

의 정 부 지 방 법 원

제 1 2 민 사 부

판 결

사 건 2017가합50102 하자보수보증금 등 청구
원 고 A아파트 입주자대표회의
소송대리인 법무법인 중추
담당변호사 정진국, 소준, 이성규, 장경아, 이정현
피 고 1. 주식회사 B
2. C 주식회사
3. 주택도시보증공사
피고들 소송대리인 법무법인 화인
담당변호사 정홍식, 한광훈, 이건호, 정유리, 김혜주, 이관우, 류지
원, 이주호
변 론 종 결 2019. 7. 24.
판 결 선 고 2019. 10. 16.

주 문

1. 이 사건 소 중 피고 C 주식회사에 대한 예비적 청구 부분을 각하한다.
2. 원고에게,

가. 피고 주식회사 B은 464,902,013원 및 그중 300,000,000원에 대하여 2017. 5. 27. 부터, 나머지 164,902,013원에 대하여는 2019. 2. 21.부터 각 2019. 10. 16.까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급 하고,

나. 피고 주택도시보증공사는

1) 피고 주식회사 B과 공동하여 위 가.항 기재 돈 중 298,774,832원 및 이에 대하여 2017. 2. 4.부터 2019. 10. 16.까지 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

2) 21,455,544원 및 그중 1,225,168원에 대하여는 2017. 2. 4.부터, 20,230,376원에 대하여는 2018. 7. 27.부터 각 2019. 10. 16.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 원고의 피고 C 주식회사에 대한 주위적 청구 및 피고 주식회사 B, 주택도시보증공사에 대한 각 나머지 청구를 각 기각한다.

4. 소송비용 중 원고와 피고 C 주식회사 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 피고 주식회사 B 사이에 생긴 부분 중 2/3는 원고가, 나머지는 피고 주식회사 B이 각 부담하며, 원고와 피고 주택도시보증공사 사이에 생긴 부분 중 1/5는 원고가, 나머지는 피고 주택도시보증공사가 각 부담한다.

5. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

원고에게, (1) 피고 주식회사 B, C 주식회사는 공동하여 718,635,223원 및 그중 300,000,000

원에 대하여는 2017. 5. 26.부터, 326,507,532원에 대하여는 2018. 7. 27.부터, 92,127,691원에 대하여는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 이 사건 판결 선고일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을, (2) 피고 주택도시보증공사는 ① 피고 B, C 주식회사와 공동하여 위 금원 중 389,399,850원 및 그중 300,000,000원에 대하여는 2017. 2. 4.부터, 89,399,850원에 대하여는 2018. 7. 27.부터 이 사건 판결선고일까지 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을, ② 25,873,970원 및 이에 대하여 2018. 7. 27.부터 이 사건 판결선고일까지 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을, 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 관계

1) 원고는 남양주시 D에 소재한 A아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)의 각 동대표들로 구성된 입주자대표회의이다.

2) 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'이라 한다)은 이 사건 아파트를 신축하여 분양한 사업주체이고(E 주식회사가 수탁자로서 시행사 및 분양자 역할을 수행하고 분양 완료 후 분양자 지위를 포괄 승계함), 피고 C 주식회사(이하 '피고 C'이라 한다)는 이 사건 아파트의 신축공사를 수행한 수급인이다.

3) 피고 주택도시보증공사는 피고 C과 원고를 위하여 이 사건 아파트에 관한 하자 보수보증계약을 체결한 회사이다.

나. 이 사건 보증계약의 체결

1) 피고 C은 2012. 10. 31. 피고 주택도시보증공사와 사이에, 남양주시장을 보증채권자로 하여 피고 C의 이 사건 아파트에 관한 사용검사 후 하자에 대한 하자보수의무를 아래와 같이 보증하는 내용의 하자보수보증계약(이하 '이 사건 보증계약'이라 한다)을 체결하였다.

순번	보증서 번호	보증기간	보증금액(원)
1	F	사용검사일로부터 1년	289,547,843
2	G	사용검사일로부터 2년	723,869,604
3	H	사용검사일로부터 3년	579,095,683
4	I	사용검사일로부터 4년	434,321,762
5	J	사용검사일로부터 5년	434,321,762
6	K	사용검사일로부터 10년	434,321,762

2) 이후 이 사건 하자보수보증계약의 보증채권자는 남양주시장에서 원고로 변경되었다.

다. 이 사건 아파트에 관한 하자 발생과 하자보수비

1) 피고 C은 이 사건 아파트를 완공하고 2012. 11. 28. 남양주시장으로부터 사용검사를 받았다.

2) 이 사건 아파트의 구분소유자들은 2011. 10.경부터 E과 이 사건 아파트의 해당 세대에 관하여 분양계약을 체결하고, 2012. 12.경 입주를 시작하였다.

3) 피고 C이 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.

4) 원고는 이 사건 아파트의 입주자 및 구분소유자들의 요청에 따라 피고 B에 하자보수를 요청하였고, 피고 B은 일부 하자를 보수하였다. 그러나 이 사건 아파트에는 피고 B의 일부 하자보수에도 불구하고 [별지1] 공용부분 하자보수비 집계표 및 [별지2]

전유부분 하자보수비 집계표 각 기재와 같은 하자가 남아 있고, 이를 보수하기 위해서는 외벽 균열 보수 후 부분 도장을 실시하는 것을 전제로 아래 하자보수비 집계표 기재와 같은 하자보수비가 소요된다(하자발생 항목 및 하자보수비에 관한 당사자의 주장과 이 법원의 판단은 아래 제3의 나.항에서 살펴본다).

하자보수비 집계표

(단위: 원, 원 미만 버림)

구분	사용검사 전		사용검사 후						합계
	미시공	변경시공	1년 차	2년 차	3년 차	4년 차	5년 차	10년 차	
전유 부분 ¹⁾	33,722,531	122,350,206	59,804,811	114,252,723	594,892	253,499	2,270,742	329,549	333,582,316
공용 부분	32,423,842	71,238,821	24,011,313	42,174,929	2,547,364	99,827,916	9,964,619	101,439,613	383,628,418
합계	66,146,373	193,589,027	83,816,124	156,427,652	3,142,256	100,081,415	12,235,361	101,769,162	717,210,734

라. 하자보수에 갈음한 손해배상채권의 양수

1) 원고는 [별지3] 채권양도세대 현황표 기재와 같이 이 사건 아파트의 전체 396세대 중 362세대의 구분소유자들(이하 '이 사건 채권양도세대'라 한다)로부터 이 사건 아파트의 전유부분 및 공용부분에 발생한 하자의 보수에 갈음한 손해배상채권을 양수하고 채권양도통지 권한을 위임받아 2017. 11. 10.까지 피고들에게 위 각 채권양도 사실을 통지하여 위 통지가 같은 날까지 위 피고들에게 각 도달하였다.

2) 이 사건 아파트 전체 세대의 전유부분 면적 합계는 44624.92㎡이고 이 사건 채권양도세대의 전유부분 면적 합계는 40806.84㎡이므로, 이 사건 아파트 전체 세대의 전유면적에 대하여 이 사건 채권양도세대의 전유면적이 차지하는 비율은 91.44%(= 40806.84㎡ / 44624.92㎡ × 100%. 소수점 셋째 자리 이하 버림)이다.

1) 기타 및 추가감정 항목은 전유부분 하자로 계산함.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 감정인 L(이하 '감정인'이라 한다)의 감정 결과(감정인에 대한 각 감정보완촉탁 결과 및 사실조회회신 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 주위적 청구에 관한 판단

1) 원고는, 피고 C이 원고에 대하여 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2003. 7. 18. 법률 제6925호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 집합건물법'이라 한다) 제9조 및 민법 제667조 내지 제671조에 따른 책임이 있다고 주장한다.

2) 한편, 구 집합건물법 제9조는 집합건물 '분양자'의 하자담보책임에 관하여 규정하고 있을 뿐이므로, 집합건물의 시공자는 그가 분양계약에도 참여하여 분양대상인 구 분건물에 대하여 분양에 따른 소유권이전의무를 부담하는 분양계약의 일방 당사자로 해석된다는 등 특별한 사정이 없는 한, 구 집합건물법 제9조에 의한 하자담보책임을 부담하는 것으로 볼 수 없다(대법원 2011. 12. 8. 선고 2009다25111 판결 등 참조).

3) 살피건대, 앞서 든 증거에 의하면 이 사건 아파트의 공급계약서는 피고 C을 시공사로 정의하고 있고 이 사건 아파트의 각 세대에 관한 소유권보존등기 및 소유권이전등기 의무자는 E 또는 피고 B일 뿐 피고 C이 아님을 인정할 수 있고, 그 외 피고 C이 이 사건 아파트의 공급계약에서 분양계약의 일방 당사자로 해석된다는 사정에 관한 원고의 주장·입증이 없으므로, 피고 C이 이 사건 아파트의 분양자임을 전제로 한 원고의 피고 C에 대한 주위적 청구는 이유 없다.

나. 예비적 청구에 관한 판단

1) 원고는 이 사건 아파트 구분소유자들로부터 양수한 피고 B에 대한 하자보수에

같은 손해배상청구권을 보전하기 위하여 피고 B이 피고 C에 대하여 가지는 도급계약상 또는 민법 제668조 및 건설산업기본법 제28조에 따른 하자보수에 같은 손해배상청구권을 대위행사한다고 주장한다.

2) 채권자대위권은 그 채권이 금전채권일 때에는 채무자가 채무이행의 의사가 없는 것만으로는 행사할 수 없고 채무자가 무자력하여 그 일반재산의 감소를 방지할 필요가 있는 경우에 이를 행사할 수 있다(대법원 1969. 11. 25. 선고 69다1665 판결 참조).

3) 그러나 원고는 이 사건 채권자대위권 행사를 위한 채권보전의 필요성 즉, 채무자인 피고 B의 무자력에 관하여 아무런 주장·입증을 한 바 없다. 따라서 이 사건 소 중 원고가 피고 B을 대위하여 청구하는 피고 C에 대한 예비적 청구 부분은 부적법하다.

3. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 손해배상책임의 발생

1) 위 기초사실에 의하면 피고 B은 이 사건 아파트의 분양자로서 집합건물법 제9조 제1항, 민법 제667조 제2항에 따라 이 사건 아파트의 구분소유자들로부터 하자보수에 같은 손해배상채권을 양도받은 원고에게 그 양도받은 채권의 범위 내에서 이 사건 아파트의 하자보수에 같은 손해배상을 배상할 책임이 있다.

2) 이에 대하여 피고는, 1, 2년 차 하자에 대해서는 하자담보책임 경과에 따라 하자신청을 받아 보수를 완료하였으므로, 현존하는 1, 2년 차 하자는 사용상의 과실에 기인한 하자 또는 하자담보책임기간 경과 후 발생한 하자이고 피고들의 책임이 없다고 주장하므로 살피건대, 을 제1 내지 3호증의 각 기재에 의하면, 피고 B은 2013. 10. 8.

1년 차 하자담보책임기간 만료 예고 및 하자보수 신청 접수를 비롯하여 2014. 12. 23. 까지 1, 2년 차 하자에 대하여 하자신청접수에 관하여 안내하고 201세대로부터 하자신청을 받아 162세대의 하자보수를 하고 완료확인을 받은 사실이 인정되기는 하나, ① 피고 B이 이 사건 아파트에 발생한 일부 하자를 보수해 주었다고 하더라도 현재 이 사건 아파트에는 [별지1], [별지2] 각 하자보수 집계표 기재와 같은 하자가 여전히 남아 있는 점, ② 하자보수완료 확인의 의미는 단순히 하자보수작업이 외견상 마쳐졌다는 사실의 확인에 불과할 뿐 이로써 이 사건 아파트의 구분소유자들이 추후 동일한 부위에 하자가 다시 발생하였을 경우 그에 대한 하자보수청구권 또는 하자보수에 갈음한 손해배상청구권을 포기한 것으로는 볼 수 없고, 그 하자보수에도 불구하고 여전히 존재하고 있는 하자 또는 새로이 발생한 하자에 대한 하자보수청구권까지 포기한다거나 이에 대한 위 피고의 담보책임을 면제한다는 의미로 해석할 수는 없는 점 등에 비추어 보면, 앞서 인정한 사실만으로는 피고가 1, 2년 차 하자에 대하여 하자보수의무를 완전히 이행하였다거나 그로 인하여 피고들의 담보책임이 소멸하였음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할만한 증거가 없다. 따라서 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 하자의 발생 및 범위에 관한 판단

1) 선보수비 관련 주장에 관한 판단

가) 원고의 주장

원고는 긴급을 요하거나 민원 발생으로 인하여 일부 하자에 대하여 선보수비용을 지출하였으므로, 이 비용도 피고들의 담보책임에 포함되어야 한다.

나) 판단

살피건대, 원고가 주장하는 위 하자가 시공상 잘못으로 발생한 것인지 아니면

입주자의 사용상 부주의 등으로 발생한 것인지 구분할만한 자료가 없을 뿐만 아니라 그 지출한 비용이 하자보수공사를 위하여 적정하게 지출된 금액인지 여부도 확인할 수 없는 점, 나아가 위와 같이 선보수를 진행한 하자가 하자보수책임기간 내에 발생한 하자인지 그 이후 발생한 하자인지 확인하기도 어려운 점[원고가 제출한 하자를 보수하는 데에 지출한 비용의 근거로 제시하는 계약서 등은 모두 2017. 4.경 이후 작성된 것이고 일부 하자들은 감정인의 감정 당시 확인되지 않은 것인바, 이 사건 아파트 구분 소유자들의 민원 및 긴급을 요하는 하자였다는 원고 주장 취지에 비추어 이 부분 하자는 모두 그 무렵 발생하여 보수된 것으로 봄이 합리적이다] 등에 비추어 보면, 원고가 이미 보수를 완료하였다고 주장하는 부분이 시공상 잘못으로 발생한 하자에 해당한다거나, 위 금액이 적정한 하자보수비에 해당한다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 추가감정 항목 관련 공통 주장에 관한 판단

가) 피고들은, 추가감정 항목은 당초 감정신청항목과 중복되고 보수비 또한 이미 산정되어 있다고 주장하므로 살피건대, 최초 감정사항 중 추가감정 항목과 중복되는 항목이 확인되지 않고, 피고들도 구체적으로 중복되는 항목을 지적한 바 없다. 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

나) 피고들은, 원고가 추가감정 항목은 최초 감정신청서에 포함되지 아니하였다고 감정을 추가로 신청한 것으로 이는 하자담보책임기간 이후에 발생한 것이라고 주장한다.

① [추가 002] 세대 주방 렌지후드 누수현상과 관련하여 살피건대, 감정인의 감정 결과에 의하면 감정인은 '최초 감정 현장조사(2017. 10. 27.) 당시 원고가 일부 세

대 하자발생 여부를 구두로 설명하였고 추가 감정시 하자발생 세대가 특정되었음을 이유로 이 부분 하자는 2017년 내지 2018년 사이에 발생한 것'으로 추정하였는데, 위 판단이 합리적인 것으로 보인다. 구 주택법 시행령에 의하면 이 부분(난방·환기, 공기조화 설비공사)의 하자담보책임기간은 2년이고, 위 하자 발생 시기는 위 하자담보책임기간이 경과한 후에 발생하였음이 역수상 명백하므로, 피고들의 이 부분 주장은 이유 있다.

② [추가 003] M동 2호 라인 주방 싱크대 수직관 이탈 및 누수 현상에 관하여 보건대, 감정인의 감정 결과에 의하면 이 부분 하자는 수직관을 슬래브에 고정하는 U-BOLT의 미체결로 인하여 필연적으로 발생하는 것으로 이 사건 아파트의 사용승인 당시 이미 그 하자가 존재하였거나 사용 시작 무렵부터 발생하였을 것으로 봄이 상당하므로, 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

3) 개별 하자 항목에 관한 원고의 주장에 관한 판단

원고는 아래 표의 각 항목에 관하여 하자로 보아야 한다거나 하자보수비를 추가로 인정하여야 한다고 주장하므로 살피건대, 그 인정 여부는 아래 표의 '판단'란 기재와 같다.

항목	원고 주장	판단
[공용 170] 전기실/발전기실/ 펌프실/물탱크실 출입문(방화문) 도어체크	감정인은 준공도면(A-7107 지하주차장 창호일람표)의 전기실, 발전기실, 펌프실, 물탱크실 출입문이 철재여단이 문으로 명기되어 있다고 하였으나, 사용승인도면상 FSD(방화문)로 정하고 있으므로, 이 부분은 하자로 인정되어야 한다.	[하자 불인정] 아파트가 사업승인도면이나 착공도면과 달리 시공되었더라도 준공도면에 따라 시공되었다면 특별한 사정이 없는 한 이를 하자라고 볼 수 없는바(대법원 2014. 10. 15. 선고 2012다18762 판결 등 참조), 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

[전유 003] 세대 내 벽체 및 천장 결로/곰팡이/오염(단열재 설치불량 포함)	감정인은 해당 부위 철거 후 석고보드+도배지 재시공 비용을 하자보수비용으로 산정하였는데, 석고보드 폐기비용도 포함되어야 한다.	[하자보수비용 관련 주장 인정] 석고보드는 건축폐기물에 해당하고 건축폐기물의 처리비용 또한 하자보수비용으로 포함되는 점에 비추어 원고의 이 부분 주장은 이유 없다. 따라서 감정인이 석고보드 폐기비용을 포함하여 재산정한 바에 따라 이 부분 각 하자보수비를 [전유 003] 14,376,000원, [전유 008] 461,091원으로 인정한다.
[전유 008] 세대 내 벽체 천장 누수, 누수 흔적(최상층 포함)		
[전유 012] 세대 내 타일 들뜸 균열 파손	N호, O호에 부착된 면의 타일이 파손되었으므로 위 보수비용 또한 이 부분 하자보수비용에 포함되어야 한다.	[하자보수비용 관련 주장 배척] 원고가 제출한 사진만으로는 위 2세대에서 발생한 타일 파손이 피고들의 시공상의 하자에 해당한다거나 이 항목의 하자담보책임기간(2년) 내에 발생하였다고 인정하기에 부족하므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.
[전유 013] 세대 욕실 및 발코니 바닥 구배 불량	철거 후 재시공 시 방수층의 파단이 발생할 수 있으므로 이 부분 하자보수비용에 방수층 보수비용이 반영되어야 한다.	[하자보수비용 관련 주장 배척] 감정인의 감정 결과에 의하면 세대 발코니 및 욕실 바닥 방수층 위에 보호몰탈이 시공된 상태이며 이 부분 하자보수방법은 몰탈부위까지 파취하는 보수방법이 아님을 알 수 있으므로, 방수층이 파단 발생이 없을 것이라는 감정인의 판단이 불합리한 것으로 볼 수 없다.
[전유 018] 세대 내 바닥 온돌마루 들뜸/벌어짐/변색	감정인이 산정한 보수비용 외 철거비용과 공구손료 2%를 추가로 반영하여야 한다.	[하자보수비용 관련 주장 인정] 세대 내 바닥마루 시공시 철거비용이 소요됨을 예상할 수 있고, 2017년 건설공사 표준품셈은 공구손료 2%를 계상하도록 하고 있으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 있다. 따라서 감정인이 철거비용, 공구손료를 포함하여 재산정한 바에 따라 이 부분 하자보수비를 9,497,734원으로 인정한다.
[전유 024] 세대 욕실 거울 부식	감정인은 인테리어 필름을 붙이는 방식으로 하자보수비를 산정하였으나, 이 부분 하자보수비용은 거울 변색을 치유할 방법인 교체비용을 기준으로 산정하여야 한다.	[하자보수비용 관련 주장 배척] 감정인은 이 부분 하자가 거울 하부 일부 부위에 발생한 하자로서 거울 전면을 교체하는 것은 하자상태에 비해 과다한 보수비가 산정됨을 고려하여 통상적으로 감정에 적용되는 인테리어 필름을 보수하는 비용을 산정하였는바, 감정

		인의 위 판단이 현저히 불합리하다고 볼 수 없다.
[전유 069] 세대 욕실별 타일 뒤채움 부족	감정인은 뒤채움 부족의 기준을 80%로 하고 있으나, 건축공사표준시방서에 의하면 '타일 뒷면에 모르타르를 바르고 빈틈이 생기지 않게 바탕에 눌러 붙'이도록 하고 있으므로, 그 기준은 100%가 되어야 한다.	[하자보수비용 관련 주장 배척] P학회의 건축기술지침은 모르타르 채운 정도가 80% 이상이면 된다고 하면서, 뒤채움 시공은 공극이 없이 하여야 하고, 만일 공극이 발생하는 경우에는 반드시 모르타르로 보충하도록 정하고 있는데, 이는 80% 기준으로 공극(빈틈)이 없게 시공함이 가능함을 전제로 한 것으로 보이므로, 위 지침에 따라 80%를 기준으로 하자보수비용을 산정한 감정인의 판단이 불합리하다고 볼 수 없다.
[기타 013] 거실 아트월 시공 불량(파손, 균열 및 들뜸)	하자보수비용에 폐기물 철거비용이 포함되어야 한다.	[하자보수비용 관련 주장 인정] 세대 내 아트월 철거 후 재시공시 철거비용이 소요됨을 예상할 수 있으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 있다. 따라서 감정인이 철거비용을 포함하여 추가로 산정한 바에 따라 이 부분 하자보수비를 2,259,825원으로 인정한다.
[추가감정 003] M동 2호 라인 수 직관 이탈 및 누 수현상	M동 2호 라인에서 발생한 수직관 이탈 및 누수현상이 Q동 및 R동에서 또다시 발생하였으므로, 이에 대한 보수비용이 추가되어야 한다.	[하자보수비용 관련 주장 배척] 원고가 제출한 사진만으로는 위 Q동 및 R동에서 발생한 누수가 U-BOLT의 미시공으로 인한 것이라고 인정하기에 부족하므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

4) 개별 하자 항목에 관한 피고의 주장에 관한 판단

피고들은 아래 표의 각 항목에 관하여 하자로 볼 수 없거나 하자보수비가 감액되어야 한다고 주장하므로 살피건대, 그 인정 여부는 아래 표의 '판단'란 기재와 같다.

항목	피고 주장	판단
[공용 001] 각 동 외벽 균열	국토교통부의 '공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정방법 및 하자판정 기준', 사단법인 S의 '공동주택 하자판정기준 및 조사방법 마련을 위한 최종보고서'에 의하면 폭 0.3mm(허용균열폭)	[하자 인정] 피고들이 이 사건에 적용되어야 한다고 주장하는 하자판정기준은 국토교통부 산하에 있는 하자심사 분쟁조정위원회에서 공동주택의 내력 구조부별 및 시공공사별로 발생하는 하자를 신속하고 공정하게 심사하고 분쟁을 조정하기 위
[공용 002] 각 동 옥상, 옥탑		

및 E/V 기계실 균열 [공용 005] 각 동 지하 1층 PIT 바닥 균열 [공용 006] 각 동 지하 2층 PIT 바닥 균열 [공용 007] 지하주차장 및 램프 벽체/천장 균열 [전유 001] 세대 벽체, 천장 슬래브 균열	미만의 균열은 공사상의 잘못으로 볼 수 없고, 설령 허용균열폭 미만의 균열에 대하여 피고들의 담보책임이 인정되는 경우에도 콘크리트 메커니즘상 자연 발생 요소를 고려하여 피고들의 책임 범위가 제한(15% 상당)되어야 한다.	하여 하자 여부 판정, 하자조사방법 및 하자보수비용 산정에 관한 기준을 정하기 위하여 마련한 행정규칙에 불과하여 공동주택이 통상 갖추어야 할 성능에 관한 참고자료가 될 수 있을 뿐 구속력 있는 법적 기준으로 보기 어렵고, 분쟁의 종국적 해결이나 구분소유자들의 주거 상태를 보호할 필요성, 손해의 공평한 분담 등까지 고려해야 하는 법원의 판단에 있어 위와 동일한 기준이 적용되어야 한다고 볼 수도 없다. 나아가 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 폭 0.3mm 미만 균열의 경우에도 계절별 온도변화가 심한 우리나라의 특성상 균열 사이로 이산화탄소나 빗물이 침투할 가능성을 배제할 수 없고, 그에 따라 철근이 부식되고 균열이 확산되면 구조체의 내구력이 감소하는 등 건물의 안전상, 구조상 문제가 발생할 수 있어 이를 보수할 필요가 있는 점, ② 균열이 발생한 콘크리트 외벽이 노출되면 미관상 좋지 않을 뿐 아니라 거주자들의 불안을 야기할 위험도 있는 점, ③ 콘크리트의 특성상 균열의 발생이 불가피하다는 것만으로 그러한 균열 발생에 시공상 잘못이 없다고 단정할 수 없는 점, ④ 폭 0.3mm 미만의 균열이라 하더라도, 그러한 균열이 있는 건물과 그렇지 않은 건물 사이에 아무런 차이가 없다고 말할 수 없는 점, ⑤ 보통 콘크리트 구조물에서는 폭 0.3mm 이상 균열과 폭 0.3mm 미만 균열이 연속되는 형태로 나타나는 경우가 많으므로, 이를 허용균열폭 0.3mm라는 일률적인 기준으로 나누어서 하자 여부를 가리기보다는 균열폭에 따라 하자보수의 방법만을 달리하는 것이 더욱 적절해 보이는 점 등에 비추어 보면, 폭 0.3mm 미만의 균열 역시 이 사건 아파트의 기능, 미관 또는 안전상 지장을 초래하는 하자에 해당한다고 봄이 타당하다(대법원 2009. 1. 30. 선고 2008다39939 판결 등 참조).
[공용 082]	이 항목의 하자담보책임기간	[하자 인정]

단지 내 보차도 (화강석, 보도블럭 등) 침하/파손/물고임 [공용 083] 단지 내 보차도 표면 파손	은 3년이고, 피고 B은 위 기간이 만료되는 시점에 사자심사결과 및 원고의 요청에 따른 보수를 완료하였으므로, 감정인의 감정 결과에서 확인된 하자는 하자담보책임기간 경과 후에 발생한 하자이다.	피고들이 보수하였다고 주장하는 하자 내역에 그 무렵까지 발생한 보차도 관련 하자가 전부 포함되었다고 볼만한 증거가 없는 점, 피고들이 보차도에 관한 하자보수를 일부 이행하였다고 하더라도 하자보수를 한 보차도 등의 침하/파손/물고임 등이 발생하는 경우 이를 완전한 하자보수로 보기 어려운 점, 원고의 유지·관리상의 문제로 인하여 보차도의 하자가 발생하였다고 볼만한 자료가 없는 점 등을 종합하면, 이 부분은 피고들의 담보책임이 인정되는 하자라고 봄이 상당하다. 다만, 원고나 이 사건 아파트 입주자들의 관리상 잘못이 보차도의 파손 등에 기여하였을 가능성을 배제할 수 없으므로 아래에서 이를 피고들의 책임제한 사유로 참작하기로 한다.
[공용 089] 단지 내 수목 고사 [공용 092] 단지 내 생태공원 분수시설 작동불량 [공용 136] 단지 내 조경식재 수목철선 및 고무밴드 미제거	이 사건 아파트의 조경 관련 항목 하자담보책임기간은 2년인데, 준공일로부터 2년이 경과한 후 피고 B은 원고 측의 요청에 따라 이 부분 하자보수를 완료하고 2015. 3. 23. 원고와 조경 하자보수에 관한 종결합의를 하였다.	[일부 하자 인정(공용 089 제외)] 이 사건 아파트의 조경공사의 하자담보책임기간은 2년이므로, 피고는 이 사건 아파트의 사용검사 후 2년 이내에 하자가 발생한 경우에만 하자보수보증책임을 부담한다. [공용 089]에 관하여 보건대, 을 제8호증의 기재에 의하면 이 사건 아파트 내 수목의 고사와 관련하여서는 이 사건 하자종결합의 무렵인 2015. 3. 23. 그 하자 내역이 모두 확인되어 그 보수가 완료된 것으로 보이고, 원고가 제출한 증거들만으로는 [공용 089] 하자가 이 사건 아파트의 사용검사 후 2년 이내인 2012. 11. 28. 이전에 발생하였다고 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 [공용 089] 하자의 보수비용 4,281,219원은 피고의 하자보수보증책임 범위에서 제외되어야 한다. 한편, 피고들의 주장에 의하더라도 조경하자보수에 관한 종결합의는 일부 수목의 변경, 등 의자 설치, 수목 이식, 고사목 제거, 고사목 가지정리 등에 관한 것이고, [공용 092, 136]은 위 종결공사의 범위에 포함되지 않으므로, [공용 092, 136] 부분에 관한 하자에 대해서는 피고들

		의 책임이 인정된다.
[공용 109] 각 동 지하 PIT 및 각 실 폐기물 및 폐자재/잉여자재 미반출	감정서의 현황사진상, 건설시공에 사용된 폐자재가 아닌 사용자의 사용과정에서 버려진 자재들, 보수공사에 사용된 페인트통들이 적치된 것으로, 이는 유지관리 과정에서 생성된 폐기물로 피고들의 책임범위에 해당하지 않는다.	[하자 인정] 감정인의 감정 결과에 의하면 건설 폐자재 및 폐기물 등이 미반출된 것으로 확인되었고, 일부 하자보수용 자재의 경우 폐기물 처리비용에서 제외한 사실을 알 수 있으므로 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.
[공용 120] 각 동 지하 PIT 및 지하주차장 45도 이상 방향 전환 부위 소제구 미시공	감정인은 이 부분 하자보수공사비의 노무비를 D100 배관에 배관공 0.128인, 보통인부 0.068인, D50 배관에서 배관공 0.068인, 보통인부 0.036인을 적용하였으나, 소제기 시점 건설공사 표준품셈에 의하면 D100 배관에서 배관공 0.064인, 보통인부 0.034인, D50 배관에서 배관공 0.034인, 보통인부 0.018인이 적용되므로, 소제기 시점의 표준품셈에 따라 공용 120은 2,340,197원, 공용 142는 1,336,455원만이 하자보수비로 인정되어야 한다.	[하자보수비용 관련 주장 인정] 감정인의 감정 결과에 의하면, 최초 감정시 노무비 적용 수량 및 자재비 단가에서 오류가 발견되었고, [공용 120]은 2,340,197원, [공용 142]는 1,336,455원의 하자보수비가 각 소요됨을 알 수 있으므로 이 부분 하자보수비용으로 합계 3,676,652원이 인정된다.
[공용 142] 각 동 지하 PIT 및 지하주차장 소제구 이격거리 오시공		
[공용 131] 각 동 E/V홀, 관리 및 부대 복리시설 조적벽 시멘트 모르타르 두께 부족	감정인은 이 사건 조적벽의 시멘트 모르타르 두께가 건축공사 시방서상 시멘트 모르타르 바름 기준이 15mm에 미달한다는 이유로 하자가 있다고 판단하였으나, 위 미장 바름 모르타르 두께가 건물의 구조적 안정성에 중대한 영향을 미치는 것은 아니므로 하자에서 제외되어야 한다. 설령 이 부분이 하자로 인정되더라도 미장 두께에 따라 노무비에는 차이가 없으므로, 재료	[하자 인정] 감정인의 감정 결과에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 아파트의 건축시방서에는 시멘트 모르타르 바르기를 내벽 바름 두께 15mm, 외벽 바름 두께 18mm로 시공하도록 하고 있으나, 실제 위 각 항목에 시공된 바름 두께는 위 건축시방서의 기준에 미달하는 점, ② 감정인은 이와 같은 이유에서 위 항목을 시공상 하자라고 판단하여 부족한 두께를 시공하는 비용으로 보수비를 산정한 점, ③ 위 건축시방서에는 초벌, 정벌로 나누어 각 시멘트 모르타르의 두께 기준을 규정하고 있는바, 초벌 바르기만으로 조적벽체 미

	비 차액으로 피고들의 책임이 국한되어야 한다.	장의 목적을 달성할 수 있다고 단정하기 어려운 점, ④ 위와 같은 건축시방서의 기준에 부합하지 않는 경우 미관상, 안전상의 문제가 초래될 가능성을 배제할 수 없는 점 등에 비추어 보면, 이 부분 하자를 인정함이 타당하다. 한편, 시공비 차액은 일반적으로 하자 없이 시공되었을 경우의 공사비와 실제 시공 상태의 공사비 차액을 의미하는 것으로 노무비 등을 포함하는 개념인 점, 방수공사의 경우 바르는 두께가 두꺼워지면 재료양도 늘어나 이를 바르는 노무비도 증가하는 점 등에 비추어 보면, 방수모르타르의 두께를 기준으로 하자 여부를 판단하고 재료비뿐만 아니라 노무비까지 반영하여 보수비를 산정한 감정인의 판단이 불합리하다고 보기 어렵다.
[공용 132] 각 동 PIT 벽체 (흑에 접한 면) 액체방수(방수모르타르 공정누락 등) 누락 및 축소 시공	감정인은 위 각 방수공사의 보호 모르타르, 벽체 방수층 등의 두께가 부족한 점을 하자로 인정하였으나, 2006년 건축공사 표준시방서 액체방수 공정 부분에서 두께규정을 삭제한 것은 누수 등의 기능상 지장을 초래하지 않는 이상 하자로 볼 수 없다는 취지이므로, 위 감정만으로 이 부분 하자를 인정할 수 없다. 설령 윗부분을 하자로 인정하더라도 시공과정상 두께로 인한 노무비의 차이가 없으므로, 재료비 차액만 하자보수비로 인정하여야 한다.	[하자 인정, 하자보수비 관련 주장 배척] 감정인의 감정 결과에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 감정인이 두께가 부족할 경우 누수 발생 등 그 기능상 지장을 초래할 수 있는 점을 고려하여 건축공사시방서를 근거로 최소 두께를 기준으로 하자 여부를 판단한 것으로 보이는 점, 시공비 차액은 일반적으로 하자 없이 시공되었을 경우의 공사비와 실제 시공 상태의 공사비 차액을 의미하는 것으로 노무비 등을 포함하는 개념인 점, 방수공사의 경우 바르는 두께가 두꺼워지면 재료양도 늘어나 이를 바르는 노무비도 증가하는 점 등에 비추어 보면, 방수모르타르의 두께를 기준으로 하자 여부를 판단하고 재료비뿐만 아니라 노무비까지 반영하여 보수비를 산정한 감정인의 판단이 불합리하다고 보기 어렵다.
[전유 066] 세대 욕실 및 발코니 바닥 액체방수(방수모르타르 공정누락 등) 누락 및 축소시공		
[전유 067] 세대 욕실 벽체 액체방수(방수모르타르 공정누락 등) 누락 및 축소 시공		
[공용 157] 각 동 외벽 저층부 실외기실 부위	이 사건 아파트의 준공도면상, 외벽에 대해서만 지정 석재로 지식하고 있을 뿐이고, 실외기실	[하자 제외] 감정인의 감정 결과에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 사정들, 즉 사용승인도면상

마감 변경시공	은 구조상 발코니로 보아야 하므로 실외기실을 지정 석재로 마감하지 않은 것을 하자로 볼 수 없다. 설령 이 부분이 하자로 인정되더라도 소제기 시점의 건설공사 표준품셈에 따라 노무비를 m²당 21,551원으로 산정하여야 한다.	실외기실 마감에 대한 지정이 없는 점, 통상적으로 실외기실 벽체 마감의 경우 발코니 마감과 동일하게 시공하는 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 아파트의 실외기실을 지정 석재로 마감하지 않은 것을 기능, 미관, 안전상 하자가 있는 것으로 볼 수 없다.
[전유 003] 세대 내 벽체 및 천장 결로/곰팡이/오염	감정인은 석고보드 단가를 m²당 3,300원으로 적용하였으나, 소제기 시점의 석고보드는 매당 4,000원으로 석고보드의 규격인 1.62m²(900×1,800)를 계상하면 m²당 2,469원이므로, 소제기 시점의 물가자료의 단가를 적용하면 13,496,808원만이 피고들의 책임범위에 해당한다.	[하자보수비용 관련 주장 배척] 감정인의 감정 결과에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 감정인은 위 항목에 대하여 그 전문지식 및 경험을 바탕으로 하자 현황, 주변 환경, 보수 목적에의 적합성 등 제반 사정을 고려하여 이 법원 감정실무에 따라 이 사건 하자보수에 가장 부합할 것으로 보이는 자재 또는 시중에 유통되는 같은 종류의 여러 자재 중 중간 정도 가격의 자재를 선택하여 보수비를 산정한 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 감정인의 감정 결과가 불합리하다거나 부당하다고는 보이지 않으므로, 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.
[전유 038] 욕실 위생기구 파손 및 작동불량	감정인은 이 항목 양변기의 단가를 270,000원으로 산정하였으나, 감정서 현황 사진으로 보이는 DC-402의 단가는 220,000원이므로 이를 적용한 11,599,280원만이 피고들이 책임범위에 해당한다.	
[전유 058] 각 세대 목문 상, 하부 마구리 마감미시공	이 사건 아파트에 시공된 ABS 도어는 습기로 인한 변형 및 부패 현상에 강한 것으로 목문 상하부 마감을 하지 않았더라도 이를 하자로 볼 수 없다.	[하자 제외] 감정인의 감정 결과에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 사정들, 즉 목문 상하부 마감은 습기로 인한 변경 현상을 방지하기 위한 것이고, ABS 도어는 자재의 특성상 습기로 인한 부식과 변형이 작음을 알 수 있으므로, 이 부분에 기능, 미관, 안전상 하자가 있는 것으로 볼 수 없다.
[전유 069] 세대 욕실 벽타일 뒤채움 부족	감정인은 타일 뒤채움이 80% 이상 시공되었을 시 밀실 시공된 것으로 보아 기준치에 미달되었음을 이유로 하자로 판단하	[하자 인정, 하자보수비용 관련 주장 일부 인정] P학회의 건축기술지침은 모르타르를 채운 정도가 80% 이상이면 된다고 보고 있으나, 위 건축기술지침에 의하더라도 뒤채움 시공은 공극

	였으나, 타일 뒤채움 사실만으로는 욕실 벽타일에 기능, 미관, 안전상의 지장이 초래된다고 보기 어려우므로, 이 부분은 하자의 범위에서 제외되어야 한다. 설령 이 부분이 하자로 인정된다 하더라도 감정인의 산출수량에는 욕조 부위 수량이 공제되지 않은 것이므로, 욕조 부위 수량을 제외하고 재산출한 하자보수비용으로 피고들의 책임이 국한되어야 한다. 또한 타일 뒤채움 비율에 따라 노무비에 차이가 없으므로 노무비는 공사비 차액에 반영되지 않아야 한다.	이 없이 하여야 하고, 만일 공극이 발생하는 경우에는 반드시 모르타르로 보충하도록 정하고 있으며, 이는 최소한의 기준을 설정한 것에 불과한 점, 벽타일 뒤채움 부족은 그 자체로 욕실 벽체 타일의 들뜸, 처짐, 탈락 등을 초래하는 원인이 될 우려가 있는 점, 이 부분 하자보수를 위하여 노무비가 발생할 수밖에 없는 점 등을 고려하면, 이 부분을 하자로 인정한 감정인의 판단이 경험칙에 반한다거나 현저히 불합리하다고 보기 어렵다. 또한 감정인의 감정 결과에 의하면 감정인이 산정한 타일 뒤채움 일위대가의 노무비는 모르타르 비빔에 필요한 노무비만을 산정한 것인 점, 모르타르 양이 많을수록 그 비빔에 필요한 노무비 또한 증가할 것으로 보이는 점 등에 비추어 노무비를 포함하여 산정한 감정인의 판단이 불합리하다고 보기 어렵다. 그러나 감정인의 감정 결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 감정인의 최초 감정 결과는 욕조 면적을 공제하지 않은 것으로 보이고, 욕실 부위 수량을 제외한 하자보수비용은 11,894,012원인 사실을 알 수 있으므로, 이 부분 하자보수비용은 위 11,894,012원이 인정되어야 한다.
[전유 077] 세대 대피공간 방화문 도어체크 미시공(관련 법규 위반)	국토교통부 건축정책과에서는 아파트 대피공간의 도어클로저가 의무사항이 아니라고 회신하였으므로, 위 도어체크 설치가 의무사항이 아니므로 그 미시공이 하자에 해당하지 않는다.	[하자 인정] 감정인의 감정 결과 및 변론 전체의 취지에 비추어 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ① 건축법 시행령 제46조 제4항 제2호에 의하면 각 세대별 대피공간은 실내의 다른 부분과 방화구조 등의 기준에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 의하면 방화구획에 사용하는 갑종방화문은 '언제나 닫힌 상태를 유지하거나 화재 시 신속하게 감지하여 자동적으로 닫히는 구조'여야 하는데, 방화문이 언제나 닫힌 상태를 유지하거나 화재로 인한 연기, 온도, 불꽃 등을 감지하여 자동적으로 닫히는 구조가 되기 위해서는 반드시 도어체크가 설치되어야 하는 점, ② 방화문

		은 화염뿐만 아니라 연기를 차단하는 기능을 하는데, 세대 대피공간 방화문이 닫힌 상태를 유지하지 않을 경우 화재로 인한 연기가 유입될 가능성이 있어 대피공간으로서 충분한 기능을 발휘할 수 없게 되는 점, ③ 준공도면 상 4층 이상 대피공간은 방화문과 부속철물 일체를 시공토록 명기되어 있는데, 위 부속철물에 일반적으로 도어체크가 포함된다고 전제한 후, 이 부분이 설계도면과 달리 시공된 하자에 해당한다고 판단하였는데, 이러한 감정인의 감정 결과가 경험칙에 반한다거나 현저히 부당하다고 보이지 않는 점 등을 종합하면, 이 부분은 하자에 해당한다.
[전유 078] 시대 환기 유닛 시스템 급기구, 배기구 이격 거리 미탈(관련 법규 위반)	이 사건 아파트에 시공된 공기흡입구 및 배기구는 배출된 공기가 다시 유입되거나 우천시 빗물이 유입되는 문제점을 보완하여 특허받은 제품으로, 1.5m 이상의 이격거리 또는 흡입구와 배기구의 방향이 90도 이상 되는 위치에 시공하지 않더라도 기능, 미관, 안전상 하자가 없다.	[하자 인정] 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙에 의하면 ‘환기 유닛 시스템 급기구, 배기구의 이격거리는 교차오염을 방지하기 위하여 1.5m 이상의 이격거리를 확보하거나, 공기흡입구와 배기구의 방향이 서로 90도 이상 되는 위치에 설치되어야’하는바,²⁾ 감정인의 감정 결과 공기흡입구와 배기구의 거리를 250mm 이격하여 설치하여 위 규정을 위반한 사실이 인정되고, 해당 설비의 특허 여부는 법규 위반과 관계가 없으므로, 위 규정 위반을 근거로 이 부분 하자를 인정한 감정인의 판단이 불합리하다고 보기 어렵다.
[추가 003] M호 라인 주방 싱크대 수직관 이탈 및 누수 현상	공동주택 오배수관 공사의 U-BOLT는 5개 층마다 시공하는 것이 일반적이고, 감정인이 확인한 세대는 U-BOLT를 설치하지 않는 층이었을 뿐 위 기준을 충족하므로 이 부분에 하자가 있다고 볼 수 없다. 원고는 위 항목의 하자에 관하여 영업배상책임보험의 보험자인 주식회사 T(이하 ‘T’라 한다)에 대하여 보험금을 신청하여, T가 손해액을 지급하였으므로	[하자 인정] 감정인의 감정 결과에 의하면, 이 부분 하자는 세대의 배관 변위이고 그 원인을 U-BOLT 미시공으로 판단한 것인바, 피고들의 U-BOLT 시공방법이 일반적이라 하더라도 배관 변위 및 그로 인한 누수 현상이 발생한 이상 감정인이 이를 하자로 판단한 것이 현저히 불합리하다고 볼 수 없다. 한편, 을 제12, 13호증의 각 기재에 의하면 T가 M동 2호 라인 피해자들에게 보험금을 지급한 사실이 인정되나, 한편 피고들이 제출한 증거만으로는 위 보험금 지급의 기준이 된 손해

	로, 원고의 책임이 인정될 경우 이중지급의 위험이 있다.	액은 감정인이 산정한 하자보수 내용과 중복된다고 인정하기 어렵고, 오히려 감정인이 산정한 보수비용은 벽철거 및 배관보수 등인데 반해, 위 손해액은 오배수관 이음부 탈락의 원상회복, 임시거주, 가재도구에 관한 것으로 그 내용을 달리하는 것으로 보이므로, 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.
--	---------------------------------	---

다. 손해배상책임의 범위

하자보수에 갈음한 손해배상채권은 이 사건 아파트의 구분소유자들에게 귀속되고, 그중 공용부분에 대한 것은 가분채권으로서 전유부분의 면적 비율에 따라 각 구분소유자들에게 귀속되므로, 피고 B이 원고에 대하여 부담하는 하자보수에 갈음하는 손해배상책임의 범위는 ① 이 사건 아파트의 공용부분 하자보수비 383,628,418원 중 이 사건 채권양도세대의 전유부분 면적 비율에 따른 350,789,825원(= 383,628,418원 × 전유부분 면적 비율 91.44%. 원 미만 버림. 이하 같다), ② 이 사건 채권양도세대의 전유부분 하자보수비 313,355,908원[별지4] 전유부분 세대별 보수비 집계표(양도세대) 기재 하자보수비의 합계액이고, 이를 사용검사 전 하자(미시공, 변경시공)와 사용검사 후 하자(1년차, 2년차, 3년차, 4년차, 5년차, 10년차)로 분류하면 아래 '이 사건 채권양도세대의 전유부분 하자보수비 집계표' 기재와 같다}의 합계액인 664,145,733원(= 350,789,825원 + 313,355,908원)이다.

이 사건 채권양도세대의 전유부분 하자보수비 집계표

(단위: 원)

- 2) 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙(국토교통부령) 제1조 제3항, [별표 제1의 5] 신축공동주택등의 기계환기설비의 설치기준 14. "외부에 면하는 공기흡입구와 배기구는 교차오염을 방지할 수 있도록 1.5미터 이상의 이격거리를 확보하거나, 공기흡입구와 배기구의 방향이 서로 90도 이상 되는 위치에 설치되어야 하고 화재 등 유사시 안전에 대비할 수 있는 구조와 성능이 확보되어야 한다."

구분	사용검사 전		사용검사 후						합계
	미시공	변경시공	1년 차	2년 차	3년 차	4년 차	5년 차	10년 차	
전유 부분	30,659,997	111,875,408	57,999,691	109,625,188	424,923	212,415	2,228,738	329,549	313,355,908

라. 책임의 제한

① 이 사건 아파트의 사용검사일인 2012. 11. 28.부터 이 사건 아파트에 대한 하자 감정을 위한 현장조사가 시작된 2017. 10. 27.까지 약 5년간이 경과하였으므로, 위 기간 중에 이 사건 아파트에 자연적인 노화현상이 발생하였을 수 있는 점, ② 이 사건 아파트에 발생한 하자 중 공사상 잘못으로 인한 부분과 자연적으로 발생한 노화현상으로 인한 부분을 엄격하게 구분하는 것은 현실적으로 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, 피고가 배상하여야 할 손해액은 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 위에서 인정한 금액의 70%로 제한함이 타당하다. 따라서 피고가 원고에게 배상해야 할 손해액은 464,902,013원(= 664,145,733원 × 70%)이다.

마. 소결론

따라서 피고 B은 원고에게 위 464,902,013원 및 그중 300,000,000원에 대하여 원고가 피고 B에게 위 금원 상당의 하자보수에 갈음한 손해배상을 청구한 이후로써 이 사건 아파트 중 340세대의 손해배상청구권을 양도받은 사실을 통지하는 내용이 포함된 2017. 5. 26.자 준비서면 부분 송달일 다음날인 2017. 5. 27.부터,³⁾ 나머지 164,902,013

3) 우녀고의 피고 B에 대한 적법한 이행청구는 위 채권양도통지와 함께 이루어진 것으로 보인다.

원에 대하여는 2019. 2. 20.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일 다음날인 2019. 2. 21.부터 각 피고 주택도시보증공사가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2019. 10. 16.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있다.

5. 피고 주택도시보증공사에 대한 청구

가. 하자보수보증책임의 발생

1) 앞서 인정한 사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고 주택도시보증공사는 보증채권자인 원고에게 이 사건 아파트의 사용검사일 이후 발생한 하자보수비용⁴⁾에 상당한 보증금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 한편, 피고 주택도시보증공사는 이 사건 아파트의 하자 중 5, 10년 차 하자의 경우는 아직 보증기간이 남아 있으므로, 피고 B 등이 스스로 보수의무를 이행할 기회가 있어 아직 보증사고가 발생하지 않았다고 주장하나, 원고 및 이 사건 아파트 입주자들의 하자보수 요청에도 불구하고 아직도 보수되지 않은 하자가 이 사건 아파트에 다수 존재하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같으므로 5, 10년 차 하자의 경우에도 피고 B 등의 보수를 기대하기 어려운 점 등에 비추어 보면, 피고 주택도시보증공사의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 하자보수보증책임의 범위 및 제한

앞서 제3의 라.항에서 본 제반 사정을 참작하면, 피고 주택도시보증공사가 원고에게

4) 하자보수보증약관 제4조(보증이행 대상이 아닌 하자) 보증회사는 다음 각호의 1에 해당하는 하자에 대하여는 보증채무를 이행하지 아니 합니다.

4. 설계도면과 달리 시공되거나 미시공된 부분, 설계상의 하자, 주택건설기준등에 관한 규정을 위반한 시공, 건축법상의 허용 오차, 임시사용증명서에 기재된 하자 및 기타 사용검사 이전에 하자

지급하여야 할 보증책임 역시 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 70%로 제한함이 상당하고, 이에 따라 피고 보증사가 원고에 지급하여야 할 보증금은 아래 각 표 기재와 같이 320,230,376원이 된다.

(단위: 원)

순번	보증기간	하자보수비	70%로 감액	보증금액	인정된 보증채무액
1	1년 차	83,816,124	58,671,286	289,547,843	58,671,286
2	2년 차	156,427,652	109,499,356	723,869,604	109,499,356
3	3년 차	3,142,256	2,199,579	579,095,683	2,199,579
4	4년 차	100,081,415	70,056,990	434,321,762	70,056,990
5	5년 차	12,235,361	8,564,752	434,321,762	8,564,752
6	10년 차	101,769,162	71,238,413	434,321,762	71,238,413
	합계	457,471,970	320,230,376	2,895,478,416	320,230,376

다. 중첩 관계

가) 원고가 피고 주택도시보증공사에 대하여 가지는 하자보수보증금 채권은 피고 B에 대한 하자보수비 상당의 손해배상채권과 인정 근거, 권리관계의 당사자, 책임내용 등이 서로 다른 별개의 권리이므로, 원고에 대한 피고 B의 손해배상채무와 피고 주택도시보증공사의 하자보수보증금 채무가 부진정연대채무 관계에 있지는 아니하나, 위 두 채무가 겹치는 범위 내에서는 결과적으로 동일한 하자의 보수를 위하여 존재하는 것이므로, 향후 원고가 그 중 어느 한 권리를 행사하여 하자보수에 갈음한 보수비용 상당이 지급되면 다른 권리도 소멸하는 관계에 있다(대법원 2015. 3. 20. 선고 2012다 107662 판결 등 참조).

나) 그러므로 피고 주택도시보증공사가 피고 B와 공동하여 부담하는 부분은, 사용검사 이후에 발생한 공용부분 하자 합계 279,965,755원 중 이 사건 채권양도비율인 91.44%에 해당하는 256,000,686원(= 279,965,755원 × 91.44%)과 사용검사 이후에 발

생한 이 사건 채권양도세대의 전유부분 하자보수비용 170,820,503원의 합계 426,821,189원(= 256,000,686원 + 170,820,503원)에 책임 비율 70%를 곱한 298,774,832원(= 426,821,189원 × 70%) 및 이에 대한 지연손해금이 된다.

다) 그리고 피고 주택도시보증공사의 하자보수보증금 지급채무 320,230,376원에서 공동부담부분인 위 298,774,832원을 뺀 21,455,544원 및 이에 대한 지연손해금은 피고 주택도시보증공사가 단독으로 부담하는 부분이 된다.

라. 소결

따라서 피고 주택도시보증공사는 원고에게, ① 피고 B과 공동하여 그 손해배상액 중 위 298,774,832원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날인 2017. 2. 4.부터 피고 주택도시보증공사가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2019. 10. 16.까지 상법이 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, ② 위 21,455,544 및 그중 1,225,168원에 대하여는 이 사건 소장부분 송달일 다음날인 2017. 2. 4.부터, 나머지 20,230,376원에 대하여는 2018. 7. 26.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날인 2018. 7. 27.부터 각 피고 주택도시보증공사가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2019. 9. 11.까지 상법이 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 원고의 피고 C에 대한 소 중 예비적 청구 부분은 부적법하여 이를 각하하

고, 원고의 피고 B, 주택도시보증공사에 대한 청구는 각 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 원고의 피고 C에 대한 주위적 청구, 피고 B, 주택도시보증공사에 대한 각 나머지 청구는 이유 없어 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장	판사	김경희
-----	----	-----

	판사	이인경
--	----	-----

	판사	이인걸
--	----	-----