

춘천지방법원 2015. 9. 16 선고 2014가단2054 판결 [건물철거, 토지인도]

전 문

원고A종교단체

피고1. 주식회사 B

2. C

변론 종결2015. 7. 15.

판결 선고2015. 9. 16.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 원고에게 별지 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ①의 각 점을 순차로 연결한 선내 '가' 부분 표시
가건물(샌드위치판넬조 조립식 컨테이너) 사무실 42㎡를 인도하라.

이 유

1. 기초사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1 내지 13호증(가지번호 포함), 을 제1, 2, 3호증의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. 원고는 춘천시 D에 있는 E(주지 : F)를 기반으로 한 종교단체이고, 피고 주식회사 B(대표이사 : 피고 C, 이하 'B'이라 한다)은 2004. 2. 13. 춘천시 D을 본점 소재지로 하여 설립되어 부동산매매·개발·임대업, 토목·건축공사업, 납골당 설계 시공 및 분양업 등을 영위하는 법인이다. 나. 원고의 대표자 F은 2004. 9. 14. 피고 B와 사이에 E 경내 극락전 신축공사 등에 관하여 아래 내용과 같은 용역계약을 체결하면서, 피고 B에 위 극락전에 들어서는 납골당(이하 '이 사건 납골당'이라 한다)의 분양 업무를 위임하였고, 이 사건 용역계약에는 이행각서가 첨부되어 있다(이하 '이 사건 용역계약'이라 한다).

제3조(용역금액 지급방법)

원고는 피고 B에 이 사건 납골당 중 지하 1층 영락전1) 210.6m²에 안치될 납골당 분양대금 전체를 피고 B에 용역대금으로 지불한다.

제5조(이행 약정 특약)

③ 계약기간의 연장의 사유가 발생하였을 때에는 사전에 원고에게 그 사유를 보고하고 상호 협의하여 연장할 수 있다.

⑤ 원고가 어떠한 사유를 들면서 계약의 해제를 요구할 때에는 원고는 피고 B이 진행한 용역 업무의 (진도)%에 해당하는 금액과 비용을 보상해주어야 한다. 단, 용역업무의 진행(진도)%는 보고서를 제출하여야 한다.

이행각서

계약(용역) 금액 : 용역대금은 지하 1층 영락전 210.6m²에 안치될 납골당 분양대금 전체로 한다.

계약기간 : 2009. 12. 30.까지로 한다.

상기와 같이 E 납골당 용역계약을 체결함에 있어 본 계약서 제5조 이행약정(특약)에서 약정한 내용에 따라 본 계약을 중간에 해약을 요구할 때에는 용역(진도)%에 용역금액으로 지불한다. 상호합의가 되지 않는 한 계약을 끝까지 종료시킨다는 것을 원칙으로 하고, 피고 B은 용역업무에 신의성실로 계약을 이행한다.

다. 원고는 2005. 3. 31.경 피고 B와 사이에 아래와 같은 내용의 추가 합의(이하 '이 사건 제1차

추가합의'라 한다)를 하였다.

1. 안치단 배분

가) 미타전

원고 : 486기

피고 B: 36기

나) 연지원

원고 : 200기

피고 B: 2,752기

다) 연지원 2,952기외 증설불가

3. 미타전 및 연지원 분양

가) 계약기간 동안 분양에 관한 업무는 피고 B이 한다.

나) 원고에 직접 방문, 전화계약 등 모든 분양업무를 피고 B에 위임한다.

바) 미타전 486기의 분양대금과 미타전 및 연지원 봉안시 관리비는 원고에게 입금 처리한다.

4. 건축물(미타전, 연지원) 기타 시설물 관리

가) 미타전을 건립하며 시설한 모든 시설물을 용역계약기간 동안 피고 B이 유지, 보수, 관리한다.

다) 계약기간 동안 미분양시에는 계약을 연장한다.

6. 관리비

가) 관리비는 50만 원으로 정하고, 기간은 15년으로 한다.

- 15년 이후에는 1년에 3만 원씩 10년 단위로 계약한다.

라. 원고는 2005. 5. 13. 이 사건 용역계약에 따라 완공된 2동의 건물에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

마. 한편 원고와 피고 B은 2006.경 이 사건 제1차 추가합의의 관리비와 관련하여, 그 기간을 5년으로 할 경우에는 관리비로 20만 원을 받기로 정하였다.

바. 원고와 피고 B은 이 사건 용역계약 및 이 사건 제1차 추가 합의의 분양업무와 관련하여 분양 업무를 집행하기 위한 용도인 청구취지 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)인 분양사무실을

신축하고, 원고가 그 신축비용 1,200만 원을 지급하기로 하여, 이 사건 건물이 신축되어 완공되었다.
사. 원고는 2008. 1. 30. 피고 B에 이 사건 건물의 신축비용 중 450만 원을 지급하였다.

아. 원고는 2008. 2.경 피고 B와 사이에 아래 내용과 같은 추가 합의(이하 '이 사건 제2차 추가합의'라고 한다)를 하였다.

5. 관리비

- 5년, 15년 만기시 문제점(다시 작성)

6. 신축 사무실 2009년말 E(원고)에서 지불

- 1,200만 원 지급 약속 : 450만 원 선 지급 = 잔액 750만 원

7. 분양 계약기간 및 모든 계약

- 현재 모든 계약은 2009년말 계약을 종료시키고 계약이 끝나기 1달 전에 재계약을 협상한다.

10. 신축사무실(이 사건 건물) 용도

- 신축사무실 용도는 E, 납골당 분양업무 외에는 다른 업무로는 사용하지 않는다.

자. 원고는 2009. 11. 2. 및 2009. 11. 27. 피고 B에 대하여 이 사건 용역계약이 2009. 12. 31.자로 종료되었으니, 새로운 연장계약을 체결하자는 통지를 하였다.

차. 원고는 2010. 11. 22. 피고 B에 피고 B와 체결한 이 사건 용역계약, 이 사건 제1, 2차 추가합의는 2009. 12. 31.자로 종료되었으니, 아래에서 보는 바와 같은 미납 관리비 지급 및 재계약 체결 여부를 촉구함과 아울러 피고 B의 조치가 없는 경우 재계약 의사가 없는 것으로 간주한다는 통지를 하였다.

카. 관련 사건의 경과

(1) 피고 B은 이 사건 용역계약 및 이 사건 제1차 추가합의에 따라 납골당 분양업무를 하면서 2009. 1.경까지 분양계약자들로부터 받은 관리비는 원고에게 입금하였으나, 그 후 2009. 2.경부터 2011. 11.경까지 분양계약자들로부터 받은 관리비를 원고에게 지급하지 아니하고, 납골당 시설 유지 및 관리비 등으로 사용하였다.

(2) 원고는 피고 B이 2011. 11.경까지의 관리비를 원고에게 지급하지 아니하자, 피고의 대표이사인 C를 업무상횡령 등으로 고소하였다.

(3) 춘천지방검찰청 검사는 2009. 12. 31.부터 2013. 11.경까지의 관리비에 관한 업무상 횡령 혐의

부분은, 이 사건 용역계약이 2009. 12. 30.경 종료하는 등으로 인하여 원고와 피고 C 사이의 위탁관계가 존재하지 아니하므로, 업무상 횡령죄의 구성요건 해당성이 인정되지 아니한다는 이유로 무혐의 처분을 하였다.

(4) 춘천지방법검찰청 검사는 피고 C가 2009. 2.경부터 2009. 12. 29.경까지의 관리비 43,400,000원을 업무상 횡령하였고, 2009. 9. 10.부터 2011. 12. 10.경까지 원고 명의의 납골증명서와 봉안증서를 위조하였다는 이유로 춘천지방법원 2012고단428호로 기소하였다.

(5) 이 법원은 2013. 8. 29. 피고 C에 대하여 징역 10월에 집행유예 2년을 선고하였고, 피고 C가 이 법원 2013노686호로 항소하였는데, 2014. 11. 5. 그 항소가 기각되었으며, 대법원 2014도15403호로 상고하였으나, 2015. 5. 29. 상고가 기각되어 위 판결이 확정되었다.

(6) 원고는 이 법원 2012가합1092호로 피고 B를 상대로 2009. 2.경부터 2011. 11. 22.까지의 미지급 관리비를 청구하는 소를 제기하였고, 이 법원은 2014. 11. 26. '피고 B은 원고에게 1억 1,040만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 판결을 선고하였다.

(7) 원고는 이 법원 2014가합345호로 피고 C를 상대로 미지급 관리비를 청구하는 소를 제기하였고, 이 법원은 2014. 11. 26. 피고 C가 피고 B의 대표이사로서 공동불법행위를 저질렀음을 이유로 '피고 C는 원고에게 1억 970만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 판결을 선고하였고, 피고 C가 서울고등법원(춘천) 2014나2872호로 항소하여 현재 항소심 계속중이다.

(8) 춘천지방법검찰청 검사는, 2011. 12. 13.부터 2013. 10. 8.경까지 원고 명의의 납골증명서와 봉안증서를 위조하였다는 이유로 피고 C를 춘천지방법원 2014고단699호로 기소하였고, 이 법원은 2015. 1. 23. 피고 C에 대하여 징역 10월 및 집행유예 2년을 선고하였으며, 피고 C가 이 법원 2015노96호로 항소하여 현재 항소심 계속중이다.

타. 피고 B은 현재 이 사건 건물에서 이 사건 납골당에 관한 분양업무를 수행하고 있고, 2013. 12. 2. 상법 제520조의2 제1항에 의한 해산간주되었으며, 그 내역이 2013. 12. 9. 법인등기부에 기입되었다.

파. 피고 C는 2015. 5. 2. 원고에게 위 미지급 관리비 및 이에 대한 지연손해금 명목으로 147,734,341원을 지급하였다.

2. 주장 및 판단

가. 주장

(1) 원고 가) 피고 B 부분

- ① 이 사건 용역계약은 이 사건 제1, 2차 추가 합의에 따라 2009. 12. 31.자로 종료되었다.
- ② 피고 B의 대표이사 C는 이 사건 제1, 2차 추가 합의에 따른 관리비를 횡령하였고, 원고 명의의 납골증명서와 봉안증서를 위조하는 등 불법행위를 저질러, 원고와 사이의 신뢰관계가 소멸되었으니, 피고 B은 분양업무를 수행할 수 없다.
- ③ 이 사건 건물에 관한 미지급 공사대금 750만 원은 피고 B이 지급하여야 할 관리비에서 충당되었고, 이 사건 용역계약에 따라 피고 B에 지급되어야 할 용역대금(공사대금)은 피고 B이 분양업무 수행으로 지급받은 분양금으로 모두 충당되었다.
- ④ 그럼에도 피고 B은 원고 소유의 이 사건 건물 점유하고 있으니, 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

나) 피고 C 부분

피고 B은 현재 해산 상태이므로, 피고 C가 사실상 이 사건 건물을 점유하고 있으므로, 피고 C도 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

- (2) 피고들 가) 이 사건 건물의 소유권은 신축자인 피고 B에 있고, 설령 이 사건 건물의 소유권이 원고에게 있다 하더라도, 원고로부터 이 사건 건물 대금 중 750만 원을 지급받지도 못하고 있다.

나) 이 사건 건물은 납골당의 분양 및 관리를 위한 용도로 신축되었으니, 용역대금으로 지급받기로 한 부분의 분양이 종료될 때까지 이 사건 건물을 점유·사용할 권한이 있다.

나. 판단

- (1) 이 사건에서 전제되는 쟁점에 관한 판단 가) 이 사건 건물의 소유자

살피건대, ① 이 사건 건물은 이 사건 용역계약 및 이 사건 제1차 추가 합의에 수반하여 피고 B에 위임된 분양업무와 관련하여 분양 업무를 집행하기 위한 용도로 신축한 건물인 사실, ② 원고가 이 사건 건물 신축비용 1,200만 원을 지급하기로 한 약정한 사실, ③ 이 사건 건물이 완공된 사실, ④ 피고 B이 이 사건 건물에서 이 사건 납골당에 관한 분양업무를 처리한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 위 인정사실을 종합하면, 이 사건 건물의 소유권은 원고에게 귀속시키되, 원고가 그 비용을 지급하기로 한 것이라고 봄이 상당하므로, 원고가 이 사건 건물의 소유권자이다.

나) 이 사건 건물의 성격

살피건대, 이 사건 건물은 이 사건 용역계약 및 이 사건 제1차 추가 합의와 관련하여 피고 B에 위임된 분양업무와 관련하여 분양 업무를 집행하기 위한 용도로 신축한 건물인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 건물은 이 사건 용역계약과 불가분적으로 결합하여 이 사건 용역계약의 효력이 지속되는 한 피고 B은 이 사건 건물에서 분양업무를 집행할 수 있고, 이 사건 건물을 점유·사용할 수 있는 권한을 원고로부터 부여받았다고 할 것이다.

다) 이 사건 용역계약의 성격

살피건대, ① 이 사건 용역계약에 의하면, (i) 원고는 피고 B에 이 사건 납골당 중 지하 1층에 안치될 납골당 분양대금 전체를 공사대금에 갈음한 용역대금으로 지급하기로 한 사실, (ii) 이 사건 용역기간 연장의 사유가 발생하면 협의하여 연장함과 아울러 계약을 끝까지 종료시킨다는 것을 원칙으로하기로 한 사실, (iii) 원고가 이 사건 용역 계약을 해제하려면 반드시 피고 B이 수행한 용역 비율에 상응하는 용역대금을 보상하기로 한 사실, ② 원고와 피고 B은, (i) 이 사건 제1차 추가 합의에 따라, 피고 B에 배분된 미타전 부분 36기, 연지원 부분 2,752기 등 총 2,788기(= 36기 + 2,752)를 최종적인 이 사건 용역대금으로하기로 한 사실, (ii) 따라서 피고 B은 미타전 36기를 제외한 486기의 분양대금을 원고에게 지급하되, 다만 미타전과 연지원에 관한 관리비를 원고에게 지급하기로 한 사실, (iv) 계약기간 동안 미분양시에는 계약을 연장하기로 한 사실, ③ 원고와 피고 B은 이 사건 제2차 추가 합의에 따라 이 사건 용역계약 및 이 사건 제1차 합의를 2009년 말에 계약을 종료시키고 계약이 끝나기 1달 전에 재계약을 협상하기로 한 사실은 앞서 본 바와 같고, 위 인정사실 및 거시증거로 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고는 이 사건 납골당 공사대금을 전혀 투입하지 아니하였고, 오로지 이 사건 납골당 등의 신축 공사에 피고 B의 자금만이 투입된 점, ② 피고 B의 투하 자금 회수 방안으로 이 사건 용역계약과 같이 이 사건 납골당 분양대금으로 공사대금에 갈음하고, 총 2,788기를 피고 B에 배분하기로한 점, ③ 피고 B은 투입된 공사대금을 회수하는 유일한 방법은 이 사건 납골당을 분양하는 방법이고, 원고는 피고 B으로 하여금 공사대금을 회수할 수 있도록 모든 분양업무를 피고 B에 위임한 점, ④ 원고와 피고 B 모두 원고가 2009. 12. 31.까지 이 사건 용역대금 전부를 피고 B에 지급하지 못할 수도 있는 상황에 대비하여 이 사건 용역계약 기간을 연장할 것을 예정하고 있었던 점 등도

인정할 수 있다. 이러한 사정을 종합한다면, 이 사건 용역계약은 이 사건 용역대금이 2009. 12. 31.까지 모두 지급되는 것을 전제로 한 계약으로 보아야 할 것이고, 만일 이 사건 용역대금이 2009. 12. 31.까지 지급되지 못하였다면, 이 사건 용역계약의 효력은 그대로 유지되는 것으로 보아야 할 것이다.

(2) 피고 B 부분에 대한 판단 가) 피고 B은 이 사건 용역계약의 효력이 지속되는 동안에 이 사건 건물을 점유·사용할 수 있는 권한이 있다는 것은 앞서 본 바와 같다.

나) 원고가 이 사건 건물 공사대금 중 미지급 공사대금인 750만 원을 지급하였다거나, 이 사건 관리비와 충당하였는지를 인정할 증거가 없다(피고 B은 750만 원을 지급받은 적이 없다고 주장하는바, 이는 750만 원을 지급받기 전에는 이 사건 건물을 인도할 수 없다거나, 이 사건 건물에 관하여 발생한 750만 원 채권에 관한 유치권을 주장하는 취지로 주장하는 것으로 보인다).

다) 이 사건 용역계약이 종료되었는지를 보건대, 이 사건 제2차 추가합의에 의하면, 이 사건 용역계약이 2009. 12. 31. 종료하는 것으로 예정되어 있었으나, 이는 이 사건 용역계약은 이 사건 용역대금이 2009. 12. 31.까지 모두 지급됨을 전제로 한다는 것은 앞서 본 바와 같은바, 원고가 이 사건 용역대금을 2009. 12. 31.까지 모두 지급하였음을 인정할 증거가 없으므로, 이 사건 용역계약이 효력이 소멸되어 피고 B이 이 사건 건물을 점유·사용할 권한도 함께 소멸되었다고 볼 수 없으니, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

라) 앞서 본 바와 같은 횡령, 사문서위조 등의 불법행위로 원고와 사이의 신뢰관계가 소멸되었으니, 피고 B은 분양업무를 수행할 수 없는지에 관하여 보건대, 피고 B의 대표이사인 피고 C가 이 사건 제1차 추가 합의에 따른 관리비를 횡령하고, 원고 명의의 납골증명서와 봉안증서를 위조하여 형사 처벌을 받은 사실을 앞서 본 바와 같으나, 그것만으로 다음에서 보는 사정에 비추어 이 사건 용역계약의 효력을 실효시킬 수 있는 사정이라고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 앞서 본 인정사실 및 거시증거로 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고 B의 자금만으로 이 사건 납골당이 신축됨에 따라 이 사건 용역계약이 체결되었고, 원고는 모든 분양업무를 피고 B에 위임한 점, ② 이 사건 용역계약은 이 사건 용역대금이 2009. 12. 31.까지 모두 지급됨을 전제로 하는 것인데, 이 사건 용역대금이 모두 지급되지 못하였음에도 위와 같은 사정만을 들어 이 사건

용역계약을 실효시킨다면 피고 B은 이 사건 용역대금을 회수할 수 있는 길을 사실상 박탈하는 결과가 되는 점, ③ 이 사건 건물은 이 사건 용역계약과 불가분적으로 결합되어 있는 점 등의 사정만을 인정할 수 있을 뿐이다. 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

(3) 피고 C 부분에 대한 판단 상법 제520조의2 제1항 내지 제4항에 의하여 회사가 해산되고 그 청산이 종결된 것으로 보게 되는 회사라도 권리관계가 남아 있어 현실적으로 정리할 필요가 있는 때에는 그 범위 내에서는 완전히 소멸하지 아니한다 할 것이다(대법원 1991. 4. 30.자 90마672 결정 참조).

이 사건에서 보건대, 피고 B이 아닌 피고 C가 이 사건 건물을 점유하고 있다는 점을 인정할 증거가 없고, 오히려 앞서 본 인정사실 및 거시증거로 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고 C는 피고 B의 대표이사로 이 사건 건물의 점유주체는 피고 B이지 피고 C가 아닌 점, ② 원고가 이 사건 용역대금을 2009. 12. 31.까지 모두 지급하였음을 인정할 증거가 없는 이상, 피고 B이 해산되었다 하더라도 청산의 범위에 포함되는 채권의 추심 업무라고 할 수 있는 이 사건 용역대금의 회수를 위한 분양업무는 그대로 수행하여야 하므로, 여전히 이 사건 건물을 점유·사용할 수 있는 권한이 있다는 점만을 인정할 수 있을 뿐이므로, 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사조우연

별지

1) 이후 연지원으로 변경됨