JIPYONG JISUNG
2012년 5월 제21호
Construction & Real Estate Newsletter
건설부동산 뉴스레터

▌최신 판례 ▐

1. 대법원 2012. 3. 22. 선고 2010다28840 전원합의체 판결 손해배상(기)

1. 쟁점

아파트 입주자대표회의가 하자담보추급에 의한 손해배상청구권을 가짐을 전제로 분양자를 상대로 손해배상청구소송을 제기하였다가 소송 계속 중 구분소유자들에게서 손해배상청구권을 양도받고 양도통지가 이루어진 후 양수금으로 소를 변경한 경우, 손해배상청구권이 소를 변경한 시점에 행사된 것으로 보아야 하는지 여부가 문제 된 사안입니다.

2. 판시사항 설명

① 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2003. 7. 18. 법률 제6925호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 집합건물법') 제9조에 의하여 준용되는 민법 제667조 내지 제671조에 규정된 하자담보책임기간은 재판상 또는 재판 외의 권리행사기간인 제척기간이므로 그 기간의 도과로 하자담보추급권은 당연히 소멸됩니다(대법원 2004. 1. 27. 선고 2001다24891 판결, 대법원 2009. 5. 28. 선고 2008다86232 판결 등 참조).

② 한편 채권양도의 통지는 그 양도인이 채권이 양도되었다는 사실을 채무자에게 알리는 것에 그치는 행위이므로, 그것만으로 제척기간의 준수에 필요한 권리의 재판 외 행사에 해당한다고 할 수 없다고 하였습니다.

③ 이 사건의 경우 아파트의 입주자대표회의가 스스로 하자담보추급에 의한 손해배상청구권을 갖고 있음을 전제로, 직접 아파트의 분양자를 상대로 손해배상청구 소송을 제기하였다가, 소송 계속 중 정당한 권리자인 구분소유자들로부터 그 손해배상채권을 양도받고 분양자에게 그 통지가 된 후 그에 따라 소를 변경하였습니다. 대법원은 그 채권양도통지에 채권양도의

법무법인 지평지성
서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 방콕 | 자카르타 | 양곤
Copyright 2008 JIPYONG JISUNG All rights reserved.

사실을 알리는 것 외에 그 이행을 청구하는 뜻이 별도로 덧붙여지거나 그 밖에 구분소유자들이 재판 외에서 그 권리를 행사하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 손해배상청구권은 입주자대표회의가 위와 같이 소를 변경한 시점에 비로소 행사된 것으로 보아야 할 것이라고 하였습니다(대법원 2008. 12. 11. 선고 2008다12439판결 등 참조).

④ 따라서 특별한 사정이 없는 한 이 사건 아파트의 구분소유자들이 이 사건 아파트에 관한 하자담보추급에 의한 손해배상채권을 단순히 원고에게 양도하고 이를 피고에게 통지하였다는 것만으로는 그 채권을 행사하였다고 볼 수 없고, 채권양도통지에 이행청구의 뜻이 포함되어 있었는지 여부, 구분소유자 또는 원고가 별도로 재판 외에서 권리를 행사하였는지 여부 및 그 시점 등을 심리·확정하여 제척기간 준수 여부를 판단하였어야 한다고 하면서, 원심판결을 파기하였습니다.

⑤ 이에 대해서 소수의견이 있었습니다. 채권양도인은 양도 통지를 통해 채무자에 대하여 채권을 보유하고 있었던 사실과 채권 귀속주체가 변경된 사실을 함께 고지하는 것이므로, 채무자에 대하여 권리의 존재와 권리 행사의 의사를 분명하게 표명하는 행위로 평가해야 하고, 제척기간 준수의 효과가 부여된다는 것이었습니다.

3. 해설

제척기간을 준수하기 위해서는 권리를 '행사'하여야 합니다. 그런데 하자담보에 관한 손해배상청구권은 구분소유자들만 행사할 수 있고, 통상 입주자대표회의가 그 권리를 양도 받아 소송을 제기하는 형태로 이루어집니다. 구분소유자들이 특별한 의사표시를 하지 않다가, 손해배상청구권을 양도하고 분양자에게 통지하는 것만으로는 권리의 '행사'로 인정할 수 없다는 것입니다. 채권양도통지가 제척기간 경과 전에 이루어졌는지, 채권양도통지의 내용이 구체적인지를 반드시 확인해 보아야 하겠습니다.

4. 다운로드

- 대법원 2012. 3. 22. 선고 2010다28840 전원합의체 판결

법무법인 지평지성
서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 방콕 | 자카르타 | 양곤
Copyright 2008 JIPYONG JISUNG All rights reserved.