

서울중앙지방법원

제 3 민 사 부

판 결

사 건 2018가합583195 하자보수보증금 등 청구의 소
원 고 A아파트 입주자대표회의
소송대리인 법무법인 산하 담당변호사 정연채
피 고 1. B지역주택조합
2. 주식회사 C
3. 주택도시보증공사
피고2, 3 소송대리인 법무법인 해명 담당변호사 이예건, 이창현
피고보조참가인 D 주식회사
변 론 종 결 2021. 10. 13.
판 결 선 고 2021. 11. 10.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B지역주택조합은 2,126,433,037원 및 그 중 201,000,000원에 대하여는
2019. 1. 31.부터 2019. 5. 31.까지 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지
연 12%의, 1,779,566,388원에 대하여는 2020. 7. 10.부터, 116,307,207원에 대하

여는 2021. 9. 16.부터, 나머지 29,559,442원에 대하여는 2021. 10. 14.부터 각 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. 피고 주식회사 C은 피고 B지역주택조합과 공동하여 위 가.항 기재 돈 중 1,621,597,603원 및 그 중 201,000,000원에 대하여는 2019. 12. 10.부터, 1,420,597,603원에 대하여는 2020. 6. 18.부터 각 2021. 11. 10.까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

다. 피고 주택도시보증공사는,

1) 피고 B지역주택조합, 주식회사 C과 공동하여 위 나.항 기재 돈 중 655,593,517 원 및 그 중 201,000,000원에 대하여는 2019. 1. 1.부터, 454,593,517원에 대하여는 2020. 6. 18.부터 각 2021. 11. 10.까지 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

2) 117,882,767원 및 이에 대하여 2020. 6. 18.부터 2021. 11. 10.까지 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고 주식회사 C, 주택도시보증공사에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 B지역주택조합 사이에 생긴 부분은 피고 B지역주택조합이 부담하고, 원고와 피고 주식회사 C 사이에 생긴 부분의 30%는 원고가, 나머지는 위 피고가 각 부담하며, 원고와 피고 주택도시보증공사 사이에 생긴 부분의 20%는 원고가, 나머지는 위 피고가 각 부담하고, 보조참가로 인하여 생긴 부분은 피고보조참가인이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제1의 가.항 및 원고에게,

가. 피고 주식회사 C(이하 '피고 C'이라 한다)은 피고 B지역주택조합(이하 '피고 조합'이라 한다)과 공동하여 2,126,433,037원 및 그 중 201,000,000원에 대하여 2019. 1. 1.부터 2019. 5. 31.까지 연 15%의, 2019. 6. 1.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈과, 1,779,566,388원에 대하여는 2020. 6. 3.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터, 116,307,207원에 대하여는 2021. 6. 22.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터, 나머지 29,559,442원에 대하여는 2021. 9. 13.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 각 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을,

나. 피고 주택도시보증공사(이하 '피고 보증공사'라 한다)는,

- 1) 피고 조합, C과 공동하여 위 가.항 기재 돈 중 802,924,253원 및 그 중 201,000,000원에 대하여는 2019. 1. 1.부터 2019. 5. 31.까지 연 15%의, 2019. 6. 1.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈과, 570,183,879원에 대하여는 2020. 6. 3.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터, 2,180,932원에 대하여는 2021. 6. 22.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터, 나머지 29,559,442원에 대하여는 2021. 9. 13.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 각 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을,
- 2) 144,868,217원 및 그 중 138,788,221원에 대하여는 2020. 6. 3.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터, 417,798원에 대하여는 2021. 6.

22.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터, 나머지 5,662,198원에 대하여는 2021. 9. 13.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 각 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

1) 원고는 김해시 E에 있는 A아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다) 13개동 990세대를 관리하기 위하여 그 입주자들로 구성된 자치관리기구이다.

2) 피고 조합은 이 사건 아파트를 신축 및 분양한 사업주체이고, 피고 C은 이 사건 아파트 신축공사를 진행한 시공사이며, 피고 보증공사는 이 사건 아파트를 시공한 피고 C을 위하여 이 사건 아파트에 발생한 하자보수의무를 보증한 보증채무자이다.

나. 이 사건 아파트의 준공 및 하자보수보증계약의 체결

1) 이 사건 아파트는 2016. 12. 6. 사용승인을 받았고, 그 무렵 구분소유자들에게 인도되었다.

2) 피고 C과 피고 보증공사는 다음 표 기재와 같이 보증채권자를 김해시장으로 하여 이 사건 아파트에 관한 하자보수보증계약(이하 '이 사건 보증계약'이라 한다)을 체결하였고, 이후 원고가 구성되면서 이 사건 보증계약의 보증채권자는 원고로 변경되었다.

순번	보증서번호	보증금액(원)	보증기간	비고
1	F	623,836,904	2016.11.30.~2018.11.29.	2년차
2	G	1,663,565,078	2016.11.30.~2019.11.29.	3년차
3	H	1,039,728,173	2016.11.30.~2021.11.29.	5년차
4	I	831,782,538	2016.11.30.~2026.11.29.	10년차
합계		4,158,912,693		

3) 이 사건 보증계약의 내용이 된 하자보수보증약관의 내용 중 이 사건과 관련된 부분은 다음과 같다.

제1조(보증채무의 내용)

보증회사는 보증사고가 발생한 경우에 하자보수비용을 지급하는 채무를 부담합니다. 이 경우 본 보증서의 보증기간(하자담보책임기간)에 해당하는 공종별 하자보수대상시설공사에서 발생한 하자에 한정하여 보증서의 보증금액 한도내에서 보증책임을 부담합니다.

제2조(보증이행 대상이 아닌 하자)

2. 보증채권자가 공동주택 공유부분과 부대시설을 유지·보수·관리해야 하는 선량한 관리자의 주의의무를 게을리 하여 발생한 하자
3. 그 밖의 법령·관리규약·관리계약상의 의무를 위반하여 발생한 하자
4. 설계도면과 달리 시공되거나 미시공된 부분, 설계상의 하자, 주택건설기준 등에 관한 규정을 위반한 시공, 건축법상의 허용 오차, 임시사용승인서에 적힌 하자 및 그 밖에 사용검사 이전에 발생한 하자
5. 「공동주택관리법시행령」 제36조 제1항에서 정한 하자보수대상시설공사의 공종별 하자담보책임기간 내에 발생한 하자에 대하여 하자담보책임기간 내에 청구하지 않은 하자 및 공종별 하자담보책임기간이 종료한 후에 발생한 하자
6. 입주자 또는 사용자가 구조·기능 등을 변경하여 발생한 하자
7. 사용성, 안전성 또는 구조적인 사항에 영향이 없는 하자
8. 하자의 원인이 관계법령을 위반한 건설자재사용, 위법·부당한 감리 또는 사용검사에 따른 것으로 통상적으로 판별가능한 하자
10. 풍화작용, 녹, 곰팡이, 동파, 지하수오염, 갈수, 탈색, 정원수의 자연적 또는 관리상의 잘못으로 인한 고사, 그 밖에 자연적 소모 및 천연적 성질에 기인한 하자과 자재부품상의

성질상 통상적으로 발생하는 하자

12. 보증회사의 동의 없이 보증채권자가 임의로 수선한 하자보수비용

14. 가구 그 밖의 물품을 반입 및 반출하는 과정에서 발생한 하자, 마이너스옵션 부위에 발생한 하자 등 그 밖에 보증채권자가 책임질 사유로 발생한 하자

제4조(보증사고)

「공동주택관리법시행령」 제36조 제1항에서 정한 하자보수대상시설공사의 하자담보책임기간 내에 발생한 하자에 대하여 같은 령 제38조 제1항에 따라 보증채권자가 각 공종별 하자담보책임기간 내에 주채무자에게 하자보수를 청구하였음에도 불구하고 주채무자가 정당한 사유없이 하자보수를 이행하지 않는 경우를 말합니다.

다. 하자의 발생 및 하자보수비

1) 피고 C은 이 사건 아파트의 신축공사를 하면서 설계도면에 따라 시공하여야 할 부분을 시공하지 아니하거나 설계도면과 다르게 또는 부실하게 시공하여 이 사건 아파트의 공용부분과 전유부분에 기능상·안전상·미관상 지장이 초래되는 하자가 발생하였다.

2) 이에 원고는 구분소유자들의 요청에 따라 피고 C에게 이 사건 아파트에 발생한 각종 하자에 대한 보수를 수차례 요청하였고, 그 하자 중 일부가 보수되었으나, 이 사건 소 제기일인 2018. 11. 21. 기준으로 이 사건 아파트에는 여전히 별지1 공용부분 하자목록별 보수비 집계표, 별지2 전유부분 하자목록별 보수비 집계표 각 기재와 같은 하자(이하 위 각 하자를 '이 사건 하자'라 한다)들이 남아 있다.

라. 손해배상채권의 양도

1) 원고는 이 사건 아파트 990세대 중 830세대(별지3 채권양도세대 목록 참조, 이하 '이 사건 채권양도세대'라 한다)의 구분소유자들로부터 이 사건 아파트에 관한 하자보수에 갈음하는 손해배상채권을 양수하고, 그 양도통지에 관한 권한을 위임받아, 피고 C에게 각 채권양도통지를 하였다. 구체적인 채권양도 내역 및 통지일자 는 다음 표 기

제와 같다(이하 양도 차수에 따라 '○차 채권양도세대'라 한다).

차수	세대수	상대방	채권양도통지 도달일	채권양도비율
1차	827	피고 C	2019. 12. 9.	83.59%
2차	3	피고 C	2020. 6. 17.	0.33%
합계	830			83.92%

2) 이 사건 아파트의 전체 전유면적은 66,282.83㎡이고, 그 중 이 사건 채권양도세대의 전유면적 합계는 55,627.26㎡로 채권양도비율은 83.92%(소수점 둘째자리 미만 반올림)이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함. 이하 같다)의 각 기재, 감정인 J(이하 '감정인'이라 한다)의 감정결과 및 이 법원의 감정인에 대한 각 감정보완촉탁결과(이하 위 감정결과와 각 감정보완촉탁결과를 통틀어 '이 사건 감정결과'라 한다), 변론 전체의 취지

2. 피고 조합에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시

피고 조합은 이 사건 아파트를 건축하여 분양한 자로서 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제9조 제1항, 민법 제667조 제2항에 따라 이 사건 채권양도세대로부터 하자보수에 갈음하는 손해배상채권을 양수한 원고에게 이 사건 아파트의 하자보수에 갈음하는 손해를 배상할 책임이 있다. 따라서 피고 조합은 원고에게 이 사건 채권양도세대의 공용부분 및 전유부분의 하자보수에 갈음하는 손해배상금으로 2,126,433,037원 및 그 중 201,000,000원에 대하여는 2019. 1. 31.부터 2019. 5. 31.까지 소송촉진 등에 관한 특례법, 구 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정되어 2019.

6. 1. 시행되기 전의 것)이 정한 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의, 1,779,566,388원에 대하여는 2020. 6. 3.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터, 116,307,207원에 대하여는 2021. 6. 22.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터, 나머지 29,559,442원에 대하여는 2021. 9. 13.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 각 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하여야 한다.

나. 판단

적용법조 : 자백간주 판결(민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항)

3. 하자의 존부 및 범위에 관한 판단

가. 하자보수비용

앞서 본 바와 같이 이 사건 아파트의 공용부분과 전유부분에는 이 사건 하자가 있고, 이 사건 하자를 보수하기 위해서는 외벽 균열 보수 후 부분도장하는 것을 전제로 하여 다음 표 기재와 같은 하자보수비용이 필요하다(하자의 인정 여부, 보수방법 및 비용 등에 관한 당사자들의 주장에 대하여 이 법원의 판단을 반영한 것으로 그 구체적인 내용은 아래 나.항에서 살펴보는 것과 같다. 아래에서 별도로 판단하지 아니하는 항목 이더라도 감정인에 대한 각 감정보완촉탁결과에 따라 그 오류가 수정되거나 견해가 변경된 경우에는 그와 같이 수정·보완된 결과를 반영하여 하자보수비를 산정하였다. 구체적인 내역은 별지1, 2 기재와 같다).

[하자보수비 총괄 집계표]

(단위: 원)

구분	하자보수비(원)						합계
	사용검사 전		사용검사 후				
	미시공	변경시공	2년차	3년차	5년차	10년차	
전유 부분	176,422,140	600,276,430	147,310,630	52,721,340	13,971,800	1,143,360	991,845,700
공용 부분	164,709,370	413,957,990	79,330,410	36,785,110	453,939,220	124,770,230	1,273,492,330
합계	341,131,510	1,014,234,420	226,641,040	89,506,450	467,911,020	125,913,590	2,265,338,030

나. 피고 C, 보증공사의 하자 발생시기 주장에 관한 판단

1) 위 피고들 주장

피고 C은 하자담보책임기간 내 발생한 하자에 한하여 담보책임이 있는데, 하자담보책임기간이 2년 내지 3년인 하자의 경우 감정인조차 하자의 구체적 발생 시기를 판단하지 못하고 있으므로, 위 하자가 하자담보책임기간 내 발생하였다고 볼 수 없어 피고 C의 담보책임이 인정될 수 없다.

2) 판단

원칙적으로 하자가 하자담보책임기간 내에 발생하였음을 원고가 입증하여야 할 것이나, 건축에 관한 전문지식이 없는 원고 또는 이 사건 아파트의 입주자, 구분소유자들이 이 사건 아파트에 존재하는 개개의 하자를 일일이 특정하여 그 발생 시기를 입증한다는 것을 기대하기는 어려운 점, 일반적으로 입주자는 건축에 문외한으로서 하자가 미미하게 발생하는 시점에서는 그 하자의 존재를 알아차릴 수 없거나, 다소 미관상·기능상 불편을 느끼더라도 하자의 존재가 본격적으로 부각되기 전에는 이를 대수롭지 않게 여기고 방치하다가 실제로 체험하거나 육안상 확인하게 되면 그 하자의 보수만을 청구하는 경향이 있는 점 등에 비추어 보면, 하자를 주장하는 측에서는 당해 하자가 하자담보책임기간 내에 발생하였음을 추단할 수 있는 여러 가지 간접사실들을 입증함

으로써 이를 추정하도록 하는 것이 타당하다.

그런데 갑 제8호증의 기재, 이 사건 감정결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 사용검사 직후인 2016. 12. 12.부터 구분소유자들의 요청에 따라 수차례에 걸쳐 지속적으로 피고 조합 등에게 하자보수를 요청하였던 사실, 이에 따라 피고 C이 일부 하자보수를 실시하기는 하였으나 하자보수가 충분히 이루어지지 않아 여전히 하자가 존재하고 있는 사실을 인정할 수 있고, 여기에 기록에 나타난 제반사정을 종합하여 보면, 이 사건 아파트에 발생한 하자는 모두 하자담보책임의 존속기간 내에 발생한 것으로 추인된다. 따라서 위 피고들의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

다. 개별 하자 주장에 관한 판단

1) 판단 기준

가) 건축물의 하자라고 함은 일반적으로 완성된 건축물에 공사계약에서 정한 내용과 다른 구조적·기능적 결함이 있거나, 거래관념상 통상 갖추어야 할 품질을 제대로 갖추고 있지 아니한 것을 말하는 것으로, 하자 여부는 당사자 사이의 계약 내용, 해당 건축물이 설계도대로 건축되었는지 여부, 건축 관련 법령에서 정한 기준에 적합한지 여부 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다(대법원 2010. 12. 9. 선고 2008다16851 판결 등 참조).

나) 감정인의 감정 결과는 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 한다(대법원 2012. 1. 12. 선고 2009다 84608 판결 등 참조).

2) 피고 C, 보증공사의 주장에 관한 판단

1) 제10조(설계도서의 해석)

- ① 설계도서의 내용이 서로 일치하지 아니하는 경우에는 관계법령의 규정에 적합한 범위 내에서 감리자의 지시에 따라야 하며, 그 내용이 설계상 주요한 사항인 경우에 감리자는 설계자와 협의하여 지시내용을 결정하여야 한다.

항목	피고 C, 보증공사의 주장	판단
[공용1] 층이음 균열 (162,806,130원)	층이음 균열은 콘크리트 구조체 축조 과정에서 필연적으로 발생하는 균열이므로 하자로 볼 수 없고, 설령 이를 하자로 본다 하더라도 0.3mm 미만의 균열에 대하여는 충전식 공법이 아닌 표면처리 공법에 따른 보수비를 적용하여 하자보수비를 350,793,420원으로 제한하여야 한다.	[배척] 이 사건 감정결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 감정인의 현장 조사 결과, 단지내 외벽, 옥상, 계단실, ELEV.HALL, 동지하 PIT 등의 각 구조물의 바닥, 벽체, 천정에 건·습식균열 및 철근노출 등의 현상이 확인된 사실이 인정되고, 층이음 균열을 장기간 방치할 경우 미세균열이라고 할지라도 시간의 흐름에 따라 빗물의 침투 등으로 철근이 부식되고 균열이 확산됨에 따라 구조체의 내구력이 감소하는 등 기능상, 미관상, 안전상 지장을 초래할 수 있으므로, 층이음 균열도 보수가 필요한 하자에 해당한다고 봄이 타당하다. 또한, ① 폭 0.3mm 미만의 균열도 빗물의 침투 등으로 철근이 부식되고 균열이 확산됨에 따라 구조체의 내구성을 저하시킬 수 있는 점, ② 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, ③ 서울중앙지방법원 건설감정실무 추록(2015)에서도 공동주택의 외부 층간균열의 경우 충전식 균열보수방법을 적용한다고 실시하고 있는 점 등을 종합해 볼 때, 폭 0.3mm 미만의 균열에 대하여도 충전식 공법을 적용한 이 사건 감정결과가 불합

		리하다고 보이지 않는다.
[공용3] 각 부위 결로 하자 (4,385,950원) [전유3] 세대 내 각실 결로, 곰팡이 하자 (11,074,100원)	설계도면과 차이 없이 시공되었으므로 사용자의 유지관리상 하자에 해당한다.	[배척] 이 사건 감정결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실, 즉 ① 감정인은 “결로 현상은 환기 불량 등 사용상 잘못에 기인한 하자도 있을 수 있으나, 해당 구간에 발생한 결로의 정도는 심하며, 입주시부터 발생하였다는 입주민측의 주장을 감안할 경우 유지관리적인 범위를 벗어나는 것으로 검토되어 관련보수비를 산정하였다. 다만, 공용부분의 경우 입주민 사용구간에 해당하지 않는 부위 중 결로하자가 심하지 않은 부위는 보수비 산정에서 제외하고 결로로 인해 바닥에 물이 고이거나, 시설물 훼손 등의 하자가 발생하는 부위에 한하여 곰팡이 제거 후 결로방지페인트 시공 등에 소요되는 비용을 보수비로 산정하였다.”는 의견을 제시한 점, ② 설계도면에 단열시공을 하도록 기재되어 있지 않더라도 건설전문업체인 시공사로서는 결로를 방지하기 위하여 적절한 조치를 마련할 의무가 있는 점 등을 종합해 보면, 이 부분 하자를 시공상 하자로 봄이 타당하다. 다만, 이와 같은 하자는 시간의 경과, 사용, 관리상의 부주의로 발생하였을 가능성과 설계상 일부 오류 가능성을 배제할 수 없으므로, 책임제한 단계에서 이를 고려하기로 한다.
[공용5] 각 부위 석재 균열, 들뜸, 변색, 줄눈 탈락	시간의 경과에 따라 자연스럽게 나타나는 현상에 불과하고, 화강석 변색의 경우 철거 후 재시공이 아닌	[배척] 이 사건 감정결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은

(26,973,530원)	오염 부위 청소만으로 제거될 수 있으므로 하자보수비는 4,534,140원으로 감액되어야 한다.	사정, 즉 ① 감정인은 “석재 변색 하자의 주요 부위는 각동 계단실 최하층 바닥에 사용된 화강석 석재로서 외기에 직접 노출되거나, 우천, 강설 등에 의해 물먹음 현상이 자연적으로 발생할 가능성은 낮은 부위로 검토된다.”라는 의견을 제시한 점, ② 화강석 배면까지 오염된 경우 표면제거만으로는 하자가 보수되었다고 보기 어려운 점, ③ 감정인도 이러한 취지에서 철거 후 재시공하는 공사비를 산정한 것으로 보이는 점 등을 종합해 보면, 이 부분은 하자에 해당하고 오염부위 청소 등의 보수방법보다 화강석을 철거한 후 재시공하는 것이 보다 적절한 보수방법이라고 판단된다.
[공용12] 각 부위 도장 들뜸, 탈락, 이색, 오염 등 (12,117,440원)	준공일로부터 하자담보책임기간 1년이 경과하여 발생한 하자이다.	[배척] 원고가 사용검사 직후인 2016. 12. 12. 부터 구분소유자들의 요청에 따라 수차례에 걸쳐 지속적으로 피고 조합 등에게 하자보수를 요청하였고, 이에 피고 C이 일부 하자보수를 실시하기는 하였으나 하자보수가 충분히 이루어지지 않아 여전히 하자가 존재하고 있는 등 제반사정을 종합하여 보면, 이 부분 하자 역시 하자담보책임기간 내에 발생한 것으로 추인된다.
[공용21] K호 주배관에서 세대로 들어가는 급수배관 파열, 누수로 인한 승강기 피트 침수 (15,338,730원)	사용상 또는 관리상 하자로 보아야 한다.	[배척] 이 사건 감정결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 감정인은 “승강기 피트 침수하자의 주요원인은 세대 급수 입상배관의 파열하자로 검토되며, 해당 부위는 사용자 및 관리자의 손길이 닿지 않는 설비피트 내부인 점을 고려할

		시 사용상 하자로 구분되기 보다는 시공상 하자로 구분함이 바람직할 것으로 사료된다.”라는 의견을 제시한 사실이 인정되고, 위 감정결과가 경험칙에 반하거나 현저히 불합리하다고 볼 수 없다.
[공용27] 단지 내 수목 고사 및 미식재, 규격 불량 (미시공 73,069,470원, 3년차 11,971,370원, 합계 85,040,840원)	피고 C은 준공일인 2016. 12. 6. 이후 하자보수책임기간인 2년 이내에 발생한 조경 식재 하자에 대하여 보수를 완료하였으므로, 현재 이 부분 하자는 하자담보책임기간 내에 발생한 하자라고 볼 수 없다. 또한 피고 C이 추가 식재한 비용 37,681,670원은 공제되어야 한다.	[일부 인용: 하자보수비 감액] 조경수는 생육에 지장을 초래할 만한 부실시공이 아닌 이상 고사로 진행되지 않는 것이 일반적이고 고사의 정확한 원인과 발생시기는 사실상 특징이 어려운 점, 피고 C이 이 부분 항목 전체에 대하여 하자보수를 완료하였다는 사실을 인정할 만한 자료가 없는 점 등을 고려할 때, 이 부분 하자는 하자담보책임기간 내에 발생한 하자로 봄이 상당하다. 다만, 감정인은 피고 C이 추가로 식재한 수목의 식재비용을 37,681,670원으로 산정하였는바, 설령 추가식재한 부분이 사용승인도면에 표기된 위치나 수종, 수량과 다르더라도 추가식재는 아파트 단지의 전체적인 조경을 고려하여 한 것이고, 이는 이 사건 아파트의 조경 관련 하자를 보수하기 위한 것이므로, 위 추가식재 비용 37,681,670원을 이 부분 하자보수비에서 공제하기로 한다.
[공용36] 단지 내 각 부위 우천시 우수유입 (3,287,340원)	사용승인도면 대비 미시공 내지 변경시공을 찾아볼 수 없으므로 설계상 하자로 보아야 한다.	[배척] 이 사건 감정결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실, 즉 ① 감정인의 현장 조사 결과, 이 사건 아파트 지하주차장 출입구측의 바닥에 우천시 우수유입으로 인한

		물고임 현상이 확인된 점, ② 주차장 진입구간 트렌치가 설계도면과 동일하게 시공되긴 하였으나, 트렌치의 위치가 외벽선의 직하 부분에 위치하여 주차장으로 들이치는 우수 처리가 외부로 배출되지 않는 점, ③ 전문건설업체인 피고 C로서는 기능상, 미관상, 안정상 지장이 초래되지 않도록 적절한 시공을 하여야 할 의무가 있는 점 등을 고려할 때, 이 부분 하자를 시공상 하자로 봄이 상당하다.
[공용38] 단지 내 각 조인트 마감 미시공 (9,812,740원)	설계도서상 블록벽체 이질접합면 시공과 관련한 구체적인 설계지시가 없으므로 미시공 하자에 해당하지 않는다.	[인용] 설계도면상 블록벽체 이질접합면 시공에 대한 설계지시가 없는 점, 감정인은 “특이할 만한 사용상, 안전상 하자는 확인되지 않으나 단열재와 블록벽체가 맞닿는 부위의 완충재 공간이나 블록벽체의 마감결선 등을 고려할 때 시공정밀도 차원에서 코킹으로 마감처리하는 것이 바람직할 것 같다.”는 의견을 제시하였던 점 등을 종합해 보면, 이 부분은 미시공 하자라고 보기 어렵다.
[공용42] 각동 옥상 박공지붕 주위 후레싱 코킹처리 미시공 (29,744,070원)	설계도면 및 시방서에 후레싱 말단부 코킹 시공 유무에 관한 규정이 없으므로 미시공 내지 변경시공 하자가 아니다.	[인용] 설계도면 및 시방서에 후레싱 말단부 코킹 시공 유무에 관한 규정이 없고, 감정인 역시 피고 C의 감정보완요청에 “이 부분 미시공으로 인한 특이할 만한 하자는 확인되지 않는다”, “설계도면 및 시방서 검토결과, 후레싱 말단부 코킹 시공 유무에 관한 규정은 확인되지 않는바, 이는 공사상 미시공 내지 변경시공 하자로는 구분되지 않는다.”라고 회신한 점 등을 종합해 볼

		때, 이 부분을 시공상 하자에서 제외하기로 한다.
[공용54] 단지 내 소화전함 내부 호스걸이 미시공 (10,226,080원)	설계도면상 소화전함에 호스걸이를 시공하라는 구체적인 설계지시가 없다.	[인용] 감정인이 하자 판단 근거로 삼은 소화전함 성능인증 및 제품검사의 기술기준(국민안전처고시 제2016-137호) 제3조 제2항 제6호는 “옥내소화전함은 호스수납장치가 설치되어 있거나 설치할 수 있도록 포함되어 있어야 한다.”고 규정하고 있을 뿐, 호스걸이를 설치할 것을 요구하고 있지 않은 점, 위 규정은 2017. 12. 28. 소방청고시 제2017-8호로 삭제된 점, 이 사건 아파트 설계도면상 호스걸이 설치가 표기되어 있지 않은 점, 원고 주장대로 「수동식 소화기의 형식승인 및 감정기술기준」 제15조 제5항에 “소화기의 운반 및 유지관리를 효율적으로 하기 위하여 호스걸이를 설치하여야 한다. 다만 호스걸이가 필요 없는 소화기는 그러하지 아니한다.”라고 규정하고 있긴 하나, 위 규정 또한 언제나 호스걸이 설치를 필수적으로 요구하고 있지는 않은 점, 그밖에 현장사진 등 여러 정황에 비추어 보면, 이를 시공상 하자로 보기 어렵다.
[공용57] 지하주차장 연결통로 설계사의 조적벽 위 시멘트 몰탈 미시공 (30,584,730원)	시멘트몰탈 대신 블록벽체에 치장줄눈 및 수성페인트를 시공하였으므로 그 차액인 331,470원만 하자보수비로 인정하여야 한다.	[배척] (건축)사용승인도면 A20-001 실내재표 마감표(아파트)에 따르면, 지하층 주차장 연결통로 조적벽체에 시멘트 몰탈 마감 및 수성페인트를 시공하도록 표기되어 있으나, 피고 C이 블록벽에 치장줄눈과 수성페인트를 시공한 점, 감

		정인은 시멘트 몰탈이 미시공된 것으로 판정하였고, 다만 철거 후 재시공은 하자에 비해 보수비가 과다하다고 보아 시멘트몰탈 시공비 차액을 보수비로 산정한 점 등을 종합해 볼 때, 이 부분 감정결과가 경험칙에 반하거나 현저히 불합리하다고 보이지 않는다.
[공용87] 단지 내 근린생활시설 후면 방음벽 미설치 (7,597,590원)	설계도면상 '설치예정'으로 표기되어 있어 반드시 시공해야 하는 부분이 아니다. 미설치 상태로 준공검사를 통과하였으므로 하자가 아니다.	[배척] 단지 내 근린생활시설 후면 방음벽의 경우 비록 '설치예정'이라는 문구를 사용하였다 하더라도 설계도면상 설치를 전제로 하고 있는 것으로 보이고, 그럼에도 시공되지 않았으므로, 이를 미시공 하자로 봄이 상당하다.
[공용97] 지하피트 집수정 배수펌프 배관보온재 미시공 (9,253,120원)	2011년 건축기계설비공사 표준시방서 제10절 보온공사의 1.일반사항에 의하면 지하피트 내 배수관 등에는 도면에 특기가 없는 경우 보온하지 않도록 규정하고 있는데, 설계도면상 지하피트 집수정 배수펌프의 배관에 보온재를 시공하라는 지시가 없으므로 하자로 볼 수 없다.	[배척] 이 사건 감정결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 감정인은 건축기계설비 표준시방서(2011) 01020 보온공사 2.5 배관의 보온두께 편에 따르면 배수관에는 보온재를 시공하도록 규정하고 있으나, 현장 조사 결과 이 사건 아파트 각동 지하피트 집수정 배수펌프의 배관 보온재가 미시공된 것을 확인하고 이를 하자로 판정한 점, ② 비록 설계도면에는 보온재 시공 유무에 관한 표기가 없으나, 이 부분 배수펌프 연결 배관의 경우 일정하게 배수되는 일반 배수관과 달리 상시 배수펌프 작동에 의해 배수시 펌프 체크밸브에서 주배관까지 물이 상시 차있기 때문에 보온시공을 하는 것이 바람직한 점 등을 종합해 볼 때, 이 부분 역시 시공

		상 하자로 봄이 상당하다.
[공용112] 각동 옥상바닥 노출우레탄 방수두께 부족 오시공 (13,065,850원)	이로 인한 어떠한 기능상, 안전상, 미관상 결함도 없으므로 하자가 아닙니다.	[배척] 감정인은 "사용승인도면 A10-037 형별 성능 기준(단열계획)에 의하면 최상층 노출우레탄 방수 두께는 T=3mm로 표기되어 있으나, 이 사건 아파트 각동 옥상바닥 노출우레탄의 평균 두께는 약 T=1.2mm로 변경시공되었고, 다만, 기능상 지장을 초래할 정도는 아니어서 두께 부족 시공분에 대한 시공비 차액을 보수비로 산정하였다."는 의견을 제시하였는바, 위 감정결과가 경험칙에 반하거나 현저히 불합리하다고 볼 수 없다.
[공용143] 지하층 PIT 바닥 액체방수 두께부족 시공 (103,568,930원)	사용승인도면 A-20-0001 실내재료마감표(아파트)에는 지하층 PIT 바닥이 노출콘크리트+외흠손마감으로 시멘트액체방수 표기는 없다. 따라서 시공상 하자로 볼 수 없다. 또한 시멘트액체방수 표기가 있는 사용승인도면 A20-002 실내재료마감상세도-1(아파트)에 따라야 한다고 보더라도 위 도면에는 액체방수의 두께가 특정되어 있지 않으므로 2013년 건축공사 표준시방서상 기준인 4mm를 적용한 93,793,270원으로 하자보수비가 제한되어야 한다.	[배척] 이 사건 감정결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실, 즉 ① 사용승인도면 A20-002 실내재료마감상세도-1(아파트)에는 지하층 PIT바닥을 시멘트액체방수로 시공하도록 표기되어 있는 점, A-2035(실내재료마감표)는 전체도면이고 A-2051(실내재료마감상세도)는 상세도면이므로 상세도면이 우선 적용되는 점, ② 통상적인 수준의 방수성능을 충족하기 위해서는 일정 두께 이상의 액체방수가 시공될 필요성이 있는 점, ③ 감정인은 현장조사를 통해 이 부분 항목을 변경시공 하자로 판단하고 그에 대한 보수비용을 산정하면서 제반 사정을 고려하여 적정하다고 판단되는 범위 내에서 보수방법, 보수비용 등을 산정한 것으로 보이는 점 등을 종합해 보면, 감정인의 감정결과가 경험칙에 반

		하거나 불합리하다고 볼 수 없다. [배척] 이 사건 감정결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실, 즉 ① 감정인은 건축공사표준시방서 (2013) 18120 바닥재 도료도장 편에 따르면 코팅형 에폭시 바닥재의 도장두께는 약 T=0.3mm로 규정되어 있으나, 현장 조사 결과 지하주차장 에폭시코팅의 평균두께는 약 T=0.15mm로 조사되어 표준시방서 대비 변경시공 하자로 판정하였고, 다만, 기능상 지장을 초래할 정도는 아니어서 에폭시코팅 두께 부족분에 대한 시공비 차액을 보수비로 산정한 점, ② 시공비 차액은 일반적으로 하자 없이 시공되었을 경우의 공사비와 실제 시공 상태의 공사비 차액을 의미하는 것으로 노무비, 제경비 등을 포함하는 개념이고, 시공 물량이 달라지는 경우에 노무비 등을 포함한 총 공사비가 달라진다고 보는 것이 합리적인 점 등을 종합해 보면, 노무비를 포함하여 시공비 차액을 산정한 감정결과가 특별히 부당하다고 보이지 않는다.
[공용145] 지하주차장 바닥 에폭시페인트 두께부족 시공 (150,703,290원)	설계도면상 지하주차장 바닥 에폭시 시공두께에 대한 구체적인 지시가 없고 기능상 지장을 초래하지 않으므로 하자로 볼 수 없다. 설령 하자로 보더라도 노무비를 제외한 재료비 차액 88,771,760원만 하자 보수비로 인정되어야 한다.	[인용] 감정인은 “L학회가 발행한 건축기술지침 도장공사편을 근거로 뽐칠두께 THK 10mm를 기준으로 하자보수비용을 산정해 달라”는 원고의 요청에 따라 기시공된 THK 4.78mm 뽐칠 시공비와의 차액을 산정하였을 뿐 이를 하자로 판정한 이유를 설명하지 않고 있는 점, 위 기술지침은 국토해양부고시

		제2009-654호 주택의 설계도서 작성 기준 ¹⁾ 에 편입되어 있지 않고, 이 사건 아파트 설계도면에는 지하주차장 무기 질계뿔칠 두께와 관련된 구체적인 표기가 없는 점 등 제반 사정을 종합해 볼 때, 이 부분은 시공상 하자로 보기 어렵다.
[전유30] 세대내 대피공간 방화문 대피표지판 및 도어체크 일부 미시공 (76,456,090원)	사용승인도면상 도어체크에 관한 구체적인 표기가 없다.	[배척] 이 사건 감정결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 감정인은 발코니 등의 구조 변경절차 및 설치기준(2012.11.5.) 제3조(대피공간의 구조) 제1항에 따르면 대피공간은 대피공간임을 알 수 있는 표지판을 설치하도록 규정되어 있으나, 현장 조사 결과 대피공간 표지판이 미부착된 것을 확인하고 이를 하자로 판정한 점, ② 건축법 시행령 제46조 제4항 제2호에 의하면, 각 세대별 대피공간은 실내의 다른 부분과 방화구획으로 구획되어야 하고, 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의하면, 방화구획에 사용하는 갑종방화문은 '언제나 닫힌 상태를 유지하거나 화재 시 신속하게 감지하여 자동적으로 닫히는 구조'이어야 하는데, 방화문이 언제나 닫힌 상태를 유지하거나 화재로 인한 연기, 온도, 불꽃 등을 감지하여 자동적으로 닫히는 구조가 되기 위해서는 도어체크가 설치되어야 하는 점, ③ 사용승인도면상 도어체크에 관한 구체적인 표기가 없더라도, 도어체크 미시공으로 인하여 이 부분 방화문에 자동으로

		달히는 구조를 유지하지 못하는 기능상 지장이 초래된 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 방화문 대피표지판 및 도어체크 미시공은 하자로 봄이 타당하다.
[전유32] 세대 주방싱크대 하부 분진방지조치 마감 미시공 (68,764,610원)	사용승인도면 A30-002에는 "4. 빌트인 가구 후면 및 하부에는 최종마감을 시공하지 않음"이라고 지시되어 있고 도면대로 시공되었다. 또한 하자로 인정되더라도 에폭시페인트 2회가 아닌 1회 비용 27,842,490원으로 제한되어야 한다.	[배척] 이 사건 감정결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 감정인은 현장 조사 결과 주방 싱크대 하부가 시멘트몰탈 노출 마감으로 시공된 것을 확인하고 에폭시 페인트 2회칠을 기준으로 보수비용을 산정한 점, ② 서울중앙지방법원 건설소송실무연구회의 건설감정실무(2016년)에서는 싱크대 벽체 마감 미시공의 경우 설계도서에 마감재를 미시공하도록 표기한 경우에 하자에서 제외하도록 하고 있으나, 싱크대 하부 미시공에 관하여는 그와 같은 예외를 두지 않고 있고, 싱크대 하부 바닥의 마감이 없어 시멘트 몰탈이 그대로 노출된 경우에는 분진이 발생할 우려가 있고, 미관상 지장을 초래하므로 이를 하자로 판단하고 있는 점, ③ 위 미시공 부분의 도장 시 방수성능 확보를 위하여 에폭시페인트 2회칠이 필요하다고 보이는 점 등에 비추어 볼 때, 위 항목에 정상적인 기능을 갖추지 못한 하자가 존재한다고 봄이 타당하고, 에폭시페인트 2회칠 시공이 이루어져야 함을 전제로 그 하자보수비를 산정한 위 감정 결과가 경험칙에 반하거나 불합리하다고 보기 어렵다.
[전유35] 세대 비디오	사용승인도면상 이 부분에 대한 구	[배척]

폰 배관 말단부 방음층 진 미시공 (11,207,000원)	체적인 시공지시가 없으므로 시공 상 하자로 볼 수 없다.	이 사건 감정결과 및 변론 전체의 취 지에 의하면, 건축전기설비공사 표준 시방서(2009년) 제10장 통신 및 약전 설비공사 10-8 비디오폰공사 편에 따 르면, 각 세대 상호간에 연결되는 배 관의 말단부에는 스펀지 등 방음효과 가 있는 재표 등으로 충진하도록 규정 되어 있으나, 현장조사 결과 세대 비 디오폰 및 통신단자함 내 배관 말단부 방음코킹 등의 충진 마감미 미시공된 사실이 인정되는바, 이 부분을 하자로 판정한 이 사건 감정결과가 경험칙에 반하거나 현저히 불합리하다고 보이지 않는다.
[전유39] 세대 욕실 벽 체 타일 뒷채움 불량 (100,039,700원)	사용상 별다른 문제가 없으므로 하 자가 아니다. 설령 하자로 보더라도 노무비를 제 외한 재료비 차액 12,818,200원으 로 하자보수비가 제한되어야 한다.	[배척] 이 사건 감정결과 및 변론 전체의 취 지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사 정, 즉 ① 건축공사 표준시방서(2013) 09010. 타일공사 3.2.1. 떠붙이기 편에 따르면 타일 떠붙임시 빈틈이 생기지 않게 바탕에 눌러 붙이도록 규정되어 있는데, 현장 조사 결과 이 사건 아파 트 세대 욕실 벽타일 뒷채움 몰탈은 타일면적의 평균 약 54.73%로 시공된 점, ② 감정인은 이를 변경시공에 따 른 하자로 보아 뒷채움 몰탈 80%를 기준으로 부족 시공된 시공비 차액을 보수비로 산정한 점, ③ 표준시방서는 건축공사의 기능, 성능, 안전을 확보하 기 위한 기준이고 만약 위와 같은 시 방서의 기준에 부합하지 않는 경우에 는 기능, 성능, 안전상의 문제가 발생 할 수 있는 점, ④ 앞서 본 바와 같은 이유로 노무비를 포함하여 시공비 차

		액을 산정한것이 특별히 부당하다고 보이지 않는 점 등을 종합해 보면, 이 부분 감정결과가 불합리하다고 볼 수 없다.
[전유45] 세대 욕실 및 발코니 바닥 액체방수 두께 부족시공 (163,565,670원) [전유46] 세대 욕실 벽체 액체방수 두께 부족시공 (88,553,650원)	준공도면에는 '액체방수'라고만 기재되어 있을 뿐 두께표시는 없고, 2013년 건축공사 표준시방서에도 방수층 최소 두께 기준으로 4mm만 두고 있는데 이 사건 아파트 세대 욕실은 위 최소 두께 기준 4mm를 초과한다. 설사 이를 하자로 보더라도 노무비를 제외한 차액 31,732,160원(전유45), 6,993,450(전유46)만 인정되어야 한다.	[배척] 이 사건 감정결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실, 즉 ① 액체방수의 하자 여부를 판단할 때 방수층의 두께를 전혀 고려할 수 없는 것은 아니고, 통상적인 수준의 방수성능을 충족하기 위해서는 일정 두께 이상의 액체방수가 시공될 필요성이 있는 점, ② 감정인은 현장조사를 통해 건축공사표준시방서 등을 기준으로 이 부분 항목을 변경시공 하자로 판단한 점, ③ 감정인은 하자에 대한 보수비용을 산정하면서 제반 사정을 고려하여 적정하다고 판단되는 범위 내에서 보수방법, 보수비용 산정 방법 등을 결정할 수 있는 점, ④ 앞서 본 바와 같은 이유로 노무비를 포함하여 시공비 차액을 산정한 것이 부당하다고 보이지 않는 점 등을 종합하면, 이 부분 감정결과 역시 경험칙에 반하거나 불합리하다고 볼 수 없다.
[전유47] 세대 발코니 조적벽체 시멘트몰탈 두께 부족시공 (236,536,690원)	안전상, 기능상 지장이 없으므로 하자가 아니고, 설령 하자로 보더라도 부족하게 투입된 재료비 차액인 8,306,700원만 인정되어야 한다.	[배척] 이 사건 감정결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실, 즉 ① 사용승인도면 A10-033 형별 성능관계내역표에 의하면 세대 조적벽체 두께는 T=20mm로 표기되어 있는데, 파취 조사 결과 이 부분 시멘트 몰탈 두께는 약 T=10.91mm로 조사된 점, ② 이에 감정인은 이 부분을 변경

		시공에 따른 하자로 보고 시멘트몰탈 두께 시공비 차액을 보수비로 산정한 점, ③ 앞서 본 바와 같은 이유로 노무비를 포함하여 시공비 차액을 산정한 것이 부당하다고 보이지 않는 점 등을 종합하면, 이 부분 감정결과가 경험칙에 반하거나 불합리하다고 보기 어렵다.
감액된 비용 합계	137,256,930원	

3) 원고의 주장에 관한 판단

가) 선보수비용

원고는 감정인이 하자로 인정한 항목 중 다음 항목에 대하여 원고가 자체적으로 선보수를 진행하여 보수비용 합계 35,221,640원을 지출하였으므로, 위 보수비용이 하자보수비에 추가되어야 한다고 주장한다.

항목	보수일자	보수비용
[공용2] 각 부위 누수하자	2020. 12.경 ~ 2021. 2.경	4,218,000원
[공용28] 단지내 보차도 불량	2020. 10.경 ~ 2020. 11.경	17,693,640원
[공용4] 각 부위 타일균열, 들뜸, 줄눈탈락	2021. 3. 30.	13,310,000원
합계		35,221,640원

그러나 원고가 주장하는 위 보수공사는 감정인이 하자로 판정한 항목에 대하여 감정기일 이후에 진행된 것인 점, 위와 같이 보수된 하자가 하자보수책임기간 내에 발생한 하자인지 그 이후 발생한 하자인지 또는 감정인이 산정한 하자보수비용과 중복되는 것인지 확인할 자료가 없는 점, 감정인 역시 같은 취지에서 "보도블럭 선보수 내역을 검토한 결과 해당 보수는 감정기간 중 조사된 부위에 대하여 2020년 10월, 11월 경 보수를 실시한 금액으로 검토되는 바, 이는 추가사항으로 구분되기 보다는 원고측

② 제1항의 경우로서 감리자 및 설계자의 해석이 곤란한 경우에는 당해 공사계약의 내용에 따라 적용의 우선순위 등을 결정하여야 하며, 계약으로 그 적용의 우선순위를 정하지 아니한 경우에는 다음의 순서를 원칙으로 한다.

1.특별시방서 / 2.설계도면 / 3.일반시방서 · 표준시방서 / 4.수량산출서 / 5.승인된 시공도면

실행보수비이다."라는 의견을 제시한 점 등을 종합해 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 위와 같은 하자가 시공상 잘못으로 발생한 하자에 해당하고 위 보수비용이 적정한 하자보수비에 해당한다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

나) 추가 하자보수비용

원고는 원고측 감정보완요청에 따른 다음과 같은 보완 감정금액이 하자보수비용에 증액되어야 한다고 주장하므로, 이에 관하여 살펴본다.

항목	당초 감정금액(원)	보완 감정금액 (원)	증액(원)	판단
[공용35] 각 동 외벽 EPS몰딩 박공지붕 우수 낙수에 의한 소음 발생	0	2,598,730	2,598,730	[배척] 이 사건 감정결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 부분 항목은 사용승인도면과 다르게 시공된 점이 없는 점, ② 감정인은 "소음의 정도는 개개인마다 차이가 있으므로 시공상 하자로 보기에 다소 무리가 있다. 해당 외벽 장식몰딩은 공동주택 외벽에 시공되는 일반적인 장식물로서 시공완료 후 동별 위치에 따라 우수 낙수에 의한 소음이 과다하게 발생하는 것을 시공 당시 예상하기에는 다소 어려웠을 것으로 사료된다."라는 의견을 제시한 점, ③ 이 부분 소음이 관련 법령에서 정한 기준을 초과한다고 볼 만한 자료도 없는 점 등을 종합해 보면, 이 부분 항목은 시공상 하자로 보기 어렵다.
[공용53] 지하주차	0	2,973,810	2,973,810	[배척]

장 기둥 코너가드 마구리 캡 상·하부 미시공				원고는 장기적인 유지관리 측면에서 겉면의 고무재질의 보호재가 탈락하 여 처짐이 발생할 수 있으므로 하자 에 해당한다고 주장하나, 이 사건 감정결과 및 변론 전체의 취지에 의 하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 사용승인도면 및 시방서에는 코너가드에 PVC캡을 시공하라는 지 시가 없는 점, ② 이로 인하여 기능 상, 미관상 지장을 초래할 정도의 하자가 발생하였다고 보기 어렵고, 감정인도 같은 취지로 당초 하자보 수비에서 제외했던 점 등을 종합해 보면, 이 부분 항목은 시공상 하자 로 볼 수 없다.
[공용128] 각 동 공 동현관 장애인 점 자블럭 이격거리 오시공	0	2,297,020	2,297,020	[배척] 장애인, 노인, 임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행규칙 [별표1] 은 “점형블록은 계단·장애인용 승강 기·화장실 등 시각장애인을 유도할 필요가 있거나 시각장애인에게 위험 한 장소의 0.3m 전면, 선형블록이 시작·교차·굴절되는 지점에 이를 설 치하여야 한다.”고 규정하고 있다. 원고는 자동문이 닫혔을 때 기준으 로 문선과 점자블럭과의 이격거리가 0.3m에 미달하므로 하자라고 주장 하나, 이 사건 감정결과 및 변론 전 체의 취지에 의하여 인정되는 다음 과 같은 사정, 즉 ① 위 시행규칙 규정에는 자동문의 개폐 상태나 문 선을 기준으로 하여야 한다는 기재 는 없는 점, ② 문틀을 기준으로 하 더라도 충돌 예방이 가능할 것으로

				보이는 점, ③ 감정인 역시 출입문 문틀과 점자블럭과의 이격거리 측정 결과 0.3m가 확인되므로 이를 하자가 아니라고 판정한 점 등을 종합해 보면, 이 부분 항목 역시 시공상 하자로 보기 어렵다.
[공용126] 각 동 계단실 기준층 승강기 DOOR FRAME 변경오시공	0	50,568,660	50,568,660	[인용] 이 사건 감정결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 사용승인도면 중 기준층 코어 평면도(A31-003 등)상 승강기 출입부는 1층 및 지하층뿐만 아니라 전체층에 DOOR FRAME(광폭 삼방틀)을 설치하도록 시공표기되어 있는 사실을 인정할 수 있는바, 감정인은 시공표기(작도)만 되어 있고 별도의 시공지시 텍스트가 명기되어 있지 않는다는 이유로 당초 변경시공으로 구분하지 않았으나, 설계도면에 시공표기가 되어 있는 이상 이 부분은 시공상 하자로 봄이 상당하다.
[공용127]각 동 공동현관 벽체 타일 뒷채움 불량	0	830,190	830,190	[배척] 원고는 에폭시 접착제 전문업체가 제시한 시공방법에 의할 때 떠붙임 시공시 40% 이상 접착제를 도포하여 시공하여야 하는데 이 부분은 육안상으로도 약 15% 정도로 경미하게 시공된 것이 확인되므로 하자에 해당한다고 주장한다. 그러나 이 사건 감정결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 아파트 공동현관 벽체 타일은 에폭시 수지 접착제로 시공되어 있고, 표준시방서 및 사용승

				인도면에 에폭시 수지 접착제와 관련하여 뒷채움 기준이 명기되어 있지 않은 점, ② 접착제 전문업체가 제시하는 시공방법이 하자 판정의 절대적인 기준이 된다고 보기는 어려운 점, ③ 감정인은 현장조사 결과 이 부분은 시공상 하자가 없다고 판정한 점 등을 종합해 볼 때, 이 부분 역시 시공상 하자로 보기 어렵다.
[전유39] 세대 욕실 벽체 타일 뒷채움 불량	100,039,700	179,436,740	79,397,040	[배척] 원고는 뒷채움 몰탈 80%가 아닌 100%를 기준으로 하자보수비가 산출되어야 한다고 주장한다. 살피건대, 이 사건 아파트 세대 욕실 벽체 타일 뒷채움 몰탈이 타일면적의 평균 약 54.73%로 시공된 점, 이에 감정인은 L학회의 건축기술지침 등을 기초로 뒷채움 몰탈 80%를 기준으로 시공비 차액을 보수비로 산정한 점은 앞서 인정한 바와 같고, 여기에 감정인은 감정목적물의 현황과 조건, 현장 조사 결과 등 제반사정을 고려하여 적정하다고 판단되는 범위 내에서 보수방법, 보수비용 산정방법 등을 결정할 수 있는 점 등을 종합해 볼 때, 당초 감정결과가 부당하다고 볼 수 없다.
인정액 합계			50,568,660	

4. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고 조합은 현재 이 사건 아파트에 발생한 하자보수비를 변제할 능력이 없는 무

자력 상태에 있으므로, 시공사인 피고 C은 집합건물법 제9조 제1항, 제3항, 민법 제 667조에 따라 피고 조합과 공동하여 원고에게 담보책임을 부담한다.

설령 피고 C의 집합건물법상 담보책임이 인정되지 않는다고 하더라도, 원고는 피고 조합에 대한 위 손해배상채권을 피보전권리로 하여 피고 조합이 피고 C에 대해 해당 공사 부분에 관한 도급계약에 기하여 보유하는 하자보수에 갈음하는 손해배상채권을 대위행사할 수 있으므로, 피보전채권의 범위 내에서 피고 조합을 대위하여 피고 C에게 하자보수에 갈음한 손해배상금 및 이에 대한 지연손해금을 구한다.

나. 판단

1) 손해배상책임의 발생

이 사건 아파트에 적용되는 집합건물법 제9조 제1항 및 제2항에 따른 시공자의 담보책임 중 민법 제667조 제2항에 따른 손해배상책임은 집합건물의 분양자에게 회생 절차개시 신청, 파산 신청, 해산, 무자력 또는 그 밖에 이에 준하는 사유가 있는 경우에만 발생한다(집합건물법 제9조 제3항).

살피건대, 김해시장에 대한 사실조회회신결과 및 변론 전체의 취지에 의하면 피고 조합은 2019. 3. 7. 김해시장으로부터 해산인가를 받은 사실이 인정되는바, 이 사건 조합은 이 사건 변론 종결일 현재 변제 자력이 없는 무자력 상태에 있다고 봄이 상당하므로, 피고 C은 시공사로서 집합건물법 제9조 제1항, 민법 제667조 제2항에 따라 피고 조합과 공동하여 원고에게 양도받은 채권의 범위 내에서 이 사건 아파트의 하자보수에 갈음하여 손해를 배상할 책임이 있다.

2) 손해배상책임의 범위

하자보수에 갈음한 손해배상청구권 중 전유부분에 대한 것은 해당 구분소유자에

게 귀속되고, 공용부분에 대한 것은 가분채권으로서 전유부분의 면적 비율에 따라 각 구분소유자들에게 귀속된다. 따라서 이 사건 아파트의 시공자인 피고 C이 원고에게 부담하는 하자보수에 갈음하는 손해배상책임의 범위는 ① 이 사건 아파트의 공용부분 하자보수비 1,273,492,330원 중 이 사건 채권양도세대의 전유부분 면적 비율에 따른 1,068,714,763원(= 1,273,492,330원 × 83.92%. 원 미만 버림. 이하 같다)과 ② 이 사건 채권양도세대의 전유부분 하자보수비 839,047,124원(= 이 사건 아파트 전체 세대의 전유부분 하자보수비 991,845,700원 - 채권미양도세대의 전유부분 하자보수비 152,798,576원²⁾)의 합계 1,907,761,887원이다.

3) 책임의 제한

① 이 사건 아파트의 사용승인일인 2016. 12. 6.부터 이 사건 아파트에 대한 현장조사가 시작된 2019. 7. 30.경까지 약 2년 8개월이 경과하였으므로, 위 기간 중에 이 사건 아파트에 자연적인 노후화가 진행되었다고 볼 수 있는 점, ② 이 사건 아파트에 발생한 하자 중 시공상 잘못으로 인한 부분과 자연적으로 발생한 부분을 엄격하게 구분하는 것은 현실적으로 어려운 점, ③ 이 사건 아파트의 구분소유자들의 사용·관리상의 잘못으로 인하여 기존에 존재하였던 하자가 확대되었을 가능성을 배제할 수 없는 점 등 이 사건에 나타난 여러 사정들을 참작하면, 피고 C이 배상하여야 할 손해액은 신의성실의 원칙 또는 공평의 원칙에 따라 앞서 인정한 금액의 85%로 제한함이 타당하다. 따라서 피고 조합이 원고에게 배상하여야 할 손해액은 1,621,597,603원(= 1,907,761,887원 × 85%)이다.

4) 소결론

2) 구체적인 내역은 별지4 기재와 같다.

따라서 피고 C은 피고 조합과 공동하여 위 2.항 기재 손해배상금 2,126,433,037 원 중 1,621,597,603원 및 그 중 201,000,000원에 대하여는 1차 채권양도세대 채권양도통지 다음날인 2019. 12. 10.부터, 1,420,597,603원에 대하여는 2020. 6. 3.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날인 2020. 6. 18.부터 각 피고 C이 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2021. 11. 10.까지 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 피고 보증공사에 대한 청구에 관한 판단

가. 보증책임의 발생

앞서 인정한 사실에 의하면, 피고 보증공사는 이 사건 보증계약에 따라 보증채권자인 원고에게 보증금액의 범위 및 보증기간 내에서 이 사건 아파트의 사용검사 후 하자에 대한 하자보수비 상당의 하자보수보증금을 지급할 의무가 있다.

나. 보증책임의 범위

1) 제4의 나. 3)항에서 본 제반 사정을 참작하면 피고 보증공사가 원고에게 지급하여야 할 보증금액 역시 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 85%로 제한함이 타당하다. 피고 보증공사는 이 사건 보증계약에서 정한 각 하자담보책임기간별 하자보수비에 책임제한비율을 반영한 금액과 보증금액 중 적은 금액의 범위 내에서 보증책임을 부담한다.

2) 이에 따라 피고 보증공사가 원고에게 지급하여야 할 사용검사 후 하자보수보증금을 산정하면 다음 표 기재와 같이 773,476,284원이 된다.

순번	보증기간	하자보수비	85%책임제한	보증금액	인정된 채무액
1	2년	226,641,040원	192,644,884원	623,836,904원	192,644,884원
2	3년	89,506,450원	76,080,482원	1,663,565,078원	76,080,482원
3	5년	467,911,020원	397,724,367원	1,039,728,173원	397,724,367원
4	10년	125,913,590원	107,026,551원	831,782,538원	107,026,551원
합계					773,476,284원

3) 이에 대하여 피고 보증공사는, 이 사건 보증계약에 편입된 하자보수보증약관 제 1조, 제2조, 제4조에 따라 원고가 보증기간 내에 주채무자인 피고 C에게 하자보수를 청구하였음에도 피고 C이 정당한 사유없이 하자보수를 이행하지 않았는지, 해당 보증기간 내에 발생한 시공상 하자인지가 입증되지 않았다는 취지로 주장한다. 그러나 이 부분 하자가 보증기간 내에 발생하였고, 원고가 해당 기간 내에 피고 C에게 하자보수를 청구하였음에도 하자보수가 제대로 이루어지지 않았음은 앞서 인정한 바와 같으므로, 피고 보증공사의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

4) 한편 원고의 피고 보증공사에 대한 하자보수보증보험금채무는 피고 조합, C에 대한 하자보수에 갈음하는 손해배상채권과 인정 근거, 권리관계의 당사자, 책임 내용 등이 서로 다른 별개의 권리이나, 그 중 이 사건 채권양도세대와 관련된 부분에 있어서는 결과적으로 같은 하자의 보수를 위하여 존재하는 것이므로, 장차 원고가 그 중 어느 한 권리를 행사함으로써 하자보수에 갈음하는 보수비용 상당이 지급되면 다른 권리도 소멸하는 관계에 있다 할 것이다(대법원 2015. 3. 20. 선고 2012다107662 판결 참조). 따라서 피고 보증공사는 이 사건 채권양도세대와 관련된 부분에 대하여서는 피고 조합, C과 부진정연대채무를 지고, 나머지 부분은 단독으로 하자보수보증보험금을 지급할 채무를 진다.

이에 따라 피고 보증공사가 피고 조합, C과 공동하여 부담하는 채무는, ① 사용검사 이후에 발생한 이 사건 아파트 공용부분 하자보수비 합계 694,824,970원 중 이 사건 채권양도세대의 전유면적 비율 83.92%에 해당하는 583,097,114원(= 694,824,970원 $\times$ 83.92%), ② 사용검사 이후에 발생한 이 사건 채권양도세대의 전유부분 하자보수비 188,189,377원(= 사용검사 이후 발생한 총 세대 하자보수비 215,147,130원 - 미양도세대 하자보수비 26,957,753원³⁾)을 합한 771,286,491원(= 583,097,114원 + 188,189,377원)에 책임제한비율 85%를 곱한 655,593,517원(= 771,286,491원 $\times$ 85%) 및 이에 대한 지연손해금이 되고, 피고 보증공사가 단독으로 부담하는 부분은 앞서 본 하자보수보증금 총액 773,476,284원에서 위 655,593,517원을 공제한 117,882,767원 및 이에 대한 지연손해금이 된다.

다. 소결론

따라서 원고에게, 피고 보증공사는 ① 피고 조합, C과 공동하여 위 1,621,597,603원 중 655,593,517원 및 그 중 201,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2019. 1. 1.부터, 454,593,517원에 대하여는 2020. 6. 3.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날인 2020. 6. 18.부터 각 피고 보증공사가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2021. 11. 10.까지는 상법에서 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, ② 단독으로 117,882,767원 및 이에 대하여 2020. 6. 3.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날인 2020. 6. 18.부터 피고 보증공사가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관

3) 구체적인 내역은 별지 4기재와 같다.

하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2021. 11. 10.까지는 상법에서 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

6. 결론

그렇다면, 원고의 피고 조합에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 원고의 피고 C, 피고 보증공사에 대한 각 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하며, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 홍진표

판사 김주현

판사 구하경