

수원지방법원 2023. 5. 11 선고 2021가합32442 판결 [점유회수청구의소]

재판경과

수원고등법원 2024. 3. 21 선고 2023나16720 판결

수원지방법원 2023. 5. 11 선고 2021가합32442 판결

전문

원고A 주식회사

소송대리인 법무법인 퍼스트

담당변호사 정성원, 변영재

피고1. 주식회사 B

2. 주식회사 C

소송대리인 변호사 한대섭

3. 주식회사 D

피고 1, 3의 소송대리인 법무법인 논현

담당변호사 김병수, 박경주, 박상민

피고 1, 3의 소송복대리인 변호사 박보람

4. E

변론 종결2023. 3. 30.

판결 선고2023. 5. 11.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 원고에게 별지 목록 기재 건물 중 지상 1층, 지하 1층을 인도하라.

이 유

1. 원고의 주장 취지

주식회사 F(이하 'F'이라 함)이 2017. 6.경 G 주식회사(이하 'G'이라 함)로부터 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 함)의 신축 공사를 도급받아 공사를 진행하던 중 2020. 6.경부터 기성대금이 지급되지 아니하여 공사를 중단하였고, 공사 중단 무렵부터 2021. 11. 15.까지 위 건물 중 지상 1층과 지하 1층을 직접 점유하면서 유치권을 행사하였다.

또한 원고는 2020. 10.경 F과 경비 용역 계약을 체결하고 그 무렵부터 2021. 11. 15.까지 이 사건 건물 중 지상 1층과 지하 1층을 직접 점유하였는데, F은 위 점유 부분의 간접 점유자이기도 하다.

그런데 피고들이 2021. 11. 15. 이 사건 건물의 펜스를 철거하고 침입하여 원고와 F을 강제로 밖으로 내보내는 등 원고와 F의 점유를 침탈하였고, 이후 컨테이너를 설치하고 자신들이 점유자라는 현수막을 게시하는 등 위 건물을 점유하고 있다.

따라서 피고들은 원고에게 민법 제204조 제1항에 따라 이 사건 건물 중 지상 1층과 지하 1층 부분을 인도할 의무가 있다.

2. 판단

가. 갑 제2 내지 8, 10, 19, 23 내지 26호증의 각 기재 또는 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 원고와 F 사이에 2020. 10. 21. 자 및 2021. 10. 21. 자로 각 계약기간을 1년으로 하여 이 사건 건물에 관하여 "점유관리 및 경비용역 계약서"라는 이름의 서류가 작성된 사실, ② 이 사건 건물 주위에 펜스와 CCTV가 설치되었고, 펜스나 건물에 설치된 현수막에 위 건물에 관하여 '유치권 행사 중이다'는 취지가 기재되어 있으며, 그 현수막이 F 단독 명의이거나 채권단 명의인 경우 F이 그 채권단에 포함된 사실, ③ F이 2021. 5. 24. 자로 피고 주식회사 B, 주식회사 C, 주식회사 D(이하 "주식회사" 기재는 생략함)에게 채권단 운영비의 지급을 독촉하며, '2021. 5. 31.까지 지급하지 아니하면 채권단에서 탈퇴하는 것으로 간주하겠다'는 내용이 포함된 내용증명우편을 보낸 사실, ④ 피고 B, C, D 등이 2021. 11. 15. 이 사건 건물 주위에 있는 일부 펜스를 철거하고 펜스 밖에 있던 자신들의 컨테이너를 안쪽으로 옮겨서 설치하였고, 그 과정에 F 또는 원고 측과 충돌이 있었던 사실은 인정된다.

나. 그러나 을가 제2, 3, 6, 7, 9 내지 12, 16, 17호증, 을나 제1 내지 4, 8, 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사실과 사정에 비추어, 앞서 인정된 사실 및 원고가 제출한 증거만으로는, ① 원고가 민법 제195조에서 정한 점유보조자가 아니라 독립된 점유자로서 민법 제204조 제1항에서 정한 점유회수 청구권을 행사할 수 있는 점과 ② 피고들이 2021. 11. 15. 원고의 점유를 침탈한 점을 각각 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다(F은 소를 취하하였고, 민법 제204조의 점유 회수 청구권은 직접점유자가 자신의 의사에 기하지 아니하고 자신의 직접점유를 상실한 경우에 인정되는 것이므로, 원고가 자신이 아니라 F에 대한 점유 침탈을 청구원인으로 하여 위 조항에 기초하여 자신에게로 인도 청구를 할 수 없으므로, 원고를 기준으로 점유자 여부 및 점유 침탈 여부를 판단해야 함).

1) 원고는 F과 사이에 체결된 점유관리 및 경비용역 계약에 따라 F 또는 이 사건 건물의 공사대금을 지급받지 못한 공사업체들로 구성된 채권단의 유치권 행사를 위하여 영업상 그들의 지시를 받아 위 건물을 점유하였으므로, 민법 제195조에서 정한 점유보조자에 해당한다고 봄이 타당하다. 민법 제195조, 제204조에 의하면 점유보조자인 원고에게 지시를 하는 관계에 있는 주체가 점유자로서 점유회수 청구권을 행사할 수 있고, 점유보조자에 해당하는 원고는 점유회수 청구권을 행사할 수

없다(대법원 1976. 9. 28. 선고 76다1588 판결 참조). 위와 같은 판단과 달리 2021. 11. 15. 당시 원고가 이 사건 건물의 점유자였다는 점을 인정할 수 있는 원고의 주장이나 증거가 부족하다.

2) 설령 원고가 이 사건 건물의 점유자에 해당한다고 할지라도 아래와 같은 사실과 사정을 종합하면, 2021. 11. 15. 당시 원고가 단독으로, 또는 원고와 F만이 이 사건 건물을 직접 점유하였다고 단정할 수 없고, 일부 피고들도 당시 위 건물을 직접 점유하고 있었다고 봄이 타당하다.

① 피고들은 이 사건 건물의 신축공사의 하수급업체들이고 F은 피고들과 관계에서 하도급인 지위에 있었으며, F은 원도급인인 G 주식회사(이하 'G'이라 함)로부터 대금을 지급받지 못하는 등의 사유로 피고들에게 하도급대금을 지급하지 못한 상태였다.

② F과 일부 피고들은 2020. 10.경 G로부터 공사대금을 받을 때까지 이 사건 건물에 관하여 유치권을 행사하기 위해서 채권단을 구성하기로 하고 그를 위한 약정을 체결하였다. 이러한 채권단 관계가 적어도 2021. 5.경까지는 큰 문제없이 유지되었는바, 그 무렵까지는 채권단이 공동으로 이 사건 건물을 점유한 사실이 비교적 명백하다.

③ 2021. 5.경 운영비의 분담 및 미지급으로 인해 채권단 내부에 분쟁이 발생하였는데, 원고는 '피고들의 운영비 미지급을 이유로 채권단에 관한 약정이 해지되었고, 그 해지 이후에는 F과 원고만이 이 사건 건물을 점유하였다'는 취지로 주장한다. 그러나 ㉠ 원고에 대한 경비용역 대금이 전부 지급된 자료가 없는 점, ㉡ 펜스 설치 업무는 피고 D이 담당하였고, 세콤 설치비 및 임대료는 피고 B이 부담하였는데, 위 각 돈에 대한 분담이나 정산이 이루어지지 않은 점(즉 F도 펜스 설치, 세콤 관련 비용을 분담하지 아니함), ㉢ F이 채권단의 대표자라거나 운영비용 정산과 관련하여 권한이 있기 때문에 F의 피고들에 대한 채권단 운영 관련 약정의 해지 통보가 유효하다는 점을 인정할 증거도 부족한 점 등을 종합하면, 원고가 제출한 증거만으로는 2021. 5.경 채권단 약정에 관한 해지가 적법하게 이루어졌다고 보기 어렵다.

④ 설령 2021. 5.경 채권단 약정이 해지되었다고 할지라도, 그 약정의 해지 여부에 따라 피고들의 점유 여부가 결정되는 것이라고 볼 수는 없다. 오히려 ㉠ 피고 D이 이 사건 건물 주위에 펜스를 설치하였고, 피고 B이 펜스 밖에 컨테이너를 설치한 점(그 컨테이너 설치비용도 채권단의 운영비 분담 대상으로 보임), ㉡ 2021. 2.경 F과 피고 B 사이에 '피고 B이 앞으로 단독으로 유치권 관련 현수막,

보안장치, 잠금장치 등의 설치를 하지 아니하고, 설치된 컨테이너의 운영과 관련된 사항을 원고와 공유하기'로 합의되었는데(갑 제9호증 참조), 이는 결과적으로 F이 위 컨테이너의 설치에 동의하는 내용인 점, ㉔ 원고나 F이 2021. 5.경 이후에 피고들로 하여금 이 사건 건물이나 위 컨테이너에 진입하지 못하도록 잠금장치를 설치 또는 변경하거나 컨테이너의 철거를 청구하거나, 원고나 F만이 점유자임을 나타내는 현수막을 새로 설치하는 등 피고들의 점유를 배제하기 위한 행동을 하거나 그러한 의사를 표시한 적이 있다는 점에 관한 구체적인 주장이나 입증이 부족한 점 등을 종합하면, 일부 피고들의 채권단 구성원으로서 이 사건 건물에 대한 점유는 2021. 5.경 이후에도 그대로 유지된다고 봄이 타당하다.

3) 일부 피고들이 2021. 11. 15.경 당시 이 사건 건물의 점유자 지위에 있었다면 원고도 당시 위 건물을 점유하였다고 할지라도 아래와 같은 사실이나 사정들을 보면, 원고가 이 사건에서 '점유 침탈 행위'라고 주장하는 내용이 원고를 위 건물에서 퇴거하거나 원고의 위 건물에 대한 점유를 배제한 것이라고 단정할 수 없다.

① 2021. 11. 15. 일부 피고들은 펜스를 일부 철거하고 컨테이너를 원래 펜스가 설치되어 있던 위치의 안쪽으로 옮겼는데, 앞서 본 바와 같이 그 펜스는 피고 D이 설치한 것이고 그 시점까지 채권단 내부에서 그에 관한 비용 부담이 이루어지지 아니하였으며, 위 컨테이너는 피고 B이 펜스 바로 밖에 2021. 2.경 이미 설치하여 F으로부터 동의를 받은 것이다. 또한 위와 같은 과정에서 원고나 F의 임직원들과 물리적인 충돌이 있었던 이유는 펜스 철거, 컨테이너 이동에 방해가 되거나 안전상 위험이 발생할 수 있기 때문일 가능성이 있다.

② 피고들이 2021. 11. 20. '채권단으로서 이 사건 건물을 점유한다'는 내용이 담긴 현수막을 설치하였지만, 그러한 사실만으로 피고들이 그 무렵부터 원고의 위 건물에 대한 진입을 막았다고 단정할 수 없고, 피고들이 다시 펜스를 설치하거나 잠금장치를 변경하는 등 원고의 접근을 막았다는 원고의 주장이 보이지 아니하며, 오히려 원고는 '원고가 2021. 11. 15. 이후에도 위 건물을 직접 점유하고 있다'라고 주장하기도 한다(원고의 2022. 12. 1.자 준비서면 제1항 참조).

③ 2022. 5. 13. 원고와 F 측이 피고들 측을 상대로 업무방해 혐의 등으로 형사고소한 사건에서 불송치 결정이 있었다.

3. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 각각 이유 없으므로 이를 모두 기각한다.

재판장판사조휴옥

판사오세영

판사남지연

별지