

의정부지방법원 2017. 8. 11 선고 2016가단123631 판결 [하자보증금 청구의 소]

전 문

원고1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

8. H

9. I

10. J

11. K

12. L

13. M

14. N

피고서울보증보험주식회사

변론 종결2017. 7. 7.

판결 선고2017. 8. 11.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 원고별 청구금액 중 '청구금액란 해당 금액'과 각 이에 대하여 이 사건 2017.

7. 5.자 청구취지 변경신청서 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1, 3호증, 갑 제2호증의 1 내지 5, 을 제1호증의 1, 2, 을 제2호증, 을 제3호증의 1, 2, 3의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. 이 사건 아파트 건축

(1) 원고들은 2007년경 엘트원도시개발 주식회사(이하 '엘트원'이라 한다)로부터 남양주시 ○ 일원에 건설 예정이었던 P아파트(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)를 분양받았거나, 그 수분양자로부터 각 세대를 매수한 사람들이다.

(2) 엘트원은 2006. 12. 28. 이 사건 아파트를 건설하는 사업에 관한 사업승인을 받았고, 2007. 4. 26. 및 2007. 6. 14. 남양주시장으로부터 이 사건 아파트 1단지 내지 3단지 신축사업에 관한 사업주체를 '엘트원'에서 '엘트원 및 동부건설 주식회사(이하 '동부건설'이라 한다)'로 변경하는 내용의 사업계획변경승인을 받았다.

(3) 엘트원은 2007. 4.경 착공신고를 하였고, 시공사인 동부건설이 그즈음부터 아파트 신축 공사를 시작하였다.

(4) 이 사건 아파트 1단지는 2009. 10. 8.에, 이 사건 아파트 2단지 및 3단지는 2009. 11. 2.에 각 사용검사를 받았다.

나. 보증보험계약의 체결

(1) 이 사건 아파트 중 1단지 부분 동부건설은 2006. 12. 22. 피고와 사이에 이 사건 아파트 중 1단지에 관하여 피보험자는 남양주시장, 보증내용은 공동주택 하자보증금, 특기사항으로 입주자대표회의 또는 관리단이 구성되는 경우 동 입주자대표회의 또는 동 관리단으로 피보험자의 권리가 자동승계된다는 내용의 하자보증보험계약을 체결하였다.

보험기간 : 2009. 10. 8.부터 2010. 10. 7.까지, 보험가입금액 : 941,910,000원

보험기간 : 2009. 10. 8.부터 2011. 10. 7.까지, 보험가입금액 : 941,910,000원

보험기간 : 2009. 10. 8.부터 2014. 10. 7.까지, 보험가입금액 : 706,432,510원

보험기간 : 2009. 10. 8.부터 2019. 10. 7.까지, 보험가입금액 : 706,432,510원

(2) 이 사건 아파트 중 2단지 부분 동부건설은 2006. 12. 22. 피고와 사이에 이 사건 아파트 중 2단지에 관하여 피보험자는 남양주시장, 보증내용은 공동주택 하자보증금, 특기사항으로 입주자대표회의 또는 관리단이 구성되는 경우 동 입주자대표회의 또는 동 관리단으로 피보험자의 권리가 자동승계된다는 내용의 하자보증보험계약을 체결하였다.

보험기간 : 2009. 10. 30.부터 2010. 10. 29.까지, 보험가입금액 : 213,054,000원

보험기간 : 2009. 10. 30.부터 2011. 10. 29.까지, 보험가입금액 : 213,054,000원

보험기간 : 2009. 10. 30.부터 2012. 10. 29.까지, 보험가입금액 : 319,581,000원

보험기간 : 2009. 10. 30.부터 2014. 10. 29.까지, 보험가입금액 : 159,790,510원

보험기간 : 2009. 10. 30.부터 2019. 10. 29.까지, 보험가입금액 : 159,790,510원

(3) 이 사건 아파트 중 3단지 부분 동부건설은 2006. 12. 22. 피고와 사이에 이 사건 아파트 중 3단지에 관하여 피보험자는 남양주시장, 보증내용은 공동주택 하자보증금, 특기사항으로 입주자대표회의 또는 관리단이 구성되는 경우 동 입주자대표회의 또는 동 관리단으로 피보험자의 권리가 자동승계된다는 내용의 하자보증보험계약을 체결하였다.

보험기간 : 2009. 10. 30.부터 2010. 10. 29.까지, 보험가입금액 : 191,424,000원

보험기간 : 2009. 10. 30.부터 2011. 10. 29.까지, 보험가입금액 : 191,424,000원

보험기간 : 2009. 10. 30.부터 2012. 10. 29.까지, 보험가입금액 : 287,136,010원

보험기간 : 2009. 10. 30.부터 2014. 10. 29.까지, 보험가입금액 : 143,568,010원

보험기간 : 2009. 10. 30.부터 2019. 10. 29.까지, 보험가입금액 : 143,568,010원

(4) 이 사건 보증보험 약관의 내용

제1조(보상하는 손해)

우리 회사(이하 "회사"라 합니다)는 채무자인 보험계약자가 도급계약 또는 매매계약에 대하여 준공검사 또는 검수를 받은 후 하자담보 책임기간 안에 발생한 하자에 대하여 그 보수 또는 보완청구를 받았음에도 불구하고 보험증권에 기재된 계약(이하 "주계약"이라 합니다)에 따라 이를 이행하지 아니함으로써 채권자인 피보험자가 입은 손해를 보험증권에 기재된 사항과 이 약관에 따라 보상하여 드립니다.

제4조(보험금의 청구)

(1) 피보험자는 보험사고가 생긴 경우 지체 없이 이를 회사에 알리고 아래의 서류를 갖추어 회사에 보험금을 청구하여야 합니다.

- ① 보험금 청구 사유, 청구금액을 기재한 보험금 청구서(피보험자가 작성하는 서식)
- ② 보험증권 또는 그 사본
- ③ 손해액을 증명하는 서류

다. 하자의 발생

(1) 이 사건 아파트의 입주민들은 2009년말경부터 이 사건 아파트에 입주하기 시작하였는데, 이 사건 아파트의 일부에는 설계도면(사용승인도면)에 따라 시공하여야 할 부분을 시공하지 아니하거나, 부실시공 또는 설계도면과 다르게 변경하여 시공하는 등의 잘못이 있었다.

(2) 동부건설은 일부 보수공사를 하기도 하였으나, 보수가 제대로 이루어지지 않거나 전혀 이루어지지 않는 등 하자보수의무를 제대로 이행하지 아니하였다.

라. 원고들의 소송 제기

(1) 원고들 및 P아파트1단지입주자대표회의는 엘트원 등을 상대로 의정부지방법원

2012가합14927호로 손해배상 소송을 제기하였다.

(2) 이 법원은 2016. 8. 17. 하자의 존재를 일부 인정하고, 엘트원은 원고들에게 아래의 [표 1]와 같은 인용금액 해당란 기재와 같은 하자보수비와 이에 대한 지연손해금을 지급하라는 내용의 판결을 선고하였고, 위 판결은 2016. 9. 17. 확정되었다.

[표 1]

(단위 : 원)

1	A	1,596,331
2	B	1,233,416
3	C	1,233,416
4	D	1,376,030
5	E	681,226
6	F	681,226
7	G	798,165
8	H	798,165
9	I	1,596,330
10	J	1,596,330
11	K	1,233,416
12	L	2,050,848
13	M	2,050,848
14	N	1,233,416

(3) 이 법원이 인정한 원고별 하자내역 및 보수비용은 아래 [표 2]와 같다.

[표 2]

(단위 : 원)

A	삭제처리	0	1,553,699	42,632				1,596,331
B	0	1,190,784	42,632				1,233,416	
C	0	1,190,784	42,632				1,233,416	
D	0	1,333,398	42,632				1,376,030	

A	삭제처리	0	1,553,699	42,632				1,596,331
E	0	1,319,820	42,632				1,362,452	
F								
G	0	1,553,699	42,632				1,596,330	
H	0	1,553,699	42,632				1,596,330	
I	0	1,553,699	42,632				1,596,330	
J	0	1,553,699	42,632				1,596,330	
K		0	1,190,784	42,632				1,233,416
L		0	2,008,216	42,632				2,050,848
M		0	2,008,216	42,632				2,050,848
N		0	1,190,784	42,632				1,233,416
비고	1년차 하자	사용검사 전 미시공	사용검사 전 미시공	사용검사 전 변경시공	1년차 하자	사용검사 전 변경시공		

2. 원고들의 청구에 관한 판단

가. 주장

피고는 동부건설의 이 사건 아파트에 대한 하자보수의무를 보증하였으니, 이 사건 보증계약이 정한 바에 따라 보증채권자인 원고들에게 이 사건 보증계약의 보증금 범위 내에서 보증기간 내에 이 사건 아파트에 하자가 발생하였다. 이 사건 보증보험계약에 의하면 준공검사 이전의 기간도 보험기간으로 되어 있어 사용검사 전의 하자도 포함될 뿐만 아니라, 준공 검사 이전의 하자가 현재까지 존재하고 있으니, 피고는 발생한 하자에 대한 하자보수비 상당의 하자보증금과 위자료를 지급할 의무가 있다.

나. 판단

원고들 주장의 하자가 이 사건 보증보험 약관 제1조에서 정한 준공검사 또는 검수를 받은 후 하자담보 책임기간 안에 발생한 하자임을 인정할 증거가 없다.

오히려 앞서 본 인정사실에 의하면, 원고들에게 발생한 하자는 사용검사 전 미시공 하자인 사실은 앞서 본 바와 같다. 그리고 위 약관의 내용은 '사용검사 이전에 발생한 손해는 보상하지 아니한다'는 취지이고, 이 사건 아파트의 사용검사가 완료된 후에 발생하는 하자의 보수를 보증하기 위한 것이므로, 피고는 이 사건 아파트에 발생한 하자 중 사용검사 이전에 발생한 부분에 대하여는

보증채무를 부담하지 아니한다는 의미이다.

사용검사 이전에 발생한 하자라 함은 건설회사가 설계도면에 따라 시공하여야 할 부분을 시공하지 아니하였거나 부실시공 또는 설계도면과 다르게 변경 시공하는 등의 공사상 잘못으로 사용검사 이전에 이미 주택에 나타난 균열, 처짐, 비틀림, 들뜸, 침하, 파손, 붕괴, 누수, 누출, 작동 또는 기능불량, 부착 또는 접지불량 및 결선불량, 조경수의 고사 및 입상불량 등을 지칭하는 것이고, 미시공, 부실시공 또는 변경시공 등의 공사상 잘못이 사용검사 이전에 이미 있었다고 하더라도 그로 인한 균열 등이나 작동 또는 기능불량 등으로 인한 주택의 기능상, 미관상 또는 안전상 지장이 사용검사 후에 나타나는 경우는 해당하지 아니한다(대법원 2002. 2. 8. 선고 99다69662 판결, 대법원 2002. 5. 14. 선고 2002다4597 판결 참조). 그런데 원고들에게 인정된 하자는 측면완충재 미시공으로 인한 하자과 대피공간 출입문 규격에 의한 하자과 이러한 하자는 사용검사 이전에 이미 이 사건 아파트에 발생한 하자라고 충분히 볼 수 있고, 그것이 사용검사 후에 나타난 하자라고 볼 수 없다고 할 것이다.

원고들은 이 사건 보증보험계약에 의하면 준공검사 이전의 기간도 보험기간으로 되어 있다고 주장하나, 이는 동부건설이 사용검사를 받기 위해서 미리 이 사건 하자보증보험계약을 체결한 것에 기인한 문제에 불과하므로, 그러한 사유의 존재로 원고들의 청구권이 인정된다고 볼 수 없다. 따라서 원고들의 주장은 원고들이 이 사건 보증보험계약에 따른 청구권을 보유하고 있는지 여부에 관하여 나아가 살필 것 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고들의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사조우연

별지