

부동산매매계약서

매도인과 매수인 쌍방은 아래와 같이 부동산 매매계약을 체결한다.

1. 부동산의 표시:

서울 동작구 흑석동 100 대지 320㎡

2. 계약 내용

제1조 매수인은 위 부동산을 대금 9억 원에 매수하되, 매매대금은 다음과 같이 지불하기로 한다.

계약금	금 1억 원을 계약일에 지불한다. 2023.11.30. 계약금 전액을 영수함. 박소유 (인)
중도금	금 원을 지불한다.
잔금	금 8억 원을 2024년 3월 5일 지불한다.

제2조 매도인은 2024. 3. 5. 잔금과 상환으로 위 부동산을 매수인에게 인도한다.

제3조 매도인은 매매 대금의 잔금을 수령함과 동시에 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 매수인에게 교부하여 소유권을 이전한다. 위 잔금 지급 및 서류 교부는 중개인의 사무실(상도공인중개사사무소)에서 이행한다.

제4조 위 부동산에 관하여 발생한 수익과 공과금 등의 지출 부담은 부동산의 인도일을 기준으로 하여 그 전일까지는 매도인에게, 그 이후부터는 매수인에게 귀속한다.

- 특약 1. 매도인이 위약시는 계약금의 배액을 상환하고, 매수인이 위약시는 계약을 무효로 하며, 계약금 반환청구를 하지 않기로 한다.
2. 매수인은 본 계약으로써 강제만에 대한 대여금 및 지연손해금 채권(1억 1,000만 원)을 잔금 일부 지급에 갈음하여 매도인에게 양도하며, 매수인은 잔금 중 위 양도채권금액을 제외한 나머지 금액만을 지불하기로 한다.

본 계약에 대하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각 서명 날인한다.

2023년 11월 30일

3. 계약당사자 및 중개인의 인적사항

매도인	주 소	서울 동작구 흑석로 8-1(상도1동)				
	주민등록 번호	620111-1067883	성 명	박 소 유 (인)		
매수인	주 소	서울 서초구 서초대로 110(서초동)				
	주민등록 번호	670311-1036692	성 명	이 중 권 (인)		
중개인	주 소	서울 동작구 상도로4길 12 1층	상 호	상도공인 중개사	신고번호	제2006호
	주민등록 번호		성 명	이 중 개 (인)		

등기사항전부증명서 (말소사항 포함) - 토지 [제출용]

[토지] 서울특별시 동작구 흑석동 100

고유번호 1150-1975-145554

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1984년 1월 12일	서울특별시 동작구 흑석동 100	대	320㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 06월 23일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항
1 (전 5)	소유권이전	1990년 2월 1일 제1453호	1990년 1월 1일 매매	소유자 강호성 670505-1041998 서울특별시 강남구 삼성동 21 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 06월 23일 전산이기
2	소유권이전	2012년 10월 11일 제24112호	2012년 9월 3일 매매	소유자 박소유 620111-1067883 서울특별시 동작구 흑석로 8-1(상도1동) 거래가액 금 600,000,000원

----- 이 하 여 백 -----

수수료 1,000원 영수함

관할등기소 서울중앙지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.

서기 2024년 5월 18일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관



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

*증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일로부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 1238923478945283671893408293902344 1/1 발급확인번호 BAIK-VPTF-3295 발행일 2024/05/18



가 족 관 계 증 명 서(상세)

[폐쇄]

등록기준지	서울특별시 동작구 흑석로 8-1(상도1동)
-------	-------------------------

구분	성명	출생연월일	주민등록번호	성별	본
본인	박소유(朴所有) 사망	1962년 01월 11일	620111-1067883	남	密陽

가족사항

부	박진수(朴眞秀) 사망	1935년 03월 13일	350313-1308321	남	密陽
모	강숙자(姜淑子) 사망	1936년 10월 11일	361011-2083567	여	晉州
배우자	송지애(宋至愛) 사망	1969년 05월 05일	690505-2184329	여	礪山
자녀	박강인(朴強仁)	1997년 12월 12일	971212-1023973	남	密陽
자녀	박호균(朴浩均)	1999년 03월 06일	990306-1023974	남	密陽

- 이 하 여 백 -

위 증명서는 가족관계등록부의 기록사항과 틀림없음을 증명합니다.

2024년 05월 18일

전산정보중앙관리소 전산운영책임관 김정운



※ 위 증명서는 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 제15조제3항에 따른 등록사항을 현출한 상세증명서입니다.

발급시각 : 14시 30분

신청인 : 박강인



기 본 증 명 서

[폐쇄]

등록기준지	서울특별시 동작구 흑석로 8-1(상도1동)				
구분	상세 내용				
작성	[가족관계등록부작성일] 2008년 01월 01일 [작성사유] 가족관계의 등록 등에 관한 법률 부칙 제3조제1항				
구분	성명	출생연월일	주민등록번호	성별	본
본인	박소유(朴所有) 사망	1962년 01월 11일	620111-1067883	남	密陽

일반등록사항

구분	상세내용
출생	[출생장소] 서울특별시 서초구 양재동 425 [신고일] 1962년 01월 25일 [신고인] 부
사망	[사망일시] 2024년 01월 15일 [사망장소] 서울특별시 동작구 흑석로 8-1(상도1동) [신고일] 2024년 01월 19일 [신고인] 자녀 박강인 [신고관서] 서울특별시 동작구 흑석동 [송부일] 2024년 01년 19일 [송부자] 서울특별시 동작구 흑석동장 [처리관서] 서울특별시 동작구

위 증명서는 가족관계등록부의 기록사항과 틀림없음을 증명합니다.

2024년 05월 18일

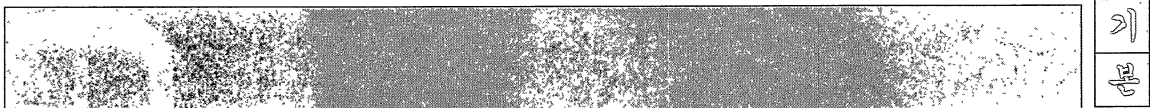
전산정보중앙관리소 전산운영책임관 김정운



※ 위 증명서는 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 제15조제3항에 따른 등록사항을 현출한 일반증명서입니다.

발급시각 : 14시 31분

신청인 : 박강인



해제통지서

발신인 박소유

서울 동작구 흑석로 8-1(상도1동)

수신인 이중권

서울 서초구 서초대로 110(서초동)

1. 귀하의 댁내 두루 평안하시길 기원합니다.
2. 님이 아니라, 본인은 2023. 11. 30. 귀하와 서울 동작구 흑석동 100번지 대지 320㎡에 대해서 대금 9억 원에 매매계약을 체결한 매도인입니다.
3. 귀하도 아시겠지만 흑석동의 땅값은 가파르게 오르고 있습니다. 이런 상황에서 제가 너무 성급하게 위 토지를 판 것 같은 느낌을 지울 수가 없습니다. 이에 귀하가 지급한 계약금의 2배를 상환하면서 매매계약을 해제하고자 합니다. 본 해제통지서를 수령하시는 즉시 저에게 귀하의 은행계좌를 알려주시면 위 금액을 송금해드리겠습니다.
4. 갑작스럽게 이렇게 매매계약을 해제하게 되어 미안하게 생각합니다. 하지만 저도 계약금 상당의 손해를 입는 상황이니 부디 헤량하여 주시기 바랍니다.

2023. 12. 7.

박 소 유 (인)



본 우편물은 2023-12-7

제3490호에 의하여

내용증명우편물로 발송하였음을 증명함

서울동작우체국장

해제통지서에 대한 답신

발신인 이중권

서울 서초구 서초대로 110(서초동)

수신인 박소유

서울 동작구 흑석로 8-1(상도1동)

1. 귀하가 보낸 해제통지서는 2023. 12. 8. 잘 받아보았습니다. 그러나 본인은 귀하의 해제통지를 수용할 수 없습니다.
2. 먼저, 매매계약서에 기재된 특약사항(제1항)에 의하면 본인이 지급하는 계약금은 위약금이지 위 계약을 해제할 수 있는 해약금이 될 수 없습니다. 귀하는 위 돈을 입금할 본인의 계좌번호를 알려달라고 요청하셨지만, 본인은 계좌번호를 알려줄 의사가 없습니다.
3. 매매계약을 성실히 이행해주십시오. 그것이 귀하가 본인에게 약속한 내용입니다. 더 이상 불미스러운 일이 없기를 바랍니다.

2023. 12. 9.

이 중 권 (인)



본 우편물은 2023-12-9

제5621호에 의하여

내용증명우편물로 발송하였음을 증명함

서울서초우체국장

이행최고에 대한 답신

발신인 1. 박강인

2. 박호균

서울 동작구 흑석로 8-1(상도1동)

수신인 이중권

서울 서초구 서초대로 110(서초동)

1. 귀하가 박소유님에게 보낸 이행최고서는 2024. 3. 10. 잘 받아보았습니다. 박소유님은 2024. 1. 15. 지병으로 돌아가셨고, 발신인들은 박소유님의 상속인입니다.
2. 발신인들은 박소유님과 같은 집에서 생활하고 있었기 때문에 작년 말에 박소유님으로부터 귀하와 체결한 매매계약에 대해서 대창의 내용을 들은 바가 있습니다. 귀하가 최근에 보내주신 이행최고서를 읽어본 뒤 매매계약과 관련하여 집에 있던 여러 서류들을 살펴보고 지인들에게 물어보았는데, 위 매매계약은 적법하게 해제되어 발신인들이 귀하에게 흑석동 토지를 이전해줄 필요가 없다는 결론에 이르렀습니다. 그 이유는 귀하가 매매계약 체결일에 박소유님께 지급한 1억 원은 해약금이고, 이에 기하여 박소유님이 해제통지를 하고 또한 위 돈의 배액인 2억 원을 공탁했기 때문입니다.
3. 만에 하나 위 매매계약이 유지된다고 하더라도 귀하는 아직까지 잔금을 지급하지 않았고, 귀하의 채권자인 최진수가 소유권이전등기청구권 가압류를 하였으므로 현 상태에서는 귀하의 요구에 응할 수 없습니다.

2024. 3. 27.

박강인 (인)

박호균 (인)



본 우편물은 2024-3-27

제2371호에 의하여

내용증명우편물로 발송하였음을 증명함

서울동작우체국장

서울중앙지방법원 결 정

사 건 2023카단32476 소유권이전등기청구권 가압류
채 권 자 최진수
서울 노원구 동일로 1380(상계동)
채 무 자 이증권
서울 서초구 서초대로 110(서초동)
제3채무자 박소유
서울 동작구 흑석로 8-1(상도1동)

주 문

채무자의 제3채무자에 대한 별지 목록 기재 부동산에 관한 2023. 11. 30. 매매를
원인으로 한 소유권이전등기청구권을 가압류한다.

제3채무자는 채무자에게 위 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행하여서는
아니된다.

채무자는 다음 청구금액을 공탁하고 가압류의 집행정지 또는 그 취소를 신청할 수
있다.

청구채권의 내용 2022. 6. 1.자 대여금

청구금액 8,000만 원

이 유

이 사건 부동산 소유권이전등기청구권 가압류신청은 이유 있으므로 담보로 별지 첨
부의 지급보증위탁계약을 체결한 문서를 제출받고 주문과 같이 결정한다.

(공탁보증보험증권의 첨부는 생략함)

2023. 12. 23.

판사 노 형 식

정본입니다

2023. 12. 24.

법원주사 주지훈

서울중앙
지방법원
법원주사

목 록

서울 동작구 흑석동 100 대 320㎡. 끝.

=====

송 달 증 명 원

귀원 2023카단32476 소유권이전등기청구권 가압류 사건에 관한 2023. 12. 23. 자가압류결정정본이 2023. 12. 27. 제3채무자에게 송달되었음을 증명하여 주시기 바랍니다.

2024. 1. 10.

박 소 유 (인)

위 증명합니다.

2024년 1월 10일

서울중앙지방법원

법원주사 박 동 수

서울중앙
지방법원
법원주사

차 용 증

이중권 귀하

본인은 금일 귀하로부터 금 1억 원(100,000,000원)을 무이자로 차용하였습니다. 귀하가 위 차용금의 반환을 요청하는 즉시 이를 반환하겠으며, 반환이 지연될 경우에는 반환 요청을 받은 다음 날부터 연 10%의 지연이자도 지급하겠습니다.

2022. 4. 5.

차용인 강채만 (인)

주민번호 630921-1948021

서울시 성동구 상원길 59, 101동 203호(성수동 1가,
쌍용아파트)

사 실 확 인 서

1. 본인은 2022년 4월 5일 이중권님(670311-1036692)으로부터 금 1억 원 (100,000,000원)을 무이자로 차용한 강채만입니다. 당시 차용금의 반환날짜를 별도로 정하지는 않았고, 이중권님이 반환을 요청하면 그때 반환하되, 반환이 지체될 경우에는 연 10%의 지연이자를 지급하기로 약정하였습니다.
2. 본인은 2022. 11. 30. 이중권님으로부터 전화로 위 차용금의 반환을 요청받은 사실이 있으나, 본인의 사정이 여의치 아니하여 차용금을 전혀 반환하지 못하고 있던 중에 2023. 11. 30. 이중권님이 박소유로부터 흑석동 소재 토지를 매수하는 계약을 체결하면서 본인에 대한 대여금 및 그때까지 발생한 지연이자 채권(1억 1,000만 원)을 박소유에게 양도하였습니다(그 매매계약 당시 제가 동석을 하였습니다). 하지만 그 이후 본인은 박소유에게도 차용금 및 지연이자를 전혀 지급하지 않았습니다.
3. 이상의 내용은 모두 사실입니다.

2024. 5. 30.

차용인 강채만 (인)

주민번호 630921-1948021

서울시 성동구 상원길 59, 101동 203호(성수동 1가,
쌍용아파트)

賣 買 契 約 書

매도인[이중권]과 매수인[김효원]은 아래 토지에 관하여 다음과 같이 합의하여 매매계약을 체결한다.

1. 부동산의 표시

소재지	서울 강남구 일원본동 447
용도	대지 421㎡

2. 계약내용

제1조 (매매대금) 위 부동산매매에 있어 매수인은 매매대금을 아래와 같이 지급함.

매매대금	금 11億 원정 ₩ 1,100,000,000 원
계약금	₩ 100,000,000원정으로 정하고
중도금	₩300,000,000원정은 2024년 4월 2일 지급하며
잔금	₩700,000,000원정은 2024년 5월 2일 지급함.

제2조 (동시이행 의무) 매도인은 매수인으로부터 매매 잔금을 수령함과 동시에, 매수인에게 소유권 이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 이전등기신청에 협력하여야 하며 또한 위 부동산을 인도하여야 한다.

제3조 (해제권 등) 매수인이 매도인에게 중도금 지불 전에는, 매도인은 계약금의 배액을 상환하고 이 계약을 해제할 수 있으며, 매수인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

특약:

1. 중도금은 이중권의 계좌인 금빛은행 11006823432로 입금한다.
2. 잔금지급과 이전등기에 필요한 서류의 교부는 잔금 지급일 오전 11시에 중개사무소(서울 강남구 일원로 5길 47 대박부동산)에서 한다.
3. 매도인은 잔금지급을 받음과 동시에 매매부동산에 설정된 근저당권설정등기를 말소하며, 이를 위약할 시에는 매수인에게 2억 원을 변상한다.

계약 당일 계약금 100,000,000원을 지급받았음을 확인함. 이중권 (인)

2024년 3월 2일

매도인	성명	이중권 (인)	주민등록번호	670311-1036692
	주소	서울 서초구 서초대로 110(서초동)	전화	
매수인	성명	김효원 (인)	주민등록번호	701109-2031968
	주소	서울 광진구 능동로 28, 301동 807호(자양동, 양아파트)	전화	
입회인 공인중개사	성명	오공인 (인)	주민등록번호	580611-1354267
	주소	서울 강남구 일원로 5길 47 대박부동산	전화	

등기사항전부증명서 (말소사항 포함) - 토지 [제출용]

[토지] 서울특별시 강남구 일원본동 447

고유번호 1151-1986-142554

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1997년 4월 12일	서울특별시 강남구 일원본동 447	대	421㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1997년 12월 14일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)					
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항	
1 (전 5)	소유권이전	1989년 3월 18일 제1952호	1989년 1월 18일 매매	소유자 이중권 670311-1036692 서울특별시 서초구 서초동 125	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1997년 12월 14일 전산이기
2	소유권이전	2024년 5월 21일 제3296호	2024년 3월 21일 매매	소유자 김효원 701109-2031968 서울특별시 광진구 능동로 28, 301동 807호(자양동, 자양아파트)	

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)					
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항	
1	근저당권설정	2018년 4월 5일 제8057호	2018년 4월 5일 설정계약	채권최고액 금 300,000,000원 채무자 이중권 근저당권자 김성수 610218-1034721 서울 서초구 방배로 6(방배동)	

수수료 1,000원 영수함

관할등기소 서울중앙지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.

서기 2024년 5월 29일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관



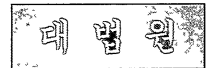
*실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함. *등기기록에 기록된 사항이 없는 갑구 또는 을구는 생략함.

*증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일로부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 1248923478945283671893408293902344 1/1

발급확인번호 BAIK-VPTF-3694 발행일 2024/05/29



차 용 증 서

김성수 귀하

주민등록번호 610218-1034721

주소 서울 서초구 방배로 6(방배동)

채무자 이종권(대일건축자재)

주민등록번호 670311-1036692

주소 서울 서초구 서초대로 110(서초동)

1. 채무자는 금일 김성수님으로부터 2억 원(200,000,000원)을 차용하였습니다.
2. 채무자는 위 원금에 대하여 이자를 연 15%로 하여, 2018. 3. 31.에 원금 및 이자를 변제하기로 약정합니다.

2017. 4. 1.

채무자 이종권 (인)

말소등기요청서

발신인 이중권

서울 서초구 서초대로 110(서초동)

수신인 김성수

서울 송파구 백제고분로 6길 87, 103동 801호(잠실동, 장미아파트)

1. 안녕하십니까.
2. 5월 초에 본인이 일원본동 땅에 대한 근저당권 등기와 관련하여 귀하에게 구두로 말소를 위한 협조를 구하였으나 아직 말소가 되지 않은 점 유감스럽게 생각하며, 이에 본인은 정식으로 귀하에게 위 근저당권 등기의 말소를 요청드리고자 본 내용증명을 보냅니다.
3. 본인은 건축자재 판매점의 운영자금 마련을 위해 2017. 4. 1. 귀하로부터 2억 원을 변제기 2018. 3. 31. 이율 연 15%로 정하여 차용하였고, 2018. 4. 5. 위 차용금채무를 담보하기 위하여 본인 소유의 일원본동 땅에 대하여 귀하 명의로 근저당권설정등기를 마쳐주었습니다.
4. 본인은 변제기인 2018. 3. 31.에 이자 전액과 원금 중 1억 원을 귀하에게 지급하였습니다.
5. 본인이 원금 중 1억 원을 상환하지 않은 것은 사실이나, 그 대여금 채무는 현재 소멸시효가 완성되었습니다. 그러므로 귀하 명의의 근저당권설정등기를 말소해주셔야 합니다. 이를 말소해주시지 않는다면 본인은 부득이하게 말소를 위한 소송을 제기할 수밖에 없으며, 그로 인한 비용은 귀하가 부담하시게 됨을 미리 알려드립니다.

2024. 5. 25.

이 중 권 (인)



본 우편물은 2024-5-25

제1026호에 의하여

내용증명우편물로 발송하였음을 증명함

서울서초우체국장

답 변 서

발신인 김성수[서울 송파구 백제고분로 6길 87, 103동 801호(잠실동, 장미아파트)]

수신인 이증권[서울 서초구 서초대로 110(서초동)]

1. 귀하의 2024. 5. 25.자 최고서는 잘 받았습니다.
2. 귀하가 인정하고 있듯이, 저는 귀하의 건축자재 판매점의 영업자금으로 2억 원을 빌려드렸는데, 귀하는 변제기에 이자 전액과 원금 1억 원만을 변제하고, 나머지 원금 1억 원과 그 지연이자를 전혀 지급하지 않고 있습니다. 심지어 귀하는 2022. 5.경 위 1억 원의 대여금채무의 소멸시효가 완성되었다는 이유로 본인을 상대로 근저당권설정등기의 말소등기청구소송(서울중앙지방법원 2022가단7359호)을 제기하였습니다.
3. 하지만 본인은 2022. 6.경 그 소송의 1심 법원에 답변서를 제출하면서 적극적으로 응소하여 본인의 대여금채권은 아직 소멸시효가 완성되지 않아 여전히 유효하게 존재한다는 주장을 하였고, 1심 법원은 소 각하판결을 선고하였습니다. 그 후 귀하가 항소를 하였지만 2023. 7. 3. 소 취하서를 제출하였고, 저는 같은 날 그 소 취하에 동의를 하였습니다.
4. 따라서 본안에 대한 적극적인 응소행위가 있었던 이상 위 대여금채권은 위 소 취하로 소송이 종료된 때로부터 소멸시효가 다시 진행하므로 귀하의 소멸시효 완성 주장은 터무니없다 할 것입니다. 더구나 본인 명의로 근저당권등기가 종료되어 있는 동안에는 소멸시효가 계속 중단된다는 지인 변호사의 의견도 들었습니다.
5. 본인은 2024. 2. 1. 귀하에게 문자메시지를 보내 대여금과 지연이자를 빨리 지급 하라고 독촉하였으나 귀하는 한 푼도 지급하지 않았습니다. 그런데도 귀하가 끝내 본인을 상대로 근저당권등기의 말소를 구하는 소송을 재차 제기한다면 이는 채소금지의 원칙에 반하는 행위로써 패소를 면치 못할 것입니다.

2024. 5. 28.



김 성 수 (인)

본 우편물은 2024-5-28

제1037호에 의하여

내용증명우편물로 발송하였음을 증명함

서울송파우체국장

소 장

원 고 이 중 권

서울 서초구 서초대로 110(서초동)

피 고 김 성 수

서울 서초구 방배로 6(방배동)

근저당권설정등기말소등기 청구의 소

청 구 취 지

1. 피고는 원고에게 서울 강남구 일원본동 447 대 421㎡에 관하여 서울중앙지방법원 2018. 4. 5. 접수 제8057호로 마친 근저당권설정등기를 말소하라.
 2. 소송비용은 피고가 부담한다.
- 라는 판결을 구합니다.

청 구 원 인

1. 원고는 2017. 4. 1. 피고로부터 2억 원을 차용하고, 그 채무 담보를 위해 원고 소유의 청구취지 기재 토지에 관하여 피고 앞으로 청구취지 기재 근저당권설정등기를 마쳐주었습니다.
2. 그러나 피고의 위 대여금채권은 시효완성으로 소멸하였으므로 피고는 위 근저당권설정등기를 말소할 의무가 있습니다.
3. 이에 위 근저당권설정등기의 말소를 구하고자 이 사건 소 제기에 이르렀습니다.

(이하 생략)

2022. 5. 7.



원 고 이 중 권 (인)

서울중앙지방법원 귀중

답 변 서

사 건 2022가단7359 근저당권설정등기말소등기
원 고 이증권
피 고 김성수

위 사건에 관하여 피고는 다음과 같이 답변합니다.

청구취지에 대한 답변

1. 원고의 청구를 기각한다.
 2. 소송비용은 원고가 부담한다.
- 라는 판결을 구합니다.

청구원인에 대한 답변

1. 원고는 2017. 4. 1. 피고로부터 2억 원을 차용하고, 그 채무 담보를 위해 원고 소유의 일원본동 소재 토지에 관하여 피고 앞으로 근저당권설정등기를 마쳐주었다고 주장하였는바, 이를 피고의 이익으로 원용합니다.
2. 원고는 위 근저당권설정등기의 피담보채권이 시효완성으로 소멸하였다고 주장합니다. 그러나 이는 타당하지 않습니다. 피고의 위 대여금채권의 소멸시효기간은 10년인데 변제기인 2018. 3. 31.로부터 아직 10년이 경과하지 않았기 때문입니다.
3. 따라서 위 근저당권설정등기의 피담보채권은 아직도 유효하게 존재하므로 원고의 피고에 대한 위 등기의 말소등기청구는 타당하지 않습니다. 그러므로 원고의 청구를 기각하여 주시기 바랍니다.



(이하 생략)

2022. 6. 1.

피 고 김 성 수 (인)

서울중앙지방법원 제10민사단독 귀중

서울중앙지방법원

판 결

사 건 2022가단7359 근저당권설정등기말소등기
원 고 이중권
서울 서초구 서초대로 110(서초동)
피 고 김성수
서울 서초구 방배로 6(방배동)
판결선고 2022. 6. 7.

주 문

1. 이 사건 소를 각하한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 서울 강남구 일원본동 447 대 421㎡에 관하여 서울중앙지방법원 등기국 2018. 4. 5. 접수 제8057호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

원고가 이 사건 소장에 법률의 규정에 따른 인지를 붙이지 않았고, 이 법원의 2022. 5. 20. 자 보정명령을 2022. 5. 23. 송달받고도 위 보정명령에서 정한 기간을 지나 현재까지 인지를 보정하지 않은 사실은 기록상 명백하다.

따라서 이 사건 소는 부적법하고 그 흠을 보정할 수 없으므로 민사소송법 제219조에 따라 변론 없이 각하하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

등본입니다.

2024. 5. 24.
법원주사 이재훈

서울중앙
지방법원
법원주사

판 사 김 상 협 _____

부동산임대차계약서

부동산의 표시 : 서울특별시 강서구 등촌동 14-35번지

철근콘크리트구조 콘크리트벽 2층 근린생활시설 중 층 150㎡

제1조 위 부동산을 임대차함에 있어 임대인과 임차인은 쌍방 합의하에 아래 각 조항과 같은 조건으로 계약한다.

보증금	삼천만원 (30,000,000)원	월세 금액	삼백만원 (3,000,000)원(매월 말일 후불)
계약금	일금 ————— 원정을 계약당일 임대인에게 지불하고		
중도금	일금 ————— 원정을 ——— 년 ——— 월 ——— 일 지불하고		
잔액금	일금 30,000,000 원정을 2019년 5월 1일 소개인 임화하에 지불기로 함. 위 금액을 전액 수령함. 2019. 5. 1. 김주성 ①		

제2조 부동산은 2019년 5월 1일 인도하기로 한다.

제3조 임대기간은 2019년 5월 1일부터 2024년 4월 30일까지로 한다.

제4조 임차인은 이 계약으로 인한 권리를 타에 양도, 전대할 수 없다.

특약사항 : 임대인은 임차인이 천장에 냉난방기를 설치하는 것을 허락한다.

위 계약조건을 틀림없이 지키기 위하여 본 계약서를 2부 작성하여 각자 1부씩 보관한다.

2019년 5월 1일

임대인	주소	서울특별시 영등포구 여의나루로 77-1(여의도동)		
	성명	김 주 성 (인)	주민등록번호	550312-1952191
임차인	주소	서울특별시 종로구 자하문로38길 4, 2동 201호(청운동, 엘빌라)		
	성명	마 재 상 (인)	주민등록번호	690809-1852871

사 업 자 등 록 증

(일반과세자)

등록번호 : 107-36-80201

상 호 : 고향설렁탕

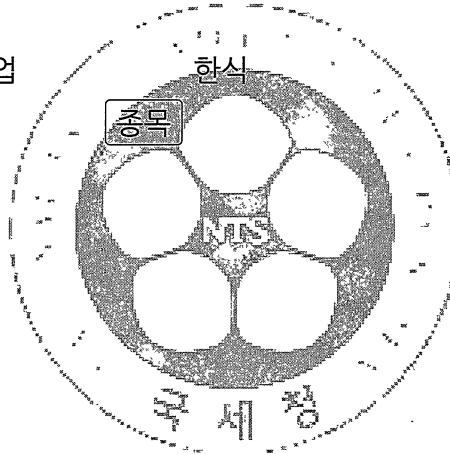
성 명 : 마재상 생 년 월 일 : 1969년 08월 09일

개업 연월일 : 2019년 5월 1일

사업장소재지 : 서울 강서구 양천로 424

사업의 종류 : 음식점업

업태



교 부 사 유 : 신규

공동 사업자 :

사업자단위과세 적용사업자 여부: 여() 부(☒)

2019년 5월 1일

강서세무서장



등기사항전부증명서 (말소사항 포함) - 건물 [제출용]

[건물] 서울 강서구 등촌동 14-35

고유번호 1151-1980-145537

【 표 제 부 】 (건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번	건물내역	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1985년 2월 12일	서울 강서구 등촌동 14-35 [도로명주소] 서울 강서구 양천로 424	철근콘크리트구조 콘크리트 지붕 2층 근린생활시설 1층 150㎡ 2층 150㎡. 끝.	부동산등기법 제177 조의 6 제1항의 규 정에 의하여 1999년 06월 23일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항
1 (전 4)	소유권이전	1999년 5월 9일 제1954호	1999년 3월 9일 매매	소유자 김주성 550312-1952191 서울특별시 영등포구 여의도동 37 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 06월 23일 전산이기
2	소유권이전	2023년 12월 1일 제2981호	2023년 10월 29일 매매	소유자 이중권 670311-1036692 서울특별시 서초구 서초대로 110(서초동) 거래가액 금 1,900,000,000원

----- 이 하 여 백 -----

수수료 1,000원 영수함

관할등기소 서울남부지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.

서기 2024년 5월 22일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관



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

*증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

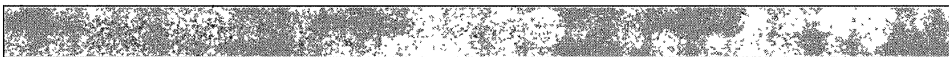
[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일로부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 1239923478945283671893408293902891

1/1

발급확인번호 BAIK-VPTF-3319

발행일 2024/05/22



해지통지서

발신인 이중권

서울 서초구 서초대로 110(서초동)

수신인 마재상

서울특별시 종로구 자하문로38길 4, 2동 201호(청운동, 엘빌라)

1. 안녕하세요. 저는 귀하가 임차하여 사용하고 있는 서울 강서구 등촌동 14-35 소재 건물의 소유자입니다. 제가 위 건물을 매수할 당시에 귀하가 위 건물 1층의 임대료를 연체하고 있다는 사실을 매도인으로부터 들어서 알고 있었습디다만, 제가 위 건물을 매수한 이후에도 임대료가 연체되고 있는 것에 대해서는 가만히 두고 볼 수만은 없는 입장입니다. 이에 저는 귀하의 차임연체를 이유로 임대차계약을 해지하는 바입니다.
2. 귀하가 연체한 차임은 2023. 6.부터 2024. 3.까지 총 3,000만 원(300만 원 × 10개월)에 이르고, 이는 임대차보증금 3,000만 원에서 모두 공제되므로 제가 귀하에게 반환할 임대차보증금은 존재하지 않습니다. 그러니 본 해지통지서를 수령하는 즉시 임차건물을 원상회복하여 저에게 인도하여 주시기 바랍니다.

2024. 3. 31.

이 중 권 (인)



본 우편물은 2024-3-31

제793호에 의하여

내용증명우편물로 발송하였음을 증명함

서울서초우체국장

해지통지서에 대한 답변

발신인 마재상

서울특별시 종로구 자하문로38길 4, 2동 201호(청운동, 엘빌라)

수신인 이중권

서울 서초구 서초대로 110(서초동)

귀하가 보낸 해지통지서는 2024. 4. 1. 잘 수령하였습니다. 우선 차임이 계속 연체된 점 죄송하게 생각합니다. 저는 귀하의 해지통지서를 받고 나서 2024. 4. 1. 폐업신고를 하고 임대차 목적물인 상가 1층 출입문에 자물쇠를 채워 문을 잠갔으며, 그 이후로는 식당영업을 하지 않고 있습니다.

임대차계약이 해지되었으니 저도 다음과 같은 사항을 요청드립니다.

1. 저는 임대차보증금 3,000만 원을 지급받기 전까지 상가 1층을 인도해드릴 수 없습니다. 귀하가 제가 연체한 차임액 3,000만 원이 전부 임대차보증금에서 공제된다고 주장하시지만, 제가 알기로는 귀하가 상가건물의 소유권을 이전받기 전에 발생한 연체차임채권을 별도로 양도받은 바 없으므로 위 연체차임은 임대차보증금에서 공제될 수 없고, 귀하가 위 건물의 소유권을 이전 받은 후에 발생한 연체차임채권에 대해서도 박만호가 압류 및 추심명령을 받았기 때문에 이 역시 임대차보증금에서 공제될 수 없습니다. 그러니 저에게 임대차보증금 3,000만 원 전액을 반환하셔야 합니다.

2. 저는 설렁탕 가게를 경영하기 위해 상가 1층에 입주할 때 1,000만 원을 들여 온돌마루를 설치하였는데, 위 비용을 받기 전에는 상가 1층을 인도해드릴 수 없습니다.

3. 그리고 저는 전 임대인 김주성씨의 동의를 받아 상가 1층 천장에 1,200만 원을 들여 냉난방기를 설치하였습니다. 위 냉난방기는 위 상가 1층이 어떠한 용도로 사용되든 간에 필수적으로 요구되는 시설에 해당합니다. 위 시설에 대하여 부속물매수청구권을 행사하오니 그 매매대금을 지급해주시기 바라며, 위 매매대금이 지급되기 전까지는 상가 1층을 인도해드릴 수 없다는 점을 알려드립니다.

[첨부] 압류 및 추심명령 1부, 견적서 각 1부



2024. 4. 5.

마 재 상 (인)

본 우편물은 2024-4-5

제1151호에 의하여

내용증명우편물로 발송하였음을 증명함
서울중앙지방법원

서울중앙지방법원 결정

사 건 2023타기471 채권압류 및 추심
채 권 자 박만호
서울 강남구 선릉로 19, 101동 201호(역삼동, 한샘빌라)
채 무 자 이중권
서울 서초구 서초대로 110(서초동)
제3채무자 마재상
서울 종로구 자하문로38길 4, 2동 201호(청운동, 엘빌라)

주 문

채무자의 제3채무자에 대한 별지 기재 채권을 압류한다.
채무자는 위 채권의 처분과 영수를 하여서는 아니 된다.
제3채무자는 채무자에 대하여 위 채권을 지급하여서는 아니 된다.
채권자는 위 압류한 채권을 추심할 수 있다.

청 구 금 액

금 30,000,000원

이 유

채권자가 위 청구금액을 변제받기 위하여 이 법원 2022. 11. 15. 자 2022차8910호 집행력 있는 지급명령 정본에 기하여 한 이 사건 신청은 이유 있으므로 주문과 같이 결정한다.

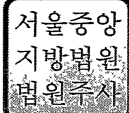
2023. 12. 5.

사법보좌관 노 주 호

정본입니다

2023. 12. 6.

법원주사 김용주



압류할 채권의 표시

채무자가 서울 강서구 등촌동 14-35(도로명주소 서울 강서구 양천로 424)
지상 철근콘크리트구조 콘크리트지붕 2층 근린생활시설 1층 150㎡, 2층 150
㎡ 중 1층 150㎡에 관한 2019. 5. 1. 자 임대차계약에 기하여 제3채무자에
대하여 가지는 차임 채권 중 청구금액에 이르기까지의 금원. 끝.

견 적 서

마재상 귀하
(서울 강서구 양천로 424 고향설령탕)

공사내용 : (1) 온돌마루

(2) 천장의 냉난방기

공사대금 : (1)의 시설 공사비용 1,000만 원

(2)의 시설 공사비용 1,200만 원

현재 가치 산정 : (1)의 시설 500만 원

(2)의 시설 700만 원

공사대금 산정내역표 : 생략

2024. 4. 3.

쭈디자인 박호성 (인)

매매대금 지급약정서

매도인 오태식

서울 구로구 가마산로 271, 302동 301호(구로동, 진영빌라)

매수인 강익수

서울 동대문구 하정로2길 6, 가동 402호(신설동, 하정빌라)

1. 매수인 강익수는 2023. 6. 30. 매도인 오태식으로부터 가구 일체(3단서랍장 50개, 4단서랍장 50개, 5단서랍장 100개, 이불장 800mm 20개, 이불장 1,200mm 30개)를 인도받았다.
2. 매수인 강익수는 위 가구대금 6,000만 원을 2023. 8. 31.까지 지급하고, 이를 위반한 경우에는 월 1%의 지연손해금을 지급한다.
3. 매도인 오태식은 위 가구대금채권을 타인에게 양도할 수 없다.

2023년 6월 30일

매도인 오 태 식 (인)

매수인 강 익 수 (인)

서울중앙지방법원 결정

사 건 2023타채954 채권압류 및 전부명령
채 권 자 이중권
서울 서초구 서초대로 110(서초동)
채 무 자 오태식
서울 구로구 가마산로 271, 302동 301호(구로동, 진영빌라)
제3채무자 강익수
서울 동대문구 하정로2길 6, 가동 402호(신설동, 하정빌라)

주 문

채무자의 제3채무자에 대한 별지 기재 채권을 압류한다.
채무자는 위 채권의 처분과 영수를 하여서는 아니 된다.
제3채무자는 채무자에게 위 채권의 지급을 하여서는 아니 된다.
위 압류된 채권은 지급에 갈음하여 채권자에게 전부한다.

청 구 금 액

금 100,000,000원

이 유

채권자가 위 청구금액을 변제받기 위하여 이 법원 2023. 2. 20. 자 2023차1165호 집행력 있는 지급명령 정본에 기하여 한 이 사건 신청은 이유 있으므로 주문과 같이 결정한다.

2023. 7. 10.

사법보좌관 이 선 숙

정본입니다

2023. 7. 11.

법원주사 김주혁

서울중앙
지방법원
법원주사

압류할 채권의 표시

채무자가 2023. 6. 30. 자 매매대금지급약정서에 기하여 제3채무자에 대하여 가지는 물품대금 6,000만 원과 이에 대한 지연손해금. 끝.

송달 및 확정 증명원

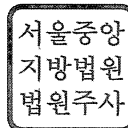
사 건 서울중앙지방법원 2023타채954 채권압류 및 전부명령
채 권 자 이증권
채 무 자 오태식
제3채무자 강익수
증명신청인 이증권

위 사건에 관하여 아래와 같이 송달 및 확정되었음을 증명합니다.

채무자 오태식 2023. 7. 19. 채권압류및전부명령정본 송달
제3채무자 강익수 2023. 7. 18. 채권압류및전부명령정본 송달
2023. 11. 27. 확정. 끝.

2023. 12. 2.

서울중앙지방법원
법원주사 박 주 원



최고서에 대한 답신

발신인 강익수

서울 동대문구 하정로2길 6, 가동 402호(신설동, 하정빌라)

수신인 이증권

서울 서초구 서초대로 110(서초동)

귀하가 전부명령에 기하여 전부금의 지급을 구하는 2023. 12. 6.자 최고서는 잘 받아 보았습니다.

그런데 위 전부명령은 다음과 같은 이유로 무효입니다.

첫째, 오테식 사장의 저에 대한 물품대금채권은 양도를 할 수 없도록 약정이 된 채권인데, 위 채권의 이전을 위한 전부명령은 위 약정에 위반된 것입니다. 제가 전부명령을 송달받은 직후 오테식 사장으로부터 듣기로는 귀하가 위 약정사실을 전부명령을 받기 전부터 이미 알고 있었다고 하므로 위 전부명령은 무효입니다.

둘째, 귀하의 오테식 사장에 대한 대여금채권과 관련하여 지급명령(서울중앙지방법원 2023차1165호)이 확정된 후인 2023. 5. 20. 귀하에게 그 채무 전액을 변제하였다고 오테식 사장으로부터 들었습니다. 따라서 이미 소멸한 위 대여금채권을 위한 전부명령은 무효입니다.

다만 전부명령이 무효가 아닐 것에 대비하여, 저의 오테식 사장에 대한 두 대여금채권을 자동채권으로 하여 귀하의 전부금채권에 대해 대등액에서 상계하는 바입니다. 저는 오테식 사장에게 2022. 6. 1.자 대여금과 2022. 11. 1.자 대여금을 갖고 있는데, 오테식 사장은 저에게 그 대여금을 일체 지급하지 않고 있는 상황입니다.

별첨 : 차용증 각 1부

2023. 12. 10.

강 익 수 (인)



본 우편물은 2023-12-10

제7121호에 의하여

내용증명우편물로 발송하였음을 증명함

서울동대문우체국장

차 용 증

대여자 : 강익수

서울 동대문구 하정로2길 6, 가동 402호(신설동, 하정빌라)

차용인 : 오태식

서울 구로구 가마산로 271, 302동 301호(구로동, 진영빌라)

금 액 : 금 40,000,000원

이 자 : 월 1%

변제기 : 2023. 7. 31.

차용인은 대여자로부터 위와 같이 차용하기로 하고 위 돈을 지급받았으며, 변제기에
확실히 변제하겠습니다.

2022. 6. 1.

차용인 오태식 (인)

차 용 증

오테익은 강익수로부터 추가로 10,000,000원을 무이자, 연제기 2023. 11. 30.로 정하여 차용합니다. 연제기에 확실히 변제하겠습니다.

2022. 11. 1.

오테익 (인)