

서울동부지방법원 2024. 4. 9 선고 2021가단105980(본소), 2021가단120736(반소) 판결
[손해배상 등 청구의 소 · 공사대금]

전 문

원 고 1. A

원고(반소피고) 2. B

원고 및 원고(반소피고) 소송대리인 법무법인 조율
담당변호사 조호원

피 고 1. C

피고(반소원고) 2. D

피고 및 피고(반소원고) 소송대리인 법무법인 치악종합법률사무소
담당변호사 전홍록

변 론 종 결 2024. 3. 26.

판 결 선 고 2024. 4. 9.

주 문

1. 피고 C는,

- 가. 원고 A에게 35,017,437원 및 그중 21,000,000원에 대하여는 2021. 2. 5.부터, 나머지 14,017,437원에 대하여는 2023. 12. 9.부터 각 2024. 4. 9.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,
- 나. 원고(반소피고) B에게 1,870,363원 및 이에 대하여 2024. 3. 26.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 가. 피고(반소원고) D은 원고(반소피고) B에게 8,790,196원 및 이에 대하여 2021. 2. 5.부터 2024. 4. 9.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,
- 나. 원고(반소피고) B은 피고(반소원고) D에게 25,000,000원 및 이에 대하여 2020. 11. 11.부터 2023. 6. 30.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고 A의 나머지 청구, 원고(반소피고) B의 피고(반소원고) D에 대한 나머지 본소 청구를 각 기각한다.
4. 소송비용 중 원고 A와 피고 C 사이에 생긴 부분 중 30%는 원고 A가, 나머지는 피고 C가 부담하고, 원고(반소피고) B과 피고(반소원고) D 사이에 생긴 부분은 본소, 반소를 합하여 그중 80%는 원고(반소피고) B이, 나머지는 피고(반소원고) D이 부담하며, 원고(반소피고) B과 피고 C 사이에 생긴 부분은 피고 C가 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본 소 청 구 취 지

주문 제1의 나항 및 피고 C는 원고 A에게 49,884,061원 및 그중 21,000,000원에 대하여는 이 사건

소장 부분 송달 다음날부터, 28,884,061원에 대하여는 이 사건 2023. 12. 7.자 본소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음날부터 각 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다) D은 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다) B에게 35,153,170원 및 그중 10,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터, 25,153,170원에 대하여는 이 사건 2023. 12. 7.자 본소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음날부터 각 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반 소 청 구 취 지

주문 제2의 나항 기재와 같다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 1) 원고 A는 2020. 3. 10. 피고 C에게 공사대금 2억 3,400만 원, 공사기간 2019. 9. 1.부터 2020. 5. 10.까지로 정하여 경기 양평군 E 대 155㎡, F 대 267㎡ 지상 단독주택 신축공사(이하 ‘이 사건 제1공사’라 한다)를 도급 주었다. 이후 피고 C는 단독주택(이하 ‘이 사건 제1주택’이라 한다)을 완공하였고, 원고 A는 2020. 9. 8. 위 주택에 대한 소유권보존등기를 마쳤다.

2) 원고 B은 2020. 8. 5. 피고 C로부터 석축공사가 되어 있던 경기 양평군 G, H(이하 ‘이 사건 제2토지’라 한다)를 매수한 후, 2020. 7. 22. 피고 D에게 공사대금 4억 5,000만 원(피고 C에게 지급하여야 할 토지 매매대금 1억 7,500만 원 포함), 2020. 10.말 완공으로 정하여 이 사건 제2토지 지상 단독주택 신축공사(이하 ‘이 사건 제2공사’라 한다)를 도급 주었다. 이후 피고 D은 단독주택(이하 ‘이 사건 제2주택’이라 한다)을 완공하였고, 원고 B은 2022. 5. 27. 위 주택에 대한 소유권보존등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 포함), 을 제4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 A의 청구에 대한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

원고 A는 이 사건 제1공사로 이 사건 제1주택에 하자가 발생하였다고 주장하며 수급인인 피고 C에게 하자보수에 갈음한 손해배상을 구하고 있다.

사단법인 I(감정인 J, 이하 ‘감정인’이라 한다)에 대한 하자감정촉탁, 보완감정촉탁 및 추가감정촉탁 결과와 각 사실조회 회신 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 제1공사로 아래 표 기재와 같은 하자가 발생하였음을 인정할 수 있다(‘판단’란 기재의 ‘원고’는 ‘원고 A’를, ‘피고’는 ‘피고 C’를 가리킨다).

	하자내역	하자보수비	판단
1	1층 거실 부동침하	5,803,460원	원고는 거실 바닥의 평탄화를 위한 구배 몰탈 작업은 타일을 철거한 면적과 동일한 면적에 이루어져야 하므로, 하자보수비용은 6,850,456원으로 증액되어야 한다고 주장한다. 그러나 위에서 든 각 증거에 의하면, 감정인은 1층 거실 바닥 중 31.15㎡ 부분의 타일을 철거한 후 그중 구배불량이 발생한 15.58㎡에 몰탈을 시공하여 평탄하게 만든 후 다시 타일을 시공하는 비용으로 원쪽과 같은 하자보수비를 산정한 사실을 인정할 수 있는바, 반드시 구배 불량이 발생한 부분에 한정하여 타일을 철거하고 해당 면적에 몰탈을 시공해야 한다고 볼 수는 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 받아들여지지 않는다.
2	건물 마당 부동침하	143,527원	
3	옹벽 균열	198,323원	
4	우수관(홍통) 시공 불량	712,443원	원고는, 빗물받이 불록을 시공하는 것만

			으로는 우수가 건물 주변으로 흘러 고이는 것을 막을 수 없으므로, 우수관으로부터 배수구까지 별도 배수관을 연결하는 비용도 하자보수비용에 포함하여야 한다고 주장한다. 그러나 위에서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 더하면 설계도면상 배수계획이 포함되어 있지 않은 사실, 이에 따라 피고는 자연배수 되도록 우수관을 설치한 사실을 인정할 수 있는바, 원고와 피고 사이에 설계도면과 달리 우수관에서 배수구까지 배수관을 연결하는 등의 배수계획에 대한 합의가 있었음을 인정할 증거가 없는 이상, 우수관에서 바닥으로 물이 흐르는 것을 시공상 하자라고 단정할 수 없으므로, 원고의 위 주장은 받아들여지지 않는다.
5	주차장 일부 미시공	3,389,039원	원고는 주차장에 마감재가 시공되지 않은 미관상 하자가 있으므로 이에 대한 하자보수비용도 포함되어야 한다고 주장하나, 위에서 든 각 증거에 의하면 설계도면상 마감재의 시공이 포함되지 않은 사실을 인정할 수 있고, 갑 제5호증의 2의 영상만으로는 감정인이 하자로 판단한 부분을 보수한 뒤에도 주차장 사용에 지장을 초래할 정도의 미관상 하자가 존재한다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 받아들여지지 않는다.
6	주차장 상부 창고 천장 및 벽체 누수	2,141,492원	피고는, 위 각 공사는 피고가 원고로부터 공사대금을 받지 않고 호의로 시공한 부분이므로, 하자가 발생하였더라도 손해배상을 할 의무가 없고, 설령 그렇지 않더라도 그 금액이 감경되어야 한다고 주장한다.
7	데크 난간대 시공 불량	2,029,938원	그러나 건축공사의 수급인이 호의로 일부 공정을 무상으로 제공하였다고 하더라도 그러한 사정만으로 그 부분에 대한 하자담보책임을 면할 수는 없다. 다만 위 각 증거에 의하여 인정되는 공사 경위 등에 비추어, 위 각 항목에 대하여 감정인이 인정한 하자보수비를 각 50% 감액하여 인정한다.
8	데크 물받이 시설 시공 불량	22,586원	$\circ 4,282,985\text{원} \times 50\% = 2,141,492\text{원(원 미만 버림, 이하 같다)}$ $\circ 4,059,877\text{원} \times 50\% = 2,029,938\text{원}$ $\circ 45,172\text{원} \times 50\% = 22,586\text{원}$
9	보일러실 스위치 시공 불량	35,335원	

10	보일러 연통 시공 불량	7,038원	
11	외벽 마감(세라믹 사이딩) 시공 불량	848,237원	
12	외벽 콘센트, 외등, 에어컨 배관 구멍 시공 불량	56,311원	
13	거실 창문 프레임 변형 및 개폐 불량	218,023원	원고는, 감정인은 변형된 창문 프레임을 재사용하는 것을 전제로 하자보수비용을 산정하였으나, 변형된 프레임을 다시 사용하면 또 다시 변형될 가능성이 높으므로, 새로 프레임을 제작하여 설치하는 방식으로 보수되어야 한다고 주장한다.
14	현관 옆 작은방 창문 프레임 변경 및 개폐 불량	165,196원	그러나 위에서 든 각 증거에 의하면, 감정인은 비에 젖은 상태에서 건축되어 구조물이 변형됨에 따라 창문 프레임도 변형되었는데, 변형된 부분을 고쳐 다시 사용할 수 있고, 프레임을 떼기하고 다시 제작할 정도는 아니라고 판단한 사실을 인정할 수 있는바, 갑 제5호증의 6의 영상 등에 의하여 확인되는 변형 정도에 비추어 감정인의 위와 같은 판단은 타당하다고 보이는 반면, 이와 달리 위 변형된 프레임을 수선해서 사용할 수 없다는 원고의 주장을 뒷받침할 만한 구체적인 증거는 없다. 원고의 위 주장은 받아들이지 않는다.
15	2층 작은방 창문 시공 불량	165,196원	
16	현관문 누수 (현관 포치 시공 불량 포함)	3,967,657원	위에서 든 각 증거에 의하면, 감정인은 당초 현관문 주변의 누수 현상을 보수하기 위해 문틀 주변을 코킹 처리하는 비용을 산정하였다가, 원고의 감정보안 신청에 따라 현관 포치 상단에 코킹 미시공으로 노출된 목재에 변색이 발생함에 따라 이를 보수하는 비용을 합산하여 원쪽과 같은 보수비용을 산정한 사실을 인정할 수 있으므로, 이를 하자보수비용을 인정하기로 한다.
17	현관 옆 작은방 문 시공 불량	98,112원	
18	주방 및 거실 바닥 타일 균열	683,784원	
19	주방 벽체 타일 들뜸 및 시공 불량	5,182원	
20	주방 싱크대 시공 불량	36,926원	원고는, 주방 싱크대 상판의 이격뿐만 아니라 하부 구조체와의 접합 실링 문제로 물이 스며드는 하자가 발생하였으므로, 싱크대를 교체하여야 한다고 주장한다. 위에서 든 각 증거에 의하면, 감정인은 싱크대 상판이 이격된 것을 확인하고 이격된 부위에 시트지를 붙여 보수하는 비용을 산정한 사실을 인정할 수 있는바, 갑 제5호증의 영상만으로는 원고의 주장과 같이

			상판의 이격이 하부 구조체와의 접합 실링 문제로 발생하였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 상판의 이격 부분에 시트지를 붙여 보수하는 방법에 따르기로 한다. 원고의 위 주장은 받아들여지지 않는다.
21	실내 마감(석고보드, 도배) 시공 불량	338,124원	
22	욕실 마감 시공 불량	98,112원	
23	내부 계단 벽면 마감재(목재) 들뜸 및 벌어짐	161,870원	
24	2층 계단 파티션 시공 불량	635,634원	
25	2층 거실 구배 불량	7,450,594원	
26	2층 방문 시공 불량	89,829원	
27	2층 화장실 스위치 시공 불량	35,335원	
28	보일러 전선 시공 불량	35,335원	
29	옹벽 배수구 시공 불량	-	원고는, 옹벽 배수구가 아니라 옹벽 하부에 시공된 돌 틈새로 물이 흐르는 등 하자가 있으므로 하자보수비 525,563원이 포함되어야 한다고 주장한다. 위에서 든 각 증거에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 옹벽에 9개의 배수구가 설치되었는데, 감정인은 배수구의 간격 등은 적정하게 설치되었음을 확인한 사실, 감정인은 옹벽 배수구는 옹벽에 발생하는 수압을 없애기 위해 내부에 물이 고이지 않고 배수하는 목적인데 이 사건 옹벽의 경우 옹벽에 설치된 구멍보다 옹벽 하부에 설치된 돌 틈새가 커서 이를 통해 물이 빠져나가는 것으로 보인다는 의견을 제시한 점, 옹벽의 균열 부분에서 물이 흘러나오는 등 옹벽 구조의 안전성과 내구성에 결함이 있음을 확인할 만한 증거가 없는 점 등을 종합하면, 원고의 주장과 갑 제5호증의 1의 영상만으로는 옹벽의 배수구가 제대로 시공되지 않았다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 주장은 받아들여지지 않는다.
30	보일러실 일부 미시공	-	원고는, 보일러실에 환기시설이 설치되지 않아 석고보드가 변색되고 안쪽 합판이 곰팡이로 부식되었으므로, 석고보드 철거, 내부 합판 재시공, 습기에 강한 타일과 마감재 시공, 배수시설과 환풍구 설치 등의 보수비용 1,569,262원이 하자보수비용으로 산정되어야 한다고 주장한다.

			그러나 원고는 당초 보일러실 내에 합판을 설치하여 보일러실 면적이 줄어들었다고 주장하였으나 감정인이 '합판 마감시공으로 보일러실 면적이 축소되었으나, 설계도면상 마감 부분에 대한 언급이 없고 기능상 문제가 없다'는 이유로 하자보수비를 산정하지 않자, 다시 위와 같은 하자들을 주장하였는바, 원고가 제출한 증거만으로는 보일러실에 위와 같은 구조상, 기능상 하자가 발생하였다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 받아들여지지 않는다.
31	건물 마당 부동침하	754,544원	
32	창고 하부 벽체 누수	4,690,255원	
	합계	35,017,437원	

나. 피고 C의 주장에 대한 판단

피고 C는, 원고 A가 주장하는 하자들은 이 사건 제1공사계약에서 정한 하자보수기간 24개월이 지난 후 원고 A가 사용하여 발생한 것들이므로 이에 대하여 하자보수를 구할 수 없다고 주장한다.

갑 제2호증의 1, 을 제2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고 A와 피고 C는 이 사건 제1공사계약 체결 당시 하자보수기간을 24개월로 정한 사실, 원고 A가 피고 C로부터 이 사건 제1주택을 인도받아 2020. 3. 12. 무렵부터 거주한 사실을 인정할 수 있다. 그러나 위 하자감정축탁, 보완감정축탁 및 추가감정축탁 결과와 각 사실조회 회신 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면 위 주택에 발생한 하자들은 최초 시공과정의 잘못으로 발생한 것으로 판단되고, 달리 이러한 판단을 뒤집고 원고 A가 이 사건 제1주택을 사용하면서 위에서 인정한 각 하자들이 발생하였다고 볼 만한 증거가 없다. 따라서 위 하자들은 공사 종료 시점으로부터 24개월 내에 발생한 하자라고 봄이 타당하므로, 피고 C는 위 하자를 보수할 의무가 있다. 피고 C의 위 주장은 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고 C는 원고 A에게 하자보수에 갈음하는 손해배상으로 35,017,437원 및 그중 2,100만 원에 대하여는 이 사건 소장 부분이 송달된 다음날인 2021. 2. 5.부터, 나머지 14,017,437에 대하여는 이 사건 2023. 12. 7.자 본소 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 송달된 다음날인 2023. 12. 9.부터 각 위 피고가 이 사건 이행의무의 존재 여부나 범위에 대하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2024. 4. 9.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 ‘소송촉진 등에 관한 특례법’이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 원고 B의 청구에 대한 판단

가. 피고 D에 대한 본소청구

1) 청구원인에 대한 판단

원고 B은 이 사건 제2공사로 이 사건 제2주택에 하자가 발생하였다고 주장하며 수급인인 피고 D에게

하자보수에 갈음한 손해배상을 구하고 있다.

사단법인 I에 대한 하자감정촉탁, 보완감정촉탁 및 추가감정촉탁 결과 및 각 사실조회 회신 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 제2공사로 아래 표 기재와 같은 하자가 발생하였음을 인정할 수 있다(‘판단’란 기재의 ‘원고’는 ‘원고 B’을, ‘피고’는 ‘피고 D’을 가리킨다).

	하자내역	하자보수비	판단
1	대문 주변 전선 마감 시공 불량	35,335원	
2	건물 주변 배수시설 시공 불량	143,539원	원고는, 빗물받이 블록을 시공하는 것만으로는 우수가 건물 주변으로 흘러 고이는 것을 막을 수 없으므로, 우수관으로부터 배수구까지 별도 배수관을 연결하는 비용도 하자보수비용에 포함하여야 한다고 주

			장한다. 그러나 위에서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 더하면 설계도면상 배수계획이 포함되어 있지 않은 사실, 이에 따라 피고는 자연배수 되도록 우수관을 설치한 사실을 인정할 수 있는바, 원고와 피고 사이에 설계도면과 달리 우수관에서 배수구까지 배수관을 연결하는 등의 배수계획에 대한 합의가 있었음을 인정할 증거가 없는 이상, 우수관에서 바닥으로 물이 흐르는 것을 시공상 하자라고 단정할 수 없으므로, 원고의 위 주장은 받아들여지지 않는다.
3	외벽 전등, 배출구 시공 불량	63,351원	
4	주방 가구와 벽체 사이 틈새 발생	7,038원	
5	내부 계단 벽면 마감재(목재) 들뜸 및 벌어짐	106,371원	
6	실내 마감(석고보드) 시공 불량	279,401원	
7	현관 중문 시공 불량	203,154원	원고는, 감정인은 변형된 창문 프레임용 재사용하는 것을 전제로 하자보수비용을 산정하였으나, 변형된 프레임용을 다시 사용하면 또 다시 변형될 가능성이 높으므로, 새로 프레임용을 제작하여 설치하는 방식으로 보수되어야 한다고 주장한다.
8	거실 창문 시공 불량	265,167원	그러나 위에서 든 각 증거에 의하면, 감정인은 비에 젖은 상태에서 건축되어 구조물이 변형됨에 따라 창문 프레임도 변형되었는데, 변형된 부분을 고쳐 다시 사용할 수 있고, 프레임을 폐기하고 다시 제작할 정도는 아니라고 판단한 사실을 인정할 수 있는바, 각 창문의 변형 정도에 비추어 감정인의 위와 같은 판단은 타당하다고 보이는 반면, 이와 달리 위 변형된 프레임을 수선해서 사용할 수 없다는 원고의 주장을 뒷받침할 만한 구체적인 증거는 없다. 원고의 위 주장은 받아들여지지 않는다.
9	창문 개폐 시 소음 발생	165,196원	
10	현관 마감 시공 불량	23,123원	
11	창틀 물딩 시공 불량	29,943원	
12	슬라이딩도어 시공 불량	75,244원	원고는 슬라이딩도어를 벽체에 매립하는 방법으로 하자를 보수하여야 한다고 주장하나, 위에서 든 각 증거에 의하면 감정인은 벽체 매립형 슬라이딩도어를 설치하는 사항은 설계 도면에 기재되어 있지 않은 점 등을 근거로, 원고가 주장하는 문이 덜렁거리는 하자는 슬라이딩 하부레일을 설

			치하지 않아 문이 고정되지 않기 때문이라고 판단하여 슬라이딩도어 하부레일을 설치하는 비용을 하자보수비용으로 산정하였다. 이러한 감정인의 의견은 타당한 것으로 판단되므로, 원고의 이 부분 주장은 받아들여지지 않는다.
13	방문 시공 불량	119,770원	원고는 방문 틀과 방문의 크기가 맞지 않은 하자로 문 개폐 불량이 발생한 것이므로, 문을 재설치하여야 한다고 주장한다. 그러나 위에서 든 각 증거에 의하면, 감정인은 바닥 구배가 쳐져 개폐가 원활하지 않은 것으로 판단하고 바닥 구배 공사비용을 아래 17번 항목에 포함하여 산정하고, 나머지 방문 손보기 비용을 하자보수비용으로 산정하였는바, 이러한 판단은 타당하다고 보이고, 달리 원고의 주장과 같이 반드시 문을 재설치하여야 하는 근거를 찾기 어려우므로, 원고의 위 주장은 받아들여지지 않는다.
14	샤워부스 시공 불량	43,659원	원고는 욕실 샤워부스의 턱이 낮아 문틈으로 물이 새어나오므로 단차를 수리하는 비용을 하자보수비용으로 산정하여야 한다고 주장한다. 위에서 든 각 증거에 의하면, 감정인은 설계도면상 샤워부스의 단차 표기가 없으나, 5cm를 최소 단차기준으로 볼 때 이 사건 샤워부스의 단차는 3cm로 이에 미달하므로, 욕실발판 매트설치를 적절한 하자보수방법으로 판단하였는바, 감정인의 의견이 경험칙에 반하거나 불합리하다고 볼 만한 사정을 찾을 수 없고, 원고의 주장과 같이 욕실발판 매트설치로 물이 흘러넘치는 하자를 해결할 수 없다고 볼 만한 증거도 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 받아들여지지 않는다.
15	주방 물딩 시공 불량	29,943원	
16	2층 계단 벽체 시공 불량	1,174,569원	원고는, 2층 계단 벽체 중 기울어진 부분을 철거하고 다시 시공 시 발생하는 단열재 비용, 벽에 고정된 계단의 철거와 설치비용도 하자보수비용에 포함되어야 한다고 주장한다. 위에서 든 각 증거에 의하면, 감정인은 계단 부위 벽체를 수평기로 측정하여 계단 벽체 부위는 기울어짐이 없는 것을 확인하고, 기울어진 2층 파티션 벽체 부분을 철

			거 후 재시공하는 비용을 산정한 사실, 감정인은 위와 같은 원고의 주장에 대하여 단열재는 외벽체에 시공하는 부분으로 내벽체에 해당하는 2층 계단 벽체에는 해당이 없고, 계단과 붙어 있는 벽체 부위는 기울어지지 않았다고 회신하였는바, 감정인의 위와 같은 판단은 타당하다고 인정되므로, 원고의 주장은 받아들여지지 않는다.
17	2층 방 구매 불량	5,800,848원	원고는 2층 방바닥 평탄화를 위한 구배물탈 작업은 타일을 설치한 부분과 동일한 부분에 이루어져 하므로 하자보수비용이 8,180,747원으로 증액되어야 한다고 주장한다. 그러나 위에서 든 각 증거에 의하면, 감정인은 2층 방바닥 중 70.80㎡ 부분의 타일을 철거한 후 그중 구매불량이 발생한 35.40㎡에 합판을 설치하여 평탄하게 만든 후 다시 타일을 시공하는 비용으로 원쪽과 같은 하자보수비를 산정한 사실을 인정할 수 있는바, 반드시 구매 불량이 발생한 부분에 한정하여 타일을 철거하고 해당 면적에 합판을 설치해야 한다고 볼 수는 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 받아들여지지 않는다.
18	욕실 타일 들뜸 및 시공 불량	13,819원	
19	욕실 실리콘 마감 시공 불량	90,099원	
20	실내 마감(도배, 스위치) 시공 불량	106,005원	
21	마루 바닥재 까짐	14,622원	
22	데크 시공 불량		원고는 피고가 데크를 시공해 주기로 하였음에도 이를 이행하지 않았으므로 데크 시공비용 10,741,499원이 하자보수비용으로 산정되어야 한다고 주장하나, 을 제1, 5호증의 각 기재만으로는 원고와 피고 사이에 데크를 시공하기로 하는 합의가 이루어졌음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 받아들여지지 않는다.
	합계	8,790,196원	

2) 피고 D의 주장에 대한 판단

피고 D은, 원고 B이 주장하는 하자들은 이 사건 제2공사계약에서 정한 하자보수기간 1년이 지난 후 원고 B이 사용하여 발생한 것들이므로 이에 대하여 하자보수를 구할 수 없다고 주장한다.

갑 제4호증의 1, 을 제3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고 B과 피고 D은 이 사건 제2공사계약 체결 당시 사용상 하자가 아닌 하자에 대한 하자보수기간을 1년으로 정한 사실, 원고 B이 피고 D으로부터 이 사건 제2주택을 인도받아 2020. 11. 10. 무렵부터 거주한 사실을 인정할 수 있다. 그러나 위 하자감정촉탁, 보완감정촉탁 및 추가감정촉탁 결과와 각 사실조회 회신 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면 위 주택에 발생한 하자들은 최초 시공과정의 잘못으로 발생한 것으로

판단되고, 달리 이러한 판단을 뒤집고 원고 B이 이 사건 제2주택을 사용하면서 위에서 인정한 각 하자들이 발생하였다고 볼 만한 증거가 없다. 따라서 위 하자들은 공사 종료 시점으로부터 1년 내에 발생한 하자라고 봄이 타당하므로, 피고 D은 위 하자를 보수할 의무가 있다. 피고 D의 위 주장은 이유 없다.

3) 소결론

따라서 피고 D은 원고 B에게 하자보수에 갈음하는 손해배상으로 8,790,196원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분이 송달된 다음날인 2021. 2. 5.부터 위 피고가 이 사건 이행의무의 존재 여부나 범위에 대하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2024. 4. 9.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 ‘소송촉진 등에 관한 특례법’이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 C에 대한 청구

1) 원고 B의 주장

원고 B은 석축 공사가 된 상태로 이 사건 제2토지를 매수하였는데, 석축에서 물이 흘러나와 토사가 유출되는 하자가 있으므로, 피고 C는 매도인으로서 민법 제580조 제1항에 따른 하자담보책임 또는 민법 제390조에 따른 채무불이행책임의 이행으로 위 하자 보수에 필요한 비용을 지급할 의무가 있다.

2) 관련 법리

매매의 목적물이 거래통념상 기대되는 객관적 성질·성능을 결여하거나, 당사자가 예정 또는 보증한 성질을 결여한 경우에 매도인은 매수인에게 그 하자로 인한 담보책임을 부담한다(대법원 2000. 1. 18. 선고 98다18506 판결 등 참조).

3) 판단

갑 제3호증의 2, 4의 각 기재, 위 각 하자감정축탁 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정, 즉 이 사건 제2토지는 석축 틈 사이에 작은 돌로 메꿈 처리를 하지 않은 채 토사로만 메꿈 처리를 하여 비가 오면 토사가 유실되고, 토사 유출로 침하가 발생할 우려가 있는 상태인 점, 이 사건 제2토지는 택지로 매도된 것이므로 그 상부에 건축물 기타 구조물이 설치될 수

있을 정도의 안정성을 갖추어야 하고, 토사 유출로 침하가 일어날 수 있다면 택지로서의 안정성을 갖추었다고 볼 수 없는 점, 원고 B은 이 사건 제2토지에 단독주택을 신축할 목적으로 피고 C로부터 석축 공사가 되어 있던 이 사건 토지를 매수하였고, 피고 C는 이 사건 제2공사계약을 도급 받은 피고 D의 딸로 이러한 사정을 잘 알고 있었던 점(이 사건 제2 공사계약서상 공사대금에는 피고 C에게 지급하여야 할 토지 매매대금이 포함되어 있다) 등을 종합하면, 이 사건 제2토지의 석축 공사 내용은 원고 B과 피고 C 사이에 체결된 매매계약의 내용으로 포함되었고, 석축공사의 시공 불량은 매매계약의 당사자들이 예정 또는 보증한 성질을 결여하여 이 사건 제2토지가 공동주택 부지로 통상 갖추어야 할 품질 내지 상태를 갖추지 못한 하자에 해당한다고 봄이 타당하다. 원고 B은 이 사건 제2토지의 위와 같은 하자로 석축 틈 사이에 작은 돌을 끼워 넣는 메쌓기 공사를 하여야 하는 손해를 입게 되었으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고 C는 원고 B에게 위 손해에 관하여 민법 제580조에 따른 하자담보책임을 부담한다.

이에 대하여 피고 C는 원고 B이 이 사건 제2토지를 매수할 당시 석축의 상태를 모두 확인하였다는 취지로 주장하나, 원고 B이 위 토지의 매매 당시 석축의 조성 상태를 보았다는 사실만으로 석축의 시공상 하자가 있음을 알았거나 과실로 이를 알지 못하였다고 보기 어렵고, 매매목적물이 통상적인 기능을 갖추었는지 여부와 무관하게 매수인이 매매계약 당시 목적물의 상태를 수인하여야 한다고 볼 수도 없으므로, 위 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

4) 소결론

위 하자감정축탁 결과에 의하면 위 석축의 시공상 하자는 메쌓기의 방법으로 보수할 수 있고 그 비용은 1,870,363원이므로, 피고 C는 원고 B에게 1,870,363원 및 이에 대하여 위 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 2024. 3. 22.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음날인 2024. 3. 26.부터 다 갚는 날까지 '소송촉진 등에 관한 특례법'이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 피고 D의 원고 B에 대한 반소청구에 대한 판단

피고 D은, 원고 B으로부터 이 사건 제2공사에 따른 공사대금 중 2,500만 원을 받지 못하였다고 주장하는데, 원고 B은 피고의 위 주장을 특별히 다투고 있지 않다.

따라서 원고 B은 피고 D에게 공사대금 2,500만 원 및 이에 대하여 이 사건 제2공사가 완공된 다음날인 2020. 11. 11.부터 이 사건 2023. 6. 29.자 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 송달된 2023. 6. 30.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 ‘소송촉진 등에 관한 특례법’이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

주문과 같이 판결한다.

판사 손화정