

방배5조합 시공사 손해배상 판결(고등) 요약



2020. 6. 4.

대표변호사 홍 봉 주

변호사 봉 재 홍

변호사 채 명 선

방배5조합 시공사 손해배상 판결(고등) 요약

1. 기초사실

조합(이하 '피고'라 하겠습니다)이 2016. 3. 무렵부터 시공사 프리미엄 사업단(이하 '원고들'이라 하겠습니다)에게 수 회에 걸쳐 매도청구소송에 관한 매매대금 등 사업비 대여를 요청하였으나, 원고들이 피고의 요구대로 대여를 하지 않았고, 사업비 대출보증 또한 원만히 이루어지지 않고 있었던 상황에서

피고의 현금청산자들 일부가 2017. 2. 경 피고를 상대로 피고의 매매대금 미지급을 원인으로 매매계약을 해제하겠다는 내용의 통지를 하였습니다.

이에 피고는 2017. 2. 말경 다시 한 번 원고들에게 사업비 대여를 요청하였으나, 원고측에서 제대로 응하지 않았고, 피고가 자체적으로 사업비를 조달하기 위해 대출받을 금융기관을 선정하고자 하였으나 원고들이 보증조건을 수용하지 않아 피고의 사업추진에 지장이 초래되었습니다.

피고는 결국 2017. 3. 3. 경 원고들과의 공사계약 해제 총회를 개최하기 위한 대의원회 등의 절차를 밟았고, 그러자 원고측에서는 2017. 3. 7. 경 피고의 예금계좌에 대한 예금채권 가압류신청을 하였습니다.

피고는 2017. 3. 18. 자 총회에서 공사계약의 해제를 의결하였고, 2017. 4.

14.자로 원고들에게 공사계약 해제의 통지를 하고, 2017. 9. 새로운 시공자 (현대건설)를 선정하였는바,

이에 대하여 원고 시공사측에서 2017. 5.경 이 사건 소를 제기하여 피고의 위와 같은 공사계약 해제가 (원고들의 채무불이행이 없음에도 불구하고) 무단으로 해제한 것으로 피고가 원고들에게 이행거절로 인한 채무불이행 책임을 부담한다는 취지로 손해배상 및 대여금 반환 청구를 하였습니다(당초 소장에서는 '시공자 지위의 확인'을 구하였으나, 소송 도중 원고측에서 계약관계가 종료됨을 인정하고 손해배상으로 청구를 변경하였습니다).

2. 쟁점별 법원판단

가. 이 사건 공사계약의 무효 여부

(1) 쟁점요지

피고는 이에 대하여 이 사건 공사계약의 무효를 주장하며 무효 사유로 ① ㉠ 원고들이 시공사 입찰당시 제경비 항목에 관한 산출 내역을 제출하지 않아 입찰참여규정에 위반되고, ㉡ 원고들이 부담하기로 한 제경비를 입찰제안서상 공사비 항목에 포함시키는 방법으로 비용을 피고에게 전가하였으며, ㉢ 원고들이 입찰제안서에서 비용을 이중 계상 하였고, ㉣ 원고들이 예정공사비를 초과한 금액을 공사비로 기재하여 입찰하였다는 이유로 이 사건 입찰이 무효여서 공사계약이 무효이고, ② 피고가 2014. 6.경 총회에서 결

의한 이 사건 공사계약안에 의하면 지분제방식에 따라 시공자가 피고에게 사업경비를 무상으로 지원하기로 하였는데, 정작 2015. 4.경 총회에서 결의한 이 사건 공사계약서에는 실질적으로 도급제 방식을 취하여 조합으로 하여금 사업경비 변제 의무를 부담하게 하였으므로 이 사건 공사계약은 조합원들의 비용분담조건을 실질적으로 변경한 계약에 해당하고, 따라서 이를 결의하기 위해선 조합원 2/3의 동의가 필요한데, 그럼에도 불구하고 2015. 4.경 총회에서 결의한 정족수는 과반수에 그치므로 이 사건 공사계약은 총회의 정족수 미달로 무효이다라고 주장하였습니다.

(2) 법원판단

① 입찰무효에 관하여는, ㉠ 입찰제안서에서 제경비를 구성하는 항목들은 그 성격상 조합의 사업이 진행되는 과정에서 구체화되는 것들이므로 미리 입찰제안 당시에 그 구체적인 물량과 단가를 책정하여 산출하기 어렵고, ㉡ 입찰단계나 공사계약 체결 단계에서 순공사비나 제경비를 구성하는 세부 항목은 진행 경과에 따라 변동이 있을 수 있으므로 입찰제안서와 그 외 관련 문서들 간 비용항목에 불일치하는 부분이 있다고 하더라도, 이를 두고 같은 항목의 금액이 이중계산된 것이라고 보기 어려우며, ㉢ 원고들의 순공사비에 해당하는 입찰금액을 따져보면 피고의 순공사비에 해당하는 입찰예정금액의 범위 내에 있다고 판단하면서 이와 같은 점들을 종합하여 보면 입찰이 무효가 되지 않는다고 판시하였습니다.

② 정족수 미달로 공사계약이 무효인지에 관하여는, ㉠ 피고의 2014. 6.자

총회의결안을 보더라도 공사계약의 구체적인 내용은 향후 원고들과 피고 사이의 협의를 거쳐 총회를 통해 정하도록 규정하고 있고, ㉞ 피고가 공사계약의 구체적인 내용을 결정함에 있어 2014. 6.자 공사계약안에 '지분제'라는 용어를 사용했다고 하더라도 이후의 실제 도급계약 체결 과정에서 '지분제'라는 용어가 갖는 특성으로 알려진 요소를 모두 갖추도록 강제된다고 보기는 어려우며, ㉟ 2015. 4.경 이 사건 공사계약에서 결정된 총 공사비는 피고의 자금계획, 사업시행인가, 입찰참여제안서의 범위 안에 있고, ㊱ 이와 같은 점들을 종합하여 보면 이 사건 공사계약 체결로 정해진 조합원들의 비용부담 내역과 규모 등에 조합원들의 이해관계에 중대한 영향을 미칠 정도의 변경이 있다고 인정할 수 없다는 취지로 판시하면서 이 사건 공사계약은 기존에 정해진 조합원의 비용부담조건을 실질적으로 변경한 것이라고 보기 어려우므로 무효 주장은 이유 없다고 판시하였습니다.

나. 이 사건 공사계약의 취소 여부

(1) 쟁점요지

피고는 앞선 입찰 무효 사유들을 근거로 원고들이 자신들이 부담하기로 된 제경비를 공사금액에 포함시킨 것은 기망행위라고 주장하며 이 사건 공사계약의 취소를 주장하였습니다.

(2) 법원판단

그러나 앞선 가.(2)항과 같은 이유로 재판부는, 제경비와 관련하여 원고들

이 부담하기로 되어 있는 비용을 피고에게 전가하거나 공사비를 이중계상하였다고 보기 어려우므로 피고의 주장이 이유 없다고 판단하였습니다.

다. 피고의 이 사건 공사계약에 대한 2017. 4. 14.자 해제권 행사가 적법한지 여부

(1) 쟁점요지

이 사건 공사계약 해제가 적법한지와 관련하여 우선 ① 이 사건 공사계약의 해석에 따를 때 원고들의 대여의무의 이행기는 '매도청구판결 확정 시점'이 아니라 매도청구 판결 확정과 무관하게 피고의 사업과정에 비추어 '실제 비용 집행시점'에 피고가 요청하면 원고의 대여의무의 이행기가 도래하는지 여부가 문제되었으며 ② 이와 같은 이행기를 전제로 할 때 원고들이 실제로 대여의무를 지체한 것인지 여부 ③ 원고들이 피고에게 보증의무를 지체하여 피고가 자금유통을 어렵게 한 것이 채무불이행인지 여부 ④ 원고가 피고의 계좌를 가압류한 행위가 원고의 이행거절행위인지 여부 ⑤ 피고가 원고에게 위 계약 해제를 위하여 적법하게 최고하였는지 여부가 문제되었습니다.

(2) 법원판단

① 원고들의 대여의무의 이행기와 관련하여 재판부는 계약서에 기재된 '실제 비용 집행시점'은 사업비 대여의 중요성과 신중한 집행의 필요성 등을 고려할 때 계약당사자간에 다툼의 여지가 없는 객관적 시점인 '매도청구 판

결 확정시'라고 보아야 한다고 판시하여 원고들의 주장을 들어주었습니다.

② 그러나 이처럼 '판결 확정시점'을 원고들의 대여의무 이행기로 정한다 하더라도, 원고들의 매매대금 입금 시기 및 금액을 판결 확정시점별로 세밀하게 정리하여 보면, 원고들은 매도청구소송에 관한 매매대금 중 대여금 지급의무의 이행기에 도달한 258억 원의 이행을 지체하였다고 판시하여 원고들의 대여의무 불이행을 인정하였습니다.

③ 원고들의 보증의무위반에 관하여는, 원고들의 피고의 사업비 대출을 위한 금융기관 선정 협의에 협력할 의무와 선정된 금융기관의 요구에 따라 피고의 대출상환의무에 대한 보증을 할 의무는, 원고들과 피고 사이에 협의로 대출조건 등을 정할 것을 전제로 한 것으로서 피고가 요구한 내용을 무조건 단기간 내에 수용할 의무라 할 수 없고, 원고들이 합리적으로 상당한 기간 동안 피고와 의견조율을 통한 협의 과정에 참여하였다면 그 의무를 불이행하였다고 보기 어렵다고 판시하여 원고들이 보증의무를 불이행하였다고 보기는 어렵다고 판시하였습니다.

④ 원고가 피고의 계좌를 가압류한 행위에 관하여는, 원고들로서는 피고가 공사계약을 해제할 경우를 대비하여 자신들이 기 대여한 대여금 채권을 보전할 필요가 있었고, 원고가 피고에게 해제를 철회할 경우 가압류를 취소할 수 있다고 통지한 점에 비추어 볼 때, 원고가 피고의 계좌를 가압류 조치한 것 만으로는 공사계약의 이행거절의 표시로는 볼 수 없다고 하였습니다.

⑤ 적법한 이행최고가 있었는지에 관하여는, 재판부는 이행지체로 계약을 해제하기 위해서는 해제에 앞서 상대방에게 상당한 기간을 정하여 이행을 최고하여야 하는데, 피고는 이행지체에 있던 258억 원의 대여의무에 대하여 상당한 기간의 이행최고 없이 해제의 의사표시를 하였으므로, 피고의 해제의 사표시는 최고의 요건을 결하여 부적법하다고 판시하였습니다. 즉 이 사건 재건축 사업의 특수성을 감안할 때 해제를 위한 최고는 매우 신중한 사전 절차를 요하는데, 원고들을 이행지체에 빠지게 하였던 피고의 2016. 7. 14.자 대여요청서와 2016. 12. 30.자 대여요청서는 판결이 확정되지 않은 금원을 포함한 과다최고로서 효력이 없으며, 피고의 2016. 12. 30.자 대여요청서 이후 2017. 1. 31.자, 2017. 3. 15.자 대여요청서에서도 피고가 계속적으로 대어를 요청하는 사실만 기재되어 있을 뿐 원고들의 이행지체를 원인으로 피고가 공사계약을 확정적으로 해제할 의사가 있음을 예고하는 취지가 분명히 표시되어 있지 않아 적법한 최고로 볼 수 없다는 취지입니다.

⇒ 즉 이러한 점들을 종합하여 볼 때 원고들의 채무불이행(대여금 258억 원의 이행지체)이 있었음에도 불구하고 피고가 해제를 위한 적법한 절차(최고 절차)를 이행하지 않아 피고의 2017. 4. 14.자 해제권 행사가 아무런 효력이 없고, 이와 같은 상태에서 피고는 2017. 9. 9. 현대건설 주식회사를 새로운 시공자로 선정하였으므로 오히려 이것을 피고의 이행거절로 볼 수 있다고 판단한 것입니다.

라. 원고들의 이행이익 상당의 손해배상청구가 적절한지 여부

(1) 쟁점요지

원고들은 피고의 위와 같은 이행거절로 인하여 이행이익 상당의 손해배상을 청구한다고 주장하며, 구체적인 손해액으로 이 사건 공사도급계약서 제 67조 제2호에서 규정하고 있는 원고의 예상되는 시공이윤 2,050억 원(초과분양금)을 손해배상금으로 청구하였습니다.

(2) 법원판단

재판부는 피고의 이행거절로 입은 원고의 손해는 이 사건 공사계약이 이행되었더라면 원고들이 얻을 수 있었을 이행이익 상당액은 맞으나, 피고의 채무불이행과 원고들의 손해발생 경위, 원고들의 손해의 내용과 성격, 원고들이 이 사건 공사계약 해제로 인하여 면할 수 있었던 비용과 사업상 위험 등 여러 사정을 고려하여 법원이 상당한 손해를 산정할 수 있다고 판시하면서 아래와 같은 사정들을 참작하여 원고들의 청구금액 2,050억 원 중 50억 원만을 손해배상금으로 인정하였습니다.

① 이 사건 계약체결당시 계획되었던 피고 아파트의 세대수와 비례율이 사업이 진행되면서 상당부분 변경되어 이 사건 재건축 사업의 수익에도 영향을 미칠 수 있는 점

② 원고들이 청구하고 있는 시공이윤 2,050억 원은 2018. 11.경의 분양 사례를 참고로 한 것인데, 위 기준일 이후 현재 사이에 국내 경기, 부동산 정책, 금융 정책 등 제반 환경의 변화가 있었던 점

③ 원고들이 초과 분양금을 수령하였어도, 원고들이 이 사건 공사계약 이행과정에서 부담해야 하는 각종 위험 및 사업상 위험에 상응하는 손해를 감안하면 원고들이 청구하는 시공이윤 전액이 원고들의 이익으로 귀속되는 것이 아닌 점(즉 이 사건 공사계약상 원고들이 부담하는 위험조항, 분양가에 상응하는 마감재 시공의무조항, 향후 공사비가 증액되었을 것으로 추정되는 상황 등을 종합하여 볼 때 구체적으로 원고들이 부담해야 하는 사업상 위험과 비용의 금전적 환산 규모가 공사대금 이내에 불과할 것이라고 단정하기 어려운 점)

④ 피고가 원고와의 계약을 성급히 해제하여 부적법하게 된 것은 맞으나, 피고가 이와 같이 원고와의 계약을 해제하려고 한 것에는 원고들이 그 의무를 성실히 이행하지 않은 사정이 상당한 영향을 미친 점

3. 결 론

따라서 재판부는 최종적으로 피고가 앞서 본 50억 원의 손해액을 원고들의 내부 정산비율에 따라 나눈 금액 및 지연손해금을 지급할 의무가 있으며, 이와 더불어 이 사건 공사계약의 종료로 인하여 원고들이 피고에게 기 대여한 대여금을 상환할 의무가 있다고 판단하였습니다.