

서울고등법원 2024. 6. 7 선고 2022나2026975(본소), 2022나2026982(반소) 판결
[공사대금 · 하자보수금 등 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2024. 6. 7 선고 2022나2026975(본소), 2022나2026982(반소) 판결
서울중앙지방법원 2022. 6. 16 선고 2018가합524592 판결

전문

원고(반소피고), 피항소인 겸 항소인A 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 우먼

담당변호사 김문수, 김유경, 김동일

피고(반소원고), 항소인 겸 피항소인1. B

2. C

피고(반소원고)들 소송대리인 법무법인 윤강

담당변호사 허제량, 이예지, 윤시원

변론 종결 2024. 3. 22.

판결 선고 2024. 6. 7.

제1심판결 서울중앙지방법원 2022. 6. 16. 선고 2018가합524592(본소),
2019가합538581(반소) 판결

주문

1. 이 법원에서 확장 · 추가된 피고(반소원고)들의 반소청구를 포함하여 제1심판결을 다음과 같이

변경한다.

가. 이 사건 반소 중 파취조사비용 및 구조보강도면 작성비용 1,769,999원의 청구 부분을 각하한다.
나. 피고(반소원고)들은 연대하여 원고(반소피고)에게 118,816,653원 및 그중 108,348,008원에 대하여 2019. 9. 8.부터 2024. 6. 7.까지 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 원고(반소피고)의 피고(반소원고)들에 대한 각 나머지 본소청구, 피고(반소원고)들의 각 나머지 주위적 및 예비적 반소청구를 모두 기각한다.

2. 소송총비용은 본소, 반소를 통틀어 그중 40%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)들이 각 부담한다.

3. 제1의 나. 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 770,306,709원 및 이에 대하여 2017. 11. 6.부터 2018. 4. 30.까지 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소

주위적으로, 원고는 피고들에게 1,297,532,897원 및 이에 대하여 2017. 11. 7.부터 2023. 9. 21. 자 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일까지 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 예비적으로, 원고는 피고 B에게 865,021,931원, 피고 C에게 432,510,965원 및 위 각 돈에 대하여 2017. 11. 7.부터 2023. 9. 21. 자 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일까지 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한

돈을 지급하라(피고들은 이 법원에서 ① 지체상금 청구를 299,205,000원에서 325,282,500원으로 확장하였고, ② 건물의 공용 및 전유 부분의 각 하자에 대한 보수청구와 관련하여 1심 반소 청구원인에서 별지로 포함되었으나 청구취지에서 누락되었던 '3. 전유부분(세대별)' 하자보수금 19,115,582원, '3.22. 전용 추가감정 사항' 54,918,631원을 추가하였으며1), ③ 정화조 오시공 및 부설시공 등 하자에 갈음하는 손해배상 또는 부당이득반환으로 16,200,000원(정화조 역시공 하자보수비 7,200,000원 + 정화조 오시공으로 인한 시공비 차액 9,000,000원)의 청구를 추가하였고, ④ 기계식 주차장 주차벽면이 '아트스톤 페인트'로 오시공된 것과 관련하여 그 손해배상 또는 부당이득반환으로 노출콘크리트 시공비용과 '아트스톤 페인트' 시공비용과의 차액에 해당하는 949,800원의 청구를 추가하였으며, ⑤ 피고들이 대납한 상하수도요금 등 합계 479,569원의 손해배상청구를 추가하였다].

2. 항소취지

가. 원고

제1심판결의 본소 부분 중 아래에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다. 피고들은 연대하여 원고에게 397,790,595원 및 이에 대하여 2017. 11. 6.부터 2018. 4. 30.까지 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 제1심판결의 반소 부분 중 원고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 피고들의 반소청구를 기각한다[제1심은 피고들이 반소 청구취지로 구하는 채권 중 일부를 인정한 다음 원고가 본소로서 구하는 채권과 상계를 한 결과 피고들의 반소청구를 전부 기각하였는데, 피고들이 반소로서 구하는 채권이 일부 인정되는 전제에서 제1심의 판단이 이루어진 것이므로 원고가 이에 대하여 항소를 제기할 수 있다고 봄이 타당하므로(대법원 2002. 9. 6. 2002다34666 판결 등 참조), 제1심판결의 반소에 관한 원고의 항소취지를 위와 같이 정리한다].

나. 피고들

제1심판결의 본소 부분 중 피고들 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 본소청구를 기각한다. 제1심판결의 반소 부분을 반소 청구취지와 같이 변경한다(반소 청구취지의 확장에 따라

항소취지도 그와 같이 확장한 것으로 본다).

이 유

1. 기초 사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 판결 이유는 제1심판결문의 '1. 항' 기재와 같으므로, 제1심판결문의 [별지 1]을 포함하여 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

2. 당사자들의 주장

가. 원고

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 판결 이유는 제1심판결문의 '2의 가. 항' 기재와 같으므로, 제1심판결문의 [별지 2]를 포함하여 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

나. 피고들

수급인인 원고는 이 사건 공사계약과 관련하여 아래 금액 합계 1,297,532,897원(= 325,282,500원 + 854,437,264원 + 945,000원 + 67,468,765원 + 30,000,000원 + 770,000원 + 999,999원 + 7,200,000원 + 9,000,000원 + 949,800원 + 479,569원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 그런데 피고들은, 주위적으로 위 채권은 공동도급인으로서 조합 관계에 있는 피고들에게 합유적으로 귀속되므로 위 1,297,532,895원을 피고들에게 지급할 것을 구하고, 예비적으로 이 사건 토지 및 건물의 공유자로서 피고들 지분(피고 B 2/3, 피고 C 1/3)에 상응한 분할채권을 가지므로, 피고 B에게 865,021,931원(= 1,297,532,895원 × 2/3), 피고 C에게 432,510,965원(= 1,297,532,895원 × 1/3)을 각 지급할 것을 구한다. 그리고 원고의 피고들에 대한 공사대금채권이 일부라도 인정된다면, 피고들의 위 금전채권을 자동채권으로 하여 원고에 대한 공사대금채무와 대등액의 범위에서 상계한 다음 남은 금액을 합유적으로 또는 분할채권 관계에 따라 피고들에게 지급할 것을 구한다.

1) 이 사건 공사계약에서 정한 준공일은 2017. 7. 20.임에도 이 사건 건물은 2017. 11. 17.에야

완공되었다. 피고들은 아래 4의 가, 2), 나) 항의 '창호 개구부 철거 및 마감공사' 중 이 사건 건물 5층 부분과 관련하여 1.5일의 추가 공사기간이 소요되는 점에 대해서는 다툼이 없으므로, 원고는 나머지 118.5일(= 120일 ~ 1.5일)에 대한 지체상금 325,282,500원(= 1,830,000,000원 × 1.5/1,000 × 118.5일)을 지급할 의무가 있다.

2) 원고가 시공한 이 사건 건물 공용부분에는 [별지 3] 기재와 같은 하자가, 전유부분에는 [별지 4] 기재와 같은 하자가 각 존재하고, 해당 하자들을 보수하는 데 총 854,437,264원(= 공용부분 665,232,406원 + 전유부분 189,204,858원)이 소요되므로, 원고는 피고들에게 하자보수에 갈음하는 손해배상으로 위 854,437,264원을 지급할 의무가 있다.

3) 옥탑 통기관 미시공 하자과 관련하여 원고가 임의로 설치한 외벽 통기구가 파손되어 낙하하면서, 부근에 주차된 승용차 2대가 파손되었고, 연접 건물 2층의 창호 및 방충망이 파손되어 피고들이 총 945,000원의 손해배상을 하였으므로, 원고는 피고들에게 부실시공 하자에 따른 확대손해 945,000원을 배상할 의무가 있다.

4) 원고가 시공한 이 사건 건물에 각종 중대한 하자들이 존재함에 따라 이 사건 건물의 분양이 지연되었고, 위 분양 지연에 따라 피고들은 67,468,765원의 대출금 이자를 추가로 부담하는 손해 및 정신적 고통을 입었다. 따라서 원고는 피고들에게 분양 지연에 따른 손해 67,468,765원 및 위자료 30,000,000원을 배상할 의무가 있다.

5) 이 사건 소송에서의 하자감정 진행 과정에서 파취조사를 위하여 피고들이 770,000원을 지출하였고, 감정인에게 제출하기 위하여 제3자에게 구조보강도면의 작성을 의뢰함에 따라 구조보강도면 작성비용 999,999원을 지출하였다. 따라서 원고는 피고들에게 위 비용을 이 사건 건물의 하자과 관련한 손해로서 이를 지급할 의무가 있다.

6) 추가로 원고는 피고들에게 ① 이 사건 건물 정화조 역시공으로 인한 하자에 대한 보수비용 7,200,000원(= 정화조 수리비용 1,700,000원 + 정화조 배관 분리 시공비용 5,500,000원), ② 정화조를 콘크리트가 아닌 FRP로 오시공한 것에 대한 시공비 차액 9,000,000원, ③ 기계식 주차벽면을 노출콘크리트가 아니라 아트스톤 페인트로 오시공한 것에 대한 시공비 차액 949,800원(= 1,320,000원 - 아트스톤 페인트 시공비 370,200원) 등을 하자보수에 갈음하는

손해배상금 또는 부당이득 반환금으로 지급할 의무가 있다. 또한 피고들이 이 사건 건물에 관한 공사기간 중 상수도요금 및 물이용부담금 171,690원, 수도계량기 무단철거로 인한 재설치비용 26,550원, 수도계량기 무단철거 후 수도를 이용한 것에 따른 과태료 240,000원, 무단으로 이용한 전기요금 41,329원 등 합계 479,569원(= 171,690원 + 26,550원 + 240,000원 + 41,329원)을 대납하였는바, 원고는 피고들에게 이를 손해배상금으로 지급할 의무가 있다.

3. 본소 청구원인에 관한 판단

가. 미지급 공사대금 650,000,000원 청구

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 판결 이유는 제1심판결문 '3의 가. 항' 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

나. 추가공사대금 청구

1) 추가공사비 전체에 대한 피고들의 주장에 관한 판단 이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 판결 이유는 제1심판결문 '3의 나, 1) 항' 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

2) 추가공사 여부 판단 기준도면 관련 피고들의 주장에 관한 판단 피고들은 이 사건 공사계약 체결 전인 2016년 3월경 작성된 설계도서(허가도면)는 개략적인 사항만을 기재한 '기본설계'에 불과하고, 실제 공사는 해당 도면을 기초로 실제로 공사를 수행할 수 있을 정도로 상세하게 설계된 '실시설계'의 성격을 갖는 2016년 10월경 1차 변경된 설계도서(이하 '1차 변경도서'라 한다)를 기준으로 이루어졌으므로 이를 기준으로 추가공사 여부를 판단하되, 보충적으로 준공도면이 활용될 수 있을 뿐이라고 주장한다.

살피건대, 앞서 든 증거들, 을 제32호증의 기재, 제1심의 건축사사무소 K, U에 대한 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 여러 사정, 즉 ① 피고들이 주장하는 1차 변경도서는 표지에 '2016. 10.'이라고 기재되어 있어 이 사건 공사계약(변경계약 포함) 체결 후에 비로소 작성된 것으로 보이고, 피고들이 주장하는 사유만으로는 위 변경도서가 이 사건 공사계약 체결 전에 미리 작성되어 있었다고 보기 어려운 점, ② 만일 이 사건 공사계약 체결 당시 위 변경도서가 원고에게 제시되었다면 도면을 통해 지시되면 족할 세부 사항들을 이 사건 공사계약에 첨부된

'특약사항'에 상세히 기재할 이유를 찾기 어려운 점, ③ 피고들이 제출한 녹취서(을 제32호증) 대화 내용을 보더라도 위 변경도서가 원고와 피고들 간에 이 사건 공사계약 체결 당시부터 이 사건 공사 시공 기준으로 합의된 도면이라는 점이 명확히 나타나지 않는 점 등에 비추어 보면, 1차 변경도서와 준공도면 간에 면적과 층고가 유사하다는(2021. 10. 8. 자 감정보완회신서 2번째 파일 전자기록 11~12쪽) 등 피고들이 주장하는 사유나 피고들이 제출한 증거들만으로는 1차 변경도서가 이 사건 공사계약의 내용으로 편입되었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 사건 공사계약에 따라 합의된 공사내용은 이 사건 공사계약 특약사항 및 2016년 3월경 작성된 허가도면이고, 이를 기준으로 추가공사 해당 여부를 판단해야 한다고 봄이 타당하다. 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

3) 각 항목별 구체적 판단 이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 판결 이유는 아래와 같이 일부 내용을 고쳐 쓰거나 추가하는 것 외에는 제1심판결문의 '3의 나, 3) 항' 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

■ 제1심판결문 11쪽 2행부터 12쪽 5행까지의 '가), 나) 항'을 다음과 같이 고쳐 쓴다.

『가) 엘리베이터 방화문

원고는, 소방감리의 지적으로 엘리베이터에 방화문 8개를 교체 시공함에 따라 계약 내역 외 공사가 발생하여 2,750,000원의 공사비가 추가로 소요되었으므로, 피고들이 이를 추가공사비로 지급할 의무가 있다고 주장한다.

살피건대, 갑 제11, 30호증의 각 기재, 이 법원의 F 주식회사에 대한 2023. 3. 13. 자 사실조회 결과에 의하면, 원고와 F 주식회사 간에 이 사건 건물에 시공하는 엘리베이터 출입문의 자재를 변경하기로 하는 합의가 있었던 사실, 실제로 이 사건 건물에 엘리베이터 방화문이 시공된 사실은 인정된다.

그러나 위 인정 사실만으로는 원고와 피고들 간의 합의에 따라 이 사건 건물 엘리베이터 문을 설계도서와 달리 방화문으로 상향 시공하기로 합의하였다고 인정하기에는 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나) 계단 방화창문

원고는, 소방검사필증을 교부받기 위하여 설계도상의 일반창을 방화창으로 교체하여 추가비용이 발생하였다고 주장한다.

살피건대, 감정인의 감정결과[2020. 1. 8. 자 감정서(이하 '감정서(원고)'라 한다) 42, 43쪽]에 따르면, 감정인은 감정서에 첨부된 문자메시지 캡처본(문서 4.2)에 근거하여 공사착공 이후 피고들이 원고에게 2호 복도 쪽 창호를 방화유리로 시공해야 한다고 지시한 것으로 판단된다는 의견을 제시한 사실이 인정된다.

그러나 감정인의 감정결과(2021. 10. 8. 자 감정보완회신서 2번째 파일 전자기록 3, 4쪽)와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고들이 원고에게 보낸 위 문자메시지의 내용은 '건물 간 거리가 3m 이내일 때 2호 복도 쪽(외부) 창호를 방화유리로 시공해야 한다'는 취지로 보이는 점, ② 감정인은 '인접 건물과 3m 이내인 경우에 방화창호를 설치하는 것은 인접 건물의 화재로 인한 피해를 최소화하려는 조치이므로 외부 창호에 적용함이 타당하고, 이 사건 건물 2호 복도 쪽 '내부' 창호를 방화유리로 시공한 경우라면 적절한 추가공사로 보기 어렵다'는 의견을 제시한 점, ③ 원고가 외부 창호에 방화유리를 시공했다고 인정할 아무런 증거가 없는 점 등을 고려하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 계단 방화창문에 관하여 적절한 추가공사를 시행하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.』

■ 제1심판결문 12쪽 19, 20행에 있는 '이 사건 감정의 참고자료로 제출된 문자메시지 캡처본[감정서(원고) 47쪽]의 기재'를 '갑 제36호증의 기재'로 고쳐 쓴다.

■ 제1심판결문 13쪽 14, 15행에 있는 '따라서 원고의 창호 수량 추가를 전제로 한 71,693,527원 부분에 관한 주장도 이유 없다.'는 부분을 다음과 같이 고쳐 쓴다.

『또한 원고는 피고들이 작성하여 보낸 공내역서에 기재된 물량을 바탕으로 공사대금을 산정하였는데 이는 피고들에 의해 유발된 착오에 해당하고, 실제 위 내역서보다 증가된 물량으로 실제 시공하였으므로 71,693,527원의 추가공사비가 인정되어야 한다는 취지로 주장하나, 갑 제11, 31, 36호증의 각 기재만으로는 피고들이 원고의 착오를 유발하였다거나 합의된 도면상의 기재보다 증가된 물량의 창호를 실제 시공하였다고 인정하기에는 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 창호 수량 추가를 전제로 한 71,693,527원 부분에 관한 주장도 이유 없다.』

■ 제1심판결문 13쪽 16행부터 15쪽 15행까지의 '마) 항'을 다음과 같이 고쳐 쓴다.

『마) 석공사 자재변경 및 물량증가

갑 제1호증의 2, 갑 제11호증의 6, 을 제5호증의 4, 을 제60, 61, 62호증의 각 기재, 감정인의 감정결과[감정서(원고) 51쪽, 2021. 1. 25. 자 감정보완회신서 1번째 파일 전자기록 6쪽] 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 여러 사정을 종합하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 해당 항목에 관하여 원고가 피고들과의 추가공사 합의에 따라 33,825,290원을 추가 지출하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 이 사건 공사 중 건물 석공사 부분의 경우, 계약 당시 외벽 석재의 물량이 1,178㎡[갑 제1호증의 2 전자기록 11쪽의 '화강석붙임(벽체, 건식)' 234㎡와 '인조석붙임(벽체, 건식)' 944㎡를 합한 면적]였으나, 원고와 석공사를 실제 수행한 업체인 주식회사 H(이하 'H'이라 한다) 간에 계약한 석재 물량은 1,336㎡(= 탄브라운 464㎡ + 거창석 872㎡, 갑 제11호증의 6 참조)로 이 사건 공사계약에서 정한 물량 대비 158㎡ 증가된 사실을 인정할 수 있기는 하다. 그러나 H의 대표자 I가 작성한 사실확인서(을 제5호증의 4)에 따르면 해당 석재 공사계약은 원고와 H 간에 이루어진 것으로서 피고들과는 상관없이 석공사가 진행된 것으로 보이는 데다가, 피고들은 H이 원고와 이 사건 건물에 관한 석공사 계약을 체결하여 그 공정을 진행하는 것임을 확인하였고, 원고와 H이 체결한 계약 부분을 제외한 나머지 대금만을 H에 직접 지급한 점(을 제61, 62호증)에 비추어 보면, H이 원고에게 작성하여 준 견적서 상 물량만을 가지고 원고와 피고들 사이에 해당 공사물량 증가에 관한 합의가 있었다고 인정하기 어렵다.

② 이 사건 공사계약에 첨부된 내역서(갑 제1호증의 2)를 보면, '화강석붙임'의 규격 부분에 '버너30mm포천석', '인조사암, 30mm'라고 기재되어 있을 뿐이고, 이 사건 공사계약 특약사항 18항에서 '시공사 주요 마감(중상위급)자재 설치, ① 외벽(정면, 후면, 좌면, 우면), 필로티: 30T 석재마감(화강석), 각층 계단 및 바닥 전체: 화강석, 각층 엘리베이터 입구 및 1층 로비 바닥(Lobby Floor): 일부 대리석, 실내벽로비 및 각 세대 입구, 전체 층계벽 포함: 석타일, 화장실: 타일(대리석 문양)'라고 되어 있다. H에 의해 실제 시공된 석재 중 탄브라운석은 화강석의 한 종류로 '중'에 속하는 단가 제품이고 거창석 또한 화강석의 한 종류로 보이는바(을 제60호증의 기재 등 참조), 위 내역서 및 특약사항의 내용에 비추어 볼 때 단가 면에서 거창석보다 26,000원 높은 탄브라운석으로 시공한

것이 사양의 측면에서 객관적으로 상항 시공된 것이라고 보기 어렵다. 또한 갑 제42호증의 기재만으로 피고들이 해당 석재를 지정하여 시공을 요청하였다고 인정하기는 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고 주장과 같이 해당 석재를 사용하는 과정에서 내역서에 기재된 금액을 초과하는 비용이 지출되었다 하더라도, 이는 이 사건 공사계약에서 약정한 범위 내에서 시공된 것으로서 그 지출 비용 초과만을 근거로 해당 공사가 추가공사에 해당한다고 볼 것은 아니다(앞서 살핀 이 사건 일반조건의 내용에 따르면, 이 사건 공사계약은 기본적으로 '총액계약'에 해당하는바, 당초 예상된 비용을 초과하는 비용이 지출되더라도 원고로서는 이 사건 공사계약에서 정한 공사대금을 지급받고 위 계약에서 정한 바에 따라 책임 시공하여야 한다).

③ 비록 H이 원고에게 작성하여 준 견적서에 '주차타워 벽체 별도'라고 기재되어 있기는 하나, 감정인은 설계도면과 현장 시공현황을 확인한 후 추가면적 158㎡가 주차타워 벽체 면적으로 추정된다는 감정 의견을 제시하였고[감정서(원고) 51쪽, 2021. 1. 25. 자 감정보완회신서 1번째 파일 전자기록 6쪽], I가 작성한 위 사실확인서에 따르면 해당 석공사 면적은 '주차타워 외벽'에 관한 것으로, 노출콘크리트 가격은 원고로부터 받기로 했고, 나머지 주차타워 석공사비는 피고들로부터 받았다는 것인바, 이에 의하면 위 추가 면적은 주차타워 벽체 면적이라고 봄이 타당하다[한편 주차타워 벽체 면적에 관한 석공사 물량이 158㎡ 증가된 것 외에도 본건물의 석공사 물량이 198㎡ 증가된 사실이 확인된다면서 위 198㎡ 중 158㎡ 부분에 대하여 본건물의 석공사 추가공사비를 구한다고 주장하나, 이 법원의 감정인에 대한 2023. 3. 22. 자 감정보완촉탁 결과(감정인이 갑 제32호증을 기초로 한 원고의 질의에 답변한 것일 뿐 당초 감정인이 감정한 내용을 변경한 것으로 볼 수는 없다)만으로는 이를 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다].』

■ 제1심판결문 17쪽 10행에 있는 '을 제35호증의 영상'을 '을 제35, 38호증의 각 영상'으로 고쳐 쓴다.

■ 제1심판결문 18쪽 19, 20행에 있는 '문자메시지(2019. 1. 22. 자 감정에 관한 의견서 첨부서류 9-1, 15)'를 '문자메시지(갑 제33호증의 1 및 2019. 1. 22. 자 감정에 관한 의견서 첨부서류 15)'로 고쳐 쓰고, 19쪽 4행에 있는 '사실확인서(위 첨부서류 9-2)'를 '사실확인서(갑 제33호증의 2)'로 고쳐 쓴다.

■ 제1심판결문 20쪽 6행과 7행 사이에 다음의 내용을 추가한다.

『이에 대하여 피고들은 지하층에 위치한 통신실과 펌프실의 층고를 실측한 결과 허가도면상 기재된 2.4m보다 낮은 2.34m 내지 2.35m로 측정되었으므로, 층고가 증가되지 않은 부분에 해당하는 비용은 추가공사비용에서 제외되어야 한다고 주장한다. 그러나 감정인은 '피고들이 측정한 치수는 바닥 마감면에서 상부층 골조 하부면까지 측정한 치수로 상부층 슬래브두께와 지하층 마감두께가 고려되지 않았으므로 비교대상이 되지 않는다'는 의견을 제시하였고(2023. 11. 6. 자 감정보완회신서 전자기록 1쪽), 이와 같은 감정 의견이 현저히 합리성을 결여한 것으로 보이지 않으므로, 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.』

■ 제1심판결문 20쪽 9행부터 21행까지의 '타) 항', '4) 항'을 다음과 같이 고쳐 쓴다.

『타) 급수신청 원인자부담금

원고는, 급수신청 원인자부담금은 이 사건 공사계약 당시 첨부된 내역서에 기재된 수도신청비와 별도의 항목으로서 피고들이 납부해야 하는 사항임에도 원고가 이를 대납하였으므로, 해당 비용(6,213,000원)에 제반 경비를 포함한 8,372,667원을 피고들이 원고에게 지급할 의무가 있다고 주장한다.

살피건대 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1호증의 2, 갑 제34호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 공사계약 당시 첨부된 내역서의 '010401 별도공사' 항목에 '수도신청비 7,422,160원'이 명시되어 있는 사실(갑 제1호증의 2 전자기록 28쪽), 서울특별시 수도사업소장이 2017. 6. 22. 피고들에게 급수공사비로 신설공사비 6,470,870원, 원인자부담금 6,213,000원의 합계 12,683,870원의 납부를 고지하였는데, 그 무렵 위 고지서를 수령한 원고가 피고들에게 '급수공사비는 원고가 부담하기로 하여 공사비에 포함되어 있으나 원인자부담금은 피고들이 부담해달라'는 취지의 문자메시지를 보낸 사실, 원고는 피고들로부터 원인자부담금을 교부받지 못하자 위 12,683,870원을 납부하고 급수공사를 진행한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정 사실에다가 수도법 제71조에 따른 원인자부담금은 수도공사를 하는 데에 비용 발생의 원인을 제공한 자에게 그 수도공사·수도시설의 유지 등을 위하여 필요한 비용 중 일정 부분을 그 원인 제공자에게 부담시키는 인적 공용부담의 일종으로서 준조세적 성격을 가지는 것이므로, 수도 신설에

다른 원인자부담금은 건축주인 피고들이 부담하여야 하고, 달리 원고가 원인자부담금까지 부담하기로 하였다고 볼 아무런 증거가 없는 점을 보태어 보면, 피고들은 법률상 원인 없이 원고가 대납한 위 원인자부담금 6,213,000원의 이득을 얻었다고 할 것이어서 원고에게 이를 반환하여야 할 것이다. 따라서 원고의 주장은 위 인정 범위 내에서 이유 있다.

4) 소결

피고들은 연대하여 원고에게 추가공사비로 합계 37,069,514원(= 방화문 2,968,591원 + 창호 개구부 철거 및 마감공사 3,954,960원 + 지하층 설계변경에 따른 공사비 증가 23,932,963원 + 급수신청 원인자부담금 6,213,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.』

다. 소결론

그러므로 피고들은 특별한 사정이 없는 한 연대하여 원고에게 미지급 공사대금(추가공사비 포함) 687,069,514원(= 650,000,000원 + 37,069,514원)을 지급할 의무가 있다.

원고는 위 미지급 공사대금에 대한 지연손해금의 지급을 구한다. 살피건대, 수급인의 공사대금채권과 도급인의 하자보수청구권 내지 하자보수에 갈음한 손해배상채권은 서로 동시이행의 관계에 있고, 미지급 공사대금에 비해 하자보수비 등이 매우 적은 편이고, 하자보수공사가 완성되어도 공사대금이 지급될지 불확실한 경우 동시이행의 관계에 있는 기성공사대금의 범위는 하자 및 손해에 상응하는 금액으로 한정하는 것이 공평과 신의칙에 부합한다(대법원 2001. 9. 18. 선고 2001다9304 판결 등 참조). 그리고 쌍방의 채무가 동시이행관계에 있는 경우 일방의 채무의 이행기가 도래하더라도 상대방 채무의 이행제공이 있을 때까지는 그 채무를 이행하지 않아도 이행지체의 책임을 지지 않는 것이고, 이와 같은 효과는 이행지체의 책임이 없다고 주장하는 자가 반드시 동시이행의 항변권을 행사하여야만 발생하는 것은 아니다(대법원 1998. 3. 13. 선고 97다54604, 54611 판결 참조).

아래 4의 나, 4) 항에서 보는 바와 같이 원고는 피고들에 대하여 368,803,256원의 하자보수에 갈음하는 손해배상채무를 부담하므로, 원고의 미지급 공사대금채권 중 368,803,256원은 피고들의 하자보수에 갈음하는 손해배상채권과 서로 동시이행의 관계에 있어, 이 부분에 대하여는 피고들이 이행지체책임을 지지 아니한다. 따라서 원고의 지연손해금 청구는 미지급 공사대금 중 위

368,803,256원을 제외한 나머지 318,266,258원(= 687,069,514원 - 368,803,256원)에 대한 지연손해금 부분에 관하여만 이유 있다.

4. 반소 청구원인 및 예비적 상계 항변에 관한 판단

가. 지체상금 청구

1) 공사 지체기간의 산정 가) 당사자의 주장

원고는, 이 사건 공사가 완성된 이후 2017. 8. 11. 준공검사 등과 관련한 모든 서류를 설계 및 감리를 담당한 K건축사무소에 제출하여 이행의 제공을 완료하였으므로, 지체상금의 종기는 2017. 8.

11.이라고 주장한다. 이에 대하여 피고들은, 이 사건 일반조건 제26조 제2항, 제29조에 따르면 원고가 피고들로부터 준공검사를 합격하지 못하였다면 이 사건 건물이 준공되었다고 볼 수 없으므로, 이 사건 건물 중 아래 4의 나, 3), 나), (31) 항 표 순번 6에 기재된 V호, W호 마스터키(택배함)를 제외한 나머지 부분이 피고들에게 인도된 2017. 11. 17. 또는 적어도 이 사건 건물의 사용승인일인 2017. 11. 6.이 지체상금의 종기가 되어야 한다고 주장한다.

나) 관련 법리

공사가 도중에 중단되어 예정된 최후의 공정을 종료하지 못한 경우에는 공사가 미완성된 것으로 볼 것이지만, 공사가 당초 예정된 최후의 공정까지 일응 종료되고 그 주요 구조 부분이 약정된 대로 시공되어 사회통념상 일이 완성되었고 다만 그것이 불완전하여 보수를 하여야 할 경우에는 공사가 완성되었으나 목적물에 하자가 있는 것에 지나지 아니한다고 해석함이 상당하고, 예정된 최후의 공정을 종료하였는지 여부는 수급인의 주장이나 도급인이 실시하는 준공검사 여부에 구애됨이 없이 당해 공사 도급계약의 구체적 내용과 신의성실의 원칙에 비추어 객관적으로 판단할 수밖에 없고, 이와 같은 기준은 공사 도급계약의 수급인이 공사의 준공이라는 일의 완성을 지체한 데 대한 손해배상액의 예정으로서의 성질을 가지는 지체상금에 관한 약정에 있어서도 그대로 적용된다(대법원 1997. 10. 10. 선고 97다23150 판결 참조). 다만 당사자 사이에 건축공사의 완공 후 부실공사와 하자보수를 둘러싼 분쟁이 일어날 소지가 많음이 예상됨에 따라 그러한 분쟁을 사전에 방지할 의도로 통상의 건축공사 도급계약과는 달리 도급인의 준공검사 통과를 대금지급의 요건으로 삼음과 동시에 하자보수 공사 후 다시 합격을 받을 때까지 지체상금까지 부담하게 함으로써 공사의 완전한 이행을

담보하기 위해 지체상금의 종기를 도급인의 준공검사 통과를 조건으로 한 수급인의 준공검사 요청일로 정하였다고 볼 만한 특별한 사정이 있다면 그에 따라야 할 것이다(대법원 2010. 1. 14. 선고 2009다7212, 7229 판결, 대법원 2012. 6. 28. 선고 2012다24095 판결 등 참조)

다) 구체적 판단

이 사건 공사계약서에는 '원고는 준공기한 내에 공사를 완성하지 아니한 때에는 매 지체일수마다 계약서상의 지체상금비율을 계약금액에 곱하여 산출된 금액을 피고들에게 납부하여야 한다(제29조)'라고 기재되어 있고, '준공일은 원고가 건설공사를 완성하고 피고들에게 서면으로 준공검사를 합격한 날을 말한다. 다만, 제26조의 규정에 의하여 준공검사에 합격한 경우에 한한다(제10조 제3항)'라고 기재되어 있으며, '원고는 공사를 완성한 때에는 피고들에게 통지하여야 하며, 피고들은 통지를 받은 후 원고의 입회하에 검사하여야 하고, 원고가 검사에 합격하지 못한 때에는 지체없이 이를 보수 또는 개조하여 다시 준공검사를 받아야 하며, 원고가 검사의 결과에 이의(불합격)가 있을 때에는 재검사를 요구할 수 있고 피고들이 이에 응하여야 하며, 피고들은 검사에 합격한 후 원고가 공사목적물의 인수를 요청하면 인수증명서를 발급하고 공사목적물을 인수하여야 한다(제26조)'라고 기재되어 있고, '원고는 피고들의 준공검사에 합격한 후 즉시 잉여자재, 폐기물, 가설물 등을 철거, 반출하는 등 공사현장을 정리하고 공사대금의 지급을 피고들에게 요청할 수 있고, 피고들은 원고에게 계약에 명시한 대로 대금의 일부를 지급한다(제27조)'라고 기재되어 있는 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 갑 제15, 16, 22호증, 을 제10 내지 13, 15 내지 18호증의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 2017. 8. 11. 이 사건 건물에 관한 준공검사 서류를 위 건물의 설계, 감리를 담당한 K건축사사무소에 접수하자, 피고들은 2017. 8. 17. 이 사건 건물에 존재하는 각종 '하자보수 및 수정 요청사항'을 원고 측에 전달하였고, 원고는 2017. 8. 31. 피고들에게 위 요청사항에 대한 보완이 완료되었다는 내용과 함께 준공검사를 진행하여 달라고 요청한 사실, 이에 대하여 피고들은 2017. 9. 1. 다시 원고에게 '설계 및 감리를 담당한 건축사도 미시공, 오시공 등으로 준공 접수가 지연되고 있다는 취지로 답변하였으니, 미시공 부분(5층 및 8층 옥상 바닥의 방수공사, 방근시트, 옥탑 피뢰침, 전세대 층간 소음 방지 단열공사, 창문들과 벽체 사이에 단열 폼, 지하 외벽 방수 등), 오시공 부분(외벽 돌공사 앵카 작업시 단열재 절단 손상, 필로티

자갈 있는 부분의 방수, 경계벽 축대 부분 누수, 타일 및 비드 부실, 타일 부착 관련, 송수관 송수구 등)을 빠른 시일 내에 완료할 것을 요청하는' 취지의 내용증명을 보낸 사실, 원고는 2017. 9. 12. 피고들이 요구하는 미시공 부분이 '5, 8층 방근시트 및 스티로폼 깔기, 피뢰침 배관 노출 부분 토사 및 잔디로 매입하기, 거실난간 1.2m 높이로 추가 시공'이 맞는지 확인을 구하면서 다음 날부터 이 부분에 해당하는 공사를 진행하겠다는 취지의 문자메시지를 보내기도 하였고, 2017. 9. 13. 5층, 8층 정원 방근시트 공사, 난간 설치공사, 피뢰침공사 등을 시작하여 2017. 9. 18.경 완료하였으며, 2017. 9. 26. 피고들에게 '준공 후에도 하자보수 공사를 하기로 하며, 하자보수이행보험에 가입하여 그 증서를 준공 접수 전에 피고들에게 제출하고, 5층 정원 2곳의 출입구 뒷담의 빗물 누수 방지를 위해 준공 후에 렉산을 설치하여 빗물이 우수관으로 배수되게 한다'는 내용의 이행각서를 작성하여 교부한 사실, 그 후에도 원고에 의한 공사가 진행된 후 이 사건 건물에 관하여 2017. 10. 23. 은평구청에 사용승인신청을 하였으나 은평구청의 지시에 따른 보완공사가 진행된 후 2017. 11. 6. 은평구청장의 사용승인을 받은 사실을 인정할 수 있다.

위 인정 사실을 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 공사계약상 원고가 약정 준공기한 내에 공사를 완성하여 피고들의 준공검사에 통과되지 못할 때에는 지체상금을 납부하여야 하는 것으로 해석함이 타당한데, 원고가 비록 2017. 8. 11. 이 사건 건물에 관한 준공검사 서류를 K건축사사무소에 접수하였다고 하더라도 각종 미시공 및 오시공 부분을 지적하는 피고들의 요청을 받아들여 미시공 및 오시공 부분의 공사를 진행하는 등으로 이 사건 건물의 사용승인이 지체되다가 2017. 11. 6. 사용승인을 받음으로써 준공검사에 합격한 것으로 봄이 타당하므로, 이 사건 건물은 2017. 11. 6. 무렵 완성되었다고 할 것이다. 결국 이 사건 공사 지체기간은 이 사건 공사계약에서 약정한 준공기한의 다음 날인 2017. 7. 21.부터 위 2017. 11. 6.까지 총 109일이 된다. 따라서 이 사건 공사의 지체기간 총기가 준공서류를 건축설계사무소에 접수한 2017. 8. 11.이 되어야 한다는 원고의 주장이나, 피고들이 이 사건 건물을 인도받은 2017. 11. 17.이 되어야 한다는 피고들의 주장은 모두 받아들이지 아니한다.

2) 공사 지체에 정당한 사유가 있었는지 여부 이 법원이 이 부분에 관하여 실시할 판결 이유는, 아래와 같이 일부 내용을 고쳐 쓰는 것 외에는 제1심판결문의 '4의 가, 2) 항' 기재와 같으므로, 민사소송법

제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

■ 제1심판결문 23쪽 18, 19행에 있는 '.....① 감정결과에 따르더라도 원고의 추가공사로 최소 28일의 추가공사 기간이 소요되었고,' 부분을 『.....① 원고의 추가공사로 최소 38일[감정결과에 따른 추가공사 기간 28일 + 3의 나, 3), 카) 항 '지하층 설계변경(면적 및 층고 증가)으로 인한 공사비 증가' 항목 추가공사 기간 10일]의 추가공사 기간이 소요되었고,.....』로 고쳐 쓴다.

■ 제1심판결문 24쪽 4행부터 11행까지의 '나) 항'을 다음과 같이 고쳐 쓴다.

『나) 먼저 추가공사에 따른 지체에 관하여 살펴본다. 감정인의 감정결과에 따르면, 앞서 살핀 바와 같이 원고가 설계변경에 따라 추가공사를 수행한 것으로 인정되는 '창호 개구부 철거 및 마감공사'와 관련하여 3일[감정서(원고) 57쪽]의 추가공사 기간이 소요되는 사실을 인정할 수 있으므로(나머지 항목들의 경우 위 감정결과에 따를 때 추가공사 기간이 소요되지 아니하거나, 소요 기간이 산정되지 아니하였다), 위 지체 기간에서 3일을 공제함이 타당하다. 나아가 감정인은 '지하층 설계변경(면적 및 층고 증가)으로 인한 공사비 증가' 항목의 경우 '철근작업과 거푸집 작업이 증가되나 공사가 진행 중인 상태에서의 연속작업을 고려하면 약 0.5일이 소요된다'는 의견을 제시하였으므로(2023. 3. 22. 자 감정보완회신서 전자기록 4쪽), 위 지체기간에서 0.5일을 추가로 공제함이 타당하다(이에 대하여 원고는 피고들이 추가공사 기간 7일을 인정하였다고 주장하나, 감정서(원고) 64쪽에 의하더라도 피고들이 이를 인정하였다고 보기는 어렵다). 위 기간 외에 원고가 주장하는 추가공사에 따른 공기연장 사유는, 앞서 살핀 추가공사비 청구를 배척하는 논거와 같은 이유로, 이를 반영하여 위 지체 기간에서 공제할 것이 아니다.』

3) 지체상금의 계산 결국 이 사건 공사는 105.5일(= 109일 ~ 3일 ~ 0.5일) 지체되었다고 인정할 수 있고, 이 사건 공사계약에서 지체상금률을 1일당 1.5/1,000으로 정한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고가 피고들에게 지체상금은 289,597,500원(= 공사금액 1,830,000,000원 × 1.5/1,000 × 105.5일)이 된다.

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 계약 당사자의 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).

살피건대 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 보태어 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 원고가 준공검사 서류를 건축설계사무소에 접수한 2017. 8. 11. 무렵에는 이 사건 건물의 주요 구조 부분은 시공이 완료되었던 것으로 보이는 점, 이 사건 공사계약에서 정한 바와 같이 원고의 공사 진행 정도에 맞춰 지급하기로 하였던 공사대금이 어느 정도 그 지급이 지체되거나 피고들이 부담하여야 할 급수신청 원인자부담금을 부담하지 않는 등의 사정도 이 사건 공사가 지연되는 데 일정 부분 기여를 한 것으로 보이는 점, 이 사건 공사계약의 목적과 내용, 이 사건 공사의 진행 경과 등의 여러 사정에 비추어 보면, 원고가 피고들에게 지급하여야 할 지체상금을 위 인정 금액의 70%에 상당하는 202,718,250원(= 289,597,500원 × 70%)으로 감액함이 타당하다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 원고는 피고들에게 지체상금으로 202,718,250원 및 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 하자보수에 갈음하는 손해배상청구

1) 관련 법리 및 2) 하자 여부 판정의 기준 도면

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 판결 이유는 제1심판결문의 '4의 나, 1) 항 및 2) 항' 각 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

3) 개별 하자 항목들에 관한 구체적 판단 가) 감정결과 및 쟁점 정리

감정인은 2019. 11. 11. 자 감정서[이하 '감정서(피고)'라 한다]를 통하여, 원고가 시공한 이 사건 건물의 공용부분과 전유부분에 각종 하자가 남아 있고, 이를 보수하는 데 총 523,011,622원[= 공용부분 232,681,156원 + 전유부분 290,330,466원(= 공통 하자 97,610,122원 + 세대별 하자 192,720,344원)]이 소요된다는 감정 의견을 제시하였다[감정서(피고) 감정요약문 참조, 이하 '최초 감정서 하자내역표'라 한다].

이후 원고와 피고들은 수회에 걸쳐 감정보완신청을 한 후, 피고들은 피고들의 각 감정보완신청에 따른 회신내용을 최종 반영한 2021. 10. 7. 자 감정보완회신서2) 첨부 하자내역표[2021. 10. 7. 자 감정보완회신서 1번째 첨부파일, 이는 이 판결문 별지 3, 4와 같고, 이하 '하자내역표(피고들 최종)'이라 한다]에 따른 공용부분 하자보수 665,232,406원과 전유부분 하자보수비 189,204,859원[= 전유부분 공통 하자 115,170,646원 + 3. 전유부분(세대별) 하자 19,115,582원 + 3.22. 전용 추가 감정 사항 54,918,631원]의 합계 854,437,264원을 기초로 하자보수에 갈음하는 손해배상을 청구하고 있고, 원고는 원고의 각 감정보완신청에 따른 회신내용을 최종 반영한 2021. 10. 7. 자 감정보완회신서 첨부 하자내역표[2021. 10. 7. 자 감정보완회신서 2번째 첨부파일, 이하 '하자내역표(원고 최종)'이라 한다]에 따른 하자보수비 200,391,802원3) 중 [공용 1.01.12], [공용 1.01.13], [공용 1.14.6], [전유 2.02.3], [전유 2.11.2], [전유 2.11.3], [전유 2.11.4], [전유 2.12.1], [전유 2.12.2] 항목을 제외한 나머지 항목을 하자보수비로 인정하고 있으므로, 최초 감정서 하자내역표와 하자내역표(원고 최종) 및 하자내역표(피고들 최종) 간 차이가 있는 부분 및 원고가 하자에 해당하지 아니한다고 다투는 항목에 관하여 원고와 피고들의 각 주장을 판단하기로 한다.

다만, ① 하자내역표(원고 최종)상의 하자보수비가 최초 감정서 하자내역표 및 하자내역표(피고들 최종)상의 각 하자보수비를 초과하는 항목들([전유 2.02.5], [전유 2.04.1], [전유 2.05.1], [전유 2.05.5], [전유 2.05.7], [전유 2.06.1], [전유 2.07.1], [전유 2.08.2], [전유 2.09.1])은, 피고들이 주장하는 하자보수비에 대하여 원고가 이를 다투지 아니하는 것으로 볼 수 있으므로 최초 감정서 하자내역표 및 하자내역표(피고들 최종)상의 금액을 그대로 하자보수비로 인정하고, ② 최초 감정서 하자내역표 및 하자내역표(원고 최종)에 하자보수비가 '음수(-)'로 기재되어 있고, 하자내역표(피고들 최종)에는 하자보수비가 0원으로 기재되어 있는 [전유 2.06.3] 항목의 경우, 피고들은 해당 항목에 관한 하자보수비를 청구하지 아니하는 취지이고, 해당 오시공으로 투입된 시공비가 당초 설계도서에 따라 시공할 경우의 시공비를 초과하는 경우라면, 손해액이 '0'이 될 수 있을 뿐이지 '음수(-)'가 될 수는 없다고 봄이 타당하므로, 해당 항목은 하자에서 제외한다.

그리고 최초 감정서 하자내역표와 하자내역표(원고 최종) 및 하자내역표(피고들 최종) 간에, 각 항목별로 결론에 변화가 없음에도 10원 이내 범위에서 금액이 달라지는 경우가 있는데, 이 경우 각

항목별 감정 의견에 아무런 변화가 없다면 금액이 변동될 이유도 없는 것이므로, 최초 감정서 하자내역표상 금액에 따라 해당 하자보수비를 인정하기로 한다.

나) 각 세부 항목별 판단

이 법원이 이 부분에 관하여 실시할 판결 이유는, 아래와 같이 일부 내용을 고쳐 쓰거나 추가하는 것 외에는 제1심판결문의 '4의 나, 3), 나) 항' 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

■ 제1심판결문 30쪽 8행과 9행 사이에 다음의 내용을 추가한다.

『이에 대하여 원고는 이 부분 하자는 설계 당시 배관의 상하 위치에 관한 설계상 문제이므로, 폼타이핀과 관련한 하자금액만 인정되어야 한다고 주장한다. 살피건대, 감정인은 이러한 경우 '시공자는 도면상의 문제에 대하여 설계자와 사전 협의 후 그 결과를 토대로 시공했어야 한다'는 의견을 제시하였고(2023. 3. 22. 자 감정보완서 5쪽), 이 사건에서 원고가 설계자와 사전 협의 과정을 거쳤음을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 최초 감정결과에 따른 금액(1,922,574원)을 하자보수비로 인정함이 타당하다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.』

■ 제1심판결문 30쪽 마지막행부터 31쪽 8행까지에 있는 '감정인은 ……………[감정서(피고) 제1권 49쪽]' 부분을 다음과 같이 고쳐 쓴다.

『감정인은 [공용 1.08.1] 항목과 관련하여 '현장조사 결과, 외벽 석공사 변경시공으로 단열재 일부를 제거 후 보강하지 않고 외벽공사를 진행한 것으로 확인되며, 이로 인해 외벽에 누수 및 세대 단열불량이 발생된 것으로 기능상·미관상 하자에 해당한다'고 판단한 후, 외벽 석재 지지철물 부분 천공 후 우레탄폼으로 충전하는 방법을 적용한 보수비 6,880,926원을 하자보수비로 산정하였다가[감정서(피고) 제1권 119쪽], '주거용 건축물뿐만 아니라 통상적으로 외벽구조체에 마감(페인트, 석재, 벽돌 등)을 하는 건축물은 외벽 마감재가 방수층 역할을 하게 되므로 별도의 외벽 방수는 시공하지 않는 것이 보편적이거나, 외벽 마감재의 내구성 향상 및 오염방지 등을 위하여 외벽마감재에 방수재를 도포하는 경우가 있으며, 이 사건 공사계약 특약사항 16항에 '외부벽면, 주차장 천장은 하이테크 온도리 단열재 40T 두께로 설치 및 방수 시공'이라고 명시되어 있으므로 외벽 석재면에 방수제 시공은 필요하다'는 의견을 제시함으로써 당초 의견을 수정하여 이 부분

하자보수비용을 10,412,820원으로 산정하였고(2023. 11. 24. 자 감정보완회신서 전자기록 7쪽), [공용 1.01.19] 항목과 관련하여 '외벽 석재마감의 부분 철거를 통한 외벽 단열재 시공현황 조사 결과, 석재마감 시공을 위한 하지철물의 골조 부착면에 단열재가 훼손된 것으로 조사되었으나, 해당 항목은 [공용 1.08.1]에서 평가하였으므로 보수비의 중복계상 방지를 위해 감정대상에서 제외하였다'는 감정 의견을 제시하였다[감정서(피고) 제1권 49쪽].』

■ 제1심판결문 32쪽 14행부터 16행까지에 있는 '따라서 이유 없다.' 부분을 다음과 같이 고쳐 쓴다.

『또한 피고들은 우수관 옆 코킹 미시공 외벽 콘크리트 벽체와 화강석 사이의 틈이 전혀 없이 옥탑 두겹이 막혀 있어, 감정인의 의견과 같이 우레탄폼을 충전하는 방식의 보수작업은 불가능하고, 우레탄폼은 화재의 위험이 있어 단열재로 사용하기 부적절하다고도 주장한다. 살피건대, 감정인의 감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 벽체와 석재 사이에는 공간이 있으므로 감정인이 당초 제시한 우레탄폼 충전 방법으로 단열보강을 할 수 있는 점, ② 이 사건 건물은 석재가 외벽 마감재의 역할을 하는 것으로 볼 수 있는 데다가 우레탄폼으로 단열 시공을 하더라도 화재 발생 위험이 증가된다고 단정하기 어려운 점 등에 비추어 보면, 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

따라서 [공용 1.08.1] 항목의 하자보수비는 수정된 감정 의견에 따라 10,412,820원을 인정하고, 중복계상 방지를 위하여 [공용 1.01.19] 항목의 하자보수비를 별도로 인정하지 아니하는 것이 타당하므로, 위 금액을 초과하는 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.』

■ 제1심판결문 33쪽 4행과 5행 사이에 다음 내용을 추가한다.

『이에 대하여 피고들은, 이 사건 건물 시공 시 원고가 지하 외벽체에 거푸집을 설치하지 않고 맨 흙에 콘크리트를 부어 시공한 사실이 확인되고, 이와 같은 거푸집 미시공으로 인하여 빗물 등이 수평으로 침투하게 되므로, 거푸집을 사용하여 경사로 시공하는 비용이 하자보수비로 인정되어야 한다고 주장한다. 살피건대, 감정인은 '제1심에서의 현장검증 당시 확인된 슬래브의 누수는 경사벽체나 수직벽체의 시공 여부와는 무관하고, 해당 벽체의 시공방법과 빗물침투를 방지하는 것은 무관하다'는 의견을 제시하였고(2023. 11. 24. 자 감정보완회신서 전자기록 18, 19쪽), 이와 같은 감정인의

의견이 현저히 부당하다고 볼 수 없다. 따라서 위 감정결과와 배치되는 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.』

■ 제1심판결문 36쪽 12행에 있는 '19,287,762원을'을 '19,287,762원(또는 적어도 5,818,652원)을'로 고쳐 쓴다.

■ 37쪽 8행부터 10행까지 부분을 아래와 같이 다시 쓴다.

『피고들은 철근콘크리트로 시공된 경우에도 신축줄눈을 설치해야 한다고 주장하면서 당초 회신된 1,817,924원이 하자보수비로 인정되어야 한다고 주장하나, 이와 같은 피고들의 주장을 인정할 증거가 없고, 오히려 위 변경된 감정 의견에 따를 때 해당 항목은 하자에서 제외함이 타당하므로, 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.』

■ 제1심판결문 38쪽 19행과 20행 사이에 다음과 같은 내용을 추가한다.

『이에 대하여 피고들은 주택법의 위임을 받은 주택건설기준 등에 관한 규정은 제16조에서 주택단지 안의 건축물 또는 옥외에 설치하는 계단의 각 부위 치수를 규정하고 있는데, 이 사건 건물의 계단 높이가 위 규정에 부합하지 않으므로, 위 오시공에 대한 하자보수비가 별도로 인정되어야 한다는 취지로 주장한다.

살피건대, 주택건설기준 등에 관한 규정 제3조는 '주택법 제2조 제10호에 따른 사업주체가 같은 법 제15조 제1항에 따라 주택건설사업계획의 승인을 얻어 건설하는 주택, 부대시설 및 복리시설과 대지조성사업계획의 승인을 얻어 조성하는 대지에 관하여 이를 적용한다.'라고 규정하고 있고, 구 주택법(2021. 1. 12. 법률 제17893호로 개정되기 전의 것) 제15조 제1항4), 같은 법 시행령(2017. 10. 17. 대통령령 제28374호로 개정되기 전의 것) 제27조 제1항 제2호5)는 30세대 이상의 공동주택의 경우에 주택법 제15조 제1항이 적용된다고 규정하고 있다. 그런데 을 제17호증의 기재와 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 건물은 총 12세대의 공동주택(다세대주택) 및 업무시설(오피스텔)로 구성되어 있는 사실을 인정할 수 있고, 이에 의하면 이 사건 건물에는 주택법 제15조 제1항이 적용되지 않아 주택건설기준 등에 관한 규정 또한 이 사건 건물에 적용될 여지가 없다. 결국 이 사건 건물에 주택건설기준 등에 관한 규정이 적용됨을 전제로 한 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.』

■ 제1심판결문 39쪽 21행에 있는 '... 없다.' 뒤에 다음과 같은 내용을 추가한다.

『이에 대하여 피고들은 2023년 4월경 확인한 결과 동절기가 아님에도 나무와 조경수목이 고사되었으므로, 이에 대한 재시공 비용 4,778,244원이 인정되어야 한다고 주장하나, 위 주장에 따르더라도 피고들은 감정인의 감정 이후 상당한 시일이 경과한 후에야 나무와 조경수목의 고사 여부를 확인한 것에 불과하고, 시공 후 관리 하자로 인해 수목이 고사되었을 가능성까지 고려하면 피고들의 이 부분 주장은 받아들이기 어렵다.』

■ 제1심판결문 40쪽 12행과 13행 사이에 다음과 같은 내용을 추가한다.

『이에 대하여 피고들은 원고가 시공한 자연석 설치에 감정인이 산정한 '20톤' 미만에 현저히 미달하여 그 차액을 산정한 것에 오류가 있고, 목재와 석재는 그 재질이 달라 단순히 차액을 계산하는 방법으로는 옥상 조경에 관하여 피고들이 당초 목적했던 바를 달성할 수 없으므로, 자연석 철거 비용 및 목재데크 설치비용으로 이 부분 하자보수비가 계산되어야 한다고 주장한다. 살피건대, 감정인은 '자연석 설치가 20톤에 현저히 미달한다'는 피고들의 주장에 대하여 '20톤 미만은 일위대가상 인력 및 장비를 사용하기 위한 규격을 의미하며 수량과는 관계없고, 조경석에 산정된 수량은 내역서 기재와 같이 6.36톤이다'는 의견을 제시하였고(2023. 11. 24. 자 감정보완회신서 전자기록 35쪽), 원고가 오시공한 정원석 철거 비용 및 하중이 가벼운 방부목 목재 데크 깔기 비용을 재산출해 달라는 피고들의 요구에 대하여 '해당 사항은 계약 당시 도면과 준공도면상의 변경사항에 대한 시공비 차액을 산정한 결과로서 제1심판결의 판단이 타당하다'는 의견을 제시하였다(위 감정보완회신서 전자기록 36쪽). 감정인의 이와 같은 의견이 현저히 부당하다고 보이지 않으므로, 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.』

■ 제1심판결문 44쪽 11행부터 17행까지에 있는 '살피건대, …………… 원고의 주장은 받아들이지 아니한다.'는 부분을 다음과 같이 고쳐 쓴다.

『살피건대, 배선의 과다매립에 의한 구조안전성 검토 및 그에 따른 보강공사 지시는 구조감리자의 업무에 해당하지 않는 이상(이 법원의 주식회사 X에 대한 2023. 1. 17. 자 사실조회 결과) 시공 당시 구조감리의 지적사항이 확인되지 않았다는 점만으로 당연히 시공상 하자에서 제외된다고 볼 것은 아니고, 비록 위 구조검토서가 이 사건 공사와 무관한 업체에서 작성된 것이기는 하나, 감정인이 위 구조검토서를 검토한 후 이를 토대로 해당 항목이 하자에 해당한다고 판단하였고, 위 판단이 합리성을

결여하였다고 볼 만한 사정을 특별히 찾아볼 수 없는 점, 원고는 배선의 과다 매립은 설계상의 하자에서 비롯된 것이라고 주장하나 이를 인정할 아무런 증거가 없는 점 등에 비추어 보면, 위 감정 의견에 따라 해당 항목을 시공상 하자로 판단한 후 보강비용 7,794,627원을 하자보수비로 인정함이 타당하다. 따라서 이와 배치되는 원고의 주장은 이유 없다.』

■ 제1심판결문 45쪽 9행부터 11행까지에 있는 '㉔' 부분을 다음과 같이 고쳐 쓴다.

『㉔ 갑 제36호증의 1의 기재에 의하면 주식회사 Y의 직원이었던 Z는 '원고와 피고 C이 중문을 설치하지 않기로 합의하였다고 하면서도 다시 원고가 중문설치공사 견적을 요청하여 견적서를 작성한 적이 있다'는 내용의 사실확인서를 작성한 사실을 인정할 수 있으나, 이로써 원고와 피고들이 중문을 설치하지 않기로 하는 종국적인 합의가 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 피고들이 공사대금 감액 등 정산절차 없이 중문을 설치하지 아니할 것을 허용하였다고 보기도 어려운 점,』

■ 제1심판결문 46쪽 7행에 있는 '문자메시지(감정 첨부서류 5-1)'을 '문자메시지(갑 제36호증의 3)'로 고쳐 쓴다.

■ 제1심판결문 48쪽 2, 3행에 있는 '(2021. 1. 26. …………… 16쪽)'을 '(2021. 10. 7. 자 감정보완회신서 2 전자기록 16쪽 및 첨부된 원가계산서 11쪽)'이라 고쳐 쓴다.

■ 제1심판결문 47쪽 20행부터 48쪽 5행까지의 '(28) 항'을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『(28) [전유 2.11.2], [전유 2.11.3], [전유 2.11.4] 각 스텐난간대/실외기 미시공
감정인은 당초 실외기 설치를 위한 스텐난간대가 설치되지 않았으므로 이 부분 하자보수비를 항목별 각 2,122,477원으로 산정하였다가[감정서(피고) 제1권 232~244쪽], 하자보수비를 1,745,148원으로 재산정하며 '이 사건 공사(변경) 계약의 특약사항 13항에 시공하도록 명시되어 있는 사항으로 건축주와 시공자의 협의로 변경한 사항이 아니라면 누락된 것으로 보아야 한다.'는 의견을 제시하였다(2021. 1. 26. 자 감정보완회신서 전자기록 53, 54쪽, 2021. 9. 30. 자 감정보완회신서 2 전자기록 16쪽).

그러나 이후 감정인은 '도면대로 시공이 이루어질 경우 실외기의 수리 또는 유지보수에 안전상 문제로 사다리차가 필요할 수 있을 것으로 판단되고, 거실 발코니를 늘려 시공하면 도면대로 시공할 경우보다

관리 및 수리에 용이할 뿐만 아니라 외관상 및 사용상의 문제도 대폭 감소할 것으로 판단된다'는 의견을 제시하였는데(2023. 3. 22. 자 감정보완회신서 전자기록 7쪽), 이에 비추어보면 이 부분도 면대로 시공이 이루어졌을 경우 오히려 기능성 하자가 발생하였을 가능성이 있다고 보이므로 원고가 도면대로 시공하지 않은 것이 하자에 해당한다고 볼 수 없다. 따라서 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.』

■ 제1심판결문 48쪽 6행부터 11행까지의 '(29) 항'을 다음과 같이 고쳐 쓴다.

『(29) [전유 2.12.1] 인조대리석 문지방 시공

이 사건 공사계약 특약사항 18항의 ⑩에서 '각 세대 입구 문지방 및 각 방, 화장실 문지방은 석재 사용'으로 정하였고, 감정인은 당초 각 세대 문지방이 목재로 시공되어 있어 미관상 하자에 해당한다는 의견을 제시하면서, 하자보수비를 3,691,416원으로 산정하였다가[감정서(피고) 제1권 246쪽], 내역작성 시 오류가 있었던 것을 확인하고 해당 항목 하자보수비를 3,573,121원으로 정정하였으므로(2021. 1. 26.자 감정보완회신서 전자기록 55쪽, 2021. 9. 30.자 감정보완회신서 1 전자기록 17쪽), 위 정정된 금액 3,573,121원을 하자보수비로 인정함이 타당하고, 위 금액을 초과하는 피고들의 주장은 이유 없다.

이에 대하여 원고는 피고들과 인조대리석 대신 ABS 창호 프레임을 시공하기로 합의하였다고 주장하나, 갑 제36호증의 1의 기재만으로는 그와 같은 합의가 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 주장은 이유 없다.』

■ 제1심판결문 48쪽 12행부터 49쪽 1행까지에 있는 '(30) 항'을 다음과 같이 고쳐 쓴다.

『감정인은 해당 항목과 관련하여 당초 이 사건 공사계약 특약사항 18항의 ⑧에서 세면기를 'Q 정품'으로 시공하도록 명시하고 있음에도, 각 세대 세면기가 'R' 자재로 시공되어 있는 것으로 조사되었음을 이유로, 변경시공에 따른 자재비 차액 1,552,489원을 하자보수비로 산정하였으나, 이후 'R'이 아닌 'S'이라는 제품이 시공된 것으로 확인되고 'S' 제품이 'Q'와 동일 제품이라면 위 보수비용은 제외되어도 될 것이라고 정정하였다(2021. 1. 26. 자 감정보완회신서 전자기록 55, 56쪽).

여기에다가 갑 제24, 37호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은

사정, 즉 ① 이 사건 공사와 관련하여 작성된 납품확인서(갑 제24호증의 1)에 의하면 종류 'AA세면기', 품번 '컨셉반다리일체형'로 기재되어 있는 세면기가 이 사건 건물에 설치된 점, ② 위 납품확인서에 기재된 제품명칭과 Q 홈페이지에 기재된 제품명칭이 각각 동일한 점, ③ AB 유한회사는 AC 유한회사로 인수되어 2014. 2. 21. 상호명이 AC 유한회사로 변경되었던 점 등을 보태어 보면, 원고가 이 사건 공사에서 시공한 세면기는 이 사건 공사계약 특약사항 18항에서 정한 'Q 정품'이라고 봄이 타당하고, 피고들이 제출한 증거들만으로는 이 부분이 오시공의 하자에 해당한다고 인정하기 부족하다. 따라서 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.』

■ 제1심판결문 49쪽의 표 순번 1 '판단'란을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『이 사건 건물 허가도면과 준공도면상에 D.A(Dry Area의 약어임)가 기재되어 있지는 아니하다. 그러나 ① 감정인은 'D.A의 누락으로 지하층의 환기 성능이 부족하여 지속적인 습기가 발생하는 것으로 보이므로 환기 성능 향상을 위한 조치가 필요하다고 판단된다.'고 하면서 누락된 D.A 시공에 소요되는 2,603,221원을 하자보수비로 인정하였는데[감정서(피고) 제1권 42쪽, 2021. 1. 26. 자 감정보완회신 3, 4쪽, 2021. 9. 30. 자 감정보완회신1 2쪽], 현장조사 결과에 따른 감정인의 위와 같은 판단이 합리성을 결여하였다고 보기 어려운 점, ② 이 부분 D.A 시공지시가 허가도면이나 준공도면에 누락되어 있다고 하더라도 시공사로서는 도면대로 시공할 경우 지하층에 하자가 발생할 수 있음을 충분히 예상할 수 있었을 것으로 보임에도 원고가 시공 과정에서 설계누락 사실을 통지하거나 하자 방지를 위한 조치를 취하였다고 볼 아무런 자료도 없는 점 등을 고려하면, 해당 D.A에 관하여 허가도면과 준공도면에 표기가 없다고 하더라도 해당 미시공은 거래관념상 통상 갖추어야 할 내구성, 강도 등의 품질을 제대로 갖추고 있지 아니하여 기능상 지장을 초래하는 것으로서 그 자체로 하자에 해당하고, 위 2,603,221원을 하자보수비로 인정함이 타당하다.』

■ 제1심판결문 50, 51쪽의 표 순번 6 '판단'란 1행에 있는 '원고가 1층'을 '원고가 V호, W호에 관한 1층'으로 고쳐 쓴다.

■ 제1심판결문 51쪽의 표 순번 7 '판단'란 9행의 '타당하다.' 뒤에 다음의 내용을 추가한다.

『이에 대하여 피고들은, 보도블럭 경계벽이 주차장 바닥보다 올라와 보행에 불편함이 있고 빗물 역류가 발생하였으므로, 경계벽을 철거하고 빗물이 역류하는 것을 방지하기 위한 지반경사

재시공비용이 산출되어야 한다고 주장한다. 살피건대, 감정인이 이 사건 건물 1층을 확인할 당시 주변 보도블럭과 주차장 바닥의 단차에 문제가 없는 것으로 확인되었고, 피고들이 제시한 사진은 주차장과 보도블럭이 접하는 위치와는 상이한 점(2023. 11. 24. 자 감정보완회신서 전자기록 25쪽)에 비추어 보면, 피고들이 제출한 증거들만으로는 지반경사 재시공비용을 하자보수비로 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 나아가 피고들은, 감정인이 이 부분 항목과 함께 판단한 [공용 추가-9] 콘크리트 지반 높이 오시공 항목에 관한 하자보수비가 별도로 산출되어야 한다고도 주장하나, 감정인이 현장을 확인할 당시 주차장쪽 잔디 블록이나 자갈포설 구간에서 콘크리트지반의 오시공과 관련된 내용은 확인되지 않았다고 하고(2023. 11. 24. 자 감정보완회신서 전자기록 26쪽), 달리 피고들의 위 주장을 인정할 증거가 없으므로, 피고들의 이 부분 주장 또한 이유 없다.』

■ 제1심판결문 52쪽의 표 아래에 다음의 '(32) 항'을 추가한다.

『(32) 피고들이 이 법원에서 추가한 주장에 대한 판단

(가) 제1심법원에서 감정 대상이 된 항목들6) ① [공용 1.01.10] 지상1층 천장고 높이 변경시공
피고들은 이 부분 항목이 오시공 하자라고 주장하나, 감정인은 '지상 1층 천장고의 높이가 오시공 되었다고 보기에는 무리가 있다'는 의견을 제시하였고[감정서(피고) 제1권 40쪽], 감정인의 위 의견이 현저히 부당하다고 보기 어려우므로, 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

② [공용 1.03.4] 지붕층 및 5층 옥상 조경부위 방수층 파손 및 미시공과 이로 인한 5층 현관 바닥 누수

피고들은, 2018. 1. 13.경 이 사건 건물 5층 정원 입구와 지붕층 바닥에 누수가 발생하였고, 정원 잔디 경계벽이 오시공되어 누수가 발생하였는데, 석재판은 설치되는 순간 바닥과 강하게 부착되어 이를 분리 및 철거하였다가 다시 붙이는 것이 어렵고 파손의 위험까지 있으므로, 석재판 재시공 시 신품 석재판을 사용하는 비용이 산출되어야 한다고 주장한다.

살피건대, 감정인은 '당초의 감정 의견대로 석재판 철거, 우레탄 방수(노출), 기존 석재판 붙임'을 기준으로 보수비용을 산출함이 타당하다는 의견을 제시하였고, 나아가 5층 정원 입구 및 잔디 경계벽의 누수 하자를 보수하기 위한 비용도 당초의 감정내역서에 제시된 보수비용에 포함되었다고 회신하였는데(2023. 11. 24. 자 감정보완회신서 전자기록 33~34쪽), 감정인의 의견이 현저하게

부당하다고 보이지 않고, 달리 피고들의 주장을 인정할 증거가 없으므로, 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

③ [공용 1.04.4] 콘크리트 면 마무리(외벽, 천장) 부실시공 및 미시공, [공용 1.06.1] 지하층 벽체 마감 미시공/페인트 면처리 불량 등

피고들은, 지하층 천장벽체의 경우 보수비용이 산출되지 않았으므로 위 비용에 대한 산출이 필요하고, 면처리 불량 사항의 경우 하자감정에서 누락되었다는 취지로 주장한다.

그러나 감정인은 피고들이 주장하는 항목이 당초의 감정신청사항에 포함되지 않았고 추가감정이 필요하다는 의견을 제시하였는데(2023. 11. 24. 자 감정보완회신서 전자기록 27쪽), 이 부분에 대한 추가감정이 이루어지지 않은 데다가 달리 이를 인정할 증거도 없으므로, 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

④ [공용 1.08.2] 지상1층 천장 단열재 접합면 마감처리 미시공

피고들은, 이 부분 항목은 접합면뿐만 아니라 지상1층 전체 천장 단열재의 미시공에 대한 것이므로 감정인이 '이음부 테이핑처리' 비용만 산정한 것은 부당하고, 2층 바닥에 위치한 3개의 덧살보 H빔 단열재 미시공 부분 및 1층 지상층 전체 천장의 법적 열관류율에 미달되는 단열재 오시공 부분에 대한 하자보수비가 인정되어야 한다고 주장한다. 살피건대, 을 제10호증의 기재만으로는 하자보수와 관련하여 감정인의 감정 의견에 따라 이 법원이 인정하는 하자보수비를 초과하는 비용이 소요된다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

⑤ [공용 1.12.13] 계단 난간이 연속시공되지 않고 끊어진 채 시공, 과도한 단차 발생(변경시공, 부실시공)

피고들은 감정인이 19.20m를 기준으로 이 사건 건물 전체의 총계스텐 난간대/손스침 비용을 산출하면서도 지하층 난간대/손스침 비용을 포함하지 않았으므로, 지하층 난간대/손스침 시공비용이 추가로 고려되어야 한다고 주장한다.

그러나 감정인은 '당초 감정 시 지하층 보수물량에 대한 손실률을 고려하여 하자보수비를 산출하였으므로, 지하층에 적용되어야 하는 하자보수비는 당초 산정된 하자보수비에 포함되어 있다'는 의견을 제시하였고(2023. 11. 24. 자 감정보완회신서 전자기록 24쪽), 달리 피고들의

주장을 인정할 증거가 없으므로, 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

⑥ [공용 1.14.12] 지하실 소방기계의 누수로 인한 관로의 녹 발생

피고들은, 감정인이 당초 이 부분 항목에 대한 하자보수비로 29,633원을 산정하였으나, 2018. 7. 7.경 지하소방시설 천장에 누수가 발생하여 소방시설에 녹이 생기는 현상이 발생하였고, 2018. 8. 4. 또다시 지하소방시설의 배관에 누수가 발생하였으므로, 지하실 소방기계를 철거하고 신제품으로 교체하여야 한다고 주장한다.

그러나 감정인이 이 사건 건물을 확인할 당시에 교체를 요하는 정도의 과도한 부식은 확인되지 않았고(2023. 11. 24. 자 감정보완회신서 전자기록 31쪽), 달리 피고들의 주장을 인정할 증거가 없으므로, 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

⑦ [공용 1.14.15] 모든 배수, 하수, 소화관 등 관의 꺾임부분 45도 엘보관 미시공

피고들은, 이 사건 건물 설계도면상 45도 엘보관 시공이 필수적이거나, 90도 엘보관으로 오시공되어 파손의 위험이 있으므로, 45도 엘보관으로 교체시공하는 비용이 이 부분 하자보수비로 인정되어야 한다고 주장한다.

살피건대, 감정인은 '시공현장에서 주로 쓰이는 자재는 90도 엘보관이고, 적정하게 시공된다면 90도 엘보관을 사용하더라도 오수 등 배출에 문제는 없다. 45도 엘보관과 90도 엘보관은 자재단가에 차이가 없는 데다가 기능상 심각한 하자가 발생된다고 볼 수도 없으므로, 현재의 엘보관을 철거하고 45도 엘보관으로 교체시공하는 것은 부적절하다'는 의견을 제시하였다(2021. 1. 25. 자 감정보완회신서 전자기록 14~16쪽). 이와 같은 감정인의 의견이 현저히 부당하다고 볼 수 없으므로, 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

⑧ [공용 추가-11] 외벽 30T 화강석 버너구이를 저가 재질로 변경시공

피고들은, 이 사건 공사(변경) 계약의 특약사항 18항에 '외벽(정면, 후면, 좌면, 우면), 필로티: 30T석재마감(화강석)'이라고 기재되어 있으나 실제로는 20T 두께로만 마감이 되었다고 주장한다. 살피건대 이 부분 항목에 대한 하자보수비는 피고들의 요청에 따라 '4의 나, 3), 나), (3) 항' [공용 1.08.1 항목]에서 이미 반영된 것으로 보이고(2023. 11. 24. 자 감정보완회신서 전자기록 7~10쪽), 달리 위 주장을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 피고들의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

⑨ [전유 2.09.4] 전세대 화장실 세면대 하단 배수구 오시공 및 이로 인한 누수

피고들은 이 사건 건물 전 세대의 화장실 및 공용화장실의 세면대 배수구 및 벽체 마무리가 제대로 시공되지 않았다고 주장한다. 그러나 감정인은 위 항목에 대하여 추가감정이 필요하다는 취지의 의견을 제시하였는데(2023. 11. 24. 자 감정보완회신서 전자기록 32쪽), 이에 대한 추가감정이 이루어지지 않았고 그 밖에 피고들이 제출한 증거들만으로는 이 부분 항목이 하자에 해당한다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

⑩ [전유 3.01.3] F002(철재방화문 1300*2100 변경시공→900*2100)/설치방향 오시공

감정인은 당초 감정 시 방화문 문짝을 재사용하는 방안으로 보수비용을 산출하여 위 하자에 대한 하자보수비를 300,638원으로 감정하였고[감정서(피고) 1권 248쪽], 위 하자보수비를 그대로 인정할 수 있다.

이에 대하여 피고들은, 감정인이 위 항목에 관하여 방화문 문짝을 재시공하는 비용을 산정하였으나, 원고가 옥탑 1층 비상문에 일반 철제문으로 오시공하였으므로 오시공된 일반 철제문을 철거하고 갑종방화문으로 교체 시공하는 비용이 반영되어야 한다고 주장한다.

살피건대, 피고들 주장과 같은 방화문 관련 오시공 여부 등에 관하여 이를 인정할 아무런 증거가 없으므로, 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

⑪ 이 사건 공사계약 특약사항 17항에서 정한 사항 미시공

피고들은 이 사건 건물 벽체, 바닥 등 오수, 배수관 및 전선에 보온단열재 및 방음테이프가 전혀 시공되지 않았으므로, 이에 대한 하자보수비가 인정되어야 한다고 주장한다. 그러나 감정인은 이미 위 항목이 하자에 해당한다고 보아 이에 대한 하자보수비를 6,043,065원으로 산정하였고(2021. 1. 25. 자 감정보완회신서 2번째 파일 전자기록 24, 25쪽 및 첨부 내역서 8쪽), 제1심과 이 법원은 위 금액을 그대로 하자보수비로 인정하므로[별지5의 {공용 추가-17. 통기설비 미시공 및 오시공 하자에 기한 약취 발생}항목 참조], 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

⑫ 지하층 빗물 누수, 맨홀 배수로 표준단차 미준수

피고들은 위 각 항목이 하자에 해당한다고 주장하나, 이 부분은 [공용 1.03] 지붕 및 방수공사 하자보수비 항목 등에서 하자보수비 산정 시 이미 반영된 것으로 보이고(2023. 11. 24. 자

감정보완회보서 전자기록 45, 46쪽 참조), 이와 별도로 피고들 주장과 같은 하자가 있음을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

(나) 피고들이 항소심에서 추가로 주장한 항목들

① 정화조 보수비용 및 역시공 배관 재시공 비용

피고들은 이 사건 건물 정화조의 여과조가 배수구 방향으로 역시공된 것이 하자에 해당한다고 주장한다.

살피건대, 을 제40호증의 1 내지 5의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 건물 정화조가 역류하였고 이를 수리하는 데 1,700,000원이 소요된 사실, 위생(화장실)오수구와 생활하수배관을 정부관로까지 각각 연결하여 재시공하는 비용이 5,500,000원인 사실이 각 인정되므로, 위 비용 합계 7,200,000원(= 1,700,000원 + 5,500,000원)을 이 부분 항목의 하자보수비로 인정한다.

이에 대하여 원고는 이 사건 건물이 사용승인을 받은 때로부터 집합건물법 제9조의2 제1항 제2호, 같은 법 시행령 제5조 제2호 나목에서 정한 하자담보책임기간인 3년이 경과한 후인 2022년 8월경 위 하자가 발생하였으므로, 위 하자에 대한 책임을 부담하지 않는다고 주장한다. 살피건대, 피고들은 위 하자의 담보책임기간 3년이 경과한 후에 이 부분 하자에 대한 보수비용을 구하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 이에 대한 하자보수비 청구권은 담보책임기간 도과로 소멸하였다. 그러나 수급인의 담보책임을 기초로 한 도급인의 손해배상채권의 제척기간이 지난 경우에도 민법 제495조를 유추적용해서 위 손해배상채권을 자동채권으로 하여 상대방의 채권과 상계할 수 있고(대법원 2019. 3. 14. 선고 2018다255648 판결 등 참조), 피고들이 아래 4의 바. 항에서 위 손해배상채권을 자동채권으로 하여 예비적 상계항변을 하고 있으므로 위 7,200,000원을 상계 항변에 관한 판단에서 고려하기로 한다.

② 정화조 콘크리트 시공

피고들은 정화조에 FRP가 아닌 콘크리트로 시공이 이루어져야 하므로, 부당이득 또는 손해배상으로 그 시공비 차액 9,000,000원의 지급을 구한다.

살피건대, 갑 제39호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 피고들의 지시에 따라 콘크리트

내부에 FRP가 시공된 것으로 보인다. 나아가 감정인은 이 부분 항목에 대한 추가감정이 필요하다는 의견을 제시하였으나(2023. 11. 24. 자 감정보완회신서 전자기록 38쪽)이에 대한 추가감정이 이루어지지도 않았다. 그 밖에 피고들이 제출한 증거들만으로는 위 항목이 하자에 해당한다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고들의 이 부분 부당이득 또는 손해배상 청구는 이유 없다.

③ 주차벽면 노출콘크리트 시공

피고들은 기계식 주차장의 경우 주차벽면이 노출콘크리트로 시공되어야 하는데, 저렴한 아스톤 페인트로 오시공되었으므로, 하자보수에 갈음하는 손해배상 또는 부당이득의 반환으로 그 시공비 차액 949,800원의 지급을 구한다.

살피건대, 기계식 주차장의 벽면이 아스톤 페인트가 시공된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 갑 제1호증의 4, 을 제46호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 공사계약 특약사항 2항에 따르면 기계식 주차벽면(4면)은 노출 콘크리트로 시공하도록 명시된 사실, 아스톤 페인트 시공비용이 370,200원이지만 노출콘크리트 시공비용은 1,320,000원인 사실이 인정되므로, 아스톤 페인트 시공비용과 노출콘크리트 시공비용의 차액인 949,800원(= 1,320,000원 ~ 370,200원)을 이 부분 하자보수비로 인정한다.

이에 대하여 원고는 피고들의 지시에 따라 아스톤 페인트로 시공되었다는 취지로 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없으므로, 위 주장은 이유 없다.

④ 수도계량기 무단철거 대납비용

피고들은 수도계량기 설치비용, 상하수도요금 및 물이용부담금, 과태료, 무단 이용 전기료 등 합계 479,569원을 대납하였으므로, 원고가 위 금액 상당의 손해배상금을 지급할 의무가 있다고 주장한다. 살피건대, 이 사건 공사와 같은 소규모 공사의 경우 공사용 전기, 상하수도 요금은 도급인과 수급인이 상호 협의하여 처리하는 것이 관례인 점(2023. 11. 24. 자 감정보완회신서 전자기록 48쪽), 피고들이 제출한 을 제42 내지 45호증의 각 기재만으로는 이 사건 공사계약상 원고가 부담해야 하는 비용을 피고들이 대납하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없는 점을 종합하면, 피고들의 이 부분 손해배상 청구는 이유 없다.

⑤ 옥상문, 지하출입문 및 각 층(1~8층) 비상문 또는 알람벨브실문의 '방화문' 설치

피고들은 이 부분 항목도 하자라는 취지로 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없으므로, 위 주장은 이유 없다.

⑥ AD~AE호 각 층 현관문 방향 반대 시공

피고들은, 이 사건 건물 3층부터 8층까지의 각 1호 현관문(총 6개 세대)의 방향이 반대 방향으로 오시공되어 입주민의 출입 동선과 사생활에 지장을 초래하고 있고, 이는 기능상 하자에 해당한다고 주장한다.

그러나 감정인은 위 주장에 대하여 '각 1호 현관 출입문의 개폐방향이 허가도면과 상이한 사실은 인정되나, 이로 인하여 기능상, 사용상의 문제가 발생되었다고 보기 어렵다'는 의견을 제시하였고(2021. 1. 25. 자 감정보완회신서 2번째 전자파일 전자기록 32쪽), 이와 같은 감정인의 의견이 현저히 부당하다고 보기 어려우므로, 이 부분 항목은 하자에 해당한다고 볼 수 없다. 따라서 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

⑦ 에어컨 물배관으로 인한 이 사건 건물 지반의 무릎

피고들은, 이 부분 항목을 원고의 시공상 하자 판단에 고려해 달라고 하였을 뿐이고 감정 절차가 진행되지 않았으며, 피고들이 제출한 증거만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

⑧ 알람벨브실 벽체 오시공

피고들은, 준공도면에 의하면 이 사건 건물 2~7층 6개소의 AV실(알람벨브실) 벽체가 철근콘크리트로 시공되어야 하나 원고가 벽돌로 오시공하였으므로, 벽돌을 철거하고 철근콘크리트로 재시공하는 비용이 산정되어야 한다고 주장한다.

살피건대, 감정인은 '이 사건 준공도면의 구조평면도에는 알람벨브실 출입구가 위치하는 벽체 위치에 구조벽체의 재질이 명시되어 있지 않다'는 의견을 제시하였는데(2023. 11. 24. 자 감정보완회신서 전자기록 41쪽), 피고들 주장과 같이 이 부분 항목을 원고의 오시공으로 인한 하자로 인정할 증거가 없으므로, 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

⑨ 8층 복도의 수도계량이 수평에 맞지 않게 오시공, AF호 거실 콘센트 및 벽체 사이 뒤틀려 들뜸,

옥탑 1층 정원에 설치되어야 하는 수도 미시공, 건물 7세대 별체 전기배선 과다 설치, 14개소 벽체 벽돌 오시공, 공용소방복합수신반 재시공 비용

위 각 항목에 대하여는 피고들이 제출한 증거만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 각 항목에 대한 피고들의 주장 역시 이유 없다.

다) 소결론

그러므로 이 사건 건물 공용부분에는 [별지 5] 기재와 같은 각 하자가, 전유부분(각 세대별 하자 및 추가 감정사항 포함)에는 [별지 6] 기재와 같은 각 하자가 각 존재하고, 해당 하자를 보수하는 데 총 367,853,456원(= 공용부분 191,215,285원 + 전유부분 176,638,171원, 위 각 별지 참조)이 소요된다고 인정된다. 또한 피고들이 이 법원에서 추가로 주장한 하자 항목들 중 주차벽면 노출콘크리트 시공비용 949,800원이 하자보수비로 인정된다. 따라서 원고가 이 사건 건물에 존재하는 하자에 관하여 피고들에게 지급해야 하는 하자보수비는 368,803,256원(= 367,853,456원 + 949,800원) 및 이에 대한 지연손해금이 된다.

4) 소결론

수급인인 원고는 이 사건 건물에 존재하는 하자들에 관하여 도급인인 피고들에 대하여 민법 제667조에 따른 하자보수에 갈음하는 손해배상책임을 부담한다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 원고는 피고들에게 위 하자보수비 368,803,256원을 지급할 의무가 있다.

피고들은 위 하자보수비에 대한 지연손해금의 지급도 구한다. 그러나 위 하자보수에 갈음하는 손해배상채권은 앞서 3의 다. 항에서 살핀 바와 같이 원고의 피고들에 대한 미지급 공사대금채권 중 같은 금액과 서로 동시이행의 관계에 있으므로, 피고들의 지연손해금 청구 부분은 이유 없다.』

다. 외벽 통기구 파손 관련 확대손해 배상청구

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 판결 이유는 제1심판결문의 '4의 다. 항' 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

라. 분양 지연에 따른 대출금 이자 및 위자료 청구(소극)

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 판결 이유는 아래와 같이 일부 내용을 고쳐 쓰는 것 외에는

제1심판결문의 '4의 라. 항' 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

■ 제1심판결문 52쪽 12행부터 19행까지를 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『그러나 ① 피고들이 제출하는 증거만으로는 피고들이 주장하는 손해가 이 사건 공사의 지체가 직접적인 원인이 되어 발생하였다고 인정하기 어렵고, 달리 인정할 증거가 없으며, 나아가 이 사건 공사가 지체되지 않았더라면 이 사건 건물이 원고가 주장하는 시점에 전부 분양되었을 것이라고 단정하기 어려운 점, ② 특별한 사정이 없는 한 피고들이 주장하는 손해는 특별손해에 해당한다고 봄이 타당한데 원고가 그 사정을 알았거나 알 수 있었다고 볼 만한 아무런 사정을 찾아볼 수 없는 점, ③ 이 사건 건물에 존재하는 하자로 말미암은 손해는 특별한 사정이 없는 한 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권을 인정함으로써 전보된다고 봄이 타당한 점 등의 사정을 종합하며 보면, 피고들의 이 부분 청구는 손해액에 관하여 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.』

마. 파취조사 비용 및 구조보강도면 작성비용 청구(소극)

아래와 같이 일부 내용을 고쳐 쓰는 것 외에는 제1심판결문의 '4의 마. 항' 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

■ 제1심판결문 54쪽 6, 7행에 있는 '구할 수는이유 없다.' 부분을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『소구할 이익이 없다(대법원 1987. 3. 10. 선고 86다카803 판결 등 참조). 따라서 이 사건 소중 파취조사를 위하여 지출한 비용 770,000원 및 구조보강도면 작성비용 999,999원의 합계 1,769,999원(= 770,000원 + 999,999원)의 지급을 구하는 부분은 부적법하다.』

바. 예비적 상계 항변 및 본소청구와 반소청구의 구체적 당부에 관한 판단

1) 피고들은 위 지체상금채권, 하자보수에 갈음하는 손해배상채권, 확대손해에 따른 손해배상채권을 자동채권으로 원고의 피고들에 대한 미지급 공사대금채권과 상계한다고 항변한다. 살피건대, ① 원고가 피고들에 대하여 687,069,514원과 그중 318,266,258원에 대한 지연손해금의 미지급 공사대금채권을 가지는 점, ② 피고들이 원고에 대하여 ㉠ 202,718,250원과 이에 대한

자연손해금에 해당하는 지체상금채권, ㉠ 368,803,256원의 하자보수에 갈음하는 손해배상채권, ㉡ 7,200,000원의 하자담보책임기간 도과로 소멸한 정화조 보수비용 및 역시공 배관 재시공 비용에 대한 손해배상채권, ㉢ 945,000원 및 이에 대한 자연손해금에 해당하는 확대손해에 따른 손해배상채권을 각 가지는 점은 앞서 살핀 바와 같다.

2) 원고들의 미지급 공사대금채권, 피고들의 지체상금채권 및 하자보수에 갈음하는 손해배상채권이 모두 위 가. 항에서 살핀 바와 같이 이 사건 공사가 완료된 것으로 본 사용승인일인 2017. 11. 6. 모두 성립하고 이행기가 도래하여 같은 날 상계적상에 있었으므로, 위 상계적상일에 소급하여 원고의 미지급 공사대금채권 중 578,721,506원이 피고들의 지체상금채권, 하자보수에 갈음하는 손해배상채권, 하자담보책임기간 도과로 소멸한 정화조 보수비용 및 역시공 배관 재시공 비용 관련 손해배상채권 합계 578,721,506원(= 202,718,250원 + 368,803,256원 + 7,200,000원)과 대등액의 범위에서 상계로 소멸하고, 결국 원고의 미지급 공사대금채권 108,348,008원(= 687,069,514원 - 578,721,506원)과 이에 대한 자연손해금이 남게 된다. 그리고 위 남은 미지급 공사대금채권에 대하여 위 공사 완료일 다음 날인 2017. 11. 7.부터 2018. 4. 30.까지 연 5%, 2018. 5. 1.부터 외벽 통기구 파손 관련 확대손해 발생일인 2019. 9. 7.까지 상법이 정한 연 6%의 각 비율로 계산한 자연손해금 11,413,645원(= 108,348,008원 × 5% × 175/365 + 108,348,008원 × 6% × 495/365, 원 미만 버림) 중 945,000원과 위 확대손해에 따른 손해배상채권 945,000원이 위 2019. 9. 7. 모두 성립하여 이행기가 도래함으로써 같은 날 상계적상에 있었으므로, 위 상계적상일에 소급하여 위 양 채권이 대등액의 범위에서 소멸하고 나면, 위 2019. 9. 7. 기준으로 미지급 공사대금채권 원금 108,348,008원과 이에 대한 자연손해금 10,468,645원(= 11,413,645원 - 945,000원)이 남게 된다.

3) 따라서 피고들은 연대하여 원고에게 2019. 9. 7. 기준 미지급 공사대금채권 원금 및 자연손해금 합계 118,816,653원(= 108,348,008원 + 10,468,645원) 및 그중 원금 108,348,008원에 대하여 위 상계적상일 다음 날인 2019. 9. 8.부터 피고들이 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2024. 6. 7.까지 상법이 정한 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한

자연손해금을 지급할 의무가 있다.

4) 한편, 피고들의 원고에 대한 지체상금채권, 하자보수에 갈음하는 손해배상채권, 확대손해에 따른 손해배상채권이 미지급 공사대금채무와의 상계에 따라 모두 소멸하였음은 앞서 살핀 바와 같으므로, 피고들의 원고에 대한 채권이 합유적으로 귀속되는지 각 지분별로 분할하여 귀속되는지에 관하여 나아가 살필 필요 없이, 피고들의 각 주위적, 예비적 반소청구는 모두 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 피고들의 이 사건 반소 중 파취조사비용 및 구조보강도면 작성비용 1,769,999원 청구 부분은 부적법하므로 이를 각하하고, 원고의 피고들에 대한 각 본소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하며, 원고의 피고들에 대한 각 나머지 본소청구, 피고들의 각 나머지 주위적 및 예비적 반소청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 일부 결론을 달리하여 부당하므로, 이 법원에서 확장·추가된 피고들의 반소청구를 포함하여 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박연욱

판사함상훈

판사서승렬

별지

1) 피고들은 2023. 9. 21. 자 반소 청구취지 및 청구원인변경신청서에서 하자보수청구와 관련하여 '3. 전유부분(세대별)' 하자보수금 74,034,212원 및 '3.22. 전용 추가감정 사항' 54,918,631원의 합계 128,952,843원을 추가한다고 하고 있지만, 피고들이 제출한 별지4 상 '전유부분(세대별)' 하자보수금은 19,115,582원임이 계산상 분명하고 위 74,034,212원은 위 19,115,582원에다가 '3.22. 전용 추가감정 사항' 54,918,631원이 합하여진 금액으로 보이는바, 이는 오기임이 분명하다. 따라서 피고들은 이 법원에서 하자보수청구와 관련하여 '3. 전유부분(세대별)' 19,115,582원, '3.22. 전용 추가감정 사항' 54,918,631원의 청구를 추가한 것으로 봄이 타당하다.

2) 2021. 10. 7.자 감정보완회신서(문건명은 사실조회회신이나 그 성질상 감정보완결과이므로

감정보완회신으로 기재한다. 이하 같다) 2번째 파일은 2021. 9. 30.자 감정보완회신서 1이 중복 제출된 것이고, 2021. 10. 7.자 감정보완회신서 1번째 파일은 2021. 9. 30.자 감정보완회신서 2가 중복 제출된 것이다.

3) 각 세부 항목 금액들을 합해보면, 위 합계금액은 다수의 항목이 합산되지 아니한 것으로서 오기임을 알 수 있으나, 아래에서 살피는 판단 결과에 따라 최종 산출되는 하자보수비에 오류가 없으면 족하고, 원고도 위 금액을 원용하여 주장하고 있으므로, 위 내역표상 금액 그대로 기재하였다.

4) 제15조(사업계획의 승인) ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 "사업계획승인권자"라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 이하 이 조, 제16조부터 제19조까지 및 제21조에서 같다)에게 사업계획승인을 받아야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

5) 제27조(사업계획의 승인) ① 법 제15조 제1항 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 호수"란 다음 각 호의 구분에 따른 호수 및 세대수를 말한다.

2. 공동주택: 30세대(리모델링의 경우에는 증가하는 세대수를 기준으로 한다). 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공동주택을 건설(리모델링의 경우는 제외한다)하는 경우에는 50세대로 한다.

6) 피고들은 이 법원에 이르러 '[공용 1.01.6] 지하층 각실 및 기계식 주차장 환풍구 및 환풍기 미설치(이 사건 공사계약 특약사항 6항)' 부분에 관하여 이 사건 건물의 각 방 외부 환풍구 및 환풍기의 설치 관련된 비용 6,426,000원이 추가로 인정되어야 한다고 주장하나, 감정인이 각 세대의 각 방에 대한 환풍구 및 환풍기 설치가 감정신청항목을 벗어나는 사안이라고 회신하였는데(2023. 11. 24. 자 감정보완회신서 전자기록 15쪽), 별도로 감정절차가 이루어지지 아니한 데다가 피고들이 이 부분 항목에 대한 하자보수비를 청구취지에서 추가확장을 하지 아니하였으므로, 이에 대하여는 나아가 판단하지 아니한다.