

부산고등법원 2021. 9. 15 선고 2020나55919 판결 [하자보수보증금청구]

재판경과

부산고등법원 2021. 9. 15 선고 2020나55919 판결

부산지방법원 동부지원 2020. 8. 19 선고 2017가합102210 판결

전 문

원고, 피항소인 겸 항소인A입주자대표회의

소송대리인 법무법인 하늘누리

담당변호사 신원삼

피고, 항소인 겸 피항소인주택도시보증공사

소송대리인 법무법인 진심

담당변호사 이정민, 장우혁

변론 종결2021. 7. 21.

판결 선고2021. 9. 15.

제1심판결부산지방법원 동부지원 2020. 8. 19. 선고 2017가합102210 판결

주 문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액을 초과하는 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

피고는 원고에게 884,380,512원 및 그중 800,000,000원에 대하여는 2017. 5. 9.부터,

84,380,512원에 대하여는 2019. 7. 10.부터 각 2021. 9. 15.까지는 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 항소와 피고의 나머지 항소를 모두 기각한다.

3. 소송총비용 중, 감정비용의 50%는 원고가 나머지는 피고가 각 부담하고, 감정비용을 제외한 소송비용은 각자 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 1,369,800,840원 및 그중 800,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터, 569,800,840원에 대하여는 2019. 7. 8.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음 날부터 각 제1심판결 선고일까지는 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 항소취지

제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 482,349,090원 및 이에 대하여 2019. 7. 10.부터 제1심판결 선고일까지는 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 피고의 항소취지

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

이 유

1. 인정사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 이유 제1항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

2. 본안전항변에 관한 판단

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 이유 제2항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

3. 보증책임의 발생 및 범위에 관한 판단

가. [공용 10-1] 지붕층 균열 항목

원고는, 옥상층의 바닥 가장자리에 있는 콘크리트 난간 부분(이하 '이 사건 난간 부분'이라 한다)도 내력구조부 하자이므로 하자담보책임기간이 10년이라고 주장한다. 반면에 피고는, 이 사건 난간 부분은 그 상부에 아무런 구조물이 존재하지 아니하여 하중을 하부로 전달하는 내력구조부로 볼 수 없으므로 그 하자담보책임기간은 3년 또는 4년인데, 이미 그 기간이 도과되었으므로 이 사건 각 보증계약의 범위에서 제외되어야 한다고 주장한다.

제1심 감정인 H의 하자보수비 감정결과와 당심법원의 위 감정인에 대한 감정보완촉탁결과에 의하면, 감정인은 이 사건 난간 부분이 '조적벽'이 아니라 '콘크리트벽체'로 시공되어 있어 주택법이 정하는 내력구조부 하자로 볼 수 있다는 취지로 감정한 사실이 인정되기는 한다.

그러나 다음과 같은 이유로 이 사건 난간 부분은 하자담보책임기간이 10년인 내력구조부가 아니라 할 것이어서 이미 하자담보책임기간이 도과하였으므로 이 사건 각 보증계약의 범위에서 제외되어야 할 것이다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 관계 법령1)에 의하면, 기둥·내력벽(힘을 받지 않는 조적벽 등은 제외한다) 등의 하자담보책임기간은 10년으로 정해져 있다.

② 내력벽이란 철근 콘크리트 구조, 블록 구조 등에서 연직 하중을 견디게 하는 벽을 의미한다. 그런데 이 사건 난간부분은 비록 콘크리트벽체로 되어 있으나 옥상에 존재하고 있어 그 상부에 아무런 구조물이 존재하지 않으므로 하중을 하부로 전달하지 않는다. 즉 연직 하중에 견디는 벽이라고 볼 수 없다.

③ 달리 이 사건 난간 부분이 연직 하중에 필적할 만한 다른 하중을 견디는 벽체라고 볼 만한 사정도

없다.

④ 감정인은 조적벽이 아니라 콘크리트벽체이므로 내력벽(내력구조부)라는 의견을 밝히고 있다.

그러나 조적벽 등이 내력벽이 아닌 이유는 힘(하중)을 받지 않기 때문이므로, 조적벽이 아닌 콘크리트벽체라고 하여 힘(하중)을 받는지 여부를 불문하고 당연히 내력벽(내력구조부)에 해당한다고 볼 수는 없다. 감정인의 의견은 법령 해석상의 오류에 기한 것으로서 타당하지 아니하다.

한편 제1심 감정인 H의 하자보수비 감정결과와 당심법원의 위 감정인에 대한 감정보완촉탁결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 감정인이 감정한 옥상 부분 하자보수비 중 이 사건 난간 부분이 차지하는 금액을 계산하면 6,824,972원{= 옥상 부분 하자보수비 48,749,800원 × 0.14(= 난간 결함면적 102.8/옥상 전체 결함면적 731.1)} 상당이므로, 10년차 하자보수비는 1,675,886,608원(= 1,682,711,580원 - 6,824,972원)이 된다.

나. 0.3mm 이상 균열에 관한 보수공법 및 단가

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결문 제8면 제1행 하단에 아래 『』와 같은 판단을 추가하는 외에는 제1심판결 이유 제3.나.항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

『다) 당심법원의 감정인 H에 대한 사실조회결과에 의하면, 감정인은 이 사건 아파트의 외벽균열 폭이 통상적인 아파트의 외벽균열 폭보다 훨씬 커서 건설감정실무에 기재된 0.06kg보다 많은 주입재 수량인 0.3kg이 필요하다고 보고 하자보수비용을 산정하였다고 밝히고 있다. 이러한 감정인의 의견이 현저히 불합리하다고 보이지는 아니한다.』

다. 보증채권의 소멸시효 완성 여부

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 이유 제3.다.항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

라. 보증책임의 제한

1) 이 사건 아파트의 사용승인일인 2009. 5. 1.로부터 8년 8개월 이상 경과한 시점에서야 하자감정이 실시되었으므로, 하자감정시점까지 이 사건 아파트에 자연발생적인 노후현상이 상당

정도 발생하였을 것으로 보이는 점, 이 사건 아파트에 발생한 개별하자 중 시공상 잘못으로 인한 부분과 자연적으로 발생한 노후현상을 엄격히 구분하는 것은 현실적으로 어려운 점, 하자 항목 중 상당 부분은 이 사건 아파트 입주자들의 사용·관리상 잘못으로 인하여 하자가 확대되었을 가능성을 배제할 수 없는 점, 콘크리트 균열 보수 일위대가 산정에 관하여 어느 정도 고려할 부분이 있는 점 등을 모두 종합하여 보면, 피고가 배상하여야 할 손해액은 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 위에서 인정한 하자보수비용의 45%로 제한함이 타당하다.

원고는 하자감정시점이 2017. 1.경임을 전제로 사용승인일로부터 7년 8개월 경과한 시점에서 하자감정이 이루어졌다고 주장한다. 제1심감정인 H의 하자감정결과에 의하면 감정인 H가 2017. 1.경에 이 사건 아파트를 방문하였다는 취지로 세대조사 시트지를 작성, 제출하였다고 기재되어 있기는 하다(감정서 4-4권 참조). 그러나 2017. 8. 18.에 제1심법원이 H를 감정인으로 지정하였고, 2017. 9. 13.에 감정인신문이 이루어진 사실에 비추어 보면, 위 세대조사 시트지에 기재된 2017. 1.은 2018. 1.의 명백한 오기로 봄이 상당하다. 따라서 하자감정시점이 2017. 1.경임을 전제로 한 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

2) 피고는 각 보증책임기간별 하자보수비용을 위 비율로 감액한 금액과 이 사건 각 보증계약상 보증금액 중 적은 금액의 범위 내에서 책임을 부담하므로, 피고가 이 사건 각 보증계약에 따라 원고에게 지급하여야 할 하자보수보증금은 아래 표 기재와 같이 884,380,512원이다.

5년차	289,403,420	130,231,539	1,392,345,900	130,231,539
10년차	1,675,886,608	754,148,973	1,392,345,900	754,148,973
합계	1,965,290,028	884,380,512		884,380,512

마. 소결

피고는 원고에게 884,380,512원 및 그중 800,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 다음 날인 2017. 5. 9.부터, 84,380,512원에 대하여는 2019. 7. 8.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 피고에게 송달된 다음 날인 2019. 7. 10.부터 각 피고가 이행의무의 존부 및

범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 당심판결 선고일인 2021. 9. 15.까지는 상법에서 정한 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지는 이유 없어 기각할 것이다.

제1심판결의 피고 패소 부분 중 이와 결론을 일부 달리한 부분은 부당하므로, 피고의 항소를 일부 받아들여 위 인정 범위를 초과하여 지급을 명한 피고 패소 부분을 취소하고 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각하며, 원고의 항소와 피고의 나머지 항소는 이유 없어 이를 모두 기각한다.

재판장판사김문관

판사박운삼

판사임상민

1)구 주택법(2015. 8. 11. 법률 제13474호로 개정되기 전의 것)

제46조 (담보책임 및 하자보수 등) ① 사업주체(「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주 및 제42조제2항제2호에 따른 행위를 한 시공자를 포함한다. 이하 이조 및 제46조의2부터 제46조의7까지에서 같다)는 건축물 분양에 따른 담보책임에 관하여 전유부분은 입주자에게 인도한 날부터, 공용부분은 공동주택의 사용검사일(주택단지 안의 공동주택의 전부에 대하여 임시 사용승인을 받은 경우에는 그 임시 사용승인일을 말하고, 제29조제1항 단서에 따라 분할 사용검사나 동별 사용검사를 받은 경우에는 분할 사용검사일 또는 동별 사용검사일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 공동주택의 사용승인일부 터 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별로 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 담보책임기간에 공사상 잘못으로 인한 균열·침하(침하)·파손 등 대통령령으로 정하는 하자가 발생한 경우에는 해당 공동주택의 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(이하 이 조 및 제46조의2부터 제46조의7까지에서 "입주자대표회의등"이라 한다)의 청구에 따라 그 하자를 보수하여야 한다.

구 주택법 시행령(2016. 8. 11. 대통령령 제27444호로 전부개정되기 전의 것)

제59조(사업주체의 하자보수) ① 사업주체(법 제46조제2항에 따른 사업주체를 말한다. 이하 이 조, 제59조의2, 제60조, 제60조의2, 제60조의4, 제61조, 제62조 및 제62조의13에서 같다)가 보수책임을 부담하는 하자의 범위, 내력구조부별 및 시설공사별 하자담보책임기간 등은 별표 6 및 별표 7과 같다.

[별표 7]

내력구조부별 하자보수대상 하자의 범위 및 하자담보책임기간

(제59조제1항관련)

1. 하자의 범위

가. 내력구조부에 발생한 결함으로 인하여 당해 공동주택이 무너진 경우

나. 제62조제3항의 규정에 의한 안전진단 실시결과 당해 공동주택이 무너질 우려가 있다고 판정된 경우

2. 내력구조부별 하자담보책임기간

가. 기둥·내력벽(힘을 받지 않는 조적벽 등은 제외한다):10년

나. 보·바닥 및 지붕 : 5년