

# 서울중앙지방법원

## 제 19 민 사 부

### 판 결

사 건 2018가합570632 하자보수보증금 등 청구의 소  
원 고 A아파트입주자대표회의  
소송대리인 법무법인 중추  
담당변호사 소준  
피 고 1. B주식회사  
소송대리인 법무법인 (유한) 광장  
담당변호사 유혜인  
2. 주식회사 C  
3. 주택도시보증공사  
피고 2, 3의 소송대리인 법무법인 화인  
담당변호사 김혜주  
변 론 종 결 2020. 9. 16.  
판 결 선 고 2020. 10. 21.

### 주 문

1. 원고의 피고 주식회사 C에 대한 소를 각하한다.

2. 원고에게,

가. 피고 B주식회사는 383,799,774원 및 이에 대하여 2018. 11. 14.부터 2020. 10. 21.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. 피고 주택도시보증공사는

(1) 피고 B주식회사와 공동하여 위 가.항 기재 돈 중 258,480,471원 및 이에 대하여 2018. 11. 13.부터 2020. 10. 21.까지는 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을

(2) 27,228,019원 및 이에 대하여 2018. 11. 13.부터 2020. 10. 21.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을

각 지급하라.

3. 원고의 피고들에 대한 각 나머지 청구를 기각한다.

4. 소송비용 중 원고와 피고 B주식회사 사이에 생긴 부분 중 2/5는 원고가, 나머지는 피고 B주식회사가 각 부담하고, 원고와 피고 주식회사 C 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 피고 주택도시보증공사 사이에 생긴 부분 중 1/10은 원고가, 나머지는 피고 주택도시보증공사가 각 부담한다.

5. 제2항은 가집행할 수 있다.

## 청 구 취 지

원고에게,

1. 피고 B주식회사와 피고 주식회사 C은 공동하여 574,164,462원 및 이에 대하여 2018. 11. 14.부터 이 사건 판결선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의,
2. 피고 주택도시보증공사는,
  - 가. 피고 B주식회사와 피고 주식회사 C과 공동하여 위 1항 기재 금원 중 274,332,215원 및 이에 대하여 2018. 11. 13.부터 이 사건 판결선고일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의,
  - 나. 피고 주택도시보증공사는 27,940,926원 및 이에 대하여 2018. 11. 13.부터 이 사건 판결선고일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을각 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

#### 가. 당사자들의 지위

1) 원고는 서울 성동구 D에 있는 A아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다) 3개동 272세대를 관리하기 위하여 그 입주자들로 구성된 자치단체인 동시에 이 사건 아파트의 구분소유자들로부터 하자보수에 갈음한 손해배상청구권을 양수받은 양수인이다.

2) 피고 B주식회사(이하 '피고 B'라 한다)는 이 사건 아파트의 분양자이고, 피고 주식회사 C(이하 '피고 C'이라 한다)는 피고 B로부터 이 사건 아파트의 신축공사를 도급받아 공사를 마친 시공사이며, 피고 주택도시보증공사(이하 '피고 공사'라 한다)는 이

사건 아파트에 관한 하자보수의무를 보증한 법인이다.

## 나. 사용검사 및 입주

이 사건 아파트는 2016. 4. 29. 사용검사를 받았고, 그 무렵 입주자들에게 인도되었다.

## 다. 하자보수보증계약의 체결

1) 피고 C은 2016. 4. 19. 피고 공사와 이 사건 아파트에 관하여 주채무자를 피고 C, 보증채권자를 성동구청장으로 정하여 아래 표 기재와 같이 각 하자보수보증계약(이하 '이 사건 각 보증계약'이라 한다)을 체결하고 각 하자보수보증서를 발급받았다.

| 순번 | 하자보수보증서 번호 | 하자보증금(원)      | 보 증 기 간                     |
|----|------------|---------------|-----------------------------|
| 1  | E          | 143,470,217   | 2016. 4. 29. - 2017. 4. 28. |
| 2  | F          | 358,675,548   | 2016. 4. 29. - 2018. 4. 28. |
| 3  | G          | 286,940,435   | 2016. 4. 29. - 2019. 4. 28. |
| 4  | H          | 215,205,326   | 2016. 4. 29. - 2020. 4. 28. |
| 5  | I          | 215,205,326   | 2016. 4. 29. - 2021. 4. 28. |
| 6  | J          | 215,205,326   | 2016. 4. 29. - 2026. 4. 28. |
| 합계 |            | 1,434,702,178 |                             |

2) 이 사건 각 보증계약에 따라 발급된 하자보수보증서의 특기사항란에는 "보증기간 이전에 발생한 하자에 대하여는 보증책임을 부담하지 아니하며, 주택법시행령 제60조 제2항의 규정에 의한 입주자대표회의 구성시에는 보증채권자가 동 입주자대표회의로 변경된 것으로 봅니다."라고 기재되어 있고, 이 사건 각 보증계약의 약관 중 주요 내용은 다음과 같다.

### 하자보수보증약관

**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.

## 라. 하자의 발생 및 하자보수이행청구

피고 C이 설계도면에 따라 시공하여야 할 부분을 시공하지 아니하거나 도면과 달리 또는 부실하게 시공하여, 이 사건 아파트의 공용부분과 전유부분에 균열, 누수 등의 하자가 발생하였는바, [별지 1] 이 사건 아파트 공용부분 하자보수비 집계표 및 [별지 2] 이 사건 아파트 전유부분 하자보수비 집계표의 각 기재와 같은 하자(이하 '이 사건 하자'라 한다)이다<sup>1)</sup>.

## 마. 하자보수에 갈음한 손해배상채권의 양도

1) 원고는 2018. 4.경부터 같은 해 11. 경까지 3차례에 걸쳐 [별지 3] 채권양도세대 전유부분 하자보수비 집계표 기재 세대와 같이 이 사건 아파트 272세대 중 246세대의 각 구분소유자들로부터 피고 B, 피고 C에 대한 하자 보수에 갈음하는 손해배상채권을 각 양도받고, 채권양도통지 권한을 위임받아 피고 B, C에 채권양도통지를 하여, 위 통지가 그 무렵 각 도달하였다(이하 각 차수별 채권양도통지 대상 세대를 '이 사건 제○차 채권양도세대'라 하고, 각 차수별 통지를 '이 사건 제○차 채권양도 통지'이라 한다).

2) 이 사건 채권양도 세대의 전유면적이 이 사건 아파트 전체 전유면적에서 차지하는 비율은 90.47%이다.

1) 별지 1 내지 3은 '주택법 시행령' 기준 하자보수비 집계표이고 별지 4 내지 6은 '집합건물법' 기준 하자보수비 집계표이다.

| 구분  | 세대수 | 전유부분 면적 합계(m <sup>2</sup> ) | 전체 세대 대비<br>채권양도비율(%) | 채권양도통지 도달일    |
|-----|-----|-----------------------------|-----------------------|---------------|
| 1   | 242 | 17,460.104                  | 89.1002               | 2018. 4. 27.  |
| 2   | 3   | 208.992                     | 1.0665                | 2018. 5. 2.   |
| 3   | 1   | 59.851                      | 0.3054                | 2018. 11. 13. |
| 합 계 | 246 | 17,728.947                  | 90.4721               |               |

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 10, 11호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 감정인 K의 감정결과 및 각 감정보완결과(사실조회회신을 포함한다, 이하 '이 사건 감정결과'라 한다), 변론 전체의 취지

## 2. 원고의 주장

### 가. 피고 B에 대하여

피고 B는 이 사건 아파트를 분양한 사업주체로서 이 사건 아파트에 관한 하자보수에 갈음한 손해배상으로 이를 양도받은 원고에게 574,164,462원<sup>2)</sup> 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

### 나. 피고 C에 대하여

피고 C은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제9조에 따라 피고 B와 공동하여 위 금원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

### 다. 피고 공사에 대하여

2) 637,960,514원 [= 공용부분 하자보수비 431,607,102원(= 이 사건 채권양도세대 공용부분 하자보수비 431,794,226원 - 2년차 하자담보 제척기간이 도과한 이 사건 제2, 3차 채권양도세대 하자보수비 187,124원) + 전유부분 하자보수비 206,353,412원(= 이 사건 채권양도세대 하자보수비 206,438,520원 - 2년차 하자담보 제척기간이 도과한 이 사건 제2, 3차 채권양도세대 하자보수비 85,108원)] × 책임제한 10%

피고 공사는 사용검사 이후 이 사건 아파트의 하자보수의무를 보증하였으므로, 원고에게 피고 B, 피고 C과 공동하여 27,940,926원, 단독으로 274,33,215원 및 각 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

### 3. 피고들의 본안전 항변에 관한 판단

#### 가. 피고 B의 본안전 항변에 관한 판단

##### 1) 주장의 요지

원고는 비법인사단으로 그 구성원 총회의 적법한 결의 없이 피고 공사에 대하여 하자보수보증금의 지급을 구하는 청구를 제기하였으므로, 원고의 청구는 부적법하여 각하되어야 한다.

##### 2) 판단

공동주택의 입주자대표회의는 법인 아닌 사단으로 보아야 하고, 입주자대표회의가 사업주체에 대하여 가지는 하자보수청구권 또는 보증회사에 대하여 가지는 하자보수보증금 채권은 입주자대표회의 구성원들의 준총유에 속하는 재산권이므로, 입주자대표회의가 이를 관리·처분하려면 입주자대표회의의 정관 기타 규약에 따르거나 그러한 규약이 없는 경우에는 민법 제275조의 규정에 따라 입주자대표회의 구성원 총회의 결의에 의하여야 한다.(대법원 2007. 1. 26. 선고 2002다73333 판결 등 참조).

갑 제7, 8호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고는 이 사건 소 제기 전인 2018. 1.경 입주자대표회의에서 이 사건 하자보수에 갈음하는 손해배상 소송의 진행을 위한 결의를 하였고, 그 무렵 이 사건 아파트 구분소유자들로부터 채권양도양수계약서 및 양도통지서를 제출받으면서 이 사건 소송 진행에 관하여 동의를 받은 것을 알 수 있으므로 원고의 이 사건 소송이 부적법하다는 피고 B의 본안전 항변은 이

유 없다.

## 나. 피고 C의 본안전 항변에 관한 판단

### 1) 주장의 요지

원고가 이 사건 채권양도세대로부터 양수한 피고 B에 대한 하자보수에 갈음하는 손해배상채권을 피보전권리로 삼아 위 피고를 대위하여 피고 C에게 하자보수에 갈음하는 손해배상을 구하는 이 부분 소에 대하여, 피고 C은 피고 B가 무자력이 아니므로 피고 C에 대한 소는 부적법하다고 항변한다.

살피건대, 원고가 피고 C을 상대로 채권자대위권을 행사하기 위해서는 민법 제 404조 제1항에서 규정하는 보전의 필요성, 즉 채무자인 피고 B의 무자력이 인정되어야 하는데, 원고는 피고 C에 대하여 피고 B와 공동하여 손해배상을 청구할 뿐 피고 B의 무자력 여부에 관하여 아무런 주장을 하고 있지 않으므로 피고 B가 무자력이라는 사실을 인정하기 부족하다.

따라서 원고의 피고 C에 대한 소는 보전의 필요성이 인정되지 아니하여 부적법하므로, 피고 C의 본안전 항변은 이유 있다.

## 4. 하자의 발생 및 범위에 대한 판단

### 가. 하자보수비용

감정인의 이 사건 감정결과에 따른 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 소 제기일을 기준으로 이 사건 아파트의 공용부분 및 전유부분에는 이 사건 하자가 있고, 이 사건 하자를 보수하기 위해서는 외벽 균열 보수 후 부분도장하는 것을 전제로 아래 표 기재와 같은 액수의 비용이 필요한 사실이 인정된다(하자 인정 여부와 발생 시기, 적정한 보수 방법 및 보수 비용 등에 관한 양 당사자들의 주장에 대한 이 법원의 판단

을 모두 반영한 것으로 그에 관한 구체적 내용은 아래와 같다).

### [주택법 기준]

| 이 사건 아파트 |            |             |            |            |           |            |            |             |             |
|----------|------------|-------------|------------|------------|-----------|------------|------------|-------------|-------------|
| 구분       | 하자보수비(원)   |             |            |            |           |            |            |             | 합계(원)       |
|          | 사용검사 전     |             | 사용검사 후     |            |           |            |            |             |             |
|          | 미시공        | 변경시공        | 1년 차       | 2년 차       | 3년 차      | 4년 차       | 5년 차       | 10년 차       |             |
| 공용부분     | 50,588,348 | 18,263,998  | 8,064,034  | 60,487,725 | 4,666,153 | 48,459,162 | 51,758,174 | 116,083,907 | 358,371,501 |
| 전유부분     | 340,892    | 91,876,167  | 16,267,985 | 26,694,396 | 0         | 75,548     | 2,497,798  | 1,072,753   | 138,825,540 |
| 합계       | 50,929,240 | 110,140,165 | 24,332,019 | 87,182,121 | 4,666,153 | 48,534,710 | 54,255,972 | 117,156,660 | 497,197,041 |

### [집합건물법 기준]

| 이 사건 아파트 |            |            |             |             |             |
|----------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| 구분       | 하자보수비(원)   |            |             |             | 합계(원)       |
|          | 사용검사 후     |            |             |             |             |
|          | 2년         | 3년         | 5년          | 10년         |             |
| 공용부분     | 12,873,412 | 55,161,863 | 122,494,145 | 167,842,081 | 358,371,501 |
| 전유부분     | 32,299,189 | 10,539,357 | 92,416,443  | 3,570,551   | 138,825,540 |
| 합계       | 45,172,601 | 65,701,220 | 214,910,588 | 171,412,632 | 497,197,041 |

## 나. 피고들의 주장에 관한 판단

### 1) 채권양도 관련 주장

#### 가) 주장의 요지

원고가 갑 제6, 7호증으로 제출한 통보서, 채권양도양수계약서 및 양도통지서는 일부에 불과하고 인감증명서도 첨부되어 있지 않으므로 원고가 이 사건 아파트의 구분소유자들로부터 손해배상청구권을 양수받았다고 볼 수 없다.

#### 나) 판단

갑 제6, 7호증의 각 기재에 의하면, 구분소유자의 자필 서명이 되어 있고 구분소유자의 신분을 증명할 수 있는 신분증 사본이 첨부되어 있는 점, 채권양도 통지 시

양도사실을 증명하기 위하여 반드시 인감증명서를 제출할 것을 요한다고 볼 수 없는 점, 피고 C과 피고 공사는 이 사건 채권양도사실에 대하여 다투고 있지 않은 점 등을 종합해 볼 때, 이 사건 각 채권양도 통지가 피고 B, 피고 C에게 도달한 제1의 마. 2)항 표 '채권양도통지 도달일'란 기재 일자경에 피고에 대한 하자보수에 갈음하는 손해배상 채권의 양도가 적법하게 이루어진 것으로 봄이 타당하다.

## 2) 하자담보책임기간의 도과 주장

### 가) 주장의 요지

이 사건 아파트의 구분소유자들은 이 사건 아파트의 사용승인일로부터 2년이 경과하기 전까지 피고들에 대하여 하자보수요청 내지 손해배상청구를 한 사실이 없으므로 2년차 하자는 제척기간이 경과하였고, 구체적으로 적시하여 요청한 하자 외의 2년차 하자 역시 제척기간이 경과하였다고 보아야 한다.

### 나) 판단

집합건물법 제9조의2 제1항 및 같은 법 시행령 제5조는 담보책임의 존속기간을 집합건물의 주요 구조부 및 지반공사의 하자는 10년, 집합건물 인도 전(전유부분) 또는 사용검사 전(공용부분) 하자는 5년, 집합건물 인도 후(전유부분) 또는 사용검사 후(공용부분) 하자 중 건물의 구조상 또는 안전상 하자는 5년, 건물의 기능상 또는 미관상의 하자는 3년, 하자의 발견·교체 및 보수가 용이한 하자는 2년으로 각 정하면서, 담보책임에 관한 구분소유자의 권리는 위 담보책임의 존속기간 내에 행사하여야 한다고 규정하고 있는데, 집합건물법의 담보책임 존속기간은 제척기간으로서 재판상 또는 재판외의 권리행사기간이며 재판상 청구를 위한 출소기간이 아니다(대법원 2009. 5. 28. 선고 2008다86232 판결 등 참조).

한편 원칙적으로 이 사건 아파트에 발생한 하자가 그 하자의 하자담보책임기간 내에 발생하였음은 원고가 증명하여야 할 것이나, 건축에 관한 전문지식이 없는 원고 또는 이 사건 아파트의 입주자, 구분소유자들이 이 사건 아파트에 존재하는 개개의 하자를 일일이 특정하여 그 발생 시기를 증명한다는 것을 기대하기는 어려우므로, 하자를 주장하는 측에서는 당해 하자가 하자담보책임기간 내에 발생하였음을 추단할 수 있는 여러 가지 간접사실들을 증명함으로써 이를 추정하도록 하는 것이 타당하다(대법원 2007. 1. 26. 선고 2002다73333 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 갑 제4호증의 기재에 의하면 원고는 2017. 4.경부터 수차례에 걸쳐 피고들에게 하자보수를 요청한 사실을 알 수 있고, 이 사건 제1차 채권양도세대는 원고를 통해 이 사건 아파트의 사용승인일로부터 2년 이내인 2018. 4. 27.경 피고들에게 하자보수에 갈음하는 손해배상청구를 한 사실은 앞서 본 바와 같다. 나아가 이 사건 감정결과에 의하면 여전히 이 사건 아파트의 공용부분 및 전유부분에 2년차 하자가 존재하고, 일반적으로 구분소유자들이나 입주자들은 일상적인 생활과 밀접하지 않은 장소나 외부에 노출되지 않은 장소에 발생한 하자들의 경우 하자 발생 여부를 쉽게 알 수 없는 점, 입주자들이 이 사건 아파트에 발생한 2년차 하자를 전부 인지하고 이를 구체적으로 특정하여 하자보수요청을 하는 것은 사실상 불가능한 점 등에 비추어 이 사건 제1차 양도세대는 이 사건 아파트 사용승인일로부터 2년 내에 구분소유자의 권리를 행사했다고 봄이 타당하다. 피고들의 하자담보책임기간 도과 주장은 이유 없다.

## 다. 개별하자 및 보수비용에 관한 판단

### 1) 판단기준

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 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) 개별하자에 관한 판단

원고와 피고들은 아래 표 '항목'란 기재 각 하자에 대하여 같은 표 '주장 요지'란 기재와 같이 주장하는데, 이 사건 감정결과에 변론전체의 취지를 종합하여 인정되는 사실 및 사정 등에 의하면 이에 관한 판단은 같은 표 '판단'란 기재와 같다.

### ○ 원고의 주장에 관한 판단

| 항목                                                                                                                                                                                                                                                              | 주장의 요지                                                           | 판단                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>[공용 76] 각 동 옥탑2층 계단실 내 점검사다리 높이 미달</p> <p>[공용 78] 각 동 E/V 기계실 방화문 도어체크 변경시공</p> <p>[공용 81] 각 동 지붕 홀 및 지붕(옥탑) 방화문 도어체크 변경시공</p> <p>[공용 84] 각 동 지붕 청소용 고리 개소 부족시공</p> <p>[공용 86] 각 동 기준층 E/V홀 천장 알루미늄 물딩 미시공(부대시설 포함)</p> <p>[공용 89] 각 동 지상1층 E/V홀 우물천장 부위</p> | <p>이 사건 아파트에 준공내역서에 기재된 항목을 시공하지 않거나 변경시공한 부분은 하자로 인정되어야 한다.</p> | <p><b>[하자에서 제외]</b></p> <p>이 사건 감정결과에 의하면 이 사건 아파트에 관한 준공내역서에 본 항목들이 기재되어 있으나 본 항목들이 시공되지 않거나 변경 시공된 사실은 인정된다.</p> <p>그러나 이 사건 감정결과에 의하면 이 사건 아파트의 준공도면에는 본 항목들이 명시되어 있지 않은 사실이 인정되고, 국토교통부고시 '주택의 설계도서 작성기준' 제10조 제2항은 설계도서의 내용이 서로 일치하지 않는 경우 계약으로 그 적용의 우선순위를 정하지 않았다면 설계도면이 수량산출서보다 우선하여 적용하도록 규정하고 있는 점, 본 항목들로 인하여 이 사건 아파트의 기능상, 미관상, 안전상 어떠한 지장이</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>아크릴 미시공</p> <p>[공용 96] 지하1층 주차장<br/>천장 마감재 두께 미달</p> <p>[공용 97] 지하주차장<br/>기둥 안전페인트 미시공</p> <p>[공용 98] 지하주차장<br/>통로구간 바닥 마감재<br/>두께 미달</p> <p>[공용 99] 지하주차장<br/>주차구획 내 카스토퍼<br/>규격 변경시공</p> <p>[공용 100] 지하주차장<br/>오픈트렌치 규격 변경시공</p> <p>[공용 116] 지하 PIT<br/>점검구 폭 초과시공</p> <p>[공용 119] L동 보행자<br/>전용 E/V홀 및 계단실<br/>방화문 도어체크 변경시공</p> <p>[공용 120] 지하 부속실<br/>방화문 도어체크 변경시공</p> <p>[공용 128] 펌프실<br/>오픈트렌치 규격 변경시공</p> <p>[공용 135] 부대복리시설<br/>화장실 점검구 내부<br/>이질재료 접합부위 실링재<br/>미시공</p> <p>[공용 138] 부대복리시설<br/>방화문 도어체크 변경시공</p> <p>[공용 148] 경비실 화장실<br/>철재문 도어체크 미시공</p> <p>[전유 31] 세대 주방 PD<br/>점검구 미시공</p> <p>[전유 47] 세대 현관문<br/>도어스톱 미시공</p> <p>[전유 48] 세대 현관<br/>걸레받이 높이 미달</p> <p>[전유 49] 세대 거실<br/>아트월 벽타일 줄눈<br/>미시공</p> <p>[전유 52] 세대욕실 PD</p> | <p>생겼다거나 이 사건 아파트가 기능상, 미관상, 안전상 어떠한 지장이 생겼다거나 이 사건 아파트가 거래통념상 통상 갖추어야 할 품질을 제대로 갖추지 못하였다고 볼만한 사정도 없는 점 등을 종합하면 준공내역서에 기재된 항목을 시공하지 아니하거나 달리 시공하였다는 사정만으로 미시공, 변경시공 하자를 인정하기 어렵다.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                 |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 점검구 미시공<br>[전유 53] 세대 욕실 천장<br>경량철골 천장틀 미시공<br>[전유 54] 세대 욕실 천장<br>물딩 미시공<br>[전유 56] 세대 대피공간<br>방화문 도어스톱 미시공<br>[전유 57] 세대 대피공간<br>방화문 도어스톱 미시공 |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                           |
| [전유 29] 세대 욕실<br>벽타일 균열, 파손, 들뜸,<br>오염                                                                                                          | 이 사건 감정 이전에 원고가 9,680,000원을 사용하여 선보수한 부분이 있는바, 위 금원도 하자보수비에 포함되어야 한다.                    | <b>[감정결과대로 하자보수비 산정]</b><br>원고가 주장하는 부분이 시공상 잘못으로 인한 하자로서 하자담보 책임기간 내에 발생한 하자인지 특정할 자료가 없는 점, 감정인 또한 기보수한 내역을 직접 확인하지 못하고 단지 원고가 제출한 공사비를 별도로 산정하였다고 밝히고 있는 점 등에 비추어 보면, 원고가 주장하는 선보수금액을 하자보수비로 인정하기 어렵다. |
| [공용 63-2] 단지 내 식재<br>고사, 원고 조성 공원부위                                                                                                             | 이 사건 아파트 M동 후면 단지 내 공원조성부위에 있는 수목은 원고의 공원 조성 전에 이미 모두 고사되어 있었으므로 이 부분은 하자보수비에 포함되어야 한다.  | <b>[하자에서 제외]</b><br>이 부분은 이 사건 감정 당시 원고가 공원을 조성하여 현재 수목식재/고사 여부를 확인할 수 없고, 원고의 공원 조성 전에 수목이 고사되었다고 인정할만한 증거가 부족하므로 하자에서 제외함이 타당하다.                                                                        |
| [전유 50] 세대 주방<br>싱크대 하부 바닥 마감<br>미시공                                                                                                            | 싱크대 하부 바닥의 마감이 없어 시멘트 모르타르가 그대로 노출된 경우에는 분진이 발생할 우려가 있고, 미관상 지장을 초래하므로 이 부분은 하자로 보아야 한다. | <b>[하자에서 제외]</b><br>이 사건 감정결과에 의하면, 이 사건 아파트 준공도면에 세대 주방 싱크대 하부 바닥 마감과 관련한 마감재가 포함되어 있지 않고, 실제 현장에도 설계도면대로 시공된 것을 알 수 있으므로 이 부분은 하자에서 제외함이 타당하다.                                                          |

## ○ 피고들의 주장에 관한 판단

| 항목 | 주장의 요지 | 판단 |
|----|--------|----|
|----|--------|----|

|                                                                                                    |                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>[전유 29, 전유기타15]</b><br/> <b>세대 욕실 벽타일 균열, 파손, 들뜸, 오염</b><br/> <b>세대 욕실 벽타일 뒷채움 부족 시공</b></p> | <p>욕실 벽타일 뒷채움 부족시공과 관련하여 중복된 수량은 제외되어야 한다.</p> <p>떠붙이기 공법의 특성상 뒤채움은 100%로 시공되어야 할 필요가 없기 때문에 80%를 기준으로 시공비를 산정해야 한다. 또한 위 공법의 특성상 노무비에는 아무런 차이가 없으므로, 노무비 차액 상당은 하자보수비에서 제외되어야 한다.</p> | <p><b>[하자보수비 감액]</b></p> <p>감정인이 스스로 인정한 바와 같이 중복된 수량을 제외하여 보완한 보수비인 83,138,703원으로 하자보수비를 인정한다.</p> <p>N학회 건축기술지침상 '뒷채움 80% 이상이면 합격'이라는 기준은 타일 시공방법의 특성상 밀착비율에 오차가 발생할 수 있는 최소한의 기준을 정한 것에 불과할 뿐, 시공 방법을 정한 것은 아니라고 보아야 한다. 뒷채움 100%를 기준으로 타일 뒷채움이 부족한 부분에 대하여 보수비용을 산정한 감정인의 판단이 불합리하다고 보기 어렵고, 뒤채움 양이 달라지면 노무비에도 변동이 있다고 봄이 타당하므로, 감정인의 하자보수비 산정방식이 현저히 불합리하다고 볼 수 없다.</p> |
| <p><b>[기타 63]</b><br/> <b>각 동 옥상 정원 초화류 고사</b></p>                                                 | <p>초화류가 제대로 자랄 수 있도록 관리하지 않은 원고의 유지, 관리상 과실 또는 시공상 과실과 무관한 자연환경적 요인에 의하여 초화류가 고사하였을 가능성이 있으므로 이를 하자라고 단정할 수 없다.</p>                                                                    | <p><b>[하자 인정하되 책임제한에 반영]</b></p> <p>이 사건 감정결과에 의하면 일부 초화류에서 고사가 이루어진 것을 알 수 있고, 피고가 주장하는 잡초 등으로 인해 초화류가 고사하였다고 단정하기 어려우며 그밖에 입주민들의 사용관리상 과실이 있었다고 볼 만한 사정도 발견되지 아니하므로, 이를 하자라고 본 감정인의 판단이 현저히 불합리하다고 볼 수 없다(다만 피고가 주장하는 사정은 책임제한에 반영하도록 한다).</p>                                                                                                                             |
| <p><b>[공용 77]</b><br/> <b>각 동 E/V 기계실 방화문 상부 피난구 유도등 미시공</b></p>                                   | <p>설계도면에 지시되어 있지 않으므로 설계상 하자에 해당한다.</p>                                                                                                                                                | <p><b>[하자에서 제외]</b></p> <p>이 사건 감정결과에 의하면, 이 부분 시공이 관련법규에 위반되게 시공되어 있으나 설계도면에 지시되어 있지 않음을 알 수 있으므로 설계상 하자에 해당하여 시공상 하자에서 제외한다.</p>                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><b>[공용 001-01]</b><br/> <b>각동 외벽 층간균열 0.3mm 미만</b></p>                                          | <p>허용균열 폭 미만 층이음 균열은 표면처리 공법으로 보수하는 것이 합리적이고, 건식 균열 중 허용균열 폭 미만 균</p>                                                                                                                  | <p><b>[하자 인정]</b></p> <p>층간균열의 경우 계절별 온도 차이가 심한 우리나라의 특성상 균열 부분에 이산화탄소나 빗물이 침투할 가능성을</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|  |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>열은 시공상 잘못으로 인한 하자라고 볼 수 없다.</p> | <p>배제할 수 없고, 그에 따라 철근이 부식되고 균열이 확산되면 구조체의 내구력이 감소하는 등 건물의 기능상, 안전상 지장을 초래할 수 있다. 또한, 일반적으로 콘크리트 구조물을 시공함에 있어 타설 전 이음부의 이물질을 청소하고 콘크리트 타설시 진동다짐을 통하여 밀실한 콘크리트가 되도록 품질관리를 하여야 하고, 이를 소홀히 하면 층간 벌어진 현상이 나타날 수 있으므로, 아무런 시공상 잘못 없이 층간균열이 발생하였다고 단정할 수 없으므로, 이를 하자라고 본 감정인의 판단이 현저히 불합리하다고 볼 수 없다.</p> <p><b>[보완된 감정결과대로 하자보수비 산정]</b></p> <p>감정인이 인정한 부분인 '아크릴계 크랙커버제' 단가를 반영한 92,152,446원으로 하자보수비를 산정한다.</p> <p>한편, 서울중앙지방법원에서 발행한 건설감정실무(2011년)에서는 폭 0.3mm 미만인 균열에 대하여 표면처리공법을 통해 보수할 수 있도록 규정하였으나, 그 추록(2016년, 이하 이를 통틀어 '건설감정실무'라 한다)에서는 이를 개정하여 건식균열의 균열폭이 0.3mm 미만인 경우에는 '표면처리공법'에 따라 보수할 수 있도록 하면서도, 층간 균열에 관하여서는 균열폭이 0.3mm 미만인지 여부에 상관없이 '충전식 균열보수방법'을 적용하도록 규정하였는바, 건설감정실무가 위와 같이 개정된 이유는 2005. 12. 2. 발코니 확장공사가 합법화됨에 따라 층이음부 균열로 인한 외기유입 등 하자가 빈번하게 발생하고 있어 구조적 안전성을 보완할 필요성이 대두되었기 때문인 것으로 보이므로, 감정인이 위와 같이 개정된 건설감정실무상 기준이 타당하다고 보아 이를 기준으로 하자보수비를 산정한 것이 현저히 불합리하다고</p> |
|--|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |         |
|--|--|---------|
|  |  | 볼 수 없다. |
|--|--|---------|

## 5. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

### 가. 손해배상책임의 발생

앞서 인정한 사실에 의하면, 피고 B는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 아파트를 건축하여 분양한 사업주체로서 집합건물법 제9조 제1항 및 민법 제667조 내지 제671조에 따라 구분소유자들로부터 하자보수에 갈음하는 손해배상채권을 양수한 원고에게, 원고가 양수한 채권의 범위 내에서 위 세대의 하자보수에 갈음하는 손해를 배상할 책임이 있다.

### 나. 손해배상액의 범위

이 사건 아파트의 전유부분에 발생한 하자의 보수비용이 총 138,825,540원, 공용부분에 발생한 하자의 보수비용이 총 358,371,507원이고, 원고가 이 사건 채권양도 세대로부터 하자보수에 갈음하는 손해배상채권을 양수한 사실은 앞서 본 바와 같다.

이에 의하면 공용부분 하자보수에 갈음하는 손해배상채권은 전유부분의 면적 비율에 따라 각 구분소유자들에게 귀속되므로, 이 사건 채권양도 세대의 공용부분 하자보수에 갈음한 손해배상액은 공용부분 보수비용에 이 사건 채권양도비율 90.47%를 곱한 324,042,086원[= 324,218,696원(= 358,371,501 × 90.47%) - 176,610원(= 2년차 하자 12,873,412 × 2년차 하자담보책임기간이 경과한 이 사건 제2, 3차 채권양도세대 양도율 1.3719%)], 원 미만 버림, 이하 같다)이 되고, 이 사건 채권양도 세대의 이 사건 채권양도 세대의 전유부분 하자보수에 갈음하는 손해배상액은 [별지3] 채권양도 세대 전유부분 하자보수비 집계표 기재의 127,487,061원[ = 127,572,079원 - 85,018원(= 2년차 하자담보책임기간이 경과한 이 사건 제2, 3차 채권양도세대의 하자보수비)]이 된다. 따라

서 피고 B가 원고에 대하여 부담하는 이 사건 채권양도 세대의 하자보수에 갈음한 손해배상액은 451,529,147원( = 324,042,086원 + 127,487,061원)이 된다.

#### 다. 책임의 제한

다만 이 사건 아파트의 사용승인일로부터 이 사건 아파트에 대한 감정인의 현장 조사 기간(2019. 6. 10 ~ 2019. 7. 23)까지 약 3년 3개월 정도가 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 아파트 입주자들의 관리상 잘못으로 인하여 이 사건 아파트의 하자가 확대되었을 개연성도 배제할 수 없는 점 등 이 사건에 나타난 제반 사정들을 종합하면, 피고 B가 원고에게 배상하여야 할 손해액은 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 위에서 인정한 금액의 85%로 제한함이 타당하고, 그 금액은 383,799,774원(451,529,147원 × 85%)이 된다.

#### 라. 소결론

따라서 피고 B는 원고에게 383,799,774원 및 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2018. 11. 14.부터 피고 B가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 다투는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2020. 10. 21.까지는 민법이 정한 연 5%, 각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특별법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

### 6. 피고 공사에 대한 청구

#### 가. 보증책임의 발생

앞서 본 인정사실에 의하면, 이 사건 아파트에 하자가 발생하여 원고가 피고 O

에게 하자의 보수를 요청하였음에도 피고 B가 이를 이행하지 아니하여 현재 이 사건 아파트에 [별지 1] 공용부분 하자목록별 집계표 및 [별지 2] 전유부분 하자목록별 집계표의 각 해당란 기재와 같은 하자가 존재하고 있다. 따라서 피고 공사는 이 사건 아파트의 하자보수의무를 보증한 자로서 이 사건 보증계약에 따라 보증채권자인 원고에게 보증금액의 범위 및 보증기간 내에서 이 사건 아파트의 사용검사 후 하자에 대한 하자보수비 상당의 하자보수보증금을 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 피고 공사는, 이 사건 보증계약에 따라 원고가 피고 B가 하자담보책임기간 내에 발생한 하자에 대하여 보수청구를 하였음에도 불구하고 피고 B가 이를 이행하지 않는 경우에만 보증사고가 발생하는데, 피고 B가 원고의 청구에 응하여 하자보수공사를 이행하였으므로 이 사건 보증계약상 보증사고가 발생하지 않았다는 취지로 주장한다.

그러나 원고가 이 사건 아파트의 준공 이후 피고 B에게 지속적으로 이 사건 아파트에서 발생한 하자의 보수를 요청하였고, 이에 피고 B가 하자 중 일부를 보수하였으나 이 사건 아파트에 위와 같은 하자가 여전히 존재하고 있다. 이에 원고가 이 사건 소를 통하여 피고 B를 상대로 하자보수비를 청구하고 피고 O이 그 하자의 존부를 다투고 있는 이상 피고 B는 원고의 하자보수요청을 거절하였다고 봄이 상당하므로, 피고 공사의 위 주장은 받아들이지 않는다.

#### 나. 보증책임의 범위

피고 공사는 보증채권자인 원고에게 이 사건 아파트 사용검사 후 1, 2, 3, 4, 5, 10년차 하자에 대한 하자보수보증금을 각 보증금액 범위 내에서 지급할 의무가 있다.

다만, 앞에서 살펴본 것과 마찬가지로 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라

피고 O의 손해배상책임을 85%로 제한한 이상 공사의 원고에 대한 책임도 같은 비율인 85%로 제한하는 것이 타당하다. 따라서 피고 공사는 이 사건 보증계약에서 보증하는 보증금액과 이 사건 아파트에 대한 하자보수비용을 85% 비율로 감액한 금액 중 적은 금액의 범위 안에서 보증책임을 부담한다. 이에 따라 피고 공사가 원고에게 지급하여야 할 하자보수보증금은 아래 표 기재와 같이 285,708,490원이 된다.

보증책임 표

(단위: 원)

| 순번 | 보증기간 | 하자보수비       | 85%제한한 금액   | 보증금액          | 인정된 채무액     |
|----|------|-------------|-------------|---------------|-------------|
| 1  | 1년   | 24,332,019  | 20,682,216  | 143,470,217   | 20,682,216  |
| 2  | 2년   | 87,182,121  | 74,104,802  | 358,675,548   | 74,104,802  |
| 3  | 3년   | 4,666,153   | 3,966,230   | 286,940,435   | 3,966,230   |
| 4  | 4년   | 48,534,710  | 41,254,503  | 215,205,326   | 41,254,503  |
| 5  | 5년   | 54,255,972  | 46,117,576  | 215,205,326   | 46,117,576  |
| 6  | 10년  | 117,156,660 | 99,583,161  | 215,205,326   | 99,583,161  |
| 합계 |      | 336,127,635 | 285,708,490 | 1,434,702,178 | 285,708,490 |

#### 다. 중첩관계

원고가 피고 B에 대하여 가지는 손해배상청구권과 원고가 피고 공사에 대하여 가지는 하자보수보증금 청구권은 그 적용 법조와 성격이 전혀 다른 별개의 권리이나, 그 손해배상금 및 보증금 산출의 기초가 되는 하자가 동일하고, 원고가 어느 한 피고로부터 하자보수비에 상응하는 손해배상금 또는 보증금을 지급받으면 그 범위 내에서 다른 한 피고에 대한 청구권도 소멸되는 불가분적 관계에 있으므로, 피고 공사는 보증 한도 내에서 피고 B와 공동하여 원고의 손해를 배상하는 것이 타당하다.

피고 공사가 원고에게 부담하는 336,127,635원 중 피고 B와 공동으로 부담하는 부분은 피고 P이 최종적으로 부담하는 사용검사 후 하자보수비에 갈음하는 손해배상금 258,480,471원(=사용검사 후 하자보수비 336,127,635 × 채권양도세대 전유비율

90.47% × 책임제한비율 85%)이므로, 피고 공사는 이 사건 보증계약을 체결한 피고 P와 공동하여 원고에게 258,480,471원을 지급할 의무가 있다.

피고 공사의 보증금 지급채무 285,708,490원에서 위 258,480,471원을 제외한 나머지 27,228,019원은 피고 공사가 단독으로 부담하는 부분이다.

#### 라. 소결론

피고 공사는 피고 B와 공동하여 원고에게 위 5.의 라.항 기재 돈 중 이 사건 채권 양도세대에 관한 하자보수보증금 258,480,471원에 대하여는 피고 공사에 대한 이 사건 소장 부분 송달 다음 날인 2018. 11. 13.부터 피고 공사가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 다투는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2020. 10. 21.까지는 상법이 정한 연 6%, 각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

또한 피고 공사는 원고에게 피고 B의 지급의무와 별도로 27,228,019원 및 이에 대하여 피고 공사에 대한 이 사건 소장 부분 송달 다음 날인 2018. 11. 13.부터 피고 공사가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 다투는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2020. 10. 21.까지는 상법이 정한 연 6%, 각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

#### 7. 결 론

그렇다면, 원고의 피고 C에 대한 소는 부적법하여 각하하고, 원고의 피고 B, 피고 공사에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 각 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 한다.

|     |    |     |
|-----|----|-----|
| 재판장 | 판사 | 이민수 |
|-----|----|-----|

|  |    |     |
|--|----|-----|
|  | 판사 | 김선아 |
|--|----|-----|

|  |    |     |
|--|----|-----|
|  | 판사 | 이민영 |
|--|----|-----|