LBOX

제9회 변호사시험
민사법 기록형

엘박스는 예비 법조인분들을 응원합니다.

www.lbox.kr

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

2020년도 제9회 변호사시험 문제

시험과목	민사법(기록형)

응시자 준수사항

1. 시험 시작 전 문제지의 봉인을 손상하는 경우, 봉인을 손상하지 않더라도 문제지를 들추는 행위 등으로 문제 내용을 미리 보는 경우 그 답안은 영점으로 처리됩니다.
2. 시험시간 중에는 휴대전화, 스마트워치, 무선이어폰 등 무선통신기기나 전자계산기 등 전산기기를 지녀서는 안 됩니다.
3. 답안은 흑색 또는 청색 필기구(사인펜이나 연필 사용 금지) 중 한 가지 필기구만을 사용하여 답안 작성란(흰색 부분) 안에 기재하여야 합니다.
4. 답안지에 성명과 수험번호 등을 기재하지 않아 인적사항이 확인되지 않는 경우에는 영점으로 처리되는 등 불이익을 받게 됩니다. 특히 답안지를 바꾸어 다시 작성하는 경우, 성명 등의 기재를 빠뜨리지 않도록 유의하여야 합니다.
5. 답안지에는 문제 내용을 쓸 필요가 없으며, 답안 이외의 사항을 기재하거나 밑줄 기타 어떠한 표시도 하여서는 안 됩니다. 답안을 정정할 경우에는 두 줄로 긋고 다시 써야 하며, 수정액·수정테이프 등은 사용할 수 없습니다.
6. 시험 종료 시각에 임박하여 답안지를 교체했더라도 시험시간이 끝나면 그 즉시 새로 작성한 답안지를 회수합니다.
7. 시험시간이 지난 후에는 답안지를 일절 작성할 수 없습니다. 이를 위반하여 **시험시간이 종료되었음에도 불구하고 계속 답안을 작성할 경우 그 답안은 영점으로 처리됩니다**.
8. 답안은 답안지의 쪽수 번호 순으로 써야 합니다. **배부된 답안지는 백지 답안이라도 모두 제출**하여야 하며, **답안지를 제출하지 아니한 경우 그 시간 시험과 나머지 시험에 응시할 수 없습니다.**
9. 지정된 시각까지 지정된 시험실에 입실하지 않거나 시험관리관의 승인 없이 시험시간 중에 시험실에서 퇴실한 경우, 그 시간 시험과 나머지 시간의 시험에 응시할 수 없습니다.
10. 시험시간 중에는 어떠한 경우에도 문제지를 시험실 밖으로 가지고 갈 수 없고, 그 시험시간이 끝난 후에는 문제지를 시험장 밖으로 가지고 갈 수 있습니다.

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

【 문　　제 】

귀하는 변호사 신경자로서, 의뢰인 강기원과의 상담을 통해 아래 【상담내용】과 같은 사실관계를 청취하고, 【의뢰인 희망사항】 기재사항에 관한 본안소송의 대리권을 수여받고, 첨부된 서류를 자료로 받았다.

의뢰인을 위한 본안의 소를 제기하기 위한 소장을 작성하시오.

【 작 성 요 령 】

1. 소장 작성일 및 소 제기일은 2020. 1. 10.로 하시오.
2. 일방 당사자가 여러 명인 경우 성명으로 특정하시오(예, '피고 홍길동').
3. 청구취지와 청구원인은 가급적 피고별로 나누어 기재하시오.

[이하 작성요령은 실무의 기준과 다를 수 있음]

4. 공통의 관할권이 있는 법원에 1건의 공동소송으로 제기하되, 나머지 공동소송의 요건은 갖추어진 것으로 전제하고, (주관적이든 객관적이든) 예비적·선택적 병합청구는 하지 마시오.
5. 【의뢰인 희망사항】란에 기재된 희망사항에 부합하도록 소장을 작성하되 현행법과 그 해석상 승소 가능한 최대한의 범위에서 청구하고, 소 각하나 청구기각 부분이 발생하지 않도록 하시오.
6. 제시된 사실관계만으로 상대방에게 항변사유가 있고 그 요건이 갖추어진 것으로 판단되면 이를 청구범위에 반영하고, 【사건관계인의 주장】으로 정리된 사항 중 원고의 주장에 관하여는 해당 법리에 대한 판단을 거쳐서 청구를 하고, 피고의 주장에 관하여는 이유 있다고 판단되면 청구범위에 반영하되, 이유 없다고 판단되면 해당 청구원인 부분에서 배척의 이유를 간략히 기재하시오.
7. **[의뢰인 상담일지]**와 첨부자료에 기재된 사실관계는 모두 사실에 부합한 것으로 보고(작성자의 의견에 해당하는 사항은 제외), 기재되지 않은 사실은 없는 것으로 전제하며, 첨부서류는 모두 진정하게 성립된 것으로 간주하시오.
8. <증명방법>란과 <첨부서류>란 기재는 생략하고, 부동산의 표기는 아래 [별지 목록]을 소장 말미에 첨부함을 전제로 하여 작성하되, 소장에 해당 [별지 목록]을 기재하지 마시오.
9. 관련 증거자료를 제시하여 기술할 필요는 없습니다.
10. 기록상의 날짜가 공휴일인지, 문서의 서식이 실제와 부합하는지는 고려하지 마시오.

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

별지 목록

1. 성남시 중원구 상대원동 158 대 290㎡
2. [1동 건물의 표시]

   성남시 분당구 서현동 324 미림타워 A동 철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 건물

   [대지권의 목적인 토지의 표시]

   성남시 분당구 서현동 324 대 597㎡

   [전유부분의 건물의 표시]

   제1층 제109호 철근콘크리트조 84.85㎡

   [대지권의 표시]

   소유권대지권 597분의 12.5
3. 하남시 덕풍동 128 잡종지 257㎡
4. 수원시 영통구 광교동 119 지상 샌드위치패널조 샌드위치패널지붕 단층 창고 290㎡ 끝.

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

【참고자료(1)】

각급 법원의 설치와 관할구역에 관한 법률(일부)

제4조(관할구역) 각급 법원의 관할구역은 다음 각 호의 구분에 따라 정한다. 다만 지방법원 또는 그 지원의 관할구역에 시·군법원을 둔 경우 「법원조직법」 제34조 제1항 제1호 및 제2호의 사건에 관하여는 지방법원 또는 그 지원의 관할구역에서 해당 시·군법원의 관할구역을 제외한다.

1. 각 고등법원·지방법원과 그 지원의 관할구역: 별표 3

(이하 제2호 내지 제7호는 생략)

[별표 3] 고등법원·지방법원과 그 지원의 관할구역(일부)

지방법원	지원	관할구역
서울중앙		서울특별시 종로구·중구·강남구·서초구·관악구·동작구
서울동부		서울특별시 성동구·광진구·강동구·송파구
서울남부		서울특별시 영등포구·강서구·양천구·구로구·금천구
서울북부		서울특별시 동대문구·중랑구·성북구·도봉구·강북구·노원구
서울서부		서울특별시 서대문구·마포구·은평구·용산구
의정부		의정부시·동두천시·양주시·연천군·포천시, 강원도 철원군. 다만, 소년보호사건은 앞의 시·군 외에 고양시·파주시·남양주시·구리시·가평군
	고양	고양시·파주시
	남양주	남양주시·구리시·가평군
수원		수원시·오산시·용인시·화성시. 다만, 소년보호사건은 앞의 시 외에 성남시·하남시·평택시·이천시·안산시·광명시·시흥시·안성시·광주시·안양시·과천시·의왕시·군포시·여주시·양평군
	성남	성남시·하남시·광주시
	여주	이천시·여주시·양평군
	평택	평택시·안성시
	안산	안산시·광명시·시흥시
	안양	안양시·과천시·의왕시·군포시

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

【참고자료(2)】

소송촉진 등에 관한 특례법 제3조제1항 본문의 법정이율에 관한 규정

「소송촉진 등에 관한 특례법」 제3조제1항 본문에서 “대통령령으로 정하는 이율”이란 연 100분의 12를 말한다.

[부 칙]

제1조(시행일) 이 영은 2019년 6월 1일부터 시행한다.

제2조(경과조치)

① 이 영 시행 당시 법원에 계속 중인 사건으로서 제1심의 변론이 종결된 사건에 대한 법정이율은 이 영의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

② 이 영 시행 당시 법원에 계속 중인 사건으로서 제1심의 변론이 종결되지 아니한 사건에 대한 법정이율은 2019년 5월 31일까지 발생한 분에 대해서는 종전의 규정에 따르고, 2019년 6월 1일 이후 발생하는 분에 대해서는 이 영의 개정규정에 따른다.

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

의뢰인 상담일지

변호사 신경자 법률사무소

서울 서초구 서초대로 120, 405호 (서초동, 뉴로이어빌딩)
☎ 02)3482-4400, 팩스 02)3482-4401, 전자우편 ShinKyoungJa골뱅이gmail.com

접수번호	2020-04	상담일시	2020. 1. 3.
의 뢰 인	강기원 / 010-****-****	내방경위	지인의 소개

【 상 담 내 용 】

1. 상대원동 토지 관련

가. 강기원은 2019. 4. 1. 조현옥으로부터 건물신축을 위해 상대원동 토지(별지 목록 제1항)를 매수하고, 미지급 잔대금에 대해서는 이자를 지급하기로 약정한 상태에서 계약금 및 중도금만을 지급하고서 이를 인도받고, 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 강기원은 2019. 8. 1. 잔대금채무의 담보를 위해 시가 11억 원인 위 토지에 관하여 조현옥 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었는데, 조현옥은 2019. 11. 10. 강기원이 약정이자를 전혀 지급하지 않았다는 이유로 자신이 적법하게 소유권을 취득하였다고 통보하고서, 위 토지를 최민우에게 매도하고 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2. 서현동 상가 관련

가. 조현옥은 2013. 1. 5. 이영희에게 '골프용품 판매점 개업을 위해 돈이 필요하다.'고 말하고서 2억 원을 빌려 서현동 상가(별지 목록 제2항)에서 골프용품 판매점을 개업하였는데, 그 후 이영희의 요청에 따라 위 차용금채무의 담보로 위 상가에 이영희 앞으로 근저당권을 설정해주었다.

나. 이영희는 위 대여금채권을 정대호에게 양도하면서 정대호 앞으로 근저당권이전의 부기등기를 마쳐주었고, 조현옥은 2019. 7. 4. 정대호에게 위 차용금 변제로 1억 원을 지급하였다.

다. 한편 조현옥은 2017. 3. 1. 최민우에게 위 상가를 임대하였고, 최민우는 같은 날 위 상가를 인도받아 사업자등록을 마치고 골프용품 판매점을

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

운영하였으며, 그 후 강기원은 조현옥으로부터 위 상가를 매수하여 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 그 후 최민우는 2019. 7.분 및 8.분의 차임을 지급하지 않은 상태에서 2019. 9. 1. 강기원의 동의 없이 위 상가를 이종문에게 전대하고 같은 날 이를 인도하여 주었는데, 같은 달 말일에서야 강기원에게 전대사실을 알리면서 앞으로는 이종문이 월세를 지급할 것이라고 말하였다.

마. 강기원은 위와 같은 사실을 알고서도 최민우나 이종문에게 이의를 제기하지 않았고, 이종문의 요청에 따라 위 상가의 수도시설을 수리하여 주기도 했다.

바. 강기원은 전대차가 이루어진 이후 이종문으로부터 2019. 9.분 차임을 제때 지급받았으나 2019. 10.분 차임은 최민우와 이종문 어느 누구로부터도 지급받지 못하자 이종문에게 그 지급을 독촉하기도 했다. 이종문은 2019. 11.분부터 현재까지의 차임을 계속 지급하고 있다.

3. 하남시 토지 관련

가. 강기원은 남현수로부터 하남시 토지(별지 목록 제3항)를 매수하여 대금을 전액 지급하고 소유권이전등기를 마쳤으나, 인도받지는 않았다.

나. 강기원과 남현수는 위 매매계약 체결 전인 2017. 12.경 하남시청을 방문하여 관광호텔건축허가가 가능한지를 문의하였는데, 담당공무원은 당해 토지 지번을 착각하여 허가가 불가능함에도 가능하다고 알려주었다.

다. 하남시는 2018. 4. 28. 위 토지에서 관광호텔건축이 불가능하다고 하면서 관광호텔건축 불허가처분을 하였다. 이에 강기원은 그 불허가처분의 취소를 구하는 행정소송 및 공무원의 과실을 이유로 한 손해배상소송을 제기하였지만, 2019. 11. 말경 모두 패소 확정판결을 받았다.

라. 남현수는 관광호텔건축허가를 받기 위해 도움을 주었지만, 강기원으로서는 관광호텔사업을 할 수 없다면 위 토지를 소유할 필요가 없다.

4. 남현진에 대한 대여금 관련

가. 음식점을 운영하는 남현진은 강기원으로부터 5천만 원을 빌려서 가족과 함께 거주하는 주택의 임대차보증금 인상분으로 사용하였는데, 그 당시 남편인 김상훈은 그 차용사실을 알지 못하였다.

나. 남현진은 친오빠인 남현수와 강기원이 있는 자리에서 남현수에게 부탁하

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

여 위 차용금채무에 관한 채무인수합의서를 작성한 일이 있다.

다. 강기원은 2019. 5. 7.과 같은 해 8. 1. 남현진과 김상훈을 만난 자리에서 위 대여금의 반환을 촉구하였음에도 변제받지 못하자, 같은 해 10. 20. 남현진에게 이행을 최고하는 서신을 보내 그 서신이 다음날 남현진에게 도달하였다.

5. 추심명령 관련

가. 강기원은 김현철이 발행한 약속어음에 관한 집행력 있는 공정증서에 기하여 김현철이 김상훈에 대하여 가지는 대여원리금 채권에 대한 압류 및 추심명령을 받았다.

나. 강기원은 2019. 12. 24. 김현철로부터 위 약속어음금 일부를 변제받았다.

다. 김상훈은 강기원이 신청한 채권압류 및 추심명령을 송달받기 전에 법원으로부터 ㈜신안은행이 같은 대여금 채권에 관하여 신청한 채권압류 및 추심명령을 받은 사실이 있다.

6. 광교동 창고 관련

가. 강기원은 이우근에 대한 1억 원 및 이에 대한 이자 내지 지연손해금 채권의 담보를 위해 이우근 소유의 광교동 창고(별지 목록 제4항)(대지 제외)에 관하여 근저당권설정등기를 마쳤다. 그런데 이우근이 충분한 변제자력이 있음에도 이를 변제하지 아니하자, 강기원은 근저당권실행을 위한 경매신청을 하여 경매개시결정을 받았다.

나. 한편 최민우는 위 창고의 임차인인 박형국으로부터 이를 전차하였는데, 전대차가 종료되었음에도 임대차보증금 5천만 원을 반환받지 못하였다고 주장하면서 집행법원에 유치권신고서를 제출했다.

다. 위 경매절차에서 집행관은 광교동 창고에 대한 현황조사 과정에서 최민우가 광교동 창고 외부에 “유치권 행사중”이라고 쓰인 현수막을 걸어두고, 창고건물에 잠금장치를 한 채 사설경비업체를 통해 점유, 관리하고 있는 사실을 확인하고서, 입찰물건명세서에 유치권성립 가능성이 있다는 취지를 기재하였다.

라. 박형국은 골프용품 수입업자이고, 최민우는 골프용품 판매업자로서 위 창고를 골프용품 보관에 사용하여 왔으며, 경매절차의 감정평가서상 위 창고의 평가가액은 1억 5천만 원으로 되어 있다.

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

【사건관계인의 주장】

1. 상대원동 토지에 관하여, 조현옥은 강기원에 대한 통지로써 자신이 적법하게 소유권을 취득했던 것이므로, 강기원이 잔대금을 전액 지급하더라도 소유권등기를 말소해줄 수 없다고 주장함
2. 서현동 상가에 관하여,
   가. 정대호는 ① 근저당권설정등기 이후에는 피담보채무의 시효가 중단되어 진행되지 않고, ② 채무자가 아닌 강기원은 차용금채무의 시효소멸을 원용할 수 없으며, ③ 조현옥이 채무를 일부 변제하였으므로 소멸시효를 주장할 수 없다고 주장하고,
   나. 강기원은 선행 저당권등기가 있는 상태에서 최민우가 위 상가를 임차한 것이므로 대항요건을 갖추더라도 자신에게 대항할 수 없다고 주장함
3. 남현진에 대한 대여금에 관하여,
   가. 김상훈, 남현수는 남현진의 차용에 따른 채무가 시효로 소멸하였다고 주장하고,
   나. 남현수는 자신이 이행최고를 직접 받은 사실이 없으므로 지연손해금을 지급할 의무가 없다고 주장함
4. 추심명령에 관하여, 김상훈은 ① 약속어음금 채권이 일부 변제되었으므로 자신이 중복하여 지급할 수 없고, ② 채권압류 및 추심명령이 경합하므로 추심금을 지급할 수 없거나 추심권자의 집행채권액에 안분하여 변제해야 한다고 주장함

【의뢰인 강기원의 희망사항】

1. 상대원동 토지에 관하여, 강기원의 소유권이전등기 이후에 이루어진 조현옥과 최민우 명의의 등기를 모두 말소할 수 있는 판결을 받고 싶다.
2. 서현동 상가에 관하여, 근저당권설정등기와 부기등기를 모두 말소하고, 이종문으로부터 직접 인도받을 수 있는 판결과 추후 이종문이 최민우에게 인도할 경우 최민우로부터도 인도받을 수 있는 판결을 받고 싶다.
3. 하남시 토지에 관하여, 관광호텔 사업이 불가능하게 된 이상 그에 관한 매매계약을 실효시키고, 강기원이 지급한 매매대금과 이에 대한 이자 내지

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

지연손해금을 반환받을 수 있는 판결을 받고 싶다.

4. 남현진에게 빌려준 돈에 관하여, 남현진은 변제자력이 없으므로 김상훈과 남현수를 상대로 돌려받을 수 있는 판결을 받고 싶다.
5. 추심명령에 관하여, 김현철이 김상훈에 대하여 가지는 대여금채권 전부에 대해 추심이 가능한 판결을 받고 싶다.
6. 광교동 창고에 관하여, 최민우의 유치권신고로 경매절차에서 매각가액이 낮아지거나 매각이 이루어지지 않아 근저당권자로서 불이익이 발생하는 것을 방지하는 데 필요한 판결을 받고 싶다.

1. 피고 조현옥 및 피고 최민호에 대한 소유권이전등기말소등기청구

2. 원고의 피고 정대호에 대한 근저당권설정등기말소청구

[대법원 2011다104246]

[대법원 95다7550]

[대법원 95다12446]

[대법원 89다카1114]

[대법원 2009다100098]

3. 원고의 피고 최민우 및 피고 이종문에 대한 제2부동산의 인도청구

[대법원 2002다46003]

[대법원 87다카2509]

[대법원 2011다49608]

4. 피고 남현수에 대한 매매대금의 반환청구

[대법원 2015다78703]

[대법원 2009다42635]

[대법원 2002다70884]

[대법원 95다54693]

[대법원 2002다64957]

[대법원 2014다225793]

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

5. 피고 남현수 및 피고 김상훈에 대한 대여금 청구

[대법원 97다31229]

[대법원 2002다36228]

[대법원 2013다49404]

[대법원 83다카437]

6. 피고 김상훈에 대한 추심금 청구

[대법원 2000다43819]

[대법원 94다34012]

7. 피고 최민우에 대한 유치권부존재확인청구

[수원지방법원 2019타경7234]

[대법원 2004다32848]

[대법원 75다1305]

8. 결론

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

부동산 매매계약서

매도인과 매수인 쌍방은 아래와 같이 부동산 매매계약을 체결한다.

1. 부동산의 표시

성남시 중원구 상대원동 158 대 290㎡

2. 계약내용

제1조 매수인은 매도인에게 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

매매대금: 11억 원(1,100,000,000원)

계 약 금: 1억 원(100,000,000원) 계약당일 지급 *2019. 4. 1. 영수함. 조현옥* 조현옥 인

중 도 금: 4억 원(400,000,000원) 2019. 5. 1. 지급 *2019. 5. 1. 영수함. 조현옥* 조현옥 인

잔 금: 6억 원(600,000,000원)

제2조 매도인은 매수인으로부터 중도금을 지급받음과 동시에 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하며, 위 부동산을 인도한다.

제3조 매도인은 위 부동산에 설정된 제3자 명의의 저당권, 지상권, 임차권 등 소유권의 행사를 제한하는 사유가 있거나, 조세·공과금 기타 부담금의 미납금 등이 있을 때에는 중도금 수수일까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거한 상태로 소유권이전등기 및 인도를 하여야 한다.

제4조 매수인이 매도인에게 중도금을 지불할 때까지는 매도인은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

특 약 사 항

잔대금 6억 원에 관하여서는 이를 차용금으로 하고, 매수인은 매매목적물에 대한 소유권이전등기를 받은 날부터 잔대금 완제일까지 위 차용금에 대하여 월 3%의 이자를 매월 말일에 지급하기로 한다.

이 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각자 날인하다.

2019년 4월 1일

매도인: 조 현 옥(741212-2******)
고양시 일산동구 장항2로 23, 3-902 (장항동, 호수마을) 조현옥 인

매수인: 강 기 원(720429-1******)
서울 서초구 양재대로 158, 102-1105 (양재동, 대우빌라트) 강기원 인

중개인: 행운부동산(서울 서초구 양재대로 160, 대우이안상가 102호)
공인중개사 김 재 홍 (등록번호 가3624-03-1534) 김재홍 인

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

등기사항전부증명서(말소사항 포함)-토지

[토지] 성남시 중원구 상대원동 158 대 290㎡ 고유번호 1258-45826-569358

【표 제 부】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전2)	1998년12월9일	성남시 중구 상대원동 158	대	290㎡	부동산등기법 제177조의6 제1항의 규정에 의하여 2001년07월14일 전산이기

【갑 구】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전5)	소유권이전	2000년5월12일 제6958호	2000년3월18일 매매	소유자 조현옥 741212-2****** 고양시 일산동구 장항2로 23, 3-902 부동산등기법 제177조의6 제1항의 규정에 의하여 2001년07월14일 전산이기
2	소유권이전	2019년5월1일 제9683호	2019년4월1일 매매	소유자 강기원 720429-1****** 서울 서초구 양재대로 158, 102-1105
3	소유권이전	2019년8월1일 제3218호	2019년8월1일 매매	소유자 조현옥 741212-2****** 고양시 일산동구 장항2로 23, 3-902
4	소유권이전	2019년11월15일 제7918호	2019년11월15일 매매	소유자 최민우 780712-1****** 서울 강남구 강남대로 128, A-1305

---- 이 하 여 백 ----

수수료 1,000원 영수함 관할등기소 수원지방법원 성남지원 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.

서기 2019년 12월 11일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관 등기정보중앙관리소 전산운영책임관

*실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함. *등기기록에 기록된 사항이 없는 갑구 또는 을구는 생략함.
*증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나 **인터넷등기소(http://iros.go.kr)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 12154545963943645151553315 13 1/1 발급확인번호 TIEN-DGEL-8569 발행일 2019/12/11

대 법 원

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

약 정 서

갑: 조현옥
고양시 일산동구 장항2로 23, 3-902 (장항동, 호수마을)
을: 강기원
서울 서초구 양재대로 158, 102-1105 (양재동, 대우빌라트)

갑과 을은 성남시 중원구 상대원동 158 대 290㎡의 매매잔대금에 관하여 아래와 같이 약정한다.

1. 을은 매매계약 체결 당시 갑에게 잔대금 6억 원을 차용금으로 하고 이에 대하여 소유권이전등기를 받은 날부터 월 3%의 이자를 지급하기로 하였음에도 이를 지급하지 않고 있는바, 기 연체이자를 조속히 변제하기로 한다.

2. 매매잔대금의 원리금채무를 담보하기 위하여 을은 상대원동 158 대지에 관하여 갑 명의로 소유권이전등기를 마쳐준다.

3. 만일 을이 3회 이상 이자를 연체하거나 갑으로부터 잔대금 변제최고를 받은 날로부터 1개월 내에 이를 변제하지 않으면, 갑은 을에게 상대원동 158 대지의 소유권취득을 통보할 수 있고, 이로써 갑은 확정적으로 그 소유권을 취득한다.

2019. 8. 1.

갑: 조현옥 (741212-2******) 조현옥 인

을: 강기원 (720429-1******) 강기원 인

입회인: 최민우 (780712-1******) 최민우 인

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

통 지 서

수신인: 강기원
서울 서초구 양재대로 158, 102-1105 (양재동, 대우빌라트)

본인은 수일 전 조현옥 씨로부터 귀하가 본인을 상대로 소송을 하려고 한다는 소식을 듣고서 이에 관한 본인의 입장을 분명히 전달하고자 합니다.

1. 본인은 본인과 마찬가지로 골프용품 사업을 하는 조현옥 씨와 친분이 있었고, 조현옥 씨가 귀하에게 성남시 중원구 상대원동 158 토지를 매도할 당시부터 본인과 상의를 하였기에 그 내역을 잘 알고 있습니다.
2. 그러던 차에 조현옥 씨로부터 귀하가 골프샵 건물을 신축하기 위해 상대원동 대지를 매입하고서 공사자재만 적치해 놓은 상태로 착공도 못하고 매매잔대금을 제대로 지급하지 않고 있다는 말을 듣고서, 조현옥 씨한테 그렇다면 매매계약을 해제하든지 담보목적으로라도 등기를 도로 가져오는 것이 좋을 것이라고 조언을 해 준 일이 있습니다.
3. 그런 경위에서 2019. 8. 1. 약정 당시에도 입회를 한 것인데, 이미 조현옥 씨 앞으로 소유권등기가 되어 있는 상태에서 귀하가 약정을 지키지 않은 이상 조현옥 씨는 약정대로 소유권취득을 통보하면 최종적으로 소유권을 취득하는 것이 당연하고, 귀하가 조현옥 씨에 대하여 매매대금을 돌려받든지 정산금을 받든지 하는 문제는 채권적인 문제로서 소유권 문제와는 별개이므로 귀하가 언제든지 소송을 통해 해결하면 될 것입니다.
4. 본인은 조현옥 씨가 적법하게 소유권을 취득한 후에 11억 원의 시가를 그대로 주고 매수하여 소유권등기를 마친 사람으로서, 매수 과정에서 조현옥 씨에게 적극적으로 매도를 권유한 일도 없으므로 본인으로서는 소유권을 취득하지 못할 어떠한 귀책사유도 없는 것입니다.
5. 사정이 이와 같은즉, 귀하께서는 불필요한 소송으로 서로에게 불편과 부담을 주는 일이 없기를 바랄 뿐입니다.

2019. 12. 5.

발신인: 최민우(780712-1******) 우최인민

서울 강남구 강남대로 128, A-1305 (역삼동, 오션빌)

서울강남우체국
2019. 12. 5.
19 - 13224

본 우편물은 2019-12-05
제13224호에 의하여
내용증명우편물로 발송하였음을 증명함

서울강남우체국장

대한민국KOREA

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

차 용 증

대여인: 이영희 (790217-2******)
서울 송파구 백제고분로 12, A-305 (석촌동, 석촌빌라)
차용인: 조현옥 (741212-2******)
고양시 일산동구 장항2로 23, 3-902 (장항동, 호수마을)

금 액: 일금 2억 원
이 자: 연 15%
변제기: 2014. 1. 5.

차용인은 대여인으로부터 위와 같이 금전을 차용하기로 하고 위 돈을 지급받았으므로, 변제기에 확실히 변제할 것을 각서합니다.

2013. 1. 5.

차용인 조현옥 (조현옥 인)
대여인 이영희 (이영희 인)

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

부동산 매매계약서

매도인과 매수인 쌍방은 아래와 같이 부동산 매매계약을 체결한다.

1. 부동산의 표시

성남시 분당구 서현동 324 미림타워 A동 109호 84.85㎡

2. 계약내용

제1조 매수인은 매도인에게 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

매매대금: 10억 원(1,000,000,000원)

계 약 금: 1억 원(100,000,000원) 계약당일 지급. 2019. 4. 1. 영수함. 조현옥 옥조현인

중 도 금: 4억 원(400,000,000원) 2019. 4. 15. 지급하기로 함

잔 금: 5억 원(500,000,000원) 2019. 5. 31. 지급하기로 함

제2조 매도인은 매수인으로부터 잔금을 지급받음과 동시에 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 이전등기에 협력하며, 위 부동산을 인도한다.

제3조 매수인이 매도인에게 중도금을 지불할 때까지는 매도인은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

이 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각자 날인하다.

2019. 4. 15. 중도금 4억 원 영수함. 조현옥 옥조현인

2019. 5. 31. 잔대금 5억 원 영수함. 조현옥 옥조현인

2019년 4월 1일

매도인: 조 현 옥(741212-2******)
고양시 일산동구 장항2로 23, 3-902 (장항동, 호수마을) 옥조현인

매수인: 강 기 원(720429-1******)
서울 서초구 양재대로 158, 102-1105 (양재동, 대우빌라트) 원강인기

중개인: 공인중개사 오 원 택(등록번호 가8569-09-5963)
성남시 분당구 서현동 325 엘지에클라트상가 102호 택오인원

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

등기사항전부증명서(말소사항 포함)-집합건물

[집합건물] 성남시 분당구 서현동 324 미림타워 A동 109호 고유번호 1145-25548-155651

【표 제 부】 (1동 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2000년7월1일	성남시 분당구 서현동 324 미림타워 A동	철근콘크리트조 슬래브 지붕 6층 건물 1층 345.2㎡ 2층 345.2㎡ 3층 345.2㎡ 4층 345.2㎡ 5층 345.2㎡ 6층 345.2㎡ 지층 298.4㎡	도면편철장 제4책 제43면

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	성남시 분당구 서현동 324	대	597㎡	2000년7월1일

【표 제 부】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2000년7월1일	제1층 제109호	철근콘크리트조 84.85㎡	도면편철장 제4책 제43면

(대지권의 표시)

표시번호	대지권의 종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	소유권대지권	597분의 12.5	2000년7월1일 대지권 2000년7월1일 등기

【갑 구】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2000년7월1일 제3233호		소유자 삼직건설 주식회사 110125-0****** 서울 종로구 계동 1583-15
2	소유권이전	2001년3월9일 제1927호	2000년11월25일 매매	소유자 김경문 560125-1****** 서울 서초구 양재3길 134, 1층
3	소유권이전	2013년1월9일 제1593호	2012년12월24일 매매	소유자 조현옥 741212-2****** 고양시 일산동구 장항2로 23, 3-902
4	소유권이전	2019년5월31일 제8569호	2019년4월1일 매매	소유자 강기원 720429-1****** 서울 서초구 양재대로 158, 102-1105

발행번호 121151215815418152189340829390158 8 1/2 발급확인번호 EGET-EGEY-1578 발행일 2019/12/11

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

[집합건물] 성남시 분당구 서현동 324 미림타워 A동 109호 고유번호 1145-25548-155651

【을 구】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2014년2월5일 제1098호	2014년2월5일 설정계약	채권최고액 금 300,000,000원 채무자 조현옥 741212-2****** 고양시 일산동구 장항2로 23, 3-902 근저당권자 이영희 790217-2****** 서울 송파구 백제고분로 12, A-305
1-1	1번 근저당권이전	2019년3월5일 제2297호	2019년3월5일 채권양도	근저당권자 정대호 750827-1****** 고양시 일산동구 정발산로 41, 107-503

---- 이 하 여 백 ----

수수료 1,000원 영수함 관할등기소 수원지방법원 성남지원 분당등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.

서기 2019년 12월 11일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관 등기정보중앙관리소 전산운영책임관

*실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함. *등기기록에 기록된 사항이 없는 갑구 또는 을구는 생략함.
*증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나 **인터넷등기소(http://iros.go.kr)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 121151215815418152189340829390158 8 2/2 발급확인번호 EGET-EGEY-1578 발행일 2019/12/11

대 법 원

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

말소등기 요청에 대한 답변

수신인: 강기원

서울 서초구 양재대로 158, 102-1105 (양재동, 대우빌라트)

금년 5월경에 귀하로부터 서현동 상가의 근저당권등기를 말소해 달라는 서신을 받고서 그 동안 여러 사람을 통해 알아본 결과, 이제야 답변을 드리고자 합니다.

1. 당초 이영희 씨가 조현옥 씨에게 돈을 빌려주고 서현동 상가에 근저당권등기를 받아놓은 것인데, 본인이 이영희 씨한테 받을 돈이 있어서 이영희 씨로부터 그 채권을 양수하고, 근저당권까지 넘겨받게 되었던 것입니다.

2. 이영희 씨는 조현옥 씨와 친분관계가 있었기에 변제독촉을 하지 않은 것으로 알고 있고, 본인으로서는 요즘 시중 금리에 비하여 월등히 높은 연 15%의 이자약정이 되어 있는데다가 1순위 근저당권등기까지 되어 있는 이상 특별히 빚을 갚으라고 독촉할 이유도 없다는 생각에서 그 동안 변제독촉을 하지 않은 것이므로, 본인에게는 근저당권등기를 말소할 아무런 귀책사유도 없는 것입니다.

3. 시효에 대해서도 알아보니, 근저당권등기를 마치면 시효가 중단되고, 그 등기가 살아있는 동안에는 시효가 진행되지 않는다고 하며, 채무자도 아닌 사람이 소멸시효 주장을 하는 것도 법적으로 허용되지 않는다고 들었습니다.

4. 또한 귀하로부터 근저당권등기를 말소해달라는 서신을 받고서 조현옥 씨에게 따졌더니, 조현옥 씨가 금년 7월 4일에 미안하다고 하면서 1억 원을 본인 명의 통장으로 송금했는데, 이와 같이 채무자가 일부라도 돈을 갚으면 시효가 진행되더라도 중단되거나 더 이상 시효완성을 주장할 수 없게 되는 것이라고 들었습니다.

5. 그러므로 남은 채무를 전액 갚기 전에는 더 이상 근저당권을 말소해 달라는 요구는 하지 말아주시기 바랍니다.

2019. 10. 5.

발신인: 정대호(750827-1******) 정대호 인

고양시 일산동구 정발산로 41, 107-503 (정발산동, 청솔마을)

고양일산우체국
2019. 10. 5.
19 - 8024

본 우편물은 2019-10-05
제8024호에 의하여
내용증명우편물로 발송하였음을 증명함

고양일산우체국장

대한민국KOREA

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

부동산 임대차 계약서

부동산의 표시: 성남시 분당구 서현동 324 미림타워 A동 109호

위 부동산을 임대차함에 있어 임대인과 임차인은 쌍방 합의하에 아래 각 조항과 같은 조건으로 계약한다.

제1조

보증금	2억(200,000,000) 원	월세 금액	오백만(5,000,000) 원(매월 말일 지급)
	보증금 2억 원을 계약 당일 임대인에게 지불함 위 금액을 전액 수령함. 2017. 3. 1. 조현옥 (조현옥 인)		

제2조 부동산은 계약 당일인 2017년 3월 1일 인도하기로 한다.

제3조 임대기간은 2017년 3월 1일부터 2019년 2월 28일까지(2년)로 한다.

제4조 임대차계약 종료일 1개월 전까지 임대인 또는 임차인이 계약갱신의 거절을 상대방에게 통지하지 아니하면, 임대차계약은 동일한 조건으로 2년간 자동으로 갱신된다.

제5조 임차인은 임대인의 승인 없이는 건물의 형상을 변경할 수 없다.

제6조 본 계약과 관련하여 발생하는 모든 분쟁에 관하여는 임차목적물 소재지 법원의 관할로 한다.

위 계약조건을 증명하기 위하여 본 계약서를 2부 작성하여 각자 1부씩 보관한다.

2017년 3월 1일

임대인: 조현옥(741212-2******) (조현옥 인)

고양시 일산동구 장항2로 23, 3-902 (장항동, 호수마을)

임차인: 최민우(780712-1******) (최민우 인)

서울 강남구 강남대로 128, A-1305 (역삼동, 오션빌)

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

부동산 임대(전대)차 계약서

부동산의 표시: 성남시 분당구 서현동 324 미림타워 A동 109호

위 부동산을 임대차(전대차)함에 있어 임대인(전대인)과 임차인(전차인)은 쌍방 합의하에 아래 각 조항과 같은 조건으로 계약한다.

제1조

보증금	2억(200,000,000) 원	월세 금액	육백만(6,000,000) 원(매월 말일 지급)
	보증금 2억 원을 계약 당일 임대인(전대인)에게 지불함. 위 금액을 전액 수령함. 2019. 9. 1. 최민우 (우최인민)		

제2조 부동산은 계약 당일인 2019년 9월 1일 인도하기로 한다.
제3조 임대(전대)기간은 2019년 9월 1일부터 2021년 8월 31일까지(2년)로 한다.
제4조 전차인은 전대인의 승인 없이는 건물의 형상을 변경할 수 없다.

위 계약조건을 증명하기 위하여 본 계약서를 2부 작성하여 각자 1부씩 보관한다.

2019년 9월 1일

전대인: 최민우(780712-1****)** (우최인민)
서울 강남구 강남대로 128, A-1305 (역삼동, 오션빌)

전차인: 이종문(670924-1****)** (문이인종)
서울 용산구 이태원로 117, 104-904 (이태원동, 남산아파트)

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

내용증명

수 신 인　　강기원

서울 서초구 양재대로 158, 102-1105 (양재동, 대우빌라트)

발 신 인　　이종문

서울 용산구 이태원로 117, 104-904 (이태원동, 남산아파트)

1. 지난 번 상가 수도시설을 수리해 주셔서 감사합니다.
2. 그러나 귀하와 본인 사이에 불행의 씨앗이 생기는 것 같아 염려스럽습니다. 지난 번 본인의 자녀 앞에서 미지급 월세를 독촉하여 하루아침에 저를 무능한 아버지로 만들었습니다.
3. 특히 귀하는 월세를 제때 지급하지 않을 것이라면 상가를 비워달라고까지 요구하는데, 제가 2019. 9. 이후 미지급한 월세는 1회분에 불과하고 그 월세는 보증금에서 공제하면 될 것이니, 상가를 비워달라는 요청은 더 이상 하지 마시기 바랍니다.
4. 그렇지 않아도 너무 불경기라서 본인은 골프용품 사업을 접을 생각이고, 최민우 씨가 제 사업장을 넘겨받는 것으로 협의 중인데, 집기시설과 비치 상품에 관하여는 최민우 씨와 한차례 협의를 거쳤고, 조만간 최민우 씨를 다시 만나 상가건물 인도에 관하여도 협의할 예정입니다. 이 부분에 관하여는 최민우 씨로부터 어느 정도 들으셔서 아시리라 믿습니다.

2019년 12월 29일

이 종 문 (이종문 인)

서울서초우체국
2019. 12. 29.
19 - 183536

본 우편물은 2019-12-29
제183536호에 의하여
내용증명우편물로 발송하였음을 증명함

서울서초우체국장

대한민국KOREA

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

부동산 매매계약서

매도인과 매수인 쌍방은 아래와 같이 부동산 매매계약을 체결한다.

1. 부동산의 표시

하남시 덕풍동 128 잡종지 257㎡

2. 계약내용

제1조 매수인은 매도인에게 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

매매대금: 8억5천만 원(850,000,000원)

계 약 금: 8천5백만 원(85,000,000원) 2018. 1. 12. 영수함. 남현수 수남인현

잔 금: 7억6천5백만 원(765,000,000원) 2018. 2. 15. 지급하기로 함

제2조 매도인은 매수인으로부터 잔금을 지급받음과 동시에 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 이전등기에 협력한다.

제3조 매도인은 위 부동산에 설정된 저당권, 지상권, 임차권 등 소유권의 행사를 제한하는 사유가 있거나, 조세·공과금 기타 부담금의 미납금 등이 있을 때에는 잔금 수수일까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전하여야 한다.

~~제4조 매수인이 매도인에게 중도금을 지불할 때까지는 매도인은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.~~ 수남인현 원강인기 상유인현

특 약 사 항

1. 관광호텔사업 부지로 매수하므로, 매도인은 매수인이 관광호텔건축허가를 받는 데 최대한 협조하기로 한다.
2. 당해 부지에 적치된 폐자재는 매수인이 호텔건축허가를 받은 후 1주일 이내로 매도인이 자신의 비용으로 반출하고, 기타 시설물을 완전히 철거하여 정비된 상태에서 부지를 인도하기로 한다.

이 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각자 날인하다.

2018. 2. 15. 잔대금 765,000,000원 영수함. 남현수 수남인현

2018년 1월 12일

매도인: 남현수(670917-1******) 수남인현

과천시 별양로 12, 3-602 (별양동, 원문스카이빌)

매수인: 강기원(720429-1******) 원강인기

서울 서초구 양재대로 158, 102-1105 (양재동, 대우빌라트)

중개인: 공인중개사 유 현 상(등록번호 가7582-02-3545) 상유인현

하남시 신장2로 125 밀림상가 104호

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

등기사항전부증명서(말소사항 포함)-토지

[토지] 하남시 덕풍동 128 고유번호 3103-1985-341248

【표 제 부】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전2)	1997년8월16일	하남시 덕풍동 128	잡종지	257㎡	부동산등기법시행규칙 부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 1997년12월14일 전산이기

【갑 구】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전3)	소유권이전	1997년10월9일 제1453호	1997년9월1일 매매	소유자 남현수 670917-1****** 과천시 별양로 12, 3-602
				부동산등기법시행규칙 부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 1997년12월14일 전산이기
2	소유권이전	2018년2월15일 제4927호	2018년1월12일 매매	소유자 강기원 720429-1****** 서울 서초구 양재대로 158, 102-1105

---- 이 하 여 백 ----

수수료 1,000원 영수함 관할등기소 수원지방법원 성남지원 하남등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.

서기 2019년 12월 11일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관 등기정보중앙관리소전산운영책임관

*실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함. *등기기록에 기록된 사항이 없는 갑구 또는 을구는 생략함.
*증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나 **인터넷등기소(http://iros.go.kr)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 1238923478945283671893408293902344 1/1 발급확인번호 BAIK-VPTF-3295 발행일 2019/12/11

대 법 원

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

내용증명

수 신 인　　남현수
과천시 별양로 12, 3-602 (별양동, 원문스카이빌)
발 신 인　　강기원
서울 서초구 양재대로 158, 102-1105 (양재동, 대우빌라트)

귀 가정에 안녕과 평화가 깃들기를 기원합니다.

1. 우선 2018. 1. 12.자 매매계약 후 귀하가 관광호텔건축허가를 위하여 많은 도움을 주신 데 대하여 감사를 드립니다.
2. 본인이 귀하와 함께 하남시 토지 매매계약 전인 2017. 12.경 하남시청을 방문했을 때 담당 공무원으로부터 호텔건축허가를 받는 데 별다른 문제가 없을 것이라는 점을 확인하였지만, 불행하게도 하남시는 관광호텔건축 불허가처분을 하였고, 이에 대해 행정소송을 제기해둔 상태입니다. 1심에서는 패소하였지만, 항소심에서 새로 선임한 변호사는 담당공무원이 지번 착오로 잘못 알려 준 것이라서 승소할 가능성이 상당히 많다고 합니다.
3. 담당공무원이 지번을 착각하여 건축허가에 관하여 잘못된 정보를 주었기 때문에 그 공무원과 국가를 상대로 손해배상소송도 함께 제기해두었는데, 아무튼 위 매매계약 체결 당시 허가 절차가 순조롭게 진행될 거라 착각에 빠졌던 것은 맞는 것 같습니다.
4. 만약 행정소송에서 패소가 확정되면 본인에게는 하남시 토지가 더 이상 필요없습니다. 현재까지 하남시 토지에는 귀하 소유의 상당량의 폐자재가 적치되어 있고, 그 토지에 출입하는 철제문 열쇠도 귀하가 가지고 있습니다. 제가 하남시 토지를 인도받지도 않았고, 호텔건축에 필요한 어떠한 행동도 취하지 않았다는 점을 확실하게 해둡니다.
5. 이런 저런 일로 상의하려고 몇 번 연락드렸으나 일부러 저를 회피하시는 것 같아 이렇게 내용증명을 보내게 되었습니다.

2019년 5월 20일

강 기 원 (원강인기)

서울서초우체국
2019. 5. 20.
19 - 3536

본 우편물은 2019-05-20
제3536호에 의하여
내용증명우편물로 발송하였음을 증명함

서울서초우체국장

대한민국KOREA

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

내용증명

수 신 인　　강기원

서울 서초구 양재대로 158, 102-1105 (양재동, 대우빌라트)

발 신 인　　남현수

과천시 별양로 12, 3-602 (별양동, 원문스카이빌)

1. 본인은 귀하의 연락을 회피한 사실이 없습니다.
2. 본인은 귀하를 따라서 하남시청도 방문하여 허가가 가능하다고 확인까지 하고서 매매계약을 하였고, 유능한 변호사도 소개해주는 등 물심양면으로 도와드린 점은 귀하도 인정할 것입니다. 저로서는 계약에 따라 귀하가 매수한 목적을 달성하도록 최대한 협조했기 때문에 하남시 토지와 관련하여 귀하에게 더 이상 해줄 것이 없습니다.
3. 본인은 귀하가 행정소송과 손해배상소송에서 승소하길 진심으로 바랍니다. 다만 최종적으로 패소하면 하남시 토지가 필요 없게 된다는 것은 지극히 귀하의 개인적인 사정에 불과한 것입니다.
4. 따라서 행정소송에서 패소하면 매매계약을 실효시킬 듯한 뉘앙스를 풍기면서, '매매대금을 다른 곳에 쓰지 말고 잘 보관해두어라. 다른 곳에 쓰면 형사조치도 가능하다.' 는 등등으로 본인에게 협박처럼 들리는 문자를 보내시는데, 위와 같은 지극히 개인적인 사정으로 적법하게 체결된 매매계약을 실효시킬 수는 없는 것입니다.

2019년 5월 30일

남 현 수 (수남인현)

과천우체국
2019. 5. 30.
19 - 8692

본 우편물은 2019-05-30
제8692호에 의하여
내용증명우편물로 발송하였음을 증명함

과천우체국장

대한민국KOREA

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

차 용 증

대여자: 강 기 원 (720429-1******)
서울 서초구 양재대로 158, 102-1105 (양재동, 대우빌라트)
차용인: 남 현 진 (710723-2******)
성남시 중원구 상대원로 144, B-203 (상대원동, 유림빌라)

금 액: 일금 5천만 원
이 자: 연 10% (매월 말일에 지급함)

차용인은 대여자로부터 위와 같이 금전을 차용하기로 하고, 차용금을 수령하였음을 확인합니다. 성실히 원금과 이자를 변제하겠습니다.

2014. 7. 1.

차용인 남 현 진 

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

채무인수합의서

채무자 남 현 진 (710723-2******)
성남시 중원구 상대원로 144, B-203 (상대원동, 유림빌라)
인수인 남 현 수 (670917-1******)
과천시 별양로 12, 3-602 (별양동, 원문스카이빌)
채권자 강 기 원 (720429-1******)
서울 서초구 양재대로 158, 102-1105 (양재동, 대우빌라트)

인수인은 채무자의 부탁에 따라 담보를 위하여 채무자로부터 다음의 채무(기 발생 이자 및 지연손해금 포함)를 인수하기로 하고, 채권자에게 직접 채무를 변제하기로 확약한다.

- 인수할 채무의 내용 -

채권자: 강 기 원 (720429-1******)
채무자: 남 현 진 (710723-2******)
채무액: 일금 5천만 원
이 자: 연 10% (매월 말일에 지급함)
차용일: 2014. 7. 1.

2016. 5. 1.

채무자 남 현 진 (남현진 인)

인수인 남 현 수 (남현수 인)

채권자 강 기 원 (강기원 인)

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

가	족

가족관계증명서

등록기준지	서울특별시 종로구 사직로 30 (사직동)

구분	성 명	출생연월일	주민등록번호	성별	본
본인	김상훈(金尙勳)	1969년 05월 27일	690527-1******	남	安東

가 족 사 항

구분	성 명	출생연월일	주민등록번호	성별	본
부	김지수(金志洙)	1941년 12월 28일	411228-1******	남	安東
모	김민지(金敏智)	1945년 08월 05일	450805-2******	여	全州

배우자	남현진(南賢眞)	1971년 07월 23일	710723-2******	여	密陽

위 가족관계증명서는 가족관계등록부의 기록사항과 틀림없음을 증명합니다.

서기 2019년 12월 10일

서울특별시 종로구청장

서울특별시종로구청장의인
민원사무전용

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

최 고 서

수 신 인　　남현진

성남시 중원구 상대원로 144, B-203 (상대원동, 유림빌라)

1. 귀하는 2014. 7. 1. 빌린 5천만 원을 아직까지도 갚지 않고 있습니다.
2. 그 당시 대학 선배인 귀하가 본인에게 어렵게 전화를 해서, '집주인이 갑자기 전세보증금을 올려달라고 하는데, 내가 운영하는 음식점 영업이 잘 안돼서 은행대출을 받을 형편이 못된다.' 고 다급하게 말을 하기에 본인은 오래 걸리지는 않을 것이라는 생각에서 5천만 원을 빌려준 것입니다.
3. 빌릴 당시 귀하가 누구의 대리인이라고 말한 것도 아니었고, 빌려준 다음날 귀하가 전화로 '빌린 돈에 2천만 원을 더해서 전세보증금을 올려주었는데, 남편한테는 얘기하지 않았다.' 고 말한 사실을 기억하지만, 본인으로서는 친분관계 때문에 담보도 없이 흔쾌히 빌려주었던 것인 만큼, 귀하가 갚지 않으면 부득이 귀하의 남편에게도 법적 조치를 취할 수밖에 없을 것입니다.
4. 본인이 특별히 독촉한 일이 없었는데도 귀하는 2016. 5. 1. 오빠인 남현수 씨를 불러 채무인수약정서를 작성하여 본인에게 주었지만, 지금까지 남현수 씨 역시 채무를 갚지 않고 있습니다.
5. 귀하도 기억하겠지만, 2019. 5. 7. 결혼식장에서 하객으로 온 귀하와 남편 김상훈 씨를 만난 자리에서 본인이 '너무 늦어지고 있으니 꼭 변제해 달라.' 고 말씀을 드렸고, 그래도 답이 없던 차에 2019. 8. 1. 부부동반 대학동문모임에서 귀하와 남편 김상훈 씨를 다시 만나 거듭 변제를 요구한 사실도 분명히 기억하실 것입니다.
6. 부디 더 이상 지체하지 마시고 빌린 돈을 갚아주시기 바랍니다.

2019년 10월 20일

발 신 인　　강기원 (원강인기)

서울 서초구 양재대로 158, 102-1105 (양재동, 대우빌라트)

서울서초우체국
2019. 10. 20.
19 - 9738

본 우편물은 2019-10-20
제9738호에 의하여
내용증명우편물로 발송하였음을 증명함

서울서초우체국장

대한민국KOREA

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

서 울 중 앙 지 방 법 원

결 정

사 건 2019타채14094 채권압류 및 추심명령
채 권 자 강기원(720429-1******)
서울 서초구 양재대로 158, 102-1105 (양재동, 대우빌라트)
채 무 자 김현철(751011-1******)
서울 종로구 사직로 25 (사직본동)
제3채무자 김상훈(690527-1******)
성남시 중원구 상대원로 144, B-203 (상대원동, 유림빌라)

주 문

채무자의 제3채무자에 대한 별지 기재 채권을 압류한다.
제3채무자는 채무자에게 위 채권의 지급을 하여서는 아니 된다.
채무자는 위 채권의 처분과 영수를 하여서는 아니 된다.
채권자는 위 압류채권을 추심할 수 있다.

청 구 금 액

금 4억 원(공증인가 강동합동법률사무소 증서 2017년 제5498호로 작성한 집행력 있는 약속어음공정증서의 약속어음금)

이 유

채권자가 위 청구금액을 변제받기 위하여 공증인가 강동합동법률사무소 증서 2017년 제5498호로 작성한 집행력 있는 약속어음공정증서 정본에 기초하여 한 이 사건 신청은 이유 있으므로 주문과 같이 결정한다.

2019. 11. 17.

사법보좌관 백 명 헌 (인)

정본입니다.
2019. 12. 10.
법원주사 김나현
서울중앙지방법원 법원주사

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

별지

압류 및 추심할 채권의 표시

채무자가 제3채무자에 대하여 가지는 아래 대여금 1억 원의 반환채권 및 이에 대한 2016. 10. 8.부터 다 갚는 날까지의 이자 내지 지연손해금 채권

대여일: 2016. 10. 8.
원　금: 1억 원
이　자: 연 3%
변제기: 2017. 1. 7.　끝.

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

송달 및 확정증명

사　　건　서울중앙지방법원 2019타채14094 채권압류 및 추심명령
채 권 자　강기원
채 무 자　김현철
제 3 채무자　김상훈
증명신청인　강기원

위 사건에 관하여 아래와 같이 송달 및 확정되었음을 증명합니다.

채무자 김현철　　2019. 11. 20. 채권압류 및 추심명령 정본 송달
제3채무자 김상훈　2019. 11. 20. 채권압류 및 추심명령 정본 송달
2019. 12. 5. 확정　끝.

2019. 12. 10.

서울중앙지방법원

법원주사 김나현 서울중앙 지방법원 법원주사

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

차 용 증

대여자: 김현철(751011-1******)
서울 종로구 사직로 25 (사직본동)
차용인: 김상훈(690527-1******)
성남시 중원구 상대원로 144, B-203 (상대원동, 유림빌라)

금 액: 일금 1억 원
이 자: 연 3%
변제기: 2017. 1. 7.

차용인은 대여자로부터 위와 같이 금전을 차용하기로 하고, 이를 지급받았습니다. 따라서 성실히 이자를 변제하고, 변제기에 확실히 변제하겠습니다.

2016. 10. 8.

차용인 김상훈 (김상훈 인)

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

통 고 서

수 신 인 강 기 원

서울 서초구 양재대로 158, 102-1105 (양재동, 대우빌라트)

1. 본인은 2019. 11. 20. 귀하가 신청한 채권압류 및 추심명령을 받았으나, 변호사와 상담한 결과, 본인으로서는 이를 지급할 하등의 이유가 없음을 알려드립니다.
2. 즉, 본인은 김현철의 본인에 대한 대여원리금채권 전부에 대하여 ㈜신안은행이 신청인으로 된 채권압류 및 추심명령(2019타채1275)을 2019. 11. 13. 송달받아 압류가 경합된 상태이므로 본인으로서는 귀하에게 변제하고 싶어도 할 수가 없습니다. 설령 변제하더라도 귀하와 ㈜신안은행의 채권액수 비율에 따라 공평하게 안분변제하여야 할 것입니다.
3. 게다가 최근 김현철에게 확인해보니, 이미 귀하에게 약속어음공정증서상의 약속어음금을 변제하였다고 하므로, 귀하는 본인에 대하여 이중으로 청구할 수 없는 것입니다.
4. 이상의 이유로 본인으로서는 귀하의 요구에 응할 부분이 없음을 알려드립니다.

첨부문서(1): ㈜신안은행의 채권압류 및 추심명령

첨부문서(2): 영수증 사본

2019년 12월 31일

발신인 김 상 훈 (김상훈 인)

성남시 중원구 상대원로 144, B-203 (상대원동, 유림빌라)

성남중원우체국
2019. 12. 31.
19 - 1855621

본 우편물은 2019-12-31
제1855621호에 의하여
내용증명우편물로 발송하였음을 증명함

성남중원우체국장

대한민국KOREA

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

서 울 서 부 지 방 법 원

결 정

사 건 2019타채1275 채권압류 및 추심명령
채 권 자 주식회사 신안은행
서울 마포구 공덕2로 112
대표자 은행장 김혜리
채 무 자 김현철(751011-1******)
서울 종로구 사직로 25 (사직본동)
제3채무자 김상훈(690527-1******)
성남시 중원구 상대원로 144, B-203 (상대원동, 유림빌라)

주 문

채무자의 제3채무자에 대한 별지 기재 채권을 압류한다.
제3채무자는 채무자에게 위 채권의 지급을 하여서는 아니 된다.
채무자는 위 채권의 처분과 영수를 하여서는 아니 된다.
채권자는 위 압류채권을 추심할 수 있다.

청 구 금 액

금 2억 원(채권자의 채무자에 대한 서울서부지방법원 2017차85632호 지급명령에 따른 대여원리금채권)

이 유

채권자가 위 청구금액을 변제받기 위하여 서울서부지방법원 2017차85632호 집행력 있는 지급명령 정본에 기초하여 한 이 사건 신청은 이유 있으므로 주문과 같이 결정한다.

2019. 11. 9.

사법보좌관 손 영 호 (인)

정본입니다.
2019. 12. 15.
법원주사 정의준

서울서부지방법원 법원주사

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

별지

압류 및 추심할 채권의 표시

채무자 김현철이 제3채무자 김상훈에 대하여 가지는 아래 대여원금 및 이에 대한 이자 내지 지연손해금 채권 전부

대여일: 2016. 10. 8.
원　금: 1억 원
이　자: 연 3%
변제기: 2017. 1. 7.　끝.

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

영 수 증

금 삼억 사천만(340,000,000) 원

사본임

이를 정히 영수함

영수인은 김현철로부터 공증인가 강동합동법률사무소 증서 2017년 제5498호 약속어음금의 일부 변제로 위 금원을 지급받았음

20 19. 12. 24.

영수인 강기원 (원강인기)

김현철 귀하

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

등기사항전부증명서(말소사항 포함)-건물

[건물] 수원시 영통구 광교동 119 고유번호 4528-58693-542693

【표 제 부】 (건물의 표시)				
표시번호	접 수	소 재 지 번	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2008년3월25일	수원시 영통구 광교동 119	샌드위치패널조 샌드위치패널지붕 단층 창고 290㎡	

【갑 구】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2008년3월25일 제5939호		소유자 배성권 481215-1****** 울산 남구 신정로2길 156
2	소유권이전	2015년7월15일 제8963호	2015년5월29일 매매	소유자 이우근 650604-1****** 안양시 동문천로 145, A-112
3	담보권실행을 위한경매개시결정	2019년8월11일 제19533호	2019년8월10일 수원지방법원의 경매개시결정 (2019타경7234)	채권자 강기원 720429-1****** 서울 서초구 양재대로 158, 102-1105

【을 구】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2016년7월5일 제3287호	2016년7월5일 설정계약	채권최고액 금 120,000,000원 채무자 이우근 650604-1****** 안양시 동문천로 145, A-112 근저당권자 강기원 720429-1****** 서울 서초구 양재대로 158, 102-1105

---- 이 하 여 백 ----

수수료 1,000원 영수함 관할등기소 수원지방법원 동수원등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.

서기 2019년 12월 11일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관

등기정보중앙관리소전산운영책임관

*실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함. *등기기록에 기록된 사항이 없는 갑구 또는 을구는 생략함.
*증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나 **인터넷등기소(http://iros.go.kr)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 123867189340824554546549234789452 83 1/1 발급확인번호 YUYT-NKOP-5645 발행일 2019/12/11

대 법 원

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

임대차계약서

임대인과 임차인은 아래와 같이 임대차계약을 체결한다.

제1조(임대차 물건의 표시)

수원시 영통구 망고동 119 지상 샌드위치패널조 샌드위치패널지붕 단층 창고 290㎡ 전부

제2조(용도제한)

① 임차인은 임차물건을 창고 로 사용하기 위하여 임차하며 기타의 목적으로 사용할 수 없다.

② 사용목적에 관한 인허가는 임차인의 책임으로 한다.

제3조(임대차 기간, 차임, 임대보증금)

① 임대차기간은 2016. 4. 10. 시작하여 3 년으로 하고 2019. 4. 9. 종료한다.

② 월 차임은 1,000,000(일백만) 원으로 정하여 매월 말일에 아래 제3항 계좌로 지급한다.

③ 임대보증금은 50,000,000(오천만) 원으로 정하여 인도일인 2016. 4. 10. 임대인의 계좌(신안은행 589-04-****** 예금주 이우근)로 지급한다.

20 16 년 4 월 5 일

임대인 이우근 (650604-1******) 이우근 인

안양시 동문천로 145, A-112

임차인 박형국 (711012-1******) 박형국 인

서울 성북구 종암2동 1258-13

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

임(전)대차계약서

임(전)대인과 임(전)차인은 아래와 같이 임(전)대차계약을 체결한다.

제1조(목적물의 표시)

수원시 영통구 광교동 119 지상 샌드위치패널조 샌드위치패널지붕 단층 창고 290㎡ 전부

제2조(용도제한)

① 임(전)차인은 임(전)차물건을 창고 로 사용하기 위하여 임(전)차하며 기타의 목적으로 사용할 수 없다.

② 사용목적에 관한 인허가는 임(전)차인의 책임으로 한다.

제3조{임(전)대차 기간, 차임, 임(전)대보증금}

① 임(전)대차기간은 2018. 4. 5. 시작하여 1 년으로 하고 2019. 4. 4. 종료한다.

② 월 차임은 1,100,000(일백일십만) 원으로 정하여 매월 말일에 지급한다.

③ 임(전)대보증금은 50,000,000(오천만) 원으로 정하여 인도일인 2018. 4. 5. 임(전)대인 박형국에게 지급한다.

20 18 년 4 월 5 일

전대인 박형국 (711012-1******) 박형국 인

서울 성북구 종암2동 1258-13

전차인 최민우 (780712-1******) 우최 인민

서울 강남구 강남대로 128, A-1305 (역삼동, 오션빌)

전대에 동의함

이우근 근이 인우

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

영 수 증

금 오천만(50,000,000) 원

사본임

이를 정히 영수함

영수인은 최민우로부터 수원시 영통구 광교동 119 지상 창고의 전대차보증금으로 오천만 원을 수령하였음

20 18. 4. 5.

영수인 박형국 (박형국 인)

최민우 귀하

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

내 용 증 명

수신인 강 기 원
서울 서초구 양재대로 158, 102-1105 (양재동, 대우빌라트)
발신인 최 민 우
서울 강남구 강남대로 128, A-1305 (역삼동, 오션빌)

지난 2019. 12. 5.자 통고서에 누락한 사항이 있어서 아래와 같이 다시 내용증명을 보냅니다.

1. 본인은 광교동 창고에 관한 전대차가 종료되었음에도 아직 임차보증금을 돌려받지 못하고 있습니다. 그런데 본 창고에 대해 경매가 진행된다는 소식을 듣고 놀라서 2019. 10.경 수원지방법원에 박형국에 대한 임차보증금반환채권(5,000만원)을 피담보채권으로 하여 민법상, 상법상 유치권을 신고하였습니다.
2. 본인은 유치권을 행사하고 있다는 점을 분명히 하기 위하여 광교동 창고에 잠금장치를 하고 '유치권 행사중'이라는 플래카드를 걸어 놓고 사설경비업체를 통해 24시간 점유, 관리하고 있는데, 2019. 11. 말경 수원지방법원 집행관이 현황조사를 하는 과정에서도 본인이 입회하여 경위를 설명하였고, 그 결과 2019타경7234호 경매사건의 입찰물건현황조사서, 입찰물건명세서 등 관련 경매서류에도 저의 유치권이 적법하게 기재되어 있는 것을 확인하였습니다.
3. 본인은 광교동 창고를 적법하게 임차하고서도 그곳에는 사업자등록을 하지 않은 상태라서 경매가 되면 임대차보증금을 우선변제 받을 수도 없는 이상, 유치권을 통해서라도 구제를 받으려고 하는 것인데, 귀하로부터 법적조치 운운하는 전화와 내용증명까지 받고 보니 적반하장이라는 생각이 듭니다.
4. 한편, 서현동 상가 관련하여서는, 이종문으로부터 다시 서현동 상가를 인도받아 제가 골프용품 판매점을 운영할 예정이고, 조만간 이종문을 만나 협의하기로 했습니다. 아울러 밀린 월세도 다 해결할테니 그리 아시기 바라고, 더 이상 이종문에게 서현동 상가 문제로 스트레스 주는 언행은 삼가시기 바랍니다.

2019년 12월 10일

발신인 최 민 우 (우최인민)
서울 강남구 강남대로 128, A-1305 (역삼동, 오션빌)

서울강남우체국
2019. 12. 10.
19 - 193724

본 우편물은 2019-12-10
제193724호에 의하여
내용증명우편물로 발송하였음을 증명함

서울강남우체국장

대한민국KOREA

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

확 인 : 법무부 법조인력과장 