# 대 법 원

# 제 1 부

# 판 결

사 건 2011다3268 손해배상(기)

원고(선정당사자), 피상고인

원고(선정당사자)

피고, 상고인 황학구역주택재개발조합

소송대리인 법무법인 바른 담당변호사 윤경 외 1인

원 심 판 결 서울고등법원 2010. 12. 9. 선고 2009나97750 판결

판 결 선 고 2011. 5. 13.

## 주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 피고가 부담한다.

## 이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원심의 판단

(1) 원심판결 이유에 의하면, 원심은 그 판시와 같은 사실들을 인정한 다음, 원고(선정

당사자) 및 선정자 2, 선정자 3, 선정자 4(이하 이들을 합쳐 '원고들'이라고 하고, 개별적으로 칭할 때에도 원고 선정당사자 또는 선정자 구분 없이 '원고'라고 한다)는 피고의 분양기준가액 산정 잘못으로 말미암아 33평형 아파트 동·호수 추첨에 참여하여 아파트를 배정받을 기회를 잃었으므로, 동·호수 추첨 당시 33평형 아파트를 배정받을 수 있는 조합원 권리의 거래가격과 원고들이 실제로 배정받은 23평형 아파트를 배정받을 수 있는 조합원 권리의 거래가격 사이의 차액 상당 손해를 입었다고 판단하는 한편, 피고의 주장, 즉 피고가 행정소송의 결과에 따라 사후적으로 원고들에게 33평형 아파트를 배정받을 수 있는 기회를 부여하였고 원고들이 스스로의 선택에 따라 33평형 아파트를 배정받을 기회를 포기하거나 새로 33평형 아파트를 배정받음으로써 원고들이 33평형 아파트를 배정받을 기회를 상실한 손해가 회복되었다는 주장에 대해서는, 피고가 원고들의 선택에 따라 23평형 또는 33평형 아파트를 배정해 주기로 한 2008. 8. 18. 당시 원고들이 선택할 수 있는 33평형 아파트는 당초 동·호수 추첨 당시 배정받을 수 있었던 전체 33평형 아파트와 동가치로 구성된 아파트가 아니라 보류분 아파트였고, 피고가 2008. 8. 18. 원고들에게 그로 인하여 발생한 손해를 배상하기로 확약하였다는 이유로 피고의 위 주장을 배척하였다.

(2) 원심은 나아가, 구체적인 손해배상액을 산정함에 있어서는 ① 원심에서의 감정결과에 따라 해당 평형 아파트 중 기준호수에 대한 동·호수 추첨 당시인 2006. 6. 14.을 기준으로 한 시가(시가는 해당 아파트에 대한 일반분양가격과 인근 유사 아파트의 거래사례를 종합하여 산정하였다)와 조합원분양가격의 차액(다만, 장래의 불확실성에 대한 위험 등을 감안하여 10%를 차감하였음)을 계산하는 방식으로 해당 평형 아파트에 대한 조합원 권리의 거래가격을 산정한 다음, ② 33평형 아파트에 대한 조합원 권리의

거래가격인 154,854,000원과 23평형 아파트에 대한 조합원 권리의 거래가격인 109,238,000원의 차액인 45,616,000원이 원고들이 각각 입은 손해액에 해당하므로, ③ 피고는 원고(선정당사자), 선정자 2, 선정자 3에게 각각 위 손해액을 배상하여야 하고 [다만, 원고(선정당사자)에 대해서는 위 원고가 구하는 범위 내에서], 선정자 4에 관하여는 같은 원고가 2008. 8. 18. 피고의 조치에 따라 당초 배정받았던 23평형 아파트 대신 33평형 아파트 보류분 중 105동 (이하 생략)를 배정받음으로써 동·호수 추첨 당시를 기준으로 한 위 105동 (이하 생략)에 대한 조합원 권리의 거래가격인 151,806,000원과 23평형 기준호수에 대한 조합원 권리의 거래가격인 109,238,000원의 차액 상당인 42,568,000원의 손해는 전보되었고, 손해액 중 전보되지 아니한 나머지 3,048,000원(=45,616,000원-42,568,000원)을 피고가 선정자 4에게 배상하여야 한다고 판단하였다.

2. 대법원의 판단

(1) 주택재개발조합인 피고가 조합원인 원고들의 종전 자산 가액을 잘못 산정한 나머지, 원고들을 23평형 아파트를 배정받을 조합원으로 취급함으로써 원고들이 33평형 아파트를 배정받을 권리가 침해되고, 그 권리침해 당시를 기준으로 일반분양가격과 주위 유사 아파트의 시세 등을 종합적으로 고려한 33평형 아파트의 평균적인 객관적 가치가 33평형 아파트의 평균적인 조합원분양가격을 초과하고 있었다면, 원고들은 33평형 아파트 배정에서 배제됨으로써 그 차액 상당의 경제적 손실을 입게 된 것이다. 이때 33평형 아파트 대신 배정받은 23평형 아파트의 객관적 가치가 23평형 아파트의 조합원 분양가격을 초과함으로써 얻은 이익이 있으면 이를 공제한 금액이 원고들이 입은 종국적인 경제적 손실에 해당하며, 이러한 경제적 손실은 33평형 아파트를 배정받을 권리

의 침해로 인한 통상의 손해에 해당한다고 할 것이다.

(2) 한편, 피고가 관리처분계획을 다시 수립하여 조합원들의 동·호수를 모두 조정하는 것은 현실적으로 불가능하다는 이유로, 사후적으로 원고들에게 원고들의 선택에 따라 23평형 아파트를 그대로 배정받거나 33평형 아파트 중 가장 저층인 7층의 보류분 아파트를 배정받을 수 있는 기회를 제공하였다고 하여도, 이를 당초 조합원 대상 33평형 아파트의 동·호수 추첨에 참가하여 아파트를 배정받을 수 있는 기회를 제공한 것과 동일하게 평가할 수는 없으므로, 그러한 기회를 제공한 것만으로 피고가 주장하는 것과 같이 원고들의 손해가 전보되었다고 볼 수는 없다. 다만, 선정자 4가 실제로 33평형 아파트 보류분을 배정받음으로써 전보된 손해는 피고가 선정자 4에게 배상하여야 할 손해배상액에서 공제하여야 한다.

(3) 원심판결 이유 및 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단은 위와 같은 법리에 따른 것으로 정당하고, 거기에 손해의 개념 및 발생 또는 통상의 손해에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

3. 결론

그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 이홍훈

대법관 김능환

주 심 대법관 민일영

대법관 이인복

**선 정 자 목 록 : 생략**