

[서식 예] 답변서(임대인의 전차인에 대한 목적물반환청구에서 지상물매수청구권 항변)

## 답 변 서

사 건 20○○가단○○○○ 건물철거 및 토지인도  
원 고 ○○○  
피 고 ◇◇◇◇

위 사건에 관하여 피고는 아래와 같이 답변합니다.

### 청구취지에 대한 답변

1. 원고의 청구를 기각한다.
  2. 소송비용은 원고의 부담으로 한다.
- 라는 판결을 구합니다.

### 청구원인에 대한 답변

#### 1. 원고의 주장

원고는 ○○시 ○○구 ○○길 ○○ (이하 ‘이 사건 토지’라 함)의 소유자로서, 원고와 임차인 소외 ●●● 사이의 이 사건 토지에 대한 임대차계약이 20○○. ○. ○. 종료되었으므로 소외 ●●● 으로 이 사건 토지를 전대받은 전차인인 피고가 이 사건 토지를 원고에게 반환할 의무가 있다고 주장하고 있습니다.

#### 2. 전차인의 임대청구권, 지상물매수청구권

소외 ●●●은 건물의 소유를 목적으로 이 사건 토지를 임차한 후 원고의 동의를 받아 적법하게 이 사건 토지를 피고에게 전대하였습니다. 또한 원고와 소외

●●● 사이의 이 사건 토지에 대한 임대차계약의 임대차기간 및 소외 ●●●와 피고 사이의 이 사건 토지에 대한 전대차계약의 전대차기간은 20○○. ○. ○. 동시에 만료되었습니다. 그리고 현재 이 사건 토지에는 피고 소유의 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라고 함)이 현존하고 있습니다.

따라서, 피고는 민법 제644조에 따라 원고에게 전전대차와 동일한 조건으로 이 사건 토지를 임대할 것을 청구하고, 원고가 이 사건 토지를 임대하는 것을 원하지 않는 때에는 이 사건 건물의 매수를 청구합니다.

### 3. 결론

위와 같이 피고는 원고에게 이 사건 토지에 대한 임대를 청구하였고, 가사 원고가 임대차의 갱신을 원하지 않는다고 하더라도 피고의 지상물매수청구권 행사로 원고와 피고 간에 지상물에 대한 매매가 성립되었으며 피고의 건물명도 및 소유권이전등기의무와 원고의 매매대금지급의무는 동시이행관계에 있으므로 원고의 이 사건 청구는 기각되어야 합니다.

20○○. ○. ○.

위 피고 ◇◇◇ (서명 또는 날인)

제 출 법 원	본안소송 계속법원
제 출 부 수	답변서 1부 및 상대방 수만큼의 부분 제출
답 변 서 의 제 출	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 피고가 원고의 청구를 다투는 경우에는 소장의 부분을 송달 받은 날부터 30일 이내에 답변서를 제출하여야 함. 다만, 피고가 공시송달의 방법에 따라 소장의 부분을 송달 받은 경우에는 그러하지 아니함(민사소송법 제256조 제1항). 법원은 피고가 민사소송법 제256조 제1항의 답변서를 제출하지 아니한 때에는 청구의 원인이 된 사실을 자백한 것으로 보고 변론 없이 판결할 수 있음. 다만, 직권으로 조사할 사항이 있거나 판결이 선고되기까지 피고가 원고의 청구를 다투는 취지의 답변서를 제출한 경우에는 그러하지 아니함(민사소송법 제257조 제1항).</li> <li>· 상고심에서 피상고인은 상고인의 상고이유서를 송달 받은 날부터 10일 이내에 답변서를 제출할 수 있음(민사소송법 제428조 제2항).</li> </ul>
의 의	답변서는 피고나 피상소인이 본안의 신청에 대한 답변하려는 사항을 기재하여 최초로 제출하는 서면을 말함(민사소송법 제148조, 제428조, 제430조).
기 타	<p>답변서는 소장의 청구취지에 대한 답변과 청구원인에 대한 답변으로 구성하는데,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 청구취지 : 원고의 청구를 기각한다는 취지로 작성</li> <li>· 청구원인 : 원고의 청구원인을 면밀히 분석하여 인정할 부분과 부인할 부분을 구분, 부인할 부분에 대하여 이유를 밝히고, 인정할 부분에 대하여도 항변사유가 있으면 항변과 동시에 이유를 밝혀야 함.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 당사자가 공시송달에 의하지 아니한 적법한 소환을 받고도 변론기일에 출석하지 아니하고 답변서 기타 준비서면마저 제출하지 아니하여 상대방이 주장한 사실을 명백히 다투지 아니한 때에는 그 사실을 자백한 것으로 간주하도록 되어 있으므로, 그 결과 의제자백(자백간주) 된 피고들과 원고의 주장을 다투는 피고들 사이에서 동일한 실체관계에 대하여 서로 배치되는 내용의 판단이 내려진다고 하더라도 이를 위법하다고 할 수 없음(대법원 1997. 2. 28. 선고 96다53789 판결).</li> <li>· 응소관할(변론관할)이 생기려면 피고의 본안에 관한 변론이나 준비절차에서의 진술은 현실적인 것이어야 하므로 피고의 불출석에 의하여 답변서 등이 법률상 진술 간주되는 경우는 이에 포함되지 아니함(대법원 1980. 9. 26.자 80마403 결정).</li> <li>· 원고의 청구원인사실에 대한 주장을 부인하는 취지의 피고의 답변서가 진술되거나 진술 간주된 바 없으나 동 답변서가 제출된 점으로 미루어 변론의 전취지(변론 전체의 취지)에 의하여 원고의 청구를 다투는 것으로 볼 것임(대법원 1981. 7. 7. 선고 80다1424 판결).</li> <li>· 민법(제643조, 제283조)은 건물 기타 공작물의 소유 또는 식물·채염·목축을 목적으로 한 토지임대차에 있어서, 그 기간이 만료한 경우에 건물·수목 기타의 지상시설이 현존한 때에는, 임차인은 계약의 갱신을 청구할 수 있고, 만일에 임대인이 계약의 갱신을 원하지 아니하는 때에는 임차인은 상당한 가액으로 그 공작물이나 수목의 매수를 청구(토지임차인의 지상물매수청구권)할 수 있다고 규정하고 있다. 토지임차인의 지상물매수청구권은 기간의 정함이 없는 임대차에 있어서 임대인에 의한 해지 통고에 의하여 그 임차권이 소멸된 경우에도 마찬가지로 인정된다고 봄이 상당하다(당원 1977.6.7. 선고 76다2324 판결). 그리고 임차인이 지상물의 매수청구권을 행사한 경우에는 임대인은 그 매수를 거절하지 못한다. 즉 이 지상물매수청구권은 이른바 형성권으로서, 그 행사로 임대인·임차인 사이에 지상물에 관한 매매가 성립하게 된다. 이 규정은 강행규정이며, 이에 위반하는 것으로서 임차인에게 불리한 약정은 그 효력이 없다(민법 제652조)(대법원 1995. 7. 11., 선고, 94다34265 판결).</li> </ul>