

광주지방법원 2020. 11. 27 선고 2019가합56956(본소), 2020가합58583(반소) 판결
[공사대금 · 하자보수에 갈음하는 손해배상청구 등]

전 문

원고(반소피고)유한회사 A

소송대리인 법무법인 백

담당변호사 박현웅

피고(반소원고)1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 시울

담당변호사 장병우, 박은주, 김야고

변론 종결2020. 10. 30.

판결 선고2020. 11. 27.

주 문

1. 피고(반소원고)들은 연대하여 원고(반소피고)에게 34,943,520원 및 이에 대하여 2019. 7. 6.부터 2020. 11. 27.까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고(반소원고)들의 반소 및 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 그 2/5는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)들이 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소] 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)들¹⁾은 연대하여 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 108,340,000원 및 이에 대한 2019. 6. 8.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[반소] 원고는 피고들에게 68,076,694원 및 그중 15,388,000원에 대하여는 2019. 7. 6.부터, 52,688,694원에 대하여는 반소장 부분 송달일부터 이 사건 판결 선고일까지는 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 도급계약의 체결

○ 원고는 피고들로부터 2018. 7. 30. 순천시 D 지상 '근린생활시설 신축공사'(이하 '이 사건 공사'라 하고, 이 사건 공사로 신축한 건물을 '이 사건 건물'이라 한다)를 도급받아 도급계약(이하 '이 사건 도급계약'이라 한다)을 체결하였는데 주요내용은 아래와 같다.

3. 착공년월일: 2018년 8월 8.일

4. 준공예정년월일: 2019년 2월 7.일

5. 계약금액: 일금 팔억 삼천육백만 원정(₩ 836,000,000원, 부가세 포함)

-공급가액: 760,000,000원

-부가세: 76,000,000원

7. 선금: 일금 팔천삼백육십만 원정(₩ 83,600,000원, 계약금액의 10%)

-50% 즉시지급, 50% 공사 착공 후 30일 이내

8. 기성부분금: 기성총액의 80% 지급하되 40일마다 청구가능

11. 지체상금율: 1/1,000

나. 이 사건 공사의 완료

피고들은 이 사건 건물에 대하여 2019. 7. 5. 사용승인(준공)을 마쳤다.

다. 이 사건 공사대금의 지급

피고들은 이 사건 공사대금으로 원고에게 2018. 9. 17. 선금금 83,600,000원, 2019. 1. 28. 1차 기성금 241,120,000원을 지급하였고, 이 사건 본소가 제기된 이후 이 사건 공사의 하도급업체들에게 117,790,000원을, 원고에게 300,000,000원을 지급하여 이 사건 공사대금으로 합계 742,510,000원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3호증, 을 제5, 14, 15호증(가지번호 있는 것은 이를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

○ 피고들은 원고와 2019. 5. 3. 이 사건 도급계약의 계약금액을 846,450,000원으로, 준공일자를 2019. 5. 20.로 변경하는 1차 변경계약을 체결하였고, 2019. 6. 21. 계약금액을 850,850,000원, 준공예정일을 2019. 6. 30.로 변경하는 2차 변경계약에 합의하였다. 피고들은 이 사건 공사대금 850,850,000원 중 742,510,000원을 지급하고 나머지 108,340,000원을 지급하지 않았으므로, 미지급 공사대금 108,340,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

○ 이 사건 공사는 피고들의 부당한 간섭으로 공사기간이 지체되었고, 원고는 피고들과 공사기간 연장에 합의하였으므로 지체상금을 지급할 이유가 없다.

○ 원고는 이 사건 공사완료 후 하자보수공사를 하여 하자보수를 완료하였다.

나. 피고들의 주장

1) 지체상금 청구 ○ 피고들은 원고가 공사비의 증액을 요청하여 석재붙임 공사비와 근린생활시설(사무실) 몰탈 타설 공사비로 14,850,000원을 추가로 지급하기로 하였으므로 이 사건 공사대금이 850,850,000원인 사실은 인정한다. 그러나 이 사건 도급계약을 변경하는 계약을 체결하거나 도급계약을 변경하기로 합의한 사실이 없고, 공사기간 연장에 관하여 합의한 사실이 없다. 이 사건 공사의 준공기일은 2019. 2. 7.인데 원고는 148일이 지난 2019. 7. 5. 이 사건 공사를 완료하였으므로 피고들에게 지체상금으로 123,728,000원(= 836,000,000원 × 1/1,000 ×

148일)을 지급하여야 하고, 피고들은 위 지체상금채권을 자동채권으로 하여 피고들이 미지급한 공사대금 108,340,000원과 대등한 범위 내에서 상계한다.

○ 이 사건 공사가 지체된 이유는 원고가 이 사건 공사 현장에 현장대리인을 배치하지 않고, 거푸집 해체 및 자재정리 작업에 인부 2~3명만 배치하여 50일 동안 진행하거나 미장공사 작업을 소수의 인부가 수행하게 하는 등 공사규모에 맞는 작업인부를 배치하지 않은 탓이다. 피고들은 원고에게 특정거푸집의 사용을 요구하거나 고가의 공사자재로 변경할 것을 요구한 사실이 없고, 콘크리트 양생기간 등은 원고가 당연히 준수해야 하는 것으로 피고들은 공사기간 연장을 초래할 부당한 간섭을 한 사실이 없다.

2) 하자보수에 갈음하는 손해배상 청구 원고가 이 사건 공사를 수행함에 있어 시공상의 하자로 인하여 이 사건 건물에는 균열, 누수, 배수불량 등의 하자가 발생하였고, 이로 인하여 이 사건 건물의 기능 또는 안전상의 지장이 초래되었다. 피고들이 원고에게 하자보수를 요청하였음에도 보수가 제대로 이루어지지 않는 등의 이유로 이 사건 건물에는 여전히 아래 표와 같은 하자가 남아 있으므로 원고는 피고들에게 하자보수에 갈음하는 손해배상으로 48,448,054원 및 옥상 하자보수를 위한 토사 제거비용 4,240,640원 합계 52,688,694원을 지급하여야 한다.

가-1)	첨부된 자료1, 도면번호 1내지 14 지점의 누수	5,852,400	후
가-2)	1층 화장실 및 계단 밑, 엘리베이터 부근 타일에서의 누수	1,578,019	후
가-3)	5층 외부 배수	15,138,778	전
가-4)	건물 옥상 배수	19,701,499	전
가-5)	1층 및 3층 바닥의 균열	3,423,838	후
가-6)	건물 4층 외벽의 철근 노출 하자	1,576,992	후
라	1층부터 5층 각 창문의 몰탈충진	1,176,529	
합계	48,448,054		

3. 본소 청구에 관한 판단

피고들이 원고에게 이 사건 공사대금으로 850,850,000원을 지급하기로 한 사실에 대하여는 당사자 사이에 다툼이 없고 피고들은 원고에게 이 사건 공사대금으로 742,510,000원을 지급하고 나머지

공사대금 108,340,000원(= 850,850,000원 - 742,510,000원)을 지급하지 않은 사실을 자인하고 있다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고들은 연대하여 원고에게 미지급 공사대금 108,340,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 반소 청구에 관한 판단

가. 지체상금청구에 관한 판단

1) 청구원인에 관한 판단 위 기초사실에 의하면 원고는 약정 준공기한(2019. 2. 7.)보다 148일이 지체된 2019. 7. 5.에야 비로소 이 사건 공사를 완성하였으므로 특별한 사정이 없는 한 원고는 피고들에게 이 사건 도급계약의 지체상금 약정에 따른 지체상금 123,728,000원(= 836,000,000원 × 1/1,000 × 148일) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 이 사건 도급계약이 변경되어 공사기간이 연장되었는지 여부 살피건대, 앞서 인정된 증거에 갑 제4, 18, 19, 20호증, 을 제3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 원고가 계약금액 및 준공예정일을 변경하여 작성한 민간건설공사 표준도급계약서(변경)를 피고들에게 제출하면서 검토 후 변경계약 체결을 요청한 사실은 인정되나 피고들이 변경계약서에 날인하지 않은 점, 공사기간 연장 요청에 대하여 피고들은 '공사감리자가 합리적이고 타당한 사유라고 판단하는 경우 연장하겠다'는 취지로 원고에게 회신하였을 뿐이고, 원고, 피고들과 공사감리자 사이에 공사기간 연장에 관하여 협의가 이루어졌음을 확인할 수 있는 아무런 자료가 없는 점 등을 종합하여 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고들이 공사기간을 연장하는 내용으로 이 사건 도급계약을 변경하기로 합의하였다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 위 주장은 이유 없다.

3) 이 사건 공사기간이 원고의 책임질 수 없는 사유로 지연된 것인지 여부 앞서 인정된 증거, 제29호증의 1, 을 제3, 7호증의 각 기재, 증인 E, F의 각 일부 증언에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 아래와 같은 사정들을 종합하여 보면 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 공사의 지연이 피고들의 부당한 간섭으로 인한 것이라고 단정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

○ 원고는 이 사건 공사와 구례군에서 농어촌공사로부터 도급받은 공사를 병행하여 진행하였고,

현장소장도 각 공사별로 따로 두지 않고 G이 양쪽 공사를 모두 진행하다가 2019년 1월부터 이 사건 공사현장에 상주하였다. 원고는 이 부분에 대해서 피고들의 양해가 있었다고 주장하나, 양해가 있었다고 하더라도 현장소장의 공사 병행 진행이 이 사건 공사의 지연에 영향을 미치지 않았다고 단정할 수 없다.

○ 이 사건 공사의 감리자였던 F은 원고에게 구두로 또는 공문을 통해 건설기술자를 상주시킬 것을 지시하였고, 이 법원에 증인으로 출석하여 '건설기술자가 상주하지 않아 공정이 조율되지 못하면 공사가 지연될 가능성이 높다'고 증언하였다.

○ 원고로부터 이 사건 공사 중 철근콘크리트 공사를 하도급 받은 H 주식회사(증인 E이 실질 운영자이다. 이하 'H'이라 한다)는 이 사건 공사의 하도급 단가가 낮아 빨리 공사를 끝내기 위해 철근콘크리트 공사기간을 78일로, 콘크리트 양생기간을 7~10일 정도로 잡았다. 또한 H은 피고 B의 요구로 1층 공사부터 거푸집을 교체하였으나 교체에 1주일이 소요되었을 뿐이고, 목수팀장과 철근팀장이 피고 B의 간섭으로 현장에서 4회 정도 철수하기는 하였으나 공사를 잠깐 중단한 정도에 그쳐 그 시간을 합하면 이를 정도에 불과하다. 철근콘크리트 공사의 실제 공사기간이 100일 정도인 점에 비추어 보면, 철근콘크리트 양생기간을 이유로 연장된 공사기간은 길지 않아 보인다.

○ 피고 B는 현장 인부들에게 공사현장 청소를 요구하였고, 자재선정과정에 개입하기도 하였으나 이를 도급인의 위법한 간섭이라고 보기는 어렵다.

4) 지체상금의 감액 지체상금에 관한 약정은 수급인이 그와 같은 일의 완성을 지체한 데 대한 손해배상액의 예정이므로, 수급인이 약정된 기간 내에 그 일을 완성하여 도급인에게 인도하지 아니하여 지체상금을 지급할 의무가 있는 경우, 법원은 민법 제398조 제2항의 규정에 따라 계약당사자의 지위, 계약의 목적과 내용, 지체상금을 예정한 동기, 실제의 손해와 그 지체상금액의 대비, 그 당시의 거래관행 및 경제상태 등 제반 사정을 참작하여 약정에 따라 산정한 지체상금액이 일반 사회인이 납득할 수 있는 범위를 넘어 부당하게 과다하다고 인정하는 경우에 이를 적당히 감액할 수 있다(대법원 2002. 9. 4. 선고 2001다1386 판결 등 참조).

앞서 든 증거들과 갑 제29호증의 1의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 도급계약에 의하면 기성금 8,360만 원의 50%는 계약체결 시 지급하여야 하고,

나머지는 공사착공 후 30일 이내에 지급하여야 하는데, 피고들은 2018. 9. 17.에야 선급금을 지급한 점, ② 원고가 2018년 12월과 2019년 1월경 기성금의 지급을 독촉하고 나서야 피고들은 2019. 1. 28. 원고에게 1차 기성금을 지급한 점, ③ 원고는 중급기술자를 현장소장으로 상주시키려 하였으나 피고 B가 특급기술자를 요구하여 피고 B의 양해 하에 특급기술자인 G이 2019년 1월까지 이 사건 공사와 구례군 공사를 병행하여 진행한 것으로 보이는 점, ④ 이 사건 공사의 평균단가는 다른 공사현장에 비하여 저렴하게 책정된 점(증인 E은 당시 평균 단가가 평당 350~400만 원 정도인데, 이 사건 공사는 270~280만 원으로 공사금액이 책정되었고, H의 하도급대금도 피고 B와의 친분으로 인하여 다소 저렴하게 책정하였다고 증언하였다), ⑤ 피고 B는 콘크리트 양생기간을 길게 잡으라고 지시하고 추가 공사를 요구하였는데, 원고가 공사금액 및 공사기간을 변경하여 작성한 도급계약을 세 차례나 피고들에게 제출한 것을 보면 원고와 피고들 사이에 공사기간 연장에 대한 논의는 있었던 것으로 보이는 점, ⑥ 석재붙임 공사와 근린생활시설(사무실) 몰탈 타설 공사가 추가됨으로써 전체 공사진행이 지연되었을 가능성이 있는 점, ⑦ 피고 B의 거푸집 교체요구, 현장 인부에 대한 빈번한 청소지시, 자재선정과정에서의 과도한 개입 등도 이 사건 공사가 지연된 원인 중의 하나로 보이는 점, 그 밖의 피고들이 이 사건 공사의 지연으로 인하여 입을 것으로 예상되는 손해액 등을 종합하면, 이 사건 공사의 지체상금 123,728,000원은 지나치게 과다하여 부당하다고 할 것이므로, 이를 40%로 감액한 49,491,200원(= 123,728,000원 × 40%)으로 제한한다.

5) 소결론 따라서 원고는 피고들에게 지체상금 49,491,200원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 하자보수에 갈음하는 손해배상 청구에 관한 판단

1) 손해배상책임의 발생 이 사건 공사의 수급인인 원고는 도급인인 피고들에게 하자담보책임을 부담한다.

2) 손해배상책임의 범위 가) 구체적인 개별 하자에 관한 주장 및 판단

원고와 피고들은 아래 표 '항목'의 하자를 다투고 있는데, 이 법원의 감정인 I에 대한 감정촉탁결과 및 감정보완결과(이하 '이 사건 감정결과'라 한다)에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 사실 및 사정 등에 근거한 이 법원의 판단은 아래 표 '판단'란 기재와 같다.

[가-1]도면1 내지14 지점의 누수	○ 원고의 주장원고는 이 사건 건물의 창호 부분 누수에 대하여 수차례 하자보수를 하였고, 이후 누수현상 발생이 확인된 바 없다. 또한 태풍 등 자연재해로 인해 건물에 빗물이 들어왔다는 사정만으로 통상의 하자로 볼 수도 없다. ○ 피고들의 주장이 항목 누수는 창호 이음부에 국한되지 않고 그 범위가 매우 넓다. 창호 이음새의 하자로 인한 것이 아니라 옥상 방수층 결함 등의 시공상의 하자로 발생한 것이다.	[하자 배척]① 감정인의 현장조사 시 누수가 확인되지 않았고, 다만 감정인은 피고들이 주장한 누수지점 대부분을 확인하였는데 누수위치와 누수흔적은 모두 창틀 상부인 점, ② 감정인은 2020. 7. 22. 현장조사를 실시하였는데 피고들은 2019. 10. 2. 마지막으로 누수현상이 확인되었다고 진술한 점, ③ 감정인은 하자보수공사를 통해 보수가 완료되었을 가능성을 배제하지 않은 점, ④ 누수 부위에 비추어 옥상 방수층 결함으로 인한 누수 가능성은 낮다고 판단한 점 등을 종합하여 보면 피고들이 제출한 증거들만으로는 이 부분에 하자가 존재한다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.
[가-2]1층 화장실 및 계단 밑, 엘리베이터 부근 타일에서의 누수	○ 원고의 주장이 항목은 결로로 인해 발생한 현상이고 누수로 인해 발생한 것이 아니다. 결로로 인해 발생한 현상을 이 사건 건물의 하자라고 보기는 어렵다. ○ 피고들의 주장1층 타일 등에서 다량의 물고임이 발견된 것으로 보아 이 항목 하자는 결로가 아니라 누수로 인한 것이다.	[하자 인정]① 감정인의 현장 조사 당시 바닥 마감재 합층 및 엘리베이터 앞부분 바닥이 젖어 있는 것이 확인된 점, ② 이는 시공상 문제로 발생한 하자로 보이는 점, ③ 결로로 인해 발생한 현상도 이 사건 건물의 하자라고 할 수 있는 점 등에 비추어 보면 이 항목 하자는 결로로 인해 발생한 것으로, 환기시설을 설치하여 결로 발생을 최소화하는데 소요되는 비용을 산정한 감정인의 판단이 현저히 불합리하다고 할 수 없다.
[가-3, 4]5층 외부 및 옥상 배수	○ 원고의 주장설계도면상 몰탈 시공이 없기 때문에 물고임 현상이 발생할 수밖에 없는 것이고, 물고임 현상이 발생한다는 사실만으로 이를 시공상 하자로 보기는 어렵다.	[하자 인정]① 물고임 현상이 발생하는 경우 위생상, 미관상 문제가 초래될 수 있어 건물이 통상 갖추어야 할 품질이나 성상을 갖추지 못한 것으로 볼 수 있는 점, ② 설계도면에 별도로 명시하지 않더라도 우천 시 빗물이 배수구 방향으로 흐르도록 옥상이나 외부 바닥의 경사는 배수구 쪽으로 갈수록 낮아지게 시공하여야 하는 것이 타당한 점 등에 비추어 보면 이 부분 항목은 하자로 봄이 타당하다.
[가-5]1층 및 3층 바닥의 균열	○ 원고의 주장피고들의 요청으로 인하여 설계에 없는 바닥 몰탈 시공을 한 것이고, 바닥 몰탈 시공 시 균열이 발생할 수 있다는 점은 충분히 설명하였으므로 하자라고 볼 수 없다.	[하자 인정]① 감정인의 현장조사 결과 몰탈 마감면 부분에서 균열이 확인된 점, ② 감정인은 바닥 미장면 전체에 걸쳐 폭이 두껍게 발생한 균열은 배합불량 및 비빔불량 등 복합적인 원인인 경우가 많다고 본 점, ③ 바닥 몰탈 시공 시 재료의 건조수축 과정에서 균열의 하자가 발생할 수 있다고 하더라도 시공을 하는 자로서는 균열 발생을 방지하도록 충분한 주의를 기울일 의무가 있는 점 등을 종합하여 보면 이 부분 항목은 하자로 봄이 타당하다.
[가-6]건물 4층 외벽의 철근 노출 하자	○ 원고의 주장이 항목 하자는 철근 노출로 인한 하자라고 보기 어렵고, 피고들이 내부 인테리어를 하는 과정에서 발생한 것이다.	[하자 배척]① 감정인의 현장조사 당시 건물 4층 기둥 부분에서 철근이 노출된 것은 확인되지 않고, 4층 기둥 부분이 파손 된 것만 확인된 점, ② 파손된 모습으로 볼 때 철근이 노출될 정도라고는 보기 어려운 점, ③ 4층 기둥 부분은 철판마감이 아닐 가능성이 높는데 이 부분 석고보드를 원고가 시공한 것이라고 단정할 수 없는 점 등에 비추어 보면 이 부분 항목은 하자로 인정하기 어렵다.
[라]1~5층 각 창문의 몰탈충진	○ 원고의 주장현장조사 결과 우레탄 폼 충진이 적절히 되어 있는 것으로 확인되었고, 우레탄 폼이 아닌 몰탈로 충진할 경우 균열이 쉽게 발생할 우려가 있다. 피고들이 천장재를 시공하지 않는 것을 전제로 마감을 요구한 것이 아니기 때문에 이를 미시공으로 보기는 어렵다.	[하자 배척]피고들은 1층 내지 5층 창문에 몰탈 충진을 미시공하였다고 주장하였으나 감정인의 현장조사 결과 우레탄 폼 충진이 적절히 되어 있는 것으로 확인되었으므로 이 부분 항목은 하자로 인정하기 어렵다.
옥상토사제거비용	○ 원고의 주장실제 누수원인을 확인하기 위해 지출되었는지 여부가 확인되지 않고, 향후 하자를 보수하기 위해 필연적으로 소요되어야 하는 비용이라고 단정할 수 없다. ○ 피고들의 주장누수원인을 확인하기	[하자 배척]① 피고들은 누수 원인 확인을 위하여 5층 과 옥상 토사를 제거하였으나, 감정인은 이 사건 건물의 누수는 5층 또는 옥상의 방수층 결함으로 인한 하자가 아닌 것으로 본 점, ② 피고들이 지출한 옥상 토사 제거 비용은 하자 보수를 위해 필연적으로 소요되는 비용으로 보이지 않는 점 등에 비추어 보면 이 부분 항목은

[가-1]도면1 내지14 지점의 누수	○ 원고의 주장원고는 이 사건 건물의 창호 부분 누수에 대하여 수차례 하자보수를 하였고, 이후 누수현상 발생이 확인된 바 없다.또한 태풍 등 자연재해로 인해 건물에 빗물이 들어왔다는 사정만으로 통상의 하자로 볼 수도 없다.○ 피고들의 주장이 항목 누수는 창호 이음부에 국한되지 않고 그 범위가 매우 넓다. 창호 이음새의 하자로 인한 것이 아니라 옥상 방수층 결함 등의 시공상의 하자로 발생한 것이다.	[하자 배척]① 감정인의 현장조사 시 누수가 확인되지 않았고, 다만 감정인은 피고들이 주장한 누수지점 대부분을 확인하였는데 누수위치와 누수흔적은 모두 창틀 상부인 점, ② 감정인은 2020. 7. 22. 현장조사를 실시하였는데 피고들은 2019. 10. 2. 마지막으로 누수현상이 확인되었다고 진술한 점, ③ 감정인은 하자보수공사를 통해 보수가 완료되었을 가능성을 배제하지 않은 점, ④ 누수 부위에 비추어 옥상 방수층 결함으로 인한 누수 가능성은 낮다고 판단한 점 등을 종합하여 보면 피고들이 제출한 증거들만으로는 이 부분에 하자가 존재한다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.
	위하여 옥상 토사제거 비용을 선지출하였다. 이는 이 사건 건물의 하자로 인하여 발생한 비용으로 원고는 피고들에게 이 항목 손해를 배상할 책임이 있다.	하자보수로 인한 손해배상액에서 제외함이 타당하다.

나) 인정되는 하자과 보수비용

이 사건 건물에 대한 감정을 신청한 2020년 7월을 기준으로 이 사건 건물에는 위 개별 하자 판단에 따라 인정되는 아래와 같은 하자(이하 '이 사건 하자'라 한다)가 있고, 이를 보수하기 위해 아래와 같은 보수비용이 필요한 사실이 인정된다.

1	1층 화장실 및 계단 밑, 엘리베이터 부근 타일에서의 누수	1,578,019
2	5층 외부 배수	15,138,778
3	건물 옥상 배수	19,701,499
4	1층 및 3층 바닥의 균열	3,423,838
합계	39,842,134	

결국 인정되는 하자보수비는 39,842,134원이다.

3) 책임의 제한 다만, 앞서 든 증거들에 비추어 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 원고가 피고들의 요청에 따라 여러 차례 하자보수를 수행한 점, 바닥 균열은 환경적 요인 및 재료적 특성에 따라 자연적으로 발생한 것일 수도 있는 점, 옥상 배수 하자과 관련하여 당초 설계도면상 몰탈 시공이 없었던 점 등과 이 사건 변론에 나타난 제반 사정을 참작하여 보면, 원고가 피고들에게 배상하여야 할 하자보수에 갈음한 손해배상금액은 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 위에서 인정한 금액의

60%로 제한함이 타당하다.

4) 소결론 따라서 원고는 피고들에게 이 사건 건물에 대한 하자보수에 갈음하는 손해배상금 23,905,280원(= 39,842,134원 × 60%, 원 미만 버림) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 상계항변주장에 관한 판단

지체상금과 하자보수로 인한 손해배상금의 지급 시기는 특별한 사정이 없는 한 공사대금의 지급시기와 동일하다고 할 것이므로, 자동채권인 피고들의 원고에 대한 지체상금채권 및 손해배상채권, 수동채권인 원고의 피고들에 대한 미지급 공사대금채권은 모두 피고들이 이 사건 건물의 사용승인을 받은 2019. 7. 5. 이행기가 도래하여 같은 날 상계적상에 있었다고 할 것이다. 나아가 피고들의 원고에 대한 지체상금채권, 손해배상채권을 자동채권으로 하여 원고의 피고들에 대한 미지급 공사대금채권과 상계한다는 의사표시가 기재된 피고들의 2020. 2. 18.자 준비서면이 2020. 2. 20. 원고에게 송달된 사실은 기록상 분명하다.

따라서 피고들의 원고에 대한 지체상금채권과 손해배상채권의 합계액 73,396,480원(= 49,491,200원 + 23,905,280원)과 원고의 피고들에 대한 미지급 공사대금채권 108,340,000원은 위 상계적상일인 2019. 7. 5.에 소급하여 대등액의 범위에서 소멸하였다. 따라서 피고들의 원고에 대한 채권은 전부 소멸되었고, 원고의 피고들에 대한 미지급 공사대금 채권은 34,943,520원(= 108,340,000원 - 73,396,480원)이 남는다.

결국 피고들은 원고에게 미지급 공사대금 34,943,520원 및 이에 대하여 상계적상일 다음 날인 2019. 7. 6.부터 피고들이 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 사건 판결 선고일인 2020. 11. 27.까지는 상법상 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법상 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

6. 결론

그러므로, 원고의 본소 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 본소청구 및 피고들의 반소청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사전일호

판사임영실

판사윤지수

- 1) 소장 청구취지 기재, 청구취지의 변경의 이유 및 경위, 변론 전체의 취지에 비추어 보면 2020. 10. 28.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서에 기재된 청구취지 중 '피고는 원고에게'는 '피고들은 연대하여 원고에게'의 단순 오기로 보인다.
- 2) 피고들은 지체상금채권이 미지급 공사대금채무를 상회함을 전제로 지체상금채권에 대한 상계를 주장하면서 상계 후 남은 지체상금과 하자보수에 갈음한 손해배상금의 지급을 구하고 있다. 그러나 지체상금채권과 하자보수에 갈음하는 손해배상채권의 합계액이 미지급 공사대금채무를 상회하지 않고, 하자보수에 갈음하는 손해배상채권에 대한 상계 주장을 배제할 실익도 없어 피고들이 하자보수에 갈음하는 손해배상채권에 대하여도 상계항변을 주장한 것으로 설행하여 판단한다.