

대전지방법원 2024. 4. 18 선고 2023가단218664 판결 [공사대금 반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이강노

피 고 B

소송대리인 법무법인 씨앤아이

담당변호사 장현주

변 론 종 결 2024. 3. 14.

판 결 선 고 2024. 4. 18.

주 문

- 피고는 원고에게 69,598,200원 및 이에 대하여 2023. 5. 5.부터 2024. 4. 18.까지는 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 원고의 나머지 청구를 기각한다.
- 소송비용 중 1/3은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 123,638,200원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지

연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2021. 11. 2. 원고와 계룡시 C 지상에 단독주택 신축공사를 공사대금 2억 8,000만 원으로 정하여 건축공사도급계약을 체결하였다(이하 '이 사건 공사' 또는 '이 사건 공사계약'이라 한다). 이 사건 공사계약 중 이 사건과 관련 있는 부분은 다음과 같다.

제1조(공사 내용)

3) 공사기간

① 착공일: 2021. 11. 3.

② 준공일: 2022. 4. 20.

4) 총 공사대금: 2억 8,000만 원

5) 공사 계약금 1,000만 원

6) 공사대금 지급방법

① 공사대금의 계약금은 선급금으로 한다.

② 이후 공사가 진행되면 기성금으로 한다.

제7조(특약사항)

1) 공사 지연 보상금(배상금)

① 피고는 공사 지연으로 원고가 피해를 받을 경우 1일 28만 원을 원고에게 지급하여야 한다.

③ 원고 또는 피고의 귀책사유로 공사진행이 불가할 경우 귀책사유의 원인을 제공한 원고 또는 피고는 상대방에게 5,000만 원의 손해배상금을 지급하고 본 공사계약은 무효가 된다.

나. 원고는 피고에게 2021. 11. 2.부터 2022. 3. 10.까지 17회에 걸쳐 이 사건 공사대금 중 2억

4,000만 원을 지급하였다.

다. 피고는 이 사건 공사 중 골조공사를 마무리한 후 공사를 중단하였다. 이에 원고, 피고, D은 2022.

3. 10. 피고가 D에게 나머지 공사 부분을 인계하고, D이 나머지 공사를 완료하면 원고가 D에게

4,000만 원을 지급하기로 약정하였다(갑 제1-2호증, 이하 ‘이 사건 약정’이라 한다).

라. 원고는 D(또는 거래처에 직접)에게 2022. 3. 9.부터 2022. 6. 13.까지 9회에 걸쳐 합계

40,159,700원을 이 사건 공사대금 또는 자재 구입비용으로 지급하였다.

마. 그 후 D이 일부 공사를 진행하다가 중단하자, 원고는 총 34,278,500원을 들여 직접 마무리

공사(계단, 조경, 공사장 주변공사, 대리석 설치, 도배, 마루, 조명, 싱크대 설치, 전기 등)를

완료하였고, 하도급자 E에게 지붕공사 비용 1,500만 원을 직불한 다음 2023. 1. 10. 사용승인을

받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 15호증의 각 기재(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고

1) 피고가 공사하던 중 D에게 나머지 공사를 인계하였으나, 원고에게 이 사건 공사계약이 그대로 유효하고 공사에 대한 책임을 질 것이라 약속하였다.

2) 이 사건 공사계약에 따르면, 피고가 2022. 4. 20.까지 준공하기로 하였고, 1일당 28만 원의 비율로 공사 지연으로 인한 지체상금을 지급하기로 정했으므로, 피고는 원고에게 준공예정일 다음 날인 2022. 4. 21.부터 사용승인일인 2023. 1. 10.까지 1일당 28만 원으로 계산한 합계 7,420만 원의 지체상금을 지급하여야 한다.

3) 이 사건 공사계약에서 정한 총 공사대금은 2억 8,000만 원인데, 원고는 피고에게 2억 4,000만 원, D에게 40,159,700원을 각 지급함으로써 공사대금을 초과 지급하였음에도 공사를 마무리하지 못하여 원고가 직접 마무리 공사를 하였다. 따라서 원고는 피고에게 초과 지급한 공사대금 159,700원(= 2억 4,000만 원 + 40,159,700원 - 2억 8,000만 원), 원고가 직접 시공한 부분에 대한 공사비 34,278,500원, 하도급자 E(지붕공사)에게 직접 지급한 1,500만 원의 지급을 구한다.

나. 피고

- 1) 피고는 2022. 3. 10.경 원고의 일방적인 요구로 이 사건 공사를 중단하였고, 원고가 같은 날 D 등과 새로운 공사도급계약을 체결하였으므로, 원고와 피고 사이의 이 사건 공사계약은 2022. 3. 10. 해지되었고, 그 이후 잔여 공사에 대한 책임은 피고가 아닌 D에게 있다.
- 2) 피고가 잔여공사에 대한 책임을 부담한다는 내용의 이 사건 약정은 피고가 원고의 강요로 작성한 것으로 불공정한 법률행위 내지는 반사회적 법률행위로서 민법 제103조, 제104조에 따라 무효이다.
- 3) 피고는 원고의 강요로 이 사건 공사를 더 이상 진행할 수 없게 되었으므로, 이 사건 공사계약 제7조 제3항에 따라 이 사건 공사계약은 무효로 되고, 원고가 피고에게 이 사건 공사계약 제7조 1)의 제3항에 따라 5,000만 원의 손해배상금을 지급할 의무가 있다. 따라서 설령 이 사건 공사에 관하여 원고의 책임이 인정되더라도 위 손해배상채권으로 원고가 구하는 이 사건 지체상금 채권 등과 상계한다.
- 4) 원고가 D에게 지급한 초과 공사비 159,700원, 지붕공사 자재비로 E에게 지급한 1,500만 원은 공사비 증액에 관한 원고, 피고, D 사이의 약정에 따른 것이므로 피고가 원고에게 반환할 의무가 없다. 원고가 직접 시공한 부분의 공사비 34,278,500원은 과다하게 책정되었을 가능성을 배제할 수 없어 적절한 공사비로 인정할 수 없으므로 피고가 그 전액을 지급할 의무가 없다.

3. 판단

가. 이 사건 약정의 내용과 효력

- 1) 2022. 3. 10. 자로 작성된 갑 제1-2호증의 메모를 보면, ‘이 사건 공사 마무리 인계 작업. 이 사건 공사 시공자 피고는 재인적인 사정에 의하여 2022. 3. 10.부로 D에게 남은 공사 전 공정을 인계합니다. 단, 건축주 원고와 기 계약한 공사계약은 본 공사 준공시까지 본인(피고)이 건축주에게 책임질 것이며 계약사항은 유효합니다.’라고 기재한 다음, 위임인과 수임인란에 피고와 D이 사인하고 확인란에 건축주인 원고가 사인하였으며. 그 말미 추가사항에 ‘위 마무리공사의 공사비는 건축주가 기성 부분에 대하여 총 공사대금 4,000만 원을 공정 마무리 시에 D 시공자에게 지급한다.’고 기재한

사실을 인정할 수 있다.

2) 위 인정사실, 갑 제16, 17호증, 을 제4, 5호증의 각 기재(가지번호 포함)에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음의 사실이나 사정, 즉 피고가 D에게 공사를 인계한 2022. 3. 10. 당시 원고가 피고에게 2억 4,000만 원을 지급하였는데, 피고의 기성고에 따른 정확한 정산이 이루어졌다고 보이지는 않는 점, 원고는 거주할 주택을 신축하고자 하였고 건축전문가도 아니어서 누가 시공하던지 계약에 따라 기간 내에 하자 없이 준공되기만 기대했을 것으로 보이는 점, 피고가 2022. 3. 10. 당시 하도급자였던 D과 분쟁이 있었고, 이미 이 사건 공사를 제대로 이행하지 못하고 있었던 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 약정의 내용은 피고가 D에게 잔여 공사를 시공하도록 하되, 원고에 대하여 이 사건 공사계약에 따른 책임을 부담하기로 약정한 것으로 해석되므로, 피고는 2022. 3. 10. 이후에도 원고에 대하여 이 사건 공사계약에 따라 공사를 완료하여야 할 채무를 부담한다(피고는 이 사건 약정이 원고의 강요에 의하여 이루어졌다고 주장하나, 제출된 증거만으로 위 주장사실을 인정하기 어려우므로, 이와 다른 전제에선 피고의 무효 및 상계 항변은 모두 받아들이지 않는다).

나. 지체상금 청구 부분

1) 수급인이 완공기한 내에 공사를 완성하지 못한 채 완공기한을 넘겨 도급계약이 해제된 경우에 있어서 그 지체상금 발생의 시기는 완공기한 다음날이고, 종기는 수급인이 공사를 중단하거나 기타 해제사유가 있어 도급인이 이를 해제할 수 있었을 때(현실로 도급계약을 해제한 때가 아니다)를 기준으로 하여 도급인이 다른 업자에게 의뢰하여 같은 건물을 완공할 수 있었던 시점이다(대법원 1999. 10. 12. 선고 99다14846 판결 등 참조).

2) 이 사건 공사계약에서 2022. 4. 20.까지 준공하기로 했으므로, 준공예정일 다음 날인 2022. 4. 21.부터 피고의 지체책임이 발생한다. 다음으로 지체상금의 종기에 관하여 보건대, 앞서 본 기초사실, 갑 제16, 17호증의 각 기재(가지번호 포함), 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실이나 사정, 즉 이 사건 공사계약에서 공사기간을 5개월 반으로 예정한 점, 피고가 공사를 중단하기 전까지 골조공사를 완성하였고, 2022. 3. 10. 자 이 사건 약정을 통해 D이 4,000만 원에

잔여 공사를 마무리하기로 한 점(단, 총 공사대금 대비 위 4,000만 원 상당 비율을 기성고로 인정할 수는 없고, 달리 당시 기성고를 인정할 자료는 없다), D은 2022. 5. 12. 원고에게 ‘마감 공사 기간은 2022. 3. 10.부터 2022. 3. 25.에 마감하기로 약속하고 공사대금을 건축주(원고)로부터 받았으나 본인(D)이 2022. 5. 12. 현재까지 마감 이행을 하지 못하였음을 인정한다. 피고가 건축 마감 공사비 1,000만 원을 본인 D에게 지급하여 주면 본인은 2022. 5. 13.부터 성실하게 마감공사를 하여 2022. 5. 22.까지 마무리하여 준공할 수 있도록 약속하고 합의를 D, 피고 쌍방 간에 체결하였다. 건축주 원고와도 위 공사 마감일까지 공사를 끝내기로 약속한다. 마감 공사일: 2022. 5. 13.부터 2022. 5. 22.까지, 만약 위 기간 내 마감이 안 될 경우 준공일까지 본인 D은 1일 계산 삼십만 원의 지체보상금을 준공 시까지 원고와 피고에게 지급하겠다.’는 내용으로 ‘건축 마감 공사 이행 약속’을 작성해주었고, 이에 따르면 D은 위 약속일 기준 잔여 공사기간을 10일 정도 소요되는 것으로 예상한 점을 종합하여 보면, D이 마감 공사를 끝내기로 약속한 2022. 5. 22. 이후 최고를 거쳐 늦어도 2022. 6. 6.경에는 이 사건 공사계약을 해제할 수 있었고, 잔여 공사의 규모 및 공사대금의 액수 등에 비추어 후속업체를 선정하여 공사를 속행하는 데 필요한 기간은 15일 정도로 봄이 타당하며, 원고가 다른 업체를 통하여 잔여 공사를 마치는 데에는 10일 정도 필요할 것으로 보이므로, 지체상금의 종기는 2022. 6. 7.부터 25일(= 15일 + 10일)이 경과한 2022. 7. 2.로 인정한다.

3) 따라서 피고는 원고에게 준공예정일 다음 날인 2022. 4. 21.부터 2022. 7. 2.까지 지체일수 72일에 해당하는 지체상금으로 20,160,000원(= 1일 280,000원 × 72일)을 지급할 의무가 있다.

다. 원고의 직접 시공에 소요된 비용 등

앞서 본 기초사실에 의하면, 이 사건 공사계약에서 정한 총 공사대금은 2억 8,000만 원인 사실, 원고는 공사대금으로, 피고에게 2억 4,000만 원, D에게 40,159,700원을 각 지급하고, 하도급업자 E(지붕공사)에게 1,500만 원을 직접 지급한 사실, 피고 및 D이 공사를 마무리하지 못하여 원고가 34,278,500원을 지출하여 직접 마무리 공사를 한 사실을 인정할 수 있으므로, 피고는 원고가 이 사건 공사계약에서 정한 공사대금 2억 8,000만 원을 초과하여 지급하거나 지출한 부분에 대하여 원고에게 부당이득으로 반환할 의무가 있다. 따라서 피고는 원고에게 초과 지급한 공사대금

159,700원(= 2억 4,000만 원 + 40,159,700원 - 2억 8,000만 원), 원고가 직접 시공한 부분에 대한 공사비 34,278,500원, 하도급자 E(지붕공사)에게 직접 지급한 1,500만 원의 합계 49,438,200원을 지급할 의무가 있다(피고는 원고가 직접 시공한 조경공사 등이 이 사건 공사계약의 범위에 포함되지 않는다거나 액수가 적정하지 않다는 취지로 주장하나, 조경공사는 준공검사에 필요한 공사이고, 나머지 부분도 주택 신축에 필요한 공사로 인정할 수 있으며, 원고가 지출한 내역을 보더라도 허위라거나 특히 과다하다 볼 만한 정황이 없으므로, 피고의 이 부분 주장도 모두 받아들이지 않는다).

라. 소결론

피고는 원고에게 69,598,200원(= 지체상금 20,160,000원 + 원고의 직접 시공에 소요된 비용 등 49,438,200원) 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날인 2023. 5. 5.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2024. 4. 18.까지는 민법이 정한 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구를 일부 인용한다.

판사 송현직