

[서식 예] 임차보증금반환청구의 소(임차상가 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 50,000,000원 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 1층 점포 50㎡를 임차보증금 50,000,000원에 1년간 임차하여 식당을 운영하던 중 피고가 위 임차건물을 소외 ◇◇◇에게 매도하여 소유권이전등기를 마쳤고, 피고와 소외 ◇◇◇ 사이에 원고에 대한 피고의 임대인으로서의 지위를 소외 ◇◇◇가 승계하기로 약정하였습니다.
2. 그런데 위 건물과 위 건물이 건축된 대지에는 원고가 임차하기 이전에 3건의 근저당권이 설정되어 있었으며, 소외 ◇◇◇는 위 건물과 대지 이외에 다른 재산이 거의 없는 반면, 피고는 위 건물과 대지 이외에도 다수의 부동산을 소유하고 있는

바, 원고로서는 원고와 피고의 위 점포에 대한 임대차계약에서 임대인으로서의  
고의 지위가 소외 ◆◆◆에게 승계 되는 것을 원하지 않았으므로 원고는 피고  
게 위 임대차계약을 해지하고 임차보증금을 반환해줄 것을 내용증명우편으로 통  
고하였으나, 피고는 피고와 소외 ◆◆◆ 사이에 원고에 대한 피고의 임대인으로서  
의 지위를 소외 ◆◆◆가 승계하기로 약정하였으므로 원고에게 위 임차보증금을  
반환할 수 없다고 주장하고 있습니다.

3. 그러나 임대차계약에 있어 임대인의 지위의 양도는 임대인과 신 소유자와의 계약  
만으로써 그 지위의 양도를 할 수 있다 할 것이나, 이 경우에 임차인이 원하지 아  
니하면 임대차의 승계를 임차인에게 강요할 수는 없으므로 임차인은 곧 이의를  
제기함으로써 승계 되는 임대차관계의 구속을 면할 수 있고, 임대인과의 임대차관  
계도 해지할 수 있다고 하여야 할 것입니다.
4. 그렇다면 피고는 원고에게 위 임차보증금 50,000,000원 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 위  
하여 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		
비용	· 인지액 : ○○○원(☞산정방법) ※ 아래(2)참조 · 송달료 : ○○○원(☞적용대상사건 및 송달료 예납기준표)		
불복절차 및 기간	· 항소(민사소송법 제390조) · 판결서가 송달된 날부터 2주 이내(민사소송법 제396조 제1항)		
기타	· 임대차계약에 있어 임대인의 지위의 양도는 임대인의 의무의 이전을 수반하는 것이지만 임대인의 의무는 임대인이 누구인가에 의하여 이행방법이 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 있으므로 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 이의를 제기함으로써 승계 되는 임대차관계의 구속을 면할 수 있고, 임대인과의 임대차관계도 해지할 수 있다고 보아야 함(대법원 1998. 9. 2.자 98마100 결정).		

※ (1) 관할

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) 인지

소장에는 소송목적의 값에 따라 민사소송등인지법 제2조 제1항 각 호에 따른 금액 상당의 인지를 붙여야 함. 다만, 대법원 규칙이 정하는 바에 의하여 인지의 첨부에 갈음하여 당해 인지액 상당의 금액을 현금이나 신용카드·직불카드

등으로 납부하게 할 수 있는바, 현행 규정으로는 인지첩부액이 1만원 이 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(민사소송 등인지규칙 제27조 제1항 및 제28조의 2 제1항).

●●●분류표시 : 민사소송 >> 소의 제기 >>이행의 소