

대법원 2012. 6. 14 선고 2010다89876,89883 판결 [손해배상(기)·건물명도] [공2012하, 1215]

판 시 사 항

[1] 임대인이 수선의무를 부담하는 임대 목적물의 파손·장해 정도

[2] 임차인 甲이 가구전시장으로 임차하여 사용하던 건물 바닥에 결로현상이 발생하자 임대인 乙을 상대로 임대목적물 하자에 따른 손해배상을 청구한 사안에서, 건물이 일반적 용도로 사용하는 데 하자가 없다고 단정하여 청구를 배척한 원심판결에 법리오해 등 위법이 있다고 한 사례

판 결 요 지

[1] 임대차계약에서 임대인은 목적물을 계약 존속 중 사용·수익에 필요한 상태를 유지할 의무를 부담하므로, 목적물에 파손 또는 장해가 생긴 경우 그것이 임차인이 별비용을 들이지 아니하고도 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것이어서 임차인의 사용·수익을 방해할 정도의 것이 아니라면 임대인은 수선의무를 부담하지 않지만, 그것을 수선하지 아니하면 임차인이 계약에 의하여 정해진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 것이라면 임대인은 수선의무를 부담한다.

[2] 임차인 甲이 가구전시장으로 임차하여 사용하던 건물 바닥에 결로현상이 발생하자 임대인 乙을 상대로 임대목적물 하자에 따른 손해배상을 청구한 사안에서, 감정인의 감정서 등에 비추어 위 건물에는 구조상 바닥 밑 단열과 방습조치가 되어 있지 않은 하자가 있어 여름형 결로현상이 발생할

수밖에 없고, 乙은 임대차계약 체결 당시 甲이 건물을 가구전시장으로 임차한 사실을 알고 있었으므로, 甲의 요구에 따라 건물 바닥에 나타난 습기의 발생 원인을 조사하고 이를 제거하기 위하여 제습기 또는 공조시설 등을 설치하거나 바닥 공사를 하여 주는 등 조치를 취함으로써 甲이 사용·수익할 수 있는 상태를 유지하여 줄 의무가 있는데도, 이와 달리 건물이 일반적 용도로 사용하는 데 하자가 없다고 단정하여 위 청구를 배척한 원심판결에 임대차 목적물에 대한 임대인의 수선의무에 관한 법리오해 등 위법이 있다고 한 사례.

참 조 조 문

[1] 민법 제623조

[2] 민법 제623조

재 판 경 과

대법원 2012. 6. 14 선고 2010다89876 판결

서울고등법원 2010. 9. 17 선고 2009나103907 판결

참 조 판 례

[1] 대법원 1994. 12. 9. 선고 94다34692, 34708 판결(공1995상, 453)

전 문

【원고(반소피고), 상고인】 원고(반소피고)

(소송대리인 법무법인 세종 담당변호사 이◇구 외 1인)

【피고(반소원고), 피상고인】 피고(반소원고)

(소송대리인 변호사 김♡대)

【원심판결】 서울고등법원 2010. 9. 17. 선고 2009나103907, 103914 판결

주 문

원심판결의 본소에 관한 원고(반소피고)패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다. 나머지 상고를 기각한다.

이 유

상고이유를 살펴본다.

1.본소에 대한 상고이유에 관하여

가.임대차계약에 있어서 임대인은 목적물을 계약 존속 중 그 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담하는 것이므로, 목적물에 파손 또는 장애가 생긴 경우 그것이 임차인이 별 비용을 들이지 아니하고도 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것이어서 임차인의 사용·수익을 방해할 정도의 것이

아니라면 임대인은 수선의무를 부담하지 않지만, 그것을 수선하지 아니하면 임차인이 계약에 의하여 정해진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 것이라면 임대인은 그 수선의무를 부담한다(대법원 1994. 12. 9. 선고 94다34692, 34708 판결 참조).

나. 원심판결의 판시이유에 의하면 원심은, 감정인 소외인에 대한 각 사실조회 결과를 채용하여, 이 사건 건물은 일반적 용도로 사용함에는 하자가 없는 상태로 임대되었고, 이 사건 임대차계약 당시 향후 임대목적물에 관한 모든 책임은 임차인인 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)가 부담하기로 약정함으로써 이 사건 건물의 수선 및 유지의무는 원고가 부담하게 되었는데, 원고는 대대적인 인테리어 공사를 하면서도 별다른 공조설비 및 환기시설을 설치하지 않았고, 이 사건 건물을 실내외 공기의 순환에 심각한 장애를 초래하는 가구점으로 사용하면서도 환기 및 제습조치를 제대로 하지 않아 결로현상을 막지 못하였으므로, 이 사건 건물의 결로현상이 이 사건 건물의 하자로 인한 것이라 보기 어렵다고 판단하였다.

다. 그러나 원심의 위와 같은 판단은 수긍하기 어렵다.

(1)원심판결 및 원심이 적법하게 채용한 증거들에 의하면, ① 이 사건 건물의 용도는 1층근린생활시설(소매점)이고, 피고(반소원고, 이하'피고'라 한다)는 이 사건 건물 1층을 이전에는 의류창고로 임대하였고 원고에게는 가구를 전시·판매하는 가구전시장으로 임대한 사실, ② 원고가 이 사건 건물을 임차하기 전인 2007.7.20.에도 이 사건 건물 1층 바닥에 심각한 결로현상이 있었던 사실, ③ 이 사건 건물 1층의 바닥 전체와 벽체의 아랫부분에 집중적으로 결로현상이 나타나고 창문이나 벽체의 윗부분에는 결로현상이 거의 나타나지 않는 사실, ④ 또한 바닥 중 원고가 시공한 테코타일 윗부분으로도 결로현상이 나타난 사실, ⑤ 감정인 소외인은 제1심 감정서에서 이 사건 건물 1층 바닥의 물은 여름형 결로로 인한 것인바, 이 사건 건물 1층의 가구배치에 따른 공기정체가 곰팡이 현상을 촉진한 것으로 보이나, 원고가 시공한 벽면과 커튼은 벽체에 결로현상이 일어나지 않은 점에 비추어 결로와 무관하고, 이 사건 건물 1층은 바닥 밑 방습조치가 설계에는 반영되었으나, 바닥 밑

환기장치, 기초단열이나 바닥 밑 단열조치, 바닥 밑 실내쪽 방습조치 등을 하지 않아 여름형 결로현상이 발생할 수밖에 없다고 감정한 사실, ⑥ 그 후 감정인 소외인은 원심법원의 사실조회촉탁(2010.4.21.자)에서도 이 사건 건물의 결로현상은 단열재 미시공과 환기시설의 복합적 요인으로 발생하였다고 회신한 사실, ⑦ 감정인 소외인은 원심법원의 2010.6.3.자 사실조회촉탁에서도 결로예방 차원에서 환기구멍, 기초단열을 하지 않는 것은 건축물의 하자라고 회신한 사실을 알 수 있다.

(2) 위 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 보면, 이 사건 건물에는 그 구조상 바닥 밑 단열과 방습조치가 되어 있지 아니한 하자가 있고 이로 인하여 여름형 결로현상이 발생할 수 밖에 없고, 피고가 이 사건 임대차계약의 체결 당시부터 원고가 이 사건 건물 1층을 가구를 전시·판매하는 전시장으로 임차한 것을 알고 있었으므로 피고는 원고에게 그 사용·수익을 할 수 있는 상태를 유지하여 줄 책임이 있으며, 원고가 임대차계약 후 여러 차례에 걸쳐 이 사건 건물 1층 바닥에 발생하는 습기 문제를 해결해 줄 것을 요구하였으므로, 피고로서는 이 사건 건물 1층 바닥에 나타난 습기 발생의 원인이 무엇인지 조사하고 이를 제거하기 위하여 제습기 또는 공조시설 등을 설치하여 주거나, 바닥의 물기가 심하여 바닥공사를 하여야 하는 상황이라면 가구들을 모두 옮기게 한 후 공사를 하여 주는 등의 조치를 취했어야 하였다.

한편 원고가 가벽이나 다수의 가구 전시로 인하여 이 사건 건물 1층에 공기 정체가 초래 될 것임을 쉽게 예상할 수 있음에도 별 비용을 들이지 않고도 할 수 있는 배기형 환기조치나 제습기를 설치하는 등의 조치를 취하지 않은 것은 피고의 손해배상책임을 제한하는 사유에 불과하다 할 것이다.

(3) 그럼에도 원심은 감정인 소외인이 임의로 제출한 2010.5.11.자 사실조회추가보완사항을 쉽사리 받아들여 이를 기초로 일반적 사무실로 사용된 바 있는지의 여부조차 불분명한 이 사건 건물을 일반적 용도로 사용함에는 하자가 없다고 단정하고 말았는데, 이는 임대차 목적물에 대한 임대인의 수선의무에 관한 법리를 오해하고 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나 판단을 그르친 것이다.

2. 반소에 대한 상고이유에 관하여

이 부분 상고이유는 원고가 이 사건 건물에 관한 임대차계약 해지 후 피고에게 이 사건 건물을 2008.11.23.인도하였음에도 원심이 2009.3.4.인도하였다고 판단한 것과 피고가 지출한 공사비 중에는 이 사건 건물의 개, 보수비용이 포함되어 있음에도 원심이 피고가 청구한 공사비 전부를 원상회복에 소요되는 공사비로 인정한 것을 탓하는 취지이나, 위와 같은 주장은 결국 사실심인 원심의 전권사항인 증거의 취사선택과 사실인정을 문제삼는 것으로서 적법한 상고이유로 볼 수 없다.

3.결론

그러므로 원심판결의 본소에 관한 원고 패소 부분은 나머지 상고이유에 관하여 판단할 필요 없이 이를 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하며, 원고의 나머지 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 박일환(재판장) 신영철 민일영(주심) 박보영