

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2025다211583 손해배상(기)

원고, 피상고인 겸 상고인

원고 1 외 27인(별지 원고 명단 기재와 같음)

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 린

담당변호사 성낙송 외 2인

피고, 상고인 겸 피상고인

○○○아파트주택재건축정비사업조합

소송대리인 법무법인 다원 외 1인

원 심 판 결 서울고등법원 2025. 2. 27. 선고 2024나2014938 판결

판 결 선 고 2025. 10. 16.

주 문

원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

원고들의 상고를 모두 기각한다.

이 유

상고이유(제출기간이 지난 상고이유보충서의 기재는 이를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 피고는 2015. 12. 4. 서울특별시 강남구청장(이하 '강남구청장'이라 한다)으로부터 사업시행계획인가를 받았고, 피고의 조합원인 원고들은 2016년 2월 무렵 이 사건 아파트 99㎡형에 대한 분양을 신청하였다. 그 후 피고는 2017. 6. 16. 강남구청장으로부터 관리처분계획인가를 받았다.

나. 피고는 2018. 10. 31. 사업시행계획변경을 위한 임시총회를 개최하여 제2호 안건으로 '사업시행계획변경(안) 및 변경신청 의결의 건' 등을 가결하였다. 제2호 안건의 제안사유는 '2016. 12. 28. 및 2017. 7. 29. 개최한 조합 총회에서 평형별 세대수 조정 및 판상형 세대 확대, 단위세대 평면 개선 등을 위한 설계변경을 진행하기로 결의하여 정비계획변경이 완료되었으므로 당해 총회의 의결을 거쳐 사업시행계획변경인가를 신청한다'는 취지이다.

다. 위 총회자료집 제2호 안건 붙임자료인 '사업시행계획서(변경)'의 토지이용계획(건축물 배치 계획 포함) 부분에는 설계개요, 형별개요, 조감도 및 배치도, 단위세대 평면도(기본형 및 확장형)가 포함되어 있다. 이에 따르면 이 사건 아파트 99㎡형은 102㎡형으로 면적이 증가하였고, 102㎡형 중 B타입(이하 '102B형'이라 한다)의 평면도에는 개방형 발코니(이하 '이 사건 개방형 발코니'라 한다)가 설치되는 것으로 표시되어 있다. 이 사건 개방형 발코니는 난간 외에 벽 또는 창호 등으로 위 아래층이 나누어지지 않아 실내로 확장·사용이 불가능한 형태이고, 동배치 등에 따라 지상 2층부터 지상

20층까지 교차적용하는 것으로 계획되었다.

라. 피고는 2019. 8. 6. 강남구청장으로부터 사업시행계획변경인가를 받았고, 2019. 8. 7. 아파트를 분양 신청한 조합원들을 대상으로 평형변경 신청을 할 것을 통지·공고하였다. 평형변경 신청안내서에는 사업시행계획인가 설계도면 항목에 배치도 및 각 단위세대 평면도(확장형)가 포함되어 있고, 평형변경 신청기간 내에 신청을 하지 않은 조합원 중 기존에 99㎡형을 신청한 경우에는 102㎡형으로 배정하는 것으로 정하였다.

마. 피고는 2019. 11. 27. 관리처분(변경)계획을 위한 임시총회를 개최하여 제4호 안건으로 '관리처분(변경)계획(안) 의결의 건' 등을 가결하였다. 위 총회자료집 제4호 안건 붙임자료인 '관리처분(변경)계획(안)'에는 '조합원 동·호수별 위치도 및 종후자산 감정평가 내역서', '신축건물의 설계개요 및 배치도, 조감도, 단위세대 평면도, 독립상가 평면도, 연도형상가, 유치원 평면도'가 첨부되어 있다.

바. 피고는 2019. 12. 23. 강남구청장으로부터 관리처분계획변경인가를 받았고, 2020. 3. 25. 동·호수 추첨을 거쳐 이 사건 아파트 중 102B형에 해당하는 각 세대를 배정받은 원고들과 분양계약을 각 체결하였다.

2. 원심의 판단

원심은 다음과 같은 이유로 피고가 이 사건 개방형 발코니에 관한 고지의무를 제대로 이행하지 아니함으로써 설계변경에 원고들의 의사를 반영할 기회와 평형 선택에 관한 결정권을 침해하였다고 보아 피고의 위자료 지급의무를 인정하였다.

가. 피고는 정관, 조리 또는 신의성실의 원칙상 조합원인 원고들에게 설계변경으로 인하여 이 사건 아파트 102B형에는 층에 따라 이 사건 개방형 발코니가 설치되는 세대가 있다는 점을 고지·설명할 의무를 부담한다.

나. 피고가 임시총회 자료집 등을 통하여 제공한 이 사건 아파트 102B형에 관한 평면도에는 개방형 발코니가 적용된다는 내용만 기재되어 있을 뿐 이 부분을 실내 공간으로 확장할 수 없다는 등의 내용은 기재되어 있지 아니하고 평면도만으로는 개방형 발코니의 기능, 효과 및 영향에 대하여 예상할 수 있었다고 보기 어려우므로, 피고는 원고들에게 이 사건 개방형 발코니의 구조와 형태에 관하여 구체적으로 고지하거나 설명하지 않았다고 봄이 타당하다.

3. 피고의 고지의무 위반으로 인한 손해배상책임 여부에 관한 상고이유에 대하여 원심의 이 부분에 대한 판단은 다음과 같은 이유로 받아들이기 어렵다.

가. 관련 법리

1) 주택재건축정비사업조합은 「도시 및 주거환경정비법」(이하 '도시정비법'이라 한다)에 따른 관리처분계획인가 등의 절차를 통해 신축되는 공동주택의 평형, 세대수 및 세대별 분양가액 등을 확정하게 되고, 조합원들은 이전고시 등에 따라 신축 건축물의 권리를 취득하게 된다(도시정비법 제74조, 제79조, 86조). 조합원 분양신청의 경우 조합원들이 선호하는 평형에 분양신청을 하도록 하고, 이후 진행되는 별도의 동·호수 추첨절차에서 평형 및 동·호수가 확정되도록 하는 것으로서 개별 조합원들의 구체적인 이익을 모두 만족시킬 수는 없는 것이고, 추첨절차에서 조합원들 사이에 다소 불균형이 초래된다고 하더라도 그것이 특정 조합원의 재산권을 본질적으로 침해하는 것이 아닌 한, 이에 따른 손익관계는 종전자산과 종후자산의 적정한 평가 등을 통하여 청산금을 가감함으로써 조정될 것이므로, 그러한 사정만으로 그 관리처분계획을 위법하다고 볼 수는 없다(도시환경정비사업에 관한 대법원 2014. 3. 27. 선고 2011두24057 판결 취지 참조).

2) 재산적 거래관계에서 계약의 일방 당사자가 상대방에게 계약의 효력에 영향을 미치거나 상대방의 권리 확보에 위험을 가저올 수 있는 구체적 사정을 고지하였다면 상대방이 계약을 체결하지 아니하거나 적어도 그와 같은 내용 또는 조건으로 계약을 체결하지 아니하였을 것임이 경험칙상 명백한 경우, 계약 당사자는 신의성실의 원칙상 상대방에게 미리 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있다. 그러나 이때에도 상대방이 고지의무의 대상이 되는 사실을 이미 알고 있거나 스스로 이를 확인할 의무가 있는 경우 또는 거래 관행상 상대방이 당연히 알고 있을 것으로 예상되는 경우 등에는 상대방에게 위와 같은 사정을 알리지 아니하였다고 하여 고지의무를 위반하였다고 볼 수 없다(대법원 2014. 7. 24. 선고 2013다97076 판결 참조).

나. 판단

1) 앞서 본 사실관계와 기록에 따르면 다음과 같은 사실 또는 사정을 알 수 있다.

가) 도시정비법 제45조 제1항은 관리처분계획의 수립·변경 등 주요 의사결정에 관하여 조합원 총회의 의결을 거치도록 규정하고 있고, 이는 조합원들의 권리·의무에 직접적인 영향을 미치는 사항에 조합원의 의사가 반영될 수 있도록 보장하기 위한 것이다. 피고는 강남구청장으로부터 관리처분계획 등의 인가를 받는 일련의 절차에서 관련 법령과 정관에 따라 조합원들에게 분양하는 아파트의 평형, 타입, 세대수, 세대당 평균 분양가와 개별 호실의 중후자산 감정평가 등의 내용과 관계 서류를 통지 및 공고하였다.

나) 피고가 이 사건 개방형 발코니를 설치하는 것으로 설계변경을 한 이유는 「서울특별시 건축물 심의기준(서울특별시 공고 제2015-1451호)」이 정한 우수디자인 공

동주택에 선정되려고 한 것으로, 실제 이 사건 아파트가 이에 선정됨에 따라 용적률을 높이고 일반분양 세대수가 늘어나 그 사업성이 향상되었다. 동·호수 추첨결과 원고들이 이 사건 아파트 102B형을 배정받음으로써 102A형과의 평면 구성의 측면에서 다소 간 불균형이 발생하였더라도, 종후자산의 감정평가를 통한 조합원 분양가의 조정에 따라 실제 납부하여야 할 조합원 분담금도 그만큼 감액되었다. 따라서 이 사건 개방형 발코니의 설치가 원고들의 권리에 불이익한 영향을 미친다고 평가할 수는 없다.

다) 원고들은 도시정비법 제78조 등에 따라 개방형 발코니와 관련된 관계 서류 등을 공람하거나 그에 대한 의견을 제출할 수 있었으며, 개방형 발코니가 없는 다른 평형으로 평형변경을 신청할 수도 있었다. 그런데 원고들에게 배정된 102㎡형보다 넓은 면적의 일부 타입에는 모두 개방형 발코니가 적용되었던 것으로 보이므로, 원고들이 개방형 발코니가 설치되는 세대가 있다는 점을 별도로 고지받았더라도 개방형 발코니가 설치되지 않은 59㎡형, 78㎡형, 84㎡형에 대한 평형변경 신청을 했을 것이라는 점이 경험칙상 인정된다고 단정하기 어렵다.

라) 일반 발코니는 일정한 요건과 절차를 갖추어 구조변경을 하는 경우에 예외적으로 확장이 가능한 반면 이 사건과 같은 개방형 발코니의 경우 건축법령상 실내 공간으로 확장하여 사용할 수 없는 제한이 있다. 이는 피고의 2018. 10. 31. 자 임시총회 총회자료집에 포함된 102B형 평면도(기본형 및 확장형)나 평형변경 신청안내서와 2019. 11. 27. 자 임시총회 자료집에서도 수차례 확인할 수 있었다. 그렇다면 이 사건 개방형 발코니가 설치되는 세대가 있다는 점은 원고들이 이미 알고 있는 사항에 해당한다고 볼 수 있고, 그 확장가능성이나 구조 등은 이 사건 아파트 102㎡형을 분양받기를 희망하는 원고들이 스스로 확인하였어야 하는 사항으로 봄이 타당하다.

2) 이러한 사정들을 종합하여 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 피고는 관리처분계획의 변경 등을 위한 총회의결절차에서 이 사건 개방형 발코니에 관한 자료를 제공하여 조합원들이 그 내용을 판단할 수 있도록 고지의무를 이행하였고, 이보다 더 구체적인 내용을 사전에 별도로 고지하거나 상세히 설명할 의무까지 부담한다고 보기는 어렵다. 또한, 이 사건 개방형 발코니가 설치됨으로써 입게 된 재산상 손해는 분양가액의 조정 등을 통하여 전보되었다고 볼 여지도 크다.

3) 그럼에도 원심은 피고가 이 사건 개방형 발코니의 구조와 형태에 관하여 구체적으로 고지하거나 설명하지 않아 고지의무를 이행하지 않았고, 이로 인해 원고들에게 재산적 손해배상만으로 회복할 수 없는 정신적 손해가 발생하였다고 단정하여 위자료 지급의무를 인정하였다. 이러한 원심판단에는 고지의무 위반에 따른 손해배상책임 성립에 관한 법리를 오해하거나 위자료 지급을 명하여야 할 정신적 손해가 발생하였는지 여부에 관한 심리를 다하지 아니하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 원고들의 상고이유에 대하여

가. 고지의무 위반으로 인한 재산상 손해의 존재에 관한 주장 부분

앞서 본 바와 같은 이유로 피고의 고지의무 위반을 인정한 원심판단에 잘못이 있어 그로 인한 위자료 지급을 명한 부분을 파기하는 이상, 이와 다른 전제에서 고지의무 위반으로 인한 재산상 손해도 인정되어야 한다는 취지의 원고들 상고이유 주장은 모두 받아들일 수 없다.

나. 수량을 지정한 매매에 관한 주장 부분

원심은 그 판시와 같은 이유로, 이 사건 분양계약은 면적을 기준으로 분양대금이 산정되었으므로 수량을 지정한 매매(민법 제574조)에 해당하는데, 전용면적으로 확장할

수 없는 발코니가 포함되어 있어 같은 평형의 다른 타입보다 실제로 사용할 수 있는 면적이 적으므로 매도인의 담보책임으로서 원고들이 입은 손해를 배상하여야 한다는 원고들의 주장에 대하여, 이 사건 분양계약은 수량을 지정한 매매에 해당한다고 볼 수 없다는 이유로 이를 배척하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심판단에 상고이유 주장과 같이 수량을 지정한 매매에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

5. 결론

피고의 나머지 상고이유에 관한 판단을 생략한 채 원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 원고들의 상고를 모두 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	신숙희
-----	-----	-----

주 심	대법관	노태악
-----	-----	-----

대법관	서경환
-----	-----

대법관	마용주
-----	-----

(별지 원고 명단 생략)