2025년 제31회 법무사 제2차 시험

민사사건관련서류의 작성

【문 1】

홍길두[주민등록번호 : 750101-1001234, 주소 : 서울 서초구 서초중앙로 100, 전화번호 : 010-2345-1122, 전자우편: HongGD@web.com]은 2025. 10. 30. 법부사의 사무실에 찾아와 다음과 같은 내용을 설명하고 자신이 가져온 서류들을 제시하면서 소장 작성을 의뢰하였다. 이에 적합한 소장을 작성하시오. **(30점)**

< 다 음 >

저는 2023. 2. 1. 급전이 필요한 일이 있어 고등학교 동창 김대주로부터 제가 소유한 아파트(고양시 일산동구 강송로 467 101동 101호, 이하 '이 사건 아파트'라 합니다)를 담보로 제공하기로 하고 3억 원을 빌렸습니다**[별점 서류1].**

이후, 저는 2024. 1. 2. 김대주가 최양수에게 저에 대한 대여금 채권을 양도했다는 내용증명우편을 받았고**[별침 시류2]**, 동시에 서울중앙지방법원에서 김대주의 저에 대한 대여금 채권을 압류하고 김전부에게 전부한다는 결정문을 송달받았습니다**[별점 서류3].**

저는 법원에서 온 서류에 따르면 되는 줄 알았고, 2024. 1. 31. 김전부에게 원리금을 전부 변제했습니다**[별침 서류4]**. 그 즉시, 김대주에게도 변제 사실을 알려주었습니다.

저는 김대주로부터 빌린 돈과 관련해서는 더이상 신경 쓸 것이 없는 줄 알았고, 미국으로 파견 발령이 나서 2024년 2월부터 올 해 3월까지 미국에서 생활하다가 올 해 4월경 귀국했습니다.

귀국한 후, 빈집으로 두었던 이 사건 아파트를 처분하려고 이 사건 아파트 소재지 주변의 공인중개사 사무실에 의뢰를 했더니, 중개사는 "이 사건 아파트는 근저당권의 실행에 따른 임의경매로 소유자가 바뀌어서 현재 나소유의 소유로 되어있다."며, 이 사건 아파트의 등기부등본을 보내주었습니다**[별첨 서류5].**

알고보니, 최양수는 2024. 1. 31.까지 저한데서 아무런 연락이 없자 김대수를 독촉하였고, 김대주는 2024. 2. 3. 최양수에게 이 사건 아파트에 관한 근저당권등기를 이전해주었으며, 최양수는 위 근저당권에 기초하여 이 사건 아파트에 임의경매를 신청했던 것이었습니다.

위 경매절차에서 나소유가 최고가 매수신고를 하고 매각대금을 완납함으로써 나소유 앞으로 소유권이전등기가 마처졌습니다. 나소유는 집행법원의 인도명령을 .받아 2024. 10. 1. 이 사건 아파트를 인도받았고, 나소유는 2024. 11. 1. 임차희와의 사이에 이 사건 아파트에 관한 임대차 계약을 체결했으며, 임차희가 2024. 12. 1.부터 거주하고 있다고 합니다.

저는 2025. 5. 1. 중개사를 통해 중개시, 나소유 및 임차희를 한 자리에 보았고, 그 자리에서 처음으로 위 대여금 변제의 경위를 설명하고 이 사건 아파트를 돌려달라고 요청했습니다**[별첨서류6].**

저의 실명을 들은 나소유는 "설령 내가 소유권을 취득하지 못했더라도, 경매대금으로 납부한 3억 5,000만 원을 돌려받을 때까지 소유권이전등기말소에 협조할 수 없다."라고 하며 자리를 떠나버렸습니다.

한편, 임차희는 "나는 2024. 12. 1.자로 전입신고까지 하여 주택임대차보호법상 대항요건을 갖추었으니 당신이 소유자이든 아니든 달라질 것이 없다. 또, 내가 이 사건 아파트에 입주했을 페 난방설비가 망가진 상태여서 2024. 1. 5. 내 돈 500만 원을 들여 난방설비를 수리했고, 이 돈을 받을 때까지 유치권을 행사하며 살 것이다. 유치권자로서 살고 있는 한 당신에게 책임을 부담할 것은 없다."라고 말했습니다. 임차희는 나소유와의 임대차계약서 사본을 주고서는 자리를 떠났습니다**[별첨 서류7].**

법적으로 가능하다면, 이 사건 아파트의 등기명의를 되찾고 싶습니다. 이 사건 아파트를 인도받고 싶고, 또 그때까지 이 사건 아파트를 사용한 것에 대한 부당이득도 반환받고 싶습니다.
감정평가사로부터 확인한 바에 따르면 이 사건 아파트의 월세는 보증금이 없을 성우 월 100만원이라고 합니다**[별첨 서류 8].**

만약 제가 애초에 김전부에게 변제를 한 것이 잘못한 것이어서 이 사건 아파트를 되찾아 올 수 없다면, 김전부에게 번제한 돈이라도 돌려받고 싶습니다. 만약 최양수로부터 돈을 받아야 하는 것이라면 최양수를 상대로 소를 제기하고 싶습니다.

[소장 작성 시 유의사항]
1. 홍길두의 위 진술내용은 모두 진실한 것으로 보고 그가 원하는 법위 내에서 홍길두에게 가장 유리하고 적법하면서도 대법원 관례에 따를 때 전부 승소할 수 있는 내용으로 서울 중앙지방법원에 접수할 소장을 작성하십시오(소장 작성일은 2025. 11. 1.로 하고, 작성일자가 공휴일인지는 고려할 필요가 없음).
2. 홍길두가 언급한 사항과 별침 서류에 나타난 사항 이외에 다른 쟁점은 없는 것으로 보고 소장을 작성하십시오. 배격하는 주장에 대한 판단도 간략하게 기재하십시오.
3. 소장에는 당사자, 첨구취지, 정구원인을 갖추어 기재하되, 청구원인은 요건사실 위주로 기제하고, 입증방법과 첨부서류도 합께 적시하십시오. 불필요한 사실관계는 장황하게 기재하지 않도록 하십시오.
4. 이 사건 아파트의 소장의 오른쪽 윗부분에 소가(이 사건 아파트의 '민사소송 등 인지규칙 제9조 제2항에 따른 건물의 가액은 2억원(=시가표준액-억원 x 1/2)으로 가정함)'와 납부할 '

인지액'을 그 계산내역과 함께 기재하십시오(다만, 전자소송이 아닌 종이소송으로 접수하는 경우를 전제로 계산할 것).
5. 부당이득, 이자, 지연손해금을 청구하는 경우 그이 대한 지연이자(손해금)은 추가로 정구하지 마십시오.
6. 첨구취지 기재상 이 사건 아파트를 표시해야 필요가 있는 경우 "별지 목록 건물"로 하고, 소장 말미에 별지 목록이 철부되는 것으로 가정하십시오. 청구원인에서 이 사건 아파트블 표시해야 할 필요가 있는 경우 "이 사건 아파트"로 기재해도 무방합니다.
7. 이 사건 아파트의 난방설비 수리비용은 감정에 의하더라도 임차희가 지출한 금액에 해당하는 것으로 가정하십시오.
8. 최양수는 이 사건 아파트의 경매 매각대금 배당절차에서 채권을 3억 3,600만 원을 배당받았다고 가정하십시오.
9. 사례에 등장하는 내용들은 모두 가공의 것이고, 임대차계약서, 내용증명우편물 등은 시험용으로 만든 것이므로 실제와 다를 수 있습니다(날인이 필요한 부분은 모두 진정한 날인이 된 것으로 봄).

[별첨 서류1] 금전소비대차 및 근저당권설정계약서, 영수증

금전소비대차 및 근저당권설정계약서

갑 : 김대주(750303-1004567, 서울 서초구 서초대로 765)
을 : 홍길두(750101-1001234, 서울 서초구 서초중앙로 100)

제1조(목적) 갑은 2023. 2. 1. 을에게 금 300,000,000원을 대여하고, 을은 이를 차용한다.
제2조(변제기한) 을은 2024. 1. 31.까지 갑에게 원금과 이자를 지급한다(범무은행 123456-123-3548, 예금주 김대주).
제3조(이자) 이자는 원금의 월 1%로 한다.
제4조(담보제공) 을은 위 대여금 원리금 반환의 담보로 을이 소유한 아파트(고양시 일산동구 강송로 467 101동 101호, 부동산의 상세 표시는 별지 첨부)에 [채권자: 갑, 채무자: 을, 채권최고액: 4억 원]으로 하는 근저당권을 설정한다.

2023. 2. 1.
갑 : 김 대 주 (인)
을 : 홍 길 두 (인)

영 수 증

홍길두(750101-1001234, 서울 서초구 서초중앙로 100)는 2023. 2. 1. 김대주(750303-1004567, 서울 서초구 서초대로 765)과의 금전소비대차계약에 따라, 김대주로부터 금 300,000,000원을 정히 영수하였음.

2023. 2. 1.
홍 길 두 (인)

[별첨 서류2] 채권양도 통지서 및 우편배달증명서

채권양도 통지서

수신인 홍길두(서울 서초구 서초중앙로 100)
발신인 김대주(서울 서초구 서초대로 765)

1. 귀하의 안녕을 기원합니다.
2. 발신인은 2023. 12. 26. 아래 양수인에게 수신인에 대하여 2023. 2. 1.자 금전소비대차계약에 따라 갖는 대여금채권(원금: 3억 원, 이자: 월 1%, 변제기한: 2024. 1. 31.) 전부를 양도하였는바, 이를 통지합니다.

양수인 최양수(680203-1007788, 서울 마포구 월드컵로 451)

2023. 12. 26.
발신인 김대주 (인)

이 우편물은 2023. 12. 30. 등기 제1234호에
의하여 내용증명우편으로 발송하였음을 증명함

서울서초우체국장 (관인)

우편배달증명서

수취인의 주거 및 성명
서울 서초구 서초중앙로 100 홍길두

접수국명	서울서초우체국	접수연월일	2023. 12. 30.
접수번호	제1234호	배달연월일	2024. 1. 2.
적요 본인수령 홍길두		2024. 1. 2. 서울서초우체국	

[별첨 서류3] 채권압류 및 전부명령 결정문, 송달확정증명원

서 울 중 앙 지 방 법 원

결　　정

사　　건　　2023타채12345 채권압류 및 전부명령
채 권 자　　김전부(680203-*******)
　　서울 강남구 봉은사로2길 299
채 무 자　　김대주(750303-*******)
　　서울 서초구 서초대로 765
제 3 채 무 자　　홍길두(750101-1001234)
　　서울 서초구 서초중앙로 100

주 문

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

청 구 금 액

금 4억 원(지급명령 서울중앙지방법원 2023차568호에 의한 대여금)

이 유

채권자가 위 청구금액을 변제받기 위하여 서울중앙지방법원 2023차568호 지급명령에 터 잡아 한 이 사건 신청은 이유 있으므로 주문과 같이 결정한다.

2023. 12. 28.

사법보좌관 이 영 수 (인)

정본입니다.
2023. 12. 28.
법원주사 김일주

[별지]

압류할 채권의 표시

금 3억 원 및 이에 대하여 2023. 2. 1.부터 다 갚는 날까지 월 1%의 비율로 계산한 이자 및 지연손해금 채권(채무자의 제3채무자에 대한 2023. 2. 1.자 대여금채권).

송달 및 확정증명원

사　　건　2023타채12345 채권압류 및 전부명령
채 권 자　김전부
채 무 자　김대주
제3채무자　홍길두
증명신청인　홍길두

위 사건에 관하여 아래와 같이 송달 및 확정되었음을 증명합니다.

채 무 자　김대주　2024. 1. 2. 채권압류 및 전부명령정본 송달
제3채무자　홍길두　2024. 1. 2. 채권압류 및 전부명령정본 송달
2024. 1. 10. 확정.

2024. 1. 25.
서울중앙지방법원
법원주사 이철수

[별첨 서류4] 김전부 작성 영수증

영수증

김전부(서울 강남구 봉은사로2길 299) 본인은 2024. 1. 31. 홍길두(서울 서초구 서초중앙로 100)로부터 336,000,000원(서울중앙지방법원 2023타채12345호로 전부된 대여금 채권 원리금)을 전액 변제받았기에, 이 영수증을 작성하여 홍길두에게 교부합니다.

2024. 1. 31.
김 전 부 (인)

[별첨 서류5] 등기사항전부증명서

등기사항전부증명서(말소사항 포함)-집합건물

[집합건물] 경기 고양시 일산동구 강송로 467 101동 101호 고유번호 1568-5987-244652

【표 제 부】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	1993년7월1일	경기 고양시 일산동구 강송로 467(마두동 1568), 101동	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 7층 아파트 1층 138.5㎡ 2층 138.5㎡ 3층 138.5㎡ 4층 138.5㎡ 5층 138.5㎡ 6층 138.5㎡ 7층 138.5㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	경기 고양시 일산동구 강송로 467	대	420㎡	1993년7월1일

【표 제 부】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	1993년7월1일	제1층 제101호	철근콘크리트조 53.25㎡	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권의 종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	소유권대지권	420분의 15	1993년7월1일 대지권 1993년7월1일 등기

【표 제 부】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	1993년7월1일	제1층 제101호	철근콘크리트조 53.25㎡	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권의 종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	소유권대지권	420분의 15	1993년7월1일 대지권 1993년7월1일 등기

【갑 구】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	1993년7월1일 제1841호		소유자 행복건설 주식회사 110034-0****** 서울 중구 필동2가 511
2	소유권이전	1994년6월1일 제1927호	1994년4월1일 매매	소유자 홍부자 400411-1****** 경기 고양시 일산동구 마두동 1658 101동 101호
3	소유권이전	2022년2월20일 제3575호	2022년1월5일 상속	공유자 지분 2분의1 홍길두 750101-1****** 서울 서초구 서초중앙로 100 지분 2분의1 홍길순 790214-2****** 경남 창원시 성산구 창이대로 1681
3-1	3번소유권 경정	2022년5월15일 제4101호	2022년5월1일 협의분할	등기원인 협의분할에 의한 상속 소유자 홍길두 750101-1****** 서울 서초구 서초중앙로 100
~~4~~	~~담보권실행을위한경매개시결정~~	~~2024년2월6일 제14124호~~	~~2024년2월5일 의정부지방법원 고양지원의경매개시결정(2024타경11)~~	~~채권자 최양수 680203-1007788 서울 마포구 월드컵로 451~~
6	소유권이전	2024년9월1일 제18176호	2024년9월1일 담보권실행을 위한 경매로 인한 매각	소유자 나소유 780904-2****** 경기 의정부시 녹양로34번길 123
7	4번담보권실행을위한경매개시결정등기말소	2024년9월1일 제18178호	2024년9월1일 담보권실행을 경매로 인한 매각	

【을 구】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
~~1~~	~~근저당권설정~~	~~2023년2월2일 제12098호~~	~~2023년2월1일 설정계약~~	~~채권최고액 금400,000,000원 채무자 홍길두 750101-1****** 서울 서초구 서초중앙로 100 근저당권자 김대주 750303-1004567 서울 서초구 서초대로 765)~~
~~1-1~~	~~1번근저당권이전~~	~~2024년2월3일 제13855호~~	~~2023년12월26일 확정채권양도~~	~~근저당권자 최양수 680203-1****** 서울 마포구 월드컵로 451~~
2	1번근저당권설정등기말소	2024년9월1일 제18177호	2024년9월1일 담보권실행을 경매로 인한 매각	

관할등기소 의정부지방법원 고양지원 고양등기소
/ 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.

서기 2025년 8월 1일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관

[별첨 서류6] 공인중개사 작성 사실확인서

사실확인서

작 성 자 이공인(801111-1******)
자 택 경기 고양시 일산동구 강송로 467 602호
중개사무소 경기 고양시 일산동구 강송로 512 102호

저는 '베스트Lee 공인중개사' 사무소를 운영하는 이공인 공인중개사입니다.

홍길두씨는 2025년 4월경 저에게 연락을 해서는, 경기 고양시 일산동구 강송로 467 101동 101호 아파트의 매도를 위한 중개를 의뢰하였습니다. 그런데 해당 아파트의 등기부를 떼어보니 소유권자가 홍길두씨가 아니라 나소유씨로 되어있는 것을 보고, 홍길두씨에게 그 사실을 알려주었습니다.

마침 해당 매물은 바로 옆건물 부동산 사장님이 중개를 했었길래 상황을 알아보니, 2024년에 나소유씨가 경매로 낙찰받고 빈집을 인도 받은 후, 그대로 두었다가, 임차희라는 현 거주자에게 인도한 것이었고, 저는 옆건물 사장님으로부터 들은 내용을 홍길두씨에게 전했습니다.

마침 해당 매물은 바로 옆건물 부동산 사장님이 중개를 했었길래 상황을 알아보니, 2024년에 나소유씨가 경매로 낙찰받고 빈집을 인도 받은 후, 그대로 두었다가, 임차희라는 현 거주자에게 인도한 것이었고, 저는 옆건물 사장님으로부터 들은 내용을 홍길두씨에게 전했습니다.

홍길두씨가 나소유씨와 임차희씨를 한자리에 모아 얘기를 해야겠다기에 2025. 5. 1. 저를 포함해 4자 대면하는 자리를 만들었습니다. 그 자리에서 홍길두씨는 소명자료와 함께 대여금 변제의 경위를 설명했습니다. 저를 포함해 그 자리에 있던 사람들은 그때 처음으로 사건의 경위를 듣게 되었고 소명자료들도 이때 다 같이 돌려보았습니다.

설명은 들은 나소유는 '경매대금으로 납부한 3억 5천만 원을 돌려받을 때까지 소유권이전등기말소에 협조할 수 없다'라고 했고, 임차희는 '주택임대차보호법상 대항요건을 갖추었고, 난방설비 수리로 지출한 500만 원에 대해 유치권이 있고, 유치권자이므로 책임을 부담할 것이 없다'라고 하며 자리를 떠났습니다.

이상은 모두 사실이며, 한 치의 거짓도 없습니다.

2025. 9. 1.
이 공 인 (인)

[별첨 서류7] 임대차계약서 및 전입세대확인서

부동산(주택)임대차(전세)계약서

부동산의 표시 : 경기 고양시 일산동구 강송로 467 101동 101호 84.25㎡
제1조 위 부동산을 임대차함에 있어 임대인과 임차인은 쌍방 합의하에 아래 각 조항과 같은 조건으로 계약한다.

보증금	250,000,000원	월세금액	없음
계약금	일금 25,000,000원을 계약 당일 임대인에게 지불함 위 금액을 전액 수령함 2024. 11. 1. 나소유 (인)		
중도금	일금 원정을 년 월 일 지불하고		
잔 금	일금 225,000,000원을 2024. 12. 1. 임대인에게 지불함		

제2조 부동산은 2024. 12. 1. 잔금 수령과 동시에 인도하기로 한다.
제3조 임대기간은 2024. 12. 1.부터 2026. 11. 31.까지(2년)로 한다.
제4조 이 계약서에서 정하지 않은 사항은 민법, 주택임대차보호법에 따른다.

2024. 11. 1.
임대인 나소유 780904-2000412
경기 의정부시 녹양로34번길 123
임차인 임차희 891226-2987654
경기 파주시 금바위로 140
중개인 박중개 760628-1056987
경기 고양시 일산동구 강송로 512 103호

전입세대확인서

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	경기 고양시 일산동구 강송로 467 101동 101호

세대 순번	세대주/최초 전입자	성명	전입 일자	등록 구분	동거인 사항	순번	성명	전입 일자	등록 구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	임차희	2024-12-1	거주자					
	최초 전입자	2024-12-1							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025. 8. 1.

일산동구청장 (인)

[별첨 서류8] 감정평가사 의견서

감정의견서

감정평가사 고 감 정
주 소 경기 고양시 일산동구 중앙로1275번길 38-130

(1) 귀하의 무궁한 안녕과 발전을 기원합니다.
(2) 의뢰하신 [경기 고양시 일산동구 강송로 467 101동 101호]의 월 임료 산정의 건과 관련하여 아래와 같이 회신합니다.

- 아 래 -

감정 목적물 : 경기 고양시 일산동구 강송로 467 101동 101호
감정 사항 : 위 목적물의 월차임액(보증금이 없는 조건)
감정 의견 : 보증금이 없는 조건에서 위 목적물의 월차임액은 월 100만원입니다.

2025년 9월 10일
고 감 정 (인)