

대전지방법원 천안지원 2020. 8. 27 선고 2019가단101966(본소), 2019가단103849(반소) 판결
[공사대금 · 건물인도 청구의 소]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인 새날로

담당변호사 조용무

피고(반소원고)B

소송대리인 변호사 안재홍

소송복대리인 변호사 이지영

변론 종결 2020. 7. 9.

판결 선고 2020. 8. 27.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 102,721,116원 및 이에 대하여 2020. 6. 30.부터 2020. 8. 27.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구와 피고(반소원고)의 이 사건 반소 청구를 각기 각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 그 80%는 피고(반소원고)가, 나머지는 원고(반소피고)가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 피고라 한다)는 원고(반소피고, 이하 원고라 한다)에게 142,588,116원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 확장 종합준비서면 송달일 다음날부터부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 원고는 피고에게 별지 목록 (1) 기재 부동산 중 별지 목록 기재 (2) 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 50㎡를 인도하고, 2018. 11. 1.부터 위 부동산의 인도완료 시까지 월 500,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2016. 12. 5.경 천안시 동남구 C 임야 3,234㎡ 지상에 1층 연면적 330㎡ 규모의 근린생활시설 2개동(이하 '이 사건 각 건물'이라 한다)을 신축하는 건축허가를 받아 2017. 6. 14. 착공신고를 마쳤다.

나. 'D'이라는 상호로 건설업을 하는 원고는 2018. 8.경 피고로부터 이 사건 각 건물 신축에 대한 공사비 견적을 요청받고 피고에게 견적금액 398,670,000원(부가가치세 별도. 산재보험, 한전불입금, 수도인입금, 가로등 별도)으로 된 견적서를 제출하였는데, 위 견적서의 공종별 공사 중 타일, 수장, 미장 부분은 화장실만 포함되어 있고, 상가 부분의 천정, 바닥 마감은 포함되어 있지 않았다.

다. 원고는 2018. 9. 3.경 피고로부터 이 사건 건물 신축공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)를 공사기간 2018. 11. 23.까지, 공사대금 398,670,000원(① 계약금 80,000,000원, ② 중도금 본 건물 매트 완공시 119,600,000원, 골조 및 판넬 샤시 완공시 149,070,000원, ③ 잔금 준공 후 30일 이내에 각 지급)에 도급받았고, 그 무렵 피고로부터 80,000,000원이 입금된 피고 명의 예금통장을 교부받아 그 예금계좌에서 공사비용을 직접 지출하는 방식으로 이 사건 공사를 시작하였다.

라. 피고는 2018. 10. 4.부터 2018. 12. 8.까지 원고가 관리하던 위 예금계좌에 합계 220,000,000원을 지급하는 방법으로 이 사건 공사대금 일부를 지급하였고, 원고는 피고의 요청으로 이 사건 공사에 포함되지 않았던 외벽 난연 판넬 추가, 설비공사, 전기공사(이하 '이 사건 추가공사'라 한다)를 시행하고 피고와 이 사건 추가공사 대금을 13,209,816원으로 협의하였으며, 이 사건 공사에 포함되어 있던 건물 출입구 화강석 공사는 아스콘 포장으로 변경시공하였다.

마. 이 사건 공사 및 추가공사는 2019. 2. 11.경 완료되었고, 피고는 2019. 2. 15. 천안시 동남구 C 지상 1동 경량철골구조 판넬지붕 단층 근린생활시설 건물 330㎡과 별지 목록 (1) 기재 건물에 관하여 자신의 명의로 소유권보존등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~7호증(가지번호 포함), 갑 제10호증의 1, 을 제1, 3, 4, 12호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

피고는 원고에게 약정한 이 사건 공사대금 398,670,000원 및 부가가치세 39,867,000원과 이 사건 추가공사대금 13,209,816원 합계 451,746,816원에서 기지급 공사비 3억원과 화강석 변경시공 차액 9,158,700원을 공제한 142,588,116원(=451,746,816원-300,000,000원-9,158,700원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

1) 원고는 2018. 11. 1.경부터 별지 목록 (1) 기재 부동산 중 별지 목록 기재(2) 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(가)부분 50㎡(이하 '이 사건 사무실'이라 한다)을 무단으로 점유·사용하고 있으므로, 피고는 반소로 원고에 대하여 이 사건 사무실의 인도와 2018. 11. 1.부터 인도 완료일까지 월 500,000원의 비율로 계산한 차임 상당 부당이득금¹⁾을 청구한다.

2) 한편 피고는 이 사건 공사 및 추가공사대금 합계 411,879,816원(=398,670,000원+13,209,816원) 중 원고에게 350,000,000원을 기지급하였고, 아스콘 변경시공 차액 9,158,700원과 천정 및 바닥 마감, 전등 미시공 공사비 66,613,260원(=천정 및 전등 미시공 51,769,010원+바닥타일 미시공 14,844,250원) 상당의 손해배상채권, 이 사건

사무실에 관한 차임 채권 3,600,000원(2019. 1.부터 2020. 6.까지 18개월×200,000원)을 원고의 나머지 공사대금 채권과 상계하면 원고에게 추가로 지급할 공사대금이 없다.

3. 본소 청구에 대한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

- 1) 이 사건 공사의 대금 398,670,000원으로 정해진 사실 및 이 사건 추가공사대금이 13,209,816원인 사실은 기초사실에서 본 바와 같다.
- 2) 나아가 이 사건 공사대금에 관하여 피고가 원고에게 부가가치세 상당액 39,867,000원을 지급할 의무가 있는지에 관하여 보건대, 앞서 본 바와 같이 원고가 작성한 견적서에 부가가치세가 별도라고 기재되어 있는 점 및 갑 제11호증의 1, 2의 각 기재만으로 이를 인정하기 부족하고(앞서 본 증거들에 의하면 이 사건 공사 도급계약서에는 부가가치세에 관하여 아무런 기재가 없는 사실이 인정될 뿐만 아니라 피고 명의 예금계좌에서 원고가 직접 공사대금을 인출, 사용하기로 한 것은 피고가 이 사건 공사를 직영한 것처럼 하여 부가가치세 상당액을 별도로 지급하지 않기로 한 합의에 따른 것으로 보인다), 달리 이를 인정할 뚜렷한 증거가 없다.
- 3) 따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 공사 및 추가공사대금 합계 411,879,816원(=398,670,000원+13,209,816원)에서 원고가 인정하는 기지급 대금 3억원과 변경 공사비 차액 9,158,700원을 공제한 나머지 돈 102,721,116원(=411,879,816원 - 300,000,000원 - 9,158,700원) 및 이에 대하여 이 사건 공사 완공 30일이 경과된 이후로서 원고가 구하는 이 사건 2020. 6. 26.자 종합준비서면 송달일 다음날인 2020. 6. 30.부터 피고가 이행의무의 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2020. 8. 27.까지는 상법에 정해진 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 정해진 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 항변에 대한 판단

- 1) 변제 항변 피고는, 원고가 자인하는 3억 원 외에도 50,000,000원을 현금 및 원고가 지정한 E에게 입금하는 방법으로 추가 변제하였다고 주장한다.

을 제6, 14호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 피고가 2018. 10. 3.경 원고와 사이에

레미콘 추가 타설 등을 협의하고 원고의 요청에 따라 E에게 25,000,000원을 송금한 사실은 인정되나, 을 제14호증의 기재만으로 위 25,000,000원이 이 사건 공사 및 추가공사 대금의 일부로 지급되었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 뚜렷한 증거가 없다. 또한 을 제5호증의 기재만으로 피고가 현금으로 25,000,000원의 공사대금을 지급하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 뚜렷한 증거가 없으므로, 피고의 추가 변제 주장은 모두 이유 없다.

2) 상계 항변 가) 이 사건 각 건물 중 상가 부분의 천정 및 바닥 마감, 전등이 미시공되어 있는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 갑 제13호증, 을 제14호증의 각 기재, 감정인 F의 감정결과에 의하면 이 사건 각 건물의 착공도면에 천정이 경량철골천정틀 위 무석면 텍스 마감, 바닥은 기계미장 위 데코타일 마감으로 기재되어 있으며, 미시공된 터정, 전등, 바닥을 위 방법으로 시공하는데 공사비 66,613,260원(=천정 및 전등 미시공 51,769,010원+바닥타일 미시공 14,844,250원)이 소요되는 사실이 인정된다.

그러나 위 미시공 부분이 이 사건 공사 범위에 포함된 것인지에 관하여 보건대, 갑 제14호증, 을 제14, 16호증의 각 기재에 의하면 피고가 이 사건 각 건물을 저렴한 비용으로 건축하기를 위하여 건축사사무소로부터 원고를 소개받은 사실, 이 사건 각 건물의 준공도면에 천정 및 바닥 마감이 '건축주 지정 인테리어 마감'으로 변경된 사실이 인정되고, 여기에 앞서 본 이 사건 공사 계약 전 견적서의 내용, 위 미시공 공사비는 이 사건 공사 계약금액의 15%를 넘는 적지 않은 금액인 점, 이 사건 각 건물의 주된 용도가 근린생활시설로 입주자가 영업용도에 맞게 인테리어를 하는 것이 통상적인 점 등을 더하여 보면 앞서 본 착공도면의 내용 및 을 제17호증의 기재만으로 미시공된 천정(전등 포함), 바닥 부분이 이 사건 공사의 범위에 포함된다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 뚜렷한 증거가 없다.

따라서 미시공 공사비에 관한 상계 주장은 받아들이기 어렵다.

나) 다음으로 이 사건 사무실에 관한 차임 채권 3,600,000원(2019. 1.부터 2020. 6.까지 18개월×200,000원)에 관한 상계 주장에 관하여 본다.

원고는 피고로부터 별지 목록 (1) 기재 건물의 일부 약 5평을 차임 월 200,000원에 사무실 용도로 임차하기로 구두 약정한 사실을 인정하고 있으나, 피고가 원고에게 이 사건 사무실을 위 임대차약정에

기하여 인도하였는지 및 원고가 2019. 1.부터 2020. 6.까지 위 사무실을 임대차 목적대로 사용하였는지에 관하여 을 제2호증의 기재만으로 이를 인정하기 부족하고(피고는 반소에서 원고가 이 사건 사무실을 무단 점유하고 있다고 주장한다), 달리 피고의 원고에 대한 차임 채권의 발생을 인정할 뚜렷한 증거가 없다.

따라서 차임에 관한 상계 주장도 받아들이지 아니한다.

4. 반소 청구에 대한 판단

원고가 2018. 11. 1. 이후 이 사건 사무실을 점유·사용하고 있는지에 관하여 보건대, 갑 제12, 14호증(가지번호 포함), 을 제2호증의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 원고는 2018. 12.경 피고와 사이에 추후 피고로부터 별지 목록 (1) 기재 건물의 일부를 사무실로 임차하여 사용하기로 합의한 후 아래 도면 '소매점-1' 부분과 같이 위 건물의 내부 칸막이와 출입문을 추가하여 설치하였고, 그 부분에 'D' 사무실 인테리어를 한 사실은 인정된다. 그러나 위 증거들만으로 원고가 이 사건 사무실 부분을 무단으로 점유하고 있거나, 이를 사용·수익하였다고 인정하기 부족하고(이 사건 사무실 부분은 칸막이로 구획된 위 '소매점-1' 부분과 면적이 상이하고, 원고는 위 건물 일부를 점유한 사실은 인정하나 이는 유치권 행사를 위한 것일 뿐 사무실 용도로 사용하지는 못하였다고 주장한다), 달리 이를 인정할 뚜렷한 증거가 없다.

DIAGRAM: 1층 평면도(이미지 생략)

따라서 피고의 반소 건물인도 및 부당이득금 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 본소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 본소 청구는 이유 없어 이를 기각하며, 피고의 이 사건 반소 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사김지선

별지

1) 다음에서 보는 바와 같이 피고는 이 사건 사무실에 관하여 임대차 약정이 있음을 전제로 일부 차임

상계 주장을 하는 것으로 본소에 관한 주장을 추가하였으나, 반소 부당이득금 청구를 변경하지는 않았다.