

청 주 지 방 법 원

판 결

사 건 2012가단8123 건물인도
원 고 ○○새마을금고
전주시 완산구 고사동 167-5, 6
대표자 이사장 ○○○
소송대리인 황종원

피 고 1. ○○○
청주시
2. 한국토지주택공사
성남시 분당구 정자동 217
대표자 사장 이지송

변 론 종 결 무변론 (피고 1에 대하여)
2012. 7. 6. (피고 2에 대하여)

판 결 선 고 2012. 7. 20.

주 문

1. 피고 ○○○은 피고 한국토지주택공사에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
2. 피고 한국토지주택공사는 피고 ○○○으로부터 위 제1항 기재 부동산을 인도받음과 동시에 원고에게 13,964,000원에서 피고 ○○○이 연체한 차임, 관리비 등 임대차관

계에 따른 채무액을 공제한 나머지 금원을 지급하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

4. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 ○○○은 2006. 11. 28. 대한주택공사(이후 대한주택공사와 한국토지공사가 합병되어 피고가 대한주택공사의 권리·의무를 포괄적으로 승계하였다. 이하 '피고 공사'라 한다)와 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 임대차보증금 13,964,000원, 월차임 145,670원, 임대차기간 2008. 12. 31.까지로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 피고 ○○○은 2008. 1. 29. 원고로부터 5,000,000원을 대출받으면서 그에 대한 담보로 2008. 1. 28. 원고에게 피고 공사에 대한 위 임대차보증금 13,964,000원의 반환채권을 양도하였고, 같은 날 피고 공사에게 위 채권양도 사실을 통지하여 2008. 1. 29. 위 통지가 도달되었다.

다. 이후 피고 ○○○은 2008. 3. 4. 다시 원고로부터 위 임대차보증금을 담보로 3,000,000원을 대출받았다.

라. 한편 피고 ○○○과 피고 공사 사이의 이 사건 임대차계약은 계속하여 갱신되

어 오던 중, 2012. 1. 1. 임대차보증금 14,327,000원, 월차임 149,450원, 임대차기간 2012. 12. 31.까지로 다시 갱신되었다.

[인정근거]

피고 ○○○○ : 자백간주

피고 공사 : 다통 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

임대인이 임대차보증금반환청구채권의 양도통지를 받은 후에는 임대인과 임차인 사이에 임대차계약의 갱신이나 계약기간 연장에 관하여 명시적 또는 묵시적 합의가 있더라도 그 합의의 효과는 보증금반환채권의 양수인에 대하여는 미칠 수 없고, 채권자가 자기채권을 보전하기 위하여 채무자의 권리를 행사하려면 채무자의 무자력을 요건으로 하는 것이 통상이지만 임대차보증금반환채권을 양수한 채권자가 그 이행을 청구하기 위하여 임차인의 가옥명도가 선 이행되어야 할 필요가 있어서 그 명도를 구하는 경우에는 그 채권의 보전과 채무자인 임대인의 자력유무는 관계가 없는 일이므로 무자력을 요건으로 한다고 할 수 없다(대법원 1989. 4. 25. 선고 88다카4253, 4260 판결 등 참조).

한편, 건물임대차에 있어서의 임차보증금은 임대차존속중의 임료뿐만 아니라 건물 명도의무이행에 이르기까지 발생한 손해배상채권 등 임대차계약에 의하여 임대인이 임차인에 대하여 갖는 일체의 채권을 담보하는 것으로서 임대차종료후에 임대인에게 명도할 때 체불임료 등 모든 피담보채무를 공제한 잔액이 있을 것을 조건으로 하여 그 잔액에 관한 임차인의 보증금반환청구권이 발생한다(대법원 1988. 1. 19. 선고 87다카 1315 판결 등 참조).

이 사건에 돌아와 보건대, 피고 ○○○의 피고 공사에 대한 이 사건 임대차계약의 임대차보증금 반환채권이 원고에게 양도되었다는 내용의 통지가 2008. 1. 29. 피고 공사에게 도달된 사실은 앞서 살펴본 바와 같고, 그 이후에 이루어진 피고 ○○○과 피고 공사 사이의 이 사건 임대차계약 갱신이나 계약기간 연장은 이 사건 임대차보증금 반환채권의 양수인인 원고에게 효력이 없으므로, 이 사건 임대차계약은 2008. 12. 31. 기간만으로 종료되었다고 할 것이다.

따라서 피고 ○○○은 피고 공사에게 이 사건 아파트를 인도할 의무가 있고, 원고는 임대차보증금반환채권의 양수인으로서 피고 공사를 대위하여 피고 ○○○에게 그 이행을 구할 수 있으며, 피고 공사는 피고 ○○○으로부터 이 사건 아파트를 인도받음과 동시에 원고에게 채권양도받은 임대차보증금 13,964,000원에서 피고 ○○○이 연체한 차임, 관리비 등 임대차관계에 따른 채무를 공제한 나머지 금원을 반환할 의무가 있다고 할 것이다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하기로 하여, 주문과 같이 결정한다.

판사 이수현

별지

목 록

1. 1동의 건물의 표시

충청북도 청주시 흥덕구 가경동 1693 청주가경6주공아파트
제605동 제1층 제102호

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호	제1층 제102호
구 조	철근콘크리트조
면 적	46.19㎡

대지권의 표시

토지의 표시 충청북도 청주시 흥덕구 가경동 대31676.1㎡
대지권의 종류 소유권대지권
대지권의 비율 31676.1분의 41.6318. 끝.