

수원지방법원 성남지원 2021. 11. 9 선고 2018가합403993(본소), 2018가합404200(반소) 판결
[손해배상 등 청구의 소 · 공사대금]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인(유한) 화우

담당변호사 유승남, 이준형, 김윤태

피고(반소원고)B

소송대리인 변호사 이우만

변론 종결 2021. 9. 28.

판결 선고 2021. 11. 9.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 274,066,862원 및 이에 대하여 2018. 6. 19.부터 2021. 11. 9.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 그 1/3은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

○ 본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게

243,159,379원1) 및 이에 대하여 2017. 12. 9.부터 2020. 6. 3.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

○ 반소: 원고는 피고에게 453,263,253원 및 이에 대하여 2018. 6. 19.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 광주시 C 대지 및 그 지상 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 소유자이고, 피고는 성남시 분당구 D, 1층에서 E이라는 상호로 인테리어 공사업을 영위하는 사람이다.

나. 원고는 2017. 8. 1. 피고와 사이에 이 사건 건물에 관하여 리모델링 공사도급계약(이하 '이 사건 도급계약'이라 하고, 위 리모델링 공사를 '이 사건 공사'라 한다)을 체결하였다. 그 주요 내용은 아래와 같다.

계약금: 2017. 8. 1. 90,000,000원

중도금: 2017. 9. 28. 210,000,000원

잔금: 공사완료 후 150,000,000원

(부가가치세 별도)

○ 특기사항

3) 디자인이 변경될 시에는 추가 금액이 발생될 수도 있습니다.

4) 가구는 제외된 금액입니다.

5) 견적서 외의 추가공사에 대해서는 추가비용이 발생합니다.

다. 원고가 이 사건 공사와 관련하여 피고에게 지급한 돈은 아래 표와 같다.

2017. 8. 1.	90,000,000	주식회사 F
2017. 8. 8.	1,600,000	G

2017. 8. 1.	90,000,000	주식회사 F
2017. 8. 10.	7,500,000	G
2017. 8. 30.	30,000,000	원고
2017. 9. 27.	200,000,000	주식회사 F
2017. 10. 9.	10,000,000	G
2017. 11. 1.	20,000,000	G
2017. 11. 24.	40,000,000	G
합계	399,100,000	

라. 피고는 최초 설계도면에 따라 이 사건 공사를 진행하였으나, 이후 원고와의 협의를 거쳐 위 설계도면을 변경해가며 시공을 하였다.

마. 피고는 2017. 12. 2. 원고에게 다음과 같은 내용의 각서(이하 '이 사건 각서'라 한다)를 작성하여 주었다.

광주시 C 현재 미비된 것 중 최소한 3층 살림집에 대해서 2017. 12. 9.까지 스케줄대로 마무리
3층에서의 주거생활에 불편이 없도록 할 것을 약속

화: 온수, 3층 화장실 설비, 손잡이(가구)

수: 전기, 타일(김치냉장고 & 김치담을 곳)

목: "(타일, 메지) → 화장실 설비

금: 3층 샷시 유리, 실리콘

토: 입주청소

위 약속을 지키지 못할 시에는 상호간 계약에서 본인의 권리를 포기하며, 수령한 1억 원을 반환하기로 약속, 이를 어길 시에는 어떠한 법적 처벌을 받을 것을 맹세한다.

바. 이후 피고는 2018. 1. 8. 원고에게 '이 사건 공사에 추가로 456,050,000원의 비용이 들어 원고에게 위 대금의 정산을 요구하였으나, 위 추가 공사대금을 지급받지 못하였다. 이에 피고는 이 사건 공사를 중단하고, 원고에게 이 사건 도급계약을 해지한다'는 내용증명을 발송하였다.

사. 원고는 2018. 3. 29. 피고에게 다음과 같은 이유로 이 사건 도급계약을 해지한다는 내용증명을

발송하였다.

원고는 피고에게 추가공사를 요청하지 않았고, 이 사건 공사대금을 모두 지급하였다. 게다가 피고는 2018. 11. 15.까지 이 사건 공사를 완료하기로 하였음에도, 이를 이행하지 않았을 뿐만 아니라 피고가 시공한 부분에 심각한 하자가 존재하여 생활이 불가능한 상황이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4, 5, 7, 8, 10호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1~3호증의 각 기재 또는 영상, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고

- 1) 이 사건 도급계약은 공사대금 총액을 450,000,000원으로 정한 총액계약이므로, 피고는 추가 공사대금을 원고에게 청구할 수 없다.
- 2) 피고는 이 사건 도급계약상 공사기한인 2017. 11. 15.까지 이 사건 공사를 완료하지 못하였고, 이후 이 사건 각서에 의하여 2017. 12. 9.까지 이 사건 건물 3층 부분 공사를 완료하기로 하였음에도 이를 이행하지 못한 뒤 일방적으로 공사현장에서 철수하여 이 사건 공사를 완료하지 못하였다. 게다가 피고가 시공한 부분에는 다양한 하자가 존재한다.
- 3) 원고는 피고의 위와 같은 채무불이행을 이유로 2018. 3. 29. 이 사건 도급계약을 해지하였다.
- 4) 따라서, 피고는 원고에게 아래와 같이 총 243,159,379원(= 공사대금 부당이득금 35,644,379원 + 임료 상당 손해배상금 22,000,000원 + 각서금 100,000,000원 + 박스임대료등 손해배상금 1,000,000원 + 가구대금 및 거래업체 대납 부당이득금 84,515,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급해야 한다.
- 가) 원고는 피고에게 공사대금으로 총 330,000,000원을 지급하였으며, 피고가 실제 시공한 부분에 대한 기성고대금에서 하자 보수비용을 공제하면 294,355,621원(= 기성고대금 354,497,977원²⁾ - 하자보수비용 60,142,356원)이므로, 피고는 원고에게 부당이득으로 35,644,379원(= 330,000,000원 - 294,355,621원)을 지급해야 한다.
- 나) 원고와 피고는 이 사건 공사를 2017. 11. 15.까지 완료하기로 하였으나, 피고는 이 사건 공사의 완성을 지체하였으므로 원고에게 지체한 기간 동안 건물 임료 상당액의 손해를 배상하여야 한다.

따라서, 피고는 원고에게 이 사건 공사가 정상적으로 진행되었을 경우 완공되었을 것으로 예상되는 2018. 2.부터 2019. 12. 초까지 22개월간 공사가 지연됨에 따른 손해배상금으로 위 기간 임료 상당액에 해당하는 22,000,000원(= 월 1,000,000원 × 22개월)을 배상해야 한다.

다) 피고는 이 사건 각서상 2017. 12. 9.까지 원고에게 이 사건 건물 3층 부분 공사를 완료하였어야 함에도 이를 이행하지 못하였다. 따라서, 피고는 원고에게 이 사건 각서에 따라 100,000,000원을 지급해야 한다.

라) 또한 원고는 이 사건 각서에 따라 기존에 거주 중이던 주택의 임대차계약이 2017. 12.경 만료됨으로써 다른 공간에 거주해야 했고, 이사짐을 포장사업체에 맡기게 되어 박스임대료로 매달 200,000원씩을 추가로 지출하게 되었다. 따라서, 피고는 원고에게 다른 공간에 거주하면서 발생하게 되는 사용료 및 박스임대료 중 일부인 1,000,000원을 지급해야 한다.

마) 원고는 피고에게 가구대금으로 69,100,000원을 지급하였는데, 감정인 H(이하 '감정인'이라고만 한다)이 산정한 기성고대금에 위 금액이 반영되어 있고, 원고가 피고의 일부 거래업체에게 15,415,000원을 대신 지급하기도 하였다. 따라서, 피고는 원고에게 부당이득으로 84,515,000원(= 69,100,000원 + 15,415,000원)을 반환해야 한다.

5) 피고의 반소 청구와 관련하여, 피고의 반소 청구채권 중 인용되는 금액이 원고의 본소 청구채권 중 인용되는 금액보다 크면 전자에서 후자를 공제 또는 상계한다.

나. 피고

1) 이 사건 도급계약 체결 이후, 원고의 요구로 수차례에 걸쳐 구조, 마감재 등이 변경됨에 따라 당초 약정한 공사대금을 초과한 추가 공사대금이 발생하였다. 위와 같은 추가 공사대금은 원·피고 사이에 합의가 된 부분으로 원고가 부담해야 한다.

2) 따라서, 원고는 피고에게 아래와 같은 이유로 453,263,253원(= 총 공사비용 802,290,125원 - 기지급 공사대금 399,100,000원 + 미지급 가구대금 60,230,000원 - 하자보수비용 10,156,872원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급해야 한다.

가) 감정인의 감정결과에 의하면, 최초의 계약도면에 의하여 시공된 기성고대금은 264,520,479원, 공사 중에 자재 변경 등으로 추가 지출된 공사대금은 333,800,148원, 원고의 요청으로 특정품목을

추가함으로써 발생한 공사대금은 156,069,498원, 원·피고가 서로 자재를 구입하였다고 주장하는 부분은 47,900,000원이므로, 이 사건 공사에 들어간 총비용은 802,290,125원이다. 원고는 피고에게 그 중 399,100,000원을 지급하였다.

나) 피고가 대납한 원고의 가구비용은 총 69,330,000원이고, 원고는 그 중 2017. 8. 8. 1,600,000원, 2017. 8. 10. 7,500,000원 등 합계 9,100,000원만을 지급하였다. 따라서, 원고가 피고에게 지급해야 하는 가구대금은 60,230,000원(= 69,330,000원 - 9,100,000원)이다.

다) 원고가 주장하는 하자보수비용 60,142,356원 중 피고가 인정하는 하자보수비용은 14,509,818원이고, 나머지 하자는 원·피고 사이에 합의가 있었거나 하자로 볼 수 없어 인정할 수 없다. 한편, 위와 같은 하자는 피고가 계속해서 공사를 진행하였거나 원고의 과실이 없었더라면 확대되지 않았을 것이므로 공평의 원칙상 피고의 책임이 70%로 제한되어야 한다. 따라서, 피고가 부담해야 할 하자보수비용은 10,156,872원(= 14,509,818원 × 0.7, 원 미만 버림)이다.

라) 원고가 피고 대신 거래업체에 지급하였다는 15,415,000원은 피고가 지급할 의무가 없었던 것이므로 피고가 청구하는 공사대금에도 포함되지 않는다. 따라서, 원고는 피고에게 위 금액 상당의 부당이득반환을 구할 수 없다.

마) 피고는 이 사건 각서상 공정을 기한 내에 모두 마쳤고, 그렇지 않더라도 이 사건 각서는 경제적으로 궁박한 상태에 있던 피고가 원고의 강박행위로 인하여 작성한 것으로 민법 제104조의 불공정한 법률행위로서 무효이거나 민법 제110조 강박에 의한 의사표시로서 취소의 대상이 된다.

바) 이 사건 도급계약에는 준공기일의 정함이 없고, 피고가 원고에게 이 사건 도급계약의 해지를 통보한 이후에는 원고가 이 사건 공사를 완료해야 하므로, 피고에게는 이 사건 공사의 지연으로 인한 손해배상책임이 없다.

사) 포장이사업체의 박스임대료 1,000,000원에 대한 손해배상청구 역시 피고가 이 사건 각서상 공정을 완료한 점, 원고가 자의적으로 산정한 것인 점 등에 비추어 부당하다.

3. 판단

가. 이 사건 도급계약이 총액계약인지 여부

원고가 2017. 8. 1. 피고와 총액을 450,000,000원으로 하여 이 사건 도급계약을 체결한 사실은

앞서 본 바와 같다. 그러나, 이 사건 도급계약에는 '디자인 변경 시 추가 금액이 발생할 수 있으며, 견적서 외의 추가공사에 대해서는 추가비용이 발생한다'는 내용의 특기사항이 기재되어 있는 사실 또한 앞서 본 바와 같고, 감정인의 감정결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면 감정인이 '이 사건 도급계약상 최초의 설계도면이 실별로 마감이 명기되어 있지 않고, 계약도면과 계약내역이 일치하지 않거나 포괄적으로 명기된 부분이 있어 감정이 불가능한 상황이었다'고 의견을 밝힌 사실을 인정할 수 있는바, 그렇다면 이 사건 도급계약은 구체적인 계약내역서 없이 계약도면만을 기초로 총액을 정하여 작성되었고, 계약 물량과 실제 시공 물량의 차이에 대하여 정산과 관련된 조항이 없어 원칙적으로는 총액계약에 해당하나, 설계변경 등에도 불구하고 공사대금이 절대적으로 고정된 '강한 의미의 총액계약'이 아닌 설계변경에 따른 공사대금 조정을 예정한 '완화된 의미의 총액계약'이라고 봄이 타당하다.

나. 추가 공사대금의 인정 여부

1) 앞서 본 바와 같이 총 공사대금을 정하여 한 도급계약의 경우 도급인은 특별한 사정이 없는 한 수급인에게 당초의 공사대금을 초과하는 돈을 공사대금으로 지급할 의무는 없고, 다만 수급인이 본 계약 내용에 없는 추가공사를 하였다면 그에 대한 추가 공사비를 지급하여야 하며(대법원 2006. 4. 27. 선고 2005다63870 판결 참조), 수급인의 추가 공사대금채권이 인정되기 위해서는 도급인과 수급인 사이에 추가공사의 시행 및 추가 공사대금 지급에 관한 별도의 합의가 이루어져야 한다.

2) 갑 제17호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 2017. 10. 1. 원고에게 카카오톡 메신저로 "추가공사건 견적서 뽑아봤는데, 견적서 외에 필히 해야 할 것들도 같이 정리했더니 꽤 나왔네."라고 하자, 원고는 "괜찮아, 지금 보내줘. 얼마 나왔나 알아야 대책 세우니까 금액 보내줘."라고 답변하였고, 이후에도 피고가 시공한 부분을 찍어 원고에게 메신저로 사진을 보내면 원고가 이에 대하여 원하는 부분을 얘기하며 시공을 변경해 간 사실, 원고는 2017. 10. 22. 피고와 카카오톡 메신저로 이 사건 건물의 인테리어에 관한 대화를 나누며 "어쨌든 너 보기 괜찮으면 네 안목을 믿어야지."라고 말한 사실이 인정되고, 여기에 원고가 피고의 시공 부분이 마음에 들지 않는 경우 곧바로 그 부분에 대한 의견을 개진하거나 현장에 방문하였음에도 추가공사 진행에 대하여는 별다른 이의를 제기하지 아니한 사정 등을 더하여 보면, 원·피고 사이에 추가공사의 시행 및 추가

공사대금의 지급에 관하여 묵시적 합의가 이루어졌다고 봄이 타당하다.

3) 따라서, 원고는 이 사건 도급계약상 총액 금액 이상으로 피고가 시공한 부분 중 묵시적으로 합의가 된 부분에 관해서는 피고에게 추가 공사대금을 지급해야 한다.

다. 이 사건 도급계약의 해지

피고가 이 사건 공사를 수행하던 중 추가 공사대금이 투입되었음에도 원고가 이를 지급하지 않자 이 사건 공사를 중단하고 원고에게 이 사건 도급계약의 해지를 통보한 사실, 원고도 2018. 3. 29.

피고에게 이 사건 도급계약의 해지를 통보한 사실은 앞서 본 바와 같다. 위 인정 사실에 의하면, 원·피고 모두 2018. 3. 29.경 더 이상 이 사건 도급계약을 유지할 의사가 없었던 것으로 보이므로, 이 사건 도급계약은 2018. 3. 29.경 묵시적 합의에 의하여 해제되었다고 판단된다.

라. 원고가 피고에게 지급해야 할 기성 공사대금

1) 관련 법리 건축공사도급계약이 해제된 경우 해제 당시 공사가 상당한 정도로 진척되었다면 도급계약은 미완성부분에 대하여만 실효되고 수급인은 해제한 상태 그대로 그 건물을 도급인에게 인도하고, 도급인은 특별한 사정이 없는 한 인도받은 미완성 건물에 대한 보수를 지급하여야 한다(대법원 1992. 3. 31. 선고 91다42630 판결 등 참조). 한편, 도급인이 기성고에 따라 수급인에게 지급하여야 할 공사대금은 특별한 사정이 없는 한 약정 총공사비를 기준으로 하여 여기에 기성고 비율을 곱하는 방식으로 산정하여야 하고, 이와 달리 기성고에 따른 공사대금에 대하여, 이미 완성된 부분에 소요된 공사비를 합산하여 산정하거나 약정 총공사대금에서 미시공 부분의 완성에 소요되는 공사비를 공제하여 산정하기 위해서는, 이에 관한 약정이 있는 등의 특별한 사정이 인정될 수 있어야 한다(대법원 2015. 11. 26. 선고 2015다225561 판결 등 참조).

2) 원·피고 주장을 토대로 감정인이 산정한 공사대금 가) 앞서 살펴본 바와 같이 원·피고는 피고가 수행한 공사 부분에 대한 감정인의 기성고대금을 원고가 지급해야 하는 공사대금으로 간주하여 추가 공사대금의 지급 여부에 관하여 다투고 있으므로, 위 기성고대금에 따라 미지급 공사대금을 산정하기로 한다.

나) 앞서 든 증거들 및 감정인 H의 감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 이 사건 도급계약의 최초 도면에 따라 시공된 부분은 264,520,479원(부가가치세 포함, 이하 같다), ② 이후 설계변경에

의하여 추가로 시공된 부분은 333,800,148원, ③ 원고의 요청으로 특정품목을 추가함으로써 시공된 부분은 156,073,898원3) 으로 산정된다[감정서(원고1) 요약문 9면, 감정서(피고1) 요약문 8면]. 위 인정 사실에 의하면, 이 사건 도급계약이 합의해지됨으로써 기성고에 따라 원고가 피고에게 지급해야 할 공사대금은 754,394,525원(= 264,520,479원 + 333,800,148원 + 156,073,898원)이다.

3) 감정인의 감정결과 중 원·피고 간 주장이 대립하는 부분(총 47,900,000원) 가) 1층 외부 현관문, 1층 계단실에서 홀 출입문, 2층 홀 출입문, 빈티지 고택문, 3층 다용도실 출입문, 2층 다용도실 출입문

원고는 위 각 문에 관하여 원고가 직접 문짝을 구입하여 피고가 설치하였다고 주장하는 반면, 피고는 피고가 직접 문짝을 구입하여 설치하였다고 주장한다. 살피건대, 감정인의 감정결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 감정인은 피고가 제출한 자료들을 토대로 1층 외부 현관문은 5,000,000원, 1층 계단실에서 홀로 가는 출입문은 3,050,000원, 2층 홀 출입문은 5,800,000원, 빈티지 고택문은 800,000원, 3층 다용도실 출입문은 1,500,000원, 2층 다용도실 출입문은 1,000,000원 합계 17,150,000원의 비용이 들었던 것으로 판단한 사실이 인정되고, 여기에 피고는 이 사건 공사의 수급인이자 인테리어 공사업을 영위하는 사람으로, 자신이 설치할 의무를 부담하는 위 각 문의 구입에 직접 관여하였을 개연성이 높아 보이는 점, 원고가 위 각 문을 직접 구입하였음을 뒷받침하는 자료를 찾아볼 수 없는 점 등의 사정을 보태어 보면, 위 각 문은 피고가 구입하여 설치한 것으로 봄이 타당하다. 따라서, 위 각 문 구입 및 설치비용 합계 17,150,000원은 원고가 부담해야 한다.

나) 상들리에 비용

원고는, 피고가 감정사항으로 제출한 상들리에 중 일부는 이 사건 건물에 시공되어 있지 않고, 실제 시공된 상들리에 5개 중 3층 현관, 3층 거실 벽면, 3층 펜트리 내부에 설치된 상들리에는 피고가 임의로 구입하여 설치한 것에 불과하며, 나머지 상들리에는 원고가 자신의 계산으로 상들리예를 구입한 것이라고 주장하고, 피고는 자신의 계산으로 위 각 상들리예를 구입하여 설치하였다고 주장한다.

살피건대, 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 감정인은 피고가 제출한 자료에 따라 이

사건 건물에 설치된 샹들리에의 비용을 총 30,750,000원으로 산정한 사실이 인정되고, 여기에 피고가 이 사건 공사의 수급인으로서 원고와의 협의를 통해 선정된 샹들리에를 직접 구입하여 설치하였을 개연성이 높은 점, 감정사항으로 제출된 샹들리에 중 일부가 이 사건 건물에 실제로 시공되지 않았다고 볼 만한 자료가 없고, 설령 그렇다고 하더라도, 피고가 샹들리에를 설치한 이후 원고가 샹들리에 일부를 임의로 교체하였을 가능성도 있는 점, 원고가 직접 샹들리에를 구입하였다고 볼 만한 자료를 찾아볼 수 없는 점 등의 사정을 보태어 보면, 감정사항으로 제출된 샹들리에 모두 원고의 의뢰를 받아 피고가 직접 구입하여 이 사건 건물에 설치하였던 것으로 봄이 타당하다. 따라서, 위 샹들리에 구입 및 설치비용 총 30,750,000원은 원고가 부담해야 한다.

마. 하자보수에 갈음한 손해배상

갑 제13~16호증의 각 기재, 감정인의 감정결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 감정인이 이 사건 건물에 존재하는 하자로 판단한 사항은 아래 표 '항목'란 기재와 같은 사실이 인정된다.

1	1층 화장실 바닥타일 임의시공	2,312,798	X
2	1층 홀 벽과 천정 석고 임의시공	18,120,475	X
3	1층 물딩도어 작동 불량	214,512	○
4	1층 갈바 더블도어와 캐노피	371,922	○
5	1층에서 2층 계단 대리석	2,575,166	○
6	1층 다용도실 및 높은 천정 물딩	256,427	○
7	2층 방바닥 중간부분 솟아오름	2,368,970	○
8	1층 화장실 타일 임의시공	5,143,312	X
9	2층 화장실 출입문 잘못 설치	251,948	○
10	2층 주방 벽타일 임의시공	1,355,293	X
11	2층 주방 바닥 심한 균열 및 솟아오름	967,693	○
12	2층 현관 출입문 잘못 설치	488,205	X
13	2층과 3층 계단 안전난간 유리	333,881	○
14	3층 공용 화장실 타일 임의시공	4,541,469	X
15	3층 높은 천장 도장 균열	2,166,959	○
16	3층 다용도실 행가도어 작동불량	24,225	○
17	3층 발코니 철골기둥 도장, 원목 후로링	120,477	○
18	3층 방1 입구 바닥대리석 균열	232,009	○
19	안방 침실 벽지 파손	121,139	○

1	1층 화장실 바닥타일 임의시공	2,312,798	X
20	드레스룸 붙박이장 상단 필름	32,177	○
21	안방 내부 화장실 타일 임의시공	4,443,069	X
22	3층 신발장하부 바닥 대리석	37,286	○
23	다락방 계단 원목 마구리 마감	18,550	○
24	식당 주방 벽타일 임의시공	728,577	X
25	전면 발코니 대형창 문틀 처짐	252,262	○
26	루바샷다 작동불량 및 파손	291,970	○
27	전체 창문 작동 불량	576,196	○
28	지붕 징크 판넬	152,080	○
29	외벽 고벽돌 H-Beam 설치부분	156,820	○
30	외부 데크 및 가스보관소	3,031,613	X
31	처마흡통과 선흡통	2,485,768	○
32	샤워실이나 바닥 Floor Drain	328,175	○
33	창문 난간 및 화분설치대	173,206	○

1) 개별적 판단 가) 순번 1, 2, 8, 10, 14, 21, 24번 각 임의시공 하자 [하자 불인정]

원고는, 위 각 시공에 대하여 피고가 임의로 시공한 것으로서 하자라고 주장하는 반면, 피고는 원고와 협의 하에 시공하였다고 주장한다. 살피건대, 앞서 본 바와 같이 원고와 피고가 카카오톡 메신저로 지속적으로 이 사건 공사의 진행 과정에 대하여 논의하였고, 피고는 원고에게 추가공사 견적서를 보내기도 한 점, 원고는 피고가 시공한 부분에 관하여 지시를 내리거나 현장에 방문하기도 하였음에도 별다른 이의를 제기하지 않은 점 등에 비추어 보면, 위 각 시공이 원고의 동의를 얻지 않고 피고가 임의로 한 것으로 보이지 않으므로, 이를 하자로 볼 수 없다.

나) 순번 12번 '2층 현관 출입문 잘못 설치' 하자 [하자 불인정]

원고는 2층 식당으로 출입하는 사람이 많으므로 큰 문을 주문하였으나, 문 폭이 좁고 이중문으로 되어 있어 출입이 불편하여 잘못 설치된 것이라고 주장하는 반면, 피고는 원고와 상의하여 설치하였다고 주장한다. 살피건대, 을 제4호증의 기재에 의하면, 원고와 피고가 2017. 10. 26. 아래와 같이 2층 현관 출입문에 관하여 카카오톡 메신저를 주고받은 사실이 인정된다.

DOCUMENT: 2층 현관 출입문에 관한 카카오톡 대화 내용(이미지 생략)

위 인정 사실에 의하면, 원고와 피고는 2층 현관 출입문과 관련하여 협의를 거쳐 보조문을 설치하기로 하였고, 피고가 문을 시공한 사진을 원고에게 보내주기도 하였으므로, 이 사건 건물 2층 현관 출입문은 원·피고 사이의 협의에 따라 시공된 것으로 봄이 타당하다. 따라서, 이 부분은 하자로 볼 수 없다.

다) 순번 15번 '3층 높은 천장 도장 균열' 하자 [하자 인정]

피고는 위 하자의 경우 도장균열에 불과하여 균열 부위 재도장만 하면 충분하므로, 재시공비용을 산정한 감정인의 하자감정 결과는 과도하여 인정될 수 없다고 주장한다. 살피건대, 감정인의 감정결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 감정인은 이 사건 건물 3층의 높임천장 부분의 벽과 천장에 접한 부분의 도장균열이 여러 군데 발생하였고, 알미늄 몰딩을 높임벽 전체에 설치해야 하며, 다만 현재 시공된 천정을 철거하고 재시공하는 것은 과도한 비용이 소요되어 하자 없이 시공한 경우와의 차액비용으로 하자보수비용을 산정한다는 의견을 밝힌 사실이 인정된다. 위와 같이 감정인이 천장 재시공비용이 과다하다는 점을 고려하여 하자 없는 상태와의 차액으로 하자보수비용을 산정한 방식이 부당하다고 보이지 않으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

라) 순번 30번 '외부 데크 및 가스 보관소' 하자 [하자 불인정]

피고는 외부 데크 및 가스 보관소의 철골 설치가 미시공되었을 뿐, 철골 부분 이외에는 설치되어 있고, 원고도 이를 하자에서 제외하였으므로 하자로 볼 수 없다고 주장한다. 살피건대, 감정인의 감정결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 감정인이 이 사건 건물 2층 외부 데크의 철거, 폐기물처리, 바닥정리, 재시공, 가스 보관소 바탕정리, 바닥 미장 등의 비용으로 3,031,613원을 산정한 사실은 인정되나, 한편 앞서 든 증거들과 이 법원의 감정인에 대한 2020. 3. 5.자 감정보완신청 회신결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 감정인은 2층 부분 외부 데크와 하부 가스 보관소가 설치되어 있음을 전제로 신규공사비를 산출하면서 다만 '2층 부분 발코니(장독대) 설치와 하부 LPG 가스 보관소를 위한 철골 설치 부분이 미시공된 부분은 원고의 요청에 의하여 하자에서 제외한다'는 취지로 회신한 사실, 감정인은 이 부분에 관한 하자보수비를 산정한 이유에 대해 '피고가 외부 데크, 가스 보관소에 대하여 추가공사비를 요청하여 하자보수비를 산정한 것. 철골 부분 미시공 부분은 제외'라고 회신한

사실이 인정되는바, 위 인정 사실에 의하면 이 사건 건물 2층 부분의 외부 데크와 하부 가스 보관소의 철골 부분 미시공 부분 자체를 하자로 볼 수는 없고, 달리 설치되어 있는 외부 데크와 하부 가스 보관소가 설치된 것 자체를 하자로 보기에다 부족하다.

2) 하자로 인정되는 부분에 대한 보수비용 상당의 손해액 따라서, 이 법원에서 인정하는 하자보수비용은 별지1 기재와 같은 14,509,818원이고, 원가계산서에 따르면 별지2 기재와 같이 16,532,663원이다.

3) 책임의 제한 여부 피고는, 피고가 이 사건 공사를 중단하지 않고 계속 진행하였다면 하자가 발생하지 않았을 수도 있는 점, 원고의 과실로 인해서 확대된 하자도 존재하는 점 등을 이유로 피고의 하자보수로 인한 손해배상책임이 70%로 제한되어야 한다고 주장하나, 이 사건 공사로 인한 하자는 원고가 수년간 이 사건 건물을 사용하다가 발생한 하자가 아니라 피고의 시공 직후 발생한 하자로서 원고의 과실이 하자 확대에 영향을 끼쳤다고 보기 어려운 점, 원고의 귀책사유로 이 사건 공사가 중단되었다고 볼 증거도 없는 점 등에 비추어 보면, 피고의 위 주장은 이유 없다.

바. 그 밖의 대금에 관한 판단

1) 가구대금 가) 원고는, 피고에게 가구대금으로 69,100,000원을 지급하였는데, 피고가 설치한 가구들의 경우 이미 감정인이 감정한 기성고대금에 그 금액이 반영되어 있음을 들어 피고가 위 금액을 부당이득으로서 반환할 의무가 있다고 주장하고 있고, 반대로 피고는 가구대금으로 69,330,000원을 원고 대신 지급하였고, 이는 기성고대금에 포함된 가구공사비와 무관한바, 원고로부터 기지급받은 9,100,000원을 뺀 나머지 가구대금 60,230,000원을 추가로 지급받아야 한다고 주장한다.

나) 먼저 원고의 주장에 대하여 본다. 원고가 피고에게 2017. 8. 8. 1,600,000원, 2017. 8. 10. 7,500,000원, 2017. 8. 30. 30,000,000원, 2017. 10. 9. 10,000,000원, 2017. 11. 1. 20,000,000원 합계 69,100,000원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같다. 한편, 감정인에 대한 감정결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 감정인은 이 사건 건물을 감정한 뒤 최초 및 변경된 계약도면에 따른 기성고 대금 중 가구공사비를 각 3,683,160원과 13,375,409원으로 산정한 사실이 인정된다. 그러나, 위 가구공사비 감정항목에 포함된 가구공사는 3층 현관 신발장, 팬트리, 3층 욕실 붙박이장 등인바, 피고가 위와 같이 송금하여 원고 대신 구입한 앤틱가구 전부를 포함한

것이라 단정할 수 없고, 그 금액도 일치하지 않는다. 또한, 원고가 피고에게 지급한 69,100,000원 중 피고가 가구대금으로 지급받았음을 자인하는 2017. 8. 8.자 1,600,000원, 2017. 8. 10.자 7,500,000원 합계 9,100,000원을 제외한 나머지 60,000,000원이 가구대금이 아닌 이 사건 공사대금의 일부로 선급된 것으로 볼 여지도 있다. 이러한 사정을 고려하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 피고에게 위 60,000,000원을 전부 가구대금 명목으로 지급하였다거나, 감정인이 감정한 기성고대금에 위 금액이 모두 가구대금으로 반영되어 있다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서, 원고의 위 주장은 이유 없다.4) 다) 다음으로 피고의 주장에 대하여 본다. 을 제5~8호증의 각 기재, 이 법원의 I, J, K, L, M에 대한 각 사실조회결과(일부)를 종합하면, 피고가 N, O, K, I, P, L, Q, M에게 아래 표와 같이 합계 69,330,000원을 송금한 사실을 인정할 수 있다.

R (N)	2017. 8. 7.	2,900,000	을 제5호증의 1
2017. 8. 10.	2,000,000	을 제5호증의 1	
2017. 8. 11.	2,000,000	을 제5호증의 2	
2017. 9. 28.	37,760,000	을 제5호증의 4	
2017. 10. 22.	1,900,000	을 제5호증의 6	
소계	46,560,000		
S (K)	2017. 8. 7.	600,000	을 제5호증의 1
2017. 8. 9.	5,000,000	을 제5호증의 1	
2017. 10. 5.	480,000	을 제5호증의 6	
소계	6,080,000		
T (I)	2017. 8. 18.	510,000	을 제5호증의 2
2017. 8. 18.	750,000	을 제5호증의 2	
소계	1,260,000		
U	2017. 9. 27.	3,800,000	을 제5호증의 3
소계	3,800,000		
V (L)	2017. 9. 27.	750,000	을 제5호증의 3
소계	750,000		
W (J)	2017. 9. 28.	3,300,000	을 제5호증의 4
소계	3,300,000		
X (M)	2017. 10. 9.	7,000,000	을 제5호증의 5

R (N)	2017. 8. 7.	2,900,000	을 제5호증의 1
별도 지급	980,000	을 제6호증 참조	
소계	7,980,000		
총합계	69,330,000		

그러나, 피고의 위 표 기재와 같은 송금행위가 이 사건 공사 기간에 이루어졌다는 사정만으로 그 전부가 이 사건 건물에 설치된 가구의 구입대금 명목으로 지급된 것이라 단정하기 어려운 점, 설령 그렇지 않더라도 피고가 위와 같은 지출을 통해 구입한 앤틱가구가 무엇인지 분명하지 않은바, 그 가운데 앞서 원고의 부담으로 인정된 빈티지 고택문 등 각종 문, 상들리에, 감정인의 감정결과 중 가구공사비의 일부(특히 팬트리)에 대한 구입비용이 포함되어 있어 중복 청구일 가능성도 엿보이는 점 등에 비추어 보면, 앞서 든 증거들만으로는 피고의 주장을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서, 피고의 위 주장 역시 받아들이지 않는다.

2) 거래업체에 지급된 대금 원고는 Y(Z회사)에게 4,150,000원, AA(AB회사)에게 1,160,000원 및 2,600,000원, AC(AD회사)에게 910,000원, AE(AF회사)에게 2,050,000원, AG에게 소방공사, 준공필증 비용으로 2,500,000원, 오배수, 우수준공필증 비용으로 1,200,000원, 부르스타 가스 3개 비용으로 75,000원, AH에게 770,000원 합계 15,415,000원을 피고 대신 지급하였으므로 위 대금은 공사대금에서 공제되어야 한다는 취지로 주장하고, 이에 대하여 피고는 원고가 주장하는 위 대금들은 피고가 원고에게 청구하는 공사대금에 포함되어 있지 않으므로 공제되어야 할 사항이 아니라는 취지로 다툰다.

살피건대, 갑 제6, 9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2017. 12. 5. Y에게 4,150,000원, 2017. 12. 7. AA(AB회사)에게 1,160,000원, 2017. 12. 12. AA(AB회사)에게 2,600,000원, AC(AD회사)에게 910,000원, AE(AF회사)에게 2,050,000원, 2017. 12. 18. AG에게 3,775,000원, 2017. 12. 21. AH에게 770,000원을 각 송금한 사실, 피고는 2018. 2. 21. 원고에게 견적서를 보냈는데, 그 견적서에 첨부된 2017년 지출결의서에는 협력업체 공사금액이라는 항목 아래 Y(소방준공, 전기조명, Z회사), AA(AB회사)에 대한 각 결제 금액이, 납품업체 금액이라는

항목 아래 AF회사에 대한 선금 지급 내역(2017. 9. 22.)이, 기타 공과잡비라는 항목 아래 AG실장님(AG) 급여라는 거래처로, AD회사이라는 거래처로 각 결제 금액이 각 기재되어 있는 사실이 인정된다.

위와 같이 피고가 원고에게 청구한 견적서상 기재되어 있는 협력업체 또는 거래처로 원고가 돈을 송금하였다면 이는 원고가 피고가 지출해야 하는 공사대금을 대신해서 지급한 것으로 봄이 합리적이다. 다만, 견적서상 AF회사에 대한 기재 내용은 피고가 2017. 9. 22. 선금으로 2,420,000원을 이미 지급하였다는 기재 뿐이고, 향후 결제할 금액은 따로 기재되어 있지 아니하므로, 원고가 2017. 12. 12. AE에게 지급한 돈이 위 견적서상 기재 항목과 일치하는 것으로 보기 부족하다. 따라서, 원고의 위 AE에 대한 송금액 2,050,000원, 견적서상 그 결제 금액의 기재가 없는 AH에 대한 송금액 770,000원을 제외한 나머지 원고 주장 금액 12,595,000원(= Y 4,150,000원 + AA 1,160,000원 + AA 2,600,000원 + AC 910,000원 + AG 3,775,000원)은 공사대금에서 공제되어야 한다.

3) 이 사건 공사의 지연에 따른 손해배상청구 살피건대, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 도급계약상 준공일이 2017. 11. 15.이라는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고가 2017. 12. 2. 원고에게 작성해 준 이 사건 각서상 2017. 12. 9.까지 공사를 완료해야 한다는 부분은 이 사건 건물의 3층 부분에 국한되므로 이 사건 각서상의 위 기한을 이 사건 도급계약의 약정준공일로 볼 수도 없다. 나아가, 피고의 귀책사유로 이 사건 공사가 지연되었음을 인정할 증거도 없다. 따라서, 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4) 이 사건 각서상 약정금 피고가 2017. 12. 2. 원고에게 '이 사건 건물 중 3층 부분에 관하여 2017. 12. 9.까지 주거생활에 불편이 없도록 할 것이며, 이를 어길 시에는 100,000,000원을 반환하기로 약속한다'는 내용의 이 사건 각서를 작성해준 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제15호증, 을 제4호증의 각 기재 또는 영상과 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 피고에게 이 사건 각서상 약정기일 이후인 2017. 12. 12. 이 사건 건물의 사진을 보내며 "이걸 봐라. 마무리 안돼서 우리 밤새 잠을 못 잤다.", 2017. 12. 13. "안방 화장실 번기는 사용할 수 없어 못하고 있다. 두 가족이 한 화장실을 사용한다는 것이 쉽지 않다.", 2017. 12. 14. "화장실은 사용할 수 있게 해줘야 하고.. 마감도 안된 집에 이렇게

불편하게 지내게 하는 거는 네가 약속한 부분들인데 이 현장을 신경 안 쓰는 걸 보면 내 생각으로 끝냈다고 생각하면 되는 거지?"라는 내용의 카카오톡 메시지를 보낸 사실, 이 사건 건물 3층 주방 중 일부에 타일, 유리가 시공되지 않거나, 천장 중 일부 부분에 몰딩이 시공되지 않은 사실이 인정된다. 위 인정 사실에 의하면, 원고는 2017. 12. 10. 이후 이 사건 건물 3층에 입주한 뒤 미시공된 부분으로 인하여 생활에 상당한 불편을 겪었던 것으로 보이므로, 피고가 원고에 대하여 이 사건 각서상 의무를 제대로 이행하지 못하였다고 봄이 타당하다. 따라서, 피고는 원고에게 이 사건 각서상 약정금 100,000,000원을 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는, 이 사건 각서가 경제적으로 궁박한 상태에서 또는 원고의 강박행위로 인하여 작성한 것이라고 주장하나, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 각서를 작성할 당시에 원고로부터 강박을 당하였거나, 신체적 또는 경제적으로 궁박한 상태에 있었다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서, 피고의 위 주장은 이유 없다.

5) 다른 공간에 거주하면서 발생하게 되는 사용료 및 박스임대료 원고가 제출한 증거들만으로는 피고의 귀책사유로 이 사건 공사가 지연되었다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서, 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

사. 소결

따라서, 원고가 피고에게 지급해야 하는 공사대금은 390,599,525원{= 802,294,525원(= 기성고대금 754,394,525원 + 이 사건 건물에 설치된 현관문 등 및 상들리에 구입 및 설치비용 47,900,000원) - 411,695,000원(= 원고가 피고를 대신하여 거래업체에 지급한 금액 12,595,000원 + 피고에게 기지급된 공사대금 등 399,100,000원)}이고, 피고가 원고에게 지급해야 하는 손해배상금 및 약정금은 116,532,663원(= 하자보수로 인한 손해배상 16,532,663원 + 이 사건 각서상 약정금 100,000,000원)이다.

원고는, 피고의 반소 청구채권 중 인정되는 금액이 원고의 본소 청구채권 중 인정되는 금액보다 크면 전자에서 후자가 공제되어야 한다고 주장하였는바, 그러므로 원고는 피고에게 274,066,862원(= 피고의 반소 청구채권 중 인정되는 부분 390,599,525원 - 원고의 본소 청구채권 중 인정되는 부분 116,532,663원) 및 이에 대하여 피고가 구하는 바에 따라 이 사건 반소장 부분이 원고에게 송달된

다음날인 2018. 6. 19.부터 원고가 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2021. 11. 9.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 피고의 반소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 본소청구 및 피고의 나머지 반소청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사정용신

판사이유진

판사이창환

별지

1) 아래 각주2)에서 보는 바와 같이 원고는 감정인이 평가한 기성고대금을 잘못 기재하였으므로, 이를 수정하여 청구취지상의 금원도 이에 따라 정정한다.

2) 원고는 감정인 H이 평가한 기성고대금을 354,498,977원으로 계산하였으나, 감정인 H의 감정결과에 의하면 이 사건 공사의 원고 요청에 따른 기성고대금은 354,497,977원인 사실이 인정되므로(감정서(원고1) 요약문 8면), 이를 기초로 주장금액을 수정한다.

3) 감정서(원고1) 요약문 10면, 감정서(피고1) 요약문 10면의 각 종합집계표 상으로는 이 부분 금액이 135,815,497원(부가가치세 제외)이라고 기재되어 있으나, 위 감정결과 요약 기재 금액인 141,885,362원(부가가치세 제외)에 따르기로 한다.

4) 다만, 원고가 기지급 가구대금으로서 공제를 주장하는 위 69,100,000원은 뒤의 사.항에서 보는 바와 같이 원고가 피고에게 기지급한 공사대금 39,910,000원에 포함되어 공제되었다.