

광주지방법원 2022. 10. 28 선고 2021가단539464(본소), 2021가단539471(반소) 판결
[공사대금 · 공사비 등 청구의 소]

전 문

원고(반소피고) 주식회사 A

소송대리인 변호사 이재강

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 정창웅

변 론 종 결 2022. 9. 16.

판 결 선 고 2022. 10. 28.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 1,553,050원 및 이에 대하여 2021. 9. 24.부터 2022. 10. 28.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고)의 반소 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 본소로 인한 부분은 원고(반소피고)가, 반소로 인한 부분은 피고(반소원고)가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 1,728만 원 및

그 지연손해금을 지급하라.

반소 : 원고는 피고에게 33,544,220원 및 그 지연손해금을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 합하여 본다.

1. 인정사실

가. 원고는 2019. 8. 29. 피고로부터 광주 동구 C 지상 다가구주택 신축공사(이하 ‘이 사건 공사’라 한다)를 공사대금 3억 2,000만 원(부가가치세 포함), 공사기간 2019. 9. 15.부터 2020. 1. 10.까지로 정하여 도급을 받았다(이하 ‘이 사건 도급계약’이라 한다). 그 후 원고와 피고는 위 공사의 준공예정일을 2020. 1. 30.까지 연장하기로 합의하였다.

나. 원고가 이 사건 공사를 진행하여 신축한 건물에 대해서는 2020. 2. 28. 광주광역시 동구청장으로부터 건축법에 따른 사용승인이 이루어졌고, 피고는 원고에게 2019. 8. 30. 3,200만 원을 송금한 이래 2020. 4. 2.까지 합계 3억 272만 원을 지급하였다.

다. 한편, 이 사건 공사 중 피고가 주장하는 미시공 또는 시공불량 및 하자에 관한 감정인 D의 감정결과는 다음과 같다.

(1) 경사지붕에 대한 징크판넬의 시공 여부

원고와 피고가 이 사건 도급계약 당시 합의하여 위 계약서에 첨부한 공사특기시방서에는 경사지붕을 징크판넬로 시공하도록 정하고 있으나(설계도면에는 ‘T25 화강석 붙임’으로 기재됨), 실제로는 우레탄 방수로 시공되었고, 그 시공비는 징크판넬의 경우 4,630,010원, 우레탄방수의 경우 1,513,460원이 된다.

(2) 옥상바닥 보호몰탈 시공 여부

옥상바닥에 보호몰탈이 시공되어 있기는 하나, 우레탄도장의 두께 부족 및 박락에 대해서는 보수가 필요하고, 우레탄방수로 마감하는 데 드는 비용은 1,199,220원이다.

(3) 각 호실 수도미터기 시공 여부

1층 주차장 바닥에 메인 수도계량기가 1개 시공되어 있으나 각 호실별 수도미터기는 시공되어 있지 않았고, 위 공사특기시방서에 호실별 수도미터기에 관한 기재는 없으나, 설계도면에는 각 호실마다 수도미터기를 시공하도록 기재되어 있다. 이를 설치하는 데 드는 비용은 1,510,410원이다.

(4) 각 호실별 보일러(1등급) 설치 및 주변 스테인레스 배관 시공 여부

각 호실에 에너지효율 4등급 보일러가 설치되어 있고 보일러 하부의 온수공급관 등은 XL관(20mm)으로 설치되어 있으나, 설계도면에는 1등급 보일러와 스테인레스 배관(KSD-3595)을 설치하도록 기재되어 있다(위 공사특기시방서에는 ‘린나이, 경동보일러 중 선택한다.’로만 기재되어 있고 에너지효율에 관한 기재는 없다). 실제 설치된 각 호실별 보일러와 1등급 보일러 사이의 차액은 838,640원이고, 실제 설치된 XL관과 스테인레스 배관 사이의 차액은 343,340원이다(합계액은 1,178,980원).

(5) 1층 외부 석재 시공 부분

위 공사특기시방서에는 외부 석재의 경우 1층은 진한 색상(에메랄드 펄)으로, 상부는 회색계열의 화강석(황등석)을 사용하도록 정하고 있으나, 실제로는 1층 주출입구 및 계단실 외벽만 진한 색상의 석재가 사용되었고 나머지는 회색 석재로 시공되었다. 석재의 시공 상태는 양호하나, 이를 철거한 후 진한 색상(에메랄드 펄)의 석재로 재시공하는 데 드는 비용은 16,272,300원이고, 기존의 회색 석재(황등석)로 시공했을 때와의 시공비 차액은 5,088,490원이다.

(6) 배수관 등 매립배관 부분

설계도면에는 PVC VG1 배관(최소 두께 6.6mm)을 사용하는 것으로 기재되어 있으나, 실제로는 PVC VG2 배관(최소 두께 3.1mm)이 사용된 것으로 조사되었고, 그 시공비용의 차액은 257,400원이다.

(7) 4층 외부석재의 파손 부분

건물 4층 계단실 외벽의 화강석 일부가 파손되어 있고, 이를 재시공하는 데 드는 비용은 431,640원이다.

(8) 1층 현관 외벽 안쪽 누수 부분

1층 필로티 기둥 4개소에 매립된 우수관의 파손, 이격, 연결불량으로 인해 우수가 1층 현관 외벽으로

유출(누수)되고 있고, 매립 우수관을 폐쇄하고 외부로 노출된 선홍통을 설치하는 공사비는 2,394,590원이 소요된다.

(9) E호 보일러실의 누수 부분

E호 보일러실의 보일러 연통 부분에서 누수가 확인되었고, 이를 보수하는 공사비는 20,900원이 소요된다.

(10) 상수도 옥내 누수 부분

누수탐지결과 F호 변기 물탱크의 부속품에 문제가 있어 누수가 발생하였고, 이를 교체하는 공사비는 59,400원이다.

(11) 그 밖의 하자

G호 싱크대 상판에 약 20cm의 균열이 발생하였고, 이를 수선하는 데 13,090원이 소요된다. G호 외벽 화강석 1장에서 균열이 발생하여 거실 창틀 상부에서 누수가 생겼으므로, 이를 수선하는데 456,280원이 소요된다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1 내지 6, 을1(가지번호 포함, 이하 같다), 이 법원의 감정인 D에 대한 감정촉탁결과와 사실조회회신결과 및 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 공사를 진행하여 신축한 건물에 대해 사용승인을 받는 등 위 공사를 완료하였으나, 피고는 이 사건 공사대금 가운데 1,728만 원(= 공사대금 3억 2,000만 원 - 피고가 지급한 대금 3억 272만 원)을 원고에게 지급하지 않았음을 알 수 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 위 공사잔대금 1,728만 원 및 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 상계항변에 관한 판단

도급인의 수급인에 대한 하자보수 청구권이나 하자보수와 관련한 손해배상채권은 특별한 사정이 없는 한 수급인의 공사대금채권과 동시이행관계에 있는 것이므로, 도급인이 이러한 권리를 행사하는

동안에는 자신의 공사대금 지급채무가 이행지체에 빠지지 않으나, 도급인이 하자보수나 손해배상채권을 자동채권으로 하고 수급인의 공사잔대금 채권을 수동채권으로 하여 상계의 의사표시를 한 다음날 비로소 지체에 빠진다(대법원 1996. 7. 12. 선고 96다7250, 7267 판결 등 참조).

피고는 원고를 상대로 하자에 따른 공사비 채권 등을 자동채권으로 하여 원고의 피고에 대한 위 공사대금채권과 상계한다고 항변하였고(2021. 9. 17.자 반소장 참조), 아래 반소 청구에 관한 판단에서 보는 바와 같이 피고는 원고에 대해 합계 15,726,950원 상당의 하자에 따른 손해배상채권을 가지고 있음이 인정되므로, 이를 대등액에서 상계하고 나면 원고의 피고에 대한 공사대금채권은 1,553,050원(= 1,728만 원 - 15,726,950원)이 된다. 따라서 피고는 원고에게 위와 같이 상계하고 남은 위 공사대금 1,553,050원 및 이에 대하여 피고가 하자에 따른 손해배상채권 등을 자동채권으로 하고 위 공사대금채권을 수동채권으로 하여 상계의 의사표시¹⁾를 한 다음날인 2021. 9. 24.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 다투는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2022. 10. 28.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 피고의 주장

(1) 지체상금 및 하자보수비용의 발생

이 사건 도급계약 제10조에서는 준공일은 원고가 이 사건 공사를 완성하고 피고에게 서면으로 준공검사를 요청한 날이지만 준공검사에 합격한 경우에 한정되는데, 피고는 2020. 2. 8. 원고가 시공하지 않은 부분과 설계도면과 달리 시공된 부분을 지적하면서 불합격 통보를 하였으므로, 원고가 2020년 1월 말경 준공관련서류를 설계사무소에 전달했더라도 준공되었다고 할 수 없고, 원고가 주차장 바닥 아스팔트 공사 및 천정 공사를 마무리한 2020. 4. 9.에야 이 사건 공사가 완료되었다고 보아야 한다. 따라서 원고는 이 사건 도급계약상 준공예정일인 2020. 1. 30.을 기준으로 70일을

지체하였으므로, 원고는 피고에게 위 도급계약에서 정한 지체상금 2,240만 원[= 32만 원(= 1일 지체상금, 3억 2,000만 원 $\times$ 1/1,000) $\times$ 70일] 및 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나아가 감정인 D의 감정결과에 따르면 이 사건 공사 중 미시공이나 하자로 인한 하자보수비 합계액은 별지 소요공사비 집계표 기재와 같이 합계 28,424,220원[= 미시공 부분 8,518,620원(= 4,630,010원 + 1,199,220원 + 1,510,410원 + 1,178,980원) + 불량시공 및 하자 부분 19,905,600원(= 16,272,300원 + 257,400원 + 431,640원 + 2,394,590원 + 20,900원 + 59,400원 + 13,090원 + 456,280원)]이므로, 원고는 피고에게 위 하자보수비용 합계 28,424,220원 및 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

(2) 상계 후 남은 채권의 지급 청구

피고는 위와 같이 원고에 대해 합계 50,824,220원(= 지체상금 2,240만 원 + 하자보수비용 28,424,220원) 상당의 채권이 있고, 원고는 피고에 대해 1,728만 원 상당의 공사대금채권이 있으므로, 이를 대등액에서 상계하면 원고는 피고에게 그 차액인 33,544,220원(= 50,824,220원 - 1,728만 원) 및 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판 단

(1) 지체상금 청구에 관한 판단

공사가 도중에 중단되어 예정된 최후의 공정을 종료하지 못한 경우에는 공사가 미완성된 것으로 볼 것이지만, 공사가 당초 예정된 최후의 공정까지 일응 종료하고 그 주요 구조 부분이 약정된 대로 시공되어 사회통념상 일이 완성되었고 다만 그것이 불완전하여 보수를 하여야 할 경우에는 공사가 완성되었으나 목적물에 하자가 있는 것에 지나지 아니한다고 해석함이 상당하다. 그리고 예정된 최후의 공정을 종료하였는지 여부는 수급인의 주장이나 도급인이 실시하는 준공검사 여부에 구애됨이 없이 당해 공사 도급계약의 구체적 내용과 신의성실의 원칙에 비추어 객관적으로 판단할 수밖에 없고, 이와 같은 기준은 공사 도급계약의 수급인이 공사의 준공이라는 일의 완성을 지체한 데 대한 손해배상액의 예정으로서의 성질을 가지는 지체상금에 관한 약정에 있어서도 그대로 적용된다(대법원 1997. 10. 10. 선고 97다23150 판결 등 참조).

앞서 든 증거, 갑7 내지 10, 을2 및 변론 전체의 취지를 종합하면 다음의 사정을 인정할 수 있다. 즉, 원고는 2020. 1. 22.부터 같은 달 28.까지 사이에 H 설계사무소에 이 사건 공사에 따른 신축건물의 준공에 필요한 서류를 이메일로 발송하였고, 2020. 1. 28. 무렵까지 위 신축건물의 각 호실에 싱크대, 세탁기, 전자레인지 등 각종 집기류가 배치되었으며, 그 후 2020. 2. 28. 위 신축건물에 관하여 관할관청의 사용승인이 내려졌다. 또한 감정인 D은 피고가 미시공이라고 주장하는 4가지 항목 가운데 3가지 항목(경사지붕의 징크판넬, 옥상바닥 보호몰탈, 각 호실별 보일러 및 주변 배관)에 대해서는 자재나 시공방법 등이 변경되었지만 해당 시공 자체는 이루어졌고, 나머지 1가지 항목(각 호실별 수도미터기)은 시공되지 않았지만, 위 공사특기시방서에는 이에 관한 아무런 기재가 없다(단, 설계도면에는 이에 관한 기재 있음)는 취지로 감정의견을 밝혔다.

앞서 본 법리에 비추어 위와 같은 사실관계를 살펴보면, 원고가 2020. 1. 28.까지 이 사건 공사의 준공검사에 필요한 서류를 H 설계사무소에 보낸 후 얼마 지나지 않은 시점(2020. 2. 28.)에 별다른 조건이나 시정사항 없이 관할관청의 사용승인이 내려졌고, 감정인 D도 피고가 미시공이라고 주장하는 항목의 대부분에 대해 시공 자체는 이루어졌다고 감정의견을 밝혔음을 알 수 있으므로(위 공사특기시방서에 명시되지 않은 각 호실별 수도미터기 부분만 미시공이라고 판단함), 이 사건 공사는 이 사건 도급계약에 따른 준공예정일인 2020. 1. 30. 무렵 당초 예정된 최후의 공정까지 일응 종료하고 그 주요 구조 부분이 약정된 대로 시공되어 사회통념상 일이 완성된 것으로 봄이 타당하다. 피고 측이 위 신축건물의 일부에 미시공이나 하자 등이 있다는 이유로 원고에 대해 준공검사(이 사건 도급계약서에 첨부된 표준도급계약 일반조건 제10조 참조) 불합격을 통보하거나 하자보수 등을 요청하였다는 사정만으로 이 사건 공사가 완료되지 않았다고 할 수는 없다.

이처럼 원고가 이 사건 도급계약에 따른 이 사건 공사의 준공을 지체하였다고 보기 어려운 이상, 피고가 원고를 상대로 구하는 지체상금 청구는 모두 받아들일 수 없다.

(2) 하자에 따른 공사비 청구(손해배상)에 관한 판단

(가) 하자에 따른 공사비(손해배상)의 산정

하자가 중요하지 아니하면서 동시에 그 보수에 과다한 비용을 요하는 경우에는 도급인은 하자보수나 하자보수에 갈음하는 손해배상을 청구할 수 없고 그 하자로 인하여 입은 손해의 배상만을 청구할 수

있다. 이러한 경우 그 하자로 인하여 입은 통상의 손해는 특별한 사정이 없는 한 수급인이 하자 없이 시공하였을 경우의 목적물의 교환가치와 하자가 있는 현재 상태대로의 교환가치와의 차액이 된다(대법원 1998. 3. 13. 선고 95다30345 판결 등 참조). 교환가치의 차액을 산출하기가 현실적으로 불가능한 경우의 통상의 손해는 하자 없이 시공하였을 경우의 시공비용과 하자 있는 상태대로의 시공비용의 차액이라고 봄이 상당하다(대법원 2009. 6. 25. 선고 2008다18932, 18949 판결 등 참조).

앞서 본 감정인 D의 감정결과 및 사실조회회신 등을 종합하면, 감정인 D은 경사지붕의 경우 징크판넬과 우레탄 사이에 어느 자재를 사용하는 것이 누수 및 하자 발생비율이 높은가를 특정하기 어렵고(사실조회회신 1-2항 참조), 1층 외부 석재의 경우 석재의 색상에 따라 재료비에 차이가 발생할 뿐 기존의 석재 시공 상태는 양호하나 단지 피고의 주장에 따라 기존에 시공된 석재를 철거한 후 재시공에 드는 비용을 산정하였다(감정서 2-가항 참조)는 취지로 감정의견을 밝혔음을 알 수 있다. 따라서 감정인 D이 산정한 소요공사비 가운데 적어도 ① 경사지붕 부분과 ② 1층 외부 석재 부분의 하자는 중요하지 않으면서 그 보수에 과다한 비용을 요하는 경우에 해당한다고 할 수 있으므로, 위와 같은 하자로 인하여 입은 통상의 손해는 앞서 본 법리에 비추어 하자 없이 시공하였을 경우의 시공비용과 하자 있는 상태대로의 시공비용의 차액으로 산정함이 타당하다.

결국 감정인 D은 이 사건 공사의 하자의 보수에 필요한 공사비로 별지 '소요공사비 집계표'와 같이 총 28,424,220원을 산정하였으나, ① 경사지붕 부분과 ② 1층 외부 석재 부분은 앞서 본 바와 같이 각각의 시공비용의 차액인 ① 3,116,550원(= 징크판넬 공사비 4,630,010원 - 우레탄 방수공사비 1,513,460원)과 ② 5,088,490원2) (= 진한 색상과 황등석의 시공비 차액)만을 하자로 인한 손해배상의 범위에 포함시키기로 한다. 이를 계산하면 이 사건 공사의 하자로 인한 손해액은 15,726,950원[= 위 집계표 총액 28,424,220원 - 3,116,550원(= 4,630,010원 - 1,513,460원) - 5,088,490원(= 16,272,300원 - 11,183,820원)]이 된다.

(나) 원고의 주장에 대한 판단

원고는 이 사건 공사 중 공사특기시방서 등과 달리 시공된 부분(가령 경사지붕 징크판넬이나 1층 외부 석재 시공 부분 등)은 피고 측(피고의 아들 I 등)과 협의를 거쳐 시공한 것이므로 미시공 또는 하자로

볼 수 없다거나, 피고 측의 요청으로 2층과 3층의 면적이 일부 늘어나면서 추가로 발생한 공사비 1,500만 원을 위 하자에 따른 손해배상액에서 공제해야 한다는 취지로 주장하나, 위와 같은 원고의 주장을 뒷받침할만한 별다른 증거가 없으므로 이는 받아들이지 않는다. 나아가 원고는 이 사건 공사에 관하여 보증금액 960만 원의 J공제조합 하자보수보증보험에 가입한 상태이므로 피고는 먼저 J공제조합으로부터 보증금을 지급받아야 한다는 취지로도 주장하나, 이는 어디까지나 이 사건 공사의 하자로 인한 손해에 대한 담보에 불과하므로, 피고가 J공제조합을 상대로 먼저 위 보증금의 지급을 구해야 하는 것은 아니다. 따라서 이는 이 사건 공사의 하자에 따른 피고의 손해배상청구에 장애사유가 될 수 없다.

결국 위와 같은 원고의 주장은 모두 받아들이지 않는다.

(3) 소 결

앞서 본 바와 같이 피고의 원고에 대한 지체상금 청구는 받아들일 수 없고, 피고는 원고에 대해 이 사건 공사의 하자로 인하여 합계 15,726,950원 상당의 손해배상채권을 가지고 있음이 인정되나, 피고가 위 손해배상채권 등을 자동채권으로 하여 원고의 피고에 대한 공사대금채권(= 1,728만 원)에 대해 상계의 의사표시를 하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 이를 대등액에서 상계하고 나면 피고의 원고에 대한 위 손해배상채권도 전부 소멸한다. 따라서 피고의 원고에 대한 반소 청구는 모두 받아들이지 않는다.

4. 결 론

원고의 피고에 대한 본소 청구는 앞서 인정한 범위에서 받아들이고, 원고의 피고에 대한 나머지 본소 청구 및 피고의 원고에 대한 반소 청구는 각 기각한다.

판사 정영호

- 소요공사비 집계표 -

구 분	소요공사비(원)
1. 미시공 부분	8,518,820
가. 경사지붕 징크판넬	4,630,010
나. 옥상바닥 보호물활 (우레탄마감)	1,199,220
다. 각 호실 수도미터기	1,510,410
라-1. 각 호실 보일러(1등급) 설치	838,640
라-2. 각 호실 보일러 주변 스텐관	340,340
2. 불량 및 하자 부분	19,449,320
가. 1층 대리석 시공부분(교체시공)	16,272,300
나. 배수관, 오수관, 배기관 매립 시 PVC VG1, 노출 시 VG2 시공	257,400
다. 4층 외부 석재 부설시공	431,640
라. 1층 현관 외벽 안쪽(콘크리트와 대리석 사이) 누수	2,394,590
마. []호 보일러실 누수	20,900
바. 상수도 옥내 누수	59,400
사. 기타 하자 (싱크대 상판 균열)	13,090
3. 추가 감정할 사항	456,280
가. []호 거실 창 쪽 누수 및 거실 외부 창틀 대리석 갈라짐	456,280
합 계	28,424,220

1) 피고가 상계의 의사표시를 한 날은 이 사건 공사에 관한 하자보수 감정결과가 도착한 이후로서(이를 통해 자동채권의 금액이 어느 정도 특정되었다고 할 수 있기 때문이다) 피고의 상계 의사표시가 담긴 이 사건 반소장 부분이 원고에게 송달된 2021. 9. 23.로 보기로 한다.

2) 감정인 D의 사실조회회신 3면 참조