

[서식 예] 준비서면(건물인도, 피고)

준 비 서 면

사 건 20○○가단○○○○ 건물인도
원 고 ○○○
피 고 ◇◇◇

위 사건에 관하여 피고는 다음과 같이 변론을 준비합니다.

다 음

1. 이 사건의 쟁점

원고가 이 사건 건물의 인도를 구하는 이 사건에서 피고가 점유하고 있는 임대차목적물의 용도가 주거용인지 비주거용인지가 쟁점이라 할 것입니다.

2. 피고는 이 사건 임대차목적물을 주거용으로 사용하고 있습니다.

가. 피고가 이 사건 임대차목적물을 임차한 목적

피고는 19○○. ○. ○. 당시 이 사건 건물의 소유자였던 소외 이●●와 이 사건 임대차목적물에 관하여 임대차계약을 체결하였는바, 그 계약서상에 임대차목적물이 ‘점포, 방’으로 기재되어 있을 뿐만 아니라 임대인은 준공검사 후 부역을 해주기로 하는 약정이 있습니다(을 제1호증의 1(부동산전세계약서) 참조). 위와 같은 약정은 이 사건 임대차목적물이 주거용으로 사용하기 위하여 임차된 것이라는 것을 입증하는 것이라 할 것입니다.

또한, 피고는 현재 이 사건 임대차목적물에서 문방구를 운영하고 있지만 위 문방구를 개업한 시기는 19○○. ○. ○.이고(을 제5호증(사업자등록증) 참조), 피고가 이 사건 임대차목적물을 처음 임차한 시기는 19○○. ○. ○.입니다(을 제1호증의 1(부동산전세계약서) 참조). 이는 피고가 문방구를 운영하기 위하여 이 사건 임대차목적물을 임차한 것이 아니고 위에서 본 바와 같이 주거용으로 사용하기 위하여 임차하였다가 부업으로 문방구를 운영하게 된 것이라는 것을 입증하는 것이라 할 것이므로, 피고가 현재 문방구를 운영하고 있다는 사실만으로 이 사건 임대차목적물이 주거용 건물이라고 볼 수는 없을 것입니다.

나. 이 사건 건물의 공부상의 용도

이 사건 건물의 용도는 공부상 지층, 1층의 일부는 근린생활시설이고, 1층 일부와 2층, 3층은 다가구주택으로 되어 있습니다{갑 제2호증(건축물대장본) 참조}. 즉, 피고가 임차하고 있는 부분은 이 사건 건물의 1층 부분인바, 피고가 임차하고 있는 부분의 용도는 일부는 근린생활시설이고 일부는 다가구주택이라고 할 것이므로 공부상의 용도만을 보더라도 이 사건 건물의 전체적인 용도는 주거용이라 할 것이고 이 사건 임대차목적물은 단지 일반 상가로 사용되기 위하여 건축된 것이라고는 볼 수 없다 할 것입니다.

다. 이 사건 임대차목적물의 구조 및 이용관계

원고가 준비서면에 첨부한 현황측량도를 보면 이 사건 임대차목적물이 점포와 방만으로 구성되어 있는 것으로 되어 있으나, 실제로는 이 사건 임대차목적물의 방 뒷편으로는 주거생활에 필요한 부엌과 피고 가족이 사용하는 화장실이 설치되어 있을 뿐만 아니라 문방구로 사용하는 면적과 주거생활을 하는 방과 부엌을 합한 면적은 비슷합니다(증인 ○○○의 증언 참조).

또한, 피고는 이 사건 임대차목적물 이외에는 다른 거처가 없어 그 곳에서 피고의 유일한 가족인 딸과 함께 주거생활을 영위한 지가 약 8년 정도 되었고 이 사건 임대차 목적물의 일부인 살림방에는 TV, 피고의 딸이 사용하는 학생용 책상, 장롱 등 일상생활에 필요한 가구들이 비치되어 있으며 피고의 딸도 이 사건 임대차목적물이 위치하고 있는 곳과 가까운 ○○초등학교에 다니고 있습니다(위 증인의 증언 참조).

라. 이 사건 건물의 주변상황

이 사건 건물의 주변상황은 노면을 따라 한산한 상권이 이루어져 있고 후면은 학교 및 주택지역이며{을 제7호증의 7(감정평가서) 참조}, 이 사건 건물이 위치하고 있는 지역의 용도는 일반주거지역{갑 제4호증(토지이용계획확인원) 참조}인 점에 비추어 보더라도 이 사건 임대차목적물이 주거용으로 사용되었음을 알 수 있을 것입니다.

마. 경매절차에서의 피고의 임대차관계에 대한 평가

이 사건 건물 및 대지는 귀원 20○○타경○○호 부동산경매사건으로 경매신청되어 감정가 금 278,195,000원으로 평가되었고 소외 ◆◆◆가 20○○. ○. ○. 금 195,550,000원에 매수하여 같은 날 원고에게 그 소유권을 이전해주었습니다.

이 사건 건물 및 대지에 관하여 경매절차가 진행될 당시 경매지에서는 피고를 이 사건 건물의 대항력 있는 임차인으로 평가하고 있고{을 제6호증의 1, 2(경매지 표지 및 내용) 참조}, 귀원에서 작성한 이해관계인표에서도 피고가 주민등록전입신고는 19○○. ○. ○.에, 확정일자 19○○. ○. ○.에 받아

피고에게 배당을 할 수는 없으나 대항력 있는 임차인에 해당한다는 표
하고 있습니다(을 제7호증의 9(이해관계인표) 참조).

바. 원고가 제출한 참조판례에 관하여

원고는 원고의 주장을 뒷받침하기 위하여 대법원 1996. 3. 12. 선고 95다
51953 판결을 참조판례로 제출하고 있는바, 위 판결의 사실관계는 임대차계
약서상에 용도 다방, 유익비 청구 포기 등의 약정이 있고 위 사건의 임차인
은 사건 건물에 항시 거주하였던 것이 아니었다는 것인바, 이는 이 사건의
사실관계와 현격히 다른 점이 있다 할 것이므로 이 사건에 적용할 만한 판
례가 아니라 할 것입니다.

오히려 대법원 1988. 12. 27. 선고 87다카2024 판결에 의하면, 임차목적물의
용도가 공부상 근린생활시설 및 주택용 4층 건물이고 주거 및 상업 목적으
로 사용하기 위하여 자녀를 데리고 입주하였으며 사건 건물의 소유자는 건
물의 뒷편에 가건물로 부엌을 설치하여 주었고 장독대와 공동으로 사용하고
있는 화장실이 있는 경우 임차인이 임차하고 있는 건물은 주거용 건물에 해
당한다고 판시하고 있습니다. 위 판례는 이 사건 사실관계와 아주 흡사한 경
우로서 이 사건에 있어서도 적용될 수 있다고 할 것입니다.

3. 결 어

위에서 본 바와 같이 피고는 이 사건 임대차목적물을 주거용으로 사용하고 있
어 주택임대차보호법상의 대항력 있는 임차인이라 할 것이므로, 피고는 임차보
증금 33,000,000원(피고가 지급한 임차보증금은 금 36,000,000원이지만 금
3,000,000원은 이 사건 건물에 대한 경매절차를 통하여 배당 받은 제1순위 근
저당권이 설정된 뒤에 증액된 것이어서 금 33,000,000원만이 대항력을 가진 임
차보증금이라 할 것입니다)을 반환 받지 않는 이상 피고가 임차하고 있는 이
사건 임대차목적물을 원고에게 인도 할 의무가 없다 할 것입니다.

첨 부 서 류

1. 참고판례(대법원 1988. 12. 27. 선고 87다카2024 판결)

20○○. ○. ○.

위 피고 ◇◇◇ (서명 또는 날인)

제 출 법 원	본안소송 계속법원	제 출 기 간	제소 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	<p>자백간주이익(민사소송법 제150조 제1항), 진술의제의 이익(민사소송법 제148조 제1항), 실권효의 배제(민사소송법 제285조 제3항), 소의 취하 동의권(민사소송법 제266조 제2항)</p>		
기 타	<p>· 주택임대차보호법 제2조 소정의 주거용 건물에 해당하는지 여부는 임대차목적물의 공부상의 표시만을 기준으로 할 것이 아니라 그 실지 용도에 따라서 정하여야 하고 또 건물의 일부가 임대차의 목적이 되어 주거용과 비주거용으로 겸용되는 경우에는 구체적인 경우에 따라 그 임대차의 목적, 전체 건물과 임대차목적물의 구조와 형태 및 임차인의 임대차목적물의 이용관계 그리고 임차인이 그 곳에서 일상생활을 영위하는지 여부 등을 아울러 고려하여 합목적적으로 결정하여야 함. 건물이 공부상으로는 단층작업소 및 근린생활시설로 표시되어 있으나 실제로 ‘갑’은 주거 및 인쇄소 경영 목적으로, ‘을’은 주거 및 슈퍼마켓 경영목적으로 임차하여 가족들과 함께 입주하여 그 곳에서 일상생활을 영위하는 한편 인쇄소 또는 슈퍼마켓을 경영하고 있으며, ‘갑’의 경우는 주거용으로 사용되는 부분이 비주거용으로 사용되는 부분보다 넓고, ‘을’의 경우는 비주거용으로 사용되는 부분이 더 넓기는 하지만 주거용으로 사용되는 부분도 상당한 면적이고, 위 각 부분이 ‘갑’·‘을’의 유일한 주거인 경우 주택임대차보호법 제2조 후문에서 정한 주거용 건물로 인정한 사례(대법원 1995. 3. 10. 선고 94다52522 판결).</p>		