임차인 원상회복 범위는 어디까지?



김 대 희 변호사의
슬기로운 법 생활


/따능AI

임차인은 임대차가 종료하면 임대차목적물을 임대인에게 반환해야 한다. 이때, 그 목적물을 임대차계약을 체결할 당시의 원상에 회복해 반환해야 하는데 이것이 원상회복의 무이다. 이때 원상회복이 필요한지 여부는 임차인이 통상적인 용법에 따라 사용했는지, 시간이 지나면서 자연스럽게 생기는 노후화로 인한 것인지 등을 기준으로 판단하게 되는데, 이러한 임대차목적물을 통상적으로 사용함에 따라 생기는 필연적인 노후화나 가치의 감소를 '통상의 손모'라고 한다.

임대차목적물의 노후화 정도가 통상의 손모에 해당한다면 임차인은 특별히 원상회복을 해야 할 의무가 없으나, 통상의 손모를 넘어서는 특별한 손상이 존재한다면 이에 대해 원상회복의무가 발생할 수 있다.

통상의 손모로 보는 대표적인 예는 다음과 같다. 햇빛에 바래어 변색된 벽지와 마루, 가구의 하중으로 눌린 장판 자국, 냉장고나 텔레비전 뒤편 벽면에 생긴 거뭇한 자국, 액자를 걸기 위해 박은 몇 개의 못 자국 정도가 여기에 해당한다. 시간의 경과에 따라 노후한 도배와 장판, 자연적으로 수명을 다한 보일러나 수도꼭지, 창틀의 고무 패킹 역시 마찬가지다. 설비의 노후는 오히려 임대인이 부담하는 수선의무의 영역에 가깝다.

반대로 통상의 손모를 넘어서는 훼손은 다음과 같다. 원목마루의 훼손, 실내 흡연으로 벽지와 천장에 배어든 착색과 냄새, 반려동물이 긁어 놓은 바닥과 문틀, 환기와 청소를 하지 않아 번진 곰팡이와 기름때가 전형적이다. 에어컨이나 선반을 달기 위해 벽면에 구멍을 낸 경우, 임대인의 동의 없이 벽을 허물거나 붙박이 가구를 철거한 경우, 물건을 떨어뜨려 세면대나 유리를 깨뜨린 경우도 임차인이 복구해야 한다.

다만 통상의 손모에 해당하는지가 애매한 부분이 존재할 수도 있다. 곰팡이가 그러한데, 건물 자체의 단열이나 방수 불량에서 비롯된 결로라면 임대인이 부담할 문제인 반면, 통상적인 환기만 했더라도 생기지 않았을 정도라면 임차인의 관리소홀로 평가된다. 못 자국 또한 액자 몇 개를 건 흔적인지, 벽체가 손상될 만큼 다수의 구멍을 낸 것인지에 따라 결론이 갈린다. 결국 개수와 정도의 문제이다. 통상의 손모에 해당하는지가 애매한 경우에는 그때 그때 임차인과 임대인이 미리 협의를 하는 것이 바람직하다. 예를 들어, 에어컨 배관 등을 이유로 벽체에 구멍을 내는 경우에는 미리 임대인의 승낙을 받아 진행하는 것이 안전하다.

책임이 인정되는 경우에도 비용을 전액 부담하는 것은 아니다. 훼손된 부분을 새것으로 교체하는 데 드는 금액에서 사용기간에 따른 감가상각을 반영해야 하고, 그 산정이 정당하다는 점은 이를 공제하려는 임대인이 증명해야 한다. 감가상각을 반영한다는 것은 이미 여러 해를 사용한 벽지를 새로 도배하는 비용 전부를 임차인에게 물릴 수는 없다는 의미이다.

마지막으로 통상의 손모는 결국 임대차 개시시와 종료시의 상태를 비교해야 명확히 그 책임소재를 가릴 수 있다. 따라서 번거롭더라도 임대인과 임차인 모두 임대차가 종료되고 새로 개시되는 시점에 동영상과 사진으로 기록을 남겨두면 추후 불필요한 분쟁을 방지할 수 있을 것이다. /법무법인 바른

메리 크리스마스



기자 수첩
김 서 현
〈유통&라이프부〉

크리스마스가 한 달여 앞으로 다가왔다. 거리 곳곳의 나무들이 전구를 촘촘히 두르고 백화점은 11월 초부터 화려한 크리스마스 외벽 장식을 공개했다. 일 년 중 두어 달, 짧은 시간 즐길 수 있는 아름다운 풍경을 보기 위해 모인 사람들은 그 앞에서 행복한 미소를 짓는다.

백화점 업계가 크리스마스 장식에 공을 들이는 데는 이유가 있다. 오프라인 유통채널은 편의성과 가격 경쟁력을 앞세운 이커머스에 맞서 '특별한 경험'을 무기로 한다. 그리고 짧은 시간, 특정한 공간에서만 즐길 수 있는 크리스마스 장식은 훌륭한 경험을 제공하는 효과적인 집객 수단이다.

실제로 신세계백화점은 지난해 11~12월 매출과 방문객이 각각 전년 동기 대비 14%, 12% 증가했다고 밝혔다. 같은 기간 롯데백화점 본점 매출은 20%, 현대백화점의 크리스마스 연출 공간 방문객은 14.2% 늘었다. 여러 요인이 작용했겠지만, 크리스마스 장식이 주요 마케팅 수단으로 자리 잡은 것은 분명하다.

그러나 화려한 조명과 영상 뒤에는 전력 소비와 탄소배출이라는 환경적 비용도 있다. 건물 외벽을 거대한 스크린으로 만드는 미디어 파사드는 운영에 전력이 필요하고, 전력 생산 과정에서 온실가스가 배출될 수 있다. 빛공해도 고려해야 한다.

지난해 10월 한국실내디자인학회논문집에 실린 연구는 미디어 파사드가 도시의 문화적·예술적 가치를 높이는 동시에 에너지 소비와 탄소배출, 광공해를 유발할 수 있다고 지적했다. 연구진은 고효율 LED 도입과 밝기 조절, 태양광 활용 등을 개선 방안으로 제시했다.

그렇다고 크리스마스 장식이 주는 즐거움을 부정할 이유는 없다. 백화점 외벽은 무료 볼거리를 제공하고 도심에 활기를 더한다. 다만 장식이 화려해질수록 그에 따르는 환경적 비용도 함께 살펴야 한다.

신세계백화점은 과거 미디어 파사드 규모를 전년보다 1.5배 키우면서도 전력 사용량은 절반 가까이 줄였다고 밝힌 바 있다. LED 조명과 영상 연출 방식을 개선하고, 장식 구조물도 재사용 가능한 조립식 철제 프레임으로 바꿨다. 화려함과 에너지 절감이 반드시 충돌하는 목표는 아니라는 사례다.

아름다운 풍경을 오래 즐기려면 이를 만드는 과정도 지속 가능해야 한다. 특별한 경험을 선사하려는 유통기업들의 경쟁이 에너지 효율 개선과 탄소배출 절감 노력으로도 이어지길 기대한다. /seoh@metroseoul.co.kr

재미로 보는 오늘의 운세

11월 23일 (음 10월 15일) 포춘토리(www.fortunetory.com)

48년생 자신의 것을 지키는 자세가 필요한 시기입니다. **60년생** 말로 인한 실수가 우려됩니다. **72년생** 불안한 미래를 미리 대비하세요. **84년생** 아랫사람의 의견에 귀를 기울이시기 바랍니다.

49년생 느긋하게 기다리면 저절로 다가오게 될 것입니다. **61년생** 이성과의 다툼의 조짐이 있습니다. **73년생** 말조심하는 것이 좋겠습니다. **85년생** 상대는 귀하보다 한수위 입니다.

50년생 상대방의 외모나 옷차림에 대한 말을 조심해서 하세요. **62년생** 여행이 주어진다면 무조건 떠나세요. **74년생** 오늘 겁 모르고 행동하면 길하지 못합니다. **86년생** 아랫사람을 대우해 주세요.

51년생 상대방을 헐뜯게 되는 실수를 하지마세요. **63년생** 작은 사고가 일어날 우려가 많습니다. **75년생** 경거망동을 삼가하세요. **87년생** 바라던 소망이 이루어 지겠습니다.

52년생 아직 귀하의 때가 아닙니다. **64년생** 사업이 있다면 다음으로 미루는 것이 좋습니다. **76년생** 분수껏 행동하는 것이 유익 하리라 봅니다. **88년생** 밖으로 나가면 좋지 않습니다.

53년생 심사 숙고 하는 자세가 필요합니다. **65년생** 타인에게 조언을 구하고 자중하세요. **77년생** 빠른 시일에 좋은 일이 생깁니다. **89년생** 믿고 의지할 수 있는건 친구 밖에 없습니다.

54년생 선물이나 용돈을 받게 됩니다. **66년생** 눈앞에 보이는 이익에 급급하지 마세요. **78년생** 기분 좋은 날입니다. **90년생** 주변 사람들에게 의지하지 말고 혼자서 이겨나가세요.

55년생 좋은 운은 늘 오지 않습니다. **67년생** 개업이나 전업은 깊게 생각해야합니다. **79년생** 일진이 좋지 않으니 괴이한 곳에 가지마세요. **91년생** 남쪽에서 온 사람과는 궁합이 좋지 않습니다 .

56년생 예상치 못한 손실이 발생합니다. **68년생** 다른 사람이 피해를 볼수 있습니다. **80년생** 비밀 누설로 인해 고생 합니다 다. **92년생** 백만대군의 힘을 가질 수 있을 것입니다.

57년생 신념을 가지고 매사를 이끌어 나가세요. **69년생** 순리에 역행하는 생각은 멀리하세요. **81년생** 무엇이 옳고 그른지를 알아야 합니다. **93년생** 소개를 받아 취직을 하게 됩니다.

58년생 언쟁은 무조건 피하도록 하세요. **70년생** 수단과 방법을 지금을 가릴 때가 아닙니다. **82년생** 오랜만에 활력이 넘치겠습니다. **94년생** 오늘만은 즐겁게 지내도록 하세요.

59년생 시간이 흐를수록 크게 성공하게 됩니다. **71년생** 인내를 길러야 할 때입니다. **83년생** 적극적으로 일을 처리해야 길합니다. **95년생** 힘든 상황이 많이 닥칩니다.



김상회의 四季

놀이와 도박

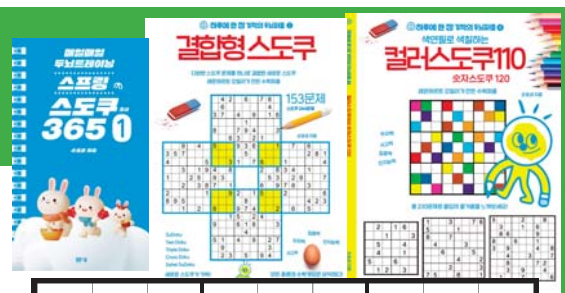
친구들과 재미로 화투를 쳤는데, 이것도 도박죄로 처벌받느냐는 것이다. 재미로 하는 놀이와 법에서 금지하는 도박은 어떻게 다른가. 돈이 오가면 무조건 도박인가. 이 질문에 답하려면 먼저 법에서 말하는 도박이 무엇인지를 알아야 한다. 결론부터 말하면, 화투를 쳤다고 곧바로 도박죄가 성립하는 것은 아니다. 그렇다고 금액이 적거나 친한 사람끼리 했다는 이유만으로 처벌이 안 되는 것도 아니다. 도박이라고 하면 흔히 큰돈을 걸고 하는 게임을 떠올린다. 카지노에서 하는 게임이나 불법 도박 사이트처럼 돈을 잃거나 따는 행위가 대표적이다. 반면 친구들과 화투를 치는 것은 대부분 오락이나 놀이로 생각한다. 하지만 법의 판단은 다르다. 장소나 게임의 이름만으로 도박인지 아닌지를 판단하지 않는다.

중요한 것은 돈이나 재산상 이익을 걸었는지, 우연에 의해 승패가 결정되는지, 전체적인 행위가 어떤 성격을 갖는지 등이다. 형법은 도박을 처벌할 때 '일시 오락' 정도에 불과한 경우에는 처벌하지 않을 수 있도록 하고 있다. 그렇다면 일시 오락은 어느 정도를 말하는 걸까. 법에는 '1인당 얼마 이하이면 처벌하지 않는다'는 식의 금액 기준이 정해져 있지 않다. 같은 금액이라도 참여자의 경제적 형편이나 모임의 성격, 도박이 진행된 시간, 돈을 거는 방식 등에 따라 법의 평가는 달라진다. 따라서 금액만으로 도박 여부를 단정하기는 어렵다. 친구끼리 점수만 기록하면서 고스톱을 쳤다고 하자. 승패에 따라 돈을 주고받지 않았다면 도박죄가 성립할 가능성은 작다. 형법은 다양하고 구체적인 상황을 종합해 판단한다. 친구들과 화투를 즐기면서 법적 위험을 줄이는 가장 확실한 방법은 돈을 걸지 않고 점수만으로 즐기는 것이다. 금전이 오가지 않으면 도박죄의 성립 문제를 상당 부분 피할 수 있다.

'김상회의 사계'에서는 애독자를 위해 전화·방문상담을 해드립니다.

김상회 역학연구원02) 533-8877 / www.saju4000.com

매일매일 두뇌트레이닝 생각한뼘
스도쿠365



문제출제:손호성
새로운 고난이도의 월드퍼즐을 즐겨보세요
http://www.argo9.com

할인도서

문제풀이: 3X3 스도쿠 X는 가로,세로,3X3박스에 1부터 9의 숫자가 대각선 회색 9칸에 1부터 9의 숫자가 겹치지 않게 푸는 퍼즐입니다.

7	4				8		2	1
				2	1	4		9
	8			6		5		
			2					
	5						6	
					9			
		5		9			3	
6		1	3	5				
4	3		1				5	6

					3		6	
3		4	2			7		
	7			1	5		9	
6		1					8	
		2				9		
	3					6		1
	5		9	3			7	
		7			4	2		6
	6		1					

metro 메트로미디어
서울시 종로구 자하문로17길 18. TEL:02)721-9800, FAX:02)730-1551

발 행·편 집 인	이 장 규	편집국장	윤 휘 종
인 쇄 인	중앙일보(주)		
광고문의 / 독자센터	02)721-9851,9826 / 02)721-9861		
일간 메트로 <일반 일간신문, 무료>	서울 가00206 2002년5월28일 제6040호		
일간 메트로경제 <유료, 월 2만원>	서울 가50111 2017년3월09일 제2144호		

본지는 한국신문윤리위원회의 서약사로서 신문윤리강령을 준수합니다.