

# 부산지방법원 동부지원

## 제 1 민 사 부

### 판 결

|   |   |                   |                 |
|---|---|-------------------|-----------------|
| 사 | 건 | 2017가합104179      | 하자보수보증금 등 청구의 소 |
| 원 | 고 | A아파트 입주자대표회의      |                 |
|   |   | 소송대리인 법무법인 산하     |                 |
|   |   | 담당변호사 정지숙         |                 |
| 피 | 고 | 1. B 주식회사         |                 |
|   |   | 2. 주택도시보증공사       |                 |
|   |   | 피고들 소송대리인 법무법인 화인 |                 |
|   |   | 담당변호사 정유리         |                 |
| 변 | 론 | 종                 | 결               |
|   |   |                   | 2019. 7. 11.    |
| 판 | 결 | 선                 | 고               |
|   |   |                   | 2019. 9. 5.     |

### 주 문

#### 1. 원고에게,

가. 피고 B 주식회사는 854,509,804원과 그중 201,000,000원에 대하여는 2017. 8. 24.부터, 653,509,804원에 대하여는 2018. 10. 31.부터 각 2019. 9. 5.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을,

나. 피고 주택도시보증공사는,

- 1) 피고 B 주식회사와 공동하여 위 854,509,804원 중 498,272,501원과 그중 201,000,000원에 대하여는 2017. 8. 24.부터, 297,272,501원에 대하여는 2018. 10. 31.부터 각 2019. 9. 5.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을,
  - 2) 1,953,101원과 이에 대하여 2019. 3. 7.부터 2019. 9. 5.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을
- 각 지급하라.

2. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 1/3은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

## 청 구 취 지

원고에게,

1. 피고 B 주식회사는 1,204,586,056원과 그중 201,000,000원에 대하여는 2017. 8. 24.부터, 750,396,910원에 대하여는 2018. 10. 31.부터, 6,838,689원에 대하여는 2019. 3. 7.부터 각 2019. 5. 31.까지는 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈과, 246,350,457원에 대하여는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을,
2. 피고 주택도시보증공사는,  
가. 피고 B과 공동하여 위 1,204,586,056원 중 628,086,050원과 그중 201,000,000원

에 대하여는 2017. 8. 24.부터, 398,117,712원에 대하여는 2018. 10. 31.부터, 28,968,338원에 대하여는 2019. 3. 7.부터 각 2019. 5. 31.까지는 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 나. 2,443,386원과 이에 대하여 2019. 3. 7.부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

#### 가. 당사자들의 지위

1) 원고는 김해시 A 아파트(이하 '이 사건 아파트'라고 한다) 10개동 668세대의 관리를 위하여 그 입주자들이 선출한 동별 대표자들로 구성된 자치관리기구이다.

2) 피고 B 주식회사(이하 '피고 회사'라고 한다)는 이 사건 아파트를 신축하여 분양한 사업주체이고, 피고 주택도시보증공사(주택도시기금법 부칙 제4조에 따라 대한주택보증 주식회사에서 명칭이 변경되었다. 이하 '피고 보증공사'라고 한다)는 피고 회사의 이 사건 아파트에 관한 하자보수의무 이행을 보증한 보증사이다.

#### 나. 하자보수보증계약의 체결

1) 피고 회사는 2013. 8. 27. 피고 보증공사와 보증채권자를 김해시장으로 하여 이 사건 아파트에 관하여 아래 표 기재와 같은 각 하자보수보증계약(이하 통틀어 '이 사건 각 보증계약'이라고 한다)을 체결하고, 피고 보증공사로부터 각 보증서를 발급받았는데, 위 각 보증서의 보증채권자란에는 '입주자대표회의가 구성된 때에는 보증채권자가 입

주자대표회의로 변경된 것으로 봅니다.'라고 기재되어 있고, 이 사건 각 보증계약의 약관에는, 피고 보증공사가 공종별 하자보수책임 기간 내에 발생한 사용검사 후 하자에 관하여 보증채권자의 하자보수청구에도 불구하고 주채무자가 정당한 사유 없이 하자보수를 이행하지 아니한 경우에 하자보수비용을 지급할 의무가 있다고 정하고 있다.

#### [하자보수보증계약 내용]

| 순번 | 보증서번호 | 보증기간         | 보증금액(원)     |
|----|-------|--------------|-------------|
| 1  | C     | 사용검사일로부터 1년  | 143,689,191 |
| 2  | D     | 사용검사일로부터 2년  | 359,222,977 |
| 3  | E     | 사용검사일로부터 3년  | 287,378,384 |
| 4  | F     | 사용검사일로부터 4년  | 215,533,786 |
| 5  | G     | 사용검사일로부터 5년  | 215,533,786 |
| 6  | H     | 사용검사일로부터 10년 | 215,533,786 |

2) 이 사건 아파트는 2013. 9. 10. 사용검사를 받았고, 그 후 원고가 구성됨에 따라 이 사건 각 보증계약의 보증채권자가 원고로 변경되었다.

#### 다. 이 사건 아파트의 하자과 원고의 하자보수청구

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

2) 이에 원고는 피고 회사에게 지속적으로 하자보수를 요청하였고, 이에 피고 회사가 일부 하자를 보수하기도 하였으나, 여전히 이 사건 아파트의 공용부분과 전유부분에는 아래에서 보는 바와 같은 하자가 남아 있다.

## 라. 하자보수에 갈음하는 손해배상채권의 양도

1) 원고는 이 사건 아파트 668세대 중 3세대<sup>1)</sup>(이하 '이 사건 미양도세대'라고 한다)를 제외한 나머지 665세대(이하 '이 사건 양도세대'라고 한다)의 구분소유자들로부터 그 구분소유자들의 피고 회사에 대한 이 사건 아파트의 하자보수에 갈음한 손해배상청구권을 각 양수하고, 이 사건 양도세대로부터 채권양도사실 통지에 관한 권한을 각 위임받아 피고 회사에게 각 채권양도사실을 통지하였다.

2) 이 사건 아파트 668세대의 전유부분 전체 면적은 합계 57,162.23㎡이고, 이 사건 양도세대의 전유부분 면적은 합계 56,907.28㎡로서, 이 사건 아파트 전체 세대 대비 이 사건 양도세대의 전유부분 면적 비율은 99.55%(= 56,907.28㎡/57,162.23㎡ × 100, 소수점 셋째 자리 이하 버림, 이하 같다)이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3 내지 5호증(가지번호 있는 것은 이를 포함, 이하 같다)의 각 기재, 감정인 I(이하 '감정인'이라고 한다)의 감정결과, 이 법원의 감정인에 대한 각 감정보완촉탁결과, 변론 전체의 취지

## 2. 본안 전 항변에 관한 판단

### 가. 피고들의 항변 요지

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

---

1) J호, K호, L호

부적법하다.

## 나. 판 단

살피건대, 원고가 이 사건 소 제기 이전인 2017. 6. 7. 회의를 개최하여 이 사건 소 제기 등에 관한 안건을 구성원 9명 전원의 찬성으로 의결한 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없으므로, 원고는 적법한 구성원 총회의 결의를 거쳐 이 사건 소를 제기하였다고 할 것이어서, 이 사건 소는 적법하고, 피고들의 본안 전 항변은 받아들이지 아니한다.

## 3. 인정되는 하자과 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, 이 법원의 감정인에 대한 각 감정보완촉탁결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 아파트의 공용부분 및 전유부분에는 여전히 별지 1. 공용부분 하자목록별 집계표, 별지 2. 전유부분 하자목록별 집계표의 각 기재와 같은 하자가 있고, 이를 보수하기 위해서는 외벽 균열 보수 후 부분 도장하는 것을 전제로 아래 표와 같은 비용이 필요한 사실이 인정된다(하자 인정 여부와 발생시기, 적정한 보수 방법 및 보수비용 등에 관한 양 당사자들의 주장에 대한 이 법원의 판단을 모두 반영한 것으로 그에 관한 구체적 주장 및 판단은 아래 4.항과 같다).

## [하자보수비 집계표]

(단위: 원, 원 미만 버림)

| 구분       | 사용검사 전      |             | 사용검사 후     |             |            |             |            |             | 합계            |
|----------|-------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|---------------|
|          | 미시공         | 변경시공        | 1년차        | 2년차         | 3년차        | 4년차         | 5년차        | 10년차        |               |
| 공용<br>부분 | 120,162,025 | 40,313,282  | 41,796,757 | 95,276,323  | 15,098,071 | 118,433,264 | 33,548,784 | 231,768,060 | 696,396,566   |
| 전유<br>부분 | 110,858,280 | 175,489,812 | 12,834,450 | 72,381,769  | 155,277    | 3,363,379   | 292,931    | 332,941     | 375,708,839   |
| 합계       | 231,020,305 | 215,803,094 | 54,631,207 | 167,658,092 | 15,253,348 | 121,796,643 | 33,841,715 | 232,101,001 | 1,072,105,405 |

### 4. 하자의 발생 및 범위에 관한 주장 및 판단

#### 가. 원고의 주장에 관한 판단

원고는, 아래 표 '항목'란 기재 각 하자에 대하여 아래 표 '주장의 요지'란과 같이 하자로 인정되거나 하자보수비가 증액되어야 한다고 주장하는바, 감정인의 감정결과, 이 법원의 감정인에 대한 각 감정보완촉탁결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 아래 표 '판단'란 기재와 같이 판단한다.

| 항목                                                       | 주장의 요지                                                                                                                                                                       | 판단                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| [공용 193]<br>지하주차장<br>주차구획 후<br>면 배수트렌<br>치측 라인마<br>킹 미시공 | 주차장법 시행규칙 등 관련 법규에 의하면 주차단위구획은 흰색 실선으로 표시하여야 한다고 규정되어 있고, 주차구획의 너비 및 길이를 계산할 때에는 주차단위구획을 표시하는 실선 부분이 포함되므로, 주차 실선은 반드시 표기되어 있어야 한다. 따라서 이 부분 하자에 대한 보수비로 246,787원이 인정되어야 한다. | [주장 인정: 하자보수비 246,787원 인정]<br>이 사건 사용승인도면에는 주차구획선과 관련하여 명시적인 표기는 없으나, 주차장법 시행규칙 등 관련 법규에 의하면 주차단위구획은 흰색 실선으로 표시하여야 한다고 규정되어 있는바, 위 규정에 의하면 주차단위구획은 기본적으로 4개의 실선으로 표시하여야 한다고 봄이 상당하고, 해당 부분에 배수트렌치가 설치되어 있다 하더라도 실선표시가 불가능한 것으로 보이지는 않으므로 1개의 실선을 추가하는 비용 246,787원을 |

| 항목                                           | 주장의 요지                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 판단                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 하자보수비로 인정한다.                                                                                                                                                                                                                                            |
| [공용 223]<br>각 동 최하층 손스침 난간대 시작점 축소시공         | 계단의 난간대는 일반인뿐만 아니라 노약자나 어린이가 통행시 발생할 수 있는 안전사고를 방지하기 위해서 설치되는 것이므로, 난간대의 시작점은 최하층 바닥 부분이어야 한다. 따라서 이 부분 하자에 대한 보수비로 886,914원이 인정되어야 한다.                                                                                                                                                                              | [배척]<br>감정인은, 일부 라인에서 계단의 난간대가 최하층 바닥 부분이 아닌 첫 번째 계단 부분에 시공되었음을 확인할 수 있으나, 그렇다고 하더라도 보행자의 통행시 기능성, 안전상 지장을 초래할 정도에 해당하지 않으므로 하자에 해당하지 않는다는 의견을 밝혔고, 위와 같은 감정인의 감정결과가 경험칙에 반하거나 현저히 불합리하다고 볼 수 없다.                                                       |
| [공용 240]<br>단지내 녹지부측 녹지경계석 바닥 포장과 단높이 부족 오시공 | 준공도면에 의할 때 단지 내 녹지경계석과 포장 바닥과 사이에 100mm의 단차를 두어 시공하도록 되어있음에도, 실제로는 단차 없이 시공되어 있으므로 이는 그 자체로 약정상 성상을 흠결한 경우로서 하자에 해당한다. 이 뿐만 아니라 녹지경계석을 포장 바닥보다 높게 시공하는 것은 우천시 녹지부에서 범람하는 흙 등이 쓸려 내려오는 것을 막기 위한 것인데, 녹지경계석과 포장 바닥 사이에 단차가 없어 우천시 흙 등이 쓸려 내려갈 것이 예상되므로 기능상, 미관상 하자에도 해당한다. 따라서 이 부분 하자에 대한 보수비로 26,388,562원이 인정되어야 한다. | [주장 인정: 하자보수비 26,388,562원 인정]<br>준공도면에 의할 때 단지 내 녹지경계석 단차를 100mm로 시공하도록 되어 있으나, 실제 단차 없이 시공된 사실, 단지 내 일부 구간에서 녹지부 토사가 인도로 유입된 사실을 인정할 수 있으므로, 이는 약정상 성상을 흠결한 경우로서 하자에 해당할 뿐만 아니라, 기능상·미관상 하자에 해당한다. 따라서 100mm의 단차를 두어 시공하는 비용 26,388,562원을 하자보수비로 인정한다. |
| [전유 104]<br>세대 안방 발코니 단차 부족                  | 준공도면에 의할 때 세대 안방 발코니의 단차는 70mm로 시공하도록 되어있음에도, 실제로는 그보다 부족한 30mm에서 40mm의 단차로 시공되어 있으므로 이는 그 자체로 약정상 성상을 흠결한 하자에 해당할 뿐만 아니라 세대 안방 발코니                                                                                                                                                                                  | [주장 인정: 하자보수비 164,583,128원 인정]<br>준공도면에 의할 때 세대 안방 발코니의 단차를 70mm로 시공하도록 되어 있으나, 실제 그보다 부족한 30mm에서 40mm 사이로 시공된 사실이 인정되므로 이는 약정상 성상을 흠결한 하자에 해당할 뿐만 아니라,                                                                                                 |

| 항목                                         | 주장의 요지                                                                                                                                                                                                                            | 판단                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            | 역시 욕실과 같이 물을 쓰는 공간으로서 단차 부족으로 인해 물이 넘쳐 입주민이 넘어지거나 바닥 마감재가 훼손되는 등의 기능상, 안전상, 미관상 지장이 생길 수 있으므로 하자에 해당한다. 따라서 이 부분 하자에 대한 보수비로 164,583,128원이 인정되어야 한다.                                                                              | 발코니에서 물을 사용할 경우 단차의 부족으로 물이 쉽게 넘칠 우려가 있으므로 기능상·미관상 하자에도 해당한다. 따라서 단차 부족을 해소하기 위한 방법인 발코니 바닥 레벨의 재조정 비용 164,583,128원을 하자 보수비로 인정한다.                                                                                                                                                                  |
| [전유 105]<br>세대 욕실<br>샤워부스 단<br>차 부족 시<br>공 | 준공도면에 의할 때 욕실 샤워부스 단차는 20mm로 시공하도록 되어 있음에도, 실제로는 그보다 부족한 0mm에서 10mm의 단차로 시공되어 있으므로 이는 그 자체로 약정상 성상을 흠결한 하자에 해당한다. 이 뿐만 아니라 샤워시 샤워부스 밖으로 물이 그대로 흘러나가는 등 다수의 민원이 발생하고 있으므로 기능상 하자에 해당한다. 따라서 이 부분 하자에 대한 보수비로 9,294,517원이 인정되어야 한다. | [주장 인정: 하자보수비 9,294,517원 인정]<br>준공도면에 의할 때 욕실 샤워부스 단차를 20mm로 시공하도록 되어 있으나, 실제 그보다 부족한 0mm에서 10mm 사이로 시공된 사실이 인정되므로 이는 약정상 성상을 흠결한 하자에 해당할 뿐만 아니라, 단차 부족으로 샤워부스 바닥의 물이 반대편으로 넘치는 등 기능상 지장이 발생할 우려가 크므로, 기능상 하자에도 해당한다. 따라서 욕실 바닥 물매를 고려한 단차보다 미달되는 세대에 한하여 바닥 철거 후 재시공하는 비용 9,294,517원을 하자보수비로 인정한다. |

## 나. 피고들의 주장에 관한 판단

### 1) 하자보수완료 주장에 관한 판단

#### 가) 주장의 요지

피고 회사는 이 사건 아파트 668세대 중 441세대의 구분소유자들로부터 이 사건 아파트에 발생한 1년 내지 3년차 하자담보책임이 적용되는 각 하자를 보수해 주고 하자보수완료 확인서 및 하자보수종료 확인서를, 111세대의 구분소유자들로부터 이 사건 아파트에 발생한 1년차 및 2년차 하자담보책임이 적용되는 각 하자를 보수해 주고 하자보수완료 확인서 및 하자보수종료 확인서를 각 받았는바, 하자보수완료 확인서

및 하자보수종료 확인서가 제출된 세대에 관하여는 1년 내지 3년차 또는 1년차 및 2년차 하자의 보수에 갈음하는 손해배상채권이 소멸되었으므로, 피고들의 책임 범위에서 제외되어야 한다.

#### 나) 판 단

을 제1 내지 4호증의 각 기재에 의하면, 피고 회사가 2014년부터 2017년경까지 사이에 이 사건 아파트 668세대 중 441세대의 구분소유자 내지 입주자들로부터 이 사건 아파트에 발생한 1년 내지 3년차 하자담보책임이 적용되는 하자에 대한 보수 신청서를 제출받아 그 하자를 보수해 주고 하자보수완료 확인서 및 하자보수종료 확인서를, 111세대의 구분소유자 내지 입주자들로부터 이 사건 아파트에 발생한 1년차 및 2년차 하자담보책임이 적용되는 하자에 대한 보수 신청서를 제출받아 그 하자를 보수해 주고 하자보수완료 확인서 및 하자보수종료 확인서를 각 받은 사실은 인정된다.

그러나 앞서 본 사실에서 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 위와 같은 사실만으로는 이 사건 아파트 668세대 중 552세대에 발생한 1년 내지 3년차 또는 1년차 및 2년차 하자의 보수에 갈음하는 손해배상채권이 소멸되었다고 보기 어려우므로, 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

① 피고 회사가 이 사건 아파트 중 552세대의 구분소유자 내지 입주자들로부터 1년 내지 3년차 또는 1년차 및 2년차 하자에 대한 보수 요청을 받고 이를 보수해 준 다음, 하자보수완료 확인서 및 하자보수종료 확인서를 받았으나, 이 사건 아파트의 전유부분에는 보수되지 않은 1년 내지 3년차 하자가 여전히 남아 있다.

② 더욱이, 피고들이 하자보수를 완료하였다고 주장하는 하자들이 이 사건 감정 결과에서 드러난 하자들과 대부분 일치하지도 아니한다.

③ 나아가, 일반적으로 구분소유자나 입주자들은 건축에 관한 전문적인 지식이 없어 하자가 있더라도 그것이 하자에 해당하는지 여부를 잘 알지 못할 뿐만 아니라, 하자가 미미하게 발생하는 시점에서는 그 하자의 존재를 육안으로 확인하기 어렵고, 하자의 존재가 본격적으로 드러나기 전에는 미관상, 기능상 다소의 불편을 느끼더라도 이를 대수롭지 않게 여기고 내버려두거나 절차상의 번거로움 등의 이유로 이를 수인하는 경우가 대부분인 사정을 고려하면, 위 552세대의 구분소유자 내지 입주자들 명의의 하자보수종료 확인서는, 이 사건 아파트의 전유부분에 발생한 모든 하자를 전부 인지하고 이를 특정하여 하자보수를 요청한 후 하자보수가 종료된 것을 확인하고 하자에 갈음하는 손해배상채권을 면제해 주거나 포기하는 의사로 작성되었다기보다는, 피고 회사가 보수해 준 하자에 대하여 그 보수공사가 수행되었음을 확인한다는 의사로 작성되었다고 봄이 상당하다.

## 2) 개별 하자 관련 주장에 대한 판단

피고들은, 아래 표 '항목'란 기재 각 하자에 대하여 아래 표 '주장의 요지'란과 같이 하자에서 제외되거나 그 하자보수비가 감액되어야 한다고 주장하는바, 감정인의 감정결과, 이 법원의 감정인에 대한 각 감정보완촉탁결과, 이 법원의 주식회사 M, 주식회사 N에 대한 각 사실조회결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 아래 표 '판단'란 기재와 같이 판단한다.

| 항목                                            | 주장의 요지                                                                                | 판단                                                                            |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| [공용 1]<br>0.3mm 미만,<br>0.3~0.5mm,<br>0.5mm 이상 | 모든 층간균열의 폭에 상관없이 충전식 공법을 적용하도록 하는 것은 국토교통부의 '공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준' 제7조 제1항 및 | [배척]<br>① 감정인은 이 사건 아파트의 층간균열 중 폭 0.3mm 미만의 미세균열에 대하여도 내구성 저하 및 내진성능의 약화 등을 방 |

| 항목                                                                 | 주장의 요지                                                                                                                                       | 판단                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                    | <p>별표2의 보수기준에 비추어 지나치게 과다하고, 일률적으로 충전식 공법을 적용해야 할 기술적 근거도 없으므로, 폭 0.3mm 미만의 층간균열에 대해서는 표면처리공법을, 폭 0.3mm 이상의 층간균열에 대해서는 충전식 공법을 적용하여야 한다.</p> | <p>지하기 위하여 충전식 보수공법을 적용하는 것이 타당하다고 보고 그에 따른 하자보수비를 산정하였는바, 그 감정결과가 경험칙에 반한다거나, 현저히 불합리하다고 볼 수는 없는 점, ② 층간균열은 미세균열이라도 이를 장기간 방치할 경우 내구성저하 및 내진성능의 약화 등이 발생할 수 있는데, 표면처리공법은 균열의 내부처리 없이 표면처리만을 통해 균열이 보이지 않게 하는 공법에 불과하여 구조적 안전성보완을 할 수 없는 점 등에 비추어 볼 때 이 사건 아파트의 폭 0.3mm 미만의 층간균열에 대해서도 충전식 보수공법을 적용하여 하자보수비를 산정함이 타당하므로, 피고들이 이 부분 주장은 이유 없다.</p> |
| <p>[공용 5]<br/>단지내 조적벽체 균열, 이격, 파손 등<br/>[전유 2]<br/>조적벽체 균열, 이격</p> | <p>감정인은 이질재균열에 대한 코킹 보수비용으로 m<sup>2</sup>당 6,063원을 적용하였으나, 이는 과다하므로, 피고들이 제출한 종합적산자료상의 m<sup>2</sup>당 5,852원으로 감액되어야 한다.</p>                 | <p>[배척]<br/>감정인이 하자보수비 산정의 기준으로 삼은 표준품셈의 단가 산정이 잘못되었다거나 불합리하다고 볼 수 없으므로, 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.</p>                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>[공용 27]<br/>각 동 계단실 최하층 결로<br/>곰팡이 오염</p>                       | <p>계단실 최하층에 대하여 준공도면에 맞게 비단열공간으로 시공되었으므로, 이 부분에 생긴 결로·곰팡이는 시공상 잘못으로 인해 발생한 기능상, 미관상 하자로 볼 수 없다.</p>                                          | <p>[이유 있음, 하자 제외]<br/>국토교통부의 하자판정기준 제6조(결로)는 '법령 등 기준에 따라 작성된 설계도서에 적합하게 시공되지 아니한 경우 하자로 판정한다. 다만, 비단열공간 또는 입주자가 임의로 설치한 시설물 결로는 하자에서 제외한다.'라고 정하고 있는 점, 관련법령에 위배되지 않는 설계도면에 따라 비단열 공간으로 시공되었다면, 결로가 발생하였더라도 이를 시공상 하자로 보기는 어렵다고</p>                                                                                                              |

| 항목                                                                                        | 주장의 요지                                                                                                                                                                                                                                                                              | 판단                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>할 것인데, 이 사건 아파트 계단실 최하층은 관련법령이나 기준에 맞게 비단열 공간으로 설계, 시공된 점 등에 비추어 보면, 이 사건 아파트 계단실 최하층에 결로가 발생하였다고 하더라도 이를 하자로 볼 수는 없다.</p>                                                                                                                                                                                                             |
| <p>[공용 33, 36, 40, 41, 42, 45, 46,]<br/>화강석 파손, 균열, 물먹음, 물고임, 구배 불량, 백화, 오염, 변색, 이색 등</p> | <p>화강석의 성질상 물을 만나게 되면 철분의 산화현상이 발생하게 되는데, 이 항목의 해당 부분들은 아파트 유지관리를 위해 물청소를 하는 곳이거나 상시 외부에 노출되어 있어 비가 올 경우 빗물을 그대로 맞게 되는 곳이므로, 이와 같은 화강석 오염 등의 하자는 시공상 하자가 아닌 원고의 관리상 부주의로 발생한 하자이다. 또한, 화강석의 오염의 정도에 비추어 그 하자보수비는 중성세제를 이용하여 세척하는 비용으로 감액되어야 한다.</p>                                 | <p>[배척]<br/>감정인은 현장 조사를 통해 이 부분 화강석에서 변색, 균열, 파손, 오염, 물먹음, 탈락, 백화 등을 확인하고 이를 기능상, 미관상 지장을 초래하는 하자로 판단하였으며, 보수방법에 관하여는 세척으로 치유되지 않을 것으로 판단하여 재시공 비용을 산정하였는바, 이러한 감정인의 판단이 경험칙에 반한다거나, 현저히 불합리하다고 볼 수는 없으므로, 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.</p>                                                                                                       |
| <p>[공용 145]<br/>단지 내 조경수목 고사, 활착불량, 수형 불량, 수피불량, 규격불량, 미식재</p>                            | <p>피고 회사는 2015. 10.경부터 같은 해 12.경까지 고사목을 재식재하였고, 2016. 5. 20. 원고의 임원과 하자종결협의를 하였으며, 2017. 4.경부터 5.경까지 사이에 추가식재까지 하였다. 따라서 현존하는 고사목은 조경공사의 하자담보책임기간인 2년이 경과한 후에 발생한 것이라고 보아야 하므로, 피고의 책임범위에서 제외하여야 한다. 설령 하자로 보더라도 피고 회사가 추가로 조경수를 식재한 부분에 대한 보수비용인 4,494,209원은 하자보수비에서 공제되어야 한다.</p> | <p>[배척, 책임제한에서 고려]<br/>을 제5 내지 7호증의 각 기재 등에 의하면, 이 사건 아파트의 관리소장은 2015. 12. 18. 주식회사 O에게 조경식재 및 이동식재에 관한 식재완료확인서를 작성해준 사실, 피고 회사는 2016. 5. 20. 원고의 감사 등과 조경수목에 발생한 하자에 관하여 꽃사과 4주, 영산홍 350주, 잔디 30평을 추가로 식재하는 내용으로 조경식재종결협의를 한 사실은 인정된다.<br/>그러나 ① 일반적으로 조경수의 고사는 시공상의 원인, 환경적 원인, 유지관리상 원인이 복합적으로 작용하여 발생하므로, 고사 발생 원인을 명확히 구분하는 것은 현</p> |

| 항목                                                           | 주장의 요지                                                                                                | 판단                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                              |                                                                                                       | <p>실적으로 어려운 점, ② 원고가 유지관리의무를 소홀히 하였다고 볼 만한 특별한 사정이 없는 이상 피고 회사의 시공상 잘못이 조정수 고사에 상당한 영향을 미쳤을 것으로 보이는 점, ③ 피고 회사가 원고의 하자보수요청을 받고 수목을 추가 식재하는 등 일부 하자를 보수하기는 하였으나, 하자가 발생한 수목 전부에 관하여 보수가 이루어졌다고 보기 어려울 뿐만 아니라, 피고 회사가 추가 식재한 수목들이 당초 고사한 수목과 동일한 수종으로 식재되었는지 여부가 불분명하므로, 추가 식재 비용 상당액만큼을 보수비용에서 공제하기도 어려운 점, ④ 원고가 피고 회사와 사이에 조정수 하자에 관하여 하자보수 종료 여부에 대한 협의를 할 당시 구분소유자들로부터 그에 대한 권한을 위임받았다고 볼 증거도 없는 점 등을 고려하면, 조정수 고사는 이 사건 아파트가 거래관념상 통상 갖추어야 할 품질을 제대로 갖추지 못한 것으로 하자로 봄이 상당하므로, 피고들의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다. 다만 피고 회사가 수목을 일부 식재하거나 추가로 식재한 사정은 책임제한 단계에서 고려한다.</p> |
| <p>[공용 147]<br/>단지 내 어린이 놀이터 고무칩 포장 갈라짐, 폐임, 들뜸, 침하, 물고임</p> | <p>단지 내 어린이 놀이터에서 열화, 파손 및 탈락된 부위는 상부 깔라칩이므로, 이 항목 하자보수비는 상부 깔라칩만 보수하는 비용인 3,841,198원으로 감액되어야 한다.</p> | <p>[배척]<br/>감정인은 놀이터 고무칩에 발생한 하자상태를 감안하여 고무칩 포장 재시공 비용을 산정하였는바, 상부 깔라칩만 손상되었더라도 하부의 폐타이어칩에 대한 보수의 필요성이 없다고 단정할 수 없는 점 등에 비추어 감정인의 판단이 현저히 불합리하다고 볼 수 없으므로, 피고들의 이 부분 주장은</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| 항목                                                           | 주장의 요지                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 판단                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 이유 없다.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| [공용 215]<br>각 층 및 지하주차장 소<br>화전함 내부<br>호스걸이 미<br>시공          | 감정인은 미시공된 호스걸이를 설치하는<br>비용으로 단가 15,000원을 적용하였으<br>나, 피고들이 제출한 종합물가정보(참고<br>자료 42)에는 단가 12,000원으로 기재되<br>어 있는 바, 이 항목 하자보수비를 감액<br>하여야 한다.                                                                                                                                                            | [배척]<br>피고들이 제출한 자료만으로는 감정인이<br>하자보수비 산정의 기준으로 삼은 호스걸<br>이의 단가가 현저하게 높게 책정되어 있다<br>거나 감정인이 작성한 하자보수비 단가가<br>감정결과의 객관성을 해칠 정도로 높게 산<br>정되었다고 보기 어려우므로, 감정인의 판<br>단이 불합리하다고 볼 수 없다. 따라서 피<br>고들의 이 부분 주장은 이유 없다.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| [공용 221]<br>각 동 지하피<br>트 벽 설계상<br>의 방수 감아<br>올림(H200)<br>미시공 | 감정인은 준공도면 상 지하 PIT 내벽콘<br>크리트에 대한 액체방수의 연장시공 높<br>이가 500mm를 기준으로 하여 공사비<br>차액을 하자보수비용으로 산정하였으나,<br>준공도면에 위 지하 PIT 내벽콘크리트에<br>대한 액체방수의 연장시공 높이가 표기<br>되어 있지 않을뿐더러, 통상적으로 방수<br>높이를 150mm에서 200mm로 하여 시<br>공하므로, 액체방수 연장시공 미시공으<br>로 인한 하자보수비는 높이 200mm를<br>기준으로 한 공사비 차액인 22,814,466<br>원으로 제한되어야 한다. | [이유 있음, 하자보수비 감액]<br>① 지하 PIT 내벽콘크리트에는 액체방수의<br>연장 미시공의 하자가 존재하는 점, ② 그<br>런데, 준공도면에는 지하 PIT 내벽 콘크리<br>트에 대한 액체방수의 연장시공 높이가 기<br>재되어 있지 아니한 점, ③ CAD 도면상의<br>높이는 500mm로 확인되기는 하나 위 설계<br>도면을 작성한 주식회사 M는 CAD 도면에<br>관하여 육안으로 액체방수의 연장시공(방수<br>감아올림)의 식별을 돕고자 임의로 500mm<br>로 표현한 것일 뿐, 500mm로 시공하라는<br>의도는 아니며, 통상적으로 150mm에서<br>200mm 정도의 높이를 기준으로 시공한다<br>고 회신한 점, ④ 지하 PIT 내벽콘크리트는<br>우수로 직접 영향을 받는 부위는 아닌 점<br>등에 비추어 볼 때, 액체방수 연장시공 미<br>시공으로 인한 하자보수비는 높이 200mm<br>를 기준으로 한 공사비 차액으로 봄이 상<br>당하다. 따라서 하자보수비를 22,814,466원<br>으로 감액한다. |
| [공용 234]<br>각 동 EPS 내                                        | 준공도면 E-09 내지 E-18에 따라 EPS<br>실 내 수직용 강전 CABLE TRAY의 규                                                                                                                                                                                                                                                | [이유 있음, 하자 제외]<br>EPS실 내 수직용 강전 CABLE TRAY는 준                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

| 항목                                    | 주장의 요지                                                                                                                                                               | 판단                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 의 수직용 강<br>전 CABLE<br>TRAY 규격<br>변경시공 | 격이 W:300짜리로 시공하였으므로, 하<br>자에 해당하지 않는다.                                                                                                                               | 공도면 E-93에 의하면 규격이 W:600짜리<br>로 시공하도록 되어 있으나, 준공도면<br>E-09 내지 E-18에 의하면 규격이 W:300짜<br>리로 시공하도록 되어 있고, 실제로 위 준<br>공도면 E-09 내지 E-18에 부합하게 시공<br>된 사실, 감정인은 규격이 W:600짜리가 아<br>닌 W:300짜리로 시공하더라도 기능상 지장<br>이 존재하지 않는다는 의견을 제시한 사실,<br>같은 부분에 대해 서로 규격이 다르게 표<br>시되어 있는 위 두 준공도면 중 어느 하나<br>가 다른 준공도면과 비교하여 우선적으로<br>적용되어야 한다고 볼 근거도 없는 점 등<br>에 비추어 볼 때 이 부분은 하자에서 제외<br>함이 상당하다. |
| [전유 6]<br>결로, 곰팡이<br>발생               | 세대 발코니 및 실내 벽체에서 결로 및<br>곰팡이가 발생하였다고 하더라도, 이 부<br>분이 준공도면과 달리 시공되었다고 볼<br>수 없는 이상, 입주민의 유지·관리상 과<br>실에 의해 발생한 것으로 보아야 하므로<br>시공상 잘못으로 인해 발생한 기능상,<br>미관상 하자로 볼 수 없다. | [배척]<br>세대 발코니 내 벽체에 곰팡이가 발생한<br>것은 이 사건 아파트가 거래관념상 통상<br>갖추어야 할 품질을 제대로 갖추지 못한<br>것으로 봄이 상당하고, 구분소유자들이 유<br>지·관리상 주의의무를 소홀히 하였다고 불<br>만한 특별한 사정도 없으므로, 이 부분 해<br>당 공간에 발생한 결로 현상, 그에 따른 오<br>염과 곰팡이 발생을 기능상, 미관상의 지장<br>을 초래하는 하자로 본 감정인의 감정결과<br>가 불합리하다거나 경험칙에 어긋난다고<br>보기 어렵다. 따라서 피고들의 이 부분 주<br>장은 이유 없다.                                                              |
| [전유 13]<br>벽타일 불량                     | 감정인은 타일 떠붙이기 공사 비용으로<br>㎡당 35,669원을 적용하였으나, 이는 과<br>다하므로 피고들이 제출한 종합적산자료<br>상의 ㎡당 34,069원으로 감액하여야 한<br>다.                                                            | [배척]<br>피고들이 제출한 자료만으로는 감정인이<br>하자보수비 산정의 기준으로 삼은 표준품<br>셈의 단가가 현저하게 높게 책정되어 있다<br>거나 감정인이 작성한 하자보수비 단가가                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| 항목                                                | 주장의 요지                                                                                                                                                                                                  | 판단                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   |                                                                                                                                                                                                         | 감정결과와 객관성을 해칠 정도로 높게 산정되었다고 보기 어려우므로, 감정인의 판단이 불합리하다고 볼 수 없다. 따라서 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.                                                                                                                                                                                                                                               |
| [전유 98]<br>세대내 주방<br>싱크대 하부<br>온돌 마루판<br>미시공      | 싱크대 하부 바닥은 미장으로 마감 시공되어 있을 뿐만 아니라, 싱크대 하부는 내부가 드러나지 않도록 절레받이로 시공하였으며, 이 사건 아파트 설계도면 및 기타 지시서에 특별히 싱크대 하부까지 연장하여 마루 시공하라는 명시적인 지시가 없으므로 이를 하자로 볼 수 없고, 설령 하자로 보더라도 에폭시페인트 2회가 아닌 1회로 하여 하자보수비를 산정하여야 한다. | [이유 있음, 하자 제외]<br>싱크대의 경우 일반적으로 고정된 가구로 취급되어 그 용도나 특성상 다른 장소로의 이동가능성이 거의 없으며, 싱크대 하부는 절레받이 등으로 밀폐되어 있어 외부에 노출되지 않는 부위이므로 마감재를 미시공하였더라도 기능상, 안전상 미관상 지장이 초래된다고 보기 어려운 점 등에 비추어 보면, 이 부분은 하자에서 제외함이 상당하다.                                                                                                                              |
| [전유 100]<br>각 세대 주방<br>싱크대 하부<br>배수관 U-트<br>랩 미시공 | 현재 시공되어 있는 싱크대 배수설비는 설계도면, 주택건설기준에 관한 규정 및 건축기계설비표준시방서에 준하여 정상 시공된 것이므로, 이는 하자에서 제외되어야 한다.                                                                                                              | [이유 있음, 하자 제외]<br>이 사건 아파트의 준공도면에 싱크대 하부 배수관에 역류방지시설을 시공하도록 지시하고 있지 않고, 관련 법령에도 역류방지시설의 시공위치를 배수관 최하부로 특정하고 있지는 않은 점, 이 사건 아파트 각 전유부분의 주방 개수대의 배수관 부위에 벨트랩 형태의 역류방지시설이 설치되어 있어, 싱크대 바닥 하부에 추가로 역류방지시설을 설치할 경우 '이중트랩'에 해당하여 배수관 내부의 기압변동으로 배수불량이 생길 수 있고, 봉수상태가 무너져 역류를 야기하게 되어 오히려 하자를 발생시킬 수 있는 점 등에 비추어 보면, 이 부분 미시공을 하자로 보기는 어렵다. |
| [전유 106]<br>세대 전, 공용<br>욕실 벽타일                    | 1. 타일 시공에 소요되는 노무비는 타일 크기에 따라 달라질 뿐 뒤채움 양이 많고 적음에 따른 편차는 존재하지 않으므                                                                                                                                       | [배척]<br>시공물량이 늘어날 경우 작업량이 늘어나 그로 인한 노무비도 증가하므로, 증가된 노                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| 항목     | 주장의 요지                                                                                                                                                                                                                                                        | 판단                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 뒷채움 불량 | 로 벽타일 뒷채움 불량으로 인한 하자보수비는 재료비 차액인 8,160,743원으로 제한되어야 한다.                                                                                                                                                                                                       | 무비를 고려하여 하자보수비를 산정한 감정인의 감정결과가 현저히 불합리하다고 볼 수 없으므로, 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|        | 2. 감정서에 따르면 [전유 13] 항목인 벽타일 불량의 하자에 대한 보수방법으로 타일 교체 및 보수가 기재되어 있는데, 이와 같이 타일을 교체하고 보수하는 과정에서 벽타일 뒷채움 불량 부분에 대해서는 뒷채움 100%로 시공을 하게 되므로, [전유 106] 항목의 벽타일 뒷채움 불량 하자에 대하여 뒷채움 100%로 시공하는 하자보수비용 중 [전유 13] 항목의 하자보수비와 중복되는 부분은 [전유 106] 항목의 하자보수비용 산정에서 제외되어야 한다. | [이유 있음, 하자보수비 감액]<br>감정인은 [전유 13]의 벽타일 불량 하자 중 옥실 벽체 타일 균열, 파손의 수량을 247.65㎡, 옥실 벽체 타일 들뜸 수량을 14.94㎡, 옥실 벽체 모자이크 타일 파손, 변색 수량을 0.44㎡로 산정하면서, 그 보수방법으로 타일까내기, 방치폐기물처리, 타일 떠붙이기에 따른 하자보수비용을 산정하였다. 그런데 위와 같은 타일 떠붙이기 비용은 모르타르로 뒷채움을 100% 하였음을 전제로 하는 것이어서, [전유 13]의 하자보수로 인하여 [전유 13]의 옥실 벽타일 불량 하자 수량인 263㎡(= 247.65㎡ + 14.94㎡ + 0.44㎡, 1㎡ 미만은 버림)만큼은 모르타르로 100% 뒷채움이 된다고 봄이 상당하다. 따라서 [전유 106]의 뒷채움 불량 하자에 대한 보수비용을 산정하는 과정에서 [전유 13]의 하자에 대한 보수비용과 중복되는 부분만큼은 제외하는 것이 타당하다. 한편, 감정인은 [전유 106] 항목인 옥실 벽타일에 대한 모르타르 뒷채움이 평균 29.63% 부족하다고 산정하였으므로, 결국 [전유 13]의 항목 중 옥실 타일에 대한 하자 수량인 263㎡의 29.63%에 해당하는 77.93㎡만큼은 모르타르 뒷채움이 부족한 부분으로서, 그 부분에 대해서는 [전유 13]의 하자보수비용과 [전유 106]의 하자보수비용이 중복하여 산정된 것이어서, 이는 제 |

| 항목 | 주장의 요지 | 판단                                                   |
|----|--------|------------------------------------------------------|
|    |        | 외되어야 한다. 따라서 [전유 106] 항목의 하자보수비를 95,630,681원으로 감액한다. |

## 5. 피고 회사에 대한 청구에 관한 판단

### 가. 손해배상책임의 발생

위 인정사실에 의하면, 피고 회사는 이 사건 아파트를 건축하여 분양한 자로서 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2012. 12. 18. 법률 제11555호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 집합건물법'이라 한다) 제9조 제1항, 민법 제667조 내지 제671조에 따라 이 사건 양도세대의 구분소유자들에 대하여 하자담보책임을 부담하고, 원고는 이 사건 양도세대의 구분소유자들로부터 피고 회사에 대한 하자보수에 갈음하는 손해배상채권을 양수하였으므로, 피고 회사는 원고에게 원고가 양수한 손해배상채권의 범위 내에서 이 사건 아파트의 하자보수에 갈음하는 손해를 배상할 책임이 있다.

### 나. 손해배상책임의 범위

하자보수에 갈음한 손해배상채권은 아파트 구분소유자들에게 귀속되고 그중 공용부분에 대한 것은 가분채권으로서 전유부분의 면적 비율에 따라 구분소유자들에게 귀속된다고 할 것이다. 따라서 피고 회사가 원고에 대하여 부담하는 하자보수에 갈음하는 손해배상금의 액수는, ① 이 사건 양도세대의 전유부분 면적 비율에 따른 공용부분 하자보수비 693,262,781원(= 공용부분 전체의 하자보수비 696,396,566원 × 이 사건 양도세대의 전유부분 면적 비율 99.55%, 원 미만은 버림)과 ② 이 사건 양도세대의 전유부분에 대한 하자보수비 374,874,475원(별지 3. 전유세대별 보수비 집계표(양도세대) 기재 하자보수비의 합계액이고, 이를 사용검사 전 하자(미시공, 변경시공)와 사용검사

후 하자(1년차, 2년차, 3년차, 4년차, 5년차, 10년차)로 분류하면 아래 표 기재와 같다)  
의 합계 1,068,137,256원(= 693,262,781원 + 374,874,475원)이 된다.

### [이 사건 양도세대의 전유부분 하자보수비 집계표]

(단위: 원, 원 미만 버림, 이하 같다)

| 구분   | 사용검사 전      |             | 사용검사 후     |            |         |           |         |         | 합계          |
|------|-------------|-------------|------------|------------|---------|-----------|---------|---------|-------------|
|      | 미시공         | 변경시공        | 1년차        | 2년차        | 3년차     | 4년차       | 5년차     | 10년차    |             |
| 전유부분 | 110,392,887 | 175,150,574 | 12,834,038 | 72,352,575 | 155,277 | 3,363,288 | 292,913 | 332,923 | 374,874,475 |

#### 다. 손해배상책임의 제한

다만, 이 사건 하자 중 상당 부분이 이 사건 아파트의 사용검사일 이후에 발생한 점, 그런데, 이 사건 아파트의 사용검사일인 2013. 9. 10.부터 이 사건 감정이 실시된 2018. 6.경까지 약 4년 9개월이 넘는 기간이 경과하여 이 사건 아파트에 자연발생적인 노화현상이 발생하였을 것으로 보이는 점, 따라서 이 사건 아파트에 발생한 개별 하자 중 시공상 잘못으로 발생한 부분과 자연발생적인 노화현상으로 인한 부분을 엄격히 구별하는 것이 현실적으로 어렵고, 앞서 본 바와 같이 입주 이후 관리상의 잘못으로 이러한 하자가 확대되었을 가능성도 배제할 수 없는 점, 피고들이 구체적으로 다투는 하자 항목 중 일부는 그 하자보수비를 공평의 원칙상 감액할 필요가 있는 점 등 이 사건 변론에 나타난 여러 사정을 참작하여 보면, 피고 회사가 원고에게 배상하여야 할 손해배상액은 공평의 원칙에 따라 위 나.항에서 인정한 금액의 80%인 854,509,804원(= 1,068,137,256원 × 80%, 원 미만 버림)으로 제한함이 상당하다.

#### 라. 소결론

따라서 피고 회사는 원고에게 이 사건 아파트의 하자보수에 갈음하는 손해배상으

로 854,509,804원과 그중 201,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2017. 8. 24.부터, 나머지 653,509,804원에 대하여는 이 사건 2018. 10. 30.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일 다음날인 2018. 10. 31.부터 피고 회사가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2019. 9. 5.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

## 6. 피고 보증공사에 대한 청구에 관한 판단

### 가. 보증책임의 발생

이 사건 보증계약의 약관상 피고 보증공사는 공종별 하자보수책임 기간 내에 발생한 사용검사 후 하자에 관하여 보증채권자인 원고의 하자보수청구에도 불구하고 주채무자인 피고 회사가 정당한 사유 없이 하자보수를 이행하지 아니한 경우에 하자보수비용을 지급할 의무가 있다. 그런데, 앞서 본 사실에 의하면, 이 사건 아파트에 하자가 발생하여 원고가 피고 회사에게 하자의 보수를 청구하였으나, 피고 회사가 정당한 사유 없이 하자보수의무를 이행하지 아니하였으므로, 피고 보증공사는 이 사건 보증계약이 정하는 바에 따라 보증채권자인 원고에게 이 사건 보증계약의 보증금액 범위 내에서 이 사건 아파트의 사용검사일 이후부터 각 보증기간 내에 발생한 하자에 관하여 하자보수보증금을 지급할 의무가 있다.

### 나. 보증책임의 범위 및 제한

다만, 앞서 피고 회사의 손해배상책임을 80%로 제한한 것과 마찬가지로 이유로 피고 보증공사의 책임도 80%로 제한함이 상당하다. 그리고 피고 보증공사는 각 보증기간별 하자보수비용을 위 비율로 감액한 금액과 보증한도액 중 적은 금액의 범위 내에서 보

증책임을 부담하므로, 피고 보증공사가 이 사건 보증계약에 따라 원고에게 지급하여야 할 하자보수보증금은 아래 표 하자보수보증금 내역 중 '인정금액'란 기재와 같다.

### [하자보수보증금 내역]

(단위: 원, 원 미만 버림)

| 순<br>번 | 보증<br>기간 | 보증금액        | 사용검사 후<br>하자보수비용 | 사용검사 후<br>하자보수비용×80% | 인정금액        |
|--------|----------|-------------|------------------|----------------------|-------------|
| 1      | 1년차      | 143,689,191 | 54,631,207       | 43,704,965           | 43,704,965  |
| 2      | 2년차      | 359,222,977 | 167,658,092      | 134,126,473          | 134,126,473 |
| 3      | 3년차      | 287,378,384 | 15,253,348       | 12,202,678           | 12,202,678  |
| 4      | 4년차      | 215,533,786 | 121,796,643      | 97,437,314           | 97,437,314  |
| 5      | 5년차      | 215,533,786 | 33,841,715       | 27,073,372           | 27,073,372  |
| 6      | 10년차     | 215,533,786 | 232,101,001      | 185,680,800          | 185,680,800 |
| 합계     |          |             | 625,282,006      | 500,225,602          | 500,225,602 |

#### 다. 책임의 중첩관계

이 사건의 경우, 원고가 행사하는 피고 회사 및 피고 보증공사에 대한 각 이 사건 양도세대의 공용부분 및 전유부분에 관한 하자보수채권은 그 인정근거와 권리관계의 당사자 및 책임내용 등이 서로 다른 별개의 책임이지만, 그 손해배상금 산출의 기초가 되는 하자가 동일하고, 향후 원고가 피고 회사나 피고 보증공사 중 어느 한 쪽으로부터 하자보수에 갈음한 보수비용 상당을 지급받으면 다른 한 편에 대한 채권도 그 한도 내에서 소멸하는 관계에 있으므로, 피고 보증공사는 피고 회사와 공동하여 원고의 손해를 배상함이 상당하다.

결국 피고 보증공사가 피고 회사와 공동하여 부담하는 채무는 사용검사 이후에 발생한 공용부분 하자보수비 합계 535,921,259원(= 1년차 41,796,757원 + 2년차 95,276,323

원 + 3년차 15,098,071원 + 4년차 118,433,264원 + 5년차 33,548,784원 + 10년차 231,768,060원) 중 이 사건 양도세대에 대한 채권양도비율 99.55%에 해당하는 533,509,613원(= 535,921,259원 × 99.55%, 원 미만은 버림)과 사용검사 이후에 발생한 이 사건 양도세대의 전유부분 하자보수비 89,331,014원(= 1년차 12,834,038원 + 2년차 72,352,575원 + 3년차 155,277원 + 4년차 3,363,288원 + 5년차 292,913원 + 10년차 332,923원)의 합계 622,840,627원(= 공용부분 533,509,613원 + 전유부분 89,331,014원)에 대한 책임제한 비율 80%를 곱한 498,272,501원(= 622,840,627원 × 80%, 원 미만은 버림) 및 이에 대한 지연손해금이 된다.

그리고 피고 보증공사가 단독으로 부담하는 채무는 위 하자보수보증금 내역 중 인 정금액란 합계 500,225,602원에서 위 498,272,501원을 뺀 1,953,101원(= 500,225,602원 - 498,272,501원) 및 이에 대한 지연손해금이 된다.

#### 라. 소결론

따라서 피고 보증공사는 원고에게, ① 피고 회사와 공동하여 위 5.의 라.항 기재 854,509,804원 중 이 사건 양도세대의 공용부분 및 전유부분에 관한 하자보수보증금 498,272,501원과 그중 201,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2017. 8. 24.부터, 나머지 297,272,501원에 대하여는 이 사건 2018. 10. 30.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일 다음날인 2018. 10. 31.부터 각 피고 보증공사가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2019. 9. 5.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, ② 단독으로 이 사건 미양도세대의 공용부분 및 전유부분에 관한 하자보수보증금 1,953,101원과 이에 대

하여 원고가 구하는 2019. 3. 7.부터 피고 보증공사가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2019. 9. 5.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

## 7. 결 론

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

재판장      판사      서정현

판사      노용준

판사      최지연 휴직으로 서명날인 불능

재판장  
판 사