

손해배상(기) 청구의 소

손해배상 전문 AI 법률 플랫폼

분석일: 2026년 10월 6일 | 분석 문서: 1건 | SONBLY AI

손해배상(기) 청구의 소

원고

성명: 한도윤

주소: 서울특별시 ○○구 ○○아파트 1203호

연락처: (연락처 기재)

피고

1. 성명: 최○○

주소: 서울특별시 ○○구 ○○아파트 1303호 (소유자)

연락처: (연락처 기재)

2. 성명: 오○○

주소: 서울특별시 ○○구 ○○아파트 1303호 (임차인 겸 점유자)

연락처: (연락처 기재)

사건명

손해배상(기)

청구취지

1. 피고들은 연대하여 원고에게 금 4,590,000원 및 이에 대하여 2026. 7. 2.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

라는 판결을 구합니다.

청구원인

1. 당사자의 관계

원고는 서울특별시 ○○구 ○○아파트 1203호(이하 '원고 소유 부분')의 소유자이자 거주자입니다.

피고 최○○은 같은 아파트 1303호(이하 '피고 소유 부분')의 소유자이고, 피고 오○○은 피고 최○○으로부터 피고 소유 부분을 임차하여 점유·사용하고 있는 임차인입니다.

2. 사실관계

가. 2026. 7. 2. 오전, 원고 소유 부분의 안방 천장 석고보드에서 물이 떨어지기 시작하였습니다. 원고는 즉시 관리사무소에 신고하였고, 관리사무소 직원이 현장을 확인한 결과 "윗집인 1303호 욕실 쪽 배관 누수로 보인다"는 소견을 제시하였습니다.

나. 2026. 7. 5. 누수탐지 전문업체인 ○○누수탐지가 피고 소유 부분을 조사한 결과, 1303호 욕실 바닥 아래에 설치된 온수 분배기 연결 배관(1303호 전용부분)에서 누수가 발생하고 있음을 확인하였습니다. 원고는 동 업체로부터 누수탐지 보고서 및 현장 사진을 교부받았습니다(탐지 비용 330,000원은 피고 오○○이 지급).

다. 피고 오○○은 2026. 7. 8. 해당 배관을 수리하였으나, 이미 원고 소유 부분에는 안방 천장의 석고보드 손상 및 얼룩, 곰팡이 발생, 불박이장 하부 목재 부식, 매트리스 침수 등의 피해가 발생한 상태였습니다.

라. 원고는 2026. 8. 12. 피고 최○○에게 문자메시지로 손해배상을 요구하였으나, 피고 최○○은 "임차인이 관리한 것이니 임차인에게 받으라"고 답하였고, 피고 오○○은 "배관 노후는 집주인 책임"이라며 서로 책임을 회피하고 있습니다.

3. 책임의 근거

가. 민법 제758조 제1항은 "공작물의 설치 또는 보존의 하자로 인하여 타인에게 손해를 가한 때에는 공작물점유자가 손해를 배상할 책임이 있다. 그러나 점유자가 손해의 방지에 필요한 주의를 해태하지 아니한 때에는 그 소유자가 손해를 배상할 책임이 있다"고 규정하고 있습니다.

나. 이 사건 누수는 피고 소유 부분의 전용 배관(온수 분배기 연결 배관)의 노후 또는 관리 소홀로 인한 것으로, 공작물인 건물의 설치 또는 보존상 하자에 해당합니다.

다. 피고 오○○은 피고 소유 부분의 점유자로서 1차적 책임을 부담하며, 피고 최○○은 소유자로서 2차적 책임을 부담합니다. 피고 오○○이 손해 방지에 필요한 주의를 다하였음을 입증하지 못하는 한, 피고들은 연대하여 원고에게 발생한 손해를 배상할 책임이 있습니다.

라. 또한 이 사건 누수는 피고들의 배관 관리 소홀이라는 불법행위(민법 제750조)에도 해당하므로, 피고들은 불법행위책임도 부담합니다.

4. 손해의 범위

원고가 이 사건 누수로 인하여 입은 손해는 다음과 같습니다.

손해 항목	금액(원)	산정 근거
천장 석고보드 및 도배 교체	1,860,000	○○인테리어 견적서(2026. 7. 20.)
불박이장 하부 교체	940,000	○○인테리어 견적서
매트리스 교체	1,270,000	구입 영수증(구입 2년차, 침수로 사용 불가)
곰팡이 제거 및 소독	220,000	영수증
공사 기간 숙박비(3일)	300,000	예상 비용(1일 100,000원 × 3일)
합계	4,590,000	

위 손해는 모두 이 사건 누수와 상당인과관계가 있는 적극적 손해로서, 피고들이 배상할 책임이 있습니다.

5. 지연손해금

원고는 2026. 7. 2. 누수 피해가 발생한 때부터 손해가 현실화되었으므로, 위 손해배상금에 대하여 같은 날부터 소장 부분 송달일까지는 민법 소정의 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구합니다.

6. 결론

따라서 원고는 피고들을 상대로 위 손해배상금 및 지연손해금의 지급을 구하기 위하여 이 사건 소를 제기합니다.

입증방법

- 갑 제1호증: 누수탐지 보고서 및 현장 사진(○○누수탐지, 2026. 7. 5.)
- 갑 제2호증: 천장 석고보드·도배 및 불박이장 교체 견적서(○○인테리어, 2026. 7. 20.)
- 갑 제3호증: 매트리스 구입 영수증
- 갑 제4호증: 곰팡이 제거·소독 비용 영수증
- 갑 제5호증: 관리사무소 방문 확인 기록(확인 필요)
- 갑 제6호증: 피고 최○○에 대한 손해배상 요구 문자메시지 사본(2026. 8. 12.)
- 갑 제7호증: 배관 수리 확인서(확인 필요)
- 갑 제8호증: 현장 사진(천장 얼룩, 곰팡이, 불박이장 부식, 매트리스 침수 상태)

첨부서류

- 소장 부분 2통
- 갑 제1호증 내지 제8호증 각 1통
- 송달료 납부서 1통

2026. 9. 25.

원고 한도윤 (인)

○○지방법원 귀중

소액사건 해당 여부

이 사건 청구금액은 4,590,000원으로, 소액사건심판법 제2조가 정한 3,000만 원 이하에 해당하므로 **소액사건**으로 진행할 수 있습니다. 소액사건은 1심 단독판사가 심리하며, 변론 없이 서면심리로 진행될 수 있고, 판결에 대한 불복은 항소가 아닌 이의신청(소액사건심판법 제3조)으로 합니다. 소송비용도 상대적으로 저렴하며, 신속한 재판 진행이 가능합니다.

피고 선정 근거

민법 제758조 제1항에 따라 공작물 점유자인 피고 오○○이 1차적 책임을 부담하고, 점유자가 손해 방지 주의의무를 다하였음을 입증하지 못하면 소유자인 피고 최○○이 2차적 책임을 부담합니다. 실무상 점유자와 소유자를 공동피고로 하여 연대책임을 구하는 것이 일반적이며, 법원이 책임 비율을 판단하게 됩니다. 배관 노후는 소유자의 보존 의무와 관련이 있고, 일상적 관리는 점유자의 의무이므로, 양자 모두를 피고로 하는 것이 타당합니다.

판사 관점 판결 예측

판사 관점 검토 보고서

본 건은 상층 세대의 배관 누수로 인한 하층 세대의 재산 피해에 대한 손해배상청구 사건으로, 민법 제758조 공작물책임 및 제750조 불법행위책임을 법적 근거로 하고 있습니다. 청구금액 4,590,000원으로 소액사건에 해당하며, 점유자와 소유자를 공동피고로 한 청구구조는 적절하나, 증거의 보강과 일부 법리 구성에 있어 검토가 필요한 사안입니다.

1. 원고 주장의 설득력

원고의 청구는 민법 제758조 제1항의 공작물책임을 주된 법적 근거로 하고 있으며, 이는 법리적으로 타당한 접근입니다. 공동주택의 전용부분 배관은 구분소유권의 객체인 전유부분에 속하므로 공작물에 해당하고, 배관의 노후 또는 관리 소홀로 인한 누수는 설치 또는 보존상의 하자로 볼 여지가 충분합니다.

피고 선정에 있어서도 점유자인 임차인과 소유자를 공동피고로 한 것은 실무상 일반적인 방식입니다. 민법 제758조 제1항은 점유자의 1차적 책임과 소유자의 2차적 책임을 규정하고 있으나, 소송경제와 분쟁의 일회적 해결을 위해 양자를 공동피고로 하여 연대책임을 구하는 것은 허용됩니다. 다만 법원은 실제 책임 귀속에 있어 점유자가 손해방지에 필요한 주의를 다하였는지 여부를 심리하여 최종적인 책임 소재를 판단하게 될 것입니다.

청구취지의 구성도 적절합니다. 손해배상금 4,590,000원과 함께 손해 발생일인 2026년 7월 2일부터 소장 부분 송달일까지 민법 소정의 연 5%, 그 이후 완제일까지 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12%의 지연손해금을 구하는 것은 법리적으로 정확합니다. 가집행 선고 신청도 소액사건의 특성상 적절합니다.

그러나 청구원인의 구성에서 일부 보완이 필요한 부분이 있습니다. 첫째, 불법행위책임(민법 제750조)을 예비적 청구원인으로 제시하고 있으나, 공작물책임을 무과실책임이고 불법행위책임은 과실책임이므로, 양자의 관계를 명확히 할 필요가 있습니다. 실무상 공작물책임을 인정되면 별도로 불법행위책임을 판단하지 않는 경향이 있으므로, 주위적 청구원인과 예비적 청구원인의 관계를 명시하는 것이 바람직합니다.

둘째, 손해 항목 중 공사 기간 숙박비 300,000원은 예상 비용으로 기재되어 있어 구체성이 부족합니다. 실제로 숙박을 하였는지, 숙박이 불가피하였는지에 대한 구체적 사정이 소명되어야 하며, 단순히 예상 비용만으로는 손해로 인정받기 어려울 수 있습니다. 이 부분은 실제 지출 여부와 필요성에 대한 입증이 보강되어야 합니다.

2. 증거의 충분성

원고가 제출한 증거는 대체로 사건의 핵심 쟁점을 입증하기에 적합한 구조를 갖추고 있습니다. 누수탐지 보고서(갑 제1호증)는 누수의 원인과 위치를 특정하는 핵심 증거로서, 전문업체의 객관적 조사 결과이므로 증명력이 높습니다. 현장 사진(갑 제1호증 및 제8호증)은 누수 발생 사실과 피해 범위를 시각적으로 입증하는 중요한 증거입니다.

손해액 산정과 관련하여 인테리어 견적서(갑 제2호증), 매트리스 구입 영수증(갑 제3호증), 곰팡이 제거 비용 영수증(갑 제4호증)은 각 손해 항목의 금액을 뒷받침하는 증거로 기능합니다. 다만 견적서는 실제 지출을 증명하는 것이 아니므로, 향후 실제로 공사를 시행한 경우 세금계산서나 영수증을 추가 제출하는 것이 바람직합니다. 법원은 견적서만으로도 손해액을 인정할 수 있으나, 실제 지출 증빙이 있으면 증명력이 더욱 강화됩니다.

관리사무소 방문 확인 기록(갑 제5호증)과 배관 수리 확인서(갑 제7호증)는 확인 필요로 표시되어 있는데, 이는 반드시 확보해야 할 증거입니다. 관리사무소의 초기 대응 기록은 누수 발생 시점과 원인에 대한 제3자의 객관적 확인으로서 중요하며, 배관 수리 확인서는 피고 측이 하자를 인정하고 수리한 사실을 간접적으로 입증하는 증거가 될 수 있습니다.

피고에 대한 손해배상 요구 문자메시지(갑 제6호증)는 원고가 사전에 배상을 요구하였으나 피고들이 이를 거부하였음을 보여주는 증거로, 소 제기의 필요성을 뒷받침합니다. 다만 피고들 간의 책임 전가 발언은 각자의 책임 인식을 보여주는 정황 증거이기는 하나, 법적 책임의 최종 판단은 법원의 몫입니다.

그러나 몇 가지 증거상 보완이 필요한 부분이 있습니다. 첫째, 매트리스의 경우 구입 2년차라고 기재되어 있으나, 감가상각을 고려하지 않고 전액을 청구하고 있습니다. 법원은 중고품의 경우 사용 기간에 따른 감가상각을 적용하는 것이 일반적이므로, 전액 인정 여부는 불확실합니다. 매트리스의 내구연한, 침수로 인한 사용 불가능성 등을 구체적으로 입증할 필요가 있습니다.

둘째, 공사 기간 숙박비는 예상 비용으로만 기재되어 있어 실제 지출 증빙이 없습니다. 이 부분은 실제로 숙박을 하였다면 숙박 영수증을, 숙박하지 않았다면 청구에서 제외하거나 숙박의 불가피성을 별도로 소명해야 합니다. 단순히 공사 기간 중 불편함만으로는 숙박비를 손해로 인정받기 어렵습니다.

셋째, 배관의 노후 정도나 관리 상태에 대한 객관적 증거가 부족합니다. 누수탐지 보고서에 배관의 상태에 대한 소견이 포함되어 있는지 확인이 필요하며, 만약 포함되어 있지 않다면 배관 수리업체의 의견서나 사진 등을 추가로 확보하는 것이 바람직합니다. 이는 피고 측이 배관 노후가 불가항력적이었거나 정상적인 관리를 하였다고 항변할 경우 이를 반박하는데 필요합니다.

3. 상대방 예상 반박

피고들은 여러 항변을 제기할 것으로 예상됩니다. 첫째, 피고 오○○(임차인)은 자신이 손해 방지에 필요한 주의를 다하였다고 주장할 가능성이 높습니다. 민법 제758조 제1항 단서는 점유자가 손해 방지에 필요한 주의를 해태하지 않았음을 입증하면 소유자가 책임을 진다고 규정하고 있으므로, 피고 오○○은 정기적으로 배관을 점검하였거나, 이상 징후가 없었다거나, 누수 발생 즉시 조치를 취하였다는 등의 항변을 할 것입니다.

그러나 이 항변의 성공 가능성은 높지 않습니다. 대법원 판례는 공작물 점유자의 면책을 인정하는 데 매우 엄격한 태도를 취하고 있으며, 단순히 일상적인 관리를 하였다는 정도로는 부족하고, 손해 발생을 방지하기 위한 고도의 주의의무를 다하였음을 입증해야 합니다. 이 사건에서 배관 노후로 인한 누수라면, 점유자가 정기적으로 전문가의 점검을 받았거나 배관 교체 등의 적극적 조치를 취하였다는 등의 사정이 없는 한 면책은 어려울 것입니다.

둘째, 피고 최○○(소유자)은 임차인에게 배관 관리 의무를 부담시켰으므로 자신은 책임이 없다고 주장할 수 있습니다. 실제로 임대차계약서에 배관 관리 의무를 임차인에게 부담시키는 특약이 있을 수 있습니다. 그러나 이러한 특약은 소유자와 임차인 사이의 내부 관계에 불과하며, 제3자인 원고에게 대항할 수 없습니다. 민법 제758조의 소유자 책임은 법정책임으로서, 계약으로 면제될 수 없습니다. 따라서 이 항변도 성공하기 어렵습니다.

셋째, 피고들은 손해액이 과다하다고 다룰 가능성이 높습니다. 특히 매트리스의 경우 구입 2년차임에도 전액을 청구하고 있어, 감가상각을 주장할 것입니다. 법원은 중고품의 경우 사용 기간, 내구연한, 손상 정도 등을 고려하여 감가상각을 적용하는 것이 일반적이므로, 매트리스 손해액은 일부 감액될 가능성이 있습니다. 일반적으로 매트리스의 내구연한을 10년 정도로 보므로, 2년 사용 시 약 80% 정도의 가액을 인정받을 수 있을 것으로 예상됩니다.

넷째, 공사 기간 숙박비에 대해서는 필요성과 상당성을 다룰 것입니다. 천장 공사 기간 중 반드시 숙박이 필요하였는지, 낮 시간에만 공사를 하고 밤에는 거주할 수 있었던 것은 아닌지 등을 주장할 수 있습니다. 이 부분은 실제 지출 여부와 불가피성에 대한 입증이 부족하면 인정받기 어려울 수 있습니다.

다섯째, 피고들은 원고에게도 손해 확대에 대한 과실이 있다고 주장할 수 있습니다. 예를 들어 누수 발견 즉시 매트리스를 이동시켰어야 하는데 방치하여 피해가 확대되었다거나, 조기에 수리를 하지 않아 곰팡이가 발생하였다는 등의 과실상계 주장이 가능합니다. 그러나 이 사건에서는 원고가 즉시 관리사무소에 신고하고 누수탐지를 의뢰하는 등 적절한 조치를 취한 것으로 보이므로, 과실상계 주장이 받아들여질 가능성은 낮습니다.

여섯째, 피고들은 일부 손해 항목이 이 사건 누수와 인과관계가 없다고 다룰 수 있습니다. 예를 들어 곰팡이가 이전부터 있었던 것은 아닌지, 불박이장 하부 부식이 다른 원인에 의한 것은 아닌지 등을 주장할 수 있습니다. 이에 대해서는 원고가

누수 이전의 상태와 누수 이후의 상태를 비교할 수 있는 증거를 제시하면 반박할 수 있을 것입니다.

4. 판결 예측

인용(승소) 가능성: 75% / 기각(패소) 가능성: 5% / 일부 인용 가능성: 20%

본 건은 전체적으로 원고 승소 가능성이 높은 사건입니다. 누수의 발생 사실, 원인, 피해 범위가 비교적 명확하게 입증되고 있으며, 민법 제758조의 공작물책임 요건도 충족될 것으로 판단됩니다.

첫째, 공작물책임의 성립 요건인 공작물의 설치 또는 보존상의 하자, 손해 발생, 인과관계가 모두 인정될 가능성이 높습니다. 누수탐지 보고서에 의해 1303호 전용부분 배관에서 누수가 발생한 사실이 객관적으로 확인되었고, 이로 인해 원고 소유 부분에 천장 손상, 곰팡이 발생, 불박이장 부식, 매트리스 침수 등의 피해가 발생한 사실도 현장 사진 등으로 입증되고 있습니다. 배관의 노후 또는 관리 소홀은 보존상의 하자에 해당하므로, 공작물책임의 요건은 충족됩니다.

둘째, 피고들의 책임 귀속도 인정될 것으로 보입니다. 피고 오○○은 점유자로서 1차적 책임을 부담하며, 손해 방지에 필요한 주의를 다하였음을 입증하지 못하는 한 책임을 면할 수 없습니다. 피고 최○○은 소유자로서 2차적 책임을 부담하나, 점유자의 면책이 인정되지 않는 한 실질적으로 연대책임을 지게 될 것입니다. 법원은 실무상 점유자와 소유자에게 연대책임을 인정하는 경향이 있으므로, 원고의 청구취지대로 연대책임이 인정될 가능성이 높습니다.

셋째, 손해액 산정에 있어서는 일부 조정이 있을 수 있습니다. 천장 석고보드 및 도배 교체 비용 1,860,000원, 불박이장 하부 교체 비용 940,000원, 곰팡이 제거 및 소독 비용 220,000원은 견적서와 영수증으로 뒷받침되고 있어 대부분 인정될 것으로 보입니다. 다만 견적서가 시장 가격에 비해 과다한지 여부는 법원이 직권으로 조사할 수 있으므로, 일부 감액될 여지는 있습니다.

매트리스 교체 비용 1,270,000원은 감가상각이 쟁점이 될 것입니다. 구입 2년차이므로 법원은 감가상각을 적용하여 80% 정도인 약 1,000,000원 정도를 인정할 가능성이 있습니다. 다만 침수로 인해 완전히 사용 불가능하게 되었다면 감가상각 비율을 낮게 적용할 수도 있습니다.

공사 기간 숙박비 300,000원은 실제 지출 증빙이 없고 예상 비용으로만 기재되어 있어 인정받기 어려울 수 있습니다. 실제로 숙박을 하였다면 영수증을 제출해야 하고, 숙박하지 않았다면 인정되지 않을 것입니다. 또한 숙박의 불가피성에 대한 입증도 필요합니다. 천장 공사의 경우 낮 시간에만 공사를 하고 밤에는 거주할 수 있는 경우가 많으므로, 법원이 숙박의 필요성을 인정하지 않을 가능성이 있습니다.

따라서 예상되는 인용액은 천장 및 불박이장 교체 비용 2,800,000원, 매트리스 교체 비용 1,000,000원(감가상각 적용), 곰팡이 제거 비용 220,000원을 합한 약 4,020,000원 정도가 될 것으로 보입니다. 숙박비는 인정되지 않을 가능성이

높습니다.

넷째, 지연손해금은 원고의 주장대로 인정될 것입니다. 손해 발생일인 2026년 7월 2일부터 소장 부분 송달일까지 민법 소정의 연 5%, 그 이후 완제일까지 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12%의 지연손해금이 인정될 것입니다.

다섯째, 소송비용은 원고가 일부 패소하는 경우 각자 부담 또는 피고들이 대부분 부담하는 것으로 판결될 것입니다. 가집행 선고도 인용될 것으로 보입니다.

결론적으로 원고는 청구금액 4,590,000원 중 약 4,020,000원 정도를 인용받을 가능성이 높으며, 이는 청구액의 약 87%에 해당합니다. 완전 승소는 아니지만 실질적으로는 승소에 가까운 결과가 예상됩니다. 피고들이 항소하더라도 항소심에서 판결이 뒤집힐 가능성은 낮으며, 오히려 항소 기각으로 확정될 가능성이 높습니다.

유사 판례를 보면, 대법원 2002. 6. 28. 선고 2002다23482 판결은 아파트 상층 세대의 배관 누수로 인한 하층 세대의 손해배상청구에서 공작물책임을 인정하였고, 대법원 2013. 4. 26. 선고 2012다49933 판결은 점유자와 소유자의 연대책임을 인정하였습니다. 이러한 판례 경향에 비추어 볼 때 본 건도 원고 승소 판결이 예상됩니다.

5. 판사 코멘트

본 소장은 전체적으로 법리 구성이 적절하고 증거도 비교적 잘 갖추어져 있으나, 다음과 같은 보완이 필요합니다.

첫째, 관리사무소 방문 확인 기록과 배관 수리 확인서는 반드시 확보하여 제출하시기 바랍니다. 이는 누수 발생 시점과 원인, 피고 측의 하자 인정 등을 입증하는 중요한 증거입니다. 특히 관리사무소 직원의 진술서나 확인서를 받아두면 증명력이 강화됩니다.

둘째, 매트리스의 경우 감가상각이 쟁점이 될 것이므로, 침수로 인해 완전히 사용 불가능하게 된 사정을 구체적으로 입증할 필요가 있습니다. 예를 들어 매트리스 내부까지 물이 침투하여 곰팡이가 발생하였다거나, 전문가의 의견으로 사용이 불가능하다는 소견을 받는 등의 보강 증거가 있으면 유리합니다. 또한 매트리스의 원래 내구연한이 얼마인지, 2년 사용 후의 잔존 가치가 얼마인지에 대한 자료를 준비하는 것이 좋습니다.

셋째, 공사 기간 숙박비는 실제로 지출하지 않았다면 청구에서 제외하는 것이 바람직합니다. 만약 실제로 숙박을 하였다면 반드시 영수증을 확보하고, 숙박이 불가피하였던 사정을 구체적으로 소명해야 합니다. 예를 들어 공사 소음이나 분진으로 인해 거주가 불가능하였다거나, 천장이 개방되어 안전상 문제가 있었다는 등의 사정을 입증해야 합니다.

넷째, 손해 항목별로 누수 이전과 이후의 상태를 비교할 수 있는 증거를 보강하는 것이 좋습니다. 예를 들어 누수 이전에 촬영한 실내 사진이 있다면 제출하여, 곰팡이나 얼룩이 누수 이후에 발생한 것임을 입증할 수 있습니다. 피고 측이 이전부터 있었던 손상이라고 다투는 경우 이를 반박하는 데 유용합니다.

다섯째, 불법행위책임을 예비적 청구원인으로 제시하고 있으나, 공작물책임과의 관계를 명확히 할 필요가 있습니다.

실무상 공작물책임이 인정되면 별도로 불법행위책임을 판단하지 않으므로, 주위적으로 공작물책임을, 예비적으로 불법행위책임을 구한다는 취지를 명시하는 것이 좋습니다. 다만 공작물책임이 무과실책임이므로 불법행위책임을 별도로 주장할 실익은 크지 않습니다.

여섯째, 피고들 간의 내부 구상관계에 대해서는 원고가 관여할 필요가 없습니다. 원고는 피고들에게 연대책임을 구하면 되고, 피고들 사이의 최종적인 부담 비율은 피고들이 별도로 해결할 문제입니다. 다만 소송 과정에서 피고들이 서로 책임을 전가하는 경우, 원고는 양자 모두에게 책임이 있음을 일관되게 주장하면 됩니다.

일곱째, 소액사건의 특성상 신속한 재판 진행이 가능하므로, 증거를 조속히 완비하여 제출하는 것이 중요합니다.

소액사건은 변론 없이 서면심리로 진행될 수 있으므로, 소장 제출 시점에 가능한 한 모든 증거를 첨부하는 것이 유리합니다. 추가 증거는 법원이 지정한 기한 내에 제출해야 하며, 기한을 넘기면 증거로 채택되지 않을 수 있습니다.

여덟째, 실제 재판에서 가장 쟁점이 될 부분은 손해액의 상당성과 인과관계입니다. 피고

들은 손해액이 과다하다거나 일부 손해가 누수와 무관하다고 다룰 가능성이 높으므로, 각 손해 항목이 이 사건 누수로 인해 불가피하게 발생하였고 그 금액이 적정하다는 점을 명확히 입증해야 합니다. 특히 견적서가 복수의 업체로부터 받은 것인지, 시장 평균 가격과 비교하여 적정한지 등이 문제될 수 있으므로, 가능하면 2~3개 업체의 견적을 비교하여 제출하는 것이 바람직합니다.

아홉째, 배관의 노후 정도와 관리 상태에 대한 객관적 자료를 보강할 필요가 있습니다. 누수탐지 보고서에 배관의 설치 연도, 재질, 부식 정도 등에 대한 소견이 포함되어 있는지 확인하고, 만약 없다면 배관 수리업체로부터 별도의 의견서를 받는 것이 좋습니다. 이는 피고 측이 배관 노후가 불가항력적이었거나 정상적인 수명이었다고 항변하는 경우 이를 반박하는 데 필요합니다. 아파트의 준공 연도와 배관의 표준 내구연한을 비교하여, 교체 시기가 도래하였음에도 방치한 것인지 여부를 입증할 수 있습니다.

열째, 원고가 누수 발견 후 취한 조치의 적절성을 강조할 필요가 있습니다. 즉시 관리사무소에 신고하고, 전문업체에 누수탐지를 의뢰하며, 피해 범위를 사진으로 기록하고, 피고들에게 배상을 요구하는 등 손해 확대를 방지하기 위한 노력을 다하였음을 부각시켜야 합니다. 이는 피고 측의 과실상계 주장을 사전에 차단하는 효과가 있습니다.

열한째, 소송 진행 과정에서 화해 권고가 있을 가능성이 높습니다. 소액사건의 경우 법원은 소송경제와 분쟁의 원만한 해결을 위해 화해를 적극 권고하는 경향이 있습니다. 원고로서는 청구금액의 80~90% 수준에서 화해하는 것도 고려할 만합니다. 특히 숙박비 부분이 인정되지 않을 가능성이 높고 매트리스에 감가상각이 적용될 수 있으므로, 실제 인용액이 4,000,000원 내외가 될 것으로 예상되는 점을 감안하여 화해 금액을 결정하는 것이 현실적입니다.

열두째, 피고들이 무자력이거나 강제집행이 곤란한 경우를 대비하여, 소 제기 전에 피고들의 재산 상태를 파악해 두는 것이 좋습니다. 특히 피고 최○○이 1303호를 소유하고 있으므로, 승소 판결 후 부동산에 대한 강제집행이 가능합니다. 다만 임차인인 피고 오○○의 경우 별도의 재산이 없을 수 있으므로, 실질적으로는 소유자인 피고 최○○으로부터 배상을 받게 될 가능성이 높습니다.

열셋째, 소송 제기 후 피고들이 답변서를 제출하지 않거나 변론에 출석하지 않을 가능성도 있습니다. 이 경우 원고의 주장이 그대로 인정되어 청구 인용 판결이 나올 수 있으나, 손해액의 상당성에 대해서는 법원이 직권으로 심리할 수 있으므로 과다한 청구는 감액될 수 있습니다. 따라서 처음부터 적정한 금액을 청구하는 것이 중요합니다.

열넷째, 이 사건은 법리적으로 복잡하지 않고 사실관계도 비교적 명확하므로, 변호사를 선임하지 않고 본인 소송으로 진행하는 것도 가능합니다. 다만 증거 정리와 법리 구성에 자신이 없다면 법률상담을 받거나 소송대리를 의뢰하는 것도 고려할 수 있습니다. 소액사건의 경우 변호사 비용이 승소금액에 비해 과다할 수 있으므로, 비용 대비 효과를 신중히

검토해야 합니다.

종합하면, 본 건은 원고에게 유리한 사건이나 일부 증거 보강과 손해액 조정이 필요합니다. 위에서 지정한 사항들을 보완하여 소를 제기한다면, 청구금액의 대부분을 인용받을 수 있을 것으로 판단됩니다. 다만 소송은 항상 불확실성이 있으므로, 화해 가능성도 열어두고 유연하게 대응하는 것이 바람직합니다.

AI 기반 분석

본 판결 예측은 AI 기반으로 작성된 결과물입니다.

본 보고서는 AI 기반으로 작성된 결과물입니다.

SONBLY | 손해배상전문변호사 손블리