

1.2019 년 6 월 9 일 : 최초 계약

2.2021 년 6 월 9 일 : 임차인의 갱신 청구권에 의한 갱신 계약

**\* 계약서 특약 사항**

- 월차임을 2회이상 연체시에는 임대인은 계약을 해지할수 있다.  
- 기타 사항은 임대차 계약관련법 및 관례에 따른다.

3.2022 년 8 월 26 일 : 마지막 월세 입금 후 연체 시작

4.2023 년 4 월 9 일 : **월세 입금 독촉만 했지, 계약에 대한 언급을 하지 않아 묵시적 갱신 됨**

5.2023 년 6 월 1 일 : 월세가 미납된지 모르고, 부동산에서 임차인에게 유선상으로 1 년만 연장해서 사는 것으로 재계약서 쓰기로 했으나 임차인이 재계약서 작성하지 않음.

6.2023 년 6 월 1 일(5 와 같은 날) : 월세 미납을 부동산에서 인지하고 임대인이 월세 미납으로 인해 계약 연장은 안되며, 8 월 말까지 집을 비워달라고 통보 (통화, 녹취)

**\* 임대인이 같은 날 바로 계약 연장 거부 및 퇴거 요청했으므로, 부동산이 재계약하자는 말을 한 것이 무효가 되는가**

**\* 묵시적 갱신이 되었다 하더라도 2 회 이상 월차임을 연체하였고, 임대인이 계약 종료일 (6/9) 이전에 퇴거 통보했으므로, 이것이 계약 해지 통보로 간주되고 묵시적 갱신이 무효화될 수 있는가**

7.2023 년 8 월 25 일 : 임대인이 문자로 월세 독촉 및 퇴거 요청

월세가 밀려 8월말까지 집을 비워달라고 요청드렸습니다. 9월 4일에 집 수리 업체가 오기로 되어 있으니, 8월 31일까지 집을 비워주시기 바랍니다.

8.2023 년 8 월 26 일 : 임차인이 8 월말까지 미납 월세 입금이 어렵고, 계약금 300 만원을 주면 다른 집 계약을 하겠다고 통화. 임차인이 가장 바라는 건 월세를 입금하고 1 년 더 사는 것이라고 밝힘. 임대인은 다시 한 번 퇴거 요청 (통화, 녹취)

9.2023 년 9 월 6 일 : 1500 만원 입금 (12 개월 월세 미납, 묵시적 갱신 전후 기간 모두 미납 이력 존재)

10.2023 년 9 월 8 일 : 임대인이 임차인의 퇴거 가능일 문의

오후 2:59

그리고 그간 밀린 월세와 약3개월여의 월세를 더 보내셨는데 언제까지 사실 생각이신지요? 집을 얻으시겠다면 계약금 200만원은 보내드릴 생각은 있습니다.

1년정도생각하고있습니다

오후 4:51

11.2023 년 9 월 12 일, 14 일 : 임대인이 임차인이 최대한 있을 수 있는 기간은 2024 년 3 월이며 협조 사항을 문자로 통보했으나 **임차인 무응답**

9월 14일 목요일

안녕하세요?  
1년여 더 사시겠다고 하셨는데 저희 사정상 받아들이기 어렵습니다.  
내년 봄에는 전반적 수리 후 매도 계획이 있습니다. 그리하여  
최대시한은 내년 3월말까지  
드리겠으니, 몇가지 사항을 꼭 협조해주시기 바라겠습니다.

월세와 관리비는 밀리지않게 제때 납부해주시고,  
내년 집 매도시 집을 내놓게 될때 집공개에 협조도 부탁드립니다.

내년 3월말 이후는 거주 또는 계약갱신 청구권 같은 요청은 더이상 하실 수 없으며 이 모든 요청에 동의하여 주시기 바라며 동의 여부 답변바랍니다.

9월 12일 화요일

1년여 더 사시겠다고 하셨는데 저희 사정상 받아들이기 어렵습니다.  
내년 봄엔 수리좀해서 팔려고 합니다.  
그리하여 최대 시한 내년 3월말까지만 거주해주시고 비워주셨으면 합니다.  
그때까지 몇가지 사항은 꼭 협조해주시기 바랍니다  
월세와 관리비 밀리지 않게 제때 납부해주시고,  
만약 매도시 집을 내놓게 되면 집을 보여주는데에 꼭 협조해주셨으면 합니다

**\* 임대인은 임차인의 2기 이상 차임 연체로 묵시적 갱신 조항이 적용되지 않아 계약기간 만료 되었으며, 6월 1일 계약 해지를 통보한 것으로 간주하였다 생각하고, 임차인의 사정을 고려하여 3월까지만 거주하라고 했음. 이것이 새로운 재계약으로 인식되어 임차인에게 2년 (2025년 6월 9일까지) 살 수 있는 권리가 생긴 것인가**

12.2023년 9월 24일 : (통화, 녹취) 임차인이 2024년 5월까지 거주 의사를 밝히고, 임대인은 3월까지만 거주할 것을 요청

13.2023년 9월 25일 : 임대인의 문자에 임차인 무응답

9월 25일 월요일

안녕하세요.  
심사숙고해 보았지만, 저희가 드릴 수 있는 최대 시한은 2024년 3월입니다.

말씀드린 바와 같이  
월세와 관리비는 적시에 납부해 주시고,  
거주 또는 계약 갱신 청구권 요청은 더 이상 하실 수 없습니다.

이상의 내용에 대한 동의 여부 답변 바랍니다.

14.2023년 10월 20일 : (통화, 녹취) 임대인이 3월 퇴거 요청을 하자 임차인이 반박.

임차인은 밀린 월세를 다 냈기 때문에 내년 6월까지 1년 거주할 권리가 있는데 우리의 편의를 위해 5월까지 살겠다고 한 것임을 주장. 냉정하게 자기를 나가라고 했으면, 밀린

월세도 안 넣고 다른 데로 이사 갔을 거다. 명도 소송해서 재판에서 누가 이기나 해 보자. 내 권리를 찾겠다고 반박함

\* 임대인이 원하는 최선책은 임차인이 내년 3월 이전에 퇴거하는 것입니다.

\* 궁금한 것은

- 1) 묵시적 갱신은 무효화되었고, 현재 임대인과 임차인의 계약은 종료된 것인가
- 2) 임대인이 임차인이 3월까지만 거주하고, 임차인의 이행 사항에 대한 동의 여부 답변 문자를 보냈을 때, 임차인이 답변하지 않았으므로 임대인의 해당 제안은 무효이며, 1)의 상태와 동일한 것으로 볼 수 있는가
- 3) 현 시점에서 임차인에게 2~3개월 내 퇴거를 요청하는 게 적법한가, 또한 임차인이 거부할 경우 명도소송시, 승소할 수 있는가
- 4) 임차인의 형편을 고려하여 2024년 5월까지 거주토록 했을 때, 이것이 재계약처럼 인식되어 임차인이 2025년 6월 9일까지 거주하겠다고 주장할 수 있는 빌미를 주는 것인가. 또한 2024년 5월에 임차인이 퇴거를 거부할 경우 명도 소송시, 승소할 수 있는가
- 5) 임차인의 요청대로 2024년 5월까지 거주하도록 하고, 대신 2024년 5월 이후에는 거주할 수 없도록 법적 장치를 만들어 놓을 방법이 있는가

\* 2021년 6월 9일 갱신청구권에 의한 계약시, 계약자는 87년생 여자 이 OO 인데, 핸드폰은 나 OO(부친이라 주장) 폰으로 작성. 계약시 이 OO 은 나오지 않았고 위임장, 인감증명서도 받지 않은 상태에서 나 OO 이 계약. 이후 모든 임대인과의 통화와 문자는 나 OO 과 진행되었으며, 월세도 나 OO 계좌에서 입금됨

→ 2021년의 계약을 적법한 계약으로 볼 수 있는지와 나 OO 과 통화, 문자한 것들은 인정이 되는 것인가