

[서식 예] 답변서 [매매계약을 원인으로 한 청구에서 계약의 무효 항변(민법 104조)]

답 변 서

사건번호 20○○가합○○○○ 소유권이전등기

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

원고는 20○○. ○. ○. 피고와의 사이에서 피고 소유의 김포시 ○○동 ○○ 대 10,223㎡를 매매대금 1,400만원(계약금 200만원, 잔금 1,200만원)에 매수하기로 하는 계약을 체결한 바 있습니다.

원고는 피고에게 위 계약 당일 계약금 200만원을 지급하였고, 20○○. ○. ○. 잔금 1,200만원을 모두 지급하였으나 피고가 소유권이전등기를 마쳐주지 아니하자 이 사건 청구에 이르게 된 것입니다.

2. 불공정한 법률행위로서 민법 제104조 위반이므로 무효

피고는 위 계약 당시 82세의 고령으로서 학교를 다녀본 적 없는 무학의 농업인이었던바, 이 사건 매매계약의 목적물로 된 피고 소유의 김포시 ○○동 ○○ 대 10,223㎡는 피고가 19○○. ○. ○. 피고의 부 소외 망 장○○로부터 상속 받은 재산으로 피고는 위 대지의 위치 및 가격에 대하여 전혀 모르고 있던 중, 이를

알고 피고에게 접근한 원고가 피고의 위와 같은 경솔·무경험을 이용하여 현저히 불공정한 가격으로 이 사건 부동산을 매수하기로 하는 이 사건 매매계약을 체결하였던 것입니다.

실제 이 사건 대지의 시가는 2억원 가량에 달하는 것으로 파악되고, 원고는 이 사건 대지를 피고로부터 매수한 날로부터 두 달 가량 지난 2000. 0. 0. 소외 김○○과의 사이에서 위 대지에 관하여 매매대금을 1억 8,000만원으로 정하여 전매하기로 하는 계약을 체결하려하였던 정황도 있습니다.

이 사건과 유사한 사안인 서울고등법원 1980. 7. 14. 선고 79나1189 판결에서는 “부동산의 매도인이 그 부동산의 위치 가격 등을 전혀 모르고 일자무식의 70세 고령임을 이용하여 그 시가의 16분의 1에도 못 미치는 저렴한 가격으로 매수하였고 그 10개월 후에 매수한 부동산중 10분의 1에 불과한 토지에 관하여 부동산 전체의 매수가격의 14배에 달하는 가격으로 전매를 기도한 경우라면 이는 매도인의 경솔 무경험에 인한 것이며 매수인이 그 사정을 알고 이를 이용함으로써 이루어졌다고 추인할 수 있다”고 판시한 바 있습니다.

따라서 이 사건 원고와 피고 사이의 매매계약 역시 피고의 경솔 및 무경험을 이용한 원고가 현저히 불공정한 내용으로 계약을 체결한 것으로서 민법 제104조를 위반한 것이므로 무효인 계약이라고 할 것입니다.

3. 따라서 피고는 이 사건에 대지에 관하여 이 사건 매매계약에 기한 소유권이전등기 의무가 없으므로 원고 청구의 기각을 구하고자 합니다.

입 증 방 법

- | | |
|-----------|---------------|
| 1. 을 제1호증 | 부동산시가감정서 |
| 1. 을 제2호증 | 전매계약서(소외 김○○) |

첨 부 서 류

- | | |
|-----------|----|
| 1. 위 입증방법 | 1통 |
|-----------|----|

20○○. ○. ○.

위 피고 ◇◇◇ (서명 또는 날인)

○○지방법원 ○○지원 제○민사단독 귀중

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>