

[서식 예] 조정신청서(임차보증금 감액청구)

조 정 신 청 서

신 청 인 ○○○(주민등록번호)

○○시 ○○구 ○○로 ○○(우편번호 ○○○-○○○)

전화 · 휴대폰번호:

팩스번호, 전자우편(e-mail)주소:

피신청인 ◇◇◇(주민등록번호)

○○시 ○○구 ○○로 ○○(우편번호 ○○○-○○○)

전화 · 휴대폰번호:

팩스번호, 전자우편(e-mail)주소:

임차보증금감액청구

신 청 취 지

피신청인은 신청인에게 금 15,000,000원을 지급한다.

라는 조정을 구합니다.

분 쟁 내 용

1. 신청인은 20○○. ○. ○. 피신청인으로부터 그의 소유인 ○○시 ○○구 ○○로 ○
○ 소재 건물을 임대차보증금 30,000,000원으로 하면서 임대차보증금 전액을 지급
하였습니다. 그 뒤 20○○. ○○. ○. 신청인은 피신청인과 위 임대차계약을 갱신
하기로 합의하고 임대차보증금 50,000,000원, 임대차기간 20○○. ○○. ○.부터
2년간으로 하는 재계약을 체결하고, 증액된 임대차보증금 20,000,000원을 지급
하였습니다.
2. 그런데 최근 경제불황과 부동산가격의 하락 및 임대료의 하락에 따라 위 아파
트와 유사한 인근 아파트의 임대차보증금이 금 35,000,000원까지 떨어진 상황임

니다.

그에 따라 신청인은 피신청인에 대하여 위 아파트에 대한 임대차보증금
시세와 같은 금 35,000,000원으로 감액해줄 것을 청구하였으나 피신청인은 이에
응하지 않고 있습니다.

3. 따라서 신청인은 피신청인으로부터 현재의 임대차보증금과 현 시세와의 차액인
금 15,000,000원을 반환 받고자 조정을 신청합니다.

입 증 방 법

- | | |
|-----------|------------|
| 1. 갑 제1호증 | 임대차계약서 |
| 1. 갑 제2호증 | 주민등록표등본 |
| 1. 갑 제3호증 | 영수증 |
| 1. 갑 제4호증 | 부동산중개업자확인서 |

첨 부 서 류

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

20○○. ○○. ○○.

위 신청인 ○○○ (서명 또는 날인)

제출법원	※ 아래(1)참조	소멸시효기간	○○년(☞소멸시효일람표)
제출부수	신청서 1부 및 상대방 수만큼의 부분 제출	관련법규	민사조정법
불복절차 및 기간	· 조정에 갈음하는 결정에 대하여 이의신청은 조정정본이 송달된 날부터 2주일 이내(민사조정법 제34조)		
비용	· 조정수수료 : ○○○원(☞산정방법) · 송달료 : ○○○원(☞적용대상사건 및 송달료 예납기준표)		
기타	<ul style="list-style-type: none"> · 민사조정법 제30조, 제32조에 의하여 조정담당판사가 한 조정에 갈음한 결정은 같은 법 제34조 제4항에 정한 바와 같이 이의신청이 없거나 이의신청이 취하 또는 각하되어 확정된 때에는 당사자 사이에 다투어졌던 권리관계에 관하여 재판상의 화해와 동일한 효력이 있어, 당사자 사이에 기판력이 생기는 것이므로, 그 결정에 확정판결의 당연무효 사유와 같은 사유가 없는 한 재심의 소에 의하여만 그 효력을 다룰 수 있음(대법원 2000. 9. 29. 선고 2000다33690 판결). · 임대차계약에 있어서 차임불증액의 특약이 있더라도 그 약정 후 그 특약을 그대로 유지시키는 것이 신의칙에 반한다고 인정될 정도의 사정변경이 있다고 보여지는 경우에는 형평의 원칙상 임대인에게 차임증액청구를 인정하여야 함(대법원 1996. 11. 12. 선고 96다34061 판결). · 민법 제628조에 의하여 장래에 대한 차임의 증액을 청구하였을 때에 그 청구가 상당하다고 인정되면 그 효력은 재판시를 표준으로 할 것이 아니고 그 청구시에 곧 발생한다고 보는 것이 상당하고 그 청구는 재판외의 청구라도 무방함(대법원 1974. 8. 30. 선고 74다1124 판결). · 전세보증금 증감청구권의 인정은 이미 성립된 계약의 구속력에서 벗어나 그 내용을 바꾸는 결과를 가져오는 것인 데다가, 보충적인 법리인 사정변경의 원칙, 공평의 원칙 내지 신의칙(信義則)에 터 잡은 것인 만큼 엄격한 요건 아래에서만 인정될 수 있으므로, 기본적으로 사정변경의 원칙의 요건인 ①계약 당시 그 기초가 되었던 사정이 현저히 변경되었을 것, ②그 사정변경을 당사자들이 예견하지 않았고 예견할 수 없었을 것, ③그 사정변경이 당사자들에게 책임 없는 사유로 발생하였을 것, ④당초의 계약 내용에 당사자를 구속시키는 것이 신의칙상 현저히 부당할 것 등의 요건이 충족된 경우로서, 전세보증금 시세의 증감 정도가 상당한 수준(일반적인 예로서, 당초 약정금액의 20% 이상 증감하는 경우를 상정할 수 있음)에 달하고, 나머지 전세기간이 적어도 6개월 이상은 되어야 전세보증금의 증감청구권을 받아들일 정당성과 필요성이 인정될 수 있고, 증감의 정도도 시세의 등락을 그대로 반영할 것이 아니라 그밖에 당사자들의 특수성, 계약의 법적 안정성 등의 요소를 고려하여 적절히 조정되어야 함(서울지법동부지원 1998. 12. 11. 선고 98가합19149 판결). 		

※ (1)관할법원(민사조정법 제3조)

가. 조정사건은 다음 각 호의 1에 해당하는 곳을 관할하는 지방법원, 지방법원 지원, 시법원 또는 군법원의 관할로 함.

1. 피신청인에 대한 민사소송법 제3조 내지 제6조의 규정에 의한 보통재판적 소재지
2. 피신청인의 사무소 또는 영업소 소재지
3. 피신청인의 근무지
4. 분쟁의 목적물 소재지
5. 손해발생지

나. 조정사건은 위의 규정에 불구하고 그에 상응하는 소송사건의 전속관할법원 또는 당사자간의 합의에 의하여 정하여진 법원의 관할로 할 수 있음.

다. 따라서 신청인은 피신청인의 주소지 관할법원 등에 조정신청을 할 수 있음.

●●●분류표시 : 민사소송 >> 조정신청