

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2022다222881 손해배상(기)
원고, 피상고인 원고
소송대리인 법무법인 포인
담당변호사 정재진 외 1인
피고, 상고인 1. 백조2차아파트주택재건축정비사업조합
소송대리인 법무법인 중원
담당변호사 김영준
2. 헤림건설 주식회사
소송대리인 변호사 이광원 외 1인
원 심 판 결 대구지방법원 2022. 2. 9. 선고 2021나316244 판결
판 결 선 고 2022. 7. 14.

주 문

1. 원심판결의 피고 백조2차아파트주택재건축정비사업조합 패소 부분 중 하자보수에
같은 손해배상청구 부분 및 피고 헤림건설 주식회사에 대한 부분을 파기하고, 이 부
분 사건을 대구지방법원에 환송한다.

2. 피고 백조2차아파트주택재건축정비사업조합의 나머지 상고를 기각한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사건의 개요

원심판결 이유 및 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 피고 백조2차아파트주택재건축정비사업조합(이하 '피고 조합'이라 한다)은 대구 달서구 (주소 생략) ○○○○○○○○ 아파트(이하 '이 사건 아파트 단지'라 한다)의 건축 분양사업을 진행한 주택재건축정비사업조합이고, 원고는 피고 조합의 조합원이며, 피고 헤림건설 주식회사(이하 '피고 회사'라 한다)는 2015. 6. 26. 피고 조합과 사이에 이 사건 아파트 단지의 시공계약을 체결한 시공사이다.

나. 원고는 2017. 4. 18. 피고들과 사이에, 이 사건 아파트 단지 중 (동호수 생략)(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 분양받기로 하는 조합원 공급계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였으나 발코니 확장 공사계약서는 별도로 작성하지 않았다.

다. 피고 회사는 이 사건 아파트 단지를 신축하면서 이 사건 계약 내용과 달리 이 사건 아파트의 발코니를 확장하였는데, 이 사건 아파트를 발코니가 확장되지 않은 형태로 다시 변경하기 위한 공사비(이하 '변경공사비'라 한다)는 39,333,000원이다.

라. 한편, 원고는 이 사건 아파트에 입주할 무렵 이의를 달고 피고 조합에게 발코니 확장 공사비 명목으로 7,000,000원을 지급하였다.

마. 원고는, 피고들을 상대로 이 사건 아파트의 발코니 확장이 하자에 해당함을 이유로 그 하자보수에 갈음한 변경공사비 39,333,000원의 손해배상을, 피고 조합을 상대로

발코니 확장 공사계약을 체결하지 않았음을 이유로 위 7,000,000원의 부당이득 반환을 구하는 이 사건 소를 제기하였다.

2. 피고들에 대한 하자보수에 갈음한 손해배상 청구 부분

가. 원심은, 그 판시와 같이 이 사건 아파트에 대한 발코니 확장은 이 사건 계약의 내용과 다르게 시공된 하자에 해당하므로 피고들로서는 원고에게 그 하자보수에 갈음하여 변경공사비 상당의 손해를 배상할 책임이 있다고 보아, 손해배상 청구를 일부 인용하였다.

나. 그러나 원심 판단은 다음과 같은 이유로 수증하기 어렵다.

1) 도급계약에서 완성된 목적물에 하자가 발생한 경우라도 그 하자가 중요하지 아니 하면서 동시에 보수에 과도한 비용을 요할 때에는 하자의 보수나 그에 갈음하는 손해 배상을 청구할 수는 없고 하자로 인하여 입은 손해의 배상만을 청구할 수 있으므로(대법원 1998. 3. 13. 선고 95다30345 판결, 대법원 1998. 3. 13. 선고 97다54376 판결 등 참조), 도급인이 하자보수를 주장하는 경우 법원으로서도 보수하여야 할 하자의 종류와 정도를 특정함과 아울러 그 하자를 보수하는 적당한 방법과 그 보수에 요할 비용 등에 관하여 심리하여 봄으로써, 그 하자가 중요한 것인지 또는 그 하자가 중요한 것은 아니더라도 그 보수에 과도한 비용을 요하지 않는 것인지를 가려보아 수급인의 하자보수 책임을 인정할 수 있는지 여부를 판단하여야 한다(대법원 2001. 9. 18. 선고 2001다 9304 판결 등 참조).

한편 도급인이 하자로 인하여 입은 통상의 손해는 특별한 사정이 없는 한 하자 없이 시공되었을 목적물의 교환가치와 하자가 있는 현재 목적물의 교환가치 차액이 되고, 그 교환가치 차액을 산출하기가 현실적으로 불가능한 경우 통상의 손해는 각 시공비용

의 차액이 될 수 있으며(대법원 1997. 2. 25. 선고 96다45436 판결, 위 대법원 97다 54376 판결 등 참조), 도급인이 하자 있는 목적물을 사용함에 따라 발생하는 정신적 고통으로 인한 손해는 수급인이 그러한 사정을 알았거나 알 수 있었을 경우 특별손해로서 배상받을 수 있다(대법원 1993. 11. 9. 선고 93다19115 판결, 위 대법원 96다 45436 판결 등 참조).

2) 위 법리에 비추어 볼 때, 원심으로서 원고가 하자보수를 구하는 발코니 확장이 이 사건 아파트의 중요한 하자인지 여부 내지 그 보수에 과도한 비용을 요하지 않는 것인지 여부 등을 구체적으로 살펴 피고들에게 하자보수책임이 인정될 수 있는지 여부 및 그에 따른 손해액을 산정하였어야 한다.

3) 그럼에도 단지 이 사건 아파트의 발코니 확장이 이 사건 계약의 내용과 다르게 시공된 하자임을 이유로 별다른 심리 없이 하자보수에 갈음하는 변경공사비를 원고가 입은 손해액이라고 본 원심의 판단에는 하자보수에 갈음하는 손해배상액 산정 등에 관한 법리를 오해하거나 필요한 심리를 다하지 아니하여 판결 결과에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

3. 피고 조합에 대한 부당이득반환 청구 부분

원심은, 원고가 이 사건 아파트의 발코니 확장 공사계약을 체결하지 않았음에도 피고 조합이 원고로부터 그 공사비 명목으로 7,000,000원을 지급받은 것은 법률상 원인이 없다고 보아, 부당이득반환 청구를 일부 인용하였다.

원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나 사실을 잘못 인정하거나 관련 법리를 오해한 잘못이 없다.

4. 결론

그러므로 원심판결의 피고 조합 패소 부분 중 하자보수에 갈음한 손해배상청구 부분 및 피고 회사에 대한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 피고 조합의 나머지 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 이동원

주 심 대법관 조재연

 대법관 민유숙

 대법관 천대엽