점유침탈의 의미, 점유의 소와 본권의 소의 차이

1993.3.9.. 92다5300 건물명도

이 사건 대지는 원래 국유지 였으나 배영심이 이를 분배받은 다음 정수부의 소유를 거쳐 1974.9.18. 조주석에게 경락되었고, 조주석은 이를 김태영에게 임대하여 김태영은 그위에 건물을 지어 사용하고 있었다.

대한민국은 1978.2.15.경 위 배영심의 부정분배를 원인으로 동인 및 정수부와 조주석명의의 각소유권이전등기의 말 소등기절차이행청구소송을 제기하여 승소하였고 이에따라 1987.12.18. 조주석의 이 사건 대지에 대한 소유권이전등기가 말소되었다.

그러자 김태영은 조주석이 받은 임차보증금 등이 부당이득이라 하여 그 반환청구소송을 제기하고 조주석도 위 임대차계약 해지로 인한 이 사건 대지의 인도 및 그 지상건물철거를 구하는 반소를 제기한 결과 조주석이 승소하여 건물의 철거 및 이 사건 대지의 인도를 위하여 강제집행을 시도하였다.

그러나 김태영의 동업자 김정호는 그사이 이건물을 김병용, 강두원에게 임대하여 이들이 건물과 그 대지를 점유하고 있었으므로 건물철거와 대지 인도를 위한 강제집행이 불가능하게 되었다.

그러자 조주석은 자신과 김태영이 이 사건 대지를 간접, 직접으로 점유하고 있었는데 위 김병용 강두원으로 말미암아 이 사건 대지에 대한 자신의 정당한 점유가 침탈당하였으니 김병용 강두원은 이 건물에서 퇴거할 의무가 있고, 더우기 이들은 위 김태영의 승낙하에 이 건물들을 점유하고, 김태영은 조주석에게 이 건물을 철거하고 대지를 인도할 의무를 지고 있다는 판결이 확정되었으니 김병용 강두원은 이사건 대지를 점유할 정당한 권원이 없고, 따라서 이 건물들로 부터 퇴거할 의무가 있다고 주장하였다.

이에 대하여 김병용 강두원은 자기들은 김태영의 승락과 김정호와의 임대차 계약에 기하여 이 건물을 점유하고 있을 뿐 점유침탈을 한바가 없다고 하고, 김태영이 조주석에 대하여 이 건물을 철거하고 대지를 인도할 의무가 있다하더라도 이는 김태영이 부담하는 채무일뿐 자신들은 그러한 채무를 부담하지 아니한다고 하며 퇴거를 거부하였다.

조주석은 어떠한 대응이 가능할까?