

의정부지방법원 고양지원 2020. 6. 5 선고 2019가합72673 판결 [공사대금 등 청구의 소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 해정

담당변호사 유택근

피고B

소송대리인 법무법인 목성

담당변호사 이창석, 황우리, 배선헌

변론 종결2020. 5. 8.

판결 선고2020. 6. 5.

주 문

1. 피고는 원고에게 24,950,000원 및 그중 20,000,000원에 대하여는 2016. 11. 30.부터 갚는 날까지 연 18%의 비율로 계산한 돈과 나머지 4,950,000원에 대하여는 2017. 1. 10.부터 2020. 6. 5.까지는 연 6%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 7/8은 원고가, 나머지 1/8은 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 211,928,755원 및 그중 20,000,000원에 대하여는 2016. 11. 30.부터 갚는

날까지 연 18%, 나머지 191,928,755원에 대하여는 2017. 1. 10.부터 이 사건 소장 송달일까지는 연 6%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 사실 인정

가. 원고는 실내 건축업, 컨설팅업 등을 영위하는 회사인데, 2015. 7. 14. 피고와 사이에서 피고 소유인 파주시 C 소재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 3층 부분에 관하여 원고가 피고를 위하여 영화관을 유치하여 임대차계약을 성사시키고 영화관 인테리어 설계용역 및 건축설계 반영에 필요한 사항을 협조할 경우, 피고가 원고에게 수수료로 3,000만 원(부가가치세 별도)을 지급하기로 하는 계약(이하 '이 사건 용역계약'이라 한다)을 체결하면서, 수수료 중 20%는 임대차계약의 계약금 수령일 다음날, 80%는 잔금 수령일 다음날에 각 지급하되 연체시 연 18%의 지연손해금을 지급하기로 약정하였다.

나. 피고가 2016. 2. 26. 원고의 중개로 D, E, F(이하 '임차인'이라 한다)에게 이 사건 건물의 3층 중 463m²(약 140평) 및 4층 전체(이하 합쳐서 '이 사건 상가'라 한다)를 임대차기간 2016. 6. 30.부터 20년간, 차임 월 2,000만 원 내지 4,500만 원¹⁾, 임대차보증금 10억 원으로 각 정하여 임대하면서(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다), 임대차보증금 10억 원의 지급일을 계약금 1억 원은 계약체결 시, 중도금 4억 원은 임차인의 인테리어 공사 개시일, 잔금 5억 원은 영화관 영업 개시일로 약정하였다.

다. 이 사건 임대차계약 당시 피고는 임차인이 임대차목적물 내에 인테리어공사를 할 수 있도록 바닥, 천장, 내외부 피난로 등이 설치된 기본시설을 피고의 비용으로 시공하며, 임차인은 자신의 비용으로 임대차목적물의 인테리어공사를 하고 영화관 기자재를 설치하기로 약정하였고, 아울러 특약으로 피고의 책임하에 이 사건 건물 4층의 용도를 관람집회시설로 변경하고 4층으로 연결되는 에스컬레이터를 설치하기로 하며, 피고와 임차인이 시공할 공사의 범위를 다음과 같이 정하면서(이하

'공사분담 특약'이라고 한다) 그에 대한 이견이 있을 경우 원고의 대리인으로서 이 사건 용역계약을 체결했던 G이 공사업무 분장에 관하여 조정하기로 하였다.

※ 피고의 공사범위 : ① 증축에 관련된 건축공사 및 인허가, ② 건축 외벽 마감, ③ 소방 및 전기, 설비는 임대층인 3, 4층 각 층에 입상관까지의 공사, ④ 증축으로 인한 기존 건물의 시설(소방, 전기, 조명) 변경공사, ⑤ 엘리베이터 및 에스컬레이터 설치 및 주변 마감, ⑥ 전기 증설공사, ⑦ 화장실 공사는 입상관 및 바닥공사

※ 임차인의 공사범위 : ① 영화관 영입에 필요한 인허가, ② 건축공사 완료 후부터 인테리어 공사, ③ 상영관 차음벽 칸막이 공사, ④ 단 작업(골조 및 합판 마감까지 공사), ⑤ 3, 4층(임대면적) 소방 및 전기공사, 설비공사, ⑥ 냉난방공사, ⑦ 인테리어공사, ⑧ 상영관 영입허가 및 관련 인허가
라. 피고는 2016. 2.경 G의 소개로 'H건축사사무소'를 운영하는 I과 사이에서 I이 이 사건 건물 4층 증축공사2)를 위한 설계용역을 대금 1억 800만 원에 제공하기로 하는 계약을 체결하였고, 2016. 6. 7. 이에 추가하여 파주시 J, K, L 토지에 외부 주차장 건축공사를 위한 설계용역도 제공하기로 약정하면서 대금을 1억 2,300만 원으로 증액하였다. 그 후 피고는 2016. 3. 28. I이 작성한 설계도면(이하 '증축도면'이라고 한다)을 첨부하여 이 사건 건물의 4층 증축 허가를 신청하였고 2016. 5. 18. 그 허가를 받았다.

마. 임차인 중 E는 2016. 3. 18. 원고와 사이에서 원고가 영화관 인테리어 공사를 공사대금 25억 3,000만 원, 공사기간 2016. 3. 18.부터 2016. 6. 30.까지로 정하여 시공하기로 하는 공사도급계약을 체결하였다.

바. 피고는 2016. 5. 18. M 주식회사(이하 'M'이라 한다)와 사이에서 M이 이 사건 건물의 증축공사[구체적으로 다음 사.항 기재 N 주식회사(이하 'N'이라 한다)와 사이에 공사도급계약을 체결한 4층 철골 구조재(H빔)와 외벽 패널공사를 제외한, 기존 3층 옥상의 철거공사, 건물의 기초 보강공사, 증축부분의 토목공사, 철근콘크리트공사, 습식공사, 잡철물공사, 창호공사, 도장공사, 수장공사, 석공사, 전기설비공사, 기계설비공사, 에스컬레이터 설치공사, 엘리베이터 이전공사 등이다]를 공사대금 11억 원, 공사기간 2016. 5. 20.부터 2016. 11. 10.까지로 정하여 시공하기로 하는 공사도급계약을 체결하였고, 2016. 11. 10. 증축공사로 옥외 주차장 토목공사와

철근콘크리트공사, 4층 바닥 단열공사, 비상계단과 1, 2층 에스컬레이터 홀 수장공사, 기계소방 설비공사를 추가하면서 공사기간은 2017. 1. 31.까지로 연장하고 공사대금은 1,588,334,000원으로 증액하였다가, 2017. 1. 20. 공사대금을 1,546,820,000원으로 감액하였다.

사. 피고는 2016. 5. 25. N과 사이에 N이 이 사건 건물의 증축공사 중 철골 구조재(H빔)와 외벽 패널공사를 공사대금 1,343,980,000원, 준공일을 2016. 6. 30.로 정하여 시공하기로 하는 공사도급계약을 체결하였고, 2016. 6. 30. 준공일을 2016. 8. 16.로 연장하였다가, 다시 2016. 12. 20.에 준공일은 2016. 12. 20.까지로, 공사대금은 1,477,630,000원으로 변경하였다.

아. 피고는 2016. 3. 16. O 주식회사(이하 'O'라고 한다)와 사이에 O가 이 사건 건물의 증축공사 중 승강기 이전, 설치공사를 공사대금 2,750만 원, 준공일 2016. 6. 30.로 정하여 시공하기로 하는 공사도급계약을 체결하였는데, 2016. 8. 16. 에스컬레이터 설치공사를 추가하여 공사대금을 3억 800만 원, 준공일을 2016. 10. 30.로 변경하면서 도급인은 피고에서 M로 변경하고 수급인은 O 외에 주식회사 P를 추가하였다.

자. 피고는 2016. 3. 24. 주식회사 Q와 사이에 위 회사가 에스컬레이터 외장 마감공사(에스컬레이터 설치 후 기계부분을 감싸기 위한 마감재 부착공사 및 삼각보호대, 중앙분리대, 기어오름 방지대 등 에스컬레이터 안전을 위한 시설설치공사)를 공사대금 5,280만 원, 준공일을 2016. 11.로 정하여 시공하기로 하는 공사도급계약을 체결하였다가, 2016. 10. 7. 도급인을 피고에서 M로 변경하였다.

차. M은 2016. 9. 24. 'R'라는 업체를 운영하는 S와 사이에 S가 에스컬레이터 금속공사와 난간공사 등을 공사대금 1억 3,420만 원, 공사기간 2016. 9. 24.부터 2016. 10. 31.까지로 정하여 시공하기로 하는 공사하도급계약을 체결하였다.

카. 한편 피고가 2016. 6. 30.까지 이 사건 건물의 증축공사를 마치지 못함에 따라 2016. 8. 2.경 임차인과 임대차기간은 2016. 11. 23.부터 2036. 11. 30.까지, 차임은 월 1,000만 원 내지 4,500만 원3) 으로 변경하기로 합의하였다.

타. 피고는 2017. 1. 9. 이 사건 건물의 증축 부분에 대한 임시사용승인을 받았고, 임차인은 2017. 1. 11. 이 사건 상가에서 영화관을 개관하였다.

파. 피고가 2017. 3. 29.경 임차인과 합의하에 이 사건 임대차계약의 내용 중 임대차 목적물을 이 사건 건물의 T호, U호, V호 합계 599.94㎡와 4층 2,378.03㎡로, 임대차기간은 2017. 1. 11.부터 20년, 차임은 월 1,000만 원 내지 4,500만 원4) 으로 각 변경하였다. 이 때 작성된 계약서(을 제8호증의 2)에 의하면, 임대차보증금 10억 원 중 계약금 1억 원이 계약체결일에, 1차 중도금 4억 원이 임차인의 인테리어 공사개시일에, 2차 중도금 3억 5,000만 원이 임대차 변경 계약일(위의 차항에 기재된 2016. 8. 2.자 변경계약을 뜻한다)에, 잔금 1억 5,000만 원이 2016. 11. 29.까지 모두 지급 완료되었다는 취지로 기재되어 있다.

한편 임차인 측에서 피고에게 이 사건 임대차계약 체결 시 지급한 계약금을 제외한 나머지 임대차보증금을 입금한 내역에 의하면, F이 2016. 5. 30.에 4억 원, 2016. 8. 5.에 3억 5,000만 원, 2016. 11. 11.에 1억 5,000만 원을 각 지급하였다.

[인정근거] 갑 제1 내지 4, 13, 14, 37호증, 을 제4 내지 9, 12, 19호증(일부 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 이 사건 청구원인에 관한 당사자들의 주장 요지

(1) 원고의 주장 ① 원고의 노력으로 이 사건 임대차계약이 체결되었고 임대차계약의 이행과정에서 원고가 피고에게 다양한 용역을 제공하였는데, 피고가 이 사건 용역계약에서 지급하기로 약정한 3,000만 원 중 2,000만 원을 지급하지 않았으므로, 피고는 원고에게 용역대금 2,000만 원과 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

② 이 사건 건물의 ㉠ 3층과 4층의 에스컬레이터 홀 수벽공사와 주변공사, ㉡ 4층 외벽 내측공사, ㉢ 4층 화장실의 방수공사(이하 ㉠, ㉡, ㉢를 합쳐 '이 사건 쟁점공사'라 한다)는 공사분담 특약에서 임대인인 피고의 공사범위로 정했는데, 피고 측의 사정으로 인하여 이 사건 건물의 증축공사가 지연되는 바람에 원고가 임차인으로부터 수급받아 진행하던 영화관 인테리어 공사도 덩달아 지연되던 상황에서 원고가 2016. 10. 11.경 피고로부터 이 사건 쟁점공사를 1억 5,400만 원(견적서 기준) 상당에 도급받은 다음 2016. 11. 1.경부터 주식회사 W, 주식회사 X(이하 'X'이라고 한다), 주식회사 Y와 'Z'를 운영하는 AA 등에게 하도급 주어 2017. 1. 6.경 이 사건 쟁점공사를 모두

마쳤으므로, 피고는 원고에게 위 ㉠부분 공사대금 38,595,977원, ㉡부분 공사대금 148,212,770원, ㉢부분 공사대금 5,120,008원(각 감정인 AB의 감정결과에 따른 금액임) 합계 191,928,755원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

특히 4층 외벽 내측공사의 경우, 이 사건 증축도면에 의하면 4층 외벽은 벽체의 기밀과 결로 방지를 위하여 ㉠ 'T100 비드법 보온판 1종 1호(메탈 패널)', ㉡ 'T50 비드법 보온판 1종 1호(글라스울)', ㉢ 'T12.5 석고보드 2겹'으로 시공하도록 되어 있고, 공사분담 특약에서 외벽 내측공사(위의 ㉡, ㉢부분)도 건축물의 단열과 관련된 것이므로 건축주인 피고가 시공하기로 약정함에 따라 피고 측(M이나 N)이 위 ㉠부분까지 시공한 상태에서 2016. 10. 원고에게 위 ㉡, ㉢부분 공사를 맡겼으며,5)

이후 원고가 이 사건 상가 내 영화관 내부 벽체공사를 맡은 X에게 위 ㉡, ㉢부분 공사도 함께 맡겨서 X이 외벽 내측공사까지 마쳤다.

(2) 피고의 주장 이 사건 쟁점공사 중 ㉠, ㉡ 부분은 공사분담 특약에서 임차인의 공사범위로 정한 영화관의 인테리어 공사(㉠ 부분)와 차음벽 설치공사(㉡ 부분)로서, 피고가 원고에게 위 공사를 도급 준 사실도 없다.

공사분담 특약에 의하면 이 사건 쟁점공사 중 ㉢의 4층 화장실 방수공사만 피고의 공사범위에 속하고, G이 3층 화장실 방수공사6) 를 하는 업체에 함께 맡기겠다고 하여 피고가 이를 승낙하였는바, 그 당시 G이 4층 화장실 방수공사대금을 450만 원으로 산출한 견적서를 피고에게 보냈으므로, 피고는 450만 원 한도 내에서만 4층 화장실 방수공사대금을 지급할 의무가 있다.

나. 용역대금 청구에 관한 판단

위에서 인정한 사실에 의하면, 원고가 이 사건 용역계약에 따라 이 사건 상가에 영화관을 유치하여 피고와 사이에 임대차계약을 체결할 수 있도록 실질적 업무를 수행하였고, 임대인인 피고와 임차인 사이에서 이 사건 상가의 영화관 인테리어 설계용역 및 건축설계 반영 등에 필요한 사항을 이행하였다고 판단되므로,7) 피고는 원고에게 남은 용역대금 2,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 공사대금 청구에 관한 판단

(1) 관련 법리 수급인이 일의 완성을 약속하고 도급인이 그에 대하여 보수를 지급하기로 하는 명시적 또는 묵시적 의사표시를 한 경우에는 비록 보수의 액이 구체적으로 합의되지 않았어도 도급계약의 성립을 인정할 수 있다. 그리고 당사자가 계약을 체결하면서 일정한 사항에 관하여 장래의 합의를 유보한 경우, 당사자에게 계약에 구속되려는 의사가 있고 계약 내용을 나중에라도 구체적으로 특정할 수 있는 방법과 기준이 있다면 계약체결경위, 당사자의 인식, 조리, 경험칙 등에 비추어 당사자의 의사를 탐구하여 계약 내용을 특정하여야 한다(대법원 2007. 2. 22. 선고 2004다70420, 70437 판결, 대법원 2013. 5. 24. 선고 2012다112138, 112145 판결 등 참조).

(2) 이 사건 쟁점공사 중 ㉔부분 4층 화장실 방수공사에 관하여 이에 관하여는, 피고 역시 G의 제안을 받아들여 원고 측으로 하여금 4층 화장실 방수공사를 시공하도록 맡긴 사실을 인정하고 있는바, 이로써 원고와 피고 사이에 4층 화장실 방수공사에 관한 도급계약이 성립하였다고 봄이 타당하다. 나아가 공사대금의 확정에 관하여 살피건대, 을 제13호증의 기재에 의하면 'Z'를 운영하는 AA이 'A 파주 AC동 현장 귀중' 앞으로 작성한 후 피고에게 전달된 2016. 10. 28.자 견적서에는 이 부분 공사대금이 450만 원(부가가치세 별도)으로 산출·기재되어 있는 사실이 인정되고, 원고와 피고 사이에서 위의 견적서 외에 보수의 액수를 특정할 만한 다른 내용의 합의를 하였다는 사실을 인정할 만한 증거가 없으므로, 결국 이 사건 쟁점공사 중 ㉔부분에 관하여는 원고와 피고 사이에 495만 원(= 4,500,000원 × 1.1)을 지급하기로 하는 명시적 또는 묵시적 의사표시의 합치가 있었던 것으로 판단된다.

한편, 원고와 피고는 각자 감정인 AB의 감정결과 또는 위 감정인에 대한 사실조회결과를 들어 이 부분 공사대금으로 5,120,008원(원고의 주장) 또는 3,536,724원(피고의 주장)이라고 다투나, 이는 당초의 합의 내용과 다른 보수의 액수를 주장하는 것으로서 모두 받아들이기 어렵다. 또한 갑 제20호증의 기재에 의하면 AA이 원고(마찬가지로 'A 파주 AC동 현장 귀중' 앞으로 작성되어 있다)에게 제출한 2016. 10. 19.자 견적서에는 '화장실 공사'의 비용이 5,445,000원으로 산출·기재된 사실이 인정되나, 이 견적서가 피고에게 제시됨으로써 피고가 그에 기재된 5,445,000원의 공사대금을 승인하였다는 사실을 인정할 만한 증거가 없고, 위 2016. 10. 19.자 견적서에는 화장실 방수공사 외에도 일부 조적공사가 함께 포함되어 있는 점에 비추어 보더라도

원고와 피고 사이에 이 부분 공사대금을 5,446,000원으로 정하는 데 대한 의사의 합치가 있었다고 볼 수 없다.

(3) 이 사건 쟁점공사 중 나머지 부분에 관하여 (가) 제시된 쟁점

위 (1)항의 법리에 비추어, 이 사건 쟁점공사 중 위 (2)항에서 인정한 4층 화장실 방수공사 외의 나머지 부분(㉠부분 3층과 4층 에스컬레이터 홀 수벽공사 및 주변공사, ㉡부분 4층 외벽 내측공사)에 관하여 원고와 피고 사이에 도급계약의 성립을 인정할 수 있는지 여부에 관하여 살펴본다.

(나) 쟁점과 관련한 사실 인정

① 피고가 이 사건 건물에 관하여 증축 허가를 받았을 무렵 시행되던 「건축물의 에너지절약 설계기준(국토교통부고시 제2015-1108호)」(이하 '에너지절약 설계기준'이라 한다)에 의하면, 건축물을 건축하거나 대수선, 용도변경 및 건축물대장의 기재내용을 변경하는 경우에는 열손실방지 등의 에너지이용합리화를 위한 조치를 하여야 하는 바, 거실의 외벽, 최상층에 있는 거실의 반자 또는 지붕, 최하층에 있는 거실의 바닥, 바닥난방을 하는 층간 바닥, 거실의 창 및 문 등은 에너지절약 설계기준 별표1의 열관류율 기준 또는 별표3의 단열재 두께 기준을 준수하여야 하고, 단열조치 일반사항 등은 제6조의 건축부문 의무사항을 따르도록 규정하고 있고(제2조 제1항 제1호), 대상 건축물의 건축주와 설계자 등은 단열조치를 위하여 외기에 직접 또는 간접 면하는 거실의 각 부위에는 제2조에 따라 건축물의 열손실방지 조치를 하여야 한다고 규정하고 있다(제6조 제1호).

② 이 사건 건물의 증축 허가를 받기 위해 2016. 3. 29. 파주시장에게 제출된 이 사건 건물의 에너지 절약계획서에는 단열성능 관계 내역상 외벽의 단면구조는 'T100 비드법 보온판 1종 1호(메탈 패널)', 'T50 비드법 보온판 1종 1호', 'T12.5 석고보드 2겹'으로 표시된 도면이 첨부되어 있는데, 이는 이 사건 건물의 증축도면을 작성한 I운영의 H건축사사무소에서 설계한 것이다.

③ 피고가 이 사건 건물의 4층을 증축하면서 외벽 공사로 시공한 내역은 T100 비드법 보온판 1종 1호(메탈 패널)까지였고, 그 외에 T50 비드법 보온판 1종 1호 및 T12.5 석고보드 2겹 부분은 원고가 시공하였는데, T100 비드법 보온판 1종 1호(메탈 패널) 부분만으로는 위 ①항 기재 에너지절약 설계기준상 별표3의 단열재 두께 기준에는 미달하지만 별표1의 열관류율 기준은 충족하는 것으로서, 결국 열관류율 기준 또는 단열재 두께 기준을 준수하도록 규정하고 있는 에너지절약 설계기준에

부합한다(감정서 30면).

④ 원고를 대신하여 이 사건 건물 관련 제반 업무를 처리한 G은 2016. 2. 23. 피고에게 이 사건 상가 임대차계약서 초안을 전자우편으로 송부하였는데 그 초안에는 임대인인 피고의 공사범위로 '건축 외벽(내부, 외부) 마감'이 기재되어 있었고, 2016. 2. 25. 다시 일부 수정된 임대차계약서 초안을 작성하여 피고 및 임차인에게 보냈는데 그 초안에도 피고의 공사범위로 '건축 외벽(내부, 외부) 마감'이 기재되어 있었는데, 피고가 위의 '건축 외벽(내부, 외부) 마감' 부분을 '건축 외벽 마감'으로 수정하여 달라고 요청함에 따라 2016. 2. 26. 이 사건 임대차계약서에는 피고의 공사범위로 '건축 외벽 마감'으로 최종적으로 기재되었다.8) ⑤ G은 2016. 10. 11. 피고에게 이 사건 쟁점공사에 관하여 공사대금이 166,000,000원으로 기재된 견적서를 전자우편으로 송부하였고, 2017. 1. 6. 다시 공사대금이 154,000,000원으로 기재된 2016. 12. 30.자 견적서를 전자우편으로 송부하였다. G이 2017. 3. 15. 피고에게 임차인과의 사이에서 변경할 임대차계약서 초안을 보내면서 공사대금의 지급을 부탁하는 문자메시지를 보내고, 그 후 원고가 피고에게 2017. 4. 6.과 같은 달 14. 공사대금의 지급을 촉구하는 내용증명을 보내면서 2016. 12. 30.자 견적서와 공사 모습을 촬영한 사진을 첨부하였는데, 피고는 2017. 4. 24.에야 정식으로 이 사건 쟁점공사 중 ㉠, ㉡는 임차인의 공사범위에 속하며 그에 관하여 원고와 도급계약을 체결한 사실이 없다는 이의를 내용증명우편으로 보내었다.

[인정근거] 갑 제5 내지 8, 14, 31 내지 33, 40호증, 을 제1호증의 각 기재 및 영상, 감정인 AB의 감정결과, 변론 전체의 취지

(다) 쟁점에 관한 판단

위에서 인정한 사실들을 종합하면, 비록 원고가 이 사건 쟁점공사에 관하여 피고에게 2회에 걸쳐 견적서를 송부하고 공사대금의 지급을 요청하는 문자메시지나 내용증명을 보내었음에도 피고가 이에 대하여 즉시 정식으로 이의를 제기하지 않다가, G의 중재하에 임차인과의 사이에서 2017. 3. 29.자로 변경된 임대차계약서를 작성한 이후인 2017. 4. 24. 비로소 내용증명우편을 통하여 이의를 제기하였다는 사정만으로는, 위에서 인정한 ㉢부분 4층 화장실 방수공사 외에 이 사건 쟁점공사 중 ㉠, ㉡ 부분 공사에 관하여도 원고가 피고에게 일의 완성을 약속하고 피고가 그에 대하여 보수를

지급하기로 하는 명시적·묵시적 의사표시의 합치가 있었다고 인정하기 어렵고, 그 밖에 갑 제13 내지 17, 23, 24, 27, 32, 34, 36, 43, 47호증의 각 기재 및 영상과 증인 AD, 9) G의 각 증언을 더하여 보더라도 위와 같은 사실을 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

오히려 이 사건 쟁점공사 중 ㉠부분과 관련하여 피고가 G에게 임대차계약서 초안의 변경을 요구한 결과 공사분담 특약상 임대인의 공사범위에 '건축 외벽(내부, 외부) 마감'이라는 표현이 '건축 외벽 마감'으로 수정되었던 경위나 피고가 시공하였던 외벽 공사인 T100 비드법 보온판 1종 1호만으로도 에너지절약 설계기준을 충족하였고, 10X이 원고에게 작성·제출하였다는 2016. 7. 19.자 견적서(갑 제15호증의 2)는, 임대인 측이 맡기로 한 공사가 지체되자 피고가 2016. 10.경 원고에게 이 사건 쟁점공사를 요청하였다는 원고의 주장¹¹과는 논리적으로 부합하지 않는 점 및 이 사건 쟁점공사 중 ㉠부분과 관련하여 감정인 AB의 감정결과에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 바와 같이 3층과 4층 에스컬레이터 홀 수벽공사 및 주변공사는 피고 또는 M이 주식회사 Q에게 맡겼던 에스컬레이터 외장마감공사(에스컬레이터 설치 후 기계부분을 감추기 위한 마감재 부착공사, 에스컬레이터 안전을 위한 삼각보호대, 중앙분리대, 기어오름 방지대 등 안전을 위한 시설 설치공사)와는 별도로 유리칸막이 설치, 난간대, 에스컬레이터 주위 벽 금속재 장식, 에스컬레이터 주변 벽체 및 몰딩 설치 등의 공사로서, 위 감정결과에 첨부된 사진(감정서 42 내지 44면)으로 보더라도 임차인이 운영할 영화관의 내부 인테리어 공사와 명확히 구분되지도 않는 점 등에 비추어 보면, 원고와 피고 사이에 이 사건 쟁점공사 중 ㉠부분 및 ㉡부분에 관하여 공사도급계약이 존재한다고 판단하기 부족하다. 따라서 원고와 피고 사이에 이에 관하여도 도급계약이 성립하였음을 전제로 하는 이 부분 공사대금에 관한 주장은 받아들이기 어렵다.

라. 소결

피고는 원고에게 용역대금 2,000만 원 및 공사대금 495만 원 합계 2,495만 원 및 그 중 용역대금 2,000만원에 대하여는 이 사건 용역계약에 따라 이 사건 임대차계약의 잔금 수령일(2016. 11. 11.) 다음날 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 2016. 11. 30.부터 갚는 날까지 약정 지연손해금 이율인 연 18%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 공사대금인 495만 원에 대하여는 원고가 공사를 완료한 이후로서 이 사건 상가의 임시사용승인을 받은 다음날인 2017. 1. 10.부터 이

판결 선고일(이 때까지는 피고가 이행의무의 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정된다)인 2020. 6. 5.까지는 상법에 정해진 연 6%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 정해진 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그러므로, 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 일부 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사임선지

판사김옥곤

판사장진훈

- 1) 2016. 6. 30.부터 같은 해 12. 31.까지는 월 2,000만 원, 2017년에는 월 2,750만 원, 2018. 1.부터 2025. 6. 29.까지는 월 3,500만 원, 그 다음날부터 2035. 6. 29.까지는 월 4,500만 원이다.
- 2) 이 사건 건물은 본래 3층짜리였는데, 증축을 거쳐 4층짜리 건물로 바뀌었다.
- 3) 2016. 11. 23.부터 2016. 12. 31.까지는 무상, 2017. 1. 1.부터 2017. 1. 31.까지는 1,000만 원, 2017. 2. 1.부터 2017. 7. 31.까지는 월 2,000만 원, 2017. 8. 1.부터 2018. 7. 31.까지는 월 2,750만 원, 2018. 8. 1.부터 2026. 11. 30.까지는 월 3,500만 원, 2028. 12. 1.부터 2036. 11. 30.까지는 월 4,500만 원이다.
- 4) 2017. 1. 11.부터 같은 달 31.까지는 무상, 다음날부터 2017. 2. 28.까지는 1,000만 원, 다음날부터 2017. 8. 31.까지는 월 2,000만 원, 다음날부터 2018. 8. 31.까지는 월 2,750만 원, 다음날부터 2027. 8. 31.까지는 월 3,500만 원, 다음날부터 2036. 1. 10.까지는 월 4,500만 원이다.
- 5) 원고는 또한, '피고가 외벽의 자재를 우레탄 패널로 변경하여 시공하였는데 이 사건 건물의 증축에 관여한 I도 그 사실을 몰랐으며, 만약 피고가 외벽을 우레탄 패널로 변경 시공하였다는 사실을 원고에게 고지하여 피고가 시공한 부분만으로도 에너지 절약을 위한 열관류율 기준을 충족하였다는 사실을 원고가 알았더라면 굳이 위의 ⑥, ⑦부분을 시공하지 않았을 것인데, 피고가 변경 사실을

알려주지 않은 채 원고에게 단열 부분에 대한 시공을 부탁하였기 때문에 원고가 이 사건 건물의 증축도면에 따라 이를 시공하였던 것'이라고 주장한다(2019. 9. 24.자 준비서면).

6) 3층 화장실 공사는, 임차인이 영화관의 수요에 맞추어 추가로 시공하는 공사였기 때문에 원고가 임차인으로부터 수급 받아 시공하고 있었다.

7) 피고 역시 이 사건 용역계약에 따른 용역대금 중 미지급분 2,000만 원에 대하여는 이를 지급할 의무가 있다고 인정한다(2019. 10. 22.자 준비서면).

8) 원고는 그 경위에 관하여, 'G이 그 이전까지 임대인과 임차인 사이에서 외벽의 단열부분에 관하여는 임대인(피고)이 공사하는 내용으로 협의를 진행해왔고, 공사분담 특약의 단서에 임대인과 임차인 사이에 공사 관련 업무에 관한 이견이 발생할 경우 원고 측인 G의 공사 업무 분장에 따라 조정하기로 하였으므로, 피고의 요구대로 수정하더라도 문제가 없을 것이라고 생각하였으며, 수정 전의 문구와 수정 후의 문구는 동일한 의미라고 인식하여 임차인의 동의를 얻어 임대차계약을 작성'한 것이라고 진술한다(2019. 9. 24.자 준비서면).

9) X의 실장인 증인 AD는 이 법정에서 원고의 주장 사실에 부합하는 듯한 내용을 진술하면서도, 피고가 원고에게 이 사건 쟁점공사를 맡기기로 하였다는 2016. 10. 이전에 X이 원고에게 작성·제출한 2016. 7. 19.자 견적서(갑 제15호증의 2, 이 사건 쟁점공사 중 ㉠부분 공사와 관련한 것이다)에 관하여 "원고 측에서 X에게 '너희가 해야 될지도 모른다. 내역을 뽑아줘라.'고 하여 4월에 이미 견적이 들어갔다."고 진술하였고, 갑 제15호증의 1의 기재에 의하더라도 "X이 이 부분 공사에 관한 견적 및 사양정리를 2016. 6.경부터 협의해 왔다."고 하여, 피고가 원고에게 이 사건 쟁점공사를 2016. 10.경에 요청하였다는 주장과는 일부 부합하지 않는다. 또한 위 ㉠부분 공사와 관련하여 "빔을 세우고 판넬을 외벽으로 세우고, 방음 때문에 그 내부에 스테드라는 것을 세우고 석고보드를 대야 됩니다."라고 하거나, 글라스울 등 자재에 관하여 "방음재라고 합니다. 건물 밖으로 극장음이 나가니까 그것을 채워 넣습니다."라고 진술함으로써 이 사건 쟁점공사 중 ㉠부분이 원고의 주장대로 순전히 단열 목적인지, 아니면 영화관이라는 특수한 사용목적에 맞춘 방음 목적인지도 그리 분명하지 않음을 알 수 있다.

10) 한편 에너지절약 설계기준 제6조 제4호 가목은 벽체 내표면 및 내부에서의 결로를 방지하고

단열재의 성능 저하를 방지하기 위하여 제2조에 의하여 단열조치를 하여야 하는 부위에는 제5조 제9호 카.목에 따른 방습층을 단열재의 실내측에 설치하여야 한다고 규정하고, 제5조 제9호 카.목은 "방습층"이라 함은 습한 공기가 구조체에 침투하여 결로발생의 위험이 높아지는 것을 방지하기 위해 설치하는 투습도가 24시간당 $30\text{g}/\text{m}^2$ 이하 또는 투습계수 $0.28\text{g}/\text{m}^2$ 이하의 투습저항을 가진 층을 말하는데, 다만, 단열재 또는 단열재의 내측에 사용되는 마감재가 방습층으로서 요구되는 성능을 가지는 경우에는 그 재료를 방습층으로 볼 수 있다고 규정하고 있는바, 국토교통부와 한국에너지공단(이하 "에너지공단")이 2017. 6. 20. 발행한 해설서에 의하면 금속재(알루미늄 박 등)는 방습층으로 인정될 수 있는 재료 또는 구조에 포함되므로, 피고가 시공하였다는(각주5) 외벽 벽체의 T100 우레탄 패널[컬러 철판+단열재(우레탄폼)+컬러 철판의 겹 구조로 이루어진 패널] 역시 이에 해당하는 것으로 보인다.

11) 원고는, 피고가 당초 M이나 N 등의 수급인으로 하여금 이 사건 쟁점공사 중 ㉠부분까지 시공하도록 도급계약을 체결하였는데, 공사자금 조달 등의 사정으로 인하여 피고 측의 공사가 지연되자 2016. 10.경 원고가 (추후 공사대금을 지급 받기로 하고) 위 ㉠부분 공사를 시공하기로 피고와 합의하였다는 취지로 주장한다.