

대법원 2019. 7. 25 선고 2019다227817 판결 [건물명도(인도)] [미간행]

판시사항

- [1] 매매예약완결권의 법적 성질(=형성권) 및 예약완결권의 제척기간이 도과하였는지가 법원의 직권조사사항인지 여부(적극)
- [2] 예약완결권을 그 행사의 의사표시를 담은 소장 부분을 상대방에게 송달함으로써 재판상 행사하는 경우, 위 소장 부분이 제척기간 내에 상대방에게 송달되어야만 예약완결권자가 예약완결권을 제척기간 내에 적법하게 행사한 것인지 여부(적극)
- [3] 요건사실에 대한 증명책임의 소재(=이를 주장하는 당사자)

참조조문

- [1] 민법 제564조 [2] 민법 제564조, 민사소송법 제134조 [3] 민사소송법 제288조

재판경과

- 인천지방법원 2023. 8. 9 자 2022재나5053 결정
인천지방법원 2020. 7. 24 선고 2019나63471 판결
대법원 2019. 7. 25 선고 2019다227817 판결
인천지방법원 2019. 4. 10 선고 2018나61591 판결
인천지방법원 부천지원 2018. 6. 15 선고 2017가단116199 판결

참 조 판 례

- [1] 대법원 2000. 10. 13. 선고 99다18725 판결(공2000하, 2313)
- [2] 대법원 1999. 4. 9. 선고 98다46945 판결(공1999상, 840)
- 대법원 2008. 9. 11. 선고 2008다27301, 27318 판결
- [3] 대법원 2013. 5. 16. 선고 2012다202819 전원합의체 판결(공2013하, 1077)

전 문

원고, 피상고인 원고 (소송대리인 변호사 김문행)

피고, 상고인 피고 (소송대리인 법무법인 명륜 담당변호사 지영선)

원심판결 인천지법 2019. 4. 10. 선고 2018나61591 판결

판결선고 2019. 7. 25.

주 문

원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 인천지방법원 합의부에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원심은 그 판시와 같은 이유를 들어, 매매예약완결권이 10년의 제척기간의 도과로 소멸하였음을 주장하는 피고에게 '당사자 사이에 10년을 초과하는 제척기간을 정한 약정이 없었다는 것'까지 증명할 책임이 있다는 전제에서, '매매예약 성립일부터 10년이 경과하였다는 이유만으로 제척기간이 도과하여 예약완결권이 소멸했다고 볼 수 없다'고 판단하여, 원고의 예약완결권이 제척기간 내에 적법하게 행사되었다고 보아 이 사건 가등기의 효력이 소멸하였다는 피고의 항변을 배척하였다.

2. 그러나 원심의 판단은 아래와 같은 이유로 받아들일 수 없다.

가.매매의 일방예약에서 예약자의 상대방이 매매예약완결의 의사표시를 하여 매매의 효력을 생기게 하는 권리, 즉 매매예약의 완결권은 일종의 형성권으로서 당사자 사이에 그 행사기간을 약정한 때에는 그 기간 내에, 그러한 약정이 없는 때에는 그 예약이 성립한 때부터 10년 내에 이를 행사하여야 하고 그 기간이 지난 때에는 예약완결권은 제척기간의 경과로 인하여 소멸한다. 예약완결권의 제척기간이 도과하였는지 여부는 직권조사사항으로서 이에 대한 당사자의 주장이 없더라도 법원이 당연히 직권으로 조사하여 재판에 고려하여야 한다(대법원 2000. 10. 13. 선고 99다18725 판결 참조).

예약완결권은 재판상이든 재판외이든 그 기간 내에 행사하면 되는 것으로서, 예약완결권자가 예약완결권 행사의 의사표시를 담은 소장 부분을 상대방에게 송달함으로써 재판상 행사하는 경우에는 그 소장 부분이 상대방에게 도달한 때에 비로소 예약완결권 행사의 효력이 발생하여 예약완결권자와 상대방 사이에 매매의 효력이 생기므로, 예약완결권 행사의 의사표시가 담긴 소장 부분이 제척기간 내에 상대방에게 송달되어야만 예약완결권자가 제척기간 내에 적법하게 예약완결권을 행사하였다고 볼 수 있다(대법원 2008. 9. 11. 선고 2008다27301, 27318 판결 참조)

법률상 추정과 같이 법률에 명문의 근거가 있는 경우를 제외하고는 요건사실에 대한 증명책임은 해당 요건사실을 주장하는 당사자가 부담하는 것이 원칙이다(대법원 2013. 5. 16. 선고 2012다202819 전원합의체 판결 참조).

나. 원심판결 이유와 기록을 살펴보면, 다음과 같은 사실이 인정된다.

- (1) 원고는 2006. 9. 29. (주)리●□카이와 사이에 이 사건 건물 중 75/100지분에 관하여 매매예약을 체결하고 이 사건 가등기를 경료한 후, 2016. 9. 26.경 (주)리●□카이를 상대로 인천지방법원 부천지원 2016가단114035호로 이 사건 가등기에 기한 매매예약완결을 원인으로 한 본등기절차의 이행을 구하는 소를 제기하였고, 위 사건의 소장 부분은 2016. 10. 31. (주)리●□카이에 송달되었다.
- (2) 인천지방법원 부천지원은 2017. 7. 14. 위 사건에 관하여 '(주)리●□카이는 원고에게 이 사건 가등기에 기초하여 2016. 10. 31.자 매매예약완결을 원인으로 한 소유권이전의 본등기절차를 이행하라'는 취지의 판결을 선고하였고, 위 판결은 2017. 8. 2. 확정되었다.
- (3) 원고는 2017. 8. 25. 위 확정판결에 따라 이 사건 건물 중 75/100지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.
- (4) 한편 피고는 2016. 8. 2. (주)리●□카이로부터 상가 건물인 이 사건 건물을 임차하고, 2016. 8. 19. 사업자등록신고를 한 후 2016. 8. 25.경부터 ○○○○○라는 상호로 의류소매업을 함으로써 원고가 이 사건 건물 중 75/100지분에 관한 소유권이전등기를 취득하기 전 임차권의 대항력을 취득하였다.

다. 앞서 본 법리에 따라 위 사실관계를 살펴보면, (주)리●□카이와 원고 사이에 10년을 초과하는 제척기간을 정한 약정이 있었다고 볼 자료가 없으므로 원고의 예약완결권의 제척기간은 10년이라 할 것이다. 그렇다면 이 사건 가등기에 기초한 원고의 예약완결권은 매매예약의 성립일인 2006. 9. 29.부터 10년이 되는 2016. 9. 29.까지 적법하게 행사되지 아니함으로써 제척기간의 도과로 2016. 9. 30. 소멸하고, 그에 따라 이 사건 가등기의 효력도 소멸하였다고 판단된다.

라. 그런데도 원심이 피고에게 '(주)리●□카이와 원고 사이에 제척기간을 10년을 초과하는 기간으로 정한 약정이 없었음'을 증명할 책임이 있다는 전제에서, '매매예약 성립일부터 10년이 경과하였다는 이유만으로 제척기간이 도과하여 예약완결권이 소멸했다고 볼 수 없다'고 판단하여, 원고의

예약완결권이 제척기간 내에 행사되었다고 보아 이 사건 가등기의 효력이 소멸하였다는 피고의 항변을 배척한 데에는, 매매예약완결권의 제척기간과 가등기의 효력 및 증명책임에 관한 법리를 오해하고 필요한 심리를 다하지 아니하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

3. 그러므로 원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리, 판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 민유숙 주심 대법관 조희대 대법관 김재형 대법관 이동원