

부산지방법원 2016. 5. 18 선고 2014가합46764 판결 [하자보수보증금청구]

재판경과

부산고등법원 2017. 12. 7 선고 2016나52999 판결

부산지방법원 2016. 5. 18 선고 2014가합46764 판결

전문

원 고 A아파트입주자대표회의

피 고 서울보증보험 주식회사

변론 종결 2016. 4. 27.

판결 선고 2016. 5. 18

주문

1. 피고는 원고에게 453,405,082원 및 이에 대한 2014. 7. 17.부터 2016. 5. 18.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 1/5은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 555,220,411원 및 그 중 500,000,000원에 대하여는 이 사건 소장부분송달 다음날부터, 55,220,411원에 대하여는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서부분 송달 다음날부터 각 이 사건 판결 선고일까지 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

- 1) 원고는 부산 연제구 B 지상에 있는 A아파트 202세대(이하 '이 ○○아파트'라한다)를 관리하기 위하여 주택법 및 같은 법 시행령의 규정에 따라 입주자들에 의하여구성된 자치관리기구이다.
- 2) 소외 주식회사 비전개발(이하 '비전개발'이라 한다)은 이 ○○아파트의 건축주이 자 시행사로서 소외 한일건설 주식회사(이하 '한일건설'이라 한다)를 시공사로 하여 이 ○○아파트를 신축하였고, 피고는 한일건설 주식회사와 이 ○○아파트에 대한 하자보수보증 보험계약을 체결한 보험회사이다.

나. 하자보수보증 보험계약의 체결

- 1) 한일건설은 2007. 9. 17. 피고와 사이에 한일건설의 이 ○○아파트에 관한 하자보수의무를 보증하는 하자보수보증 보험계약(이하 '이 사건 보증보험계약'이라 한다)을 체결하고, 피고로부터 아래 [표1] 하자보수보증 보험계약 체결 내역표 기재와 같은 내용의 이행보증보험증권을

발급받았으며, 입주자대표회의 또는 관리단이 구성되는 경우보증채권자가 당해 입주자대표회의 또는 관리단으로 변경되는 것으로 약정하였다.

[표1] 하자보수보증 보험계약 체결 내역표

순번	보증서번호	보증기간	보증금액(원)	기타
1	C	2007. 11. 1. ~ 2008. 10. 31.	219,894,000	1년차
2	D	2007. 11. 1. ~ 2009. 10. 31.	219,894,000	2년차
3	E	2007. 11. 1. ~ 2010. 10. 31.	329,841,000	3년차
4	F	2007. 11. 1. ~ 2012. 10. 31.	164,921,000	5년차
5	G	2007. 11. 1. ~ 2017. 10. 31.	164,921,000	10년차

2) 이 사건 보증보험계약의 약관 중 주요 내용은 다음과 같다.

제1조 (보상하는 손해) 우리회사(이하 '회사'라 합니다)는 채무자인 보험계약자가 도급계약 또는 매매계약에 대하여준공공사 또는 검수를 받은 후 하자담보 책임기간 안에 발생한 하자에 대하여 그 보수 또는 보완청구를 받았음에도 불구하고 보험증권에 기재된 계약(이하 '주계약'이라 합니다)에 따라 이를 이행하지 아니함으로써 채권자인 피보험자가 입은 손해를 보험증권에 기재된 사항과 이 약관에 따라 보상하여 드립니다. 제4조 (보험금의 청구) 1. 피보험자는 보험사고가 생긴 경우 지체 없이 이를 회사에 알리고 아래의 서류를 갖추어회사에 보험금을 청구하여야 합니다. ① 보험금 청구사유, 청구금액 등을 기재한 보험금 청구서(피보험자가 작성하는 서식) ② 보험증권 또는 그 사본 ③ 손해액을 증명하는 서류 2. 이 보험계약과 관련된 보험금 청구권은 2년간 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성합니다.

3) 소외 비전개발은 2007. 10. 30. 부산광역시 연제구청장으로부터 이 ○○아파트에 대한 사용승인을 받았고, 그 무렵부터 구분소유자들에게 이 ○○아파트의 해당 세대가 각 인도되었으며, 그 후 이 ○○아파트의 자치관리기구인 원고가 구성되면서 이 사건 보증보험계약의 피보험자는 원고로 변경되었다.

다. 이 ○○아파트의 하자 발생

1) 한일건설이 이 ○○아파트의 신축공사를 함에 있어 설계도면에 따라 시공하여야 할 부분을 시공하지 아니하거나, 부실시공 또는 설계도면과 다르게 변경하여 시공함으로써 이 ○○아파트의 공용부분과 전유부분에 균열, 누수 등의 하자가 발생하였고, 그로 인하여 이

○○아파트의 기능, 미관 또는 안전상의 지장을 초래하였다.

2) 이에 원고는 이 ○○아파트의 입주자 내지 구분소유자들의 요청에 따라 비전개발, 한일건설에게 이 ○○아파트에 관한 하자보수공사를 요청하였으나, 비전개발과 한일건설은 이 ○○아파트에 관한 하자보수의무를 제대로 이행하지 아니하여 현재 이 ○○아파트의 공용부분과 전유부분에는 여전히 별지 1. 하자목록 및 하자보수비용표(전유부분), 별지 2. 하자목록 및 하자보수비용표(공용부분) 각 해당 부분 기재와 같이 균열, 누수, 들뜸 등의 하자(이하 '이 사건 하자'라 한다)가 남아 있고, 이를 보수하기 위해서는 부분도장을 기준으로 다음 [표2] 하자보수비 내역표 기재와 같은 하자보수비용이 소요된다(별지 1. 전유부분 하자보수비 원가계산서 '1-6 욕실과 거실 문틀 높이 시공불량' 부분은 욕실 발판 설치비용을 보수비용으로 산정하였다).

[표2] 하자보수비 내역표

(단위: 원, 원 미만은 표시하지 아니함)

구 분	하자보수비(원)	합계(원)
1년차	2년차	3년차
전유부분	147,900,951	2,914,068
공용부분	141,818,572	239,655,547
총 합계	289,719,523	242,569,615

4) 한편 이 ○○아파트 지하주차장에 설치된 특고압 인입전선권 트레이 주위의 천정에서 누수가 발생하여 원고는 위 누수 사실에 대하여 한일건설에게 통지하고 하자보수를 요청하였으나 한일건설이 이를 이행하지 아니하여 결국 원고가 보성이엘 주식회사에게 수리를 맡겨 보수하였고, 그 보수비용으로 보성이엘 주식회사에게 2,500,000원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제 1 내지 6호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함), 감정인 H의 하자감정결과, 이 법원의 H에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 피고의 보증책임의 발생과 책임의 범위

가. 보증책임의 발생

위 인정사실에 의하면, 이 ○○아파트에 발생한 하자보수비의 총액은 전유부분 156,044,839원과 공용부분 491,676,710원(현존하는 하자의 보수비 489,176,710원 + 원고의 기보수금액 2,500,000원)을 합산한 647,721,549원이고(이하 '이 사건 하자보수비'라 한다), 원고가 한일건설에 하자의 보수를 요구하였으나, 한일건설이 이를 제대로 이행하지 아니한 것은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 피보험자의 권리를 승계한 원고에게 이 사건 보증계약에 따라 이 사건 하자에 대하여 하자보수에 갈음한 손해배상채권에 상당하는 하자보수보증보험금(이하 '이 사건 보험금'이라 한다)을 지급할 의무가 있다.

피고는 이 사건 하자보수비 중 공용부분이 아닌 전유부분에 대하여는 원고에게 청구할 권리가 없다고 주장하나, 피고가 이 사건 보증보험계약에서 전유부분과 공유부분을 구분하지 않고 발생하는 하자에 대하여 보증하기로 약정한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 보증책임의 범위 및 제한

1) 이 ○○아파트는 그 사용승인일로부터 실제로 하자 감정이 실시될 때까지 약 7년 7개월 가량의 시간이 경과함으로써 사용승인일 이후에 발생한 하자에는 자연발생적인 노화 현상으로 인한 것이 포함되었을 가능성이 있고, 이 ○○아파트의 구분소유자들의 관리상 잘못으로 인하여 하자가 확대되었을 가능성도 배제할 수 없는 점, 환경적요인 및 재료의 특성에 따라 콘크리트의 미세 균열이 발생할 수 있는 점 등 이 사건변론에 나타난 제반 사정을 참작하여 보면 피고가 원고에게 지급하여야 할 손해배상액은 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 이 사건 하자보수비의 70%로 제한함이 상당하다.

2) 한편, 이 사건 보증보험계약도 일반적인 보증계약의 한 형태라고 할 것이어서, 보증계약의 부종성에 따라 피고도 보증계약의 보증금액 내에서 책임을 부담하고, 이 사건에서 보증금액 범위 내 하자보수비용은 아래 [표3] 하자보수비용과 보증금액표의 해당란 기재와 같이 총 453,405,082원이 된다.

[표3] 하자보수비용과 보증금액표

하자담보 책임기간	하자보수비용 총계	책임제한 70% 반영 하자보수비용	보증금액	보증금액 범위 내 하자보수비용
1년	289,719,523	202,803,666	219,894,000	202,803,666
2년	242,569,615	169,798,730	219,894,000	169,798,730
3년	47,924,737	33,547,315	329,841,000	33,547,315
5년	6,908,676	4,836,073	164,921,000	4,836,073
10년	60,598,998	42,419,298	164,921,000	42,419,298
합계	647,721,549	453,405,082	-	453,405,082

3. 피고의 소멸시효 항변에 관한 판단

피고는 이 사건 보증보험계약의 소멸시효는 2년이고, 보험기간 만료일로부터 보험금청구권의 소멸시효가 진행하는데, 이 사건 보증보험계약 중 1, 2, 3년차 하자에 관한보증보험계약의 보험기간은 각 2008. 10. 30., 2009. 10. 30., 2010. 10. 30.까지이므로,이 부분 보험금청구권은 이 사건 소 제기 전에 이미 소멸시효가 완성되어 소멸하였다고 주장한다.

살피건대, 이 사건 보증보험계약의 약관에 이 사건 보증보험계약과 관련된 보험금청구권은 2년간 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성된다고 규정되어 있음은 앞서 본 바와 같다. 그러나 이 사건 보증보험계약상 보험사고란 하자의 발생 그 자체가 아니라보험계약자인 시공사 등이 보험기간 내에 발생한 하자에 대하여 그 보수 또는 보완청구를 받았음에도 이를 이행하지 아니하는 것을 의미하고, 이 사건 보증보험계약과 같이 보험기간을 주계약의 하자담보책임기간과 동일하게 정한 경우 특단의 사정이 없으면 위 보증보험계약은 그 계약의 보험기간, 즉 하자담보책임기간 내에 발생한 하자에 대하여는 비록 보험기간이 종료된 후 보험사고가 발생하였다고 하더라도 보험자로서책임을 지기로 하는 내용의 계약이라고 해석함이 상당하다(대법원 2015. 11. 26. 선고2013다62490 판결).

그렇다면 원고의 피고에 대한 보험금청구권의 소멸시효의 기산점은 이 사건 보증보험계약 보험기간의 종료일이 아니라 보험사고가 발생한 때, 즉 '한일건설이 원고로부터 하자담보 책임기간

안에 발생한 하자에 대하여 하자보수 요청을 받았음에도 불구하고 한일건설이 이를 이행하지 아니한 때'라고 할 것이고, 원고가 이 사건 소를 2014. 7. 7. 제기하였음은 기록상 분명한데, 한일건설이 원고로부터 하자보수요청을 받았음에도 이를 이행하지 아니한 때가 위 2014. 7. 7.로부터 역산하여 2년이 되는 2012. 7. 6. 이전이었음을 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 항변은 이유 없다.

4. 결론

따라서 피고는 원고에게 이 사건 보증계약에 기한 하자보수의무의 보증인으로서 하자보수보증금 453,405,082원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2014. 7.17.부터 피고가 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2016. 5. 18.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송 촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

그렇다면 원고의 피고에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 조민석 판사 오대훈 판사 정승화 법관연수로 인하여 서명불능 재판장 판사
별지