

부산지방법원 동부지원 2020. 8. 19 선고 2017가합102210 판결 [하자보수보증금청구]

재판경과

부산고등법원 2021. 9. 15 선고 2020나55919 판결

부산지방법원 동부지원 2020. 8. 19 선고 2017가합102210 판결

전 문

원 고 A입주자대표회의

소송대리인 법무법인 하늘누리

담당변호사 박국홍, 신원삼

피 고 주택도시보증공사

소송대리인 법무법인 공유

담당변호사 이창록

변 론 종 결 2020. 7. 8.

판 결 선 고 2020. 8. 19.

주 문

1. 피고는 원고에게 887,451,750원 및 그중 800,000,000원에 대하여 2017. 5. 9.부터, 87,451,750원에 대하여 2019. 7. 10.부터 각 2020. 8. 19.까지 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는

날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중,

가. 감정비용의 50%는 원고가 부담하고, 나머지는 피고가 부담한다.

나. 감정비용을 제외한 나머지 소송비용은 각자 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 1,369,800,840원 및 그중 800,000,000원에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음 날부터, 569,800,840원에 대하여 2019. 7. 8.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음 날부터 각 이 사건 판결 선고일까지 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 당사자의 지위

1) 원고는 부산 강서구 B에 있는 A 아파트(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다) 17개동 1,102세대를 관리하기 위하여 입주자들이 구성한 자치관리기구이다.

2) 피고(변경 전 상호 대한주택보증 주식회사. 이하 명칭 변경 전후를 불문하고 ‘피고’라 한다)는 이 사건 아파트의 시공사인 주식회사 C(이하 ‘C’이라 한다)과 이 사건 아파트에 관한 하자보수보증계약을

체결한 법인이다.

나. 하자보수보증계약의 체결 및 사용승인

1) C은 2011. 2. 28. 피고와 이 사건 아파트에 관하여 보증채권자를 ‘D 입주자대표회의’로 하여 아래 표와 같은 내용의 하자보수보증계약(이하 ‘이 사건 각 보증계약’이라 하고, 이 사건 각 보증계약의 하자보수보증약관을 ‘이 사건 보증약관’이라 한다)을 체결하고, 피고로부터 하자보수보증서를 발급받았다. 이 사건 아파트는 2009. 5. 1. 사용승인을 받았다.

순번	보증서번호	보증기간	보증금액 (단위: 원)
1	E	2009. 5. 1. ~ 2014. 4. 30.	1,392,345,900
2	F	2009. 5. 1. ~ 2019. 4. 30.	1,392,345,900

2) 이 사건 아파트의 자치관리기구인 원고가 구성되면서 이 사건 보증약관 제5조에 따라 보증채권자는 원고로 변경되었다.

다. 이 사건 아파트의 하자 발생

1) C은 이 사건 아파트를 신축하면서 설계도면에 따라 시공해야 할 부분을 부실하게 시공하여, 이 사건 아파트의 공용부분 등에 균열 등 기능상 · 안전상 · 미관상 하자가 발생하였다.

2) 이에 원고는 이 사건 아파트의 입주자 및 구분소유자의 요청에 따라 이 사건 아파트의 분양사인 G 주식회사(이하 ‘G’라 한다) 및 시공사인 C에 지속적으로 하자보수를 요청하였음에도, 이 사건 아파트에는 별지 ‘항목별 하자보수비 내역’ 기재와 같은 하자(이하 ‘이 사건 하자’라 한다)가 남아 있다. 감정인 H(이하 ‘감정인’이라 한다)는 이 사건 하자를 보수하기 위해서 외벽 균열 보수 후 부분도장하는 것을 전제로 아래 표 기재와 같이 합계 1,972,115,000원이 필요하다는 의견을 제시하였다.

(단위: 원)

(예폭시계 주입제 기준)	5년차	10년차	합계
공용부분	107,006,900	1,345,551,900	1,452,558,800
전유부분	182,396,520	337,159,680	519,556,200
합계	289,403,420	1,682,711,580	1,972,115,000

라. G, C의 파산

G는 2011. 10. 7. 부산지방법원 2011하합6호로 파산선고를 받아 2013. 5. 9. 확정되었고, C은 2011. 10. 28. 부산지방법원 2011하합7호로 파산선고를 받아 2013. 5. 1. 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 4, 5, 8, 9, 10의 각 기재(가지번호 있는 것은 이를 포함한다. 이하 같다), 감정인의 감정결과, 2020. 1. 29.자 감정보완결과, 2020. 3. 25.자 감정보완결과(이하 감정결과 및 각 감정보완결과를 합하여 ‘이 사건 감정결과’라 한다), 변론 전체의 취지

2. 본안전항변에 관한 판단

가. 본안전항변

원고가 피고에게 갖는 하자보수청구권은 원고 구성원들의 준총유에 속하는 재산권이므로, 이를 소구하기 위해서는 적법한 구성원 총회의 결의를 거쳐야 한다. 이 사건 소는 이러한 절차 없이 제기되었으니 부적법하다.

나. 판단

1) 공동주택의 입주자대표회의는 법인 아닌 사단으로, 입주자대표회의가 타인에 대하여 갖는 손해배상청구권은 입주자대표회의 구성원들의 준총유에 속하는 재산권이라고 할 것이다. 따라서 입주자대표회의가 타인에 대한 손해배상청구권을 관리·처분하려면 입주자대표회의의 정관 기타 규약에 따르거나 그러한 규약이 없는 경우에는 민법 제275조의 규정에 따라 입주자대표회의의 구성원

총회의 결의에 의하여야 하고(대법원 2007. 1. 26. 선고 2002다73333 판결 참조), 이는 입주자대표회의가 보증채권자로서 갖는 하자보수보증금청구권의 경우도 마찬가지이다.

2) 갑 7, 11호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여보면, ① 원고는 동별 대표자 17명(각 동별 1인)으로 구성되는 사실(이 사건 아파트 관리규약 제17조), ② 원고의 의결방법은 구성원 과반수의 찬성으로 정한 사실(위 관리규약 제27조), ③ 동별 대표자를 선출하지 못한 경우, 입주자대표회의 정원의 3분의 2 이상이 구성되고 2회 이상 선출공고에도 후보자가 없는 때에는 선출공고를 하지 않을 수 있도록 정한 사실(위 관리규약 제22조 제3항), ④ 원고는 2017. 1. 6. 정원 동별 대표자 12명, 출석 12명의 찬성으로 이 사건 아파트의 5, 10년차 하자에 관하여 피고를 상대로 하자보수보증금 청구소송을 진행하기로 의결한 사실을 인정할 수 있다. 위 인정사실에 의하면, 원고의 2017. 1. 6.자 결의는 위 관리규약이 정한 절차 및 정족수(3분의 2 이상의 구성 및 구성원 과반의 찬성)를 충족한 것이므로, 위 결의에 기초하여 제기한 이 사건 소는 적법하다.

3) 피고의 본안전항변은 받아들이지 않는다.

3. 보증책임의 발생 및 범위에 관한 판단

가. [공용 10-1]1) 지붕층 균열 항목에 관한 주장

1) 피고의 주장

감정인이 조사한 곳은 옥상층의 바닥 가장자리에 있는 콘크리트 난간 부분인데, 해당 난간 상부에 콘크리트 구조물(슬래브)이 존재하지 않으므로, 이 부분은 하중을 하부로 전달하는 내력벽체에 해당한다고 보기 어렵다. 따라서 그 하자담보책임기간은 10년이 아닌 3년 또는 4년이어서, 이 사건 각 보증계약의 범위에서 제외하여야 한다.

2) 판단

감정인은 이 항목에 관하여 난간 부분에 한하여 하자가 존재한다고 판단한 것이 아니라 난간 및 내력벽체 균열을 모두 조사한 것으로 보이고(감정서 1권 28쪽, 3권 4~10쪽), 주택법이 하자담보책임기간을 10년으로 정한 내력구조부 하자는 ‘기둥, 내력벽(힘을 받지 않는 조적벽 등은 제외)’의 하자를 의미하는데, 감정인은 해당 난간 부분은 조적벽체가 아니라 콘크리트 벽체로

시공되어 있어 내력구조부 하자로 볼 수 있다는 감정의견을 밝혔다. 그러한 감정의견이 현저히 부당한 것으로 보기 어렵다. 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

나. 0.3mm이상 균열에 관한 보수공법 및 단가에 관한 주장

1) 피고의 주장

감정인은 아크릴계 주입재료를 기준으로 보수비를 산정하였으나, 에폭시계 주입재료는 균열보수에 일반적으로 널리 쓰이고 있고, 비싼 아크릴계 주입재료를 사용하지 않더라도 동일한 보수효과를 거둘 수 있다. 0.3mm이상 균열에 관한 보수와 이에 대한 단가는 에폭시계 주입재료를 기준으로 산정되어야 한다.

2) 판단

가) 에폭시계 및 아크릴계 모두 균열보수 주입재로 사용되는 제품이고, 아크릴계가 에폭시계에 비해 월등히 우수하다는 명확한 기술적 근거는 확인되지 않는다. 에폭시계 주입재는 실제로 널리 적용되고 있는 주입재이고, 이를 이용한 공사비도 비교적 평균 · 보편화되어 있는 점에 비추어보면, 상대적으로 저렴한 에폭시계 주입재료를 사용하더라도 동일한 보수 효과를 기대할 수 있을 것으로 보인다. 따라서 에폭시계 주입재를 기준으로 산정된 금액을 위 항목의 하자보수비로 정한다(감정인은 아크릴계가 적용되어야 한다는 의견을 밝히면서도, 피고의 신청에 따라 에폭시계 주입재에 의한 보수비도 산출하였다).

나) 이에 대해 피고는 다시, 감정인이 산출한 건식 에폭시계 주입재의 재료비 단가는

서울중앙지방법원 건설감정실무(2016)의 일위대가와 비교하면 과다하다고 다룬다. 감정인이 에폭시계 주입재에 의한 보수비를 산출하면서 폭 0.3mm이상의 균열 1 m를 보수하는데 건식에폭시 주입재(G-7)의 양이 0.3kg 소요되는 것으로 보고, 위 공법으로 보수하는 경우의 재료비도

11,631원이 소요된다고 감정하였으나, 위 건설감정실무(2016)에서는 건식에폭시 주입재의 수량을 0.06kg으로 정하고 재료비 또한 6,253원으로 제시하고 있으니, 감정인의 감정결과는 위

건설감정실무의 기준에 비해 지나치게 고액이라는 것이다. 살피건대, 건설감정실무(2016)에 기재된 보수 일위대가는 2014년 단가를 기준으로 예시된 금액인 점, 감정인은 건식 에폭시 주입공법에 실제

적용되는 거래의 건적금액 중 최저금액을 적용하였다고 감정의견을 제시하였는데 그 내용이 현저히 부당하다고 볼 근거가 없는 점, 피고가 주장하는 수량과 재료비 6,253원을 기준으로 한 하자보수비가 감정보완에 의하여 현출되어 있지 않은 점 등을 고려하면, 이 부분 하자에 관하여 감정인이 제시한 수량과 재료비 금액을 적용하여 하자보수비를 산출하되, 건설감정실무의 예시금액을 고려하여 책임의 제한 단계에서 고려하기로 한다.

다. 보증채권의 소멸시효 완성 주장

1) 피고의 주장

이 사건 보증계약의 보증사고는 주채무자인 C이 ‘보증채권자의 하자보수청구에도 불구하고 정당한 사유 없이 하자보수를 이행하지 않는 경우’를 의미하므로(보증약관 제1조 제5호), 주채무자인 C이 파산선고를 받은 2011. 10. 28. 무렵에는 보증사고가 발생하였다고 봄이 타당하다. 원고는 그로부터 상사소멸시효기간 5년이 지난 후인 2017. 4. 25. 이 사건 소를 제기하였으므로, 원고의 하자보수보증금청구권은 시효기간 도과로 소멸되었다.

2) 판단

하자보수보증계약의 주채무자인 시공사에 대한 회생절차가 진행 중인 때에도 주채무자가 입주자대표회의의 요청에 따라 하자보수를 이행하는 경우가 있는 점, 갑 제10호증의 기재에 의하면 피고는 C에 대한 파산결정 이후인 2016년경에도 C에 하자보수 이행을 최고한 사실이 있는 점, 보증채권자의 입장에서 쉽게 알기 어려운 주채무자의 파산이라는 우연한 사정에 의하여 하자보수보증계약상 보증채권자의 권리행사가 제한되는 것은 부당한 점 등에 비추어 보면, 피고의 주장과 같이 ‘C이 파산선고를 받은 때’를 보증사고 발생과 동일하게 볼 수는 없다. 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

라. 보증책임의 제한

1) 이 사건 아파트의 사용승인일인 2009. 5. 1.로부터 하자감정이 실시된 시점까지 약 8년 8개월이 경과하여 이 사건 아파트에 자연발생적인 노후현상이 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 이 사건 아파트 입주자들의 사용·관리상 잘못으로 인하여 하자가 확대되었을 가능성을 배제할 수 없는 점, 콘크리트 균열 보수 일위대가 산정에 관하여 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.

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 887,451,750원이다.

(단위: 원)

보증기간	하자보수비	하자보수비를 45%로 감액한 금액	보증금액	인정된 보증채무액
5년차	289,403,420	130,231,539	1,392,345,900	130,231,539
10년차	1,682,711,580	757,220,211	1,392,345,900	757,220,211
합계	1,972,115,000	887,451,750		887,451,750

마. 소결

피고는 원고에게 887,451,750원 및 그중 800,000,000원에 대하여 이 사건 소장부분이 피고에게 송달된 다음 날인 2017. 5. 9.부터, 87,451,750원에 대하여 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 이 판결 선고일인 2020. 8. 19.까지 상법에서 정한 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

가. 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

나. 소송비용 중, 감정비용의 50%는 원고가 부담하고, 나머지 50%는 피고가 부담하며, 감정비용을 제외한 나머지 소송비용은 각자 부담한다.

재판장 판사 노행남, 판사 이윤규, 판사 여규호

별지

항목별 하자보수비 내역

1. 공용부분

항목	금액(단위: 원)
공용 5-1. 아파트 계단실 슬래브 균열 및 누수	11,782,100
공용 5-2. 지하PIT 슬래브, 보 균열 및 누수	38,170,000
공용 5-3. 지하PIT 슬래브, 보 재료분리 및 철근노출 등	5,502,200
공용 5-4. 지하주차장 슬래브, 보 균열 및 누수	47,630,000
공용 5-5. 지하주차장 천문 슬래브, 보 균열 및 누수	339,900
공용 5-6. 전기실 천장 보 균열	743,600
공용 5-7. 발전기실 슬래브 균열 및 누수	446,600
공용 5-8. 기계실 슬래브 균열 및 누수	869,000
공용 5-9. 지하저수조 슬래브, 보 균열 및 누수	1,043,900
공용 5-10. 소형열병합 발전실 슬래브 균열 및 누수	479,600
공용 10-1. 지붕층 내력벽체 균열	48,749,800
공용 10-2. 지붕층 내력벽체 콘크리트 박리 및 녹청 등	7,753,900
공용 10-3. 계단실 내력벽체 균열 및 누수	52,143,300
공용 10-4. 지하PIT 내력벽체 균열 및 누수	25,836,800
공용 10-5. 지하PIT 내력벽체 재료분리 및 철근노출 등	3,246,100
공용 10-6. 피로티 내력벽체 균열	3,226,300
공용 10-7. 외벽 내력벽체 균열	1,063,185,200
공용 10-8. 외벽 내력벽체 콘크리트 박리 및 녹청 등	70,873,000
공용 10-9. 지하주차장 내력벽체 균열 및 누수	39,459,200
공용 10-10. 지하주차장 외벽 누수로 인한 블록벽 누수흔적	1,476,200
공용 10-11. 지하공동구 내력벽체 균열 및 누수	3,579,400
공용 10-12. 전기실 내력벽체 균열 및 누수	2,746,700
공용 10-13. 발전기실 내력벽체 균열 및 누수	2,118,600
공용 10-14. 기계실 내력벽체 균열 및 누수	3,939,100
공용 10-15. 기계실 외벽 누수로 인한 블록벽 누수흔적	1,162,700
공용 10-16. 빗물저류조 내력벽체 균열 및 누수	1,183,600
공용 10-17. 소형열병합 발전실 내력벽체 균열 및 누수	1,673,100
공용 10-18. 지하저수조 내력벽체 균열 및 누수	2,576,200
공용 10-19. 1동 하부 경로당 및 보육시설 내력벽체 균열 및 누수	337,700
공용 10-20. J동 관리사무소 및 주민공동시설 내력벽체 균열 및 누수	548,900
기타 공용 1. 단지 내 침하 발생	9,736,100
총계	1,452,558,800

2. 전유부분

동	5년 (세대 내 슬래브 균열, 누수)	10년 (세대 내 내력벽체 균열 및 누수)	합계
K동	11,961,400	23,228,700	35,190,100
L동	11,907,500	22,198,000	34,105,500
M동	11,627,000	21,960,410	33,587,410
N동	11,827,200	22,112,200	33,939,400
O동	11,777,700	21,915,300	33,693,000
P동	9,224,600	17,159,010	26,383,610
Q동	8,934,200	16,758,520	25,692,720
R동	10,246,500	19,164,200	29,410,700
S동	10,078,200	18,489,900	28,568,100
T동	10,180,500	18,843,000	29,023,500
I동	9,847,200	17,816,700	27,663,900
J동	9,484,200	17,620,900	27,105,100
U동	9,504,020	17,902,500	27,406,520
V동	13,110,900	21,909,800	35,020,700
W동	9,273,000	16,870,040	26,143,040
X동	9,375,300	17,246,900	26,622,200
Y동	14,037,100	25,963,600	40,000,700
합계	182,396,520	337,159,680	519,556,200

끝.

1) 원고는 이 부분을 [공용 10-7]이라고 주장하고 있으나, 2019. 6. 26.자 감정서 2권 6쪽, 36쪽의 항목 분류 및 피고가 다투고 있는 금액(48,749,800원)에 비추어 보면, [공용 10-1] 지붕층 내력벽체

균열을 의미하는 것으로 보인다.