

[서식 예] 점유회수청구의 소(점유권침탈에 대한 점유회수청구)

## 소 장

원 고 ○○○ (주민등록번호)  
○○시 ○○구 ○○길 ○○(우편번호 ○○○-○○○)  
전화·휴대폰번호:  
팩스번호, 전자우편(e-mail)주소:  
피 고 ◇◇◇ (주민등록번호)  
○○시 ○○구 ○○길 ○○(우편번호 ○○○-○○○)  
전화·휴대폰번호:  
팩스번호, 전자우편(e-mail)주소:

### 점유회수청구의 소

## 청 구 취 지

1. 피고는 원고에게 별지목록 기재 건물을 명도하라.
  2. 소송비용은 피고의 부담으로 한다.
  3. 위 제1항은 가집행 할 수 있다.
- 라는 판결을 원합니다.

## 청 구 원 인

### 1. 원고의 별지목록 기재 건물의 점유

별지목록 기재 건물(다음부터 ‘이 사건 건물’이라고 함)은 소외 김◆◆의 소유입니다. 원고는 이 사건 건물에 대하여 20○○. ○. ○. 소외 김◆◆로부터 임차보증금 10,000,000원, 임차기간 1년으로 정하여 임대차계약을 체결하고, 이 사건 건물에서 비디오테이프 대여점을 운영하면서 이를 점유·사용하여 왔습니다. 20○○. ○. ○.자로 위 약정 임대차기간이 만료하자, 원고는 20○○. ○. ○. 인근

상가의 소유자인 소외 이○○로부터 그 소유 상가를 임차하여 이 사건 건물 있던 비디오테이프, 선반 등의 비품을 모두 그 곳으로 옮긴 다음, 소외 김○○에게 임차보증금의 반환을 요구하면서 이 사건 건물의 출입문에 자물쇠를 채워 두었습니다. 따라서 원고의 이 사건 건물에 대한 점유는 계속되고 있다고 할 것입니다.

## 2. 소외 강◆◆의 이 사건 건물에 대한 점유침탈

소외 강◆◆은 소외 김◆◆의 동서로서, 이 사건 건물 등 소외 김◆◆의 재산관리업무를 담당하여 오던 중, 20○○. ○. ○. 이 사건 건물에 원고가 채워 둔 자물쇠를 강제로 따고 들어간 다음, 이 사건 건물에서 분식점을 경영하여 이를 점유·사용하였습니다. 즉, 소외 강◆◆는 원고의 계속된 점유를 침탈한 사람이라 할 것입니다.

## 3. 피고의 이 사건 점유침탈의 특별승계

소외 강◆◆는 분식점의 영업이 뜻대로 되지 않던 중 평소 부채를 감당하지 못하여 피고에게 이 사건 건물을 무상으로 사용하라고 하면서 잠적하였고, 피고는 여기에서 오락실을 차려 운영하였습니다. 즉, 피고와 소외 강◆◆는 이 사건 건물에 대하여 사용대차계약을 체결하였으므로, 피고는 침탈자인 소외 강◆◆는 피고의 특별승계인에 해당한다 할 것입니다.

## 4. 피고의 점유침탈에 대한 악의

피고는 소외 강◆◆와는 둘도 없는 동네 친구이고, 피고의 주거는 이 사건 건물과는 50m도 떨어지지 않아, 피고는 소외 강◆◆의 이 사건 점유침탈사실을 보아서 알고 있었고, 또한 소외 강◆◆도 피고에게 점유침탈사실을 알리고 떠났습니다. 따라서 피고는 소외 강◆◆의 점유침탈에 대한 악의의 특별승계인이라 할 것입니다.

## 5. 결론

그렇다면 이 사건 건물에 대한 원고의 점유는 계속되고 있고, 소외 강◆◆는 원고의 점유에 대한 침탈자에 해당하며, 피고는 점유침탈자인 소외 강◆◆의 악의의 특별승계인이라 할 것입니다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 건물을 민법 제204조 제1항, 제2항에 의거 반환하여야 할 것이나, 이에 응하지 않아 부득이 이 사건 소를 제기하게 된 것입니다.

## 입 증 방 법

1. 갑 제1호증

부동산등기사항증명서

1. 갑 제2호증

임대차계약서



1. 갑 제3호증

사실확인서

## 첨 부 서 류

1. 위 입증방법

각 1통

1. 소장부분

1통

1. 송달료납부서

1통

20○○. ○. ○.

위 원고 ○○○ (서명 또는 날인)

○○지방법원 귀중

[별 지]



## 부동산의 표시

○○시 ○○구 ○○동 ○○-○○ 대 ○○○㎡ 지상  
벽돌조 평슬래브 지붕 단층 상가 ○○㎡. 끝.

관할법원	※ 아래(1)참조	소멸시효기간 제척기간	○○년(☞소멸시효일람) ※ 아래(2)참조
제출부수	소장원본 1부 및 피고 수만큼의 부분 제출		
비용	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 인지액 : ○○○원(☞산정방법) ※ 아래(3)참조</li> <li>· 송달료 : ○○○원(☞적용대상사건 및 송달료 예납기준표)</li> </ul>		
불복절차 및 기간	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 항소(민사소송법 제390조)</li> <li>· 판결서가 송달된 날부터 2주 이내(민사소송법 제396조 제1항)</li> </ul>		
기타	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 및 손해의 배상을 청구할 수 있는데, 이러한 청구권은 침탈자의 특별승계인에 대하여는 행사하지 못하나, 승계인이 악의인 때에는 그러하지 아니함(민법 제204조 제1항, 제2항).</li> <li>· 점유라고 함은 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보여지는 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 함(대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결).</li> <li>· 임차인 甲이 임차보증금의 반환을 요구하며 임차물을 유치하던 중 임차물 관리인 乙이 그 점유를 침탈하여 점유·사용하다가 임대인으로부터 이를 다시 임차한 丙에게 이전한 경우, 乙은 이미 점유를 상실하였고 또 丙을 통하여 간접점유하고 있다고도 할 수 없어 甲의 乙에 대한 명도청구는 배척될 수밖에 없고, 乙이 甲의 점유를 침탈한 당사자라거나 丙이 소송을 인수한 후에도 탈퇴하지 않고 있다고 하여 달리 볼 것은 아님(대법원 1995. 6. 30. 선고 95다12927 판결).</li> <li>· 공장 신축공사 공사잔대금채권에 기한 공장 건물의 유치권자가 공장 건물의 소유 회사가 부도가 난 다음에 그 공장에 직원을 보내 그 정문 등에 유치권자가 공장을 유치·점유한다는 안내문을 게시하고 경비용역 회사와 경비용역계약을 체결하여 용역경비원으로 하여금 주야 교대로 2인씩 그 공장에 대한 경비·수호를 하도록 하는 한편 공장의 건물 등에 자물쇠를 채우고 공장 출입구 정면에 대형 컨테이너로 가로막아 차량은 물론 사람들의 공장 출입을 통제하기 시작하고 그 공장이 경락된 다음에도 유치권자의 직원 10여 명을 보내 그 공장 주변을 경비·수호하게 하고 있었다면, 유치권자가 그 공장을 점유하고 있었다고 볼 여지가 충분함(대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결) -유치권자가 경락인에 의한 점유침탈을 이유로 점유회수의 소를 제기한 사안</li> </ul>		

1. 소(訴)는 피고의 보통재판적(普通裁判籍)이 있는 곳의 법원의 관할에 속하고  
 람의 보통재판적은 그의 주소에 따라 정하여지나, 대한민국에 주소가 없  
 주소를 알 수 없는 경우에는 거소에 따라 정하고, 거소가 일정하지 아니하거  
 나 거소도 알 수 없으면 마지막 주소에 따라 정하여짐.
2. 부동산에 관한 소를 제기하는 경우에는 부동산이 있는 곳의 법원에 제기할  
 수 있음.
3. 하나의 소로 여러 개의 청구를 하는 경우에는 민사소송법 제2조 내지 제24조  
 의 규정에 따라 그 여러 개 가운데 하나의 청구에 대한 관할권이 있는 법원  
 에 소를 제기할 수 있음.
4. 따라서 위 사안에서 원고는 피고의 주소지를 관할하는 법원이나 부동산이 있는  
 곳을 관할하는 법원에 소를 제기할 수 있음.

※ (2) 제척기간

1. 점유의 회수청구권은 침탈을 당한 날로부터 1년 내에 행사하여야 함(민법 제  
 204조 제3항).
2. 민법 제204조 제3항과 제205조 제2항에 의하면 점유를 침탈 당하거나 방해를  
 받은 자의 침탈자 또는 방해자에 대한 청구권은 그 점유를 침탈 당한 날 또  
 는 점유의 방해행위가 종료된 날로부터 1년 내에 행사하여야 하는 것으로 규  
 정되어 있는데, 여기에서 제척기간의 대상이 되는 권리는 형성권이 아니라 통  
 상의 청구권인 점과 점유의 침탈 또는 방해의 상태가 일정한 기간을 지나게  
 되면 그대로 사회의 평온한 상태가 되고 이를 복구하는 것이 오히려 평화질  
 서의 교란으로 볼 수 있게 되므로 일정한 기간을 지난 후에는 원상회복을 허  
 용하지 않는 것이 점유제도의 이상에 맞고 여기에 점유의 회수 또는 방해제  
 거 등 청구권에 단기의 제척기간을 두는 이유가 있는 점 등에 비추어 볼 때,  
 위의 제척기간은 재판외에서 권리행사하는 것으로 족한 기간이 아니라 반드시  
 그 기간 내에 소를 제기하여야 하는 이른바 출소기간으로 해석함이 상당  
 함(대법원 2002. 4. 26. 선고 2001다8097 등 판결).

※ (3) 인 지

소장에는 소송목적의 값에 따라 민사소송등인지법 제2조 제1항 각 호에 따른 금  
 액 상당의 인지를 붙여야 함. 다만, 대법원 규칙이 정하는 바에 의하여 인지  
 의 첨부에 같음하여 당해 인지액 상당의 금액을 현금이나 신용카드·직불카드  
 등으로 납부하게 할 수 있는바, 현행 규정으로는 인지첨부액이 1만원 이상일  
 경우에는 현금으로 납부하여야 하고 또한 인지액 상당의 금액을 현금으로 납  
 부할 수 있는 경우 이를 수납은행 또는 인지납부대행기관의 인터넷 홈페이지  
 에서 인지납부대행기관을 통하여 신용카드 등으로도 납부할 수 있음(민사소송  
 등인지규칙 제27조 제1항 및 제28조의 2 제1항).

●●●분류표시 : 민사소송 >> 소의 제기 >>이행의 소