

인천지방법원 부천지원 2022. 7. 20 선고 2022가합100959(본소), 2022가합100966(반소) 판결
[계약이행 등 청구의 소 · 공사대금]

전 문

원고(반소피고) 주식회사 A

소송대리인 변호사 남언호

피고(반소원고) 주식회사 B

소송대리인 법무법인 부일

담당변호사 김종선

변 론 종 결 2022. 6. 22.

판 결 선 고 2022. 7. 20.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 272,000,000원 및 이에 대하여 2021. 11. 21.부터 2022. 7. 20.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 본소 청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 통틀어 9/10는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 2020. 7. 30. 체결된 공사계약에 관하여 공사를 완성하고, 준공검사 절차를 이행하고, 2021. 10. 15.부터 이 사건 공사를 마칠 때까지 일 880,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 원고는 피고에게 342,801,162원 및 이에 대하여 2021. 10. 13.부터 이 판결 선고일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 7. 30. 피고와 부천시 C 지상에 원고 회사의 사옥(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 신축하는 공사(이하 ‘이 사건 공사’라 한다)와 관련하여 아래와 같은 내용의 공사계약(이하 ‘이 사건 공사계약’이라 한다)을 체결하였다.

민간건설공사 표준도급계약서

1. 공사명 : D, C에 있는 E필지 사옥 신축공사
2. 공사장소 : 경기도 부천시 D, C에 있는 E필지
3. 착공년월일 : 2020년 07월 30일
4. 준공예정년월일 : 2021년 04월 30일
5. 계약금액 : 일금 일십칠억육천만 원정
6. 지불방법 : 현금지급
7. 계약금 : 일금 일억육천만 원정
8. 기성금 : 매월 말일 기성청구일로부터 7일 이내 지급
9. 잔금 : 사용승인일로부터 15일 이내 지급

도급인과 수급인은 합의에 따라 붙임의 계약문서에 의하여 계약을 체결하고, 신의에 따라 성실히 계약상의 의무를 이행할 것을 약속하며, 이 계약의 증거로서 계약문서를 2통 작성하여 각 1통씩 보관한다.

붙임서류 : 민간건설공사 표준도급계약 일반조건 1부.

도급인 : 원고

수급인 : 피고

붙임

민간건설공사 표준도급계약 일반조건

제10조(공사기간) ① 공사착공일과 준공일은 계약서에 명시된 일자로 한다.

③ 준공일은 수급인이 건설공사를 완성하고 도급인에게 서면으로 준공검사를 요청한 날을 말한다. 다만, 제27조의 규정에 의하여 준공검사에 합격한 경우에 한한다.

제27조(준공검사) ① 수급인은 공사를 완성한 때에는 도급인에게 통지하여야 하며 도급인은 통지를 받은 후 지체없이 수급인의 입회하에 검사를 하여야 하며, 도급인이 수급인의 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 수급인은 제1항의 검사에 합격하지 못한 때에는 지체없이 이를 보수 또는 개조하여 다시 준공검사를 받아야 한다.

③ 수급인은 검사의 결과에 이의가 있을 때에는 재검사를 요구할 수 있으며, 도급인은 이에 응하여야 한다.

④ 도급인은 제1항의 규정에 의한 검사에 합격한 후 수급인이 공사목적물의 인수를 요청하면 인수증명서를 발급하고 공사목적물을 인수하여야 한다.

⑤ 도급인이 건축감리자를 지정한 경우에는 준공검사의 역할을 감리자가 대행하게 할 수 있다.

제28조(대금지급) ① 수급인은 도급인의 준공검사에 합격한 후 즉시 잉여자재, 폐기물, 가

설물 등을 철거, 반출하는 등 공사현장을 정리하고 공사대금의 지급을 도급인에게 청구할 수 있다.

② 도급인은 특약이 없는 한 계약의 목적물을 인도 받음과 동시에 수급인에게 공사 대금을 지급하여야 한다.

제30조(지체상금) ① 수급인은 준공기한 내에 공사를 완성하지 아니한 때에는 매 지체일수마다 계약서상의 지체상금율을 계약금액에 곱하여 산출한 금액(이하 ‘지체상금’이라 한다)을 도급인에게 납부하여야 한다.

② 제1항을 적용함에 있어 제26조의 규정에 의하여 “갑”이 공사목적물의 전부 또는 일부를 사용한 경우에는 그 부분에 상당하는 금액을 계약금액에서 공제한다. 이 경우 “갑”이 인허가기관으로부터 공사목적물의 전부 또는 일부에 대하여 사용승인을 받은 경우에는 사용승인을 받은 공사목적물의 해당부분은 사용한 것으로 본다.

③ “갑”은 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 산출된 지체상금은 제28조의 규정에 의하여 “을”에게 지급되는 공사대금과 상계할 수 있다.

④ 제1항의 지체상금율은 계약 당사자 간에 별도로 정한 바가 없는 경우에는 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법령 등에 따라 공공공사 계약체결시 적용되는 지체상금율을 따른다.

나. 원고와 피고는 2021. 3. 17. 이 사건 공사계약의 공사기간을 2020. 7. 30.부터 2021. 8. 31.까지로 변경하는 내용의 변경계약을 체결하였고, 2021. 9. 15. 재차 공사기간을 2020. 7. 30.부터 2021. 10. 15.까지로 변경하는 내용의 변경계약을 체결하였다.

다. 피고는 2021. 10. 12. 원고가 이 사건 공사감리자로 지정한 F건축사사무소에 이 사건 건물에 대한 사용승인 신청에 필요한 서류들을 첨부하여 준공검사를 요청한다는 내용의 전자우편을 발송하였다.

라. 원고는 부천시장에게 이 사건 건물에 대한 사용승인을 신청하였고, 부천시장은 2021. 11. 5. 이 사건 건물에 대하여 사용승인을 하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 6호증, 을 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 이를 포함한다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장

원고와 피고는 준공검사 합격을 전제로 피고가 원고에게 이 사건 건물에 대한 준공검사를 서면으로 요청한 날을 이 사건 공사 완성일로 보기로 합의하였다. 그런데 피고는 이 사건 공사기간 종기까지 이 사건 건물에 대한 준공검사를 합격하지 못하였으므로 결국 피고는 이 사건 공사기간 종기까지 이 사건 공사를 완성하지 못하였다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 공사를 완성하고, 준공검사 절차를 이행할 의무가 있고, 이 사건 공사기간 종기인 2021. 10. 15.부터 이 사건 공사 완성일까지 일 880,000원의 비율로 계산한 지체상금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고의 주장

피고는 이 사건 공사를 완성하여 이 사건 건물을 원고에게 인도하였으므로 이 사건 공사계약에 따른 피고의 의무는 모두 이행되었다. 한편 이 사건 공사 완성일의 의미에 관하여 원고 주장과 같은 약정을 한 사실이 없으며, 만약 그러한 약정이 존재한다고 하더라도 이 사건 공사 완성 후 원고가 지정한 공사감리자에게 준공검사를 요청하였고, 원고가 그로부터 10일 이내에 검사결과를 통지하지 않아 준공검사 요청일에 준공검사는 합격한 것으로 의제되었으므로 피고의 이 사건 공사 완성의무는 이행되었다.

나. 판단

1) 공사 완성과 관련된 법리

공사가 도중에 중단되어 예정된 최후의 공정을 종료하지 못한 경우에는 공사가 미완성된 것으로 볼 것이지만, 공사가 당초 예정된 최후의 공정까지 일응 종료되고 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, 대법원 2010. 1. 14. 선고 2009다7212, 7229 판결 등 참조).

지체상금의 종기인 공사 완료일은, 수급인의 주장이나 도급인이 실시하는 준공검사 여부에 구애됨이 없이 당해 공사도급계약의 구체적 내용과 신의성실의 원칙에 비추어 객관적으로 공사가 당초 예정된 최후의 공정까지 일응 종료되고 그 주요 구조 부분이 약정된 대로 시공되어 사회통념상 일이 완성되었다고 판단할 수 있는 시점으로 보는 것이 원칙이지만, 당사자 사이에 건축공사의 완공 후 부실공사와 하자보수를 둘러싼 분쟁이 일어날 소지가 많음이 예상됨에 따라 그러한 분쟁을 사전에 방지할 의도로 통상의 건축공사 도급계약과는 달리 도급인의 준공검사 통과를 대금지급의 요건으로 삼음과 동시에 하자보수 공사 후 다시 합격을 받을 때까지 지체상금까지 부담하게 함으로써 공사의 완전한 이행을 담보하기 위해 지체상금의 종기를 도급인의 준공검사 통과일로 정하였다고 볼 만한 특별한 사정이 있다면 그에 따라야 한다(대법원 2010. 1. 14. 선고 2009다7212, 7229 판결, 대법원 1996. 7. 12. 선고 94다58230 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

살피건대, 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면 이 사건 공사는 예정된 최후 공정이 종료되고 그 주요 부분이 약정된 대로 시공되어 사회통념상 일응 완성되었고, 불완전한 부분은 위 공사에 하자가 있는 것에 지나지 않는다고 봄이 타당하다. 따라서 피고는 이 사건 공사를 완성하였다고 봄이 상당하므로, 피고가 이 사건 공사를 완성하지 않았음을 전제로 한 원고의 본소 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

① 이 사건 공사계약서에는 잔금 지급일과 관련하여 상호 모순되는 약정이 존재한다. 즉 이 사건 공사계약서에는 잔금 지급일이 ‘사용승인을 받은 날로부터 15일 이내’로 기재되어 있는데 반해 이 사건 계약서에 첨부된 민간건설공사 표준도급계약 일반조건 제28조 제1항은 ‘수급인은 도급인의 준공검사에 합격한 후 즉시 공사현장을 정리하고 공사대금의 지급을 도급인에게 청구할 수 있다.’고 규정하고 있다. 그런데 위 일반조건은 국토교통부 장관이 민간부문 건설공사를 발주함에 있어 발주자와 건설업자간에 상호 대등한 입장에서 공정한 계약체결을 권장하고, 건설공사계약의 표준

모델을 보급하기 위하여 건설산업기본법 제22조 제3항1)에 따라 고시한 민간건설공사 표준도급계약서에 첨부된 일반조건의 내용을 그대로 원용한 것임에 반해 위 기재내용은 당사자들의 합의에 의해 이 사건 계약서에 추가된 내용으로, 이는 당사자들 사이에 잔금 지급일과 관련하여 위 일반조건에 우선하는 개별약정을 한 것이라고 봄이 상당하다. 한편, 통상 잔금은 공사가 완성된 후에 지급되는 것이 거래관행이므로 원고와 피고 사이에 이 사건 건물에 대한 사용승인이 있으면 공사가 완성된 것으로 보고 잔금을 지급하기로 하는 합의가 있었다고 봄이 상당하다.

② 원고가 2021. 11. 5. 부천시장으로부터 이 사건 건물에 대한 사용승인을 받은 사실은 앞서 본 바와 같은바, 건축법 제22조 제1항2)은 건축주가 허가권자에게 사용승인을 신청할 때 감리완료보고서와 공사완료도서를 첨부하도록 규정하고 있으므로 사용승인을 받았다면 당초 예정된 최후의 공정까지 일응 종료되고 그 주요 구조 부분이 약정된 대로 시공되어 사회통념상 공사가 완성되었다고 봄이 상당하다.

③ 원고는 이 사건 공사계약서에 첨부된 민간건설공사 표준도급계약 일반조건 제10조를 근거로 준공검사 합격을 전제로 한 피고의 준공검사 서류 제출일을 공사 완성일로 보는 것에 대해 당사자 사이에 합의가 있었다고 주장한다. 민간건설공사 표준도급계약 일반조건 제10조 제1항이 ‘공사착공일과 준공일은 계약서에 명시된 일자로 한다.’, 동조 제3항이 ‘준공일은 수급인이 건설공사를 완성하고 도급인에게 서면으로 준공검사를 요청한 날을 말한다. 다만, 제27조의 규정에 의하여 준공검사에 합격한 경우에 한한다.’고 규정하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같으나, 위에서 언급한 바와 같이 원고와 피고는 이 사건 건물에 대한 사용승인이 있으면 공사가 완성된 것으로 보기로 하는 개별약정을 하였다고 봄이 타당하고, 개별약정이 일반조건에 우선하므로 민간건설공사 표준도급계약 일반조건 제10조를 근거로 원고 주장과 같은 약정이 있었다고 보기는 어렵다.

④ 이 사건 공사의 완성일을 언제로 보느냐와 무관하게, 잔금은 사용승인일로부터 15일 이내에 지급한다는 약정으로 인해 원고는 이 사건 건물에 대한 사용승인이 있으면 그로부터 15일 이내에 잔금을 지급해야 한다. 그런데 이 사건 공사 완성일을 원고 주장에 따라 해석한다면, 원고는 피고가 준공검사에 필요한 서류를 제출하지 않아 이 사건 공사 완성일이 도래하지 않았다 하더라도 이 사건 건물에 대한 사용승인만 있으면 잔금을 모두 지급하겠다고 약정한 것이 되는데 이는 경험칙상 극히

이례적이다.

⑤ 원고가 미시공 부분이라고 주장하는 부분들, 즉 장애인 화장실 손잡이 미시공, 창 센서등 미작동, 옥상 수도 미설치 등은 만약 피고의 미시공이 인정된다고 하더라도 원고가 피고에게 보수를 요구할 수 있는 하자에 불과한 것으로 보인다.

설사 공사 완성일을 원고의 주장과 같이 보기로 하는 약정이 있었다고 하더라도, 민간건설공사 표준도급계약 일반조건 제27조 제1항은 도급인이 수급인의 통지를 받은 후 10일 이내에 검사결과를 통지하지 아니한 경우에는 10일이 경과한 날에 검사에 합격한 것으로 본다고 규정하고 있고, 동조 제5항은 도급인이 건축감리자를 지정한 경우에는 준공검사의 역할을 감리자가 대행하게 할 수 있다고 규정하고 있는바, 피고가 2021. 10. 12. 원고가 지정한 이 사건 공사감리자인 F건축사사무소에 전자우편을 통해 사용승인에 필요한 서류를 첨부하여 준공검사를 요청한 사실은 앞서 본 바와 같고, 변론 전체의 취지에 의하면 원고는 그로부터 10일 이내에 검사결과를 통지하지 아니한 사실이 인정되므로, 피고가 준공검사를 요청한 2021. 10. 12.부터 10일이 경과한 때에 준공검사에 합격한 것으로 봄이 상당하다. 따라서 이 사건 공사가 완성되지 않았다는 원고의 주장은 역시 이유 없다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 미지급 공사대금 청구에 관한 판단

1) 피고는 이 사건 건물에 대한 사용승인이 있었음에도 원고가 잔금 272,000,000원을 지급하지 않았으므로, 원고는 피고에게 위 돈 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

2) 살피건대, 원고가 피고에게 이 사건 공사대금 중 272,000,000원을 미지급한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 부천시장이 2021. 11. 5. 이 사건 건물에 대해 사용승인을 한 사실, 이 사건 공사계약서에 잔금은 사용승인일로부터 15일 내에 지급하는 것으로 기재되어 있는 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 특별한 사정이 없는 한 피고에게 잔금 272,000,000원 및 이에 대해 사용승인일로부터 15일이 경과한 2021. 11. 21.부터 3) 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3) 이에 대해 원고는 피고가 준공검사를 받지 않았기 때문에 잔금을 지급할 의무가 없다고 항변하나, 이 사건 공사계약서에 잔금은 사용승인일로부터 15일 이내에 지급한다고 기재되어 있을 뿐

준공검사가 지급요건으로 기재되어 있지 않으며, 원고와 피고 사이에 잔금은 준공검사를 통과한 경우에 지급하기로 약정하였다고 볼 만한 특별한 사정도 없다. 또한 원고는 잔금 지급의무가 인정된다고 하더라도, 피고가 이 사건 건물을 제대로 건축하지 않아 여러 하자가 발생하였으므로 하자보수비용을 위 잔금과 상계한다고 항변하나, 그 하자발생의 구체적인 내용에 관하여는 원고가 제출한 증거들만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 하자보수비용에 관하여는 아무런 주장이 없으므로, 원고의 위 각 항변은 이유 없다.

4) 따라서 피고의 이 부분 반소 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있다.

나. 공사 중단으로 인한 손해배상 청구에 관한 판단

피고는 동절기에 원고의 일방적인 공사 중단 요구로 인해 공사가 중단되었고, 그 기간 동안 철근단가가 상승하여 피고가 단가 상승분 49,962,000원을 추가로 부담하게 되었으므로, 원고는 피고에게 위 돈 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 주장하나, 피고의 위와 같은 주장을 뒷받침할 아무런 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 반소 청구는 이유 없다.

다. 추가공사대금 청구에 관한 판단

1) 피고는 원고의 요구로 전기공사와 중2층 공사를 추가로 진행하였는데, 전기공사 비용으로 11,041,653원, 중2층 공사비용으로 7,903,040원이 소요되었으므로 원고는 위 각 돈 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

2) 이 사건과 같이 총 공사대금을 정하여 공사도급계약을 한 경우, 즉 단가계약이 아닌 총액계약인 경우 도급인은 특별한 사정이 없는 한 수급인에게 당초의 약정 공사대금을 초과하는 금원을 공사대금으로 지급할 의무가 없다. 다만, 준공된 공사의 내용에 당초 계약의 내용에 포함되지 않는 추가적인 공사가 실제로 있었고, 또 도급인과 수급인 사이에 추가공사의 시공 및 별도 공사대금의 지급에 관한 합의가 있는 경우에 한하여 도급인의 추가공사대금 지급의무가 인정되며, 이 때 위와 같은 추가 공사사실 및 합의의 존재 사실은 추가공사대금을 청구하는 당사자가 주장, 입증책임을 부담한다(대법원 2006. 4. 27. 선고 2005다63870 판결 등 참조).

3) 살피건대, 피고가 제출한 자료를 모두 살펴보아도 당초 계약의 내용에 포함되지 않는 추가적인 공사가 있었다는 사실, 원고와 사이에 추가공사의 시공 및 별도 공사대금의 지급에 관한 합의가 있었다는 사실을 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 반소 청구 역시 이유 없다.

라. 소결론

따라서 원고는 피고에게 미지급 잔금 272,000,000원 및 이에 대해 잔금 지급기일 다음날인 2021. 11. 21.부터 원고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2022. 7. 20.까지는 상법에서 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 피고의 반소 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 원고의 본소 청구 및 피고의 나머지 반소 청구는 각 이유 없으므로 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김동건, 판사 국양근, 판사 임현화

1)건설산업기본법 제22조 제3항 : 국토교통부장관은 계약당사자가 대등한 입장에서 공정하게 계약을 체결하도록 하기 위하여 건설공사의 도급 및 건설사업관리위탁에 관한 표준계약서의 작성 및 사용을 권장하여야 한다.

2)건축법 제22조 제1항 : 건축주가 제11조제14조 또는 제20조 제1항에 따라 허가를 받았거나 신고를 한 건축물의 건축공사를 완료한 후 그 건축물을 사용하려면 제25조 제6항에 따라 공사감리자가 작성한 감리완료보고서와 국토교통부령으로 정하는 공사완료도서를 첨부하여 허가권자에게 사용승인을 신청하여야 한다.

3) 피고는 준공검사를 요청한 2021. 10. 12. 공사가 완성되었음을 전제로 2021. 10. 13.부터의 지연손해금을 구하고 있으나, 이 사건 공사계약서상 잔금지급 기한은 사용승인일로부터 15일

이내이므로, 사용승인일로부터 15일이 경과한 다음날부터 지연손해금이 발생한다고 봄이 상당하다.