



명쾌한 수다

‘부당이득’이란 무엇인가요?

〈사건의 개요〉

A씨는 토지 소유권자인 B씨와 전체 토지 중 일부를 매수하는 내용의 매매계약을 체결하였습니다.

그러나 이 사건 토지의 면적은 법령상 분할허가가 제한되는 토지분할 제한면적에 해당하기 때문에, 이 사건 토지가 녹지지역·계획관리지역·생산관리지역 안에 소재하는 경우, 소유권이전등기를 할 수 없다는 사실이 드러났습니다.

쟁점

법령에 따라 토지분할에 행정관청의 분할허가를 받아야 하는 토지 중 일부를 특정하여 매매계약이 체결되었으나, 그 부분의 면적이 법령상 분할허가가 제한되는 토지분할 제한면적에 해당하여 분할이 불가능하다면, 부당이득의 법리에 따라 반환청구를 할 수 있는지 알아보겠습니다.

관련 법령

민법 제741조(부당이득의 내용)

법률상 원인 없이 타인의 재산 또는 노무로 인하여 이익을 얻고 이로 인하여 타인에게 손해를 가한 자는 그 이익을 반환하여야 한다.

‘부당이득’이란 법률상 원인 없이 타인의 재산 또는 노무로 인하여 얻은 이익을 말합니다.

이러한 부당이득이 있으면 ‘부당이득반환청구권’이라는 법정채권이 발생합니다.

부당이득 성립요건

① 타인의 재산 또는 노무에 의하여 이익을 얻었을 것, ② 그러한 이익을 얻음으로 인하여 타인에게 손해를 가했을 것, ③ 수익과 손실 사이에 인과관계가 있을 것, ④ 법률상 원인이 없을 것

대법원 판례(2017. 10. 12. 선고 2016다9643 판결)

(1) 쌍무계약에서 계약 체결 후 당사자 쌍방의 귀책사유 없이 채무의 이행이 불가능하게 된 경우, 이미 이행한 급부에 대하여 부당이득의 법리에 따라 반환청구할 수 있는지 여부(적극)에 대하여 판례는 『쌍무계약에서 계약 체결 후에 당사자 쌍방의 귀책사유 없이 채무의 이행이 불가능하게 된 경우 채무자는 급부의무를 면함과 더불어 반대급부도 청구하지 못하므로, 쌍방 급부가 없었던 경우에는 계약 관계는 소멸하고, 이미 이행한 급부는 법률상 원인 없는 급부가 되어 부당이득의 법리에 따라 반환청구할 수 있다』고 판시하였다.

(2) 계약 당시 이미 채무의 이행이 불가능한 경우, 채권자가 이행을 구하는 것이 허용되는

지 여부(원칙적 소극)에 대하여 관례는 『계약당시에 이미 채무의 이행이 불가능했다면 특별한 사정이 없는 한 채권자가 이행을 구하는 것은 허용되지 않고, 이미 이행한 급부는 법률상 원인 없는 급부가 되어 부당이득의 법리에 따라 반환청구할 수 있으며, 나아가 민법 제535조에서 정한 계약체결상의 과실책임을 추궁하는 등으로 권리를 구제받을 수 있다고 판시하였다.

관련 법령

민법 제535조(계약체결상의 과실)

① 목적이 불능한 계약을 체결할 때에 그 불능을 알았거나 알 수 있었을 자는 상대방이 그 계약의 유효를 믿었음으로 인하여 받은 손해를 배상하여야 한다. 그러나 그 배상액은 계약이 유효함으로 인하여 생길 이익액을 넘지 못한다.

② 전항의 규정은 상대방이 그 불능을 알았거나 알 수 있었을 경우에는 적용하지 아니한다.

대법원 판결

(1) 법령에 따라 토지분할에 행정관청의 분할허가를 받아야 하는 토지 중 일부를 특정하여 매매계약이 체결되었으나 그 부분의 면적이 법령상 분할허가가 제한되는 토지분할 제한면적에 해당하여 분할이 불가능한 경우, 매도인의 소유권이전등기의무는 이행이 불가능한 것인지 여부(원칙적 적극)에 대하여 관례는 『법령에 따라 토지분할에 행정관청의 분할허가를 받아야 하는 토지 중 일부를 특정하여 매매계약이 체결되었으나, 그 부분의 면적이 법령상 분할허가가 제한되는 토지분할 제한면적에 해당하여 분할이 불가능하다면, 매도인이 그 부분을 분할하여 소유권이전등기

절차를 이행할 수 없으므로, 특별한 사정이 없는 한 매도인의 소유권이전등기의무는 이행이 불가능하다고 보아야 한다』(대법원 2017. 10. 12. 선고 2016다9643 판결)라고 판시하였다.

(2) 채무의 이행불능은 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 볼 때 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말하는 것인지 여부에 대하여 관례는 『채무의 이행이 불능이라는 것은 단순히 절대적·물리적으로 불능인 경우가 아니고, 사회생활에 있어서의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 볼 때 채권자가 채무자의 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말하는 것이다』(대법원 1995. 2. 28. 선고 94다42020 판결)라고 판시하였다.

(3) 채무의 이행이 불가능하다는 것의 의미 및 채무를 이행하는 행위가 법률로 금지되어 그 행위의 실현이 법률상 불가능한 경우도 포함하는지 여부(적극)에 대하여 관례는 『계약당시에 이미 채무의 이행이 불가능했다면 특별한 사정이 없는 한 채권자가 이행을 구하는 것은 허용되지 않고, 민법 제535조에서 정한 계약체결상의 과실책임을 추궁하는 등으로 권리를 구제받을 수밖에 없다』(대법원 2017. 8. 29. 선고 2016다212524 판결)라고 판시하였다.

결론

즉 매도인과 매수인이 체결한 매매계약의 토지는 당사자 쌍방의 귀책사유 없이 채무의 이행이 불가능하게 되었으므로 법률상 원인 없는 급부가 되어 부당이득의 법리에 따라 반환청구할 수 있습니다.

(출처/명쾌한 판사와 함께하는 법원이야기)