

광주지방법원 해남지원 2019. 1. 30 선고 2018가합3209 판결 [점유회수청구의 소]

재판경과

광주고등법원 2019. 11. 8 선고 2019나21100 판결

광주지방법원 해남지원 2019. 1. 30 선고 2018가합3209 판결

전문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 지음

담당변호사 김정희

소송복대리인 변호사 박정남

피 고 B

소송대리인 변호사 박혁진

변론 종결 2018. 12. 19.

판결 선고 2019. 1. 30.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 건물을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2011. 8. 3.경 주식회사 C(이하 '소외 회사'라 한다)과 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하기로 하는 내용의 도급계약을 체결하고 이 사건 건물 신축공사를 진행하였다. 그런데 원고는 소외 회사로부터 공사대금을 지급받지 못하자, 소외 회사와 그 연대보증인인 D을 상대로 광주지방법원 나주시법원 2012차748호로 공사대금 등의 지급을 구하는 지급명령을 신청하였고, 위 법원은 2012. 12. 3.'소외 회사와 D은 연대하여 원고에게 1,337,066,709원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 취지의 지급명령을 발령하였으며, 위 지급명령은 2013. 1. 8. 최종 확정되었다(이하 위 지급명령에 따른 원고의 D에 대한 채권을 '이 사건 채권'이라 한다).

나. 이 사건 건물에 관하여 2014. 3. 14. D 명의로 소유권보존등기가 마쳐짐과 동시에 광주지방법원 해남지원 E로 부동산강제경매절차(이하 '이 사건 강제경매절차'라고 한다)가 개시되었는데, 피고는 위 강제경매절차에서 2016. 3. 2.경 이 사건 건물을 낙찰받아 2016. 5. 16. 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 원고는 이 사건 강제경매절차에서 2014. 5. 23.경 이 사건 채권을 피보전채권으로 하여 이 사건 건물에 관한 유치권을 신고하였다.

라. 원고는 위와 같이 신고한 유치권에 기하여 2016. 10. 4. 피고 소유의 이 사건건물에 대한 임의경매를 신청하여 2016. 10. 24. 광주지방법원 해남지원 F로 임의경매개시결정을 받았다(이하 위 경매절차를 '이 사건 임의경매절차'라고 한다).

마. 한편 피고는 2016. 11. 30.경 원고를 상대로 광주지방법원 해남지원 2016가합3588호로 이

사건 건물에 관한 유치권 부존재 확인을 구하는 소를 제기하였고, 위 법원은 2018. 1. 31. '이 사건 건물에 관한 원고의 유치권은 존재하지 아니함을 확인한다.'는 취지의 판결을 선고하였다. 이에 원고가 항소하여 현재 항소심(광주고등법원 2018나21646호) 진행 중이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 이 사건 건물의 신축공사를 하다가 중단된 2011. 12.경부터 계속하여 직원을 현장에 상주시키고, 이 사건 건물 외벽에 유치권 행사 중임을 알리는 대형 현수막 등을 설치하여 두었으며, 이 사건 건물 부지로 진입하는 입구 부분이나 이 사건 건물 출입구 부분에 외부인의 출입을 차단하기 위한 시설을 하는 등으로 이 사건 건물을 점유하여 왔다. 그런데 피고가 위 유치권 부존재 확인소송 도중인 2017. 4. 18.경 및 2017. 7. 13.경 재물손괴 등 불법적인 수단으로 원고의 이 사건 건물에 대한 점유를 침탈하였으므로, 피고는 민법 제204조 제1항에 따라 원고에게 이 사건 건물을 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 관련 법리

점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있다(민법 제204조 제1항 참조). 이러한 점유회수의 소에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 되는 것이고, 여기서 점유라고 함은 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 객관적 관계에 있는 것을 말하고 사실상의 지배가 있다고 하기 위해서는 반드시 물건을 물리적·현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고 물건과 사람과의 시간적·공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다61424, 61431 판결 등 참조).

나. 판단

원고에게 민법 제204조 제1항에 따른 점유회수청구권이 성립하기 위해서는 원고가 피고에게서 점유를 침탈당하였다고 주장하는 시점에 원고의 이 사건 건물에 대한 점유 사실이 인정되어야 한다. 그런데 을 제1 내지 7, 12, 17호증의 각 기재 및 증인G의 일부 증언 등에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 갑 제5 내지 13, 16, 17호증의 각 기재만으로는 원고가 2017. 4.경 및 2017. 7.경 이 사건 건물을 점유하고 있었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 있는 원고의 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

1) 이 사건 강제경매절차에서 2014. 2.경 및 2014. 3.경 2차례 이루어져 각 작성되어 제출된 부동산현황조사보고서(을 제2, 3호증)에는 원고가 유치권 행사 중임을 알리는 어떠한 현수막이나 공고문이 발견되지 않는다는 내용이 기재되어 있다. 또한 진도군청에서 산지전용허가 업무를 담당하였던 H나 이 사건 건물 인근 주민 및 회사원은 이 사건건물이 공사 중단 이후 별다른 관리가 이루어지지 않고 방치되어 있었다는 내용의 진술서를 제출하는 등 피고가 이 사건 건물을 낙찰받기 이전부터 원고가 위 건물을 지속적으로 점유 내지 관리하여 왔다는 것과 배치되는 정황이 많다.

2) 원고는 이 사건 건물 신축공사가 중단된 후 어느 시점에 일시적으로 이 사건건물 외벽에 유치권 행사 중임을 알리는 현수막을 걸어놓거나 1층 일부 출입구를 합판으로 막아놓는 등의 조치를 한 것으로 보이나, 2017. 4. 18. 무렵이 되기 상당기간 이전에 그러한 설치물은 이미 일실되었던 것으로 보인다.

3) 피고의 형인 I 은 '2017. 4. 18.경 포클레인을 이용하여 원고가 이 사건 건물 입구에 세워둔 쇠기둥을 뽑아 손괴하였다'는 공소사실로 벌금 50만 원의 약식명령이 청구되었는데, 그것만으로는 원고가 언제 그 쇠기둥을 설치하였는지 분명하지 아니할 뿐만 아니라, 그러한 쇠기둥이나 CCTV 등 시설을 하였더라도 이 사건 건물에 대한 타인의 출입을 차단할 정도는 되지 못하는 점 등에 비추어 원고가 이 사건 건물을 계속적으로 점유하여 왔다고 인정하기에 부족하다.

4) 이 사건 건물 앞에 위치한 주택에 거주하여 온 증인 G은 이 사건 건물 신축공사가 중단된 후 원고 측 직원인 J이 일주일에 1-2회 정도 출입하였던 것은 사실이나 건물을 관리하였는지에 대하여는 알지 못한다고 진술하였고, 이 사건 건물에 유치권 행사중임을 알리는 현수막이 초기에 설치되었으나 그 후

없어졌으며, 쇠기둥과 쇠사슬도 공사가 중단되고 한참 후에야 설치되었다고 진술하였다. 이와 같은 진술에 비추어 보아도 유치권 성립의 전제로서 이 사건 건물이 원고의 사실적 지배에 속하였다고 볼 만한 객관적상태에 있었다고 단정하기 어렵다.

5) 한편 J은 '피고가 2017. 7. 13.경 원고의 유치권 행사 사실을 알고 있음에도 철망으로 이 사건 건물 출입구를 봉쇄하고 무인경비시스템을 설치하였다'고 주장하여 피고를 권리행사방해죄로 고소하였으나, 피고는 2018. 5. 30. 광주지방검찰청 해남지청에서 J이 2017. 7. 13.경 이 사건 건물을 점유하고 있었다고 단정하기 어렵다는 이유로 '혐의 없음' 처분을 받았다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이종환, 판사 전진우, 판사 박형렬

목 록

전남 진도군 K, L

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 3층 의료시설

지하1층 1343.34㎡

1층 1068.68㎡

2층 1087.30㎡

3층 1087.30㎡, <끝>