

대법원 2000. 10. 13 선고 99다18725 판결 [건물명도] [공2000.12.1.[119],2313]

판 시 사 항

[1] 백화점 점포에 관하여 매매예약이 성립한 이후 일시적으로 법령상의 제한으로 인하여 분양이 금지되었다가 다시 그러한 금지가 없어진 경우, 그 매매예약에 기한 매매예약완결권의 행사가 이행불능이라고 할 수는 없다고 본 사례

[2] 매매예약완결권의 행사기간 및 기산점

[3] 매매예약완결권의 제척기간이 도과하였는지 여부가 직권조사 사항인지 여부(적극) 및 상고이유서 제출기한 이후에도 주장할 수 있는 상고이유인지 여부(적극)

판 결 요 지

[1] 백화점 점포에 관하여 매매예약이 성립한 이후 일시적으로 법령상의 제한으로 인하여 분양이 금지되었다가 다시 그러한 금지가 없어진 경우, 그 매매예약에 기한 매매예약완결권의 행사가 이행불능이라고 할 수는 없다고 본 사례.

[2] 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 때로부터 10년 내에 이를 행사하여야 하고 그 기간이 지난 때에는 예약완결권은 제척기간의 경과로 인하여 소멸한다.

[3] 매매예약완결권의 제척기간이 도과하였는지 여부는 소위 직권조사 사항으로서 이에 대한 당사자의 주장이 없더라도 법원이 당연히 직권으로 조사하여 재판에 고려하여야 하므로, 상고법원은 매매예약완결권이 제척기간 도과로 인하여 소멸되었다는 주장이 적법한 상고이유서 제출기간 경과 후에 주장되었다 할지라도 이를 판단하여야 한다.

참 조 조 문

- [1] 구 도·소매업진흥법(1995. 1. 5. 법률 제4889호로 전면 개정된 것, 1997. 4.10. 법률 제5327호 유통산업발전법 부칙 제2조에 의하여 폐지) 제2조 제4호, 구
도·소매업진흥법시행령(1995. 7. 6. 대통령령 제14718호로 전면 개정된 것, 1997. 7. 10.
대통령령 제15430호 유통산업발전법시행령 부칙 제2조에 의하여폐지)
제3조, 제8조, 유통산업발전법 제13조, 민법 제390조, 제564조
- [2] 민법 제564조
- [3] 민법 제564조, 민사소송법 제124조, 제401조

참 조 판 례

- [2] 대법원 1992. 7. 28. 선고 91다44766, 44773 판결(1984,520) 대법원 1997. 7. 25. 선고
96다47494, 47500 판결(1988,189)

따름 판례

대법원 2019. 7. 25 선고 2019다227817 판결, 대법원 2019. 6. 13 선고 2019다205947 판결,
대법원 2019. 4. 23 선고 2015다60689 판결, 대법원 2003. 1. 10 선고 2000다26425 판결,
대전지방법원 공주지원 2002. 5. 2 선고 2002가단488 판결

전 문

【원고, 상고인 겸 피상고인】 그랜드산업개발 주식회사

(소송대리인 변호사 이@수 외 1인)

【피고, 피상고인】 박×순 외 9인

(소송대리인 변호사 김▼한)

【피고, 상고인】 김♠수

(소송대리인 변호사 박▲호)

【환송판결】 대법원 1998.6.12. 선고 97다27381 판결

【원심판결】 서울고법 1999.2.26. 선고 98나32306 판결

주 문

원심판결 중 피고 박×순, 정@순, 이▼생, 김▲남, 유◆준, 이▣연, 박●윤, 나♡만, 장▽자, 황□성에
대한 부분을 각 파기하고 그 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

피고 김수수의 상고를 기각한다.

원고와 피고 김수수 사이의 상고비용은 피고 김수수의 부담으로 한다.

이 유

1. 원고의 매매예약 사실의 인정과 관련된 상고이유에 대하여 원심판결 이유를 기록과 대조하여 살펴보면, 원심이 원고가 임차인들에게 이 사건 건물의 각 점포를 소유권이전 조건부로 임대하게 된 사정, 장차 소유권이전시에 임차인들로부터 지급받을 분양 가격, 원고가 사전 분양시에 발급한 임대분양계약 예수금영수증의 기재 내용, 1차 계약서 양식의 제17조나 이를 옮겨 놓은 2차 계약서 양식의 제20조의 규정 내용, 1차 계약서 양식에 첨부된 관리규정의 표현 내용 등에다가 소유권이전을 조건으로 예수금을 납입한 임차인들이 사후에 그들에게 유리한 분양청구권을 포기할 만한 특별한 사정을 인정할 아무런 증거가 없는 점 등을 종합하여, 원고는 특별한 사정이 없는 한 임차인들과 사이에 이 사건 각 점포에 관한 임대차계약과 동시에 임차인들이 적어도 10년간의 임대차기간 종료 후 임차인들이 이미 확보한 임차목적물에 관하여 매매예약완결권인 분양청구권을 행사할 수 있는 권리를 부여하였다고 판단한 것은 정당하고, 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같은 채증법칙 위배, 이유불비, 매매예약 내용에 대한 석명권 불행사나 심리미진, 환송판결의 취지 및 변론주의의 위배 등의 위법이 있다고 할 수 없다.

원고의 이 부분 상고이유의 주장은 모두 이유 없다.

2. 원고의 매매예약의 이행불능에 관한 상고이유에 대하여 이 사건 사실심 변론종결 당시에 시행되는 현행 유통산업발전법 제2조 제3호에서는 '대규모점포'라 함은 동일한 건물 안에 설치된 매장면적의 합계가 3천㎡ 이상인 하나 또는 다수의 상시 운영되는 매장을 가진 점포의 집단으로서 대통령령이 정하는 것을 말한다고 규정하고 있고, 이에 따라 제정된 유통산업발전법시행령 제4조에서는 대규모점포의 업태 중 '백화점'에 관하여 다양한 상품을 구매할 수 있도록 현대적 판매시설과 소비자편익 시설이 설치된 직영위주의 형태로 운영되는 매장을 말한다고만 규정하고 있을 뿐, 위

유통산업발전법에 의하여 폐지된 구 도·소매업진흥법(1995.1.5.법률 제4889호) 제2조 제4호와 같이 그 매장의 분양이 허용되지 아니하는 것이라는 규정을 두고 있지 않고, 오히려 위 유통산업발전법 제13조 등에서는 매장이 분양된 대규모점포의 경우에 관하여 규정함으로써 매장의 분양을 전제로 하고 있으므로 현행법상으로는 백화점 건물이라고 하여 전적으로 분양이 금지되는 것은 아니라고 할 것이다.

그렇다면 백화점으로 사용되고 있는 이 사건 건물에 관하여 매매예약이 성립한 이후 일시적으로 법률의 제정 및 개정에 의하여 분양이 금지된 적이 있었다고 할지라도 사실심 변론종결 당시까지 다시 그러한 금지가 없어진 이상 이를 이유로 이 사건 매매예약에 기한 매매예약완결권의 행사가 이행불능이라고 할 수는 없고, 이러한 결론은 위 매매예약 당시에 피고들이 이 사건 각 점포에서 영업하여야 할 업종을 특정하고 있다고 할지라도 달라지지 않는다고 할 것이다.

이 점에 관한 원심의 판단 이유에는 다소 잘못된 부분이 있으나, 결과적으로 원심이 이 사건 매매예약에 기한 완결권의 행사가 이행불능이라고 할 수 없다고 하면서 원고의 이 부분 재항변을 배척한 것은 정당하고, 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같은 매매예약완결권의 이행불능에 관한 법리오해, 사정변경으로 인한 계약해제 및 권리남용, 신의칙 위배에 대한 판단유탈 등의 위법이 있다고 할 수 없다.

원고의 이 부분 상고이유의 주장도 이유 없다.

3. 원고의 구분소유권의 객체에 관한 상고이유에 대하여 원심판결 이유에 의하면, 원심은 원고가 이 사건 1차 및 2차 계약서 양식에 의하여 임차인들과 사이에 각 임대차계약을 체결할 당시 원고는 장차 완성될 이 사건 건물 중 위치와 면적을 특정한 임대차목적물에 관하여 임대차계약을 체결하였으므로 원고로서는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 건물 중 각 임대차목적물이 다른 부분과 구조상으로 구분될 수 있는 시설을 설치하여 임차인들에게 인도하기로 약정하였다고 보여지므로 위 계약이 착오에 기인한 것으로는 볼 수 없고 달리 이를 인정할 증거도 없다고 판단하였는바, 기록에 비추어 살펴보면 원심의 위와 같은 사실인정과 판단은 정당한 것으로 수긍할 수 있고, 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같은 구분소유권의 객체나 법률행위의 착오에 관한 법리오해 등의 위법이 있다고 할 수

없다.

원고의 이 부분 상고이유의 주장도 이유 없다.

4. 원고의 매매예약완결권 행사의 제척기간 도과에 관한 상고이유에 대하여 원심판결 이유에 의하면, 원심은 원고는 이 사건 임차인들과 사이에 있어서 이 사건 각 점포에 관한 임대차계약과 동시에 임차인들이 적어도 10년간의 임대차기간 종료 후 임차인들이 이미 확보한 임차목적물에 관하여 매매예약완결권인 분양청구권을 행사할 수 있는 권리를 부여하였다고 봄이 상당한 데, 피고들은 이와 같은 권리가 부착된 임대차계약을 원고와 사이에 직접 체결하였거나 이러한 임차인의 지위를 원고의 승낙 하에 적법히 양수받은 사람들로서 이미 원고에 대하여 위 분양청구권을 행사하였음이 기록상 명백하므로 원고는 피고들에 대하여 피고들이 점유하고 있는 임차목적물을 분양계약에 기하여 계속 점유 사용하게 할 의무가 있다 할 것이고, 이러한 의무를 부담하는 원고의 이 사건 명도청구는 허용될 수 없다는 이유로 피고들의 항변을 받아들여 원고의 이 사건 청구를 기각하고 있다.

그러나 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 때로부터 10년 내에 이를 행사하여야 하고 그 기간이 지난 때에는 예약완결권은 제척기간의 경과로 인하여 소멸하는 것이며(대법원 1992.7.28. 선고 91다44766, 44773 판결, 1997.7.25. 선고 96다47494, 47500 판결 등 참조), 또한 이러한 매매예약완결권의 제척기간이 도과하였는지 여부는 소위 직권조사 사항으로서 이에 대한 당사자의 주장이 없더라도 법원이 당연히 직권으로 조사하여 재판에 고려하여야 하므로, 상고법원은 매매예약완결권이 제척기간 도과로 인하여 소멸되었다는 주장이 적법한 상고이유서 제출기간 경과 후에 주장되었다 할지라도 이를 판단하여야 할 것이다.

이 사건에 관하여 보건대, 사실심인 원심으로서 피고들이 이 사건 매매예약의 성립일로부터 10년의 제척기간이 경과되기 이전에 그 매매예약완결권을 행사한 사실이 있는지 여부에 관하여 심리하여 그에 관한 사실을 확정하는 다음, 그 결과에 따라 피고들의 이 사건 매매예약의 완결권 행사가 적법한지의 여부에 관하여 직권으로 판단하였어야 함에도, 원심은 단지 피고들이 원고에 대하여 위

분양청구권을 이미 행사하였음이 기록상 명백하다는 사실만으로 피고들의 위 매매예약완결권의 행사가 적법하다고 판단하였는바(현재까지 기록에 나타난 자료만으로는 피고들이 이 사건 매매예약의 성립일로부터 10년의 제척기간이 경과되기 이전에 그 매매예약완결권을 행사하였다는 사실을 인정하기에 부족한 것으로 보인다), 그렇다면 원심판결에는 매매예약완결권의 제척기간이나 직권조사 사항에 관한 법리오해의 위법이나 혹은 심리미진의 위법이 있어 판결의 결과에 영향을 미쳤다고 하지 않을 수 없다.

원고의 이 점을 지적하는 상고이유의 주장은 이유 있다.

5. 피고 김♣수의 상고이유에 대하여 원심판결 이유에 의하면, 원심은, 피고 김♣수가 1986년 3월경 원고의 점포를 임대분양 받은 소외 장◇일로부터 그 점포를 전대받아 치과의원을 경영하여 오다가 1988년경 그 점포를 양수하였으나, 원고는 1989.12.10. 위 장◇일로부터 임대차해약용 인감증명서를 교부받아 동인과의 임대차계약을 해약하고, 같은 날 피고 김♣수와 사이에 같은 피고가 당시 점유사용 중이던 지하 1층 치과코너를 임차목적물로 하고 당초 위 장◇일과 간에 체결된 임대차계약상의 금액을 보증금으로, 당초의 임대기간(10년) 중 잔여기간을 임대기간으로 한 임대차계약을 분양에 관한 조항이 없는 단기 임대차계약에 관한 3차 계약서 양식에 의하여 체결하고 같은 피고가 위 임차목적물에 신규 입점하는 것으로 처리하는 한편, 같은 피고로부터 만기가 되어 목적물을 인도시에는 어떠한 명목이든 시설비 및 권리금 등을 요구하지 아니한다는 내용의 각서를 제출받은 사실을 인정한 다음, 피고 김♣수는 그 점유 점포에 관하여 1989.12.10. 원고와 사이에 3차 계약서 양식에 의하여 새로이 임대차계약을 체결하였을 뿐 위 장◇일의 1차 계약서 양식에 의한 임차인의 지위를 승계한 것은 아니라고 판단하였는바, 관련 증거들을 기록과 대조하여 살펴보면 원심의 위와 같은 사실인정과 판단은 정당하고, 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같은 의사표시의 해석에 관한 법리오해나 심리미진, 채증법칙 위배, 이유모순 또는 신의칙이나 환송판결의 취지에 위반하는 등의 위법이 있어 판결의 결과에 영향을 미쳤다고 할 수 없다.

피고 김♣수의 이 부분 상고이유의 주장은 이유 없다.

6. 그러므로 원심판결 중 피고 박×순, 정@순, 이▼생, 김▲남, 유◆준, 이■연, 박●윤, 나♡만,

장▽자, 황□성에 대한 부분에 관하여는 원고의 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 이를 각 파기하고 그 부분 사건을 서울고등법원에 환송하며, 피고 김♣수의 상고는 이를 기각하고, 원고와 피고 김♣수 사이의 상고비용은 패소자의 부담으로 하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 손지열(재판장) 송진훈 윤재식(주심) 이규홍