

[서식 예] 상가임대차계약 갱신권 요구 주장

## 최 고 서

수 신 ○○○ 님

경기 ○○시 ○○○ ○○하이츠 ○○○-○○○

1. 최고인은 귀하로부터 2010. 9. 8.자 우체국 소인이 찍힌 내용증명에서 점포의 인도를 요구받았는데, 귀하의 주장사항에 대하여는 아래 2항에서와 같이 답변하고, 아울러 귀하의 인도요구에 대한 최고인의 입장을 아래 3항에 적은 바와 같이 답변하는 바입니다.
2. 가. 최고인인 귀하의 요구에 따라 기존 100만원이던 월세를 2008. 10. 20.부터 월 110만원을 지급하여 인상해드린 바 있습니다.  
나. 화장실 시설의 개선은 법률적으로나 상도의적으로나 임대인인 귀하가 해야 할 사항이라 할 것입니다.  
다. 현재 돌출간판은 2개이며 최고인이 더 설치한 것이 없습니다. 또한 귀하가 2008 년경 건물을 보수하면서 기존 간판을 버려, 최고인의 비용으로 50만원을 들여 재설치한 바 있습니다.  
라. 요금 경쟁 등은 자본주의의 기본이라 할 것임에도 이를 임대인인 귀하가 문제 삼는 건 참으로 이해할 수 없는 부분입니다.
3. 최고인은 2006. 11. 7. 귀하 소유인 ○○시 ○○동 171-17 소재 3층 건물 중 3층 전 부에 대하여 계약기간을 2007. 11. 7.까지로 약정하고 당구장으로 임차하여 현재까지 묵시적으로 갱신된 계약에 의해 영업 중이며, 4년이 되는 시점은 올해 11. 7.경이라 할 것입니다. 귀하의 요구에 대하여 최고인은 상가건물임대차보호법 제10조의 규정 에 따라 계약의 갱신을 요구하니 널리 이해해 주시기 바랍니다. 참고로 위 법에 따 른 갱신요구권에 따라 최고인은 5년간은 영업을 계속할 수 있고, 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 보게 되어 있으므로 참고하시기 바랍니다.

20 . . .

최고인 김 ○ ○

○○시 ○○동 ○○○-○○○

내 용 증 명	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 내용증명은 우편법 시행규칙 제25조 ①항 4호 가목에 따라 기취급을 전제로 우체국창구 또는 정보통신망을 통하여 이 수취인에게 어떤 내용의 문서를 언제 발송하였다는 사실을 우체국이 증명하는 특수취급 제도입니다.</li> <li>· 예컨대 채무이행의 기한이 없는 경우 채무자는 이행의 청구를 받은 때로부터 지체책임을 지게 되며 이 경우 이행의 청구를 하였음을 증명하는 문서로 활용할 수 있습니다.</li> </ul>
내 용 증 명 의 활 용	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 민법은 시효중단의 한 형태로 「최고」를 규정하고 있으며 「최고」 후 6월내에 재판상의 청구, 과산절차참가, 화해를 위한 소환, 임의출석, 압류 또는 가압류, 가처분을 하지 않는 경우 시효중단의 효력이 없는 것으로 규정하고 있습니다.</li> <li>· 따라서 소멸시효가 임박한 경우 「최고서」를 작성하여 내용증명 우편으로 송부하고 소송 시 「최고」를 하였음을 입증하는 자료로 사용할 수 있습니다.</li> <li>· 계약의 해제(해지), 착오 등을 이유로 취소하는 경우 내용증명을 통하여 의사표시를 하는 것이 후일 분쟁을 미리 예방 할 수 있는 방법이 될 수 있습니다.</li> <li>· 민법 제450조는 지명채권의 양도는 양도인이 채무자에게 통지하거나 채무자의 승낙을 요하며, 통지나 승낙은 확정일자 있는 증서에 의하지 않으면 채무자 이외의 제3자에게 대항할 수 없도록 규정하고 있습니다.</li> <li>· 따라서 채권의 양도통지를 할 경우 내용증명에 의하여 통지하면 제3자에게도 대항할 수 있게 됩니다.</li> <li>· (※ 배달증명은 확정일자 있는 증서로 보지 않음 대법원 2001다80815)</li> </ul>
제출부수	· 3부를 작성하여 봉투와 함께 우체국에 제출
기 타	· 내용증명 우편은 3년간 보관하며 분실한 경우에도 재발급 받을 수 있음