

3) 임차물 반환채무의 이행불능으로 인한 손해배상책임

임차인의 임차물 반환채무가 '이행불능'이 된 경우 임차인이 그 이행불능으로 인한 손해배상책임을 면하려면 그 '이행불능이 임차인의 귀책사유로 말미암은 것이 아님'을 증명할 책임이 있고, 임차건물이 화재로 소훼된 경우에 있어서 그 화재의 발생 원인이 불명인 때에도 임차인이 그 책임을 면하려면 그 '임차건물의 보존에 관하여 선량한 관리자의 주의의무를 다하였음'을 증명하여야 한다는 것이 판례의 기본적인 입장이다.³⁵⁶⁵⁾ 하지만, 임차인 면책의 본래 요증대상인 '임차인이 임차건물의 보존에 관하여 선량한 관리자의 주의의무를 다한 사실'의 증명에 갈음하여, '임대인이 지배·관리하는 영역에 존재하는 하자로 인하여 화재가 발생한 사실'이 '추단'되면, 그 하자를 보수·제거하는 것은 임대차 목적물을 사용·수익하기에 필요한 상태로 유지하여야 하는 임대인의 '수선의무'에 속하고, '특별한 사정(임차인이 그 하자를 미리 알았거나 알 수 있었다는 등)'이 없는 한, 임차인은 책임을 면할 수 있다.³⁵⁶⁶⁾ 위와 같은 법리는 임대차 목적물이 이행불능 상태

3565) 대법원 2017. 5. 18. 선고 2012다86895, 86901 전원합의체 판결의 다수의견: "임차인은 선량한 관리자의 주의를 다하여 임대차 목적물을 보존하고, 임대차 종료 시에 임대차 목적물을 원상에 회복하여 반환할 의무를 부담한다(민법 제374조, 제654조, 제615조). 그리고 채무자가 채무의 내용에 좇은 이행을 하지 아니한 때에는 채권자는 손해배상을 청구할 수 있고, 다만 채무자의 고의나 과실 없이 이행할 수 없게 된 때에는 그러하지 아니하다(민법 제390조). 따라서 임대차 목적물이 화재 등으로 인하여 소멸됨으로써 임차인의 목적물 반환의무가 이행불능이 된 경우에, 임차인은 그 이행불능이 자기가 책임질 수 없는 사유로 인한 것이라는 증명을 다하지 못하면, 그 목적물 반환의무의 이행불능으로 인한 손해를 배상할 책임을 지며, 그 화재 등의 구체적인 발생원인이 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."

3566) ① 대법원 2009. 5. 28. 선고 2009다13170 판결: "이행불능이 임대차목적물을 임차인이 사용·수익하기에 필요한 상태로 유지하여야 할 임대인의 의무 위반에 원인이 있음이 밝혀진 경우에게까지 임차인이 별도로 목적물 보존의무를 다하였음을 주장·입증하여야만 그 책임을 면할 수 있는 것은 아니라고 할 것이다. 그러므로 주택 기타 건물 또는 그 일부의 임차인이 임대인으로부터 목적물을 인도받아 이를 점유·용익하고 있는 동안에 목적물이 화재로 멸실된 경우에, 그 화재가 건물소유자 측에서 설치하여 건물구조의 일부를 이루는 전기배선과 같이 임대인이 지배·관리하는 영역에 존재하는 하자로 인하여 발생한 것으로 추단된다면, 그 하자를 보수·제거하는 것은 임대차목적물을 사용·수익하기에 필요한 상태로 유지할 의무를 부담하는 임대인의 의무에 속하는 것이므로, 그 화재로 인한 목적물반환의무의 이행불능 등에 관한 손해배상책임을 임차인에게 물을 수 없다." ② 나아가, 원심이, "① 피고가 임차한 이 사건 건물 부분의 천정에 배선되어 있던 전선에서 전기합선이 발생하여 건물 전체가 화재로 소실된 것으로 보이는 점, ② 위 건물의 전선은 피고의 임차 전부터 건물소유자에 의하여 설치되어 건물구조의 일부를 이루고 있고, 피고가 위 발화 부위의 전기배선에 배선공사 기타 인위적인 조작을 가한 일이 없는 점, ③ 피고는 위 전기배선의 피복이 벗겨지는 등의 이상을 미리 알지 못하였던 점, ④ 피고는 화재 전날 임차 부분의 전기차단기를 단전상태로 작동시키고 퇴근한 점 등의 제반 사정에 비추어, 이 사건 건물의 소훼는 위와 같은 전기배선의 하자를 제거하여 임대차목적물을 사용·수익하기에 적합한 상태로 유지할 임대인의 의무를 다하지 못한 결과라고 할 것이므로, 임차인인 피고에게 그 목적물의 반환불능으로 인한 법적 책임을 물을 수 없고, 그 외에 이 사건 화재 발생 전에 비가 많이 와서 물이 새자 피고의 처가 건물관리인에게 전기를 보아 달라고 요구한 일이 있다는 등의 사정은 그러한 결론에 영향을 미치지 않는다고 판단"한 것은, "앞서 본 법리에 좇은 것으로서 정당하다."라고 판시. ③ 대법원 2006. 2. 10. 선고 2005다65623 판결: "임차건물이 임대인의 지배관리 영역 내에 있는 배전반에서 전기합선에 의하여 발생한 화재로 인하여 소훼되어 임차인의 임차목적물반환채무가 이행불능이 되었고 임차인이 배전반의 전기시설에 이상이 있음을 미리 알았거나 알 수 있었다고 볼 수 없는 경우에는, 특별한 사정이 없는 한, 임차목적물반환채무의 이행불능은 임대인이 전기시설을 수리·유지할 책임을 다하지 못한 결과이지, 임차인이 임차목적물의 보존에 관한 선량한 관리자의

는 아니지만 ‘훼손’되었음을 이유로 임대차 목적물 반환의무 ‘불이행’에 따른 손해배상을 구하는 경우에도 마찬가지다.³⁵⁶⁷⁾

임차인이 임대인 소유 건물의 일부를 임차하여 사용·수익하던 중 임차 건물 부분에서 화재가 발생하여 임차 건물 부분이 아닌 건물 부분(임차 외 건물 부분)까지 불에 타 그로 인해 임대인에게 재산상 손해가 발생한 경우에, ‘임차 외 건물 부분에 발생한 손해’에 대하여 임대인이 임차인을 상대로 채무불이행을 원인으로 하는 배상을 구하려면, ‘임대인’이 ① 임차인이 보존·관리 의무를 위반하여 화재가 발생한 원인을 제공하는 등 화재 발생과 관련된 ‘임차인의 계약상 의무위반’이 있었고, ② 그러한 의무위반과 임차 외 건물 부분의 손해 사이에 ‘상당인과관계’가 있으며, ③ 임차 외 건물 부분의 손해가 그 의무위반에 따라 민법 제393조에 의하여 ‘배상하여야 할 손해의 범위 내’에 있다는 점에 대하여 주장·증명하여야 한다.³⁵⁶⁸⁾

주의의무를 다하지 아니한 결과라 할 수 없으므로, 임차인에게 임차목적물의 보존에 관한 선량한 관리자의 주의의무를 다하지 아니하였다고 볼 만한 특별한 사정이 있다는 점에 대하여 임대인이 주장·입증하지 못하는 한 임차목적물반환채무가 이행불능이 되었다고 하더라도 임차인에게 손해배상책임을 지울 수는 없다.” ③ 대법원 2000. 7. 4. 선고 99다64384 판결; 임차건물이 전기배선의 이상으로 인한 화재로 일부 소훼되어 임차인의 임차목적물반환채무가 일부 이행불능이 되었으나 발화부위인 전기배선이 건물구조의 일부를 이루고 있어 임차인이 전기배선의 이상을 미리 알았거나 알 수 있었다고 보기 어렵고, 따라서 그 하자를 수리 유지할 책임은 임대인에게 있으므로 임차목적물반환채무의 이행불능은 임대인으로서의 의무를 다하지 못한 결과이고 임차인의 임차목적물의 보존에 관한 선량한 관리자의 주의의무를 다하지 아니한 결과가 아니라는 이유로 임차인의 손해배상책임을 부정한 원심판결을 수긍한 사례.

◆ 대법원 2006. 1. 13. 선고 2005다51013, 51020 판결; “임차건물이 건물구조의 일부인 전기배선의 이상으로 인한 화재로 소훼되어 임차인의 임차목적물반환채무가 이행불능이 되었다고 하더라도, 당해 임대차가 장기간 계속되었고 화재의 원인이 된 전기배선을 임차인이 직접 하였으며 임차인이 전기배선의 이상을 미리 알았거나 알 수 있었던 경우에는, 당해 전기배선에 대한 관리는 임차인의 지배관리 영역 내에 있었다 할 것이므로, 위와 같은 전기배선의 하자로 인한 화재는 특별한 사정이 없는 한 임차인이 임차목적물의 보존에 관한 선량한 관리자의 주의의무를 다하지 아니한 결과 발생한 것으로 보아야 한다.”

3567) 대법원 2019. 4. 11. 선고 2018다291347 판결; “임대차가 종료한 경우 임차인이 반환할 임대차 목적물이 훼손되었음을 이유로 임대인이 임차인의 목적물 반환의무 불이행에 따른 손해배상을 구하는 경우에, 임차인은 불이행이 자기가 책임질 수 없는 사유로 발생한 것이라는 증명을 다하지 못하면 목적물 반환의무의 불이행에 따른 손해를 배상할 책임을 지고, 훼손의 구체적인 발생 원인이 밝혀지지 않은 때에도 마찬가지이다. 다만 임대차계약 존속 중에 발생한 훼손이 임대인이 지배·관리하는 영역에 존재하는 하자로 발생한 것으로 추단된다면, 하자를 보수·제거하는 것은 임대차 목적물을 사용·수익하기에 필요한 상태로 유지하여야 하는 임대인의 의무에 속하고, 임차인이 하자를 미리 알았거나 알 수 있었다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 임대인은 훼손으로 인한 목적물 반환의무의 불이행에 따른 손해배상책임을 임차인에게 물을 수 없다. 이러한 법리는 임대인이 훼손된 임대차 목적물에 관하여 수선의무를 부담하더라도 동일하게 적용된다.” ㉠ 임대차 목적물인 장비의 고장에 대한 수리비 청구 사안

3568) 대법원 2017. 5. 18. 선고 2012다86895, 86901 전원합의체 판결의 다수의견; “임차인이 임대인 소유 건물의 일부를 임차하여 사용·수익하던 중 임차 건물 부분에서 화재가 발생하여 임차 건물 부분이 아닌 건물 부분(이하 ‘임차 외 건물 부분’이라 한다)까지 불에 타 그로 인해 임대인에게 재산상 손해가 발생한 경우에, 임차인이 보존·관리 의무를 위반하여 화재가 발생한 원인을 제공하는 등 화재 발생과 관련된 임차인의 계약상 의무위반이 있었음이 증명되고, 그러한 의무위반과 임차 외 건물 부분의 손해 사이에 상당인과관계가 있으며, 임차 외 건물 부분의 손해가 그러한 의무 위반에 따른 통상의 손해에 해당하거나 임차인이 그 사정을 알았거나 알 수 있었을 특별한 사정으로 인한 손해에 해당한다고 볼 수 있는 경우라면, 임차인은 임차 외 건물 부분의 손해에 대해서도 민법 제390조, 제393조에 따라 임대인에게 손해배상책임을 부담하게 된다. 종래 대법원은 임차인이 임대인 소유 건물의 일부를 임차하여 사용·수익하던 중 임차 건물 부분에서 화재가 발생하여 임차 외 건물