

[서식 예] 답변서 (매매계약을 원인으로 한 청구에서 실권약관해제 항변)

## 답 변 서

사건번호 20○○가단○○○○ 소유권이전등기청구  
원 고 ○○○  
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

피고는 별지 목록 기재 토지(이하 ‘이 사건 토지’)의 소유자로서 20○○. ○. ○. 원고와 이 사건 토지를 매매대금 100,000,000원으로 하되 계약금 10,000,000원은 당일, 잔금 90,000,000원은 20△△. △. △.에 지급함과 동시에 위 토지에 대한 소유권이전등기를 경료하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’)을 체결하였습니다.

#### 2. 당사자 간의 자동해제 특약

원고와 피고는 이 사건 매매계약을 체결하면서, 원고가 20△△. △. △.에 잔금을 지급하지 아니하는 경우 최고 및 해제의 의사표시 없이도 계약이 해제되는

것으로 하는 특약을 체결하였습니다.

대법원은 부동산 매매계약에서 이른바 실권약관 또는 자동해제 특약에 관하여, 위와 같은 특약의 유효성을 인정하고 있으나, 다만 중도금이 아닌 잔금지급의무의 불이행시 계약이 자동해제되는 것으로 정한 경우에는 매도인이 소유권이전 등기의무를 이행하거나 적어도 이행의 제공에까지는 나아가 매수인이 이행지체에 빠져야 한다고 보고 있습니다(대법원 1991. 8. 13 선고 91다13717 판결, 대법원 1998. 6. 12 선고 98다505 판결).

### 3. 피고의 등기서류 제공 및 원고의 잔금 미지급

피고는 20△△. △. △. 이 사건 매매계약을 체결한 XX부동산에 소유권 이전등기에 필요한 서류를 구비하여 갔으나, 원고는 미리 약속된 위 부동산에 나타나지도 아니하고, 잔금을 지급한 바도 없습니다.

그렇다면, 이 사건 매매계약은 원고의 잔금지급의무 불이행으로 인해 해제되었다 할 것입니다.

### 4. 결어

이상과 같이 원고의 청구는 해제된 계약에 기한 채무의 이행을 구하는 것으로 이유 없는바, 원고의 청구를 기각하여 주시기 바랍니다.

20○○. ○. ○.

위 피고 ◇◇◇ (서명 또는 날인)

제출 법 원	본안소송 계속법원
제출 부수	답변서 1부 및 상대방 수만큼의 부분 제출
답변서의 제출	<p>·피고가 원고의 청구를 다투는 경우에는 소장의 부분을 송달 받은 날부터 30일 이내에 답변서를 제출하여야 함. 다만, 피고가 공시 송달의 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).</p> <p>·상고심에서 피상고인은 상고인의 상고이유서를 송달 받은 날부터 10일 이내에 답변서를 제출할 수 있음(민사소송법 제428조 제2항).</p>
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> <p>·청구취지 : 원고의 청구를 기각한다는 취지로 작성</p> <p>·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> <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> <p>·응소판할이 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).</p> <p>·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).</p>