

의정부지방법원 고양지원 2016. 11. 16 선고 2014가합56911 판결 [하자보수보증금 청구]

재판경과

서울고등법원 2017. 7. 20 선고 2016나2087283 판결

의정부지방법원 고양지원 2016. 11. 16 선고 2014가합56911 판결

전 문

원고A 아파트입주자대표회의

피고주택도시보증공사(변경전 상호 : 대한주택보증 주식회사)

피고 보조참가인삼성물산 주식회사

변론 종결2016. 10. 19.

판결 선고2016. 11. 16.

주 문

1. 피고는 원고에게 742,372,708원 및 이에 대하여 2015. 1. 30.부터 2016. 11. 16.까지 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 2/5는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 1,382,356,453원 및 이에 대하여 2015. 1. 30.부터 2015. 9. 30.까지 연 20%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

- 1) 원고는 고양시 일산서구 A아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다) 17개동 1,676세대 및 그 부대·복리시설의 관리를 위하여 그 입주자들에 의하여 구성된 자치관리기구이다.
- 2) 피고는 이 사건 아파트의 시공사인 신동아건설 주식회사(이하 '신동아건설'이라 한다)와 아래 나항 기재와 같이 이 사건 아파트에 관하여 하자보수보증계약을 체결한 보증기관이다(2015. 7. 1. 주택도시보증법 부칙 제4조에 의하여 대한주택보증 주식회사에서 피고로 명칭이 변경되었다).
- 3) 피고 보조참가인은 신동아건설로부터 이 사건 아파트 신축공사 중 조경공사 부분을 하도급받아 이를 시공한 회사이다.

나. 하자보수보증계약의 체결 및 사용검사

- 1) 신동아건설은 2011. 2. 28. 피고와 이 사건 아파트 공사의 보증채권자를 고양시장(보증약관 제5조에 따라 입주자대표회의가 구성된 때에는 보증채권자가 입주자대표회의로 변경된 것으로 본다)으로 하여 아래 표 기재와 같이 하자보수보증계약(이하 '이 사건 보증계약'이라 한다)을 체결하였다.

B	2011. 2. 28.~2012. 2. 27.	1,636,509,388
C	2011. 2. 28.~2013. 2. 27.	4,091,273,471
D	2011. 2. 28.~2014. 2. 27.	3,273,018,777
E	2011. 2. 28.~2015. 2. 27.	2,454,764,082
F	2011. 2. 28.~2016. 2. 27.	2,454,764,082
G	2011. 2. 28.~2021. 2. 27.	2,454,764,086

B	2011. 2. 28.~2012. 2. 27.	1,636,509,388
합계	16,365,093,886	

2) 이 사건 보증계약의 내용에 포함되는 하자보수보증약관(이하 '이 사건 하자보수보증약관'이라 한다)의 주요내용은 아래와 같다.

제1조(용어의 정의)

4. "하자"라 함은 주택법시행령 별표6 및 별표7의 "하자보수대상시설공사의 구분 및 하자의 범위와 하자보수책임기간"에 의한 하자를 말합니다.

5. "보증사고"라 함은 주택법시행령 별표6 및 별표7에서 정한 하자보수대상시설공사에 발생한 하자로서 각 공종별 하자보수책임기간 내에 발생한 하자에 대하여 보증채권자의 하자보수청구에도 불구하고 주채무자가 정당한 사유 없이 하자보수를 이행하지 아니하는 경우를 말합니다.

제3조(보증채무의 내용)

보증회사는 주택법시행령 별표6 및 별표7에서 정한 하자보수대상시설공사에 발생한 하자로서 공종별 하자보수책임기간 내에 발생한 하자에 대하여 보증사고가 발생한 경우에 하자보수를 이행하거나 또는 하자보수비용을 지급하는 채무를 부담합니다.

제4조(보증이행 대상이 아닌 하자)

2. 보증채권자가 공동주택 공유부분, 부대시설의 유지·보수·관리에 대한 선량한 관리자의 주의의무를 해태하여 발생한 하자

4. 설계도면과 달리 시공되거나 미시공된 부분, 설계상의 하자, 주택건설기준 등에 관한 규정을 위반한 시공, 건축법상의 허용오차, 임시사용승인서에 기재된 하자 및 기타 사용검사 이전에 발생한 하자

5. 주택법시행령 별표6 및 별표7에서 정한 하자보수대상시설공사에 발생한 하자로서 공종별 하자보수책임기간이 종료된 후에 발생한 하자

10. 풍화작용, 녹, 곰팡이, 동파, 지하수오염, 갈수, 탈색, 정원수의 자연적 또는 관리상의 잘못으로 인한 고사, 기타 자연적 소모 및 천연적 성질에 기인한 하자와 자재 부품상의 성질상 통상적으로

발생되는 하자

12. 회사의 동의 없이 보증채권자가 임의로 수선한 하자보수비용

3) 이 사건 아파트의 사업주체인 드림리츠 주식회사는 2011. 3. 31. 이 사건 아파트에 관하여 고양시장으로부터 사용검사를 받았고, 그 무렵부터 구분소유자들에게 이 사건 아파트의 각 세대가 인도되었으며, 이후 이 사건 아파트의 자치관리기구인 원고가 구성됨에 따라 이 사건 보증계약의 보증채권자는 고양시장에서 원고로 변경되었다.

다. 하자의 발생 및 하자보수이행청구

1) 사용검사일 이후 이 사건 아파트에는 균열, 누수, 조경수 고사 등의 하자가 발생하였다.

2) 이에 원고는 2012. 3.경부터 신동아건설에 지속적으로 하자보수를 요청하였으나, 신동아건설로부터 충분한 하자보수를 이행 받지 못하였다.

라. 원고와 피고 보조참가인의 조경하자 종결합의

1) 원고와 피고 보조참가인은 2015. 9. 15. 피고 보조참가인이 이 사건 아파트 단지 내에 식재하였으나 고사한 나무들을 대신하여 소나무 등 교목 77주를 새로이 식재하고, 회양목 등 관목 1,450주 및 꽃잔디 2,000본을 원고에게 납품함으로써 조경공사와 관련된 하자의 보수가 완료된 것으로 하는 내용의 조경하자 종결합의(이하 '이 사건 조경하자 종결합의'라 한다)를 하였는데 그 주요 내용은 아래와 같다.

원고와 피고 보조참가인간에 이 사건 아파트 조경하자 종결을 위하여 다음과 같이 합의한다.

2. 원고가 신동아건설(피고의 착오로 보인다)을 상대로 진행 중인 하자보수청구소송에서 원고는 반드시 조경공사와 관련된 하자부분을 소송에서 삭제하여야 하며, 피고 보조참가인은 2015. 12. 15.까지 하자종결을 위한 조경보수공사 합의 내역서의 공사를 완료하여야 하며, 완료되지 않았을 경우에는 하자부분을 소송에서 삭제하였더라도 하자합의 종결이 완료되지 않은 것으로 보아 피고 보조참가인의 하자보수의무 및 비용부담의무가 여전히 피고 보조참가인에게 있음을 확인하며 이에 따른 손해배상의무가 있음을 확인한다. 만약 조경공사와 관련된 하자부분의 판결금 등의 이행 문제가 발생하였을 경우에는 원고가 피고 보조참가인을 대신하여 전적인 책임과 비용부담을 하여야 함을 확인한다. 즉, 본 합의에 의하여 조경하자보수공사가 이행된 경우에는 추후 조경공사 관련

하자보수의무 및 비용부담 건은 피고 보조참가인의 이행의무가 완전히 소멸 및 종결되는 것임을 확인한다.

5. 피고 보조참가인이 '하자종결을 위한 조경보수공사 합의 내역서'의 내용으로 하자보수를 완료한 경우, 합의 내역서에 대한 하자보수 완료보고서를 원고에게 제출하여야 하며 이로써 피고 보조참가인의 본 조경하자보수 이행의무가 종결된 것으로 상호 확인한다. 단, 피고 보조참가인이 하자종결을 위한 조경보수공사 합의 내역서의 내용대로 하자보수 공사를 완료하지 못하였을 경우에는 조경하자보수 이행의무가 여전히 존재하는 것임을 상호 확인한다.

2) 피고 보조참가인은 2015. 11. 12.부터 같은 달 20.까지 이 사건 조경하자 종결합의에 따라 이 사건 아파트 단지 내에 소나무 등 교목 77주를 새로이 식재하고, 관목 1,450주 및 꽃잔디 2,000본을 원고 측에 납품한 후, 이 사건 아파트 관리소장으로부터 위와 같은 약정을 이행하였음을 확인하는 조경수목식재확인서를 교부받아 이를 첨부한 하자보수완료보고서를 2015. 12. 11.경 원고에게 제출하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1 내지 3, 갑 제2, 3호증, 갑 제4호증의 1, 2, 갑 제5호증의 1 내지 7, 갑 제13호증의 1 내지 105, 갑 제15호증의 1 내지 12, 을가 제13호증의 1, 2, 을나 제1, 2, 3, 5호증의 각 기재 및 영상, 감정인 H의 감정결과 및 이 법원의 위 감정인에 대한 각 감정보완촉탁결과(이하 위 감정결과 및 위 각 감정보완촉탁결과를 총칭하는 경우 '감정 등 결과'라고 한다), 변론 전체의 취지

2. 본안 전 항변에 관한 판단

피고는, 비법인사단인 원고가 구성원총회 결의 없이 이 사건 소를 제기하였으므로 이 사건 소가 부적법하다고 주장한다.

살피건대, 갑 제14호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2014. 12. 12.

입주자대표회의에서 이 사건 하자보수보증금 청구의 소를 제기하기로 하는 내용의 의결을 한 사실을 인정할 수 있으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

3. 하자의 발생 및 범위에 관한 판단

가. 인정사실

감정 등 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 아파트에는 사용검사일 이후에 구 주택법시행령(2011. 4. 6. 대통령령 제22893호로 개정되기 전의 것) 별표6 및 별표7에서 정한 하자보수대상에 별지 전유부분 하자내역서, 별지 공용부분 하자내역서 각 기재(이 중 사용검사일 전에 발생한 하자인 [공용45-11], [공용70], [공용78], [공용80], [공용95], [공용96], [공용98-1,2,3], [공용99-1], [공용100], [공용101-3,4,5], [공용123-2], [공용126], [공용127], [공용130], [전유20], [전유64] 부분은 제외한다)와 같은 하자가 발생하여 여전히 존재하고 있는 사실, 이를 보수하기 위해서는 외벽균열 보수 후 '부분 도장'하는 것을 전제로 아래와 같은 비용이 소요되는 사실이 각 인정된다.

전유	59,591,684 1) = 감정인 H의 감정결과 55,029,107 원 + 이 법원의 위 감정인에 대한 2016. 8. 3.자 감정 보완촉탁결과 증액된 [전유8] 각 부위 유리 불 량(거울)(1년 차) 4,562,5 77원	151,829,72 6	2,079,746	0	1,128,020	0	214,629,176
공용	154,165,95 62) = 감정인 H의 감정결과 153,643,11 0원 + 이 법원의 위 감정인에 대한 2016. 8. 3.자 감정 보완촉탁결과 증액된 [공용1] 각 부위 유리 불 량(거울)(1년 차) 522,846원	421,229,72 13) = 감정인 H의 감정결과 425,209,72 1원 - 이 법원의 위 감정인에 대한 2016. 8. 23.자 감정보 완촉탁결과 증액된 [공용122] 기 청구하자(2년 차) 3,980,000원	21,178,60 5	244,733,26 4	146,860,38 0	123,464,32 2	1,111,632,24 8
합계	213,757,64 0	573,059,44 7	23,258,35 1	244,733,26 4	147,988,40 0	123,464,32 2	1,326,261,42 4

나. 원고의 주장에 관한 판단

1) 0.3mm 미만 층간균열 보수방법[공용114] 주장에 관한 판단 원고는, 감정인은 0.3mm 미만의 층간균열에 대한 보수방법으로 표면처리공법을 적용하여 보수비용을 33,762,750원으로 산정하였으나, 층간균열은 건물의 구조체에 발생한 관통균열이므로 보다 엄격한 보수방법인 충전식 균열보수방법을 적용한 보수비용이 산정되어야 한다고 주장한다.

살피건대, 감정 등 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 서울중앙지방법원 건설감정실무 추록(2015)에서 공동주택 외벽 층간균열의 경우 충전식 균열보수방법을 적용한다고 적시하고 있는 점, 층간균열은 건물의 구조체에 발생한 균열로서 엄격한 하자보수를 요하는 점 등에 비추어 보면, 층간균열 하자는 충전식 균열보수방법에 따라 보수함이 상당해 보이므로, 이 사건 아파트의 층간균열에 대한 보수방법으로 충전식 균열보수방법을 적용할 때 소요되는 보수비용 49,338,046원을 인정한다. 원고의 위 주장은 이유 있다.

2) 개별 하자 항목 주장에 관한 판단 원고는 아래 표 기재 각 항목에 대해 아래 표 '주장의 요지'란 기재와 같이 주장하나, 감정 등 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래 표 '판단'란 기재와 같은 사정에 비추어 보면, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

[공용98][공용99][공용100]	바닥 무근콘크리트 구배불량바닥 무근콘크리트 구배불량 에폭시페인트각 부위 트렌치 구배불량	감정인은 이 부분 하자를 사용검사 전 하자로 판단하였으나, 하자의 원인이 되는 미시공이나 변경시공이 사용검사 이전에 이루어졌다 하더라도, 구체적인 하자현상이 사용검사 이후에 발생한 것이므로 사용검사 후 하자로 보아야 한다.	이 사건 하자보수보증약관 제4조 제4호는 '설계도면과 달리 시공되거나 미시공된 부분', '기타 사용검사 이전에 발생한 하자'에 대해서는 보증이행 대상이 아닌 하자로 규정하 있음은 앞서 본 바와 같고, 이 부분 하자는 설계도면과 달리 시공된 것이거나 시공과 동시에 건축물에 내재하게 되는 것으로 그 하자로 인한 기능불량 등이 사용검사 이전부터 계속 같은 상태로 유지되는 것일 뿐이고, 그 하자의 상태가 사용검사 이후에 비로소 발생된 것으로 보이지는 않으므로, 이 부분 하자를 사용검사 후 하자로 단정할 수 없다.
[전유20]	각 부위 바닥 구배불량 물고임		

다. 피고 및 피고 보조참가인(이하 '피고 등'이라 한다)의 주장에 관한 판단

1) 조경하자 보수비용 제외 주장에 관한 판단 가) 피고 등의 주장

(1) 원고와 피고 보조참가인은 이 사건 조경하자 종결합의를 하면서, 피고 보조참가인이 위 합의에 따라 조경하자 보수공사를 이행하는 경우 이 사건 아파트 단지 내 조경공사에 대한 하자보수의무가 종결되는 것으로 합의하였는데, 피고 보조참가인이 이 사건 조경하자 종결합의에 따라 조경하자에 대한 보수공사 이행을 완료한 이상 조경공사에 대한 하자보수의무는 종결되었다고 할 것이고, 나아가 보증채무의 부종성에 따라 피고의 보증책임 역시 소멸하였다.

(2) 감정인이 하자로 본 고사목 중에는 기후 여건 및 원고의 관리상 부주의에 의해 발생한 것이 포함되어 있는데 감정인은 이를 고려하지 않고 모두 하자보수 대상으로 보고 보수비용을 산정하였으므로 감정결과는 부당하다.

나) 판단

(1) 먼저 피고 보조참가인이 이 사건 조경하자 종결합의에 따른 의무이행을 완료였는지 여부 및 이로써 원고가 더 이상 조경하자보수비에 상당한 보증금의 지급을 구할 수 없는지 여부에 관하여 본다.

갑 제6호증의 1, 2, 갑 제7호증, 갑 제8호증의 1, 2, 갑 제11, 12호증, 갑 제15호증의 1 내지 12, 을가 제13호증의 1, 2, 제1, 을나 제1 내지 5호증의 각 기재 및 영상, 감정 등 결과, 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사정이 인정된다.

① 피고 보조참가인은 2010. 12. 30. 신동아건설로부터 이 사건 아파트 신축공사 중 조경공사 부분을 하자담보책임기간 2013. 2. 28.까지로 정하여 하도급 받았다.

② 원고는 위 하자담보책임 기간 이후인 2014. 3. 25.경 피고 보조참가인에게 조경공사에 관한 하자보수를 요청하였고, 이에 피고 보조참가인은 2014. 10. 13. 원고와 피고 보조참가인이 교목 47주, 관목 47,220주를 추가로 식재하기로 합의하였다. 피고 보조참가인은 위 합의에 따라 2015. 2. 2.까지 교목 47주 중 35주, 관목 47,220주를 식재하였고, 2015. 6. 15.까지 나머지 교목 12주 및 추가 식재요구 수량 포함하여 소나무 외 22종 121주, 관목 11종 51,850주, 맥문동 45,000본을 식재하였다.

③ 원고는, 위 합의 이후 2014. 12. 26. 피고를 상대로 하자보수보증금의 지급을 구하는 이 사건 소를 제기하면서 피고 보조참가인이 식재하였다가 고사한 수목에 관한 하자보수비용을 포함하였고, 이에

피고 보조참가인은 이 소송이 계속 중이던 2015. 9. 15. 재차 원고와 조경하자 보수에 관한 이 사건 조경하자 종결합의를 하였다.

④ 원고와 피고 보조참가인은 이 사건 조경하자 종결합의에서 '원고는 이 소송에서 반드시 조경공사와 관련된 하자부분을 삭제하여야 하며, 피고 보조참가인은 2015. 12. 15.까지 소나무 등 교목 77주를 추가로 식재하고, 화양목 등 관목 1,450주 및 꽃잔디 2,000본을 납품하는 등 합의 내역서의 내용을 이행하되, 피고 보조참가인이 합의 내역서의 내용으로 하자보수를 완료하고 그 완료보고서를 원고에게 제출하는 경우 피고 보조참가인의 조경하자보수 이행의무가 종결되는 것'으로 하였다.

살피건대, 앞서 본 피고 보조참가인의 조경하자 보수이행과정 및 이 사건 조경하자 종결합의의 경위 및 시기, 그 합의의 구체적 내용을 종합하면, 원고와 피고 보조참가인은, 피고 보조참가인이 이 사건 조경하자 종결합의에서 정한 합의 내역에 따라 소나무 등 교목 77주를 추가로 식재하고, 화양목 등 관목 1,450주 및 꽃잔디 2,000본을 납품하고 그 완료보고서를 원고에게 제출하는 경우 이 사건 아파트 단지 내 조경하자의 보수 의무는 이행되는 것으로 합의하였다고 봄이 상당하고, 앞서 본 바와 같이 피고 보조참가인이 위 합의 내역에 따라 이 사건 아파트 단지 내에 교목 77주를 추가로 식재하고, 관목 1,450주 및 꽃잔디 2,000본을 납품하고 그 완료보고서를 원고에게 제출한 이상, 이로써 피고 보조참가인의 조경공사 하자보수의무는 이행되었다고 할 것인바, 조경공사 하자보수의무를 보증한 피고의 하자보수보증채무 역시 부종성에 의하여 소멸하였다고 할 것이다. 따라서 특별한 사정이 없는 한, 원고는 피고에게 조경하자 부분에 관한 하자보수보증금의 이행을 청구할 수 없다고 할 것이다.

이에 대하여 원고는, 피고 보조참가인이 이 사건 조경하자 종결합의에 따라 추가로 식재한 수목 중 상당수가 다시 고사하여 피고 보조참가인의 이 사건 하자보수 종결합의에 따른 의무가 완전하게 이행되지 않았으므로 이 사건 조경하자 종결합의를 해제한다고 주장하나, 이 사건 조경하자 종결합의의 체결 경위 및 그 내용에 비추어 피고 보조참가인이 합의 내역에 따라 약정한 수목을 추가로 식재하고 납품하는 것으로 하자보수는 완료된 것으로 보아야 함은 앞서 본 바와 같고, 갑 제8, 9호증의 각 1, 2, 갑 제10 내지 12호증의 각 기재 및 영상이나 식재가 완료된 이후에 수목 중 일부가 다시 고사하였다는 점만으로 피고 보조참가인의 이 사건 하자보수 종결합의에 따른 의무가

계약목적 달성을 할 정도로 불완전이행되었다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 위 주장은 이유 없다.

다만, 피고 등은 감정인이 조경하자의 보수비용으로 산정한 218,567,027원 전부가 하자보수비용에서 제외되어야 한다고 주장하나, 이 사건 조경하자 종결합의는 피고 보조참가인이 식재하였다가 고사한 수목의 하자 보수를 위해 다른 수목을 추가로 식재 및 납품하는 것을 그 내용으로 하고 있고, 이를 제외한 나머지 조경부분에 관한 하자보수는 위 합의에 포함되어 있지 않은 것으로 보이는 점, 피고 보조참가인이 이 사건 조경하자 종결합의에 따라 수목을 추가로 식재 및 납품한 것을 제외하고 그밖에 나머지 조경부분에 관한 하자의 보수를 이행하였음을 인정할 증거가 없는 점 등에 비추어, 이 사건 조경하자 종결합의는 이 사건 아파트 단지 내 조경 중 수목에 관한 하자의 보수에 관한 것으로 국한된다고 봄이 상당하므로, 피고 등의 주장은 단지 내 잔디 고사([공용22])에 따른 하자보수비용 4,528,413원, 단지 내 조경 식재 불량([공용50])에 따른 하자보수비용 179,824,963원 합계 184,353,376원 부분에 한하여 이유 있다.

(2) 다음으로 감정인이 하자로 본 고사목 중에는 기후 여건 및 원고의 관리상 부주의에 의해 발생한 것이 포함되어 있다는 주장에 관하여 보건대, 갑 제16호증의 1 내지 5, 갑 제17호증의 1 내지 12, 갑 제18호증의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 원고는 이 사건 아파트 사용검사 이후 주식회사 국보종합관리와 소독용역계약을, 삼우서비스 주식회사와 조경관리 용역계약 및 소독방역계약을 각 체결하고 이 사건 아파트 단지 내 수목 관리를 위한 살충 소독, 영양제 투입, 제초, 전정, 월동 작업 등을 꾸준히 실시해 왔던 점, 그럼에도 불구하고 이 사건 아파트 사용검사 이후 얼마 지나지 않은 때로부터 이 사건 아파트 단지 내 수목의 상당수가 고사하는 하자가 발생한 점 등을 종합하면, 감정인이 하자로 본 고사목은 원고의 관리상 과실이나 기후 여건에 의한 것이 아닌 시공상의 잘못으로 인한 것으로 보이므로, 피고 보조참가인의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 선보수비용 제외 주장([공용122] 기청구 하자 부분)에 관한 판단 피고는, 원고가 이 사건 아파트에 발생한 일부 하자에 대하여 선보수비용으로 지출하였다고 주장하는 아래 표 기재 금원 합계 88,095,000원(감정인 H는 감정결과에서 이 부분 금액을 92,075,000원으로 산정하였으나, 이후

2016. 8. 23.자 감정보완촉탁결과를 통해 중복계산되었던 3,980,000원을 감액하여 이를 88,095,000원으로 수정하였다)은 이 사건 하자보수보증약관에서 보증이행 대상에서 제외하고 있는, '보증채권자가 임의로 수선한 하자보수비용', '사용상 과실 및 관리상의 부주의로 발생한 하자, 원인을 알 수 없는 하자', '하자보수책임기간이 종료한 후에 발생한 하자'에 대한 보수비용이므로, 피고가 보증채무를 부담하는 하자보수비용에서 제외되어야 한다고 주장한다.

416동 103호	화장실 오수역류	2,200,000	2014. 6. 12.경
414동 101, 201호407동 103, 203호	싱크대 오수역류	1,980,000	2015. 10. 13.경
411동 103호403동412동 302호	오수 역류오수 역류오수 역류	1,980,0001,980,0001,980,000	2014. 12. 17.경2015. 12. 9.경-
승강기 LCD 전자 게시판 고장	승강기LCD 전자게시판 4대 고장으로 인한 부품교체	2,156,000	2015. 3. 31.경
승강기LCD 전자게시판 5대 고장으로 인한 부품교체	2,189,000	-	
승강기LCD 전자게시판 3대 고장으로 인한 부품교체	1,529,000	2015. 6. 10.경	
승강기LCD 전자게시판 1대 고장으로 인한 부품교체	1,001,000	2015. 6. 24.경	
부품교체	220,000	2015. 12. 9.경	
404동 601호	싱크대 누수	120,000	2015. 11. 25.경
407동 2802호	확인불가	27,000,000	-
408동 1703호	확인불가	9,300,000	-
407동 602호	대리석 재질 및 시공 상태 불량	33,800,000	-
412동 301호	누수	660,000	2015. 12. 8.경
합계	88,095,000	-	

살피건대, 이 사건 하자보수보증약관이 '회사의 동의 없이 보증채권자가 임의로 수선한 하자보수비용(제4조 12호)'을 보증이행 대상이 아닌 하자로 정하고 있음은 앞서 본 바와 같고, 원고가 위 각 하자를 선보수함에 있어 피고로부터 동의를 얻었다거나, 최소한 피고에게 위 각 보수에 관한 사전통지를 한 사실이 없음은 당사자 사이에 다툼이 없으므로 위 각 선보수비용은 피고의 보증채무의

범위에 해당한다고 볼 수 없다(이에 대하여 원고는, 회사의 동의 없이 보증채권자가 임의로 수선한 하자보수비용을 보증채무의 범위에서 제외하는 이 사건 보수보증약관 제4조 제12호 규정은 불공정약관에 해당하므로 약관의 규제에 관한 법률 제6조 제1항, 제2항에 따라 무효이고, 피고가 위 약관규정을 원고에게 설명한 바도 없으므로 약관의 규제에 관한 법률 제3조 제3항, 제4항에 의하여 피고는 위 약관규정을 계약의 내용으로 주장할 수 없다고 주장하나, 위 약관 규정은 보증책임을 지는 보증회사에게 하자의 발생 여부와 적절한 보수금액의 판단기회를 부여함으로써 보증채무의 이행에 관한 분쟁을 사전에 조정하기 위한 것으로 보증채권자와의 관계에서 불공정약관조항에 해당한다고 보기도 어렵고, 또 위 약관 규정이 사회통념에 비추어 고객이 계약체결의 여부나 대가를 결정하는 데 직접적인 영향을 미칠 수 있는 사항(대법원 2008. 12. 16.자 2007마1328 결정 참조)으로서 설명의무의 대상이 되는 '중요한 내용'에 해당한다고도 단정하기 어려우므로 원고의 위 주장은 이유 없다). 또한 위 선보수비용 합계 88,095,000원은 영수증, 계약서, 송금증 등에 기재된 금액을 합산한 것으로, 갑 제19 내지 22호증(각 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상, 감정 등 결과만으로는 위 88,095,000원이 하자보수공사를 위하여 적정하게 지출된 금액인지 확인할 수 없고, 일부 하자는 입주자의 사용상의 부주의로 발생하였을 가능성 또한 배제할 수 없어 어느 모로 보나 위 선보수비용은 피고의 보증책임의 범위에서 제외된다고 할 것이다. 피고의 위 주장은 이유 있다.

3) 폭 0.3mm 미만 콘크리트 건식균열 보수비용 제외 주장에 관한 판단 피고는, 폭 0.3mm 미만의 콘크리트 건식균열은 콘크리트 경화과정에서 대부분 발생하고 그 이후에는 폭이나 크기가 거의 진전되지 않으므로 실제로 누수가 존재하거나 철근이 부식된 경우가 아니라면 공사상의 잘못으로 인한 하자로 볼 수 없으므로 보수비 111,301,998원은 하자보수비용에서 제외되어야 한다고 주장한다.

살피건대, 폭 0.3mm 미만의 건식균열은 공사과정에서 불가피하게 발생할 수 있으나 그 자체로 미관상 지장을 초래할 수 있고, 감정 당시 균열 폭이 0.3mm 미만이었다고 하더라도 계절별 온도변화가 심한 우리나라의 기후 특성상 균열 사이로 이산화탄소나 빗물이 들어가면 균열이 더 진행되어 균열의 폭이 0.3mm를 초과하게 되고 이에 따라 안전성, 구조상 문제가 발생할 가능성이 농후하여 이를 보수할 필요가 있는 점(대법원 2009. 1. 30. 선고 2008다39939 판결 참조),

서울중앙지방법원 건설감정실무 추록(2015)에서도 '미세한 균열이라 하더라도 미관상 지장을 초래하며, 하자에 해당한다'고 보고 있는 점, 콘크리트 균열은 시공 중 적절한 시공 방법을 통하여 그 발생의 정도를 최소화시킬 수 있는 점 등에 비추어 보면, 0.3mm 미만의 균열 역시 이 사건 아파트의 기능상, 미관상, 안전상 지장을 초래하는 하자에 해당한다고 봄이 타당하다. 다만 이 사건 아파트에 발생한 0.3mm 이하의 균열 중 자연발생적인 원인에 의하여 발생한 균열도 포함되어 있을 가능성을 배제할 수 없고, 이 사건 아파트의 전체 내력벽에 대하여 철근탐사작업을 통하여 철근이 배근된 위치에 0.3mm 이하의 균열이 존재하는지 여부를 조사하는 것은 사실상 불가능한 점 등을 고려하여 원고에게 지급하여야 할 하자보수보증금을 제한함에 있어 이를 참작하기로 한다.

4) 하자보수책임기간 내에 발생하였다고 보기 어렵고, 입주자들의 사용상·관리상 과실로 인한 것으로 보아야 한다는 하자([공용44], [전용1~19, 21~35, 37~52, 54~58, 62, 63, 65] 부분) 주장에 관한 판단 피고는 위 각 하자가 하자보수책임기간 내에 발생하였는지가 확인되지 않았고, 입주민들의 사용상·관리상 부주의와 자재의 내구연한 경과에 따라 발생하였을 가능성도 배제할 수 없으므로, 이 부분 하자보수비용은 제외되어야 한다고 주장한다.

살피건대, 원고가 이 사건 아파트의 사용검사일 이후부터 지속적으로 신동아건설에 하자보수를 요청하였던 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 갑 제4호증의 1, 갑 제13호증의 2, 4, 5 내지 11, 59, 84, 89, 92, 97, 99, 100 내지 105의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, 위 각 하자는 원고가 지속적으로 하자보수를 요청하였던 하자와 동종 또는 유사한 하자인 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 위 각 하자는 내구연한의 경과에 따라 자연적으로 발생한 것이 아닌 사용검사 당시부터 존재하였던 하자이거나 그 무렵 발생하여 현재까지 보수되지 아니한 하자로서 각 하자담보책임기간 이내에 발생한 것으로 보인다. 또한 위 각 하자가 입주민들의 사용상·관리상 부주의로 인한 것임을 인정할 만한 증거가 없고, 오히려 감정인 H는 감정 등 결과를 통해 사용상 관련 하자를 완전히 배제할 수는 없으나 현장조사시 관련사항은 조사·확인되지 않았다고 회신하고 있는바, 위 각 하자의 내용을 더하여 보면 위 각 하자는 신동아건설의 시공상의 하자로 보인다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

5) 화강석 오염하자([공용45-4], [공용45-8] 각 화강석 오염하자 부분) 주장에 관한 판단 피고는, 화강석 오염하자와 관련하여, 신동아건설이 감리자의 합격 확인을 받은 정상 품질의 화강석을

납품·시공하였고, 세부 공종 진행과정에서도 감리자부터 적합 판정을 받았으므로 화강석 오염이 시공상의 하자라 볼 수 없고, 화강석은 그 자재의 특성상 물먹음현상으로 인하여 변색될 수 있으므로 자연적 소모 및 천연적 성질에 기인한 하자과 자재의 성질상 통상적으로 발생하는 하자를 보증의 대상이 되는 하자에서 제외하고 있는 이 사건 보수보증약관 제4조 제10호 규정에 의하여 화강석 오염에 따른 보수비 8,855,903원은 하자보수비용에서 제외되어야 한다고 주장한다.

살피건대, 을가 제14호증의 기재, 감정 등 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 신동아건설은 인조화강석블럭을 반입하면서 감리자로부터 모두 합격 판정을 받은 사실, 화강석은 그 자재의 고유 특성상 물을 흡수하는 경우 변색될 가능성이 있는 사실, 감정인이 화강석 오염하자로 판단한 엘리베이터 전실 지하층 바닥은 수시로 물청소를 하는 곳이고, 단지 내 조경시설물은 야외에 위치해 있어 우천시 빗물에 노출되는 곳인 사실 등이 인정되는바, 이에 비추어 원고가 제출한 증거들만으로는 화강석 오염이 신동아건설의 시공상의 하자로 인한 것임을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 감정인 산정한 이 부분 하자보수비용 8,855,903원(= [공용45-5] 5,854,806원 + [공용45-8] 3,001,097원)은 하자보수비용에서 제외되어야 하므로 피고의 위 주장은 이유 있다.

6) 그 밖의 개별하자 항목 주장에 관한 판단 피고는 아래 표 기재 각 항목에 대해 아래 표 '주장의 요지'기재와 같이 주장하나, 감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래 표 '판단'란 기재와 같은 사정에 비추어 보면, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

각동 옥상 지붕층[공용120] 바닥 노출 우레탄방수들뜸(23,212,759)	각동 옥상 지붕층 바닥 노출 우레탄은 당초 시공범위에 포함되지 않았음에도 신동아건설이 추가로 방수를 위해 시공한 부분이므로 하자보수비용에서 제외되어야 한다.설령 우레탄 시공이 누수 방수를 위한 보수공사였다 하더라도 일부 박락 및 들뜸으로 인하여 누수 등의 문제가 발생하지 않았으므로 하자가 있다고 볼 수 없다.	우레탄 시공이 각 동 옥상 지붕층 전체에 시공되어 있지 않고, 부분적으로만 시공되어 있는 점에 비추어, 우레탄 시공은 방수를 위한 보수공사로 보이고, 우레탄 시공 부분에서 일부 박락 및 들뜸 현상이 확인되는바, 이는 그 자체로 하자에 해당한다고 봄이 상당하다. 이로 인한 누수가 확인되지 않았다 하여 달리 볼 수 없다.
주방기구/옵션제품[전유30] 불량(16,420,590)	빌트인 또는 옵션 제품들은 별개의 옵션계약에 따라 각 제품의 제조사가 납품한 것으로 이 사건 아파트의 일부에 해당하지 않고, 입주민들은 각 제품의 제조사로부터 하자보수를 받을 수 있으므로 이 부분 하자보수비용은 제외되어야 한다.설령 피고에게 이 부분 하자보수비용에 대한	이 부분 제품들은 이른바 빌트인 방식 또는 옵션계약 형태로 신동아건설에 의하여 각 세대에 설치된 것인 점을 고려하면 이 부분도 이 사건 아파트를 건축한 신동아건설의 하자담보책임의 범위에 포함된다고 봄이 타당하고, 설령 위 제품에 대하여 제조사들이 기간에 따라 무상 또는 유상서비스를 제공하고 있더라도 이는 제조사와 소비자 사이의 사후관리서비스에 관한 기간과 내용을 정한 것일 뿐, 이러한 사정이 신동아건설의 하자담보책임에 어떠한 영향을 미친다고 할 수 없으므로, 하자에 해당한다고

각동 옥상 지붕층[공용120] 바닥 노출 우레탄방수들뜸(23,212,759)	각동 옥상 지붕층 바닥 노출 우레탄은 당초 시공범위에 포함되지 않았음에도 신동아건설이 추가로 방수를 위해 시공한 부분이므로 하자보수비용에서 제외되어야 한다. 설령 우레탄 시공이 누수 방수를 위한 보수공사였다 하더라도 일부 박락 및 들뜸으로 인하여 누수 등의 문제가 발생하지 않았으므로 하자가 있다고 볼 수 없다.	우레탄 시공이 각 동 옥상 지붕층 전체에 시공되어 있지 않고, 부분적으로만 시공되어 있는 점에 비추어, 우레탄 시공은 방수를 위한 보수공사로 보이고, 우레탄 시공 부분에서 일부 박락 및 들뜸 현상이 확인되는바, 이는 그 자체로 하자에 해당한다고 봄이 상당하다. 이로 인한 누수가 확인되지 않았다 하여 달리 볼 수 없다.
	보증책임이 있다 하더라도 하자보수책임기간 이후에 발생한 하자들이 상당부분을 차지하므로 피고의 책임은 제한되어야 한다.	할 것이다. 다만, 일부 하자가 하자보수책임기간 이후에 발생하였을 가능성을 완전히 배제할 수는 없으므로 이를 책임제한 단계에서 참작하기로 한다.

라. 하자보수비용의 재산정

위 2의 나항, 다항의 판단에 따라 위 2의 가항에서 인정한 하자보수비용을 재산정하면 이 사건 아파트
하자보수비용은 1,060,532,441원{= 감정 등 결과 1,326,261,424원 + [공용114] 0.3mm 미만
층간균열에 대한 보수방법으로 충전식 균열보수방법을 적용할 때 추가되는 하자보수비용
15,575,296원(= 충전식 균열보수방법에 따른 보수비용 49,338,046원 - 표면처리공법에 따른
보수비용 33,762,750원) - 조경하자 보수비용 184,353,376원(= [공용22] 단지 내 잔디 고사
보수비용 4,528,413원 + [공용50] 단지 내 조경 식재 불량 보수비용 179,824,963원) - [공용122]
기청구 하자 보수비용 88,095,000원 - [공용45-4], [공용45-8] 각 화강석 오염하자 보수비용
8,855,903원}이 된다.

4. 보증책임의 발생, 범위 및 책임의 제한

가. 보증책임의 발생

피고는 이 사건 보증계약의 보증채무자로서, 이 사건 아파트에서 공종별 하자보수책임 기간 내에
발생한 사용검사 후 하자에 관하여 보증채권자인 원고의 하자보수청구에도 불구하고 신동아건설이
정당한 사유 없이 하자보수를 이행하지 아니한 경우에 하자보수비용을 지급할 의무가 있다할 것인데,
신동아건설이 원고의 지속적인 하자보수 요청에도 불구하고 이 사건 아파트에 관한 하자보수의무를
제대로 이행하지 아니하여 이 사건 아파트에 1,060,532,441원 상당의 보수비용을 요하는 하자가

남아 있는 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 원고에게 위 보수비용에 해당하는 하자보수보증금을 지급할 의무가 있다(피고는, 신동아건설이 이 사건 아파트 사용검사 이후 원고의 보수요청에 따라 성실히 보수를 이행해 왔으므로 '시공사가 정당한 사유 없이 하자보수를 이행하지 아니할 것'을 요건으로 하는 보증사고는 발생하지 않았다고 주장하나, 신동아건설이 일부 하자를 보수하였음에도 이 사건 아파트에 여전히 하자가 남아있는 이상 신동아건설은 그 하자에 대해 정당한 사유 없이 하자보수를 이행하지 않은 것으로 봄이 상당하다).

나. 책임의 제한

다만, 이 사건 아파트의 사용검사일로부터 실제로 하자감정이 실시된 날까지 약 4년 6개월가량 경과함으로써 이 사건 아파트에 자연적인 노화현상이 발생할 수 있는 점, 이 사건 아파트에 발생한 하자들 가운데 공사상 잘못으로 말미암은 부분과 자연발생적인 노화현상으로 말미암은 부분을 엄격히 구분하는 것은 현실적으로 매우 어려운 면이 있는 점, 원고 또는 이 사건 아파트 입주자들의 사용·관리상의 잘못으로 이 사건 아파트의 하자가 확대되었을 가능성도 완전히 배제할 수는 없는 점, 신동아건설이 이 사건 아파트에 발생한 일부 하자에 관하여 보수한 사실이 있는 점 등 이 사건 변론에 나타난 제반 사정을 참작하여 볼 때, 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 피고가 부담하는 보수보증금액을 위에서 인정한 금액의 70%로 제한함이 타당하다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 하자보수보증금 742,372,708원(= 1,060,532,441원 × 70%, '원' 미만 버림) 및 이에 대하여 소장 부분 송달 다음날인 2015. 1. 30.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 다투는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2016. 11. 16.까지 상법이 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

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

재판장판사문병찬

판사조종현

판사김우진

별지

1) = 감정인 H의 감정결과 55,029,107원 + 이 법원의 위 감정인에 대한 2016. 8. 3.자

감정보완촉탁결과 증액된 [전유8] 각 부위 유리 불량(거울)(1년차) 4,562,577원

2) = 감정인 H의 감정결과 153,643,110원 + 이 법원의 위 감정인에 대한 2016. 8. 3.자

감정보완촉탁결과 증액된 [공용1] 각 부위 유리 불량(거울)(1년차) 522,846원

3) = 감정인 H의 감정결과 425,209,721원 - 이 법원의 위 감정인에 대한 2016. 8. 23.자

감정보완촉탁결과 감액된 [공용122] 기청구하자(2년차) 3,980,000원