



부 산 지 방 법 원

제 1 1 민 사 부

판 결

사	건	2013가합13453 손해배상(기)		
원	고	A		
피	고	주식회사 B		
변	론	종	결	2014. 6. 11.
판	결	선	고	2014. 7. 2.

주 문

1. 피고는 원고에게 21,717,553원 및 이에 대하여 2013. 8. 1.부터 2014. 7. 2.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/3은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터



이 사건 판결선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 부산 북구 C 지상 철근콘크리트 및 시멘트블록조 슬래브지붕 4층 근린생활시설 및 주택 1층 119.28㎡, 2층 119.28㎡, 3층 106.59㎡, 4층 37.32㎡, 지하 109.38㎡(이하 '이 사건 제1건물'이라고 한다) 및 D 지상 1층 주택 26.45㎡(이하 '이 사건 제2건물'이라고 하고, 이 사건 제1, 2건물을 통틀어 '이 사건 각 건물'이라고 한다)의 소유자이다.

나. 피고는 이 사건 각 건물에 인접한 부산 북구 E외 1필지 지상 F아파트 신축공사(이하 '이 사건 공사'라고 한다)의 시공자이다.

다. 피고는 2011. 6.경부터 위 아파트 신축을 위한 터파기 공사를 시작하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 을 제1호증(가지번호 포함)의 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 원고의 주장

(1) 피고는 이 사건 공사를 시행하면서 인근 건물에 피해가 발생하지 않도록 각종 안전조치를 취하여야 함에도 불구하고 이를 소홀히 하였다. 이러한 피고의 과실로 인하여 이 사건 각 건물에 균열, 누수 등 피해가 발생하였고, 이에 대한 보수비용으로 31,025,076원이 소요된다. 또한 원고는 이 사건 각 건물에 위와 같은 피해가 발생함으로써 주거생활의 안정을 위협받는 등 정신적 고통을 겪었다.



(2) 따라서 피고는 원고에게 이 사건 공사로 인하여 원고가 입은 재산적 손해 31,025,076원과 위자료 3,000,000원을 지급할 의무가 있는바, 그 일부 청구로서 30,000,000원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

나. 판단

(1) 손해배상책임의 발생

(가) 앞서 채택한 증거 및 갑 제1, 6호증, 을 제4호증의 각 기재, 감정인 G의 감정 결과, 이 법원의 감정인 G에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음

① 내지 ③ 사실을 인정할 수 있다.

① 이 사건 각 건물과 이 사건 공사현장 간의 거리는 5m 가량으로 서로 인접해 있다.

② 피고는 이 사건 공사과정에서 암반 제거를 위하여 여러 대의 천공장비를 동원하여 암반부 천공작업과 200,000kg 가량의 화약을 사용한 발파작업을 진행함으로써 이 사건 공사현장 일대의 지반에 심한 진동이 발생하였다.

③ 피고가 이 사건 공사를 시작한 이후 이 사건 제1건물의 지반이 침하되고, 이 사건 각 건물의 외벽에 균열이 발생하거나 공사가 시작되기 전에 존재하던 균열이 확대되는 등의 하자가 발생하였다.

(나) 위 인정사실에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ㉠ 이 사건 각 건물과 이 사건 공사현장 간의 거리는 5m 가량에 불과하여 피고가 터파기 공사 등을 진행할 당시 여러 대의 천공장비와 다량의 화약을 사용하면서 발생한 진동이나 충격이 이 사건 각 건물에 전달될 수 있는 점, ㉡ 이 사건 공사가 진행되면서 이 사건 각 건물에 새로운 균열이 발생하거나 기존에 존재하던 균열이 더욱 심해지고 이 사건 제1건물의



지반이 침하되는 현상이 발생하였는데, 이 사건 공사 외에 이 사건 각 건물에 그와 같은 영향을 미칠 만한 다른 사정을 찾아볼 수 없는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 공사로 인하여 이 사건 각 건물에 지반침하, 균열 등의 하자가 발생하였다고 봄이 상당하다.

나아가 피고는 이 사건 공사를 수행함에 있어 사전에 이 사건 공사 현장의 지반에 대한 지질조사와 인접건물의 현황에 대한 사전조사를 충분히 하여 공사 중에 발생할 충격과 진동 등으로 말미암아 인근 건물에 끼칠 피해를 예견하고, 그에 대한 충분한 대책을 마련한 다음에 공사를 진행하여야 할 주의의무가 있다 할 것임에도, 이러한 주의의무를 게을리하여 피해를 방지하기 위한 충분한 조치를 취하지 아니한 채 이 사건 공사를 수행함으로써 이 사건 각 건물에 균열, 지반 침하 등을 발생시키거나 확대시켰다고 할 것이므로, 피고는 위와 같은 불법행위로 인하여 원고가 입은 손해를 배상하여야 할 책임이 있다.

(2) 손해배상책임의 범위

(가) 재산상 손해에 관하여

1) 하자보수비용

감정인 G의 감정결과, 이 법원의 감정인 G에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 각 건물에 발생한 하자 및 그 하자를 보수하기 위한 순공사비는 아래 표 기재와 같고, 이 사건 각 건물의 하자보수를 위한 순공사비 합계 22,572,471원(= 22,554,419원 + 18,052원)에 이윤 및 부가가치세 등을 더하여 산정된 총공사비는 31,025,076원인 사실을 인정할 수 있다.

[이 사건 제1건물에 발생한 하자]



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.

영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다. 게시일자 : 2014-07-29

순번	하자항목	원고의 주장	법원의 판단	하자보수순공사비(원)
1	건물경계 지반침하	이 사건 공사로 인하여 이 사건 제1건물의 지 반이 침하되었음	이 사건 공사로 인하여 이 사건 제1건물(주로 공사장 측 전면부)의 지반이 2 내 지 15mm 침하되었음	20,233,640
2	담장균열	이 사건 공사로 인하여 균열이 발생하였음	이 사건 공사로 인하여 균 열이 발생하였으나 피고가 이미 보수하였음	-
3	3, 4층 옥상누수	이 사건 공사로 인하여 누수가 발생하였음	건물의 노후화 및 이 사건 공사에 따른 진동으로 인하 여 누수가 발생하였음	176,507
4	4층, 옥상 슬라브 콘크리트 탈락	피고가 이미 보수를 시 행하였으나, 다시 하자 가 발생하였음	피고가 이미 보수를 시행한 부분이 불량하여 들뜸현상 이 발생하였음	108,250
	2층 슬라브 콘크리트 탈락		피고가 보수를 시행한 부분 이 불량하여 재균열이 발생 하였으나 피고가 이미 보수 하였음	-
5	좌측면 벽체 균열	피고가 이미 보수를 시 행하였으나, 다시 균열 이 발생하였음	피고가 보수를 시행한 부분 이 불량하여 재균열이 발생 하였음	982,326
	우측면 벽체 균열			
	배면 벽체 균열			
	3층 계단실 측벽 균열 및 누수			
6	벽체 전면 타일 탈락	이 사건 공사로 인하여 타일이 탈락되었음	기존에 탈락된 타일 외에도 이 사건 공사로 인하여 외 벽 타일이 탈락되었음	329,143
7	4층 창호 및 도어류 변형	이 사건 공사에 의한 진동으로 문틀이 벌어 지거나 문틀이 변형되 었음	기존에 목문의 노후화가 상 당부분 진행된 상태에서 이 사건 공사에 의한 진동으로 문틀이 벌어지거나 문틀이 변형되었음	450,000
	3층 창호 및 도어류 변형			
	1층 창호 및 도어류 변형			
8	지하실 누수	이 사건 공사로 인하여 누수가 발생하였음	지하벽체의 노후와 이 사건 공사로 인하여 균열이 발생 하였고, 균열을 통하여 지 표수가 유입되어 누수가 발 생하였음	274,553
9	공사분진으로 인한 외벽변색	이 사건 공사로 인하여 외벽이 변색되었음	피고가 이미 전반적인 보수 및 재도색을 시행하였음	-
합계				22,554,419



[이 사건 제2건물에 발생한 하자]

순번	하자항목	원고의 주장	법원의 판단	하자보수순공사비(원)
1	전면 벽체 균열	이 사건 공사로 인하여 균열이 발생하였음	건물의 노후화로 인한 기존 균열 외에 이 사건 공사로 인한 신규 균열이 혼재함	18,052
	배면 벽체 균열			

2) 책임의 제한

다만 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 이 사건 제1건물은 1988. 3. 17. 사용승인 받은 건물이고, 이 사건 제2건물도 그 무렵 지어진 건물로서 이 사건 공사 당시 사용승인을 받은 후 약 23년 이상 경과하여 상당부분 노후화가 진행된 것으로 보이는 점, ② 이 사건 공사 이전에도 이 사건 각 건물 곳곳에 균열이 발생하는 등 구조적으로 문제가 있었고, 이는 이 사건 각 건물에 새로 발생한 균열 등 하자의 발생 및 확대에도 기여하였을 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 공사 이후 이 사건 각 건물에 발생한 균열 및 기타 하자 가운데 이 사건 공사로 인하여 발생하였거나 확대된 부분과 자연발생적인 노후화 현상 또는 건물의 구조적 문제로 인한 부분을 엄격하게 구분하기는 어려운 점, ④ 이 사건 각 건물에 대한 하자의 보수를 시행할 경우, 오히려 건물의 내구연한은 증가된 것으로 판단되는 점 등에 비추어 보면, 피고에게 앞서 인정한 손해의 전부를 배상시키는 것은 공평의 이념에 반한다 할 것이므로 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 손해배상의 범위를 위에서 인정한 금액의 70%로 제한함이 상당하다.

(나) 위자료

일반적으로 타인의 불법행위로 인하여 재산권이 침해된 경우에는 그 재산적 손해의 배상에 의하여 정신적 고통도 회복된다고 보아야 할 것이고, 재산적 손해의 배상



만으로는 회복할 수 없는 정신적 손해가 있다면 이는 특별한 사정으로 인한 손해로서 그 위자료를 인정할 수 있다고 할 것이다(대법원 1991. 6. 11. 선고 90다20206 판결 등 참조).

그러나 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 공사로 인하여 이 사건 각 건물이 심하게 훼손되어 원고가 그 충격과 주거생활의 불안 등으로 재산적 손해의 배상만으로 회복할 수 없는 상당한 정신적 고통을 받았음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

(3) 소결론

따라서 피고는 원고에게 21,717,553원(= 31,025,076원×70%, 원미만 버림) 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날인 2013. 8. 1.부터 이 사건 판결선고일인 2014. 7. 2.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 대한 판단

가. 피고의 주장

이 사건 공사의 시행사인 주식회사 H은 이 사건 공사가 시작될 무렵 당시 이 사건 각 건물의 소유자인 원고의 부친 I에게 10,000,000원을 지급하고, 이 사건 공사로 인한 제반피해에 대하여 위 주식회사 H 및 피고 등 협력업체에게 추가보상 등 일체의 청구를 하기 않기로 합의하였으므로, 원고는 피고에게 이 사건 각 건물에 발생한 하자에 대하여 손해배상을 구할 수 없다.

나. 판단

(1) 불법행위로 인한 손해배상에 관하여 가해자와 피해자 사이에 피해자가 일정한



금액을 지급받고 그 나머지 청구를 포기하기로 합의가 이루어진 때에는 그 후 그 이상의 손해가 발생하였다 하여 다시 그 배상을 청구할 수 없는 것이지만, 그 합의가 손해의 범위를 정확히 확인하기 어려운 상황에서 이루어진 것이고, 후발손해가 합의 당시의 사정으로 보아 예상이 불가능한 것으로서, 당사자가 후발손해를 예상하였다면 사회통념상 그 합의금액으로는 화해하지 않았을 것이라고 보는 것이 상당할 만큼 그 손해가 중대한 것일 때에는 당사자의 의사가 이러한 손해에 대해서까지 그 배상청구권을 포기한 것이라고 볼 수 없으므로 다시 그 배상을 청구할 수 있다고 보아야 한다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2001다9496 판결 등 참조).

(2) 을 제1 내지 3호증(각 가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 주식회사 H은 이 사건 공사의 시행사로서 2011. 4. 19. 당시 이 사건 각 건물의 소유자인 원고의 부친 I에게 10,000,000원을 지급하고, '이 사건 공사로 발생하는 I의 제반 피해(일조, 소음, 분진, 진동 등)에 대한 보상합의금으로 10,000,000원을 합의와 동시에 주식회사 H은 I에게 지급하기로 하고, I는 위 합의 후 주식회사 H 또는 그 협력업체 등에게 어떠한 경우라도 추가로 보상을 요구하거나, 민·형사상 일절 이의를 제기하지 않기로 한다'고 합의한 사실, 주식회사 H은 I에게 10,000,000원을 지급한 사실을 인정할 수 있다.

(3) 그러나 앞서 채택한 증거 및 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① I와 주식회사 H 간에 작성된 합의서에는 이 사건 공사로 인한 제반 피해의 예시로 '일조, 소음, 분진, 진동 등'을 들고 있을 뿐, 건물의 지반침하나 균열 등의 하자의 발생 및 확대까지 포함되었다고 보기는 어려운 점, ② I의 입장에서는 위 합의 당시 위와 같은 하자가 발생 또는 확대하리라고 예상하기 어려웠던 것으로 보이는 점,



③ 이 사건 각 건물에 대한 하자보수비용이 31,025,076원 상당에 이르는 점에 비추어 볼 때, I가 이러한 손해 발생을 예상하였더라면 사회통념상 10,000,000원의 합의금액으로 모든 손해배상청구권을 포기하는 내용의 합의에 이르지 않았을 것이라고 보이는 점 등에 비추어 보면, I의 의사가 이 사건 각 건물에 지반침하, 균열 등의 하자가 발생하는 손해에 대해서까지 그 배상청구권을 포기한 것이라고 볼 수 없으므로 원고는 다시 그 배상을 청구할 수 있다. 피고의 주장은 이유 없다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장	판사	박석근
	판사	남승민
	판사	엄지아