

수원지방법원 2014. 11. 7 선고 2013나29636 판결 [임차권확인]

재판경과

수원지방법원 2014. 11. 7 선고 2013나29636 판결

수원지방법원 2013. 7. 9 선고 2012가단60233 판결

전문

원고, 항소인A

피고, 피항소인B아파트입주자대표회의

변론종결 2014. 9. 12.

판결 선고 2014. 11. 7.

제1심판결 수원지방법원 2013. 7. 9. 선고 2012가단60233 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지 및 항소 취지

제1심 판결을 취소한다. 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. 용인시 수지구 B 아파트(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)의 사업주체인 용인도시공사는 2011. 11. 10. 신화하우징 주식회사(변경된 상호: 주식회사 신화시스템즈, 이하 '신화하우징'이라 한다)와 사이에 이 사건 아파트의 관리업무에 관한 위·수탁관리계약(이하 '이 사건 위·수탁관리계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 신화하우징은 2011. 12. 1. 주택관리사 자격을 갖춘 C을 이 사건 아파트의 관리사무소장으로 임명, 배치하였고, C은 2011. 12. 31. 대한주택관리사협회 경기도회 홈페이지 중 입찰공고 메뉴란에 서류제출 마감시한을 2012. 1. 13. (17시)로 정하여 이 사건 아파트 보육시설(어린이집) 운영자 선정 입찰공고를 하였다(위 입찰공고 당시 이 사건 아파트 중 입주가 확인된 세대는 총 700세대 중 251세대였다).

다. 원고는 위 입찰에 참가하여 심사를 거친 결과 보육시설 운영자로 선정됨에 따라 2012. 1. 17. 위 C과 사이에, 이 사건 아파트 단지내 관리동 보육시설(전용면적 204.1214m², 이하 '이 사건 보육시설'이라 한다)에 관하여 임대차기간 2012. 1. 13.부터 2015. 1. 12.까지(3년간), 임대차보증금 20,000,000원, 월 임대료 1,000,000원으로 정하여 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고, 이 사건 보육시설에서 'D'이라는 상호로 어린이집을 운영하고 있다.

라. 한편 용인도시공사는 2011. 12.경 이 사건 아파트의 관리규약안을 만들었고, 그 무렵 주택법 제43조 제3항, 주택법 시행령 제50조에 따라 이 사건 아파트의 입주자들로 구성된 입주자대표회의인

피고가 구성되었다. 그 무렵 피고는 이 사건 아파트 위탁관리업체를 대한산업개발 주식회사(이하 '대한산업개발'이라 한다)로 변경하는 한편, 2012. 2. 1. 위 관리규약에 관하여 총 420세대의 서면동의를 받아 용인시 수지구청에 신고하여 2012. 4. 27. 그 신고가 수리되었다.

마. 피고의 대표자 E과 대한산업개발이 배치한 관리사무소장 G은 2012. 7. 4. 원고에게 이 사건 아파트 입주인을 위하여 기부금을 납입해 줄 것을 요구하였는데, 원고가 이에 응하지 않자, 피고는 2012. 7. 18. 임시회의를 개최하여 '피고가 원고에게 원만히 계약주체변경에 관하여 협의하였으나, 협의를 원만히 이루어지지 않은 관계로 원고가 계약주체변경에 응할 의사가 전혀 없다고 판단'하여 이 사건 임대차계약의 무효를 결의하고, 2012. 7. 19. 원고에게 위 무효결의에 따라 원고와 신화하우징 사이에 체결된 이 사건 임대차계약은 무효임을 통보한다는 내용의 내용증명우편을 발송하였다.

[인정근거 : 당사자 사이에 다툼이 없는 사실, 갑 1, 2, 4, 7, 8, 9호증의 각 기재, 당사 증인 C의 일부 증언(뒤에서 믿지 아니하는 부분 제외), 변론 전체의 취지]

2. 판단

가. 원고의 주장요지

신화하우징은 용인도시공사와 사이에 이 사건 아파트에 관한 위·수탁관리계약을 체결하여 관리업무를 위탁받은 관리주체로서, 주택법 시행령 및 이 사건 위·수탁관리계약에 따라 입주자 등의 편의를 위하여 일정한 요건 하에 보육시설 위탁계약 또는 임대차계약을 체결할 수 있고, 원고가 신화하우징으로부터 이 사건 아파트의 관리업무 수행과 관련하여 적법하게 대리권을 수여받은 C과 사이에 이 사건 임대차계약을 체결한 이상, 위 계약은 적법하게 체결된 것으로 유효하며, 대한산업개발은 신화하우징으로부터 이 사건 임대차계약에 기한 임대인 지위를 승계하였다. 설령 관리사무소장 C이 이 사건 임대차계약을 체결할 적법한 대리권한이 없었다고 하더라도, 원고는 선의의 제3자에 해당하고, C에게 이 사건 임대차계약을 체결할 권한이 있다고 정당하게 신뢰하였으므로, 표현대리 법리에 따라 피고에게 이 사건 임대차계약의 효력이 미친다. 또한 계약체결 당시 피고의 현 회장이자 전 입주자동호회의 회장인 E으로부터 동의를 받은 것을 비롯하여, 피고 및 신화하우징은 C이 이 사건 아파트 관리계좌로 보증금, 임대료 및 관리비를 납부받은 사실을 알고서도 아무런 이의를 하지 않았으므로, 무효행위 추인의 법리에 따라 이 사건 임대차계약은 유효하다.

원고는 이 사건 임대차계약 체결 후 1억 원을 지출하여 어린이집을 개원하여 사랑으로 어린이들을 돌보아 왔는데 피고가 발전기금을 요구하면서 임대차계약의 무효 및 건물 인도를 요구하는 것은 권리남용 내지 신의칙위반에 해당되어 허용되지 않는다.

따라서 피고의 이 사건 임대차계약 무효통보는 아무런 정당한 이유 없이 일방적으로 이루어진 것으로 그 효력이 인정될 수 없고, 이 사건 임대차계약을 무효로 볼 만한 사정도 존재하지 않으므로 이 사건 임대차계약은 유효하고 원고는 이 사건 보육시설의 정당한 임차권자이다.

나. 판단

1) 적법한 대표 또는 대리행위 주장에 관한 판단 원고가 신화하우징이 배치한 관리사무소장인 C과 사이에 이 사건 임대차계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 신화하우징이 이 사건 아파트의 관리 업무를 수행한 것은 공동주택을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 관리도록 규정한 주택법 제43조 제1항에 따라 용인도시공사가 이 사건 아파트를 관리하는 과정에서 이루어진 것으로 신화하우징이나 C의 권한은 모두 용인도시공사의 권한에 근거한 것이어서 용인도시공사가 이 사건 임대차계약을 체결할 권한이 없다면, 이 사건 임대차계약은 일응 권한 없는 대리 또는 대표 행위에 의한 것으로서 그 효력이 없다고 봄이 상당하다.

위 주택법 조항에 따라 사업주체로서 공동주택을 관리하는 경우 그 권한을 통상의 관리주체와 달리 불법적 근거가 없으므로, 용인도시공사의 권한 또한 관리주체의 업무 범위를 정한 주택법 시행령 제55조 제1항에 의하여 정하여 진다고 보아야 한다. 주택법 시행령(2013. 3. 23. 대통령령 제24443호로 개정되기 전의 것) 제55조 제1항의 내용은 다음과 같다.

제55조(관리주체의 업무 등)

① 법 제43조제7항의 규정에 의하여 관리주체는 다음 각호의 업무를 행한다. 이 경우 필요한 범위안에서 공동주택의 공용부분을 사용할 수 있다.

1. 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리
2. 공동주택단지안의 경비·청소·소독 및 쓰레기수거
3. 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행
4. 장기수선충당금의 징수·적립 및 관리

5. 관리규약으로 정한 사항의 집행
6. 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행
7. 그 밖에 국토해양부령이 정하는 사항

위 각호 중 5. 관리규약으로 정한 사항의 집행 및 6. 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행에 기하여 용인도시공사가 이 사건 임대차계약을 체결할 권한이 있는지에 관하여 보건대, 이 사건 임대차계약 체결 당시 관리규약이 제정되지도 않았고 입주자대표회의가 구성되지 않았으므로 위 각호에 근거하여 C이 이 사건 임대차계약을 체결할 수는 없다(용인도시공사도 입주자들 동의 없이 이러한 행위를 할 수 없다고 보고 관리규약안에 이 사건 임대차계약 체결과 같은 경우에는 일정수의 분양자들의 동의를 요한다는 내용(아래 원고 주장 관리규약안 제54조 4항 단서 참조)을 포함시킨 것으로 보인다).

원고는, 이 사건 임대차계약 체결 무렵 입주자들의 동의를 받고 있던 관리규약안 제54조 제4항의 단서는 '최초입주시 관리주체는 입주자대표회의 구성 전 입주자 등이 입주예정세대의 1/3 이상이 되고 그 입주자등의 과반수 동의를 얻어 보육시설 임대차계약을 체결할 수 있다'고 규정되어 있는데, 이 사건 임대차계약 체결 무렵, 입주예정자 1/3 이상이 입주하면서 위 관리규약안에 대한 동의서를 제출한 상태였으므로, 이 사건 임대차계약은 이후 입주자들의 동의를 받아 유효하게 제정된 관리규약 내용에 따라 체결된 것으로서 그 효력을 인정하여야 한다는 취지로 주장한다. 그러나 입주자들이 입주하면서 관리규약안에 대한 동의서를 제출한 것을 들어 입주자들이 C의 이 사건 임대차계약 체결을 동의한 것으로 볼 수는 없으므로, 위 관리규약안의 내용을 들어 C에게 이 사건 임대차계약을 체결할 권한이 있었다고 인정할 수는 없다. 원고의 위 주장은 이유 없다.

그 외 원고는, 이 사건 위·수탁관리계약 내용 또는 관리사무소장의 업무 범위를 정한 관계 법령 및 관리규약동의서와 함께 C이 입주자들로부터 교부받은 공동주택관리계약서 내용에 근거하여 C에게 이 사건 임대차계약을 체결할 권한이 있다고 주장한다. 용인도시공사에게 이 사건 임대차계약을 체결할 권한이 없는 이상 용인도시공사가 그 권한을 위임하는 내용의 이 사건 위·수탁계약의 내용에 따라 신화하우징이 이 사건 임대차계약을 체결할 권한을 취득할 수는 없고, 공동주택의 관리사무소장에게 이 사건 임대차계약 내용과 같은 계약을 체결할 권한이 있다는 점을 인정할 법적

근거가 없으며, 갑 31호증의 기재만으로 입주자들이 직접 C에게 이 사건 임대차계약을 체결할 권한을 부여하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 위 주장은 이유 없다.

따라서 C에게 이 사건 임대차계약을 체결한 대표 또는 대리권한이 있다는 취지의 원고 주장은 이유 없다.

2) 표현대리 주장에 관한 판단 앞서 본 인정사실에 의하면, C은 당시 이 사건 아파트에 관한 관리업무 전반을 담당하던 관리사무소장으로서 표현대리가 성립되기 위한 기본 대리권은 존재하였다고 할 것이고, 이 사건 임대차계약 체결행위는 그 대리권의 범위를 넘는다 할 것이다. 그러므로 과연 원고가 C에게 이 사건 임대차계약을 체결할 대리권이 있다고 믿었고, 그와 같이 믿은 데에 정당한 이유가 있는지의 점에 관하여 보건대, 이 사건 변론에 나타난 다음과 같은 제반사정, 즉, 이 사건 임대차계약 체결 당시 이 사건 아파트의 입주자대표회의가 구성되지도 않은 상태였고, 피고의 전신인 이 사건 아파트 입주자동호회는 당초 이 사건 임대차계약 체결을 반대하는 입장이었던 점, 그러한 연유로 원고는 이 사건 임대차계약 체결 이후 입주자동호회 회장인 E 등으로부터 보육시설운영허가동의를 받는 한편, 피고 측과 협의하여 이 사건 임대차계약서에 '본 계약서에 명기된 일체의 사항은 공식적인 입주자대표회의 구성 후 재협의를 의하여 확정하도록 하며, 상호간 원만히 조정이 되지 아니할 경우 본 계약은 무효로 한다'는 내용의 제15조를 추가하기도 한 점, 이 사건 임대차계약 체결 당시 C은 입주자들로부터 관리규약 동의서를 징구하는 과정이었는데, 위 관리규약 동의서에 보육시설 운영자로 원고가 선정되었다는 내용이 포함되어 있지 않았던 점 등을 종합적으로 고려하면, 위 인정사실 및 원고 주장 취지만으로는 원고가 이 사건 임대차계약을 체결할 당시 C에게 이 사건 임대차계약을 체결할 권한이 있다고 믿을 만한 정당한 이유가 있었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장 역시 이유 없다.

3) 무효행위 추인 주장에 관한 판단 나아가 무효행위 추인 주장에 관하여 살피건대, 무효행위 또는 무권대리 행위의 추인은 무효행위 등이 있음을 알고 행위의 효과를 자기에 귀속시키도록 하는 단독행위로서 의사표시의 방법에 관하여 일정한 방식이 요구되는 것이 아니므로 묵시적인 방법으로도 할 수 있지만, 묵시적 추인을 인정하기 위해서는 본인이 그 행위로 처하게 된 법적 지위를 충분히 이해하고 그럼에도 진의에 기하여 행위의 결과가 자기에 귀속된다는 것을 승인한 것으로 볼

만한 사정이 있어야 할 것인바, 설령 원고의 주장과 같이 계약체결 당시 피고의 현 회장이자 전 입주자동호회의 회장인 E으로부터 동의를 받았다거나, C이 이 사건 아파트 관리계좌로 이 사건 임대차계약에 따른 보증금, 임대료 및 관리비를 납부받은 사실에 대하여 피고 및 신화하우징이 이의를 하지 않았다고 하더라도, 그러한 사정만으로 피고가 이 사건 임대차계약이 무효임을 알면서도 그 계약체결의 효과를 자기에 귀속시키도록 하는 의사를 표시하였다고 단정하기 어렵고, 달리 무효행위 추인이 있었다고 인정할 만한 사정이 보이지 아니하므로, 이와 다른 전제 위에 있는 원고의 위 주장 역시 이유 없다.

4) 권리남용 주장에 대한 판단 원고 주장의 사유만으로는 피고가 이 사건 임대차계약의 효력을 부인하는 것을 들어 권리남용 또는 신의칙 위반이라고 보기는 어려우므로, 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 이 사건 임대차계약은 무효이므로, 그 효력이 있음의 확인을 구하는 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사함종식

판사김관구

판사진현지