

서울고등법원 2021. 10. 20 선고 2020나2032884, 2020나2032891(병합) 판결 [하자보수보증금
청구 · 하자보수보증금 청구]

재판경과

대법원 2022. 3. 31 선고 2021다294902, 2021다294919 판결

서울고등법원 2021. 10. 20 선고 2020나2032884, 2020나2032891 판결

서울중앙지방법원 2020. 8. 12 선고 2018가합543197, 587096 판결

전문

원고, 피항소인 1. A 입주자대표회의

2. A 오피스텔관리단

3. A 상가관리단

원고들 소송대리인 변호사 강병조

피고, 항소인 주택도시보증공사

피고보조참가인 B 주식회사

피고 및 피고보조참가인의 소송대리인 법무법인 태영

담당변호사 전진홍

제1심판결 서울중앙지방법원 2020. 8. 12. 선고 2018가합543197, 587096(병합) 판결

변론종결 2021. 9. 3.

판결선고 2021. 10. 20.

주 문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액을 초과하는 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고들의 청구를 모두 기각한다.

피고는 원고 A 입주자대표회의에게 129,472,128원 및 이에 대하여 2018. 7. 7.부터 2021. 10. 20.까지는 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 원고 A 오피스텔관리단에게 1,910,705원 및 이에 대하여 2018. 12. 13.부터 2021. 10. 20.까지는 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 원고 A 상가관리단에게 138,579원 및 이에 대하여 2018. 12. 13.부터 2021. 10. 20.까지는 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

2. 피고의 나머지 항소를 모두 기각한다.

3. 소송 총비용은 보조참가로 인한 비용을 포함하여 그 중 80%는 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는,

가. 원고 A 입주자대표회의에게 671,671,572원 및 그 중 600,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터, 71,671,572원에 대하여는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분

송달일 다음 날부터 각 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을,

나. 원고 A 오피스텔관리단에게 8,730,369원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을,

다. 원고 A 상가관리단에게 3,935,929원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 피고 패소 부분을 모두 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고들의 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원의 판결 이유 중 결론을 제외한 부분은, 아래 제2항과 같이 일부 내용을 고치는 것 외에는 제1심판결의 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다(별지 포함).

2. 고쳐 쓰는 부분

○ 제1심판결 제10면 표 [전유 15-3] 부분의 '피고 주장의 요지'란 제3행의 "아니라," 뒤에 "사용검사일로부터 9년이 경과한 시점에 이루어진 타일 검사방법으로 부적합하며,"를 추가한다.

○ 제1심판결 제11면 표 아래 제1행부터 제13면 제9행까지를 아래와 같이 고친다.

「2) 1 내지 5년차 하자 항목에 관한 하자보수보증금 채권의 소멸 항변에 관한 판단

가) 보증채무의 부종성에 따른 소멸 항변에 관한 판단

피고는, 피고 보조참가인이 체결한 건설공사에 관한 도급계약은 상행위에 해당하는데 위 도급계약에 근거하여 발생한 1 내지 5년차 하자에 관한 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권이 5년의 시효기간 도과로 소멸하였으므로, 보증채무의 부종성에 의하여 1 내지 5년차 하자 항목에 관한 하자보수보증금 채권도 소멸하였다고 주장한다.

그러나 입주자대표회의가 주택법 및 주택법 시행령에 근거하여 하자보수보증회사에 대하여 가지는 하자보수보증금 청구권과 도급인이 건설산업기본법 제28조 제1항 및 민법 제667조 등에 근거하여 수급인에 대하여 가지는 하자담보추급권은 인정 근거와 권리관계의 당사자 및 책임내용 등이 서로 다른 별개의 권리이다(대법원 2015. 3. 20. 선고 2012다107662 판결 등 참조).

따라서 설령 이 사건 건물의 1 내지 5년차 하자에 관한 D 주식회사의 피고 보조참가인에 대한 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권이 시효로 소멸하였다고 하더라도 이는 피고의 원고에 대한 보증책임에는 영향을 미치지 않는다고 할 것이다. 결국 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나) 1, 2년차 하자 항목에 관한 하자보수보증금 채권의 시효완성 항변에 관한 판단

피고는 1, 2년차 하자의 경우 그에 해당하는 하자보수보증금 채권이 시효로 소멸하였다고 주장한다.

보험금청구권의 소멸시효 기산점은 특별한 사정이 없는 한 보험사고가 발생한 때이고,

하자보수보증보험계약의 보험사고는 보험계약자가 하자담보 책임기간 내에 발생한 하자에 대한 보수 또는 보완청구를 받고도 이를 이행하지 아니한 것을 의미하므로, 이 경우 보험금청구권의 소멸시효는 늦어도 보험기간의 종기부터 진행한다(대법원 2015. 3. 26. 선고 2012다25432 판결).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 갑 제7호증의 11의 기재에 의하면, 이 사건 보증계약의 약관은 보증사고는 주채무자가 하자보수 책임기간 내에 발생한 하자에 대한 보수청구를 받고도 이를 이행하지 아니하는 경우를 말한다고 규정하고 있는 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 보증계약에 기한 보증금청구권의 소멸시효는 늦어도 보증기간의 종기부터 진행한다고 보아야 한다.

앞서 본 바와 같이 이 사건 건물의 1년차 하자에 대한 보증기간의 종기는 2011. 6. 30.이고, 이 사건 건물의 2년차 하자에 대한 보증기간의 종기는 2012. 6. 30.이다.

이 사건 보증계약은 상행위에 해당하여 그에 따른 보증금채권의 소멸시효 기간은 5년인데, 이 사건

소는 위 각 보증기간의 종기로부터 5년이 지난 2018. 6. 28. 제기되었으므로, 원고의 피고에 대한 1, 2년차 하자 항목에 관한 보증금채권은 소멸시효 완성으로 모두 소멸하였다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 있다.」

○ 제1심판결 제13면 제17~18행의 ”, 2013년경 이 사건 아파트 중 201세대에 대한 1, 2년차 보증책임소멸확인원이 발급되기도 하였던 점“을 삭제한다.

○ 제1심판결 제14~15면의 '보증책임 표'를 아래의 표로 대체한다.

[보증책임 표]1)

(이 사건 아파트)

(단위 : 원)

구분	사용검사 후				합계
	3년차	4년차	5년차	10년차	
공용부분	24,470,877	172,303,570	11,879,299	35,160,489	243,814,235
전유부분	-	8,670,520	1,287,548	5,171,956	15,130,024
합계	24,470,877	180,974,090	13,166,847	40,332,445	258,944,259
책임제한 후 금액	12,235,438	90,487,045	6,583,423	20,166,222	129,472,128
보증금액	445,589,977	-	222,794,988	222,794,990	891,179,955
인정금액	12,235,438	90,487,045	6,583,423	20,166,222	129,472,128

(이 사건 오피스텔)

(단위 : 원)

구분	사용검사 후				합계
	3년차	4년차	5년차	10년차	
공용부분	-	-	-	3,343,717	3,343,717
전유부분	-	477,695	-	-	477,695
합계	-	477,695	-	3,343,717	3,821,412
책임제한 후 금액	-	238,847	-	1,671,858	1,910,705
보증금액	48,145,779	-	24,072,889	24,072,890	96,291,558
인정금액	-	238,847	-	1,671,858	1,910,705

(이 사건 상가)

(단위 : 원)

구분	사용검사 후				합계
	3년차	4년차	5년차	10년차	
공용부분	277,159	-	-	-	277,159
전유부분	-	-	-	-	-
합계	277,159	-	-	-	277,159
책임제한 후 금액	138,579	-	-	-	138,579
보증금액	47,404,874	-	23,702,439	23,702,439	94,809,752
인정금액	138,579	-	-	-	138,579

○ 제1심판결 제15면 표 아래 제1행부터 제16면 제7행까지를 아래와 같이 고친다.

「2) 구체적 계산

위와 같이 이 사건 건물에 발생한 각 연차별 하자보수비에 50%의 책임제한을 가한 금액이 이 사건 보증계약의 각 연차별 보증한도액을 초과하지 않음은 계산상 명백하므로(이 사건 아파트 및 오피스텔에 관하여, 보증기간이 4년인 하자보수보증서가 발급되지 않았으나, 이 사건 보증계약에 따라 발급된 각 하자보수보증서에 개별 하자 부위나 공종을 구별하지 아니하였으므로 4년차 하자보수비는 보증기간 5년으로 하는 보증금액의 범위 내에서 보장되는 것으로 볼 수 있고, 4, 5년차 하자에 관한 각 책임제한 후 하자보수의 합계액이 보증기간이 5년인 보증금액의 범위 내에 있다),

피고는 원고 입주자대표회의에 129,472,128원, 원고 오피스텔관리단에 1,910,705원, 원고 상가관리단에 138,579원 및 각 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

결국 피고는 ① 원고 입주자대표회의에게 129,472,128원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 다음 날인 2018. 7. 7.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2021. 10. 20.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, ② 원고 오피스텔관리단에게 1,910,705원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 다음 날인 2018. 12. 13.부터 이 판결 선고일인 2021. 10. 20.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, ③ 원고 상가관리단에게 138,579원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 다음 날인 2018. 12. 13.부터 이 판결 선고일인 2021. 10. 20.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송 촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.」

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 이와 결론을 일부 달리한 제1심판결 중 위 인정 금액을 초과하여 지급을 명한 피고 패소 부분은 부당하므로 이를 취소하고 그 취소 부분에 해당하는 원고들의 청구를 모두 기각하며, 피고의 나머지 항소는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김종호 판사 안승훈 판사 구태희

1)원 미만을 버리는 과정에서 일부 계산상 미세한 금액의 차이가 발생할 수 있다.