

[경기도성남시성남대로1221번길 9-13 지층1호. 미납월차임등 지급 청구]

임대인 (김래선. 651012-1036619. 010-8808-8720)

임차인 (신현갑. 561218-1168029. 010-2273-4319)

사건주소지 (경기도성남시성남대로1221번길 9-13 지층1호)

## 1. 사건개요

임대차계약 (2020년8월28일-2022년8월27일) 중 임차인이 중도퇴거하며 미납한 월차임등 중 기존 보증금의 초과 분에 대한 지급 청구의 건.

## 2. 사건내역

### 가. 2020년8월28일

임대인과 임차인은 사건주소지에 대한 임대차계약을 체결함.

(계약기간: 2020년8월28일부터 2022년8월27일까지)

(계약조건: 보증금2,00,000원+월차임250,000원+월청소비5000원)

(참고: 첨부1 계약서사본)

### 나. 2021년7월2일

임차인은 개인사정으로 임차물건에서 퇴거할 예정임을 임대인에게 구두 통지하였으며, 임대인은 이에 대해 임대차계약기간만료시까지 (혹은 별도의 신규임차계약개시까지) 임차물건에 대한 임차료납부 및 기타 관리책임은 임차인에게 있음을 구두 통지 및 문자로 확인하였음.

(참고: 첨부2 중도퇴거관련문자내역)

### 다. 2021년12월25일

임차인은 임차물건에서의 완전 퇴거를 임대인에게 문자통지하였으며, 임대인은 임대차 계약기간만료까지 임차물건의 관리책임 및 임차료납부의 책임이 임차인에게 있음을 다시 공지함.

(참고: 첨부3 임차인중도퇴거문자내역)

### 라. 2022년1월7일

임대인은 임차인의 월차임 미지급내역에 따른 보증금 잔여 내역 및 월차임 납부 독촉 안내 문자를 임차인에게 발송함 (2021년12월28일현재 보증금잔액 210,000원)

(참고: 첨부4 임차인월차임미지급독촉2022년1월)

### 마. 2022년3월2일

임대인은 임차인의 월차임 미지급내역에 따른 보증금 잔여 내역 및 월차임 납부 독촉 안내 문자를 임차인에게 발송함 (2022년2월28일현재 보증금잔액 -300,000원)

(참고: 첨부5 임차인월차임미지급독촉2022년3월)

### 바. 2022년4월5일

임대인은 임차인의 월차임 미지급내역에 따른 보증금 잔여 내역 및 월차임 납부 독촉 안내 문자를 임차인에게 발송함 (2022년3월28일현재 보증금잔액 -555,000원)  
(참고: 첨부6 임차인월차임미지급독촉2022년4월)

**사. 2022년5월10일**

임대인은 임차인의 월차임 미지급내역에 따른 보증금 잔여 내역 및 월차임 납부 독촉 안내 문자를 임차인에게 발송함 (2022년4월28일현재 보증금잔액 -810,000원)  
(참고: 첨부7 임차인월차임미지급독촉2022년5월)

**아. 2022년6월13일**

임대인은 임차인의 월차임 미지급내역에 따른 보증금 잔여 내역 및 월차임 납부 독촉 안내 문자를 임차인에게 발송함 (2022년5월28일현재 보증금잔액 -1,065,000원)  
(참고: 첨부8 임차인월차임미지급독촉2022년6월)

**차. 2022년7월11일**

임대인은 임차인의 월차임 미지급내역에 따른 보증금 잔여 내역 및 월차임 납부 독촉 안내 문자를 임차인에게 발송함 (2022년6월28일현재 보증금잔액 -1,320,000원)  
(참고: 첨부9 임차인월차임미지급독촉2022년7월)

**카. 2022년8월13일**

임대인은 기존 임차인(신현갑)이 아닌 별도의 임차인과 해당 임차물건에 대한 계약을 체결하였음.  
(참고: 첨부10 신규임대차계약서 사본)

**타. 2022년8월18일**

임대인은 신규계약에 따라 신규계약일까지 기존 임차인의 월차임 미지급내역 및 미납 공과금 (전기요금,가스요금,상하수도요금)의 따른 보증금 잔여 내역 및 납부 독촉 안내 문자를 임차인에게 발송함 (2022년 8월12일현재 보증금잔액 -1,978,213원)  
(참고: 첨부11 임차인월차임및공과금미지급독촉2022년8월)  
(참고: 첨부12 미납공과금내역 전기요금 및 상수도요금 - 담당 공인중개사 확인 문자)

파. 상기 2022년8월18일 임차인에게 공지한 미납 내역 중 착오중복 및 현재 근거확인이 불가능한 2개 항목을 삭제한 금액으로 정정하여 지급 청구함  
(2022년 8월12일현재 보증금잔액 -1,715,563원)  
(참고: 첨부13 임차인청구금액 정정내역)