

목 록 (부동산의 표시)

1. 서울 동작구 흑석동 100 대 320㎡
2. 서울 강남구 일원본동 447 대 421㎡
3. 서울 강서구 등촌동 14-35
 [도로명주소] 서울 강서구 양천로 424
 지상 철근콘크리트구조 콘크리트지붕 2층 근린생활시설
 1층 150㎡
 2층 150㎡. 끝.

=====

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」 제34조제1항 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)

[별표3] 고등법원·지방법원과 그 지원의 관할구역(일부)

고등법원	지방법원	지원	관할구역
서울	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

의뢰인 상담일지

변호사 김 명 석 법률사무소

서울 서초구 서초대로 20, 605호(서초동, 서초빌딩)

☎ : 02-530-2356, 팩스 : 02-530-2378, e-mail : msk@kmail.com

접수번호	2024-097	상담일시	2024. 6. 3.
상담인	이중권(010-7641-9934)	내방경위	지인 소개

【상 답 내 용】

1. 흑석동 토지 관련

- 가. 의뢰인은 2023. 11. 30. 흑석동 소재 토지를 박소유로부터 매수하였다. 박소유는 의뢰인에게 잔금 기일에 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부하기로 약속하였다.
- 나. 그러나 박소유는 매매계약을 체결한 직후 위 계약을 해제한다고 통지하였고, 그 후 사망하였다. 그의 상속인으로는 박강인, 박호균이 있다.
- 다. 의뢰인의 채권자인 최진수가 의뢰인의 소유권이전등기청구권에 대하여 가압류를 하였다.

2. 일원본동 토지 관련

- 가. 의뢰인은 일원본동 소재 토지를 김효원에게 매도하여 소유권이전등기를 마쳐주었다. 의뢰인은 매매계약 당시 김효원에게 위 토지에 관하여 마쳐진 김성수 명의의 근저당권설정등기를 말소하여 주기로 약정하였지만, 아직 근저당권설정등기는 말소되지 않았다.
- 나. 김효원은 의뢰인에게 근저당권설정등기의 말소를 위한 조치를 취할 것을 요구하고 있다.

3. 등촌동 상가 관련

- 가. 김주성은 2019. 5. 1. 마재상에게 별지 목록 제3항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 함) 중 1층(이하 '이 사건 상가'라고 함)을 보증금 3,000만 원, 차임 월 300만 원(매월 말일 지급), 기간 2019. 5. 1.부터 2024. 4. 30.까지 5년으로 정하여 임대하고,

2019. 5. 1. 보증금 전액을 지급받고 이 사건 상가를 인도하였다. 마재상은 이 사건 상가에서 “고향설렁탕”이라는 상호로 음식점을 경영해왔다.

- 나. 그런데 마재상은 2023년 6월부터 차임을 계속 연체하였고, 김주성은 2023. 10. 29. 의뢰인에게 이 사건 건물을 매도하여 2023. 12. 1. 의뢰인 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다. 마재상의 차임 연체가 계속 이어지자 의뢰인은 2024. 3. 31. 차임연체를 이유로 해지통지를 하였다. 마재상은 2024. 4. 1. 폐업신고를 하고 집기를 그대로 둔 상태로 문을 시정하였으며 그때부터 이 사건 상가에서 영업을 하지 않고 있다.
- 다. 마재상은 이 사건 상가 천장에 1,200만 원을 들여 본래 없던 냉난방기를 설치하였는데, 위 시설에 대하여 부속물매수청구권을 행사한다는 취지의 내용증명이 2024. 4. 8. 의뢰인에게 도달하였다.
- 라. 한편 의뢰인에 대한 3,000만 원의 건축자재대금 채권자인 박만호가 2023. 12. 5. 의뢰인의 마재상에 대한 차임채권 중 3,000만 원에 대하여 채권압류 및 추심명령을 받았고, 그 결정정본이 의뢰인과 마재상에게 2023. 12. 8. 송달되었다.

4. 전부금 관련

- 가. 오테식은 2023. 6. 30. 강익수에게 가구 일체를 대금 6,000만 원에 매도하고 같은 날 강익수에게 위 가구 일체를 인도하였다. 의뢰인은 오테식에 대한 대여금채권을 집행채권으로 하여 오테식의 위 매매대금채권에 대하여 압류 및 전부명령을 받았다.
- 나. 의뢰인이 강익수에게 전부금의 지급을 구하자, 강익수는 전부명령이 무효라고 주장하면서도 2023. 12. 10. 상계의 의사표시를 하였는데, 그 의사표시가 2023. 12. 13. 의뢰인에게 도달하였다.

【사건관계인의 주장】

1. 박강인, 박호균은 박소유가 사망하기 전에 이미 해약금계약에 의하여 매매계약이 적법하게 해제되었고, 만에 하나 위 매매계약이 유지된다고 하더라도 최진수가 소유권이전등기청구권 가압류를 하였으므로 소유권이전등기 요구에 응할 수 없다고 주장한다.

2. 김성수는 근저당권의 피담보채권인 대여금채권의 소멸시효가 중단되어 현재 위 채권은 존재하고, 의뢰인이 근저당권설정등기의 말소등기청구의 소를 제기한다면 채소금 지원칙에 반한다고 주장한다.
3. 마재상은 다음과 같이 주장한다.
 - 가. 설령탕가게를 경영하기 위해 본래 사무실 용도였던 이 사건 상가에 1,000만 원을 들여 온돌마루공사를 하였으므로 그 비용상환청구권에 기한 유치권을 행사한다.
 - 나. 이 사건 상가 천장에 설치한 냉난방기의 매매대금이 지급되기 전까지는 건물을 인도할 수 없다.
 - 다. 의뢰인이 이 사건 건물의 소유권을 이전받기 전에 발생한 연체차임채권은 의뢰인이 김주성으로부터 양수한 바 없으므로 임대차보증금에서 공제될 수 없고, 의뢰인이 이 사건 건물의 소유권을 이전받은 후에 발생한 연체차임채권에 대해서는 박만호가 압류 및 추심명령을 받았기 때문에 이 역시 임대차보증금에서 공제될 수 없다. 따라서 임대차보증금 3,000만 원 전액이 반환되기 전까지는 건물을 인도할 수 없다.
4. 강익수는 전부명령이 양도금지특약이 있는 채권을 대상으로 한 것일 뿐만 아니라 위 전부명령 신청 이전에 의뢰인의 오태식에 대한 대여금채권이 모두 소멸하였으므로 위 전부명령은 무효이고, 그렇지 않다고 하더라도 오태식에 대한 대여금채권을 자동채권으로 하여 상계한다고 주장한다.

【의뢰인 희망사항】

1. 가능하다면 흑석동 토지에 관하여 소유권을 이전받고 싶다. 위 토지에 관한 매매계약이 적법하게 해제되었다면 해제에 따른 원상회복을 구하고 싶다.
2. 가능하다면 일원본동 토지에 관하여 마쳐진 근저당권설정등기가 신속히 말소되기를 원한다.
3. 임대차목적물인 이 사건 상가를 인도받기를 원한다.
4. 가능한 범위에서 강익수에 대하여 전부금을 청구하고 싶다.