

[서식 예] : 임대차계약 해지 통지 및 보증금 반환청구

임대차계약 해지 통지 및 보증금 반환청구

수신인 : 임대인 이임대(주민등록번호)

서울 광진구 ○○○

발신인 : 임차인 황임차(주민등록번호)

서울 광진구 ○○○

1. 임대차계약내용

부동산소재지 : 서울 광진구 구의동 ○○번지 지층

임대차 계약기간 : 2010년 7월 15일부터 2012년 7월 14일

임대차 보증금 : 일금 오천만원 정

2. 상기 물건지에 대해서 귀하와 발신인이 2010년 7월 15일부터 2012년 7월 14일까지 전세(임대차) 계약을 체결하여 2012년 7월 14일부로 계약이 종료되며, 2011년 7월부터 작은방의 누수 및 심한 곰팡이로 사용하지 못하였으며 방안 물건에도 심각한 손상을 입었습니다.

이에 발신인은 계약 만기 내이지만 위와 같은 사유로 계약 종료를 요구하며, 새로운 입주자가 결정되지 않더라도 이 내용증명을 송달받은 날로부터 5일 이내에 임대차 보증금을 발신인의 계좌(우리은행 : ○○○-○○○○○○○-○○-○○○ 예금주 : 황임차) 반환하여 주실 것을 본 내용증명으로 요구합니다.

3. 발신인은 현재 다른 집을 2012. 7. 14. 전세보증금 3천만원에 월 차임 30만원으로 계약한 상태인바, 귀하가 보증금을 반환치 않을 경우 발신인은 월 30만원씩의 차임을 지급하게 될 것입니다.

4. 또한 귀하도 알고 있듯이 발신인의 임차보증금 5천만원 중 3,500만원은 우리은행으로부터 근로자 전세대출로 대출받은 돈이므로 귀하가 이를 늦게 반환할 경우에는 그에 대한 월 14만원씩의 이자가 발생합니다.
5. 위 3항 및 4항의 돈은, 민법상 특별손해에 해당하는 것으로서 미리 통지하는 것이며, 추후 소송 시에는 임차보증금반환의 본안사건과 임차권등기신청사건의 소송비용뿐만 아니라 위와 같은 특별손해에 대하여도 귀하가 부담해야 한다는 사실을 미리 특정하여 고지하는 것이므로, 부디 빠른 시일 내에 보증금을 반환하여 상호간에 불미스런 일이 발생치 않도록 해 주시기 바랍니다.

20 년 월 일

임차인 황임차

내 용 증 명	<p>·내용증명은 우편법 시행규칙 제25조 ①항 4호 가목에 따라 등기취급을 전제로 우체국창구 또는 정보통신망을 통하여 발송인이 수취인에게 어떤 내용의 문서를 언제 발송하였다는 사실을 우체국이 증명하는 특수취급 제도입니다.</p> <p>예컨대 채무이행의 기한이 없는 경우 채무자는 이행의 청구를 받은 때로부터 지체책임을 지게 되며 이 경우 이행의 청구를 하였음을 증명하는 문서로 활용할 수 있습니다.</p>
내 용 증 명 의 활 용	<p>·민법은 시효중단의 한 형태로 「최고」를 규정하고 있으며 「최고」 후 6월내에 재판상의 청구, 파산절차참가, 화해를 위한 소환, 임의출석, 압류 또는 가압류, 가처분을 하지 않는 경우 시효중단의 효력이 없는 것으로 규정하고 있습니다.</p> <p>따라서 소멸시효가 임박한 경우 「최고서」를 작성하여 내용증명우편으로 송부하고 소송 시 「최고」를 하였음을 입증하는 자료로 사용할 수 있습니다.</p> <p>·계약의 해제(해지), 착오 등을 이유로 취소하는 경우 내용증명을 통하여 의사표시를 하는 것이 후일 분쟁을 미리 예방할 수 있는 방법이 될 수 있습니다.</p> <p>·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.</p> <p>따라서 채권의 양도통지를 할 경우 내용증명에 의하여 통지하면 제3자에게도 대항할 수 있게 됩니다.</p> <p>(※ 배달증명은 확정일자 있는 증서로 보지 않음 대법원 2001다80815)</p>
제출부수	·3부를 작성하여 봉투와 함께 우체국에 제출
기 타	·내용증명 우편은 3년간 보관하며 분실한 경우에도 재발급받을 수 있음

