

서울중앙지방법원

제 3 민 사 부

판 결

사 건 2014나13609 손해배상(기)
원고, 항소인 이○○
소송대리인 변호사 양진아
피고, 피항소인 이◎◎
제 1 심 판 결 서울중앙지방법원 2014. 2. 7. 선고 2013가소243895 판결
변 론 종 결 2014. 5. 27.
판 결 선 고 2014. 6. 20.

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 피고는 원고에게 8,188,700원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2012. 8. 15. 원고와 그 가족들(남편과 초등학생인 딸)이 함께 거주할 목적으로 피고(대리인 : 피고의 어머니로서 피고와 동거하고 있는 육◇◇)로부터 피고 소유의 서울 서초구 방배동 ○○ 지상 4층 다가구주택(2011. 12. 5. 사용승인을 받은 다가구주택이다. 이하 '이 사건 다가구주택'이라 한다) 중 4층 65.24㎡(이하 '이 사건 목적물'이라 한다)를 임대차기간 2012. 9. 30.부터 2014. 9. 29.까지, 임대차보증금 100,000,000원, 차임 월 1,100,000원에 임차(이하 '이 사건 임대차'라 한다)하였다.

나. 이 사건 임대차계약서에는 "임대인은 이 사건 목적물을 임대차 목적대로 사용할 수 있는 상태로 임차인에게 인도한다"는 조항이 들어가 있고(제2조), 임대인의 수선의무를 면제하거나 수선의무의 범위를 제한하는 내용은 없다.

다. 원고는 2012. 10. 10. 이 사건 목적물에 이사 온 다음, 2012년 10월 말경 피고 측에 요청하여 피고 측과 사이에 "원고가 중개수수료를 부담하여 그 책임 하에 새로운 임차인을 구하여 새로운 임차인이 들어오게 되면 원고는 이 사건 목적물에서 이사 나가고, 이와 동시에 피고는 원고에게 이 사건 임대차보증금을 반환하기로 한다"는 내용으로 이 사건 임대차를 합의해지(이하 '이 사건 합의해지'라 한다)하였다.

라. 원고가 이 사건 목적물을 부동산 중개업소에 내놓은 이후 이영숙이 이 사건 목적물에 대한 현장방문을 거쳐 2012. 12. 29. 이 사건 목적물에 관하여 임대차계약을 체결하였고, 원고는 2013. 1. 2. 피고로부터 이 사건 임대차보증금 중 10,000,000원을 새로 이사할 집에 대한 계약금조로 반환받았다.

마. 원고는 2013. 2. 15. 이 사건 목적물에서 이사 나가면서 피고로부터 이 사건 임

대차보증금 중 연체된 차임 등을 공제한 나머지 금액을 반환받았고, 같은 날 이영숙이 이 사건 목적물로 이사 왔다.

바. 원고가 2012. 10. 10. 이 사건 목적물에 이사 온 다음 2013. 2. 15. 이 사건 목적물에서 이사 나가기까지 4개월 남짓 되는 동안(이하 '이 사건 기간'이라 한다) 이 사건 목적물에서 그 가족들과 함께 거주하였다.

사. 이 사건 기간 동안 수시로 이 사건 목적물의 방(특히 딸이 쓰던 작은방)과 거실의 천장에서 물방울이 고이면서 떨어지고, 창문에서 물이 흘러내리며, 벽지가 축축하게 젖어 있었으며, 이로 말미암아 이 사건 목적물의 벽지, 원고 소유의 가구, 옷, 가방 등에 곰팡이가 심하게 생겼다.

아. 한편, 원고가 이 사건 합의해지 이외에 별도로 피고를 상대로 이 사건 임대차계약의 해제 내지 해지통보를 한 적은 없다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 19호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같음)의 각 기재와 영상, 제1심 증인 김영숙의 증언, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 목적물에는 수선을 요할 정도의 심각한 하자가 있어서 수시로 누수와 결로가 발생하였고, 이로 인하여 이 사건 목적물 등에 곰팡이가 피어서 원고와 그 가족들이 정상적으로 거주할 수가 없었다.

이에 원고는 피고 측에 이 사건 목적물의 하자에 대하여 적절한 조치를 취하여 줄 것을 여러 차례 요구하였는데도 피고는 이에 응하지 아니하였다.

원고는 위와 같은 이 사건 목적물의 하자과 피고의 채무불이행으로 인하여 합계

3,188,700원 상당의 재산적 손해(이 사건 목적물로 이사 올 때 지출한 부동산 중개수수료 630,000원, 이사비 1,050,000원, 가구 분해 비용 200,000원, 이 사건 목적물에서 이사 나갈 때 지출한 부동산 중개수수료 350,000원, 그 밖에 세탁비 102,700원, 전기제품 이전설치비 24,000원, 책장 교체비 170,000원, 스케치북 교체비 12,000원, 옷장 300,000원 상당, 골프 가방 2개 시가 합계 200,000원 상당, 핸드백 시가 150,000원 상당)와 5,000,000원 상당의 정신적 손해를 입었으므로, 피고는 원고에게 이를 배상할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

이 사건 목적물에 누수는 없었고 단지 결로가 있었던 것으로 보이는데, 이 사건 목적물에 발생한 결로와 이 사건 목적물 등에 핀 곰팡이는 원고의 이 사건 목적물에 대한 관리 소홀로 인한 것이지 이 사건 목적물의 하자로 인한 것도 아니고, 만약 이 사건 목적물에 발생한 결로가 이 사건 목적물의 하자로 인한 것이라 하더라도 피고가 이를 원고에게 통지하였다면 원고는 이를 충분히 수선하여 주었을 것인데, 원고는 이 사건 목적물에서 이사를 나갈 때에서야 비로소 피고 측에 이 사건 목적물에 결로가 있었다고 말하였을 뿐 그 이전에는 이 사건 목적물에 결로가 있었다고 통지한 적도 없으므로, 원고의 이 사건 청구는 부당하다.

3. 관련 법리

가. 임대인의 목적물 인도 의무와 수선의 의무

살피건대, 민법 제623조는 "임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약 존속 중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다"라고 규정하여, 임대인의 목적물 인도 의무와 임대인이 목적물을 계약 존속 중 그 사용·수익에 필요한 상태를

유지하게 할 의무(이하 '수선의무'라 한다) 두 가지를 규정하고 있다.

먼저 임대인의 목적물 인도 의무에 관하여 보건대, 비록 민법 제623조가 명문으로 규정하고 있지는 아니하나, 임대차계약이 임대인이 임차인에게 목적물을 사용·수익하게 하고, 임차인이 이에 대하여 차임을 지급하는 것을 내용으로 하는 계약(민법 제618조)인 이상, 민법 제623조에서 말하는 '인도'는 단순한 인도가 아니라 '목적물을 임대차의 목적에 따라 사용·수익하기에 적합한 상태로 인도할 의무'를 뜻한다고 새기는 것이 타당하다. 이 사건의 경우 위와 같은 일반론에 의하지 않더라도, 원고와 피고는 이 사건 임대차계약서 제2조에서 "임대인은 목적물을 임대차 목적대로 사용할 수 있는 상태로 임차인에게 인도한다"라고 약정하였으므로, 피고가 원고에게 이 사건 목적물이 사건 임대차의 목적에 따라 사용·수익하기에 적합한 상태로 인도할 의무를 부담함에는 의문의 여지가 없다.

다음으로 임대인의 수선의무에 관하여 보건대, 목적물에 파손 또는 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(대법원 1994. 12. 9. 선고 94다34692,94다34708 판결 등 참조), 그것을 수선하지 아니하면 임차인이 임대차의 목적에 따라 사용·수익하는 것을 방해받을 정도의 것이라면 임대인은 수선의무를 부담한다(대법원 2012. 3. 29. 선고 2011다107405 판결 참조).

임대인의 목적물 인도의무와 수선의무에 관한 위와 같은 해석에 기초할 때, 임대인의 수선의무의 대상이 되는 목적물의 파손 또는 장애(이하 '하자'라고 총칭한다)는 임대차기간 중에 드러난 하자를 의미하는 것으로서 임대차기간 중에 비로소 발생한 하

자에 한정되지 않고, 이미 임대인이 임차인에게 목적물을 인도할 당시에 존재하고 있었던 하자도 포함된다고 봄이 타당하다.

한편, 임대인의 위와 같은 수선의무는 수선이 가능한 경우에만 인정되고, 수선이 불가능한 경우에는 더 이상 수선의무의 문제가 아니라 목적물의 전부 또는 일부의 멸실에 따른 이행불능의 문제가 된다.

임대인이 귀책사유로 하자 있는 목적물을 인도하여 목적물 인도의무를 불완전하게 이행하거나 수선의무를 지체한 경우, 임차인은 임대인을 상대로 채무불이행에 기한 손해배상을 청구할 수 있고(민법 제390조), 임대차계약을 해지할 수도 있다(대법원 2010. 4. 29. 선고 2009다96984 판결 참조). 그리고 목적물의 하자에 대한 수선이 불가능하고 그로 인하여 임대차의 목적을 달성할 수 없는 경우에는, 임차인의 해지를 기다릴 것도 없이 임대차는 곧바로 종료하게 되고(대법원 1996. 3. 8. 선고 95다15087 판결 참조), 임차인이 목적물을 인도받아 어느 정도 계속하여 목적물을 사용·수익한 경우가 아니라 목적물을 인도받은 직후라면 임대차계약의 효력을 소급적으로 소멸시키는 해제를 하는 것도 가능하다.

나. 임대인의 하자담보책임

임대차는 유상계약으로서 매도인의 담보책임에 관한 규정이 준용되므로(민법 제567조), 임대차계약의 성립 당시 이미 목적물에 하자가 있었고 임차인이 이를 과실 없이 알지 못한 경우(대법원 2000. 1. 18. 선고 98다18506 판결 참조), 임대인은 수선의무를 부담하는지 여부와는 별개로 민법 제580조 제1항, 제575조 제1항에 따른 하자담보책임을 지고, 그에 따라 임차인은 임대인을 상대로 목적물의 하자로 입은 손해배상을 청구할 수 있고, 나아가 목적물의 하자로 인하여 임대차의 목적을 달성할 수 없는

경우에는 임대차계약을 해제 또는 해지할 수 있다(임차인이 목적물을 인도받은 직후라면 해제와 해지 모두 가능하나, 임차인이 목적물을 인도받아 목적물을 계속하여 사용·수익한 경우라면 해지만 가능하다고 할 것이다. 후단과 관련하여는 대법원 1994. 11. 22. 선고 93다61321 판결 참조).

다. 임차인의 통지의무

민법 제634조는 "임차물이 수리를 요하거나 임차물에 대하여 권리를 주장하는 자가 있는 때에는 임차인은 지체 없이 임대인에게 이를 통지하여야 한다. 그러나 임대인이 이미 이를 안 때에는 그러하지 아니하다"라고 규정하고 있는바, 위 규정은 임차인의 목적물에 대한 사용·수익이 방해받고 있는 상황이 발생한 경우 이에 대하여 임대인으로 하여금 적절한 조치를 강구하게 하기 위하여 마련된 규정으로서, 위 규정에서 말하는 '수리'는 임대인의 수선의무에서 말하는 '수선'과 같은 의미로 봄이 타당하다.¹⁾ 이에 이하에서는 용어의 통일성을 기하기 위하여 '수리'라는 말 대신 '수선'이라는 말 하나만을 계속하여 사용하기로 한다.

살피건대, ① 임대인은 임대차계약에 의하여 임대차기간 동안 임차인으로 하여금 목적물을 사용·수익하게 할 의무가 있고 이러한 의무로부터 임대인의 수선의무가 파생되어 나온 것이라고 볼 수 있는데, 임대인은 임대차계약에 의하여 임차인에게 목적물을 인도하여야 하고, 그에 따라 목적물이 인도된 이후에는 목적물은 임차인의 지배 아래 놓이게 되어 임차인의 관리 하에 목적물의 사용·수익이 이루어지게 되는 점, ②

1) 우리 민법 제정시 참고가 되었던 일본 민법은 제606조 제1항에서 임대인의 수선의무라는 제목 하에 "임대인은 임대물의 사용 및 수익에 필요한 수선을 할 의무를 부담한다"라고 규정하고, 제615조에서 임대인의 통지의무라는 제목 하에 "임차물이 수선을 요하거나 또는 임차물에 대하여 권리를 주장하는 자가 있는 때에는 임차인은 지체 없이 이를 임대인에게 통지하여야 한다. 다만, 임대인이 이미 이를 알고 있는 때에는 그러하지 아니하다"라고 규정하여, '수선'이라는 말을 일관하여 사용하고 있다. 우리 민법 제정시 그 실질적인 내용은 그대로 받아들여지되 다만 '수선'이라는 말을 좀더 일상적인 용어라고 할 수 있는 '수리'로 바뀌어서 받아들인 것으로 추측된다.

위와 같은 사정 하에서 목적물을 임차인에게 인도할 당시 임대인이 이미 목적물에 하자가 있음을 알고 있었던 경우가 아니라면, 이후 목적물에 하자가 있음이 임차인에 의하여 발견되더라도, 임차인이 이를 임대인에게 통지하지 않는 한, 임대인 스스로 그 하자를 조사하여 수선한다는 것은 현실적으로 기대하기 힘든 점, ③ 임대인은 목적물의 소유자 내지 기타 권리자로서 목적물을 수선할 의무뿐만 아니라 그 수선이 목적물의 보존을 위하여 필요한 경우라면 그 수선을 할 권리 또한 가지고 있는 점(민법 제624조), ④ 목적물에 수선을 요하는 하자가 있다고 하더라도 임차인이 지체 없이 이를 임대인에게 통지하여 임대인의 수선이 신속하게 이루어질 경우 그 하자로 인한 임차인의 손해가 발생하지 않거나 최소화될 수 있음에도 불구하고(이는 매도인의 수선의무가 인정되지 않는 매매와는 본질적으로 구별되는 점이다), 임차인이 이를 임대인에게 통지하지 않음으로써 스스로 손해를 발생시키거나 계속하여 확대시킨 다음에 목적물의 하자를 이유로 임대인을 상대로 손해배상청구를 하는 것이 가능하다고 하면 이는 형평에 맞다고 보기 힘든 점, ⑤ 임차인은 임대차관계가 종료하여 목적물을 임대인에게 반환할 때까지 선량한 관리자의 주의로 보존하여야 할 의무가 있는데(민법 제374조), 목적물에 수선을 요하는 하자가 발견되었음에도 불구하고 임차인이 이를 임대인에게 통지하지 아니하여 임대인의 수선이 이루어지지 않을 경우, 임차인의 손해만 발생 내지 확대되는 것이 아니라 목적물이 황폐화되는 등 임대인의 손해 또한 발생 내지 확대될 수 있는 점, ⑥ 목적물에 수선을 요하는 하자가 발견되었음에도 불구하고 오랫동안 방치될 경우 하자의 존재 유무와 범위, 발생 시기, 하자가 누구의 귀책사유로 인하여 발생한 것인지 여부 등에 관한 조사와 증명이 어렵게 되는 점, ⑦ 임대차의 경우, 매도인의 계약 이행 이후에는 목적물에 대한 점유와 소유권이 완전하게 매수인에게 이전되는 때

매와는 달리, 임대차기간 동안 목적물에 대한 임대인의 소유권 등의 권리와 임차인의 사용·수익권이 공존하는 법률관계로서 목적물의 하자를 둘러싼 처리와 관련하여서도 임대인과 임차인의 이해관계를 신의성실의 원칙에 따른 상호 협조의 관점에서 규율할 필요가 있는 점 등에 비추어 볼 때, 목적물에 임대인의 수선을 요하는 하자가 있다고 하더라도, 임대인이 이를 모르고 있고 임차인 또한 이를 임대인에게 지체 없이 통지하지 아니한 경우, 임대인이 통지를 받지 못함으로 인하여 목적물에 대한 수선을 할 수 없었던 범위 내에서는, 수선의무 불이행에 따른 손해배상책임은 물론 하자담보책임에 따른 손해배상책임도 부담하지 않는 것으로 해석함이 타당하고,²⁾ 이러한 경우 임대인은, 임차인이 지체 없이 하자를 통지하여 수선이 이루어졌다고 하더라도 피할 수 없었거나 제거될 수 없었던 기발생 손해에 대하여만 책임을 부담한다고 할 것이다.

4. 판단

가. 총론

1) 이 사건 목적물의 하자 유무

살피건대, 이 사건 기간 동안 수시로 이 사건 목적물의 방(특히 딸이 쓰던 작은방)과 거실의 천장에서 물방울이 고이면서 떨어지고, 창문에서 물이 흘러내리며, 벽지가 축축하게 젖어 있었으며(이하 '이 사건 현상'이라 한다), 이로 말미암아 이 사건 목적물의 벽지, 원고 소유의 가구, 옷, 가방 등에 곰팡이(이하 '이 사건 곰팡이'라 한다)가 심하게 발생한 사실은 위 인정사실에서 본 바와 같은데, 이 사건 현상이 누수인지 여부(특히 천장에서 물이 고이면서 떨어져 내린 것과 관련하여)까지는 불분명하나 적어도

2) 참고로 독일 민법은 제536조의c 제1항에서 목적물의 하자가 임대차기간 중에 드러난 때에는, 임차인은 임대인에게 지체 없이 이를 통지하여야 한다고 규정하고, 같은 조 제2항에서 임차인이 통지를 하지 아니한 경우에는, 통지가 행하여지지 아니함으로 인하여 임대인이 구제를 할 수 없었던 범위에서, 임차인은 임대인을 상대로 그 하자 제거의 지체에 기한 손해배상청구뿐만 아니라 하자담보책임에 기한 손해배상청구도 할 수 없는 것으로 규정하여, 위와 같은 임차인의 통지의무 위반에 따른 실권효를 명문으로 인정하고 있다.

정도가 심한 결로에는 해당하는 것으로 보인다.

나아가, 갑 1 내지 19호증의 각 기재와 영상, 제1심 증인 김영숙의 증언, 제1심 법원의 방배4동장에 대한 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정, 즉 ① 결로는 공기 중의 수증기가 상대적으로 차가운 물체 표면에 응결되어 액체로 되는 현상을 가리키는 것인데, 건물 내에서 결로가 발생하는 근본적인 원인으로 보통 건물의 단열 및 방습 성능의 미비가 거론되고 있는 점, ② 건물의 단열이 제대로 되지 않을 경우 그 징후로서 여름에 매우 덥고 겨울에 매우 추운 징후가 나타나는 것으로 지적되는데, 이 사건 목적물의 경우 위와 같은 징후가 나타난 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 목적물은 이 사건 다가구주택의 맨 위층에 위치하고 있을 뿐만 아니라 층고가 높아서 단열 및 방습 공사가 철저하게 이루어지지 않을 경우 결로 문제에 취약할 수밖에 없는 구조적인 특성을 가지고 있는 점, ④ 원고와 그 가족들이 이 사건 기간 동안 이 사건 목적물에 거주하면서 특별히 결로를 유발할 만한 생활양식을 가지고 있었던 것으로는 보이지 아니하고, 원고가 이 사건 목적물의 청소나 환기를 소홀히 한 것으로도 보이지 아니하는 점, ⑤ 원고가 이 사건 목적물에서 이사 나간 후인 2013. 3. 27.경 피고가 이 사건 목적물의 방 3개와 거실 일부에 대하여 곰팡이 제거 및 도배 공사를 하면서 결로 방지 공사에 해당하는 벽면 항균 처리, 친환경 곰팡이 방지 페인트칠, 실내 곰팡이 포자균 오존 시공, 곰팡이 억제제를 이용한 벽면 코팅 등의 공사(이하 '이 사건 결로 방지 공사'라 한다)도 함께 한 점, ⑥ 비록 원고 바로 다음으로 이 사건 목적물을 임차하여 2013. 2. 15. 이 사건 목적물로 이사 온 이영숙은 누수, 결로 및 곰팡이 등의 문제를 겪고 있지 않는 것으로 보이나, 피고가 2013. 3. 27.경 이영숙을 위하여 이 사건 목적물에 대하여 곰팡이 제거 및 도배 공사와 이

사건 결로 방지 공사를 한 점을 감안할 때, 위와 같은 사정은 이 사건 기간 동안의 이 사건 현상 및 곰팡이와 관련하여는 실질적인 증거가치가 크다고 보기 힘든 점, ⑦ 제1심 증인 김종천이 제1심 법정에서 "이 사건 기간 동안 이 사건 목적물에 결로가 발생하였다고 하더라도 이는 이 사건 목적물의 하자가 아니라 원고의 관리 소홀로 인한 것으로 보인다"라는 취지의 증언을 하였으나, 제1심 증인 김종천은 원고가 이 사건 기간 동안 이 사건 목적물을 관리한 실태에 관하여 추측에 기초한 진술 정도만을 할 수 있는 입장에 있어서 이 역시 그 실질적 증거가치가 높다고 보기 힘든 점, ⑧ 이 사건 다가주택은 2011. 12. 5. 사용승인을 받은 건물로서 이 사건 목적물에는 원고가 입주하기 전에 아무도 거주한 적이 없었던 점 등을 두루 종합하여 볼 때, 이 사건 현상과 곰팡이의 근본적인 원인은 단열 및 방습 성능의 미비라는 이 사건 목적물의 하자에 있었고, 이러한 하자는 이미 이 사건 임대차계약의 성립 당시에 존재하였던 것으로 보인다.

2) 원고가 이 사건 목적물의 하자로 인하여 이 사건 임대차의 목적을 달성할 수 없었는지 여부

살피건대, 원고가 이 사건 현상과 곰팡이로 인하여 원고와 그 가족들이 이 사건 기간 동안 이 사건 목적물에서 거주하는 데 불편을 겪었을 것으로 보이기는 하나, 앞서 본 바와 같이 원고가 이 사건 목적물에서 이사 나간 날인 2013. 2. 15. 이영숙이 새로운 임차인으로서 이 사건 목적물에 입주하였고, 피고가 이영숙을 위하여 2013. 3. 27.경 곰팡이 제거 및 도배 공사와 이 사건 결로 방지 공사를 하였는데, 이영숙이 위 곰팡이 제거 및 도배 공사와 이 사건 결로 방지 공사 이후 누수, 결로 및 곰팡이 등의 문제를 겪고 있지 않는 것으로 보이는 점에 비추어 이 사건 현상과 곰팡이는 곰팡이 제거 및 도배 공사와 이 사건 결로 방지 공사 정도의 조치에 의하여 제거·방지될 수

있었을 개연성이 높아 보이고, 여기에 원고가 이 사건 합의해지 이외에 별도로 피고를 상대로 이 사건 임대차계약의 해제 내지 해지통보를 한 적은 없는 점, 아래 3)에서 보는 바와 같이 원고가 이 사건 기간 동안 실질적으로 피고 측에 이 사건 현상과 곰팡이에 관하여 통지하지 않은 점 등을 더하여 볼 때, 이 사건 현상과 곰팡이를 유발시킨 이 사건 목적물의 하자는 그 수선이 가능하였던 것으로서 원고가 이로 인하여 이 사건 임대차의 목적을 달성할 수 없을 정도는 아니었던 것으로 보인다.

3) 원고가 민법 제634조의 통지의무를 이행하였는지 여부

살피건대, 을 1 내지 23호증의 각 기재와 영상, 제1심 증인 김종천의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정, 즉 ① 원고가 피고 측에 이 사건 현상과 곰팡이에 관하여 서면으로 통지한 적이 없음은 원고 스스로 인정하고 있는 점, ② 원고가 이 사건 현상과 곰팡이에 관한 통지 여부와 관련하여 증거자료로 부동산 중개업소 측과 통화한 통화내역서를 제출하면서도 정작 피고나 피고의 어머니로서 피고와 동거하고 있는 육◇◇과 통화한 통화내역서는 제출하지 않은 점, ③ 만약 피고가 원고로부터 이 사건 현상과 곰팡이에 관하여 통지를 받았다면 이는 이 사건 건물의 소유자인 피고에게도 손해를 초래할 수 있는 일이고, 마침 이 사건 건물을 신축한 건축업자가 이 사건 기간 동안 이 사건 다가구주택 바로 옆에서 건물 신축공사를 하고 있었기 때문에 이 사건 현상과 곰팡이를 제거·방지할 수 있는 조치를 취하지 아니할 만한 특별한 이유는 없었던 것으로 보이는데(실제로 피고가 원고 다음의 임차인인 이영숙을 위하여 곰팡이 제거 및 도배 공사와 이 사건 결로 방지 공사를 하여 준 점은 위에서 본 바와 같다), 피고가 이 사건 기간 동안 위와 같은 조치를 취하기 위한 시도를 한 흔적이 엿보이지 않는 점, ④ 이 사건 합의해지 당시에 원고가 피고 측에

이 사건 현상과 곰팡이에 관하여 언급하지 아니한 점, ⑤ 원고가 이 사건 합의해지 이외에 별도로 피고를 상대로 이 사건 임대차계약의 해제 내지 해지통보를 한 적도 없는 점, ⑥ 이영숙이 이 사건 목적물에 대한 현장방문을 거쳐 2012. 12. 29. 이 사건 목적물에 관하여 임대차계약을 체결하고, 2013. 2. 15. 이 사건 목적물로 이사 오는 과정에서 이 사건 현상과 곰팡이에 관하여 원고나 부동산 중개업소 측으로부터 어떠한 이야기도 듣지 못한 것으로 보이는 점 등에 비추어 볼 때, 갑 1 내지 19호증의 각 기재와 영상, 제1심 증인 김영숙의 증언, 제1심 법원의 방배4동장에 대한 사실조회 결과만으로는, 원고가 이 사건 목적물에서 이사 나가기 직전에서만 피고에게 이 사건 현상과 곰팡이에 관하여 통지한 사실만 인정될 뿐, 나아가 원고가 그 이전에 피고에게 이 사건 현상과 곰팡이에 관하여 통지하였다거나 피고가 이 사건 현상과 곰팡이를 알고 있었다는 사실까지 인정하기에는 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로(갑 6, 8, 12호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태면, 원고가 이 사건 목적물에서 이사 나가기 바로 얼마 전에 이 사건 목적물에 이사 올 당시 원고 측 중개업소였던 강남 KR공인중개사 사무소에 이 사건 현상과 곰팡이에 관하여 이야기하면서 이를 피고 측에 말해 달라고 말한 사실, 이에 위 중개사 사무소 측에서 육◇◇에게 연락하여 이 사건 현상과 곰팡이에 관하여 이야기하면서 새로운 임차인과 관련하여 뭔가 조치를 취해 줄 필요가 있다는 취지의 말을 한 사실은 인정되나, 이것만 가지고는 원고가 피고는 물론 육◇◇에게도 이 사건 현상과 곰팡이에 관하여 통지한 것으로 볼 수 없을 뿐만 아니라, 설령 통지한 것으로 볼 수 있다고 하더라도 민법 제634조에서 정한 대로 지체 없이 통지한 것이 아닐 뿐만 아니라 그 시점에서는 이미 원고가 이 사건 목적물에서 이사 나가는 것이 임박하여 피고가 새로운 임차인은 별론으로 하고 원고를 위하여 이

사건 현상과 곰팡이의 제거·방지를 위한 조치를 취할 수 있는 상황은 아니었던 것으로 보인다), 원고는 이 사건 기간 동안 민법 제634조의 통지의무를 제대로 이행하지 않았다고 할 것이다.

4) 소결론

정리하자면, 이 사건 목적물에는 이 사건 현상과 곰팡이를 유발시킨 하자가 존재하였고, 이로 말미암아 원고가 이 사건 목적물을 이 사건 임대차의 목적인 주거를 위하여 사용·수익하는 것 자체가 불가능하지는 않았지만 방해는 받았으며, 이 사건 현상과 곰팡이를 유발시킨 이 사건 목적물의 하자는 그 수선이 가능하였는데, 원고는 이 사건 기간 동안 피고에게 이 사건 현상과 곰팡이에 관하여 민법 제634조의 통지의무를 제대로 이행하지 아니하였고, 피고가 위와 같은 원고의 통지의무 위반으로 인하여 이 사건 목적물에 대한 수선을 할 수 없었던 상태에서, 원고는 이 사건 목적물에서 이사를 나갔다.

따라서, 원고는 피고를 상대로 원고가 이 사건 목적물의 하자로 인하여 이 사건 임대차의 목적을 달성할 수 없었다거나 피고가 그 수선의무를 이행하지 아니하였다는 이유로 손해배상청구를 할 수는 없고, 단지 원고가 지체 없이 피고에게 이 사건 현상과 곰팡이를 통지하여 수선이 이루어졌다고 하더라도 피할 수 없었거나 제거될 수 없었던 기발생 손해에 대하여만, 피고를 상대로 이 사건 목적물 인도의무의 불완전이행에 따른 손해배상책임 내지 하자담보책임에 기한 손해배상청구를 할 수 있다.

나. 각론

그러면 이하에서 원고의 이 사건 청구로써 그 배상을 구하고 있는 손해들에 관하여 항목별로 나누어 살펴보기로 한다.

1) 부동산 중개수수료와 이사비

원고는 이 사건 청구로써 2012. 10. 10. 이 사건 목적물로 이사 올 때 지출한 부동산 중개수수료 630,000원, 이사비 1,050,000원, 가구 분해 비용 200,000원, 2013. 2. 15. 이 사건 목적물에서 이사 나갈 때 지출한 부동산 중개수수료 350,000원에 대한 손해배상을 구하고 있다.

살피건대, 원고의 이 부분 청구는 원고의 위 비용 지출의 원인이 소급적으로 소멸하였거나(이 사건 목적물로 이사 올 때 지출한 비용), 존재하지 아니함(이 사건 목적물에서 이사 나갈 때 지출한 비용)을, 다시 말하여 원고가 이 사건 목적물의 하자로 인하여 이 사건 임대차의 목적을 달성할 수 없었음을 전제로 하는 것인데, 앞서 본 바와 같이 원고는 이 사건 목적물의 하자로 인하여 이 사건 임대차의 목적에 따른 사용·수익을 방해받았을 뿐, 이 사건 임대차의 목적을 달성할 수 없을 정도는 아니었고, 원고는 유효하게 성립·존속 중이던 이 사건 임대차계약을 원고가 부동산 중개수수료를 부담하는 내용의 이 사건 합의해지에 의하여 해소하고 이 사건 목적물에서 이사 나갔을 뿐 이 사건 임대차계약을 해제 또는 해지통보를 한 적도 없으므로, 이와는 다른 전제에서 있는 원고의 이 부분 청구는 받아들일 수 없다.

2) 세탁비와 전기제품 이전설치비

원고는 이 사건 청구로써 세탁비 102,700원, 전기제품 이전설치비 24,000원에 대한 손해배상 또한 구하고 있다.

살피건대, 위 세탁비 지출에 대한 증거자료로 제출된 갑 3호증의 6의 기재에 의하면 위 세탁비는 2013. 3. 4.과 2013. 3. 14. 지출되었고, 위 전기제품 이전설치비에 대한 증거자료로 제출된 갑 3호증의 5의 기재에 의하면 위 전기제품 이전설치비는 2013.

2. 19. 지출되었는데, 그렇다면 위 세탁비와 전기제품 이전설치비는 모두 이 사건 기간 이후에 지출된 것으로서 이 사건 현상과 곰팡이로 인하여 지출된 것인지 여부 자체가 불분명하므로, 다른 점에 관하여 살펴 볼 것도 없이 원고의 이 부분 청구 또한 받아들일 수 없다.

3) 책장 2개 교체비, 스케치북 교체비, 옷장 시가 상당, 골프 가방 2개 시가 상당, 핸드백 시가 상당

원고는 이 사건 청구로써 각 이 사건 곰팡이로 파손된 책장 2개 교체비 170,000원, 스케치북 교체비 12,000원, 옷장 시가 300,000원 상당, 골프 가방 2개 시가 합계 200,000원 상당, 핸드백 시가 150,000원 상당에 대한 손해배상 또한 구하고 있다.

살피건대, 갑 1 내지 19호증의 각 기재와 영상, 제1심 증인 김영숙의 증언, 제1심 법원의 방배4동장에 대한 사실조회 결과에 의하면, 이 사건 곰팡이로 인하여 위 책장, 스케치북, 옷장, 골프 가방, 핸드백 등이 원상회복이 힘들어 보일 정도로 손상된 사실은 인정되나, 이러한 손상이 원고가 이 사건 현상에 관하여 지체 없이 피고에게 통보하여 수선이 이루어졌다고 하더라도 피할 수 없었거나 제거될 수 없었던 기발생 손해라는 사실까지 인정하기에는 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으며, 오히려 원고는 그 주장 자체로 적어도 이 사건 합의해지 시점에는 이 사건 목적물에 이 사건 현상이 있음을 알았을 것으로 보이는데, 그 때 원고가 지체 없이 이 사건 현상을 피고에게 통지하여 이 사건 현상 내지 곰팡이를 제거·방지할 수 있는 적절한 수선 조치를 취하도록 하였다면, 위 책장, 스케치북, 옷장, 골프 가방, 핸드백이 원상회복이 힘들 정도로 손상되었을 것으로는 보이지 아니하므로, 원고의 이 부분 청구 역시 받아들일 수 없다.

4) 위자료

원고는 이 사건 청구로써 정신적 손해에 대한 위자료 5,000,000원의 배상 또한 구하고 있다.

살피건대, 원고의 이 부분 청구가 '이 사건 목적물의 하자로 인하여 원고의 재산권이 침해됨으로써 입은 정신적 손해에 대한 배상청구'(대법원 2007. 12. 13. 선고 2007다18959 판결 등 참조)인지 아니면 '이 사건 목적물의 하자로 인하여 원고의 일상생활의 안온상태가 파괴됨으로써 입은 정신적 손해에 대한 배상청구'(대법원 1992. 12. 8. 선고 92다34162 판결 참조)인지 불분명한바, 어느 경우이든 임대차관계에서 임차인이 목적물의 하자로 인하여 정신적 손해를 입는다는 것은 임대인이 통상적으로 예견할 수 있는 일이 아니므로, 원고의 이 부분 청구가 받아들여지기 위하여는 피고가 위와 같은 원고의 정신적 손해 발생 사실을 알았거나 알 수 있었음이 전제되어야 하는데(대법원 1994. 12. 13. 선고 93다59779 판결 참조), 갑 1 내지 19호증의 각 기재와 영상, 제1심 증인 김영숙의 증언, 제1심 법원의 방배4동장에 대한 사실조회 결과만으로는 위 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 이와는 다른 전제에서 있는 원고의 이 부분 청구 또한 받아들일 수 없다.

5. 결론

그러므로 원고의 이 사건 청구를 기각하여야 하는데, 제1심 판결은 이와 같은 결론을 내려 정당하므로, 원고의 항소를 기각한다.

재판장 판사 박관근

 판사 강민성

 판사 남천규