서울중앙지방법원 2015. 9. 11 선고 2015가단5159339 판결 [점유회수의 소]

전 문

원고주식회사 대우건설

피고(선정당사자)A

변론 종결2015. 8. 21.

판결 선고2015. 9. 11.

주 문

1. 피고(선정당사자)는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라.

2. 원고의 선정자 B, C에 대한 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고(선정당사자) 사이에 생긴 부분은 피고(선정당사자)가, 원고와 선정자들 사이에 생긴 부분은 원고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항과 같은 판결 및 원고에게, 선정자 B은 별지 목록 제1항 기재 부동산을, 피고 C는 별지 목록 제2항 기재 부동산을 각 인도하라.

이 유

1. 원고의 주장

원고는 별지 목록 기재 각 부동산을 D구역 주택재개발정비사업조합에 대한 공사대금 채권에 기한 유치권을 행사하면서 각 점유하고 있었는데, 피고(선정당사자)는 별지 목록 기재 각 부동산을 공매절차를 통해 낙찰받은 후 2014. 12. 25.경 별지 목록 기재 각 부동산 출입문에 원고가 부착하여 놓은 유치권 행사에 관한 경고문을 무단으로 뜯어내고 시정되어 있던 자물쇠를 뜯어낸 후 임의로 새로운 자물쇠를 설치함으로써 원고의 점유를 침탈하였고, 그 후 피고(선정당사자)는 별지 목록 기재 1부동산에 관하여 선정자 B과, 별지 목록 기재 2 부동산에 관하여 표선정자 C와 각 임대차계약을 체결할 후 그 점유를 이전하였으므로, 피고(선정당사자) 및 선정자들은 원고에게 각 점유 부동산들을 인도할 의무가 있다.

2. 판단

가. 피고(선정당사자)에 대한 청구에 관한 판단

(1) 점유라고 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 것이 아니고 물건과 사람과의 시간적, 공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결 참조). 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 민법 제204조 제1항에 따라 그 물건의 반환을 청구할 수 있는데 이러한 점유회수의 청구에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 청구자가 그 물건을 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 되는 것이고, 청구자가 점유의 근거라고 주장하는 유치권 등의 권리를 실제 보유하고 있었는지는 점유회수 청구의 당부를 판단하는 데 영향을 미치지 않는다(대법원 2010. 7. 15. 선고 2010다18294판결 등 참조).

(2) 살피건대 갑 제5 내지 15, 27호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상과 변론 전체의 취지에 의하면, 원고는 별지 목록 기재 부동산들을 포함한 아파트공사를 마친 후 공사대금을 지급받지 못하게 되자 출입문에 유치권을 행사하고 있다는 취지의 공고문을 부착하고 자물쇠로 시정해 놓아 점유하고 있었는데, 피고(선정당사자)가 자물쇠를 부수고 들어가 새로운 자물쇠를 설치하는 방법으로 원고의 위 점유를 침탈한 사실, 원고는 이 법원 2014카단813564호로 2015. 1. 9. 부동산점유이전금지가처분을 받아 둔 사실 등이 하였다고 인정되므로, 피고(선정당사자)는

원고에게 별지 목록 기재 각 부동산들을 인도할 의무가 있다(원고에게 공사대금 채권이 존재하는지, 유치권 신고 전에 점유가 개시되었는지 여부는 결론에 아무런 영향을 미치지 아니한다. 피고는 이 사건 변론종결일 이후인 2015. 9. 10. 유치권부존재확인의 소를 반소로서 제기하였으나 위와 같은 이유로 위 반소는 이 사건 소와 상호관련성이 없다).

나. 선정자들에 대한 청구에 관한 판단

민법 제204조 제1항, 제2항에 의하면, 점유회수 청구권은 침탈자의 특별승계인에 대하여는 승계인이 악의인 때를 제외하고 행사할 수 없는 것인바, 갑 제18호증의 각 기재만으로는, 선정자들이 점유를 개시할 당시 피고(선정당사자)가 원고의 점유를 침탈하였음을 인식하고 있었다고 인정할 수 없고(원고는 선정자들에게 점유이전금지가처분결정이 있음을 고지하였을 뿐이다), 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 선정자들에 대한 원고의 청구는 이유 없다(점유이전금지가처분의 효력에 따라 선정자들에게 피고(선정당사자)에 대한 판결에 기해 승계집행문을 부여받아 집행할 수 있을 것이다).

3. 결론

원고의 피고(선정당사자)에 대한 청구를 인용하고, 선정자들에 대한 청구를 기각한다.

판사허윤

별지