# 2018년 한국계약법II 기말시험 문제 해설

문제 해설 간단히 적어봅니다.

1번 문제

담보책임 법리, 담보책임 제한의 효력을 설명할 것으로 기대하고 출제했고, 대부분 학생이 무난히 설명했습니다. 그러나, 좀더 세밀하게 분석하면,

1. 도시계획상 도로 건설이 예정되어 있어 지방정부가 해당 토지를 매수하겠다고 안내하는 상황이 과연 “burden or condition which limits the Company’s right as the owner of the property”인지가 논란거리 일 수는 있습니다. 실제로 매수절차가 아직 시작되지 않았다면, 적어도 SPA 체결당시에는 “소유권에는 아무런 제약(burden)이 없다”는 주장도 가능할 여지가 있겠습니다. 하지만, 그것도 “condition”에는 해당한다는 반박도 가능하겠습니다. 만일 도시계획의 존재가 “명시적 보장”(9.1)에 위반되지는 않는다고 판단될 경우에도(즉, 당사자가 계약 문언으로 표현한 “burden” 이나 “condition” 어디에도 해당하지 않는다고 판단될 경우에도), 민법580조의 “하자”에는 해당한다고 봐야하겠고, 이때는 민법상의 담보책임을 전면 배제하기로 한 당사자간 약정(15.3)의 효력 문제가 논의되어야 하겠습니다.

2. 담보책임 배제/제약/면제 약정의 효력을 논할 때 제584조가 말하는 “매도인이 알고 고지 아니한” 경우에 해당하는지가 핵심이겠습니다. 이때 매도인이 5인이고, 그중 한사람만이 알고 있었다는 증거가 있을 경우(그런데, 그 매도인의 매도 부분은 0.1%에 불과할 경우), 나머지 94.9% 주식 매매계약에 대해서도 담보책임 제한 약정의 효력을 무효화하고, 약정/법적 담보책임을 물을 수 있겠는지가 문제로 될 수 있습니다. Steve Kim 의 역할, 거래 전후의 제반 사정을 종합할 때, Steve Kim 과의 매매계약 부분이 없었더라면 이 사건 SPA 가 체결되지 않았을 것이라고 볼 수 있다면, 그자 혼자 알았던 경우에도 전체 매도인에 대하여 담보책임 제한이 효력이 없다고 볼 수 있을 것입니다.

3. 담보책임 제한 약정이 효력이 없다면, 계약 해제, 대금감액, 손해배상 등 민법상의 모든 구제 수단이 가능하겠습니다.

4. 담보책임과는 선택적으로 기망을 이유로 한 취소, 착오를 이유로 한 취소도 제기 가능한 법적 주장입니다. 하지만, 이 논점을 채점에 반영하지는 않았습니다.

[2번 문제]

임대차 계약 종료시 부속물 매수청구권에 관한 문제입니다.

오일펌프는 지상에 부착된 것이라서 비교적 쉽게 분리 가능하지만, 임차목적물(토지)에 부속되어 있다고 봐야 하므로 부속물이라고 평가될 것입니다. 비록 임대인은 다른 계획이 있고, 그 임대인의 계획에 따르자면 오일 펌프가 없으면 좋겠지만, “객관적”으로는 오일펌프가 주유소의 편익에 기여하는 것입니다. 임대인이 임차인에게 “당신 비용으로 설치하라”고 했다면, 해당 물건을 임차목적물에 “부속”시켜도 좋다는 허락이 있은 것입니다. 따라서 임대차 종료시에 임차인은 오일펌프에 대하여 put option (매수청구권; 형성권)을 가집니다. 만일 임대인이 자기 비용으로 오일펌프를 설치해 줬다면, 아예 그것은 임대인 소유일터이므로, 임차인의 매수청구권을 논의할 여지가 애초부터 없었을 것입니다.

지하유류저장탱크에 대해서는 분리에 과다한 비용이 들고, 분리할 경우 탱크자체의 효용이 현저히 감소(고철)하는 것이므로 부합된 것으로 보는 것이 무난합니다(94다6345). 따라서 이미 그것은 토지소유자가 소유하는 물건(토지)의 일부로 되어 버렸으므로 임차인이 put option 을 행사할 여지가 없습니다(put option 은 해당 물건이 임차인 소유임을 전제로 하는 개념). 유일한 논점은 원상회복 의무가 있느냐, 이익상환청구권을 행사할 수 있느냐의 문제입니다. “당신 비용으로 설치하라”고 임대인이 허락하였으므로, 임대인은 설치를 허용했고, 따라서 이제 와서 원상회복을 구할 수는 없다고 해석하는 것이 합리적입니다. 즉. 지하유류저장탱크에 대해서 임대인은 원상회복을 구하지 않겠다는 특약을 한 것으로 해석할 수 있습니다. 그 당시에는 임대인이 자기 비용으로 설치해줄 상황이 못되니, 임차인 비용으로 설치해서 사용하고, 종료 후에는 그대로 두고 나가면 되지만, 그 이득 까지 임대인이 취하겠다는 뜻으로 해석하기는 무리일 것입니다. 따라서 임차인은 가치증가분/설치비용 중 작은 액수를 상환받을 수 있다고 봅니다. 이렇게 해석하는 것이 부속물 매수청구권과의 균형상으로도 무난할 것입니다.

대법원 판례 중에는 지하유류저장탱크를 토지에 부합되지 않았고, 여전히 독자적 물건으로서 단순히 ‘부속’된 상태로만 있다고 본 경우도 있습니다(해당 사건의 특수한 사실관계를 고려하여; (민법 256조 참조; 2009다76546). 만일 이 사건에서도 이렇게 봐야 한다면, 부속물 매수청구권을 행사하여 임차인이 put option 을 행사할 수 있다고 결론을 내리면 될 것입니다.