

서울고등법원 2022. 11. 9 선고 2021나2004886(본소), 2021나2004893(반소) 판결  
[공사대금 · 지체상금 및 손해배상 청구의 소]

---

## 재판경과

서울고등법원 2022. 11. 9 선고 2021나2004886(본소), 2021나2004893(반소) 판결  
서울중앙지방법원 2020. 12. 24 선고 2020가합504188 판결

## 전 문

원고(반소피고), 항소인 겸 피항소인A 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 주원

담당변호사 천하람, 김효정

피고(반소원고), 피항소인 겸 항소인1. B

2. C

변론 종결 2022. 10. 12.

판결 선고 2022. 11. 9.

제1심판결 서울중앙지방법원 2020. 12. 24. 선고 2020가합504188(본소), 504195(반소) 판결

## 주 문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)들에게 13,596,885원 및 이에 대하여 2019. 12. 25.부터 2022. 11. 9.까지 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을

지급하라.

나. 원고(반소피고)의 피고(반소원고)들에 대한 본소청구 및 피고(반소원고)들의 나머지 반소청구를 모두 기각한다.

2. 소송 총비용은 본소, 반소를 합하여 그중 50%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)들이 각 부담한다.

3. 제1의 가.항은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

### 1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)들은 연대하여 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 134,106,760원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소

원고는 피고들에게 204,887,119원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음 날부터 제1심판결 선고일까지 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

### 2. 항소취지

가. 원고

1) 제1심판결 중 본소에 관한 부분을 취소한다. 본소 청구취지 기재와 같다.

2) 제1심판결의 반소에 관한 원고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 피고들의 반소청구를 기각한다.

## 나. 피고들

제1심판결 중 반소에 관한 부분을 다음과 같이 변경한다. 원고는 피고들에게 184,543,999원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음 날부터 제1심판결 선고일까지 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 인정사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제1심판결문의 '1. 인정 사실' 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

### 2. 본소에 관한 판단

가. 이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는, 제1심판결문의 '2. 본소에 관한 판단' 기재를 아래의 나.항과 같이 수정하는 것 이외에는 제1심판결문의 '2. 본소에 관한 판단' 기재와 같으므로(아래와 같이 수정함으로써 제1심과 판단을 달리하는 부분 이외에는 이 법원에서 원고와 피고들이 각 주장하는 사정 및 제출된 증거들을 감안해 보더라도 제1심의 사실인정과 판단은 정당한 것으로 인정된다), 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

### 나. 수정하는 부분

○ 제1심판결문 제7쪽 표 아래 1행부터 같은 4행까지 부분을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『또한 갑 제10호증, 을 제8호의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, '3. 차면시설 설치'의 경우 견적서 및 설계도면에 포함되지 않은 부분을 추가로 설치한 것이고, 견적서에는 차면시설 설치와 관련하여 '추후 문제시 추가견적'이라고 기재되어 있는 사실이 인정된다(을 제8호증 제21쪽 참조).

이러한 사정들을 종합하면, '2. 계단창 안전난간' 및 '3. 차면시설 설치'의 경우 해당 추가공사에 관하여 별도로 공사대금을 지급하기로 하는 약정이 있었다고 인정할 수 있다. 결국 추가공사비

4,820,561원[= 145,662원(2. 계단창 안전난간) + 4,674,899원(3. 차면시설 설치)]에 관한 원고의

주장은 이유 있고, 원고의 나머지 추가공사비 주장은 받아들이지 아니한다.』

○ 제1심판결문 제10쪽 15행부터 제11쪽 1행까지 부분을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『살피건대 갑 제8호증의 1, 2의 각 기재에 의하면, 원고가 2018. 6. 27. 이 사건 공사를 완공하였으나, 승강기로 갈 수 있는 계단이 없는 등 설계상 문제로 사용승인이 늦어진 사실을 인정할 수 있다. 그러나 원고는 2018. 6. 27. 이 사건 공사를 완공함으로써 그 이후부터는 피고들에 대한 지체상금 지급의무를 부담하지 아니하므로, 위와 같은 설계상 문제로 사용승인이 늦어진 점을 이유로 약정 준공일 다음 날부터 위 완공일까지 기간 동안 발생한 지체상금을 감액할 수는 없다. 다만 앞서 본 사실관계 및 갑 제10호증의 기재에 의하면, 원고가 견적서 및 설계도면에 포함되지 않은 부분을 추가로 설치하거나 또는 견적서 및 설계도면과는 달리 일부 변경시공을 한 사실이 인정되고1), 원고가 이와 같이 추가공사 내지 변경시공을 한 사정 등 이 사건 공사의 준공이 지체된 경위, 이 사건 공사도급계약에서 정한 지체상금의 비율 등을 종합하면, 앞서 인정한 지체상금 중 20%를 감액함이 타당하다. 결국 원고는 피고들에게 지체상금으로 33,732,800원(= 42,166,000원 × 0.8) 및 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.』

○ 제1심판결문 제13쪽 8행의 마지막 부분 다음에 '(또한 피고들은, 만약 지체상금의 종기가 2018. 6. 27.로 인정된다면, 그 다음 날인 2018. 6. 28.부터 이 사건 건물의 인도일인 2018. 9. 6.까지의 감독원 보수 초과지출 및 사업자금 대출이자 등의 손해배상책임이 인정되어야 한다고 주장한다. 그러나 앞서 본 사실관계에 더하여 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 2018. 6. 27.경 이 사건 건물을 완공하고서 피고들에게 이 사건 건물의 비밀번호를 알려준 후 현장에서 철수한 사실 및 2018. 8. 17. 위 건물에 관한 사용승인이 내려진 사실을 인정할 수 있고, 피고들이 2018. 9. 6. 이 사건 건물을 점유하게 되었다고 하더라도 피고들 제출의 증거들만으로는 원고의 귀책사유로 인하여 위법성을 인정할 정도로 이 사건 건물의 인도가 지연되었다고 인정하기에 부족하므로, 피고들 주장의 기간에 대하여 원고에게 피고들 주장과 같은 손해배상책임이 발생한다고 인정하기 어렵다. 피고들의 이 부분 주장도 받아들이지 아니한다)'를 추가한다.

○ 제1심판결문 제13쪽 15행의 '발급비용' 다음에 '(또는 원고가 하자보수보험증권의 발급을 지체하여 피고들이 직접 하자보수를 함에 따라 소요된 비용)'을 추가하고, 제14쪽 표 아래 5행의

마지막 부분 다음에 '[또한 피고들은 원고가 하자보수보험증권의 발급을 지체하여 자신들이 직접 "모든 세대의 보일러실 외창 교체, 에어컨 실외기 이설(1~3층), 1층 화장실 배기시설 설치 및 결로방지 공사, 2~3층 및 K호 화장실 배수시설과 K호 세면대의 수전 교체"의 하자보수를 하였다고 주장하지만, 피고들 제출의 증거들만으로는 위와 같은 하자의 발생 사실 및 피고들의 하자보수 사실을 모두 인정하기에 부족하므로, 피고들의 이 부분 주장도 받아들이지 아니한다]'를 추가한다.

○ 제1심판결문 제15쪽 2행의 '146,874,912원'을 '148,874,912원'으로 고쳐 쓴다.

○ 제1심판결문 제16쪽 상단 표 아래 1행부터 하단 표까지 부분을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

#### 『나) 판단

(1) 을 제23호증의 기재, 이 법원의 제1심 감정인 L(이하 '감정인'이라 한다)에 대한 각 사실조회회신결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 건물에 관하여 별지 하자목록표2) 중 '항목'란 기재 각 하자가 발생하였고, 위 하자보수에 필요한 비용은 아래 표 기재와 같이 총 90,926,406원인 사실을 인정할 수 있다. 따라서 원고는 피고들에게 이 사건 건물에 발생한 하자보수에 갈음한 손해배상금 90,926,406원 및 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다(이하 '이 사건 하자보수 손해배상 채권'이라 한다).

|      |                               |            |
|------|-------------------------------|------------|
| 8    | 별지. 하자목록표 중 [본 감정사항] 항목       | 39,007,319 |
| 9    | 별지. 하자목록표 중 [추가 감정사항] 공용부분 항목 | 22,163,003 |
| 10   | 별지. 하자목록표 중 [추가 감정사항] 전유부분 항목 | 29,756,084 |
| 총 합계 | 90,926,406                    |            |

개별 하자에 관하여 살펴본다4) .

별지 하자목록표의 [본 감정사항] 중 '4. 5층 세대의 마루 등 미시공'에 관하여 본다. 을 제23호증의 기재에 의하면, 감정인은 피고들이 제출한 M 작성의 확인서상 공종 및 시공비를 그대로 이 부분 미시공 하자 및 하자보수비로 산정하였다. 그러나 감정인의 감정결과 및 피고들 제출의 증거들만으로는 위 확인서상 공종 및 시공비가 이 사건 공사도급계약의 계약도면이나 계약내용상 공종에 포함되어 있는 점 및 계약도면이나 계약내용상 공종의 사양을 기초로 산정된 하자보수비라는

점을 모두 인정하기에 부족하다. 이러한 사정을 감안하여, 이 부분 하자보수비 7,033,000원은 인정하지 아니한다.

별지 하자목록표의 [본 감정사항] 중 '7. 건물의 계단에 의한 전용면적의 축소시공'에 관하여 본다. 을 제23호증의 기재에 의하면, 감정인은 건물의 계단 폭이 설계도면상 기준인 2,700mm보다 200mm 넓게 변경시공되었다는 이유로 전유부분 면적 축소에 따른 손해배상액을 인정하였다. 그러나 이 법원의 감정인에 대한 각 사실조회회신결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 건물의 계단 폭에 관한 설계도면상 기준인 2,700mm 자체가 관련 규정이나 통상적인 경우에 따른 기준보다 축소되어 설계된 것으로 여겨진다. 따라서 이 사건 건물의 계단 폭이 설계도면상 기준보다 다소 넓다고 하더라도, 감정인의 감정결과를 포함하여 피고들 제출의 증거들만으로는 이 부분 원고의 시공상 하자를 인정하기 부족하다. 이러한 사정을 감안하여, 이 부분 손해배상액 8,187,000원은 인정하지 아니한다.

별지 하자목록표의 [추가 감정사항] 중 공유부분 '추가 7. 계단실 및 E/V홀 벽체 미장두께 축소 변경시공'에 관하여 본다. 을 제23호증의 기재, 이 법원의 감정인에 대한 각 사실조회회신결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 부분 미장두께가 18mm에서 평균 10.16mm로 변경시공된 사실이 인정된다. 감정인은 부족한 미장두께에 따른 시공비용의 차액을 하자보수비로 산정하면서 노무비 단가를 소재기 시점을 기준으로 적용하여 하자보수비를 6,997,717원으로 산정하였다. 위와 같은 감정인의 의견에 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저한 잘못이 있다고 보기는 어렵다. 따라서 견적서상 노무비 단가 8,500원(을 제8호증 제11쪽 참조)을 기준으로 하여 시공비용의 차액을 산정하여야 한다는 원고의 주장은 받아들이지 아니한다.

별지 하자목록표의 [추가 감정사항] 중 전유부분 '추가 1. 전세대 내부벽체 미장두께(18mm) 변경시공'에 관하여 본다. 을 제23호증의 기재, 이 법원의 감정인에 대한 각 사실조회회신결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 부분 미장두께가 18mm에서 평균 7.32mm로 변경시공된 사실이 인정된다. 감정인은 부족한 미장두께에 따른 시공비용의 차액을 하자보수비로 산정하면서 노무비 단가를 소재기 시점을 기준으로 적용하여 하자보수비를 20,452,725원으로 산정하였다. 위와 같은 감정인의 의견에 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저한 잘못이 있다고 보기는 어렵다. 따라서

견적서상 노무비 단가 8,500원(을 제8호증 제11쪽 참조)을 기준으로 하여 시공비용의 차액을 산정하여야 한다는 원고의 주장은 받아들이지 아니한다.

별지 하자목록표의 [추가 감정사항] 중 공유부분 '추가 2. 옥상 각종벽체 건식균열 및 습식균열', '추가 3. 1층 피로티 바닥균열', '추가 8. E/V샤프트 벽체 건식균열 및 습식균열'에 관하여 본다. 원고는 '공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준(국토교통부 고시 제2016-1048호, 2016. 12. 30. 일부개정)' 제7조 제2항5) 을 근거로 하여, 균열 폭이 0.3mm 미만인 부분들에 관하여 '누수를 동반하는 균열' 또는 '철근이 배근된 위치에 철근길이 방향으로 발생한 균열'이라는 사정에 관한 증거가 부족하다고 다룬다. 그러나 위와 같은 사정과 는 별개로, 균열 폭이 0.3mm 미만인 미세한 균열이라 하더라도 미관상 지장을 초래하면 하자에 해당하며, 감정인은 이러한 사정을 참작하여 균열 폭이 0.3mm 미만인 하자에 대하여 표면처리 공법에 기한 하자보수비를 산정하였다. 감정인의 위와 같은 판단은 적절하다고 인정되고, 원고의 이 부분 주장은 모두 받아들이지 아니한다.』

○ 제1심판결문 별지 하자목록표 중 ① [본 감정사항] 중 '4. 5층 세대의 마루 등 미시공' 란(금액 부분 포함)을 삭제하고, ② [본 감정사항] 중 '7. 건물의 계단에 의한 전용면적의 축소시공' 란(금액 부분 포함)을 삭제하고, ③ [추가 감정사항] 중 공유부분 '추가 7. 계단실 및 E/V홀 벽체 미장두께 축소 변경시공' 란의 총공사비 '16,048,859'를 '6,997,717'로 고쳐 쓰고, 나머지 금액 부분을 모두 삭제하고, ④ [추가 감정사항] 중 전유부분 '추가 1. 전세대 내부벽체 미장두께(18mm) 변경시공' 란의 총공사비 '34,430,149'를 '20,452,725'로 고쳐 쓰고, 나머지 금액 부분을 모두 삭제하고, ⑤ 이 법원의 감정인에 대한 각 사실조회회신결과에 따라 [추가 감정사항] 중 전유부분 '추가 3. 전세대 욕실벽체 타일뒷채움 불량' 란의 총공사비 '6,766,824'를 '1,353,358'로 고쳐 쓰고, 나머지 금액 부분을 모두 삭제하고, ⑥ 이 법원의 감정인에 대한 각 사실조회회신결과에 따라 [추가 감정사항] 중 전유부분 '추가 4. 전세대 욕실벽체 및 바닥 방수두께 축소변경시공' 란의 총공사비 '2,139,861'을 '1,744,387'로 고쳐 쓰고, 나머지 금액 부분을 모두 삭제하고, ⑦ [본 감정사항] 중 소계 란의 총공사비 '54,227,319'를 '39,007,319'로, [추가 감정사항] 중 공유부분 소계 란의 총공사비 '31,214,145'를 '22,163,003'으로, [추가 감정사항] 중 전유부분 소계 란의 총공사비 '49,542,448'을 '29,756,084'로, 합계 란의 총공사비 '134,983,912'를 '90,926,406'으로 각

고쳐 쓴다.

○ 제1심판결문 제17쪽 16행부터 제19쪽 16행까지 부분을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『6) 상계

가) 앞서 본 바와 같이, 원고의 피고들에 대한 공사대금 채권은 111,062,321원(= 미지급 공사대금 106,241,760원 + 추가공사비 4,820,561원)이고, 피고들의 원고에 대한 채권은 합계 124,659,206원(= 지체상금 33,732,800원 + 하자보수에 갈음한 손해배상금 90,926,406원)이다.

나) 원고의 공사대금 채권과 피고들의 이 사건 지체상금 채권 및 하자보수 손해배상 채권은 이 사건 건물이 피고들에게 인도된 2018. 9. 6.경 모두 변제기에 도래한 것으로 볼 수 있다.

다) 위 양 채권을 대등액에서 상계하면, 피고들의 하자보수 손해배상 채권 13,596,885원(= 124,659,206원 - 111,062,321원)이 잔존한다.

7) 소결

원고의 공사대금 채권은 피고들의 이 사건 지체상금 채권 및 하자보수 손해배상 채권과의 상계로 모두 소멸하였고, 결국 원고의 본소청구는 이유 없다.』

### 3. 반소에 관한 판단

#### 가. 피고들의 주장

1) 원고는 이 사건 공사에 관하여 피고들에게 위 2의 다.항 기재와 같이 ① 지체상금 93,783,000원, ② 건설기술자 미배치에 따른 부당이득반환금 37,595,307원, ③ 이 사건 건물의 인도가 지체됨에 따라 피고들이 부담한 감독원 보수 초과지출 및 사업자금 대출이자 상당의 손해배상금 20,343,120원(= 감독원 보수 초과지출 12,600,000원 + 사업자금 대출이자 7,743,120원), ④ 하자보수보험증권 발급 지체에 따른 손해배상금 10,532,540원, ⑤ 하자보수에 갈음한 손해배상금 148,874,912원을 각 지급할 의무가 있다.

2) 그런데 피고들은 원고에게 공사대금으로 106,241,760원을 지급해야 할 의무가 있으므로, 결국 원고는 피고들에게 합계 311,128,879원(= 93,783,000원 + 37,595,307원 + 20,343,120원 + 10,532,540원 + 148,874,912원)에서 미지급 공사대금 106,241,760원을 공제한 나머지

204,887,119원(= 311,128,879원 - 106,241,760원) 및 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

## 나. 판단

- 1) 앞서 본 바와 같이 피고들 주장의 각 채권 중 이 사건 지체상금 채권 및 하자보수 손해배상 채권  
합계 124,659,206원(= 지체상금 33,732,800원 + 하자보수에 갈음한 손해배상금  
90,926,406원)이 인정되고, 피고들의 원고에 대한 위 채권들은 원고의 피고들에 대한 공사대금 채권  
111,062,321원과 상계되어 결국 피고들의 하자보수 손해배상 채권 13,596,885원이 잔존한다.
- 2) 따라서 원고는 피고들에게 13,596,885원 및 이에 대하여 피고들이 구하는 이 사건 반소장 부분  
송달일 다음 날인 2019. 12. 25.부터 원고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이  
타당하다고 인정되는 이 법원 판결 선고일인 2022. 11. 9.까지 상사이율 범위 내에서 피고들이  
구하는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각  
비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

## 4. 결론

그렇다면 피고들의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 피고들에 대한  
본소청구 및 피고들의 나머지 반소청구는 이유 없어 이를 모두 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와  
결론을 일부 달리하여 부당하므로, 원고의 피고들에 대한 항소를 일부 받아들여 제1심판결을 주문과  
같이 변경한다.

### 재판장판사최항석

### 판사공도일

### 판사오영상

### 별지

- 1) 제1심판결문 제7쪽 표 참조
- 2) 제1심판결 별지 하자목록표 중 아래에서 수정하는 부분(이 판결문 제9쪽의 별지 하자목록표 수정  
부분)을 반영하는 의미의 '수정된 제1심판결 별지 하자목록표'를 의미한다.
- 3) 위 (1)항 기재 순번에 따른다.
- 4) 아래에서 개별적으로 살펴보는 하자 및 제1심판결문 별지 하자목록표를 일부 수정하는 부분

이외의 나머지 하자에 관한 원고의 주장은 앞서 본 증거들에 비추어 모두 받아들이지 아니하고 이 부분에 관한 제1심의 판단을 유지한다.

5) 제7조(콘크리트 균열) ① 콘크리트에 발생한 균열은 별표 2의 콘크리트 균열하자 범위에 따른 보수균열폭 이상인 경우 시공하자로 본다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 보수균열폭 미만의 콘크리트의 균열은 시공하자로 본다.

1. 누수를 동반하는 균열
2. 철근이 배근된 위치에 철근길이 방향으로 발생한 균열