

주택 전세계약서 전세보증금 반환 정당성 입증요청서

1. 본인은 서울특별시 관악구 봉천로 21 나길 19-7 402 호 주소로 2021. 4. 11. 원공인중개사(서울특별시 관악구 은천로 171-1, 지하 1 층) 임하림 과장(이하 부동산)을 통하여 일천육백만원을 전세 계약금으로 영수하였으며, 나머지는 부동산이 연결해준 대출처에서 대출을 받아 보증금 삼억이천만원의 전세 계약을 체결하여 2021. 4. 12. 확정일자를 받고, 2021. 5. 1. 입주하면서 2021. 5. 3. 전입신고를 완료하였다.
2. 위 주소의 주택이 현 임대사업자 박성현(이하 임대인)으로 소유자가 변경되며 2021. 5. 18. 임대차 계약을 다시 작성했다.
3. 이후 압류가 잡혔다는 사실을 알게 되며 2022. 04. 15. 임대인에게 보증금 반환을 통화로 요청했으나 줄 돈이 없으니 가입되어 있는 보증보험에 연락해 해결보라고 답변 받았다.
4. 보증보험 측에 연락해 확인해보니 가입되어 있지 아니하다는 사실을 확인하였고
 - 4-1. 임대차 계약서 제 12 조(임대보증금 보증)의 특약 및 추가사항
 8. 임대차기간동안 임대보증금보증보험 100% 가입 의무 불이행압류가 잡힌 상태에서 보증보험 가입은 거절되어 방도가 없던 와중에 캄코 측에서 공매 진행 통지가 도착했다. 본인은 채권신고 및 배분요구 등기를 보내 대항력을 입증했으나 2022. 6. 20. 해당 공매는 유찰되어 취소되었고 공매 게시일 ‘압류재산 공매재산 명세’ 확인 결과 전세 계약 이전의 체납 내역을 확인했다.

4-2. 임대차 계약서 제 14 조(임대사업자의 설명의무) 중 2-나.

임대사업자의 국세·지방세 체납에 관한 사항 불이행

임대인이 계약상 설명의 의무를 불이행했으며 보증보험 가입에 대한 거짓 진술 및 체납 사실을 숨긴 것을 증명한다.

5. 해당 전세 계약은 부동산의 설명으로 보증서 및 특약에 대한 설명을 받았고 대출을 진행했으나, 본인에게 유리하게 작성되어 있는 줄 알았던 특약 상의 내용은 불리한 내용이 포함되어 있던 것을 명시하지 아니하고 임대인이 변경될 때 그대로 계약하게 함에 있어 이의를 제기한다.

5-1. 잔금을 치르고 입주한 집에 ‘잔금일’이라는 내용을 수정하지 아니하고 의미 없는 특약사항임에도 불구하고, 설명없이 계약을 진행함에 부동산의 의무를 다하지 않았다고 본다.

특약 및 추가사항 6-1. 본 계약의 잔금일 전 임차인에게 불리한 권리(경매개시결정등기, 근저당권, 저당권, 압류, 가압류, 신탁등기 등)가 등기된 때에는 임대인은 잔금일전 그 권리를 말소하기로 한다. 단, 임차인에게 불리한 권리가 잔금일까지 말소되지 않을 경우는 본 계약은 임대인의 의사표시에 의한 계약의 해제로 간주하고 임대인은 임차인에게 기 지급된 계약금액의 배액을 위약금으로 지급하기로 한다.

5-2. 보증보험 가입 유무 확인 및 임대인의 체납 사실을 알아보지 않았던 점과 유의사항을 설명하지 아니했다.

5-3. 전세 계약 기간이 아닌 기간부터 1년 공제증서를 발행하며 계약기간(2년)으로 증서 발행이 필요한 것이 아니냐는 물음에 형식상 드리는 것이며 문제 생길 것 없다고 했다.

따라서 부동산 측에서 발행한 공제 증서 기간(2021. 2. 17 ~ 2022. 2. 16.)중 등기부 상 2022. 1. 17. 압류가 잡혔으므로 공제금 지급을 청구하는 바이며, 임대인은 전세 계약 기간이 끝나는 2023. 4. 30. 까지 보증금 삼억이천만원을 변제하지 아니할 시 대출금 미납으로 인한 신용도 하락에 대한 손해, 현재 전세계약 건으로 인한 정신적 피해로 정신과에 내원 중이기에 이에 따른 정신적 피해 등의 손해배상을 청구하고자 한다.

위 내용은 법률구조공단에서 사이버상담 및 대면상담, 파산 전문 법무법인 변호사, 부동산법률인에게 자문을 구해 사기/계약위반으로 형사 소송 및 민사 소송이 가능하다는 답변을 받고 발송하는 내용이며 해당 내용증명을 받은 30 일 이내 아무런 통보가 이루어지지 않고 해결 방안을 제시하지 못할 시 변호사를 통한 강제 경매 또는 전세반환보증 소송을 진행하며 손해배상액에 포함해 소송이 이루어질 것을 명시한다.

첨부

1. 임대인 김성희와의 표준임대차 계약서 사본 1 통
2. 임대인 박성현과의 표준임대차 계약서 사본 1 통
3. 등기사항전부증명서 1 통
4. 압류재산 공매재산 명세 내역 1 통
5. 대한법률구조공단 사이버 상담내역 1 통

2022. 8. 3.

임차인: 김지수(본인) | 연락처: 010-5117-3053

수신인 1: 박성현 임대사업자 앞 | 수신인 2: 원공인중개사 부동산 앞