

부산지방법원 2024. 3. 26 선고 2023가단2172(본소), 2023가단340973(반소) 판결 [건물명도
등 · 손해배상(기)]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 배석기

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 친구

담당변호사 정민혜

변 론 종 결 2024. 3. 5.

판 결 선 고 2024. 3. 26.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 7,200,000원과 이에 대하여 2023. 9. 2.부터 2024. 3. 26.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 각자 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 원고라고 한다)는 피고(반소원고, 이하 피고라고 한다)에게 15,000,000원과 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고는 2020. 1. 8. 원고가 피고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 임대차보증금 500만 원, 월 차임 70만 원(부가가치세 별도), 임대차기간 2020. 1. 15.부터 2022. 1. 16.까지로 정하여 임대하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였고, 피고는 이 사건 부동산에서 휴대폰 단말기 및 잡화 등을 판매하고 있다.

나. 이후 이 사건 임대차계약은 갱신되었는데 2022. 11. 18.경 이 사건 부동산 천정에 누수가 발생하였고 이로 인하여 피고는 판매를 위해 보관하고 있던 휴대폰, C 물품, 신분증스캐너 등 집기가 물에 젖는 피해를 입었다.

다. 피고는 2023년 3월부터 3기 이상의 월 차임을 지체하였고, 원고는 2023. 10. 9.자 준비서면 부분 송달로 피고에게 이 사건 임대차계약의 갱신 거절 통지를 하였다.

[인정근거] 갑 제1호증, 을 제1, 12호증의 각 기재, 을 제3 내지 9호증의 각 영상(각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

위 인정사실 및 피고 또한 이 사건 부동산을 계속 임차할 의사는 없다고 하는 점 등을 종합하면 이 사건 임대차계약은 종료되었다. 피고는 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 피고의 주장

이 사건 부동산 누수로 인하여 피고는 휴대폰, C 제품, 집기 등이 파손되는 손해를 입었고, 특히 데스크탑과 노트북이 모두 파손되어 피고가 10년 이상 영업을 하며 관리하여 온 단골 고객들의 명단이 전부 삭제되고 복구불능이 되었다. 원고는 피고에게 위자료 100만 원을 포함한 1,500만 원(일부 청구)을 손해배상할 의무가 있다.

나. 판단

(1) 손해배상책임의 발생

임대차계약에 있어서 임대인은 임대차 목적물을, 계약 존속 중 그 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담하는 것이므로(민법 제623조), 목적물에 파손 또는 장해가 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 정하여진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 것이라면, 임대인은 그 수선의무를 부담한다 할 것이고, 이는 자신에게 귀책사유가 있는 임대차 목적물의 훼손의 경우에는 물론 자신에게 귀책사유가 없는 훼손의 경우에도 마찬가지다(대법원 2010. 4. 29. 선고 2009다96984 판결 참조).

앞서 인정한 사실 및 원고 주장에 의하더라도 원고 소유의 2층 주택의 배관이 막혀 이 사건 부동산의 천정에서 누수가 발생하였다는 것인 점 등에 비추어 보면, 원고는 피고에게 누수로 인하여 피고가 입은 손해를 배상할 의무가 있다.

(2) 책임의 제한

손해의 공평한 부담이라는 손해배상법의 기본 이념에 비추어 채권자에게 손해의 발생 및 확대에 기여한 과실이 있는 경우뿐 아니라 손해부담의 공평을 기하기 위한 필요가 있는 때에도 채무자의 책임을 제한할 수 있다(대법원 2008. 5. 15. 선고 2007다37721 판결 등 참조).

갑 제2호증의 기재, 을 제3호증의 영상 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉,

이 사건 부동산은 1996년 2월경 건축된 노후화된 건물인 점, 피고는 천장에서 발생한 누수를 인지하고도 동영상을 촬영할 뿐 제품들을 즉시 다른 곳으로 이동하는 등의 조치를 취하지 않아 피해가 확대된 것으로 보이는 점 등을 고려하여 원고의 배상책임의 범위를 60%로 제한하기로 한다.

(3) 손해배상의 범위

채무불이행으로 인한 손해배상청구소송에서 재산적 손해의 발생사실은 인정되나 구체적인 손해의 액수를 증명하는 것이 사안의 성질상 곤란한 경우, 법원은 증거조사의 결과와 변론 전체의 취지에 의하여 밝혀진 당사자들 사이의 관계, 채무불이행과 그로 인한 재산적 손해가 발생하게 된 경위, 손해의 성격, 손해가 발생한 이후의 여러 정황 등 관련된 모든 간접사실들을 종합하여 손해의 액수를 판단할 수 있다(대법원 2004. 6. 24. 선고 2002다6951, 6968 판결 등 참조).

이 사건 누수로 인하여 피고가 판매하는 휴대폰, C 제품, 사용하는 집기들이 물에 젖는 피해가 발생한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 피고가 제출한 증거들만으로 휴대폰, C 제품 등의 구체적인 피해 가액을 알 수 없다. 다만 피고가 제출한 증거들에 의하면 피고는 휴대폰 175개(피고 주장에 따르면 새 휴대폰 119개와 중고 휴대폰 56개)가 침수되어 적어도 3,500,000원(175개 × 20,000원)의 중고 가액 상당의 피해를 입었다고 봄이 상당한 점, 신분증스캐너 수리비용 250,000원이 발생한 점, 16개 박스에 있던 C 제품이 침수 피해를 입어 판매 가치가 없어진 것으로 보이고 그 가액은 7,584,000원에 이르는 점, 그 밖에 이 사건 누수 발생 당시의 상황, 누수의 정도 등 변론에 나타난 제반사정을 참작하면 피고의 손해액은 적어도 12,000,000원으로 인정함이 타당하다.

한편, 피고가 제출한 증거만으로는 이 사건 누수로 인하여 피고가 받은 정신적 고통이 재산상 손해의 배상만으로는 전보될 수 없을 정도의 심대한 것이라고 볼 만한 특별한 사정을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 위자료 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 소결론

원고는 피고에게 7,200,000원(12,000,000원 × 60%)과 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날인 2023. 9. 2.부터 원고가 그 이행의무의 존부 또는 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2024. 3. 26.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진

등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 본소 청구는 이유 있어 인용하고, 피고의 반소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 반소 청구는 이유 없어 기각한다.

판사 김정우

별지