

서울중앙지방법원 2020. 11. 25 선고 2018가합539204(본소), 2018가합539211(반소) 판결
[건물인도 및 정산금 청구 · 공사대금]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인(유한) 우송

담당변호사 김윤권

피고(반소원고)주식회사 B

소송대리인 법무법인 청목

담당변호사 이주현, 윤대웅

변론 종결2020. 10. 14.

판결 선고2020. 11. 25.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 41,482,787원 및 그 중 20,495,735원에 대하여 2017. 12. 16.부터 2020. 11. 25.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급받음과 동시에 별지 부동산의 표시 기재 건물을 인도하고
나. 21,287,052원을 지급하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 41,482,787원 및 그 중 20,495,735원에 대하여 2017. 12. 16.부터 2020. 11. 25.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 각기 각한다.

4. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 그 중 50%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

5. 제1항 및 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 별지 부동산의 표시 기재 건물을 인도하고, 924,063,659원 및 이에 대하여 2020. 3. 5.자 청구취지 및 청구원인변경신청서 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고에게 197,365,807원 및 그 중 126,053,500원에 대하여는 2017. 12. 16.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 71,312,307원에 대하여는 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 이 사건 공사계약 체결

1) 원고는 2016. 8. 31. 주식회사 C(이하 'C'이라고 한다)과 사이에 별지 부동산의 표시 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)을 신축하는 공사에 대한 도급계약을 체결하였고, C은 위 계약에 따라 공사를 진행하던 중 지상 2층 외벽공사를 마친 상태에서 공사를 중단하였다.

2) 원고는 2017. 3. 3. 피고와 이 사건 건물 신축에 관한 나머지 공사(이하 '이 사건 공사'라고 한다)에 대하여 공사대금 800,000,000원(부가가치세 별도, 이하 '이 사건 약정 공사대금'이라고

한다)으로 정하여 도급계약(이하 '이 사건 도급계약'이라고 한다)을 체결하였는데, 위 계약의 주요 내용은 아래와 같다.

[도급계약서]

3. 공사기간

착공: 착공계 접수일(계약일로부터 10일 내 접수)

준공: 착공계 접수일로부터 4개월(설계변경시 추후 협의, 준공의 행정절차에 필요한 기간은 제외)

4. 도급금액: 800,000,000원, 부가가치세 별도

공급가액: 800,000,000원

부가가치세액: 80,000,000원

단, 특약사항(제28조)에 정한 비용은 별도로 지급

5. 계약금: 80,000,000원. 계약시 지급

6. 기성부분급의 시기 및 방법: 매월 말 기성청구 후 15일 이내

7. 하자담보 책임기간: 2년

9. 지체상금율: 0.1%(지체 1일당 도급금액의 1/1000)

[일반조건]

제14조(설계변경으로 인한 계약금액의 조정)

① 설계서의 내용이 공사현장의 상태와 일치하지 않거나 불분명, 누락, 오류가 있을 때 또는 시공에 관하여 예기하지 못한 상태가 발생하거나 사업계획이 변경된 때에는 설계를 변경한다.

② 제1항의 설계변경으로 인하여 공사량의 증감이 발생한 때에는 다음 각 호의 기준에 의하여 계약금액을 조정한다.

1. 증감된 공사의 단가는 제5조의 규정에 의한 공사가격 내역서상의 단가를 기준으로 한다.
2. 공사가격 내역서에 포함되어 있지 아니한 신규비목의 단가는 설계변경 당시를 기준으로 한다.
3. 증감된 공사에 대한 일반관리비 및 이윤은 계약체결 당시의 비율에 의한다.

제17조(기성부분급)

① 계약서에 기성부분급에 관하여 명시한 때에는 피고는 이에 따라 기성부분에 대한 검사를 요청할 수

있으며 이때 원고는 지체 없이 검사를 하여야 한다.

② 피고는 제1항의 검사결과와 제5조의 공사가격 내역서의 단가에 의하여 산출한 기성금액을 요구할 수 있으며, 원고는 계약서에 명시한 바에 따라 지급하여야 한다. 단, 기성 미지급 시 공사를 중단할 수 있다.

③ 원고가 제2항의 규정에 의한 기성금액의 지급을 지연하는 경우에는 제19조 제3항의 규정을 준용한다.

제20조(이행지체)

① 피고는 준공기한 내에 공사를 완성하지 아니한 때에는 매 지체일수마다 지체상금률을 계약금액에 곱하여 산출한 금액(이하 '지체상금'이라 한다)을 원고에게 납부하여야 한다. 다만, 천재지변, 전쟁, 항만폐쇄, 전염병, 방역을 위한 출입제한, 기타 피고의 책임으로 돌릴 수 없는 사유로 지체된 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 원고는 피고에게 지급하여야 할 공사대금에서 지체상금을 공제할 수 있다.

제21조(하자담보)

② 피고는 준공검사를 마친 날로부터 계약서에 정한 하자담보 책임기간 중 당해 공사에 발생하는 일체의 하자를 보수하여야 한다. 다만, 공사목적물의 인도 후에 천재지변 등 불가항력이나 피고의 책임이 아닌 사유로 인하여 발생한 것일 때에는 그러하지 아니하다.

제28조(특약사항)

① 기타 이 계약에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 원고와 피고가 합의하여 별도의 특약을 정할 수 있다.

② 아래의 사항은 상기의 계약조건에 우선하여 적용한다.

1. 인입공사비(전기, 수도, 통신 등)는 별도로 한다.
2. 엘리베이터 설치비는 별도로 한다.
3. 도로점용료 및 각종 관공서 납입금 일체, 준공허가 관련 비용은 별도로 한다.
4. 조명기구, 에어컨은 건축주 지급으로 한다. 단, 에어컨 배관 배선은 포함
5. 옹벽 및 담장공사비는 별도로 한다.

6. 우, 오수배관 공사비는 별도로 한다.
7. 도로 진입공사비는 별도로 한다.
8. 도면에 없는 물탱크실, 펌프실, 기계실의 설치비는 별도로 한다.
9. 할석부위는 별도로 한다.
10. 기타 도면 및 내역서에 없는 부분의 공사비는 별도로 한다.
11. 사용자재는 준공에 문제가 없는 범위 내에서 상호 협의 하에 조정할 수 있다.

나. 이 사건 공사의 마감재 등 변경

1) 피고는 2017. 4.경 이 사건 건물의 외벽 마감재를 기존의 화강석에서 백고벽돌로 변경하는 등 건물 외관을 변경하여 달라는 원고의 요청에 따라 아래와 같이 설계를 변경하였고, 변경된 외관에 관하여 제주시 디자인건축지적과에 건축계획심의를 신청하여 2017. 6. 5. 허가를 받아 변경 시공하였다(이하 위 외벽 마감재 변경 시공을 '이 사건 백고벽돌 공사'라고 한다).

IMAGE: 변경 전 건물 정면도(이미지 생략)

IMAGE: 변경 후 건물 정면도(이미지 생략)

2) 또한 피고는 이 사건 공사를 진행하던 중 이 사건 백고벽돌 공사 외에도 원고와 ① 이 사건 건물 중 1층 상가바닥을 데코타일에서 갤럭시 올블랙타일로, 나머지 상가층 바닥 마감을 데코타일에서 미장마감으로 변경하고, ② 계단벽체를 기존 무늬코트에서 타일 시공으로, 3층 거실바닥을 강마루에서 일부 타일 시공으로 각각 변경하며, ③ 기존 천정마감을 노출천정 시공으로 변경하기로 합의하였고, 위와 같이 변경된 내용대로 시공하였다.

다. 이 사건 추가공사 합의 및 시공

1) 피고는 2017. 8. 24. 원고와 사이에 아래와 같은 내용으로 추가공사를 시공하기로 합의(이하 '이 사건 추가공사 합의'라고 한다)하였다.

합의내용(1)

1. 3층 이중창 설치로 추가금액 발생 15,000,000원
2. 창호 주위 후레싱 알루미늄시트 면적 128m² 추가금액 24,000,000원

3. 타일커팅비 및 배송비 9,900,000원 → 총 금액에서 제외

4. 옥상 유리난간 설치 17,000,000원

5. 건물 주변 옹벽쌓기, 좌측 돌쌓기 및 흙메우기 18,000,000원

우측 조적 및 미장 5,400,000원

6. 조경위치 및 마감재 결정

총 79,400,000원

상기와 같이 설계변경하기로 함

협약내용(2)

1. 설계변경 확정 및 기성지급 일정

2. CCTV 비디오폰 설치 - 공사비 5,400,000원, 부가가치세 별도 - 공사진행 여부

3. 징크두겹 및 케노피설치공사 - 공사비 28,700,000원, 부가가치세 별도 - 공사진행 여부

4. 냉난방기 설치공사 - 공사진행 여부

3층만 설치시 공사비 - 15,000,000원

5. 전기, 수도신청

6. 창호 주위 징크 - 알루미늄 시트로 변경, 칼라 결정

7. 방풍실 자동문 설치 - 3,080,000원

8. 지하 우, 우수펌프 - 콜라펌프 4,040,000원

9. 3층 주택 부분 창호 이중창으로 추가금액 발생

12. 타일 cutting 5,340,000원 + 4400만 원

13. 옥상 유리 난간 13,000,000원

2, 3, 4, 7, 8번 포함 총 56,220,000원

상기와 같이 설계변경하기로 함.

2) 피고는 이 사건 추가공사 합의에 따라 추가공사를 시행하였고, 이 외에도 우수관로 연결공사,

피뢰침 설치공사를 추가로 시공하였으며, 3층 기둥, 3층 다용도실벽, 각 층 화장실 통로, 2층 발코니

외벽 및 지하층 외부 테라스 바닥 등에 타일을 추가로 시공하였다.

다. 원고의 기성 공사대금 지급

원고는 2017. 3. 9.부터 2017. 11. 27.까지 아래 표 기재와 같이 피고에게 이 사건 공사의 기성 공사대금 명목으로 합계 1,005,500,000원을 지급하였다.

2017. 3. 9.	50,000,000	50,000,000
2017. 4. 6.	38,000,000	88,000,000
2017. 4. 28.	110,000,000	198,000,000
2017. 6. 7.	60,500,000	258,500,000
2017. 7. 3.	99,000,000	357,500,000
2017. 7. 10.	33,000,000	390,500,000
2017. 8. 4.	100,000,000	490,500,000
2017. 8. 25.	50,000,000	540,500,000
2017. 9. 11.	100,000,000	640,500,000
2017. 9. 14.	90,000,000	730,500,000
2017. 9. 26.	20,000,000	750,500,000
2017. 9. 28.	50,000,000	800,500,000
2017. 10. 20.	15,000,000	815,500,000
2017. 11. 3.	80,000,000	895,500,000
2017. 11. 22.	50,000,000	945,500,000
2017. 11. 27.	60,000,000	1,005,500,000
합계		1,005,500,000

라. 피고의 정산금 청구

1) 피고는 2017. 11. 28. 원고에게 아래 기재와 같이 공사대금 207,630,000원을 지급받지 못하여 공사진행이 불가능하니 2017. 12. 4.까지 지급하여 달라는 취지의 내용증명을 발송하였다.

- 아래 -

도급금액	800,000,000	80,000,000	880,000,000	
추가 공사비	284,785,000	28,478,500	313,263,500	건축주 요청
공기지연			80,000,000	4개월 지연
관리비	80,000,000	-		유치권/설계변경 등
공사비 합계	1,164,785,000	108,478,500	1,273,263,500	
기성 청구금액	1,048,300,000	104,830,000	1,153,130,000	완성도 기준청구율 92%

도급금액	800,000,000	80,000,000	880,000,000	
기성 지급금액	859,545,455	85,954,545	945,500,000	금일 기준
기성 미지급금	188,754,545	18,875,455	207,630,000	지연이자 미반영
기성 잔액	116,485,000	3,648,500	120,133,500	완성도 기준미청구 8%

2) 피고는 2017. 12. 26. 원고에게 아래 기재와 같이 공사대금 185,030,000원을 지급받지 못하여 공사 진행이 불가능하니 이를 지급하여 달라는 취지의 내용증명을 발송하였다.

- 아래 -

도급금액	800,000,000	80,000,000	880,000,000	
추가 공사비	284,785,000	28,478,500	313,263,500	건축주 요청
공기지연			80,000,000	4개월 지연
관리비	80,000,000	-		유치권/설계변경 등
공사비 합계	1,164,785,000	108,478,500	1,273,263,500	
기성 청구금액	1,082,300,000	108,230,000	1,190,530,000	완성도 기준청구율 94%
기성 지급금액	914,090,910	91,409,090	1,005,500,000	금일 기준
기성 미지급금	168,209,090	16,820,910	185,030,000	지연이자 미반영
기성 잔액	82,485,000	248,500	82,733,500	완성도 기준미청구 6%

마. 피고의 유치권 행사

피고는 2017. 12.경 기성 공사대금 미지급을 이유로 이 사건 공사를 중단하였고, 그 무렵부터 현재까지 이 사건 건물에 유치권을 행사하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 12호증, 을 제2 내지 8호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 초과지급 공사대금 반환 청구

1) 당사자 주장 가) 원고의 주장

이 사건 약정 공사대금은 800,000,000원이고 이 사건 추가공사 합의에 따른 추가공사 공사대금은 135,620,000원이며, 이 법원의 감정결과에 따른 이 사건 백고벽돌 공사대금은 65,960,240원인데, 이 사건 건물 외벽 마감재를 백고벽돌로 변경 시공함에 따라 제외된 기존의 화강석 외벽 마감에 따른 공사대금 96,167,278원은 전체 공사대금에서 공제되어야 한다.

따라서 추가공사를 포함한 이 사건 공사의 총 공사대금은 905,412,962원(= 800,000,000원 + 135,620,000원 + 65,960,240원 - 96,167,278원)이고 여기에 부가가치세를 가산하면 995,954,258원(= 905,412,962원 × 110%, 원 미만 버림)인데, 원고는 피고에게 위 금액을 초과한 1,005,500,000원을 지급하였으므로, 피고는 원고에게 초과지급된 공사대금 9,545,742원(= 1,005,500,000원 - 995,954,258원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나) 피고의 주장

피고는 원고와 이 사건 백고벽돌 공사 시공의 대가로 이 사건 약정 공사대금 800,000,000원에서 1억 원을 증액하기로 합의하였다. 한편, 원고가 조경공사 부분을 직접 발주하기로 합의하여 조경공사대금 30,000,000원을 공제하여야 하고, 이 사건 도급계약상 기존 공사내역에 따른 기성고율은 97%이므로, 이 사건 공사의 공사대금은 합계 843,900,000원[= (800,000,000원 + 100,000,000원 - 30,000,000원) × 97%]이다. 이후 피고는 원고의 요청에 따라 공사대금을 184,785,000원으로 정하여 추가공사를 진행하였는데, 위 추가공사의 기성고율은 100%이므로, 결국 원고가 피고에게 지급하여야 할 공사대금은 부가가치세를 포함하면 합계 1,131,553,500원[= (843,900,000원 + 184,785,000원) × 110%]이 된다.

그런데 원고는 피고에게 기성공사대금으로 위 금액을 하회하는 1,005,500,000원만을 지급하였으므로, 피고가 원고에게 반환하여야 할 초과지급 공사대금은 존재하지 않는다.

2) 판단의 방법 원고와 피고는 이 사건 도급계약을 체결한 이후 수차례에 걸쳐 기존 도급계약에서 정한 설계를 변경하거나 마감자재를 변경하였고, 이 사건 추가공사 합의에 따른 추가공사 및 기타 추가공사를 시공하면서 결국 이 사건 도급계약에서 기존에 정한 시공과 상당 부분 다른 내용의 공사를

시행하였다. 이에 따라 여기에서는 피고가 시공한 공사의 범위를 이 사건 도급계약에 따른 공사 및 이 사건 백고벽돌 공사를 포함한 '기존 공사' 및 이 사건 추가공사 합의에 따라 시공되거나 그 외에 추가로 시공된 '추가공사' 항목으로 나누어 각각의 기성고율에 따른 공사대금을 산정한 후 그 합계를 이 사건 공사의 총 공사대금으로 산정하고, 그 총 공사대금과 원고가 지급한 기성 공사대금을 비교하여 피고가 반환하여야 할 초과지급 공사대금이 존재하는지 여부에 관하여 판단하기로 한다.

3) 기존 공사의 공사대금 산정 가) 기존 공사대금에서 제외할 부분에 관한 판단

원고와 피고가 이 사건 도급계약상 공사범위 중 조경공사 부분을 제외하기로 합의한 사실은 피고가 자인하고 있고, 위 조경공사대금이 30,000,000원(부가가치세 별도)인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 이 사건 약정 공사대금 중 위 30,000,000원은 공제하기로 한다.

한편, 원고는 ① 계단돌 공사의 경우 원고가 다른 업체에게 시공하게 하고 직접 공사비를 지급하였으므로, 위 계단돌 공사대금에 해당하는 23,760,000원 및 ② 기존에 계단돌 공사에 사용하려고 했던 타일을 대신 사무실 바닥에 시공함으로써 기존에 약정했던 사무실 바닥데코 시공이 제외되었으므로 사무실 바닥데코 공사대금에 해당하는 23,175,000원 역시 이 사건 약정 공사대금에서 공제되어야 한다고 주장한다. 그러나 앞서 든 각 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음의 사정, 즉 ① 원고가 다른 공사업체에게 직접 계단돌 공사를 발주하여 그 공사대금으로 23,760,000원을 지출한 사실은 인정되나, 피고는 원고와의 합의에 따라 원래 계단돌 시공을 위해 구입하였던 갤럭시 울블랙 타일을 1층 사무실 바닥에 시공하여 제외된 계단돌 공사대금에 상응한 시공을 한 것으로 보이는 점, ② 또한 피고는 원고의 요청에 따라 지하 1층 및 2층 상가 바닥은 타일을 시공하지 않는 대신 원래 무늬코트 마감시공 예정이었던 계단벽을 타일로 변경하여 시공하였고, 3층 거실바닥 일부를 강마루에서 팔각형 모양의 타일 및 포인트 타일로 변경하여 시공하는 등 일부 타일공사를 상향시공 하였으므로, 제외된 사무실 바닥데코 공사대금에 상응한 시공을 한 것으로 보이는 점, ③ 달리 원고와 피고는 위와 같이 시공을 변경 내지 추가하면서 이 사건 약정 공사대금을 감액하거나 증액하기로 하는 합의를 하였다고 볼 만한 자료가 없는 점, ④ 원고 또한 마지막 청구취지 및 청구원인변경신청서에서는 이 사건 약정 공사대금에서 계단돌 공사, 사무실 바닥데코 공사대금을 공제하여야 한다는 주장을 하고 있지 않은 점 등을 종합하면, 이 사건

약정 공사대금에서 계단돌 공사대금 및 사무실 바닥데코 공사대금을 제외하지 않는 것이 타당하므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

나) 기성고율에 따른 공사대금의 산정

(1) 수급인이 공사를 완공하지 못한 채 공사도급계약이 해제되어 기성고에 따른 공사비를 정산하여야 할 경우, 기성 부분과 미시공 부분에 실제로 들어가거나 들어갈 공사비를 기초로 산출한 기성고 비율을 약정 공사비에 적용하여 공사비를 산정하여야 한다. 기성고 비율은 공사대금 지급의무가 발생한 시점, 즉 수급인이 공사를 중단할 당시를 기준으로 이미 완성된 부분에 들어간 공사비에다 미시공 부분을 완성하는 데 들어갈 공사비를 합친 전체 공사비 가운데 완성된 부분에 들어간 비용이 차지하는 비율을 산정하여 확정하여야 한다(대법원 2017. 12. 28. 선고 2014다83890 판결 등 참고).

(2) 먼저 피고가 공사를 중단할 당시 기성고율에 관하여 보면, 감정인 D의 2019. 4. 4.자 감정결과에 따른 기성고율은 83%, 이 법원의 감정인 D에 대한 2019. 7. 10.자 감정보완회보 결과에 따른 기성고율은 72%이다. 그러나 원고와 피고가 이 사건 공사를 진행하면서 쌍방 협의를 통하여 이 사건 백고벽돌 공사를 시행하고 일부 타일 시공의 범위 및 면적을 변경하였으며, 조경공사 제외, 천정마감 방식의 변경 등 수회에 걸쳐 기존 공사내역의 설계를 변경하거나 마감재를 변경 시공한 사실은 앞서 본 것과 같은데, 위 각 감정의 경우 이와 같은 사정을 반영하지 않고 오로지 이 사건 도급계약상 견적서 등을 기초로 하여 산정된 것이므로 이를 받아들일 수 없다. 따라서 기존 공사의 기성고율은 위와 같이 원고와 피고의 합의에 따른 설계변경 및 마감재 변경 시공 등이 반영된 이 법원의 감정인 D에 대한 2019. 11. 25.자 감정보완회보(피고2차) 결과에 따라 97%로 봄이 타당하다(한편, 이 사건 백고벽돌 공사의 경우 원래 이 사건 도급계약상 포함되지 않았고 추가로 시공된 공사이므로, 기성고율과 관련이 없어 아래와 같이 별도로 공사대금의 증감을 산정하여 합산하기로 한다). 이에 따라 위 기성고율을 반영하여 기존 공사대금을 산정하면, 이 사건 약정 공사대금 800,000,000원에서 조경공사대금 30,000,000원을 제외한 후 기성고율 97%를 반영한 746,900,000원[= (800,000,000원 - 30,000,000원) × 97%]이 되고, 여기에 부가가치세를 포함하면 821,590,000원(= 746,900,000원 × 110%)이다.

다) 이 사건 백고벽돌 공사 시공에 따른 공사대금의 증감

원고와 피고가 이 사건 공사 진행 중 이 사건 건물 외벽을 기존 화강석 등에서 백고벽돌로 변경하기로 합의하였고, 피고는 위 변경된 내용에 따라 이 사건 백고벽돌 공사를 진행한 사실은 앞서 본 것과 같다.

피고는 이 사건 백고벽돌 공사의 대가로 이 사건 약정 공사대금에서 1억 원을 증액하기로 원고와 합의하였다고 주장하나, 피고가 제출한 증거들만으로는 원고 주장의 금액으로 합의한 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 한편, 원고는 피고와 이 사건 약정 공사대금의 증액 없이 이 사건 백고벽돌 공사를 시행하기로 합의하였다고 주장하나, 앞서 든 각 증거, 을 제24호증의 1의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음의 사정, 즉 ① 원고는 서울 E 소재 F 건물을 답사한 후 피고에게 이 사건 건물의 외벽 마감재를 위 F 건물과 동일한 외장마감재인 백고벽돌로 변경하여 달라고 요청한 점, ② 이에 피고는 서울에 소재한 백고벽돌 제조회사로부터 백고벽돌을 구입하여 제주도까지 운반하여야 했는데 그에 따른 운반비 및 백고벽돌 시공에 따른 노무비 증가 등으로 기존 화강석 외벽마감 시공보다는 시공비가 더 증가할 것이 충분히 예상될 수 있었던 점, ③ 원고와 건설자문용역계약을 체결하여 이 사건 공사에 관여하였고 원고에게 피고를 소개시켜 준 G 역시 이 법원에 '이 사건 백고벽돌 공사의 경우 차후 실비 정산을 전제로 공사를 진행하였다'라고 기재한 사실확인서를 제출한 점 등을 종합하면, 원고와 피고 사이에 적어도 이 사건 백고벽돌 공사에 따른 추가 공사대금을 지급하기로 하는 합의가 있었다고 봄이 상당하므로, 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

다만, 원고 및 피고가 이 사건 백고벽돌 공사에 관하여 금액을 특정하여 협의하였다는 자료가 없으므로, 이 사건 백고벽돌 공사의 공사대금은 이 법원이 실시한 감정결과 등을 기초로 하여 산정하는 한편, 이 사건 백고벽돌 공사로 변경하여 시공함에 따라 기존에 시공하기로 했던 화강석 등 외벽마감 공사는 전체 공사 범위에서 제외되었으므로, 위 기존 외벽마감 공사에 해당하는 금액은 공제하기로 한다.

위 각 공사대금에 관하여 보면, 원고가 이 사건 백고벽돌 공사대금으로 주장하는 65,960,240원은 원고가 이 사건 백고벽돌 공사가 당사자 간 합의하지 않은 시공이므로 하자라고 주장하면서 이를 다시

기존 화강석 시공으로 변경하는 하자보수금액의 감정을 요청함에 따라 감정인이 2019. 11. 25.자 감정보완회보(원고2차)로써 그 보수금액을 산정하는 과정에서 '백고벽돌 쌓기' 항목으로 산정한 금액인데, 위 금액에는 단순히 백고벽돌 쌓기와 관련한 재료비, 노무비만이 포함되었고, 이 사건 백고벽돌 공사에 따른 각 파이프 및 앵글 설치 등의 항목은 포함되지 않았으므로, 위 금액을 이 사건 백고벽돌 공사대금으로 받아들일 수 없다. 따라서 2019. 11. 25.자 감정보완회보(원고2차) 결과 및 변론 전체의 취지에 따라 이 사건 백고벽돌 공사대금의 경우 표준품셈 및 물가자료 단가를 기초로 하여 산정한 151,851,894원(부가가치세 포함)¹⁾으로, 기존의 화강석 등 외벽 마감재 공사에 따른 공사대금 역시 표준품셈 등을 기초로 하여 산정한 116,616,036원(부가가치세 포함)²⁾으로 봄이 타당하고, 이에 따라 이 사건 백고벽돌 공사의 시공으로 추가되는 공사대금을 산정하면 35,235,858원(= 151,851,894원 - 116,616,036원)이 된다.

라) 소결

따라서 앞서 인정한 사실에 따라 기존 공사의 공사대금을 산정하면 856,825,858원(=821,590,000원 + 35,235,858원)이 된다.

4) 추가공사 공사대금 산정 가) 다툼이 없는 부분

피고가 원고의 요청에 따라 아래 표 기재와 같은 추가공사를 하였고, 아래 각 '공사금액'란 기재 각 금액(부가가치세 별도)으로 공사대금을 합의한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 여기에 부가가치세를 포함한 금액은 149,182,000원(= 135,620,000원 × 110%)이다.

1	3층 이중창 설치	15,000,000
2	창호 알루미늄 시트	24,000,000
3	옥상 유리난간 설치	17,000,000
4	건물 좌측 옹벽/흙쌓기	18,000,000
5	건물 우측 조적/미장	5,400,000
6	CCTV/비디오폰 설치	5,400,000
7	징크두겹/케노피 설치	28,700,000
8	3층 냉난방기 설치	15,000,000
9	방풍실 자동문	3,080,000
10	지하 우오수펌프	4,040,000
합계	135,620,000	

나) 기타 추가공사 항목

원고와 피고가 이 사건 도급계약을 체결하면서 제28조 특약사항으로 도면 및 내역서에 없는 공사대금은 별도로 지급하기로 약정한 사실은 앞서 본 것과 같고, 을 제27, 28호증의 각 기재, 감정인 D의 피고 요청에 따른 2019. 4. 4.자 감정 결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음의 사정, 즉 ① 2017. 9. 1.자 합의내용을 기재한 서면에는 '3층 복층부위 개구부 할석 및 정리 작업비 300만 원, 우·오수관로 공사 합의 진행중이나 추가 공사비 발생'으로, 2017. 9. 27.자 합의내용을 기재한 서면에는 '우·오수관로공사 추가 공사비 1,500만 원 발생, 진행여부 결정/타일 공사부위 증가로 타일공사비 증액 발생'으로 각 기재되어 있는 점, ② 이 사건 건물에 당초 공사내역서에는 포함되지 않았던 2층 복층할석, 오수관로 연결공사, 피뢰침 설치공사 및 타일 추가공사가 실제 시공된 점 등을 종합하면, 원고와 피고 사이에 아래 표 기재와 같은 추가공사를 시공하고 그에 따른 대금을 지급하기로 합의하였다고 봄이 타당하다.

나아가 각 추가공사의 공사금액에 관하여 보면, 앞서 인정한 사실 및 갑 제7호증의 기재에 의하면, 위 2017. 9. 1.자 및 2017. 9. 27.자 각 합의내용에 3층 복층 할석 공사의 경우 300만 원, 오수관로 연결공사의 경우 1,500만 원으로 기재되어 있고, 피고는 원고에게 추가공사대금을 청구하면서 그 청구내역서에도 동일한 금액을 기재한 사실이 인정되므로, 원고와 피고 사이에 아래 표 순번 1, 2 기재 각 추가공사에 대하여는 위 각 해당금액에 관한 합의가 있었다고 봄이 타당하다. 한편, 아래 표 순번 3, 4 기재 각 추가공사에 대하여는 원고와 피고 사이에 공사금액에 관한 합의가 있었다고 볼 만한 자료가 없으므로, 감정인 D의 피고 요청에 따른 2019. 4. 4.자 감정 결과에 따른 감정금액을 공사금액으로 산정한다. 이에 따라 부가가치세를 포함한 각 추가공사금액은 아래 표 '공사금액'란 기재와 같고 그 합계는 28,170,929원이다.

1	3층 복층 할석	3,300,000
2	오수관로 연결공사	16,500,000
3	피뢰침 설치공사	570,205
4	타일 추가분	7,800,724
합계	28,170,929	

다) 일반관리비 항목

피고는 위 각 추가공사에 따른 일반관리비로 18,640,000원을 주장하고 있으므로 이에 관하여 보면, 이 사건 도급계약 제14조 제2항 제3호는 설계변경으로 인하여 공사량의 증감이 발생한 때에는 증감된 공사에 대한 일반관리비를 청구할 수 있도록 규정하고 있는 사실은 앞서 본 것과 같고, 여기에 이 사건 공사는 원고 및 피고의 합의에 따른 잦은 설계변경 및 추가공사로 인하여 당초 예정했던 준공일보다 공사기간이 연장되었고, 이에 따라 일반관리비가 추가로 지출될 것이라는 점은 충분히 예견될 수 있는 점, 위 각 추가공사에 따른 공사대금 합계에 비추어 피고가 주장하는 일반관리비가 과다하다고 보이지는 않는 점 등을 종합하면, 위 각 추가공사에 따른 일반관리비를 인정함이 타당하다. 다만 갑 제7호증의 기재에 의하면, 위 일반관리비 중 이 사건 백고벽돌 공사에 따른 일반관리비가 7,000,000원으로 책정되어 있는데, 이 사건 백고벽돌 공사에 따른 일반관리비의 경우 이미 앞서 본 이 사건 백고벽돌 공사대금에 포함되어 기존 공사대금에 반영되었으므로, 위 일반관리비 18,640,000원 중 이 사건 백고벽돌 공사에 따른 일반관리비 7,000,000원은 제외되어야 하고, 여기에 부가가치세를 포함하면 12,804,000원[= (18,640,000원 - 7,000,000원) × 110%]이 되므로, 피고의 위 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

라) 기성고율

감정인 D의 피고 요청에 따른 2019. 4. 4.자 감정 결과 및 이 법원의 감정인 D에 대한 2019. 11. 25.자 감정보완회보(피고2차) 결과에 의하면, 위 각 추가공사 부분의 기성고율은 100%인 사실이 인정된다.

마) 소결

따라서 피고가 시공한 추가공사의 공사대금은 합계 190,156,929원(= 149,182,000원 + 28,170,929원 + 12,804,000원)이 된다.

5) 초과지급 공사대금의 존부에 관한 판단 앞서 본 것과 같이 피고가 시공한 기존 공사 및 추가공사의 공사대금 합계는 1,046,982,787원(= 856,825,858원 + 190,156,929원)인데, 원고가 피고에게 지급한 금액이 1,005,500,000원으로 위 공사대금 합계액보다 41,482,787원(= 1,046,982,787원 - 1,005,500,000원) 하회하는 사실은 계산상 명백하므로, 피고가 원고에게 반환하여야 할 초과지급

공사대금은 존재하지 않는다. 따라서 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

나. 하자보수에 갈음하는 손해배상금 청구

1) 원고의 주장 피고는 이 사건 건물을 시공하면서 설계도면과 다르게 미시공하거나 변경시공하였고, 시공에 따른 하자가 발생하였으므로, 피고는 원고에게 하자보수에 갈음하는 손해배상으로

154,604,819원(= 미시공 부분 94,512,324원 + 변경시공 부분 42,670,525원 + 시공하자 부분 17,421,970원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 하자보수에 갈음하는 손해배상채권의 발생 가) 인정되는 하자 부분

(1) 감정인 D의 2019. 4. 19.자 및 2019. 7. 10.자 각 감정 결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 건물에 아래 표 기재와 같은 하자가 존재하는 사실, 그 하자보수비는 합계 26,608,815원인 사실을 인정할 수 있다.

1	지하층 입구 석재 누수로 인한 변색	837,996
2	옥상 강화유리 파손	1,050,019
3	화장실 위생도구 설치불량	46,743
4	각 층 바닥 균열	5,332,245
5	바닥 물고임	998,511
6	배수구 미시공	822,976
7	각 층 주출입구 개폐방향 상이시공	571,305
8	옥탑층 캐노피 길이 변경시공	903,191
9	옥탑층 선홍통 및 물홍통 자재 변경시공	560,981
10	지상1층 주출입구 상부 캐노피 부분 물고임	38,563
11	지상3층 거실아트월 대리석 부식 및 파손	25,378
12	지상3층 욕실 및 천장 내부 폼타이핀 미제거	423,167
13	지상3층 욕실 및 거실 등 천장내부 플렉시블 전선관 미시공	407,646
14	지상3층 천장 도배지 부실시공으로 들뜸 및 처짐	16,612
15	지상3층 거실 벽체 콘센트 부실시공으로 돌출	29,790
16	옥상층 바닥 우레탄 방수 탈락 발생	179,079
17	각 층 창호 시공 부분 일부 코킹 미시공	97,558
18	각 층 계단실 및 E/V홈 벽체, 타일 몰탈 충전불량	14,231,415
19	각 층 철제방화문 및 문틀 부식 발생	35,640
합계	26,608,815	

(2) 피고의 주장에 관한 판단

피고는, 순번 7. 각 층 주출입구 개폐방향 상이시공 항목의 경우 피고가 공사를 진행하기 이전에 이 사건 건물의 공사를 시공했던 C에서 골조공사를 도면과 다르게 시공하여 주출입문 양방향 개폐로 시공하기 위한 최소한의 공간이 확보되지 않아 피고로서는 부득이하게 한쪽 방향 개폐로 변경하여 시공한 것일 뿐 이는 C의 귀책사유로 인한 하자이므로, 하자에서 제외되어야 한다고 주장한다. 그러나 피고가 제출한 증거만으로는 위 항목이 C의 책임 하에 발생한 하자라는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

나) 인정되지 않는 부분

(1) 건물 외벽 발수처리 미시공 24,639,740원

원고는 이 사건 건물의 외벽 백고벽돌에 대한 발수처리가 되지 않아 우수를 흡수하여 얼룩이 발생하였으므로, 이 부분 항목을 하자로 인정하여야 한다고 주장한다. 그러나 앞서 든 각 증거, 이 법원의 감정인에 대한 2019. 11. 28.자 감정보완회신 결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음의 사정, 즉 ① 감정인은 피고의 요청에 따른 감정보완회신에서 외벽 백고벽돌에 대한 발수처리 공정이 백고벽돌 공사내역서에 존재하지 않고, 건축법 등 관련 법령상 필수적인 공정으로 볼 근거는 없다는 의견을 밝힌 점, ② 이 사건 백고벽돌 공사대금은 발수처리 공정을 포함하지 않는 것을 전제로 산정되었는데, 위 발수처리 공정을 미시공하였다고 하여 이를 하자로 인정한다면 형평에도 어긋나는 점, ③ 달리 피고가 이 사건 백고벽돌 공사를 하면서 발수처리 시공을 예정하였다거나, 원고가 이 사건 건물의 외벽에 발수처리를 할 것을 요청하였다고 볼 만한 자료가 없는 점 등을 고려하면, 이 부분 항목은 하자로 볼 수 없다. 원고의 위 주장은 이유 없다.

(2) 기타 항목

아래 표 기재 각 항목은 이 사건 공사의 기성고율을 산정할 때 이미 미기성 부분에 반영되었거나, 당사자 사이에 시공하지 않거나 변경 시공하기로 합의된 부분 및 원고의 공사내역 범위 내에 포함하지 않는 부분에 해당한다. 따라서 아래 표 기재 각 항목은 하자로 보지 않는다.

1	지상 조경 미시공	40,400,464	합의에 의하여 시공범위에서 제외됨
2	옥상조경 형태 상이시공	2,945,436	
3	각 층 실(室)마감 미시공	21,535,937	

1	지상 조경 미시공	40,400,464	합의에 의하여 시공범위에서 제외됨
4	배치도 내 지상주차장 미시공	709,133	
5	지상3층 주방 창호 미시공	230,126	기성고율 산정에서 미시공 부분으로 반영됨
6	옥탑층 기계실 벽체 창문 미시공	577,872	
7	각 층 계단실 난간 미시공	3,451,893	
8	각 층 창호 유리두께 변경시공	2,753,462	
9	각 층 계단실 및 E/V홀 마감 미시공	1,192,623	
10	인도 미시공	2,192,644	설계도서 및 내역서상 공사범위 아님
11	각 층 천장마감 미시공	24,575,095	
12	각 입면도(정면/양측면) 외장 자재 변경시공	34,936,149	합의에 의하여 변경시공함
13	외부 옹벽 폼타이핀 미제거	1,937,121	피고의 공사범위 아님(C 공사범위)
14	엘리베이터 폼타이 미제거	265,912	피고의 공사범위 아님(원고 직접 발주 부분)

3) 책임의 제한 다만, 이 사건 건물은 이 사건 공사를 중단한 이후 현재까지 약 3년 동안 사용하지 않은 채 방치되어 있었고, 그 과정에서 노후화가 진행되어 하자가 발생하거나 더 확대되었을 가능성을 배제할 수 없는 점, ② 이 사건 건물은 원래 C이 지상 2층 외벽공사까지 시공하였고, 피고가 이에 이어 시공을 한 것으로, 이 사건 건물에 발생한 하자 중 C의 책임과 피고의 책임이 혼재되어 있고 이를 분리하여 특정하기가 어려운 점 등 이 사건에 나타난 제반 사정들을 종합하면, 피고가 원고에게 배상하여야 할 손해액은 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 위에서 인정한 하자보수비용의 80%로 제한함이 타당하다.

4) 소결론 따라서 피고는 원고에게 하자보수에 따른 손해배상으로 21,287,052원(= 26,608,815원 × 80%)을 지급할 의무가 있다. 한편, 지연손해금에 관하여 보면 도급계약에 있어서 완성된 목적물에 하자가 있는 때에는 도급인은 수급인에 대하여 하자의 보수를 청구할 수 있고 그 하자의 보수에 갈음하여 또는 보수와 함께 손해배상을 청구할 수 있는바, 이들 청구권은 특별한 사정이 없는 한 수급인의 공사대금 채권과 동시이행관계에 있다(대법원 2007. 10. 11. 선고 2007다31914 판결). 따라서 피고로서는 원고가 채무이행을 제공할 때까지 미지급 공사대금에 상응하는 손해배상액에 관하여는 그 지급의무를 거절할 수 있고, 위 금액에 대하여는 지체책임이 발생하지 않는데(대법원

1996. 6. 11. 선고 95다12798 판결 등 참조), 피고가 지급받아야 할 미지급 공사대금이 41,482,787원으로 위 하자보수에 갈음하는 손해배상액을 초과하는 사실은 앞서 본 것과 같으므로, 결국 피고는 원고에게 21,287,052원을 지급할 의무가 있다.

다. 지체상금 내지 손해배상금 청구

- 1) 원고의 주장 피고는 미지급 공사대금이 잔존하지 않아 유치권이 성립하지 않음에도 2017. 11. 28.부터 이 사건 공사 현장을 철수한 후 현재까지 이 사건 건물을 불법적으로 점유하고 있다. 따라서 피고는 2017. 11. 28.부터 2019. 12. 31.까지 763일 동안 준공지체로 인한 지체상금 또는 불법점유에 따른 손해배상금 759,913,098원(= 전체 공사대금 995,954,258원 × 지체상금율 0.1% × 763일) 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.
- 2) 판단 피고가 원고에게 기성 공사대금 미지급을 이유로 2017. 12.경 이 사건 공사를 중단하고, 그 무렵부터 현재까지 이 사건 건물에 유치권을 행사하고 있는 사실, 피고가 이 사건 공사와 관련하여 원고로부터 지급받지 못한 공사대금이 잔존하고 있는 사실은 앞서 본 것과 같다. 이에 의하면, 원고는 미지급 공사대금을 지급받기 위하여 유치권에 기해 이 사건 건물을 점유한 것이므로, 원고가 이 사건 건물을 불법적으로 점유한다거나 원고의 귀책사유로 인한 지체책임을 부담한다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

라. 이 사건 부동산 인도청구

- 1) 청구원인에 관한 판단 피고가 원고 소유의 이 사건 건물을 점유하고 있음은 앞서 본 것과 같으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.
- 2) 피고의 유치권 항변에 관한 판단 이에 대하여 피고가 미지급 공사대금채권을 피보전채권으로 하여 이 사건 건물에 대한 유치권이 존재한다고 항변하므로 살펴보면, 피고가 원고에 대한 41,482,787원 상당의 미지급 공사대금 채권을 가지고 있는 사실은 앞서 본 것과 같으므로 피고의 위 항변은 이유 있다.

다만, 이 사건과 같이 물건의 인도를 청구하는 소송에 있어서 피고의 유치권 항변이 인용되는 경우에는 그 물건에 관하여 생긴 채권의 변제와 상환으로 그 물건의 인도를 명하여야 하므로(대법원 1969. 11. 25. 선고 69다1592 판결, 대법원 2011. 12. 13. 선고 2009다5162 판결 등 참조),

피고는 원고로부터 위 41,482,787원 및 지연손해금을 지급받음과 동시에 원고 소유의 이 사건 건물을 원고에게 인도할 의무가 있다. 한편, 지연손해금에 관하여 보면, 앞서 본 것과 같이 원고의 피고에 대한 하자보수에 갈음하는 손해배상채권과 피고의 원고에 대한 미지급 공사대금 채권은 같은 금액 범위 내에서 서로 동시이행 관계에 있으므로, 원고는 위 미지급 공사대금 채권액 41,782,787원 중 원고의 하자보수에 갈음하는 손해배상채권액 21,287,052원에 대하여는 지체책임이 없고, 나머지 20,495,735원에 대하여만 지체책임이 있다.

마. 소결

따라서 피고는 원고에게, 41,482,787원 및 그 중 20,495,735원에 대하여 피고가 구하는 2017. 12. 16.부터 원고가 그 이행의무의 존재 여부 및 범위에 관하여 다투는 것이 타당한 이 사건 판결 선고일인 2020. 11. 25.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급받음과 동시에 이 사건 건물을 인도하고, 하자보수에 갈음하는 손해배상금 21,287,052원을 지급할 의무가 있다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 미지급 공사대금 청구

미지급 공사대금으로, 원고는 피고에게 41,482,787원 및 그 중 20,495,735원에 대하여 2017. 12. 16.부터 2020. 11. 25.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있음은 앞서 인정한 바와 같다.

나. 공사지연으로 인한 추가 공사대금 청구

1) 피고의 주장 ① 원고는 2017. 11.경 피고에게 공사인력을 추가하여 잔여공사를 마무리하면 공사대금을 지급하겠다고 하여 H, I을 투입하여 공사를 진행하였는데, 그로 인하여 인건비로 750만 원의 추가비용이 발생하였고(이하 '제①주장'이라고 한다), ② 원고가 이 사건 도급계약상 내용을 변경하여 약 5개월간 공사가 지연되면서 이 사건 공사의 관리 및 감독을 맡은 현장소장 J의 5개월분 급여 및 업무추진비 합계 4,000만 원이 추가로 발생하였으며(이하 '제②주장'이라고 한다), ③ 예정된 공사기간 이후인 2017. 7.경부터 2017. 11.경까지 컨테이너박스를 연장하여 임차하게 되면서 그 임차료 합계 825,000원을 추가로 지급하였고(이하 '제③주장'이라고 한다), ④ 지연된 5개월의

공사기간 동안 일반관리비 22,987,307원이 증가하였다(이하 '제④주장'이라고 한다). 따라서 원고는 피고에게 위와 같이 지출된 비용 합계 71,312,307원(= 7,500,000원 + 40,000,000원 + 825,000원 + 22,987,307원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 판단 가) 제①주장에 대한 판단

피고가 제출한 증거만으로는 원고가 2017. 11.경 피고에게 공사인력을 추가하여 달라고 요청하였다거나 해당 인건비를 추가로 지급하기로 합의하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나) 제②, ③, ④ 주장에 관한 판단

앞서 든 각 증거 및 변론 전체에 의하여 인정되는 다음의 사정, 즉 ① 피고는 원고와 이 사건 도급계약을 체결할 당시부터 변경 및 추가 시공을 염두에 두고 위 도급계약을 체결하였고, 원고와의 합의 하에 변경시공 및 추가공사를 하였으므로 일방의 귀책사유로 공사기간이 연장되었다고 볼 수 없으며, 어느 정도의 공사기간 지연은 충분히 예상할 수 있었던 점, ② 원고가 주장하는 위 각 항목은 이 사건 도급계약 체결 당시 일반관리비 등으로 공사대금에 참작하였을 뿐 이를 별도의 공사대금 산정의 내역으로 삼은 것으로 보이지 않는 점, ③ 피고는 원고에게 이 사건 약정 공사금액의 증액 및 추가공사에 따른 추가 공사금액을 청구하면서 이에 따른 일반관리비도 같이 청구하였으므로, 다시 공사기간 연장에 따른 일반관리비를 별도로 구하는 것은 이와 중복되어 허용되지 않는 점 등을 종합하면, 원고에게 피고가 공사기간 연장에 따라 지출한 비용을 지급할 의무가 있다고 볼 수 없다. 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인정하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하며, 피고의 이 사건 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인정하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사황순현

판사최윤정

판사고소영

별지

기초로 하여 산정한 참고자료를 제출하였다.

2) 2019. 11. 25.자 감정보완회보(원고2차) 결과에 의하면 기존 화강석 등 외벽 마감재 공사의 직접공사비는 82,412,612원이고, 여기에 간접노무비, 경비, 일반관리비, 이윤 및 부가가치세를 포함한 금액은 아래 표 기재와 같이 116,616,036원인 사실은 계산상 명백하거나 이 법원에 현저하다.

82,412,612	2,555,048	1,716,954	1,524,633	4,673,221	247,238	5,587,782	7,297,089			106,014,578	10,601,458	116,616,036
------------	-----------	-----------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	--	--	-------------	------------	-------------