

서울남부지방법원 2018. 5. 10 선고 2015가합110820 판결 [하자보수보증금 등 청구]

전 문

원고성암산신동아파밀리에아파트입주자대표회의

피고주택도시보증공사

변론 종결 2018. 4. 26.

판결 선고 2018. 5. 10.

주 문

1. 피고는 원고에게 847,218,066원 및 이에 대하여 2018. 4. 13.부터 2018. 5. 10.까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 2/5는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 1,417,868,319원 및 이에 대한 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 당사자들의 지위

- 1) 원고는 경산시 장산로4길 10에 있는 성암산신동아파밀리에아파트(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)를 관리하기 위하여 그 입주자들에 의해 구성된 자치관리기구이다.
- 2) 금세기건설 주식회사(이하 '금세기건설'이라고 한다)는 이 사건 아파트를 건축하여 분양한 사업주체이고, 신동아건설 주식회사(이하 '신동아건설'이라고 한다)는 금세기건설로부터 이 사건 아파트의 신축공사를 도급받아 신축공사를 수행한 시공회사이다.
- 3) 피고(주택도시보증공사 부칙 제4조에 따라 2015. 9. 15. 대한주택보증 주식회사에서 주택도시보증공사로 명칭이 변경되었다)는 신동아건설의 이 사건 아파트에 관한 하자보수의무를 보증하였다.

나. 하자보수보증계약의 체결 및 사용검사

- 1) 신동아건설은 2009. 1. 2. 피고와 신동아건설의 이 사건 아파트에 관한 하자보수의무를 보증하는 하자보수보증계약(이하 '이 사건 보증계약'이라 한다)을 체결하고, 보증채권자를 경산시장으로 하여 피고로부터 아래 표 기재와 같은 내용의 각 하자보수보증서(이하 '이 사건 각 보증서'라고 한다)를 발급받았다.

1	01212009-201-0000101	1,507,727,754	2009. 1. 2. ~ 2010. 1. 1.(1년)
2	01212009-201-0000102	1,507,727,754	2009. 1. 2. ~ 2011. 1. 1.(2년)
3	01212009-201-0000103	2,261,591,632	2009. 1. 2. ~ 2012. 1. 1.(3년)
4	01212009-201-0000104	1,130,795,815	2009. 1. 2. ~ 2014. 1. 1.(5년)
5	01212009-201-0000105	1,130,795,815	2009. 1. 2. ~ 2019. 1. 1.(10년)

- 2) 이 사건 보증계약의 약관 중 이 사건과 관련된 주요 내용은 다음과 같다.

제1조(용어의 정의)

4. "하자"라 함은 주택법 시행령 별표6 및 별표7의 "하자보수대상시설공사의 구분 및 하자의 범위와 하자보수책임기간"에 의한 하자를 말합니다.
5. "보증사고"라 함은 주택법 시행령 별표6 및 별표7에서 정한 하자보수대상시설공사에 발생한 하자로서 각 공종별 하자보수책임기간 내에 발생한 하자에 대하여 보증채권자의 하자보수청구에도

불구하고 주채무자가 정당한 사유 없이 하자보수를 이행하지 아니하는 경우를 말합니다.

제3조(보증채무의 내용)

보증회사는 주택법 시행령 별표6 및 별표7에서 정한 하자보수대상시설공사에 발생한 하자로서 공종별 하자보수책임기간 내에 발생한 하자에 대하여 보증사고가 발생한 경우에 하자보수를 이행하거나 또는 하자보수비용을 지급하는 채무를 부담합니다.

제4조(보증이행 대상이 아닌 하자)

보증회사는 다음 각 호의 1에 해당하는 하자에 대하여는 보증채무를 이행하지 아니합니다.

12. 보증회사의 동의없이 보증채권자가 임의로 수선한 하자보수비용

3) 신동아건설은 2009. 1. 2. 이 사건 아파트에 대한 사용검사를 받았고, 그 후 이 사건 아파트의 자치관리기구인 원고가 구성되면서 이 사건 보증계약의 보증채권자가 원고로 변경되었다.

다. 이 사건 아파트의 하자 발생 등

1) 신동아건설은 이 사건 아파트 신축공사를 하면서 설계도면에 따라 시공하지 아니하거나, 부실시공하거나, 변경 시공함으로써 균열, 누수, 들뜸 등의 하자가 발생하여 이 사건 아파트의 기능, 미관 또는 안전에 지장을 초래하였다.

2) 원고는 사용검사일 이후 지속적으로 신동아건설에 하자보수를 요청하였고, 신동아건설은 일부 하자를 보수하였으나 이 사건 변론종결일 무렵까지도 균열, 누수, 구배불량 등의 하자가 남아 있다.

감정인 A은 2017. 9. 29. 이 사건 아파트에 남아 있는 하자를 공용부분 47항목, 전유부분 22항목으로 분류한 후, 외벽 균열에 대한 보수를 부분도장으로 하는 경우 이 사건 아파트의 잔존 하자를 보수하는 데에 아래 하자보수비 총괄집계표 기재와 같은 금액이 소요된다는 의견을 제시하였다.

(단위: 원, 이하 같다)

전유 부분	37,610	10,222,580	112,445,080	68,639,270	6,089,990	6,147,580	203,582,110
공용 부분	17,078,730	18,954,080	295,036,590	868,826,770	120,975,580	149,843,180	1,470,714,930
합계	17,116,340	29,176,660	407,481,670	937,466,040	127,065,570	155,990,760	1,674,297,040

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4, 6 내지 8호증(가지번호가 있는 것은 가지번호를 포함한다.

이하 같다)의 각 기재, 감정인 A의 감정결과, 변론 전체의 취지

2. 하자보수보증금 지급의무의 존부 및 범위

가. 하자보수보증금 지급의무의 발생

원고의 보수요청에 따라 신동아건설이 하자보수를 일부 하였으나 이 사건 아파트에 여전히 하자가 남아 있으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 이상 이 사건 보증계약에 따른 보증금액 및 보증기간 범위 내에서 원고에게, 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 아파트의 사용검사 후 2, 3, 5, 10년차 하자(이하 '이 사건 하자'라고 한다)에 대한 보수비용 상당의 하자보수보증금을 지급할 의무가 있다.

나. 원고의 주장 및 판단

1) 원고 주장의 요지 감정인 A은 감정항목 중 '공용 1[균열]각 부위 균열 및 철근노출 하자'(이하 '공용 1 하자'라고 한다)에 관하여 우레탄에폭시 주입공법을 적용하여 그 하자보수비를 1,014,849,890원으로 산정하였다. 그러나 우레탄에폭시 주입공법은 이미 신동아건설에서 이 사건 아파트의 누수 및 균열을 보수하기 위하여 수차례 사용한 시공방법임에도 보수의 목적을 달성하지 못한 채 오히려 하자가 확대되었고, 재료인 우레탄에폭시가 산성이기 때문에 콘크리트 균열을 가속화시키는 등의 문제가 있으므로 공용 1 하자에 대한 적절한 보수방법이 아니다. 반면 아크릴 주입공법은 우레탄에폭시 주입공법이 가지고 있는 문제점이 없으므로, 공용 1 하자에 대한 보수는 아크릴 주입공법을 사용하는 것이 타당하며, 그 하자보수비는 1,412,372,020원이다.

2) 판단 이 법원의 감정인 A에 대한 각 감정보완촉탁결과와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되거나 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 볼 때, 원고가 제출한 증거들만으로는 공용 1 하자에 대하여 아크릴 주입공법을 사용하는 것이 타당하고, 공용 1 하자의 적정 보수비용이

1,412,372,020원에 이른다고 보기 어려우므로, 원고의 주장은 받아들이지 아니한다. ① 균열보수의 단가는 당사자들의 주장 내용에 따라 차이가 크게 나타나고, 업체별 보수단가에도 편차가 있다.

이러한 점을 고려하여 서울중앙지방법원 건설소송실무연구회에서 발간한 건설감정실무지침은 2009년부터 균열보수 단가기준을 마련하여 이에 따라 공동주택 하자보수비 감정을 할 것을 권고하고 있다. 감정인 A은 위 건설감정실무지침 추록(개정)에서 정한 기준에 따라 습식균열 보수비로 주입식

공법의 단가를 적용하여 보수비를 산정하였다. ② 감정인 A은 우레탄(에폭시) 및 아크릴계 모두 균열보수 주입재로 사용되는 제품이고, 아크릴계가 우레탄(에폭시)에 비해 월등히 우수하다는 명확한 기술적 근거는 확인되지 않았으며, 우레탄(에폭시) 또한 주입재로 보편적으로 사용되는 재료이기 때문에 어느 제품이 감정목적물의 균열보수를 완벽하게 가능하게 하는지 판단하기 어렵다는 의견을 밝혔다. 이러한 점에 비추어 볼 때, 공용 1 하자에 대하여 우레탄에폭시 주입공법을 적용한 감정인 A의 감정 결과가 합리성을 결여하였다고 보기 어렵고, 달리 우레탄에폭시 주입공법이 이 사건 아파트의 균열 등 하자에 대한 보수방법으로 적절하지 않다는 점에 관한 객관적이고 전문적인 근거를 찾기 어렵다.

다. 피고의 주장 및 판단

1) 하자종결합의에 따른 5년차 이하 하자에 대한 보증책임 소멸 가) 피고 주장의 요지
원고는 2013. 12. 9. 신동아건설과, 신동아건설이 원고와 합의한 하자보수항목에 관하여 하자보수의무를 이행하고 원고의 이행완료 확인을 받을 경우 신동아건설의 5년차 이하 하자보수 업무는 종료되고, 5년차 이하 모든 하자에 대한 원고의 하자보수 청구권을 포기하는 것으로 하자종결합의(이하 '이 사건 하자종결합의'라고 한다)를 하였다. 신동아건설은 이 사건 하자종결합의에 따른 하자보수를 마치고 2014. 8. 25. 원고로부터 이행완료 확인서를 받았으므로, 5년차 이하 하자에 대한 신동아건설의 하자보수책임은 소멸하였고, 보증채무의 부종성에 따라 피고의 보증책임 역시 소멸하였다. 따라서 피고는 현재 확인되는 5년차 이하 하자에 대하여 보증책임을 부담하지 않는다.

나) 인정사실

을 제1, 2호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사실이 인정된다.

(1) 원고는 2013. 12. 9. 신동아건설과 이 사건 하자종결합의를 하였고, 그 주요 내용은 다음과 같다.

제1조 (5년차까지 하자담보책임기간 의무 종료)

을(신동아건설, 이하 같다)은 별첨의 하자종결 합의내용을 성실히 이행하고 갑(원고, 이하 같다)의 승인을 득하면 주택법 시행령 제59조 제1항 관련 별표6, 별표7에서 규정한 5년차까지의 하자담보책임기간 의무는 종료된다.

제2조(합의권한의 적법성)

갑과 을이 본 하자종결합의를 함에 있어 갑이 전세대 구분소유자 전원으로부터 본 합의와 관련된 일체의 사항에 대한 적법한 권한을 위임받은 것으로 간주하며, 본 합의와 관련하여 각 구분소유자 80% 이상의 하자종료합의에 따른 입주자서면확인서를 을에게 교부한다.

제3조(청구권의 포기)

갑과 을이 합의한 별지목록을 이행하면 갑은 5년차까지의 하자담보책임기간에 속하는 시설공사 및 별첨 1의 보수공사 범위를 포함한 나머지 모든 시설물의 하자보수 업무가 종료되는 것으로 하고 추후 발생하는 5년차까지와 별첨 1의 합의내용 등 모든 하자보수에 대한 청구권을 포기한다(단, 별지 합의한 작업의 하자보수 기한은 하자보수 완료 후 1년으로 한다)

제5조 (하자보수완료확인서 교부)

을은 별첨 1 내용에 기재된 사항을 성실히 이행하여야 하며, 갑은 별첨 1 내용의 하자보수 작업이 완료되는 즉시 5년차까지 항목별 하자보수완료 확인서를 을에게 교부하여야 한다.

(2) 원고는 2014. 8. 25. 이 사건 하자종결합의에 따른 하자보수 이행이 완료되었다는 내용의 이행완료 확인서를 작성하여 신동아건설에 교부하였다.

다) 판단

앞에서 본 증거들과 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되거나 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 하자종결합의를 통해 5년차 이하 하자에 대한 신동아건설의 하자보수책임이 소멸하였다고 보기 어렵다. 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

(1) 이 사건 하자종결합의 당시 시행되던 구 주택법 시행령(2013. 12. 30. 대통령령 제25050호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 주택법 시행령'이라고 한다) 제60조의4에 따르면, 사업주체는 하자보수완료 통지 후 입주자대표회의 등으로부터 이의가 없는 경우 하자보수종료확인을 입주자대표회의 등에 요구할 수 있고(제3항), 입주자대표회의 등은 입주자가 그 취지를 알 수 있도록 서면으로 고지하여야 하며(제4항), 하자보수종료의 확인을 위하여는 하자보수종료확인서에 입주자 또는 그 대리인의 서면확인서(공용부분은 전체 입주자 4/5이상의 서면확인서)를 첨부해야 한다(제5항).

(2) 이 사건 하자종결합의 제2조에서는 '합의권한의 적법성'이라는 표제 하에 원고가 이 사건 하자종결합의와 관련하여 신동아건설에 각 구분소유자 80% 이상의 하자종료합의에 따른 입주자서면확인서를 교부한다고 규정하고 있다. 이는 이 사건 하자종결합의에 따라 신동아건설의 하자보수책임 소멸, 원고의 하자보수청구권 포기 등의 효과가 발생하기 위해서는 원고가 구분소유자 80% 이상의 서면확인서를 받아 신동아건설에 교부해야 한다는 취지로 해석함이 타당하다.

(3) 그런데 원고는 이 사건 하자종결합의에 관하여 구분소유자 80% 이상의 서면확인서를 받지 못하였다. 따라서 이 사건 하자종결합의는 구 주택법 시행령 제60조의4에 따른 하자보수종료확인서로서의 요건을 갖추지 못하였고, 이 사건 하자종결합의의 효력발생 요건 또한 충족하지 못하였다. 따라서 이 사건 하자종결합의에 따라 개별적인 하자의 보수가 완료되었는지는 별론으로 하고, 신동아건설의 5년차 이하 하자에 대한 하자보수책임이 모두 소멸하였다고 볼 수 없다.

2) 보증책임 소멸확인원 제출에 따른 3년차 이하 하자에 대한 보증책임 소멸 가) 피고 주장의 요지 신동아건설은 2014. 8. 21. 보증채권자인 원고의 확인을 받은 후 피고에게 보증책임 소멸확인원을 제출하여 이 사건 아파트의 1, 2, 3년차 하자에 대한 하자보수보증계약을 해지하였다. 따라서 1, 2, 3년차 하자에 대한 피고의 보증책임은 모두 소멸하였다.

나) 판단

을 제3호증의 기재와 변론 전체의 취지를 종합하면 신동아건설이 2014. 8. 21. 보증채권자인 원고의 확인을 받은 후 피고에게 보증책임 소멸확인원(이하 '이 사건 소멸확인원'이라고 한다)을 제출한 사실이 인정된다. 그러나 앞에서 든 증거들과 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되거나 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들을 종합하여 보면, 위 보증책임 소멸확인원이 작성·제출되었다는 사실만으로는 1, 2, 3년차 하자에 대한 하자보수보증계약이 해지되었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

(1) 특별히 보증계약으로 보증하고자 하는 하자의 내용을 정하지 않고 단지 보증기간만을 정하는 경우에는 그 보증계약상의 보증금액에 의하여 보증되는 하자는 그 보증기간 내에 발생한 하자보수책임기간 내의 모든 하자를 의미하고, 당해 보증계약이 보증기간으로 정한 기간 내에 속하는 단기인 다른 보증계약의 보증기간을 제외한 나머지 기간 중의 하자만을 보증하는 것은 아니다(대법원

2007. 1. 26. 선고 2002다73333 판결, 대법원 2008. 9. 11. 선고 2008다 27356 판결 등 참조). 이 사건 각 보증서는 각각 1, 2, 3, 5, 10년의 보증기간만을 정하고 있을 뿐 보증대상인 하자를 특정하고 있지 않다. 따라서 이 사건 각 보증서는 해당 보증금액 범위 내에서 보증기간 동안 발생하는 모든 하자를 담보하는 것으로 봄이 타당하다.

(2) 이 사건 소멸확인원에는 보증소멸대상으로 이 사건 각 보증서 중 보증기간이 1, 2, 3년인 각 보증서의 보증서 번호와 보증금액을 나열하고 있다. 이에 비추어 보면, 이 사건 소멸확인원은 보증기간이 3년 이하인 각 보증서에 따른 피고의 보증책임이 소멸하였다는 것을 확인하는 취지로 보일 뿐, 3년차 이하 하자에 대하여 하자보수보증계약을 해지하고 피고의 보증책임을 종국적으로 소멸시킨다는 취지로는 보이지 않는다. 따라서 피고는 적어도 보증기간이 5, 10년인 각 보증서에 따라 그 보증금액의 범위 내에서 1, 2, 3년차 하자에 대해서도 보증책임을 부담한다고 보아야 한다.

3) 사용검사 전 하자 제외 가) 피고 주장의 요지

감정인 A은 다음과 같은 5개 항목의 구배불량, 물고임 하자를 사용검사 후 하자로 분류하였다.

공용 5 각 부위 바닥 구배불량(물고임) 하자	7,929,040
공용 8 각 부위 구조물 물고임 및 누수 하자	15,338,490
전유 3 세대 내 콘크리트 면처리 불량 하자	7,191,100
전유 15 세대 내각 부위 배수 불량 및 악취발생 하자	2,901,980
공용 4 주민공동시설 등 공용 화장실 바닥 구배불량/물고임 하자	896,120

그런데 구배불량, 물고임 하자는 설계도면과 달리 시공된 것이거나 시공과 동시에 건축물에 내재하게 되는 것이어서 사용검사 전 하자에 해당하므로, 피고의 보증책임 범위에서 제외되어야 한다.

나) 판단

사용검사 전에 발생한 하자란 건설회사가 설계도면에 따라 시공하지 아니하였거나 부실시공 또는 변경시공하는 등의 공사상 잘못으로 사용검사 이전에 이미 주택에 나타난 균열, 처짐, 비틀림, 들뜸, 침하, 파손, 붕괴, 누수, 누출, 작동 또는 기능불량, 부착 또는 접지불량 및 결선불량, 조경수의 고사 및 입상불량 등을 지칭하는 것이고, 미시공, 부실시공 또는 변경시공 등의 공사상 잘못이 사용검사

이전에 이미 있었다고 하더라도 그로 인한 균열 등이나 작동 또는 기능불량 등으로 인한 주택의 기능상, 미관상 또는 안전상 지장이 사용검사 후에 나타나는 경우는 사용검사가 완료되기 전에 발생한 하자에 해당하지 아니한다(대법원 2002. 2. 8. 선고 99다69662 판결, 대법원 2002. 5. 14. 선고 2002다4597 판결, 대법원 2007. 1. 26. 선고 2002다73333 판결 등 참조).

이 법원의 감정인 A에 대한 각 감정보완촉탁결과와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되거나 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 볼 때, 구배불량 및 물고임 등에 관한 위 5개 항목은 사용검사 후 하자에 해당한다고 봄이 타당하다. 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다. ① 특정 하자가 사용검사 전 하자에 해당하는지, 사용검사 후 하자에 해당하는지는 각 하자의 구체적인 발생 원인과 현황 등에 비추어 개별적으로 판단해야 하고, 하자의 종류나 형태에 따라 일률적으로 구분할 수는 없다. 그리고 이러한 판단에 있어 감정인의 감정 결과는 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저한 잘못이 없는 한 존중되어야 한다. ② 감정인 A은 구배불량, 물고임 등의 하자가 발생한 원인은 사용검사 이전 공사상 잘못에 있는 것으로 보이나, 해당 하자의 발생시기는 사용검사 후에 나타난 것으로 검토되었다는 의견을 제시하였고, 이러한 감정 결과가 경험칙에 반한다거나 합리성이 없다고 볼 자료를 찾을 수 없다.

4) 공용 1 하자에 대한 보수비용 감액 가) 피고 주장의 요지

감정인 A은 철근노출단면복구(선형)의 일위대가를 m^2 당 242,555원으로 하여 공용 1 하자에 대한 보수비용을 산정하였다. 그런데 사단법인 한국물가정보가 시장 및 도·소매 물가를 조사하여 원가산정에 참고할 수 있도록 만든 한국물가정보지에 게재된 단면보수의 일위대가를 살펴보면, 콘크리트의 균열 단면을 최대 20~30mm 보수한다고 하더라도 m^2 당 135,927원을 넘지 않으므로, 일위대가를 m^2 당 135,927원으로 하여 공용 1 하자에 대한 보수비용이 재산정되어야 한다.

나) 판단

이 법원의 감정인 A에 대한 각 감정보완촉탁결과와 변론 전체의 취지를 종합하면, 철근노출단면복구(선형)의 일위대가를 m^2 당 135,927원으로 하여 보수비용을 산정하는 것은 합리적인 근거가 있고, 이 경우 공용 1 하자의 보수비용은 당초 제시한 보수비용 1,014,849,890원보다 764,400원이 감액된 1,014,085,490원이 되며, 일위대가의 수정 및

보수비용의 감액으로 인하여 그 보수성능이 낮아진다고 볼 자료를 찾을 수 없다. 그렇다면 공용 1
하자에 대한 적정 보수비용은 보다 저렴한 금액인 수정된 일위대가를 적용한
1,014,085,490원이라고 봄이 타당하다.

5) '공용 41 [조경] 단지 내 수목 고사 하자'에 대한 보수비용 제외 가) 인정사실

앞에서 든 증거들과 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사실이 인정된다.

(1) 원고와 신동아건설은 이 사건 아파트 단지 내 수목의 고사 현황을 조사하여 고사목의 목록(28종
545주)을 작성한 후 이 사건 하자종결합의에 첨부하였다. 원고는 이 사건 확인서를 작성하여 이 사건
하자종결합의에 포함된 각 하자 항목에 대한 신동아건설의 보수 의무 이행이 완료되었음을
확인하였다.

(2) 감정인 A은 현장조사를 통해 이 사건 아파트 단지 내 수목 중 99주가 고사된 채로 방치되어
있거나 벌목되어 있다는 사실을 확인한 후 위 99주의 보식에 소요되는 비용 85,080,440원을 '공용
41 [조경] 단지 내 수목 고사 하자'(이하 '공용 41 하자'라고 한다)의 보수비용으로 제시하였다.

감정인 A은 현장조사 시점에서 고사목이나 절단목이 발생한 원인을 알 수 없기 때문에 공용 41
하자가 공사상 잘못으로 인한 것인지, 유지관리의 잘못으로 인한 것인지에 관하여는 판단범위에서
제외한다고 밝혔다.

나) 판단

이 사건 아파트의 사용검사 무렵 시행되던 구 주택법 시행령(2009. 2. 3. 대통령령 제21290호로
개정되기 전의 것) 별표 제6호에 따르면 잔디심기공사를 제외한 조경공사의 하자담보책임기간은
2년이므로, 피고는 이 사건 아파트의 사용검사 후 2년 이내에 공용 41 하자가 발생한 경우에만
하자보수보증책임을 부담한다. 그런데 을 제1, 2호증의 각 기재에 의하면 이 사건 아파트 내 수목의
고사와 관련하여서는 이 사건 하자종결합의 무렵인 2013년 12월경 그 하자 내역이 모두 확인되어 그
보수가 완료된 것으로 보이고(이는 이 사건 하자종결합의의 효력 유무와는 별개의 문제이다), 원고가
제출한 증거들만으로는 공용 41 하자가 이 사건 아파트의 사용검사 후 2년 이내인 2011. 1. 1.
이전에 발생하였다고 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 공용 41 하자의
보수비용 85,080,440원은 피고의 하자보수보증책임 범위에서 제외되어야 한다.

6) 원고가 선보수한 항목들에 대한 보수비용 제외 가) 감정인 A은 아래 표 기재와 같이 감정조사 이전에 원고가 수선을 완료한 항목(이하 '선보수 하자'라고 한다)을 하자에 포함시키고, 원고가 지출한 비용을 선보수 하자에 대한 보수비용으로 반영하였다.

공용 2-15 [누수] 옥상 누수 기보수하자	38,500,000	3년
공용 2-16 [누수] 공용부 누수 기보수하자	26,166,000	3년
공용 20 단지 내 각종 배관 파손 및 누수 하자	2,153,500	2년
공용 21 단지 내 각종 펌프 작동불량 하자	9,859,720	2년
공용 24 휘트니스 센터 시스템 에어컨 시공불량 하자	2,031,010	2년
공용 26 단지 내 주차관제기 불량 하자	9,604,030	2년
공용 28 각 동 옥상 출입문 자동개폐장치 시공불량 하자	1,138,260	2년
공용 32 각 동 지하층/1층 공동현관 로비폰 시공 불량 하자	390,980	2년
공용 36 단지 내 R형 수신기 불량 하자	14,790,340	2년
공용 39 단지 내 경비실 주차관제 시스템 불량	공용26합산	
공용 47 각 동 소방 관련 시설물 기보수비용 청구	25,495,250	2년
합계	130,129,090	

나) 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 볼 때, 원고가 제출한 증거들만으로는 선보수 하자가 시공상 잘못으로 발생한 하자에 해당한다거나, 위 보수비용 130,129,090원이 적정한 하자보수비에 해당한다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. ① 감정인 A은 선보수 하자에 대하여 하자 현황을 직접 확인하지 못하였고, 별도의 감정 없이 원고가 지출한 비용을 그대로 하자보수비용에 반영하였다. ② 선보수 하자가 시공상 잘못으로 발생한 것인지 아니면 입주자의 사용상 부주의 등으로 발생한 것인지 구분할만한 자료가 없을 뿐만 아니라 그 지출 비용이 하자보수공사를 위하여 적정하게 지출된 금액인지도 확인되지 않는다. ③ 선보수 하자가 하자보수책임기간 내에 발생한 하자인지, 그 이후 발생한 하자인지 확인할 자료가 없고, 선보수 하자에 대한 보수는 대부분 각 하자별 하자담보책임기간이 만료되고 2~3년 이상 경과한 이후에 이루어졌다.

다) 한편, 이 사건 보증계약의 약관 제4조 제12호는 '피고의 동의 없이 보증채권자가 임의로 수선한

하자보수비용'을 피고의 하자보수보증책임 범위에서 제외하고 있다. 그런데 원고는 피고의 동의를 받지 않고 위 각 항목에 대한 보수비용을 지출한 것으로 보이므로, 이러한 점에서도 위 130,129,090원은 피고의 하자보수보증책임 범위에서 제외되는 것이 타당하다.

7) 폭 0.3mm 미만의 콘크리트 건식균열에 대한 보수비용 제외 가) 피고 주장의 요지

감정인 A은 이 사건 아파트에 존재하는 폭 0.3mm 미만의 콘크리트 건식균열 전부를 신동아건설의 공사상 잘못에 기인한 하자로 판단한 후 227,589,890원을 그 보수비용으로 산정하였다. 그런데 국토교통부의 '공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 방법 및 하자판정 기준' 제4조(균열)에서는 "콘크리트 허용균열 폭(외벽의 경우 0.3mm) 이상일 경우 하자로 판정한다. 제1항에 따른 하자 판단의 세부 기준은 별표 1과 같다. 다만, 허용균열 폭 미만인 경우에도 누수가 있거나 철근이 배근된 위치에서 발견된 경우 하자로 판정한다"라고 규정하여, 철근이 노출되거나 누수가 되지 아니한 폭 0.3mm 미만의 균열은 공사상의 잘못으로 볼 수 없다고 밝히고 있다. 나아가 위 국토교통부 하자판정기준의 근간이 되는 사단법인 한국건설관리학회의 '공동주택 하자판정기준 및 조사방법 마련을 위한 용역 최종보고서'에 의하더라도, ① 허용균열 폭 이내의 균열은 콘크리트 경화 후 3년 이내에 대부분 발생하고 그 이후에는 폭이나 크기가 거의 진전되지 않으며, ② 일각에서 제기한 우수의 침투에 의한 팽창작용이나 염화물 이온에 의한 철근부식에 대한 염려는 기우에 불과할 뿐, 콘크리트의 안전상, 기능상, 사용상 지장을 초래하지 않으므로 하자로 볼 수 없다고 밝히고 있고, ③ 예외사항으로 폭 0.3mm 이내의 균열이라 하더라도 누수나 철근부식 등 기능상의 별도 하자(확대 하자)로 이어진 경우에만 하자로 인정하며, 그에 따른 보수를 해야 한다고 밝히고 있다. 이러한 점에 비추어 보면, 이 사건 아파트에 존재하는 폭 0.3mm 미만의 균열 중 실제로 누수가 존재하거나 철근이 부식된 경우가 아니라면 즉, 건식균열에 불과하다면 이를 하자가 아니라고 보아야 한다.

나) 판단

피고가 국토교통부의 하자판정기준 등은 공동주택이 통상 갖추어야 할 성능에 관한 참고자료가 될 수 있을 뿐 구속력 있는 법적 기준으로 보기 어렵고, 분쟁의 종국적 해결이나 구분소유자들의 주거 상태를 보호할 필요성, 손해의 공평한 분담 등까지 고려해야 하는 법원의 판단에 있어 위 기준이 그대로 적용되어야 한다고 볼 수도 없다.

나아가 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 폭 0.3mm 미만의 콘크리트 건식균열 역시 이 사건 아파트의 기능, 미관 또는 안전상 지장을 초래하는 하자에 해당한다고 봄이 타당하므로, 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다. ① 폭 0.3mm 미만 균열의 경우에도 계절별 온도 차이가 심한 우리나라의 특성상 균열 부분에 이산화탄소나 빗물이 침투할 가능성을 배제할 수 없고, 그에 따라 철근이 부식되고 균열이 확산되면 구조체의 내구력이 감소하는 등 건물의 기능상, 안전상 지장을 초래할 수 있다. ② 균열이 발생한 콘크리트 외벽이 노출되면 미관상 좋지 않을 뿐 아니라 거주자들의 불안을 야기할 위험도 있다. ③ 콘크리트의 특성상 균열의 발생이 불가피하다는 것만으로 그러한 균열 발생에 시공상 잘못이 없다고 단정할 수 없다. ④ 폭 0.3mm 미만의 균열이라 하더라도, 그러한 균열이 있는 건물과 그렇지 않은 건물 사이에 아무런 차이가 없다고 말할 수 없고, 보통 콘크리트 구조물에서는 폭 0.3mm 이상 균열과 폭 0.3mm 미만 균열이 연속되는 형태로 나타나는 경우가 많으므로, 이를 허용균열폭 0.3mm이라는 일률적인 기준으로 나누어 하자 여부를 가리기보다는 균열폭에 따라 하자보수의 방법만을 달리하는 것이 보다 적절하다.

라. 하자보수보증금 지급의무의 범위

1) 감정인 A이 제시한 이 사건 아파트의 2, 3, 5, 10년차 하자에 대한 보수비용은 아래 표 기재와 같이 1,628,004,040원이다.

전유 부분	112,445,080	68,639,270	6,089,990	6,147,580	193,321,920
공용 부분	295,036,590	868,826,770	120,975,580	149,843,180	1,434,682,120
합계	407,481,670	937,466,040	127,065,570	155,990,760	1,628,004,040

이 사건 하자에 대한 적정 보수비용은 위 1,628,004,040원에서 ① 공용 1 하자의 보수비용 감액분 764,000원, ② 공용 41 하자의 보수비용 85,080,440원, ③ 선보수 하자의 보수비용 130,129,090원을 각 공제한 1,412,030,110원(= 1,628,004,040원 - 764,000원 - 85,080,440원 - 130,129,090원)이라고 봄이 타당하다.

2) 이 사건 아파트의 사용검사일로부터 이 사건 아파트에 대한 하자감정이 실시된 날까지 약 7년이

경과하여 이 사건 아파트에 자연적인 노화현상이 발생할 수 있는 점, 이 사건 하자 중 시공상 잘못으로 인한 부분과 자연적으로 발생한 노화현상으로 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 등 이 사건에 나타난 제반 사정들을 종합하여 보면, 피고가 원고에게 지급하여야 할 보증금액은 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 이 사건 하자에 대한 적정 보수비용의 60%로 제한함이 타당하다.

3) 결국 피고가 지급 의무를 부담하는 하자보수보증금액은 847,218,066원(= 1,412,030,110원 × 0.6)이 되고, 이는 이 사건 각 보증서 중 보증기간이 10년인 보증서의 보증금액 1,130,795,815원에도 현저히 미치지 않는 금액이다. 따라서 피고는 원고에게 847,218,066원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음 날인 2018. 4. 13.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 다투는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2018. 5. 10.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김국현

판사정지원

판사배인영