

계속적 계약의 중도 해지 - 운영할수록 적자 누적 상황에서 사정변경 이유로 계약해지

여부 + 계약해지 불인정: 대법원 2017. 6. 8. 선고 2016다249557 판결



1. 장기간의 계속적 계약과 지속적 적자로 인한 운영곤란 상황

사업자는 1988년부터 호텔건물에서 휘트니스클럽을 운영하였는데 2012년 말부터 매출감소, 물가상승에 따른 비용지출 등으로 적자상황이 계속되자, 이용계약자들에게 클럽의 운영중단 및 사정변경으로 인한 계약해지를 통지하였습니다.

2. 사정변경을 원인으로 하는 계약해지 가능 여부 - 법리

“계약 성립의 기초가 된 사정이 현저히 변경되고 당사자가 계약의 성립 당시 이를 예견할 수 없었으며, 그로 인하여 계약을 그대로 유지하는 것이 당사자의 이해에 중대한 불

균형을 초래하거나 계약을 체결한 목적을 달성할 수 없는 경우에는 계약준수 원칙의 예외로서 사정변경을 이유로 계약을 해제하거나 해지할 수 있다(대법원 2007. 3. 29. 선고 2004다31302 판결, 대법원 2013. 9. 26. 선고 2012다13637 전원합의체 판결 등 참조).

여기에서 말하는 **사정**이란 **당사자들에게 계약 성립의 기초가 된 사정**을 가리키고, 당사자들이 계약의 기초로 삼지 않은 사정이나 어느 일방당사자가 변경에 따른 불이익이나 위험을 떠안기로 한 사정은 포함되지 않는다.

경제상황 등의 변동으로 당사자에게 손해가 생기더라도 합리적인 사람의 입장에서 사정변경을 예견할 수 있었다면 사정변경을 이유로 계약을 해제할 수 없다. 특히 **계속적 계약**에서는 계약의 체결 시와 이행 시 사이에 간극이 크기 때문에 **당사자들이 예상할 수 없었던 사정변경이 발생할 가능성이 높지만, 이러한 경우에도** 위 계약을 해지하려면 **경제적 상황의 변화로 당사자에게 불이익이 발생했다는 것만으로는 부족하고** 위에서 본 요건을 충족하여야 한다.”

3. 판결요지 - 구체적 사안 적용

“적자 누적의 원인으로 들고 있는 신규 회원의 감소나 휴회원의 증가, 시설의 유지·관리

비용의 증가와 같은 **사정**은 **이 사건 이용계약의 기초가 된 사정**이라고 보기 어렵고, 현저한 경제상황의 변동으로 인한 것이 아닌 한 원칙적으로 피고가 변경에 따른 위험을 떠안기로 한 것으로 보아야 하며, 주된 사업인 호텔의 이용객을 위한 부가적인 서비스 차원에서 다소간의 적자를 감수하고 위 클럽을 운영해 왔기 때문에 피고가 위 클럽을 운영하면서 2009년부터 매출이 감소하고 2012년 말부터 적자가 누적되어 왔다는 점이 계약 당시 예견할 수 없었던 현저한 사정변경에 해당한다고 볼 수도 없다.

결론: 사업자의 사정변경에 의한 계약 해지 주장 - 불인정

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

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