

서울중앙지방법원 2020. 3. 25 선고 2019가단5105538 판결 [임차보증금 등 청구의 소]

---

## 전 문

원 고 A

피 고 B

변론 종결 2019. 12. 11.

판결 선고 2020. 3. 25.

## 주 문

1. 피고는 원고에게 45,900,000원 및 그 중 45,000,000원에 대하여는 2019. 5. 4.부터 2019. 5. 22.까지는 연 5%, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의, 나머지 900,000원에 대하여는 2019. 5. 23.부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 10%는 원고, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지

피고는 원고에게 48,000,000원 및 그 중 45,000,000원에 대하여는 2019. 5. 4.부터 이 사건 소장

부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의, 나머지 3,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 2018. 10. 13. 피고와 사이에, 원고가 피고 소유의 서울 관악구 C 소재4층 건물 중 D호 반지하주택(이하 '이 사건 주택'이라 한다)을 임차보증금 45,000,000원, 월차임 130,000원, 임대차기간 2018. 10. 27. ~ 2020. 10. 26.로 정하여 임차하는 내용의 부동산임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 그 무렵 피고에게 임차보증금 45,000,000원을 지급하고 이 사건 주택에 입주하여 거주하던 중 2019. 1.말경 이 사건 주택에 곰팡이가 발생한 것을 발견하고 피고에게 곰팡이를 제거함과 동시에 이 사건 주택에 적절한 방수처리를 하여 줄 것을 요청하였으나 피고는 환기를 자주 시키라는 말만 하다가 2019. 3. 17. 일반 벽지로 도배를 해 줄 뿐 곰팡이 제거를 위한 적극적 조치를 취하지 않아 곰팡이가 계속 발생하였다.

다. 원고는 2019. 4. 3. 피고의 임대차목적물 수선 · 유지의무 불이행을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 내용증명 우편을 보내 그 우편물이 2019. 4. 4. 피고에게 도달하였다.

라. 원고는 법원에 임차권등기명령을 신청하여 2019. 4. 30. 임차권등기가 마쳐졌고, 2019. 5. 3. 다른 곳으로 이사를 완료하고 피고에게 이를 통보하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 12호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

### 2. 청구원인에 대한 판단

가. 임대차계약의 해지 여부

- 1) 임대차계약에 있어서 임대인은 임대차 목적물을 계약 존속 중 그 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무(이하 '임대인의 수선의무'라고 한다)를 부담하므로 그 목적물에 파손 또는 장애가 생긴 경우에 그것을 수선하지 아니하면 임차인이 계약에 의하여 정하여진 목적에 따라 사용·수익하는 것을 방해받을 정도의 것이라면 임대인은 그 수선의무를 부담한다(대법원 2012. 3. 29. 선고 2011다107405 판결 참조).
- 2) 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 주택은 반지하 구조로서 습기가 차고 곰팡이가 발생할 가능성이 많은데 창문이 하나밖에 없고 방수처리가 제대로 되지 않아 곰팡이가 많이 발생하였고, 이에 원고가 피고에게 근본적인 해결책을 마련해줄 것을 요청하였음에도 피고는 원고의 관리 잘못으로 곰팡이가 발생하였다면서 책임을 회피하기만 할 뿐 곰팡이 제거를 위한 적절한 대책을 세워주지 못하였으므로, 이 사건 임대차계약은 임대인의 수선의무 불이행을 이유로 한 원고의 계약해지 의사표시가 피고에게 도달한 2019. 4. 4. 적법하게 해지되었다 할 것이다.
- 3) 피고는 이 사건 주택에 곰팡이가 많이 발생한 것은 임차인인 원고가 곰팡이 제거나 확산 방지를 위한 방습제 비치나 청소, 환기 등 관리를 제대로 하지 않은 때문이라고 주장하나, 을 제12호증의 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 위 주장사실을 인정할 증거가 없다.

#### 나. 임차보증금 반환의무

- 1) 이 사건 임대차계약이 2019. 4. 4. 해지되었고, 원고가 2019. 5. 3. 피고에게 이 사건 주택을 인도하였음은 앞에서 본 것과 같으므로, 피고는 원고에게 임차보증금 45,000,000원 및 이에 대하여 위 인도 다음날인 2019. 5. 4.부터 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 날임이 기록상 분명한 2019. 5. 22.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 같은 법률이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.
- 2) 원고는 2019. 6. 1. 이후의 기간에 대해서도 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구하나, 대통령령 제29678호로 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 1항본문의 법정이율에 관한 규정이 개정되어 2019. 6. 1.부터는 위 특례법 소정의 법정이율이 연 12%로 개정되었으므로 이

부분 원고의 청구는 받아들이지 아니한다.

3) 피고는 이 사건 임대차계약이 종료된 2019. 4. 4.부터 원고가 이사를 나간 2019. 5. 3.까지 30일 동안의 숙박비 3,000,000원과 임대차계약기간 만료일까지의 월차임 상당 금액이 임차보증금에서 공제되어야 한다고 주장하나, 임차인이 임차보증금을 반환받을 때까지 임대차목적물을 점유하는 것은 적법한 것이고, 이 사건 임대차계약이 피고의 채무불이행을 이유로 중도에 해지된 만큼 당초의 임대차계약기간 동안에 대한 월차임 상당액을 임차보증금에서 공제할 수 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

#### 다. 손해배상청구에 관한 판단

1) 원고는 피고의 수선의무 불이행으로 인해 ① 임대차목적물 사용·수익이 방해됨으로 인해 3개월 가량 월세의 50% 상당 금액인 800,000원, ② 내용증명을 작성하거나 임차권등기명령 신청서를 직접 작성함으로써 들인 법무비용 상당액 700,000원, 3 직접 다른 집을 알아보고 이사를 하는 과정에서 들인 이사비용 상당액 500,000원, 4 신발장에 있던 구두가 곰팡이로 뒤덮여 사용할 수 없게 되어 입게된 구두가격 상당의 손해액 100,000원, ⑤ 정신적 피해에 대한 위자료 900,000원 등 합계 3,000,000원의 손해를 보았다고 주장한다.

#### 2) 재산적 손해 인정 여부

이 사건 임대차계약에 따라 원고로 하여금 이 사건 임차목적물을 사용·수익하도록 하여야 할 임대인의 의무위반으로 인한 피고의 원고에 대한 손해배상 책임은 일응 성립한다고 할 것이다. 그러나 이로 인한 손해의 발생사실 및 구체적인 손해액은 이를 주장하는 원고에게 증명책임이 있다고 할 것인데, 갑 제14 내지 16호증의 각 기재만으로는 원고가 주장하는 재산적 손해가 발생하였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

#### 3) 위자료 인정 여부

가) 일반적으로 계약상 채무불이행으로 인하여 재산적 손해가 발생한 경우, 그로 인하여 계약당사자가 받은 정신적인 고통은 재산적 손해에 대한 배상이 이루어짐으로써 회복된다고 봐야 할 것이므로, 재산적 손해의 배상만으로는 회복될 수 없는 정신적 고통을 입었다는 특별한 사정이 있고, 상대방이

이와 같은 사정을 알았거나 알 수 있었을 경우에 한하여 정신적 고통에 대한 위자료를 인정할 수 있고(대법원 2007.12. 13. 선고 2007다18959 판결 참조), 재산적 손해의 발생이 인정되는데도 입증 곤란등의 이유로 그 손해액의 확정이 불가능하여 그 배상을 받을 수 없는 경우에 이러한 사유를 위자료의 증액사유로 참작할 수는 있으나, 이러한 위자료의 보완적 기능은 재산적 손해의 발생이 인정되는데도 손해액의 확정이 불가능하여 그 손해전보를 받을 수없게 됨으로써 피해회복이 충분히 이루어지지 않는 경우에 이를 참작하여 위자료액을 증액함으로써 손해전보의 불균형을 어느 정도 보완하고자 하는 것이므로, 재산상 손해액의 확정이 가능함에도 불구하고 위자료의 명목 아래 사실상 재산적 손해의 전보를 꾀하는 것과 같은 일은 허용될 수 없다(대법원 2004. 11. 12. 선고 2002다53865 판결등 참조).

나) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 각 증거 및 갑 제19, 21호증의 각 기재와 경험칙에 의하면, 피고의 수선의무 불이행으로 인하여 원고는 곰팡이가 발생한 이 사건 주택에서 거주하느라 큰 불편을 겪었고, 2019. 6. 22.의 법무사 1차 시험을 앞두고 피고와 연쟁을 벌이고 임차권등기명령을 신청하는 등으로 제대로 공부를 하지 못하여 스트레스를 받는 등 재산상의 손해배상만으로는 회복될 수 없는 무형의 정신적인 고통을 입었다는 특별한 사정이 인정되고, 이는 원고가 2019. 1. 말경부터 피고에게 이 사건 주택의 곰팡이 문제를 수차례 제기함으로써 피고로서도 그와 같은 사정을 알았거나 알 수 있었다고 봄이 상당하다.

다) 나아가 피고가 원고에게 배상하여야 할 위자료의 액수에 관하여 보건대, 이 사건 임대차계약 체결 및 해지의 경위, 곰팡이 문제가 지속된 기간 및 규모, 원고의 지속적인 요청에도 피고가 적극적인 조치를 취하지 않은 점 등 제반 사정을 종합하면 위자료는 3,000,000원으로 정함이 상당하나, 원고는 그 중 900,000원만 청구하므로 이를 그대로 인정한다.

라) 그렇다면 피고는 원고에게 위자료 900,000원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 다음날임이 기록상 분명한 2019. 5. 23.부터 2019. 5. 31.까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%, 그다음날부터 다 갚는 날까지는 같은 법률이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(2019. 6. 1. 이후의 기간에 대해 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구하는 원고의 청구는 앞에서 본 것과 같은 이유로

받아들이지 아니한다).

### 3. 결론

원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이백규