

## 공동주택의 방화문 하자비율 판단에 관한 최신 대법원 판례 소개

### I. 방화문 하자소송에서의 분쟁양상

방화문 하자소송의 경우 감정절차 간 방화문의 비차열 성능을 확인하기 위한 시험(이하 '성능시험')이 이루어지게 되는데, 공동주택에 설치된 수천 개에 달하는 모든 방화문을 대상으로 성능시험을 실시하는 것은 현실적으로 제한이 되다 보니, 통상 10개 내지 20개 이내의 극히 일부 방화문만을 파취하여 성능시험을 실시한 후 그 성능시험 결과를 토대로 당해 공동주택에 설치된 방화문 전체의 하자비율을 산정하게 됩니다.

이 때, 방화문은 미는 면과 당기는 면 모두 비차열 성능이 확보되어야만 하고 양면 중 어느 한 면이라도 비차열 성능이 확보되지 않으면 하자에 해당하게 되는데, 시험체로 선정된 1개의 방화문의 한쪽 면을 대상으로 성능시험을 실시한 이후에는 당해 성능시험 과정에서 화재에 노출되어 변형이 일어난 그 방화문은 더 이상 재사용이 어렵게 되는바, 당해 방화문의 반대쪽 면에 대하여 동일한 시험을 실시하는 것이 불가능해집니다.

이에, 감정인은 통상 파취된 방화문들 중 임의로 2개의 방화문을 선정하여 1개 세트로 구성한 후 당해 세트 중 하나의 방화문은 미는 면에 대하여만, 다른 방화문은 당기는 면에 대하여만 성능시험을 각 실시하게 되며, (i) 양면 모두 합격한 경우에는 그 세트를 합격 처리하게 되고, (ii) 양면 중 어느 한 면이라도 불합격한 경우에는 그 세트를 불합격 처리하게 됩니다.

그런데, 위와 같이 실시된 성능시험 결과를 토대로 당해 공동주택에 설치된 방화문 전체의 하자비율을 산정하는 방식에 관하여는 소송당사자들간 의견이 첨예하게 대립하게 됩니다.

가령, 아래의 [표 1]과 같이 방화문 시험체들에 대한 성능시험 결과가 도출되었다고 가정할 때, ① 분양자·시공자는 감정인이 임의로 구성한 세트별 불합격비율과 무관하게 개별 방화문들의 불합격비율을 토대로 전체 방화문의 하자비율을 산정하여 당해 공동주택의 방화문 전체의 하자비율은 50%(전체 8개 시험체 중 4개 시험체 불합격)가 되어야 한다고 주장하게 되고(이하 '개별 시험체별 산정방식'), ② 구분소유자들로서는 세트별 불합격비율을 토대로 전체 방화문의 하자비율을 산정하여 당해 공동주택의 방화문 전체의 하자비율은 75%(전체 4개 세트 중 3개 세트 불합격)가 되어야 한다고 주장하게 됩니다(이하 '세트별 산정방식').

### Related Areas

부동산 건설

### Contact

최관수 변호사  
02-528-5796  
kschoi@yulchon.com

신기훈 변호사  
02-528-6188  
khshin@yulchon.com

[표 1] 방화문 성능시험 결과 예시

구분	시험체		성능시험 결과	
	동 호수	면	시험체별 결과	세트별 결과
1번 세트	101동 1101호	미는 면	합격	합격
	103동 203호	당기는 면	합격	
2번 세트	102동 501호	미는 면	불합격	불합격
	105동 1204호	당기는 면	합격	
3번 세트	103동 603호	미는 면	합격	불합격
	104동 701호	당기는 면	불합격	
4번 세트	102동 301호	미는 면	불합격	불합격
	105동 802호	당기는 면	불합격	

이와 관련하여, 그동안 하급심 법원은 ① '개별 시험체별 산정방식'이 타당하다는 입장과 ② '세트별 산정방식'이 타당하다는 입장 사이에서 통일된 입장을 보이지 못한 채 계속해서 상반되는 판결들만을 선고해왔는데, 대법원은 2025. 10. 16. 판결 선고를 통하여 비로소 공동주택 방화문의 하자비율 판단에 관한 법원의 입장을 정리하게 되었습니다(대법원 2025. 10. 16. 선고 2025다211105 판결, 이하 '대상판결').

## II. 대상판결의 주요 내용

### 1. 원심판결(대전고등법원 2025. 2. 12. 선고 2023나10625 판결)의 요지

공동주택의 구분소유자들로부터 하자보수청구권 및 하자보수에 갈음하는 손해배상채권 등을 양도받은 입주자 대표회의(이하 '원고')가 당해 공동주택의 분양자 및 시공자(이하 '피고들')를 상대로 방화문 하자 등에 관한 손해 배상청구를 한 사안에서, 대상판결의 원심법원은 전체 방화문의 하자비율 판단은 '개별 시험체별 산정방식'에 따라 산정하여야 한다고 판단하였습니다.

구체적으로, 당해 공동주택의 방화문 성능시험 결과가 아래의 [표 2]와 같이 도출된 상황에서, 대상판결의 원심 법원은 (i) 시험체로 사용된 각 방화문은 감정인에 의하여 우연히 1개 세트로 구성되어 시험대상이 된 것일 뿐 1개 세트로서의 동일성을 인정하기 어려운 별개의 방화문이라는 점, (ii) 준공일 이후 오랜기간 서로 다른 조건과 상태로 사용되어 온 방화문을 철거한 후 시험하는 방식으로 성능시험을 하는 경우 양쪽 문의 상태나 조건이 동일하지 않으므로 하자 여부는 양 면이 아니라 개별로 판단하는 것이 타당하다는 점 등을 들어, 공용부분(계단실)의 방화문 하자비율은 '개별 시험체별 산정방식'에 따라 50%(전체 4개 시험체 중 2개 시험체 불합격)로 산정되어야 하고, 전유부분(세대)의 방화문 하자비율 역시 '개별 시험체별 산정방식'에 따라 75%(전체 4개 시험체 중 3개 시험체 불합격)로 산정되어야 한다고 판단하였습니다.

[표 2] 방화문 비차열 성능시험 결과 예시

구분	시험체		성능시험 결과	
			시험체별 결과	세트별 결과
1번 세트 (계단실)	A(미는 면)	204동 16층	합격	합격
	B(당기는 면)	208동 11층	합격	
2번 세트 (계단실)	A(미는 면)	203동 23층	불합격	불합격
	B(당기는 면)	209동 12층	불합격	
3번 세트 (세대)	A(미는 면)	203동 201호	불합격	불합격
	B(당기는 면)	208동 1202호	불합격	
4번 세트 (세대)	A(미는 면)	209동 1201호	합격	불합격
	B(당기는 면)	204동 1603호	불합격	

## 2. 대상판결의 요지

위 원심판결에 대하여 원고는 방화문의 하자비율은 '세트별 산정방식'에 따라 산정되어야 한다고 주장하며 상고를 제기하였습니다.

이에, 대상판결은 "방화문의 양 면은 모두 비차열 성능을 갖추어야 하고 어느 한 면이라도 비차열 성능을 갖추지 못하면 당해 방화문에는 성능상의 하자가 있는 것으로 보아야 하므로, 원심법원과 같이 '개별 시험체별 산정방식'에 따라 전체 방화문의 하자비율을 산정하는 것은 문제된다"고 판단하였습니다.

동시에 대상판결은 "원고가 주장하는 것과 같이 '세트별 산정방식'에 따라 전체 방화문의 하자비율을 산정하게 될 경우, 표본의 개수가 충분하지 않은 경우에는 표본을 조합하여 세트를 구성하는 방식에 따라 하자비율이 크게 달라지는 한계가 있어 채택하기 어렵다"고 판시하면서, "위 [표 2]의 공용부분(계단실) 방화문과 관련하여, 1번 세트의 B 시험체와 2번 세트의 A 시험체를 하나의 세트로 구성한 후 '세트별 산정방식'에 따라 방화문 하자비율을 산정하게 되면 1번 세트와 2번 세트 모두 불합격이 되어 공용부분(계단실)의 방화문 하자비율은 100%가 되므로, 당초에 구성되었던 세트에 대하여 '세트별 산정방식'에 따라 산정한 하자비율 50%와는 큰 차이가 발생하게 된다"는 점을 예시로 들어 설명하였습니다.

대상판결은 최종적으로 공동주택 방화문의 하자비율을 정확하게 산정하기 위한 방식으로 '방화문의 양 면 모두 비차열 성능이 확보되지 않을 확률과 양 면 중 어느 한 면만이 비차열 성능이 확보되지 않을 확률을 더하여 전체 방화문 하자비율을 산정하는 방식(즉 양 면 모두 비차열 성능이 확보될 확률을 산정한 후 100%에서 제외하는 방식)'을 제안하였습니다(이하 '대상판결 산정방식').

‘대상판결 산정방식’에 의하면, [표 2]의 공용부분(계단실) 방화문의 하자비율은 75% [= 100% - (A 시험체 합격률 50% × B 시험체 합격률 50%)]로 산정되고, 전유부분(세대) 방화문의 하자비율은 100% [= 100% - (A 시험체 합격률 50% × B 시험체 합격률 0%)]로 산정된다고 판시하면서, 방화문 하자비율에 관한 원심법원의 판단에 잘못이 있다고 판단하였습니다.

### III. 시사점

그동안 하급심 법원이 공동주택 방화문의 하자비율을 산정함에 있어서 ① ‘개별 시험체별 산정방식’과 ② ‘세트별 산정방식’ 사이에서 통일된 입장을 보이지 못한 채 계속해서 상반되는 판결들을 선고해오던 것에 대하여, 최초로 대법원이 두 산정방식이 갖는 한계를 각 실시한 후 새로운 제3의 방화문 하자비율 산정방식을 제시하였다는 점에서, 대법판결은 의의가 있습니다.

대상판결은 비록 위와 같은 새로운 방화문 하자비율 산정방식을 적용할 것을 ‘고려’해 보아야 한다는 취지로 판시하였으나, 당해 ‘대상판결 산정방식’은 그동안 하급심 법원들이 선택적으로 채택해왔던 두 산정방식들보다는 상대적으로 더 합리적인 측면이 있어 보입니다. 이에, ‘대상판결 산정방식’보다 더 합리적인 별도의 산정방식이 제안되지 않는 한, 대상판결 사건의 파기환송심 뿐만 아니라 다른 하급심 판결들에서도 ‘대상판결 산정방식’에 따라 공동주택 방화문의 하자비율을 산정할 가능성이 높을 것으로 사료됩니다.

이에, 방화문 하자소송의 당사자가 되는 분양자·시공자들로서는, (i) 주위적으로는 ‘개별 시험체별 산정방식’에 따라 방화문 전체 하자비율을 산정하여야 한다고 주장하되, (ii) 위 ‘대상판결 산정방식’을 따르는 경우가 ‘시험체별 산정방식’을 따르는 경우보다 방화문 하자비율이 적게 산정될 수 있다면, 예비적으로는 ‘대상판결 산정비율’에 따라 방화문 하자비율을 산정하여야 한다고 주장하는 것이 유리할 것으로 사료됩니다.

다만, ‘대상판결의 산정방식’은 방화문 시험체들의 특정 면의 시험결과가 모두 불합격이 되었을 경우에는 전체 방화문 하자비율이 100%로 산정되게 되므로, 분양자·시공자들로서는 방화문 성능시험의 결과를 면밀히 살피어 ‘대상판결 산정방식’에 관한 주장을 개진하여야 할지 여부를 판단하여야 할 것입니다. 또한, 분양자·시공자들로서는 특정 면의 시험결과가 모두 불합격이 되지 않도록 감정절차 진행 중에 가능한 많은 수의 방화문 시험체를 확보하기 위하여 노력하여야 할 것으로 사료됩니다.