

민법일반 4

사정변경의 원칙

- 사정변경의 원칙(계약 체결 당시에 예견하지 못한 사유로 계약의 기초인 객관적 사정이 현저하게 변경되어 이를 강제하는 것이 일방에게 명백하게 부당하게 된 경우 계약을 수정하거나 그것이 불가능한 경우 그 법률행위 해소

판례의 태도:

- I. 일시적 계약관계(매매)의 경우 과거에는 부정설의 입장인 반면 최근 판례에서는 “사정변경으로 인한 계약준수의 원칙의 예외로서 인정된다”고 하여 사정변경의 원칙의 인정을 전제로 한 판결이 있음
- -> 2004다31302판례

사실관계

- 사실관계: 이 사건 토지에 대한 개발제한구역 지정이 해제됨에 따라 원고가 건축 등이 가능한 토지로 알고 당시의 객관적인 시가보다 훨씬 비싼 가격에 이 사건 토지를 피고(지방자치단체)로부터 매수하였는데, 그 후 피고에 의하여 이 사건 토지가 공공공지로 지정되어 건축개발이 불가능해지고, 공공공지 개발계획에 따라 이 사건 토지가 수용될 상황이 되었다. 그런데 위 토지의 공개입찰에서 '매각 재산이 공부와 일일치하지 않거나 행정상의 제한이 있더라도 피고는 책임지지 않는다'고 공고하였다.

판례태도

- 판례의 태도: 이른바 사정변경으로 인한 계약 해제에는, 계약성립 당시 당사자가 예견할 수 없었던 현저한 사정의 변경이 발생하였고 그 현저한 사정의 변경이 해제권을 취득하는 당사자에게 책임 없는 사유로 생긴 것으로서, 계약내용대로의 구속력을 인정한다면 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생기는 경우에 계약준수원칙의 예외로서 인정되는 것이고, 여기에 서 말하려는 사정이란 함은 계약의 기초가 되었던 객관적인 사정으로서, 일방당사자의 주관 또는 개인적인 사정을 의미하는 것은 아니다.

- 또한, 계약의 성립에 기초가 되지 아니한 사정이 그 후 변경되어 일방당사자가 계약 당시 의도한 계약목적을 달성할 수 없게 됨으로써 손해를 입게 되었다 하더라도 특별한 사정이 없는 한 그 계약내용의 효력을 그대로 유지하는 것이 신의칙에 반한다고 볼 수도 없다

- 그러나 위 사안에서 건축가능여부는 원고가 매수하게 된 주관적 목적일 뿐 매매계약의 성립에 있어서 기초는 아니다. 따라서 해제할 만한 사정변경에 해당하지 않는다.
- (출처 : 대법원 2007.3.29. 선고 2004다31302 판결【매매대금】 [공2007.5.1.(273),601])

- II. 계속적 계약관계(계속적 보증계약)의 경우에 판례는 사정변경의 원칙을 이유로 해지권을 인정함
- **사정변경의 원칙의 효과:** 일단 계약의 수정, 수정이 불가능할 경우 해제권 또는 해지권

자기모순금지의 원칙(상위 개념으로 강행규정이 있음)

- ① 권리자의 권리행위가 선행하는 행위와 모순됨 ② 후행행위 대로 법률효과를 인정할 경우 상대방의 신뢰를 해치게 됨. 따라서 권리자의 후행행위의 효력을 제한함

- ****모순행위금지원칙의 적용을 부정한 판례
중 강행규정의 입법취지를 완전히 몰각시
키는 결과를 가져오는 경우**

- 피고가 토지매매 등 거래계약을 체결함에 있어서 관할관청의 허가를 받아야 하는 (구)국토이용관리법상의 규제지역에 속하는 토지를 원고로부터 대금 XXX원에 매수하였음에도 관할관청으로부터 토지거래허가를 받은 바 없이 위 임야에 관하여 증여를 원인으로 소유권이전등기를 경료하였다면, 매매계약은 확정적으로 무효로 되었고, 이에 터잡은 위 피고들 명의의 소유권이전등기 역시 원인이 없게 되어 무효이다.

- 그러나 강행법규인 국토이용관리법 제21조의3 제1항, 제7항을 위반하였을 경우에 있어서 위반한 자 스스로가 무효를 주장함이 신의성실의 원칙에 위배되는 권리의 행사라는 이유로서 이를 배척한다면 위에서 본 국토이용관리법의 입법취지를 완전히 몰각시키는 결과가 되므로, 거래당사자 사이의 약정내용과 취득목적대로 관할관청에 토지거래허가신청을 하였을 경우에 그 신청이 국토이용관리를 법소정의 허가기준에 적합하여 허가를 받을 수 있었으나 다른 급박한 사정으로 이러한 절차를 회피하였다고 볼만한 특단의 사정이 엿보이지 아니하는 한, 그러한 주장이 신의성실의 원칙에 반한다고 할 수 없다.

- 위 사안에서 금반언의 적용이 있을 경우 원피고 사이의 매매계약은 유효하게 됨
- (출처 : 대법원 1993.12.24. 선고 93다 44319,93다44326 판결【소유권이전등기말소,토지거래허가신청동의】 [공 1994.2.15.(962),505])