소 장

원 고 정 종 주외280

피 고 동남주택산업(주)

손 해 배 상 (기) 청 구 의 소

소송물가액 : 금 282,000,000 원정

첨용인지액 : 금 1,410,000 원정

송 달 료 : 금 45,200 원정

수원지방법원 귀중

소 장

원 고 별지 기재와 같음

위 원고들 소송대리인

수원시 팔달구 원천동 81의 6 법전빌딩 210호

담당 변호사 윤 영 근, 김 철 준, 김 동 균, 노 정 희

피 고 동남주택산업주식회사

서울 강남구 논현동 199의 2

대표이사 최 공 용

손 해 배 상 (기) 청 구 의 소

청 구 취 지

1. 피고는 원고들에게 각 금 1,000,000원 및 위 각 금원에 대한 이 사건 소장부본 송달익일부터 이 사건 판결선고일까지는 연 5푼의, 그 다음날부터 완제일까지는 연 2할 5푼의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

2. 소송비용은 피고의 부담으로 한다.

3. 위 제 1항은 가집행할 수 있다.

라는 판결을 구합니다.

청 구 원 인

1. **당사자들의 관계**

가. 원고들은 1991. 7. 경 [redacted] 연립주택"(이하, '이 사건 임대주택'이라고만 합니다.)을 임대받아 1992. 6. 20. 경부터 현재까지 입주하고 있는 위 임대주택의 입차인들입니다.

나. 피고 동남주택산업주식회사(이하, '피고회사'라고만 합니다.)는 위 임대주택의 공사를 완료하고, 임차인들인 원고들에게 이 사건 임대차계약을 체결한 후 입주케 한 위 임대주택의 소유자겸 임대인으로 이사건 손해배상 책임을 지는 자들입니다.

2. 이 사건 임대연립주택의 임대계약체결 경위 및 하자

가. 피고회사는 임대주택건설촉진법에 따라 [redacted]연립주택에 관한 사업승인을 받고 1991. 7. 경 위 임대주택에 대해 임대공고를 하였습니다.

그 후, 1992. 6. 20. 경 위 임대주택의 4층짜리 12동 총 496세대의 건축공사를 완료하였고, 원고들등 임차인들에게 임대차계약을 체결하여 입주케하였습니다.

나. 그러나 원고들은 위 임대주택에 거주하는 동안 많은 건축상의 하자로 인하여 이루 말할 수 없는 불안과 불편으로 고통을 받아 오던중, 주민의 대표들이 위 임대주택의 준공도면을 입수하여 실제 건축내용과 대조하고 확인해 본 결과 그 건축내용이 준공도면과는 엄청난 차이가 있는 불실공사인데다가, 건축법에 규정된 최소한의 기준조차도 지키지 않는 불법공사임을 밝혀 내게 되었습니다.

다. 이에 원고들은 1995. 1. 경 피고회사의 불법,부실공사의 내용에 대하여 피고회사와 위 임대주택 건축공사의 감리자 및 이를 감독하였던 수

원시 공무원들의 직무태만등에 대하여 수원지방검찰청에 형사고소를 제기하게 되었습니다.

3. 이 사건 임대주택의 하자등에 관한 합의약정

가. 그후, 원고들의 주민대표자들은 1995. 3. 29.경 피고회사와의 사이에 위 연립주택의 하자보수등에 관하여 합의서를 작성한 후 피고회사에 대한 위 형사고소를 전부 취하였습니다. 원고들과 피고회사간에 체결된 이 사건 임대주택의 하자보수등에 관한 합의내용은 다음과 같습니다.

나. 즉, 원고들 주민 대표자와 피고회사간에 작성된 합의서에 따르면, 위 합의서 제3항에서 보는 바와 같이 피고회사는 위 연립주택 공동하자부분중 ① 펌프실 시설 ② 전기배선(지하실) ③ 내부, 외부 벽면 크랙 ④ 정화조 악취 ⑤ 계량기 및 수도배관 동파 방지 ⑥ 옥상 환풍기 소음 및 작동 ⑦ 지하실 배수로 ⑧ 수도물 수압 ⑨ 층과 층사이의 누수현상 크랙보수 ⑩ 옥상방수처리 ⑪ 비상발전기 ⑫ 세대내 환풍시설(욕실) ⑬ 내부도색 및 벽지 ⑭ 지하저수조 ⑮ 공청안테나 및 방송시설 (16) 지하실등에 관하여 하자보수를 이행해 주기로 하였고, 세대별 하자부분에 관하여는 세대별 하자점수 세대를 참조하여 생활에 불편이 없도록 조치하고 세부사항은 추후에 통보하기로 약정하였습니다.

다. 또한, 이 사건 임대주택의 승인도면과 달리 시공되어져 있거나 설치가 안된 부분으로 ① 단지내 우체통 ② 동호수 표지판 ③ 조경 ④ 화분대 ⑤ 세대내 전등에 대하여도 피고회사가 설치하거나 증빙서류등을 제시하기로 하였고, 피고회사는 원고들 주민대표자와의 이건 합의서를 작성하여 공증을 받음과 동시에 하자보수계획서(공사내용, 공사기간 명시)를 원고들에게 제출하고, 피고회사는 원고들 주민대표자들과 상호협의

하에 제출된 계획서 내용대로 성실히 이행하기로 하였으며, 하자보수는 생활에 불편을 느끼고 있는 부분을 선후로 구분하여 완벽한 공사를 하기로 하였습니다. (갑제 1호증 인증서 참조)

라. 그런데 피고회사는 원고들과의 위 합의서 약정에 따라 원고들이 현재 입주해 있는 위 임대주택에 대한 제반 하자들에 대하여 임대인으로서 이를 보수하여야 할 의무가 있음에도 불구하고 차일피일 미루면서 이를 이행하지 않고 있습니다.

4. 피고회사의 손해배상 책임

가. 피고회사는 건축주 및 시공회사로서 이 사건 아파트의 개별적인 건축법규 위반되는 각 시공에 대하여 그에 따르는 형사책임은 별론으로 하더라도 허가받은 사항에 대하여 적법한 변경절차를 거치지 않고 승인도면과 전혀 다른 부실시공을 한 책임을 져야 할 것입니다.(건축법 제79조 제2호, 제81조, 제10조, 제21조등)

나. 또한, 피고회사는 1995. 3. 29.경 원고들과의 사이에 작성된 위 합의서 내용대로의 하자보수등을 이행할 의무가 있음에도 불구하고 이를 이행하지 않고 있으므로 위 합의서 약정에 따라 현재 위 임대주택에 발생된 하자로 인하여 원고들이 입은 손해를 배상할 책임이 있다고 할 것입니다.

5. 손해배상의 범위

가. 우선 피고측이 원고들과의 합의에 따라 앞으로 이행해야 할 보수공사 및 추가공사의 내용은 별지 1과 같고, 그 공사를 하지 않음으로써 원고들

에게 배상해야 할 손해배상금액의 산출근거 및 산출금액은 별지 2와 같으며 그 총액은 1,987,150,359원입니다.

나. 그러나 원고들은 이 사건 건물의 보수공사에 필요한 금액을 재판과정에서 검증.감정을 통해 확정하기로 하고, 우선 원고들은 위 임대주택의 하자보수비용의 일부인 각 금 1,000,000원씩의 하자보수비용을 피고회사에게 청구하겠습니다.

6. 결 론

그렇다면, 피고는 원고들에게 각 금 1,000,000원 및 위 각 금원에 대한 이 사건 소장부본 송달익일부터 이 사건 판결시까지는 민법소정의 연 5푼의, 그 다음날부터 완제일까지는 소송촉진등에관한특례법 소정의 연2할 5푼의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다 할 것이므로 원고들은 이를 구하기 위하여 본건 소를 제기하기에 이르렀습니다.

7. 참고의 말씀

원고들이 피고측과 위와같은 합의를 한 후 수차에 걸쳐 보수공사를 요구해 왔으나 피고측은 차일피일 미루다가 1997. 8.경 임대아파트의 분양시기를 맞이하게 되었습니다.

그런데 피고측은 위와 같은 보수에 대한 약속은 이제 도외시 한채 일방적으로 분양가격을 정해 놓고 주민들에게 분양받을 것을 강요하고 있습니다.

주민들이 수원시와 건교부에 대해 회사측이 일방적으로 분양가를 정해서 분양받는 것을 강요하는 것의 부당성에 대해 진정을 하였고, 수원

시측도 분양가에 대한 중재에 적극 나서기 까지 하였습니다. 그럼에도 피고측은 협상에 전혀 응하지도 않은채 계속해서 일방적으로 분양받을 것을 강요해 오고 있는 것입니다.

이에 주민들은 아무런 조치도 취하지 않은채 회사측의 분양요구에 응하게 되면 분양가는 아파트의 하자문제가 전혀 고려되지 않은 상태에서 책정된 높은 가격에 정해질 수 밖에 없으며, 달리 하자보수요구를 하기도 어려운 형편에 처하게 되기 때문에 분양을 받기 이전에 이와 같은 소송을 하게 된 것입니다.

입 증 방 법

갑제 1호증	인증서(합의서)
갑제 2호증의 1	내용증명(1997. 7. 22.)
갑제 2호증의 2	내용증명(1997. 7. 30)
갑제 3호증	고소장

기타 변론시 수시로 제출하겠습니다.

첨 부 서 류

1. 위 입증방법	각 1통
1. 소장부본	1통
1. 법인등기부등본	1통
1. 위임장	1통
1. 담당변호사 지정서	1통
1. 납부서	1통