

## ■ 최신 판례 ■

## 대법원 2014. 10. 15. 선고 2012다18762 판결 [손해배상(기)]

### 1. 사건의 개요

안산고잔그린빌15단지 아파트의 입주자대표회의가 위 아파트 단지의 사업주체인 한국토지주택 공사를 상대로 하여, 위 아파트의 창호가 알루미늄재질이 아닌 플라스틱재질로 시공되는 등 사업승인도면이나 착공도면과 다르게 시공된 하자가 있다는 이유로 하자보수에 갈음하는 손해배상을 청구한 사건입니다.

### 2. 원심의 판단

원심은 분양자는 특별한 사정이 없는 한 사업승인도면과 착공도면의 내용대로 아파트를 건축할 의무를 부담하는 것이므로, 변경 시공된 부분이 사업승인도면과 착공도면에서 정한 것에 비해 성질이나 품질이 향상된 것이 아니라면 당해 분양계약에서 보유하기로 정한 품질이나 성상을 갖추지 못한 하자에 해당한다고 판시하였습니다.

원심은 그와 같은 판단의 근거로, 선분양·후시공의 방식으로 분양이 이뤄지는 공동주택의 경우 수분양자는 직접 분양대상 아파트를 확인할 방법이 없고, 오직 분양자가 사업승인을 받으면서 제출한 도면과 착공신고를 하면서 제출한 도면에 따라 아파트를 건축할 것을 기대하고 분양계약을 체결할 수밖에 없다는 점을 들었습니다.

### 3. 대법원의 판단

하지만 대법원은 원심의 위 판단에는, 도시정비법 제44조의 "임차인"의 범위에 관한 법리를 오해 하지만 대법원은 아파트에 하자가 발생하였는지 여부는 특별한 사정이 없는 한 사업승인도면이나 착공도면이 아니라, "준공도면"을 기준으로 판단해야 한다고 판시하였습니다. 판단의 근거는 다음과 같습니다.

- ① 사업승인도면은 사업주체가 주택건설사업계획의 승인을 받기 위해 제출하는 기본도서에 불과하고 대외적으로 공시되는 것이 아니므로, 별도의 약정이 없는 한 사업주체와 수분양자 사이에 사업승인도면을 기준으로 분양계약이 체결되었다고 보기 어렵다.
- ② 실제 건축과정에서 공사의 개별적 특성이나 현장 여건에 따라 설계변경이 빈번하게 이뤄진다.
- ③ 위와 같은 설계변경의 경우 원칙적으로 사업주체는 관련 법령에 따라 사업계획승인권자로부터 사업계획 변경승인을 받아야 하고, 경미한 설계변경에 관하여도 통보 절차를 거치도록 하고 있으며, 설계변경이 이뤄진 경우 변경된 내용이 모두 반영된 최종설계도서에 의해 사용검사를 받게 된다.
- ④ 사용검사 이후의 하자보수도 준공도면을 기준으로 실시하게 된다.
- ⑤ 아파트 분양계약서에는 통상적으로 설계변경 등에 관한 조항을 두고 있고, 주택관련 법령이 설계변경절차를 예정하고 있으므로 수분양자는 당해 아파트가 사업승인도면에서 변경이 가능한 범위 내에서 설계변경이 이뤄진 최종설계도서에 따라 하자 없이 시공될 것을 신뢰하고 분양계약을 체결한 것으로 볼 수 있다.

정리하자면, 설계변경을 법률이 예정하고 있고 수분양자도 적법한 범위 내에서 설계변경이 이뤄질 것을 미리 예상할 수 있으므로, 수분양자와 사업주체 사이에 분양계약의 내용이 된 설계도면은 "사업승인도면에서 변경 가능한 범위 내에서 설계변경이 이뤄진 최종설계도서"라는 것입니다.

다만, 대법원은 사업주체가 계약 당시 사업승인도면이나 착공도면에 기재된 특정한 시공내역과

방법대로 시공할 것을 제시, 설명하였거나 분양안내서 등 분양광고나 견본주택 등을 통해 그와 같은 내용이 별도로 표시되는 등의 특별한 사정이 있다면, 준공도면이 아닌 사업승인도면이나 착공도면 등에 의해 하자를 판단해야 하는 경우가 있을 수 있다는 점을 인정하고 있습니다.

#### 4. 시사점

대법원은 계약 해석의 법리에 따라 하자 판단의 기준이 될 설계도면이 무엇인지 판단하고 있습니다. 특별한 사정이 없는 한 준공도면이 하자 판단의 기준이 된다는 원칙은 세워진 셈이지만, 구체적 사건에서의 계약 해석에 따라 특별한 사정, 즉 사업주체와 수분양자 사이에 “사업승인도면이나 착공도면대로” 시공하기로 하는 합의가 인정될 사정이 있다면 사업승인도면이나 착공도면을 기준으로 하자 여부를 판단해야 한다는 점을 분명히 하고 있습니다.

따라서, 위 대법원의 판시 내용을 “아파트의 하자는 준공도면을 기준으로 판단한다”는 식으로 단순화시켜 이해하는 것은 위험할 수 있습니다. 분양 계약 당시의 분양광고나 견본주택 등을 통해 다른 해석이 내려질 가능성이 있다는 점을 대법원이 명시적으로 거론하고 있는 만큼, 분양광고의 문안이나 견본주택에 사용하는 자재 등 다른 해석의 여지를 줄 수 있는 사정들은 세심하게 주의를 기울일 필요가 있습니다.

#### 5. 다운로드 : [대법원 2014. 10. 15. 선고 2012다18762 판결](#)