

서울서부지방법원 2022. 7. 19 선고 2022나40762 판결 [임대보증금반환청구]

재판경과

대법원 2022. 9. 29 선고 2022다259883 판결

서울서부지방법원 2022. 7. 19 선고 2022나40762 판결

서울서부지방법원 2022. 1. 11 선고 2020가소409100 판결

전문

원고, 피항소인 겸 항소인A

소송대리인 법무법인 고우 담당변호사 임태훈

피고, 항소인 겸 피항소인B

변론 종결 2022. 6. 24.

판결 선고 2022. 7. 19.

제1심판결 서울서부지방법원 2022. 1. 11. 선고 2020가소409100 판결

주문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고는 원고에게 7,023,947원 및 이 중 6,758,932원에 대하여는 2020. 3. 5.부터 2022. 1. 11.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의, 265,015원에 대하여는 2020. 3. 5.부터 2022. 7. 19.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라.

나. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

2. 소송총비용 중 1/3은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

3. 제1.가.항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 9,546,667원 및 이에 대하여 2019. 12. 16.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라.

2. 항소취지

가. 원고: 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 2,787,735원 및 이에 대하여 2019. 12. 16.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라.

나. 피고: 제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 해당 부분에 관한 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 2005. 8. 10.경 피고는 서울 마포구 C, D 소재 E아파트 F호 50.03m²(이하 '이 사건 아파트'라 함)의 소유권을 취득하였다. 이 사건 아파트는 큰방, 작은방, 화장실, 거실 및 주방, 발코니로 이루어져 있다. 2016.경 피고는 이 사건 아파트 화장실에 보수공사를 하였다.

나. 2019. 10. 12.경 원고와 피고는, 피고가 원고에게 이 사건 아파트를 임대차보증금 1,000만 원,

월 임료 80만 원(매월 30일 선불), 임대차기간 2019. 10. 30.부터 2021. 10. 29.까지 2년간으로 정하여 임대하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 함)을 체결하였다.

다. 2019. 12. 16. 13:30경 원고는 출근하였다.

라. 2019. 12. 16. 15:38경 이 사건 아파트 화장실 내의 환풍기에서 화재(이하 '이 사건 화재'라 함)가 발생하였다. 이로 인하여 화장실 등 21㎡가 소실되고, 20㎡가 그을려졌다. 원고의 가재도구 일부도 소실되었다.

IMAGE: 화장실 환풍기 화재 사진(이미지 생략)

IMAGE: 화장실 환풍기 화재 사진(이미지 생략)

마. 마포소방서의 화재발생종합보고서에, "화장실 앞 천장(반자) 부분이 심하게 연소되었고, 현관과 발코니 방향으로 연소가 확대되었다. 화재 발생 당시 화장실 문은 열려 있던 것으로 보이고, 발화지점(환풍기. 그림의 원 부분)과 근접한 곳이 더 심하게 연소되었다. 화장실의 천장(반자)은 FRP 재질로 되어 있으며 가장자리는 남고 중심부는 바닥으로 떨어졌으며, 환풍기가 있던 자리 윗부분 천장의 수열상태가 가장 심한 것으로 보였다. 환풍기는 소실되었고, 해당 전선 및 모터는 과학수사대에서 국립과학수사연구원으로 보내졌다. 헤어드라이기의 플러그는 콘센트에 연결된 상태로 헤어드라이기 본체는 연소된 상태였다. 세면대 윗부분에 설치되어 있던 전등은 금속 재질의 반사판을 제외하고 모두 연소되었고, 전기선도 피복이 연소되어 동선이 노출된 상태였다. 화장실 내 양변기 상부의 플라스틱 재질의 욕실 수납장도 연소되어 형태를 알아볼 수 없었다. 큰 방은 문틀의 상부와 천장(반자)이 그을린 상태이며, 작은방은 문틀의 상부와 입구 부분의 천장이 연소된 흔적이 있었다."고 기재되어 있고, 화재원인에서 고의적(방화) 요인, 인적 부주의, 기계적 요인, 가스적 요인을 배제하였다. 환풍기의 전원 스위치가 켜진 상태였는지, 꺼진 상태였는지에 관하여는, 이 사건 화재로 스위치가 소실되어 알 수 없다.

바. 국립과학수사연구원은, 환풍기의 모터에 남아 있는 연결전선에서 발화원인으로 작용 가능한 단락흔이 식별되었다고 감정하였다.

사. 2020. 3. 4. 원고가 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사표시가 담긴 내용증명이 피고에게 도달되었다.

아. 2020. 4.경 피고는 이 사건 아파트를 수리하였는데 피고가 가입한 보험에 의하여 처리되었고, 2020. 7. 9.경 새로운 임차인이 이 사건 아파트에 입주하였다.

[인정근거] 다툼없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 및 쟁점

가. 당사자들의 주장

(1) 원고의 주장 이 사건 화재로 인하여 이 사건 아파트를 이 사건 임대차계약의 목적에 따라 사용하는 것이 불가능하게 되었으므로 원고는 이 사건 임대차계약을 해지하고 피고에게 임대보증금 반환을 구하는바, 2019. 11. 30.부터 이 사건 화재 발생일인 2019. 12. 16.까지 일할 계산된 차임 453,333원을 임대차보증금 1,000만 원에서 차감한 나머지 9,546,667원을 지급할 의무가 있다.

(2) 피고의 주장 이 사건 화재의 원인은, 원고가 키우던 반려동물(고양이 1마리, 개 1마리)에서 나온 털이 환풍기 내로 들어가서 환풍기 내 전선 단락의 원인이 되었거나, 원고가 환풍기 스위치를 켜둔 상태에서 장시간 방치함으로써 과열로 인하여 전선 단락의 원인이 되었거나 위 두 개의 원인이 서로 결합하여 발생한 것이기 때문에, 이 사건 화재 발생의 원인은 원고에게 있으므로, 원고는 이 사건 임대차계약을 해지할 수 없다. 따라서 임대차보증금 1,000만 원에서, 피고가 새로운 임차인을 구하여 새로운 임차인이 이 사건 아파트에 입주한 2020. 7. 9.까지의 임료 5,839,994원, 관리비 및 상하수도료 988,220원을 공제하고, 새로운 임차인을 구하기 위하여 든 부동산중개 수수료 300,000원을 공제한 금원을 반환하면 된다.

나아가 환풍기 부분은 원상회복이 이루어지지 아니하였는바, 이 부분에 대한 원고의 원상회복의무와 피고의 보증금 반환의무는 동시이행관계에 있다.

나. 쟁점

화재의 원인에 관하여 원고는 자신에게 과실이 없음을 전제하고 있고, 피고는 원고에게 과실이 있음을 전제하고 있다. 따라서 화재의 원인이 원고의 과실에 의하여 발생하였는지 여부가 쟁점이다.

3. 판단

가. 화재의 원인에 대한 책임

위에서 살펴본 것처럼, 이 사건 화재의 원인은 이 사건 아파트 화장실 내 환풍기 모터의 전선 단락에

의한 것으로, 환풍기 모터의 전선 단락을 예방하지 못한 것에 대하여 원고나 피고에게 과실이 있다고 볼 수는 없다. 달리 피고의 주장과 같은 원인으로 화재가 발생하였음을 인정할 증거가 없다.

피고의 주장은, 화장실 내 환풍기가 원고의 지배영역 내에 있다거나 그에 대한 관리책임이 원고에게 있기 때문에 화재의 원인이 불명할 경우 원고에게 과실이 인정되어야 한다는 취지로도 보이나, 외부로 보이지도 아니하는 모터 내 전선의 단락 가능성에 대하여까지 주의를 기울일 것을 원고에게 기대할 수는 없으므로 원고가 이 사건 아파트를 점유하고 있었다는 사정만으로 원고의 과실을 인정할 수 없다.

달리 이 사건 화재 발생에 원고의 과실이 개재되었음을 인정할 증거가 없다.

나. 임대차계약의 해지

민법 제627조 제1항은 "임차물의 일부가 임차인의 과실없이 멸실 기타 사유로 인하여 사용, 수익할 수 없는 때에는 임차인은 그 부분의 비율에 의한 차임의 감액을 청구할 수 있다.", 제2항은 "전항의 경우에 그 잔존부분으로 임차의 목적을 달성할 수 없는 때에는 임차인은 계약을 해지할 수 있다."라고 규정하고 있다.

위 사실관계에 의하면, 이 사건 화재가 원고의 과실없이 발생하였고, 이 사건 화재의 발생으로 이 사건 아파트의 2/5가량이 소실되어 그 부분을 사용, 수익할 수 없게 되었으며, 이러한 상태는 화재 발생 이후 2달 이상 지속된 사실, 그에 따라 원고가 이 사건 임대차계약을 해지하는 의사표시가 2020. 3. 4. 피고에게 도달한 사실을 인정할 수 있는바, 이 사건 임대차계약은 2020. 3. 4. 원고의 해지 의사표시에 의하여 적법하게 해지되었다고 할 것이다¹⁾. 따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 임대차보증금 1,000만 원을 반환하여야 한다.

다. 미지급 차임 등의 공제 등

위 인정사실에 의하면, 임대차보증금 1,000만 원에서, 2019. 11. 30.부터 2020. 3. 4.까지(3달 4일)의 차임 2,510,344원²⁾ [= (3 + 4/29) × 80만 원. 원 미만 버림. 이하 같음], 관리비 473,163원³⁾ [= 2020. 1.경까지 327,110원 + 2020. 2.경 127,420원 + 2020. 3. 4.까지 18,633원(= 144,410 × 4/31)], 상하수도료 49,340원⁴⁾ 을 공제하고 여기에 장기수선충당금 56,794원⁵⁾ 을 합한

7,023,947원 및 이 중 제1심판결에서 인용된 6,758,932원에 대하여는 이 사건 임대차계약 해지 다음날인 2020. 3. 5.부터 피고가 항쟁함이 상당한 제1심판결 선고일인 2022. 1. 11.까지 민법 소정의 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12%의, 당심에서 추가로 인용된 265,015원에 대하여는 이 사건 임대차계약 해지 다음날인 2020. 3. 5.부터 피고가 항쟁함이 상당한 당심 판결 선고일인 2022. 7. 19.까지 민법 소정의 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12%의 각 비율로 계산한 금원을 지급할 의무가 있다.

피고는 원상회복의무와 임대차보증금의 반환의무가 동시이행관계에 있다고 주장한다.

채무자위험부담의 원칙에 의하여 임대차목적물의 멸실 등으로 인한 사용·수익의 불능으로 인한 위험은 임대차목적물을 사용·수익케 할 의무를 부담하는 임대인에게 돌아가야 할 것6) 이어서(서울지방법원 동부지원 1997. 10. 10. 선고 97가합4362, 10121 판결), 임차인이 책임질 수 없는 사유로 임대차목적물이 멸실되었을 경우 임대차목적물의 반환의무 내지 원상회복의무와 보증금 반환의무는 동시이행관계에 있다고 볼 수 없고(대법원 1965. 11. 23. 선고 65다1898 판결), 더욱이 피고가 새로운 임차인을 구하여 새로운 임차인이 현재 이 사건 아파트에 거주하고 있는 것으로 보아 이 사건 아파트는 모든 수리가 끝난 것으로 보이며, 그러한 수리는 보험에 의하여 처리된 것으로 보이기 때문에, 피고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

이상의 이유로 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 달리하므로, 이를 주문과 같이 변경하기로 한다.

재판장판사우인성

판사박성규

판사신한미

1) 피고는 중개수수료의 공제를 주장하나, 이 사건 임대차계약은 적법하게 해지되었으므로 피고의 주장은 이유 없다.

2) 분모는 2020. 3.의 임대차기간인 2020. 3. 1.부터 2020. 3. 29.까지 29일이고, 분자는 그

임대차기간 중 2020. 3. 1.부터 2020. 3. 4.까지 4일이다.

3) 원고가 이 사건 아파트에서 퇴거한 이후 새로운 입주자가 입주할 때까지 상하수도선 사용하지 아니한 것으로 보이기 때문에, 피고가 계산한 49,340원이 원고가 사용한 상하수도료로 인정된다.

4) 원고가 이 사건 아파트에서 퇴거한 이후 새로운 입주자가 입주할 때까지 상하수도선 사용하지 아니한 것으로 보이기 때문에, 피고가 계산한 49,340원이 원고가 사용한 상하수도료로 인정된다.

5) 을 제14호증의 중간관리비 정산내역에 의하면, 2020. 6. 1.부터 2020. 7. 9.까지 39일간의 장기수선충당금이 17,570원이므로, 2019. 10. 30.부터 2020. 3. 4.까지 126일간의

장기수선충당금은 56,764원[= (17,570 ÷ 39) × 126]

6) 임대차계약에서 임대차목적물의 사용과 대가관계에 있는 것은 차임 지급의무이다. 임대차계약 종료를 조건으로 임대차보증금 반환의무는 발생하고, 다만 임대차보증금은 임대차관계에서 임차인의 귀책사유로 발생하는 손해 등을 담보하는 것이다.