의 정 부 지 방 법 원

판 결

사 건	2011가단50431 건물명도등
원 고	주식회사 OO
	oo시 oo구 ooo2가 116-177
	송달장소 ooo시 oo동
	대표이사 @@@
	소송대리인 ***
피 고	주식회사 ◆◆◆◆
	ooo시 oo동
	대표자 사내이사 ooo
변 론 종 결	2012. 3. 9.
판 결 선 고	2012. 3. 23.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 별지(1) 목록 기재 각 부동산을 인도하고,

나. 3,845,380원 및 이에 대한 2011. 12. 31.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

다. 15,788,000원을 지급하라.

2. 원고의 피고에 대한 위 별지(1) 목록 기재 각 부동산에 관한 임대차보증금반환채무는 존재하지 아니함을 확인한다.

3. 피고는 oo 새마을금고(주소 남양주시 평내동 201-2, 대표자 이사장 ooo)에게 별지(2) 목록 기재 예금채권에 관하여 2010. 11. 29. 설정된 질권이 소멸하였다는 취지의 통지를 하라.

4. 소송비용은 피고가 부담한다.

5. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

다음의 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1, 2호증, 갑 제3 내지 5호증의 각 1, 2, 갑 제6, 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. 원고는 2010. 11. 8. 피고에게 원고 소유의 별지(1) 목록 기재 각 부동산 305호, 306호(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)를 보증금 15,000,000원, 기간 2010. 11. 23.부터 2012. 11. 22.까지, 차임 월 1,650,000원(부가세 포함)으로 정하여 임대하는 계약을 체결하고, 그 무렵 피고로부터 임대보증금 15,000,000원을 지급받고 피고에게 이 사건 건물을 인도해 주었다.

나. 원고는 피고로부터 위 임대보증금 15,000,000원을 지급받고 2010. 11. 29. 이를 평내 새마을금고에 예금한 다음, 피고에 대한 임대차보증금반환채무를 담보하기 위하여 같은 날 피고에게 평내 새마을금고에 대한 위 예금채권에 관하여 질권을 설정해 주었다.

다. 그런데 피고는 그 이후 계속 차임 및 관리비를 지급하지 않았고, 그리하여 2011. 7.까지 연체된 차임은 합계 13,200,000원(1,650,000원 × 8개월)이고, 미납된 관리비는 5,645,380원으로서 총 18,845,380원이었다.

라. 원고는 피고의 연체액이 위와 같이 18,845,380원에 이르자 이 사건 소를 제기하면서 피고에게 2기 이상 차임 연체를 이유로 임대차계약을 해지하고, 지급받은 임대보증금 15,000,000원에서 위 연체액을 공제한다는 의사를 표시하였다.

마. 피고는 그 이후에도 계속 차임 및 관리비를 지급하지 아니하여, 2011. 8.부터 2012. 2.까지 연체된 차임은 합계 11,550,000원(1,650,000원 × 7개월), 미납 관리비는 합계 4,238,000원으로서 총 15,788,000원이다.

2. 판 단

가. 건물 인도 청구에 관한 판단

원고와 피고의 위 임대차계약은 피고의 2기 이상 차임 연체를 이유로 한 원고의 해지의 의사표시가 기재된 이 사건 소장부본이 피고에게 송달됨으로써 적법하게 해지되어 종료되었다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

나. 연체 차임 및 미납관리비 지급 청구에 관한 판단

또 피고는 원고에게, 위와 같이 2011. 7.까지 연체된 차임 및 미납 관리비에서 원고가 임대보증금으로 공제하였음을 자인하는 나머지 연체 차임 및 미납관리비 3,845,

380원(18,845,380원 - 15,000,000원) 및 이에 대하여 이 사건 소장부본 송달 다음날임이 기록상 명백한 2011. 12. 31.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 또, 그 이후 2011. 8.부터 2012. 2.까지 연체된 차임 및 미납 관리비 15,788,000원을 지급할 의무가 있다.

다. 임대차보증금반환채무 부존재 확인 및 질권소멸통지 청구에 관한 판단

피고의 임차보증금은 피고가 연체한 차임 및 미납관리비에 의하여 모두 공제되었으므로 원고의 임대차보증금반환채무는 소멸하여 더 이상 존재하지 아니하고, 피고가 이를 다투고 있는 이상 원고로서는 그 확인을 구할 이익이 있다.

또 위와 같이 위 임대차보증금반환채무가 소멸한 이상 이를 담보한 별지(2) 목록 기재 질권 역시 소멸하였으므로, 피고는 oo 새마을금고에 위 질권이 소멸하였다는 취지의 통지를 할 의무가 있다.

3. 결 론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 임수연

별지(1)

1동의 건물의 표시 경기도 남양주시 평내동 579번지 하나프라자
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
10층 제2종 근린생활시설
지하4층 1346.06㎡ 지하3층 1,686.92㎡
지하2층 1,686.92㎡ 지하1층 1,603.76㎡
1층 1,714.26㎡ 2층 1,705.32㎡
3층 1,705.32㎡ 4층 1,705.32㎡
5층 1,705.32㎡ 6층 1,705.32㎡
7층 1,705.32㎡ 8층 1,705.32㎡
9층 1,705.32㎡ 10층 863.98㎡
옥탑 229.33㎡

1. 전유부분의 건물의 표시
건물의 번호 : 1 - 305
구 조 : 철근콘크리트구조
면 적 : 3층 305호 100.175㎡
대지권의 표시
토지의표시 : 경기도 남양주시 평내동 579 대 2161.2㎡
대지권종류 : 소유권대지권
대지권비율 : 2161.2분의 17.005

2. 전유부분의 건물의 표시
건물의 번호 : 1 - 306
구 조 : 철근콘크리트구조
면 적 : 3층 306호 120.957㎡
대지권의 표시
토지의표시 : 경기도 남양주시 평내동 579 대 2161.2㎡
대지권종류 : 소유권대지권
대지권비율 : 2161.2분의 20.533

별지(2)

1. 예탁금명세

예탁금종목 : 정기예탁금

계좌번호 : 9100-4957-7574-4

금 액 : 금15,000,000원

예금만기일 : 2012. 11. 29.

변제기일 : 2012. 11. 29.

질권설정금액 : 금15,000,000원

2. 질권설정자 : 주식회사 덕일(315-81-35526)

대표이사 정용희

청주시 상당구 북문로 2가 116-177

3. 질권자 : 주식회사 보은동산(409-81-49873)

경기도 남양주시 평내동 하나프라자 305, 306호

4. 질권승낙자 : 평내 새마을금고

경기도 남양주시 평내동 201-2

이사장 백두현