

당사자가 인식하지 못한 임대차 계약의 목적 달성 불가능 상황 - 원시적 이행불능으로 인한 계약무효 여부: 대법원 2020. 12. 10. 선고 2019다201785 판결



## 1. 병원개설 목적으로 임대차 계약 체결

의료법령, 건축법령과 진주시 건축조례 제38조 등에 따르면, 의료법 제3조 제2항 제3호에서 정한 병원급 의료기관(주로 입원환자를 대상으로 의료행위를 하는 의료기관으로 병원, 치과병원, 한방병원, 요양병원, 종합병원 등을 말한다. 그중 한병병원은 입원환자 30명 이상을 수용할 수 있는 입원실 등을 갖추어야 한다)의 용도로 사용되는 곳의 바닥면적 합계가 1,000㎡ 이상인 건축물은 건축선으로부터 해당 건축물까지 3m 이상 띄워야 하고, 인접대지 경계선으로부터 해당 건축물까지 2m 이상 띄워야 한다(이하 '대지 안의 공지 규정'이라 한다).

이 사건 건물은 이러한 요건을 충족하지 못하기 때문에 이 사건 임대차 목적물 전부(총 면적 1,224㎡)를 의료법상 병원급 의료기관의 용도로 사용하려는 목적으로 병원을 개설하는 것은 이 사건 임대차계약 체결 당시 불가능하였다.

하지만 이 사건 임대차 목적물 중 병원급 의료기관의 용도로 사용하는 곳의 바닥면적 합계가 1,000㎡ 미만인 경우에는 건축법상 용도변경 허가절차를 거쳐 병원급 의료기관을 개설할 수 있었다. 그리고 이 사건 임대차 목적물 전부를 의료법 제3조 제2항 제1호에서 정한 의원급 의료기관(주로 외래환자를 대상으로 의료행위를 하는 의료기관으로 의원, 치과의원, 한의원 등을 말한다. 그중 한의원은 입원실을 두는 경우 입원환자 29명 이하를 수용할 수 있는 입원실 등을 갖추어야 한다)의 용도로 사용할 경우에는 건축법상 용도변경 허가절차 없이 제1종 근린생활시설로서 의료법에 따른 시설 기준을 갖추어 개설할 수 있었다.

## **2. 계약이행의 원시적 불능으로 인한 무효 관련 법리**

계약의 내용이 된 채무를 이행하는 것이 계약 당시부터 이미 사실상, 법률상 불가능한

상태였다면 그 계약은 원시적으로 불능이어서 무효이다.

채무의 이행이 불가능하다는 것은 절대적, 물리적으로 불가능한 경우만이 아니라 사회생활상 경험칙이나 거래상의 관념에 비추어 볼 때 채권자가 채무자의 이행 실현을 기대할 수 없는 경우도 포함한다(대법원 2011. 7. 28. 선고 2010다1203, 1210 판결, 대법원 2017. 10. 12. 선고 2016다9643 판결 등 참조.)

### **3. 항소심 판결의 요지 - 계약이행의 원시적 불능으로 인한 무효**

### **4. 대법원 판결의 요지 - 계약 유효, 원심 판결 파기 환송**

계약이 원시적으로 불능인 경우 무효라는 법리는, 불능인 급부의무가 계약 내용에 편입되어 있음을 전제로 한다.

그런데 원고와 피고 사이에 이 사건 임대차계약 체결 당시 '임차인인 원고가 이 사건 임대차 목적물 전부(총면적 1,224㎡)에 대하여 의료법상 병원급 의료기관으로만 개설 허가

받아 사용한다'거나 '그러한 사용이 가능하도록 임대인인 피고가 책임지고 보장하거나 이행한다'는 점에 관하여 의사의 합치가 있었다고 보기 어려운바, 이러한 내용은 원고와 피고가 체결한 이 사건 임대차계약에 편입되지 않았다고 봄이 타당하다.

그렇다면 비록 대지 안의 공지 규정으로 인해 임대차계약 체결 당시부터 이미 원고가 이 사건 임대차 목적물 전부에 대하여 의료법상 병원급 의료기관으로 개설 허가받아 사용하는 것이 불가능하였다고 하더라도, 이러한 점을 들어 이 사건 임대차계약이 원시적 불능이어서 무효라고 할 수는 없다.

의료인이 아닌 일반인들은 '병원(病院)'의 의미에 대하여 '일정한 시설을 갖추고 병을 진찰, 치료하는 곳'을 뜻한다는 정도로 인식하는 경우가 많다. 따라서 일반인들이 일상생활이나 거래 관계에서 병원이라는 용어를 사용할 때에는 이들이 의료인 또는 관련 전문지식과 경험을 가진 사람이 아닌 이상 의료법령 등에서 정한 '병원'과 '의원'의 의미, 개설 요건, 방식과 절차, 시설기준 등의 구분과 차이를 바르게 이해하거나 인식하여 의료법상 '의원'과 구분되는 의료기관을 지칭하는 용어로서 '병원'이라는 단어를 사용하는 것이라고 선불리 단정할 수 없다.

대지 안의 공지 규정에 의할 때, 원고와 피고가 이 사건 임대차계약을 체결 당시 이 사건 임대차 목적물 전부(총면적 1,224㎡)에 의료법상 병원급 의료기관을 개설하여 사용하는 것은 불가능하였지만, 이 사건 임대차 목적물 중 일부에 바닥면적 합계 1,000㎡ 미만의 병원급 의료기관을 개설하여 사용하는 것은 불가능하지 않았다.

의료법상 의원급 의료기관의 경우는 이 사건 임대차 목적물 전부에 의료기관을 개설하여 사용할 수 있었다.

결국 이 사건 임대차계약 체결 당시 원고와 피고 사이에, '임차인인 원고가 이 사건 임대차 목적물 전부에 대하여 의료법상 병원급 의료기관으로만 개설 허가받아 사용한다'거나 '그러한 사용이 가능하도록 임대인인 피고가 책임지고 이행한다'는 점에 관하여는 의사의 합치가 이루어지지 않았다고 봄이 타당하다.

첨부: 대법원 2020. 12. 10. 선고 2019다201785 판결

국제계약, 영문계약, 계약분쟁, 손해배상, 민형사소송, Claim, License, R&D 제휴계약

---

T. 02-591-0657 E. [kkh@kasanlaw.com](mailto:kkh@kasanlaw.com) H. [www.kasanlaw.com](http://www.kasanlaw.com)