

인천지방법원 2020. 1. 14 선고 2019가단203889 판결 [하자보수보증금청구]

전 문

원고A건물입주자대표회의

소송대리인 법무법인 씨티즌

담당변호사 홍진수, 송지안

피고주택도시보증공사

소송대리인 법무법인(유한) 정률

담당변호사 강형석, 송중호, 강수재

변론 종결2019. 11. 19.

판결 선고2020. 1. 14.

주 문

1. 피고는 원고에게 31,431,179원 및 이에 대하여 2018. 10. 30.부터 2020. 1. 14.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 40%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 52,385,299원 및 이에 대한 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의

비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 인천 연수구 A 타운하우스('이 사건 집합건물') 5개동 72세대의 입주자들로 구성된 자치관리기구이다.

나. B 주식회사('B')가 이 사건 집합건물을 건축하여 분양한 사업주체이다. B은 2009. 2. 27.경 피고와 사이에 B이 이 사건 집합건물에 대한 하자보수의무를 이행하지 않을 경우 피고가 보증채권자인 인천광역시 연수구청장에게 아래 표 기재와 같은 기간 및 금액의 범위에서 하자보수보증금을 지급하기로 하는 계약('이 사건 보증계약')을 체결하였다.

1	2009. 2. 27. ~ 2014. 2. 26.	185,247,000
2	2009. 2. 27. ~ 2019. 2. 26.	185,247,000

다. B은 2009. 2. 27. 이 사건 집합건물의 사용검사를 받았고, 그 무렵부터 구분소유자 등에게 이 사건 집합건물을 인도하였다. 그 후 이 사건 집합건물의 자치관리기구인 원고가 구성되어 이 사건 보증계약의 보증채권자가 원고로 변경되었다.

라. B은 이 사건 집합건물의 신축공사를 실시하면서 설계도면에 따라 시공하여야 할 부분을 시공하지 않거나 설계도면과 다르게 변경시공 또는 부실시공을 하였고, 그로 인하여 이 사건 집합건물의 공용부분에 균열·누수 등의 하자가 발생하였다. 한편, B은 2009년경 폐업하였다.

마. 감정인의 감정결과에 의하면, 이 사건 집합건물에 남아 있는 하자를 보수하는 데에 별지 표와 같이 합계 52,385,299원(= 5년차 하자 부분 19,648,577원 + 10년차 하자 부분 32,736,722원)이 소요된다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~3, 6, 14, 15호증의 각 기재, 감정인 C의 감정결과 및 감정보완촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 하자보수보증금 지급의무의 존부 및 범위

가. 하자보수보증금 지급의무의 발생

B는 이미 폐업하였고, 이 사건 집합건물에 여전히 하자가 남아 있으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 보증계약에 따른 보증금액 및 보증기간 범위 내에서 원고에게 이 사건 집합건물의 사용검사 후 5, 10년차 하자에 대한 보수비용 상당의 하자보수보증금을 지급할 의무가 있다.

나. 균열 보수 단가에 관한 판단

1) 피고의 주장 저렴한 보수공법을 적용하더라도 소기의 목적을 달성할 수 있다면 저렴한 공법을 적용하여야 하는데, 서울중앙지방법원 건설감정실무(2016)에서 정한 구조부 건식 균열 보수 단가는 m당 22,714원이고, 2019년 물가지에 게재된 균열 보수 단가는 m당 28,800원인바, 감정인이 적용한 m당 50,736원은 보수단가를 과다 계상하여 부당하다.

2) 판단 앞서 본 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 균열 보수 단가는 보수공법이나 시공현장 여건 등에 따라 차이가 발생할 수 있는 점, 균열 보수 비용을 산정함에 있어 서울중앙지방법원의 건설감정실무 기준에 기속되는 것은 아니고, 감정인으로서 이 사건 집합건물의 균열에 대한 보수비용을 산정하는데 있어 하자 현황, 주변환경, 보수목적의 적합성 등 제반 사정을 고려하여 적정하다고 판단되는 범위 내에서 보수방법, 보수비용 산정방법 등을 결정할 수 있는 점, 피고가 들고 있는 대법원 2005. 6. 10. 선고 2004다35625 판결은 하자보수 방법 선택에 관한 사안이고 하자보수비 산정에 있어 가장 저렴한 단가를 적용해야 한다는 취지는 아닌 점, 감정인은 이 사건 보수공사가 국부적으로 이루어지는 소규모 공사이고 작업여건이 횡주관 등 배수관 상부에 위치하여 불량하므로 인건비 할증률을 적용한 점 등에 비추어 보면, 감정인이 적용한 보수단가가 현저히 불합리하다고 볼 수 없다. 피고의 주장을 받아들이지 않는다.

다. 소멸시효 항변에 관한 판단(5년차 하자 부분)

1) 피고의 주장 원고의 5년차 하자보수보증 이행청구권은 보증사고 발생일인 2013. 4. 23.부터 5년의 소멸시효가 완성되어 소멸하였다.

2) 판단 가) 갑 제4~10, 16호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사실이 인정된다.

① 원고는 2013. 4. 23. 피고에게 하자보수보증 이행청구를 하였으나, 피고는 같은 날 '5년차 하자보수보증은 정밀안전진단 실시 결과 당해 공동주택이 무너질 우려가 있다고 판정된 경우에 한한다'고 회신하였다.

② 그런데 2014. 10. 15. 공동주택의 내력구조부에 발생한 중대한 하자가 아닌 하자의 하자보수기간도 10년(기둥, 내력벽) 또는 5년(보, 바닥, 지붕)으로 봄이 타당하다는 대법원 판결(2012다93619 판결)이 선고되었다. 그러자 피고는 2014. 11. 19. 홈페이지 '고객지원센터' 메뉴 중 '약관/서식/자료실'란에 위 대법원 판결을 첨부하여 "회사는 대법원 판결을 참고하여 하자보수보증약관에 따라 하자보수의무를 이행할 계획임"이라는 취지의 글을 올렸다.

③ 국토교통부는 2017년 피고에 대한 종합감사 후 피고에게 대법원 판결과 다르게 보증이행을 거절한 보증사고에 대해 신속하게 이행 방안을 마련하라고 통보했다. 이에 피고는 2017. 10. 18. 원고에게 "현재는 중대한 하자 외에 경미한 하자도 보증책임을 부담하고 있음을 알려드립니다."라는 내용의 공문을 보냈다.

④ 원고는 2018. 5. 25. 피고에게 5, 10년차 하자보수보증 이행청구를 하였으나, 피고는 2018. 6. 8. '당초 이행거절일인 2013. 4. 23.부터 5년이 경과한 후에 재청구가 되었으므로 소멸시효가 완성되어 하자보수보증책임이 없다'고 회신하였다. 이에 원고는 2018. 10. 22. 이 법원에 조정신청을 하였다.

나) 소멸시효중단사유로서의 채무승인은 시효이익을 받는 당사자인 채무자가 소멸시효의 완성으로 채권을 상실하게 될 이 또는 그 대리인에 대하여 상대방의 권리 또는 자신의 채무가 있음을 알고 있다는 뜻을 표시함으로써 성립하며, 그 표시의 방법은 아무런 형식을 요구하지 아니하고 묵시적이건 명시적이건 묻지 아니한다. 또한 승인은 시효의 이익을 받는 이가 상대방의 권리 등의 존재를 인정하는 일방적 행위로서, 그 권리의 원인·내용이나 범위 등에 관한 구체적 사항을 확인하여야 하는 것은 아니고, 그에 있어서 채무자가 권리 등의 법적 성질까지 알고 있거나 권리 등의 발생원인을 특정하여야 할 필요는 없다고 할 것이다. 그리고 그와 같은 승인이 있는지 여부는 문제가 되는

표현행위의 내용·동기 및 경위, 당사자가 그 행위 등에 의하여 달성하려고 하는 목적과 진정한 의도 등을 종합적으로 고찰하여 사회정의와 형평의 이념에 맞도록 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식에 따라 객관적이고 합리적으로 이루어져야 한다(대법원 2012. 10. 25. 선고 2012다45566 판결, 대법원 2001. 2. 23. 선고 2000다65864 판결 등 참조).

원고가 최초로 5년차 하자보수보증 이행청구를 거절당한 2013. 4. 23.로부터 5년의 소멸시효기간이 경과한 후인 2018. 5. 25. 피고에게 다시 보증 이행청구를 한 것은 사실이다. 그러나 원고가 이미 5년차 하자에 해당하는 부분을 구체적으로 적시하여 보증 이행청구를 하였던 점, 피고가 당초 원고의 청구를 거절했던 것은 오로지 중대한 하자가 아니라는 이유 때문이었고, 이후 보증범위에 대한 해석이 달라짐으로써 피고로서는 원고가 재차 청구하지 않아도 원고의 최초 청구에 기초하여 하자판정을 위한 현장조사를 거친 후 구체적인 현금변제액을 산출할 수 있었던 점, 피고가 2017. 10. 18. 공문을 보낸 대상, 동기 및 경위와 그 내용 등에 비추어보면, 피고는 위 공문으로 소멸시효 만료일(2018. 4. 22.) 이전에 원고에게 원고의 하자보수보증 채권이 존재함을 인식하고 있다는 뜻을 표시함으로써 원고에 대한 채무를 승인하였다고 봄이 타당하다. 따라서 이 부분 원고의 채권은 그 소멸시효가 중단되었으므로, 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

라. 보증책임의 범위

이 사건 집합건물의 하자를 보수하는 비용이 52,385,299원임은 앞서 보았다. 다만, 이 사건 집합건물의 사용검사일부터 실제 하자감정이 실시된 날까지 약 10년 4개월여가 경과함으로써 이 사건 집합건물에 자연적인 노화현상이 발생할 수 있는 점, 이 사건 집합건물에 발생한 하자 중 공사상 잘못으로 발생한 부분과 자연적인 노화현상으로 발생한 부분을 엄격히 구분하는 것은 현실적으로 어려운 점, 이 사건 집합건물 입주민들의 사용·관리상의 잘못으로 하자가 확대되었을 가능성도 완전히 배제할 수는 없는 점 등의 사정을 참작하여, 피고의 책임을 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 전체 하자보수비의 60%로 제한한다.

따라서 피고는 원고에게 31,431,179원(= 52,385,299원 × 60%, 원 미만 버림) 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장부분 송달 다음날인 2018. 10. 30.부터 피고가 그 이행의무의 존재나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2020. 1. 14.까지는

민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구를 위 인정범위 내에서 인용하고, 나머지 청구를 기각한다.

판사오승이

별지