

인천지방법원 부천지원 2020. 9. 25 선고 2019가단22236 판결 [점유회수의 소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 강남

담당변호사 박선경

주위적 피고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 최상

담당변호사 장재억

예비적 피고 1. C

2. D

피고 1, 2의 소송대리인 변호사 김기범

3. E

4. F

5. G

변 론 종 결 2020. 8. 21.

판 결 선 고 2020. 9. 25.

주 문

1. 원고의 주위적 피고에 대한 청구를 기각한다.

2. 원고에게,

- 가. 예비적 피고 C, D은 별지 목록 제1항 기재 부동산을,
나. 예비적 피고 E, F, G는 별지 목록 제2항 기재 부동산을, 각 인도하라.
3. 소송비용은 주위적 피고 및 예비적 피고들이 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

원고에게, 주위적으로, 주식회사 B는 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하고, 예비적으로, 주문 제2항 기재와 같다.

이 유

1. 기초사실

- 가. 원고는 2009. 1. 31.경 H아파트주택재건축정비사업조합과 사이에 아파트 신축공사계약을 체결하였고 이후 아파트를 완공하여 2014. 6. 30.경 임시사용승인을 받았다.
나. 원고는 별지 목록 기재 각 부동산(제1항 기재 부동산을 'I호 아파트', 제2항 기재 부동산을 'J호 아파트'라 하고 이를 통틀어 '이 사건 아파트들'이라 한다)에 대하여 2018. 2. 8. 강제경매개시결정을 받아 경매절차가 진행되었다(인천지방법원 부천지원 K).
다. 위 경매절차에서, I호 아파트에 관하여 2019. 5. 2. 강제경매를 원인으로 하여 주위적 피고 앞으로 소유권이전등기가 경료되었고, J호 아파트에 관하여 2019. 5. 2. L 앞으로 강제경매를 원인으로 한 소유권이전등기가 경료되었다가 같은 날 매매를 원인으로 하여 주위적 피고 앞으로 소유권이전등기가 경료되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5, 6호증, 을가 제1, 2, 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 아파트들의 점유자인데, 주위적 피고는 원고의 점유를 위법하게 침탈하여 위 아파트를 점유하고 있으므로 민법 제204조 제1항에 따라 원고에게 위 아파트를 인도할 의무가 있고, 예비적 피고들은 주위적 피고로부터 점유를 승계받은 특별승계인으로서 주위적 피고의 점유침탈사실을 알고도 점유를 승계받았으므로 민법 제204조 제2항 단서에 의하여 위 아파트를 원고에게 인도할 의무가 있다.

나. 주위적 피고의 주장

원고는 이 사건 아파트들의 점유자가 아니고, 주위적 피고는 현재 이 사건 아파트를 예비적 피고들에게 인도하였으므로 현재 점유자가 아니다.

다. 예비적 피고들의 주장

원고는 이 사건 아파트들의 점유자가 아니고, 예비적 피고들은 점유침탈에 대해 선의이다.

3. 판단

가. 주위적 피고에 대한 청구에 관한 판단

1) 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있다(민법 제204조 제1항). 이러한 점유회수의 소는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지만을 살피면 되는 것이고, 여기서 점유란 물건이 사회통념상 사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 객관적 관계에 있는 것을 말하고 사실상의 지배가 있다고 하기 위하여는 반드시 물건을 물리적·현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고 물건과 사람 사이의 시간적·공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다. 그리고 점유회수의 소의 점유에는 직접점유뿐만 아니라 간접점유도 포함되나, 간접점유를 인정하기 위해서는 간접점유자와 직접점유를 하는 자 사이에 일정한 법률관계, 즉 점유매개관계가

필요하다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다61424, 61431 판결 등 참조). 민법 제204조 제1항의 '점유자가 점유의 침탈을 당한 때'라 함은 점유자가 그 의사에 의하지 아니하고 사실적 지배를 빼앗긴 경우를 말한다(대법원 2012. 3. 29. 선고 2010다2459 판결 등 참조).

2) 이 사건에 돌아와 살피건대, 갑 제8 내지 18, 21 내지 25, 28 내지 34, 38 내지 40호층, 을가 제17호층의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, ① 원고는 이 사건 아파트들을 포함한 전체 아파트에 대한 시공사로서 아파트 주출입구 및 개별 아파트 호실별 열쇠를 보관하고 있고, 2015. 1. 13.경부터 이 사건 아파트들 현관문에 원고가 유치권을 행사하고 있다는 공고문을 부착해 둔 사실, ② 원고는 2017. 11. 10. 주식회사 M(이하 '이 사건 용역회사'라 한다)과 사이에 이 사건 아파트들에 대하여 미입주 세대 키불출, 도어록 셋팅, 시설물 확인 등의 관리 및 입주업무를 위탁하는 내용의 용역계약(이하 '이 사건 용역계약'이라 한다)을 체결하였고, 그 무렵부터는 위 용역회사가 이 사건 아파트들의 출입문 열쇠, 현관 및 1층 출입구 카드키를 보관하면서 이 사건 아파트들을 관리하고 있는 사실, ③ 위 경매절차에서 2018. 12. 4. 작성된 매각물건명세서에는 "현관출입문에 '원고가 유치권을 행사하여 점유하고 있는 건물'이라는 취지의 공고문이 부착되어 있음"라고 기재되어 있는 사실, ④ 이 사건 용역회사 소속 직원은 2019. 4. 17. 오전 10시경 아파트 현관문에 시공된 자물쇠가 철거되고 다른 자물쇠를 설치되어 있는 장면을 사진으로 촬영한 후 피고가 설치한 시건장치를 제거하고 원고 소유 시건장치를 재설치하고 경고문을 부착하였으나 2019. 5. 22. 피고는 다시 시건장치를 철거하고 공고문을 제거한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실을 앞서 살펴본 법리에 비추어 보면, 원고는 2015. 1.경부터는 직접, 이 사건 용역계약을 체결한 이후부터는 위 용역회사를 통하여 타인의 지배를 배제하면서 이 사건 아파트들을 관리함으로써 사회통념상 이를 점유하였고, 주위적 피고는 위법하게 원고의 점유를 침탈하였다고 할 것이다.

3) 한편 점유회수청구는 현 점유자를 상대로 청구하여야 할 것인바, 갑 제43 내지 48호층의 각 기재, N 행정복지센터에 대한 각 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 더하면, 주위적 피고는 2019. 9. 17. I호 아파트를 예비적 피고 C에게 매도하는 계약을 체결하고 2019. 10. 21. 잔금을 지급받은 후 위 아파트를 예비적 피고 C에게 인도한 사실, 예비적 피고 C, D은 2019. 10. 21. I호 아파트에

전입신고를 하고 거주하고 있는 사실, 주위적 피고는 2019. 10. 17. J호 아파트를 예비적 피고 E에게 매도하고 2019. 10. 22. 이를 예비적 피고 E에게 인도한 사실을 인정할 수 있는바, 주위적 피고가 이 사건 변론 종결일 현재 위 아파트들을 점유하고 있다고는 볼 수 없다.

4) 결국 원고의 주위적 피고에 대한 청구는 이유 없다.

나. 예비적 피고들에 대한 청구에 관한 판단

1) 먼저 I호 아파트에 관해 보건대, 예비적 피고 C, D이 I호 아파트를 이 사건 변론종결일 현재 직접 점유하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제37, 47 내지 56호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 원고는 주위적 피고를 채무자로 하여 2019. 6. 10. 이 사건 아파트들에 관하여 점유이전금지가처분결정(이 법원 2019카단10681호)을 받아 2019. 6. 18. 그 집행을 마친 사실, 원고 소속 직원은 2019. 10. 18. 위 아파트 매매계약을 중개한 공인중개사 측에 이 사건 소 제기 사실 및 점유이전금지가처분결정 사실을 고지하고 가처분결정문과 집행조서를 보여준 사실, 이 사건 용역회사 직원은 2019. 10. 20. 및 같은 달 21. 예비적 피고 C, D에게 “원고의 유치권이 있고 점유이전금지가처분결정이 있다”고 말하면서 점유이전금지가처분결정문을 문자메시지로 보내준 사실을 인정할 수 있는바, 그렇다면 예비적 피고 C, D은 주위적 피고가 원고의 점유를 침탈한 사실을 알면서 주위적 피고로부터 점유를 승계받은 악의의 특별승계인에 해당한다고 할 것이다. 따라서 예비적 피고 C, D은 민법 제204조 제2항 단서에 따라 원고에게 I호 아파트를 인도할 의무가 있다.

2) 다음으로 J호 아파트에 관해 보건대, 갑 제37, 48호증, 을라 제1호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 원고는 주위적 피고를 채무자로 하여 2019. 6. 10. 이 사건 아파트들에 관하여 점유이전금지가처분결정을 받아 2019. 6. 18. 그 집행을 마친 사실, 예비적 피고 E은 2020. 2. 7. 예비적 피고 F과의 임대차계약을 체결하였고, 예비적 피고 F, G는 2020. 2. 20. J호 아파트에 입주하면서 전입신고를 마친 사실, 예비적 피고 E, F 사이의 위 임대차계약서 특약사항에는 “현재 현관에 붙어 있는 점유가처분 관련하여 세입자에게 불이익이 발생될 시 모든 상황은 원상복구 하기로 한다”라고 기재한 사실을 인정할 수 있다. 그렇다면 예비적 피고 피고 F, G는 J호 아파트의

직접점유자이고, 예비적 피고 E은 예비적 피고 F과의 임대차계약을 점유매개로 하여 위 아파트를 간접점유하고 있다고 할 것이고(민법 제194조 참조), 예비적 피고 E은 점유 개시 당시 주위적 피고가 원고의 점유를 침탈한 사실을 알고 있었고, 예비적 피고 F, G는 전점유자인 예비적 피고 E이 악의로 주위적 피고의 점유를 이전받았다는 사실 역시 알았다고 판단된다.

따라서 예비적 피고 E, F, G는 민법 제204조 제2항 단서에 따라 J호 아파트를 원고에게 인도할 의무가 있다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 주위적 피고에 대한 각 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 예비적 피고들에 대한 각 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 권미연

별지