

서울서부지방법원 2019. 12. 12 선고 2019가합33432 판결 [임차보증금반환 등 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 위공 담당변호사 신현호

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 조율 담당변호사 정동근

변 론 종결 2019. 10. 10.

판결 선고 2019. 12. 12.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고로부터 별지 목록 기재 건물1)을 인도받음과 동시에 원고에게 270,000,000원을 지급하고, 연대하여 원고에게 13,569,740원 및 이에 대한 이 사건 소장부분

송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 2. 12. 피고들로부터 서울 서대문구 D(이하 '이 사건 빌라'라 한다)E호(이하 'E호'라고만 한다)를 임대차기간 2018. 3. 16.부터 2020. 3. 16.까지, 임대차보증금 270,000,000원으로 정하여 임차하고(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다), 2018.3. 16.경 E호를 인도받아 가족과 함께 거주하고 있다.

나. 이 사건 빌라는 5층 건물로 2016. 1. 26. 보존등기되었다. F호, G호, H호는 욕신타일이 들뜨거나 갈라지는 현상으로 인해 욕실 타일을 재시공 하였고, H호, I 호는 천장또는 건물 외벽에서 안쪽으로 물이 스며드는 누수현상이 발생하여 방수공사를 시행한 바 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 22, 23, 31, 32, 33호증(가지번호가 있는 것은 가지번호를 포함한다, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

원고가 2018. 3. 16.에 이사를 와 보니, 화장실 벽면 타일에 균열이 생기거나 타일이 부풀어 올라 벽에 밀착되지 못한 채 붕 떠 있었고, 뱃속 아기가 태어나면 아기방으로 사용하려고 했던 방(이하 '아기방'이라 한다)의 창문 쪽 벽면 모서리에 곰팡이가 피어 있어 피고들에게 연락을 하니 저녁까지 해결해 주겠다고 하였다. 그런데 피고들은 벽지 위에 약을 도포하는 데에 그치고 근본적인 해결은 하지 않았다.

2019. 2. 13.경 생후 6개월이던 원고의 아들이 계속 구토와 설사를 하여 병원에 데려가 '기타 원인불명의 위장염 및 감염에 의한 대장염' 진단을 받았고, 그 무렵 아기방 옷장과 커튼 뒤에 가려져

있던 창문 쪽 벽면에 곰팡이가 거대한 군집을 이루고 있다는 사실을 발견하였으며, 이에 2019. 2. 25. 피고들에게 곰팡이 제거를 요청하였으나 피고들은 2019. 2. 27. 곰팡이는 그대로 둔 채 단열벽지만 도배해 주었고, 이에 원고는 2019. 3. 16.경 곰팡이 제거공사를 다시 하였다. 이에 원고는 임대인의 목적물 수선의무 이행지체 또는 불이행을 이유로 이 사건소장부분의 송달로써 이 사건 임대차계약을 해지할 것인바, 피고들은 원고에게 임대차보증금을 반환하고, 치료비(130,400원), 곰팡이 제거공사에 소요된 비용을 포함한 기타재산상 손해(3,439,340원)2), 위자료 10,000,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 관련법리

임대차계약에 있어서 임대인은 임대차 목적물을 계약 존속 중 그 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담하는 것이므로(민법 제623조), 목적물에 파손또는 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 그수선의무를 부담한다 할 것이고, 임대인이 수선의무를 지체하는 경우 임차인은 임대인의 수선의무 이행지체를 원인으로 임대차계약을 해지할 수 있다(대법원 2010. 4. 29.선고 2009다96984 판결 취지 참조).

한편 임차인은 민법 제374조에 의하여 임차목적물을 반환하기까지 선량한 관리자의 주의로 이를 보존할 의무를 부담한다.

2) 욕실 타일 갈라짐 현상

갑 제3, 21, 27호증의 각 영상에 의하면 E호 욕실 벽면 타일에 금이 가거나 타일이 들떠 있는 사실은 인정되나, 원고가 제출한 증거들만으로는 위와 같은 정도의 하자가 미관상 좋지 아니함을 넘어 신체의 위험이나 사용의 불편함을 발생시킬 우려가 있는 등으로 원고의 목적물 사용·수익을 방해할 정도에 이른다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 임대인인 피고들에게

수선의무가 있다고 할 수 없다.

3) 곰팡이 발생

살피건대, 갑 제14호증의 기재와 갑 제5, 8, 11, 26호증의 각 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래 각 사실들 및 사정들을 종합하면, 원고가 제출한 모든 증거에 의하더라도 E호에 발생한 곰팡이가 목적물의 하자 때문인지 혹은 임차인인 원고의 사용상의 과실로 인한 것인지 또는 양자가 경합하여 이루어졌는지가 불분명하여 피고들이 수선의무를 불이행 또는 이행지체하였다고 인정할 수 없다.

① 원고는 2018. 3. 16.에 E호에 입주하였다. 입주 당시 원고가 촬영한 사진을 보면 아기방의 아래쪽 모서리 한 곳의 벽면에 손바닥 크기 면적으로 곰팡이가 피어 있었다. 원고가 2019. 2.경 촬영한 것으로 보이는 사진을 보면 아래쪽에 작게 있었던 곰팡이가 벽면을 타고 올라가 거의 천장 쪽까지 이른 것을 알 수 있다.

벽지에 곰팡이가 피어 있는 정도를 볼 때 피고들이 원고의 입주에 맞추어 도배를 새로 한 것이 아니라 전 임차인이 사용하던 그대로 원고에게 인도된 것으로 보이는데, 그렇다면 전 임차인이 거주할 동안에는 아기방의 곰팡이가 모서리 한 부분에만 국소적으로 발생하였다는 것인바, 곰팡이가 벽면 전체로 확대된 것이 E호의 구조적 하자에 기인한 것인지 의문이다.

② 원고는 이 사건 빌라에서 발생한 누수를 곰팡이의 원인으로 추측하고 있고, H호, I 호에서 누수가 발생한 시기가 2018. 4. 10.경인바, 그 전까지는 열교현상에 의해 모서리쪽 국소부위에 작게 생기던 곰팡이가 누수로 인해 더 넓은 면적으로 확대되었을 가능성이 있으나, E호 아기방에 누수현상이 발생하였다거나 누수흔적이 발견된 바는 없는 것으로 보인다. 원고는 2019. 3. 16.경 자신의 비용으로 다시 곰팡이 제거 공사를 하였다고 하면서 공사확인서(갑 제14호증)를 제출하였는데, 위 공사확인서에도 '코너의 열교현상으로 인한 결로발생이 원인으로 곰팡이가 발생한 것으로 판단됨'이라고 기재되어 있을 뿐이다.

③ 주택 모서리 부분의 열교현상은 흔히 발생하므로 열교현상이 나타난다고 하여 이를 모두 사용·수익이 불가능할 정도의 하자라고 볼 수는 없다. 원고는 신생아를 위해 아기방을 고온다습한 환경으로 유지하였을 가능성이 있고, 그러한 경우 때때로 환기를 시키고 벽면의 물기를 제거하는 등

임차목적물의 보존·관리에 관한 의무를 부담하며, 원고의 위와 같은 보존·관리의무의 이행에도 불구하고 이 사건 임대차계약의 목적에 따른 사용·수익이 어려울 정도로 E호의 단열기능이 미비되었다는 점을 인정할 만한 증거가 없다.

4) 소결

따라서, 임대인인 피고들에게 E호의 하자 부분에 대한 수선의무가 있다거나 위와 같은 수선의무를 제대로 이행하지 않았음을 전제로 한 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없다.

3. 결론

그러므로 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이종민, 판사 강순영, 판사 이기웅

별지

목 록

(1동의 건물의 표시)

서울 서대문구 J, K

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택(사무소, 다세대주택)

1층 57.54㎡

1층 14.62㎡

2층 165.51㎡

3층 165.61㎡

4층 134.3㎡

5층 122.12㎡

옥탑1층 19.74㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 서울 서대문구 J 대 168.3㎡

2. 서울 서대문구 K 대 168.6㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제4층 E호 철근콘크리트구조 54.8㎡

(대지권의 표시)

1, 2 소유권대지권 336.9분의 32.9893. 끝.

1) 별지가 누락되어 있으나 선해한다.

2) 숙박비 1,350,000원, 이동식 아기침대 구입비 64,810원, 욕실용 실리콘 구입비 6,780원, 곰팡이 제거제 재료비 23,750원, 옷장해체 및 조립비 400,000원, 의류 세탁비 253,000원, 곰팡이 제거 공사비 450,000원, 부동산 중개료 891,000원