

[서식 예] 임차보증금반환청구의 소(임차주택 양도된 경우 양도인에게 청구)

소 장

원 고 ○○○ (주민등록번호)
○○시 ○○구 ○○길 ○○(우편번호)
전화·휴대폰번호:
팩스번호, 전자우편(e-mail)주소:

피 고 ◇◇◇ (주민등록번호)
○○시 ○○구 ○○길 ○○(우편번호)
전화·휴대폰번호:
팩스번호, 전자우편(e-mail)주소:

임차보증금반환청구의 소

청 구 취 지

1. 피고는 원고에게 금 60,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.
 2. 소송비용은 피고의 부담으로 한다.
 3. 위 제1항은 가집행 할 수 있다.
- 라는 판결을 구합니다.

청 구 원 인

1. 원고는 20○○. ○. ○. 피고와 피고의 소유인 ○○시 ○○구 ○○길 ○○ 소재 주택을 임차보증금 60,000,000원, 계약기간 2년으로 정하고 임차하여 주민등록전 입신고를 마치고 거주하고 있습니다.
2. 그 뒤 피고는 계약기간이 6개월 정도 남아 있는 시점에서 위 임차주택을 소외 ◇◇◇에게 매도하여 소유권이전등기를 마쳤고, 피고와 소외 ◇◇◇ 사이에 원고에 대한 피고의 주택임대인으로서의 지위를 소외 ◇◇◇가 승계하기로 약정하였습니다.
3. 그런데 위 임차주택과 그 대지의 시가에 비하여 임차보증금이 90%에 가까운 상태이므로 원고가 비록 임대차계약서에 확정일자를 받아 두어 제1순위로 우선변제권이 인정되고, 대항력도 갖추었다고 하여도 위 임차주택과 대지가 경매

될 경우에 원고의 임차보증금이 전부 확보되기는 어려운 실정입니다. 한편 고는 위 임차주택과 대지 이외에도 다수의 부동산을 소유하고 있는 반면, 소외 ◆◆◆는 위 임차주택과 대지 이외에 다른 재산이 거의 없는 상태이므로 원고로서는 원고와 피고의 사이에 피고의 주택임대인으로서의 지위가 소외 ◆◆◆에게 승계 되는 것을 원하지 않았으므로, 원고는 피고에게 위 주택임대차계약의 해지 및 임차보증금반환을 내용증명우편으로 통고하였으나, 피고는 피고와 소외 ◆◆◆ 사이에 원고에 대한 피고의 주택임대인으로서의 지위를 소외 ◆◆◆가 승계하기로 약정하였으므로 원고에게 위 임차보증금을 반환할 수 없다고 주장하고 있습니다.

4. 그러나 임대차계약에 있어 임대인의 지위의 양도는 임대인과 신 소유자와의 계약만으로써 그 지위의 양도를 할 수 있다 할 것이나, 이 경우에 임차인이 원하지 아니하면 임대차의 승계를 임차인에게 강요할 수는 없으므로 임차인은 곧 이의를 제기함으로써 승계 되는 임대차관계의 구속을 면할 수 있고, 임대인과의 임대차관계도 해지할 수 있다고 하여야 할 것입니다.
5. 그렇다면 피고는 원고에게 위 임차보증금 60,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진등에관한특례법에서 정한 연 12%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 할 것이므로 이를 구하기 위하여 이 사건 청구에 이른 것입니다.

입 증 방 법

- | | |
|-----------|----------------|
| 1. 갑 제1호증 | 부동산등기사항증명서(건물) |
| 1. 갑 제2호증 | 임대차계약서 |
| 1. 갑 제3호증 | 통고서(내용증명우편) |

첨 부 서 류

- | | |
|-----------|------|
| 1. 위 입증방법 | 각 1통 |
| 1. 소장부분 | 1통 |
| 1. 송달료납부서 | 1통 |

20○○. ○. ○.

위 원고 ○○○ (서명 또는 날인)

관할법원	※ 아래(1)참조	소멸시효	○○년(☞소멸시효일람표)
제출부수	소장원본 1부 및 피고 수만큼의 부분 제출		
비 용	<ul style="list-style-type: none"> · 인지액 : ○○○원(☞산정방법) ※ 아래(2)참조 · 송달료 : ○○○원(☞적용대상사건 및 송달료 예납기준표) 		
불복절차 및 기 간	<ul style="list-style-type: none"> · 항소(민사소송법 제390조) · 판결서가 송달된 날부터 2주 이내(민사소송법 제396조 제1항) 		
기 타	<ul style="list-style-type: none"> · 임대차계약에 있어 임대인의 지위의 양도는 임대인의 의무의 이전을 수 반하는 것이지만 임대인의 의무는 임차인이 누구인가에 의하여 이행방 법이 특별히 달라지는 것은 아니고, 목적물의 소유자의 지위에서 거의 완전히 이행할 수 있으며, 임차인의 입장에서 보아도 신 소유자에게 그 의무의 승계를 인정하는 것이 오히려 임차인에게 훨씬 유리할 수도 있 으므로 임대인과 신 소유자와의 계약만으로써 그 지위의 양도를 할 수 있다 할 것이나, 이 경우에 임차인이 원하지 아니하면 임대차의 승계를 임차인에게 강요할 수는 없는 것이어서 스스로 임대차를 종료시킬 수 있어야 한다는 공평의 원칙 및 신의성실의 원칙에 따라 임차인이 곧 이 의를 제기함으로써 승계 되는 임대차관계의 구속을 면할 수 있고, 임대 인과의 임대차관계도 해지할 수 있다고 보아야 함(대법원 1998. 9. 2.자 98마100 결정). · 대항력 있는 주택임대차에 있어 기간만료나 당사자의 합의 등으로 임대 차가 종료된 경우에도 주택임대차보호법 제4조 제2항에 의하여 임차인 은 보증금을 반환 받을 때까지 임대차관계가 존속하는 것으로 의제되므 로 그러한 상태에서 임차목적물인 부동산이 양도되는 경우에는 주택임 대차보호법 제3조 제2항에 의하여 양수인에게 임대차가 종료된 상태에 서의 임대인으로서의 지위가 당연히 승계 되고, 양수인이 임대인의 지 위를 승계 하는 경우에는 임대차보증금반환채무도 부동산의 소유권과 결합하여 일체로서 이전하는 것이므로 양도인의 임대인으로서의 지위나 보증금반환채무는 소멸하는 것이지만, 임차인의 보호를 위한 임대차보 호법의 입법취지에 비추어 임차인이 임대인의 지위승계를 원하지 않는 경우에는 임차인이 임차주택의 양도사실을 안 때로부터 상당한 기간 내 에 이의를 제기함으로써 승계 되는 임대차관계의 구속으로부터 벗어날 수 있다고 봄이 상당하고, 그와 같은 경우에는 양도인의 임차인에 대한 보증금반환채무는 소멸하지 않음. 그러나 제반 사정에 비추어 임차인이 주택임대차보호법에 의하여 임차주택의 양수인이 임대인의 지위를 승계 하는 것을 전제로 행동하였다고 봄이 상당한 경우에는 임대인의 지위승 계에 대하여 이의를 제기한 것으로 단정하기는 어려움(대법원 2002. 9. 4. 선고 2001다64615 판결). 		

※ (1) 관 할

1. 소(訴)는 피고의 보통재판적(普通裁判籍)이 있는 곳의 법원의 관할에 속하고, 사람의 보통재판적은 그의 주소에 따라 정하여지나, 대한민국에 주소가 없거나 주소를 알 수 없는 경우에는 거소에 따라 정하고, 거소가 일정하지 아니하거나 거소도 알 수 없으면 마지막 주소에 따라 정하여짐.
2. 재산권에 관한 소를 제기하는 경우에는 거소지 또는 의무이행지의 법원에 제기할 수 있음.
3. 따라서 사안에서 원고는 피고의 주소지를 관할하는 법원이나 의무이행지(특정물의 인도는 채권성립당시에 그 물건이 있던 장소에서 하여야 하지만, 그 밖의 채무 변제는 채권자의 현주소에서 하여야 하므로 당사자간에 특별한 약정이 없는 한 채권자는 자기의 주소지를 관할하는 법원에 소를 제기할 수 있음 : 민법 제467조 제1항, 제2항)관할 법원에 소를 제기할 수 있음.

※ (2) 인 지

소장에는 소송목적의 값에 따라 민사소송등인지법 제2조 제1항 각 호에 따른 금액 상당의 인지를 붙여야 함. 다만, 대법원 규칙이 정하는 바에 의하여 인지의 첩부에 갈음하여 당해 인지액 상당의 금액을 현금이나 신용카드·직불카드 등으로 납부하게 할 수 있는바, 현행 규정으로는 인지첩부액이 1만원 이상일 경우에는 현금으로 납부하여야 하고 또한 인지액 상당의 금액을 현금으로 납부할 수 있는 경우 이를 수납은행 또는 인지납부대행기관의 인터넷 홈페이지에서 인지납부대행기관을 통하여 신용카드 등으로도 납부할 수 있음(민사소송등인지규칙 제27조 제1항 및 제28조의 2 제1항).