

광주지방법원 순천지원 2016. 9. 8 선고 2016가합10088 판결 [점유회수의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

피 고 주식회사 B

변론 종결 2016. 8. 25.

판결 선고 2016. 9. 8.

주 문

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

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2014. 11. 11. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 매수하고, 2014. 11. 13. 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다. 한편, 피고가 이 사건 건물을 매수할 당시 이 사건 건물은 상당 부분 시공을 한 상태에서 공사가 중단되어 있었다.

나. 피고는 2014. 11. 18. 원고와 사이에 이 사건 건물에 관하여 'C공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)' 도급계약(이하 '이 사건 도급계약'이라 한다)을 체결하면서, 계약금을 215,000,000원(최종 견적서 첨부 후 공사금액 확정), 준공예정일을 2014. 12. 31.로 정하였다.

다. 그 후 원고와 피고는 이 사건 공사와 관련하여 여러 차례 변경계약을 체결하였고, 최종적으로 2015. 9. 30. 공사대금 3,638,800,000원(건축부분 2,683,800,000원, 토목부분 955,000,000원), 준공예정일을 2015. 11. 20.로 하는 변경계약을 체결하였다.

라. 원고는 2015. 10.경 공사대금 미지급을 이유로 이 사건 공사를 중단하고, 피고를 상대로 광주지방법원 2015가합4254호로 공사대금 잔액 2,164,017,000원의 지급을 구하는 소를 제기하여 2015. 12. 17. 무변론 승소판결을 받아, 2016. 1. 7. 위 판결이 확정되었으나. 피고가 2016. 1. 12. 추완항소를 제기하여 현재 광주고등법원 2016라188호로 그 소송이 계속 중이다.

마. 피고는 직원 D 등을 통하여 2016. 1. 12. 6:30경 보관하고 있던 열쇠를 이용하여 아무도 없는 이 사건 건물에 출입하여, 이 사건 건물의 둘레에 울타리를 설치한 이후현재까지 이 사건 건물을 점유하고 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 내지 3, 16 내지 19, 24호증, 을 제2, 13호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

원고는 이 사건 건물에 관하여 공사대금을 지급받지 못하여 유치권을 행사하고 있었는데, 피고는 2016. 1. 12. 용역업체를 동원하여 이 사건 건물에 관한 원고의 점유를 강제로 침탈하였다.

나. 피고

피고는 2014. 12. 19.부터 현재까지 직원을 상근시키면서 이 사건 건물을 점유 및관리하여 왔다.

피고가 원고와 체결한 이 사건 도급계약은 이 사건 건물이 90% 이상완공된 후 마무리 및 보수공사계약에 불과하고, 원고가 피고의 점유를 배제한 채 단독으로 점유권을 행사한 사실이 없다.

3. 판단

가. 원고의 점유 여부

점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있고(민법 제204조 제1항 참조), 이러한 점유회수의 소에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 그 물건을 점유하고 있었는지 여부만을 살피면 된다. 여기서 점유라고 함은 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보여지는 객관적 관계에 있는 것을 말하며, 사실상의 지배가 있다고 하기 위하여는 반드시 물건을 물리적·현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고 물건과 사람과의 시간적·공간적 관계와 본권관계, 타인 지배의 배제 가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 하고, 점유회수의 소에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 된다(대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결 등참조).

원고가 피고로부터 점유를 침탈당하였다고 주장하는 2016. 1. 12.에 타인의 지배가 능성을 배제하면서 이 사건 건물을 점유하고 있었는지에 관하여 살피건대, 앞서 든 증거들, 앞서의 인정사실에 갑 제 4 내지 6, 9, 13, 14, 23 내지 25, 28, 29호증, 을 제8내지 10, 12, 19, 21 내지 25호증의 각 기재, 증인 E, D의 각 일부 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음의 사정들에 비추어 보면, 원고는 피고가 이 사건 건물의 점유를 취득한 2016. 1. 12. 무렵까지 이 사건 건물을 점유하고 있었다고 봄이 상당하다.

① 피고의 직원 F은 2015. 9. 3. 이 사건 건물의 전체 열쇠를 제작하여 원고의 G상무에게 이를 전달하였고, 원고는 현재 위 열쇠를 보관하고 있다.

② 원고는 2016. 1. 11.까지 이 사건 건물 1층 빈 사무실 공사에 현장자재를 보관하고 있었으며, 원고의 G 상무는 이 사건 건물에 거의 매일 출근하면서 원무과용 사무실 등에서 담당업무를 처리하고 있었다.

- ③ 피고가 이 사건 건물을 매수하기 전 이 사건 건물의 공사를 맡았던 주식회사H이 2015. 7. 13. 이 사건 건물에 침입하자, 원고의 G 상무는 2015. 7. 20. 위 주식회사 H의 대표이사 및 직원들을 고소하였고, 2015. 10.경 침입했던 사람들로부터 다시무단침입하지 않겠다는 내용의 각서를 받았다.
- ④ 원고는 2015. 10. 16. 이 사건 건물에 대한 강제경매사건(광주지방법원 순천지원 1)에서 유치권신고서를 제출하였다.
- ⑤ 원고의 G 상무는 2015. 11. 2. 피고의 주식회사 에스원과의 시스템경비이용계약서상의 권리 · 의무를 원고의 대표이사 J 및 G이 양수하는 내용의 승계합의서를 작성하였고, K는 위 승계합의서에 피고의 사용인감을 날인하였으며, 원고는 연체된 경비용역대금을 포함하여 2015. 9.분부터의 경비용역대금을 납부하였다.
- ⑥ 원고는 2015. 11. 16. 피고의 이사인 K로부터 '원고가 이 사건 도급계약에 기해서 점유를 하고 있음을 확인함'이라는 내용의 피고 명의의 확인서를 교부받았다.
- ⑦ 원고는 2015. 12. 10. 이 사건 건물에 관하여 임시전력수용을 신청하고 이에 관한 예납보증서를 발급받았다.
- ⑧ 설령, K가 권한 없이 피고의 의사에 반해 원고에게 피고 명의의 점유 확인서와 경비이용계약 승계합의서를 작성하여 줬다고 하더라도, 원고의 이 사건 건물에 관한 사실적 지배 여부를 판단하는데 이는 고려사항이 아니다.
- ⑨ 2016. 1. 11.경까지 K와 K의 지시를 받는 F, E 등이 이 사건 건물에 출근하면서 업무일지 등을 작성해오고 있었다. 그러나 피고는 2015. 10. 14. K가 보관 중이던 모든 문서와 법인의 인감, 이 사건 건물의 열쇠 1벌 등을 회수한 점, 피고는 2015. 12.9. K로부터 '본인이 건축일정 및 건축비 사용 문제로 피고 대표이사의 신뢰를 상실하게 되어, 본인 부담으로 공사완료 등의 이행을 할 것을 확약한다'는 내용의 확약서를 받은 점, 2016. 1. 11. K를 피고의 이사에서 해임한 점, 2016. 1. 12. 피고의 직원이 이 사건 건물을 점유하는 과정에서 K, F 등과 몸싸움을 벌인 점 등에 비추어 보아, 피고가 K 등을 매개로 하여 이 사건 건물을 직 · 간접적으로 점유하고 있었다고 보기도 어렵다.

나. 소결론

원고는 2016. 1. 12. 무렵까지 이 사건 건물을 점유하고 있었다고 할 것인데, 갑 제24호증의 기재, 증인 D의 일부 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 원고의 의사에 반하여 D 등 15명을 통하여 아무도 없는 새벽에 이 사건 건물에 들어가서 원고의 출입을 막고 현재까지 이 사건 건물을 점유함으로써, 원고의 점유를 침탈한 사실을 인정할 수 있는바, 피고는 원고에게 민법 제204조 제1항에 의하여 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

4. 결론

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

재판장 판사 김형연, 판사 김경찬, 판사 황정언

별지

광양시 L, M, N 지상

철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하1층, 지상4층

의료시설, 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설

1층 1616.96㎡

2층 1458.09㎡

3층 1298.63㎡

4층 1298.63㎡

지하1층 2217.03㎡