LBOX

제15회 변호사시험
민사법 기록형

엘박스는 예비 법조인분들을 응원합니다.

www.lbox.kr

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

2026년도 제15회 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 AI 솔루션

【 문 제 】

귀하는 변호사 한명변으로서, 의뢰인 서나경과의 상담을 통해 다음 【상담내용】과 같은 사실관계를 청취하고, 【의뢰인의 희망사항】란의 기재사항에 관한 본안소송의 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 2026. 1. 9.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. 제시된 사실관계만으로 상대방에게 항변사유가 있고 그 요건이 갖추어진 것으로 판단되면 이를 청구범위에 반영하고, 【사건관계인의 주장】중 피고의 주장에 관하여는 이유 있다고 판단되면 청구 여부 및 범위에 반영하되 이유 없다고 판단되면 해당 청구원인 부분에서 배척의 이유를 기재하시오.
7. 차임(상당액), 이자, 지연손해금에 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 AI 솔루션

별지

목 록

1. 강원특별자치도 횡성군 갑천면 삼거리 201 대 300㎡
2. (1동의 건물의 표시)
   성남시 분당구 판교동 152 지상 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 건물
   (도로명 주소 성남시 분당구 판교3로 274)
   1층 155㎡
   2층 155㎡
   3층 105.2㎡
   (대지권의 목적인 토지의 표시)
   성남시 분당구 판교동 152 대 237㎡
   (전유부분의 건물의 표시)
   제1층 제101호 철근콘크리트조 130.25㎡
   (대지권의 표시)
   소유권대지권 237분의 40.28
3. 대구 동구 효목동 23-13 지상
   시멘트벽돌조 기와지붕 및 슬래브지붕 2층 주택
   (도로명 주소 대구 동구 아양로21길 8)
   1층 85.29㎡
   2층 44.28㎡. 끝.

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

【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
수원	성남	성남시·하남시·광주시
	안양	안양시·과천시·의왕시·군포시
대구		대구광역시 중구·동구·남구·북구·수성구·영천시·경산시·칠곡군·청도군
춘천		춘천시·화천군·양구군·인제군·홍천군. 다만, 소년보호사건은 철원군을 제외한 강원도
	원주	원주시·횡성군

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

의뢰인 상담일지

변호사 한명변 법률사무소

서울 서초구 서초대로 709, 9층(서초동, 완승빌딩)

전화 02) 530-7777, 전자메일 allcasewin골뱅이lawyer.com

접수번호	2026-08	상담일시	2026. 1. 6.
의 뢰 인	서나경	내방경위	직접 방문

【 상 담 내 용 】

1. 추심명령 관련

가. 의뢰인은 건축자재 판매업을 영위하는 김인수에 대한 2억 원의 채권을 실행하기 위하여 약속어음 공정증서를 받았다.

나. 의뢰인은 김인수가 이행원에 대하여 물품대금채권을 가지고 있고 이를 박보증이 보증한 사실을 알게 되어 2025. 9. 1. 위 공정증서를 집행권원으로 압류 및 추심명령을 신청하였다.

다. 김인수는 2019. 10. 10. 이행원을 상대로 물품대금 청구의 소를 제기하였고, 그 사건은 소송상 화해로 종결되었으나, 이행원은 그 채무를 전혀 이행하지 않고 있다.

라. 박보증은 이행원으로부터 위 소송상 화해의 경위를 전해듣고서 의뢰인과 김인수에게 자신의 채무를 이행하겠다는 내용증명을 보냈고, 위 내용증명은 2025. 11. 21. 의뢰인과 김인수에게 도달하였다.

2. 대여금 및 채무인수 관련

가. 의뢰인은 건축자재 판매업을 영위하는 차용주로부터 그 영업자금 조달을 위한 대여를 요청받고 3억 원을 대여하였으나, 차용주는 변제기가 지나도록 원금과 이자를 전혀 지급하지 않고 있다.

나. 차용주가 장기간 대여금을 반환하지 않자 의뢰인은 차용주에게 담보를 요구하였고, 차용주는 2025. 11. 5. ‘연내에 반드시 변제하겠다’ 라고 약속하면서 자신의 부탁으로 김인수 및 이행원과 작성한 계약서를 의뢰인에게 교부하였다.

다. 차용주는 2025. 12. 31.까지 위 약속을 지키지 않았고, 의뢰인이 차용주의 재산상태를 조사한 결과 현재 무자력임을 확인하였다.

3. 횡성 토지 관련

가. 반도체 부품 판매업을 하는 의뢰인은 2023년 현옥희로부터 반도체 부품을 공급받고서 그 물품대금을 지급하지 못하여 2024. 3. 2. 의뢰인 소유의 별

지 목록 제1항 기재 토지(횡성 토지)에 소유권이전청구권 가등기를 마친 후 2024. 12. 31. 그 채무를 일부 변제하였는데, 아직 다 갚지는 못한 상태이다.

나. 현옥희는 최근 횡성 토지의 가격이 오르자 위 가등기가 매매예약 가등기라며 횡성 토지의 소유권이전등기를 해 달라고 요구하고 있고, 2025년 7월에는 청산금 통지서를 보내와 구체적으로 계산한 청산금을 지급하겠다며 의뢰인에게서 횡성 토지의 소유권을 취득하려 하고 있다. 다만, 현옥희도 아직까지 청산금을 지급하지 못하고 있다.

4. 판교동 주택 관련

가. 최진혁은 2025. 1. 5. 양진경으로부터 별지 목록 제2항 기재 부동산(판교동 주택)을 매수하기로 약정한 후, 소유권이전등기를 마치지 아니한 채 2025. 3. 5. 의뢰인에게 대금 11억 원에 매도하기로 약정하였다.

나. 의뢰인은 계약 당일 계약금 중 5천만 원을 지급하고, 다음 날 매매대금 조달을 위하여 은행에 대출신청을 하였는데, 같은 달 9일 최진혁이 계약을 해제할 의향을 밝히자 의뢰인은 그 다음 날 나머지 계약금과 중도금 일부로서 2억 5천만 원을 최진혁의 은행계좌로 입금하였다.

다. 최진혁은 2025. 3. 12. 의뢰인에게 '당초 계약금으로 받은 돈의 배액을 상환하고서 계약을 해제하겠다'라고 통보하고서 자신이 받은 계약금의 배액인 1억 원을 중개인을 통해 의뢰인에게 지급하였다.

라. 의뢰인은 2025. 5. 6. 최진혁을 대위하여 판교동 주택에 처분금지가처분신청을 하였는데, 그에 앞서 천준호도 최진혁으로부터 판교동 주택을 매수하였다고 주장하면서 채권자대위를 통해 처분금지가처분을 받았다.

마. 의뢰인은 2025. 5. 25. 최진혁에게 휴대전화로 가처분 신청서를 촬영한 이미지 파일을 전송하여 주었는데, 같은 달 30일 최진혁은 휴대전화 문자메시지로 의뢰인에게 '양진경과의 매매계약을 합의해제하였다'라고 통보하였다.

바. 양진경은 2024. 4. 5. 임정훈에게 판교동 주택을 임대하였는데, 임정훈은 2024. 5. 1. 판교동 주택으로 이사하여 주민등록을 마치고 거주하다가, 2025. 10. 5. 양진경의 동의를 얻지 않은 채 전윤희에게 판교동 주택을 전대하였다.

5. 효목동 주택 관련

가. 의뢰인은 나중애와 사이에 반도체 부품 공급계약을 체결하였는데, 나중애에게 2024년 10월에 공급한 물품대금 5,000만 원, 2024년 11월에 공급한 물품대금 5,000만 원, 2025년 3월에 공급한 물품대금 3,000만 원 합계 1억 3,000만 원을 받지 못하였다.

나. 의뢰인은 나중애가 2024년 말경부터 다른 업체들에도 수억 원에 달하는 물품

대금을 지급하지 못하고 있다는 소식을 듣고 재산 상황을 조사해 보니, 나중애의 유일한 재산은 2024. 1. 20. 언니인 나신애로부터 매수하여 2024. 2. 15. 소유권이전등기를 마친 별지 목록 제3항 기재 부동산(효목동 주택) 중 1/2 지분이었는데 위 지분에 관하여 2025. 2. 5. 매매계약의 합의해제를 원인으로 나중애 명의의 소유권이전등기가 말소된 사실을 알게 되었다.

다. 효목동 주택에는 나신애를 채무자로 하여 채권최고액 1억 5,000만 원(피담보채권액은 1억 원으로 변동 없음)인 농협은행 주식회사의 근저당권설정등기와 청구금액 5,000만 원인 이정신의 가압류등기가 되어 있었는데, 나중애와 나신애 사이의 매매계약이 합의해제된 후 가압류등기는 말소되었다.

라. 나신애와 2023. 8. 1. 전세계약(전세금 2억 원, 전세기간 2년)을 체결한 전세영이 같은 날 전세권등기를 마치고 효목동 주택에서 거주하였는데 최근 전세금을 반환받고 이사를 가면서 전세권등기도 말소되었다.

【사건관계인의 주장】

1. 추심명령 관련

박보증은 다음과 같이 주장한다.

가. 주채무가 시효로 소멸하였다.

나. 보증채무가 시효로 소멸하였다.

다. 주채무자인 이행원에게 먼저 청구·집행해야 한다.

2. 횡성 토지 관련

현옥희는 다음과 같이 주장한다.

가. 횡성 토지의 가등기는 그 등기원인에 추정력이 있으므로 담보가등기로 볼 수 없다.

나. 의뢰인의 채무불이행으로 인한 손해배상은 원본의 이행기일 경과 후 1년분에 한하여만 피담보채무로 인정되는 것이 아니어서, 채무를 불이행한 전체 기간의 지연손해금이 변제되기까지는 가등기말소를 구할 수 없다.

다. 청산금 통지 후 청산기간이 경과하였으므로 의뢰인은 가등기말소를 구할 수 없다.

3. 판교동 주택 관련

가. 최진혁은 '계약금의 배액을 상환함으로써 2025. 3. 5. 자 매매계약을 해제하였다'라고 주장한다.

나. 양진경은 '2025. 1. 5. 자 매매계약이 합의해제되었다'라고 주장한다.

다. 양진경은 '① 판교동 주택을 매수한 천준호가 먼저 처분금지가처분을 받

았고, ② 천준호가 가처분신청을 하면서 이미 채권자대위권을 행사하였으므로, 자신은 법적으로도 소유권이전등기청구에 응할 수 없는 입장이다' 라고 주장한다.

라. 양진경은 '의뢰인이 소유권이전등기청구의 소를 제기하더라도 천준호가 먼저 처분금지가처분을 받았으므로 천준호가 추후 본안의 소를 제기하면 의뢰인의 소는 중복소송으로서 부적법하게 된다' 라고 주장한다.

4. 효목동 주택 관련

나신애는 '매수인의 채무불이행을 이유로 매매계약을 해제하고 원상회복하는 경우와 마찬가지로, 합의해제에 따라 나중애 명의 소유권이전등기를 말소하는 행위는 사해행위에 해당하지 않는다' 라고 주장한다.

【의뢰인의 희망사항】

1. 추심명령 관련

의뢰인은 추심명령에 기한 소의 제기를 희망한다.

2. 대여금 및 채무인수 관련

의뢰인은 차용주, 김인수, 이행원을 상대로 한 소의 제기를 희망한다.

3. 횡성 토지 관련

의뢰인은 횡성 토지를 제3자에게 높은 값을 받고 팔기 위해서 가등기의 부담을 없애는 것이 필요하므로, 추후라도 채무를 변제하여 가등기를 말소할 수 있는 소의 제기를 희망한다.

4. 판교동 주택 관련

의뢰인은 판교동 주택에 관하여 소유권이전등기 및 인도청구를 하되, 법리적으로 가능하다면, 매매계약 당시의 특약에 따라 의뢰인이 양진경으로부터 직접 소유권이전등기를 받기를 희망하고, 인도청구에서도 직접 인도받기를 희망하는데, 인도집행에 차질이 없도록 가능한 인도청구를 모두 해주기 바란다.

5. 효목동 주택 관련

의뢰인은 효목동 주택과 관련하여 자신의 채권을 보전하는 데 가장 유리한 소의 제기를 희망한다. 다만, 나중애에게는 아무런 자력이 없으므로 나중애에 대한 물품대금 청구의 소 제기는 희망하지 않는다.

1. 피고 박보증에 대한 청구
[대법원 2011다76105]

2. 피고 차용주, 김인수, 이행원에 대한 청구
[대법원 2018다223955]
[대법원 2008다75072]

3. 피고 현옥희에 대한 청구
[대법원 98마1333]
[대법원 2012다32874]

4. 피고 최진혁, 양진경, 전윤희에 대한 청구
[대법원 95다54167]

5. 피고 나신애에 대한 청구
[대법원 2002다12642]
[대법원 2015다249000]
[대법원 98다41490]
[대법원 2024다321566]

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

건축자재 판매 계약서

매도인 김인수(이하 '갑'이라 한다.)와 매수인 이행원(이하 '을'이라 한다.)은 아래 건축자재를 매매함에 있어 다음과 같이 계약을 체결한다.

제1조(목적물과 대금) 갑은 다음 표에 기재된 목적물을 총 대금 1억 5,000만 원에 을에게 매도하고 을은 이를 매수한다.

품목	단가	수량	합계액(VAT 포함)
VG1 파이프	200,000원	150	30,000,000원
C-PVC 파이프	200,000원	150	30,000,000원
C-PVC 엘보	100,000원	300	30,000,000원
EDR 엘보	100,000원	300	30,000,000원
내화충전재	300,000원	100	30,000,000원
합계	150,000,000원		

제2조(납품 및 대금지급)

① 갑은 2016년 10월 20일까지 을이 지정한 장소에 위 매매목적물을 납품한다.

② 을은 2016년 12월 10일까지 갑에게 매매대금 전액을 지급한다.

제3조(위약금) 갑과 을이 전조에 따른 채무 이행을 지체하는 경우에는 총 대금에 대한 월 1%의 지연손해금을 지급한다.

제4조(보증) 보증인은 을의 대금채무를 보증하고, 추후 갑과 을이 경개, 화해, 준소비대차 등 계약을 할 경우 보증인은 자신의 종전 채무와 같은 시효기간 범위 내에서 그 계약에 따른 채무도 보증한다.

2016년 10월 10일

매도인	주소	서울특별시 강남구 역삼2길 339, 1층 101호(역삼동, 서준빌)				
	성명	김인수 洙金印寅	사업자 등록번호	517-31-*****	전화 번호	010-****-****
매수인	주소	서울특별시 서초구 사평대로 432(반포동)				
	성명	이행원 원이인행	사업자 등록번호	517-43-*****	전화 번호	010-****-****
보증인	주소	서울특별시 강남구 도곡로 412, 107동 502호(도곡동, 하이스트빌)				
	성명	박보증 증박인보	사업자 등록번호		전화 번호	010-****-****

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

물 품 인 수 증

매도인 김인수 귀하

매수인 이행원은 2016년 10월 20일 매도인 김인수로부터 다음 물품을 모두 정상적으로 인수하였음을 확인합니다.

품목	단가	수량	합계액(VAT 포함)
VG1 파이프	200,000원	150	30,000,000원
C-PVC 파이프	200,000원	150	30,000,000원
C-PVC 엘보	100,000원	300	30,000,000원
EDR 엘보	100,000원	300	30,000,000원
내화충전재	300,000원	100	30,000,000원
합계	150,000,000원		

2016년 10월 20일

매수인 이행원 (원이행)

서울특별시 서초구 사평대로 432(반포동)

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

채무자, 제3채무자 송달일: 2025.9.10.
확정일: 2025.9.18.

서울중앙 지방법원 사무관인

서 울 중 앙 지 방 법 원

결 정

사 건 2025타채20135 채권압류 및 추심명령

채 권 자 서나경
서울 강동구 명일로3번길 192, 가동 209호(명일동, 킹스빌리지)

채 무 자 김인수
서울 강남구 역삼2길 339, 1층 101호(역삼동, 서준빌)

제3채무자 박보증
서울 강남구 도곡로 412, 107동 502호(도곡동, 하이스트빌)

주 문

채무자의 제3채무자에 대한 별지 기재 채권을 압류한다.

제3채무자는 채무자에게 위 채권에 관한 지급을 하여서는 아니 된다.

채무자는 위 채권의 처분과 영수를 하여서는 아니 된다.

채권자는 위 압류채권을 추심할 수 있다.

청 구 금 액

금 200,000,000원(공증인가 법무법인 신성 2024년 증서 제1234호 약속어음 공정증서)

이 유

채권자가 위 청구금액을 변제받기 위하여 공증인가 법무법인 신성 2024년 증서 제1234호 집행력 있는 약속어음 공정증서 정본에 기초하여 한 이 사건 압류 및 추심명령 신청은 이유 있으므로 주문과 같이 결정한다.

정본입니다.
2025. 9. 20.
법원사무관 최선아

서울중앙 지방법원 사무관인

2025. 9. 5.

사법보좌관 박범근

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

별지

채권의 표시

금 200,000,000원

제3채무자가 이행원의 채무자에 대한 다음 건축자재 판매계약상 물품대금 채무(원금 1억 5,000만 원 및 이에 대한 지연손해금)에 관해 체결한 보증약정상 보증채무금 중 위 금액

- 다음 -

매매계약체결일: 2016. 10. 10.
매매목적물: VG1 파이프 등 건축자재
매매대금: 1억 5,000만 원
약정 지연손해금: 월 1%
변제기: 2016. 12. 10. 끝.

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

내 용 증 명

수 신: 1. 김인수
서울특별시 강남구 역삼2길 339, 1층 101호(역삼동, 서준빌)
2. 서나경
서울특별시 강동구 명일로3번길 192, 가동 209호(명일동, 킹스빌리지)
발 신: 박보증
서울특별시 강남구 도곡로 412, 107동 502호(도곡동, 하이스트빌)

서나경 님의 신청에 따라 법원으로부터 받은 채권압류 및 추심명령이라는 문서를 보고 이 내용증명을 보내게 됨을 유감스럽게 생각합니다.
먼저, 서나경 님은 2억 원을 청구하고 있는데, 이행원 사장에게 물어 보니 자신이 김인수 사장님에 대하여 부담하고 있었던 채무 금액은 법원을 통해 1억 원으로 정리되었다는 것입니다. 이행원 사장은 소송 당시 극심한 경제적 어려움 속에 있어 법원에 채무 탕감을 간곡히 요청하였고, 그에 따라 법원의 권유로 재판이 끝났다는 사실은 김인수 사장님께서 잘 알고 계실 것입니다(별첨 자료 참조).
발신인이 보증을 한 지 오랜 시간이 지나 이미 채무가 시효소멸했다고 알고 있으나, 그럼에도 불구하고 본인은 이행원 사장을 위하여 보증을 한 이상 반드시 본인의 채무를 변제할 것임을 밝힙니다.

별첨: 서울중앙지방법원 화해조서

2025년 11월 20일
발신인 박보증 (증박인보)

이 우편물은 2025년 11월 20일 등기 제768934호에 의하여 내용증명 우편물로 발송하였음을 증명함.
강남도곡우체국장 (강남도곡우체국장인)

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

서 울 중 앙 지 방 법 원

사본

화 해 조 서

사 건 2019가단22809 물품대금

원 고 김인수
서울 강남구 역삼2길 339, 1층 101호(역삼동, 서준빌)

피 고 이행원
서울 서초구 사평대로 432(반포동)

판 사 서온유 기 일 2020. 10. 10. 10:00

장 소 502호 소법정 공개여부 공개

법원사무관 한미화

원 고 출석

피 고 출석

위 당사자들은 다음과 같이 화해하였다.

화 해 조 항

1. 피고는 원고에게 1억 원 및 이에 대하여 2020. 3. 10.부터 다 갚는 날까지 연 10%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급한다.
2. 원고는 피고에 대한 나머지 청구를 포기한다.
3. 소송비용은 각자 부담한다.

청구의 표시

청구취지

피고는 원고에게 1억 5,000만 원 및 이에 대한 2016. 12. 11.부터 다 갚는 날까지 월 1%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하라.

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

청구원인

1. 원고는 건축자재 판매업을 영위하던 중 2016. 10. 10. 피고에게 대금 1억 5,000만 원 상당의 건축자재를 판매하기로 계약하면서 납품일은 2016. 10. 20., 대금 지급일은 2016. 12. 10.로 각 약정하였다.
2. 원고는 약정한 일자에 모든 물품을 납품하였으나, 피고는 대금 지급일이 지나도 이를 이행하지 않았다.
3. 이에 청구취지 기재와 같은 판결을 구하는 것이다.

법원사무관 한미화 (인)

판 사 서온유 (인)

정본입니다.
2020. 10. 15.
법원사무관 한미화

서울중앙지방법원 사무관인

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

차 용 증

대여인: 서나경

서울 강동구 명일로3번길 192, 가동 209호(명일동, 킹스빌리지)

차용인: 차용주

서울 영등포구 당산대로 678

금 액: 300,000,000원

이 자: 연 5%

대여일: 2023. 7. 5.

변제기: 2024. 7. 4.

차용인은 대여인으로부터 위와 같은 내역으로 차용하였고, 차용금액을 모두 영수하였음을 확인하기 위하여 차용증을 작성하여 교부합니다.

2023. 7. 5.

차용인 차용주 주차 인용

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

채무이행인수계약서

[계약 당사자의 표시]

채 무 자: 차용주
서울 영등포구 당산대로 678
채무인수인: 김인수
서울 강남구 역삼2길 339, 1층 101호(역삼동, 서준빌)
이행인수인: 이행원
서울 서초구 사평대로 432(반포동)

[대상 채무의 표시]

채 권 자: 서나경
서울 강동구 명일로3번길 192, 가동 209호(명일동, 킹스빌리지)
채 무 자: 차용주
채무발생의 원인: 2023년 7월 5일 자 금전차용
금 액: 원금 3억 원, 이자 연 5%
변 제 기: 2024년 7월 4일

[병존적 채무인수 약정]

채무인수인은 채무자의 요청에 따라, 대상 채무 중 원금 2억 원 및 그에 대한 이자 및 지연손해금 채무에 관하여 병존적으로 인수하기로 약정한다.

[이행인수 약정]

이행인수인은 채무자의 요청에 따라, 대상 채무 중 원금 1억 원 및 그에 대한 이자 및 지연손해금 채무에 관하여 그 이행을 인수하기로 약정한다.

2025년 11월 5일

채 무 자 차용주 (주차인용)

채무인수인 김인수 (洙金印寅)

이행인수인 이행원 (원이인행)

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

합의서

甲: 현옥희(690822-2******)
춘천시 효자로 371, 401호(효자동, 가든빌아파트)
乙: 서나경(680123-2******)
서울 강동구 명일로3번길 192, 가동 209호(명일동, 킹스빌리지)

甲과 乙은 다음과 같이 합의하고, 이를 증명하기 위해 甲과 乙이 합의서에 기명·날인한 후 각각 합의서 1통씩을 보관하기로 한다.

제1조 甲과 乙은 합의하여 甲으로부터 2023년도에 공급받은 반도체 부품 관련 乙의 물품대금(공급대금)채무 금 3억 8,000만 원 및 그에 대한 지연손해금의 합계를 4억 원으로 정산하여 대여금으로 전환한다.

제2조 위 대여금 4억 원의 이자는 2024. 3. 1.부터 월 1%, 변제기는 2024. 12. 31.로 정한다.

제3조 제2조의 대여원리금의 담보로서 乙은 그 소유의 아래 부동산에 대해 甲명의의 가등기를 설정한다.

소 재 지	강원특별자치도 횡성군 갑천면 삼거리 201			
토 지	지 목	대	면 적	300㎡

제4조 甲은 乙이 위 대여원리금을 변제기까지 갚지 못하는 경우 위 부동산에 대해 甲의 매매예약 완결의 의사표시가 있는 것으로 보고, 乙은 甲에게 소유권이전의 본등기에 필요한 서류를 교부하고, 본등기에 협력하여야 한다.

2024년 3월 1일

甲(현옥희) 현옥희인

乙(서나경) 徐羅京印

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 토지

[토지] 강원특별자치도 횡성군 갑천면 삼거리 201 대 300㎡ 고유번호 1139-2031-198273

【표 제 부】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전2)	1994년6월5일	강원특별자치도 횡성군 갑천면 삼거리 201	대	300㎡	2023년6월11일 행정구역명칭 변경으로 인하여 2023년6월13일 등기

【갑 구】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접 수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전2)	소유권이전	2012년8월25일 제17531호	2012년8월10일 매매	소유자 서나경 680123-2****** 서울특별시 강동구 명일동 13 킹스빌리지 가동 209호 부동산등기법시행규칙 부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 2012년10월14일 전산이기
2	소유권이전청구권가등기	2024년3월2일 제77414호	2024년3월1일 매매예약	가등기권자 현옥희 690822-2****** 강원특별자치도 춘천시 효자로 371, 401호(효자동, 가든빌아파트)

【을 구】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접 수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2021년2월1일 제9976호	2021년1월21일 설정계약	채권최고액 금 100,000,000원 채무자 서나경 680123-2****** 서울특별시 강동구 명일로3번길 192, 가동 209호(명일동, 킹스빌리지) 근저당권자 도희정 720330-2****** 서울특별시 강북구 도봉로21길 9, 302동 105호(수유동, 해야아파트)

이 하 여 백

수수료 금 1,000원 영수함

관할등기소 춘천지방법원 횡성등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.

서기 2025년 12월 1일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관 등기정보중앙관리소전산운영책임관

발행번호113600110049360720109612505LBO114951WOG295021311127 1/1 발행일 2025/12/01

대 법 원

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

금전 공탁서(변제)

<table>
<tr><td colspan="2">공 탁 번 호</td><td>2025년 금 제22316호</td><td colspan="2">2025년 2월 28일 신청</td><td>법령조항</td><td>민법 제487조</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공탁자</td><td>성 명
(상호, 명칭)</td><td>서 나 경</td><td rowspan="4">피공탁자</td><td>성 명
(상호, 명칭)</td><td colspan="2">현 옥 희</td></tr>
<tr><td>주민등록번호
(법인등록번호)</td><td>680123-2******</td><td>주민등록번호
(법인등록번호)</td><td colspan="2">690822-2******</td></tr>
<tr><td>주 소
(본점, 주사무소)</td><td>서울 강동구 명일로3번길 192, 가동 209호 (명일동, 킹스빌리지)</td><td>주 소
(본점, 주사무소)</td><td colspan="2">춘천시 효자로 371, 401호 (효자동, 가든빌아파트)</td></tr>
<tr><td>전화번호</td><td>010-****-****</td><td>전화번호</td><td colspan="2">010-****-****</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">공 탁 금 액</td><td>한글 이천만 원</td><td colspan="2" rowspan="2">보 관 은 행</td><td colspan="2" rowspan="2">신한은행 효자지점
법원출장소</td></tr>
<tr><td>숫자 20,000,000원</td></tr>
<tr><td colspan="2">공탁원인사실</td><td colspan="5">1. 공탁자는 2024. 3. 1. 피공탁자로부터 2023년도에 공급받은 반도체 부품 물품대금 3억 8,000만 원 및 그 지연손해금을 대여금 4억 원으로 전환하여 변제기 2024. 12. 31., 이율 월 1%로 정해 대여하여 변제기에 그 이자 전부 및 원금 3억 3,000만 원을 변제하였음.
2. 공탁자는 2025. 2. 28. 피공탁자에게 2,000만 원을 추가 변제하기 위해 만났으나 피공탁자는 그 수령을 거부하므로 그 변제를 위하여 공탁함.</td></tr>
<tr><td colspan="2">비고(첨부서류 등)</td><td colspan="5">1. 합의서 사본 1부 2. 지급확인서 사본 1부
(기록 첨부 생략)</td></tr>
<tr><td colspan="3">1. 공탁으로 인하여 소멸하는 질권, 전세권 또는 저당권
2. 반대급부 내용</td><td colspan="4">없음</td></tr>
</table>

위와 같이 공탁합니다. 대리인 주소

전화번호

공탁자 성명 서나경 徐羅京印 인(서명) 성명 인(서명)

위 공탁을 수리합니다.

공탁금을 2025년 2월 28일까지 위 보관은행의 공탁관 계좌에 납입하시기 바랍니다.

위 납입기일까지 공탁금을 납입하지 않을 때는 이 공탁 수리결정의 효력이 상실됩니다.

2025년 2월 28일

춘천지방법원 공탁관 김보배 (인) 춘천지방법원공탁관인

(영수증) 위 공탁금이 납입되었음을 증명합니다.

2025년 2월 28일

공탁금 보관은행(공탁관) 신한은행 효자지점 법원출장소

지점장대리 박은지 (인) 지점인

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

지급 확인서

甲: 현옥희(690822-2******)
춘천시 효자로 371, 401호(효자동, 가든빌아파트)
乙: 서나경(680123-2******)
서울 강동구 명일로3번길 192, 가동 209호(명일동, 킹스빌리지)

甲은 2024. 12. 31. 乙로부터 같은 해 3. 1. 합의에 따른 대여원리금 중 변제기까지의 이자 전부와 원금 4억 원 중 3억 3,000만 원을 수령하여 남은 금액은 원금 7,000만 원임을 확인하고, 이 확인서를 乙에게 교부합니다.

2024년 12월 31일

甲(현옥희) 

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

청산금 통지

발신인: 현옥희[춘천시 효자로 371, 401호(효자동, 가든빌아파트)]

수신인: 서나경[서울 강동구 명일로3번길 192, 가동 209호(명일동, 킹스빌리지)]

귀하의 사업이 번창하기를 바랍니다. 2024. 3. 1. 자 합의서 제4조의 매매예약에 따라 아래와 같이 강원특별자치도 횡성군 토지(갑천면 삼거리 201 대 300㎡)의 가등기에 관하여 청산금 통지를 하오니 위 토지의 소유권이전등기절차에 협조해 주시기 바랍니다.

1. 수신인은 발신인에 대해 4억 원이 넘는 금전채무를 부담해 오던 중 그 변제기에 일부 변제를 하였으나 아직도 남은 원금과 지연손해금이 있어 위 합의서 제4조에 따라 발신인의 매매예약 완결의 의사표시가 성립되어 수신인은 발신인에게 토지에 대한 소유권이전등기의무를 부담합니다.
2. 발신인의 피담보채권액은 2025. 6. 30. 기준 원금 7,000만 원 및 그 지연손해금이 남았습니다.
3. 수신인의 지인인 위 토지의 1순위 근저당권자 도희정에게도 청산금 통지서를 보냈는데, 도희정은 이를 받고서 자신은 2021. 1. 21. 1억 원을 이자 없이 수신인에게 대여하고, 변제기도 따로 정하지 않은 채 같은 해 2. 1. 근저당권설정등기를 마쳤다고 알려왔습니다.
4. 발신인과 도희정의 피담보채권액을 합산한 금액 1억 7,420만 원(7,000만 원에 대한 2025. 6. 30.까지의 지연손해금 포함)을 위 토지의 시가 6억 원에서 공제한 나머지 돈을 2개월의 청산기간 내에 수신인에게 지급하도록 하겠사오니 토지의 매매예약 완결에 따른 소유권이전의 본등기에 협조해 주시기 바랍니다.

2025년 7월 1일

발신인 현옥희 (현옥희인)

이 우편물은 2025년 7월 1일 등기 제26234호에 의하여 내용증명 우편물로 발송하였음을 증명함.

춘천효자우체국장 (춘천효자우체국장인)

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

청산금 통지에 대한 회신

발신인: 서나경[서울 강동구 명일로3번길 192, 가동 209호(명일동, 킹스빌리지)]

수신인: 현옥희[춘천시 효자로 371, 401호(효자동, 가든빌아파트)]

1. 수신인의 청산금 통지서는 2025. 7. 5. 발신인이 수령하였습니다.
2. 귀하는 현재 발신인 소유의 횡성 토지의 매매가액이 상승하자 그 토지에 가등기가 있음을 기화로 매매예약 가등기라고 주장하며 등기이전을 요구하고 있습니다.
3. 그러나 1) 이 사건 가등기는 담보가등기로 가등기담보 등에 관한 법률이 적용되어야 하고, 2) 민법 제360조에 따라 수신인은 1년분의 지연손해금(지연배상)만 피담보채권으로 행사할 수 있고, 3) 발신인이 2025. 2. 28. 수신인을 피공탁자로 하여 공탁한 2,000만 원을 고려하지 않고 있습니다.
4. 또한 발신인은 2025. 8. 10. 수신인을 만나 금전채무 정산을 논의하던 중 수신인이 매매예약 가등기를 주장하고, 지연손해금도 1년분이 아니라 모두 받아야 한다고 주장하는 바람에 서로 정산합의를 할 수 없게 되었음을 유감으로 생각합니다.
5. 위 횡성 토지는 저의 돌아가신 부모님의 손길이 남아 있는 땅이라 언제라도 수신인과 다시 만나 문제를 해결하기를 희망합니다.

2025년 8월 30일

발신인 서나경 (徐羅景印)

이 우편물은 2025년 8월 30일 등기 제13214호에 의하여 내용증명 우편물로 발송하였음을 증명함.

서울강동우체국장 (서울강동우체국장인)

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

감 정 평 가 서

본 감정평가서는 20년 전통의 감정평가 전문기관인 대경감정원에서 관련법규에 따라 성실·공정하게 평가를 수행한 후 작성하였습니다.

조사자 김수정 김수정인 **감정평가사 신동하** 신동하인

대상물건: 강원특별자치도 횡성군 갑천면 삼거리 201 대 300㎡

평가가액	기간	가 액		
	2024. 1. 1. ~ 2024. 12. 31.	₩580,000,000(5억 8,000만 원)		
	2025. 1. 1. ~ 2025. 9. 1.	₩600,000,000(6억 원)		
평가의뢰인	서나경	평가목적	자체평가	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	감정평가가격기간	조사일자	작성일자
		2024. 1. 1. ~ 2025. 9. 1.	2025. 9. 1.	2025. 9. 15.

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

소유권이전 협조 촉구

발신인: 현옥희[춘천시 효자로 371, 401호(효자동, 가든빌아파트)]

수신인: 서나경[서울 강동구 명일로3번길 192, 가동 209호(명일동, 킹스빌리지)]

수신인이 보낸 청산금 통지에 대한 회신은 2025. 9. 5. 잘 받았습니다. 수신인은 발신인에게 횡성 토지에 대한 소유권이전의 본등기를 넘겨줄 의무가 있는데도 이를 이행하지 않고, 피담보채무액이나 청산금액을 다투고 있습니다.

1. 횡성 토지에 대한 가등기의 등기원인은 등기부상으로도 매매예약으로 되어 있고, 이러한 등기원인에는 등기상 추정력이 있어 매매예약의 법률관계가 있음을 다툴 수 없습니다.

2. 수신인은 민법 제360조를 들어 발신인의 지연손해금 채권은 1년분에 한하여 담보된다는 이유로 그 이후의 지연손해금에 대해서는 담보권의 실행이 불가하다는 취지로 주장하나 이는 법적 근거가 없는 것입니다.

3. 발신인은 이미 수신인에게 청산금 통지를 해 2개월의 청산기간이 경과하였고, 이에 따라 소유권이전의 본등기를 청구할 권한이 생겼으므로 수신인은 더 이상 기존 채무를 변제하거나 가등기의 말소를 요구할 수 없습니다.

위와 같은 이유로 수신인은 횡성 토지의 인도와 등기에 협조를 해 주시기 바랍니다.

이 우편물은 2025년 9월 20일 등기 제31331호에 의하여 내용증명 우편물로 발송하였음을 증명함.
춘천효자우체국장 춘천효자우체국장인

2025년 9월 20일

발신인 현옥희 현옥희인

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

부동산 매매계약서

매도인과 매수인 쌍방은 아래와 같이 부동산 매매계약을 체결한다.

1. 부동산의 표시

성남시 분당구 판교3로 274 지상 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 건물 중 101호(130.25㎡)

2. 계약내용

제1조 매수인은 매도인에게 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

매매대금: 10억 원(1,000,000,000원)

계약금: 1억 원(100,000,000원) 계약 당일 지급 *2025. 1. 5. 영수함. 양진경* 梁珍慶印

잔금: 9억 원(900,000,000원) 2025. 1. 31. 지급 *2025. 1. 31. 영수함. 양진경* 梁珍慶印

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 당사자의 일방이 이행에 착수할 때까지 매도인은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

특 약 사 항

1. 매도인은 잔금지급일의 목적물 인도에 차질이 없도록, 매도인의 책임하에 잔금지급일 이전에 임대차관계를 정리하기로 한다.

2025년 1월 5일

매도인: 양 진 경 (720723-2******) 梁珍慶印
성남시 중원구 중원대로 129, 203호 (중원동, 유림빌라)

매수인: 최 진 혁 (691124-1******) 崔進赫印
성남시 중원구 상대원로 71, 108동 903호 (상대원동, 블루밍아파트)

중개인: 가람부동산 (성남시 중원구 상대원로 107, 모란상가 105호)
공인중개사 김 가 람 (등록번호 1720-02-****) 김가람

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

부동산 매매계약서

매도인과 매수인 쌍방은 아래와 같이 부동산 매매계약을 체결한다.

1. 부동산의 표시

성남시 분당구 판교3로 274 지상 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 건물 중 101호(130.25㎡)

2. 계약내용

제1조 매수인은 매도인에게 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

매매대금: 11억 원(1,100,000,000원)

계약금: 1억 원(100,000,000원) 계약 당일 지급 — 50,000,000원 영수함. 2025. 3. 5. 최진혁 崔進赫印

중도금: 6억 원(600,000,000원) 2025. 3. 15. 지급

잔 금: 4억 원(400,000,000원) 2025. 3. 31. 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

1. 매수인이 양진경을 상대로 직접 소유권이전등기를 청구하고자 할 경우 매도인은 이에 적극 협조하여야 한다.
2. 계약금, 중도금 지급이 늦어지더라도 그 지연손해금은 청구하지 않기로 한다.

2025년 3월 5일

매도인:	최 진 혁 (691124-1******) 崔進赫印 성남시 중원구 상대원로 71, 108동 903호 (상대원동, 블루밍아파트)
매수인:	서 나 경 (680123-2******) 徐羅京印 서울 강동구 명일로3번길 192, 가동 209호 (명일동, 킹스빌리지)
중개인:	가람부동산 (성남시 중원구 상대원로 107, 모란상가 105호) 공인중개사 김 가 람 (등록번호 1720-02-****) 김가람

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물

[집합건물] 경기도 성남시 분당구 판교3로 274 고유번호 1022-1428-211637

【표 제 부】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2021년12월10일	경기도 성남시 분당구 판교동 152 [도로명주소] 경기도 성남시 분당구 판교3로 274	철근콘크리트조 슬래브 지붕 3층 건물 1층 155㎡ 2층 155㎡ 3층 105.2㎡	도면편철장 제4책 제43면

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	경기도 성남시 분당구 판교동 152	대	237㎡	2021년12월10일

【표 제 부】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2021년12월10일	제1층 제101호	철근콘크리트조 130.25㎡	도면편철장 제4책 제43면

(대지권의 표시)

표시번호	대지권의 종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	소유권대지권	237분의 40.28	2021년12월10일 대지권 2021년12월10일 등기

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

【갑 구】 (소유권에 관한 사항)				
순위 번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2021년12월10일 제1033호		소유자 최판근 690412-1****** 경기도 성남시 분당구 서현로 102
2	소유권이전	2022년7월30일 제2271호	2022년7월1일 매매	소유자 양진경 720723-2****** 경기도 성남시 중원구 중원대로 129, 203호(중원동, 유림빌라) 거래가액 금 800,000,000원
3	처분금지가처분	2025년2월10일 제1782호	2025년2월7일 수원지방법원 성남지원의 가처분결정 (2025카합128)	피보전권리 채권자대위권에 의한 2025. 1.5. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기청구권 채권자 천준호 731015-1****** 경기도 성남시 분당구 서현로 152, 218동 302호(서현동, 써니힐아파트) 금지사항 양도 기타 일체의 처분행위 금지
4	처분금지가처분	2025년5월10일 제3512호	2025년5월8일 수원지방법원 성남지원의 가처분결정 (2025카합356)	피보전권리 채권자대위권에 의한 2025. 1.5. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기청구권 채권자 서나경 680123-2****** 서울 강동구 명일로3번길 192, 가동 209호(명일동, 킹스빌리지) 금지사항 양도 기타 일체의 처분행위 금지

---- 이 하 여 백 ----

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.

서기 2026년 1월 3일

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 2026/01/03

대 법 원

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

임대차계약서

양진경(임대인)과 임정훈(임차인)은 아래와 같이 임대차계약을 체결함

제1조 (임대물건의 표시)

성남시 분당구 판교3로 274 (판교동, 서낭빌리지) 101호 (130.25㎡)

제2조 (임대차기간)

2024년 5월 1일부터 2026년 4월 30일까지 2년

제3조 (차임)

월 차임은 300만 원(매월 말일 후불로 지급) (보증금 없음)

제4조 (증 · 개축부분의 소유권 귀속)

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

2024. 4. 5.

임대인 : 양진경 (720723-2******) 梁珍慶印

성남시 중원구 중원대로 129, 203호 (중원동, 유림빌라)

임차인 : 임정훈 (780412-1******) 林貞勳印

과천시 별양로 52, A동 202호 (별양동, 원문포레빌)

서나경의 휴대전화 문자메시지 캡처 이미지

2025년 3월 9일

최진혁
서낭매도인

2025. 3. 5. 계약한 판교동 서낭빌리지 101호 매매건인데요... 현 소유자로부터 제때 등기를 넘겨받을 수 있을지, 임차인도 제때 나가줄 수 있을지 알 수도 없는 상황에서 제가 성급하게 전매계약을 한 것 같아서 계약을 해제할까 합니다. 나중에 더 큰 손해로 이어지기 전에 제가 손해를 좀 보더라도 지금 해제를 하는 것이 나을 것 같아서요. 양해 부탁드립니다.

오전 10시 37분 발신
읽음

2025년 3월 12일

최진혁
서낭매도인

제가 받은 계약금의 배액인 1억 원을 상환하고 계약을 해제하겠습니다.
방금 중개사님 은행계좌로 1억 원을 송금하였으니, 확인하시기 바랍니다.

오전 10시 42분 발신
읽음

2025년 3월 14일

귀하의 문자메시지로 된 해제통지를 받고서 당혹스럽습니다. 본인은 계약 다음 날 매매대금 조달을 위해 은행에 대출신청을 하여 곧바로 심사절차에 들어갔고, 3월 10일에 귀하의 통장으로 나머지 계약금과 중도금 일부로 2억 5천만 원을 입금한 상태였기 때문에, 귀하의 해제는 적법하지 않을 것입니다.
귀하가 중개사님을 통해 저에게 송금한 해약금 1억 원은 방금 중개사님 통해서 반환하도록 하였으니, 확인하시기 바랍니다.
등기를 넘겨받거나 인도를 받는 문제는 계약 당시 귀하와의 특약으로 제가 양진경 씨에게 직접 청구할 근거를 마련해 두었던 사항이므로, 제가 앞으로 소송을 통해 해결할 수 있는 문제일 것 같으니, 앞으로 협조를 부탁드립니다. - 서나경 -

오후 2시 52분 발신
읽음

- - - - - - - - - - - - - - - - - - 2025년 5월 25일 - - - - - - - - - - - - - - - - -

최진혁
서낭매도인

방금 양진경 씨로부터 항의를 받았는데, 귀하가 서낭빌리지 101호에 가처분을 하였다는 게 맞나요? 양진경 씨와 계약한 사람은 본인인데, 귀하가 어떻게 양진경 씨한테 가처분을 할 수 있는지, 본인이 받은 계약금의 2배를 돌려주면서까지 해제의사를 분명히 밝혔는데도 가처분이 내려질 수 있는 것인지... 도무지 영문을 모르겠네요

오후 4시 22분 발신
읽음

일전에 말씀드렸듯이, 등기를 넘겨받는 문제는 제가 직접 해결할 생각이고, 일부이지만 중도금까지 지급하였으니 저로서는 양진경 씨를 상대로 소송을 대비할 수밖에 없어서 부득이 먼저 보전조치를 한 것이니, 양해 부탁드립니다.
- 서나경 -

첨부파일 <가처분신청서>

오후 5시 31분 발신
읽음

가처분신청서.jpg

- - - - - - - - - - - - - - - - - - 2025년 5월 30일 - - - - - - - - - - - - - - - - -

최진혁
서낭매도인

실제로 지급받은 계약금 배액을 돌려주면서까지 해제를 했는데도 귀하가 인정을 하지 않고, 가처분에 소송까지 하겠다고 힘들게 하여.... 오늘 양진경 씨와 만나서 계약을 해제하기로 최종 합의하였기에, 파일 첨부해 보내드립니다.
서낭빌리지 매매건으로 더 이상은 분쟁이 없기를 바라겠습니다.

첨부파일 <해제합의서>

해제합의서.jpg

오전 11시 16분 발신
읽음

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

무통장 입금증

거래일자: 2025. 3. 10.　　거래시각 11:35　　취급자: 홍혜민
거래은행명: 대한은행 고덕동 지점　　☎ 02)221-3578

계좌번호 (대한은행)	120-728-****-**		
받으시는 분	**최진혁**		
보내시는 분	**서나경**		
금　　액			₩250,000,000
송금 수수료	₩0	합계	₩250,000,000
입 금 내 역	서낭빌리지 101호 계약금 및 중도금		

* 고객께서 의뢰하신 대로 위와 같이 입금되었으며, 계좌번호와 금액을 확인하십시오.
* 입금내역은 받으시는 분의 통장에 기재되는 문구입니다.

무통장 입금증

거래일자: 2025. 3. 14.　　거래시각 13:05　　취급자: 홍혜민
거래은행명: 대한은행 고덕동 지점　　☎ 02)221-3578

계좌번호 (서영저축은행)	520-669-*****		
받으시는 분	**김가람(가람부동산)**		
보내시는 분	**서나경**		
금　　액			₩100,000,000
송금 수수료	₩0	합계	₩100,000,000
입 금 내 역	서낭빌리지 101호 해약금 반환		

* 고객께서 의뢰하신 대로 위와 같이 입금되었으며, 계좌번호와 금액을 확인하십시오.
* 입금내역은 받으시는 분의 통장에 기재되는 문구입니다.

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

답변서

수신인 서나경
서울 강동구 명일로3번길 192, 가동 209호 (명일동, 킹스빌리지)

1. 본인은 본인의 소유인 판교동 서낭빌리지 101호에 가처분등기가 두 건이나 된 것을 알고서 많이 놀랐는데, 귀하가 얼마 전 서신을 통해 소유권이전등기를 요구하면서 소송을 제기할 뜻을 밝혀왔기에 부득이 답변서를 보냅니다.
2. 본인은 가처분이 된 경위를 최진혁 씨를 통해 확인하고서, 최진혁 씨와 합의하여 2025. 5. 30. 자로 서낭빌리지 101호 매매계약을 해제하였다는 점을 알려 드립니다(해제합의서 동봉).
3. 천준호 씨의 신청으로 본인이 받은 가처분결정문에 보면 서낭빌리지 101호를 타인에게 처분해서는 안된다는 취지가 있기 때문에 귀하가 이전등기청구의 소를 제기하더라도 이전등기를 해 줄 수 없음을 알려 드립니다. 그렇지 않더라도, 본인이 AI로 검색을 해 본 결과로는, 천준호 씨가 채권자대위권을 행사하여 가처분을 받았기 때문에 귀하가 이전등기청구의 소를 제기하더라도 이전등기를 해 줄 수 없다고 알고 있습니다.
4. 또한 중복으로 제기된 소송은 법원이 받아주지 않는다고 알고 있는데, 천준호라는 사람이 귀하보다 먼저 가처분을 해 둔 상태인 이상, 귀하가 본인을 상대로 소송을 제기하더라도 법원은 받아줄 수 없을 것이라는 점도 알려 드립니다.
5. 한편 본인은 서낭빌리지 101호를 공무원인 임정훈 씨에게 임대하였는데, 얼마 전 귀하의 서신을 통해 서낭빌리지 101호가 어린이 놀이방으로 이용되고 있다는 말을 듣고서 현장을 확인한 결과, 임정훈 씨가 본인의 동의도 없이 놀이방을 운영하는 전윤희라는 사람에게 전대하였다는 사실을 알게 되었는데(사실확인서 동봉), 묵과할 수는 없기에 임정훈 씨를 상대로 손해배상을 청구할 계획입니다.

2026년 1월 3일 발신인 양 진 경 梁珍慶印
성남시 중원구 중원대로 129, 203호 (중원동, 유림빌라)

본 우편물은 2026-1-3
제10호에 의하여
내용증명우편물로 발송하였음을 증명함
성남중원우체국장



LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

해제합의서

목적물의 표시 : 성남시 분당구 판교3로 274 서낭빌리지 101호
매도인 : 양진경
매수인 : 최진혁

1. 매도인과 매수인은 2025. 1. 5. 위 목적물에 관하여 체결한 매매계약을 금일자로 해제하기로 한다.
2. 매도인은 매매대금으로 받은 10억 원과 이에 대한 이자를 포함하여, 2025. 6. 30.까지 매수인에게 11억 원을 지급하기로 한다.
3. 위 지급기일을 도과할 경우에는 연 10%의 비율로 지연손해금을 가산하여 지급하기로 한다.
4. 매수인은 목적물에 대한 가처분등기를 자신의 책임하에 말소하여야 하고, 매도인으로부터 위 제2, 3항의 금원을 모두 지급받은 후에도 가처분등기가 말소되지 않을 경우에는 매도인에게 그로 인한 모든 손해를 배상하여야 한다.

2025. 5. 30.

매도인 : 양진경 

성남시 중원구 중원대로 129, 203호 (중원동, 유림빌라)

매수인 : 최진혁 

성남시 중원구 상대원로 71, 108동 903호 (상대원동, 블루밍아파트)

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

사실확인서

1. 본인은 성남시 분당구 판교동에서 일반 주택을 임차하여 어린이 놀이방을 운영해 오고 있는데, 종전에 임차했던 주택에서 더 이상 운영을 할 수 없는 사정이 발생하여 인근 부동산중개업소를 통해서 급하게 다른 주택을 임차하기 위해 알아보던 중, 2025. 10. 5. 임정훈 씨가 임차해서 살고 있던 주택을 전대로 임차하여 현재 그곳에서 거주하면서 어린이 놀이방을 운영하고 있습니다.
2. 전대차계약 전에 본인은 임정훈 씨에게 임대인의 동의의사를 확인하고 싶다는 뜻을 전달하였는데, 임정훈 씨는 '어차피 임대차 기간에 맞춰서 전대하는 것이니 문제될 것은 없는 것이고, 주인하고는 친분이 있어서 내가 만나서 잘 얘기할 테니 걱정하지 말라' 고 말하였습니다.
3. 어린이 놀이방 운영의 특성상 멀리 이사를 하기 어렵고, 하루도 운영을 중단할 수 없는 상황이다 보니, 저로서는 다른 주택을 알아보거나 선택할 여지가 없었기에 임정훈 씨만 믿고서 계약을 하게 된 것이고, 보증금 5천만 원에 월세 300만 원으로 약정하였습니다.
4. 계약 후에 어린이들이 이용하는 데 지장이 없도록 출입문, 화장실 등에 약간의 개수공사를 하였고, 현재는 벽체 인테리어와 강화마루 바닥에 약간 손상이 발생한 부분이 있는데, 이런 부분들은 추후 저의 책임하에 수리를 할 것입니다.
5. 만일 전대차가 문제된다면 저로서는 주택을 임차인과 소유자 중 누구에게 인도해야 할 것인지 현재로서는 정확한 입장을 말씀드릴 수가 없지만, 보증금을 돌려받기 위해서라면 임차인에게 반환해야 할지도 모르겠습니다.
6. 이상은 소유권자인 양진경 씨의 요구에 따라 작성한 것으로서, 사실관계에 어긋남이 없음을 확인합니다.

2025년 12월 27일

작성자 전윤희 (790412-2******) 전윤희

성남시 분당구 판교3로 274, 101호 (판교동, 서낭빌리지)

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

가처분신청서

인지
10,000원

채권자 서나경 (주민등록번호 680123 - 2******)
서울 강동구 명일로3번길 192, 가동 209호 (명일동, 킹스빌리지)

채무자 양진경 (주민등록번호 720723 - 2******)
성남시 중원구 중원대로 129, 203호 (중원동, 유림빌라)

피보전권리 2025. 1. 5. 매매계약으로 최진혁이 채무자에 대해 가지는 별지 목록 기재 부동산에 대한 소유권이전등기청구권

신 청 취 지

채무자는 별지 목록 기재 부동산에 대하여 매매, 증여, 저당권설정 그 밖의 일체의 처분행위를 하여서는 아니된다.
라는 결정을 구합니다.

신 청 이 유

1. 채무자는 2025. 1. 5. 최진혁[691124 - 1******, 주소 성남시 중원구 상대원로 71, 108동 903호 (상대원동, 블루밍아파트)]에게 별지 목록 기재 부동산(성남시 판교동 152 지상 3층 건물 중 1층 101호 130.25㎡)을 매도하였습니다.
2. 채권자는 2025. 3. 5. 최진혁으로부터 별지 목록 기재 부동산을 대금 11억 원에 매수하였습니다.
3. 채권자는 최진혁에 대한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 최진혁을 대위하여 신청취지 기재와 같은 결정을 구합니다.

첨 부 서 류

1. 매매계약서 2부

2025. 5. 6.

채권자 서나경 (서명 또는 날인)

수원지방법원 성남지원 귀중

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

물품 공급 계약서

서나경(이하 '갑'이라 한다.)과 나중애(이하 '을' 이라 한다.)는 반도체 부품을 매매함에 있어 다음과 같이 계약을 체결한다.

제1조 (계약기간)

본 계약의 계약기간은 계약일로부터 5년으로 하며, 계약기간 만료 후에도 갑과 을 사이에 이의가 없는 한 본 계약과 동일 조건으로 계약이 계속 연장되는 것으로 한다.

제2조 (발주서의 교부)

을은 발주 시 다음 사항이 명기된 발주서를 갑에게 교부한다.

1) 발주일과 목적물의 내용(품명, 수량)

2) 목적물을 공급하는 시기 및 장소

제3조 (공급단가 결정)

갑이 을에게 공급하는 반도체 부품 단가는 월 단위로 시장조사에 의한 단가를 고려하여 상호 협의하에 결정한다.

제4조 (대금의 지급)

1) 을은 목적물을 공급받고 해당 월 마감 후 다음 달 말일까지 갑이 지정한 갑 명의의 금융기관 계좌에 현금으로 대금을 입금하여야 한다.

2) 을이 위 1)항에서 정한 지급기일까지 대금을 지급하지 아니한 경우, 을은 갑에게 미지급 대금에 대하여 지급기일 다음 날부터 실제 지급일까지 법정이율에 따라 계산한 지연손해금을 가산하여 지급하여야 한다.

2024년 6월 1일

매도인	영업소	서울 금천구 가산디지털1로 168, 라이온스밸리 A동 301호(서울IC유통)			
	성 명	서 나 경 (徐羅京印)	사업자등록번호	521-13-*****	(02) ***-****
매수인	영업소	경기도 성남시 분당구 판교역로 25, 에이치스퀘어 7층(글로벌전자부품)			
	성 명	나 중 애 (나중애인)	사업자등록번호	517-42-*****	(031) ***-****

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

물 품 수 령 확 인 증

서나경 귀하

수령인(매수인) 나중애는 공급자(매도인) 서나경으로부터 다음 물품을 모두 정상적으로 인수하였음을 확인한다.

공급기간	품명	단가	수량	공급가액
2024. 10. 1. ~2024. 10. 31.	적층세라믹콘덴서	220만 원	10	2,200만 원
	발광다이오드	200만 원	14	2,800만 원
2024. 11. 1. ~2024. 11. 30.	적층세라믹콘덴서	250만 원	10	2,500만 원
	인덕터	100만 원	25	2,500만 원
2025. 3. 1. ~2025. 3. 31.	커넥터	100만 원	10	1,000만 원
	발광다이오드	200만 원	10	2,000만 원
합계				1억 3,000만 원

2025년 5월 1일

매 수 인 나 중 애 (나중애인)

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

등기사항전부증명서 (말소사항 포함) - 건물

[건물] 대구광역시 동구 효목동 23-13 고유번호 4528-58693-542693

【 표 제 부 】 (건물의 표시)				
표시 번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2022년3월25일	대구광역시 동구 효목동 23-13 [도로명주소] 대구광역시 동구 아양로21길 8	시멘트벽돌조 기와지붕 및 슬래브지붕 2층 주택 1층 85.29m² 2층 44.28m²	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위 번호	등기목적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2022년3월25일 제5939호		소유자 나신애 800114-2****** 대구광역시 수성구 달구벌대로 669길 8
2	가압류	~~2022년12월5일 제18346호~~	~~2022년12월5일 대구지방법원가압류결정(2022카단13362)~~	~~청구금액 금 50,000,000원 채권자 이정신 750331-1****** 대구광역시 수성구 청수로 12, 132동 11호(황금동, 파크아파트)~~
3	~~소유권일부이전~~	~~2024년2월15일 제8963호~~	~~2024년1월20일 매매~~	~~공유자 지분 2분의 1 나중애 820604-2****** 경기도 성남시 분당구 정자일로 12, 101동 301호(금곡동, 리브아파트) 거래가액 금 200,000,000원~~
4	3번소유권이전 등기말소	2025년2월5일 제3244호	2025년2월5일 합의해제	
5	2번가압류등기 말소	2025년8월13일 제9125호	2025년8월6일 해제	

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위 번호	등기목적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2022년3월29일 제32387호	2022년3월20일 설정계약	채권최고액 금 150,000,000원 채무자 나신애 800114-2****** 대구광역시 수성구 달구벌대로 669길 8 근저당권자 농협은행 주식회사 (110111-******) 서울 중구 통일로 130
2	~~전세권설정~~	~~2023년8월1일 제72605호~~	~~2023년8월1일 설정계약~~	~~전세금 금 200,000,000원 존속기간 2023년8월1일부터 2025년7월31일까지 전세권자 전세영 900825-1****** 대구광역시 동구 아양로21길 8(효목동)~~
3	2번전세권설정 등기말소	2025년11월2일 제29843호	2025년10월30일 해지	

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

이 하 여 백

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 12월 11일
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.

발행번호123867189340824554546549234789452 83 1/1 발급확인번호 YUYT-NKOP-5645 발행일 2025/12/11

대 법 원

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

감정평가서

수신: 서나경 귀하

평가대상 물건: 대구 동구 효목동 23-13 지상
시멘트벽돌조 기와지붕 및 슬래브지붕 2층 주택(1층 85.29㎡, 2층 44.28㎡)

해당기간	건물 시가
2024. 1. 1. ~ 2024. 12. 31.	5억 4,000만 원
2025. 1. 1. ~ 현재	5억 8,000만 원

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

의뢰하신 부동산의 시가를 위와 같이 감정평가하여 회신합니다.

2025. 11. 13.

천명감정평가사사무소

감정평가사 정 진 (인) 정진인

LBOX - 국내 최고의 법률 AI 솔루션

확 인 : 법무부 법조인력과장 