

임대차계약서

박일채(이하 임대인이라 칭함)와 정서윤(이하 임차인이라 칭함)은 아래 임대차 물건에 대하여 아래와 같이 임대차계약을 체결함.

제1조(임대물건의 표시) : 하남시 대청로 21번길 7(신장동) 지상 1층 주택 157㎡

제2조(임대차기간) : 2021년 6월 1일부터 2023년 5월 31일까지 24개월

제3조(임대차보증금)

① 임대차보증금은 1억 원(W100,000,000), 월 차임은 100만 원으로 하고, 차임은 매월 말일 지급한다.

※ 임대차보증금은 임차인이 계약 당일 목적물을 인도받음과 동시에 지급완료하였음을 쌍방 확인함.

박일채 (인), 정서윤 (인)

② 임차인에게 임대료 연체, 기타 본 계약에 의한 채무의 불이행 또는 손해배상 채무가 있을 때는 임차인의 동의 없이 임대차보증금으로 충당할 수 있다.

제4조 (중·개축부분의 소유권귀속과 원상회복)

임차인이 임차주택을 중·개축하였을 때에는 임대인의 승낙 유무에 불구하고 그 부분은 임대인의 소유로 귀속되며, 임대인의 요구가 있는 경우 원상회복하여야 한다.

2021. 6. 1.

임대인 성 명 : 박일채 (인)

서울 서초구 양재로9, 301호(양재동, 양재빌라)

임차인 성 명 : 정서윤 (인)

하남시 위례중양로 10번길 3(학암동)

등기사항전부증명서 (말소사항 포함) - 건물 [제출용]

[토지] 경기도 하남시 신장2동 42-28

고유번호 1781-1017-501234

【 표 제 부 】 (건물의 표시)				
표시번호	접 수	소 재 지 번	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	1991년1월18일	경기도 하남시 신장2동 42-28 [도로명 주소] 경기도 하남시 대청로 21번길 7	철근콘크리트조 평슬래브 지붕 1층 주택 1층 157㎡	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	1971년1월18일 제1045호		소유자 박일채 501024-1***** 서울특별시 서초구 양재동 402-2, 301호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	전세권설정	2021년6월1일 제95817호	2021년6월1일 설정계약	전세금 금 100,000,000원 법 위 건물 전부 존속기간 2021년6월1일부터 2023년5월31일까지 전세권자 정서운(831025-2*****) 경기도 하남시 위례중양로 10번길 3(학암동)
1-2	전세권저당권 설정	2021년6월15일 제100023호	2021년6월15일 설정계약	채권최고액 금 100,000,000원 채무자 정서운 경기도 하남시 위례중양로 10번길 3(학암동) 근저당권자 이정호(790501-1*****) 서울특별시 중랑구 동일로 192(상봉동)

- 이 하 여 백 -

수수료 금 1,000원 영수함

관할등기소 수원지방법원 성남지원 하남등기소/ 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.

서기 2024년 8월 1일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관



*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.

발행번호 003184451233840281FKNOI514852WOG25769242022

1/1

발급확인번호 WFHGTR-CIJE-2848

발행일 2024/08/01



대 법 원

서울중앙지방법원

결 정

사 건 2023타채1980 채권압류 및 추심명령
채 권 자 이정호
서울 중랑구 동일로 192(상봉동)
채 무 자 정서운
하남시 대청로 21번길 7(신장 2동)
제3채무자 박일채
서울 강남구 논현로 9, 201호(논현동, 논현빌라)

주 문

1. 채무자의 제3채무자에 대한 별지 기재 채권을 압류한다.
2. 제3채무자는 채무자에게 위 채권에 관한 지급을 하여서는 아니 된다.
3. 채무자는 위 채권의 처분과 영수를 하여서는 아니 된다.
4. 위 압류된 채권은 채권자가 추심할 수 있다.

청구금액

금 100,000,000원

이 유

채권자는 별지 목록 기재 전세권에 관한 근저당권자로서 위 전세권의 기간종료에 따른 물상대위권을 행사하기 위하여 민사집행법 제273조에 의하여 담보권의 존재를 증명하는 서류를 집행법원에 제출하였으므로 주문과 같이 결정한다.

2023. 7. 1.

사법보좌관 박초록 (인)

정 본 입 니 다.
2023. 7. 1.
법원주사 송강원

서울중앙
지방법원
법원주사

별 지

금 100,000,000원

채무자(전세권자)가 아래 전세계약 종료에 따라 제3채무자(전세권설정자)에 대하여 가지는 전세금 반환채권 원금

전세목적물 : 하남시 대청로 21번길 7 지상 1층 주택

전세금 : 100,000,000원

전세기간 : 2021. 6. 1. - 2023. 5. 31. 끝.

송 달 증 명 원

사 건 서울중앙지방법원 2023타채1980 채권압류 및 추심명령

채 권 자 이정호

채 무 자 정서윤

제3채무자 박일채

증명신청인 박일채

위 사건에 관하여 아래와 같이 송달되었음을 증명합니다.

채무자 이정호 2023. 7. 10. 채권압류및추심명령정본 송달

제3채무자 박일채 2023. 7. 10. 채권압류및추심명령정본 송달. 끝.

내용증명

발신인 : 박일채

수신인 : 정서윤

1. 가내 평안을 빕니다. 다름이 아니라, 아시다시피 본인은 2021. 6. 1. 귀하와 하남시 대청로 21번길7 지상 1층 주택에 관하여 보증금 1억, 월 차임 100만 원, 임대차기간 2년으로 하는 임대차계약을 체결하고, 임대차보증금반환채권을 담보하기 위하여 귀하에게 전세권설정등기를 마쳐주었는데, 귀하는 아무런 이유없이 2022. 8.부터 2023. 5.까지의 차임을 지급하지 아니하였고, 위 임대차는 갹신이 없이 그대로 종료되었습니다.
2. 이처럼, 등기부상으로는 마치 귀하와 제가 전세계약을 체결한 것처럼 되어 있지만, 사실은 제가 귀하와 전세계약을 체결한 사실이 없다는 것을 귀하는 잘 알고 계실 것입니다. 당시에는 귀하가 당장 전입신고를 할 수 없다고 하면서 하도 부탁을 하여 사실과 달리 전세권등기를 해 주었고 나중에 제가 이정호에게 전세권자가 맞다고 통화까지 해주었지만 이는 사실과 전혀 다른 것임을 귀하 스스로 잘 알고 있을 것입니다.
3. 게다가, 얼마 전 이정호가 저에게 압류 및 추심명령을 보내왔기에 법률을 잘 아는 친구에게 물어보니, 보증금 1억 원에서 귀하가 연체한 10개월 간의 차임 합계 1천만 원을 공제한 나머지 9천만 원은 이정호에게 주면 된다고 하기에 저는 2023. 8. 15. 이정호에게 9천만 원을 지급하였습니다. 이렇게 전세금에 해당하는 임대차보증금도 모두 반환된 이상, 귀하는 조속히 위 전세권등기를 말소해 주어야 할 것입니다.
4. 귀하는 임대차기간 중 차임도 제대로 지급하지 않더니, 임대차가 끝나고 나서는 아무일 없었다는 듯 월 차임 상당의 금액을 내면서 부동산을 계속 점유하고 전세권등기도 말소해 주지 않고 있습니다. 귀하의 여러 사정을 고려하여 당장 인도 청구는 하지 않음테니, 이 내용증명을 받는 즉시 전세권부터 말소해 주시기 바랍니다.

2023. 10. 12.

박일채 (인)



본 우편물은 2023-10-12

제23681호에 의하여

내용증명우편물로 발송하였음을 증명함

서울강남우체국장

내용증명 회신

발신인 : 정서윤

수신인 : 박일채

1. 귀하가 보낸 2023. 10. 12.자 내용증명은 잘 받아보았습니다.
2. 귀하가 임대차기간 중 여러 모로 저를 배려해주신 점은 깊이 감사드리지만, 이번 내용증명에서 귀하가 말씀하시는 내용은 수긍하기 어렵습니다. 귀하는 전세계약을 체결한 적이 없으니 전세권을 말소해달라고 하는데, 분명히 저와 1억 원에 임대차계약을 체결한 다음 전세권을 설정해 줘 놓고 이제 와서 전세는 아니라고 하시니 조금 당황스럽습니다.
3. 그리고 귀하는 이정호에게 9천만 원을 지급했다고 하는데, 제가 경제사정이 어려워 차임을 제대로 지급하지 못한 것은 죄송하지만, 저는 사업상 이정호로부터 1억 원을 차용하면서 다른 재산이 없어서 위 전세권을 이정호에게 담보로 제공하였는데, 이정호가 1억 원을 전부 변제받기까지는 근저당권을 말소해줄 수 없다고 버티고 있어서 전세권을 바로 말소해드릴 수 없는 사정을 양해해 주시기 바랍니다. 저 또한 이정호에게 전세권근저당권의 말소를 청구할 방법이 있는지 알아보겠습니다.

2023. 10. 15.

정서윤 (인)



본 우편물은 2023-10-15
제18981호에 의하여
내용증명우편물로 발송하였음을 증명함
하남우체국장

내용증명

발신인 : 박일채

수신인 : 이정호

1. 안녕하십니까. 본인은 하남시 대청로 21번길 7 지상 1층 주택의 소유자입니다. 본인은 위 주택에 관하여 정서윤과 임대차계약을 체결하고 전세권설정등기를 마쳐주었는데, 최근 귀하가 위 전세권에 근저당권을 설정받았다면서 압류 및 추심명령을 보내 와 임대차보증금 중 연체차임을 제외한 9천만 원을 모두 변제한 사실이 있습니다.
2. 제가 압류 및 추심명령을 받고 귀하에게 돈을 지급하기는 하였으나, 법률을 잘 아는 제 친구에게 물어보니 그러한 경우 전세권설정등기는 실제 전세계약을 체결한 바도 없으므로 소위 통정허위표시로 무효여서 저는 전세권에 대해 아무런 책임을 지지 않아도 된다고 합니다.
3. 만에 하나 위 전세권이 유효하다고 하더라도, 앞서 말씀드린 바와 같이 전세금에 해당하는 임대차보증금이 모두 반환된 이상, 위 전세권등기는 말소되어야 할 것입니다.
4. 정서윤에게 문제를 해결해 달라고 수 차 요청하였으나 정서윤이 뚜렷한 해결책을 제시하지 못하고 있어 부득이 직접 연락을 취하게 되었으니, 정서윤과 상의하시어 조속한 시일 내에 제 부동산을 본래대로 깨끗이 돌려놓으시기 바랍니다.

2023. 10. 25.

박일채 (인)

본 우편물은 2023-10-25

제30176호에 의하여

내용증명우편물로 발송하였음을 증명함

서울강남우체국장



내용증명 회신

발신인 : 이정호

수신인 : 박일채

1. 귀하가 보낸 2023. 10. 25.자 내용증명은 잘 받아보았습니다.
2. 귀하는 정서윤과의 임대차관계를 이유로 전세권이 무효라고 주장하시는데, 저는 정서윤에게 1억 원을 대여하고 그 담보로 전세권에 근저당권을 설정하였을 뿐, 정서윤과 귀하와의 사이에 무슨 일이 있었는지는 전혀 알지 못하고 알 필요도 없습니다.
3. 귀하는 저에게 9천만 원을 지급해 주셨지만, 저는 분명히 부동산등기부에 전세금을 1억 원으로 하는 전세권설정등기가 설정되어 있는 것을 확인하고 근저당을 설정한 것이며, 제가 근저당을 설정할 당시 귀하에게 전화를 드려서 '정서윤이 위 부동산의 전세권자가 맞느냐'고 했을 때 귀하가 맞다고 확인해 주신 사실도 분명히 기억하실 것입니다.
4. 귀하도 나름의 사정이 있겠지만, 저 역시 오랫동안 알고 지냈던 친구 정서윤의 간곡한 부탁을 받고 10년간 모은 피같은 돈 1억 원을 대여해주었다가 돌려받지 못하고 있는 처지이기에 귀하의 어떠한 청구에도 응할 수 없습니다. 정서윤의 일은 정서윤과 해결하시고, 귀하의 사정을 생각하여 원금 1천만 원만을 청구하고자 하오니, 저에게 남은 1천만 원을 빨리 변제해 주시기 바랍니다.

2023. 11. 3.

이정호 (인)



본 우편물은 2023-11-3

제35210호에 의하여

내용증명우편물로 발송하였음을 증명함

서울중랑우체국장

등기사항전부증명서(말소사항 포함)-토지

[토지]인천광역시 남구 학익동 578-1

고유번호 2458-1980-562352

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1978년5월8일	인천광역시 남구 학익동 578-1	대	1,081㎡	-

【갑 구】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	1978년5월8일 제1213호		소유자 김갑생 340818-1***** 인천광역시 미추홀구 용현동 9-22
2	소유권이전	2019년7월15일 제15788호	2019년7월15일 매매	소유자 박일채 501024-1***** 서울특별시 서초구 양재로 9, 301호 (양재동, 양재빌라)

----- 이 하 여 백 -----

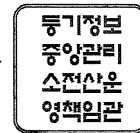
수수료 1,000원 영수함

관할등기소 인천지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.

서기 2024년 2월 3일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관



*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 위변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 981234451233840281FKNOI514852WOG25769242023 1/1 발급확인번호 WFGTR-CIJE-3749 발행일 2024/02/03



대 법 원

부동산매매계약서

매도인과 매수인은 합의 하에 다음과 같이 부동산 매매 계약을 체결한다.

1. 부동산의 표시:

인천 남구 학익동 578-1 대 1,081㎡

2. 계약 내용

제1조 매수인은 위 부동산을 대금 700,000,000원에 매수하되, 매매대금은 다음과 같이 지불하기로 한다.

계약금	금 7,000만 원을 계약 당시 지불한다.
중도금	금 2억 1천만 원을 2023년 11월 1일 지불한다.
잔금	금 4억 2천만 원을 2023년 12월 1일 지불한다.

제2조 매도인은 2023. 12. 1. 잔금과 상환으로 위 부동산을 매수인에게 인도한다.

제3조 매도인은 매매대금의 잔금을 수령함과 동시에 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 매수인에게 교부하여 소유권을 이전한다.

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

제5조 본 계약을 매도인이 위약시는 계약금의 배액을 변상하고, 매수인이 위약시는 계약금을 포기하고 반환 청구를 하지 않기로 한다.

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

2023년 10월 1일

3. 계약당사자 및 중개인의 인적사항

매도인	주 소	서울 강남구 논현로 9, 201호 (논현동, 논현빌라)					
	주민등록 번호	501024-1*****	성 명	박일채 (인)			
매수인	주 소	서울 용산구 장문로 201(동빙고동)					
	주민등록 번호	480711-1*****	성 명	김한성 (인)			
중개인	주 소	인천 남구 학익동 188		상호	삼일공인 중개사	신고번호	제2006호
	주민등록 번호	461205-1*****	성 명	최 상 영 (인) 032-3492-1407			

가	족
---	---

가족관계증명서

[폐쇄]

등록기준지	경기도 수원시 팔달구 인계동 240의 2
-------	------------------------

구 분	성 명	출생연월일	주민등록번호	성별	본
본 인	김한성(金漢成) 사망	1948년 07월 11일	480711-1010239	남	金海

가 족 사 항

구분	성 명	출생연월일	주민등록번호	성별	본
부	김유지(金有地) 사망	1927년 08월 12일	270812-1435828	남	金海
모	최길자(崔吉子) 사망	1929년 06월 24일	290624-2257390	여	慶州

배우자	이미자(李美子)	1951년 02월 07일	510207-2846277	여	全州
-----	----------	---------------	----------------	---	----

자녀	김미래(金美來)	1971년 02월 07일	710207-2957387	여	金海
자녀	김석래(金錫來)	1973년 06월 17일	730617-1859621	남	金海

위 가족관계증명서는 가족관계등록부의 기록사항과 틀림없음을 증명합니다.

2024년 04월 01일

경기도 수원시장



가족관계증명서

등록기준지	경기도 수원시 팔달구 인계동 240의 2
-------	------------------------

구 분	성 명	출생연월일	주민등록번호	성별	본
본 인	김미래(金美來)	1971년 02월 07일	710207-2957387	여	金海

가 족 사 항

구 분	성 명	출생연월일	주민등록번호	성별	본
부	김한성(金漢成) 사망	1948년 07월 11일	480711-1010239	남	金海
모	이미자(李美子)	1951년 02월 07일	510207-2846277	여	全州

위 가족관계증명서는 가족관계등록부의 기록사항과 틀림없음을 증명합니다.

2024년 04월 01일

서울특별시 서초구청



가족관계증명서

등록기준지	경기도 수원시 팔달구 인계동 240의 2
-------	------------------------

구 분	성 명	출생연월일	주민등록번호	성별	본
본 인	김석래(金錫來)	1973년 06월 17일	730617-1859621	남	金海

가 족 사 항

구 분	성 명	출생연월일	주민등록번호	성별	본
부	김한성(金漢成) 사망	1948년 07월 11일	480711-1010239	남	金海
모	이미자(李美子)	1951년 02월 07일	510207-2846277	여	全州

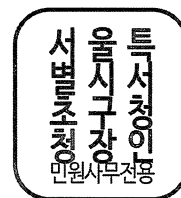
배우자	박혜정(朴惠貞)	1977년 08월 19일	770819-2385267	여	密陽
-----	----------	---------------	----------------	---	----

자녀	김아영(金娥英)	2002년 11월 02일	021102-4145214	여	金海
자녀	김준영(金俊營)	2004년 03월 22일	040322-3024541	남	金海

위 가족관계증명서는 가족관계등록부의 기록사항과 틀림없음을 증명합니다.

2024년 04월 01일

서울특별시 서초구청장



내용증명 (1)

발신인 : 박일채

수신인 : 이미자, 김미래, 김석래

1. 안녕하십니까. 장례는 잘 치르셨는지요. 다시 한번 삼가 고인의 명복을 빕니다.
2. 다름이 아니라 잘 아시는 바와 같이, 저는 한 동네 이웃으로 알고 지낸 김한성 씨에게 2023. 10. 1. 인천 남구 학익동 소재 토지를 매도하고 계약금과 중도금으로 2억 8천만 원을 지급받았습니다. 그런데 잔금 4억 2천만 원을 아직 지급받지 못한 상태에서 김한성 씨가 갑작스러운 심장마비로 사망하셨고, 슬픔에 잠겨있는 가족분들께 차마 돈을 달라고 독촉할 수 없어 그간 말씀을 못 드리고 있었습니다.
3. 여러모로 결례인 줄 알지만, 저도 김한성씨로부터 잔금을 지급받아 다른 부동산을 매입할 계획이 있던 차에 이런 일이 발생하여 금전적인 어려움을 겪고 있으니, 부디 양해하시어 조속히 남은 잔금 4억 2천만 원을 지급하여 주시기 바랍니다.

2024. 1. 20.

박일채 (인)



본 우편물은 2024-1-20

제1520호에 의하여

내용증명우편물로 발송하였음을 증명함

서울강남우체국장

내용증명 회신

발신인 : 이미자, 김미래, 김석래

수신인 : 박일채

1. 귀하가 보낸 2024. 1. 20. 자 내용증명은 잘 받아보았습니다.
2. 고인이 귀하와 매매계약을 체결한 사실은 잘 알고 있습니다. 고인은 잔금을 치르기 위해 2023. 12. 1. 귀하와 부동산에서 만나기로 하였고, 당시 고인의 배우자인 이미자가 고인과 함께 부동산에서 귀하를 만난 사실은 귀하가 더 잘 알고 계실 것입니다. 고인은 어렵게 마련한 돈을 모두 준비해 갔으나, 당시 귀하는 매매계약 체결 이후 부동산 시세가 많이 올랐는데 친구라서 너무 싸게 팔았으니 매도인에게 부과될 양도세도 매수인인 고인이 지급하는 것으로 해 달라고 계속 고집을 부리며 잔금을 수령하지 않으려고 하였습니다. 그래서 말씨름만 하다가 헤어지고, 고인은 다음 날인 2023. 12. 2.에도 귀하에게 빨리 잔금을 받아가라고 전화를 하였으나 전화를 받지도 않고 그 수령을 지체하여 김한성은 이 사건 매매계약을 해제하겠다는 의사를 명확히 통지하였습니다. 그런데 고인이 사망하자마자 아무 일도 없던 것처럼 잔금을 달라고 하니, 어떻게 세상이 이런 일이 있을 수 있는지 역시 사람은 믿을 것이 못 된다는 생각 뿐입니다.
3. 만에 하나 매매계약이 여전히 유효하다고 하더라도 고인의 자녀들은 모두 상속을 포기하였으니 자녀들인 김미래, 김석래에게는 아무런 책임이 없습니다. 대신 손자녀 2명이 있으니, 이미자는 손자녀들과 함께 그 중 1/3 지분에 대해서만 책임이 있습니다.
4. 그리고 이미자는 전에 귀하의 부인인 강혜주가 현재 귀하와 함께 거주하는 집의 임차보증금을 지급하는데 필요하다고 하여 1억 원을 대여한 사실이 있는데, 강혜주는 원금은 물론이고 이자 한 톨 변제한 적이 없습니다. 여기에 대해서는 귀하도 부부로서 책임을 져야 할 것이므로, 만일 제가 매매계약에 대해 책임을 져야 하는 부분이 있다면 위 1억 원의 대여금 채권과 상계한 나머지만 지급할 것입니다. 그리고 이 금액은 귀하가 양도세 등의 판소리 없이 인도를 마쳐주어야 지급할 것임도 명확히 해 둡니다.

2024. 2. 1.

이미자, 김미래, 김석래 (인)



본 우편물은 2024-2-1
제3521호에 의하여
내용증명우편물로 발송하였음을 증명함
서울용산우체국장

서울가정법원 심판

사 건 2023느단8272 상속포기

청 구 인 1. 김미래

서울 동작구 대방동 123-67 나노빌라 201호

2. 김석래

서울 양천구 목동 87-1 신목동타운 3동 201호

피 상 속 인 망 김한성

2023. 12. 5. 사망

최후주소 서울 용산구 장문로 201(동빙고동)

등록기준지 수원시 팔달구 인계동 240의 2

주 문

청구인들이 피상속인 망 김한성의 재산상속을 포기하는 2023. 12. 15.자 신고는 이를 수리한다.

이 유

이 사건 청구는 이유 있으므로, 주문과 같이 심판한다.

2023. 12. 20.

판 사 손 명 판

차용증

강혜주는 이미자로부터 아래와 같이 1억 원을 차용하고, 변제기일까지 이를 툄림없이 지급하겠습니다. 또한 위 돈은 주거지 임대차보증금을 지급하기 위한 것인바, 만일 이사를 가게 되면 이미자에게 그 사실을 반드시 알려주기로 약속합니다.

원 금 : 100,000,000원

변제기 : 2022. 12. 2.

이 자 : 연 5%

2021. 12. 2.

대여인 : 이미자 (인)

서울 용산구 장문로 201(동빙고동)

차용인 : 강혜주 (인)

서울 서초구 양재로 9, 301호(양재동)

내용증명 (2)

발신인 : 박일채

수신인 : 이미자, 김아영, 김준영

1. 보내주신 회신은 2024. 2. 15.에 잘 받아보았습니다.
2. 회신 내용 중 계약이 해제되었다는 부분과 관련하여, 이 사건 매매계약 이후 부동산 시세가 워낙 급등하였기 때문에 제가 일부 추가 금원을 지급해 달라는 요청과 함께 당장 잔금을 받지 않으려 한 사실과 김한성이 사망 전에 돈을 안 받는다는 이유로 매매계약을 해제한다는 내용증명을 보내어 2023. 12. 5. 이를 수령한 사실은 인정합니다. 그러나 오랫동안 알고 지낸 사이에 시세가 급등했으니 돈을 좀 더 줄 수 없냐고 요청하는게 그렇게 못할 일입니까? 저는 2023. 12. 1. 소유권이전등기에 필요한 서류를 모두 가지고 나갔는데, 제가 돈을 좀 더 줄 수 없냐는 말을 좀 했다고 김한성씨가 불같이 화를 내며 자리를 박차고 일어나기에 저 역시 '알겠다, 서류는 여기 있으니 욕심대로 소유권이전등기를 하든지 말든지 알아서 하라'고 하고 서류를 던지듯 건네주고 나온 사실이 있을 뿐입니다. 이후 기분이 나빠 며칠 전화를 받지 않은 것은 사실이지만, 저는 2023. 12. 1. 이미 소유권이전등기 서류를 다 전해주었고 매매계약을 이행하지 않겠다고 한 것도 아닌데, 잔금을 며칠 안 받았다고 해서 계약을 마음대로 해제할 수 있는 것은 아닙니다.
3. 그리고 제 아내인 강혜주가 빌린 돈을 저와 강혜주의 주거지 임대차보증금으로 사용한 것은 사실이지만, 이는 저와 법적으로 무관한 일입니다. 만일 저에게도 책임이 있다면 이미자씨는 왜 차용증을 받을 때 저에게 알리지 않았습니까? 고인과의 친분과 가족들의 슬픔을 생각하여 지금껏 기다려 준 것도 억울한데 이렇게 책임을 계속 회피하신다면 저 역시 법적인 조치를 취할 수 밖에 없음을 양지하시기 바랍니다.
4. 그리고 소유권이전등기서류에 필요한 모든 서류는 위와 같이 지난번 김한성 씨에게 분명히 주고 왔으니 알아서 하시고, 부동산 인도는 잔금을 지급받는 대로 해 주겠습니다.
5. 매매잔금을 지급해 달라는 내용을 이미자 씨와 자녀들에게도 이미 보낸 바 있으나 자녀들은 이미 상속을 포기했다는 답신을 받은바 손자녀들에게도 다시 내용증명을 보내니, 배우자나 자녀, 손자녀 누구든 적법한 상속인이 잔금을 지급해 주시기 바랍니다.



2024. 2. 15.

박일채 (인)

본 우편물은 2024-2-15

제8907호에 의하여

내용증명우편물로 발송하였음을 증명함

서울강남우체국장

등기사항전부증명서 (말소사항 포함) - 건물 [제출용]

[토지] 서울특별시 용산구 한남동 726-25

고유번호 3458-1980-562334

【 표 제 부 】 (건물의 표시)				
표시번호	접 수	소 재 지 번	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	1980년3월8일	서울특별시 용산구 한남동 726-25 [도로명 주소] 서울특별시 용산구 한남대로 36길 11	철근콘크리트조 평슬래브지붕 1층 주택 1층 241㎡	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	1980년3월8일 제3313호		소유자 이민국 591022-1***** 서울특별시 서초구 방배동 435
2	소유권이전	2018년3월5일 제8976호	2018년3월1일 매매	소유자 아렌텔공화국 145

- 이 하 여 백 -

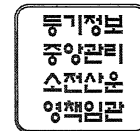
수수료 금 1,000원 영수함

관할등기소 서울서부지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.

서기 2024년 1월 9일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관



*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 위변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 993184451233840281FKNOI514852WOG25769242022 1/1 발급확인번호 WFHGTR-CIJE-2859 발행일 2024/01/09



대 법 원

등기사항전부증명서 (말소사항 포함) - 토지

[토지] 서울특별시 용산구 한남동 726-26

고유번호 3458-1980-562363

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1980년3월8일	서울특별시 용산구 한남동 726-26	대	396㎡	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	1980년3월8일 제3223호		소유자 이정은 650818-1***** 서울특별시 종로구 이화동 438
2	소유권이전	2020년3월15일 제35788호	2020년3월1일 매매	소유자 박일채 501024-1***** 서울특별시 서초구 양재로 9, 301호(양 재동, 양재빌라)

- 이 하 여 백 -

수수료 금 1,000원 영수함

관할등기소 서울서부지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.

서기 2024년 1월 9일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관

등기정보
중앙관리
소전산운
영책임관

*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.

발행번호 003184451233840281FKNOI514852WOG25769252024 1/1 발급확인번호 WFHGTR-CLJE-2878 발행일 2024/01/09



대 법 원

내용증명

발신인 아렌델공화국 주 대한민국 대사관

수신인 박일채, 서울 강남구 논현로 9, 201호(논현동, 논현빌라)

1. 두루 평안을 기원합니다.
2. 저는 아렌델공화국의 법률상 대표자인 법무부장관 크리스토프 비요르만(Kristoff Bjorgman)입니다.
3. 저희 대사관이 창고로 사용하고 있는 부지가 귀하의 소유라는 점을 유감으로 생각합니다. 저희 대사관은 귀하로부터 위 부지를 시가인 5억 원에 매수할 용의가 있습니다.
4. 귀하가 창고의 사용대가의 지급을 구하는 소를 제기하려 한다고 들었습니다. 그러나 국제관습법 및 유엔협약에 따라 외국에 대한 재판권은 면제되므로, 귀하는 아렌델공화국을 상대로 소를 제기할 수는 없습니다. 또한 문제되는 창고에는 아렌델공화국 대사관의 주요한 문서가 보관되어 있습니다.
5. 귀하가 사용대가의 지급을 구하는 것은 아래와 같은 점에서도 부당합니다. 먼저, 저희 대사관은 창고 건물에 관하여 소유권이전등기를 마치지 못하여 위 창고의 소유자가 아닙니다. 창고 건물의 소유자는 이를 2015. 12. 1. 신축한 이민국입니다. 따라서 저희 대사관이 창고 건물을 점유하여도 그 부지를 점유하고 있다고 볼 수는 없으므로, 부지 사용대가는 위 창고의 원시취득자이자 소유자인 이민국에게 청구하여야 합니다.
6. 다음으로 대한민국의 법률전문가에게 알아본 바로는, 대한민국 민법 제163조 제1호에서 토지 사용료의 소멸시효는 3년이라고 정하고 있습니다. 이 사건 소 제기시부터 역산하여 3년이 지난 부분은 소멸시효가 완성되었습니다.
7. 하지만, 이러한 여러 법률 주장과 별개로 저희 대사관은 귀하에게 불편을 끼친 점에 관하여 다시 한 번 유감을 표명합니다. 저희 대사관에서는 창고 부지를 시가에 따라 매수할 의사가 있으므로, 답변 기다리겠습니다.

2024. 1. 9.

Kristoff Bjorgman, Republic of Arendelle (인)



본 우편물은 2024-1-9

제1754호에 의하여

내용증명우편물로 발송하였음을 증명함

서울용산우체국장

내용증명에 대한 회신

발신인 박일채, 서울 강남구 논현로 9, 201호(논현동, 논현빌라)

수신인 아렌델공화국 주 대한민국 대사관

1. 귀 대사관이 보낸 내용증명은 2024. 1. 23. 잘 받았습니다.
2. 저는 서울 용산구 한남동 726-26 토지의 소유자입니다. 귀 대사관이 현재 제 소유 토지 일부를 무단점유하고 있어 소유자로서 애로가 많습니다.
3. 저도 창고 부지를 정당한 가격에 매도하고자 합니다. 그런데 위 부지의 시가는 귀 대사관이 주장하는 5억 원이 아니라 10억 원으로 알고 있습니다.
4. 나아가 본인은 매매계약과 별개로 그동안 창고부지를 사용하지 못하여 입은 손해에 대하여 금전적 보상을 받고 싶습니다. 대한민국의 영토 내에서 행해진 사법적 행위라면 국가여도 일반인과 마찬가지로의 책임을 진다고 알고 있습니다.
5. 창고를 점유하는 사람이 부지도 함께 점유하는 것이지, 창고를 귀 대사관에 매도한 이민국이 위 부지를 점유한다는 얼토당토하지 않은 말은 듣지 않은 것으로 하겠습니다.
6. 귀하가 2024. 3. 25.까지 10억 원에 매매계약을 체결할 의사를 표시하고 그 동안의 사용대가의 반환을 하지 않는다면, 저는 매매에 관한 협상 등이 결렬되는 것으로 생각하고 즉시 소를 제기할 생각입니다.

2024. 2. 25.

박일채 (인)



본 우편물은 2024-2-25

제10632호에 의하여

내용증명우편물로 발송하였음을 증명함

서울강남우체국장

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식] <개정 2018. 12. 4.>

일반건축물대장(갑)

고유번호 12341241242-3-2355600				명칭		호수/가구수/세대수					
대지위치 서울 용산구 한남동				지번 726-26		도로명주소 서울 용산구 한남대로 36길 12					
※대지면적 396㎡		연면적 ㎡		※지역 중심상업지역		※지구		※구역			
건축면적 ㎡		용적률 산정용 연면적 ㎡		주구조 철골조		주용도 창고		층수 지하: 층, 지상: 1층			
※건폐율 %		※용적률 %		높이 m		지붕		부속 건축물		동 ㎡	
※조경면적 ㎡		※공개 공지·공간 면적 ㎡		※건축선 후퇴면적 ㎡		※건축선 후퇴거리 m					

건축물 현황					소유자 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인	
주1	1층	철골조	창고	8	이민국(591022-1*****)	서울 서초구 방배로8, 302호			

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 5월 25일

담당자: 이정민

전 화: 02-2199-4232

서울용산구청장 인

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/㎡]

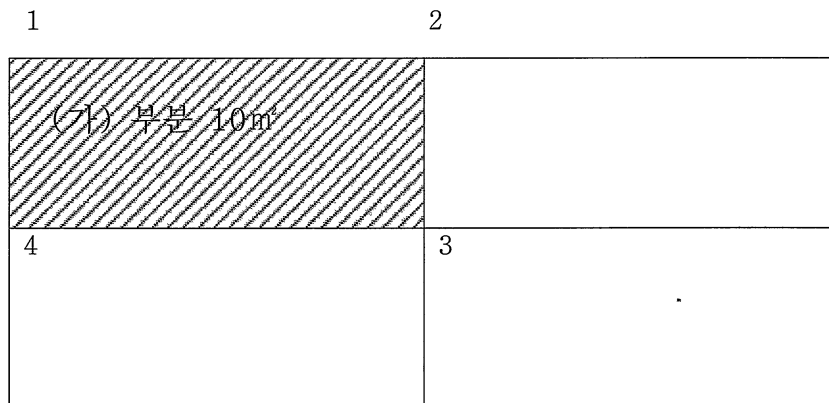
토지사용승낙서

승낙인은, 토지사용인으로부터 매월 1,000,000원을 지급받는 것을 조건으로, 토지사용인이 승낙인 소유의 서울 용산구 한남동 726-26 대 396㎡ 중 아래 도면 표시 (가) 부분 10㎡를 사용하는 것을 승낙한다. 토지사용인은 위 금원을 2회 이상 연체하면 위 토지 지상에 건축한 건물을 깨끗이 철거하고, 위 부동산을 인도하기로 한다.

2015. 10. 1.

토지소유자 겸 승낙인	이정은(650818-1429583)	이 정 은 (인)
토지사용인	이민국(591022-1036125)	이 민 국 (인)

도 면



매매 계약서

배도인 성명 : 이 민 국
주소 : 서울 서초구 방배로 8, 302호(방배동)

매수인 성명 : 아렌델공화국 주대한민국 대사관

매도인과 매수인은 제1항 기재 목적물에 대한 매매계약을 체결하였다.

1. 매매목적물

가. 서울 용산구 한남동 726-25 대 483㎡ 및 그 지상 건물 1층 주택 241㎡

나. 서울 용산구 한남동 726-26 대 지상 1층 창고건물 8㎡

2. 매매대금

합계 50억 원

※ 계약 당일을 매매대금 전액 지급받았음을 확인함. 이면국(인)

※ 계약 당일을 위 각 부동산을 인도받았음을 확인함. 주대한민국 아레데공화국 대사관 (인)

특약사항

※ 위 매매대금 50억 원에는 한남동 726-26 대 지상 층 창고건물의 매매대금이 포함되어 있는 것으로서, 이민국은 위 한남동 726-26 토지 중 창고부지 10㎡를 매수한 후 그 소유권을 아레델공화국에 이관하기로 약정함.

2018년 3월 1일

매도인 : 이 민 국 (인)

매 수 인 : 주대한민국 아렌텔공화국 대사관 (인)

임료 시세 확인서

부동산 표시

서울 용산구 한남동 726-26 대지 중 창고부지 10㎡

위 대지를 전부 사용하는 경우

아래와 같이 월세가 형성되어 있음을 확인합니다.

1. 임대차보증금이 2억 원인 경우 월세 70만 원
2. 임대차보증금이 없는 경우 월세 200만 원

참고: 1. 위 평가는 2020. 1. 1.을 기준으로 이루어진 것임
2. 현재까지도 시세의 변동은 없는 것으로 판단됨
3. 위 평가는 인터넷 관련 사이트에서 거래된 내역을 토대로 이루어진 것으로서, 공적인 판단과는 무관함

2024. 7. 10.

공인중개사 권혁천 (인)

등기사항전부증명서(말소사항 포함)-집합건물

[집합건물] 서울특별시 강남구 역삼동 324 서준빌 101호

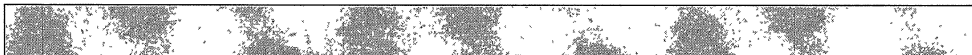
고유번호 1145-5548-155651

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭	건물내역	등기원인 및 기타사항	
1	2000년7월1일	서울특별시 강남구 역삼동 324 [도로명 주소]서울특별시 역삼2길 339	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 건물 1층 145.2㎡ 2층 145.2㎡ 3층 145.2㎡ 4층 145.2㎡	도면편철장 제4책 제43면	
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시번호	소재지번		지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	서울특별시 강남구 역삼동 324		대	296㎡	2000년7월1일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2000년7월1일	제1층 제101호	철근콘크리트조 44.85㎡	도면편철장 제4책 제43면
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권의 종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	소유권대지권		296분의 37	2000년7월1일 대지권 2000년7월1일 등기

【갑 구】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2000년7월1일 제3233호		소유자 삼직건설 주식회사 110125-0***** 서울특별시 종로구 계동 1583-15
2	소유권이전	2001년3월9일 제1927호	2000년11월25일 매매	소유자 박병철 370411-1***** 서울특별시 서초구 양재동 134
3	카압류	2011년9월1일 제11593호	2011년9월1일 서울북부지방법원의 카압류결정 (2011카단43434)	청구금액 금140,000,000원 채권자 김갑동 681017-1***** 서울특별시 동대문구 망우로 112
4	소유권이전	2016년7월1일 제1927호	2016년6월30일 매매	소유자 박일채 501024-1***** 서울특별시 서초구 양재로 9, 301호(양재동, 양재빌라)

발행번호 1211512158154181521893408293901588 1/2 발급확인번호 EGET-EGEY-1578 발행일 2024/07/09



[집합건물] 서울특별시 강남구 역삼동 324 서준빌 101호

고유번호 1145-5548-155651

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
5	3번가압류등기 말소	2016년 7월 1일 제13153호	2016년 7월 1일 가압류신청취하	
6	소유권이전	2020년 10월 4일 제72321호	2020년 3월 15일 매매	소유자 박이채 670609-1***** 서울특별시 마포구 공덕로 41, 201동 309호(공덕동, 대명아파트)

【을 구】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2022년 9월 1일 제61611호	2022년 9월 1일 설정계약	채권최고액 금 100,000,000원 채무자 박이채 670609-1***** 서울특별시 마포구 공덕로 41, 201동 309호 (공덕동, 대명아파트) 근저당권자 이을수 670920-1***** 경기도 안산시 단원구 중앙로 21(중앙동)

----- 이 하 여 백 -----

수수료 1,000원 영수함 관할등기소 서울중앙지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.

서기 2024년 7월 9일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관



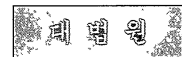
*실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

*등기기록에 기록된 사항이 없는 갑구 또는 을구는 생략함

*증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함..

문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나 인터넷등기소(<http://iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 1211512158154181521893408293901588 2/2 발급확인번호 EGET-EGEY-1578 발행일 2024/07/09



서울중앙지방법원 판 결

사 건 2020가단354660 소유권이전등기
원 고 박이채
서울 마포구 공덕로 41, 201동 309호(공덕동, 대명아파트)
피 고 박일채
서울 강남구 역삼2길 339, 101호(역삼동, 서준빌)
변 론 종 결 무변론
판 결 선 고 2020. 7. 30.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 기재 부동산에 관하여 2020. 3. 15. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구의 표시
원고는 2020. 3. 15. 피고로부터 별지 목록 기재 부동산을 대금 2억 원에 매수 하였음
2. 인정 근거: 무변론 판결(민사소송법 제208조 제3항 제1호, 제257조 제1항)

판사 정 용 성

목 록 (부동산의 표시)

1. (1동의 건물의 표시)

서울 강남구 역삼동 324

[도로명주소] 서울 강남구 역삼2길 339

철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 건물

1~4층 각 145.2m²

(대지권의 목적인 토지의 표시)

서울 강남구 역삼동 324 202-2 대 296m²

(전유부분의 건물의 표시)

제1층 제101호 철근콘크리트조 44.85m²

(대지권의 표시)

소유권대지권 296분의 37. 끝.

확 정 증 명

아래와 같이 판결이 확정되었음을 증명함

사	건	서울중앙지방법원 2020가단354660 소유권이전등기
원	고	박이채
피	고	박일채
증명신청인		박일채

위 사건의 판결이 2020. 8. 20.자로 확정되었음을 증명합니다. 끝.

2024. 7. 9.

서울중앙지방법원

법원주사 김대성

서울중앙
지방법원
법원주사

서울중앙지방법원 판 결

사 건 2023고단7829 사기미수, 사문서위조, 위조사문서행사, 공전
자기등록불실기재, 불실기재공전자기등록등행사
피 고 인 박이채(670609-1*****), 무직
주거 서울 마포구 공덕로 41, 201동 309호(공덕동, 대명아파트)
등록기준지 서귀포시 서광남3길 81
검 사 한혜미(기소), 이철민(공판)
변 호 인 변호사 서운유(국선)
판 결 선 고 2024. 1. 14.

등본입니다.
2024. 7. 9.
법원주사 강웅기



주 문

피고인을 징역 6월에 처한다.

이 유

범 죄 사 실

피해자 박일채는 서울특별시 강남구 역삼동 324 서준빌 101호 44.85㎡(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)의 소유자이고, 양도소득세를 감면받고자 이 사건 부동산으로 허위로 전입신고를 마쳤다. 피고인은 피해자의 동생으로, 부인과 가정불화를 겪게 되자 피해자 소유의 이 사건 부동산에 전입신고를 하지 않고 거주하게 되었다.

피고인은 피해자 소유의 이 사건 부동산에 머무르던 중 같은 해 5. 초순경 이 사건 부동산의 서재 안에서, 소유권이전등기소송에 필요한 매매계약서 등을 위조하여 위와 같이 위조한 증거를 이용하여 피해자 몰래 이 사건 부동산에 관하여 피고인 앞으로 소유권이전등기를 마치기로 마음먹었다.

가. 사문서위조, 위조사문서행사, 사기미수

(1) 피고인은 2020. 5. 5. 위 서재에서 소유권이전등기소송에 증거로 행사할 목적으로 피해자의 승낙 없이, ‘피해자가 2020. 3. 15. 피고인에게 이 사건 부동산

을 매매대금 2억 원으로 정하여 매도하였다'는 내용의 부동산매매계약을 작성하고 그 하단 피해자의 이름 옆에 임의로 조작한 피해자의 도장을 찍어 권리의무에 관한 사문서인 피해자 명의의 부동산매매계약서 1매를 위조하고,

(2) 피고인은 2020. 5. 15. 14:00경 위와 같이 위조한 부동산매매계약서 1매를 그 위조된 사실을 알지 못하는 성명불상의 서울중앙지방법원 소속 공무원에게 제출하여 이를 행사하였으며,

(3) 피고인은 (2)항 기재 일시, 장소에서 서울중앙지방법원 2020가단354660호로 '2020. 3. 15.자 매매를 원인으로 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 구한다'는 청구취지와 청구원인을 기재한 소유권이전등기 청구 소장을 제출하면서, 피해자의 주소로 피고인이 거주하고 있는 피해자의 주민등록상 주소지인 이 사건 부동산을 기재하였고, 위와 같이 위조한 매매계약서 1장을 증거로 제출하였다. 이를 알지 못한 위 사건 재판부는 2020. 5. 22. 피해자에 대한 소장을 위 소장에 적힌 피해자의 주민등록상 주소지로 송달하였고, 피고인은 2020. 5. 25. 15:20경 피해자인 것처럼 이를 송달받은 후 아무런 답변서를 제출하지 아니하였다. 이에 속은 서울중앙지방법원 2020가단354660호 사건의 재판부는 2020. 7. 30. 피고인의 청구를 인용하는 무변론판결을 선고하였고, 피해자에 대한 판결 정본 역시 2020. 8. 5. 피해자의 주민등록상 주소지로 송달되었으나 피고인이 피해자인 것처럼 이를 송달받았다. 이로써 피고인은 피해자 소유의 시가 2억 원 상당의 위 부동산을 편취하려 하였으나 그 뜻을 이루지 못하고 미수에 그쳤다.

나. 공전자기록등불실기재 및 불실기재공전자기록등행사

피고인은 2020. 10. 4. 서울중앙지방법원 등기국에서 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 신청하면서, 위 등기국 소속 성명 불상의 공무원에게 등기원인을 증명하는 서류로서 위 가. (3)항에 따라 기재한 소유권이전등기 승소 판결 정본 및 그 확정증명원을 제출하여, 위 공무원으로 하여금 이 사건 부동산에 관하여 2020. 3. 15. 매매를 원인으로 한 피고인 명의의 소유권이전등기를 공정증서원본과 동일한 공전자기록인 등기부시스템에 입력하도록 하고, 즉시 위 등기부시스템이 구동되어 전산조회가 가능하도록 하였다.

(이하 생략)

확 정 증 명

아래와 같이 판결이 확정되었음을 증명함

사 건	서울중앙지방법원 2023고단7829 사기 등
피 고 인	박이채
선 고 일 자	2024. 1. 14.
확 정 일 자	2024. 1. 22.

2024. 7. 9.

서울중앙지방법원

법원주사 강웅기



내 용 증 명 에 대 한 회 신

수신인: 박이채

서울 마포구 공덕로 41, 201동 309호(공덕동, 대명아파트)

1. 박이채 보아라.
2. 이는 내가 2024. 3. 13. 발송한 내용증명에 대한 회신이다.
3. 너는 아래와 같은 내용의 내용증명을 보냈다.

- 서울 강남구 역삼동 324 서준빌 101호는 본인과 귀하의 아버지가 본인에게 본인이 어렸을 때부터 상속하여 주기로 약속하였음에도, 귀하가 아버지로부터 소유권이전등기를 마쳤습니다. 물론 본인에 대한 형사판결이 유죄로 확정된 이상 위 등기절차가 위법하게 이루어졌다는 점을 부정할 생각은 없습니다만, 본인은 이를 매우 억울하게 생각합니다.
- 본인은 위 서준빌 101호에 관한 소유권이전등기를 확정판결에 기하여 마쳤습니다. 본인이 듣기로는 귀하는 본인에 대한 형사 유죄 판결이 확정되었다는 사실을 알고서도 재심을 청구하지 아니하여 위 민사 확정판결에 대한 재심기간이 도과되었다고 들었습니다. 따라서 본인은 위 소유권이전등기를 말소할 법적 의무가 없습니다.
- 나아가 귀하는 서준빌 101호에 설정된 근저당권의 말소를 구하고 있으나, 근저당권자인 이을수는 이 사건과 무관하므로 근저당권을 말소할 의무가 없습니다.
- 본인은 이을수의 근저당권의 피담보채무액을 변제할 능력도 없습니다.

4. 이에 대한 나의 답변은 아래와 같다.

- 내가 서준빌 101호의 소유권을 이전받은 경위를 잊었느냐. 아버지가 네 빚보증을 서서 네 채권자인 김갑동이 아버지가 살고 있던 서준빌 101호에 가압류를 하였다. 내가 너의 김갑동에 대한 빚 1억 4,000만 원을 대신 갚아주고 가압류를 말소하였다. 아버지가 그 대가로 위 서준빌의 소유권을 이전하여 준 것이라는 점을 나도 알고, 너도 알지 않느냐.
- 나는 너의 김갑동에 대한 빚도 갚아주었고, 네가 채수씨와 이혼하겠다고 하자 무상으로 너를 서준빌 101호에 살게 해주었다. 그런데 네가 이를 이용하여 나를 상대로 소송을 제기한 후 나인 척 가장하여 승소 판결을 받았다니, 참담한 마음을 가눌 수 없다. 은혜를 원수로 갚는다는 말을 이럴 때 쓰는 것이 아니겠느냐.
- 이제서라도 위 부동산에 설정된 모든 부담을 말소하고 등기를 조속히 원상회복하여라.

2024년 7월 2일

발신인 : 박일채 (인)

서울 강남구 논현로 9, 201호(논현동, 논현빌라)

내용증명에 대한 답신

받는 분: 박이채, 서울 강남구 논현로 9, 201호(논현동, 논현빌라)

귀하의 2024. 7. 14.자 내용증명에 대하여 본인의 입장을 밝힙니다.

귀하는 위 내용증명을 통하여 본인의 근저당권의 말소를 구하고 있습니다. 귀하는 서울 강남구 역삼동 324 서준빌 101호의 소유자라고 하면서 위 토지에 마쳐져 있는 본인의 근저당권설정등기가 무효이니 위 등기를 2024. 7. 말까지 말소하라는 내용의 내용증명을 보냈습니다.

저도 귀하가 첨부해서 보내 준 박이채에 대한 형사판결문과 확정증명원을 보고 깜짝 놀랐습니다.

그러나 저의 근저당권설정등기를 말소하라는 귀하의 요청에는 응할 수 없습니다. 저는 지인인 박이채에게 빌려주고도 오랫동안 받지 못한 돈이 있어 고민하던 중, 박이채가 위 빌라를 취득했다는 소식을 듣고 위 빌라의 부동산등기부를 확인해 봤더니 실제로 박이채 앞으로 소유권이전등기가 마쳐져 있는 것을 확인하고 이를 신뢰하여 비용과 노력을 들여 근저당권을 설정받은 것입니다. 저는 박이채의 서류 위조 등에 대해서는 전혀 알지 못했습니다.

우리나라에서 부동산 소유권 관계는 부동산등기부를 믿을 수밖에 없고 그래서 이를 국가가 작성하고 관리하는 것이므로, 저처럼 그 기재를 신뢰하고 근저당권을 마친 선의의 제3자는 보호되는 것이 당연합니다.

나아가 귀하의 주장에 의하면 박이채 앞으로의 소유권이전등기는 박이채의 기망행위에 의한 것이라 할텐데, 본인은 이를 알지 못한 선의의 제3자이므로 민법 제110조 제3항에 의하여 보호받을 수 있습니다.

이러한 이유로 귀하의 요청을 거절하오니 양해하시기 바랍니다. 끝.

2024년 7월 31일

보내는 사람: 이을수 670920-1***** (인)

안산시 단원구 중앙로 21(중앙동)

기록이면표지

확 인 : 법학전문대학원협의회