

서울중앙지방법원 2023. 7. 12 선고 2021나20735(본소), 2021나20742(반소) 판결

[보증채무금 · 손해배상(기)]

전 문

원고(반소피고), 피항소인

A

소송대리인 법무법인 창조

담당변호사 강보경

피고(반소원고), 항소인

B

소송대리인 법무법인 미션

담당변호사 이수진, 박진우

변 론 종 결 2023. 6. 7.

판 결 선 고 2023. 7. 12.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2021. 3. 11. 선고 2019가단5294926(본소),

2019가단5294933(반소) 판결

주 문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 3,201,393원 및 이에 대하여 2018. 12. 26.부터 2023.

7. 12.까지 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

- 나. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구와 피고(반소원고)의 반소청구를 모두 기각한다.
2. 소송 총비용 중 감정비용의 60%는 원고(반소피고)가, 나머지 40%는 피고(반소원고)가 각 부담하고, 감정비용을 제외한 나머지 소송비용은 본소, 반소를 합하여 그 중 50%는 원고(반소피고)가, 나머지 50%는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
3. 제1의 가.항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

- 본소 : 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게 14,851,564원 및 그 중 9,919,564원에 대하여는 2018. 12. 26.부터 2019. 4. 11.까지, 4,935,000원에 대하여는 2018. 12. 26.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지 각 연 6%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 반소 : 원고는 피고에게 11,685,000원 및 그 중 9,870,000원에 대하여는 2018. 12. 26.부터, 1,815,000원에 대하여는 2019. 1. 26.부터 각 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(피고는 제1심에서 미지급차임과 이에 대한 지연이자, 미지급 교통유발금, 의료보험료 및 원상회복으로 인한 손해배상을 청구하였으나, 당심에서는 원상회복으로 인한 손해배상만 청구하면서 청구취지를 위와 같이 감축하였다).

2. 항소취지

- 본소 : 제1심판결의 본소에 관한 부분 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.
- 반소 : 제1심판결을 반소청구취지 기재와 같이 변경한다.1)

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 2009. 10.경 피고와 사이에 서울 강남구 C 건물 지하층 D호(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)를 임대차보증금 10,000,000원, 월차임 1,250,000원(부가가치세 별도), 기간 2009. 11.부터 24개월로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약(이하 ‘이 사건 제1차 임대차계약’이라 한다)을 체결하였고, 위 계약은 상호간의 합의하에 2016. 11.까지 갱신되어 왔다.

나. 피고가 2016. 11.경 원고에게 차임 인상을 요구함에 따라, 원고는 2016. 12. 2. 피고와 사이에 이 사건 건물에 관하여 임대차보증금 10,000,000원, 월차임 1,650,000원(부가가치세 별도), 기간 2016. 12. 25.부터 2018. 12. 25.까지로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약(이하 ‘이 사건 제2차 임대차계약’이라 하고, 이 사건 제1, 2차 임대차계약을 통틀어 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

다. 이 사건 제2차 임대차계약이 기간만으로 종료됨에 따라 원고는 2018. 12. 25. 피고에게 이 사건 건물을 인도하였다.

라. 이 사건 제1차 임대차계약 기간에 미납된 총 차임은 10개월분(별지1 차임송금일 정리표 기재 9개월분에 당사자 간 다툼이 없는 2013. 3.분 차임을 더함)으로 합계 13,750,000원이고, 이 사건 제2차 임대차계약 기간에 미납된 총 차임은 2월분 합계 3,630,000원이다. 또한 원고는 피고에게 정기적으로 납입한 차임 외에 미납분(2차 보증금 포함) 정산 명목으로 이 사건 제2차 임대차계약 기간 전인 2016. 12. 14. 5,000,000원, 이 사건 제2차 임대차계약 기간 후인 2017. 8. 11. 3,000,000원, 2018. 2. 6. 8,185,000원, 2018. 12. 24. 671,564원 합계 16,856,564원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4호증, 을 제1, 2호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다) 또는 영상, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 이 사건 제2차 임대차계약은 기간만으로 종료되었다 할 것이므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 임대차보증금 10,000,000원에서 밀린 월차임 등을 공제한 나머지 돈 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 임대차계약에서 임대차보증금은 임대차계약 종료 후 목적물을 임대인에게 명도할 때까지

발생하는, 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보한다. 따라서 이러한 채무는 임대차관계 종료 후 목적물이 반환될 때에 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제된다(대법원 2017. 3. 22. 선고 2016다218874 판결 등 참조).

다. 위 법리에 비추어 피고가 반환해야 할 임대차보증금 액수에 관하여 보건대, 원고가 피고에게 미납한 총 차임이 17,380,000원(= 이 사건 제1차 임대차계약 기간 미납된 차임 13,750,000원 + 이 사건 제2차 임대차계약 기간 미납된 차임 3,630,000원)인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 원고가 피고에게 정기적으로 납입한 차임 외에 미납분 정산 명목으로 합계 16,856,564원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 결국 미지급 차임은 523,436원(= 17,380,000원 - 16,856,564원)이 남는다.

이에 대하여 피고는 위 16,856,564원 중 2018. 12. 24. 지급된 671,564원은 교통유발부담금일 뿐 미납분 정산 명목으로 지급된 돈이 아니라고 주장한다. 그러나 피고의 주장 및 그 제출한 증거만으로는 원고가 피고에게 미지급한 교통유발부담금이 있다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 갑 제10호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하면 원고는 피고에게 교통유발부담금의 대부분을 지급한 사실이 인정될 뿐이다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

또한 피고는, 연체된 월차임에 대한 지연이자도 공제되어야 한다고 주장하나, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고와 피고는 이 사건 제1차 임대차계약이 종료되던 2016. 11.경 기존 미납된 월차임 등을 기존 보증금에서 공제하고 이 사건 제2차 임대차계약시 보증금 10,000,000원을 추가로 납부하기로 정산 합의하면서 연체 차임에 대한 지연손해금은 고려하지 않았던 사실, 원고가 정기적으로 월차임을 송금하는 외에도 미납된 월차임 정산 명목으로 지속적으로 돈을 송금하였고 이에 피고도 연체된 차임에 대한 이자 지급을 요구하거나 이의를 제기한 적이 없는 사실, 연체 차임에 대한 지연손해금을 지급하지 않는 것이 업계의 관행이라는 원고의 주장에 대하여 피고는 뚜렷한 반증을 내놓지 못하는 사실, 피고가 이 사건 제1차 임대차 기간 중인 2015. 11. 25. 원고로부터 미납임대료 내역 확인서를 받을 시 연체된 월차임에 대한 지연이자를 고려하지 아니하고 2011년 1개월, 2013년 5개월, 2014년 1개월, 2015년 1개월 합계 8개월 11,000,000원(= 1,375,000원 × 8개월)으로 확인 받은 사실 등을 종합하면 원고와 피고 사이에는 연체된 월차임에 대하여 따로

자연손해금을 지급하지 않는 것으로 묵시적으로 합의한 사실이 추인되므로 피고의 위 주장도 받아들이지 아니한다(한편, 피고는 당심에서 미지급 월차임에 대한 지연이자 청구를 철회하였다).
라. 한편, 원고가 피고에게 지급해야 할 원상회복비용 및 원상회복 이행지체에 따른 손해배상금 합계가 6,275,171원인 점은 '3. 반소청구에 관한 판단'에서 보는 바와 같으므로, 위 금액과 앞서 본 미지급 차임을 임대차보증금에서 공제하면, 결국 피고가 원고에게 반환해야 할 임대차보증금은 3,201,393원(= 10,000,000원 - 6,275,171원 - 523,436원)이 된다.

마. 따라서 피고는 원고에게 3,201,393원 및 이에 대하여 이 사건 건물 인도일 다음날인 2018. 12. 26.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부 및 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 당심 판결 선고일인 2023. 7. 12.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 피고의 주장 요지

원고가 이 사건 임대차계약 종료에 따라 이 사건 건물에서 퇴거하면서 원상회복 시킨다는 명목으로 천장판, 측면 임시벽, 마루 등을 제거하는 과정에서 천장판 안에 있는 전선 및 하수관 노출, 내부 바닥 타일 파손, 측면 벽면 타공 손상, 주출입문 파손, 전기선, 통신선 훼손 등을 가하는 바람에 피고는 원상복구공사비 9,870,000원(부가가치세 포함) 상당을 요하는 손해를 입었다. 또한 원고의 위와 같은 손상행위로 인하여 피고는 이 사건 임대차계약이 종료된 2018. 12. 26.부터 1개월 간 이 사건 건물을 임대하지 못함으로써 1개월분의 월차임 1,815,000원 상당의 손해를 입었으므로 원고는 피고에게 이 사건 건물 손상에 따른 손해배상액 9,870,000원 및 원상회복 이행지체로 인한 손해배상액 1,815,000원의 합계인 11,685,000원 및 이에 대한 지연손해금을 배상할 책임이 있다.

나. 판 단

1) 원상회복비용에 관한 판단

가) 임차인이 임대인에게 임차목적물을 반환하는 때에는 원상회복의무가 있다(민법 제654조,

제615조). 임차인이 임차목적물을 수리하거나 변경한 때에는 원칙적으로 수리·변경 부분을 철거하여 임대 당시의 상태로 사용할 수 있도록 해야 한다. 다만 원상회복의무의 내용과 범위는 임대차계약의 체결 경위와 내용, 임대 당시 목적물의 상태, 임차인이 수리하거나 변경한 내용 등을 고려하여 구체적·개별적으로 정해야 한다(대법원 2019. 8. 30. 선고 2017다268142 판결 등 참조).

나) 원상회복 인정 여부에 따른 직접비 산정

을 제18 내지 35호증의 각 기재, 당심 감정인 E의 감정결과, 당심의 E에 대한 2022. 12. 5. 및 2023. 5. 16.자 각 사실조회결과에 비추어 구체적인 원상회복범위에 관하여 판단하면 아래와 같다. 다만, 앞서 든 증거 및 을 제36호증의 기재에 의하면 감정인은 원상회복을 위한 공사비 중 간접비를 산정함에 있어 개별 공사항목별 직접비에 일정 비율을 곱하여 개별 공사항목별 간접비를 산정하는 방식이 아니라, 총 직접비에 일정 비율을 곱하여 총 간접비를 계산한 후 개별 공사항목별 직접비 금액에 따라 배분하는 방식으로 간접비를 산정하였는데, 위와 같은 간접비 산정방식을 따르면 감정한 개별 공사항목 중 일부가 인정되지 않는 경우 나머지 공사항목의 직접비는 변동이 없음에도 불구하고 모든 개별 공사항목에 대한 간접비가 변동된다. 이에 따라 아래에서는 먼저 원상회복 대상으로 인정된 개별 공사항목별 직접비(감정결과에 따른 금액)만 확정하고, 그 후 개별 공사항목별 직접비를 모두 합산한 금액을 기준으로 총 간접비를 다시 산정하기로 한다.

(1) 출입방화문 및 강화유리 방화문

이 사건 임대차계약 이전 정문에 강화유리 방화문과 방화철문이 각 1세트씩(1세트당 문 2짝) 있었으나 원고가 이를 모두 제거한 사실 및 이 사건 임대차계약 이전 후문에 강화유리 방화문이 1세트 있었으나 원고가 이를 제거한 사실, 원고가 철거한 강화유리 방화문과 방화철문의 문틀이 훼손되어 각 문을 새로 설치하기 위해서는 기존 문틀을 보수하는 작업이 선행되어야 하는 사실을 인정할 수 있고, 이를 원상복구하는 공사비 중 직접비로 1,804,344원²⁾이 소요된다. 이에 대하여 피고는 이 사건 제1차 임대차계약 체결 시 정문과 마찬가지로 후문에도 방화철문이 있었다고 주장하나, 피고가 제출한 증거들만으로는 이를 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

또한 이 사건 임대차계약 이전 정문 방화철문에 잠금장치가 설치된 사실은 당사자들 사이에 다툼이

없고 금구 설치비용은 1개당 6만 원이므로, 정문 방화철문의 잠금장치 원상복구비용은 12만원(잠금장치 1개당 금구 2개 필요)이다. 이에 대하여 피고는 정문과 후문의 각 방화문마다 잠금장치가 설치되어 있었다고 주장하나, 을 제19호증의 영상은 이 사건 건물 후문의 사진이 아니어서 피고 주장의 근거가 될 수 없고, 달리 피고의 위 주장을 인정할 증거가 없으므로 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

따라서 출입방화문 및 강화유리 방화문 관련 원상회복비용 중 직접비 합계는 1,924,344원(= 1,804,344원 + 120,000원)이다.

(2) 천장판 철거 및 내부 천장 훼손

이 사건 임대차계약 체결 이후 이 사건 건물 천장의 폭 1.5m 구석 부분 천장판이 뜯기고 내부 천장이 훼손된 사실을 인정할 수 있으므로, 해당 부분에 경량 천장틀과 석고천장을 붙이고 천장 구석 및 중앙 부분에 도장하는 비용 중 직접비 861,358원을 인정한다.

(3) 별도 타공 등으로 인한 내부 벽면 훼손

원고가 이 사건 임대차계약 종료 후 이 사건 건물의 원상회복을 하는 과정에서 벽과 천장에 타공 흔적이 남게 된 사실을 인정할 수 있으므로, 위 타공 흔적을 보수하고 도장하는 비용 중 직접비 209,713원을 인정한다.

(4) 벽면 등 하부 전기 콘센트 및 각종 선들의 훼손

이 사건 임대차계약 종료 이후 이 사건 건물 벽면의 전선들이 훼손된 상태로 남아있는 사실을 인정할 수 있으므로, 기본 전기공사비 중 직접비 875,302원을 인정한다.

(5) 바닥 타일 훼손

이 사건 건물의 바닥 타일에 본드가 묻어있고 일부 타일이 손상된 사실을 인정할 수 있으므로, 바닥 청소비 및 파손 타일 교체비 중 직접비 441,135원을 인정한다.

(6) 에어컨 설치로 인한 벽면 및 공용공간 내 천장 훼손

원고가 이 사건 건물에 에어컨을 설치하면서 벽면과 공용공간 천장에 에어컨 배관이 통과하는 구멍을 뚫은 사실을 인정할 수 있다. 이에 대하여 원고는 공용공간 천장의 경우 자연적 마모 또는 감가상각의 정도를 초과하여 훼손되었다고 볼 수 없다는 취지로 주장하나, 감정인은 공용공간 천장이 기울어지는

등 변형된 경위에 관하여 당사자 사이에 다툼이 있어 그에 관한 보수비는 산정하지 않고 원고가 에어컨 배관 통과를 위해 타공한 부분에 한하여 보수비를 산정하였으므로 원고의 위 주장은 이유 없다. 따라서 원고가 뚫은 구멍을 메우고 그 부분을 도장하는 비용 중 직접비 357,842원을 인정한다.

(7) 공용공간 무단 사용 후 훼손

원고가 이 사건 건물의 공용공간에 임의로 문을 설치하였고, 이후 위 문을 제거하였으나 그 과정에서 공용공간의 벽면이 훼손된 사실을 인정할 수 있다. 이에 대하여 원고는 ① 피고의 허락을 받아 위 문을 설치하였고, ② 공용부분 훼손에 대한 도장은 관리비로 충당되었으며, ③ 건물 전체가 아닌 건물 중 3개 상가의 소유자일 뿐인 피고에게 공용공간에 대한 원상회복비용을 지급할 필요가 없다고 주장한다. 그러나 ① 피고가 이 사건 건물의 공용공간에 문을 설치하는 것을 허락하였음을 인정할 아무런 증거가 없고, ② 통상 관리비에 원고가 임의로 훼손한 부분의 보수비용까지 포함된다고 볼 수는 없으며, ③ 원고가 훼손한 부분이 공용공간이라 하더라도 피고로서는 건물의 다른 공유자들과의 관계에서 자신의 임차인이 훼손한 공용부분을 보수할 책임이 있는 점 등을 고려하면, 원고의 위 주장들은 모두 이유 없다. 따라서 공용공간 벽면의 바탕 처리 및 도장 비용 중 직접비 422,967원을 인정한다.

(8) 폐기물 적치

원고가 이 사건 임대차계약 종료 후 이 사건 건물에 에어컨(실외기 포함), 책상들, 가스난로 등의 폐기물들을 적치한 사실을 인정할 수 있으므로, 폐기물 처리비용 중 직접비 69,930원을 인정한다.

(9) 입구 양쪽 벽 및 후면 계단의 에폭시 손상

이 사건 임대차계약 이후 이 사건 건물 입구 양쪽 벽과 후면 계단의 에폭시가 손상된 사실을 인정할 수 있으므로, 이 부분 복구비용 중 직접비 808,000원을 인정한다.

(10) 결국 이 사건 건물의 원상회복비용 중 직접비 합계는 5,717,969원(= 1,924,344원 + 861,358원 + 209,713원 + 875,302원 + 441,135원 + 357,842원 + 422,967원 + 69,930원 + 555,378원, 별지2 공사집계표 참조)이다.

다) 간접비 및 총 원상회복비용 산정

앞서 본 직접비 총액을 기초로 감정인의 방식에 따라 간접비 총액을 계산하면 1,908,313원(별지3

공사원가계산서의 간접노무비, 산재보험료, 고용보험료, 산업 안전 보건관리비, 기타경비, 환경보전비, 일반관리비, 이윤을 합산한 금액이다. 개별 공사항목별 간접비는 별지4 개별항목별 간접비 참조)이다.

한편, 감정인은 간접비에 부가가치세를 포함하여 총 공사비를 산정하였으나, 피고는 부가가치세 납세의무자인 임대사업자이므로 원상회복공사에 소요되는 부가가치세를 매출세액에서 공제하거나 환급받을 수 있어 부가가치세는 실질적으로 피고의 부담으로 돌아가지 않게 된다(대법원 2021. 8. 12. 선고 2021다210195 판결 참조). 따라서 원상회복비용을 산정함에 있어 부가가치세 상당액은 포함하지 않는 것이 타당하다.

따라서 이 사건 건물의 원상회복을 위한 공사비는 7,626,282원(= 직접비 5,717,969원 + 간접비 1,908,313원)이다.

라) 책임 제한

한편, 임대차목적물을 통상적으로 사용함에 따라 생기는 필연적인 노후화나 가치의 감소를 의미하는 통상의 손모(損耗)는 임대차목적물을 사용하는 것을 목적으로 하는 임대차계약의 본질상 당연히 예정되어 있는 것으로서 그에 대한 반대급부는 이미 차임 등에 반영되어 있는 것이고, 시간의 경과에 따라 자연적으로 발생한 위와 같은 통상의 손모에 관하여 감가상각을 고려하지 아니한 채 임차인에게 원상회복의무를 부담하게 하는 것은 임대인에게 초과 이익을 취득하게 하는 것이 되어 부당하다.

그런데 이 사건 건물은 1978년에 준공되어 이 사건 제1차 임대차계약 체결 당시 이미 준공일로부터 30년이 지났고, 원고가 이 사건 건물을 임차하여 사용한 기간만 하더라도 10년이 넘는 장기간이어서 상당한 수준의 자연적 마모 및 감가상각이 예상됨에도 불구하고 감정인은 ‘신품’으로 조달하는 비용을 기준으로 이 사건 건물의 원상회복비용을 산정하였다. 위와 같은 사정에 이 사건 임대차계약에 따른 월 차임액 및 원상회복의 대상 · 방법 · 기간 등 이 사건 변론에 나타난 제반 사정을 더하여 고려하면, 원고의 책임을 70%로 제한함이 공평의 원칙에 부합한다.

따라서 원고가 피고에게 지급해야 할 원상회복비는 5,338,397원(= 7,626,282원 × 70%, 원 미만 버림)이다.

2) 원상회복 이행지체로 인한 손해에 관한 판단

가) 원고에게 이 사건 건물의 원상회복의무가 인정됨은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 피고에게 원상회복의무의 이행지체로 인한 손해를 배상할 책임이 있다.

나) 원고의 손해배상책임의 범위에 관하여 보건대, 임대차 종료시 임차인의 원상회복의무 지체로 인하여 임대인이 입은 손해는 이행지체일로부터 임대인이 실제로 원상회복을 완료한 날까지의 임대료 상당액이 아니라 임대인 스스로 원상회복을 할 수 있었던 기간까지의 임대료 상당액이다(대법원 1999. 12. 21. 선고 97다15104 판결 참조).

당심 감정인 E의 감정결과에 의하면, 이 사건 건물의 원상회복공사 완료에 소요되는 기간은 16일로 평가된 사실을 인정할 수 있는데, 피고가 드는 사정들만으로는 원상회복공사에 위 16일을 초과하는 기간이 소요된다고 보기 어렵고, 오히려 이 사건 변론에 나타난 여러 사정을 종합하여 보면 위 16일의 기간은 정당하다고 판단된다. 나아가 이 사건 건물의 차임이 월 1,815,000원이었음은 앞서 본 바와 같다. 따라서 원고는 피고에게 원상회복의무 불이행에 따른 손해배상으로 이 사건 건물에 대한 16일간의 차임 상당액 936,774원[= 1,815,000원 × 16/31(이 사건 건물 인도일이 2018. 12. 25.)]이므로 그로부터 1개월은 31일이다, 원 미만 버림]을 지급할 의무가 있다.

3) 결국 이 사건 임대차계약 종료에 따라 원상회복과 관련하여 원고가 피고에게 부담하는 채무는 6,275,171원(= 원상회복비 5,338,397원 + 원상회복 이행지체로 인한 손해배상금 936,774원)이다. 그런데 ‘2. 본소청구에 관한 판단’에서 본 바와 같이 피고는 원고에게 임대차보증금을 반환할 의무가 있고, 미지급 차임과 원상회복 관련 채무액을 합산한 금액이 임대차보증금액에 미치지 못하므로, 원상회복 관련 채무액을 임대차보증금에서 공제하면 결국 원상회복 관련 채무는 남지 않는다.

다. 소결론

따라서 피고의 반소청구는 이유 없다.

5. 결 론

그렇다면 원고의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 본소청구 및 피고의 반소청구는 이유 없어 이를 모두 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로,

제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 강재철, 판사 권가희, 판사 곽새롬

별지1

별지 1

차입송금일 정례표

(매 당월별 차입 미납을 의미하는 것이 아니라, 차입을 송금하지 못한 월을 의미)

	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
1월		01월 02일	01월 02일	01월 05일	01월 05일	01월 27일	02월 04일	02월 02일	02월 03일	02월 06일
2월		미납	02월 02일	02월 21일	02월 28일	02월 27일	03월 02일	03월 03일	미납	02월 06일
3월		03월 22일	미납	03월 08일	03월 28일	04월 01일	04월 06일	04월 11일	미납	03월 08일
4월		04월 22일	04월 23일	05월 02일	미납	04월 30일	05월 21일	05월 05일	05월 12일	04월 28일
5월		05월 04일	05월 22일	06월 04일	06월 28일	06월 22일	06월 08일	07월 03일	06월 07일	05월 28일
6월		06월 01일	06월 02일	06월 28일	07월 01일	06월 27일	미납	07월 06일	07월 04일	06월 02일
7월		07월 06일	07월 22일	07월 28일	미납	07월 29일	07월 28일	08월 01일	07월 31일	08월 02일
8월		08월 02일	08월 22일	08월 01일	08월 30일	09월 01일	09월 01일	09월 25일	09월 06일	08월 26일
9월		미납	10월 04일	10월 14일	미납	09월 29일	10월 06일	10월 04일	09월 29일	09월 27일
10월		10월 01일	11월 01일	10월 28일	10월 25일	10월 28일	11월 04일	11월 04일	11월 10일	10월 25일
11월	11월 21일	11월 21일	12월 07일	11월 28일	미납	11월 22일	12월 04일	12월 03일	12월 11일	11월 27일
12월	12월 04일	12월 27일	12월 29일	12월 27일	미납	12월 29일	12월 30일	01월 04일	01월 05일	12월 24일

별지2

공사집계표 (단위: 원)

품 명	단위	수량	재 료 비	노 무 비	경 비	합 계
1. 출입방화문 및 경화유리 방화문	식	1	1,456,000	459,166	9,178	1,924,344
2. 천장판 칠거 및 내부 천장 훼손	식	1	131,582	723,088	6,688	861,358
3. 별도 타공 등으로 인한 내부 벽면 훼손	식	1	42,990	166,723		209,713
4. 벽면 등 허부 전기 콘센트 및 각종 선들의 훼손	식	1	872,230	3,072		875,302
5. 바닥 타일 훼손	식	1	150,000	291,135		441,135
6. 에어컨 설치로 인한 벽면 및 공용공간 내 천장 훼손	식	1	86,218	271,624		357,842
7. 공용공간 무단 사용 후 훼손	식	1	13,209	409,758		422,967
8. 폐기물 적치	식	1			69,930	69,930
9. 입구 양쪽 벽 및 후면 계단의 예폭시 손상	식	1	72,421	480,104	2,853	555,378
합 계			2,824,650	2,804,670	88,649	5,717,969

별지3

공무원가계산서 (단위: 원)

비 목		구 분	구 성 비	금 액
순 공 사 원 가 비	재 료 비	직접재료비		2,824,650
		간접재료비		
		작업설, 부산물 등		
		소 계		2,824,650
	노 무 비	직접노무비		2,804,670
		간접노무비	직, 노+7.9%	221,569
		소 계		3,026,239
	경 비	기계경비		88,649
		산재보험료	(노)+4.05%	122,563
		고용보험료	(노)+0.87%	26,328
		건강보험료		
		연금보험료		
		노인 장기 요양보험료		
		퇴직공제부금비		
		산업 안전 보건관리비	(재+직, 노)+2.93%	164,939
		기타경비	(재+노)+5.5%	321,799
		환경보전비	(재+직, 노+기, 경)+0.5%	28,590
		건설하도급보증수수료		
		공사이행 보증수수료		
		건설기계대여보증수수료		
		소 계		752,868
	계			6,603,757
일반관리비		(재+노+경)+6%		396,225
이윤		(노+경+일)+15%		626,300
총원가				7,626,282
도급금액				7,626,282
폐기물처리비				
총 공사금액				7,626,282

*원 미만 반올림

별지4

개별 공사항목별 간접비 (단위: 원)

품 명	직 접 비	직접비 금액에 따른 간접비 분담비율	간 접 비
1. 출입방화문 및 강화유리 방화문	1,924,344	0.33654	642,230
2. 천장판 철거 및 내부 천장 훼손	861,358	0.15064	287,469
3. 발도 타공 등으로 인한 내부 벽면 훼손	209,713	0.03668	69,990
4. 벽면 등 하부 전기 콘센트 및 각종 선들의 훼손	875,302	0.15308	292,123
5. 바닥 타일 훼손	441,135	0.07715	147,224
6. 에어컨 설치로 인한 벽면 및 공용공간 내 천장 훼손	357,842	0.06258	119,426
7. 공용공간 무단 사용 후 훼손	422,967	0.07397	141,161
8. 폐기물 적치	69,930	0.01223	23,338
9. 입구 양쪽 벽 및 후면 계단의 예폭시 손상	555,378	0.09713	185,352
합 계	5,717,969	1	1,908,313

*직접비 금액에 따른 간접비 분담비율 = 개별 공사항목별 직접비 금액 / 직접비 합계액

**원 미만 반올림

1) 피고는 항소취지 변경신청서에 '제1심판결 중 피고 패소부분을 취소한다'라고 기재하였으나, 피고의 항소이유에 비추어 이는 오히려 피고의 항소취지를 위와 같이 정정하여 기재한다.

2) 당심의 감정인 E에 대한 2022. 12. 5.자 사실조회결과에 첨부된 원상복구공사비 산출내역서 [붙임 3-3] 가. 출입방화문 및 강화유리 방화문 부분 합계 금액인 1,924,344원에 기존 문틀 손보기 보수비 240,000원(당심의 감정인 E에 대한 2023. 5. 16.자 사실조회결과에 첨부된 공사내역서 [붙임 3-3] 가. 출입방화문 및 강화유리 방화문 부분 참조)을 더하고 금구 설치비용 360,000원을 뺀 금액이다.