



책임준공 관리형토지신탁 사업에서 시공사의 계약상 의무 위반을 이유로 계약이행보증금지급 청구를 전부 인용받은 사례

2026.04.23

1. 사안의 배경

이 사건은 책임준공 관리형토지신탁 구조에서 진행된 물류창고 신축사업과 관련하여, 시공사의 계약상 의무 위반에 따른 보증기관의 계약 이행보증금 지급의무의 존부가 문제된 사안입니다. 원고는 수탁자로서 시공사와 체결한 도급승계계약(이하 ‘이 사건 도급계약’이라고 합니다)에 따라 시공사로부터 보증기관이 발급한 공사대금의 10%에 해당하는 금액의 계약이행보증서를 제공받았습니다.

이후 원고는 공정 지연에 따른 시공사의 채무불이행을 이유로 이 사건 도급계약을 해지하고 피고인 보증기관을 상대로 계약이행보증금 전액을 청구하였습니다.

2. 쟁점 및 법원의 판단

원고의 계약이행보증금 청구에 대하여, 피고는 (i) 대주들과 시공사 사이의 합의로 공사기간이 연장되었음에도 보증기간은 연장되지 않았으므로 계약이행보증금 지급의무가 없고, (ii) 설령 지급의무가 인정되더라도 시공사의 잔여 공사대금채권을 자동채권으로 하여 상계되어야 하며, (iii) 분리발주로 인한 공사대금 감액 부분은 계약이행보증금에도 반영되어야 한다고 주장하였습니다.

이에 대하여 법무법인(유) 세종은, (i) 대주들과 시공사 사이에 공사기간 연장에 관한 합의가 있었다고 하더라도 그와 같은 사정만으로 원고와 시공사 사이의 이 사건 도급계약상 준공기한이 당연히 연장된다고 볼 수 없고, 공사기간 연장 여부는 이 사건 도급계약, 책임준공 관리형토지신탁계약 및 대출약정의 내용과 체계를 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다고 주장하였습니다. 또한 책임준공 관리형토지신탁계약의 구조와 당사자들의 지위 등을 상세히 설명하면서, 공사기간 경과 후에도 시공사가 계속하여 공사를 수행하였다고 하여 당연히 공사기간이 연장되었다고 볼 수 없으며, 이와 관련하여 당시 원고가 취한 조치는 신탁사로서 부담하는 책임준공의무를 이행하기 위한 불가피한 대응이었다는 점을 설득력 있게 주장하였습니다.

나아가 (ii) 피고의 상계 항변에 대하여 법무법인(유) 세종은, 피고가 자동채권으로 주장하는 잔여 공사대금채권 중 상당 부분은 이미 하수급업체에 직접 지급되었고, 그 밖의 금액에 대하여도 원고와 시공사 사이에 객관적으로 확인된 기성의 존재가 인정되지 않는다는 점 등을

들어, 잔여 공사대금채권의 존재 자체가 인정될 수 없다는 점을 주장·증명하였습니다.

한편 (iii) 피고의 감액 주장과 관련해서는 이 사건 도급계약 및 신탁계약에는 일부 공종의 분리발주가 당초부터 예정되어 있었고, 실제 분리발주가 이루어진 경우에도 시공사는 책임준공의무 및 그에 수반되는 계약상 의무를 그대로 부담하므로, 분리발주를 이유로 계약이행보증금 지급의무가 감액될 수 없다고 주장하였습니다.

서울중앙지방법원은 이와 같은 법무법인(유) 세종의 주장을 모두 받아들여, 피고의 주장을 모두 배척하고, 원고의 청구를 인용하였습니다. 이 사건은 특히 위탁자, 수탁자, 시공사, 대출금융기관 등 다수 당사자가 관여되어 그 사이에 신탁계약, 도급계약, 대출계약 등 다수의 계약이 체결되어 있는 상황에서 시공사가 대주와 공사기간 연장에 관한 합의를 하고 공사를 계속하였다고 하여 도급인인 수탁자와의 사이에도 당초의 공사기간이 당연히 연장되었다고 볼 수 없으며, 그 연장 여부는 도급계약을 비롯한 관련 계약의 구조와 그 구체적인 내용을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다고 판시한 사례로서, 유사한 구조의 신탁사업 및 책임준공 관련 분쟁에서 참고할 수 있는 판단기준을 제시하였다는 점에서 의미가 있습니다.

관련구성원

전용희

변호사

02-316-4826

yhjeon@shinkim.com

허현

변호사

02-316-4643

hheo@shinkim.com

신나리

변호사

02-316-4288

nrshin@shinkim.com