

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2024다267994 손해배상(기)  
원고, 피상고인 원고 1 외 7인  
원고들 소송대리인 법무법인 도시와사람  
담당변호사 이승태 외 17인  
피고, 상고인 ○○○구역주택재개발정비사업조합  
소송대리인 법무법인 세강  
담당변호사 김철기 외 1인  
원 심 판 결 서울서부지방법원 2024. 6. 21. 선고 2023나45016 판결  
판 결 선 고 2024. 12. 12.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울서부지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결의 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 피고는 서울 은평구 (이하 생략) 일대에서 주택재개발정비사업을 하는 사업시행자로서 △△△아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 신축하였다. 원고들은 피고와 이 사건 아파트 □□□동과 ◇◇◇동 중 2층 또는 3층의 호실에 관하여 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하고 분양대금을 완납한 소유권자들이다.

나. 피고가 입주자를 모집할 당시 제공한 분양 안내 자료와 주택전시관에 설치된 모형, 조감도, 도면에는 이 사건 아파트 □□□동과 ◇◇◇동 사이 진입로에는 문주 설치가 예정되어 있지 않았고 경비실 위치가 □□□동 앞이었다. 그런데 피고는 2020. 5. 21. '□□□동과 ◇◇◇동 사이의 진입로에 길이 22.8m, 높이 7m, 폭 4m 규모의 문주(이하 '이 사건 부문주'라 한다)를 설치하고 당초 □□□동 앞에 설치하려던 경비실을 ◇◇◇동 앞으로 이동하여 설치하는 것으로 설계를 변경'하는 내용의 사업시행변경인가를 받고, □□□동과 ◇◇◇동 사이 진입로에 이 사건 부문주를, ◇◇◇동 앞에 경비실을 설치하였다.

## 2. 원심 판단

원심은 판시와 같은 이유로, 피고가 이 사건 부문주를 설치함으로써 원고들이 기본적인 건축 계획에 따라 누릴 수 있었던 조망이나 경관상의 이익을 침해하여 원고들 소유 아파트가 기본적인 건축 계획에 의하여 예상할 수 있었던 범위를 벗어나 분양계약의 목적물로서 거래상 통상 갖추어야 하거나 당사자의 특약에 의하여 보유하여야 할 품질이나 성질을 갖추지 못하게 되었으므로, 피고가 이 사건 분양계약상의 채무를 불이행하였다고 판단하였다.

## 3. 대법원 판단

원심 판단은 다음과 같은 이유에서 그대로 수긍하기 어렵다.

#### 가. 관련 법리

아파트 분양계약에서 분양자의 채무불이행책임이나 하자담보책임은 분양된 아파트가 당사자의 특약에 의하여 보유하여야 하거나 주택법상의 주택건설기준 등 거래상 통상 갖추어야 할 품질이나 성질을 갖추지 못한 경우에 인정된다. 여러 동의 아파트를 하나의 단지로 이루어 건축한 후 그 구분소유에 속하는 세대별로 분양하는 경우에 각 세대의 일조나 조망, 사생활의 노출 차단 등에 관한 상황은 아파트 각 동·세대의 배치 및 구조, 아파트의 층수, 아파트 각 동·세대 사이의 거리 등에 관한 기본적인 건축 계획에 따라 결정된다. 기본적인 건축 계획은 분양계약 과정에서 계약서 및 그 부속서류, 광고·설명 자료를 통하여 수분양자에게 제공되어 계약의 내용을 이루게 되고, 특별한 사정이 없는 한 수분양자는 기본적인 건축 계획에 의하여 결정되는 일조나 조망, 사생활의 노출 등에 관한 상황을 예상하고 받아들여 분양계약에 이르렀다고 봄이 상당하다. 따라서 분양된 아파트가 건축 관계 법령 및 주택법상의 주택건설기준 등에 적합하고, 아파트 각 동·세대의 방위나 높이, 구조 또는 다른 동과의 인접 거리 등에 따른 일조나 조망, 사생활 노출 등이 분양계약 체결 당시 수분양자에게 알려진 기본적인 건축 계획에서 제공되는 정보로부터 수분양자가 예상할 수 있는 범위 내에 있었다면 특별한 사정이 없는 한 분양계약의 목적물로서 거래상 통상 갖추어야 하거나 당사자의 특약에 의하여 보유하여야 할 품질이나 성질을 갖추지 못한 경우에 해당된다고 할 수 없다(대법원 2010. 4. 29. 선고 2007다9139 판결 등 참조). 나아가 아파트 분양계약 체결 후 설계변경으로 아파트 단지 내에 추가로 구조물 등이 설치되고, 그러한 설치로 분양된 아파트 각 동·세대의 환경에 일정 부분 변화가 있더라도 그것이 기본적인 건

축 계획으로부터 수분양자가 예상할 수 있는 범위 내에 있다면 특별한 사정이 없는 한 이를 두고 아파트가 분양계약의 목적물로서 거래상 통상 갖추어야 하거나 당사자의 특약에 의하여 보유하여야 할 품질이나 성질을 갖추지 못한 경우에 해당한다고 볼 수 없다.

나. 이 사건에 관한 판단

1) 원심판결의 이유와 기록에 비추어 보면 다음과 같은 사정을 알 수 있다.

가) 이 사건 분양계약 체결로부터 약 2년 6개월 후 이루어진 설계변경과 그에 대한 사업시행변경인가로 이 사건 부문주가 원고들 세대가 위치한 □□□동과 ◇◇◇동 사이 진입로에 설치되었다. 이로써 원고들 세대에서 이 사건 부문주에 의하여 시야의 범위가 일정 부분 제한되었다. 그러나 이 사건 부문주 설치로 일조시간, 천공조망 침해율, 차폐감 등급에 변화가 생기지는 않았던 것으로 보인다. 원고들 세대의 시야에서 이 사건 부문주와 경비실이 보이는 비율도 최대 20% 정도에 불과하다. 따라서 이 사건 부문주 설치에 따른 원고들 세대의 시야 제한이 중대한 정도에 이르렀다고 보기는 어렵다. 나아가 이 사건 부문주 설치로 원고들 세대의 교환가치가 하락하였다고 볼만한 사정도 없다.

나) 원심이 이 사건 부문주 설치로 원고들 세대의 조망이나 경관상 이익이 침해되었다고 인정하는 데 주된 근거가 된 자료는 원고들이 제출한 사진들이다. 이러한 사진들은 특정 지점과 각도에서의 시야만을 보여주기 때문에 원고들 세대의 시야 제한 정도를 객관적이고 정확하게 보여주지 못한다. 또한 이 사건 부문주의 정확한 크기, 이 사건 부문주가 위치한 곳과 원고들 세대 사이의 거리 등도 정확히 파악하기 어렵다. 따라서 이 사건 부문주가 원고들 세대의 조망이나 경관상 이익을 침해한다고 판단하기

위해서는 원고들이 제출한 사진들 외에 더 객관적인 측정에 기초한 자료가 필요해 보인다.

다) 이 사건 분양계약서에는 기타 유의사항으로서 '단지 조경 시공계획은 변경될 수 있음'을 명시하였다. 원고들이 이 사건 분양계약을 체결할 당시 설계도면 등에는 원고들 세대 인근에 구조물 등의 설치가 예정되지 않았다고 하더라도 향후 설계변경으로 수목이나 구조물을 설치할 수 있음이 예정되었으며, 원고들 세대는 비교적 저층인 2층 또는 3층에 위치하였으므로 설계변경으로 인근에 수목이나 구조물이 설치된다면 어느 정도 시야 제한이 있을 것이라는 사정은 충분히 예상할 수 있었을 것으로 보인다.

라) 이 사건 부문주 설치가 건축 관계 법령 및 주택법상 주택건설기준 등에 적합하지 않다거나 설계변경 과정에서 절차상 하자가 있었다고 볼만한 사정도 없다. 설계변경을 위한 주민공람 과정에서 이 사건 부문주 설치에 대한 이의를 제기한 사람은 원고 4뿐이었던 것으로 보인다.

2) 그렇다면 이 사건 부문주를 설치하는 설계변경으로 발생하는 시야 제한이 원고들을 비롯한 수분양자들이 기본적인 건축 계획에 의하여 예상할 수 있었던 범위를 벗어났다고 보기는 어렵다. 따라서 이 사건 부문주 설치에 따라 원고들 세대의 시야가 제한되었다는 사정이 원고들 세대가 거래상 통상 갖추어야 하거나 당사자의 특약에 의하여 보유하여야 할 품질이나 성질을 갖추지 못한 경우에 해당한다고 보기는 어렵다.

3) 사정이 이러하다면 원심으로서는 이 사건 분양계약 당시 피고의 기본적인 건축 계획의 내용과 범위, 이 사건 부문주 설치로 인한 시야 제한이 원고들을 비롯한 수분양자들이 기본적인 건축 계획에 의하여 예상하기 어려운 정도였는지 여부 등을 심리하여 원고들 세대가 거래상 통상 갖추어야 하거나 당사자의 특약으로 보유하여야 할 품

질이나 성질을 갖추었는지 여부를 판단하였어야 했다. 그런데도 원심은 판시와 같은 이유만으로 피고에게 원고들에 대한 아파트 분양계약상 채무불이행책임이 인정된다고 판단하였다. 이러한 원심판단에는 아파트 분양계약상의 채무불이행책임에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

#### 4. 결론

나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장            대법관            서경환

                  대법관            노태악

                  대법관            신숙희

주    심            대법관            노경필