

코로나19 유행으로 매출 90% 이상 감소 - 사정변경 원칙 적용 임대차계약의 해지 인정

서울중앙지법 2020가단5261441 판결



1. 사안의 개요

(1) 명동 액세서리 상가 임대차계약 관계, 코로나19 유행으로 매출 90% 이상 감소

(2) 임차인 주장 - 사정변경으로 인한 임대차계약 해지 주장

(3) 임대차계약 조항 임대차계약서 제13조 4항 "당사자 중 일방이 법령의 개폐, 도시계획, 화재, 홍수, 폭동 등 불가항력적인 사유로 90일 영업을 계속할 수 없을 경우, 상대방에 대해 30일 전에 서면통지를 한 후 본 계약을 해제 또는 해지할 수 있다"

(4) 임대인 주장 - 코로나 19로 인한 관광객 급감은 계약서의 해지사유 화재, 홍수, 폭
동 등 불가항력 사유에 해당하지 않음, 계약해지 불가

2. 판결요지

사정변경 원칙을 적용, 상가 임차인이 임대인을 상대로 임대차 계약을 해지할 수 있다.

사정변경을 이유로 한 계약해제 또는 계약해지는 물론 민법 제628조 또는 상가건물임대
차보호법 제11조에서 규정하고 있는 차임증감청구권은 민법의 일반원칙인 계약준수 원
칙에서 벗어나 계약의 내용을 바꿀 수 있도록 해 주는 것이다. 이는 구체적 타당성을 위
해 법적 안정성을 일부 훼손하는 것이므로, 그 해석과 적용을 엄격하게 할 필요가 있다.

따라서 사정변경을 이유로 한 계약해제·해지 또는 차임증감청구권은 △계약 성립의 기초
가 된 객관적 사정이 현저히 변경되고 △당사자가 계약의 성립 당시 이를 예견하지 않았
고 예견할 수도 없었으며 △그 사정변경이 계약의 구속력에서 벗어나고자 하는 당사자에
게 책임 없는 사유로 생긴 것으로서 △당초의 계약 내용대로의 구속력을 인정한다면 공

평의 원칙에 현저히 반하는 부당한 결과가 생기거나 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생기는 경우에, 비로소 계약준수 원칙의 예외로서 인정된다.

코로나19가 발생되고 장기적으로 지속하며 매출이 90% 이상 감소될 것이라는 사정은 원고(A사)와 피고(B사)는 물론 어느 누구도 예상할 수 없었고, 그와 같은 현저한 사정변경의 발생과 관련해 원고(A사)에게 어떠한 책임 있는 사유가 있다고 할 수도 없다.

코로나19 사태로 외국인 관광객의 입국이 제한되면서 점포의 매출이 90% 이상 감소한 것은 임대차계약 제13조 4항에서 정한 "불가항력적인 사유로 90일 이상 자신의 영업을 계속할 수 없을 경우"에 해당한다.

설령 이러한 계약해지 조항이 없다고 하더라도 그러한 사정은 계약 성립 당시 당사자가 예견할 수 없었던 현저한 사정의 변경이 발생했고 그러한 사정의 변경이 해지권을 취득하는 당사자에게 책임 없는 사유로 생긴 것으로서 계약 내용대로의 구속력을 인정한다면 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생기는 경우로서 사정변경의 원칙에 따라 계약을 해지할 수 있는 경우에 해당한다.

계약분쟁, 상가임대차보호법, 독점권, 권리금, 계약분쟁, 손해배상, 영업금지, 민사소송

T. 02-591-0657 E. kkh@kasanlaw.com H. www.kasanlaw.com