

[서식 예] 임차보증금반환청구의 소(지하방, 누수를 원인으로 계약해지)

## 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 15,000,000원 및 이에 대한 20○○. ○○. ○○.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.
  2. 소송비용은 피고가 부담한다.
  3. 위 제1항은 가집행 할 수 있다.
- 라는 판결을 구합니다.

#### 청 구 원 인

1. 원고는 피고와 피고 소유의 ○○시 ○○구 ○○길 ○○ 소재 주택의 지하 방2칸에 대하여 계약기간은 2년, 임차보증금은 금 15,000,000원으로 정하여 임대차계약을 체결하고 입주하면서 피고에게 위 임차보증금 전액을 지급하였습니다.
2. 그런데 여름철 장마가 계속되면서 벽을 통하여 비가 스며들어 벽이 썩고 배수

시설이 나빠 지하로 물이 쏟아져 방이 침수되는 등 하자가 발생하여 도저히  
속 거주할 수가 없어 피고에게 여러 차례에 걸쳐 하자보수를 요구하였으나, 피  
고는 하자보수를 해주지 않았습니다.

3. 원고는 할 수 없이 아직 기간이 만료되지 않았지만 위 임대차계약의 해지를 통  
보하고 피고에게 임차보증금반환을 요구하였으나 반환해주지 않아 20○○. ○  
○. ○. 이사를 하였습니다.
4. 따라서 원고는 피고로부터 위 임차보증금 15,000,000원 및 이에 대한 원고의 이  
사 다음날인 20○○. ○○. ○○.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 민법에서  
정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진등에관한특례법에서 정  
한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급 받고자 이 사건 청구에 이른 것  
입니다.

## 입 증 방 법

- |                |               |
|----------------|---------------|
| 1. 갑 제1호증      | 임대차계약서        |
| 1. 갑 제2호증      | 확인서           |
| 1. 갑 제3호증      | 사진            |
| 1. 갑 제4호증 1, 2 | 각 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"> <li>· 인지액 : ○○○원(☞산정방법) ※ 아래(2)참조</li> <li>· 송달료 : ○○○원(☞적용대상사건 및 송달료 예납기준표)</li> </ul>		
불복절차 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>· 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> <li>· 임대차 종료 후 임차인의 임차목적물명도의무와 임대인의 연체임료 기타 손해배상금을 공제하고 남은 임차보증금반환의무와는 동시이행의 관계에 있으므로, 임차인이 동시이행의 항변권에 기하여 임차목적물을 점유하고 사용·수익한 경우 그 점유는 불법점유라 할 수 없어 그로 인한 손해배상책임은 지지 아니하되, 다만 사용·수익으로 인하여 실질적으로 얻은 이익이 있으면 부당이득으로서 반환하여야 함(대법원 1998. 7. 10. 선고 98다15545 판결).</li> <li>· 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약존속 중 그 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담함(민법 제623조).</li> <li>· 임대차계약에 있어서 임대인은 목적물을 계약존속 중 그 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담하는 것이므로, 목적물에 파손 또는 장애가 생긴 경우 그것이 임차인이 별 비용을 들이지 아니하고도 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것이어서 임차인의 사용·수익을 방해할 정도의 것이 아니라면 임대인은 수선의무를 부담하지 않지만, 그것을 수선하지 아니하면 임차인이 계약에 의하여 정해진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 것이라면 임대인은 그 수선의무를 부담함. 임대인의 수선의무는 특약에 의하여 이를 면제하거나 임차인의 부담으로 돌릴 수 있으나, 그러한 특약에서 수선의무의 범위를 명시하고 있는 등의 특별한 사정이 없는 한 그러한 특약에 의하여 임대인이 수선의무를 면하거나 임차인이 그 수선의무를 부담하게 되는 것은 통상 생길 수 있는 파손의 수선 등 소규모의 수선에 한한다 할 것이고, 대파손의 수리, 건물의 주요 구성부분에 대한 대수선, 기본적 설비부분의 교체 등과 같은 대규모의 수선은 이에 포함되지 아니하고 여전히 임대인이 그 수선의무를 부담한다고 해석함이 상당함(대법원 1994. 12. 9. 선고 94다34692, 34708 판결).</li> </ul>		

※ (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).