

Vol. 280 2017. 7

문화체육관광부장관 표창 수상
Ministry of Culture, Sports and Tourism

Fn insurance

The Financial Insurance Magazine

FOCUS

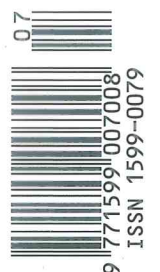
2017 하반기 보험상품 전망
생보發 '백투더베이직' 바람... '1 세대' 변액종신보험 "부활?"

SPECIAL REPORT

GA 업계, 총체적 난국... 당국 권고·징계 "그게 뭔데"
'통지의무제' 본격 수술대... 전담 TF "12월 완료 목표"
메리츠화재 "홈쇼핑 출격"... 빠지는 '판매영토' 확장
'고령자 특화' 新담보 전격타재... '유병자보험' 판매강화 돌입
'몽고반점' 둘러싼 '모럴해저드' 증기일로... 태아보험 손해율↑
아동·청소년들 "위험 시그널"... '눈·관절·호흡기 질환' 급증
본격 '여름휴가철' 도래... "여행자보험 챙기셨나요?"

SPECIAL INTERVIEW

알리안츠생명 김수아 I-PA
삼성화재 남부보상 이동욱 부장



‘임차하지 않은 부분’의 화재피해 임차인 과실입증... ‘임대인’ 책임

대법원 2017. 5. 18. 선고 2012다86895(본소), 2012다86901(반소) 손해배상(기) 전원합의체 판결

임차건물의 화재로 인해 임차 목적물이 아닌 부분까지 불에 탄 경우, 임차인에게 채무불이행을 이유로 하는 배상을 구하기 위해 주장 및 증명책임의 소재는 임대인.

임차 건물 부분에서 화재가 발생해 임차 외 건물 부분까지 재산 피해를 입었다. 이 때, 임대인이 임차인을 상대로 ‘채무불이행’을 원인으로 한 건물 전체의 손해에 대한 배상을 구한 경우, 임대인이 화재 발생과 관련된 임차인의 계약상 의무위반

사실 등에 대해 주장·증명하지 않았다면 임차인의 손해배상 책임은 성립되지 않는다.

판결에 따르면, ①임차 건물 부분의 손해에 대해서는 기존 판례에 따라 임차인의 배상책임을 수긍하되, ②임차 외 건물 부분의 손해에 대해서는 기존 판례를 변경했다. 임차인이 임차 목적물의 보존·관리의무를 위반해 화재가 발생한 원인을 제공하는 등 화재 발생과 관련된 임차인의 계약상 의무위반이 있었다는 사실에 관해 임대인이 주장·증명해야 한다는 법리를 선언 한 것. 이후 재판부는 임차인에게 그러한 의무위반이 있었다고 보기 어렵다는 이유로 임차인의 채무불이행에 따른 손해배상책임을 부정한 사례다.



[사안의 개요]

- 甲은 자신 소유의 2층짜리 건물 중 1층 일부(150평)를 乙에게 임대했고, 乙은 임차한 건물에서 골프용품 매장을 운영했다. 그런데, 乙이 운영하던 이 매장에서 화재가 발생해 이 건물 전체가 모두 불타 버렸다.

- 한편, 乙은 자신이 임차한 건물 부분에 관해 자신을 피보험자로 해 보험회사와 2건의 화재보험계약을 체결했는데, 그 화재보험계약에는 ▲임차자 배상책임 특약과 ▲시설소유자 배상책임 특약이 포함돼 있었다.

- 이에 甲(원고)은 乙(피고1)과 乙의 보험자(피고2)를 상대로 △임차 건물 부분(1층 150평)에 발생한 손해는 물론이고 임차 건물의 다른 부분인 △1층의 나머지 부분과 △2층 및 △옥상 부분(이하, 이 사건 '임차 외 건물 부분'이라 함)에 발생한 손해까지 배상하라는 소송을 제기했다.

[원심판결의 요지]

원심은 △임대차 목적물 자체에 발생한 손해는 물론이고 △임차 외 건물 부분에 발생한 손해에 대해서도 임차인(乙)과 임차인의 보험자가 손해를 배상할 의무가 있다고 판시했다. '임차 외 건물 부분'에 관한 판결은 다음과 같다.

「이 사건 임대차계약의 목적물인 이 사건 건물의 1층 중 150평 부분은 이 사건 건물의 다른 부분과 상호 유지·존립에 있어 구조상 불가분의 일체를 이루고 있다.

이 사건 화재로 인해 이 사건 임대차 목적물뿐만 아니라 건물의 다른 부분인 1층의 나머지 부분, 2층 및 옥상 부분이 소멸됐다.

피고(임차인)가 이 사건 임대차 목적물을 보존할 의무를 다했음을 인정할 증거가 부족하므로, 피고는 채무불이행책임에 따라 이 사건 임대차 목적물에 발생한 손해뿐만 아니라 이 사건 임차 외 건물 부분이 소멸돼 원고가 입게 된 손해까지도 배상할 의무가 있다. 나아가 임차인의 보험자도 이 부분에 관한 손해를 배상할 의무가 있다.」

[대법원 판결의 요지]

전원합의체 판결로 종전 대법원 판례 변경

임차인이 임대인 소유 건물의 일부를 임차해 사용·수익하

던 중 임차 건물 부분에서 화재가 발생해 임차 부분이 아닌 건물 나머지 부분까지 불에 타 그로 인해 임대인에게 재산상 손해가 발생한 경우, 임차인은 임차 외 건물 부분의 손해에 대해서도 민법 제390조, 제393조에 따라 임대인에게 손해배상 책임을 부담하게 된다.

다만 이때, 임차인이 ▲화재 발생과 관련된 임차인의 계약상 의무위반이 있었음이 증명되고 ▲그러한 의무위반과 임차 외 건물 부분의 손해 사이에 상당인과관계가 있으며 ▲임차 외 건물 부분의 손해가 그러한 의무위반에 따른 통상의 손해에 해당하거나 ▲임차인이 그 사정을 알았거나 알 수 있었을 특별한 사정으로 인한 손해에 해당한다고 볼 수 있는 경우에 한해 손해배상책임을 부담하게 된다.

종래 대법원은 이러한 사안에 대해 임차건물 부분과 그 밖의 부분이 상호 유지·존립함에 있어서 구조상 불가분의 일체를 이루는 관계에 있다면, 임차인은 임차 건물의 보존에 관해 '선량한 관리자의 주의의무'를 다했음을 증명하지 못하는 이상, 임차건물 부분과 그 건물의 유지·존립과 불가분의 일체를 관계에 있는 임차 외 건물 부분이 소멸돼 임대인이 입게 된 손해에 대해서도 채무불이행으로 인한 손해로 배상할 의무가 있다고 판단해 왔다(대법원 1086. 10. 28. 선고 86다카1066 판결 등).

그러나 이번 대법원의 전원합의체 판결에 따르면, 입증책임을 '임차인'이 아닌 '임대인'에게 지우고 있다.

즉, 임차 외 건물 부분이 '대법원 86다카1066 판결'에서 말하는 '구조상 불가분의 일체'를 이루는 관계라 하더라도, 그 부분에 발생한 손해에 대해 임대인이 임차인을 상대로 채무불이행을 원인으로 하는 배상을 구하려면 몇 가지 조건을 충족시켜야 한다.

▲임차인이 보존·관리 의무를 위반해 화재가 발생한 원인을 제공하는 등 화재 발생과 관련된 임차인의 계약상 의무위반이 있었고 ▲그러한 의무위반과 임차 외 건물 부분의 손해 사이에 상당인과관계가 있으며 ▲임차 외 건물 부분의 손해가 그 의무위반에 따라 민법 제393조에 의해 배상해야 할 손해의 범위 내에 있다는 점에 대해 '임대인'이 주장·증명해야 한다는 것. 여기서 주목해야 할 점은 입증책임의 주체가 '임대인'으로 변경됐다는 점이다.

▲임차인이 보존·관리의무를 위반해 화재가 발생한 원인을 제공하는 등 화재 발생과 관련된 임차인의 계약상 의무위반이 있었고 ▲그러한 의무위반과 임차 외 건물 부분의 손해 사이에 상당인과관계가 있으며 ▲임차 외 건물 부분의 손해가 그 의무위반에 따라 민법 제393조에 의해 배상해야 할 손해의 범위 내에 있다는 점에 대해 '임대인'이 주장·증명해야 한다

더불어, 이 같은 임대인의 주장·증명이 없었던 사안에 대해서도 판결을 변경케 했다.

중전의 '대법원 86다카1066 판결(임대인의 입증과 별개로 임차인이 임차 건물의 보존에 관해 선량한 관리자의 주의의무를 다했음을 증명하지 못하는 이상 임차 외 건물 부분에 대해서까지 채무불이행에 따른 손해배상책임을 지게 된다고 판결)' 등을 비롯한 그와 같은 취지의 판결들은 이번 판결의 견해에 배치되는 범위 내에서 이를 모두 변경기로 한다.

[평석]

대상판결은 임차인의 임대인에 대한 '임차목적물 반환채무 불이행에 따른 손해배상책임'의 범위가 어디까지인지에 관해 대법원이 전원합의체 판결로 중전 판례를 변경한 사례다.

건물을 임차하는 경우 임차한 건물 부분이 있고, 임차한 부분과 구조상 불가분의 일체를 이루는 건물의 다른 부분이 있을 것이다.

임차인은 임차한 건물 부분에 대해서 '선량한 관리자의 주의'를 다했 임대차 목적물을 보존해야 하고(민법 제374조), 임대차 종료 시 임대차 목적물에 대해 '원상회복 반환 의무'를 부담(민법 제654조, 제615조)한다. 만약 임차인이 임대차 종료 시 임대차 목적물을 원상에 회복해 반환할 수 없게 됐다면 이에 대해 '채무불이행책임' 내지 '이행불능책임'을 지는 것은 당연하다.

하지만 임차인이 임차한 부분이 아닌 임차 외 건물 부분에 대해서는 임차인은 위와 같은 선량한 관리자의 주의의무에 기한 보존의무나 원상회복의무를 부담하지 않는다. 그럼에도 불구하고 중전 대법원 판례가 임차인이 임차 부분에 대해 지는 채무불이행책임을 법리를 임차 외 건물 부분에까지 확대 적용하는 것은 지나치다는 비판이 제기돼 왔다. 더구나 종래 임차인이 채무불이행책임을 면하기 위해서는 임차목적물의 보존에 관해 선량한 관리자의 주의의무를 다했음을 증명해야 하는데, 이를 증명하기는 불가능에 가깝다는 점에서 기존 판례에 의할 경우 임차인에게 지나치게 가혹하다는 비판을 받았다.

하지만 이번 대상판결에선 임차 건물 부분에서 화재가 발생해 임차 외 건물 부분까지 불에 탄 경우, 임차 목적물에 대한 임차인의 채무불이행책임을 정함에 있어 ▲임차 건물 부분과 ▲임차 외 건물 부분으로 나누어 증명책임의 주체를 구분·변경 했다.

전자에 대해서는 중전 판례에 따라 임차인이 선량한 관리자의 주의의무를 다했다는 증명책임을 지게 했다. 하지만 후자에 대해서는 중전 판례를 변경해 임대인이 임차인의 과실에 대해 증명책임을 부담하도록 함으로써 증명책임의 균형을 꾀했다. 또한 임차인의 배상책임을 경감시켰다는 점에서 지극히 타당하고, 이에 관한 최초의 대법원 판결이라는 점에서 큰 의미가 있다할 것이다. **Ins**



글_ 박기억 변호사



박기억 법률사무소 대표변호사
4.16세월호 참사 배상 및 보상 심의위원회 위원
서울중앙지방법원 상근조정위원(보훈분야)
성균관대학교 법학전문대학원 초빙교수
법무부 상법특별위원회에서 위원(보훈편)으로 근무