

의뢰인 상담일지

변호사 김 이 승 법률사무소

서울 서초구 서초로 7, 305호(서초동)

☎ : 02-520-1215, 팩스 : 02-530-2345, e-mail : 2seung@kmail.com

접수번호	2024-0801	상담일시	2024. 8. 1.
상담인	박일채 010-7351-8586	내방경위	지인 소개

【상 담 내 용】

1. 하남시 건물에 관한 전세권설정등기 관련

- 가. 의뢰인은 2021. 6. 1. 정서윤에게 그 소유의 하남시 소재 건물(이하 '하남시 건물'이라 한다)을 임대차보증금 1억 원 및 차임 월 100만 원, 임대기간 2년으로 정하여 임대하고, 하남시 건물에 관하여 정서윤에게 전세금을 1억 원으로 하는 전세권설정등기를 마쳐 주었다.
- 나. 정서윤은 2021. 6. 15. 자신의 이정호에 대한 대여금 채권의 담보로 이정호에게 위 가.항 기재 전세권에 관하여 채권최고액을 1억 원으로 하는 근저당권설정등기를 마쳐주었는데, 이정호는 2023. 7. 1. 위 근저당권설정등기에 기하여 정서윤의 의뢰인에 대한 전세금반환채권 1억 원에 대해 물상대위에 의한 채권압류 및 추심명령을 받았고, 그 명령은 2023. 7. 10. 의뢰인에게 송달되었다.
- 다. 의뢰인은 2023. 8. 15. 이정호에게 정서윤이 지급한 임대차보증금 1억 원에서 정서윤의 연체차임 1천만 원을 공제한 나머지 9천만 원을 지급하였다.

2. 학익동 토지 매매계약 관련

- 가. 의뢰인은 2023. 10. 1. 김한성에게 그 소유의 인천 남구 학익동 소재 토지(이하 '학익동 토지'라 한다)를 7억 원에 매도하고, 계약금과 중도금을 지급받았다.
- 나. 의뢰인은 2023. 12. 1. 잔금 4억 2천만 원을 지급받기로 하였으나 김한성은 잔금을 지급하지 않은 채 사망하였고, 김한성의 자녀들은 모두 상속을 포기하였으며, 김한성의 배우자 이미자는 이 사건 계약이 이미 해제되었다는 이유로 잔금 지급을 거절하고 있다.

3. 한남동 창고 부지 무단 사용 관련

- 가. 의뢰인은 서울 용산구 한남동 726-26 대 396㎡(이하 '한남동 토지'라 한다)의 소유자로서, 이정은으로부터 2020년경 위 토지의 소유권을 취득하였다.
- 나. 아렌텔공화국은 한남동 토지에 인접한 서울 용산구 한남동 726-25 대 483㎡ 및 그 지상 건물의 소유자로서, 현재 이를 대사관으로 사용하고 있다.
- 다. 위 나.항 기재 각 부동산의 전 소유자인 이민국은 2015년경 이정은으로부터 사용승낙을 받아 한남동 토지 지상에 창고(이하 '창고 건물'이라 한다)를 신축하여 한남동 토지 중 일부를 부지로 사용하여 왔는데, 현재 창고 건물은 미등기 상태이다.
- 라. 이민국은 2018년경 아렌텔공화국에 위 나.항 기재 각 부동산과 창고 건물을 함께 매도하였고, 아렌텔공화국은 그 무렵부터 창고 건물을 사용하고 있다.
- 마. 창고 부지의 차임은 2020. 1. 1.부터 현재까지 보증금이 없는 경우 월 200만 원이고, 보증금이 2억 원인 경우 월 70만 원이다.

4. 역삼동 빌라 무단 소유권이전등기 관련

- 가. 의뢰인은 2016. 7. 1. 서울 강남구 역삼동 324 서준빌 101호(이하 '역삼동 빌라'라 한다)를 아버지인 박병철로부터 매수하여 소유하고 있다. 그런데 2023. 5. 1. 부동산등기부를 발급받아보니, 역삼동 빌라에 관하여 자신의 동생인 박이채 앞으로 소유권이전등기가 경료되어 있고, 나아가 이을수에게 근저당설정등기까지 마쳐진 것을 발견하였다.
- 나. 자초지종을 알아보니 박이채가 자신을 상대로 주소를 허위로 기재하여 소유권이전등기의 소를 제기하였고 이후 자신인 것처럼 가장하여 답변서를 수취하여 무변론 승소판결을 선고받았다는 것을 알게 되었다.
- 다. 의뢰인은 위 나.항 기재 사실에 대하여 박이채를 소송사기 등으로 고소하였고, 박이채는 2024. 1. 14. 유죄 판결을 선고받았다.

【의뢰인 희망사항 및 사건관계인의 주장】

1. 하남시 건물에 관한 전세권설정등기 관련

가. 의뢰인은 정서윤 명의의 전세권설정등기를 말소하는데 필요한 모든 청구를 하고자 한다. 단, 정서윤이 이정호에 대하여 근저당권설정등기의 말소등기청구를 할 예정이라고 알고 있으므로, 정서윤을 대위하여 이정호의 근저당권설정등기의 말소를 청구할 의사는 없고, 전세권설정등기 관계가 정리되기 전까지는 하남시 건물에 대한 인도 및 부당이득반환 청구를 하지 않을 예정이다.

나. 이에 대해 정서윤, 이정호는, 정서윤 명의 전세권설정등기는 임대차보증금의 담보를 위한 것으로서 적법 유효하고, 의뢰인으로부터 전세금 전액에 해당하는 금액을 반환받을 때까지는 전세권설정등기를 말소해 줄 수 없다고 주장한다.

2. 학익동 토지 매매계약 관련

가. 의뢰인은 김한성의 적법한 상속인들을 상대로 매매대금 잔금의 지급을 청구하고자 한다.

나. 이에 대해 김한성의 상속인들은, 김한성이 의뢰인에게 잔금의 이행을 제공하였으나 의뢰인이 그 수령을 거부하여 김한성은 이미 위 매매계약을 해제하였다고 주장하면서, 만일 매매계약이 여전히 유효하더라도 상속인들 중 자녀들은 상속을 포기하였고, 이미자는 의뢰인에 대한 대여금 채권 1억 원과 잔금 중 이미자의 책임 부분을 대등액에서 상계하고, 그 남은 금액을 의뢰인의 토지 인도와 동시에 지급하겠다고 주장한다.

3. 한남동 창고 부지 무단 사용 관련

가. 의뢰인은 아렌텔공화국과 창고 부지 매매에 관한 협상을 진행하고 있으므로 창고 건물의 철거 및 부지 인도를 구하기보다는, 아렌텔공화국의 창고 부지 무단 사용에 대하여 책임 있는 자 모두를 상대로 그 동안의 사용이익에 대한 반환을 청구하고자 한다.

나. 이에 대해 아렌텔공화국은 위 창고 부지를 매수할 의사가 있다고 하면서도, 법적 분쟁에 대하여는 위 창고 건물이 대사관의 일부로 사용 중이므로 재판권이 면제된다고 주장하고 있다. 또한, 아렌텔공화국은 창고 건물의 소유자가 아니므로

창고 건물 소유로 인한 책임을 질 이유가 없다고 주장하는 한편, 의뢰인의 사용료 채권 중 일부는 소멸시효가 완성되었다고 주장한다.

4. 역삼동 빌라 무단 소유권이전등기 관련

- 가. 의뢰인은 역삼동 빌라에 설정된 부담을 모두 말소하고 소유 명의를 회복하고 싶다.
- 나. 박이채는 확정된 민사 판결에 기하여 소유권이전등기를 마쳤으므로 위 판결의 기판력 때문에 재심 등을 청구하지 않고는 위 소유권이전등기에 대한 말소를 구할 수 없다고 주장한다.
- 다. 한편 이을수는 자신은 박이채 앞으로의 소유권이전등기를 믿고 거래하였을 뿐 아니라, 박이채의 기망행위에 대한 선의의 제3자로서 보호되어야 한다고 주장한다.