

의뢰인 상담일지			
변호사 최선만 법률사무소 서울 서초구 서초중앙로12길 107, 305호(서초동, 두레타운) 전화 02) 529-3872, 전자메일 best10000@lawyer.com			
접수번호	2025-07	상담일자	2025. 1. 8.
의뢰인	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. ‘헤드림(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 ‘헤드림(SUN-DREAM)’을 인수하여 현재 까지 같은 장소에서 인테리어 시공업을 하고 있다. 라. 강용원이 2024. 8. 5. 위 ‘헤드림(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 소유권이 전등기를 마친 후, 2023. 7. 6. 같은 영업자금 조달을 위하여 오민한으로부터 추가로 3억 원을 차용하면서 성수동 대지의 3/5 지분에 근저당권을 설정하여 주었다.			

- 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 오철성 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.

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.

【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.

【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.