

금융분쟁조정위원회

조 정 결 정 서

결정일자 : 2016. 3. 29.

조정번호 : 제2016 - 4호

1. 안 건 명 : 아파트 외벽에 생긴 균열에 의한 빗물 누수로 입주자 피해가
발생한 경우 배상책임 유무

2. 당 사 자

신 청 인 : A

피신청인 : B

3. 주 문

피신청인은 해당 보험약관에서 정한 바에 따라 100,000,000원 한도 내에서
아파트의 빗물 누수로 입주자들이 입은 손해액 상당의 보험금을 지급하라.

4. 신청취지

주문과 같음

5. 이 유

가. 사실관계

- ☐ B아파트 입주자 대표회의(이하 '입주자대표회의'이라 함)는 2015. 1. 30. 피신청인과 아래와 같이 보험계약을 체결하였음

(단위: 원)

계약일	보험상품명	계약자	피보험자	보험료	재물손해 보상한도액
2015. 1. 30.	○○책임보험	B 아파트 입주자대표회의	B 아파트 관리사무소	1,546,200	100,000,000

☐ 그간의 과정

- 2015. 1.30. : 입주자대표회의와 피신청인 간 보험계약 체결
- 2015. 3.15. : 아파트 외벽에 균열(크랙)이 발생하고 위 균열을 통한 빗물 누수로 인하여 곰팡이, 벽지 변색 등 피해 발생
- 2015. 9.18. : 신청인(피보험자)이 피신청인에게 보험금 청구
- 2015. 9.19. ~ 2015. 10. 6. : C손해사정(주) 사고조사 결과 신청인에게 고의 또는 중대한 과실이 없어 위·수탁관리계약서에 따라 배상책임이 없다는 의견
- 2015. 10. 6. : 피신청인, 신청인에게 사고조사결과 안내
- 2015. 11.25. : 신청인 분쟁조정 신청

나. 당사자 주장

(1) 신청인 주장

- ☐ 신청인은 공동주택 공용부분의 유지·보수 및 안전관리의무를 다하지 못하여 입주자들에게 불법행위에 따른 민법상 손해배상책임을 부담하므로 피신청인은 당해 보험약관에 따라 보험금을 지급할 의무가 있음

(2) 피신청인 주장

- 피신청인은 신청인과 입주자대표회의 간 체결된 위·수탁관리계약서상 신청인은 고의 또는 중과실로 인한 손해에 대하여만 책임을 부담한다고 정하고 있는데, 이 건 사고는 신청인의 고의 또는 중과실로 인해 발생한 사고가 아니므로 보험금을 지급할 책임이 없음

(3) 다툼이 없는 사실

- B아파트 106동 13층, 14층 외벽 균열에 의한 빗물 누수로 106동 1201호, 1301호, 1401호 및 1404호가 곰팡이, 벽지 변색 등의 피해를 입음

다. 위원회의 판단

- ◆ 본건의 쟁점은 ① 신청인이 아파트 공용부분인 외벽의 유지·보수 및 안전관리의무를 소홀히 하여 입주자들에게 불법행위에 따른 손해 배상책임이 발생하는지와 ② 피신청인이 이 건 보험약관 및 입주자 대표자회의와 맺은 위·수탁관리계약서에 따라 보험금 지급책임이 면제되는지 여부라 할 것임

(1) 관련 규정

□ 주택법

- 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
 - 1. ~ 13. (생략)
 - 14. "관리주체"란 공동주택을 관리하는 다음 각 목의 자를 말한다.
 - 가. ~ 나. (생략)
 - 다. 제53조제1항에 따른 주택관리업자

- 제53조(주택관리업) ① 의무관리대상 공동주택의 관리를 업으로 하려는 자는 시장·군수·구청장에게 등록하여야 하며, 등록 사항이 변경된 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 변경신고를 하여야 한다.

□ 주택법 시행령

- 제55조(관리주체의 업무) ① 법 제43조 제8항에 따라 관리주체는 다음 각호의 업무를 행한다. 이 경우 필요한 범위안에서 공동주택의 공용부분을 사용할 수 있다.
 1. 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리
 2. ~ 7. (생략)

□ 영업배상책임보험 보통약관

- 제10조(보상하는 손해) 회사는 피보험자가 보험증권(보험가입증서)상의 보장지역 내에서 보험기간 중에 발생한 보험사고로 인하여 피해자에게 법률상의 배상책임을 부담함으로써 입은 아래의 손해를 이 약관에 따라 보상하여 드립니다.
 1. 피보험자가 피해자에게 지급할 책임을 지는 법률상의 손해배상금
- 제11조(보상하지 아니하는 손해) 이 계약에서 보상하지 아니하는 손해는 해당 특별약관의 규정에 따릅니다.

□ 시설소유(관리)자 특별약관

- 제2조(보상하지 아니하는 손해) 회사는 아래의 사유로 인한 손해는 보상하여 드리지 아니합니다.
 1. 계약자, 피보험자(법인인 경우에는 그 이사 또는 법인의 업무를 집행하는 그 밖의 기관) 또는 이들의 법정대리인의 고의나 법령위반

(고의 또는 중과실로 법령을 위반하고 법령위반사실과 보험사고간 인과관계가 있는 경우에 한합니다)으로 인한 손해

□ 위·수탁관리계약서 (B아파트 입주자대표회의와 관리사무소)

○ 제9조(책임한계) ① 위탁관리에 관한 을(관리업체)의 책임한계는 주택 법령에 정한 사항 외에 갑(아파트입주자대표회의)의 공동주택의 공용부분 등에 한하며, 그 사유는 다음과 같다.

1. 을 또는 을의 고용인이 고의 또는 중대한 과실로 인하여 건물 또는 시설물에 손해를 입혔을 때
2. 을 또는 을의 고용인이 고의 또는 중대한 과실로 인하여 입주자 등에게 손해를 입혔을 때

(2) 쟁점검토

가) 신청인의 아파트 입주자들에 대한 손해배상책임 발생여부

□ 신청인은 이 건 아파트의 관리주체로서 주택법령(주택법 제2조 제14호 다목, 주택법 시행령 제55조 제1항 제1호)에 따라 아파트 공용부분인 외벽(대법원 1996.9.10, 선고94다50380 판결 등)의 유지·보수 및 안전관리 업무*를 부담한다 할 것이며, 관리업무를 위탁받은 자로서 선량한 관리자의 주의의무(민법 제681조)를 다하여 이 건 아파트를 관리할 의무가 있다고 할 것임

* 외벽의 상태를 점검하고 균열이 발견되는 대로 직접 하자보수를 실시하거나 입주자대표회의에 이러한 사실을 보고하고 신속한 보수가 이루어지도록 요구하고 협의하는 등의 조치

- 이 건 아파트는 2006년 1월에 건축된 이래 사고발생일인 2015.3.15.까지 9년 2개월이 경과하였고, 아파트 노후화 등으로 인해 외벽의 균열·누수가 발생할 수 있는 점을 감안하여 신청인이 외벽방수공사를 하거나 수시로 하자를 점검하는 등 선량한 관리자로서의 주의의무를 다했어야 함에도 이를 소홀히 하여 이 건 아파트 106동 총 4가구 입주자들이 외벽 균열에 의한 빗물 누수로 인하여 곰팡이, 벽지 변색 등의 피해를 입었다고 보아야 할 것이므로
- 신청인은 입주자들에게 민법 제750조에 근거한 손해배상책임이 발생하였다고 할 것임

나) 당해 보험약관상 피신청인의 보험금 지급책임 면제여부

- ☐ 해당 보험약관에서는 신청인이 고의 또는 법령위반(고의 또는 중과실로 법령을 위반하고 법령위반사실과 보험사고간 인과관계가 있는 경우에 한함)으로 인한 손해는 보상하지 않는다고 규정하고 있는데
- 이 건 아파트의 구조는 최고 15층으로 되어 있으며 외벽 균열이 발생한 지점이 13층 및 14층에 위치하여 육안상으로는 쉽게 균열·누수를 확인하기 어렵다고 보여지고, 신청인이 선량한 관리자로서의 주의의무를 고의적으로 해태하거나 현저하게 위반하였다고 볼만한 사정을 찾아볼 수 없고, 피신청인도 이 건 사고에 대한 신청인의 과실이 고의나 중과실에는 해당하지 않는다고 주장하고 있음
- ☐ 그렇다면, 신청인이 입주자들에게 불법행위에 따른 손해배상책임을 부담하고 이 건 아파트의 균열·누수로 인한 입주자들의 피해는 신청인의 고의 또는 중과실에 의한 사고가 아니므로 피신청인의 보험금 지급책임을 면제된다고 볼 수 없다고 할 것임

다) 위·수탁관리계약서의 내용이 보험금 지급여부에 영향을 미치는지 여부

- ☐ 한편, 피신청인은 신청인의 고의 또는 중과실로 인한 손해에 대하여만 책임을 부담한다고 위·수탁관리계약서에서 정하고 있는데 이 건 손해는 신청인의 고의 또는 중과실로 발생한 것이 아니므로 보험금 지급책임이 없다고 주장하나
- 입주자대표회의가 행한 법률행위의 효과는 입주자대표회의 자체에 귀속* 되고 그 구성원에게까지 귀속되는 것은 아니며
- * 공동주택의 입주자대표회의는 동별세대수에 비례하여 선출되는 동별 대표자를 구성원으로 하는 법인 아닌 사단이므로(대법원 2007.6.15. 선고 2007다6307판결) 입주자 대표회의는 구분소유자나 입주자들과 별개의 독립된 단체임
- 신청인이 입주자대표회의와 체결한 위·수탁관리계약서의 법적 효력은 계약당사자인 신청인과 입주자대표회의 사이에서만 구속력을 가질 뿐, 제3자인 입주자들에게까지 효력이 미치는 것으로 볼 수 없다고 할 것임
- ☐ 따라서, 신청인의 입주자들에 대한 손해배상책임에 대하여 위·수탁관리 계약서의 내용을 이유로 보험금 지급을 거부하는 피신청인의 주장은 이유없다고 할 것임

라. 결 론

- ☐ 그렇다면, 피신청인은 신청인에게 해당 보험약관에서 정한 바에 따라 100,000,000원 한도 내에서 아파트 누수로 발생한 입주자들의 실제 손해액 상당의 보험금을 지급할 책임이 있다 할 것이므로 신청인의 청구를 인용함

이에 주문과 같이 결정함