

[서식 예] 답변서 [임대인의 전차인에 대한 목적물반환청구에서 해고통고에 의한 종료항변(638조)]

## 답 변 서

사 건 20○○가단○○○○ 건물인도  
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 ○○ 지상 주택(다음부터 ‘이 사건 주택’이라 함)의 소유자로서, 원고와 소외 ●●● 사이의 이 사건 주택에 관한 임대차계약이 원고의 해지 통고로 인하여 종료되었으므로 소외 ●●●으로부터 이 사건 주택을 전차한 피고는 이 사건 주택을 원고에게 반환하여야 한다고 주장하고 있습니다.

#### 2. 주택임대차계약의 체결

- 가. 원고는 20○○. ○. ○. 소외 ●●●에게 이 사건 주택을 임차보증금 5,000만원으로 하고 임대차기간을 정하지 않는 내용으로 임대하였습니다.
- 나. 피고는 20△△. △. △△. 소외 ●●●과 이 사건 주택을 임차보증금 4,000만원으로, 임차기간은 인도일로부터 2년으로 하는 주택임대차계약을 체결하였고, 원고는 이러한 내용의 전대차계약에 동의하였습니다. 이에 피고는 보증금 4,000만원을 소외 ●●●에게 지급하고 입주하면서 주민등록전입신고를

하여 지금까지 거주하고 있습니다.

### 3. 해지통고의 전차인에 대한 통지

민법 제638조 제1항에서는 임대차계약이 해지의 통고로 인하여 종료된 경우에 그 임대물이 적법하게 전대되었을 때에는 임대인은 전차인에 대하여 그 사유를 통지하지 아니하면 해지로서 전차인에게 대항하지 못한다고 규정하고 있고, 동법 동조 제2항에서는 전차인이 전항의 통지를 받은 때에는 동법 제635조 제2항의 규정을 준용한다고 규정하고 있습니다. 그런데 피고는 원고의 이 사건 청구를 통하여 비로소 원고의 소외 ●●●에 대한 이 사건 주택 임대차계약의 해지 통고 및 그 사유를 알게 되었습니다. 따라서 민법 제635조 제2항 제1호에 따라 6월의 기간이 경과하여야 피고에게 건물 인도 등을 주장할 수 있을 것인데 이 사건 소장 부분 송달일인 20△○. ○. △△.로부터 6월이 경과하지 않았음이 역수상 명백합니다.

### 4. 따라서 피고는 이 사건 소장 부분 송달일인 20△○. ○. △△.로부터 6월이 경과하기 전까지는 적법한 전차인으로서 이 사건 주택을 점유할 수 있으므로 원고의 이 사건 청구는 기각되어야 할 것입니다.

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 다툰 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 다툰 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 다툰지 아니한 때에는 그 사실을 자백한 것으로 간주하도록 되어 있으므로, 그 결과 의제자백(자백간주) 된 피고들과 원고의 주장을 다룬 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 다룬 것으로 볼 것임(대법원 1981. 7. 7. 선고 80다1424 판결).</li> <li>· 주택임대차보호법 제3조 제2항(현행 제3항)은 "임차주택의 양수인(기타 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다."라고 규정하는바, 위 규정에 의하여 임대인의 지위를 승계한 것으로 보게 되는 임차주택의 양수인이 되려면 주택을 임대할 권리나 이를 수반하는 권리를 총괄적·확정적으로 이전 받게 되는 경우라야 함(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다70460 판결).</li> <li>· 주택의 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 익일부터 제3자에 대하여 효력이 생기고, 그 경우 임차주택의 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 보게 되나, 이와 같은 대항요건을 갖춘 주택임차인이라고 하더라도 그에 앞서 담보권을 취득한 담보권자에게는 대항할 수 없고, 그러한 경우에는 그 주택임차인은 그 담보권에 기한 환가절차에서 당해 주택을 취득하는 취득자에 대하여도 자신의 임차권을 주장할 수 없다고 할 것인바, 이러한 법리는 채무의 담보를 위하여 부동산의 소유권을 이전하는 양도담보의 경우에도 그대로 타당함(대법원 2001. 1. 5. 선고 2000다47682 판결).</li> </ul>