

서울중앙지방법원 2018. 7. 12 선고 2017가합500728 판결 [하자보수보증금 등 청구]

전 문

원고계룡대림e편한세상 입주자대표회의

피고주택도시보증공사

피고보조참가인대림산업 주식회사

변론 종결2018. 6. 21.

판결 선고2018. 7. 12.

주 문

1. 피고는 원고에게 203,444,933원 및 이에 대하여 2017. 1. 24.부터 2018. 7. 12.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 사이에 생긴 부분의 40%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담하고, 보조참가로 인한 비용의 40%는 원고가, 나머지는 피고보조참가인이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 370,000,000원 및 그 중 210,000,000원에 대하여는 2017. 1. 23.부터, 나머지 금원에 대하여는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서부분 송달일 다음날부터 각 이 사건 판결 선고일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을

지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

- 1) 원고는 계룡시 두마면 사계로 51에 있는 계룡대림e편한세상 아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다) 15개동 918세대를 관리하기 위하여 입주자들이 구성한 자치관리기구이다(갑 제1호증, 갑 제2호증의 1 내지 3).
- 2) 피고보조참가인(이하 '참가인'이라 한다)은 이 사건 아파트를 신축한 시공사이다(갑 제3호증의 2).
- 3) 피고(주택도시보증법 부칙 제4조에 의하여 대한주택보증 주식회사의 명칭이 주택도시보증공사로 변경되었다. 이하 명칭 변경 전후를 불문하고 '피고'라 한다)는 참가인과 이 사건 아파트에 관한 하자보수보증계약을 체결한 회사이다(갑 제3호증의 1, 4호증의 1 내지 5).

나. 하자보수보증계약의 체결 및 사용검사

- 1) 참가인은 2007. 12. 20.경 피고와 이 사건 아파트에 관하여 보증채권자를 계룡시청장으로 하여 아래 표와 같은 내용의 하자보수보증계약(이하 '이 사건 각 보증계약'이라 하고, 이 사건 각 보증계약의 하자보수보증약관을 '이 사건 보증약관'이라 한다)을 체결하였고, 피고로부터 하자보수보증서를 발급받아 이 사건 아파트의 사용검사권자인 계룡시장에게 예치하였다(갑 제4호증의 1 내지 5).

1	01212007-201-0006701	사용검사일로부터 1년	1,034,489,802
2	01212007-201-0006702	사용검사일로부터 2년	1,034,489,802
3	01212007-201-0006703	사용검사일로부터 3년	1,551,734,702
4	01212007-201-0006704	사용검사일로부터 5년	775,867,352
5	01212007-201-0006705	사용검사일로부터 10년	775,867,352

2) 이후 이 사건 아파트가 완공되어, 이 사건 아파트에 대한 사용검사가 2007. 12. 28.

이루어졌으며(갑 제2호증의 1), 그 후 이 사건 아파트의 자치관리기구인 원고가 구성되면서 "보증기간 이전에 발생한 하자에 대하여는 보증책임을 부담하지 아니하며, 주택법 시행령 제60조 제2항의 규정에 의한 입주자대표회의 구성시 보증채권자가 동 입주자대표회의로 변경된 것으로 봅니다."라고 규정한 이 사건 각 보증계약의 '특기사항'에 따라 이 사건 각 보증계약의 보증채권자는 계룡시장에서 원고로 변경되었다.

다. 이 사건 아파트의 하자 발생

1) 참가인은 이 사건 아파트를 신축하면서 설계도면에 따라 시공해야 할 부분을 부실하게 시공하여 이 사건 아파트의 공용부분 등에 균열, 누수 등의 기능상·안전상·미관상 하자가 발생하였다.

2) 이에 원고는 이 사건 아파트의 입주자 및 구분소유자들의 요청에 따라 참가인에게 지속적으로 하자보수를 요청하였고, 이에 따라 참가인이 일부 하자에 대하여 보수공사를 시행하기도 하였으나, 감정인은 이 사건 아파트에 여전히 별지 '공용부분 하자목록별 집계표' 각 기재와 같은 하자가 남아있고, 이를 보수하기 위해서는 외벽 균열 보수 후 '부분도장'하는 것을 전제로 아래 표 기재와 같이 합계 537,009,703원이 소요된다는 의견을 제시하였다.

공용부분	176,801	-	129,943,034	-	59,357,575	347,532,293	537,009,703
------	---------	---	-------------	---	------------	-------------	-------------

(단위 : 원)

3) 원고는 2012. 12. 11.경 참가인에게 공문을 보내어 5년차 하자에 관한 하자보수를 요청하였다(갑 제5호증).

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 각 가지번호를 포함한다. 이하 같다), 감정인 A(이하 '감정인'이라 한다)의 감정결과(감정인에 대한 각 보완감정촉탁결과를 포함한다. 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 하자의 존부 및 범위에 관한 판단

가. 하자보수보증책임의 발생

1) 피고 주장의 요지 이 사건 보증약관상 피고는 공중별 하자보수책임 기간 내에 발생한 사용검사 후 하자에 관하여 보증채권자의 하자보수청구에도 불구하고 주채무자가 정당한 사유 없이 하자보수를 이행하지 아니한 경우에 하자보수비용을 지급할 의무가 있으므로(제1조 제5호, 제3조), 원고는 이 사건 하자가 사용검사 후 책임기간 내에 발생한 사실을 증명하여야 하고, 참가인에게 직접 하자보수를 이행할 수 있는 기회가 주어져야 한다.

2) 판단 가) 원고는 피고에 대하여 사용검사 후 하자에 관한 하자보수비만을 청구하고, 사용검사 후 하자에 대해서만 감정이 이루어졌다. 또한 이 사건 아파트에 대한 하자감정은 사용검사일인 2007. 12. 28.로부터 10년이 지나기 전에 실시되었으므로, 이 사건 하자 중 10년차 하자는 각 하자담보책임기간 내에 발생하였음이 명백하다.

다음으로 5년차 하자에 대하여 보건대, 원칙적으로 이 사건 아파트에 발생한 하자가 하자담보책임기간 내에 발생하였음은 이를 주장하는 원고가 증명하여야 할 것이나, 건축에 관한 전문지식이 없는 원고에게 이 사건 아파트에 존재하는 개개의 하자를 일일이 특정하여 그 발생 시기를 입증하도록 한다는 것을 기대하기는 어려우므로 당해 하자가 하자담보책임기간 내에 발생하였음을 추단할 수 있는 여러 가지 간접사실들을 통해 그 발생시기를 추정할 수 있을 정도로 증명하면 된다고 할 것이다.

그런데 위 기초사실 및 앞서 든 증거들과 감정인의 감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 원고는 5년차 하자의 하자발생기간이 도과하기 이전인 2012. 12. 11.경 참가인에게 5년차 하자에 대한 보수를 요청한 사실, ② 이에 참가인이 일부 하자를 보수하기로 하였으나 그럼에도 불구하고 이 사건 아파트에는 이 사건 하자가 남아 있는 점, ③ 원고가 참가인에 보수를 요구한 하자 중 상당수는 이 사건 하자와 발생 장소 및 원인에서 관련성이 있는 점, ④ 원고나 입주자들은 건축에 관한 전문적인 지식이 없어 하자가 미미하게 발생하는 시점에서는 그 하자의 존재를 알아차릴 수 없거나, 이 사건 아파트에 실제로 어떠한 하자가 있는지 제대로 파악하지 못한 채 사전에 하자보수요청을 하지 못하였을 가능성이 높은 점 등에 비추어 보면, 이 사건 하자 중 5년차 하자는 모두 각 하자담보책임기간 내에 발생한 것으로 봄이 상당하다.

마지막으로 1, 3년차 하자에 관하여 보건대, 원고가 제출한 증거들만으로는 1 내지 3년차 하자가

하자담보책임기간 내에 발생하였다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 위 기초사실 및 앞서 든 증거들, 갑 제6호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 아래와 같은 사정들, 즉 ① 원고는 이 사건 소 제기 당시 소장에서 1 내지 3년차 하자는 모두 종결되었고 보증증권도 반납하였다고 주장하면서, 5, 10년차 하자에 대한 하자보수보증금을 청구하겠다는 취지를 밝혔으며(원고가 제출한 갑 제4호증의 1 내지 3 하자보수보증증권에도 수기로 "해지"라고 기재되어 있다), 이후 감정신청서에도 이 사건 아파트에 존재하는 5, 10년차 하자만을 감정대상으로 특정한 점, ② 원고가 제출한 하자보수 요청공문은 갑 제5호증이 유일한데, 그 내용을 보면 5년차 하자에 대한 하자보수만을 요청하였을 뿐이고 1 내지 3년차 하자에 대한 하자보수는 요청하지 아니한 점, ③ 이 사건 소 제기에 관한 2016. 9. 26.자 원고의 회의록(갑 제6호증의 1)에도 "5, 10년차 하자 소송대행 업체선정의 건"이 안건으로 기재되어 있는 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 하자 중 1 내지 3년차 하자는 그 하자담보책임기간 경과 이후 발생하였을 가능성이 높아 보인다. 따라서 1, 3년차 하자가 하자담보책임기간 내에 발생하였음을 전제로 한 원고의 피고에 대한 1, 3년차 하자보수보증금 청구 부분은 이유 없다.

가사 1, 3년차 하자가 하자담보책임기간 내에 발생하였다고 하더라도, 이 사건 하자보수보증채권은 상행위로 인한 채권에 해당하여 5년의 상사소멸시효가 적용되는데, 이 사건 소가 1, 3년차 하자에 관한 보증기간만료일(2008. 12. 28., 2010. 12. 28.)로부터 8년 또는 6년이 더 경과한 이후인 2017. 1. 5.에야 제기된 점을 고려하면, 1, 3년차 하자에 관한 하자보수보증금채권은 특별한 사정이 없는 한 이 사건 소제기 당시 이미 그 채권을 행사할 수 있는 때로부터 상사소멸시효기간 5년이 경과하여 시효로 소멸하였다고 할 것이므로, 이를 지적하는 피고의 소멸시효 항변은 이유 있다. 따라서 1, 3년차 하자에 관한 하자보수보증금 청구는 어느 모로 보나 받아들일 수 없다.

나) 이 사건 아파트에 발생한 하자로서 하자담보책임기간 내에 발생한 하자에 대하여 참가인이 보수요청을 받고도 정당한 사유 없이 하자보수를 이행하지 아니하였다는 사정은 원고가 입증하여야 한다. 그러나 건축에 관한 전문지식이 없는 원고가 공동주택에 발생한 모든 하자를 특정하고 그 구체적인 내용을 밝혀 하자보수청구권을 행사할 것을 요구하는 것은 합리성이 없다고 할 것이므로, 원고가 사업주체에게 이미 발생한 전반적인 하자를 지적하고 그 대책을 요구하였다면 각 하자 부분에

대한 포괄적인 권리행사를 한 것으로 보는 것이 타당하다(대법원 2007. 1. 26. 선고 2002다73333 판결 등 참조).

원고가 2012. 11. 28.경 참가인에게 하자보수를 요청한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 하자에 대한 원고의 포괄적인 권리행사는 늦어도 위 무렵부터 이루어졌다고 봄이 타당하고, 원고의 보수요청 이후에도 이 사건 하자가 여전히 존재하고 있으므로 참가인이 정당한 사유 없이 하자보수를 이행하지 아니한 사실이 추인된다.

다) 따라서 피고는 원고에게 특별한 사정이 없는 한 5, 10년차 하자에 대한 하자보수비용에 해당하는 하자보수보증금을 지급할 의무가 있다.

나. 하자의 존부 및 인정범위에 관한 판단

1) 구 주택법 관련 주장에 관한 판단 가) 피고 주장의 요지

구 주택법 시행령(2010. 7. 6. 대통령령 제22254호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제59조 제1항 및 별표 7에 따라 5, 10년차 하자는 내력구조부에 발생하여 공동주택이 무너지거나 무너질 우려가 있다고 판정된 경우에만 하자보수보증책임을 부담한다.

나) 판단

위 시행령과 같은 규정을 둔 취지는 내력구조부의 결함과 같은 중대한 하자에 대하여는 그 위험성과 중요성에 비추어 특히 가중책임을 지게 하려는 것이지, 내력구조부에 대해서는 공동주택이 무너지거나 무너질 우려가 있는 경우와 같은 중대한 하자에 대해서만 보증책임을 부담하는 것으로 제한하려는 취지는 아니므로(대법원 2009. 2. 26. 선고 2007다83908 판결 등 참조), 이 사건 아파트에 관하여 각 하자보수보증기간 내에 발생한 하자에 해당하는 이상 내력구조부에서 발생한 것이 아니라거나 그로 인하여 공동주택이 무너지거나 무너질 우려가 있다고 판정된 경우가 아니라고 하더라도 피고는 보증채권자인 원고에게 보증금액의 범위 내에서 하자보수보증금을 지급할 의무가 있다. 피고의 위 주장은 이유 없다.

2) 내력구조부의 균열 하자에 관한 판단 가) 피고 주장의 요지

감정인은 이 사건 아파트 외벽에 발생한 균열 전부를 내력벽, 비내력벽 구분 없이 모두 10년차 하자로 보았으나, 아파트 외벽의 전·후면 발코니 하부 및 편복도 난간 벽체 등은 건물의 하중을 감당하지 않는

비내력벽이므로, 3년차로 분류됨이 상당하다.

나) 판단

이 사건 감정결과에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 감정인은 건설감정실무지침에 따라 비구조부는 무근콘크리트, 조적벽, 미장균열로 구분하였으며, 그 외 철근콘크리트 구조는 내력구조부로 구분한 것이라는 의견을 밝힌 점, ② 이 사건 아파트는 철근 콘크리트 벽식 구조로서 기둥이나 보가 없이 바닥, 지붕, 벽 등의 면이 하중을 지지 전달하고 있는 구조이므로, 이 사건 아파트 외부의 발코니 하부 등의 상당 범위가 하중을 지지 전달하는 것에 영향을 미칠 것으로 보이는 점, ③ 내력벽과 비내력벽은 상층의 하중을 하층의 구조부로 안전하게 전달할 수 있는지 여부에 따른 구분으로서, 건물 외벽의 발코니 하부 등의 비내력벽도 상당한 하중을 가지고 있고, 균열로 인한 내구성이 취약해지는 것은 내력벽과 동일하며, 위 부분이 취약해진다면 일체화된 콘크리트 구조체인 내력벽에도 영향을 미쳐 장기적인 구조물의 내구성, 즉 안전성 및 미관성에 지장을 초래할 수 있는 점 등을 종합하여 볼 때, 이 사건 아파트의 발코니 하부 및 편복도 난간 벽체 등에 발생한 균열도 내력벽의 하자과 동일하게 보고 10년차 하자로 인정하여 하자보수비를 산정하는 것이 타당하다 할 것이다. 따라서 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3) 층간균열 하자에 관한 판단 가) 피고 주장의 요지

① 층간균열은 공법상의 한계, 콘크리트의 재료적 특성과 시공방법 등으로 필연적으로 발생할 수밖에 없으므로 시공사 하자로 볼 수 없고, 기능상·안전상 지장을 초래하지 않으며, '사용검사 전 하자'로 봄이 상당하다. ② 설령 층간균열이 피고의 보증책임의 범위에 속한다고 하더라도, 층간균열은 마감 부위의 미관상 하자로서 '사용검사 후 1년차 하자'에 불과하고, 충전식 공법이 아닌 표면처리 공법으로 보수하면 충분하므로, 충전식 균열보수방법이 아닌 표면처리 방법에 따른 하자보수비가 적용되어 외벽 벽체 및 옥탑벽체 층간 균열(0.3mm 미만의 균열)의 하자보수비가 적용되어야 한다.

나) 판단

감정인의 감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 층간균열은 외부균열로서 미세균열이라고 할지라도 시간의 흐름에 따라 계절별 온도변화에 따라 균열의 폭이 증가되고, 균열 틈새로 빗물이 유입되어 철근부식, 내구성 저하 등이 발생할 수 있으므로 내구성,

안전성을 확보하기 위하여 보수가 필요한 점(폭 0.3mm 미만의 균열도 마찬가지로 빗물의 침투 등으로 철근이 부식되고 균열이 확산될 경우 이로 인하여 구조체의 내구성이 저하될 가능성이 있고, 콘크리트의 특성상 균열의 발생이 불가피하다고 하더라도 균열이 발생하는 환경조건을 고려하지 않은 채 일률적으로 일정 기준 이하의 균열을 하자보수대상에서 제외하는 것은 타당하지 않으며, 감정 당시에 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 필요성이 있는 점), ② 균열이 발생한 콘크리트 외벽의 경우 미관상으로도 좋지 않은 점 등을 고려하여 보면, 위 항목은 이 사건 아파트의 기능상, 안전상, 미관상 지장을 가져오는 하자라고 봄이 타당하다.

또한 감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 감정인은 충전균열을 사용검사 후 하자에 해당한다고 판단하였고, 미시공, 부설시공 또는 변경시공 등의 공사상 잘못이 사용검사 이전에 이미 있었다고 하더라도 그로 인한 균열 등이나 작동 또는 기능불량 등으로 인한 주택의 기능, 미관, 안전상 지장이 사용검사 후에 나타나는 경우에는 사용검사 후 하자에 해당한다고 할 것인바(대법원 2007. 1. 26. 선고 2002다73333 판결 등 참조), 감정인이 충전균열의 하자를 사용검사 후 하자로 구분한 것은 위와 같은 취지에 따라 합리적인 판단에 의하여 이루어진 것으로 보인다. 또한 충전균열이 마감 부위의 미관상 하자(마감면에 발생한 사용성 균열)에 불과하다는 피고의 주장을 받아들일 만한 증거가 없고, 감정결과에 따르면 이 부분 균열은 부설시공으로 인한 기능상, 미관상 하자이므로 '사용검사 후 10년차 하자'로 봄이 타당하다.

나아가 감정인이 건설감정실무지침을 기준으로 충전식 균열보수방법을 적용한 점, 아파트 건물의 안전과 직결되는 것이므로 그 균열 폭에 관계없이 표면처리 공법보다는 충전식 균열보수방법을 사용할 필요가 있는 점 등을 고려하면, 감정인이 위 항목에 대하여 충전식 균열보수방법을 적용하여 하자보수비를 산정한 것이 불합리하다거나 부당하게 과다하다고 보기도 어렵다.

따라서 피고의 위 주장은 모두 받아들이지 아니한다.

다. 책임의 제한

이 사건 아파트의 사용승인일인 2007. 12. 28.로부터 이 사건 아파트에 대한 감정인의 현장조사

기간(2017. 8. 16. ~ 2017. 9. 30.) 무렵까지 약 9년 7개월이 경과하여 이 사건 아파트에 자연적인 노화현상이 발생할 수 있는 점, 이 사건 아파트에 발생한 하자 중 시공상 잘못으로 인한 부분과 자연적으로 발생한 노화현상으로 인한 부분을 엄격하게 구분하는 것은 현실적으로 매우 어려운 점, 이 사건 아파트 구분소유자들의 사용 및 관리상 잘못으로 인하여 이 사건 아파트의 하자가 확대되었을 개연성을 배제할 수 없는 점, 참가인이 이 사건 하자 중 일부에 관하여 보수공사를 시행하였던 점 등 이 사건에 나타난 제반 사정들을 종합하여 보면, 피고가 이 사건 각 보증계약에 의하여 원고에게 지급하여야 할 하자보수보증금은 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 위에서 인정한 금액의 50%로 제한함이 상당하므로, 이에 따라 계산하면 아래 표 중 '인용금액'란 기재와 같이 그 보증금액은 합계 203,444,933원이 된다.

5년	59,357,575	29,678,787	775,867,352	29,678,787
10년	347,532,293	173,766,146	775,867,352	173,766,146
합계	203,444,933			

(단위 : 원)

라. 소결론

따라서 피고는 원고에게 위 하자보수보증금 203,444,933원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날임이 기록상 분명한 2017. 1. 24.부터 피고가 이행의무의 존재 여부 내지 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2018. 7. 12.까지는 상법이 정하는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

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

재판장판사김순한

판사김현준

판사전희숙