

서울고등법원 2021. 1. 27 선고 2019나2057337(본소), 2019나2057344(반소) 판결
[부동산인도청구 · 공사대금 등]

전 문

원고(반소피고), 항소인 겸 피항소인

A

소송대리인 법무법인(유한) 광장 담당변호사 김명종, 박재현, 이규석

법무법인(유한) 에이스 담당변호사 김정학, 박준영

피고(반소원고), 피항소인 겸 항소인

B 주식회사

소송대리인 법무법인 참본 담당변호사 이한주, 목동호

변 론 종 결 2020. 12. 9.

판 결 선 고 2021. 1. 27.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2019. 11. 29. 선고 2016가합571501(본소),
2016가합34873(반소) 판결

주 문

1. 제1심 판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 1,987,108,432원 및 이에 대하여 2017. 4. 29.부터
2021. 1. 27.까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을
지급하라.

나. 원고(반소피고)의 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 각 기각한다.

2. 소송 총비용 중 본소로 인하여 생긴 부분은 원고(반소피고)가 부담하고, 반소로 인하여 생긴 부분의 50%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

3. 제1의 가항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 17,340,417,270원 및 이에 대하여 2019. 11. 12.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라[원고는 이 법원에서 본소 청구취지를 감축(하자보수에 갈음한 손해배상청구, 영업손실, 금융비용 및 잔여공사로 인한 공사대금 증액분 청구 부분)하였다].

나. 반소

원고는 피고에게 3,630,755,816원 및 이에 대하여 2016. 9. 1.부터 반소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

가. 원고

1) 제1심 판결의 본소에 관한 부분 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 16,621,757,821원 및 이에 대하여 2019. 11. 12.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에서 위와 같이 본소 청구취지를 감축하였고, 그에 따라 그 범위 내에서 항소취지도 감축되었다).

2) 제1심 판결의 반소에 관한 부분 중 원고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 피고의

반소청구를 기각한다.

나. 피고

1) 제1심 판결의 본소에 관한 부분 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 본소청구를 기각한다.

2) 제1심 판결의 반소에 관한 부분 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 피고 패소 부분을 취소한다. 원고는 피고에게 1,009,026,916원 및 이에 대하여 2016. 9. 1.부터 반소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는, 아래와 같이 일부 추가하거나 고치고, 제1심 판결의 별지를 이 법원 판결의 별지 ‘도급계약 일반조건 등’으로 교체하며, 원고가 이 법원에서 추가한 상계 주장에 관하여 다음의 ‘2. 원고의 상계 주장에 관한 판단’을 추가하는 외에는 제1심 판결의 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

■ 제1심 판결문 제6면 제12, 14행, 제11면 제6, 8, 9, 12, 13, 19행, 제12면 제12, 15, 16행, 제15면 제2, 4행, 제21면 표 아래 제11, 12행 중 각 “해제”를 “해제 또는 해지”로 각 고친다.

■ 제1심 판결문 제7면 제18행 중 “40호증” 다음에 “을 제4호증”을 추가하고, 제8면 제12행과 제13행 사이에 다음과 같은 기재를 추가한다.

『라) 피고가 2015. 7. 13. 원고에게 보낸 내용증명(을 제4호증의 2), 2015. 7. 21. 및 2015. 7. 28.에 작성된 각 주간공사진행현황(을 제4호증의 4, 5)은 피고가 일방적으로 작성한 문서에 불과하고, 달리 피고 주장과 같이 2015. 6. 19.경 원고와 피고 사이에 이 사건 공사기간을 건축관계자 변경신고를 득한 날인 2015. 5. 27.부터 16개월간으로 정하고, 30일간 지체상금을

면제하기로 합의하였다고 볼 만한 증거가 없다.』

■ 제1심 판결문 제9면 제11행 중 “갑 제41호증”을 ”갑 제41, 106호증“으로, ”을 제 6 내지 8, 26호“를 ”을 제6 내지 8, 26, 49, 82, 84호증“으로 각 고친다.

■ 제1심 판결문 제9면 제18행부터 제11면 제3행까지를 다음과 같이 고쳐 쓴다.

『 (1) 건축법 제16조 제2항, 건축법 시행령 제12조 제3항에 의하면, 건축주는 변경되는 부분의 바닥면적의 합계가 50㎡를 초과할 경우 기존 허가받은 사항을 변경하기 전에 허가권자로부터 다시 허가를 받아야 한다. 그런데 원고는 2016. 1. 11. 당시 책임감리자인 E건축사무소를 통해 피고에게 ‘① 지하 4층에 1개층 추가 신설 시공, ② 1층 바닥 20cm 높여서 시공, ③ 1층 엘리베이터홀 및 방풍실 슬라브(2층 바닥) 50cm 높여서 시공(재검토 예정), ④ 외부계단 변경 시공, ⑤ 에스컬레이터 설치 관련 주변 방화구획 및 소방시설 시공, ⑥ 지상층 화장실 출입구 및 PS 위치 변경, ⑦ 지하 1~4층 계단 추가, ⑧ 에스컬레이터 신설, ⑨ 엘리베이터 3호기 이동 설치’ 등의 작업을 지시하였는바(이하 이러한 설계변경을 ‘제3차 설계변경’이라 한다), 이러한 제3차 설계변경은 지하 7층 535.79㎡ 증가, 지하 6층 111.14㎡ 감소, 지하 5층 115.70㎡ 증가, 지하4층 259.24㎡ 감소를 가져오는 것으로서 변경되는 부분의 바닥면적의 합계가 50㎡를 초과하며, 전체적으로도 연면적이 216.12㎡ 증가를 가져오는 설계변경에 해당하는 것으로 보인다. 따라서 건축주인 원고는 피고에게 이러한 제3차 설계변경 사항의 시공을 지시하기 전에 건축법 제16조에 따라 허가권자로부터 다시 허가를 받아야 하고, 피고도 위와 같은 허가를 받은 이후에야 비로소 그 해당 부분을 시공할 수 있다.

(2) 한편, 2016. 2. 15.자 회의록에는 원고가 2016. 2. 25.까지 강남구청에 ‘1) 지하 4층 1개층 추가, 2) 1층 바닥 200mm 상승, 3) 외부계단 위치 변동, 4) 에스컬레이터 신설 적용, 5) 지상층 화장실 출입구 이동, 6) 외관변경, 7) 연결통로 변경, 8) 엘리베이터 위치 이동, 9) 3호기 옥상 기계실 신설, 10) 1-4층 판매시설 변경에 따른 계단 신설’에 관한 설계변경사항을 협의하여 접수할 예정이라고 기재되어 있고, 피고는 2016. 3. 2. E건축사무소에 설계변경 사항 15가지 중 전체공기에 영향을 미칠 4가지 사항(VOID, 화장실 구조변경, 지하 4층 증설, 장애인화장실)에 대한 도면을 확정해달라는 내용의 공문을 보냈다. 또한 2016. 5. 31.자 회의록에는 ‘설계변경(15개 항목) CM단장이 정리하여 K에 전달’이라는 내용이 기재되어 있고, 피고는 2016. 7. 12. E건축사무소에

변경된 설계에 따른 작업지시서를 배포해달라는 내용의 공문을 보냈다. 그리고 강남구청은 2016. 7. 14. 원고에게 이 사건 건물의 층수를 지하 6층에서 지하 7층으로 변경하고, 연면적을 216.12㎡ 증가하는 것을 주된 내용으로 하는 건축허가사항변경신청을 수리하였다는 내용의 공문을 보냈다. 이처럼 원고는 피고에게 당초 2016. 2. 25.까지 제3차 설계변경 허가를 접수하겠다고 하였으나, 2016. 7. 14.에야 비로소 제3차 설계변경 사항의 변경허가를 받은 것으로 보인다.

(3) 이 사건 공사는 설계도면 작성을 담당한 K가 웹하드에 변경된 도면을 업로드하면 피고가 이를 확인한 후 공사를 진행하는 방식으로 이루어졌는데, 설계변경도면은 2016. 7. 4.과 2016. 7. 19.에야 업로드 되었고, 그 이후에도 2016. 10. 4.까지 설계변경도면이 업로드 되었다. 이처럼 원고는 위 변경허가 후 2016. 7. 19.에야 비로소 피고에게 제3차 설계변경 사항이 반영되어 확정된 설계변경도면을 교부하였다.

(4) E건축사무소는 ① 2016. 8. 11. 피고에게 설계변경도면에 따라 15층 및 옥상층 배면 창호를 신설하고, 지하 3층 지하철 연결통로 화장실 출입구를 조정하라는 내용이 포함된 작업지시를 하였으며, ② 2016. 8. 29. 원고에게 1층 배면부 제연설비 외기 취입구 위치에 관한 설계변경이 필요하니, 적법한 설계도면을 현장으로 보내 시공이 이루어질 수 있도록 해달라는 내용의 공문을 보내기도 하였다.

(5) ① 골조공사는 2개층 내지 3개층의 철골세우기, 덱 슬래브 판개 및 바닥 콘크리트 타설, 코어 후행타설의 순서로 작업이 이루어지는데, 원고의 설계변경에 따라 VOID 추가 타설 작업이 추가되면서 골조공사 주공정의 진행에 부정적인 영향을 미친 것으로 보이는 점, ② 지하 4층 증설공사는 양중장비(크레인) 사용이 불가능하여 인력 운반을 통하여 공사가 진행되었는바, 통상 소요되는 시간보다 긴 공사기간이 소요되어 다른 공정에도 영향을 미친 것으로 보이는 점, ③ 피난계단, 방화구획 및 방화관련 시설 등은 설계변경도면이 확정된 이후에 그 시공 내역이 정해지는바, 피고는 제3차 설계변경에 관한 확정도면을 교부받기 전까지 위와 같은 마감공사를 할 수 없었던 것으로 보이는 점, ④ 엘리베이터 및 에스컬레이터 위치변경, 화장실 구조변경 등 주공정이 아닌 공사에 관하여 설계변경이 이루어진 것이라고 하더라도, 원고의 확정도면 교부가 지연됨에 따라 마감공사가 지연되어 전체공정에 부정적인 영향을 미친 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고의

제3차 설계변경으로 인하여 이 사건 공사의 전체공정의 지연을 초래하였다고 봄이 타당하다.

(6) 지하철 연결통로 공사는 당초 2016. 2. 15.경 가시설공사 및 굴토 착수 등 시작을 예정하고 있었으나, 위 공사를 시작하기 전에 이루어져야 하는 도시계획시설(철도)사업 시행자 지정 및 실시계획인가 고시가 2016. 4. 7. 이루어짐에 따라 예정보다 지연된 2016. 5. 1.에야 비로소 착공된 것으로 보인다. 이에 대하여 원고는 특수조건(1) 제3조 제1항에 따라 피고에게 위 사업시행자 지정 및 실시계획인가를 받을 의무가 있다고 주장하나, 위와 같은 사업시행자 지정 및 실시계획인가를 받기 위하여는 도시철도 9호선 V역을 관리하는 서울시메트로9호선 주식회사와의 협약 체결 등이 선행되어야 하는 것으로 보이는데, 피고에 대하여 이러한 협약의 체결 등에 관한 원고의 위임이 있었다고 볼 만한 아무런 증거가 없으므로 피고에게 위와 같은 사업시행자 지정 및 실시계획인가를 받아야 할 의무가 있다고 볼 수 없다. 또한 원고가 피고에게 위와 같은 사업시행자 지정 및 실시계획인가를 지시하였다고 볼 만한 자료가 없을 뿐만 아니라, 오히려 원고 측에서 피고와의 사전협의 등 없이 협약의 체결 등 모든 절차를 단독으로 진행한 것으로 보인다.

(7) 피고가 지하철 연결통로 공사를 위한 터파기 공사를 하던 2016. 6.경 지하철 구조물 옹벽의 위치가 도면과 상이하다는 사실을 발견하였고, 그로 인하여 화장실의 위치 및 면적을 변경할 필요가 있었는데, 위와 같이 피고의 책임이 아닌 사유로 인하여 지하철 연결통로 공사가 일부 지연되기도 하였다.

(8) 당초 감리자였던 E건축사무소와 원고 사이의 계약이 종료되어 감리자가 변경되었는데, 피고는 감리자의 변경으로 인하여 2016. 9. 30.부터 2016. 10. 17.까지 이 사건 공사를 중단할 수밖에 없었던 것으로 보인다.』

■ 제1심 판결문 제12면 제10행 중 “사실” 다음에 “및 원고가 제출한 증거들”을 추가한다.

■ 제1심 판결문 제13면 제11행, 제14면 제8행 중 각 “해제 또는 해제”를 “해제 또는 해지”로 각 고친다.

■ 제1심 판결문 제15면 제13행 중 “감정인”을 “제1심 감정인(이하 ‘감정인’이라고 한다)”으로 고친다.

■ 제1심 판결문 제17면 제4행 중 “P”을 “M”으로 고친다.

■ 제1심 판결문 제18면 제5, 6행 중 “존재하지 않는다고 주장한다.”를 “존재하지 않고, ④ 가사 하자로 인정된다고 하더라도, 감정인 N이 산정한 하자보수비는 과다하다고 주장한다.”로 고친다.

■ 제1심 판결문 제18면 제7행 중 “살피건대,” 다음에 “감정인의 감정 결과는 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저한 잘못이 없는 한 존중하여야 하는바(대법원 2012. 1. 12. 선고 2009다84608, 84615, 84622, 84639 판결 등 참조),”를 추가한다.

■ 제1심 판결문 제20면 제12행부터 제18행까지를 다음과 같이 고쳐 쓴다.

『바. 소결

피고는 달리 특별한 사정이 없는 한 원고에게 하자보수에 갈음한 손해배상으로 718,659,449원(= 1,026,656,357원 × 70%, 원 미만 버림) 및 이에 대하여 위 손해배상 채권의 이행기 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 2019. 11. 12.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일 다음 날인 2019. 11. 15.부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.』

■ 제1심 판결문 제21면 제2행 중 “손해” 다음에 “6,138,165,000원(= Q 5,366,666,000원 + R 368,333,000원 + S 260,666,000원 + T 142,500,000원)”을 추가한다.

■ 제1심 판결문 제21면 표 아래 제2행 중 “1,013,212,194원”을 “722,102,998원”으로, 같은 면 표 아래 제5행 중 “2,771,018,597원”을 “2,372,216,515원”으로 각 고친다. ■ 제1심 판결문 제23면 제1행과 제2행 사이에 다음과 같은 기재를 추가한다.

『라) 피고는 알루미늄판넬 및 커튼월 공사와 관련하여 지출한 63,960,000원은 추가공사대금으로 인정되어야 한다고 주장하나, 을 제61호증의 1 내지 5의 각 기재만으로는 피고가 주장하는 위 금액이 원고가 피고에 대하여 지급할 의무를 부담하는 추가공사비라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 위 주장은 이유 없다.

마) 다음으로, 피고는 이 사건 현장이 타절된 현장이므로 기시공된 덕트타입의 EHP 및 배관을 철거하는 데 소요된 비용 30,151,631원은 추가 공사대금으로 인정되어야 한다고 주장하나, 2016. 7. 26.자 회의록(을6-12)에는 “EHP관련(전층 덕트타입에서 카세트타입 변경) 도급금액 변경 없이 진행”이라고 기재되어 있는바, 이 부분 변경 공사에 관한 추가 공사대금을 청구할 수 없다고 봄이 타당하다. 피고의 위 주장도 이유 없다.

바) 다음으로, 피고는 연결통로의 실시계획인가 처리비용 20,000,000원과 연결통로의 가스안전영향평가 비용 6,000,000원은 원인자부담금이므로 원고가 이를 부담하여야 한다고 주장하나, 특수조건(1) 제14조에 의하면, 공사대금에 지하철 연결통로 공사 인허가를 위한 모든 비용 및 기타 관련 비용일체가 포함되어 있고, 피고는 그에 대한 추가 공사비를 요구할 수 없다고 규정되어 있는바, 이에 의하면 위 비용은 피고가 부담하여야 한다고 봄이 타당하다. 피고의 위 주장도 이유 없다.』

■ 제1심 판결문 제23면 제2행 중 “라)”를 “사)”로 고친다.

■ 제1심 판결문 제23면 제6행 중 “이유 없다” 다음에 “[이에 대하여 피고는 위 규정은 공사의 완료를 전제로 규정된 것이고, 이 사건은 타절 현장이므로 특수조건(1) 제15조 제5항 중 ”계약금액 총액 2%“를 ”기성 공사금액 총액 2%“으로 수정하여 해석해야 한다고 주장하나, 공사가 타절되었다는 사정만으로 위 규정을 피고가 주장하는 바와 같이 해석할 만한 아무런 근거가 없다”를 추가한다.

■ 제1심 판결문 제23면 제15행과 제16행 사이에 다음과 같은 기재를 추가한다.

『다) 이에 대하여 원고는, 일반조건 제24조 제6항에 비추어 자재대금청구는 인정되어서는 안 되고, 인정된다고 하더라도 간접비는 자재의 현장반입 후 시공하는 과정에서 발생하는 비용이므로 자재대금에서 제외되어야 한다고 주장하므로 살피건대, 일반조건 제24조 제6항이 ‘기성부분의 검사 시 현장에 반입되어 사용하지 않는 자재에 대하여는 이를 기성으로 인정하지 아니한다’는 취지로 규정하고 있기는 하나, 이는 매 2개월 단위로 이루어지는 기성금 청구 및 기성부분 검사를 전제로 하는 규정이므로, 피고가 원고에게 공사현장을 인도하여 이 사건 도급계약이 합의해제 된 이 사건의 경우에는 위 규정이 적용된다고 볼 수 없다. 또한 감정인 O에 대한 2017. 12. 21.자 사실조회회신결과에 의하면, 위 감정인이 산정한 금액에는 노무비에 대하여 적용되는 간접비가 계상되지 않았는바, 위 감정인이 감정한 자재가액은 적절한 것으로 보인다. 따라서 원고의 위 주장은 모두 이유 없다.』

■ 제1심 판결문 제23면 제16행부터 제24면 제1행까지를 다음과 같이 고쳐 쓴다.

『다. 소결

원고는 달리 특별한 사정이 없는 한 피고에게 미지급 공사대금 2,523,684,000원과 자재대금

98,044,900원의 합계 2,621,728,900원(이하 미지급 공사대금과 자재대금을 통틀어 ‘공사대금’이라 한다) 및 이에 대하여 일반조건 제24조 제3항에 따라 피고가 기성을 청구한 2016년 9월의 다음 달 15일의 다음 날인 2016. 10. 16.부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.』

■ 제1심 판결문 제24면 제2 내지 5행을 삭제한다.

2. 원고의 상계 주장에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고가 본소로 구하는 ① 지체상금 등(지체상금, 영업손실, 금융비용) 채권, ② 공사대금 증액분 채권, ③ 하자보수에 갈음하는 손해배상 채권을 자동채권으로 하여 위 순번에 따라 피고가 반소로 구하는 공사대금 채권과 상계한다.

나. 판단

앞서 본 바와 같이, 피고는 원고에게 하자보수에 갈음하는 손해배상으로 718,659,449원 및 이에 대하여 2019. 11. 15.부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있고[자동채권], 원고는 피고에게 공사대금 2,621,728,900원 및 이에 대하여 2016. 10. 16.부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다[수동채권].

한편, 원고의 하자보수에 갈음하는 손해배상 채권은 피고가 원고에게 이 사건 건물을 인도함으로써 이 사건 도급계약이 묵시적으로 합의해제 되었다고 볼 수 있는 2017. 4. 28.경 그 이행기가 도래하였다고 봄이 타당하고, 피고의 미지급 공사대금 채권은 앞서 본 바와 같이 일반조건 제24조 제3항에 따라 피고가 기성을 청구한 2016년 9월의 다음 달 15일인 2016. 10. 15. 그 이행기가 도래하였는바, 원피고의 양 채권은 2017. 4. 28.경 모두 그 이행기가 도래하여 같은 날 상계적상에 있었고, 원고의 상계 의사표시가 담긴 원고의 2020. 12. 4.자 준비서면이 2020. 12. 7. 피고에게 송달된 사실은 기록상 분명하다.

따라서 위 상계적상일인 2017. 4. 28. 원고의 피고에 대한 하자보수에 갈음하는 손해배상 채권 718,659,449원은 피고의 원고에 대한 공사대금 채권 중 2016. 10. 16.부터 위 상계적상일인

2017. 4. 28.까지 발생한 지연손해금 합계 84,038,981원(= 2,621,728,900원 × 0.06 × 195일/365일, 원 미만 버림)에 먼저 충당되고, 나머지 634,620,468원(= 718,659,449원 - 84,038,981원)은 피고의 공사대금 채권 원금 2,621,728,900원에 충당되어, 결국 피고의 원고에 대한 공사대금 채권은 1,987,108,432원(= 2,621,728,900원 - 634,620,468원) 및 이에 대한 지연손해금이 남게 된다.

다. 소결론

따라서 원고의 피고에 대한 하자보수에 갈음하는 손해배상 채권은 더 이상 남아 있지 않게 되었고(본소부분), 원고는 피고에게 미지급 공사대금 1,987,108,432원 및 이에 대하여 위 상계적상일 다음 날인 2017. 4. 29.부터 원고가 그 이행의무의 존재 여부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 법원 판결 선고일인 2021. 1. 27.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(반소부분).

3. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 없어 이를 기각하고, 피고의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심 판결은 이와 일부 결론을 달리하여 부당하므로, 원고와 피고의 항소를 각 일부 받아들여 제1심 판결을 주문과 같이 변경한다.

재판장 판사 권순형, 판사 정경근, 판사 최은정

별지

도급계약 일반조건 등

[일반조건]

제20조(공사의 변경 · 중지) ② 설계변경 및 공사내용 변경시는 원고의 공사감독원이 날인한 작업지시서에 의해 변경공사를 수행하며, 서면 작업지시서 없이 수행한 공사(시공사 임의시공)에 대하여 피고는 어떠한 보상과 공사비의 지급요청을 할 수 없다.

제21조(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 드용으로 인하여 추가 시설물의 설치가 필요한 때에는 원고는 설계를 변경하여야 하며 피고는 원고에게 공사에 지장이 없도록 신속히 통보해야할 의무가 있다.

② 제1항의 설계변경으로 인하여 공사량의 증감이 발생한 때에는 다음 각호의 기준에 의하여 계약금액을 조정하며, 필요한 경우 공사기간을 연장하거나 단축한다.

④ 단, 도급계약 체결 시 설계도면이 미완성됨에 따라 원고와 피고가 합의한 도급계약 특수조건 제14조 및 제31조는 설계변경으로 인정하지 않으며, 피고는 추가 공사비를 요구할 수 없다.

제24조(기성부분금) ① 원고는 이 계약에서 정한 바에 따라 기성부분금을 피고에게 지급한다.

② 피고는 매2개월 단위로 설계도서에 의거 공사가 완료된 부분 및 자재가 현장에 반입되어 실시공한 실시 진행율에 의거 기성부분 검사를 요청할 수 있으며, 피고의 기성부분 검사는 그 청구내역서를 반드시 공사감독원을 경유하여 원고에게 제출하여야 하며 원고는 요청시 지체없이 검사를 하여야 한다.

③ 피고는 매2개월에 해당하는 달의 20일까지 원고가 지정한 서류를 첨부하여 기성을 청구하여야 하며 기성청구서를 받은날로부터 14일 이내에 이를 검토하고, 검토결과 승인시에는 익월 15일까지 공사비를 지급한다.

⑥ 기성부분의 검사 시 현장에 반입되어 사용하지 않는 자재에 대하여는 인정하지 아니한다.

제30조(지체상금) 피고는 준공기한 내에 공사를 완성하지 아니한 때에는 매 지체일수마다 계약서상의 지체상금율을 계약금액에 곱하여 산출한 금액(이하 '지체상금'이라 한다)을 원고에게 납부하여야 한다. 다만 원고의 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. 원고의 귀책사유로 착공이 지연되거나 시공이 중단된 경우
 3. 기타 피고의 책임에 속하지 아니하는 사유로 공사가 지체된 경우
- 제34조(원고의 계약해제, 해지 등)** ① 원고는 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 계약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지할 수 있다.
2. 피고의 책임 있는 사유로 인하여 준공기일 내에 공사를 완성할 가능성이 없음이 명백한 경우
 3. 제30조 제1항의 규정에 의한 지체상금이 계약보증금 상당액에 도달한 경우로서 계약기간을 연장하여도 공사를 완공할 가능성이 없다고 판단되는 경우
 4. 기타 피고의 계약조건 위반으로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우
 5. 공사 중 원고의 지적사항 또는 통보사항을 명확한 이유 없이 고의로 회피 또는 불이행하였을 경우
 11. 피고가 원고의 승인 없이 도급계약서 및 설계서 등에서 정한대로 시공하지 않거나 또는 원고가 지정한 자재를 사용하지 않거나 또는 하자가 발생한 경우
- ② 제1항의 규정에 의한 계약의 해제 또는 해지는 원고가 피고에게 서면으로 계약의 이행기한을 정하여 통보한 후 기한 내에 이행되지 아니한 때 계약의 해제 또는 해지를 피고에게 통지함으로써 효력이 발생한다.
- ③ 피고는 제2항의 규정에 의한 계약의 해제 또는 해지 통지를 받은 때에는 다음 각호의 사항을 이행하여야 한다.
1. 당해 공사를 지체없이 중지하고 모든 공사용 시설·장비 등을 공사현장으로부터 3일 이내에 철거하여 원고에게 인도하며, 본 공사 관련 유관 및 인허가기관의 시공자로서의 모든 권리를 즉시 포기한다. 또한 원고가 선정한 시공사가 즉시 시공할 수 있도록 한다. 이에 대하여 민형사상 이의제기를 할 수 없다.
 2. 피고와 피고의 하도급자는 유치권을 포기한다. 또한, 채권자에게 유치권을 주장할 수 없다.
- 제35조(피고의 계약해제 등)** ① 피고는 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 계약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지할 수 있다.
1. 공사내용을 변경함으로써 계약금액이 100분의 40이상 감소된 때
 2. 원고의 책임있는 사유에 의한 공사의 정지기간이 계약서상의 공사기간의 100분의 50을 초과한 때
 3. 원고가 정당한 이유없이 계약내용을 이행하지 아니함으로써 공사의 적정이행이 불가능하다고 명백히 인정되는 때
- ② 제1항의 규정에 의하여 계약을 해제 또는 해지하는 경우에는 34조 제2항 및 제3항의 규정을 준용한다.

제36조(계약해지시의 처리) ① 제34조 및 제35조의 규정에 의하여 계약이 해지된 때에는 원고와 피고는 지체없이 기성부분의 공사금액을 정산하여야 한다.

② 제34조 및 제35조에 의거 원고와 피고가 본 계약을 해지, 해제할 경우 피고가 정확하게 공사를 수행했음에도 불구하고 원고가 피고에게 공사비를 제대로 지급하지 못한 경우를 제외하고는 피고는 원고에게 민형사상 어떠한 이익을 제기할 수 없다.

[특수조건(1)]

제3조(대관업무처리 및 민원 해결) ① 피고는 본 공사 관련 대관업무(인허가사항)를 수행하며, 본 공사 수행시 인근주변의 피해를 막기 위한 안전대책을 수립하여 시행하여야 하고 필요시 안전사고, 소음, 분진, 건물균열, 진동 등 본 공사의 시공과 관련된 모든 민원처리를 책임진다.

제14조(계약금액에 포함내용) 아래 각호의 내용은 계약금액에 포함된 사항으로 도급계약 일반조건 제21조(설계변경으로 인한 계약금액의 조정) 및 특수조건 제15, 16, 17, 18조에 적용을 받지 않으며, 을은 아래 각 호의 시공으로 인한 추가공사비를 요구할 수 없다.

2. 토목공사 지하철 연결통로구조물 및 연결통로구조물의 각종 지장물 이설비, 기존 지하철 E/V 이설(철거)공사(단, 공공시설의 이설 분담금은 원고가 부담)

7. 건축물의 완공 및 준공에 필요한 모든 인허가 조건의 이행을 포함한다.

제15조(추가공사와 정산) 5. 공사중 발생한 설계변경 사항 중 원고의 작업지시서에 의한 서면인정인 경우에 한해 공사비를 정산한다. 단, 계약금액 총액 2% 이내의 변경사항은 공사비를 증감하지 아니한다.

[특수조건(2)]

제1조(공사계약방법) ③ 종전시공사(D(주))와 원고간 법적으로 공사 타절되고, 현장 인수인계를 완료함과 동시에 계약이 효력이 발생한다. 단 본계약 체결과 동시에 피고는 건축법에 의한 관계자변경신고를 완료하고 피고는 사전투입하여 공사를 시작한다. 단 종전시공사와의 법적 공사 타절을 원고가 별도로 대응한다.

제2조(재착공 기준일) ① 공사 재착공 기준일은 건축법에 의한 관계자 변경신고를 완료하고 필증을 수령한 날로 한다.

제3조(공사기간) ① 잔여공기는 건축법에 의한 관계자변경신고를 득한 일로부터 14개월로 한다. 단 D(주)가 공사를 방해하여 공사가 중단됐을 경우 공사 중단 일수만큼 공사기간을 연장한다.

② 건설공사 도급계약 일반조건 제30조(지체상금) 적용은 사용승인처리일 기준으로 적용한

다.

③ 피고는 14개월 간 책임준공 하되, 준공 후 공사지체로 인한 지체상금은 15일간 면제한다.

제4조(계약공사비 및 승계 계약금액) ② 금회 계약은 총액계약이며 원고와 피고의 합의에 따른 설계변경을 제외하고는 어떠한 경우라도 증감금액은 없다.

제6조(공사용자재 및 마감재 시공기준) ① 피고는 기존 계약서 특수조건에 명기된 제반 자재 중 외장유리는 G 및 U를 사용하며, 창호는 G, H로 변경한다.

제7조(의무조항) ② 원고의 의무

가. 사업승인(변경)에 대한 인.허가

- 3차 사업승인(외관변경)은 계약 체결 후 3개월까지 인허가를 득하며, 이에 대하여 지연될 시에는 지연 일수만큼 공사 지체상금을 면한다. 단 사업승인(외관변경)은 5층 이상 앞부분 철골 외관변경에 한함

제8조(기타) ⑥ 본 도급계약 체결시 설계도면이 완성이 되지 못하여 각 층별 층고, 계단, 창문 출입구 등 같은 자재로 변경할 수 있다. 이에 대하여 계약금액은 변경없이 진행한다.

제24조(손해배상) 피고가 원고의 동의 없이 도급계약서 및 설계서(도면, 계약내역서, 시방서 등) 등에서 정한 대로 시공하지 않거나 또는 계약내역서에서 특정한 재료 제품을 사용하지 않거나 또는 하자가 발생하는 경우 원고의 청구에 의하여 피고는 철거 후 재시공 하거나 철거 후 재시공에 필요한 비용을 손해배상하기로 특약한다.