

인 천 지 방 법 원

판 결

사 건 2018가단238925 점유회수청구의 소

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 법무법인 씨티즌

담당변호사 김상하, 이무향

피 고 E

변 론 종 결 2019. 4. 26.

판 결 선 고 2019. 5. 31.

주 문

1. 피고는 원고들에게 별지 목록 기재 건물을 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 2017. 12. 18. 소외 F, G 소유였던 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 같은 날 임의경매(인천지방법원 H, 이하 '이 사건 경매절차'라 한다)로 인한 매각을 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고들은 2017. 9. 18. 이 사건 경매절차에서 이 사건 건물에 대한 공사대금채권을 피담보채권으로 한 각 유치권신고를 하였다.

다. 한편, 피고는 위 가.항과 같이 이 사건 건물에 관하여 경락을 받은 후 원고 A, C, B 등을 상대로 2018. 1. 10. 인천지방법원 I로 부동산인도명령신청을 하였으나, 2018. 3. 29. 기각결정을 받았다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 갑 제5호증의 1 내지 3, 갑 제7호증의 1 내지 3, 갑 제8호증의 3의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고들의 주장

원고들은, 이 사건 건물에 대한 개조공사를 한 공사업자들로서 공사대금을 받지 못하여 이 사건 건물에 대하여 유치권을 행사하고 있던 중 피고가 2018. 3. 12. 원고들의 점유를 침탈하였으므로, 피고는 원고들에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다는 취지로 주장한다.

2) 피고의 주장

피고는, 이 사건 건물을 경락받기 전인 2017. 8. 3. 이 사건 건물의 실제 소유자

라고 주장하는 소외 J과 이 사건 건물에 관한 매매계약을 체결하고, 계약금 및 중도금 일부를 지급하였으나 이 사건 경매절차가 중지되지 않아 2017. 9. 4. 이 사건 건물로 이사하고, 이 사건 건물을 경락받았으나, 2017. 10. 13. 원고들로부터 이 사건 건물을 침탈당한 후 2018. 3. 12. 이 사건 건물에 아무도 없어서 피고가 입주하여 현재에 이르고 있다는 취지로 다툰다.

나. 판단

1) 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있다(민법 제204조 제1항 참조). 이러한 점유회수의 청구에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 되는 것이고, 여기서 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 하는 것이다(대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결). 그리고 점유회수의 청구에 대하여 점유침탈자가 점유물에 대한 본권이 있다는 주장으로 점유회수를 배척할 수 없다(대법원 2010. 7. 15. 선고 2010다18294 판결 등 참조).

2) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 위 각 증거 및 갑 제15 내지 17호 증의 각 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, ① 원고들은 피고로부터 점유를 침탈당하였다고 주장하는 2018. 3. 12. 이전인 2017. 9. 18.경 유치권신고를 하였고, 피고도 2018. 1. 10. 원고들 중 원고 A, C, B 등이 이 사건 건물을 점유하고 있음을 전제로 부동산인도명령신청을 하였다가 기각결정을 받았

던 점, ② 피고 스스로도 2018. 3. 12. 이 사건 건물이 비어져 있어서 이 사건 건물에 입주하였다고 주장하고 있는 점, ③ 점유라고 함은 직접점유 뿐만 아니라, 간접점유를 포함한다고 할 것이고, 2018. 3. 12. 당시 원고들이 K 등으로 하여금 이 사건 건물을 점유하고 있도록 하였던 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 원고들이 2018. 3. 12. 당시 이 사건 건물을 점유하고 있었고, 피고가 이를 침탈하였다고 할 것이므로, 피고는 원고들에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김연주

부동산의 표시

1. 인천광역시 용진군

[도로명주소] 인천광역시 용진군

위 지상

철근콘크리트조 슬래브지붕4층 근린생활시설 및 단독주택

1층 24.82㎡(주차장)

2층 306.18㎡(일반음식점)

3층 290.43㎡(일반음식점)

4층 156.66㎡(다가구주택)