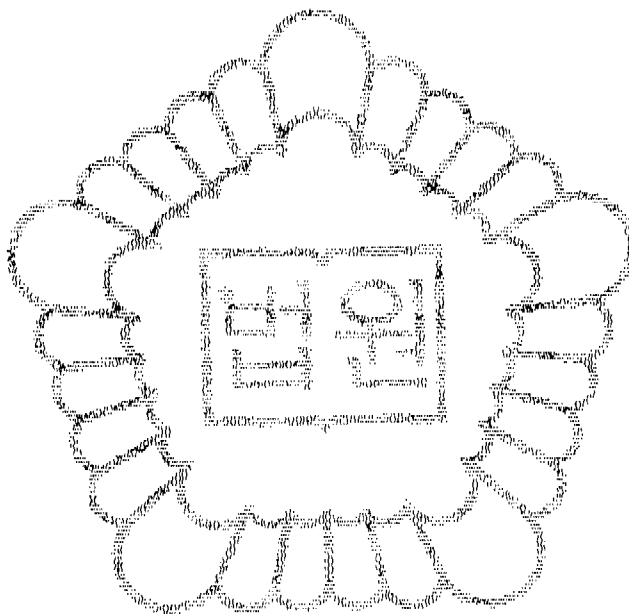




2005가합20821

판 결 서



부산지방법원





부 산 지 방 법 원

제 1 0 민 사 부

판 결

사 건 2005가합20821 하자보수보증금
원 고

소송대리인 변호사 윤재철

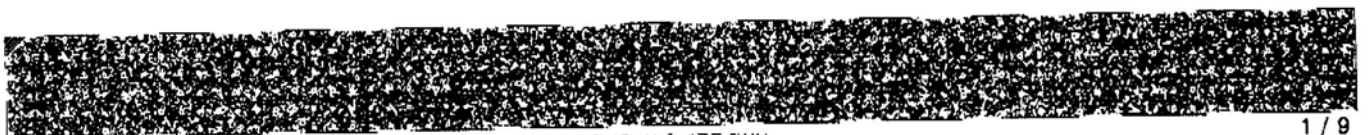
피 고 건설공제조합
서울 강남구 논현동 71-2
대표자 이사장 박동화
소송대리인 변호사 곽종석

변 론 종 결 2008. 5. 1.

판 결 선 고 2008. 5. 15.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.





청 구 취 지

피고는 원고에게 127,241,590원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 이 사건 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

아래 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1 내지 5호증, 을 제3, 4, 5호증의 각 기재와 이 법원의 현장검증결과 및 감정인 구본율의 감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. 원고는

에 건

축·분양한

(이하 '이 사건 아파트'라 한다)의 관리

를 위해 그 입주자들에 의하여 구성된 자치관리기구이다.

나. 는 이 사건 아파트에 관하여 1995. 10. 20. 피고와 사이에, ① 계약

명

보증금액 127,241,590원,

하자담보책임기간 1995. 10. 20.부터 2005. 10. 19.까지(10년), 보증기간 1995. 10. 20.

부터 2005. 12. 18.까지로 하는 하자보수보증계약(이하 '이 사건 하자보수보증계약'이라

한다)과, ② 계약명

액 443,228,570원, 하자담보책임기간 1995. 10. 20.부터 1998. 10. 19.까지(3년), 보증기

간 1995. 10. 20.부터 1998. 12. 18.까지로 하는 하자보수보증계약을 체결하고, 각 하자

보수보증서를 교부받아 이 사건 아파트의 사용검사권자인 사하구청장에게 예치하였다.



다. 은 1995. 10. 20. 이 사건 아파트에 대한 사용검사를 받아 주민들을 입주시켰으며, 원고가 구성된 후 사하구청장은 각 하자보수보증서의 보증채권자를 원고로 변경하였다.

라. 원고는 1999. 10. 20. 하자보증금으로 125,000,000원을 수령함으로써 하자보수책임기간이 3년인 피고의 하자보수보증책임이 소멸되었음을 확약한다는 내용의 각서를 작성하여 피고에게 교부하고, 1999. 10. 25. 피고로부터 위 금원을 지급받았다.

마. 이 사건 아파트의 기둥·내력벽, 보·바닥 및 지붕의 내력구조부와 비구조체에 건식·습식 균열, 누수 및 백화 등의 다수의 하자가 존재하며, 배관 슬리브 사춤불량으로 누수가 진행되어 내력구조부에 하자가 발생한 부분도 있다.

2. 관계법령

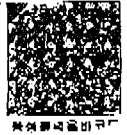
2005. 5. 26. 주택법과 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다)이 개정되어, 이 사건에도 아래에서 보는 주택법 부칙 제3조에 의하여 개정 법률이 적용되게 되었고, 관련된 규정은 다음과 같다.

1) 주택법(2005. 5. 26. 법률 제7520호로 개정된 것)

제46조(담보책임 및 하자보수 등)

① 사업주체(건축법 제8조의 규정에 의하여 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주 및 제42조 제2항 제2호의 행위를 한 시공자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)는 건축물 분양에 따른 담보책임에 관하여 민법 제667조 내지 제671조의 규정을 준용하도록 한 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제9조의 규정에 불구하고 공동주택의 사용검사일(주택단지 안의 공동주택의 전부에 대하여 임시사용승인을 얻은 경우에는 그 임시사용승인일을 말한다) 또는 건축법 제18조의 규정





에 의한 공동주택의 사용승인일부터 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별로 10년 이내의 범위에서 대통령령이 정하는 담보책임기간 안에 공사상 잘못으로 인한 균열·침하·파손 등 대통령령으로 정하는 하자가 발생한 때에는 공동주택의 입주자 등 대통령령이 정하는 자의 청구에 따라 그 하자를 보수하여야 한다.

② 제1항의 규정에 의한 사업주체(건설산업기본법 제28조의 규정에 의하여 하자담보책임이 있는 자로서 사업주체로부터 건설공사를 일괄 도급받아 건설공사를 수행한 자가 따로 있는 경우에는 그 자를 말한다)는 대통령령이 정하는 바에 의하여 하자보수보증금을 예치하여야 한다. 다만, 국가·지방자치단체·대한주택공사 및 지방공사인 사업주체의 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 사업주체는 제1항의 규정에 의한 담보책임기간 안에 공동주택의 내력구조부에 중대한 하자가 발생한 때에는 하자발생으로 인한 손해를 배상할 책임이 있다.

부칙(법률 제7520호, 2005. 5. 26.)

③(담보책임 및 하자보수에 관한 경과조치) 이 법 시행 전에 「주택법」 제29조의 규정에 의한 사용검사 또는 「건축법」 제18조의 규정에 의한 사용승인을 얻은 공동주택의 담보책임 및 하자보수에 관하여는 제46조의 개정규정을 적용한다.

2) 주택법 시행령(2005. 9. 16. 대통령령 제19053호로 개정된 것)

제59조 (사업주체의 하자보수)

① 법 제46조 제1항의 규정에 의하여 사업주체(동조 제2항 본문의 규정에 의한 사업주체를 말한다. 이하 이 조와 제60조 및 제61조에서 같다)가 보수책임을 부담하는 하자의 범위, 내력구조부별 및 시설공사별 하자담보책임기간 등은 별표 6 및 별표 7과 같다.





② 법 제46조 제1항에서 "공동주택의 입주자 등 대통령령이 정하는 자"라 함은 입주자·입주자대표회의·관리주체 또는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의하여 구성된 관리단(이하 이 조에서 "입주자대표회의 등"이라 한다)을 말한다.

③ 입주자대표회의 등은 제1항의 규정에 의한 하자담보책임기간 내에 공동주택의 하자가 발생한 경우에는 사업주체에 대하여 그 하자의 보수를 요구할 수 있다. 이 경우 사업주체는 하자보수요구를 받은 날(제4항의 규정에 의하여 하자판정을 하는 경우에는 그 판정결과를 통보받은 날을 말한다. 이하 제6항에서 같다)부터 3일 이내에 그 하자를 보수하거나 보수일정을 명시한 하자보수계획을 입주자대표회의 등에 통보하여야 한다.

⑥ 입주자대표회의 등은 사업주체가 제3항 후단의 규정에 의하여 하자보수요구를 받은 날부터 3일 이내에 하자의 보수 또는 하자보수계획의 통보를 하지 아니하거나 통보한 하자보수계획에 따라 하자보수를 이행하지 아니하는 경우에는 법 제46조 제2항 본문의 규정에 의한 하자보수보증금(이하 "하자보수보증금"이라 한다)을 사용하여 직접 보수하거나 제3자에게 보수하게 할 수 있다. 이 경우 입주자대표회의 등은 하자보수보증금의 사용내역을 사업주체에게 통보하여야 한다.

[별표 6] 하자보수대상 하자의 범위 및 시설공사별 하자담보책임기간(제59조 제1항 관련)

1. 하자의 범위

공사상의 잘못으로 인한 균열·처짐·비틀림·침하·파손·붕괴·누수·누출, 작동 또는 기능불량, 부착·접지 또는 결선 불량, 고사 및 임상불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 기능·미관 또는 안전상의 지장을 초래할 정도의 하자





2. 시설공사별 하자담보책임기간

17개 항목 시설공사별로 1년 내지 3년의 하자담보책임기간을 정하고 있음(이하 생략)

[별표 7] 내력구조부별 하자보수대상 하자의 범위 및 하자담보책임기간(제59조 제1항 관련)

1. 하자의 범위

가. 내력구조부에 발생한 결함으로 인하여 당해 공동주택이 무너진 경우

나. 제62조 제3항의 규정에 의한 안전진단 실시결과 당해 공동주택이 무너질 우려가 있다고 판정된 경우

2. 내력구조부별 하자보수기간

가. 기둥·내력벽(힘을 받지 않는 조적벽 등은 제외한다) : 10년

나. 보·바닥 및 지붕 : 5년

3) 집합건물법(2005. 5. 26. 법률 제7502호로 개정된 것)

제9조(담보책임)

① 제1조 또는 제1조의2의 건물을 건축하여 분양한 자의 담보책임에 관하여는 민법 제667조 내지 제671조의 규정을 준용한다.(2003. 7. 18. 개정)

② 제1항의 분양자의 담보책임에 관하여는 민법에 규정하는 것보다 매수인을 불리하게 한 특약은 효력이 없다.

부칙

제6조(주택법과의 관계)

집합주택의 관리 및 기준에 관한 주택법의 특별한 규정은 이 법에 저촉하여 구





분소유자의 기본적인 권리를 해하지 않는 한 효력이 있다. 다만, 공동주택의 담보책임 및 하자보수에 관하여는 주택법 제46조의 규정이 정하는 바에 따른다.(2005. 5. 26. 개정)

3. 원고의 주장에 대한 판단

가. 원고는, 이 사건 아파트의 내력구조부에 발생한 각 하자 및 배관 슬리브 하자는 주택법 시행령 별표 7의 하자담보책임기간이 5년 내지 10년인 하자로서 이 사건 하자 보수보증계약의 보증대상에 속하므로, 피고는 그 하자보수비 중 보증금액 상당인 127,241,590원을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

나. 살피건대, 현행 주택법과 집합건물법은 공동주택의 담보책임 및 하자보수에 관하여 집합건물법과 그에 의하여 준용되던 민법 제667조, 제671조의 규정의 적용을 명문으로 배제하고 통일적으로 주택법 제46조의 규정만이 적용되도록 하였으며, 이에 따른 주택법 시행령 제59조 제1항은 별표 6, 7에서 사업주체가 보수책임을 부담하는 하자의 범위와 하자담보책임기간을 규정하면서, 별표 6에서는 시설공사별로 1, 2, 3년차 하자만을 규정하고 내력구조부의 5, 10년차 하자에 관하여는 별표 7에서 무너질 염려가 있는 등의 한정된 경우에만 보수책임을 인정함으로써 명문으로 내력구조부의 하자에 대한 책임을 제한하고 있으므로, 위 시행령에서 정하는 경우 외에는 내력구조부의 하자라고 하더라도 별표 6의 구분에 따라 1년 내지 3년의 하자담보책임기간이 적용된다고 보아야 할 것인바, 앞서 든 각 증거만으로는 내력구조부의 각 하자로 인하여 이 사건 아파트가 무너졌거나 안전진단 실시결과 무너질 우려가 있다고 판정되었다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 각 하자는 1, 2, 3년차 하자에 해당한다 할 것이며, 한편 원고는 위 시행령 별표 6의 담보책임기간이 1년 내지 3





년인 하자에 대한 하자보수보증금의 지급을 구하고 있지 아니하므로(원고는 이 부분 하자보수보증책임이 소멸하였다고 확약하는 등으로 피고에 대한 하자보수보증금 청구권을 포기하였거나, 이 사건 아파트의 사용점사일인 1995. 10. 20.에서 하자담보책임기간인 1년 내지 3년이 경과한 날부터 시효기간이 진행되어 하자보수보증금 청구채권의 소멸시효가 완성되었다고 할 것이다), 원고의 하자보수금 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 조규현 _____

 판사 남성우 _____

 판사 권소영 _____



정본입니다.

2008. 5. 16.

부산지방법원

법원주사보 정 정 대



판결에 불복이 있을 때에는 이 정본을 송달받은 날(발송송달의 경우에는 발송한 날)부터 2주 이내에 상소장을 이 법원에 제출하여야 합니다 (보조참가인의 경우에는 피참가인을 기준으로 상소기간을 계산함에 유의).

※ 각 법원 민원실에 설치된 단말기의 발급번호조회 메뉴를 이용하거나, 담당 재판부에 대한 문의를 통하여 이 문서 하단에 표시된 발급번호를 조회하시면, 문서의 위·변조 여부를 확인하실 수 있습니다.