

대전지방법원 천안지원 2021. 4. 14 선고 2019가단104163 판결 [하자보증금 등 청구의 소]

전 문

원고A 관리단

소송대리인 법무법인 영우, 담당변호사 박형권, 장시운

피고1. B

2. C 주식회사

3. D공제조합

피고 2, 3의 소송대리인 법무법인 청암, 담당변호사 조광묵

변론 종결2021. 3. 10.

판결 선고2021. 4. 14.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B은 36,515,596원과 그 중 31,000,000원에 대하여는 2019. 3. 14.부터, 그 중 5,515,596원에 대하여는 2020. 8. 26.부터 각 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. 피고 D공제조합은 피고 B과 공동하여 가항 기재 돈 중 17,247,390원과 이에 대하여 2019. 2. 1.부터 2021. 4. 14.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고 C 주식회사에 대한 청구와 피고 D공제조합에 대한 나머지 청구를 모두 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 피고 B이 부담하고, 원고와 피고 C 주식회사 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하며, 원고와 피고 D공제조합 사이에 생긴 부분 중 2/5는 원고가,

나머지는 피고 D공제조합이 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

원고에게, 피고 B, 피고 C 주식회사(이하 '피고 회사'라 한다)는 공동하여 36,515,596원과 그 중 31,000,000원에 대하여는 2019. 3. 14.부터, 그 중 5,515,596원에 대하여는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 각 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 피고 D공제조합(이하 '피고 조합'이라 한다)은 피고 B, 피고 회사와 공동하여 위 돈 중 29,544,344원과 이에 대하여 2019. 2. 1.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 천안시 서북구 A 연립주택 1개동(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 16세대의 관리사업시행을 목적으로 이 사건 건물의 구분소유자 전원으로 구성된 관리단이고, 피고 B은 이 사건 건물의 건축주이자 분양자이며, 피고 회사는 피고 B과 도급계약을 체결한 이 사건 건물의 시공사이다.

나. 피고 조합은 2014. 1. 21. 피고 회사와 보증기간과 보증금액을 2014. 1. 21.부터, 2015. 1. 20.까지는 5,412,626원, 2016. 1. 20.까지는 13,531,565원, 2017. 1. 20.까지는 10,825,252원, 2018. 1. 20.까지는 8,118,939원, 2019. 1. 20.까지는 8,118,939원, 2024. 1. 20.까지는 8,118,939원으로 정하여 이 사건 건물 신축공사와 관련하여 발생한 하자보수를 보증하고, 이 사건 건물에 대한 관리단이 구성되면 관리단이 보증채권자가 되는 내용의 보증계약을

체결하고 하자보수보증서를 발급하였다.

다. 이 사건 건물은 2014. 1. 21. 사용승인을 받았고, 이 사건 건물의 수분양자들은 그 무렵 이 사건 건물에 입주하였는데, 이 사건 건물에는 엘리베이터 기계실 바닥이나 벽체에 균열이 생기는 등 하자가 발생하였다.

라. 원고는 이 사건 건물의 16세대(각 세대별 전유부분 면적은 같다) 중 별지 2 '14세대 하자보수비 현황' 중 '호수'란 기재 14세대로부터 사업주체에 대한 하자보수청구권 및 하자보수에 갈음한 손해배상청구권(이하 통틀어 '하자보수청구권'이라 한다)을 양도받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1부터 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 E에 대한 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시 : 별지 청구원인 및 변경된 청구원인 기재와 같다.

나. 자백간주 판결(민사소송법 제208조 제3항 제2호)

3. 피고 회사에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고 회사는 피고 B과의 도급계약에 따라 이 사건 건물을 시공하였고, 이 사건 건물은 2014. 1. 21. 사용승인을 받아 그 무렵 입주자들이 입주하였는데, 이 사건 건물의 바닥이나 벽체에 균열이 발생하는 등 하자가 발생하였음에도 피고 B과 피고 회사가 그 하자보수공사를 완료하지 않았으므로, 피고 회사는 피고 B과 공동하여 원고에게 이 사건 건물에 대한 하자보수비 합계 36,515,596원(= 공용부분에 대한 하자 중 원고에게 하자보수청구권을 양도한 14세대에 해당하는 하자보수비 합계 24,632,810원 + 원고에게 하자보수청구권을 양도한 14세대의 전유부분에 대한 하자보수비용 합계 11,882,786원)과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제9조는 '공동주택을 건축하여 분양한 자와의 계약에 따라 건물을 건축한 시공자는 분양자에게 회생절차개시 신청, 파산 신청, 해산, 무자력 또는 그밖에 이에 준하는 사유가 있는 경우에만 담보책임 중 손해배상책임을 진다'고 규정하고 있다.

살피건대, 갑 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 피고 회사는 이 사건 건물의 신축공사를 도급받은 시공자의 지위에 있는 사실이 인정될 뿐, 피고 회사가 이 사건 건물의 분양자 지위에 있다고 볼 만한 증거가 없다. 또한 이 법원의 천안세무서장에 대한 과세정보제출명령에 대한 회신과 F원장에 대한 사실조회결과만으로는 분양자인 피고 B이 회생절차개시 신청, 파산 신청을 하였다거나 피고 B에게 무자력 또는 이에 준하는 사유가 있다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 원고의 피고 회사에 대한 손해배상금 지급의무에 관한 주장은 이유 없다.

4. 피고 조합에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고 조합은 위 보증계약에 따라 피고 B과 공동하여 원고에게 이 사건 건물의 시공 후 2년차, 3년차, 5년차, 10년차 하자보수비 중 보증금액 범위 내의 하자보수보증금 합계 29,544,344원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

- 1) 피고 조합은 위 보증계약에 따라 이 사건 건물에 대한 하자보수의무를 보증하였으므로 위 보증계약이 정하는 대로 보증채권자인 원고에게 위 보증계약의 보증금액의 범위 내에서 각 보험기간 내에 이 사건 건물에 발생한 하자보수비에 상당한 하자보수보증금을 지급할 의무가 있다.
- 2) 피고 조합이 원고에게 지급할 하자보수보증금의 액수에 관하여 보건대, 이 사건 건물에 발생한 하자에 대한 하자보수비가 별지 1 '하자보수비 총괄표' 기재와 같고, 그 중 원고에게 하자보수청구권을 양도한 14세대에 해당하는 공용부분 하자보수비와 그 14세대의 각 전유부분 하자보수비 합계액이 36,515,596원인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로¹⁾, 피고 조합은 피고 B과 각자 원고에게 하자보수비 36,515,596원 중 보증금액 범위 내의 이 사건 건물에 대한 시공 후 2년차, 3년차, 5년차, 10년차 하자보수비 합계 29,544,344원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.
- 3) 이에 대하여 피고 조합은, 하자보증기간의 기산일이 전유부분은 구분소유자에게 인도한 날이고 공유부분은 이 사건 건물에 대한 사용승인일인데, 이 사건 건물은 2014. 1. 21. 사용승인을 받았고,

그 무렵 이 사건 건물의 수분양자들이 입주하였는데, 이 사건 소는 2019. 1. 17. 제기되어 2년차 또는 3년차 하자에 대해서는 보증기간이 경과되었다고 주장하므로 살피건대, 2년차 하자에 대한 보증기간이 2014. 1. 21.부터 2016. 1. 20.이고, 3년차 하자에 대한 보증기간이 2014. 1. 21.부터 2017. 1. 20.인 사실은 앞서 보았고, 피고 조합의 보증은 그 보증기간 내에 발생한 하자보수비를 보증하는 것이므로 피고의 위 주장은 이유 없다.

4) 다음 피고 조합은, 이 사건 건물에 발생한 하자 중 2년차 하자에 관한 하자보수보증금 채권은 시효로 소멸하였다고 항변하므로 살피건대, 건설산업기본법 제67조는 '보증채권자가 피고 조합에 대하여 가지는 보증금에 관한 권리는 보증기간 만료일부터 2년간 행사하지 아니하면 시효로 인하여 소멸한다'고 규정하고 있고, 이에 따르면 원고의 피고 조합에 대한 하자보수보증금 채권의 소멸시효기간은 2년이며, 2년차 하자에 대한 하자보수보증금 채권의 소멸시효의 기산일은 보증기간의 만료일인 2016. 1. 20.인데, 이 사건 소가 그로부터 2년이 경과한 2019. 1. 17. 제기되었음은 기록상 명백하므로, 결국 2년차 하자에 관한 하자보수보증금 채권은 이 사건 소 제기 전에 이미 소멸시효가 완성되어 소멸하였으니, 피고 조합의 소멸시효완성 항변은 이유 있다.

다. 소결론

따라서 피고 조합은 피고 B과 각자 주문 제1의 가항 기재 돈 중 17,247,390원(= 3년차 하자보수비 4,583,345원(= 전용부분 2,104,116원 + 공용부분 2,479,229원) + 5년차 하자보수비 20,612,945원(= 전용부분 8,203,969원 + 공용부분 12,408,976원) 중 보증금액 한도 내의 하자보수비 8,118,939원 + 10년차 하자보수비 4,545,106원(= 전용부분 1,107,862원 + 공용부분 3,437,244원))과 이에 대하여 하자보수보증금 지급의무 발생일 이후로 원고가 구하는 2019. 2. 1.부터 피고 조합이 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2021. 4. 14.까지는 상법에서 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 원고의 피고 조합에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하며, 원고의 피고 회사에 대한 청구와 피고 조합에

대한 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각한다.

판사권순남

별지

1) 원고에게 하자보수청구권을 양도한 14세대의 각 전유부분의 하자보수비는 별지 2 '14세대
하자보수비 현황' 기재와 같다.