

서울서부지방법원 2024. 10. 18 선고 2023가합35824(본소), 2023가합36476(반소) 판결
[손해배상(기) · 공사대금등 청구의 소]

전 문

원고(반소피고)주식회사 A

소송대리인 변호사 고희석

피고(반소원고)주식회사 B

소송대리인 남부종합법무법인

담당변호사 오성규

변론 종결2024. 9. 6.

판결 선고2024. 10. 18.

주 문

- 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 1,033,000,000원 및 이에 대하여 2024. 4. 6.부터 2024. 10. 18.까지는 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 원고(반소피고)의 본소 청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 각 기각한다.
- 소송비용은 본소와 반소를 합하여 95%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소] 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게

1,236,782,990원 및 그중 465,363,000원에 대하여는 2022. 11. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%, 771,419,990원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[반소] 원고는 피고에게 1,033,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 부동산관리업, 건설업(주택공사업 및 건물공사업) 등을 목적으로 하는 회사로 서울 마포구 C, D 소재 'E 호텔'을 'F'(이하 '이 사건 호텔'이라 한다)으로 리모델링하는 공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)의 도급인이고, 피고는 부동산 건설업 등을 목적으로 하는 회사로 원고로부터 이 사건 공사를 도급받은 수급인이다.

나. 원피고는 2022. 6. 23. 이 사건 공사에 대한 도급계약(이하 '이 사건 도급계약'이라 한다)을 체결하였는데, 이 사건과 관련한 내용은 아래와 같다.

민간건설공사 표준도급계약서(초안)

3. 착공연월일 : 2022. 7. 1.

4. 준공예정연월일 : 2022. 8. 31.

5. 계약금액 : 1,550,000,000원(부가가치세 포함)

6. 계약보증금 : 100,000,000원

7. 선 금 : 100,000,000원

8. 기성부분금 : LH 비주택 용도변경 리모델링 사업 절차에 따라

최종 매매계약 체결 후 650,000,000원

잔금 수령 후 800,000,000원

10. 하자담보책임(복합공종인 경우 공종별로 구분 기재)

전층 리모델링 공사	1,550,000,000원	(3)% 원정	준공 후 2년
------------	----------------	---------	---------

11. 지체상금률 : 지체일수 × 계약금액의 1/1,000

12. 대가지급 지연 이자율 : 지체일수 × 계약금액의 1/1,000

민간건설공사 표준도급계약 일반조건

제27조(준공검사) ① "수급인"은 공사를 완성한 때에는 "도급인"에게 통지하여야 하며 "도급인"은 통지를 받은 후 지체없이 "수급인"의 입회하에 검사를 하여야 하며, "도급인"이 "수급인"의 통지를 받은 후 10일 이내에 검사결과를 통지하지 아니한 경우에는 10일이 경과한 날에 검사에 합격한 것으로 본다. 다만, 불가항력으로 인하여 검사를 완료하지 못한 경우에는 당해 사유가 존속되는 기간과 당해 사유가 소멸된 날로부터 3일까지는 이를 연장할 수 있다.

② "수급인"은 제1항의 검사에 합격하지 못한 때에는 지체없이 이를 보수 또는 개조하여 다시 준공검사를 받아야 한다.

③ "수급인"은 검사의 결과에 이의가 있을 때에는 재검사를 요구할 수 있으며, "도급인"은 이에 응하여야 한다.

④ "도급인"은 제1항의 규정에 의한 검사에 합격한 후 "수급인"이 공사목적물의 인수를 요청하면 인수증명서를 발급하고 공사목적물을 인수하여야 한다.

제28조(대금지급)

② "도급인"은 특약이 없는 한 계약의 목적물을 인도 받음과 동시에 "수급인"에게 공사대금을 지급하여야 한다.

민간건설공사 표준도급계약 특수조건

① "수급인"은 이 계약에 따른 업무를 수행함에 있어, 다음 각 호에서 정해진 내용을 준수한다.

1. 2021 LH 비 주택 용도변경 리모델링 사업 모집공고문 및 붙임 내용 ('21.1.29)

2. 2021 LH 비 주택 용도변경 리모델링 사업 약정서 및 별첨 사업제안서 ('21.02.)

다. 원피고는 2022. 10. 21. 이 사건 도급계약의 공사기간, 공사대금, 시공 범위를 아래와 같이

변경하는 공사도급변경계약(이하 '이 사건 변경계약'이라 하고, 이 사건 도급계약과 일괄하여 지칭할 경우 '이 사건 도급계약'이라고만 한다)을 체결하였다.

공사기간	2022. 7. 1. ~ 2022. 8. 31.	2022. 7. 1. ~ 2022. 10. 31.
시공도금액	1,550,000,000원/부가세 포함	1,783,000,000원/부가세 포함
시공 범위	이 사건 도급계약서 및 해당 계약서 붙임서류 참조	당초 계약범위 및 본 변경계약 붙임 추가공사내역(내역 중 작업예정부분 포함)

라. 원고는 피고에게, 2022. 7. 7. 선급금 100,000,000원(부가가치세 포함, 이하 같다)을 지급하고, 2023. 1. 31. 450,000,000원, 2023. 2. 16. 200,000,000원을 각 지급하여 합계 750,000,000원(= 100,000,000원 + 450,000,000원 + 200,000,000원)을 지급하였다.

마. 원고는 2023. 8. 1. 피고에게 '이 사건 공사 현장은 한국토지주택공사의 "2021년 매입약정형 비주택 용도변경 및 리모델링 사업"(이하 '이 사건 사업'이라 한다)의 일환으로 진행되는 현장인데, 피고는 시공을 지연하고 품질점검 조치를 미처리하였을 뿐 아니라 원고가 2023. 7. 20.과 2023. 7. 26. 두 차례에 걸쳐 한국토지주택공사의 5차 품질점검 지적사항 조치에 대한 이행과 공사 일정 등에 회신할 것을 요구하였음에도 사업구조상 불가능한 한국토지주택공사의 직불합의서만을 요구하며 이 사건 공사 현장을 방치하였으므로, 피고에게 더 이상 위 사업을 진행할 의사가 없고, 이 사건 공사가 완료될 가능성이 없음이 명백하다고 판단하여 이 사건 도급계약을 해제한다.'는 내용의 공문을 보냈다(이하 '이 사건 해제통보'라 한다).

바. 한국토지주택공사의 이 사건 사업은 아래와 같이 총 5단계의 품질점검을 예정하고 있는데, 사용승인 및 4단계 품질점검 후에 매매계약 체결, 5단계 품질점검 후에 잔금 지급이 이루어지는 구조로 되어 있다.

DIAGRAM: 한국토지주택공사 매입약정형 비주택 용도변경 및 리모델링 사업 절차도(이미지 생략)
[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 4, 6호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 2, 3, 4, 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고 주장의 요지

1) 이 사건 공사는 한국토지주택공사로부터 품질점검을 받는 것을 전제로 하는데, 한국토지주택공사가 2023. 12. 20. 원고에게 5단계 품질검사 완료 공문을 보낸 사실에서 알 수 있듯이 피고는 이 사건 도급계약의 준공기한인 2022. 10. 31.까지는 물론 원고가 이 사건 해제통보를 한 2023. 8. 1.까지도 이 사건 공사를 완공하지 못하였으므로, 이 사건 도급계약은 원고의 이 사건 해제통보로 적법하게 해제되었다.

2) 따라서 피고는 원고에게 2022. 11. 1.부터 261일간의 지체상금 465,363,000원(= 1,783,000,000원 × 지체상금율 1/1,000 × 지체일자 261일)과 아래와 같은 원고의 추가 손해 771,419,990원(= 추가 인건비 127,900,000원 + 원고 운영비 37,919,990원 + 임대 매출 손해 443,700,000원 + 미시공으로 인한 손해 75,400,000원 + 하자보수에 갈음하는 손해배상 86,500,000원), 합계 1,236,782,990원(= 지체상금 465,363,000원 + 추가 손해 771,419,990원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

가) 원고의 추가 인건비 지출 - 피고가 이 사건 공사를 지체함에 따라 2022. 11. 부터 2023. 8.까지 담당 인력을 배치함으로써 127,900,000원의 추가 인건비가 발생하였다.

나) 원고의 운영비 부담 - 피고가 이 사건 공사를 지체함에 따라 2022. 7.부터 2023. 7.까지 전기료, 가스료, 수도료 합계 37,919,990원을 부담하게 되었다.

다) 공사 지연으로 인한 임대매출 손해 - 원고는 이 사건 공사 완공 후 한국토지주택공사에게 이 사건 호텔의 소유권을 이전한 후 위 호텔을 운영하며 임차인들로부터 임대료를 받을 예정이었는데, 피고가 이 사건 공사를 지체함에 따라 임대료 합계 443,700,000원을 취득하지 못하게 되었다.

라) 피고의 미시공으로 인한 손해 75,400,000원 - 피고가 미시공한 부분을 원고가 시공하는데 소요되는 비용이 75,400,000원에 이른다.

마) 하자보수에 갈음하는 손해배상 - 피고가 시공한 부분에 하자보수비가 86,500,000원으로 추산되는 하자가 발생하였다.

나. 피고 주장의 요지

1) 피고는 준공기한인 2022. 10. 31. 이전에 이 사건 공사를 완공하였으므로, 원고의 본소 청구는 이유 없다.

2) 원고는 피고에게 이 사건 도급계약상의 잔여 공사대금 1,033,000,000원(= 약정 공사대금 1,783,000,000원 - 기 지급 공사대금 750,000,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 피고의 이 사건 공사 완공 여부

1) 원고는 한국토지주택공사의 품질점검까지 모두 완료되어야 이 사건 공사가 완공된다는 전제하에 피고가 이 사건 공사를 완공하지 않았다고 주장한다. 갑 제3, 14 내지 36호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 도급계약 특수조건 제1항에서 피고가 이 사건 사업의 모집공고문 및 사업 약정서를 준수한다고 규정하고 있고, 이 사건 공사의 준공기한 이후에도 원고와 한국토지주택공사 사이에 품질검사와 관련한 공문이 오간 사실은 인정된다.

2) 그러나 앞서 든 증거, 을 제5, 7, 8, 9, 13호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 아래의 사정을 종합하여 보면, 피고가 준공기한 내에 이 사건 공사를 완공하였다고 봄이 타당하다.

가) 이 사건 도급계약 특약 제1항의 내용은 피고가 이 사건 사업의 모집공고문 및 사업 약정서를 준수한다는 내용일 뿐, 이 사건 공사의 완공 시점에 대해 특별히 규정한 것으로 볼 수 없으므로, 이 사건 공사의 완공 여부는 이 사건 도급계약 일반조건 제27조에 따른 '준공검사' 여부에 따라 판단해야 한다.

나) 이 사건 호텔에 대한 집합건축물대장에 2022. 11. 18. 주무관청으로부터 이 사건 공사에 대한 사용검사를 받은 것으로 기재되어 있을 뿐 아니라, 이 사건 도급계약 제10조는 하자담보책임기간에 대해 '준공 후 2년'으로 정하고 있는데, 피고는 하자담보책임기간을 2022. 11. 18.부터 2024. 11. 17.까지로 하는 하자보수보증서를 발급받아 원고에게 교부하였고, 원고가 2022. 12. 7. 피고에게 미지급 공사대금 전액인 1,683,000,000원에 대한 전자세금계산서를 발행하였으며, 원고와 한국토지주택공사가 2023. 1. 25. 이 사건 호텔에 대한 매매계약을 체결하고, 2023. 1. 30. 한국토지주택공사가 이 사건 호텔에 대한 소유권이전등기를 마친 점에 비추어 보면 피고가 2022. 11. 18. 이전에 이 사건 공사를 완공하였음은 비교적 명백하다.

다) 또한 통상적으로 수급인의 공사 완료에 따른 도급인의 준공검사가 있는 후에도 주무관청의

사용검사가 있기까지는 다소간의 시일이 소요되는 점, 원고는 2023. 2. 1. 피고에게 원고의 사정으로 기성부분금을 분할하여 지급하고, 이에 대한 추가적인 지연대가를 지급하겠다고 하면서도 원고의 공사 지연에 대해서는 언급하지 않은 점, 한국토지주택공사의 품질점검 지적사항 미조치 외에 피고가 다른 공정을 종료하지 않은 것을 원고가 문제삼았다고 볼 근거가 없는 점 등을 고려할 때 이 사건 공사는 적어도 준공기한인 2022. 10. 31.에 완공된 것으로 봄이 타당하다.

라) 원고는 한국토지주택공사의 품질검사까지 모두 완료되어야 이 사건 공사가 완공된 것이라고 주장하나, 원고가 드는 사정만으로는 품질검사 완료의무가 이 사건 도급계약상의 피고 시공 범위에 포함된다고 보기 어렵고, 한국토지주택공사의 품질검사는 그 점검내용(갑 제8, 10, 11, 12호증)에 비추어 볼 때 하자보수 필요 부분의 점검과 유사하다고 보이므로, 이 사건 공사의 완공 여부에 영향을 줄 수도 없다고 보인다(대법원 1997. 10. 10. 선고 97다23150 판결 등 참조).

나. 원고의 본소 청구에 대한 판단

위 가.항에서 살펴본 바와 같이 피고가 준공기한 내에 이 사건 공사를 완료한 사실이 인정되므로, 이와 다른 전제에서 선 원고의 본소 청구(미시공 손해 및 하자보수에 갈음하는 손해배상 제외)는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 모두 이유 없다.

나아가 피고가 이 사건 도급계약과 관련하여 미시공한 부분이 있어 그로 인해 원고에게 손해가 발생하였고, 피고가 시공한 부분에 하자가 있어 원고에게 손해가 발생하였는지에 관하여 살피건대, 원고가 제출한 증거들만으로는 미시공 내지 하자 시공이 있었다거나 그로 인하여 원고 주장과 같은 손해 등이 발생하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 본소 청구원인 주장은 이유 없다.

다. 피고의 반소 청구에 대한 판단

1) 피고가 이 사건 공사를 완공한 사실은 위 가.항에서 살펴본 바와 같고, 원고가 공사대금 중 750,000,000원만을 지급한 사실은 앞서 기초사실에서 본 바와 같으므로, 피고는 원고에게 미지급 공사대금 1,033,000,000원을 지급할 의무가 있다.

2) 다음으로 원고의 공사대금지급채무의 이행기 도래 여부에 대하여 본다. 이 사건 도급계약 제8조는 일반조건 제28조 제2항과 달리 기성부분금 중 650,000,000원은 이 사건 사업 절차에 따라 '최종

매매계약 체결 후', 800,000,000원은 '잔금 수령 후'에 각 지급하는 것으로 특별히 규정하고 있고, 이에 따라 원고가 기성부분금 650,000,000원을 지급한 사실이 인정되므로, 이 사건 도급계약 제8조에 따라 이행기를 정함이 타당하다(이 사건 도급계약 일반조건 제28조 제2항에 따라 이행기를 판단해야 한다는 피고의 주장은 이유 없다). 또한 원피고는 이 사건 변경계약에서 공사대금을 1,550,000,000원에서 1,783,000,000원으로 증액하면서도 증액된 금액의 지급시기에 대해서는 별도로 정하지 않았는데, 증액된 금액을 원고가 한국토지주택공사로부터 매매대금 잔금을 수령하기 전에 지급하기로 하였다고 볼 근거가 없으므로, 증액된 금액도 원고가 한국토지주택공사로부터 매매대금 잔금을 수령한 후에 지급하여야 한다고 봄이 타당하다.

을 제12호증의 기재에 의하면 한국토지주택공사가 2024. 4. 5. 원고와의 2건의 매매계약에 따른 잔금 6,924,753,000원(그중 이 사건 호텔에 대한 매매대금 잔금은 2,896,801,000원이다)을 변제공탁과 집행공탁이 결합된 이른바 혼합공탁(서울서부지방법원 2024년 금제1267호)한 사실이 인정되므로, 2024. 4. 5.에 원고의 잔금지급의무의 이행기가 도래하였다고 판단된다.1) 3) 따라서 원고는 피고에게 미지급 공사대금 1,033,000,000원 및 이에 대하여 한국토지주택공사의 공탁일 다음 날인 2024. 4. 6.부터 원고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2024. 10. 18.까지는 상법이 정한 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 피고의 반소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 원고의 본소 청구와 피고의 나머지 반소 청구는 이유 없으므로 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김진영

판사정우채

판사이덕균

1) 한국토지주택공사는 공탁원인에 원고의 한국토지주택공사에 대한 매입대금 채권에 대하여 가압류

및 압류의 결정문이 송달되었다는 사실을 기재하고, 공탁근거조문으로는 민법 제487조 후단과 함께 민사집행법 제248조 제1항을 기재하였으므로, 위 공탁은 변제공탁과 집행공탁이 결합된 이른바 혼합공탁으로 보아야 한다. 한편 2024. 4. 4. 공탁수리 후 2024. 4. 5. 공탁금이 납입되었는데, 공탁이 유효하게 성립하는 시기는 공탁관의 수리처분이 있을 때가 아니라 공탁자가 공탁물을 공탁물보관자에게 납입한 때이므로, 2024. 4. 5.에 공탁이 있었다고 보아야 한다.