

서울중앙지방법원 2021. 5. 12 선고 2018가합584495(본소), 2019가합507242(반소) 판결
[하자보수금 청구의 소 · 공사대금]

전 문

원고(반소피고)주식회사 A

소송대리인 법무법인 대산 담당변호사 추연식

피고(반소원고)B 주식회사

소송대리인 법무법인 중흥 담당변호사 김새롬, 정덕흥

피고C 주식회사

소송대리인 법무법인 대원서울 담당변호사 고순우

피고(반소원고)보조참가인1. 주식회사 D

2. E 주식회사

변론 종결2021. 4. 7.

판결 선고2021. 5. 12.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고) B 주식회사에게 203,873,441원 및 이에 대한 2018. 4. 1.부터 2021. 5. 12.까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 본소청구, 원고(반소피고)의 피고 C 주식회사에 대한 청구 및 피고(반소원고) B 주식회사의 나머지 반소청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 원고(반소피고)와 피고(반소원고) B 주식회사 사이에 생긴 부분은 본소, 반소를 합하여 그 중 85%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고) B 주식회사가 각 부담하고,

보조참가로 인하여 생긴 부분의 60%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)보조참가인들이 각 부담하며, 원고(반소피고)와 피고 C 주식회사 사이에 생긴 부분은 원고(반소피고)가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 본소

가. 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) B 주식회사는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 1,790,436,572원 및 이에 대한 2018. 9. 15.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고 C 주식회사는 피고 B 주식회사와 공동하여 원고에게 위 가.항 기재 돈 중 52,807,723원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 반소

원고는 피고 B 주식회사에게 564,599,488원 및 이에 대한 2018. 4. 1.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

- 1) 원고는 서울 노원구 F 외 1필지 지상에 도시형생활주택 및 근린생활시설인 'G 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)'을 신축한 건축주로, 피고 B 주식회사(이하 '피고 B'이라 한다)에게 이 사건 건물 신축공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)를 도급한 도급인이다.
- 2) 피고 B은 이 사건 공사를 도급받아 시공한 수급인이다.
- 3) 피고 C 주식회사(이하 '피고 C'이라 한다)은 이 사건 건물의 사용검사 후 하자에 관하여 피고 B의 하자보수의무를 보증한 회사이다.
- 4) 피고 B의 보조참가인 주식회사 D은 피고 B로부터 이 사건 공사 중 조경공사 부분을 하도급받아 시공한 회사이고, 피고 B의 보조참가인 E 주식회사는 피고 B로부터 이 사건 공사 중 승강기 설치공사 부분을 하도급받아 시공한 회사이다.

나. 이 사건 도급계약의 체결 및 변경

- 1) 원고는 2016. 5. 27. 피고 B과 이 사건 공사에 관하여 공사기간을 2016. 7. 21.부터 2018. 2. 20.까지, 계약금액을 8,216,000,000원으로 정하여 도급계약을 체결하였다(이하 '이 사건 도급계약'이라 한다).
- 2) 그 후 원고와 피고 B은 세 차례의 변경계약을 거쳐 공사기간 종료일은 2018. 4. 13.로, 계약금액은 8,856,640,000원으로 최종 변경하였다.

다. 하자보수보증계약의 체결

피고 C은 2018. 9. 11. 피고 B과 이 사건 건물의 사용검사 후 하자에 관하여 피보험자를 원고로, 보험기간과 보험가입금액을 아래 표 기재와 같이 하여 하자보증보험계약(이하 '이 사건 보증계약'이라 한다)을 체결하고 하자보수보험증권을 발급하였다.

1	H	2018. 9. 10. ~ 2023. 9. 9.	토목	19,225,931
2	I	2018. 9. 10. ~ 2021. 9. 9.	기계, 전기, 통신, 소방	64,072,144
3	J	2018. 9. 10. ~ 2020. 9. 9.	미장, 수장, 도장, 도배(건축)	45,528,242
4	K	2018. 9. 10. ~ 2021. 9. 9.	수장목공, 창호유리(건축)	41,633,745
5	L	2018. 9. 10. ~ 2023. 9. 9.	조적, 지붕 방수(건축)	5,026,695
6	M	2018. 9. 10. ~ 2028. 9. 9.	내력구조부(건축)	90,212,443
합계	265,699,200			

라. 공사의 진행경과 및 사용승인

- 1) 피고 B은 2018. 3. 31. 이 사건 공사를 마치고 원고에게 준공검사원을 제출하였다.
- 2) 원고는 2018. 9. 14. 이 사건 건물에 관하여 노원구청장으로부터 사용승인을 받았다.

마. 하자의 발생 및 하자보수비

- 1) 피고 B은 이 사건 공사를 하면서 도면에 따라 시공하여야 할 부분을 시공하지 아니하거나 도면과 다르게 변경하여 시공하였다. 원고는 2018. 4. 30.경부터 피고 B에게 이 사건 건물의 공사 미비와 하자로 인하여 사용승인을 받지 못하고 있다고 하면서 지속적으로 하자보수를 요청하였다.
- 2) 이 사건 건물에는 현재 별지 항목별 하자보수비 집계표 기재와 같은 하자가 남아 있고, 이를 보수하기 위해서는 아래 표 기재와 같은 액수의 비용이 소요된다.

1 차 부 분	62,952,617	17,093,345	80,045,962	16,414,085	3,394,552	5,003,558	24,812,195	104,858,157
전 유 부 분	65,012,757	92,467,696	157,480,453	-	-	-	-	157,480,453
추 가 공 용 감 정 부 분	-	-	-	91,050,650	-	-	91,050,650	91,050,650
합 계	127,965,374	109,561,041	237,526,415	107,464,735	3,394,552	5,003,558	115,862,845	353,389,260

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6호증(가지번호가 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을가 제2호증의 각 기재, 감정인 N(이하 '감정인'이라 한다)의 감정결과(추가감정결과 및 감정보완의 취지가 담긴 사실조회회신 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 원고의 본소청구와 피고 B의 반소청구에 대한 판단

가. 당사자의 주장 요지

- 1) 원고의 주장 가) 이 사건 건물에 대한 하자 판정의 기준이 되는 도면은 사업승인도면이므로,

사용승인도면에 따라 시공되었더라도 사업승인도면과 달리 시공되었다면 이를 하자로 보아야 한다. 따라서 피고 B은 원고에게 사업승인도면을 기준으로 판정한 하자에 대하여 하자보수에 갈음한 손해배상금 643,459,902원을 지급하여야 한다.

나) 이 사건 공사의 준공기한은 2018. 4. 13.인데, 피고 B이 원고의 지속적인 요청에도 불구하고 이 사건 건물의 잔여 공사 및 하자보수를 이행하지 않아 2018. 9. 14.에 이르러 관할관청의 사용승인이 이루어졌으므로, 피고 B은 원고에게 위 사용승인일까지 공사가 지체됨으로 인한 지체상금 1,363,922,560원[= 8,856,640,000원 × 154일(2018. 4. 13.부터 2018. 9. 14.까지) × 1/1000]을 지급할 의무가 있다.

다) 이 사건 도급계약 특수조건 제5조 제1항에서는 피고 B이 이 사건 공사에 의한 직접적인 피해로 인하여 발생한 비용을 부담하기로 정하였는데, 원고는 ○ 입주민이 이 사건 공사에 의한 소음, 분진 등으로 인하여 입은 피해에 대한 합의금으로 위 ○ 입주자대표회의(이하 'O'라 한다)에 120,000,000원을 지급하였다. 따라서 위 약정에 따라 피고 B은 원고에게 원고가 O에 지급한 120,000,000원을 지급할 의무가 있다.

라) 원고가 피고 B에게 미지급한 공사대금 871,807,255원에서 원고가 하도급업체들에게 직접 지급한 공사대금 272,164,000원과 원고가 하자 및 마무리 공사를 위해 직접 지출한 공사대금 262,697,365원은 공제하여야 하므로, 원고가 피고 B에게 지급해야 하는 미지급 공사대금은 336,945,890원[= 871,807,255원 - (272,164,000원 + 262,697,365원)]이다.

마) 따라서 원고는 피고 B에 대하여 위 하자보수에 갈음한 손해배상금 643,459,902원, 지체상금 1,363,922,560원 및 약정금 120,000,000원의 합계 2,127,382,462원에서 원고가 피고 B에게 지급하여야 하는 공사대금 336,945,890원을 뺀 나머지 1,790,436,572원(= 2,127,382,462원 - 336,945,890원) 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

2) 피고 B의 주장 가) 이 사건 건물에 대한 하자 판정의 기준이 되는 도면은 사용승인도면이다. 또한 감정인이 인정한 하자 중 일부는 하자에 해당하지 않고, 인정된 하자보수비에서 부가가치세는 제외되어야 한다.

나) 피고 B은 2018. 3. 31. 이 사건 공사를 완성하였으므로, 원고에게 지체상금을 지급할 의무가

없다.

다) 원고가 0에 지급한 합의금에는 일조권, 조망권 침해에 대한 보상이 포함되어 있고, 일조권, 조망권 침해에 대한 부분은 원고가 책임져야 하므로, 피고 B은 원고 주장의 약정금 중 1/2인

60,000,000원만을 지급할 의무가 있다.

라) 원고는 피고 B에게 미지급한 공사대금 871,807,255원에서 원고가 하도급업체에 직접 지급한 공사대금 178,303,161원을 공제한 나머지 693,504,094원(= 871,807,255원 -

178,303,161원)을 지급하여야 한다.

마) 따라서 피고 B은 원고에 대하여 미지급 공사대금 693,504,094원에서 피고 B이 원고에게 지급하여야 하는 하자보수에 갈음한 손해배상금 68,904,606원과 약정금 60,000,000원 합계 128,904,606원을 뺀 나머지 564,599,488원(= 693,504,094원 - 128,904,606원) 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

나. 원고의 하자보수에 갈음한 손해배상청구에 관한 판단

1) 하자 판단의 기준도면 신축건물에 하자가 발생하였는지 여부는 공사시공자가 건축법 및 위 법에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계 법령에 맞지 아니하거나 공사의 여건상 불합리하다고 인정되는 사항이 아님에도 건축주나 공사감리자의 동의도 받지 않은 채 임의로 설계도서를 변경한 것이라는 등의 특별한 사정이 없는 한 공사시공자와 건축주 사이의 명시적 또는 묵시적 합의에 의한 설계변경을 거쳐 최종적으로 확정된 도면을 기준으로 판단하여야 한다(대법원 2014. 12. 11. 선고 2013다92866 판결 등 참조).

위와 같은 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 증거, 이 법원의 주식회사 P에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 원고와 피고 B이 명시적 또는 묵시적 합의를 거쳐 최종적으로 사용승인도면을 확정하였다고 인정할 수 있으므로, 이 사건 건물의 하자 판단의 기준이 되는 도면은 사용승인도면이라고 봄이 타당하다.

① 통상적으로 사업승인도면은 사업주체가 주택건설사업계획의 승인을 받기 위하여

사업계획승인권자에게 제출하는 기본설계도서에 불과하고 실제 건축과정에서는 공사의 개별적 특성이나 시공현장의 여건을 감안하여 설계변경이 빈번하게 이루어지고 있다. 이 사건 도급계약

기본조건 제21조 제1항에서도 설계서의 내용이 공사현장의 상태와 일치하지 않거나 불분명, 누락, 오류가 있을 때 또는 시공에 관하여 예기하지 못한 상태가 발견되거나 사업계획의 변경 등으로 인하여 추가 시설물의 설치가 필요한 때에는 원고는 설계를 변경하여야 한다고 정하고 있다.

② 원고와 피고 B은 이 사건 도급계약을 세 차례 변경하면서 배면 발코니 확장, 5층 화장실 신설 및 층고 증가, 주차타워 외벽 변경, 경비실 출입구 벽체 마감 변경 등 일부 설계를 변경하기도 하였으므로, 피고 B이 사업승인도면대로 이 사건 건물을 시공할 수는 없었을 것으로 보인다.

③ 사업승인도면 중 원룸 외부 창호 유리에 관하여 입면도에 표기된 'T24 칼라복층유리'는 'T22 칼라복층유리'를 잘못 표기한 것이고, 1~5층 커튼월 창호 유리에 관하여 입면도에 표기된 'T32 칼라복층유리'는 'T24 칼라복층유리'를 잘못 표기한 것인데, 이러한 잘못은 사업승인도면에서 올바르게 수정되었다.

2) 개별 하자에 관한 피고 B의 주장에 대한 판단 피고 B은 아래 표 각 항목에 대하여 하자로 볼 수 없거나 하자보수비가 감액되어야 한다는 취지로 주장하나, '판단'란 기재와 같은 이유로 피고 B의 주장은 모두 받아들이지 않는다.

1	[공용1.2] 지하2층~지하4층 화장실 벽체타일 뒤채움 부족[전유1.15]세대 내 욕실 벽체 뒤채움 불량	타일 뒤채움 하자는 접착강도 시험을 하여 판정하여야 하고, 채움 정도가 80% 이상이면 접착이 잘 된 것이며, 몰탈이 일부 부족하게 채워졌더라도, 기능상, 미관상, 안전상 지장을 초래하지 않으면 하자라고 할 수 없다. 설령 하자가 인정된다고 하더라도 그 보수비용은 재료비 차액으로 산정해야 한다.	건축공사표준시방서에는 타일 뒷면에 빈 틈이 생기지 않게 시공하도록 되어 있는데, 이 사건 건물 지하2층~지하4층 화장실 벽체타일의 뒤채움이 57.81%만이 시공되고, 세대 내 욕실 벽체타일의 뒤채움이 37.52%, 51.55%만이 시공된 것으로 조사된 점, 하자보수를 위하여는 재료비 외에 노무비가 소요될 것이 경험칙상 명백한 점 등을 고려하면, 감정인의 하자 판정 및 하자보수비용 산정이 현저히 불합리하다고 보이지 않는다.
2	[공용1.3]전층 E/V홀, 복도, 계단실 등 벽체 시멘트 몰탈 두께 부족[전유1.6]세대 보일러실 벽체 시멘트 몰탈 두께 부족[전유1.7]세대 내 보일러실 천장 시멘트 몰탈 누락 및 두께 부족	미장공사는 편평하게 시공하였는지 여부가 하자의 기준이 되어야 하고, 시멘트 몰탈 두께 부족으로 인한 기능상, 안전상, 미관상의 지장이 조사되지 않았으므로, 이는 하자에서 제외되어야 한다. 설령 하자가 인정된다고 하더라도 그 보수비용은 재료비 차액으로 산정해야 한다.	이 사건 공사 시방서에 몰탈 두께가 명시되어 있음에도 몰탈 두께가 부족하거나 누락 시공된 사실이 조사된 점, 하자보수를 위하여는 재료비 외에 노무비가 소요될 것이 경험칙상 명백한 점 등을 고려하면, 감정인의 하자 판정 및 하자보수비용 산정이 현저히 불합리하다고 보이지 않는다.
3	[공용1.4]전층 E/V홀, 복도, 방풍실, 계단실 등 벽체	재료마감표(A-062)에는 해당 부분 마감이 낙서방지용 페인트 2회로	하자의 판정은 최종적으로 확정된 도면에 의하여야 하므로, 이 부분 하자의 판정에 계약내역서가 우선한다고 보기 어렵다. 감정인은 사업승인도면 검토 결과 시방서에는 무늬코드

1	[공용1.2] 지하2층~지하4층 화장실 벽체타일 뒤채움 부족[전유1.15]세대 내 욕실 벽체 뒤채움 불량	타일 뒤채움 하자는 접착강도 시험을 하여 판정하여야 하고, 채움 정도가 80% 이상이면 접착이 잘 된 것이며, 몰탈이 일부 부족하게 채워졌더라도, 기능상, 미관상, 안전상 지장을 초래하지 않으면 하자라고 할 수 없다. 설령 하자가 인정된다고 하더라도 그 보수비용은 재료비 차액으로 산정해야 한다.	건축공사표준시방서에는 타일 뒷면에 빈 틈이 생기지 않게 시공하도록 되어 있는데, 이 사건 건물 지하2층~지하4층 화장실 벽체타일의 뒤채움이 57.81%만이 시공되고, 세대 내 욕실 벽체타일의 뒤채움이 37.52%, 51.55%만이 시공된 것으로 조사된 점, 하자보수를 위하여는 재료비 외에 노무비가 소요될 것이 경험칙상 명백한 점 등을 고려하면, 감정인의 하자 판정 및 하자보수비용 산정이 현저히 불합리하다고 보이지 않는다.
	무늬코트 마감 상도 미시공	기재되어 있고, 당사자간 합의된 계약내역서에는 계단실 마감은 낙서방지페인트, 기타 내벽은 수성페인트로 기재되어 있으며, 무늬코트 상도 미시공에 따른 도장면 탈락, 변색 등의 현상이 없으므로, 이는 하자에 해당하지 않는다.	상도를 시공하도록 명시되어 있는데, 각층 무늬코트 마감면의 상도가 미시공되었음을 조사하고, 이를 미시공 하자로 판단하였는바, 감정인의 감정결과가 현저히 불합리하다고 보이지 않는다.
4	[공용1.5]6-20층 E/V홀, 복도천장 THK22 석고보드 미시공	사용승인도면에 기재된 THK22 규격의 석고보드는 생산되지 않는 제품으로 이는 설계오류이고, 석고보드 미시공으로 인하여 안전상, 미관상 지장이 초래되지 않았으므로, 이는 하자에 해당하지 않는다. 설령 하자가 인정된다고 하더라도 그 보수비용은 T9.5 석고보드를 시공할 경우와의 재료비 차액으로 산정해야 한다.	이 사건 도급계약 기본조건 제12조 제1항 단서는 설계도서에 품명이 명확히 규정되지 아니한 것은 표준품 또는 표준품에 상당하는 재료로서 계약의 목적을 달성하는데 가장 적합한 것이어야 한다고 규정하고 있으므로, 사용승인도면의 재료 표기에 오류가 있다면 표준품 또는 표준품에 상당하는 다른 재료를 사용하여 시공하였어야 할 것인데, 이 부분 석고보드가 미시공된 점, T15 석고보드와 T9.5 석고보드 중 어느 것이 더 적합한 재료인지 알 수 있는 아무런 자료가 없는 점, 하자보수를 위하여는 재료비 외에 노무비가 소요될 것이 경험칙상 명백한 점 등을 고려하면, 감정인이 이 항목을 미시공 하자에 해당한다고 판단하고, T15 석고보드를 시공한 경우와의 공사비 차액을 하자보수비로 산정한 것이 현저히 불합리하다고 보이지 않는다.
5	[공용1.7]지하~1층 근생용 계단 스텐레스 난간대 변경시공	이 부분 난간대로 목재질감의 합성수지재 손스침을 적용한 AL재질을 사용하고, 높이도 도면 대비 상향 시공하였으므로, 이는 하자에 해당하지 않는다.	감정인은 CORE확대 단면도-2(A-136)에서 해당 계단실 난간은 'SST난간(H900)'으로 표기되어 있음에도, 기성품 철제난간과 합성수지 손스침으로 시공되어 있으므로, 이를 도면 대비 변경시공한 하자로 판단하였는바, 이 부분 변경이 상향시공에 해당한다고 볼 아무런 자료도 없는 점을 고려하면, 감정인의 감정이 현저히 불합리하다고 보이지 않는다.
6	[공용1.38]1층 및 각층 옥상 조경 식재 미시공	사용승인도면대로 조경식재를 완료하였는데, 원고가 콘크리트 포장을 하여 현재와 같은 상태에 이르게 된 것이므로, 하자에 해당하지 않는다.	감정인은 현장조사 당시 각층 조경 일부 구간에서 식재가 미시공된 부위가 존재하는 것을 조사하고 이를 미시공 하자로 판단하였는바, 피고 B의 이 부분 주장을 인정할 아무런 증거가 없는 점을 고려하면, 감정인의 감정결과가 현저히 불합리하다고 보이지 않는다.
7	[공용1.53]기전실 벽체 덕트 관통부위 FD 미시공	사용승인도면에는 해당 부위 상세도가 없으므로, 이 부분은 사용승인도면대로 시공된 것이어서 하자에 해당하지 않는다.	「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제14조 제2항은 환기시설의 풍도가 방화구획을 관통하는 경우 그 관통 부분 또는 이에 근접한 부분에는 댐퍼가 설치되어 있어야 한다고 규정하고 있고, 방화 댐퍼가 시공되어 있지 않을 경우 화재 시 방화구획으로 화재가 전이되어 안전상 지장을 초래할 우려가 크므로, 이 항목은 하자에 해당한다고 봄이 타당하다.

1	[공용1.2] 지하2층~지하4층 화장실 벽체타일 뒤채움 부족[전유1.15]세대 내 욕실 벽체 뒤채움 불량	타일 뒤채움 하자는 접착강도 시험을 하여 판정하여야 하고, 채움 정도가 80% 이상이면 접착이 잘 된 것이며, 몰탈이 일부 부족하게 채워졌더라도, 기능상, 미관상, 안전상 지장을 초래하지 않으면 하자라고 할 수 없다. 설령 하자가 인정된다고 하더라도 그 보수비용은 재료비 차액으로 산정해야 한다.	건축공사표준시방서에는 타일 뒷면에 빈 틈이 생기지 않게 시공하도록 되어 있는데, 이 사건 건물 지하2층~지하4층 화장실 벽체타일의 뒤채움이 57.81%만이 시공되고, 세대 내 욕실 벽체타일의 뒤채움이 37.52%, 51.55%만이 시공된 것으로 조사된 점, 하자보수를 위하여는 재료비 외에 노무비가 소요될 것이 경험칙상 명백한 점 등을 고려하면, 감정인의 하자 판정 및 하자보수비용 산정이 현저히 불합리하다고 보이지 않는다.
8	[전유1.2]세대 내 욕실 천장틀 미시공(클립바)	욕실 천장 모퉁이에 천장 물땀을 설치하고 판상형의 열경화성 수지 천장재를 시공한 것으로, 천장 설치공사가 미시공되었다고 볼 수 없다. 설령 하자가 인정된다고 하더라도 그 보수비용은 재료비 차액으로 산정해야 한다.	감정인은 사용승인도면 검토 결과 실내 재료마감표-1(A-062)에는 세대 천장 바탕재로 경량철골 천장틀(CLIP-BAR)을 시공하도록 명기되어 있음에도 욕실 천장에 경량철골 천장틀이 미시공되었으므로 이를 하자로 판단하고 미시공된 부분 공사비 차액을 하자비용으로 산정하였는바, 감정인의 하자 판정 및 하자보수비용 산정이 현저히 불합리하다고 보이지 않는다.
9	[전유1.3]세대 내 싱크 하부 벽체, 바닥 마감 미시공[전유1.4]세대 벽체 콘크리트 면처리 위 석고보드 미시공	설계도면(A-062)에 의하면 세대 벽체는 콘크리트 면처리로 되어 있어 싱크 하부 벽체 및 바닥 마감을 하지 않은 것은 하자에 해당하지 않고, 석고보드를 시공하지 않았다고 하더라도 기능상, 미관상 지장을 초래하지 않으므로 하자에 해당하지 않는다. 설령 하자가 인정된다고 하더라도 그 보수비용은 재료비 차액으로 산정해야 한다.	싱크대 하부 바닥의 마감에 없는 경우에는 분진이 발생할 우려가 있으므로, 분진을 방지하는 에폭시 페인트 시공과 같은 최소한의 마감조치 하지 않아도 된다고 보기는 어려운 점, 서울중앙지방법원 건설감정실무(2016년)는 도면의 표기 여부와 관계없이 '싱크대 하부 바닥의 마감이 없어 시멘트 모르타르가 그대로 노출된 경우에는 분진이 발생할 우려가 있고, 미관상 지장을 초래하므로 하자로 판단한다'고 명시하고 있는 점, 사용승인도면에서 벽체 마감은 석고보드 위 합지 벽지 마감으로 표기되어 있는데 석고보드가 일부 미시공된 점, 하자보수를 위하여는 재료비 외에 노무비가 소요될 것이 경험칙상 명백한 점 등을 고려하면, 위 각 항목에 대한 감정인의 하자 판정 및 하자 보수비용 산정이 현저히 불합리하다고 보이지 않는다.
10	바닥타일 부착강도 미비(추가감정)	LH전문시방서의 관련 규정은 외장타일에 관한 것으로 바닥타일의 부착강도를 판단하는데 적용할 수 없고, 이 사건 건물에 바닥타일 부착강도로 인한 기능상, 미관상, 안전상 하자가 발견되지 않았으므로, 이는 하자에 해당하지 않는다.	감정인이 근거로 삼은 LH시방서 45010은 3층 이상으로 외장타일을 600mm ² 이상 시공한 경우 현장에서 접착력 시험을 할 경우를 규정하고 있으나, 위와 같은 경우 외에도 시공된 타일의 접착력은 일정 강도를 유지해야 할 것인데, 시험 과정에서 바닥타일의 탈락이 발생하거나 시험 결과 일부 바닥타일의 접착강도가 위 LH시방서 기준(0.392N/mm ²)에 미달하는 것으로 조사되었고, 감정인은 위 시험 결과를 바탕으로 바닥타일이 접착강도를 확보하지 못하였다고 판단하였는바, 감정인의 하자 판정이 현저히 불합리하다고 보이지 않는다.

3) 그 밖에 피고 B의 주장에 관한 판단 가) 피고 B은, 원고와 피고 B이 2018. 7. 6. 미시공 및 변경시공 등을 고려하여 미지급 공사대금을 873,988,000원으로 정산하기로 합의하였으므로,

원고는 피고 B에게 미시공 및 변경시공 부분에 대한 하자보수비를 청구할 수 없다고 주장한다.

살피건대, 갑 제7호증, 을가 제11호증의 각 기재에 의하면, 원고와 피고 B이 2018. 7. 6. 미지급 공사대금이 873,988,000원임을 확인한다는 내용의 합의서를 작성한 사실은 인정할 수 있으나, 위 인정사실만으로는 원고와 피고 B이 미시공 및 변경시공 하자 부분을 확인하고, 이 부분에 대한 하자보수비를 정산하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고 B의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

나) 피고 B은, 감정인은 미시공 항목에 대한 하자보수비를 산정하면서 하자 없이 시공하였을 경우의 시공비용에 대해서만 표준품셈을 적용하는 원가계산 방식으로 산정하였을 뿐, 하자 있는 미시공 상태에 대하여는 표준품셈을 적용하는 원가계산방식을 적용하여 재산정한 후 그 차액을 계산하는 절차를 거치지 않았으므로 부당하다는 취지로 주장한다.

살피건대, 감정인의 감정결과에 의하면 감정인은 미시공 항목에 관하여 하자보수비의 공사단가는 감정시점의 표준품셈 및 시중 물가자료 등을 조사하여 이를 반영하여 산정하고, 2019년의 조달청 발표 '건축공사 원가계산 제비율 적용기준'의 원가요율을 적용하여 원가계산 제비율을 산출하였는바, 이러한 공사비 산정방식은 서울중앙지방법원 건설감정실무(2016년)에 부합하는 일반적인 방식인 점, 미시공 항목에 대한 하자보수의 경우 이미 완공한 건물에 미시공된 부분을 시공하기 위하여 필요한 비용을 산출하는 것이므로 감정시점의 표준품셈을 적용하여 공사단가를 산정하면 충분하고, 하자 있는 현재 상태의 시공비용을 표준품셈을 적용하여 재산정한 후 그 차액을 산정하는 절차는 불필요한 점 등에 비추어 보면, 미시공 항목에 대한 감정인의 하자보수비 산정방식이 현저히 불합리하다고 보이지 않는다. 피고 B의 이 부분 주장은 이유 없다.

다) 피고 B은, 이 사건 하자보수비에 포함된 부가가치세를 수급인인 피고 B의 담보책임범위로 보는 것은 부당하므로 이를 공제하여야 한다고 주장한다.

수급인의 도급공사상 하자로 인하여 그 하자보수를 요하는 경우에 도급인이 부가가치세법상의 납세의무자인 사업자로서 그 하자보수가 자기의 사업을 위하여 사용되었거나 사용될 용역의 공급에 해당하는 때에는 그 하자보수에 소요되는 부가가치세는 부가가치세법상의 매입세액에 해당되는 것이어서 도급인이 자기의 매출세액에서 공제하거나 환급받을 수 있으므로 위 부가가치세는

실질적으로는 도급인의 부담으로 돌아가지 않게 되어, 이러한 경우에는 다른 특별한 사정이 없는 한 도급인이 수급인에게 위 부가가치세 상당의 손해배상을 청구할 수 없다(대법원 2006. 4. 28. 선고 2004다39511 판결 등 참조).

앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면, 도급인인 원고는 부가가치세법상 납세의무자인 사업자에 해당하는 사실을 알 수 있고, 이 사건 건물의 하자보수는 원고의 사업을 위하여 사용될 용역의 공급에 해당하므로, 원고는 이 사건 하자보수에 소요되는 부가가치세를 자기의 매출세액에서 공제받거나 환급받을 수 있다. 따라서 원고는 피고 B에게 감정인이 산정한 하자보수비 353,389,260원 중 부가가치세 상당의 지급을 구할 수 없으므로, 피고 B이 원고에 대하여 부담하는 하자보수비는 321,262,963원(= 353,389,260원 × 100/110, 계산의 편의상 원 단위 미만 버림, 이하 같다)이 된다.

4) 책임의 제한 이 사건 건물의 사용승인이 있었던 2018. 9. 14.부터 하자감정을 위한 현장조사가 시작된 2019. 9. 27.까지 약 1년의 기간이 경과하여 이 사건 건물에 자연적인 노화가 발생할 수 있는 점, 이 사건 건물에 발생한 하자들 가운데 공사의 잘못으로 인한 부분과 자연발생적인 노화현상으로 인한 부분을 엄격히 구분하는 것은 현실적으로 매우 어려운 점, 사용·관리상의 잘못으로 이 사건 건물의 하자가 확대되었을 가능성도 배제할 수는 없는 점 등 이 사건 변론에 나타난 제반 사정을 참작하여 보면, 피고 B이 원고에게 배상하여야 할 손해액은 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 위 인정금액의 95%로 제한함이 상당하다.

이에 따라 계산하면 결국 피고 B이 원고에게 배상하여야 할 손해액은 305,199,814원(= 321,262,963원 × 위 책임제한비율 95%)이다.

다. 원고의 지체상금 청구에 관한 판단

1) 공사가 도중에 중단되어 예정된 최후의 공정을 종료하지 못한 경우에는 공사가 미완성된 것으로 볼 것이지만, 공사가 당초 예정된 최후의 공정까지 일응 종료하고 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 등 참조).

2) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 건물의 사용승인이 2018. 9. 14. 이루어진 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 이 사건 도급계약 기본조건 제10조 제3항은 이 사건 공사의 준공일을 '피고 B이 공사를 완성하고 원고에게 준공검사를 요청하여 준공검사에 합격한 경우 서면으로 준공검사를 요청한 날'로 정하고 있고, 제27조 제1항은 '피고 B이 공사를 완성한 때에는 원고에게 통지하여야 하고, 원고가 위 통지를 받은 후 10일 이내에 준공검사 결과를 통지하지 않은 경우에는 10일이 경과한 날에 검사에 합격한 것으로 본다'고 정하고 있는 사실을 인정할 수 있고, 피고 B이 2018. 3. 31. 이 사건 건물에 관한 공사를 완료하고 원고에게 서면으로 준공검사를 제출한 사실은 위 1.라.항에서 인정한 것과 같다. 원고가 피고 B에게 10일 이내 검사결과를 통지하였다고 볼 자료는 없다. 따라서 이 사건 도급계약 기본조건에서 정한 바에 따라 피고 B이 원고에게 준공검사를 요청한 날부터 10일이 경과한 날에 검사에 합격한 것으로 간주되므로, 피고 B은 공사기간 종료일 이전인, 원고에게 서면으로 준공검사를 요청한 2018. 3. 31. 이 사건 공사를 완성하였다고 봄이 타당하다.

3) 따라서 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

라. 원고의 약정금 청구에 관한 판단

1) 살피건대, 앞서 든 각 증거와 갑 제10호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 이 사건 도급계약 특수조건 제5조 제1항은 '피고 B이 이 사건 공사로 인하여 직접적인 피해나 손해로 인해 발생한 비용을 부담하기로 한다'고 정하고 있는 사실, 원고와 피고 B은 2018. 2. 9. ○와 '이 사건 공사현장에서 발생한 소음, 분진 등 모든 불편사항을 포함한 정신적, 물질적 피해 일체'에 관하여 ○에 120,000,000원을 지급하기로 한 사실, 원고가 2018. 2. 23. ○에 120,000,000원을 지급한 사실을 인정할 수 있다. 원고가 위와 같이 ○에 지급한 돈은 이 사건 공사현장에서 발생한 소음, 분진 등으로 인한 피해에 대한 손해배상 명목으로 이 사건 공사에 관한 직접적인 피해로 인하여 발생한 비용에

해당하므로, 피고 B은 원고에게 위 약정에 따른 120,000,000원을 지급할 의무가 있다.

2) 이에 대하여 피고 B은 원고가 O에 지급한 합의금에는 일조권, 조망권 침해에 대한 보상이 포함되어 있다고 주장하나, 피고 B이 제출한 증거만으로는 위 합의금에 일조권, 조망권 침해에 대한 보상이 포함되어 있다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 피고 B의 위 주장은 이유 없다.

마. 피고 B의 공사대금 청구에 관한 판단

1) 미지급 공사대금 피고 B이 2018. 3. 31. 이 사건 공사를 완성한 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고가 피고 B에게 지급하지 않은 공사대금이 871,807,255원인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 원고는 피고 B에게 미지급 공사대금 871,807,255원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 원고의 주장에 대한 판단 가) 원고가 하도급업체에 공사대금을 직접 지급하였다는 부분 원고는, 2018. 7. 6. 피고 B 및 그 하도급업체들과 사이에 원고가 각 하도급업체에 공사대금을 직접 지급하기로 하는 합의를 하였고, 이에 따라 원고가 하도급업체에 직접 공사대금 합계 272,164,000원을 지급하였으므로, 이는 미지급 공사대금에서 공제되어야 한다고 주장한다. 살피건대, 원고가 주장하는 금액 중 아래 표 기재와 같이 원고가 피고 B 및 그 하도급업체들과의 합의에 따라 하도급업체에 직접 지급하였다고 인정할 수 있는 금액 합계 242,734,000원은 이 사건 공사의 미지급 공사대금에서 공제되어야 한다고 봄이 타당하고, 나머지 금액 부분에 대하여는 원고가 제출한 증거들만으로는 원고, 피고 B 및 그 하도급업체들 사이의 합의에 따라 원고가 하도급업체에 이 사건 공사에 관한 공사대금을 직접 지급한 것이라는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

1	(주)Q	2019. 9. 11.	70,000,000	피고 B은 직접 지급 합의사실은 인정하면서도, 위 각 금액에는 원고의 이행지체로 인하여 발생한 비용이 포함되어 있으므로 이를 제외하여야 한다는 취지로 주장하나, 피고 B이 제출한 증거들만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 오히려 갑 제8, 11, 12호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 위 각 돈의 지급 당시 Q에 대한 미지급 공사대금은 206,222,200원이었는데, 원고는 Q와 110,000,000원만을 지급하기로 합의한 사실, R에 대한 미지급 공사대금은 53,232,000원이었는데, 원고는 R와 35,000,000원만을 지급하기로 합의한 사실, 원고와 R 사이의 합의서에는 '미지급대금 및 부동산강제경매 소송과 관련한 제비용에 대하여 35,000,000원으로 모두 정산하기로 한다'는 취지로 기재되어 있는 사실을 인정할 수 있고, 이러한 사실에 비추어 볼 때 원고와 Q, 원고와 R는 소송비용 및 이자 등을 모두 고려하여 각 미지급 공사대금을 위와 같이 정산하였다고 봄이 타당하다. 피고 B의 위 주장은 받아들이지 않는다.
		2019. 9. 20.	40,000,000	
2	(주)R	2019. 12. 27.	35,000,000	
3	S	2020. 1. 14.	30,000,000	피고 B이 인정
4	T(주)	2020. 1. 14.	30,000,000	피고 B이 인정
5	(주)U	2020. 1. 14.	20,000,000	피고 B이 인정
6	V	2020. 1. 14. 2018. 12. 17.	3,000,000 2,000,000	피고 B이 인정
7	W	2018. 10. 12.	12,734,000	갑 제13호증, 을가 제11, 17호증의 각 기재에 의하면, W이 이 사건 공사의 하도급업체이고, 2018. 7. 6. 당시 W에 대한 미지급 공사대금이 44,990,000원인 사실, 원고가 2018. 10. 12. W에 12,734,000원을 지급한 사실, 피고 B이 W에 대한 공사대금을 모두 지급하였다면서 제출한 정산내역에는 W이 2018. 10. 12. 원고로부터 지급받은 12,734,000원이 포함되어 있는 사실을 인정할 수 있다. 따라서 위 돈은 원고가 이 사건 공사에 관하여 하도급업체인 W에게 직접 지급한 공사대금으로 봄이 타당하다.
합계	242,734,000			

나) 원고가 하자 및 마무리 공사를 위해 직접 지출하였다는 부분

원고는, 피고 B이 2018. 3. 31. 이후 이 사건 건물에 관한 잔여공사 및 하자보수공사를 이행하지 않아 원고가 직접 공사하거나 하자보수하여 지출한 비용 합계 262,697,365원을 위 미지급 공사대금에서

공제되어야 한다고 주장한다.

살피건대, 원고가 제출한 증거들만으로는 어떠한 하자가 존재하였는지 및 이 사건에서 인정한 하자와의 중복 여부, 잔여공사의 구체적인 내용 및 그 공사가 이 사건 공사에 포함된 것인지 여부 등을 알 수 없어, 원고가 이 사건 건물에 관한 잔여공사 또는 하자보수공사를 위하여 위 비용을 지출하였다거나 이를 피고 B이 부담해야 한다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

바. 소결론 결국 원고가 피고 B에게 지급하여야 하는 미지급 공사대금 871,807,255원에서 피고 B이 원고에게 지급하여야 하는 ① 하자보수에 갈음한 손해배상금 305,199,814원, ② 약정금 120,000,000원, ③ 원고가 하도급업체에게 직접 지급한 공사대금 242,734,000원을 공제하면, 원고가 피고 B에게 지급해야 하는 잔여 미지급 공사대금은 203,873,441원이고, 피고 B이 원고에게 지급할 금액은 남지 않으며, 반소청구에 따라 원고는 피고 B에게 미지급 공사대금 203,873,441원 및 이에 대하여 이 사건 공사 준공일 다음 날인 2018. 4. 1.부터 원고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2021. 5. 12.까지는 상법에서 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고 C은 이 사건 건물의 하자보수의무를 보증한 자로서 이 사건 보증계약에 따라 보증채권자인 원고에게 보증금액의 범위 및 보증기간 내에서 이 사건 건물의 사용검사 후 하자에 대한 하자보수비 상당의 보증보험금을 지급하여야 한다. 따라서 피고 C은 피고 B과 공동하여 이 사건 보증계약에 따른 하자보수비 상당의 보증보험금 52,807,723원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

앞서 인정한 것처럼, 피고 B이 원고에게 부담해야 할 하자보수에 갈음하는 손해배상책임 자체는 인정되고, 그 중 일부는 피고 C이 보증한 범위에 포함된다. 그러나 원고 스스로 하자보수에 갈음하는 손해배상금에 지체상금 등을 더하여 피고 B에 미지급한 공사대금을 뺀 나머지 금액만을 이 사건

본소로 청구하고 있는데, 원고가 미지급한 공사대금이 원고에게 인정되는 채권액을 넘어서 결과적으로 피고 B에 대한 본소청구를 받아들이지 않는 이상, 피고 C에 대하여 피고 B와 공동하여 하자보수보증금의 지급을 구하는 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 피고 B의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 원고의 본소청구, 원고의 피고 C에 대한 청구, 피고 B의 나머지 반소청구는 이유 없으므로 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이석재

판사강영기

판사이창현