

대구지방법원 포항지원 2022. 11. 17 선고 2020가합10706 판결 [하자보수보증금 등 청구]

전 문

원고A입주자대표회의

소송대리인 변호사 이재훈

피고1. B 주식회사

2. C공제조합

피고들 소송대리인 법무법인 소헌 담당변호사 김동규, 이종윤, 문해리

피고들 소송복대리인 변호사 오은지

변론 종결2022. 7. 7.

판결 선고2022. 11. 17.

주 문

1. 원고의 피고 B 주식회사에 대한 소를 각하한다.
2. 피고 C공제조합은 원고에게 195,379,181원 및 이에 대하여 2020. 6. 18.부터 2022. 11. 17.까지 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 피고 C공제조합에 대한 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 원고와 피고 B 주식회사 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 피고 C공제조합 사이에 생긴 부분의 3/4은 원고가, 나머지는 피고 C공제조합이 각 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

원고에게, 피고 B 주식회사는 800,000,000원 및 이에 대하여 2021. 5. 21.부터 판결 선고일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 피고 C공제조합은 피고 B 주식회사와 공동하여 위 돈 중 737,359,711원 및 이에 대하여 소장 부분 송달일 다음날부터 판결 선고일까지 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

다음 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1 내지 7, 13호증, 을 제1 내지 6, 9, 10, 12, 14, 16, 17호증(가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 D에 대한 감정, 감정보완 촉탁결과(이하 '이 사건 감정결과'라 한다) 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정된다.

가. 당사자들의 지위

원고는 포항시 남구 A아파트 6개동 583세대(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 관리하기 위하여 그 입주자대표들에 의해 구성된 자치관리기구이고, 주식회사 E(이하 'E'이라 한다)은 주식회사 F(이하 'F'이라 한다)과 2009. 3. 24.경 체결한 분양형 토지신탁계약에 따라 이 사건 아파트를 신축, 분양한 회사이며, 피고 B 주식회사(이하 'B'이라 한다)는 E으로부터 이 사건 아파트 신축공사를 도급받아 이 사건 아파트를 신축한 시공사이다. F은 위 분양형 토지신탁계약이 2014. 10. 24.경 종료됨에 따라 E으로부터 분양자 지위와 분양계약에 따른 권리의무를 포괄적으로 승계하였다.

나. 하자보수보증계약의 체결

피고 B은 2013. 8. 27. 원고를 보증채권자로 하여 피고 C공제조합(이하 '공제조합'이라 한다)과 아래 표 기재와 같이 이 사건 아파트에 관한 하자보수보증계약을 체결하고(이하 '이 사건 보증계약'이라 한다), 피고 공제조합으로부터 하자보수보증서를 발급받아 원고에게 제출하였는데, 위 계약에 의하면 피고 B이 보증서에서 정한 하자보수책임기간 내에 발생한 공중별 하자에 대하여 하자보수보증기간

만료일로부터 15일 이내에 보수청구를 받고도 이를 이행하지 않는 경우 피고 공제조합이
하자보수보증금을 지급하는 것으로 되어 있다.

1	G	2012. 9. 28. ~ 2013. 9. 27.(1년차)	227,204,590원
2	H	2012. 9. 28. ~ 2014. 9. 27.(2년차)	568,011,480원
3	I	2012. 9. 28. ~ 2015. 9. 27.(3년차)	454,409,180원
4	J	2012. 9. 28. ~ 2016. 9. 27.(4년차)	340,806,890원
5	K	2012. 9. 28. ~ 2017. 9. 27.(5년차)	340,806,890원
6	L	2012. 9. 28. ~ 2022. 9. 27.(10년차)	340,806,890원

다. 이 사건 아파트의 하자 발생

이 사건 아파트는 2012. 9. 28. 사용승인을 받았고, 그 무렵 입주가 이루어졌다. 이 사건 아파트에는
피고 B이 도면 등에 따라 시공하여야 할 부분을 미시공 또는 변경시공하거나 부실하게 시공함으로써
공용부분과 전유부분에 기능상, 미관상 또는 안전상의 지장을 초래할 정도의 각종 하자가 발생하였고,
원고와 이 사건 아파트의 구분소유자들이 하자보수를 요구하여 피고 B이 일부 하자보수공사를
하였으나, 이 사건 아파트에는 여전히 하자가 남아 있다.

라. 하자보수에 갈음하는 손해배상채권의 양도

원고는 2020. 6. 8. 이 사건 소를 제기한 다음, 이 사건 아파트 583세대 중 576세대으로부터
하자보수에 갈음하는 손해배상채권을 양도받고, 2021. 5. 20.경 위 채권양도를 F과 피고 B에
통지하였다.

2. 피고 B에 대한 소의 적법 여부에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고 주위적으로, 이 사건 아파트의 분양자인 F이 현재 무자력 상태에 있으므로 F에 대한
집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 하자보수에 갈음하는 손해배상채권을 보전하기 위하여
F을 대위하여 피고 B을 상대로 민법 제667조 제2항에 기한 하자보수에 갈음하는 손해배상금의
지급을 구한다.

예비적으로, 이 사건 아파트의 내력구조부에 중대한 하자가 발생하였으므로 이에 대하여 구 주택법에 따른 손해배상금의 지급을 구한다.

2) 피고 B F의 피고 B에 대한 손해배상채권(이 사건 주위적 청구)과 원고의 피고 B에 대한 손해배상채권(이 사건 예비적 청구)은 모두 피고 B에 대한 회생절차가 개시되기 전의 원인으로 생긴 회생채권이다. 그런데 원고와 F은 피고 B에 대한 회생절차에서 위 각 손해배상채권을 회생채권으로 신고하지 않았고, 이후 회생계획이 인가되었으므로, 피고 B은 위 채권에 관하여 면책되었다.

나. 인정사실

을 제1호증(가지번호 포함)의 기재에 의하면 피고 B은 2018. 2. 27. 서울회생법원 2018회합100033호로 회생절차개시결정을 받았고(이하 '이 사건 회생절차'라 한다), 2018. 10. 5. 회생계획인가결정을 받았으며, 2018. 11. 7. 이 사건 회생절차가 종결된 사실, 그런데 원고와 F은 회생채권 신고기간 내에 피고 B에 대한 위 각 손해배상채권에 관하여 채권신고를 하지 않았고, 결국 위 손해배상채권이 회생채권자 목록에 기재되지 아니한 채 회생계획 인가결정이 이루어진 사실이 인정된다.

다. 판단

채무자 회생 및 파산에 관한 법률(이하 '채무자회생법'이라 한다) 제118조 제1호의 회생채권은 의사표시 등 채권 발생의 주요한 원인이 회생절차개시 전에 갖추어진 재산상의 청구권을 말하는 것으로서, 채권 발생의 원인이 회생절차개시 전의 원인에 기한 것인 한 그 내용이 구체적으로 확정되지 아니하였거나 변제기가 회생절차개시 후에 도래하더라도 상관없다(대법원 2014. 5. 16. 선고 2012다114851 판결, 대법원 2012. 11. 29. 선고 2011다84335 판결 등 참조). 건축공사 도급계약에서 이미 공사가 완성되었다면 특별한 사정이 있는 경우를 제외하고는 이제 더 이상 공사도급계약을 해제할 수 없고, 회생절차개시 전에 이미 건물을 완공하여 인도하는 등으로 건축공사 도급계약을 해제할 수 없게 되었다면 수급인은 회생절차 개시 전에 도급계약에 관하여 이행을 완료한 것으로 보아야 하는바, 이러한 경우 수급인에 대한 회생절차 개시 후에 완성된 목적물의 하자로 인한 손해가 현실적으로 발생하였다 하더라도, 특별한 사정이 없는 한 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권의 주요한 발생원인은 회생절차 개시 전에 갖추어졌다고 봄이 타당하므로, 도급인의

하자보수에 갈음하는 손해배상청구권은 회생채권에 해당한다(대법원 2015. 4. 23. 선고 2011다109388 판결 참조).

한편, 채무자회생법에 따르면 관리인은 회생채권자 등의 신고에 앞서 회생채권자 등의 목록을 작성하여 법원에 제출하여야 하고(제147조), 목록에 기재된 회생채권 등은 법의 규정에 따라 신고된 것으로 보며(제151조), 목록 기재 여부와 관계없이 회생절차에 참가하고자 하는 회생채권자 등은 법원이 정한 신고기간 내에 자신의 회생채권 등을 법원에 신고하여야 하고(제148조), 회생계획 인가결정이 있는 때에는 회생계획이나 채무자회생법의 규정에 의하여 인정된 권리를 제외하고는 채무자는 모든 회생채권과 회생담보권에 관하여 그 책임을 면하게 된다(제251조). 그리고 채무자회생법 제251조에 정해진 면책이라 함은 채무가 실체적으로 소멸하는 것이 아니라 책임만이 없어지고 채무 자체는 여전히 존속하는 일종의 자연채무로 되는 것으로서 채무자에 대하여 이행을 강제할 수 없는 것을 말하고(대법원 2001. 7. 24. 선고 2001다3122 판결 등 참조), 회생절차 중에 이미 실권된 채권이나 회생계획에서 보호되지 않은 권리는 회생절차가 종결되더라도 부활하지 않는다(대법원 1998. 8. 21. 선고 98다20202 판결 등 참조).

살피건대, E이 2012. 9. 28. 이 사건 아파트에 관하여 사용승인을 받았고, 피고 B이 2018. 2. 27. 회생절차개시결정을 받은 사실은 앞서 본 바와 같은 바, F의 피고 B에 대한 손해배상채권, 원고의 피고 B에 대한 손해배상채권이 인정된다고 하더라도 위 각 채권 모두 회생절차개시 전에 그 주요한 발생원인이 갖추어져 있었던 것으로 보아야 하므로, 위 각 채권은 하자 발생 시점이나 손해배상액의 확정 여부를 불문하고 회생채권에 해당한다. 그런데 원고와 F은 피고 B에 대한 회생절차에서 위 각 손해배상채권을 신고하지 않았고, 위 각 손해배상채권이 회생채권자목록에 기재되지 않은 채 회생계획 인가결정이 이루어지고 회생절차가 종결된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 B은 위 각 손해배상채권에 관하여 그 책임을 면하게 되었고, 이로써 위 각 채권은 통상의 채권이 가지는 소제기 권능을 상실하였다.

따라서 원고의 피고 B에 대한 소는 권리보호의 이익이 없어 부적법하다.

3. 피고 공제조합에 대한 청구에 관한 판단

가. 보증책임의 발생

시공사인 피고 B이 원고를 보증채권자로 하여 피고 공제조합과 하자보수보증계약을 각 체결한 사실, 원고가 피고 B에 대하여 하자보수를 요청하였으나 완전한 하자보수가 이루어지지 아니한 사실은 앞에서 인정한 바와 같으므로, 피고 공제조합은 이 사건 아파트 하자보수의무를 보증한 보증인으로서 특별한 사정이 없는 한 보증채권자인 원고에게 하자보수보증계약이 정하는 바에 따라 하자보증금액의 한도 내에서 사용검사 후 발생한 1 내지 5년차, 10년차 하자에 대하여 하자보수보증금을 지급할 의무가 있다.

나. 1 내지 5년차 하자 관련 보증금채무에 대한 판단

피고 공제조합은 1 내지 5년차 하자에 대한 보증금지급채무가 건설산업기본법 제67조 제2항에 따른 2년의 소멸시효완성으로 인하여 이미 소멸하였다고 주장한다.

하자보수보증금채권의 소멸시효기간 및 기산일은 그 채권이 발생할 당시 시행·적용되던 법률에 따라 정하여지는데, 건설산업기본법 제67조에 의하면 보증채권자가 공제조합에 대하여 가지는 보증금에 관한 권리는 보증기간 만료일부터 2년간 행사하지 아니하면 시효로 소멸한다. 그런데 이 사건 소가 1 내지 5년차 하자의 보증기간 최종만료일인 2017. 9. 27.부터 2년이 지난 이후 제기되었음은 역수상 분명하다.

이에 대하여 원고는, ① 보증금청구권의 소멸시효에 관한 건설산업기본법 규정은 그 법문에도 불구하고 제척기간을 정한 것으로 보아야 하고, 보증금청구권의 소멸시효는 보증사고가 발생한 때부터 진행하는데, 원고는 2013년경부터 피고 공제조합에 대하여 재판 외의 방법으로 지속적으로 보증금을 청구하였으므로, 위 규정에 의하여 원고의 보증금청구권이 소멸한 것으로 볼 수는 없고, ② 피고 공제조합은 보증금채무를 승인하였을 뿐만 아니라, 피고 B이 원고의 청구에 따라 하자보수의무를 일부 이행한 것은 주채무의 승인에 해당하므로 이로써 피고 공제조합의 보증금채무도 시효중단 되었다고 주장한다.

위 ①주장에 관하여 보건대, 건설산업기본법 제67조는 공제조합이 건설사업자들 상호간의 협동조직에 해당하는 점을 고려한 소멸시효에 관한 특별규정인 것으로 보이는데, 위 규정 자체에서 소멸시효의 기산일을 보증기간 만료일로 명시하고 있을 뿐만 아니라, 이 사건 보증계약에서도 보증사고에 관하여 '설계도서 기타 지시서에 위배된 시공으로 하자보수책임기간 내에 발생한 하자를

하자보수보증기간 만료일부터 15일 내에 계약자(채무자)에게 보수청구 하였음에도 채무자가 이행하지 않는 것'을 말하는 것으로 정의하는 한편, 하자보수책임기간과 보증기간을 동일하게 정하고 있는바, 이는 보증채권자로 하여금 각 하자보수책임기간이 도래할 무렵 공종별 해당 하자에 관하여 시공사에 하자보수를 요구하고 시공사가 하자보수를 이행하지 않거나 미진하게 이행할 경우 공제조합에 보증금의 지급을 청구할 것을 예정하고 있는 것이라고 보아야 한다.

그러므로 원고의 피고 공제조합에 대한 1 내지 5년차 하자에 대한 보증금채권의 소멸시효는 각 보증기간 만료일부터 진행한다고 보아야 하고, 원고가 피고 공제조합에 대하여 재판 외에서 보증금청구를 하였다고 하더라도 그로부터 6개월 이내에 재판상 청구 등을 하지 않은 이상 시효중단의 효력은 인정되지 않는다.

위 ②주장에 관하여 보건대, 갑 제18호증(가지번호 포함)의 기재만으로는 피고 공제조합이 보증금채무를 승인하였다고 인정하기에 부족하고(위 증거들에 의하면 원고의 보증금청구에 대하여 피고 공제조합이 보증금지급채무의 존부를 판단할 자료가 부족하므로 이를 보완해 줄 것을 요청하거나, 시공사가 하자보수를 진행 중이므로 당장은 보증금을 지급할 의무가 없다는 입장을 밝힌 사실이 인정될 뿐이다), 피고 B이 하자보수의무를 이행한 것은 이 사건 보증계약에서 정한 보증사고의 불발생을 의미할 뿐 그것이 주채무에 대한 소멸시효 중단사유에 해당한다고 볼 수는 없다.

따라서 사용검사 후 1 내지 5년차 하자과 관련한 보증금지급채무는 시효완성으로 소멸하였으므로, 결국 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 10년차 하자 관련 보증금채무에 대한 판단

1) 하자의 범위 이 사건 감정결과에 의하면 이 사건 아파트에 존재하는 10년차 하자과 그 보수비용은 아래 표 기재와 같은 사실이 인정된다.

<공용부분>		
1. 철근콘크리트 공사		
1-3. 벽 균열		
① 외벽	442,822,837	2021. 6. 14.자 감정보완촉탁결과
② 옥상	32,106,085	2021. 6. 14.자 감정보완촉탁결과
③ 계단실 및 주현관	36,729,358	
④ 지하피트	760,556	

〈공용부분〉		
⑤ 지하주차장 및 램프	16,927,163	
⑥ 기전실 및 환풍	2,116,644	
⑦ 부대토목	579,042	
⑧ 부속실	929,091	
1-4. 피복 및 철근		
① 외벽	12,618,067	
② 옥상	2,758,795	
③ 계단실 및 주현관	12,823	
④ 지하피트	38,486	
〈전용부분〉		
1. 철근콘크리트 공사		
1-1. 세대 벽체 균열		
세대 발코니 벽체 균열	1,115,578	
세대 욕실 천장 내 벽체 균열	13,398	
세대 테라스 벽체 균열	20,626	
1-3. 세대 누수 균열		
세대 벽체 누수 균열	152,068	
세대 발코니 벽체 누수 균열	8,031	
1-4. 세대 내부 누수		
세대 내부 벽체 누수 흔적	449,838	2021. 8. 9.자 감정보완촉탁결과
1-5. 세대 콘크리트 불량		
세대 발코니 벽체 면처리 불량	8,946	
세대 발코니 벽체 콘크리트 파손	14,793	
합계	550,182,225	

2) 하자의 범위에 관한 주장 및 판단 피고들은 10년차 하자 중 아래 표 '항목'란 기재 각 하자에 대하여 하자보수비가 감액되어야 한다고 주장하는바, 위 주장들에 대한 판단은 아래 표 기재와 같다.

1. 철근콘크리트 공사1-3. 벽 균열① 외벽	감정인이 제시한 금액보다 저렴한 금액의 균열보수제를 사용하더라도 동일한 보수가 가능하므로, 저렴한 보수제를 기준으로 보수비가 산정되어야 한다.	[기각] 시중에 나와 있는 균열보수제의 종류와 가격은 다양한데, 피고가 주장하는 균열보수제를 사용하는 경우 동일한 보수가 가능하다고 인정할 증거가 없고, 균열보수제의 가격에 관한 이 사건 감정결과가 경험칙에 반하거나 합리성이 없다고 보이지 않는다.
	원고가 외벽 및 콘크리트 부재의 균열보수 및 도색 공사에 관하여 실제로 지급한 공사비가 하자보수비로 인정되어야 한다.	[기각] 이 사건 감정 결과는 소제기 시점을 기준으로 당시 존재하는 하자에 관한 보수비를 산출한 것으로서, 이 부분 감정결과가 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저한 잘못이 있다고 보기 어렵다. 원고가 이 사건 소송계속 중에 감정인이 제시한 방법과 다른 방법으로 일부 보수를 한 것은 사실이나, 원고가 보수한 부분이 이 사건 감정결과 중 어떠한 하자에 관한 것인지 특정하기 어려운데다, 원고의 보수 방법이 감정인이 제시한 보수방법과 동일한 성과를 냈다고 인정할 만한 증거는 없다.
1-4. 피복 및 철근	이 사건 아파트 외벽 철근의 직경, 콘크리트 피복 두께를 고려하면 감정인이 제시하는 것보다 더 좁은 폭을 보수하는데 드는 비용을 기준으로 보수비가 산정되어야 한다.	[기각] 이 부분 보수의 범위나 방법에 관한 이 사건 감정결과가 경험칙에 반하거나 합리성이 없다고 보이지 않는다.

3) 포항지역에 발생한 지진의 영향으로 인한 하자의 공제 가) 이 법원의 국무조정실에 대한 문서제출명령 회신결과에 의하면 원고는 2017. 11. 15.과 2018. 2. 11. 포항지역에 발생한 지진으로 인하여 이 사건 아파트 공용부분에 발생한 피해의 수리비용으로 지원금 344,667,650원을 지급받은 사실, 위 지진피해 구제 지원금은 이 사건 아파트 공용부분 보수에 필요한 가설공사, 균열보수 공사, 도장 공사, 타일 공사, 부대 및 기타 공사(우레탄 방수, 에폭시코팅 등), 철거 및 폐기물 공사의 비용을 토대로 산정된 사실이 인정되는데, 이와 같이 지원금이 지급된 지진피해 중 앞서 본 10년차 하자와 중복된 부분은 피고 B의 과실로 인한 것이 아니므로, 이 부분 지원금 상당액은 이 사건 아파트의 하자보수비에서 공제함이 타당하다.

나) 구체적인 공제 범위

이 사건 감정결과 인정된 이 사건 아파트 하자 중 지진피해와 중복될 가능성이 큰 하자 항목 및 그 보수비용은 별지 표 기재와 같고, 그 중 10년차 하자의 보수비용이 차지하는 비율은 전체 보수비의 약 78.64%에 해당하므로, 위 지원금 중 위 비율에 상당하는 271,069,108원[= 344,667,650원 × (583,784,394원 ÷ 742,288,917원), 원 미만 버림. 이하 같다]을 하자보수비에서 공제함이

타당하다.

다) 피고들은 이 사건 아파트 구분소유자들이 지급받은 재난지원금과 전유부분 피해구제 지원금도 하자보수비에서 공제되어야 한다고 주장하나, 입주민들이 포항시로부터 지급받은 재난지원금은 지진으로 피해를 입은 주민들에게 동일한 금액이 일률적으로 지급된 것으로서 생계 안정을 위한 구호금이나 위로금 등의 성격을 겸하고 있고, 피해구제 지원금이 지급된 전유부분 지진피해가 10년차 하자과 중복된 것인지 여부가 명확하지 않을 뿐만 아니라, 이 사건 아파트 전유부분에 관하여 인정된 10년차 하자보수비는 미미한 정도에 불과하여 이를 일괄하여 공제할 것은 아니다.

따라서 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

4) 책임의 제한 이 사건 아파트의 사용승인일로부터 이 사건 하자감정시까지 약 8년의 기간이 경과하였고, 그 사이에 이 사건 아파트에 자연적인 노화가 진행하였을 것으로 보이는 점, 이 사건 아파트에 현존하는 하자 중 자연적으로 발생한 노화와 시공상 하자로 인한 부분을 엄격하게 구분하는 것은 현실적으로 어려운 점, 이 사건 아파트 구분소유자들 또는 입주자들의 사용 및 관리상 잘못으로 인하여 하자가 확대되었을 가능성도 배제할 수 없는 점 등 이 사건 변론에 나타난 여러 사정들을 참작하면 하자보수비를 감정결과의 70%로 제한함이 타당하므로, 보증금액 340,806,890원의 범위 내에서 피고 공제조합이 원고에게 지급하여야 할 하자보수보증금은 195,379,181원[= (10년차 하자보수비 550,182,225원 - 지진피해구제 지원금 271,069,108원) × 70%]이 된다.

5) 소결 그렇다면 피고 공제조합은 원고에게 195,379,181원 및 이에 대하여 소장 부분 송달일 다음날인 2020. 6. 18.부터 피고 공제조합이 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2022. 11. 17.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 소는 부적법하므로 각하하고, 피고 공제조합에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 기각한다.

재판장판사사경화

판사나소라

판사김다혜

별지