

대법원 2004. 6. 10 선고 2004다9138 판결 [건물명도등]

참 조 조 문

[1] 민법 제204조 제1항, 제209조, 제750조

재 판 경 과

대법원 2004. 6. 10 선고 2004다9138 판결

대전고등법원 2004. 1. 8 선고 2003나3988 판결

전 문

【원고,상고인겸피상고인】 윤AA (소송대리인 변호사 이BA)

【피고,피상고인겸상고인】 한CA (소송대리인 변호사 이BB)

【원심판결】 대전고법 2004. 1. 8. 선고 2003나3988 판결

주 문

상고를 모두 기각한다. 상고비용은 각자가 부담한다.

이유

1. 피고의 상고이유를 본다.

원심은 그 채용 증거를 종합하여, 공사업자인 윤DB이 1998. 6. 19. 지하 2층, 지상 7층인 이 사건 건물을 완공하였음에도 건축주 한DA으로부터 공사대금 중 9억 8,000만 원을 지급받지 못하고 있던 중 한DA은 윤DB에게 이 사건 건물의 2층 중 ㉠부분 및 3, 4, 5, 7층을 사용할 수 있도록 승낙하였고, 이에 윤DB은 그의 형이자 채권자인 원고에게 ㉠부분 및 3층을 점유·사용하도록 한 사실, 원고는 1999. 1. 10. ㉠부분에서 식당 영업을, 3층에서 주점 영업을 각 시작하였으나, 이 사건 건물에 관하여 1999. 7. 2. 경매절차가 개시된 이후 수도 및 전기요금 미납을 이유로 단전 및 단수조치가 이루어져 현실적으로 영업을 할 수 없었을 뿐만 아니라, ㉠부분 식당에 대하여는 지방세 체납으로 폐쇄명령이 내려졌고 3층의 주점은 영업허가조차 받지 못했기 때문에 2000. 4.경 이후에는 문을 닫고 식당 및 주점 영업을 그만둔 사실, 피고는 경매절차에서 이 사건 건물을 낙찰받아 2001. 1. 8. 소유권이전등기를 경료한 후 2001. 6.경부터 2001. 9.경까지 사이에 ㉠부분 및 3층의 시정장치를 임의로 부수고 들어가 그 시설물을 모두 철거하여 원고 및 윤DB의 점유를 침탈하고 이를 제3자에게 임대주어 제3자가 점유·사용하고 있는 사실 등 그 판시와 같은 사실을 인정하고, 피고가 위와 같이 ㉠부분 및 3층의 점유를 침탈하는데 윤DB의 승낙이 있었다는 점에 부합하는 그 판시 증거들을 배척한 다음, 피고는 직접점유자인 원고의 점유를 침탈한 점유침탈자로서 원고에게 ㉠부분 및 3층을 명도할 의무가 있다고 판단하였다.

기록에 비추어 살펴보면, 원심의 인정과 판단은 정당한 것으로 수긍이 가고, 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같이 채증법칙 위배로 인한 사실오인, 법리오해 등의 위법이 있다고 할 수 없다.

나아가, 원고가 피고의 점유침탈행위가 있는 직후 민법 제209조에 의한 자력구제를 하지 않고 그로부터 수개월이 지난 이후에 민법 제204조 제1항에 기하여 이 사건 점유회수의 소를 제기하였다고 하여 신의칙에 반한다고 할 수 없으므로, 이에 관한 상고이유에서의 주장은 받아들일 수 없다.

2. 원고의 상고이유를 본다.

민법 제204조 제1항은 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 및 손해의 배상을 청구할 수 있다고 규정하고 있는데, 여기에서의 손해배상은 불법행위로 인한 손해배상을 말하는 것이며, 한편 불법행위로 인한 손해배상청구권은 현실적으로 손해가 발생한 때에 성립하는 것이고, 이 때 현실적으로 손해가 발생하였는지 여부는 사회통념에 비추어 객관적이고 합리적으로 판단하여야 하는 것이다(대법원 1998. 8. 25. 선고 97다4760 판결, 2003. 4. 8. 선고 2000다53038 판결 등 참조). 이 사건의 경우 원고는 피고의 점유침탈행위로 인하여 ㉔부분 및 3층에 관한 차임 상당의 손해가 발생하였다면서 그 손해의 배상을 구하고 있으나, 앞서 본 바와 같이 원고는 피고의 점유침탈행위가 있기 1년 이상 전에 이미 ㉔부분 및 3층에서의 식당 및 주점 문을 닫고 영업을 그만둔 점, 원고가 영업을 그만둔 이유는 단전 및 단수조치가 이루어져 현실적으로 영업을 할 수 없었을 뿐만 아니라 식당에 관하여 폐쇄명령이 내려지고 주점은 영업허가를 받지 못했기 때문으로서 쉽게 영업을 재개할 수도 없는 상태였던 점 등에 비추어 사회통념에 따라 객관적이고 합리적으로 판단할 때, 피고의 점유침탈행위로 인하여 원고에게 ㉔부분 및 3층에 관한 차임 상당의 손해가 현실적으로 발생하였다고 보기는 어렵다고 할 것이다.

따라서 원심 판시는 이유 설시에 있어 다소 미흡하나, 원고의 손해배상청구를 배척한 결론에 있어서는 정당하므로, 원심판결에 판결 결과에 영향을 미친 법리오해 등의 위법이 있다는 상고이유에서의 주장은 받아들일 수 없다.

3. 그러므로 상고를 모두 기각하고, 상고비용은 패소자가 각자 부담하는 것으로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 이규홍(재판장) 조무제 이용우(주심)