

[서식 예] 소유권이전등기말소청구의 소(불공정한 법률행위)

## 소 장

원 고 ○○○ (주민등록번호)  
 ○○시 ○○구 ○○길 ○○(우편번호 ○○○-○○○)  
 전화·휴대폰번호:  
 팩스번호, 전자우편(e-mail)주소:

피 고 ◇◇◇ (주민등록번호)  
 ○○시 ○○구 ○○길 ○○(우편번호 ○○○-○○○)  
 전화·휴대폰번호:  
 팩스번호, 전자우편(e-mail)주소:

소유권이전등기말소청구의 소

## 청 구 취 지

1. 피고는 원고에게 별지목록 기재 부동산에 관하여 ○○지방법원 ○○지원 20○  
 ○. ○. ○. 접수 제○○○○호 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고의 부담으로 한다.  
 라는 재판을 구합니다.

## 청 구 원 인

1. 원고는 20○○. ○. ○. 피고와 별지목록 기재의 부동산에 대하여 아래와 같이  
 매매계약을 체결한 사실이 있습니다.
- |       |       |                                    |
|-------|-------|------------------------------------|
| 매매대금  | ..... | 금 15,000,000원                      |
| 계 약 금 | ..... | 금 5,500,000원(지급시기 - 계약당일)          |
| 중 도 금 | ..... | 금 6,500,000원(지급시기 - 200○. ○. ○○.)  |
| 잔 금   | ..... | 금 3,000,000원(지급시기 - 200○. ○○. ○○.) |



한편, 위 약정에 따라 원고는 피고로부터 계약금 및 중도금 합계 금 12,000,000원을 지급 받고 피고의 부탁으로 잔금을 지급 받기 전에 소유권이전등기를 해주었다.

- 2. 그러나 이 사건 매매목적물인 별지목록 기재의 부동산의 시가는 51,430,000원에 이름에도 한 평생 농사만을 짓고 살아왔고 학교를 다니지 못하여 글자나 숫자도 모르는 등 사회경험이 없는 원고의 경솔함으로 인하여 현저히 부당하게 체결된 것입니다.
- 3. 또한, 피고는 이러한 원고의 무경험, 경솔을 이용하기 위해 통상적인 계약과는 달리 계약금을 매매대금의 36%로 정하고 중도금 지급시기도 계약 다음날로 하여 계약을 해제하는 것을 불가능하게 만들었습니다.
- 4. 그렇다면 원, 피고간의 이 사건 매매계약은 민법 제104조의 불공정한 법률행위로써 무효가 된다고 할 것인바, 이에 따라 피고에게 마쳐진 소유권이전등기의 말소절차이행을 구하고자 이 사건 소를 제기하기에 이른 것입니다.

입 증 방 법

- |           |              |
|-----------|--------------|
| 1. 갑 제1호증 | 부동산매매계약서     |
| 1. 갑 제2호증 | 부동산등기사항전부증명서 |
| 1. 갑 제3호증 | 토지대장등본       |

첨 부 서 류

- |           |      |
|-----------|------|
| 1. 위 입증방법 | 각 1통 |
| 1. 소장부분   | 1통   |
| 1. 송달료납부서 | 1통   |

20○○. ○. ○.  
위 원고 ○○○ (서명 또는 날인)

[별 지]



## 부동산의 표시

### 1동의 건물의 표시

○○시 ○○구 ○○동 ○○

[도로명주소] ○○시 ○○구 ○○길 ○○ 적벽돌조 슬래브지붕 2층 다세대주택

1층 ○○○.○○m<sup>2</sup>

2층 ○○○.○○m<sup>2</sup>

지하 ○○.○○m<sup>2</sup>

### 전유부분의 건물의 표시

구 조 적벽돌조

건물번호 제101호

면 적 ○○.○○m<sup>2</sup>

대지권의 목적인 토지의 표시 : ○○시 ○○구 ○○동 ○○ 대 ○○○.○○m<sup>2</sup>

대지권의 종류 : 소유권

대지권의 비율 : ○,○○○분의 ○○.○. 끝.

관할 법원	※ 아래(1)참조	소멸시효 기간	○○년(☞소멸시효일람표) ※ 아래(2)참조
제출부수	소장원본 1부 및 피고 수만큼의 부분 제출		
비용	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 인지액 : ○○○원(☞산정방법) ※ 아래(3)참조</li> <li>· 송달료 : ○○○원(☞적용대상사건 및 송달료 예납기준표)</li> </ul>		
불복절차 및 기간	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 항소(민사소송법 제390조)</li> <li>· 판결서가 송달된 날부터 2주 이내(민사소송법 제396조 제1항)</li> </ul>		
기타	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 민법 제104조에서는 당사자의 공박, 경솔 또는 무경험으로 인하여 현저하게 공정을 잃은 법률행위는 무효로 한다고 규정하고 있는데, 민법 제104조에 규정된 불공정한 법률행위는 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하고, 주관적으로 그와 같이 균형을 잃은 거래가 피해 당사자의 공박, 경솔 또는 무경험을 이용하여 이루어진 경우에 성립하는 것으로서, 약자적 지위에 있는 자의 공박, 경솔 또는 무경험을 이용한 폭리행위를 규제하려는 데에 그 목적이 있고, 불공정한 법률행위가 성립하기 위한 요건인 공박, 경솔, 무경험은 모두 구비되어야 하는 요건이 아니라 그 중 일부만 갖추어져도 충분한데, 여기에서 「공박」이라 함은 「급박한 곤궁」을 의미하는 것으로서 경제적 원인에 기인할 수도 있고 정신적 또는 심리적 원인에 기인할 수도 있으며, 「무경험」이라 함은 일반적인 생활체험의 부족을 의미하는 것으로서 어느 특정영역에 있어서의 경험부족이 아니라 거래일반에 대한 경험부족을 뜻하고, 당사자가 공박 또는 무경험의 상태에 있었는지 여부는 그의 나이와 직업, 교육 및 사회경험의 정도, 재산 상태 및 그가 처한 상황의 절박성의 정도 등 제반 사정을 종합하여 구체적으로 판단하여야 하며, 한편 피해 당사자가 공박, 경솔 또는 무경험의 상태에 있었다고 하더라도 그 상대방 당사자에게 그와 같은 피해 당사자 측의 사정을 알면서 이를 이용하려는 의사, 즉 폭리행위의 악의가 없었다거나 또는 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하지 아니한다면 불공정 법률행위는 성립하지 않음(대법원 2002. 10. 22. 선고 2002다38927 판결).</li> </ul>		

※ (1) 관 할

1. 소(訴)는 피고의 보통재판적(普通裁判籍)이 있는 곳의 법원의 관할에 속하고, 사람의 보통재판적은 그의 주소에 따라 정하여지나, 대한민국에 주소가 없거나 주소를 알 수 없는 경우에는 거소에 따라 정하고, 거소가 일정하지 아니하거나 거소도 알 수 없으면 마지막 주소에 따라 정하여짐.
2. 부동산에 관한 소를 제기하는 경우에는 부동산이 있는 곳의 법원에 제기할 수 있음.
3. 등기·등록에 관한 소를 제기하는 경우에는 등기 또는 등록할 공공기관이 있

는 곳의 법원에 제기할 수 있음.

4. 따라서 위 사안에서 원고는 피고의 주소지를 관할하는 법원이나 부동산이  
곳의 관할 법원 또는 등기소가 있는 곳의 법원에 소를 제기할 수 있음.

※ (2) 소멸시효

말소등기청구권이 소유권에 기한 물권적 청구권인 경우에는 물권적 청구권은 소멸시효의 대상이 되지 않으므로, 그러한 말소등기청구권도 소멸시효의 대상이 되지 않을 것임(대법원 1982. 7. 27. 선고 80다2968 판결, 1979. 2. 13. 선고 78다2412 판결).

※ (3) 인 지

소장에는 소송목적의 값에 따라 민사소송등인지법 제2조 제1항 각 호에 따른 금액 상당의 인지를 붙여야 함. 다만, 대법원 규칙이 정하는 바에 의하여 인지의 첩부에 갈음하여 당해 인지액 상당의 금액을 현금이나 신용카드·직불카드 등으로 납부하게 할 수 있는바, 현행 규정으로는 인지첩부액이 1만원 이상일 경우에는 현금으로 납부하여야 하고 또한 인지액 상당의 금액을 현금으로 납부할 수 있는 경우 이를 수납은행 또는 인지납부대행기관의 인터넷 홈페이지에서 인지납부대행기관을 통하여 신용카드 등으로도 납부할 수 있음(민사소송등인지규칙 제27조 제1항 및 제28조의 2 제1항).