

수원지방법원 2013. 7. 9 선고 2012가단60233 판결 [임차권확인]

재판경과

수원지방법원 2014. 11. 7 선고 2013나29636 판결

수원지방법원 2013. 7. 9 선고 2012가단60233 판결

전 문

원고A

피고B아파트 입주자대표회의

변론 종결 2013. 6. 11.

판결 선고 2013. 7. 9.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지

원고와 피고 사이에 원고가 용인시 수지구 B 아파트 내 관리동 보육시설 204.1214m²에 관하여 대한산업개발 주식회사를 임대인으로 하고 보육시설 운영을 목적으로, 기간은 2012. 1. 13.부터

2015. 1. 12.까지 3년간, 보증금 2천만원, 임료 월 1백만원으로 하는 임차권이 존재함을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 용인도시공사는 2011. 11. 10. 신화하우징 주식회사(2012. 7. 13. 주식회사 신화시스템즈로 상호변경등기되었다. 이하 '신화하우징'이라고만 한다)와 사이에 용인시 수지구 B 아파트(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)의 관리업무에 관한 위·수탁관리계약(이하 '이 사건 위·수탁관리계약'이라고 한다)을 체결하였다.

나. 신화하우징은 2011. 12. 1. 주택관리사 자격을 갖춘 C을 이 사건 아파트의 관리사무소장으로 임명, 배치하였다.

다. C은 2011. 12. 31. 대한주택관리사협회 경기도회 홈페이지 중 입찰공고 메뉴란에서 서류제출 마감시한을 2012. 1. 13. (17시)로 정하여 이 사건 아파트 보육시설(어린이집) 운영자 선정 입찰공고를 하였다.

라. 위 다항 기재 입찰공고가 이루어진 2011. 12. 31. 현재 이 사건 아파트 중 입주가 확인된 세대는 총 700세대 중 251세대였다.

마. 원고는 2012. 1. 17. 위 C과 사이에 이 사건 아파트 단지내 관리동 보육시설(전용면적 204.1214m², 이하 '이 사건 보육시설'이라고 한다)에 관하여 임대차기간 2012. 1. 13.부터 2015. 1. 12.까지(3년간), 임대차보증금 2천만원, 월 임대료 1백만원으로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하고, 이 사건 보육시설에서 'D'이라는 상호로 어린이집을 운영하고 있다.

바. 이 사건 아파트의 관리규약(이하 '이 사건 관리규약'이라고 한다)이 2012. 2. 1. 제정되었다.

사. 원고는 이 사건 아파트의 입주자대표회의가 구성되기 전인 2012. 2.경 이 사건 아파트의 입주동호회 회장 E, 총무 F으로부터 보육시설운영허가동의를 받았다.

아. 피고는 주택법 제43조 제3항, 주택법 시행령 제50조에 따라 이 사건 아파트의 입주자들로 구성된 입주자대표회의이다.

자. 용인시 수지구청장은 2012. 4. 27. 피고가 제출한 이 사건 관리규약 제정 및 관리방법 신고서를 주택법 시행령 제52조 및 주택법 시행규칙 제24조에 의하여 신고 수리하였다.

차. 이 사건 임대차계약의 체결 이후 이 사건 아파트의 관리주체가 신화하우징에서 대한산업개발 주식회사로 변경되었다.

카. 피고의 대표자 E과 위 대한산업개발 주식회사가 배치한 관리사무소장 G은 2012. 7. 4. 이 사건 아파트 관리사무소 옆 도서관에서 원고를 만나 이 사건 아파트(또는 입주민)를 위하여 기부금을 납입해 줄 것을 요구하였다.

타. 원고는 위 카항의 요구에 응하지 않았고, 이에 피고는 2012. 7. 18. 임시회의를 개최하여 '피고가 원고에게 원만히 계약주체변경에 관하여 협의하였으나, 협의가 원만히 이루어지지 않은 관계로 원고가 계약주체변경에 응할 의사가 전혀 없다고 판단'하여 이 사건 임대차계약의 무효를 결의하였다.

파. 피고는 2012. 7. 19. 원고에게 위 타항 기재 무효결의에 따라 원고와 신화하우징 사이에 체결된 이 사건 임대차계약은 무효임을 통보한다는 내용의 내용증명우편을 발송하였다.

[인정근거] 당사자 사이에 다툼이 없는 사실, 갑제1, 2, 4, 7, 8, 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

(1) 주택법 제43조 제1항에 의하면, 공동주택을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 직접 관리하여야 하는바, 사업주체가 공동주택을 직접 관리한다는 의미는 비록 사업이 완료되어 입주가 시작되었다 하더라도 입주자가 대상 공동주택을 관리하는 것이 아니라 사업주체가 관리한다는 의미이다.

(2) 신화하우징은 용인도시공사와 사이에 이 사건 아파트에 관한 위·수탁관리계약을 체결하여 관리업무를 위탁받은 관리주체인바, 이 사건 관리규약 제54조 제4항의 단서에 따라 입주자 등의 편익을 위하여 일정한 요건 하에 보육시설 위탁계약 또는 임대차계약을 체결할 수 있다.

(3) 신화하우징은 2011. 12. 1. C을 이 사건 아파트의 관리사무소장으로 임명하여 이 사건 아파트의

관리업무를 수행하도록 하였는바, 결국 C은 신화하우징으로부터 이 사건 아파트의 관리업무 수행과 관련하여 적법하게 대리권을 수여받은 것이다.

(4) 신화하우징은 사업주체인 용인도시공사로부터 이 사건 아파트 관리업무를 위탁받은 적법한 관리주체로서 주택법 시행령 제55조 제1항 제1호에 정한 '공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리' 또는 같은 항 제6호에 정한 '관리규약으로 정한 사항의 집행', 이 사건 위·수탁관리계약 제3조 제6호에 정한 '입주자의 복리증진 및 공동이익을 위하여 필요한 사항'으로서 이 사건 임대차계약을 체결할 수 있다.

(5) 신화하우징은 2012. 1. 13.1) 대한주택관리사협회 등에 보육시설 운영자 선정공고를 하여 2012. 1. 17. 원고와 사이에 이 사건 임대차계약을 체결하였고, 이 사건 임대차계약의 체결 당시 이 사건 아파트의 입주자는 입주예정세대의 1/3을 넘었다.

(6) 이 사건 관리규약은 2012. 2. 1. 이 사건 아파트 총 700세대의 입주예정세대 중 420세대의 서면동의를 받아 제정되었는바, 관리주체는 '입주예정세대의 과반수' 서면동의로 관리규약이 제정되거나 또는 그 효력이 발생하기 전이라도 보육시설 임대차계약을 체결할 수 있으므로 이 사건 관리규약의 제정 또는 효력 발생 여하에 따라 이 사건 임대차계약의 효력이 좌우되는 것은 아니고, 이 사건 임대차계약 체결 당시에 관리규약의 효력이 없는 상태였다면 이 사건 관리규약 제54조 제4항 단서의 요건을 충족할 필요가 없다.

(7) 입주예정자 또는 입주자가 관리주체와 관리계약을 체결하면서 이 사건 관리규약 제54조 제4항 단서가 포함된 관리규약에 대한 동의서를 교부하는 것 자체가 보육시설 위탁계약 또는 임대차계약에 대한 서면동의에 해당하는 것이어서 별도의 서면동의가 필요한 것은 아니거나, 이로써 위 단서 조항에서 요구하는 서면동의에 갈음하는 것이다.

(8) 피고는 원고에게 아파트 발전기금의 기부만을 강요하였을 뿐, 이 사건 임대차계약에 대하여 협의를 요청한 바가 없다.

(9) 이 사건 임대차계약에 무효인 내용이 포함되어 있다거나 이 사건 임대차계약이 계약서 제15조에 의하여 무효라고 할 수 없다.

(10) 대한산업개발 주식회사는 신화하우징으로부터 이 사건 임대차계약에 기한 임대인의 지위를

승계하였다.

(11) 이상의 사정을 종합하면, 피고의 이 사건 임대차계약 무효통보는 아무런 정당한 이유 없이 일방적으로 이루어진 것으로 그 효력이 인정될 수 없을 뿐만 아니라, 달리 이 사건 임대차계약을 무효로 볼 만한 사정도 존재하지 않는 이상 이 사건 임대차계약은 유효하고 원고는 이 사건 보육시설의 정당한 임차권자라고 할 것이다.

나. 피고의 주장

(1) 주택법 제43조 제1항에 의하면 이 사건 아파트를 건설한 사업주체인 용인도시공사는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 이 사건 아파트를 직접 관리하여야 하고, 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에 주택관리업자에게 위탁관리를 하도록 되어 있으므로, 신화하우징은 주택법 규정에 따른 적법한 관리주체라고 할 수 없다.

(2) 주택법 제43조 제1항, 제2항은 강행규정으로 봄이 상당하고, 강행규정에 위반되는 법률행위는 무효이므로, 용인도시공사와 신화하우징간에 체결된 위탁관리계약 및 이에 기초한 신화하우징의 관리행위는 모두 무효이다.

(3) 신화하우징이 이 사건 임대차계약을 체결할 권한이 있다고 하더라도, 갑제1호증을 작성한 C은 이 사건 아파트의 관리사무소장에 불과하여 신화하우징을 대표하여 이 사건 임대차계약을 체결할 권한이 없다.

(4) 신화하우징과 원고 사이에 체결된 이 사건 임대차계약은 통상적인 관리업무에 해당하는 공용부분에 대한 유지·보수 및 안전관리로 볼 수 없음이 명백하므로 관리업무의 범위를 벗어난 위법한 것으로 무효이다.

(5) 이 사건 임대차계약체결 당시 이 사건 관리규약은 주택법 제57조 제2항에 정한 이 사건 아파트 입주예정자의 과반수에 해당하는 서면동의나 이후 실제 입주자 과반수 이상에 해당하는 추인도 받지 못했다.

(6) 이 사건 관리규약이 주택법 시행령에 따라 제정되고 그 효력이 발생한 것은 2012. 2. 1.이고, 이 사건 임대차계약의 체결 당시인 2012. 1. 17.에는 이 사건 관리규약의 효력이 발생하지 않았다.

(7) 이 사건 관리규약 제54조 제4항 단서에 의하면, 최초 입주시 관리주체가 입주자대표회의 구성 전

입주자 등의 편익을 위해 보육시설 위탁계약 또는 임대차계약을 하려면 실제로 입주한 입주자 등의 과반수 서면동의를 얻어 선정공고를 하여야 하는데, 위와 같은 시연동의를 얻은 바 없다.

(8) 공동부분의 변경 또는 관리에 관한 사항은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에서 정한 절차에 따라야 함에도 불구하고 이러한 절차를 거치지 아니하고 이 사건 임대차계약은 아파트 공동부분은 임대차목적물로 사용하며, 임대차계약기간이 임대인의 의사결정은 관계없이 부가된 위장될 수 있는 등 부요인 내용을 포함하고 있거나, 이 사건 임대차계약이 제15조에 따라 무효이다.

3. 판단

가. 앞서 가 이 사건 아파트의 관리사무소장 C과 사이에 이 사건 임대차계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같다.

나. 가사 원고의 주장과 같이 신화하우징이 이 사건 아파트의 적법한 관리주체라고 하더라도, 이 사건 아파트의 관리사무소장 C이 신화하우징을 대표하여(또는 대리하여) 원고와 이 사건 임대차계약을 체결할 권한이 있는지에 관하여 보건대, 강제1, 2, 8호증의 각 기재 및 이 법원의 주식회사 신화시스템즈에 대한 사실조회 결과만으로는 C이 신화하우징을 대표하여(또는 대리하여) 이 사건 임대차계약을 체결할 권한이 있다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

다. 주택법 제43조 제1항, 주택법 시행령 제48조 제1호에 해당하는 이 사건 아파트(300세대 이상의 공동주택)를 관리하는 주택관리업자는 주택법 제56조 규정에 의한 주택관리사 또는 주택관리사보를 공동주택의 관리사무소장 등으로 배치하여야 하고{구 주택법(2011. 5. 30. 법률 제10764호로 개정된 것) 제55조 제1항}, 관리사무소장은 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하여 공동주택의 입주자 및 사용자의 권익을 보호하기 위하여 '입주자대표회의에서 의결하는 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량 및 리모델링에 관한 업무, 위 업무를 집행하기 위한 관리비·장기수선충당금이나 그 밖의 경비의 청구·수령·지출 업무, 장기수선계획의 조정, 시설물 안전관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검에 관한 업무(다만, 비용지출을 수반하는 사항에 대하여는 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다), 그 밖에 공동주택관리에 관하여 국토해양부령2) 3) 으로 정하는 업무를 집행{구 주택법(2011. 5. 30. 법률 제10764호로 개정된 것) 제55조 제2항 각 호}할 뿐, 당연히 이 사건 보육시설에 대한 임대차계약을 체결할 권한이 있다고도 볼 수 없다.

라. 따라서 원고는 이 사건 보육시설에 관한 임대차계약 체결권한이 없는 이 사건 아파트의 관리사무소장 C와 사이에 이 사건 임대차계약을 체결한 것에 불과하여 원고가 이 사건 보육시설에 관하여 대한산업개발 주식회사를 임대인으로 하는 임차권자라고 인정할 수 없다.

마. 그 밖에 이 사건 임대차계약의 효력에 관한 피고의 나머지 선택적 주장에 대해서는 달리 판단하지 않는다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사송송용

별지

1) 2012. 1. 13.은 입찰공고시 서류제출의 마감시한이고, 입찰공고일은 앞서 기초사실에서 인정한 바와 같이 2011. 12. 31.이다.

2) 현행 국토교통부령임

3) 별지 참조