

서울중앙지방법원 2019. 2. 15 선고 2017가합539566 판결 [하자보수보증금 등 청구]

전 문

원고 A아파트 입주자대표회의

소송대리인 변호사 박형권, 임광훈

피고 1. 주식회사 B

2. C조합

피고들 소송대리인 변호사 조성우, 이성렬

소송복대리인 변호사 박상현

소송복대리인 변호사 허재혁

변론종결 2018. 12. 21.

판결선고 2019. 2. 15.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 주식회사 B은 67,866,584원 및 이에 대하여 2017. 6. 20.부터 2019. 2. 15.까지 연 5%,

그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을,

나. 피고 C조합은

1) 피고 주식회사 B와 공동하여 위 가항 기재 돈 중 59,140,906원 및 이에 대하여 2017. 6. 21.부터

2019. 2. 15.까지 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을,

2) 21,675,498원 및 이에 대하여 2017. 6. 21.부터 2019. 2. 15.까지 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

2. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 모두 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 주식회사 B 사이에 생긴 부분의 2/5는 원고가, 나머지는 피고 주식회사 B가 부담하고, 원고와 피고 C조합 사이에 생긴 부분의 1/5은 원고가, 나머지는 피고 C조합이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

원고에게, 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'이라 한다)은 103,910,463원 및 이에 대하여 2017. 6.

20.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을, 피고 C조합(이하 '피고 조합'이라 한다)은

피고 주식회사 B와 공동하여 위 돈 중 91,620,658원 및 이에 대하여 2017. 6. 21.부터 다 갚는

날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을, 12,209,266원 및 이에 대하여 2017. 6. 21.부터 연 15%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

- 1) 원고는 부산 부산진구 A아파트 1개동 90세대(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)의 입주자들로 구성된 자치관리기구이다.
- 2) 피고 B(변경전 상호: D 주식회사)은 이 사건 아파트를 건축하여 분양한 사업주체이자 이 사건 아파트의 건축공사를 시공한 회사이다.
- 3) 피고 조합은 피고 B의 이 사건 아파트에 관한 사용검사 후 하자에 대한 하자보수의무를 보증한 보증채무자이다.

나. 하자보수보증계약의 체결

- 1) 피고 B은 2012. 6. 12. 피고 조합과 사이에 부산광역시 부산진구청장을 보증채권자로 하여 피고 B의 이 사건 아파트에 관한 사용검사 후 하자에 대한 하자보수의무를 보증하는 내용의 하자보수보증계약(이하 '이 사건 보증계약'이라 한다)을 아래와 같이 체결하였다.

순번	보증기간(하자담보책임기간)	보증금액(원)
1	2012. 06. 12. ~ 2013. 06. 11.	17,680,940
2	2012. 06. 12. ~ 2014. 06. 11.	44,202,350
3	2012. 06. 12. ~ 2015. 06. 11.	35,361,880
4	2012. 06. 12. ~ 2016. 06. 11.	26,521,410
5	2012. 06. 12. ~ 2017. 06. 11.	26,521,410
6	2012. 06. 12. ~ 2022 .06. 11.	26,521,410

- 2) 이후 이 사건 보증계약의 보증채권자는 부산광역시 부산진구청장에서 원고로 변경 되었다.

다. 이 사건 아파트에 관한 하자발생과 하자보수비

- 1) 이 사건 아파트는 2012. 6. 12. 사용승인을 받았다. 피고 B이 이 사건 아파트의 건축공사를 함에 있어서 시공하여야 할 부분을 시공하지 아니하거나 부실시공 또는 설계도면과 다르게 변경하여 시공함으로써 이 사건 아파트의 공용부분과 전유부분에 균열, 누수 등의 하자가 발생하였다.

2) 원고는 이 사건 아파트의 입주자 및 구분소유자들의 요청에 따라 피고 B에 하자보수를 요청하였고, 피고 B이 일부 하자에 대하여 보수를 하였다. 그러나 이 사건 아파트에는 여전히 별지1 공용부분 하자목록별 집계표 및 별지2 전유부분 하자목록별 집계표 각 기재와 같은 하자가 남아 있고, 이를 보수하기 위해서는 외벽 균열 보수 후 부분도장을 실시하는 것을 전제로 아래 하자보수비 내역표 기재와 같은 하자보수비가 소요된다(하자발생 항목 및 하자보수비에 관한 당사자의 주장과 이 법원의 판단은 아래 2항에서 살펴본다).

하자보수비 내역표

(단위: 원)

구분	사용검사 전(원)	사용검사 후(원)	합계						
1년차	2년차	3년차	4년차	5년차	10년차				
공용부분	6,725,840	0	5,358,408	333,806	62,846,344]=[공용8. 1층 주차장 바닥 균열 3,787,795원 + 공용9. 건물 전반의 콘크리트 균열 및 누수 1,101,991원 + 공용 14. 최하층 바닥 침출수 솟아오름 57,956,558원]	1,867,767	32,503,306	109,635,471	
전유부분	8,206,418	4,024,801	820,776	0	0	0	0	13,051,995	
합계	14,932,258	4,024,801	6,179,184	333,806	62,846,344	1,867,767	32,503,306	122,687,466	

라. 하자보수에 갈음한 손해배상채권의 양수

1) 원고는 이 사건 아파트의 전체 90세대 중 67세대의 구분소유자들(이하 '채권양도세대'라고 한다)로부터 이 사건 아파트에 관한 하자보수청구권 및 하자보수에 갈음한 손해배상채권을 양수하고 채권양도통지의 권한을 위임받은 후 피고 B에 각 채권양도 사실을 통지하였고, 위 통지는 그 무렵 도달하였다.

2) 이 사건 아파트 전체 세대의 전유면적 합계는 5,379.44㎡이고, 채권양도세대의 전유면적 합계는 3,940.49㎡이므로, 이 사건 아파트 전체 세대의 전유면적에 대하여 이 사건 채권양도세대의 전유면적이 차지하는 비율은 73.25%(= 3,940.49㎡ / 5,379.44㎡ × 100%, 소수점 셋째 자리 이하 버림)에 해당한다.

3) 채권양도세대의 전유부분에 대한 하자보수비는 전체세대의 전유부분에 대한 하자보수비 13,051,995원 중 별지3 채권양도세대별 전유부분 하자보수비 집계표 기재와 같은 10,180,797원이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 감정인 E(이하 '감정인'이라 한다)의 감정결과, 이 법원의 감정인에 대한 각 감정보완촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 하자의 발생 및 범위에 관한 판단

가. 하자담보책임기간 이후 발생한 하자

1) 피고들의 주장

원고는 하자담보책임기간이 1년 내지 4년인 하자 중 아래 항목에 대하여 하자담보책임기간 내에 하자보수를 요청한 적이 없고, 감정인 역시 아래 항목이 하자담보책임기간 내에 발생한 하자인지 여부는 확인이 어렵다고 회신하였으므로, 아래 항목은 하자담보책임기간 이후에 발생한 하자로서 피고들의 책임으로 볼 수 없다.

번호	항목		하자담보책임기간
1	전유8-1	불박이장 시트지 보수	1년
2	전유10-1	전등불량 손보기	1년
3	전유10-2	보일러 누수 보수	1년
4	공용1	복도천정의 누수	3년
5	공용2	천정 시공불량(처짐)	1년
6	공용4	계단실의 균열 누수	1~10년
7	공용5	복도 바닥 타일 균열	2년
8	공용6	현관 상부 벽체 균열(복도)	1~10년
9	공용8	1층 주차장 바닥 균열	4년
10	공용9	건물 전반의 콘크리트 균열 및 누수	1~10년
11	공용11	수중펌프 불량	2년
12	공용13	외벽 마감재 파손	2년
13	공용14	최하층 바닥 침출수 솟아오름	4년

2) 판단

가) 원칙적으로 이 사건 아파트에 발생한 하자가 하자담보책임기간 내에 발생하였음은 원고가 증명하여야 할 것이나, 건축에 관한 전문지식이 없는 원고가 이 사건 아파트에 존재하는 개개의 하자를 일일이 특정하여 그 발생 시기를 증명할 것을 기대하기는 어려우므로, 당해 하자가 하자담보책임기간 내에 발생하였음을 추단할 수 있는 여러 가지 간접사실을 통해 그 발생 시기를 추정할 수 있을 정도로 증명하면 된다.

나) 먼저 위 항목 중 하자담보책임기간이 2년 내지 4년인 하자에 관하여 살피건대, 갑 제5호증의 3의 기재에 의하면 원고는 2014. 11. 20. 피고 B에 이 사건 아파트에 하자가 발생하였고, 특히 공용부분 하자에 관한 보수가 더욱 시급하다는 취지의 공문을 발송한 사실을 인정할 수 있다. 위 인정사실과 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 하자발생일과 보수요청일 사이에는 어느 정도의 시간적 간극이 존재하는 것이 보통인 점, ② 원고가 위 하자보수요청공문을 발송한 2014. 11. 20.은 하자담보책임기간이 2년인 하자의 기간만료일인 2014. 6. 12.에 근접해 있는 점 등을 고려하면, 위 각 하자 중 하자담보책임기간이 2년 내지 4년인 하자는 그

하자담보책임기간 내에 발생하였음을 인정할 수 있다.

다) 다음으로 위 항목 중 하자담보책임기간이 1년인 하자에 관하여 살피건대, 갑 제5호증의 3의 기재, 이 법원의 감정인에 대한 2018. 8. 1.자 감정보완촉탁결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고가 2014. 11. 20. 피고 B에 대하여 위 하자보수요청공문을 발송하기 전에 하자담보책임기간이 1년인 하자에 대하여 보수를 요청하였다고 볼만한 자료가 없는 점, ② 원고가 위 하자 보수요청공문을 발송한 2014. 11. 20.은 하자담보책임기간이 1년인 하자의 기간만료일인 2013. 6. 12.로부터 약 1년 5개월 후인 점, ③ 하자담보책임기간이 1년인 하자 중 전유부분에 발생한 부분은 입주인들이 위 하자의 발생 여부를 쉽게 알 수 있을 것이므로, 위 하자가 하자담보책임기간 내에 발생한 것이라면 입주인들은 하자가 발생한 때부터 오랜 시간이 지나지 않아 하자보수를 요청하였을 것으로 보이는 점, ④ 감정인이 감정 당시 원고에게 하자보수요청 공문을 제출하도록 요청하였으나 제출되지 않아 발생 시기를 특정하는 것이 불가능하다고 회신한 점 등을 고려하면, 하자담보책임기간이 1년인 하자는 그 하자담보책임기간 내에 발생하였다고 보기 어렵다. 따라서 피고들의 위 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

나. 개별 하자 항목에 관한 판단

피고들은 아래표의 각 항목에 대하여 하자로 볼 수 없거나 하자보수비가 감액되어야 한다는 취지로 주장하는바, 그 인정 여부는 아래 표의 '판단'란 기재와 같다.

번호	항목	주장	판단
1	[공용3] 유수검지실 또는 PD 미장 누락 (5,590,706원)	① 이 사건 아파트의 준공도면 및 기타지시서에 유수검지실, PD실의 조적벽면에 미장을 하라는 명시적인 지시가 없으며, 실무적으로도 PD실 내부 조적면과 같은 부위는 미장을 하지	[주장 배척] ① 유수검지실은 소화설비의 오작동 또는 소방배관 등의 점검을 위해서 수시로 점검자가 출입하는 공간이므로, 점검자가 점검 및 보수를 위하여 협소한 공간 내에서 작업할 경우 돌출된 타이핀 및 조적면 미장 불량 등으로 안전상 지장을 초래하게 된다. 따라서 타이핀의 철거, 조적면의 미장이 필요하므로, 위 항목은 피고 B의 시공상 잘못으로 인한 하자로 판단된다. ② 초벌미장과 같이 표면을 거칠게 할 경우 좁은 공간에서 작업자의 부상이 발생할 수 있으므로 두께 11mm 모르타르 바름이 필요하다는 감정인의 판단은 적정하다. 따라서 위 항목에 대한 하자보수비 5,590,706원 전체를 인정한다.
2	[전유11-1] 욕실 천정 내 가요전선관 미시공 (4,123,680원)	이 사건 아파트의 준공도면 및 기타지시서에 욕실 천정 내부의 전선관을 가요전선관으로 시공하라는 지시가 없으므로 위 항목은 하자가 아니다.	[주장 배척] 감정인의 감정결과, 각 감정보완촉탁결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 욕실은 그 성질상 습기가 많은 공간으로 전선, 특히 전선이음부가 그대로 노출될 경우 누전이나 화재가 발생할 위험성이 큰 점, ② 비록 강행규정은 아니나 전기설비기술기준 판단기준에 '가요전선관 및 박스 기타의 부속품은 견고하게 전기적으로 완전하게 접속할 것'이란 근거 규정이 존재하는 점 등에 비추어 보면, 위 항목을 하자로 판단한 감정인의 감정결과가 불합리하다고 볼 수 없다. 따라서 위 항목은 하자로 판단된다.
3	[전유15-1] 주방 싱크대 하부 바닥마감 미시공 (3,373,260원)	① 이 사건 아파트의 준공도면 및 기타지시서에 싱크대 하부 마감재가 기재되어 있지 않으므로 위 항목은 하자가 아니다. ② 설령 하자로 인정한다고 하더라도, 위 항목에 대한 하자보수비는 에폭시도장 1회 시공비용인 3,373,260원으로 제한되어야 한다.	[①주장 배척, ②주장 인정] ① 싱크대 하부에는 급수관 및 배수배관 난방용 온수 분배기 등 다양한 시설이 설치되고, 이러한 시설의 보수 등을 위하여 싱크대 하부는 수시 점검이 필요한 부분이므로 마감에 필요하다. 또한 싱크대 하부의 모르타르가 노출될 경우 분진이 발생하게 되어 입주자의 건강을 해칠 우려가 있으므로 위 항목은 하자로 판단된다. ② 에폭시도장을 1회 시공하는 비용으로 하자가 보수될 수 있으므로, 이에 대한 공사비

다. 건설공사 표준품셈에 따른 보수비를 적용해야 하는 항목들

1) 피고들의 주장

감정인은 서울중앙지방법원 2016년 건설감정실무기준에서 정한 균열보수에 관한 일위대가를 적용하여 아래 항목들에 대한 보수비를 인정하였다. 그러나 아래 항목에 기재된 균열보수 항목에 대해서는 2017년 건설공사 표준품셈에 적시된 균열보수비 일위대가를 적용하여 보수비를 산정해야 하는바, 위 건설공사 표준품셈에 따라 하자보수비를 산정하면 아래 표 '표준품셈에 따른 하자보수비'란 기재와 같이 41,255,192원이므로 아래 항목들에 관한 하자보수비는 41,255,192원으로 제한되어야 한다.

번호	감정항목	감정인이 인정한 하자보수비2)위 가항에서 피고들의 책임이 아니라고 판단된 1년차 하자에 대한 보수비가 포함된 금액이다.	표준품셈에 따른 하자보수비
공용 4	계단실의 균열 누수	2,529,142	2,378,442
공용 6	현관 상부 벽체 균열(복도)	1,734,898	1,589,280
공용 8	1층 주차장 바닥 균열	3,787,795	3,770,877
공용 9	건물 전반의 콘크리트 균열 및 누수	33,593,285	33,516,593
합계	41,645,120	41,255,192	

2) 판단

가) 감정인은 이 사건 아파트의 균열보수 항목에 관하여 서울중앙지방법원에서 발행한 2016년 개정판 건설감정실무기준의 균열보수 일위대가를 적용하여 위 항목들에 대한 하자보수비를 인정하였다.

나) 감정인의 감정결과는 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 존중되어야 하는바(대법원 2014. 8. 20. 선고 2012다69159 판결 등 참조), 감정의 객관적

기준을 정하기 위하여 작성된 서울중앙지방법원의 감정실무 기준의 일위대가는 표준품셈을 토대로 작성된 것으로서 균열보수단계에서 다양한 공정, 즉 선행작업을 위한 연마 등을 반영한 것으로 보수기준에 적합하다고 판단되고, 감정인으로서 이 사건 아파트에 대한 하자보수비를 산정하는데 있어 하자 현황, 주변 환경, 보수 목적의 적합성 등 제반 사정을 고려하여 적정하다고 판단되는 범위에서 보수방법, 보수비용 산정방법 등을 결정할 수 있으므로 감정인의 위와 같은 보수비용 산정방법이 경험칙에 반하거나 합리성이 없다고 보이지 않는다. 따라서 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

라. 공개 공지에 발생한 하자(공용8. 1층 주차장 바닥 균열)

1) 피고들의 주장

이 사건 아파트 1층 주차장 바닥 중 일부는 건축법상 공개 공지에 해당한다. 그런데 공개 공지는 해당 건물의 소유자를 위한 것이 아니라 일반이 사용할 수 있도록 조성된 휴게시설 등의 공간이므로, 공개 공지에 대한 권한은 일반인 모두에게 부여된 것으로서 이 사건 아파트 구분소유자들에게 공개 공지에 대한 하자보수비를 구할 수 있는 권한이 없다. 따라서 1층 주차장 바닥 균열에 관한 하자보수비는 그중 공개 공지에서 발생한 균열을 제외한 부분의 하자보수비 2,857,965원으로 제한되어야 한다.

2) 판단

공개 공지란 건축법 제43조, 건축법 시행령 제27조의 2에 의하여 일정 용도와 규모의 건축물에 관하여 일반이 사용할 수 있도록 대지 안에 소규모 휴게시설 등의 시설을 설치한 공개 공간을 뜻한다. 건축허가 당시 이러한 공개 공지를 설치할 경우 용적률 또는 건물 높이의 완화 적용을 받게 되는 것일 뿐 소유권 자체를 행정청에 양도하는 것이 아니므로, 이 사건 아파트의 공개 공지는 이 사건 아파트 구분소유자들의 소유이고, 그 시설관리의무 또한 이 사건 아파트 구분소유자에게 있다. 따라서 공개 공지에서 발생한 하자에 대한 보수비도 피고들이 원고에 대하여 책임져야 하는 하자보수비에 해당된다. 따라서 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

마. 공용 14. 최하층 바닥 침출수 솟아오름

1) 피고들의 주장

가) 이 사건 아파트 지하주차장 바닥의 무근콘크리트 하부에서 용출수가 솟아져 나오는 것은 외부의 지하수가 유입되어서 발생하는 것인데, 이는 준공 당시에는 지하 수위가 낮았다가 주위 건물의 여건이나 강수 등 외부적 요인에 따라 지하수위가 변동하여 발생한 것으로서 피고 B의 시공상 잘못으로 인한 하자가 아니다.

나) 감정인은 지하주차장 바닥 용출수에 대한 보수방법으로 바닥면 철거 후 재시공 하는 방법을 제시하였으나, 지하수위가 변동된 경우에는 지하수위 자체가 기초지면 하부로 낮아지지 아니하는 이상 용출수가 재발하게 되므로 이 사건 아파트에 설계되어 있는 방수층 시공으로 지하수 유입을 차단하기 어렵다. 따라서 위 항목을 하자로 본다 하더라도, 용출수를 배수공법으로 감소시키는 방법으로 하자보수를 하여야 한다.

2) 판단

가) 감정인의 감정결과, 이 법원의 감정인에 대한 감정보완촉탁결과 및 변론 전제의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 아파트의 사용승인도면 실내 재료마감표에는 지하주차장 바닥을 구조콘크리트 위에 액체방수 1종을 시공하고 방수층 보호를 위하여 방수층 상부에 100㎢ 무근콘크리트 타설한 다음 에폭시페인트로 마감하도록 기재되어 있고, 주차장 외벽도 벽체 구조콘크리트 위에 액체방수 1종을 시공한 다음 방수층 보호를 위하여 배수판을 설치하도록 기재되어 있는 점, ② 위와 같이 지하층에 액체방수를 시공한 이유는 이 사건 건물 외부의 지하수위의 변동, 강수량의 다소와 상관없이 지하층의 외벽과 바닥면에 방수층을 형성하여 건물 내부로 누수를 방지하기 위한 것인 점, ③ 따라서 지하주차장 바닥의 마감이 제대로 시공되었을 경우 지하수위의 변동과 상관없이 누수가 발생하지 않았을 것으로 보이는 점, ④ 이 사건 아파트에 지하수가 용출되고 있는 것으로 보아 무근콘크리트 하부에 시공된 액체방수층이 전체적으로 손상된 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면 위 항목은 피고 B의 시공상 잘못으로 인한 하자로 판단된다. 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

나) 감정인의 감정결과, 이 법원의 감정인에 대한 감정보완촉탁결과 및 변론 전제의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고들의 주장과 같은 배수공법은 지하층의 방수층을

시공하지 않고 침출수가 지하층으로 스며드는 것을 전제로 배수시설을 하는 경우를 전제로 하는 것인데 이 사건 아파트는 방수층을 시공하여 누수를 방지하도록 설계되어 있는 점, ② 보수비용을 절감하기 위하여 방수층 보수 없이 배수공법을 적용할 경우 현재 발생된 콘크리트의 백화, 균열, 마감재의 손상 등으로 인하여 건물의 내구성이 약화될 수 있는 점, ③ 배수공법에 소요되는 기계설비의 펌프, 배관 등의 조기노화 및 상시 작동되는 기계류의 전력요금 등의 2차적인 비용이 발생할 수 있는 점 등에 비추어 보면 위 항목은 감정인의 판단과 같이 액체방수층 시공방법으로 하자를 보수함이 타당하다. 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

3. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 손해배상책임의 발생

1) 위 1항에서 인정한 사실에 의하면 피고 B은 이 사건 아파트를 건축하여 분양한 사업주체로서 이 사건 아파트의 구분소유자들에 대하여 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2012. 12. 18. 법률 제11555호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 집합건물법'이라 한다) 제9조 제1항 및 민법 제667조 내지 제671조에 따른 하자담보책임을 부담한다.

2) 원고는 이 사건 아파트의 구분소유자들로부터 피고 B에 대한 하자보수에 갈음한 손해배상채권을 양도받았으므로, 피고 B은 원고에게 원고가 양도받은 채권의 범위 내에서 이 사건 아파트의 하자보수에 갈음하는 손해를 배상할 책임이 있다.

나. 손해배상책임의 범위

하자보수에 갈음한 손해배상채권은 이 사건 아파트의 구분소유자들에게 귀속되고, 그중 공용부분에 대한 것은 가분채권으로서 전유부분의 면적 비율에 따라 각 구분소유자에게 귀속되므로, 피고 B이 원고에게 부담하는 손해배상책임의 범위는 ① 이 사건 아파트의 공용부분 하자보수비 109,635,471원 중 채권양도세대의 전유부분 면적 비율에 따른 80,307,982원(= 109,635,471원 × 73.25%, 이하 원 미만 버림)과 ② 채권양도세대의 전유부분 하자보수비 10,180,797원의 합계

90,488,779원(= 80,307,982원 + 10,180,797원)이다.

다. 책임의 제한

① 이 사건 아파트의 사용검사일인 2012. 6. 12.부터 이 사건 아파트에 대한 하자 감정을 위한 현장조사가 시작된 2017. 12. 13.까지 약 5년 6월이 경과하여 이 사건 아파트에 자연적인 노화현상이 발생할 수 있는 점, ② 이 사건 아파트에 발생한 하자 중 시공상 잘못으로 인한 부분과 자연적으로 발생한 노화현상으로 인한 부분을 엄격히 구분하는 것은 현실적으로 매우 어려운 점, ③ 이 사건 아파트 구분소유자들의 사용 및 관리상 잘못으로 인하여 기존에 발생한 하자가 확대되었을 개연성을 배제할 수 없는 점 등 이 사건에 나타난 제반 사정들을 참작하면, 피고 B이 배상하여야 할 손해액은 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 위에서 인정한 금액의 75%로 제한함이 타당하다. 따라서 피고 B이 원고에게 배상해야 할 손해액은 67,866,584원(= 90,488,779원 × 75%)이다.

라. 소결

피고 B은 원고에게 하자보수에 갈음한 손해배상금 67,866,584원 및 이에 대하여 이 사건 소장 송달일 다음날인 2017. 6. 20.부터 피고 B이 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2019. 2. 15.까지 민법에서 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 피고 조합에 대한 청구에 관한 판단

가. 하자보수보증책임의 발생

위 1항에서 본 바와 같이 이 사건 아파트에 하자가 발생하여 원고가 피고 B에 하자보수를 요청하였으나, 피고 B이 이를 제대로 이행하지 아니하여 현재 이 사건 아파트에 하자가 존재하고 있으므로, 피고 조합은 이 사건 보증계약의 보증채권자인 원고에게 이 사건 보증계약이 정하는 바에

따라 이 사건 아파트의 사용검사 후 각 보증기간 내에 발생한 하자에 대하여 보증금액 범위 내에서 하자보수비에 상당한 하자보수보증금을 지급할 의무가 있다.

나. 하자보수보증책임의 범위

1) 피고 조합이 사용검사 후 하자에 관하여 연차별로 보증기간, 보증금액을 정하여 이 사건 보증계약을 체결한 사실은 위 1항에서 본 바와 같고, 이 사건 아파트에 발생한 하자 중 사용검사 후 하자에 대한 보수비는 위 1. 다. 2)항 기재와 같다.

2) 위 3. 다항에서 살펴본 바와 같은 사정을 참작하면, 피고 조합이 원고에게 지급하여야 할 보증금액 역시 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 75%로 제한함이 타당하다. 그리고 피고 조합은 각 보증기간별 하자보수비에 책임제한 비율을 반영한 금액과 보증한도액 중 적은 금액의 범위 내에서 보증책임을 부담하므로, 피고 조합이 이 사건 보증계약에 의하여 원고에게 지급하여야 할 보증금액을 계산하면 아래 표 기재와 같이 합계 80,816,404원이다.

3) 아래 표의 순번 4 기재 4년차 하자에 관한 하자보수비에 관하여 살펴본다. 사업 주체와 피고 조합이 보증기간이나 보증 대상을 특정하여 각 보증계약을 체결하더라도, 각 보증계약 사이에서 보증기간이나 보증 대상이 중복되는 것을 배제하기로 하는 등의 특별한 약정을 하지 않는 한, 하나의 하자가 2개 이상의 각 보증계약의 보증 대상에 중복적으로 해당되는 경우도 발생할 수 있다(대법원 2008. 9. 11. 선고 2008다27356 판결, 2014. 11. 27. 선고 2014다210241 판결 등 참조). 갑 제4호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 이 사건 보증계약에서 보증기간이나 보증대상이 중복되는 것을 배제하기로 하는 등의 특별한 약정을 하였다고 보기 어려우므로, 감정인이 4년차 하자로 분류한 '공용 14. 최하층 바닥 침출수 솟아오름 하자'는 4년차 하자인 방수공사 관련 하자이면서 동시에 5년차 하자인 내력구조부 바닥에 발생한 하자에 해당할 수 있다. 따라서 위 하자에 관한 보수비 중 4년차 하자로 담보되는 범위를 초과하는 금액에 관하여는 5년차 보증계약에 의하여 담보되는 것으로 본다.

피고 조합의 보증책임 범위

(단위: 원)

순번	보증 기간	하자보수비	75% 책임제한	보증금액	인정된 채무액	공동책임3)=[채권양도세 대 전유부분의 사용검사 후 하자보수비 + (공용부분의 사용검사 후 하자보수비 × 73.25%)] × 75% (채권양도부분)
1	1년	4,024,801	3,018,600	17,680,940	3,018,600	2,445,836
2	2년		4,634,388	44,202,350	4,634,388	3,459,366
3	3년	333,806	250,354	35,361,880	250,354	183,384
4	4년	35,361,880)공용 14. 최하층 바닥 침출수 솟아오름 하자보수비 57,956,558원 중 30,472,094원[= 35,361,880원(= 보증금액 26,521,410 / 0.75) - 공용8. 1층 주차장 바닥균열 3,787,795원 - 공용9. 건물 전반의 콘크리트 균열 및 누수 1,101,991원)을 4년차 보증계약의 담보대상으로 인정한다.	26,521,410	26,521,410	26,521,410	19,426,932
5	5년	29,352,231)29,352,231원 [= 27,484,464원(= 공용 14. 하자보수비 전체 57,956,558원 - 4년차 하자보수비로 담보된 30,472,094원) + 5년차 하자보수비 합계 1,867,767원]	22,014,173	26,521,410	22,014,173	15,768,885
6	10년	32,503,306	24,377,479	26,521,410	24,377,479	17,856,503
합계	80,816,404	59,140,906				

다. 피고들이 부담하는 책임의 관계

원고가 이 사건 보증계약에 따라 피고 조합에 대하여 가지는 보증금지급채권과 원고의 피고 B에 대한 채권양도세대 부분에 해당하는 하자보수비 상당의 손해배상채권은 원고가 피고 B과 피고 조합 중 어느 일방으로부터 위 금액 상당을 현실적으로 수령하여 그 목적을 달성하게 되면 다른 권리가

소멸되는 관계에 있다. 따라서 피고 조합은 위 80,816,404원 중 59,140,906원을 피고 B와 공동하여 지급할 책임이 있고, 21,675,498원(= 80,816,404원 - 59,140,906원)에 대하여는 단독으로 지급할 책임이 있다.

라. 소결

피고 조합은 원고에게 ① 피고 B와 공동하여 59,140,906원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2017. 6. 21.부터 피고 조합이 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2019. 2. 15.까지 상법에서 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, ② 21,675,498원 및 이에 대하여 위 2017. 6. 21.부터 위 2019. 2. 15.까지 상법에서 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

5. 결론

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

재판장 판사 임정엽 판사 이진영 판사 황민웅

별지

1)[= 공용8. 1층 주차장 바닥 균열 3,787,795원 + 공용9. 건물 전반의 콘크리트 균열 및 누수 1,101,991원 + 공용 14. 최하층 바닥 침출수 솟아오름 57,956,558원]

2)위 가항에서 피고들의 책임이 아니라고 판단된 1년차 하자에 대한 보수비가 포함된 금액이다.

3)= [채권양도세대 전유부분의 사용검사 후 하자보수비 + (공용부분의 사용검사 후 하자보수비 ×

73.25%)] × 75%

4)공용 14. 최하층 바닥 침출수 솟아오름 하자보수비 57,956,558원 중 30,472,094원[=
35,361,880원(= 보증금액 26,521,410 / 0.75) - 공용8. 1층 주차장 바닥균열 3,787,795원 -
공용9. 건물 전반의 콘크리트 균열 및 누수 1,101,991원)을 4년차 보증계약의 담보대상으로
인정한다.

5)29,352,231원[= 27,484,464원(= 공용 14. 하자보수비 전체 57,956,558원 - 4년차
하자보수비로 담보된 30,472,094원) + 5년차 하자보수비 합계 1,867,767원]