

부동산전문변호사 김조영이 보내드리는 쉽게 푸는 동영상 + 텍스트 강의

내용증명의 효력 및 발송·도달 확인방법

- ① 본 강의의 신뢰성을 확인하고 싶으신 분은 다음을 클릭하십시오. 김조영 변호사의 부동산, 재건축/재개발 관련 경력 및 소송수행사항을 보실 수 있습니다. <http://www.r119.co.kr/company/about.php>
- ② 본 PDF 파일은 무단 전제·배포하셔도 좋습니다.



김조영 변호사의 동영상 강의

아래를 클릭하세요~

<http://www.r119.co.kr/board/view.php?seq=1&table=kimslaw20&page=>



김조영 변호사의 텍스트 강의

내용증명에 대하여 잘못 알고 계시는 분들이 너무 많습니다. 발송방법, 그 효력에 대하여 알아보겠습니다.

♣ 내용증명에 대하여 잘못 알고 있는 2가지

자, 오늘은 내용증명 우편에 관하여 살펴보도록 하겠습니다.

그런데, 제가 강의를 하면서, 또 저의 사무실에 와서 상담을 하시는 분들의 말을 들어보면, 우리가 많이 접하는 내용증명에 관하여 너무 잘못 알고 계시는 분들이 많이 있습니다.

크게 2가지가 있는데요,

첫번째는 내용증명우편을 보낼 때에 제목을 반드시 '내용증명'으로 해야 한다?
는 것이고

두번째, 내용증명우편에 '당신이 언제까지 이 내용증명 우편에 대한 회신을 하지 않으면 이 내용을 인정하는 것으로 하겠다.'라는 것입니다.

여러분 이 말이 맞는가요?

♣ 고 여사의 분노



고 여사는 집주인인데, 최근에 많이 화가 났습니다. 집 전세 만기가 다 되어 주위 시세에 따라 보증금을 인상하려고 세입자에게 보증금을 인상해 달라고 통지를 하였다가 된통 호되게 당한 적이 있기 때문입니다. 그래서 2년 전에 보증금을 인상하지도 못하고 그냥 2년을 지나 왔었습니다.

♣ 전화통지의 효력

처음에 전화를 걸어 말하였습니다. 누가 1달 전에 보증금 올려달라는 말을 하여야 한다고 하여, 세입자에게 전화를 걸어 '이번에 전세가 만기가 되니 보증금

을 인상해 달라. 나도 안올리고 쉽지만 주변 시세가 많이 올랐고, 또 내 경제적 사정도 그러니 조금만 올려달라'고 전화를 하였던 것입니다.

그랬더니 세입자가 알겠다고 하여서, 그냥 안심하고 있었는데, 만기일이 다되어도 아무런 소식이 없어서 다시 세입자에게 전화를 하였더니 그 사람이 하는 말 "나는 전세금 올려달라는 말 들은 적 없는데요? 언제 저한테 그런 말씀 하셨어요? 저는 당연히 그냥 전세금 인상 없이 지나가는 줄 알았지요 뭐. 허허"



물론 모두가 어려운 줄은 알지만 이것은 너무하였다.

그런데 법률사무소에 알아보니, 꼼짝없이 임대차 자동연장이 되어 앞으로 2년간 지난 임대차조건과 동일하게 지내야 한다나?

너무 억울하여 고 여사는 그날 잠을 자지 못하였었다.

♣ 우편으로 보냈으니 안심해도 된다?

그래서 2년이 지난 이번에는 전화를 하지 않고 미리 3달전에 세입자에게 전세보증금을 올려달라는 내용의 문서를 작성하여 이것을 일반우편으로 보냈다. 우편으로 보내면 우체통에 넣어져서 당연히 받을 것이기 때문이다.

그리고서는 보낸 뒤 1주일이 지난 뒤에 전화를 하여 "새택 내가 보낸 우편물을 받아 보았지? 이번에는 꼭 보증금을 좀 올려주어야 되~ 지난 번에도 안올리고 그냥 있었잖아?"

그랬더니 "아니? 무슨 우편물을 말하는 건가요? 저는 받은 적이 없는데요?"

아니 이것은 또 무슨 일이여? 못 받았을리가 없는데, 분명히 이번에도 잡아 때는 것이여~

김조영 변호사의 **쉽게 푸는 부동산 법률상식**
☎ 02-592-9600 www.r119.co.kr



2. 일반우편 발송

♣ 등기우편으로 보냈으니 안심해도 된다?

김조영 변호사의 **쉽게 푸는 부동산 법률상식**
☎ 02-592-9600 www.r119.co.kr



3. 등기우편 발송

그래서 고 여사는 "뛰는 놈 위에 나는 놈 있어~" 라는 심정으로 우체국에 바로 달려갔다. 가서 '등기우편'으로 그 문서를 보냈다.

그런 뒤 몇 일 있다가 다시 새댁에게 전화를 하였다. "새댁~ 내가 보낸 우편물 받았지?" 그랬더니 새댁이 "네, 받았는데 별 내용이 없어서 버려버렸는데요?" 아 니 이럴 수가 이런 나쁜 ~

♣ 처음부터 내용증명우편으로 보내자!



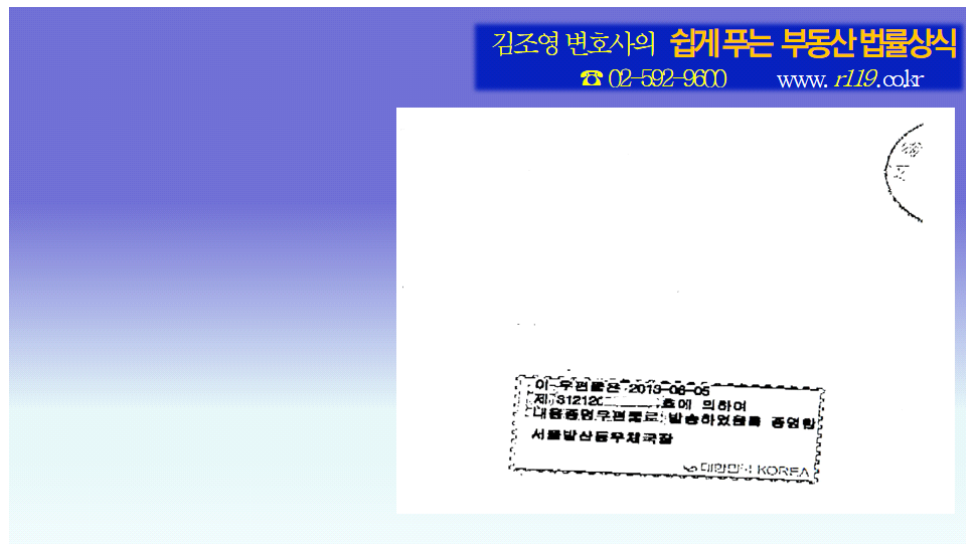
그래서 고여사는 주변에 물어보고 최종적으로 내용증명우편으로 보냈다.

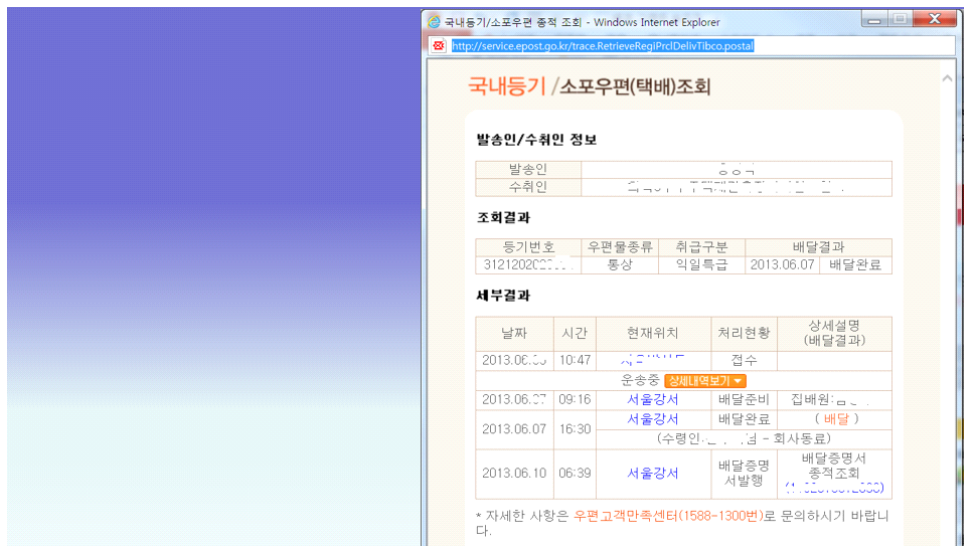
내용증명우편이라고 하면 내가 보내고 싶은 우편물을 똑같은 것으로 3부를 작성하여 우체국에 가지고 가면, 아래와 같이 내용증명발송이라는 직인을 찍어서 1부는 상대방에게 보내고, 또 1부는 발송인인 나에게 주고, 또 1부는 우체국에서 보관을 한다.

♣ 수령여부 확인

이렇게 보낸 우편물이 상대방에게 제대로 도달되었는지를 확인하기 위해서는

인터넷 우체국 사이트에 들어가서 왼쪽 상단에 배달조회라는 코너가 있는데, 그곳에 내용증명우편물에 찍힌 일련번호를 기재하면 아래와 같이 그 우편물이 상대방에게 도달되었는지를 정확히 알 수 있다.





그리고 보낸 우편물의 내용은 우체국에 보관되어 있고, 또 나에게도 우체국이 확인도장을 찍어서 준 것이 있기 때문에 발송 우편물의 내용도 확인이 되는 것이다. 이것이 바로 내용증명우편의 효력이라고 할 것이다.

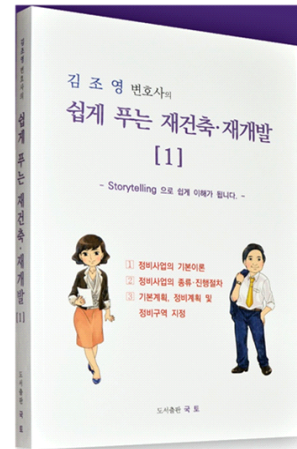
"새댁 너 꼼짝 마~"

법률사무소 극토 대표변호사 김조영

 02-592-9600 www.r119.co.kr

☞ 홈페이지의 동영상 강좌를 들으시면 더 쉽고 더 자세하게 이해하실 수 있습니다.

※ 본 PDF 파일을 무단배포·게재를 하여도 좋습니다.



[2014.1.15.출간]

법률사무소 국토 대표변호사 김조영



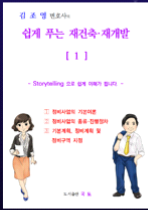
▲ 주요취급분야

부동산소송, 재건축/재개발, 건축관련(공사하자), 일조권, 상가분쟁

※ '97년~'14년 현재 까지 약 1,200여건 부동산 소송 수행
- 그 중 약 200여 개 조합, 600여건 재건축/재개발관련 소송 수행

▲ 저서

부동산소송의 법률지식('97년, 청림출판사)
쉽게 푸는 재건축·재개발('14년, 도서출판 국토)

☎ 02-592-9600 www. r119. co.kr

법률사무소 국토 대표변호사 김조영



▲ 주요경력

국토해양부 / 건설교통부 고문변호사 ('03~'09)
서울특별시 도시계획위원, 시장재정비위원('10~'12)
경기도 고문변호사 ('09~'14. 현재)
한국주택정비사업조합협회 정책위원 ('05~'14. 현재)
사단법인 주거환경연구원 이사, 정책위원 ('03~'14. 현재)
한국부동산개발(디벨로퍼)협회 정책위원('05~'14. 현재)
매일경제 ('98~'04. '08~'09), 동아일보 ('07~'08)
하우징헤럴드 ('04~'13.) 조선닷컴 ('13~'14. 현재)
Weekly 한국주택경제신문('14.~현재) 법률칼럼 게재