

수원지방법원 평택지원 2019. 10. 31 선고 2018가단63387(본소), 2019가단54441(반소) 판결
[부동산인도 청구의 소 · 매매대금]

전 문

원고(반소피고) 안성시

소송대리인 변호사 김동식

피고(반소원고) 1. A영농조합법인

피 고 2. B

3. C

4. D

피고들 소송대리인 법무법인 세인

담당변호사 이종태

변론 종결 2019. 7. 4.

판결 선고 2019. 10. 31.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,

가. 별지1 부동산 목록 기재 각 부동산과 별지2 건축물 목록 기재 각 건축물 부지170㎡를 인도하고,

나. 별지2 건축물 목록 기재 각 건축물을 철거하라.

2. 원고(반소피고)의 피고들에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 통틀어 원고(반소피고)와 피고(반소원고) 사이에 생긴 부분은 피고(반소원고)가 부담하고, 원고(반소피고)와 피고들 사이에 생긴 부분은 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 주문 제1항 및 피고들은 원고(반소피고)에게 주문 제1의 가.항 기재 각 부동산과 부지를 인도하고, 주문 제2의 나항 기재 각 건축물을 철거하라.

반소: 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 30,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 2014. 5. 30. 피고(반소원고, 변경 전 명칭E영농조합법인, 이하 '피고 법인'이라 한다)와 사이에 원고 소유의 별지1 부동산 목록제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다), 같은 목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 박물관'이라 한다), 별지2 건축물 목록 기재 각 건축물(이하 '이 사건 가설물'이라한다) 및 각 그 부지를 포함한 별지4 재산 및 물품 목록 기재 각 부동산 및 물품에 관하여 계약기간을 2014. 6. 1.부터 2018. 5. 31.까지로 하는 아래와 같은 내용의 위·수탁 및 투자협약을 체결하였다. 피고 법인의 명칭이 2014. 10.경 현재와 같이 변경됨에 따라 원고와 피고 법인은 2014. 12. 4. 위 협약과 같은 내용의 협약을 체결하였다.

"F" 운영관리 위·수탁 및 투자협약서

제1조(협약목적) 본 협약은 원고가 지역경제 활성화를 위하여 건립한 G박물관 "F" 운영을 전문적으로 경영하고자 위·수탁함에 있어 시설물 관리운영 업무와 투자에 관한 사항에 대하여 책임 및 권리를 규정함을 목적으로 한다.

제6조(운영) 1 피고 법인은 G박물관 "F"의 정상적인 운영을 위하여 경영조직을 구성하고 상근 인력을 상주시켜야 한다.

2 피고 법인은 G박물관 "F"의 건립 목적과 취지를 실현하기 위하여 안성지역의 농업인이 생산한 농·특산물 및 가공식품의 유통을 적극지원 한다.

3 피고 법인은 G박물관 "F"의 공공요금을 체납하거나 또는 과도하게 경영 수지에 집착하여 공공시설물로서의 공신력을 잃게 해서는 아니 된다.

4 피고 법인은 관람객의 안전을 위한 안전대책 수립과 안전 조치를 취해야 하며, 안전사고로 인해 발생한 피해는 피고 법인이 책임져야 한다.

5 피고 법인은 "H축제" 등의 공공 행사 개최 시 장소 제공 및 행사 지원을 하여야 한다.

6 피고 법인은 법인 명칭이나 대표자 변경 등의 경영상 변동사항이 있는 경우 지체 없이 원고에게 보고하여야 한다.

제9조(임대료 등) 본 협약상의 임대기간 중 임대료는 무료로 하며, 이후 재계약시 임대료는 유료로 하되 공유재산 및 물품관리법 제22조에 의거 부과한다.

제10조(하자보수 및 보증금예치) 1 원고는 피고 법인에게 위탁한 시설 및 건축물과 부속설비, 본관 지하층 전시실 비품에 훼손 발생시 책임 보수를 하여야 한다.

2 피고 법인은 원고로부터 위탁받은 시설물품이 손실되거나 공공요금 체납 후 납부할 수 없는 상황에 대비하여 보증금을 예치한다.

3 보증금의 금액은 상호 협의하여 10,000,000원으로 하고 현금 또는 보증보험증권으로 납부할 수 있다.

4 원고는 보증금 예치 목적의 사유가 발생하였을 경우에는 보증금을 사용한다.

제12조(운영경비) 1 "F" 운영관리에 필요한 운영경비는 전액 피고 법인이 부담한다.

2 원고가 위탁한 재산에 대하여 하자가 발생할 경우에는 원고가 보수하고 그 외 별도의 위탁운영에 필요한 인테리어 및 시설물 설치, 인건비 등의 운영경비는 지원하지 않는다.

단, 위탁재산 시설물의 공공요금과 전시물 교체·구입 등의 박물관 기능 보강사항은 원고가 일부 부담할 수 있다.

제13조(위탁운영경비) 1 원고가 부담하는 공공요금 등의 시설물 위탁 운영경비는 분기별 또는 반기별로 피고 법인에게 지급한다.

2 피고 법인은 안성시보조금관리조례에 의거 원고에게 청구하고 본 협약사항에 정해진 목적 외의 용도로 사용할 수 없으며, 집행 후에는 위탁보조금 지출내역을 정리하여 정산서를 원고에게 제출하여야 한다.

3 위탁보조금 정산 결과 잔액 및 목적 외의 용도로 사용한 위탁보조금은 원고에게 반환하여야 한다.

제14조(시설투자 등) 1 원고는 "F"의 발전을 위하여 예산의 범위 내에서 시설물 확충을 할 수 있다.

2 피고 법인은 "F"를 수탁받기 위하여 원고에게 제출하여 심의평가받은 운영계획서를 이행하여야 한다.

3 피고 법인이 수익시설 설치를 위하여 건축물의 증축, 변경, 대수선을 하고자 할 때는 원고에게 계획서를 문서로 제출하여 사전 승인을 득하여야 한다.

4 피고 법인은 박물관 주변 국공유지에 시설투자를 할 경우에는 국·공유재산관리법에 따른다.

5 원고는 피고 법인이 운영하는 "F"의 발전을 위하여 원고 홈페이지 관광정보 전광판 등의 홍보를 지원할 수 있다.

제17조(시설물품관리책임) 1 피고 법인은 원고가 위탁한 시설물, 장비, 물품(이하

시설물품'이라 한다)을 관리할 관리 직원을 지정하고 필요한 교육을 받도록 하여
선량한 관리자로서의 주의 의무를 다하여야 한다.

2 피고 법인은 협약 또는 사업에 관한 지위 및 권리를 제3자에게 이전(양도)하거나
수탁업무를 제3자에게 다시 위탁하거나 용역하게 할 수 없다.

3 피고 법인은 "F"의 수탁 받은 시설물품 뿐만 아니라 피고 법인이 설치한 시설물
을 담보로 제공하여서는 아니 된다.

4 피고 법인이 "F"에 설치한 시설물품의 가압류 및 압류 상황이 발생하면, 즉시
원고에게 알려야 한다.

제18조(권리관계) 1 시설물의 운영에 필요한 인테리어 등의 설치는 원고가 부담하
지 않으며, 피고 법인이 설치한 시설물의 권리는 피고 법인에게 있다.

2 위·수탁기간 중 운영을 위하여 피고 법인이 투자설치한 시설(인테리어 등의 각종
시설) 및 물품은 협약이 종료되거나 해지되었을 경우 피고 법인은 수탁재산을 원상
회복하여 원고에게 즉시 인도하여야 한다.

3 철거비용은 피고 법인의 부담으로 하며 원고에게 철거 비용을 청구하거나 설치
비 또는 권리금을 청구하지 못한다.

4 본 협약 종료 또는 해지 이후 새로운 수탁 운영자와 재계약이 이루어질 때까지
원상복구를 이행하지 않을 경우에는 원고가 원상복구 조치를 취하여 피고 법인에게
비용을 청구하며, 피고 법인은 청구한 비용을 원고에게 지급하여야 한다.

나. 그후 원고와 피고 법인은 2017. 1. 1. 위 협약 제9조의 임대료 조항만을 변경하여 피고 법인이
영업수익을 목적으로 이용하는 이 사건 가설물 부지에 대하여 원가분석을 통하여 산출된 수익의
5%를 변경협약체결일로부터 매년 위탁료로 납부하기로 정하였다(이하 위 각 협약을 통틀어 '이 사건
협약'이라 한다).

다. 한편, 피고 B는 피고 법인의 감사이고, 피고 C은 피고 법인의 대표이사이고, 피고 D은 피고 법인의
이사이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 5, 6호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 법인에 대한 본소 청구 및 반소 청구에 관한 판단

가. 본소 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 협약은 2018. 5. 31. 기간 만료로 종료되었으므로, 피고 법인은 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 토지 및 박물관과 가설물 부지를 인도하고, 이 사건 가설물을 철거할 의무가 있다.

나. 피고 법인의 항변 및 반소 청구에 관한 판단

1) 주장

(주위적으로) 이 사건 협약은 피고 법인이 이 사건 토지 및 박물관과 가설물 부지를 점유·사용하면서 이익을 창출하는 임대차계약이므로 상가건물 임대차보호법이 적용되어야 한다. 그런데 피고 법인이 임대차기간 만료 6개월 전부터 1개월 전까지 사이인 2018. 1.경 원고에게 갱신을 요구하였으므로, 이 사건 협약은 상가건물 임대차보호법 제10조에 따라 갱신되었다.

(예비적으로) 이 사건 가설물 부지 점유·사용관계는 임대차계약이므로 피고 법인이 설치한 이 사건 가설물 부지 위에 설치한 별지5 지상물 목록 기재 각 지상물 매매대금 지급을 구한다.

2) 이 사건 토지 및 가설물 부지 관련 주위적 항변에 관한 판단

상가건물 임대차보호법은 상가건물의 임대차에 대하여 적용되므로(같은 법 제2조 제1항 참조), 이 사건 토지 및 가설물 부지에 상가건물 임대차보호법이 적용됨을 전제로 한 피고 법인의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3) 이 사건 박물관 관련 주위적 항변과 반소 청구에 관한 판단

이 사건 박물관 관련 주위적 항변과 반소 청구는 모두 이 사건 협약이 임대차에 해당함을 전제로 한다. 그런데 위 인정사실 및 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 이 사건 협약은 원고가 피고 법인의 이 사건 박물관 운영능력 등을 이용하는 대가로 피고 법인이 수익시설을 설치하여 수익을 얻을 수 있도록 하면서 피고 법인을 관리·감독하는 계약으로서 임대차나 위임, 도급계약 등의 요소가 혼합된 일종의 무명계약이라고 봄이 타당하고, 달리 이 사건 협약을 전형적인 임대차계약이라거나 상가건물 임대차보호법의 적용을 회피하기 위하여 명칭과

형식만 운영관리 위·수탁 및 투자협약으로 한 실질적 임대차계약이라고 볼 증거가 없다.

1) 피고 법인이 원고로부터 위탁받은 시설물품이 손실되거나 공공요금 체납후 납부할 수 없는 상황에 대비하여 현금 또는 보증보험증권으로 보증금을 예치하게한 점(제10조 제2항), 피고 법인이 이 사건 협약 또는 사업에 관한 지위 및 권리를 제3자에게 이전하거나 수탁업무를 제3자에게 다시 위탁하거나 용역하게 할 수 없도록 한점(제17조 제2항), 피고 법인이 이 사건 협약 기간 만료 후 목적물을 원상회복하여 원고에게 인도하고, 설치비 또는 권리금을 청구할 수 없도록 한 점(제18조 제2항) 등은 일반적인 임대차계약의 내용과 유사하다. 그러나 이러한 내용들은 임대차계약에만 고유하게 포함될 수 있는 내용은 아니고, 어떤 형태로든 건물이나 토지 사용을 포함하는 계약에 포함될 수 있는 내용이므로, 이러한 내용을 들어 이 사건 협약의 성질을 전형적인 임대차계약이라고 단정할 수는 없다.

② 원고는 이 사건 협약의 명칭을 '임대차계약'이 아닌 '운영관리 위·수탁 및 투자협약'으로 정하였고, 이 사건 협약 제1조는 이 사건 협약의 목적을 '원고가 지역경제 활성화를 위하여 건립한 이 사건 박물관 운영을 전문적으로 경영하고자 위·수탁함에 있어 시설물 관리운영 업무와 투자에 관한 사항에 대하여 책임 및 권리를 규정함'이라고 규정하였는바, 이러한 점을 보더라도 이 사건 협약에는 도급이나 위임의 요소가 있다.

③ 이 사건 협약의 보증금은 이 사건 박물관과 가설물 부지의 위치와 면적 및 수탁업무 내용 등에 비하여 상당히 낮은 금액으로 보인다. 그리고 보증금을 현금이 아닌 이행보증보험증권으로도 제출할 수 있게 하였는데, 이는 대개 현금으로 임대차보증금을 지급하고 또 그 이자 상당액이 사용대가의 성격도 가지는 임대차계약에서는 있을 수 없는 모습이다.

④ 통상의 임대차계약과 달리 이 사건 협약에 의하면 피고 법인은 이 사건 박물관의 정상운동을 위한 상근 인력을 상주시켜야 하고, "H축제" 등의 공공행사 개최시 장소 제공 및 행사 지원을 하여야 하고, 법인 명칭이나 대표자 변경 등의 경영상변동사항이 있는 경우 지체 없이 원고에게 보고할 의무가 있다(제6조). 또한 피고 법인은 수익시설 설치를 위하여 건축물의 증축, 변경, 대수선을 하고자 할 때에는 원고에게 계획서를 문서로 제출하여 사전 승인을 얻어야 하고, 피고가 이 사건 박물관 주변 국공유지에 시설투자를 한 경우에는 국·공유재산관리법에 따라야 할 의무가 있다(제14조).

⑤ 위탁재산 시설물의 공공요금과 전시물 교체·구입 등의 이 사건 박물관 기능 보강사항에 대해서는 원고가 일부 경비를 부담할 수 있는 점(제12조), 피고 법인은 원고로부터 보조받은 경비를 집행 후에는 지출내역을 정리하여 정산서를 원고에게 제출해야 하고, 정산결과 잔액 및 목적 외의 용도로 사용한 보조금은 원고에게 반환하여야 하는 점(제13조) 등도 통상의 임대차계약에서는 보기 어려운 모습이다.

따라서 이 사건 협약이 임대차계약에 해당함을 전제로 한 이 사건 박물관 관련주위적 항변과 반소 청구는 모두 이유 없다.

3. 원고의 나머지 피고들에 대한 청구에 관한 판단

원고는 나머지 피고들이 이 사건 박물관 2층에 거주하면서 이 사건 토지 및 박물관을 권원 없이 점유하고 있다고 주장하나, 나머지 피고들이 이 사건 토지 및 박물관을 독립적으로 혹은 피고 법인과 공동으로 점유하고 있음을 인정할 증거가 없고, 오히려 앞서 본 바와 같이 나머지 피고들은 피고 법인의 임원으로서 점유보조자일 뿐이므로, 이와 전제를 달리 한 원고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 법인에 대한 본소 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 나머지 피고들에 대한 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하고, 피고 법인의 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이승훈

별지1

부동산 목록

1. 경기도 안성시 대 3,587㎡2. [건물] 경기도 안성시 외 2필지 박물관 주건축물 동

(건물의 표시)

소재지번 및 건물번호

안성시 박물관 주건축물 동

건물내역

철근콘크리트구조 콘크리트 평슬래브지붕 2층 문화 및 집회시설

지층 334.55㎡

1층 239.91㎡

2층 140.46㎡

부속건물 철근콘크리트구조 콘크리트 평슬래브지붕 지층 333.33㎡

철근콘크리트구조 콘크리트 평슬래브지붕 1층 138.38㎡

— 끝 —

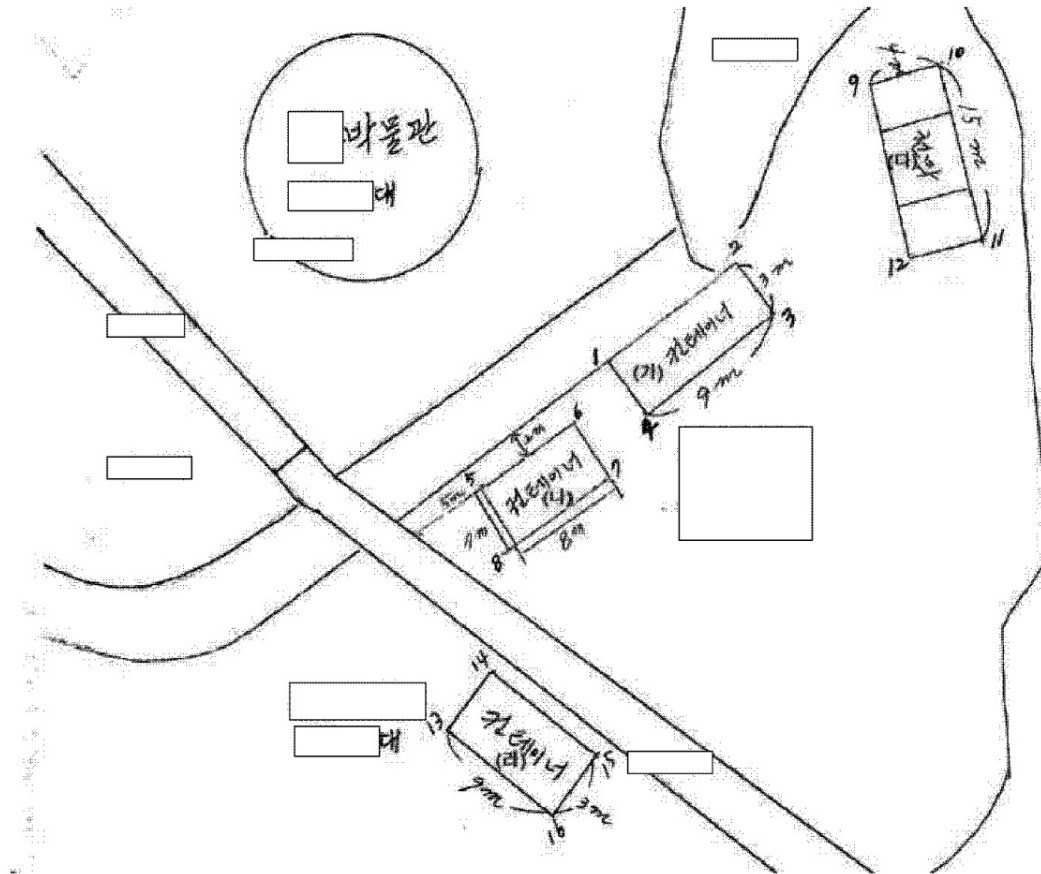
별지2

건축물 목록

번호	안성시 이하 소재지	구조	별지3 도면 ¹⁾ 에 의한 특징	용도
1		컨테이너	별지3 도면의 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 27㎡	임시창고 (간여창고)
2		파이프 천막	별지3 도면의 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 56㎡	임시창고 (간여창고)
3		파이프 천막	별지3 도면의 9, 10, 11, 12, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다) 부분 60㎡	임시창고 (간여창고)
4		컨테이너	별지3 도면의 13, 14, 15, 16, 13의 각 점을 차례로 연결한 선내 (라) 부분 27㎡	임시창고 (임시사무실)
			계 170㎡	

별지3

도면



별지4

재산 및 물품목록

○ 재산(건물)

시설물	주소	내용	용도	비고
안성시 []	안성시 []	- 건축면적 1,188.63㎡ - 구조 : 철근콘크리트조	박물관	

○ 재산(토지)

주소	지번	지목	면적(㎡)	비고
안성시		대	3,587	
안성시		대	1,055	
안성시		대	260	
안성시		대	3,053	
안성시		대	5,296	
안성시		전	820	
안성시		창	30	
안성시		전	27	

○ 물품(비품) 목록

번호	품목	규격	단위	수량	금 액(원)	구입년월	비고
1	분말소화기(ABC)	3단위 ABC 3.3KG	EA	20	440,000	07.06.28	
2	자동확산소화기	3KG	EA	2	46,000	07.06.28	
3	왕변기	VC-1410	SET	14	1,450,000	07.06.28	
4	소변기	VU-320	SET	7	658,000	07.06.28	
5	세면기	VL-1040	SET	9	1,175,000	07.06.28	
6	전자석소변감지기		EA	7	980,000	07.06.28	
7	전시실 객석의자	600*830*900	SET	27	4,968,000	07.06.20	
8	라이팅트랙		M	59	706,000	07.06.20	
9	아외 화장실	남·여 화장실 1동	동	1	22,442,000	12.04.13	공매우 편익

○ 부속설비(기계, 장비류)

번호	명칭	수량	내용	금액(원)	비고
1	오수펌프	4	350LPMx12Mx2.25KW	3,580,000	
2	배수펌프	4	200LPMx9Mx0.75KW	3,296,000	
3	덕트내장형팬	3	10CMMx9MMAQx0.1KW	1,524,000	
4	벽부형팬D450	5	70CMMx3MMAQx0.4KW	625,000	
5	벽부형팬D400	1	45CMMx3MMAQx0.2KW	110,000	
6	덕트내장형팬	2	7CMMx3MMAQx0.04KW	1,016,000	
7	벽부형팬D350	2	30CMMx3MMAQx0.2KW	90,000	
8	전기온수기	1	50LITx2.5KW	420,000	
9	전기온수기	2	30LITx2.5KW	740,000	
10	황온형습기	1	43200KCAL/H	18,500,000	
11	전기라디에터	6		1,188,000	
12	소화설비	1조		2,110,640	
13	냉난방기(천정)	3	LT-N600SF	6,000,000	4way
14	냉난방기(덕트)	1	LB-N100SG	3,200,000	
15	멀티V난방실내기	13	LRB-N110AB	11,620,000	
16	멀티V실외기	6	LRB-N2901B	32,430,000	
17	분지관	10	PBL-2900L2	340,000	
18	파괴할 및 박스	1		472,100	
19	아웃렛박스	2		303,300	
20	등기구	631		74,547,000	
21	백고반	1	CS-1	49,091,000	
22	분전반	6	MCP-P	16,636,000	

○ 전시장 및 물품(비품) 목록

번호	품목	규격	단위	수량	금 액(원)	구입년월	비고
1	인포메이션		식	1	9,381,560	07.06.20	전시공간
2			식	1	9,475,790	-	-
3	영상관		식	1	8,387,000	-	-
4		1000*800	EA	4	1,468,770	-	전시물
5		1450*1600	EA	1	1,282,100	-	-
6		1945*2400	EA	1	1,835,270	-	-
7		1500*1800	EA	1	1,371,550	-	-
8	의 유래	Ø1200, Ø500	EA	3	1,561,950	-	-
9		600*300	EA	1	391,960	-	-
10	의 맛과향		EA	10	1,669,000	-	-
11	현재미래		EA	5	3,063,650	-	-
12					4,612,060	-	-
13		800*1300	EA	1	1,140,570	-	-
14		Ø500*8	EA	1	2,529,670	-	-
15		2500*1800	EA	1	1,795,260	-	-
16		1200*1800*2	EA	2	3,292,900	-	-
17		Ø900, Ø500	EA	2	1,570,740	-	-
18	진열대		EA	5		-	-
19	카운터		EA	2	-	09.12.01	
20	DVD플레이어		EA	1	-	09.12.01	
21	책상, 의자		세트	3	-	09.12.01	
22	CCTV		EA	12	-	09.12.01	

별지5

지상물 목록

순번	소재지	지번	종류	물건의 구조, 규격	면적 (㎡)	평가액(원)	비고
1			휴게실	파이프조 7*8	56	448,000	-
2			휴게실	콘터이너 3*6	24	1,400,000	-
3			창고	파이프조 철관지붕 4*5	20	200,000	-
4			창고	파이프조 철관지붕 4*5	20	200,000	-
5			휴게소	파이프조 4*5	4개동	1,024,000	-
6			보일러실	판넬조판넬지붕 1.5*1.5	2.25	126,670	-
7			수영장(1)	조립식 75,000리터	1기	8,502,500	데크, 여과기 포함
8			수영장(2)	조립식 18,000리터	1기	1,560,600	데크, 여과기 포함
9			창고	판넬조 판넬지붕 2.5*2.5	6.25	211,250	-
-	합 계	-	-	-	-	11,673,020	-

