

임대차보증금 반환 청구 — 검색 결과

민사 · 5페이지 · 의뢰인 정○○님

사건 정보

요청일: 2026. 6. 8. 완료일: 2026. 6. 11.

담당 변호사: 000 변호사 (민사·부동산 전문)

핵심 지표

적합도: 78%

수정 우선순위

- 인도 시점 특정
- 동시이행 항변 차단
- 공제 항목 반박
- 지연손해금 기산점 정비
- 인도확인서 등 증거 연결

변호사 코멘트

- 목적물 인도 시점을 특정하고 인도확인서를 증거로 연결해, 동시이행 항변으로 지연손해금이 부정될 위험을 차단했습니다.
- 지연손해금은 인도 다음 날부터 기산됨을 명확히 하고, 소장 송달 후 연 12% 청구를 추가했습니다.
- 상대방의 공제 주장은 '통상 손모' 법리와 입증 부족 두 갈래로 반박하는 것이 효과적입니다.

검색 전후 비교 (전체 5페이지 중 핵심 3개 항목 발췌)

1. 청구취지

[검색 전]

- 피고는 원고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 2026. 3. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 소송비용은 피고가 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

[검색 후]

- 피고는 원고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 2026. 3. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
 - 소송비용은 피고가 부담한다.
 - 제1항은 가집행할 수 있다.
- 라는 판결을 구합니다.

2. 임대차계약의 종료와 목적물 인도

[검색 전]

원고와 피고는 2024. 3. 1. 보증금 30,000,000원, 기간 2년으로 하는 임대차계약을 체결하였고, 위 계약은 2026. 2. 28. 기간만료로 종료되었습니다. 원고는 같은 날 목적물을 원상회복하여 인도하였으므로(갑 제2호 증 인도확인서), 피고의 보증금 반환의무는 이행지체 상태에 있습니다.

[검색 후]

당사자의 지위 및 임대차계약의 체결

1. 원고는 2024. 3. 1. 피고와 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산')에 관하여, 임대차보증금은 금 30,000,000원, 차임은 월 금 00원, 임대차기간은 2024. 3. 1.부터 2026. 2. 28.까지로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약')을 체결하였습니다(갑 제1호증 임대차계약서).
2. 원고는 위 계약에 따라 피고에게 보증금 30,000,000원 전액을 지급하고, 2024. 3. 1. 이 사건 부동산을 인도받아 이를 점유·사용하여 왔습니다(갑 제3호증 계좌이체 내역 참조).

임대차계약의 종료

1. 이 사건 임대차계약은 2026. 2. 28. 그 기간이 만료되었습니다.
2. 원고는 2025. 00. 00 피고에게 계약기간 만료에 따라 임대차계약을 갱신할 의사가 없음을 통지하였고, 위 통지는 그 무렵 피고에게 도달하였습니다(갑 제4호증 내용증명우편 및 배달증명서 참조). 따라서 이 사건 임대차계약은 묵시적 갱신의 여지 없이 2026. 2. 28. 기간만료로 적법하게 종료되었습니다.

원고의 원상회복 및 목적물 인도의무 이행

- 원고는 계약 종료일인 2026. 2. 28. 이 사건 부동산을 원상으로 회복하여 피고에게 인도하였고, 피고는 같은 날 이를 인수하면서 인도확인서를 작성·교부하였습니다(갑 제2호증 인도확인서).
- 원고는 같은 날 이 사건 부동산에서 퇴거하고 주민등록도 이전하였는바(갑 제5호증 주민등록초본 참조), 원고의 목적물 반환의무는 완전히 이행되었습니다.
- 그럼에도 피고는 원고의 반복된 반환 요구에도 불구하고 현재까지 보증금을 전혀 반환하지 아니하고 있습니다(갑 제4호증 내용증명우편, 갑 제6호증 문자메시지 내역 참조).

3. 피고의 공제 주장에 대한 반박

[첨삭 전]

피고는 원상복구 비용의 공제를 주장하나, 피고가 지적하는 손상 부위는 통상의 사용에 따른 자연 마모에 불과하여 임차인의 원상회복 의무 범위에 포함되지 않습니다. 나아가 피고는 구체적인 수리 내역과 비용을 입증할 객관적 자료를 제출하지 못하고 있습니다.

[첨삭 후]

1. 피고의 주장

피고는 원고가 이 사건 부동산에 벽지 오염, 바닥재 흠집 등 상당의 손상을 야기하였음을 이유로 원상복구비용 00원의 공제를 주장하고 있습니다.

2. 통상의 사용에 따른 자연적 마모는 원상회복의무의 범위에 포함되지 아니합니다

- (1) 임차인의 원상회복의무는 임차인이 통상적인 용법에 따라 사용·수익한 결과 발생하는 자연적 마모나 통상의 손상모에까지 미치는 것이 아닙니다. 이러한 통상손모의 회복비용은 특약이 없는 한 차임에 이미 반영되어 있는 것으로 보아 임대인이 부담함이 원칙입니다.
- (2) 통상손모에 관하여 임차인에게 원상회복의무를 부담시키려면, 그 취지가 계약서에 구체적으로 명기되어 있거나 임대인이 그 내용을 설명하여 임차인이 이를 명확히 인식하고 합의하였다고 인정될 만한 사정이 있어야 합니다. 그러나 이 사건 임대차계약서에는 그러한 특약이 존재하지 아니합니다(갑 제1호증).
- (3) 피고가 지적하는 손상은 모두 2년간의 통상적인 주거사용 과정에서 불가피하게 발생하는 자연적 마모에 불과할 뿐, 원고의 고의·과실에 기한 훼손이 아닙니다.

3. 피고는 공제의 근거와 액수를 전혀 입증하지 못하고 있습니다

- (1) 임대차보증금에서 임차인의 채무액을 공제하려면, 그 피담보채무의 발생원인과 액수에 관하여 임대인이 주장·입증책임을 부담합니다.
- (2) 그럼에도 피고는 원고에게 구두로 공제 금액을 통보하였을 뿐, 손상 부위를 특정한 자료, 입주 당시와 인도 당시의 상태를 대비할 수 있는 자료, 실제 수리가 이루어졌음을 확인할 수 있는 견적서·세금계산서·시공사진 등 객관적 증빙을 일체 제출하지 못하고 있습니다.
- (3) 오히려 피고는 인도 당일 이 사건 부동산의 상태를 직접 확인한 후 아무런 이의 없이 인도확인서를 작성·

교부하였는바(갑 제2호증), 이는 피고의 공제 주장이 사후에 보증금 반환을 지연하기 위하여 제기된 것임을 뒷받침합니다.

4. 소결

따라서 피고의 공제 주장은 그 실체적 근거와 입증 모두 결여되어 이유 없습니다.

지연손해금의 기산일 및 이율

1. 원고가 목적물 반환의무를 이행한 2026. 2. 28.로써 피고의 보증금 반환의무는 이행기가 도래하였으므로, 피고는 그 다음 날인 2026. 3. 1.부터 이행지체 책임을 부담합니다.
2. 따라서 피고는 원고에게 2026. 3. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 「민법」이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 「소송촉진 등에 관한 특례법」 제3조 제1항이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있습니다.

결론

이상과 같이 피고는 원고에게 임대차보증금 30,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있음 이 명백함에도 아무런 정당한 이유 없이 그 이행을 거절하고 있으므로, 청구취지 기재와 같은 판결을 구하기 위하여 이 사건 소를 제기합니다.

※ 본 리포트는 ONION 침삭 사례(광고 규정 준수를 위한 가공 예시)에서 생성되었습니다. 적합성 수치는 이해를 돕기 위한 참고 값입니다.