

코로나 19 확산과 계약상 급부의무의 이행문제

김성우
제주대학교 법학전문대학원 법학과
e-mail: lawksw@jejunu.ac.kr

Matters of Performance of Contractual Obligations during COVID-19

Sung-Wook Kim
Dept. of Law, Jeju National University Law School

요 약

상가임대차계약상의 임차인은 임차목적물의 사용대가를 금전으로 지급해야 하는 급부의무를 부담하고 있는데, 이러한 급부의무(금전채무)는 성실상 이행불능의 상황은 발생할 수 없고, 무과실의 항변이 부정되므로 이행지체를 이유로 하여 손해배상책임을 부담하게 된다. 다만 급부의무(금전채무)의 불이행이 불가항력적 사유로 인한 것이라면 면책의 가능성을 검토될 수 있다. 또한 상가임차인의 급부의무(금전채무)의 불이행이 불가항력적 사유로 인한 것으로 평가되지 못하더라도 사정변경에 해당하는 경우에는 차임감액청구 또는 계약해지권의 행사가 가능할 수 있다. 그러므로 코로나 19가 불가항력적 사유로 인정되는지, 아니면 사정변경에 해당되는지의 여부에 따라 급부의무를 부담하는 자에게 면책, 차임감액청구, 해지권 등이 인정될 수 있지만, 이러한 구제방안이 적용되기 위해서는 코로나 19로 인한 정부의 집합금지 명령과 코로나 19로 인한 임차인의 매출감소의 관계를 합리적 시각에서 파악하는 것이 중요하다. 그러므로 코로나 19의 확산으로 인한 정부의 집합금지명령의 구체적 내용을 살펴보고, 코로나 19가 금전채무를 부담하고 있는 임차인에게 불가항력적 사유로 인정될 수 있는지, 코로나 19를 원인으로 한 차임감액청구권과 계약해지권을 인정하는 개정 및 신설 규정을 어떠한 시각에서 합리적으로 해석하는 것이 타당한지 등을 중심으로 검토하였다.

1. 서 론

2019. 12. 31. 중국 후베이성 우한시에서 공식적으로 처음 보고된 코로나 19는 빠른 속도로 세계 전역으로 확산되기 시작하였고, 2020. 3. 11. 세계보건기구(WHO)는 팬데믹(pandemic)을 선언하였다.[1] 이러한 전 세계적 팬데믹 상황으로 인하여 국내외의 대부분의 경제 및 산업 활동은 직간접적으로 영향을 받게 되었다. 우리나라의 경우에는 코로나 19의 강한 전파력과 변이 가능성, 치료효과가 확증된 치료제가 신속하게 조달되지 못함에 따라 정부 등의 집합금지명령이 단계별로 시행되기도 하였다. 우리나라 정부 등의 집합금지명령의 단계별 시행으로 인하여 일부 자영업자들의 영업매출은 상당한 영향을 받게 되었으며, 그로 인한 급무의무(차임지급의무)의 이행 가능성도 현저하게 낮아지게 되었다. 이렇게 코로나 19로 인하여 상가건물의 영업매출이 급감하게 됨에 따라 상가임차인의 급부의무의 지체에 대한 면책 가능성, 차임청구권의 인정 및 계약해지의 가능성 여부에 대하여 다양한 논의가 진행되었다. 이하에서는 코로나 19의 확산으로 인한 정부의 집합금지명령의 구체적 내용을 살펴보고, 코로나 19가 금전체무를 부담하고 있는 임차인에게 불가항력적 사유로 인정될 수 있는지, 코로나 19를 원인으로 한 차임감액청구권과 계약해지권을 인정하는 개정 및 신설규정을 어떠한 시각에서 합리적으로 해석하는 것이 타당한지 등을 중심으로 검토하고자 한다.

2. 코로나 19 팬데믹 상황에서

집합금지명령의 구체적 내용

1. 코로나 19 확산방지를 목적으로 한 정부의 방역수칙

코로나 19 확산을 방지하기 위한 정부의 방역수칙을 단계별로 살펴보면 다음과 같다. 제1단계는 지속적 억제상태 유지 단계로서 방역수칙을 준수하는 것을 조건으로 하여 모임의 인원 수의 제한은 없고, 예방접종 완료자는 모임 제한 인원에 포함되지 않는다. 제2단계는 지역 유행단계로서 8명까지 모임이 가능하지만 9인 이상 사적 모임은 금지되며, 예방접종 완료자는 모임 제한 인원에 포함되지 않는다. 제3단계는 권역 유행단계로서 4명까지 모임이 가능하지만 5인 이상 사적모임은 금지되며, 예방접종 완료자는 모임 제한 인원에 포함되지 않는다. 제4단계는 대유행단계로서 18시 이후에는 2명까지 모임이 가능하지만 3인 이상 사적 모임은 금지되며, 18시 이전에는 4인까지 모임이 가능하지만 예방접종 완료자는 모임 제한 인원에 포함되지 않는다.

2. 집합금지명령의 구체적 사례

「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제49조 제1항 제2호에 따라, 질병관리청장, 시 도지사 또는 시장 군수 구청장, 보건복지부장관은 감염병 예방 목적으로, 흥행, 집회, 제례 또는 그 밖의 여러 사람의 집합을 제한하거나 금지하는 조치를 할 수 있으며, 이러한 조치를 위반하는 자는 300만 원 이하의 벌금에 처해진다(동법 제80조 제7호). 또한 조치 위반으로 감염병을 확산시키거나 확산 위험성을 증대시킨 경우에 이로 인하여 발생한 기타 비용 등에 대하여 손해배상이 청구될 수 있다(동법 제72조의 2)

한편, 집합금지명령은 질병관리청장 및 각 지방자치단체장 등이 발할 수 있도록 되어 있기 때문에, 2020년 1월 국내에서 코로나 19 감염확진자가 처음 발생한 이래로, 전국의 지방자치단체별로 각 지역의 코로나 19 상황에 따라 다양한 형태의 집합금지명령이 있었다. 예를 들어 제주특별자치도는 2021년 7월 14일 오후 도내 유홍시설 집합금지 행정명령을 발동하였는데, 그 대상은 도내 유홍주점 776곳, 단란주점 579곳, 클럽 1곳 등 총 1356곳이다. 또한 제주시는 2020년 8월 28일자로 제주시 소재 농어촌민박사업장에 대해 10인 이상 모이는 모임이나 행사 등의 개최를 금지하는 “집합금지명령”을 긴급 발동하였다. 이러한 집합금지명령의 발령 형태들을 살펴보면, 집합금지명령의 명칭 및 형식은 집합금지명령, 긴급행정명령, 긴급행정명령 공고, 행정명령 등 다양하게 발해졌으며, 집합금지명령 발령의 근거 및 위반시 제재와 불복절차 등을 명시한 경우도 있고 명시하지 않은 채 발령한 경우도 있었다.

3. 코로나 19로 인한 계약상 급부의무의 불이행에 대한 규율방안

1. 면책사유로서 불가항력

우리 민법은 계약당사자의 다양한 의무의 불이행에 대하여 귀책사유를 전제로 손해배상책임을 귀속시키고 있지만(제390조), 불가항력적 사유가 존재하는 경우에는 면책될 수 있으며, 전세권과 질권에 관한 규정에서 불가항력이라는 용어를 명시적으로 사용하고 있다. 일반적으로 불가항력이란 필요하다고 인정되는 주의나 예방방법으로써는 도저히 막을 수 없는 외부적 사건으로서,[2] 개인이 지배하거나 통제할 수 없는 영역에 있는 사유를 전제로 한다. 즉 채무자가 최선의 주의를 다하더라도 예견할 수 없었고, 또한 회피하거나 극복할 수 없었던 외부, 즉 채무자의 지배영역 밖에서 발생한 사건으로서,[3] 전쟁, 천재지변 등은 대표적인 불가항력적 사유에 해

당한다.[4] 불가항력적 상황에서 채무자에게 급부의무의 불이행에 대한 책임을 전적으로 부과하는 것은, 누구에게도 의무의 객관적 이행이 사실상 불가능한 상황에서 이를 강요하는 것으로써 정의의 관념에 반하는 과도한 책임추궁으로 평가될 수 있다. 또한 경제공황 기타의 비상사태가 전국 또는 특정한 전 지역에 걸쳐서 공통적으로 미치게 됨으로써 전체 경제상황이 극심하게 변동하는 경우에 그러한 경제상황의 극변과 직접적인 관련이 있는 법률관계를 형성한 의무자에게 전적으로 이행책임을 묻는 것도 정의의 관념에 부합되지 않는다.

2. 급부의무가 금전채무인 경우에 불가항력으로 인한 지체책임의 면제

불가항력은 무과실 책임에 대한 면책사유로 작용하므로, 현재의 코로나 상황이 불가항력적 사유에 해당한다면 상가임차인과 같은 금전채무자는 차임지급의무를 지체하더라도 책임을 면할 수 있다는 주장이 가능할 수 있다. 또한 불가항력은 당사자들이 계약 당시 예상할 수 없었던 외부적 요인으로 인하여 본래 계약상의 의무이행에 변동을 초래한다는 점에서 사정변경의 원칙과 유사하지만, 불가항력은 계약상 급부의무의 이행불능에 대한 면책사유로 논의되는데 반해, 사정변경의 원칙은 급부의무의 이행 자체는 가능하지만 그 이행이 현저히 곤란한 경우에 계약의 효력 존속과 관련하여 논의된다는 점에서 논의의 평면이 다르다.[5] 또한 불가항력은 이행불능이 발생한 경우에 면책사유로 인정되고, 민법 제397조 제2항에 근거하여 이행지체 책임을 면할 수 있는 사유로 인정될 여지도 있다. 그러나 사정변경은 이행의 가능성은 전제로 하여 당사자의 계약 변경 또는 불공평성을 해소하기 위한 해지청구권을 부여하는 것에 있다는 점에서 차이가 있다.

그런데 최근까지의 코로나 상황 및 정부의 단계별 방역조치의 내용을 참고하면, 특정한 업종을 대상으로 일정기간동안 전면적인 출입제한을 전제로 하는 집합금지명령이 발령된 것이 아닌 한, 유사한 법률관계를 형성하고 있는 의무자들의 급부의무의 이행이 회피불가능하고 극복불가능한 것으로 단정할 수 있는지에 대해서는 약간의 의문이 있다. 왜냐하면 대부분의 상가건물의 경우에는 종래와 동일한 영업시간에서의 매출액과 코로나 이후의 감축된 영업시간에서의 매출액이 크게 차이가 없는 가게도 적지 않기 때문이다. 그러므로 최근의 코로나 상황에서는 특별한 사정이 없는 한 임차인의 반대급부가 금전인 이상 원칙적으로 민법 제397조 제2항에 따라 규율되어야 한다. 즉 최근의 코로나 상황에서는 대부분의 임차인의 급부의무에 대한 이행가능성이 외부적 상황에 의하여 직접적으로 영향을 받아서 회피불가능하고 극복불가능하다

고 단정할 수 있는지에 대해서는 신중한 접근이 필요하다. 또한 불가항력적 사유의 존재는 이를 주장하는 당사자에게 그 증명책임이 있다(대법원 1988. 11. 8. 선고 86다카775 판결). 그런데 최근까지의 코로나 상황을 고려다면, 금전채무자가 이행지체에 대한 불가항력을 증명을 하는 것은 용이하지 않을 것으로 보인다.

2. 사정변경을 이유로 하는 해지권 주장

최근 코로나 19로 인하여 매출이 급감한 상가 임차인이 폐업한 경우, 잔존하는 임대차기간 동안의 차임을 지급하지 않도록 하기 위하여 임대차계약을 해지할 수 있도록 하는 법안이 국회에 제출되었고, 이에 따라 2022. 01. 04. 상가건물임대차보호법 제11조의2(폐업으로 인한 임차인의 해지권)가 신설되었다. 전술한 신설규정의 입법배경을 살펴보면, 코로나 19의 여파로 소비자출이 위축되고 상가 임차인의 매출과 소득이 급감하는 등 영업유지가 사실상 불가능한 경우가 많게 되었다. 이러한 이유에서 임차인이 폐업하더라도 특별한 사정이 없는 한 임대차 계약의 효력은 유지되므로 종래의 차임채무를 면하게 하기 위해서는 계약해지권에 관한 법적 근거가 필요하다는 이유에서 신설되었다. 이번에 신설된 규정의 내용을 살펴보면, 임차인은 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제49조제1항제2호에 따른 집합 제한 또는 금지 조치를 총 3개월 이상 받음으로써 발생한 경제사정의 중대한 변동으로 폐업한 경우에는 임대차계약을 해지할 수 있으며(제1항), 전술한 해지는 임대인이 계약해지의 통고를 받은 날부터 3개월이 지나면 효력이 발생하는 것으로 규정하고 있다(제2항).

이번 신설규정에서는 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제49조제1항제2호에 따른 집합금지조치의 경우 뿐만 아니라 집합제한조치를 총 3개월 이상 받음으로써 발생한 경제사정의 중대한 변동으로 폐업한 경우에도 해지를 허용하고 있다. 그런데 후자의 경우에는 집합금지조치에 준하는 매출급감이 발생한 경우에 한하여 해지권을 허용하는 것이 타당할 것으로 보인다. 왜냐하면 계약관계의 종료를 일방적 의사표시에 의하여 전면적으로 변경하기 위해서는 최후의 권리행사수단으로서 인정될 수 있는 현저한 사유의 발생이 유사성을 가져야 할 것으로 보이기 때문이다. 물론 코로나 19의 확산으로 인한 매출급감을 이유로 폐업신고를 하였더라도, 개별 임차인의 매출급감의 결과에만 초점을 두어서 계약해지권을 용이하게 허용해 주는 것에 대하여 약간의 의문을 제기할 여지는 있다. 더욱이 동일한 지역의 동일업종의 가게들의 매출액이 코로나로 인하여 동일하게 영향을 받는 것이 아니라, 매출액의 차이가 적지 않게 발생하고 있는 경우라고 한다면 더욱 개별임차인의 매출급감과 경제사정의 중대한 변동으로

인한 폐업사이에 인과관계를 인정하는 것에 신중을 기할 필요가 있다는 주장도 가능하다. 그런데 최근에 발생한 예측 불가능하였던 코로나 19와 같은 감염병의 경우라면 특별한 사정이 없는 한 적극적으로 해지의 가능성을 허용해주는 것도 불합리적으로 보이지 않는다. 다만 최근의 코로나의 확산 속도, 정부 등의 일방적이며 장기간에 걸친 집합금지명령의 시행, 지속적인 언론보도 등을 종합적으로 고려한다면, 해지권이 인정되는 경우에 해당된다면 해지통고의 효력은 3개월보다는 단축시키는 방안도 검토의 여지는 있다.

3. 제주지역의 상가입대차 사례와 차임감액청구

코로나 19가 전 세계적으로 확산된 후에 2020. 9. 29. 개정된 우리나라의 상가입물임대차보호법 제11조는, “「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 제1급 감염병 등에 의한 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우에는 당사자는 장래의 차임 또는 보증금에 대하여 증감을 청구할 수 있다.”라고 변경하였다. 전술한 규정을 근거로 상가입차인은 상가입대인에 대하여 차임감액청구권을 행사할 수 있다는 주장도 일용 타당성이 있다.[6]

한편, 코로나 확산이 심각한 수준에 있었던 제주지역의 임대차 사례를 통하여 코로나 19의 확산이 급부의무의 이행에 직접적인 영향을 미친 것으로 볼 수 있는지, 이행지체의 문제를 어떠한 방식으로 접근하는 것이 타당한지에 대하여 살펴보면 다음과 같다. 제주지역의 경우 동일지역에서 동일한 음식을 판매하는 상가의 경우에 전면적인 출입제한조치를 하지 않는 한 임차인의 영업능력과 품질, 평판 등에 의하여 매출 및 차임의 지급능력에 상당한 차이가 있는 것으로 보인다. 또한 코로나 19가 전 세계적으로 확산되자 대한민국 법무부 장관은 2020. 2. 3. 모든 국가 국민에 대하여 제주특별자치도 설치 및 국제 자유도시 조성을 위한 특별법의 특례에 따른 제주도 무사증 입국을 일시 정지하는 고시를 하고 2020. 2. 4.부터 시행하였고(법무부 고시 제2020-26호 제주 무사증입국불허 조치), 2020. 4. 1.부터는 해외에서 입국하는 모든 사람에 대해 2주간 의무적으로 격리하는 조치를 시행하였다. 그런데 전술한 조치가 시행되었던 코로나 확산상황에서도 제주지역의 외국인 대상 전용카지노 중에서는 영업매출이 감소한 영업장도 존재하지만, 동일한 조건에서 종래에 비하여 매출변화에 차이가 없는 사업장도 존재하고 있는 것으로 보인다. 이렇게 동일지역의 동일업종이라고 하더라도 영업능력 등에 따라 매출 내역에 차이가 없는 사업장도 존재하고 있다는 점을 고려한다면, 특별한 사정이 없는 한 대부분의 상가영업에 있어서는 현재의 코로나 상황이 극심한 경제사정의 변동에 해당하여 의무의 이행지체가 회피불가능하고 극복불가능한 것으로 단

정할 수는 없을 것으로 보인다. 다만 상가입물임대차보호법 제11조 및 제11조의2의 개정배경에 코로나 19가 직접적인 영향을 미쳤다는 점은 부인할 수 없는 사실이므로, 임차인의 차임감액청구가 인정될 가능성성이 상당부분 높아진 것은 분명하다. 그러나 개별임차인의 매출급감이라는 결과가 발생하였다는 사정만으로 바로 차임감액청구를 획일적으로 인정하는 것에는 신중하게 접근할 필요가 있다는 주장도 일정부분 설득력이 있는 것으로 보인다.

4. 결 론

코로나 19와 유사한 감염병이 전세계적으로 확산되는 상황은 언제든지 발생할 수 있다. 이러한 경우에 임대차 계약의 당사자인 임차인의 급부의무(금전채무)는 성실상 이행불능의 상황은 발생할 수 없고, 무과실의 항변이 부정되므로 이행지체를 이유로 하여 손해배상책임을 부담하게 된다. 다만 급부의무(금전채무)의 불이행이 불가항력적 사유로 인한 것이라면 면책의 가능성은 있다. 또한 상가입차인의 급부의무(금전채무)의 불이행이 불가항력적 사유로 인한 것으로 평가되지 못하더라도 사정변경에 해당하는 경우에는 차임감액청구 또는 계약해지권의 행사가 가능할 수 있다. 그러므로 임대차 계약에서 발생할 수 있는 분쟁을 합리적으로 해결하기 위해서는 이행불능의 상황이 어떠한 연유에서 발생하였는지를 면밀하게 검토하는 것이 선행되어야 할 것이다.

참고문헌

- [1] 이재희, “집합금지명령의 법적 근거의 문제점에 대한 고찰”, 세계헌법연구 27권3호, 세계헌법학회 한국학회, P.96, 2021년.
- [2] 한국사법행정학회 편, 「주석 민법: 채권총칙(2)」, 한국사법행정학회, P.34, 2013년.
- [3] 양창수, 김재형, 「민법 I (계약법)」, 박영사, P.413, 2015년
- [4] 조인영, “불가항력(Force majeure)의 의미와 효과 – COVID-19 사태와 계약관계에 있어서의 불가항력 사유에 관한 고찰 – ”, 법조 제69권 제4호, 법조협회, PP169-175, 2020S년.
- [5] 박영복, “계약상 이행책임의 제한–유럽계약법 공통참조기 (CFR) 안을 중심으로–”, 외법논집(제34권 제1호), 한국외국어대학교 법학연구소, PP1-4, 2010년.
- [6] 김진우, “코로나19 사태와 상가입대차 관련 법률문제”, 일감부동산법학, 건국대학교 법학연구소, PP. 27, 2020년.