

서울중앙지방법원 2021. 7. 2 선고 2018가합7325 판결 [공사대금 청구의 소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 해안

담당변호사 최병천, 명광재, 박효영

피고B

소송대리인 법무법인 화현

담당변호사 복동일

변론 종결2021. 6. 4.

판결 선고2021. 7. 2.

주 문

1. 피고는 원고에게 444,279,059원 및 이에 대하여 2018. 12. 7.부터 2021. 7. 2.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 444,279,059원 및 이에 대하여 2018. 6. 1.부터 이 사건 소장 송달일까지는 연

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

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 7. 21. 피고로부터 서울시 강남구 C에 있는 D 호텔(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 인테리어 공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)를 도급받는 계약(이하 '이 사건 도급계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 도급계약의 주요 내용은 아래와 같다.

실내건축공사 계약서

1. 공사명: D 호텔 인테리어 공사
2. 공사위치 : 서울시 강남구 C 외
3. 계약공사기간 : 2017. 7. 21. ~ 2017. 11. 20.
4. 계약금액 : 1,290,000,000원(부가가치세 별도)

계약금	선금금 없음	원고가 검사를 완료한 후 산정하며 지급은 기성신청 후 18일이 소요되며, 관광기금 지급규정에 따른다.
기성금	8월 말부터 매월 말	
잔금	공사완료 후 1개월 이내	

제8조(공사기간의 연장)

④ 원고의 책임 있는 사유로 준공기한 내에 공사를 완성하지 아니한 경우 매 지체일수마다 지체상금율을 계약금액에 곱하여 산출한 금액(이하 '지체상금'이라 한다)을 피고에게 납부하여야 한다. 단, 피고는 제1항의 공사기간의 연장을 승인하였을 경우 동 연장기간에 대하여는 지체상금을 부과하여서는 아니 된다.

지체상금율 = 공사대금 총액의 1/1,000(천분의 일)

제15조(준공)

- ① 원고는 공사를 완성한 때에는 피고에게 통지하여야 하며 피고는 통지를 받은 후 지체 없이 원고의 입회하에 검사를 하여야 한다.
- ② 원고는 제1항의 검사에 합격하지 못한 때에는 지체 없이 이를 보수 또는 개조하여 다시 검사를 받아야 한다.
- ③ 원고는 검사의 결과에 이의가 있을 때에는 재검사를 요구할 수 있으며, 피고는 이에 응하여야 한다.

제16조(대가지급)

- ① 원고는 피고의 준공검사에 합격한 후 즉시 잉여자재, 폐물, 가설물 등을 철거, 반출하는 등 공사현장을 정리한 후 공사대금의 지급을 피고에게 청구할 수 있다.

<특약사항>

1. 설계변경 및 추가공사에 의한 추가내역은 별도 정산을 원칙으로 한다.
2. 건축공사 일정변경에 따라 연동해서 변동되는 인테리어 공사일정은 변경될 수 있으며, 이로 인한 공사지체 책임은 원고에게 귀속되지 않는다.

6. 추가공사와 정산

- 1) 피고의 승인이 없는 임의적인 자재증감은 인정하지 않는다.
- 2) 자재증감사항 발생 시 피고의 검토승인후 당초 계약내역 및 수량을 기준으로 가감한다.

나. 원고와 피고는 2018. 5. 9. 이 사건 도급계약에 관하여 계약기간 및 공사금액 변경에 따른 추가변경계약(이하 '이 사건 추가변경계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 추가변경계약의 주요 내용은 아래와 같다.

제2조(변경/추가내용)

① 추가변경내용

구분	내용
공사기간	변경 전
변경 후	2017. 7. 21. ~ 2018. 5. 31.
공사대금	변경 전
변경 후	1,699,300,000원(부가가치세 별도)

② 추가변경공사내용은 아래와 같다.

구분	내용
거푸집공사	17,200,000원(부가가치세 별도)
추가변경공사(건적 제출)	승강기 사용점검공사
객실관리 케이블고정 및 스위치 보강공사	5,700,000원(부가가치세 별도)
기타 추가공사(점검구, 커넥팅도어, 복도벽체, 샘플룸철거, 2/3층 바닥물탈공사)	22,000,000원(부가가치세 별도)
객실층 신축공사	357,000,000원(부가가치세 별도)
추가공사내역서	409,300,000원(부가가치세 별도)
추가변경공사 합계	

제4조(기타사항)

- ① 모든 공사는 계약한 기계약서(계약내역서, 계약도면 등)를 기준으로 한다.
- ② 발주처 요청으로 인한 추가변경공사는 별도 견적을 제출하여 승인을 득한 후 진행하도록 한다.
- ④ 모든 공사의 최종정산은 기계약서(계약내역서, 추가변경계약서, 계약도면 등)를 기준으로 가감한다.

다. 피고는 이 사건 건물에 관하여 2018. 7. 10. 사용승인을 받았고, 2018. 9. 4. 소유권보존등기를 경료하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 이 사건 도급계약 및 추가변경계약의 성격

1) 당사자의 주장 (가) 원고의 주장

이 사건 도급계약 및 추가변경계약은 계약 체결 당시 공사비 총액을 확정된 정액도급계약이다.

(나) 피고의 주장

이 사건 추가변경계약 제4조 제4항에 의하면, 실제로 시공한 내역을 기준으로 공사비용을 정산하기로 한 것이므로, 피고는 원고에게 이 사건 도급계약 및 추가변경계약에서 정한 공사대금이 아니라 실제로

시공한 내역을 기준으로 산정한 공사대금만을 지급할 의무가 있다.

2) 판단 공사도급계약은 공사대금을 정액으로 확정하는 이른바 정액도급의 방식으로 체결할 수도 있고, 공사대금의 최고액 또는 최저액 또는 일응의 계산액만을 정해두거나 공사대금과 관련된 액수를 전혀 정해두지 않은 채 실제 지출한 공사비용을 정산한 후 여기에 거래관행에 따른 상당한 이윤을 더함으로써 공사대금을 확정하는 이른바 정산도급의 방식으로 체결할 수도 있다.

정액도급에 의한 공사도급계약의 경우에 있어서는 수급인으로서의 그의 신용, 자력, 기술 등을 이용하여 가능한 적은 비용으로 수주한 공사를 완성함으로써 도급금액과의 차액분을 이득하려고 꾀할 것임은 당연한 이치이므로, 공사의 완성결과 실공사비가 당초의 공사도급금액의 견적 당시 예상하였던 것보다 적게 소요되었다고 하여 도급인이 그 도급금액의 감액을 주장할 수 없고 나아가 그 차액분이 수급인의 부당이득이 된다고 볼 수도 없다[대법원 1995. 2. 10. 선고 94다44774(본소), 44781(반소) 판결 참조].

이 사건 추가변경계약 제4조 제4항에서 '모든 공사의 최종정산은 기계약서(계약내역서, 추가변경계약서, 계약도면 등)를 기준으로 가감한다'고 규정한 사실은 앞서 인정한 바와 같다. 그러나 앞서 인정한 기초사실에 앞서 든 각 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 도급계약 및 추가변경계약은 정액도급계약이라고 봄이 타당하다.

① 일반적인 정액도급에 의한 공사도급계약의 경우 계약 체결 당시 미리 실공사비를 추산하여 그 견적액에 이윤을 더하여 공사대금을 확정하는데, 이 사건 도급계약 및 추가변경계약은 모두 정액의 공사대금을 명시하고 있고, 위 각 공사대금의 구체적인 산출근거를 알 수 있는 공사내역서 내지 견적서가 존재한다.

② 이 사건 도급계약에 의하면 피고의 승인 없는 임의적인 자재증감을 인정하지 않고, 피고의 검토 승인이 있을 때에만 당초의 계약 내역 및 수량을 기준으로 가감한다는 취지로 정하고 있고(특약사항 제6항), 이 사건 추가변경계약에서도 '발주처 요청으로 인한 추가변경공사는 별도 견적을 제출하여 승인을 얻은 후 진행한다'고 규정하고 있다(제4조 제2항).

③ 이 사건 도급계약 및 추가변경계약의 전체적인 내용에 비추어 이 사건 추가변경계약 제4조 제4항의 의미는 이 사건 도급계약 및 추가변경계약 이후 원고와 피고사이에 합의된 추가변경공사

등이 발생한 경우에 그 부분을 정산한다는 의미로 해석함이 타당하다.

④ 이 사건 추가변경계약 체결 이후 원고와 피고 사이에 별도로 변경계약이 체결된 바는 없다.

나. 이 사건 도급계약 및 추가변경계약에 따른 공사의 완료 여부

건물신축공사의 미완성과 하자를 구별하는 기준은 공사가 도중에 중단되어 예정된 최후의 공정을 종료하지 못한 경우에는 공사가 미완성된 것으로 볼 것이지만, 공사가 당초 예정된 최후의 공정까지 일용 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 없다(대법원 1994. 9. 30. 선고 94다32986 판결 등 참조).

앞서 인정한 기초사실, 갑 제5호증, 을 제5 내지 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 공사는 2018. 5. 31. 예정된 최후의 공정이 일단 종료되고 그 주요 부분의 시공이 완료되어 사회통념상 일이 완성되었다고 봄이 타당하다.

① 이 사건 건물이 2018. 7. 10. 사용승인을 받은 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 사용승인을 받았다는 것은 건물이 허가받은 설계도서대로 시공되었고 감리완료보고서, 공사완료도서 등의 서류가 적합하게 작성되었는지에 관한 검사에 합격하였다는 것을 의미한다.

② 피고는 2018. 7. 23. 및 2018. 10. 24. 각 1, 2차 준공검사를 할 당시 여전히 이 사건 공사가 완료되지 않은 부분이 많았다고 주장하나, 피고가 작성한 '인테리어 하자보수 리스트'에 의하더라도 그 지적사항은 주로 벽자·도장 마감의 불량 등으로, 주요 부분의 공사 미완성이 아니라 일단 시공이 완료된 부분의 하자를 지적하는 것이다.

③ 피고는 2018. 9. 14. 호텔 영업을 개시하였음을 인정하고 있는데, 인테리어 공사가 완료되지 않았다면 호텔 영업을 개시하기는 어려웠을 것이다.

④ 원고가 2018. 5. 31. 피고에게 제출한 공사기성고 신청서에 의하면 그때까지의 누적 기성율이 91.42%로 표시되어 있기는 하나, 잔여부분의 비율이 8.58%에 불과하고, 원고는 그 무렵 이미

공사를 완성하였으나 이 사건 건물의 인테리어 공사 중 피고가 타 업체에 발주한 객실도어, 객실 시스템, 등기구, 스위치, 욕조, 가구 등의 공사가 마무리되지 않아 준공청소를 할 수 없었기에 공사대금 전부에 대하여 기성청구를 하지 않았을 뿐이라고 주장하고 있다.

⑤ 피고의 주장에 의하더라도 원고가 공사를 수행한 것은 2018. 5. 31.까지라는 것이고(피고 2021. 5. 6.자 준비서면 1면), 그 이후에 원고 또는 피고가 이 사건 공사의 주요 부분에 관한 공사를 추가적으로 실시하였다고 인정할 만한 아무런 증거가 없다.

다. 지연손해금의 기산일에 관한 판단

피고가 원고에게 지급할 공사대금의 지연손해금 기산점에 관하여 보건대, 원고는 공사 완료일 다음날인 2018. 6. 1.부터의 지연손해금을 구하나, 이 사건 도급계약 제16조 제1항에서 '대가지급'에 관하여 '원고는 피고의 준공검사에 합격한 후 즉시 잉여자재, 폐물, 가설물 등을 철거, 반출하는 등 공사현장을 정리한 후 공사대금의 지급을 피고에게 청구할 수 있다'고 정한 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로, 잔여 공사대금채무의 이행기가 반드시 이 사건 공사 완료일과 일치한다고 볼 수 없고, 이 사건 공사의 완료 후 원고가 피고에게 잔여 공사대금의 지급을 청구한 때에 이행기가 도래한다고 볼 것인데(이렇게 보지 않고 피고가 실시하는 준공검사에 합격할 때까지 이행기가 도래하지 않는다고 보면 공사가 완료되었음에도 일방의 거부의사만으로 지급시기를 무한정 연기할 수 있게 되어 부당하다), 원고가 이 사건 소를 제기함으로써 비로소 미지급 공사대금 전액의 지급을 요청하였고, 2018. 12. 6. 이 사건 소장이 피고에게 송달된 사실이 기록상 명백하므로, 피고는 2018. 12. 7.부터 지체책임을 진다고 볼 것이다.

라. 소결론

원고가 이 사건 도급계약 및 이 사건 추가변경계약에 따른 공사를 완료한 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고는 피고로부터 공사대금 444,279,059원을 제외한 나머지 금액을 지급받았음을 자인하고 있으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 미지급 공사대금 444,279,059원 및 이에 대하여 위 2018. 12. 7.부터 피고가 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 다투는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2021. 7. 2.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 지체상금채권에 의한 상계 주장에 관한 판단

가. 피고의 주장 요지

원고는 피고에게 이 사건 추가변경계약에서 정한 준공예정일의 다음날인 2018. 6. 1.부터 피고가 호텔영업허가를 받고 영업을 개시한 2018. 9. 14.까지 1일당 1/1000의 비율로 계산한 지체상금을 지급할 의무가 있으므로, 위 지체상금 채권을 자동채권으로 하여 원고의 피고에 대한 공사대금 채권과 상계한다.

나. 판단

앞서 인정한 사실에 갑 제5호증(2019. 4. 15.자 증거설명서 참조)의 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 원고가 2018. 5. 31.까지 이 사건 공사를 사실상 완료하였고, 이 사건 건물 사용승인이 지연된 것은 원고가 아닌 다른 업체에 발주한 인테리어 공사 및 소방설비 공사가 지연된 데에 따른 것으로, 원고가 이 사건 추가변경계약에서 정한 준공예정일 2018. 5. 31.을 경과하여 이 사건 공사를 지체하였다거나 사용승인이 지체된 데에 원고의 귀책사유가 있다고 보기 어렵다. 이를 전제로 한 피고의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김우정

판사백상빈

판사권민영

1) 피고는 이 사건에서 하자보수에 갈음하는 손해배상채권을 자동채권으로 하는 상계 주장은 하지 않는다고 진술하였다(제8회 변론조서).