

서울중앙지방법원 2019. 8. 21 선고 2018가단53758 판결 [구상금 청구의 소]

재판경과

서울중앙지방법원 2021. 4. 23 선고 2019나54452 판결

서울중앙지방법원 2019. 8. 21 선고 2018가단53758 판결

전문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 나라

담당변호사 오정균

피 고 B

소송대리인 변호사 이주은

변론종결 2019. 6. 5.

판결선고 2019. 8. 21.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 64,167,203원 및 이에 대하여 2018. 7. 13.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. C 주식회사(이하 'C'이라고 한다)는 서울 중구 D 소재 지하 1층 지상 5층 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)의 소유자이다. 원고는 C와 사이에 이 사건 건물에 관한 화재보험계약(이하 '이 사건 보험계약'이라고 한다)을 체결한 보험자, 피고는 이 사건 건물 중 4층 E호(이하 '이 사건 점포'라고 한다)의 임차인이다.

나. 2018. 4. 11. 오후 3시경 이 사건 점포의 천장 형광등 설비에서 전기적 요인(노후 안정기 및 연결 전선의 절연열화에 의한 단락)으로 추정되는 화재(이하 '이 사건 화재'라고 한다)가 발생하여 내부 집기가 불에 타고 이 사건 건물 일부가 훼손되었다.

다. 원고는 2018. 7. 12. C에 이 사건 화재에 관한 보험금으로 64,167,203원을 지급하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

아래와 같은 이유로 이 사건 화재가 발생한 형광등 설비는 임차인인 피고가 지배·관리하는 영역에 해당하고, 피고는 임차인으로서 이 사건 점포 관리에 관한 선량한 관리자의 주의의무를 다하지 못하였으므로, 임대인 C를 대위한 원고에게 채무불이행에 따른 손해배상금 64,167,203원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

- ① 이 사건 화재의 원인이 된 형광등 설비는 외부로 노출되어 있어 임차인인 피고가 손쉽게 하자 존부를 확인할 수 있었다. 형광등의 안정기는 소모품으로 사용자가 직접 교체하는 부분이다.
- ② 피고는 2003년부터 장기간 이 사건 점포를 임차하여 사용하였을 뿐만 아니라, 형광등도 직접 교체하여 왔다.
- ③ 단락이 발생한 연결선은 외부로 노출되어 있는 형광등 설비와 연결된 전선이므로 임차인이 쉽게 하자 존부를 확인하여 수리할 수 있었다.
- ④ 피고는 평소 이 사건 점포의 형광등 등을 켜 놓고 외출하였고, 이 사건 화재 당시에도 형광등과 TV를 켜놓은 채 외출하였다.

나. 피고의 주장

이 사건 화재가 발생한 형광등 배선 등은 외관상으로는 그 상태를 확인하거나 점검할 수 없었다. 피고는 이 사건 점포 임차 이후 수리 등 작업 없이 설치된 전기설비를 그대로 사용하여 왔고, 이 사건 건물의 관리실에서는 이 사건 점포의 열쇠를 보관하면서 건물을 관리하여 왔다. 이 사건 화재는 임차인인 C의 지배관리영역 내에 있는 형광등의 노후화로 인하여 발생하였으므로 원고의 청구는 부당하다.

3. 판단

가. 관련 법리

1) 임대차 목적물이 화재 등으로 인하여 소멸됨으로써 임차인의 목적물 반환의무가 이행불능된 경우에, 임차인은 이행불능이 자기가 책임질 수 없는 사유로 인한 것이라는 증명을 다하지 못하면

목적물 반환의무의 이행불능으로 인한 손해를 배상할 책임을 지며, 화재 등의 구체적인 발생 원인이 밝혀지지 아니한 때에도 마찬가지이다. 또한 이러한 법리는 임대차 종료 당시 임대차 목적물 반환의무가 이행불능 상태는 아니지만 반환된 임차 건물이 화재로 인하여 훼손되었음을 이유로 손해배상을 구하는 경우에도 동일하게 적용된다.

2) 그런데 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 임대차계약 존속 중에 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담하므로(민법 제623조), 임대차계약 존속 중에 발생한 화재가 임대인이 지배·관리하는 영역에 존재하는 하자로 인하여 발생한 것으로 추단된다면, 그 하자를 보수·제거하는 것은 임대차 목적물을 사용·수익하기에 필요한 상태로 유지하여야 하는 임대인의 의무에 속하며, 임차인이 하자를 미리 알았거나 알 수 있었다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 임대인은 화재로 인한 목적물반환의무의 이행불능 등에 관한 손해배상책임을 임차인에게 물을 수 없다(대법원 2017. 5. 18. 선고 2012다86895, 86901 전원합의체 판결 참조).

나. 판단

1) 위와 같은 법리에 따라 이 사건에 관하여 본다. 이 사건 점포의 천장에 설치된 형광등 설비의 하자로 이 사건 화재가 발생한 사실, 피고가 2003년경부터 이 사건 점포를 임차하여 사용한 사실, 피고가 이 사건 화재 발생 50분가량 전 이 사건 점포의 형광등을 켜둔 상태에서 외출한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제4호증, 을 제3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면 인정된다.

다. 그런데 앞서 든 증거에 의하여 알 수 있는 다음 각 사정 즉, ① 이 사건 화재의 발화지점으로 추정되는 형광등 설비를 감정한 국립과학수사연구소가 '형광등의 안정기 내부 권선에서 충전단락흔이 확인되는데, 충전단락흔은 외부 화염에 의해서는 형성되기 어려우므로 자체 전기적인 발열 등으로 인해 절연이 파괴되어 형성된 것으로 볼 수 있고, 이 경우 발생하는 전기적인 발열 또는 불꽃이 발화원인으로 작용할 수 있다'는 감정 의견을 밝힌 것을 고려하면, 이 사건 화재는 천장 형광등 설비에 설치된 안정기의 하자로 인하여 발생한 것으로 보이는 점, ② 이 사건 화재의 원인이 된 안정기

등 형광등 설비가 외부로 노출되어 있었고, 피고가 위 설비의 하자를 쉽게 확인할 수 있었다거나 이 사건 화재 발생 이전에 안정기 등 설비에서 화재 발생이 의심되는 징후가 있었다고 볼만한 아무런 자료가 없는 점, ③ 형광등 안정기는 전기시설의 일부로서 임차인인 피고가 주기적으로 교체 · 관리하여야 할 소모품이라고 보기 어려운 점, ④ 피고가 이 사건 점포를 임차하여 사용해 오면서 안정기 등 형광등 설비를 설치, 개조하였다고 볼만한 자료가 없는 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 화재의 원인이 된 안정기 등 설비는 전기시설의 일부로서 임대차목적물을 사용 · 수익하기에 적합한 상태로 유지할 임대인의 지배 · 관리영역 하에 있다고 봄이 타당하고, 앞서 인정한 사실만으로는 피고가 이 사건 점포 관리에 관한 선량한 관리자의 주의의무를 위반하였다고 보기 어렵다. 이와 다른 전제에 있는 원고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 정금영