

[서식 예] 반소장(임차보증금반환청구)

## 반 소 장

사 건 20○○가단○○○ 건물명도

피고(반소원고) ◇◇◇ (주민등록번호)

○○시 ○○구 ○○길 ○○(우편번호 ○○○-○○○)

전화 · 휴대폰번호:

팩스번호, 전자우편(e-mail)주소:

원고(반소피고) ○○○ (주민등록번호)

○○시 ○○구 ○○길 ○○(우편번호 ○○○-○○○)

전화 · 휴대폰번호:

팩스번호, 전자우편(e-mail)주소:

위 사건에 관하여 피고(반소원고)는 다음과 같이 반소를 제기합니다.

임차보증금반환청구의 소

## 청 구 취 지

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 금 21,382,368원 및 이에 대한 건물명도 일부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 돈을 지급하라.
  2. 반소에 관한 소송비용은 원고(반소피고)가 부담한다.
  3. 위 제1항은 가집행 할 수 있다.
- 라는 판결을 구합니다.

## 청 구 원 인

1. 피고(반소원고)의 임대차보증금반환청구권의 발생  
가. 피고(반소원고, 다음부터 ‘피고’라고만 함)는 20○○. 10. 20. 소외 ◇◇◇ 소  
유의 ○○시 ○○구 ○○길 ○○ 소재 주택(다음부터 ‘이 사건 주택’이라고

만 함) 1층부분에 관하여, 소외 ◆◆◆와 임대차보증금 24,000,000원, 임  
기간 ○○개월로 정하여 주택임대차계약을 체결하고(을 제1호증 임대차계  
서 참조), 그 무렵 이 사건 주택에 입주하여 20○○. 10. 31. 전입신고를 마  
쳤고(을 제2호증 주민등록표등본 참조), 20○○. 4. 8.자로 확정일자를 받았  
습니다. 그 뒤 피고는 20○○. 6. 12. 이 사건 주택에 관하여 소외 ◆◆◆와  
임대차보증금을 금 26,000,000원으로 증액하기로 하고 위 임대차계약을 갱  
신하였습니다(을 제3호증 임대차계약서 참조).

나. 한편, 이 사건 주택에 관하여는 20○○. 9. 28. ○○지방법원 20○○타경○○  
○호 근저당권실행에 의한 경매개시결정에 의하여 경매가 진행되었는바, 이  
사건 주택은 소외 ◆◆◆에게 매각되어 20○○. 10. 17. 위 소외 ◆◆◆에게  
소유권이전등기가 되었다가, 20○○. ○. ○. 다시 원고(반소피고, 다음부터  
‘원고’라고만 함)에게 매매를 원인으로 그 소유권이 이전되었습니다(을 제4  
호증의 1, 2 각 부동산등기부등본 참조).

다. 그리고 피고는 위 나.항의 경매절차에서 금 26,000,000원의 임대차보증금 중  
금 2,167,632원을 배당 받았습니다(을 제5호증 배당표 참조).

라. 그런데 주택임대차보호법상 대항력과 우선변제권을 아울러 가지고 있는 주  
택임차인은 경매절차에서 임차보증금 전액에 대하여 배당요구를 하였더라  
도 임차보증금 전액을 배당 받을 수 없었던 때에는 임차보증금 중 경매절  
차에서 배당 받을 수 있었던 금액을 공제한 잔액에 관하여 경매절차의 매  
수인에게 대항하여 이를 반환 받을 때까지 임대차관계의 존속을 주장할 수  
있다고 봄이 상당하다고 할 것인데(대법원 1997. 8. 22. 선고 96다53628 판  
결 참조), 위에서 본 바와 같이 피고는 주택임대차보호법상 대항력과 우선  
변제권을 아울러 가지고 있었습니다.

마. 따라서 원고는 임차주택의 양수인으로서, 피고가 원고에 대하여 대항력을  
가지는 금 24,000,000원 중 피고가 배당 받은 금 2,617,632원을 공제한 금  
21,382,368원의 임대차보증금을 반환해야 할 의무가 있다 할 것입니다.

## 2. 결론

그렇다면 원고는 피고에게 위 임차보증금 잔액 금 21,382,368원 및 이에 대한  
건물명도일부부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율에 의한 지연손해  
금을 지급할 의무가 있다 할 것이므로, 피고는 이를 구하기 위하여 이 사건 반  
소청구를 하기에 이르렀습니다.

## 입 증 방 법

- |                |                |
|----------------|----------------|
| 1. 을 제1호증      | 임대차계약서(증액되기 전) |
| 1. 을 제2호증      | 주민등록표등본        |
| 1. 을 제3호증      | 임대차계약서(증액된 이후) |
| 1. 을 제4호증의 1,2 | 각 부동산등기사항증명서   |
| 1. 을 제5호증      | 배당표            |

## 첨 부 서 류

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

20○○. ○. ○.

위 반소원고(본소피고) ◇◇◇ (서명 또는 날인)

제 출 법 원	본소 계속법원	제 출 기 간	사실심 변론종결 전까지(민사소송법 제269조 제1항)
제 출 부 수	반소장 1부 및 상대방 수만큼의 부분 제출		
비 용	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 인지액 : ○○○원(☞산정방법)※ 아래(1)참조 단, 본소와 목적이 동일한 반소장에는 본소인지액을 공제한 액의 인지를 붙여야 함(민사소송등인지법 제4조 제2항)</li> <li>· 송달료 : ○○○원(☞적용대상사건 및 송달료 예납기준표)</li> </ul>		
불 복 절 차 및 기 간	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 항소(민사소송법 제390조)</li> <li>· 판결서가 송달된 날부터 2주 이내(민사소송법 제396조 제1항)</li> </ul>		
기 타	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 본소가 취하된 때에는 피고는 원고의 동의 없이 반소를 취하할 수 있는데(민사소송법 제271조), 이 규정은 원고가 반소의 제기를 유발한 본소는 스스로 취하해놓고 그로 인하여 유발된 반소만의 유지를 상대방에게 강요한다는 것은 공평치 못하다는 이유에서 원고가 본소를 취하한 때에는 피고도 원고의 동의 없이 반소를 취하할 수 있도록 한 규정이므로, 본소가 원고의 의사와 관계없이 부적법하다 하여 각하됨으로써 종료된 경우에까지 유추적용 할 수 없고, 원고의 동의가 있어야만 반소취하의 효력이 발생한다 할 것임(대법원 1984. 7. 10. 선고 84다카298 판결).</li> <li>· 항소심에서의 반소제기는 상대방의 심급의 이익을 해할 우려가 없는 경우 또는 상대방의 동의를 받은 경우에 제기할 수 있고, 상대방이 이익을 제기하지 아니하고 반소의 본안에 관하여 변론을 한 때에는 반소제기에 동의한 것으로 보게 됨(민사소송법 제412조).</li> <li>· 항소심에서의 반소 제기에는 상대방의 동의를 얻어야 함이 원칙이나, 반소청구의 기초를 이루는 실질적인 쟁점에 관하여 제1심에서 본소의 청구원인 또는 방어방법과 관련하여 충분히 심리되어 항소심에서의 반소 제기를 상대방의 동의 없이 허용하더라도 상대방에게 제1심에서의 심급의 이익을 잃게 하거나 소송절차를 현저하게 지연시킬 염려가 없는 경우에는 상대방의 동의 여부와 관계없이 항소심에서의 반소 제기를 허용하여야 할 것임(대법원 1999. 6. 25. 선고 99다6708 판결).</li> <li>· 쌍무계약에서 쌍방의 채무가 동시이행관계에 있는 경우 일방의 채무의 이행기가 도래하더라도 상대방 채무의 이행제공이 있을 때까지는 그 채무를 이행하지 않아도 이행지체의 책임을 지지 않는 것인바, 사실심 변론종결일까지 수급인이 도급인에게 건물의 인도를 위한 이행제공 또는 이행을 하였다고 볼 수 없는 경우 건물의 인도 의무와 동시이행관계에 있는 공사대금지급의무에 관하여 도급인에게 이행지체의 책임이 있다고 할 수 없으므로 위 공사대금에 대한 위 건물 인도일 이후의 지연손해금을 인정함에 있어서는 소송촉진등에관한특례법 제3조 제1항 단서에 의하여 같은 조항 본문에 정한 이율이 적용되지 아니함(대법원 2002. 10. 25. 선고 2002다43370 판결).</li> <li>· 임차인의 임차목적물명도의무와 임대인의 보증금반환의무는 동시이행의 관계에 있다 하겠으므로, 임대인의 동시이행의 항변권을 소멸시키고 임대보증금반환지체책임을 인정하기 위해서는 임차인이 임대인에게 임차목적물의 명도의 이행제공을 하여야만 한다 할 것이고, 임차인이 임차목적물에서 퇴거하면서 그 사실을 임대인에게 알리지 아니한 경우에는 임차목적물의 명도의 이행제공이 있었다고 볼 수는 없음(대법원 2002. 2. 26. 선고 2001다77697 판결).</li> </ul>		

※ (1) 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).

●●●분류표시 : 민사소송 >> 소의 제기 >> 소장의 보정, 반소