

제주지방법원 2022. 4. 20 선고 2020나17122(본소), 2020나17139(반소) 판결

[공사대금 · 하자보수비 등 청구의 소]

전 문

원고(반소피고), 항소인 겸 부대피항소인

A 주식회사

소송대리인 변호사 강창균

피고(반소원고), 피항소인 겸 부대항소인

B

소송대리인 법무법인 경연

담당변호사 배용선

변 론 종 결 2022. 3. 2.

판 결 선 고 2022. 4. 20.

제1 심판결 제주지방법원 2020. 11. 16. 선고 2019가단1281(본소), 2020가단 50173(반소)

판결

주 문

1. 이 법원에서 확장한 피고(반소원고)의 반소청구를 포함하여 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.
가. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 134,936,690원 및 그 중 68,174,070원에 대하여는
2017. 3. 4.부터 2020. 1. 9.까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각
비율로 계산한 돈을, 나머지 66,762,620원에 대하여는 2017. 3. 4.부터 2021. 9. 7.까지는 연

6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.

2. 원고(반소피고)의 가지급물반환신청을 기각한다.

3. 소송총비용(가지급물반환신청비용 포함)은 본소와 반소를 통틀어 원고(반소피고)가 부담한다.

4. 제1항의 금전지급 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

청구취지, 항소취지, 부대항소취지 및 가지급물반환신청취지

1. 본소 청구취지 및 항소취지

제1심판결을 취소한다. 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게 50,849,950원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 피고의 반소청구를 기각한다(원고는 이 법원에서 본소 청구취지를 감축하였다).

2. 반소 청구취지 및 부대항소취지

주문 제1의 가.항과 같다(피고는 이 법원에서 반소 청구취지를 확장하였다).

3. 가지급물반환 신청취지

가지급물 반환으로, 피고는 원고에게 87,911,021원 및 이에 대하여 2021. 3. 9.부터 이 사건 판결 선고일까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 피고와 2016. 5. 23. 서귀포시 C 지상 4층 규모의 공동주택 신축공사를 도급인 피고, 수급인 원고, 계약금액 1,112,300,000원, 공사기간 2016. 5. 25.부터 2016. 11. 30.까지로 정하여 도급받기로 하는 계약(이하 '최초 계약'이라 한다)을 체결하였고, 이에 기해 원고는 2016. 6. 중하순경부터 위 공사를 진행하기 시작했다.

나. 그런데 원고가 최초 계약에서 정한 준공예정일 내에 준공을 하기 어렵게 되자, 원고와 피고는 2016. 9. 9. 위 토지 지상에 신축하는 공동주택(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 규모를 지상 2층으로 축소하면서 계약금액을 752,000,000원으로 감액하고 공사기간을 2016. 6. 25.부터 2016. 11. 30.까지로 변경하기로 하는 내용의 공사도급계약(이하 '이 사건 공사계약'이라 한다)을 체결하였다(이하 '최초 계약' 및 '이 사건 공사계약'에 기한 이 사건 건물 신축공사를 '이 사건 공사'라 한다). 이 사건 공사계약의 주요 내용은 아래와 같다.

민간건설공사 표준도급계약서

1. 공사명 : C 공동주택 신축공사

2. 공사장소 : C

3. 착공년월일 : 2016년 6월 25.일

4. 준공예정년월일 : 2016년 11월 30.일

5. 계약금액 : 금칠억오천이백만원정(₩752,000,000원)

6. 계약금액산출 : 건축연면적($578.53\text{m}^2 / 3.3 = 175\text{평}$)

($175\text{평} * 4,300,000\text{원} = 752,000,000\text{원}$)

7. 선금(20%) : 금일억오천만원정(₩150,000,000)

8. 기성부분금 : 1) 골조2층완료시 30%

2) 마감완료시 30%

3) 준공검사완료시 20%

10. 하자담보책임(복합공종인 경우 공종별로 구분 기재)

11. 지체상금율 : 매일 1일에 대하여 계약금액의 0.1%

(중략)

민간건설공사 표준도급계약 일반조건

제1조[총칙]

도급인(이하 “갑”이라 한다)과 수급인(이하 “을”이라 한다)은 대등한 입장에서 서로 협력하여 신의에 따라 성실히 계약을 이행한다.

(중략)

제8조[착공신고]

① “을”은 계약서에서 정한바에 따라 착공하여야 하며, 착공시에는 다음 각 호의 서류가 포함된 착공신고서를 “갑”에게 제출하여야 한다.

(중략)

제9조[공사기간]

- ① 공사착공일과 준공일은 계약서에 명시된 일자로 한다.
- ② “을”의 귀책사유 없이 공사착공일에 착공할 수 없는 경우에는 “을”의 현장인수일자를 착공일로 하며, 이 경우 “을”은 공사기간의 연장을 요구할 수 있다.
- ③ 준공일은 “을”이 건설공사를 완성하고 “갑”에게 서면으로 준공검사를 요청한 날을 말한다. 다만, 제24조 규정에 의하여 준공검사에 합격한 경우에 한한다.

제10조[선금]

- ① “갑”은 계약서에서 정한 바에 따라 “을”에게 선금을 지급하여야 하며, “갑”이 선금 지급 시 보증서 제출을 요구하는 경우 “을”은 제4조 제2항 각호의 보증기관이 발행한 보증서를 제출하여야 한다.
- ② 제1항에 의한 선금지급은 “을”의 청구를 받은 날부터 14일 이내에 지급하여야 한다. 다만, 자금사정등 불가피한 사유로 인하여 지급이 불가능한 경우 그 사유 및 지급시기를 “을”에게 서면으로 통지한 때에는 그러하지 아니하다.

(중략)

제16조[공사기간의 연장]

- ① “갑”의 책임있는 사유 또는 천재지변, 불가항력의 사태 등 “을”의 책임이 아닌 사유로 공

사수행이 지연되는 경우 "을"은 서면으로 공사기간의 연장을 "갑"에게 요구할 수 있다.

② "갑"은 제1항의 규정에 의한 계약기간 연장의 요구가 있는 경우 즉시 그 사실을 조사·확인하고 공사가 적절히 이행될 수 있도록 계약기간의 연장 등 필요한 조치를 하여야 한다.

③ 제1항의 규정에 의거 공사기간이 연장되는 경우 이에 따르는 현장관리비 등 추가경비는 제21조의 규정을 적용하여 조정한다.

④ "갑"은 제1항의 계약기간의 연장을 승인하였을 경우 동 연장기간에 대하여는 지체상금을 부과하여서는 아니된다.

(중략)

제18조[불가항력에 의한 손해]

① "을"은 검사를 마친 기성부분 또는 지급자재와 대여품에 대하여 태풍·홍수·악천후·전쟁·사변·지진·전염병·폭동 등 불가항력에 의한 손해가 발생한 때에는 즉시 그 사실을 피고에게 통지하여야 한다.

② "갑"은 제1항의 통지를 받은 경우 즉시 그 사실을 조사·확인하고 그 손해의 부담에 있어서 기성검사를 필한 부분은 "갑"이 부담하고, 기타 부분은 "갑"과 "을"이 협의하여 결정한다.

(중략)

제24조[준공검사]

① "을"은 공사를 완성한 때에는 "갑"에게 통지하여야 하며 "갑"은 통지를 받은 후 지체없이 "을"의 입회하에 검사를 하여야 하며, "갑"이 "을"의 통지를 받은 후 10일 이내에 검사 결과를 통지하지 아니한 경우에는 10일이 경과한 날에 검사에 합격한 것으로 본다. 다만, 천재 지변 등 불가항력적인 사유로 인하여 검사를 완료하지 못한 경우에는 당해 사유가 존속되는 기간과 당해 사유가 소멸된 날로부터 3일까지는 이를 연장할 수 있다.

(중략)

제27조[지체상금]

① "을"은 준공기한내에 공사를 완성하지 아니한 때에는 매 지체일수마다 계약서상의 지체 상금율을 계약금액에 곱하여 산출한 금액(이하 '지체상금'이라 한다)을 "갑"에게 납부하여야 한다. 다만, "갑"의 귀책사유로 준공검사가 지체된 경우와 다음 각호의 1에 해당하는 사유로 공사가 지체된 경우에는 그 해당일수에 상당하는 지체상금을 지급하지 아니하여도 된다.

1. 제18조에서 규정한 불가항력의 사유에 의한 경우
 2. "을"이 대체하여 사용할 수 없는 중요한 자재의 공급이 "갑"의 책임있는 사유로 인해 지연되어 공사진행이 불가능하게 된 경우
 3. "갑"의 귀책사유로 착공이 지연되거나 시공이 중단된 경우
 4. 기타 "을"의 책임에 속하지 아니하는 사유로 공사가 지체된 경우
- (하략)

다. 피고는 원고에게 이 사건 공사에 따른 공사대금으로 2016. 9. 13. 150,000,000원, 2016. 11. 30. 225,000,000원, 2017. 1. 25. 100,000,000원, 2017. 3. 24. 75,000,000원, 2017. 7. 7. 100,000,000원, 2018. 6. 22. 50,000,000원 등 합계 700,000,000원을 지급하였다.

라. 피고는 2016. 11. 11.경 D에게 이 사건 건물의 1층 인테리어 공사를 도급하고, 그에 따른 공사대금 132,990,000원을 모두 지급하였다.

마. 이 사건 건물에 관하여, 2017. 3. 3. 사용승인이 이루어졌고, 2017. 3. 20. 피고 앞으로 소유권보존등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실. 을 제1 내지 8, 18 내지 21호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 제1심법원의 E, 건축사사무소 I에 대한 각 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장 요지

피고는 원고에게, ① 이 사건 공사계약상 공사대금 중 미지급 금액인 52,000,000원과 ② 추가공사비인 ㉠ 제1심에서 인정한 F 비가림 설치공사비용 16,032,890원과 2층 투룸 내부

구조변경공사비용 5,541,120원, ㉔ 항소심 추가 감정에 따른 1층 수리점 바닥 아스콘 포장공사비용 3,276,220원과 2층 벽지마감공사비용 8,880,610원 등 합계 85,730,840원에서, ③ 원고가 인정하는 하자보수비용인 1층 사무실 마감공사비용 22,892,010원과 1층 외벽 스타코 외부마감공사비용 9,141,270원 및 아래 표와 같은 하자보수비용 2,847,610원을 뺀 금액인 50,849,950원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

순번	항목	금액	하자담보 책임기간
1	J호 현관누수	182,800원	3년(방수공사)
2	K호 거실천정 누수	679,760원	"
3	계단실 천정 누수	1,085,550원	"
4	건물의 외부벽 수직표면 오차범위 초과 및 외부벽 시공 하자	227,040원	3년(철근콘크리트공사)
5	폐기물 처리비	672,460원	
소계		2,847,610원	

나. 피고의 주장 요지

원고가 시공한 이 사건 건물에는 하자가 있고 원고는 이 사건 공사계약에서 정한 준공예정일인 2016. 11. 30.을 93일 경과한 2017. 3. 3.에야 이 사건 공사를 마쳤는바, 원고는 피고에게 ① 하자보수비용 141,850,920원(= 별지1 표와 같은 하자보수비용 24,757,720원 + 1층 벽체 마감공사비용 13,904,000원 + 1층 사무실 마감공사비용 22,892,010원 + 1층 외벽 스타코 외부마감공사비용 9,141,270원 + 별지2 표와 같은 하자보수비용 71,155,920원)과 ② 지체상금 69,936,000원(= 이 사건 공사계약금액 752,000,000원 × 지체상금률 0.1% × 93일)을 더한 합계 211,786,920원을 지급할 의무가 있다.

그런데 피고는 원고에게 ① 이 사건 공사계약상 공사대금 중 미지급 금액으로 52,000,000원, ② 추가공사비로 ㉕ 1심 감정결과 중 F 비가림 설치공사 추가공사비 16,032,890원, 2층 투룸 내부 구조변경공사 추가공사비 5,541,120원, ㉖ 당심 감정결과 중 1층 수리점 바닥 아스콘 포장공사

추가공사비 3,276,220원 등 합계 76,850,230원을 지급할 의무가 있다.

피고는 피고가 원고에 대해 갖는 위 211,786,920원의 하자보수비용 및 지체상금 채권을 자동채권으로 삼아 원고가 피고에 대해 갖는 위 76,850,230원의 채권을 대등액에서 상계하는바, 결국 원고는 피고에게 그 차액인 134,936,690원(= 211,786,920원 - 76,850,230원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 본소청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 이 사건 공사계약상 잔여 공사대금에 관한 판단

이 사건 공사계약에서 정한 공사대금 752,00,000원 중 미지급 금액으로 52,000,000원이 남아 있는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

2) 추가공사비에 관한 판단

원고가 피고와의 합의 하에 16,032,890원 상당의 F 비가림 설치공사, 5,541,120원 상당의 2층 투룸 내부 구조변경공사, 3,276,220원 상당의 1층 수리점 바닥 아스콘 포장공사 등 공사비 합계 24,850,230원 상당의 추가공사를 시공한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

원고는 피고가 인테리어 마감공사를 직접 하기로 하였음에도 원고가 2층 벽지마감공사를 수행하였으므로 2층 벽지 마감공사비 8,880,610원 역시 추가공사비로 인정되어야 한다고 주장하나, 원고가 제출한 증거들을 원고가 주장하는 사정들을 고려하여 살펴봐도 피고가 인테리어 마감공사를 직접하기로 하였다고 보기 어렵고, 달리 그와 같이 볼 증거가 없으므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장을 받아들일 수 없다.

3) 소결

따라서 피고는 원고에게 특별한 사정이 없는 한, 미지급 공사대금과 추가공사비로 합계 76,850,230원(= 52,000,000원 + 16,032,890원 + 5,541,120원 + 3,276,220원) 및 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 상계 주장에 관한 판단

한편, 피고는 원고에 대한 하자보수비용 및 지체상금 채권을 자동채권으로 삼아 원고가 피고에 대해 갖는 위 76,850,230원의 미지급 공사대금 및 추가공사비 채권을 대등액에서 상계한다고 주장하므로 보건대, 원고는 피고에게 하자보수에 갈음한 손해배상금 141,850,920원 및 지체상금 69,936,000원 등 합계 211,786,920원을 지급할 의무가 있음은 아래 4의 가.항 및 나.항에서 보는 바와 같고, 이 사건 건물에 대해 사용승인이 이루어진 2017. 3. 3. 무렵 양 채권은 상계적상에 있었다고 할 것인데, 피고의 상계 의사표시가 담긴 2021. 9. 6.자 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 2021. 9. 7. 원고에게 송달된 사실은 기록상 명백하다.

결국 원고의 피고에 대한 76,850,230원의 미지급 공사대금 및 추가공사비 채권은 상계적상일로 소급하여 피고의 원고에 대한 211,786,920원의 하자보수에 갈음한 손해배상금 및 지체상금 채권과 대등액의 범위에서 소멸하였다고 할 것이므로, 원고의 피고에 대한 위 채권은 모두 소멸하였다.

다. 소결

따라서 원고의 본소청구를 받아들일 수 없다.

4. 반소청구에 관한 판단

가. 하자보수에 갈음한 손해배상금 청구에 대한 판단

1) 청구원인에 관한 판단

원고가 이 사건 건물 1층 사무실 실내마감공사와 1층 외벽 스타코 외부마감공사를 미시공한 하자가 있고, 그 하자보수비용이 각 22,892,010원과 9,141,270원인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 제1심 및 당심의 감정인 G에 대한 각 감정축택결과, 제1심 및 당심의 감정인 G, 건축사무소 I에 대한 각 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 시공한 이 사건 건물에 별지1, 2 각 표 해당란 기재와 같은 하자 및 이 사건 건물 1층 벽체 중 시멘트몰탈 공사 두께 부족(기준 두께 18mm이나 측정된 평균 두께 1.34mm) 하자가 있고, 별지1 표 각 하자를 보수하는데 필요한 비용은 합계 24,757,720원이고, 별지2 표 각 하자를 보수하는데 필요한 비용은 합계 71,155,920원이며, 위 벽 두께 부족 하자를 보수하는데 필요한 비용은 13,904,000원인 사실이 인정된다.

이에 대하여 원고는, 2016. 11. 말경 피고와 사이에 공사기간을 2017. 1. 30.로 연장하면서 ‘건물 실내 마감표에 있는 인테리어 마감공사는 건축주인 피고가 시공하고, 1층 인테리어 마감공사에 들어가는 부자재(모래, 시멘트, 자갈 등)는 원고가 제공하며, 2층 테라스 바닥과 옥상 바닥은 타일공사에서 우레탄 도막방수 공사로 변경하기’로 하였고, ‘1층 수리점 천정 틀공사 및 마감공사는 피고가 시공하기’로 하였던 것인바, 1층 벽체 실내마감공사 및 별지2 기재 하자 내역은 미시공이 아니라는 취지의 주장을 하나, ① 피고가 2019. 5. 8.자 준비서면에서부터 ‘원고가 1층 마감공사를 미시공하였다’는 주장을 하여왔음에도 원고는 당심에서야 1층 벽체 실내마감공사를 원고가 시공하였다는 주장을 하고 있는 점, ② 아래 나. 2) 가)항 기재와 같이 원고와 피고가 2016. 11. 말경 공사기간을 연장하는 합의를 하였다고 보기도 어려운 이상 공사기간을 연장하는 합의를 하면서 위와 같은 구두 약정을 체결하였다고 볼 만한 뚜렷한 증거도 없는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들을 원고가 주장하는 사정들을 고려하여 살펴봐도 원고와 피고 사이에 원고의 위 주장과 같은 합의가 있었다고 보기 어렵고, 달리 그와 같이 볼 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장을 받아들일 수 없다.

따라서 원고는 피고에게 특별한 사정이 없는 한 하자보수에 갈음한 손해배상금 141,850,920원(= 22,892,010원 + 9,141,270원 + 24,757,720원 + 71,155,920원 + 13,904,000원)을 지급할 의무가 있다.

2) 원고의 하자담보책임 기간 도과 주장에 관한 판단

한편 원고는, 위와 같은 하자 중 하자담보책임기간이 3년인 J호 현관누수, K호 거실 천정 누수, 계단실 천정 누수, 건물의 외부벽 수직표면 오차범위 초과 및 외부벽 시공 하자 및 폐기물 처리에 대한 하자보수비용만 인정하는 외에, 나머지 피고 주장의 하자들에 대해서는 건설산업기본법 시행령 별표4 건설공사의 종류별 하자담보책임기간(제30조 관련)을 경과하여 책임을 지지 않는다는 취지로 주장한다.

건설산업기본법상 관련 규정의 문언 내용과 입법 취지에 비추어 볼 때 건설산업기본법 제28조 제1항, 제3항에서 정하는 건설공사 수급인의 하자담보책임기간은 그 기간 내에 발생한 하자에 대하여 수급인이 발주자에 대한 하자담보책임을 진다는 하자발생기간을 뜻하는바, 위 기간 내에 하자가

발생하지 않으면 수급인의 하자담보책임이 성립할 여지가 없고, 위 기간 내에 하자가 발생하면 하자가 발생한 때부터 소멸시효기간이 지날 때까지 수급인은 하자담보책임을 부담한다(대법원 2021. 8. 19. 선고 2020다264508 판결 등 참조).

이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장을 받아들일 수 없다.

나. 지체상금 청구에 대한 판단

1) 청구원인에 관한 판단

이 사건 공사계약에 원고가 준공기한 내에 공사를 완료하지 못한 때에는 지체일수마다 매 1일에 대하여 0.1%의 지체상금률을 공사대금 752,000,000원에 곱하여 산출한 금액을 지급하기로 하는 내용의 지체상금 약정이 포함되어 있는 사실, 이 사건 건물에 관하여 이 사건 공사계약의 준공예정일인 2016. 11. 30.로부터 93일이 지난 2017. 3. 3.에야 사용승인이 이루어진 사실은 앞서 본 바와 같다.

따라서 원고는 특별한 사정이 없는 한 피고에게 지체상금으로 69,936,000원(= 752,000,000원 × 0.1% × 93일)을 지급할 의무가 있다.

2) 원고의 주장에 관한 판단

가) 원고는, 피고와 사이에 준공예정기간을 2017. 1. 30. 내지 2017. 2. 28.로 변경하였다고 주장한다. 그러나 앞서 기초사실 부분에서 인정한 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제3, 4, 14호증의 각 기재 내지 형상, 제1심 감정인 H의 감정결과에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들을 원고가 주장하는 사정들을 고려하여 살펴보아도, 원고와 피고가 준공예정기간을 2017. 1. 30. 내지 2017. 2. 28.로 변경하기로 하는 합의를 하였다고 보기 어렵고, 달리 그와 같이 볼 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장을 받아들일 수 없다.

① 준공예정일이 2017. 1. 30.로 변경되었다는 취지로 작성된 공사계약서(갑 제1호증)는, ㉠ 이 사건 공사도급계약서의 작성일자과 같은 일자인 점, ㉡ 이 사건 공사도급계약서와 달리 계약서의 표지만 있는 것으로 보이는 점, ㉢ 원고는 준공예정일이 2017. 1. 30.인 도급계약서를 근로복지공단에

제출하여 고용보험 및 산재보험 변경신고를 하였는바, 이는 ‘원고가 2017. 1. 피고에게 근로자들의 노임을 정산하고 고용보험 및 산재보험 변경신고를 위하여 이 사건 공사계약서에서 준공예정일만을 2017. 1. 30.으로 변경한 공사계약서를 제시하면서 서명을 요구하여 이에 응하였다’는 피고의 주장에 부합하는 점, ㉔ 피고는 2019. 5. 8.자 준비서면을 통해 위와 같은 주장을 하여온 데에 반하여 원고는, 공사기간을 변경하는 위 공사계약서(갑 제1호증)가 이 사건 공사계약서와 같은 날짜로 작성된 이유에 대하여 설득력 있는 해명을 하고 있지 못한 점(이 사건 공사계약서는 지체상금에 대하여 구체적으로 정하고 있는데, 준공예정일 외에 다른 약정에는 변경이 없는 변경계약서라 하더라도 지체상금 약정에 중대한 변경을 초래하는 새로운 계약을 체결하면서 계약서의 표지만을 작성하고 그 작성일자를 소급하여 작성하였다는 원고의 해명을 납득하기 어렵다) 등에 비추어 보면, 위 공사계약서(갑 제1호증)는 피고 주장과 같이 ‘원고가 2017. 1. 피고에게 근로자들의 노임을 정산하고 고용보험 및 산재보험 변경신고를 위하여 이 사건 공사계약서에서 준공예정일만을 2017. 1. 30.으로 변경한 공사계약서를 제시하면서 서명을 요구하여 이에 응함으로써’ 작성된 것으로 보인다.

㉕ 또 원고는 공사기간을 2017. 2. 28.까지로 변경한다는 취지의 2017. 1. 25.자 공사계약서(갑 제2호증)를 제출하나, 제1심 감정인 H의 감정결과에 의하면 위 공사계약서(갑 제2호증)에 표시된 피고의 서명은 실제 피고의 서명으로 보기 어려워 달리 그 진정성립을 인정할 증거가 없는 데다가, 피고는 2019. 5. 8.자 준비서면에서부터 2016. 11. 30.까지 준공하기로 한 이 사건 공사계약에 따른 지체상금을 주장하였음에도 원고는 위 공사계약서(갑 제2호증)를 2020. 5. 11.에야 제출하였다. 나) 원고는, 원고가 관공서에 준공서류를 제출한 무렵인 2017. 1. 19. 이 사건 공사를 완공하였고 2017. 1. 하순경 준공검사에 합격하였다는 주장을 한다. 그러나 앞서 기초사실 부분에서 인정한 사실과 갑 제6호증, 을 제4, 14호증의 각 기재, 제1심법원의 E, 건축사사무소 I에 대한 각 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들을 원고가 주장하는 사정들을 고려하여 살펴봐도, 원고가 2017. 1. 19. 이 사건 공사를 완공하였다고 보기 어렵고, 달리 그와 같이 볼 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

① 이 사건 공사계약에서 정한 ‘준공일’은 ‘원고가 건설공사를 완성하고 피고에게 서면으로 준공검사를 요청한 날’을 가리키는데(이 사건 공사계약서 일반조건 제9조 제3항 참조), 이 사건 공사에 관한 설계 및 감리를 진행한 건축사사무소 I(E 건축사)은 원고로부터 2017. 1. 18.에 사용승인에 필요한 서류를 받은 사실이 확인되지 않는다고 회신하고 있으며, 갑 제6호증의 1의 기재만으로는 이 사건 건물의 사용승인일 이전에 원고가 건설공사를 완성하고 피고에게 서면으로 준공검사를 요청하였다고 보기 어렵다.

② 원고는 2017. 4. 3. 근로복지공단에 ‘2017. 1. 25. 공사기간이 변경되어 2016. 5. 25.부터 2017. 2. 28.까지 공사를 하였다’는 취지의 이 사건 공사에 관한 고용보험 보험관계변경신고서를 제출하였다.

다) 원고는, 최초 공사계약 후 피고가 착공신고를 늦게 하고, 약정한 선급금을 지급하지 않았으며, 이 사건 공사장소의 지반이 약하여 지하 자동차 리프트 자리를 없애고 기초와 구조를 보강하는 것으로 설계변경하기로 하여 작업이 중단되었고, 이 사건 공사계약 이후 최종 변경도면을 2016. 10.

17.에서야 받았으며, 피고가 카센터 인테리어 공사를 직접 하는 바람에 공사기간이 1개월가량 더 지연되는 등 피고 측 귀책사유 내지 원고가 책임질 수 없는 강수 내지 우천으로 인하여 공사가 지연된 것이라 주장한다. 그러나 앞서 기초사실 부분에서 인정한 사실 및 을 제3, 4, 14호증의 각 기재, 제1심법원의 E, 건축사사무소 I에 대한 각 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들을 원고가 주장하는 사정들을 고려하여 살펴봐도, 피고의 귀책사유로 착공이 지연·시공이 중단되었다거나 기타 원고의 책임에 속하지 아니하는 사유로 공사가 지체되었다고 보기 어렵고, 달리 그와 같이 볼 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장 또한 받아들일 수 없다.

① 원고와 피고는 2016. 5. 23. 지상 4층 공동주택을 신축하기로 하는 최초 공사계약을 체결하였다가 원고가 당초 준공예정일을 지키지 못하게 되자 2016. 9. 9. 규모의 축소로 공사 난이도가 평이해진 지상 2층 공동주택을 신축하기로 하는 이 사건 공사계약을 체결한 것인데, 이 사건 공사계약은 최초 공사계약의 공사비를 감액하면서 지체상금에 대하여 구체적으로 정하고 있다.

② 이 사건 공사계약 일반조건 제9조에서는 ‘공사착공일과 준공일은 계약서에 명시된 일자로 하고,

원고의 귀책사유 없이 공사착공일에 착공할 수 없는 경우에는 원고의 현장인수일자를 착공일로 하며, 이 경우 원고는 공사기간의 연장을 요구할 수 있다'고 규정하고 있다. 이 사건 공사계약에서 정한 착공일은 최초 공사계약에서 정하였던 2016. 5. 25.보다 1개월 늦은 2016. 6. 25.이며, 원고가 피고에게 공사기간의 연장을 요구하였다고 볼 만한 아무런 자료가 없다.

③ 피고는 이 사건 공사계약이 체결되고 4일 뒤인 2016. 9. 13. 원고에게 이 사건 공사계약에서 지급하기로 정한 선금 150,000,000원을 지급하였다.

④ 이 사건 공사계약 일반조건 제16조에서는 '피고의 책임있는 사유 또는 천재지변, 불가항력의 사태 등 원고의 책임이 아닌 사유로 공사수행이 지연되는 경우 원고는 서면으로 공사기간의 연장을 피고에게 요구할 수 있고, 피고는 위 규정에 의한 계약기간 연장의 요구가 있는 경우 즉시 그 사실을 조사·확인하고 공사가 적절히 이행될 수 있도록 계약기간의 연장 등 필요한 조치를 하여야 한다'고 정하고 있으나, 원고가 피고에게 서면으로 공사기간의 연장을 요구하였다고 볼 만한 아무런 자료가 없다.

다. 소결

따라서 원고는 피고에게 하자보수에 갈음한 손해배상금 141,850,920원과 지체상금 69,936,000원을 더한 211,786,920원에서 앞서 3의 나.항에서 본 바와 같은 피고의 상계 후 남은 금액인 134,936,690원(= 211,786,920원 - 76,850,230원) 및 이에 대하여 피고가 구하는 바에 따라 그 중 제1심에서 인용한 68,174,070원에 대하여는 이 사건 건물의 사용승인일 다음 날인 2017. 3. 4.부터 이 사건 반소장부분 송달일인 2020. 1. 9.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, 나머지 66,762,620원(= 134,936,690원 - 68,174,070원)에 대하여는 위 2017. 3. 4.부터 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서부분 송달일인 2021. 9. 7.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 없어 기각하고, 피고의 반소청구는 이유 있어 인용할 것인바, 피고의 부대항소를 받아들여 이 법원에서 확장한 피고의 반소청구를 포함하여 제1심판결을 주문과 같이 변경하고, 원고의 가지급물반환신청은 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 강 건, 판사 정양순, 판사 이선희

별지1

구 분		합 계	비 고
1. 건물하자비용			
1) 건물하자비용			
1. 1층 사이드출입문 건물하자	201,350		
2. 1층 주기동 주위 균열	2,783,640		
3. 1층 외벽 방수도장 미시공	-		하자제외
4. 대리석 계단 돌출	547,640		
5. 지하층 바닥누수	3,524,210		
6. 2층 테라스 바닥 역구배	3,975,950		
7. 옥상 아연 각판 표면 도장 미시공	-		하자제외
8. 아트감판 폭행 하자	1,171,280		
9. 2층 테라스 벽, 드라이베트 시공하자	54,840		
10. 2층 테라스 창호 주위 하자	287,210		
11. 옥상 난간대와 벽구간 시공 하자	1,558,380		
12. 옥상 바닥 방수페인트 시공 하자	6,329,070		
13. 옥상 바닥 역구배	-		12번항목에 포함 산정
14. 옥상 벽산 시공 하자	1,647,270		
15. 건물 외부벽 드라이베트 시공 하자	54,840		
16. 호 방문 시공 하자	205,190		
17. 호 내부벽 균열	37,340		
18. 호 방음 하자	-		하자제외
19. 호 주방타일 시공 하자	35,110		
20. 호 현관누수	182,800		
21. 호 거실 천정 누수	679,760		
22. 계단실 천정 누수	1,085,550		
23. 건물의 외부벽 수직표면 오차범위 초과 및 외부벽 시공 하자	227,040		
24. 2층 벽지 시공시 콘크리트벽이 아닌 합판을 대고 벽지를 시공	-		하자제외
2) 폐기물처리비용			
1. 폐기물처리비용	672,460		
[건물하자보수비용 합계]		24,757,720	

별지2

[원가계산 제비용 적용] [부가세 포함]

항 목	공사비용	비 고
가. 1층 수리점 바닥 두께 100 무근콘트리트 설치공사	2,248,380	
나. 1층 수리점 천정 경량철골천정틀 설치공사	11,309,850	
다. 1층 사무실, 사장실, 고객휴게실 바닥 두께 100 무근콘트리트 설치공사	3,942,400	
라. 1층 홀 벽, 천정 시멘트몰탈 하자보수비용	-	산정제외
마. 1층 계단실 벽, 천정 시멘트몰탈 하자보수비용	599,930	
바. 2층 복도 벽, 천정 시멘트몰탈 하자보수비용	432,560	천정 시멘트몰탈은 사항목에서 산정
사. 2층 복도 천정중 □호-□호 옆복도 시멘트몰탈, 무너코트 하자보수비용	2,689,260	
아. 2층 테라스, 옥상 바닥 액체방수, 구매몰탈, 논슬립자기타일 설치공사	49,933,540	
[합 계]	71,155,920	

