

상가 신축 후 시행사가 시공사를 상대로 제기한 공사대금 반환, 지체상금, 손해배상 청구 소송에서 시공사를 대리하여 불리한 감정결과까지 뒤집고 청구금액의 99% 이상을 기각하는 판결을 이끌어 낸 사례

2026.08.27

1. 사안의 배경

원고 A사는 경기도 광주시 소재 상가 건물(이하 '이 사건 건물') 신축사업의 시행사이고, 피고 B사와 C사(이하 '피고 시공사')는 A사로부터 이 사건 건물의 신축공사를 도급받아 시공한 공동시공사입니다.

피고 시공사는 도급계약 및 원자재·인건비 상승을 반영한 공사대금 증액 변경계약에 따라 공사를 수행하여 이 사건 건물의 준공(사용승인)을 마쳤고, A사와 피고 시공사는 준공 직후 미지급 공사대금 액수를 확정하고 그 전액이 지급되면 공사비 관련 채권·채무가 모두 완료된 것으로 하는 공사비 정산합의서를 작성하였으며, A사는 그에 따라 공사대금 전액을 지급하였습니다.

그런데 A사는 정산이 모두 완료된 후 피고들을 상대로, ① 이 사건 도급계약이 공사대금을 사실상 '평당 단가 × 연면적' 방식으로 정하면서 '연면적 변경 시 변경된 면적의 평단가로 한다'는 특약을 두고 있었는데, 설계변경으로 연면적이 감소하였으므로 위 특약에 따라 공사대금도 그만큼 감액되어야 한다며 부당이득 반환을, ② 준공이 예정일보다 지연되었다며 지체상금을, ③ 천장텍스 등이 최초 설계도서 및 특약사항과 달리 시공되었다며 미시공·오시공에 따른 손해배상을 구하는 소송을 제기하였습니다.

2. 쟁점 및 법원의 판단

법무법인(유) 세종은 피고 시공사를 대리하여 소송을 수행하였고, 그 결과 법원은 소액의 공용부분 마감공사 차액만을 손해배상으로 인용하고(인용 비율이 청구금액의 1%에도 미치지 못함) 나머지 청구는 전부 기각하였을 뿐만 아니라 소송비용은 원고가 전부 부담하는 내용으로 사실상 시공사 전부 승소 판결을 선고하였습니다.

가. 미시공·오시공 손해배상 청구 - 하자 판단의 기준 도면

이 사건의 최대 쟁점은 미시공·오시공 여부를 판단하는 기준 도면이 무엇인지였습니다. 원고는 최초 설계사무소가 작성한 설계도서와 도급계약 특약사항을 기준으로 하자를 판단하여야 한다고 주장하였고, 실제로 법원 감정인은 최초 감정에서 이를 근거로 천장텍스 미시공 하자를 인정하고 그 보수비를 산정하는 등 피고 측에 불리한 결과를 내놓았습니다.

이에 대하여 법무법인(유) 세종은, 신축건물의 하자 여부는 당사자 사이의 합의에 의한 설계변경을 거쳐 최종적으로 확정되고 사용승인의 기준이 된 준공도면을 기준으로 판단하여야 한다는 대법원 판례 법리를 토대로, ① 당초 설계도서에는 설계상 오류가 있어 적법한 절차를 거쳐 설계변경이 이루어졌고 이에 대해서는 관할관청의 설계변경허가 및 사용승인까지 마쳤다는 점 및 ② 위 설계변경의 경위, 그에 대한 건축주와의 협의 내용 등을 사용승인 설계도서 및 관할관청 및 건축사사무소에 대한 사실조회 등을 통해 입증함과 아울러 ③ 사용승인 설계도서를 기준으로 하면 원고가 주장하는 항목들이 모두 정상시공에 해당한다는 감정인의 회신까지 이끌어냈습니다.

법원은 이러한 주장을 받아들여 시공사가 임의로 설계도서를 변경하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 이 사건 건물의 하자 여부는 준공 당시 인가받은 준공도면(사용승인 설계도서)을 기준으로 판단하여야 한다고 전제한 다음, 천장텍스 등 원고가 주장한 미시공·오시공 항목이 모두 준공도면에 따른 정상시공이라고 판단하였습니다.

나. 지체상금·공사대금 등 나머지 청구 - 정산합의와 처분문서의 효력

지체상금 청구에 관하여도 법무법인(유) 세종은 준공 이후 작성된 공사비 정산 합의서에서 미지급 공사대금을 확정하고 그 지급으로 공사비 관련 채권·채무가 완료된 것으로 합의한 점, 원고가 도급계약상 지체상금 상계권을 보유하고 있었고 준공 지연 사실을 누구보다 잘 알면서도 이를 행사하지 않은 채 공사대금 전액을 지급한 점 등을 들어 지체상금이 발생하지 않는 것으로 합의되었다고 주장하였고, 이에 대해 원고는 정산합의가 강박에 의한 것이라고 주장하였으나, 법원은 법무법인(유) 세종의 주장을 그대로 인정하고 원고의 청구를 전부 기각하였습니다.

또한 법무법인(유) 세종은 과다지급 공사대금에 대한 부당이득반환 청구에 대하여는 처분문서인 공사대금 증액 변경계약이 연면적 변경 이후 변경된 연면적을 반영하여 체결된 것으로서 그 문언대로 총 공사대금이 확정되었다는 점을 입증하여 전부 기각 판결을 이끌어냈습니다.

3. 본 판결의 의의 및 시사점

준공과 정산이 모두 마무리된 후에도 시행사가 최초 설계도서나 계약 특약을 근거로 손해배상·지체상금 청구를 제기하는 경우가 있습니다. 이 사건은 하자 판단의 기준이 되는 도면에 관한 대법원 판례를 바탕으로 감정 절차와 사실조회를 전략적으로 활용하여 일부 불리한 감정 결과까지 극복함으로써 시행사의 손해배상 청구를 사실상 전부 방어하고, 변경계약, 정산합의의 효력을 이유로 지체상금, 과다지급 공사대금에 관한 부당이득반환 청구도 전부 기각시킨 사례입니다. 이러한 분쟁에 대비하여 시공사로서는 평소 설계변경 절차의 적법성과 계약 문서의 정당한 해석을 뒷받침할 자료를 철저히 준비해 둘 필요가 있습니다.

관련구성원

황선줄

변호사

02-316-4354

sjhwang@shinkim.com

조영우

변호사

02-316-1644

ywcho@shinkim.com

김채영

변호사

02-316-7272

cyokim@shinkim.com