

■ 화제의 판결 ■

“구분소유자의 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권과 입주자대표회의의 하자보수보증금청구권은 양립 가능한 별개의 권리”

[대상판결 : 대법원 2012. 9. 13. 선고 2009다23160 판결]

1. 사안의 쟁점

대상판결 사안에서는 구분소유자의 분양자에 대한 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권과 입주자대표회의의 건설공제조합에 대한 하자보수보증금청구권이 양립 가능한 별개의 권리인지 여부가 쟁점이 되었습니다.

2. 판결의 내용

이에 대하여 대법원은 다음과 같이 판단하였습니다.

집합건물법에 의하여 하자담보추급권으로 인정되는 손해배상청구권은 특별한 사정이 없는 한 구분소유자에게 귀속되는 것이고 입주자대표회의에게는 그 권리가 없고, 주택법령에 의하여 입주자대표회의가 가지는 권리는 사업주체(이 사건의 경우 피고회사)에 대한 하자보수의 이행을 청구할 수 있는 권리일 뿐이고 그에 갈음한 손해배상을 청구할 권리는 인정되지 않는다. 또한 입주자대표회의가 주택법령에 근거하여 피고조합에 대하여 가지는 보증금청구권은 사업주체의 하자보수의무를 주채무로 한 보증채무의 성격을 가지는 것일 뿐 집합건물법에 의한 구분소유자들의 손해배상청구권과는 무관한 것이다. 다시 말해 집합건물법에 의한 구분소유자들의 손해배상청구권과 주택법령에 의한 입주자대표회의의 하자보수이행청구권 및 보증금지급청구권은 그 인정 근거와 권리관계의 당사자 및 책임내용 등이 서로 다른 별개의 책임이다. 또한 원고 입주자대표회의에 대한 피고조합의 보증금지급채무는 피고회사의 하자보수이행의무에 대한 보증채

무일 뿐이고 이 사건에서 원고 입주자대표회의가 주장하는 피고회사의 손해배상채무가 그 주채무인 것은 아니므로, 원고 입주자대표회의가 피고회사에 대하여 주장하는 손해배상청구권과 피고조합에 대하여 주장하는 보증금지급청구권 사이에도 법률상의 직접적인 연계관계는 없다.

3. 해설

대상판결은 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률, 구 주택건설촉진법, 구 공동주택관리령의 규정에 관한 것이지만, 현행 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'), 현행 주택법, 동법 시행령도 이와 유사한 규정을 두고 있으므로, 대상 판결의 내용은 현행 법령 하에서도 유의미한 것으로 볼 수 있습니다. 이하에서 인용되는 조문은 현행 법령에 기초한 것입니다.

집합건물의 구분소유자는 분양자에 대하여 하자의 보수를 청구하거나 하자의 보수에 가름하여 또는 하자보수와 함께 손해배상을 청구할 수 있습니다(집합건물법 제9조 제1항, 민법 제667조 제1항, 제2항). 한편 입주자대표회의는 사업주체가 하자보수를 이행하지 아니하는 경우 금융기관에 예치한 보증금을 청구하거나 보증서발급기관에 보증금의 지급을 청구할 수 있습니다(주택법 시행령 제59조의2 제3항). 여기서 구분소유자의 손해배상청구권과 입주자대표회의의 하자보수보증금청구권이 그 실질이 동일하여 동시에 인정될 수 없는 권리인지가 문제됩니다.

이와 관련하여 대법원은 집합건물법에 의한 구분소유자들의 손해배상청구권과 주택법령에 의한 입주자대표회의의 하자보수이행청구권 및 보증금지급청구권은 그 인정 근거와 권리관계의 당사자 및 책임내용 등이 서로 다른 별개의 책임으로서 병렬적으로 인정될 수 있는 것이라고 판단하였습니다.

다만, 위 각 책임은 그 대상인 하자가 일부 겹치는 것이고 그렇게 겹치는 범위 내에서는 결과적으로 동일한 하자의 보수를 위하여 존재하는 것이므로, 향후 그 중 어느 한 권리를 행사하여 하

자보수에 갈음한 보수비용 상당이 지급되면 그 금원이 지급된 하자과 관련된 한도 내에서 다른 권리도 소멸하는 관계에 있다는 점을 인정하였습니다.

그럼에도 불구하고 이는 의무 이행 단계에서의 조정에 관한 문제일 뿐이고, 의무의 존부를 선언하는 판결 단계에서 상호 배척 관계로 볼 것은 아니므로, 위 두 청구를 함께 인용하더라도 중복 지급을 명한 것이라 볼 수 없다고 판시하였습니다.

이상의 내용을 종합하면, 구분소유자의 분양자에 대한 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권과 입주자대표회의의 건설공제조합에 대한 하자보수보증금청구권은 양립 가능한 별개의 권리이나, 어느 하나가 이행되면 나머지 하나는 그 이행된 부분만큼 소멸하는 관계에 있다고 볼 수 있겠습니다.

4. 다운로드

- [대법원 2012. 9. 13. 선고 2009다23160 판결](#)