

*** 교재 93 페이지 다음에 아래 기출문제 9. 사례로 추가

9. 사례 - 2024년 (제30회) 법무사시험 기출문제

2024년 제30회 법무사 제2차 시험

민사사건관련서류의 작성

【문 1】

김민수[주민등록번호 : 750707-1000234, 주소 : 서울 종로구 가회로7길 200, 전화번호 : 010-1234-5566, 전자우편 : kms@web.com]는 2024. 10. 26. 법무사의 사무실에 찾아와 다음과 같은 내용을 설명하고 자신이 가져온 서류를 제시하면서 소장 작성을 의뢰하였다. 이에 적합한 소장을 작성하시오. (30점)

< 다 음 >

- 저는 창고가 필요해서, 2022. 10. 5. 박민성[주민등록번호 : 770623-1000784, 주소 : 서울 종로구 가회로5길 23, 전화번호 : 010-2345-7777, 전자우편 : pms@web.com]으로부터 박민성 소유의 서울 종로구 가회로7길 345, 101호를 임대차보증금 50,000,000원, 월차임 2,000,000원(매월 20일 지급), 기간 2022. 10. 5.부터 2023. 10. 4.까지로 정하여 임차하기로 약정하고 같은 날 위 보증금 50,000,000원을 박민성에게 지급하고 박민성으로부터 101호를 인도받았습니다.
- 임대차계약 당시 최기동[주민등록번호 : 770809-1000365, 주소 : 서울 종로구 이화로 375, 전화번호 010-1010-5678, 전자우편 : kkd@web.com]은 임대차계약에 따른 박민성의 저에 대한 임대차보증금반환채무를 연대보증하였습니다.
- 임대차계약에는 임대차계약기간에 관한 자동연장특약이 있었고 이에 따라 임대차계약은 2024. 10. 4.까지로 연장되었습니다. 2024. 7. 5. 저는 더 이상 임대차계약을 연장할 의사가 없다는 뜻을 박민성에게 내용증명우편으로 보냈고 2024. 7. 6. 내용증명우편이 박민성에게 배달되었으므로 2024. 10. 4. 이후에는 더 이상 자동연장되지 않게 되었습니다.
- 임대차계약의 만기(2024. 10. 4.)가 되었으나 박민성으로부터 보증금을 돌려받지 못해서 저는 그날부터 101호를 비운 채 출입문은 열쇠로 잠가두었습니다. 그러다 2024. 10. 21. 박민성의 동의 아래 새로 101호를 임차했다는 이진수에게 101호의 열쇠와 함께 101호를 인도해주었습니다.
- 제가 101호를 인도해줬음에도 박민성이 보증금은 돌려주지 않아 내용증명도 보내고 문자

도 했는데 박민성은 101호를 자신에게 직접 인도하는 것과 상환해서 돈을 줄 것이라고 했습니다. 또한 제가 만기 이후 101호를 공실로 두기는 했지만 출입문을 열쇠로 잠가 점유하여 부당이득을 하였다는 이유로 1개월분 차임 상당 금액과 제가 2023. 5.경 박민성의 허락을 받고 5,000,000원을 들여 101호에 대한 증축공사를 했던 부분의 원상회복에 필요한 비용 5,000,000원도 보증금에서 공제하겠다고 했습니다.

○ 박민성이 보증금을 주지 않을 것 같아 연대보증인 최기동에게도 임대차계약이 종료되었음을 알리고 돈을 달라고 내용증명을 보냈는데 최기동은 자신의 연대보증채무는 자동연장되기 전의 임대차기간 만기인 2023. 10. 4.이 경과하면서 소멸하였다고 주장하고 있습니다. 그리고 제가 임대차 기간 중 연체하고 있던 차임 합계 6,000,000원과 제가 박민성에게 대해 가지고 있던 별도의 채권을 저와 박민성이 합의해서 상계처리를 한 적이 있었는데, 이 부분을 지적하면서 만일 자신의 연대보증채무가 소멸되지 않았다고 하더라도 상계합의로 소멸시킨 연체차임 합계액 6,000,000원은 반환해야 할 보증금에서 공제해야 한다고 합니다.

○ 현 상황에서 소송이 아니면 보증금도 제대로 받기 어려워 보이고 박민성과 최기동의 주장이 맞는 것인지 저는 판단할 능력이 없습니다. 법무사께서 잘 판단을 하셔서 소장을 작성해주시기 바랍니다. 다만, 제가 알기 쉽게 박민성에 대해서는 임대차계약에 기한 책임을 묻는 것으로, 최기동에게 돈을 받을 수 있다면 최기동에게는 연대보증에 따른 책임을 묻는 것으로 해주시기 바랍니다. 그리고 제 친구의 말에 의하면 제가 증축비용으로 부담했던 5,000,000원도 부속물매수청구나 유익비상환청구를 해서 받을 수 있다고도 하던데 만약 가능하다면 이 부분도 진행해주시면 감사하겠습니다.

[소장 작성 시 유의사항]

1. 김민수의 위 진술내용은 모두 진실한 것으로 보고 그가 원하는 범위 내에서 김민수에게 가장 유리하고 적법하면서도 대법원 판례를 따를 때 전부 승소할 수 있는 내용으로 서울중앙지방법원에 접수할 소장을 작성하십시오(소장 작성일은 2024년 11월 2일로 하고, 작성일자가 공휴일인지는 고려할 필요가 없음).
2. 김민수가 언급한 사항과 별첨 서류에 나타난 사항 이외에 다른 쟁점은 없는 것으로 보고 소장을 작성하십시오. 배척하는 주장에 대한 판단도 간략하게 기재하십시오.
3. 여러 명에 대하여 소를 제기할 필요가 있는 경우, 병합요건을 고려하지 말고 하나의 소장으로 작성하십시오.
4. 소장에는 당사자, 청구취지, 청구원인을 갖추어 기재하되, 청구원인은 요건사실 위주로 기재하고, 입증방법과 첨부서류도 함께 적시하십시오. 불필요한 사실관계는 장황하게 기재하지 않도록 하십시오.
5. 소장의 오른쪽 윗부분에 '소가'와 납부할 '인지액'을 그 계산내역과 함께 기재하십시오(다만 전자소송이 아닌 종이소송으로 접수하는 경우를 전제로 계산할 것).
6. 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).

※ 참고조문

[소송촉진 등에 관한 특례법 제3조제1항 본문의 법정이율에 관한 규정]

「소송촉진 등에 관한 특례법」 제3조제1항 본문에서 “대통령령으로 정하는 이율”이란 연 100분의 12를 말한다.

[별첨 서류1] 임대차계약서

임대차계약서

부동산의 표시 : 서울특별시 종로구 가회로7길 345, 101호

제1조 위 부동산을 임대차함에 있어 임대인과 임차인은 쌍방 합의하에 아래 각 조항과 같은 조건으로 계약한다.

보증금 : 오천만 원(50,000,000원)

월세금액 : 이백만 원(2,000,000원) (매월 20일 지급)

위 보증금 50,000,000원은 2022년 10월 5일 지불하기로 함

위 금액을 임대인 박민성이 전액 수령하였음을 확인함. 2022. 10. 5. 임대인 박민성(인)

제2조 부동산은 2022년 10월 5일 인도하기로 한다.

제3조 임대차기간은 2022년 10월 5일부터 2023년 10월 4일까지로 한다.

특약사항 : 1. 임대차기간에 관하여 임대인 또는 임차인이 임대차 만기 2개월 전까지 상대방에게 임대차계약의 계속 또는 내용변경의 의사를 서면으로 통지하지 아니할 경우 계약기간이 1년간 연장되는 것으로 한다.

2. 1개월 미만 15일 이상의 기간에 대한 차임은 1개월분으로 계산한다.

3. 임차인이 임차건물을 증, 개축하였을 때에는 임대인의 승낙 유무를 불문하고 그 부분이 무조건 임대인의 소유로 귀속된다.

제4조 연대보증인은 본 임대차계약과 관련하여 임대인이 부담하는 임차인에 대한 임대차보증금반환채에 대하여 금 60,000,000원의 한도로 임대인과 연대하여 지급할 것을 보증한다.

[임대차계약기간 자동연장특약에 관하여 이의나 유보가 없습니다. 최기동(인)]

위 계약조건을 틀림없이 지키기 위하여 본 계약서를 3부 작성하여 각자 1부씩 보관한다.

2022년 10월 5일

임대인	주소	서울 종로구 가회로5길 23		
	성명	박민성(인)	주민등록번호	770623-1000784
임차인	주소	서울 종로구 가회로7길 200		
	성명	김민수(인)	주민등록번호	750707-1000234

연대보증인	주소	서울 종로구 이화로 375		
	성명	최기동(인)	주민등록번호	770809-1000365

[별첨 서류2] 통지서

통지서

수신인 : 박민성(770623-1000784)
 서울 종로구 가회로5길 23
 발신인 : 김민수(750707-1000234)
 서울 종로구 가회로7길 200

- 안녕하십니까. 본인은 귀하에게서 2022. 10. 5. 서울 종로구 가회로7길 345, 101호에 대한 임대차계약을 체결한 임차인 김민수입니다.
- 저는 2024. 10. 4. 임대차기간 만기 이후에는 더 이상 임대차계약을 유지할 의사가 없습니다. 2024. 10. 4.에 만기가 되는 것으로 알고 101호는 깨끗하게 비워두겠습니다. 귀하께서도 저에게 돌려줄 보증금을 준비해두시기 바랍니다.
- 감사합니다.

2024년 7월 5일

발신인 김민수(인)

이 우편물은 2024년 7월 5일 제8725호에
 의하여 내용증명우편물로 발송하였음을
 증명함.
 서울광화문우체국장(인)

[별첨 서류3] 우편배달증명서(2024. 7. 6.)

우편배달증명서

수취인의 주거 및 성명
서울 종로구 가회로5길 23 박민성

접수국명	서울광화문우체국	접수연월일	2024년 7월 5일
접수번호	제8725호	배달연월일	2024년 7월 6일
적요 본인수령 박민성	2024. 7. 6. 서울광화문우체국		

[별첨 서류4] 임대차목적물 인도관련 문자내역

2024년 10월 21일

안녕하세요. 박민성씨,
새로 101호에 대한 임대차계약을 체결
했다는 이진수라는 분에게 101호를 인
도해줘도 되는 것인가요?

MMS 오후 2:00

김민수씨
이진수씨는 저와 새로 101호에 대한
임대차계약을 체결한 사람입니다. 그분
에게 101호를 인도해주는 것에 동의합
니다.

MMS 오후 2:05

[별첨 서류5] 인도확인증

인도확인증

2024년 10월 21일에 김민수로부터 서울 종로구 가회로7길 345, 101호를 인도받았음을 확인합니다.

2024년 10월 21일

확인자 : 이진수(인), 주민등록번호 790504-1002458, 주소 서울 서초구 서초대로 511

[별첨 서류6] 이행최고서

이행최고서

수신인 : 박민성(770623-1000784)

서울 종로구 가회로5길 23

발신인 : 김민수(750707-1000234)

서울 종로구 가회로7길 200

1. 안녕하십니까. 본인은 귀하와 임대차목적물인 서울 종로구 가회로7길 345, 101호를 임차했던 김민수입니다.
2. 임대차계약은 2024. 10. 4. 종료되었지만 저는 아직까지 귀하로부터 임대차보증금을 돌려받지 못했습니다. 그럼에도 저는 귀하를 배려하여 2024. 10. 21. 귀하의 동의 아래 귀하와 새로 임대차계약을 체결했다는 이진수에게 위 임대차목적물을 인도해주었습니다.
3. 최대한 빠른 시일 내에 임대차보증금과 반환지연에 따른 지연이자를 돌려주시기 바랍니다.
4. 저는 소송에 이르지 않고 귀하와 원만하게 이 문제가 해결되기를 바랍니다.

2024년 10월 22일

발신인 김민수(인)

이 우편물은 2024년 10월 22일 제7759호에
의하여 내용증명우편물로 발송하였음을
증명함.
서울광화문우체국장(인)

[별첨 서류7] 우편배달증명서(2024. 10. 23.)

우편배달증명서

수취인의 주거 및 성명
서울 종로구 가회로5길 23 박민성

접수국명	서울광화문우체국	접수연월일	2024년 10월 22일
접수번호	제7759호	배달연월일	2024년 10월 23일
적요 본인수령 박민성	2024. 10. 23. 서울광화문우체국		

[별첨 서류8] 문자 내역(박민성)

2024년 10월 23일

안녕하세요. 박민성씨 제가 내용증명에서 말
한 것처럼 빨리 돈을 돌려주세요. 제발 부
탁드립니다.

MMS 오후 5:15

김민수씨
보내주신 내용증명은 잘 받아보았습니다. 일단
제가 보증금을 돌려드리지 못하고 있는 점에
대해서 미안하게 생각합니다. 어떻게든 돈을

구해보려고 하는데 돈을 구하기 어렵고 새로운 임차인에게 받은 보증금을 귀하에게 드리려고 했는데 피치 못할 사정으로 그 돈을 다른 곳에 급하게 쓸 수밖에 없었습니다. 아무튼 돈은 구하고 있으니 걱정 마시고 다만, 귀하가 101호를 직접 저에게 인도해준 것은 아니라서 저는 101호 인도와 상환으로 보증금을 지급할 생각이며, 또한 귀하가 만기 이후 101호를 공실로 둔 것은 제가 확인했지만 출입문을 열쇠로 잠가 점유하고 있었기 때문에 그 부분에 대해서는 부당이득을 한 것으로 생각되어, 차임 1개월분과 귀하가 증축공사를 했던 부분을 원상회복하는데 드는 비용 5,000,000원은 보증금에서 공제하고 드리겠습니다. 이 부분 양해를 부탁드립니다.

MMS 오후 5:20

[별첨 서류9] 최고서

최고서

수신인 : 최기동(770809-1000365)

서울 종로구 이화로 375

발신인 : 김민수(750707-1000234)

서울 종로구 가회로7길 200

1. 안녕하십니까. 본인은 박민성으로부터 서울 종로구 가회로7길 345, 101호를 임차했던 김민수입니다.
2. 2024. 10. 4.로 임대차기간이 만료되었는데 저는 아직까지 임대차보증금을 돌려받지 못했습니다.
3. 귀하는 박민성의 저에 대한 임대차보증금반환채무를 연대보증하셨습니다. 그러니 귀하께서 저에게 임대차보증금과 지연이자를 지급해 줄 것을 촉구합니다.
4. 감사합니다.

2024년 10월 24일

발신인 김민수(인)

이 우편물은 2024년 10월 24일 제7760호에
의하여 내용증명우편물로 발송하였음을
증명함.
서울광화문우체국장(인)

[별첨 서류10] 우편배달증명서(2024. 10. 25.)

우편배달증명서

수취인의 주거 및 성명
서울 종로구 이화로 375 최기동

접수국명	서울광화문우체국	접수연월일	2024년 10월 24일
접수번호	제7760호	배달연월일	2024년 10월 25일
적요 본인수령 최기동	2024. 10. 25. 서울광화문우체국		

2024년 10월 25일

안녕하세요. 최기동씨 제가 보내드린 내용 증명우편을 받으신 것으로 나옵니다. 최기동씨, 제가 지금 돈이 정말 급하게 필요한 상황입니다. 보증채무를 이행해주시기를 간곡히 부탁드립니다.

MMS 오후 6:00

김민수씨

내용증명우편은 받아보았습니다. 제가 지인에게 물어보니, 제가 했던 연대보증채무는 민법 제639조 제2항이 적용되어 계약서에 명시되었던 만기인 2023. 10. 4.이 경과하면서 소멸되었다고 합니다. 그리고 들리는 소문에 귀하와 박민성이 합의해서 연체차임 600만 원을 귀하가 박민성에게 받아야 할 별도의 채권과 상계처리를 했다고 하는데, 연체차임은 보증금에서 공제해야지 왜 당사자들이 그렇게 처리하나요? 아무튼 저는 연대보증채무가 소멸하지 않았다고 해도 보증금에서 600만 원은 공제하고 돈을 줄 것이니 그리 아세요.

MMS 오후 8:30

▶ 답안례)

소 장

소 가 50,000,000원
인지대 230,000원
30,000,000× 45/10,000 + 5,000

원고 김민수 (750707-1000234)
서울 종로구 가회로7길 200
전화번호: 010-1234-5566, 전자우편: kms@web.com

피고 1. 박민성 (770623-1000784)
서울 종로구 가회로5길 23
전화번호: 010-2345-7777, 전자우편: pms@web.com
2. 최기동 (770809-1000365)
서울 종로구 이화로 375
전화번호 010-1010-5678, 전자우편 : kkd@web.com

임대차보증금반환 청구의 소

청 구 취 지

- 원고에게,
 - 피고 박민성은 50,000,000원 및 이에 대하여 2024. 10. 22. 부터 이 사건 소장부본 송달일까지는 연5%, 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,
 - 피고 최기동은 피고 박민성과 연대하여 위 가항 기재 돈 중 44,000,000원 및 이에 대하여 2024. 10. 22. 부터 이 사건 소장부본 송달일까지는 연5%, 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 소송비용은 피고들이 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.
라는 판결을 구합니다

청 구 원 인

1. 임대차계약의 체결과 임차보증금 지급

원고는 2022. 10. 5. 피고 박민성으로부터 서울 종로구 가회로7길 345, 101호를 임대차보증금 50,000,000원, 월차임 2,000,000원, 기간 2022. 10. 5.부터 2023. 10. 4.까지로 정하여 임차하기로 약정하고 같은 날 위 보증금 50,000,000원을 박민성에게 지급하고 박민성으로부터 위 101호를 인도받았습니다. 그리고 임대차계약 당시 최기동은 위 임대차계약에 따른 박민성의 원고에 대한 임대차보증금반환채무를 연대보증하였습니다.

2. 임대차계약의 종료와 부동산 인도

- 1) 임대차계약에는 임대차계약기간에 관한 자동연장특약이 있었고 이에 따라 임대차계약은 2024. 10. 4.까지로 연장되었으나 2024. 7. 5. 원고는 더 이상 임대차계약을 연장할 의사가 없다는 뜻을 피고 박민성에게 내용증명우편으로 보냈고 2024. 7. 6. 내용증명우편이 피고 박민성에게 배달되었으므로 2024. 10. 4. 이후에는 이 사건 임대차계약은 더이상 연장되지 않게 되었습니다.
- 2) 그런데 임대차계약의 만기 (2024. 10. 4.)가 되었으나 피고 박민성으로부터 보증금을 돌려받지 못해서 원고는 그날부터 위 101호를 비운채 출입문은 열쇠로 잠가두었다가 2024. 10. 21. 피고 박민성의 동의 아래 새로 101호를 임차했다는 이진수에게 101호의 열쇠와 함께 101호를 인도해주었습니다.

3. 피고들의 다툼에 대하여

가. 피고 박민수

- 1) 그런데 피고 박민수는, 원고가 만기 이후 위 101호를 공실로 두기는 했지만 출입문을 열쇠로 잠가 점유하여 부당이득을 하였다는 이유로 1개월분 차임 상당 금액(임대차계약서 특약 제2조에 1개월미만 15일 이상의 기간에 대한 차임은 1개월분으로 계산한다고 되어 있습니다)과 원고가 2023. 5.경 박민성의 허락을 받고 5,000,000원을 들여 101호에 대한 증축공사를 했던 부분의 원상회복에 필요한 비용 5,000,000원도 보증금에서 공제하겠다고 항변하고 있습니다.
- 2) 그러나 부당이득반환청구권에 있어서 이득이라 함은 실질적인 이익을 가리키는 것이므로, 임차인이 임대차 종료 후 건물을 점유하고 있다 하여도 이를 본래의 용도대로 사용하지 못하여 실질적인 이득을 얻은 바 없다면 그로 인하여 임대인에게 손해가 발생하였더라도 임차인의 부당이득반환의무는 성립될 여지가 없고, 임차인이 임차건물을 증·개축하였을 시는 임대인의 승낙유무를 불구하고 그 부분이 무조건 임대인의 소유로 귀속된다" 고 하는 약정은 임차인이 원상회복의무를 면하는 대신 투입비용의 변상이나 권리주장을 포기하는 내용이 포함되었다고 봄이 상당하다 할 것이고 이러한 약정의 특별한 사정이 없는 한 유효하므로 원상회복비용 500만원 공제주장 역시 이유 없습니다.

나. 피고 최기동

- 1) 피고 최기동은 자신의 연대보증채무는 자동연장되기 전의 임대차기간 만기인 2023. 10. 4.이 경과하면서 소멸하였다고 항변하고 있으나, 채무가 특정되어 있는 확정채무에 대하여 보증한 연대보증인으로서의 피보증채무의 이행기 연장 여부에 상관없이 그 연대보증채무를 부담하는 것이므로 이유 없습니다.
- 2) 다만, 피고 최기동은 자신의 연대보증채무가 소멸되지 않았다고 하더라도, 원고가 임대차 기간 중 연체하고 있던 차임 합계 6,000,000원과 원고가 피고 박민성에게 대해 가지고 있던 별도의 채권을 원고와 박민성이 합의해서 상계처리를 한 적이 있는데 이 상계합의로 소멸시킨 연체차임은 반환해야 할 보증금에서 공제해야 한다고 지적하고 있는데, 보증인이 임대인의 임대차보증금반환채무를 보증한 후에 임대인과 임차인 간에 임대차계약과 관계 없는 다른 채권으로써 연체차임을 상계하기로 약정하는 것은 보증인에게 불리한 것으로 보증인에 대하여는 그 효력을 주장할 수 없으므로 이 부분 주장은 타당합니다.

4. 마치며

그러므로 원고에게, 피고 박민성은 임차보증금반환채권 50,000,000원을, 피고 최기동은

피고 박민성과 연대하여 위 돈 중 54,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 2024. 10. 22. 부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 민법 소정의 연5%, 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진등에관한특례법 소정의 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있습니다.

이상과 같은 이유로 원고는 청구취지와 같은 판결을 구하기 위하여 본 소를 제기하기에 이르렀습니다.

증 명 방 법

1. 갑 제1호증 임대차계약서
2. 갑 제2호증의1-2 통지서 등
3. 갑 제3호증의1-3 임대차목적물 인도관련 문자내역 등
4. 갑 제4호증 이행최고서 등

첨 부 서 류

- | | |
|-----------------|------|
| 1. 위 증명방법 | 각 3통 |
| 2. 영수필확인서 | 1통 |
| 3. 송달료납부서 | 1통 |
| 4. 서류작성 및 제출위임장 | 1통 |
| 5. 소장부분 | 2통 |

2024. 11. 2. 원고 김민수

서울중앙지방법원

귀 중

*** 참고로 청구취지 1항은 아래와 같이 기재해도 좋을 것입니다.

1. 원고에게, 피고 박민성은 50,000,000원, 피고 최기동은 피고 박민성과 연대하여 위 돈 중 54,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 2024. 10. 22. 부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연5%, 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

1. 원고에게,
- 가. 피고 박민성은 50,000,000원 및 이에 대하여 2024. 10. 22. 부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연5%, 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을,
- 나. 피고 최기동은 피고 박민성과 연대하여 위 가항 기재 돈 중 44,000,000원 및 이에 대하여 2024. 10. 22. 부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연5%, 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

*** 관련 참고판례

● 대법원 1983. 2. 22. 선고 80다589 판결

임차인이 임차건물을 증·개축하였을 시는 임대인의 승낙유무를 불구하고 그 부분이 무조건 임대인의 소유로 귀속된다" 고 하는 약정은 임차인이 원상회복의무를 면하는 대신 투입비용의 변상이나 권리주장을 포기하는 내용이 포함되었다고 봄이 상당하다 할 것이고 이러한 약정의 특별한 사정이 없는 한 유효하다

● 대법원 1998. 7. 10. 선고 98다8554 판결

법률상의 원인 없이 이득하였음을 이유로 한 부당이득의 반환에 있어 이득이라 함은 실질적인 이익을 의미하므로, 임차인이 임대차계약관계가 소멸된 이후에 임차건물 부분을 계속 점유하기는 하였으나 이를 본래의 임대차계약상의 목적에 따라 사용·수익하지 아니하여 실질적인 이득을 얻은 바 없는 경우에는, 그로 인하여 임대인에게 손해가 발생하였다고 하더라도 임차인의 부당이득반환의무는 성립하지 아니하는 것이고, 이는 임차인의 사정으로 인하여 임차건물 부분을 사용·수익을 하지 못하였거나 임차인이 자신의 시설물을 반출하지 아니하였다고 하더라도 마찬가지이다.

● 대법원 2002. 6. 14. 선고 2002다14853 판결

채무가 특정되어 있는 확정채무에 대하여 보증한 연대보증인으로서의 자신의 동의 없이 피보증채무의 이행기를 연장해 주었느냐의 여부에 상관없이 그 연대보증채무를 부담한다.

● 대법원 2012. 8. 30. 선고 2009다90924 판결

채무가 특정된 확정채무에 대하여 보증한 보증인으로서의 자신의 동의 없이 피보증채무의 이행기를 연장해 주었는지에 상관없이 보증채무를 부담하는 것이 원칙이다. 그렇지만 당사자 사이에 보증인의 동의를 얻어 피보증채무의 이행기가 연장된 경우에 한하여 피보증채무를 계속하여 보증하겠다는 취지의 특별한 약정이 있다면 약정에 따라야 한다. 이 경우에 보증채무를 존속시키기 위하여 필요한 이행기 연장에 대한 보증인의 동의는 이행기가 연장된 주채무에 대하여 보증채무를 변제하겠다는 의사를 의미하며, 위와 같은 의사가 담겨 있는 이상 동의는 이행기가 연장되기 전뿐 아니라 이행기가 연장된 후에도 가능하고, 묵시적 의사표시의 방법으로도 할 수 있다고 보아야 한다.

● 대법원 1999. 3. 26. 선고 98다22918,22925 판결

보증인이 임대인의 임대차보증금반환채무를 보증한 후에 임대인과 임차인 간에 임대차계약과 관계없는 다른 채권으로써 연체차임을 상계하기로 약정하는 것은 보증인에게 불리한 것으로 보증인에 대하여는 그 효력을 주장할 수 없다.

(※ 판결이유 중에서 임대차보증금은 임대차 존속 중의 차임뿐만 아니라 임대차 종료 후 건물 명도에 이르기까지 발생한 손해배상채권 등 임대차계약에 의하여 임대인이 임차인에 대하여 갖는 일체의 채권을 담보하는 것으로서 임대차 종료 후에 임차건물을 임대인에게 명도할 때 연체차임 등 모든 피담보채무를 공제한 잔액이 있을 것을 조건으로 하여 그 잔액에 대하여서만 임차인의 보증금반환청구권이 발생하는 것이

다(대법원 1998. 4. 24. 선고 97다56679 판결, 1988. 1. 19. 선고 87다카1315 판결 등 참조). 따라서 보증인이 임대인의 보증금반환채무를 보증한 후에 임대인과 임차인 간에 임대차계약과 관계없는 다른 채권으로써 연체차임을 상계하기로 약정하는 것은 보증인에게 불리한 것으로 보증인에 대하여는 그 효력을 주장할 수 없다(대법원 1974. 11. 12. 선고 74다533 판결 참조).

원심이 이러한 법리에 따라, 그 판시와 같은 사실을 인정한 다음, 이 사건 임대건물에 관한 연체차임과 그 임차인인 소외 1이 임대인인 소외 2에 대하여 가지는 별도채권을 상계하기로 하는 그 두 사람 사이의 약정은 임대인의 보증금반환채무의 보증인인 원고(반소피고, 이하 원고라 한다)의 보증채무를 가중시키는 것으로서 원고의 동의가 없는 한 원고에게 그 효력을 주장할 수 없다는 이유로 피고(반소원고)의 상계주장을 배척한 것은 옳고, 거기에 상고이유로 주장하는 바와 같은 상계약정과 변제충당에 관한 법리를 오해한 위법이 있다고 할 수 없다.

*** 교재 299 페이지 아래 부분처럼 “각”자 추가

청 구 취 지

1. 원고들에게,

가. 피고 김수호는,

1) 별지목록 기재 3.토지 중 별지 도면표시 8, 9, 4, 5, 8의 각 점을 순차로 연결한 선내의 660㎡에 관하여 춘천지방법원 평창등기소 2006.10.19. 접수 제78901호로 마친 소유권보존등기의 말소등기절차를 이행하고,

2) 원고들로부터 공동하여 100,000,000원에서 2007.3.7.부터 위 1)항 660㎡ 토지의 인도완료일까지 월 2,100,000원의 비율에 의한 금액을 공제한 나머지 돈을 지급받음과 동시에, 별지목록 기재 3.토지 중 별지 도면표시 10, 11, 12, 13, 10의 각 점을 순차로 연결한 선내의 ㉠ 부분 지상 시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층 근린생활시설 330㎡를 철거하고, 위 1)항 660㎡ 토지를 인도하고,

나. 피고 최부자, 정경영은 위 소유권보존등기의 말소등기에 대하여 각 승낙의 의사표시를 하라.

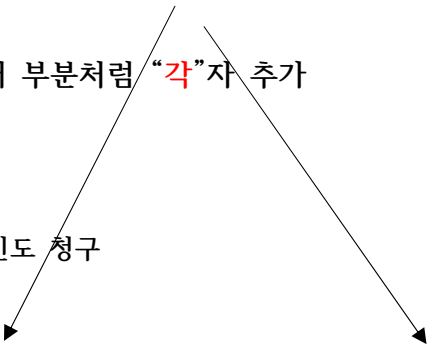
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항 중 철거 및 인도부분은 가집행할 수 있다.

라는 판결을 구합니다

*** 교재 161 페이지 가운데 부분 아래 부분처럼 “각”자 추가

라. 건물공유자를 상대로 한 철거 및 토지인도 청구
각 공유자의 지분을 명시하여야 한다.

- 
1. 원고에게, 피고 갑은 1/4(또는 4분의 1) 지분에 관하여, 피고 을은 1/5 지분에 관하여, 피고 병, 정은 각 1/8 지분에 관하여, 각 별지목록 2기재 건물을 철거하고, 각 같은 목록 (1)기재 대지를 인도하라.
 2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
 3. 제1항은 가집행할 수 있다.