# [내용증명]

발신인  
- 성명: 홍길동  
- 주소: 서울특별시 ○○구 ○○로 123, 201호  
- 연락처: 010-1234-5678

수신인  
- 성명: 김주인  
- 주소: 서울특별시 ○○구 ○○로 456  
- 연락처: (알고 있는 경우 기재)

제목  
전세계약 만료에 따른 전세보증금 반환 요청의 건

수신인 귀하와 발신인은 아래와 같은 조건으로 주택임대차계약(전세계약)을 체결하였습니다.  
  
1. 임대차 목적물: 서울특별시 ○○구 ○○로 123, 201호  
2. 임대차 계약일: 2023년 4월 25일  
3. 계약 기간: 2023년 5월 1일 ~ 2025년 4월 30일 (2년간)  
4. 전세보증금: 일금 삼억 원정 (₩300,000,000)  
5. 임대인: 김주인 (귀하)  
6. 임차인: 홍길동 (발신인)  
  
본인은 위 계약에 따라 해당 주택에 거주하고 있으며, 전입신고 및 확정일자 또한 완료하여 「주택임대차보호법」상 보증금 우선변제권 등 법적 보호를 받고 있는 상태입니다.  
  
현재 임대차 계약은 2025년 4월 30일부로 종료될 예정이며, 본인은 계약 기간 종료에 따라 2025년 5월 1일 자로 해당 주택에서 퇴거할 계획입니다. 이에 따라 본인은 귀하로부터 전세보증금 전액을 반환받을 권리가 있습니다.  
  
그러나 귀하께서는 구두상으로 "새로운 세입자가 들어오기 전까지는 보증금을 돌려줄 수 없다"는 의사를 밝히셨으며, 이는 아래와 같은 법령 위반 소지가 있습니다.

## 법적 근거 및 의무

* 주택임대차보호법 제3조의4(보증금의 반환 등): 임대차가 종료된 경우, 임대인은 임차인이 요구하면 보증금을 반환할 의무가 있다.
* 민법 제618조(임대인의 의무): 임대인은 계약 종료 시 임차인으로부터 목적물을 반환받는 동시에 보증금을 반환할 의무가 있다.
* 민법 제750조(불법행위로 인한 손해배상): 정당한 반환 요청을 거부함으로써 임차인에게 손해를 끼친 경우, 지연손해금 및 손해배상 청구 대상이 될 수 있다.
* 민법 제397조(채무불이행에 대한 지연손해금): 반환이 지연되는 경우, 법정이율 연 5%~12%의 지연손해금을 부과할 수 있다.

## 반환 요청 사항

이에 본인은 다음과 같이 정식으로 요구합니다:  
  
1. 전세보증금 전액(₩1,000,000,000)을 2025년 5월 1일까지 반환하여 주시기 바랍니다.  
2. 반환 방식은 본인의 은행 계좌로의 이체를 원하며, 계좌번호는 아래와 같습니다.  
 - 은행명: 국민은행  
 - 계좌번호: 123456-78-901234  
 - 예금주: 홍길동  
3. 상기 기한까지 반환이 이뤄지지 않을 경우, 본인은 내용증명을 근거로 법적 절차를 개시할 수밖에 없음을 알려드립니다.

## 향후 법적 조치 안내

보증금 반환이 이뤄지지 않을 경우, 본인은 다음과 같은 법적 절차를 순차적으로 진행할 예정임을 사전 통보합니다.  
  
- 임차권등기명령 신청  
- 전세보증금 반환청구 소송 제기  
- 지연손해금 및 소송 비용 청구

## 마무리

귀하께서는 임대인으로서의 의무를 이행해 주시기 바라며, 본 요청은 민사소송 및 법률상 절차의 시작점으로 활용될 수 있음을 명확히 알려드립니다.  
  
이에 따라 본 내용증명은 귀하에게 법적 책임의 발생 가능성을 통지하는 바이며, 더 이상의 분쟁 없이 원만하게 보증금이 반환될 수 있도록 조속한 조치를 요청드립니다.  
  
기한 내에 보증금이 반환되지 않을 경우, 본인은 위에 명시된 바와 같이 즉시 임차권등기명령 및 보증금 반환청구 소송 절차를 진행할 것입니다.

2025년 4월 5일  
서울특별시 ○○구 ○○로 123, 201호  
발신인: 홍길동 (서명 또는 인)