

수원지방법원 안산지원 2024. 4. 25 선고 2022가합8402 판결 [공사대금 등 청구의 소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 린

담당변호사 최승관

피고B아파트입주자대표회의

소송대리인 법무법인 은율

담당변호사 김소중

변론 종결2024. 4. 4.

판결 선고2024. 4. 25.

주 문

1. 피고는 원고에게 59,913,495원 및 이에 대하여 2022. 5. 10.부터 2024. 4. 25.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 완제일까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 4/5는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 257,671,315원 및 그중, 198,000,000원에 대하여는 이 사건 소장부분 송달일의

다음날부터, 59,671,315원에 대하여는 2022. 6. 8.부터 각 완제일까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 실내건축 공사업 등을 목적으로 하는 주식회사이고, 피고는 광명시 B아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)의 각 동 주민들이 선출한 동별 대표자로 구성된 입주자대표회의이다.

나. 원고는 2020. 9. 18. 피고와 이 사건 아파트의 내, 외부 재도장 및 옥상방수공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)에 관하여 착공예정일 2020. 10. 6., 준공예정일 2022. 1. 26., 공사금액 825,000,000원을 아래 표 기재와 같이 지급받기로 하는 도급계약(이하 '이 사건 계약'라 한다)을 체결하여 이 사건 공사를 도급받았고, 2020. 12. 30. 고충동 구도막 탈락에 따른 하도(프라이머) 시공 공사비 36,850,000원을 공사대금에 추가하여 공사대금을 861,850,000원으로 증액하는 내용으로 위 계약을 변경하였다.

계약금	계약보증서 제출 후	330,000,000원
1차 중도금	공정율 70% 완료시	165,000,000원
2차 중도금	2021년 9월말	66,000,000원
3차 중도금	2021년 10월말	66,000,000원
4차 중도금	2021년 11월말	66,000,000원
5차 중도금	2021년 12월말	66,000,000원
잔금	공사완료 및 준공계, 하자이행증권 제출 후 7일 이내	66,000,000원
합계		825,000,000원

다. 피고는 원고에게 이 사건 공사에 대하여 2020. 9.경 계약금 330,000,000원, 2021. 5. 10. 1차 중도금 165,000,000원, 2021. 9. 30. 2차 중도금 66,000,000원을 지급하였다.

라. 원고는 2021. 10.경부터 이 사건 공사를 중단하고, 2021. 10. 27. 피고에게 이 사건 공사의 3차 중도금의 지급을 구하는 내용의 공문을 발송하였고, 피고는 2021. 10. 29. 피고에게 '3차중도금 지급 보류의 건'이라는 제목으로 이 사건 공사의 부실시공이 시정되지 않고 있다는 이유로 공사대금 지급을 거절하는 내용의 공문을 발송하였으며, 원고는 2021. 12. 6. 피고에게 '미지급 중도금 지급 요청 및 2020. 9. 18.자 공사도급계약 해지 통보'라는 제목으로 2021. 12. 10.까지 미지급된 중도금을 지급하지 아니할 경우 이 사건 계약을 해지하겠다는 내용의 공문을 발송하였고, 피고는 2021. 12. 9. '중도금 지급 보류의 건'이라는 제목으로 부실시공 부분이 시정 완료되지 않는 이상 공사대금지급을 유보하겠다는 취지의 공문을 발송하였다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑제1 내지 7호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 변론전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고

이 사건 계약은 묵시적으로 합의해제되었다고 할 것이므로, 피고는 원고에게 이 사건 공사대금 중 기성고에 상응하는 부분의 공사대금 818,671,315원(= 변경된 이 사건 공사대금 861,850,000원 × 감정인 C의 감정 결과에 의한 기성고 비율 94.99%)에서 기지급 공사대금 561,000,000원(= 계약금 330,000,000원 + 1차 중도금 165,000,000원 + 2차 중도금 66,000,000원)을 공제한 257,671,315원(= 818,678,271원 - 561,000,000원) 및 그중 198,000,000원에 대해서는 이 사건 소장부분 송달일의 다음날부터, 나머지 59,671,315원에 대해서는 이 사건 2022. 6. 3.자 청구취지및청구원인변경신청서부분 송달일 다음날인 2022. 6. 8.부터 각 완제일까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고

원고는 피고에게 이 사건 공사에 관하여 하자보수에 갈음하는 손해배상으로 감정인 C의 감정 결과에 의한 219,730,912원을 지급하여야 하므로, 피고는 위 손해배상채권으로 원고의 공사대금채권을 서로 대등액에서 상계한다.

3. 기성 공사대금 청구에 대한 판단

가. 기성 공사대금 청구권의 발생

1) 계약의 합의해제는 명시적인 경우뿐만 아니라 묵시적으로도 이루어질 수 있는 것이므로 계약 후 당사자 쌍방의 계약 실현 의사의 결여 또는 포기가 쌍방 당사자의 표시행위에 나타난 의사의 내용에 의하여 객관적으로 일치하는 경우에는, 그 계약은 계약을 실현하지 아니할 당사자 쌍방의 의사가 일치됨으로써 묵시적으로 해제되었다고 해석함이 상당하다(대법원 1979. 10. 10. 선고 79다1457 판결, 대법원 2002. 1. 25. 선고 2001다63575 판결 등 참조). 일반적으로 도급계약이 해제되는 경우, 이미 완성된 부분에 대한 원상회복이 중대한 사회적·경제적 손실을 초래하게 되고 그 완성된 부분이 도급인에게 이익이 되는 때에는 도급계약은 미완성 부분에 대해서만 실효되고 도급인은 기성고 등을 참작하여 이에 대하여 상당한 보수를 지급하여야 할 의무가 있다(대법원 1997. 2. 25. 선고 96다43454 판결 등 참조).

2) 위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 소가 제기되기 전인 2021. 10.경부터 3차 중도금 미지급을 이유로 이 사건 공사를 중단하였고, 2021. 12. 6. 피고에게 2021. 12. 10.까지 중도금을 지급하지 아니할 경우 이 사건 공사계약을 해지한다는 내용의 공문을 발송한 점, 피고도 2021. 9. 30. 이후 원고에게 공사대금을 전혀 지급하지 아니하였고, 이 사건 소가 제기된 이후 2022. 5. 9. 원고가 1차 중도금 지급조건인 공정율 70%조차 충족하지 못하였기에 나머지 공사대금을 지급할 수 없다고 하면서 하자보수채권에 의한 상계를 주장하고, 2022. 6. 2. 이 사건 공사계약의 해제 또는 해지를 전제로 기성 공사의 공정율과 하자보수비용에 대한 감정을 신청하여 기성 공사대금과 하자보수채권의 금액만을 다투고 있는 점 등을 고려하면, 이 사건 공사는 적어도 2022. 5. 9.경 이후에는 원고와 피고 사이에 계약을 실현하지 아니할 의사가 서로 일치되었다고 보이는바, 이 사건 계약은 2022. 5. 9. 묵시적으로 합의해제되었다고 봄이 타당하다. 따라서 피고는 원고에게 위 해제 당시까지 시공한 부분에 해당하는 기성공사대금을 지급할 의무가 있다.

나. 기성공사대금의 범위

감정인 C의 2023. 4. 28.자 감정 결과에 변론전체의 취지를 종합해보면, 원고는 2020. 10.경이 사건 공사를 중단하였고, 이 사건 공사의 기성고율은 94.99%인 사실을 인정할 수 있으므로, 기성고에 따른 공사대금은 818,671,315원(= 변경된 이 사건 공사금액 861,850,000원 × 94.99%)으로 산정되고, 원고가 피고로부터 이 사건 공사대금으로 합계 561,000,000원을 지급받은 사실은 앞서

본 바와 같으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 257,671,315(= 818,678,271원 - 561,000,000원) 및 이에 대하여 이 사건 계약의 합의해제일 다음날인 2022. 5. 10.부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 피고의 상계항변에 대한 판단

가. 하자보수채권의 발생

감정인 C의 각 감정 결과 및 변론전체의 취지에 의하면, 이 사건 공사 중 원고가 시공한 부분에 별지 하자보수 공사표 기재와 같은 각 하자(이하 '이 사건 하자'라 한다)가 발생하였고, 그 보수비용이 합계 219,730,912원(이하 '이 사건 하자보수비용'이라 한다)인 사실을 인정할 수 있으므로, 원고는 특별한 사정이 없는 한 피고에게 하자보수에 갈음하는 손해배상으로 219,730,912원을 지급할 의무가 있다.

나. 보수비용에 관한 원고의 주장에 대한 판단

1) 원고는, ①감정인이 이 사건 하자 중 폭 0.3mm 이상의 균열 부분의 보수공법으로 충전식 균열보수공법에 의하여 보수비용을 산정하였으나, 피고가 이 사건 공사 입찰 당시 POUR 공법(이물질을 제거한 평활한 바탕면에 아크릴계 도막 방수재인 POUR 코트재를 롤러나 붓으로 도포하고 보강시트를 접착한 뒤 다시 한 번 POUR코트재를 도포하는 시트부착공법을 의미한다, 이하 '이 사건 공법'이라 한다) 사용 가능 업체로 제한하였고, 그에 따라 POUR 공법을 통한 이 사건 공사의 견적서와 시방서를 제출하여 이 사건 계약을 체결하였으며, 이 사건 공법은 표면처리공법에 가까운 점에 비추어 볼때 이 사건 하자 중 균열 부분에 대하여 표면처리공법을 적용하여 산정한 보수비만 인정되어야 하고, ②위 감정인은 이 사건 하자보수비용 중 노무비 등의 간접비를 과다하게 산정하였으므로 이 사건 하자보수비용은 감정인이 산정한 금액보다 감액되어야 한다고 주장한다.

2) 판단기준

감정인의 감정결과와 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 한다(대법원 2012. 1. 12. 선고 2009다84608 판결 등 참조).

3) ①주장에 대하여 살피건대, 앞서든 증거, 갑제11호증, 을제1 내지 6호증의 각 기재, 감정인 C의 각 감정 결과 및 변론전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음의 각 사실 및 사정, 즉 ①이 사건 하자 중

균열 부분은 이 사건 아파트의 외벽, 내벽 등 구조체에 발생한 균열로서 중요한 하자에 해당하고, 이를 장시간 방치할 경우 빗물이 침투하여 철근이 부식되고 균열이 확산됨으로써 구조체의 내구력이 감소하는 등 기능상, 안전상 지장을 초래할 수 있어 중한 하자에 해당하는 점, ②표면처리공법은 균열 자체를 메꾸는 방식의 충전식 균열보수공법과 달리 균열이 있는 표면을 피복하여 균열 부위와 외기·침습 요인이 접할 수 없도록 차단하고 미관상 결함을 은폐하는 데 그치는 것에 불과하여 균열의 내부처리가 가능하지 않고, 표면처리공법에 의한 하자보수만으로는 균열이 계속 진행되거나 하자가 재차 발생할 위험이 있어 근본적인 보수가 이루어지지 않을 가능성이 있는 점, ③건설감정실무에는 균열 하자의 경우 균열 폭 0.3mm 미만인 경우 표면처리 방법에 의하여 보수하고, 균열 폭 0.3mm 이상인 경우 주입식 균열보수 방법에 의하도록 규정하고 있으며, 감정인도 위 건설감정실무의 지침을 기초로 이 사건 하자 중 폭 0.3mm 이상의 균열 부분에 대하여 충전식 균열보수공법을 적용하여 하자보수비를 산정한 점, ④원고는 2021. 4.말경까지 이 사건 공사 중 외벽 균열 부분에 대하여 균열보수 및 도장공사를 진행하였음에도 그로부터 불과 5개월이 경과한 2021. 9.경부터 같은 해 10.경 사이에 균열이 다수 발생하여 관련 대책회의가 개최되었고, 이 사건 공사가 중단된 때로부터 약 1년 2개월 후 진행된 감정인 C의 현장조사 결과 별지 하자보수 공사표 기재의 각 하자가 발생한 점에 비추어 피고가 제시한 공법이 폭 0.3mm 이상의 균열 부분 하자에 관한 적절한 보수방법에 해당한다고 인정하기 어려운 점, ⑤원고는 피고가 이 사건 공사 입찰 당시 시공업체를 이 사건 공법 사용 업체로 제한함으로써 이 사건 공사에 충전식 균열보수공법을 전적으로 배제하였다는 것을 전제로 위 주장을 하는 것으로 보이나, 이 사건 공사의 입찰 공고문에 의하더라도 콘크리트 구조물 크랙 보수를 위한 POUR공법 사용 가능 업체'로 입찰참가업체 자격을 제한하고 '공사대상 면적은 시공사가 견적시 실측하여 직접 산출하여야 한다'고 기재되어 있을 뿐, 폭 0.3mm 이상의 균열 부분에 대하여 건설감정실무에 의한 충전식 균열보수공법을 명시적으로 배제하였다고 보기 어렵고, 원고가 작성한 공사시방서(갑제3호증의 2 11, 15면)에 의하더라도 균열보수 시공을 함에 있어 시공에 적합한 바탕면을 만드는 바탕준비 작업을 하고, 균열된 부위는 그 균열정도와 추후 누수 우려에 맞는 보강작업(V-CUTTING 후 우레탄 실란트와 프라이머 도포 후 SEALING재를 충전하는 안, 충분한 게링 작업 후 우레탄 실란트 등으로 보강, 도포하는 안) 선택 후 공사를 진행하는 것으로 기재된 점에

비추어 볼 때 원고가 제출한 증거들만으로는 원고와 피고 사이에 명시적으로 이 사건 공사에 충전식 균열보수공법을 전적으로 배제한 것으로 보기 부족한 점 등을 종합하여 보면, 감정인이 이 사건 하자 중 폭 0.3mm 이상의 균열 부분에 대한 보수 방법으로 충전식 균열보수공법을 적용한 것이 경험칙에 반한다거나 불합리하다고 볼 수 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

4) ② 주장에 대하여 살피건대, 감정인 C의 2023. 4. 28.자 감정결과 및 2024. 1. 5.자 감정보완 회신에 의하면, 감정인은 D협회에서 2021. 12. 발간한 E에 기반한 일위대가표를 기준으로 노무비 수량을 적용하는 방법으로 이 사건 하자보수비를 산정한 것으로 보이고, 이러한 감정인의 수량 산정이 잘못되었다고 인정할 자료가 없는 점을 종합하면, 감정인의 노무비 등의 간접비 산정이 현저히 잘못되었다고 보기 어렵다. 따라서 피고의 위 주장도 이유 없다.

다. 손해배상책임의 제한

앞서 든 증거에 변론전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ①피고는 이 사건 아파트에 폭 0.3mm 이상의 균열이 다수 존재하였음에도 이 사건 공사 입찰 과정에서 균열부분 공사에 대하여 이 사건 공법을 제시하는 외에 나머지 공법에 대하여는 특별히 명시하지 아니한 채 이 사건 계약을 체결하였고, 그로 인하여 이 사건 하자의 발생 및 손해의 확대에 영향을 미쳤다고 보이는 점, ②이 사건 공사가 2020. 10.경부터 2021. 10.경까지 진행되었으나, 이 사건 아파트의 사용승인년도가 1990년이고, 사용승인일로부터 약 33년이 넘는 시간이 경과하여 이 사건 아파트에 자연적인 노화현상이 이 사건 하자 발생에 영향을 미쳤을 수 있는 점, ③일부 하자의 경우 구분소유자들의 사용 및 관리상 잘못과 시공상 과실이 복합적으로 작용하여 발생하였거나 확대되었을 개연성도 배제할 수 없는 점 등 제반 사정을 종합하면, 원고가 피고에게 배상하여야 할 손해액은 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 위에서 인정한 금액의 90%로 제한함이 타당하다. 따라서 원고는 피고에게 하자보수비 197,757,820원(= 219,730,912원 × 90%, 원 미만은 버림) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

라. 상계적상 및 상계의 결과

1) 도급인인 피고의 하자보수채권의 변제기는 피고가 그 권리를 행사한 때라고 보아야 할 것이고, 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 공사대금채권과 동시이행관계에 있으므로 대등액에 해당하는 피고의 공사대금 지급의무는 이행지체에 빠지지 아니한다(대법원 1989. 12. 12. 선고 88다카18788 판결, 대법원 2021. 6. 10. 선고 2018다279804 등 참조).

2) 원고의 공사대금채권은 원고가 공사를 중단하고 이 사건 계약을 합의해제한 2022. 5. 9. 이행기에 이르렀고, 피고의 위 손해배상채권은 피고가 이를 청구하는 내용이 포함된 피고의 이 사건 2022. 5. 9.자 준비서면이 원고에게 송달된 2022. 5. 10. 이행기가 도래함으로써 원고와 피고의 양 채권은 모두 변제기에 도달하여 같은 날 상계적상에 이르렀다고 할 것이고, 원고의 공사대금채권과 피고의 위 손해배상채권을 대등액에서 상계한다는 피고의 의사표시가 담긴 피고의 이 사건 2022. 5. 9.자 준비서면이 2022. 5. 10. 원고에게 도달한 사실은 기록상 명백하므로, 상계적상일인 2022. 5. 10.에 원고의 공사대금채권 257,671,315원과 피고의 손해배상채권 197,757,820원은 대등액의 범위에서 소멸하고, 원고의 공사대금채권은 59,913,495원(= 257,671,315원 - 197,757,820원)만이 남게 된다.

따라서 피고는 원고에게 상계 후 나머지 공사대금 59,913,495원 및 이에 대하여 위 공사대금채무의 변제기인 합의해제일의 다음날인 2022. 5. 10.부터 피고가 그 이행의무의 존부와 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 사건 판결선고일인 2024. 4. 25.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음날부터 완제일까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이성진

판사김은오

판사이소론

별지