



건설공사 클레임 및 설계변경

12. 2차 변경계약시 1차 변경계약에 따른 시공분 미반영 문제



상담요청

OO종합건설은 OO시와 공사도급계약을 체결한 이후 철골규격 변경에 따른 설계 변경 및 변경계약을 체결한 후 일정부분 시공하였으나, 다시 발주처의 사정으로 설계변경 및 변경계약이 체결되었는데, 그 과정에서 1차 설계변경에 따른 시공분에 대한 정산이나 2차 변경계약에 반영되지 아니하여 그에 상당하는 손해 발생



상담내용

일반적으로 공사계약을 체결한 경우 수급인의 도급인의 위법, 부당한 지시로 인하여 손해를 입은 경우 도급인에게 채무불이행에 기한 손해배상을 청구할 수 있는 바, 이 사건의 경우에도 발주자의 위법, 부당한 지시에 의하여 1차 설계변경에 따른 시공을 하였고, 그 시공분을 2차 변경계약에 반영하지 아니하여 그에 상당한 손해가 발생하였다고 보입니다.

따라서 귀사로서는 발주자를 상대로 1차 설계변경에 따른 시공금액 상당을 손해배상을 청구하는 것이 타당하다고 판단됩니다. 다만, 손해금액은 귀사가 임의로 산정한 금액이 아니라, 재판절차에서 감정 등의 방법에 의하여 객관적으로 산정되어야 할 것입니다.

13. 발주자가 준공검사 이후 건물 일부 파손에 대하여 하자보수 요청시 대응방안



상담요청

OO건설은 발주자가 준공검사 이후 건물 일부가 파손된 것을 발견하고 귀 사에게 하자보수를 요청한 바, 그에 대한 대응방안에 대하여 질의



상담내용

일반적으로 공사계약을 체결한 후 공사를 완성한 수급인은 도급인에게 하자보수 의무를 부담하므로 하자가 발생한 경우 그 하자를 보수할 책임이 있다 할 것입니다.

그러나, 시공자는 하자를 보수할 책임이 있을 뿐, 더 나아가 완성한 건물에 파손이 발생한 경우 그 파손이 시공상 하자라고 볼 수 없는 경우까지 보수할 책임이 있다고 볼 수 없습니다.

귀 사로서는 파손상태 등을 사진 등에 의하여 확인한 후 그 파손상태가 시공상 하자로 인정될 경우 하자보수의무를 부담해야 할 것이나, 하자로 볼 수 없는 경우 이를 보수할 의무가 없다 할 것이므로 우선 파손상태를 면밀하게 조사, 확인해야 할 것입니다.

만일, 건물의 파손이 귀 사의 시공상 잘못이 아니라면 귀사는 이를 보수할 책임이 없다 할 것이므로 위와 같은 내용을 공문으로 답변하는 것이 적절하다고 보입니다.



14. 발주자가 준공 지연 및 하자로 이유로 대금 미지급하는 경우



상담요청

총 8억원 규모의 공사를 준공하였으나 준공이 늦었고 하자가 많다는 이유로 약 3억원의 잔금을 지급하지 않고 있는 경우 질의



상담내용

준공이 늦었다면 지체상금이 발생하였을 것이고 그 지체상금은 준공대금에서 상계할 수 있으므로 귀사는 일단 지체상금을 제외한 나머지 금액을 지급받을 수 있습니다.

도급계약에 있어서 완성된 목적물에 하자가 있는 때에는 도급인(발주자)은 수급인(시공자)에 대하여 하자의 보수를 청구할 수 있고, 그 하자의 보수에 갈음하여 손해배상을 청구할 수도 있는데, 이러한 청구권은 원칙적으로 공사대금청구권과 동시 이행의 관계에 있습니다.

다만 하자가 있는 경우에 무조건 잔금 전액을 유보할 수는 없고 하자보수비 상당액(하자로 인한 손해 포함)만 지급을 거절할수 있습니다.(대법원 1990.5.22. 선고 90다카230 판결)

따라서 귀사는 신속히 하자보수를 실시하고, 하자보수에 상당한 시간을 요할 경우에는 하자보수비 상당액을 제외한 금액을 청구하고, 하자보수 이후 나머지 금액을 청구할 수 있습니다.

만일 발주자가 정당한 범위를 초과하여 지급을 거절할 경우 지체책임을 지므로 귀사는 지연이자를 청구할 수 있습니다.

15. 건축주가 구두로 요청한 추가공사에 대하여 추가대금 청구를 거부하는 경우



상담요청

OO건설은 건축주와 오피스건물신축공사계약을 체결한 후 공사를 진행하는 과정에서 외벽마감재를 타일에서 돌로 변경하는 등 추가공사를 하여 완성한 후 추가공사대금을 청구하자 건축주가 이를 거부한 경우 질의



상담내용

일반적으로 추가공사대금을 청구하기 위해서는 건축주의 추가공사 지시, 시공사의 추가공사 시공 등이 인정되어야 할 것인 바, 귀 사의 경우 건축주로부터 추가공사 지시에 대한 서면을 받지 않아 추가공사 지시에 대한 직접적인 증거가 존재하지 아니하므로 귀 사로서는 추가공사 지시에 대한 직, 간접적 증거를 확보해야 할 것으로 보입니다. 가령, 감리원이나 자재납품자의 사실확인서, 작업일보, 사진 등이 그것입니다.

그리고, 귀 사는 건축주와 협상절차에 들어가 추가공사대금 지급여부 및 액수에 대하여 협의한 후 합의에 이루지 아니할 경우 가압류, 소송제기 등의 절차로 진행해야 할 것입니다.



16. 공동수급체 대표사가 구성업체간 동의 없이 하도급 공사금액을 증액한 부분에 대하여 분담책임이 있는지 여부 질의



상담요청

OO건설은 한국도로공사가 발주한 도로공사와 관련하여 공동수급체를 구성하여 입찰에 참가하였고, 낙찰자로 선정된 후 공사계약을 체결하였습니다. 이후 토공사에 대하여 하수급인과 하도급계약을 체결하였으나, 하수급인이 여러 가지 사정으로 막대한 적자를 보자 대표사는 구성원들의 동의없이 1차로 60억원 상당을 추가 요구없는 조건으로 증액하는 합의를 하였고, 이후 2차로 14억원을 증액하는 합의를 하였는바, OO건설은 대표사의 합의에 따른 원가를 분담해야 하는지 여부에 대하여 질의



상담내용

일반적으로 공동수급체 구성원들은 구성원들의 동의없이 하도급계약을 체결할 수 없다 할 것이고, 대표사에게 하도급계약 권한을 위임했다 하더라도 당초 하도급 금액을 전제로 동의했다 할 것이어서 공사 진행과정에서 추가로 하도급금액을 증액할 경우 구성원들의 동의를 받는 것이 타당하다고 볼 것입니다.

그럼에도 불구하고, 대표사가 귀 사의 동의없이 일방적으로 하도급계약을 2차에 걸쳐 증액한 것에 대하여 귀 사는 대표사에게 그에 상당한 원가를 분담할 수 없다고 보는 것이 타당하다고 보입니다. 다만, 1차 증액과 관련하여 귀 사는 아무런 이의를 유보하지 않고 하도급대금을 지급하였으므로 귀 사가 묵시적으로 이에 동의했다고 볼 여지가 있다고 보입니다. 특히, 2차 증액의 경우 1차 합의당시 추가 요구없는 조건으로 합의했다고 볼 것이어서 귀 사의 동의가 없는 한 2차 증액에 따른 원가를 부담할 이유가 매우 부족하다고 보입니다.

따라서, 귀 사는 원칙적으로 대표사에 대하여 귀사의 동의없이 증액한 부분에 대한 원가를 분담하지 않는다고 통보하는 것이 필요하다고 보입니다.

17. 시공 중 설계도서와 다른 오시공을 발견시 부정당업자 제재를 받는지 여부



상담요청

OO종합건설은 국가기관이 발주한 공사에 대하여 공사계약을 체결한 이후 공사를 진행하였는데, 그 과정에서 설계도서와 다른 오시공을 발견하고 그에 대한 대책을 강구하고 있는 상태에서 위와 같은 오시공이 발생한 경우 부정당업자 제재를 받게 되는지 여부 질의



상담내용

국가계약법상 계약상대자가 정당한 이유없이 계약을 이행하지 아니하거나 불완전하게 이행한 경우 부정당업자 제재를 받게 되므로 OO종합건설이 이 사건 공사를 설계도서와 다르게 시공하고 준공한 경우 부정당업자 제재를 받을 가능성이 있습니다.

그러나, 본건의 경우 이 사건 공사는 현재 진행 중이고 준공을 마친 상태가 아니므로 계약상대자는 발주기관에게 오시공에 따른 문제를 설계변경, 보완시공, 재시공 등의 방법으로 해결하는 것이 필요하고, 이를 발주기관에게 통보하여 발주기관의 승인을 받는다면 부정당업자 제재를 받지 않을 것으로 보입니다.

따라서, OO종합건설은 즉시 오시공 사실 및 그에 대한 해결방안을 공문으로 작성, 발송한 후 발주기관의 지시 또는 승인을 받아 처리하는 것이 필요할 것입니다.



18. 공사 수주 후 3개 공종으로 나누어 각각 하도급한 경우 일괄하도급에 해당하여 부정당업자 제재를 받는지 여부



상담요청

OO종합건설은 시설물 공사를 수주한 후 3개 공종으로 나누어 각각 하도급 하였는데, 이후 감사원이 일괄하도급으로 판단하고 발주기관에 통보하여 발주기관이 부정당업자 제재처분을 부과한 경우 적법한지 여부 질의



상담내용

건설산업기본법상 일괄하도급이라 함은 건설사업자가 도급받은 공사의 전부 또는 주요 부분의 대부분을 다른 건설사업자에게 하도급하는 것을 의미하고, 2인 이상에게 분할하여 하도급하는 경우에는 해당되지 아니합니다.

그런데 이 사건의 경우 귀사는 건축, 시설물, 상수도, 공종에 대하여 각각 하도급 계약을 체결하였고, 이를 발주기관에 통보하였는바 이는 일괄 하도급에 해당되지 않는다고 보여집니다.

그럼에도 불구하고 발주기관이 부정당업자 제재를 부과하였다면, 귀 사로서는 최대한 신속하게 법원에 부정당제재처분 취소소송을 제기함과 동시에 부정당업자제재의 효력을 정지시키는 집행정지를 신청하여야 할 것으로 보입니다.

19. 장기계속공사에서 1차분 준공후 ES조정금액 반영 가능 여부



상담요청

OO종합건설은 발주처로부터 '00재해복구사업공사'와 관련하여 공사계약체결일로부터 102일이 경과하고, 품목조정율이 3%이상 변동되어 공사계약일반조건 제 22조의 물가변동으로 인한 계약금 조정사유에 해당하여 발주처에 계약금 증액에 관한 조정을 신청하였는데, 발주기관은 회원사가 신청한 증액분(3억원) 중 1차분에 해당하는 증액분을 2차 설계변경시 적용하는 것이 불가하다고 회신한 것과 관련하여 2차분 계약시 1차때 지급받지 못한 증가분을 지급 받을수 있는지 여부



상담내용

장기계속계약의 경우에 공사금액을 증액하여야 하는데 배정된 예산이 부족하면 1차수의 공사량을 줄이고, 2차수 이후의 공사량을 늘리는 등의 방법으로 대가를 지급하여야 합니다. 다만, 장기계속공사의 경우에는 각 차수별로 공사량과 공사대금이 독립적으로 특정되므로 차수별 공사량이 변경되지 않는 한 전회 차수의 공사대금이 차회 차수의 공사대금으로 이월되는 것은 어려울 것입니다.

물가변동으로 인한 공사대금증액의 사유가 있었으나, 예산부족으로 증액을 하지 못하고, 공사량도 줄이지 못한 채로 공사를 완공하고 준공검사를 받았다면, 회원사로서는 발주기관에 대하여 1차분 공사와 관련하여 증액되어야 하는 액수만큼의 공사대금을 별도로 청구할 수 있을 것으로 보입니다.

회원사가 1차분 공사대금의 증액청구권을 가지고 있으나, 1차분 공사대금으로 증액되는 부분은 2차분 이후의 공사대금과는 무관한 것이므로 별도로 청구하여야 하고, 2차분 이후의 공사대금으로 또는 2차분 공사대금에 가산하여 청구할 수는 없습니다.

20. 시공과 자재공급을 각각 분리하여 하도급하는 것이 부적절한지 여부



상담요청

OO종합건설은 발주처로부터 '00개선공사'를 낙찰 받고, 시공부분은 전문건설업자에게, 자재부분은 자재공급업자에게 각각 하도급하면서, 발주처에는 전문공사 부분에 대하여 하도급율을 88.3%로 보고했는데, 발주처가 하도급율 산정은 공사비와 자재비가 합산된 원도급 계약금액을 기준으로 산정하여야 하므로 하도급율이 51.82%에 해당하여 하도급율에 미달한다고 통보 해 옴

1. 하도급시 시공과 자재공급을 각각 분리하여 하도급하는 것이 부적절한지 여부
2. 하도급비율 산정시 시공비와 자재비를 합산한 금액으로 산정하는 것이 타당하지 여부

상담내용

'건설공사의 시공계약'과 '건설공사용 재료의 납품계약'을 같은 건설사업자와 체결하는 경우 분리가 가능하면 별도로 분리하여 각각 하도급 할 수 있을 것으로 보입니다. '자재납품계약'은 도급업무에 포함되지만, '건설공사'에 해당하지 않습니다. 입찰공고에서도 '공사에 관한 하도급의 가능여부, 하도급 승인절차 등은 건설산업기본법령에 따릅니다.'라고 규정하여 하도급 관련하여 건설산업기본법이 적용되는 부분은 '공사'에 한정하고 있습니다.

또한, '건설공사'를 하도급하는 경우 발주자에게 하도급 통보를 하여야 하나 '자재납품계약'은 발주자에게 통보의무는 없어 보입니다.

다만, 계약상 자재납품계약에 대하여도 하도급을 하는 경우에도 발주처에 통보하도록 정하고 있다면 그것은 건설산업기본법상의 의무가 아니라, 계약상의 의무에 따라 통보의무를 부담하게 됩니다.

21. 공동이행방식의 공사도급계약 후 기계대여 지급보증서 미제출 시 부정당업자 제재처분 여부



상담요청

OO종합건설은 3개 업체가 공동수급체를 구성하여 공동이행방식(A:B:C)으로 공사도급계약을 체결하였는데 C사의 경영악화로 건설기계대여금 지급보증서를 미제출하였는바, 이 경우 C사만 부정당업자 입찰참가자격제한을 받는지, 구성사 모두 부정당업자 입찰참가자격제한을 받는지에 대한 질의

발주처가 반드시 C사를 제재한 다음에 대표사(A)에게 C사 지분에 해당하는 건설기계대여금 지급보증서를 추가로 요구하여야 하는지 여부에 대한 질의



상담내용

공동이행방식에 따른 경우에는 공동수급체의 구성원이 계약상의 의무이행에 대해 연대하여 책임을 집니다. 따라서, 구성원 중 1인이 계약을 이행하지 않는 경우에는 잔존 구성원이 이를 이행하여야 합니다

다만, 지방계약법 시행령 제92조제5항에 따라 입찰참가자격제한 처분은 계약을 불이행한 구성원에 한해 부과됩니다.

연대책임에 의하여 잔존 구성원들이 계약을 이행하여야 하므로 발주처는 대표자 또는 구성원에 대하여 불이행 구성원이 납부하여야 할 보증금 부분을 납부하도록 요구할 수 있는데, 이에 응하지 아니하는 경우 별도로 계약불이행의 문제가 발생하게 될 것입니다.

또한, 발주처는 보증금을 미납한 구성원에 대한 제재처분과 무관하게 대표사에 보증금의 일괄납부를 요구 할 수 있으므로 반드시 제재조치 후에 대표사에 대한 보증금 납부를 요구하여야 하는 것은 아닙니다.