

[서식 예] 임차보증금반환청구의 소(대항력있는 임차인이 경락인에게)

## 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 60,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.
  2. 소송비용은 피고의 부담으로 한다.
  3. 위 제1항은 가집행 할 수 있다.
- 라는 판결을 구합니다.

#### 청 구 원 인

1. 원고는 2000. 5. 1. 소외 ◇◇◇소유의 주택을 임차보증금 60,000,000원, 임대차기간 2000. 5. 14.부터 2년으로 하여 임대차계약을 체결한 뒤, 2000. 5. 10. 주민등록 전입신고를 하고 2000. 5. 14. 위 주택을 인도 받았으나 위 주택 및 대지에 근저당권설정 또는 가압류 등이 없어 임대차계약서에 확정일자를 갖추지 아니하였습니다.

2. 그런데 임대인인 소외 ◆◆◆의 사업부진으로 인한 채무과다로 임차주택이 매되어 피고에게 2001. 9. 19. 매각되었습니다.
3. 원고는 2002. 3월경 피고에게 계약갱신의 거절통지 및 계약만료시 임차보증금의 반환을 요구하였으나, 피고는 계약기간이 만료하였음도 하등의 이유 없이 임차보증금의 반환을 미루고 있습니다.
4. 따라서 원고는 피고로부터 위 임차보증금 60,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진등에관한특례법에서 정한 연 12%의 비율에 의한 지연손해금을 지급 받기 위하여 이 사건 청구에 이른 것입니다.

## 입 증 방 법

- |           |                |
|-----------|----------------|
| 1. 갑 제1호증 | 부동산등기사항증명서(건물) |
| 1. 갑 제2호증 | 임대차계약서         |
| 1. 갑 제3호증 | 주민등록등본         |

## 첨 부 서 류

- |           |     |
|-----------|-----|
| 1. 위 입증방법 | 각1통 |
| 1. 소장부분   | 1통  |
| 1. 송달료납부서 | 1통  |

20○○. ○. ○.

위 원 고    ○ ○ ○    (서명 또는 날인)

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)		
기 타	· 주택의 임차인이 제3자에 대한 대항력을 갖춘 후 임차주택의 소유권이 양도되어 그 양수인이 임대인의 지위를 승계 하는 경우에는, 임대차보증금의 반환채무도 부동산의 소유권과 결합하여 일체로서 이전하는 것이므로 양도인의 임대인으로서의 지위나 보증금반환채무는 소멸함(대법원 1996. 2. 27. 선고 95다35616 판결).		

#### ※ (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 채무변제는 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).