

문제의 제기

최근의 어려운 경제
사정으로 인하여
공사가 중단되거나
계약이 해제되는
경우가 많이 발생하고
있으나, 기성 부분의
대가 산정에 대한
분쟁이 발생하고 있음

- 최근 어려운 경제 사정으로 인하여 공사가 중단되거나 계약이 중도에 해제되는 경우가 많이 발생하고 있음. 98년 하반기에는 이런 현상이 더욱 증가할 것으로 예상됨.
- 이는 자금 조달상의 어려움이나 건설업체의 부도, 파산으로 인하여 공사가 중단되는 경우가 대부분임. 실제로 97년 들어 11월까지의 부도업체수는 월평균 18.3개사였는데 IMF 이후 월평균 70개사로 3.8배의 증가를 보임. 건설협회의 조사에 의하면 조사 대상 업체의 72.4%가 현재보다 하반기에 부도 업체가 더욱 증가할 것으로 전망하고 있음.
- 건설교통부의 조사에 따르면 98년 4월까지 사업 시행 도중에 건설업체에의 부도로 인하여 공사가 중단된 아파트가 전국적으로 10만 가구를 넘어선 것으로 나타남. 현재 공사가 중단된 아파트 사업장 가운데 50% 이상이 이른바 'IMF 경제 위기' 이후 수개월 동안에 발생한 것임.

건설업체의 부도로 공
사가 중단되거나 계약
이 해제되어 보증사가
시공을 하는 경우 연쇄
부도나 부실을 피할 수
없는 것이 현실임

- 발주자의 사정이나 건설업체의 부도로 공사가 중단되거나 계약이 중도에 해제되어 보증사가 시공을 하는 경우 연쇄도산의 가능성이 많아 이에 대한 대책이 요구됨.
- IMF 경제 위기 이후 건설업체의 무더기 부도로 공동 도급 잔존 구성원이나 연대 보증사에게 잔여 시공 책임이 넘어간 공사가 조달청 발주 공사에서만 100여 건이 넘는 실정임.
- 탄탄한 건설업체도 연대 보증이나 공동 도급으로 부도 업체의 대형 공사를 한두 건만 떠맡게 되면 동반 부도나 부실을 피할 수 없는 것이 현실임. 특히, 저가 수주 공사의 경우는 보증사에게 엄청난 타격을 주게 됨. 실제로, H건설은 연대 보증을 섰던 J건설의 부도로 30여 억원 상당의 손해를 보았고 S건설의 연대 보증에서도 10여 억원의 손해를 보았음.
- 이에 따라 건설공제조합은 연대 보증인의 연쇄도산을 방지키 위해 99년 7월부터 연대보증인제도를 폐지하고 신용거래 제도를 시행하기로 하였음.
- 건설업계에서는 연대보증인제도의 폐지 전까지는 부도 시점에서 즉시 공사를 중단하고 발주처가 그때까지의 기성을 완전히 정산하

여 잔여 공사를 확정시켜 주고 미기성분만 연대 보증사가 책임을 지도록 해줄 것을 요구하고 있음.

- 이와 함께 공사 중단이나 계약의 중도 해제시 기성 부분에 대한 대가 산정 방법에 관하여 분쟁이 발생하고 있음.
- 연대보증인제도로 인하여 연대 보증인은 원계약자가 부도, 파산으로 사실상 공사 수행이 불가능한 경우에 보증 시공 책임을 지게 되므로, 기성 부분에 대한 대가를 정산해야 할 필요가 있음.
- 이 경우에 연대 보증사는 기성 물량과 잔여 물량 확정 잘못으로 인한 피해를 감수해야 하는 상황임. 이 부분에 대한 정산이 정확하게 이루어지지 못할 경우 중견·중소 업체는 연쇄도산이 일어날 가능성이 매우 높음.
- 따라서, 공사 중단시 이에 대한 정산 방법의 기준을 정립하여 보수 산정에 대한 분쟁을 최소화할 필요가 있음. 보수 산정에 대한 분쟁을 최소화하는 것이 연쇄도산을 방지하기 위한 하나의 방안이 될 수 있음.
- 본고에서는 계약이 중도에 해제된 경우 기성 부분의 보수 산정에 대한 국내의 대법원 판례를 소개하고 외국의 산정 방법과 비교하여 개선점을 제시해 보고자 함.

국내의 대가 산정 방법

- 대법원 판례를 살펴보면, 공사 대금과 관련된 분쟁은 매년 유사한 내용으로 발생하고 있으며 증가 추세임.
- 1988년 이후에 공사 대금과 직접 관련이 있는 37건의 소송 건수는 다음 <표 1>과 같이 증가 추세임.

<표 1> 공사 대금에 의한 소송 건수

사 건 명	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97~ '98.2
공사금(공사 대금)	2	3	-	5	-	4	6	3	10	4

공사 대금과 관련된
대법원 판례는 대부분
계약의 중도 해제에
따른 공사비 산정에
관한 것임

- 공사 대금과 관련된 판례는 대부분 계약의 중도 해제에 따른 공사비 산정에 관한 것이며, 특히 다음 <표 2>의 판례는 그 기준 설정에 있어서 중요한 역할을 하고 있음.

<표 2> 공사 대금과 관련된 판례

판례 내용	판결	판결 일자
중도 해제에 따른 공사비 지급	96다21393	'96.10.25
계약 해제에 따른 공사비 정산	94다29300	'95. 6. 9
설계시공일괄방식의 공사 목적	92다41559	'94. 8.12
계약 사항의 합리적 해석	94다1142	'94. 4.29
계약 해제에 따른 공사비 지급	93다25080	'93.11.13

- 상기의 공사 대금과 관련된 판례를 살펴보면, 계약 해제시의 법률관계 및 기성 부분의 대가 산정 방법을 다음과 같이 규정하고 있음.

1) 계약 해제에 따른 법률관계

- 수급인의 채무불이행을 이유로 계약이 해제되더라도 도급인은 기성고 비율에 따른 공사비를 지급하도록 규정하고 있음.
 - 계약이 중도 해제된 경우 도급인은 인도 받은 건물에 대한 보수를 지급해야 할 의무가 있으며, 기성고 비율에 따른 공사비를 지급해야 함¹⁾.
- 이와 같이 국내에서는 계약이 중도 해제되더라도 공사가 상당 정도 진척되어 이를 원상 회복하는 것이 중대한 사회경제적 손실을 초래하는 경우 공사비 지급을 의무화하고 있음.

2) 기성 부분의 대가 산정 방법

- 기성 부분의 대가는 미리 합의하지 않은 경우에는 약정된 총 공사비에 기성고 비율을 적용한 금액이며, 기성고 비율은 이미 완성된 부분에 소요된 비용이 차지하는 비율을 적용하고 있음.

1) 대법원 판례 96다21393 (1996.10.25).

대법원 판례에 의하면
기성 부분의 대가는
실제로 지출한 비용이
아니라 총 공사비에
공사가 중단될 당시의
기성고 비율을 적용한
금액임

- 기성 부분의 대가는 미시공 공사비를 예정한 경우에는 약정된 총 공사비에서 예정한 미시공 공사비를 공제한 금액이 됨²⁾.
- 미완성 건물에 대한 대가는 실제로 지출한 비용이 아니라 약정된 총 공사비에 공사가 중단될 당시의 기성고 비율을 적용한 금액임. 또한, 기성고 비율은 이미 완성된 부분에 소요된 공사비에다가 미시공 부분을 완성하는 데 소요될 공사비를 합친 전체 공사비 가운데 이미 완성된 부분에 소요된 비용이 차지하는 비율임³⁾.

- 이와 같이 국내에서는 기성 부분에 대한 대가는 수급인이 실제로 지출한 비용이 아니라 전체 공사비에 기성고 비율을 적용한 금액으로 산정됨.

3) 대가 산정 방법의 특징

- 국내의 판례에서는 수급인의 채무 불이행으로 계약이 해제되더라도 기성 부분에 대한 대가를 인정하고 있음.
 - 미국의 경우 1960년대 이전까지는 계약을 위반한 수급자에게는 기성 부분의 보상을 인정하지 않았음.
 - 일본의 경우는 ‘공사청부계약서(工事請負契約書)’의 계약 조항에 계약의 중도 해제시 기성 부분에 상응하는 청부 대금을 지급할 것을 명기하고 있음(建設省厚契發 第56号, 1996).
 - 국내의 공사계약 일반조건(회계예규 2200.04-104-5) 44조에서도 계약을 해제 또는 해지한 경우 기성 부분을 검사하여 인수한 때에는 당해 부분에 상당하는 대가를 계약 상대방에게 지급하도록 규정함.
- 계약의 중도 해제시 미완성 건물에 대한 대가는 수급인이 실제로 지출한 비용을 기준으로 하는 것이 아니라, 다음 <표 3>과 같이 기성고 비율을 기준으로 산정하고 있음. 또한, 기성 부분의 감정에 있어서는 감정 방법에 대한 합의와 감정 의견의 신뢰성이 있어야만 증빙으로 인정하고 있음⁴⁾.

2) 대법원 판례 93다25080 (1993.11.13).

3) 대법원 판례 94다29300 (1995.6.9).

4) 대법원 판례 94다1142 (1994.4.29).

<표 3> 기성고 비율에 의한 대가 산정

	항 목	기 호	비 고
공 사 비	약정된 총 공사비	A	계약금액
	이미 완성된 부분의 공사비	B	완성부분 소요비용
	미시공 부분을 완성하는 데 소요될 공사비	C	예상 소요비용
비 율	기성고 비율	$B/(B+C)$	
대가 산정	미완성 시설물에 대한 대가	$\{A \times B/(B+C)\}$	

- 국내의 판례를 살펴보면, 수급인을 최대한 보호하기 위한 조치를 취하고 있는 것을 알 수 있음.
- 수급인의 잘못으로 계약이 중도에 해제되는 경우에도 기성고 비율에 의한 대가 지급을 인정하고 있음.
- 계약 중도 해제시 수급인에게 불리한 결과를 초래하는 기성고 비율의 산정은 위법임을 판시함⁵⁾.

선진국의 대가 산정 방법

1) 미국의 산정 방법

미국에서는 계약의 중도해제시 이미 시행한 작업에 대한 보상은 합리적 비용(Quantum Meruit)의 개념을 적용하여 실제의 지출 비용이나 공정한 시장가격을 기준으로 산정됨

- 미국에서는 계약을 위반한 시공자라 하더라도 이미 시행한 작업에 대해서는 보상받을 수 있도록 하는 개념으로 '손실 보상(restitution)'이 있음. 이 개념은 준 계약법적 보상원리(Quasi-Contract) 혹은 합리적 비용(Quantum Meruit)이라고도 함.
- 미국의 경우 1960년대 이전까지 계약을 위반한 당사자는 보상을 받을 수 없다는 견해가 지배적이었음.
- 그러나, 이러한 견해는 부당한 것으로 간주되어, 그 후의 많은 판결에서는 계약 당사자는 자신의 계약 불이행에도 불구하고 이미 수행한 작업에 대해서는 보상을 받을 수 있게 됨.
- 이와 같이 실질적인 계약 위반으로 인하여 계약이 무효로 된 경

5) 대법원 판례 96다21393 (1996.10.25).

우에 적용하는 원리가 합리적 비용(Quantum Meruit)임. 합리적 비용은 클레임 청구자로 하여금 제공한 상품이나 수행한 서비스에 대하여 미리 정해진 계약 가격이 아닌 합리적인 가격을 보상받을 수 있도록 해주는 산정 방법임.

- 이에 대한 보상은 객관적으로 타당한 금액으로서 시공자의 실제 지출 비용이나 공정한 시장가격(fair market value)으로부터 결정될 수 있음.
- 일반적으로 계약시의 견적 금액은 인정되지 아니함.
- 즉, 합리적 비용(Quantum Meruit)은 근본적으로 상대방의 부당한 이득을 방지함은 물론 시공자의 부적합한 시공 행위 또는 자의적으로 수행한 작업으로 인해 발생한 추가 비용의 보상을 방지함에 있음.
- 미국에서는 계약이 중도 해제된 경우, 다음 <표 4>와 같이 3가지의 공식을 이용하여 보상의 정도를 결정함.

(1) 공식 I

- 이 공식은 보상의 정도를 산정하기 위하여 전체 약정 금액에서 미완성 부분에 필요한 비용(completion costs)과 기성 수령액을 공제함.
- 이 공식에서 미완성 부분에 필요한 비용은 합리적이고 능력있는 시공자가 이 부분을 완성하는 데 소요했을 금액이 됨⁶⁾.

(2) 공식 II

- 이 공식은 작업 수행에 실제 지출된 비용을 결정하여 보상비용을 산정하는 것임.
- 이 지출 비용은 간접비용뿐만 아니라 수행된 작업에 대한 이윤을 포함하는 것임⁷⁾.

(3) 공식 III

- 이 공식은 시공자가 일부 완료한 작업의 소요 비용이 공사 완료를 위한 전체 비용에서 차지하는 비율로 보상 비용을 산정함⁸⁾.

6) Watson v. Auburn Iron Works (1974).

7) Restatement of Contract §347 (1979).

8) Hehoe v. Borough of Rutherford (1893), 이 공식은 현재 거의 사용되지 않고 있음.

<표 4> 계약의 중도 해제에 따른 보상 금액 산정

항목	기 호	공식 I	공식 II	공식 III
계약 금액	A	$\text{보상 금액} = A - C - D$	$\text{보상 금액} = B + E - D$	비율에 의한 보상(현재는 사용되지 않음)
지출 비용	B			
미완성 부분의 작업 비용	C			
기성 수령액	D			
이윤 (작업수행분)	E			

2) 유럽의 산정 방법

유럽에서도 계약이 중도 해제되는 경우, 시공된 부분에 대해서는 객관적이고 타당한 금액만큼 보상받을 권리를 인정하고 있음

- 유럽에서 합리적 비용(Quantum Meruit)은 “as much as he deserves”, 혹은 “as much as it is worth”로 이해되는 준 계약적 보상 원리로서, 시행된 일에 대해 객관적이고 타당한 금액만큼 보상받을 권리를 말함. 이것은 계약 위반등의 사유로 계약이 무효가 된 경우에 적용되고 있는 원리임.
- 이와 같이 유럽의 경우에도 계약이 중도 해제되는 경우, 시공된 부분에 대해서는 객관적이고 타당한 금액만큼 보상받을 권리를 인정하고 있음. 또한 금액 산정에 있어서는 계약 금액이나 기성고 비율이 아닌 ‘합리적 비용(Quantum Meruit)’에 기초하여 산정하고 있음.

3) 일본의 산정 방법

- 일본의 경우는 ‘공사청부계약서(工事請負契約書)’의 계약 조항에 계약 해제시 기성 부분에 상응하는 청부 대금을 지급할 것을 명기하고 있음(建設省厚契發 第56号 第49條, 1996년 11월 17일).
- 선급금이 있는 경우, 기성 부분에 해당하는 청부 대금으로부터 공제함. 공제하고도 선급금이 남을 경우에는 해제가 수급인의 귀책사유일 때에는 선급금 잔여액의 지불일로부터 반환일까지의 일수에 연 8.25%의 이율을 추가하여 반환해야 함.
- 지급 자재가 있는 경우, 기성 부분의 검사에 합격한 부위에 사용

일본에서는 계약
해제시 기성 부분을
검사하여 합격된
부분에 대해서는 청부
대금을 지급하도록
규정하고 있음

된 것을 제외하고 반환해야 함.

- 계약의 해제시 공사 용지에 수급인이 소유 또는 관리하는 자재, 건설기계·기구, 가설물 등이 있는 경우 수급인은 해당 물건을 철거하여 공사 용지를 회복한 상태로 인도해야 함.
- 일본에서는 기성 부분에 대한 대가 산정시 검사에 합격된 부분만을 인정하고 있으며, 산정에 있어서는 <표 5>와 같이 선급금, 지급 자재, 대여품, 가설물 등에 대한 처리를 명확히 규정하고 있음.

<표 5> 계약 해제시의 청부 대금의 산정

내용 비용	항 목	기 호	비 고
기성 비용	합격된 기성 부분의 비용	A	
공제 비용	기성 부분의 검사비	B	수급자 부담
	선급금	C	이자의 고려
	지급 자재	D	파손시 변상
	대여품	E	“
	공사 용지의 회복 비용	F	철거비 포함
대가 산정	대가 = A - (B+C+D+E+F)		

4) FIDIC의 산정 방법

FIDIC 계약조건에서는
계약이 해제되는 경우
정당한 보수와
합리적으로 지출된
비용을 보상할 것을
규정하고 있음

- 국제 표준 계약인 FIDIC에서는 시공자의 부도, 도산 등에 의해 계약이 해제되는 경우 정당한 대가와 합리적으로 지출된 비용을 보상할 것을 규정하고 있음.
- FIDIC 63.3조에서는 계약이 해제된 경우, 하자 보수의 완료, 공사 지연으로 인한 손해, 발주자가 지출한 비용들이 확인되어 이들 금액이 확정되기까지는 시공자에게 추가 비용을 지불할 의무가 없음을 규정함.
- 시공자는 상기 금액을 공제한 후 지급이 인정되는 금액만을 받을 권리를 갖게 됨.
- FIDIC 계약 조항의 경우 계약 해제의 사유에 따라 손해 보상의 정

도를 달리 규정하고 있음.

- 시공자의 계약 불이행에 의한 해제시 다른 시공자에게 공사를 수행케 하고, 이 경우에 필요한 비용은 불이행한 시공자가 부담함.
- 발주자의 계약 불이행에 의한 해제시 발주자는 기성고, 구입 자재, 플랜트, 물품 비용, 지출액, 철수 비용 및 해제에 수반되는 손실액(이익의 상실 포함)을 지급해야 함.

국내외 대가 산정 방법의 비교

국내에서는 계약 해제시 수급인이 실제로 지출한 비용을 인정하지 않는 반면에, 미국이나 일본의 경우는 수급인이 실제로 지출한 비용이나 시장가격을 기준으로 대가를 산정하고 있음

- 계약의 중도 해제시 대가 산정에 있어서 국내의 경우는 외국과는 달리 실제로 지출한 비용을 인정하지 않고 있음.
- 국내의 경우 대법원 판례를 살펴보면 수급인이 실제로 지출한 비용을 인정하지 않는 반면에, 미국이나 일본의 경우는 수급인이 실제로 지출한 비용을 기준으로 하고 있다는 점에서 가장 큰 차이를 보이고 있음.
- 국내의 경우 미완성 건물에 대한 대가는 공사가 중단될 당시의 기성고 비율을 적용하여 산정하고 있으나, 이런 비율에 의한 산정은 미국의 경우 현재 이용되지 않고 있음.
- 국내의 경우 미완성 건물에 대한 대가 산정은 기성고 비율을 기준으로 한다는 점에서 건물의 완성 정도를 중요시하는 반면에, 미국이나 유럽 및 일본의 경우는 실제로 지출된 비용을 중요시하고 있음.
- 이것은 국내의 경우 외국과는 달리 실제로 지출된 비용의 증빙을 신뢰하지 않고 있는 것을 알 수 있음. 이에 따라 국내에서는 미완성 건물에 대한 대가는 실제로 지출된 비용이 아니라 기성고 비율을 기준으로 산정하고 있음.
- 그러나 건설업체가 공사 수행을 위해 지출하는 비용과 실제 시공 물량에 의해 산출하는 비용과는 차이가 있어, 기성고 비율에 의한 산정이 합리적이 아닐 수 있음. 신뢰를 바탕으로 한 계약의 수행에서는 실제의 지출 비용을 기준으로 하는 것이 합리적인 것으로 판단됨.

- 이와 같이 국내의 미완성 건물에 대한 대가 산정 기준은 <표 6>과

같이 미국이나 일본에서의 기준과는 달리 발주자와 수급자 모두 적당한 선에서 손해를 감수하도록 하고 있음. 그러나, 시공자의 공사비 지출에 대한 투명성 제고와 적절한 보상을 위해서도 실제의 지출 비용을 증빙할 수 있도록 유도할 필요가 있음.

<표 6> 각국의 대가 산정 방법의 비교

각국 항목	국 내	미 국	FIDIC
산정 기준	기성고 비율	실제 지출비용	실제 지출비용
손해 감수	발주자+시공사	없음	없음
근 거	판례	판례	계약 조건
당사자의 해결	곤란함	용이함	용이함
지출 증빙서류	필요없음	필수적임	필수적임

국내 대가 산정 방법의 보완점

건설공사에서 설계 변경이나 물가 변동으로 인하여 계약 금액 조정이 이루어지고 있는 현실을 감안할 때, 단순히 기성고 비율을 적용하여 대가를 산정하는 것은 불합리함

- 국내의 경우 미완성 건물에 대한 대가 산정 방법이 복잡하고 완성 부분과 미완성 부분의 비용을 모두 산정해야 하는 이중 작업이 필요함.
 - 국내에서 미완성 건물에 대한 대가 산정을 위해서는 이미 완성된 부분에 소요된 공사비와 미시공 부분을 완성하는 데 소요될 공사비를 제3자의 감정을 통하여 결정해야만 함.
 - 또한 대부분의 건설공사에서 설계 변경이나 물가 변동으로 인하여 계약 금액 조정이 이루어지고 있는 현실을 감안할 때, 계약 금액 조정이 이루어지지 않은 상태에서 단순히 기성고 비율을 적용하여 대가를 산정하는 것은 수급자에게 불리하게 작용함.
- 따라서 계약의 중도 해제에 따른 대가는 미국이나 FIDIC의 경우와 같이 실제의 지출 비용을 기준으로 산정하되, 계약서상에 하자 보수, 완료, 공사 지연으로 인한 손해에 대한 처리 규정을 삽입하는 것이 바람직한 것으로 판단됨.
 - 미국의 경우 ‘공식 II(실제의 지출 비용 기준)’에서는 계약의 중도

해제시 보상 금액은 실제의 지출 비용과 이에 따른 간접비의 합에서 기성 수령액을 공제하고 있음.

- FIDIC 계약조건에서는 하자 보수의 완료 비용, 공사 지연으로 인한 손해 비용을 공제한 후 잔여 금액을 지급하도록 규정함.

저가 수주 공사의 경우 낙찰 금액과 예정 가격과의 차액을 보정해줄 필요가 있음

- 저가 수주 공사에서 시공사의 부도로 계약이 중도 해제되어 연대 보증사가 시공을 하는 경우 낙찰 금액과 예정 가격과의 차액을 보정해줄 필요가 있음.
- 연대보증인제도가 폐지되고 신용거래제도가 시행될 경우, 계약 상대방자가 부도등으로 공사를 계속 수행할 수 없을 때에는 타절 준공하고 새로운 입찰 절차로 시공자를 선정해야 하므로 처음의 낙찰률을 계속 적용할 수 없게 됨.

계약의 중도 해제시 선진국과 같이 실제의 지출 비용을 기준으로 대가를 산정하는 것이 바람직함

- 이와 같이 계약의 중도 해제시 미완성 건물에 대한 대가 산정은 실제의 지출 비용을 기준으로 하는 것이 바람직한 것으로 판단됨. 그러나, 국내의 경우 실제의 지출 비용에 대한 증빙이 정확하게 이루어지지 못하고 있는 실정을 감안할 때, 연대 보증인 제도가 유지될 99년 6월까지의 현재와 같이 기성고 비율에 의한 대가 산정을 적용하도록 함.

결 론

기성고 비율에 의한 방법은 실제의 공사비 지출을 보상할 수 없다는 단점을 가지고 있어 선진국과 같이 실제의 지출 비용을 기준으로 하는 것이 바람직하나 연대 보증인제도가 유지되는 시점까지는 기성고 비율을 적용함

- 국내의 경우 대법원 판례를 살펴보면, 공사 계약의 중도 해제시 미완성 건물에 대한 대가는 공사가 중단될 당시의 기성고 비율을 적용하여 산정하고 있음. 그러나, 기성고 비율에 의한 방법은 실제의 공사비 지출 부분을 보상할 수 없다는 단점을 가지고 있음.
- 이는 수급인들이 실제로 지출된 비용에 대한 증빙을 하지 못하고 있으며, 증빙을 하더라도 증빙 자체의 신뢰성이 떨어져서 법원에서는 인정되기 어렵다는 데에 기인하는 것으로 보임.
- 실비를 보상한다는 개념 하에서 미국의 산정 방법이나 FIDIC 계약 조건의 경우와 같이 실제의 지출 비용을 기준으로 대가 산정을 해야 할 필요가 있음. 그러나, 연대보증인제도가 유지될 99년 6월까지의

계약의 중도 해제시 기성 부분의 대가 산정은 현재와 같이 기성고 비율을 적용토록 함.

- 국내의 경우는 실제의 지출 비용에 대한 증빙이 명확하게 이루어지지 못하고 있는 현실을 감안하여 점차적으로 적용하는 것이 바람직한 것으로 판단됨.

저가 수주 공사에서 시공사의 부도로 연대 보증사가 시공을 하는 경우 낙찰률과 예정가격의 88%와의 차액을 보정해 주는 것이 연쇄 부도를 방지할 수 있는 하나의 방안이 될 수 있음

- 또한, 99년 6월까지의 저가 수주 공사에서 시공사의 부도로 연대 보증사가 시공을 하는 경우 낙찰률과 예정가격의 88%와의 차액을 보정 받은 뒤 공사를 수행하도록 함. 이렇게 차액을 보정해 주는 것이 분쟁을 예방할 수 있는 하나의 방안이 될 수 있음.

- 연대 보증사가 저가 수주 공사를 떠맡을 경우 경영 압박으로 인하여 연쇄 부도가 발생할 가능성이 높음. 따라서, 이에 대한 대책으로 잔여 공사에 대한 금액을 보정할 필요가 있음.

$$\text{보정 후 금액} = \text{잔여공사 금액} \times \text{보정률} \\ (\text{보정률} = 88\% \div \text{낙찰률})$$

- 예정가격의 88%는 적격심사낙찰제에서 입찰가격 평가에서 가장 많은 점수를 주는 금액으로서 적정 가격으로 평가됨.

- 현행 국내에서 계약의 중도 해제시 미완성 건물의 대가 산정을 위해 적용하고 있는 방법을 개선하기 위한 보완점은 <표 7>과 같음.

<표 7> 계약의 중도 해제에 따른 대가 산정의 보완점

	기 존	개 선	기 호
보상 금액	$A \times \{B_1 / (B_1 + C)\} - D$	$A \times \{B_1 / (B_1 + C)\} - D$ (99년 6월까지) <hr/> $B_2 + E - D$ (99년 7월 이후)	A=계약금액 B ₁ =기성 감정금액 B ₂ =지출비용(증빙) C=미완성 부분의 비용 D=기성 수령액 E=이윤(작업완료분)
보완 사항	저가 수주 공사의 경우 연대 보증사의 연쇄 부도가 우려됨	99년 6월까지 저가 수주 공사의 경우 잔여 공사에 대한 금액 보정(보정률 = 88% ÷ 낙찰률)	

- 계약의 중도 해제시 선진국과 같이 실제 지출 비용의 증빙에 의해 대가를 산정하는 방법이 건설산업의 발전을 위해서도 바람직함.
- 건설공사의 경우 실제의 비용 지출에 대한 증빙이 이루어져야 비용과 관련된 분쟁이 발생할 경우 이를 해결하기가 용이함.
- 건설산업의 합리적인 운영을 위해서도 실제의 비용 지출에 대한 철저한 관리가 이루어져야 함. 이를 통하여 투명하고 깨끗한 회계 처리가 가능할 것임.