

부산고등법원 2017. 12. 7 선고 2016나52999 판결 [하자보수보증금청구]

재판경과

부산고등법원 2017. 12. 7 선고 2016나52999 판결

부산지방법원 2016. 5. 18 선고 2014가합46764 판결

전 문

원고, 피항소인 겸 부대항소인 A아파트입주자대표회의

피고, 항소인 겸 부대피항소인 서울보증보험 주식회사

변론 종결 2017. 11. 30.

판결 선고 2017. 12. 7.

제1심판결 부산지방법원 2016. 5. 18. 선고 2014가합46764 판결

주 문

1. 부대항소로써 당심에서 추가된 청구를 포함하여 제1심판결을 아래와 같이 변경한다.
가. 피고는 원고에게 70,441,122원 및 이에 대하여 2016. 7. 23.부터 2017. 12. 7.까지는 연 6%,
그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
나. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
2. 소송 총비용 중 80%는 원고가, 20%는 피고가 각 부담한다.
3. 제1의 가.항은 가집행할 수 있다.

N

청구취지, 항소취지 및 부대항소취지

1. 청구취지

피고는 원고에게 574,502,888원 및 그 중 19,282,477원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%, 500,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터, 55,220,411원에 대하여는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 각 이 사건 판결 선고일까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 당심에서 제기한 부대항소로써 이 사건 아파트 101동 1604호의 발코니 천장 누수 보수비용 및 그 위층인 101동 옥상층(17층)의 보수비용 합계 19,282,477원 및 이에 대한 지연손해금 청구를 추가하였다).

2. 항소취지

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

3. 부대항소취지

피고는 원고에게 19,282,477원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

- 1) 원고는 부산 연제구 B 소재 A아파트 202세대(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 관리하기 위하여 주택법 및 같은 법 시행령의 규정에 따라 입주자들에 의하여 구성된 자치관리기구이다.
- 2) 주식회사 비전개발(이하 '비전개발'이라 한다)은 이 사건 아파트의 건축주이자 시행사로서

한일건설 주식회사(이하 '한일건설'이라 한다)를 시공사로 하여 이 사건 아파트를 신축하였고, 피고는 한일건설과 이 사건 아파트에 대한 하자보수보증 보험계약을 체결한 보험회사이다.

나. 하자보수보증 보험계약의 체결

1) 한일건설은 2007. 9. 17. 피고와 사이에 한일건설의 이 사건 아파트에 관한 하자보수의무를 보증하는 하자보수보증 보험계약(이하 '이 사건 보증보험계약'이라 한다)을 체결하고, 피고로부터 아래 [표1] 하자보수보증 보험계약 체결 내역표 기재와 같은 내용의 이행보증보험증권을 발급받았으며, 입주자대표회의 또는 관리단이 구성되는 경우 보증채권자가 당해 입주자대표회의 또는 관리단으로 변경되는 것으로 약정하였다.

[표1] 하자보수보증 보험계약 체결 내역표

1	C	2007. 11. 1. ~ 2008. 10. 31.	219,894,000
2	D	2007. 11. 1. ~ 2009. 10. 31.	219,894,000
3	E	2007. 11. 1. ~ 2010. 10. 31.	329,841,000
4	F	2007. 11. 1. ~ 2012. 10. 31.	164,921,000
5	G	2007. 11. 1. ~ 2017. 10. 31.	164,921,000

2) 이 사건 보증보험계약의 약관 중 주요 내용은 다음과 같다.

제1조(보상하는 손해)

우리 회사(이하 '회사'라 합니다)는 채무자인 보험계약자가 도급계약 또는 매매계약에 대하여 준공공사 또는 검수를 받은 후 하자담보 책임기간 안에 발생한 하자에 대하여 그 보수 또는 보완청구를 받았음에도 불구하고 보험증권에 기재된 계약(이하 '주계약'이라 합니다)에 따라 이를 이행하지 아니함으로써 채권자인 피보험자가 입은 손해를 보험증권에 기재된 사항과 이 약관에 따라 보상하여 드립니다.

제4조(보험금의 청구)

1. 피보험자는 보험사고가 생긴 경우 지체 없이 이를 회사에 알리고 아래의 서류를 갖추어 회사에 보험금을 청구하여야 합니다.

- ① 보험금 청구사유, 청구금액 등을 기재한 보험금 청구서(피보험자가 작성하는 서식)
- ② 보험증권 또는 그 사본
- ③ 손해액을 증명하는 서류

2. 이 보험계약과 관련된 보험금 청구권은 2년간 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성합니다.

3) 건축주 비전개발은 2007. 10. 30. 부산광역시 연제구청장으로부터 이 사건 아파트에 대한 사용승인을 받았고, 그 무렵부터 구분소유자들에게 이 사건 아파트의 해당 세대가 각 인도되었다. 그 후 이 사건 아파트의 자치관리기구인 원고가 구성되면서 이 사건 보증보험계약의 피보험자는 원고로 변경되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 아파트의 하자에 관한 판단

가. 인정되는 이 사건 아파트의 하자 및 이에 대한 하자보수비

다음 사실은 갑 4, 5, 6호증의 각 기재, 제1심 및 당심 감정인 H의 각 감정 및 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

- 1) 한일건설이 설계도면에 따라 시공하여야 할 부분을 시공하지 아니하거나, 부실시공 또는 설계도면과 다르게 변경하여 시공함으로써 아파트 공용부분과 전유부분에 균열, 누수 등의 하자가 발생하였고, 그로 인하여 이 사건 아파트의 기능, 미관 또는 안전상의 지장을 초래하였다.
- 2) 원고는 아파트의 입주자 내지 구분소유자들의 요청에 따라 비전개발, 한일건설에게 하자보수공사를 요청하였으나, 비전개발과 한일건설은 하자보수의무를 제대로 이행하지 아니하였다.
- 3) 현재 이 사건 아파트의 공용부분과 전유부분에는 여전히 별지 1. 하자목록 및 하자보수비용표(전유부분), 별지 2. 하자목록 및 하자보수비용표(공용부분) 각 해당 부분 기재와 같이 균열, 누수, 들뜸 등의 하자(이하 '이 사건 하자'라 한다) 및 이 사건 아파트 101동 옥상층(17층)의 바닥과 방수턱 이음부 및 트렌치 부분으로 물이 침투되어 그 아래층인 101동 1604호 발코니 천장에 발생한 누수 하자(이하 '이 사건 추가 하자'라 한다)가 남아 있다. 이를 보수하기 위해서는 부분도장을 기준으로 다음 [표2] 하자보수비 내역표 기재와 같은 하자보수비용이 소요된다(별지 1. 전유부분

하자보수비 원가계산서 '1-6. 욕실과 거실 문틀 높이 시공불량' 부분은 욕실 발판 설치비용을 보수비용으로 산정하였다).

[표2] 하자보수비 내역표

(원 미만은 표시하지 아니함, 괄호 안은 사용검사 후 하자보수비의 합계임)

전유부분	147,900,951(114,561,361) 147,900,951원에서 사용검사 전 하자로 인정되는 별지 1 하자목록 및 하자보 수비용표(전유부분) 중 1-1. 싱크대 하부 마감재 시공누락 보수비용 33,008,744원, 1-2. 세대 목문짝 상, 하부구리 마감재 시공누락 보수비용 330,846원을 각 공제한 금액이다.)	2,914,068	786,736	649,781	3,793,303	156,044,839(122,705,249)
공용부분	141,818,572(114,322,511) 141,818,572원에서 사용검사 전 하자로 인정되는 별지 2 하자목록 및 하자보 수비용표(공용부분) 중 2-19. PIT층 출입문 주변 사춤탈 충전 불량 보수비용 72,974원, 2-20. PIT층 출입문 보양지 제거 불량 보수비용 29,001원, 2-23. 펌프실, 전기실 방화문틀 고무패킹 시공누락 보수비용 56,629원(위 하자 및 문틀하부 녹발생 보수비용 58,886원 - 문틀하부 녹발생 보수비용 2,257원), 2-26. 관리실 욕상바닥 마감불량/아파트와 조인부 마감처리 불량 보수비용 122,839원, 2-32. 계단실, E.V홀 무늬코트 상도 미시공 보수비용 22,156,586원, 2-33. 세대내 스프링클러 가지배관	239,655,547(209,260,8203) 239,655,547원 에서 사용검사 전 하자로 인정되는 별지 2 하자목록 및 하자보 수비용표(공용부분) 중 4-2. 욕상 통기관 인발높이 오시공 보수비용 364,285 원, 4-21. 단지내 조경수 뿌리분을 감은 고무밴드, 철선등 미제거 식재 보수비용 1,226,604원, 4-26. 각동	63,920,4784) 별지 2. 하자목록 및 하자보 수비용표(공용부분) 3년차 하자 보수비용 합계 44,638,001원 과 이 사건 추가 하자의 보수비용 19,470,265원에서 원고가 별지 1 하자목록 및 하자보 수비용표(전유부분) 중 9-1. [발코니] 콘크리트 벽체 균열 보수비용 과 중복된 다고 자인하는 187,788 원을 공제한 19	6,258,895	56,805,695	508,459,187(432,314,162)

전유부분	147,900,951(114,561,361) 147,900,951원에서 사용검사 전 하자로 인정되는 별지 1 하자목록 및 하자보 수비용표(전유부분) 중 1-1. 싱크대 하부 마감재 시공누락 보수비용 33,008,744원, 1-2. 세대 목문짝 상, 하부구리 마감재 시공누락 보수비용 330,846원을 각 공제한 금액이다.)	2,914,068	786,736	649,781	3,793,303	156,044,839(122,705,249)
	보온재 두께 시공불량 보수비용 5,058,032원을 각 공제한 금액이다.)	양수기함 1차 급수배관 전용부속 시공불량 보수비용 9,296,454원, 4-28. 지 하주차장(B3F) 수중펌프 디워터링 유입과다 보수비용 1,312,315원, 4-33. 각 동 승강기홀 등 옥내소 화전함(방 수기구함) 출입문 재질 시공불량 보수비용 6,854,153원, 4-35. 지 하주차장(B1F) 채광창 주위 옥내 소화전 배관 동파방지 불량 보수비용 303,832 원, 4-36. 지하주차 장(B1F) 자동배수 밸브 시공불량 보수비용	,282,477 원을 합산한 금액이다. 이 사건 추가 하자는 이 사건 아파트 101동 옥 상층(17 층)의 바닥 누수로 인해 그 아래층인 101동 1604호의 천장 누수가 발생한 것이므로 3년차 하자인 별지 2. 하자목록 및 하자보 수비용표(공용부분) 중 6-13. 옥상층, 지 하주차장, 기전실 바닥 균열 /누수에 해당하는 것으로 인 정한다.(4 5,666,24 15) 63,9 20,478에 서 사용검사 전 하자로 인정되는 별지 2 하자목록			

전유부분	147,900,951(114,561,361) 147,900,951원에서 사용검사 전 하자로 인정되는 별지 1 하자목록 및 하자보 수비용표(전유부분) 중 1-1. 싱크대 하부 마감재 시공누락 보수비용 33,008,744원, 1-2. 세대 목문짝 상, 하부구리 마감재 시공누락 보수비용 330,846원을 각 공제한 금액이다.)	2,914,068	786,736	649,781	3,793,303	156,044,839(122,705,249)
		248,816 원, 4-48. 지하주차 장(4번) 소화 입상관 차량 충돌 보호대 설치불량 보수비용 257,460 원, 4-50. 승강기 기계실 연 기감지기 설치위치 불량(101, 102동) 보수비용 247,831 원, 4-51. 기계실 및 지하주차 장 STEEL PIPE 3중접지 불량 보수비용 348,762 원, 4-52. 기계실, 전기실, 지 하주차장 레이스웨 이 3중접지 불량 보수비용 133,346 원, 4-53. 전기실, 발전기실 특고압 및 저압반 고정 불량 보수비용 525,792	및 하자보 수비용표(공용부분) 중 6-1. 옥상 바닥 구배불량/ 물고임 보수비용 223,408 원, 6-3. E.V PIT 벽체 폼타이핀 등 철물 제거불량 보수비용 2,279,56 9원, 6-5. PIT 벽체 폼타이핀 등 철물 제거불량 보수비용 3,731원, 6-8. 지하 주차장 집수정 내벽 액체방수 및 보호몰탈 시공누락 보수비용 583,132 원, 6-10. 휘트니스 센터 개설에 대한 시설미비 보수비용 15,164,3 97원을 각 공제한 금 액이다.)			

전유부분	147,900,951(114,561,361) 147,900,951원에서 사용검사 전 하자로 인정되는 별지 1 하자목록 및 하자보 수비용표(전유부분) 중 1-1. 싱크대 하부 마감재 시공누락 보수비용 33,008,744원, 1-2. 세대 목문짝 상, 하부구리 마감재 시공누락 보수비용 330,846원을 각 공제한 금액이다.)	2,914,068	786,736	649,781	3,793,303	156,044,839(122,705,249)
		원, 4-55. 전기실과 각동 분전함 공통접지 시공 불량 보수비용 2,911,146원, 4-56. EPS실 전기 TRAY내 통신선 배관 불량 보수비용 817,988 원, 4-72. 소화전함 내 비상콘 센트 전선규격 불량 보수비용 5,545,943원을 각 공제한 금액이다.)				
총 합계	289,719,523(228,883,872)	242,569,615(212,174,888)	64,707,214(45,666,241)	6,908,676	60,598,998	664,504,026(555,019,411)

4) 이 사건 아파트 지하주차장에 설치된 특고압 인입전선관 트레이 주위의 천정에서 누수가 발생(별지 2. 하자목록 및 하자보수비용표(공용부분)의 6-6.)하였다. 원고는 한일건설에게 위 누수사실을 통지하고 하자보수를 요청하였으나 이행되지 아니하였다. 이에 원고가 2014. 8. 25.경 보성이엘

주식회사에게 수리를 맡겨 보수하였고, 그 보수비용으로 보성이엘 주식회사에게 2,500,000원을 지급하였다.

나. 사용검사 후 하자 해당 여부 등에 관한 판단

1) 사용검사 후 발생 여부 등이 다투어지는 하자 내역 원·피고가 사용검사 후 발생 여부 등을 다투고 있는 하자들은 아래 [표3]과 같다.

[표3] 원·피고가 사용검사 후 발생 여부 등을 다투는 하자들

1	2-19 PIT층 출입문 주변 사춤탈 충전 불량	72,974
2	2-22 펌프실, 전기실 방화문 조합페인트 시공누락 및 도장 박락	168,188
3	2-23 펌프실, 전기실, 방화문틀 고무패킹 시공누락 및 문틀 하부 녹발생	58,886
4	2-34 피로티지붕 점검통로 누락으로 관리불가능	2,123,354
5	4-2 옥상 통기관 인발높이 오시공	364,285
6	4-3 단지내 녹지경계석 설치높이 오시공	4,553,519
7	4-6 바닥 화강석 포장 침하 물고임	2,145,570
8	4-15 지하주차장 블럭장막벽 환기구 마감불량	60,250
9	4-26 각동 양수기함 1차 급수배관 전용부속 시공불량	9,296,454
10	4-31 지하저수조 패드 높이 시공불량	613,252
11	4-35 지하주차장(B1F) 채광창 주위 옥내소화전 배관 동파방지 불량	303,832
12	4-36 지하주차장(B1F) 자동배수밸브 시공불량	248,816
13	4-48 지하주차장(4번) 소화 입상관 차량 충돌 보호대 설치불량	257,460
14	4-50 승강기 기계실 연기감지기 설치위치 불량(101, 102동)	247,831
15	4-53 전기실, 발전기실 특고압 및 저압반 고정 불량	525,792
16	4-56 EPS실 전기 TRAY내 통신선 배관 불량	817,988
17	4-58 통신 HUB FDF 설비 2차측 연결 불량	11,020,911
18	4-72 소화전함내 비상콘센트 전선규격 불량	5,545,943
19	6-1 옥상 바닥 구배불량/물고임	223,408
20	6-2 옥상 출입문 단높이 오시공	141,055
합계		38,789,768

2) 원고의 주장 요지 [표3] 기재 각 하자는 한일건설의 미시공, 부실시공 또는 변경시공 등으로 인한

이 사건 아파트의 기능상, 미관상 또는 안전상 지장을 초래할 수 있는 가능성이 내재되어 있다가 사용검사 이후 실제로 나타난 것이므로 사용검사 후 하자에 해당한다.

3) 피고의 주장 요지 [표3] 기재 각 하자는 미시공 또는 부실시공 그 자체이거나 시공과 동시에 이 사건 아파트에 내재하는 것으로 그 하자로 인한 기능불량 등이 사용검사 이전부터 계속 같은 상태로 유지될 뿐 그 하자의 상태가 사용검사 이후에 비로소 나타나거나 확대 또는 악화되어 나타나는 것이 아니고, 위 각 하자가 해당 하자담보책임기간 내에 발생하였음을 인정할 증거도 없다.

4) 판단 가) 사용검사 전에 발생한 하자라 함은 건설회사가 설계도면에 따라 시공하여야 할 부분을 시공하지 아니하였거나 부실시공 또는 설계도면과 다르게 변경 시공하는 등의 공사상 잘못으로 사용검사 이전에 이미 주택에 나타난 균열, 처짐, 비틀림, 들뜸, 침하, 파손, 붕괴, 누수, 누출, 작동 또는 기능불량, 부착 또는 접지불량 및 결선불량, 조경수의 고사 및 입상불량 등을 지칭하는 것이다. 미시공, 부실시공 또는 변경시공 등의 공사상 잘못이 사용검사 이전에 이미 있었다고 하더라도 그로 인한 균열 등이나 작동 또는 기능불량 등으로 인한 주택의 기능상, 미관상 또는 안전상 지장이 사용검사 후에 나타나는 경우는 사용검사가 완료되기 전에 발생한 하자에 해당하지 아니한다(대법원 2007. 1. 26. 선고 2002다73333 판결 등 참조).

또한, 원칙적으로 하자가 하자담보책임기간 내에 발생하였음은 원고가 입증하여야 할 것이나, 이 사건 아파트와 같은 공동주택의 하자보수청구의 경우 건설에 관한 전문지식이 없는 원고나 구분소유자들에게 공동주택에 존재하는 개개의 하자를 일일이 특정하여 그 발생 시기를 입증한다는 것은 기대하기 어려우므로, 하자를 주장하는 측에서는 당해 하자가 하자담보책임기간 내에 발생하였음을 추단할 수 있는 여러 가지 간접사실들을 입증함으로써 이를 추정하도록 하는 것이 타당하다.

나) 위 법리에 비추어 보건대, 갑 5, 6호증의 각 기재, 제1심 감정인 H의 감정 결과, 제1심법원 및 당심의 H에 대한 각 사실조회 결과에 변론 전체의 취지(전문심리위원 I의 의견서 포함)를 종합하여 알 수 있는 아래와 같은 사정에 비추어, [표3]의 순번 2, 4, 6, 7, 8, 10, 17, 20번 기재 각 하자 및 순번 3번 기재 하자 중 '문틀하부 녹발생'은 한일건설의 미시공, 부실시공 또는 변경시공 등으로 인한 이 사건 아파트의 기능상, 미관상 또는 안전상 지장을 초래할 수 있는 가능성이 내재되어 있다가

사용검사 이후 해당 하자담보책임기간 내에 발생한 것으로 추인된다.

① 원고는 2008. 3. 7.부터 2014. 2. 18.까지 한일건설 또는 피고에게 지속적으로 하자보수공사 또는 하자보수를 위한 조치를 요청하였고, 이에 한일건설이 일부 보수공사를 실시하기도 하였으나, 현재까지도 이 사건 아파트에 위 각 하자가 여전히 남아 있다.

② H은 2015. 9. 7.자 감정서에서 [표3]의 순번 4, 6, 7, 8, 10, 17, 20번 기재 각 하자를 사용검사 전 하자로 평가하였으나, 당심의 사실조회에 대하여 사용검사 이후 기능상, 미관상 또는 안전상 지장이 발생하였다면 사용검사 후 하자로 평가될 수 있다는 취지로 회신하였으며, 기능상, 미관상 또는 안전상 지장이 발생한 것은 사용검사 이후이다(H이 위 감정서에서 위 각 하자를 사용검사 전 하자로 평가한 것은 위 각 하자의 원인이 되는 미시공, 부실시공 또는 변경시공 등이 공사 중 발생하였다는 의미로 보인다).

다) 그러나 [표3]의 순번 1, 5, 9, 11 내지 16, 18, 19번 기재 각 하자 및 순번 3번 기재 하자 중 '펌프실, 전기실 방화문틀 고무패킹 시공누락'은 앞서 든 증거만으로는 위 각 하자로 인한 기능상, 미관상 또는 안전상 지장이 사용검사 이후에 발생하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3. 하자보수보증 보험금 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 보증책임의 발생 이 사건 아파트에 하자가 발생하여 원고가 한일건설에게 하자의 보수를 요구하였으나 한일건설이 하자보수의무를 제대로 이행하지 아니하여 현재 이 사건 하자 및 이 사건 추가 하자가 존재하고 있으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 피보험자의 권리를 승계한 원고에게 이 사건 보증보험계약에 따라 보험가입금액의 범위 및 보험기간 내에서 이 사건 하자 및 이 사건 추가 하자에 대하여 하자보수에 갈음한 손해배상채권에 상당하는 하자보수보증 보험금을 지급할 의무가 있다.

2) 책임의 범위 가) 피고는 이 사건 아파트의 사용승인일 이후부터 이 사건 보증보험계약의 보험기간 내에 발생한 하자에 대하여 각 보험기간의 보험가입금액 범위 내에서 보증책임을 부담하므로, 피고의 책임 범위에 속하는 하자보수비는 이 사건 하자 중 사용검사 후 발생한 부분 및 이 사건 추가 하자의

보수비용 555,019,411원 및 원고가 기보수한 3년차 하자인 지하주차장 특고압 인입전선관 트레이 누수(별지 2. 하자목록 및 하자보수비용표(공용부분)의 6-6.)의 보수비용 2,500,000원을 합산한 557,519,411원이 된다.

나) 다만 ㉠ 이 사건 아파트의 사용검사일로부터 실제로 하자감정이 실시된 날까지 약 7년 7개월의 기간이 경과함으로써 이 사건 아파트에 자연적인 노화현상이 발생할 수 있는 점, ㉡ 이 사건 아파트에 발생한 하자들 가운데 시공상 잘못으로 인한 부분과 자연발생적인 노화현상으로 인한 부분을 엄격히 구분하는 것은 현실적으로 매우 어려운 점, ㉢ 원고 또는 이 사건 아파트의 입주자들의 관리상의 잘못으로 인하여 이 사건 아파트의 하자가 확대되었을 가능성도 전혀 배제할 수는 없는 점, ㉣ 환경적 요인 및 재료의 특성에 따라 콘크리트의 미세 균열이 발생할 수 있는 점 등 제반 사정을 참작하여 보면, 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 피고는 이 사건 보증보험계약의 보험기간에 발생한 하자에 대한 하자보수비 중 70%의 범위 내에서만 책임을 부담한다고 봄이 타당하다.

다) 한편, 이 사건 보증보험계약도 일반적인 보증계약의 한 형태라고 할 것이어서, 보증계약의 부종성에 따라 피고도 보증계약의 보증금액 내에서 책임을 부담하고, 이 사건에서 보증금액 범위 내 하자보수비용은 아래 [표4] 하자보수비용과 보증금액표의 해당란 기재와 같이 총 390,263,585원이 된다.

[표4] 하자보수비용과 보증금액표

1년	228,883,872	160,218,710	219,894,000	160,218,710
2년	212,174,888	148,522,421	219,894,000	148,522,421
3년	48,952,9776) 이 사건 하자 중 사용검사 후 공용부분 3년차 하자 보수비용인 46,452,977원에 원고가 기지출한 보수비용 2,500,000원을 합산한 금액이다.	34,267,083	329,841,000	34,267,083
5년	6,908,676	4,836,073	164,921,000	4,836,073
10년	60,598,998	42,419,298	164,921,000	42,419,298
합계	557,519,411	390,263,585	-	390,263,585

나. 피고의 항변에 관한 판단

1) 소멸시효 항변 가) 피고의 주장 요지

이 사건 보증보험계약의 보험금청구권에 대한 소멸시효는 2년이고, 늦어도 원고가 한일건설에 [표3]의 순번 2, 4, 6, 7, 8, 10, 17, 20번 기재 각 하자 및 순번 3번 기재 하자 중 '문틀하부 녹발생'이 속한 1, 2, 3년차 하자의 보수청구를 하였음에도 한일건설이 이를 이행하지 않아 객관적으로 한일건설에 의한 하자보수를 기대할 수 없게 된 2012. 4.경부터 진행한다. 그런데 이 사건 소는 2012. 4.경으로부터 2년이 경과된 2014. 7. 7. 제기되었으므로, 위 각 하자에 대한 보험금청구권은 시효가 완성되어 소멸하였다.

나) 판단

(1) 이 사건 보증보험계약의 약관에 이 사건 보증보험계약과 관련된 보험금청구권은 2년간 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성된다고 규정되어 있다. 이 사건 보증보험계약상 보험사고란 하자의 발생 그 자체가 아니라 보험계약자인 시공사 등이 보험기간 내에 발생한 하자에 대하여 그 보수 또는 보완청구를 받았음에도 이를 이행하지 아니하는 것을 의미하므로 그 보험금청구권의 소멸시효 기산점은 원고가 한일건설에 하자보수청구를 하였음에도 한일건설이 이를 이행하지 않아 객관적으로 한일건설에 의한 하자보수를 기대할 수 없게 된 때라고 봄이 타당하다.

(2) 그런데 갑 5, 6호증의 각 기재만으로는 이 사건 소가 제기된 2014. 7. 7.로부터 역산하여 2년 이전에 객관적으로 한일건설에 의한 하자보수를 기대할 수 없게 되었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 앞서 든 증거에 의하면, 원고가 2008. 3. 7.부터 2014. 2. 18.까지 계속하여 한일건설에 하자보수를 요청하였고, 이에 한일건설이 일부 보수공사를 실시하기도 하였으나 하자보수가 제대로 이루어지지 않자 2014. 7. 7. 이 사건 소를 제기하였고, 그 이후인 2014. 8. 25.경에는 지체되던 이 사건 아파트 지하주차장의 특고압 인입전선관 트레이 주위 천정 누수 보수를 한일건설과의 협의를 거쳐 자신의 비용으로 실시한 후 2014. 9. 2. 한일건설에 정산을 요구한 사실이 인정될 뿐이다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 없다.

2) 변제항변 가) 을 2호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 2016. 7. 22. 원고에게 367,103,163원을 변제한 사실을 인정할 수 있다.

나) 위 돈은 위 가.의 2) 다)항 기재 390,263,585원 및 이에 대한 지연손해금 전부를 변제하기에

부족하고, 당사자 사이에 총당에 관한 합의 또는 지정이 있었다는 주장, 입증이 없으므로 민법 제479조, 제477조에서 정한 법정변제총당의 순서에 따라 상사이율인 연 6%의 비율로 계산한 법정이자 또는 지연손해금에 먼저 총당된 후 원금에 총당되어야 한다. 이에 따라 변제총당을 하면 위 각 돈은 위 390,263,585원에 대한 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2014. 7. 17.부터 2016. 7. 22.까지의 지연손해금 47,280,700원8) 및 원금 390,263,585원 중 319,822,463원의 변제에 총당된다.

다. 소결

따라서 피고는 원고에게 70,441,122원(390,263,585원 - 319,822,463원) 및 이에 대하여 위 변제일 다음날인 2016. 7. 23.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 법원 판결 선고일인 2017. 12. 7.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 일부 결론을 달리하여 부당하므로, 피고의 항소와 원고의 부대항소를 각 일부 받아들여 부대항소로써 당심에서 추가된 청구를 포함하여 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 한다.

재판장판사윤강열

판사박성준

판사엄성환

별지

1) 147,900,951원에서 사용검사 전 하자로 인정되는 별지 1 하자목록 및 하자보수비용표(전유부분) 중 1-1. 싱크대 하부 마감재 시공누락 보수비용 33,008,744원, 1-2. 세대 목문짝 상, 하부구리 마감재 시공누락 보수비용 330,846원을 각 공제한 금액이다.

2) 141,818,572원에서 사용검사 전 하자로 인정되는 별지 2 하자목록 및 하자보수비용표(공용부분)

중 2-19. PIT층 출입문 주변 사춤탈 총진 불량 보수비용 72,974원, 2-20. PIT층 출입문 보양지 제거 불량 보수비용 29,001원, 2-23. 펌프실, 전기실 방화문틀 고무패킹 시공누락 보수비용 56,629원(위 하자 및 문틀하부 녹발생 보수비용 58,886원 - 문틀하부 녹발생 보수비용 2,257원), 2-26. 관리실 옥상바닥 마감불량/아파트와 조인부 마감처리 불량 보수비용 122,839원, 2-32. 계단실, E.V홀 무니코트 상도 미시공 보수비용 22,156,586원, 2-33. 세대내 스프링클러 가지배관 보온재 두께 시공불량 보수비용 5,058,032원을 각 공제한 금액이다.

3) 239,655,547원에서 사용검사 전 하자로 인정되는 별지 2 하자목록 및 하자보수비용표(공용부분) 중 4-2. 옥상 통기관 인발높이 오시공 보수비용 364,285원, 4-21. 단지내 조경수 뿌리분을 감은 고무밴드, 철선등 미제거 식재 보수비용 1,226,604원, 4-26. 각동 양수기함 1차 급수배관 전용부속 시공불량 보수비용 9,296,454원, 4-28. 지하주차장(B3F) 수중펌프 디워터링 유입과다 보수비용 1,312,315원, 4-33. 각동 승강기홀 등 옥내소화전함(방수기구함) 출입문 재질 시공불량 보수비용 6,854,153원, 4-35. 지하주차장(B1F) 채광창 주위 옥내소화전 배관 동파방지 불량 보수비용 303,832원, 4-36. 지하주차장(B1F) 자동배수밸브 시공불량 보수비용 248,816원, 4-48. 지하주차장(4번) 소화 입상관 차량 충돌 보호대 설치불량 보수비용 257,460원, 4-50. 승강기 기계실 연기감지기 설치위치 불량(101, 102동) 보수비용 247,831원, 4-51. 기계실 및 지하주차장 STEEL PIPE 3종접지 불량 보수비용 348,762원, 4-52. 기계실, 전기실, 지하주차장 레이스웨이 3종접지 불량 보수비용 133,346원, 4-53. 전기실, 발전기실 특고압 및 저압반 고정 불량 보수비용 525,792원, 4-55. 전기실과 각동 분전함 공통접지 시공 불량 보수비용 2,911,146원, 4-56. EPS실 전기 TRAY내 통신선 배관 불량 보수비용 817,988원, 4-72. 소화전함내 비상콘센트 전선규격 불량 보수비용 5,545,943원을 각 공제한 금액이다.

4) 별지 2. 하자목록 및 하자보수비용표(공용부분) 3년차 하자 보수비용 합계 44,638,001원과 이 사건 추가 하자의 보수비용 19,470,265원에서 원고가 별지 1 하자목록 및 하자보수비용표(전유부분) 중 9-1. [발코니] 콘크리트 벽체 균열 보수비용과 중복된다고 자인하는 187,788원을 공제한 19,282,477원을 합산한 금액이다. 이 사건 추가 하자는 이 사건 아파트 101동 옥상층(17층)의 바닥 누수로 인해 그 아래층인 101동 1604호의 천장 누수가 발생한 것이므로 3년차

하자인 별지 2. 하자목록 및 하자보수비용표(공용부분) 중 6-13. 옥상층, 지하주차장, 기전실 바닥 균열/누수에 해당하는 것으로 인정한다.

5) 63,920,478에서 사용검사 전 하자로 인정되는 별지 2 하자목록 및 하자보수비용표(공용부분) 중 6-1. 옥상 바닥 구배불량/물고임 보수비용 223,408원, 6-3. E.V PIT 벽체 폼타이핀 등 철물 제거불량 보수비용 2,279,569원, 6-5. PIT 벽체 폼타이핀 등 철물 제거불량 보수비용 3,731원, 6-8.

지하주차장 집수정 내벽 액체방수 및 보호몰탈 시공누락 보수비용 583,132원, 6-10. 휘트니스센터 개설에 대한 시설미비 보수비용 15,164,397원을 각 공제한 금액이다.

6) 이 사건 하자 중 사용검사 후 공용부분 3년차 하자 보수비용인 46,452,977원에 원고가 기지출한 보수비용 2,500,000원을 합산한 금액이다.

7) 하자보수보증 보험금의 지급을 구하는 소의 청구금액이 감정결과에 따라 확정되는 통례에 비추어 원고는 소장 제출 시부터 감정결과에 따라 청구금액을 확장할 뜻을 명백히 표시하였다고 할 것이므로, 원고가 당심에서 제기한 부대항소로써 추가된 청구에 대하여도 소장 제출 시부터 판결을 구하였던 것으로 보아 그 중 인용부분에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 지연손해금이 발생하는 것으로 인정한다(대법원 2001. 9. 28. 선고 99다72521 판결 참조).

8) 위 $390,263,585\text{원} \times 0.06 \times \{737(2014. 7. 17.\text{부터 } 2016. 7. 22.\text{까지의 일수})/365\} = 47,280,700\text{원}$