

[서식 예] 임대료 및 손해배상청구의 소

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:

임대료 및 손해배상청구의 소

청 구 취 지

1. 피고는 원고에게 20○○. ○○. ○○.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.
  2. 소송비용은 피고의 부담으로 한다.
  3. 위 제1항은 가집행 할 수 있다.
- 라는 판결을 구합니다.

청 구 원 인

1. 원·피고의 신분관계  
 원고는 ○○시 ○○구 ○○길 ○○ 소재 1층 상가 30㎡의 상가임대차계약에 있어서 임대인이고, 피고는 위 상가의 임차인입니다.
2. 원고는 20○○. ○. ○. 피고와 ○○시 ○○구 ○○길 ○○ 소재 상가 1층 30㎡

를 임대차보증금 5,000,000원, 월임대료를 금 1,000,000원, 20○○. ○. ○.부터 차기간을 12개월로 각 약정하고 상가임대차계약을 부동산중개사무소에게 체결하

3. 피고는 위 상가 입주일에 임대차보증금 5,000,000원을 지급하고 입주하여 ○○이라는 상호로 농수산물도소매를 하면서 20○○. ○. ○.까지는 월임대료를 제때에 지급하다가 피고가 도박에 빠지자 가게문을 제대로 열지도 아니하는 등 불성실한 영업으로 인하여 매출이 격감하여 20○○. ○. ○.부터 월임대료를 연체하기 시작하였습니다.
4. 피고는 원고에게 월임대료를 지급할 수 없게 되자 원고에게 임대차보증금에서 월임대료를 공제하고 임대차보증금이 소진될 때 상가를 원고에게 명도하여 주겠다는 피고의 약속을 믿고 원고는 부득이 이에 동의를 하였으나 피고는 임대차보증금 5,000,000원을 모두 소진한 뒤에도 계속 명도를 거부하다가 겨우 20○○. ○. ○. 위 상가를 원고에게 명도 하였습니다.
5. 또한, 피고는 상가를 임차한 임차인으로 상가건물을 통상 용도에 맞게 사용하여야 함에도 불구하고 피고는 무단으로 대형창문을 폐쇄하고 벽돌막음 공사를 하여 영업을 하였는바, 피고는 명도시 이를 원상회복 하여 원고에 명도 하여야 함에도 불구하고 그대로 방치된 상태로 명도 하였으므로, 원고는 부득이 금 1,000,000원을 들여 이를 원상회복 하였습니다.
6. 따라서 피고는 월임대료 금 4,000,000원과 상가시설훼손에 따른 손해금 1,000,000원 합계 금 5,000,000원을 원고에게 지급할 의무가 있다 할 것입니다.
7. 그렇다면 피고는 원고에게 금 5,000,000원 및 이에 대한 위 상가건물 명도일의 다음날인 20○○. ○. ○.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진등에관한특례법에서 정한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로 원고는 이를 지급 받기 위하여 이 사건 청구에 이른 것입니다.

## 입 증 방 법

- |           |        |
|-----------|--------|
| 1. 갑 제1호증 | 임대차계약서 |
| 1. 갑 제2호증 | 견적서    |
| 1. 갑 제3호증 | 영수증    |
| 1. 갑 제4호증 | 통고서    |
| 1. 갑 제5호증 | 답변서    |



## 첨 부 서 류

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

20○○. ○. ○.

위 원고 ○○○ (서명 또는 날인)

○○지방법원 귀중

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	• 부동산 임대차에 있어서 수수된 보증금은 임료채무, 목적물의 멸실·훼손 등으로 인한 손해배상채무 등 임대차관계에 따른 임차인의 모든 채무를 담보하는 것으로서 그 피담보채무 상당액은 임대차관계의 종료 후 목적물이 반환될 때에 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제됨(대법원 1999. 12. 7. 선고 99다50729 판결). • 임차인이 임대차계약을 체결할 당시 임대인에게 지급한 임대차보증금으로 연체차임 등 임대차관계에서 발생하는 임차인의 모든 채무가 담보된다 하여 임차인이 그 보증금의 존재를 이유로 차임의 지급을 거절하거나 그 연체에 따른 채무불이행책임을 면할 수는 없음(대법원 1994. 9. 9. 선고 94다4417 판결). • 임대차보증금은 임대차계약이 종료된 후 임차인이 목적물을 명도 할 때까지 발생하는 차임 및 기타 임차인의 채무를 담보하기 위하여 교부되는 것이므로 특별한 사정이 없는 한 임대차계약이 종료되었다 하더라도 목적물이 명도 되지 않았다면 임차인은 보증금이 있음을 이유로 연체차임의 지급을 거절할 수 없음(대법원 1999. 7. 27. 선고 99다24881 판결). • 임대차 종료시 임차인의 원상회복의무 지체로 인하여 임대인이 입은 손해는 이행지체일로부터 임대인이 실제로 원상회복을 완료한 날까지의 임대료 상당액이 아니라 임대인 스스로 원상회복을 할 수 있었던 기간까지의 임대료 상당액임(대법원 1999. 12. 21. 선고 97다15104 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 인도)는 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 제467

조 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).

●●●분류표시 : 민사소송 >> 소의 제기 >>이행의 소