

## 코로나19 바이러스가 부동산 임대 계약에 미친 영향 —코로나19 바이러스의 법률적 성질로 인한 논쟁 및 시사점

호팅팅(HU TINGTING)\*

### 目 次

- |                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| I. 서론                | IV. 코로나19 바이러스가 각종 부동산 |
| II. 코로나19 바이러스의 법률적  | 임대 계약에 미치는 영향          |
| 성질에 대한 논쟁            | V. 결어                  |
| III. 코로나19 바이러스의 법률적 |                        |
| 성질에 대한 고찰            |                        |

### I. 서론

중국의 코로나19 바이러스 발생과 유행은 중국 국민들의 정상적인 사회생활과 생산 질서에 지대한 영향을 미쳤다. 중국 전역에서 힘을 모아 노력한 결과 눈에 띄는 성과를 거두었지만, 코로나19 바이러스가 사회 및 경제생활에 미친 결과가 점차 나타나고 있다. 감염 또는 격리로 인해 계약 이행이 불가능하거나 이행이 연기됨으로 인해 발생하는 책임 문제, 예를 들어 코로나19 바이러스로 인한 제품 가격 급상승과 같은 문제를 계약

■ 투고일자 : 2020년 3월 12일, 심사일자 : 2020년 5월 17일, 게재확정일자 : 2020년 5월 20일.

\* 고려대학교 일반대학원 법학과 박사과정.

변경을 통해 해결할 수는 없는지, 코로나19 바이러스로 인해 매출이 하락하여 대외 지급상에 발생한 어려움을 해결해 줄 수 없는지 등의 문제에 대해 2020년 1월 30일 광저우시 부동산 임대 협회(廣州市房地產租賃協會)가 발표한 <시 전체 임대 사업자(집주인)의 임대료 감면 제안서(致全市業主(房東)的減租倡議書)>가 큰 파장을 불러일으켰다. 이 제안서는 임대 사업자가 향후 수개월간 임대료를 감면해 줄 것을 호소했다. 그중 2월 한 달간 임대료를 감면하고 3월1일부터 4월30까지 두 달간 임대료를 절반으로 낮춘다는 내용이 있다<sup>1)</sup>. 그리하여 상업적 임대와 주거 임대 모두 임차인들이 잇달아 임대인에게 임대료 감면을 요구하기 시작했다. 하지만 임대인은 “내가 당신에게 임대료를 깎아 주면, 은행이 내 부동산 대출금을 깎아주나?”라며 의문을 제기했다. 그 결과 계약 당사자 중 한 쪽이 코로나19 바이러스 사태로 인한 위약의 책임을 져야 하는지가 법조계 중사자들의 고민거리로 남게 되었다. 본문에서는 2003년 사스 발생 당시 각 전문가의 의견을 결합하여 코로나19 바이러스의 법률적 성질을 이해하고 관련 법률 제도에 대해 고찰해본다.

## Ⅱ. 코로나19 바이러스의 법률적 성질에 대한 논쟁

이번 바이러스 사태에 일치단결하여 극복하자는 것이 모두의 바람이다. ‘공평원칙(公平原則)’은 바이러스 발생과 같은 특수한 상황에서 ‘일치단결하여 극복하자’라는 구호를 법률적인 측면에도 적용하는 것이고 이는 시장 거래 분쟁을 해결하는 중요한 원칙이며 어느 한 쪽 당사자가 코로나19 바이러스로 인한 계약상의 이행불능 또는 이행 상의 어려움을 책임지게 해서는 안 된다. 즉, 코로나19 바이러스는 민사 및 상사 계약의 면책 사유가 된다. 그러나 코로나19 바이러스가 어떠한 항변 사유가 되는지에 관해서는 의견이 분분하다. 다시 말해, 코로나19 바이러스의 법률적 성질이 아직 합의를 이루지 못했다. 간단히 이야기하면 기본적인 관점에는 불가항력이 있고, 우발 사건과 사정 변경에 몇몇 관점이 존재한다는 것이다.

1) <https://new.qq.com/omn/20200131/20200131A0HH2000.html>(마지막 방문, 2020년 3월 09일).

## 1. 불가항력

불가항력(vis major, höhere Gewalt, force majeure)은 로마법에서 처음 규정하였고 이후 많은 국가에서 이를 채택했다. 불가항력이란, 예견할 수 없고 피할 수도 극복할 수도 없는 객관적인 상황을 가리킨다. 불가항력은 주로 태풍, 지진, 홍수, 우박과 같은 자연재해, 징수, 징용과 같은 정부의 행위, 전쟁, 폭동과 같은 사회적 비상사태에 나타난다. 불가항력으로 인한 계약 이행불능은 그에 따른 당사자의 책임을 면제한다. 중국의 <중화인민공화국 민법총칙(中華人民共和國民法總則)> 제180조와 <중화인민공화국 계약법(中華人民共和國合同法)> 제117조 제1항은 불가항력에 대해 명확히 규정하고 있다.

우리는 다음과 같은 측면에서 이 정의를 이해할 수 있다. 첫째, 예견할 수 없다. 예견할 수 없다는 것은 주체의 인식능력으로 한 판단이지만, 개인인간의 차이 때문에 이 예견능력은 기존의 기술 조건과 사건 발생에 대한 일반인의 예견성을 기초로 해야 한다. 둘째, 피할 수도 극복할 수도 없다. 이는 당사자가 최대한으로 노력하고 모든 방법과 수단을 썼으나 어떠한 사건을 피할 수 없고 그로 인한 손해가 발생하는 것을 말한다. 셋째, 객관적 상황이다. 불가항력은 개인의 주관적인 소망으로 좌우할 수 있는 사건이 아니라, 객관성을 가지는 것이다.

2003년 사스 발생 당시 중국 최고인민법원은 <전염성 사스 방역 기간 법률에 의거한 인민법원 판결 및 집행 업무 관련 통지(關於在防治傳染性非典型肺炎期間依法做好人民法院相關審判、執行工作的通知[法(2003)72號])> 제3조는 '사스 방역으로 인해 기존 계약 이행에 있어 한 쪽 당사자의 권익이 심각한 영향을 받는 계약 분쟁 사건은 구체적인 상황에 근거하여 공평원칙을 적용해 처리할 수 있다. 정부 및 관련 부처의 사스 방역을 위한 행정 조치가 직접적으로 계약 이행불능을 초래했거나 사스 발생의 영향으로 계약 당사자가 근본적으로 계약 이행이 불가하여 일어난 분쟁은 <중화인민공화국 계약법(中華人民共和國合同法)> 제117조와 제118조의 규정에 따라 협의하여 처리한다'고 규정하고 있다.<sup>3)</sup> 이 문서는 이미 효력을 잃었지만, 이를 통해서 관련 기관이 향후 일정 기간

2) <중화인민공화국 민법총칙(中華人民共和國民法總則)> 제180조는 '불가항력으로 인한 민사상의 의무를 이행할 수 없을 때는 민사적 책임을 지지 아니한다. 법률상에 별도의 규정이 있을 경우 해당 규정에 따른다. 불가항력이란 예견할 수 없고 피할 수도 극복할 수도 없는 객관적 상황을 가리킨다'고 규정하고 있다.

3) <중화인민공화국 계약법(中華人民共和國合同法)> 제117조는 '불가항력으로 인해 계약 이행이 불가능할 경우 불가항력의 영향에 근거하여 전체 또는 일부 책임을 지지 아니한다. 단, 법률에 별

동안 이번 바이러스 사태가 가져온 영향을 법률적인 측면에서 보다 명확히 할 수 있다.

대외무역 분야에서 중국국제무역촉진위원회(中國國際貿易促進委員會)는 2020년 2월 2일 저장 후저우(浙江湖州)의 모 자동차 부품 제조업체에 중국 첫 '코로나19 바이러스 사태 불가항력 사실 증명서'를 발행했다.<sup>4)</sup> 또한 네이멍구(內蒙古)자치구 고급인민법원이 2020년 2월 14일 발표한 < 코로나19 바이러스 사태 민사 및 상사 사건 관련 문제 심리에 대한 지도(關於審理涉新冠肺炎疫情民商事案件相關問題的指引)> 제1조는 '코로나19 바이러스 사태는 예견할 수 없고 피할 수도 극복할 수도 없는 객관적인 상황으로 민법 총칙 제180조 제2항에 규정한 불가항력에 속한다. 자연인, 법인, 기타 조직이 바이러스 방역으로 인해 민사상의 권리와 소송권에 영향을 받았다고 여길 시 불가항력을 이유로 청구 또는 항변을 할 수 있고 인민법원은 법에 의거하여 심사한다'고 규정하고 있다.<sup>5)</sup>

## 2. 우발사건

우발사건(Caso fortuito)은 로마법에서 처음으로 불가항력의 개념에 포함되었는데 이후 점차 분리되었지만 아직 관련 연구가 부족하다. 중국 법률에는 우발사건에 대한 정의가 없고 법학계에서도 일반적으로 우발사건은 객관적으로 손해를 초래했지만 행위자의 고의 또는 과실로 인한 것이 아닌, 예견할 수 없는 원인으로 인한 것으로 보고 있다. 보통 우발사건은 다음의 3가지 요소를 갖추어야 한다. 첫째, 우발사건은 예견할 수 없는 것이다. 여기서 예견할 수 없음은 당시 환경에서 당사자의 예견성을 기준으로 결정한다. 환경의 변화는 인간의 예견 가능성에 변화를 불러오기 마련이다. 따라서 이 요소는 구체적인 사례에 놓고 판단해야 한다. 둘째, 우발사건은 행위자 자신 이외의 것에 기인한다. 행위자는 당시 할 수 있는 최대한의 주의를 기울였음에도 불구하고 손해가 발생한다. 셋째, 우발사건은 우연히 발생한 사건이고 제3자의 과실을 포함하지 않는다. 우발사건

도로 규정하는 것은 제외한다. 당사자의 이행이 연기된 후 불가항력이 발생한 경우에는 면책할 수 없다. 본 법에서 말하는 불가항력이란 예견할 수 없고 피할 수도 극복할 수도 없는 객관적 상황을 말한다'고 규정하고 있다.

제118조는 '한 쪽 당사자가 불가항력으로 인해 계약 이행이 불가능할 경우 즉시 상대방에 통지하여 상대방에게 초래할 수 있는 손해를 줄이고 합리적인 기한 내에 이를 증명해야 한다'고 규정하고 있다.

4) <https://baijiahao.baidu.com/s?id=1657476815393717117&wfr=spider&for=pc>(마지막 방문, 2020년 3월 09일).

5) <http://nmgfy.chinacourt.gov.cn/article/detail/2020/02/id/4800574.shtml>(마지막 방문, 2020년 3월 09일).

이 발생할 확률은 극히 낮고 우연성이 강하다. 따라서 행위자의 합리적인 추리와 예견을 요구하기 어렵다. 단, 제3자의 과실은 우발사건이라 주장할 수 없고 이는 법률이 규정하는 독립적인 항변 사유 또는 근거 요구의 대상이다.<sup>6)</sup>

중국 학자들은 우발사건에 대해 서로 다른 견해를 가지고 있다. 어떤 학자는 우발사건을 일종의 항변 사유로 보아 민법 학계와 사법 실행 과정에서 보편적인 인정을 받았다. 이의 법률적 근거는 민법 중 과실 책임에 대한 조항이다. 예를 들어, 민법통칙(民法通則) 제106조, 제126조에 '과실이 없다'는 말이 있다. 이는 보통 우발사건을 포함하는 것으로 보고 있다.<sup>7)</sup> 어떤 학자는 중국 민법이 우발사건을 면책 사유로 규정하고 있지는 않지만 사법 실행 과정에서 종종 우발사건을 면책 요소로 대하고 있다고 말한다.<sup>8)</sup>

### 3. 사정 변경

사정 변경의 최초 연원은 라틴어 'rebus sic stantibus'이다. 사정변경의 원칙이란 계약체결 시에 예정되어 있던 사정에, 중대한 변경이 생기고 종래위 계약에 의한 법적효과를 그대로 인정하면 사회적으로 불합리적인 경우에 계약내용의 변경또는 계약자체의 소멸을 인정해야 한다는 원칙이다.<sup>9)</sup> 이는 '상황이 이렇게 발생하다'로 해석한다. 일본은 독일의 '상황 불변 조항'을 참고하여 사정 변경 이론을 제시했다. 중국은 이를 바탕으로 사정 변경 원칙을 제시했다.<sup>10)</sup> 중국 학자들은 일반적으로 사정 변경 원칙이라는 것은 계약이 법에 의거하여 효력이 발생한 후 당사자 양 측의 과실이 아닌 것으로 인해 발생한 사정 변경으로 계약 이행불능 또는 이행 상의 불공평을 초래하는 경우이기 때문에 당사자는 신의칙에 의거하여 계약의 변경 또는 해지를 요구할 수 있다는 원칙이다.

일부에서는 이번 코로나19 바이러스 사태와 정부의 방역 조치는 법률 상의 '사정 변경'에 해당하며 <중화인민공화국 계약법 해석2(中華人民共和國合同法解釋二)>가 2009년에 발표되고 사스 사태는 2003년에 발생하였으므로 법원이 사스 사태가 영향을 준

6) 왕리밍(王利明), 권리 침해 행위법 귀책 원칙 연구(侵權行為法歸責原則研究), 중국정법대학출판사(中國政法大學出版社), (2004), 500면.

7) 왕자푸(王家福) 책임 편집, <중국민법학·민법채권(中國民法學·民法債權)>, 법률출판사(法律出版社), (1991), 501면.

8) 왕리밍(王利明), 위의 책, 501면.

9) 임삼섭, 都給契約의 契約解除와 事情變更原則, 비교법학, 제8집, 2008, 369-387면.

10) 순메이란(孫美蘭), 사정 변경과 계약이론(情勢變動與契約理論), 법률출판사(法律出版社), (2004), 200-227면.

사건 중 대다수에 이 조항을 직접적으로 인용하지 않았다고 보고 있다. 일반적으로 최고법원은 '사정 변경' 원칙 적용에 있어 매우 신중하다. 중국 최고인민법원은 2009년에 <일부 중화인민공화국 계약법 적용 문제에 관한 해석2(關於適用中華人民共和國合同法若干問題的解釋 (二))>를 발표하여, 이 사법 해석 제26조에 사정 변경 조항을 규정했다. 이에 따르면, 계약 성립 이후 당사자가 계약 당시 예견할 수 없었던, 불가항력이 아닌 것으로 인해 초래된 상업적 위험에 속하지 않는 중대한 변화가 객관적 상황에 발생하여 지속적인 계약 이행이 어느 한 쪽 당사자에게 분명한 불공평을 초래하거나 계약의 목적을 실현할 수 없을 시 당사자가 인민법원에 변경 또는 계약 해지를 요구할 경우 인민법원은 공평원칙을 바탕으로 사건의 실제 상황과 결합하여 계약의 변경 또는 해지를 결정한다. <일부 중화인민공화국 계약법의 정확한 적용 문제 관련 최고인민법원의 해석2의 당과 국가를 위한 업무 방법에 대한 통지(最高人民法院關於正確適用中華人民共和國合同法若干問題的解釋二服務黨和國家的工作大局的通知)> 제2조는 '상기(上記)의 조문 해석(사정 변경에 대한 규정)은 각급 인민법원이 반드시 정확히 이해하고 신중히 적용해야 한다. 만약 사건의 특수성에 따라 확실히 개별 사건에 적용할 필요가 있을 경우 고급인민법원의 심의를 거쳐야 한다. 필요시 최고인민법원의 심의를 거쳐야 한다'고 규정하고 있다.

#### 4. 불가항력과 우발사건, 사정 변경의 관계

필자는 불가항력과 우발사건 사이에 예견할 수 없다는 점과 행위자 이외의 원인으로 인해 발생한다는 점의 공통점이 있다고 생각한다. 다만 양자에는 차이점도 있다. 첫째, 원인 측면에서 불가항력은 개인 의지 이외의 객관적 현상으로 인해 발생하는 것으로써 자연과 사회 운동 법칙을 포함한다. 예를 들어 지진, 홍수 등 자연법칙이 작용한 결과, 전쟁, 폭동 등 사회 법칙이 작용한 결과다. 이는 모두 개인의 의지로 제어할 수 없는 것이다. 그러나 우발사건은 개인의 행위와 관련이 있을 수 있고 다른 우연적인 원인으로 초래될 수도 있다. 둘째, 주관적인 예견성 측면에서 볼 때, 불가항력은 일반인이 최대한의 신중과 주의를 기울이기를 요구하지만 예견할 수 없는 것이고, 우발사건의 예견 불가능성은 특정 당사자의 합리적 주의로 예견하지 못하는 것으로써, 불가항력의 예견 불가능성보다 훨씬 기준이 높다. 셋째, 객관적인 관점에서 불가항력은 기존의 사회 기술 조건에서 당사자가 어떤 조치를 취해도 피할 수 없는 것이다. 예를 들어, 지진은 아직도 사

람들이 정확히 예견하지 어렵다. 즉, 어떤 상황에서 일련의 징조는 발견할 수 있지만 손해는 피하기 어려운 것이다. 단, 우발사건 중 특정 주체가 과실이 없는 상황에서 예견하지 못한 우연한 현상으로 인해 발생한 것만을 가리킨다. 다시 말해, 만약 우발사건이 예견 가능하여 손해를 피할 수 있는 것이라면, 불가항력의 손해는 예견 가능한 상황에서도 반드시 발생하는 것이다.

불가항력과 사정 변경은 모두 민법의 범주에 속한다. 양자의 공통점은 귀책 불가와 예견 불가를 중시한다는 것이다. 하지만 양자 역시 차이가 있다. 첫째, 적용 범위 상 불가항력은 계약법과 권리침해법(侵權法)에 존재하고 그 목적은 계약 위반자의 의무를 면제하는 것으로써 계약 위반자의 권익에 기초하여 제시하는 것이다. 그러나 사정 변경은 주로 계약법에 적용되고 그 목적은 권익 불균형 문제를 해결하기 위함이다. 둘째, 구성 요소로 볼 때, 불가항력의 특징은 예견할 수 없고 피할 수도 극복할 수도 없다는 것인데, 사정 변경의 특징은 예견할 수 없다는 것에 한정되고 반드시 극복할 수 없는 것은 아니지만 강제적인 계속적 계약 이행이 불공평을 초래할 수 있다. 셋째, 결과적으로 볼 때, 불가항력은 이행불능을 초래하여 법적 면책 사유로 인정된다. 사정 변경은 오직 당사자의 계약 변경 또는 해지 청구권만 부여하고 심판 기관이 심리하여 자유재량권에 따라 사정 변경의 적용 여부를 결정한다.

### Ⅲ. 코로나19 바이러스의 법률적 성질에 대한 고찰

구체적 사례: 원고 손씨는 Ningbo시 하이수구의 한 아파트 단 집주인이고 피고 왕씨는 민박 관리자이다. 손씨는 2018년 11월 1일 피고인 왕씨에게 집을 임대해 민박으로 사용했다. 양측은 임대기간 5년, 임대료 지불 방식은 보증금과 3개월치 월세를 한 번에 지불하고(押一付三) 매월 월급은 2750원으로 약속했다. 2019년 11월 24일 피고는 기한대로 3개월치 월세를 지불했다. 이어 코로나19 바이러스의 여파로 피고는 사회적 책임으로 설에 대한 주문을 모두 취소하고 전액 환불했으며, 2020년 1월 말 임대료 감면에 대해 원고와 협의했으나 원고는 제때에 회답하지 않았다. 2월2일, 해당 아파트는 코로나19 바이러스로 인한 외부인의 출입이 허용되지 않도록 전폐쇄식으로 관리됐다. 피고는 사건에 연루된 민박은 이미 정상적으로 사용할 수 없고 불가항력적인 상황에 부합한다고 여

겨 원고와의 계약 해지를 요구했다.<sup>11)</sup>이 사례가 바로 임차인이 코로나19 바이러스 사태를 불가항력과 연결하여 계약 해지를 요구함으로써 발생한 분쟁이다.

계약 당사자는 일단 계약을 체결하면 양측이 엄격한 계약 이행 의무의 책임을 진다. 만약 한 쪽이 이행 불능일 경우 위약한 쪽이 배상의 책임을 져야 한다. 코로나19 바이러스 사태에 대한 분석에 근거하여, 필자는 당사자 양측이 전염병과 유사한 경우에 대해 약정한 것이 있으면 그에 따라야 한다고 생각한다. 규정한 것이 없을 경우, 이번 코로나19 바이러스 사태가 중대한 돌발성 공중 보건 사태로써 각 성시(省市)에서 잇달아 1급 대응체제를 발동하였고 일정 수준 확실히 예견할 수 없고 피할 수도 극복할 수 없는 불가항력의 특징을 띠고 있다. 특히 우한(武漢)을 비롯해 그 영향이 심각한 지역은 더욱 그렇다. 따라서 국가 각급 정부 및 관련 부처가 격리, 활동 범위 제한 등의 전염병 방역 조치를 취해 계약 이행을 방해하는 문제를 초래하였고 원래 계약의 이행 불능 또는 이행 연기를 초래한 것은 예견할 수 없고 피할 수도 극복할 수도 없는 불가항력에 속하므로 불가항력 제도를 적용하고 부분 또는 전체에 대해 면책할 수 있다. 단, 불가항력의 적용은 반드시 엄격한 심사를 거쳐야 하고 다음의 두 조건을 만족해야 한다. 첫째, 예견할 수 없고 피할 수도 극복할 수도 없는 확실한 불가항력 사건이 발생해야 한다. 둘째, 불가항력 사건과 계약의 이행 불능 간에 필연적인 인과관계가 존재해야 한다. 이전에 계약 의무를 이행한 당사자는 코로나19 바이러스가 상대방의 경영 상황을 악화를 초래하여 이후 의무를 이행할 수 없게 되는 것을 이유로 계약 이행을 거절하는 경우 먼저 불안의 항변권을 행사해야 한다.

코로나19 바이러스로 인한 시장의 극심한 변동으로 인해 계약을 이행 또는 연기 이행할 수 있지만, 이행 또는 연기 이행한 후 한 쪽 당사자의 불공평이 명백할 경우 사정 변경 제도를 통해 해결할 수 있다. 당사자가 계약을 체결할 때의 행위는 당시의 사회 규칙에 의거하나, 모종의 필요로 인해 정부가 어떤 규칙을 변경하거나 새로운 어떤 규칙을 제정했을 경우, 이 규칙으로 원래 계약의 계속적인 이행이 어느 한 쪽 당사자에게 심각한 비용적 시간적 지출과 같은 자본의 증가를 야기할 수 있기 때문에 공평원칙에 의거하여 사정 변경 제도를 통해 더욱 합당하게 해결한다.

하지만 만약 당사자에 과실이 있을 경우 과실 부분은 면책하지 않는다. 코로나19 바이러스 사태 발생 이후 계약을 이행하는 쪽 역시 통지와 손해 확대 회피의 의무를 진

11) [https://www.sohu.com/a/376326368\\_236728](https://www.sohu.com/a/376326368_236728)(마지막 방문, 2020년 3월 9일).



다. 만약 조치를 취할 수 있었는데 취하지 않았을 경우 이는 과실이 있다고 보고 과실 정도에 따라 책임을 진다.

상기(上記)의 사례로 보면, 코로나19 바이러스 방역 조치가 본 사례의 계약 이행에 일정한 영향을 초래하였으나, 이 영향이 계약 목적을 실현할 수 없는 정도에는 미치지 않았고 바이러스 사태 종료 후 상기 임대 계약을 계속 이행할 수 있으며 계약 목적을 실현할 수 있으므로 임차인은 불가항력을 이유로 계약 해지를 요구할 수 없다. 단, 월세를 계속 내는 것은 원고에게 불리하기 때문에 월세 변경 원칙에 따라 임대료를 적절히 감면해 준다. 이로써 코로나19 바이러스 방역조치가 불가항력으로 계약해지 면책 사유가 되는지 여부는 계약이행기간, 계약이행내용, 발생영향 정도 및 인과관계 등과 관련된 것으로 보인다.

#### Ⅳ. 코로나19 바이러스가 각종 부동산 임대 계약에 미치는 영향

<계약법> 제60조는 '당사자가 약정한 내용에 의거하여 자신의 의무를 전면 이행할 것'을 규정하고 있다. 어떠한 임대 관계든 모두 임대 계약서에서 불가항력, 사정 변경, 우발 사건 등에 대한 약정 여부를 살펴보고 약정한 내용이 있을 경우 약정에 따라 처리해야 한다. 만약 관련 약정이 없을 경우, 임대 계약 유형에 따라 이번 코로나19 바이러스 사태로 인해 받는 영향은 달라진다. 부동산 임대 계약은 시장 거래의 일부로써 부동산의 성질, 계약에서 약정한 특정 조건에 따라 합리적으로 손해를 부담하는 것이 함께 난관을 해결하고 결과적으로 각자의 계약 목적을 달성하는데 유리하다.

##### 1. 코로나19 바이러스가 상업용 부동산 임대 계약에 미치는 영향

###### (1) 단기 상업용지 임대 계약

코로나19 바이러스 사태 발생 당시가 마침 중국의 명절 '춘제(春節)'여서 다양한 문화 활동이 펼쳐지고 있었다. 춘제 기간 콘서트장 임대 계약과 마케팅 용지 임대 계약, 임시 점포 임대 계약 등 단기 상업용지 부동산 계약이 정부의 제한 조치로 인해 확실히 계약 목적을 실현하기 어려웠던 것에 대해 필자는 불가항력을 사유로 계약 목적의 실현 불가

로 인한 계약 해지를 주장할 수 있다고 생각한다.

## (2) 장기 상업용지 임대 계약

### 1) 일부 지방 정부의 정책을 통한 임대료 감면

중국 일부 지역에서는 이미 다음과 같은 정부 문서를 발표했다.

예) 베이징(北京) 시 인민정부 판공청(辦公廳)은 2월 3일 발표한 <보다 효과적인 코로나19 바이러스 확산 억제를 위한 일련의 조치(關於進一步支持打好新型冠狀病毒感染的肺炎疫情防控狙擊戰若干措施)> 제3조 제13항은 대형 비즈니스 빌딩, 쇼핑몰, 시장 운영자는 중소형 및 영세 임차인에 대해 사태 기간의 임대료를 적절히 감면해 줄 것을 장려하고 각 지역은 임대료 감면 조치를 취하는 임대 기업에 대해 적절한 재정적 보조를 해 줄 것을 독려한다고 규정하고 있다.

선전(深圳) 시 룡강(龍崗)구의 국유자산감독관리국(國有資產監督管理局)이 1월 30일 발표한 <코로나19 바이러스 방역 기간 지역 소속 국유기업의 임대료 감면을 통한 실물경제 지원에 관한 통지(關於新興冠狀病毒肺炎疫情防控期間區屬國企減免租金支持實體經濟的通知)>와 주하이(珠海) 시 형친(橫琴) 신구 관리위원회 판공실(辦公室)이 2월 5일 발표한 <코로나19 바이러스 사태 대응에 있어 기업 공동 난관 극복을 위한 일련의 정책 조치(應對新型肺炎疫情防控幫扶企業共度難關若干政策措施)> 모두 해당 지역 소속의 국유 자산 부동산에서 경영 활동을 하는 기업에 대해 임대료 감면을 실시하고 있다.

### 2) 사정 변경을 적용하여 ‘공평원칙’에 의거해 적절한 임대료 감면 실시

임대료 감면 여부는 임대인과 임차인에게는 제로섬 게임과 같다. 경영을 목적으로 하는 장기 상업용 부동산 임대 계약의 경우, 정부 조치로 인해 쇼핑몰과 빌딩이 폐쇄되었고 코로나19 바이러스로 인한 피해의 대부분은 일부 계약 목적의 실현 불가능이다. 이러한 상황에서는 임차인이나 임대인 중 어느 한 쪽이 손해를 부담하는 것은 불공평한 것이고 만약 소송 방식으로 분쟁을 해결한다면, 필자는 법원이 사정 변경을 적용하여 공평하고 적절하게 임대료 감면을 실시할 가능성이 비교적 높다고 본다.

## 2. 코로나19 바이러스가 주거용 부동산 임대 계약에 미치는 영향

주거용 부동산의 경우, 임대 계약의 계약 목적은 보통 거주 또는 물품 보관이다. 이러한 주거용 집의 거주 기능이 손해를 보았다는 것을 증명하는 근거가 없고 임대인도 집을 비우는 것을 임차인에게 결정하도록 할 수 없는 상황에서는 일반적으로 불가항력 또는 사정 변경을 적용하기 어렵다. 필자 역시 사스 사태 당시에 법원이 임대인에게 이러한 유형의 임대 계약 임대료를 감면하라고 판결한 판례를 찾지 못했다. 그러나 현재의 장기 임대 아파트 경영 방식에서 주택 임대 관계에 대해 장기 임대 아파트 기업이 임대인에게 임대료 감면을 요구했다면 공평원칙에 의거하여 그 기업 역시 임차인(세입자)의 임대료를 적절히 감면해 주어야 한다.

## V. 결어

현재 코로나19 바이러스 사태가 관광, 운송, 엔터테인먼트 등 업계에 미친 영향이 점차 나타나고 있다. 이로써 예견해 볼 때, 코로나19 바이러스 방역 조치로 인한 임대 계약 분쟁 역시 계속 사법 절차에 들어가게 될 것이다. 2020년 5월 15일, 최고인민법원은 '코로나19 바이러스에 관한 민사사건을 법에 따라 적절하게 심리하는 문제에 관한 지도 의견(2)'을 발표하였다. 임대 계약 분쟁에 대해서는 5조과 6조에서 임차인의 경영에 사용된 주택은 코로나19 바이러스이나 정부의 방역 조치로 임차인의 자금 회전이 곤란하거나 영업 수입이 현저히 감소하여 집주인은 약정한 기한만큼 임대료를 지불하지 않았다는 이유로 임대계약 해지를 청구하고 임차인이 위약의 책임을 지는 것을 인민법원이 지지하지 않는다고 결정하였다. 전시, 회의, 묘회 등 특정 목적을 위해 예약된 임시 필드 임대 계약은 코로나19 바이러스 또는 정부의 방역 조치로 행사가 취소된 경우 임차인이 임대계약 해지, 선금금 반환 또는 계약금 반환을 요청하면 인민법원이 이를 지원한다. 제6조, 국유기업 임대차나 정부 부처, 고교, 연구원 등 행정사업소 건물은 경영에 쓰여 코로나19 바이러스이나 정부의 방역조치의 여파로 경영난을 겪고 있는 서비스업 소기업, 자영업자 등 임차인이 국가 관련 정책에 따라 일정 기간 임대료를 면제해 줄 것을 요청함에 따라 인민법원은 이를 지원한다. 국유가 아닌 주택을 임차하여 경영에 사용하여, 코로나19 바이러스이나 정부의 방역 조치로 임차인의 영업수입이 없거나 영

업수입이 현저히 감소하고 있는 상황에서 기존 임대계약에 따라 임대료를 계속 지급하는 것은 현저히 불공평하기에 임차인이 임대료 감면이나 연장 또는 유예를 요청하는 경우, 인민법원은 임대료 감면에 관한 정책을 참조하도록 유도하고, 조정이 되지 않는 한, 사건의 실제 상황과 결합하여 공평한 원칙에 따라 계약을 변경해야 한다.

따라서 코로나19 바이러스의 성격에 대해서는 사법 실무상 불가항력과 사정 변경의 두 가지 관점을 주로 취하고 있으며, 이 두 제도는 일정한 공통행태를 가지고 있기에 교차지대가 존재한다. 계약 이행이 코로나19 바이러스의 영향을 받는 경우, 불가항력은 계약의 이행이 불가능한 경우의 책임 감면 문제에 중점을 두고, 반면 사정 변경은 계약의 이행은 가능하나 이행의 대가가 너무 크거나 한쪽에 현저히 불공평한 경우의 계약변경, 해지에 중점을 둔다. 따라서, 당사자는 코로나19 바이러스가 리스계약 이행에 미치는 영향에 대한 구체적인 상황에 근거하여 불가항력의 규정을 사용하여 면책 또는 부분 면책을 주장할 수 있으며, 사정 변경의 규정을 사용하여 계약변경 또는 해지를 주장할 수도 있다.

## 참고문헌

### 〈국내문헌〉

1. 임삼섭, 都給契約의 契約解除와 事情變更原則, 비교법학, 제8집, 2008.

### 〈외국문헌〉

1. 왕리밍(王利明), 권리 침해 행위법 귀책 원칙 연구(侵權行爲法歸責原則研究), 중국정법대학출판사(中國政法大學出版社), (2004).
2. 왕자푸(王家福), 책임 편집, <중국민법학·민법채권(中國民法學 民法債權)>, 법률출판사(法律出版社), (1991).
3. 순메이란(孫美蘭), 사정 변경과 계약이론(情勢變動與契約理論), 법률출판사(法律出版社), (2004).

<국문요약>

중국의 코로나19 바이러스 발생과 유행은 중국 국민들의 정상적인 사회생활과 생산 질서에 지대한 영향을 미쳤다. 중국 전역에서 힘을 모아 노력한 결과 눈에 띄는 성과를 거두었지만, 코로나19 바이러스가 사회 및 경제생활에 미친 결과가 점차 나타나고 있다. 본문에서는 2003년 사스 발생 당시 각 전문가의 의견을 결합하여 코로나19 바이러스의 법률적 성질을 이해하고 각종 부동산 임대 계약에 미치는 영향에 대해 연구하였다.

주제어 : 코로나19 바이러스, 법률적 성질, 부동산 임대 계약, 불가항력, 우발사건, 사정 변경

<Abstract>

## The influence of COVID-19 on housing lease contract

- The debate and thinking caused by the legal nature of COVID-19

*HU TINGTING\**

The occurrence and popularity of COVID-19 in China greatly interferes with the normal social life and production order of the people. Although remarkable achievements have been made under the concerted efforts of the people of the country, the influence of COVID-19 on social and economic life has gradually emerged. This paper attempts to interpret the legal nature of COVID-19 and study the impact of COVID-19 on the housing lease contract, based on the opinions of various countries when SARS occurred in 2003.

Key words : COVID-19, legal nature, the housing lease contract, irresistible force, a contingency, change in circumstance

---

\* PhD, Department of Law, Graduate School of Korea University.

