

의정부지방법원 2023. 6. 23 선고 2021가합51812 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 도울

담당변호사 김경희

피 고 B

소송대리인 변호사 나국도

변 론 종 결 2023. 5. 12.

판 결 선 고 2023. 6. 23.

주 문

1. 피고는 원고에게 267,417,310원 및 이에 대하여 2021. 3. 17.부터 2023. 6. 23.까지 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 40%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 453,064,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는

날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2016. 10.경 피고와 양주시 C외 6필지(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)의 개발행위 인허가 업무(이하 ‘이 사건 용역업무’라 한다)에 관한 용역계약을 체결한 이후 피고로부터 매 의뢰가 있을 때마다 용역을 수행하였는데, 구체적으로 허가 접수일을 기준으로 ① 2016. 10. 17.경 이 사건 부동산 일부 필지에 대한 토지형질변경 등의 개발행위허가업무(1개 단지 24세대), ② 2017. 4. 14.경 개발행위(변경)허가업무(3개 단지 70세대), ③ 2018. 9. 14. 토지분할 업무, ④ 2018. 10. 29.경 개발행위(변경)허가업무, ⑤ 2018. 11. 7.경 개발행위허가업무(공동주택), ⑥ 2019. 8. 7. 개발행위허가업무(공동주택), ⑦ 2020. 5. 15.경 개발행위허가업무(공동주택), ⑧ 소하천점용허가업무를 수행하였다(이하 각 용역을 지칭할 때 ‘㉠번 용역’이라 한다).

나. 피고는 원고에게 위 용역대금 명목으로 2018. 10. 12. 20,000,000원, 2020. 5. 6. 13,000,000원을 각 입금하였다.

다. 원고가 2020. 5. 26. 피고에게 보낸 청구금액은 아래 [표]의 ‘원고 청구액’과 같고, 원고가 수행한 용역에 관한 대가에 대하여 이 법원의 감정인 D(이하 ‘감정인’이라고만 한다)에 대한 2022. 10. 25.자 감정축탁결과(이하 ‘1차 감정 결과’라 한다)는 아래 [표](이하 ‘이 사건 표’라 한다)의 ‘1차 감정액’란과 같으며, 그중 순번 ②번 2017. 4. 14. 용역에 대해서 같은 감정인에 의하여 추가감정이 이루어진 결과(이하 ‘추가 감정 결과’라 한다) 다시 ‘280,000,000원’으로 감정되었다.

순 번	허가 접수일자	신청지번	개발행위 종류	원고 청구액(원)	1차 감정액 (원)	추가 감정 변경 금액
①	2016. 10. 17.	C외3필	토지형질변경	96,000,000	43,664,000	
②	2017. 4. 14.	E외3필	토지형질변경	280,000,000	41,736,000	280,000,000
③	2018. 9. 14.	C외3필	토지분할	2,000,000	2,000,000	
④	2018. 10. 29.	F외1필	토지형질변경	50,000,000	29,958,000	
⑤	2018. 11. 7.	F외1필	토지형질변경	30,000,000	29,958,000	
⑥	2019. 8. 7.	F외1필	토지형질변경	30,000,000	31,338,000	
⑦	2020. 5. 15.	F외1필	토지형질변경	30,000,000	32,146,000	
⑧	2020. 5. 15.	G외2필	소하천점용	4,000,000	4,000,000	
				522,000,000	214,800,000	453,064,000 (1차 감정에서 변경금액반영 합계)

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4, 6, 7, 14 내지 19호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 감정인 D에 대한 2022. 10. 25.자 및 2023. 2. 20.자 각 감정촉탁결과, 이 법원의 양주시장에 대한 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장

가. 원고의 주장

피고는 원고에게 용역대금 453,064,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

- 1) 원고와 피고 사이 용역계약 체결 당시 피고의 이 사건 부동산에 관한 개발사업이 종료되면 용역대금을 지급하기로 하였으므로, 피고의 용역대금 채무의 이행기가 도래하지 아니하였다.
- 2) 원고가 2017. 4.경 수행한 용역(②번 용역)의 내용은, 피고가 도면을 변경할 경우 PF대출이 가능한지 여부를 확인하기 위하여 도면만을 작성하는 것이어서, 원고가 기존에 이미 수행하였던 1개 단지 24세대 주택부지조성을 목적으로 하는 개발행위허가(①번 용역)를 3개 단지 총 70세대로 변경하는 내용의 설계용역 1건에 불과하였고, 실제 그로 인한 개발행위(변경)허가를 받은 것도

아니므로, 그 액수가 280,000,000원이 될 수 없다.

3. 판단

가. 용역대금 지급의무의 발생

앞서 거시한 증거들에 변론 전체의 취지에 의하면, 피고는 2016. 10.경 잘 아는 사이인 원고에게 이 사건 부동산 개발사업을 위하여 이 사건 용역업무를 의뢰하면서 용역대금은 추후 지급하겠다고 하였고, 원고는 2016. 10.경부터 2020. 5. 25.경까지 총 8차례에 걸쳐 이 사건 부동산에 관한 개발행위 인허가 업무를 수행한 사실이 인정된다. 따라서 원고와 피고 사이에 용역대금 및 그 지급시기에 관한 구체적 합의는 없었지만 추후 적정한 용역대금을 지급하겠다는 일응의 의사합치는 있었다고 봄이 상당하고(피고도 용역계약 성립에 관하여 다투고 있지는 않다), 원고는 위 용역계약에 따라 용역업무를 수행하였으므로 피고는 원고에게 각 용역업무에 대한 용역대금을 지급할 의무가 있다.

이에 대해 피고는 대금채무의 이행기가 도래하지 않았다는 주장을 하나, 이 사건 용역대금의 이행기가 ‘개발사업 종료 후’라는 것을 인정할만한 아무런 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 용역대금의 범위

원고가 수행한 용역업무 중에서 ②번 용역인 ‘2017. 4. 14.경 개발행위(변경)허가업무(3개 단지 70세대)’를 제외한 부분의 용역대가가 이 사건 표의 ‘1차 감정액’란과 같다는 점에 대해서는 다툼이 없다(피고는 용역대금 지급의무가 없거나 그 이행기가 도래하지 않았다고 다툼 뿐, 구체적으로 각 용역 대가의 액수에 관하여는 ②번 용역 부분에 대해서만 주장하고 있다).

②번 용역에 관하여 원고는 추가감정이 이루어진 대로 양주시 E외 3필지 지상에 합계 70건의 개발행위허가 신청 등이 이루어진 것이므로 건당 용역대금 4,000,000원을 산정한 후 70건을 곱한 금액인 합계 280,000,000원이 인정되어야 한다고 주장하고, 피고는 실제 동일 필지에 대한 반복적 형질변경 용역업무라는 점에서 1건으로만 취급되어야 한다고 주장한다.

살피건대, 이 사건에서 원고와 피고 사이에 구체적으로 합의된 용역대금이 존재하지 아니하므로,

원고가 낸 자료를 바탕으로 본 용역업무의 내용과 난이도, 감정인의 산정금액 등 제반사정을 참조하여 그 적정한 대금을 정할 수밖에 없는바, 앞서 인정한 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래와 같은 사실과 사정들을 종합하여 보면, ②번 용역을 1건의 용역이라고 볼 수는 없지만, 그 용역업무의 내용, 애초에 원고가 피고에게 청구한 금액, 감정의 내용과 방식 등에 비추어 ②번 용역 용역대금은 대략 127,353,310원이라고 봄이 타당하다.

1) 원고의 ①번 용역은 양주시 E외 3필지 지상에 24개의 단독 주택을 건축하는 것을 내용으로 하는 개발행위허가 신청이었고, ②번 용역은 위와 같은 필지 지상을 3단지로 나누어 70개의 단독 주택을 건축하는 것으로 그 내용을 변경한 개발행위허가였다. 이에 대해 감정인은 1차 감정시 ①번 용역에 대해서 측량면적 9,180㎡의 지형현황측량비 7,441,688원, 설계도서 산출서 36,222,771원 합계 43,664,000원의 용역대금을 산정한 바 있고, 이에 대해서 원고와 피고가 특별히 다투고 있지 않음은 앞서 본 바와 같다. 마찬가지로 방법으로 감정인은 ②번 용역의 설계도서 산출서 용역대금을 40,472,082원으로 산정하였는데, 이에 대해 원고는 1건의 토지형질변경이 아니라 70건에 대한 토지형질변경 용역대금을 산정하여 달라는 추가 감정을 신청하였고, 감정인은 추가감정에서 건당 용역대금을 평균 약 4,000,000원이라고 산출한 뒤 70건을 곱하여 그 합계액인 280,000,000원을 ②번 용역에 관한 용역대금으로 산정하였다. 이에 대해 피고가 다시 감정인에게 ‘동일 필지에 관하여 70건의 개발행위변경허가신청을 일괄로 의뢰한 것인데 그 비용을 건별로 책정하는 것이 맞는지’ 등을 문의하였으나, 감정인은 ‘잘 알지 못한다’는 취지로 답변하였다.

위와 같은 추가감정이 이루어진 경위와 그 내용 및 그 전후 사정에 비추어 보면, 감정인은 해당 용역을 1건으로 보아야 하는지, 건축하는 세대 수에 따라 독립적인 용역으로 보아 70건으로 보아야 하는지에 관한 가치판단 없이 원고의 요구를 반영하여 사실상 기계적으로 용역대금을 계산한 것으로 보이는 점, ①번 용역에 관해서는 24건을 건별로 산정하지 않았음에도 특별히 ②번 용역에 관해서만 건별로 완전히 독립적인 용역으로 보아 달리 계산해야 할 이유가 없어 보이는 점, 나아가 아래에서 보는 바와 같이 70건에 관하여 실제 수행한 용역의 내용이나 이를 구성하는 요소가 상당 부분 중복된다는 점 등을 종합하여 보면, ②번 용역에 관하여 추가감정결과와 같이 1건의 용역대금을 4,000,000원으로 하여 이를 70건으로 곱하는 방식으로 산출된 280,000,000원을 그 용역대금으로 그대로 인정하는

것은 부당하다.

2) 설계도서 산출에 대한 용역대금에 영향을 주는 유일한 요소는 인건비인데(제경비와 기술료는 직접인건비에 일정비율을 곱하는 형식으로 산출한다), 직접인건비를 구성하는 업무 항목은 ‘1. 관련법규 검토’, ‘2. 관련계획 검토’, ‘3. 주변지역과의 영향서 검토’, ‘4. 개발행위허가 신청서 작성’, ‘5. 편입토지조서 작성’, ‘6. 사업계획서 작성’, ‘7. 건축물 계획’, ‘8. 피해방지 계획서 작성’, ‘9. 경사분석’, ‘10. 진입도로, 교통처리계획’, ‘11. 대체기반시설 계획’, ‘12. 개발행위허가 기준 검토’, ‘13. 경관체크리스트 검토’, ‘14. 합의의견 및 조치결과 작성’, ‘15. 예산 내역서 작성’, ‘16. 관련도서 작성’, ‘17. 관계기관 합의’이고, 그중 6번(사업계획서 작성)과 11번(대체기반시설 계획) 부분의 노무비 단가가 특히 높다.

원고는 ②번 용역 수행 시 사업대상토지를 70부지로 나누어 개발행위 허가신청을 하였는데, 위 업무 항목만을 놓고 보더라도 관련법규 검토, (전체)사업계획, 진입도로나 대체기반시설에 관한 계획, 관계기간 합의 등은 부지별로 달라지거나 별개로 행하여야 하는 것이 아니라 1건과 마찬가지로 공통되거나 설령 부수적으로 상이한 부분이 있더라도 상당히 중복될 수밖에 없다. 구체적으로 원고가 실질적으로 수행한 용역 내용에 대입해 보건대, 원고는 피고, H, I 이름으로 각 ‘개발행위 허가신청서(토지형질변경)’, ‘사업계획서’, ‘피해방지계획’, ‘공사비설계예산서’, ‘지상권동의서’, ‘현황측량도 및 설계도면[지적도 및 구적도(변경전과 변경후), 공사계획평면도(변경전과 변경후), 부지별 공사계획평면도, 종단면도, 횡단면도, 건축도면]’ 등을 작성하여 제출하였는데, 전체 토지에 관한 도면인 현황측면도, 지적도 등은 당연히 동일한 것일 수밖에 없고, 각 부지 위에 세워질 각 건물도 모두 거의 같은 구조, 층수, 크기(건축면적), 모양이어서 그 건축도면도 대동소이하며, 실제 부지별로 내용이 유의미하게 달라지는 것은 부지별 공사계획평면도(부지의 모양과 위치에 따라 보강토옹벽 등이 세워지는 위치나 높이가 다르다) 정도이다. 따라서 이를 1건의 신청행위로 보아 1건의 용역이라고 볼 수는 없을지라도, 위 각 70건이 완전히 별개의 신청행위로서 용역대금 산정 시 각각 독립적으로 온전한 금액이 산정되어야 한다고 보기도 어렵다.

3) 한편 원고가 피고에게 정식으로 용역대금을 청구한 2020. 5. 26.자 청구서(갑 제1호증)를 보면, 사업대상토지에 24건의 단독주택을 건설하는 내용의 허가신청인 ①번 용역에 대해서

96,000,000원(= 4,000,000원 × 24건)을, 70건의 단독주택을 건설하는 내용의 허가신청인 ②번 용역에 대해서 280,000,000원(= 4,000,000원 × 70건)을 청구함으로써 건별 동일한 금액을 정하여 청구한 사실을 알 수 있다. 감정인은 ①번 용역을 43,664,000원으로 감정하였는데 당사자들이 구체적으로 그 액수를 다투고 있지 않음은 앞서 본 바와 같고 그 감정방식이나 내용 및 결과에 대해 특별히 오류를 주장하고 있지도 않으므로 위 감정가를 그대로 인정하여 원고가 주장하는 바와 같이 건별로 계산할 경우 단독주택 1건당 용역대금은 1,819,333원(= 43,664,000원/24, 원 미만 버림, 이하 같다)이 된다. 같은 사업대상토지 위에 그 설계내용을 변경하는 신청행위인 ②번 용역도 비슷한 직접인건비(노무비)가 소요될 것이므로(원고 스스로도 ①번 용역과 ②번 용역의 건별 청구금액에 차이를 두지 않고 있음은 앞서 본 바와 같다) 위와 같은 계산방식을 적용하더라도 크게 불합리하다고 보이지 않는바, 위와 같은 기준으로 계산할 경우 70건에 대한 용역대금은 합계 127,353,310원(= 1,819,333원 × 70건)이 된다.

다. 소결론

따라서 피고가 원고에게 지급하여야 할 용역대금은 아래 표와 같다.

순번	허가 접수일자	신청지번	개발행위 종류	용역대금(원)
①	2016. 10. 17.	C외3필	토지형질변경	43,664,000
②	2017. 4. 14.	E외3필	토지형질변경	127,353,310
③	2018. 9. 14.	C외3필	토지분할	2,000,000
④	2018. 10. 29.	F외1필	토지형질변경	29,958,000

⑤	2018. 11. 7.	F외1필	토지형질변경	29,958,000
⑥	2019. 8. 7.	F외1필	토지형질변경	31,338,000
⑦	2020. 5. 15.	F외1필	토지형질변경	32,146,000
⑧	2020. 5. 15.	G외2필	소하천정용	4,000,000
				300,417,310

그런데 원고가 이미 피고로부터 용역대금 중 33,000,000원을 지급받은 사실은 앞서 본 바와
같으므로, 결국 피고는 원고에게 나머지 용역대금 267,417,310원(= 300,417,310원 -
33,000,000원) 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날인 2021. 3. 17.부터 피고가 그
이행의무의 존부 및 범위에 관하여 다툼이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2023. 6. 23.까지
민법이 정한 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의
각 비율로 계산한 돈을 지급하여야 한다.

4. 결론

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

재판장 판사 권 희, 판사 김혜령, 판사 윤영수