

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2019다216558 손해배상(기)
원고, 상고인 원고 1 외 1인
소송대리인 법무법인(유한) 해송
담당변호사 권희영 외 1인
피고, 피상고인 정보아파트주택재건축정비사업조합
소송대리인 법무법인 제이앤씨
담당변호사 구충서
원 심 판 결 서울중앙지방법원 2019. 1. 23. 선고 2018나29695 판결
판 결 선 고 2022. 5. 13.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울중앙지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 다음 제출된 준비서면은 이를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 사건 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 서울 강남구 (주소 생략) 외 2필지에는 구 정보아파트 단지과 지하 1층 지상 3층으로 구성된 단지 내 상가건물(이하 '구 상가건물'이라 한다)이 있었다. 원고들은 구 상가건물 1층에 있는 8개 구분점포 중 일부를 소유하고 있었다.

나. 피고는 구 정보아파트 단지과 구 상가건물에 대하여 주택재건축정비사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행하였는데, 원고들은 2011. 3. 14. 피고를 상대로 이 사건 사업의 관리처분계획을 취소하라는 소를 제기하였다(서울행정법원 2011구합8369호, 이하 '관련 행정소송'이라 한다).

다. 원고들과 피고는 2012. 2.경 관련 행정소송의 수소법원이 제시한 2012. 1. 9. 자 조정권고안을 기초로 이 사건 사업으로 장래 신축될 아파트의 단지 내 상가 중 일부 점포에 관하여 원고들의 수분양권을 인정하는 합의를 하였다(이하 '이 사건 합의'라 한다). 이 사건 합의 당시 원고들과 피고는 '상가용 지하주차장은 지정댓수와 상관없이 아파트용 주차장을 공용으로 사용하기로 한다.'고 특약하였다(이하 '이 사건 특약'이라 한다). 이후 원고들은 관련 행정소송을 취하하였다.

라. 피고는 2014. 1. 24. 관할관청으로부터 총 411세대로 구성된 이 사건 아파트와 이 사건 아파트의 지하 1층에 총 27개의 구분점포로 구성된 단지 내 상가(이하 '이 사건 상가'라 한다)에 관한 준공인가를 받았다. 원고 1은 소외인과 함께 이 사건 상가 중 8호 점포를, 원고 2는 이 사건 상가 중 6호 점포를 분양받아 그 무렵부터 이를 점유·사용하고 있다.

마. 이 사건 아파트 주차장은 이 사건 아파트와 이 사건 상가의 대지 지하에 설치되어 있다. 이 사건 아파트 입주 이후 이 사건 아파트 입주자대표회의는 이 사건 아파트

주차장에 주차차단기를 설치하고, 입주자대표회의의 방침에 따르는 이 사건 상가 입주자와 그 상가의 고객 차량만 주차장에 주차할 수 있도록 주차를 통제하고 있다.

2. 원심판단

원심은 다음과 같은 이유로 이 사건 특약 위반을 원인으로 한 원고들의 손해배상청구를 배척하였다.

이 사건 특약은 원고들이 이 사건 아파트 주차장을 제한 없이 사용하겠다는 선언적 내용에 불과하고, 이 사건 특약만으로는 원고들의 주차장 사용을 위해 피고가 적극적으로 구체적인 조치를 실행해야 할 의무가 발생한다고 해석할 수 없다. 설령 피고가 이 사건 특약에 따라 원고들이 이 사건 아파트 주차장을 제한 없이 사용할 수 있도록 해야 할 의무를 부담한다고 하더라도 피고가 완공 후 이 사건 아파트 주차장의 사용·관리에 관한 사항을 정할 권한이 없고 이러한 사항을 정할 권한이 있는 이 사건 아파트 입주자대표회의에 영향력을 행사할 수 있다고 보기도 어려우므로, 이 사건 특약은 원시적 이행불능에 해당하여 무효이다.

3. 대법원 판단

가. 법률행위의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 의미를 명백하게 확정하는 것으로서 당사자가 표시한 문언에서 그 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우에는 문언의 내용, 법률행위가 이루어진 동기와 경위, 당사자가 법률행위로 달성하려는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고려하여 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 합리적으로 해석해야 한다(대법원 2021. 5. 7. 선고 2017다220416 판결 등 참조).

민법은 계약의 내용이 된 채무를 이행하는 것이 계약 당시부터 불가능한 것인지 여

부에 따라 그 법적 효과를 달리 정하고 있다. 이때 채무 이행이 불가능하다는 것은 절대적·물리적으로 불가능한 경우만이 아니라 사회생활상 경험칙이나 거래상의 관념에 비추어 볼 때 채권자가 채무자의 이행 실현을 기대할 수 없는 경우도 포함한다(대법원 2020. 12. 10. 선고 2019다201785 판결 등 참조).

나. 원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

이 사건 특약에는 '상가용 주차장으로 아파트용 주차장을 사용한다.'는 내용뿐만 아니라 '지정갯수와 상관없이' 사용할 수 있다는 내용까지 포함되어 있다. 이 사건 특약은 원고들과 피고가 관련 행정소송의 진행 중 원고들이 취득할 이 사건 상가의 수분양권과 관련하여 법원의 조정권고안에도 없던 내용을 새롭게 추가한 것이다.

이 사건 특약은 이 사건 사업 시행 이전 구 상가건물의 입주자들이 구 정보아파트의 주차장을 자유롭게 이용하던 상황을 고려하여 피고가 원고들에게 이 사건 아파트 신축 이후에도 그러한 상태를 유지시켜 주겠다고 특별히 약속한 것으로 볼 수 있다.

다. 이러한 사정을 위에서 본 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 특약은 '피고가 원고들에게 원고들이 주차장 이용차량의 수에 관하여 아무런 제한을 받지 않고서 이 사건 아파트 주차장을 사용할 수 있도록 해주겠다고 약정한 것'으로 해석할 여지가 있다. 따라서 피고는 이 사건 특약에 따라 원고들에게 원고들이 이용차량 수의 제한 없이 이 사건 아파트 주차장을 이용할 수 있도록 해줄 의무를 부담한다고 봄이 타당하다.

나아가 이 사건 상가 입주자인 원고들이 이용차량 수의 제한을 받지 않고 이 사건 아파트 주차장을 이용하는 것이 법률상 불가능하다고 단정할 수 없다. 이 사건 아파트의 입주자대표회의가 구성된 이후에는 피고가 이 사건 아파트 주차장의 사용·관리에 관한 권한을 갖지 못한다고 하더라도 이러한 사정만으로 이 사건 특약이 사회생활상

경험칙이나 거래상 관념에 비추어 이행실현을 기대할 수 없는 경우에 해당한다고 볼 수는 없다. 따라서 이 사건 특약이 계약체결 당시부터 원시적으로 이행불능상태에 있었다고 보기 어렵다.

라. 그런데도 원심은 이 사건 특약을 선언적 내용에 지나지 않아 피고에게 아무런 법적 의무를 발생시키지 않는다거나 이 사건 특약을 원시적 이행불능에 해당하여 무효라고 보았다. 원심판결에는 법률행위 해석과 원시적 불능 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 결론

원고들의 상고이유 주장은 모두 이유 있어 원심판결을 파기하고 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 노정희

주 심 대법관 김재형

 대법관 안철상

 대법관 이흥구