

[서식 예] 준비서면(건물인도, 피고)

준비서면

사 건 20○○가단○○○○ 건물인도

원 고 ○○○

피 고 ◇◇◇

위 사건에 관하여 피고는 다음과 같이 변론을 준비합니다.

다 음

1. 주식회사■■가 이 사건 부동산을 취득하기까지의 과정

이 사건 부동산은 소외 망 ◇◇◇(피고의 아버지)의 소유였던 것으로 소외 망 ◇◇◇는 20○○.경 사업이 어려워져 소외 ○○보증보험주식회사, 소외 ○○상호저축은행 등에 상당한 부채를 지게 되었습니다. 그러다가 소외 ○○보증보험주식회사가 근저당권실행을 위한 경매신청을 하자 소외 망 ◇◇◇는 이 사건 부동산의 피담보채권액이 너무 많다고 판단하여 이 사건 부동산을 포기하고 경매절차에 넘어가는 것을 내버려두게 되었습니다.

때마침 소외 망 ◇◇◇의 동서이자 주식회사■■(다음부터 소외회사라고 함)의 대표이사인 소외 ■■■는 사업상의 이유로 부동산의 매수가 필요하게 되었습니다. 즉, 사업을 운영하는 데 필요한 자금을 은행 등으로부터 차용하는데 제 공할 담보가 필요하였던 것이며 주거은행인 소외 ●●은행에서 이를 적극 권유하며 소외 ■■■가 부동산을 매수할 경우 매수자금의 대여를 약속하였던 것입니다.

따라서 위와 같은 경매소식을 들은 소외 ■■■는 소외 망 ◇◇◇와 협의하여 이 사건 부동산을 소외회사가 매수하기로 하되, 소외 ■■■는 이 사건 부동산에 거주할 이유가 없으므로 소외 망 ◇◇◇의 가족의 편의를 위하여 그들이 계속 거주할 수 있도록 이 사건 부동산을 피고에게 비교적 저렴한 가격에 임대하기로 하였던 것입니다.

그리하여 피고는 2000. 0. 0. 소외회사가 경매절차의 매수인이 되자, c
건 부동산을 임차하기로 확정하고 2000. 0. 00. 계약을 체결하고 계약
작성하였으며 당일 계약금으로 금 15,000,000원을 지급하였습니다. 이와 같이
임차보증금을 일부 지급한 이유는 소외회사가 경매절차에서 매수하여 별 문제
가 없으면 소유권자가 될 것이지만, 만약의 경우를 대비하여 소외회사 명의로
등기가 될 때까지 기다린 것입니다. 결국 소외회사는 2000. 00. 0. 매각대금
을 완납하여 이 사건 부동산의 소유권자가 되었고, 피고는 위 사실을 확인한 뒤
잔금 35,000,000원을 지급하였습니다.

2. 임차보증금의 수수에 관하여

위와 같이 피고는 소외회사로부터 이 사건 부동산을 임차한 것인바, 원고는 피
고가 소외회사의 대표이사인 소외 ■■■와 친척관계에 있다는 이유만으로 위
임대차계약이 허위라고 주장하고 있습니다. 원고주장의 요지는 결국 위 경매
당시 비교적 어린 나이였던 피고에게 위 임대차보증금을 지급할 만한 자력이
있었는가 하는 것과 2000. 00.경 ●●은행소속 직원인 소외 □□□이 임대
차관계를 조사하러 왔을 때 피고의 어머니가 임대차관계가 없다는 확인서를
작성하여 주었다는 것인바, 우선 피고의 자력에 대하여 살펴보도록 하겠습니
다.

물론 27세에 불과한 청년이 금 50,000,000원이라는 거금을 가지고 있었다는 사실
은 사회적으로 볼 때 흔한 일은 아니라고 볼 수 있습니다. 그러나 이는 피고에
게는 아버지인 소외 망 ◆◆◆가 있었다는 매우 당연하고도 간단한 사실만 고
려한다면 충분히 이해가 갈 수 있는 것입니다. 피고의 아버지인 소외 망 ◆◆
◆는 소외 ◎◎기업과 소외 ◎◎산업이라는 두 회사를 가지고 있었으며 소외
◎◎산업의 대표이사로는 아들인 피고를 취임시킨 것입니다. 따라서 피고는 자
연히 한 회사를 운영하는 재력가가 될 수 있었으며, 실제 이 사건 부동산의 임
차보증금을 지급할 자력이 없었던 것은 아니었습니다. 원고측은 소외 망 ◆◆
◆가 소외 ◎◎보증보험주식회사에 금 1,000여 만원을 변제하지 못하여 이 사
건 부동산이 경매에 넘어간 상황에서 금 5,000만원이라는 금액을 소유할 수는
없던 것이라는 취지의 주장을 하고 있으나, 전술했던 바와 같이 이 사건 부동
산에는 소외 ◎◎상호저축은행에 채권최고액 금 1억 8,000만원의 근저당권 등
이 설정되어 있어 소외 망 ◆◆◆으로서는 차라리 이 사건 부동산을 포기하는
것이 나을 것이라는 판단을 내리게 된 것이고, 금 1,000여 만원도 없어 이 사
건 부동산이 경매에 넘어가는 것을 지켜볼 수밖에 없었던 것이 아닙니다. 원고
측은 경매를 신청한 소외 ◎◎보증보험주식회사의 청구금액이 금 1,000여 만원
이라는 이유만으로 마치 금 1,000만원만 있었으면 이 사건 부동산이 경매에 넘

어가지 않았을 것인데 그 금액도 없어 경매절차가 진행된 것이므로 금 5,000원의 임차보증금이 있다는 것은 이해할 수 없는 것이라는 것처럼 주장하는 사실관계를 오도하는 것에 불과하며, 사업체를 운영하는 소외 망 ◆◆◆으로서 당시 사업이 어려워지고 있던 상태였으므로 만약을 위해 전세라도 얻을 만한 돈을 확보하여 놓을 수밖에 없었고, 그 돈을 피고가 관리하고 있었던 것입니다. 소외 망 ◆◆◆가 자신의 채무를 다 변제하지 못한 상황에서 위와 같이 돈을 빼돌린 것은 도덕적으로는 비난받을 만한 것이지만 실제로 사업이 부도날 위기에 처한 사람들이 이와 같이 적은 금액을 빼돌리는 것은 사회적으로 빈발하는 일인바, 이 사건에 있어서도 피고가 위 임차보증금정도를 확보하고 있던 것은 어찌 보면 너무도 당연한 것이라 할 수 있습니다. 또한 이 사건 부동산의 당시 임대시가는 금 7,000만원 정도였던 바, 만약 피고가 정말로 임대차계약서를 허위로 작성하여 그 금액을 편취하려 한 것이라면 그보다 훨씬 적은 금액인 금 5,000만원을 임대차보증금으로 할 이유는 전혀 없으며 이 또한 피고의 주장을 뒷받침한다 할 것입니다.

3. 임대차관계확인서에 관하여

원고측은 임대차관계확인서를 근거로 피고측이 허위로 이 사건 부동산의 임대차계약을 체결한 것이라고 하고 있습니다. 그러나 위 확인서는 소외 □□□가 20○○. ○○. ○.경 피고의 어머니 소외 ◆◆◆가 혼자 집에 있는 것을 기화로 임의로 작성한 것입니다.

통상 금융기관의 임대차관계조사는 대출 및 근저당설정 이전에 이루어지고 있습니다. 그래야만 임차보증금을 고려하여 대출금을 결정할 수 있기 때문입니다. 그러나 소외 □□□는 임대차관계조사를 누락하였고, 결국 임차인이 없는 것을 전제하여 20○○. ○○. ○. 이 사건 부동산에 관하여 근저당설정등기가 이루어지자 뒤늦게 자신의 실수를 깨달은 것입니다. 따라서 소외 □□□는 위 실수를 만회하기 위하여 이보다 뒤인 20○○. ○○. ○○.에 노인인 소외 ◆◆◆가 혼자 집에 있는 시간인 한낮에 방문하여 소외 ◆◆◆에게 확인서를 들이밀고 “여기 산다는 내용이니 도장 좀 찍어달라”고 하여 소외 ◆◆◆로 하여금 날인하도록 하였습니다. 소외 ◆◆◆는 시각장애인으로서 글씨를 눈앞에 들이대도 잘 읽지 못하는바, 소외 □□□의 말만 믿고 날인하여 주었습니다. 따라서 위 임대차관계확인서는 허위로 작성된 것으로 신빙할 수 없는 것이라 할 것입니다.

4. 결 론

결국 원고측의 주장을 입증할 수 있는 자료로는 위 임대차관계확인서와 소외 망 ◆◆◆에게 채무가 많았다는 사실 정도가 있을 뿐입니다. 그러나 소극적 재산

이 많다는 사실은 적극적 재산 또한 전혀 없다는 사실로 반드시 이어지는
은 아니며 임대차관계확인서 또한 위와 같은 과정을 거쳐 작성된 것인바, 기록
일자까지 받은 이 사건 부동산의 임대차계약서의 증명력을 깨뜨릴 수는 없다
할 것이며, 결국 이 사건 부동산의 임대차계약은 유효하여 피고는 임차보증금
을 반환 받기 전에는 이 사건 부동산을 인도 할 의무가 없다고 할 것입니다.

20○○. ○. ○.

위 피고 ◇◇◇ (서명 또는 날인)

제 출 법 원	본안소송 계속법원	제 출 기 간	제 소 후 변론종결 전까지
제 출 부 수	준비서면 1부 및 상대방 수만큼의 부분 제출	제 출 의 무	지방법원 합의부와 그 이상의 상급법원에서는 반드시 준비서면을 제출하여 변론을 준비하여야 함 (민사소송법 제272조 제2항).
의 의	준비서면이란 당사자가 변론에서 하고자 하는 진술사항을 기일 전에 예고적으로 기재하여 법원에 제출하는 서면을 말함.		
기 재 사 항	<p><민사소송법 제274조 제1항에 법정되어 있음></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 당사자의 성명·명칭 또는 상호와 주소 2. 대리인의 성명과 주소 3. 사건의 표시 4. 공격 또는 방어의 방법 5. 상대방의 청구와 공격 또는 방어의 방법에 대한 진술 6. 덧붙인 서류의 표시 7. 작성한 날짜 8. 법원의 표시 		
효 과	자백간주이익(민사소송법 제150조 제1항), 진술의제의 이익(민사소송법 제148조 제1항), 실권효의 배제(민사소송법 제285조 제3항), 소의 취하 동의권(민사소송법 제266조 제2항)		
기 타	<p>· ‘갑’이 주택에 관하여 소유권이전등기를 경료하고 주민등록 전입신고까지 마친 다음 처와 함께 거주하다가 ‘을’에게 매도함과 동시에 그로부터 이를 다시 임차하여 계속 거주하기로 약정하고 임차인을 ‘갑’의 처로 하는 임대차계약을 체결한 후에야 ‘을’명의로의 소유권이전등기가 경료된 경우, 제3자로서는 주택에 관하여 ‘갑’으로부터 ‘을’ 앞으로 소유권이전등기가 경료되기 전에는 ‘갑’의 처의 주민등록이 소유권 아닌 임차권을 매개로 하는 점유라는 것을 인식하기 어려웠다 할 것이므로, ‘갑’의 처의 주민등록은 주택에 관하여 ‘을’ 명의로의 소유권이전등기가 경료되기 전에는 주택임대차의 대항력 인정의 요건이 되는 적법한 공시방법으로서의 효력이 없고 ‘을’ 명의로의 소유권이전등기가 경료된 날에야 비로소 ‘갑’의 처와 ‘을’ 사이의 임대차를 공시하는 유효한 공시방법이 된다고 할 것이며, 주택임대차보호법 제3조 제1항에 의하여 유효한 공시방법을 갖춘 다음날인 ‘을’ 명의로의 소유권이전등기일 익일부터 임차인으로서 대항력을 갖는다(대법원 2000. 2. 11. 선고 99다59306 판결).</p>		