임대차계약 해지통보 및 보증금 반환청구의 건

1. 수신인

성 명 : 조윤숙

주 소 : 경기도 여주시 대신면 천서리길 10 (올드타임 카페)

연락처 : 010-6210-8079

1. 발신인

성 명 : 정상갑

주 소 : 경기도 이천시 백사면 도립리 57-1

연락처 : 010-3370-7901

* 내 용 –
1. 임대차계약 목적물 현황

 □ 경기도 이천시 백사면 도립리 57-1

 □ 임대차 기간 : 2020년 10월30일 ~ 2022년 10월29일까지

 □ 임대차보증금 : 금: 일억팔천만원정 (￦ 180,000,000)

1. 상기와 같이 임대인 조윤숙님과 임차인 정상갑은 위 가항 내용과 같이 임대차계약을 체결하였습니다. 그후 임차인은 현재까지 본 건의 임대주택을 점유하고 대항력을 유지하고 있습니다.

본인은 해당계약의 전세보증금은 전세자금대출(카카오뱅크)을 활용하여 마련하게 되었으며 해당 내용은 계약 시 임대인의 협조 하에 전세자금대출이 실행되었습니다. (카카오뱅크 전세자금대출 금액은 보증금의 80%인 ￦ 144,000,000원)

하지만 본인은 금년 6월경 2주택자로 변경되어 전세자금대출 유지자격을 상실하게 되었기에 카카오뱅크로부터 전세자금대출을 반환할 것을 통보받게 되었습니다. 이에 본인은 9월27일/계약만료 34일전에 임대인의 배우자(김지일님)에게 본인의 상황을 안내한 후 본인의 현 상황 상 (가)항의 전세계약의 연장은 불가하다 전달하였습니다.

동시에 전세연장은 불가하니 월세전환이 가능여부를 문의하였고 임대인 측은 월세전환 시 전세금차익금액 반환에 필요한 자금마련에 대해 은행에 대출가능여부를 확인하였고 월세계약 전환에 대해 협의하였으나 임대인과 임차인간의 금액조율 불가로 결렬되었습니다.

1. 허나 임대인의 입장은 대출을 받아 전제보증금을 반환하기에는 불필요한 이자 부담이고 부당하니 신규 전세 세입자가 들어와야 반환가능 하시다는 입장으로 임차인 본인도 전세계약 갱신불가 통보의 시점(9월27일)이 늦어진 점과 임대인의 입장을 고려하여 새로운 세입자를 구하는데 협조하였습니다. 하지만 현 부동산 경기여파인지 세입자 구하기에 어려움이 따르고 있는 상황이고 무엇보다 유선상 여러 번 말씀드렸듯이 본인은 전세자금대출의 반환지연이자까지 중과하여 부담하고 있으며 더불어 대출반환이 이루어지지 않을 경우 반환소송 예정통지서까지 받은 상황입니다. 전세보증금 반환에 대해 전세시장 통념상 임대인측은 입장은 충분히 이해하나 임차인 본인의 입장도 이해를 바라며 2022년도 12월 30일까지 전세보증금을 반환하여 주시기 바랍니다.
2. 만일, 2022년 12월 30일이 경과했음에도 불구, 전세보증금 반환이 완료되지 않았을 경우, 본인은 임차권등기 및 보증금반환소송 등 일련의 법적절차를 진행할 수밖에 없음을 양지하여 주시기 바랍니다. 동시에 관련한 발생되는 보증금 반환 관련 이자 및 지연이자 등의 제반비용을 함께 청구할 예정임을 알려 드립니다.
3. 서로가 의도치 않은 상황으로 부득이 내용증명을 발송하는 점을 이해해 주시기를 바라며, 본 건이 원만하게 해결되기를 진심으로 바랍니다.
* 끝 -

2022. 12. 23

발신인 임차인 정상갑