

수원지방법원 2000. 1. 29 선고 2002나2857 판결 [임대차보증금반환청구]

재판경과

대법원 2003. 6. 27 선고 2003다13444 판결

수원지방법원 2003. 1. 29 선고 2002나2857 판결

수원지방법원 2002. 1. 25 선고 2000가단92978 판결

전문

원고, 피항소인 ○○○

피소, 항소인 ○○○

제1심판결 수원지방법원 2002. 1. 25. 선고 2000가단92978 판결

변론종결 2002. 12. 18.

판결선고 2000. 1. 29.

주문

1. 제1심 판결 중 피고에 대하여 원고에게 39,007,399원 및 이에 대하여 2001. 1. 31.부터 2003. 1. 29.까지는 연 5%, 2003. 1. 30.부터 완제일까지는 연 25%의 각 비율에 의한 금원을 초과하여 지급을 명한 피고 패소부분을 취소하고, 위 취소부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.
2. 피고의 나머지 항소를 기각한다.

3. 소송비용은 제1, 2심 모두 9분하여 그 1은 원고, 나머지는 피고의 각 부담으로 한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 45,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 완제일까지 연 25%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소하고, 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑제1호증, 갑제10호증의 1 내지 3, 갑 제17호증의 1 내지 8, 갑제18호증, 갑제19호증의 1 내지 5, 을제1호증의 1, 2, 을제2호증의 1, 2, 을제4호증, 을제5호증의 1 내지 17, 을제7호증의 1 내지 4의 각 기재 및 영상과 당심 증인 ○○○, ○○○의 각 증언, 당원의 한국전력공사 안양지점에 대한 사실조회결과에 변론의 전취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다.

가. 피고는 1992. 3.경 ○○○으로부터 안양시 동안구 ○○○ 대 262.4㎡를 임차하여 그 지상에 경량철골조 경량철골지붕 자동차관련시설(세차장) 77.4㎡를, 1993. 12.경 진현필로부터 안양시 동안구 ○○○ 대 393.7㎡를 임차하여 그 지상에 경량철골조 판넬지붕 창고 58.73㎡를 각 건축하고(이하 이 사건 각 건물이라 한다) 그곳에서 세차와 자동차정비업을 하여 오다가, 1999. 10. 15.에 이르러 원고에게 사무실 부분 등 일부를 피고와 공동으로 사용하는 조건으로 이 사건 각 건물을 세차, 광택에 필요한 기계공구와 함께 보증금 45,000,000원, 월임료 1,000,000원에

임대하였다(임대차기간에 관하여서는 원고는 1년이라 주장하는데 반하여 피고는 2년이라고 주장하여 서로 기간이 불일치한다, 이하 이 사건 임대차계약이라 한다).

나. 원고가 피고에게 위 보증금을 지급한 후 그 곳에서 전동 광택연마기 등의 장비를 이용하여 세차 및 자동차 광택연마 영업을 하여 오던 중, 2000. 12. 7. 01:00경에 발생한 화재(이하 이 사건 화재라 한다)로 인하여 이 사건 각 건물과 기계공구가 소실되었고, 피고는 이와 같은 소실로 인하여 건물을 수리복구하고 기계공구를 재조달하는 비용을 기준으로 계산하여 이 사건 각 건물의 경우는 21,992,601원 상당, 기계공구의 경우는 19,566,020원 상당의 각 손해를 입었으며, 그 후 위 ○○○ 지상에 다시 경량철골조 평스라브지붕 단층 자동차관련시설(정비소) 84.42㎡를 신축하여 2001. 4. 18.경 ○○○에게 임대하였다.

다. 이 사건 화재는 원고 부부가 2000. 12. 7. 00:40경까지 전동 광택연마기 등을 이용하여 작업을 하다가 퇴근한 후 약 20분 정도가 경과하였을 무렵 성명불상의 40대 남자가 인근의 여관 종업원에게 화재가 발생하였으니 신고하라고 하여 그 여관종업원이 현장을 살핀 결과 원고의 임차부분이 있는 출입구 셋터 안쪽에서 불길이 새어나오는 것을 확인함으로써 발견되었다.

라. 원고 부부가 퇴근할 당시 작업에 사용하였던 전동 광택연마기는 그 전기코드가 콘센트에 그대로 꽂혀진 상태였으나, 관할 경찰서와 소방서 및 한국전기안전공사의 감식담당 직원들이 화재발생 후 실시한 감식 결과에 따르면 위 광택연마기 등 원고측에서 사용한 기계 등과 관련하여서는 합선으로 인한 단락혼 현상이나 과열 현상이 발견되지 아니하였고, 다만 수사기관에서는 현장검증과 목격자에 대한 탐문수사, 위 감식결과 등을 종합하여 정확한 화재원인은 규명할 수 없으나 누전이 이 사건 화재의 원인인 것으로 추정된다는 결론을 내려놓았다.

마. 한편, 피고는 2000. 6. 28. 동부화재해상보험 주식회사(이하 동부화재라 한다)와 사이에 이 사건 각 건물 및 기계공구에 관하여 피보험자 피고, 보험금액 건물에 관하여 2,000만원, 기계공고에

관하여 2,000만원, 보험기간 2000. 6. 28.부터 2003. 6. 28.까지로 하는 화재보험계약을 체결하였는데, 이에 따라 동부화재가 피고에게 이 사건 화재 사고 후 보험금으로 건물손해에 대하여 2,000만원, 기계공구손해에 대하여 19,566,020원, 화재손해위로금으로 100만원을 지급하였다.

2. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 이 사건 화재로 이 사건 각 건물이 소실되어 목적 달성이 불가능해짐으로써 종료되었고 이에 따라 피고는 원고에 대하여 임대차보증금 45,000,000원을 반환할 의무가 있다 할 것이다.

3. 피고의 항변 및 판단

피고는 이 사건 화재로 인하여 원고측의 임차목적물 반환채무가 이행불능이 됨으로써 피고가 그 재건축 비용 등 합계 89,897,290원의 손해를 입어 피고가 수령한 화재보험금 4,000만원 가량을 공제하더라도 위 임대차보증금 이상의 손해가 남게 되었으므로 원고의 임대차보증금 반환청구에 응할 수 없다고 주장하고, 이에 대하여 원고는, 이 사건 화재가 발생하기 이전에 이미 이 사건 임대차계약이 종료되었으므로 원고에게는 선량한 관리자의 주의의무가 없고, 설령 그렇지 않더라도 이 사건 화재는 임대인인 피고 측에서 수선의무를 부담하는 전기배선의 누전 등이 원인이라고 볼 수 있을지언정 임차인인 원고가 그 임차시설의 보존과 관련하여 선량한 관리자의 주의의무를 해태함으로 인하여 발생한 것이라고는 할 수 없다고 주장한다.

살피건대, 위 인정과 같이 이 사건 화재로 인하여 원고의 임차목적물 반환의무가 이행불능으로 되었다면 원고는 특별한 사정이 없는 한 위 이행불능으로 인한 피고의 손해를 배상할 의무가 있다. 나아가 원고가 임차목적물 반환의무의 이행불능으로 인한 손해배상책임을 면할 수 있는지에 관하여 살피건대, 갑제1호증, 갑제5호증 내지 갑제7호증, 갑제13호증의 각 기재만으로는 이 사건 화재가 발생하기 이전에 이미 이 사건 임대차계약이 종료되었음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 원고에게는 이 사건 화재 당시 임차인으로서 그 임차시설의 보존과 관련하여 선량한 관리자의 주의의무가 있었다 할 것이고(원고의 주장대로 이 사건 임대차계약의 임차기간이

1년이었다 하더라도 임대차가 쌍방의 의사에 의하여 종료되지 않고 원고가 이 사건 화재발생 당시까지 목적물을 사용·수익하여 왔다면 임대차계약은 묵시적으로 갱신된 것으로 볼 수도 있다), 한편 갑제10호증의 1 내지 3, 갑제13호증, 갑제16호증, 갑제23호증, 갑제25호증의 1, 2의 각 기재 및 영상만으로는 이 사건 화재가 피고가 설치한 공작물의 하자나 피고쪽의 과실로 발생하였음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없고, 다만 수사기관에서는 이 사건 화재의 원인을 누전으로 추정하였다 함은 위 인정과 같으나, 위 각 채용증거에 의하면 그 추정의 근거가 외부로부터의 방화 등 단지 다른 화인을 찾지 못하였기 때문이라는 것이고 오히려 수사당시부터 화재현장 감식을 주도한 한국전기안전공사 안양지점 소속의 결론에 의하면 이 사건 화재에 있어 발화장소로 추정되는 건물 중앙부분에 콘센트가 설치되었던 장소에 전기배선 및 광택연마기를 수거하여 확인한 결과 단락흔 현상을 발견할 수 없었고 분전반 내 누전차단기 및 배선용차단기는 전소되어 확인이 불가능하였으며 조명기구나 전기기구, 전기배선 등 전기적 원인은 발견할 수 없었다는 것이므로, 이러한 상황에서 이 사건 화재원인을 전기배선의 과열 또는 전선의 노후화 등으로 인한 누전으로 추정할 수는 없다 할 것이고, 결론적으로 이 사건 화재는 그 발생원인이 불명이라 할 것인데, 임차건물이 화재로 소훼된 경우에 있어서 그 화재의 발생원인이 불명인 때에도 임차인이 그 책임을 면하려면 그 임차건물의 보존에 관하여 선량한 관리자의 주의의무를 다하였음을 입증하여야 하는바(대법원 1999. 9. 21. 선고 99다36273 판결 등 참조), 이 사건을 돌이켜 보건대 원고가 그 임차건물의 보존에 관하여 선량한 관리자의 주의의무를 다하였다고 인정할 증거가 없으므로, 결국 원고는 피고에 대한 임차목적물 반환의무의 이행불능으로 인한 손해배상책임을 면할 수 없다 할 것이다.

그러므로 원고가 배상하여야 할 피고의 손해액에 관하여 보건대, 무릇 임차인인 원고가 화재로 인하여 임대차목적물이 멸실훼손되어 반환하지 못함으로써 피고가 입은 통상의 손해액은 원상회복에 드는 비용과 피고가 이를 다시 복구하여 정상적으로 사용·수익할 수 있을 때까지 상당 기간 임료 상당의 손실로 인한 금액이라 할 것인바' 이 사건 각 건물의 소실로 인한 수리복구비 손해액이 21,992,601원, 기계공구의 소실로 인한 재조달비용 손해액이 19,566,020원이라 함은 앞서 인정한 바와 같고(이 사건 각 건물과 기계공구의 경우 원고가 임차한 부분과 공동으로 사용하는 부분이 유지

존립함에 있어 불가분일체를 이루고 있어 임차목적물 반환의무의 이행불능으로 인한 손해배상의 범위는 위 공동사용부분을 포함한 전체에 대한 손해를 포함한다 할 것이다), 또 위 인정사실에 의하면 피고는 이 사건 각 건물이 소실된 2000. 12. 7.로부터 다시 건물을 신축하여 임대한 2001. 4.

18.까지 차임 상당 손해 400만원(100만원×4개월, 월 미만 버림)을 입었다 할 것이다. 그 밖에 위 인정액을 넘어 피고가 주장하는 이 사건 각 건물의 복구비용 및 영업손실 등에 관하여는 을제8호증의 1 내지 12의 각 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 한편 동부화재가 피고에게 이 사건 각 건물의 소실로 인한 손해액 21,992,601원 중 20,000,000원과 기계공구의 소실로 인한 손해액 19,566,020원 전액을 보험금으로 지급하고 보험자 대위에 의하여 위 보험금 상당의 피고의 원고에 대한 손해배상채권을 대위 취득하였으므로, 피고의 원고에 대한 손해배상채권은 5,992,601원[(21,992,601원 -20,000,000원)+4,000,000원]이 남게 되고, 원고의 임대차보증금 반환채권 45,000,000원과 피고의 손해배상채권 5,992,601원을 상계하면 결국 원고의 임대차보증금 반환채권은 39,007,399원 (45,000,000원-5,992,601원)이 남게 된다.

4. 결론

그렇다면, 피고는 원고에게 39,007,399원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장부분 송달 다음날임이 기록상 명백한 2001. 1. 31.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 당시 판결 선고일인 2003. 1. 29.까지는 민법 소정의 연 5%, 그 다음날인 2003. 1. 30.부터 완제일까지는 소송촉진 등에관한특례법 소정의 연 25%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다 할 것이므로, 원고의 청구는 위 인정범위 안에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결 중 피고 패소부분은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 이를 취소하고 그 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각하기로 하며, 피고의 나머지 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이현섭 판사 김영훈 판사 공도일