

[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

## 반 소 청 구 취 지

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 금 21,912,809원 및 이에 대한 이 사건 반소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 돈을 지급하라.
  2. 소송비용은 원고(반소피고)가 부담한다.
  3. 위 제1항은 가집행 할 수 있다.
- 라는 판결을 구합니다.

## 청 구 원 인

### 1. 피고(반소원고)의 대항력

- 가. 피고(반소원고, 다음부터 ‘피고’라고 함)는 1900. 6. 29. 00시 00구 길 00 지상 벽돌조 기와지붕 단층주택 000m<sup>2</sup>(다음부터 ‘이 사건 주택’이라고 함)의 소유자인 소외 김◆◆와 이 사건 주택을 임차보증금 23,000,000원, 임대차기간 24개월로 정하여 임차하는 계약을 체결하고 계약 당일 계약금 2,000,000원을, 같은 해 7. 10. 이 사건 주택에 입주하면서 잔금 21,000,000원을 소외 김◆◆에게 각 지급하였습니다.
- 나. 그 뒤 피고는 1900. 2. 20. 임대차계약서상에 확정일자를 받고 같은 달 24. 전입신고를 하였는데, 1900. 5.경 이 사건 주택의 보일러가 고장나고 물탱크가 터지는 문제가 생기자 피고는 이 사건 주택에 살림도구를 일부 남겨놓고 시정장치를 한 다음 회사사택에서 생활하는 한편 소외 김◆◆의 동의를 얻어 같은 해 9. 7. 소외 이○○에게 전대하였으며, 소외 이○○는 곧바로 그의 주민등록을 이 사건 주택의 지번으로 전입신고 하였습니다. 그 뒤 피고는 2000. 9.경에 소외 이○○와 재계약을 체결하였는바, 소외 이○○는 처음 전대계약을 체결한 2000. 9. 7.경부터 현재까지 이 사건 주택에 거주하고 있습니다.
- 다. 따라서 피고는 1900. 7. 10. 이 사건 주택에 입주한 이래로 현재까지 피고의 직접점유 또는 전차인인 소외 이○○를 통한 간접점유에 의해 이 사건 주택을 점유하고 있고 피고의 주민등록에 이어 소외 이○○의 주민등록이 1900. 2. 24. 이후 현재까지 지속되고 있었으므로 주택임대보호법상의 대항력 있는 임차인이라 할 것입니다.

## 2. 강제경매로 인한 배당 및 소유권이전등기

- 가. 이 사건 주택에 대한 소외 박●●의 강제경매신청에 의하여 1900. 2. 2. 00지방법원 00지원 00타경000호로 경매개시결정이 내려지고 위 경매절차에서 피고는 배당요구를 하여 임차보증금 23,000,000원 중 금 1,087,191원을 배당 받았습니다.
- 나. 그리고 이 사건 주택에 대하여 선순위 근저당권자가 없음에도 불구하고 위 경매절차에서 소외 ○○협동조합이 근저당권자로서 선순위로 배당 받은 것처럼 기재되어 있는 것은 이 사건 주택이 위치한 토지에 대하여 별도의 등기가 되어 있어서 이 사건 주택과 위 토지가 일괄 경매되었고 위 토지에 대한 근저당권자인 소외 ○○협동조합이 위 토지의 매각대금에서 배당을 받았기 때문입니다.
- 다. 한편, 원고(반소피고, 다음부터 ‘원고’라고 함)는 위 강제경매절차에서 이 사건 주택을 금 3,100,000원에 매수하여 2000. 12. 16. 자신의 명의로 소유권이전등기를 마쳤습니다.
- 라. 따라서 피고의 배당요구에 의해 위 임대차계약은 해지되어 종료되고, 다만 피고

는 임차보증금 중 경매절차에서 배당 받지 못한 잔액에 관하여 이를 받을 때까지 임대인의 지위를 승계한 매수인인 원고에게 임대차관계의 을 주장할 수 있는바(대법원 1997. 8. 22. 선고 96다53628 판결), 원고는 피고에게 나머지 임대차보증금을 반환할 의무가 있다고 할 것입니다.

### 3. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 기각되어야 하고, 피고의 반소청구는 인용되어야 합니다.

### 입 증 방 법

- |                  |              |
|------------------|--------------|
| 1. 을 제1호증 1 내지 3 | 각 임대차계약서     |
| 1. 을 제2호증의 1, 2  | 각 주민등록표초본    |
| 1. 을 제3호증의 1, 2  | 각 부동산등기사항증명서 |
| 1. 을 제4호증        | 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>· 주택임대차보호법 제3조 제1항 소정의 대항력은 임차인이 당해 주택에 거주하면서 이를 직접 점유하는 경우뿐만 아니라 타인의 점유를 매개로 하여 이를 간접점유 하는 경우에도 인정될 수 있을 것이나, 그 경우 당해 주택에 실제로 거주하지 아니하는 간접점유자인 임차인은 주민등록의 대상이 되는 「당해 주택에 주소 또는 거소를 가진 자」(주민등록법 제6조 제1항)가 아니어서 그 자의 주민등록은 주민등록법 소정의 적법한 주민등록이라고 할 수 없고, 따라서 간접점유자에 불과한 임차인 자신의 주민등록으로는 대항력의 요건을 적법하게 갖추었다고 할 수 없으며, 임차인과의 점유매개관계에 기하여 당해 주택에 실제로 거주하는 직접점유자가 자신의 주민등록을 마친 경우에 한하여 비로소 그 임차인의 임대차가 제3자에 대하여 적법하게 대항력을 취득할 수 있음(대법원 2001. 1. 19. 선고 2000다55645 판결). 주택임차인이 임차주택을 직접점유하여 거주하지 않고 간접점유하여 자신의 주민등록을 이전하지 아니한 경우라 하더라도, 임대인의 승낙을 받아 임차주택을 전대하고 그 전차인이 주택을 인도 받아 자신의 주민등록을 마친 때에는 그때로부터 임차인은 제3자에 대하여 대항력을 취득함(대법원 1995. 6. 5.자 94마2134 결정, 1994. 6. 24. 선고 94다3155 판결). 주택임대차보호법 제3조 제1항에 의한 대항력을 갖춘 주택임차인이 임대인의 동의를 얻어 적법하게 임차권을 양도하거나 전대한 경우에 있어서 양수인이나 전차인이 임차인의 주민등록퇴거일로부터 주민등록법상의 전입신고기간 내에 전입신고를 마치고 주택을 인도 받아 점유를 계속하고 있다면 비록 위 임차권의 양도나 전대에 의하여 임차권의 공시방법인 점유와 주민등록이 변경되었다 하더라도 원래의 임차인이 갖는 임차권의 대항력은 소멸되지 아니하고 동일성을 유지한 채로 존속한다고 보아야 함(대법원 1988. 4. 25. 선고 87다카2509 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 인도의무와 동시이행관계에 있는 공사대금지급의무에 관하여 도급인에게 이행지체의 책임이 있다고 할 수 없으므로 위 공사대금에 대한 위 건물인도일 이후의 지연손해금을 인정함에 있어서는 소송촉진등에관한특례법 제3조 제1항 단서에 의하여 같은 조항 본문에 정한 이율이 적용되지 아니함(대법원 2002. 10. 25. 선고 2002다43370 판결). 임차인의 임차목적물명도의무와 임대인의 보증금반환의무는 동시이행의 관계에 있다 하겠으므로, 임대인의 동시이행의 항변권을 소멸시키고 임대보증금반환 지체책임을 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