

서울남부지방법원 2016. 6. 30 선고 2015가합101178 판결 [보증금 청구의 소]

전 문

원고A입주자대표회의

피고주택도시보증공사

변론 종결2016. 6. 14.

판결 선고2016. 6. 30.

주 문

1. 피고는 원고에게 190,455,329원 및 그 중 101,000,000원에 대하여는 2015. 2. 10.부터, 나머지 돈에 대하여는 2016. 5. 18.부터 각 2016. 6. 30.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 각자 부담한다.
4. 제1항은 가집

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 420,746,029원과 그 중 101,000,000원에 대하여는 2015. 2. 4.부터, 나머지 돈에 대하여는 이 사건 청구취지 및 청구원인변경신청서부분 송달 다음날부터 각 이 판결선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

- 1) 원고는 시흥시 B 소재 A아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)의 6개동 203세대를 관리하기 위하여 그 입주자들로 구성된 자치관리기구이다.
- 2) 아이티엠개발 주식회사는 2006. 10. 20. 사업계획 승인을 받아 2006. 11. 1.부터 이 사건 아파트의 신축·분양사업을 시행하였는데, 2008. 12. 31. 위 회사가 더 이상 위 사업을 진행할 수 없게 되자 수분양자들의 분양이행 요구에 따라 위 사업에 관한 분양보증계약을 체결한 피고(2015. 7. 1. 주택도시보증법 부칙 제4조에 의하여 대한주택보증 주식회사에서 피고로 명칭이 변경)가 분양보증계약에 따른 책임을 지게 되었다.
- 3) 또한 피고는 이 사건 아파트의 시공사인 주식회사 현진과 아래와 같이 하자보수보증계약을 체결하였다.

나. 하자보수보증계약의 체결

- 1) 주식회사 현진은 이 사건 아파트의 보증채권자를 시흥시장으로 하여 피고와 아래 표 기재와 같이 하자보수보증계약(이하 '이 사건 보증계약'이라 한다)을 체결하고, 피고로부터 각 하자보수보증서를 발급받아 시흥시장에게 예치하였다.

1	이 사건 아파트 신축공사(주택)	2010. 2. 1.부터 2015. 1. 31.까지	98,344,152
2	상동	2010. 2. 1.부터 2020. 1. 31.까지	98,344,152

- 2) 위 각 하자보수보증서에는 보증기간 이전에 발생한 하자에 대하여는 보증책임을 부담하지 아니하며, 주택법시행령 제60조 제2항의 규정에 의한 입주자대표회의 구성 시에는 보증채권자가 동

입주자대표회의로 변경된 것으로 본다는 내용이 기재되어 있다.

다. 이 사건 아파트의 사용검사 및 하자보수

1) 주식회사 현진은 2010. 2. 22. 시흥시장으로부터 이 사건 아파트에 관한 사용검사를 받았고, 2014. 9. 4. 원고가 구성되어 그 무렵 이 사건 보증계약의 보증채권자가 원고로 변경되었다.

2) 주식회사 현진은 이 사건 아파트를 건축함에 있어 설계도면에 따라 시공해야 할 부분을 시공하지 않거나 설계도면과 다르게 변경시공하였고, 그로 인하여 별지 공유부분 및 전유부분의 항목별 하자 및 보수비용 집계표 기재와 같이 이 사건 아파트의 공용부분 및 전유부분에 미시공, 부족시공, 오시공 등의 하자(이하 '이 사건 각 하자'라 한다)가 발생하였다.

3) 원고는 2011. 12.경 피고와 이 사건 아파트에 발생한 사용검사 후 1~3년차인 하자에 관하여는 하자보수보증금으로 430,100,000원을 지급받기로 합의(이하 '이 사건 합의'라 한다)하였는데, 그 주요내용은 아래와 같다.

제2조(현금변제금액)

하자보수금액은 보증잔액 한도 내에서 하자항목에 대하여 하자보수보증약관 제9조 제9항 및 피고의 규정에 따라 산정한 430,100,000원을 현금변제금액으로 한다.

제5조(보증책임의 종료)

원고는 제2조의 현금변제금액을 수령하였을 경우에는 합의 대상 하자 및 합의서 작성일 현재 이미 발생한 다른 하자에 대하여는 향후 피고에게 다시 청구하지 못하며, 상기 보증서에 의한 피고의 모든 보증책임은 종료된다.

제7조(확인)

원고는 상기 내용의 합의에 관한 일체의 권한을 입주자들로부터 적법하게 위임받았음을 확인한다.

4) 원고는 2011. 12. 29. 이 사건 합의에서 정한 하자보수보증금을 지급받으면서 그 무렵 피고에게 하자보수보증책임이 완료되었다는 내용의 '하자보수보증책임 완료 확인서'를 작성·교부하였다.

라. 하자보수에 갈음한 손해배상채권의 양도 및 통지

1) 원고는 이 사건 소 제기 전, 이 사건 아파트 총 203세대 중 301동 1103호, 302동 101호, 302동 501호, 303동 801호(각 전유면적 84.77㎡)를 제외한 나머지 세대의 구분소유자들로부터

하자보수에 갈음하는 손해배상채권을 양수하였고, 위 구분소유자들로부터 채권양도 통지권한을 위임받아 주식회사 현진과 피고에게 채권양도사실을 통지하였다.

2) 원고에게 채권을 양도한 세대의 전유부분 총면적을 이 사건 아파트 전체의 전유 부분 총면적으로 나눈 비율은 약 98.01%(= $16,784.46\text{m}^2 \div 17,123.54\text{m}^2 \times 100\%$, 이하 '이 사건 채권양도비율'이라 한다)이다.

3) 채권을 양도하지 않은 세대의 전유부분에 관한 사용검사 전 하자보수비용은 990,713원, 사용검사 후 하자보수비용은 331,771원(위 비용 합계는 1,322,484원)이다.

[인정근거]

다툼 없는 사실, 갑 1~6호증, 을 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 감정인 C의 감정결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

1) 이 사건 각 하자 중 이 사건 합의에 반영된 사용검사 후 1~3년차 하자를 제외한 하자들을 부분도장(2회)의 방법으로 보수할 경우 그 하자보수비용은 아래 표 기재와 같이 423,336,527원이다.

공용부분	205,404,894	-	-	-	23,058,039	104,050,352	127,108,391	332,513,285
전유부분	73,506,201	-	-	-	6,927,023	10,390,018	17,317,041	90,823,242
합계	278,911,095	-	-	-	29,985,062	114,440,370	144,425,432	423,336,527

2) 피고는 원고에게 주위적으로 이 사건 아파트의 분양주체로서 하자보수에 갈음하는 손해배상금과 산업안전보건관리비 기초액 5,349,000원을 지급할 의무가 있고, 예비적으로 이 사건 보증계약상 하자보수보증금과 위 산업안전보건관리비 기초액을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

1) 피고는 분양보증계약상 책임만을 부담할 뿐, 당초 사업주체의 분양계약상 권리의무를 승계하는

것은 아니다.

2) 아래 항목 기재 각 하자는 사용검사 후 1~3년차에 해당하는 하자로 이 사건 합의에 이미 반영된 것이다.

[공용8] 지하주차장·헬룸실·기계실·저수조·전·발전기실 내력구조부 바닥슬래브 균열, 누수 물고임	1,307,075
[공용60] 벽천 분수대 후면 하부 화강석판석 마감 미시공	29,874
[공용65] 1층 발코니 하부 점검공간 미확보(높이부족) 오시공	13,163
[공용69] 옥상/주현관 캐노피지붕 바닥 구배·배수불량 물고임 발생	120,329
[공용78] 지하주차장 스프링클러 D.V 위치 오시공 배관 내부 부식	623,696
[공용84] 주차장·헬룸실·기계실·저수조 트렌치 구배·배수불량 물고임 발생	8,583,412
[공용87] 단지내 L형측구 구배 배수불량 물고임 발생	3,815,734
[공용88] 보안등/CCTV/울타리/맨홀 기초노출(돌출) 오시공	728,103
[전유20] 욕실/발코니 바닥타일 구배·배수불량 물고임 발생	8,788,760
[공용62] 단지 내 조경 미식재 및 규격 부족시공	78,694,592
[공용1-2] 외벽 창호 하부 균열	14,647,854
[공용17] E/V샤프트 합판/각재 이물질 미제거, 콘크리트 면처리 불량	581,515
[공용18] E/V샤프트, 지하층 계단실 PD, AD 등 폼타이, 긴결철물 미제거	3,912,671
[전유9] 욕실 천장 폼타이, 긴결철물 미제거	4,515,549
[전유22] 발코니 출입문 턱 높이 부족, 슬리퍼 걸림 오시공	1,409,259
[공용22] 1층 홀 및 지하층 계단실 안전난간 미설치	8,419,899
[공용59] 단지 내 중앙광장 실개울 미시공	9,737,692
합계(공용부분 131,215,609원 + 전유부분 14,713,568원)	145,929,177

3. 판단

가. 손해배상책임의 발생

피고는 이 사건 분양보증계약의 내용에 따라 분양계약의 기본적인 사항을 이행할 의무를 부담하는바, 여기에서 '분양계약의 기본적인 사항'이라 함은 대상 아파트에 관하여 공사를 완성하여 사용검사를 받고 수분양자들을 입주시키며 제한물권이나 각종 보전처분 등이 없는 상태로 수분양자 앞으로 소유권이전등기를 마쳐 주는 것을 의미한다(대법원 2003. 7. 11. 선고 2002다71924 판결, 대법원

2010. 7. 15. 선고 2009다44365 판결 참조). 따라서 피고가 그 의무 중 공사를 완성할 의무를 불완전하게 이행하여 이 사건 건물에 하자가 발생한 경우에는 수분양자 또는 그의 지위를 승계한 구분소유자들에 대하여 하자를 보수하거나 그에 갈음하여 손해를 배상할 책임이 있다.

나. 피고의 책임 범위

1) 피고의 주장 2)항 표 기재 각 하자에 관한 판단 을 4호증의 11, 을 6호증의 각 기재 및 감정인 C의 감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 위 각 하자 중 [공용22], [공용59]항 기재 각 하자는 이 사건 합의 당시 명시적으로 합의에 반영된 사실, 나머지 하자들도 미시공이나 변경시공으로 인한 사용검사 전 하자에 해당하는 것이라기보다는 부실시공으로 인한 사용검사 후 1~3년차에 해당하는 하자들인 사실이 인정되고, 위 인정사실에 의하면 결국 위 각 하자들은 이 사건 합의의 대상이거나 이 사건 합의 당시 이미 발생한 하자에 해당하여 이 사건 합의 제5조에 따라 더 이상 피고에게 하자보수를 청구할 수 없는 것으로 보이므로, 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

2) 산업안전보건관리비 기초액에 관한 판단 원고는 이 사건 각 하자의 하자보수비용에 산업안전보건관리비 기초액 5,349,000원을 더하여 그 지급을 구하고 있으나, 하자보수비용 합계 5억 원을 초과하지 않는 이 사건 각 하자의 하자보수비용에 위 산업안전보건관리비 기초액을 추가로 지급하여야 하는 아무런 근거가 없으므로, 원고의 이 부분 청구도 이유 없다.

다. 책임의 제한

다만, ① 이 사건 아파트의 사용검사일인 2010. 2. 22.부터 이 사건 하자감정의 기준시점인 2015년 1월경까지는 4년 10개월 이상 경과하여 이 사건 아파트에 자연적인 노화현상이 발생하였을 수 있는 점, ② 이 사건 각 하자 중에는 시공상 잘못으로 인한 부분과 자연적으로 발생한 노화현상으로 인한 부분이 혼재하여 이를 엄격하게 구분하는 것이 현실적으로 매우 어려운 점, ③ 이 사건 각 하자 중 일부 하자의 경우 이 사건 아파트 입주자들의 사용·관리상 잘못으로 인하여 확대되었을 가능성을 배제할 수 없는 점, ④ 피고가 그동안 원고와 입주자들의 요청에 의하여 비교적 성실히 하자보수의무를 이행하였고, 1~3년차까지의 하자보수비용으로 430,100,000원을 지급하였던 점 등 그 밖에 변론에 나타난 여러 사정을 참작하여 보면, 피고가 원고에게 지급하여야 할 손해배상금은 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 70%로 제한함이 상당하다.

라. 소결

따라서, 피고는 이 사건 아파트 구분소유자들로부터 하자보수에 갈음하는 손해배상채권을 양수한 원고에게 272,079,042원{(원고 주장 공용부분 보수비용 332,513,285원 - 피고 주장 인정된 제외 부분 비용 131,215,609원) × 이 사건 채권양도비율 98.01% + (원고 주장 전유부분 90,823,242원 - 피고 주장 인정된 제외 부분 비용 14,713,568원) - 채권미양도세대 전유부분 하자보수비용 1,322,484원, 원 미만 버림)의 책임제한 비율 70%에 해당하는 190,455,329원 및 그 중 101,000,000원에 대하여는 피고가 이 사건 소장부분을 송달받은 다음날임이 기록상 명백한 2015. 2. 10.부터, 나머지 돈에 대하여는 피고가 이 사건 청구취지 및 청구원인변경신청서부분을 송달받은 다음날임이 기록상 명백한 2016. 5. 18.부터 각 피고가 그 이행의무의 존부와 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결선고일인 2016. 6. 30.까지는 민법에서 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사문수생

판사심재광

판사목혜원

별지