

수원지방법원 2024. 6. 11 선고 2022가단17290(본소), 2023가단604189(반소) 판결
[공사잔금 · 하자보수 공사대금 및 지체상금 청구]

전 문

원고(반소피고) A 주식회사

소송대리인 변호사 김주영, 김성천

변 론 종 결 2024. 4. 30.

판 결 선 고 2024. 6. 11.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 232,201,211원 및 이에 대하여 2022. 8. 6.부터 2024. 6. 11.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 반소청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 1/5은 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 253,334,000원

및 이에 대하여 2022. 8. 6.부터 이 사건 청구취지변경 신청서 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 원고는 피고에게 63,297,729원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 이 사건 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 9. 4. 피고 및 D과 사이에, 피고와 D이 각 1/2지분씩 공동으로 소유하고 있는 아산시 E 대 294.8㎡ 지상에 단독주택 2채(그 중 피고 소유의 단독주택을 ‘이 사건 주택’이라 한다)를 신축하는 공사(이하 ‘이 사건 공사’라 한다)를 공사대금 809,600,000원, 공사기간 2021. 9. 6.부터 2022. 5. 10.까지로 정하여 도급받는 내용의 건설공사 도급계약(이하 ‘이 사건 도급계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 이 사건 공사를 진행하던 원고는 2021. 12. 28. 피고 및 D과 사이에, 이 사건 공사를 도급인 직영공사 형식으로 전환하기로 하면서 원고가 이 사건 공사를 수행하여 매월 말일 기성부분의 공사대금을 청구하면 피고와 D이 각 청구 다음달 10일까지 해당 월 기성부분에 실제 투입된 공사비용과 관리비용(공사 정산비용의 10%) 등을 정산하여 원고에게 지급하기로 하는 내용의 합의(건설공사 변경도급계약, 이하 ‘이 사건 합의’라 한다)를 체결하였다.

다. 원고는 2022. 4. 30. 이 사건 공사를 완료하여 그 무렵 이 사건 주택 등을 피고와 D에게 각 인도하였고, 이 사건 주택에 대해서는 2022. 7. 5. 아산시장으로부터 사용승인을 받았다.

라. 이 사건 공사와 관련하여, 이 사건 주택에 해당되는 공사비로 493,940,000원 상당이, D 주택에 대한 공사비로 511,400,000원 상당이 각 소요되었다. 원고는 현재까지 피고에게 이 사건 주택에

대한 공사비 명목으로 모두 290,000,000원을 지급하였고, D은 2022. 12. 7. 원고와 이 사건 공사 중 D 주택부분에 대하여 공사대금을 562,540,000원으로 정산하기로 합의하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11호증의 각 기재(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

앞서 본 기초사실 및 증거들에 변론전체의 취지를 종합하여 보면, 이 사건 합의에 따른 건설공사 변경도급계약은 이 사건 주택에 실제 투입된 비용을 정산하고 이에 관리비용(공사 정산비용의 10%)을 더하여 공사대금을 정하는 방식의 계약으로 봄이 상당하므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 피고가 이 사건 주택의 공사와 관련하여 투입한 공사비와 관리비용(공사 정산비용의 10%)을 합산한 543,334,000원에서 피고가 이미 지급한 공사비를 제외한 253,334,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

(1) 피고 주장의 요지

이 사건 합의 당시 원고는 피고에게 직영공사 방식으로 전환하더라도 총공사비는 기존 공사대금에서 최대 5,000만 원 정도 증액될 것이라고 말하여 피고를 기망하였고, 원고는 이에 속아 이 사건 합의를 한 것이므로 이 사건 합의를 기망을 이유로 취소한다. 설령 이 사건 합의의 효력이 유효하더라도 공사대금의 증액은 5,000만 원에 한정되어야 한다.

(2) 구체적 판단

처분문서는 진정성립이 인정되는 이상, 달리 그 처분문서의 증명력을 부정할 만한 특별한 사유가 없는 한 그 처분문서의 증명력을 부정하는 것은 허용되지 않는다(대법원 1989. 11. 10. 선고 89다카10484 판결 등 참조).

그러므로 보건대, 을 제10호증의 1, 2 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 이 사건 합의를 하는 과정에서 원고 측이 피고와 D에게 피고가 주장하는 내용의 발언을 하였던 것으로 보이기는

한다.

그러나 한편, 이 법원이 적법하게 채택하여 조사한 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 합의서에 내용은 '실비정산 보수가산' 계약의 성격을 띄고 있는데, 실비정산 금액을 처음부터 특정금액으로 제한하였다면 이는 계약의 일방 당사자에게 상당히 불리한 내용이므로 이를 합의서의 내용에 포함시켰음이 경험칙에 부합하는데, 합의서에는 이를 확인할 어떠한 내용도 기재되어 있지 아니한 점, ② 원고 측의 발언은 '실비정산 보수가산' 방식으로 계약의 내용을 변경하는 과정에서 공사대금이 증액될 가능성에 대해 설명하기 위한 예시로도 볼 수 있고, 실비정산의 형식을 고려하면, 이를 들어 원고가 피고를 적극적으로 기망하여 구체적 처분행위를 유발하였다고 확정하기도 어려운 점, ③ 공사완료 이후 확인된 공사실비와 도급인인 피고가 예상하였던 공사비 사이에 간격이 생겨도 이는 의사결정의 연유에 착오에 불가하고 의사표시 내용에 착오가 있는 것으로 평가할 수 없는 점, ④ 원고가 최초 예정된 공사대금으로 이 사건 공사를 진행하는 것이 불가능하다고 설명하며 이 사건 공사를 중단하고 타절정산을 요구한 상황에서, 피고로서는 합리적인 방식으로 공사를 계속하여 예정된 기간 내에 공사를 완료하는 것이 무엇보다 중요하였기에 부득이 원고의 요구를 받아들여 이 사건 합의에 이른 것으로 보이는 점, ⑤ 적어도 원고가 이 사건 공사와 관련하여 공사대금의 정산을 과다하게 계산하였다거나 당초 예정하지 않았던 공정을 추가하는 방식으로 공사대금을 부풀렸다는 정황은 확인되지 않는 점 등에 비추어 보면, 앞서 인정된 사정이나 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 이 사건 합의에 이르는 과정에 피고를 기망하였다거나 이 사건 합의에 따른 공사대금의 증액분이 5,000만 원에 한정되는 내용의 합의를 하였다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

3. 반소청구 및 피고의 항변에 관한 판단

가. 피고 주장의 요지

(1) 이 사건 주택에는 별지 기재와 같은 내용의 하자가 존재하며, 피고는 그 하자보수 공사대금으로 모두 40,818,729원을 지출하였다. 따라서 원고는 피고에게 이 사건주택의 하자보수에 갈음하는

손해배상으로 위 금액 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 위 하자보수에 갈음하는 손해배상액은 공사대금에서 공제되어야 한다.

(2) 원고는 이 사건 공사도급계약에서 정한 준공예정일인 2022. 5. 10.을 초과하여 사용승인일인 2022. 7. 5. 이 사건 공사를 마쳤다. 따라서 원고는 피고에게 준공예정일 다음날인 2022. 5. 11.부터 2022. 7. 5.까지 56일분의 지체상금 22,484,000원(= 401,500,000원 × 56일 × 1/1,000)을 지급할 의무가 있고, 위 지체상금액은 공사대금에서 공제되어야 한다.

(3) 이 사건 공사 중 창호공사 부분에 관하여, 피고는 2022. 4. 12. 원고의 보조참가인 주식회사 B의 대리인인 원고와 사이에, 창문잠금 유격 1mm이상 발생시 창호 전량을 교체하기로 약정하였는데, 실제 창문 잠금시 유격이 25mm까지 발생하였으므로, 2023. 12. 7.자 준비서면 송달을 통해 위 창호공사계약을 해지한다(해제 주장으로 이해됨). 따라서 위 창고공사대금 43,606,000원은 위 공사대금에서 공제되어야 한다.

나. 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권의 발생 및 공제항변에 관한 판단

감정인의 감정 결과는 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 한다(대법원 2009. 7. 9. 선고 2006다67602,67619 판결 참조).

그러므로 보건대, 감정인 F의 감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 이 사건 주택에 별지 감정 항목별 하자보수비 기재와 같은 내용의 하자가 존재하고, 이를 보수하는 데에 소요되는 비용이 합계 21,132,789원인 사실을 인정할 수 있다.

한편, 피고는 이 사건 주택의 하자보수를 위해 실제 지출한 공사대금 40,813,729원이 그 손해액으로 인정되어야 한다는 취지로 주장하나, 피고가 하자보수를 위해 실행한 공사 내역에 하자 부분이 아닌 내용이 일부 포함되어 있는 것으로 보이는 점, 실제 감정결과보다 많은 금액을 지출하였다고 이로 인해 감정인의 감정에 오류가 있다고 추단할 수 없는 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로 위 주장을 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고는 피고에게 하자보수에 갈음하는 손해배상으로 21,132,789원을 지급할 의무가 있고, 위 금액은 피고가 지급할 공사대금에서 공제되어야 하므로, 피고의 이 부분 주장은 위 인정범위

내에서 이유 있다.

다. 지체상금 청구권의 발생 및 공제항변에 관한 판단

(1) 관련 법리

지체상금 약정에 있어서 지체상금 발생의 종기인 ‘공사 완성’의 판단기준은, 특별한 사정이 없는 한 건축법에 정한 사용승인 내지 준공검사를 받았는지 여부와 상관없이 그 건물이 당초 예정된 최후의 공정까지 일응 종료하고 그 주요구조 부분이 약정된 대로 시공되어 사회통념상 건물로서 완성되었는지 여부 등 건물신축 도급계약의 구체적 내용과 신의성실의 원칙에 비추어 객관적으로 판단하여야 한다(대법원 1994. 9. 30. 선고 94다32986 판결 참조).

(2) 구체적 판단

원고가 피고와 사이에 이 사건 도급계약을 체결하면서 준공예정일을 2022. 5. 10.로 약정하였으나, 위 예정일을 56일 경과한 2022. 7. 5. 이 사건 주택에 대한 사용승인이 이루어진 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 이 법원이 적법하게 채택하여 조사한 증거들에 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 반대사정, 즉 피고는 2022. 4. 30. 원고로부터 이 사건 주택을 인도받아 그 무렵부터 이 사건 주택에 거주한 점, 앞서 살펴본 것처럼 이 사건 주택의 공사가 불완전 하여 보수를 하여야 했던 것으로 보이나 피고가 거주를 시작할 당시 이 사건 주택은 그 주요구조 부분이 약정된 대로 시공되었기에, 이 사건 주택의 공사는 완성되었으나 목적물에 하자가 존재하는 것으로 이해되는 점 등에 비추어 보면, 앞서 인정된 사실이나 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 이 사건 공사의 완성을 지체하였다는 사실을 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

라. 창호공사 해지(해제) 주장에 관한 판단

을 제12호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 피고는 2022. 4. 12. 주식회사 B이 참석하지 아니한 상태에서 원고의 현장소장인 G이 참석하여 함께 회의를 하였고, 그 회의에서 피고 주장과 같은 협의를 한 사실은 인정된다. 그러나 위와 같은 사실 및 피고가 제출한 증거들만으로는 주식회사

B이 원고에게 피고 주장의 합의와 관련하여 적법하게 대리권을 수여한 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 주식회사 B과 사이에 피고 주장의 합의가 성립되었음을 전제로 하는 피고의 해지(해제) 주장은 받아들이지 않는다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 본소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 피고의 반소 청구는 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김민철

3. 감정 항목별 하자보수비

이 사건 감정목적을 대하여 원고가 완성한 부분에 발생한 하자를 감정신청 항목별 평가한 결과 그 하자보수에 소요되는 공사비는 다음과 같이 평가되었습니다.

〈하자보수비 집계표〉

감정신청 항목	하자보수비(원)	비 고
01 건물전체 실리콘작업 미비	1,157,779	
02 각종 시스템창호 불량 및 PW형→PJ로 변경시공	0	
03 각종 발충팅 불량	140,583	
04 각종 강좌마루 불량(기포) 발생	93,332	
05 각종 내벽 휘물림	180,297	
06 각종 계단 니스작업 누락	821,156	
07 1층 현관 계단 대리석 변색	0	
08 1층 외부 파쇄석 부족, 배수관 누락	162,323	
09 1층 잔디 없음(고사)	317,182	
10 외부 바닥 침하	282,398	
11 외벽 징크 파손	757,428	
12 1층 화장실 환풍기 및 파티션 미부착	530,021	
13 1층 계단 상부 실리콘 떨어짐	289,620	
14 현관 신발장 상부 누수	433,567	
15 현관 신발장 중문 미설치	235,780	
16 현관 바닥 대리석 불량, 표면 불량	344,354	
17 현관 PJS시스템창호 불량	285,070	
18 계단 바닥 목재 갈라짐	85,710	
19 계단난간 니스작업 누락	106,137	
20 계단 배부형 핸드레일 변경시공	0	
21 안방 유리창 코킹 손상으로 누수 및 벌레 유입	298,883	
22 안방 화장실 쪽 마루 구배불량	168,010	
23 안방 화장실 파티션 설치불량	179,520	
24 안방 화장실 누수	999,482	
25 안방 화장실 타일 갈라짐	50,743	
26 안방 화장실 편다이 집착불량	0	
27 2층 안방 화장실 중문 불량 및 문 집착제 부족	38,285	
28 2층 화장실 정화조 냄새 유출	384,112	
29 2층 샤워실 중문 미시공 및 내벽 불일치	0	

