

서울중앙지방법원

판 결

사 건 2012가단180450 손해배상(기)

원 고 양○○

서울 서초구

소송대리인 변호사 이명현

소송복대리인 변호사 도규삼

피 고 ○○아파트입주자대표회의

서울 서초구

대표자 회장 조**

소송대리인 법무법인 유진

담당변호사 이민원

변 론 종 결 2012. 11. 27.

판 결 선 고 2012. 12. 5.

주 문

1. 피고는 원고에게 11,786,250원 및 이에 대하여 2012. 7. 25.부터 2012. 12. 5.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/3은 원고가, 나머지 2/3는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 26,572,500원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라는 판결.

이 유

1. 기초 사실

다음의 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1 내지 3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. 원고는 서울 서초구 **4동 ***** 외 1필지 ○○아파트 ○동 403호의 입주자이다.

나. 2012. 4. 25. 16:30경 403호 중 북동쪽에 있는 방의 천장 전등 부근에서 물이 떨어지기 시작하더니 이후 다음 날 06:00 무렵까지 거실 천장, 남동쪽에 있는 방 천장, 안방 천장, 부엌 천장에서도 물이 떨어지는 일이 발생하였다(이하 '이 사건 사고'라 한다).

다. 2012. 4. 25.경 아파트 관리사무소 직원이 낙수의 원인을 파악하고자 403호 남서쪽 난간(베란다 또는 발코니라고 통칭함) 우수관 위쪽 부분을 뜯어 보니, 천장 쪽 부분(위층인 503호의 바닥 가까운 곳)의 우수관 내부(이하 '이 사건 우수관 부분'이라 한다)가 전선, 목장갑 기타 이물질로 막혀 빗물이 내려가지 못하고 고인 상태였음이 확인되었다. 라. 한편 ○○아파트의 관리규약 중 전용부분과 공용부분의 범위에 관한 규정은 별지 1 '관리규약' 기재와 같다.

2. 손해배상책임의 발생

가. 이 사건 사고의 발생 원인에 관한 판단

살피건대, 갑 제7호증 1 내지 70의 각 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는

다음과 같은 사정 즉, 이 사건 우수관 부분을 제외하고는 특별히 물이 유입될만한 합리적인 경로가 없어 보이는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 사고는 이 사건 우수관 부분이 이물질로 막힌 상황에서 배수되지 못한 채 그 부분에 고인 다량의 빗물이 403호 청장 부위를 타고 흘러들어 발생한 사고로 인정된다.

다만 원고는, "이 사건 우수관 부분을 막은 이물질은 옥상에서 유입된 것이다."라고 주장하나, 일반적으로 옥상에 설치된 우수관 입구에 부피가 큰 이물질을 거를 수 있는 덮개가 설치되는 상황에서 선뜻 전선, 목장갑과 같은 상당한 부피의 이물질이 옥상 우수관 입구를 통하여 유입되기는 용이하지 않고, 전선, 목장갑 등은 주로 케이블 연결 공사에 소요되는 자재들인데 통상 입주민이 방송 케이블 등을 우수관 주변에 설치하기도 한다는 점을 고려하면 이물질 유입 경로에 대한 원고의 주장을 받아들일 수 없다.

나. 책임의 근거

원고는, 이 사건 우수관 부분은 공용부분으로, 관리주체의 관리 소홀로 우수관이 막힌 것이라고 주장함에 대하여, 피고는, (1) 이 사건 우수관 부분은 공용부분이 아니고, (2) 피고에게 이 사건 우수관 부분에 대한 관리의무가 없으며, (3) 이 사건 사고는 위층인 503호의 난간 개조 과정에서 발생한 것으로 피고의 관리의무위반과 인과관계가 없다고 주장하며 다툰다.

먼저, (1)의 점에 관하여 본다. 이 사건 우수관은 ○동 옥상에 떨어진 빗물을 지하 배수관으로 배수하기 위한 기능을 수행하므로 원칙적으로 배수와 관련된 부대시설에 해당한다. 물론 ① 각 세대의 전용부분이라고 할 수 있는 발코니 부분을 통과하고, ② 각 세대 발코니에서 사용한 물의 배수 용도로도 사용될 수는 있지만, ① 다만 구조적인 측면의 필요 등에 의하여 전용부분을 거치는 것일 뿐 각 세대 입주자가 함부로 훼손·변경할 수 있는 부분이 아니며, ② 본래의 역할은 명백히 옥상 빗물의 배수이고 각 세

대에서의 사용은 단지 부가적인 역할에 불과하므로, 이 사건 우수관이 각 세대의 전용부분별로 그 세대의 전용부분에 속한다고 볼 수는 없다. 따라서 이 사건 우수관 부분도 공용부분에 해당한다.

다음으로, (2)의 점에 관하여 본다. 개별 세대 입주자는 비록 우수관이 자신의 전용부분을 통과한다고 하여 그 부분을 함부로 변경·훼손할 수가 없다. 이는 우수관 본래의 기능인 옥상 빗물 배수라는 공공적 이익을 해칠 수 있기 때문이다. 반면 관리주체는 옥상에서 유입된 빗물이 지하 배수관까지 원활하게 통과되는지 여부를 개별 입주자의 협조 없이도 간단한 검사 방식으로 확인할 수 있다. 또한, 그 검사 과정에서 지하 배수관까지의 통과가 원활하지 않다고 보이는 경우, 개별 전용부분에 들어가 그곳을 지나가는 공용부분을 점검하는 것은 충분히 가능하고 오히려 마땅히 해야 할 업무에 속한다고 인정된다. 실제로 전용부분에 설치된 도시가스 누출 점검 등이 별다른 문제 없이 수행되는 것을 보더라도 그러하다. 개별 전용부분 입주자의 동의를 구하는 절차의 번거로움 등 시간·비용적인 측면에서 관리주체의 부담이 증가되고 결국 그 부담은 입주자에게 전가되겠지만 그렇다고 입주자 공동의 이익을 우선해야 하는 관리주체가 외면할 수 있는 문제는 아니라고 판단된다. 따라서 관리주체인 피고는 이 사건 우수관 부분에 대한 관리의무가 인정된다.

마지막으로, (3)의 점에 관하여 본다. 이 사건 우수관 부분이 막힌 원인인 이물질의 유입 경로가 명확하지 않은 상황이므로, 피고의 주장과 같이 위층인 503호 입주자 측이 그 이물질 유입에 책임이 있을 가능성도 있다. 그러나 설령 피고의 주장을 전제로 하더라도 피고가 위 (2)에서 인정한 이 사건 우수관 관리의무를 제대로 수행하였다면 이 사건 사고를 충분히 예방하거나 피해 확대를 방지할 수 있었다고는 점은 명백하다. 따라서 피고의 관리의무 위반과 이 사건 사고 사이에 상당인과관계가 인정된다.

다. 책임의 제한

살피건대, ○○아파트 ○동이 보존등기된 때로부터 19년 이상 경과하였기 때문에 이 사건 우수관에도 상당한 노화현상이 있었을 것으로 보인다. 또한, 앞에서 본 바와 같이 이 사건 사고 발생의 직접적인 원인이 명확하지 않아 모든 책임을 피고에게 전가하기는 어렵고, 비록 관리의무를 부정할 수는 없지만, 현실적으로 각 세대를 방문하여 점검한다는 것은 상당한 애로를 내포할 것으로 보인다. 이와 같은 사정에 이 사건 손해배상책임이 인정될 경우 결국 그 부담은 관리비 등을 통하여 최종적으로 이 사건 아파트 입주자에게 전가될 것으로 보이는 점 등을 참작하여 보면, 형평의 관점에서 피고의 책임을 50%로 제한하는 것이 합당하다.

3. 손해배상책임의 범위

가. 재산적 손해 청구에 관한 판단

살피건대, 갑 제8 내지 19호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 이 사건 사고로 별지 2 '비용 지출 목록' 기재와 같이 합계 18,572,500원의 비용을 지출한 사실이 인정된다.

이에 대하여 피고는, (1) 누수가 차단되었기 때문에 천장 석고보드를 말린 후 도배를 하면 충분하지 천장 전체를 허물고 새로 공사할 정도는 아니었음에도, 원고가 천장공사를 포함한 실내공사를 한 것은 과도한 수리를 한 것으로 상당인과관계 있는 손해의 범위에 포함되지 않고, (2) 침구세트는 세탁을 통하여, 침대매트리스는 건조, 수리를 통하여 다시 사용할 수 있으므로 잔존가치 모두를 손해로 볼 수 없으며, (3) 천장 누수로 바이올린이 훼손되리라고 예상할 수 없으므로, 이 부분 손해는 예상할 수 없었던 특별손해로 배상책임이 없다고 주장하며 다툰다.

먼저, (1)의 점에 관하여 보다. 천장에서 누수가 발생할 정도였다면 물에 젖은 석고보드

는 결국 변형되어 갈라져 떨어지고, 석고보드 안쪽, 벽지 내부에 곰팡이가 발생하여 심한 악취가 지속될 가능성이 크므로, 단지 건조 후 도배만 새로 한 상태로 계속 거주한다는 것은 절대 용이하지 않다. 또한, 원고가 공사를 의뢰하는 과정에서 특별히 공사업자에게 과도한 보수를 요구할 아무런 이유도 없어 보인다. 따라서 천장공사를 포함한 실내공사는 상당인과관계 있는 손해의 범위에 포함된다.

다음으로, (2)의 점에 관하여 본다. 침구세트, 침대매트리스가 낙수에 오염되면 세탁 등을 한다고 할지라도 사회통념상 정상적인 사용은 불가능하다. 또한, 각 구매 가격, 구매 시기 등을 고려할 때 구매 가격의 80% 상당액을 이 사건 사고 당시 현존가치로 보는 것이 합당하다.

마지막으로, (3)의 점에 관하여 본다. 자녀를 둔 가정에서 자녀 교육을 위하여 바이올린을 충분히 비치할 수 있다. 또한, 피해가 발생한 바이올린이 그다지 고가라고 볼 수도 없으므로, 예상할 수 없는 손해라고 볼 수는 없다.

따라서 피고가 배상해야 할 재산적 손해액은 9,286,250원(= 원고가 지출한 비용 18,572,500원 × 책임제한비율 50%)이 된다.

나. 위자료 청구에 관한 판단

원고는, 이 사건 사고로 인하여 원고 가족이 입은 정신적 고통을 금액으로 환산하면 8,000,000원에 이른다고 주장한다.

살피건대, 평화와 안정이 유지되어야 할 가족생활의 근거지가 훼손당함으로써 수리 기간에 임시 거주지에서 생활하여야 하는 불편뿐만 아니라 가족생활의 근간이 훼손당한 상실감까지 들게 하였다는 점에서 원고가 겪은 정신적인 고통을 충분히 짐작할 수 있다. 그러나 그 침해는 피고의 소극적, 부작위적 측면에서 비롯된 것이지 적극적인 행위의 측면에서 기인한 것이 아니고, 수리 및 재산적 손해배상을 통하여 외형적인 손해는

대부분 복구되어 특별히 가족생활의 안정을 저해할 요소가 남아 있다고 보기 어려우며, 최종적으로 피고가 배상한 손해액은 입주자에게 전가될 개연성이 큰 사정 등을 참작하여 원고 가족이 받은 정신적 고통에 대한 위자료 액수는 2,500,000원으로 보는 것이 합당하다.

4. 결 론

따라서 피고는 원고에게 이 사건 사고 인한 손해배상으로 11,786,250원(= 재산적 손해액 9,286,250원 + 위자료 2,500,000원) 및 이에 대하여 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날임이 기록상 명백한 2012. 7. 25.부터 이 사건 의무이행의 존부 여부와 범위에 대하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 사건 판결 선고일임이 기록상 명백한 2012. 12. 5.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

결국, 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 엄기표

별지 1

관리규약

[별표 2] 전용부분의 범위

1. 천장, 바닥 및 벽 - 세대 내부의 마감 부분과 전용으로 사용하는 벽체. 다만 벽체 외부 도장 부분은 공용부분으로 한다.
3. 배관, 배선 및 덕트와 그 외의 건물에 부속되는 설비 - 제1호에서 정하는 전유부분에 설치된 부분. 다만 2세대 이상이 공동으로 사용하는 배관, 배선 등의 시설은 공용부분으로 한다.

[별표 3] 공용부분의 범위

2. 부대시설 - 배수
- 끝.

별지 2

비용 지출 목록

항 목	금 액	비 고
천정, 도배 등 실내공사	10,615,000원	
공사 후 청소	300,000원	
이사 및 물품보관	2,266,000원	로젠이사
공사기간 중 임시숙박비(7일)	1,176,000원	◇◇◇◇레지던스(서초점)
공사기간 인부 식비	588,000원	4인 × 3회 × 7,000원 × 7일
가스관 연결비용	50,000원	25,000원 × 2회
텔레비전, 청소기, 에어컨 사 후수리, 점검봉사	13,500원	
건조기 사후수리	90,000원	
정수기 사후수리	30,000원	
의류 세탁	260,000원	
침대매트리스	1,587,200원	구매 가격 992,000원 × 2개 × 잔존가치 80%
침구세트	596,800원	구매 가격 373,000원 × 2세트 × 잔존가치 80%
바이올린	1,000,000원	
합계	18,572,500원	