

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건	2012다93619 손해배상(기)
원고, 피상고인	거제동 월드메르디앙아파트 입주자대표회의 소송대리인 법무법인 정혜 담당변호사 김희석
피고, 상고인	대한주택보증 주식회사 소송대리인 법무법인 문성 담당변호사 서보익
원 심 판 결	부산고등법원 2012. 9. 19. 선고 2012나3234 판결
판 결 선 고	2014. 10. 15.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 경과한 후에 제출된 의견서의 기재는 상고이유를

보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 구 주택법(2009. 2. 3. 법률 제9405호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제46조는 '담보책임 및 하자보수 등'이라는 제목 아래 제1항에서 "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 규정에 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."고 규정하고 있고, 제3항은 "사업주체는 제1항의 규정에 의한 담보책임기간 안에 공동주택의 내력구조부에 중대한 하자가 발생한 때에는 하자발생으로 인한 손해를 배상할 책임이 있다."고 규정하고 있으며, 제4항은 "시장·군수·구청장은 제1항의 규정에 의한 기간 이내에 공동주택의 구조안전에 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우에는 안전진단기관에 의뢰하여 안전진단을 실시할 수 있다."고 규정하고 있다.

한편 구 주택법 시행령(2007. 3. 16. 대통령령 제19935호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제59조는 '사업주체의 하자보수'라는 제목 아래 제1항에서 "법 제46조 제1항의 규정에 의하여 사업주체가 보수책임을 부담하는 하자의 범위, 내력구조부별 및 시설공

사별 하자담보책임기간 등은 별표 6 및 별표 7과 같다."고 규정하고 있고, 제62조 제3항은 시장·군수 또는 구청장은 구 주택법 제46조 제4항의 규정에 의하여 공동주택의 내력구조부에 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우에는 해당기관에 당해 공동주택의 안전진단을 의뢰할 수 있다고 규정하고 있으며, 제106조 제1항 제2호는 '제59조 제1항의 규정에 의한 하자담보책임기간 중에 발생한 하자의 보수에 대한 보증'을 피고가 행할 수 있는 하자보수보증으로 규정하고 있다.

그리고 구 주택법 시행령 별표 6은 '하자보수대상 하자의 범위 및 시설공사별 하자담보책임기간'이라는 제목 아래 '하자의 범위'를 '공사상의 잘못으로 인한 균열·처짐·비틀림 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 기능·미관 또는 안전상의 지장을 초래할 정도의 하자'로, '시설공사별 하자담보책임기간'을 공사의 종류별로 1년, 2년, 3년으로 구분하여 정하고 있다.

한편 구 주택법 시행령 별표 7은 '내력구조부별 하자보수대상 하자의 범위 및 하자담보책임기간'이라는 제목 아래 '하자의 범위'를 '내력구조부에 발생한 결함으로 인하여 당해 공동주택이 무너진 경우 또는 제62조 제3항의 규정에 의한 안전진단 실시결과 당해 공동주택이 무너질 우려가 있다고 판정된 경우'로, '내력구조부별 하자보수기간'을 '기둥·내력벽(힘을 받지 않는 조적벽 등은 제외한다)은 10년, 보·바닥 및 지붕은 5년'으로 규정하고 있다.

2. 위와 같은 주택법령의 내용 및 체계와 아울러, ① 구 주택법 제46조 제1항 및 제3항, 구 주택법 시행령 제59조 제1항 및 별표 7은 내력구조부에 발생한 중대한 하자에 대하여는 그 위험성과 주요성에 비추어 특히 가중책임을 지게 하려는 것이지, 내력구조부에 대해서는 공동주택이 무너지거나 무너질 우려가 있는 경우와 같은 중대한 하자

에 대해서만 보수책임을 부담하는 것으로 제한하려는 취지는 아니라고 보이는 점, ② 내력구조부에 발생한 중대한 하자가 아닌 하자의 경우 구 주택법 제46조 제1항, 구 주택법 시행령 제59조 제1항 및 별표 6에 따라 사업주체가 보수책임을 부담하는 하자에 해당하나, 그 하자보수기간에 관한 명시적인 규정은 없는 점, ③ 한편 구 주택법 시행령 별표 6에서 정하고 있는 하자담보책임기간 1년, 2년, 3년에 해당하는 하자는 공사의 종류별로 분류하고 있는데 반해 내력구조부의 하자는 하자의 발생부위를 기초로 분류하고 있어서 그 분류기준이 달라 내력구조부에 발생한 중대한 하자가 아닌 하자에 대해 별표 6에서 정하고 있는 시설공사별 하자담보책임기간을 곧바로 적용하기는 어려운 점, ④ 건설산업 전반에 관한 기본법인 건설산업기본법령은 공동주택을 포함한 대형공공성 건축물의 기둥 및 내력벽의 책임기간을 10년으로, 기둥 및 내력벽 이외의 구조상 주요부분의 책임기간을 5년으로 규정하면서 기둥 및 내력벽 등이 무너지거나 무너질 우려가 있다고 판정되어야 한다는 요건을 별도로 요구하고 있지 아니한데(건설산업기본법 제28조 제1항, 건설산업기본법 시행령 제30조 및 별표 4 참조), 이 사건 아파트와 같은 공동주택의 경우 일반 집합건물보다 보호의 필요성이 크다고 할 것임에도 내력구조부에 발생한 중대한 하자에 대해서만 하자보수기간을 5년 또는 10년으로 본다면 오히려 일반 집합건물보다 보호를 하지 않는 결과가 되어 국민의 주거생활에 큰 위험을 초래할 수 있는 점, ⑤ 쾌적한 주거생활에 필요한 주택의 건설·공급·관리와 이를 위한 자금의 조달·운용 등에 관한 사항을 정함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지함을 목적으로 하는 주택법의 입법취지 등을 종합하여 보면, 공동주택의 내력구조부에 발생한 중대한 하자가 아닌 하자의 하자보수기간 역시 10년(기둥, 내력벽) 또는 5년(보, 바닥, 지붕)으로 봄이 상당하다.

같은 취지의 원심의 판단은 정당하고, 거기에 상고이유의 주장과 같이 보증기간이 5년 또는 10년인 하자보수보증계약에 관한 법리를 오해하는 등의 위법이 없다.

3. 그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	김창석
-----	-----	-----

주심	대법관	신영철
----	-----	-----

	대법관	이상훈
--	-----	-----

	대법관	조희대
--	-----	-----