



알기 쉬운 생활법률

◎ 저는 서울 소재 甲소유 건물의 지하층을 보증금 2,000만원, 월세40만원, 기간은 2년으로 하는 임대차계약을 체결하여, 2003년 4월부터 비디오방을 운영하고 있습니다. 그런데 최근 장마가 시작되자 임차목적물인 지하층에 습기가 차고 곰팡이 냄새가 심하여 임대인 甲에게 수 차례 수리를 요구하였습니다. 그러나 甲은 이를 차일피일 미루고만 있는데, 저는 어떠한 권리를 행사할 수 있는지요?

임대인은 임대물의 사용·수익 필요한 수선을 하여야 할 의무를 부담합니다(민법 제623조). 임대인이 수선의무를 부담하는 임대목적물의 파손정도에 관하여 판례는 "임대목적물에 파손 또는 장애가 생긴 경우 그것이 임차인이 별비용을 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 정해진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 것이라면 임대인은 그 수선의무를 부담한다."라고 하고 있습니다. 또한 "임대인의 수선의무는 특약에 의하여 이를 면제하거나 임차인의 부담으로 돌릴 수 있으나, 그러한 특약에서 수선의무의 범위를 명시하고 있지 않은 경우에는 임대인이 수선의무를 면하거나 임차인이 그 수선의무를 부담하게 되는 것은 통상 생길 수 있는 파손의 수선에 한한다 할 것이고, 대파손의 수리, 건물의 주요구성부분에 대한 대수선, 기본적 설비부분의 교체 등과 같은 대규모의 수선은 이에 포함되지 않고 여전히 임대인이 부담한다."라고 하였습니다(대법원 1994. 12. 9. 선고 94다34692, 34708 판결). 그런데 임대인에게 이러한 수선의무가 생기기 위해서는 수선이 가능하여야 합니다.

수선이 불가능한 경우에는 임대물의 전부 또는 일부의 멸실(滅失)에 의한 이행불능의 문제가 생기고, 수선의무의 문제는 아닙니다. 임대인의 수선의무불이행에 대하여 임차인에게는 채무불이행의 일반적 효과로서의 손해배상청구권과 해지권이 생길 수 있고, 임차료지급의 거절 또는 감액청구권도 생길 수 있습니다. 이와 관련된 판례를 보면 "임대차계약에 있어서 목적물을 사용·수익하게 할 임대인의 의무와 임차인의 차임지급의무는 상호 대응관계에 있으므로, 임대인이 목적물을 사용·수익 할 의무를 불이행하여 임차인이 목적물을 전혀 사용할 수 없을 경우에는 임차인은 차임전부의 지급을 거절할 수 있으나, 목적물의 사용·수익이 부분적으로 지장이 있는 상태인 경우에는 그 지장의 한도 내에서 차임의 지급을 거절할 수 있을 뿐 그 전부의 지급을 거절할 수는 없다."라고 하였습니다(대법원 1997. 4. 25. 선고 96다 44778 판결).



따라서 위 사안의 경우 귀하가 임차한 지하실 부분은 통상 환기가 잘되지 않을 경우 수증기가 엉겨서 습기가 차는 현상도 있으므로, 그 원인을 잘 파악해 본 후 그 정도에 따라서 임대인의 수선의무불이행책임을 물을 수 있을 것인지 여부를 결정하여야 할 것입니다. 만일, 습기가 지하수의 누수나 위층의 누수 등으로 발생하였고, 그 방에서 거주하기 힘든 정도라고 한다면 귀하는 임대인 甲의 수선의무불이행책임을 물어 손해배상을 청구할 수 있을 것이고, 또한 임대차계약해지권을 행사할 수도 있으며, 임대인 甲의 수선의무이행이 있을 때까지 귀하는 수선되지 않았기 때문에 사용·수익할 수 없었던 비율로 임차료의 전부 또는 일부의 지급을 거절할 수 있다고 할 것입니다.

◎ 저는 소규모 중소기업에서 일하던 중 프레스기계에서 오른쪽 손가락 둘째 마디를 절단 당하는 상해를 입었습니다. 회사가 산재보험에 가입되어 있는데도 사장은 "치료비는 내가 전액 부담하겠으니 의료보험으로 처리하라."라고 하고 있습니다. 사장의 말대로 하는 것이 타당한지요?

공장에서 일을 하다가 다쳤음에도 사장의 강요나 피해자 자신의 무지로 인하여 의료보험으로 처리하는 경우가 많이 있습니다.

그러나 국민건강보험법 제48조 제1항 제4호에 의하면 공단은 보험급여를 받을 수 있는 자가 업무상 또는 공무상 질병·부상·재해로 인하여 다른 법령에 의한 보험급여나 보상 또는 보상을 받게 되는 때에는 보험급여를 하지 아니한다고 규정하고 있습니다. 그러므로 업무상 재해의 경우에는 국민건강보험법상의 급여를 받을 수 없다 하겠습니다.

따라서 귀하는 신체장애의 발생이 예견되므로, 산업재해보상보험법에 따른 휴업급여 및 장애급여 등을 받기 위해서라도 필히 산재보험으로 처리하여야 할 것이며, 그렇게 하는 것이 후일 민사소송을 제기하여 손해배상청구를 할 때에도 명확한 근거자료가 된다 할 것입니다.

이미 의료보험으로 처리되고 있는 경우라도 산재보험으로 처리할 수 있는 것이며, 사업주가 계속 의료보험처리를 주장하더라도 귀하가 직접 근로복지공단에 요양급여신청서를 제출하거나 그러한 사실을 진정하는 방법을 이용하여야 할 것입니다.