

부산지방법원 동부지원 2024. 6. 27 선고 2021가합104329 판결 [하자보수보증금 청구]

전 문

원 고 A입주자대표회의

소송대리인 변호사 김남식, 이명재, 최연희

피 고 주택도시보증공사

피고보조참가인 B 주식회사

피고 및 피고보조참가인 소송대리인 법무법인 김장리 담당변호사

신영식

변 론 종 결 2023. 12. 21.

판 결 선 고 2024. 6. 27.

주 문

1. 피고는 원고에게 272,585,614원 및 이에 대하여 2021. 8. 7.부터 2024. 6. 27.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 사이에 생긴 부분의 4/5는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담하고, 보조참가로 인한 부분의 4/5는 원고가, 나머지는 피고보조참가인이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 1,560,339,570원 및 그중 300,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 송달일 다음날부터, 1,260,339,570원에 대하여는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일 다음날부터 각 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

- 1) 원고는 대전 동구 C 소재 A 아파트 11개동 713세대(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)를 관리하기 위하여 구분소유자들과 입주자들로 구성된 자치관리기구이다.
- 2) 피고보조참가인은 주식회사 D(이후 상호가 주식회사 E으로 변경되었다)으로부터 이 사건 아파트의 신축공사를 도급받아 공사를 마친 시공사이고, 피고는 피고보조참가인과 이 사건 아파트에 관한 하자보수보증계약을 체결한 보증사이다.

나. 하자보수보증계약의 체결 등

- 1) 피고는 2011. 9. 9. 피고보조참가인과 사이에 보증채권자를 대전광역시 동구청장으로 하여 아래 표 기재와 같이 이 사건 아파트에 발생하는 사용검사 후 하자에 관하여 하자보수보증의무를 부담하기로 하는 내용의 각 하자보수보증계약(이하 ‘이 사건 보증계약’이라 한다)을 체결한 다음, 피고보조참가인에게 하자보수보증서를 발급하였다.

순번	보증서 번호	보증기간	보증금액(원)
1	F	2011. 9. 30. ~ 2012. 9. 29.	360,866,200
2	G	2011. 9. 30. ~ 2013. 9. 29.	902,165,500
3	H	2011. 9. 30. ~ 2014. 9. 29.	721,732,400
4	I	2011. 9. 30. ~ 2015. 9. 29.	541,299,300
5	J	2011. 9. 30. ~ 2016. 9. 29.	541,299,300
6	K	2011. 9. 30. ~ 2021. 9. 29.	541,299,300
합계			3,608,662,000

2) 이 사건 보증계약에 포함된 하자보수보증약관(이하 ‘이 사건 보증약관’이라 한다)의 주요 내용은 아래와 같다.

이 사건 보증약관

제1조(용어의 정의) 이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

5. “보증사고”라 함은 주택법시행령[별표6] 및 [별표7]1) 에서 정한 하자보수대상시설공사에 발생한 하자로

서 각 공종별 하자보수책임기간 내에 발생한 하자에 대하여 보증채권자의 하자보수청구에도 불구하고 주채무자가 정당한 사유없이 하자보수를 이행하지 아니하는 경우를 말합니다.

제3조(보증채무의 내용) 보증회사는 주택법시행령 [별표6] 및 [별표7]에서 정한 하자보수대상시설공사에

발생한 하자로서 공종별 하자보수책임기간 내에 발생한 하자에 대하여 보증사고가 발생한 경우에 하자보수를 이행하거나 또는 하자보수비용을 지급하는 채무를 부담합니다.

제5조(보증채권자의 명의변경) 입주자대표회의가 구성된 때에는 보증채권자가 입주자대표회의로 변경된

것으로 봅니다.

제15조(소멸시효) 이 약관에 의한 보증채권은 하자발생일로부터 5년간 행사하지 않으면 소멸시효가 완

성됩니다.

3) 이후 이 사건 아파트의 자치관리기구인 원고가 구성되면서 이 사건 보증계약의 보증채권자가

원고로 변경되었다.

다. 이 사건 아파트의 사용검사 등

이 사건 아파트는 2011. 9. 28.경 사용검사를 받고, 그 무렵부터 아파트 입주자들에게 인도되었다. 그런데 이 사건 아파트에는 피고보조참가인이 설계도면(준공도면) 등에 따라 시공하여야 할 부분을 시공하지 않거나, 부실하게 또는 설계도면과 다르게 변경하여 시공함으로써 공용부분과 전유부분에 각종 하자가 발생하였고, 그로 인하여 이 사건 아파트에 기능, 미관 또는 안전상 지장이 초래되었다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 하자의 발생 및 범위에 관한 판단

가. 하자의 발생 및 범위

감정인 L(이하 ‘감정인’이라 한다)의 감정결과 및 이 법원의 감정인에 대한 각 감정보완촉탁결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 아파트의 공용부분과 전유부분에는 별지 1. 공용부분 하자목록별 집계표, 별지 2. 전유부분 하자목록별 집계표의 각 기재와 같은 하자가 존재하고, 이를 보수하기 위해서는 외벽균열 보수 후 부분 도장하는 것을 전제로 아래 하자보수비 집계표와 같은 비용이 필요한 사실이 인정된다(하자 인정 여부와 발생 시기, 적정한 보수 방법 및 보수비용 등에 관한 양 당사자의 주장에 대한 이 법원의 판단을 모두 반영한 것으로 그에 관한 구체적 주장 및 판단은 아래 나, 다.항과 같고, 별도로 판단하지 않더라도 감정인이 감정보완을 통하여 오류를 수정하거나 견해를 변경한 경우 그와 같이 수정 및 보완된 결과를 모두 반영하였다).

[하자보수비 집계표](단위: 원, 원 미만 버림)

구분	사용검사 전	보통기간						합계
		1년차	2년차	3년차	4년차	5년차	10년차	
공용 부분	-	-	-	-	-	132,113,200	255,738,440	387,851,640
전유 부분	-	-	-	-	-	119,900	1,436,480	1,556,380
합계	-	-	-	-	-	132,233,100	257,174,920	389,408,020

나. 개별 하자 항목에 대한 주장 등에 관한 판단

감정인의 감정결과는 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 하므로(대법원 2012. 1. 12. 선고 2009다84608 판결 등 참조), 하자의 발생 및 범위에 관한 당사자의 주장이 감정결과의 신빙성을 뒤집을 수 있을 정도인지 여부를 기준으로 한 피고 및 피고보조참가인(이하 ‘피고 측’이라 한다)의 개별 하자 항목 주장 등에 대한 판단은 아래 표 기재와 같다.

항목	주장의 요지	판단
[공용001] 각 부위 균열 및 철근노출 하자	구 주택법 시행령 [별표6]에 의하면 “프리캐스트콘크리트공사”의 하자담보책임기간은 4년이고, 이 사건 아파트의 지하주차장 천장은 프리캐스트콘크리트 구조로 시공되었으므로, 이 부분 하자 중 “지하주차장 천장 균열” 부분은 4년차 하자로 인정되어야 한다. 감정인도 피고 2차 회신에서 이 항목을 5년차 하자에서 제외하였다.	[주장 배척] 감정인은 최초 감정서에서 이 사건 아파트에 발생한 콘크리트 균열과 관련하여 결함이 발생한 부위에 따라 하자담보책임기간을 분류하고 있는데(내력벽 및 기둥은 10년, 천장은 5년 등), 이는 구 주택법 시행령 [별표6]에서 철근콘크리트공사(일반철근콘크리트공사, 특수콘크리트공사, 프리캐스트콘크리트공사)의 하자담보책임기간을 4년으로 정하고 있는 것을 기초로 하고, 내력구조부인 내력벽, 기둥, 지붕 등에 발생한 콘크리트 관련 하자에 관하여는 같은 법 시행령 [별표7]에서 정한 5년 또는 10년의 하자담보책임기간을 적용한 것으로 보인다. 원고는 감정인이 2023. 11. 27.자 보완감정(피고 2차)에서 “지하주차장 천정 균열”을 4년차 하자로 분류하는 것으로 견해를 변경하였다고 주장하나, 위 보완감정서는 피고의 요청에 따라 연차 구분을 변경한 것으로 감정인이 이 부분 하자의 연차 구분에 대한 견해를 변경하였다고 보기 어렵다. 감정인은 최초 감정서에서 이 사건 아파트의 “지하주차장 천장 균열”이 내력구조부에 발생한 것으로 판단한 것으로 보이는바, 피고 측이 주장하는 사정들과 제출한 증거들만으로는 위 하자를 5년차 하자로 구분한 감정인의 판단이 현저히 불합리하다거나 경험칙에 반한다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 자료가 없다.
[공용001] 각 부위 균열 및 철근노출	감정인은 이 사건 아파트 각 균열 보수비를 산정함에 있어 서울중앙지방법원의	[주장 배척] ① 균열보수재는 그 종류와 품질에 따라 상당한 가격 편차가 있고, 지나치게 낮은 단가를 제시하는 업체의

하자

2016년 개정 건설감정실무

보수재료를 사용하여 하자를 보수할 경우 성능, 내구

[공용002]

에 기재된 일위대가에 따라

성, 안정성 등과 관련하여 적절한 하자보수가 이루어지

각 부위 누수

균열 형태별 노무비 및 자

지 않을 가능성이 있는 점, ② 감정인은 하자 현황, 주

하자(ELEV.PIT

재비

단가를

적용하였다.

변 환경, 보수 목적에의 적합성 등 제반 사정을 고려하

포함)

그러나 위 건설감정실무 개

여 적정하다고 판단되는 범위 내에서 자신의 전문적인

[전유001]

정일로부터 상당한 시간이

식견에 따라 적절한 보수 방법과 비용을 선택할 수 있

세대내 각 부

지났으므로, 이 사건 균열

고, 적절한 보수가 가능한 범위 내에서 경제적이라고

위 균열 및 철

보수 관련 항목들에 인정되

판단되는 단가를 적용하면 충분하며, 반드시 더 저렴한

근로출 하자

는 하자보수비는 이 사건

단가를 선택할 의무가 있다고 보기는 어려운 점, ③ 피

[전유002]

소 제기 당시 적용되는 표

고 측이 제시하는 균열보수재가 감정인이 적용한 균열

세대내 각 부

준품셈의 노무품 및 시중

보수재와 동일한 성능을 가지고 있다거나 피고 측이

위 누수 하자

물가정보지의 저렴한 재료

제시한 단가의 방법을 적용하였을 때 이 사건 아파트

비 단가비를 적용하여 산정

의 보수가 충분히 이루어진다고 인정할 자료가 없는

한 하자보수비 내에서 피고

점, ④ 시중 물가정보지에서 감정인이 적용한 단가보다

측 책임이 제한되어야 한

더 낮은 단가를 제시하고 있다 하더라도 이는 생산자

다.

가 공표한 가격을 기준으로 작성되는 것이므로 실 거

래가는 그와 다를 수 있는 점 등에 비추어 보면, 감정

인이 서울중앙지방법원 건설감정실무에서 제시한 균열

보수 일위대가 기준에 따라 이 항목 하자보수비를 산

정한 점에 현저한 잘못이 있다고 보기 어렵다.

[공용001]

층간균열은 콘크리트를 타

[주장 배척]

각 부위 균열

설하는 시간차에 의해 아래

① 이 사건 아파트에 발생한 층간균열은 건물의 구조

및

철근노출

층 콘크리트와 새로이 타설

체에 발생한 균열로서 중요한 하자에 해당하고, 외부균

하자

한 콘크리트가 면하는 부위

열로서 장기간 내버려 두면 미세균열이라고 할지라도

에서 시공 메커니즘상 불가

시간의 흐름에 따라 빗물의 침투 등으로 철근이 부식

피하게 발생하는 이음줄눈

되고 균열이 확산됨에 따라 구조체의 내구력이 감소하

에 불과한 것으로 시공상

는 등 기능상 지장을 가져올 뿐 아니라 균열이 발생한

하자로 볼 수 없다. 설령

콘크리트 외벽이 노출되는 경우 미관상 지장까지 가져

이를

하자로

보더라도

올 수 있는 점, ② 표면처리 공법은 균열의 내부처리가

0.3mm 미만의 균열은 표면

가능하지 않고 표면처리를 통해 균열이 보이지 않게

처리공법으로 보수가 가능

하는 것에 불과하여 균열이 계속 진행되거나 하자가

하므로 이 부분 하자보수비

재차 발생할 위험이 있는 점, ③ 서울중앙지방법원건

는 감액되어야 한다.

설감정실무는 콘크리트 구조부의 층간균열 하자의 경

우 그 보수방법을 충전식 균열보수방법에 의한다고 서

술하고 있는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 층간균열을

		하자로 보아 그 보수방법으로 충전식 공법을 적용하여 보수비를 산정한 감정인의 감정결과가 경험칙에 반하거나 현저히 불합리하다고 볼 수 없다.
-	국토교통부가 발간한 환경보전비 적용지침에 따르면, 폐기물 처리비는 환경보전비 적용 대상이 아니고, 환경보전비는 주로 신규공사에 적용되므로, 하자보수비용 산정 시 환경보전비를 제외하여야 한다.	[주장 배척] 감정인이 이 사건 아파트에 대한 하자보수비용을 산정하면서 환경보전비 등을 제경비로서 반영한 사실을 인정할 수 있다. 그러나 조달청이 매년 발표하는 '건축공사 원가계산 제비율 적용기준'에 따르면, 환경보전비 적용제외 대상으로 '전기, 정보통신, 소방시설, 문화재수리공사'가 명시되어 있을 뿐이고, 달리 하자보수공사가 환경보전비 적용제외 대상이라고 볼 근거가 없다. 피고 측의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.
-	감정인이 하자보수비를 산정함에 있어 이윤율을 15%로 적용한 것은 지나치게 과다하므로, 건설업계의 실상 등을 고려하여 10%의 이윤율을 적용한 금액으로 감액되어야 한다.	[주장 배척] ① 이 사건에서 감정인은 감정시점의 해당연도 조달청에서 발표하는 공사원가계산 제비율 적용기준을 적용하였는바, 이는 객관적이고 합리적인 자료로 볼 수 있으므로 감정인의 기준 자체가 부당하다고 보기 어려운 점, ② 하자보수금을 산정하기 위한 이윤율은 각 하자보수공사의 종류, 난이, 기간 등에 따라 달리 적용될 수 있는 것인데(대법원 2013. 3. 14. 선고 2011다48384 판결 등 참조), 일반적으로 공사규모가 클수록 이윤율이 낮게 설정되지만, 이 사건 아파트에 관한 하자보수공사의 경우 신축공사에 비해 그 공정상 어려움이 따를 것으로 보여 적절한 이윤의 보장을 통해 공사의 품질, 안전을 확보할 필요성이 있어 보이는 점 등을 종합하면, 감정인이 이 사건 하자보수비를 산출함에 있어 15%의 이윤율을 적용한 것이 현저하게 불합리하다고 보기 어렵다.

다. 1~4년차 하자의 소멸시효 항변에 관한 판단

1) 피고의 소멸시효 항변

피고는, 원고가 주장하는 1~4년차 하자는 모두 하자담보책임기간을 지나서 발생한 것인데다가, 원고의 이 사건 보증계약에 따른 하자보수보증금청구권은 하자발생일로부터 5년의 소멸시효가 진행하는데, 이 사건 소는 1~4년차 하자의 각 보증기간 종료일로부터 5년의 소멸시효기간이 경과한 이후에 제기되었으므로, 1~4년차 하자에 대한 하자보수보증금채권은 시효로 소멸하였다고 항변한다.

2) 관련 법리

살피건대, 보험금청구권의 소멸시효 기산점은 특별한 사정이 없는 한 보험사고가 발생한 때이고, 보험사고란 보험계약에서 보험자의 보험금지급책임을 구체화하는 불확정한 사고를 의미하는 것으로서, 보증보험에서 보험사고가 구체적으로 무엇인지는 당사자 사이의 약정으로 계약내용에 편입된 보험약관과 보험약관이 인용하고 있는 보험증권 및 주계약의 구체적인 내용 등을 종합하여 결정하여야 한다. 그리고 보증보험증권에 보험기간이 정해져 있는 경우에는 보험사고가 그 기간 내에 발생한 때에 한하여 보험자가 보험계약상의 책임을 지는 것이 원칙이지만, 보증보험계약의 목적이 주계약의 하자담보책임기간 내에 발생한 하자에 대하여 보험계약자의 하자보수의무 불이행으로 인한 손해를 보상하기 위한 것인데도 보험기간을 주계약의 하자담보책임기간과 동일하게 정한 경우, 특별한 사정이 없으면 위 보증보험계약은 그 계약의 보험기간, 즉 하자담보책임기간 내에 발생한 하자에 대하여는 비록 보험기간이 종료된 후 보험사고가 발생하였다고 하더라도 보험자로서 책임지기로 하는 내용의 계약이라고 해석함이 타당하다(대법원 2015. 11. 26. 선고 2013다62490 판결, 대법원 2021. 2. 25. 선고 2020다248698 판결 등 참조). 한편, 민법 제166조 제1항에 의하면 소멸시효는 객관적으로 권리가 발생하고 그 권리를 행사할 수 있는 때로부터 진행하는 반면, 그 권리를 행사할 수 없는 동안에는 진행하지 아니한다고 할 것이지만. 여기서 '권리를 행사할 수 없다'라고 함은 그 권리행사에 법률상의 장애사유, 예컨대 기간의 미도래나 조건불성취 등이 있는 경우를 말하는 것이고, 사실상 그 권리의 존부나 권리행사의 가능성을 알지 못하였거나 알지 못함에 과실이 없다고 하여도 이러한 사유는 법률상 장애사유에 해당한다고 할 수 없다(대법원 2023. 2. 2. 선고 2022다276307 판결 참조).

3) 구체적 판단

가) 먼저 원고가 주장하는 1~4년차 하자가 하자담보책임기간 내에 발생한 하자로서 하자보수 이후에도 여전히 존재하고 있었던 것인지에 관하여 본다.

살피건대, 원칙적으로 보증사고 발생의 요건과 관련하여 이 사건 아파트에 발생한 하자가 그 하자의 하자담보책임기간 내에 발생하였음은 원고가 증명하여야 할 것이나, 건축에 관한 전문지식이 없는 원고 또는 이 사건 아파트의 입주자, 구분소유자들이 이 사건 아파트에 존재하는 개개의 하자를 일일이 특정하여 그 발생 시기를 증명한다는 것을 기대하기는 어려우므로, 하자를 주장하는 측에서 당해 하자가 하자담보책임기간 내에 발생하였음을 추단할 수 있는 여러 가지 간접사실들을 증명함으로써 이를 추정하도록 함이 타당하다(대법원 2007. 1. 26. 선고 2002다73333 판결 등 참조). 앞서 든 증거들, 갑 5호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고가 이 사건 아파트의 사용검사일로부터 불과 약 3개월이 경과한 2012. 1.경부터 여러 차례에 걸쳐 지속적으로 피고보조참가인에게 이 사건 아파트의 공용부분 및 전유부분 하자보수를 요청하였으나, 현재까지 이 사건 아파트에 여전히 하자가 남아있는 점, ② 일반적으로 입주자는 건축전문가가 아니어서 하자가 미미하게 발생하는 시점에서는 그 하자의 존재를 알아차릴 수 없거나 하자의 존재가 본격적으로 부각되기 전에는 이를 대수롭지 않게 여기고 방치하는 경우도 적지 않을 것으로 보이고, 원고나 구분소유자들이 하자를 개별적으로 완벽히 특정하여 그 보수를 청구하는 것을 기대하기도 어려운 점 등을 종합하면, 원고 주장의 1~4년차 하자는 일응 그 하자담보책임기간 내에 발생한 것으로 추인할 수 있다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나) 다음으로, 위와 같이 원고 주장의 1~4년차 하자가 하자담보책임기간 내에 발생한 하자라고 볼 수 있다면, 이에 대한 소멸시효가 완성되었는지에 관하여 본다.

먼저 ① 이 사건 보증약관 제1조 제5호는 ‘보증사고란 주택법시행령에 따른 하자보수대상시설공사에 발생한 하자로서 각 공종별 하자보수책임기간 내에 발생한 하자에 대하여 보증채권자의 하자보수청구에도 불구하고 주채무자가 정당한 사유 없이 하자보수를 이행하지 아니하는 경우’라고 규정하고, 같은 약관 제3조는 ‘보증회사는 보증사고가 발생한 경우에 하자보수를 이행하거나 하자보수비용을 지급하는 채무를 부담’하며, 제15조는 ‘이 약관에 의한 보증채권은 하자발생일로부터

5년간 행사하지 않으면 소멸시효가 완성된다'는 취지로 각 규정하고 있는 사실, ② 이 사건 보증계약상 사용검사 후 1~4년차 하자에 대한 각 보증기간이 그 하자담보책임기간과 동일하게, 1년차 하자의 경우에는 2011. 9. 30.부터 2012. 9. 29.까지, 2년차 하자의 경우에는 2011. 9. 30.부터 2013. 9. 29.까지, 3년차 하자의 경우에는 2011. 9. 30.부터 2014. 9. 29.까지, 4년차 하자의 경우에는 2011. 9. 30.부터 2015. 9. 29.까지인 사실은 앞서 본 바와 같고, ③ 이 사건 소장 제출일이 2021. 7. 29.인 사실은 기록상 명백하다.

여기에 ④ 이 사건 보증약관에서 하자발생일을 기산점으로 하여 5년간 이를 행사하지 않으면 보증채권의 소멸시효가 완성된다고 명시적으로 규정하고 있는 점(만약 위와 같은 규정이 없더라도, 상인의 상행위인 이 사건 보증계약에 따른 보증금청구권의 소멸시효 기간은 5년이다), ⑤ 이 사건 보증약관이 보증채권의 소멸시효의 기산점을 하자발생일로 삼은 것은 객관적으로 하자보수채권의 권리가 발생하고 그 권리를 행사할 수 있는 때로부터 소멸시효가 진행된다는 민법의 태도(민법 제168조 제1항)에도 부합하고, 그 조항의 신설 경위나 목적에 비추어 위 조항은 법률관계가 장기간 불명확한 상태에 놓이는 것을 막기 위한 것으로 합리적인 근거가 있는 것으로 보이는 점(한편, 법률상 그 권리를 행사할 수 없는 동안에는 소멸시효가 진행하지 아니한다고 할 것이지만, 사실상 그 권리의 존부나 권리행사의 가능성을 알지 못하였거나 알지 못함에 과실이 없다고 하여도 이러한 사유는 법률상 장애사유에 해당한다고 할 수 없다), ⑥ 최종적으로 하자보수종결합의가 불발하였을 때 보증사고가 발생한 것으로 보아 그때로부터 모든 공종의 하자담보책임의 소멸시효를 기산하여야 한다면, 하자의 종류에 따라 하자담보책임기간을 따로 둔 주택법 시행령의 취지가 완전히 몰각되는 결과에 이르게 되는 점(한편, 원고가 들고 있는 대법원 2022. 3. 31. 선고 2021다294902, 2021다294919 판결은 보증금청구권의 소멸시효 기산점에 관하여 별다른 규정을 두고 있지 않았던 사안에 대한 것으로 보증금청구권의 소멸시효 기산점에 관한 명시적인 규정을 두고 있는 이 사건에 그대로 적용된다고 볼 수 없다) 등을 종합하면, 1~4년차 하자에 대한 원고의 피고에 대한 하자보수보증금청구권의 소멸시효는 그 권리를 행사할 수 있었던 각 하자발생일로부터는 진행된다고 보아야 한다. 그런데 이 사건 아파트의 사용검사일로부터 4년이 경과한 시점은 2015. 9. 28.경이고 원고의 이 사건 소는 그로부터 약 5년 10개월이 경과한 2021. 7. 29. 제기되었음이 기록상 명백한바,

1~4년차 하자에 대한 하자보수보증금 채권의 소멸시효는 이 사건 아파트의 사용검사일로부터 1~4년이 경과한 각 시점부터 진행된다고 봄이 상당하므로, 이 사건 하자보수보증금 채권 중 1~4년차 하자 부분은 시효기간의 도과로 소멸하였다고 봄이 타당하다. 따라서 피고의 이 부분 항변은 이유 있고, 결국 원고의 위 부분 청구는 이유 없음으로 돌아간다.

4. 보증책임의 발생 및 범위에 관한 판단

가. 보증책임의 발생

피고가 2011. 9. 9. 이 사건 보증계약을 체결하고 그에 따라 이 사건 아파트에 관하여 보증채권자를 대전광역시 동구청장으로 하여 각 하자보수보증서를 발급하였고 이후 원고가 보증채권자가 된 사실, 이 사건 아파트에 하자가 발생하여 원고가 피고보조참가인에 하자의 보수를 요구하였으나 피고보조참가인이 이를 제대로 이행하지 아니하여 현재 이 사건 아파트에 하자가 여전히 남아 있는 사실은 앞서 본 바와 같다. 따라서 피고는 이 사건 보증계약이 정하는 바에 따라 보증채권자인 원고에게 보험가입금액의 범위 및 보증기간 내에서 이 사건 아파트의 사용검사 후 하자에 대한 하자보수비 상당의 하자보수보증금을 지급할 의무가 있다.

나. 보증책임의 범위

1) 이 사건 보증계약은 하자보수보증계약으로서 그 성질상 시공사인 피고보조참가인의 원고에 대한 손해배상책임과 결과적으로 동일한 하자의 보수를 위하여 존재하는 것이므로, 실질적으로 손해배상책임의 성격을 지니는 하자보수보증책임을 형평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 제한 내지 감경할 수 있다(대법원 2012. 9. 13. 선고 2009다23160 판결 참조).

이 사건에 관하여 보건대 다음과 같은 사정들, 즉 사용검사일인 2011. 9. 28.경으로부터 약 11년 2개월이 경과한 2022. 11. 초순경에 이르러서야 이 사건 아파트에 대하여 하자감정을 위한 현장조사가 이루어졌는바, 그 기간 동안 이 사건 아파트의 공용부분과 전유부분에 자연발생적인 노후화 현상이 있을 것으로 보이는 점, 이 사건 아파트에 발생한 하자들 가운데 시공상 잘못으로 인한 부분과 자연발생적인 노후현상으로 인한 부분을 엄격하게 구분하는 것은 현실적으로 매우 어려운 점,

이 사건 아파트 입주자들의 관리상 잘못으로 인하여 이 사건 아파트의 하자가 확대되었을 개연성을 배제할 수 없는 점, 이 사건에서 인정되는 하자의 종류 등 이 사건 기록과 변론에 나타난 제반 사정을 참작하여 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 피고의 책임을 위에서 인정한 전체 하자보수비의 70% 상당으로 제한하기로 한다.

2) 그렇다면 피고는 원고에 대하여 이 사건 보증계약에서 정한 사용검사 후 발생한 연차별 하자보수비에 위 책임제한비율 70%를 적용한 금액과 이 사건 보증계약에 따른 보증금액(보증한도액) 중 적은 금액의 범위 내에서 보증책임을 부담한다. 이에 따라 피고가 원고에게 지급해야 할 보증금을 계산하면, 아래 표 기재와 같이 272,585,614원이 된다.

순 번	보증기간	연차별 하자보수비	① 책임제한비율 적용금액(70%)	② 보증금액	③, ② 중 적은 금액
1	2011. 9. 30. ~ 2012. 9. 29.	0	0	360,866,200	0
2	2011. 9. 30. ~ 2013. 9. 29.	0	0	902,165,500	0
3	2011. 9. 30. ~ 2014. 9. 29.	0	0	721,732,400	0
4	2011. 9. 30. ~ 2015. 9. 29.	0	0	541,299,300	0
5	2011. 9. 30. ~ 2016. 9. 29.	132,233,100	92,563,170	541,299,300	92,563,170
6	2011. 9. 30. ~ 2021. 9. 29.	257,174,920	180,022,444	541,299,300	180,022,444

다. 소결

따라서 피고는 원고에게 하자보수보증금 272,585,614원 및 이에 대하여 이행청구의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 송달일 다음날인 2021. 8. 7.부터 피고가 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 사건 판결 선고일인 2024. 6. 27.까지는 상법이 정한 연 6%2), 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유

없어 이를 기각한다.

재판장 판사 이일주, 판사 김은수, 판사 정수호

1) 이 사건 보증계약 체결(2011. 9. 9.) 당시 시행 중이던 구 주택법 시행령(2012. 7. 4. 대통령령 제23928호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 주택법 시행령’이라 한다) 제59조 제1항 관련 [별표6], [별표7]을 의미한다.

2) 입주자대표회의의 하자보수보증회사에 대한 하자보수보증금채권은 상사채권에 해당하므로(대법원 2009. 3. 12. 선고 2008다76020 판결 참조), 상사법정이율인 연 6%를 적용한다.