LBOX

제14회 변호사시험
민사법 기록형

엘박스는 예비 법조인분들을 응원합니다.

www.lbox.kr

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

2025년도 제14회 변호사시험 문제

시험과목	민사법(기록형)

응시자 준수사항

【공통사항】

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 무선통신 기기를 비롯한 전자기기를 지녀서는 안 됩니다.
3. 답안지에는 문제 내용을 쓸 필요가 없으며, 답안 이외의 사항을 기재하거나 밑줄 기타 어떠한 표시도 하여서는 안 됩니다.
4. 지정된 시각까지 지정된 시험실에 입실하지 않거나 시험관리관의 승인 없이 시험시간 중에 시험실에서 퇴실한 경우, 그 시간 시험과 나머지 시간의 시험에 응시할 수 없습니다.
5. 시험시간 중에는 어떠한 경우에도 문제지를 시험실 밖으로 가지고 갈 수 없고, 그 시험시간이 끝난 후에는 문제지를 시험장 밖으로 가지고 갈 수 있습니다.

【CBT 방식】

1. 시험 시작 전까지 **프로그램에 로그인하지 않았을 경우, 그 시간 시험과 나머지 시간의 시험에 응시할 수 없습니다.**
2. 시험시간은 프로그램에 의해 자동 시작, 종료되며 시험이 종료되면 답안을 수정하는 등 답안 작성을 일절 할 수 없습니다.

【수기 방식】

1. 답안은 흑색 또는 청색 필기구(수성펜이나 연필 사용 금지) 중 한 가지 필기구만을 사용하여 답안 작성란(흰색 부분) 안에 기재하여야 합니다.
2. 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.
3. 답안을 정정할 경우에는 두 줄로 긋고 다시 써야 하며, 수정액·수정테이프 등은 사용할 수 없습니다.
4. 시험 종료 시각에 임박하여 답안지를 교체했더라도 시험시간이 끝나면 그 즉시 새로 작성한 답안지를 회수합니다.
5. 시험시간이 지난 후에는 답안지를 일절 작성할 수 없습니다. 이를 위반하여 **시험시간이 종료되었음에도 불구하고 계속 답안을 작성할 경우 그 답안은 영점으로 처리됩니다**.
6. 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.**

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

【 문　　제 】

귀하는 변호사 최선만으로서, 의뢰인 강용원, 양정숙과의 상담을 통해 다음 【상담내용】과 같은 사실관계를 청취하고, 【의뢰인의 희망사항】 기재사항에 관한 본안 소송의 대리권을 수여받고, 첨부된 서류를 자료로 받았다.

의뢰인을 위하여 본안의 소를 제기하는 데 필요한 소장을 작성하시오.

【 작 성 요 령 】

1. 소장 작성일 및 소 제기일은 2025. 1. 17.로 하시오.
2. 일방 당사자가 여러 명인 경우 성명으로 특정하시오(예: '원고 홍길동', '피고 이몽룡').
3. 청구취지와 청구원인은 가급적 당사자별로 나누어 기재하시오.

[이하 작성요령은 실무의 기준과 다를 수 있음]

4. 관할권이 있는 법원 중 한 곳에 1건의 공동소송으로 제기하되, 나머지 공동소송의 요건은 갖추어진 것으로 전제하고, 주관적이든 객관적이든 예비적·선택적 병합청구는 하지 마시오.
5. 【의뢰인의 희망사항】란에 기재된 희망사항에 부합하도록 소장을 작성하되, 현행법과 그 해석상 승소 가능한 최대한의 범위에서 청구하고, 소 각하나 청구기각 부분이 발생하지 않도록 하시오.
6. 【사건관계인의 주장】 및 【의뢰인의 희망사항】으로 정리된 사항 중 원고의 주장 및 희망사항에 관하여는 해당 법리에 대한 판단을 거쳐서 청구 여부 및 범위를 결정하고, 피고의 주장에 관하여는 이유 있다고 판단되면 청구 여부 및 범위에 반영하되 이유 없다고 판단되면 해당 청구원인 부분에서 배척의 이유를 기재하시오.
7. 임료, 임료 상당액 또는 이자에 대한 각 지연손해금은 고려하지 마시오.
8. **[의뢰인 상담일지]**와 첨부자료에 기재된 사실관계는 모두 사실에 부합하는 것으로 보고(작성자의 의견에 해당하는 사항은 제외), 기재되지 않은 사실은 없는 것으로 전제하며, 첨부서류는 모두 진정하게 성립된 것으로 간주하시오.
9. <증명방법>란과 <첨부서류>란 기재는 생략하고, 부동산의 표기는 다음 [별지 목록]을 소장 말미에 첨부함을 전제로 하여 [별지 목록]을 별도로 작성하지 마시오.
10. 관련 증거자료를 제시하여 서술할 필요는 없습니다.
11. 기록상의 날짜가 공휴일인지, 도로명과 문서의 서식이 실제와 부합하는지는 고려하지 마시오.

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

별지

목 록

1. 서울 성동구 성수동 256 대 330㎡
2. 서울 성동구 성수동 256([도로명주소] 서울 성동구 성수로 30) 지상 경량철골조 샌드위치패널지붕 단층 근린상가 200㎡
3. 서울 관악구 신림동 779([도로명주소] 서울 관악구 신림로 115) 지상 철근콘크리트조 콘크리트지붕 단층 근린상가 100㎡
4. (1동의 건물의 표시)
   평택시 서정3길 123 지상 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 건물
   1층 171㎡
   2층 171㎡
   3층 145.2㎡
   (대지권의 목적인 토지의 표시)
   평택시 서정3길 123 대 312㎡
   (전유부분의 건물의 표시)
   제1층 제101호 철근콘크리트조 54.85㎡
   (대지권의 표시)
   소유권대지권 312분의 47
5. (1동의 건물의 표시)
   서울 동작구 흑석로 80 지상 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 건물
   1층 200㎡
   2층 192㎡
   3층 188㎡
   (대지권의 목적인 토지의 표시)
   서울 동작구 흑석로 80 대 380㎡
   (전유부분의 건물의 표시)
   제2층 제201호 철근콘크리트조 150.32㎡
   (대지권의 표시)
   소유권대지권 380분의 54. 끝.

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

【참고자료】

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 제8호는 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
대전		대전광역시·세종특별자치시·금산군
대구		대구광역시 중구·동구·남구·북구·수성구·영천시·경산시·칠곡군·청도군
부산		부산광역시 중구·동구·영도구·부산진구·동래구·연제구·금정구
광주		광주광역시·나주시·화순군·장성군·담양군·곡성군·영광군
수원	평택	평택시·안성시

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

의뢰인 상담일지

변호사 최선만 법률사무소

서울 서초구 서초중앙로12길 107, 305호(서초동, 두레타운)

전화 02) 529-3872, 전자메일 best10000골뱅이lawyer.com

접수번호	2025-07	상담일시	2025. 1. 8.
의 뢰 인	강용원, 양정숙	내방경위	직접 방문

【 상 담 내 용 】

의뢰인 강용원은 2024. 8. 10. 사망한 강호연의 아버지이고, 의뢰인 양정숙은 망 강호연의 배우자이다.

1. 인테리어 자재대금 채권 관련

가. 강용원은 인테리어 자재 도매업을 하던 중, 2021. 6. 5. '해드림(SUN-DREAM)'이라는 비법인 상호로 인테리어 시공업을 하는 김선웅과의 사이에서 대금 2억 원 상당의 인테리어 자재 매매계약을 체결하고 같은 날 납품을 완료하였는데, 그 당시 대금은 추후 지급하기로 하면서 지급기일을 약정하지 않았다.

나. 강용원은 2021. 11. 5. 김선웅에게 전화로 위 물품대금의 지급을 요구하였고, 2024. 5. 4. 김선웅에게 같은 취지의 최고서를 보낸 사실이 있다.

다. 오민한은 2024. 7. 5. 김선웅으로부터 위 '해드림(SUN-DREAM)'을 인수하여 현재까지 같은 장소에서 인테리어 시공업을 하고 있다.

라. 강용원이 2024. 8. 5. 위 '해드림(SUN-DREAM)' 양도사실을 전해 듣고서 김선웅을 찾아가 항의를 하자, 김선웅은 이행각서를 작성하여 강용원에게 교부하였다.

2. 성수동 대지 및 그 지상 건물 관련

가. 별지 목록 제1항 기재 대지('성수동 대지')에 관하여서는 그 소유자인 강석우가 사망함으로써 강용원이 2/5의, 정유심이 3/5의 각 지분에 따라 상속하였는데, 강용원은 인테리어 자재 도매업체의 영업자금 조달을 위하여 오민한으로부터 2023. 1. 6. 2억 원을 차용하면서 성수동 대지의 2/5 지분에 근저당권을 설정해 주었다.

나. 강용원은 2023. 4. 6. 정유심으로부터 성수동 대지의 3/5 지분을 증여받아 소유권이전등기를 마친 후, 2023. 7. 6. 같은 영업자금 조달을 위하여 오민한으로부터 추가로 3억 원을 차용하면서 성수동 대지의 3/5 지분에 근저당권을 설정하여 주었다.

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

다. 강용원은 2024. 7. 5. 오민한에게 위 차용금 변제로 4억 원을 지급하였는데, 그 무렵 강용원과 오민한은 변제할 채무를 구체적으로 특정하지 않았다.

라. 오민한은 위와 같이 차용금을 변제받았음에도 성수동 대지의 지분에 관한 위 각 근저당권설정등기에 터 잡아 법원에 담보권실행을 위한 경매를 신청하여 각 경매개시결정을 받았고, 법원이 일괄경매로 진행한 결과 이문호가 최고가 매수신고를 하고 매각대금을 완납함으로써 성수동 대지 전체에 관하여 이문호 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

마. 이문호는 위 경매의 매각대금을 납입하기 위하여 2024. 10. 5. 주식회사 대한은행으로부터 4억 원을 대출받으면서 성수동 대지 전체에 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

바. 이문호는 집행법원으로부터 인도명령을 받아 2024. 10. 10. 성수동 대지를 인도받고서, 같은 해 11. 10. 성수동 대지 위에 별지 목록 제2항 기재 건물(‘성수동 건물’)을 신축하였는데, 그 이후 성수동 대지 전체가 성수동 건물의 부지로만 사용되고 있다.

사. 성수동 건물에 관하여서는 아직 소유권보존등기가 경료되지 않은 상태인데, 2024. 11. 20. 박성희는 이문호로부터 ‘성수동 대지를 임차하고 성수동 건물을 매수’하기로 약정하고, 같은 날 임대차보증금과 매매대금을 모두 지급하고서 성수동 대지와 성수동 건물을 모두 인도받아 현재까지 점유하고 있다.

3. 신림동 상가 관련

가. 강용원은 2022. 4. 18. 친구인 오국한에게 1억 원을 대여하면서, 같은 날 담보 목적으로 오국한 소유의 별지 목록 제3항 기재 상가(‘신림동 상가’)에 2순위 근저당권을 설정받았는데, 당시 신림동 상가에는 이미 나일오 명의의 1순위 근저당권이 설정되어 있었다.

나. 한편 강용원은 2022. 5. 18. 오국한에게 1억 원을 추가로 대여하면서, 같은 날 담보 목적으로 오국한의 아버지 오칠성 소유인 포천시 소재 임야(‘포천시 임야’)에 관하여 채권최고액 1억 5,000만 원의 1순위 근저당권을 설정받았다. 당시 오국한은 강용원에게 포천시 임야의 실제 가치가 2억 원 이상을 호가한다고 강조하였다.

다. 오국한은 강용원한테 돈을 빌리기 전부터 상당한 채무를 부담하고 있었는데, 강용원이 최근 오국한의 재산 상황을 조사하다가, 포천시 임야의 실제 가치는 2억 원에 훨씬 못 미치고, 오국한이 2023. 3.경 그의 유일한 재산인 신림동 상가에 관하여 사촌인 오민한 명의로 소유권이전등기를 마쳐주었다는 사실을 알게 되었다.

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

라. 한편 강용원의 강력한 항의를 받은 오민한은 2024. 10. 17. 갑자기 강용원을 찾아와 2022. 4. 18. 자 채무의 원리금 1억 3,000만 원을 변제하였고, 이후 신림동 상가에 설정된 강용원 명의 근저당권설정등기가 말소되었다.

4. 평택시 빌라 관련

가. 박광윤은 공사대금 채권을 변제받기 위해 별지 목록 제4항 기재 건물('평택시 빌라')에 거주하면서 유치권을 행사하고 있다. 박광윤은 2022. 2. 1.부터 7. 31.까지 임의로 평택시 빌라를 타인에게 임대한 사실이 있고, 2022. 8. 1.부터 현재까지는 가족과 함께 평택시 빌라에 거주하고 있다.

나. 강호연은 2022. 10. 1. 정남이로부터 평택시 빌라를 매수하여 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 강용원과 양정숙은 2024. 8. 29. 박광윤에게 유치권 소멸을 청구하는 취지의 통지서를 발송하였고, 같은 해 9. 1. 그 통지서가 박광윤에게 도달하였다.

5. 흑석동 상가 관련

가. 윤건우는 2023. 10. 1. 이수인과의 사이에서 별지 목록 제5항 기재 상가('흑석동 상가')를 매도하기로 약정하고, 이에 따라 이수인에게 흑석동 상가를 인도하였다.

나. 양정숙은 2024. 2. 1. 이수인과의 사이에서 흑석동 상가에 관한 임대차계약을 체결하고, 이를 인도받아 같은 날 사업자등록을 신청한 후 그곳에서 현재까지 '맛나식당'을 운영하고 있다.

다. 이수인은 윤건우에게 위 매매계약에서 정하지도 않은 다른 사람 명의로의 등기이전 등을 요구하였고, 윤건우가 이를 거절하자, 연락도 받지 않으면서 등기이전을 받을 사람의 인적사항조차 알려주지 않았다. 그러자 윤건우는 2024. 5. 15. 이수인에게 흑석동 상가에 관한 매매계약을 해제한다는 내용의 통지서를 송부하였다.

라. 그 후 윤건우가 거의 매일같이 양정숙이 운영하는 식당에 찾아와 '매매계약을 해제하였으니, 식당 운영을 중단하고 흑석동 상가를 인도하라'고 요구하는 바람에 양정숙은 제대로 식당을 운영하기 어려운 상황이다.

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

【사건관계인의 주장】

1. 인테리어 자재대금 채권 관련

오민한은 '위 물품대금 채무가 시효로 소멸하였고, 만일 김선웅이 채무를 인정하였더라도 그 효과는 양수인인 자신에게 미치지 않는다'고 주장한다.

2. 성수동 대지 및 그 지상 건물 관련

이문호와 주식회사 대한은행은 '성수동 대지에 관하여 등기부와 경매절차를 신뢰하고서 소유권이전등기와 근저당권설정등기를 마쳤으므로 법적으로 보호받아야 하고, 민사집행법 제267조가 경매의 공신력을 인정하고 있는 이상 자신들에 대한 등기말소청구에는 응할 수 없다'고 주장한다.

3. 신림동 상가 관련

가. 오민한은 '오국한이 자신에게 신림동 상가의 소유명의를 이전한 것은 계약명의신탁관계에서 비롯된 것이므로 사해행위에 해당하지 않는다'고 주장한다.

나. 오민한은 '신림동 상가의 취득이 사해행위라고 인정되어 강용원에게 돈을 지급해야 한다면 자신이 오국한에게 제공한 매수자금 4,000만 원과 2022. 7. 오국한에게 대여한 1,000만 원 역시 고려되어 배상금이 감액되어야 한다'고 주장한다.

4. 평택시 빌라 관련

가. 박광윤은 '그동안 유치권자로서의 의무를 위반한 사실이 없고, 만일 위반했어도 채무자(건축주)가 아닌 평택시 빌라의 양수인 측이 유치권 소멸청구를 할 수는 없다'고 주장한다.

나. 박광윤은 '만일 평택시 빌라와 관련하여 금전지급의무가 있더라도, 이는 유치권의 피담보채권에 충당되어 소멸하였다'고 주장한다.

5. 흑석동 상가 관련

윤건우는 '매수인의 귀책사유로 매매계약이 해제된 이상 매도인인 자신은 매수인이 체결한 임대차에 대하여 책임을 질 수 없고, 임대차 관계를 인정하더라도 양정숙이 차임을 여러 번 연체하여 임대차계약은 해지되었다'고 주장한다.

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

【의뢰인의 희망사항】

1. 인테리어 자재대금 채권 관련

강용원은 물품대금 채권을 실현하는 데 필요한 소의 제기를 희망한다.

2. 성수동 대지 및 그 지상 건물 관련

강용원은 성수동 대지와 관련하여 자신이 가지는 모든 권리를 실현하기 위한 소의 제기를 희망한다. 아울러 가능하다면, 성수동 건물을 강제로 철거할 경우 철거에 지장이 없도록 그 점유자를 퇴거시키는 데 필요한 소의 제기를 희망한다.

3. 신림동 상가 관련

강용원은 신림동 상가와 관련하여 자신의 채권을 보전하는 데 가장 유리한 소의 제기를 희망한다. 다만 오국한에 대한 대여금 청구의 소 제기는 희망하지 않는다.

4. 평택시 빌라 관련

의뢰인들은 박광윤을 평택시 빌라에서 퇴거시켜 이를 돌려받고자 한다. 아울러 가능하다면 박광윤이 평택시 빌라에 거주하면서 얻은 수익을 반환받기 위한 소의 제기를 희망한다.

5. 흑석동 상가 관련

양정숙은 흑석동 상가와 관련하여 윤건우와의 분쟁을 해결하기 위해, 판결을 통해 자신에게 적법한 권리가 있다는 점을 분명히 해 두기를 희망한다.

1. 원고의 피고 김선웅, 오민한에 대한 물품대금대금청구

[대법원 2020다225138]

[대법원 2020다46663]

2. 원고 강용원의 피고 이문호, 대한은행, 박성희에 대한 청구

[대법원 93다2483]

[대법원 87다카3073]

[대법원 98다57457]

[대법원 2018다243133]

3. 원고 강용원의 피고 오민한에 대한 청구

[대법원 2002다41589]

[대법원 2001다33734]

[대법원 2000다66416]

[대법원 2007다74874]

[대법원 99다63183]

4. 원고 양정숙의 비고 박광윤에 대한 청구

[대법원 2020그42]

[대법원 2019다295278]

[대법원 2009다32324]

5. 원고 양정숙의 피고 윤건우에 대한 임차권 존재확인 청구

[대법원 2003다12717]

[대법원 2016다218874]

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

최고 통지서

수신인 김선웅
서울 강남구 역삼2길 339 에이동 302호 (삼성동, 선릉빌라)

1. 귀하의 건승을 기원합니다.
2. 귀하도 잘 기억하고 계시겠지만, 본인은 2021. 6. 5. 귀하가 운영하는 인테리어 시공업체 [해드림(SUN-DREAM)]에 인테리어 자재 2억 원어치를 납품하였지만, 귀하는 아직도 그 대금을 지급하지 않고 있습니다.
3. 본인은 2021. 11. 5. 전화와 문자메시지로 귀하에게 변제를 요구한 것 외에, 아직까지 한번도 독촉을 한 적이 없는데, 이는 오랫동안 귀하와 거래하면서 쌓아온 인간관계를 신뢰하였기 때문입니다.
4. 그런데 귀하가 최근 사업운영이 어려워져서 사업체를 매각하려고 한다는 소문을 듣고서 부득이 최고 통지서를 보내게 되었으니, 혜량하시기 바랍니다.
5. 귀하도 아시다시피, 최근에는 경기가 어려워져서 본인도 자금사정에 어려움을 겪고 있으니, 부디 늦지 않게 일부라도 변제해 주시기를 당부드립니다.

2024년 5월 4일

발신인 강용원 元姜印容
서울 서초구 방배대로 111, 101동 502호 (방배동, 서래아파트)

우 편 물 배 달 증 명 서			
수취인의 주거 및 성명 서울 강남구 역삼2길 339 에이동 302호 (삼성동, 선릉빌라) 김선웅			
접수국명	서울서초	접수연월일	2024년5월4일
접수번호	12867	배달연월일	2024년5월6일
적 요	수취인과의 관계 본인 수령 김선웅		서울강남우체국장인 서울강남우체국장

서울서초우체국
2024. 5. 4.
24 - 12867

본 우편물은 2024-5-4
제12867호에 의하여
내용증명우편물로 발송하였음을 증명함
서울서초우체국장

서울서초우체국장인

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

영업양도 계약서

갑: **김선웅** (600123-1******)

을: **오민한** (540607-1******)

갑과 을은 인테리어 시공업체 [해드림(SUN-DREAM)]의 양도양수를 위하여 아래와 같이 약정한다.

제1조: 갑은 본 계약과 동시에 하남시 감북동 238 대 250㎡ 및 그 지상 건물에 관한 임차권과 계약일 현재 위 지상 및 건물에 보관 중인 설비, 비품, 자재, 공구 등 영업에 필요한 자산 일체를 을에게 양도하고, 갑은 임대인의 동의 절차에 협조한다.

제2조: 을은 위 양도의 대가로 2024. 7. 말일까지 갑에게 대금 2억 원을 지급한다.

제3조: 을은 본 계약과 동시에 갑이 위 지상에서 운영하고 있는 인테리어 시공업체 [해드림(SUN-DREAM)]에 관하여 고객관계, 고용관계를 승계하고, 갑은 그 승계 및 동일 영업을 위한 인허가 등 절차에 협조한다.

제4조: 을은 [해드림(SUN-DREAM)] 상호를 계속 사용할 수 있고, 갑은 이에 대하여 이의를 제기하거나 대가의 지급을 요구하지 아니한다.

제5조: 을은 본 계약일 전에 갑의 영업으로 인해 발생한 채무에 대하여 책임을 지지 아니한다.

2024년 7월 5일

갑(양도인) : 김선웅 (600123-1******) (인)

서울 강남구 역삼2길 339 에이동 302호 (삼성동, 선릉빌라)

을(양수인) : 오민한 (540607-1******) (인)

서울 강서구 공항대로 37

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

이 행 각 서

강용원 귀하

본인은 2021. 6. 5. 자 인테리어 자재 설치대금 채무를 2024. 8. 말까지 차질 없이 갚겠습니다.

만일 약속한 기일까지 갚지 못하면 채무를 담보하기에 충분한 보증인이라도 세워 드릴 것을 약속드립니다.

2024. 8. 5.

각서인 김선웅 (김선웅 인)

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

통 지 서

수신인 강용원
서울 서초구 방배대로 111, 101동 502호 (방배동, 서래아파트)

1. 본인은 수일 전에 귀하로부터 전화로 김선웅씨의 채무를 변제하라는 요구를 받은 오민한입니다.
2. 본인은 그날 귀하로부터 생각지도 않은 말을 듣고서 당황한 나머지 제대로 답변을 못하였는데, 그 후 김선웅씨를 만나서 전후 상황을 확인하고 법률 자문까지 받은 터라 이렇게 서신으로 본인의 분명한 입장을 전달해 드리고자 합니다.
3. 귀하는 본인과 김선웅씨와의 계약관계를 잘 알지 못하고, 또 본인이 현재까지 [해드림(SUN-DREAM)] 상호나 간판을 그대로 사용하고 있다 보니까 오해를 한 나머지 저에게 그런 전화를 했던 것 같습니다.
4. 본인은 김선웅씨와 계약할 당시에, 본인이 [해드림(SUN-DREAM)]의 영업을 인수하기 전에 발생한 채무에 관하여서는 제가 책임지지 않는다는 점을 분명히 약정하고서 계약서에도 그 점을 기재했습니다. [해드림(SUN-DREAM)]은 법인이 아니라 김선웅씨의 개인사업체에 불과하기 때문에 제가 김선웅씨의 자재대금 채무를 대신 갚을 법적인 근거도 없는 것입니다.
5. 더구나 김선웅씨가 귀하로부터 자재 납품을 받은 것은 이미 오래 전이라 그 채무는 이미 시효로 소멸되었을 것이고, 혹시라도 귀하와 김선웅씨 사이에서 시효중단이나 시효이익 포기로 볼 사정이 있었더라도 그것이 제3자인 본인에게까지 효력이 있을 수는 없는 것입니다.

2024년 12월 27일
발신인 오민한 漢吳印民
서울 강서구 공항대로 37

서울강서우체국
2024. 12. 27.
24 - 14227

본 우편물은 2024-12-27
제14227호에 의하여
내용증명우편물로 발송하였음을 증명함
서울강서우체국장

서울강서우체국장인

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

등기사항전부증명서(말소사항 포함)-토지

[토지] 서울특별시 성동구 성수동 256 고유번호 3103-1325-341248

【표 제 부】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전2)	1994년10월15일	서울특별시 성동구 성수동 256 [도로명주소] 서울특별시 성동구 성수로 30	대	330㎡	부동산등기법 제177조의6 제1항의 규정에 의하여 2001년10월11일 전산이기

【갑 구】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전5)	소유권이전	1997년4월16일 제1453호	1997년3월15일 매매	소유자 박재경 330812-1****** 서울특별시 성북구 정릉동 32 미래빌 502호 부동산등기법 제177조의6 제1항의 규정에 의하여 2001년10월11일 전산이기
2	소유권이전	2017년7월2일 제7026호	2017년6월30일 매매	소유자 강석우 250712-1****** 서울특별시 강동구 고덕동 32
3	소유권이전	2022년12월8일 제11202호	2022년11월8일 상속	공유자 지분 5분의 3 정유심 270420-2****** 서울특별시 강동구 고덕동 32 공유자 지분 5분의 2 강용원 471211-1****** 서울특별시 서초구 방배대로 111, 101동 502호 (방배동, 서래아파트)
4	3번정유심지분전부이전	2023년4월8일 제7202호	2023년4월6일 증여	공유자 지분 5분의 3 강용원 471211-1****** 서울특별시 서초구 방배대로 111, 101동 502호 (방배동, 서래아파트)
5	~~담보권실행을위한경매개시결정(일괄)~~	~~2024년7월22일 제12402호~~	~~2024년7월21일 서울동부지방법원의경매개시결정(2024타경12786,12787)~~	~~채권자 오만한 540607-1****** 서울특별시 강서구 공항대로 37~~
6	소유권이전	2024년10월5일 제25797호	2024년10월5일 담보권실행을 위한 경매로 인한 매각	소유자 이문호 641003-1****** 서울특별시 마포구 동교3길 338
7	5번담보권실행을위한경매개시결정등기말소	2024년10월5일 제25800호	2024년10월5일 담보권실행을 위한 경매로 인한 매각	

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

【을 구】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
~~1~~	~~갑구3번강용원 지분5분의2근저당권설정~~	~~2023년1월6일 제1088호~~	~~2023년1월6일 설정계약~~	~~채권최고액 금 260,000,000원 채무자 강용원 471211-1****** 서울특별시 서초구 방배대로 111, 101동 502호 (방배동, 서래아파트) 근저당권자 오민한 540607-1****** 서울특별시 강서구 공항대로 37~~
~~2~~	~~갑구4번강용원 지분5분의3근저당권설정~~	~~2023년7월6일 제8293호~~	~~2023년7월6일 설정계약~~	~~채권최고액 금 390,000,000원 채무자 강용원 471211-1****** 서울특별시 서초구 방배대로 111, 101동 502호 (방배동, 서래아파트) 근저당권자 오민한 540607-1****** 서울특별시 강서구 공항대로 37~~
3	1,2번근저당권설정등기말소	2024년10월5일 제25798호	2024년10월5일 담보권실행을 위한 경매로 인한 매각	
4	근저당권설정	2024년10월5일 제25799호	2024년10월5일 설정계약	채권최고액 금 520,000,000원 채무자 이문호 641003-1****** 서울특별시 마포구 동교3길 338 근저당권자 주식회사 대한은행 (105912-0******) 서울특별시 종로구 율곡로 131 대표이사 최창근

---- 이 하 여 백 ----

수수료 1,000원 영수함
관할등기소 서울동부지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.

서기 2025년 1월 7일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관

등기정보중앙관리소전산운영책임관

*실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함. *등기기록에 기록된 사항이 없는 갑구 또는 을구는 생략함.

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

발행번호 038263152217942191ULDO704942QNG26858142722 1/1 발급확인번호 AKSD-XOHR-3764 발행일 2025/01/07

대 법 원

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

차 용 증

오민한 귀하

본인은 귀하로부터 아래와 같이 금전을 차용합니다.

원 금	200,000,000원
이 자	연 10%
변제기	2024. 1. 5.
차용금의 용도	영업자금
특 약	본 차용금반환채무의 담보를 위하여 차용인은 서울 성동구 성수동 256 대 330㎡의 5분의 2 지분에 1순위 근저당권을 설정하기로 함

2023년 1월 6일

차용인: 강용원(471211-1******) 元姜印容

서울 서초구 방배대로 111, 101동 502호 (방배동, 서래아파트)

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

차 용 증

오민한 귀하

본인은 귀하로부터 아래와 같이 금전을 차용합니다.

원 금	300,000,000원
이 자	연 15%
변제기	2024. 7. 5.
차용금의 용도	영업자금
특 약	본 차용금반환채무의 담보를 위하여 차용인은 서울 성동구 성수동 256 대 330㎡의 5분의 3 지분에 1순위 근저당권을 설정하기로 함

2023년 7월 6일

차용인: 강용원(471211-1******) 元姜容印

서울 서초구 방배대로 111, 101동 502호 (방배동, 서래아파트)

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

등기말소 신청에 대한 답신

수신인 강용원
서울 서초구 방배대로 111, 101동 502호 (방배동, 서래아파트)

1. 본사는 소관 지점을 통해 귀하가 2024. 11. 20. 자로 제출한 [등기말소 신청서]를 검토한 결과, 아래와 같이 답신하고자 합니다.
2. 귀하는 위 신청서를 통해 서울 성동구 성수동 256 대지에 관하여 본사가 채권자로 된 근저당권설정등기가 원인무효라고 주장하였는데, 이는 귀하가 아래와 같이 부동산경매에 관한 법리를 오해한 데 따른 것임을 알려 드립니다.
   ○ 위 대지에 관하여서는 법원이 경매개시결정을 하고, 그에 따라 일련의 경매절차가 진행된 결과 최고가 매수신고인이 매각대금을 완납함으로써 소유권이전등기까지 이루어졌는바, 그 과정에 어떠한 절차상의 하자도 없었습니다.
   ○ 본사는 성수동 대지의 등기부와 최고가 매수신고인으로부터 제출받은 증빙자료를 통해 법원이 정상적으로 매각허가결정을 하였음을 확인하고서 본사의 경매대금 대출기준에 따라 대출하고 근저당권설정등기를 마쳤습니다.
   ○ 경매개시결정 근거가 된 근저당권설정등기나 경매법원의 촉탁으로 이루어지는 소유권이전등기를 신뢰하고서 대출 절차를 진행한 경우 해당 금융기관이 보호받지 못한다면 금융제도의 안정성에 큰 위해가 되고, 이는 결과적으로 금융소비자들에 대한 책임으로 전가될 것입니다.
   ○ 위와 같은 취지에서 민사집행법 제267조는 경매의 공신력을 인정하는 규정을 두고 있는 것입니다.
3. 본 답신이 귀하의 오해를 해소하는 데 도움이 되기를 기원합니다.

2024년 12월 22일

발신인 주식회사 대한은행
서울 종로구 율곡로 131
대표이사 최창근

주식회사 대한은행 대표이사

서울종로우체국
2024. 12. 22.
24 - 34732

본 우편물은 2024-12-22
제34732호에 의하여
내용증명우편물로 발송하였음을 증명함
서울종로우체국장

서울종로우체국장인

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

계 약 서

임대목적물의 표시: 서울 성동구 성수동 256 대 330㎡

매매목적물의 표시: 위 지상 경량철골조 샌드위치패널지붕 단층 근린상가 200㎡

갑 (임대인/매도인) : 이문호

을 (임차인/매수인) : 박성희

1. 갑은 을에게 임대목적물인 대지를 보증금 3억 원, 차임 월 300만 원(매월 말일 지급), 임대차기간 계약일부터 2년으로 정하여 임대하기로 하고, 계약 당일 임대차보증금을 지급받음과 동시에 을에게 현상대로 인도한다.
2. 갑은 을에게 매매목적물인 상가를 대금 2억 원에 매도하기로 하고, 계약 당일 매매대금을 전액 지급받음과 동시에 을에게 현상대로 인도한다.
3. 갑은 본 계약일로부터 1개월 내에 위 상가에 관한 건축허가명의를 을로 변경하는 데 필요한 서류를 을에게 교부하고, 을은 자신의 책임하에 위 상가의 건축허가조건을 충족시켜서 을의 명의로 소유권보존등기를 하며, 갑은 이에 필요한 절차에 협력한다.
4. 갑이 위 상가의 매매대금을 전액 지급받은 후, 을은 자신의 책임하에 상가와 대지를 관리·사용하고, 그에 대한 제세공과금을 부담하며, 갑은 이에 대하여 일체의 이의를 제기할 수 없다.
5. 위 상가건물이 존속하는 동안 갑은 위 대지에 관하여 을의 임대차계약 갱신요구를 거절하지 못한다. 다만 위 대지에 관하여 5기 이상의 차임을 연체할 경우에는 예외로 한다.

2024. 11. 20.

갑 (임대인/매도인) : 이문호 李文鎬印

서울 마포구 동교3길 338

을 (임차인/매수인) : 박성희 박성희

서울 강동구 고덕2길 101동 203호 (고덕동, 강동빌라트)

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

감정평가 의견서

강용원 귀하

대상 토지: 서울 성동구 성수동 256 대 330㎡ (전체)

귀하의 의뢰에 따라, 대상 토지에 관하여 2024년도 차임 시세를 다음과 같이 확인하여 회신합니다.

지상에 건물이 있는 경우	보증금 3억 원인 경우	월 250만 원
	보증금 없는 경우	월 400만 원
지상에 건물이 없는 경우	보증금 3억 원인 경우	월 350만 원
	보증금 없는 경우	월 500만 원

참고: 현재의 부동산 시장 상황에 비추어, 특별한 사정이 없는 한 이후로도 2, 3년간은 같은 시세가 유지될 것으로 전망됩니다.

2024년 12월 29일

감정평가법인 광나루 (법인등록번호 383202-1******)
서울 성동구 성수3길 209호 (성수동, 광진빌딩)
감정평가사 이선욱

감정평가법인 광나루

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

내용증명

발신인 강용원

서울 서초구 방배대로 111, 101동 502호(방배동, 서래아파트)

수신인 오민한

서울 강서구 공항대로 37

1. 안녕하십니까. 본인은 귀하의 사촌 형인 오국한에게 2억 원을 대여한 채권자입니다. 당시 오국한은 본인에게 오국한 소유의 서울 관악구 신림로 115 지상 상가(2022. 4. 18. 자 채무 담보) 및 아버지 오칠성 소유의 포천시 일동면 218 소재 임야(2022. 5. 18. 자 채무 담보)에 대해 각 근저당권을 설정해주었습니다.
2. 그러나 오국한이 원리금을 변제하지 않아 상황을 알아보니 설정 당시 시가 2억 원을 호가한다고 들었던 포천시 소재 임야는 시가 3,000만 원에 불과합니다. 또한 최근 부동산등기부등본을 확인해 본 결과 오국한이 2023. 3. 17. 그 소유의 신림동 상가를 귀하에게 매도한 사실을 알게 되었습니다.
3. 주변 소문으로는 신림동 상가의 매도 전부터 오국한은 경제적으로 매우 어려운 상황이었다고 합니다. 위 신림동 상가의 1순위 근저당권자인 나일오 이야기도 들어 보니, 나일오 역시 2023. 3. 17. 당시에는 채무가 4,000만 원에 불과했으나, 그 뒤에 추가로 대여하여 현재 오국한에게 빌려준 대여금 합계가 채권최고액인 5,000만 원보다 많은 7,000만 원에 이른다고 합니다.
4. 주변에 알아보니 이러한 경우 제가 매매계약을 취소할 수 있다고 합니다. 빠른 시간 내에 위 건물의 소유권을 오국한에게 돌려놓거나 본인에게 그에 상응하는 배상을 하시기 바랍니다.

첨부 : 차용증 각 1부

2024. 9. 15.

강용원 (인) 姜元容印

서울서초우체국
2024. 9. 15.
24 - 17146

본 우편물은 2024-9-15
제17146호에 의하여
내용증명우편물로 발송하였음을 증명함
서울서초우체국장

서울서초우체국장인

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

차용증

강용원 귀하

오국한은 아래와 같이 금전을 차용합니다.

원　금 : 100,000,000원
변제기 : 2022. 12. 17.
이　자 : 월 1%

2022. 4. 18.

대　주 : 강용원 (471211-1******) (인)

차　주 : 오국한 (470415-1******) (인)

차용증

강용원 귀하

오국한은 아래와 같이 금전을 차용합니다.

원　금 : 100,000,000원
변제기 : 2023. 3. 17.
이　자 : 월 1%

2022. 5. 18.

대　주 : 강용원 (471211-1******) (인)

차　주 : 오국한 (470415-1******) (인)

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

등기사항전부증명서 (말소사항 포함) - 건물

[건물] 서울특별시 관악구 신림로 115 고유번호 1436-2018-250456

【 표 제 부 】 (건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2006년 5월 8일	서울특별시 관악구 신림동 779 [도로명주소] 서울특별시 관악구 신림로 115	철근콘크리트조 콘크리트지붕 단층 근린상가 100㎡	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2006년5월8일 제24759호		소유자 이경주 590722-1****** 경기도 화성시 동탄면 1278
2	소유권이전	2015년9월17일 제56457호	2015년9월17일 매매	소유자 오국한 470415-1****** 서울특별시 도봉구 도봉로 168, 302호 거래가액 금 40,000,000원
3	소유권이전	2023년3월17일 제11593호	2023년3월17일 매매	소유자 오민한 540607-1****** 서울특별시 강서구 공항대로 37 거래가액 금 150,000,000원

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2021년8월1일 제50099호	2021년8월1일 설정계약	채권최고액 50,000,000원 채무자 오국한 서울특별시 도봉구 도봉로 168, 302호 근저당권자 나일오 470812-1****** 서울특별시 강서구 화곡로 154
~~2~~	~~근저당권설정~~	~~2022년4월18일 제26597호~~	~~2022년4월18일 설정계약~~	~~채권최고액 150,000,000원 채무자 오국한 서울특별시 도봉구 도봉로 168, 302호 근저당권자 강용원 471211-1****** 서울특별시 서초구 방배대로 111, 101동 502호~~
3	2번근저당권 설정등기말소	2024년10월17일 제74586호	2024년10월17일 해지	

— 이 하 여 백 —

수수료 금 1,000원 영수함
관할등기소 서울중앙지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 1월 7일
법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관

등기정보중앙관리소전산운영책임관

*실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함. *등기기록에 기록된 사항이 없는 갑구 또는 을구는 생략함.

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

발행번호 12107624771534987 1ULDO704942CPAF27463145429 1/1 발급확인번호 WGIT-XLBJ-7632 발행일 2025/01/07

대 법 원

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

감정평가서

수신 : 강용원 귀하

1. 서울 관악구 신림로 115 지상 철근콘크리트조 콘크리트지붕 단층 근린상가 100㎡

해당기간	건물 시가
2022. 1. 1. ~ 2022. 12. 31.	2억 3,000만 원
2023. 1. 1. ~ 2023. 12. 31.	2억 4,000만 원
2024. 1. 1. ~ 현재	2억 5,000만 원

2. 경기 포천시 일동면 218 임야 978㎡

해당기간	임야 시가
2022. 1. 1. ~ 2022. 12. 31.	3,000만 원
2023. 1. 1. ~ 2023. 12. 31.	3,000만 원
2024. 1. 1. ~ 현재	3,500만 원

※ 앞으로도 특별한 사정이 없는 한 2, 3년 동안 같은 시세를 유지할 것으로 예상됩니다.

의뢰하신 부동산들의 시가를 위와 같이 감정평가하여 회신합니다.

2024. 9. 13.

서울감정평가사사무소

감정평가사 장수현 (인)

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

내용증명에 대한 답신

발신인: 오민한

수신인: 강용원

1. 귀하가 보낸 이행최고서는 2024. 9. 20. 잘 받아 보았습니다.
2. 사실 엄밀히 말해 본인은 오국한의 최대 피해자 중 한 명입니다. 신림동 상가는 애초부터 본인 소유로, 처음 신림동 상가를 매수할 당시 신림동 상가의 전 소유자 이경주와 본인 간의 다툼이 있어 사촌 형인 오국한에게 2015. 9. 17. 매수대금 4,000만 원을 지급하고 매수를 부탁하였던 것입니다. 그런데 본인이 신경을 쓰지 못하는 사이 오국한이 마치 신림동 상가가 자기 소유인 것처럼 나일오와 귀하에게 근저당권을 설정해 준 것입니다.
3. 작년에 오국한과 원만히 문제를 해결하기 위해 소정의 금액을 지급하고 신림동 상가를 매수하는 형식을 취하였으나, 해당 부동산은 어디까지나 당초부터 본인 소유였기에 제가 양수받은 것이 사해행위에 해당할 수는 없습니다.
4. 주변에 물어본 결과 '신탁자인 본인이 명의를 이전받은 것이 오국한의 일반채권자에게는 문제될 여지가 있어도, 신림동 상가 및 포천시 임야에 이미 충분한 담보를 확보하고 있던 귀하에 대하여는 사해행위가 되지 않는다'고 합니다.
5. 정말 만에 하나 귀하의 주장과 같이 매매계약이 사해행위로 인정된다면 저로서는 이미 그 재산 없다고 생각하고 살아온 세월이 오래된 까닭에, 일부 원래대로 돌려놓을 마음은 있습니다만, 어떠한 경우에도 제가 귀하에게 추가적인 금전 지급책임은 지지 않는 것으로 알고 있습니다.
6. 본인 역시 오국한에게 상당한 액수의 채권을 가진 채권자이므로, 만일 제가 금전 지급책임을 져야 한다면 본인의 채권 합계금 5,000만 원(신림동 상가 매수대금 4,000만 원, 2022. 7. 18. 자 대여금 1,000만 원)으로 귀하의 채권을 소멸시키겠습니다.

[첨부 : 각서, 금전소비대차계약서 각 1부]

서울강서우체국
2024. 9. 30.
24 - 7920

2024. 9. 30.

오민한 (인)

본 우편물은 2024-9-30
제7920호에 의하여
내용증명우편물로 발송하였음을 증명함
서울강서우체국장

서울강서우체국장인

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

각 서

1. 각서인 오국한은 오민한의 요청으로 매수자금 4,000만 원을 받아 서울 관악구 신림동 779 지상 단층 근린상가를 이경주로부터 매수하여 각서인 명의로 등기를 마쳤습니다. 따라서 위 신림동 상가는 명의만 오국한으로 되어 있을 뿐, 오민한(540607-1******) 소유임을 확인합니다.
2. 향후 본인은 어떠한 경우에도 이경주에게 실제 매수인이 오민한임을 밝히지 않을 것이고, 추후 신림동 상가에 대한 소유권 등 어떠한 권리도 주장하지 않을 것임을 약속합니다.
3. 만일 본인이 위 약속을 어길 시 어떠한 민형사상 처벌도 감수할 것임을 분명하게 약속합니다.

2015년 9월 17일

각서인 오 국 한 (470415-1****)** (인)

금전소비대차계약서

오국한은 오민한으로부터 아래와 같이 1,000만 원을 차용하고, 변제기일까지 이를 틀림없이 지급하겠습니다.

원 금 : 10,000,000원

변제기 : 2023. 7. 17.

2022. 7. 18.

대여인 : 오민한 (540607-1******) (인)

차용인 : 오국한 (470415-1******) (인)

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

등기사항전부증명서(말소사항 포함)-집합건물

[집합건물] 경기도 평택시 서정3길 123 고유번호 1145-5548-155651

【표 제 부】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2021년12월10일	경기도 평택시 서정동 550 [도로명주소] 경기도 평택시 서정3길 123(서정동, 서정빌라)	철근콘크리트조 슬래브 지붕 3층 건물 1층 171㎡ 2층 171㎡ 3층 145.2㎡	도면편철장 제4책 제43면

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	경기도 평택시 서정3길 123	대	312㎡	2021년12월10일

【표 제 부】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2021년12월10일	제1층 제101호	철근콘크리트조 54.85㎡	도면편철장 제4책 제43면

(대지권의 표시)

표시번호	대지권의 종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	소유권대지권	312분의 47	2021년12월10일 대지권 2021년12월10일 등기

【갑 구】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2021년12월10일 제7233호		소유자 김일동 681017-1****** 경기도 안산시 상록수길 112 거래가액 [redacted]
2	소유권이전	2021년12월30일 제7871호	2021년12월30일 매매	소유자 정남이 570411-1****** 경기도 평택시 평택3길 2 거래가액 [redacted]
3	카압류	~~2022년9월1일 제11593호~~	~~2022년9월1일 수원지방법원 평택지원의 카압류결정 (2022카단43434)~~	~~청구금액 금14,000,000원 채권자 김동국 690127-1****** 경기도 수원시 원천로 3~~
4	소유권이전	2022년10월1일 제12321호	2022년10월1일 매매	소유자 강호연 730519-1****** 서울특별시 관악구 봉천3길 12, 301호(성현동, 성현연립) 거래가액 [redacted]

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

[집합건물] 경기도 평택시 서정3길 123 고유번호 1145-5548-155651

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
5	3번가압류등기 말소	2022년11월25일 제13153호	2022년11월25일 가압류신청취하	

【을 구】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2023년7월15일 제71098호	2023년7월15일 설정계약	채권최고액 금 350,000,000원 채무자 강호연 730519-1****** 서울특별시 관악구 봉천3길 12, 301호(성현동, 성현연립) 근저당권자 주식회사 한서상호저축은행 (110125-0******) 서울특별시 종로구 계동 12-1 대표이사 조현조

---- 이 하 여 백 ----

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.

서기 2025년 1월 7일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관

등기정보중앙관리소전산운영책임관

*실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함. *등기기록에 기록된 사항이 없는 갑구 또는 을구는 생략함.

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 00457405188943019OSLBO6047832QIF17845156352 1/1 발급확인번호 EGET-EGEY-1578 발행일 2025/01/07

대 법 원

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

가족관계증명서 [폐쇄]

등록기준지	경기도 평택군 송탄읍 서정리 111

구 분	성 명	출생연월일	주민등록번호	성별	본
본 인	강호연(姜鎬然) 사망	1973년 5월 19일	730519-1******	남	晉州

가 족 사 항

구 분	성 명	출생연월일	주민등록번호	성별	본
부	강용원(姜容元)	1947년 12월 11일	471211-1******	남	晉州
모	김순자(金順子) 사망	1949년 8월 10일	490810-2******	여	全州
배우자	양정숙(梁晶淑)	1974년 11월 21일	741121-2******	여	濟州
자녀	강형수(姜亨壽)	2000년 3월 18일	000318-3******	남	晉州
자녀	강지수(姜智壽)	2002년 11월 30일	021130-4******	여	晉州

위 가족관계증명서는 가족관계등록부의 기록사항과 틀림없음을 증명합니다.

서기 2024년 12월 27일

서울특별시 관악구청장 서울특별시관악구청장의인

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

서 울 가 정 법 원

심 판

사 건 2024느단52199 상속포기

청 구 인 1. 강형수

2. 강지수

청구인들 주소 서울 관악구 봉천3길 12, 301호

(성현동, 성현연립)

청구인들 등록기준지 경기 평택군 송탄읍 서정리 111

청구인들 소송대리인 변호사 김수현, 최진혁

피 상 속 인 망 강호연

2024. 8. 10. 사망

최후주소 서울 관악구 봉천3길 12, 301호(성현동, 성현연립)

등록기준지 경기 평택군 송탄읍 서정리 111

주 문

청구인들이 피상속인 망 강호연의 재산상속을 포기하는 2024. 9. 11. 자 신고는 이를 수리한다.

이 유

이 사건 청구는 이유 있으므로 주문과 같이 심판한다.

2024. 9. 20.

정본입니다.
2024. 10. 8.
법원주사 최지현

서울가정법원 주사인

사법보좌관 이승희

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

소멸청구 통지서

수신인: 박광윤

평택시 서정3길 123, 101호(서정동, 서정빌라)

1. 발신인들은 귀하가 가족들과 함께 거주하는 평택시 서정동 서정빌라 101호의 소유주였던 강호연씨의 아버지(강용원)와 아내(양정숙)입니다.
2. 잘 아시다시피, 귀하가 거주하는 서정빌라 101호는 강호연의 소유였고, 발신인들은 강호연씨의 상속인으로서 위 빌라에 관한 소유권을 행사하고자 합니다.
3. 그동안 귀하는 발신인 측에서는 알지도 못하는 서정빌라 건축주로부터 공사대금을 받지 못하였다며 서정빌라 101호를 점거하고, 직접 거주까지 해 오셨습니다. 아무리 강호연이 저렴하게 매입했다 하더라도, 타인의 집을 이렇게 승낙 없이 임의로 사용해 오신 점에 대해서는 심히 유감을 표하지 않을 수 없습니다.
4. 귀하도 확인해 주셨다시피, 귀하는 2022년 2월부터 7월까지 6개월간 서정빌라 101호를 인근 공장의 직원 숙소로 임대를 놓아 임대수익도 벌어들였습니다.
5. 발신인들이 확인해 보니, 아무리 공사대금을 받기 위해 유치권을 행사하는 업자분이라 하더라도, 위와 같이 소유자의 승낙 없이 건물을 사용하거나 대여하는 행위는 법적으로 금지되어 있고, 이를 위반하면 소유자가 유치권 소멸을 청구할 수 있다고 합니다.
6. 강호연의 사망 후 발신인 양정숙 등 가족들은 경제적으로 매우 어려운 지경에 이르러, 서정빌라에서 임대수익이라도 벌어들여야 할 상황입니다.
7. 이에 발신인들은 이 통지서를 통해 귀하가 행사하는 유치권의 소멸을 청구하오니, 조속히 서정빌라 101호를 발신인들에게 인도해 주시고, 나아가 강호연이 소유권을 취득한 2022년 10월부터의 사용수익도 지급해 주시기를 바랍니다.

2024년 8월 29일

발신인 강용원, 서울 서초구 방배대로 111, 101동 502호(방배동, 서래아파트) 元姜印容

양정숙, 서울 관악구 봉천3길 12, 301호(성현동, 성현연립) 梁晉賜淑

서울관악우체국
2024. 8. 29.
24 - 1991

본 우편물은 2024-8-29
제1991호에 의하여
내용증명우편물로 발송하였음을 증명함
서울관악우체국장

서울관악우체국장인

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

답 변 서

수신인: 강용원, 서울 서초구 방배대로 111, 101동 502호(방배동, 서래아파트)
양정숙, 서울 관악구 봉천3길 12, 301호(성현동, 성현연립)

1. 귀하들이 보낸 2024. 8. 29. 자 통지서는 2024. 9. 1. 잘 받아 보았습니다.
2. 그간 전화로 누차 설명드린 바와 같이 본인은 평택시 소재 서정빌라를 기일에 맞춰 완공하였지만, 건축주 김일동으로부터 공사잔금 3억 원을 받지 못하여, 그 무렵부터 현재까지 서정빌라 101호에 관한 유치권을 행사 중입니다.
3. 공사업자가 공사대금을 받지 못하여 유치권을 행사할 때, 자기가 지은 건물의 용도 그대로 사용하는 것은 전혀 문제되지 않는 것으로 알고 있습니다.
4. 서정빌라 101호는 주택이기에, 본인이 스스로 판단하여 2022. 2. 1.부터 7. 31.까지 인근 공장 직원숙소로 월 200만 원에 임대하여 위 잔금 변제에 충당하였습니다. 잔금 3억 원에 지연이자까지 생각하면, 위 차임이나 저와 제 가족이 서정빌라 101호에 거주하는 기간의 차임을 공제하더라도 여전히 3억 원 가까운 채무가 남아 있고, 이 돈이 다 변제될 때까지 저는 계속 위 101호에 거주할 수 있습니다.
5. 따라서 최근까지도 계속 지급하겠다는 다짐만 할 뿐 지금껏 잔금을 한 푼도 갚지 못한 건축주가 시비 걸 일도 아니거니와, 전 소유자인 정남이와의 분쟁 과정에서도 명확히 밝힌 바와 같이 제3자인 건물주가 문제 삼을 일도 아닙니다. 그럼에도 이제 와서 그 당시의 소유자도 아닌 강호연 씨 가족이 왈가왈부할 수 없습니다.
6. 그러므로 저는 서정빌라 101호에 그동안 거주하면서 얻은 수익을 위 공사대금 원리금 채권에 충당하였다는 점을 분명히 말씀드리고, 향후에도 마찬가지로 충당할 것입니다.

2024년 10월 31일

발신인 박광윤, 평택시 서정3길 123, 101호(서정동, 서정빌라) 潤朴印光

평택우체국
2024. 10. 31.
24 - 4501

본 우편물은 2024-10-31
제4501호에 의하여
내용증명우편물로 발송하였음을 증명함
평택우체국장

평택우체국장

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

공사도급 계약서

공사목적물	● 위치: 경기 평택시 서정3길 123 ● 신축건물 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 건물(다세대주택) 1층 171㎡, 2층 171㎡, 3층 145.2㎡.
공 사 기 간	● 2021. 5. 1. ~ 2021. 11. 10.
공 사 대 금	● 총 공사금: 10억 원 (1,000,000,000원) ● 지급방법: ① 甲은 계약금으로 공사대금 중 3억 원을 본 계약과 동시에 지급한다. 위 계약금 3억 원을 정히 영수함 박광윤 潤朴印光 ② 중도금 4억 원은 2021. 8. 30. 기성고율 70% 달성 확인 시 지급한다. ③ 잔금 3억 원은 완공일에 지급한다.

2021. 5. 1.

甲(도급인): 김일동 童金印日
경기도 평택시 합정동 885-1

乙(수급인): 박광윤(상호: 광윤건업) 潤朴印光
경기도 평택시 포승읍 신영리 333

영 수 증

금 4억 원정 (400,000,000원)

위 돈을 경기 평택시 서정3길 123 지상 건물신축공사 중도금으로 수령합니다.

2021. 8. 30.
박광윤(광윤건업) 潤朴印光

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

임 료 시 세 확 인 서

목적물	경기도 평택시 서정3길 123(서정동, 서정빌라)
월 차임 시세	보증금 없이 월세 200만 원
기준일	2022. 10.경

참고

: 기준일 이후 현재까지도 시세의 변동은 없는 것으로 판단되고, 특별한 사정이 없는 한 이후로도 2~3년간은 같은 시세가 유지될 것으로 전망됨.

2024. 12. 23.

공인중개사 김민식 金旼湜印

(등록번호 3735-97-0827)

경기도 평택시 중앙동 13 중앙상가 103호

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

부동산 매매계약서

매도인과 매수인 쌍방은 아래와 같이 부동산 매매계약을 체결한다.

1. 부동산의 표시

서울 동작구 흑석로 80 지상 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 건물 201호(150.32㎡)

2. 계약내용

제1조 매수인은 매도인에게 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

매매대금: 10억 원(1,000,000,000원)

계 약 금: 2억 원(200,000,000원) 계약 당일 지급 *2023. 10. 1. 영수함. 윤건우* 尹建宇印

중 도 금: 5억 원(500,000,000원) 2024. 1. 1. 지급 *2024. 1. 1. 영수함. 윤건우* 尹建宇印

잔 금: 3억 원(300,000,000원) 2024. 5. 1. 지급

제2조 매도인은 매수인으로부터 잔금을 지급받음과 동시에 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부한다.

제3조 매도인은 위 부동산에 설정된 제3자 명의의 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 제거한 상태로 소유권이전등기를 하여야 한다.

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

특 약 사 항

매도인은 매수인으로부터 중도금을 지급받은 날 매수인에게 위 부동산을 인도한다.

2023년 10월 1일

매도인: 윤 건 우 (770722-1******) 尹建宇印
서울 영등포구 당산대로 75, 101동 202호 (당산동, 선유도아파트)

매수인: 이 수 인 (820901-2******) 이수인印
서울 동작구 만양로 18, 701동 101호 (노량진동, 달빛아파트)

중개인: 행운부동산 (서울 영등포구 당산대로 74, 해피상가 101호)
공인중개사 양 재 혁 (등록번호 3624-03-1577) 梁宰赫印

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

임대차계약서

이수인(임대인)과 양정숙(임차인)은 아래와 같이 임대차계약을 체결함

제1조 (임대물건의 표시)

서울 동작구 흑석로 80 지상 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 건물 201호(150.32㎡)

제2조 (임대차기간)

2024년 2월 1일부터 2029년 1월 31일까지 5년

제3조 (임대차보증금 및 차임)

임대차보증금은 3억 원(₩300,000,000), 월 차임은 500만 원으로 하고, 차임은 매월 말일 지급한다.

※ 임대차보증금은 임차인이 계약 당일 목적물을 인도받음과 동시에 지급완료하였음을 쌍방 확인함. 이수인 (인), 양정숙 (인)

제4조 (증·개축부분의 소유권 귀속)

임차인이 임차 건물을 증·개축하였을 때에는 임대인의 승낙 유무에 불구하고 그 부분은 임대인의 소유로 귀속된다.

2024. 2. 1.

임대인 : 이수인 (820901-2******)

서울 동작구 만양로 18, 701동 101호(노량진동, 달빛아파트)

임차인 : 양정숙 (741121-2******)

서울 관악구 봉천3길 12, 301호(성현동, 성현연립)

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

사 업 자 등 록 증

(일반과세자)

등록번호 : 261-53-00201

상　　호 : 맛나식당

성　　명 : 양정숙　　생 년 월 일 : 1974년 11월 21일

개업 연월일 : 2024년 2월 1일

사업장소재지 : 서울 동작구 흑석로 80, 201호

사업의 종류 : 업태 음식점업　　종목 한식

교 부 사 유 : 신규

사업자단위과세 적용사업자 여부: 여( ) 부(∨)

2024년 2월 2일

동작 세무서장

동작세무서장인 민원실용

국세청

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

통 지 서

발신인 이수인

서울 동작구 만양로 18, 701동 101호 (노량진동, 달빛아파트)

수신인 윤건우

서울 영등포구 당산대로 75, 101동 202호 (당산동, 선유도아파트)

1. 댁내 두루 평안하시길 기원합니다.
2. 서울 동작구 흑석로 80 지상 상가건물 201호 관련하여, 제가 세금부담 문제를 충분히 고려하지 않고서 매매계약을 한 점에 대해서는 지난번에 전화로 말씀드린 바와 같이 거듭 양해를 당부드리고, 이 상태로는 제가 소유권이전등기를 넘겨받을 수 없다는 점을 다시 한번 말씀드립니다.
3. 거듭 청하옵건대, 매매대금을 10% 정도라도 감액하여 주시고, 다른 사람 이름으로 소유권이전등기를 해 주실 것을 당부드립니다.
4. 귀하의 현명한 답변을 기다리겠습니다.

2024. 3. 30.

이수인 (인)

서울동작우체국
2024. 3. 30.
24 - 3455

본 우편물은 2024-3-30
제3455호에 의하여
내용증명우편물로 발송하였음을 증명함
서울동작우체국장

서울동작우체국장인

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

해제 통지서

발신인 윤건우

서울 영등포구 당산대로 75, 101동 202호 (당산동, 선유도아파트)

수신인 이수인

서울 동작구 만양로 18, 701동 101호 (노량진동, 달빛아파트)

1. 귀하의 통지서를 2024. 4. 1. 받아 보았습니다. 저는 지난번 마지막 통화에서 귀하의 요청을 받아들일 수 없다고 분명히 말씀드렸는데, 다시 같은 요구를 하면서 통지서를 보내시니 매우 당혹스럽습니다.
2. 다른 사람 앞으로 등기를 이전하는 것은 계약 당시 없던 요구였을 뿐 아니라, 현행법상 금지된 것으로 알고 있습니다. 또한 이제 와서 매매대금을 감액해 달라는 요구는 도저히 받아들일 수 없다는 점을 다시 한번 분명히 말씀드립니다.
3. 귀하도 알다시피 부동산매도인이 소유권이전등기를 넘겨주기 위해서는 매수인의 주민등록상의 인적사항이 명기된 [부동산매도용 인감증명서]를 발급받아야 하는데, 지난번 통화 이후로 귀하는 매수인 인적사항을 알려주기는커녕, 전화·문자메시지도 받지 않는 등 일체의 연락을 피하고 있으니, 본인으로서는 귀하가 더 이상 매매계약을 이행할 의사가 없다고 판단할 수밖에 없습니다.
4. 따라서 부득이 본인은 귀하와 체결한 흑석동 상가에 관한 2023. 10. 1. 자 매매계약을 지금 이 통지로써 해제하겠습니다. 귀하에게 매도했던 것은 없던 일로 할 테니, 그렇게 아시기 바랍니다.

2024. 5. 15.

윤건우 (尹建宇印)

서울영등포우체국
2024. 5. 15.
24 - 9813

본 우편물은 2024-5-15
제9813호에 의하여
내용증명우편물로 발송하였음을 증명함
서울영등포우체국장

서울영등포우체국장

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

우 편 물 배 달 증 명 서			
수취인의 주거 및 성명 서울 동작구 만양로 18, 701동 101호 (노량진동, 달빛아파트) 이수인			
접수국명	서울영등포	접수연월일	2024년 5월 15일
접수번호	9813	배달연월일	2024년 5월 16일
적 요	수취인과의 관계 본인 수령 이수인		서울동작우체국장인 서울동작우체국장

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

내용증명

발신인 윤건우

서울 영등포구 당산대로 75, 101동 202호 (당산동, 선유도아파트)

수신인 양정숙

서울 관악구 봉천3길 12, 301호 (성현동, 성현연립)

1. 저는 귀하가 임차한 서울 동작구 흑석로 80 지상 상가건물 201호의 소유자입니다.
2. 귀하와 임대차계약을 체결한 이수인은 제 소유의 위 흑석동 상가를 매수했던 사람입니다. 그런데 이수인의 귀책사유로 위 흑석동 상가에 관한 매매계약은 이미 해제되었습니다.
3. 매매계약이 해제된 마당에 제가 이수인이 체결한 임대차계약에 대해서 책임을 질 하등의 이유가 없습니다. 그러므로 즉시 식당 영업을 중단하고 흑석동 상가를 본인에게 인도하시기 바랍니다.
4. 확인해 보니 귀하는 식당영업을 하면서 이수인에게 지급해야 할 차임을 2024년 3월 및 2024년 4월 총 2번 연체한 적이 있는데 현재까지도 미지급되었습니다. 매매계약 해제 직후 제가 귀하에게 명도요구를 하자 귀하는 이수인을 통해 제 계좌번호를 알아냈는지 일방적으로 제 계좌에 차임을 입금했는데, 확인해 보니 그마저도 2024년 8월분과 2024년 9월분 차임은 입금되어 있지 않았습니다.
5. 제가 임대인이 아닌 이상 차임을 지급받을 이유도 없지만, 만일 임대인의 입장이 된다 하더라도 상가건물 임대차보호법에 따르면 3회 이상 차임 연체 시에는 임대차를 해지할 수 있는 것으로 알고 있습니다.
6. 따라서 이 서면을 통해 임대차계약을 해지하오니, 받는 즉시 건물을 비워 주시기 바라며 이에 응하지 않을 시 무단점거의 법적 책임을 묻게 될 것임을 통보합니다.

2024. 11. 29.

윤건우 (尹建宇印)

서울영등포우체국
2024. 11. 29.
24 - 15679

본 우편물은 2024-11-29
제15679호에 의하여
내용증명우편물로 발송하였음을 증명함
서울영등포우체국장

서울영등포우체국장

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

우 편 물 배 달 증 명 서			
수취인의 주거 및 성명 서울 관악구 봉천3길 12, 301호 (성현동, 성현연립) 양정숙			
접수국명	서울영등포	접수연월일	2024년11월29일
접수번호	15679	배달연월일	2024년11월30일
적 요	수취인과의 관계 본인 수령 양정숙		서울관악우체국장인 서울관악우체국장

LBOX - 국내 최고의 법률 리서치 솔루션 엘박스

확 인 : 법무부 법조인력과장 