

대구지방법원 안동지원 2016. 1. 7 선고 2015가합3409(본소), 2015가합3522(반소) 판결
[임차권확인청구 · 건물인도등]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B 입주자대표회의

변 론 종결 2015. 12. 3.

판결 선고 2016. 1. 7.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게,
가. 별지 1 목록 기재 부동산 중 별지 2 도면 표시 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 119의 각 점을 차례로 연결한 선내 (7) 부분 어린이집 278㎡를 인도하고,
나. 2015. 7. 1.부터 위 가.항 기재 부동산의 인도완료일까지 월 1,500,000원의 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 모두 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 안동시 B아파트 보육시설에 관하여 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)와 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) 사이의 2015. 1. 31.자 임대차계약에 따른 임차권 및 위탁운영권이 원고에게 있음을 확인한다.

반소 : 주문 제1항과 같다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 인정사실

다음의 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제2 내지 5호증 각 기재에 변론전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

가. 원고는 2015. 1. 31. 피고로부터 안동시 B 아파트 단지 내 보육시설인 어린이집[별지 2 도면 (7) 부분이다, 이하 '이 사건 어린이집'이라 한다]을 보증금 2,000만 원, 차임 월 150만 원, 임차기간 2015. 2. 1.부터 2018. 2. 28.까지로 정하여 임차 및 수탁운영하는 내용의 계약을 체결하고(이하 '이 사건 계약'이라 한다), 2015. 3. 1. 이 사건 어린이집을 개원하여 이 사건 변론종결일 현재까지 이를 운영하고 있다.

나. 이 사건 어린이집에 고용된 보육교사는 모두 7명이었는데, 그 중 6명이 2015. 5.18. 원고에게 사표를 제출하였고, C 경북매일신문에 "황당한 어린이집... 사실상 아동학대, 세탁기도 없이 수건 2장으로 39명 사용, 식단 매뉴얼 안 지키고 칫솔엔 곰팡이까지, 원장 횡포에 참다못한 보육교사 7명 중 6명 사표, 안동서 올 2월 인가, 최종평가 심의 안 받고 운영..."이라는 기사가 보도되었다.

위 기사가 보도된 후 안동시청 담당공무원과 경찰 등이 이 사건 어린이집에 방문하여 보도 내용의 진위여부를 조사하였고, 안동시장은 2015. 6. 2. 원고에게 3개월 운영정지처분을 할 예정이니 이에 관한 의견을 제출하라는 내용의 사전 통지를 하였다.

다. 원고는 2015. 6. 3. 피고와 이 사건 계약을 2015. 6. 30.자로 해지하고, 피고로부터 2015. 6. 30.까지 보증금 2,000만 원을 반환받되, 피고가 새로운 어린이집 운영자와 계약을 체결하면 2015. 6. 30. 이전이라도 이 사건 계약을 해지하고 보증금을 반환받기로 합의하였다(이하 '이 사건 합의'라 한다).

라. 한편, 안동시장은 2015. 6. 19. 원고에게 장부비치, 매월 안전점검 및 소방훈련실시, 어린이집 운영위원회 구성을 내용으로 하는 시정명령처분을 내렸다.

2. 본소청구에 관한 판단

가. 원고의 주장 요지

원고와 피고는 원고에게 3개월의 운영정지처분이 내려질 것으로 예상하고 이로 인한 보육공백이 발생하는 것을 막기 위하여 이 사건 합의를 체결하였는데 안동시장의 행정처분이 시정명령에 그치게 됨으로써 원고가 이 사건 어린이집을 계속 운영하는데 아무런 지장이 없게 되었다. 따라서 이 사건 합의에 이른 동기에 착오가 있었고 이는 원고와 피고 쌍방이 공히 인식한 것으로서 보육공백이 발생하지 않을 것을 알았다면 이 사건 합의에 이르지 않았을 것이므로 중요한 부분에 관한 착오이며, 원고에게 이 사건 합의에 관한 해제권을 발생시키는 사정변경에 해당한다.

이에 원고는 민법 제109조 또는 사정변경의 원칙에 따라 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 합의를 취소 또는 해제하는 바이므로, 이 사건 합의가 무효로 되었다.

그렇다면 이 사건 계약에 따라 여전히 원고에게 이 사건 어린이집에 관한 임차권

및 수탁운영권이 있고, 피고가 이 사건 합의의 유효를 주장하며 이 사건 어린이집의 새로운 운영자 선정을 위한 입찰공고까지 하였으므로 그 확인을 구할 이익이 있다.

나. 판단

1) 동기의 착오에 기한 취소권 발생 여부

동기의 착오가 법률행위의 내용 중 중요부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를

취소하려면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상

법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되는 충분하고 당사자들 사이에 별도로 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼기로 하는 합의까지 이루어질필요는 없지만, 그 법률행위의 내용의 착오는 보통 일반인이 표의자의 입장에 섰더라면 그와 같은 의사표시를 하지 아니하였으리라고 여겨질 정도로 그 착오가 중요한 부분에 관한 것이어야 한다(대법원 2015. 5. 28. 선고 2014다24327 판결 참조).

살피건대 갑 제3 내지 6호증의 각 기재만으로는 원고가 이 사건 합의 당시 이사건 어린이집에 운영정지처분이 내려져 보육공백이 발생할 것을 의사표시의 내용으로 삼아 이것이 이 사건 합의의 내용이 되었다거나 운영정지처분이 내려지지 아니하여 보육공백이 발생하지 아니할 것을 알았더라면 이 사건 합의에 이르지 않았으리라고 여겨질 정도로 그 착오가 중요한 부분에 관한 것이라는 점을 인정하기에 부족하고, 달리이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고에게 민법 제109조에 따른 취소권이 인정되지 아니하므로 원고의 이부분 주장은 이유 없다.

2) 사정변경으로 인한 해제권 발생 여부

이른바 사정변경으로 인한 계약해제는, 계약 성립 당시 당사자가 예견할 수 없었던 현저한 사정의 변경이 발생하였고 그러한 사정의 변경이 해제권을 취득하는 당사자에게 책임 없는 사유로 생긴 것으로서, 계약내용대로의 구속력을 인정한다면 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생기는 경우에 계약준수 원칙의 예외로서 인정되는 것이고, 여기에서 말하는 사정이라 함은 계약의 기초가 되었던 객관적인 사정으로서, 일방당사자의 주관적 또는 개인적인 사정을 의미하는 것이 아니다(대법원 2015. 5. 28. 선고2014다24327 판결 참조).

살피건대 안동시장이 원고에게 3개월의 운영정지처분을 사전에 통지하였다고 하더라도 원고의 소명 등에 따라 실제 내려지는 처분은 달라질 수 있는 것이므로, 실제내려진 처분이 사전통지된 내용과 달리 시정명령처분에 그쳤다고 하더라도 이를 이 사건 합의 성립 당시 원고와 피고가 예견할 수 없었던 현저한 사정의 변경이라고 볼 수 없다. 뿐만 아니라 갑 제3 내지 6호증의 각 기재만으로는 이 사건 합의 내용대로의 구속력을 인정하는 것이 신의칙에 현저히 반한다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고에게 사정변경으로 인한 해제권이 인정되지 아니하므로 원고의 이부분 주장도 이유 없다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면 이 사건 계약은 이 사건 합의에 따라 2015. 6. 30.자로 합의 해지되었으므로, 다른 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게, 이 사건 어린이집을 인도하고, 2015. 7. 1.부터 이 사건 어린이집의 인도완료일까지 월 150만 원의 비율에 의한 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나. 원고의 항변에 관한 판단

원고는 이 사건 합의가 민법 제109조에 따라 취소되었거나 사정변경의 원칙에 따라 해제되어 무효로 되었으므로 원고가 여전히 이 사건 어린이집을 점유·운영할 권리가 있다는 취지로 항변한다. 그러나 앞서 본 바와 같이 원고가 주장하는 취소권 또는 해제권이 인정되지 아니하므로, 원고의 위 항변은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 본소청구는 이유 없으므로 이를 기각하고, 피고의 이 사건반소청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이남균, 판사 김수정, 판사 이인경

별지 1

부동산의 표시

안동시 B아파트 101동 1층 보육시설, 경로당 364.7579㎡. 끝.

별지 2

도면의 표시

