

의정부지방법원 고양지원 2024. 11. 6 선고 2023가단60663 판결 [공사대금 청구의 소]

전 문

원 고 A 주식회사
소송대리인 법무법인 한국
담당변호사 임채용

피 고 B
소송대리인 변호사 정찬삼
변 론 종 결 2024. 10. 23.
판 결 선 고 2024. 11. 6.

주 문

1. 피고는 원고에게 100,912,520원 및 이에 대하여 2022. 1. 1.부터 2024. 11. 6.까지 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 3/10은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 144,060,000원 및 이에 대하여 2022. 1. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연

6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 8. 6. 피고와 사이에 양주시 C 단독주택 신축공사(이하 위 단독주택을 ‘이 사건 건물’, 위 공사를 ‘이 사건 공사’라고 한다)를 공사기간 2021. 8. 16.부터 2021. 12. 16.까지, 계약금액 324,060,000원(부가가치세 포함), 지체상금을 1/1000로 각 정하여 도급받는 내용의 도급계약(이하 ‘이 사건 도급계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 피고는 원고에게 이 사건 공사대금으로 2021. 8. 6. 100,000,000원, 2021. 10. 5. 80,000,000원을 각 지급하였다.

다. 원고는 이 사건 공사를 완료하였고, 피고는 2022. 5. 16. 이 사건 건물에 관한 사용승인을 받았다.

[인정근거] 갑 제2 내지 4호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 미지급 공사대금 144,060,000원(= 324,060,000원 - 180,000,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장 및 판단

가. 피고 주장의 요지

1) 원고와 피고는, 피고가 이 사건 건물의 현관문과 중문을 설치한 후 위 비용을 공사대금에서 공제하기로 합의하였다. 따라서 피고가 지출한 현관문 및 중문 공사비 2,830,000원이 원고의 공사대금에서 공제되어야 한다.

2) 이 사건 공사의 약정준공기일은 2021. 12. 16.인데 원고는 2022. 5. 16.에야 이 사건 건물에

대한 사용승인을 받았다. 따라서 원고는 피고에게 150일에 대한 지체상금 48,609,000원(= 324,060,000원 × 1/1,000 × 150)을 지급할 의무가 있고, 이를 자동채권으로 하여 원고의 공사대금채권과 상계한다.

3) 이 사건 건물에 대한 하자로 피고는 약정준공기일보다 1년이나 늦은 2022. 12.경에야 이 사건 건물에 입주할 수 있었고, 피고는 10개월 동안 월차임 450,000원을 지출하면서 다른 곳에서 거주할 수밖에 없었다. 따라서 원고는 피고에게 손해배상으로 4,500,000원(= 450,000원 × 10)을 지급할 의무가 있고, 이를 자동채권으로 하여 원고의 공사대금채권과 상계한다.

4) 원고가 시공한 이 사건 공사에 변경시공, 미시공, 누수 등의 하자가 존재하고 그 하자보수비용은 37,725,000원이다. 위 하자보수에 갈음하는 손해배상채권을 자동채권으로 하여 원고의 공사대금채권과 상계한다.

나. 판단

1) 공사대금 공제 주장에 관한 판단

피고가 이 사건 건물의 현관문과 중문을 설치한 사실에는 당사자 사이에 다툼이 없다. 갑 제2호증, 을 제16호증의 기재, 감정인 D의 감정결과, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정, 원고가 2021. 4. 13. 피고에게 제출한 이 사건 공사의 견적서에 의하면 총 공사금액이 319,790,000원(부가가치세 별도)이고 위 금액에 ‘각종문’ 비용 5,400,000원, ‘도배 및 마루’ 비용 10,800,000원, ‘화장실’ 비용 15,200,000원이 포함되어 있는 점, 이 사건 공사의 설계도면에는 ‘현관문 : AD/1 알루미늄 여닫이문(단열현관문)’, ‘중문 : 목재 미서기문(중문 3연동도어)’을 설치하는 것으로 작성되어 있는 점, 원고는 피고가 위 ‘각종문’, ‘도배 및 마루’, ‘화장실’ 공사를 진행하기로 하고 견적서에 기재된 공사금액에서 위 각 비용을 모두 공제하여 이 사건 도급계약을 체결한 것이라고 주장하나, 이 사건 도급계약의 계약금액과 견적서에 기재된 공사금액의 차이는 25,190,000원(= 319,790,000원 - 294,600,000원, 부가가치세 별도)으로, ‘도배 및 마루’ 비용 10,800,000원, ‘화장실’ 비용 15,200,000원을 더한 26,000,000원과 비슷한 점, 피고는 중문을 발주하기 전 발주하려고 하는 중문의 사진을 원고에게 보냈고 이에 원고는 피고에게 ‘현관문도 발주하라’라고

답변한 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 공사의 범위에 현관문 및 중문 설치도 포함(즉 견적서 기재 공사에서 ‘도배 및 마루’, ‘화장실’ 공사만 제외)되어 있고 피고가 이를 설치한 후 그 비용을 이 사건 공사대금에서 공제하기로 하는 합의가 있었다고 봄이 타당하다. 피고가 지출한 현관문 및 중문 공사비가 2,830,000원이라는 사실에 대해서는 원고가 특별히 다투지 않으므로 위 금액을 공사비로 인정한다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 있다.

2) 지체상금 주장에 관한 판단

공사가 도중에 중단되어 예정된 최후의 공정을 종료하지 못한 경우에는 공사가 미완성된 것으로 볼 것이지만, 공사가 당초 예정된 최후의 공정까지 일응 종료하고 그 주요 구조 부분이 약정된 대로 시공되어 사회통념상 일이 완성되었고 다만 그것이 불완전하여 보수를 하여야 할 경우에는 공사가 완성되었으나 목적물에 하자가 있는 것에 지나지 아니한다고 해석함이 상당하고, 예정된 최후의 공정을 종료하였는지 여부는 수급인의 주장이나 도급인이 실시하는 준공검사 여부에 구애됨이 없이 당해 공사 도급계약의 구체적 내용과 신의성실의 원칙에 비추어 객관적으로 판단할 수밖에 없고, 이와 같은 기준은 공사 도급계약의 수급인이 공사의 준공이라는 일의 완성을 지체한 데 대한 손해배상액의 예정으로서의 성질을 가지는 지체상금에 관한 약정에 있어서도 그대로 적용된다(대법원 1997. 10. 10. 선고 97다23150 판결 등 참조).

피고가 2022. 5. 16. 이 사건 건물에 관한 사용승인을 받은 사실은 앞서 본 바와 같고, 감정인 D의 감정결과에 의하면 이 사건 공사 중 지붕면 투습방수지, 외벽 환기창, 담장(웬스)가 시공되지 않은 사실은 인정된다. 그러나 갑 제5 내지 7, 9 내지 12호증, 을 제2, 4호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정, 원고는 2021. 12. 24. 이 사건 건물의 설계자인 건축사 E1)에게 이 사건 건물의 사용승인에 필요한 서류를 이메일로 보낸 점, 지붕면 투습방수지, 외벽 환기창, 담장(웬스)의 시공비용은 각 330,000원, 121,000원, 2,695,000원으로 이 사건 전체 공사대금과 비교하여 극히 소액이고, 피고는 위 공사가 시공되지 않은 상태에서 이 사건 건물에 대한 사용승인을 받은 후 이 사건 건물을 사용하고 있는 점, 피고 스스로 작성한 ‘이 사건 공사 진행 과정 중 발생 사건요약’에 의하면 피고가 2021. 12. 말경 이후에 원고에게 요구한 부분은 피고가 담당한 도배공사를 진행하기 위한 하자보수였고, 그 외에 2021. 12.

말경 이후 피고가 원고에게 공사를 독촉하였다거나 원고가 이 사건 공사를 진행하였음을 확인할 증거가 없는 점, 피고가 2022. 5.경까지 도배, 마루 및 화장실 공사 등 인테리어공사를 진행한 것으로 보이는 점 등을 종합하여, 이 사건 공사에 하자가 존재한다고 하더라도 원고가 건축사 E에게 사용승인서류를 보낸 2021. 12. 24. 이 사건 공사를 완성한 것으로 본다. 따라서 이 사건 공사계약에 따른 지체상금은 약정준공기일 다음 날인 2021. 12. 17.부터 2021. 12. 24.까지의 8일에 해당되는 2,592,480원(= 324,060,000원 × 0.001 × 8)이다. 피고의 지체상금 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

3) 차임 상당 손해배상청구에 관한 판단

피고는 이 부분에 관한 증거로 상가주택 월세 계약서(을 제9호증)를 제출하였고, 위 증거에 의하면, 피고가 2021. 5. 17. 고양시 덕양구 F, 4층을 보증금 5,000,000원, 차임 월 450,000원, 임대차기간 2021. 7. 31.부터 2022. 5. 30.까지(10개월)로 각 정하여 임차한 사실은 인정된다. 그러나 피고가 위 임대차계약을 체결한 시기가 이 사건 도급계약 체결일(2021. 8. 6.) 이전인 점, 앞서 본 바와 같이 이 사건 공사에 도배, 마루 및 화장실 공사는 포함되어 있지 않았고 피고가 2022. 5.경까지 위 공사를 진행한 점 등을 종합하여 볼 때, 피고가 이 사건 공사기간 및 피고가 진행하기로 한 도배, 마루 및 화장실 공사기간을 고려하여 위 임대차계약을 체결한 것으로 보이고, 그렇지 않다고 하더라도 이 사건 공사의 하자과 피고의 위 임대차계약 체결 사이에 인과관계가 있다고 보기 어렵다. 따라서 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4) 하자보수에 갈음하는 손해배상청구에 관한 판단

을 제7호증(가지 번호 포함)의 각 영상, 감정인 D의 감정결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면 이 사건 건물에 별지 ‘하자목록’ 기재(다만 피고가 진행하기로 한 ‘미시공공제’ 1-6 내지 1-7 부분의 합계 31,966,000원 제외)와 같은 하자가 존재하고 그 하자보수비용의 합계가 37,725,000원인 사실이 인정된다. 이에 대하여 원고는 지봉면 1-1, 1-2, 1-3의 변경시공 및 미시공에 대해서 피고와 합의하였다고 주장하나 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 있다.

다. 소결론

원고의 공사대금 144,060,000원에서 피고가 지출한 현관문 및 중문 공사비 2,830,000원을 공제하면 141,230,000원이 남는다. 피고의 원고에 대한 지체상금채권 및 하자보수에 갈음하는 손해배상채권과 원고의 피고에 대한 공사대금채권은 모두 원고의 이 사건 공사완료일인 2021. 12. 24 그 이행기가 도래하여 상계적상에 있었고, 피고가 이 사건 답변서의 송달로써 위 양 채권을 대등액에서 상계한다는 의사를 표시하였으므로 원고의 공사대금채권 141,230,000원은 피고의 지체상금채권 2,592,480원 및 하자보수에 갈음하는 손해배상채권 37,725,000원과 대등액의 범위에서 소멸하여 100,912,520원이 남는다. 따라서 피고는 원고에게 100,912,520원 및 이에 대하여 이 사건 공사완료일 이후로서 원고가 구하는 2022. 1. 1.부터 피고가 그 이행의무의 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2024. 11. 6.까지 상법에 정한 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구를 일부 인용한다.

판사 심동영

별지

1) 을 제2호증 건축물대장에도 설계자로 기재되어 있다.