

[서식 예] 누수로 인한 임대차계약 해지 통지 및 보증금 반환청구

누수로 인한 임대차계약 해지 통지 및 보증금 반환청구

수신인 : 김○○(주민등록번호)

인천 동구 ○○○

발신인 : 이○○(주민등록번호)

서울 중랑구 ○○○

1. 발신인은 귀사 소유인 서울 중랑구 ○○동 ○○-○○, 지층 안쪽 방 2칸에 대하여 계약기간을 2012. 4. 15.부터 2014. 4. 15.까지 24개월로, 임대차보증금을 35,000,000원으로 정하고 거주하고 있는 임차인입니다.
2. 상기 물건지에 대해서 올해 7월부터 큰방 쪽의 심한 누수와 큰방과 작은방, 주방 벽면의 심한 곰팡이로 인하여 도저히 사람이 살 수 없는 상황이고, 발신인이 귀하에게 얘기하니 귀하는 수리해 준다고 했다가 보증금을 반환해 준다고 했다가 지키지도 않는 약속들을 반복하거나 사는 데 지장이 없다는 등 발신인의 요구사항을 전혀 받아들이지 않고 있습니다.
3. 이에 발신인은 계약기간 내이지만 위와 같은 사유로 계약 종료를 요구하며, 새로운 입주자가 결정되지 않더라도 이 내용증명을 송달받은 날로부터 7일 이내에 임대차 보증금 및 이사비용 원(단 이사 올 당시 기준임, 이하 같음), 부동산동개수수료 원 반환하여 주실 것을 본 내용증명으로 요구합니다.

4. 위와 같은 발신인의 요구사항에 불응할 경우, 발신인은 임차보증금반환 등 청구의 본안소송과 임차권등기신청사건의 각 소송비용, 판결 이후의 강제집행에 따른 집행비용 등을 귀하가 부담해야 한다는 사실을 미리 고지하니, 부디 빠른 시일 내에 보증금을 반환하여 상호간에 불미스런 일이 발생치 않도록 해 주시기 바랍니다.

20○○. ○. ○.

발신인 이○○

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

