

부산지방법원 동부지원

제 1 민 사 부

판 결

사	건	2018가합100150	하자보수보증금 청구의 소
원	고	A 입주자대표회의	
		소송대리인 법무법인(유한) 영진	
		담당변호사 최강재	
피	고	주택도시보증공사	
		소송대리인 법무법인 공유	
		담당변호사 이창록	
변	론	종	결
			2019. 7. 11.
판	결	선	고
			2019. 8. 29.

주 문

1. 피고는 원고에게 154,921,836원과 이에 대하여 2018. 1. 20.부터 2019. 8. 29.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 154,963,924원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 이 판결 선고일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

1) 원고는 부산 동래구 A 아파트(이하 '이 사건 아파트'라고 한다) 7개동 680세대의 관리를 위하여 그 입주자들이 선출한 동별 대표자들로 구성된 자치관리기구이다.

2) 피고(주택도시보증법 부칙 제4조에 따라 대한주택보증 주식회사에서 명칭이 변경되었다)는 이 사건 아파트의 시공사인 주식회사 B의 이 사건 아파트에 관한 하자보수의무 이행을 보증한 보증사이다.

나. 하자보수보증계약의 체결

1) 주식회사 B은 2010. 12. 16. 피고와 보증채권자를 부산광역시 동래구청장으로 하여, 이 사건 아파트에 관하여 주택법상의 5년 및 10년의 하자담보책임이 적용되는 각 하자에 대하여 보증채권자의 하자보수청구에도 불구하고 주채무자인 주식회사 B이 정당한 사유 없이 하자보수를 이행하지 아니한 경우에 하자보수비를 보증하기로 하는 아래 표 기재 각 하자보수보증계약(이하 통틀어 '이 사건 각 보증계약'이라고 한다)을

체결하고, 피고로부터 각 보증서를 발급받았는데, 위 각 보증서의 특기사항란에는 '보증기간 이전에 발생한 하자에 대하여는 보증책임을 부담하지 아니하며, 입주자대표회의 구성 시에는 보증채권자가 입주자대표회의로 변경된 것으로 봅니다.'라고 기재되어 있다.

[하자보수보증계약 내용]

순번	보증서번호	보증기간	보증금액(원)
1	C	2010. 12. 31.부터 2015. 12. 30.까지	542,246,115
2	D	2010. 12. 31.부터 2020. 12. 30.까지	542,246,115

2) 이 사건 아파트는 2010. 12. 31. 동별 사용검사를 받았고, 그 후 원고가 구성됨에 따라 이 사건 각 보증계약의 보증채권자가 원고로 변경되었다.

다. 이 사건 아파트의 하자과 원고의 하자보수이행 청구

1) 이 사건 아파트에는 주식회사 B이 설계도면에 따라 시공하여야 할 부분을 시공하지 않거나, 부실하게 또는 설계도면과 다르게 변경하여 시공함으로써 이 사건 아파트의 공용부분과 전유부분에 균열 등의 하자가 발생하였고, 그로 인하여 이 사건 아파트에 기능상, 미관상, 안전상의 지장이 초래되었다.

2) 이에 원고는 주식회사 B에게 지속적으로 하자보수를 요청하였으나 정당한 사유 없이 하자보수가 이루어지지 않자, 피고에게 주택법상의 1, 2, 3년의 하자담보책임기간이 적용되는 각 하자에 대한 하자보수비를 청구하여 2015. 4.경 피고로부터 하자보수보증금으로 합계 1,403,698,869원을 지급받았다.

3) 원고는 2015. 12. 28. 피고에게 이 사건 아파트에 발생한 5년의 하자담보책임기간이 적용되는 하자에 관한 보증채무의 이행을 청구하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 갑 제4호증의 1, 갑 제5호증의 1, 2, 갑 제7호증, 갑 제9호증의 1, 2의 각 기재, 감정인 E(이하 '감정인'이라고 한다)의 감정결과, 이 법원의 감정인에 대한 각 감정보완촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 본안 전 항변에 관한 판단

가. 피고의 항변 요지

원고와 같은 공동주택의 입주자대표회의는 법인 아닌 사단이고, 원고의 피고에 대한 하자보수보증금 청구권 등은 원고 구성원들의 준총유에 속하는 재산권이므로, 원고가 피고에 대한 하자보수보증금 청구권 등을 관리·처분하기 위해서는 민법 제275조에 따라 원고 구성원 총회의 결의가 있어야 하는데, 원고는 위와 같은 적법한 결의 없이 사건 소를 제기하였으므로, 이 사건 소는 소 제기에 관한 특별수권을 결하여 부적법하다.

나. 판 단

갑 제3호증, 갑 제8호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지에 의하면, 원고의 공동주택 관리규약 제27조에서는, 입주자대표회의가 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결을 하도록 정하고 있는데, 원고가 이 사건 소 제기 전인 2017. 2. 16. 회의를 개최하여 이 사건 소 제기 등에 관한 안건을 구성원 8명 중 7명의 찬성으로 의결한 사실을 인정할 수 있으므로, 원고는 적법한 구성원 총회의 결의를 거쳐 이 사건 소를 제기하였다고 할 것이어서, 이 사건 소는 적법하고, 피고의 본안 전 항변은 받아들이지 아니한다.

3. 하자의 발생 및 범위에 관한 판단

가. 인정되는 하자 및 하자보수비

감정인의 감정결과는 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저한 잘못이 없는 한 존중하여야 한다. 또한 법원은 감정인의 감정 결과 일부에 오류가 있는 경우에도 그로 인하여 감정사항에 대한 감정 결과가 전체적으로 서로 모순되거나 매우 불명료한 것이 아닌 이상, 감정 결과 전부를 배척할 것이 아니라 해당되는 일부 부분만을 배척하고 나머지 부분에 관한 감정결과는 증거로 채택하여 사용할 수 있다 (대법원 2012. 1. 12. 선고 2009다84608, 84615, 84622, 84639 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 살피건대, 감정인의 감정결과 및 이 법원의 감정인에 대한 각 감정보완촉탁결과에 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 아파트의 공용부분 및 전유 부분에는 여전히 별지 1. 공용부분 하자목록별 집계표, 별지 2. 전유부분 하자목록별 집계표의 각 기재와 같은 하자(이하 '이 사건 하자'라고 한다)가 있고, 이 사건 하자를 보수하기 위해서는 외벽 균열 보수 후 부분 도장하는 것을 전제로 아래 표와 같은 비용이 필요한 사실이 인정된다.

[하자보수비 집계표]

(단위: 원, 원 미만 버림)

연차별	하자보수비		
	공용부분	전유부분	합계
5년차	43,311,081	9,178,488	52,489,569
10년차	168,436,697	390,643	168,827,340
합계	211,747,778	9,569,131	221,316,909

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 피고의 주장

폭 0.3mm 미만의 층간 미세균열에 관하여 감정인은 일률적으로 충전식 공법을

적용하여 하자보수비를 산정하였는바, 위와 같은 층간 미세균열은 표면처리공법으로 보수하여도 누수, 결로 등을 방지할 수 있는 등 소기의 목적을 달성할 수 있으므로, 폭 0.3mm 미만의 층간균열에 대하여는 표면처리공법이 적용된 하자보수비로 산정되어야 한다.

2) 판 단

살피건대, 감정인의 감정결과, 이 법원의 감정인에 대한 각 감정보완촉탁결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 감정인은 이 사건 아파트의 층간균열 중 폭 0.3mm 미만의 미세균열에 대하여도 누수, 결로, 단열성능저하의 방지 뿐만 아니라, 내구성 저하 및 내진성능의 약화 등을 방지하기 위하여 충전식 보수공법을 적용하는 것이 타당하다고 보고 그에 따른 하자보수비를 산정하였는바, 그 감정결과에 경험칙에 반한다거나, 현저히 불합리하다고 볼 사정이 없는 점, ② 층간균열은 미세균열이라 하더라도 이를 장기간 방치할 경우, 내구성 저하 및 내진성능의 약화 등이 발생할 수 있는데, 표면처리공법은 균열의 내부처리 없이 표면처리만을 통해 균열이 보이지 않게 하는 공법에 불과하여 구조적 안전성 보완을 할 수는 없는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 아파트의 폭 0.3mm 미만의 층간균열에 대해서도 충전식 보수공법을 적용하여 하자보수비를 산정함이 상당하다고 할 것이므로, 피고의 주장은 받아들이지 아니한다.

4. 보증책임의 발생 및 범위에 관한 판단

가. 보증책임의 발생

이 사건 보증계약의 약관상 피고는 공종별 하자보수책임 기간 내에 발생한 사용검사 후 하자에 관하여 보증채권자의 하자보수청구에도 불구하고 주채무자가 정당한 사

유 없이 하자보수를 이행하지 아니한 경우에 하자보수비용을 지급할 의무가 있다. 그런데, 앞서 인정한 바와 같이, 이 사건 아파트에 하자가 발생하여 원고가 주채무자인 주식회사 B에게 하자의 보수를 청구하였으나, 주식회사 B이 정당한 사유 없이 하자보수의무를 이행하지 아니하였으므로, 피고는 이 사건 보증계약이 정하는 바에 따라 보증채권자인 원고에게 이 사건 보증계약의 보증금액 범위 내에서 각 보증기간 내에 발생한 하자에 관하여 하자보수보증금을 지급할 의무가 있다.

나. 보증책임의 범위 및 제한

다만, 이 사건 아파트의 동별 사용검사일인 2010. 12. 31.부터 이 사건 감정이 실시된 2019. 1.경까지 약 8년이 경과하여 이 사건 아파트에 자연발생적인 노화현상이 상당히 발생하였을 것으로 보이는데, 이 사건 아파트에 발생한 하자 중 시공상 잘못으로 발생한 부분과 자연발생적인 노화현상으로 인한 부분을 엄격히 구별하는 것이 현실적으로 어렵고, 입주 이후 관리상의 잘못으로 이러한 하자가 확대되었을 가능성도 배제할 수 없는 점 등 이 사건 변론에 나타난 여러 사정을 참작하여 보면, 피고의 보증책임을 공평의 원칙에 따라 70%로 제한함이 상당하다.

그리고 피고는 각 보증기간별 하자보수비용을 위 비율로 감액한 금액과 보증한도액 중 적은 금액의 범위 내에서 보증책임을 부담하므로, 피고가 이 사건 보증계약에 따라 원고에게 지급하여야 할 하자보수보증금은 아래 표 하자보수보증금 내역 중 '인정금액'란 기재와 같이 합계 154,921,836원이 된다.

[하자보수보증금 내역]

(단위: 원, 원 미만 버림)

순 번	보증 기간	보증금액	하자보수비용	하자보수비용×70%	인정금액
--------	----------	------	--------	------------	------

1	5년차	542,246,115	52,489,569	36,742,698	36,742,698
2	10년차	542,246,115	168,827,340	118,179,138	118,179,138
합계			221,316,909	154,921,836	154,921,836

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 154,921,836원과 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2018. 1. 20.부터 이 판결 선고일인 2019. 8. 29.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고는 피고에 대하여 이 판결 선고일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구하나, 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정)에 의하면, 위 법 제3조 제1항 본문에 따른 법정이율을 연 12%로 정하면서, 부칙 제2조 제2항에서 계속사건에 관한 경과조치로 '이 영 시행 당시 법원에 계속 중인 사건으로서 제1심의 변론이 종결되지 아니한 사건에 대한 법정이율에 관하여는 2019. 5. 31.까지는 종전의 규정에 따르고, 2019. 6. 1.부터는 이 영의 개정규정에 따른다.'고 규정하고 있으므로, 원고가 피고에 대하여 2019. 6. 1. 이후인 이 판결 선고일 다음날부터 연 12%를 초과하는 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구하는 부분은 받아들이지 아니한다}.

5. 결 론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장

판사

서정현

판사

노용준

판사

최지연 휴직으로 서명날인 불능

재판장

판 사

별지 1 공용부분 하자목록별 집계표

공사명:부산하자보수공사

항 목	구 분		사용검사전				사용검사후							합 계
	중요도	보수비 산정방법	설계상	머서공	변경시공	소계	1년	2년	3년	4년	5년	10년	소계	
2. 지하주차장 슬라브 균열	중요	보수비	-	-	-	-	-	-	-	-	40,195,243	-	40,195,243	40,195,243
4. 계단실 슬라브 균열	중요	보수비	-	-	-	-	-	-	-	-	421,322	-	421,322	421,322
8. 기계실,전기실,지하수조,발전기실 슬라브 균열	중요	보수비	-	-	-	-	-	-	-	-	1,762,321	-	1,762,321	1,762,321
10. PIT 슬라브 균열	중요	보수비	-	-	-	-	-	-	-	-	932,195	-	932,195	932,195
19. 지하주차장 벽체 균열	중요	보수비	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,996,683	5,996,683	5,996,683
20. 계단실 벽체 균열	중요	보수비	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,729,414	7,729,414	7,729,414
21. 옥상층 외벽 균열	중요	보수비	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,466,014	1,466,014	1,466,014
22. ELEV.기계실,옥상헬룸,소화수조 벽체 균열	중요	보수비	-	-	-	-	-	-	-	-	-	505,604	505,604	505,604
23. 외벽 균열	중요	보수비	-	-	-	-	-	-	-	-	-	141,350,044	141,350,044	141,350,044
24. 기계실,전기실,지하수조,발전기실 벽체 균열	중요	보수비	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,025,758	4,025,758	4,025,758
25. PIT 벽체 균열	중요	보수비	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,878,281	3,878,281	3,878,281
26. 헬룸 벽체 균열	중요	보수비	-	-	-	-	-	-	-	-	-	205,073	205,073	205,073
27. 외부 옹벽 균열	중요	보수비	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,042,831	3,042,831	3,042,831
28. 필로티 벽체 균열	중요	보수비	-	-	-	-	-	-	-	-	-	236,995	236,995	236,995
총 합 계			-	-	-	-	-	-	-	-	43,311,081	168,436,697	211,747,778	211,747,778

부지 2 전유부분 하자목록별 집계표

공사명:부산하자보수공사(전유부분)

품 명	구 분		사 용 경 사 전				사 용 경 사 후							합 계
	중요도	보수비 산정방법	설계상	미시공	변경시공	소계	1년	2년	3년	4년	5년	10년	소계	
1. 표면처리 균열보수(슬라브)	중요	보수비	-	-	-	-	-	-	-	-	1,555,521	-	1,555,521	1,555,521
2. 건식 균열보수(주입식, 슬라브)	중요	보수비	-	-	-	-	-	-	-	-	68,728	-	68,728	68,728
3. 습식 균열보수(주입식, 슬라브)	중요	보수비	-	-	-	-	-	-	-	-	26,070	-	26,070	26,070
4. 표면처리 균열보수(슬라브)	중요	보수비	-	-	-	-	-	-	-	-	3,555,959	-	3,555,959	3,555,959
5. 건식 균열보수(주입식, 슬라브)	중요	보수비	-	-	-	-	-	-	-	-	426,360	-	426,360	426,360
6. 습식 균열보수(주입식, 슬라브)	중요	보수비	-	-	-	-	-	-	-	-	1,922,173	-	1,922,173	1,922,173
7. 콘크리트 단면복구	중요	보수비	-	-	-	-	-	-	-	-	1,623,677	-	1,623,677	1,623,677
8. 표면처리 균열보수(내력벽)	중요	보수비	-	-	-	-	-	-	-	-	-	266,959	266,959	266,959
9. 건식 균열보수(주입식, 내력벽)	중요	보수비	-	-	-	-	-	-	-	-	-	123,684	123,684	123,684
(※ 전체 세대에서 누적된 소수점 미만 계산값(8272원)을 4.항목에서 -8,041원, 8.항목에서 -231원 하여 계산에서 보정함)														
합 계			-	-	-	-	-	-	-	-	9,178,488	390,643	9,569,131	9,569,131