

서울중앙지방법원 2018. 12. 5 선고 2016가합505719 판결 [하자보수보증금 등 청구의 소]

전 문

원고 A아파트입주자대표회의

피고 1. 주식회사 명▽▽▽건설

2. 주식회사 우×산업개발

3. 우×건설 주식회사

4. 주택도시보증공사

변론종결 2018. 10. 24.

판결선고 2018. 12. 5.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 주식회사 명▽▽▽건설, 주식회사 우×산업개발, 우×건설 주식회사는 공동하여
962,739,665원 및 위 돈 중,

1) 11,601,417원에 대하여 피고 우×건설 주식회사는 2016. 2. 12.부터, 피고 주식회사
명▽▽▽건설, 주식회사 우×산업개발은 각 2016. 2. 13.부터,

- 2) 492,125,500원에 대하여는 2017. 1. 14.부터,
3) 1,041,320원에 대하여는 2017. 4. 5.부터,
4) 143,476,132원에 대하여는 2017. 8. 11.부터,
5) 9,256,844원에 대하여는 2017. 8. 25.부터,
6) 21,174,720원에 대하여는 2018. 4. 6.부터,
7) 284,063,728원에 대하여는 2018. 10. 23.부터,
각 2018. 12. 5.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을,
나. 피고 주택도시보증공사는,
1) 피고 주식회사 명▽▽▽건설, 주식회사 우×산업개발, 우×건설 주식회사와 공동하여 위 가항 기재
돈 중 639,273,535원 및 위 돈 중,
가) 600,000,000원에 대하여는 2016. 2. 12.부터,
나) 39,273,535원에 대하여는 2017. 1. 14.부터,
2) 218,789,206원 및 이에 대하여 2017. 2. 24.부터,
각 2018. 12. 5.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을,
각 지급하라.
2. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 60%는 원고가, 40%는 피고들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

- 원고에게,
가. 피고 주식회사 명▽▽▽건설, 주식회사 우×산업개발, 우×건설 주식회사는 공동하여
2,466,331,786원 및 위 돈 중,
1) 600,000,000원에 대하여는 피고 우×건설 주식회사는 2016. 2. 12.부터, 피고 주식회사
명▽▽▽건설, 주식회사 우×산업개발은 각 2016. 2. 13.부터,

2) 408,700,501원에 대하여는 2017. 1. 14.부터, 346,926,179원에 대하여는 2017. 2. 24.부터, 29,485,181원에 대하여는 2017. 4. 5.부터, 367,636,989원에 대하여는 2017. 8. 11.부터, 21,686,996원에 대하여는 2017. 8. 25.부터, 2,326,049원에 대하여는 2017. 9. 1.부터, 44,355,578원에 대하여는 2018. 4. 6.부터, 645,214,313원에 대하여는 이 사건 2018. 10. 22.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 각 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을,

나. 피고 주택도시보증공사는,

1) 피고 주식회사 명▽▽▽건설, 주식회사 우×산업개발, 우×건설 주식회사와 공동하여 위 가.항 기재 돈 중 1,081,243,154원 및 그 중 600,000,000원에 대하여는 2016. 2. 12.부터, 24,589,321원에 대하여는 2017. 2. 24.부터, 8,418,178원에 대하여는 2017. 4. 5.부터, 156,239,384원에 대하여는 2017. 8. 11.부터, 9,336,963원에 대하여는 2017. 8. 25.부터, 955,470원에 대하여는 2017. 9. 1.부터, 18,475,351원에 대하여는 2018. 4. 6.부터, 263,228,487원에 대하여는 이 사건 2018. 10. 22.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 각 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을,

2) 252,094,993원 및 이에 대하여 2017. 2. 24.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

1) 원고는 인천 중구 A 아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다) 1,287세대의 입주자들로 구성된 자치기구이다.

2) 피고 주식회사 명▽▽▽건설(이하 '피고 명▽▽▽건설'이라 한다)은 이 사건 아파트를 분양하였거나 한◇◆◆신탁 주식회사와 사이의 2009. 9. 24.자 관리형 토지개발 신탁계약이 종료됨에 따라 한◇◆◆신탁 주식회사로부터 분양자 지위를 양수한 회사이고, 피고 주식회사 우×산업개발, 피고 우×건설 주식회사(이하 '피고 우×산업개발', '피고 우×건설'이라 하고 피고 우×산업개발, 우×건설을 모두 지칭하는 경우 '피고 우×산업개발 등'이라 한다)는 피고 명▽▽▽건설과 도급계약을 체결하고 이 사건 아파트를 신축한 시공사이다.

3) 피고 주택도시보증공사[주택도시기금법(법률 제12989호) 부칙 제1조, 제4조에 의하여 2015. 7. 1. '대□▲▲보증 주식회사'에서 명칭이 변경되었는바, 이하 변경 전후를 불문하고 '피고 공사'라 한다]는 피고 우×산업개발 등의 이 사건 아파트에 관한 사용검사 후 하자에 대한 하자보수의무를 보증한 보증채무자이다.

나. 하자보수보증계약의 체결

1) 피고 우×산업개발 등은 2012. 7. 31. 피고 공사와 사이에 아래 표 기재와 같이 피고 우×산업개발 등의 이 사건 아파트에 관한 하자보수의무를 보증하는 하자보수보증계약(이하 '이 사건 보증계약'이라 한다)을 체결하였다.

순번	보증기간(하자담보책임기간)	보증금액(원)
1	2012. 8. 29.~ 2013. 8. 28.	605,946,270
2	2012. 8. 29.~ 2014. 8. 28.	1,514,865,667
3	2012. 8. 29.~ 2015. 8. 28.	1,211,892,533
4	2012. 8. 29.~ 2016. 8. 28.	908,919,400
5	2012. 8. 29.~ 2017. 8. 28.	908,919,400
6	2012. 8. 29.~ 2022. 8. 28.	908,919,400

2) 피고 우×산업개발 등은 2012. 8. 29. 이 사건 아파트에 관한 사용검사를 받았고, 그 무렵 구분소유자들에게 이 사건 아파트의 해당 세대를 각 인도하였으며, 그 후 이 사건 아파트의 자치관리기구인 원고가 구성되면서 이 사건 보증계약의 보증채권자는 인천광역시 경 제자유구역 청장에서 원고로 변경 되었다.

다. 이 사건 아파트에 관한 하자발생과 하자보수비

피고 우×산업개발 등은 이 사건 아파트의 신축공사를 하면서 시공하여야 할 부분을 시공하지 아니하거나, 설계도면과 다르게 변경하여 시공하였다. 이에 원고는 위 사용검사일 이후부터 이 사건 아파트의 입주자 및 구분소유자들의 요청에 따라 피고 명▽▽▽건설, 피고 우×산업개발 등에게 지속적으로 하자보수를 요청하였고, 일부 하자에 대하여는 보수가 이루어지기도 하였으나, 이 사건 아파트에는 현재 [별지 1] 공용부분 하자 항목별 집계표, [별지 2] 전유부분 하자항목별 집계표 기재와 같은 하자가 남아 있고, 이를 보수하기 위해서는 외벽 균열 보수 후 '부분도장'하는 것을 전제로 아래 표 기재와 같은 액수의 비용이 소요된다(감정인이 각 감정보완촉탁결과를 통하여 오류를 수정하거나 견해를 변경한 경우와 피고들의 하자 관련 주장이 이유 있는 경우 그 결과를 반영하여 하자보수비를 산정하였다).

구분	사용검사 전(원)		사용검사 후(원)						합계(원)
	미시공	변경시공	1년차	2년차	3년차	4년차	5년차	10년차	
공용부분	193,834,524	60,840,982	63,554,011	250,646,930	307,587,976	99,894,029	21,738,592	158,554,793	1,156,651,837
전유부분	264,102,915	112,646,843	87,483,069	227,872,507	23,713	4,211,190	87,596	4,149,513	700,577,346
합계	457,937,439	173,487,825	151,037,080	478,519,437	307,611,689	104,105,219	21,826,188	162,704,306	1,857,229,183

라. 손해배상청구권의 양도 등

1) 원고는 8차에 걸쳐 이 사건 아파트의 1,287세대 중 1,015세대로부터 이 사건 아파트에 관한

하자보수에 갈음하는 손해배상청구권을 양수하고, 그 채권양도통지의 권한을 위임 받아 피고 우×산업개발 등, 피고 명▽▽▽건설에 각 채권양도사실을 통지하였으며, 이는 아래 표 기재 '통지기준일' 이전에 피고 우×산업개발 등, 피고 명▽▽▽건설에 도달하였다(이하 아래 표 순번란 기재 순서대로 '이 사건 ○차 채권양도세대'라 하고 이를 모두 지칭할 경우 '이 사건 채권양도세대'라 하며 나머지 세대를 '이 사건 채권미양도세대'라 한다). 채권양도 일시 및 양도세대수, 채권양도 통지기준일 내역은 아래 표 기재와 같다.

양도차수	양도 세대수	관련 서면 제출일	통지기준일
1	10	2016. 1. 29.(소장)	- 피고 우×건설: 2016. 2. 12. - 피고 명▽▽▽건설, 피고 우×산업개발: 2016. 2. 13.
2	539	2017. 1. 12.	2017. 1. 14.
3	2	2017. 4. 4.	2017. 4. 5.
4	155	2017. 8. 8.	2017. 8. 11.
5	9	2017. 8. 23.	2017. 8. 25.
6	1	2017. 8. 28.	2017. 9. 1.
7	19	2018. 4. 4.	2018. 4. 6.
8	280	2018. 10. 22.	2018. 10. 23.

2) 이 사건 아파트 1,287세대의 전체 전유부분 면적 합계는 109,118.50㎡이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 을 제1, 2호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 감정인 B의 감정 결과(추가감정 포함), 이 법원의 감정인 B에 대한 각 감정보완촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 피고 명▽▽▽건설은 이 사건 채권양도세대로부터 이 사건 아파트에 관한 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권을 양도받은 원고에게, 이 사건 채권양도세대에 해당하는 공용부분의 하자보수에 갈음하는 손해배상금 1,780,227,104원과 전유부분의 하자보수에 갈음하는 손해배상금 686,104,681원 등 합계 2,466,331,786원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 원고는 피고 명▽▽▽건설에 대한 위 손해배상청구권을 피보전채권으로 하여 피고 명▽▽▽건설이 피고 우×산업개발 등에 대하여 가지는 도급계약상 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권을 대위할 수 있으므로, 피고 우×산업개발 등은 원고에게 위 가.항 기재 금원과 같은 금액 상당의 손해배상금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 이 사건 보증계약상 보증채무자인 피고 공사는 원고에게 사용검사 후 하자과 관련하여 그 하자보수에 갈음하는 손해배상채권액 1,333,338,146원(= 1년차 하자보수비 152,897,482원 + 2년차 하자보수비 570,169,059원 + 3년차 하자보수비 307,611,689원 + 4년차 하자보수비 104,105,219원 + 5년차 하자보수비 35,850,391원 + 10년차 하자보수비 162,704,306원)에 상당하는 하자보수보증금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고들의 주장(개별 하자에 관한 부분 제외)에 관한 판단

가. 본안전 항변

피고들은, 원고가 비법인사단에 해당하므로 총유재산에 관한 소송을 제기하기 위해서는 사원총회의 결의를 거쳐야 하는데 이 사건 소는 사원총회 결의 없이 제기되었으므로 부적법하다고 주장한다. 살피건대, 민법 제275조, 제276조 제1항에서 말하는 총유물의 관리 및 처분이라 함은 총유물 그 자체에 관한 이용·개량행위나 법률적·사실적 처분행위를 의미하는데, 비법인사단이 자신의 채권을 실현하기 위하여 채무자를 상대로 그 이행의 소를 제기하는 행위는 채권 자체의 관리·처분이 따르는

행위라고 할 수 없으므로, 사원총회의 결의를 거쳐야 한다고 볼 수 없다.

따라서 피고들의 위 주장은 이유 없다.

나. 기판력 저촉

1) 피고들의 주장

이 사건 아파트의 구분소유자들 중 210명은 이 사건 소송과 동일한 청구원인, 즉 피고들 및 한◇◆◆신탁 주식회사가 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제9조에 따라 하자보수에 갈음하는 손해 배상책임을 부담한다고 주장하면서, 서울중앙지방법원 2012가합99872, 2013가합41290호로 소를 제기하였다(이하 '이 사건 관련 선행소송'이라 한다). 이 사건 관련 선행소송의 1심에서 위 사건의 원고들은 모두 패소하였고, 피고 명▽▽▽건설, 우×산업개발, 우×건설에 대한 부분에 대하여는 항소가 제기되지 아니하여 위 피고들에 대한 부분은 판결이 확정되었다.

이 사건 채권양도세대 중 183세대의 구분소유자들은, 이 사건 관련 선행소송에서 패소하였거나 패소한 자들로부터 소유권을 양수한 자들이다. 따라서 위 183세대로부터 채권을 양수한 원고에게도 위와 같이 확정된 이 사건 관련 선행소송 판결의 기판력이 미치므로, 원고는 이 사건 관련 선행소송의 판결 내용과 모순, 저촉되는 청구를 할 수 없다.

2) 판단

가) 살피건대, 을 제3, 4호증의 각 기재에 의하면 ① 이 사건 아파트의 구분소유자들 중 210명이 피고들의 위 주장과 같이 피고 명▽▽▽건설, 우×산업개발, 우×건설, 소외 한◇◆◆신탁 주식회사를 상대로 이 사건 관련 선행소송을 제기한 사실, ② 이 사건 관련 선행소송의 원고들은 '피고들이 이 사건 아파트를 건축하여 분양함에 있어 사업승인 당시 설계도면과 다르게 임의로 변경하여 시공하거나, 설계도면에 따라 시공하여야 할 부분을 시공하지 아니하거나, 부실시공함으로써 이 사건 아파트에 하자가 발생하였으므로 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 및 민법에서 정한 하자담보책임을 구한다,는 점을 청구원인으로 주장한 사실, ③ 이 사건 관련 선행소송의 1심에서 원고들의 피고들에 대한 청구는 모두 기각되었고, 위 판결 중 피고 명▽▽▽건설,

우×산업개발, 우×건설에 관한 부분에 대하여는 위 원고들이 항소하지 아니하여 판결이 확정된 사실이 인정된다.

나) 위 인정 사실에 의하면, 이 사건 관련 선행소송의 소송물과 이 사건 소의 소송물은 동일하고, 이 사건 관련 선행소송에서 원고들이 개별 하자를 특정하여 일부청구를 한다는 취지를 명시하지 아니한 이상 이 사건 관련 선행소송의 당사자 및 그 승계인에 대하여는 기판력이 발생한다. 한편 이 사건 관련 선행소송의 원고들이 소유하였다고 주장한 이 사건 아파트 구분세대 중 이 사건 채권양도세대에 해당하는 세대는 [별지 4] 기판력 적용세대표 기재와 같이 189세대(이하 '이 사건 기판력 적용세대'라 한다)이다.

다) 그런데 원고는 이 사건 관련 선행소송의 원고들 또는 그들로부터 소유권을 양수한 특정승계인으로부터 채권을 양수받아 이 사건 소를 제기하였으므로, 원고의 피고 명▽▽▽건설, 우×산업개발, 우×건설에 대한 청구 중 이 사건 기판력 적용세대로부터 채권을 양수하였음을 원인으로 한 부분은, 이 사건 관련 선행소송에서 확정된 판결의 기판력에 반하므로 허용되지 아니한다. 따라서 원고의 위 피고들에 대한 청구 중 이 사건 기판력 적용세대의 채권 양수를 전제로 한 부분은 나머지 점에 관하여 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

다. 하자담보책임 면제

1) 피고들은, 원고가 채권양도를 받았다고 주장하는 세대 중 이 사건 아파트가 준공된 이후에 아파트 공급계약을 체결한 244세대의 경우 할인된 분양가로 입주하였고, 해당 세대의 경우 목적물의 총수, 계약일자, 하자 관련 소송제기 현황 등을 고려하여 할인된 가격으로 분양계약을 체결하였으며, 분양계약 당시 분양자인 피고 명▽▽▽건설과 피고 공사의 하자보수의무를 면책하기로 합의하였으므로 위 세대로부터 손배배상 채권을 양수받았음을 이유로 한 원고의 주장은 부당하다고 주장한다.

2) 살피건대, 을 제15, 20호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 하자보수에 관한 손해배상채권을 양도받은 세대 중 244세대는 2017. 1.경부터 2017. 10. 사이에 피고 명▽▽▽건설과 분양계약을 체결한 사실, 위 분양계약 당시 매매대금은 최초 분양가보다 1,000만

원~ 3,000만 원 정도 낮았던 사실, 위 분양계약 체결 당시 작성된 공급계약서에는 아래 내용이 포함되어 있는 사실을 인정할 수 있다.

제11조 하자보수 전문 2. 1)의 공급대금은 계약체결 상태의 하자 및 이에 따른 보수비용을 반영하며 확정된 분양가로서, 본 계약 체결 이후 "갑(피고 명▽▽▽건설)"과 "피고 공사"의 하자보수 의무는 면책되며 "을(수분양자)"의 책임과 비용으로 보수, 유지하여야 한다. 제14조 기타사항 - 표시재산은 사용검사가 완료된 주택으로서 "을"은 계약 체결 이전에 시공, 발코니확장 및 마감재 상태 등을 직접 확인한 후 현재 상태 그대로를 수인하기로 하며, 계약체결 이후에는 "갑"에게 이익을 제기할 수 없다. - "을"은 기타 기반시설, 개발계획, 건물현황 및 상태 등을 충분히 확인하고, 현재 상태로 수인하고 본 계약을 체결한다. - "을"은 계약체결 이후 동조 각 호의 사항을 충분히 인지하고 "갑" 및 관계회사에게 소송 및 이익을 제기하지 않기로 한다.

3) 그러나, ① 집합건물법 제9조에 따른 하자담보추급권은 수분양자가 집합건물을 양도한 경우에도 특별한 사정이 없는 한 현재의 집합건물의 구분소유자에게 귀속되는 법률상 권리인 점, ② 분양세대에 비하여 매매세대의 경우 분양가 대비 할인된 가격으로 매매가 이루어졌으나 이는 미분양세대를 처분하기 위한 경제적, 정책적 고려에서 결정된 것으로 볼 수 있는 점, ③ 매매계약서에 매수인들이 하자담보추급권을 포기한다는 명시적 규정은 존재하지 아니하는 점, ④ 하자 발생 여부는 설계도면과 대비하여 전문가가 확인하여야 그 존재를 구체적으로 판별할 수 있고, 건설 분야에 전문적 지식이 없는 매수인들이 매매계약 당시 구체적 하자를 인식하고 그 정도를 매매가격에 반영하였다고 보기는 어려운 점, ⑤ 이 사건 보증계약의 보증채권자는 구분소유자가 아니라 원고인 점 등에 비추어 보면, 위 인정 사실만으로 피고 명▽▽▽건설 및 피고 공사가 이 사건 아파트의 하자에 관하여 면책된다고 볼 수 없다.

4) 따라서 이 사건 아파트 사용검사 이후 매매세대 역시 전체 하자에 대하여 하자 보수에 갈음한 손해배상채권을 보유한다고 봄이 상당하므로 피고들의 위 주장은 이유 없다.

4. 하자의 존부 및 범위에 관한 판단

가. 원고의 주장 및 판단

1) 방근시트 보수비용

원고는 '[공용추가 1]' 지하주차장 상부 조경 방근시트 미시공' 항목 관련 시공비용

813,363,936원이 하자보수비용으로 인정되어야 한다고 주장한다.

살피건대, 이 사건 아파트 지하주차장 상부에 방근시트가 미시공되었음은 당사자 사이에 다툼이 없다. 그러나 을 제16, 17호증의 각 기재, 감정인 B의 감정 결과[추가감정 및 감정보완촉탁에 대한 각 회신(2017. 3. 17.자, 2017. 6. 14.자) 포함]에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 갑 제10호증 및 감정인 B의 일부 감정결과만으로는 방근시트 미시공을 하자라고 할 수 없고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 이 사건 아파트 사용검사도면 지하주차장 종 · 횡단면도에는 이 사건 아파트 지하주차장 상부 슬라브 위에 '복합방수+무근콘크리트 100mm'를 시공하도록 기재되어 있다. 피고 명▽▽▽건설은 위 설계도면에 내용에 따라 상부 복합방수 및 무근콘크리트(100mm)를 시공한 것으로 보이고, 시공상 잘못이 있었다는 자료가 존재하지 아니한다.

② 이 사건 아파트 사용검사일 이후 현재까지 이 사건 아파트 지하주차장 상부에 시공된 무근콘크리트 파손이나 균열 등으로 인한 하자 발생 사실이 보고된 바가 없다. 또한 이 사건 아파트에서 조경수 뿌리의 침습 등으로 인하여 무근콘크리트, 방수층이 손상될 우려가 있다는 점에 대한 구체적 근거 자료가 존재하지 아니한다.

③ 이 사건 아파트 사업승인일(2009. 9. 2.) 당시 시행 중이던 구 건축법(2013. 3. 23. 법률 제11690호로 개정되기 전의 것) 제42조 제2항 및 인천광역시 건축조례(2009. 5. 4. 시행, 인천광역시조례 제4291호)에 따른 조경기준(2009. 1. 23. 시행, 국토해양부 고시 제2009-35호) 제17조에서는 "옥상 및 인공지반의 조경에는 방수조치를 하여야 하며, 식물의 뿌리가 건축물이나 구조물에 침입하지 않도록 하여야 한다"고 규정하였다.

그러나 위 조경기준에서는 식물 뿌리의 침입을 방지하기 위한 조치에 대하여 방근시트로 한정하여 규정하고 있지 않고 있으며, 방근시트를 의무적으로 시공하도록 하는 내용이 기재되어 있지 않다.

④ 사단법인 한국조경학회에서 발간한 2007년도 조경 설계기준에서는 '인공지반에서는 방수와 방근을 위한 조치를 하여야 한다. 방수층만으로 방근을 겸하도록 할 수도 있으나 균열 또는 식물의 뿌리가 침투할 우려가 있는 경우에는 방근용시트를 별도로 깔아야 한다'라고 규정하고 있었다(5.8.2 방수 · 방근시설 부분).

그러나 위 조경설계기준의 내용 역시 무조건 방근시트를 시공하도록 하는 것으로 해석할 수는 없고,

인공지반에서 균열 또는 식물의 뿌리가 침투할 우려가 있는 등 방수층만으로는 방근에 부족한 경우에 방근시트를 설치할 필요가 있다는 취지로 해석된다.

⑤ 이 사건 아파트 사업승인일 및 사용검사일(2012. 8. 29.) 당시 적용된 2008년도 조경공사 표준시방서에는 방근시트 시공에 대하여 명시적인 규정이 존재하지 아니한다. 건축공사 표준시방서(2006)에서도 방수층과 별도의 방근층을 시공하도록 명시하고 있다고 보기 어렵다. 오히려 건축공사 표준시방서(2006)의 표 11070.1에 의하면 '도막 방수재'의 경우 '방근성능 보통'으로 기재되어 있는 등 우레탄계 도막방수도 방근성능이 있다고 평가받고 있었다.

⑥ 2013년 개정된 조경설계기준은 '8.4.3. 방근시설'에서 "인공지반에서는 인공구조물의 균열에 대비하고 식물의 뿌리가 방수층에 침투하는 것을 막기 위해 방근용 시트를 깔아야 한다"고 명시적으로 방근시트 설치의무를 규정하고 있고, 국토교통부가 2016. 12. 발간한 '공동주택 지하구조물 누수 예방을 위한 방수설계 가이드라인'에서는 우레탄계 도막방수의 경우 방근성능이 없으므로 반드시 별도의 방근층이 필요하다는 취지로 기재하고 있기는 하나, 이 사건 아파트 건축 당시의 건축 현황이나 기술 수준이 개정 규정 시행 당시의 그것과 동일하다고 볼 수는 없으므로 개정 규정은 일응 참작사유가 될 수 있을 뿐 개정 규정 시행 전에 사업승인을 받은 이 사건 아파트에 그대로 적용될 수는 없다.

2) 착공도면 기준 미시공, 변경시공

원고는 공용 133, 134, 135 항목의 경우 착공도면과 대비하여 변경시공 사항이 존재하므로 이에 관한 하자보수비용이 손해배상액으로 인정되어야 한다고 주장하나, 하자 등 여부의 판단기준은 사용검사 당시 설계도면을 기준으로 함이 상당하고, 사업승인당시 도면이나 착공도면을 하자 판단의 기준으로 하기로 합의하였다는 점에 관하여 갑 제2호증의 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

3) 습식균열 보수방법

가) 원고의 주장

감정인은 '[공용 003-01내지08] 벽체 누수, [공용 004-이내지06] 천장 누수, [공용 03] 각동 계단실 및 E/V홀 균열 및 누수, [공용 04] 각동 PIT 균열 및 누수, [공용 11] 썸큰 계단 측면 균열, 누수, 백화'

각 항목과 관련하여 '습식 균열보수(주입식) M (호표18)'로 구분하여 보수비를 산정하고, '습식균열주입재'를 적용한 일위대가를 적용하였다. 그런데 우레탄, 에폭시 등 산성 주입재를 사용할 경우 콘크리트와 만나 가수 분해 작용을 하여 물이 생기고 공극이 확대되는 현상 발생으로 부식속도가 증가하여 하자가 확대될 수 있으므로 알칼리성인 아크릴계 주입재를 사용하여야 하고 보수비용도 이에 따라 산정되어야 한다.

나) 판단

우레탄(에폭시) 및 아크릴계 모두 균열보수 주입재로 사용되는 제품이고, 아크릴계가 우레탄(에폭시)에 비해 월등히 우수하다는 명확한 기술적 근거는 확인되지 아니한다. 에폭시계 주입재는 실제로 가장 널리 적용되고 있는 주입재이고, 이를 이용한 공사비도 비교적 평균 · 보편화되어 있는 점에 비추어 감정인이 채택한 공법 및 보수비용 산정방식이 부당하다고 볼 수 없다.

나. 개별하자에 관한 피고들의 주장 및 판단

항목	피고들 주장 요지	판단
[공용 1] 0.3 mm 미 만 , 0.3 ~ 0.5 mm, 0.5mm 이상	- 감정인은 이 사건 아파트의 층간균열하자에 대하여 균열폭을 구분하지 아니하고, '충전식 균열 보수공법'을 적용하여 하자보수	[배척] - 표면처리로 보수하는 경우에는 다시 균열이 발생하는 경우가 많아 반복적인 보수 공사가 필요하게 된다. 또한 층간 균열로

[전유 1] 0.3mm 미만, 0.3~0.5mm, 0.5mm 이상 층간균열 보수공법 적용 관련	비를 산정하였다. - 그런데, 고층 건축구조물을 건축하는 과정에서 1개 층씩 콘크리트를 분리 타설하는 과정을 거치게 되는데, 그 시간차로 인하여 콘크리트 층이 접하는 부분에서 층간이음부위가 생길 수밖에 없으므로 이를 하자로 볼 수 없다. - 층간이음균열은 균열폭에 관계없이 충전식 공법을 적용하도록 하는 것은 구 건설교통부 시설안전기술공단에서 발간한 '콘크리트구조물의 균열, 누수 보수·보강 전문 시방서(1999. 12.경 발간)'에서 0.5mm 이상 대형균열에만 메꿈식 공법을 적용하도록 한 규정과 모순되고, 0.3mm 미만 층간 균열은 표면처리 공법으로 보수하는 것이 합리적이다.	인한 하자 여부는 마감재 은폐 등으로 인하여 현실적으로 파악이 어려우므로 반복적 균열을 예방하기 위해서는 전체를 충전식 공법으로 시공하는 것이 적정하다. - 서울중앙지방법원 건설감정실무(2016년 개정판)에서는 층간이음 부분 균열에 대하여 균열 폭에 관계없이 충전식 공법을 적용하도록 하고 있고, 위 기준에 따른 감정인의 감정 결과가 부당하다고 볼 수 없다.
[공용 16] 옥상 바닥 물고임	이 부분은 배수구의 청소 불량으로 인하여 물이 정체된 것에 불과하고 시공상 하자가 아니다.	[배척] 청소 불량 등 관리상 잘못이 물고임 상태에 영향을 주었다고 볼 근거가 없으므로 이 부분을 하자로 본 감정인의 판단이 불합리하다고 볼 수 없다.
[공용 33] 트렌치 구배불량, [공용 34] 동 지하	- 감정인은 지하 PIT 트렌치 구배불량 하자와 관련하여 액체방수까지 재시공하는 비용을 하자 보수비로 산정하였으나, 동일 하	[하자보수비 감액] - 사용검사도면에 액체방수공정에 관한 부분이 존재하지 아니하므로 이 부분 비용을 감액 조정함이 상당하다.

PIT 바닥 침수, 물고임	자인 지하 PIT 바닥 부분 하자보수는 바닥 치핑 후 구배조정 비용을 하자보수비로 산정한 점에 비추어 액체방수공정은 불필요하다. - 바닥 침수의 원인이 불분명하다. 침수원인이 집수정 배수펌프 고장 등으로 인하여 발생한 것이라면 바닥구배조정은 불필요하다.	(4,777,863원에서 2,917,461원으로 감액) - 배수펌프 고장 등 요인이 침수 상태에 영향을 주었다고 볼 근거가 부족하고, 집수정 내에 물이 정상적으로 모이지 않는 현장 상태에 비추어 바닥 구배불량이 하자 원인이라고 본 감정인 판단이 불합리하다고 보이지 않는다.
[공용 35] 계단실 및 PIT 홀 창 코킹 일부 누락 및 벌어짐 등	- 감정인은 계단실 및 홀 창의 유리코킹이 시공되지 아니하였거나 벌어지는 등 하자가 존재한다고 판단하였다. - 그런데 감정인은 창 코킹이 시공되지 않은 부분까지 코킹제거 비용을 산정하고 있어 부당하다. - 감정인은 계단실 창호 코킹보수비 산정방식으로 '수밀코킹비용'을 적용하고 있으나, 계단실 창호가 외기에 노출되는 점을 고려하면 환경조건이 동일한 '커튼 월 공정의 수밀코킹마감'를 적용하여 노무비를 산정하는 것이 보다 합리적이다.	[배척] - 감정인은 코킹 미시공 부분은 계단 골조가 창문을 가려 시공하지 못한 부분으로 전체에서 차지하는 비율이 미미하다고 보아 하자로 일괄 산정하였는바, 이와 같은 산정 방식이 현저히 불합리하다고 보기는 어렵다. - 이 사건 하자 부분은 외부에 직접 노출되는 부분이 아닌 유리와 창문 틀 사이 코킹 벌어짐에 관한 것으로, 감정인이 보수비용에 산정한 방식은 적정한 것으로 판단된다.
[공용 47] 지하주차장 및 각종 실 바닥 마감불량,	- 감정인은 이 사건 아파트 지하주차장 등의 도장에 얼룩 등의 하자가 존재한다고 하여, 오염된 도장을 제거하고 재도장하는 비	[배척] 건축공사표준시방서에서 유해 부착물, 노화가 심한 구도막 등을 제거하고 연마 등 필요한 조치를 하도록 규정하고 있고, 재

[공용 48] 지하주차장 및 각종 실 벽, 기둥 도장 불량	용을 보수비로 산정하였다. - 그런데, 기존 도장을 제거하고 도장하는 것이 아니라, 기존 도장 위에 페인트 도장을 하는 것이 실무적이고 합리적이다. 즉 일부 들뜸 부위만 기존도장을 제거하고, 기타 오염부위 등은 기존 도장위에 시공하면 충분하므로 '페인트 긁어내기 비용'은 제외되어야 한다.	도장 시공 시 기존 도장을 제거하는 것이 하자 제거에 적절하다고 보이므로, 감정인의 하자보수비 산정방식이 불합리하다고 볼 수 없다.
[공용 61] 단지 내 폐자재 미처리	- 감정인은, 이 사건 아파트 지하주차장 등에 폐자재 및 폐기물 등이 존재한다고 하여 그 처리비용을 하자보수비로 산정하고 있다. - 그런데, 위 폐기물 등은 원고 측에서 일시적으로 모아둔 것으로 현재 폐기물 등의 반출을 완료하였으므로 이를 미관상 하자로 볼 수 없다.	[하자 제외] 피고들 주장과 같이 불요 폐기물을 반출 처리한 사실이 확인되어 이 부분은 하자범위에서 제외함이 상당하다.
[공용 62] 필로티 낙하물 방지대(캐노피) 일부 미시공	- 설계도서, 기타 지시서에 이를 시공하도록 하는 근거가 존재하지 않는다.	[배척] 이 사건 아파트 중 2개 동에만 캐노피가 시공되어 있지 않은바, 위와 같은 미시공 부분에 안전상 위해요소가 존재한다고 본 감정인의 판단이 불합리하다고 볼 수 없다.
[공용 69] 단지내 수목	- 감정 시점(2016. 6. 29.)은 조경수 식재부터 3년 10개월 이상	[배척] - 감정 당시 기준으로 고사목 및 미식재

고사, 미식재, 규격불량, 활착불량	경과한 점, 고사목은 유지관리상 잘못이 원인이 될 수 있는 점 등을 고려할 때 감정 결과는 부당하고 적정 비율로 책임이 제한되어야 한다. - 이 사건 아파트 사용검사일 이후 3년 경과 시점에 조경수 341주가 고사되었으나, 피고들은 2015년까지 302주를 다시 식재하였다. 따라서 고사목에 관한 담보책임 범위는 미식재된 39주에 한정되어야 한다.	하자가 존재하였던 것으로 보아 피고들이 그 하자보수의무를 모두 이행하였다고 보기 어렵다. - 이 사건 아파트에서 발생한 이 부분 고사목 등 하자의 발생원인 및 발생 시기를 구체적으로 확인하기 어렵고 일반적으로 고사목은 복합적인 원인으로 발생하는 점, 원고가 조경수를 소홀히 관리하였다는 점에 대한 구체적 증거가 부족한 점 등 이 사건 아파트에 발생한 고사목은 하자담보 책임기간 내에 발생하였다고 봄이 상당하므로 이 부분을 하자로 인정하되, 위와 같은 제반 사정을 책임제한 사유로 고려한다.
[공용 80] 단지내 L형 측구 균열, 열화	- 감정인은 단지 내 L형 측구 균열 및 열화현상을 전부 공사상 잘못으로 보고 하자보수비를 산정하였다. - 그러나 이 부분의 콘크리트 파손은 대부분이 제설제에 의한 것이어서 이를 시공상 잘못으로 볼 수 없다.	[배척] - 제설제의 영향이 주된 원인이 되어 이 부분 하자가 발생하였다고 볼 근거가 부족하다. - 다만, 자재 불량 등 시공자 과실 외에 피고들의 주장과 같이 제설제 영향이 하자 확대에 복합적으로 영향을 미쳤을 가능성을 배제할 수 없으므로 위와 같은 사정을 책임비율 산정에 고려한다.
[공용 84] 동 지하 PIT 각종 배관 퇴수구 트랜치 미연결	- 감정인은 지하 피트에 시공된 수직배관의 퇴수구가 트랜치에 연결되어 있지 않아 바닥에 물이 고이는 하자가 발생하였다고 하여 이에 관한 하자보수비를 산정하였다.	[하자 제외] 이 부분 하자는 [공용 34] 동 지하PIT 바닥 침수, 물고임 하자와 중복되는 부분이 있고 설계도서 등에 퇴수구를 트랜치에 연결하도록 하는 근거가 없어 하자 범위에서 제외함이 상당하다.

	- 그런데 설계도서 및 기타 지시서 등에 퇴수구를 트랜치에 연결하도록 지시하는 내용이 없다. - 앞서 본 '[공용 34] 동 지하 PIT 바닥침수, 물고임하자' 항목에서 PIT 바닥에 구배를 재시공하는 보수비를 이미 산정하였으므로, 이 부분은 중복 산정에 해당한다.	
[공용 93] 지열 냉난방 시스템 불량	- 감정인은 지열 냉난방장치 고장시점을 알 수 없으나, 감정 당시 콤프레서 중 1대가 작동불량 상태라고 하여 장치고장의 원인을 공사상 잘못으로 보아 하자 보수비를 산정하였다. - 그러나 이 사건 아파트 사용검사일로부터 1년이 경과한 2013. 9.경 피고들이 관리주체 및 입주자대표회의에게 지열시스템 전부에 대하여 인수인계를 마쳤다. - 원고가 2013. 8. 28. 피고들에게 이 부분 하자의 보수를 요청한 사실이 없고, 2년차 공용부분 하자 점검보고서에도 위 사항에 대한 보수청구 내용은 없으므로, 이 부분 하자는 위 인수인계 이후에 발생한 것으로 보는 것이 합리적이다.	[배척] 인수인계 당시 이 부분 하자과 관련하여 기기가 정상적으로 작동하였다고 볼 근거가 부족하고 하자점검보고서만으로 하자가 존재하지 않았다고 단정할 수 없으므로, 감정 당시 상태를 기준으로 기기 고장을 하자 범위에 포함시키는 것이 합리적이다.

[공용 100] 알람밸브실 밸브 불량	- 감정인은 각 동 알람밸브가 완전히 폐쇄되지 않는 하자가 존재한다고 하여, 466개소 알람밸브 하부 차단밸브를 보수하는 비용을 하자보수비로 산정하였다. - 그런데 소방설비 정기검사에서 위와 같은 하자 상태가 지적된 사실이 없는 점 등에 비추어 위 446개소 전부에 하자가 존재한다고 보기는 어렵다.	[배척] 감정인은 스프링클러 누수로 인해 보수 공사 필요성이 있는 부분에 대하여 이를 하자로 판단하였고 누수로 인한 동일 유형의 사고가 반복되는 사실이 확인되는바, 비록 전수 조사를 실시하지 않았다고 하더라도 감정인의 위와 같은 하자 판단 기준이 불합리하다고 보기 어렵다.
[공용 110] 지하주차장 카스토퍼 중 양부 양카 미시공	- 이 사건 아파트 지하주차장에 시공된 카스토퍼에 양카를 3개 시공하여야 하나 2개소만 시공하여 이를 하자로 판단하였다. - 그러나, 설계도서 및 기타 지시서에 위와 같이 시공하도록 지시하는 자료가 존재하지 않는다. 두 군데에만 고정앵커를 설치하였다고 하여 고정력이 부족하다고 보기는 어렵다.	[배척] 이 사건 아파트에 설치된 카스토퍼는 규격상 양카 구멍을 3개 시공하도록 제조된 제품이므로 감정인의 산정 기준은 적정하다고 판단된다.
[공용 114] 단지 내 방 화문 도어체 크 미시공	- 감정인은 관련 법령을 위배하여, 피고들이 지붕층, 기전실, 부대시설 등 47개소 방화문에 도어체를 시공하지 아니하였다고 판단하였다. - 이 사건 아파트 사용검사 도면 옥탑1층 평면도에 지붕층 출입문은 방화문이 아닌 철재문을 시공하도록 지시되어 있어 감정인의	[하자 제외] 설계도면상 지붕층 출입문은 방화문이 아닌 철재문으로 시공하도록 한 사실이 확인되므로 이 부분은 하자 범위에서 제외함이 상당하다.

	하자 산정에 오류가 존재하는 것으로 보인다.	
[공용 115] 지하층 집수 정 방진이음 미시공	- 감정인은 이 사건 아파트 지하 PIT 집수정에 설치된 배수펌프에 건축기계표준시방서 기재와 달리 방진이음이 시공되지 아니하였다고 하여 이를 하자로 판단하였다. - 설계도서 및 기타 지시서에 위와 같이 시공하도록 지시하는 자료가 존재하지 않는다. 지하 배수펌프는 철재가대에 고정되어 있어 펌프 진동이 충분히 감쇄된다.	[배척] 건축기계설비공사표준시방서상 펌프 진동이 기타 부분에 전달되지 않도록 방진이음을 설치하도록 규정하고 있으므로, 위 시방서 내용을 기준으로 이 부분을 하자로 판단한 감정인 견해가 불합리하다고 볼 수 없다.
[공용 103] 각동 피난층 PIT 전등 일 부 누락, [공 용 118] 동 지하 PIT 전 등 일부 미 시공	- 피난층 PIT와 지하 PIT는 동일한 구간에 해당하여 하자보수비용이 중복 산정되었다. - 설계도서 및 기타 지시서에 위와 같이 전등을 시공하도록 지시하는 자료가 존재하지 않는다.	[배척] 피난층 PIT와 지하 PIT는 동일 구간에 해당하지 아니하고, 감정인은 공동주택 내에서 동일 유형의 장소에 일부 장소에만 미시공된 부분이 존재할 경우 이를 하자로 판단하였는바, 감정인의 이와 같은 산정기준이 불합리하다고 볼 수 없다.
[공용 122] 각종 덕트 도장 미시공	- 감정인은 헬룸 등에서 덕트 도장이 미시공되었다고 판단하였다. - 설계도서 및 기타 지시서에 덕트 도장을 시공하도록 지시하는 자료가 존재하지 않는다. - 헬룸실 내부 덕트에는 도장을	[배척] 건축기계설비표준시방서에 덕트에도 페인트 시공을 하도록 규정하고 있고 도장공사를 하지 않을 경우 철재 부식의 우려가 있으므로 피고들의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

	시공하지 아니하여도 미관상, 기능상, 안전상 지장을 초래하지 아니한다.	
[공용 123] 각종 샤프트 내 및 동 지하 PIT 조적벽체 시멘트 몰탈 미시공	- 각 동 샤프트 및 지하피트 조적벽체의 줄눈을 빈틈없이 채우지 아니할 경우 강도저하의 원인이 된다고 하여 시멘트몰탈 시공비용을 하자보수비로 산정하였다. - 실제 피고들이 시공한 조적벽체 강도가 저하되었는지 확인되지 아니하였다. - 조적벽체 줄눈을 밀실되도록 시공한 부분도 존재하는데, 조적벽체 전부에 하자가 존재하는 것으로 보는 것은 부당하다.	[하자보수비 감액] - 조적벽 강도측정을 벽체 전체에 대하여 실시하여야 한다고 볼 근거가 없고, 감정인의 현장 확인 결과 건축시방서에 규정된 줄눈 충전 시공 상태가 불량하다고 판단하였는바, 감정인의 위 하자보수 산정기준은 합리적인 것으로 보인다. - 단, 감정인의 재확인 결과 일부 정상 시공된 부분이 확인되고, 각종 샤프트 내 및 동 지하 PIT 조적벽체에 시멘트몰탈 시공을 하도록 하는 근거가 없으므로, 시멘트몰탈 시공비용이 아닌 줄눈메꿈 작업에 필요한 비용을 기준으로 하자보수비용을 감액함이 상당하다. (36,077,647원으로 감액)
[공용 125] 양수기함 미 시공	- 감정인이 양수기함 미시공으로 판단한 부분과 관련하여 설계도서 및 기타 지시서에 양수기함을 시공하도록 지시하는 자료가 존재하지 않는다. - 수도계량기가 PD 내부에 시공되어 있고 PD 점검구 문에 시건장치가 설치되어 있다면, 수도계량기가 외부로부터 보호되고 있으므로 이를 하자로 볼 수 없다.	[배척] - 감정인은 '급수관 및 수도계량기 보호함의 설치기준'에 '수도계량기와 지수전 및 역지밸브를 지중 혹은 공동주택의 벽면 내부에 설치하는 경우에는 콘크리트 또는 합성수지제 등의 보호함에 넣어 보호할 것. 나. 보호함 내 옆면 및 뒷면과 전면판에 각각 단열재를 부착할 것. 다. 보호함의 배관 출입구는 단열재 등으로 밀폐하여 냉기의 침입이 없도록 할 것. 라. 보온용 단열재와 계량기 사이 공간을 유리섬유 등 보

	- '건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제18조 제3호 및 별표 3의 2에서 난방공간 내에 설치되는 수도계량기 보호함에는 별도의 단열조치를 하지 않을 수 있다'고 규정하고 있어, 이러한 경우에는 별도의 단열조치가 필요 없다.	온재로 채울 것, 마. 보호통과 벽체사이 틈을 밀봉재 등으로 채워 냉기의 침투를 방지할 것'이라고 지시되어 있으나, 피고들이 양수기함을 설치하지 아니하여 이를 하자로 판단하였다. - 위와 같이 급수관 및 수도계량기 보호함 설치기준에 보호함 설치에 관한 기준이 규정되어 있고, PD 점검구 내부에 계량기를 설치한 경우를 계량기함 설치와 동일한 안전 기준을 충족한 것으로 볼 수는 없으므로(단열 및 밀폐 기능 측면) 감정인의 하자보수 산정기준은 적정한 것으로 보인다.
[공용 127] 피난층 바닥 타일 마구리 노출시공	- 건축공사표준시방서와 달리 피난층 바닥타일 마구리가 노출되게 시공되었다. - 피고들이 바닥타일을 연귀맞춤 및 줄눈 시공하였는데, 줄눈이 파손되어 타일 마구리가 노출된 것이므로 줄눈만 보수하는 것으로 충분하여 하자보수비용이 과다하게 산정되었다.	[배척] - 건축공사표준시방서와 달리 피난층 바닥 타일 마구리가 노출되게 시공되었는바, 감정인의 현장 확인 결과 이 부분에 연귀맞춤 시공이 되어 있지 아니한 사실이 확인되고, 마구리 노출이 줄눈 시공 하자로 인하여 발생하였다고 볼 근거가 부족하다.
[공용 128] 주현관 내, 외부 난간 및 손잡이 미시공	- '장애인, 노인, 임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률 및 시행규칙을 위반하여 손잡이 및 난간대를 시공하지 아니하였다'는 이유로 이를 하자로 판단하였다. - 그런데 장애인, 노인, 임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률 시행령[2007. 2. 12. 대통령령 제	[배척] - 장애인, 노인, 임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률 시행령 별표에는 주출입구접근로, 주출입구 높이차이 제거를 의무 사항으로 규정하고 있고, 난간대 등은 위 사항을 충족하기 위한 필요한 시설로 볼 수 있으므로, 이 부분에 관하여 하자보수비를 산정한 감정인의 판단이 불합리하다고 볼

	19882호로 개정된 것] 제4조 및 별표 2에 의하면, 아파트에서는 이를 의무규정이 아니라 권장사항으로 규정하고 있다. 따라서 이를 하자로 볼 수 없다. - 설계도서 및 기타 지시서에 위와 같이 시공하도록 지시하는 자료가 존재하지 않는다.	수 없다.
[공용 131] 철재도어 광명단 미시공	- 감정인은 이 사건 아파트 사용검사도면 창호도(A-711)에는 철재문에 방청페인트(광명단)를 시공하도록 지시되어 있으나 이를 시공하지 아니하여 시공비 차액을 하자보수비로 산정하였다. - 그러나, 피고들은 부식방지 기능이 있는 아연도금강판 재질의 문을 하였으므로 위와 같은 시공은 불필요하다.	[하자 제외] 아연도금 시공 역시 부식방지를 위한 도장 공법이고, 광명단 시공과 비교할 때 아연도금 시공을 할 경우 공사비용 차액이 발생하지 아니하며, 감정인은 아연도금으로 시공할 경우에도 기능상 지장을 초래한다고 볼 수 없다는 의견을 제시하고 있으므로, 이 부분은 하자보수비 범위에서 제외함이 상당하다.
[전유 15] 바닥타일 물고임	- 감정인은 전유세대 화장실 바닥에 구배불량 하자가 존재하여 타일 및 몰탈 철거 후 방수 보강 및 타일 재시공비용을 하자보수비로 산정하였다. - 그러나 구배불량 하자는 타일 및 몰탈 일부만 철거하여도 보수가 가능한데 몰탈 하부 액체방수까지 재시공하도록 하는 것은 과다하다.	[배척] 감정인은 타일 및 몰탈 철거 시 진동, 충격 등으로 인해 액체방수 기능이 저하될 수 있으므로 재시공이 필요함을 전제로 하자보수비용을 산정하였는바, 이와 같은 산정기준이 불합리하다고 보이지 아니한다.
[전유 33] 타		[배척]

일 마무리 노출	설계도서 및 기타 지시서에 타일 모서리 부분에 코너타일을 시공하도록 지시하는 자료가 존재하지 않는다.	- 건설공사표준시방서의 타일공사 편에는 타일 측면이 노출되는 모서리부위는 코너타일을 사용하거나 모서리를 가공하여 측면이 직접 보이지 않도록 시공하도록 되어 있다. - 위 건축공사표준시방서 규정을 기준으로 할 때, 이 사건 아파트 각 세대 욕실 및 대피공간에는 측면이 전부 노출된 상태로 시공되어 있어 추가 시공이 필요하다고 보아, 코너타일 시공비용 차액을 하자보수비로 산정한 감정인의 보수비 산정방식은 적정하다고 판단된다.
[전유 36] 싱크대 상판 갈라짐	- 감정인은 전유세대 싱크대 상판의 이음부에 균열이 발생하였다고 하여, 상판균열보수비를 하자보수비로 산정하였다. - 이음부위는 사용연한에 따라 노출되는 것이 필연적이므로 이를 하자로 볼 수 없다. - 감정인이 산정한 싱크대 상판 균열 보수비가 유사 사건 사례에 비추어 볼 때 과다하다.	[배척] 감정일 현재 상판 균열이 발생하여 하자로 볼 수 있고, 이를 자연적 노후화의 결과라거나 이용상 과실로 인한 것이라고 볼 근거가 부족하다. 피고들이 주장하는 비교 사례의 경우 감정시점 및 감정인이 상이하여 당시 적용 단가 기준이 이 사건에서 동일한 수준으로 적용되어야 한다고 볼 수 없으므로, 피고들의 주장은 받아들일 수 있다.
[전유 47] 싱크대 하부바닥 시멘트물탈 노출	- 이 사건 아파트 사용검사도면 실내, 외재료마감표(A-302)에 '가구 싱크대에 면하는 부위: 마감재 미적용'으로 지시되어 있으므로 싱크대 하부에는 마감재를 시공할 필요가 없다. - 싱크대 하부에는 걸레받이를	[배척] - 이 부분 하자의 경우 싱크대 하부에 에폭시 페인트 등으로 마감처리가 되어 있지 아니하여 시멘트 물탈이 그대로 노출되어 있고, 온수분배기 부분을 점검구 용도로 시공하였다고 하더라도 하자 여부에 영향을 미친다고 볼 수 없으며, 서울중앙지방법

	시공하여 외부에 노출되지 아니한다. 은폐구간의 마감재 시공은 불필요하다.	법원 건설감정실무 기준에서도 이 부분을 예폭시 도장으로 시공하도록 하고 있는 점을 고려할 때 이 부분은 미관상 지장이 있는 하자에 해당한다고 봄이 상당하다.
[전유 52] 발코니 결로 곰팡이	- 감정인은 세대별 발코니 곰팡이 하자 원인을 시공상 잘못으로 보아, 결로부분을 단열 몰탈로 보수하는 비용을 하자보수비로 산정하였다. - 그러나 이 부분 하자는 유지, 관리상 과실로 인하여 발생하였을 가능성이 높고 시공상 잘못으로 하자가 발생하였다고 볼 근거가 없다. - 결로로 인한 오염 하자는 동종 자재로 마감하는 비용으로 산정하는 것이 합리적이다.	[배척] - 이 부분 하자과 관련하여 유지, 관리상의 과실이 주된 원인이 되었다고 볼 근거가 부족하고, 이 사건 아파트에는 시공사가 발코니 샷시를 시공하여 결로 발생의 우려가 있는바, 이러한 경우에는 시공사가 결로현상을 방지하기 위한 적절한 조치를 취하지 아니하여 하자가 발생하였다고 봄이 상당하고, 세대별로 구체적인 위치 및 시공 상태 등이 상이할 수 있으므로 전 세대에 동일한 하자가 발생하지 아니하였다고 하더라도 달리 볼 수 없다(다만 하자발생의 원인이 복합적이고 구체적 원인을 특정하기 어려우므로 위와 같은 사정을 책임제한요소로 고려하기로 한다). - 다만 발코니가 단열 공간이 아닌 점을 고려하여 감정인 견해와 같이 곰팡이 방지 페인트 시공으로 하자보수비용을 감액하기로 한다. (72,390,181원으로 감액)
[전유 70] 방화문 도어체크 미시공	- 감정인은 이 사건 아파트 전유 세대의 대피공간에 설치된 방화문에 도어체크가 시공되지 않았다고 하여 이를 하자로 판단하였다.	[하자보수비 일부 감액] - '건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙' 제14조 제2항에서는 '건축법 시행령 제46조에 의한 방화구획으로 사용하는 위 규칙 제26조에 따른 방화문은 언제

	- '발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준' 제3조 제1항에 따르면 발코니 대피공간에 설치하는 출입문은 거실 쪽에서만 열 수 있는 구조로서 대피공간을 향해 열리는 밖여닫이로 하도록 규정하고 있는바, 도어체크 설치를 의무화하고 있지 않다. - 감정인이 근거로 들고 있는 '건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙' 제14조 제2항 제1호의 규정은 도어체크를 의무적으로 설치하도록 정하고 있지 아니하다.	나 닫힌 상태를 유지하거나 화재로 인한 연기, 온도, 불꽃 등을 가장 신속하게 감지하여 자동적으로 닫히는 구조로 할 것'이라 규정하고 있는바, 도어체크 시공을 하지 않을 경우 위와 같은 요건을 충족할 수 없는 점, 방화문은 화염뿐만 아니라 연기를 차단하는 기능을 하는데, 세대 대피공간 방화문이 닫힌 상태를 유지하지 않을 경우 화재로 인한 연기가 유입될 가능성이 있으므로 대피공간으로서 충분한 기능을 발휘할 수 없게 되는 점 등을 더하여 보면, 이 부분을 하자로 본 감정인의 판단이 현저히 부당하다고 보기 어렵다. - 단 감정인의 수정 의견과 같이 이 부분 하자보수비용을 일반용 도어체크 기준으로 수정한다. (183,661,832원으로 감액)
[전유 89] 도시가스 원격검침 불량	- 감정인은, 전유세대 가스미터 및 신호변환기가 옥외에 설치되어 우천으로 인한 침수에 의하여 원격검침이 불량하다고 하여 계량기커버 설치비용을 하자보수비로 산정하였다. - 이 사건 아파트에 설치된 성능규격(대성 가스미터, 사용주위온도 -25도 내지 +55도)에 비추어 볼 때 원격검침 불량하자가 건물 외부 시공으로 인한 것이라고 볼 수 없고, 배터리 잔량 부족 등	[배척] 감정인은 옥외 설치된 신호변환기에 우수 등이 유입되어 이 부분 하자가 발생한 것으로 판단하였고 사용온도 범위를 초과한 것을 하자 원인으로 본 것이 아니므로, 감정인의 위 판단 및 하자보수 산정기준이 불합리하다고 볼 수 없다. 또한 감정 결과 배터리 교체주기와 상관없이 하자가 발생하고 있는 사실이 확인되므로 피고들의 주장은 받아들이지 한다.

	사유로 검침 불량 발생하였을 수 있다.	
[전유 92] 전 등커버 불량	- 감정인은 전유세대 전등커버가 전등의 열로 인하여 변색되는 하자를 시공상 잘못으로 보고 하자 보수비를 산정하였다. - 이 사건 아파트 1,373세대 중 2년차까지 하자보수를 신청한 세대는 3세대에 불과하여 이는 하자담보책임기간 이후에 발생한 하자로 봄이 상당하다. 원인 역시 주기적으로 커버를 청소하지 아니하는 등 관리상 잘못으로 발생하였다고 보는 것이 합리적이다.	[배척] - 청소 미비 등 관리상 과실이 변색의 원인이 되었다고 볼 근거가 없고 재질 불량이 원인이 될 수 있으며, 입주민이 하자로 주장하지 아니하였다고 하여 하자가 존재하지 않았다고 볼 수도 없으므로 피고들의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

5. 피고 명▽▽▽건설에 대한 청구에 관한 판단

가. 손해배상책임의 발생

앞서 인정한 사실에 의하면, 피고 명▽▽▽건설은 이 사건 아파트를 분양하였거나 분양자 지위를 양수한 자로서 특별한 사정이 없는 한 이 사건 아파트의 구분소유자들로부터 하자보수에 갈음한 손해배상채권을 양도받은 원고에게 원고가 양도받은 채권의 범위 내에서 이 사건 아파트의 하자보수에 갈음한 손해배상을 할 의무가 있다.

나. 손해배상책임의 범위에 관한 판단

하자보수에 갈음하는 손해배상채권은 이 사건 아파트 구분소유자들에게 귀속되고 그 중 공용부분에 대한 것은 가분채권으로 전유부분의 면적 비율에 따라 각 구분소유자들에게 귀속한다 할 것이다.

따라서 피고 명▽▽▽건설이 원고에 대하여 부담하는 손해배상책임의 범위는, 아래 도표 기재와 같이(별지 3 전유세대별 하자보수비 집계표, 별지 5 전유세대 면적표 참조) ① 이 사건 채권양도세대(이 사건 기판력 적용세대 제외, 이하 같다)의 전유부분 하자보수비 합계 461,123,940원, ② 이 사건 채권양도세대의 공용부분 하자보수비 합계 742,300,642원 합계 1,203,424,582원 및 이에 대한 지연손해금이 된다.

양도차수	공용부분 면적(m ²)	공용부분 하자보수비(원) 1) 1,156,651,837원(전체 공용부분 하자보수비) × 전유부분 면적(각 채권양도세대)/109,118.50m ² (이 사건 아파트 전체 전유면적)	전유부분 하자보수비(원)
1차	847.6835	8,9585,411	5,516,361
2차	33741.5564	357,659,179	257,497,698
3차	84.6182	896,949	404,702
4차	10767.6433	114,136,598	65,208,567
5차	678.0861	7,187,686	4,383,369
6차	-	-	-
7차	1610.8179	17,074,606	9,393,795
8차	22298.2155	236,360,213	118,719,448
합계	70.028.6209	742,300,642	461,123,940

다. 책임의 제한

다만, 이 사건 아파트에 발생한 하자 중 상당 부분이 이 사건 아파트의 사용검사일 이후 발생하였는바, 이 사건 아파트에 대한 사용검사일인 2012. 8. 29.부터 이 사건 감정인 B에 의하여 감정이 실시된 시점까지 약 4년이 경과하여 이 사건 아파트에 자연적인 노화현상이 발생하였을 것으로 보이는 점, 이 사건 아파트에 발생한 하자들 가운데 시공상 잘못으로 말미암은 부분과 자연발생적인 노화현상으로 말미암은 부분을 엄격히 구분하는 것은 현실적으로 매우 어려운 점, 이 사건 아파트 입주민들의 사용·관리상의 잘못으로 위 하자가 확대되었을 가능성도 전혀 배제할 수 없는 점, 시공사인 피고 우×산업개발 등이나 피고 명▽▽▽건설이 이 사건 아파트에 발생한 일부 하자에 관하여 보수한

사실이 있는 것으로 보이는 점 등 이 사건 변론에 나타난 제반 사정을 참작하여 볼 때, 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 이 사건 하자보수에 갈음하는 손해배상액을 위에서 인정한 금액의 80%로 제한함이 상당하다.

따라서 책임제한 후 피고 명▽▽▽건설의 원고에 대한 하자보수에 갈음한 손해배상 금액은 962,739,665원(= 1,203,424,582원×0.8)이 된다.

채권양도 차수	공용부분 하자보수비(원)	전유부분 하자보수비(원)	합계(원) A	책임제한 후 금액(원) (A × 80%)	지연손해금 기산일
1차	8,985,411	5,516,361	14,501,772	11,601,417	2016. 2. 12.
2차	357,659,179	257,497,698	615,156,877	492,125,501	2017. 1. 14.
3차	896,949	404,702	1,301,651	1,041,320	2017. 4. 5.
4차	114,136,598	65,208,567	179,345,165	143,476,132	2017. 8. 11.
5차	7,187,686	4,383,369	11,571,055	9,256,844	2017. 8. 25.
6차	-	-	-	-	2017. 9. 1.
7차	17,074,606	9,393,795	26,468,401	21,174,720	2018. 4. 6.
8차	236,360,213	118,719,448	355,079,661	284,063,728	2018. 10. 23.

2) 따라서 피고 명▽▽▽건설은 원고에게 이 사건 아파트에 관한 하자보수에 갈음하는 손해배상으로 962,739,665원 및 피고 명▽▽▽건설에 대한 채권양도 통지일 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 위 돈 중, ① 11,601,417원에 대하여는 2016. 2. 13.부터, ② 492,125,501원에 대하여는 2017. 1. 14.부터, ③ 1,041,320원에 대하여는 2017. 4. 5.부터, ④ 143,476,132원에 대하여는 2017. 8. 11.부터, ⑤ 9,256,844원에 대하여는 2017. 8. 25.부터, ⑥ 21,174,720원에 대하여는 2018. 4. 6.부터, ⑦ 284,063,728원에 대하여는 2018. 10. 23.부터, 각 피고 명▽▽▽건설이 이행의무의

범위와 존부에 관하여 항쟁함이 타당한 이 사건의 판결 선고일인 2018. 12. 5.까지는 민법에서 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

6. 피고 우×산업개발 등에 대한 청구에 관한 판단

가. 피보전채권

앞서 본 바와 같이 원고는 이 사건 아파트 분양자의 지위를 가지는 피고 명▽▽▽건설에 대하여 하자보수에 갈음하는 손해배상채권 962,739,665원 및 이에 대한 지연손해금 상당을 가지고 있고, 위 손해배상채권은 원고의 채권자대위권 행사를 위한 피보전채권이 된다.

나. 피고 명▽▽▽건설의 무자력 및 권리불행사

갑 제7호증의 기재에 의하면 피고 명▽▽▽건설은 2015. 12. 31. 현재 자산액이 237,985,956,786원, 부채가 267,215,235,708원으로 부채가 자산을 초과하고 자본잠식 상태에 있는 사실, 피고 명▽▽▽건설은 2014년에도 자본잠식 상태에 있었고 2014년부터 2015년까지 미처리 결손금액이 증가하고 있는 사실(2007년 기준으로 707억 원이 넘는 금액이다)을 인정할 수 있다.

위 인정 사실에 의하면 현재 피고 명▽▽▽건설은 무자력 상태라고 봄이 상당하다. 그런데 피고 명▽▽▽건설이 이 사건 변론종결일에 이르기까지 피고 우×산업개발 등을 상대로 이 사건 아파트에 발생한 하자과 관련하여 손해배상채권을 행사하지 않고 있으므로, 원고의 피고 우×산업개발 등에 대한 청구는 그 보전의 필요성이 인정된다.

다. 피대위채권

1) 손해배상책임 발생

앞서 본 사실에 의하면, 피고 명▽▽▽건설은 이 사건 아파트를 분양한 자로서 이 사건 아파트의

구분소유자들로부터 하자보수에 갈음한 손해배상채권을 양도받은 원고에게, 그가 양도받은 채권의 범위 내에서 이 사건 아파트의 하자보수에 갈음하는 손해를 배상할 책임이 있고, 피고 우×산업개발 등은 이 사건 아파트의 신축공사를 도급 받은 수급인으로서 도급인인 피고 명▽▽▽건설에게 이 사건 아파트의 하자보수에 갈음하는 손해를 배상할 책임이 있으며, 피고 명▽▽▽건설이 이 사건 변론종결일 현재 무자력 상태에 있음은 앞서 본 바와 같다.

그러므로 피고 우×산업개발 등은 특별한 사정이 없는 한 피고 명▽▽▽건설에 대한 손해배상채권을 보전하기 위하여 피고 명▽▽▽건설의 피고 우×산업개발 등에 대한 손해배상채권을 대위 행사하는 원고에게 그 피보전채권의 범위 내에서 이 사건 아파트의 하자보수에 갈음하는 손해를 배상할 책임이 있다.

2) 손해배상액수

이 사건 아파트 하자로 인한 피고 명▽▽▽건설의 손해 중 이 사건 채권양도세대에 대한 부분은 (D 이 사건 채권양도세대의 전유부분 하자보수비 합계 461,123,940원, ② 이 사건 채권양도세대의 공용부분 하자보수비 합계 742,300,642 원 합계 1,203,424,582원이다.

3) 책임의 제한

피고 명▽▽▽건설의 손해배상책임을 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 80%로 제한할 필요가 있음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 우×산업개발 등의 피고 명▽▽▽건설에 대한 손해배상책임 역시 80%로 제한함이 타당하다. 따라서 피고 우×산업개발 등이 부담하는 손해배상액은 962,739,665원(= 1,203,424,582원×0.8)이 된다.

라. 소결

한편, 원고가 피고 우×산업개발 등에 대하여 가지는 하자보수비 손해배상채권은 피고 명▽▽▽건설에 대한 손해배상청구권과 동일한 하자의 보수를 위하여 존재하는 것이므로, 향후 원고가 그 중 어느 한 권리를 행사하여 하자보수에 갈음한 보수비용 상당이 지급되면 다른 권리도 소멸하는 특수한 관계에 있다.

따라서 피고 우×산업개발 등은 피고 명▽▽▽건설과 공동하여 원고에게 피보전채권의 범위 내에서

962,739,665원 및 이에 대하여 피고 우×산업개발 등에 대한 이행청구 도달일 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 위 돈 중, ① 11,601,417원에 대하여 피고 우×건설은 2016. 2. 12.부터, 피고 우×산업개발은 각 2016. 2. 13.부터, ② 492,125,501원에 대하여는 2017. 1. 14.부터, ③ 1,041,320원에 대하여는 2017. 4. 5.부터, ④ 143,476,132원에 대하여는 2017. 8. 11.부터, ⑤ 9,256,844원에 대하여는 2017. 8. 25.부터, ⑥ 21,174,720원에 대하여는 2018. 4. 6.부터, ⑦ 284,063,728원에 대하여는 2018. 10. 23.부터, 각 위 피고들이 이행의무의 범위와 존부에 관하여 항쟁함이 타당한 이 사건의 판결 선고일인 2018. 12. 5.까지는 민법에서 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

7. 피고 공사에 대한 청구에 관한 판단

가. 보증책임의 발생

앞서 본 인정 사실에 의하면, 이 사건 아파트에 하자가 발생하여 원고가 시공사인 피고 우×산업개발 등에 하자의 보수를 요구하였으나, 피고 우×산업개발 등이 이를 이행하지 아니하여 현재 이 사건 아파트에 하자가 여전히 존재하고 있으므로, 피고 공사는 이 사건 아파트의 하자보수의무를 보증한 자로서 이 사건 보증계약이 정하는 바에 따라 보증채권자인 원고에게 보증금액 범위 및 보증기간 내에서 이 사건 아파트의 사용검사 후 하자에 대한 하자보수비용에 상당하는 하자보수보증금을 지급할 의무가 있다.

나. 보증책임의 범위 및 제한

다만, 앞서 본 사정들을 고려하면, 피고 공사가 원고에게 지급하여야 할 하자보수 보증금 역시 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 각 보증기간별 하자보수비의 80%로 제한함이 상당하다. 이에 따라 계산한 금액은 아래 표 기재와 같이 858,062,741원이 된다.

순번	보증기간	하자보수비(원) (공용 + 전유)	책임제한 후 금액(원) A (하자보수비 × 70%)	보증한도액 B(원)	A와 B 중 적은 범위(인용액)
1	1년차	151,037,080	105,725,956	605,946,270	105,725,956
2	2년차	478,519,437	334,963,605	1,514,865,667	334,963,605
3	3년차	307,611,689	215,328,182	1,211,892,533	215,328,182
4	4년차	104,105,219	72,873,653	908,919,400	72,873,653
5	5년차	21,826,188	15,278,331	908,919,400	15,278,331
6	10년차	162,704,306	113,893,014	908,919,400	113,893,014
합계	-	1,225,803,919	858,062,741	6,059,462,670	858,062,741

다. 중첩관계

1) 원고가 이 사건 보증계약에 따라 피고 공사에 대하여 가지는 하자보수보증금채권은 피고 명▽▽▽건설, 피고 우×산업개발 등에 대한 손해배상채권과 인정 근거, 권리관계의 당사자, 책임내용 등이 서로 다른 별개의 권리이므로, 원고에 대한 피고 명▽▽▽건설, 피고 우×산업개발 등의 손해배상채무와 피고 공사의 하자보수보증금 채무가 부진정연대채무 관계에 있지는 아니하나, 위 두 채무가 겹치는 범위 내에서는 결과적으로 동일한 하자의 보수를 위하여 존재하는 것이므로, 향후 원고가 그 중 어느 한 권리를 행사하여 하자보수에 갈음한 보수비용 상당이 지급되면 다른 권리도 소멸하는 관계에 있다.

2) 결국 피고 공사가 피고 명▽▽▽건설, 피고 우×산업개발 등과 공동하여 부담하는 채무는, ① 사용검사 이후에 발생한 공용부분 하자 합계 901,976,331원 중 이 사건 채권양도세대에 대한 채권양도비율 64.1766% [70,028.6,209㎡ (기판력 적용세대를 제외한 이 사건 채권양도세대

전유면적 합계)/109,118.50㎡(이 사건 아파트 전체 전유면적)]에 해당하는 578,857,742원과, ②
사용검사 이후에 발생한 이 사건 채권양도세대의 전유부분 하자보수비용 220,234,177원 합계
799,091,919원에 각 책임제한비율 80%를 곱한 639,273,535원 및 이에 대한 지연손해금이 된다.

3) 그리고 피고 공사의 하자보수보증금 지급채무 858,062,741원에서 위 639,273,535원을 뺀
218,789,206원 및 이에 대한 지연손해금은 피고 공사가 단독으로 부담하는 부분이 된다.

라. 소결론

따라서 피고 공사는 원고에게, ① 피고 명▽▽▽건설, 피고 우×산업개발 등과 공동하여 위
639,273,535원 및 그 중 600,000,000원에 대하여는 피고 공사에 대한 이행 청구일 이후로서
원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2016. 2. 12.부터, 39,273,535원에
대하여는 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 2017. 1. 12.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분
송달일 다음날인 2017. 1. 14.부터, ② 218,789,206원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라
2017. 2. 24.부터, 각 피고 공사가 이행의무의 범위와 존부에 관하여 항쟁함이 타당한 이 사건 판결
선고일인 2018. 12. 5.까지는 상법에서 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에
관한 특례법에서 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

8. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 각 인용하고, 피고들에
대한 나머지 청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 황정수 판사 하세용 판사 목혜원

별지

1)1,156,651,837원(전체 공용부분 하자보수비) × 전유부분 면적(각

채권양도세대)/109,118.50㎡(이 사건 아파트 전체 전유면적)