

건설공사 하도급관련 분쟁

3. 하수급인 부도 후 자재업체로부터 채권양도 통지를 받은 경우 대응 방안



상담요청

OO건설은 발주자로부터 리모델링 공사를 도급받아 그 가운데 철골공사를 하도급하였는데, 하수급인이 약 70% 정도 시공한 상태에서 부도나고 공사가 중지되었습니다. 이후 자재업체로부터 채권양도 통지를 받았는바, 그에 대한 대응방안 질의



상담내용

원수급인은 하수급인의 사정으로 인하여 공사가 중지 되는 등의 사유로 계약을 이행할 수 없는 경우 일정한 최고절차를 거쳐 하도급계약을 해지할 수 있는바, 귀 사는 하수급인의 부도 및 공사중지로 계약을 이행할 수 없어 3회에 걸쳐 독촉 공문을 발송하였으므로 하도급계약을 해지한다는 공문을 발송할 필요가 있다고 보입니다.

그리고, 이상과 같이 하수급인의 사정으로 인하여 하도급계약이 해지되는 경우 귀 사는 계약보증금, 선금반환을 청구할 수 있을 뿐만 아니라, 그로 인한 손해로서 지체상금을 청구할 수 있고, 기성금의 일정비율 상당의 하자보수보증금을 유보할 수 있습니다.

또한, 하도급계약조건에 하수급인이 채권을 양도할 경우 귀사의 승인을 받아야 한다는 취지의 특약이 있는 바, 이러한 경우 채권양도는 양수인의 선의여부에 따라 효력이 달라지므로 채권양수인에게 통지받은 금액을 곧바로 지급하지 말고 공탁 하는 것이 적절하다고 보입니다.



4. 하수급인이 설계변경을 요청하며 공사중단시 대응 방안



상담요청

OO종합건설은 OO대학으로부터 공사를 도급받아 토공사를 하수급인에게 하도급 하면서 현장설명 당시 도면, 시방서, 내역서를 교부하였고, 설계변경은 전체 공정의 90% 이후 진행하기로 명기하였으며, 2개월 이상 체불시 계약해지가 가능하다고 규정하였습니다. 그런데, 하수급인은 도면과 내역서가 상이하다고 설계변경을 요청하여 2개월째 공사를 중단하고 있는 상태에서 강제로 계약을 해지할 수 있는지 여부 질의



상담내용

일반적으로 공사계약의 해지는 법정해지와 약정해지로 구분되며, 약정해지는 도급계약서에 정한 사유가 발생되어야 할 것입니다. 그럼에도 불구하고 계약이 해지되면 귀책사유가 있는 당사자는 상대방에게 손해배상을 청구할 수 있을 뿐입니다.

살피건대, 현장설명서에 의하면 귀사가 하수급인에게 설계도면과 시방서, 내역서를 모두 제공하였다는 점, 설계변경은 전체 공정의 90% 이후에 할 수 있다는 점 등을 고려하면 하수급인이 설계변경을 이유로 공사를 중지하고, 2개월간 공사를 중단한 것은 타당하다고 보이지 아니하므로 귀사는 최고절차를 거쳐 계약을 해지하는 것이 적절하다고 보입니다.

5. 하수급인이 추가공사대금이 원수급인 정산금액과 다른 경우 대응 방안



상담요청

A건설은 B건설과 하도급계약을 체결하고 공사를 이행하는 과정에서 분쟁이 발생하여 대응방안 질의



상담내용

하수급인은 귀 사에게 추가공사대금을 요청하나, 귀 사가 정산한 금액과 상이한 경우 귀 사는 우선 공문을 발송하여 귀 사의 의사를 표시하는 것이 필요하다고 보입니다.

그리고, 기존 공문에 귀 사에게 불리한 내용이 있는 경우 최후 공문을 발송하면서 귀 사의 요구사항을 언제까지 이행하라고 독촉하고, 이를 이행하지 아니한 경우 기존에 약속한 내용을 모두 무효로 돌리며, 법적절차를 취하지 않을 수 없다는 점을 통보하는 것이 바람직하다고 보입니다.

그럼에도 불구하고 하수급인과 원만하게 분쟁이 해결되지 아니한 경우 현재까지 사정을 볼 때 귀 사가 먼저 소송을 제기하는 것이 적절하다고 보입니다.



6. 하수급인이 정산금액과 다른 세금계산서 발행금액으로 요구한 경우 질의



상담요청

OO종합건설은 하수급인과 하도급공사를 진행한 후 정산서를 작성하였는데, 하수급인이 세금계산서 발행에 따른 금액을 요구한 경우에 대하여 질의



상담내용

일반적으로 원수급인과 하수급인이 하도급공사를 진행한 후 쌍방 정산할 내용을 합의한 후 그에 따른 정산서를 작성했다면 특별한 사정이 없는 한 하도급대금은 정산서에 기재된 금액으로 합의한 것으로 보아야 할 것입니다.

귀 사는 하수급인과 하도급공사를 완성한 후 상호 합의하여 정산서를 작성하였는 바, 비록 그동안 발행한 세금계산서상의 총액과 정산금액이 상이하다 하더라도 정산서를 작성한 이상 정산서에 따라 하도급대금을 정산해야 할 것입니다.

따라서, 하수급인이 위 정산서의 내용과 달리 세금계산서 발행금액을 기준으로 하도급대금을 청구하는 것은 부당하다고 판단됩니다.

7. 하자보수청구 관련 하수급인에게 구상금을 청구할 수 있는지 여부



상담요청

A종합조경은 B공사가 발주한 조경공사를 수주하여 완료하였는바, 입주자대표회의가 B공사를 상대로 하자보수청구소송을 제기하였고, 이후 B공사가 A종합조경을 상대로 구상금 청구소송을 제기할 때 A종합조경은 하수급인을 상대로 구상금을 청구할 수 있는지 여부 등에 대하여 질의



상담내용

귀사와 하수급인은 조경공사에 대하여 하도급계약을 체결하였으므로 귀사는 하수급인에게 하도급계약조건에 따라 하자보수를 청구할 수 있습니다. 그리고 하도급계약조건에 따라 하자기간이 2년인 경우 2년 이내에 발생한 하자에 대해서만 하자보수를 청구할 수 있을 것이며, 만일 귀사와 하수급인 사이에 하자보수종료 및 향후 이의제기 포기 합의를 작성했다면 귀사는 하수급인에게 하자보수를 청구할 수 없을 것입니다.

참고로, 입주자대표회의가 B공사를 상대로 제기하는 하자보수청구와 B공사가 귀사에게, 귀사가 하수급인에게 청구하는 하자보수의 경우 그 기간과 범위가 상이하므로 각각의 계약조건 및 관계법령에 따라 하자보수청구 여부를 검토해야 할 것입니다.



8. 하도급대금 직접지급 합의 후 공사진행 중 문제 발생시 대응 방안



상담요청

하도급대금에 대하여 직접지급합의를 하고 공사진행 중 원도급대금에 대한 가압류가 된 경우, 가압류에도 불구하고 직불이 가능한지 등에 대한 문의



상담내용

최초 하도급계약시 3자간 직접지불의합의가 있더라도 이러한 직접지불합의의 효력이 실제로 생기는 것은 하수급인이 실제 시공한 부분에 한정되므로 아직 실제 시공하지 않은 부분은 원수급인의 채권자가 이를 압류할 수도 있습니다(대법원 2003. 9. 5. 선고 2001다64769 판결, 대법원 2014. 11. 13. 선고 2009다67351 판결 등 참조)

따라서 가압류 이전에 시공된 기성액은 압류의 효력이 미치지 않으므로 직불이 가능하며, 압류 이후에 시공된 부분은 직불할 수 없습니다.

가압류 이후 새로운 하도급직불 통보시, 통보 이전에 송달된 가압류에는 우선할 수 없으므로 직불통보 이후의 대금은 선행 가압류금액을 제외한 나머지 금액을 직불 받을 수 있습니다.

참고로, 직불합의서가 내용상 채권양도의 취지를 포함하고 있고 확정일자를 받는 경우 그 이후 이루어진 압류에 대항할 수 있으므로 직불합의를 하는 경우 반드시 확정일자를 받아 두는 것이 바람직합니다.

9. 공사 타절시 하도급업체에 기지급한 공사대금의 반환가능 여부



상담요청

OO건설은 건축주로부터 공스타절을 요구받은 상태에서, 하도급업체에 기지급된 공사대금을 반환받을 수 있는지 여부



상담내용

- 지급된 금액이 선급금인 경우
 - 계약 종료 시 미정산 선급금은 원칙적으로 반환 청구 가능합니다. 판례도 선급금은 공사대금에 충당되고 잔액은 원청에 반환해야 한다고 봅니다.
- 지급된 금액이 기성금인 경우
 - 이미 수행한 공사에 대한 대가로 지급된 기성금은 계약 해지 사유만으로 반환청구가 어렵습니다. 다만 ① 과지급된 기성금(부당이득) 또는 ② 중대한 하자로 인한 계약 해제 및 원상회복 등 특별한 사정이 있으면 그 범위 내에서 예외적으로 반환가능 합니다.
- 원도급계약 해지가 하도급 계약 해지로 연결되는 경우 통상 하도급 계약도 해지 사유가 되고, 정산 절차가 진행됩니다.
- 구체적 반환 가능성은 공사 진행률, 기성고 산정, 하자 정도 등 사실관계에 따라 달라질 수 있습니다.



10. 하도급사 파산신청 후 시공분 관련 공사금 지급 관련 문의



상담요청

하도급사가 파산신청 후 공사대금(기성금)이 하수급인의 채권으로 인정되는지, 하자보증(보증서·현금예치)의 지급 또는 예치금 회수가 가능한지, 원도급사가 대집행 또는 정산 과정에서 예치금을 반영할 수 있는지 여부 문의



상담내용

기성 공사대금(채권성 인정)은 하도급사가 파산신청을 했더라도 이미 완료된 부분의 공사대금은 하수급인의 채권으로 인정됩니다. 다만 지급은 파산관재인이 관리하는 재단 소속으로 분류되어 법원·관재인과의 절차를 거쳐야 합니다.

하자보증 또는 현금 예치는 보증서 제출 상태라면 파산과 무관하게 유효하며, 보증기관이 지급 책임을 집니다. 현금 예치의 경우 보증서 발급 불가 시 대체하는 방식이며, 원도급사가 관리하고 하자 기간 종료 후 반환 조건이 명확해야 합니다.

원도급사의 대집행 및 정산 처리 시 기존 하수급인이 예치한 현금은 다음과 같이 처리됩니다.

- 미반환 예치금은 원도급사가 대집행 비용과 상계·별도 관리 후 하자 기간 종료 시 반환되나, 파산채권 신고가 되어 있다면 배당·경합 가능성이 존재합니다.
- 신규 대집행 비용 우선 반영은 원도급사는 대집행에 따른 비용을 우선 반영하고, 예치금은 별도로 관리하여 하수급인의 관재인을 통해 반환 절차를 진행합니다.

11. 하도급대금 지급기일·유보금 설정의 적법성 여부



상담요청

기성금의 90%만 지급하고, 10%를 공사 완료 후 지급하도록 한 유보금 약정이 2025.5.1.부로 시행된 부당특약 고시 및 하도급법에 위반되는지 여부



상담내용

원사업자가 발주자로부터 기성금·준공금을 수령한 경우, 수급사업자에게 15일 이내 전액 지급해야 합니다. 기성금은 일부 유보 불가, 지급 지연 시 지연이자 발생하고, 수급사업자의 대금 수령을 제한하는 약정은 부당특약으로 무효가 될수 있습니다.

기성금의 일부(10%)를 유보하는 약정은 하도급법 제13조 위반 가능성이 높고, 2025.5.1. 시행된 부당특약 고시와 무관하게 위법 판단이 가능합니다. 수급사업자 동의가 있더라도 법 위반이면 효력 인정이 어렵습니다.

다만, 계약자유의 원칙상 대등한 지위에서 충분한 협의를 거쳤거나 업종 특성상 정당성이 입증되는 경우에는 예외 가능성이 있고, 노무비 미지급 대비 목적은 직접지급 제도의 활용 가능성 등을 고려할 때 정당성을 인정받기가 어려울 수 있습니다.

구체적인 사례에서 정당한 사유의 인정 여부는 공정거래위원회에 사전 질의를 하시는 것이 바람직합니다.