

2018년 제24회 법무사 2차 시험

1교시	민	법
-----	---	---

법 원 행 정 처

2018년 제24회 법무사 2차 시험

민 법

【문 1】

<기본적 사실관계>

A남과 B녀는 혼인하여 그 사이에 자녀로 C를 두었다가 이혼하였고, C의 친권자 및 양육자로는 A남이 지정되었다. B녀는 2018. 3. 5. 사망하였는데, 사망 당시 이 사건 토지를 소유하고 있었다.

위와 같은 사실관계를 전제로 아래 각 문항에 답하시오. (각 설문은 상호관련성 없음)

1. (위 기본사실에 추가하여) A남은 자신의 친구인 X로부터 이 사건 토지를 팔라는 부탁을 받자, 2000. 5. 6.생인 C의 대리인 자격으로 2018. 5. 1. X에게 이 사건 토지를 3,000만 원에 매도하는 계약을 체결하고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다) 같은 날 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다. 그런데 사실 이 사건 토지의 시가는 1억 5,000만 원 정도이고, A남은 C에게 이 사건 토지를 매도한다는 것을 알리지도 않았으며, X로부터 “이렇게 싸게 팔아도 돼? C는 뭐라고 안 해?”라는 질문을 받자 “개는 바쁜데 이런 건 몰라도 돼.”라고 대답했다. 이 사건 매매계약의 효력 및 그 이유에 대하여 설명하시오. (25점)
2. (위 기본사실에 추가하여) A남은 1999. 3. 2.생인 C에게 이 사건 토지의 매각을 권유하였으나 C가 이에 응하지 않자, 2018. 5. 1. 공인중개사로부터 소개받은 Y에게 C의 신분증에 자신의 사진을 붙인 신분증을 제시하고, 자신이 마치 C인 것처럼 행세하며 C의 이름으로 Y에게 이 사건 토지를 1억 5,000만 원에 매매하는 계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다). 이 사건 매매계약의 효력 및 그 이유에 대하여 설명하시오. (25점)

【문 2】

<기본적 사실관계>

乙은 2015. 7. 1. A법무사 사무실에서 丙으로부터 그 소유 X토지를 10억 원에 매수하는 매매계약을 체결한 후 계약금은 그 자리에서, 중도금은 한달 후에 지급하였고, 잔금 5억 원은 2016. 1. 1. 丙으로부터 X토지의 소유권이전등기에 필요한 서류 일체(이하 '등기서류'라 함)를 받으면서 지급하기로 하였다. 丙은 2016. 1. 1. X토지의 등기서류를 乙에게 제공하였으나, 乙은 잔금 5억 원을 지급하지 못하여 결국 乙명의로의 소유권이전등기는 이루어지지 않았다. 이후 乙은 2016. 7. 1. 甲에게 X토지를 15억 원에 매도하는 매매계약을 체결하여 甲으로부터 매매대금 전액을 지급받았으나, 아직 甲에게 X토지에 관한 소유권이전등기를 경료해주지 못하고 있다.

이에 甲은 2018. 4. 1. X토지에 관하여 乙을 대위하여 丙을 상대로 2015. 7. 1.자 매매를 원인으로 하여 乙에게 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 소(이하 '이 사건 소'라 함)를 제기하였고, 2018. 4. 15. 乙에게 이 사실을 통지하였다.

위와 같은 사실관계를 전제로 아래 각 문항에 답하시오. (각 설문은 상호관련성 없음)

1. (위 기본사실에 추가하여) 위 소송 진행 중 乙이 이 사건 소가 제기되기 이전인 2017. 7. 1. 이미 丙을 상대로 X토지에 관하여 2015. 7. 1.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 소를 제기하였다가 2017. 12. 1. 패소판결을 선고받아 그 판결이 확정된 사실이 밝혀졌다.

① 채권자대위권의 요건에 대해 약술하고(25줄 이내) (10점), ② 이 경우 법원은 어떠한 판단을 내려야 하는지 결론과 이유를 간략히 설명하시오. (5점)

2. (위 기본사실에 추가하여) 丙은 이 사건 소에서 자신이 乙로부터 위 매매대금 잔금 5억 원을 지급받지 못하였다고 주장하면서 甲의 청구에 응할 수 없다고 항변하고 있다. 丙의 항변이 타당한지 결론과 이유를 간략히 설명하시오. (5점)

- 계 속 -

3. (위 기본사실에 추가하여) ① 丙이 2018. 5. 1. 乙에게 위 매매대금 잔금 5억 원의 지급을 구하자, 乙은 X토지의 등기서류를 받기 전까지는 이에 응할 수 없다고 항변하고 있다. 乙의 항변은 타당한지 결론과 이유를 간략히 설명하시오(판례에 의함). (5점)
- ② 그러자 丙은 2018. 6. 1. 乙에게 “X토지에 관하여 매매계약을 체결하였던 A법무사 사무실에 X토지의 등기서류를 보관해 놓을테니, 2018. 6. 15.까지 매매 잔대금 5억 원을 지급하고 위 서류를 수령할 것”을 최고하였고, 그 기간 동안 A법무사 사무실에 위 서류를 준비하여 두었다. 乙은 2018. 6. 15.까지 A법무사 사무실에 나타나지 않았고, 잔금 5억 원을 지급하지 않았다. 이에 丙은 2018. 7. 1. 乙에게 위 2015. 7. 1.자 매매계약을 해제한다고 통보하고, 같은 날 丙의 해제 의사표시는 乙에게 도달하였다. 丙의 해제는 적법한지 결론과 이유를 간략히 설명하시오(판례에 의함). (10점)
4. 위 3항에서 丙의 해제가 적법하다면, 丙은 이 사건 소에서 자신과 乙 사이의 위 매매계약이 해제되었음을 이유로 항변할 수 있는지 결론과 이유를 간략히 설명하시오. (15점)

2018년 제24회 법무사 2차 시험

2교시

형법, 형사소송법

법 원 행 정 처

2018년 제24회 법무사 2차 시험

형 법

【문 1】

갑과 을은 2017. 6. 20. 다툼을 벌이다 서로 상대방에게 상해를 가하였다. 갑은 당시 이미 폭력 전과가 다수 있어 위 상해행위로 중한 처벌을 받을 것을 염려하여 위 상해행위 직후 수사기관의 소환에 불응한 채 도피하기 시작하였다. 갑은 2017. 7. 무렵부터 2017. 12. 무렵까지 평소 가깝게 지내왔던 후배인 병으로 하여금 자신이 거주하던 수원 일대에서 병이 운행하는 승용차로 갑 자신이 원하는 목적지까지 이동시켜 줄 것을 요구하거나 속칭 ‘대포폰’을 구하여 줄 것을 요구하였고, 병이 이에 응하여 갑의 도피를 도와주었다. 이 경우 갑이 병에 대한 범인도피교사의 죄책을 지는지(형법 제151조 제1항, 제31조 제1항)에 관하여 논하시오.

(다툼이 있는 경우 각 견해와 그 논거를 설명하고, 결론과 논거는 판례에 의함) (20점)

【문 2】

채무자 甲은 채권자 乙에게 차용금을 변제하지 못할 경우 자신의 어머니 소유 부동산에 대한 유증상속분을 대물변제하기로 약정하였다. 위 부동산에 관하여 유증을 원인으로 소유권이전 등기를 마쳤음에도 甲은 이를 제3자에게 매도하였다. 甲에게 배임죄가 성립하는지 여부 및 그 이유에 대하여 설명하시오.

(다툼이 있는 경우 결론은 판례의 다수의견에 의하되, 각 논거를 모두 설명함) (30점)

형사소송법

【문 1】

1. 모욕죄 피해자인 A는 고소의 의미를 충분히 이해하는 미성년자(만 16세)로서 2018. 5. 1. 피고인 甲을 모욕죄로 고소하였다가, 2018. 8. 2. 자유로운 의사에 기하여 위 고소를 취소하였다. 그런데 피해자 A의 법정대리인인 B는 A의 고소취소를 뒤늦게 알고 심하게 나무라면서, A가 B의 고소에 반대했음에도 고소기간 내인 2018. 8. 4. 피고인 甲을 같은 모욕죄로 고소하는 B 자신 명의로 된 고소장을 수사기관에 제출하였다. 검사는 법정대리인 B의 고소장 제출이 있자 이후 피고인 甲에 대해 모욕죄로 공소를 제기하였다. (관련 판례가 있는 경우, 판례의 입장과 그 논거를 포함시켜 설명하여야 함)
- 가. 위 공소제기는 적법한지 그 결론과 논거를 설명하시오. (6점)
- 나. 만약 B가 건강상 문제로 2018. 8. 4. 직접 자기 명의로 고소하지 못하여 B의 동생이자 A의 작은 아버지인 C에게 고소를 위임하였고, C가 B의 의사에 따라 고소를 진행하면서 B명의로 아닌 C의 명의로 고소하고, B명의로 위임장 제출이나 ‘대리’라는 표시도 하지 않은 경우, 위 공소제기가 적법한지 그 결론과 논거를 설명하시오. (4점)
2. 甲은 운전 중 업무상 과실로 교통사고를 일으켜 피해자 A에게 상해를 입혔으나, 교통사고처리특례법 제3조 제2항 단서에 해당하는 사정은 없었다. 피해자 A는 甲이 이 사건 교통사고로 인한 피해자 A의 치료비 전액을 부담하는 조건으로 더 이상 민·형사상 문제삼지 아니하기로 甲과 합의하면서 甲으로부터 일부 합의금 명목으로 150만 원을 수령하였다. 피해자 A는 甲에게 甲이 직접 수사기관에 제출하라는 ‘더 이상 甲의 처벌을 원하지 않는다’는 내용이 담긴 합의를 작성·교부해 주었고, 甲은 위 합의를 수사기관에 제출하였다. 그런데 甲이 이후 태도를 바꾸어 피해자 A에게 약속한 치료비 전액을 지급하지 아니하였다. 검사는 甲이 수사기관에 제출한 위 합의서에는 치료비 전액 부담 조건이 전혀 기재되어 있지 않았지만, 피해자 A로부터 ‘甲이 치료비 전액을 부담하는 것을 조건으로 합의해 놓고는 그 지급을 거부하고 있으니 다시 처벌해달라’는 이야기를 듣고 甲을 통해 그 사실관계가 맞다는 것을 확인한 후 甲에 대하여 A의 상해와 관련된 교통사고처리특례법위반죄로 공소를 제기하였다. 피고인 甲에 대한 공소제기의 적법성 및 법원이 취할 조치에 관하여 그 결론과 논거를 설명하시오. (관련 판례가 있는 경우, 판례의 입장과 그 논거를 포함시켜 설명하여야 함) (5점)

3. 공소시효와 관련하여 아래의 질문에 답하시오.

(관련 판례가 있는 경우, 판례의 입장과 그 논거를 포함시켜 설명하여야 함)

가. 피고인 甲에 대하여, ‘피고인 甲은 토지를 매입하여 주겠다고 피해자 A를 속여 피해자 A로부터 2011. 3. 5. 토지대금을 송금받아 편취하였다’는 내용을 공소사실로 하여 2018. 2. 1. 단순사기죄(형법 제347조 제1항)로 공소가 제기되었다. 1심 진행 중 검사는 2018. 4. 25.에 이르러 피고인 甲에 대한 공소사실을 ‘피고인 甲이 위 토지대금을 2011. 4. 5. 임의로 소비하여 횡령하였다’는 내용으로 변경하고 죄명과 적용법조를 사기죄에서 단순 횡령죄(형법 제355조 제1항)로 변경하는 공소장변경신청을 하였다. 1심 법원은 2018. 5. 1.에 열린 공판기일에서 검사의 공소장변경신청을 허가하였다. 1심 법원이 최종적으로 피고인 甲에 대한 공소제기와 관련하여, 공소시효 완성여부에 관하여 어떤 판단을 하여야 하는지에 관하여 결론과 논거를 설명하시오. (8점)

나. 검사는 2018. 6. 29. 피고인 甲에 대하여 ‘피고인 甲은 2010. 2. 3. 공소외 乙에게, A지역의 체비지를 싸게 매입할 수 있도록 OO시청 체비지 담당공무원 丙에게 전달해 달라며 7,000만 원을 교부하였다’는 내용을 공소사실로 하여 공소를 제기하였다. 한편 공소외 乙, 丙에 대하여는 2011. 1. 10. 각각 제3자 뇌물취득죄, 특정범죄 가중처벌 등에 관한 법률 위반(뇌물)죄로 공소가 제기되어, 2012. 4. 20. OO고등법원에서 각각 유죄판결이 내려진 후 상고가 기각되어 2012. 7. 27. 확정되었다. 乙, 丙에 대한 공소제기 후 유죄판결이 확정된 것이 甲에 대한 공소시효 진행에 미치는 영향은 어떠한지, 법원은 피고인 甲에 대한 공소제기와 관련하여 최종적으로 공소시효 완성여부에 관하여 어떤 판단을 하여야 하는지에 관하여 결론과 논거를 설명하시오. (7점)

- 계 속 -

【문 2】

<기본적 사실관계>

甲은 乙을 폭행하여 폭행죄로 기소되었다. 제1심 법원은 소송촉진 등에 관한 특례법(이하 ‘소송촉진법’이라고 함) 제23조에 의해 공시송달의 방법으로 공소장부분과 소환장을 송달하였다. 제1심 법원은 甲이 불출석한 상태에서 심리를 진행하여 유죄를 선고하였다.
(다음 각 설문은 상호관련성 없음)

1. (위 기본사실에 추가하여) 이후 甲은 확정된 제1심 판결에 대하여 위 소송촉진법 제23조의2에 따른 재심을 청구하는 대신에 항소권회복청구를 하였고, 위 항소권회복청구가 인용되었다. 甲은 항소심 재판을 받게 되었고, 이 항소심 절차에서 피해자 乙은 더 이상 피고인 甲에 대한 처벌을 원하지 않는다는 합의서를 제출하였다. 이 경우 항소법원은 어떠한 판결을 하여야 하는지 설명하시오. (10점)
2. (위 기본사실에 추가하여) 검사 S는 양형부당을 이유로 제1심 판결에 대해서 항소하였으나 항소를 기각하는 판결이 선고되었고 이 항소심판결은 확정되었다. 甲은 해외여행 중이어서 소환장을 받을 수 없었고, 이는 자신이 책임질 수 없는 사유에 의해 항소기간을 도과하였기 때문에 항소권이 회복되어야 한다고 주장하면서 위 제1심 판결에 대하여 항소권회복청구를 하였다. 이 경우 甲의 항소권회복청구가 적법한지 여부와 법원은 어떤 조치를 해야 하는지 설명하시오(단, 항소심의 공시송달 등의 절차는 적법함). (10점)

2018년 제24회 법무사 2차 시험

1교시

민사소송법,
민사사건관련서류의 작성

법 원 행 정 처

민사소송법

【문 1】

<기본적 사실관계>

甲은 乙소유 X토지에 관하여 乙과 2016. 5. 1. 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하고 매매대금을 모두 지급하였다고 주장하면서, 乙을 상대로 X토지에 관하여 이 사건 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 소를 제기하였다.

위와 같은 사실관계를 전제로 아래 각 문항에 답하시오.

(각 설문은 상호관련성이 없으며, 다툼이 있으면 판례에 의함)

1. (위 기본사실에 추가하여) 위 소송 계속 중 丙은 甲을 상대로 이 사건 매매계약은 통정 허위표시에 의한 가장매매로 무효라고 주장하면서 이 사건 매매계약의 무효확인청구를 하고, 乙을 상대로 丙과 乙 사이의 2016. 3. 15.자 대물변제계약에 따라 乙로부터 X토지의 소유권을 이전받기로 약정하였다고 주장하면서 소유권이전등기절차의 이행청구를 하는 독립당사자 참가신청을 하였다.

위 丙의 참가신청이 '권리주장참가'로서 적법한지 여부에 관하여 약술하시오. (8점)

2. (위 기본사실에 추가하여) 위 소송의 제1심 계속 중 丙은 이 사건 매매계약을 체결함에 있어 사정상 계약서에 甲의 이름을 기재하였지만 실제 매수인은 자신이고 매매대금 역시 모두 자신이 지급하였다고 주장하면서, 甲을 상대로 ① 이 사건 매매계약상의 매수인 지위가 丙에게 있다는 확인청구(이하 '①청구'라고 한다)를 하고, 乙을 상대로 ② 이 사건 매매계약상의 매수인 지위가 丙에게 있다는 확인청구(이하 '②청구'라고 한다)를 하면서 ③ 2016. 5. 1.자 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기절차의 이행청구(이하 '③청구'라고 한다)를 하는 독립당사자 참가신청을 하였다.

가. 위 丙의 참가신청이 적법한지 여부에 관하여 약술하시오. (6점)

나. 乙은 변론기일에서 이 사건 매매계약에 있어 甲이 매수인이라는 점에 대하여는 다툼이 없다고 진술하였다. 위 진술의 효력에 관하여 약술하시오. (6점)

다. 심리결과 제1심법원은 丙을 이 사건 매매계약의 매수인으로 인정하여 甲의 청구를 기각하고 丙의 ③청구를 인용하는 등의 판결(이하 ‘제1심판결’이라고 한다)을 선고하였다. 제1심판결 중 丙의 甲에 대한 ①청구에 대한 판결 결론(각하, 청구기각, 청구인용)과 그 이유(12점), 丙의 乙에 대한 ②청구에 대한 판결 결론(각하, 청구기각, 청구인용)과 그 이유(4점)를 약술하시오.

라. (위 다.의 사실관계에 추가하여) 위 제1심판결에 대하여, 乙만이 丙의 ③청구를 인용한 판결 부분이 부당하다며 항소하였다. 항소심 심리결과 제1심과 달리 甲이 이 사건 매매계약의 매수인으로 판명되었다. 항소심은 어떠한 판결을 해야 하는지 결론 및 그 이유를 설명하시오. (14점)

【문 2】

<기본적 사실관계>

甲은 X토지(임야)를 경매절차를 통해 매수하여 그 대금을 모두 지급하고 소유권을 취득하였다. 甲은 2010. 9. 1. 乙을 상대로 乙이 X토지 위에 Y건물(통신중계소)을 설치 및 이용하면서 X토지를 무단으로 점유·사용하고 있다고 주장하며, X토지의 인도 및 Y건물의 철거, 임료상당 부당이득의 반환을 구하는 소(이하 ‘전소’라고 한다)를 제기하여 ‘甲의 토지인도 및 건물철거 청구는 권리남용에 해당하여 기각하되, 乙은 甲에게 2010. 9. 1.부터 X토지의 인도 완료일까지 월 60만 원의 비율에 의한 돈을 지급한다’는 취지의 판결을 선고 받았고, 위 판결은 그대로 확정되었다. 전소 판결이 확정된 후 丙은 甲으로부터 X토지를 매수하여 매매대금을 모두 지급하고 X토지에 관하여 자신의 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

위와 같은 사실관계를 전제로 아래 각 문항에 답하시오.

(각 설문은 상호관련성이 없으며, 다툼이 있으면 판례에 의함).

1. (위 기본사실에 추가하여) 丙은 X토지에 관한 소유권이전등기를 마친 후 乙을 상대로 토지소유권에 기한 방해배제청구의 일환으로 X토지의 인도 및 Y건물의 철거를 구하는 소(이하 ‘A소’라고 한다)를 제기하였다. 심리결과 丙의 청구원인 사실이 모두 인정되고 丙의 청구가 권리남용에 해당하는 것으로 볼 수 없었다.

A소에 대한 판결 결론(소 각하, 청구기각, 청구인용) 및 그 이유를 약술하시오. (8점)

2. (위 기본사실에 추가하여) 丙은 X토지에 관한 소유권이전등기를 마친 후 X토지의 지가가 급등하자 'X토지에 관한 임료 산정의 기초가 된 사정이 현저히 바뀌어 전소 확정판결에서 정한 임료는 당사자 사이의 형평을 크게 침해하므로, 전소 확정판결의 정기금의 액수는 변경되어야 한다'고 주장하면서, 乙을 상대로 '전소 확정판결을 변경하여 전소 확정판결에서 지급을 명한 정기금에 추가하여 이 사건 소제기일부터 X토지의 인도완료일까지 매월 400만 원의 비율에 의한 돈을 지급하라'는 소(이하 'B소'라고 한다)를 제기하였다. 심리결과 임료 산정의 기초가 된 사정이 현저히 변경되었다고 볼 수 없었다. B소에 대한 판결 결론(소 각하, 청구기각, 청구인용) 및 그 이유를 약술하시오. (12점)

민사사건관련서류의 작성

【문 1】

김선우[주민등록번호: 680529-1325114, 주소: 서울 서초구 서초중앙로 2, 전화번호: 010-1234-1600, 전자우편: ksw@kmail.com]는 2018. 9. 10. 법무사 사무실에 찾아와, 다음과 같은 내용을 설명하고 첨부된 서류를 제시하면서 소장 작성을 의뢰하였다. 이에 적합한 소장을 작성하시오. (30점)

< 다 음 >

- 저는 커피전문점을 운영하기 위하여 이경미가 운영하는 커피숍 ‘까페로’를 인수하기로 하였습니다. 저는 2016. 7. 5. 이경미와 권리금 2천만원을 지급하기로 하는 권리금계약을 체결하고, 당일에 이경미에게 권리금 2천만원을 지급하였습니다.
- 저는 2016. 7. 5. ‘까페로’가 위치한 신사빌딩 건물의 소유권자이자 임대인인 차영수와 사이에 종전 이경미와의 임대차계약과 동일하게 보증금은 5천만원, 월차임 400만원으로 하는 조건으로, 계약기간을 2016. 7. 19.부터 2년으로 하여 임대차계약을 체결하였고, 임대차보증금은 2016. 7. 19. 이경미에게 송금하는 방식으로 지급하였습니다. 저는 위 상가를 인도받은 다음 차영수의 동의를 받아 천장 누수를 보수하였고(보수비용 400만원), 2016. 8. 1. 영업을 시작하였습니다.
- 2017년 하반기에 ‘까페로’ 근처에 대형 커피전문점이 생긴 후 매출이 감소하여 2018년 4월과 5월의 월차임을 지급하지 못하였습니다. 저는 2018. 5.경 차영수에게 더 이상 임대차계약을 연장하지 아니하겠다고 통지하였고, 차영수의 동의하에 새로운 임차인을 물색하였습니다. 월차임 400만원은 시세에 맞지 않는다고 차영수를 설득하여 보증금 5천만원, 월차임 300만원에 신규임대차계약을 체결하기로 광고하였고, 중개업자를 통하여 새로 상가를 임차하려는 박은경을 소개받은 다음 권리금 2,000만원을 받기로 약속하였습니다. 그런데 계약서를 작성하기로 한 2018. 7. 19. 차영수가 갑자기 자신은 보증금 1억원, 월차임 600만원을 받아야겠다고 주장하며 임대차계약체결을 거부하여 계약이 무산되었고, 결국 권리금을 회수하지 못하였습니다. 현재는 차영수가 ‘바로미’라는 상호로 직접 커피숍을 운영하고 있는 것으로 확인하였습니다.

○ 저는 2018. 7. 19. 차영수에게 상가를 인도하였으나, 차영수는 2개월간 차임을 지급하지 않았다는 이유로 보증금을 반환하지 않고 있습니다. 제가 월차임을 지급하지 못한 것은 맞지만 나머지 임대차보증금은 돌려받고 싶습니다. 또한 가능하다면 권리금과 보수비용도 받기를 원합니다.

<유의사항>

1. 별첨 서류들과 김선우의 진술 내용은 모두 진실한 것으로 보고, 그 의사를 존중하여 김선우에게 가장 유리하며, 전부 승소 가능성이 있는 내용으로 소장을 작성하시기 바랍니다 (소장 작성일은 2018년 9월 15일로 할 것).
2. 김선우가 언급한 사항 외에 다른 쟁점은 없는 것으로 보고 소장을 작성하십시오.
3. 소장에는 당사자, 청구취지, 청구원인을 갖추어 기재하되, 청구원인은 요건사실 위주로 기재하고, 불필요한 사실관계를 장황하게 기재하지 않도록 하며, 별첨 서류들을 참조하여 입증방법과 첨부서류도 소장에 함께 적시하시기 바랍니다.
4. 소장의 오른쪽 윗부분에 '소가'와 납부할 '인지액'을 그 각 계산내역과 함께 기재하십시오.
5. 사례에 등장하는 사람, 이름, 주민등록번호, 주소, 지번 등은 모두 가공의 것이고, 별첨 서류들은 모두 시험용으로 만든 것이므로 실제와 다를 수 있습니다(계약서 등에 날인이 필요한 부분은 모두 명의자의 진정한 인영이 날인된 것으로 봄).

상가임대차 권리금계약서

임차인과 신규임차인이 되려는 자(이하 '신규임차인'이라 한다)는 아래와 같이 권리금계약을 체결한다.

[임대차목적물인 상가건물의 표시]

소재지	서울 강남구 도산대로 11 1층 (논현동, 신사빌딩)		
상 호	카페로	임대부분	1층
업 종	커피숍	전용면적	200m ²

[임차인의 임대차계약 현황]

임대차관계	임차보증금	50,000,000원	월 차임	4,000,000원
	관 리 비	0원	부가가치세	포함
	계 약 기 간	2016. 7. 19.부터 2018. 7. 19.까지(24개월)		

[계약내용]

제1조(권리금의 지급)

신규임차인은 임차인에게 권리금 20,000,000원을 지급한다.

제2조(임차인의 의무)

- ① 임차인은 신규임차인을 임대인에게 주선하여야 하며, 임대인과 신규임차인 간에 임대차계약이 체결될 수 있도록 협력하여야 한다.
- ② 임차인은 신규임차인이 정상적인 영업을 개시할 수 있도록 협조하여야 한다.
- ③ 임차인은 신규임차인이 잔금을 지급할 때까지 권리금의 대가로 아래 유형·무형의 재산적 가치를 이전한다.

유형의 재산적 가치	커피머신, 테이블 등
무형의 재산적 가치	거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 이점 등

- ④ 임차인은 신규임차인에게 제3항의 재산적 가치를 이전할 때까지 선량한 관리자로서의 주의의무를 다하여 제3항의 재산적 가치를 유지·관리하여야 한다.
- ⑤ 임차인은 본 계약체결 후 신규임차인이 잔금을 지급할 때까지 임차목적물상 권리관계, 보증금, 월 차임 등 임대차계약 내용이 변경된 경우 또는 영업정지 및 취소, 임차목적물에 대한 철거명령 등 영업을 지속할 수 없는 사유가 발생한 경우 이를 즉시 신규임차인과 개업공인중개사에게 고지하여야 한다.

제3조(임대차계약과의 관계)

임대인의 계약거절, 무리한 임대조건 변경, 목적물의 훼손 등 임차인과 신규임차인의 책임 없는 사유로 임대차계약이 체결되지 못하는 경우 본 계약은 무효로 하며, 임차인은 지급받은 계약금 등을 신규임차인에게 즉시 반환하여야 한다.

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명·날인한다.

2016년 7월 5일

임차인	주 소	서울시 강남구 압구정로 1, 1동 201호(압구정동, 민사아파트)				인
	주민등록번호	690421 - 2618324	전화	010-1234-1200	성명	
신규 임차인	주 소	서울시 서초구 서초중앙로 2				인
	주민등록번호	680529 - 1325114	전화	010-1234-1600	성명	

등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 건물 [제출용]

[건물] 서울특별시 강남구 논현동 1

고유번호 1144-1996-141000

【 표 제 부 】 (토지의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2005년7월1일	서울특별시 강남구 논현동 1 [도로명주소] 서울특별시 강남구 도산대로 11	철근콘크리트조 스라브지붕 3층 근린생활시설 1층 200㎡ 2층 200㎡ 3층 200㎡	도로명주소 2012년6월23일 등기

【 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)	소유권보존	2005년7월1일 제2486호		소유자 김이남 450313-1542399 서울특별시 종로구 삼청동 45
2	소유권이전	2010년12월19일 제3331호	2010년11월19일 매매	소유자 차영수 551211-1525312 서울특별시 강남구 삼성로51길5 2동 202 호(대치동, 대치아파트)

---- 이 하 여 백 ----

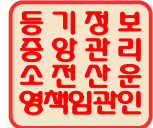
수수료 1,000원 영수함

관할등기소 서울중앙지방법원 등기국/ 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.

서기 2018년 9월 1일

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 발행일부 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 1238923478910236783671893408293902348 1/1 발급확인번호 AAIK-VPTE-6423 발행일 2018/09/01

대법원

영 수 증

김 선 우(까페호) 귀하

내역	단가	금액(단위:원) (부가가치세 포함)	비고
천장 누수공사		4,000,000	
합계		4,000,000	

2016. 7. 25.

강남 인테리어
서울시 강남구 도산대로 15
대표자 윤 영 수

2018년 제24회 법무사 2차 시험

2교시

부동산등기법,
등기신청서류의 작성

법 원 행 정 처

2018년 제24회 법무사 2차 시험

부 동 산 등 기 법

【문 1】

아래 [예시]에 따른 구분건물의 소유권보존등기와 관련하여 다음 물음에 답하시오.

[예시] A와 B는 자신들의 소유인 아래 등기사항증명서 상의 토지 위에 면적이 같은 전유부분 4개로 이루어진 집합건물을 신축하여 A와 B가 각 2개씩 단독 소유하였다. A와 B는 대지사용권의 분리처분 및 대지권의 비율에 관한 별도의 규약을 정하지 않았다.

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접수	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	2012년5월15일	서울특별시 서초구 서초동 1	대	200m ²	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2	소유권이전	2016년4월 15일 제1234호	2016년3월 15일 매매	공유자 지분 2분의1 A 지분 2분의1 B
3	가압류	2016년8월 15일 제4567호	(생략)	채권자 C

※ 을구 없음

1. 건물의 소유권보존등기를 A와 B가 동시에 신청하는 경우와 A 또는 B가 자기 소유의 구분건물만에 대하여 보존등기를 신청하는 경우를 구별하여 각 그 등기신청 방법과 이유를 약술하시오. (10점)
2. 건물의 소유권보존등기와 동시에 신청하는 대지권의 등기절차에 관하여 설명하시오. (15점)
3. 구분건물의 대지권의 종류와 비율을 구체적으로 기재하고 그 이유를 설명하시오. (10점)
4. 건물의 등기기록에 '대지권의 등기'를 한 때에 '그에 따라 등기관이 직권으로 하여야 할 등기'에 대하여 설명하시오. (15점)

【문 2】

일부말소 의미의 경정등기에 관한 다음 물음에 답하시오.

1. 일부말소 의미의 경정등기의 구체적인 경우를 약술하시오. (10점)
2. 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 경우에 등기실행과 관련하여 보통의 경정등기와 일부말소 의미의 경정등기의 차이점을 설명하시오. (10점)

등기신청서류의 작성

【문 1】

귀하는 등기신청을 위임받은 법무사로서 다음 주어진 사실관계와 답안작성 유의사항에 맞는 등기신청서를 작성하고, 이에 필요한 첨부서류에 관하여 간단하게 설명하시오. (30점)

< 다 음 >

1. 사실관계

경기도 행복시 사랑면 화목리 77번지 전 3,000㎡를 홍길동[주민등록번호: 760907-1532678, 주소: 서울특별시 종로구 세종대로 209(세종로)], 김갑순[주민등록번호: 781225-2342556, 주소: 부산광역시 연제구 중앙대로 1001(연산동)]과 제일동포인 일본 국적의 아라이 히로미치[국내거소신고번호: 730307-5567890, 국내거소: 광주광역시 서구 내방로 111(치평동)]가 공유(각 지분 3분의 1)하고 있는바, 위 3인은 위 토지를 3필지로 분할하여 각 단독소유하기로 하였으나 의견차이로 협의가 성립하지 아니하여 홍길동은 나머지 2명을 피고로 하여 법원에 공유물분할청구의 소를 제기하였다.

이에 따라 위 토지를 분할하는 법원의 공유물분할판결(아래① 참조)이 2018. 7. 16. 선고되고 2018. 8. 3. 확정되었다. 그런데 이러한 판결에 불만이 있던 김갑순은 공유물분할등기가 마쳐지기 전에 이 토지에 대한 자신의 지분 전부를 박을순[주민등록번호: 810308-2123456, 주소: 대전광역시 서구 둔산중로 78(둔산동)]에게 처분(매매)하여 2018. 8. 6. 그 지분이전등기가 마쳐졌다. 이후 대장이 분할(아래② 참조)되고, 2018. 9. 3. 지적소관청의 촉탁에 따라 분필등기(아래③ 참조)가 완료되었다.

각 공유자들의 주소 또는 거소는 공유물취득에 따른 등기를 할 때부터 지금까지 변동은 없으며, 판결문에 기재된 각 공유자의 주소 또는 거소는 등기기록에 기록된 주소 또는 거소와 일치한다.

<① 판결에 의한 토지 분할 내용>

㉠ 부분 1,000㎡ 김갑순 소유	㉡ 부분 1,000㎡ 홍길동 소유	㉢ 부분 1,000㎡ 아라이 히로미치 소유
-----------------------	-----------------------	----------------------------

<② 판결에 따른 대장 분할 현황>

- ㉠ 부분: 경기도 행복시 사랑면 화목리 77번지 전 1,000㎡
- ㉡ 부분: 경기도 행복시 사랑면 화목리 77-1번지 전 1,000㎡
- ㉢ 부분: 경기도 행복시 사랑면 화목리 77-2번지 전 1,000㎡

<③ 분필등기 후의 경기도 행복시 사랑면 화목리 77-1번지 전 1,000㎡의 등기기록 압구>

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전3)	소유권이전	2018년2월6일 제345호	2018년1월6일 매매	공유자 지분 3분의1 홍길동 760907-1532678 서울특별시 종로구 세종대로 209(세종로) 지분 3분의1 김갑순 781225-2342556 부산광역시 연제구 중앙대로 1001(연산동) 지분 3분의1 일본국인 아라이 히로미치 730307-5567890 광주광역시 서구 내방로 111(치평동) 거래가액 금300,000,000원
2 (전4)	1번 김갑순지분 전부이전	2018년8월6일 제5945호	2018년8월5일 매매	공유자 지분 3분의1 박을순 810308-2123456 대전광역시 서구 둔산중로 78(둔산동) 거래가액 금120,000,000원 분할로 인하여 순위 제1번, 제2번 등기를 경기도 행복시 사랑면 화목리 77에서 전사 접수 2018년9월3일 제6456호

홍길동은 위와 같은 판결에 따라 자신이 단독 소유하게 된 경기도 행복시 사랑면 화목리 77-1번지 전 1,000㎡에 대하여 자신의 단독명의로 등기를 하기 위해 2018. 9. 13. 임격정 법무사 사무소[사무소 소재지: 서울특별시 서초구 법원로3길 14(서초동), 전화번호: 02) 456-5678]에 방문하여 공유물분할등기신청을 위임하였다.

이에 따라 임격정 법무사는 이러한 등기신청에 필요한 등기신청수수료 납부 등 의무사항을 이행하고 필요한 첨부서류를 준비하여 다음날인 2018. 9. 14. 해당 토지의 관할등기소인 수원지방법원 행복등기소에 방문하여 서면으로 등기신청을 하려고 한다.

2. 답안작성 유의사항

- 가. 첨부서류는 그 명칭과 통수를 기재하고, 제출이유와 근거를 답안지에 간단히 설명하시기 바랍니다.
- 나. 위임장의 작성은 생략하되 첨부서류으로는 기재하고 그 내용(위임인 등)을 답안지에 설명하시기 바랍니다.
- 다. 신청서 양식 중 시가표준액 및 국민주택채권매입금액란, 취득세(등록면허세)란, 등기신청수수료란 등 설문에서 정보가 주어지지 않은 것은 기재를 생략하시기 바랍니다.
- 라. 날인이 필요한 곳은 (인)으로 표시하시기 바랍니다.
- 마. 주어진 사항은 모두 가상이며, 주어진 사항 외에는 고려할 필요가 없습니다.