

청주지방법원 2021. 10. 20 선고 2019가합14445(본소), 2020가합14229(반소) 판결 [준공서류
인도 등 청구 · 공사대금]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 주성

담당변호사 김성준, 김한근, 석동규, 전희태, 김영찬

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 이규철

변 론 종 결 2021. 9. 15.

판 결 선 고 2021. 10. 20.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 별지 준공서류 목록 기재 각 서류를 인도하고, 29,094,862원을 지급하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 49,261,486원 및 그 중 20,166,624원에 대하여 2020. 11. 12.부터 2021. 10. 20.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 모두 기각한다.
4. 소송비용 중 본소로 인하여 생긴 부분의 4/5는 원고(반소피고)가 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담하고, 반소로 인하여 생긴 부분의 2/3는 피고(반소원고)가 나머지는 원고(반소피고)가 각

부담한다.

5. 제1항 및 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 별지 준공서류 목록 기재 각 서류를 인도하고, 107,048,632원 및 2021. 3. 16.부터 별지 준공서류 목록 기재 서류 인도일까지 매월 1,997,000원씩을 지급하라.

반소 : 원고는 피고에게 128,375,140원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 8. 초경 피고와 사이에 천안시 서북구 C 외 1필지 다가구 주택(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다) 신축공사에 관하여 총공사비 5억 원(직접 공사비 430,000,000원 + 부대경비 70,000,000원), 공사기간 2018. 8.부터 2019. 1. 31.까지로 하는 도급계약(이하 ‘이 사건 공사계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 피고는 이 사건 공사를 상당 정도 진행하였으나 2019. 1. 31.까지 완공을 하지 못하였고, 원고는 이 사건 공사기간을 2개월 연장하였으나 피고는 연장된 기간인 2019. 3. 31.까지도 완공하지 못하였다. 이에 원고는 2019. 7. 10.경 피고에게 2019. 7. 20.까지 계약을 이행하고 2019. 7. 31.까지 준공이 이루어 질 수 있도록 해달라는 취지의 내용증명 우편을 발송하였고 그 무렵 피고에게 도달하였다. 그러나 2019. 7. 31.까지 이 사건 건물의 준공이 이루어지지 아니하였고, 원고는 2019.

8. 9.경 피고에게 2019. 8. 20.까지 공사를 완료하지 않을 경우 공사를 포기하는 것으로 간주하고 공사계약을 해지하겠다는 취지의 내용증명 우편을 다시 발송하였으며 그 무렵 피고에게 도달하였다. 그러나 이 사건 공사는 2019. 8. 말경까지도 완료되지 아니하였다.

다. 원고는 19. 12. 20.경 이 사건 소를 제기하면서 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 공사계약을 해지한다는 의사를 표시하였고, 이 사건 소장 부분은 2020. 1. 6.경 피고에게 도달하였다.

라. 원고가 이 사건 건물의 사용승인을 받기 위해서는 별지 준공서류 목록 기재 각 서류(이하 '이 사건 서류'라 한다)가 필요하다. 피고는 이 사건 서류를 원고에게 인도하지 않고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4호증, 을 제1호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 및 반소 중 공사대금 청구 부분에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고

이 사건 공사의 기성고 비율은 89.44%이므로 이 사건 공사계약의 해지에 따라 원고가 피고에게 지급해야 할 공사대금은 447,188,690원¹⁾ (= 500,000,000원 × 89.44%)이다. 그런데 원고는 피고에게 이 사건 공사계약에 따른 공사대금으로 합계 473,465,460원을 이미 지급하였다. 원고는 피고에게 기성고 비율에 해당하는 금액을 초과하여 공사대금을 지급하였으므로 피고는 원고에게 부당이득으로 26,276,770원(= 473,465,460원 - 447,188,690원)을 반환할 의무가 있다.

2) 피고

가) 원고와 피고는 이 사건 공사계약 체결시 부가가치세를 별도로 지급하기로 하였으므로 부가가치세 50,000,000원을 더한 550,000,000원이 이 사건 공사계약의 공사대금이다. 위 금액에 이 사건 공사의 기성고 비율을 적용하면 원고가 피고에게 지급해야 할 공사대금은 491,920,000원(= 550,000,000원 × 89.44%)이다.

나) 원고가 2019. 6. 20.경 피고의 부 D에게 지급한 8,500,000원은 이 사건 공사와 별도로 이 사건 건물 진입도로의 포장과 관련한 공사대금으로서 이 사건 공사대금과 별개이다. 그리고 원고가 2019.

9. 23.경 E에게 지급한 폐기물처리 비용 800,000원은 피고의 동의 없이 지급한 것으로서 이 사건 공사대금으로 지급한 것이 아니다. 게다가 원고는 이 사건 공사의 공사대금으로 기 지급하였고 주장하는 돈 중 건축설계 잔금 4,000,000원은 지급한 사실이 없다.

나. 구체적 판단

1) 원고가 피고에게 지급해야 할 공사대금

가) 위에서 인정된 사실을 종합하면, 이 사건 공사계약은 피고의 채무불이행을 이유로 이를 해제한다는 원고의 의사표시가 기재된 이 사건 소장 부분이 피고에게 도달한 2020. 1. 6.경 적법하게 해지되었다(한편, 피고는 2019. 8. 말경까지 이 사건 공사를 계속하였으나 원고의 이 사건 건물에의 출입 방해로 인하여 이 사건 공사를 계속 진행할 수 없었으므로 귀책사유가 없다는 취지로 주장한다. 위에서 살펴본 것과 같이 이 사건 공사의 계약기간은 2019. 3. 31.까지인데 피고는 위 시점까지 이 사건 공사를 완료하지 못하였고, 을 제11호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 피고는 2019. 3. 25.경 이 사건 건물에 설치한 엘리베이터 설치검사에 불합격한 후 2019. 8. 말경까지도 합격판정을 받지 못한 사실이 인정된다. 따라서 을 제8 내지 10호증 및 그 밖에 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 공사의 지체에 피고의 귀책사유가 없다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다).

나) 이 법원의 감정인 F에 대한 2021. 5. 18.자 감정촉탁결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 건물의 기성고 비율은 89.44%인 사실을 인정할 수 있다.

다) 거래당사자 사이에 부가가치세를 부담하기로 하는 약정이 따로 있는 경우에는 사업자는 그 약정에 기하여 공급을 받는 자에게 부가가치세 상당액의 지급을 직접 청구할 수 있다(대법원 1999. 11. 12. 선고 99다33984 판결 참조). 살피건대, 위에서 든 각 증거들에 및 변론 전체의 취지를 더하여 살펴보면, 이 사건 공사계약서 제5조에는 총 공사비와 관련하여 “일금 오억원정(₩500,000,000) V.A.T별도”라고 기재가 되어 있는 사실, 원고가 제출한 이 사건 공사계약서(갑 제2호증 참조)에는 위 “V.A.T별도” 부분에 삭선이 되어 있기는 하나 그 금액 부분에 원고의 도장이 날인되어 있을 뿐 피고의 도장이 날인이 되어 있다는 등의 사실이 없어 원고가 피고의

동의 없이 임의로 삭선했을 가능성을 배제할 수 없는 점, 감정인 F의 2021. 2. 9.자 감정촉탁결과에 의하면 2019. 12. 표준품셈 및 단가를 기준으로 이 사건 공사에 소요되는 공사비를 계산하면 합계 570,497,899원인데 원고의 주장과 같이 이 사건 공사비 500,000,000원에 부가가치세 및 부대공사비 70,000,000원이 포함되어 있는 것으로 볼 경우 지나치게 공사비가 저렴한 점을 종합할 때, 원고와 피고는 부가가치세를 별도로 지급하기로 한 것으로 보는 것이 타당하다. 따라서 이 사건 공사대금은 합계 550,000,000원이다.

라) 따라서 특별한 사정이 없는 이상 원고는 피고에게 이 사건 공사계약의 해지에 따라 491,920,000원(= 550,000,000원 × 89.44%)을 지급할 의무가 있다.

2) 원고가 피고에게 지급한 공사대금

가) 위에서 든 각 증거들 및 갑 제3호증의 각 기재, 이 법원의 감정인 F에 대한 2021. 5. 18.자 감정촉탁결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고 및 원고의 처 G의 통장에서 피고에게 공사대금으로 2018. 8. 7.경부터 2019. 6. 20.경까지 합계 448,500,000원 및 공사대금에 포함되는 부대경비로 2018. 5. 14.경부터 2019. 9. 23.경까지 합계 20,965,460원이 이체된 사실을 각 인정할 수 있다. 다만, 위 돈 중 아래와 같이 이체된 돈은 이 사건 공사대금으로 지급한 것으로 볼 수 없다. 따라서 원고가 피고에게 이 사건 공사대금으로 지급한 돈은 합계 460,165,460원(= 448,500,000원 - 8,500,000원 + 20,965,460원 - 800,000원)이다.

(1) 피고는, 원고가 2019. 6. 20. 피고의 부 D에게 이체한 8,500,000원은 이 사건 공사와 별도로 이 사건 건물 진입도로의 포장공사 대금으로 지급한 것이라고 주장한다. 위에서 든 각 증거들에 을 제2, 7호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지를 더하여 살펴보면, 감정인 F의 2021. 5. 18.자 감정촉탁결과서에는 ‘건축물 출입구 앞 도로의 포장은 이 사건 공사계약의 계약내역서 및 시방서에 포함되어 있지 않은 공사’로 기재되어 있는 사실, 원고는 2019. 1. 16. 이후에는 이 사건 공사대금을 지급하지 않다가 2019. 6. 20.경 피고의 부 D에게 8,500,000원을 이체한 사실, 원고는 2019. 6. 20.경 피고의 부 D에게 돈을 이체하기 전까지는 피고와 피고의 처 H에게 이 사건 공사대금을 지급해 온 사실, 이 사건 건물 부근 교회 대표자인 I은 원고가 피고의 부 D과 이 사건 건물 진입도로를 8,500,000원에 포장하기로 합의하였고 이는 이 사건 공사대금과 별도로 지급하기로 하였다는 말을

들었다는 취지로 진술한 사실을 각 인정할 수 있는 바, 위 인정사실들을 종합하면, 원고가 2019. 6. 20.경 피고의 부 D에게 이체한 8,500,000원은 이 사건 공사와 별도로 이 사건 건물 진입도로의 포장에 대한 대가로 지급한 것으로 보는 것이 타당하다. 따라서 위 돈은 이 사건 공사대금의 지급으로 볼 수 없다.

(2) 원고는 2019. 9. 23. E에게 이체한 800,000원이 이 사건 공사의 폐기물처리 비용으로 피고를 대신해 지급한 것이라는 취지로 주장하나 원고가 제출한 증거들만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 위 돈은 이 사건 공사대금의 지급으로 볼 수 없다.

나) 한편, 원고는 건축설계 잔금 4,000,000원을 이 사건 공사대금으로 지급하였다는 취지로 주장한다. 그러나 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 피고 또는 피고가 지정하는 사람에게 이 사건 건축설계 잔금 4,000,000원을 지급하였다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 위 돈은 이 사건 공사대금의 지급으로 볼 수 없다.

3) 소결론

이상에서 살펴본 것과 같이 원고는 피고에게 이 사건 공사계약의 해지에 따라 491,920,000원을 지급해야 하는데, 460,165,460원만을 지급하였다. 따라서 특별한 사정이 없는 이상 원고는 피고에게 31,754,540원(= 491,920,000원 - 460,165,460원) 및 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 나머지 본소 청구 부분에 관한 판단

가. 원고의 주장

1) 이 사건 건물에는 부실시공으로 인한 하자가 존재하고 그 하자를 보수하는데 합계 29,094,862원이 소요되므로 피고는 원고에게 위 돈을 지급할 의무가 있다.

2) 피고는 원고가 임대수익을 목적으로 이 사건 건물을 신축한다는 사실을 잘 알고 있음에도 공사를 중단한 후 이 사건 서류의 인도를 거부하고 있고 이로 인하여 이 사건 건물의 준공이 지체되어 원고는 임대료 상당의 손해를 입고 있다. 이 사건 건물의 임대료는 2019년도 월 2,458,000원, 2020년도 월 2,051,000원, 2021년도 월 1,997,000원이므로 피고는 원고에게 2019. 4. 1.부터 2021. 3.

15.까지의 임대료 상당액 합계 51,677,000원 및 2021. 3. 16.부터 이 사건 서류의 인도완료일까지 월 1,997,000원씩을 지급할 의무가 있다.

나. 하자로 인한 손해배상청구

1) 위에서 든 각 증거들에 이 법원의 감정인 F에 대한 2021. 2. 9.자 감정촉탁결과 및 변론 전체의 취지를 더하여 살펴보면, 이 사건 건물에는 부설시공 및 변경시공으로 인하여 다음과 같은 하자가 존재하고 이를 보수하는데 다음과 같은 비용이 소요되는 사실을 각 인정할 수 있다.

부설시공 및 변경시공 내용	보수비용(원)	하자내용
옥상 난간대 규격 불량	2,173,253	법규 위반, 안전상 하자
옥상 바닥 방수 및 도장	7,857,977	기능상, 미관상 하자, 약정 위반
건물 외벽 치장벽돌 발수제 미시공	8,815,142	기능상 하자, 약정 위반

4층 계단실 벽체 누수 및 페인트 들뜸	873,185	기능상, 안전상, 미관상 하자
4층 세대 현관 창호 유리 균열	130,258	기능상, 미관상 하자
4층 내부 벽체 누수흔적	161,976	기능상, 미관상 하자
4층 베란다 문 주위 누수	98,989	기능상, 미관상 하자
4층 세대 내부 바닥 균열	1,610,290	기능상, 미관상 하자
3층 계단실 벽체 누수흔적	796,294	기능상, 미관상 하자
1층 주차장 천정 스펀드릴 탈락	148,987	기능상, 미관상 하자
주차장 바닥 집수정 고정불량	348,634	기능상, 미관상 하자
외벽 우수관 탈락	95,367	기능상, 미관상 하자
4층 베란다 출입문 변경시공	532,587	기능상, 안전상 하자, 약정 위반
4층 세대 현관문 변경시공	2,451,923	기능상 하자, 약정 위반
엘리베이터 변경시공	3,000,000	약정 위반
합 계	29,094,862	

2) 따라서 피고는 특별한 사정이 없는 이상 원고에게 하자로 인한 손해배상비 합계 29,094,862원을 지급할 의무가 있다.

다. 이 사건 서류의 인도 및 인도지연에 따른 손해배상청구

1) 위 2.항에서 살펴본 것과 같이 이 사건 공사계약은 2020. 1. 6.경 적법하게 해지되어 미완성 부분에 대해서 실효가 되었다. 따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 서류를 인도할 의무가 있다.

2) 위 2.항에서 살펴본 것과 같이 이 사건 건물의 기성고 비율은 89.44%로서 미완공 상태이다. 곧, 이 사건 건물의 사용승인 지연이 이 사건 건물의 미완공에 의한 것임을 배제하기 어려운 바, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 서류의 미인도로 인하여 이 사건 건물의 사용승인을 받지 못하였다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고가 이 사건 서류의 인도를 거부함으로써 이 사건 건물의 사용승인을 받지 못하였음을 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 나머지 반소 청구 부분에 관한 판단

가. 피고의 주장

원고와 피고는 추가공사비를 지급하기로 합의하였고, 이에 따라 피고는 이 사건 공사계약서에 없는 마당 콘크리트 공사, 천안시 하수관로(오수, 우수)와 연결 공사, 금속난간 변경 공사, 도시가스 변경 공사의 추가공사를 하였다. 따라서 원고는 피고에게 추가공사비 합계 43,340,600원을 지급해야 한다.

나. 구체적 판단

1) 추가공사 진행 합의의 존재 여부

위에서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 살펴보면, 감정인 F의 2021. 5. 18.자

감정촉탁결과에 의하면, 피고는 이 사건 공사계약서에 없는 마당 콘크리트 공사, 시하수관로(오수,

우수) 연결 공사, 이 사건 건물 옥상의 철근콘크리트 난간을 금속난간으로 변경하는 공사, 엘피지가스 설비를 도시가스 설비로 변경하는 공사를 각 시공한 사실, 위 감정촉탁결과에 의하면 그 시공에 17,506,946원의 비용이 필요한 것으로 확인되는데 수급인인 피고 입장에서 상당한 비용이 소요되는 추가 공사를 대가 없이 실시할 이유를 찾기 어려운 점, 엘피지 가스 설비를 도시가스 설비로 변경하는 공사의 경우에는 이 사건 건물 진입도로의 굴착을 필요로 하는 등 공사의 범위가 넓어지는 점을 각 인정할 수 있는 바, 위 인정 사실 및 사정들 종합하면, 피고는 원고와 추가공사 비용의 지급을 합의하고 그 공사를 진행한 것으로 보인다. 따라서 원고는 피고에게 추가공사 비용을 지급할 의무가 있다.

2) 추가공사 비용

이 법원의 감정인 F에 대한 2021. 5. 18.자 감정촉탁결과 및 변론 전체의 취지 종합하면, 이 사건 건물의 추가공사로 인하여 다음과 같은 비용이 소요되는 사실을 인정할 수 있다.

추가공사 내용	비용(원)
마당 콘크리트 추가공사	4,473,516
시하수관로(오수, 우수) 연결 추가공사	6,380,000
옥상 금속난간 변경 시공	253,430
도시가스 변경 시공	6,400,000
합계	17,506,946

3) 따라서 원고는 특별한 사정이 없는 이상 피고에게 추가공사비 합계 17,506,946원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결 론

가. 피고는 원고에게 이 사건 서류를 인도하고, 하자로 인한 손해배상비 합계 29,094,862원을 지급할 의무가 있다.

나. 원고는 피고에게 49,261,486원(= 미지급 공사대금 31,754,540원 + 추가공사비

17,506,946원) 및 그 중 20,166,624원(= 49,261,486원 - 29,094,862원, 도급인의 하자보수청구권과 수급인의 보수지급청구권은 원칙적으로 동시이행관계에 있으므로 이행지체 저지효에 의하여 원고의 하자보수청구권 상당액인 29,094,862원에 대해서는 지연손해금이 발생하지 아니한다)에 대해서는 피고가 구하는 바에 따라 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날인 2020. 11. 12.부터 원고가 그 이행의무의 존부와 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 사건 판결선고일인 2021. 10. 20.까지는 민법에서 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 다. 그렇다면, 원고의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 본소청구는 이유 없어 이를 기각하며, 피고의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 반소청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 도형석, 판사 조경진, 판사 조수민

별지

[목 록]

준공서류 목록

1. 건물현황 측량성과도
2. 배수설비 준공필증(오/우수 설치 사진)
3. 정보통신공사 사용전 검사필증
4. 전기 사용전 점검확인증
5. 도시가스 필증
6. 도로점용 굴착 필증
7. 엘리베이터 필증
8. 온돌(바닥) 및 보일러 설치 확인서
9. 방화문 시험성적서 및 납품확인서
10. 중간소음제 관련 시험성적서 및 납품확인서
11. 창호(자동문, 창, 문) 및 단열재 시험성적서 및 납품확인서
12. 절수설비(수전, 태변기) 관련 납품확인서 및 사업자등록증, 공장등록증, 제품인증서, 시험성적서
13. 소방필증 (붙)

1) 5억 원에 89.44%의 기성고를 적용하면 447,200,000원이나 2021. 5. 18.자 감정서에 의하면 기성부분에 소요된 공사비를 447,188,690원으로 산정하고 있는 바, 원고는 이를 그대로 인용한 것으로 보인다.