

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2022다269675 건물명도(인도)
원고, 상고인 주식회사 명가자산관리
소송대리인 법무법인(유한) 태평양
담당변호사 김성한 외 4인
피고, 피상고인 피고 1 외 1인
소송대리인 변호사 양성민 외 1인
원 심 판 결 대전고등법원 2022. 8. 18. 선고 (청주)2021나52123 판결
판 결 선 고 2023. 8. 18.

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 원고가 부담한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 다음 제출된 상고이유보충서의 기재는 상고이유를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 제1상고이유에 관하여

가. 상대방으로부터 점유를 위법하게 침탈당한 점유자가 상대방으로부터 점유를 탈환하였을 경우(이른바 '점유의 상호침탈'), 상대방의 점유회수청구가 받아들여지더라도 점유자가 상대방의 점유침탈을 문제삼아 점유회수청구권을 행사함으로써 다시 자신의 점유를 회복할 수 있다면 상대방의 점유회수청구를 인정하는 것이 무용할 수 있다. 따라서 이러한 경우 점유자의 점유탈환행위가 민법 제209조 제2항의 자력구제에 해당하지 않는다고 하더라도 특별한 사정이 없는 한 상대방은 자신의 점유가 침탈당하였음을 이유로 점유자를 상대로 민법 제204조 제1항에 따른 점유의 회수를 청구할 수 없다고 보는 것이 타당하다.

나. 원심판결 이유와 기록에 의하면 다음 사실이 인정된다.

1) 피고 1은 이 사건 건물의 신축공사대금 29억 5,000만 원을 지급받지 못하자 2012. 10.경부터 이 사건 건물을 점유하며 유치권을 행사하고 있었다.

2) 원고의 대표이사 소외인은 2019. 5. 23. 18:30경 이 사건 건물 (호수 생략)에서 피고 1을 만나 유치권 문제로 말다툼을 하던 중 피고 1의 얼굴을 폭행하여 상해를 가하였다. 소외인은 2019. 5. 24. 23:40경 다시 피고 1을 찾아갔고, 이에 위협을 느낀 피고 1은 2019. 5. 25. 04:00경 이 사건 건물에서 퇴거하였다. 원고는 그때부터 이 사건 건물을 단독 점유하기 시작하였다.

3) 피고 1은 2019. 5. 29. 04:30경 약 30명의 용역직원들을 동원하여 이 사건 건물의 출입문을 개방하고 내부로 진입한 다음 같은 날 05:07경 이 사건 건물에 있던 원고의 직원들을 내보내고 경비용역업체를 통해 출입을 통제하는 등 다시 이 사건 건물을 점유하기 시작하였다.

다. 원심은 다음과 같은 이유로 원고의 민법 제204조 제1항에 따른 점유회수청구를 기각하였다. 피고 1이 2019. 5. 29. 이 사건 건물에 대한 점유를 취득한 것은 원고의 의사에 반하여 이 사건 건물에 대한 원고의 사실적 지배를 빼앗은 것으로서 원고에 대한 점유의 침탈에 해당한다. 그러나 그에 앞서 원고가 2019. 5. 25. 피고 1의 의사에 반하여 그를 배제한 채 이 사건 건물에 대하여 단독으로 점유를 개시한 것 역시 피고 1에 대한 점유의 침탈에 해당한다. 따라서 피고 1의 점유탈환행위가 민법 제209조 제2항에서 정한 자력구제의 한계를 벗어난 것이라고 하더라도 먼저 점유를 침탈한 원고는 피고 1에 대하여 점유회수를 청구할 수 없다.

라. 원심판결 이유를 앞서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 위와 같은 원심의 판단은 정당한 것으로 수긍할 수 있고, 거기에 상고이유 주장과 같이 점유의 상호침탈에서 점유회수청구권, 자력구제, 증명책임의 분배 등에 관한 법리를 오해하는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

2. 제2상고이유에 관하여

원심은 판시와 같은 이유로, 원고와 피고 1 사이에 이 사건 건물의 점유를 승계하여 주기로 약정한 사실을 인정할 수 없다고 보아 원고의 약정에 기한 인도청구를 기각하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 처분문서의 해석, 계약의 성립 등에 관한 법리를 오해하는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 결론

그러므로 상고를 모두 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 안철상

 대법관 노정희

주 심 대법관 이흥구

 대법관 오석준