

임대인(주인)이 장기수선충당금을 돌려 주지 않습니다.

< 아파트 임대차계약 경과 >

아파트는 1989. 09. 27. 등기된 것으로 금년이 28 년차 건물입니다. 본인은 2007. 06. 23.(18 년차)에 입주하여 2015. 07. 02.(26 년차)까지 8 년간 살았습니다. (계약서 참조)

본인은 2015. 03. 25. 제 5 차 재계약을 포기했고, 임대보증금은 2015. 06. 26.까지 모두 받았습니다.

그런데 주인이 아파트관리사무소에서 2015. 07. 02. 수령한 장기수선충당금을 반환하지 않습니다,

< 장기수선충당금 반환 거절 이유 >

주인은 본인이 이사한 날부터 아파트를 실내 리모델링 공사를 시작해서 다른 사람에게 임대했습니다. 그런데 주인은 장기수선충당금으로 공사비용의 일부를 부담했다고 합니다.

주인은 본인이 지난 8 년간 거주하면서 아파트를 험하게 써서 리모델링 공사를 하지 않으면 다른 사람에게 임대를 줄 수 없기 때문에 리모델링 공사를 한 것이므로 본인에게 공사비의 일부를 부담할 의무가 있다고 주장합니다.

< 장기수선충당금 반환 거절 경위 >

애초에 이 사건 아파트의 임대차 기간은 2015. 06. 30. 까지였으나 재계약 협상이 결렬되어 이사하기로 합의했었습니다. 그런데 새로 이사 갈 집의 사정으로 인하여 2015. 05. 02. 주인에게 2015. 07. 02.까지 2 일간 연장사용을 요청했더니 그때 주인은 실내 전체 리모델링 공사를 2015. 07. 01. 시작하기로 수리업체와 이미 계약했기 때문에 연장사용은 곤란하다고 하면서 합의한 견적서(수리내역 포함)를 보내줬습니다. 그러므로 이 리모델링 공사는 주인이 일방적으로 결정해서 체결한 계약입니다.



오후 11:43



010-9038-3772



MMS

오후 4:43

위와 같이 공사를 7/1부터
하기로 계약을 하였기에
내일 다시 상의 후
연락드리겠습니다.

MMS

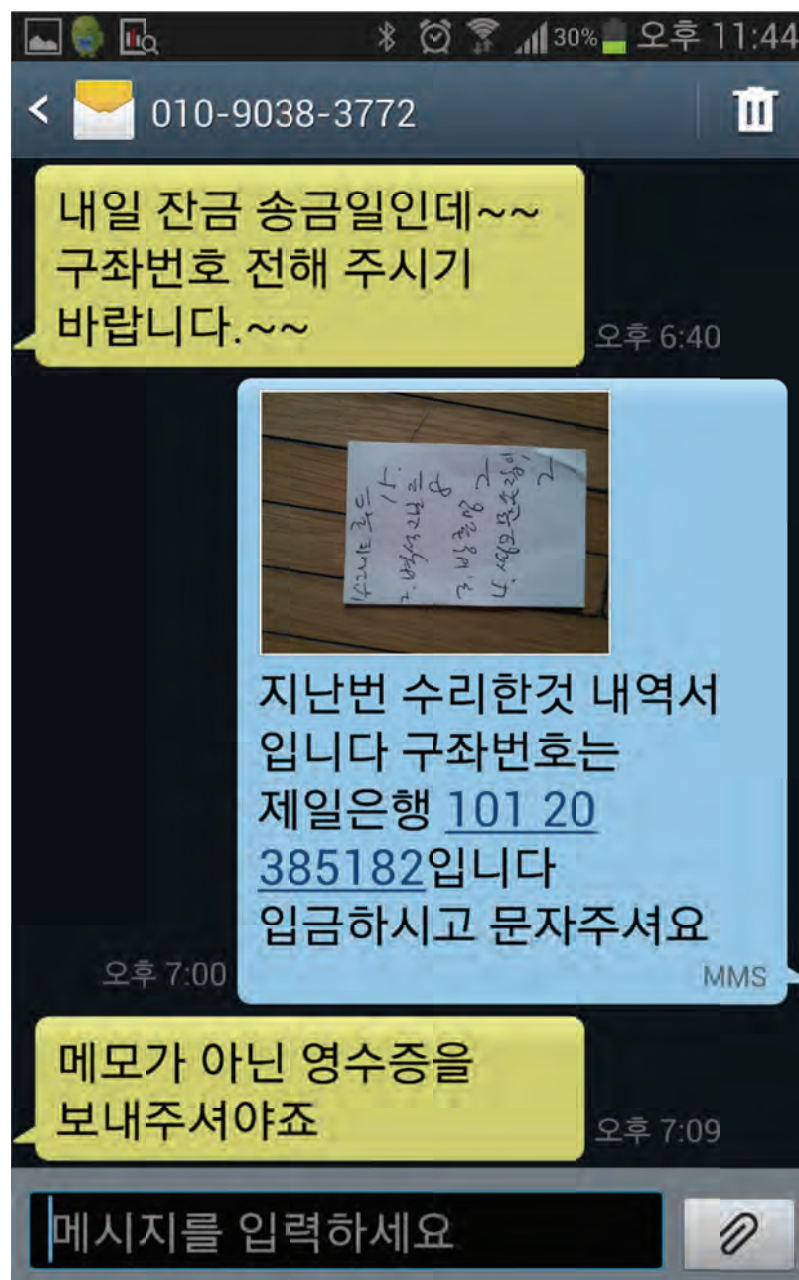
오후 4:45

허나 만약 가능하다
하더라도
7/2일에 나가시는 것을
6/26일에 잔금 1.7억을
선지급 하는 6일간의
금융비용은 부담하셔야 할

메시지를 입력하세요

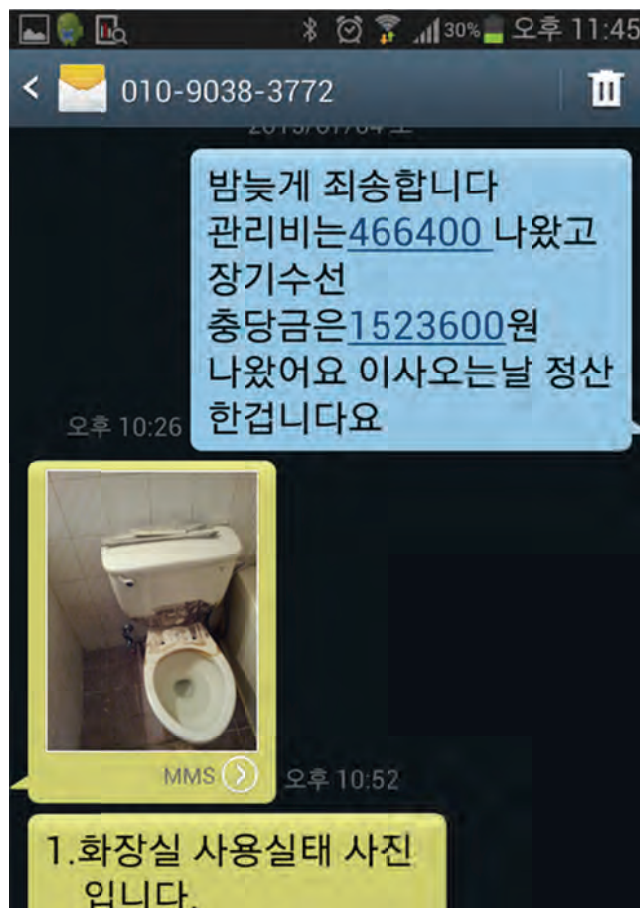


주인이 임대보증금의 잔금을 지불하기로 합의한 날의 전날(2015. 06. 25.) 본인에게 입금계좌를 문의했습니다. 그런데 이때 본인은 이전 제 4 차 재계약 시(2013. 06. 22.) 사용할 수 없었던 특정 노후 실내 시설에 대하여 주인이 사전 확인하고 승인한 수리비용 27 만원을 입금하지 않고 차일피일 미루고 있었던 것이 있었기 때문에 수리업자가 자필로 작성한 수리내역 메모를 주인에게 보내면서 지불을 요청했습니다.



그러자 주인은 갑자기 감정이 격해지면서 임대보증금의 잔금지불을 유보한다고 선언했습니다. 주인은 잔금 지불을 거절하는 이유를 다음 순서에 따라 설명했는데, 1) 돈을 받고 싶으면 반드시 정식 영수증을 가져와야 하고, 2) 지불을 요청하려면 무엇을 수리한 것이고, 수리한 결과는 이러하고, 그 영수증은 이러하다고 보고해야 하고, 3) 이 문제가 해결되지 않으면 잔금지불을 할 수 없고, 4) 임차인은 임대기간 중 손망실을 원상복구 할 의무가 있기 때문에 이사 가는 날 주인의 확인 절차를 거친 후에 비로소 잔금을 받을 수 있고, 5) 리모델링공사를 하는 이유는 본인이 아파트를 험하게 썼기 때문이고, 6) 주인이 마지막 월세 10 만원을 2015. 06. 25. 입금하라고 요청했는데 본인이 이행하지 않았고, 등등이었습니다.

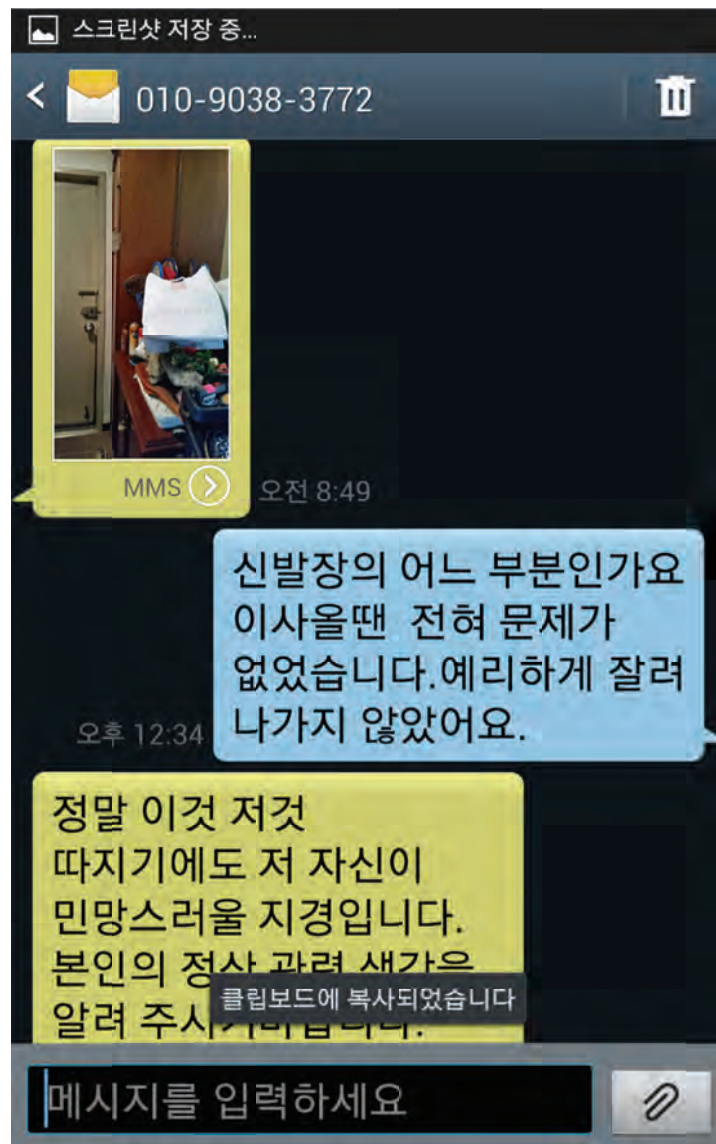
그러나 다행히도 임대보증금의 잔금은 2015. 06. 26. 입금되었고 본인은 주인과 합의에 따라 2015. 07. 02. 이사를 완료했습니다. 그런데 주인은 이사 당일 아파트관리사무소에서 수령한 장기수선충당금을 본인에게 반환하지 않습니다.



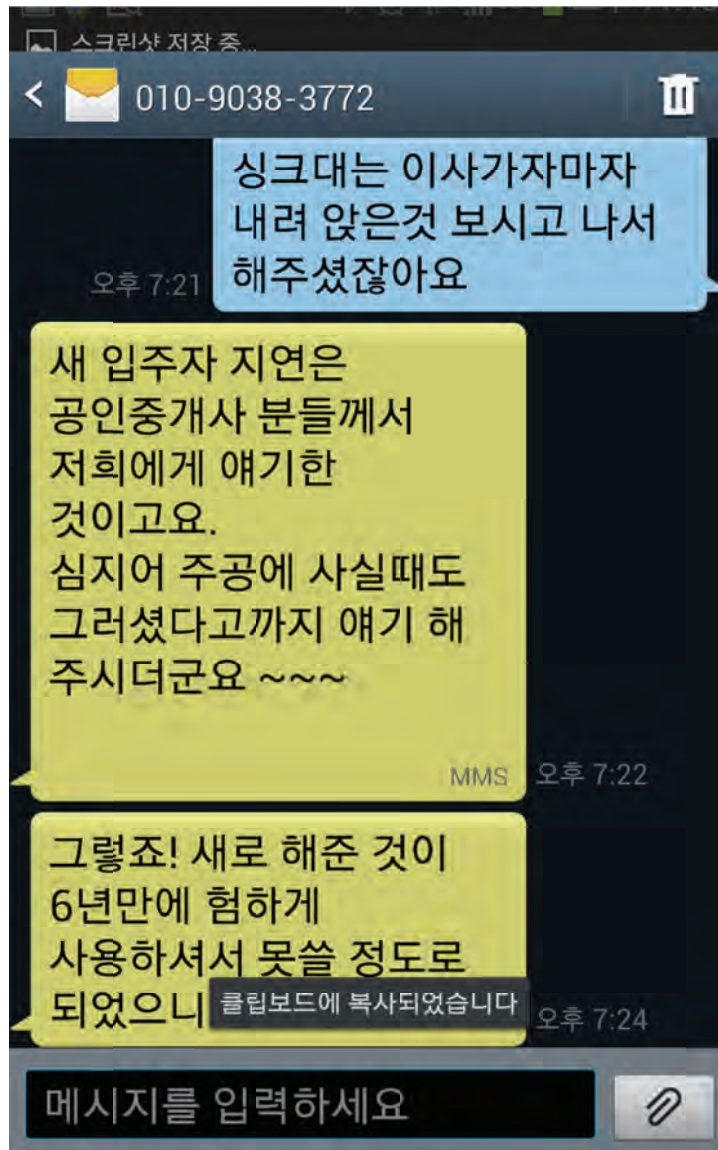
결국 본인은 그때부터 장기수선충당금 등의 반환을 독촉하게 되었고 주인은 2015. 07. 04. (오후 10:52) 본인에게 느닷없이 변기뚜껑이 없는 화장실 변기 사진을 보여 주면서 본인이 파손시킨 것이라고 주장했습니다. 그런데 이것은 사실 본인이 아사할 때 사용했던 고급 변기뚜껑을 회수하기 위하여 분해한 것으로 파손한 것이 아니며 언제든지 원상복구 가능한 것이었습니다. 그래서 원상복구 하겠다고 말하고 다음 날

아파트를 방문했더니 이미 리모델링공사가 진행되었고 화장실 변기 포함 모든 내부 시설물은 모두 철거된 상태였습니다. 본인은 혹시나 하여 현장에서 일하시는 분에게 문의했더니 아파트 내부 전체를 수리하려면 당연히 기존시설은 모두 무조건 철거해야 하는데 주인의 요구를 이해할 수 없다는 답변을 들었습니다. 본인은 다음 날 주인에게 리모델링 공사로 내부시설의 원상복구는 무의미하다고 말했습니다.

그러나 주인은 아랑곳 않고 이번에는 현관 신발장 사진을 보여주면서 본인이 파손했다고 주장했으나 파손 부분을 찍은 것이 아니라 이해할 수 없었습니다.



주인은 이것 저것 따지기 민망하다고 대화를 회피하더니 이번에는 6 년전(2009 년 제 2 차 재계약 당시) 주방 싱크대 수리해준 이야기 등으로 본인 험담을 하면서 본인이 싱크대를 6 년만에 못쓰게 될 정도로 험하게 사용했다고 핀잔을 줬습니다.



본인은 장기수선충당금 등을 포기할 수 없기 때문에 주인이 요구한대로 2015. 07. 28. 수리업자를 방문하여 2013. 07. 13. 수리비를 송금한 내역(스탠다드차타드은행 발행 예금거래명세표)을 제시하고 정식 영수증을 발급 받아서 주인에게 제출했습니다.

그러나 주인과 대화를 계속할 수 없었고 장기수선충당금을 지금까지 받지 못했습니다.