

대전고등법원

제3민사부

판 결

사 건	2006나6056 구상금
원고, 피항소인	○○○○화재해상보험 주식회사 서울 종로구 ○○동 대표이사 오○○ 소송대리인 변호사 남상숙
피고, 항소인	○○ 주식회사 대전 유성구 ○○동 대표이사 강○○ 소송대리인 변호사 김혜영 소송복대리인 변호사 현광활
제1심 판결	대전지방법원 2006. 4. 27. 선고 2005가합11491 판결
변론종결	2007. 5. 23.
판결선고	2007. 6. 5.

주 문

1. 제1심 판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를

기각한다.

2. 소송총비용은 원고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 원고에게 183,877,000원 및 위 금원 중 103,080,000원에 대하여는 2005. 1. 1.부터, 80,000,000원에 대하여는 2005. 7. 7.부터, 797,000원에 대하여는 2005. 7. 23. 부터, 각 이 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 주식회사 ○○일보사(이하 '○○일보사'라 한다)와 사이에, 2004. 3. 31. ○○일보사 소유의 대전 서구 ○○ 1동 274-7 외 3필지 지상에 있는 12층 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 중 일부(지하1층, 지상 1, 2, 12층 제외)를 보험목적물로 하여 피보험자 ○○일보사, 보험가입금액 6,450,452,240원, 보험기간 2004. 3. 21.부터 2005. 3. 21.까지로 정한 화재보험계약을, 2004. 4. 2. 이 사건 건물 중 위에서 제외된 부분과 그 안에 있는 기계 및 시설물 일체를 보험목적물로 하여 피보험자 ○○일보사, 보험가입금액 9,777,586,080원, 보험기간 2004. 3. 21.부터 2005. 3. 21.까지로 정한 화재보험

계약을 각 체결하였다.

나. 피고는 2003. 8. 8. ○○일보사로부터 이 사건 건물 2층 중 100평(이하 '이 사건 사무실'이라 한다)을 임차기간 2003. 8. 8.부터 2005. 4. 30.까지로 정하여 임차하여 사무실로 사용하였다.

다. 2004. 7. 20. 23:45경 이 사건 사무실에 화재(이하 '이 사건 화재'라 한다)가 발생하여 이 사건 사무실이 불에 타는 사고가 발생하였는데, 이 사건 화재는 사무실 우측 책상 4개가 설치되어 있는 부분에서 최초 발화된 것으로만 추정될 뿐 그 발화원인에 대해서는 밝혀지지 아니하였고, 다만 국립과학수사연구소는 이 사건 화재 원인에 대하여 바닥을 통해 인입된 콘센트 배선에 단락흔이나 전기적인 발열현상 등 특이점이 식별되지 않는 상태이므로 배선의 절연 손상에 의한 발화가능성은 없다고 감정하였다.

라. 이 사건 화재로 이 사건 건물에 관하여 180,032,357원 상당의 손해가 발생하였고, 원고는 위 각 보험계약에 따른 보험금으로 ○○일보사에게 2004. 12. 30. 100,000,000원 및 2005. 7. 6. 80,000,000원을 각 지급하였다.

[인정근거] 갑 1 내지 5, 7, 9, 10, 13, 14호증의 각 기재(각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 쌍방의 주장

가. 원고는 다음과 같이 주장한다.

(1) 피고는 이 사건 사무실의 임차인으로서 이 사건 사무실을 ○○일보사에 반환할 의무가 있으나, 이 사건 화재로 인하여 이를 반환할 수 없게 되었으므로, 피고는 ○○일보사에게 이로 인한 손해를 배상할 의무가 있다고 할 것인바, 원고가 ○○일보사에게 금 1억 8,000만 원의 화재보험금을 지급하였으므로, 원고는 상법 제682조의 보험자 대

위 법리에 따라 피고에게 금 1억 8,000만 원 상당의 손해배상을 구한다.

(2) 또 원고는 ○○일보사가 원고를 상대로 보험금 청구 소송을 제기함에 따라 변호사 선임비로 797,000원, 손해사정보고서 작성비용으로 금 3,080,000원을 지출하였으므로, 피고는 원고에게 이를 배상할 책임이 있다.

나. 이에 대하여 피고는 다음과 같이 주장한다.

(1) 이 사건 화재는 이 사건 사무실에서 발생한 것이 아니다. 가사 이 사건 사무실에서 발생하였다고 하더라도 이 사건 화재의 원인은 건물 내 전기 배선의 노후로 인한 누전이나 합선으로 추정되는데, 위 전기 배선의 관리 책임은 피고에게 있는 것이 아니라 ○○일보사에게 있다고 할 것이므로, 이 사건 화재는 피고의 귀책사유로 인하여 발생하였다고 할 수 없다.

(2) ○○일보사는 임대인으로서 임차인인 피고가 임대 목적물을 사용·수익할 수 있도록 할 의무가 있는데, 이 사건 화재로 인하여 ○○일보사는 위와 같은 채무를 이행할 수 없게 되었으므로, 원고가 피고의 귀책사유로 인하여 이 사건 화재가 발생하였음을 입증하지 못하는 한 피고에게 손해배상을 청구할 수 없다.

(3) 피고는 이 사건 사무실을 피고의 비용으로 수리하여 사용하다가 이를 ○○일보사에게 반환하였으므로, 피고의 임대차 목적물 반환 의무가 이행불능이 되었다고 할 수 없다.

(4) ○○일보사와 피고는 임대차계약 체결과 동시에, 이 사건 사무실에 대한 방화 및 안전 관리를 ○○일보사가 담당하고, 이 사건 사무실에 대한 원인 불명의 화재가 발생하였을 경우에 피고에게 그로 인한 손해배상 책임을 묻지 않기로 하는 대신, 피고는 이 사건 사무실에 대한 화재보험료를 포함하여 관리비조로 월 130만 원을 지급하기로

하는 내용의 약정을 하였으므로, 피고는 이 사건 화재로 인한 손해배상 책임을 부담하지 않는다.

(5) 가사 피고에게 손해배상 책임이 인정된다고 하더라도 피고가 배상하여야 할 손해배상의 범위는 임대차 목적물인 이 사건 사무실 부분에 관한 손해에 한정되어야 한다.

(6) 이 사건 건물의 방화 및 안전관리 책임은 ○○일보사에게 있다고 할 것인바, ○○일보사의 방화 및 안전관리 책임 불이행이 이 사건 화재로 인한 손해의 발생 및 확대의 한 원인이 되었다고 할 것이므로, 이러한 과실은 피고의 손해배상액을 정함에 있어 참작되어야 한다. 나아가 피고는 ○○일보사의 위와 같은 관리책임 소홀로 인하여 피고 소유의 컴퓨터 및 프린터 등 각종 사무기기들이 불에 타는 손해를 입게 되었으므로, 이러한 피고의 손해배상 청구권과 이 사건 손해배상 채무를 상계한다.

3. 이 법원의 판단

가. 임차인의 임차물 반환채무가 이행불능이 된 경우 임차인이 그 이행불능으로 인한 손해배상책임을 면하려면 그 이행불능이 임차인의 귀책사유로 말미암은 것이 아님을 입증할 책임이 있으며, 임차건물이 화재로 불에 탄 경우에 있어서 그 화재의 발생 원인이 불명인 때에도 임차인이 그 책임을 면하려면 그 임차건물의 보존에 관하여 선량한 관리자의 주의의무를 다하였음을 입증하여야 한다(대법원 1999. 9. 21. 선고 99다 36273 판결 등 참조). 한편, 위와 같은 임차물 반환 채무의 이행불능이 임차인의 임차 목적물의 보존에 관한 선량한 관리자의 주의의무를 다하지 아니한 결과가 아닐 경우에는 임차인은 그로 인한 손해 손해배상 책임을 부담하지 않는다.(대법원 2000. 7. 4. 선고 99다64384 판결 등 참조)

그런데 이 사건 화재가 이 사건 사무실 우측 책상 4개가 설치되어 있는 부분에서 최초 발화된 것으로 추정되나, 그 발화원인에 대해서는 밝혀지지 아니하였고, 배선의 절연 손상에 의한 발화가능성은 거의 없는 사실은 앞서 본 바와 같은바, 제1심 증인 정○○, 김○○의 각 증언만으로는 피고가 선량한 관리자의 주의의무를 다하였거나, 이 사건 화재가 피고의 선량한 관리자의 주의의무를 다하지 아니한 결과가 아니라고 인정하기 어렵다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 이 사건 사무실의 임차인으로서 임대인인 ○○○일보사에게 이 사건 화재로 인한 손해를 배상할 의무가 있다고 할 것이다.

나. 한편, 갑2호증의 기재와 이 법원의 ○○○일보사에 대한 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고와 ○○○일보사는 이 사건 임대차계약 당시 피고가 ○○○일보사에게 이 사건 사무실에 대한 화재보험료를 포함하여 관리비로 월 130만 원을 지급하기로 약정하고, 이 사건 건물에 대한 유지관리는 ○○○일보사가 맡기로 한 사실, ○○○일보사는 이 사건 화재발생 전까지 피고로부터 받은 위 보험료 상당액을 원고에게 화재 보험료로 납입한 사실, 이 사건 건물에 대한 전기안전관리 및 방화관리자는 ○○○일보사가 그의 책임으로 선임하고 관리·감독하여 온 사실, ○○○일보사는 명백히 드러난 임차인의 과실로 인한 화재가 아니라면 임차인에게 손해배상을 청구할 의사가 없었고, 보험을 통하여 보상받기 위해 화재보험에 가입한 사실 등을 인정할 수 있다.

위 인정 사실에 따르면, ○○○일보사와 피고 사이에는 이 사건 임대차계약 당시 이 사건 화재와 같이 귀책사유가 누구에게 있는지 불명확한 경우에는 서로 그로 인한 손해배상 책임을 묻지 않기로 하는 대신 ○○○일보사가 이 사건 건물에 가입한 화재보험의 보험료 중 이 사건 사무실에 대한 보험료 상당액은 피고가 부담하기로 하는 내용의

묵시적 약정이 있었다고 봄이 상당하므로, 피고는 ○○일보사에 대하여 이 사건 화재로 인한 채무불이행 책임을 부담한다고 할 수 없다.

다. 따라서, 피고의 ○○일보사에 대한 채무불이행 책임이 존재함을 전제로 하는 원고의 주장은 모두 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결 중 피고 패소 부분은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 피고의 항소를 받아들여, 제1심 판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 대한 원고의 청구를 기각한다.

재판장 판사 이종석 _____

 판사 최성진 _____

 판사 정선오 _____