

서울중앙지방법원 2017. 6. 28 선고 2016가합527498 판결 [하자보수보증금 등 청구]

---

## 전 문

원 고 남양휴튼아파트 입주자대표회의

피 고 주택도시보증공사

변론 종결 2017. 4. 26.

판결 선고 2017. 6. 28.

## 주 문

1. 피고는 원고에게 241,041,639원 및 그 중 201,000,000원에 대하여는 2016. 6. 10.부터, 40,041,639원에 대하여는 2017. 3. 14.부터 각 2017. 6. 28.까지는 연 5%의, 그다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

## 청 구 취 지

피고는 원고에게 482,329,660원 및 그 중 201,000,000원에 대하여는 2016. 6. 10.부터, 281,329,660원에 대하여는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 각 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

#### 가. 당사자들의 지위

원고는 순천시 조례1길 60 소재 남양휴튼아파트 8개동 591세대(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 관리하기 위해 입주자들에 의하여 구성된 자치관리기구이다. 남양건설주식회사(이하 '남양건설'이라 한다)는 이 사건 아파트의 건축공사를 시공한 회사이고, 피고(변경 전 상호: 대한주택보증 주식회사)는 남양건설의 이 사건 아파트에 대한 하자보수의무를 보증한 회사이다.

#### 나. 하자보수보증계약의 체결

1) 피고는 2006. 8. 28. 남양건설과 이 사건 아파트에 관하여 주채무자를 남양건설, 보증채권자를 순천시장으로 하여 아래 표 기재와 같이 각 하자보수보증계약(이하 '이 사건 각 보증계약'이라 한다)을 체결하였고, 피고로부터 하자보수보증서를 발급받아 이 사건 아파트의 사용검사권자인 순천시장에게 예치하였다. 이후 이 사건 각 보증계약의 보증채권자는 원고로 변경되었다.

| 순번 | 보증서번호                | 보증기간                      | 보증금액(원)     |
|----|----------------------|---------------------------|-------------|
| 1  | 05612006-201-0003704 | 2006. 8. 31.~2011. 8. 30. | 567,675,198 |
| 2  | 05612006-201-0003705 | 2006. 8. 31.~2016. 8. 30. | 567,675,198 |

2) 이 사건 각 보증계약의 약관 중 주요 내용은 다음과 같다.

#### 하자보수보증계약 약관

##### 제1조(용어의 정의)

이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

4. "하자"라 함은 주택법 시행령 별표 6 및 별표 7의 "하자보수대상시설공사의 구분 및

하자의 범위와 하자보수책임기간"에 의한 하자를 말합니다.

5. "보증사고"라 함은 주택법 시행령 별표 6 및 별표 7에서 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 별표 6 및 별표 7에서 정한 하자보수대상시설공사에 발생한 하자로서 공종별 하자보수책임기간 내에 발생한 하자에 대하여 보증사고가 발생한 경우에 하자보수를 이행하거나 하자보수비용을 지급하는 채무를 부담합니다.

다. 이 사건 아파트의 사용검사 및 하자

1) 이 사건 아파트는 2006. 8. 31. 사용승인을 받았다. 한편, 남양건설이 이 사건아파트를 신축하면서 설계도면에 따라 시공하여야 할 부분을 시공하지 아니하였거나, 부실하게 또는 설계도면과 다르게 시공함으로써 이 사건 아파트의 공용부분과 전유부분에 균열, 누수 등의 하자가 발생하였고, 원고는 2008. 7.경부터 2010. 5.경까지 사이에 남양건설에게 여러 차례 하자보수를 요구하였다.

2) 이 사건 건물에는 여전히 별지 하자목록별 집계표(공유, 전유)의 기재와 같은 하자들(이하 '이 사건 각 하자'라 하고, 각 하자담보책임기간에 따라 개별적으로 칭할 때에는 그 하자담보책임기간에 따라 '○년차 하자'라 한다)이 있고, 그 보수비용은 외벽균열 보수 후 '부분도장'하는 것을 전제로 아래 표 기재와 같다(아래에서 판단한 항목을 모두 반영한 결과이며, 특별한 주장이 없거나 별도로 판단하지 아니한 항목의 경우에도 감정인이 감정보완을 통하여 오류를 수정하거나 견해를 변경한 경우 그와 같이 수정·보완된 결과를 반영하여 하자보수비를 산정하였다. 한편, 감정인이 2017. 3.

7.자감정보완회신에서 10년차 공용부분 하자보수비를 '419,376,165원'으로 회신한 것은 명백한 오기라고 보이므로 이를 바로잡는다).

| 구분   | 하자보수비(원)   |             | 합계(원)       |
|------|------------|-------------|-------------|
|      | 사용검사 후     |             |             |
|      | 5년차        | 10년차        |             |
| 공용부분 | 44,594,927 | 419,129,783 | 463,724,710 |
| 전유부분 | 12,730,367 | 5,628,201   | 18,358,568  |
| 합 계  | 57,325,294 | 424,757,984 | 482,083,278 |

라. 2, 3년차 하자에 대한 하자보수종결합의

원고는 2011. 6. 27. 피고와 사이에, 이 사건 아파트에 발생한 2, 3년차 하자에 관하여 피고로부터 하자보수보증금으로 합계 1,358,639,000원을 지급받는 대신 2, 3년차하자에 관한 피고의 하자보수보증책임이 모두 소멸하는 내용의 하자보수종결합의(이하 '이 사건 합의'라 한다)를 하고, 그 무렵 피고로부터 위 금원을 지급받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함,이하 같다), 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 감정인 A의 감정 결과 및 각 감정보완 결과, 변론 전체의 취지

## 2. 판단

가. 하자보수보증책임의 발생

1) 원고는 이 사건 아파트의 사용승인일인 2006. 8. 31.부터 5년이 경과하기 전인 2008. 7.경부터 2010. 5.경까지 사이에 이 사건 아파트에 발생한 하자에 관하여 남양건설에 하자보수를 청구하였고, 현재 이 사건 아파트에 여전히 5, 10년차 하자가 남아있는 사실은 앞서 인정한 바와 같다. 한편, 남양건설이 위 5, 10년차 하자에 관하여 하자보수를 완료하였음을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 이 사건 아파트의 5, 10년차 하자는 이 사건 각 보증계약의 보증기간 내에 발생하여 현재까지 보수가 되지 않은 것으로 볼 수 있다.

그렇다면 피고는 주채무자인 남양건설의 이 사건 아파트에 대한 하자보수의무를 보증한 자로서 이

사건 각 보증계약이 정하는 바에 따라, 보증채권자인 원고에게 이 사건 각 보증계약의 보증금액 범위에서 보증기간 내에 이 사건 아파트에 발생한 하자보수비에 상당한 하자보수보증금을 지급할 의무가 있다.

2) 이에 관하여 피고는, ① 원고가 남양건설에게 하자보수를 요청한 공문(갑 제3호증)은 모두 2010. 5.경 이전에 발송된 것이고, ② 위와 같이 하자보수가 청구된 부분에 대하여 원고가 2011. 6. 27. 피고와 사이에 이 사건 합의를 체결하고 피고가 합의된 보증금을 지급함으로써 피고의 2, 3년차 하자에 대한 보증책임이 소멸하였으므로, 원고가 5, 10년차 하자에 대하여 피고에게 보증금을 청구하기 위해서는 별도로 보증사고의 발생을 증명하여야 한다고 주장한다.

피고의 위와 같은 주장은 하자보수요청공문(갑 제3호증)의 보수청구 대상이 2, 3년차 하자에 한정되며, 따라서 이 사건 아파트의 5, 10년차 하자에 대해서는 원고가 아직 남양건설에 대하여 하자보수청구를 하지 않았음을 전제하고 있다. 그러나 갑 제3호증, 을 제2, 3호증의 각 기재에 의하면 원고는 위 하자보수요청공문을 통해 남양건설에게 이 사건 아파트의 2, 3년차 하자뿐 아니라 그 때까지 발생한 하자 전반에 대한 보수요청을 한 것으로 보이고, 그 중 2, 3년차 하자에 대해서만 이 사건 합의를 통해 하자보수종결 처리를 한 것으로 이해되므로, 이와 전제를 달리 하는 피고의 이 부분주장은 이유 없다.

3) 피고는, 이 사건 각 하자 중 공용부분 11 내지 15항 및 누수 관련 전유부분 하자, 아파트 외벽균열 관련 하자에 관한 피고의 보증책임은 이 사건 합의로써 이미 소멸하였다고 주장한다. 그러나 앞서 살펴본 바와 같이 이 사건 합의로써 소멸한 피고의 보증책임은 2, 3년차 하자에 한정되고, 이 사건에서 감정된 하자는 5, 10년차 하자이므로, 감정인의 감정 대상 하자 중 일부가 이 사건 합의 대상 하자와 중복된다는 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

#### 나. 하자보수보증책임의 범위 및 책임의 제한

##### 1) 인정되는 하자보수비용

이 사건 아파트에 관한 5년차 하자보수비용이 57,325,294원, 10년차 하자보수비용이 424,757,984원인 사실은 기초사실에서 살펴본 바와 같다.

## 2) 개별 하자에 대한 피고의 주장 및 판단

한편, 피고는 [공용2] 각 동 외벽 층간균열, [공용5] 각 동 옥상 및 옥탑 층간균열, [공용7] 각 동 계단실 벽체 및 슬래브 건·습식 균열과 관련하여, 층이음균열은 시공과정에서 불가피하게 발생하여 시공상의 하자로 볼 수 없고, 하자에 해당하더라도 폭0.3mm 미만의 균열의 경우 표면처리공법으로 보수하는 것을 전제로 하자보수비를 산정하여야 한다고 주장한다.

감정인 A의 감정 결과 및 각 감정보완 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 층간균열을 장기간 방치할 경우 빗물의 침투 등으로 철근이 부식되고 균열이 확산됨에 따라 구조체의 내구력이 감소하는 등 건물의 기능상·안전상 지장이 초래되고, 균열이 발생한 콘크리트 외벽이 노출되는 경우 미관상 지장까지 초래되며, 계절별 온도변화가 심한 우리나라의 특성상 균열 사이로 이산화탄소나 빗물이 들어가면 균열의 폭이 0.3mm를 초과하게 되어 안전상·구조상 문제가 발생할 가능성이 높은 점이 인정되므로, 이 사건 아파트 외벽에 발생한 층간균열은 하자에 해당한다고 할 것이다.

또한, 층간균열을 장기간 내버려 두면 미세균열이라고 할지라도 시간의 흐름에 따라 빗물의 침투 등으로 철근이 부식되고 균열이 확산됨에 따라 구조체의 내구력이 감소하는 등 기능상, 외관상 지장을 가져올 뿐 아니라 균열이 발생한 콘크리트 외벽이 노출되는 경우 미관상 지장까지 가져올 수 있는 점 등 고려하면 층간균열의 경우 충전식 공법으로 보수하는 것이 합리적이므로, 폭 0.3mm 미만의 균열의 경우에도 충전식공법을 전제로 하자보수비를 산정한 감정인의 판단이 부당하다고 보이지 않는다.

따라서 이 부분 피고의 주장은 받아들이지 않는다(다만, 이 부분 하자의 발생에 시공상 원인과 함께 공법의 한계 및 재료적 원인과 외적 환경요인이 작용할 수 있고 그러한 원인이 시공상 원인과 합쳐져 시간 경과에 따라 균열을 심화시킬 수 있으므로 이러한 사정을 피고의 책임 제한에 참작하기로 한다).

## 3) 책임의 제한

이 사건 아파트의 사용승인일로부터 이 사건 아파트에 대한 하자감정이 실시된날까지 약 10년이 경과하여 이 사건 아파트에 자연적인 노화현상이 발생하였을 수 있는 점, 이 사건 각 하자 중 시공상 잘못으로 인한 부분과 자연적으로 발생한 노화현상으로 인한 부분을 엄격하게 구분하는 것은 현실적으로 매우 어려운 점, 이 사건 아파트에 현존하는 균열 중 일부는 건축과정에서 환경적 요인 및

재료의 특성에 따라 불가 피하게 발생하는 균열로 보이는 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, 남양건설이 원고에 대하여 부담하는 손해배상책임은 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 위에서 인정한 금액의 50%로 제한하는 것이 타당하다.

나아가 이 사건 각 보증계약은 그 성질상 보증계약의 한 형태이므로, 주채무자인 남양건설의 손해배상책임을 50%로 제한한 이상, 피고의 원고에 대한 책임도 같은 비율로 제한하여야 한다.

이에 따라 피고가 이 사건 각 보증계약에 따라 원고에게 지급하여야 할 하자보수보증금의 액수를 계산하면 아래 표 기재와 같이 합계 241,041,639원(= 28,662,647원+ 212,378,992원)이 된다.

| 하자담보책임기간 | 보증금액(원)     | 하자보수비(원)    | 50%로 감액한 금액(원) |
|----------|-------------|-------------|----------------|
| 5년차      | 567,675,198 | 57,325,294  | 28,662,647     |
| 10년차     | 567,675,198 | 424,757,984 | 212,378,992    |
| 합계       |             |             | 241,041,639    |

#### 다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 241,041,639원 및 그 중 201,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2016. 6. 10.부터, 40,041,639원(= 241,041,639원 -201,000,000원)에 대하여는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일 다음날인 2017. 3. 14.부터 각 피고가 이행의무의 존부와 범위에 관하여 다툼이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2017. 6. 28.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

#### 3. 결론

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

재판장 판사 이정민, 판사 조용희, 판사 임미경