

청주지방법원 충주지원 2024. 6. 12 선고 2023가단26434 판결 [점유회수 청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 가우

담당변호사 전병찬

소송복대리인 변호사 박종엽

피 고 B 주식회사

소송대리인 변호사 이정웅

소송대리인 법무법인 (유한) 해광

담당변호사 유현중

변 론 종 결 2024. 5. 22.

판 결 선 고 2024. 6. 12.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지(1) 목록 제5항 기재 부동산을 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 주식회사 C 등의 권리관계

1) 주식회사 C(이하 'C'이라 한다)은 별지(1) 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)을 신축하고 청주지방법원 음성등기소 2016. 7. 7. 접수 제24551호로 소유권보존등기를 마쳤다.

2) 주식회사 D(이하 'D'라고 한다)는 이 사건 건물 완공 무렵 C와 사이에 이 사건 건물 중 C이 사무실로 사용하는 별지(1) 목록 제5항 기재 부동산(이하 '이 사건 건물 E호'라고 한다)을 제외한 부분에 관하여 사용대차계약을 체결하고 점유를 시작하였고, 주식회사 F(이하 'F'라 한다)는 2019.

1.경 D와 C 사이의 사용대차계약에 관한 권리·의무를 승계하여 2019. 2. 1.부터 역시 이 사건 건물 E호를 제외한 부분에 대해 점유를 시작하였다.

3) 원고는 C으로부터 이 사건 건물을 포함한 C단지의 전기·소방·통신시설 설치 공사 등을 도급받고 공사를 완료하였으나, C으로부터 공사대금 중 일부를 지급받지 못하였다. 이에 원고는 C을 상대로 청주지방법원 충주지원 음성군법원에 미지급 공사대금의 지급을 구하는 지급명령을 신청하였고(2018차516), 위 법원은 2018. 11. 21. 'C은 원고에게 693,432,041원 및 이에 대하여 2018. 11. 28.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 지급명령을 하였으며, 위 지급명령은 그 무렵 그대로 확정되었다.

4) 원고는 C에 대하여 공사대금채권이 있음을 이유로 이 사건 건물을 점유하며 유치권을 행사하다가 C에게 이 사건 건물을 임의로 인도하였다. 이후 원고는 2020. 5. 초순경부터 C, F의 동의하에 이 사건 건물을 C, F와 공동점유하며 이 사건 건물에 대한 유치권을 다시 행사하였다.

나. 피고의 소유권 취득

- 1) C은 D가 사업비 조달을 위해 G조합 등으로부터 120억 원을 대출을 받음에 있어, 그 담보를 위하여 2018. 1. 11. H 주식회사(이하 'H'이라 한다)와 사이에 이 사건 건물에 관하여 G조합 등을 1순위 우선수익자로 하는 부동산담보신탁계약을 체결하였다. H은 2018. 2. 6. 위 부동산담보신탁계약에 기해 이 사건 건물에 관하여 H 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.
- 2) H은 C이 위 대출금을 변제하지 못하자 이 사건 건물에 관한 공매절차를 개시하였고, 피고가 2020. 3. 13. 위 공매절차를 통해 이 사건 건물을 매수하여 2020. 5. 11. 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.
- 3) 그후 피고는 2020. 5. 11. I 주식회사(이하 'I'이라고 한다)에 이 사건 건물에 관한 신탁계약을 체결하고, 같은 날 위 신탁계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 건물 점유관계에 대한 판결 등

- 1) 피고가 2021. 1.경 원고, C, F가 공동점유하고 있던 이 사건 건물 2층 일부분의 점유를 침탈하자, 피고를 상대로 이 법원에 점유회수 청구의 소를 제기하였고(2021가단21961호), 위 법원은 2022. 4. 6. '피고는 원고 및 C, F에게 침탈한 부분의 점유를 인도하라'는 내용의 판결을 선고하였다[피고는 위 판결에 대하여 청주지방법원에 항소하였으나(2022나53079), 항소를 취하하여 그대로 확정되었다].
- 2) 피고는 2022. 5. 18. 전항 기재 판결에 따라 점유하던 이 사건 건물 2층 일부분에서 퇴거하였고, 2022. 5. 19.부터는 이 사건 건물 1층 일부분을 점유하기 시작하였고, 그에 따라 원고, F는 그 이외의 공간을 점유하였다. 그러나 피고가 이와 같이 이 사건 건물 1층 일부분을 점유한 것과 관련하여 피고의 대표자인 J과 J의 배우자인 K는 2024. 4. 17. 청주지방법원 충주지원 2023고정212호로 각 벌금 200만원을 선고받았고, 현재는 이 부분에 대한 점유를 해제하였다.
- 3) I은 원고, C, F를 피고로 하여 이 사건 건물의 인도를 구하는 소를 제기하였고(청주지방법원 충주지원 2020가합6207), 위 법원은 2023. 2. 23. 'I'에게, C은 이 사건 건물 E호를, F는 C으로부터

64,874,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지(1) 목록 제1, 2, 4항 기재 부동산 및 별지(1) 목록 제3항 기재 부동산 중 일부분을, 원고는 C로부터 693,432,041원 및 이에 대하여 2018. 11. 28.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급받음과 동시에 원고에게 별지(1) 목록 제1, 2, 4, 5항 기재 부동산 및 별지(1) 목록 제3항 기재 부동산 중 일부분을 각 인도하라'는 내용의 판결을 선고하였다[이 위 판결에 대하여 청주지방법원에 항소하였으나(2023나50565), 2023. 8. 16. 항소취하간주 되어 그대로 확정되었다].

4) I은 청주지방법원 충주지원 2020가합6207 사건의 판결을 집행권원으로 하여 부동산인도집행을 신청하였고, 청주지방법원 충주지원 집행관은 2023. 4. 6. C에 이 사건 건물 E호의 부동산인도 집행유예기간을 2023. 5. 4.로 정하여 강제집행 예고를 하였고, 이에 C이 이 사건 건물 E호에서 퇴거하자, 피고가 이 사건 건물 E호를 점유하기 시작하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 9, 10호증, 을 제5호증, 을 제6호증의 1, 2의 각 기재, 변론전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 건물 E호는 원고와 C이 각 공동점유하고 있었는데, 피고가 원고의 위 점유 부분에 대한 점유를 침탈하였으므로 피고는 원고에게 위 점유 부분을 반환할 의무가 있다고 주장한다.

나. 피고의 주장

피고는, C이 스스로 퇴거하여 점유를 상실한 상태에서 점유를 확보한 것이므로 원고의 청구에 응할 수 없다고 주장한다.

3. 판단

가. 관련 법리

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. 그리고 점유회수의 청구에 대하여 점유침탈자가 점유물에 대한 본권이 있다는 주장으로 점유회수를 배척할 수 없다(대법원 2010. 7. 15. 선고 2010다18294 판결 참조).

나. 구체적 판단

위 각 인정근거 및 갑 제7호증, 갑 제8호증의 1 내지 13의 각 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 보면, 원고는 유치권 행사를 위해 2020. 5. 초경부터 이 사건 건물 E호를 C와 공동점유하는 것을 비롯하여 이 사건 건물을 점유하고 있었고, 이러한 상황에서 피고가 배타적으로 이 사건 건물 E호의 점유를 시작함으로써 원고의 점유를 침탈한 것으로 봄이 타당하므로, 원고의 민법 제204조 제1항에 기한 점유회수청구권 행사에 따라, 피고는 원고에게 이 사건 건물 E호를 인도할 의무가 있다.

① 원고가 C단지에 대하여 가지는 미지급 공사대금채권(693,432,041원 및 이에 대하여 2018. 11. 28.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금)은 이 사건 건물에 관하여 생긴 것이라고 할 것이므로, 위 공사대금채권을 피담보채권으로 이 사건 건물에 관한 유치권을 행사할 수 있다.

② C은 이 사건 건물을 원시취득한 이래 이 사건 건물 E호를 점유하여 왔으며, 이후 원고의 유치권 행사를 위해 2020. 5. 초경부터 C, 원고가 이 사건 건물 E호를 공동점유하여 왔으므로, 특별한 사정이 없는 한 원고와 C은 이 사건 건물 E호에 대하여 점유권을 갖는다. 원고는 이 사건 건물 전체에 대해 유치권을 행사하면서 점유를 하였고 이 사건 건물 E호에 대해서는 C의 사용을 용인하는 것으로 점유를 허용하였고, C 역시 이 사건 건물 E호를 점유하면서 원고의 점유를 배제하지 않는 방법으로 공동점유하였다.

③ 원고는 이 사건 건물 외벽, 1층 출입문, 2층 창문, 2층 출입문 등에 이 사건 건물에 대해 유치권을 행사하고 있음을 알리는 현수막 내지 스티커를 부착하였고, 출입문을 자물쇠 등으로 잠가 외부인의 출입을 통제하는 방법으로 이 사건 건물을 점유하였다.

④ 청주지방법원 충주지원 2020가합6207 사건의 판결내용을 살펴보면, C은 I에 이 사건 건물 E호를 인도할 의무가 있으나, 원고는 C으로부터 693,432,041원 및 이에 대하여 2018. 11. 28.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급받음과 동시에 이 사건 건물 E호를 비롯한 나머지 부분을 인도할 의무가 있다. 이처럼 원고는 C에 대한 공사대금채권의 담보를 위한 유치권 주장을 위해 이 사건 건물을 점유하기 시작한 것인데 이와 같이 경제적 이해관계가 명확함에도 특별한 사정없이 점유를 해제하였다는 것은 경험칙에 비추어 볼 때 납득하기 어렵고, 위에서 본 바와 같이 피고의 배타적 지배가 시작되기 전에 원고도 C과 함께 공동점유를 하였던 것으로 추정함이 타당하다.

⑤ 피고가 이 사건 건물 E호를 점유하기 위해서는 이 사건 건물 1층으로 들어와 2층으로 올라가서 E호로 들어가야 하는데, 그러기 위해서는 원고와 F가 점유하고 있는 공간을 통과할 수 밖에 없고, 원고가 2023. 5. 16. 음성경찰서에 제출한 고소장에도 '피고 등이 원고가 설치한 출입문 잠금장치를 훼손하고 무단으로 이 사건 건물의 일부를 무단으로 점유하여 사무실로 사용하며 2층으로 올라가는 계단에 임의로 중간문을 설치하고 본인들이 출입을 통제하는 등의 유치권에 대한 권리행사를 방해하는 등의 원고의 유치권행사를 방해하였습니다. 피고는 C이 건물인도 판결에 따라 점유하고 있던 2층 사무실에서 집기 및 서류 등을 옮기느라 출입문을 개방한 틈을 이용하여 무단으로 그 사무실에 본인들의 집기를 반입하여 본인들의 사무실로 사용하는 방식으로 다시 원고의 유치권행사에 대한 권리를 방해하고 있습니다'라고 기재하였는바, 피고는 출입이 허용되지 않을 것이 명백한 상황에서 권한없이 이 사건 건물 1층을 통과하여 침입한 것으로 볼 수 있다.

⑥ 피고는 C이 스스로 퇴거하여 이 사건 건물 E호를 점유한 것뿐이라고 주장하나, 원고와 C이 이 사건 건물 E호를 함께 점유하고 있었음은 앞서 본 바와 같고, 피고가 원고의 점유를 배제한 시점이 언제인지 명확하지는 않으나 원고의 점유에서 피고의 점유로 이전하는 과정에서 원고가 점유를 상실하였다고 볼 만한 정황이 없고, 피고는 종전 판결 결과 등을 토대로 원고 역시 C과 함께 이 사건 건물 E호를 공동점유하고 있으면서 유치권을 행사하고 있는 사정을 명백히 알고 있으면서도 만연히

이 사건 건물로 진입하여 E호를 점유하였다.

⑦ 설령 C이 청주지방법원 충주지원 2020가합6207 사건의 판결 결과에 따라 임의로 이 사건 건물 E호에서 퇴거하는 과정에서 원고가 관리하던 이 사건 건물 1층 출입문 등이 잠시 개방된 상황을 이용하여 피고가 이 사건 건물 E호로 진입하였고 그 과정에서 강압이나 강제력의 행사가 없었다 하더라도, 원고의 의사에 따라 이 사건 건물 E호를 원고로부터 인도받은 것이 아니고 오히려 피고 역시 원고의 의사에 반하는 침입행위에 해당함으로 명백히 인식할 수 있었으므로, 피고가 주장하는 주장사실이 인정된다고 하더라도 그와 같은 사정만으로 피고의 점유 취득이 위법한 점유침탈이 아니라고 볼 수는 없다.

4. 결 론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 우인선

[별지(1)]

1동의 건물의 표시

충청북도 음성군 호

[도로명주소]

충청북도 음성군

일반철골구조 판넬지붕 2층

판매시설(공장, 지원시설)

지1층 686.71㎡

1층 878.75㎡

2층 866.11㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

1. 충청북도 음성군 대 110629.3㎡1. 충청북도 음성군 호

전유부분의 건물의 표시

건물번호 건물내역
철근콘크리트구조
49.36㎡

대지권의 표시

대지권의 종류 1 소유권대지권
 대지권의 비율 110629.3분의 54.7842

2. 충청북도 음성군 호

전유부분의 건물의 표시

건물번호
 건물내역 지하1층
 철근콘크리트구조
 482.81㎡
 1층
 철근콘크리트구조
 558.96㎡

대지권의 표시

대지권의 종류 1 소유권대지권
 대지권의 비율 110629.3분의 1156.251

3. 충청북도 음성군 호

전유부분의 건물의 표시

건물번호
 건물내역 일반철골구조
 171.87㎡

대지권의 표시

대지권의 종류 1 소유권대지권
대지권의 비율 110629.3분의 190.7569

4. 충청북도 음성군 호

전유부분의 건물의 표시

건물번호
건물내역 일반철골구조
31.99㎡

대지권의 표시

대지권의 종류 1 소유권대지권
대지권의 비율 110629.3분의 16.8665

5. 충청북도 음성군 호

전유부분의 건물의 표시

건물번호
건물내역 일반철골구조
866.11㎡

대지권의 표시

대지권의 종류 1 소유권대지권
대지권의 비율 110629.3분의 456.6501.끝.

