

인천지방법원 부천지원 2018. 12. 19 선고 2015가합104373 판결 [하자보수보증금 등 청구의 소]

전 문

원고 A아파트 입주자대표회의

피고 1. 주식회사 B

2. 주택도시보증공사

피고보조참가인 1. C 주식회사

2. D 주식회사

변론종결 2018. 8. 29.

판결선고 2018. 12. 19.

주 문

1. 피고 주식회사 B은 원고에게 1,723,445,186원과 그중 1,001,000,000원에 대하여는 2016. 1. 15.부터, 722,445,186원에 대하여는 2017. 3. 18.부터 각 2018. 12. 19.까지는 연 5%, 각 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 15%로 각 셈한 돈을 지급하라.
2. 피고 주택도시보증공사는 원고에게,
가. 피고 주식회사 B과 공동하여 제1항 기재 돈 중 588,256,490원과 이에 대하여 2016. 1. 15.부터 2018. 12. 19.까지는 연 6%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 15%로 각 셈한 돈을,

나. 4,166,802원과 이에 대하여 2016. 1. 15.부터 2018. 12. 19.까지는 연 6%, 그 다음 날부터
값는 날까지는 연 15%로 각 셈한 돈을

각 지급하라.

3. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.

4. 소송비용 중,

가. 원고와 피고 주식회사 B 사이에 생긴 부분 중 70%는 원고가, 나머지는 피고 주식회사 B이,

나. 원고와 피고 주택도시보증공사 사이에 생긴 부분 중 65%는 원고가, 나머지는 피고

주택도시보증공사가

각 부담한다.

5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

1. 피고 주식회사 B은 원고에게 5,490,587,355원과 그중 1,001,000,000원에 대하여는 2016. 1.
15.부터, 4,422,406,440원에 대하여는 2017. 3. 18.부터, 67,180,915원에 대하여는 2017. 9.
15.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 각 값는 날까지 연 15%로 셈한
돈을 지급하라.

2. 피고 주택도시보증공사는 원고에게 피고 주식회사 B과 각자 제1항 기재 돈 중

1,555,652,766원과 그중 1,001,000,000원에 대하여는 2016. 1. 15.부터, 531,321,651원에
대하여는 2017. 3. 18.부터, 23,331,115원에 대하여는 2017. 9. 15.자 청구취지 및 청구원인
변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 각 값는 날까지 연 15%로 셈한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위, 분양계약의 체결

- 1) 원고는 김포시 A아파트 15개동 1,584세대 및 그 부대시설(이하 '이 사건 아파트'라 한다)의 효율적인 관리운동을 위하여 입주자들에 의해 구성된 자치관리기구이다.
- 2) 주식회사 E(이하 'E'이라 한다)은 이 사건 아파트의 분양자이다. 피고 주식회사 B(이하 'B'이라 한다)은 E으로부터 이 사건 아파트의 공사를 도급받아 시공한 시공사이다. 피고 B은 2015. 10. 5. E을 흡수합병하여 권리, 의무를 포괄승계하였다.
- 3) 피고 주택도시보증공사(이하 '피고 보증공사'라 한다)는 피고 B과 하자보수보증계약을 체결한 보증사이다.

나. 하자보수보증계약의 체결

- 1) 피고 보증공사는 피고 B과 사이에, 피고 보증공사가 이 사건 아파트에 관하여 발생한 사용검사 후 하자에 대하여 보증책임을 부담하기로 하는 하자보수보증계약(이하 '이 사건 보증계약'이라 한다)을 체결하고, 2012. 6. 4. 아래 표 기재와 같은 각 하자보수보증서를 이 사건 아파트에 대한 사용검사권자인 김포시장에게 발급하였다.

보증서번호	보증한도액(원)	보증기간
F	511,417,666	2012. 6. 15. - 2013. 6. 14.(1년)
G	1,278,544,163	2012. 6. 15. - 2014. 6. 14.(2년)
H	1,022,835,330	2012. 6. 15. - 2015. 6. 14.(3년)
I	767,126,497	2012. 6. 15. - 2016. 6. 14.(4년)
J	767,126,497	2012. 6. 15. - 2017. 6. 14.(5년)
합계	4,347,050,153	

- 2) 이 사건 아파트는 2012. 6. 15. 사용승인을 받았다. 그 무렵 이 사건 아파트의 입주가 시작되면서

이 사건 보증계약의 보증채권자는 원고로 변경되었다.

다. 하자보수에 갈음한 손해배상채권의 양도

- 1) 원고는 이 사건 아파트 합계 1,584세대의 구분소유자들 중 1,570세대(이하 '이 사건 채권양도세대'라 한다)의 구분소유자들로부터 위 구분소유자들의 이 사건 아파트의 분양자에 대한 하자보수에 갈음한 손해배상채권을 각 양도받았다. 원고에게 채권을 양도하지 않은 세대는 14세대이다(이 사건 아파트 중 K호, L호, M호, N호, O호, P호, Q호, R호, S호, T호, U호, V호, W호, X호, 이하 '이 사건 채권미양도세대'라 한다).
- 2) 이 사건 아파트 중 이 사건 채권양도세대의 전유부분 면적 비율은 99.1162%(이하 '이 사건 채권양도비율'이라 한다)이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1내지 6호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

이 사건 아파트에는 별지 2 공용/전유 책임기간별 집계표, 전유 책임기간별 집계표(추가감정)의 각 감정 항목 기재와 같은 하자과 방근시트를 설치하지 않은 하자가 있다.

가. 피고 B은 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2012. 12. 18. 법률 제11555호로 개정 전의 것, 이하 '구 집합건물법'이라 한다)상의 분양자인 E을 2015. 10. 5. 흡수합병하였다. 피고 B은 이 사건 아파트의 분양자 지위를 포괄승계한 회사로서 하자보수에 갈음하는 손해배상금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 보증공사는 피고 B과 이 사건 보증계약을 체결하였으므로, 이 사건 보증계약이 정하는 바에 따라 원고에게 피고 B의 하자보수의무 불이행을 원인으로 하여 이 사건 보증계약이 정하는 한도액의

범위 내에서 보증금을 지급할 의무가 있다.

3. 하자의 발생 및 범위에 관한 판단

가. 방근시트 미시공

1) 주장의 요지

이 사건 아파트의 지하주차장 상부 인공지반에 조경을 하기 위해서는 건축법, 조경기준, 조경설계기준, 표준시방서 등에 따라 방수층 외에 별도로 '방근시트'를 설치하여야 하는데, 피고 B이 이를 설계 및 시공하지 않아 '방근시트'가 설치되지 않았으므로, 피고 B은 원고에게 '방근시트' 미설치로 인한 하자보수비 17억 2,004,394원과 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 판단

을 제3 내지 8호증의 각 기재, 이 법원의 Y건축사사무소에 대한 사실조회 회신결과(2018. 3. 8.) 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 피고 B이 '방근시트'를 설계 및 시공하지 않은 것을 미시공 하자로 볼 수 없고 달리 이를 하자로 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다. 하자로 인정하지 않는다.

① 이 사건 아파트의 신축 당시 시행되던 구 건축법(2013. 3. 23. 법률 제11690호로 개정되기 전의 것) 제42조 제2항의 위임에 따라 공사 시공자가 지켜야 할 조경에 필요한 사항을 규정한 구 조경기준(2009. 1. 23. 국토해양부 고시 제2009-35호로 개정된 것) 제17조에 의하면, '옥상 및 인공지반의 조경에는 방수조치를 하여야 하며, 식물의 뿌리가 건축물이나 구조물에 침입하지 않도록 하여야 한다.'고 규정되어 있을 뿐, 반드시 방수조치의 방법으로 방근시트를 시공하도록 규정하고 있지 않다(이 사건 아파트는 2009. 11. 20. 건축허가를 받아 2009. 12. 1. 착공하였다).

② 구 건설기술관리법(2009. 12. 29. 법률 제9848호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 건설기술관리법'이라 한다) 제34조 제1항에 의한 건설공사 설계기준인 조경설계기준(2007) 중 이 사건과 관련한 부분은 다음과 같다.

5.8 인공지반 위의 식재지 5.8.2 방수·방근시설 인공지반에서는 방수와 방근을 위한 조치를 하여야 한다. 방수층만으로 방근을 겸하도록 할 수도 있으나 균열 또는 식물의 뿌리가 침투할 우려가 있는 경우에는 방근용 시트를 별도로 깔아야 한다.

③ 위 각 규정의 전체적인 취지는 인공지반 위 식재지에 관한 설계시 인공지반에서 방수와 방근을 위한 조치를 하여야 하지만, 방수층만으로 방근을 겸하도록 할 수 있고, 다만 인공지반의 균열 또는 식물의 뿌리가 침투할 우려가 있는 등 방수층만으로는 방근기능이 부족한 경우에는 방근용 시트를 별도로 설치할 필요가 있다는 의미로 해석할 수 있다.

④ 이 사건 아파트의 사업승인 당시인 2009년경 적용된 구 건설기술관리법 제34조에 의한 표준시방서인 조경공사 표준시방서에도 방근시트를 시공하도록 강제하는 규정은 나타나 있지 않다.

⑤ 실제로 이 사건 아파트가 사용검사를 받은 이후 현재까지 위 아파트 지하주차장 상부 인공지반에 균열 또는 식물의 뿌리가 침투하였거나 침투할 우려가 발생하였다는 자료를 발견할 수 없으므로(지하주차장 상부에는 복합시트와 무근콘크리트가 설치되어 있다), 위 아파트 지하주차장 상부에 방근용 시트를 별도로 깔아야 할 필요성이 있다고 보아지지도 않는다.

나. [전유 44] 세대 현관 및 대피 공간 방화문 문틀 벽체 접합부위 문틀전용 AL비드 미시공

감정인 Z(이하 '감정인'이라고만 한다)의 감정결과(2017. 2. 14.), 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12.) 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 아파트의 건축시방서는 '본 시방서 이외의 사항은 건설부 제정 표준시방서에 따른다'고 정하고 있는 점, 이 사건 아파트 건축시방서 제9장은 '철제창호'와 '방화문'을 구별하여 철제창호는 AL비드를 시공하도록 하고 있으나 '방화문'에 관하여는 AL비드 시공에 대한 지시가 없는 점 등을 알 수 있으므로, 원고가 제출한 증거만으로는 이 부분을 피고 B이 미시공하였다고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 하자로 인정하지 않는다.

다. [전유 52] 세대 주방/식당 온수분배기 환수관 스트레이너 미시공

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.)와 이 법원의 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12., 2017. 12. 12.)에 의하면, 이 사건 아파트에 온수분배기 스트레이너가 배관 내부에 일체형으로 시공되어 있는 것이 확인되므로, 원고가 제출한 증거만으로는 이 부분을 피고 B이 미시공하였다고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 하자로 인정하지 않는다.

라. [전유 56] 세대 천장 내 Slab 전기 매입박스 재질 변경시공, [공용 138] 각동 EV홀 천장 내 전기 매입박스 재질 변경시공

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.)와 이 법원의 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12., 2017. 12. 12.)에 의하면, 전기공사에서 콘크리트 박스라 함은 천정 슬라브 매입 시 매입 박스에 콘크리트가 유입되지 않기 위하여 설치하는 박스로서, 이 사건 아파트에는 PVC 재질의 콘크리트 박스가 정상적으로 시공되어 있는 사실이 인정된다. 원고가 제출한 증거만으로는 이 부분을 피고 B이 변경시공하였다고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 하자로 인정하지 않는다.

마. [공용 81] 각 동 옥상 난간 높이 변경시공

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.)와 이 법원의 감정보완 회신결과(2017. 7. 12., 2017. 12. 12.)에 의하면, 이 사건 아파트 각 동의 옥상 난간 높이는 옥상 슬라브 위에 시공된 마감부분을 제외하고 옥상 슬라브 구조체 바닥에서부터 300㎜인 사실이 인정되어 설계도면에서 지시된 바와 같이 시공되어 있다. 원고가 제출한 증거만으로는 이 부분을 피고 B이 변경시공하였다고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 하자로 인정하지 않는다.

바. [공용 153] 각종 소화 노출 전선관 재질 변경시공

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.)와 이 법원의 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12., 2017. 12. 12.)에 의하면, 이 사건 아파트 E/V홀 소화전 노출 전선관은 금속관 위에 비닐이 피복된 '비닐 피복 1종 가요전선관'으로서, 이 사건 아파트의 사용승인도면에서 지시된 스틸관보다 상향 시공되어 있는 점이 확인된다. 원고가 제출한 증거만으로는 피고 B의 변경시공이 하자에 해당한다고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 하자로 인정하지 않는다.

사. [전유 11] 강화마루 이격, 들뜸 및 변색, 소음발생 등

을 제9, 10호증의 각 기재, 감정인의 감정결과(2017. 2. 14.)와 이 법원의 감정인에 대한 감정보완

촉탁결과(2017. 7. 12., 2017. 12. 12.) 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ㉠ 강화마루의 하자담보책임 기간이 1년인 점, ㉡ 이 사건 아파트에 대한 감정이 사용검사일(2012. 6. 15.)로부터 4년 정도 지난 시점에 이루어진 점, ㉢ 피고 B이 하자보수를 요청한 입주민들에게 하자보수를 이행한 것으로 보이는 점, ㉣ 강화마루의 이격 및 들뜸, 변색 등은 이 사건 아파트 중 일부 세대에만 발생한 것으로 보이는 점, ㉤ 강화마루 이격 등 하자가 입주자의 사용상 과실로 발생할 수 있는 점, ㉥ 원고는 2015. 7. 3.에야 피고 B에게 강화마루 소음발생 등에 관한 하자보수요청을 한 것으로 보이는 점(감정인의 2017. 2. 14.자 감정서 4권, 2926면) 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 강화마루 이격 등 하자가 피고 B의 시공상 잘못으로 발생하였고, 위 하자가 하자담보책임 기간(1년) 내에 발생하였다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 하자로 인정하지 않는다.

아. [전유 48] 세대 벽체 단열재 접착제 붙이기 미시공

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.)와 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12., 2017. 12. 12.) 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 아파트의 건축 시방서가 단열재 접착제를 벽면에 고루 도포하도록 정하고 있고, 단열재와 벽면 사이에 접착제가 띄엄띄엄 도포되어 있을 뿐 고루 도포되어 있지 않은 사실이 인정되므로(피고들은 접착제의 사용설명서에서 지시한 대로 접착제를 30cm 간격으로 일정하게 도포하였으므로 하자가 아니라고 주장하나, 피고들 주장과 같이 접착제가 30cm 간격으로 일정하게 도포된 것으로 보이지도 않는다) 하자로 봄이 상당하다.

자. [공용 75] 단지 내 조경수 고사 및 미식재, 뿌리분싸개 미제거

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.)와 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12., 2017. 12. 12.) 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ㉠ 원고가 2013. 6. 17.경부터 피고 B에게 조경수의 고사를 통보하여 재식재를 요청하였고, 2014. 6. 9.과 2015. 6. 8.에도 같은 요청을 한 점(2017. 2. 14.자 감정서 4권 2804면, 2900면, 2930면), ㉡ 원고의 피고 B에 대한 고사목 재식재 요청이 사용승인으로부터 불과 1년 만에 있었던 점(담보책임기간 2년) 등에

비추어 보면, 이 부분은 피고 B의 시공상 하자로 인하여 발생한 하자라고 봄이 상당하다. 다만, 피고 B이 이미 38,661,228원에 달하는 수목을 추가 식재한 사실이 인정되므로 차액인 141,650,322원(= 180,311,550원 - 38,661,228원)을 하자보수비로 인정한다.

차. [전유 13] 세대 내 창호주위 사춤 불량

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.)와 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12., 2017. 12. 12.)에 의하면, 창호주위 구조벽체와 창호 사이의 사춤 부분이 밀실하게 시공되어 있지 않으므로 우레아폼이 일부 보강시공되어 있어도 기능상 하자로 볼 수 있다.

피고들은 이 사건 아파트 전유세대 중 2세대만 조사하여 하자보수비를 산정하였으므로 나머지 세대에 동일한 하자가 있다고 단정할 수 없다고 주장한다(2세대 보수비만 인정되어야 함). 그러나 감정인이 2016. 10. 24. 이 사건 아파트의 은폐부분 현장조사 일정을 통보하였고, 원고와 피고 B 측 담당자가 2016. 11. 2. 이 사건 아파트 중 2세대만 조사하기로 합의하였으므로, 이 사건 아파트 중 2세대만을 대상으로 이 부분 하자를 조사하였어도 증거방법에 대한 동의로 유효하여 전세대에 대하여 같은 하자가 존재함을 인정할 수 있다. 피고들의 주장을 받아들이지 않는다.

카. [공용 80] 각동 옥상바닥 및 벽체 우레탄 방수두께 부족

우레탄 방수층 중 두께가 부족한 부분에 추가 시공이 필요하므로 추가 시공에 필요한 재료비와 더불어 시공에 필요한 노임을 하자보수비로 인정함이 상당하다. 그러나 감정인의 감정결과(2017. 2. 14.)와 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12.)에 의하면, 벽체 부분의 경우 바닥부분과 동일하게 시공하면 충분하므로 벽체 부분에 노임할증을 하지 않은 하자보수비 120,812,350원을 인정한다.

타. [전유 40] 세대 외벽 단열재 틈새과다/우레아폼 충전 불량 및 단열재 이음부 5cm 접착테이프 밀봉 미시공

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.) 및 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 12. 12.)에

의하면, 피고 B이 단열재 접합부를 접착테이프 붙이기 방법으로 시공하는 한편 접착이 미비한 부분을 우레아폼으로 보강한 사실은 인정되나, 그럼에도 단열재 접합부에 우레아폼이 겹면 일부분에만 충전되어 충분히 보강되지 않은 부분이 있다.

피고들은 이 사건 아파트 전유세대 중 2세대만 조사하였으므로 보수비가 인정되더라도 2세대 보수비만 인정되어야 한다고 주장한다. 감정인이 2016. 10. 24. 이 사건 아파트의 은폐부분 현장조사 일정을 통보하였고, 원고와 피고 B 측 담당자가 2016. 11. 2. 이 사건 아파트 중 2세대만 조사하기로 합의하였으므로, 이 사건 아파트 중 2세대만을 대상으로 이 부분 하자를 조사하였어도 증거방법에 대한 동의로 유효하여 전세대에 대하여 같은 하자가 존재함을 인정할 수 있다. 다만 우레아폼을 추가로 보강하면 이 부분 하자를 보수할 수 있을 것으로 보이므로 접착테이프 시공비를 제외하고 우레아폼을 추가로 보강하는 보수비용 27,608,537원만 하자보수비로 인정한다.

파. [공용 90] 지하주차장 벽체 액체방수 변경시공

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.) 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 B이 지하주차장 벽체에 액체방수를 시공하고 모르타르를 시공하지 않은 사실이 인정된다. 그러나 이 법원의 감정인에 대한 2017. 7. 12.자 감정보완 촉탁결과에 의하면, ㉠ 지하주차장 벽체에 액체방수층을 시공하고 그 위에 모르타르를 시공하는 이유는 액체방수층을 물리적 충격으로부터 보호하기 위한 것인 점, ㉡ 위 액체방수층은 현재 피고 B이 시공한 조적벽체에 의하여 은폐되어 있고 그에 따라 외부의 물리적 충격으로부터 보호되고 있는 점을 알 수 있어 피고 B이 보호 모르타르를 시공하지 않았다고 하여도 이를 시공상 하자로 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 하자로 인정하지 않는다.

하. [전유 57] 세대 PD / AD 점검구 내 조적벽 미장 마감 미시공, [공용 113] 각동 EV홀 및 지하 PIT 배관 관통부위, 주민공통시설 내 조적벽 미장 마감 일부 미시공

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.), 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12., 2017. 12. 12.)를 종합하면, ㉢ 이 사건 아파트의 건축시방서가 조적벽체에 초벌미장을 하도록 정하고 있는 점, ㉣ 초벌미장을 하지 아니함으로 인하여 소음과 진동, 냄새 등이 쉽게 발생하거나

전달될 가능성이 있는 점을 알 수 있으므로, 미시공 하자로 봄이 상당하다.

거. [전유 49] 세대 거실, 침실, 주방/식당 창호주위 HT 형 브라켓 하부 고정 및 앙카볼트 미시공

을 제15호증의 기재, 감정인의 감정결과(2017. 2. 14.), 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12., 2017. 12. 12.) 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ㉠ 감정인이 2016. 11. 2. 이 사건 아파트 중 2세대를 감정한 점, ㉡ 감정인이 감정한 2세대 중 1세대에는 앙카볼트가 정상시공되어 있었고, 나머지 1세대에는 고성능 단발핀 3개가 변경시공되어 있었던 점, ㉢ 단발핀을 이용한 시공 단가가 앙카볼트를 이용한 시공단가보다 높고, 변경시공으로 인하여 별다른 기능상, 안전상 문제가 발생하지 않은 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 피고 B이 이 부분을 미시공하였다고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 하자로 인정하지 않는다.

너. [공용 145] 지하주차장, 지하 PIT, 환풍 등 바닥무근콘크리트와 구체가 만나는 부위 조인트 휠러 미시공

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.), 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12.), Y건축사 사무소에 대한 사실조회 회신결과(2018. 3. 8.) 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ㉠ 조인트 휠러는 콘크리트 판의 팽창, 수축에 순응하여 응력을 완화시키는 목적으로 설치하는 점, ㉡ 이 사건 아파트의 지하주차장 바닥 무근콘크리트와 기둥 사이에 일정간격으로 신축줄눈이 설치되어 있는 점, ㉢ 신축줄눈 역시 콘크리트 판의 팽창, 수축에 순응하여 응력을 완화시키는 시공공법인 점, ㉣ 이 사건 아파트의 설계를 담당한 설계사무소에서 신축줄눈이 설치된 이 사건 아파트가 시방서 기준 이상으로 시공되었다고 회신한 점 등을 종합하면, 원고가 제출한 증거만으로는 피고 B이 이 부분을 미시공하였다고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 하자로 인정하지 않는다.

더. [공용 36] 각동 지하 PIT 제연 환풍, 유수 검지장치실 건축폐자재 미반출

감정인의 감정결과(2017. 2. 14., 2018. 3. 16.) 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 B이 이 사건 아파트 건축공사를 마친 후 향후 하자보수를 위해 적재해 둔 잉여자재를 제외하더라도, 피고 B이 남긴 일부 폐자재가 이 사건 아파트에 적재되어 있는 사실이 인정된다[감정인은 추가감정(2018. 3. 16.)을 통해 피고 B이 남긴 폐기물을 재차 조사하였다]. 폐자재 처리비 21,974,175원을 하자보수비로 인정한다.

러. [전유 22] 세대 욕실 및 발코니 바닥 타일 구배불량

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.), 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12.) 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ㉠ 감정인이 감정 당시 욕실바닥에 직접 물을 뿌려 구배불량을 조사한 점, ㉡ 감정서에 첨부된 사진에도 구배불량으로 인한 배수지연이 확인되는 점 등에 비추어 하자로 봄이 상당하다.

피고들은 이 부분이 하자라 하더라도 하자보수비가 노무비의 10% 정도로 제한되어야 한다고 주장하나, 구배불량으로 인한 하자를 보수할 경우 재료비와 노무비가 소요될 것이므로 하자보수비를 노무비의 10%로 보기도 어렵다. 피고들의 주장을 받아들이지 않는다.

머. [공용 137] 각동 EV홀 소화전 비상콘센트 커버 재질 변경시공

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.), 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12.) 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 B이 누전사고 발생가능성 등을 고려하여 비상콘센트 커버를 플라스틱으로 변경시공하였고 현재 사용상, 기능상 문제점이 발생하였음을 인정할 아무런 증거가 없다. 하자로 인정하지 않는다.

버. [공용 112] 단지 내 플렉시블 전선관 및 아웃렛, 폴박스 커버 미시공 및 전선 마감 불량 / [전유 53] 세대 욕실 천정 내 플렉시블 전선관 일부 미시공

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.) 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 욕실 천장 내 플렉시블 전선관이 일부 미시공된 사실, E/V.홀 천장 내 플렉시블 전선관이 미시공된 사실, E/V.홀, 지하PIT, 지하주차장,

부대시설 내 아울렛 박스, 폴박스 커버가 미시공된 사실, 일부 시공된 플렉시블 전선관도 마감이 충실하지 않은 사실이 인정되므로 이 부분은 하자로 봄이 상당하다.

① 피고들 주장의 요지

국토교통부 하자판정기준 제23조에 의하면, 전선 길이가 30cm 이하이고 조명기구 등에 직접 접촉될 우려가 없는 경우 하자가 아닌 것으로 판단하고 있다. 만약 노출된 전선의 길이가 30cm 이하이고, 조명기구와 직접 접촉될 우려가 없다면 하자로 볼 수 없다.

② 판단

내선규정(2006) 3320-2 제3항은 '2중 천장 내에서 옥내배선으로부터 분기하여 조명기구에 접속하는 배선은 케이블 전선 또는 금속제 가요전선관으로 하는 것을 원칙으로 한다.'고 규정하고 있고, 공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 방법 및 하자판정기준(2015. 12. 17. 국토교통부고시 제2015-951호로 개정된 것, 이하 같다) 제23조 제1항도 '2중 천장 내에서 옥내배선 분기점 또는 아웃렛박스(Outlet Box)에서부터 조명기구전원인입부분까지의 전기배선을 케이블배선, 금속제전선관(점검할 수 없는 장소는 2중 금속제 가요전선관에 한한다) 또는 합성수지관으로 시공하지 아니한 경우에는 미시공하자로 본다.'고 하되, 다만 같은 조 제2항에서 '전기배선의 길이가 30cm 이하이고 그 배선이 조명기구 등에 직접 접촉될 우려가 없는 경우에는 하자가 아닌 것으로 볼 수 있다.'고 예외규정을 두고 있을 뿐이다.

피고들이 제출한 증거만으로는 설치된 전기배선의 길이가 30cm 이하이고 그 배선이 조명기구 등에 직접 접촉될 우려가 없는 경우에 해당하여 하자가 아닌 것으로 볼 수 있는 때인지 여부를 알 수 없다. 피고들의 주장을 받아들이지 않는다.

서. [전유 23] 세대 욕실 내 거울 변색

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.)와 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉,

㉠ 이 부분 담보책임기간이 1년인 점, ㉡ 욕실 내 습기과다, 환기장치 미작동 등 입주자의 사용과정에서 거울이 변색되기도 하는 점, ㉢ 이 사건 감정이 사용승인일로부터 4년이 경과하여 이루어진 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 위 하자가 하자담보책임 기간 내

발생하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 하자로 인정하지 않는다.

어. [공용 147] 지하주차장 및 지하 PIT 오배수관 소제구 미시공 및 소제구 이격거리 부족

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.), 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12., 2017. 12. 12.) 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 아파트의 오배수관에 소제구가 미시공되거나 이격거리가 부족하게 시공된 사실이 인정되므로 하자로 봄이 상당하다.

① 피고들 주장의 요지

이 사건 아파트의 오배수관은 '주철배관 노허브 타입'으로 시공되었고, 배관 결속재로 '노허브 커플링'이 사용되어 쉽게 열어 청소가 가능하므로 별도의 소제구가 필요하지 않다.

② 판단

건축기계설비 표준시방서 3.3.1 일반사항 (2)는 '배관에 손상을 주지 않고 용이하게 떼어낼수 있는 기구트랩을 사용하였거나 내부 설치형 트랩에 내장된 기구의 청소가 가능한 경우로써 배수관이 90도로 방향 전환이 된 부분이 1개소인 경우에는 별도의 소제구를 두지 않아도 된다.'고 규정하고 있다.

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.), 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12.) 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 아파트의 배관이 주철배관 노허브 타입으로 제작되어 있고, 배관에 '노허브 커플링'이 설치되어 있는 사실은 인정된다. 그러나 설사 오배수관에 설치된 '노허브 커플링'을 손쉽게 열 수 있다고 하여도 이것을 두고 위 규정에서 말하는 '기구트랩'을 설치한 것이라고 볼 수 없고 그 밖에 피고들이 제출한 증거만으로는 위 규정에서 언급한 소제구를 두지 않아도 되는 예외에 해당한다고 보기 어렵다. 피고들의 주장을 받아들이지 않는다.

저. [공용 139] 각동 EV홀 Car 인디케이터 설치 방법 변경시공 및 입구 상부 마감재 규격 변경시공

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.), 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12., 2017. 12. 12.), 이 법원의 Y건축사사무소에 대한 사실조회 회신결과(2018. 3. 8.) 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 아파트 2층 이상에 인디케이터가 측면에 설치되어 있으나, 이는 엘비베이터

홀 천장을 통과하는 스프링클러 소방배관 마감공사 등으로 말미암아 인디케이터를 측면으로 변경시공한 것으로 보이고, 설계도면 A1-029는 아파트 주출입구(대표층)에 대한 설계도여서 2층 이상의 경우 시공과정에서 인디게이터 및 그 부분 시공자재가 변경될 수 있을 것으로 보인다. 그 밖에 원고가 제출한 증거만으로는 기능상, 미관상, 안전상 문제가 발생하였음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거도 없다. 하자로 인정하지 않는다.

처. [전유 59] 각 세대 천장 처짐으로 스프링클러 노출 불량

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.), 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12.) 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ㉠ 이 사건 아파트 전유부분 세대의 천장이 아래로 처져 스프링클러가 노출되지 않는 현상이 확인되는 점, ㉡ 입주민의 사용상 과실로 세대 내 천장이 처지기는 어려운 점 등에 비추어 보면, 이 부분은 피고 B의 시공상 하자로 봄이 상당하다.

① 피고들 주장의 요지

입주민이 짐을 쌓는 과정에서 스프링클러 헤드가 탈락된 것에 불과하므로 커버보수 비용만 하자보수비로 인정되어야 한다.

② 판단

피고들이 제출한 증거만으로는 이 사건 아파트의 입주민이 짐을 쌓는 과정에서 스프링클러 헤드가 탈락되어 위와 같은 하자가 발생하였다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 피고들의 주장을 받아들이지 않는다.

커. [전유 4] 세대 내 창호 개폐불량 및 부속철물 불량, 문틀 틈새과다, 부식/녹발생, [전유 6] 세대 내 타일 및 석재 균열/들뜸/변색 등, [전유 기 세대내 빌트인 가구 개폐불량/처짐/탈락 및 부속철물불량, 마감불량, [전유 8] 세대 내 홈오토 및 욕실 스피커폰 작동불량, [전유 14] 세대 거실, 침실, 전등/난방/환기시스템 조절기 고정불량 및 작동불량, [전유 16] 세대 내 수전 고정불량 및 작동불량, 누수, [전유 17] 세대 주방 싱크대 상판 균열/처짐, [전유 19] 세대 주방 TV/라디오 및 절수페달

작동불량, 수신불량, [전유 24] 세대 욕실 금구류 및 변기 하부 고무틀 고정불량, 탈락

이 사건 감정이 사용승인일로부터 4년이 지난 시점에 이루어졌지만, 감정인의 감정결과(2017. 2. 14.), 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12., 2017. 12. 12.) 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ㉠ 홈오토, 전등/난방/환기시스템 조절기, 주방 TV/라디오 등은 아파트 건설과 함께 일체로 시공되는 품목들이어서 시공현장에 맞는 품목이 각각 제작·설치되고 또, 전기배선이 상호 유기적으로 연결되어 통합적으로 성능을 발휘하는 것이 예정되어 있을 뿐만 아니라 세대별로 교체가 비교적 용이하지 않아 입주자들의 일상적인 사용으로 쉽게 망가지지 않을 정도의 내구성을 갖출 것을 전제로 하고 있는 점, ㉡ 위 각 하자들에 관하여 이 사건 아파트의 입주자들 중 상당수가 동일한 하자를 겪고 있는 점 등에 비추어 보면, 이 부분 하자는 피고 B의 시공상 잘못으로 발생하였다고 봄이 상당하고 다만 입주자들의 사용상 과실이 하자의 발생 및 확대에 기여하였을 가능성을 배제할 수 없으므로, 이를 피고들의 책임을 제한하는데 있어 고려한다.

[전유 6-1 내지 6] 하자의 경우, 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 12. 12.)에 따라 이 사건 아파트에 보관 중인 타일을 이용하여 보수할 수 있으므로 하자보수비 중 39,371,048원을 인정하고[그중 이 사건 채권미양도세대의 하자보수비는 31,392원 {= 0.36㎡(채권미양도세대의 보수면적) / 364.11㎡(전체 보수면적) × 31,751,239원(전체 보수면적의 총 보수비)}, 원 미만 버림], [전유 6-7, 6-8] 하자의 경우, 감정인의 감정결과(2017. 2. 14.)에 따라 하자보수비 661,274원을 인정한다(그중 이 사건 채권미양도세대의 하자보수비는 82,413원).

터. [전유 5] 세대 내 등기구 및 콘센트/스위치 작동불량 및 마감불량, [전유 10] 세대 내 도배지 균열/들뜸/변색 등, [전유 12] 세대 내 걸레받이 파손, 들뜸, 이격, 마감불량 및 목문하부 재료분리대 들뜸, [전유 26] 세대 내 욕실 코킹 및 타일 줄눈 탈락/변색 등

이 부분은 담보책임기간이 1년이다. 위 항목들은 입주민들이 실생활에서 빈번히 사용하는 품목이어서 입주민의 사용상 잘못이 하자 발생에 영향을 주었을 가능성을 배제하기 어렵다. 그리고 이 부분은 입주민들이 사용함에 따라 내구성이 감소되어 교체를 예정하고 있는 품목들이 대부분이고

교체가 그다지 어렵지도 않다. 감정인의 감정결과(2017. 2. 14.), 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12., 2017. 12. 12.)에 의하더라도, 전 세대 걸쳐 동일한 하자가 발생한 것으로 보이지 않고, 하자들이 언제 발생하였는지 특정하기 어렵다(감정서에 첨부된 하자보수요청공문에서 위 하자들의 보수요청 내용을 확인할 수 없다). 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 B의 시공상 하자라고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 하자로 인정하지 않는다.

퍼. [전유 2] 세대 내 결로 및 곰팡이 발생

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.), 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12., 2017. 12. 12.) 및 변론 전체의 취지를 종합하면 다음 사실이 인정된다.

㉠ 원고는 2013. 7. 4. 피고 B에 다음과 같은 하자보수를 요청하였다(주요내용만 적시).

제목: 겨울철 단열 부실로 결로 현상 발생 및 에어패스 누전의 건 2. 귀사에서 시공한 당 아파트의 단열시공의 부실로 인하여 결로 현상이 발생하여 겨울철에 결로 현상이 발생하고 이로 인하여 에어패스의 결선 콘센트위치가 부적절하여 누전 사고가 발생하는 등 입주자의 피해가 발생하였으니, 겨울이 돌아오기 전에 이에 대한 적절한 조치(단열의 보수보강 및 에어패스 결선 콘센트의 별도 구성)를 취하여 하자가 다시 발생하지 않도록 조치하여 주시기 바랍니다. 따로붙임 : 열화상카메라 측정결과 보고서 1부

㉡ 원고는 2013. 9. 25. 피고 B에 다시 하자보수를 요청하였다(주요내용만 적시).

제목 : 세탁실 및 실외기실 단열부실로 인한 결로현상 및 에어패스 누전에 대한 하자보수 요청 건 2. 세탁실 및 실외기실의 단열재 미시공으로 세탁기가 동파되고, 에어패스 콘센트의 위치에서 누전이 되어 입주민들의 불편함은 이루 말할 수 없으며, 또한 이로 인한 입주민의 민원으로 관리사무소는 업무를 할 수 없을 정도입니다. 3. 금년 겨울이 오기전에 입주민들이 불편함이 없는 생활을 할 수 있도록 단열재 보수 보강과 콘센트 위치를 이동하여 주시기 바라며,

위 인정사실과 앞서 든 증거들에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, 이 사건 아파트의 사용승인 후 1년 정도 지난 2013. 7. 4.경부터 원고가 단열부실로 인한 결로 현상에 대한 하자보수를 요청하였고, 당시 열화상카메라를 이용한 단열재 성능측정을 하였던 것으로 보이는 점, 단열재 이음부 충진과 적정규격 단열재 시공 등을 완벽히 하였다면 결로 발생이 쉽지 않았을 것으로 보이는 점, 결로와 곰팡이가 발생한 부위 및 정도에 비추어, 입주자들의 사용상 과실만으로 하자가 발생하였다고 보기 어려운 점 등을 종합하여 보면, 입주자들의 생활방식 등을 고려하여 기능상, 안전상 또는 미관상 지장이 초래되지 않도록 아파트의 설계, 시공이 이루어져야 할 것인데, 환기 및 단열 기능이

불충분하게 설계, 시공되어 발코니와 세대 내 벽체 및 천장에 결로, 곰팡이 등이 발생한 것으로 봄이 상당하다. 다만 입주자들의 사용상 과실이 하자의 발생 및 확대에 기여하였을 가능성을 배제할 수 없으므로, 이를 피고들의 책임을 제한함에 있어 참작하기로 한다.

허. [공용 61] 단지 내 경계석 균열/침하/들뜸/변색/보수불량, [공용 60] 단지 보도, 차도블럭, 잔디블럭, 부정형판석균열/침하/들뜸/변색/구배불량, [공용76] 각동 주 출입구 보도블럭 구배불량
감정인의 감정결과(2017. 2. 14.) 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 아파트 단지 내 경계석, 보도, 차도블럭, 잔디블럭, 각동 주출입구 보도블럭 등에 균열, 침하, 들뜸, 변색, 구배불량 등이 발생한 사실이 인정되므로 시공상 하자로 봄이 상당하다.

① 피고들 주장의 요지

입주민의 이사, 택배 차량 등이 수시로 통행하면서 발생한 것으로 피고 B의 시공상 하자로 볼 수 없고, 사용상 하자와 시공상 하자를 구분하는 것이 불가능하므로 하자에서 제외되어야 한다(피고보조참가인 C 주식회사도 같은 주장).

② 판단

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.), 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12., 2017. 12. 12.) 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 2013. 11. 20. 피고 B에게 「피고 B에서 시공된 인도 경계석(화단 쪽 경계석)이 공사상의 잘못으로 인하여 전체 물량의 80% 정도가 침하되었으니 재시공하여 달라」는 취지의 문서를 보냈고, 원고가 2014. 1. 21. 피고 B에게 「인도 보도블럭(경계석), 대리석 등의 전반적인 재시공」을 요청하였으며, 원고가 2014. 4. 14. 피고 B에게 「피고 B에서 시공한 지상 보행로, 차로, 동별 1층 필로티, 화단 등 대다수 경계석(대리석)이 현재 대략 1000개 정도 파손되어 있으며, 경계석의 침하로 현재 입주민의 보행 불편과 사고의 발생 개연성을 초래하고 있다」는 취지의 문서를 보낸 사실, 원고가 2015. 2. 13. 피고 B에게 같은 취지의 문서를 보낸 사실, 원고가 2013. 6. 4. 2013. 10. 7. 피고 B에 잔디블럭 재시공을 요청한 사실이 인정된다. 위 인정사실과 감정인의 감정결과(2017. 2. 14.)에 의하면, 이 부분은 피고 B의 시공상 하자로 봄이 상당하다. 피고들의 주장을 받아들이지 않는다.

고. [전유 18] 세대내 욕실, 주방, 발코니 트렌치, 배수구 설치불량/ 악취발생

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.), 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12., 2017. 12. 12.) 및 변론 전체의 취지에 의하면, 욕실 트렌치 및 배수구 내 배관의 구배불량으로 물고임과 악취가 나는 사실이 인정되므로 시공상 하자로 봄이 상당하다.

노. [공용 152] 각 부위 천장 내부 경량철골 천정틀 마이너 채널 미시공

을 제17, 18호증의 기재, 감정인의 감정결과(2017. 2. 14.), 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12., 2017. 12. 12.) 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 아파트의 이중천장 내에 경량철골 앵커 대신 '톱니형 앵커시스템'이 시공된 사실이 인정되고, 이는 기존 볼트형 앵커공법의 단점을 보완하기 위해 개발된 공법이어서 기능적인 측면에서 더 우수하다. 그 밖에 원고가 제출한 증거만으로는 현재 기능상, 안전상, 미관상 문제가 발생하였다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 하자로 인정하지 않는다.

도. [공용 25] 단지 내 배관 및 전기 트레이, 덕트 관통부 부위 메꿈 불량

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.), 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12., 2017. 12. 12.) 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 배관 및 전기 트레이, 덕트 관통부가 제대로 메꾸어지지 않은 사실이 인정되므로 하자로 봄이 상당하다.

① 피고들 주장의 요지

덕트 관통부는 방화구역이 아니어서 관통부 전부를 메꿀 필요가 없다(건축물의 피난방화구조 등의 기준에 관한 규칙 제14조 제2항). 이 사건 아파트 덕트 관통부 상부는 틈을 메워 충전되어 있고, 덕트 내에서 연기, 소음, 냄새가 발생할 소지가 없으므로 하자가 아니다.

② 판단

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.), 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12., 2017. 12. 12.) 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ㉠ 이 사건

아파트의 기계설비 시방서가 '스리브와 배관사이에는 콤파운드 또는 기타 재료를 충전한다.'고 적시하고 있는 점, ㉔ 관통부의 틈이 메워지지 않을 경우 그 틈을 통해 소음, 연기, 냄새 등이 전달될 가능성이 있는 점 등을 종합하여 보면, 이 부분은 미시공 하자로 봄이 상당하다. 피고들의 주장을 받아들이지 않는다.

로. [공용 69] 단지 내 주민운동시설 인조잔디 바닥 평탄성 불량/들뜸/탈락

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.), 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12., 2017. 12. 12.) 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ㉕ 원고가 2013. 8. 29. 피고 B에 인조잔디 운동장 바닥 수평이 맞지 않는 점을 지적하며 보수를 요청한 점(사용승인일로부터 1년 정도 지난 시점), ㉖ 감정인은 위 인조 잔디의 포장 하부에 포설된 모래 등의 평탄성 불량에 의해 이 부분 하자가 발생하였다고 회신한 점 등에 비추어 보면, 이 부분은 시공상 하자로 발생하였다고 봄이 상당하다. 다만 이 사건 아파트의 사용승인 도면에 인조잔디를 T19로 포장하도록 하고 있으므로 T19를 이용한 하자보수비(10,921,823원)를 인정한다.

모. [전유 21] 세대 욕실 단차높이 부족

이 사건 아파트의 설계도서에 욕실과 거실 바닥의 단차 높이를 정하고 있지는 않다. 다만 감정인의 감정결과(2017. 2. 14.), 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12., 2017. 12. 12.) 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ㉗ 감정인은 욕실과 거실 바닥의 단차가 5cm에 달하지 못한 경우 하자로 인정하여 보수비를 산정한 점, ㉘ 공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 방법 및 하자 판정기준 제17조가 욕실 문턱에 관한 하자 판정기준을 제시하며 '설계도면에 욕실 문턱의 단차 또는 깊이에 대한 표시가 없는 경우에는 물청소 시 물이 넘치지 않을 정도의 높이인 50mm 깊이에 미달하는 때' 시공하자로 인정하고 있는 점 등에 비추어, 이 부분을 하자로 인정함이 상당하다.

보. [공용 01-11] 아파트 층이음부 건식균열 폭 0.3㎜ 미만, [공용 3-16] 계단실 및 E/V홀 층이음부

건식균열 폭 0.3mm 미만

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.), 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12., 2017. 12. 12.) 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 아파트 층이음부, 계단실 및 엘리베이터홀 층이음부에 건식균열 폭 0.3mm 균열이 있는 사실이 인정되므로 시공상 하자로 봄이 상당하다.

① 피고들 주장의 요지

0.3mm 미만 층간균열의 경우 표면처리공법으로 하자보수를 하면 충분하므로 표면처리공법에 따른 하자보수비 147,653,277원만 인정되어야 한다.

② 판단

층간균열은 콘크리트 구조부에 발생하는 균열이므로 확대될 경우 내구성에 저하를 초래하거나 습식균열 등으로 이어질 가능성이 높다. 또, 층간균열은 외부균열로서 미세균열이라고 할지라도 시간의 흐름에 따라 계절별 온도변화에 따라 균열의 폭이 증가되고, 균열 틈새로 빗물이 유입되어 철근부식, 내구성 저하 등이 발생할 수 있으므로 내구성, 안전성을 확보하기 위하여 감정인이 중전식 보수방법을 적용하여 하자보수비를 산정한 것이 경험칙에 반하거나 현저하게 부당하다고 보기 어렵다. 다만 시공기법상 층간균열을 완전히 방지하기 어려운 사정 등은 피고들의 책임을 제한함에 있어 참작하기로 한다.

소. [공용 88-2] 지하주차장 스프링클러 배관 50A 이하 연결공법 및 32A 배관 행거 간격 변경시공

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.), 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12., 2017. 12. 12.) 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 아파트의 소방설비시방서가 2.5m 간격으로 스프링클러 배관 지지대를 설치하도록 정하고 있는데, 이 사건 아파트에 가지배관 행거가 위 소방설비시방서의 기준에 미치지 못하게 설치되어 있는 사실이 인정되므로 시공상 하자로 봄이 상당하다.

① 피고들 주장의 요지

스프링클러설비의 화재안전기준(NFSC 103) 제8조 제13항은 가지배관에 설치되는 행거를 3.5m 마다 1개 이상 설치하도록 정하고 있는데, 이 사건 아파트는 위 기준을 충족하였으므로 하자가

아니다.

② 판단

설사 스프링클러설비의 화재안전기준(NFSC 103) 제8조 제13항에서는 가지배관에 설치되는 행거를 3.5m 이내마다 1개 이상 설치하도록 규정하고 있다고 하여도 소방설비시방서에 비하여 모자란 가지배관 행거 부분은 미시공 하자로 봄이 상당하다. 피고들의 주장을 받아들이지 않는다.

오. [공용 91] 지하주차장 바닥 카스토피 앵카볼트 부족시공

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.), 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12., 2017. 12. 12.) 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 지하주차장 카스토퍼는 피고 B이 입주민 편의를 위해 설계도에 없는 부분을 추가 설치한 것이고, 원고가 제출한 증거만으로는 기능상, 안전상 문제가 있다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 하자로 인정하지 않는다.

조. [공용 116] 각 동 E/V 홀 및 주민공동시설 벽체 타일 뒤채움 불량

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.), 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12., 2017. 12. 12.) 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ㉠ 타일본드 제조업체가 제시한 시공방법은 타일면적의 40% 정도를 붙여 시공하는 것인 점, ㉡ 이 사건 아파트 E/V홀 벽체 타일에 타일본드와 시멘트 모르타르 붙임이 함께 시공되어 있는 점, ㉢ 타일본드 공법에 의한 뒤채움 면적은 타일면적 대비 약 10% 정도에 불과하고 이를 고려한 전체 E/V홀 벽체 타일 뒤채움 정도는 합계 33% 정도에 불과한 점 등에 비추어, 이 부분은 피고 B의 시공상 하자로 봄이 상당하다.

초. [공용 151] 각동 계단실 및 옥상 출입문 도어록 및 도어체크 설치부위 보강철판 미시공

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.), 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12., 2017. 12. 12.) 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 계단실과 옥상 출입문에 보강 철판이 설치되지 않은 사실이 인정되므로 시공상 하자로 봄이 상당하다.

코. [공용 41] 지하주차장 행거휀 고정불량 및 배관/전기트레이 간섭 등 시공불량

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.), 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12., 2017. 12. 12.) 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ㉠ 이 사건 지하주차장 배기휀 앞에 설치된 트레이와 배기휀 사이에 공간이 있는 점, ㉡ 이 사건 지하주차장 배기휀 앞에 설치된 트레이와 배기휀 사이의 배기간섭에 관한 조사는 없었던 점, ㉢ 배기간섭이 발생하였음을 인정할 별다른 자료가 없는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 이 부분이 시공상 하자라고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 하자로 인정하지 않는다.

토. [전유 47] 세대 거실 및 침실 벽체 에어컨 배관함 내 콘센트 고정불량 및 플렉시블 전선관 미시공 등 시공불량, [공용 23] 각동 EV홀 엘리베이터 버튼 및 양수기함 내 콘센트 고정 불량

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.), 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12., 2017. 12. 12.) 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ㉠ 이 사건 아파트의 설계도면 및 시방서에 콘센트 고정지시가 없다고 하여도 건축전기설비공사 표준시방서(제5장 옥내배선공사 3.15.5 콘센트 등의 설치)는 '모든 콘센트는 플러그를 끼우거나 뺄 때에 움직이지 않도록 설치한다.'고 명시하고 있는 점, ㉡ 콘센트가 고정되지 아니하여 안전상, 사용상 문제가 발생할 가능성이 있는 점 등에 비추어 보면, 이 부분은 시공상 하자로 봄이 상당하다.

포. [공용 54] 벽천바닥 누수 및 담수불량

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.), 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12., 2017. 12. 12.) 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 벽천바닥에 누수가 있을 뿐만 아니라 담수불량 현상이 발생하고 있는 사실이 인정되므로 시공상 하자로 봄이 상당하다.

① 피고보조참가인 C 주식회사(이하 1C'이라 한다) 주장의 요지

벽천바닥 누수 및 담수불량에 관한 하자보수를 이미 완료하였고 하자담보책임 기간 담수에 문제가

없었다.

② 판단

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.), 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12., 2017. 12. 12.) 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ㉠ 원고가 2014. 6. 30. 피고 B에게 벽천 및 생태공원 분수대 하자의 보수를 요청하면서 '분수대 바닥 저수조 크랙, 분수대 솔레노이드 밸브 고장, 벽천 상부 대리석 및 바닥 누수, 바닥 분수대 대리석(노즐 대리석 포함) 파손, 전극봉 단지 부식 등'을 지정한 점, ㉡ 감정인이 감정 당시 이 사건 아파트의 벽천바닥 누수 및 담수불량을 확인한 점, ㉢ 벽천의 구조와 이용방법 등에 비추어 볼 때, 벽천바닥 누수 및 담수불량이 입주민의 사용상 과실로 발생하였다고 보기 어려운 점 등에 비추어, 이는 시공상 하자로 봄이 상당하고 피고보조참가인 C이 제출한 사진만으로는 위 하자의 보수가 완료되었다고 보기 어려우므로 피고보조참가인 C의 주장을 받아들이지 않는다.

호. [공용 63] 파고라 지붕 물고임

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.), 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12., 2017. 12. 12.) 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ㉠ 감정인이 감정 당시 파고라 지붕 물고임을 확인하였고 사진에서도 물고임 현상이 확인되는 점, ㉡ 파고라 지붕의 구조와 이용방법 등에 비추어 볼 때 이 부분이 입주민의 사용상 과실로 발생하였다고 보기 어려운 점 등에 비추어, 이는 시공상 하자로 봄이 상당하다.

구. [공용 64] 단지 내 토목/ 조경시설물 하자

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.)에 의하면, 원고가 2013. 8. 26., 2013. 10. 7., 2014. 6. 13. 피고 B에 어린이 놀이터 보수공사를 요청한 사실이 인정되나, 을나 제1호증의 기재에 의하면, 피고 B이 그 요청에 따라 2014. 6. 20. 이 부분 하자를 보수한 사실이 인정된다. 이 부분을 하자로 인정하지 않는다.

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.), 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12.,

2017. 12. 12.) 및 변론 전체의 취지에 의하면, 단지 내 토목/조경시설물에 액체 방수 탈락, 자전거 보관대 및 거치대 고정불량, 유리난간 고정불량, 우수맨홀 균열, 산석 누수 및 백화 현상 등이 확인되나, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 부분 하자가 피고 B의 시공상 하자로 인한 것이거나 하자담보책임기간 내에 발생한 하자인지 여부를 알 수 없다. 하자로 인정하지 않는다.

누. [공용 71] 단지 내 파고라 목재 변색/탈색 및 화강석 균열/변색, [공용 72] 단지 내 목재데크 및 목재 난간 갈라짐/뒤틀림/탈락/변색

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.), 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12., 2017. 12. 12.) 및 변론 전체의 취지에 의하면, 목재데크의 갈라짐 및 들뜸 변색과 파고라 목재의 변색 및 탈색, 화강석의 균열 및 변색이 확인되나, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 부분 하자가 피고 B의 시공상 하자로 인한 것이거나 하자담보책임 기간 내에 발생한 하자인지 여부를 알 수 없다. 하자로 인정하지 않는다.

두. [공용 97] 단지 내 어린이놀이터-1, 4 바닥 고무칩 포장 두께 부족시공, [공용 101] 단지 내 앓음벽 일부 높이 변경시공 및 AA동 앓음벽A형 미시공, [공용 134] 단지 내 녹지경계석 일부 미시공 및 단차 미시공

감정인의 감정결과(2017. 2. 14.), 이 법원의 감정인에 대한 감정보완 촉탁결과(2017. 7. 12., 2017. 12. 12.) 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 어린이 놀이터-4 고무칩 포장 평균 두께가 사용승인도면에 미치지 못하는 사실, 앓음벽 높이가 승인도면에 지시된 것보다 낮게 시공된 사실, 녹지경계석 일부가 사용승인도면과 달리 시공되지 않은 사실이 각 인정되므로 하자로 봄이 상당하다.

루. 소결론

이 사건 아파트는 설계도면(사용승인도면)에 따라 시공하여야 할 부분을 시공하지 아니하거나, 부실시공하거나 또는 설계도면과 다르게 변경하여 시공하는 등의 잘못으로 인하여 공용부분과 전유부분에 균열, 누수, 들뜸 등의 하자가 발생하였고, 그로 인하여 이 사건 아파트에 기능상, 미관상

또는 안정상의 지장이 초래되었다. 이에 원고는 입주자 및 구분소유자들의 요청에 따라 피고 B에게 지속적으로 하자보수를 요청하였다.

원고의 위 요청에 따라 피고 B이 일부 보수공사를 하기도 하였으나, 보수가 제대로 이루어지지 않거나 전혀 이루어지지 않는 등 하자보수의무를 제대로 이행하지 아니하여, 이 사건 아파트에는 여전히 별지 2 공용/전유 책임기간별 집계표, 전유 책임기간 집계표(추가감정)의 기재와 같은 하자가 남아 있고(앞서 판단한 하자를 제외한 나머지 하자들은 감정인의 각 감정결과, 이 법원의 감정인에 대한 각 감정보완 촉탁결과와 변론 전체의 취지를 종합하여 하자로 인정), 그 보수비용은 별지 1 하자보수비 총괄표 기재와 같이 합계 2,316,624,057원이다.

이 사건 채권미양도세대의 전유부분 하자보수비는 별지 3 채권미양도세대 하자보수비 총괄표 기재와 같이 합계 5,498,777원이다.

4. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 손해배상책임의 발생 및 범위

앞서 본 바와 같이 피고 B은 이 사건 아파트의 분양자인 E을 흡수합병하여 권리, 의무를 포괄승계하였으므로 구 집합건물법 제9조 제1항 및 민법 제667 내지 671조에 따라 이 사건 아파트의 구분소유자들로부터 하자보수에 갈음하는 손해배상채권을 양수한 원고에게 그 양도받은 채권의 범위 내에서 이 사건 아파트의 하자보수에 갈음하는 손해를 배상할 책임이 있다.

위 하자보수에 갈음하는 손해배상채권은 이 사건 아파트의 구분소유자들에게 귀속되고, 그중 공용부분에 관한 것은 가분채권으로 전유부분의 면적 비율에 따라 각 구분소유자들에게 귀속된다.

따라서 피고 B이 원고에 대하여 부담하는 손해배상책임의 범위는 ① 이 사건 채권양도세대의 전유부분 하자보수비 합계 812,410,705원(= 전체 전유 부분 하자보수비 합계 817,909,482원 - 이 사건 채권미양도세대 전유부분 하자보수비 합계 5,498,777원)과 ② 이 사건 채권양도세대의 공용부분 하자보수비 1,480,167,210원(= 전체 공용부분 하자보수비 합계 1,493,365,575원 × 이 사건 채권양도비율 99.1162%, 원 미만 버림, 이하 같다)과 ③ 산업안전보건관리비 5,349,000원을

합한 2,297,926,915원(= 812,410,705원 + 1,480,167,210원 + 5,349,000원)이 된다.

나. 책임 제한

한편 이 사건 아파트의 사용검사일로부터 이 사건 하자 감정일까지 약 4년 정도 경과함으로써 사용검사일 이후에 발생한 하자에는 자연발생적인 노후현상으로 인한 것이 포함되었을 가능성이 있고, 이 사건 아파트의 구분소유자들 또는 입주자들의 관리상 잘못으로 인하여 이 사건 아파트에 발생한 하자가 확대되었을 가능성도 배제할 수 없다. 이를 비롯하여 이 사건 변론에 나타난 제반 사정을 참작하여 보면, 피고 B이 원고에게 배상하여야 할 손해배상금은 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 위에서 인정한 금액의 75%인 1,723,445,186원(= 2,297,926,915원 × 75%)으로 제한함이 타당하다.

다. 소결

따라서 피고 B은 원고에게 1,723,445,186원과 원고가 구하는 범위에 따라 그중 1,001,000,000원에 대하여는 이 사건 소장부분이 피고 B에 송달된 다음 날인 2016. 1. 15.부터, 나머지 722,445,186원에 대하여는 2017. 3. 16.자 청구취지 및 청구원인 변경 신청서가 피고 B에게 송달된 다음 날인 2017. 3. 18.부터, 각 피고 B이 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것인 타당한 이 판결 선고일인 2018. 12. 19.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%로 각 셈한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 피고 보증공사에 대한 청구에 관한 판단

가. 보증책임의 발생

이 사건 보증계약의 약관상 피고 보증공사는 공중별 하자보수책임 기간 내에 발생한 사용검사 후 하자에 관하여 보증채권자의 하자보수청구에도 불구하고 주채무자가 정당한 사유 없이 하자보수를

이행하지 아니한 경우에 하자보수비용을 지급할 의무가 있다. 그런데 위 기초사실에 의하면, 원고의 하자보수요청에도 불구하고 피고 B이 정당한 사유 없이 하자보수의무를 제대로 이행하지 아니하였으므로, 피고 보증공사는 보증채권자인 원고에게 이 사건 보증계약의 보증금액 범위 내에서 이 사건 아파트의 사용 검사일 이후부터 각 보증기간 내에 발생한 하자에 관하여 하자보수보증금을 지급할 책임이 있다.

나. 보증책임의 범위

앞서 피고 B의 손해배상책임을 75%로 제한한 것과 마찬가지로 이유로 피고 보증공사의 책임도 75%로 제한함이 타당하다. 그리고 피고 보증공사는 각 보증기간별 하자보수비용을 위 비율로 감액한 금액과 보증한도액 중 적은 금액의 범위 내에서 보증책임을 부담하므로, 피고 보증공사가 이 사건 보증계약에 의하여 원고에게 지급하여야 할 하자보수보증금은 아래 표 중 '인정된 보증채무액(원)'란 기재와 같다.

보증기간	사용검사 후 하자보수비(원)	책임제한(75%) 후 하자보수비(원)	보증한도액(원)	인정된 보증채무액(원)
1년차	147,313,099	110,484,824	511,417,666	110,484,824
2년차	449,295,589	336,971,691	1,278,544,163	336,971,691
3년차	28,499,841	21,374,880	1,022,835,330	21,374,880
4년차	138,681,481	104,011,110	767,126,497	104,011,110
5년차	26,107,717	19,580,787	767,126,497	19,580,787
합 계	789,897,727	592,423,292	4,347,050,153	592,423,292

다. 피고 B의 원고에 대한 손해배상책임과의 관계

1) 원칙적으로 입주자대표회의가 주택법 등에 근거하여 하자보수보증회사에 대하여 가지는 하자보수보증금청 구권 과 수분양자들이 분양자에 대 하여 가 지 는 하자담보추급권은 그 인정 근거와

권리관계의 당사자 및 책임내용 등이 서로 다른 별개의 권리이므로, 분양자의 수분양자들에 대한 하자보수를 갈음한 손해배상채무와 하자보수보증회사의 입주자대표회의에 대한 하자보수보증금지급채무는 서로 부진정연대채무의 관계에 있다고는 볼 수 없다. 그러나 위 각 채무는 그 대상인 하자가 일부 겹칠 수 있고, 그렇게 겹치는 범위 내에서는 결과적으로 동일한 하자의 보수를 위하여 존재하고 있으므로, 입주자대표회의가 그중 어느 한 권리를 행사하여 하자에 관한 보수비용 상당 금원을 현실적으로 수령하여 그 금원이 지급된 하자와 관련된 범위 내에서 하자보수의 목적을 달성하게 되면 다른 권리가 소멸된다고 할 수 있다(대법원 2015. 3. 20. 선고 2012다107662 판결 등 참조).

따라서 피고 B이 원고에게 부담하는 하자보수에 갈음하는 손해배상채무는 피고 보증공사의 원고에 대한 보증금지급채무와 별개이나, 위와 같이 특수한 관계에 있는 부분에 한하여 원고가 구하는 바에 따라 공동하여 지급할 것을 명한다.

2) 결국 피고 보증공사가 약정보증금액의 범위 내에서 ① 피고 B과 공동하여 부담하는 부분은 사용검사 이후 5년차까지 발생한 공용부분 하자보수비 합계 473,709,117원 중 이 사건 채권양도비율 99.1162%에 해당하는 469,522,475원과 사용검사 이후 5년차까지 발생한 이 사건 채권양도세대의 전유부분 하자보수비 314,819,512원(= 사용검사 이후 5년차까지 발생한 전유부분 전체의 하자보수비 316,188,610원 - 이 사건 채권미 양도세대의 해당 부분 하자보수비 1,369,098원)의 합계 784,341,987원(= 469,522,475원 + 314,819,512원)에 보증책임 비율 75%를 반영한 588,256,490원(= 784,341,987원 × 75%) 및 이에 대한 지연손해금이 되고, ② 단독으로 부담하는 부분은 피고 보증공사의 하자보수보증금채무 592,423,292원에서 위와 같이 공동으로 부담하는 590,390,967원을 뺀 4,166,802원(= 592,423,292원 - 588,256,490원) 및 이에 대한 지연손해금이 된다.

라. 소결론

따라서 피고 보증공사는 원고에게, ① 피고 B과 공동하여 피고 B의 원고에 대한 하자보수에 갈음한 손해배상채무 1,723,445,186원 중 이 사건 채권양도세대 부분에 관한 하자보수보증금

588,256,490원과 이에 대하여 원고가 구하는 범위에 따라 이 사건 소장 부분이 피고 보증공사에게 송달된 다음 날인 2016. 1. 15.부터 피고 보증공사가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2018. 12. 19.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%로 각 셈한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, ② 이 사건 채권미양도세대 부분에 관한 하자보수보증금 4,166,802원과 이에 대하여 원고가 구하는 범위에 따라 이 사건 소장부분이 피고 보증공사에게 송달된 다음 날인 2016. 1. 15.부터 피고 보증공사가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2018. 12. 19.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%로 각 셈한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

6. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

재판장 판사 노태현 판사 백두선 판사 임한아

별지