

■ 최신 판례 ■

[건설부동산] 하자보수에 갈음한 손해배상청구권과 하자보수보증금 청구권의 관계

정원 변호사 | 윤성후 변호사

시행사의 시공사에 대한 하자보수에 갈음한 손해배상청구권과 입주자대표회의의 보증사에 대한 하자보수보증금청구권의 관계

1. 사건 개요와 쟁점

시행사 주식회사 더피앤디(이하 '더피앤디')는 주식회사 한라(이하 '한라')를 시공사로 하여 의정부시 의정부동에 한라비발디루트 아파트(이하 '이 사건 아파트')를 준공 및 분양하였습니다. 서울보증보험 주식회사(이하 '서울보증보험')은 한라와 하자보수보증계약을 체결하고, 한라의 이 사건 아파트에 관한 하자보수의무를 보증하는 하자보수보증보험증권을 제출하였습니다.

이후 이 사건 아파트의 입주자대표회의는 이 사건 아파트에 발생한 하자에 관하여, 구분소유자들의 분양자에 대한 하자보수를 갈음한 손해배상청구권을 양수한 후 분양자의 시공사에 대한 하자보수에 갈음한 손해배상청구권을 대위하여 행사하는 한편, 하자보수보증회사인 서울보증보험을 상대로 하자보수보증금의 지급을 구하는 이 사건의 소를 제기하였습니다.

한편 한라는 소송 도중 더피앤디에 대한 공사대금잔액채권으로 하자보수에 갈음한 손해배상청구권의 일부와 상계하였습니다.

위 상계에 의하여 하자보수에 갈음한 손해배상청구권이 감축된 것이 입주자대표회의의 하자보수보증금의 청구에도 영향을 미치는지가 사건의 중요한 쟁점으로 문제되었습니다.

2. 원심의 판단

위 쟁점에 관하여 서울고등법원은 피고 서울보증보험의 주장에 따라, 한라의 위 상계에 의하여 하자보수에 갈음한 손해배상청구권은 물론이고, 입주자대표회의의 서울보증보험에 대한 하자보수보증금 청구권도 같은 금액에서 소멸하였다고 판단하였습니다.

3. 대법원의 판단

하지만 대법원의 판단은 원심과 달랐습니다. 그 판시내용을 정리하면 다음과 같습니다.

- ① 입주자대표회의가 하자보수보증회사에 대하여 가지는 하자보수보증금청구권과 도급인이 수급인에 대하여 가지는 하자담보추급권은 그 인정근거와 권리관계의 당사자 및 책임내용 등이 서로 다른 별개의 권리이다.
- ② 따라서 입주자대표회의가 도급인을 대위하여 시공사에 대하여 하자보수에 갈음한 손해배상청구권을 행사한다 하더라도, 하자보수에 갈음한 손해배상청구권과 하자보수보증회사에 대한 하자보수보증금청구권이 부진정연대채무의 관계에 있다고 할 수 없다.
- ③ 다만 하자보수에 갈음한 손해배상채무와 하자보수보증금지급채무는 그 대상인 하자가 일부 겹칠 수 있고 그렇게 겹치는 범위 내에서는 결과적으로 동일한 하자의 보수를 위해 존재하고 있으므로, 입주자대표회의가 그중 한 권리를 행사하여 하자에 관한 보수비용 상당 금원을 현실적으로 수령하여 그 금원이 지급된 하자과 관련된 범위 내에서 하자보수의 목적을 달성하게 되면 다른 권리가 소멸될 수는 있다.
- ④ 하지만 이 사건과 같이, 도급인의 수급인에 대한 하자보수를 갈음한 손해배상채권이 수급인의 도급인에 대한 채권으로 상계된 경우 그 사정만으로는 입주자대표회의가 가지는 하자보수에 관한 권리의 목적이 달성되었다고 볼 수 없으므로, 입주자대표회의가 가지는 하자보수보증금청

구권에는 아무런 영향이 없다.

4. 시사점

집합건물의 하자에 관한 구분소유자등 권리자의 분양자에 대한 하자보수에 갈음한 손해배상청구권과 입주자대표회의의 하자보수보증회사에 대한 하자보수보증금지청구권이 그 인정근거와 권리관계의 당사자 및 책임내용 등이 서로 다른 별개의 책임이며, 단지 결과적으로 책임의 대상이 하자가 일부 겹치는 부분에 있어 해당 하자보수에 갈음한 보수비용이 지급되면 그렇게 겹치는 부분에 한하여 다른 권리도 소멸하는 관계에 있다는 점은 앞선 대법원 판례에 의해 확인된 법리입니다(대법원 2012. 9. 13. 선고 2009다23160 판결).

이 사건에서는 이에 더해 입주자대표회의가 분양자, 즉 도급인의 수급인에 대한 하자보수에 갈음한 손해배상청구권을 대위행사하는 경우에도 하자보수보증금채권과 하자보수에 갈음한 손해배상청구권은 위와 같은 관계, 즉, 별개의 권리이기는 하나 현실적으로 지급되어 권리의 목적이 달성되었다고 볼 수 있다면 그 범위 내에서 함께 소멸하였다고 볼 수 있는 관계에 있다는 점을 분명히 하였다는 데 의미를 찾을 수 있습니다.

입주자대표회의의 하자보수에 관한 소송에서는 피고와의 관계 및 청구원인에 따라 책임범위가 달라지는 것은 물론이고, 각 피고에 대한 책임 간에는 원칙적으로 특별한 관계가 없다는 점, 다만 동일한 하자에 관하여 입주자대표회의가 현실적인 만족을 얻는 경우에 한하여 상호 영향을 주게 된다는 것이 대법원의 입장임을 기억해 둘 필요가 있습니다.

5. 다운로드 : [대법원 2015. 3. 20. 선고 2012다107662 판결 하자보수금등](#)