

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2023다246600 손해배상(기)  
원고, 피상고인 ○○아파트 입주자대표회의  
소송대리인 법무법인 중추  
담당변호사 정진국 외 1인  
피고, 상고인 건양디앤씨 주식회사 (변경 전 상호 : 건양솔라에너지 주식회사)  
외 1인  
소송대리인 법무법인 공유  
담당변호사 이창록  
원 심 판 결 서울고등법원 2023. 5. 10. 선고 2022나2003484 판결  
판 결 선 고 2023. 12. 7.

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 피고들이 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

## 1. 사안의 개요

원심판결의 이유와 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 원고는 이 사건 아파트의 입주자대표회의이고, 피고 양우건설 주식회사(이하 '피고 양우건설'이라 한다)는 이 사건 아파트를 건축한 시공자이며, 피고 건양디앤씨 주식회사(이하 '피고 건양디앤씨'라 한다)는 이 사건 아파트를 분양한 분양자이다.

나. 원고는 이 사건 아파트 구분소유자 일부로부터 피고들에 대한 하자보수에 갈음하는 손해배상채권을 양수하였고, 피고들에게 채권양도 통지를 하였다.

다. 이에 따라 원고는 피고들을 상대로 하자보수에 갈음하는 손해배상을 청구하는 이 사건 소를 제기하였다. 피고 양우건설은 분양자인 피고 건양디앤씨가 시공자인 피고 양우건설에게 가지는 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권이 소멸시효 완성으로 소멸하였으므로, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 '집합건물법'이라 한다) 제9조 제2항에 따라 이 부분에 대하여 원고에게 책임을 부담하지 않는다고 주장하였다.

## 2. 피고 양우건설의 상고이유에 대한 판단

가. 집합건물법 제9조 제1항은 "제1조 또는 제1조의2의 건물을 건축하여 분양한 자(이하 '분양자'라 한다)와 분양자와의 계약에 따라 건물을 건축한 자로서 대통령령으로 정하는 자(이하 '시공자'라 한다)는 구분소유자에 대하여 담보책임을 진다. 이 경우 그 담보책임에 관하여는 민법 제667조 및 제668조를 준용한다."라고 규정하고 있다. 이에 따라 시공자는 구분소유자에게 하자보수에 갈음하는 손해배상채무(이하 '제1 채무'라 한다)를 부담한다.

나. 집합건물법 제9조 제2항은 "제1항에도 불구하고 시공자가 분양자에게 부담하는 담보책임에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있으면 시공자는 그 법률에서 정하는 담보책임의 범위에서 구분소유자에게 제1항의 담보책임을 진다."라고 규정하고 있다. 이에 따라 다른 법률에 시공자의 분양자에 대한 담보책임 범위를 제한하거나 면제하는 등의 규정이 있다면 시공자는 구분소유자에게 그 범위에서만 하자보수에 갈음하는 손해배상채무를 부담한다.

다. 집합건물법 제9조 제3항은 "제1항 및 제2항에 따른 시공자의 담보책임 중 민법 제667조 제2항에 따른 손해배상책임은 분양자에게 회생절차개시 신청, 파산 신청, 해산, 무자력 또는 그 밖에 이에 준하는 사유가 있는 경우에만 지며, 시공자가 이미 분양자에게 손해배상을 한 경우에는 그 범위에서 구분소유자에 대한 책임을 면한다."라고 규정하고 있다. 이에 따라 시공자의 구분소유자에 대한 담보책임은 분양자의 무자력 등 일정한 사유가 있는 경우에만 발생하고, 시공자가 분양자에게 하자보수에 갈음하는 손해배상채무(이하 '제2 채무'라 한다) 등 분양자에 대한 손해배상채무를 이행하면 그 범위에서 시공자의 구분소유자에 대한 담보책임도 소멸한다.

라. 그러나 시공자의 구분소유자에 대한 제1 채무와 시공자의 분양자에 대한 제2 채무는 엄연히 별도의 채무이므로 제2 채무의 소멸시효가 완성되었다고 하여 제1 채무가 이를 이유로 당연히 소멸한다고 할 수 없다. 집합건물법 제9조 제2항은 시공자의 구분소유자에 대한 담보책임 범위, 제3항은 시공자의 구분소유자에 대한 담보책임 발생요건 및 소멸사유에 관하여 각각 규정함으로써 양 채무가 서로 일정하게 관련되어 있음을 나타내고 있으나, 그렇다고 이러한 규정들로부터 제2 채무의 시효 소멸로 인하여 제1 채무가 소멸된다는 점을 도출할 수는 없다.

마. 원심의 이유 설시에는 일부 적절하지 않은 부분이 있으나, 원고가 피고 양우건설에 대하여 가지는 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권이 존재한다고 인정한 결론은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 시공자의 구분소유자에 대한 담보책임의 범위 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

### 3. 피고 건양디앤씨의 상고에 대한 판단

상고장에 상고이유의 기재가 없고 상고이유서 제출기간 내에 상고이유서를 제출하지도 않았다.

### 4. 결론

그러므로 상고를 모두 기각하고, 상고비용은 패소자들이 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장            대법관            이동원

                  대법관            민유숙

                  대법관            천대엽

주    심            대법관            권영준