

수원지방법원 안산지원 2019. 8. 22 선고 2018가합9439(본소), 2018가합9446(반소) 판결
[매매대금 · 손해배상 청구의 소]

전 문

원고(반소피고) 주식회사 A

소송대리인 법무법인 단원, 담당변호사 김강의, 박정수

변론 종결 2019. 7. 18.

판결 선고 2019. 8. 22.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
2. 가. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 144,495,304원 및 이에 대하여 2018. 10.23.부터 2019. 8. 22.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 나. 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용(보조참가로 인한 비용 포함)은 본소와 반소를 합하여, 그 4/5를 원고(반소피고)와 원고(반소피고)보조참가인이, 나머지를 피고(반소원고)가 각 부담한다.
4. 제2의 가. 항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

<본소>

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 5,000만원 및 이에

대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

<반소>

원고는 피고에게 209,327,073원 및 이에 대하여 이 사건 반소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 인정사실

가. 원고의 공장 건물 7개동 신축 사업

1) 원고는 안산시 단원구 D 공장용지 12,422.10㎡ 지상에 공장건물 7개동을 신축한 후, 각 공장건물을 분할된 토지와 함께 매도하기로 하고, 2015. 5. 18.경 원고보조참가인에게 위 7개동 공장건물의 신축공사를 도급주었다.

2) 원고는 2015. 5. 19. 안산시장으로부터 자신을 건축주로 한 건축허가를 받았고, 원고보조참가인은 그 무렵 위 공사를 시작하였다.

나. 원 · 피고 사이의 토지(D필지) 매매 계약

1) 원고는 2015. 5. 21. 피고와, 신축될 공장건물의 부지들 중 D필지(2016. 7.경안산시 단원구 E 공장용지 1856.6㎡로 분할된 것)를 대금 26억 9,280만 원(계약금 2억6,928만 원, 잔금 24억 2,352만 원)에 매도하기로 하는 매매계약을 체결하였다.

2) 이와 함께 원 · 피고는 원고가 위 토지 지상에 신축할 공장건물을 피고에게 7억 원(부가가치세 별도)에 매도하기로 약정하였다.

다. 원 · 피고 사이의 공장 건물(F동 및 G동) 매매 계약

- 1) 이후 원고보조참가인은 피고가 매수하기로 한 공장건물 등을 완성하였고, 원고는 2015. 10. 2. 안산시장으로부터 위 건물에 대한 사용승인을 받았다.
- 2) 원고와 피고는 2015. 12. 24. 위 D필지 지상 일반철골구조 경사지붕 단층 공장1층 1025.08㎡(F동, 이하 '이 사건 건물'이라 한다) 및 일반철골구조 경사지붕 2층 공장 1, 2층 각 83.1㎡(G동)1)을 대금 7억 원(전액 잔금, 부가가치세 별도), 잔금 지급기한 및 부동산 인도일 2016. 1. 11.로 정하여 매도하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였다

라. 원고의 건물 인도 및 피고의 대금 지급

- 1) 원고는 2015. 12. 29. 이 사건 건물 및 G동 건물에 관하여 자신의 명의로 소유권이전등기를 마친 후, 2016. 1. 6. 피고에게 소유권이전등기를 마쳐주었으며, 그 무렵피고에게 위 각 건물을 인도하였다.
- 2) 피고는 원고에게 토지 매매계약에 따른 대금을 전부 지급하였으나, 이 사건 건물의 하자 등을 이유로 건물 매매계약에 따른 대금 중 5,000만 원을 지급하지 않았다.

마. 이 사건 건물의 바닥 등 하자

감정인 H의 감정결과에 의하면, 이 사건 건물의 바닥 부분과, 장비피트 바닥 부분에는 균열, 누수가 발생하였는데, 위 균열, 누수는 다음과 같은 하자에서 비롯된 것으로 확인되었고, 그 보수를 위해서는 다음과 같은 액수의 비용이 소요될 것으로 산정되었다.

하자의 종류	구체적 원인	보수공사 방법	보수 비용
건물 바닥의 지내력 부족	지반조사 내지 평판재하시험 없 이 바닥 콘크리트를 시공하여, 건축구조기준 ²⁾ 이 정한 지내력 기준에 미달함	공장 바닥이 건축구조기준 에 적합하도록 2.33톤/㎡ 의 하중을 견딜 수 있는 깊이(6.0m)까지 스크류파 일로 보강	127,023,845원
장비피트 바닥의 지내력 부족			118,785,871원
장비피트 방수공사 미시공	공장의 지반이 실트질 점토 등으 로 형성되어 있어 물빠짐이 나쁘 고, 이로 인해 비가 내리는 날에 는 장비피트 바닥콘크리트 윗면 과 같은 높이까지 수위가 상승 함. 이에 따라 장비피트 바닥 및 벽체의 균열 부분 또는 방수불량 부분으로 누수가 발생함	장비피트에 방수공사 시공	13,517,357원
합계			259,327,073원

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 1 내지 12호증, 을 1호증의 각 기재(가지번호 포함), 증인 H의 증언, 감정인 H의 감정결과, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 대한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

원고가 피고에게 이 사건 건물 및 G동 건물을 대금 7억 원(부가가치세 별도)에 매도한 사실은 위에서 인정한 바와 같고, 원고가 피고로부터 대금 중 5,000만 원을 제외한 나머지 대금을 지급받은 사실은 원고 스스로 자인하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 매매대금 5,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 항변에 대한 판단

피고는, 이 사건 건물의 바닥 부분과 장비피트의 바닥 부분에 누수, 균열 등의 하자가 존재하고, 이 사건 건물의 매도인인 원고는 그 하자로 인하여 생긴 손해를 배상할 책임이 있는데, 피고는 위 하자로

인하여 259,327,073원의 보수공사 비용을 지출하게 되는 손해를 입게 되었으므로, 피고가 원고에 대하여 갖는 손해배상채권으로써, 원고가 피고에 대하여 갖는 위 5,000만 원의 매매대금 채권과 대등액 범위에서 상계하겠다고 항변한다.

살피건대, 뒤에서 보는 바와 같이 피고는 원고에 대하여 194,495,304원의 손해배상채권을 갖는다는 것인데, 위 손해배상채권 중 5,000만 원의 채권으로써 원고의 매매대금 채권과 대등액 범위 내에서 상계한다는 의사표시가 담긴 피고의 2019. 5. 15.자반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분이 원고에게 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 원고의 위 매매대금 채권은 상계적상일인 이 사건 건물의 인도일에 소급하여 피고의 위 손해배상채권과 대등액 범위 내에서 소멸하였다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 있다.

3. 반소청구에 대한 판단

가. 손해배상채권의 발생

원고가 피고에게 이 사건 건물을 매도한 사실, 매매의 목적물인 이 사건 건물에는 바닥 부분, 장비피트 바닥 부분에 지내력 부족 등의 하자가 존재하고 그로 인하여 균열, 누수 등이 발생한 사실은 위에서 인정한 바와 같으므로, 이 사건 건물의 매도인인 원고는 민법 제580조 제1항, 제575조 제1항 후문에 따라 위 건물의 매수인인 피고에게 매매 목적물인 이 사건 건물의 하자로 생긴 손해를 배상할 책임이 있다(이와 관련하여 원고는, 위 하자 발생의 귀책사유가 설계자 또는 시공자(원고보조참가인)에게 있다는 취지로 주장하고, 원고보조참가인은, 그 귀책사유가 설계자 또는 건축주(원고)에게 있다는 취지로 주장하나, 어느 쪽 주장에 따르더라도, 이 사건 건물에 하자가 존재한다는 결론에는 아무런 영향이 없고, 매도인이 매수인에게 무과실책임으로서 하자담보책임을 부담하는지 여부가 쟁점인 이 사건에서는, 누구의 귀책사유로 인하여 하자가 발생한 것인지에 대하여는 판단할 실익이 없다).

나. 손해배상액의 산정

위 인정사실에 의하면, 이 사건 건물의 바닥 부분, 장비피트 바닥 부분에 존재하는 지내력 부족, 균열, 누수 등의 하자를 보수하기 위하여 259,327,073원의 공사비가 지출될 것으로 예상되므로, 특별한

사정이 없는 한 위 하자로 인한 손해배상액은 보수공사비 상당액인 259,327,073원이 된다.

다. 책임 제한

매도인이 하자담보책임으로서 부담하는 손해배상책임은, 법이 특별히 인정한 무과 실책임으로서 민법 제396조의 과실상계 규정이 준용될 수는 없다 하더라도, 담보책임이 민법의 지도이념인 공평의 원칙에 입각한 것인 이상 하자발생 및 그 확대에 가공한 매수인의 잘못을 참작할 수 있다(수급인의 담보책임에 관한 대법원 2004. 8. 20. 선고2001다70337 판결 등 참조).

이 사건 건물의 바닥 등에 균열이나 누수 등의 하자가 발생한 1차적인 책임은 매도인 등에 있다 할 것이나, 앞서 든 증거들과 갑 13호증의 기재에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 7 원고가 이 사건 건물을 신축할 무렵 인접 토지에 함께 신축한 다른 공장 건물들에서는 지내력 부족, 균열, 누수 등의 하자가 발견되었다고 볼 자료가 없는 점, L 피고가 이 사건 건물에 설치하여 사용하고 있는 기계 장비는 그 중량이 약 200ton에 이르는 것으로, 일반적인 기계 장비에 비해 중량이 이례적으로 무겁다고 보이는 점, c 피고는 이 사건 건물이 신축되기 이전부터 토지와 함께 이 사건 건물을 매수하기로 한 상태에 있었으므로, 매도인, 시공자, 설계자 등에게 사용할 장비의 중량이 이례적으로 무겁다는 사실을 알려줌으로써, 그에 적합한 시공을 요구할 수도 있었을 것으로 보이는데, 피고는 원고 측에 이 사건 건물에서 사용할 장비의 규격만 알려주었을 뿐, 그 중량에 대해서까지 알려주었다고 볼 자료는 없는 점, ㄹ 이 사건 건물에 지내력 부족의 하자가 존재하는 것은 부인할 수 없으나, 건축법 시행규칙 제2조의4 제2항 및 별표 1의2에 따르면, 지내력 등에 관한 지질조사서는 구조안전심의를 위한 구비 서류일 뿐이므로, 구조안전심의 대상이 아닌 이 사건 건물의 건축을 위해서 지질조사가 법령상 필수적으로 요구되지는 않았던 것으로 보이는 점(다만 이 사건 건물은 구조안전심의 대상이 아닌 건축물들이 일반적으로 갖추어야 할 지내력도 갖추지 못한 상태에 있는 것으로 보인다) 등을 고려할 때, 앞서 산정한 손해배상액의 75%로 원고의 책임을 제한하는 것이 공평의 원칙상 타당하다고 판단된다. 따라서 원고가 배상하여야 할 손해배상액은 194,495,304원(= 259,327,073원 × 75%, 원 미만 버림)으로 제한된다.

라. 소결

따라서 원고는 이 사건 건물의 하자로 인한 손해배상으로서 피고에게 144,495,304원(= 책임제한 후 손해배상액 194,495,304원 - 피고의 본소 상계로 소멸한 5,000만 원) 및 이에 대하여 이 사건 건물의 인도일 이후로서 피고가 구하는 이 사건 반소장부분송달일 다음날인 2018. 10. 23.부터 원고가 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결선고일인 2019. 8. 22.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 없으므로 이를 기각하고, 피고의 반소청구는 위인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 반소청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박창제, 판사 김대권, 판사 이승호

1) F동에 인접한 부속건물이다.

2) 국토교통부 고시 제2013-813호