

[서식 예] 답변서 [임대인의 전차인에 대한 목적물 반환청구에서 임대인과 임차인의 합의에 의한 종료 (631조) 항변]

답 변 서

사 건 2000가단 0000 부동산명도
원 고 김 OO
피 고 ◇◇◇◇

위 사건에 관하여 피고는 다음과 같이 답변합니다

청구취지에 대한 답변

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

청구원인에 대한 답변

1. 기초사실관계

원고는 부산 연제구 연산동 〇〇-〇〇〇〇 소재 〇〇빌딩 (다음부터 ‘이 사건 건물’이라고 함)의 소유자로서, 20〇〇. 〇. 〇. 소외 이〇〇에게 이 사건 건물을 임대하여 주었고, 소외 이〇〇은 20〇〇. 〇. 〇. 다시 피고와 전대차계약을 맺고, 해당 내용을 원고에게 설명하면서 전대차계약 부동산중개계약서에 원고의 동의를 받았음을 표시하였습니다. 이후 20〇〇. 〇. 〇. 소외 이〇〇은 자금부족 등을 이유로 원고에게 임대차계약의 합의해지를 요청하였고, 원고는 이에 동의하여 20〇〇. 〇. 〇. 소외 이〇〇과 합의해지 계약서를 작성하고, 20〇〇. 〇. 〇.부터 피고에게 연락하며 건물 인도를 독촉하였으나, 피고가 이에 응하지 않자, 이 사건

청구에 이른 것입니다.

2. 원고 주장의 부당성 및 청구의 원인 없음

가. 민법 제631조는 전차인을 보호하기 위하여 ‘임대인의 동의있는 전대차의 경우에는 임대인과 임차인의 합의로 계약을 종료한 때에도 전차인의 권리는 소멸하지 아니한다’고 정하고 있으며, 이는 민법 제652조로 정한 ‘편면적 강행규정’이므로, 이에 반하는 약정은 그 효력이 없습니다.

나. 원고는 당초 임차인인 소외 이OO이 피고에게 이 사건 건물을 전대하는데 있어 부동산중개계약서에 표시된 바와 같이 동의하여 주었고, 이후 소외 이OO이 본인의 사정으로 보증금이 필요하여 원고에게 임대차의 종료요청을 하자 이에 동의 한 후, 피고에 대한 이 사건 청구에 이르렀다고 스스로 자인하고 있는바, 이는 민법 제652조, 민법 제631조에 반하는 주장으로서 무효이고, 따라서 이를 근거로 한 원고의 이 사건 부동산 인도청구는 그 근거가 부족하여 기각되어야 합니다.

3. 따라서 피고는 이 사건 건물의 인도의무가 없으므로 원고 청구의 기각을 구하고자 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"> · 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). · 상고심에서 피상고인은 상고인의 상고이유서를 송달 받은 날부터 10일 이내에 답변서를 제출할 수 있음(민사소송법 제428조 제2항). |
| 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"> · 청구취지 : 원고의 청구를 기각한다는 취지로 작성 · 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. <p>· 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).</p> <ul style="list-style-type: none"> · 옹소관할이 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). · 원고의 청구원인사실에 대한 주장을 부인하는 취지의 피고의 답변서가 진술되거나 진술 간주된 바 없으나 동 답변서가 제출된 점으로 미루어 변론의 전취지에 의하여 원고의 청구를 다투는 것으로 볼 것임(대법원 1981. 7. 7. 선고 80다1424 판결). |