

서울남부지방법원 2016. 6. 2 선고 2014가합107339 판결 [하자보수보증금 등 청구]

전 문

원고 신당진이안아파트입주자대표회의

피고 1. 주택도시보증공사(변경 전 명칭 : 대한주택보증 주식회사)

2. 대우산업개발 주식회사

변론 종결 2016. 4. 21.

판결 선고 2016. 6. 2.

주 문

1. 원고의 피고 대우산업개발 주식회사에 대한 소를 각하한다.
2. 피고 주택도시보증공사는 원고에게 317,974,400원 및 그 중 101,000,000원에 대하여는 2014. 8. 9.부터, 216,974,400원에 대하여는 2015. 11. 20.부터 각 2016. 6. 2.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
3. 원고의 피고 주택도시보증공사에 대한 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 원고와 피고 대우산업개발 주식회사 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 피고 주택도시보증공사 사이에 생긴 부분의 30%는 원고가, 나머지는 피고 주택도시보증공사가 각 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

원고에게,

1. 피고 대우산업개발 주식회사(이하 '피고 회사'라고 한다)는 638,088,163원 및 그 중 101,000,000원에 대하여는 2014. 8. 9.부터, 나머지 금원에 대하여는 2015. 11. 20.부터 각 이 사건 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을,
2. 피고 주택도시보증공사(이하 '피고 보증공사'라고 한다)는 피고 회사와 각자 위 가항 기재 금원 중 441,257,000원 및 그 중 101,000,000원에 대하여는 2014. 8. 12.부터, 나머지 금원에 대하여는 2015. 11. 20.부터 각 이 사건 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을, 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

- 1) 원고는 당진시 운곡로 197-8 (채운동) 소재 신당진이안아파트(이하 '이 사건 아파트'라고 한다) 5개동 360세대 및 부대시설을 관리하기 위하여 그 입주자들로 구성된 자치관리기구이다.
- 2) 주식회사 랜드앤스페이스(이하 '랜드앤스페이스'라고 한다)는 이 사건 아파트를 분양한 사업주체인 법인이고, 대우자동차판매 주식회사(이하 '대우자동차판매'라고 한다)는 랜드앤스페이스로부터 이 사건 아파트 공사를 도급받아 이 사건 아파트를 시공한 법인이다. 피고 보증공사(주택도시보증법 부칙 제4조에 의하여 '대한주택보증 주식회사'에서 '주택도시보증공사'로 명칭이 변경되었다)는 대우자동차판매와 사이에 이 사건 아파트에 관한 하자보수보증계약을 체결한 법인이다.
- 3) 2011. 8. 10. 대우자동차판매에 대한 회생절차가 개시되었고, 서울중앙지방법원은 2011. 12. 9. 대우자동차판매에 대한 회생계획을 인가하였다. 위 회생계획에 따라 대우자동차판매가 분할되어 2011. 12. 19. 피고 회사가 설립되었다.

나. 하자보수보증계약의 체결 및 사용승인

1) 대우자동차판매는 2010. 3. 25. 피고 보증공사와 사이에 보증채권자를 당진군수로 하여 아래 [표 1] 하자보수보증서 발급 내역 기재와 같이 각 하자보수보증계약(이하에서는 이를 모두 합하여 '이 사건 각 보증계약'이라 한다)을 체결하였고, 이 사건 각 보증계약에 따라 피고 보증공사는 각 보증서를 발급하였다.

1	제01222010-201-0002201호	312,452,737	2010. 3. 31. ~ 2011. 3. 30.(1년)
2	제01222010-201-0002202호	312,452,737	2010. 3. 31. ~ 2012. 3. 30.(2년)
3	제01222010-201-0002203호	468,679,105	2010. 3. 31. ~ 2013. 3. 30.(3년)
4	제01222010-201-0002204호	234,339,553	2010. 3. 31. ~ 2015. 3. 30.(5년)
5	제01222010-201-0002205호	234,339,553	2010. 3. 31. ~ 2020. 3. 30.(10년)

2) 대우자동차판매가 이 사건 아파트의 신축공사를 완료하자, 당진군수는 2010. 3. 30. 이 사건 아파트에 관하여 사용승인을 하였고, 이 사건 각 보증계약에 따른 권리는 이 사건 아파트의 자치관리기구인 원고에게 승계되었다.

다. 이 사건 아파트의 하자 발생 및 하자보수비

1) 대우자동차판매가 이 사건 아파트의 신축공사를 함에 있어서 시공하여야 할 부분을 시공하지 아니하거나, 부실시공하거나 또는 준공도면과 다르게 변경하여 시공함으로써 이 사건 아파트의 공용부분과 전유부분에 하자가 발생하였고, 그로 인하여 이 사건 아파트에 기능상, 미관상 또는 안전상의 지장이 초래되었다.

2) 이에 이 사건 아파트의 구분소유자들이 2010. 3. 30. 입주한 이래로, 위 구분소유자들과 원고가 대우자동차판매 및 피고 회사에게 이 사건 아파트에 발생한 하자의 보수를 요청하여 왔고, 2012.

3.경 및 2014. 10.경에는 이 사건 아파트 전반에 대한 하자조사가 이루어지기도 하였다. 이 사건 아파트에는 별지 하자목록별 집계표 기재와 같은 하자(이하 '이 사건 하자'라 한다)가 존재하고, 이를 보수하기 위해서는 외벽 균열 보수 후 '부분도장'하는 것을 전제로 아래 [표 2] 하자보수비 내역 기재와 같은 액수의 비용이 소요된다.

전유부 분	72,521,000	75,664,000	6,291,000	1,032,000	972,000	265,000	84,224,000	156,745,000
공용부	141,466,5	78,621,00	54,593,0	128,709,0	21,646,0	29,675,0	313,244,0	454,710,5

전유부 분	72,521,00 0	75,664,00 0	6,291,00 0	1,032,000	972,000	265,000	84,224,00 0	156,745,0 00
분	69	0	00	00	00	00	00	69
합계	213,987,5 69	154,285,0 00	60,884,0 00	129,741,0 00	22,618,0 00	29,940,0 00	397,468,0 00	611,455,5 69

라. 손해배상청구권의 양도 등

1) 이 사건 아파트 360세대 중 350세대의 구분소유자들은 랜드앤스페이스에 대하여 가지는 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권을 원고에게 각 양도하면서 그 통지권한을 원고에게 위임하였다. 원고는 이 사건 아파트 360세대 중, 2014. 11. 25.에는 137세대, 2015. 3. 4.에는 125세대, 2015. 3. 24.에는 88세대, 합계 350세대의 양수채권에 대하여 위 각 양도 무렵 랜드앤스페이스 및 피고 회사에게 채권양도사실을 각 통지하였고, 위 각 통지는 그 무렵 각 도달되었다.

2) 원고에게 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권을 양도한 350세대의 전유면적 합계는 35,191.68㎡로, 이 사건 아파트 전체 전유면적에서 차지하는 비율은 97.33%이다. [인정 근거] 다툴 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증(가지번호가 있는 것은 각 가지번호를 포함한다)의 각 기재, 감정인 A(이하 '감정인'이라고만 한다)의 감정 결과, 이 법원의 감정인에 대한 감정보완촉탁 결과(감정인에 대한 사실조회 결과 포함), 변론 전체의 취지

2. 피고 회사에 대한 소의 적법 여부에 관한 판단

가. 피고 회사의 주장

원고는 이 사건 아파트 공사의 시행자이자 도급인인 랜드앤스페이스에 대한 하자보수에 갈음한 손해배상청구권을 피보전채권으로 하여 랜드앤스페이스를 대위하여 이 사건 아파트 공사의 시공자이자 수급인인 대우자동차판매로부터 분할된 피고 회사에게 하자보수에 갈음한 손해배상채권(이하 '이 사건 손해배상채권'이라 한다)을 청구하고 있다. 그런데 이 사건 손해배상채권은 대우자동차판매에 대한 회생절차가 개시되기 전의 원인으로 생긴 회생채권이고, 랜드앤스페이스가 대우자동차판매에 대한 회생절차에서 이 사건 손해배상채권을 회생채권으로

신고하지 않은 채로 대우자동차판매에 대한 회생계획이 인가되었는바, 대우자동차판매 및 그로부터 분할된 피고 회사는 이 사건 손해배상채권에 관한 책임을 면하였으므로 원고의 피고 회사에 대한 소는 부적법하다.

나. 판단

1) 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」(이하 '채무자회생법'이라고 한다)에 의하면, 채무자에 대하여 회생절차개시 전의 원인으로 생긴 재산상의 청구권과 회생절차개시 후의 불이행으로 인한 손해배상금 및 위약금은 회생채권에 해당하고(제118조), 회생절차에 참가하고자 하는 회생채권자는 법원이 정한 신고기간 안에 그 회생채권을 신고하여야 하며(제148조), 이와 별도로 관리인은 회생채권자의 목록 등을 작성하여 법원에 제출하는데 위 목록에 기재된 회생채권은 위 제148조의 규정에 의하여 신고된 것으로 보며(제147조, 제151조), 회생계획인가의 결정이 있는 때에는 회생계획이나 채무자회생법의 규정에 의하여 인정된 권리를 제외하고는 채무자는 모든 회생채권에 관하여 그 책임을 면하게 된다(제251조). 그리고 위 제251조에서 말하는 면책이라 함은 채무 자체는 존속하지만 회사에 대하여 이행을 강제할 수 없다는 의미라고 봄이 상당하다(대법원 2001. 7. 24. 선고 2001다3122 판결 등 참조). 한편, 건축공사의 도급계약에서 이미 공사가 완성되었다면 특별한 사정이 있는 경우를 제외하고는 이제 더 이상 공사도급계약을 해제할 수는 없고, 회생절차개시 전에 이미 건물을 완공하여 인도하는 등으로 건축공사 도급계약을 해제할 수 없게 되었다면 수급인은 회생절차개시 전에 도급계약에 관하여 이행을 완료한 것으로 보아야 하는바, 이러한 경우 수급인에 대한 회생절차개시 후에 완성된 목적물의 하자로 인한 손해가 현실적으로 발생하였더라도, 특별한 사정이 없는 한 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권의 주요한 발생원인은 회생절차개시 전에 갖추어져 있다고 봄이 타당하므로, 도급인의 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권은 회생채권에 해당한다(대법원 2015. 4. 23. 선고 2011다109388 판결 등 참조).

2) 이 사건 아파트 공사가 완료되어 2010. 3. 30. 사용승인을 받은 사실, 2011. 8. 10.

대우자동차판매에 대한 회생절차가 개시되고 2011. 12. 9. 대우자동차판매에 대한 회생계획인가 결정이 내려진 사실은 앞서 본 바와 같은바, 이 사건 손해배상채권은 완성된 이 사건 아파트의 하자로 인한 손해배상채권으로서 그 주요한 발생원인은 대우자동차판매에 대한 회생절차가 개시되기 전인

이 사건 아파트의 완공 무렵에 이미 갖추어져 있었다고 봄이 상당하다. 따라서 이 사건 손해배상청구권은 회생채권에 해당한다고 할 것인데, 을 제1, 2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들 즉, ① 대우자동차판매에 대한 회생계획안에는 이 사건 손해배상채권의 변제 방법에 관하여 아무런 기재가 없는 점, ② 원고는 랜드앤스페이스가 위 회생절차에서 이 사건 손해배상채권을 회생채권으로 신고하였다거나 위 회생절차의 회생채권자 목록에 이 사건 손해배상채권이 기재되어 있다는 점을 다투고 있지 않은 점, ③ 이 사건 손해배상채권이 위 회생절차에서 회생채권으로 신고되었다는 등의 사실을 인정할 아무런 자료가 없는 점 등을 모두 더하여 보면, 랜드앤스페이스가 위 회생절차에서 이 사건 손해배상채권을 신고하지 않았고 위 회생절차의 회생채권자 목록에 이 사건 손해배상채권이 기재되어 있지 않다고 봄이 상당하며, 따라서 위 회생계획인가 결정으로 인하여 대우자동차판매 및 피고 회사의 이 사건 손해배상채권에 관한 책임은 면책되었다고 할 것이다. 그렇다면 랜드앤스페이스는 대우자동차판매 및 피고 회사에 대하여 이 사건 손해배상채권의 이행을 강제할 수 없으므로, 랜드앤스페이스를 대위한 원고의 피고 회사에 대한 소는 부적법하다.1)

다. 원고의 주장에 관하여

1) 원고는, 피고 회사가 2013. 1. 28. 원고와 이 사건 아파트의 1~3년차 하자보수 종결을 위한 합의를 하였는데, 위 합의에는 피고 회사가 대체시공 또는 직접보수의 방식으로 이 사건 아파트의 사용검사 전 하자를 포함하여 이 사건 아파트에 존재하는 각 하자를 보수하겠다는 내용이 포함되어 있는바, 위 합의를 통하여 피고 회사는 이 사건 아파트의 하자보수의무를 명시적으로 승인한 것이므로 원고의 피고 회사에 대한 이 사건 손해배상청구의 소가 부적법하지 않다는 취지로 주장한다.

2) 그러나 피고 회사가 원고에게 이 사건 아파트의 각 하자를 직접 보수해주기로 합의하였다는 사정만으로 피고 회사의 원고에 대한 하자보수의무와는 별개인 피고 회사의 랜드앤스페이스에 대한 하자보수에 갈음한 손해배상채무를 승인한 것이라고 보기는 부족하고, 달리 피고 회사가 랜드앤스페이스에 대한 하자보수에 갈음한 손해배상채무를 승인하였음을 인정할 증거가 없다. 원고의 위 주장은 이유 없다.

3. 피고 보증공사에 대한 청구에 관한 판단

가. 보증책임의 발생

- 1) 갑 제5호증의 기재에 의하면, 이 사건 각 보증계약의 약관에서 피고 보증공사는 공중별 하자보수책임기간 내에 발생한 하자에 대하여 보증채권자의 하자보수청구에도 불구하고 주채무자가 정당한 사유 없이 하자보수를 이행하지 아니한 경우에 하자보수비용을 지급하도록 정하고 있는 사실(하자보수보증약관 제1조 제5호, 제3조)이 인정된다.
- 2) 이 사건 하자가 공중별 하자보수책임기간 내에 발생한 사실이 추인됨은 아래에서 보는 바와 같고, 발생한 하자에 대하여 원고가 하자보수책임기간 내에 하자보수요청을 하였거나 피고 회사가 보수요청을 받고도 정당한 사유 없이 하자보수를 이행하지 아니하였다는 사정은 원고가 입증하여야 한다. 그러나 건축에 관한 전문지식이 없는 원고가 공동주택에 발생한 모든 하자를 특정하고 그 구체적인 내용을 밝혀 하자보수청구권을 행사할 것을 요구하는 것은 합리성이 없다고 할 것이므로, 원고가 사업주체에게 이미 발생한 전반적인 하자를 지적하고 그 대책을 요구하였다면 각 하자 부분에 대한 포괄적인 권리행사를 한 것으로 봄이 상당하다(대법원 2007. 1. 26. 선고 2002다73333 판결 등 참조).
- 3) 앞서 본 바와 같이 원고는 이 사건 아파트의 사용승인일로부터 대우자동차판매와 피고 회사에 이 사건 아파트에 발생한 하자를 전반적으로 지적하고 지속적으로 그 보수를 요청한 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 하자에 대한 원고의 포괄적인 권리행사는 위 2010. 3. 말경부터 이루어졌다고 봄이 타당하고, 원고의 보수요청 이후에도 이 사건 하자가 여전히 존재하고 있으므로 대우자동차판매 및 피고 회사가 정당한 사유 없이 하자보수를 이행하지 아니한 사실이 추인된다.
- 4) 따라서 피고 보증공사는 이 사건 각 보증계약에 따른 보증인으로서 원고에게 이 사건 각 보증계약의 보증금액 범위 내에서 이 사건 각 하자 중 이 사건 아파트의 사용승인일 이후부터 각 보증기간 내에 발생한 하자에 관하여 하자보수보증금을 지급할 의무가 있다.

나. 하자의 발생과 범위에 관한 피고 보증공사의 주장 및 판단

1) 하자의 발생 시기 가) 주장의 요지

원고가 주장하는 하자 항목 중 하자담보책임기간이 1~3년차인 하자에 대해 피고 회사가 2013. 1. 28. 보수를 모두 완료하였으므로 위 하자는 그 담보책임기간이 경과한 후에 발생한 것인바, 위 하자는 하자보수대상에서 제외되어야 한다.

나) 판단

(1) 원칙적으로 하자가 그 하자담보책임기간 내에 발생하였음은 원고가 입증하여야 하나, 건축에 관한 전문지식이 없는 원고가 이 사건 아파트에 존재하는 개개의 하자를 일일이 특정하여 그 발생 시기를 입증한다는 것을 기대하기는 어려우므로, 당해 하자가 하자담보책임기간 내에 발생하였음을 추단할 수 있는 여러 가지 간접사실들을 통해 그 발생 시기를 추정할 수 있을 정도로 입증하면 된다고 할 것이다.

(2) 앞서 든 각 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ① 원고는 이 사건 아파트에 대한 사용승인일로부터 지속적으로 랜드앤스페이스와 대우자동차판매, 피고 회사에게 위 아파트의 전용부분 및 공용부분 하자에 대하여 보수를 요청하였으나 하자보수가 제대로 이루어지지 않은 점, ② 이 사건 아파트의 구분소유자들은 건축에 관하여는 문외한으로서 하자가 미미하게 발생하는 시점에서는 그 하자의 존재를 알아차릴 수 없거나, 다소 미관상·기능상 불편을 느끼더라도 대부분의 경우 하자의 존재가 본격적으로 부각되기 전에는 이를 대수롭지 않게 여기고 방치하는 경우도 적지 않았을 것으로 보이는 점, ③ 감정인이 이 사건 아파트에 다수의 1~3년차 하자가 존재한다고 판단한 점, ④ 이 사건 아파트의 사용승인일로부터 약 2년이 경과한 2012. 3.경 이 사건 아파트 전반에 대하여 하자조사가 이루어졌는데 다수의 1~3년차 하자가 발견된 점, ⑤ 위 하자조사로부터 약 2년 7개월이 경과한 2014. 10.경에 재차 하자조사가 이루어졌으나 위 2012. 3.경의 결과와 큰 차이가 없었던 점, ⑥ 피고들이 위 하자에 대하여 보수를 모두 완료하였다거나 위 하자가 그 담보책임기간 이후에 발생한 것이라고 볼 수 있는 자료를 제출하지 않은 점 등에 비추어 보면, 1~3년차 하자를 포함하여 이 사건 아파트의 하자는 준공 당시부터 존재하였거나 또는 시공상의 잘못에 기인하여 그 담보책임기간 내에 발생한 하자라고 봄이 상당하다. 따라서 피고 보증공사의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 하자 종결의 합의 가) 피고 보증공사는, 원고가 주장하는 하자 항목 중 하자담보책임기간이 1~3년차인 하자는 원고와 피고 회사 사이에서 피고 회사가 원고가 요구하는 11개 항목의 추가공사를 이행하는 것을 조건으로 원고가 피고 회사에게 더 이상 하자보수나 하자보수에 갈음한 손해배상청구를 하지 않기로 합의하였으므로, 위 하자는 하자보수대상에서 제외되어야 한다고

주장한다.

나) 을 제3, 5호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 2013. 1. 28. 원고와 피고 회사 사이에서 이 사건 아파트의 전유부분 및 공용부분에 존재하는 1~3년차 하자에 대하여, 그 중 45개 항목의 하자보수는 원고가 요구하는 11개 항목의 대체공사로 갈음하고, 나머지 63개 항목의 하자보수는 각 개별적으로 합의한 방식으로 피고 회사가 하자보수를 수행하기로 하며, 피고 회사가 위 하자보수를 모두 이행하여 원고가 이 사건 아파트의 구분소유자 306세대(85%) 이상으로부터 하자보수완료확인서를 받아 피고 회사에 제출하는 경우 이 사건 아파트에 대한 1~3년차 하자보수가 종료하는 것으로 합의(위 합의서 제1조, 제7조 참조)한 사실, 피고 회사가 위 합의에 따라 위 대체공사를 일부 수행한 사실은 인정할 수 있으나, 위 대체공사로 갈음하기로 한 이외의 나머지 하자보수에 대하여 피고 회사가 각 개별적으로 원고와 합의한 방식대로 하자보수를 모두 수행하였음을 인정할 증거가 없고, 한편 원고가 구분소유자 306세대(85%) 이상의 동의를 받아 피고 회사에게 하자보수완료 확인서를 제출함으로써 위 합의를 종결시켰음을 인정할 증거가 없다. 따라서 위 합의의 효력으로 인하여 이 사건 1~3년차 하자들의 하자보수가 종결되었다고 볼 수 없으므로, 피고 보증공사의 이 부분 주장은 이유 없다.

3) 기타 개별 하자에 관한 주장 피고 보증공사는 그 외에도, 아래 표 기재 각 항목의 하자에 관해 '피고 보증공사 주장의 요지'란 기재와 같이 주장하는데, 이에 대하여는 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 사실 및 사정을 기초로 한 '판단'란 기재와 같이 판단한다(앞서 본 바와 같이 피고 보증공사는 이 사건 각 하자 중 이 사건 아파트의 사용승인일 이후부터 각 보증기간 내에 발생한 하자에 관하여 하자보수보증금을 지급할 의무가 있는바, 피고 보증공사의 주장 중 이 사건 아파트의 사용승인일 전 하자과 관련한 부분은 별도로 판단하지 아니한다).

[공용 52] 조경고사목 발생	감정인은 이 사건 아파트 단지 내의 수목들이 고사되어 제거되어 있는 것을 하자로 판단하고 이 부분 하자보수비를 70,366,000원으로 산정하였으나, 위 제거된 수목들이 고사한 원인을 정확히 밝힐 수 없다면 피고들에게 이 부분 하자에 대한 시공상의 과실이 있다고 보기 어려우므로, 이 부분은 하자에서 제외되어야 한다.	감정인은 수목이 고사되는 주된 원인으로 생장상태가 불량한 조경수 식재, 지반조건이나 기후에 적합하지 않은 수종 선정 등을 들고 있는 점, 제거된 고사목들 이외에 이 사건 아파트 단지 내에 식재되어 있는 수목들의 생장상태 및 관리상태가 불량하다고 보이지 않는 점 등을 고려하면, 이 부분 하자에 피고 회사의 시공상의 잘못이 없다고 단정할 수 없다. 다만, 감정인은 조경수 고사의 원인이 매우 다양하다고 하면서 수목관리의 미흡 역시 고사의 주된 원인이고, 이 부분 하자의 정확한 원인을 알기 어렵다는 현실적인 한계를 감안할 때 시공상 과실과 유지관리상 과실의 비율을 50:50으로 정하는 것도 무리가 없다는 의견을 밝히며, 이 부분 하자 보수비를 35,183,000원(50%)으로 인정함이 상당하다. 피고 보증공사의 위 주장은 위 인정 범위 내에서 이유 있다(35,183,000원 하자 제외).
[전유 19] 욕실 방습거울 변색 파손	욕실 거울은 보호막 처리가 되어있다고 하더라도 습기가 많은 욕실의 환경적인 특성상 환기를 자주 시키지 않으면 변색이 발생하고, 산성 세제와 알칼리성 샴푸를 혼용하는 등 사용자들의 잘못으로 인하여 부식현상의 발생이 불가피하다. 국토해양부의 건축물 유지관리지침 역시 욕실 거울을 사용자의 유지관리 사항으로 규정하고 있는바, 이 부분은 피고 회사의 시공상의 하자라고 할 수 없으므로 하자에서 제외되어야 한다. 설령 이 부분이 하자로 인정되더라도 그 보수비로 거울을 교체하는 비용을 인정하는 것은 과다하므로 거울 부식부위인 테두리 부분을 보수하는 비용인 4,115,000원으로 감액되어야 한다.	감정인은 이 부분 방습거울이 변색된 원인으로 거울을 부착하는 과정에서 접합부의 뒷면으로 습기가 들어가지 않도록 조치하지 않은 시공상의 과실을 들고 있는 점, 국토해양부의 건축물 유지관리지침은 아파트의 통상적인 관리사항에 관한 참고자료가 될 수 있을 뿐 하자를 판별하는 구속력 있는 법적 기준으로 보기는 어려운 점 등을 고려하면 이 부분은 시공상의 하자로 봄이 상당하다. 다만, 거울의 접합면에 흡습 방지 조치가 이루어질 경우 거울의 변색을 방지할 수 있다고 보이고, 이 부분 방습거울이 변색된 것은 일정 부분 사용상의 잘못에서도 기인하였으리라고 보이므로, 이 부분 하자보수비를 방습거울의 부식부위 테두리를 보수하는 비용인 4,115,000원으로 인정한다. 피고 보증공사의 위 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다(8,606,000원 하자 제외).

다. 책임의 제한

1) 다만, ① 이 사건 아파트의 사용검사일인 2010. 3. 30.로부터 감정인의 감정이 최초로 실시된 2015. 5.경까지 약 5년 1개월이 경과하여 이 사건 아파트에 자연적인 노화현상이 발생하였을 것으로 보이는 점, ② 이 사건 아파트에 발생한 개별 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 공평의 원칙상 피고 보증공사의 책임을 80%로 제한함이 상당하다. 피고 보증공사는 각 보증기간별 하자보수비용을 위 비율로 감액한 금액과 보증한도액 중 적은 금액의 범위 내에서 보증책임을 부담하므로, 피고 보증공사가 이 사건 각 보증계약에 의하여 원고에게 지급하여야 할 하자보수보증금은 아래 [표 3] 하자보수보증금 내역 중 '인용금액'란 기재와 같다.

1	1년차	154,285,000	123,428,000	312,452,737	123,428,000
2	2년차	60,884,000	48,707,200	312,452,737	48,707,200
3	3년차	129,741,000	103,792,800	468,679,105	103,792,800
4	5년차	22,618,000	18,094,400	234,339,553	18,094,400
5	10년차	29,940,000	23,952,000	234,339,553	23,952,000
합계	397,468,000	317,974,400	1,562,263,685	317,974,400	

2) 따라서 피고 보증공사는 원고에게 위 317,974,400원 및 그 중 101,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날인 2014. 8. 9.부터, 216,974,400원(= 317,974,400원 - 101,000,000원)에 대하여는 이 사건 2015. 11. 18.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일 다음 날인 2015. 11. 20.부터 각 피고 보증공사가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2016. 6. 2.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 원고의 피고 회사에 대한 소는 부적법하여 각하하고, 피고 보증공사에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이광영

판사이지웅

판사이진규

1)서울고등법원 2012. 12. 13. 선고 2012나3786 판결 참조.