

서울중앙지방법원 2020. 8. 12 선고 2018가합543197, 2018가합587906(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 1. A 입주자대표회의

2. A 오피스텔관리단

3. A 상가관리단

원고들 소송대리인 변호사 천수이, 왕슬기

피고 주택도시보증공사

피고보조참가인 B 주식회사

피고 및 피고 보조참가인의 소송대리인 법무법인(유한) 세종

담당변호사 조수형, 이승수

변론종결 2020. 6. 24.

판결선고 2020. 8. 12.

주 문

1. 피고는,

가. 원고 A 입주자대표회의에게 330,965,340원 및 이에 대하여 2018. 7. 7.부터 2020. 8.

12.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을,

나. 원고 A 오피스텔관리단에게 4,365,183원 및 이에 대하여 2018. 12. 13.부터 2020. 8.

12.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을,

다. 원고 A 상가관리단에게 1,967,964원 및 이에 대하여 2018. 12. 13.부터 2020. 8. 12.까지는

연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을,

각 지급하라.

2. 원고들의 피고에 대한 각 나머지 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 원고들과 피고 사이에 생긴 부분은 피고 보조참가인의 보조참가로 인한 비용을

포함하여 그 1/2은 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는,

가. 원고 A 입주자대표회의에게 671,671,572원 및 그 중 600,000,000원에 대하여는 이 사건

소장부분 송달 다음날부터, 나머지 71,671,572원에 대하여는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 각 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을,
나. 원고 A 오피스텔관리단에게 8,730,369원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을,
다. 원고 A 상가관리단에게 3,935,929원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 당사자들의 지위

1) 원고 A 입주자대표회의(이하 '원고 입주자대표회의'라 한다)는 울산 남구 C에 있는 지하 7층 및 지상 40층 A 주상복합건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 중 공동주택(아파트) 2개동 268세대(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 관리하기 위하여 그 입주자들로 구성된 자치관리기구이다.

2) 원고 A 오피스텔관리단(이하 '원고 오피스텔관리단'이라 한다)은 이 사건 건물 중 오피스텔 48세대(이하 '이 사건 오피스텔'이라 한다)를 관리하기 위하여 그 구분소유자들로 구성된 자치관리기구이고, 원고 A 상가관리단(이하 '원고 상가관리단'이라 한다)은 이 사건 건물 중 판매시설(상가) 7세대(이하 '이 사건 상가'라 한다)를 관리하기 위하여 그 구분소유자들로 구성된 자치관리기구이다.

3) 이 사건 건물의 분양사업 주체는 D 주식회사이고, 피고 보조참가인은 이 사건 건물의 시공사이며,

피고는 피고 보조참가인이 시공한 이 사건 건물에 발생한 사용검사 후 하자에 대하여 피고 보조참가인의 하자보수의무를 보증한 보증채무자이다.

나. 이 사건 건물의 준공 및 하자보수보증계약의 체결

1) 이 사건 건물은 2010. 7. 1.경 사용승인을 받았고, 그 즈음 입주민들의 입주가 시작되었다.

2) 한편, 피고는 2010. 6. 21. 이 사건 건물에 발생한 하자보수에 관하여 주채무자를 피고 보조참가인, 보증채권자를 울산광역시장으로 하여, 아래 [연차별 하자보수보증계약표] 기재와 같이, 공정별 하자보수책임 기간 내에 발생한 하자에 대하여 피고 보조참가인이 그 보수 이행 청구를 받았음에도 이를 정당한 사유 없이 이행하지 않는 경우 피고가 보증책임을 지기로 하는 내용의 하자보수보증계약(이하 '이 사건 보증계약'이라 한다)을 체결하였는데, 위 보증계약서에는 특약사항으로 '보증기간 이전에 발생한 하자에 대하여는 보증책임을 부담하지 아니하며, 입주자대표회의 구성 시에는 보증채권자가 입주자대표회의로 변경된 것으로 본다'고 기재되어 있다. 이후 이 사건 건물의 아파트, 오피스텔, 상가 부분에 관한 각 자치기구인 원고들이 구성되면서, 그 무렵 이 사건 보증계약의 채권자는 위 특약에 따라 울산광역시장에서 원고들로 변경되었다.

[연차별 하자보수보증계약표]

[이 사건 아파트 부분]

보증서번호	보증금액	보증기간	비고
E	297,059,985원	2010.7.1. ~ 2011.6.30.	1년차
F	297,059,985원	2010.7.1. ~ 2012.6.30.	2년차
G	445,589,977원	2010.7.1. ~ 2013.6.30.	3년차
H	222,794,988원	2010.7.1. ~ 2015.6.30.	5년차
I	222,794,990원	2010.7.1. ~ 2020.6.30.	10년차
계	1,485,299,925원		

[이 사건 오피스텔 부분]

보증서번호	보증금액	보증기간	비고
J	32,097,186원	2010.7.1. ~ 2011.6.30.	1년차
K	32,097,186원	2010.7.1. ~ 2012.6.30.	2년차
L	48,145,779원	2010.7.1. ~ 2013.6.30.	3년차
M	24,072,889원	2010.7.1. ~ 2015.6.30.	5년차
N	24,072,890원	2010.7.1. ~ 2020.6.30.	10년차
계	160,485,930원		

[이 사건 상가 부분]

보증서번호	보증금액	보증기간	비고
O	31,603,249원	2010.7.1. ~ 2011.6.30.	1년차
P	31,603,249원	2010.7.1. ~ 2012.6.30.	2년차
Q	47,404,874원	2010.7.1. ~ 2013.6.30.	3년차
R	23,702,437원	2010.7.1. ~ 2015.6.30.	5년차
S	23,702,439원	2010.7.1. ~ 2020.6.30.	10년차
계	158,016,248원		

다. 하자의 발생 및 하자보수이행 청구

1) 피고 보조참가인이 이 사건 건물을 건축하는 과정에서, 설계도면에 따라 시공하여야 할 부분을 시공하지 아니하거나 설계도면과 다르게 또는 부실하게 시공하여 이 사건 건물의 공용부분과 전유부분에 균열, 누수 등의 하자가 발생하였고, 기능상 · 안전상 · 미관상 지장이 초래되었다.

2) 이에 원고들은 입주자 또는 구분소유자들의 요청에 따라 입주 직후부터 피고보조참가인을 상대로 하자보수 내역이 담긴 공문을 발송하는 등 이 사건 건물에 발생한 각종 하자에 대한 보수를 수차례 요청하였다.

3) 이에 피고 보조참가인이 일부 하자보수를 하였음에도, 이 사건 건물에는 여전히 별지 공용부분 하자목록표 보수비 집계표, 전유부분 하자목록표 보수비 집계표 등 다수의 하자들이 남아 있어 기능상 · 안전상 · 미관상 지장을 초래하고 있고, 이에 따라 이 사건 하자를 보수하기 위한 비용을 정리하면, 아래 [사용검사 후 하자보수비 총괄내역표] 기재와 같다.

(이 사건 아파트 부분) [사용검사 후 하자보수비 총괄내역표]

(단위 : 원)

구분	사용검사 후						합계
	1년차	2년차	3년차	4년차	5년차	10년차	
공용부분	59,409,010	126,269,269	24,470,877	172,303,570	11,879,299	35,160,489	429,492,514
전유부분	22,514,823	194,793,324	-	8,670,520	1,287,548	5,171,956	232,438,171
합계	81,923,833	321,062,593	24,470,877	180,974,090	13,166,847	40,332,445	661,930,685

(이 사건 오피스텔 부분)

(단위 : 원)

구분	사용검사 후						합계
	1년차	2년차	3년차	4년차	5년차	10년차	
공용부분	432,161	-	-	-	-	3,343,717	3,775,878
전유부분	1,289,858	3,186,938	-	477,695	-	-	4,954,490
합계	1,722,018	3,186,938	-	477,695	-	3,343,717	8,730,368

(이 사건 상가 부분)

(단위 : 원)

구분	사용검사 후						합계
	1년차	2년차	3년차	4년차	5년차	10년차	
공용부분	-	3,658,770	277,159	-	-	-	3,935,929
전유부분	-	-	-	-	-	-	-
합계	-	3,658,770	277,159	-	-	-	3,935,929

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 하자보수보증금 지급의무의 존부 및 범위

가. 하자보수보증금 지급의무의 발생

원고들의 보수 요청에 따라 피고 보조참가인이 하자보수를 일부 하였으나, 이 사건 건물에 여전히 앞서 본 기능상·안전상·미관상 지장을 초래하는 하자가 남아 있으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 보증계약에 따른 보증금액 및 보증기간의 범위 내에서 원고에게, 이 사건 사용검사 후

하자에 대한 보수비용 상당의 하자보수보증금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장 및 판단

1) 개별 하자 항목에 관한 판단

이 사건 건물의 하자 여부와 관련하여 피고가 주장하는 내용과 그에 관한 판단은 아래 표 '피고 주장의 요지'란 및 '판단'란 기재와 같다[감정인의 감정결과는 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 하는바(대법원 2007. 2. 22. 선고 2004다70420, 70437 판결 등 참조), 별도로 실시하지 아니한 당사자의 나머지 하자 관련 주장들은 모두 받아들이지 아니한다].

항 목	피고 주장의 요지	판 단
[공용 6] 지하주차장 및 램프 바닥 균열	위 균열의 상당 부분은 입주자들의 유지·관리상의 잘못으로 발생한 것으로 시공상 하자로 볼 수 없다. 설령 이를 시공상 하자로 본다고 하더라도, 지하주차장 바닥 균열 중 구조체의 균열이 아닌 에폭시도장 균열에 불과한 것도 다수 존재하는바, 이 부분은 하자보수 항목에서 제외시켜야 한다.	【배척】 ① 아파트 주차장에 통상적으로 화물을 실은 과적차량이 다수 통행하였다고 보기 어렵고, 균열의 발생요인은 생콘크리트의 타설, 다짐, 이음, 양생 등의 시공상의 잘못으로 인한 것으로 보이는 점, ② 원고들은 입주 초기부터 시공사를 상대로 이 부분 하자에 대한 보수 요청을 하였던 점, ③ 일부 입주인들의 관리 소홀이 이 부분 하자의 확대에 영향을 미쳤다고 하더라도, 시공상의 하자 자체가 없다고 보기는 어려운 점 등에 비추어 보면, 이 부분 하자를 시공상 하자로 본 감정인의 판단이 현저히 불합리하다고 보기 어렵다. 또한 감정인은 최초 감정시, 지하

		주차장 바닥 부분 균열 중 에폭시도장 균열에 불과한 경우, 보수비 산정에서 제외하였으므로, 이와 다른 전제에 섰 피고의 주장은 받아들이기 어렵다.
[공용 39] 각 동 옥상층 철재료(난간대, 헬리포트, 구조물) 녹 발생	위 항목에 관한 하자 감정은 준공 시점으로부터 상당기간이 경과한 이후에 이루어졌는바, 이를 시공상 하자로 단정하기 어렵다.	[배척] 옥상층의 철재료는 피고 보조참가인이 완제품을 설치한 것이 아니라, 철판을 설치하고 도장까지 시공하였던 점, 옥상이 외기에 직접 노출되어 있고, 습기에 약한 철판에 물이 고여 부식이 심해진 것으로 보아 피고 보조참가인이 철저히 시공하였다면 녹 발생을 방지할 수 있었을 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 이 부분 하자를 시공상의 하자로 본 감정인의 판단이 현저히 불합리하다고 보기 어렵다.
[공용 51] 각 동 옥상, 옥탑 바닥 구배 물량/물고임	감정인은 하자보수의 방법으로 콘크리트 치핑과 모르타르 바름 공정을 적용하여 하자보수비를 산정하였으나, 콘크리트 치핑 대신 바탕정리 공법으로 대체하더라도 소기의 목적을 달성할 수 있다고 할 것이므로, “바탕정리 + 모르타르 바름” 공법 공정에 따른 비용만을 하자보수비로 산정하여야 한다.	[배척] 구체적인 하자보수비 방법 및 보수비 산정 기준은 감정인이 하자 현황, 주변 환경, 보수 목적에의 적합성 등 제반 사정을 고려하여 적정하다고 판단되는 범위 내에서 결정할 수 있다고 할 것인데, 이 법원 감정인은 콘크리트 치핑을 하지 아니한 채, 바탕 정리 후 시멘트 모르타르를 시공할 경우 균열 및 탈락 현상이 발생하므로, 이를 방지하기 위하여 콘크리트 표면을 거칠게 하는 콘크리트 치핑 공정이 필요하다는 취지로 회신하였는바, 이러한 감정인의 판단이 현저히 불합리하거나 경험칙에 반한다고 보기 어렵다.
[공용 86] 단지 내 수목 고사	이 사건 건물의 사용검사일로부터 9년이 경과한 시점에 감정이 이루어진 점을 고려	[배척] 감정인 역시 조경수의 고사가 언제 진행되었는지 정확히 알 수 없다는 의견

		하고, 위 면적을 공제하여 하자보수비를 재산정하였으므로 이를 최종 보수비에 반영함이 타당하다.
[전유 21-1] 바닥마루 마감 들뜸/벌어짐	강화마루의 경우 그 시공방법의 특성 상 계절변화에 따라 수축·팽창을 반복하여 들뜸 등이 발생할 수밖에 없으므로, 이를 시공상 하자라 볼 수 없다.	[배척] 원고들 또는 입주자들이 입주 초기부터 이 부분 하자 보수를 시공사 측에 요청하였던 점, 강화마루의 수축, 팽창을 감안하여 이를 사전에 보완하는 방식으로 시공하면 그 하자를 조금이나마 방지할 수 있을 것인 점 등을 고려하면, 이를 하자로 본 감정인의 판단이 현저히 불합리하다고 보기 어렵다.
[전유 24-1] 싱크대 인조대리석 상판 균열	싱크대 상판을 하나의 대리석으로 제작하는 것은 불가능하기 때문에 이음부가 발생할 수밖에 없고, 이러한 이음부에 발생하는 미세한 균열은 대리석의 특성상 불가피한 것이다. 또한 사용검사 후 9년이 지난 시점에 위와 같은 균열이 발생하였다고 하여 이를 시공상 하자로 보기 어렵다. 나아가 싱크대 상판 이음부위를 그라인더로 갈아 기초피막제로 코팅하는 방식이 아닌 조인트 균열 부위를 코킹재로 시공하면 그 보수의 목적을 달성할 수 있으므로, 하자보수비는 코킹재로 보수하는 비용에 한정되어야 한다.	[배척] 싱크대 인조대리석 상판 균열의 경우 미세한 균열이 아니라 균열 폭이 상당한 것으로 조사되었고, 단차가 발생한 곳도 발견되는 점 등에 비추어 이를 시공상의 하자로 본 감정인의 판단이 현저히 불합리하다고 보기 어렵다. 보수방법과 관련하여서도 코킹재로 시공하는 것은 임시적인 것으로 완전한 보수의 목적을 달성한다고 보기 어려우므로, 최초 감정에 따른 하자보수비를 채택하기로 한다.

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

피고는, 1년 차 하자의 경우 하자보수책임기간 만료일인 2011. 6. 30.로부터, 2년차 하자의 경우

하자보수책임기간 만료일인 2012. 6. 30.로부터 각 5년이 지난 2016. 7. 1. 및 2017. 7. 1.에
상사채권인 하자보수보증금채권에 관한 소멸시효 기간인 5년이 모두 경과하게 되는데, 이 사건 소는
그 이후인 2018년경 제기되었음이 명백하므로, 이 사건 건물의 1, 2년차 하자에 관한
하자보수보증금 채권은 이 사건 소 제기 이전 이미 시효로 모두 소멸하였다는 취지로 주장한다.
보험금청구권은 보험사고가 발생하기 전에는 추상적인 권리에 해당하고, 보험사고의 발생으로
인하여 비로소 구체적인 권리로 확정되어 그때부터 그 권리를 행사할 수 있게 되는 것이므로,
원칙적으로 보험금 청구권의 소멸시효는 보험사고가 발생하였을 때부터 진행한다. 이 사건
보증계약의 하자보수보증약관 제1조 제5호에는 보증사고에 관하여 '주택법 시행령 별표 6 및 별표
7에서 정한 하자보수대상시설공사에 발생한 하자로서 각 공정별 하자보수책임기간 내에 발생한
하자에 대하여 보증채권자의 하자보수청구에도 불구하고 주채무자가 정당한 사유 없이 하자보수를
이행하지 아니하는 경우'를 의미한다고 되어 있다. 이를 합리적으로 해석하면 이 사건 보증계약에
따른 하자보수보증금채권의 소멸시효는 '보증사고'가 발생한 때, 즉 각 연차별 하자담보책임기간이
경과한 시점이 아닌, '보증채권자의 시공사에 대한 하자보수청구에도 불구하고 시공사가 정당한 사유
없이 하자보수를 이행하지 아니하여 더 이상 시공사에 의한 하자보수를 객관적으로 기대할 수 없게 된
사정'이 발생한 때부터 진행한다고 할 것이다.

그런데, 피고가 제출한 증거들만으로는 위와 같이 이 사건 건물에 발생한 1, 2년차 하자에 관하여
원고들의 하자보수 요청에도 불구하고 피고 보조참가인에 의한 하자보수를 객관적으로 기대할 수
없는 사정, 즉 보증사고가 이 사건 소 제기 시점으로부터 5년 전에 발생하였음을 인정하기 부족하고,
달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 앞서 채택한 증거에 의하면, 원고들은 2015. 1. 16.경 피고와
피고 보조참가인에게 입주자대표회의가 구성되었음을 통지하면서 1년차, 2년차 하자를 포함한
미처리 하자의 보수를 독촉한 사실을 인정할 수 있다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

3) 이 사건 아파트 중 201세대의 1, 2년차 하자보수보증금 채권의 소멸 항변에 관한 판단
피고는 2013년경 이 사건 아파트 중 201세대의 구분소유자들로부터 1, 2년차 하자보수보증책임
소멸확인원을 발급받았으므로 위 하자에 대한 하자보수보증금 채권이 소멸하였다는 취지로

주장한다.

을 제1, 2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 2013년경 주식회사 T가 이 사건 아파트 U호 외 39세대를, 주식회사 V이 이 사건 아파트 W호 외 49세대를, X주식회사가 Y호 외 110세대를 각 매수하여 소유권이전등기를 마친 사실, 그 무렵 위 각 회사들은 위 세대들에 대한 각 1, 2년차 하자보수보증서에 관하여 보증책임소멸확인원을 피고에게 발급한 사실을 인정할 수 있다. 그러나 이 사건 보증계약의 보증채권자가 원고 입주자대표회의가 구성되기 전까지는 울산광역시장, 원고 입주자대표회의 구성된 후에는 원고 입주자대표회의인 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 보증계약은 피고 보조참가인과 피고가 체결한 제3자(원고 입주자대표회의 등)를 위한 계약이라 할 것이므로 수익의 의사표시를 철회할 권리 또한 울산광역시장 또는 원고 입주자대표회의에 있다고 할 것이다. 따라서 위 각 회사들의 보증책임소멸확인원 발급만으로는 위 201세대에 대한 각 1, 2년차 하자보수보증금 채권이 소멸한다고 볼 수 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

다. 하자보수보증금 지급의무의 범위

1) 보증책임의 제한

이 사건 건물의 사용검사일로부터 이 사건 건물에 대한 하자감정이 실시된 날까지 약 9년이 경과하여 이 사건 건물에 자연적인 노화현상이 발생할 수 있는 점, 이 사건 하자 중 시공상 잘못으로 인한 부분과 자연적으로 발생한 노화현상으로 인한 부분을 엄격하게 구분하는 것은 현실적으로 매우 어려운 점, 이 사건 건물의 입주자들의 관리상 잘못으로 인하여 이 사건 건물의 하자가 확대되었을 개연성을 배제할 수 없는 점, 2013년경 이 사건 아파트 중 201세대에 대한 1, 2년차 보증책임소멸확인원이 발급되기도 하였던 점 등 이 사건에 나타난 제반 사정들을 종합하여 보면, 피고가 원고들에게 지급하여야 할 각 하자보수보증금은 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 50%로 제한함이 타당하다.

따라서 피고는 이 사건 보증계약에서 정한 각 하자담보책임기간별 하자보수비에 책임제한비율을 적용한 금액과 보증금액 중 더 적은 금액의 범위 내에서 하자보수보증금의 지급책임을 부담하며, 이에

따라 피고가 원고들에게 지급해야 할 각 하자보수보증금은 아래 [보증책임 표] 기재와 같다.

[보증책임 표]

(이 사건 아파트)

(단위 : 원)

[illegible]

(이 사건 오피스텔)

(단위 : 원)

구분	사용검사 후						합계
	1년차	2년차	3년차	4년차	5년차	10년차	
공용부분	432,161	-	-	-	-	3,343,717	3,775,878
전유부분	1,289,858	3,186,938	-	477,695	-	-	4,954,490
합계	1,722,018	3,186,938	-	477,695	-	3,343,717	8,730,368
책임제한 후 금액	861,009	1,593,469	-	238,847	-	1,671,858	4,365,183
보증금액	32,097,186	32,097,186	48,145,779	-	24,072,889	24,072,890	160,485,930
인정금액	861,009	1,593,469	-	238,847	-	1,671,858	4,365,183

(이 사건 상가)

(단위 : 원)

구분	사용검사 후						합계
	1년차	2년차	3년차	4년차	5년차	10년차	
공용부분	-	3,658,770	277,159	-	-	-	3,935,929
전유부분	-	-	-	-	-	-	-
합계	-	3,658,770	277,159	-	-	-	3,935,929
책임제한 후 금액	-	1,829,385	138,579	-	-	-	1,967,964
보증금액	31,603,249	31,603,249	47,404,874	-	23,702,439	23,702,439	158,016,248
인정금액	-	1,829,385	138,579	-	-	-	1,967,964

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 330,965,340원, 원고 오피스텔관리단에 4,365,183원, 원고 상가관리단에 1,967,964원 및 각 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

결국 피고는 이 사건 보증계약에 따라, ① 원고 입주자대표회의에게 330,965,340원 및 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 다음날인 2018. 7. 7.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2020. 8. 12.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, ② 원고 오피스텔관리단에게 4,365,183원 및 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 다음날인 2018. 12. 13.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2020. 8. 12.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, ③ 원고 상가관리단에게 1,967,964원 및 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 다음날인 2018. 12. 13.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2020. 8. 12.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고들의 피고에 대한 각 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 각 인용하고, 각 나머지 청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 황순현 판사 허정인 판사 고소영

별지

1)원 미만을 버리는 과정에서 일부 계산상 미세한 금액의 차이가 발생하였다. 이하 같다.