

서울중앙지방법원

제 45 민 사 부

판 결

사 건	2018가합574221 하자보수보증금 청구의 소
원 고	A아파트 입주자대표회의 소송대리인 법무법인 솔론 담당변호사 신정민
피 고	B공제조합
피고보조참가인	C 주식회사 피고 및 피고보조참가인의 소송대리인 법무법인 민주 담당변호사 허반석, 조용석
변 론 종 결	2019. 10. 23.
판 결 선 고	2019. 11. 20.

주 문

1. 피고는 원고에게 322,373,413원 및 그 중 201,000,000원에 대하여는 2018. 10. 31. 부터, 121,373,413원에 대하여는 2019. 8. 28.부터 각 2019. 11. 20.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 50%는 원고가, 나머지는 피고가 부담하며, 보조참가로 인한 부분의 50%는 원고가, 나머지는 피고보조참가인이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 648,805,738원 및 그 중 201,000,000원에 대하여는 2018. 10. 31.부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의, 나머지 447,805,738원에 대하여는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

1) 원고는 안양시 만안구 A아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다) 15개동 1,134세대의 관리를 위하여 입주자들에 의하여 구성된 자치관리기구이다.

2) D아파트재건축정비사업조합(이하 '이 사건 조합'이라 한다)은 이 사건 아파트의 시행사이고, 피고보조참가인은 이 사건 조합으로부터 이 사건 아파트의 신축공사를 도급받아 공사를 마친 시공사이며, 피고는 이 사건 아파트에 관한 하자보수의무를 보증한 법인이다.

나. 사용검사 및 입주

이 사건 아파트는 2009. 9. 30. 사용검사를 받았고, 그 무렵 입주자들에게 인도되었다.

다. 하자보수보증계약의 체결

피고보조참가인은 2009. 9. 10. 피고와 이 사건 아파트에 관하여 주채무자를 피고 보조참가인, 보증채권자를 안양시장으로 정하여 아래 표 기재와 같이 각 하자보수보증 계약(이하 '이 사건 각 보증계약'이라 한다)을 체결하고 각 하자보수보증서를 발급받았는데, 하자보수보증서의 특기사항에는 '주택법 및 주택법 시행령에 의한 입주자대표회의가 구성될 경우 보증채권자가 당해 입주자대표회의로 변경된 것으로 봅니다.'라는 기재가 있다.

순번	하자보수보증서 번호	보증기간	보증금액(원)
1	E	2009. 9. 28. ~ 2019. 9. 27.(10년)	915,111,770
2	F	2009. 9. 28. ~ 2014. 9. 27.(5년)	915,111,770
3	G	2009. 9. 28. ~ 2012. 9. 27.(3년)	1,830,223,539
4	H	2009. 9. 28. ~ 2011. 9. 27.(2년)	1,220,149,026
5	I	2009. 9. 28. ~ 2010. 9. 27.(1년)	1,220,149,026
합 계			6,100,745,131

라. 하자의 발생 및 하자보수이행청구

1) 피고보조참가인이 설계도면에 따라 시공하여야 할 부분을 시공하지 아니하거나 도면과 달리 또는 부실하게 시공하여, 이 사건 아파트의 공용부분에 균열, 누수 등의 하자가 발생하였고, 원고는 2010. 5.경부터 지속적으로 피고보조참가인에게 하자보수를 요구하였다.

2) 이에 따라 피고보조참가인이 하자를 일부 보수하였으나, 이 사건 아파트에 여전히 별지 공용부분 하자보수비 집계표의 각 기재와 같은 하자(이하 '이 사건 하자'라 한다)가 남아 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 5, 6, 8호증(가지번호 있는 것은 이를 포함한다,

이하 같다)의 각 기재, 감정인 J(이하 '감정인'이라고만 한다)의 각 감정결과 및 감정보
완결과(사실조회회신을 포함한다, 이하 '이 사건 감정결과'라 한다), 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

피고는 이 사건 아파트의 하자보수의무를 보증하였으므로 원고에게 648,805,738원
및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(다만 원고는 5년차 및 10년차 하자에
관한 하자보수보증금의 지급만을 구하고 있다).

3. 본안전항변에 관한 판단

가. 피고의 주장

비법인사단인 원고가 그 구성원 총회의 적법한 결의 없이 이 사건 소를 제기하였
으므로, 이 사건 소는 부적법하여 각하되어야 한다.

나. 판단

공동주택의 입주자대표회의는 법인 아닌 사단으로 보아야 하므로, 입주자대표회의
가 사업주체에 대하여 가지는 하자보수청구권 등은 입주자대표회의 구성원들의 준총유
에 속하는 재산권이고, 입주자대표회의가 각 구분소유자로부터 사업주체에 대한 하자
보수청구권 및 이에 갈음한 손해배상채권 등을 양도받은 경우에는 그 양수금채권 역시
입주자대표회의 구성원들의 준총유에 속하는 재산권이라고 할 것이므로, 입주자대표회
의가 하자보수에 갈음한 손해배상채권을 관리·처분하려면 입주자대표회의의 정관 기
타 규약에 따르거나 그러한 규약이 없는 경우에는 민법 제275조의 규정에 따라 입주자
대표회의 구성원 총회의 결의에 의하여야 한다(대법원 2007. 1. 26. 선고 2002다73333
판결 등 참조).

갑 제2, 3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 원고는 2018. 7. 12. 개최

된 입주자대표회의에서 동 대표 10명 전원이 참석한 가운데 이 사건 소를 제기하기로 의결한 사실이 인정된다.

따라서 피고의 본안전항변은 이유 없다.

4. 하자의 발생 및 범위에 대한 판단

가. 하자보수비용

감정인의 이 사건 감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 소 제기일(2018. 10. 22.)을 기준으로 이 사건 아파트의 공용부분에는 이 사건 하자가 있고, 이 사건 하자를 보수하기 위해서는 외벽 균열 보수 후 부분도장하는 것을 전제로 아래 표 기재와 같은 액수의 비용¹⁾이 필요한 사실이 인정된다(하자 인정 여부와 발생 시기, 적정한 보수 방법 및 보수비용 등에 관한 양 당사자들의 주장에 대한 이 법원의 판단을 모두 반영한 것으로 그에 관한 구체적 내용은 아래와 같다).

구분	하자보수비(원)									합계(원)
	사용검사 전		사용검사 후							
	미시공	변경시공	1년차	2년차	3년차	4년차	5년차	10년차	소계	
공용부분	-	-	-	-	-	-	20,195,223	517,093,800	537,289,023	537,289,023

나. 개별하자 및 보수비용에 관한 판단

1) 판단 기준

감정인의 감정 결과는 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저한 잘못이 없는 한 존중하여야 한다. 또한 법원은 감정인의 감정 결과 일부에 오류가 있는 경우에도 그로 인하여 감정사항에 대한 감정 결과가 전체적으로 서로 모순되거나

1) 아래에서 별도로 판단하지 아니하는 항목이더라도 감정인에 대한 각 감정보완촉탁 결과에 따라 그 오류가 수정되거나 견해가 변경된 경우 그와 같이 수정·보완된 결과를 반영하여 하자보수비를 산정하였다.

매우 불명료한 것이 아닌 이상, 감정 결과 전부를 배척할 것이 아니라 해당되는 일부 부분만을 배척하고 나머지 부분에 관한 감정 결과는 증거로 채택하여 사용할 수 있다 (대법원 2012. 1. 12. 선고 2009다84608, 84615, 84622, 84639 판결 등 참조).

2) 무근콘크리트 균열 관련[공용 1-01, 02, 03, 05, 11, 13, 16, 19, 20, 23, 26, 27]

가) 피고의 주장(피고보조참가인의 주장도 포함한다, 이하 같다)

무근콘크리트는 슬래브의 보호층으로 내력구조부는 아니므로, 1년차 또는 4년차 하자에 대하여 하자보수비 산정에서 제외되어야 한다.

나) 판단

앞서 든 증거들에다가 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ① 구 주택법 시행령(2016. 8. 11. 대통령령 제27444호로 전부 개정되기 전의 것) 별표 6, 7에서는 내력구조부 중 기둥, 내력벽에 대하여는 10년, 보·바닥 및 지붕에 관하여는 5년의 하자보수기간을 정하고, 그 이외의 하자에 대하여는 각 구분하여 1, 2, 3, 4년의 하자보수기간을 정한 점, ② 감정인도 무근콘크리트는 슬래브의 보호층으로 내력구조부에 해당하지는 않는다는 의견을 밝힌 점 등에 비추어 보면, 무근콘크리트 균열과 관련된 하자의 하자보수기간이 5년 또는 10년에 해당한다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거도 없다.

따라서 피고의 위 주장은 이유 있다.

3) 지하주차장 램프 연석, 외벽 발코니 하부, 옥상 옥탑 난간 벽체의 각 균열 관련 [공용 1-21, 2-03, 06]

가) 피고의 주장

위 각 하자도 내력구조부와 관련된 하자가 아니므로, 하자보수비 산정에서 제

외되어야 한다.

나) 판단

앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 램프 연석은 바닥 구조부재가 아니라 차량이 램프벽체에 부딪히지 않게 경계를 인식하고 안전표시를 하는 마감재이고, 발코니 하부턱은 슬래브 구조부재 위에 시공된 방수턱이며, 옥탑 난간파라펫 역시 안전 난간 부재이므로 각 내력부재에 해당하지 않는 것으로 보이는 점, ② 감정인 역시 위 각 항목이 내력구조부에는 해당하지 않는다는 취지의 의견을 밝힌 점 등에 비추어 보면, 위 각 하자의 하자보수기간이 5년 또는 10년에 해당한다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거도 없다.

따라서 피고의 위 주장은 이유 있다.

4) 벽체 마감재 균열 관련[공용 2-12 내지 14, 17, 18, 33 내지 37, 41, 44 내지 52]

가) 피고의 주장

위 각 하자는 균열이 나타난 부위가 내력구조벽체가 아니라 그 표면의 마감재에 발생한 것이므로, 1년차 하자에 해당하여 하자보수비 산정에서 제외되어야 한다.

나) 판단

살피건대, 이 사건 감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 감정인은 위 각 하자와 관련하여 원칙적으로 육안조사를 실시하였으나, 예외적으로 견출 부위 표면이 부풀거나 통상적이지 않은 현상이 관찰되는 경우 망치로 두들겨 마감재를 벗겨낸 후 그 내부 구조체에도 균열이 발생하였는지 확인하였다고 회신한 점(감정인의 2019. 9. 5.자 사실조회회신, 이와 같은 답변에 비추어볼 때 감정인의 2019. 7. 5.자 피고측의 감정보완신청에 대한 사실조회회신에서 감정인 회보

4-1 항목 중 피고의 주장이 타당하다고 보인다는 취지 부분은 옳기로 보인다), ② 감정인의 위와 같은 판단이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저한 잘못이 있다는 특별한 사정도 보이지 않는 점 등에 비추어보면 피고의 위 주장은 이유 없다.

5) 폭 0.3mm 미만의 균열 보수는 표면처리공법이 적용되어야 한다는 주장[공용 2-01, 07]

가) 피고의 주장

감정인은 층이음 균열을 균열 폭에 관계없이 일률적으로 충전식 공법으로 보수해야 할 특별한 사정이 없음에도 모든 층이음 균열에 충전식 공법을 적용하여 감정을 하였는데, 폭 0.3mm 미만 균열에 대한 보수비용은 표면처리 공법을 적용하는 것이 타당하다.

나) 판단

앞서 든 증거들에다가 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ① 이 사건 층간균열은 건물의 구조체에 발생한 균열로서 중요한 하자에 해당하고, 외부균열로서 장기간 내버려 두면 미세균열이라고 할지라도 시간의 흐름에 따라 빗물의 침투 등으로 철근이 부식되고 균열이 확산됨에 따라 구조체의 내구력이 감소하는 등 기능상 지장을 가져올 뿐 아니라 균열이 발생한 콘크리트 외벽이 노출되는 경우 미관상 지장까지 가져올 수 있는 점, ② 표면처리 공법은 균열의 내부처리가 가능하지 않고 표면처리를 통해 균열이 보이지 않게 하는 것에 불과하여 균열이 계속 진행되거나 하자가 재차 발생할 위험이 있는 점, ③ 서울중앙지방법원 건설감정실무(2016)에서는 콘크리트 구조부의 층간균열 하자의 경우 그 보수방법을 충전식 균열보수방법에 의한다고 서술하고 있는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 층간균열을 하자로

보아 그 보수방법으로 충전식 공법을 적용하여 보수비를 산정한 감정인의 감정결과가 경험칙에 반하거나 현저히 불합리하다고 볼 수 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

5. 청구에 관한 판단

가. 보증책임의 발생

앞서 든 증거들에다가 이 사건 감정 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 원고는 2010. 5.경부터 이 사건 소를 제기하기 전까지 피고 보조참가인에게 이 사건 아파트의 전반적인 하자에 대하여 지속적으로 보수를 요청하였으나 현재에도 이 사건 아파트에 여전히 하자가 남아 있는 점, ② 원고가 피고보조참가인에게 보수를 요구한 하자 중 상당수는 앞서 본 각 하자들과 발생 장소 및 원인에서 관련성이 있어 보이고, 위 각 하자가 하자담보책임기간 도과 후에 발생하였음을 알 수 있는 다른 사정은 보이지 않는 점, ③ 원고나 입주자들은 건축에 관한 전문적인 지식이 없어 하자가 미미하게 발생하는 시점에서는 그 하자의 존재를 육안으로 확인하기 어려우며, 하자의 존재가 본격적으로 부각되기 전에는 다소 불편을 느끼더라도 이를 대수롭지 않게 여기고 내버려두거나 절차상의 번거로움 등의 이유로 이를 수인하는 경우가 대부분인데, 이러한 점을 고려할 때 원고나 입주자들이 이 사건 아파트에 발생한 모든 하자를 전부 인지하고 이를 구체적으로 특정하여 하자담보책임기간 내에 하자보수요청을 하는 것은 사실상 불가능한 점 등에 비추어 보면, 이 사건 각 하자는 모두 하자담보책임기간 내에 발생한 것으로 추인되고, 이 사건 소 제기 무렵에는 피고보조참가인의 하자보수의무의 이행을 기대하기 어렵게 되어 하자보수의무의 불이행상태가 도래하였고, 그에 따라 이 사건 각 보증계약에서 정한 보증사고가 발생하였다고 보는 것이 타당하다.

따라서 피고는 이 사건 아파트의 하자보수의무를 보증한 자로서 보증채권자인 원고에게 이 사건 각 보증계약에 따라 하자보증금액의 범위 내에서 이 사건 아파트 사용검사 이후 각 보증기간 내에 발생한 하자에 대하여 하자보수보증금을 지급할 의무가 있다.

나. 보증책임의 범위 및 책임의 제한

이 사건 아파트에 대한 사용검사일부터 하자에 대한 감정이 시행된 날까지 약 9년 6개월의 시간이 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 입주자들의 관리상 잘못으로 인하여 이 사건 아파트의 하자가 확대되었을 개연성을 배제할 수 없는 점 등 이 사건에 나타난 제반사정을 종합하여 보면, 피고가 원고에게 배상하여야 할 손해액은 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 위에서 인정한 금액의 60%로 제한함이 타당하다.

이에 따라 피고가 이 사건 각 보증계약에 기하여 원고에게 지급하여야 할 보증금은 아래 표 기재와 같이 322,373,413원이다.

보증책임 표

(단위: 원)

순번	보증기간	하자보수비	60%로 제한한 금액	보증금액	인정된 채무액
1	5년	20,195,223	12,117,133	915,111,770	12,117,133
2	10년	517,093,800	310,256,280	915,111,770	310,256,280
합계					322,373,413

다. 소결론

피고는 원고에게 322,373,413원 및 그 중 201,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음 날인 2018. 10. 31.부터, 121,373,413원에 대하여는 이 사건 청구취지

및 청구원인 변경신청서 송달 다음 날인 2019. 8. 28.부터 각 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2019. 11. 20.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

6. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 한다.

재판장 판사 김진철

 판사 문채영

 판사 이태호