

1. 도급내역서 및 설계도면에 명시되지 않은 마감 부분에 대한 하자보수책임 소재 여부

상담요청

공사도급내역서 및 설계도면에 명시되지 않은 지붕 마감 부분에 대해 발주처가 하자보수를 요구한 경우, 시공사의 하자보수책임 여부 문의

□ 상담내용

- 원칙적으로 계약 및 설계도서에 포함되지 않은 공정에 대해서는 시공사의 책임이 인정되기 어려운 측면이 있으나,
- 해당 마감 공정이 건물의 방수 및 내구성 확보를 위한 필수적인 기능적 요소에 해당하고, 해당 공정의 누락으로 인해 실제 누수 등 기능상 하자가 발생하였다면, 설계도면 명시 여부와 관계없이 '통상 갖추어야 할 품질'을 충족하지 못한 것으로 판단되어 시공사의 하자보수책임이 인정될 가능성이 높은 것으로 판단됩니다.

2. 하도급사의 하자보수보증서 미발급 및 하자보수 거부시 방안

상담요청

하도급업체가 하자보수보증서를 발급하지 않고 하자보수를 거부하는 경우에 대한 법적 대응 가능 여부 및 하자보수 비용에 대한 구상권 행사 가능 여부

□ 상담내용

- 하도급업체가 하자보수보증서를 발급하지 않았더라도 하도급업체가 수행한 시공 부분에 하자가 발생한 경우, 건설산업기본법이 정한 바에 따라 하자보수청구 또는 하자보수에 갈음하는 손해배상청구가 가능합니다.
- 원도급사는 발주처에 대한 하자담보책임에 따라 직접 하자보수를 수행할 의무가 있으나, 하자보수에 소요된 비용에 대해서는 하도급업체를 상대로 손해배상 또는 구상권 청구가 가능한 것으로 사료됩니다.
- 다만, 향후 분쟁에 대비하여 하자 발생 사실 및 보수 비용에 대한 객관적인 증거를 확보하는 것이 중요하며, 필요 시 증거보전 절차를 통해 법적 근거를 사전에 확보하는 것이 바람직한 것으로 판단됩니다.

3. 설계내역에 누락된 건설현장 소방안전관리자 선임 인건비의 공사비 반영(설계변경) 가능 여부

상담요청

‘화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률’에 따라 건설현장에 소방안전관리자를 의무적으로 선임하였으나, 해당 인건비가 당초 설계내역(물량내역서)에 미계상되어 있는 경우, 설계변경을 통해 공사비 반영 가능 여부

- 소방안전관리자 선임은 법률에 의해 강제되는 의무 사항에 해당하고, 그 인건비는 공사를 적법하게 수행하기 위한 필수 비용에 해당합니다.
- 산출내역서 상 해당 항목이 실제로 누락된 경우 이는 설계서의 누락으로 보아야 하며, 발주처가 그 비용을 부담하는 것이 타당할 것으로 보입니다.
- 해당 인건비가 산출내역서에 누락되었다면, 소방안전관리자 선임의 법적 근거, 선임 관련 서류(선임신고서, 자격증 등), 근로계약서 및 실제 인건비 지급 내역 등 객관적일 자료를 첨부하여 발주처에 정식으로 설계변경 및 계약금액 증액을 요청할 수 있을 것으로 사료됩니다.