

수원지방법원 2024. 7. 9 선고 2023가단569194 판결 [점유회수의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 정률

담당변호사 조수길

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 센트럴

담당변호사 이관희, 이지훈

변 론 종 결 2024. 5. 28.

판 결 선 고 2024. 7. 9.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 각 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 원고에게 별지목록 기재 건물을 인도하라.

이 유

1. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

원고는 피고들과 체결한 공사계약에 따라 별지 목록 기재 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)의 신축공사를 마쳤으나 공사대금 중 1,552,177,499원을 지급받지 못하였다. 원고는 2023. 3. 13. 이 사건 건물 준공 후에도 하자 보수 및 추가 공사를 하면서 단독으로 이 사건 건물을 직·간접적으로 점유하여 유치권을 행사하고 있었다(설령 그렇지 않다고 하더라도 원고는 적어도 피고들과 이 사건 건물을 공동 점유하여 왔다). 그러던 중 피고들이 2023. 7. 5. 원고의 유치권행사 현수막을 철거하고, 원고의 이 사건 건물 출입을 통제하여 원고의 이 사건 건물에 대한 점유를 침탈하였다. 현재 피고들이 이 사건 건물에 대한 출입을 통제하면서 이 사건 건물을 점유하고 있으므로, 원고는 민법 제204조 1항에 따라 피고들에 대하여 점유회수청구권이 있다.

나. 피고의 주장

원고는 2023. 5. 12. 불법적으로 이 사건 건물을 점유 개시하였는바, 피고들의 점유탈환행위는 위와 같이 피고들의 점유가 위법하게 침탈당한 상황에서 원고의 불법점유를 배제시킨 것이므로, 원고는 피고들을 상대로 점유의 회수를 청구할 수 없다.

2. 판단

가. 피고들의 점유침탈

원고가 2023. 7. 5.경에 이 사건 건물을 점유하고 있었음은 당사자 사이에 다툼이 없다.

갑 13, 14, 16호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상에 의하면, 피고들이 고용한

용역회사 직원들이 2023. 7. 5. 오후 12시경 원고가 이 사건 건물에 설치한 '유치권 행사 중'이라는 현수막을 훼손 및 철거하고, 이 사건 건물의 현관 및 출입구를 폐쇄하여 원고 및 원고 회사의 직원들이 이 사건 건물에 출입하지 못하도록 통제하는 등, 이 사건 건물에 대한 원고의 점유를 배제한 사실이 인정된다.

이에 의하면, 피고들은 당시 이 사건 건물을 점유하는 원고의 의사에 반하여 그 사실적 지배를 빼앗은 것이므로, 2023. 7. 5. 원고의 이 사건 건물에 대한 점유를 침탈한 것으로 인정된다.

나. 점유의 상호침탈 해당 여부

1) 법리

상대방으로부터 점유를 위법하게 침탈당한 점유자가 상대방으로부터 점유를 탈환하였을 경우(이른바 '점유의 상호침탈'), 상대방의 점유회수청구가 받아들여지더라도 점유자가 상대방의 점유침탈을 문제삼아 점유회수청구권을 행사함으로써 다시 자신의 점유를 회복할 수 있다면 상대방의 점유회수청구를 인정하는 것이 무용할 수 있다. 따라서 이러한 경우 점유자의 점유탈환행위가 민법 제209조 제2항의 자력구제에 해당하지 않는다고 하더라도 특별한 사정이 없는 한 상대방은 자신의 점유가 침탈당하였음을 이유로 점유자를 상대로 민법 제204조 제1항에 따른 점유의 회수를 청구할 수 없다고 보는 것이 타당하다(대법원 2023. 8. 18. 선고 2022다269675 판결 등 참조).

2) 판단

가) 원고가 2023. 5. 12. 이전부터 이 사건 건물을 점유하였는지 여부

(1) 민법상 유치권 성립의 요건이 되는 물건에 대한 점유란 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 객관적 관계에 있는 것을 말하는 것으로서, 반드시 물건을 물리적, 현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니라 물건과 사람과의 시간, 공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 할 것이지만, 그러한 사실적 지배에 속하는 객관적 관계가 있다고 하기 위해서는 적어도 타인의 간섭을 배제하는 면이 있어야 한다(대법원 2008. 3. 27. 자 2007마1602 결정 등 참조).

(2) 갑 2호증의 2, 을 5, 18, 19호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상에 변론

전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래 사정들을 종합하여 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 2023. 5. 12. 이전에도 원고가 이 사건 건물에 관하여 타인의 접근을 제한하는 등 단독 혹은 피고들과 공동으로 이 사건 건물을 점유하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다(앞서 본 점유에 관한 법리에 비추어 볼 때, 원고가 유치권자로서의 점유를 유지하면서도 채무자인 피고들의 점유를 부분적으로 허락하는 형태로 이 사건 건물을 공동 점유하였다고 인정하기 위해서는, 원고가 보다 적극적으로 타인 및 피고들의 출입을 특정 범위로 제한하고 유치권 행사를 외부에 표시하면서 점유를 지속했어야 할 것이다).

① 피고들은 2023. 3. 13. 이 사건 건물에 대한 사용승인 마치고, 2023. 5. 1. 이천시장으로부터 노인의료복지시설 설치신고 확인증 및 장기요양기관지정서를 수령하고, 같은 날 요양원 업무를 개시하여 현재까지 운영 중에 있다.

② 원고는 2023. 4. 초 피고들에게 이 사건 건물의 1층 출입문과 각 층별 출입문, 엘리베이터를 작동시킬 수 있는 스마트키를 넘겨주었고, 피고들은 위 스마트키를 가지고 있으면서 수시로 이 사건 건물을 관리·사용하여 왔다. 반면에 원고가 이 사건 건물을 상시로 관리하였다거나 출입을 통제하였다고 볼 만한 증거가 없고(심지어 원고는 이 사건 건물에서 피고들이 영업을 개시한 사실조차 몰랐다고 스스로 주장하기도 하였다), 피고들은 원고의 유치권 행사에 따른 별다른 제약 없이 이 사건 건물을 점유·관리하며 이 사건 건물에서 요양원을 운영한 것으로 보인다.

③ 원고는 2023. 5. 12.부터는 이 사건 건물에 유치권 행사 중이라는 안내문과 현수막을 게시하고, 주식회사 D과 용역기간 2023. 5. 12.부터 2023. 5. 16.까지로 하는 용역계약을 체결하는 등 원고의 유치권 행사를 적극적으로 표시하였으나, 2023. 5. 12. 이전에는 위와 같은 유치권 행사와 관련한 외관이 존재하지 않는다.

(3) 또한 유치권의 성립요건이자 존속요건인 유치권자의 점유는 직접점유이든 간접점유이든 관계가 없으나, 다만 유치권은 목적물을 유치함으로써 채무자의 변제를 간접적으로 강제하는 것을 본체적 효력으로 하는 권리인 점 등에 비추어, 그 직접점유자가 채무자인 경우에는 유치권의 요건으로서의 점유에 해당하지 않는다고 할 것이므로(대법원 2008. 4. 11. 선고 2007다27236 판결 참조), 유치권자인 원고가 채무자인 피고들을 직접점유자로 하여 간접점유를 할 수도 없다.

나) 원고의 2023. 5. 12.자 점유 취득이 점유 침탈에 해당하는지 여부를 11호층 내지 14호층의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2023. 5. 12. 다수의 사람들을 동원하여 피고들이 정상적으로 요양원 영업을 하고 있던 이 사건 건물에 강제로 진입하였다가 철수한 후, 2023. 5. 14. 다시 사람들을 동원하여 이 사건 건물의 점유를 개시한 사실이 인정되고, 이는 피고들의 의사에 반하는 점유 개시이므로, 점유 침탈에 해당한다.

다) 점유의 상호침탈 해당 여부

피고들이 2023. 7. 5. 원고의 의사에 반하여 이 사건 건물에 대한 원고의 점유를 침탈하였음은 앞서 본 바와 같다. 그러나 그에 앞서 원고가 2023. 5. 12. 피고들의 의사에 반하여 이 사건 건물에 대하여 점유를 개시한 것 역시 피고들에 대한 점유의 침탈에 해당하므로, 원고와 피고들의 점유 침탈은 점유의 상호침탈에 해당한다.

다. 소결론

따라서 피고들의 점유탈환행위가 민법 제209조 제2항의 자력구제에 해당하지 않는다고 하더라도, 먼저 피고들의 점유를 침탈한 원고는 피고들에 대하여 점유회수를 청구할 수 없다.

3. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없으므로 기각한다.

판사 김용희

[별지 목록]

부동산 목록

건물의 표시

경기도 이천시 E

[도로명주소 : 경기도 이천시 F]

철근콘크리트조(철근) 콘크리트지붕 4층

노유자시설

1층 391.73㎡

2층 401.03㎡

3층 401.03㎡

4층 189.66㎡ . 끝.

