

부 산 고 등 법 원

창원제1민사부

판 결

사 건 (창원)2021나13182(본소) 부당이득금반환

(창원)2021나13199(반소) 공사대금

원고(반소피고), 항소인 겸 피항소인

주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 지평

담당변호사 김익범, 문수생

피고(반소원고), 피항소인 겸 항소인

B 주식회사

소송대리인 변호사 박종연

제 1 심 판 결 창원지방법원 진주지원 2021. 8. 17. 선고 2017가합561(본소),

2018가합11322(반소) 판결

변 론 종 결 2022. 6. 16.

판 결 선 고 2022. 8. 25.

주 문

1. 제1심판결을 아래와 같이 변경한다.

가. 이 사건 본소 중 470,068,547원과 이에 대한 지연손해금 및 29,835,427원에 대한 소장 송달 다음 날부터 청구취지 및 청구원인변경신청서 송달일까지의 지연손해금의 지급을 구하는 하자보수에 갈음하는 손해배상 청구 부분을 각하한다.

나. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 29,835,427원과 이에 대하여 2021. 6. 8.부터 2022. 8. 25.까지는 연 6%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 5,887,261원과 이에 대하여 2018. 9. 29.부터 2022. 8. 25.까지는 연 6%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

라. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구와 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 모두 기각한다.

2. 소송 총비용은 본소와 반소를 통틀어 80%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각각 부담한다.

3. 제1의 나, 다항은 가집행할 수 있다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 689,748,955원과 그중 509,999,700원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터, 179,749,255원에 대하여는 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음 날부터 각 다

값은 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소

원고는 피고에게 150,000,000원과 이에 대한 반소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

가. 원고

제1심판결 중 본소에 관한 부분을 취소한다. 본소 청구취지 기재와 같은 판결을 구한다.

나. 피고

제1심판결 중 반소에 관한 부분을 취소한다. 반소 청구취지 기재와 같은 판결을 구한다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 이유 제1항 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 하자보수에 갈음하는 손해배상청구

1) 당사자의 주장 요지

원고는 이 사건 건물에 별지 기재와 같은 하자가 존재한다고 주장하며 그 하자 보수비 상당 499,904,024원¹⁾과 그 지연손해금을 구한다. 이에 대하여 피고는 원고와 피고가 이 사건 합의로써 하자보수를 포함하여 부제소합의를 하였으므로 이에 반하는 원고의 위 청구는 부적법하다고 주장한다.

2) 인정사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 아래와 같이 고쳐 쓰는 외에는 제1심판결 이유 제2의 가. 2)항 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

<고쳐 쓰는 부분>

- 제1심판결문 제7쪽 제12행의 "이에 따라"부터 제15행 위 글상자까지를 삭제한다.
- 제1심판결문 제8쪽의 글상자 다음에 아래의 내용을 추가한다.

『피고는 공사대금 정산을 전제로 한 이 사건 원고 합의안이 분쟁의 소지가 있다는 이유로 이를 거절하였고, F는 2017. 9. 17. 다음과 같은 내용의 합의서 초안(이하 '이 사건 피고 합의안'이라고 한다)을 작성하여 H에게 문자메시지로 전송하였다(을 제7호증).

준공정산 합의서

이 사건 도급계약을 다음과 같이 정산하기로 합의한다.

3. 준공정산금액 : 1,643,248,000원(V.A.T.포함)
4. 준공정산서상 유보금액 150,000,000원은 준공정산서 내용에 준한다.
5. 공사기간 : 2016. 2. 11.부터 본 공사 준공검사일까지로 한다.
6. 하자보수책임기간 : 각 공정 법적 하자 보수 기간을 적용한다.

1) 별지 [표-1 내지 4] 기재 보수비 합계액은 446,951,342원(= 236,383,506원 + 180,486,584원 + 21,565,953원 + 8,515,299원)인데, 원고는 별지 [표-1] 중 항목-41의 보수비를 726,247원, [표-2] 중 항목-71, 76, 77, 91, 103의 각 보수비를 각 15,460,778원, 27,033,612원, 5,830,948원, 53,635,809원, 7,505,547원 합계 110,192,941원이라고 주장하면서 위 각 항목의 별지 기재 보수비 합계액 57,240,259원(= 582,144원 + 0원 + 9,009,971원 + 2,817,300원 + 39,110,296원 + 5,720,548원)과의 차액인 52,952,682원(=110,192,941원 - 57,240,259원)을 더하여 손해배상을 구한다.

상기와 같이 준공정산합의 내용대로 상호 이행하고, 이후 상기 공사와 관련하여 원고와 피고 및 이해관계인에게 어떠한 사유로도 일체의 민, 형사상 이익을 제기하지 않기로 합의한다.

』

3) 판단

가) 부제소합의는 소송당사자에게 헌법상 보장된 재판청구권의 포기과 같은 중대한 소송법상의 효과를 발생시키는 것이다. 이와 같이 그 합의의 존부 판단에 따라 당사자들 사이에 이해관계가 극명하게 갈리게 되는 소송행위에 관한 당사자의 의사를 해석할 때는 표시된 문언의 내용이 불분명하여 당사자의 의사해석에 관한 주장이 대립할 소지가 있고 나아가 당사자의 의사를 참작한 객관적·합리적 의사해석과 외부로 표시된 행위에 의하여 추단되는 당사자의 의사조차도 불분명하다면, 가급적 소극적 입장에서 그러한 합의의 존재를 부정할 수밖에 없다. 그리고 권리의무의 주체인 당사자 간에서의 부제소합의라도 그 당사자가 처분할 수 있는 특정된 법률관계에 관한 것으로서 그 합의 당시 각 당사자가 예상할 수 있는 상황에 관한 것이어야 유효하게 된다(대법원 2019. 8. 14. 선고 2017다217151 판결 등 참조).

나) 위 인정사실과 갑 제37, 42호증, 을 제1, 17, 19, 35, 39호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 원고와 피고는 이 사건 공사에 관한 분쟁을 해결하기 위하여 이 사건 합의 당시 설계도면과 달리 시공된 부분 즉, 원고가 주장하는 미시공 및 변경 시공 하자를 공사대금 정산과 함께 이 사건 합의 대상에 포함시켜 이에 대하여는 더는 다투지 않는 것으로 부제소합의를 하였다고 봄이 타당하다. 다만, 피고의 시공 부분에서 발생한 하자 즉, 부실시공 하자의 경우, 원고와 피고가 이 부분에 대하여 관계법령에 따라 하자보수가 이루어진다고 인식하여 이를 부제소합의에 포함시키지 않았다고 봄이 타당하고, 이 사건 합의의 내용

과 그 경위, 이 사건 합의 전후의 원고와 피고의 태도, 그 법적 성질 등에 비추어 보더라도 이 부분까지 포함하여 부제소합의를 하였다고 보기는 어렵다.

① 이 사건 합의서는 그 제목이 '준공정산 합의서'이나, 그 내용은 공사대금 정산과 지급, 건물 준공뿐만 아니라 '하자보수', '특약'의 항목으로 이루어져 있고, 각 항목마다 원고와 피고의 합의 내용이 구체적으로 기재되어 있으며, 마지막 '특약' 항목에는 '원고와 피고는 이 사건 공사와 관련하여 어떠한 사유로도 민, 형사상 이의를 제기하지 않기로 한다'는 부제소합의가 기재되어 있다. 이러한 이 사건 합의서 문언 상 이 사건 합의서 기재 항목 중 하나일 뿐만 아니라 이 사건 공사와 관련된 문제로서 하자보수도 일응 부제소합의 대상에 포함되어 있는 것으로 보인다.

② 원고와 피고는 이 사건 합의에 이르기까지 공사대금 정산이나 준공뿐만 아니라 하자보수까지도 합의 대상에 포함시켜 논의를 하였다. 이는 이 사건 원고 합의안에 '하자보수공사의 건과 관련한 민, 형사상 법적 분쟁을 서로 하지 않기로 한다'고 기재되어 있고, 이 사건 피고 합의안에 '하자보수책임기간 : 각 공정 법적 하자 보수 기간을 적용한다'고 기재되어 있는 것을 보아도 알 수 있다.

③ 원고는 이 사건 공사 중 직접 작업 지시를 하거나 이의를 제기하는 등으로 관여하였고, 이 사건 합의 전 이 사건 건물에 대한 마감 점검을 실시한 후 피고에게 여러 차례에 걸쳐 미시공 부분과 보완시공이 필요한 부분을 구체적으로 지적하며 보완을 요청하기까지 하였으므로, 이 사건 공사 중 설계도면과 달리 변경 시공되었거나 시공되지 않은 부분이 있다는 것을 충분히 알고 있었거나 알 수 있었다.

④ 원고는 별지 [표-1], [표-2] 기재와 같이 설계도면과 달리 시공된 부분을 하자라고 주장하나, 위 ③항과 같은 사정으로 인해 이 사건 합의 시 위 부분을 알았거나

쉽게 확인할 수 있었다. 원고는 이 사건 합의 시까지 지속적으로 피고에게 설계도면과 달리 시공된 부분 등으로 인하여 실 시공 물량이 계약 물량에 미치지 못한다고 주장하면서 공사대금을 실 시공 물량대로 산정하여 정산할 것을 요구하였고, 이에 따라 이 사건 합의 시 이 사건 공사 중 일부에 대하여는 공사대금의 지급을 유보하고 실 시공 물량대로 정산할 것을 약정하기까지 하였는바, 이 역시 원고가 이 사건 합의 시 설계도면과 달리 시공된 부분이 있다는 점을 알고 있었다고 보이는 사정이다.

더욱이 설계도면과 달리 변경 시공된 부분은 피고로서는 추가공사 또는 공사대금의 증액을 주장할 수 있다는 점에서 공사대금 정산과도 관련 있으므로, 단순히 하자에 국한된 문제로 보기도 어렵다. 피고는 이 사건 합의 전까지 실 시공 물량에 따른 정산을 요구하는 원고에게 설계도면과 달리 시공되었음에도 불구하고 이 사건 도급계약상 약정 물량과 실 시공 물량에 차이가 없다고 주장하며 이 사건 도급계약에 따른 공사대금 전액의 지급을 요구하며 공사대금 잔금채권을 피보전채권으로 하여 이 사건 건물의 대지를 가압류하기도 하였는바, 피고도 이 사건 합의 당시 설계도면과 달리 시공된 부분을 공사대금 정산의 문제로 인식하여 원고와 이 사건 합의를 한 것으로 보인다. 즉, 원고와 피고 사이에는 이 사건 합의 시까지 공사대금 정산과 관련하여 설계도면과 달리 시공된 부분과 이에 따른 시공 물량 차이에 관한 다툼이 있었고, 결국 이러한 분쟁을 종결하는 의미에서 유보금 150,000,000원 외의 나머지 공사대금의 지급과 이 사건 건물의 준공에 합의하고, 이 사건 공사에 관하여 어떠한 사유로도 이의를 제기하지 않는다는 부제소합의까지 한 것이다.

⑤ 한편, 피고는 이 사건 합의 시까지 지속적으로 원고에게 자신이 시공한 부분에 대하여는 관계법령에 따라 하자보수를 이행할 것이라는 의사를 표시하였고, 이 사

건 합의 전날에는 '하자보수책임기간 : 각 공정 법적 하자 보수 기간을 적용한다'는 내용의 이 사건 피고 합의안을 원고에게 제시하기까지 하였다. 원고와 피고는 이러한 이 사건 피고 합의안을 주고받은 다음 날 이 사건 피고 합의안의 내용을 기초로 이 사건 합의를 하였으므로, 이 사건 합의 당시 원고와 피고는 시공 부분의 부실시공 하자에 대하여는 이 사건 피고 합의안처럼 관계법령에 따른 하자보수 기간 동안 하자보수가 이루어진다고 인식한 것으로 보인다. 그리고 이 사건 합의 시까지의 피고의 태도로 인하여, 특히 원고로서는 이 사건 합의를 하게 되면 피고에게 부실시공 하자의 보수를 더는 요구할 수 없게 될 것이라고는 전혀 생각지 아니하였을 것으로 보인다.

⑥ 원고는 이 사건 건물의 사용승인 시로부터 약 6개월 후인 2018. 3. 20. 피고에게 '기존 미 보수 하자 및 신규 하자보수 촉구 및 하자보증서 발급 재촉구에 대한 건'이라는 제목의 문서를 발송하였는데, 위 문서에는 '합의서에 따른 하자보수 및 보완 시공 미시공 리스트'뿐만 아니라 '신규 하자 리스트'도 첨부되어 있었다. 이에 대하여 피고는 '이 사건 합의서 작성 이후 원고가 최종적으로 요구한 하자보수에 대하여는 성실히 이행하였고, 이후 하자 요청 건에 대하여서는 2018. 3. 28.부터 같은 달 31.까지 현장 확인 후 향후 처리일정을 통보할 예정이며, 원고와 공사비가 확정된 이후 하자보증서 발급이 가능하다'고 답변하였는바, 이는 원고와 피고가 이 사건 합의에도 불구하고 여전히 피고가 하자보수의무를 부담한다고 인식하였음을 보여준다. 그리고 원고와 피고가 하자보증서 발급을 예정하였다는 점에서도 피고의 하자보수의무가 완전히 면제된 것으로 인식하지 않았음을 알 수 있다.

⑦ 피고는 이 사건 소송에서도 '피고는 관계법령에 의해 일정기간 하자보수를 부담하므로 원고가 하자보수를 요구하면 당연 보수에 임할 것이며, 준공정산과 별개로

피고의 원인으로 인한 하자보수의무를 부정하지 않는다'고 하였다(2018. 9. 11. 자 준비서면).

⑧ 원고가 시공 부분에서 발생하는 부실시공 하자에 대하여는 건설기본법 등 관계법령에 따른 하자담보책임을 부담할 것이라는 의사를 표시한 피고에게 이에 대한 하자담보책임까지 완전히 면제하여 줄 만한 사정은 찾기 어렵고, 통상 누수 등 부실시공 하자는 완공 즉시 발견하기 어렵고 건물을 사용하는 과정에서 발견되거나 일정기간이 경과한 후 발생하는 경우가 많으므로 이 사건 합의 당시 발생하지도 않은 피고의 부실시공 하자까지 모두 예상하여 이 사건 합의를 하였다고 보기도 어렵다.

다) 별지 [표-1], [표-2] 기재 하자는, 원고가 설계도면과 달리 시공되었다고 주장하는 부분으로 앞서 본 바와 같이 이 사건 합의 즉, 부제소합의에 포함되었다고 할 것이다. 따라서 위 하자보수에 갈음한 손해배상 469,822,722원(= 별지 [표-1] 계약도면 기준 하자의 보수비 236,383,506원 + 별지 [표-2] 사용승인도면 기준 하자의 보수비 180,486,584원 + 별지 [표-1], [표-2] 중 항목-41, 71, 76, 77, 91, 103의 추가 보수비 52,952,682원)과 이에 대하여 지연손해금의 지급을 구하는 부분은 부제소합의를 위반하여 제기된 것으로서 권리보호의 이익이 없으므로 부적법하다.

라) 별지 [표-3], [표-4] 기재 하자에 관하여 보건대, 제1심 감정인 N, O의 각 감정결과, 제1심 법원의 감정인 N, O에 대한 각 사실조회결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 별지 [표-3], [표-4] 기재 하자 중 '항목-132 : 지하 2층 방화셔터 곰팡이 발생' 외의 부분은 피고가 시공한 부분에 발생한 누수, 균열 등 부실시공 하자임이 인정된다(위 '항목-132' 하자의 경우 제1심 감정인 N의 현장 조사 시 원고는 이를 오기라고 주장하였고, 피고는 이를 피고가 시공한 부분이 아니라고 주장한 점에 비추어, 앞서 든

각 증거만으로는 피고의 시공으로 인해 발생한 하자라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다). 이러한 부실시공 하자는 앞서 본 바와 같이 부제소합의 대상에 포함되었다고 볼 수 없으므로, 위 하자를 보수할 의무를 부담하는 피고는 원고에게 위 하자보수에 갈음한 손해배상을 하여야 한다.

나아가 그 손해배상액에 관하여 보건대, 별지 [표-3] 기재 하자보수비에 대한 제1심 감정인 N의 감정결과와 제1심 감정인 O의 감정결과가 상이하나, 제1심 감정인 N은 별지 [표-3] 기재 하자 중 상당 부분을 별지 [표-1], [표-2] 기재 하자보수에 포함 된다는 이유로 그 보수비를 산정하지 않아 별지 [표-3] 기재 하자 자체의 보수비를 정확하게 산정한 것으로 보기 어려운바, 제1심 감정인 O의 감정결과에 따라 21,320,128 원(= 21,565,953원 - 항목-132의 하자보수비 245,825원)으로 인정한다(대법원 1992. 4. 10. 선고 91다44674 판결 참조). 그리고 제1심 감정인 O의 감정결과에 의하면 별지 [표-4] 기재 하자의 보수비는 8,515,299원이다. 따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 별지 [표-3](항목-132 제외), [표-4] 기재 하자 보수비 합계 29,835,427원 (=21,320,128원 + 8,515,299원)과 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

마) 이에 대하여 피고는 원고에 대한 추가공사대금채권으로 원고의 손해배상채 권과 상계한다고 항변한다. 그러나 원고와 피고가 총 공사대금을 정하여 이 사건 도급 계약을 체결한 이상, 피고가 당초 예상보다 많은 공사비용을 들였더라도 특별한 사정 이 없는 한 원고에게 계약상의 공사대금을 초과하는 금원을 공사대금으로 지급할 의무 는 없다. 다만, 피고가 원래의 계약내용에 없는 추가공사를 하였고, 원고와 피고 사이 에 추가공사대금 지급에 관한 합의가 있었다면 피고의 추가공사대금 지급 의무를 인정 할 수 있으나(2006. 4. 27. 선고 대법원 2005다63870 판결 참조), 피고가 제출한 증거

만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 또한, 위 나) 항에서 본 바와 같은 사정에 비추어 볼 때 피고가 주장하는 바와 같이 설계도면과 달리 시공되어 추가공사대금이 발생한 것이라면 이는 원고와 피고가 이 사건 합의 당시 인식하고 있었던 공사대금 정산의 문제로서 이 사건 합의의 대상에 포함되었다고 봄이 타당하므로, 피고는 이 사건 합의에 반하여 추가공사대금을 주장할 수 없다고 할 것이다. 따라서 피고의 상계항변은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

바) 따라서 피고는 원고에게 하자보수에 갈음한 손해배상으로 29,835,427원과 이에 대하여 청구취지 및 청구원인변경신청서 송달 다음 날인 2021. 6. 8.부터 피고가 그 이행의무나 존재여부에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2022. 8. 25.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 「소송촉진 등에 관한 특례법」이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다[원고는 이에 대하여 소장 송달 다음 날부터 지연손해금을 구하나, 하자보수에 갈음하는 손해배상채무는 이행의 기한의 정함이 없는 채무로서 이행청구를 받은 때부터 지체책임이 있는바(대법원 2009. 5. 28. 선고 2009다9539 판결 참조), 피고는 그 지급을 구하는 원고의 의사표시가 기재되어 있는 청구취지 및 청구원인변경신청서를 송달받음으로써 비로소 이행지체에 빠지게 되므로 소장 송달 다음 날부터 청구취지 및 청구원인변경신청서 송달일까지의 지연손해금 청구는 이유 없다].

나. 이 사건 합의에 따른 소방, 창호, 석공사의 정산금 청구

1) 원고의 주장 요지

원고와 피고는 이 사건 합의에서 '유보금 150,000,000원은 소방, 창호, 석공사시

공분에 물량을 확인 후 정산하여 상호 결산하기로 한다'는 조항(이하 '이 사건 조항'이라 한다)을 두어 소방공사, 창호공사, 석공사(이하 '이 사건 각 공사'라 한다)의 경우 추후 실제 시공 물량에 따라 정산하기로 합의하였다. 그런데 이 사건 각 공사의 실제 공사금액이 이 사건 도급계약상 공사금액에 미치지 못하여 결국 원고가 피고에게 공사대금을 초과 지급하였으므로, 피고는 원고에게 실제 공사금액을 초과하여 지급받은 부분을 반환하여야 한다.

2) 판단

가) 앞서 인정한 사실과 갑 제5, 31 내지 33, 35호증, 을 제1, 7, 40, 41호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 이 사건 조항은 원고와 피고가 유보금 150,000,000원의 한도 내에서 이 사건 각 공사에 관하여 이 사건 도급계약금액과 실제 시공 물량에 따라 산정한 공사비를 정산하기로 한 약정 즉, 원고가 피고에게 유보금 150,000,000원에서 이 사건 각 공사에 관한 이 사건 도급계약금액과 실제 시공 물량에 따라 산정한 공사비의 차액을 공제한 나머지[= 150,000,000원 - (이 사건 각 공사에 관한 이 사건 도급계약금액 - 이 사건 각 공사에 관하여 실제 시공 물량에 따라 산정한 공사비)]를 피고에게 지급하는 방식의 정산 약정을 한 것으로 봄이 타당하고, 원고가 제출한 증거만으로는 원고와 피고가 이 사건 조항으로써 위 차액이 유보금 150,000,000원을 초과하는 경우 피고가 원고에게 그 초과금을 반환하는 것까지 합의하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거도 없다.

① 이 사건 합의서상 150,000,000원의 항목은 '합의유보금'으로 원고가 피고에게 지급해야 할 '공사비잔여금' 1,793,248,000원의 일부로 기재되어 있는바, 그 문언상

150,000,000원은 원고가 피고에게 지급해야 하는 공사비잔여금 중 원고와 피고가 합의 하여 그 지급을 유보한 금원을 의미한다.

② 이 사건 조항은 이 사건 각 공사의 시공 물량을 확인한 후 '정산'한다고 규정하고 있다. '정산(精算)'의 사전적 의미를 고려할 때, 이 사건 조항은 그 문언상 원고와 피고가 이 사건 각 공사에 관하여 실제 시공 물량에 따른 공사비를 정밀하게 계산할 것을 약정한 것으로 해석된다. 아래 ③항에서 보는 바와 같은 이 사건 합의 경위까지 더하여 보면, 원고와 피고가 이 사건 공사에 관한 분쟁을 해결하기 위하여 이 사건 합의를 체결하였다는 점과 이 사건 각 공사에 관한 실제 시공 물량을 따져 공사비를 정산하는 과정에서 추가 분쟁이 발생할 가능성이 있다는 점만으로는 이 사건 조항에 기재된 '정산'의 의미를 통상의 의미와 달리 해석하기 어렵다.

③ 원고는 이 사건 합의 전 피고에게 이 사건 공사 전체에 대하여 실제 시공 물량을 확인하여 공사대금을 정산할 것을 요구하면서 공사대금 정산을 전제로 한 이 사건 원고 합의안을 제시하였고, 피고는 설계변경으로 인하여 물량이 감소된 부분도 있으나 물량이 추가된 부분도 있기에 결국 실공사비가 이 사건 도급계약금액과 차이가 없으므로 공사대금 정산이 필요하지 않다고 주장하면서 정산을 전제로 한 이 사건 원고 합의안을 거부하였다. 원고와 피고는 이러한 입장 차이로 준공 및 공사대금 지급 합의에 이르지 못하다가, 이 사건 합의 전날인 2017. 9. 17. 피고의 대표이사 F가 원고의 실사주인 H에게 '유보금 150,000,000원'을 기재한 이 사건 피고 합의안을 제시하고, "우리가 정산서 주었으면. 너도 정산한번보자 그리고 니가 설계변경 안했으려는 정산서 무엇이 필요하네 나가 시킨 것 아니가 배관 스텐으로바뀌것 하고 유리 바뀐것 돌바뀐 것 이제일큰것 아니가..."라며 이 사건 각 공사는 설계변경에 따라 물량 등의 차이

가 크게 발생한 부분임을 인정하는 문자메시지를 보냄에 따라 다음 날인 2017. 9. 18. 이 사건 합의에 이르게 되었다. 이 사건 합의는 원고가 이 사건 공사 전체의 공사대금을 실공사비로 정산하자는 입장에서 이 사건 각 공사 부분만 실공사비로 정산하는 것으로, 피고가 이 사건 도급계약금액 전액을 지급하라는 입장에서 150,000,000원을 이 사건 각 공사에 관한 실공사비 정산에 따라 지급하는 것으로 각 입장을 절충함으로써 성립되었고, 이 사건 합의서 중 이를 반영한 부분이 바로 합의유보금 항목과 이 사건 조항이다.

④ 원고와 피고는 합의유보금을 150,000,000원으로 특정함으로써 이 사건 각 공사에 관한 정산 한도를 150,000,000원으로 설정한 것이다. 원고의 주장과 같이 이 사건 조항이 이 사건 각 공사에 관한 이 사건 도급계약금액과 실공사비의 차액이 150,000,000원보다 적을 경우 150,000,000원에서 그 차액을 공제한 나머지를 원고가 피고에게 지급하는 것뿐만 아니라 반대로 그 차액이 150,000,000원을 넘어서는 경우 그 초과금을 피고가 원고에게 반환한다는 것까지 의미한다고 보게 되면, 합의유보금이라는 항목을 설정한 이유나 그 금액을 150,000,000원으로 특정한 이유를 설명할 수 없다. 만일 원고와 피고가 원고 주장과 같은 내용의 정산 약정을 하였다면, 추후 이 사건 각 공사 부분은 실공사비로 정산한다고만 규정하거나 정산금이 150,000,000원을 초과하는 경우에는 피고가 원고에게 그 초과금을 반환한다는 규정을 추가하거나 합의유보금을 15,000,000원보다 큰 금액으로 정하는 방식으로 이를 쉽게 나타낼 수 있었을 것이다. 그러나 이 사건 합의서상 이러한 규정은 찾아볼 수 없고, 그밖에 원고와 피고 사이에 그러한 합의가 있었다고 볼 만한 사정도 없다.

⑤ 오히려 이 사건 합의서 중 준공금 정산서의 내용은 이 사건 도급계약금액에

서 감액 약속분, 레미콘대금 정산분, 기수령액을 공제하여 원고가 피고에게 지급하는 공사비잔여금을 산정한 것으로 원고가 피고에게 지급하여야 할 금원에 초점이 맞춰져 있을 뿐이다. 이 사건 합의서 중 준공정산 합의서 제1, 4항에서도 원고가 피고에게 준 공금 정산서에 따른 금액을 지급한다는 내용을 정하고 있으며, 달리 이 사건 합의서에 서 피고가 원고에게 지급할 금원에 관한 기재는 찾아볼 수 없다.

나) 더욱이 아래 제3의 나항에서 보는 바와 같이 이 사건 각 공사에 관한 이 사건 도급계약금액이 1,278,973,879원이고 실제 시공 물량에 따라 산정한 공사비가 1,134,861,140원으로 그 차액은 144,112,739원(= 1,278,973,879원 - 1,134,861,140원)으로 유보금 150,000,000원을 초과하지도 않는다. 따라서 원고의 이 부분 청구는 어느 모로 보나 이유 없다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 피고의 주장 요지

이 사건 조항의 의미는 이 사건 도급계약이 총액계약임에 비추어 실공사비를 정산한다는 것이 아니라 이 사건 도급계약상 약정된 물량이 시공되었는지 확인되면 원고가 피고에게 유보금 150,000,000원을 지급하기로 약정한 것이다. 피고는 이 사건 공사를 완료함으로써 이 사건 도급계약에서 약정한 물량을 모두 시공하였으므로, 원고는 피고에게 유보금 150,000,000원을 지급하여야 한다.

나. 구체적 판단

1) 이 사건 도급계약이 총액계약이라고 하더라도, 위 제2의 나항에서 살펴본 바와 같이 이 사건 조항은 원고와 피고가 유보금 150,000,000원의 한도 내에서 이 사건 각

공사에 관한 이 사건 도급계약금액과 실제 시공 물량에 따라 산정한 실공사비와의 차액을 '정산'하기로 한 약정이라고 봄이 타당하다.

2) 이 사건 건물이 이 사건 도급계약 시의 설계도면과 달리 시공된 사실은 앞서 인정한 사실과 변론 전체의 취지에 의하여 인정되므로, 이 사건 공사가 완료되었다는 것이 곧 이 사건 도급계약상 약정 물량이 모두 시공되었다는 것을 의미한다고 볼 수 없다.

이 법원의 제1심 감정인 N에 대한 사실조회결과에 의하면, 위 감정인이 '도면대로 물량 전부가 시공되었는지'라는 사실조회사항에 대하여 '수량은 전부 시공되었다'고 답변한 사실은 인정되나, 위 감정인의 감정결과에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 위 감정인은 제1심에서 제출한 감정서에 도면대로 물량 전부가 시공되었는지 여부에 관하여 도면과 일치하는지에 대한 원고와 피고의 견해 차이를 이유로 명확한 답변을 기재하지 않은 점, 위 감정서에 이 사건 각 공사의 공종별 규격과 수량, 그에 따른 재료비와 노무비가 이 사건 도급계약의 내역과는 다르게 기재되어 있는 점에 비추어 보면, 위 감정인의 사실조회 답변은 이 사건 공사가 준공(승인)도면대로 시공되어 완료되었다는 의미라고 봄이 타당하다.

따라서 원고와 피고는 당초 설계도면과 달리 시공된 이 사건 각 공사에 관하여 실제 시공 물량을 따져 실공사비를 산정하고 이를 이 사건 도급계약금액과 비교하여 이 사건 조항에 따른 정산을 하여야 한다.

3) 먼저, 이 사건 각 공사에 관한 이 사건 도급계약금액에 관하여 본다.

갑 제7호증의 3, 4, 20의 각 기재에 의하면, 이 사건 도급계약상 이 사건 각 공사의 직접재료비는 합계 747,121,028원(= 석공사 327,454,700원 + 창호공사

306,294,000원 + 소방공사 113,372,328원), 직접노무비는 합계 343,491,475원(= 석공사 182,324,000원 + 창호공사 52,219,000원 + 소방공사 108,948,475원), 기계경비는 합계 470,000원(석공사)인 사실이 인정된다. 이를 기초로 하여 이 사건 각 공사에 관한 이 사건 도급계약금액을 산정하면 아래 표 1과 같고, 그 합계액은 1,278,973,879원이다.

<표 1: 이 사건 각 공사에 관한 이 사건 도급계약금액>

구분			금액 (원, 원 미만 버림)	산정 근거
순 공 사 비	재 료 비	직접재료비	747,121,028	
		간접재료비	-	
		작업부산물	-	
		소계	747,121,028	
	노 무 비	직접노무비	343,491,475	
		간접노무비	13,361,818	직접노무비 × 3.89% ²⁾
		소계	356,853,293	
	경 비	기계경비	470,000	
		산재보험료	13,560,425	노무비 × 3.8%
		고용보험료	3,104,623	노무비 × 0.87%
		건강보험료	-	
		국민연금	-	
		노인장기요양보험료	-	
		퇴직공제부금비	-	
		산업안전보건관리비	11,015,186	(재료비 + 직접노무비) × 1.01% ³⁾
		환경보전비	-	
		기타경비	8,279,807	(재료비 + 노무비) × 0.75% ⁴⁾
		소계	36,430,041	
	순공사비 합계		1,140,404,362	
일반관리비		- ⁵⁾		
이윤		22,299,165	(노무비 + 경비 + 일반관리비) × 5.67% ⁶⁾	
원가		1,162,703,527	순공사비 + 일반관리비 + 이윤	
부가가치세		116,270,352		
총 합계		1,278,973,879		

2) 이 사건 도급계약 원가계산서(갑 제7호증의 2)상 간접노무비율이 명시되어 있지 않으나, 원가계산서에 기재된 직접노무비 1,347,500,758원, 간접노무비 52,500,000원을 기초로 간접노무비율을 산정하면 3.89%(= 52,500,000원 ÷ 1,347,500,758원 × 100, 소수점 셋째 자리 이하 버림)이다.

3) 이 사건 도급계약 원가계산서(갑 제7호증의 2)상 산업안전보건관리비율이 명시되어 있지 않으나, 원가계산서에 기재된 재료비 2,597,159,352원, 직접노무비 1,347,500,758원, 산업안전보건관리비 40,000,000원을 기초로 산업안전보건관리비율을 산정하면 1.01%[(40,000,000원 ÷ (2,597,159,352원 + 1,347,500,758원)) × 100, 소수점 셋째 자리 이하 버림]이다.

4) 다음으로, 이 사건 각 공사의 실공사비에 관하여 본다.

가) 제1심 감정인 N의 감정결과에 따르면, 이 사건 각 공사에 소요된 직접재료비는 합계 611,378,168원(= 석공사 243,850,500원 + 창호공사 253,162,260원⁷⁾ + 전기소방공사 27,498,167원 + 기계소방공사 86,867,241원), 직접노무비는 합계 350,128,975원(= 석공사 189,445,500원 + 창호공사 49,560,000원⁸⁾ + 전기소방공사 39,875,000원 + 기계소방공사 71,248,475원), 기계경비는 0원이다. 이를 기초로 이 사건 도급계약에 따른 공사금액 산정 비율을 적용하여 실제 공사비를 산정하면 아래 표 2와 같고 그 합계액은 1,134,861,140원이다.

<표 2: 이 사건 각 공사의 실공사비>

구분			금액 (원, 원 미만 버림)	산정 근거
순	재료	직접재료비	611,378,168	

자리 이하 버림)

- 4) 이 사건 도급계약 원가계산서(갑 제7호증의 2)상 기타경비율이 명시되어 있지 않으나, 원가계산서에 기재된 재료비 2,597,159,352원, 노무비 1,400,000,758원, 기타경비 30,000,000원을 기초로 기타경비율을 산정하면 0.75%[(30,000,000원 ÷ (2,597,159,352원 + 1,400,000,758원) × 100, 소수점 셋째 자리 이하 버림)
- 5) 이 사건 도급계약 원가계산서(갑 제7호증의 2)에 일반관리비율이 '순공사비 × 1.5%'라고 기재되어 있으나, 일반관리비 금액란은 공란으로 되어 있어 이 사건 공사 전체에 대하여 일반관리비를 책정하지 않았으므로, 이 사건 각 공사에 관하여도 일반관리비를 산정하지 않는다.
- 6) 이 사건 도급계약 원가계산서(갑 제7호증의 2)상 이윤의 구성비란에 '(노무비 + 경비 + 일반관리비) × 2.00%'라고 기재되어 있으나, 원가계산서에 기재된 노무비 1,400,000,758원, 경비 340,096,290원, 일반관리비 0원, 이윤 98,743,600원을 기초로 이윤율을 산정하면 5.67%[(98,743,600원 ÷ (1,400,000,758원 + 340,096,290원 + 0원) × 100, 소수점 셋째 자리 이하 버림)인바, 위 구성비란의 이윤율 기재는 오기인 것으로 판단되므로 실제 적용된 이윤율 5.67%를 적용한다.
- 7) 제1심 감정인 N이 제출한 감정서상 창호공사의 재료비 합계액이 251,649,540원(제104쪽)으로 기재되어 있으나, 위 금액은 창호공사 중 공종명 'SSD1' 공사의 재료비 1,512,720원을 누락하여 산정한 것이 분명하므로(제142쪽), 'SSD1' 공사의 재료비를 더하여 창호공사의 재료비를 253,162,260원(= 251,649,540원 + 1,512,720원)으로 인정한다. 이에 따라 직접재료비 합계액도 위 감정서에 기재된 직접재료비 609,865,448원(제46쪽)에 'SSD1' 공사의 재료비를 더한 611,378,168원(= 609,865,448원 + 1,512,720원)이 된다.
- 8) 위 감정서상 창호공사의 노무비 합계액이 49,200,000원(제104쪽)으로 기재되어 있으나, 위 금액은 창호공사 중 공종명 'SSD1' 공사의 노무비 360,000원을 누락하여 산정한 것이 분명하므로(제142쪽), 'SSD1' 공사의 노무비를 더하여 창호공사의 노무비를 49,560,000원(= 49,200,000원 + 360,000원)으로 인정한다. 위 감정서에는 직접노무비 합계액이 338,044,516원(제46쪽)으로 기재되어 있으나, 창호공사의 노무비를 49,200,000원으로 계산하더라도 직접노무비 합계액은 349,768,975원이 되므로 계산상 명백한 오류가 있을 뿐만 아니라, 위와 같은 이유로 직접노무비 합계액은 350,128,975원이 된다.

공 사 비	비	간접재료비	-	
		작업부산물	-	
		소계	611,378,168	
	노무 비	직접노무비	350,128,975	
		간접노무비	13,620,017	직접노무비×3.89% ⁹⁾
		소계	363,748,992	
	경비	기계경비	-	
		산재보험료	13,822,461	노무비 × 3.8%
		고용보험료	3,164,616	노무비 × 0.87%
		건강보험료	-	
		국민연금	-	
		노인장기요양보험료	-	
		퇴직공제부금비	-	
		산업안전보건관리비	9,711,222	(재료비 + 직접노무비) × 1.01% ¹⁰⁾
		환경보전비	-	
		기타경비	7,313,453	(재료비 + 노무비) × 0.75% ¹¹⁾
		소계	34,011,752	
	순공사비 합계		1,009,138,912	
	일반관리비		- ¹²⁾	
	이윤		22,553,034	(노무비 + 경비 + 일반관리비) × 5.67% ¹³⁾
	원가		1,031,691,946	순공사비 + 일반관리비 + 이윤
	부가가치세		103,169,194	
	총 합계		1,134,861,140	

나) 이에 대하여 피고는 이 사건 도급계약이 총액계약이라는 점에서 그 단가는 형식적으로 작성된 것에 불과하여 공사대금을 결정하는 기준이 될 수 없으므로, 이 사건 도급계약 원가계산서상 단가가 아니라 표준품셈을 적용하여 실공사비를 산정하여야 한다고 주장한다. 그러나 갑 제1, 7호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 도급계약 원가계산서에 계약금액의 산정근거가 기재되어 있는 사실이 인정되므로 원가계산서가 이 사

9) 제1심 감정인 N이 제출한 감정서에는 직접노무비의 3.6%로 산정하였으나, 이 사건 도급계약 원가계산서(갑 7호증의 2)상의 간접노무비율 3.89%를 적용한다.

10) 위 감정서에는 재료비와 직접노무비 합계액의 2.48%로 산정하였으나, 이 사건 도급계약 원가계산서(갑 7호증의 2)상의 산업안전보건관리비율 1.01%를 적용한다.

11) 위 감정서에는 재료비와 노무비 합계액의 0.8%로 산정하였으나, 이 사건 도급계약 원가계산서(갑 7호증의 2)상의 기타경비율 0.75%를 적용한다.

12) 위 감정서에는 15,525,677원으로 산정되어 있으나, 이 사건 도급계약 원가계산서(갑 7호증의 2)상 일반관리비가 산정되어 있지 않으므로 실제 공사비에서도 이를 산정하지 않는다.

13) 위 감정서에는 노무비, 경비, 일반관리비 합계액의 6%로 산정하였으나, 이 사건 도급계약 원가계산서(갑 7호증의 2)상의 이윤율 5.67%를 적용한다.

건 도급계약금액과 무관하다고 할 수 없을 뿐만 아니라, 이 사건 조항이 '실제 시공 물량'에 따라 실공사비를 산정하여 이 사건 도급계약금액과의 차액을 정산하는 약정이라는 점을 고려하면 실공사비 산정 시에도 이 사건 도급계약금액 산정 시 적용된 단가와 동일한 단가를 적용하여야 할 것이므로, 이 사건 도급계약금액과 달리 실공사비 산정 시에는 표준품셈을 적용하여야 한다는 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

5) 이 사건 각 공사에 관한 이 사건 도급계약금액이 1,278,973,879원이고 실제 시공 물량에 따라 산정한 공사비가 1,134,861,140원으로 그 차액은 144,112,739원(= 1,278,973,879원 - 1,134,861,140원)이다. 따라서 원고는 피고에게 유보금 150,000,000원에서 위 차액 144,112,739원을 공제한 나머지 5,887,261원(= 150,000,000원 - 144,112,739원)과 이에 대하여 반소장 부분 송달 다음 날인 2018. 9. 29.부터 원고가 그 이행의무의 존재여부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고 일인 2022. 8. 25.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 「소송촉진 등에 관한 특례법」이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

이 사건 본소 중 469,822,722원과 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하는 하자보수에 갈음하는 손해배상 청구 부분은 부적법하므로 각하하여야 하고, 원고의 본소 청구와 피고의 반소 청구는 각 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 원고의 나머지 본소 청구와 피고의 나머지 반소 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하여야 하는바, 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하다. 따라서 원고와 피고의 각 항소를 일부

받아들여 위 인정과 같이 제1심판결을 변경하되, 본소에 대하여는 원고만이 항소를 제기하여 불이익변경금지원칙에 따라 원고에게 불리하게 제1심판결을 변경할 수는 없으므로 본소의 하자보수에 갈음하는 손해배상청구 중 이유 없어 기각하여야 하는 별지 [표-3] 기재 항목 -132 하자보수비 245,825원과 이에 대한 지연손해금 청구 부분 및 29,835,427원에 대한 소장 송달 다음 날부터 청구취지 및 청구원인변경신청서 송달일까지의 지연손해금 청구 부분도 제1심판결과 같이 각하하기로 하여[결국 이 사건 본소 중 470,068,547원(= 469,822,722원 + 245,825원)과 이에 대한 지연손해금 및 29,835,427원에 대한 소장 송달 다음 날부터 청구취지 및 청구원인변경신청서 송달일까지의 지연손해금 청구 부분을 각하한다], 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 최승원

 판사 박성준

 판사 조미화

별지

【 표-1 】 공사비 총괄표

금액단위 : 원

항 목		항목별 보수비	비고
번호	내 용		
가. 계약도면 기준 공사			
항목-1	지하 1.0층 부분지 미사용	8,492,388	
항목-2	0수평트 임피먼트	-	보수비 산정제외
항목-3	1.0층 제단 마감면경(실제도면상 바닥마감면의 세면도면과 동일)로 변경시공	15,657,417	
항목-4	4~7층 가스배관 공간별보 미사용(가스배로 미사용)	2,216,204	
항목-5	화장실 변경시공(실제도면 남/여 화장실 각각 설치인데, 건축도 변경시공)	-	보수비 산정제외
항목-6	1층 제단 변경시공(실제도면 두중적 50T인데, 20T로 변경시공)	202,795	
항목-7	지하 1층 가스배미설 변경시공(실제도면상 절곡한크리프 벽체인데, 벽돌조적 하장으로 변경시공)	131,833	
항목-8	지하 1층 거벽(GR)연 절제도면 내외 0.25m 상하(출입구내 제단 추가설치 필요 등 건물전출입에 관계없음)	-	보수비 산정제외
항목-9	1~7층 복도마감 변경시공(실제도면상 보노크노 제지작인데, 화입석(거벽석)으로 변경시공)	41,692,712	
항목-10	3층 화장실 환기구 미사용(실제도면상 각층 남/여 화장실내 각각 1개씩 환기구 설치해야 하는데, 건축도에 1개 환기구만 설치)	1,978,630	
항목-11	엘리베이터-출입구 구배분할	17,578,444	
항목-12	2.5층 복도 천장높이 변경(실제도면상 2m인데 2층 2.57m, 3층 2.85m 으로 변경시공)	6,740,633	
항목-13	옥상 트럭적 요시공(옥상트럭적 실제도면과 상이하게 시공)	795,096	
항목-14	옥상 피로하중 요시공(실제도면상 열재 벽일인데, 열재벽으로 시공)	3,574,105	
항목-15	옥상 플랫폼 요시공(15T 플랫폼 1개 시공되던데, 소방용구(14T)벽까지 평평한수 1T으로 시공되던데, 의류물기벽이 되고 피로하중을 견디지 못함(1개 추가시공))	11,600,000	임의금액
항목-16	7층 화장실-화장실 벽면마감 불합:장세면 화장실 벽기 난간에 미사용	4,646,185	
항목-17	8층 복도 소파천-소파천 케이스 마감불합	287,185	
항목-18	2층 제단상 난간- 제단상 난간 마감불합	-	보수비 산정제외
항목-19	5층 여객 화장실(화장실 도어 정렬부 하단 파손)	88,587	
항목-20	5층 남자 화장실(화장실도어 하단불합)	88,587	
항목-21	5층 여객실내부 창 정렬부 미시공	-	보수비 산정제외
항목-22	5층 남/여 화장실(화장실 도어 정렬부 하단파손, 마감불합)	177,188	
항목-23	2층 남/여 화장실(화장실 수전간벽 시공불합)	337,119	
항목-24	옥상 플랫폼(플랫폼 불합 및 보수구 위치 불합)	-	보수비 산정제외
항목-25	1층 출입구 철거 보드문틀(불합시공으로 출입문 교체불가)	844,247	
항목-26	지하연도구간 보수(지하연도구 보수유출임)	-	보수비 산정제외
항목-27	옥상 공사 파손물 반치(공사 후 파손물 제거)	195,620	
항목-28	건물내부 환풍장소(환풍 후 환풍장소 미설치)	304,504	
항목-29	미설치전기 기둥부 도출배관 위치불합(도출배관 위치불합으로 절로 발생하여 부식확진)	247,595	
항목-30	기다려와 감질문 어러가지 추가로 불합된 배관	9,287,751	
항목-31	각층 객실 콘크리트 벽체 시멘트 몰탈미감 미시공(실제: 시멘트 몰탈 → 실시공:미시공)	43,595,484	
항목-32	2층 객실 바닥 마감 미시공(실제:TEHK30 세면트 몰탈/거벽마감 → 실시공:미시공)	66,592,417	
항목-33	제단실+1.0 배 하단 변경시공(실제:벽마감 마감 → 실시공:무너트)	0	항목-33 포함시공
항목-34	EV 기지실 두꺼번크리프 두께 부족 및 시공순 미합 미시공	413,006	
항목-35	옥상 파라페트 방수투 미시공	1,108,587	
항목-36	옥상 파라페트 벽체 벽체방수/TEHK30 보로 불합 미시공	2,121,393	
항목-37	7층 복도 마감 상미시공(실제:보리크노 대외기 → 실시공:도색)	0	항목-37 포함시공
항목-38	화장실 안벽에 두께 변경시공(실제:150mm→145mm)	0	보수비 산정제외
항목-39	지상 3층 테라스 콘크리트 벽체 미감 미시공	1,300,127	
항목-40	지상 3층 테라스 외기벽 탈면 전면 창-상미시공(실제:상부외벽 150mm±22mm 일면 코어층전 → 실시공:스텐레스입방과 ±22mm±22)	306,693	
항목-41	지상 3층 테라스 바닥 벽체방수 두께 상미시공	562,144	
항목-42	남측 부속입구 방풍설 EFFE 상미시공	1,281,433	
항목-43	남측 단상 출입구 상미시공(실제:경사형트→일반형:제단)	0	보수비 산정제외
항목-44	남측 유리 벽체방수 상미시공(미시공/두께부족/몰탈부족)	168,312	
항목-45	제단 유급작 두께부족시공(실제 TEHK100 → 실시공 TEHK30)	3,600,141	
항목-46	1층 화장실 장갑구시 거벽몰타 및 도면 상미시공	259,713	
항목-47	지하 2층 주차장 오픈 트럭적 도면 상미시공	124,049	
항목-48	지하 2층 플랫폼 3일 바닥마감 상미시공(T=100, 두꺼번몰타)	0	보수비 산정제외
항목-49	지하 2층 거벽설 도면 상미시공	435,653	
항목-50	옥상출입구 상미시공	956,218	
항목-51	중앙 제단상 벽출입 상미시공	0	보수비 산정제외
항목-52	각층 엘리베이터 입부 미시공	6,740,043	
항목-53	지하 1.0층 E/O 정서로 미시공	389,405	
[전 제 합 계]		235,355,506	

[표-2] 공사비 총괄표

금액단위 : 원

항 목		항목별 보수비	비고
번호	내 용		
나. 사용승인 도면 기준 공사			
항목-54	건축 확대 평면제 상미시공(층고 높이부족) (일제3500→일시공2860)	16,851,600	
항목-55	2층~7층 화장실 정제된 편히사실(한걸이수) 미시공	0	보수비 산정 제외
항목-56	2층~7층 노대 TDK50 보충물품 상미시공(누에 부족)	0	보수비 산정 제외
항목-57	2층~7층 노대 화장도마양수 미시공(양수) (일제3500→일시공2860)	2,415,668	
항목-58	2층~7층 노대 TDK20 화장지 미시공	1,174,811	
항목-59	2층~7층 노대 우수드레인 미시공	780,191	
항목-60	건축 도기제 편한 보(층간/하부) 편한제 미시공	13,572,460	
항목-61	건축 방화문물 사용 미시공(일부 불합)	0	보수비 산정 제외
항목-62	건축 방화문물 방화문물 미시공	0	보수비 산정 제외
항목-63	건축 방화문물 방화문물 불합 사용 미시공	0	보수비 산정 제외
항목-64	건축 방화문 스프링클러 미시공	29,401,024	
항목-65	건축 P55 수직관로 고정 가대 미시공	0	보수비 산정 제외
항목-66	건축 소방 P55 수직관로 고정 가대 미시공	0	보수비 산정 제외
항목-67	건축 DA 내 배수관로 고정 가대 미시공(7층 특수배수관 콘크리트)	0	보수비 산정 제외
항목-68	건축 P55 소방 P55 DA 조적 벽체 보충 미시공	2,549,431	
항목-69	건축 P55 소방 P55 DA 내 콘크리트 보충	54,590	
항목-70	건축 천장/보 통 환기(단) 보충 미시공(보충)	237,893	
항목-71	건축 천장/보 통 환기(단) 보충 미시공	0	보수비 산정 제외
항목-72	2층~7층 화장실 정제된 편히사실(일제3500→일시공2860) 미시공	500,440	
항목-73	2층~7층 노대 화장도마양수 도의제 미시공	1,015,512	
항목-74	건축 전기배선 자료전달 미시공	7,073,220	
항목-75	지하 전기 배선 자료전달 미시공	136,163	
항목-76	건축 화장실 도기제 편한제 보충 미시공	9,008,871	
항목-77	건축 화장실 벽, 바닥, 석재양수 보충 미시공	2,817,800	
항목-78	건축 보충은 방화도마양수 미시공(일제3500→일시공2860)	206,663	
항목-79	소방관용 배수구 미시공	52,134	
항목-80	건축 배수제(일제3500→일시공2860) 보충 미시공	6,282,990	
항목-81	건축 배수제(일제3500→일시공2860) 보충 미시공(일제3500→일시공2860)	1,814,315	
항목-82	2~7층 관통구 미시공	0	보수비 산정 제외
항목-83	복합 일출제 미시공	270,345	
항목-84	복합 바닥 부근관로 미시공(일제3500→일시공2860)	0	보수비 산정 제외
항목-85	복합 도마양수 미시공(누에 부족)	1,115,951	
항목-86	복합 보충제 편히 미시공	1,540,288	
항목-87	복합 바닥 부근관로 미시공(일제3500→일시공2860)	0	보수비 산정 제외
항목-88	복합 도마양수 미시공(일제3500→일시공2860)	14,618,060	
항목-89	복합 바닥 관통구 미시공(일제3500→일시공2860)	995,529	
항목-90	지하부차량 출입통로 보충 미시공(일제3500→일시공2860)	4,453,215	
항목-91	지하부차량 바닥 마감 미시공(일제3500→일시공2860)	29,110,398	
항목-92	지하 1층 B1B2F 방 방벽제 미시공	0	보수비 산정 제외
항목-93	지하 1층 출입문도 보충 미시공	0	보수비 산정 제외
항목-94	지하 1층 출입문도 보충 미시공(일제3500→일시공2860)	0	보수비 산정 제외
항목-95	단상제 미시공(일제3500→일시공2860)	131,833	
항목-96	지하 1층 방벽제 미시공(일제3500→일시공2860)	0	보수비 산정 제외
항목-97	지하 1층 방벽제 미시공(일제3500→일시공2860)	4,845,517	
항목-98	B1B2F 지하 방벽제 미시공(일제3500→일시공2860)	31,284	
항목-99	복합 바닥 관통구 미시공(일제3500→일시공2860)	4,420,771	
항목-100	복합 출입문 방벽제 미시공(일제3500→일시공2860)	966,818	
항목-101	복합 출입문 방벽제 미시공	416,022	
항목-102	지하부차량 출입통로 보충 미시공	6,531,264	
항목-103	지하부차량 방벽제 방벽제 보충 미시공(일제3500→일시공2860)	5,730,548	
[견 계 합 계]		180,486,554	

[표-3] 공사비 총괄표

금액단위 : 원

항 목		단목별 보수비	비고
번 호	내 용		
	다. 부설시공 하자		
항목-104	단층 제단실#3 출입역좌문 앞 우회시 누수	2,795,727	
항목-105	단층 제단실#1 양계도어(재난 탈퇴문) 도어락 누설정	637,509	
항목-106	2층~7층 노상 출입문 우회시 누수	4,832,837	
항목-107	제단실#3 리프트역 좌담 벽의 및 천장/요일	0	항목-104 포함함
항목-108	제단실 바닥 균열	2,050,468	
항목-109	복합 파이프 균열	0	보수비 상정 제외
항목-110	기계실 정화 누수	154,028	
항목-111	기계실 벽체 균열	72,230	
항목-112	EV 기계실 바닥 균열	284,391	
항목-113	복합 파이프 구배불량	559,038	
항목-114	제단실#1 7층 도어 욕실 출입문 주변 누수(부수유입)	745,533	
항목-115	복합 바닥 브레이크 구배불량	765,068	
항목-116	복합 바닥 균열	931,575	
항목-117	복합 파이프 균열	634,018	
항목-118	제단실 각종 용접유입 누수	1,247,733	
항목-119	제단실#1 8층 노상 출입문 주변 누수(부수 유입)	0	항목-104 포함함
항목-120	제단실#3 리프트역 좌담 벽의 누수 유입	0	항목-104 포함함
항목-121	제단실#3 3층~5층 교통의 요일/벽/천장	138,411	
항목-122	지상 건물 배관스 내외 구배불량	988,418	
항목-123	제단실#3 3층 벽체 누수	110,466	
항목-124	복합 부출입구 정화실 누수 유입	1,035,542	
항목-125	중층 바닥 벽체미입 길이 부속사공	782,664	
항목-126	스트립월의 실수 강제 발생	2,258,058	
항목-127	지하주차장 배관물 브레이 길이 불량(5층정기 불량)	0	보수비 상정 제외
항목-128	미상정전기 파출구(배기관) 벽돌 삽입시공(부속유입)	0	보수비 상정 제외
항목-129	감시 제어반실 벽체 누수	189,458	
항목-130	지하 3층 주차장 펌프 원장 누수	132,918	
항목-131	지하 3층 전기실 출입 문틀은 좌부 및 바닥불량	0	보수비 상정 제외
항목-132	지하 3층 방화문의 문틀의 불량	245,825	
[전 재 합 계]		21,565,953	

[표-4] 공사비 총괄표

금액단위 : 원

라. 추가감정 시공			
추가-1	확장실 바닥 끝칠 및 돌출으로 인한 벽막	2,844,274	
추가-2	주계단 경수물방에 따른 계단 확장식 콘크리트	0	항목-108 포함사항
추가-3	3층 발코니 벽수 및 구배분방으로 인한 3층외벽 벽수로 인한 콘크리트 공작이 발생	1,838,020	
추가-4	1층 외부 벽수 분방으로 내부유입 및 외부석재 내부로 누수	34,244	
추가-5	1층 누수로 인한 지하주차장 상부 누수	47,702	
추가-6	외부 계단 전면 구조벽 잡수 배수공으로 인한 넷을 내부로 유입	0	항목-108 포함사항
추가-7	소방 보존작업 하자보 세시공 요망(미교) (25시공사전)	1,733,215	
추가-8	건물 전체 높이 일정 하자 및 건물과 20CM 이상 차이남	0	보수비 항목 제외
추가-9	가벽부 브드블록이 내부정제석보다 높음(정물이 건물쪽으로 유입됨)	828,954	
추가-10	부계단실 계단 턱받돌 돌 현상(하자발생)	88,358	
추가-11	건물 준공시 부피 소량 감계가 돌이 세대로 작동한적이 없었음	1,061,575	
추가-12	유래 거실 벽재 세시공 필요	238,956	
[전 재 합 계]		8,515,289	