

인천지방법원 2019. 1. 18 선고 2016가합54267 판결 [하자보증금 청구]

전 문

원고A아파트 입주자대표회의

소송대리인 법무법인 일신

담당변호사 김태현, 이관우, 곽세훈

피고주택도시보증공사

피고보조참가인B 주식회사

피고 및 피고보조참가인의 소송대리인 법무법인 재유

담당변호사 박현태

변론 종결2018. 11. 16.

판결 선고2019. 1. 18.

주 문

1. 피고는 원고에게 281,166,154원 및 그 중 201,000,000원에 대하여는 2016. 6. 23.부터, 80,166,154원에 대하여는 2018. 3. 28.부터 각 2019. 1. 18.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 보조참가로 인한 비용을 포함하여 1/3은 원고가, 나머지 2/3는 피고와 피고보조참가인이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 421,749,231원 및 그 중 201,000,000원에 대하여는 2016. 6. 23.부터, 220,749,231원에 대하여는 2018. 3. 28.부터 각 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

- 1) 원고는 인천 연수구 A 아파트 12개동 626세대(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)를 관리하기 위하여 그 입주자들로 구성된 자치관리기구이다.
- 2) 피고보조참가인은 이 사건 아파트 신축공사를 도급받아 시행, 시공한 회사이며, 피고(변경 전 상호 : 대한주택보증 주식회사)는 피고보조참가인을 위하여 이 사건 아파트에 관한 하자보수의무 이행을 보증한 법인이다.

나. 하자보수보증계약의 체결 및 이 사건 아파트의 사용검사

- 1) 피고보조참가인은 2006. 6. 9. 피고와 사이에 보증채권자를 인천광역시 경제자유구역청장으로 하여 이 사건 아파트에 관하여 아래 [표1] 기재와 같이 각 하자보수보증계약(이하 '이 사건 각 보증계약'이라고 한다)을 체결하고, 피고로부터 각 보증서를 발급받았다.

1	C	2006. 6. 15. ~ 2007. 6. 14.(1년)	758,291,258
2	D	2006. 6. 15. ~ 2008. 6. 14.(2년)	758,291,258
3	E	2006. 6. 15. ~ 2009. 6. 14.(3년)	1,137,436,888
4	F	2006. 6. 15. ~ 2011. 6. 14.(5년)	568,718,443
5	G	2006. 6. 15. ~ 2016. 6. 14.(10년)	568,718,443

2) 피고보조참가인은 2006. 6. 15. 인천광역시 경제자유구역청장으로부터 이 사건 아파트에 관한 사용승인을 받았고, 그 후 이 사건 아파트의 자치기구인 원고가 구성됨에 따라 이 사건 각 보증계약의 보증채권자가 원고로 변경되었다.

다. 피고의 1, 2, 3년차 하자에 대한 대위변제

원고는 피고에게 이 사건 아파트에 발생한 하자에 대하여 하자보수비용을 위 각 보증계약에 따라 지급할 것을 요구하였고, 이에 피고는 2011. 5.경 원고에게 1,938,000,000원을 변제하고 '위 금액을 보증채권자인 원고에게 대위변제함에 따라 피고의 1년차, 2년차, 3년차 각 하자에 대한 하자보수보증책임이 소멸되었음을 확인, 증명한다'는 내용의 대위변제증서를 원고로부터 수령하였다.

라. 이 사건 아파트에 관한 하자발생 및 하자보수비

1) 한편, 피고보조참가인이 이 사건 아파트를 부실시공함으로써 이 사건 아파트의 공용부분에 균열, 누수, 철근노출 등의 5년차 및 10년차 하자가 발생하였고, 그로 인하여 이 사건 아파트에 기능, 미관 및 안전상의 지장이 초래되었다.

2) 이에 원고가 2011. 6. 13.경부터 피고와 피고보조참가인에게 지속적으로 하자보수 요청을 하였으나 피고와 피고보조참가인은 이 사건 아파트에 대한 하자보수를 이행하지 않았다. 이 사건 아파트 공용부분에는 5, 10년차 하자에 해당하는 별지 하자목록별 집계표 기재와 같은 하자(이하 '이 사건 하자'라고 한다)가 있고, 이를 보수하기 위해서는 외벽 균열 보수 후 '부분도장'하는 것을 전제로 아래 [표2] 기재와 같은 액수의 비용이 소요된다.

공용부분	13,640,350	454,969,907	468,610,257
------	------------	-------------	-------------

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다), 갑 제4호증의 1, 2, 4, 5, 을가 제1호증, 을나 제4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본안 전 항변에 대한 판단

피고와 피고보조참가인은, 원고가 피고보조참가인의 하자보수의무 이행을 위하여 필요한 현장 출입

및 조사를 방해하면서 이 사건 소 제기를 통해 거액의 하자보수보증금의 지급을 구하는 것은 소권 남용에 해당하므로 각하되어야 한다는 취지로 항변한다. 그러나 피고와 피고보조참가인이 주장하는 사정만으로는 원고의 이 사건 소 제기가 헌법상 보장된 재판을 받을 권리를 부정할 정도의 소권 남용에 해당하거나 형평·정의 관념에 반한다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고와 피고보조참가인의 본안 전 항변은 이유 없다.

3. 청구원인에 대한 판단

가. 보증사고의 발생 여부에 대한 판단

1) 이 사건 각 보증계약의 약관 제1조 제5호에 따르면 피고는 공종별 하자보수책임기간 내에 발생한 사용검사 후 하자에 관하여 원고의 하자보수청구에도 불구하고 피고보조참가인이 정당한 사유 없이 하자보수를 이행하지 아니한 경우에 하자보수비용을 지급할 의무가 있다는 사실은 원, 피고 사이에 다툼이 없거나 앞서 든 을가 제1호증의 기재에 의하여 인정된다.

2) 다만 피고와 피고보조참가인은, 원고가 피고보조참가인에게 5년차 내지 10년차 하자보수대상에 대해 보수요청을 하였다거나 피고보조참가인이 정당한 사유 없이 위 요청에 불응하였다는 점이 증명되지 않았으므로 보증사고가 발생하였다고 볼 수 없다는 취지로 주장하나, 앞서 든 증거에 갑 제3호증, 갑 제4호증의 3, 을나 제1 내지 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 보면, 원고가 피고와 피고보조참가인에게 하자보수요청을 하였으나 하자보수가 이행되지 아니하였던 것으로 보이므로, 이 사건 각 보증계약 약관상 '보증사고'에 해당한다고 봄이 상당하다. 따라서 피고와 피고보조참가인의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 원고와 이 사건 아파트의 구분소유자 내지 입주자들은 2011. 6. 13. 피고와 피고보조참가인에게 이 사건 아파트에 발생한 5년차 하자의 보수를 요청하였는데, 이에 대하여 피고는 2011. 6. 22. '이 사건 아파트의 5년차 하자보수는 내력구조부에 발생한 결함으로 인하여 당해 공동주택이 무너진 경우 또는 주택법 시행령 제62조 제3항에 의한 안전진단 실시결과 당해 공동주택이 무너질 우려가 있다고 판정된 경우에 한하여 이행할 예정'이라는 취지로 회신하였다.

② 이후 원고와 이 사건 아파트의 구분소유자 내지 입주자들은 2016. 2. 22. 다시 피고와 피고보조참가인에게, 이 사건 아파트에 발생한 5년차 하자의 보수를 요청한 바 있음에도 하자보수가

이루어지지 아니하였음을 밝히면서 위 5년차 하자과 10년차 하자의 보수를 함께 요청하였는데, 이에 대하여 피고보조참가인은 2016. 3. 7. '5년차 하자과 관련하여는 피고보조참가인이 하자조사 보고서를 가지고 있지 아니하므로 원고가 보고서를 송부하면 이를 검토하고 회신하겠다', '10년차 하자과 관련하여는 원고가 동별, 부분별 조사 결과를 보내주면 현장조사 후 계획 등을 회신하겠다'는 취지로 회신하였고, 이 사건 소 제기 후인 2016. 6. 22.경 다시 원고에게 하자조사 보고서 제출을 요청하며 2016. 6. 30.까지 회신할 것을 독촉하였다. 이에 원고는 2016. 6. 27.경 피고보조참가인에게 '이 사건 소를 제기하였고 감정절차를 진행할 예정이므로 하자조사 보고서를 송부하지 않겠다'고 회신하였고, 위 회신은 2016. 6. 30. 피고보조참가인에게 도달하였다.

③ 원고는 이 사건 소송 계속 중인 2016. 10. 19. 안전진단전문기관인 주식회사 H가 작성한 2016. 5. 30.자 하자조사보고서(갑 제3호증)를 제출한 바 있고, 위 보고서는 그 무렵 피고와 피고보조참가인에게 송달되었다.

④ 앞서 본 바와 같이 피고가 이 사건 아파트에 발생한 1년차, 2년차, 3년차 하자과 대하여 하자보수비를 지급하였으나 그럼에도 불구하고 이 사건 아파트에는 보수되지 않은 하자가 남아있다.

3) 한편 피고와 피고보조참가인은, 감정인이 하자발생시기를 사용검사 이후에 발생한 것으로 기술하면서도 구체적 시기는 판정할 수 없다고 감정하였으므로, 이 사건 하자가 이 사건 각 보증계약의 보증기간 내에 발생하였다는 점이 충분히 입증되지 못하였다고 주장한다.

살피건대, 원칙적으로 위 하자가 보증책임기간 내에 발생하였음은 원고가 입증하여야 할 것이나, 건축에 관한 전문지식이 없는 원고에게 이 사건 아파트에 존재하는 개개의 하자를 일일이 특정하여 그 발생 시기를 입증하도록 한다는 것을 기대하기는 어려우므로 보수책임기간을 명백히 경과한 하자를 제외하고 그 하자는 모두 해당 하자담보책임기간 내에 발생한 것으로 추인함이 타당하다. 또한, 원고가 하자를 개별적으로 완벽히 특정하여 그 보수를 청구하는 것도 기대하기 어려우므로, 실제 보수를 요청한 하자뿐만 아니라 이와 동종 또는 유사한 하자 역시 모두 그 하자담보책임기간 내에 발생하였던 것으로 추인함이 타당하다.

감정인 I(이하 '감정인'이라고 한다)의 감정 결과에 의하면, 감정인이 이 사건 하자의 구체적 발생시기를 판정할 수 없다는 취지로 감정한 사실은 인정된다. 그러나 원고가 이 사건 아파트의

입주자 내지 구분소유자들의 요청에 따라 이 사건 아파트의 사용검사일 이후부터 지속적으로 피고와 피고보조참가인에게 이 사건 아파트에 발생한 하자의 보수를 요청하였으나 현재도 이 사건 아파트에는 여전히 하자가 남아 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 앞서 본 사실에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 원고가 피고와 피고보조참가인에게 보수를 요구한 하자 중 상당수는 피고와 피고보조참가인이 주장하는 각 하자와 발생 장소 및 원인에서 관련성이 있어 보이고, 위 각 하자가 하자담보책임기간 도과 후에 발생하였음을 알 수 있는 다른 사정은 보이지 아니하는 점, 원고나 입주자들은 건축에 관한 전문적인 지식이 없어 하자가 미미하게 발생하는 시점에서는 그 하자의 존재를 육안으로 확인하기 어렵고, 하자의 존재가 본격적으로 부각되기 전에는 다소 불편을 느끼더라도 이를 대수롭지 않게 여기고 내버려두거나 절차상의 번거로움 등의 이유로 이를 수인하는 경우가 대부분이며, 이 사건 아파트에 발생한 하자 중 구분소유자들의 일상적인 생활과 밀접하지 않은 장소나 외부에 노출되지 않은 장소에 발생한 하자들의 경우 구분소유자들로서도 하자 발생 여부를 쉽게 알 수 없는데, 이러한 점을 고려할 때 원고나 입주자들이 이 사건 아파트에 발생한 모든 하자를 전부 인지하고 이를 구체적으로 특정하여 하자담보책임기간 내에 하자보수요청을 하는 것은 사실상 불가능한 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 피고와 피고보조참가인이 주장하는 각 하자는 모두 각 하자담보책임기간 내에 발생한 것으로 추인되므로 피고와 피고보조참가인의 이 부분 주장도 이유 없다. 다만 하자담보책임기간에 관한 증명책임을 다소 완화함에 따르는 피고의 불이익은 책임의 제한에서 참작하기로 한다.

4) 또한, 피고와 피고보조참가인은 이 사건 하자가, 2011. 5.경 체결된 합의를 통하여 피고가 이미 원고에게 하자보수보증금액을 지급한 1년차, 2년차, 3년차 각 하자와 중복될 가능성이 있다는 취지로도 주장한다.

원고가 2011. 5.경 피고로부터 합계 1,938,000,000원을 지급받음과 동시에 피고에게 '위 금액을 보증채권자인 원고에게 대위변제함에 따라 피고의 1년차, 2년차, 3년차 각 하자에 대한 하자보수보증책임이 소멸되었음을 확인, 증명한다'는 내용의 대위변제증서를 교부한 사실은 앞서 본 바와 같고, 을가 제2호증의 기재에 의하면, J연구소는 2011. 5. 기준으로 이 사건 아파트에 발생한 하자를 조사하며 균열 보수공사, 방수공사, 타일공사 등 항목을 포함하여 하자보수공사를 위한

기초금액 2,280,000,000원을 산정한 사실을 인정할 수 있다(이하 '종전 조사된 하자'라고 한다).

그러나 앞서 본 사실에 감정인에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합적으로 고려하면, 피고와 피고보조참가인의 이 부분 주장도 이유 없다. 다만 종전 조사된 하자과 이 사건 하자가 일부 중복되는 부분이 있을 가능성을 완전히 배제할 수는 없으므로, 이를 책임의 제한에서 참작하기로 한다.

① 피고와 피고보조참가인이 중복된다고 주장하는 이 사건 하자는 발생가능 부위가 매우 광범위하므로, 이를 종전 조사된 하자과 동일한 하자이거나 이를 원인으로 하여 발생하였거나, 보수 후 발생한 재하자으로써 중복되는 경우라고 인정하기에 부족하다.

② 종전 조사된 하자과 관한 원가계산보고서(을가 제2호증)에는 하자 내지 결함에 대한 물량만 집계되어 있어 위 보고서의 기재만으로는 이 사건 하자과 관한 감정인의 감정 결과과 중복된 부분을 특정하거나 비교하기 어렵다.

③ 사업주체과 피고가 보증기간이나 보증 대상을 특정하여 각 보증계약을 체결하더라도, 각 보증계약 사이에서 보증기간이나 보증 대상이 중복되는 것을 배제하기로 하는 등의 특별한 약정을 하지 않는 한, 하나의 하자가 2개 이상의 각 보증계약의 보증대상에 중복적으로 해당되는 경우도 발생할 수 있다고 할 것인데(대법원 2008. 9. 11. 선고 2008다27356 판결, 2014. 11. 27. 선고 2014다210241 판결 등 참조), 이 사건 각 보증계약 등에서 보증기간이나 보증대상이 중복되는 것을 배제하기로 하는 등의 특별한 약정을 하였다고 보기 어렵고, 위 대위변제증서의 내용도 그 이후에 발생하는 하자를 그 대상이 동일하다는 이유로 배제하는 취지라고 보기는 어려우며, 위 대위변제증서도 보증책임의 일부가 완료되었다는 전제로 작성되었다.

④ 보증계약에서 보증기간만을 정하는 경우에는 그 보증계약상의 보증금액에 의하여 보증되는 하자는 그 보증기간 내에 발생한 하자보수책임기간 내의 모든 하자를 의미한다고 볼 것이고, 당해 보증계약이 보증기간으로 정한 기간 내에 속하는 단기인 다른 보증계약의 보증기간을 제외한 나머지 기간 중의 하자만을 보증하는 것은 아니라고 할 것이므로(대법원 2009. 3. 12. 선고 2008다76020 판결 등 참조), 설령 피고와 피고보조참가인의 주장과 같이 종전 조사된 하자 중 5년차, 10년차 하자가 포함되어 있다고 할지라도, 이는 단기의 보증기간 상 하자로 평가되었다고 봄이 상당하다.

나. 하자 범위에 관한 피고와 피고보조참가인의 주장에 대한 판단

1) 피고와 피고보조참가인의 주장 국토교통부 고시인 '공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준'에서는 폭 0.3mm 미만의 균열은 시공상 하자로 보고 있지 아니하고, 폭 0.3mm 미만의 균열로 인하여 어떠한 기능상·안전상 미관상 지장이 초래된다고 보기 어려우므로, 폭 0.3mm 미만의 균열 보수비는 이 사건 하자보수비에서 공제되어야 한다.

2) 판단 살피건대, 앞서 든 감정인의 감정 결과에 감정인에 대한 감정보완촉탁결과, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 폭 0.3mm 미만의 균열도 빗물의 침투 등으로 철근이 부식되고 균열이 확산됨에 따라 구조체의 내구성을 저하시키는 등 건물의 기능상·안전상 지장을 가져올 수 있을 뿐만 아니라 균열이 발생한 콘크리트 외벽이 노출되는 경우 미관상으로도 좋지 않은 점, ② 콘크리트의 특성상 균열의 발생이 불가피하다고 하더라도 균열이 발생하는 환경조건을 고려하지 않은 채 일률적으로 일정 기준 이하의 균열을 하자보수대상에서 제외하는 것은 타당하지 않은 점, ③ 감정 당시 균열 폭이 0.3mm 미만이었다고 하더라도 계절별 온도변화가 심한 우리나라의 특성상 균열 사이로 이산화탄소나 빗물이 들어가면 균열이 더 진행되어 그 폭이 확대될 수 있고 그에 따라 안전상, 구조상 문제가 발생할 수 있어 이를 보수할 필요가 있는 점 등에 비추어 보면, 폭 0.3mm 미만의 균열 역시 이 사건 아파트의 기능상·안전상 또는 미관상 지장을 초래하는 하자에 해당한다고 봄이 상당하다.

따라서 피고와 피고보조참가인의 위 주장은 이유 없다.

다. 책임의 제한

이 사건 아파트의 사용검사일인 2006. 6. 15.로부터 이 사건 아파트에 대한 실제 하자감정일인 2017. 6.경까지 약 11년이 경과함으로써 사용검사일 이후에 발생한 하자에는 자연발생적인 노화현상으로 인한 것이 포함되었을 가능성이 있고, 이 사건 아파트에 발생한 균열 중에는 시공상 잘못으로 인한 하자가 아닌 환경적 요인 및 재료의 특성에 따라 자연적으로 발생한 균열이 존재할 가능성도 배제할 수 없는 점, 이 사건 아파트 구분소유자들의 사용 및 관리상 잘못으로 인하여 기존에 발생한 하자가 확대되었을 개연성도 배제할 수 없는 점 등 이 사건 변론에 나타난 제반 사정을 참작하여 볼 때, 피고가 원고에게 지급해야 할 하자보수보증금은 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 위에서 인정한 하자보수비의 60%로 제한함이 타당하다.

라. 보증책임의 범위

피고는 원고에게 이 사건 아파트의 사용검사 후 5, 10년차 하자에 대한 하자보수보증금을 각 보증한도액의 범위 내에서 지급할 책임이 있다고 할 것이므로, 결국 피고의 책임 범위에 속하는 하자보수보증금은 아래 [표3] 기재와 같이 60%로 제한된 범위에서 각 보증한도액 범위 내에 있는 금액의 합계 281,166,154원이다.

1	2006. 6. 15. ~ 2011. 6. 14.	13,640,350	60%	568,718,443	8,184,210	5년차
2	2006. 6. 15. ~ 2016. 6. 14.	454,969,907	568,718,443	272,981,944	10년차	
합계	468,610,257		1,137,436,886	281,166,154		

마. 소결론

따라서 피고는 원고에게 하자보수보증금 281,166,154원 및 그 중 201,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2016. 6. 23.부터, 80,166,154원(= 281,166,154원 - 201,000,000원)에 대하여는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경 신청서 부분 송달 다음날인 2018. 3. 28.부터 각 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결선고일인 2019. 1. 18.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 소멸시효 완성 항변에 대한 판단

피고와 피고보조참가인은 이 사건 5년차 하자보수보증금채권에 대하여 상법이 정한 5년의 소멸시효가 완성되었다고 항변한다.

살피건대, 하자보수보증금채권의 소멸시효 기산일은 보증계약에서 정한 보증사고의 발생일인데(대법원 2009. 3. 12. 선고 2008다76020 판결 등 참조), 이 사건 각 보증계약의 내용이 된 약관 제1조 제5호에서 위 '보증사고'를 '공종별 하자보수책임 기간 내에 발생한 사용검사 후 하자에 관하여 원고의 하자보수청구에도 불구하고 피고보조참가인이 정당한 사유 없이 하자보수를 이행하지 아니한 경우'로 규정하고 있음은 앞서 본 바와 같으므로, 원고의 피고에 대한 하자보수보증금채권의 소멸시효 기산점은 '피고보조참가인이 원고로부터 하자담보책임기간 안에

발생한 하자에 대하여 하자보수 요청을 받았음에도 불구하고 이를 이행하지 않아 객관적으로
피고보조참가인에게 하자보수를 더 이상 기대할 수 없게 된 때'라고 봄이 상당하다(따라서 원고가
하자보수를 구하는 이 사건 5년차 하자가 이 사건 소 제기일로부터 5년을 역산한 2011. 6. 4.부터
하자담보책임기간 만료일인 2011. 6. 14. 사이에 발생한 경우에만 위 하자보수보증금채권의
소멸시효가 완성되지 않았다는 취지의 피고와 피고보조참가인의 주장은 이와 다른 전제에 있어
받아들일 수 없다).

원고가 2011. 6. 13. 피고보조참가인에게 이 사건 아파트에 발생한 5년차 하자의 보수를
요청하였으나 피고보조참가인은 이를 이행하지 아니한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 2011. 6. 13.
또는 그 무렵 비로소 위 하자보수보증금채권의 소멸시효가 진행한다고 봄이 상당한데, 이 사건 소는
그로부터 5년이 경과하기 전에 제기되었음이 기록상 명백하므로, 피고와 피고보조참가인의 위
항변은 이유 없다.

5. 결론

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

재판장판사 차은경

판사 김은영

판사 원도연

별지