# 민법사례7

문제1

박명리는 사업자금 5억원이 필요하여 두나은행에 융자를 신청하였고, 두나은행은 박명리의 신용등급, 자산 등을 평가한 후, 시가 4억원에 달하는 박명리의 아파트에 채권최고액을 3억5천만원으로 한 제1번 근저당권을 설정하기로 하고, 자력이 든든한 연대 보증인이 박명리의 융자 원리금 상환 채무 전액을 보증하도록 요구하였다. 박명리는 그의 친구 이시중에게 간곡히 부탁하고 이시중이 연대보증인이 되기로 수락하여 두나은행은 2008.1.5. 박명리의 아파트에 위에 말한 근저당권을 설정하고, 이시중을 연대보증인으로 하고, 상환기일을 2010.1.5.로 하여 박명리에게 5억원을 융자하였다.

이시중은 원래 큰 규모의 재력가 였으나, 최근 방송사업 등에 무리하게 진출하려 시도하다가, 가산을 탕진하고, 막대한 빚을 지기 시작하였다. 2008.5.30. 이시중은 마지막 남은 그의 부동산인 도곡동 소재 아파트를 이시중의 채권자들 중 하나인 저글(주)가 이시중에 대하여 가지고 있던 30억원의 채권에 대한 대물변제로 저글(주)에게 양도하고 등기를 경료해 주고, 현재는 노숙자 신세로 전락해 있다.

이시중이 몰락하자 박명리의 사업 역시 타격을 받아, 박명리는 얼마 안가 이자의 상환마저도 어려움을 겪는 상황에 봉착하였다. 거듭된 이자 납입 지연이 있자, 두나은행은 2009.6.5. 박명리에게 원리금 전액의 즉시 상환을 요구하고, 박명리가 이에 응하지 않을 경우 근저당권을 실행하겠다고 통보하였다. 그러자, 박명리는 연대보증인 이시중의 재산 처분 행위를 두나은행이 고의, 과실로 묵인하여, 이시중의 담보가치가 완전히 손상되는 사태를 두나은행이 초래하였으므로, 그 한도에서 박명리도 책임을 면하게 되었다고 주장하면서, 변제를 거부하고 있을 뿐 아니라, 박명리의 아파트에 설정된 두나은행의 근저당권 등기의 말소를 구하고 있다.

이 사안에서 제기될 수 있는 법적 논점을 모두 제시하고, 설명하시오.

문제2

이재호는 자기 소유의 아파트를 박건해에게 5억원에 판매하기로 하고, 계약금 5천만원은 계약 당일인 2009.1.1 지급받고, 중도금 2억원은 2009.3.1. 지급받았으며, 잔금은 2009.4.1. 아파트 소유권이전 등기에 필요한 서류를 박건해에게 교부함과 동시에 지급받기로 약정하였다.

잔금 날인 2009.4.1. 이재호는 교통사고를 당하여 박건해와 만나기로 약속한 장소에 갈 수 없었고, 그 후 이재호가 수술 및 요양 치료를 받는 동안 잔금 지급이 지연되던 중, 2009.4.15. 이재호의 이 사건 아파트에 세들어 살던 김명박이 가스를 틀어 놓고 부주의하게 외출을 하는 바람에, 가스 폭발이 일어나 이재호의 이 사건 아파트는 2009.4.20. 전소하였다.

화재 발생 당시, 이 아파트의 시가는 토지에 대한 대지권까지 포함하여 평가할 때 5억3천만원이며, 이재호는 럭키손해 보험사로부터 건물의 전부 멸실에 대하여 3억 3천만원의 보험금을 받기로 되어 있다.

이재호, 박건해, 김명박 간에 제기될 수 있는 법적 논점을 모두 제시하고, 설명하시오.