

전주지방법원 정읍지원 2020. 12. 23 선고 2019가합2556 판결 [점유회수 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 다지원

담당변호사 최정필

피 고 B

소송대리인 법무법인 가인으로

담당변호사 강성명

변 론 종 결 2020. 11. 18.

판 결 선 고 2020. 12. 23.

주 문

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

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 건물의 소유권 변동 및 합의서 작성 등

- 1) C는 이 사건 건물(위 건물에 'D호텔'이라는 호텔이 있다) 및 이 사건 건물의 대지인 전북 부안군 E 대 736㎡, F 대 205㎡를 소유하고 있었다.
- 2) C는 2017. 11. 25.경 1) 이 사건 건물의 사업장 일체를 원고에게 양도하고, 원고는 C가 사업장을 운영하면서 발생한 채무를 인수한다는 내용의 합의서를 작성하였다. 원고는 그 무렵부터 직원인 G을 통하여 D호텔을 운영하여 왔다.
- 3) 피고는 이 사건 건물 및 그 대지에 관한 전주지방법원 정읍지원 H 강제경매절차에서 이 사건 건물 및 그 대지를 낙찰받아 2019. 6. 14. 소유권이전등기를 마쳤다.

나. C 등의 점유침탈 및 원고의 자력구제

- 1) C는 2019. 6. 14. 13:30경부터 14:10경 사이에 열쇠업자를 시켜서 원고가 D호텔 출입문에 시정장치로 설치해놓은 자물쇠를 그라인더를 이용하여 잘라서 손괴한 후, 이 사건 건물에 침입하였다.
- 2) C 및 피고측 법무사 소속 대리인 I는 위 1)항과 같이 C가 이 사건 건물에 침입할 때에 따라 들어가 이 사건 건물에 침입하였다. 또한, 피고의 업무를 지원하는 J, K은 같은 날 14:00경부터 14:30경 사이에 공동하여 이 사건 건물에 침입하였다.
- 3) 원고는 같은 날 21:00경 자력구제로 이 사건 건물에 들어가 건물의 시건장치를 교환하고, 출입문 앞을 시멘트블럭과 트럭 1대로 막아 출입을 봉쇄하여 이 사건 건물의 점유를 탈환하였다.

다. 피고의 점유침탈

피고는 I와 공동하여 2019. 6. 16. 10:30경 원고가 이 사건 건물의 출입을 막기 위해 설치한 벽돌 담장을 I는 손으로 밀어내고, 피고는 손으로 뜯어내는 방법으로 손괴하고, 이 사건 건물에 침입하여

건물의 점유를 시작하였다.

라. 피고, C에 대한 기소유예 처분

전주지방법검찰청 정읍지청 검사는 2020. 4. 29. C의 위 나의 1), 2)항 기재와 같은 재물손괴, 건조물침입 및 피고의 위 다항 기재와 같은 재물손괴에 대하여, 각 해당 피의사실을 인정하고, 다만 사안이 중하지 아니하고 참작할 사정이 있다는 이유로 기소유예처분을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 5, 7호증, 을 제1, 6호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 증인 C의 증언, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있고(민법 제204조 제1항), 이러한 점유회수의 청구에서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지만을 살피면 된다. 여기서 점유라고 함은 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 객관적 관계에 있는 것을 말하며, 사실적 지배가 있다고 하기 위하여는 반드시 물건을 물리적·현실적으로 지배하여야 하는 것은 아니고, 사실적 지배 여부는 물건과 사람과의 시간적·공간적 관계와 본권관계, 타인 지배의 배제 가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 2013. 7. 11. 선고 2013다27510 판결 등 참조).

2) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 위 기초사실에 의하면, 원고는 2017. 11. 25.경부터 G을 통하여 D호텔을 운영하면서 이 사건 건물을 점유하고 있었고, 2019. 6. 14. 21:00경 자력구제를 통하여 C 등의 점유침탈로부터 이 사건 건물의 점유를 회복하였는데, 피고가 2019. 6. 16. 10:30경 벽돌 담장을 손괴하고 이 사건 건물에 침입함으로써 원고의 점유를 침탈하였다고 봄이 타당하다.

3) 따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 원고의 유치권을 인정할 수 없다는 주장

피고는 원고에게 이 사건 건물에 관한 유치권이 인정될 수 없다고 주장하나, 점유회수 청구의 소에서는 점유물에 대한 본권의 유무가 재판 심리 사항이 되지 못하므로(민법 제208조, 대법원 2010. 7. 15. 선고 2010다18294 판결 참조), 점유물에 대한 유치권의 존부는 이 사건 점유회수 청구의 당부에 영향을 미칠 사항이 아니다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

2) 부동산 인도명령에 따라 적법하게 점유하고 있다는 주장

피고는 이 사건 건물을 낙찰받은 자로서 정당하게 집행된 전주지방법원 정읍지원 L 부동산 인도명령 효력에 의하여 이 사건 건물의 점유를 계속하고 있으므로, 원고의 점유회수청구는 이유 없다는 취지로 주장한다.

살피건대, 점유회수의 청구에 대하여 점유침탈자가 점유물에 대한 본권이 있다는 주장으로 점유회수를 배척할 수는 없으므로(민법 제208조), 피고가 이 사건 건물을 낙찰받았다는 사정만으로 원고의 점유회수청구를 배척할 수는 없다. 또한, 앞서 인정한 바와 같이 피고가 2019. 6. 16. 원고의 점유를 침탈한 이상 피고는 원고의 점유회수청구권 행사에 따라 이 사건 건물을 반환할 의무를 부담하고, 피고가 위와 같은 점유침탈 후 적법한 부동산 인도명령의 집행에 따라 2019. 8. 21. 인도집행을 마쳤다고 하더라도, 원고의 점유회수청구권이 소멸된다거나, 피고의 점유가 처음부터 소급하여 적법한 것으로 된다고 볼 수 없다.

따라서 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박근정, 판사 함철환, 판사 전재현

부동산의 표시

1. 전북 부안군 F, E M동호

[도로명주소]

전라북도 부안군 N

철근콘크리트구조

평스라브지붕 6층 여관

1층 피로티주차장(면적제외) 241.7㎡

1층 여관 121.55㎡

1층 물탱크실(면적제외) 26.37㎡

2층 여관 375.6㎡

3층 여관 375.6㎡

4층 여관 375.6㎡

5층 여관 375.6㎡

6층 여관 375.6㎡

옥탑1층 물탱크실, 기계실(면적제외) 43.26㎡. 끝.

1) 합의서(갑 제1호증)의 작성일자는 ‘2018. 2.’로 되어있으나, 증인 C의 증언에 의하면 2017년 가을경 작성되었다고 하고, 위 합의서 1항에 “갑은 ‘을’에게 2017. 11. 25.부로 위 사업장의 사업권 일체를 양도하고”라고 되어 있으므로, 작성일시를 위와 같이 2017. 11. 25.경으로 인정한다.

