

울 산 지 방 법 원

판 결

사 건 2013가단13213 임대차보증금반환
원 고 A
소송대리인 법무법인 B
피 고 C
소송대리인 변호사 D
변 론 종 결 2014. 6. 18.
판 결 선 고 2014. 7. 9.

주 문

1. 피고는 원고에게 48,257,968원 및 그중 18,257,968원에 대하여 2013. 2. 1.부터 2014. 7. 9.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/4은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 62,822,461원 및 이에 대하여 2013. 2. 1.부터 이 사건 청구취지 정정

신청서 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2011. 10. 27.경 피고로부터 울산 중구 북정동 E에 있는 건물 1층(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 보증금 30,000,000원, 차임 550,000원, 임차기간 2011. 11. 15.부터 2016. 11. 15.까지로 정하여 임차(이하 '이 사건 임대차'라 한다)하여, 2011. 11. 15.까지 피고에게 보증금을 모두 지급한 후 이 사건 건물을 인도받아 가구 등을 판매하기 위한 인테리어 공사를 한 뒤 가구점을 운영하였다.

나. 원고는 2013. 1. 31. 피고에게 이 사건 건물의 누수를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 통지를 하였다.

[인정근거] 다툼이 없는 사실, 갑 1, 3, 6호증, 8호증의 4의 각 기재, 변론의 전취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

원고는 이 사건 건물의 누수로 인하여 가구점을 운영할 수 없는 상태임에도 피고가 임대인으로서 보수를 제대로 해주지 않아 2013. 1. 31. 이 사건 임대차계약을 해지하였으므로, 피고는 원고에게 원상회복으로 임대차보증금 30,000,000원을 반환하고, 누수로 인하여 원고가 입은 손해를 배상할 책임이 있다고 주장한다.

이에 대하여 피고는 이 사건 건물은 누수가 없고, 누수가 발생하였더라도 피고의 수선의무가 발생할 정도의 하자가 아니며, 원고의 인테리어 공사 때문에 누수 등이 발

생하였을 수도 있으므로 원고의 주장은 이유 없다고 주장한다.

나. 유지·수선의무를 위반하였는지에 관한 판단(보증금반환 청구에 관한 판단)

민법 제623조는 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약존속 중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다고 규정하고 있는바, 임대차 목적물에 파손 또는 장애가 생긴 경우 그것이 임차인이 별다른 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 정하여진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 것이라면 임대인은 그 수선의무를 부담한다(대법원 2012. 6. 14. 선고 2010다89876, 89883 판결 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, 7호층의 3 내지 12, 갑 11호층의 1 내지 3의 각 영상, 이 법원의 현장검증결과에 변론의 전취지를 종합하면, 이 사건 건물에는 비가 내린 후 물이 흘러내린 자국이 남아 있을 뿐 아니라, 바닥 일부에는 물이 고여 있는 사실, 바닥타일을 뒤집으면 곰팡이가 있었고, 바닥타일 공사를 할 때 사용한 본드가 빗물에 녹아 흐르고 있는 사실, 벽면 일부가 물에 젖어 뜯겨져 나간 사실이 인정되므로 이 사건 건물에는 누수로 인한 하자가 존재한다 할 것이고, 을 1호층의 1, 2, 을 2호층의 각 기재만으로는 위 인정사실을 뒤집기에는 부족하다.

나아가 이 사건 건물의 임대인인 피고로서는 이 사건 건물에 누수가 발생하지 않도록 방지할 의무가 있고, 위 누수가 임차인인 원고가 별다른 비용을 들이지 아니하고도 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것이라고는 볼 수 없는데, 피고는 이 사건 건물에 미세한 누수가 있다거나, 원고 이전 임차인이 누수가 없었다고 확인하였다며 하

자를 인정하지 않으며 최소한의 보수공사조차 하지 않고 있으므로, 피고는 이 사건 건물의 유지·수선의무를 위반하였다 할 것이다.

따라서 이 사건 임대차는 피고의 채무불이행을 이유로 원고의 2013. 1. 31.자 해지의 의사표시로 적법하게 해지되었다 할 것이므로, 피고는 원고에게 원상회복으로 임대차보증금 30,000,000원을 지급할 의무가 있다.

원고는 30,000,000원에 대한 지연손해금의 지급도 구하나, 피고의 임대차보증금 반환의무와 원고의 이 사건 건물 인도의무는 동시이행관계에 있다 할 것인데, 원고가 이 사건 건물을 임대차계약 체결 당시의 모습으로 원상회복하여 인도하였다는 점을 입증할 증거가 없어, 피고가 임대차보증금반환을 하지 않고 있더라도 이행지체에 빠지지 않는다 할 것이므로 위 지연손해금을 구하는 부분은 이유 없다.

다. 손해배상의 범위

앞서 본 바와 같이 피고는 이 사건 건물의 유지·수선의무 위반으로 원고가 입은 손해를 배상할 책임이 있다.

1) 인정할 수 없는 손해

살피건대, 원고는 이 사건 건물의 누수로 인해 진열하였던 원목가구 및 소품들이 부식되어 10,000,000원 상당의 손해를 입었다고 주장하나, 갑 10호증의 기재만으로는 부식된 원목가구 및 소품이 무엇인지 그 손해액이 얼마인지를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

2) 인정할 수 있는 손해

살피건대, 원고가 이 사건 건물을 임차하여 가구점을 운영하고 있었던 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 4호증의 1, 2, 5호증의 1, 2의 각 기재, 감정인 F의 시가감정결

과에 변론의 전취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고가 피고에게 이 사건 건물의 누수 하자를 수선해달라고 수회 요청하였음에도 피고는 누수를 인정하지 않으며 하자보수공사를 하지 않고 있는 점, ② 원고는 이 사건 건물을 2016. 11. 15.까지 사용할 것을 예상하고 이 사건 건물 외부 간판 인테리어 내부 벽면 바닥 등 시설물 일체(이하 '이 사건 시설물'이라 한다)를 설치한 것으로 보이는데, 피고의 수리의무 불이행으로 말미암아 이 사건 시설물 이용이 불가능해진 점, ③ 피고 역시 원고가 이 사건 건물을 가구점 운영 목적으로 임차한 것을 잘 알고 있었던 점, ④ 2013. 1. 31.을 기준으로 이 사건 시설물 공사비는 25,358,290원이 소요되며, 잔존가치는 22,822,461원인 점 등이 인정된다.

따라서 최소한 이 사건 시설물의 잔존가치 22,822,461원에 해당하는 손해는 피고의 수선의무 위반으로 발생한 손해라 할 것이므로, 이 사건 임대차계약의 해지와 상당인과관계가 있는 손해에 해당한다.

다만, 이 사건 임대차계약에서 정한 임대기간이 종료하면 이 사건 시설물은 철거해야 하는 점, 원고가 이 사건 건물에서 1년 정도 가구점 영업을 한 점 등을 고려할 때 피고의 위 손해에 관한 책임은 80% 정도로 제한함이 상당하므로, 피고는 원고에게 18,257,968원(= 22,822,461원 × 0.8) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(피고는 원상회복 특약이 있으므로, 손해배상책임이 없다고도 주장하나 원고의 청구가 유익비 반환청구가 아님이 명백하므로 피고의 주장은 주장자체로 이유 없고, 위와 같이 피고의 책임을 감경하는 이상 나머지 손해배상책임 감경 주장에 대하여는 별도로 판단하지 아니한다).

라. 소결

따라서 피고는 원고에게 48,257,968원(30,000,000원 + 18,257,968원) 및 그중 18,257,968원에 대하여는 원고가 이 사건 임대차를 해지한 다음날인 2013. 2. 1.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2014. 7. 9.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사 정재익