

서울동부지방법원 2024. 10. 25 선고 2024가합100037(본소), 2024가합100044(반소) 판결
[건물명도 등 · 공사대금]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인 한덕

담당변호사 민한홍

피고(반소원고)주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 명천

담당변호사 강민구

변론 종결2024. 7. 26.

판결 선고2024. 10. 25.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 79,504,510원 및 이에 대하여 2021. 6. 8.부터 2024. 10. 25.까지는 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 그중 80%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 187,224,440원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 반소

원고는 피고에게 144,353,876원 및 이에 대하여 2021. 6. 8.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 도급계약의 체결

1) 원고는 고양시 일산서구 C 답 400㎡ 지상에 2층 규모의 일반철골구조 제2종근린생활시설(제조업소)(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)을 신축하기 위하여 D 주식회사(이하 'D'이라고만 한다) 등 다수의 건설회사로부터 공종별 세부 내역을 포함한 신축공사 견적을 받았고, 2019. 11.경 피고에게 위 견적들을 교부하고 그중 특히 D 작성 견적서(이하 'D 견적서'라고 한다)를 제시하면서 이 사건 건물의 신축공사(이하 '이 사건 공사'라고 한다)를 의뢰하였다. 이에 피고는 원고와 사이에 2019. 11. 12.자로 이 사건 공사에 관하여 공사 내용을 D 견적서에 준하여 정하되 계약금액은 위 견적서상의 368,170,000원(부가가치세 포함, 이하 부가가치세 별도라고 표시하지 않는 경우에는 이와 같다)보다 적은 324,500,000원으로 하는 도급계약을 체결하기로 하였다.

2) 원고는 도급계약 체결 전날인 2019. 11. 11. 이 사건 공사와 관련한 별도의 요구 사항을 작성하여 피고에게 전달하였다. 피고는 2019. 11. 12. 원고로부터 전달받은 내용을 그대로 옮겨 적은 다음

요구 사항별로 공사 가능 여부 등을 기재한 서류(이하 '이 사건 공사조건'이라고 한다)를 작성하여 이를 기초로 원고에게 위 요구 사항의 공사 가능 여부 등에 관하여 설명하였고, 향후 일부 공사와 관련하여 30,000,000원가량의 추가공사비가 발생할 수 있다고 말하였으며, 같은 날 원고와 사이에 종전에 예정한대로 이 사건 공사를 계약금액 324,500,000원으로 도급받는 계약을 체결하였다. 그러나 위 도급계약은 원고와 피고의 다툼으로 파기되었다. 이 사건 공사조건 중 이 사건과 관련된 부분은 아래와 같다(피고가 원고의 요구 사항에 대하여 덧붙여 기재한 부분은 필요한 부분 외 생략).

공사계약 조건

[공사명] E 일산 공장신축공사(일산서구 C)

아래 공사계약 조건은 민간공사 표준도급계약서에 우선한다.

1. 계약은 건축도면과 공사견적서 대로 계약하되 설계서에 적합하지 아니한 공사가 있을 시 도급인에게 알리고 수급인이 고쳐서 공사한다(추가 비용은 수급인이 부담한다).
2. 철근, 철골, 판넬, 자재 등 KS마크인증과 신제품으로 하고 국내산으로 한다(인증서류 첨부).
7. 공사 지연 시 지체상환금 지급한다(준공시점). - (0.3% 상환금 지급) 공사기간은 3개월 안으로 한다.
9. 공사 중 추가 비용은 없다. (도면변경 사항 시에는 인정)1) 10. 설계도면 변경 시 (여유 +5% -5%까지 인상한다(단, 큰 변동의 경우 시 협의한다).)
- (부득이 있을 경우 공사 물량 변동이 있을 시 가격변동은 없다)
12. 화재경보기와 CCTV 설치한다.

내역서 추가공사

1. 건물 외 하수구 배관공사 포함(배관지름 30cm)
2. 계단공사는 중2층 맞추어서 공사하고 잘못된 부분은 수정한다.
3. 2층에 옥외 간판을 설치할 수 있도록 전기 배선을 설치하고, 떨어지지 않도록 고정할 수 있는 것을 설치한다.
4. 앞쪽에 슬라이딩 도어 설치한다. - 앞부분 캐노피 설치한다.
5. 마당에 우수관로는 옆 건물과 같이 사용할 수 있게 작업한다(옆집 건물주가 동의함).

6. 내부 전선노출 부분은 아연도금 파이프로 감싼다.
7. 2층 판넬은 석고보드 후 페인트 도장을 한다.
8. 건물 바닥은 클릭이 나지 않게(갈라지지 않게) 철저히 공사한다. 크리트 바닥공사
9. 건물 외부 간판 설치하시는 분이 용이하도록 도급인이 지정하는 위치에 전원 콘센트를 설치한다(내부 스위치 설치 포함).
10. 화물용 리프트공사(전체)를 포함하며 규격은 파레트가 여유롭게 적재될 수 있도록 하고 출입문은 내부 외부 모두 설치하며 자동문으로 한다(도급인과 상의).
11. 마당공사 시 옆 건물과 하수구 연결할 수 있도록 작업하고 준공 후 하수구 연결을 한다.
12. 구석구석 마무리를 깔끔히 하시고 특히 화장실은 깨끗하고 고급진 인테리어 부탁드립니다.
13. 물사용 부분에 트렌치 설치한다.
14. 흡배기 설치 후 급기팬에 프리필터박스 설치하고 벌레방지망을 씌운다.
15. 중2층 설치를 위한 동박이(지지대) 설치한다.
16. 출입구 캐노피 길게 설치한다.
17. 화장품 허가를 위해 준공 검사 후 방충망 설치해야 한다.
18. 온풍, 냉방 에어컨 설치하고 공기 들어오는 부분 헤파필터 설치한다.

[표]2) ※ 총 공사금액 295,000,000원(부가가치세 별도)

시방사항	바닥재 크리트 시공
1층 공조 공사 (급배기)공사	
2층 2중 구조도 공사 내부 75T, 외부 155T(EPS 난연 판넬)	
1층 2중 구조도 공사 내부 75T, 외부 155T(EPS 난연 판넬)	
트렌치 공사(1층, 2층) 포함	
가구공사(씽크대), 사무실 난방필름공사 포함	
옥상, 옥외 광고판 보강공사 및 전기공사 포함	
별도공사	중2층공사, 리프트공사, 에어컨(냉, 난방)공사
측량, 상수도, 도시가스, 임시전기 인입까지	
(건축주 명의의 각종 공과금) 그 외 공사는 시공사 부담	

3) 원고와 피고는 2019. 11. 22. 이 사건 공사를 공사기간 2019. 12. 2.부터 2020. 4. 2.까지,

계약금액 324,500,000원으로 도급하는 계약을 다시 체결하였다(이하 '이 사건 도급계약'이라고 한다). 이후 이 사건 도급계약의 공사기간이 2020. 5. 10.까지로 변경되었다. 이 사건 도급계약의 내용 중 이 사건과 관련된 부분은 아래와 같다.

민간건설공사 표준도급계약서

1. 공사명: E 신축공사
2. 공사장소: 고양시 일산서구 C
3. 착공년월일: 2019. 12. 2.
4. 공사완료일: 2020. 4. 2.
5. 계약금액: 324,500,000원
- 공급가액: 295,000,000원
- 부가세: 29,500,000원
6. 계약금: 16,225,000원 계약시 5%
7. 중도금 1차: 64,900,000원 기초공사 완료 후 20%
- 중도금 2차: 64,900,000원 빔완료 후 20%
- 중도금 3차: 64,900,000원 판넬입고 후 20%
- 중도금 4차: 48,675,000원 판넬공사 완료 후 25%
8. 잔금: <준공 후 15일 이내> 64,900,000원 20%
12. 지체상금률: 0.1%

민간건설공사 표준도급계약 일반조건

제19조(설계변경으로 인한 계약금액의 조정)

- ① 설계서의 내용이 공사현장의 상태와 일치하지 않거나 불분명, 누락, 오류가 있을 때 또는 시공에 관하여 예기하지 못한 상태가 발생되거나 사업계획의 변경 등으로 인하여 추가 시설물의 설치가 필요한 때에는 도급인은 설계를 변경하여야 한다.
- ② 제1항의 설계변경으로 인하여 공사량의 증감이 발생한 때에는 다음 각 호의 기준에 의하여 계약금액을 조정하며, 필요한 경우 공사기간을 연장하거나 단축한다.

1. 증감된 공사의 단가는 제8조의 규정에 의한 산출내역서상의 단가를 기준으로 상호 협의하여 결정한다.
2. 산출내역서에 포함되어 있지 아니한 신규비목의 단가는 설계변경 당시를 기준으로 산정한 단가로 한다.
3. 증감된 공사에 대한 일반관리비 및 이윤 등은 산출내역서상의 율을 적용한다.

제24조(준공검사)

- ① 수급인은 공사를 완성한 때에는 도급인에게 통지하여야 하며 도급인은 통지를 받은 후 지체 없이 수급인의 입회하에 검사를 하여야 하며, 도급인이 수급인의 통지를 받은 후 10일 이내에 검사결과를 통지하지 아니한 경우에는 10일이 경과한 날에 검사에 합격한 것으로 본다.
- ④ 도급인은 제1항의 규정에 의한 검사에 합격한 후 수급인이 공사목적물의 인수를 요청하면 인수증명서를 발급하고 공사목적물을 인수하여야 한다.

제25조(대금지급)

- ① 수급인은 도급인의 준공검사에 합격한 후 즉시 잉여자재, 폐기물, 가설물 등을 철거, 반출하는 등 공사현장을 정리하고 공사대금의 지급을 도급인에게 청구할 수 있다.
- ② 도급인은 특약이 없는 한 계약의 목적물을 인도받음과 동시에 수급인에게 공사대금을 지급하여야 한다.
- ③ 도급인이 공사대금을 지급기한 내에 지급하지 못하는 경우에는 그 미지급금액에 대하여 지급기한의 다음 날부터 지급하는 날까지의 일수에 계약서상에서 정한 대가지급 지연이자율(시중은행의 일반대출 시 적용되는 연체이자율 수준을 감안하여 상향 적용할 수 있다)을 적용하여 산출한 이자를 가산하여 지급하여야 한다.

제27조(지체상금)

- ① 수급인은 준공기한 내에 공사를 완성하지 아니한 때에는 매 지체일수마다 계약서상의 지체상금률을 계약금액에 곱하여 산출한 금액(이하 '지체상금'이라고 한다)을 도급인에게 납부하여야 한다. 다만, 도급인의 귀책사유로 준공검사가 지체된 경우와 다음 각 호의 1에 해당하는 사유로 공사가 지체된 경우에는 그 해당일수에 상당하는 지체상금을 지급하지 아니하여도 된다.

1. 제18조에서 규정한 불가항력의 사유에 의한 경우
 2. 수급인이 대체하여 사용할 수 없는 중요한 자재의 공급이 도급인의 책임있는 사유로 인해 지연되어 공사진행이 불가능하게 된 경우
 3. 도급인의 설계변경이나 추가사항 또는 대금지급의 지연 귀책사유로 인하여 착공이 지연되거나 시공이 지연된 경우
 4. 기타 수급인의 책임에 속하지 아니하는 사유로 공사가 지체된 경우
- ③ 도급인은 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 산출된 지체상금은 제25조의 규정에 의하여 수급인에게 지급되는 공사대금과 상계할 수 있다.

제28조(하자담보)

- ② 수급인은 도급인이 전체 목적물을 인수한 날과 준공검사를 완료한 날 중에서 먼저 도래한 날부터 계약서에 정한 하자담보책임기간 중 당해 공사에 발생하는 일체의 하자를 보수하여야 한다.

나. 설계도면의 변경과 공사범위에 관한 다툼

- 1) 이 사건 공사 착공(착공 당시 피고에게 교부되었던 도면을 '착공도면'이라고 한다) 후 지하수 용출 등 지질 상이에 따라 건물 안정성 확보를 위한 기초부 추가 토목공사가 진행되었고, 원고와 피고 사이에는 화물리프트의 위치를 당초 정문 방면에서 측문 방면으로 변경 설치하기로 협의되어 이러한 변경사항 등을 반영한 변경도면(이하 '1차 변경도면'이라고 한다)이 작성되었다.
- 2) 피고는 착공도면과 1차 변경도면에 따라 공사를 진행한 후 2020. 4. 28.경 설계사사무소에 준공서류를 제출하고 원고에게 이 사건 공사를 완료하였다고 통지하였다. 그러나 원고는 이 사건 공사조건에 따른 공사가 이루어지지 않았다는 이유로 피고의 공사 완료 사실을 다투었고, 2020. 6. 9. 피고에게 이 사건 공사조건을 반영한 변경도면(이하 '2차 변경도면'이라고 한다)을 작성하여 교부하였다. 피고는 2차 변경도면이 교부된 무렵 이후로는 이 사건 건물에 대한 공사를 진행하지 않았다.
- 3) 이후 피고의 하수급인들이 유치권 행사를 명목으로 이 사건 건물을 점유하였고, 원고는 2020. 8. 14. 이 사건 건물의 점유를 회복하였다.

다. 공사대금 등의 지급

원고는 2019. 11. 22.부터 2020. 4. 6.까지 피고에게 이 사건 도급계약상 공사대금으로 잔금 64,900,000원을 제외한 나머지 돈을 모두 지급하였다. 또한 원고는 피고에게 2020. 1. 6. 4,300,000원, 2020. 4. 7. 4,830,000원 합계 9,130,000원을 추가공사비로 지급하였다.

라. 이 사건 건물의 사용승인

이 사건 건물은 2020. 10. 6. 고양시 일산서구청장의 사용승인을 받았다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 6, 7, 12, 13, 16 내지 18, 26, 29, 31, 34, 39호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 5, 7, 8, 14, 19, 21, 22, 26호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

원고와 피고가 이 사건 공사조건을 계약 내용으로 편입하여 2019. 11. 12.자 도급계약을 체결하였고, 이후 위 계약과 동일한 내용 그대로 이 사건 도급계약을 재차 체결하였는바, 이 사건 공사조건은 이 사건 도급계약의 내용에 포함되었다. 따라서 피고는 원고에게, ① 이 사건 공사조건 및 이를 반영한 2차 변경도면을 기준으로 이 사건 건물에 존재하는 하자, 오시공, 미시공 부분과 관련한 하자보수에 갈음하는 손해배상3) 합계 188,457,000원,4) ② 이 사건 공사조건 및 2차 변경도면에 비추어 공사를 완성하지 못하고 인도를 지체한 데 따른 지체상금 96,085,440원[= 공사금액 333,630,000원(= 이 사건 도급계약상 계약금액 324,500,000원 + 원고가 피고에게 기지급한 기초 사실 다항의 추가공사대금 9,130,000원) × 지체기간 96일(이 사건 도급계약상 공사기간의 종기 다음 날인 2020. 5. 11.부터 이 사건 건물이 인도된 2020. 8. 14.까지) × 이 사건 공사조건상 지체상금률 0.3%]을 각 지급할 의무가 있다.

한편 피고는 반소로 미지급 공사대금과 추가공사대금을 청구하고 있는데, 원고의 하자보수에 갈음하는 손해배상 채권과 지체상금 채권을 자동채권으로 피고가 청구하는 미지급 공사대금 채권 64,900,000원 및 추가공사대금 채권 중 2층 급수공사비, 2층 전기공사비, 토사반출(부지정리)비, 철근 보강 공사비 합계 32,418,000원5) 을 상계하면 187,224,440원(= 188,457,000원 + 96,085,440원 - 64,900,000원 - 32,418,000원)이 남게 되므로, 결국 피고는 원고에게

187,224,440원을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

이 사건 공사조건은 원고의 요구에 따라 협의과정에서 검토된 자료에 불과한바, 이 사건 도급계약의 내용으로 편입되었다고 볼 수 없다. 따라서 착공도면과 공사내역서(을 제5호증)를 기준으로, 원고의 하자보수에 갈음하는 손해배상 채권은 30,977,124원만 인정될 수 있고, 피고의 추가공사대금 채권은 110,431,000원이 인정되어야 한다.6) 한편 원고의 피고에 대한 지체상금 채권은 피고가 공사기간의 종기 전인 2020. 4.말 이 사건 공사를 모두 완료하였으므로 인정될 수 없다.

결국 원고는 피고에게 미지급 공사대금 채권, 추가공사대금 채권에서 하자보수에 갈음하는 손해배상 채권을 제한 144,353,876원(= 64,900,000원 + 110,431,000원 - 30,977,124원)을 지급할 의무가 있다.

3. 이 사건 공사조건이 이 사건 도급계약 내용에 편입되었는지 여부에 관한 판단

위 기초 사실 및 앞서 본 증거와 갑 제28호증, 을 제6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고는 D 견적서가 공사 항목을 빠짐없이 잘 정리하고 있다고 판단하여 피고에게 이를 도급계약 체결을 위한 기초자료로 특정하여 제공하였는바, 이 사건 도급계약은 D 견적서에 준하여 그 계약금액이나 공사범위 등을 정한 것으로 보이는 점, ② 이 사건 공사조건으로 정한 항목들은 D 견적서에 포함되어 있지 않은데, D의 경우 당초 원고로부터 도급계약 내용으로 D 견적서상 공사범위에 이 사건 공사조건을 특약사항으로 더하여 달라는 요구를 받자 이 사건 공사조건을 특약으로 편입시켜 줄 수 없다는 이유로 원고와의 계약을 거절하였던 점, ③ 한편 원고가 D 이외의 다른 건설회사들로부터 받은 견적들의 경우에도 D 견적서와 비교하여 유사한 금액을 공사금액으로 책정하였거나 그보다 낮은 가격인 경우 공사 항목이 부실하였는바, 피고가 D 견적서보다 감액하여 정한 324,500,000원의 계약금액은 D 견적서에서 책정한 공사 항목을 수행하는 데 필요한 적정한 공사비로 보이고, 오히려 이 사건 공사조건상 공사 항목에 소요되는 비용이 이 사건 도급계약상 총 계약금액 대비 상당한 액수인 사정을 고려하여 보면 이 사건 공사조건상 공사 항목을 별도의 추가공사대금 없이 위 계약금액 324,500,000원으로 수행할 공사범위에 모두 포함시키는 것은 피고로 하여금 부당히 낮은 가격에 공사를 진행하도록 하는 결과가

될 것으로 보이는 점, ④ 피고가 원고 내지 설계사사무소로부터 제공받아 이 사건 공사의 기준으로 삼은 착공도면과 1차 변경도면에는 이 사건 공사조건의 공사 항목이 반영되어 있지 않았고, 원고는 피고의 공사 진행 중에는 위와 같은 도면에 대해 이의하거나 새로운 변경도면으로 이 사건 공사조건을 반영하지 않았던 점, ⑤ 이 사건 공사조건은 공사 항목 외에도 지체상금률, 공사기간을 이 사건 도급계약과 다르게 정하고 있는데[이 사건 공사조건상 지체상금률은 0.3%, 공사기간은 3개월인 반면, 이 사건 도급계약상 지체상금률은 0.1%, 공사기간은 4개월(2019. 12. 2.부터 2020. 4. 2.까지)], 지체상금률이나 공사기간의 경우 구체적인 공사 항목과 달리 당사자의 합의가 이루어진 이상 계약서의 수정 등에 별다른 노력을 들임이 없이 용이하게 계약 내용에 반영할 수 있는 사항이고, 2019. 11. 11. 이 사건 공사조건이 이미 피고에게 제시된 다음 2019. 11. 22. 이 사건 도급계약이 체결되기까지 위와 같은 사항을 계약 내용으로 논의하거나 계약서에 반영할 충분한 시간이 있었던 사정을 고려하여 보면, 원고의 주장과 같이 이 사건 공사조건을 도급계약에 편입시키기로 하는 합의가 이루어졌음에도 그중 공사도급계약의 주요 부분인 지체상금률 등에 관하여 합의된 내용을 새로 작성한 이 사건 도급계약의 기재에 반영시키지 않았다는 것은 선뜻 납득하기 어려운 점, ⑥ 피고는 원고에게 이 사건 공사조건에 관해 설명하면서 '도면변경 사항에 관해서는 추가공사대금을 인정한다'는 취지의 문구를 수기로 가필하였고, 향후 이루어질 공사와 관련하여 30,000,000원가량의 추가공사대금이 발생할 수 있다고 말하기도 한 점, ⑦ 실제로 이 사건 공사조건상 공사 항목들은 착공도면 대비 설계 변경이 필요한 사항들이고, 그 공사 항목 중에는 이 사건 건물의 신축공사가 마쳐진 다음 인테리어 공사 명목으로 진행할 것이 예정된 내부 패널 설치 공사 등이 이루어진 후에 진행될 수 있는 것으로 보이는 급배기 공사 등의 공정도 포함되어 있는 점, ⑧ 피고가 트렌치 등 이 사건 공사조건상 공사 항목을 일부 시공하기는 하였으나, 피고는 계약 교섭 과정에서 원고로부터 이 사건 건물을 HACCP, GMP 등의 기준을 충족하는 공장으로서 사용하려 한다는 건축 목적을 들어 알고 있었고, 피고가 시공한 트렌치 등은 위 기준을 충족하기 위하여 필요한 공정들인데 이 사건 건물 신축공사 중에는 위 공정을 수행하는 공사비가 크지 않음에 비하여 이 사건 건물 완공 후 위와 같은 시설 공사를 다시 하는 비용과 시간이 상당하며, 피고가 건물 완공 후 원고로부터 내부 패널 등의 공사도 수급할 기대를 가지고 있었던 것으로 보이는바, 피고는 위와 같은

사정을 고려하여 일부 공사를 진행하여 주었던 것으로 보이는 점, ⑨ 이 사건 공사조건이 이 사건 도급계약 체결 전에 작성된 것은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 도급계약에 원·피고의 인영이 모두 간인되어 있는 것과 달리 이 사건 공사조건에는 피고의 인영만 간인되어 있는바, 이 사건 공사조건이 이 사건 도급계약의 부속서류로 포섭되었다고 볼 수도 없는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 공사조건은 이 사건 도급계약 체결 과정에서 당사자 사이에 이 사건 건물의 신축 목적을 이해하고 원활히 공정을 진행하기 위하여 협의된 내용인 것으로 보일 뿐이고, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 공사조건이 이 사건 도급계약의 내용으로 편입되었다고 인정하기에 부족하며 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 사건 공사조건이 이 사건 도급계약 내용에 포함되었다는 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

4. 반소청구에 관한 판단

편의상 반소청구에 관하여 먼저 살펴본다. 이 부분에서는 아래 제6항의 상계주장 부분을 반영하지 않은 상태의 반소청구에 관하여 판단한다.

가. 미지급 공사대금 청구에 관한 판단

원고는, 피고에 대하여 이 사건 도급계약상 잔금 64,900,000원을 지급할 의무가 있음을 자인하고 있다. 따라서 원고는 특별한 사정이 없는 한 피고에게 위 잔금 64,900,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 추가공사대금 청구에 관한 판단

위 기초 사실 및 앞서 본 증거와 을 제13, 15 내지 18, 20, 30 내지 33호증의 각 기재, 감정인 F(이하 '감정인'이라고만 한다)의 감정 결과 및 이 법원의 감정인에 대한 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 아래와 같은 추가공사대금이 발생한 사실을 인정할 수 있다.7) 따라서 원고는 특별한 사정이 없는 한 피고에게 추가공사대금으로 아래 추가공사비 합계 75,051,211원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

(단위: 원. 부가가치세 별도)

마당 아스콘 포장	원고의 요구(GMP 기준 시설 운영상 먼지 발생 예방 필요)에 따라 도면이나 공사 내역서에 없는 아스콘 포장공사를 하였으므로, 원고는 피고에게 해당 공사비 합계 7,200,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 배척]피고가 2020. 4.말경 원고에게 이 사건 공사를 완료했다고 고지한 점, 이에 대하여 원고와 피고 사이에 공사범위와 추가공사 내역 등에 관하여 다툼이 발생한 점, 피고는 위와 같은 다툼이 있는 상황에서 2020. 5.경 원고에게 별도로 고지하지 않고 아스콘 포장공사를 하였던 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거만으로는 아스콘 포장에 관해 원고와 피고 사이에 추가공사 합의가 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.	0
진입로 대각선 코너 배수로	원고의 요구로 인접 토지 경계면에 경계석 대신 배수로를 시공하였으므로, 원고는 피고에게 해당 공사비 6,360,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 일부 인용]원고가 이 사건 공사조건으로 인접 건물과 사이에 우수관로 설치를 요구하였던 점, 원고는 이 사건 공사현장에 자주 방문하여 공사 진행 상황을 확인하였는데 피고의 위 배수로 설치에 대해 이의를 제기하지 않았던 점 등에 비추어 보면, 피고가 원고의 요청에 따라 인접 토지와 경계면에 배수로를 시공하였다고 봄이 타당하다. 다만 당초 피고가 이 항목과 관련하여 배수로와 경계석을 모두 설치하였다고 주장하였고 감정인이 이를 기초로 그 공사비 합계 6,360,000원을 추가공사비로 산정하였는데, 피고가 경계석을 함께 설치하였다고 인정할 증거가 없고, 피고도 이후 경계석을 대신하여 배수로를 설치하였다고 변론하여 경계석 시공 주장을 사실상 철회하고 있으므로, 별지 비용 계산식 순번 제1 기재와 같이 위 감정가액 중 경계석 시공으로 인한 부분을 제외한 배수로 설치에 소요된 4,620,211원만을 추가공사비로 인정하기로 한다.	4,620,211
앞마당 출입문 처마(캐노피) 연장	원고의 요구로 처마 폭을 연장하여 시공하였으므로, 원고는 피고에게 해당 공사비 860,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 인용]원고가 이 사건 공사조건으로 출입문 처마의 폭을 연장하여 줄 것을 요구하였던 점, 원고는 이 사건 소송의 변론에서도 위 사항이 이 사건 공사조건에 기재되어 피고가 시공해야 하는 공사범위에 당연히 포함된다고 주장하는바 위 공사가 이루어져야 한다는 것 자체는 다투지 않는 점 등에 비추어 보면, 피고가 원고의 요청에 따라 위 처마 폭을 연장하는 공사를 하였다고 봄이 타당하다.	860,000
뒷문 캐노피	공사내역서에 없는 항목을 추가 시공하였으므로, 원고는 피고에게 해당 공사비 400,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 인용]피고가 도면이나 공사내역서(을 제5호증, 이와 같다)8) 원고는 공사내역서(을 제5호증)를 교부받은 사실이 없어 알지 못한다는 취지로 다투고 있으나, 위 기초 사실 및 앞서 본 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 위 공사내역서는 D 견적서에 준하여 그 금액만 이 사건 도급계약상 계약금액에 맞추어 조정한 것으로서 피고가 이를 기초로 이 사건 공사를 진행하였던 것으로 보이는 점, 이 사건 도급계약이 D 견적서를 기준으로 작성된 점, 원고도 위 공사내역서를 기준으로 하자보수에 갈음하는 손해배상 채권을 주장하기도 하고 있는 점 등에 비추어 보면, 위 공사내역서는 이 사건 공사에 관한 시방사항을 지시하는 설계도서에 해당한다고 봄이 타당하다.에 없는 뒷문 캐노피를 시공하였음은 당사자 사이에 다툼이 없고, 이에 대하여 원고가 피고로부터 추가공사비 없이 이를 시공하여 주기로 약속받았다고 주장하나 이를 인정할 증거가 없다.	400,000
1층 배수 트렌치	공사내역서에 없는 항목을 추가 시공하였으므로, 원고는 피고에게 해당 공사비 1,810,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 인용]원고가 이 사건 공사조건으로 배수 트렌치를 시공하여 줄 것을 요구하였던 점, 원고는 이 사건 소송의 변론에서도 위 사항이 이 사건 공사조건에 기재되어 피고가 시공해야 하는 공사범위에 당연히 포함된다고 주장하는바 위 공사가 이루어져야 한다는 것 자체는 다투지 않는 점 등에 비추어 보면, 피고가 원고의 요청에 따라 위 배수 트렌치를 시공하였다고 봄이 타당하다.	1,810,000
2층 제조소 내부벽 메탈패널 변경	도면 및 공사내역서에 없는 항목을 추가 시공하였으므로,	[주장 인용]착공도면에는 2층 제조소 내부 벽에 관하여 9.5T 석고보드 2겹 위 벽지 시공이 지시되어 있을 뿐 위 패널 시공이 지시되어 있지 않은데, 원고가 이 사건 공사조건으로 메탈패널의 시공을 요구하였고, 이 사건에 이르러서도 위 사항이 이 사건	3,881,000

마당 아스콘 포장	원고의 요구(GMP 기준 시설 운영상 먼지 발생 예방 필요)에 따라 도면이나 공사 내역서에 없는 아스콘 포장공사를 하였으므로, 원고는 피고에게 해당 공사비 합계 7,200,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 배척]피고가 2020. 4.말경 원고에게 이 사건 공사를 완료했다고 고지한 점, 이에 대하여 원고와 피고 사이에 공사범위와 추가공사 내역 등에 관하여 다툼이 발생한 점, 피고는 위와 같은 다툼이 있는 상황에서 2020. 5.경 원고에게 별도로 고지하지 않고 아스콘 포장공사를 하였던 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거만으로는 아스콘 포장에 관해 원고와 피고 사이에 추가공사 합의가 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.	0
	원고는 피고에게 감정인이 산정한 3,881,000원을 추가공사비로 지급할 의무가 있다.	공사조건에 기재되어 피고가 시공해야 하는 공사범위에 포함된다고 주장하는 점 등에 비추어 보면, 피고가 원고의 요청에 따라 위 패널로 변경하여 시공하였다고 봄이 타당하다. 따라서 원고는 피고에게 메탈패널 시공비와 당초 도면 등에 예정되어 있던 석고보드 및 벽지 시공비의 차액인 3,881,000원을 지급할 의무가 있다.	
2층 제조소 천장 메탈패널 변경	원고가 이 사건 건물을 GMP 기준 시설로 사용하기 위해 2층 제조소 천장에 패널 시공을 요구하였고, 이에 따라 변경 시공하였으므로, 원고는 피고에게 감정인이 산정한 9,250,000원을 추가공사비로 지급할 의무가 있다.	[주장 인용]착공도면에는 2층 제조소 내부 천장에 관하여 9.5T 석고보드 2겹 위 벽지 시공이 지시되어 있을 뿐 위 패널 시공이 지시되어 있지 않은데, 원고가 이 사건 공사조건으로 메탈패널의 시공을 요구하였고, 이 사건에 이르러서도 위 사항이 이 사건 공사조건에 기재되어 피고가 시공해야 하는 공사범위에 포함된다고 주장하는 점 등에 비추어 보면, 피고가 원고의 요청에 따라 도면에 기재된 무석면 텍스 시공을 위 패널 시공으로 변경하였다고 봄이 타당하다. 따라서 원고는 피고에게 메탈패널 시공비와 당초 도면 등에 예정되어 있던 무석면 텍스 시공비의 차액인 9,250,000원을 지급할 의무가 있다.	9,250,000
휴게실 벽면 75T 패널 변경	원고가 이 사건 건물을 GMP 기준 시설로 사용하기 위해 위 공사를 요구하여 변경 시공하였으므로, 원고는 피고에게 감정인이 산정한 760,000원을 추가공사비로 지급할 의무가 있다.	[주장 인용]착공도면에는 휴게실 벽면에 관하여 9.5T 석고보드 2겹 위 벽지 시공이 지시되어 있을 뿐 위 패널 시공이 지시되어 있지 않은데, 원고가 이 사건 공사조건으로 내부 벽에 패널 시공하여 줄 것을 요구하였고, 이 사건에 이르러서도 위 사항이 이 사건 공사조건에 기재되어 피고가 시공해야 하는 공사범위에 포함된다고 주장하는 점 등에 비추어 보면, 피고가 원고의 요청에 따라 도면에 기재된 석고보드 및 벽지 시공을 위 패널 시공으로 변경하였다고 봄이 타당하다. 따라서 원고는 피고에게 메탈패널 시공비와 당초 도면 등에 예정되어 있던 석고보드 및 벽지 시공비의 차액인 760,000원을 지급할 의무가 있다.	760,000
휴게실 천장 75T 패널 변경	원고가 이 사건 건물을 GMP 기준 시설로 사용하기 위해 위 공사를 요구하여 변경 시공하였으므로, 원고는 피고에게 감정인이 산정한 780,000원을 추가공사비로 지급할 의무가 있다.	[주장 인용]착공도면에는 휴게실 천장에 관하여 9.5T 석고보드 2겹 위 벽지 시공이 지시되어 있을 뿐 위 패널 시공이 지시되어 있지 않은데, 원고가 이 사건 공사조건으로 내부 벽에 패널 시공하여 줄 것을 요구하였고, 이 사건에 이르러서도 위 사항이 이 사건 공사조건에 기재되어 피고가 시공해야 하는 공사범위에 포함된다고 주장하는 점 등에 비추어 보면, 피고가 원고의 요청에 따라 도면에 기재된 석고보드 및 벽지 시공을 위 패널 시공으로 변경하였다고 봄이 타당하다. 따라서 원고는 피고에게 메탈패널 시공비와 당초 도면 등에 예정되어 있던 석고보드 및 벽지 시공비의 차액인 780,000원을 지급할 의무가 있다.	780,000
2층 배수 트랜치	공사내역서에 없는 항목을 추가 시공하였으므로, 원고는 피고에게 해당 공사비 510,000원을	[주장 인용]원고가 이 사건 공사조건으로 배수 트랜치를 시공하여 줄 것을 요구하였던 점, 원고는 이 사건 소송의 본론에서도 위 사항이 이 사건 공사조건에 기재되어 피고가 시공해야 하는 공사범위에 당연히 포함된다고 주장하는바 위 공사가 이루어져야 한다는 것 자체는 다투지 않는 점 등에 비추어 보면, 피고가 원고의 요청에 따라 위 배수 트랜치를 시공하였다고 봄이	510,000

마당 아스콘 포장	원고의 요구(GMP 기준 시설 운영상 먼지 발생 예방 필요)에 따라 도면이나 공사 내역서에 없는 아스콘 포장공사를 하였으므로, 원고는 피고에게 해당 공사비 합계 7,200,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 배척]피고가 2020. 4.말경 원고에게 이 사건 공사를 완료했다고 고지한 점, 이에 대하여 원고와 피고 사이에 공사범위와 추가공사 내역 등에 관하여 다툼이 발생한 점, 피고는 위와 같은 다툼이 있는 상황에서 2020. 5.경 원고에게 별도로 고지하지 않고 아스콘 포장공사를 하였던 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거만으로는 아스콘 포장에 관해 원고와 피고 사이에 추가공사 합의가 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.	0
	지급할 의무가 있다.	타당하다.	
바닥 보강	피고가 기초 사실 나 1)항에서 본 기초부 토목공사를 하였으므로, 원고는 피고에게 해당 공사비 9,170,000원을 지급할 의무가 있다. 이에 대하여 원고는 위 기초부 토목공사와 1층 층고 높임에 대한 비용을 모두 지급하였다고 주장하나, 원고가 지급한 돈은 1층 층고 높임 공사에 관한 비용에 불과하다.	[주장 배척]피고가 기초부 토목공사를 추가로 수행한 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고가 원고의 요청에 따라 층고를 높여(1층 층고: 당초 6,200mm에서 6,500mm로 변경, 전체 층고: 당초 10,600mm에서 10,900mm로 변경) 이 사건 공사를 진행한 사실도 인정할 수 있으나, 한편 원고가 피고에게 9,130,000원을 추가공사비로 지급한 사실은 앞서 본 바와 같고, 위 지급액은 그 당시 피고가 일부 추가공사와 관련하여 요청하였던 추가공사비 전액에 해당하는 돈이었으며, 2020. 5. 20. 이 사건 공사 관계자 사이의 대화에서 위 지급액이 기초부 토목공사와 1층 층고 높임 공사 중 어느 공사에 투입되었는지가 문제되자 피고 측에서 원고에게 해당 비용은 기초부 토목공사로 인해 발생한 것이라는 취지로 설명한 사실이 인정되므로, 피고의 원고에 대한 바닥 보강 추가공사비는 원고의 변제로 모두 소멸하였다고 봄이 타당하다.	0
PC암거	원고의 요구에 따라 공사내역서에 없는 PC암거를 시공하였으므로, 원고는 피고에게 감정인이 산정한 5,980,000원을 추가공사비로 지급할 의무가 있다.	[주장 배척]설계도면과 공사내역서의 내용이 상이한 경우 설계도면이 공사범위나 하자를 판단하는 우선적인 기준이 되고, 착공도면에서 하천 위 암거박스를 시공하도록 지시하고 있으므로, 이 부분은 이 사건 도급계약의 공사범위에 포함된다고 봄이 타당하고, 피고가 제출한 증거만으로는 이를 추가공사한 것이라고 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.	0
2층 천장 패널 높이 수정	피고가 공사도면에 따라 시공을 완료하였다가 원고의 요구로 기존 시공 부분을 철거한 다음 새로 높이를 높여 시공한 부분이므로, 원고는 피고에게 해당 공사비 8,450,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 인용]피고가 당초 공사도면에 기재된 높이로 2층 천장을 시공한 사실, 이후 원고의 요구로 기존 시공 부분을 철거하고 새로 높이를 높여 2층 천장을 시공한 사실을 인정할 수 있으므로 원고는 피고에게 해당 공사비 8,450,000원을 지급할 의무가 있다.이에 대하여 원고는, 이 사건 공사조건에 각 공사 항목의 시공 전에 원고와 협의를 거친 다음 시공하기로 하였음에도 피고가 원고에게 문의함이 없이 일방적으로 천장을 설치하여 위와 같은 비용이 발생하였으므로 이 부분은 추가공사비로 인정할 수 없다고 주장하나, 이 사건 공사조건이 이 사건 도급계약의 내용에 포함되지 않음은 앞서 본 바와 같으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.	8,450,000
2층 급수공사	원고의 요구에 따라 공사내역서에 없는 내용을 추가 시공한 것이므로, 원고는 피고에게 해당 공사비 2,820,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 인용]피고가 공사내역서에 없는 해당 항목을 시공한 점, 이 부분 공사는 원고가 이 사건 건물을 공장 목적으로 이용하는 데 필요한 부분인 점, 원고는 이 사건 공사현장에 자주 방문하여 공사 진행 상황을 확인하였는데 이 부분 급수공사에 관해서는 어떠한 이의를 제기하지 않았던 점, 원고가 본소 청구금액 산정에서 이 부분 공사비를 추가공사비로 공제하고 있는 점 등에 비추어 보면, 원고는 피고에게 추가공사비로 위 2,280,000원을 지급할 의무가 있다고 봄이 타당하다.	2,820,000

마당 아스콘 포장	원고의 요구(GMP 기준 시설 운영상 먼지 발생 예방 필요)에 따라 도면이나 공사 내역서에 없는 아스콘 포장공사를 하였으므로, 원고는 피고에게 해당 공사비 합계 7,200,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 배척]피고가 2020. 4.말경 원고에게 이 사건 공사를 완료했다고 고지한 점, 이에 대하여 원고와 피고 사이에 공사범위와 추가공사 내역 등에 관하여 다툼이 발생한 점, 피고는 위와 같은 다툼이 있는 상황에서 2020. 5.경 원고에게 별도로 고지하지 않고 아스콘 포장공사를 하였던 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거만으로는 아스콘 포장에 관해 원고와 피고 사이에 추가공사 합의가 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.	0
2층 전기공사	원고의 요구에 따라 공사내역서에 없는 내용을 추가 시공한 것이므로, 원고는 피고에게 해당 공사비 1,100,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 인용]피고가 공사내역서에 없는 해당 항목을 시공한 점, 이 부분 공사는 원고가 이 사건 건물을 공장 목적으로 이용하는 데 필요한 부분인 점, 원고는 이 사건 공사현장에 자주 방문하여 공사 진행 상황을 확인하였는데 이 부분 급수공사에 관해서는 어떠한 이의를 제기하지 않았던 점, 원고가 본소 청구금액 산정에서 이 부분 공사비를 추가공사비로 공제하고 있는 점 등에 비추어 보면, 원고는 피고에게 추가공사비로 위 1,100,000원을 지급할 의무가 있다고 봄이 타당하다.	1,100,000
토사반출 (부지정리)	원고의 요구에 따라 공사내역서에 없는 공사를 추가로 한 것이므로, 원고는 피고에게 해당 공사비 11,800,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 인용]피고가 공사내역서에 없는 해당 항목을 시공한 점, 이 부분 공사는 이 사건 공사의 원활한 진행을 위하여 필요한 공사인 점, 원고도 이 부분 공사의 액수에 관하여만 다투는 점, 원고가 본소 청구금액 산정에서 이 부분 공사비를 추가공사비로 공제하고 있는 점, 한편 감정인이 산정한 위 공사비 11,800,000원과 관련하여 감정인의 감정 결과에 현저한 잘못이 있다고 볼 수도 없는 점 등에 비추어 보면, 원고는 피고에게 추가공사비로 위 11,800,000원을 지급할 의무가 있다고 봄이 타당하다.	11,800,000
철근 보강공사	원고의 요구에 따라 공사내역서에 없는 내용을 추가 시공한 것이므로, 원고는 피고에게 해당 공사비 16,980,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 인용]피고가 공사내역서에 없는 해당 항목을 시공한 점, 이 부분 공사는 이 사건 건물의 안전한 시공을 위하여 필요한 공사인 점, 원고도 이 부분 공사의 액수에 관하여만 다투는 점, 원고가 본소 청구금액 산정에서 이 부분 공사비를 추가공사비로 공제하고 있는 점, 한편 감정인이 이 부분 시공비를 16,980,000원으로 산정한 감정 결과에 현저한 잘못이 있다고 볼 수도 없는 점 등에 비추어 보면, 원고는 피고에게 추가공사비로 위 16,980,000원을 지급할 의무가 있다고 봄이 타당하다.	16,980,000
정화조 박스 제작	당초 공사내역서에 정화조 접촉폭기식 1대로 기재되어 있었으나 원고의 요구에 따라 더 큰 규모의 농어촌용 정화조로 변경 시공하면서 정화조 고정 박스 제작까지 마쳤으므로, 피고는 원고에 박스 공사비 11,290,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 배척]설계도면과 공사내역서의 내용이 상이한 경우 설계도면이 공사범위나 하자를 판단하는 우선적인 기준이 되고, 착공도면에서 애초에 농어촌용으로 시공하도록 지시하고 있으므로, 이 부분은 이 사건 도급계약의 공사범위에 포함된다고 봄이 타당하고, 피고가 제출한 증거만으로는 이를 추가공사한 것이라고 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.	0
옥외 배수로	원고의 요구에 따라 옥외 배수로를 시공하였으므로, 원고는 피고에게 감정인이 산정한 11,030,000원을 추가공사비로 지급할 의무가 있다.	[주장 인용]원고가 이 사건 공사조건으로 인접 건물과 사이에 우수관로 설치를 요구하였던 점, 원고는 이 사건 공사현장에 자주 방문하여 공사 진행 상황을 확인하였는데 피고의 위 배수로 설치에 대해 이의를 제기하지 않았던 점, 한편 감정인이 이 부분 시공비를 11,030,000원으로 산정한 감정 결과에 현저한 잘못이 있다고 볼 수도 없는 점 등에 비추어 보면, 원고는 피고에게 추가공사비로 위 11,030,000원을 지급할 의무가 있다고 봄이 타당하다.	11,030,000
합계	75,051,211		

이 부분에서는 아래 제6항의 상계주장 부분을 반영하지 않은 상태의 본소청구에 관하여 판단한다.

가. 하자보수에 갈음하는 손해배상 청구에 관한 판단

위 기초 사실 및 앞서 본 증거와 갑 제5, 24호증의 각 기재 또는 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 이 사건 건물에는 피고의 공사로 인하여 아래와 같은 하자가 발생한 사실을 인정할 수 있다.9) 따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 하자보수에 갈음하는 손해배상으로 아래 금액 합계 60,446,701원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

(단위: 원. 부가가치세 별도)

리프트 출입문, 행거도어 미시공	1. 화물용 리프트의 출입문이 미시공되었으므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 그 공사비 340,000원을 지급할 의무가 있다.2. 또한 1차 변경도면에서 화물용 리프트 외부면에 셔터(행거도어) 시공을 지시하고 있는데 이 역시 미시공되었으므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 그 공사비 1,760,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 일부 인용]1. 화물용 리프트 출입문이 미시공되어 공사비 상당액인 340,000원의 손해가 발생하였다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.2. 착공도면에는 외부 셔터(행거도어)의 시공 지시가 없었던 점, 1차 변경도면에 외부 셔터(행거도어)의 시공이 지시되어 있기는 하나, 이는 원고와 피고가 화물용 리프트의 위치를 변경 시공하기로 합의한 내용을 도면에 반영하여 작성하는 과정에서 새로 기재된 것으로서 당초 착공도면 대비 설계변경에 해당하는 항목이므로 이 사건 도급계약 및 공사내역서상 계약금액 범위에 속하는 공사 항목에 해당한다고 보기 어렵고, 오히려 설계변경에 따른 피고의 추가공사 범위에 포함되는 항목으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 외부 셔터(행거도어)의 미시공을 하자라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	340,000
진입로 대각선 코너 경계석 부족시공	공사내역서에서 경계석 45m의 시공을 지시하고 있는데, 피고가 경계석 13m만 시공하였으므로, 피고는 원고에게 해당 손해액으로 감정인이 산정한 720,000원과 1,370,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 인용]착공도면 및 공사내역서상 인접 토지 경계면에 경계석 45m를 시공하도록 지시하고 있는데, 실제 이 사건 건물에는 경계석 13m만 시공되어 있으므로 피고는 원고에게 경계석 미시공으로 인한 손해를 배상할 의무가 있다.이에 대하여 피고는 원고의 요구로 경계석에 갈음하여 배수로로 시공하였으므로 경계석 미시공은 하자에서 제외되어야 한다고 주장하나, 피고가 당초 배수로와 경계석을 모두 시공하였다고 변론하기도 한 점 등에 비추어 보면, 원고가 배수로 시공을 요구한 사실과는 별개로 피고가 제출한 증거만으로는 원고가 경계석 시공의무를 배수로 시공으로 갈음하여 주었다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.한편 하자보수에 갈음하여 청구할 수 있는 통상손해액은 하자보수비 상당액이므로 이 부분의 하자에 대한 손해배상액은 감정 기준 시점인 이 사건 소제기 시를 기준으로 표준품셈에 따라 산정한 객관적인 하자보수비인데, 감정인이 제시한 금액 중 720,000원은 당초 공사내역서에서 이 부분 경계석의 공사비로 예정한 돈이고, 1,370,000원은 이 사건	2,090,000

리프트 출입문, 행거도어 미시공	1. 화물용 리프트의 출입문이 미시공되었으므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 그 공사비 340,000원을 지급할 의무가 있다. 2. 또한 1차 변경도면에서 화물용 리프트 외부면에 셔터(행거도어) 시공을 지시하고 있는데 이 역시 미시공되었으므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 그 공사비 1,760,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 일부 인용] 1. 화물용 리프트 출입문이 미시공되어 공사비 상당액인 340,000원의 손해가 발생하였다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 2. 착공도면에는 외부 셔터(행거도어)의 시공 지시가 없었던 점, 1차 변경도면에 외부 셔터(행거도어)의 시공이 지시되어 있기는 하나, 이는 원고와 피고가 화물용 리프트의 위치를 변경 시공하기로 합의한 내용을 도면에 반영하여 작성하는 과정에서 새로 기재된 것으로서 당초 착공도면 대비 설계변경에 해당하는 항목이므로 이 사건 도급계약 및 공사내역서상 계약금액 범위에 속하는 공사 항목에 해당한다고 보기 어렵고, 오히려 설계변경에 따른 피고의 추가공사 범위에 포함되는 항목으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 외부 셔터(행거도어)의 미시공을 하자라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	340,000
		소제기 시의 표준품셈을 적용한 공사비에서 위 공사내역서에 따른 공사비를 공제하여 산정한 돈인바, 위 돈을 모두 합한 2,090,000원이 이 부분의 하자보수비에 해당하고, 감정인의 위와 같은 감정 결과에 현저한 잘못이 있다고 볼 수 없으므로, 피고는 원고에게 이 부분 하자보수에 갈음하는 손해배상으로 위 2,090,000원을 지급할 의무가 있다.	
1층 제조소 바닥면 하드너, 크리트 미시공	피고가 바닥면에 하드너와 크리트를 미시공하였으므로, 피고는 원고에게 해당 손해액으로 감정인이 산정한 하드너 부분 공사비 1,980,000원, 크리트 부분 공사비 15,910,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 일부 인용] 1. 바닥면 하드너 미시공으로 공사비 상당액인 1,980,000원의 손해가 발생하였다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 2. 원고는 이 사건 공사조건에서 크리트 시공을 정하고 있으므로 피고의 크리트 미시공을 하자로 보아야 한다고 주장하나, 이 사건 공사조건이 이 사건 도급계약의 내용에 포함되지 않음은 앞서 본 것과 같은바, 원고가 제출한 증거만으로는 크리트 공사가 이 사건 도급계약상 공사범위에 포함되어 그 미시공이 하자에 해당한다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	1,980,000
1층 방풍실 턱 하자	방풍실에 도면에 없는 턱이 존재하므로, 턱으로 인한 통행방해를 해결하기 위한 경사로 설치비용으로 감정인이 산정한 190,000원을 원고의 손해액으로 보아야 한다.	[주장 인용] 이 사건 건물 중 1층 방풍실과 제조소는 단차없이 시공하도록 설계된 것으로 보이는데, 실제로 10cm 가량의 단차가 존재하는 점, 위와 같은 단차로 인하여 이용상 불편이 초래되고 있는 점 등에 비추어 위와 같은 시공상태는 이 사건 도급계약에서 정한 내용과 다른 구조적·기능적 결함의 하자에 해당한다고 봄이 타당하다. 또한 그로 인한 손해액과 관련하여, 원고가 위 단차로 인한 이용 불편을 해소하기 위하여 실제로 경사로를 설치하여 사용하고 있는 점, 위 하자의 정도에 비추어 원고가 청구하는 경사로 공사비가 과다하다고 보기 어려운 점 등에 비추어 보면, 감정인이 위 경사로의 공사비 190,000원을 이 부분 하자 관련 손해액으로 산정한 감정 결과에 현저한 잘못이 있다고 볼 수 없다.	190,000
1층 내벽 변경시공	이 사건 공사조건에서 1층 내벽에 75T 메탈패널을	[주장 배척] 1. 감정인은 피고가 1층 내벽에 석고보드 2겹 설치 및 고급벽지 도배 공사를	0

리프트 출입문, 행거도어 미시공	1. 화물용 리프트의 출입문이 미시공되었으므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 그 공사비 340,000원을 지급할 의무가 있다.2. 또한 1차 변경도면에서 화물용 리프트 외부면에 셔터(행거도어) 시공을 지시하고 있는데 이 역시 미시공되었으므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 그 공사비 1,760,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 일부 인용]1. 화물용 리프트 출입문이 미시공되어 공사비 상당액인 340,000원의 손해가 발생하였다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.2. 착공도면에는 외부 셔터(행거도어)의 시공 지시가 없었던 점, 1차 변경도면에 외부 셔터(행거도어)의 시공이 지시되어 있기는 하나, 이는 원고와 피고가 화물용 리프트의 위치를 변경 시공하기로 협의한 내용을 도면에 반영하여 작성하는 과정에서 새로 기재된 것으로서 당초 착공도면 대비 설계변경에 해당하는 항목이므로 이 사건 도급계약 및 공사내역서상 계약금액 범위에 속하는 공사 항목에 해당한다고 보기 어렵고, 오히려 설계변경에 따른 피고의 추가공사 범위에 포함되는 항목으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 외부 셔터(행거도어)의 미시공을 하자라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	340,000
	시공하는 것으로 정하고 있으나, 피고가 이를 시공하지 않아 원고가 대신 시공하였으므로, 피고는 원고에게 해당 손해액으로 감정인이 산정한 7,900,000원과 37,260,000원을 지급할 의무가 있다.	하지 않은 것이 하자라고 보아 그 공사비 7,900,000원을 손해액으로 산정하였으나, 착공도면상 이 사건 건물 2층 내벽을 '석고보드 2겹, 고급 벽지'로 시공하도록 지시하고 있는 것과 달리 1층 내벽에 관해서는 '광명단 조합페인트 2회'를 시공하도록 지시하고 있는바, 피고가 석고보드를 설치하고 벽지를 도배하는 공사를 하지 않은 것이 하자라고 볼 수 없다.2. 감정인이 원고의 주장에 따라 75T 메탈패널 미시공으로 인한 손해액으로 37,260,000원을 산정하였고, 원고는 이 사건 공사조건으로 1층 내벽을 메탈패널로 시공하기로 하였으므로 피고의 이 부분 메탈패널 미시공을 하자라고 보아야 한다고 주장하나, 이 사건 공사조건이 이 사건 도급계약의 내용에 포함되지 않음은 앞서 본 바와 같으므로, 원고가 제출한 증거만으로는 메탈패널 공사가 이 사건 도급계약상 이 사건 건물 1층 내벽에 관한 공사범위에 포함된다거나 그 미시공이 하자라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	
1층 화장실	피고가 1층 화장실	[주장 배척]	0
청소용 수전 미시공	청소용 수전을 미시공하였으므로, 피고는 원고에게 위 하자과 관련된 손해액 합계 640,000원을 지급할 의무가 있다.	착공도면 및 공사내역서상 이 부분 수전에 관한 시공 지시 사항을 확인하기 어려운바, 원고가 제출한 증거만으로는 1층 화장실 청소용 수전을 미시공한 것이 하자에 해당한다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	
1층 화장실 소변기 미시공	피고가 1층 화장실 소변기를 미시공하였으므로, 피고는 원고에게 위 하자과 관련된 손해액 합계 410,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 인용]착공도면상 화장실 내부에 대변기, 세면대와 함께 소변기를 시공하도록 지시하고 있는 것으로 보이는 점, 10) AGE_0> 이에 대하여 피고는 주름관만 연결하지 않았을 뿐 소변기를 구매하여 현장에 두었으므로 소변기를 미시공하였다고 할 수 없다고 주장하나, 용변 후 흘러보낼 물을 공급하는 주름관을 연결하지 않은 이상 소변기로서 이용될 수 없고, 피고가 구매하여 둔 소변기는 이 사건 건물 화장실의 배관 위치 등에 비해	410,000

리프트 출입문, 행거도어 미시공	1. 화물용 리프트의 출입문이 미시공되었으므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 그 공사비 340,000원을 지급할 의무가 있다. 2. 또한 1차 변경도면에서 화물용 리프트 외부면에 셔터(행거도어) 시공을 지시하고 있는데 이 역시 미시공되었으므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 그 공사비 1,760,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 일부 인용] 1. 화물용 리프트 출입문이 미시공되어 공사비 상당액인 340,000원의 손해가 발생하였다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 2. 착공도면에는 외부 셔터(행거도어)의 시공 지시가 없었던 점, 1차 변경도면에 외부 셔터(행거도어)의 시공이 지시되어 있기는 하나, 이는 원고와 피고가 화물용 리프트의 위치를 변경 시공하기로 협의한 내용을 도면에 반영하여 작성하는 과정에서 새로 기재된 것으로서 당초 착공도면 대비 설계변경에 해당하는 항목이므로 이 사건 도급계약 및 공사내역서상 계약금액 범위에 속하는 공사 항목에 해당한다고 보기 어렵고, 오히려 설계변경에 따른 피고의 추가공사 범위에 포함되는 항목으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 외부 셔터(행거도어)의 미시공을 하자라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	340,000
		크기가 맞지 않아 설치가 곤란한 것으로 보이는바 피고가 시중 제품을 구매하여 화장실에 두었다고 하더라도 소변기를 시공하였다고 보기 어려운 점 등에 비추어 보면, 피고는 원고에게 소변기 미시공으로 인한 손해배상으로 하자보수비 410,000원을 지급할 의무가 있다.	
1층 공조설비 미시공	이 사건 공사조건에서 1층에 공조설비를 시공하기로 정하였는데 피고가 이를 미시공하였으므로, 피고는 원고에게 위 하자과 관련된 손해액으로 10,350,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 배척] 원고는 이 사건 공사조건을 근거로 이 부분 공조설비 미시공이 하자라고 주장하나, 이 사건 공사조건이 이 사건 도급계약의 내용에 포함되지 않음은 앞서 본 것과 같은바, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 건물 1층 공조설비 공사가 이 사건 도급계약상 공사범위에 포함된다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	0
1층 제조소 수전 미시공	피고가 1층 제조소 수전을 미시공하여 원고가 이를 시공하였으므로, 피고는 원고에게 위 하자과 관련된 손해액으로 640,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 배척] 착공도면 및 공사내역서상 이 부분 수전에 관한 시공 지시 사항을 확인하기 어려운바, 원고가 제출한 증거만으로는 1층 제조소 수전을 미시공한 것이 하자에 해당한다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	0
1층 바닥면 부실공사	피고가 시공한 1층 바닥의 표면이 일어나는 상태가 발생하였으므로, 피고는 원고에게 위 하자보수에 갈음하는 손해배상으로 면사무리 공사비 8,930,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 인용] 피고가 시공한 1층 바닥의 표면이 잘게 부스러져 일어나는 현상이 발생하였고, 이로 인해 바닥 미장면 위에 하드너 내지 크리트의 바닥 코팅 공사를 진행할 수 없는 상태에 있는 것으로 보이며, 감정인이 위와 같은 상태가 피고의 미장공사의 표면사무리(기계미장) 공사를 제대로 하지 않아 발생한 것으로 보인다는 의견을 밝혔는바, 이에 비추어 위와 같은 시공상태는 객관적으로 갖추어야 할 통상의 품질을 갖추지 못한 것으로서 하자에 해당한다고 봄이 타당하다. 또한 감정인이 손해액으로 산정한 이 부분 하자보수비 8,930,000원과 관련하여, 후속 공정인 하드너 내지 크리트를 시공하기 위한 전제로서 위와 같은 바닥면의 상태를 반드시 보수해야 하고, 위와 같은 상태로 방치하는 경우 먼지가 일어 원고가 목적하는 이 사건 건물의 GMP 등 기준 충족	8,930,000

리프트 출입문, 행거도어 미시공	1. 화물용 리프트의 출입문이 미시공되었으므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 그 공사비 340,000원을 지급할 의무가 있다. 2. 또한 1차 변경도면에서 화물용 리프트 외부면에 셔터(행거도어) 시공을 지시하고 있는데 이 역시 미시공되었으므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 그 공사비 1,760,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 일부 인용] 1. 화물용 리프트 출입문이 미시공되어 공사비 상당액인 340,000원의 손해가 발생하였다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 2. 착공도면에는 외부 셔터(행거도어)의 시공 지시가 없었던 점, 1차 변경도면에 외부 셔터(행거도어)의 시공이 지시되어 있기는 하나, 이는 원고와 피고가 화물용 리프트의 위치를 변경 시공하기로 합의한 내용을 도면에 반영하여 작성하는 과정에서 새로 기재된 것으로서 당초 착공도면 대비 설계변경에 해당하는 항목이므로 이 사건 도급계약 및 공사내역서상 계약금액 범위에 속하는 공사 항목에 해당한다고 보기 어렵고, 오히려 설계변경에 따른 피고의 추가공사 범위에 포함되는 항목으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 외부 셔터(행거도어)의 미시공을 하자라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	340,000
		시설로의 이용에 장애가 발생할 수 있는바, 감정인의 감정 결과에 현저한 잘못이 있다고 볼 수도 없다.	
노출 철골, 기둥, 보, 양카볼트 도장 미시공	피고가 이 부분 공사 항목을 미시공하였으므로, 피고는 원고에게 그 손해액으로 5,620,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 인용] 이 부분 도장 미시공으로 5,620,000원의 손해가 발생하였다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.	5,620,000
1층 화장실 누수	피고가 시공한 1층 화장실에 누수가 발생하였으므로, 피고는 원고에게 그 손해액으로 1,250,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 인용] 1층 화장실 누수로 1,250,000원의 손해가 발생하였다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.	1,250,000
1층 건물 내부 누수	피고가 시공한 이 사건 건물 1층 내부로 물이 새어 들어와 누수가 발생하였으므로, 피고는 원고에게 그 손해액으로 3,130,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 인용] 이 부분 누수로 3,130,000원의 손해가 발생하였다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.	3,130,000
건물 전면 캐노피 누수, 누전	피고가 시공한 이 사건 건물 전면 캐노피 내부로 물이 새어 들어와 누수가 발생하였고 이로 인해 전등이 누전되었으므로, 피고는 원고에게 그 손해액으로 4,350,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 인용] 이 부분 누수 및 누전으로 4,350,000원의 손해가 발생하였다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.	4,350,000
행거도어 캐노피 법규 위반 설치	피고가 관련 법규에 위반하여 캐노피를 설치하였기 때문에 기시공된 캐노피를 철거한 다음 새로 캐노피를 시공할 수밖에 없었으므로, 피고는 원고에게 그 손해액으로 새로운 캐노피 공사비 4,350,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 배척] 착공도면에 행거도어 및 그 상단의 캐노피 시공을 지시하는 내용은 없었던 점, 원고와 피고가 화물 리프트의 위치를 측면으로 바꾸기로 합의함에 따라 외부에서 화물 리프트로 출입할 수 있는 행거도어를 새로 시공하고, 그 상부에 캐노피도 새로 시공하는 내용으로 1차 변경도면이 작성된 점 등에 비추어 보면, 행거도어 캐노피 설치에 원고의 요구에 따른 추가공사 항목에 해당하는 것으로 보일 뿐이므로, 원고가 제출한 증거만으로는 이 부분 행거도어	0

리프트 출입문, 행거도어 미시공	1. 화물용 리프트의 출입문이 미시공되었으므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 그 공사비 340,000원을 지급할 의무가 있다. 2. 또한 1차 변경도면에서 화물용 리프트 외부면에 셔터(행거도어) 시공을 지시하고 있는데 이 역시 미시공되었으므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 그 공사비 1,760,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 일부 인용] 1. 화물용 리프트 출입문이 미시공되어 공사비 상당액인 340,000원의 손해가 발생하였다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 2. 착공도면에는 외부 셔터(행거도어)의 시공 지시가 없었던 점, 1차 변경도면에 외부 셔터(행거도어)의 시공이 지시되어 있기는 하나, 이는 원고와 피고가 화물용 리프트의 위치를 변경 시공하기로 합의한 내용을 도면에 반영하여 작성하는 과정에서 새로 기재된 것으로서 당초 착공도면 대비 설계변경에 해당하는 항목이므로 이 사건 도급계약 및 공사내역서상 계약금액 범위에 속하는 공사 항목에 해당한다고 보기 어렵고, 오히려 설계변경에 따른 피고의 추가공사 범위에 포함되는 항목으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 외부 셔터(행거도어)의 미시공을 하자라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	340,000
		캐노피의 법규 위반 설치가 이 사건 도급계약상 계약금액에 속하는 공정범위에 대한 하자라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	
마당 펜스 및 보강토 옹벽 미시공	피고가 펜스를 시공하지 않아 원고가 이를 대신 시공하였고, 한편 펜스가 시공된 부분의 하단은 모두 옹벽을 시공할 것을 예정하고 있는데 일부 펜스 하단에 옹벽이 시공되어 있지 않았으며, 이 사건 공사에는 모두 콘크리트 옹벽이 설치되어 계약금액 산정의 기준이 된 공사내역서상 공사 항목인 보강토 옹벽은 시공되지 않았는바, 피고는 원고에게 그 손해액으로 합계 5,860,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 배척] 1. 옹벽의 경우, 피고가 착공도면에서 옹벽 시공이 지시된 하천 인접부에 옹벽을 전부 시공한 점, 착공도면에 옹벽 위 펜스 시공을 지시하고 있고 공사내역서도 '보강토 옹벽위 펜스설치' 항목을 두고 있기는 하나, 이는 옹벽이 시공되는 하천 인접부 등의 경우 낭떠러지로 이루어져 있어 안전상 위험이 발생할 가능성이 있는 점을 고려해 그 옹벽 위에 추락이나 접근을 방지할 수 있는 펜스를 시공하도록 한 취지로 보일 뿐이고, 원고가 펜스 하단에 옹벽이 시공되지 않았다고 다투는 부분은 이러한 위험이 없는 주차장에 다른 토지와와의 구획을 위하여 펜스가 시공된 곳에 불과한바, 펜스가 시공된 하단에 구체적인 시공 지시와 관계없이 옹벽이 반드시 시공되어야 한다고 볼 수 없는 점, 착공도면에는 콘크리트 재질의 L형 옹벽을 시공하도록 지시하고 있고, L형 옹벽은 보강토 옹벽보다 내구도나 안전성 등이 더 강한 공법이며, 공사내역서에 '보강토 옹벽'이 기재되어 있다고 하더라도 공사내역서는 착공도면을 보충하는 설계도서에 불과한데 착공도면이 시공을 지시하고 있는 L형 옹벽에 관해서는 기재함이 없이 보강토 옹벽만을 기재하고 있다면 이는 착공도면에 반하는 내용이어서 착공도면과 별도의 하자 판단 기준이 될 수 없는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 그 주장과 같은 옹벽을 시공하지 않은 것이 하자라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 2. 펜스의 경우, 착공도면에서 L형 옹벽 위에 펜스를 시공하도록 지시하고 있고, 피고가 그와 같은 착공도면상 지시 부분에는 모두 펜스를 시공한 것으로 보이는 점, 위 펜스 외 원고가 시공하였다고 주장하는 마당 위 펜스 등은 착공도면과 공사내역서에 이에 관한 아무런 시공 지시가 없는 점 등에	0

리프트 출입문, 행거도어 미시공	1. 화물용 리프트의 출입문이 미시공되었으므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 그 공사비 340,000원을 지급할 의무가 있다. 2. 또한 1차 변경도면에서 화물용 리프트 외부면에 셔터(행거도어) 시공을 지시하고 있는데 이 역시 미시공되었으므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 그 공사비 1,760,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 일부 인용] 1. 화물용 리프트 출입문이 미시공되어 공사비 상당액인 340,000원의 손해가 발생하였다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 2. 착공도면에는 외부 셔터(행거도어)의 시공 지시가 없었던 점, 1차 변경도면에 외부 셔터(행거도어)의 시공이 지시되어 있기는 하나, 이는 원고와 피고가 화물용 리프트의 위치를 변경 시공하기로 협의한 내용을 도면에 반영하여 작성하는 과정에서 새로 기재된 것으로서 당초 착공도면 대비 설계변경에 해당하는 항목이므로 이 사건 도급계약 및 공사내역서상 계약금액 범위에 속하는 공사 항목에 해당한다고 보기 어렵고, 오히려 설계변경에 따른 피고의 추가공사 범위에 포함되는 항목으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 외부 셔터(행거도어)의 미시공을 하자라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	340,000
		비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 원고가 주장하는 펜스를 시공하지 않은 것이 하자라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	
1층 화장실/창고/방풍실 내벽 100T 메탈패널을 75T 메탈패널로 오시공	피고가 이 부분에 시공 지시와 다른 두께의 메탈패널을 시공하였으므로, 피고는 원고에게 그 손해액으로 240,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 인용] 이 부분 오시공으로 240,000원의 손해가 발생하였다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.	240,000
1층 화장실 환기팬 미시공	피고가 1층 화장실 환기팬을 시공하지 않아 원고가 이를 대신 시공하였으므로, 피고는 원고에게 그 손해액 560,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 배척] 착공도면과 공사내역서에 1층 화장실 환기팬 시공을 지시하는 아무런 기재가 없는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 1층 화장실에 환기팬을 시공하지 않은 것이 하자라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	0
1층 천장 형광등 오시공 (매입형으로 시공하지 않음, 설치/개수 부족)	이 사건 공장은 HACCP 기준 충족 시설을 목적으로 하기 때문에 천장등을 매입형으로 시공하여야 하는데, 피고가 위 기능에 적합하지 않은 펜던트(P/D) 형식으로 시공하여 원고가 이를 다시 시공하였으므로, 피고는 원고에게 그 손해액으로 합계 6,990,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 배척] 이 사건 공사조건에 HACCP 기준을 충족하여야 한다고 기재되어 있기는 하나, 이 사건 공사조건이 이 사건 도급계약의 내용에 포함되지 않음은 앞서 본 것과 같은 점, HACCP 기준을 충족하기 위해 천장 조명을 반드시 매입형으로 시공하여야 한다거나 피고가 시공한 펜던트 형식(천장에서 아래로 매단 형태)이 HACCP 기준에 반한다고 단정하기 어려운 점, 공사내역서에는 1층 천장 조명과 관련하여 '근생1층(파이프P/D형)' 이라고 기재하여 펜던트 형식으로 시공할 것을 지시하고 있는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 1층 천장 형광등에 시공 하자가 있다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	0
1층 제조소 코너 알루미늄 몰딩 미시공	피고가 1층 제조소 코너 부분에 알루미늄 몰딩을 시공하지 않아 원고가 이를 대신 시공하였으므로, 피고는 원고에게 그 손해액으로 합계 2,220,000원을 지급할	[주장 배척] 공사내역서상 '알루미늄 몰딩' 항목의 시공 지시가 있기는 하나, 착공도면상으로 1층 제조소 부분에 관하여 알루미늄 몰딩의 시공 지시가 확인되지 않아 위 공사내역서상의 몰딩 항목이 원고의 주장과 같은 1층 제조소에 대한 것이라고 단정하기 어려운바, 원고가 제출한	0

리프트 출입문, 행거도어 미시공	1. 화물용 리프트의 출입문이 미시공되었으므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 그 공사비 340,000원을 지급할 의무가 있다. 2. 또한 1차 변경도면에서 화물용 리프트 외부면에 셔터(행거도어) 시공을 지시하고 있는데 이 역시 미시공되었으므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 그 공사비 1,760,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 일부 인용] 1. 화물용 리프트 출입문이 미시공되어 공사비 상당액인 340,000원의 손해가 발생하였다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 2. 착공도면에는 외부 셔터(행거도어)의 시공 지시가 없었던 점, 1차 변경도면에 외부 셔터(행거도어)의 시공이 지시되어 있기는 하나, 이는 원고와 피고가 화물용 리프트의 위치를 변경 시공하기로 협의한 내용을 도면에 반영하여 작성하는 과정에서 새로 기재된 것으로서 당초 착공도면 대비 설계변경에 해당하는 항목이므로 이 사건 도급계약 및 공사내역서상 계약금액 범위에 속하는 공사 항목에 해당한다고 보기 어렵고, 오히려 설계변경에 따른 피고의 추가공사 범위에 포함되는 항목으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 외부 셔터(행거도어)의 미시공을 하자라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	340,000
	의무가 있다.	증거만으로는 1층 제조소에 알루미늄 몰딩을 시공하지 않은 하자가 있다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	
계단 난간 손잡이 높이 오시공, 도장 미시공	피고가 계단 난간을 너무 높게 시공하였고, 도장공사를 하지 않았으므로, 피고는 원고에게 그 손해액으로 1,390,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 일부 인용] 1. 착공도면에서 계단 난간을 높이 1.2m 이상으로 시공하도록 하고 있으므로, 원고가 제출한 증거만으로는 피고가 시공한 계단 난간이 지나치게 높다거나 이로 인해 기능상, 안전상 하자가 있다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 2. 피고가 계단 난간에 도장공사를 하지 않은 것으로 보이는 점, 공사내역서상 철골공사(010103)의 하부 항목으로 이 부분 계단 난간 공사를 포함하고 있고, 방청페인트도 시공하도록 하고 있는 점 등에 비추어 보면 계단 난간에는 방청페인트의 도장공사를 하지 않은 하자가 있다고 봄이 타당하다. 다만 감정인이 방청페인트와 조합페인트의 도장공사 및 난간 높이 조정 공사의 공사비 합계 1,390,000원을 구분하지 않고 이 부분 항목의 하자보수비로 산정하였는바, 별지 비용 계산식 순번 제2 기재와 같이 위 방청페인트 도장공사의 시공에 필요한 33,404원만을 추가공사비로 인정하기로 한다.	33,404
계단 2층 끝 캔틸레버 오시공, 화강석 미시공	피고가 계단의 하강석 마감을 일부 미시공하였고, 캔틸레버 부분은 바닥판을 높게 설치하여 그 위에 화강석이 설치될 수 없는 상태로 시공되었으므로, 피고는 원고에게 그 손해액으로 합계 2,450,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 인용] 착공도면에서 계단 및 캔틸레버 부분을 화강석으로 마감하도록 지시하고 있는 점, 피고가 계단 및 캔틸레버에 화강석을 일부 미시공한 점, 한편 감정인이 캔틸레버 부분은 그 높이로 인하여 화강석을 시공할 수 없는 상태라는 의견을 밝힌 점, 이에 대하여 피고가 원고는 협의하여 캔틸레버 부분을 시공한 것이므로 캔틸레버의 높이와 관련된 하자를 인정할 수 없다는 취지로 주장하나, 이 부분 캔틸레버는 2층 계단 끝에 이어진 부위로서 그 마감에 상이한 경우 미관상 통상 갖추어야 할 마감처리 정도를 갖추지 못하게 될 것으로 보이고, 무엇보다도 이 사건 건물 계단 가장 윗부분에 개방된 상태로 시공되어 있는 공간인바 낙상이나 추락 등의 위험성이 있을 수 있는 곳인데, 그 높이가 잘못 시공되는	2,450,000

리프트 출입문, 행거도어 미시공	1. 화물용 리프트의 출입문이 미시공되었으므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 그 공사비 340,000원을 지급할 의무가 있다. 2. 또한 1차 변경도면에서 화물용 리프트 외부면에 셔터(행거도어) 시공을 지시하고 있는데 이 역시 미시공되었으므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 그 공사비 1,760,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 일부 인용] 1. 화물용 리프트 출입문이 미시공되어 공사비 상당액인 340,000원의 손해가 발생하였다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 2. 착공도면에는 외부 셔터(행거도어)의 시공 지시가 없었던 점, 1차 변경도면에 외부 셔터(행거도어)의 시공이 지시되어 있기는 하나, 이는 원고와 피고가 화물용 리프트의 위치를 변경 시공하기로 합의한 내용을 도면에 반영하여 작성하는 과정에서 새로 기재된 것으로서 당초 착공도면 대비 설계변경에 해당하는 항목이므로 이 사건 도급계약 및 공사내역서상 계약금액 범위에 속하는 공사 항목에 해당한다고 보기 어렵고, 오히려 설계변경에 따른 피고의 추가공사 범위에 포함되는 항목으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 외부 셔터(행거도어)의 미시공을 하자라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	340,000
		경우 계단면과의 단차 내지 마감 차이로 인한 발걸림 등이 발생하여 사고로 이어질 우려가 있는 점 등에 비추어 보면, 이 부분은 하자로 인정함이 타당하므로, 피고는 원고에게 그 손해배상으로 하자보수비 2,450,000원을 지급할 의무가 있다.	
계단실 내벽 100T 메탈패널을 75T 메탈패널로 오시공	피고가 이 부분에 시공 지시와 다른 두께의 메탈패널을 시공하였으므로, 피고는 원고에게 그 손해액으로 감정인이 산정한 460,000원과 1,140,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 인용] 피고가 착공도면 및 공사내역서 기재와 다른 두께의 메탈패널을 시공한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 한편 하자보수에 갈음하여 청구할 수 있는 통상손해액은 하자보수비 상당액이므로 이 부분의 하자에 대한 손해배상액은 감정 기준 시점인 이 사건 소제기 시를 기준으로 표준품셈에 따라 산정한 객관적인 하자보수비인데, 감정인이 제시한 금액 중 460,000원은 당초 공사내역서에서 100T 메탈패널 공사비로 예정한 돈이고, 1,140,000원은 이 사건 소제기 시의 표준품셈을 적용한 공사비에서 위 공사내역서에 따른 공사비를 공제하여 산정한 돈인바, 위 돈을 모두 합한 1,600,000원이 이 부분의 하자보수비에 해당하고, 감정인의 위와 같은 감정 결과에 현저한 잘못이 있다고 볼 수 없으므로, 피고는 원고에게 이 부분 하자보수에 갈음하는 손해배상으로 위 1,600,000원을 지급할 의무가 있다.	1,600,000
계단실 내벽 (화장실 상부) 100T 메탈패널 미시공	피고가 이 부분에 100T 메탈패널을 시공하지 않았으므로, 피고는 원고에게 해당 손해액으로 감정인이 산정한 170,000원과 360,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 인용] 피고가 착공도면 및 공사내역서 기재와 달리 이 부분에 100T 메탈패널을 시공하지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 이와 관련하여 피고는 중2층을 시공하려는 원고의 요청으로 이를 시공하지 않은 것이므로 미시공으로 인해 지출되지 않게 된 100T 메탈패널 공사비 170,000원 부분만 하자 관련 손해액으로 인정하여야 한다고 주장하나, 피고가 제출한 증거만으로는 중2층 시공을 위해 이 부분 패널을 시공하지 않기로 하는 합의가 있었다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 한편 하자보수에 갈음하여 청구할 수 있는 통상손해액은 하자보수비 상당액이므로 이 부분의 하자에	530,000

리프트 출입문, 행거도어 미시공	1. 화물용 리프트의 출입문이 미시공되었으므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 그 공사비 340,000원을 지급할 의무가 있다. 2. 또한 1차 변경도면에서 화물용 리프트 외부면에 셔터(행거도어) 시공을 지시하고 있는데 이 역시 미시공되었으므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 그 공사비 1,760,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 일부 인용] 1. 화물용 리프트 출입문이 미시공되어 공사비 상당액인 340,000원의 손해가 발생하였다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 2. 착공도면에는 외부 셔터(행거도어)의 시공 지시가 없었던 점, 1차 변경도면에 외부 셔터(행거도어)의 시공이 지시되어 있기는 하나, 이는 원고와 피고가 화물용 리프트의 위치를 변경 시공하기로 협의한 내용을 도면에 반영하여 작성하는 과정에서 새로 기재된 것으로서 당초 착공도면 대비 설계변경에 해당하는 항목이므로 이 사건 도급계약 및 공사내역서상 계약금액 범위에 속하는 공사 항목에 해당한다고 보기 어렵고, 오히려 설계변경에 따른 피고의 추가공사 범위에 포함되는 항목으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 외부 셔터(행거도어)의 미시공을 하자라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	340,000
		대한 손해배상액은 감정 기준 시점인 이 사건 소제기 시를 기준으로 표준품셈에 따라 산정한 객관적인 하자보수비인데, 감정인이 제시한 금액 중 170,000원은 당초 공사내역서에서 100T 메탈패널 공사비로 예정한 돈이고, 360,000원은 이 사건 소제기 시의 표준품셈을 적용한 공사비에서 위 공사내역서에 따른 공사비를 공제하여 산정한 돈인바, 위 돈을 모두 합한 530,000원이 이 부분의 하자보수비에 해당하고, 감정인의 위와 같은 감정 결과에 현저한 잘못이 있다고 볼 수 없으므로, 피고는 원고에게 이 부분 하자보수에 갈음하는 손해배상으로 위 530,000원을 지급할 의무가 있다.	
2층 바닥면 데코타일, 크리트 미시공	피고가 2층 바닥면에 데코타일과 크리트를 미시공하였으므로, 피고는 원고에게 해당 손해액으로 감정인이 산정한 데코타일 부분 공사비 5,050,000원, 크리트 부분 공사비 11,510,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 일부 인용] 1. 2층 바닥면 데코타일 미시공으로 5,050,000원의 손해가 발생한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 2. 원고는 이 사건 공사조건에서 크리트 시공을 정하고 있으므로 피고의 크리트 미시공을 하자로 보아야 한다고 주장하나, 이 사건 공사조건이 이 사건 도급계약의 내용에 포함되지 않음은 앞서 본 것과 같은바, 원고가 제출한 증거만으로는 크리트 공사가 이 사건 도급계약상 공사범위에 포함되어 그 미시공이 하자에 해당한다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	5,050,000
2층 휴게실 전기난방, 강화마루 미시공	피고가 2층 휴게실에 전기난방과 강화마루를 시공하지 않아 원고가 이를 시공하였으므로, 피고는 원고에게 그 손해액으로 감정인이 산정한 2,120,000원과 680,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 일부 인용] 1. 피고가 착공도면과 공사내역서에서 예정한 전기난방(80T 패넬히팅), 강화마루를 시공하지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 공사내역서에 따른 위 전기난방, 강화마루의 공사비는 2,120,000원이므로, 피고는 원고에게 위 2,120,000원을 지급할 의무가 있다. 2. 감정인은 위 제1항의 돈 이외에 원고가 실제로 시공한 공정에 따른 공사비와의 차액으로 680,000원을 산정하였고, 원고는 위 돈도 이 부분 손해액에 포함된다고 주장하나, 원고가 실제로 시공한 공정은 착공도면 및 공사내역서에서 예정한 것을 넘어서는 공사로 보이는 바, 원고가 제출한 증거만으로는 위와 같은 비용이 이 부분	2,120,000

리프트 출입문, 행거도어 미시공	1. 화물용 리프트의 출입문이 미시공되었으므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 그 공사비 340,000원을 지급할 의무가 있다. 2. 또한 1차 변경도면에서 화물용 리프트 외부면에 셔터(행거도어) 시공을 지시하고 있는데 이 역시 미시공되었으므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 그 공사비 1,760,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 일부 인용] 1. 화물용 리프트 출입문이 미시공되어 공사비 상당액인 340,000원의 손해가 발생하였다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 2. 착공도면에는 외부 셔터(행거도어)의 시공 지시가 없었던 점, 1차 변경도면에 외부 셔터(행거도어)의 시공이 지시되어 있기는 하나, 이는 원고와 피고가 화물용 리프트의 위치를 변경 시공하기로 합의한 내용을 도면에 반영하여 작성하는 과정에서 새로 기재된 것으로서 당초 착공도면 대비 설계변경에 해당하는 항목이므로 이 사건 도급계약 및 공사내역서상 계약금액 범위에 속하는 공사 항목에 해당한다고 보기 어렵고, 오히려 설계변경에 따른 피고의 추가공사 범위에 포함되는 항목으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 외부 셔터(행거도어)의 미시공을 하자라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	340,000
		하자의 보수비에 포함된다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	
2층 공조설비 미시공	이 사건 공사조건에서 2층에 공조설비를 시공하기로 정하였는데 피고가 이를 미시공하였으므로, 피고는 원고에게 위 하자와 관련된 손해액으로 9,840,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 배척] 원고는 이 사건 공사조건을 근거로 이 부분 공조설비 미시공이 하자라고 주장하나, 이 사건 공사조건이 이 사건 도급계약의 내용에 포함되지 않음은 앞서 본 것과 같은바, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 건물 2층 공조설비 공사가 이 사건 도급계약상 공사범위에 포함된다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	0
2층 화장실 수도꼭지/샤워기 미시공	피고가 2층 화장실 수도꼭지/샤워기를 미시공하였으므로, 피고는 원고에게 위 하자와 관련된 손해액 합계 470,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 배척] 착공도면 및 공사내역서상 이 부분 수도꼭지, 샤워기에 관한 시공 지시 사항을 확인하기 어려운바, 원고가 제출한 증거만으로는 2층 화장실 수도꼭지, 샤워기를 미시공한 것이 하자에 해당한다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	0
2층 화장실 샤워부스/샤워기/온수연결 미시공	피고가 2층 화장실 샤워부스/샤워기/온수연결을 미시공하였으므로, 피고는 원고에게 위 하자와 관련된 손해액 합계 270,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 배척] 착공도면 및 공사내역서상 이 부분 샤워부스, 샤워기, 온수연결에 관한 시공 지시 사항을 확인하기 어려운바, 원고가 제출한 증거만으로는 2층 화장실 샤워부스, 샤워기, 온수연결을 미시공한 것이 하자에 해당한다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	0
2층 세척실(탕비실) 칸막이 미시공	피고가 2층 세척실(탕비실) 칸막이를 미시공하여 원고가 이를 시공하였으므로, 피고는 원고에게 위 하자와 관련된 손해액으로 감정인이 산정한 720,000원과 1,490,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 일부 인용] 피고가 2층에 세척실(탕비실) 칸막이를 시공하지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 착공도면에서 이 사건 건물 2층에 탕비실을 시공할 것을 지시하고 있으며, 공사내역서에는 칸막이패널을 이 사건 공사 항목으로 포함하고 있으므로, 2층 세척실(탕비실) 칸막이 미시공은 하자로 봄이 타당하다. 한편 하자보수에 갈음하여 청구할 수 있는 통상손해액은 하자보수비 상당액이므로 이 부분의 하자에 대한 손해배상액은 감정 기준 시점인 이 사건 소제기 시를 기준으로 표준품셈에 따라 산정한 객관적인 하자보수비인바, 감정인이 제시한 금액 중 720,000원은 당초	2,063,297

리프트 출입문, 행거도어 미시공	1. 화물용 리프트의 출입문이 미시공되었으므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 그 공사비 340,000원을 지급할 의무가 있다. 2. 또한 1차 변경도면에서 화물용 리프트 외부면에 셔터(행거도어) 시공을 지시하고 있는데 이 역시 미시공되었으므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 그 공사비 1,760,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 일부 인용] 1. 화물용 리프트 출입문이 미시공되어 공사비 상당액인 340,000원의 손해가 발생하였다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 2. 착공도면에는 외부 셔터(행거도어)의 시공 지시가 없었던 점, 1차 변경도면에 외부 셔터(행거도어)의 시공이 지시되어 있기는 하나, 이는 원고와 피고가 화물용 리프트의 위치를 변경 시공하기로 합의한 내용을 도면에 반영하여 작성하는 과정에서 새로 기재된 것으로서 당초 착공도면 대비 설계변경에 해당하는 항목이므로 이 사건 도급계약 및 공사내역서상 계약금액 범위에 속하는 공사 항목에 해당한다고 보기 어렵고, 오히려 설계변경에 따른 피고의 추가공사 범위에 포함되는 항목으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 외부 셔터(행거도어)의 미시공을 하자라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	340,000
		공사내역서에서 탕비실 공사비로 예정한 돈이고, 1,490,000원은 이 사건 소제기 시의 표준품셈을 적용한 공사비에서 위 공사내역서에 따른 공사비를 공제하여 산정한 돈인 점, 다만 위 1,490,000원에는 착공도면에서 지시하지 않았으나 원고가 추가로 시공한 창호공사의 공사비도 포함되어 있고 그 금액은 별지 비용 계산식 순번 제3 기재와 같이 146,703원인 점에 비추어 보면, 감정인이 제시한 돈을 모두 합한 금액에서 위 창호공사의 공사비를 공제한 2,063,297원(= 720,000원 + 1,490,000원 - 146,703원)이 이 부분의 하자보수비에 해당하고, 감정인의 위와 같은 감정 결과에 현저한 잘못이 있다고 볼 수 없으므로, 피고는 원고에게 이 부분 하자보수에 갈음하는 손해배상으로 위 2,063,297원을 지급할 의무가 있다.	
2층 세척실 싱크대/수전/배수구 미시공	피고가 2층 세척실 싱크대/수전/배수구를 미시공하였으므로, 피고는 원고에게 위 하자과 관련된 손해액 합계 1,080,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 배척] 착공도면에서는 이 사건 건물 2층 탕비실에 싱크대를 시공할 것을 지시하고 있는데, 11) AGE_1> 피고가 2층 세척실에 싱크대 및 싱크대에 부속되는 수전, 배수구를 시공하지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 피고는 원고에게 이 부분 하자보수에 갈음하는 손해배상으로 감정인이 산정한 1,080,000원을 지급할 의무가 있다.	1,080,000
2층 화장실 누수	피고가 시공한 2층 화장실에 누수가 발생하였으므로, 피고는 원고에게 그 손해액으로 1,680,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 인용] 2층 화장실 누수로 1,680,000원의 손해가 발생하였다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.	1,680,000
2층 건물 내부 누수	피고가 시공한 이 사건 건물 내부로 물이 새어 들어와 누수가 발생하였으므로, 피고는 원고에게 그 손해액으로 3,860,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 인용] 이 부분 누수로 3,860,000원의 손해가 발생하였다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.	3,860,000
2층 천장 형광등 오시공 (매입형으로 시공하지 않음)	이 사건 공장은 HACCP 기준 총족 시설을 목적으로 하기 때문에 천장등을 매입형으로	[주장 인용] 착공도면에는 이 사건 건물 2층 천장등을 매입형으로 시공할 것을 지시하고 있는 점(감정인의 2023. 5. 10.자 감정서	6,200,000

리프트 출입문, 행거도어 미시공	1. 화물용 리프트의 출입문이 미시공되었으므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 그 공사비 340,000원을 지급할 의무가 있다. 2. 또한 1차 변경도면에서 화물용 리프트 외부면에 셔터(행거도어) 시공을 지시하고 있는데 이 역시 미시공되었으므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 그 공사비 1,760,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 일부 인용] 1. 화물용 리프트 출입문이 미시공되어 공사비 상당액인 340,000원의 손해가 발생하였다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 2. 착공도면에는 외부 셔터(행거도어)의 시공 지시가 없었던 점, 1차 변경도면에 외부 셔터(행거도어)의 시공이 지시되어 있기는 하나, 이는 원고와 피고가 화물용 리프트의 위치를 변경 시공하기로 합의한 내용을 도면에 반영하여 작성하는 과정에서 새로 기재된 것으로서 당초 착공도면 대비 설계변경에 해당하는 항목이므로 이 사건 도급계약 및 공사내역서상 계약금액 범위에 속하는 공사 항목에 해당한다고 보기 어렵고, 오히려 설계변경에 따른 피고의 추가공사 범위에 포함되는 항목으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 외부 셔터(행거도어)의 미시공을 하자라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	340,000
	시공하여야 하는데, 피고가 2층 천장등을 위 기능에 적합하지 않은 노출형으로 시공하였으므로, 피고는 원고에게 그 손해액으로 감정인이 산정한 2,420,000원과 3,780,000원을 지급할 의무가 있다.	제112면 참조), 피고가 2층 천장등을 매입형이 아닌 노출형으로 시공한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없는 점, 이에 대하여 피고는 원고의 요구로 천장을 텍스 마감에서 패널 설치로 변경시공하였고 패널의 경우 매입등을 시공하면 패널이 무너지게 되어 매입등을 시공하지 않은 것이라고 주장하나, 원고가 이 사건 건물을 인도받은 후 1층 천장 패널에는 매입등을 새로 시공하여 사용하고 있어 피고의 주장과 같이 패널에 매입등을 시공할 수 없다고 단정할 수 없는 점 등에 비추어 보면, 이 부분 천장등 변경시공은 하자로 봄이 타당하다. 한편 하자보수에 갈음하여 청구할 수 있는 통상손해액은 하자보수비 상당액이므로 이 부분의 하자에 대한 손해배상액은 감정 기준 시점인 이 사건 소제기 시를 기준으로 표준품셈에 따라 산정한 객관적인 하자보수비인데, 감정인이 제시한 금액 중 2,420,000원은 당초 공사내역서에서 이 부분 매입등의 공사비로 예정한 돈이고, 3,780,000원은 이 사건 소제기 시의 표준품셈을 적용한 공사비에서 위 공사내역서에 따른 공사비를 공제하여 산정한 돈인바, 위 돈을 모두 합한 6,200,000원이 이 부분의 하자보수비에 해당하고, 감정인의 위와 같은 감정 결과에 현저한 잘못이 있다고 볼 수 없으므로, 피고는 원고에게 이 부분 하자보수에 갈음하는 손해배상으로 위 6,200,000원을 지급할 의무가 있다.	
2층 화장실 내벽 100T 메탈패널을 75T 메탈패널로 오시공	피고가 이 부분에 시공 지시와 다른 두께의 메탈패널을 시공하였으므로, 피고는 원고에게 그 손해액으로 480,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 인용] 이 부분 하자로 480,000원의 손해가 발생하였다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.	480,000
2층 화장실 환기팬 미시공	피고가 2층 화장실 환기팬을 시공하지 않아 원고가 이를 대신 시공하였으므로, 피고는 원고에게 그 손해액 580,000원을 지급할 의무가	[주장 배척] 착공도면과 공사내역서에 2층 화장실 환기팬 시공을 지시하는 아무런 기재가 없는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 2층 화장실에 환기팬을 시공하지 않은 것이 하자라고 인정하기에	0

리프트 출입문, 행거도어 미시공	1. 화물용 리프트의 출입문이 미시공되었으므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 그 공사비 340,000원을 지급할 의무가 있다. 2. 또한 1차 변경도면에서 화물용 리프트 외부면에 셔터(행거도어) 시공을 지시하고 있는데 이 역시 미시공되었으므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 그 공사비 1,760,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 일부 인용] 1. 화물용 리프트 출입문이 미시공되어 공사비 상당액인 340,000원의 손해가 발생하였다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 2. 착공도면에는 외부 셔터(행거도어)의 시공 지시가 없었던 점, 1차 변경도면에 외부 셔터(행거도어)의 시공이 지시되어 있기는 하나, 이는 원고와 피고가 화물용 리프트의 위치를 변경 시공하기로 합의한 내용을 도면에 반영하여 작성하는 과정에서 새로 기재된 것으로서 당초 착공도면 대비 설계변경에 해당하는 항목이므로 이 사건 도급계약 및 공사내역서상 계약금액 범위에 속하는 공사 항목에 해당한다고 보기 어렵고, 오히려 설계변경에 따른 피고의 추가공사 범위에 포함되는 항목으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 외부 셔터(행거도어)의 미시공을 하자라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	340,000
	있다.	부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	
2층 화장실 천장 점검구 미시공	피고가 2층 화장실 천장에 점검구를 시공하지 않아 원고가 이를 대신 시공하였으므로, 피고는 원고에게 그 손해액으로 390,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 배척] 착공도면과 공사내역서에 2층 화장실 천장 점검구 시공을 지시하는 아무런 기재가 없는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 2층 화장실 천장에 점검구를 시공하지 않은 것이 하자라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	0
2층(제조소, 휴게실, 세척실) 코너 알루미늄 몰딩 미시공	피고가 2층 제조소 코너 부분에 알루미늄 몰딩을 시공하지 않아 원고가 이를 대신 시공하였으므로, 피고는 원고에게 그 손해액으로 감정인이 산정한 300,000원과 2,110,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 인용] 공사내역서상 '알루미늄 몰딩' 항목의 시공 지시가 있는 점, 피고가 위 공사내역서의 알루미늄 몰딩 항목이 이 사건 건물 2층에 대한 것이라고 진술하는 점, 피고가 2층에 알루미늄 몰딩을 시공하지 않은 점 등에 비추어보면, 이 부분 알루미늄 몰딩 미시공은 하자로 봄이 타당하다. 한편 하자보수에 갈음하여 청구할 수 있는 통상손해액은 하자보수비 상당액이므로 이 부분의 하자에 대한 손해배상액은 감정 기준 시점인 이 사건 소제기 시를 기준으로 표준품셈에 따라 산정한 객관적인 하자보수비인데, 감정인이 제시한 금액 중 300,000원은 당초 공사내역서에서 이 부분 알루미늄 몰딩의 공사비로 예정한 돈이고, 2,110,000원은 이 사건 소제기 시의 표준품셈을 적용한 공사비에서 위 공사내역서에 따른 공사비를 공제하여 산정한 돈인바, 위 돈을 모두 합한 2,410,000원이 이 부분의 하자보수비에 해당하고, 감정인의 위와 같은 감정 결과에 현저한 잘못이 있다고 볼 수 없으므로, 피고는 원고에게 이 부분 하자보수에 갈음하는 손해배상으로 위 2,410,000원을 지급할 의무가 있다.	2,410,000
2층 트렌치 일부 파손	2층에 시공된 트렌치 일부가 시공상의 잘못으로 파손되어 원고가 이를 재시공하였으므로, 피고는 원고에게 그 손해액으로 50,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 배척] 이 사건 공사조건은 이 사건 도급계약의 내용에 포함되지 않으므로, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 공사조건에 의해 시공이 지시된 트렌치의 파손이 하자에 해당한다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	0

리프트 출입문, 행거도어 미시공	1. 화물용 리프트의 출입문이 미시공되었으므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 그 공사비 340,000원을 지급할 의무가 있다. 2. 또한 1차 변경도면에서 화물용 리프트 외부면에 셔터(행거도어) 시공을 지시하고 있는데 이 역시 미시공되었으므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 그 공사비 1,760,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 일부 인용] 1. 화물용 리프트 출입문이 미시공되어 공사비 상당액인 340,000원의 손해가 발생하였다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 2. 착공도면에는 외부 셔터(행거도어)의 시공 지시가 없었던 점, 1차 변경도면에 외부 셔터(행거도어)의 시공이 지시되어 있기는 하나, 이는 원고와 피고가 화물용 리프트의 위치를 변경 시공하기로 합의한 내용을 도면에 반영하여 작성하는 과정에서 새로 기재된 것으로서 당초 착공도면 대비 설계변경에 해당하는 항목이므로 이 사건 도급계약 및 공사내역서상 계약금액 범위에 속하는 공사 항목에 해당한다고 보기 어렵고, 오히려 설계변경에 따른 피고의 추가공사 범위에 포함되는 항목으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 외부 셔터(행거도어)의 미시공을 하자라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	340,000
전기온수기 미시공	피고가 이 부분 공사 항목을 미시공하였으므로, 피고는 원고에게 그 손해액으로 1,660,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 인용] 이 부분 공사 항목 미시공으로 1,660,000원의 손해가 발생하였다는 점은 당사자 사이에 다툼이 없다.	1,660,000
전기콘넥터 미시공	피고가 이 부분 공사 항목을 미시공하였으므로, 피고는 원고에게 그 손해액으로 640,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 인용] 이 부분 공사 항목 미시공으로 640,000원의 손해가 발생하였다는 점은 당사자 사이에 다툼이 없다.	640,000
건물 연면적 감소	이 사건 건물의 연면적이 당초 예정한 것보다 감소되어 시공되었으므로, 피고는 원고에게 계약금액 대비 위 감소분만큼의 돈을 지급할 의무가 있다.	[주장 배척] 피고는 원고의 요구에 따라 당초 이 사건 건물 전면에 시공할 것이 예정되어 있던 화물 리프트를 하천 방향 측면으로 이전하여 시공하기로 한 점, 건물 전면에 예정되어 있던 화물 리프트는 건물 전면 출입문보다 밖으로 튀어나와 시공하도록 설계되어 있었던 반면 위 화물 리프트를 건물 측면에 시공하는 것으로 변경한 1차 변경도면에서부터는 화물 리프트를 건물 내부에 시공하는 것으로 설계가 변경되었고, 원고가 주장하는 건물 연면적의 감소는 위와 같은 설계 변경으로 인한 것인 점, 1차 변경도면에서부터 화물 리프트를 내부에 시공하는 것으로 도면을 변경한 것은 이 사건 건물 전면에 충분한 공간이 존재하는 것에 반해 하천 방향 측면에는 화물 리프트를 건물 외곽선보다 튀어나오게 시공할 만한 공간이 부족한 사정 등을 고려한 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 이 부분에 관한 원고의 주장은 이유 없다.	0
2층 화장실 칸막이 100T 메탈패널을 75T 메탈패널로 오시공	피고가 이 부분에 시공 지시와 다른 두께의 메탈패널을 시공하였으므로, 피고는 원고에게 그 손해액으로 60,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 인용] 이 부분 하자로 60,000원의 손해가 발생하였다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.	60,000
현관 단열강화유리문 미시공	현관문을 단열강화유리문으로 시공해야 사용승인을 받을 수	[주장 배척] 착공도면과 공사내역서에 현관문을 단열강화유리문으로 시공할 것을 지시하는 아무런 기재가 없는 점, 이 사건	0

리프트 출입문, 행거도어 미시공	1. 화물용 리프트의 출입문이 미시공되었으므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 그 공사비 340,000원을 지급할 의무가 있다. 2. 또한 1차 변경도면에서 화물용 리프트 외부면에 셔터(행거도어) 시공을 지시하고 있는데 이 역시 미시공되었으므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 그 공사비 1,760,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 일부 인용] 1. 화물용 리프트 출입문이 미시공되어 공사비 상당액인 340,000원의 손해가 발생하였다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 2. 착공도면에는 외부 셔터(행거도어)의 시공 지시가 없었던 점, 1차 변경도면에 외부 셔터(행거도어)의 시공이 지시되어 있기는 하나, 이는 원고와 피고가 화물용 리프트의 위치를 변경 시공하기로 합의한 내용을 도면에 반영하여 작성하는 과정에서 새로 기재된 것으로서 당초 착공도면 대비 설계변경에 해당하는 항목이므로 이 사건 도급계약 및 공사내역서상 계약금액 범위에 속하는 공사 항목에 해당한다고 보기 어렵고, 오히려 설계변경에 따른 피고의 추가공사 범위에 포함되는 항목으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 외부 셔터(행거도어)의 미시공을 하자라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	340,000
	있어 기존에 시공된 현관문을 교체시공하였는바, 피고는 원고에게 그 손해액으로 1,560,000원을 지급할 의무가 있다.	건물의 사용승인을 받기 위해 반드시 현관문을 단열강화유리문으로 시공하였어야 한다고 볼 아무런 자료가 없는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 이 부분이 하자라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	
앞마당 방화방풍실문 훼손	앞마당 방화방풍실문이 훼손되었으므로, 피고는 원고에게 그 손해액으로 540,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 배척] 이 부분 훼손 부위가 원고의 사용으로 인하여 발생하였을 가능성을 배제할 수 없는바, 원고가 제출한 증거만으로는 이 부분 훼손이 피고의 시공상 잘못으로 인한 하자라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	0
앞마당 수도관 파손	앞마당 수도관이 파손되었으므로, 피고는 원고에게 그 손해액으로 730,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 배척] 이 부분 파손 부위가 원고의 사용으로 인하여 발생하였을 가능성을 배제할 수 없는바, 원고가 제출한 증거만으로는 이 부분 훼손이 피고의 시공상 잘못으로 인한 하자라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	0
제조소 걸레받이 미시공	피고가 제조소에 걸레받이를 시공하지 않았으므로, 피고는 원고에게 그 손해액으로 1,980,000원을 지급할 의무가 있다.	[주장 배척] 공사내역서상 '걸레받이' 항목의 시공 지시가 있기는 하나, 착공도면상으로 제조소 부분에 관하여 걸레받이의 시공 지시가 확인되지 않아 위 공사내역서상의 걸레받이 항목이 원고의 주장과 같은 제조소에 대한 것이라고 단정하기 어려운바, 원고가 제출한 증거만으로는 제조소에 걸레받이를 시공하지 않은 하자가 있다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.	0
합계	60,446,701		

나. 지체상금 청구에 관한 판단

1) 이 사건 공사의 미완성으로 인한 지체상금 채권 발생 여부 건물신축공사의 미완성과 하자를 구별하는 기준은 공사가 도중에 중단되어 예정된 최후의 공정을 종료하지 못한 경우에는 공사가 미완성된 것으로 볼 것이지만, 그것이 당초 예정된 최후의 공정까지 일응 종료하고 그 주요구조부분이 약정된 대로 시공되어 사회통념상 건물로서 완성되고 다만 그것이 불완전하여 보수를 하여야 할 경우에는 공사가 완성되었으나 목적물에 하자가 있는 것에 지나지 않는다고 해석함이 상당하고, 개별적 사건에 있어서 예정된 최후의 공정이 일응 종료하였는지 여부는 수급인의 주장에 구애됨이 없이 당해 건물신축도급계약의 구체적 내용과 신의성실의 원칙에 비추어 객관적으로 판단할 수밖에 없고, 이와 같은 기준은 건물신축도급계약의 수급인이 건물의 준공이라는 일의 완성을 지체한 데 대한 손해배상액의 예정으로서의 성질을 가지는 지체상금에 관한 약정에 있어서도 그대로 적용된다(대법원 1994. 9. 30. 선고 94다32986 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 위 기초 사실 및 앞서 본 증거와 갑 제27호증, 을 제12, 34호증의 각 기재 또는 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고가 '이 사건 공사조건 및 이를 반영한 2차 변경도면에 비추어 볼 때 피고는 이 사건 공사를 완성하지 못하였다'고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 공사조건이 이 사건 도급계약의 내용에 포함되었다고 볼 수 없으므로, 이 사건 공사의 완성 여부는 착공도면과 공사내역서 내지 공사 진행 중 당사자 사이의 협의로 변경된 부분을 반영하여 작성된 1차 변경도면(이하 착공도면, 1차 변경도면 및 공사내역서를 합하여 '착공도면 등'이라고 한다)을 기초로 판단하여야 하는 점, ② 피고가 2020. 4. 말경 착공도면 등에 따른 주요 공정 대부분을 마무리하고, 준공에 필요한 서류를 이 사건 공사의 감리자에게 제출한 점, ③ 이와 관련하여 원고가 피고의 위 공사완료 통보 당시 불완전한 공사 부분을 지적하면서 수정, 보완 및 재시공 지시를 하고, 이 사건 소에서도 같은 취지로 다투고 있는데, 그 구체적인 내용은 이 사건 공사조건에 기재된 항목에 관하여 설치상태가 위 조건과 상이하다는 것이거나 그렇지 않은 경우 주로 이미 설치완료된 시설에 관하여 설치상태가 불량하거나 작동이 불량하다는 정도에 불과한 점, ④ 이 사건 공사의 감리자는 2020. 4. 말경 원고에게 '피고 제출 준공 관련 서류가 사용승인을 받지 못할 정도로 미진한 것이 아니나, 당사자 사이에 추가공사 부분과 관련하여 다툼이 있으므로 위 서류를 기준으로 사용승인을 진행할지 여부를 확인하여 달라'는 취지로 설명하였고, 이에 대하여 원고가 이

사건 공사조건에 따른 공사가 마무리되어야 한다고 주장함에 따라 사용승인 신청이 이루어지지 않은 점, ⑤ 원고가 이 사건 도급계약상 공사기간 종기 다음 날인 2020. 5. 11.경 이 사건 건물에 방문하여 그 시공 상태를 확인하는 한편 사용에 필요한 청소를 진행한 점 등에 비추어 보면, 이 사건 도급계약상 공사기간의 종기인 2020. 5. 10.경에는 이 사건 건물에 일부 하자가 있었다고 하더라도 주요 구조 부분이 약정대로 시공되어 당초 예정된 최후의 공정까지 일응 종료됨으로써 건물신축공사가 완성되었다고 봄이 타당하고, 원고가 제출한 증거만으로는 피고가 이 사건 공사를 완성하지 못하였다고 인정하기에 부족하며 달리 이를 인정할 증거가 없다.

2) 이 사건 건물이 인도의무 지체로 인한 지체상금 채권 발생 여부 공사도급계약상 수급인의 의무는 단순히 건물을 완공하는 데 그치는 것이 아니라 완공된 건물을 인도하는 것까지 포함하므로 공사는 완공되었다고 하더라도 인도를 지체한 경우에는 지체상금 약정이 적용된다(대법원 1999. 3. 26. 선고 98다26590 판결 참조). 다만 공사도급계약에서 수급인의 목적물 인도의무와 도급인의 공사대금 지급의무는 특별한 사정이 없는 이상 동시이행의 관계에 있으므로(민법 제665조 제1항), 수급인이 완성된 건물의 인도를 지연하였다 하여도 도급인이 공사대금 지급의무를 이행하지 아니하였다면 수급인의 지체책임은 발생하지 않는다(대법원 1998. 2. 24. 선고 95다38066, 38073 판결 참조). 따라서 도급인이 건물의 완공 후 인도 시까지의 기간에 대하여 지체상금의 지급을 구하기 위해서는 공사대금을 지급하였거나 적어도 그 이행의 제공을 하였다는 사실을 주장·입증하여야 한다. 이 사건에 관하여 보건대, 피고의 하수급인들에 의한 유치권 행사 등으로 이 사건 건물이 2020. 8. 10.경에 이르러서야 원고에게 인도된 사실은 앞서 본 바와 같으나, 위 기초 사실 및 앞서 본 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면 원고가 피고에게 이 사건 건물의 인도의무와 동시이행관계에 있는 이 사건 도급계약상 잔금을 지급하거나 그 이행의 제공을 하지 않고 있으므로, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 건물 인도일까지 피고의 지체책임이 발생하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 소결론 따라서 원고의 이 부분 지체상금 채권 발생 주장은 이유 없다.

6. 상계주장에 관한 판단

가. 관련 법리

쌍방이 서로 같은 종류를 목적으로 한 채무를 부담한 경우 쌍방 채무의 이행기가 도래한 때에는 각 채무자는 대등액에 관하여 상계할 수 있는데(민법 제492조 제1항), 여기서 '채무의 이행기가 도래한 때'는 채권자가 채무자에게 이행의 청구를 할 수 있는 시기가 도래하였음을 의미하고 채무자가 이행지체에 빠지는 시기를 말하는 것이 아니므로, 이행기의 정함이 없는 채권의 경우 그 성립과 동시에 민법 제492조 제1항에서 말하는 이행기에 놓이게 된다. 상계의 의사표시는 각 채무가 상계할 수 있는 때, 즉 상계적상 시로 소급하여 대등액에 관하여 소멸하게 되므로(민법 제493조 제2항), 상계에 따른 양 채권의 차액 계산 또는 상계충당은 상계적상의 시점을 기준으로 한다(대법원 2022. 3. 17. 선고 2021다287515 판결 등 참조).

나. 상계 의사표시

원고는 이 사건 2020. 10. 26.자 준비서면 부분의 송달로써 원고의 피고에 대한 하자보수에 갈음하는 손해배상 채권 및 지체상금 채권과 피고의 원고에 대한 미지급 공사대금 및 추가공사대금 채권을 상계한다는 의사를, 피고는 이 사건 반소 청구취지 변경신청서 부분의 송달로써 피고의 원고에 대한 미지급 공사대금 및 추가공사대금 채권과 원고의 피고에 대한 하자보수에 갈음하는 손해배상 채권을 상계한다는 의사¹²를 각 표시하였다. 그중 먼저 의사표시가 도달한 원고의 상계 의사표시에 따라 상계항변을 판단한다.

다. 상계적상

1) 자동채권인 원고의 하자보수에 갈음하는 손해배상 채권은 이 사건 공사가 완료되어 이 사건 건물이 인도된 때에 성립하여 이행기가 도래하는 것이므로, 원고의 자동채권의 이행기는 이 사건 공사가 완료되어 이 사건 건물이 인도된 2020. 8. 10.이라고 할 것이다.

2) 수동채권인 피고의 공사대금 및 추가공사대금 채권의 이행기와 관련하여, 위 기초 사실 및 앞서 본 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 도급계약 제8조에서 '준공 후 15일 이내 잔금을 지급한다'고 정하고 있고, 위 '준공 후' 부분은 보수지급시기에 관한 불확정기한을 정한 것으로서 수급인이 도급계약에서 정한 일을 완성한 다음 준공검사에 합격한 때 또는 준공검사 합격이 불가능한 것으로 확정된 때에 그 기한이 도래하는 것으로 봄이 상당한데(대법원 2019. 9. 10. 선고 2017다272486, 272493 판결), 피고가 2020. 4.말경

착공도면 및 공사내역서에 따른 주요 공정을 마무리하여 원고에게 준공검사를 신청하였고, 이에 대하여 원고가 곧바로 이 사건 공사조건에 정한 공사가 이루어지지 않았다는 이유로 피고의 공사 완성 여부를 다투는 한편 2020. 6. 9.경에는 이 사건 공사조건을 반영한 2차 변경도면을 새로 작성하여 피고에게 교부하는 등으로 피고의 준공검사 신청 무렵부터 줄곧 이 사건 공사조건에 따른 공사가 마무리되지 않으면 준공검사를 하여 줄 수 없다는 의사를 명확히 하였는바, 이 사건 도급계약상 공사기간의 종기인 2020. 5. 10.경 무렵에는 피고가 이 사건 도급계약에서 예정한 최후 공정을 마쳤음에도 원고가 이 사건 공사조건과 관련한 공사를 추가적으로 요구하면서 최종 검수를 거부함에 따라 '준공이 이루어지는 것'이 불가능한 것으로 확정되었다고 보이는 점, ② 한편 도급계약에 기한 보수는 원칙적으로 그 완성된 목적물의 인도와 동시에 지급하여야 하고(민법 제665조 제1항), 이 사건 도급계약 일반조건 제25조 제2항에서도 '도급인은 목적물을 인도받음과 동시에 수급인에게 공사대금을 지급하여야 한다'고 정하고 있으며, 이 사건 도급계약 제8조에서 '준공 후 15일 이내 잔금을 지급한다'고 정하고 있는 것이 피고의 목적물 인도의무와의 동시이행항변권을 박탈하려는 내용으로 해석되지는 않는 점 등에 비추어 보면, 피고의 미지급 공사대금 및 추가공사대금 채권의 이행기는 불확정기한인 '준공 사실'의 발생이 불가능한 것으로 확정된 때로부터 15일이 경과한 날로서 원고가 피고로부터 이 사건 건물을 인도받은 날인 2020. 8. 10.이라고 할 것이다.

3) 따라서 원고의 자동채권과 피고의 수동채권은 2020. 8. 10. 상계적상에 놓이게 되었다.

라. 상계에 의한 채무의 소멸

수동채권인 피고의 원고에 대한 미지급 공사대금 및 추가공사대금 채권은 상계적상일인 2020. 8. 10.에 소급하여 자동채권인 원고의 피고에 대한 하자보수에 갈음하는 손해배상 채권과 대등액의 범위에서 소멸하므로(피고의 미지급 공사대금 및 추가공사대금 채권은 변제이익이 동일하므로 각 금액 비율에 비례하여 소멸한다), 피고의 미지급 공사대금 및 추가공사대금 채권은 79,504,510원(= 피고의 미지급 공사대금 채권 64,900,000원 + 피고의 추가공사대금 채권 75,051,211원 - 원고의 하자보수에 갈음하는 손해배상 채권 60,446,701원)이 남게 되었다.

7. 소결론

결국 원고는 피고에게 79,504,510원 및 이에 대하여 그 이행기 이후로서 피고가 구하는 바에 따라

이 사건 반소장 부분 송달일 다음 날인 2021. 6. 8.부터 원고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2024. 10. 25.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

8. 결론

그렇다면 피고의 이 사건 반소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 원고의 이 사건 본소청구 및 피고의 나머지 반소청구는 각 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김정곤

판사장동규

판사유지윤

- 1) 수기로 가필된 부분
- 2) 피고가 새로 작성한 부분이다.
- 3) 원고는 이 부분 청구원인의 구체적인 법적 성격을 밝히고 있지 있으나, 그 청구 내용이 이 사건 건물에 발생한 누수 등의 객관적 하자 및 이 사건 공사조건과 비교하여 오시공되거나 미시공된 주관적 하자와 관련된 하자보수비 합계 188,457,000원의 지급을 구한다는 것이므로, 하자보수에 갈음하는 손해배상을 청구하는 것으로 이해한다.
- 4) 부가가치세가 제외된 금액이다. 원고는 2023. 12. 18.자 준비서면에서 부가가치세를 포함한 금액이 하자보수에 갈음하는 손해배상액으로 발생하였다고 주장하면서도 청구취지 산정에 있어서는 이를 반영하지 않았다.
- 5) 원고는 청구금액 산정에 위 추가공사대금 항목을 반영하고 있으나, 구체적인 변론에서는 위 항목의 추가공사 발생 여부, 추가공사대금 범위 등에 대해 다투고 있다(2023. 12. 15.자 준비서면 첨부2 피고 손해배상 산정 내역표 제2면). 한편 위 공사 항목의 공사비 합계는 32,700,000원(= 2층 급수공사비 2,820,000원 + 2층 전기공사비 1,100,000원 + 토사반출(부지정리)비 11,800,000원

+ 철근 보강 공사비 16,980,000원)이나, 원고가 그중 철근 보강 공사비를 16,698,000원으로 잘못 계산하여 위와 같은 비용(32,418,000원)을 산출한 것으로 보인다.

6) 위 하자보수에 갈음하는 손해배상 채권과 추가공사대금 채권 금액은 모두 부가가치세가 제외된 금액이다.

7) 부가가치세를 포함하지 않은 금액만을 청구하는 피고의 청구취지에 따라 부가가치세를 포함하지 않고 계산한 금액이다.

8) 원고는 공사내역서(을 제5호증)를 교부받은 사실이 없어 알지 못한다는 취지로 다툼고 있으나, 위 기초 사실 및 앞서 본 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 위 공사내역서는 D 견적서에 준하여 그 금액만 이 사건 도급계약상 계약금액에 맞추어 조정한 것으로서 피고가 이를 기초로 이 사건 공사를 진행하였던 것으로 보이는 점, 이 사건 도급계약이 D 견적서를 기준으로 작성된 점, 원고도 위 공사내역서를 기준으로 하자보수에 갈음하는 손해배상 채권을 주장하기도 하고 있는 점 등에 비추어 보면, 위 공사내역서는 이 사건 공사에 관한 시방사항을 지시하는 설계도서에 해당한다고 봄이 타당하다.

9) 부가가치세를 포함하지 않은 금액만을 청구하는 원고의 청구취지에 따라 부가가치세를 포함하지 않고 계산한 금액이다.

10)AGE_0>

11)AGE_1>

12) 피고는 피고의 미지급 공사대금 및 추가공사대금 채권에서 원고의 하자보수에 갈음하는 손해배상 채권 중 인정하는 금액을 제외한 돈을 반소 청구금액으로 주장하고 있는바, 위 채권들을 상계한다는 의사로 선행한다.