

대구고등법원 2024. 10. 31 선고 2024나10007 판결 [하자보수보증금 등 청구]

재판경과

대구고등법원 2024. 10. 31 선고 2024나10007 판결

대구지방법원 포항지원 2023. 11. 30 선고 2020가합11846 판결

전문

원고, 피항소인 겸 항소인A 입주자대표회의

소송대리인 변호사 윤정배

피고, 항소인 겸 피항소인1. 주식회사 B

소송대리인 법무법인 참길(담당변호사 박경로)

2. C 주식회사

소송대리인 법무법인 대구(담당변호사 이원창)

피고보조참가인1. 주식회사 D

2. E

3. 주식회사 X

4. G

5. H

6. I 주식회사

7. 주식회사 J

8. 주식회사 K

변론 종결2024. 9. 26.

판결 선고2024. 10. 31.

제1심판결대구지방법원 포항지원 2023. 11. 30. 선고 2020가합11846 판결

주 문

1. 제1심판결 중 아래에서 추가로 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다.
피고 주식회사 B은 원고에게 37,338,104원 및 이에 대하여 2023. 11. 8.부터 2024. 10. 31.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 주식회사 B에 대한 나머지 항소, 피고 C 주식회사에 대한 항소 및 피고들의 원고에 대한 각 항소를 모두 기각한다.
3. 원고와 피고 주식회사 B 사이에 발생한 소송총비용 중 60%는 원고가 부담하고, 40%는 위 피고가 부담하며, 원고와 피고 C 주식회사 사이에 발생한 항소비용은 각자 부담한다.
4. 제1항 중 금전지급 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

원고에게,

가. 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'이라 한다)은 605,829,280원 및 이에 대하여 이 사건 2023. 11. 6.자 청구취지변경신청서 부분 송달일 다음날부터 제1심 판결선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고 C 주식회사(이하 '피고 C'이라 한다)는

- 1) 피고 B과 공동하여 위 가.항 기재 돈 중 110,539,984원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 제1심 판결선고일까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,
- 2) 1,024,136원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 제1심 판결선고일까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

가. 원고

제1심판결 중 아래에서 추가로 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다. 원고에게,

1) 피고 B은 396,063,632원 및 이에 대하여 2023. 11. 8.부터 2023. 11. 30.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

2) 피고 C은

가) 피고 B과 공동하여 위 1)항 기재 돈 중 8,900,064원 및 이에 대하여 2021. 1. 23.부터 2023.

11. 30.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나) 1,024,136원 및 이에 대하여 2021. 1. 23.부터 2023. 11. 30.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고들

제1심판결 중 피고들 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는, 제1심 판결문 제7면 제3행의 "이 법원의 감정인 S에 대한 감정촉탁결과"를 "제1심법원 및 이 법원의 촉탁감정인 S에 대한 감정·감정보완촉탁결과"로 고치는 것을 제외하고는 제1심판결 이유 중 '1. 인정사실' 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

2. 하자의 발생 및 범위에 대한 판단

가. 하자보수비용

감정인의 감정 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 피고 B이 이 사건 공동주택에 발생한

하자에 관하여 일부 보수공사를 하였으나 보수가 완전히 이루어지지 않아 이 사건 소 제기일(2020.

12. 23.)을 기준으로 이 사건 공동주택의 공용부분 및 이 사건 채권양도세대 전유부분에는 [별지1] '공용부분 하자 목록별 집계표' 및 [별지2] '전유부분 하자 목록별 집계표' 각 기재와 같은 하자가 남아 있고, 이를 보수하기 위해서는 아래 '하자보수비 총괄집계표' 기재와 같은 액수의 비용이 필요한 사실을 인정할 수 있다(하자 인정 여부와 발생 시기, 적절한 보수방법 및 보수비용 등에 관한 당사자들의 주장에 대한 이 법원의 판단을 모두 반영한 것으로 그에 관한 구체적인 내용은 아래 라.항 기재와 같고, 아래에서 별도로 판단하지 아니하는 항목이더라도 감정인의 감정결과에 따라 그 오류가 수정되거나 견해가 변경된 경우 그와 같이 수정·보완된 결과를 반영하여 하자보수비를 산정하였다).

공 용 부 분	1,378,000	1,480,000	5,214,820	158,800,000	4,391,000	110,217,000	278,622,820	281,480,820
전 유 부 분	0	0	37,231,000	8,507,000	0	11,963,000	57,701,000	57,701,000
합 계	1,378,000	1,480,000	42,445,820	167,307,000	4,391,000	122,180,000	336,323,820	339,181,820

나. 피고 B의 주장(선시공·후분양 및 이 사건 특약으로 인한 면책)에 대한 판단

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는, 제1심판결 이유 중 해당 부분(제1심 판결문 제8면 제2행부터 제10면 제21행까지) 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

다. 피고들의 주장(수령지체)에 대한 판단

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는, 제1심 판결문 제11면 제2행 중 "피고 B"을 "피고들"로 고치는 것을 제외하고는 제1심판결 이유 중 "다. 피고 B의 수령지체 주장에 관한 판단" 부분(제1심 판결문 제11면 제1행부터 제12면 제1행까지) 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

라. 개별 하자 및 보수비용에 대한 판단

1) 판단 기준 ○ 건축물의 하자라고 함은, 일반적으로 완성된 건축물에 공사계약에서 정한 내용과

다른 구조적·기능적 결함이 있거나, 거래관념상 통상 갖추어야 할 품질을 제대로 갖추고 있지 아니한 것을 말하는 것으로, 하자 여부는 당사자 사이의 계약 내용, 해당 건축물이 설계도대로 건축되었는지 여부, 건축 관련 법령에서 정한 기준에 적합한지 여부 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 판단되어야 한다(대법원 2010. 12. 9. 선고 2008다16851 판결 등 참조).

○ 사업주체가 아파트 분양계약 당시 사업승인도면이나 착공도면에 기재된 특정한 시공내역과 시공방법대로 시공할 것을 수분양자에게 제시 내지 설명하거나 분양안내서 등 분양광고나 견본주택 등을 통하여 그러한 내용을 별도로 표시하여 분양계약의 내용으로 편입하였다고 볼 수 있는 등 특별한 사정이 없는 한 아파트에 하자가 발생하였는지는 원칙적으로 준공도면을 기준으로 판단함이 타당하다(대법원 2014. 10. 15. 선고 2012다18762 판결 등 참조).

○ 도급계약에 따라 완성된 목적물의 하자가 인정되는 경우, 도급인은 수급인에게 하자의 보수나 하자의 보수를 갈음한 손해배상을 청구할 수 있으나, 하자가 중요하지 아니하면서 동시에 보수에 과다한 비용을 필요로 할 때에는 하자의 보수나 하자의 보수를 갈음하는 손해배상을 청구할 수는 없고, 하자로 인하여 입은 손해의 배상만을 청구할 수 있다. 이 경우 하자로 인하여 입은 통상의 손해는 특별한 사정이 없는 한 도급인이 하자 없이 시공하였을 경우의 목적물의 교환가치와 하자가 있는 현재 상태의 교환가치와의 차액이 되고, 교환가치의 차액을 산출하기가 현실적으로 불가능한 경우의 통상의 손해는 하자 없이 시공하였을 경우의 시공비용과 하자 있는 상태대로의 시공비용의 차액이라고 봄이 타당하다(대법원 1998. 3. 13. 선고 97다54376 판결 등 참조).

○ 감정인의 감정결과는 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 한다(대법원 2009. 7. 9. 선고 2006다67602, 67619 판결 등 참조).

2) 원고의 주장(개별 하자 및 보수비용)에 대한 판단 이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는, 제1심 판결문 제13, 14면 표 중 순번 3, 4를 아래와 같이 수정하는 것을 제외하고는 제1심판결 이유 중 해당 부분(제1심 판결문 제12면 제19행부터 제15면 제1행까지) 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

3	[공용-1] 옥상 방수 미시공 및 불량시공	① 이 사건 공동주택 옥상 전체에 대하여 기존 방수층 전부를 철거하고, 사용승인도면에 설계된 바와 같이 'T5 우레탄방수 7겹, T65 무근콘크리트(#8 와이어메쉬), T30 화강석(계단탑 : T5 우레탄방수 7겹, T45 보호몰탈)'을 시공하는 비용으로 보수비용을 산정하여야 한다. ② 옥상 일부만 보수하는 것으로 보수방법이 정해질 경우, 설계대로 시공하였을 경우의 공사비와 현재 시공상태에 따른 공사비의 차액 상당액을 추가 손해액으로 인정하여야 한다.	[배척] 위 인용증거들에 의하면, 이 사건 공동주택 최상층 세대 천장슬래브에서 누수가 발생한 사실, 사용승인 도면에서 이 사건 공동주택의 옥상부 방수/마감이 'T5 우레탄방수 7겹 / T65 무근콘크리트(#8 와이어 메쉬) / T30 화강석'으로 설계된 사실, 옥상부가 설계와 달리 '시트방수 / 시멘트액체방수, 시멘트모르타르(사모래) / 화강석(U동), 석재타일(V동) 마감'으로 시공된 사실이 인정된다. 그러나 ① 감정인은 옥상 방수층이 우레탄방수가 아닌 복합시트방수로 시공된 것이 "설계도서에 명기된 성능 및 재질에 미달하거나, 설계도서와 다른 저급자재로 시공되어 안전상·기능상·미관상 지장을 초래할 정도의 하자에 해당하지 않는다"는 의견을 제출한 점, 이 사건 공동주택 최상층 세대 천장슬래브 누수는 우레탄방수가 아닌 복합시트방수로 변경 시공 하였기 때문이 아니라 복합시트방수를 일부 부실하게 시공한 것 때문에 발생한 것으로 보이는 점, 감정인은 현장조사 결과 보수방법으로 "옥상 최종 마감재(화강석 또는 석재타일)를 걷어내고 기존 바탕층 위에 우레탄도막방수로 보강하는 방법을 선택하고, 보수 범위를 최상층 세대 천장슬래브의 누수 부위를 중심으로 전체 바닥면적의 1/3에 해당하는 부위로 넓게 잡으면서 이 정도 범위를 보수하는 경우 누수가 치유될 수 있다"는 의견을 제출한 점, 감정인의 의견이 경험칙에 반하거나 현저히 불합리하다고 볼 만한 사정을 찾아보기 어려운 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실과 원고 제출의 증거들만으로는 원고의 위 주장사실을 인정하기에 부족하므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다. ② 옥상 방수층 부실시공으로 인한 누수는 안전·기능·미관상 중요한 하자이므로 실제 하자보수비용이 하자보수에 갈음한 손해배상액에 해당하고, 앞서 보았듯이 우레탄방수를 복합시트로 변경시공한 것 자체는 옥상 방수층의 안전·기능·미관상 지장을 초래하는 하자에 해당하지 아니하므로, 원고에게 그 시공비 차액 상당의 손해가 발생하였다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.
4	[전유-4] 각 세대 발코니 누수 하자	각 세대 발코니 전체 면적에 대하여 사용승인도면에 설계된 바와 같이 'T5 우레탄방수 7겹, T77 무근콘크리트(#8 와이어메쉬), T18 석재타일'로 완전히 재시공하는 비용으로 보수공사비를 산정하여야 한다.	[배척] 위 인용증거들에 의하면, 사용승인도면에서 이 사건 공동주택의 각 세대 테라스 방수/마감은 'T5 우레탄 방수 7겹, T77 무근콘크리트(#8 와이어메쉬), T18 석재타일'로 설계된 사실이 인정된다. 그러나 현재 각 세대 발코니의 방수 시공 상태에 대한 파악이 어려워 설계와 다른 변경시공 여부가 확인되지 아니하는 점, 감정인은 "담수시험으로 누수가 발생하는 14세대를 확인하였고, 그 중 물이 테라스 바닥슬래브 또는 외벽을 관통해 누수 정도가 심각한 4세대는 바닥의 마감 타일을 걷어내고 기존 바탕면 위에 우레탄도막방수 시공을 하되, 보수범위를 누수 부위를 중심으로 전체 테라스바닥 면적의 30%에 해당하는 부위로 잡고, 누수 정도가 미세한 경우는 타일을 걷어내지 않고 테라스 바닥 손보기(타일 줄눈 또는 걸레받이 접합부 하자 보수, 방수액 바르기 등)를 시공하는 보수방법으로 하자보수비를 산정하면서 위와 같이 방수보강을 하면 누수를 차단할 수 있다"는 의견을 제시한 점, 감정인의 의견이 경험칙에 반하거나 현저히 불합리하다고 보기 어려운 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실과 원고 제출의 증거들만으로는 원고의 위 주장사실을 인정하기에 부족하므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3) 피고 B의 주장(개별 하자 항목)에 대한 판단 이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는, 제1심 판결문 이유의 해당 부분(제15면 제2행 ~ 제20면 제1행)에 있는 표 중 순번 1, 2, 9를 아래와 같이 수정하는 것을 제외하고는 그 해당 부분의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

1	[공용-1] 옥상 방수 미시공 및 불량시공	원고가 4,000만 원으로 이 사건 공동주택 옥상부위 방수공사를 완료하였으므로, 이 부분 하자 보수비용은 4,000만 원을 초과할 수 없다.	[배척]위 인용증거들에 의하면, 원고가 이 사건 소제기 이후 옥상 바닥에 아크릴계 주입재를 이용한 보수공사를 한 사실이 인정된다. 그러나 감정인은 "추가 현장조사 결과 원고가 보수공사를 한 뒤에도 누수 현상이 발생한 것을 확인하였고, 아크릴계 주입재를 이용한 보수공사는 최종 마감재를 철거한 후 슬래브 구조체의 균열부를 따라 천공 후 주입재를 주입하는 방식으로 하여야 하는데, 원고가 한 보수공사는 마감재 상부에서 임의로 마감재 줄눈 교차점 등에 주입구를 천공한 후 주입하는 방식으로 이루어져 누수 하자의 치유를 기대하기 어렵다"는 의견을 제출하였고 그 의견이 경험칙에 반하거나 현저히 불합리하다고 보기 어려운점, 을가 제16호증의 기재만으로는 원고가 위 보수공사를 하는 데 소요된 비용이 4,000만 원인 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없는 점 등의 사정에 비추어 보면, 위 인정사실과 피고 B 제출의 증거들만으로는 위 피고의 위 주장사실을 인정하기에 부족하므로, 위 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.
2	[공용-2] 건물 외벽 마감 상이 시공 및 불량시공, 배선마감 불량	① 건물외벽의 스터코 들뜸 현상이 있다면 그 부분만 도려내고 보수를 하면 되는 것이지 하자가 없는 부분까지 보수를 할 이유는 없으므로 스테코 들뜸 현상이 있는 부분에 한하여 하자보수비용을 산정하여야 한다. ② 이 사건 공동주택 후면 외벽은 작업공간이 협소하고 진·출입로가 없어 고소작업장비를 이용한 작업이 불가능하므로 고소작업장비 사용료는 제외되어야 한다.	[배척]감정인은 2024. 5. 24. 현장보충조사 결과 이 사건 공동주택 외벽 스테코 마감시공이 된 전체 면적(2,956.38㎡) 중 827.54㎡에는 '외단열마감공사 부실시공으로 인한 스테코 마감층(유리섬유메쉬 포함) 들뜸(A형)' 하자가, 594.44㎡에는 '빗물 침투로 인한 얼룩, 변색, 뒤틀림(B형)' 하자가 각 확인되었고, 위 각 하자는 '스터코 철거, 유리섬유메쉬 설치, 스테코 바름, 하자 부위 포함 꺾임 없는 외벽 전면 수성페인트칠'의 방법으로 보수하는 것을 전제로 보수비용을 158,274,000원으로 산정하였다. (제1심 감정결과와 하자 내용과 원인, 하자 면적, 보수방법 및 비용에 다소 차이가 있으나 당시 감정보완결과와는 외벽에 대한 파취조사까지 실시한 결과이고, 감정인도 제1심 현장조사에서 누락된 부분과 제1심 현장조사 이후 발생한 부분을 반영하였다는 의견을 제출하였으므로, 당시 감정보완결과를 채택하기로 한다) ① 감정인은 "하자가 확인되는 부위만 군데군데 도려내고 보수하는 것이 아니라 보수로 인한 이색을 줄이고 미관적 통일성을 기하기 위해 하자 부위가 포함된 꺾임이 없는 평면 전부를 보수하여야 한다"는 취지의 의견을 제출하였고, 그것이 경험칙에 반하거나 현저히 불합리하다고 보기 어려우므로, 피고 B의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다. ② 감정인은 "U동 전면, V동 전후면의 경우 고소작업장비로 접근하여 작업할 수 있고, 로프작업(작업의자형 달비계를 이용한 고소작업)을 이용해 작업해야 하는 경우(U동 측면 및 후면)를 감안해 고소작업장비 사용료를 여유있게 산정하였다"는 취지의 의견을 제출하였고, 그것이 경험칙에 반하거나 현저히 불합리하다고 보기 어려우므로, 피고 B의 이 부분 주장은 이유 없다.
9	[공용-27] E/V 내부 마감재손상	이 항목 하자는 생활상의 하자(사용 및 관리소홀)에 불과하여 설치상의 하자로 볼 수 없다.	[인용, 하자보수비 제외]위 인용증거들과 갑 제22호증의 영상에 의하면, 2021. 2.경 촬영된 엘리베이터 사진이나 2021. 8.경 이루어진 감정인의 현장조사에서 엘리베이터 내부 마감재가 손상되어 있던 사실이 인정된다. 그러나 위 사진의 촬영 시거나 현장조사 시기가 사용승인일(2019. 4. 24.)로부터 2년 가량 경과된 시점이고, 내부 마감재 손상 정도나 형상 등에 비추어 사용승인 이후 입주자들이나 이사업체에 의하여 손상되었을 가능성을 배제하기 어려운 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실과 원고 제출의 증거들만으로는 이 부분이 위 피고의 시공상 잘못으로 인한 하자라고 인정하기에 부족하므로, 위 피고의 이 부분에 관한 주장은 이유 있고, 결국 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 손해배상책임의 발생

위 인정사실에 의하면, 피고 B은 이 사건 공동주택을 건축하여 분양한 사업주체로서 집합건물법

제9조, 민법 제667조에 따라, 이 사건 채권양도세대로부터 하자보수에 갈음하는 손해배상채권을 양수한 원고에게, 이 사건 공동주택의 하자보수에 갈음하는 손해를 배상할 책임이 있다.

나. 손해배상책임의 범위

하자보수에 갈음하는 손해배상채권은 이 사건 공동주택 구분소유자들에게 귀속되고, 그중 공용부분에 대한 것은 가분채권으로 전유부분의 면적 비율에 따라 각 구분소유자에게 귀속된다. 이에 따라 피고 B이 원고에게 부담하는 손해배상책임의 범위는 ① 이 사건 채권양도세대의 공용부분 하자보수비 252,178,666원(= 전체 공용부분 하자보수비 281,480,820원 × 채권양도비율 89.59%, 원 미만 버림)과 ② 이 사건 채권양도세대의 전유부분 하자보수비 57,701,000원 합계 308,879,666원(= 251,178,666원 + 57,701,000원) 및 이에 대한 지연손해금이 된다.

다. 책임의 제한

다만, 이 사건 공동주택의 사용승인일인 2019. 4. 24.부터 이 사건 공동주택에 대한 제1심 현장조사가 마무리 된 2022. 2. 21.경까지는 약 2년 10개월, 당심 추가 현장조사가 이루어진 2024. 5. 24.경까지는 약 5년 1개월이 경과하였고, 이 사건 공동주택에 발생한 개별하자 중 시공상 잘못으로 인한 부분과 자연적인 노화현상으로 인한 부분을 엄격하게 구분하는 것은 현실적으로 어려운 점, 일부 하자의 경우 이 사건 공동주택 구분소유자들의 사용 및 관리상 잘못과 시공상 과실이 복합적으로 작용하여 발생하였거나 확대되었을 개연성도 배제할 수 없는 점 등 이 사건 기록과 변론에 나타난 제반 사정을 종합하면, 피고 B이 원고에게 배상하여야 할 손해액은 공평의 원칙에 따라 위에서 인정한 하자보수비용의 80%로 제한함이 상당하다.

라. 소결론

따라서 피고 B은 하자보수에 갈음하는 손해배상으로 원고에게 247,103,732원(= 308,879,666원 × 80%) 및 그중 제1심에서 인정된 209,765,628원에 대하여는 채권양도 통지가 위 피고에게 도달한 다음날 이후로서 원고가 구하는 이 사건 2023. 11. 6.자 청구취지변경신청서 부분 송달일 다음날인 2023. 11. 8.부터 제1심판결 선고일인 2023. 11. 30.까지는 민법에서 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 '소송촉진 등에 관한 특례법'에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 당심에서 추가로 인정된 37,338,104원에 대하여는 위 2023. 11. 8.부터 당심

판결선고일인 2024. 10. 31.까지는 민법에서 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 '소송촉진 등에 관한 특례법'에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 하자보수보증책임의 발생

위 인정사실과 인용증거에 의하면, 이 사건 공동주택에 하자가 발생한 사실, 원고가 피고 B에 하자의 보수를 요청하였으나 피고 B이 그 보수의무를 이행하지 않아 현재 이 사건 공동주택에 하자가 여전히 존재하고 있는 사실이 인정된다. 따라서 이 사건 공동주택의 하자보수의무를 보증한 피고 C은, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 보증계약에 따라 보증채권자인 원고에게 보증금액 범위 및 보증기간 내에서 이 사건 공동주택의 사용검사 후 발생한 하자에 대한 하자보수비용에 상당하는 하자보수보증금을 지급할 의무가 있다.

나. 하자보수보증책임의 범위 및 제한

앞서 본 사정들을 고려하면, 피고 C이 원고에게 지급해야 할 하자보수보증금 역시 공평의 원칙에 따라 각 보증기간별 하자보수비의 80%로 각 제한함이 타당하다. 피고 C은 이 사건 보증계약에서 정한 각 하자담보책임기간별 하자보수비에 책임제한 비율을 적용한 금액과 보증금액 중 적은 금액의 범위 내에서 하자보수보증금을 지급할 의무를 부담하는데, 이에 따르면 피고 C이 원고에게 지급해야 할 하자보수보증금은 아래 표 기재와 같이 101,639,920원이다.

2년차	5,214,820	37,231,000	42,445,820	33,956,656	19,625,430	19,625,430
3년차	158,800,000	8,507,000	167,307,000	133,845,600	52,334,460	52,334,460
5년차	4,391,000	0	4,391,000	3,512,800	32,709,040	3,512,800
10년차	110,217,000	11,963,000	122,180,000	97,744,000	26,167,230	26,167,230
합계	278,622,820	57,701,000	336,323,820	269,059,056	130,836,160	101,639,920

다. 책임의 중첩관계

1) 원고가 이 사건 보증계약에 따라 피고 C에 대하여 갖는 하자보수보증금채권은, 피고 B에 대한 각

하자보수에 갈음한 손해배상채권과 그 인정근거, 당사자, 책임내용 등이 서로 다른 별개의 권리이긴 하나, 그 중 이 사건 채권양도세대와 관련된 부분에 있어서는 결과적으로 같은 하자의 보수를 위하여 존재하는 것이므로, 원고가 그 중 어느 한 권리를 행사하여 하자보수에 갈음하는 보수비용 상당액을 지급받으면 다른 권리도 소멸하는 관계에 있다(대법원 2015. 3. 20. 선고 2012다107662 판결 등 참조).

따라서 이 사건 채권양도세대와 관련된 부분에 대하여는 위 피고들이 이를 공동하여 지급하도록 하고, 나머지 부분에 대하여는 피고 C이 단독으로 지급하도록 함이 타당하다.

2) 피고 C이 피고 B과 공동하여 책임을 부담하는 부분은, 공용부분에 관한 사용검사 후 하자에 대한 손해배상금 채권 중 이 사건 채권양도세대의 하자보수비인 249,618,184원(= 사용검사 후 공용부분 하자보수비 합계 278,622,820원 × 채권양도세대의 전유면적 비율 89.59%, 원 미만 버림)과 전유부분에 관한 사용검사 후 하자에 대한 손해배상금 57,701,000원의 합계 307,319,184원에서 80%로 책임제한을 한 245,855,347원(= 307,319,184원 × 80%, 소수점 이하 버림) 및 이에 대한 지연손해금이 된다. 이는 앞서 인정한 하자보수보증금 101,639,920원을 초과하므로, 결국 피고 C은 위 하자보수보증금 101,639,920원 전액에 대하여 피고 B과 공동하여 책임을 부담한다.

라. 소결론

따라서 피고 C은 피고 B과 공동하여 원고에게 101,639,920원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2021. 1. 23.부터 제1심판결 선고일인 2023. 11.

30.까지는 상법에서 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 '소송촉진 등에 관한 특례법'에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 각 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 각 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결 중 피고 B에 대한 청구 부분은 이와 일부 결론을 달리하여 부당하므로, 원고의 항소를 받아들여 제1심판결을 위 인정 범위 내에서 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 피고 B에 대한 청구(37,338,104원 및 이에 대한 지연손해금)를 인용하며, 원고의 피고 B에 대한 나머지 항소, 피고 C에 대한 항소 및 피고들의 원고에 대한 각 항소는 이유 없어

이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김태현

판사곽동훈

판사김대현

별지