

인천지방법원 2024. 12. 11 선고 2022나55364(본소), 2022나55371(반소) 판결
[공사대금 · 손해배상(기) 등 청구]

재판경과

인천지방법원 2024. 12. 11 선고 2022나55364(본소), 2022나55371(반소) 판결
인천지방법원 부천지원 2022. 2. 9 선고 2019가단24515 판결

전문

원고(반소피고), 항소인 겸 부대피항소인주식회사 A

소송대리인 법무법인 로직

담당변호사 윤희선

소송복대리인 변호사 권우상

피고(반소원고), 피항소인 겸 부대항소인B

소송대리인 변호사 김현주

소송복대리인 변호사 최성민, 김태용

변론 종결2024. 11. 6.

판결 선고2024. 12. 11.

제1심판결인천지방법원 부천지원 2022. 2. 9. 선고 2019가단24515(본소),
2019가단106899(반소) 판결

주문

1. 이 법원에서 확장한 피고(반소원고)의 반소청구를 포함하여, 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.

나. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 56,323,566원 및 그 중 22,257,606원에 대하여는 2019. 12. 4.부터 2022. 2. 9.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 그 나머지 34,065,960원에 대하여는 2023. 5. 11.부터 2024. 12. 11.까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 기각한다.

2. 이 법원에서 확장된 청구를 포함한 소송 총비용은 본소와 반소를 합하여 7/10은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 부담한다.

3. 제1의 나.항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

○ 본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)에게 51,100,000원 및 이에 대한 2018. 10. 12.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

○ 반소: 원고는 피고에게 80,000,000원 및 이에 대하여 2019. 12. 4.부터 2022. 2. 9.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(피고는 이 법원에서 부대항소를 제기하면서 위와 같이 부대항소취지를 밝혔는바, 같은 범위 내에서 반소청구취지를 변경한 것으로 해석한다).1)

2. 항소취지

제1심판결 중 원고 패소부분을 취소한다. 피고는 원고에게 51,100,000원 및 이에 대한 2018. 10. 12.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 피고의 반소청구를 기각한다.

3. 부대항소취지

제1심판결 중 피고 패소부분을 취소한다. 원고는 피고에게 80,000,000원 및 이에 대하여 2019. 12. 4.부터 2022. 2. 9.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.2)

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 주택건설공사를 하는 법인, 피고는 인천 강화군 C 대지 332㎡의 소유자다. 피고는 2018. 3. 18. 위 대지에 철근콘크리트조 2층 단독주택(이하 '이 사건 주택'이라 한다)을 신축하는 공사를 원고에게 도급하였다(이하 '이 사건 공사계약'이라 한다). 이 사건 공사계약의 주요 내용은 다음과 같다.

○ 총 공사대금: 324,700,000원

계약금(40%) 121,600,000원 계약시 지급

1차 기성금(30%) 91,200,000원 외장공사 시작시 지급

2차 기성금(20%) 60,800,000원 내부공사 시작시 지급

잔금(10%) 51,100,000원 준공서류 제출시 지급

○ 공사기간

착공일: 2018. 3. 17.

완공일: 2018. 8. 15.

○ 지체상금율: 1/000

○ 대가지급지연이자율: 연 15%

나. 원고는 2018. 3. 13. 착공신고를 한 이후 신축공사를 진행하여 이 사건 주택을 완성하였고, 피고는 2018. 10. 17. 이 사건 주택에 대한 사용승인을 받았다.

다. 피고는 이 사건 공사계약에 기한 공사대금으로 2018. 3. 19. 60,000,000원, 같은 해 4. 9. 60,000,000원, 같은 해 6. 4. 40,000,000원, 같은 달 19. 60,000,000원, 같은 해 7. 13. 30,000,000원과 같은 해 7. 17. 33,600,000원 합계 273,600,000원을 지급하였고, 현재 미지급 대금이 51,100,000원 남아 있다.

라. 피고는 2018. 10. 28. 원고에게 이 사건 주택에 ① 하이샤시 LG225 더블창 페어글라스 시공시 LG 정품으로 해주기로 약속했는데, 문틀만 LG이고 유리는 LG가 아님, ② 2층 난간 두겹석을 50T로 계약하고 30T로 시공함, ③ 안방 전명창은 하이샤시 LG225 더블창으로 시공해야하나, 이중창이 아님 등의 하자를 지적하면서 이를 보완해달라는 내용증명우편(을제6호증의1)을 보냈다. 피고는 2018. 11. 22.과 같은 달 30.에도 원고에게 같은 내용의 내용증명우편을 보냈다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑제1 내지 4호증, 을제1 내지 6호증의 각 기재(각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장과 판단(본소와 반소를 함께 본다)

가. 당사자의 주장 및 이 사건의 쟁점

원고는 피고에게 미지급 공사대금 51,100,000원을 지급할 것을 구해오고 있고(본소청구원인), 이에 대하여 피고는 미지급 공사대금의 지급의무를 인정하면서도, 원고가 피고에게 ① 이 사건 주택에 발생한 여러 가지 하자 중 누수를 제외한 하자보수비용 합계액 19,430,654원3) ② 42일간 완공이 지연된 데 따른 지체상금 13,637,400원4) , ③ 누수와 관련한 하자보수비용 103,218,908원(제1심 감정결과에 따른 지붕 재시공 공사비용인 34,331,000원 + 이 법원 감정결과에 따른 외부 치장벽돌 철거 및 재시공 비용인 68,887,908원)을 각 지급해야 하므로, 위 각 합계액에서 피고가 원고에게 지급하여야 할 미지급 공사대금을 공제하고 나면 오히려 원고가 피고에게 85,186,962원(19,430,654원 + 13,637,400원 + 103,218,908원 - 51,100,000원5))을 추가로 지급해야 하고, 그 중 일부청구로 80,000,000원을 구한다고 주장한다(반소청구원인).6) 이 사건에서 원고가 본소로 구하는 미지급 공사대금 액수에 관하여는 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 결국 피고가 주장하는 지체상금, 하자보수채권 내지 하자보수에 갈음한 손해배상채권의 발생 여부 및 그 범위에 따라 본소와 반소의 인용 범위가 정해진다. 이하 순서대로 살펴본다.

나. 누수를 제외한 하자보수에 갈음한 손해배상채권에 대한 판단

피고는 이 사건 주택에서 발생한 누수를 제외한 하자로 아래 표의 10가지를 주장하고 있고,7) 이에 대하여 원고는 아래 표 순번 5, 6, 7, 8, 10번 하자의 경우 하자의 존재 및 제1심 감정결과에 따른 하자보수비를 인정하면서, 나머지 1, 2, 3, 4, 9번 하자의 경우 하자가 아니거나(하자보수가 필요없거나), 피고가 주장하는 하자보수비용이 과다하다는 취지로 주장하고 있다.

하자가 중요하지 아니하면서 동시에 보수에 과다한 비용을 요할 때에는 하자의 보수나 하자의 보수에 갈음하는 손해배상을 청구할 수는 없고 하자로 인하여 입은 손해의 배상만을 청구할 수 있으며, 이러한 경우 하자로 인하여 입은 통상의 손해는 특별한 사정이 없는 한 도급인이 하자 없이 시공하였을 경우의 목적물의 교환가치와 하자가 있는 현재의 상태대로의 교환가치와의 차액이 되고, 교환가치의 차액을 산출하기가 현실적으로 불가능한 경우의 통상의 손해는 하자 없이 시공하였을 경우의 시공비용과 하자 있는 상태대로의 시공비용의 차액이라고 봄이 상당하다(대법원 1997. 2. 25. 선고 96다45436 판결, 대법원 1998. 3. 13. 선고 97다54376 판결, 대법원 2009. 6. 25. 선고 2008다18932, 18949 판결 등 참조).

원고가 다투어 오는 나머지 5개 항목(아래 표 순번 1, 2, 3, 4, 9)의 하자보수비 내지 하자보수에 갈음한 손해배상채권의 액수와 관련하여 살펴본다. 제1심 법원 감정인 D는, 위 5개 하자에 관하여 계약서대로 시공되지 않았거나 기능상의 문제가 있는 등의 하자가 존재한다고 보았으면서도 그 하자가 중요한지 아닌지에 대한 판단이 전혀 없고, 중요하지 않은 하자에 대해서도 과다한 비용을 요하는 하자보수비(전면재시공비)를 산정하였음을 알 수 있다. 반면 이 법원 감정인 E는 하자의 종류와 내용을 구분한 뒤 그것이 중요한 하자인지 아닌지를 구분하고, 중요하지 않은 하자이면서 보수에 과다한 비용을 요하는 경우는 하자 없는 상태로 시공하였을 경우와 하자 있는 상태로의 시공비용의 차액을 하자보수에 갈음한 손해배상채권으로 산정하고 있다. 위 5개 하자로 인한 손해배상의 범위는 이 법원 감정인 E의 감정결과에 따라 산정하기로 한다.

그렇다면 원고는 아래 표에서 살펴보는 바와 같이 피고에게 10가지 하자에 대한 하자보수비 또는 하자보수에 갈음한 손해배상으로 합계 4,204,658원을 지급하여야 한다. 피고의 주장은 위 범위 내에서 이유 있다.

1	1층 거실전면창, 안방전면창 다른 브랜드의 창문 설치 하자	○ 안방 전면 베란다 내창에 대하여, 계약한 것보다 품질인 낮은 제품으로 변경시공한 하자(감정서 50쪽)○ 단열에 문제가 없어 대체로 중대한 하자가 아니므로, 철거후 재시공이 아닌 시공비 차액으로 손해배상액을 산정(감정서 51쪽)	372,351원
2	2층 거실문 3중 시공 하자	○ 현재 시공된 창호가 계약내역서에 부합하여, 하자로 보지 아니함(감정서 56쪽)	0원
3	2층 창문 용접 쇠물 피해	○ 유리창문을 먼저 시공한 후 용접작업을 하느라 유리에 흠집이 발생, 부실시공하자(감정서57-58쪽)○ 유리만 교체하는 하자보수비로 산정	2,790,419원8) 제1심 법원 감정보다 그 금액이 증가하였다.
4	2층 난간 두겹석 30T시공 하자	○ 약정과 달리 시공된 변경시공의 하자○ 두겹석의 두께 변경이 기능상, 안전상, 미관상 지장을 초래하는 중요한 하자가 아니라고 판단함(감정서 61쪽)○ 철거후 재시공이 아닌, 시공비 차액으로 산정함	441,241원
5	외부 스테일리스스틸 녹 발생 하자		32,258원
6	화장실 타일 탈락 하자		66,263원
7	욕상 물빠짐 불량 하자		22,614원
8	1층, 2층 화장실 타일 크랙 하자		66,263원
9	2층 난간 하단석 30T 시공 하자	○ 약정과 달리 시공된 변경시공의 하자○ 두겹석의 두께 변경이 기능상, 안전상, 미관상 지장을 초래하는 중요한 하자가 아니라고 판단함(감정서 65쪽)○ 철거후 재시공이 아닌, 시공비 차액으로 산정함	398,575원
10	1층 화장실 외부창 뒤틀림 하자		14,674원
합계	4,204,658원		

다. 지체상금에 대한 판단

갑 제2, 3, 4, 9호증, 을 제2, 3호증의 각 기재, 제1심 법원의 강화군청에 대한 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 더하면, 원고는 2018. 3. 13. 착공신고를 하였고, 피고는 이 사건 계약과 동시에 계약금 121,600,000원을 지급하여야 함에도 불구하고 이 사건 계약 다음날인 2018. 3. 19. 60,000,000원, 2018. 4. 9. 60,000,000원을 원고에게 지급한 사실, 이 사건 계약상 완공일이 2018. 8. 15.인데 피고는 같은 달 20. 입주청소를 하면서 가재도구를 신축주택으로 옮겼고, 2018. 9. 28. 이 사건 주택에 대한 하자보수를 요청하기 시작하였던 사실, 한편 피고는 2018. 10. 11.

강화군청에 이 사건 주택에 대한 사용승인을 신청하여 같은 달 17. 사용승인된 사실을 인정할 수 있다.

건물신축 공사의 미완성과 하자를 구별하는 기준은 공사가 도중에 중단되어 예정된 최후의 공정을 종료하지 못한 경우에는 공사가 미완성된 것으로 볼 것이지만, 그것이 당초 예정된 최후의 공정까지 일응 종료하고 그 주요구조부분이 약정된 대로 시공되어 사회통념상 건물로서 완성되고 다만 그것이 불완전하여 보수를 하여야 할 경우에는 공사가 완성되었으나 목적물에 하자가 있는 것에 지나지 않는다고 해석함이 상당하고, 개별적 사건에 있어서 예정된 최후의 공정이 일응 종료하였는지 여부는 수급인의 주장에 구애됨이 없이 당해 건물신축도급계약의 구체적 내용과 신의성실의 원칙에 비추어 객관적으로 판단할 수밖에 없다할 것인바, 이와 같은 기준은 건물신축도급계약의 수급인이 건물의 준공이라는 일의 완성을 지체한 데 대한 손해배상액의 예정으로서의 성질을 가지는 지체상금에 관한 약정에 있어서도 그대로 적용된다(대법원 1994. 9. 30. 선고 94다32986 판결).

위 인정사실에 의하면, 피고가 2018. 8. 20. 입주를 위한 청소를 마친 때 적어도 이 사건 건물의 주요구조부분이 시공되어 사회통념상 건물로서 완성되었다고 볼 수 있으므로(실제로 위 이후에 피고가 원고에게 요청한 내용은 모두 하자보수에 관한 것이다), 약정 준공일인 2018. 8. 15.부터 5일 남짓 경과한 입주청소일인 2018. 8. 20. 이 사건 주택이 완공되었다고 판단할 수 있다. 거기에다가 피고 스스로 계약금을 늦게 지급함으로 인해 2018. 3. 18.부터 2018. 4. 9.까지 22일에 대하여 원고의 책임이 아님을 자인하고 있으므로, 결국 이 사건 주택 완공에 있어 원고의 책임 있는 지연일수는 없다고 봄이 타당하다.

피고의 위 부분 청구는 이유 없다.

라. 누수 관련 하자보수에 갈음한 손해배상채권에 대한 판단

(1) 당사자의 주장 피고는 이 사건 주택 1, 2층에 발생한 누수 현상의 원인은 지붕 시공의 하자, 창틀 시공의 하자, 주택 외벽 치장 줄눈 시공의 하자 모두를 종합적으로 고려해야 하고, 따라서 제1심 법원의 감정 결과 산출된 지붕 재시공 공사비용인 34,331,000원과 이 법원 감정 결과 산출된 외부 치장벽돌 철거 및 재시공 비용인 68,887,908원 합계 103,218,908원 모두를 하자보수비용으로 지급해야 한다고 주장한다.

이에 대하여 원고는, 지붕 시공의 하자를 누수의 주된 원인으로 지목한 제1심 감정 결과는 믿기 어렵고, 이 법원에서 시행한 감정결과에 따라 외벽치장벽돌의 줄눈 시공 하자만을 누수 원인으로 인정하여야 하고, 특히 철거 후 재시공 비용이 아닌 줄눈 부위만의 보수 비용이 하자보수비로 인정되어야 한다고 주장한다.

(2) 인정사실 (가) 이 사건 주택에서 최초 누수가 발견된 시점은 이 사건 주택 공사 완공 직전인 2018. 9. 18.로, 발견된 지점은 1층 계단실 쪽 천장 상부이고(아래 누수 관련 이 사건 주택 하자 표 순번2)이는 현재까지 이어지고 있다. 최초 발견 시점은 이 사건 주택과 외벽 공사가 마무리된 이후로 원고는 완공 전 일부 보수공사를 이미 시행하였다.

(나) 피고 소송대리인은 이 사건 제1심 진행 중 2019. 11. 26. 이 사건 주택의 전반적인 하자, 미시공 내역 등에 대한 하자보수비용 감정을 신청하였고, 제1심 법원 감정인 D는 피고 소송대리인이 감정을 요청한 여러 사항과 더불어 1층 천장의 누수로 인한 보수 비용을 일부 포함시킨 감정서를 제출하였다.

(다) 피고 소송대리인은 2020. 11. 24. 1층 천장 누수가 발생한 원인 및 그 보수를 위한 비용을 전체적으로 다시 감정해줄 것을 신청하였고, 그에 기해 작성된 2021. 6. 22.자 D의 감정서에는 이 사건 주택의 누수 현황과 원인에 대한 진단이 본격적으로 담겨있다. 대체로 이 사건 주택 외벽 및 지붕 방수 방습의 미숙함 내지 결함으로 인한 우수의 침입, 구조체와 창호 주위 연결 부분 충진 및 마감부실로 인한 누수, 도서지역의 특수성을 감안하지 않은 지붕마감으로 인해 아스팔트싱글이 탈락되고 방수마감처리가 부실하다는 누수 원인 진단을 하였다.

(라) 감정인 D는 이어진 2021. 10. 12.자 사실조회회신에서 누수 원인을 찾는 과정에 있어 특별한 장비나 계측수단을 이용하지는 않았고, 눈으로 살펴 원인을 찾게 되었다고 회신하였다.

(마) 피고는 제1심판결 선고 이후 제1심 법원 감정인 D의 감정결과에 따라 2022. 5.경 1차 외벽 방수 도장, 2023. 3.경 2차 외벽 방수 도장, 2023. 10.경 외벽방수도장을 각 실시하였으며, 2022.

10.경부터 11.경 사이에는 지붕 아스팔트싱글을 완전히 철거하고 징크판넬로 교체하는 작업을

진행하였다.9) (바) 원고와 피고는 이 법원에서 하자보수비용 재산정을 요청하는 감정을 신청하였고,

특히 피고는 제1심 법원의 감정결과에 따라 지붕 등의 보수공사를 실시하였음에도 누수가 멈추지 않아 누수원인을 재차 진단해줄 것을 요청하였다.

(사) 이 법원 감정인 E는, 감정일 현재까지도 이 사건 주택에 누수가 지속되고 있음을 확인하였고, 그 원인을 밝히기 위해 지붕 방수 하자 여부, 이 사건 주택 2층 테라스 방수 하자, 창호 주위 실리콘 코킹 하자, 외벽 치장벽돌 시공 하자 존재 등을 다각도에서 조사하였다. 그 결과 외벽 치장벽돌의 치장줄눈 시공 상의 하자로 인한 빗물의 유입이 주요한 요인이고, 거기에다가 창호 주위 실리콘 코킹 하자, 창호와 옹벽 사이의 사춤 불량, 2층 외부 옹벽 하단의 방수 불량 등이 결합한 것이라고 판단하였다. 즉 치장벽돌 줄눈을 통해 치장벽돌 후면으로 빗물이 침투하여 옹벽하단에 물이 고이면, 이 물이 옹벽하단의 관통균열을 통해 내부로 들어가고 벽 하단에 배수구가 없어 물이 고이게 되어 결국 2층 거실 또는 가족실 바닥 슬래브 직상부에 있는 바닥 단열층 공간을 타고 흘러가 슬래브 단부에서 1층으로 떨어진 것으로 추정하였다.

(아) 다만 이 법원 감정인 E는 감정일 현재에도 이 사건 주택 지붕의 기존 아스팔트싱글에서 징크판넬 시공으로 교체가 완료된 이후에도 누수가 계속 발생하고 있음에 비추어, 피고가 2022. 10. 이 사건 주택 지붕을 보수하기 이전 지붕의 하자(방수하자, 슬래브 균열 등)가 설령 존재했다 하더라도 그것이 현재까지 지속되는 누수의 원인과는 무관할 것이라는 결론을 내어 놓았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 제1심 법원 감정인 D의 감정결과, 제1심 법원의 감정인 D에 대한 사실조회회신 결과, 이 법원 감정인 E의 감정결과, 변론 전체의 취지

외벽 방수도장	2022.5월	견적서(05/21), 지붕(06/11)인력 2인+스카이 반나절	뉴포리실LV투명
2023.3월	견적(03/24), 지붕(03/24+03/31)	외벽 방수재, 실리콘, 스카이라량	
2023.10월	피고 사진 제출. 방수재 바름	삼화 그린방수마스터(하도, 1액형 폴리우레탄 고탄성 방수재)	
지붕 징크판넬공사	2022.10~11월	아스팔트싱글 철거, 징크판넬로 교체	

(3) 판단 앞서 인정한 사실관계에다가 이 법원의 감정인 E에 대한 감정보완신청답변서의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 이 사건 주택의 누수 원인은 지붕의 하자뿐만 아니라 치장벽돌시공의 하자, 창틀 시공의 하자가 모두 복합적으로 작용하고

있다고 봄이 타당하고, 따라서 각각의 전면 재시공 내지 보수비용을 하자보수비용으로 인정해야 한다. 따라서 원고는 피고에게 이 사건 주택 누수 관련 하자보수비용으로, ① 1층 누수로 인한 벽, 계단 하자보수비용 2,388,138원, ② 지붕 재시공 및 창틀 하자보수비용 37,111,000원, ③ 외벽치장벽돌 재시공 비용 68,887,908원의 합계 108,387,046원 중 피고가 구하는 범위 내인 103,218,908원을 지급하여야 한다.

① 피고는 이 사건 소송 제기 이전에 두 차례나 전문 업체를 통하여 누수 원인을 파악하기 위한 조사를 실시하였으나 이미 실패한 바 있다.

② 제1심 법원 감정인 D는 지붕, 창틀, 외벽 등 3군데를 모두 누수 원인으로 특정하였던 반면 이 법원 감정인 E는 누수원인지에서 지붕을 배제하고 창틀과 외벽만을 누수원인으로 특정하고 있다. 그러나 이는 피고가 제1심 감정결과에 따라 지붕부위를 전면 재보수한 이후에 이 법원인 E가 감정목적물을 살펴보았기 때문인 것으로 추단되고, 피고의 보수공사 이전에 이루어진 제1심 법원 감정인 D의 감정을 오류로 볼 것은 아니다.

③ 제1심 법원 감정인 D가 지붕에 시공상 하자가 있는지를 특정하기 위해서 비파괴검사 또는 누수탐지기를 사용하지는 않았다 하더라도, 건축기술에 관한 전문 자격증을 보유한 감정인이 오감을 사용하여 면밀히 관찰하여 누수 원인지를 탐지하는 그 자체가 감정업무의 요체로써, 기술적 방법이 동원되지 않았다는 사정만으로 감정결과를 배척하는 이유가 되지는 못한다. 이 법원 감정인 E 역시 지붕 부분의 시공하자를 탐지하기 위해 별다른 도구를 사용하지는 않았다

④ 제1심 감정인 D와 이 법원 감정인 E는 공통적으로 이 사건 주택에서 지속되는 누수 원인을 복합적인 원인으로 진단하고, 다만 그 주된 누수지점을 판단하는데서만 차이가 있다. 즉 D는 이 사건 주택 지붕을 주된 누수원인으로 진단하고 전면 철거 및 완전 재시공이 필요하다는 의견을 제시하였으며, E는 외벽치장벽돌의 하자를 주된 누수원인으로 진단하였다. 그 이외 창틀 시공 불량(실리콘 코킹의 하자, 창호와 옹벽 사이의 사춤 불량)은 D와 E가 공통적으로 문제점으로 지적하고 있다.

⑤ 이 법원 감정인 E는 이 사건 주택 외벽치장벽돌을 전면 철거 후 재시공하는 것이 누수하자를 온전하게 치유하는 방법이 되기는 하지만, 전면 철거/재시공 비용(68,887,908원)이 과도하여 줄은

부위 보수공사(14,578,431원)를 충실히 하는 것으로도 문제가 크게 해결될 것이라는 진단을 하였다. 그러나 피고가 이 사건 주택 사용승인 이후 약 6년여의 기간 동안 지속적으로 누수에 시달리고 있고 그 누수원인 파악에 있어서도 제1심 법원 및 당심 법원에서 두 차례에 걸친 감정을 해야만 드러날 정도로 복잡하고 어려움이 있었던 점, 이 사건 소송으로 이 사건 주택 누수에 대한 완전한 해결이 이루어지지 않는다면, 이 사건 판결의 확정 이후에 설령 또다시 누수가 발생한다 하더라도 판결의 확정력, 기판력 등으로 인해 또다시 하자보수비용을 청구하는데 어려움을 겪게 되는 점, 누수하자는 중요한 하자인 점 등을 고려할 때 외벽치장벽돌을 전면 철거하고 재시공하는 비용으로 산정할 필요가 있다.

⑥ 구체적으로 살펴보면, 아래 표 순번1.의 1층 누수로 인한 하자보수비용은 누적된 누수로 인해 벽체와 계단 등에서 훼손된 부위를 제거하고 원상회복하는 비용인바, 제1심 법원의 감정 시점이 아닌 현 시점까지 누적된 피해를 모두 제거하고 원상회복하는 비용으로 산정해야하므로, 이 법원 감정인 E가 산정한 2,388,138원을 인정하기로 한다.

⑦ 다음으로 아래 표 순번 2, 3, 4, 5, 6의 하자는 모두 지붕, 외벽치장벽돌의 하자, 창틀 시공하자 등으로 발생한 것이어서 그 누수원인을 제거하는 시공이 필요한바, 피고가 주장하는 범위 내에서 제1심법원 감정결과 산정된 지붕 전면 철거후 재시공 비용 37,111,000원(단 이 비용 안에 창호 마감 하자보수비용이 포함되어 있다)과 외벽치장벽돌을 전면 재시공하는 비용 68,887,908원을 모두 하자보수비로 고려한다.

1	1층 누수로 인한 하자보수	○ 1층 계단실 좌측, 우측 벽면과 현관 사이 공간의 천장 마감 재 보수, 누수로 훼손(녹, 부식, 변색)된 각관 지지들과 계단판 보수	475,230원	2,388,138원
2	계단 상부 천정(2층 하부)	감정인 D: 지붕 누수가 주된 원인(그밖에 창호 연결, 창호 마감 부실), 지붕 전체 철거 후 재시공 판단	37,111,000원	외벽치장벽돌 전면철거비용 68,887,908원 (또는 출납시공비용 14,578,431원)
3	2층 거실 벽면 누수			
4	계단참의 창호 상부	감정인 E: 외벽치장 벽돌하자가 주된 원인(그밖에 창호 주위 실리콘 코킹하자, 창틀 주위 사춤 불 등), 1,2층 외벽에 시공된 치장벽돌 전면철거 후 재시공이 필요함		
5	가족실 상부 누수			

1	1층 누수로 인한 하자보수	○ 1층 계단실 좌측, 우측 벽면과 현관 사이 공간의 천장 마감 재 보수, 누수로 훼손(녹, 부식, 변색)된 각관 지지틀과 계단판 보수	475,230원	2,388,138원
6	창호 마감(벽돌과 연결 부분)	5,410,789원		
7	지붕 마감재 탈락	1,718,034원		
합계	37,586,230원	78,404,869원		

마. 소결론

그렇다면 원고는 피고에게 누수를 제외한 하자보수비 내지 하자보수에 갈음한 손해배상으로 4,204,658원, 누수 관련 하자보수비 103,218,908원의 합계 107,423,566원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

한편 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 있는 것이므로(대법원 1996. 7. 12. 선고 96다7250, 7267 판결 등 참조), 원고의 피고에 대한 공사대금채권 51,100,000원에 대하여 피고의 원고에 대한 위 채권 합계액 107,423,566원으로 대등액에서 상계하면 원고의 공사대금채권은 모두 소멸하고, 피고의 원고에 대한 채권 56,323,566원(107,423,566원 - 51,100,000원)만 남는다.

따라서 원고는 피고에게 56,323,566원 및 그 중 제1심판결에서 인용한 부분인 22,257,606원에 대하여는 반소장 부분 송달 다음날인 2019. 12. 4.부터 원고가 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 제1심판결 선고일인 2022. 2. 9.까지 민법이 정하는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정하는 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, 그 나머지 이 법원에서 추가로 지급을 명하는 부분인 34,065,960원(56,323,566원 - 22,257,606원)에 대하여는 반소청구취지 확장의 의미로 제출된 이 사건 부대항소장 송달 다음날인 2023. 5. 11.부터 원고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 법원 판결 선고일인

2024. 12. 11.까지 민법이 정하는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정하는 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 모두 이유 없어 기각하고, 당심에서 확장된 피고의 반소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 반소청구는 이유 없어 기각하여야 할 것인바, 제1심판결 주문과 같이 변경한다.

재판장판사김지향

판사김현진

판사윤현정

- 1) 피고의 기존 반소청구취지는 "원고는 피고에게 25,750,206원 및 이에 대한 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라"는 것이다.
- 2) 피고는 제1심 법원에서 청구한 반소 중 22,257,606원에 대하여 승소하였으므로, 부대항소의 범위는 57,742,394원(80,000,000원 - 22,257,600원)으로 보인다.
- 3) 피고 소송대리인이 2021. 8. 23. 제출한 준비서면 5쪽 내지 6쪽의 2)항 내지 12)항(단, 9)항은 제외)의 각 하자보수비용 합계 19,430,654원을 의미한다.
- 4) 피고 소송대리인은 지체상금을 13,638,400원이라고 주장하였으나, 이는 13,637,400원($=324,700,000\text{원} \times 42\text{일} \times 1/1000$)의 오기로 보인다.
- 5) 피고 소송대리인은 2024. 11. 4.자 준비서면에서 공제해야 할 미지급 공사대금을 51,000,000원이라고 주장하였으나, 오기로 보인다.
- 6) 피고 소송대리인은 이 법원에서 제출한 2024. 11. 4.자 준비서면에서 위와 같이 반소청구원인을 최종적으로 정리하였다. 따라서 피고가 제1심법원에서 주장하였던 "미시공에 따른 피고의 손해배상채권 5,300,922원"에 대한 주장(피고의 2021. 8. 23.자 준비서면 2쪽 및 제1심판결문 제2쪽 마지막 줄부터 제3쪽 첫째줄까지의 판단 부분)은 철회된 것이므로, 이에 대하여는 이 법원에서 더 이상 판단하지 아니한다.
- 7) 위 각주3) 참조
- 8) 제1심 법원 감정보다 그 금액이 증가하였다.
- 9) (줄 맞춤을 위한 여백)