

변호사 박연수 법률사무소

서울 서초구 서초대로 301, 503호

☎: 523-7632, 팩스: 523-7633, e-mail: jhs@hanmail.net

NO. 207

의뢰인상담일지

상담일 : 2018. 9. 3.

수임번호	2018-207	의뢰인	이영구 최영희	연락처	이영구 010-3752-6430
관할법원		사건번호		제출시한	
소명		수임경로	지인 소개	면담자	이영구 최영희

의뢰인들의 주장

■ 일원동 124 토지 관련

1. 의뢰인들은 2014. 10. 20. 나대지이던 서울 강남구 일원동 124 토지를 임대
차기간은 정하지 않고 서장대에게 임대하였다. 서장대는 위 토지상에 식당
건물을 지어 음식점 영업을 할 계획이라고 하였다. 이에 따라 의뢰인들은
서장대로부터 보증금 2억 원을 받았다.
2. 그런데 서장대는 식당 건물(경량철골조 근린생활시설 80㎡)을 지어 영업을
해오면서도 금년에 월차임을 3회나 제대로 납부하지 않고 있다(2018. 8.
17.자 통지서 참조). 의뢰인들은 매월 말에 차임을 지급받으면서 서장대의
요청으로 전달의 미납금에 우선 충당하지 않고 각각 당해 월의 차임에 충
당하였고 8월분 차임은 받았다.
3. 의뢰인들은 위 토지를 다른 목적으로 사용할 필요가 있어 2018. 8. 17. 서

장대에게 임대차계약 해제(해지)통지서를 보냈다. 임대차계약에 따르면 서장대는 의뢰인들 앞으로 위 건물의 소유권이전등기를 하고 위 건물을 인도해야 하는데, 그는 이를 거부하면서 이상한 내용의 답신만을 보내왔다.

4. 의뢰인들은 어떻게 해석든지 위 건물의 소유권을 넘겨받고 싶으나, 현재 위 건물의 시가가 4억 원은 나가므로 서장대가 이를 내놓으려고 하지 않는 것도 무리는 아니다. 그래서 의뢰인들은 임대차계약 당시 서장대와 건축비용을 2억 원 이내로 하기로 합의하였었다. 이는 임대차계약 종료 시 건물을 의뢰인들이 이전받기로 했기 때문에 서장대가 너무 많은 돈을 들여 건물을 지으면 그가 약정을 어기고 딴 얘기를 할까봐 의뢰인들이 요구하여 계약서에 넣은 것이다. 서장대는 현재까지 음식점 영업을 계속하고 있다.

■ 정릉2동 567 지상 건물 관련

1. 의뢰인 최영희는 2014. 3. 5. 정우리에게서 서울 성북구 정릉2동 567 지상의 2층 건물 중 1층 부분을 임차하여, 약정한 보증금을 전액 지급하고 아들 방희재와 같이 거주하면서 방희재로 하여금 철물점(상호 : 신양철물점)을 운영하게 하였다. 철물점의 사업자등록은 하지 않았다. 또한 최영희는 의뢰인 이영구와 친밀한 관계에 있어 주민등록을 이영구의 주소지에 해두고 있는 관계로 방희재의 주민등록만 위 철물점 주소로 이전하였다.
2. 그런데 위 건물과 그 대지에 신한은행과 한일상호저축은행이 근저당권을 설정 받았고, 한일상호저축은행의 경매신청으로 매각이 이루어져 전태수라는 사람이 매각허가를 받았다. 최영희는 배당요구기한 내에 법원에 배당요구서를 제출하였으나 전혀 보증금을 배당 받지 못하였고, 위 은행들만이

배당을 받고 배당기일에 배당금을 수령하였다.

3. 최영희는 위와 같이 배당요구할 당시 임대차계약을 분실한 상태여서 정 우리의 확인서를 첨부하였었는데 배당이 안 된 자세한 이유는 모른다. 당시 법무사의 도움을 얻어 배당요구서를 제출하였는데, 그 법무사는 '임대차계약서가 없고 임차인 본인이 아닌 아들만 전입 신고한 때문인 것 같다'고 말한 적은 있다.

4. 최영희는 2018. 8. 25.의 배당기일에 출석은 하였으나 법절차를 몰라서 배당이의를 하지는 않았다. 최영희로서는 '배당이의'라는 말도 지금에야 처음 듣는다. 최근 전태수가 철물점을 비워달라는 서신을 보내왔는데, 이제 임대차계약을 찾았으니 지금이라도 보증금을 돌려받았으면 좋겠다. 보증금을 받아야 이사를 할 수 있는 형편이다.

■ 일원동 123 지상 건물 관련

1. 의뢰인 이영구는 2014. 8. 24. 그 소유로서 미등기상태인 서울 강남구 일원동 123 지상 단층 건물(건축물대장상으로는 '창고' 실제 용도는 '공장')을 서장대에게 보증금 1억 원, 월차임 120만 원에 임대하였다. 서장대는 그곳에서 지금까지 사업자등록은 하지 않은 채 "그린슈슈"라는 간판을 걸고 물수건 세탁공장을 운영하며 영업을 해오고 있다.

2. 그런데 서장대는 2018. 2.경 위 공장의 동쪽편 일부(약 41㎡ 정도)를 그의 처남 정원수에게 전대하여 정원수가 "이서방치킨"이라는 양념통닭집을 운영하고 있다. 서장대는 2018년 6월분(6. 27. ~ 7. 26.)과 7월분(7. 27. ~ 8. 26.) 월차임도 미납한 상태이다.

3. 그 동안 매년 한번씩 1년 단위로 임대차기간을 합의 연장해주었는데, 서장대는 이영구가 더 이상 갱신을 해주지 않을 기미를 알아채고 2018. 7. 서면으로 갱신요구를 해왔다. 그러나 서장대가 무단으로 공장 일부를 전대한 것도 꽤 많았고 위 식당건물 문제로 사이가 나빠져 이영구는 2018. 7. 23. 전화로 서장대에게 위 갱신요구에 응할 뜻이 없음을 표시하였다. 이제는 어떻게든 서장대와 모든 관계를 끊고 위 공장도 돌려받고 싶다. 끝.

참고자료 1 : 소액임차인의 자격과 보호되는 보증금의 액수(서울 지역)

법령	소액임차인의 요건		우선변제되는 금액
주택임대차보호법 시행령 제10, 11조	■ 2001. 9. 15. ~ 2008. 8. 20. 4,000만 원 이하 ■ 2008. 8. 21. ~ 2010. 7. 25. 6,000만 원 이하 ■ 2010. 7. 26. ~ 2013. 12. 31. 7,500만 원 이하 ■ 2014. 1. 1. ~ 2016. 3. 30. 9,500만 원 이하 ■ 2016. 3. 31. ~ 현재 1억 원 이하		■ 2001. 9. 15. ~ 2008. 8. 20. 1,600만 원 이하 ■ 2008. 8. 21. ~ 2010. 7. 25. 2,000만 원 이하 ■ 2010. 7. 26. ~ 2013. 12. 31. 2,500만 원 이하 ■ 2014. 1. 1. ~ 2016. 3. 30. 3,200만 원 이하 ■ 2016. 3. 31. ~ 현재 3,400만 원 이하
상가건물임대차보호법 시행령 제2, 6, 7조	법 적용 대상 임차인의 보증금(법 2조 1항 단서)	■ 2002. 11. 1. ~ 2008. 8. 20. 2억 4,000만 원 이하 ■ 2008. 8. 21. ~ 2010. 7. 25. 2억 6,000만 원 이하 ■ 2010. 7. 26. ~ 2013. 12. 31. 3억 원 이하 ■ 2014. 1. 1. ~ 2018. 1. 25. 4억 원 이하 ■ 2018. 1. 26. ~ 현재 6억 1,000만 원 이하	■ 2002. 11. 1. ~ 2010. 7. 25. 1,350만 원 이하 ■ 2010. 7. 26. ~ 2013. 12. 31. 1,500만 원 이하 ■ 2014. 1. 1. ~ 현재 2,200만 원 이하
	단, 예외가 있음		
	소액임차인으로 보호되는 보증금액 (법 14조)	■ 2002. 11. 1. ~ 2010. 7. 25. 4,500만 원 이하 ■ 2010. 7. 26. ~ 2013. 12. 31. 5,000만 원 이하 ■ 2014. 1. 1. ~ 현재 6,500만 원 이하	

☞ 소액보증금 보호에 관하여 위와 같이 변경된 각 법령은 각 법령 시행 전에 임차목적물에 관하여 이미 담보물권을 취득한 자에 대해서는 소급적용되지 않음.

※ 참고자료 2 : 금융기관의 주소 및 대표자

1. 중소기업은행

서울 서초구 서초대로 658 서초동지점 (서초동 660)

대표이사 이영범

2. 주식회사 신한은행

서울 성북구 청수장3길 93 성북동지점 (정릉동 118)

대표이사 신현기

3. 주식회사 한일상호저축은행

서울 성북구 정릉로 530 (정릉동 207)

대표이사 구본승. 끝.