

수원지방법원 2022. 6. 15 선고 2020가합22141(본소), 2021가합16341(반소) 판결

[공사계약무효확인 청구의 소 · 공사대금]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인 덕민

담당변호사 김현철

피고(반소원고)B 주식회사

소송대리인 변호사 김태경

변론 종결2022. 5. 11.

판결 선고2022. 6. 15.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 227,460,988원 및 이에 대하여 2021. 6. 9.부터 2022. 6. 15.까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 본소 청구와 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 본소로 인한 부분은 원고(반소피고)가 부담하고, 반소로 인한 부분의 50%는 원고(반소피고)가 부담하며, 나머지는 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본 소 청구 취지

피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 205,347,455원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반 소 청구 취지

원고는 피고에게 484,000,000원 및 이에 대하여 2020. 4. 7.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

○ 원고는 2018. 10. 19. 피고와 수원시 팔달구 C 지상 다가구주택(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 신축공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)를 다음과 같이 피고에게 도급주는 공사도급계약(이하 '이 사건 공사계약'이라 한다)을 체결하였다.

도급인 원고(이하 '갑'이라 한다)와 수급인 피고(이하 '을'이라 한다) 간에 다음 조건으로 본 계약을 체결한다.

제1조[공사내역]

1. 공사명 : 수원시 C 다가구주택 신축공사(6층)
2. 계약일자 : 2018. 10. 19.
4. 준공일자 : 2019년 6월(약 8개월)1) 제2조 [공사계약시 기성 지불계약]
 1. 계약금은 부가가치세 별도로 하여 1,284,000,000원으로 한다.
 2. 갑의 기성 지불내역은 아래 사항과 같이 체결한다.
- 가. 계약금(공사계약시) 30,000,000원 2018. 10. 19.

나. 선수금(공사착공시) 270,000,000원 2018. 10. 24.

다. 1차중도금(공사착공 후 4층 올릴 때) 300,000,000원 2018. 11. 30.

라. 2차중도금(공사마무리시) 100,000,000원 2019. 5.

마. 잔금 584,000,000원 준공 후 전월세보증금 입금시 우선순위로 지급

제10조[지체상금]

을은 준공기한 내에 공사를 완성하지 아니한 때에는 지체일수(일 기준 0.02%) 지체상금율을 계약금액에 곱하여 산출한 금액(이하 '지체상금'이라 한다)을 갑에게 납부하여야 한다. 다만, 천재지변, 우천시, 전쟁, 항만폐쇄, 전염병, 방역을 위한 출입제한, 기타 을의 책임으로 돌릴 수 없는 사유로 지체된 경우에는 그러하지 아니하다.

제12조 [특약사항]

상기 계약 일반사항 이외에 아래 내용을 특약사항으로 정하며, 일반사항과 특약사항이 상충하는 경우에는 특약사항을 우선하여 적용하도록 한다.

1. 건물은 D 기준으로 공사한다.

○ 원고는 2019. 5. 17. 피고와 이 사건 공사계약에 관하여 다음과 같이 변경계약을 체결하였다.

제2조 [공사계약시 기성 지불계약]

변경 전

4) 2차중도금(공사마무리시) 100,000,000원 2019년 5월

5.) 잔금 584,000,000원 준공 후 전월세보증금 입금시 우선순위로 지급

변경 후

4) 2차중도금(공사마무리시) 200,000,000원 2019년 5월

※ 이중 60,000,000원은 2019. 4. 11. 지급완료

5) 잔금 484,000,000원 준공 후 전월세보증금 입금시 우선순위로 지급

○ 원고와 피고는 2020. 3. 7. 아래와 같은 확인서를 작성하였다.

2층 부분 사무실 내부 인테리어는 준공 후 입주시 인테리어를 하는 것으로 시공자와 합의하여 하는 것을 하였으며, 감리자 및 업무대행자에게 어떠한 법적책임을 지지 않을 것을 약속합니다. 또한 준공

후에도 불법용도변경은 하지 않겠습니다.

○ 이 사건 건물에 관하여 2020. 4. 7. 사용승인(준공)이 마쳐졌고, 원고는 피고에게 아래 표 기재와 같이 공사대금을 지급하였다.

1	2018. 10. 19.	30,000,000원	계약금
2	2018. 10. 24.	270,000,000원	선수금
3	2019. 1. 25.	300,000,000원	1차 중도금
4	2019. 4. 11.	60,000,000원	2차 중도금 중 선지급(변경계약 참조)
5	2019. 5. 20.	140,000,000원	2차 중도금
6	2020. 3. 3.	20,000,000원	잔금
합계	820,000,000원		

○ 이 사건 건물에 관한 임대차 및 전세계약 관계는 아래 표 기재와 같다.

E호	2020. 3. 11.	F	10,000,000원 / 800,000원	준공 후 입주하고 1년간
G호	2020. 3. 22.	H	10,000,000원 / 800,000원	2020. 4. 18. ~ 2021. 4. 17.
I호	2020. 4. 7.	J	10,000,000원 / 800,000원	2020. 4. 18. ~ 2021. 4. 17.
K호	2020. 12. 12.	L	230,000,000원(전세금)	2021. 2. 3. ~ 2023. 2. 2.
M호	2021. 4. 26.	N	30,000,000원 / 650,000원	2021. 4. 26. ~ 2022. 4. 25.
O호	2021. 4. 30.	P	10,000,000원 / 800,000원	2021. 5. 31. ~ 2022. 5. 30.
Q호	2021. 5. 3.	R	280,000,000원(전세금)	2021. 6. 8. ~ 2023. 6. 8.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5, 6, 7, 31호증, 을 제1, 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

1) 과지급 공사대금 반환 이 사건 공사에는 이 사건 건물 2층을 3개 호실로 구분하는 공사와 1, 2, 6층 내부 인테리어 공사(이하 구분공사와 각 인테리어 공사를 통틀어 '잔여공사'라 한다)가 포함되어

있는데, 피고는 잔여공사를 전혀 이행하지 않고 있다. 피고의 귀책사유에 따른 공사 중단을 이유로 이 사건 공사계약을 해제한다. 원고는 잔여공사를 제외한 나머지 공사대금으로 피고에게 800,000,000원만 지급하면 됨에도, 82,000,000원을 지급하였으므로, 피고는 원고에게 과지급 공사대금 20,000,000원을 반환할 책임이 있다.

2) 하자보수에 갈음하는 손해배상 피고가 시공한 이 사건 건물에 별지 목록 기재 각 하자가 발생하였고, 이를 보수하기 위한 비용이 20,995,455원에 이른다. 피고는 원고에게 하자보수에 갈음한 손해배상금 20,995,455원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3) 지체상금 피고는 약정 준공일 다음날인 2019. 7. 1.부터 이 사건 공사계약을 해제하고 제3자로 하여금 이 사건 공사를 완성하는데 필요한 기간을 감안한 2021. 3. 31.까지의 지체상금 164,352,000원(= 1,284,000,000원 × 640일 × 0.02%)을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

이 사건 공사는 예정된 최후의 공정까지 일응 종료하여 완성되었다. 원고가 주장하는 잔여공사는 완성된 건물에 존재하는 하자에 불과하다. 원고는 피고에게 이 사건 공사대금 중 미지급금 484,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 이 사건 공사가 완성되었는지 여부

건물건축공사의 미완성과 하자를 구별하는 기준은 공사가 도중에 중단되어 예정된 최후의 공정을 종료하지 못한 경우에는 공사가 미완성된 것으로 볼 것이지만, 공사가 당초 예정된 최후의 공정까지 일응 종료하고 다만 그것이 불완전하여 보수를 하여야 할 경우에는 공사가 완성되었으나 목적물에 하자가 있는 것에 지나지 않는다고 해석함이 상당하고, 개별 건축공사에 있어서 예정된 최후의 공정이 일응 종료하였는지의 여부는 당해 건물건축도급계약의 구체적 내용과 신의성실의 원칙에 비추어 객관적으로 판단할 수밖에 없다(대법원 1996. 2. 23. 선고 94다42822, 42839 판결 등 참조). 앞서 든 각 증거들과 이 법원의 감정인 S에 대한 감정결과(이하 '이 사건 감정결과'라 한다)에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 공사는 이 사건 건물의 신축을 내용으로 하는 점, ② 이 사건 건물에 관하여 2020. 4. 7. 준공검사가 마쳐진 점, ③ 이 사건 건물 중

G, O, I, E, K, M, Q호에 관하여 임대차계약 및 전세계약이 이루어졌는바, 원고가 이 사건 건물을 사용·수익하고 있는 것으로 보이는 점, ④ 이 사건 감정결과에 따르면, 잔여공사를 수행하는데 드는 비용은 이 사건 공사대금의 약 10%에 불과한 점, ⑤ 원고와 피고가 2020. 3. 7. 작성한 확인서에 따르면, 2층의 내부 인테리어 공사는 준공검사를 마친 후 입주가 이루어질 때 피고와 합의하여 진행하기로 한 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 공사는 당초 예정된 최후의 공정까지 일용 종료하여 완성되었다고 봄이 타당하다.

나. 원고의 과지급 공사대금 청구에 대한 판단

이 사건 공사가 완성되었음은 앞서 본 바와 같다. 이 사건 공사가 완성되지 않고 중단되었음을 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

다. 원고의 하자보수에 갈음하는 손해배상 청구에 대한 판단(잔여공사 부분 제외)

원고는 별지 목록 기재와 같이 이 사건 건물의 하자보수비용이 20,995,455원이라 주장하고, 피고는 별지 목록 순번 1 기재 하자에 관하여 이 사건 건물 중 3층부터 5층을 강화마루가 아닌 데코타일로 시공한 것은 이 사건 공사계약의 특약사항(건물은 D 기준으로 시공한다)에 따른 것이므로, 하자가 아니라고 주장한다.

살피건대, 앞서 든 각 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 공사의 설계도면에는 강화마루를 시공하는 것으로 표기되어 있는 점, ② 이 사건 공사계약서 특약사항에 "건물은 D 기준으로 공사한다"고 기재되어 있기는 하나, 이는 설계도면에 명확히 표기되지 아니하거나 불분명한 부분에 한하여 D 지상 건물과 같은 기준으로 공사한다는 의미로 해석할 수 있을 뿐, 설계도면을 무시하고 무조건 D 지상 건물과 동일하게 건축한다는 의미로 해석하기는 어려운 점 등을 종합하여 보면, 피고가 이 사건 건물 중 3층부터 5층을 강화마루가 아닌 데코타일로 시공한 것은 피고의 시공상 잘못에 따른 하자로 봄이 타당하다.

이 사건 건물에는 별지 목록 기재 각 하자가 존재하고 이를 보수하기 위한 비용이 20,425,064원이므로, 피고는 원고에게 하자보수에 갈음하는 손해배상금 20,425,064원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다[한편, 원고는 감정서 8쪽 표를 참고하여 별지 목록 기재 각 하자의 보수비가 합계 20,995,455원이라고 주장하는 것으로 보인다. 그러나 감정서 8쪽 번호 11

하자의 항목 및 하자보수비는 번호 12 하자의 항목 및 하자보수비와 동일하게 기재되어 있는데, 이 사건 감정서 49쪽 등에 기재된 내용에 비추어 보면, 감정서 8쪽 번호 11 하자의 항목 및 하자보수비는 "옥상 방화문, 옥상 전체문의 문틀 미시공", "202,577원"의 오기이다. 따라서 별지 목록 기재 각 하자에 관한 보수비는 20,995,455원이 아닌 20,425,064원이다].

라. 원고의 지체상금 청구에 대한 판단

1) 지체상금의 발생 앞서 든 각 증거들과 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 건물 중 일부에 관하여 2020. 3. 11., 2020. 3. 22., 2020. 4. 7. 각 임대차계약이 체결된 점(2020. 3. 22.자 및 2020. 4. 7.자 임대차계약서에는 각 호실의 인도 시기가 2020. 4. 18.로 기재되어 있다), ② 이 사건 건물에 관하여 2020. 4. 7. 준공검사가 마쳐진 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 공사는 2020. 4. 7. 완성되었다고 봄이 타당하다. 이 사건 공사의 예정 준공일은 2019. 6. 30.2) 이므로, 이 사건 공사는 예정 준공일을 경과하여 완성되었다. 따라서 특별한 사정이 없는 한, 피고는 원고에게 지체상금을 지급할 의무가 있다.

2) 지체책임의 범위 가) 이 사건 공사대금이 1,284,000,000원이고, 이 사건 공사계약에서 지체일수 1일당 공사대금의 0.02%를 지체상금으로 정하였으며, 이 사건 공사가 준공예정일인 2019. 6. 30.을 경과해 2020. 4. 7. 완성되어 총 282일 지체되었음은 앞서 본 바와 같다. 따라서 특별한 사정이 없는 한, 피고는 원고에게 지체상금 72,417,600원3) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나) 피고는 2019. 8.경 이 사건 공사를 완료하고 이 사건 건물 부지 앞에 위치한 전봇대를 이동시킨 후 준공검사를 마치려 하였으나, 전봇대를 이동시키지 말라는 민원이 제기되었고, 이를 해결하려다 보니 2020. 4. 7.에서야 준공검사를 마칠 수 있었다면서 준공검사가 늦어진 것은 피고의 책임 없는 사유로 인한 것이라 주장한다. 그러나 을 제7호증의 기재 및 영상만으로는 피고 주장 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다) 피고는 공사대금 지급의무와 완성된 목적물의 인도의무는 동시이행의 관계에 있고, 원고가 공사대금 지급의무를 이행하지 않고 있으므로 원고의 지체상금 청구는 부당하다는 취지의 주장도 한다. 그러나 원고는 피고에게 계약금, 선수금, 1, 2차 중도금을 모두 지급하였고, 잔금 중

20,000,000원을 지급하였는바, 미지급한 공사대금은 잔금 중 일부라 할 것이고, 이 사건 공사계약에 따르면 잔금의 지급시기는 준공 후 전월세보증금 입금시이므로, 잔금 지급의무와 완성된 목적물의 인도 의무가 동시이행의 관계에 있다고 볼 수는 없다. 이와 다른 전제에 선 피고의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

마. 피고의 미지급 공사대금에 청구에 관한 판단

이 사건 공사대금이 1,284,000,000원인 사실, 이 사건 공사가 2020. 4. 7. 완성된 사실, 원고가 피고에게 공사대금 820,000,000원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고가 현재 이 사건 건물을 인도받아 사용하고 있음은 당사자 사이에 다툼이 없다(다만 이 사건 건물의 인도가 이루어진 시기에 관하여 원고는 수원지방법원 2020머64474 강제조정결정에 따라 T 및 주식회사 U이 이 사건 건물 중 일부를 점유하였다가 원고에게 인도한 2020. 10. 중순경 피고가 원고에게 이 사건 건물을 인도하였다고 주장하고, 피고는 2019. 8.경 인도하였다고 주장한다. 그러나 원고 주장에 의하더라도, 피고가 아닌 T 및 주식회사 U이 피고의 점유를 침탈하고 이 사건 건물 중 일부를 점유한 것으로 보일 뿐인 점, 피고가 2019. 8.경 원고에게 이 사건 건물을 인도하였다고 인정할 객관적인 자료를 찾을 수 없는 점, 2020. 4. 7. 준공검사가 마쳐졌고, 그 무렵 이 사건 건물에 관한 임대차계약이 이루어졌던 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 건물은 2020. 4. 7. 인도되었다고 봄이 타당하다).

그렇다면 원고는 피고에게 미지급 공사대금 464,000,000원4) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다[이 사건 공사계약서에는 잔금 지급일에 대하여 '준공 후 전월세보증금 입금시 우선순위로 지급'이라고 기재되어 있는데, 2018. 10. 19.부터 2020. 3. 3.까지 이 사건 건물에 관하여 체결된 임대차계약 또는 전세계약의 각 임대차보증금 또는 전세금의 합계액이 미지급 공사대금을 초과하는 580,000,000원에 이르므로, 잔금의 변제기가 도래하였다고 봄이 타당하다].

바. 당사자의 상계 주장에 대한 판단

1) 당사자의 주장 원고와 피고는 원고의 피고에 대한 별지 목록 기재 각 하자에 관한 하자보수에 갈음하는 손해배상채권, 지체상금채권, 잔여공사 미시공으로 인한 하자보수에 갈음하는 손해배상채권과 피고의 원고에 대한 미지급 공사대금채권을 상계한다고 주장한다.

2) 잔여공사 미시공으로 인한 하자보수에 갈음하는 손해배상채권 앞서 든 각 증거들과 변론 전체의

취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 건물에는 잔여공사 미시공으로 인한 하자가 존재하고, 이를 보수하기 위한 비용은 143,696,348원임이 인정된다. 따라서 원고는 피고를 상대로 143,696,348원의 잔여공사 미시공으로 인한 하자보수에 갈음하는 손해배상채권을 가진다.

○ 이 사건 감정결과는 아래 표 기재와 같고, 각 하자보수비는 이 사건 건물 중 V, W호 및 2층 구분공사로 인하여 나누어지는 3개 호실에 각 냉장고와 에어컨을 설치하는 비용까지 포함된 금액이다.

1	W호 내부 인테리어 미시공	12,528,519원
2	V호 내부 인테리어 미시공	15,091,166원
3	2층 구분공사 및 인테리어 미시공	122,251,663원
합계	149,871,348원	

○ 원고는 이 사건 감정결과를 근거로 하여 잔여공사 미시공에 따른 하자보수비를 149,871,349원이라 주장하고 있고, 이에 대하여 피고는 V, W호 및 2층 구분공사에 따라 나누어지는 3개 호실에 관한 각 냉장고 및 에어컨 설치비용 합계 6,175,000원은 하자보수비로 인정할 수 없다고 주장한다.

○ 이 사건 공사의 설계도면에는 V, W호 및 2층 구분공사에 따라 나누어지는 3개 호실에 냉장고와 에어컨이 설치되는 내용은 포함되어 있지 아니한바, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고에게 위 5개 호실에 냉장고와 에어컨까지 설치할 의무가 있다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

○ 따라서 잔여공사에 미시공에 따른 하자보수비는 이 사건 감정결과에서 인정한 149,871,348원에서 위 5개 호실에 각 냉장고 및 에어컨 설치비용 6,175,000원을 제외한 나머지 143,696,348원(= 149,871,348원 ~ 6,175,000원)이라 봄이 타당하다.

3) 소결론 아래 표 기재와 같이 원고는 피고에 대하여 하자보수에 갈음하는 손해배상채권 및 지체상금채권을 가지고 있고, 피고는 원고에 대하여 미지급 공사대금채권을 가지고 있다.

원고	피고	별지 목록 기재 각 하자로 인한 하자보수에 갈음하는 손해배상채권	20,425,064원
----	----	--	-------------

원고	피고	별지 목록 기재 각 하자로 인한 하자보수에 갈음하는 손해배상채권	20,425,064원
지체상금채권	72,417,600원		
잔여공사 미시공으로 인한 하자보수에 갈음하는 손해배상채권	143,696,348원		
합계	236,539,012원		
피고	원고	미지급 공사대금채권	464,000,000원

원고는 2022. 6. 15. 변론기일에 원고가 피고에 대하여 가지는 각 채권으로 피고의 미지급 공사대금채권과 상계한다는 의사를 표시하였다. 또한 피고의 상계의사표시가 담긴 2021. 4. 14.자 반소장이 원고에게 송달되었음은 기록상 명백하다. 원고의 피고에 대한 각 하자보수에 갈음하는 손해배상채권과 지체상금채권은 이 사건 공사 완성 무렵 성립하였고, 피고의 원고에 대한 미지급 공사대금채권은 늦어도 원고가 이 사건 건물에 관한 임대차계약 내지 전세금계약에 따라 전세금을 수령하기로 한 2021. 6. 8.5) 변제기가 도래하였다 할 것이므로, 위 각 채권들은 2021. 6. 8. 상계적상에 있었다고 봄이 타당하다. 이에 따르면, 원고의 각 하자보수에 갈음하는 손해배상채권, 지체상금채권은 상계적상일인 2021. 6. 8.에 소급하여 피고의 원고에 대한 미지급 공사대금채권과 대등액의 범위에서 소멸하였다. 피고의 미지급 공사대금채권은 227,460,988원⁶⁾ 이 남고, 원고의 각 하자보수에 갈음하는 손해배상채권, 지체상금채권은 전부 소멸하였다.

결국 원고는 피고에게 상계 후의 미지급 공사대금 227,460,988원 및 이에 대하여 상계적상일 다음날인 2021. 6. 9.부터 원고가 그 이행의무의 존재 여부와 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2022. 6. 15.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 본소 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 피고의 반소 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하며, 나머지 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이평근

판사김재학

판사김주연

별지

1) 이 사건 공사계약서에는 2018년 6월로 기재되어 있으나, 착공일자로부터 약 8개월이라고 기재되어 있음에 비추어 이는 2019년 6월의 오기임이 분명하다(원고도 2019년 6월이라 주장하고 있다).

2) 원고의 2022. 4. 25.자 준비서면 참조

3) = 1,284,000,000원 × 282일 × 0.02%

4) = 1,284,000,000원 ~ 820,000,000원

5) 갑 제31호증의 1에 의하면, 2021. 5. 3.자 전세계약의 전세금은 2021. 6. 8. 지급하기로 되어 있다.

6) = 미지급 공사대금 464,000,000원 - 각 하자보수에 갈음한 손해배상금 및 지체상금 합계
236,539,012원