

울산지방법원 2014. 6. 25 선고 2013가합4674 판결 [점유회수]

전 문

원고주식회사 아티프랜

피고1. 주식회사 A

2. 주식회사 B

3. 국제신탁 주식회사

4. 주식회사 C

변론 종결2014. 5. 21.

판결 선고2014. 6. 25.

주 문

1. 피고 주식회사 C은 원고에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
2. 원고의 피고 주식회사 A, 피고 주식회사 B, 피고 국제신탁 주식회사에 대한 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용중 원고와 피고 주식회사 A, 피고 주식회사 B, 피고 국제신탁 주식회사 사이에 생긴 부분은 원고가, 원고와 피고 주식회사 C 사이에 생긴 부분은 피고 주식회사 C이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 원고에게 별지목록 기재 부동산을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 관계

- (1) 원고는 실내 장식 공사업 등을 목적으로 하는 회사로서 주식회사 D(이하 'D'이라 한다)로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 대한 실내 인테리어 공사를 도급받아 수행한 자이다.
- (2) 피고 주식회사 A(이하 '피고 A'라 한다)는 주택건설업 등을 목적으로 하는 회사로서 별지 목록 기재 부동산을 포함한 울산 남구 E 지상 주상복합아파트 F(구 G아파트, 이하 'F'라 한다)의 전 소유자이다.
- (3) 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'라 한다)는 체육시설 및 그 부대시설 운영업 등을 목적으로 하는 회사로서 이 사건 부동산을 피고 A로부터 양수한 자이다.
- (4) 피고 국제신탁 주식회사(이하 '피고 국제신탁'이라 한다)는 토지와 그 정착물의 신탁 및 이와 관련된 업무 등을 목적으로 하는 회사로서 피고 B와 이 사건 부동산에 관하여 신탁계약을 체결하고 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 자이다.
- (5) 피고 주식회사 C(이하 '피고 C'이라 한다)은 부동산개발업 등을 목적으로 하는 회사로서 현재 이 사건 부동산을 직접 점유하고 있는 자이다.

나. 이 사건 부동산의 소유관계

- (1) D은 F의 시행사로서 이 사건 부동산에 대하여 2009. 9. 23. 소유권보존등기를 마쳤고, 이후 대한주택보증 주식회사에게 2011. 8. 5. 소유권이전등기가 마쳐졌다가 피고 A가 2012. 12. 12. 이 사건 부동산을 매수하여 소유권이전등기를 마친 뒤, 같은 날 이 사건 부동산을 피고 국제신탁에게 신탁하여 피고 국제신탁 명의의 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.
- (2) 피고 A는 2013. 5. 30. 이 사건 부동산을 피고 B에게 양도하였고, B는 같은 날 이 사건 부동산에 대한 소유권이전등기를 마친 뒤, 같은 날 이 사건 부동산을 피고 국제신탁에게 신탁하여 피고 국제신탁 명의의 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. 원고의 점유취득

(1) 원고는 2008. 6. 20. D과 이 사건 부동산에 관하여 공사대금 3,500,000,000원, 공사기간 2008. 6. 20.부터 2008. 9. 20.까지로 정하여 'H 내부인테리어 공사'에 관한 공사도급계약(이하 '이 사건 공사계약'이라 한다)을 체결하고 공사를 완료하였으나, D로부터 공사대금 중 일부를 지급받지 못했다.

(2) 이에 원고는 위 미지급 공사대금을 피보전채권으로 하여 이 사건 부동산에 대하여 유치권을 행사하여 2009. 10. 4.부터 무단침입을 금지하는 내용의 게시물을 부착하였고, 2010. 5. 17.부터는 보안업체인 케이티텔레캡 주식회사(이하 'KT텔레캡'이라 한다)와 이 사건 부동산에 대한 방범서비스 계약을 체결하였으며, 2012. 4. 20. 이후에는 원고 직원인 I, J, K 등으로 하여금 이 사건 부동산에 상주하게 하는 등 이 사건 부동산을 점유하였다.

(3) 원고는 위와 같은 유치권을 근거로 하여 D을 상대로 울산지방법원 2010카합74 건물출입금지등가처분을 신청하여 2010. 2. 19. 인용결정(이하 '이 사건 가처분결정'이라 한다)을 받았고, 같은 해 3. 10. 위 결정에 따라 집행관이 D의 건물 출입 및 점유 방해를 금지하는 내용의 고시문을 게시하였다.

라. 피고 A의 점유침탈 시도

(1) 피고 A는 원고의 유치권 행사로 인하여 F 분양사업 수행에 차질을 빚게 되자, 2013. 1. 25. 피고 A는 원고와 사이에 원고에게 1,650,000,000원을 지급하고 원고는 자신의 D에 대한 공사대금채권을 피고 A에게 양도하며, 원고가 위 합의금을 수령하면 이 사건 부동산에 대한 점유를 풀고 분양사업 진행에 협조하기로 하는 내용의 합의서를 작성하였다.

(2) 피고 A의 직원들인 L, M, N, O은 2013. 4. 5. F의 3순위 청약접수일임에도 불구하고 원고 측에서 유치권 행사를 알리는 현수막을 부착해놓은 것을 발견하고, 이 사건 부동산의 투명강화유리 벽체에 바닥용 타일을 던져 이를 깨뜨리고 시정장치를 손괴한 뒤 이 사건 부동산에 침입하여 원고가 유리창에 부착한 유치권 행사 고지용 현수막을 임의로 제거하였다.

(3) 위 피고 A 직원들은 2013. 11. 8. 울산지방법원 2013고약8692호로 건조물침입, 권리행사방해, 재물손괴 등의 혐의가 인정되어 각 2,000,000원 내지 5,000,000원에 해당하는 벌금형을 선고받았다.

마. 피고 C의 점유 취득

(1) 피고 C은 피고 A와 유지보수 공사 하도급 계약을 체결하여 유지보수 공사를 시행하였고, F에 대한 16개의 공사업체들로부터 채권을 양수하여 F에 대한 유치권이 있음을 주장하고 있었으나, 이 사건 부동산 부분은 원고가 유치권을 행사하며 피고 C이 출입하지 못하도록 하였다.

(2) 그러던 중, 피고 국제신탁이 이 사건 부동산에 대한 승계인으로서 이 사건 가처분결정에 대해 울산지방법원 2013카합293호로 가처분 취소를 신청을 하였고, 2013. 5. 29. 원고가 이 사건 가처분 집행 후 3년이 경과하도록 본안의 소를 제기하지 않았다는 이유로 이 사건 가처분 결정을 취소한다는 결정(이하 '이 사건 가처분 취소결정'이라 한다)이 내려졌다.

(3) 울산지방법원 집행관 P는 2013. 6. 3. 10:00경 이 사건 가처분 취소결정 집행을 위하여 피고 국제신탁의 변호사, 피고 A의 직원인 O, 피고 C의 대표이사 Q 등을 대동하여 이 사건 부동산에 진입하려고 하였으나, 원고 직원인 I이 출입문을 열어주지 않아 이 사건 부동산에 설치된 여러 개의 합판 출입문을 강제로 철거조치하고 내부로 진입하여 이 사건 가처분 결정에 따라 게시되었던 고시문 4개 및 원고 측이 임의로 게시한 고시문 사본 등을 모두 제거하여 집행을 완료하였다.

(4) 피고 C의 대표이사 Q 등 직원들은 2013. 6. 3. 이 사건 가처분 취소결정 집행 당시 이 사건 부동산으로 진입하여 피고 C에게 유치권이 있다는 취지의 현수막을 설치하고 원고 측 직원들과 함께 이 사건 부동산에 상주하기 시작하였다.

(5) 피고 C은 이후 이 사건 부동산 4, 5층에 각 두 개씩 철문을 새로 설치하였고, 주식회사 에이디티캡스(이하 'ADT 캡스'라 한다)와 이 사건 부동산에 대한 방법서비스 계약을 체결한 뒤, 직원 7~8명을 추가로 더 불러들여 경비를 서게 하였다.

(6) 원고는 이후 KT텔레캅이 이중으로 보안설비를 할 수 없다고 통지하자 KT텔레캅과의 방법서비스 계약을 일시정지하고 보안장비를 수거하도록 조치하였으며, 이 사건 부동산이 설치해두었던 컴퓨터, 전화기 등의 집기를 수거하였다.

바. 피고 C의 점유취득 이후 경과

(1) 원고는 2013. 6. 11. 피고 A 대표이사 O, 피고 C 대표이사 Q를 업무방해, 재물손괴 등으로 고소하였으나, D는 원고가 설치한 출입문을 수리한 사실이 없고, 원고는 이 사건 부동산에서 자진철수한 것으로 O, Q가 원고의 업무를 방해한 것으로 볼 수 없다는 등의 이유로 모두 불기소

처분을 받았다.

(2) 원고는 위 불기소 처분에 대하여 울산고등검찰청에 항고하였으나 기각되었고, 부산고등법원에 재기수사신청도 기각되었다.

(3) 피고 C은 2013. 6. 11. 피고 A, 피고 B를 상대로 하여 울산지방법원 2013카합470호로 점유방해금지가처분결정을 신청하였고, 2013. 8. 20. 인용결정을 받았다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 갑 제9 내지 13호증, 갑 제18 내지 20호증, 을 제1 내지 4호증, 을 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 각 기재번호 포함)의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 피고 A, B, 국제신탁에 대한 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

(1) 원고 원고는 현재 이 사건 부동산을 점유하고 있는 자는 피고 C이지만, 위 피고들은 이 사건 부동산에 대한 원고의 점유를 침탈한 간접점유자로서 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

(2) 위 피고들 가) 위 피고들은 이 사건 부동산에 대한 원고의 점유를 침탈한 사실이 없고, 현재 이 사건 부동산을 점유하고 있지도 않다.

나) 원고가 주장하는 유치권의 피보전채권인 공사대금채권은 이미 소멸시효가 완성되어 존재하지 않으므로 원고에게 유치권이 인정되지 않는 이상 원고의 이 사건 청구는 기각되어야 한다.

나. 판단

(1) 유치권의 존부에 관하여 가) 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 판단하는데 영향을 미치지 않는다(대법원 2010. 7. 15. 선고 2010다18294판결 등 참조).

나) 따라서 원고가 이 사건 부동산에 관하여 유치권을 보유하고 있는지, 유치권의 피보전채권이 소멸시효 완성으로 소멸하였는지 여부는 이 사건 점유회수 청구의 당부에 영향을 미치지 않으므로, 원고가 주장하는 유치권의 피보전채권이 소멸하였으므로 원고에게 유치권이 인정되지 않아 이 사건

청구가 기각되어야 한다는 취지의 위 피고들의 주장은 받아들이지 아니한다.

(2) 위 피고들의 점유 가) 점유회수의 소의 점유에는 직접점유뿐만 아니라 간접점유도 포함되나, 간접점유를 인정하기 위해서는 간접점유자와 직접점유를 하는 자 사이에 일정한 법률관계, 즉 점유매개관계가 필요하다. 이러한 점유매개관계는 직접점유자가 자신의 점유를 간접점유자의 반환청구권을 승인하면서 행사하는 경우에 인정된다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다61424, 61431 판결 참조)

나) 이 사건에 관하여 보건대, 피고 C이 2013. 8. 20. 피고 A, 피고 B를 상대로 하여 울산지방법원 2013카합470호로 점유방해금지가처분결정을 받은 사실은 앞서 본 바와 같은바, 이에 비추어 볼 때 피고 C은 현재 위 피고들과 이 사건 부동산에 관한 점유를 두고 분쟁 중에 있다고 할 것이어서 피고 C이 이 사건 부동산에 대한 자신의 점유를 위 피고들의 반환청구권을 승인하면서 행사하고 있다고 할 수 없다고 할 것이다. 따라서 원고가 제출한 증거들만으로는 위 피고들이 현재 이 사건 부동산을 피고 C을 통해 간접점유하고 있다고 볼 수 없고, 달리 위 피고들이 원고의 주장과 같이 이 사건 부동산을 간접점유하고 있다고 인정할 증거가 없다.

(3) 소결론 그러므로 위 피고들이 이 사건 부동산을 간접점유하고 있음을 전제로 한 원고의 위 피고들에 대한 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

(1) 원고 피고 C은 이 사건 가처분 취소결정의 집행을 틈타 이 사건 부동산에 진입하여 원고의 점유를 침탈하여 현재 이 사건 부동산을 점유하고 있으므로 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

(2) 피고 C 원고는 이 사건 부동산에 대한 이 사건 가처분 취소결정 집행 후 자진하여 이 사건 부동산에 대한 점유를 풀고 퇴거한 것이고, 위 피고는 이 사건 부동산에 대한 정당한 유치권자로서 이 사건 부동산을 점유한 것으로서 원고의 점유를 침탈한 사실이 없다.

나. 판단

(1) 민법 제204조 제1항의 이른바 '점유의 침탈'이라 함은 점유자가 그 의사에 의하지 아니하고 물건의 점유를 잃게 되는 경우를 지칭하고 임의로 점유를 이전하는 경우에는 '점유의 침탈'이라고 할

수 없다.

위 피고가 현재 이 사건 부동산을 점유하고 있는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 위 피고가 원고의 의사에 반하여 원고의 점유를 침탈한 것인지 아니면 피고의 주장과 같이 원고가 스스로 이 사건 부동산에 관한 점유를 풀고 자진 퇴거한 것인지 여부에 관하여 본다.

(2) 위 기초사실에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고는 2013. 6. 3. 이 사건 가처분 취소결정 집행 당시 이 사건 건물에 직원들을 상주하게 하고, 출입문을 설치하여 출입을 통제하는 한편, KT텔레캅과 이 사건 부동산에 대하여 방범서비스 계약을 체결하여 경비 감시기와 단말기 및 CCTV를 설치하는 등 이 사건 부동산을 점유하고 있었던 점, ② 이 사건 가처분 취소결정 집행 당시 집행관 P가 원고가 설치한 출입문을 철거하고 이 사건 부동산에 진입하여 이 사건 가처분 결정 고시문을 제거하였으나, 이는 원고의 이 사건 부동산에 대한 점유를 회수하기 위한 집행이 아니었고, 단지 원고의 D에 대한 건물출입금지 가처분 고시문을 제거하기 위한 것이었던 점, ③ 위 피고는 이 사건 가처분 취소결정의 당사자도 아니었음에도 불구하고 원고의 점유를 회수하기 위한 것이 아닌 이 사건 가처분 취소결정 집행을 기회로 하여 원고가 점유하고 있던 이 사건 부동산에 진입한 점, ④ 위 피고는 이 사건 부동산에 진입한 뒤, 유치권 행사를 알리는 현수막을 설치하고, 이 사건 부동산 4, 5층에 각 2개씩 철문을 설치하는 한편, ADT캡스와 방범서비스 계약을 체결하고 직원들을 상주시켜 경비를 서게 하였는바, 이는 원고의 점유를 배제하고 위 피고 단독으로 이 사건 부동산을 점유하고자 한 것으로 보이는 점, ⑤ 60대 연령의 원고 측 직원 두 명(I, K)으로서는 위 피고 직원들 7~8명이 상주하며 이 사건 부동산에 대한 점유를 취득하려고 하는 행위를 저지하기 곤란하였을 것으로 보이는 바, 원고 측 직원들이 이 사건 부동산에서 컴퓨터, 전화기 등 사무기기들을 수거한 것은 위 피고의 점유취득 과정에서 발생할 수도 있는 기물파손 및 임의사용 등을 우려하여 이를 방지하고자 한 것이지, 원고가 이 사건 부동산에서 점유를 풀고 퇴거하기 위하여 사무기기들을 수거한 것으로 보기는 어려운 점, ⑥ 원고가 KT텔레캅으로 하여금 이 사건 부동산에 설치한 보안장비 등을 수거하도록 한 것은 KT텔레캅이 이중으로 보안설비를 할 수 없다고 통지하자 이에 응하여 방범서비스 계약을 일시정지하고 보안장비를 수거하도록 조치한 것일뿐 이 사건 부동산에 대한 점유를 풀고 퇴거하기 위하여 보안장비를 수거한 것으로 보기는 어려운 점, ⑦ 원고 측 직원인 I은

2013. 6. 6. 이 사건 부동산에서 보안장비 및 사무기기 등을 수거한 이후에도 평소처럼 이 사건 부동산에 대한 점유를 유지하기 위해 이 사건 부동산에 진입하고자 하였으나, 위 피고가 임의로 설치한 출입문을 시정하고 열어주지 않아 이 사건 부동산에 진입하지 못하게 되었고, 원고는 이로 인하여 이 사건 부동산에 대한 점유를 상실하게 된 점, ⑧ 원고는 이 사건 부동산에 대한 점유를 상실한 이후에도 지속적으로 위 피고에 대하여 이 사건 부동산의 직원을 상주시키고 사진을 촬영하는 등 영위하는 점유를 회복하기 위한 조치를 취한 점, ⑨ 원고는 이 사건 부동산에 대한 점유를 상실한 이후 피고 A 대표이사 O, 피고 C 대표이사 Q 등을 업무방해 등의 혐의로 고소한 점, ⑩ 원고는 이 사건 부동산에 대하여 1,650,000,000원의 공사대금 채권을 보유하고 있다고 주장하며 2009년부터 약 5년간 유치권을 행사하여 유치권을 행사해오던 자인데, 이러한 공사대금을 지급받지 못하였음에도 불구하고 자발적으로 점유를 풀고 유치권 행사를 포기한다는 것은 사회통념상 납득하기 어려운 점 등은 원고의 이 사건 부동산에 대한 점유상실 경위 및 위 피고의 점유취득 과정에 비추어 볼 때, 원고는 이 사건 가처분 취소결정 집행 당시 이 사건 부동산을 점유하고 있었고, 이후 위 집행을 틈타 이 사건 부동산에 진입한 위 피고에게 이 사건 부동산에 대한 점유를 침탈당하였다고 봄이 상당하고, 원고가 이 사건 부동산에 대한 점유를 풀고 스스로 퇴거하였다고 볼 수는 없다고 할 것이다.

(3) 소결론 따라서 원고는 자신의 의사에 의하지 아니하고 위 피고에 의하여 그 점유를 침탈당하였다고 할 것이므로, 위 피고는 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

4. 결론

그러므로 원고의 피고 C에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 피고 A, B, 국제신탁에 대한 청구는 모두 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사오동운

판사최기원

판사김성은

별지