

수 신: 박현숙
서울 강서구 화곡로 15길 30
전화번호 : 010-4321-0056

발 신: 법무법인 테헤란
담당변호사 이수학, 오대호, 박세미
서울 강남구 테헤란로 420, KT 선릉타워 West 9층

이 우편물은 2022-11-15
제 3134603067030호에 의하여
내용증명우편물로 발송하였음을 증명함
서울대치동이우편취급국장
대한민국 KOREA

제 목: 임대차보증금 반환 준비 요청

1. 귀하의 변창을 기원합니다. 저희 법무법인은 김현주님(이하 ‘발신의뢰인’이라고 합니다)으로부터 위임을 받아 귀하에게 본 서신을 보냅니다.
2. 발신의뢰인은 2020. 11. 28. ‘서울 금천구 독산동 1051-11 문정빌 1동 304호(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 합니다)’의 전 소유자 김미숙, 문명기와 이 사건 부동산에 관하여 임대차보증금 267,000,000원, 임대차기간 2020. 12. 11.부터 2022. 12. 10.까지(24개월)로 정한 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라고 합니다)을 체결하였고, 위 임대차계약에 따라 2020. 12. 11. 김미숙, 문명기에게 위 임대차보증금 전액을 지급하였습니다.
3. 귀하는 김미숙, 문명기로부터 이 사건 부동산을 양수하면서 이 사건 임대차계약의 임대인 지위를 승계하였습니다. 이에 발신의뢰인은 2022. 9. 13. 및 2022. 9. 15. 귀하에게 이 사건 임대차계약의 연장 의사가 없음을 분명히 표시하였고, 귀하는 발신의뢰인에게 ‘이 사건 부동산을 매물로 내놓겠다.’고 답하였습니다.
4. 하지만 귀하는 2022. 11. 3.경 발신의뢰인에게 ‘신규 임차인을 구하기 전에는 보증금을 반환하기 어렵다.’는 취지로 이야기하면서도 이 사건 부동산의 보증금을 높게 책정하여 전세 매물로 내놓는 등, 보증금 반환에 관한 적극적인 의사를 전혀 보이지 않고 있습니다.

5. 그러나 귀하께서도 알고 계신 바와 같이, 임대인이 임차인에게 부담하는 보증금반환의무는 새로운 세입자와의 계약 체결을 조건으로 하는 것이 아닙니다. 즉, 귀하가 새로운 세입자를 구하지 못하였다는 이유로 예정된 임대차계약 종료일에 보증금을 전액 반환하지 못한다면, 그 반환지체에 따른 책임은 오로지 귀하에게 있는 것입니다.
6. 이에 발신의뢰인은 귀하에게 아래와 같은 내용을 안내드립니다.

-아 래-

- 귀하는 이 사건 임대차계약이 2022. 12. 10. 기간만으로 종료함에 따라 발신의뢰인에게 임대차보증금 267,000,000원을 반환하여야 할 의무가 있으므로, 위 기간까지 발신의뢰인에게 보증금 전액을 반환하시기를 바랍니다. 발신의뢰인은 귀하께서 위 임대차보증금을 전액 반환하는 즉시 귀하에게 이 사건 부동산을 인도할 것임을 알려드립니다.
 - 만일 귀하께서 본 내용증명을 송달받고도 위 기간 내에 임대차보증금 전액을 반환하지 않을 경우, 발신의뢰인은 임차권등기명령신청, 보증금반환청구, 소송비용 청구 등 민·형사상 가능한 모든 법적 조치를 취할 수 있음을 알려드립니다.
 - 덧붙여 발신의뢰인은 이미 새로운 거주지에 관한 임대차계약을 체결하고 계약금 20,000,000원을 지급한바, 만일 귀하의 보증금 반환 지체로 인하여 새로운 거주지 입주에 어려움을 겪는 경우 위 임대차계약 파기로 인한 위약금, 새로운 거주지 입주 지연에 따른 손해 일체, 부동산 중개비용, 이 사건 임대차계약의 만료일 이후 발생하는 전세 자금대출 213,000,000원에 관한 이자 및 신용대출을 실행하게 될 경우 발생하는 이자 등 금융비용, 발신의뢰인의 신용등급 하락에 따른 손해 등을 청구할 수 있다는 점을 알려드립니다.
7. 본 내용증명을 발신하는 근본적인 목적은 발신의뢰인의 권익 보호를 위한 것이나, 또한 귀하가 이 문제로 인하여 불필요한 비용을 부담하시거나 기타 발신의뢰인이 법적 조치를 취하는 일이 없도록 예방하기 위한 선의에서 이루어진 것임을 널리 양해하여 주시기를 바랍니다.

2022. 11. 15.

법무법인 테헤란

담당변호사 이 수 학

담당변호사 오 대 호

담당변호사 박 세 미

