

수 신: 박연숙
인천 남동구 구월로64번길 38, 202호(간석동, 태영아트빌)
전화번호: 010-8401-2400

발 신: 법무법인 테헤란
담당변호사 이수학, 오대호, 임주미
서울 강남구 테헤란로 420, KT 선릉타워 West 9층
전화번호 02-2088-0836, 팩스번호 02-6499-3678

제 목: 임대차계약 갱신 거절 및 임대차보증금 반환 청구

1. 저희 법무법인은 오유미님(이하 ‘발신의뢰인’이라 함)으로부터 위임을 받아 귀하에게 본 서신을 보냅니다.
2. 귀하는 2020. 2. 25. 발신의뢰인과 사이에 서울 성북구 석관동 120-17 루체빌 101호(이하 ‘이 사건 부동산’이라 함)에 관하여 임대차보증금 112,000,000원, 임대차기간 2020. 2. 22.부터 2022. 2. 21.까지(24개월)로 하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 함)을 체결하였습니다. 원래 발신의뢰인은 2019. 12. 26. 주영란님, 허은정님과 사이에 위와 동일한 내용의 임대차계약을 체결하였으나, 귀하가 이 사건 부동산을 매수하면서 서울북부지방법원 등기국 2020. 2. 24. 접수 제45103호로 소유권이전등기를 경료하여 임대인의 지위를 승계였으므로, 귀하와 사이에 이 사건 임대차계약을 새로 체결한 것입니다.

이 우편물은 2022-01-13
제 3134604048501호에 의하여
내용증명우편물로 발송하였음을 증명함
서울대치동아우편취급국장
대한민국 KOREA

3. 구 주택임대차보호법(2020. 6. 9. 법률 제17363호로 개정되기 전의 것) 제 6조 제1항은 “임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절(更新拒絶)의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임대인이 임대차기간이 끝나기 1개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다”고 규정하고 있습니다.

발신의뢰인은 2021. 9. 30.경 이 사건 부동산의 등기사항전부증명서를 발급받았는데, 귀하의 체납으로 인하여 압류등기가 종료된 것을 확인하였습니다. 이에 발신의뢰인은 귀하에게 체납된 세금을 납부하고, 위 압류등기를 말소하여 줄 것을 요청하였습니다. 그런데 귀하는 현재까지도 위 압류등기를 말소하지 못하고 있고, 발신의뢰인은 이 사건 임대차계약을 갱신하지 않기로 결정하였습니다.

그런데 발신의뢰인이 2022. 1. 7.경 귀하에게 이 사건 임대차계약 종료 및 임대차보증금 반환에 대해 문의하였는데, 귀하는 발신의뢰인에게 ‘이 사건 부동산을 매도하면 그 매매대금으로 임대차보증금을 반환하겠다’는 취지로 이야기 하였습니다. 발신의뢰인은 선의로 이 사건 부동산이 매도될 수 있도록 귀하를 도와주었는데, 귀하는 여전히 ‘이 사건 부동산이 매도되기 전까지 임대차보증금을 반환할 수 없다’는 입장을 견지하고 있습니다.

4. 위와 같은 이유로, 다음과 같은 사항을 안내드립니다.

- 발신의뢰인은 본 내용증명을 통해 귀하에 대하여 이 사건 임대차계약의 갱신 거절 의사를 다시 한번 통지합니다.



- 따라서 이 사건 임대차계약은 2022. 2. 21. 기간만료로 종료됩니다.
- 귀하는 2022. 2. 21.에 발신의뢰인으로부터 이 사건 부동산을 인도 받음과 동시에 발신의뢰인에게 임대차보증금 112,000,000원을 지급할 의무가 있습니다.
- 위 의무들을 이행하지 않을 시, 발신의뢰인은 민사소송을 진행할 것이며, 그에 따르는 변호사 선임비용 등 모든 소송비용을 귀하에게 청구할 것입니다.
- 민사소송을 진행하게 되는 경우, 발신의뢰인은 귀하에게 이 사건 부동산 인도일 다음날부터 다 갚는 날까지의 지연손해금을 청구할 것입니다.

5. 이에 따라 귀하는 본 서신을 수령한 날로부터 7일 이내에 “이 사건 임대차계약이 종료되는 2022. 2. 21. 발신의뢰인에게 임대차보증금 112,000,000원을 반환할 것”이라는 취지의 내용이 담긴 답신을 즉각 전달하여 주시기 바랍니다. 모쪼록 상호간에 원만한 해결이 되길 바랍니다.

담당자 : 변호사 임 주 미 (imjumi@thrlaw.co.kr)

2022. 1. .

법무법인 테헤란

담당변호사 이 수 학

담당변호사 오 대 호

담당변호사 임 주 미

