

민사사건관련서류의 작성

[문 1] 나주인[주민등록번호:501010-1234543, 주소: 서울 서초구 잠원로 500, 3동 1001호(잠원동, 리버아파트), 전화번호: 010-1221-3443, 전자우편: njin@hmail.net]은 2015.9.19 법무사 사무실에 찾아와 다음과 같은 내용을 설명하고 별첨 서류를 제시하면서 소장 작성을 의뢰하였다. 이에 적합한 소장을 작성하되, 대법원 판례에 따른 때 원고가 전부승소할 수 있는 내용으로 작성하시오. (30점)

저는 서울 강남구 신사동 1가 567에 있는 3층 건물인 서울빌딩을 소유하고 있습니다. 이 서울빌딩은 제가 몇 년 전 매수한 것으로서 저와 제 처의 노후자금으로 사용하고 자 세를 놓고 있습니다.

제가 서울빌딩을 매수할 당시에는 건물 전체가 비어 있었습니다. 빌딩을 매수한 뒤 1층부터 2층까지는 쉽게 임차인을 구하여 임대를 하였으나, 3층은 임차하겠다는 사람이 잘 나타나지 않았습니다. 그러던 중 2010. 2. 20. 박대로[주민등록번호: 650303-146789], 주소: 서울 강남구 압구정로 888, 20동 606호(압구정동, 미래아파트), 전화번호: 010-1300-5665, 전자우편: bdlaw@hmail.net]라는 사람이 위 빌딩 3층에서 고시원을 운영하겠다고 임대차계약을 하자고 하였습니다. 계약조건에 대하여 협상한 끝에, 보증금 5,000만 원에 월세 500만원, 계약기간은 2010.3.20.부터 5년으로 하기로 합의가 되어 당일에 위와 같은 내용으로 위 빌딩 3층 전체에 대하여 임대차계약을 체결하였습니다. 계약 당일 계약금 500만 원도 받았습니다.

계약 내용에 따라 박대로는 2010.3.20. 저에게 임차보증금 잔금 4,500만원을 지급한 후 위 빌딩 3층에 고시원 운영을 위한 각종 시설을 하고 그 무렵부터 영업을 시작했습니다. 월세도 매월 20일에 500만원씩 잘 보내주었습니다. (그 당시 상가가 비어 있었기 때문에 박대로가 저나 누군가에게 권리금을 지급한 일은 없습니다.) 그런데 계약기간이 끝나가면서 문제가 생기기 시작했습니다. 저는 계약 만기일이 다가오던 2014.12.22. 박대로에게 '임대차계약을 갱신할 의사는 없다. 다만 임차보증금 반환과 별도로 고시원 시설물에 대한 양도금액을 3,000만원으로 하여 위 금액을 당신에게 줄 테니 고시원을 나에게 양도해 달라. 수락 여부를 2015.1.20.까지 알려 달라. 내 제안을 수용하기 어려우면 그냥 원상회복하여 비워 달라.'는 취지로 내용증명 우편을 보냈습니다. 박대로는 2015.1.3. 저에게 '양도금액으로 1억원을 주면 고시원을 넘기겠다. 이를 받아들일 수 없으며 내가 새로운 임차인을 구하여 소개해 줄 테니 그와 임대차계약을 체결해 달라.'는 취지의 내용증명우편을 보내왔습니다.

그러나 자와 박대로는 고시원 양도금액에 대한 서로의 입장차를 좁히지 못하였고, 박대로는 새로운 임차인을 구하지 못한 채 날짜만 흘렸습니다. 저는 2015.2.15. 박대로에게 '임대차계약을 갱신하지 않는다. 계약만료일인 2015.3.19. 서울빌딩 3층을 원상회복하여 인도해 달라, 그 때에 임차보증금도 반환하여 주겠다.'는 내용증명 우편을 보냈습니다.

그런데 박대로는 2015.3.19. 고시원 입주자들을 모두 내보내고 영업을 중단하였음에도 무가 불만인지 아직까지도 저에게 고시원 열쇠를 넘겨주지 않는 등 인도 의무를 이행하지 않고 버티고 있습니다. 박대로는 2015.3.19.분까지는 월세는 지급했지만, 그 이후 현재(2015.9.19.)에 이르기까지 6개월분은 전혀 지급하지 않고 있습니다. 박대로가 서울빌딩 3층을 저에게 언제 인도할지 전혀 알 수가 없고, 그때까지의 월세 상당액도 지급하지 않을 것이 분명해 보입니다. 저도 당연히 아직 임차보증금을 반환하지 않고 있습니다.

저는 하루 속히 박대로로부터 임차목적물인 서울빌딩 3층 전체를 인도받고 싶습니다. 그런데 저는 임차보증금 전액을 반환할 수는 없습니다. 임차보증금에서, 그동안 박대로가 지급하지 않은 월세와 앞으로 실제로 위 고시원을 인도받을 때까지의 월세 상당액을 뺀 나머지 돈만을 반환하고 싶습니다만, 가능한지 잘 모르겠습니다.

그리고 계약서상으로는 임대차 종료 시 임차인이 원상회복하여야 한다는 규정이 있으나, 빨리 일을 마무리하고 싶으니 원상회복의 이행이나 그 비용을 구할 생각은 없습니다.

그런데 걱정되는 것은 박대로가 저에게 '5년 전 빌딩 3층을 인도받은 후 벽지가 낡아 새로 도배를 하였으니 그 비용 500만원 달라.'고 하고 있다는 점입니다. 제가 그 돈을 줘야 하는 것인지 모르겠습니다. 돈을 줄 의무가 있다면 그렇게 하겠지만, 의무가 없다면 굳이 그 돈을 줄 생각은 없습니다.

<유의사항>

1. 나주인의 진술내용은 모두 진실한 것으로 보고 그가 원하는 범위 내에서 나주인에게 가장 유리하고 적법하면서도 대법원 판례에 따를 때 전부승소할 수 있는 내용으로 서울중앙지방법원에 접수할 소장을 작성하십시오.(소장작성일은 2015년 9월 19일로 할 것)
2. 나주인이 언급한 사항 이외에 다른 쟁점은 없는 것으로 보고 소장을 작성하십시오.
3. 소장에는 당사자, 청구취지, 청구원인을 갖추어 기재하되, 청구원인은 요건사실 위주로 기재하고 불필요한 사실관계를 장황하게 기재하지 않도록 하십시오.
4. 소장의 오른쪽 윗부분에 '소가'와 납부할 '인지액'을 그 각 계산내역과 함께 기재하십시오.(다만, 임대차계약의 목적물인 '서울빌딩 3층'의 시가표준액은 4억 원으로 볼 것, 전자소송이 아닌 일반 종이소송으로 접수하는 경우로 계산할 것)

5. 사례에 등장하는 사람 이름, 주민등록번호, 주소, 지번 등은 모두 가공의 것이고, 임대차계약서, 등기사항증명서는 시험용으로 만든 것이므로 실제와 다를 수 있음.
(계약서에 날인이 필요한 부분은 모두 날인이 된 것으로 봄)

상가건물 임대차 표준계약서

임대인(이름 또는 법인명 기재)과 임차인(이름 또는 법인명 기재)은 아래와 같이 임대차 계약을 체결한다

[임차 상가건물의 표시]

소재지	서울 강남구 신사동 1가 567 서울빌딩			
토지	지목		면적	m ²
건물	구조·용도	철근콘크리트조 스라브지붕 3층	면적	m ²
임차할부분	3층 전부		면적	200 m ²

[계약내용]

제1조(보증금과 차임) 위 상가건물의 임대차에 관하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 보증금 및 차임을 아래와 같이 지급하기로 한다.

보증금	금	오천만	원정(W 50,000,000)
계약금	금	오백만	원정(W5,000,000)은 계약시에 지급하고 수령함. 수령인 (나주인 인)
중도금	금	-	원정(W)은 _____년 _____월 _____일에 지급하며
잔금	금	사천오백만	원정(W 45,000,000)은 2010 년 3 월 20 일에 지급한다
차임(월세)	금	오백만	원정(W5,000,000)은 매월 20 일에 지급한다. 부가세 포함 (입금계좌: 알파은행 111-111-1111)

제2조(임대차기간) 임대인은 임차 상가건물을 임대차 목적대로 사용·수익할 수 있는 상태로 2010 년 3 월 20 일까지 임차인에게 인도하고, 임대차기간은 인도일로부터 2015 년 3 월 20 일까지로 한다.

제3조(사용·관리·수선) ① 임차인은 임대인의 동의 없이 임차 상가건물의 구조·용도 변경 및 전대나 임차권 양도를 할 수 없다.

② 임대인은 계약 존속 중 임차 상가건물을 사용·수익에 필요한 상태로 유지하여야 하고, 임차인은 임대인이 임차 상가건물의 보존에 필요한 행위를 하는 때 이를 거절하지 못한다.

③ 임차인이 임대인의 부담에 속하는 수선비용을 지출한 때에는 임대인에게 그 상환을 청구할 수 있다.

제4조(채무불이행과 손해배상) 당사자 일방이 채무를 이행하지 아니하는 때에는 상대방은 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하고 계약을 해제할 수 있으며, 그로 인한 손해배상을 청구할 수 있다. 다만, 채무자가 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우의 계약해제는 최고를 요하지 아니한다.

제5조(계약의 해지) ① 임차인은 본인의 과실 없이 임차 상가건물의 일부가 멸실 기타 사유로 인하여 임대차의 목적대로 사용, 수익할 수 없는 때에는 임차인은 그 부분의 비율에 의한 차임의 감액을 청구할 수 있다. 이 경우에 그 잔존부분만으로 임차의 목적을 달성할 수 없는 때에는 임차인은 계약을 해지할 수 있다.

② 임대인은 임차인이 3기의 차임액에 달하도록 차임을 연체하거나, 제4조 제1항을 위

반한 경우 계약을 해지할 수 있다.

제6조(계약의 종료) 계약이 종료된 경우에 임차인은 임차 상가건물을 원상회복하여 임대인에게 반환하고, 이와 동시에 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하여야 한다.

[특약사항] 없음.

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명·날인 후 임대인, 임차인은 매 장마다 간인하여, 각각 1통씩 보관한다.

년 월 일

임 대 인	주 소	서울 서초구 잠원동 999 리버아파트 3동 1001호						서명 또는 날인①
	주민등록번호 (법인등록번호)	501010-1234543		전 화	010-1221-3443	성명 (회사명)	나주인	
	대 리 인	주 소		주민등록번호		성명		
임 차 인	주 소	서울 강남구 압구정동 222 미래아파트 20동 606호						서명 또는 날인①
	주민등록번호 (법인등록번호)	650303-1467891		전 화	010-1300-5665	성명 (회사명)	박대로	
	대 리 인	주 소		주민등록번호		성명		

등기사항전부증명서 (말소사항 포함) - 토지 [제출용]

|||||

[토지] 서울시 강남구 신사동 1가 567

고유번호 1000-1000-090000

[표 제 부] (토지의 표시)				
표시번호	접수	소재 지번	건물내역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	2000년12월 22일	서울 강남구 신사동 1가 567	철근콘트리트조슬 라브지붕3층 근린생활시설 1층 200㎡ 2층 200㎡ 3층 200㎡	부동산등기법 제 177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001 년 9월 6일 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 1)	소유권보전	2000년11월22일 45234호	1997년6월18일 매매	소유자 김영수 480202-1000111 서울 서초구 서초동 777 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정 에 의하여 2001년 9월 6일 전산이기
2	소유권이전	2009년12월12일 제41553호	2009년10월12일 매매	소유자 나주인 501010-1234543 서울특별시 서초구 잠원동 999 리버아파 트 3동 1001호

---- 이 하 여 백 ----

수수료 금 1,000원 영수함

관할등기소 수원지방법원 화성등기소/ 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.

서기 2015년 9월 18일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관

등 기 정 보
중 앙 관 리
소 전 산 운
영 책임관리인

*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 1238923478910236783671893408293901345 1/1 발급번호 AAIK-VPTF-0003 발행일 2015/9/18

대 법 원

소장

소가 : 100,000,000원

인지액 : 455,000원

원고 나주인(501010-1234543)

서울 서초구 잠원로 500, 3동 1001호(잠원동 리버아파트)

전화번호 : 010-1221-3443

전자우편 : njin@hmail.net

피고 박대로(650303-1467891)

서울 강남구 압구정로 888, 20동 606호(압구정동 미래아파트)

전화번호 : 010-1300-5665

전자우편 : bdlaw@hmail.net

건물인도 청구의 소

청구취지

1. 피고는 원고로부터 50,000,000원을 지급받음과 동시에 서울 강남구 신사동 1가 567 지상 철근콘크리트조 슬라브지붕 3층 근린생활시설 3층 200㎡를 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 위 제1항은 가집행할 수 있다.
라는 판결을 구합니다.

청구원인

1. 당사자의 기초적 사실관계

원고는 서울 강남구 신사동 1가 567 지상 철근콘크리트조 슬라브지붕 3층 건물의 소유자이고 피고는 위 건물의 3층 200㎡를 임차한 임차인입니다(갑 제1호증).

2. 청구권 발생사실

가. 임대차계약의 체결

원고와 피고간에 2010. 2. 20.에 위 건물 3층 부분에 관하여 임차보증금 5,000만원에 월 차임 500만원, 계약기간은 2010. 3. 20.부터 5년으로 하는 임대차 계약을 체결하였습니다(갑 제2호증)

나. 목적물의 인도

이에 따라 원고는 위 건물을 피고에게 인도하여 주었고 피고는 위 건물에 고시원을 운영하여 왔습니다.

다. 임대차의 종료

임대차기간이 만료되기 전인 2014. 12. 22.에 원고는 피고에 대하여 임대차계약의 갱신거절의 의사표시를 내용증명을 통하여 통지하였습니다.(갑 제3호증)

이에 따라 위 임대차계약은 그 기간만료일인 2015. 3. 19.에 만료된 상태입니다.

라. 피고의 임의이행 거부 및 벽지 도배비용의 청구

기간이 만료되었음에도 불구하고 피고는 건물인도를 하지 않고 있고 벽지 도배비용의 청구를 하고 있습니다. 임차인이 임차물의 보존에 관한 필요비를 지출한 때에는 임대인에 대하여 그 상환을 청구할 수는 있습니다. 이때 필요비라 함은 임차인이 임차물의 보존을 위하여 지출한 비용을 말하는데, 벽지 도배비용은 임차물의 보존을 위하여 지출한 비용에 해당하지 않으므로, 피고의 도배비용 청구는 이유 없습니다.

3. 청구권의 내용

이에 피고는 원고로부터 50,000,000원을 지급받음과 동시에 서울 강남구 신사동 1가 567 지상 철근콘크리트조 슬라브지붕 3층 근린생활시설 3층 200㎡를 인도하라는 청구를 하는 바입니다.

입증방법

1. 갑 제1호증	등기사항증명서
2. 갑 제2호증	임대차계약서
3. 갑 제3호증	내용증명서

첨부서면

1. 소장 부분	1통
2. 건축물대장등본	1통
3. 영수필확인서	1통
4. 송달료납부서	1통

2015. 9. 19

위 원 고 나 주 인 (인)

서울중앙지방법원 귀중

◆총평

제21회 법무사시험의 소장작성에서는 예상한대로 특정물인도청구에 관한 사항이 출제되었습니다. 2순환이나 3순환 때 주요자료로 배포한 ‘명의신탁정리’ 부분은 민법의 2문에서 사해행위 취소와 관련하여 출제되었고 임대차와 관련한 ‘비용상환청구권의 정리’ 부분은 소장의 관련논점으로, ‘토지임대차와 관련한 매수청구권’의 정리는 민법의 제1문과 관련된 부분이 출제되었습니다. ‘대항력 있는 임대차보증금이 가압류된 후 임차주택의 승계가 있는 경우’의 민사소송법 제2문은 소장작성 3순환 모의고사 때 출제하였던 문제였습니다. 교재에 있는 연습문제이기도 합니다.

소장을 통하여 민법과 민사소송법을 함께 공부하여야 한다는 의도대로 강의시 배포한 자료들을 충실히 공부하였다면 이번 시험의 민법과 민사소송법에서 좋은 결과가 있었으리라 봅니다.

소장에서의 주요논점을 정리하자면 다음과 같습니다.

- ①임대차 기간만료 후 임차인이 목적물을 점유하고 있으나 사용 · 수익하지 않는 경우 인도완료일까지 차임상당의 부당이득이 발생하는지 여부
- ②건물도배비용이 필요비에 해당하는지 여부
- ③건물인도청구를 할 때에는 상환이행을 구할 것
- ④건물인도청구에는 지번과 건물의 종류, 구조, 면적을 특정하여 구할 것
- ⑤첨부서류에 건축물대장등본을 첨부할 것

평이한 문제가 출제된 경우 사소한 부분의 실수를 하지 않는 것이 합격을 좌우합니다.

◆해설

1. 소가 : $400,000,000 \times 50/100 \times 1/2 = 100,000,000$ 원
2. 인지액 : $100,000,000 \times 40/10,000 + 55,000 = 455,000$ 원
3. 임대차 계약만료로 인한 목적물인도청구의 요건사실
 - 가. 임대차계약의 체결
 - 나. 목적물의 인도
 - 다. 임대차의 종료
4. 사실관계에 따른 몇 가지 논점

가. 인도완료일까지 차임상당의 부당이득

기간만료후에 목적물을 점유하고 있으나 사용 · 수익하지 않고 있는 경우에는 실질적인 이득을 얻은 바 없으므로 부당이득은 발생하지 않음. 부당이득을 구하지 못하므로 청구원인에서 이를 언급할 필요는 없음.

나. 도배비용이 필요비인지 여부

피고가 이건 건물을 임차사용 중 피고 자신의 돈을 들여 이건 건물내부(주방, 대기실, 마루, 방, 변소 등)의 벽지, 천정지, 장판지를 새로 깔고 페인트 및 와니스칠을 하여 단정하고 기존의 방실 칸막이를 뜯어 내거나 새로 설치하는 등 하여 시설의 일부를 개수하고 인터폰 및 비상등 설치공사를 하고 이건 건물의 현관입구에 피고 주장의 전화, 카펫트, 동양화 등을 구입하여 설치하거나 깔아놓거나 걸어 놓은 사실은 인정되나, 위 시설개수 및 시설물설치는 피고가 그 자신 음식점을 경영하기 위하여 필요에 의하여 한 것임을 인정할 수 있을 뿐더러 카펫트, 인터폰, 동양화 등은 이건 건물과는 독립된 물건으로서 피고가 수거하여 가면 되고 청색 전화가입권은 피고가 체신관서에 가입권을 반환하고 그 관리금을 찾으면 되는 것이니 위와 같은 것들을 위하여 지출한 비용을 임대인인 원고가 상환의무를 지는 유익비 또는 필요비에 해당하지 않는다(대법원 1980.10.14. 선고 80다1851 판결).