'26.9월 전문가 자문단 주요 상담사례 [2건]

1. 건축주의 공사대금 잔금 미지급에 따른 하자이행증권 관련

상담요청

공사가 준공되었으나 건축주가 공사대금 잔금을 지급하지 않고 있는 상황에서, 하자보수보증서 제출의무가 있는지, 공사대금 지급 전 보증서를 먼저 제출해야 하는지 및 무하자확인서 없이 보증서 발급이 가능한지 여부

□ 상담내용

○ **하자보수보증서와 공사대금 지급의 관계**

- 민간건설공사 도급계약 일반조건에 따르면 하자보수보증금은 원칙적으로 **준공검사 후 공사대금을 지급할 때까지** 현금 또는 보증서로 납부하도록 규정하고 있습니다.

- 판례상 하자보수보증금 납부의무와 공사대금 지급의무는 일정 범위에서 **동시이행관계**에 있으나, 미지급 공사대금 전액이 아니라 **하자보수보증금 상당액 범위에서만** 인정됩니다.

- 따라서 잔금을 지급받지 못했다는 이유만으로 보증서 제출의무가 소멸하는 것은 아니며, 건축주가 보증금 상당액을 초과하는 공사대금까지 지급을 거절하기는 어렵습니다.

○ **현실적인 대응방안**

- 실제 계약서상 하자보수보증금의 비율과 산정기준을 확인한 후 **미지급 공사대금과 하자보수보증금 액수를 비교**할 필요가 있습

니다.

- 보증기관에서 보증서 발급 가능 여부를 확인한 뒤, 건축주에게 **미지급 공사대금 지급과 동시에 하자보수보증서를 제출하겠다는 의사**를 통지하는 방안을 검토할 수 있습니다.

○ **무하자확인서 필요 여부**

- 무하자확인서는 법령상 하자보수보증서 발급에 일률적으로 요구되는 필수서류로 보기는 어렵습니다. 다만 준공 후 상당 기간이 지난 경우 등에는 보증기관 내부기준에 따라 요구될 수 있으므로, **보증기관에 발급 가능 여부와 필요서류를 확인할 필요가 있습니다.**

- 일반조건에는 준공 후 일정 기간 내 보증서를 제출해야 한다는 별도의 기한은 명시되어 있지 않으므로, 약 4개월이 경과했다는 사정만으로 제출의무가 당연히 소멸한다고 보기는 어렵습니다.

○ **결론**

- 공사대금 잔금이 미지급되었다는 사정만으로 **하자보수보증서 제출의무가 없어지는 것은 아니며**, 하자보수보증금 상당액과 공사대금 지급의무는 동시이행관계가 인정될 수 있습니다. 따라서 계약서상 보증금액을 확인하고 보증기관에 현재 보증서 발급 가능 여부를 확인한 후, **건축주의 잔금 지급과 동시에 보증서를 제출하는 방식으로 대응하는 것이 적절합니다.**

2. 발주기관 사유에 따른 공사중지 및 향후 시공사 대응방안

상담요청

ㅇㅇ군과 장기계속공사계약을 체결하여 공사를 진행하던 중, 하천점용허가 문제로 발주기관이 공사중지를 통보하여, 향후 공사중지가 장기화되거나 설계·사업 변경 또는 계약해지가 이루어질 경우 공사기간 연장, 간접비·추가공사비 및 손해배상 청구 등 시공사의 대응방안

□ 상담내용

ㅇ **공사중지에 따른 공기연장·간접비**

- 하천점용허가를 이유로 한 공사중지는 시공사의 귀책사유가 없는 공사기간 연장으로 볼 여지가 있어, **공사중지 기간에 발생한 간접공사비를 청구할 수 있습니다.**

- 다만 간접비는 실제 지출되고 공기연장과 관련성이 인정되는 범위에서 산정되며, **최종 기성대가 수령전에 계약금액 조정 신청**을 해야합니다.

- 장기계속공사는 차수별 조정이 원칙이므로 **2차분 준공대가 수령전 해당 차수의 계약금액 조정 신청을 명확히 할 필요가 있습니다.**

- 발주기관 책임에 따른 공사정지가 60일을 초과하면 계약조건에 따라 **초과기간에 대한 지연배상금 청구**도 검토할수 있습니다.

ㅇ **설계변경·사업변경 시 대응**

- 발주기관의 필요 또는 시공사의 책임 없는 사유로 설계변경이 이루어질 경우 **실비 범위에서 계약금액조정**을 청구할수 있습니다.

- 주변 훼손 우려 등으로 교량 위치·노선 등이 변경되는 경우에는 기시공분 정산, 추가 설계비 및 공법 변경에 따른 추가공사비 등을 청구할 수 있습니다.

- 추가공사비 확보를 위해 설계변경 지시는 가급적 **서면으로 확인하고 추가비용 발생 사실을 발주기관에 공식 통보** 하는 것이 필요합니다.

○ **계약해지 시 대응**

- 발주기관이 시공사 귀책사유 없이 사업변경 등을 이유로 계약을 해지하는 경우 발주기관의 채무불이행에 해당할 수 있어, **기시공분 기성대가, 공사중지 기간의 간접비, 계약해지로 인한 손해배상(이윤상실분포함), 계약보증금 반환** 등을 청구할 수 있습니다.

- 시공사가 계약을 포기하는 경우에 적용되는 하자보증금 규정은 발주기관의 귀책사유에 따른 계약해지에는 적용되지 않는 것으로 검토됩니다.

○ **결론**

- 현재는 발주기관에 **공사중지 사유와 향후 공사 재개·설계변경·사업변경 여부 및 일정을 서면으로 명확히 확인**하는 것이 우선입니다. 동시에 현장 유지·관리 인력과 장비 대기비 등 공사중지로 발생하는 비용을 기록하고, 공사기간 연장을 공식 요청하여 서면 승인을 확보할 필요하 있습니다.

  공사기간 연장이 확정되면 **2차분 준공대가 수령 전에 계약금액**

조정을 신청하고 관련 증빙을 제출해야 합니다. 향후 설계변경이 이루어지는 경우에는 지시내용과 추가비용을 서면으로 남기고, 사업변경 또는 계약해지로 이어지는 경우에는 기성금·간접비·추가공사비 및 손해배상 등을 구체적으로 검토하여 대응하는 것이 필요합니다.