

서울중앙지방법원 2023. 4. 20 선고 2022나14911 판결 [점유 회수의 소]

재판경과

서울중앙지방법원 2023. 4. 20 선고 2022나14911 판결

서울중앙지방법원 2022. 2. 16 선고 2020가단5256449 판결

전문

원고, 피항소인주식회사 A

소송대리인 법무법인 신우

담당변호사 김수진

주위적 피고, 항소인주식회사 B

예비적 피고C

피고들 소송대리인 변호사 유지원, 강인경

변론 종결2023. 3. 16.

판결 선고2023. 4. 20.

제1심판결서울중앙지방법원 2022. 2. 16. 선고 2020가단5256449 판결

주문

1. 제1심 판결을 취소한다. 원고의 주위적 피고 및 예비적 피고에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송총비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

[청구취지]

주위적으로 피고 주식회사 B는 원고에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라. 예비적으로 피고 C는 원고에게 위 부동산을 인도하라.

[항소취지]

주문과 같다.

이 유

1. 이 법원의 심판범위

제1심은 원고의 주위적 피고 주식회사 B에 대한 청구를 전부 인용하면서 예비적 피고 C에 대하여는 따로 판단을 하지 아니하였다. 이에 대하여 주위적 피고 주식회사 B가 항소를 하였다.

한편 주관적 · 예비적 공동소송은 동일한 법률관계에 관하여 모든 공동소송인이 서로 간의 다툼을 하나의 소송절차로 한꺼번에 모순 없이 해결하는 소송형태로서 모든 공동소송인에 대한 청구에 관하여 판결을 하여야 하고(민사소송법 제70조 제2항), 그 중 일부 공동소송인에 대하여만 판결을 하거나, 남겨진 자를 위하여 추가판결을 하는 것은 허용되지 않는다(대법원 2009. 12. 24. 선고 2009다65669 판결 등 참조). 그리고 주관적 · 예비적 공동소송에서 주위적 공동소송인과 예비적 공동소송인 중 어느 한 사람이 상소를 제기하면 다른 공동소송인에 관한 청구 부분도 확정이 차단되고 상소심에 이심되어 심판대상이 되고(대법원 2008. 3. 27. 선고 2006두17765 판결 등 참조), 이러한 경우 상소심의 심판대상은 주위적 · 예비적 공동소송인들 및 그 상대방 당사자 사이의 결론의 합일확정의 필요성을 고려하여 그 심판의 범위를 판단하여야 한다.

그러므로 앞서 본 바와 같이 제1심이 예비적 피고 C에 대하여 판단하지 아니하여 민사소송법 제70조 제2항을 위반한 절차적 잘못이 있다고 하더라도, 주위적 피고 주식회사 B가 제1심 판결에 대하여 적법한 항소를 제기한 이상 예비적 피고 C에 대한 예비적 청구 부분도 함께 이 법원에 이심되어 그

심판대상이 된다.

2. 기초사실

가. 예비적 피고 C(이하 '피고 C'라 한다)는 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 점포'라 한다) 및 이 사건 점포가 있는 D 빌딩의 소유자이고, 주위적 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'라 한다)는 피고 C로부터 D 빌딩 전체를 임차한 임차인이며, E 주식회사(이하 'E'이라 한다)는 피고 B로부터 이 사건 점포를 전차한 전차인이다.

나. 원고는 2019. 4. 10. 전차인 E와 인테리어 공사계약을 체결한 후, 2019. 4. 9.부터 2019. 5. 15.까지 총 527,000,000원 상당의 공사를 진행하였는데, E은 공사완료 후에도 계약금 150,000,000원 외에 나머지 대금(이하 '이 사건 공사대금채무'라 한다)을 지급하지 않았다.

다. 이에 원고는 2019. 7. 4.경 이 사건 점포 출입문에 자물쇠를 설치하는 등 출입제한조치를 하고, 같은 달 17.경 D 빌딩 외벽에 원고가 유치권 행사 중인 사실을 알리는 현수막을 부착하였다.

라. 그 후 원고는 E의 대표이사 G으로부터 '자신과 H, I에게 이 사건 점포의 출입을 허용해주면, 각자 운영하는 회사의 운영 수익을 통해 공사대금을 갚겠다.'는 취지의 제안을 받았다. 이에 원고는 2019. 7. 29.경 위 G, H, I(이하 'I 등'이라 한다)과 사이에 H, I이 이 사건 공사대금채무에 대하여 연대보증하고, 'I 등은 원고가 배치한 관리자의 승인 하에 출입할 수 있고, 출입을 한다고 하더라도 원고의 유치권은 유지됨을 인정하며, 원고로부터 퇴출명령을 받았을 때에는 언제든지 즉시 응한다'는 내용의 협정서 및 금전소비대차계약을 작성한 후 I 등이 이 사건 점포에 출입할 수 있게 해주었고, 그 무렵 위 현수막을 제거하였다.

마. 한편, 피고 B는 2019. 8. 7. I이 대표이사로 있는 주식회사 J(이하 'J'라 한다)와 전대차계약을 체결한 후 2020. 5. 11. 서울중앙지방법원 2019자412722호로 전대차계약 종료시 전대차 목적물의 인도 의무 등에 관한 화해조서를 작성하였으며, 2020. 6. 28. J가 피고 B에게 2020. 7. 4.까지 전대차 목적물을 인도하기로 하는 내용의 합의를 하였다.

바. I은 2020. 7. 6. 피고 B의 직원과 C를 이 사건 점포에 들어올 수 있게 해주었고, 이후 피고들은 이 사건 점포의 모든 출입문에 쇠사슬로 두르고 새로운 자물쇠를 채워 원고가 더 이상 이 사건 점포에 출입할 수 없게 하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 13호증, 을 제1 내지 8호증의 각 기재 내지 영상, 변론 전체의 취지

3. 당사자 주장의 요지

가. 원고

원고는 2019. 7.경부터 원고 소속 직원을 이 사건 점포에 상주하게 하고, 출입문에 자물쇠를 설치하여 출입제한조치를 하는 등 이 사건 점포를 점유하여 왔다. 비록 원고가 2019. 7. 29.경 I 등에게 이 사건 점포의 출입 및 사용을 허용하였으나, 이는 임대차계약 등을 매개로 I 등에게 점유를 이전해준 것이 아니고 원고의 점유 하에 일시적인 사용을 허락한 것에 불과하므로, I 등이 이 사건 점포에 출입하였더라도 이 사건 점포를 직접 점유한 것이라고 볼 수 없고, 원고만이 이 사건 점포를 점유하였다고 보아야 한다. 그런데 피고 B 또는 피고 C는 I을 통하여 이 사건 점포에 출입한 후 원고의 출입을 막음으로써 원고의 이 사건 점포에 대한 점유를 침탈하였으므로, 주위적으로 피고 B, 예비적으로 피고 C는 원고에게 이 사건 점포를 인도할 의무가 있다.

나. 피고들

원고가 I 등에게 이 사건 점포의 출입 및 사용을 허용한 것은 원고와 I 등 간 임대차 내지 사용대차계약 체결에 따른 것으로 보아야 하고, 이에 따라 I 등은 이 사건 점포에 출입하기 시작한 2019. 7. 29.경부터 이 사건 점포를 직접 점유하였다고 보아야 한다. 한편 피고 B는 J와 사이에 이 사건 점포에 관한 전대차계약 종료에 따라 J가 피고 B에게 이 사건 점포를 인도하기로 합의하고, 위 합의에 따라 J의 대표이사인 I으로부터 이 사건 점포의 점유를 이전받았다. 이처럼 피고들은 직접 점유자인 I으로부터 이 사건 점포의 점유를 적법하게 이전받았으므로, 그 점유 이전이 간접 점유자인 원고의 의사에 반하더라도 점유를 침탈하였다고 볼 수 없다.

4. 판단

가. 원고의 점유 여부 및 점유의 형태

점유라 함은 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보여지는 객관적 관계에 있는 것을 말하고, 사실상의 지배가 있다고 하기 위하여는 반드시 물건을 물리적, 현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것은 아니고, 물건과 사람과의 시간적, 공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성

등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 하는 것이고, 점유회수의 소에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지 여부만을 심리하면 되는 것이다(대법원 2003. 7. 25. 선고 2002다34543 판결 등 참조). 한편 점유보조자는 가사상, 영업상 기타 유사한 관계에 의하여 타인의 지시를 받아 물건에 대한 사실상의 지배를 하는 사람으로서(민법 제195조) 타인의 지시를 받지 아니하고 물건을 사실상 지배하는 점유자(민법 제192조)와 구별되며, 여기서 점유보조자에 관한 '기타 유사한 관계'는 타인의 지시를 받고 이에 따라야 할 관계로서 사회관념상 점유를 보조한다고 인정되는 경우를 말한다(대법원 2017. 2. 8.자 2015마2025 결정 등 참조).

앞서 든 증거 및 을 제9호증의 기재에 의하여 인정되는 다음의 사실 내지 사정들, 즉 원고는 2019. 7. 29.경부터 I 등이 이 사건 점포에 출입하며 영업 목적으로 사용할 수 있도록 하였고, I 등은 그 무렵부터 이 사건 점포 내에 각 회사 소속 직원들을 근무하게 하거나, 위 점포에 방문하는 손님을 응대하는 등 이 사건 점포를 영업 목적으로 실제 사용한 사실, 원고와 I 등은, 원고가 배치한 관리자의 승인 하에 출입할 수 있고, 출입하더라도 원고의 유치권은 유지됨을 인정하며, 원고로부터 퇴출명령을 받으면 언제든지 즉시 응하여야 한다는 조건 하에 이 사건 점포에 출입할 수 있도록 합의하기는 하였으나, 이는 출입 등의 제한 사항 내지 조건에 해당하는 것이지, 그러한 합의가 있다는 사실만으로 원고가 실제 이 사건 점포의 출입을 통제했다고 단정할 수는 없고, 실제 출입의 모습으로 점유 행태를 판단해야 할 것인데, 원고 관리자의 출입승인 기록이나 출입이 거부된 자도 없어 보이며, 2020. 7. 6. 피고 B의 직원과 C가 이 사건 점포에 들어와 출입문에 쇠사슬로 두르고 새로운 자물쇠를 채우는 과정에서도 원고 측은 현장에 아무도 없었던 것으로 보이는 등 위 합의 내용과 달리 실제로는 원고가 이 사건 점포의 출입자를 관리한 것으로 보이지 아니하는 점(원고는 원고 관리자 내지 직원이 이 사건 점포에 상주하였고, I이 이 사건 점포에 출입할 필요가 있을 때 원고 대표자인 L에게 연락하여 문을 열어달라고 부탁하는 등 원고가 이 사건 점포의 출입관리를 하였다고 주장하나, 갑 제12, 13호증의 각 영상에 의하면, 각 녹음에서 원고 대표자 L과 대화하는 상대방의 목소리가 상이하므로, 원고 주장대로 그 대화 상대방이 I인지 알 수 없을뿐더러, 설령 대화 상대방이 I이라 하더라도, 원고가 평소 원고 관리자 내지 직원을 상주시켜 이 사건 점포의 출입자를 관리하였다면 이 사건 점포에서 영업을 하는 I으로서는 이 사건 점포의 출입과 관련하여 위 원고 관리자 내지 직원과 직접 연락하며 출입하는

것이 자연스럽다 할 것인데, 위 각 영상에 의하면 I은 그 직원의 연락처를 몰라 원고 대표자에게 위와 같은 부탁을 한바, I이 출입 관련 원고 측에 부탁하는 것은 평소와 다른 예외적인 상황에 해당한다고 보이므로 위 각 영상만으로는 원고가 원고 관리자 내지 직원을 통하여 평소 이 사건 점포의 출입자를 관리하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다), 원고는 보안경비업체를 통하여 이 사건 점포를 통제한 것처럼 주장하기도 하나, 실제로 원고는 보안경비업체와 이와 관련된 계약을 체결한 바 없는 점, I 등은 가사상, 영업상 기타 유사한 관계에 의하여 원고의 지시를 받는 관계가 아니므로 원고의 점유보조자에 해당할 여지가 없는 점 등을 고려할 때, 2019. 7. 29.경부터 I 등에게 이 사건 점포를 조건부로 대차함으로써 I 등이 이를 직접 점유하게 되었고, 원고는 I 등과의 대차관계를 매개로 이 사건 점포를 간접 점유하기 시작하였다고 봄이 상당하다.

나. 피고들의 점유 침탈 여부

직접점유자가 임의로 점유를 타에 양도한 경우에는 점유이전이 간접점유자의 의사에 반한다 하더라도 간접점유자의 점유가 침탈된 경우에 해당하지 않는다(대법원 1993. 3. 9. 선고 92다5300 판결 등 참조).

위 인정사실 및 을 제4호증의 기재에 의하여 인정되는 다음의 사실들, 즉 피고 B와 J 사이에 2019. 8. 7. 체결된 전대차계약의 목적물은 이 사건 점포인 사실(원고는 위 전대차계약의 목적물이 이 사건 점포가 아니라고 주장하고 있으나, 피고 B와 J 사이에 2020. 5. 11. 작성된 화해조서에는 전대차계약의 목적물로 이 사건 점포가 표시되어 있으며, I이 원고로부터 이 사건 점포의 출입을 허락받은 이유 또한 피고 B로부터 전차한 이 사건 점포를 사용하기 위함이라고 봄이 타당하므로 원고의 위 주장은 받아들이지 않는다), 피고 B는 2020. 6. 28. J와 사이에 J가 2020. 7. 4.까지 전대차 목적물을 인도하기로 하는 내용의 합의를 하였고, J의 대표이사 I이 그 의사에 기하여 2020. 7. 6. 피고 B의 직원과 피고 C를 이 사건 점포에 출입하게 한 사실 등에 비추어 볼 때, 피고들은 직접점유자인 I으로부터 적법하게 점유를 이전받았고, 그 점유이전이 간접점유자인 원고의 의사에 반하였더라도 원고의 점유가 침탈된 경우에 해당한다고 볼 수 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 점유가 침탈되었음을 전제로 한 원고의 피고들에 대한 청구는 더 나아가 살필 필요

없이 모두 이유 없어 기각하여야 하는바, 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로1) , 이를 취소하고 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이정형

판사김연화

판사주진암

별지

1) 실체적 판단 이외에 예비적 피고에 대한 판단을 누락한 잘못이 있다.