

서울남부지방법원

제 1 2 민 사 부

판 결

사 건 2013가합104197 임대차보증금
원 고 허○○ (000000-00000000)
서울 양천구 목1동 ○○
소송대리인 법무법인 진명
담당변호사 윤평

피 고 김○○ (000000-00000000)
서울 양천구 목1동 ○○
소송대리인 법무법인 정일
담당변호사 설경수

변 론 종 결 2013. 11. 19.
판 결 선 고 2013. 11. 26.

주 문

1. 이 사건 소 중 340,000,000원에 대하여 별지 목록 기재 부동산 인도일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원의 지급을 구하는 부분을 각하한다.
2. 피고는 원고로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에 원고에게

340,000,000원을 지급하라.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

4. 제2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 인도받음과 동시에 원고에게 340,000,000원 및 이에 대한 위 부동산 인도일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2010. 3. 5. 피고로부터 이 사건 부동산을 임대차보증금 340,000,000원, 임대차기간 2010. 4. 15.부터 2012. 4. 14.까지 2년으로 정하여 임차하고(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다), 그 무렵 피고에게 임대차보증금 340,000,000원을 지급하였다.

나. 이 사건 임대차계약은 위 임대차기간 종료 후에도 묵시적으로 갱신되어 왔는데, 원고는 2013. 1. 9. 피고에게 위 임대차계약의 해지를 통보하여 2013. 1. 10. 피고에게 위 해지의 의사표시가 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 3호증(일부 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 임대차보증금 반환청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 원고의 2013. 1. 9.자 해지의 의사표시가 2013. 1. 10. 피고에게 도달함으로써 민법 제639조, 제635조에 따라 그로부터 1월이 지난 2013. 2. 11. 종료되었다 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고로부터 이 사건 부동산을 인도받음과 동시에 원고에게 임대차보증금 340,000,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 지연손해금청구 부분의 소의 적법 여부에 관한 판단

직권으로 원고가 임대차보증금 340,000,000원에 대하여 이 사건 부동산 인도일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 지연손해금의 지급을 구하는 부분의 적법 여부에 관하여 본다.

살피건대, 원고의 이 부분 소는 원고가 향후 피고에게 이 사건 부동산을 인도한다는 조건이 성취됨으로써 앞서 본 바와 같은 동시이행관계에 기초한 피고의 항변권이 소멸되고, 그에 따라 원고가 피고에 대하여 취득하게 되는 임대차보증금에 대한 지연손해금 청구권을 주장하는 것으로 미리 그 이행을 구하는 장래이행의 소에 해당한다. 그런데 장래의 이행을 청구하는 소는 미리 청구할 필요가 있는 경우에 한하여 제기할 수 있는바, 여기서 미리 청구할 필요가 있는 경우라 함은 이행기가 도래하지 않았거나 조건 미성취의 청구권에 있어서는 채무자가 미리부터 채무의 존재를 다투기 때문에 이행기가 도래되거나 조건이 성취되었을 때에 임의의 이행을 기대할 수 없는 경우를 말하고, 이행기에 이르거나 조건이 성취될 때에 채무자의 무자력으로 말미암아 집행이 곤란해진다던가 또는 이행불능에 빠질 사정이 있다는 것만으로는 미리 청구할 필요가 있다고 할 수 없다(대법원 2000. 8. 22. 선고 2000다25576 판결 참조). 그렇다면 원고

의 이 부분 소는 향후 이 사건 부동산의 인도가 이루어진 후 구체적으로 지연손해금 청구권이 성립하는 시점에서야 비로소 인정될 수 있는 것이고, 피고는 이 사건 임대차 계약의 종료 및 그에 따른 피고의 임대차보증금반환의무에 관하여 전혀 다투지 않고 있으므로, 원고가 피고를 상대로 미리 청구할 필요가 있는 경우에 해당하지 아니한다. 따라서 원고의 이 부분 소는 부적법하다.

3. 결론

그렇다면 이 사건 소 중 340,000,000원에 대한 이 사건 부동산 인도일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원의 지급을 구하는 부분은 부적법하여 각하하고, 나머지 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김종원

 판사 나원식

 판사 강나래

목 록

(1동의 건물의 표시)

서울 양천구 목동 ○○, ○○-1 목동○○2 제206동 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트
지붕 40층 업무시설, 판매시설, 제1종 근린생활시설, 1층 1,809.973m², 1층 207.500m²,
2층 1,790.420m², 2층 40.919m², 2층 34.016m², 2층 99.304m², 3층 1,429.052m², 3층
34.016m², 3층 217.431m², 3층 내지 19층 각 723.475m², 20층 436.275m², 20층 74.160
m², 20층 164.249m², 21층 내지 40층 723.475m²

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 서울 양천구 목동 ○○ 대 10184.6m²
2. 서울 양천구 목동 ○○-1 대 13705m²

(전유부분의 건물의 표시)

제4층 제401호 철근콘크리트조 94.387m²

(대지권의 표시)

- 1, 2 소유권대지권 23889.6분의 17.899. 끝.