

CONTACT



변호사 임성우

T: 02.2191.3008
E: sean.lim@leeko.com

외국 변호사
Robert WÄCHTER

T: 02.6386.6241
E: robert.wachter@leeko.com



변호사 김새미

T: 02.772.5902
E: saemee.kim@leeko.com

코로나19 불가항력 사태로 인한 임차인의 계약해지를 인정한 법원 판결⁽¹⁾

1. 의의 - 코로나19 불가항력에 대한 한국 법원의 첫 판결

코로나 19 사태가 약 2년 전 시작되었을 당시만 하더라도 일부 국제중재 전문가들은 물류대란과 해외 여행의 금지로 인하여 불가항력에 관한 분쟁들이 물밀듯이 발생할 것이라고 예상했습니다. 그러나 그 예상과 달리 팬데믹으로 인한 경제적인 타격은 모든 사업에 동일하게 적용되지는 않아서 많은 사업들이 타격을 입었음에도 불구하고 어떤 사업은 오히려 성장하기도 하였습니다. 2년이 지난 지금도 여전히 코로나19의 여파로 인한 사투를 벌이고 있는 사업들이 많지만, 불가항력에 관한 법원 판결들이 나오는 데에는 생각보다 시간이 걸렸습니다.

코로나19 이전의 마지막 팬데믹이 100년 전에 발생하였던 것에 비추어보면, 팬데믹에 관련한 기존 판례의 법리들이 얼마나 오래되었는지 알 수 있습니다. 이런 점에서 많은 국제중재 실무자들은 각국 법원이 최근 2년간의 코로나 19 사태에 대하여 불가항력 법리를 어떻게 적용할지를 관심있게 지켜봐 왔습니다.

드디어 한국 법원에서도 최근에 이에 대한 판단을 내려 이러한 질문들에 대한 답변을 제시하였습니다.⁽²⁾ 서울중앙지방법원은 상업용 건물에 대한 임대차계약과 관련하여, 임차인은 불가항력 조항을 근거로 계약을 해지할 수 있다고 보았고, 나아가 불가항력 조항이 임대차계약상 없더라도 계약을 해지할 수 있다고 판단하였습니다.

2. 배경 - 코로나19로 인한 임차인의 매출 급감

원고는 악세사리 판매업자이고, 피고는 서울에 소재하는 건물들을 관리하는 업체입니다. 원고와 피고는 임대차 대상이 된 점포에 관하여 임대차 기간을 2019년 6월에서 2022년 5월까지 3년으로 하는 내용의 임대차계약을 체결하였습니다(이하 **본건 임대차계약**). 해당 점포는 서울의 중심인 명동에 위치하고 있습니다. 명동은 팬데믹 이전 만해도 외국인 관광객들에게 쇼핑으로 널리 알려진 곳이었지만, 지난 2년간의 팬데믹으로 인하여 명동의 많은 상점들은 폐업을 하였고, 대다수의 건물들은 아직도 공실인 상황입니다.

원고는 코로나 19 사태와 그에 따른 정부 조치로 인하여 매출이 90% 이상 감소하였다는 점을 증거를 통하여 입증하였습니다. 원고는 2020년 3월부터 월 임차료를 지급하지 못하였고, 2020년 5월 폐업을 하기에 이르렀습니다. 그 후 2020년 6월 초, 원고는 피고에게 코로나19라는 불가항력적인 사유로 임대차계약을 해지한다고 통지하였습니다. 임대차계약의 불가항력 조항은 '전염병'이나 '팬데믹'을 특별히 언급하고 있지는 않고, 다음과 같이 개괄적으로만 규정하고 있습니다.

■ 제13조 (계약해제 및 해지)

- (4) 당사자 중 일방이 법령의 개폐, 도시계획, 화재, 홍수, 폭동 등 불가항력적인 사유로 90일 이상 영업을 계속할 수 없을 경우, 상대방에 대해 30일 전에 서면통지를 한 후 본 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

피고는 위 불가항력 조항 상 기재된 대표적인 사례들이 '화재, 홍수, 폭동'이라는 점을 고려할 때, 코로나19 사태에는 불가항력 조항이 적용된다고 볼 수 없으며, 이는 임차인이 건물을 사용하여 실제 영업을 할 수 없는 상황에만 적용된다고 주장하였습니다. 또한 피고는 코로나 19가 그러한 상황들과 본질적으로 다르다고 주장하면서, 코로나 19로 인하여 임차인이 임차한 목적물을 당초 목적한 용도대로 사용하는 데에 지장이 있었던 것은 아니고, 단지 임차인의 영업이 어려워졌을 뿐이라고 하였습니다. 원고와 피고는 결국 의견을 좁히지 못하였고, 원고는 2020년 10월 (i) 계약상 불가항력 조항 또는 (ii) 사정변경의 원칙에 근거하여 본건 임대차계약이 해지되었다는 점에 대한 확인을 법원에 청구하였습니다.

3. 법원의 판결 - 코로나 19 사태는 불가항력적인 사유에 해당, 아니더라도 사정변경의 원칙 적용

서울중앙지방법원은 본건 임대차계약을 해지할 권리가 있다는 원고의 주장에 손을 들어주면서 그 근거로 계약상 불가항력 조항을 언급하였습니다. 해당 조항은 불가항력적인 사유로서 '팬데믹' 또는 '전염병'을 직접적으로 명시하고 있지는 않으나, 그 중요한 요건으로 '영업을 계속 할 수 없는 경우'를 언급하고 있습니다. 법원은 원고에 대한 영업폐쇄 조치가 내려진 것은 아닌 상황임에도 불구하고, 원고에게 유리하게 위 불가항력 조항을 넓게 해석하였습니다. 법원은 코로나 19 사태 및 그와 관련된 정부조치들의 연장선으로 인하여 매출이 90% 감소한 것은 위 제13조 제4항에 따른 불가항력적인 사유에 해당한다고 보았습니다. 특히 법원은 이 과정에서 (i) 원고의 매출 대부분이 외국인 관광객을 통한 매출이었다는 점, (ii) 원고가 90%의 매출 감소에도 불구하고 매장을 유지할 경우, 지속적인 손해가 불가피하였다는 점, (iii) 그 어느 당사자도 코로나 19의 발생이나 정부 조치의 지속적인 연장에 대하여 예상하지 못하였다는 점과 (iv) 이것이 어느 당사자의 책임이라고 볼 수 없다는 점을 중점적으로 고려하였습니다.

나아가, 법원은 임대차계약에 불가항력 조항이 없는 경우이라도 원고는 사정변경의 원칙에 따라 계약을 해지할 권리를 갖는다고 판단하였습니다. 사정변경의 원칙에 따른 계약의 해지는 계약준수의 원칙(pacta sunt servanda)⁽³⁾의 예외로 이해되고 있습니다. 한국 법원은 이러한 예외를 매우 엄격하게 제한적으로만 인정해 왔습니다. 법원은 사정변경의 원칙이 인정된 과거 판례들을 인용하면서, 사정변경의 원칙은 (i) 계약 성립의 기초가 된 객관적 사정이 현저히 변경되고,⁽⁴⁾ (ii) 당사자가 이를 예견하지 않았고, (iii) 계약의 성립 당시 그러한 변경을 예견할 수도 없었으며, (iv) 그 변경이 계약을 해지하고자 하는 당사자에게 책임 없는 사유로 생긴 것으로서, (v) 당초의 계약 내용대로의 구속력을 인정한다면 공평의 원칙에 현저히 반하는 부당한 결과가 생기거나 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생기는 경우에만 적용된다고 하였습니다.⁽⁵⁾ 그러면서 법원은 이 사건에서 이러한 요건들이 모두 충족되었고, 본건 임대차계약 내용대로의 구속력을 인정한다면 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생길 것으로 판단하였습니다.

위 법원의 판결에 대하여 피고는 항소하지 않았습니다.

4. 해설 - 다른 사실관계들에도 법원이 계약해지를 인정할지 관심있게 지켜보아야

이번 판결은 한국 법원이 코로나 19에 따른 조치로 인한 경제적인 타격이 불가항력과 사정변경 원칙의 범위에 모두 포함된다고 판단한 최초의 판례로 이해됩니다. 특히 한국 법원이 그동안 사정변경의 원칙에 따른 계약해지를 매우 제한적인 상황에서만 인정해 왔다는 점을 고려할 때, 이번 판결이 가지는 의미가 크다고 생각합니다.

불가항력의 의미에 관하여 국내법에서 직접적으로 명문으로 정의하고 있지는 않습니다. 따라서 불가항력에 관련한 법리는 한국 법원이 계약상 불가항력 조항의 의미를 어떻게 해석하느냐에 따라 달라졌다고 볼 수 있을 것입니다. 대다수의 법원 판례들은 (i) 불가항력의 원인이 당사자들의 지배영역 밖에 있어야 하고, (ii) 모든 합리적인 조치를 취하였음에도 불구하고 그러한 상황을 예상하거나 방지하는 것이 불가능하였을 것⁽⁶⁾이라는 두 가지 요건을 제시하고 있습니다. 법원은

이러한 요건을 적용하여 선박이 예견하지 못하였던 수중에 있는 물체와 충돌한 사건,⁽⁷⁾ 기록적인 강우량,⁽⁸⁾ 특정 국가에 대한 정부의 여행금지조치⁽⁹⁾에 대하여 위 두 요건이 충족되었다고 판단하고 불가항력적인 사유에 해당한다고 판단한 바 있습니다. 반면에 한국 법원은 단순한 이행의 어려움 또는 이행에 있어서의 추가적인 경제적 부담 등은 불가항력적인 사유에 해당되지 않는다고 보고 있는바, 일반적으로 법원의 판단기준은 굉장히 높은 것으로 이해되고 있습니다.

나아가 사정변경의 원칙에 따른 계약해지에 관하여는 법원이 더욱 엄격한 입장을 취하고 있습니다. 사정변경의 원칙을 이론상 인정하는 판례들은 많으나, 실제로 이를 적용하여 계약의 해지를 인정한 사례는 많지 않았고, 그마저도 대부분 계속적 보증계약의 해지에 관한 사안들이었습니다. 대법원은 2020년에 와서야 사정변경의 원칙을 적용하여 임대차계약의 해지를 인정한 최초의 판결을 내린 바 있습니다.⁽¹⁰⁾

이번 판결의 내용에 비추어 볼 때 앞으로도 불가항력과 사정변경 원칙의 좁은 문을 두드리는 소송들이 많아질 것으로 보입니다. 코로나 19 사태가 발생한지 3년이 되어가는 이 시점에서 기업들은 한국 법원이 다른 사실관계에서 위 원칙들을 어떻게 적용할지 여부를 관심있게 살펴보아야 하겠습니다.

(1) 본 내용은 2021. 12. 17. Lexology에 'Court allows lessee to terminate commercial lease as COVID-10 force majeure' 라는 제목으로 게재되었습니다(기고자: Robert Wachter, 김새미 변호사).

(2) 서울중앙지방법원 2021. 5. 25. 선고 2020가단5261441 판결

(3) 이는 법의기본원칙 중 하나로서, 라틴어로 "계약은 준수되어야 한다" 의미입니다.

(4) 여기서 말하는 사정이라 함은 계약의 기초가 되었던 객관적인 사정으로서, 일방 당사자의 주관적 또는 개인적인 사정을 의미하는 것은 아닙니다(대법원 2013. 9. 26. 2013다26746 판결).

(5) 대법원 2007. 3. 29. 선고 2004다31302 판결, 대법원 2013. 9. 26. 선고 2012다13637 판결

(6) 대법원 2008. 7. 10. 선고 2008다15940, 15957 판결, 대법원 2007. 8. 23. 2005다59475, 59482, 59499 판결

(7) 대법원 2004. 7. 8. 선고 2004다8494 판결

(8) 대법원 2003. 10. 23. 선고 2001다48057 판결

(9) 서울중앙지방법원 2018. 7. 6. 2017가합545837. 리비아에 대한 정부의 여행금지 조치에 관련한 사안입니다.

(10) 대법원 2020. 12. 10. 선고 2020다254846 판결. 이 판결에서는 임차인이 주택건설사업을 위한 건본주택 건설을 목적으로 토지에 관한 임대차계약을 체결하면서 임대차계약서에 특약사항으로 위 목적을 명시하였습니다. 지방자치단체장으로부터 가설건축물 축조신고 반려통보 등을 받고 위 토지에 건본주택을 건축할 수 없게 되자, 임차인은 사정변경을 이유로 계약해지를 주장하였고, 법원은 임차인의 손을 들어주었습니다.



HAPPY NEW YEAR

Season's Greetings and Best Wishes for the New Year

▶ Click to play



이 뉴스레터의 내용에 관해 궁금한 사항이 있으시면 [상단 연락처로 연락](#) 주시기 바랍니다.

이 뉴스레터는 일반적인 정보 제공만을 목적으로 발행된 것으로서, 법무법인(유) 광장의 공식적인 견해나 법률의견이 아님을 알려드립니다. 법무법인(유) 광장에서 발송하는 뉴스레터를 원하지 않으시면 [수신거부](#)를 클릭해 주십시오.

Lee & KO 법무법인(유) 광장

[뉴스레터 더 보기](#)

[COVID-19 자료실](#)

서울 중구 남대문로 63 한진빌딩(우 04532) | Tel: 02-772-4000 | Fax: 02-772-4001/2 | www.leeko.com