

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2013다66287 손해배상(기)등

원고, 상고인 겸 피상고인

퇴계원신도아파트 입주자대표회

피고, 피상고인 겸 상고인

주택도시보증공사 (변경 전: 대한주택보증 주식회사)

소송대리인 법무법인 화인

담당변호사 정홍식 외 4인

원 심 판 결 서울고등법원 2013. 7. 24. 선고 2012나28778 판결

판 결 선 고 2016. 6. 23.

주 문

원심판결의 원고 패소부분 중 사용검사 전 하자 및 사용검사 후 1년차, 2년차, 3년차 하자에 관한 청구 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

원고의 나머지 상고와 피고의 상고를 모두 기각한다.

이 유

1. 원고의 상고이유를 판단한다.

가. 사용검사 전 하자 및 사용검사 후 1년차, 2년차, 3년차 하자에 관한 청구 부분

1) 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2003. 7. 18. 법률 제6925호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 집합건물법'이라고 한다) 제9조 제1항은 집합건물 분양자의 담보책임에 관하여 민법상 도급인의 담보책임에 관한 규정을 준용함으로써 집합건물을 건축하여 분양한 자가 집합건물의 하자로 인한 담보책임을 부담하도록 하고 있다.

그런데 주택분양보증인은 사업주체가 파산 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우 해당 주택의 분양의 이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급을 책임져야 하고, 보증채무의 이행방법이 분양이행으로 결정된 때에는 해당 주택의 건축공사를 완료한 다음 사용검사 또는 사용승인을 받고 소유권보존등기를 마친 후 수분양자 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주게 된다. 이와 같이 분양이행을 한 집합건물의 주택분양보증인은 비록 분양계약을 체결한 당사자는 아니지만 분양보증계약의 내용에 따라 주택 건축공사를 완료하고 사용검사 또는 사용승인, 등기 등 분양계약의 기본적인 사항을 이행하게 되므로, 집합건물을 건축하여 분양한 자에 해당한다고 할 수 있다.

또한 사업주체는 해당 주택의 건축공사를 완료할 능력을 상실하여 분양계약상의 주택공급의무를 이행하지 못한 이상 건물을 건축하였다거나 그 분양을 완료하였다고 볼 수 없으므로, 실제로 건축공사를 맡는 주택분양보증인으로 하여금 하자가 없는 안전하고 견고한 건물을 짓도록 유도하고 집합건물이 부실하게 건축된 경우 수분양자와 그로부터 건물을 양수한 구분소유자를 두텁게 보호하기 위해서 주택분양보증인을 하자담보책임을 부담하는 분양자로 보는 것이 타당하다.

따라서 주택분양보증인이 분양이행을 한 경우에는 구 집합건물법 제9조 제1항의 분

양자로서 하자담보책임을 부담한다고 할 것이다.

2) 그런데도 원심은, 그 판시와 같은 이유로 피고는 주택분양보증인으로서 분양이행을 하였더라도 구 집합건물법 제9조의 분양자에 해당하지 아니하므로 그에 따른 하자담보책임을 부담하지 아니하고, 다만 분양보증계약에 기초하여 하자보수에 갈음하는 손해배상을 하여야 하지만, 그 손해배상청구권은 상행위에 해당하는 분양보증계약에 기초하여 취득하는 상사채권으로서 10년이 아니라 5년의 소멸시효기간이 적용되므로, 사용검사 전 하자 및 사용검사 후 1년차, 2년차, 3년차 하자에 대하여는 손해배상청구권의 소멸시효가 완성되었다고 판단하여, 그에 해당하는 청구를 기각하였다.

이러한 원심판결에는 주택분양보증과 구 집합건물법 제9조의 하자담보책임에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 잘못이 있다.

나. 사용검사 후 5년차, 10년차 하자에 관한 청구 부분

원고는 사용검사 후 5년차, 10년차 하자에 관한 청구 부분 중 일부에 대하여도 상고를 제기하였으나, 상고장 및 상고이유서에 이에 관한 상고이유의 기재가 없다.

2. 피고의 상고이유를 판단한다.

가. 하자담보책임의 범위에 대하여

집합건물의 구분소유자는 그 집합건물의 사용검사일 또는 사용승인일 전에 발생한 하자뿐 아니라 그 후에 발생한 하자에 대하여도 구 집합건물법 제9조 제1항에 따라 하자담보추급권을 행사할 수 있다(대법원 2012. 7. 12. 선고 2010다108234 판결 등 참조). 이는 분양이행을 한 주택분양보증인이 구 집합건물법 제9조 제1항에 따른 분양자의 하자담보책임을 부담하는 경우에도 마찬가지이고, 주택분양보증인이 해당 집합건물에 관하여 주택법령에 따른 하자보수보증까지 하였더라도 다르지 아니하다.

이러한 법리에 비추어 보면, 원심의 이유 설시에 일부 적절하지 아니한 부분이 있으나, 원심이 사용검사 후에 발생한 하자에 대하여 피고의 담보책임을 인정한 결론은 정당하므로, 거기에 상고이유 주장과 같이 주택분양보증인이 부담하는 하자담보책임의 범위에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 잘못이 있다고 할 수 없다.

나. 나머지 상고이유에 대하여

피고가 주장하는 나머지 상고이유는 사실심의 전권사항에 속하는 증거의 취사선택과 사실인정을 다투는 취지에 불과하거나 상고심에서 처음 주장하는 것이어서 적법한 상고이유가 될 수 없고, 나아가 원심의 판단을 기록에 비추어 살펴보더라도 거기에 이 부분 상고이유 주장과 같은 잘못이 있다고 볼 수 없다.

### 3. 결론

그러므로 원심판결의 원고 패소부분 중 사용검사 전 하자 및 사용검사 후 1년차, 2년차, 3년차 하자에 관한 청구 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 원고의 나머지 상고와 피고의 상고를 모두 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	박병대
	대법관	박보영

주 심      대법관      김 신

            대법관      권순일