



: 2021-01-12

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2019다201785 부당이득금

원고, 피상고인 겸 상고인

A

피고, 상고인 겸 피상고인

B

원 심 판 결 창원지방법원 2018. 12. 6. 선고 2018나50472 판결

판 결 선 고 2020. 12. 10.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 창원지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 이 사건 임대차계약의 효력 부분에 관한 판단

가. 원심의 판단

원심은, 그 판시와 같은 이유로 이 사건 건물 중 2층 430㎡, 3층 397㎡, 4층 397㎡



(총면적 1,224㎡. 이하 위 2층 내지 4층을 합하여 '이 사건 임대차 목적물'이라 한다)는 이 사건 임대차계약 체결 당시부터 진주시 건축조례에서 정한 요건을 충족하지 못하여 병원개설 허가를 받을 수 없었으므로 계약의 목적 달성이 사실상·법률상 불가능한 상태였다고 보아, 이 사건 임대차계약은 원시적 이행불능으로 무효라고 판단하였다.

나. 대법원의 판단

1) 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).

법률행위의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 계약문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제되는 경우에는 문언의 내용, 그와 같은 약정이 이루어진 동기과 경위, 약정에 의하여 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2008. 3. 13. 선고 2007다76603 판결, 대법원 2011. 12. 27. 선고 2011다5134 판결 등 참조).

2) 원심판결 이유와 기록에 의하면, 아래와 같은 사실을 알 수 있다.

가) 원고는 한의사로서 순천시에서 한방병원을 개설하거나 운영한 경험이 있다. 피고는 의료인이 아닌 사람으로서 학원을 운영한 경험이 있다.

나) 피고와 C는 2015. 3. 10. 이 사건 건물 중 각 1/2지분에 관하여 임의경매로



인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. 그 당시 이 사건 건물의 건축법상 용도는 제2종 근린생활시설로 정해져 있었고, 음식점, 식당(뷔페) 등으로 사용된 적이 있었다.

다) 피고는 2015년 7월경 이 사건 건물을 임대한다는 광고를 내었고, 원고는 이를 보고 피고를 만났다. 원고와 피고는 2015. 8. 10.경 이 사건 건물 중 2, 3, 4층에 위치한 이 사건 임대차 목적물(총면적 1,224㎡)에 관한 임대차계약 내용을 협의하였다. 당시 원고는 피고에게 계약금 명목으로 2,000만 원을 지급하였다.

라) 피고는 2015. 8. 17. 및 같은 달 20. 이 사건 건물에 관한 건축도면, 실측도 등을 원고 측 직원에게 이메일로 전송해 주었다.

마) 원고 및 원고 측 관계자 D(원고와 마찬가지로 직업이 한의사이다), E과 피고는 2015. 8. 30. 함께 만나서 이 사건 임대차 목적물과 관련된 대화를 나누었다. 당시 원고 측의 주된 요구사항은, 원고가 임대차 목적물에 병원을 개설 허가받아 사용하기 위하여 이 사건 임대차계약을 체결하는 것이므로 정화조와 소방시설 부분은 병원 용도에 적합하도록 임대인인 피고가 책임지고 설치하거나 해결해 달라는 것이었다. 피고는 이를 수용하였다.

바) 원고와 피고는 2015. 8. 31. 이 사건 임대차 목적물에 관하여, 임대차보증금 1억 5,000만 원, 차임 월 750만 원, 목적물 인도일 2015. 9. 1., 임대차기간 인도일로부터 60개월 등으로 정한 이 사건 임대차계약을 체결하였다. 원고와 피고는 이 사건 임대차계약서를 작성하면서 특약사항으로 "6. 임대인이 바닥 및 천장을 철거한다.", "11. 병원개설 허가에 대한 건물 관련 부분을 임대인이 책임진다(정화조 및 소방시설). 건물 내부 인테리어에 대한 내부허가는 임차인이 책임진다(쌍방 합의한 건물 내부의 추가



확장된 공간은 임차인의 책임으로 한다)."는 내용 등을 명기하였다(이하 위 특약사항 제11항은 '이 사건 특약사항 제11항'이라 한다).

사) 원고는 위 임대차계약 체결일에 피고에게 임대차보증금 잔금 1억 3,000만원과 2015년 9월분 차임 300만 원을 지급하였다. 피고는 2015. 9. 5.경 위 특약사항 6항을 이행하기 위하여 공사업자 F에게 이 사건 임대차 목적물의 바닥 및 천장 철거공사를 맡겼다.

아) 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 한방병원은 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(총면적 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 입



원환자 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.

자) 원고는 2015. 9. 10.경 건축사 사무소 등에 확인한 결과, 이 사건 임대차 목적물은 대지 안의 공지 규정에서 정한 요건 등을 충족하지 못하기 때문에 바닥면적 합계 1,000㎡ 이상의 병원급 의료기관으로 개설, 사용할 수 없다는 사실을 알게 되었고, 피고에게 이를 알리고 협의를 진행하였다.

차) 피고는 2015. 9. 11.경 원고에게, 이 사건 임대차 목적물의 총면적 1,224㎡ 중 1,000㎡ 미만으로만 병원으로 용도변경하고 나머지 면적은 개인사업자로 식당을 별도로 운영하여 사용하는 방안을 제시하였다.

카) 원고는 2015. 10. 5.경 피고에게, 피고의 귀책 사유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사표시를 하고 임대차보증금 등의 반환을 요구하였으며, 피고가 거부하자 이 사건 소를 제기하였다.

3) 이러한 사실관계를 앞에서 본 법리에 비추어 살펴본다.

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 허가받아 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 체



결 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. 구체적 이유는 다음과 같다.

가) 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.

나) 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.

다) 한의사인 원고는 이 사건 임대차계약 체결 전 협의 과정이나 계약체결 당시 피고에게 임대차 목적물에 '병원'을 개설하여 사용할 것이라는 점은 알렸지만, 구체적으로 '이 사건 임대차 목적물 전부에 대하여 의료법상 의원급 의료기관과는 구분되는 병원급 의료기관으로만 개설 허가받아 사용할 것'이라는 점에 관하여는 고지하지 않은



것으로 보인다.

라) 이미 한방병원을 개설 또는 운영한 경험이 있는 원고는 병원급 의료기관을 개설할 때에는 의원급 의료기관을 개설할 때보다 여러 가지 법적, 행정적 규제나 제한이 더 많다는 것을 알고 있었던 것으로 보인다. 원고가 이 사건 임대차 목적물 전부에 대하여 병원급 의료기관으로 개설 허가받아 사용하려 하였다면 그것이 가능한지 여부나 어떤 요건을 충족해야 되는지 여부 등에 관하여 임대차계약 체결 전에 미리 관할관청이나 건축사 등에 문의하는 방법 등으로 손쉽게 알아볼 수도 있었다. 원고는 임대차계약 체결 전 피고로부터 이 사건 건물에 관한 건축도면, 실측도 등을 받아보기도 하였다. 그러나 원고는 피고와 임대차계약 체결을 위한 협의를 시작한 무렵부터 2015. 8. 31. 이 사건 임대차계약을 체결할 때까지 상당한 기간이 있었음에도, 이 사건 임대차 목적물 전부에 대하여 의료법상 병원급 의료기관으로 개설 허가받아 사용할 수 있는지 여부나 어떤 요건을 충족해야 되는지 여부 등에 관하여 제대로 알아보지 않았고, 임대인인 피고에게 이에 관하여 구체적으로 물어보거나 상의하지도 않았다.

마) 의료인이 아닌 피고는 이 사건 임대차계약을 체결할 당시 원고가 이 사건 임대차 목적물을 '병원'으로 사용하려 한다는 것은 알고 있었지만, 그것이 의료법상 의원급 의료기관과 병원급 의료기관 중 구체적으로 어떤 의료기관을 뜻하는 것인지에 관하여는 제대로 알지 못하였던 것으로 보인다. 피고는 당시 임대인으로서 원고에게 임대차 목적물을 인도하는 이상 그곳에 구체적으로 어떤 의료기관을 개설하여 사용할 것인지는 임차인인 원고가 알아서 결정할 일이라고 여겼을 여지도 있다.

바) 이 사건 특약사항 제11항에서 정한 피고의 의무는, 원고가 병원개설 허가를 받아 사용할 수 있도록 피고가 정화조와 소방시설을 병원 용도에 적합하게끔 설치하거



나 책임진다는 취지로 보일 뿐, 피고가 병원개설 허가 자체를 책임진다는 내용의 약정을 한 것으로는 보이지 않는다. 피고가 이 사건 특약사항 제11항에 관하여 약정할 때 그 특약사항의 '병원'을 의료법상 '병원급 의료기관'으로만 이해하거나 인식한 것으로 보이기도 않는다.

사) 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.

4) 그런데도 원심은 그 판시와 같은 이유로 이 사건 임대차계약은 원시적 불능인 경우에 해당하여 무효라고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 계약의 원시적 불능이나 계약의 해석에 관한 법리를 오해하는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이 점을 지적하는 피고의 이 부분 상고이유 주장은 이유 있다.

2. 원고의 계약체결상 과실책임 부분에 관한 판단

원고와 피고의 이 부분 관련 각 상고이유는, 이 사건 임대차계약이 원시적 불능에 해당함을 전제로 원고의 계약체결상 과실책임의 인정 여부, 손해배상의 범위 등에 대하여 다투는 취지이다. 그런데 앞에서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약이 원시적 불능이라고 본 원심의 판단에 잘못이 있어 파기하는 이상 원고의 계약체결상 과실책임에 관한 원심의 판단도 더 이상 유지될 수 없게 되었다.

3. 결론

그러므로 나머지 상고이유에 관한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로



: 2021-01-12

주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 이기택

 대법관 박정화

주 심 대법관 김선수

 대법관 이흥구