生活相談

契約끝난傳貰金 안돌려줘

【문】80년7월 西面시장 점포를 1년계약으로 전세금 100만원을 주고 빌었으나 새시장이라 장사가 안돼 한달 정도 문을 열었다가 지금까지 닫아놓고 있읍니다. 그런데 계약기간이 만료되어도 전세금을 돌려주지 않습니다. 빨리 받을수 있는 방법은 없는지요.

〈천연옥·부산東萊구壽安동〉

【답】귀하의 설문에는 임대차 기간만료후 계약해지를 통고하였는지 여부가 나타나 있지않지만 (해지않으면 동일조건으로 묵시적으로 경신됨) 해지통고 했는데도 전세금을 주지않는다면 점포인도와 동시이행으로 전세금을 반환하라는 뜻의 지급명령을 신청하여 지급명령 송달후 2주일이내 임대인의 이의신청이 없으면 다시 가집행선고부 지급명령정본을 법원으로부터 발부받을 수 있는데 이정본에 의해 강제집행 함으로써 전세금을 받을수 있읍니다.

持分登記땅 건축허가 애로

【문】상업지역의 垈地에 2인의 지분등기가 되어있는데 건축허가를 얻으려면 상대방의 지분권자의 동의서를 첨부하여야 한는데 한등이유없이 (경계는 측량에 의하여 확정되어있음) 동의서의 요구에 불응하므로 결국 건축허가를 얻을수 없어 신축이 불가능합니다. 이 경우 동의서를 가름하는 판결을 재판에 의하여 받을수 있는지요. 있다면 그 소송은 어떤 종류의 소송인지요.

〈조정원·경남 密陽군 三浪津읍 송지리〉

【답】귀하의 경우 법상으로는 불가합니다.

契보증인도 판제해야하나

【문】이웃에서 어렵게사는 사람이 낙찰계를 타기위해 연대보증을 서달라고 하기에 서주었읍니다. 계금불입이 안돼 보증인이 피해를 당했는데 계는 영리목적일때는 법의제재를 받는다는 법률사례를 신문에서 보았읍니다. 과연 연대보증인이 계주에게 이자를 포함한 계금전액을 일시불로 판제해야 한는지 가르쳐주십시오.

〈배영복·부산影島구東三동〉

【답】계도 일종의 계약이므로 폭리등으로 법의 제재를 받지않는한 허용되는 것입니다. 귀하가 연대보증을 하였다면 주채무자와 동일한 채무를 지는 것입니다. 따라서 주채무자 (계원) 가 불입못한 계금은 불입하여야되며 연체되었다면 연체금액을 일시불로 지급하여야 합니다. 다만 이자는 연4할이상의 이자이면 이자제한법에 저촉되므로 그이상 이자는 지급하지 않아도 됩니다.

8년전 執猶2년선고 받아

【문】8년전 어린시절에 절도죄를 범하여 징역8월에 집행유예 2년을 받았읍니다. 지금 직장을 얻기 위해 민간인신원진술조서를 작성 제출하면 그때의 전과사실이 나타나 직장을 그만 두는 경우가 없겠는지요. 또 공무원 채용시험에 응시할 수 있는지요.

〈여·부산東萊구東上동〉

【답】8년전 절도죄로 2년간 집행유예 선고를 받았다면 그 유예기간 (2년) 이 종료된 날에 형선고가 실효되었으며 또 유예기간이 종료된 날로부터 2년이 경과함으로써 공무원 채용시험 자격도 획득할 수 있으므로 (국가공무원법 33조4항) 아무염려 하지않아도 됩니다.

합의이혼때 子女양육비는

【문】4남매를둔 어머니입니다. 남편과 성격상 차이로 별거중 남편이 맡고있던 애들때문에 남편은 둑거녀와의 사이에도 불화가 있었읍니다. 결국 애들은 제가데리고 있는데 매달 양육비는 받고 있읍니다. 현재의 남편과 정식이혼할경우 양육비·위자료등 문제와 법적절차는 어떻게 되는지요. 〈이영아·부산東萊구蓮美동〉

【답】합의이혼을 하여 양육비·위자료등을 약정하시고 만약 합의가 안될때는 이혼소송을 제기하여 해결할 수 밖에 없읍니다.

혼인申告않은 계모에 相續

【문】어머니는 계모인데 아버지와 15년동안 살면서도 아직 혼인신고를 하지않아 호적상 정식부부가 아닙니다. 그런데 재산은 대부분 계모앞으로 돼있읍니다. 만약 아버지가 돌아가시면 재산상속은 어떻게 됩니까.

〈朴·부산東萊구盤松동〉

【답】귀하의 경우 재산상속이 불가하며 부친이 생전에 귀하에게 증여하지 않는다면 달리법절차가 없읍니다.

前主人 死亡、집명의 이전은

【문】25년전에 매입한 집으로 대지는 현소유주 명의로 되어있는데 가옥은 전소유주 명의로 되어있읍니다. 그런데 토지세와 건물재산세는 현소유주 명의로 꼬박꼬박 물고 있읍니다. 현재 전소유주는 죽고 없읍니다. 명의변경에 따른 법절차를 알았으면 합니다.

〈최종필·부산南구戲蟹동507〉

【답】전소유자의 상속인을 상대로 매매를 원인으로하는 소유권 이전등기 절차이행의 소를 제기하여 승소판결을 받아 귀하명의로 할수있읍니다. 비용관계는 가까운 법률사무소에 문의하십시오.

외삼촌、外祖父遺言안지켜

【문】시골에 계시던 외할아버지께서 많은 친지들 앞에서 전답(田畓) 6백평을 주라고 유언을 하신후 돌아가셨읍니다. 그후 외할아버지 양자 (외삼촌) 가 매년 전답사용료를 1년에 한번씩 갖다주었는데 외할머니가 돌아가신후로는 사용료마저 끊어졌읍니다. 유언을 들은 사람은 지금도 있지만 아무런 근거는 없고 외삼촌도 줄수없다고 합니다. 찾을수 있는 법적 방법은 없는지요.

〈강선옥·부산南구龍湖1동370〉

【답】귀하의 경우 유언은 요식 (형식) 행위인데도 불구하고 아무런 요식을 갖추지 않았기 때문에 유언으로서의 효력은 없고 다만 사인증여라고 볼 소지는 있으나 사인증여라 하더라도 문서로서 작성되어있지않은한 계약자가 해제할수있기 때문에 증여계약자의 상속인이 증여를 해제한다면 법상의 청구는 불가하다 하겠읍니다.

〈盧武鉉변호사〉