

[서식 예] 건물인도 등 청구의 소 (월임차료 체불, 주택)

## 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:

건물인도 등 청구의 소

## 청 구 취 지

1. 피고는 원고에게 별지목록 기재 건물 중 별지도면 표시 3, 4, 5, 6, 3의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 20㎡를 인도하고, 900,000원 및 20○○. ○. ○○.부 터 인도일까지 월 300,000원의 비율에 의한 돈을 지급하라.
  2. 소송비용은 피고가 부담한다.
  3. 위 제1항은 가집행할 수 있다.
- 라는 판결을 구합니다

## 청 구 원 인

1. 원고는 20○○. ○. ○. 별지목록 기재의 단층주택 50㎡중 별지도면 표시 3, 4, 5, 6, 3의 각 점을 차례로 연결한 방1칸 20㎡를 임대차보증금 10,000,000원, 임

차료 월 300,000원(지급일 매월 말일), 임대차기간을 2년으로 하여 피고에게  
대하였습니다.

2. 그런데 피고는 매월 말일에 임차료를 지급해오다가 2000. 0. 0. 이후 임대  
료를 지급하지 아니하여 3개월분의 임차료가 연체되었습니다. 그러므로 원고는 피  
고에게 2000. 0. 00.자 내용증명우편으로 연체된 임차료를 2000. 0. 00.  
까지 지급하지 않으면 원고와 피고 사이의 임대차계약을 해지하겠다는 통고를  
하였으나, 피고는 위 임대차보증금에서 공제하면 될 것 아니냐고 할 뿐 연체된  
임차료를 현재까지 지급하지 않고 있습니다.
3. 그러나 건물의 임대차에서 임차인의 임차료 연체액이 2기(期)의 임차료액에 달  
하는 때에는 임대인이 계약을 해지할 수 있고(민법 제640조 참조), 이러한 경우  
임대차계약의 해지에는 임대인의 최고절차도 필요하지 않을 뿐만 아니라(대법  
원 1962. 10. 11. 선고 62다496 판결 참조), 임차인이 임대차계약을 체결할 당시  
임대인에게 지급한 임대차보증금으로 연체된 임차료 등 임대차관계에서 발생하  
는 임차인의 모든 채무가 담보된다고 하여 임차인이 그 임대차보증금의 존재를  
이유로 임차료의 지급을 거절하거나 그 연체에 따른 채무불이행책임을 면할 수  
는 없으므로(대법원 1994. 9. 9. 선고 94다4417 판결), 피고의 연체된 임차료를  
위 임대차보증금에서 공제하면 된다는 주장은 이유없다 할 것입니다.
4. 따라서 원고는 위 임대차의 종료를 이유로 피고에 대하여 별지목록 기재 건물  
중 별지도면 표시 3, 4, 5, 6, 3의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 20㎡의 인  
도를 구하고, 아울러 2000. 0. 00.부터 2000. 0. 00.까지의 임차료 합  
계 900,000원 및 불법점유를 이유로 2000. 0. 00.부터 인도일까지 매월  
300,000원의 비율에 의한 임차료 상당의 손해배상금을 지급 받기 위하여 이 사  
건 소송을 제기하는 것입니다.

## 입 증 방 법

- |           |            |
|-----------|------------|
| 1. 갑 제1호증 | 임대차계약서     |
| 1. 갑 제2호증 | 부동산등기사항증명서 |
| 1. 갑 제3호증 | 통고서        |
| 1. 갑 제4호증 | 건축물대장등본    |

## 첨 부 서 류

- |           |      |
|-----------|------|
| 1. 위 입증방법 | 각 1통 |
| 1. 토지대장등본 | 1통   |
| 1. 소장부분   | 1통   |
| 1. 송달료납부서 | 1통   |

20○○. ○. ○.

위 원고 ○○○ (서명 또는 날인)

○○지방법원 ○○○지원 귀중

[별 지]

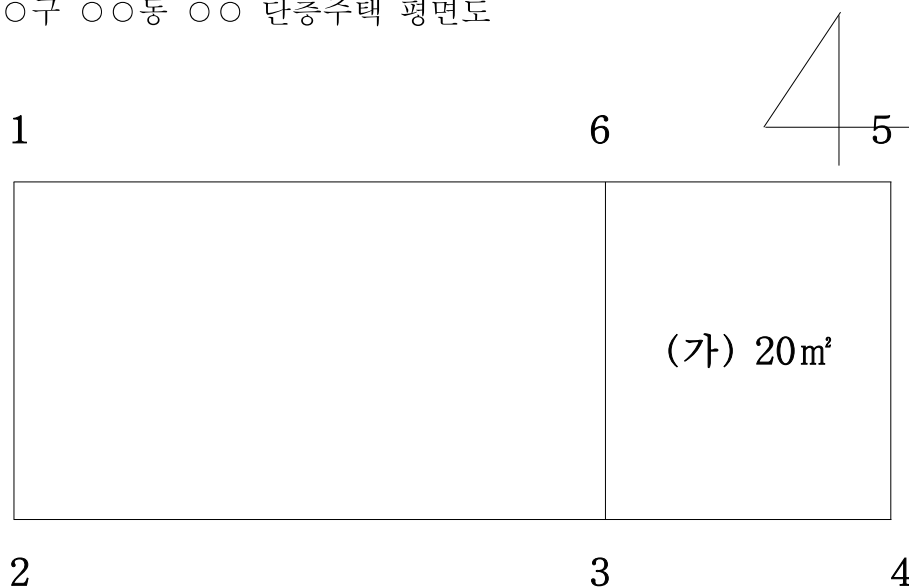
## 부동산의 표시

○○시 ○○구 ○○동 ○○

[도로명주소] ○○시 ○○구 ○○길 ○○ 지상 철근콘크리트조 슬래브지붕 단층  
주택 50㎡. 끝.

## 도 면

○○시 ○○구 ○○동 ○○ 단층주택 평면도



관할법원	※ 아래(1)참조	소멸시효	○○년(☞소멸시효일람표)
제출부수	소장원본 1부 및 피고 수만큼의 부분 제출		
비 용	· 인지액 : ○○○원(☞산정방법) ※ 아래(2)참조 · 송달료 : ○○○원(☞적용대상사건 및 송달료 예납기준표)		
불복절차 및 기 간	· 항소(민사소송법 제390조) · 판결서가 송달된 날부터 2주 이내(민사소송법 제396조 제1항)		

### ※ (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. 부동산에 관한 소를 제기하는 경우에는 부동산이 있는 곳의 법원에 제기할 수 있음.
3. 따라서 위 사안에서 원고는 피고의 주소지를 관할하는 법원이나 부동산이 있는 곳의 관할 법원에 소를 제기할 수 있음.

### ※ (2) 인 지

1. 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).
2. 1개의 소로써 부동산의 명도·인도와 그 부동산에 관한 임료 내지 임료 상당의 손해배상금 또는 부당이득금(임료 등)을 병합하여 청구하는 경우, 그 임료 등 청구는 부동산의 명도·인도 소송의 부대목적이 된다 할 것이므로(민사소송법 제27조 제2항), 그 청구가 이미 발생한 임료 등인가, 장래 발생할 임료 등인가에 관계없이 그 임료 등의 값을 소송목적의 값에 산입하지 않음.

다만, 임료 등의 청구만을 독립하여 청구하는 경우에는 민사소송등인지 제12조 제10호를 준용하여 기발생분 및 1년분의 임료 등 합산액을 그 목적의 값으로 함(제정 98. 3. 31. 송무예규 제592호, 개정 2002. 6. 27. 송무예규 제871-34호).

●●●분류표시 : 민사소송 >> 소의 제기 >>이행의 소