

서울중앙지방법원 2017. 3. 23 선고 2015가합563633 판결 [하자보수보증금 청구]

전 문

원고노량진쌍용예가아파트 입주자대표회의

피고건설공제조합

피고보조참가인쌍용건설 주식회사

변론 종결2017. 2. 23.

판결 선고2017. 3. 23.

주 문

1. 피고는 원고에게 632,493,923원 및 그 중 201,000,000원에 대하여는 2015. 10. 22.부터, 431,493,923원에 대하여는 2016. 11. 17.부터 각 2017. 3. 23.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 보조참가로 인한 비용을 포함하여 1/4은 원고가, 나머지는 피고와 피고보조참가인이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 848,705,099원 및 그 중 201,000,000원에 대하여는 2015. 10. 22.부터, 647,705,099원에 대하여는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일 다음날부터 각 다

앞는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

원고는 서울 동작구 장승배기로 16길 134에 있는 노량진쌍용예가아파트(5개동 299세대, 이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 관리하기 위하여 그 입주자들에 의하여 구성된 자치관리기구이다.

피고보조참가인(이하 '참가인'이라 한다)은 이 사건 아파트를 건축하여 분양한 시행사이고, 피고는 참가인과 사이에 아래 나.항과 같이 이 사건 아파트에 관한 하자보수보증계약을 체결하고 하자보수보증서를 발행한 보증사이다.

나. 하자보수보증계약의 체결 및 사용승인

1) 참가인은 2010. 7. 14. 피고와, 참가인이 이 사건 아파트에 발생한 하자보수의무를 이행하지 않는 경우 피고가 보험채권자에게 아래 [표1] 기재 기간 및 금액의 범위 내에서 하자보수보증금을 지급하기로 하는 각 하자보수보증계약을 체결하고(이하 '이 사건 각 하자보수보증계약'이라 한다), 피고로부터 각 하자보수보증서를 발급받았다.

1	제201000046796호	2010. 7. 30.~2011. 7. 29.(1년차)	190,587,548
2	제201000046795호	2010. 7. 30.~2012. 7. 29.(2년차)	476,468,871
3	제201000046794호	2010. 7. 30.~2013. 7. 29.(3년차)	381,175,096
4	제201000046793호	2010. 7. 30.~2014. 7. 29.(4년차)	285,881,322
5	제201000046792호	2010. 7. 30.~2015. 7. 29.(5년차)	285,881,322
6	제201000046791호	2010. 7. 30.~2020. 7. 29.(10년차)	285,881,322

2) 참가인은 2010. 8. 26. 이 사건 아파트에 대한 사용승인을 받았고, 이후 이 사건 아파트의

자치관리기구인 원고가 구성됨에 따라 이 사건 각 하자보수보증계약의 보증채권자가 원고로 변경되었다.

다. 이 사건 아파트의 하자 발생 및 하자보수 이행청구

1) 참가인이 이 사건 아파트를 건축함에 있어 설계도면에 따라 시공하여야 할 부분을 시공하지 아니하거나 부실하게 또는 설계도면과 다르게 변경하여 시공함으로써 이 사건 아파트의 공용부분과 전유부분에 외벽 및 내부 균열, 누수 등의 하자가 발생하였고, 그로 인해 이 사건 아파트에 기능, 미관 또는 안전상의 지장이 초래되었다.

2) 이에 원고는 입주자 또는 구분소유자들의 요구에 따라 사용승인일 이후인 2011. 5.경부터 지속적으로 참가인에 하자보수를 요청하여 일부 보수공사가 이루어지기도 하였으나, 이 사건 아파트의 공유부분과 전유부분에는 여전히 별지1, 2 각 하자목록별 보수비 집계표 각 기재와 같은 하자(이하 '이 사건 하자'라 한다)가 남아 있고, 이를 보수하기 위해서는 외벽 균열 보수 후 부분도장하는 것을 전제로 아래 [표2] 기재와 같은 금액이 소요된다[원고가 주장하는 하자 중 아래 제2의 가. 1)항에서 하자로 인정하지 아니한 부분은 제외한 것이다].

공용 부분	7,577,438	15,489,551	61,022,676	211,566,696	8,778,539	281,627,181	13,153,008	188,971,464	765,119,564
전유 부분	62,549,663	13,067,197	7,488,833	59,506,403	-	2,142,162	939,598	8,128,670	78,205,666
합계	70,127,101	28,556,748	68,511,509	271,073,099	8,778,539	283,769,343	14,092,606	197,100,134	843,325,230

라. 참가인에 관한 회생절차개시 및 종결

참가인에 관하여는 2014. 1. 9. 서울중앙지방법원 2013회합291호로 회생절차가 개시되어, 2014. 7. 25. 회생계획이 인가되었고, 2015. 3. 26. 회생절차가 종결되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제7 내지 11호증의 각 기재 및 영상(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 감정인 A(이하 '감정인'이라 한다)의 감정 결과, 이 법원의 감정인에 대한 사실조회결과(이하 '1차 보완감정'이라 한다) 및 감정보완촉탁결과(이하 '2차

보완감정'이라 한다), 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 하자의 발생 여부 및 주장에 관한 판단

1) 원고의 주장에 관한 판단 원고는 외벽 균열과 관련하여, 감정인이 1차 보완감정에서 하자보수비로 산출한 금액을 이익으로 원용하며, 이를 기초로 산정한 하자보수비 합계 848,705,099원의 지급을 구하고 있다.

그러나 원고가 원용하는 하자 항목 및 보수비 중 아래 [표3] 기재 각 항목은 시공상 하자라고 인정하기 어렵거나 하자보수비가 감액되어야 한다고 봄이 타당하므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없거나 그 인정범위를 초과하는 범위 내에서 이유 없다.

외벽 균열	감정인의 감정 결과 및 1, 2차 보완감정 각 결과, 변론 전체의 취지에 의하면, 감정인은 이 사건 아파트에 대한 1차 보완감정 당시 공용 001-1-8 층간 균열 부분 하자보수비를 196,652,588원으로 산출한 사실, 감정인은 2차 감정보완 과정에서 아파트 몰딩 및 옥탑층 철판후레싱 부분에는 균열이 발생할 수 없음에도 균열이 발생한 것으로 조사한 오류가 있다는 피고의 지적을 받아들여 층간균열 수량을 117개로 수정하는 한편, 0.3mm 이상 균열에 대한 균열보수재인 에폭시실링재의 단가를 kg당 15,000원으로 적용한 오류가 있음을 확인하고 이를 2015년 서울중앙지방법원 건설감정실무에 의한 단가인 kg당 13,000원으로 수정한 사실, 위와 같은 수정사항을 기초로 산정한 공용 001-1-8 층간 균열 부분 하자보수비는 1차 보완감정에서 산출한 196,652,588원에서 3,345,210원 감액된 193,307,378원인 사실을 인정할 수 있는바, 이상의 점을 종합하면 외벽 균열에 대한 하자보수비는 193,307,378원이라고 봄이 타당하다.
[공용 108] 단지 소방시설물 오작동 발생	감정인이 최초 감정 당시 관리실 수신반상에 화재 경보 기록이 저장되어 있음을 근거로 해당 항목을 하자로 인정하기는 하였으나, 한편 감정인은 1차 보완감정에서 원·피고가 제출한 자료 중 준공 후 3년 이내에 단지 소방시설물 오작동 관련 기록은 찾을 수 없고, 소방 오작동이 실제 발생되었는지 여부에 관하여도 알 수 없다는 의견을 밝혔던 점, 화재 경보는 시공상 잘못 외에 사용상 부주의 등에 의하여도 오작동할 수 있고, 이 사건 아파트 관리실 수신반상에 화재 경보 기록이 저장된 이유에 관하여 알 수 있는 아무런 자료가 없는 점 등에 비추어 보면, 위와 같은 감정인의 감정 결과만으로는 단지 내 소방시설물에 시공상 하자가 있다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

2) 피고의 주장에 관한 판단 가) 하자담보책임기간 경과 이후 발생한 하자라는 주장에 관한 판단

(1) 주장

참가인은 이 사건 아파트 입주자들로부터 하자담보책임기간이 1, 2년인 전유부분 하자에 관하여 하자보수요청을 받아 하자를 보수한 후 대부분의 입주자들로부터 위 하자에 관한 하자보수종결확인서를 받았던바, 위와 같이 확인서를 받은 1, 2년차 전유부분 하자를 비롯하여 당시까지 하자보수요청을 하지 않다가 하자담보책임기간이 경과한 이후에 하자보수를 요청한 1, 2년차 공용부분 하자는 모두 하자담보책임기간 경과 이후에 발생하였다고 보아야 한다.

(2) 판단

이 사건 아파트에 발생한 각 하자가 그 해당 하자담보책임기간 이내에 발생하였는지는 원칙적으로 원고가 증명하여야 할 것이나, 건축에 관한 전문지식이 없는 원고 또는 이 사건 아파트의 구분소유자나 입주자들이 이 사건 아파트에 존재하는 개개의 하자를 일일이 특정하여 그 발생시기를 증명한다는 것을 기대하기는 어려우므로, 하자를 주장하는 측에서는 당해 하자가 하자담보책임기간 내에 발생하였음을 추단할 수 있는 여러 가지 간접사실들을 증명함으로써 이를 추정하도록 하는 것이 타당하다.

이 사건의 경우, 앞서 본 인정사실과 앞서 든 증거, 을 제4, 5호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 참가인은 원고 또는 이 사건 아파트 입주자들의 요청에 응하여 이 사건 아파트에 발생한 하자 중 일부에 대한 보수 공사를 실시한 사실, 이 사건 아파트의 일부 입주자들은 2012. 1. 및 2012. 2.경에는 하자담보책임기간이 1년인 전유부분 하자에 관하여, 2012. 10. 및 2012. 11.경에는 하자담보책임기간이 2년인 전유부분 하자에 관하여, 각 '1, 2년차 하자에 관하여 하자보수를 완료받았고, 추후 관련 부분에 대한 추가적인 하자보수나 손해배상을 청구하지 않을 것임을 확인한다'는 내용이 부동산자로 인쇄된 '하자보수종결확인서' 하단의 소유자 또는 소유자의 대리인란에 각 서명하고 이를 참가인에 제출한 사실, 참가인은 2012. 5. 17. 입주자들로부터 제출받은 1년차 전유부분 하자에 관한 각 하자보수종결확인서를 첨부하여 원고 측에 '하자관련 업무협조 요청' 공문을 발송한 사실은 인정된다.

그러나 앞서 본 인정사실과 앞서 든 증거, 감정인의 감정 결과 및 1, 2차 보완감정 각 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 이 사건 아파트에 발생한 하자는 모두 그 하자담보책임기간 내에 발생한 것으로 추인할 수 있으므로, 이에 대한 하자보수비용 역시 피고의 책임 범위에 포함된다고 봄이 타당하다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 원고는 이 사건 아파트의 입주자 내지 구분소유자들의 요청에 따라 이 사건 아파트의 사용검사일인 2010. 8. 26.로부터 1년이 지나지 않은 2011. 5.경부터 참가인에게 이 사건 아파트 주차장에 발생한 누수, 전유부분에 발생한 하자 등 전반적인 하자에 대하여 지속적으로 보수를 요청하였고, 참가인이 위 보수요청을 받아들여 일부 하자에 대하여 보수공사를 시행하기는 하였으나, 하자보수가 제대로

이루어지지 않아 이 사건 아파트에는 현재 이 사건 하자가 남아 있다.

② 일반적으로 구분소유자나 입주자들은 건축에 관한 전문적인 지식이 없어 하자가 미미하게 발생하는 시점에서는 그 하자의 존재를 육안으로 확인하기 어렵고, 하자의 존재가 본격적으로 부각되기 전에는 미관상, 기능상 다소의 불편을 느끼더라도 이를 대수롭지 않게 여기고 내버려두거나 절차상의 번거로움 등의 이유로 이를 수인하는 경우가 대부분인바, 원고나 입주자들이 하자담보책임기간 내에 이 사건 아파트에 발생한 모든 하자를 전부 인지하고 이를 특정하여 하자보수를 요청하는 것은 사실상 불가능에 가깝다.

③ 이 사건 아파트 입주자들 일부가 개별적으로 서명하여 참가인에 제출한 하자보수종결확인서는 1, 2년차 하자보수와 관련하여 세대 전용부분에 발생한 하자의 보수가 완료되었음을 확인하였다는 내용을 담고 있는바, 위 확인서의 문언 및 작성 경위와 구체적인 하자보수내역이 기재되어 있지 않은 점, 위 확인서에 서명한 사람들이 이 사건 아파트의 구분소유자들이라거나 그로부터 적법한 대리권을 수여받은 입주자들이라고 인정할 만한 자료가 없는 점 등에 비추어, 위 확인서는 입주자들이 하자담보책임기간이 1, 2년인 전용부분 하자에 대한 보수공사가 외견상 완료되었음을 확인하는 내용에 불과하다고 봄이 타당하고, 이와 달리 위 확인서에 서명할 당시 입주자들에게 그 하자보수에도 불구하고 여전히 존재하는 하자에 대한 하자보수청구권까지 포기하거나 이에 대한 피고의 담보책임을 면제한다는 의사가 있었다고 볼 수는 없다.

나) 개별 하자 주장에 관한 판단

(1) 외벽 균열 하자에 관한 주장

피고는 외벽 균열과 관련하여, 아래 [표4] 기재 각 '주장의 요지'와 같은 이유로 하자보수비가 감액되어야 한다고 주장하나, 위 인정사실 및 감정인의 감정 결과, 1, 2차 보완감정 각 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래 '판단'란 기재와 같은 사정에 비추어 보면, 피고의 이 부분 주장은 모두 이유 없다.

외벽 균열 수량	피고가 이 사건 아파트 101동 외벽 균열을 고배율 망원카메라를 이용하여 직접 현장조사한 결과, 감정서는 0.3mm 이하 균열을 0.3mm 초과 균열로 기재하거나, 균열이 발생하지 않은 부분을 균열이 발생한 것으로 포함하거나, 일부분에 발생한 균열을 층간 전체에 발생한 것으로 확대하는 등의 오류로 실제 발생한 균열 수량보다 균열 수량이 과다하게 집계되어 있는 사실을 확인하였다.	피고 주장에 의하더라도 피고는 이 사건 아파트 중 101동의 외벽을 조사하였을뿐 아파트 5개동을 모두 조사한 바는 없는 점, 피고는 고배율 망원 카메라를 이용하여 외벽의 균열을 조사하였으므로 고배율 망원경을 이용하여 조사한 감정 결과와는 차이가 발생할 수 있는 점, 감정인이 고배율 망원경을 통하여 외벽의 균열을 촬영한 사진상으로는 101동 외벽 좌측면에 실제로 균열이 발생한 것으로 확인되는 점, 감정인이 실제 고소장비를 통하여 외벽을 근접조사한 것은 아니기에 집계 수량에 일부 오차가 있을 가능성은 있지만, 이는 시간과 비용의 제약을 고려할 때 불가피하다고 볼 수밖에 없는 점, 오차로 인하여 균열 수량이 과다 산출되었을 가능성 못지않게 과소 산출되었을 가능성도 존재하는 점, 감정인은 아파트 몰딩 및 옥탑층 철판후레스 부분과 관련하여 감정에 오류가 있음을 인정하고 이를 수정하여 하자보수비를 재산정하였고, 이 부분은 하자보수비에서 제외된 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 자료를 모두 더하여 보더라도 감정인이 조사한 외벽 균열 수량이 과다하게 집계되었다고 보기 어렵다.
층이음부 균열	아파트 외벽 층이음부 균열은 공사상의 잘못과 무관하게 콘크리트 소재자체의 특성상 불가피하게 발생하는 것이므로 하자라고 볼 수 없다.	층간균열을 장시간 내버려두면 0.3mm 미만의 균열도 빗물의 침투 등으로 철근이 부식되고 균열이 확산됨에 따라 구조체 내구성을 저하시키는 등 건물의 기능상·안전상 지장을 가할 수 있을 뿐 아니라 균열이 발생한 콘크리트 외벽이 노출되는 경우 미관상으로도 좋지 않은 점, 콘크리트의 특성상 균열 발생이 불가피하다 하더라도 균열이 발생하는 환경 조건을 고려하지 않고 일정 기준 미만의 균열을 일률적으로 하자보수대상에서 제외하는 것은 타당하지 않은 점, 감정 당시 균열 폭이 0.3mm 미만이었다고 하더라도 계절별 온도변화가 심한 우리나라의 특성상 균열 사이로 이산화탄소나 빗물이 들어가면 균열이 더 진행되어 그 폭이 확대될 수 있고 그에 따라 안전상·구조상 문제가 발생할 수 있어 이를 보수할 필요가 있는 점 등에 비추어 보면, 층이음부 균열은 시공상 하자에 해당한다고 볼이 타당하다(다만, 외벽 층이음부 균열이 콘크리트의 특성과 자연적인 노화현상으로 인해 발생 또는 확대되었을 가능성을 배제할 수 없으므로, 이를 책임제한 단계에서 참작하기로 한다).
0.3mm 이상 균열 건식주입식 보수비	설령 하자라고 보더라도 0.3mm 미만 균열에 대한 보수는 충전식공법이 아닌 표면처리공법에 의하여야 한다. 0.3mm 이상 균열에 대한 보수재인 에폭시주입재의 단가는 물가정보 2-250면에 의하면 kg당 18,000원임에도 감정인은 kg당 20,000원을 적용하여 하자보수비를 산출하였다.	나아가 피고가 주장하는 표면처리 공법은 균열의 내부처리 없이 표면처리를 통해 균열이 보이지 않게 하는 것에 불과하여 균열이 계속 진행하거나 하자가 재차 발생할 위험이 있는 점에 비추어 보면, 감정인이 이 부분 보수비를 서울중앙지방법원 건설감정기준에 정한 바에 따라 충전식공법에 의하여 산정한 것은 적정하다고 판단된다(따라서 표면처리 공법의 균열보수재인 아크릴계의 단가 적용이 잘못되었다는 피고의 주장에 관하여는 판단하지 아니한다). 감정인으로서의 하자에 대한 보수비용을 산정함에 있어 제반 사정을 고려하여 적정하다고 판단되는 범위 내에서 보수 방법 및 보수비용 산정방법 등을 결정할 수 있다. 이 사건에서 감정인은 서울중앙지방법원 건설감정기준에서 정한바에 따라 에폭시주입재의 단가를 kg당 20,000원으로 적용하여 보수비를 산출하였던바, 위와 같은 감정인의 판단이 부당하다고 보기는 어렵다.

(2) 기타 하자에 관한 주장

피고는 외벽 균열에 관한 하자 외에 이 사건 하자 중 아래 [표5] 기재 각 항목의 하자의 하자는

하자에서 제외되거나 그 하자보수비가 감액되어야 한다고 주장하나, 위 인정사실 및 감정인의 감정

결과, 1, 2차 보완감정 각 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래 '판단'란 기재와 같은

사정에 비추어 보면, 피고의 이 부분 주장은 모두 이유 없다.

공용 10	바닥 누수	구조체 균열로 인한 누수에 관하여, 누수균열보수와 방수손보기 비용을 모두 인정한 것은 중복 산정으로 부당하다.	균열보수방법은 현장 여건에 따라 그 보수 방법이 달라지게 되는데, 이 사건 아파트 지하 기계실 내부 계단 하부에서의 누수는 구조체 균열로 인해 복합적으로 발생하는 것으로 균열보수와 방수 손보기 공사가 모두 필요할 것으로 판단되므로, 감정인이 해당 항목 누수에 대해 균열보수비와 방수 손보기 공사비용을 모두 산정한 것은 적정하다고 판단된다.
공용 25	벽체, 바닥, 걸레받이 도장 박락 및 오염	오염부위를 긁어내는 데 필요한 비용을 바탕만들기 공정으로 산정하였음에도 도장공사 단계에서 바탕만들기에 소요되는 비용을 추가로 산정한 것은, 중복 산정으로 부당하다.	바탕만들기 공정은 기존 도장면에 발생한 도장박락, 오염, 녹 등을 긁어내는 데 필요한 공정이고, 도장공사 중의 바탕만들기 공정은 도장공사를 위해 콘크리트면 또는 철재면 자체의 오염부분 제거로 발생한 바탕의 흠 등 훼손된 부위를 제거하는 공정으로, 위 각 공정은 목적, 방식, 면적 등에 차이가 있어 중복된 공정이라고 보기 어려운바, 감정인이 바탕만들기 비용과 도장공사 단계로서의 바탕만들기 비용을 별도로 산정한 것은 적정하다고 판단된다.
공용 26	지하주차장 바닥 도장 마모		
공용 27	단지내 도로 안전페인트 박락		
공용 28	단지 외부 옹벽 내측 도장 박락		
공용 37	녹발생		
공용 85	옥외계단실 지상 철구조물 도장 불량		
공용 97	단지 외부 옹벽 상부 마구리면 몰탈 박락		
공용 42	관리·경로당 옥상 장식 구조물 상부 물고임	설계도면 등 관련도서 및 법령상 옥상 장식 구조물에 구배를 주도록 지시된 바 없으므로, 구배시공을 하지 않은 것이 하자라고 할 수 없고, 관리동 옥상장식 구조물 상부면은 일반인의 시야에 노출되는 부분이 아니므로 미관상 지장을 초래한다고 볼 수도 없다.	설계도면 등 관련도서 및 법령상 명시적인 지시가 없더라도 통상적으로 바닥 시공시에는 적절한 구배를 주어 물고임 등을 방지하여야 하는 점, 해당 항목 구조물이 일반인의 시야에 쉽게 노출되지 않는 위치에 있다 하더라도 물고임으로 인한 오염이 발생한 이상 미관상 지장이 없다고 할 수는 없는 점 등에 비추어 보면, 감정인이 해당 항목을 하자라고 감정한 것은 적정하다고 판단된다.
공용 62	각 동 주출입구 PIT 일부 내수 체구	외부 누수 하자에 대해 방수 보수를 실시하면 더 이상 물이 내부로 유입되지 않으므로, 유입수를 집수정으로 유도하는 공정은 필요하지 않다.	참가인은 2011. 9. 19. 각 동 주출입구 PIT누수에 대해 방수보수를 실시하였으나, 2013. 12. 17.자 원고의 공문에 의하면 해당 부분에 누수가 다시 발생한 것으로 확인되고, 감정인이 2016. 7.경 실시한 현장조사 당시에도 PIT 내부 바닥에 물이 고여 있는 것으로

공용 10	바닥 누수	구조체 균열로 인한 누수에 관하여, 누수균열보수와 방수손보기 비용을 모두 인정한 것은 중복 산정으로 부당하다.	균열보수방법은 현장 여건에 따라 그 보수 방법이 달라지게 되는데, 이 사건 아파트 지하 기계실 내부 계단 하부에서의 누수는 구조체 균열로 인해 복합적으로 발생하는 것으로 균열보수와 방수 손보기 공사가 모두 필요할 것으로 판단되므로, 감정인이 해당 항목 누수에 대해 균열보수비와 방수 손보기 공사비용을 모두 산정한 것은 적정하다고 판단된다.
			조사되었던바, 해당 항목은 방수보수에도 불구하고 누수가 다시 발생할 가능성이 높다고 보이므로, 감정인이 누수 재발생 가능성을 고려하여 PIT 외벽면 일부분을 토사 제거 후 방수 손보기하고, 다음으로 PIT 내부 바닥에 배수구 등을 설치하여 유입수를 집수정으로 유도하는 공정이 필요하다고 감정한 것은 적정하다고 판단된다.
공용 64	지하주차장 천장 보수 후 마감불량	보수면의 이색짐은 시공시기의 차이로 인해 불가피하게 발생하므로 하자라고 볼 수 없고, 특히 지하주차장이라는 특성상 육안으로 마감면의 단차를 식별하기 어려우므로 미관상 지장을 초래한다고 볼 수도 없다. 설령 하자라 하더라도 사용승인도면 및 현재 시공된 지하주차장 천장의 최종 마감은 뽕칠 마감이므로, 감정인이 수성페인트 도장으로 보수비용을 산정한 것은 부당하다.	참가인은 주차장 천장 누수를 보수하기 위하여 천장 뽕칠 부위를 제거하고 누수를 보수한 후, 뽕칠제거 부위에 뽕칠이 아닌 쇠숏 바름으로 보수를 실시하였고, 이로 인해 기존과 달리 거칠게 마감되거나 기존 마감면과 보수 부위가 접하는 면에 단차가 발생하는 등 미관상 지장이 발생하였던바, 위 하자의 발생 경위에 비추어 이를 시공시기의 차이로 인해 불가피하게 발생한 것이라고 보기는 어렵다. 또한 감정인은 해당 항목 마감에 최대한 이색짐이 없도록 하기 위해서는 뽕칠면 보수 부위에 바탕만들기 후 수성페인트로 도장을 하여야 한다고 판단하였던바, 이와 같은 감정인의 판단이 부당하다고 볼 수 없다.
공용 99	단지내 조경수목 고사·활착불량·수형불량·규격불량·미식재	감정인은 조경수 식재와 관련된 하자에 대하여 이를 미식재와 식재후 고사한 경우를 구분하지 아니한 채 사용승인도면보다 부족한 조경수를 모두 고사목으로 분류하여 하자보수비를 산출하였는데, 미식재의 경우에는 사용검사 전 하자에 해당하는 부분으로 피고에게 보증책임이 발생하지 아니하고, 고사목의 경우 고사의 원인이 시공상 잘못으로 인한 것이라고 볼 만한 아무런 근거가 없고, 오히려 입주자의 관리 소홀로 인한 것이라고 보이므로, 하자에서 제외되어야 한다.	조경수의 생육에 지장을 초래할 만한 부실시공이 아닌 이상 단기간에 고사로 진행되지 않는 것이 일반적인 점, 원고 측은 2011. 5.경부터 지속적으로 참가인에 조경 관련 하자보수를 요청하였는바, 위 요청시기를 고려하면 위 수목의 고사는 참가인의 시공상 잘못 때문에 이루어졌다고 보이는 점, 이 사건 아파트의 입주자 등이 그 유지·관리상의 주의의무를 소홀히 하였다고 볼만한 특별한 자료가 없는 점, 감정인 역시 도면상의 조경수량과 비교하여 부족한 수목이 고사목인지 미식재인지 구별할 수는 없으나 미식재로는 보이지 않는다고 감정하였던 점 등에 비추어 보면 이 부분 항목은 시공상 잘못에서 비롯된 하자라고 봄이 타당하다. 다만 입주자 등의 사용·유지관리상 과실이 하자의 발생 및 확대에 기여하였을 가능성을 배제할 수 없으므로, 이를 책임제한 단계에서 참작하기로 한다.

공용 10	바닥 누수	구조체 균열로 인한 누수에 관하여, 누수균열보수와 방수손보기 비용을 모두 인정한 것은 중복 산정으로 부당하다.	균열보수방법은 현장 여건에 따라 그 보수 방법이 달라지게 되는데, 이 사건 아파트 지하 기계실 내부 계단 하부에서의 누수는 구조체 균열로 인해 복합적으로 발생하는 것으로 균열보수와 방수 손보기 공사가 모두 필요할 것으로 판단되므로, 감정인이 해당 항목 누수에 대해 균열보수비와 방수 손보기 공사비용을 모두 산정한 것은 적정하다고 판단된다.
전유 20-10	거울 부식	거울변색은 구분소유자들의 사용상 과실 및 자연적인 노화현상이 원인이 되어 발생한 것으로 시공상 하자라고 볼 수 없다. 시공상 하자라 하더라도 거울테두리에 발생한 부식만으로 거울을 교체시공하는 것은 과다하므로, 아트리본을 부착하는 방식으로 보수비용을 산정해야 한다.	욕실은 항상 물과 세제를 사용하는 공간으로 거울이 쉽게 변색되지 않도록 적합한 제품으로 시공을 하여야 할 것인데, 그 보호막 처리의 하자 등 시공상의 부주의로 변색이 발생한 것으로 보이므로, 이 부분 하자는 시공상 하자라 볼이 타당하다. 나아가 아트리본을 부착하는 방식의 보수는 거울에 다시 변색 등 하자가 발생될 수 있는바, 감정인이 거울을 교체 시공하는 방식에 의하여 하자보수비를 산정한 것은 적정하다고 판단된다. 다만 구분소유자들의 사용·유지관리상 과실이 하자의 발생 및 확대에 기여하였을 가능성을 배제할 수 없으므로, 이를 책임제한 단계에서 참작하기로 한다.
전유 21-1	발코니 결로/곰팡이	발코니 마감 부분은 사용승인도면과 동일하게 시공되었으므로, 결로가 발생하였더라도 이를 시공상 하자로는 볼 수는 없다. 시공상 하자라 하더라도 입주자의 사용상 과실을 고려하여 담보책임이 제한되어야 한다.	아파트의 설계·시공은 예상되는 입주자들의 생활방식 등을 고려하여 사용상기능상미관상 지장이 초래되지 않도록 이루어져야 할 것인바, 환기 및 단열 기능이 불충분하게 설계·시공되어 발코니에 결로·곰팡이 등이 발생한 것으로 보이는 점, 참가인은 전문지식과 풍부한 경험을 가진 시공사로서 위 각 부분에 결로가 발생할 것이라는 점을 예상하고 이를 보완시공할 의무가 있는 점, 결로·곰팡이가 발생한 부위 및 정도에 비추어, 입주자들의 사용상 과실만으로 하자가 발생하였다고 보이는 어려운 점 등에 비추어, 감정인이 해당 항목을 부실시공으로 인한 하자라 감정한 것은 적정하다고 판단된다. 다만, 구분소유자들의 사용·유지관리상 과실이 하자의 발생 및 확대에 기여하였을 가능성을 배제할 수 없으므로, 이를 책임제한 단계에서 참작하기로 한다.

나. 하자보수보증책임의 발생

위 인정사실에 의하면, 이 사건 아파트에 하자가 발생하여 원고가 참가인에게 하자의 보수를 요청하였으나, 참가인이 이를 제대로 이행하지 아니하여 현재 이 사건 아파트의 공용부분과

전유부분에 이 사건 하자가 존재하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 참가인의 이 사건 아파트에 관한 하자보수의무를 보증한 자로서 보증채권자인 원고에게, 이 사건 각 하자보수보증계약의 보증금액 범위 내에서 사용검사 후 각 하자보증책임기간 내에 이 사건 아파트에 발생한 하자보수비에 상당한 하자보수보증금을 지급할 의무가 있다.

다. 보증책임의 범위

1) 원칙적으로 보증책임의 범위는 이 사건 각 하자보수보증계약의 보증금액 범위 내에서 보증기간 내에 이 사건 아파트에 발생한 하자의 보수비용이라고 할 것이나, ① 이 사건 아파트의 사용검사일인 2010. 8. 26.로부터 이 사건 아파트 하자 감정이 완료된 2016. 5.경까지 약 5년 9개월의 시간이 경과하여 개별 하자 중 시공상 잘못으로 인한 부분과 자연발생적인 노화현상으로 인한 부분을 엄격히 구분하는 것이 현실적으로 어렵고, 이 사건 아파트 입주자들의 사용·관리상의 잘못으로 기존에 발생한 하자가 확대되었을 가능성도 배제할 수 없는 점 등 변론에 나타난 제반 사정을 고려하면 시공사인 참가인의 원고에 대한 하자로 인한 손해배상책임은 75%로 제한함이 상당한 점, ② 이 사건 각 하자보수보증계약은 그 성질상 참가인의 위 손해배상책임과 결과적으로 동일한 하자의 보수를 위하여 존재하는 점 등 공평의 원칙을 고려하여 피고가 원고에게 지급하여야 할 하자보수보증금 역시 75%로 제한하기로 한다.

2) 이에 따라 피고가 이 사건 각 보증계약에 기하여 원고에게 지급하여야 할 보험금은 아래 [표6] 기재와 같이 합계 632,493,923원이 된다.

1년차	68,511,509	51,383,631	190,587,548	51,383,631
2년차	271,073,099	203,304,824	476,468,871	203,304,824
3년차	8,778,539	6,583,904	381,175,096	6,583,904
4년차	283,769,343	212,827,007	285,881,322	212,827,007
5년차	14,092,606	10,569,454	285,881,322	10,569,454
10년차	197,100,134	147,825,100	285,881,322	147,825,100
합계	632,493,923			

라. 소결론

따라서 피고는 이 사건 각 하자보수보증계약에 기하여 원고에게 632,493,923원 및 그 중 201,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2015. 10. 22.부터, 나머지 431,493,923원(=632,493,923원-201,000,000원)에 대하여는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일 다음날인 2016. 11. 17.부터 각 피고가 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2017. 3. 23.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사최기상

판사전명재

판사강민수

별지