

의정부지방법원 고양지원 2016. 11. 18 선고 2015가단23485 판결 [임차권확인]

전 문

원고A

피고1. B아파트 입주자대표회의

2. 신원주택관리 주식회사

변론 종결 2016. 10. 21.

판결 선고 2016. 11. 18.

주 문

1. 원고와 신원주택관리 주식회사와의 사이에, 원고가 고양시 일산서구 C 어린이집에 관하여 원고를 임차인, 피고 신원주택관리 주식회사를 임대인으로 하고, 사용목적을 어린이집으로 하여 2015. 2. 27. 작성된 공동주택 어린이집 표준임대차계약서에 의한 2015. 3. 1.부터 2018. 2. 28.까지 3년간 임대보증금 30,000,000원, 임료 월 2,610,780원씩으로 정한 계약 조건에 의한 임차권자임을 확인한다.

2. 원고의 피고 B아파트 입주자대표회의에 대한 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 B아파트 입주자대표회의 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 피고 신원주택관리 주식회사 사이에 생긴 부분은 위 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

원고가, 고양시 일산서구 C 어린이집에 관하여 원고를 임차인, 피고들을 임대인으로 하고,

사용목적은 어린이집으로 하여 2015. 2. 27. 작성된 공동주택 어린이집 표준임대차계약서에 의한 2015. 3. 1.부터 2018. 2. 28.까지 3년간 임대보증금 30,000,000원, 임료 월 2,610,780원씩으로 정한 계약 조건에 의한 임차권자임을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

원고는 2011. 5. 11.부터 고양시 일산서구 C 소재 B아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)의 관리동에 위치한 어린이집(이하 '이 사건 어린이집'이라 한다)을 운영하는 자이고, 피고 B아파트 입주자대표회의(이하 '피고 대표회의'라 한다)는 이 사건 아파트의 동별 대표자로 구성된 대표회의이고, 피고 신원주택관리 주식회사(이하 '피고 회사'라 한다)는 피고 입주자대표회의와 위탁관리계약을 체결한 업체이다.

나. 원고와 피고들 사이의 임대차계약 체결 경위

(1) 원고는 2011. 5. 11. 피고 입주자대표회의와의 사이에 임대차계약기간은 2011. 5. 11.부터 2015. 2. 28.까지, 임대차보증금은 30,000,000원, 임대료는 월 3,200,000원으로 정하여 임대차계약을 체결하였고, 당시 원고는 위 임대료 외에 20,000,00원 상당의 물품을 구매하여 이 사건 아파트에 기부하였다.

(2) 이후 기존 임대차계약 기간이 만료될 무렵인 2014. 10.경부터 피고 입주자대표회의에서 이 사건 어린이집의 재계약 건에 대하여 다음과 같이 논의를 진행하였다.

- ① 2014. 10. 6.자 회의 : 이 사건 아파트에 라이브러리 인테리어에 29,000,000원이 소요됨을 확인
- ② 2014. 11. 18.자 회의 : 임대료 외에 위 라이브러리 시설을 기부하는 것을 조건으로 원고와 이 사건 어린이집을 재계약할 것을 결의, 원고도 위 회의에 참석함
- ③ 2015. 2. 10.자 임시회의 : 이 사건 어린이집에 관하여 원고와의 임대차계약 기간은 3년으로 하고

임대료는 관리규약에 따르기로 하고 2월 정기회의시 확정할 것을 결의

④ 2015. 2. 24.자 정기회의 : 이 사건 어린이집 재계약에 원고 측 입장을 수렴하여 정할 것을 결의

(3) 이후 원고는 2015. 2. 27.경 피고 입주자대표회의의 회장으로서 피고 입주자대표회의를 대표한 D와 피고 회사를 대표한 관리소장과의 사이에, 이 사건 어린이집에 관하여 임대차보증금은 30,000,000원, 월 임대료는 2,610,7810원, 임대차기간은 2015. 3. 1.부터 2018. 2. 28.까지로 정한 임대차계약을 체결하였는데(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다), 위 월 임대료는 원고의 어린이집 정원을 91명으로 하여 86명에 대한 2015. 1. 보육료 수입 24,137,840원의 10%와 나머지 5명에 대하여 2015. 1. 31.기준 유아보육료 수납 한도액 중 최고금액을 기준으로 계산한 1,970,000원의 10%를 합산한 금액으로 계산된 금액이었다.

다. 이후의 정황

이후 피고 입주자대표회의는 2015. 3. 10.자 임시회의에서 원고로부터 보육료 증빙자료를 제출받아 임대료를 재산정할 것을 요구하는 취지의 결의를 하였고, 2015. 3. 27.자 임시회의에서는 기존 임대조건에서 원고가 지원하기로 하였던 시설비용을 계약기간으로 월분할하여 월임대료를 4,000,000원으로 조정할 것을 결의하였다.

[인정근거] 다툼이 없는 사실, 갑제1 내지 11호증, 을제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

원고는, 피고 입주자대표회의에서 재계약 조건을 합의하면서 이 사건 어린이집에 관한 재계약시 임대료를 관리규약에 따라 산정하기로 합의하였고, 그 기준에 따라 피고 입주자대표회의를 대표하는 회장 D와의 사이에 적법하게 임대차계약을 체결하였으므로 그와 같은 조건으로 체결된 이 사건 임대차계약은 유효하며, 설령 위와 같은 임대차계약이 피고 입주자대표회의의 결의 없이 D의 독단에 의하여 체결되었다고 하더라도, 원고는 D에게 위와 같은 내용의 임대차계약을 체결할 권한이 있다고 믿었고 그와 같이 믿은데 정당한 이유가 있으므로 표현대리 법리에 따라 피고는 이 사건 임대차계약은 유효하며, 따라서 자신은 이 사건 임대차계약에 정한 계약 조건에 따른 정당한 임차인이라고 주장하며 피고들을 상대로 그 확인을 구한다.

이에 대하여 피고 입주자대표회의는, 피고 입주자대표회의에서 임대차계약 조건, 특히 임대료에 관한

확정적인 결의가 존재하지 않았음에도 D가 독단적으로 이 사건 임대차계약을 체결하였고 그와 같은 사정을 원고도 충분히 알고 있었으므로 이 사건 임대차계약은 피고 입주자대표회의의 결의 없이 체결된 것으로 무효라고 주장한다.

3. 피고 신원주택관리 주식회사에 대한 청구에 관한 판단

위 피고는 민사소송법 제150조 제3항에 의하여 원고의 주장사실을 모두 자백한 것으로 본다. 따라서 원고와 위 피고 사이에는 원고가 이 사건 임대차계약상 체결된 조건에 따른 임차권자임이 인정된다.

4. 피고 입주자대표회의에 대한 청구에 관한 판단

가. 어린이집 임대료가 입주자대표회의의 의결사항에 해당하는지 여부

(1) 어린이집 운영과 관련한 관련 법령은 다음과 같다.

주택법(2015. 6. 22. 법률 제13378호로 개정되기 전의 것)

제42조(공동주택의 관리 등)

① 관리주체는 공동주택(부대시설과 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 이 법 또는 이 법에 따른 명령에 따라 관리하여야 한다.

제43조(관리주체 등)

③ 입주자는 제1항에 따른 요구를 받았을 때에는 그 요구를 받은 날부터 3개월 이내에 입주자대표회의를 구성하고, 그 공동주택의 관리방법을 결정(주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 방법을 선택한 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함한다)하여 이를 사업주체에게 통지하고, 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

⑧ 다음 각 호에 해당하는 사항 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

2. 제3항에 따른 입주자대표회의의 구성·운영 및 의결사항

제44조(공동주택관리규약)

① 시·도지사는 공동주택의 입주자 및 사용자를 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 공동주택관리규약(이하 '관리규약'이라 한다)의 준칙을 정하여야 한다.

② 입주자와 사용자는 제1항에 따른 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정한다.

주택법시행령(2015. 3. 3. 대통령령 제26172호로 개정되기 전의 것)

제51조(입주자대표회의의 의결사항)

① 입주자대표회의는 법 제43조에 따라 그 구성원 과반수의 찬성으로 다음 각 호의 사항을 의결한다.

9. 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 관리규약으로 정하는 사항

제57조(관리규약의 준칙)

① 법제44조 제1항에 따라 시·도지사가 정하는 관리규약 준칙에는 다음 각 호의 사항의 포함되어야 한다.

20. 공동주택의 어린이집 임대계약(지방자치단체에 무상임대하는 것을 포함한다)시 어린이집을 이용하는 입주자등 중 어린이집의 임대료에 동의하는 비율에 관한 사항

경기도 공동주택관리규약준칙(2015. 8. 21. 개정되기 전의 것)

제54조(어린이집 운영 및 임대 등)

⑤ 입주자대표회의는 제2항 및 제4항에 따른 수탁자와의 계약이나 제3항에 따른 재계약시 계약기간, 임대료(임대보증금이 있는 경우에는 임대보증금을 포함한다) 등 중요계약내용을 의결하고, 어린이집을 이용하는 입주자등의 과반수 동의를 얻어야 한다.

(2) 한편, 이 사건 아파트의 공동주택 관리규약은 이 사건 아파트의 어린이집에 관하여 다음과 같은 규정을 두고 있다

제54조 [어린이집 운영 및 임대 등]

① 관리주체는 어린이집을 입주자대표회의의 의결을 거쳐 영유아보육법에 따라 다음 각 호와 같이 운영하여야 한다.

2. 영유아보육법 제21조 제1항에 따른 어린이집의 장의 자격을 갖춘 자에게 위탁하여 운영

③ 관리주체는 어린이집 임대차계약기간 만료일 3개월 전에 기존 수탁자와의 재계약 여부를 결정하여야 한다. 이 경우 어린이집을 이용하는 입주자 등의 과반수가 서면동의를 거쳐 기존 수탁자와의 재계약을 요구하면 관리주체는 이를 적극 수용할 수 있다.

⑤ 입주자대표회의에서 중요계약내용을 의결할 경우, 임대차계약기간은 3~5년으로 하고

임대료(임대보증금이 있는 경우에는, 은행법에 의한 금융기관으로서 가계자금대출시장의 점유율이

최상위인 금융기관의 1년 만기 정기예금이율에 따라 임대보증금을 임대료로 전환한 금액을 포함한다)는 보육료 수입의 10% 범위 이내로 정한다. 이 경우 보육료 수입은 보육정원으로 산정한다.

(3) 이와 같이 주택법은 공동주택의 관리방법에 관하여 입주자대표회의의 의결사항을 대통령령에 위임하고, 관련 대통령령에 의하면 공동주택의 관리와 관련하여 관리규약으로 정하는 사항을 입주자대표회의의 의결사항으로 하고 있으며, 경기도 공동주택관리규약준칙에는 입주자대표회의는 어린이집 임대차계약의 재계약시 임대료를 의결하도록 하고 있으며 이 사건 아파트의 공동주택 관리규약 또한 이를 입주자대표회의의 의결사항으로 정하고 있다. 따라서 이 사건 아파트의 어린이집의 임대차계약을 재계약하는 경우 그 임대료에 관한 사항은 피고 입주자대표회의의 결의가 있어야 한다.

나. 피고 입주자대표회의에 임대차계약의 임대료에 관한 결의가 있었는지 여부

(1) 위 기초사실에 더하여 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2014. 11. 18.경 개최된 피고 입주자대표회의의 정기회의에 참석하여 인테리어 시설을 해주는 것을 조건으로 재계약을 하겠다고 제안하였고, 이에 피고 입주자대표회의는 원고와의 재계약을 의결하였는데, 2015. 2. 10.자 임시회의에서 입주자대표회의 회장 D가 이 사건 어린이집의 임대료에 관한 사항을 안건으로 상정하였고, 인테리어를 해주는 것을 조건으로 재계약을 하는 것에 반대하며 관리규약에 따라 보육료 수입의 10%로 임대료를 정하여야 한다고 주장하였고, 이후 논의 과정에서 원고가 아파트에 카페를 설치하도록 시설비를 지원한다면 원고가 제출하는 보육료 확인서에 의하여 10%를 받고, 지원하지 않는 경우에는 특별활동비 등 다른 명목으로 받는 돈을 전부 다 한 보육료의 10%를 임대료로 안을 제시되었고, 이에 관리규약에 따라 원고로부터 보육료에 대한 자료를 제출받아 보육료 수입의 10%이내로 임대료로 정하기로 하고 재계약시 카페 시설비에 관한 논의를 추가로하기로 하였으며, 당일 회의록에 '임대료는 관리규약에 따름'이라는 취지를 기재한 사실, 2015. 2. 24.자 정기회의에서는 원고에게 시설비를 기부 받는 대신 임대료를 인상하는 방안에 대한 의향을 물은 뒤 원고로부터 이를 승낙하는 취지의 공문을 받고, 이를 임대료에 반영하기 위하여 원고로부터 보육료에 포함될 특별활동비를 제출받아야 한다는 논의가 있었으며, 이와 같은 논의에 따라 회의록에 '원고측

입장을 수렴하여 결정한다'는 취지가 기재된 사실이 인정된다.

(2) 위 인정사실에 의하면, 피고 입주자대표회의 2015. 2. 10.자 임시회의에서는 임대료 산정에 관하여 임대료 자체는 관리규약에 따라 보육료의 10% 이내를 받기로 하되, 원고가 시설비를 별도로 지급할지 여부에 따라 보육료 산정 기준이 되는 수입을 달리하기로 하고 이에 관한 구체적인 논의 등 임대료 산정에 관한 사항은 정기회의에서 확정하기로 하였을 뿐이고, 2015. 2. 24.자 정기회의에서 다시 이 사건 임대차계약의 임대료에 관한 논의가 있었으나 임대료 산정에 기준이 되는 보육료를 어느 범위까지 할 것인지, 시설비를 따로 받지 아니하고 이를 임대료에 포함시킬지에 관한 확정적인 결의는 존재하지 아니하였던 것으로 보인다.

(3) 따라서, 피고 입주자대표회의 내부에서 논의되었던 요구사항이 주택법 관련 법령 및 경기도 동동주택관리규약 준칙, 이 사건 아파트의 관리규약의 취지에 반하는 것인지 여부는 별론으로 하더라도, 이 사건 임대차계약 체결 당시까지 이 사건 어린이집의 임대료를 실제 이 사건 임대차계약 체결시 적용한 기준(비용, 특별활동비 등을 제외한 유아보육료를 기준으로 산정한 보육료의 10%)에 따르도록 하는 피고 입주자대표회의의 결의가 있었다고 볼 수는 없다. 따라서 피고 입주자대표회의가 이 사건 임대차계약의 임대료에 관한 적법한 결의가 있었다는 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

다. 표현대리 법리에 의하여 계약이 유효한지 여부

원고는, 설령 이 사건 임대차계약이 D의 독단에 의하여 체결된 것이라고 하더라도, 원고로서는 D에게 위와 같은 조건으로 이 사건 임대차계약을 체결할 권한 있었고 그와 같이 믿은데 정당한 이유가 있었으므로 민법 제126조에 의하여 이 사건 임대차계약이 유효하다고 주장한다.

살피건대, 앞서 살핀 바와 같이 주택법 및 동 시행령 규정상 공동주택의 관리와 관련하여 관리규약으로 정하는 사항은 입주자대표회의 의결로 하도록 되어 있고, 위 시행령에 따라 제정된 관리규약 준칙 및 이 사건 아파트의 관리규약 또한 어린이집의 임대차계약을 재계약 할 경우 임대료는 입주자대표회의의 의결에 의하도록 하고 있다. 한편, 이 사건 아파트의 어린이집에 관하여 임대차계약을 체결하는 것은 공동주택의 '이용'에 관한 것으로서 이는 공동주택의 관리행위에 해당하고, 임대차계약 중 임대료에 관한 사항은 임대차계약 내용의 본질적인 부분에 해당한다. 따라서 이 사건 아파트의 어린이집에 관하여 임대차계약을 체결할지 여부 및 재계약시 임대료에 관한 사항은

입주자대표회의 결의로 결정되어야 할 공동주택 관리에 관한 사항으로, 그와 같은 결의가 없이 체결된 임대차계약은 무효이다. 그러므로, 설령 원고가 이 사건 어린이집 재계약시 피고 입주자대표회의에서 임대료에 관한 확정적인 결의가 존재하지 아니하였다는 사정을 알지 못하였고 이를 알지 못하는데 과실이 없다고 하더라도, 이 사건에 관하여 민법 제126조의 표현대리에 관한 법리를 유추적용하여 계약의 유효를 주장할 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장 또한 받아들일 수 없다.

라. 소결론

결국, 이 사건 임대차계약은 임대료에 관한 피고 입주자대표회의의 적법한 결의 없이 체결된 것으로 효력이 없으므로, 피고 입주자대표회의를 상대로 원고가 위 임대차계약에 정한 조건에 따른 임차권자임을 확인을 구하는 원고의 청구는 받아들일 수 없다.

5. 결론

그렇다면, 피고 신원주택관리 주식회사에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 이 사건 청구 중 피고 입주자대표회의에 대한 청구는 이유 없어 기각한다.

판사이금진