

대전지방법원 천안지원

제 1 민 사 부

판 결

사 건 2011가합3063 아파트관리계약자동갱신무효확인

원 고 최○○ (_____ - _____)

아산시

소송대리인 변호사 이재호

피 고 1. 합자회사 ○○○○○○○○○

천안시 서북구

대표사원 조○○

2. ○○○○아파트 2기입주자대표회의

아산시

대표자 회장 조○○

피고들 소송대리인 법무법인 사명

담당변호사 홍종갑, 박형준

변 론 종 결 2012. 5. 18.

판 결 선 고 2012. 6. 22.

주 문

1. 이 사건 소를 각하한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

○○○○아파트에 관한 피고 합자회사 ○○○○○○○○○(이하 '○○○○관리'라 한다)의 2008. 9. 6.자 관리계약에 의한 2010. 2. 25. 자동갱신은 무효임을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 아산시 [REDACTED] ○○○○아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)의 1기 입주자대표회의 회장이었는데, 2010. 5. 26. 실시된 이 사건 아파트 2기 동대표선거에서 ***동 동대표로, 그 후 실시된 입주자대표회의 임원선거에서 회장으로 각 선출되었으나, 이 법원 2010카합[REDACTED]호 직무집행정지 및 직무대행자선임 가처분 신청사건에서 위 법원은 같은 해 8. 31. 위 동대표 선거가 절차상 중대한 하자가 있다는 이유로 인용결정을 하였고, 원고는 그 직무집행이 정지되었다.

나. 이 사건 아파트 1기 입주자대표회의는 2008. 9. 6. 피고 ○○○○관리와 계약기간 2008. 9. 6.부터 2010. 2. 25.까지로 하는 위 · 수탁관리계약(이하 '1차 위수탁계약'이라 한다)을 체결하였는데, 1차 위수탁계약 제20조에는 '본 계약의 유효기간은 2008. 9. 6.부터 2010. 2. 25.까지로 한다. 단, 이 사건 아파트 입주자대표회의와 ○○○○관리는 본 계약의 유효기간 만료일의 30일 내에 서면으로 본 계약의 갱신에 관하여 통보가 없을 시에는 본 계약을 동일한 조건으로 연장한 것으로 한다'고 규정하고 있다.

다. 원고, 소외 김○○은 소외 조○○ 등과 입주자대표회의 구성 및 아파트관리에 관한 다툼이 있었는데, 원고를 대표로 하는 이 사건 아파트 1기 입주자대표회의 등은 조○○ 및 피고 ○○○○관리를 상대로 이 법원 2010카합■호로 업무방해 등 금지 가처분신청을 제기하였고, 위 법원은 2010. 8. 19. '위 2010. 5. 31. 동대표 선거는 무효이므로 원고는 입주자대표회의를 대표할 권한이 없어 위 신청은 부적법하고 1차 위수탁계약이 자동 갱신되었다'는 이유로 기각 결정을 하였다.

라. 이 사건 아파트의 관리사무소장은 동대표들을 다시 선출하기 위하여 선거관리위원회를 구성하였고, 2010. 10. 14. 실시된 선거에서 이 사건 아파트의 동대표로 조○○ 등이 선출되었으며, 같은 해 11. 5. 피고 이 사건 아파트 2기입주자대표회의가 구성되었다.

마. 피고 이 사건 아파트 2기 입주자대표회의는 2011. 8. 5. 피고 ○○○○관리와 계약기간 2010. 2. 26.부터 2012. 2. 25.까지로 하는 위 · 수탁관리계약(이하 '2차 위수탁계약'이라 한다)을, 다시 2012. 2. 20. 피고 ○○○○관리와 계약기간 2012. 2. 26.부터 2015. 2. 25.까지로 하는 위 · 수탁관리계약(이하 '3차 위수탁계약'이라 한다)을 각 체결하였다.

바. 한편, 김○○이 조○○ 등을 상대로 이 법원 2010가합■호로 동대표지위부존재확인을 구하였으나 패소판결이 선고되었고, 항소심인 대전고등법원 2011나■호에서 항소인인 김○○이 2012. 3. 28. 항소취하를 하여 위 사건은 확정되었으며, 소외 주식회사 ○○○○○○가 피고 ○○○○관리를 상대로 제기한 이 법원 2010가합■호 관리주체지위확인 등 사건도 주식회사 ○○○○○○가 2012. 5. 24. 소를 취하하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 을 제1 내지 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본안 전 항변에 관한 판단

가. 원고가, 1차 위수탁계약 제20조의 자동갱신조항은 강행법규인 주택법에 반하므로 무효인데, 피고 ○○○○관리는 자동갱신의 유효를 주장하며 이 사건 아파트를 관리하고 있는바, 원고는 이 사건 아파트의 입주자이자 동대표로서 1기 입주자대표회의의 구성원의 지위에 기하여 1차 위수탁계약 제20조 자동갱신조항의 무효확인을 구하는 이 사건에서, 피고들은 2011. 8. 5. 계약기간 2010. 2. 26.부터 2012. 2. 25.까지의 2차 위수탁계약을, 다시 2012. 2. 20. 계약기간 2012. 2. 26.부터 2015. 2. 25.까지 3차 위수탁계약을 각 체결하였으므로 원고의 이 사건 청구는 과거의 권리관계의 존부 확인을 구하는 것으로 확인의 이익이 없고, 원고의 법률상의 지위에 대한 현존하는 불안·위험이 있는지 여부도 불분명하며, 원고에게는 아파트 입주자대표회의가 주택관리업체와 체결한 과거 법률관계의 무효확인을 구할 원고 적격이 없으므로, 이 사건 소는 부적법하다고 다룬다.

나. 판단

살피건대, 과거의 법률관계에 대한 확인의 소는, 그것이 현재의 권리 또는 법률상 지위에 영향을 미치고 있고 현재의 권리 또는 법률상 지위에 대한 위험이나 불안을 제거하기 위하여 그 법률관계에 관하여 확인판결을 받는 것이 유효·적절한 수단이라고 인정될 때에 한하여 허용되는 것인바(대법원 2010. 9. 30. 선고 2010다[■■■■■] 판결 등 참조), 1차 위수탁계약 후 피고 이 사건 아파트 2기 입주자대표회의와 피고 ○○○○관리가 2차 및 3차 위수탁계약을 체결한 한 사실은 앞서 본 바와 같고, 1차 위수탁계약이 무효로 확인된다 하더라도 여전히 피고 ○○○○관리는 3차 위수탁계약의 당사자로 이 사건 아파트의 관리업무를 담당하게 되는 것이므로, 1차 위수탁계약의 무효 여

부가 현재 원고의 법적 지위에 영향을 미치고 있다거나 이에 관한 확인판결이 원고의 법적 지위에 현존하고 있는 불안·위험을 제거함으로써 분쟁을 근본적으로 해결하는 유효·적절한 수단이라고 보기 어렵다.

따라서 피고의 본안 전 항변은 다른 점은 살펴볼 필요 없이 이유 있고, 이 사건 소는 확인의 이익이 없어 부적법하다.

3. 결론

그렇다면 이 사건 소는 부적법하므로 각하하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이지현

판사 김홍섭

판사 이승연