



# 내 용 증 명

## 제목 : 임대차 보증금 반환 요청 및 손해배상 청구의 건

수신인 : 김영임

주 소 : 경기도 여주시 도예로 85-21, 104동 201호(오학동, 굿모닝타운)

발신인 : 윤건식 (H.P: 010-6706-3132)

주 소 : 경기도 양평군 양평읍 중앙로343번길 30-1 수지프로미스 2동 401호

1. 귀하의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 귀하는 아래와 같이 본인과 임대차 계약을 체결하였습니다.

- 아 래 -

1. 임대목적물 : 경기도 양평군 양평읍 중앙로343번길 30-1 수지프로미스 2동 401호
2. 임대차기간 : 2021년 3월 29일 ~ 2023년 3월 28일 (계약갱신청구권 사용)
3. 임대차보증금 : 163,000,000원

3. 본인은 2022.12.01. 귀하에게 계약 해지를 얘기하며 임대차 연장 계약 의사가 없음을 카카오톡으로 알렸습니다.(붙임1)

4. 계약갱신청구권을 사용하여 계약을 연장한 경우 임대차보호법 제6조의2에 의거 임차인은 언제든지 해지를 통지할 수 있고, 임대인은 통보받은 날로부터 3개월 후 계약이 해지되고 전세금 반환을 하여야 합니다.

5. 본인은 2022.12.17. 귀하에게 12월 1일에 계약 해지를 말씀드렸고 타지역에 분양받은 아파트 잔금 때문에 계약 해지를 말씀드린 날로부터 3개월 뒤인 3월 초에는 임대차 보증금을 주셔야 한다고 한번 더 내용을 알려드렸습니다.(붙임2)

6. 귀하는 새로운 임차인이 구해져야 임대차 보증금을 반환할 수 있다고 하였습니다.

7. 하지만 귀하는 주변 시세보다 높은 1억7천만원에 전세를 내놓았고(붙임3), 2023.03.14. 현재까지 집을 보러 온 사람은 없습니다. 이점에 대해 카카오톡과 전화통화를 통해 사람이 보러 오지 않으니 금액을 낮추어야 한다고 말씀드렸으나, 귀하는 금액을 낮추지 않았습니다. 내용증명을 작성하는 현재(2023.03.14. 18:00)는 네이버 부동산 포털에 집을 내놓은 내역조차 보이지 않는 상황(붙임4)으로 보증금 반환을 위한 노력을 하지 않는 것 같습니다.

8. 본인은 임대차 보증금을 돌려받지 못하는 상황이 되어 아파트 입주를 위한 잔금 및 본 임대차 건축물의 버팀목 전세자금을 상환하여야 하는바 기존에 필요로 했던 비용보다 더 많은 1억6천300만원에 대한 비용까지 대출을 받게 되었습니다. 이 과정에서 금리가 저렴한 보금자리론 등 기금(4.1%) 대출을 받지 못하고 금리가 비싸지만 가장 한도가 많은 농협 대출(4.72%)과 연금대출(5.34%)을 받게 되었습니다.

이 우편물은 2023-03-15  
제 3403605013099호에 의하여  
내용증명우편물로 발송하였음을 증명함  
양평우체국장

9. 본인은 1억300만원(농협대출 금리 4.72%, 월 405,000원)과 6천만원(연금대출 금리 5.34%, 월 267,000원)의 합계 이자 672,000원의 손해가 매달 발생 중이고, 임대차보증금을 돌려받지 못하여 비싸게 대출을 받다보니 0.6%의 금리 손해가 발생하였습니다.[임대차보증금 제외 필요금액 3억7천7백만원 → 보금자리 대출 4.1%(매달 이자 1,288,083원) 받을 수 있었으나, 버팀목 대출 상환 등 1억6천300만원을 더 대출받기 위하여 대출을 많이 해주는 농협 대출 4.7%(매달 이자 1,476,583원)을 받게됨(이자 차액 40년간 매달 18만8천5백원 발생 → 이자 차액 40년간 9천4십8만원)]

10. 본인은 귀하에게 2023년2월14일 카카오톡으로 본인이 수지프로미스2동401호에 거주하는 동안 이자의 절반(임대차보증금을 받았다면 발생하지 않았을 이자액의 절반)을 부담해달라고 요청하였으며, 이자를 부담한다면 전세금반환지급명령을 신청하지 않겠다고 하였습니다(붙임 5,6,7). 이후 이사를 가게되어 목적물을 반환하게되면 매달 이자 672,000원을 허그로부터 임대차보증금을 반환 받을때까지 부담해달라고 요청하였습니다.(붙임5,6,7) 귀하는 알아보고 연락주기로 하였으나 아직 연락이 없습니다. 이미 한달 이나 시간이 지났기에 더 이상 시간을 드릴 수 없습니다. **2023년3월20일(월)까지 회신을 주지 않으면 카카오톡에서 말씀드렸던대로(붙임 5,6,7) 임차권 등기 및 임대차보증금반환 청구 소송 등 법적 절차를 진행할 수밖에 없음을 양지하여 주시기 바랍니다.**

11. 이 경우 임대차보증금뿐만 아니라 임대차보증금 미반환으로 인한 손해배상 및 지연이자, 소송 비용 등을 귀하께서 부담하셔야 함을 알려드립니다.

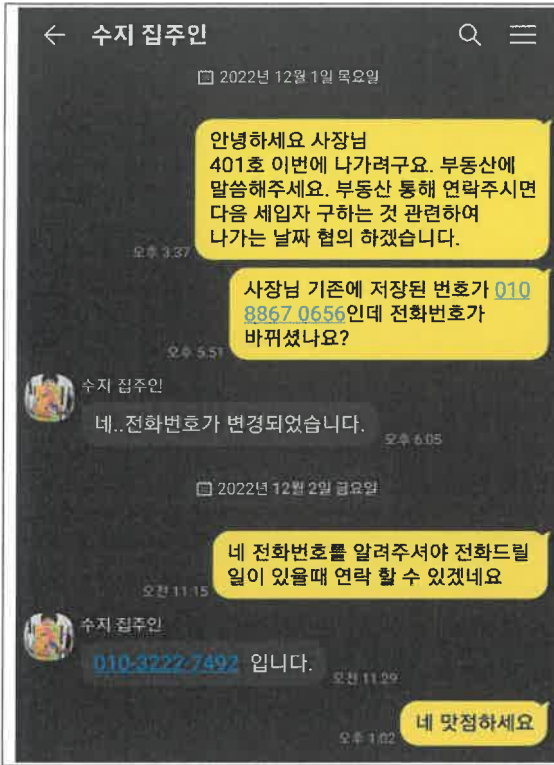
12. 귀하께서 2023년3월14일 현재까지 전세보증금 관련 아무 말씀 없으셨기에 보증금을 돌려주더라도 이사할 집을 구할 시간을 주셔야 함을 알려드립니다.

13. 본인은 본 건이 원만하게 해결되기를 진심으로 바랍니다. 본 건과 관련된 회신 및 기타 통지는 본인(010-6706-3132)에게 해주시기 바랍니다.

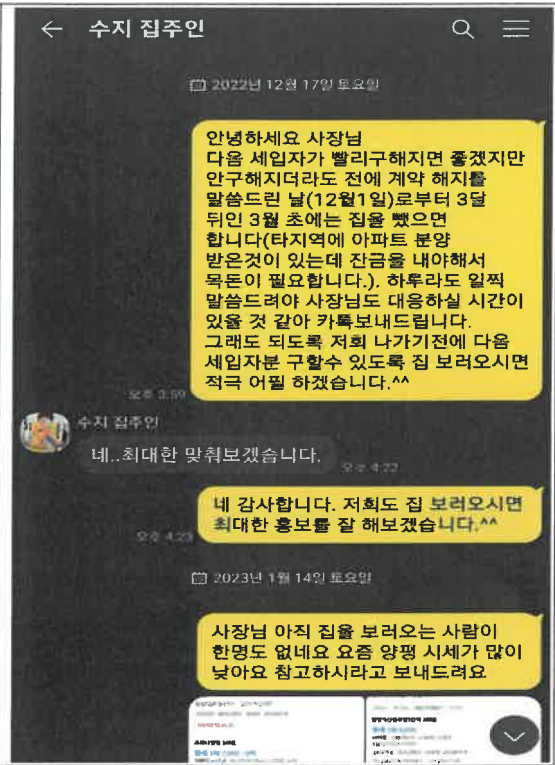
2023. 3. 15.

발신인 윤건식





붙임1



붙임2

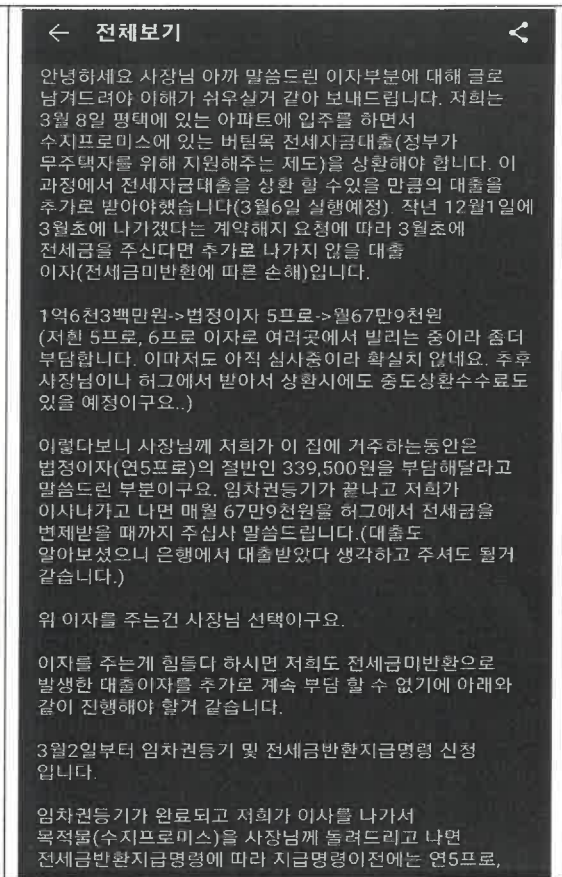
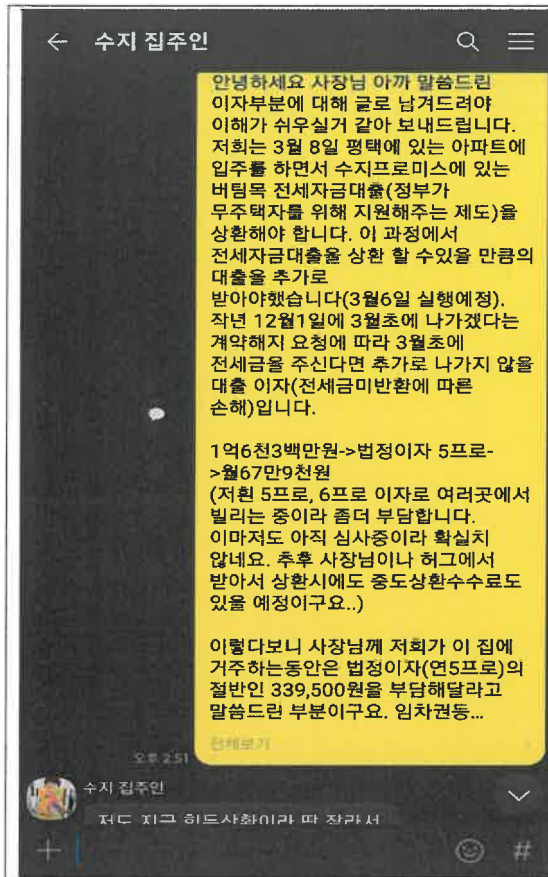


붙임3



붙임4

5551



<p style="text-align: center;"><b>붙임5</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>붙임6</b></p>
<p>임차권등기가 완료되고 저희가 이사를 나가서 목적물(수지프로미스)을 사장님께 돌려드리고 나면 전세금반환지급명령에 따라 지급명령이전에는 연5프로, 지급명령이후에는 연12프로(월163만원)의 법정지연이자를 주셔야합니다.</p> <p>이것보다는 먼저 제안드린게 사장님께 유리할거 같아서 말씀드렸습니다.(먼저 제안대로 이행 해주시면 임차권등기는 3월29일에 하고, 전세금반환지급명령 신청은 하지 않겠습니다.)</p> <p>위 내용은 우편으로도 보내드리겠습니다. 혹 주소가 굿모닝타운에서 다른곳으로 바뀌셨다면 알려주세요.</p> <p>사장님도 힘드실텐데 저희도 새 아파트를 구매하며 대출을 많이 받는데.. 거기에 추가로 부담해야하는 이자가 위에 말씀드린 금액보다 더 되는지라 제안드리는 상황이니 읽어보시고 연락주시기 바랍니다..</p>	
<p style="text-align: center;"><b>붙임7</b></p>	