

[서식 예] 임대료청구의 소

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:

임대료청구의 소

청 구 취 지

1. 피고는 원고에게 금 ○○○○원 및 이에 대한 20○○. ○○. ○○.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.
 2. 소송비용은 피고의 부담으로 한다.
 3. 위 제1항은 가집행 할 수 있다.
- 라는 판결을 구합니다.

청 구 원 인

1. 원·피고의 신분관계
원고는 원고의 위 주소지에 5층 건물을 소유하고 있으면서 임대업을 하는 사람

이고, 피고는 원고 소유건물 중 일부를 임차한 임차인입니다.

2. 원고는 2000. 0. 0. 피고와 원고 소유인 00시 00구 00길 00 소재 00빌딩 1층을 보증금 000원, 월임대료 금 000원, 월임대료 지급기일 매월 15일, 임대차기간 12개월로 하는 상가임대차계약을 체결하고, 피고는 잔금을 치른 2000. 0. 00.부터 원고로부터 위 임대차목적물의 점유를 이전 받아 같은 장소에서 “00베이커리”라는 상호로 제과점을 운영하였습니다.
3. 그런데 피고는 위 임대차계약일로부터 3월간은 매월 15일에 월임대료를 지급하였습니다. 그러나 임대차계약일로부터 3월이 지난 뒤로는 월임대료를 지급하지 않았습니다. 그러므로 원고는 피고에게 월임대료를 지급해줄 것을 여러 차례 독촉한 뒤 내용증명으로 최고하였으나 피고는 사업이 잘 되지 않아 그러니 사정이 좋아질 때까지 임대차보증금에서 월세를 공제해줄 것을 요구하여 원고는 피고의 입장을 고려하여, 원고의 손해를 감수하면서 기간은 정하지 않은 채 월임대료를 보증금에서 공제하기로 하였습니다.
4. 위와 같이 월임대료를 보증금에서 공제하기로 한 이후부터 원고는 피고와의 약정대로 임대차보증금에서 임대료를 공제하는 방법으로 월임대료를 정산하였습니다. 그러나 피고는 임대차보증금이 모두 없어진 2000. 00. 0.부터는 원고에게 월임대료를 지급하거나 아니면 임대차목적물을 비워주어야 함에도 불구하고 상가를 계속 사용하여 원고는 피고에게 임대차계약의 해지를 통보하고 임대차목적물의 명도를 요구하였습니다. 이에 피고는 시설비등 권리금을 받을 수 있도록 해달라며 가게가 양도 될 때까지는 명도에 응할 수 없다고 하였습니다. 그러던 중 피고의 위 가게가 소외 000에게 양도되어 피고는 위 임대차목적물에서 퇴거하고 위 임대차목적물을 소외 000에게 인도하였습니다. 이에 원고는 피고에게 금 0000원(=2000. 00. 0. - 2000. 00. 00.까지 0개월×금 000원)을 변제 할 것을 요구하였으나 피고는 지금까지 위 금액을 변제하지 않고 있는 것입니다.
5. 그렇다면 피고는 원고에게 체불된 월임대료 금 0000원 및 이에 대한 2000. 00. 00.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진등에관한특별법에서 정한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다 할 것이므로, 원고는 그 지급을 구하고자 이 사건 청구에 이른 것입니다.

입 증 방 법

1. 갑 제1호증

임대차계약서



- | | |
|-----------|-----|
| 1. 갑 제2호증 | 최고서 |
| 1. 갑 제3호증 | 답변서 |
| 1. 갑 제4호증 | 확인서 |

첨 부 서 류

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

20○○. ○. ○.

위 원고 ○○○ (서명 또는 날인)

○○지방법원 귀중

관할법원	※ 아래(1)참조	소멸시효	○○년(☞소멸시효일람표)
제출부수	소장원본 1부 및 피고 수만큼의 부분 제출		
비 용	· 인지액 : ○○○원(☞산정방법) ※ 아래(2)참조 · 송달료 : ○○○원(☞적용대상사건 및 송달료 예납기준표)		
불복절차 및 기 간	· 항소(민사소송법 제390조) · 판결서가 송달된 날부터 2주 이내(민사소송법 제396조 제1항)		
기 타	· 부동산 임대차에 있어서 수수된 보증금은 임료채무, 목적물의 멸실·훼손 등으로 인한 손해배상채무 등 임대차관계에 따른 임차인의 모든 채무를 담보하는 것으로서 그 피담보채무 상당액은 임대차관계의 종료 후 목적물이 반환될 때에 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제됨(대법원 1999. 12. 7. 선고 99다50729 판결). · 임차인이 임대차계약을 체결할 당시 임대인에게 지급한 임대차보증금으로 연체차임 등 임대차관계에서 발생하는 임차인의 모든 채무가 담보된다 하여 임차인이 그 보증금의 존재를 이유로 차임의 지급을 거절하거나 그 연체에 따른 채무불이행책임을 면할 수는 없음(대법원 1994. 9. 9. 선고 94다4417 판결). · 임대차보증금은 임대차계약이 종료된 후 임차인이 목적물을 명도 할 때까지 발생하는 차임 및 기타 임차인의 채무를 담보하기 위하여 교부되는 것이므로 특별한 사정이 없는 한 임대차계약이 종료되었다 하더라도 목적물이 명도 되지 않았다면 임차인은 보증금이 있음을 이유로 연체차임의 지급을 거절할 수 없음(대법원 1999. 7. 27. 선고 99다24881 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 채무변제는 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 금

액 상당의 인지를 붙여야 함. 다만, 대법원 규칙이 정하는 바에 의하여
의 첩부에 갈음하여 당해 인지액 상당의 금액을 현금이나 신용카드·직불
등으로 납부하게 할 수 있는바, 현행 규정으로는 인지첩부액이 1만원 이상일
경우에는 현금으로 납부하여야 하고 또한 인지액 상당의 금액을 현금으로 납
부할 수 있는 경우 이를 수납은행 또는 인지납부대행기관의 인터넷 홈페이지
에서 인지납부대행기관을 통하여 신용카드 등으로도 납부할 수 있음(민사소송
등인지규칙 제27조 제1항 및 제28조의 2 제1항).

●●●분류표시 : 민사소송 >> 소의 제기 >>이행의 소