

춘천지방법원 2024. 3. 20 선고 2022가단37246(본소), 2023가단30709(반소) 판결
[공사대금 · 하자보수금 등 청구의 소]

전 문

원고(반소피고) A 주식회사

소송대리인 법무법인 다헌

담당변호사 윤재경

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 청맥

담당변호사 류경환

변 론 종 결 2024. 3. 6.

판 결 선 고 2024. 3. 20.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 177,740,000원 및 그 중 137,802,560원에 대하여 2022. 8. 8.부터 2024. 3. 20.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 39,937,440원을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 각 기각한다.
4. 소송비용 중 40%는 원고(반소피고)가 부담하고, 나머지 60%는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소] 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 177,740,000원 및 이에 대하여 2022. 8. 8.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.1) [반소] 원고는 피고에게 112,203,777원 및 이에 대하여 반소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소, 반소에 관하여 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고와 피고는 2021. 10. 27. ‘강원 화천군 C 외 1필지 근린생활시설(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다) 신축공사(이하 ‘이 사건 공사’라 한다)’에 관하여 총 공사대금 472,329,000원(부가가치세 포함), 준공예정일 2022. 2. 15.로 각 정하여 도급계약(이하 ‘이 사건 공사계약’이라 한다)을 체결하였다. 피고는 원고에게 착공일에 선금 110,000,000원과 1차 기성금 110,000,000원을, 착공 후 50% 공정시에 2차 기성금 55,000,000원을, 착공 후 70% 공정시에 3차 기성금 55,000,000원을, 준공 후 등기가 마치지면 잔금을 각 지급하기로 하였다.

나. 피고는 원고에게 2021. 11. 16.부터 2022. 2. 25.까지 이 사건 공사대금 중 209,000,000원을 지급하였다.

다. 피고의 처 D은 피고의 대리인으로 2022. 6. 10. 원고에게 이 사건 공사와 관련하여 사용승인일로부터 20일 후에 이 사건 공사대금의 잔금 263,000,000원과 추가 공사대금 8,900,000원의 합계 271,900,000원(부가가치세 포함)을 지급한다는 내용의 각서(갑 제2호증, 이하 ‘이 사건 각서’라 한다)를 작성하여 주었다.

라. 이 사건 건물은 2022. 7. 18. 사용 승인이 되었다.

마. 이 사건 각서 작성 이후 피고는 2022. 9. 8. 원고에게 이 사건 공사대금 중 88,000,000원을 추가로 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4 내지 5호증, 을 제1호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장

피고는 이 사건 각서를 작성하며 이 사건 공사대금의 잔대금 263,000,000원 및 추가공사대금 8,900,000원을 지급하기로 하였음에도, 이 중 88,000,000원만을 지급하였으므로, 나머지 공사잔대금을 지급할 의무가 있다. 다만, 이 사건 각서 작성 당시 원고가 추가로 설치해 주기로 한 출입문을 설치하지 않았고, 피고가 출입을 설치를 위해 6,160,000원을 지급하였으므로 이 부분을 제외한 나머지 177,740,000원의 지급을 구한다.

2) 피고의 주장

피고는 이 사건 각서의 당사자가 아니므로 이 사건 각서는 피고에 대하여 효력이 없다. 이 사건 각서 중 890만 원의 추가공사대금을 지급하기로 한 부분은 피고가 준공검사를 받아야 하는 절박한 사정을 이용한 원고의 겁박에 의해 작성된 것이므로 피고에게 효력이 없다. 원고가 이 사건 각서상 의무를 이행하지 않았으므로 피고 또는 D은 원고에게 890만 원을 추가로 지급할 의무가 없다.

나. 판단

D이 피고의 대리인으로 이 사건 각서를 작성한 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 피고가 제출한 증거만으로는 이 사건 각서가 원고의 겁박에 의해 작성되었다거나 그 밖에 효력을 부정할 만한 사정이 있다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

또한 이 사건 각서 작성 당시 약속하였던 출입문 등을 설치하지 않은 사실은 원고도 인정하고 있으나, 아래 3의 가항에서 보는 바와 같이 피고가 지급하기로 한 추가공사비에는 위 출입문 추가 설치 등으로

인한 비용만 포함된 것이 아니고, 원고가 요청하였던 추가공사비 39,660,000원 중 8,900,000원만을 지급받기로 하는 내용이었던 점 등 이 사건 각서의 작성 경위나 그 내용 등에 비추어 볼 때 원고가 이 사건 각서 작성 당시 약속하였던 출입문 설치 등을 하지 않았다고 하더라도 그 각서에서 약속하였던 추가공사비 지급 부분을 무효라고 볼 수 없다.

다만, 원고도 이 사건 각서 작성 당시 약속하였던 출입문 설치를 하지 않은 점은 인정하면서 피고가 출입문 설치에 소요한 비용 6,160,000원은 공사대금에서 제외하고 있는바, 결국 피고는 원고에게 공사 잔대금 177,740,000원(= 각서상 잔금 263,000,000원2) + 각서상 추가공사비 8,900,000원 - 88,000,000원 - 6,160,000원)을 지급할 의무가 있다.

나아가 원고의 지연손해금 청구 부분에 관하여 보건대, 아래 3의 나.에서 보는 바와 같이 원고의 공사대금채권 중 39,937,440원은 피고의 하자보수에 갈음하는 손해배상채권과 동시이행의 관계에 있고, 동시이행관계에 있는 금액 범위 내에서는 상호 지체책임을 부담하지 않는다고 할 것이다.

따라서 피고는 원고에게 미지급 공사대금 177,740,000원 및 그 중 137,802,560원(= 177,740,000원 - 39,937,440원)에 대하여 준공일로부터 20일이 지난 2022. 8. 8.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결선고일인 2024. 3. 20.까지는 원고가 구하는 바에 따라 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 지체상금 청구 부분

1) 당사자들의 주장

(가) 피고의 주장

피고는, 이 사건 계약서 제17조에 의하면, “수급인은 수급인의 책임이 아닌 사유로 공사수행이 지연되는 경우 서면으로 공사기간의 연장을 요구할 수 있다”고 명백히 규정되어 있으나, 원고의 책임 있는 사유로 공사수행이 지연된 것은 명백하고, 원고는 피고에게 서면으로 공사연장을 요구한 사실도 없을 뿐만 아니라, 피고가 공사연장을 승인한 사실도 없다고 주장한다.

(나) 원고의 주장

원고는, 피고가 이 사건 각서 작성 당시 “이외의 사항에 이의제기하지 않겠음”이라고 하였는바, 이는 피고가 준공지연에 따른 지체상금을 포기한다는 취지로 기재한 것이라고 주장한다.

2) 관련 법리

계약당사자 간에 어떠한 계약내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에 문언의 객관적인 의미가 명확하다면 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 하지만, 그 문언의 객관적인 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우에는 그 문언의 내용과 계약이 이루어지게 된 동기 및 경위, 당사자가 계약에 의하여 달성하려고 하는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고찰하여 사회정의와 형평의 이념에 맞도록 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 계약의 내용을 합리적으로 해석하여야 하고, 특히 당사자 일방이 주장하는 계약의 내용이 상대방에게 중대한 책임을 부과하게 되는 경우에는 그 문언의 내용을 더욱 엄격하게 해석하여야 한다(대법원 1995. 5. 23. 선고 95다6465 판결 등 참조). 채권의 포기(또는 채무의 면제)는 반드시 명시적인 의사표시만에 의하여야 하는 것이 아니고 채권자의 어떠한 행위 내지 의사표시의 해석에 의하여 그것이 채권의 포기라고 볼 수 있는 경우에도 이를 인정하여야 할 것이기는 하나, 이와 같이 인정하기 위하여는 당해 권리관계의 내용에 따라 이에 대한 채권자의 행위 내지 의사표시의 해석을 엄격히 하여 그 적용 여부를 결정하여야 하는 것이다(대법원 2008. 5. 15. 선고 2008다3671 판결 등 참조).

3) 구체적인 판단

앞서 든 증거에 갑 14, 을 7, 8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고와 피고는 이 사건 공사계약에서 준공예정일을 2022. 2. 15.로 정하고, 원고가 준공기한 내에 공사를 완성하지 아니한 때에는 지체일 1일에 대하여 계약금액의 1/1,000에 해당하는 금액을 지체상금으로 피고에게 지급하기로 약정하였으나 이 사건 건물은 2022. 7. 18.에서야 사용승인이 된 사실, 피고는 2022. 3. 7. 원고에게 준공지연에 대한 책임을 묻겠다고 한 사실, 그런데 원고는 2022. 3. 16. 피고에게 원고에게 책임 없는 사유로 준공이 지연되고 있고, 68일의 추가공사기간이 필요하다는 내용의 서면을 제출하며 2022. 4. 25.로 준공기한의 연장을 요청한 사실(을 7호증), 피고는 2022. 4. 25.경

건축사와 감리사에게 확인한 결과 원고로부터 내화도료, 지붕내화, 건축자재 품질관리서 등 3가지 서류가 도착하지 않아 준공절차를 밟지 못하고 있다는 답변을 들은 사실, 피고는 2022. 6. 10. 원고에게 준공에 필요한 서류를 요청하였고, 원고는 같은 날 피고에게 39,660,000원의 추가공사비가 발생하였다며 그 지급을 요구하였는데(을 8호증), 원고는 피고에게 출입문 설치 등을 하여 주면서 위 추가공사비 중 8,900,000원만을 청구하기로 하고, 공사대금 중 잔금과 함께 사용승인 후 20일 이내에 지급받기로 한 사실, 피고는 위와 같이 원고에게 잔금 및 추가공사비를 지급하기로 하고 ‘이외의 사항에 이의제기하지 않겠음’이라고 기재하여 각서를 작성한 사실, 원고는 피고로부터 이 사건 각서를 받은 직후 피고에게 준공절차에 필요한 서류를 모두 제공한 사실을 인정할 수 있다. 위 인정사실 및 앞서 든 증거를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 피고는 2022. 4. 25.경 건축사 및 감리사 등에게 준공에 필요한 서류가 제공되지 않아 준공절차가 마무리되지 않고 있다는 취지로 확인하였는바, 이 사건 건물은 2022. 4. 25.경(원고의 주장에 의하면 2022. 3. 31.경) 이미 완공되어 있었던 것으로 보이는 점, 원고는 이 사건 각서 작성 당시까지도 준공지연으로 인한 책임이 원고에게 있지 않다는 취지로 주장하고 있었던 점, 원고는 2022. 6. 10. 당시 피고로부터 공사대금 중 330,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급받았어야 하는데, 피고는 2022. 2. 25.까지 이 사건 공사대금 중 209,000,000원만을 지급한 점, 이 사건 각서 작성 당시 원고는 피고에게 39,660,000원의 추가공사비가 발생하였다며 그 지급을 요구하였는데 그 중 8,900,000원만을 추가공사비로 지급받기로 하고 출입문 등을 추가로 설치해 주기로 한 점, 또한 원고는 이 사건 공사대금 중 잔금 전체의 지급시기를 사용승인일로부터 20일 이내로 연장해 주었고, 유치권 등도 포기하고 이 사건 건물의 점유를 이전해 주고 준공에 필요한 서류도 모두 제공해 준 점, 피고는 이 사건 각서 작성 이후인 2022. 8. 10.경 및 2022. 8. 31.경 이 사건 건물에 하자가 발생하였으므로 하자보수 또는 하자보수에 갈음하는 손해배상은 요청하였으나 준공지연으로 인한 지체상금에 관하여는 언급하지 않았고, 이 사건 본소 제기 이전까지도 지체상금에 관하여는 이를 요청하지 않았던 점 등에 비추어 보면, 피고의 처 D이 피고를 대리하여 원고와 서로 협의한 결과, 원고는 피고에게 준공에 필요한 서류를 제공하고 이 사건 건물의 점유를 이전하며, 추가 공사대금 39,660,000원 가운데 8,900,000원만을 지급받기로 하였고, 피고는 원고에게 미지급 공사대금

263,000,000원과 추가 공사대금 8,900,000원의 합계 271,900,000원을 사용승인 후 20일내 지급하기로 하고, 공사지연으로 인한 지체상금을 포기 또는 면제하기로 한 것으로 봄이 타당하다. 따라서 준공지연을 이유로 지체상금을 구하는 피고의 주장은 이유 없다.

나. 하자보수에 갈음하는 손해배상청구 부분

1) 앞서 든 증거에 감정한 E의 감정결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 기 수리 하자보수공사비 내역서 및 미 수리 하자보수공사비 내역서의 ‘하자 항목’란 기재 각 하자가 발생한 사실, 위 각 하자를 보수하는데 위 각 하자보수공사비 내역서 기재와 같이 39,937,440원(= 21,260,836원 + 18,676,604원)이 소요되는 사실을 인정할 수 있다.

2) 원고는 피고가 이 사건 각서를 작성하면서 이외의 사항에 대하여 이의를 제기하지 않겠다고 함으로써 하자보수비에 대해서도 청구하지 않겠다는 내용의 화해계약이 체결되었다고 주장한다. 그러나 앞서 든 증거에 의하더라도 하자의 발생 및 하자의 항목과 그 보수에 필요한 비용 등에 확정되지 않은 상태에서 이 사건 각서 작성 당시 하자보수 또는 하자보수에 갈음하는 손해배상채권을 각서의 내용으로 삼았다고 보기 어려운 점, 피고는 이 사건 각서 작성 이후 이 사건 본소 제기 이전까지도 원고에게 계속하여 이 사건 건물의 하자보수 내지 하자보수에 갈음하는 손해배상을 요청하였고, 이에 대하여 원고도 하자의 항목이나 하자보수비 액수에 관하여 다투었을 뿐 이 사건 각서로 하자보수청구를 포기하였다는 취지의 주장은 하지 않았던 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 각서 작성 당시 피고가 포기하거나 면제한 채권은 지체상금채권에 한정되고, 지체상금 이외의 하자보수와 관련한 채권은 여전히 남아 있다고 봄이 타당하다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3) 원고는, 미 수리 하자보수공사비 내역서의 하자항목 중 ‘11. 유리공사 두께 부족’으로 인한 하자는 “로이복층유리 T24mm에서 T22mm로 변경시공은 유리두께는 동일하나 공기층 2mm 차이로 변경시공한 것으로서 단열성능이 저하된 것으로 판단하였으나 로이복층유리 변경시공(공기층 2mm 축소)은 단열성능 저하가 크지 않고, 복층유리 전체를 교체하는 것은 하자에 비해 시공비가 과다하게 발생하므로 로이복층유리 변경시공하자(로이복층유리 T24mm에서 T22mm로 변경시공)에 따른

보수공사비는 전면교체 시공비(2안)이 아닌 시공비 차액(1안)으로 적용되어야 한다고 주장한다. 그러나 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉, 쌍방이 약정한 견적서에 의하면 로이복층유리 T24mm로 시공하기로 하였음에도, 로이복층유리 T22mm로 시공된 점, 이로 인해 단열성능이 저하되는 등의 하자가 발생한 점, 도급계약에서 완성된 목적물에 하자가 있을 경우 그 하자의 보수나 하자의 보수에 갈음한 손해배상을 청구할 수 있음이 원칙이며, 이 경우 위 ‘유리공사 두께 부족’으로 인한 하자의 보수에 갈음한 손해배상은 유리의 전면교체 공사비용으로 산정해야 하는 점, 하자가 중요하지 아니하면서 그 보수에 과다한 비용을 요하는 경우에는 그 하자로 인하여 입은 손해의 배상, 즉 교환가치의 차액이나 시공비의 차액에 해당하는 손해배상을 구하여야 하나(대법원 2014. 11. 13. 선고 2012다9676 판결 등 참조), 위와 같이 유리 두께 부족으로 인한 하자로 인해 단열성능이 저하되었으므로 이 부분이 중요한 하자가 아니라고 볼 수 없고, 더욱이 2안에 따른 하자보수비가 과다한 비용을 요하는 경우라고 보기 어려운 점 등에 비추어 보면, ‘11. 유리공사 두께 부족’으로 인한 하자의 경우 2안에 따른 공사비를 인정함이 타당하다.

따라서 원고는 피고에게 하자보수에 갈음하는 손해배상으로 39,937,440원을 지급할 의무가 있다. 나아가 피고의 지연손해금 청구 부분에 관하여 보건대, 위 2의 나항에서 본 바와 같이 피고의 하자보수에 갈음하는 손해배상채권 39,937,440원은 원고의 공사대금채권과 동시이행의 관계에 있고, 동시이행관계에 있는 금액 범위 내에서는 상호 지체책임을 부담하지 않는다고 할 것이다. 따라서 위 하자보수에 갈음하는 손해배상채권 중 지연손해금 청구 부분은 이유 없다.

[기 수리 하자보수공사비 내역서]

하자항목	직접공사비	제경비	부가가치세	계
1. 냉·난방기설치를 위한 여타공한 배관 구멍	(74,729)	(35,407)	(11,012)	(121,148)
2. 2층 보일러실 누수	1,157,445	644,810	180,222	1,982,477
3. 화장실 누수	3,936,162	2,173,516	610,963	6,720,641
4. 외부 실리콘마감 불량으로 인한 누수	0	0	0	0
5. 3층 발코니 옥상 누수	7,496,331	3,620,676	1,111,698	12,228,705
6. 3층 오수관 누수	177,279	121,824	29,910	329,013
계	12,767,217	6,560,826	1,932,793	21,260,836

[미 수리 하자보수공사비 내역서]

하자항목	직접공사비	제경비	부가가치세	계
1. 누수로인해 오염 및 변질된 방음텍스	1,621,711	831,544	245,325	2,698,580
2. 누수로 인해 오염 및 변색된 복도 계단석	172,824	90,156	26,297	289,277
3. 누수로 인해 오염 및 들뜬 타일	33,835	18,404	5,223	57,462

하자항목	직접공사비	제경비	부가가치세	계
1. 냉·난방기설치를 위한 여타공한 배관 구멍	(74,729)	(35,407)	(11,012)	(121,148)
2. 2층 보일러실 누수	1,157,445	644,810	180,222	1,982,477
3. 화장실 누수	3,936,162	2,173,516	610,963	6,720,641
4. 외부 실리콘마감 불량으로 인한 누수	0	0	0	0
5. 3층 발코니 옥상 누수	7,496,331	3,620,676	1,111,698	12,228,705
6. 3층 오수관 누수	177,279	121,824	29,910	329,013
계	12,767,217	6,560,826	1,932,793	21,260,836

하자항목	직접공사비	제경비	부가가치세	계
1. 누수로인해 오염 및 변질된 방음텍스	1,621,711	831,544	245,325	2,698,580
2. 누수로 인해 오염 및 변색된 복도 계단석	172,824	90,156	26,297	289,277
3. 누수로 인해 오염 및 들뜬 아스탈일	33,835	18,404	5,223	57,462
4. 누수로 인해 오염 및 변색된 판넬과 창틀	126,201	62,325	18,851	207,377
5. 시공 중 전면 판넬부 분 파손	803,681	243,431	104,709	1,151,821
6. 2층 보일러실 마감 미시공	191,591	71,622	26,321	289,534
7. 분배기 및 배관라인 돌출	1,344,000	273,441	161,743	1,779,184
8. 2층 복도와 출입문 높이의 불균형	505,133	279,966	78,508	863,607

9. 건물통로 및 주차장 지반침하 및 싱크홀 발생		3,791,160	1,557,243	534,839	5,883,242
10. 건물 우측면 하부위 틈 마감공사 미시공		141,087	78,695	21,977	241,759
11. 유리공사 두께 부족	1 안	222,464	45,256	26,771	294,491
	2 안	3,773,406	967,287	474,068	5,214,761
계	1 안	8,953,687	3,552,083	1,250,564	13,756,334
	2 안	12,504,629	4,474,114	1,697,861	18,676,604

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구 및 피고의 반소 청구는 각 위 인정범위 내에서 이유 있고, 나머지 본소 청구 및 나머지 반소 청구는 각 이유 없으므로 주문과 같이 판결한다.

판사 유성희

1) 원고는 2024. 2. 29.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서의 청구취지에서 ‘피고는 원고에게 177,740,000원에 대하여 2022. 8.8.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.’고 기재하였으나, 청구원인 기재 및 이전 소장의 청구취지 기재에 비추어 볼 때 177,740,000원 및 이에 대한 지연손해금의 오기임이 분명하다.

2) 총 공사대금 472,329,000원에서 피고가 기 지급한 209,000,000원을 공제하면, 남은

공사대금은 263,329,000원이나 원고는 남은 공사대금을 263,000,000원이라고 자인하고 있어 위와 같이 인정하기로 한다.