

서울중앙지방법원 2019. 7. 4 선고 2017가단5031251 판결 [계약보증금 등 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 김재년

피고1. B 주식회사

2. C공제조합

피고들 소송대리인 법무법인(유한)바른

담당 변호사 조동현, 이경진

변론 종결2019. 5. 16.

판결 선고2019. 7. 4.

주 문

1. 피고들은 공동하여 원고에게 60,713,000원 및 이에 대하여 2017. 1. 18.부터 2019. 7. 4.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/3은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
4. 위 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 91,069,500원 및 이에 대하여 2016. 1. 18.1) 부터 이 사건 소장부분

송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2016. 4. 17. 피고 B 주식회사와 사이에 서울 용산구 D 지상에 공사기간 2016. 5. 10.부터 2016. 11. 15.까지, 공사대금 607,130,000원(부가가치세 포함), 계약보증금 91,069,500원으로 하여 상가주택을 건설하는 내용의 공사도급계약(이하 '이 사건 공사계약'이라고 한다)을 체결하였다.

나. 원고와 피고 B은 이 사건 공사계약에서 다음과 같이 정하였다.

제4조(계약보증금)

① 피고 B의 계약상 의무이행을 보증하기 위해 계약서에서 정한 계약보증금을 계약 체결 후 1주일 이내에 현금 등으로 납부하여야 한다.

② 제1항의 계약보증금은 다음 각 호의 기관이 발행한 보증서로 납부할 수 있으며, 이때 피고 B은 계약 체결일로부터 1주일 이내에 원고에게 보증서를 제출하여야 한다.

1) 건설산업기본법 제54조 제1항의 규정에 의한 각 공제조합 발행 보증서

제5조(계약보증금의 처리)

① 제31제 제1항의 각 호의 사유로 계약이 해제 또는 해지된 경우 제4조의 규정에 의하여 납부된 계약보증금은 전액 원고에게 귀속한다. 이 경우 계약의 해제 또는 해지에 따른 손해배상액이 계약보증금을 초과한 경우에는 그 초과분에 대한 손해배상을 청구할 수 있다.

제31조(원고의 계약 해제 및 해지 등)

① 원고는 다음 각 호에 해당하는 경우에는 계약의 전부 내지 일부를 해제 및 해지할 수 있다.

2) 피고 B의 책임 있는 사유로 인하여 준공기일 내에 공사를 완성할 가능성이 없음이 명백한 경우
다. 피고 B은 2016. 4. 28. 피고 C공제조합과 사이에 보증금 91,069,500원으로 하는 보증계약을

체결하고(이하 '이 사건 보증계약'이라고 한다) 피고 C공제조합이 발행한 계약보증서를 원고에게 제출하였다. 또한 피고들은 위 보증계약 약관에서 피고 B이 보증서에 기재된 공사 등의 계약의무를 이행하지 아니함으로써 상대방(원고)에게 부담하는 채무를 보증서 기재 사항 및 약관에 따라 지급한다고 정하였다(제1조 제1항).

라. 원고는 피고 B의 이 사건 공사 진행 도중 피고 B과 사이에 2016. 6. 9. 다음과 같은 내용의 변경합의서를 작성하였다.

터파기 시 발생한 폐기물 및 암반 노출에 따른 토목공사에 대하여 다음과 같이 합의한다.

가) 공사비 증액 : 39,760,000원 (부가세 포함)

나) 변경 계약 이후 토목공사의 경우 어떠한 경우에도 추가 공사비는 없는 것으로 한다.

다) 준공 후 다락방 추가 공사비는 피고 B에서 부담한다.

1. 다락층 80cm ~ 100cm 올리고(후략)
2. 지하층 정화조실 및 지하실 공사(방수포함) 구조확인 및 도면 제공
3. 토목공사는 기초공사를 포함한다.
4. 지하층 남쪽 계단 시공 및 마감 포함
5. 4층 테라스 정원수 이식
6. 폐기물은 완전히 제거한다.
7. 각종 노출 배관은 추후 상의함.

그 후 원고와 피고 B은 2016. 6. 15. 이 사건 공사 중 골조공사에 대해 공사기간 2016. 6. 15.부터 2016. 11. 15.로 하고 공사대금 89,290,000원으로 하는 추가공사계약(이하 '이 사건 추가공사계약'이라고 한다)을 체결하였고, 위 계약서에는 건축 및 토목공사의 원가 계산서가 첨부되어 있다.

마. 그런데 2016. 12월 중순경 이 사건 공사현장에서 지어지고 있던 신축건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다) 중 최상층이 타설된 상태에서 공사가 중단되었다. 원고는 2017. 1. 16.

피고들에게 피고 B과의 이 사건 공사계약을 해지하고, 피고 C공제조합에게 공사계약보증금을 반환할 것을 요구하는 내용의 내용증명을 보내 위 내용증명이 2017. 1. 17. 피고들에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 13호증의 각 기재(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 위 인정사실 및 각 증거, 갑 제8, 12, 29호증(가지번호 포함), 을 제31호증의 각 기재, 증인 E의 일부 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음의 사정들을 고려하면, 이 사건 공사는 피고 B의 귀책사유로 인해 준공기일 내에 완성할 가능성이 없었던 것으로 판단되므로, 이 사건 공사계약은 원고의 해지 통지에 따라 그 무렵 적법하게 해지되었다. 따라서 피고들은 특별한 사정이 없는 한 공동하여 이 사건 공사계약 및 보증계약에 따라 원고에게 계약보증금을 지급할 의무가 있다.

1) 이 사건 공사계약 및 추가공사계약에서 정한 공사 만료일이 2016. 11. 15.이었음에도 2016. 12월 중순까지도 이 사건 건물 중 최상층 타설 작업까지만 완료된 상태였으므로, 위 공사 만료일까지 공사가 불가능하였음은 명백하다.

2) 피고 B의 이 사건 공사기간 중 작업일수는 2016년 5월은 20일, 6월은 21일, 7월은 14일, 8월은 17일, 9월은 11일, 10월은 19일, 11월은 16일, 12월은 12일에 불과하여 공사 작업일수가 많이 부족하였던 것으로 보인다.

3) 피고 B은 이 사건 공사 중 철근콘크리트 공사 부분을 주식회사 F에 하도급 주었고, 위 회사는 다시 다른 작업팀에게 재하도급을 주었는데, 위 작업팀이 두 차례 변경되었고 그 후 투입된 G과 위 회사 사이에 임금체불 문제가 발생하는 등 피고 B의 하도급자에 대한 관리가 제대로 이루어지지 않았다.

4) 피고 B의 대표는 2017. 1.경 원고와 사이에서 공사가 지연된 것에 대해 피고 B의 책임이 있음을 인정한다는 취지의 대화를 나누었다.

나. 이에 대해 피고 B은 다음과 같은 사유를 주장하면서 원고 때문에 이 사건 공사가 지연되었다고 주장하므로 이에 대해 살펴본다.

1) 원고의 거푸집 존치 연장 요청 가) 주장 요지

최초 이 사건 공사계약에서 원고와 피고 B은 각 층 콘크리트 타설 공사 후 거푸집을 각 4일씩에 걸쳐 해체하기로 합의하였는데, 원고가 슬라브 거푸집을 20일 이상씩 존치시켜 달라고 요청하여 공사가 약 135일 가량 지연되었다.

나) 판단

을 제7호증의 기재 및 다툼 없는 사실에 의하면, 이 사건 공사계약에서 각층 콘크리트 타설 공사 시 거푸집 해체 기간을 각 4일씩으로 약정하였는데, 원고가 공사 과정에서 슬라브 거푸집 해체 기간을 각 20일씩으로 늘려달라고 요청한 사실은 인정된다.

을 제10호증의 기재에 의하면, 피고 B의 이 사건 공사 중 콘크리트 타설일 및 거푸집 해체일은 아래 표 기재와 같다.

지하 1층 기초	2016. 7. 9.		
지하 1층 단벽	2016. 8. 13.		
지하 1층	2016. 9. 6.	2016. 10. 8.	32일
지상 1층	2016. 10. 5.	2016. 10. 26.	21일
지상 2층	2016. 10. 20.	2016. 11. 9.	20일
지상 3층	2016. 11. 3.	2016. 11. 28.	25일
지상 4층	2016. 11. 23.	2016. 12. 28.	35일

그런데 증인 E의 증언에 의하면 이 사건 공사 시 피고 B이 거푸집을 2개조로 작업하였고 한 층에서 거푸집 해체가 완료되면 그 위층에는 다른 거푸집으로 작업을 하고 있는 상태에서 해체 완료된 거푸집을 그 다음 위층에 올려서 사용한 사실이 인정되는바, 거푸집 해체(존치) 기간이 늘어난 점을 고려하더라도 위 표 기재에 의하면 해체 이후 그 위의 위층 콘크리트 타설일까지의 기간이 매우 지연된 것으로 보인다. 즉 지하 1층 거푸집이 2016. 10. 8.에 해체되었음에도 지상 2층 타설이 2016. 10. 20.에 개시되었고, 지상 1층 거푸집이 2016. 10. 26. 해체되었음에도 지상 3층 타설이 2016. 11. 3.에 개시되었고, 지상 2층 거푸집이 2016. 11. 9.에 해체되었음에도 지상 4층 타설이 2016. 11. 23.에 개시되었는데, 콘크리트 타설 이전 작업 기간(규준틀 설치, 현장철근가공 및 조립 등에 소요되는 기간)을 고려하더라도 위 각 타설 시작일이 매우 지연되었다.

또한 을 제7호증의 기재(이 사건 공사계약에서 정한 공정표)에 의하면 이 사건 공사계약에서 철근콘크리트 공사기간은 총 52일로서 지하 1층은 2016. 7. 11.부터 2016. 7. 26.까지, 지상 1층은 2016. 7. 26.부터 2016. 8. 10.까지, 지상 2층은 2016. 8. 10.부터 2016. 8. 24.까지, 지상 3층은

2016. 8. 24.부터 2016. 9. 6.까지, 지상 4층은 2016. 9. 6.부터 2016. 9. 20.까지로 예정되어 있었던 사실이 인정되는데, 위 표 기재에 의하면 거푸집 해체와 관계없는 지하 1층의 공사기간(2016. 7. 9.부터 2016. 10. 8.까지)부터 위 예정 공정에 비해 현저히 늘어진 사정도 인정된다. 이러한 사정들을 고려할 때 원고가 거푸집 해체(존치) 기간을 늘려 달라고 요청한 사정이 이 사건 공사 지연의 직접적 원인이라고 보기는 어렵다.

2) 원고의 도면 교부 지연 및 잦은 설계변경 요청 가) 주장 요지

이 사건 공사계약에서 정한 착공일은 2016. 5. 10.이었는데, 피고 B은최종 토목설계도면은 2016. 6. 27.에, 최종 건축설계도면은 2016. 6. 29.에야 전달받는 등 최종 도면을 늦게 전달받아 공사가 지연되었다.

또한 원고는 지하 1층 벽체 높이 변경을 요청하고 정화조, 창호의 위치, 창고 및 외부 계단 추가 등의 설계 변경을 요청하여 공사가 지연되었다.

나) 판단

을 제8, 9, 27호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 다툼 없는 사실에 의하면, 이 사건 공사의 최종 토목설계도면 및 건축설계도면이 2016. 6.경 완성되어 2016. 6. 27. 피고 B에 이메일로 전달된 사실, 최초 도면과 변경 도면을 비교하면 지하 1층 높이, 정화조, 창호의 위치가 변경되고 창고 및 외부 계단이 추가되는 등 설계가 일부 변경된 사실은 인정된다.

그러나 다른 한편 위 각 증거 및 갑 제1호증의 기재에 의하면, 2015. 12월경에 토목설계도면이, 2016. 3월경에 건축설계도면이 이미 완성된 상태였고 이 사건 공사계약 체결 시에도 위 각 도면을 기초로 공사대금과 공사기간이 정해진 사실, 이를 토대로 이 사건 공사계약 이후 피고 B이 공사를 시작한 사실이 인정된다. 다만 앞서 본 바와 같이 위 각 최초 도면과 변경 도면 사이에 일부 설계가 변경되었으나, 위 제1항 기초사실에 의하면 2016. 6.경 원고와 피고 B 사이에 그러한 설계변경을 전제로 하여 변경합의서를 작성하고 추가공사에 대한 원가 계산까지 마친 뒤 추가공사대금 89,290,000원으로 추가공사계약을 체결하였음에도 공사기간은 연장하지 않고 그대로(2016. 11. 15.까지) 두기로 합의하였음이 인정되는바, 이에 따르면 피고 B은 위 일부 설계 변경을 감안하더라도 최초에 정한 공사기간 내에 공사를 마칠 수 있다고 판단한 것으로 보인다. 따라서 원고의 최종

도면교부가 다소 지연된 사정이나 원고가 일부 설계 변경을 요청한 사정 역시 이 사건 공사 지연의 직접적 원인이라고 보기 어렵다.

다. 다만, 이 사건 공사계약에서는 수급인의 귀책사유로 인한 채무불이행 시 계약보증금의 귀속에 관한 조항을 두고 있는 점(제5조 제1항), 한편 이행지체와 관련하여 위 계약 제27조에서 수급인이 준공기한 내에 공사를 완성하지 아니한 때에는 지체일수마다 계약서에서 정한 지체상금률을 계약금액에 곱하여 산출한 금액을 도급인에게 납부하여야 한다고 규정하고 있을 뿐, 이와 별도로 도급인이 이행지체를 이유로 계약보증금 전액 또는 그 가운데 약정 지체상금에 해당하는 금액을 자신에게 귀속시킬 수 있다는 규정은 두고 있지 아니한 점, 위약금은 민법 제398조 제4항에 의하여 손해배상액의 예정으로 추정되므로 위약금이 위약별로 해석되기 위해서는 특별한 사정이 주장·입증되어야 하는데, 이 사건 공사계약에 계약보증금 외에 지체상금도 규정되어 있다는 점만을 이유로 하여 이 사건 계약보증금을 위약별로 보기는 어려운 점(대법원 2000. 12. 8. 선고 2000다35771 판결 등 참조) 등에 비추어 볼 때, 이 사건 계약보증금은 손해배상액의 예정으로서의 성질을 가진다고 봄이 상당하다.

이 사건 계약보증금의 법적 성질을 위와 같이 손해배상액의 예정으로 본다면, 법원은 민법 제398조 제2항에 따라 구체적인 제반 사정을 참작하여 그 손해배상의 예정액이 부당히 과다하다고 인정하는 경우에는 이를 적당히 감액할 수 있다. 앞서 본 여러 사정들, 즉 이 사건 계약보증금의 액수는 이 사건 공사계약에서 정한 공사금액의 15%에 달하는 점, 원고도 원고가 피고 B 측에 당초 계약에서 정한 사항과 달리 거푸집 존치 기간을 늘려달라고 요청한 점 및 그로 인해 10일 가량 공사기간이 지연되었으리라는 점은 인정하고 있는 점, 원고가 일부 설계 변경을 요청하였고 이러한 요청이 공사 지연의 직접적 원인이 되지는 않았다 하더라도 그로 인해 피고 B의 공사 진행에 다소 영향을 미쳤을 것으로 보이는 점 등을 고려하면, 이 사건 보증계약에서 정한 계약보증금액은 부당하게 과다한 것으로 인정된다. 따라서 피고들이 원고에게 지급하여야 할 계약보증금의 액수는 총 계약금액의 10%로 제한함이 상당하다.

그러므로 피고들은 공동하여 원고에게 계약보증금 60,713,000원(= 607,130,000원 × 10%) 및 이에 대하여 이 사건 공사계약 해지일 다음날인 2017. 1. 18.부터 피고들이 그 이행의무의 존부 및

범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2019. 7. 4.까지는 상법에 정해진 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정해진 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

판사조지환

1) 2017. 1. 18.의 오기로 보인다.