

문제의 제기

최근의 경제 사정으로
인하여 건설 클레임의
증가가 예상되나
근거 자료의 활용이
이루어지지 못하고
있는 실정임.

- 최근 지하철을 시공 중인 건설업체들이 연합하여 서울시에 제기한 클레임에 많은 관심이 모아지고 있음.
 - 이러한 클레임 제기는 건설업체들이 최근의 어려운 경제 사정으로 가중된 경영 악화를 타개하기 위한 대책의 일환으로 보여짐.
 - 이번 클레임에서 계약 금액의 20~30%에 해당하는 추가 비용의 인정 여부는 공사의 수익성에 절대적인 영향을 끼침.
- 국내 건설 공사에 있어서 클레임이 크게 증가할 것으로 예상되며, 기존과는 달리 공사 완료 후가 아닌 공사 진행 중에 제기되는 클레임도 크게 증가할 것으로 예상됨.
 - 이는 지하철 클레임 사례에 의한 파급 효과와 올해 정부 발주공사의 30%까지 확대 적용될 턴키 발주공사에서 많은 잠재적인 클레임을 내포하고 있음에 기인함.
 - 이와 함께 클레임에 대한 부정적 시각에서 벗어나 클레임을 계약 이행 과정의 정상적인 산물로 보는 인식의 전환이 점진적으로 이루어지고 있어 클레임의 활성화에 영향을 끼칠 것임.
- 그러나, 건설 클레임의 사례 및 판례에 대한 전문적이고 체계적인 자료 수집 및 분석이 이루어지지 못하여 클레임 해결을 위한 참고 자료가 절대적으로 부족한 실정임.
- 본 고에서는 국내 건설사업에서 발생한 클레임 및 분쟁의 판례/사례들을 분석하여 건설 과정에서 계약 당사자가 합리적인 권리를 주장할 수 있는 잠재적인 분야를 제시해 보고자 함.

건설 클레임 현황

클레임은 계약 당사자의 권리 주장이며 필연적으로 발생함.

- 일반적으로 분쟁(dispute)의 이전 단계를 클레임(claim)¹⁾이라 함. 클레임은 계약 당사자의 권리 주장이므로 건설사업의 진행 과정에서 필연적으로 발생하게 됨. 그러나, 중요한 점은 발생한 클레임이 막대한 시간과 비용이 소요되는 소송과 같은 대립적인 분쟁으로 확대되지 않도록 해야 한다는 것임.
- 우선 국내의 클레임 현황을 외국의 사례와 비교하여 살펴본 후 최근의 특징을 파악하기로 함.

(1) 국내 건설 분쟁 조정의 실적 부진

1) 국내의 현황

- 건설업분쟁조정위원회 및 건설하도급분쟁조정협의회에서 처리한 분쟁 조정 건수는 <표 1>과 같음. 건설업분쟁 조정위원회의 경우 94년 6월까지 총 58건의 신청에 1건의 처리로 실적이 미미함.

<표 1> 건설 분쟁 조정 현황

구분 연도	건설업분쟁조정위원회		건설하도급분쟁조정협의회	
	신 청	처 리	신 청	처 리
1990	14	—	44	25
1991	17	—	66	28
1992	13	—	68	39
1993	9	1	82	63
1994	5(6월까지)	—	91	56
계	58	1	351	211

자료 : 「민간건설백서」, 대한건설협회, 1997.

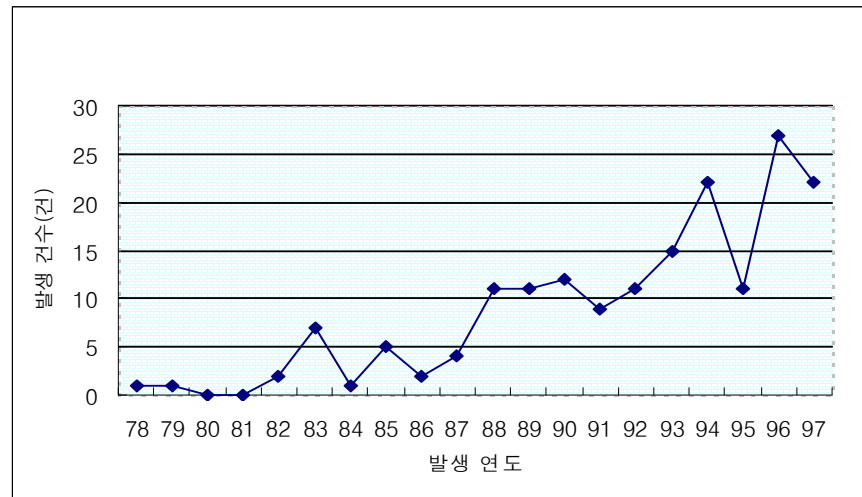
1) 클레임이란 계약 당사자의 권리로서 계약과 관련하여 계약 조건의 조정이나 해석, 금전적인 지급, 공기 연장, 그 밖의 구제 조치에 대한 요청이나 주장임. 또한 클레임은 계약으로부터 야기되는 계약 당사자들간의 분쟁을 포함하기도 함(AIA-A201, General Provision, 4.3.1, 1987).

- 본 고에서 조사된 181건의 판례 자료에 의하면 87년까지는 건설 분쟁에 따른 소송 건수가 연평균 5건 미만으로 실적이 저조하였음. 그러나, 88년 이후에 2배 이상 증가하기 시작하여, 93년 이후에는 연평균 20여 건의 소송이 제기되었음(판결 일자 기준, <그림 1> 참조).

건설분쟁조정제도의
취지가 퇴색하고 있음.

- 즉, 분쟁 조정 처리 실적은 미흡한 반면 소송은 증가하고 있음. 이는 소송으로 발전하기 전에 클레임을 해결할 수 있는 분쟁 조정 기능과 제도가 취약함을 나타냄.

<그림 1> 건설 분쟁 발생 건수(판례)



- 이는 건설 분쟁 조정 기구의 처리 과정 및 결과에 대한 부정적 시각에 기인한 것으로 판단됨. 즉, 처리 실적이 미약하여 이를 활

용하지 않고, 활용하지 않음으로써 신뢰를 하지 않는 악순환을 겪

구분 연도	중앙심사회		지방심사회	
	신 청	취 급	신 청	취 급
1990	23	47	150	258
1991	37	67	147	260
1992	21	58	156	252
1993	23	53	154	265
1994	34	56	155	267
계	138	281	762	1302

고 있는 것으로 보임.

2) 국외의 현황

- 일본의 경우 94년까지 중앙 및 지방의 건설 공사 분쟁심사회(紛爭審査會)에서 처리한 건설 분쟁 조정의 처리 실적은 <표 2>와 같이 비교적 많은 것으로 나타남.

<표 2> 일본의 건설 분쟁 조정 현황

주 : 취급 건수 = 전년도 이월 건수 + 당해 연도 신청 건수.

자료 : 安藤一郎, 建設工事と仲裁手続, 1995.

- 94년의 경우 우리나라의 건설 분쟁 조정 신청 건수를 일본이나 미국의 신청 건수와 비교해본 결과, <표 3>과 같이 우리나라의 실적이 일본이나 미국에 비하여 상당히 미미함을 알 수 있음.

<표 3> 건설 분쟁 신청 건수 비교 (1994)

- 외국과 비교한 건설 분쟁 신청 건수의 차이는 건설 시장 규모 및 건설업체 분쟁 관련자들의 의식 수준의 차이를 감안하더라도 너무 큰 것으로 나타남.
- 이러한 차이는 우리나라의 현행 건설 분쟁 처리 제도의 문제점을 나타냄.

- 또한, 국내에서는 클레임에 대한 부정적 시각, 발주자의 우월적 지위, 클레임 처리에 대한 의식 수준의 낙후로 인하여 클레임 제기 및 분쟁 조정 실적이 미약하였음.

(2) 새로운 유형의 클레임 및 분쟁 발생 증가

- 국내에서는 현재 새로운 형태의 갈등으로 인한 클레임이 증가하고 있으며, 그 예는 다음과 같음.
- 계약 조건이 완비되지 않은 채 운영되고 있는 턴키 공사에서 책임 소재가 불명확하여 발생하는 갈등
- 공동 수급체 구성원의 부도로 인한 갈등
- 환경 공해에 대한 민원등 새로운 갈등
- 또한 지자체 별로 기준을 달리 적용함으로써 발생하는 인허가 지연에 따른 갈등도 발생하고 있음.

구 분	한 국	일 본	미 국
신청 건수	5	189	1,757
신청 기간	'94. 1 ~ '94. 6	'94. 1 ~ '94. 12	'94. 1 ~ '94. 6

클레임에 대한 부정적 시각, 발주자의 우월적 지위, 클레임 처리에 대한 의식 수준의 낙후로 인하여 클레임 제기 및 분쟁 조정 신청 실적이 미약하였음.

- 대표적인 사례로서 최근에 서울시 2기 지하철 2단계 턴키 발주공사에서 6개 공구의 건설업체가 연합하여 3,000억원에 가까운 추가적인 공사비 지급을 요청하는 클레임을 제기하였음.
- 청구한 추가 비용의 항목 중 대부분은 공사 범위의 변경, 요구 조건의 변경, 법령등의 변경, 운반 거리의 변경, 중앙기술심의위원회 및 유관 부서의 요구 사항에 의한 변경임.
- 이러한 클레임은 분담 이행 방식에 의한 턴키 공사에서 제기된 것으로 관련 당사자들의 책임 관계가 불명확한 부분을 포함하고 있음. 특히, 시공사가 설계사와 공동 수급체를 구성하여 진행하고

새로운 갈등 문제로 인한 건설 클레임이 증가하고 있음.

있어 설계와 시공 간의 이견(異見) 조정이 상당히 어려울 것으로

구분	소음 및 진동	대기오염	수질오염	해양 오염
건수	61(58%)	15(14%)	20(19%)	9(9%)

보임.

구분	건물	축산물	내륙 수산물	해양 수산물	농산물	인체 건강	기타
건수	37(35%)	16(15%)	10(10%)	10(10%)	16(15%)	7(7%)	9(8%)

- 91년 발족 이후 96년 5월 말까지 중앙환경분쟁조정위원회에 신청된 총 105건의 환경 관련 분쟁 사례를 살펴보면 소음 및 진동에 의한 건물 피해의 보상 요구가 가장 큰 것으로 나타남(<표 4a, 4b> 참조).

<표 4a> 환경 관련 분쟁 사례(오염 분야별)

<표 4b> 환경 관련 분쟁 사례(피해별)

자료 : 환경부 중앙환경분쟁조정위원회, 1996.

환경 관련 분쟁은 소음·진동으로 인한 건물 피해가 가장 많은 부분을 차지함.

- 지금까지는 클레임에 대한 부정적 시각이 많았고, 이에 따라 클레임을 비공식적으로 해결함으로써 클레임 제기 및 분쟁 조정 실적이 적었음. 그러나, 최근의 지하철 클레임에서 보는 바와 같이 클레임에 대한 부정적 시각이 개선되고 있고 클레임을 공식적으로 해결하고자 하는 노력을 볼 수 있음.
- 또한, 최근에 새로운 형태의 클레임이 증가하고 있는 실정임.
 - 특히, 터키 공사의 책임 소재, 공동 수급체 구성원의 갈등, 환경 공해로 인한 민원은 클레임을 가속화시킬 것으로 보임.
 - 이와 함께, 최근의 지하철 클레임 사례에 의한 파급 효과나 건설업체들의 경영 악화로 인하여 클레임이 크게 증가할 것으로 예상

됨.

- 이러한 클레임이, 막대한 시간과 비용이 소요되는 분쟁으로까지 확대되는 것은 바람직하지 않으나, 계약 당사자의 당연한 권리 주장으로서 건설 공사에서 필연적으로 발생함을 인식할 필요가 있음.

최근에 새로운 형태의 클레임이 증가하고 있는 실정임.

자료 항목	대법원 판례	감리 제도 질의 회신	정부 계약 유권 해석	사례 조사
조사 범위	·1972 ~ 98년까지 의 대법원 판례	·감리제도 질의 회신 모음집 (1995.1 ~ 1997.7)	·신 정부 계약 유권 해석집 (1998)	·조달청 ·환경 분쟁 조정 ·면담 조사
조사 내용	·건설 공사(169건) ·건설 및 분쟁 (59건) ·공사 대금(366건)	·감리제도(84건) ·국가계약법 (47건) ·주택건설(19건)	·재정경제부의 질의 회신(428건)	·조달청 사례 (9건) ·환경 오염 분쟁 조정 사례집(8건) ·면담 조사(7건)
조사 건수	181	150	428	24

클레임 및 분쟁의 판례/사례 분류

(1) 판례/사례 및 질의 회신의 조사

- 건설 클레임 및 분쟁과 관련된 자료로서는 <표 5>와 같이 대법원 판례, 정부 계약 및 감리 제도 질의 회신, 클레임 및 분쟁 조정 사례를 조사하였음.

<표 5>

판례/사례 조사 현황

주 : 대법원 판례는 ‘건설 공사(169건)’, ‘건설 및 분쟁(59건)’, ‘공사 대금(366건)’ 등의 주제어로 검색하여, 이 중 건설 공사의 분쟁과 직접 관련이 있는 181건을 조사 대상으로 함.

(2) 판례/사례 및 질의 회신의 조사 결과

1) 시간 경과에 따른 경향 분석

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
건설업 면허 취소 처분 취소	2	—	3	—	—	—	—	—	—	—
손해 배상	2	—	—	—	5	3	5	2	3	—
전부금	2	2	—	—	—	—	—	—	—	—
택지초과소유부담금 부과 처분 취소	—	—	—	—	—	—	2	—	—	—
공사 중지 가처분 이의	—	—	—	—	—	—	—	2	—	—
부가가치세 부과 처분 취소	—	—	—	—	—	—	—	—	2	—
소유권 이전등기	—	—	—	—	—	—	—	—	2	—
건설업법 위반	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2
기타(1건씩 발생된 건수)	3	6	9	4	6	8	9	4	10	16
계	11	11	12	9	11	15	22	11	27	22

— 78년부터 87년까지는 각각 다른 내용의 개별적인 소송이 발생했으나, 88년 이후에는 한 해에 2건 이상의 동일한 주제의 소송이 중복하여 발생하였음(<표 6> 참조).

— 최근에는 다음과 같은 새로운 내용의 다양한 소송이 발생함. 이것을 유형별로 구분하는 것은 어려우나, 다양한 내용의 소송이 발생하고 있다는 것은 권리 확보 측면에서는 긍정적인.

<표 6> 건설 분쟁에 따른 소송 건수

주 : 소송 건수는 본고에서 조사된 181건의 판례를 대상으로 한 것임.

- 새로운 내용의 소송에는 재물 손괴, 공사 방해 금지 가처분, 추심금, 배당 이의, 계약 보증금, 분양권 확인, 이행 보증금, 공사 도급 계약 존재 확인, 낙찰자 지위 확인, 보관금, 업무상 과실치사상, 지체 상금에 관한 분쟁이 있음.

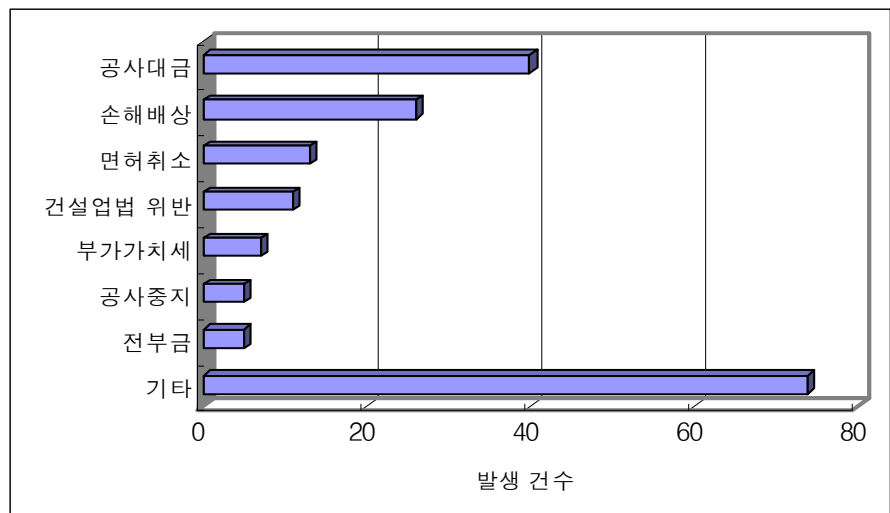
2) 내용에 따른 경향 분석

동일한 주제의 소송이 중복 발생하고 있으며, 최근에는 다양하고 새로운 내용의 소송도 또한 발생하고 있음. 이것을 결과적으로 분쟁 해결을 위한 다양한 기능 및 제도의 미흡함을 나타냄.

- 조사된 자료를 살펴보면, 대법원 판례에서는 ‘공사 대금’과 ‘손해 배상’에 관련된 판례가 대부분을 차지하고 있음(<그림 2 참조>).
- 공사 대금과 관련된 판례 내용은 대부분 계약의 중도 해제에 따른 공사비에 대한 것임. 따라서 공사 대금과 관련하여 특히 관심을 가져야 할 판례는 계약 해제에 따른 공사비 지급(정산)임.
- 손해 배상과 관련된 판례 내용은 일조권이나 건물 훼손에 따른 민원, 공사 중지 명령의 위법 및 행정 권한의 남용, 공사 지체에 따른 손해, 기타로 나눌 수 있음. 이와 같이, 손해 배상과 관련된 소송 내용은 다양하게 나타나고 있으며, 건물 훼손과 같이 직접적인 손해 배상 외에 일조권이나 프라이버시 침해와 같은 간접적인 손해 배상 청구도 포함하고 있음.

<그림 2>

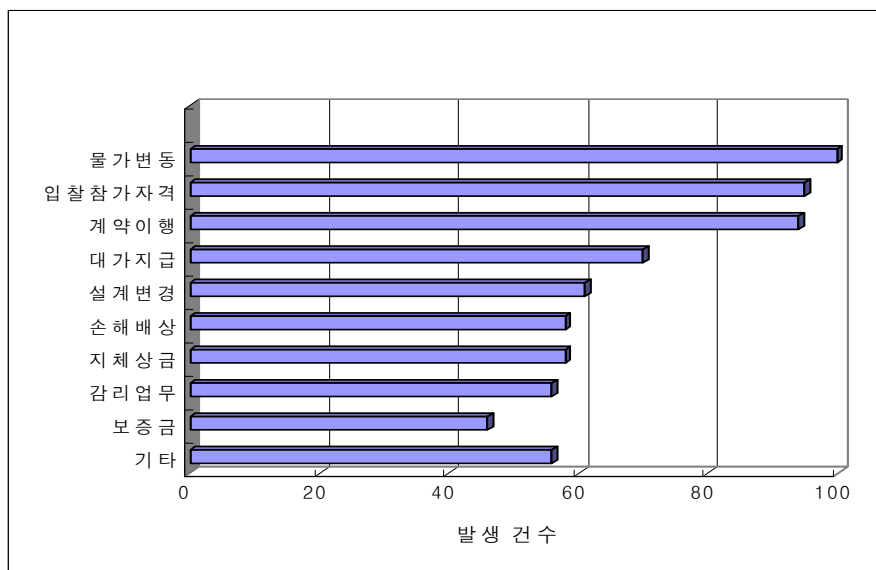
대법원 판례의 조사 결과



- 반면에, 질의 회신 및 유권 해석에서는 ‘물가 변동으로 인한 계약 금액 조정’, ‘설계 변경으로 인한 계약 금액 조정’, ‘지체 상금 및 위험 부담’, ‘대가 지급’에 관련된 내용이 대부분임(<그림 3> 참조).

대법원 판례는 ‘공사 대금’, ‘손해 배상’과 관련된 판례가 대부분을 차지하고 있음.

<그림 3> 유권 해석 및 질의 회신의 조사 결과



질의 회신 및 유권 해석은 ‘물가 변동’, ‘설계 변경’, ‘지체 상금’, ‘대가 지급’과 관련된 내용이 대부분을 차지하고 있음.

(3) 사례의 조사 결과

1) 환경 분쟁 조정 사례

- 환경 오염으로 인한 분쟁은 93년에 소음·진동으로 인한 피해의 첫 인정 사례가 나타나기 시작하며, 최근에 중앙환경분쟁조정위원회의 한 분쟁 조정 사례에서는 91년 발족 이후 가장 큰 금액인 약 4억원의 배상 결정을 내린 바 있음(<표 7> 참조).

<표 7> 환경 분쟁 조정 사례

주 : *는 조선일보, 1998. 6. 11일자.

자료 : 환경부 중앙환경분쟁조정위원회, 1993.

번호	분쟁 내용	분쟁 결과	신청일자
			결정일자
1	서울 성북구 종암동 아파트 건설 공사장 소음·진동으로 인한 건축물 피해분쟁건	재정 결정으로 분쟁 종결 (1억 2천만원 지급)	‘93.03.10
			‘93.05.29
아파트 공사 소음, 진동에 따른 건축물 피해의 첫 인정			
2	서울 성동구 금호동 아파트 건설 공사장 소음·진동으로 인한 건축물 피해분쟁건	시공사에서 재정 결과 승복을 거부하여 소송 청구(1억 6천 9백만원 결정)	‘93.06.25
			‘93.11.11
공사 과정의 소음, 진동에 의한 정신적 피해 첫 인정			
3	서울 종로구 혜화동 빌딩 공사 소음·진동으로 인한 건축물 피해분쟁건	재정 결정으로 분쟁 종결 (2천 5백만원 지급)	‘93.07.07
			‘93.12.07
공사장 건설 장비의 진동 피해 첫 인정			
4*	수도권 외곽 순환 고속도로 제6공구 공사로 인한 건물 균열 및 정신적 피해 분쟁건	재정 결정에 대한 승복 여부 미정(4억 9백만원 결정)	‘97.02.26
			‘98.06.10
소음, 먼지로 인한 불안감과 수면 장애 등 정신적 피해 포함(최근 사례)			

2) 공사 과정의 클레임 사례

- 건설업체와의 면담 및 자료 수집을 통한 클레임 사례를 요약하면 <표 8>과 같음.

<표 8> 건설 클레임 사례

- 이와 같이 최근의 클레임 사례를 살펴볼 때 발생하는 유형 및 처리

과정의 특징은 다음과 같음.

사례 내용	처리 결과	청구일자
현장 여건에 따른 추가 보강 작업	굴착 패턴 변경에 따른 임시 작업구 및 보강 작업 추가 비용 청구 중임.	‘98. 2
민원에 대한 처리 비용	민원에 대한 직접적인 처리 비용을 발주처를 상대로 청구함.	‘98. 2
지하 지장물의 처리 비용	확인 노력에도 불구하고 예상치 못한 지하 지장물의 처리 비용은 발주처의 부담을 주장함.	‘98. 2
설계 오류로 인한 재시공	재시공 및 보강 비용의 부담은 시공사 50%, 설계사 40%, 감리사 10%로 결정됨.	‘97. 3
환율 상승에 따른 석재 가격 상승	발주처와의 협의를 통하여 50~60%의 보상을 인정 받음.	‘97. 12
지하철 건설 공사로 인한 건물 피해	시공사에서 선 보상 조치하고 발주처 부담액은 정산내역서에 포함하여 조치함.	‘95. 11
터널 굴착에 따른 피해 발생	지반 보강 구간은 발주처와 시공사가 80 : 20으로 공동 부담함.	‘95. 11

최근의 클레임 사례는 간접적인 추가 비용이 주된 클레임 대상이 되고 있으며, 책임의 정도에 따라 비용을 부담하여 클레임의 빠른 해결을 추구하고 있음.

- 클레임 유형은 ‘소음·진동으로 인한 피해 보상’, ‘환율 상승에 따른 공사 금액 조정’, ‘민원 처리 비용의 부담’, ‘지하 지장물 처리 비용의 부담’, ‘설계 오류로 인한 추가 비용 부담’과 같은 항목들이 주류를 이루고 있음.
- 이것은 공사의 직접적인 추가 비용보다는 민원이나 지장물 처리와 같이 간접적인 추가 비용이 주된 클레임 대상이 되고 있음을 보여줌.
- 시공사들이 손해 보상에 대한 클레임을 적극적으로 제기하고 있으며, 발주자측에서도 이를 합리적으로 처리하고자 하는 노력을 보이고 있음.
- 터널 굴착에 따른 피해 보상의 클레임에서와 같이 처리 과정에서도 계약 당사자 한쪽의 일방적인 책임 부담이 아니라, 책임의 정도에 따라 비용을 부담하는 협의를 통하여 클레임의 빠른 해결을 추구하고 있음.

클레임 발생 가능 분야

본 고에서 조사된
건설 분쟁 판례는
93년 이후에 연평균
20여 건 이상으로 증가
추세임. 93년의 경우
경영 악화로 인하여
분쟁이 증가한 것으로
판단되며, 98년의
경우는 이보다 더욱
심각하여 클레임이
크게 증가할 것으로
보임.

- 판례 및 클레임 사례를 살펴본 결과 건설 공사에서는 93년 이후에 판례 및 사례가 급격히 증가하고 있음. 이것은 93년에 각종 건축 규제 조치의 완화로 건축 활동이 증가하여 분쟁의 발생 가능성이 많아졌고, 건설업 면허의 개방으로 업체 수가 증가하여 경영이 악화됨에 따른 영향이 큰 것으로 판단됨.
- 조사된 181건의 건설 분쟁 판례를 살펴볼 때 92년까지 연평균 10여 건이던 것이 93년 이후에 연평균 20여 건 이상으로 증가 추세임.
- 93년의 경우 수주 경쟁이 가속화되어 도산 업체가 속출하고 손익 분기점에도 못 미치는 업체가 대다수를 차지했음. 98년의 경우에도 경기 불황의 영향으로 경영 악화가 가중되고 있어 클레임이 크게 증가할 것으로 예상됨.
- 93년 이후에는 소음·진동과 같은 환경 피해로 인한 분쟁이 증가하고 있으며, 특히 환경 분쟁에서는 건축물 피해뿐만 아니라 정신적 피해까지도 보상을 인정하고 있는 추세임.
- 본 고에서 조사한 판례/사례의 항목별 발생 건수는 <표 9>와 같으며, ‘물가 변동’, ‘설계 변경’, ‘손해 배상’, ‘공사 대금’이 대부분을 차지하고 있음.
- 이와 같이 증가 추세에 있는 건설 분쟁의 판례/사례 조사 결과를 살펴볼 때, 특히 다음과 같은 분야는 클레임을 적극적으로 추진하여 계약상의 권리를 주장할 필요성이 있는 것으로 판단됨(<표 10> 참조).

<표 9> 판례/사례의 항목별 발생 건수

주 : 각 분야의 퍼센트는 본 고에서 조사된 864건 중 차지하는 퍼센트임.

<표 10>

유사 클레임 발생 가능 분야

분 야	클레임 내용	근 거
물가 변동	환율 및 관세율 변동	질의 회신
	공사 중지 기간의 물가 변동	질의 회신
설계 변경	물량의 과소 책정	질의 회신
	공법 변경(발파 공법)	질의 회신
	불가항력 사유(지질 측량 불가)	질의 회신
	지장물 도면과 현장 상태의 상이	회계예규(21조)
손해 배상	법령 개정	대법원 판례
	도급인의 사용자 책임	대법원 판례
	공사 중지 및 시정 명령 처분	대법원 판례
	설계상의 오류로 인한 재시공	사례
	불가피한 민원 발생	회계예규(21조)
	소음·진동으로 인한 피해	분쟁 조정 사례
공사 대금	미완성 건물에 대한 보수	대법원 판례
	대가 지연에 대한 이자	질의 회신
	허가 지연에 따른 공기 연장	질의 회신
	지체 상금의 면제	질의 회신

(1) 물가 변동에 따른 클레임 가능 분야

자료 \ 항목	물가 변동	설계 변경	손해 배상	공사 대금
대법원 판례	—	—	26	40
유권 해석 자료	86	51	58	42
질의 회신 자료	14	10	—	28
분쟁 조정 사례	—	—	61	—
계	100(13%)	61(7%)	145(17%)	110(13%)

— 환율 및 관세율 변동이 있을 경우 계약 금액 조정이 되어야 함.

향후 발생하는
판례/사례는 ‘물가 변동’,
‘설계 변경’, ‘손해
배상’, ‘공사 대금’이
대부분을 차지할 것으로
예상됨.

- 물가 상승 및 환율 변동이 심한 경우에는 이에 대한 보상이 이루어져야 하며, 환율은 계약 체결일과 조정 기준일이 속하는 각각의 연도 초의 환율임(회제 45107-2488).
 - 환율 및 관세율 변동에 따른 물가 변동이 있을 경우 계약 금액 조정이 가능함(회제 45101-1243).
 - 환율 상승에 따라 석재 가격이 급격히 상승하였으나, 발주처와의 협의로 약 50%에 해당하는 추가 비용을 인정 받아 설계 변경에 의한 계약 금액 조정으로 처리함(사례).
- － 공사 중지 기간의 물가 변동은 계약 금액 조정에 반영되어야 함.
- 정부에 책임 있는 사유로 인하여 공사 중지 기간이 있었던 경우에는 이 기간 동안의 물가 변동 적용이 가능함(회제 45107-806).

(2) 설계 변경에 따른 클레임 가능 분야

- － 물량 과소 책정이나 공법 변경이 있을 경우 계약 금액 조정이 되어야 함.
- 총액 단가 입찰에서 산출 내역서상의 물량이 과소 책정된 경우 설계 변경이 가능함(회제 45107-276).
 - 새로운 공법(발파 공법등)의 변경에 따른 계약 금액 조정도 가능함(회제 45107-59).
- － 장애물에 의한 지질 측량 불가는 ‘불가항력’ 사유임.
- 설계 시공 일괄 입찰 공사에서 지상의 장애물에 기인한 지질 측량 불가는 ‘불가항력’ 사유에 해당됨(회제 41310-2177).

(3) 손해 발생에 따른 클레임 가능 분야

- － 법령의 제·개정으로 인한 손해는 보상 청구가 가능함.

- 법령의 개정으로 인하여 손해가 발생할 경우 이에 따른 보상 청구 가능함(판례 95다12071, 공사계약 일반조건 제21조).
- 현장 감독관 및 원수급자의 직접적인 공사 지휘, 감독의 경우는 사용자 책임을 물을 수 있음.
 - 도급인의 현장 감독관이 공사 현장에 상주하면서 공사를 직접 지휘, 감독하였다면 하수급인의 불법 행위로 사고가 발생한 경우 사용자 책임을 물을 수 있음(판례 92다2615).
 - 건설 공사 원수급인은 비록 작업자가 하수급인에 의하여 채용되어 공사에 투입되었다 하더라도 작업자의 직무상 과실로 인하여 피해자들이 입은 모든 손해를 사용자 책임의 법리에 따라 배상하여야 할 의무가 있음(판례 88다카27249, 87가합1670).
- 설계상의 오류로 인한 추가 비용은 계약 당사자들이 부담함.
 - 지하철 건설 공사에서 설계상의 오류로 인한 재시공의 비용은 시공사 50%, 설계사 40%, 감리사 10%로 부담함(클레임 조정 사례).
 - 인접 시공에 따른 주변 건물 피해 발생시 지반 보강 시행 구간은 발주자와 시공사가 50 : 50으로 공동 부담함(클레임 조정 사례).

(4) 공사 대금 등에 따른 클레임 가능 분야

- 계약 중도 해제에 따른 정산 금액은 당시의 기성고 비율에 의함.
 - 계약 해제 및 공사 중단에 따른 미완성 건물에 대한 보수는 총 공사비를 기준으로 공사 중단 당시의 기성고 비율에 의한 금액이 됨(판례 93다25080, 96다21393, 94다29300).
- 대가 지급이 지연되는 경우 이자를 지급해야 함.
 - 대가 지급 기한까지 대가를 지급하지 못하는 경우 지연에 대한 이자를 지급해야 함(회제 125-1358).

- 허가 지연 및 노사 분규는 공기 연장 사유에 해당함.
- 허가 기관으로부터 허가가 지연된 경우에는 공기 연장이 가능하며, 계약 상대자의 관련 업체 노사 분규로 인한 공사 지체는 지체 상금을 면제할 수 있음(회계 45107-1581, 회계 2210-1918).

(5) 클레임 가능 분야의 추진을 위한 조건

판례/사례 및 질의 회신
자료를 활용하여
클레임을 제기함으로써
적극적인 권리 주장을
할 필요성이 있음.

- 앞에서 언급된 클레임 가능 분야에서는 판례/사례 및 질의 회신에 의해 이미 클레임 및 분쟁의 해결 기준이 설정되어 있음.
- 이 기준을 활용하여 클레임을 제기함으로써 적극적인 권리 주장을 할 필요가 있음.
- 판례/사례 및 질의 회신 자료는 클레임 청구의 타당성 제시를 위한 근거 자료로서 활용될 수 있으므로 관련 자료의 수집이 필수적임.
- 클레임은 계약 당사자의 당연한 권리이지만, 판례나 사례를 살펴보면 이를 적극적으로 추진함으로써만 권리 확보가 가능함을 알 수 있음.
- 또한, 사례에서 보는 바와 같이 클레임을 신속하고 합리적으로 해결하기 위해서는 발주자의 역할이 매우 중요함. 따라서 향후 클레임 해결을 위해서는 시공사뿐만 아니라 발주자의 의식 전환이 필수적임을 알 수 있음.

결 론

- 98년에는 건설 클레임이 크게 증가할 것으로 예상되어, 기존과 같은 비공식적인 처리 방식으로는 해결이 곤란할 것으로 판단됨. 따라서

93년에 판례/사례가 급격하게 증가했으며, 98년에 크게 증가할 것으로 예상됨. 따라서 클레임을 공식적으로 처리하기 위한 노력이 요구됨.

클레임은 당연한 권리 주장으로서 필연적으로 발생한다는 것을 인식할 필요가 있음.

- 클레임을 공식적으로 처리하기 위한 계약 당사자들의 노력이 요구됨.
- 클레임 및 분쟁 판례/사례를 살펴본 결과, 건설 공사에서는 수주난이 심각해지기 시작한 93년 이후 판례 및 사례가 급격히 증가하기 시작했음. 경영 악화가 가중되고 있는 98년에도 건설 분쟁 및 클레임 판례/사례가 크게 증가할 것으로 예상됨.
- 증가가 예상되는 클레임의 해결을 위해서는 기존의 비공식적인 클레임 처리 방식이 아닌 공식적인 처리 방식을 추구할 필요가 있음. 공식적인 클레임 처리를 위해서는 시공자측의 합리적인 클레임 제기와 발주자측의 적극적인 수용 자세가 필요함.
- 클레임은 계약 당사자의 권리 주장으로서 건설 계약 수행 과정의 정상적이고 필연적인 것으로 인식될 필요가 있음.
- 최근에 발생한 환율 변동이나 민원에 의한 클레임 및 분쟁 판례/사례를 살펴보면, 발주자 측에서도 클레임 처리를 위하여 적극적인 자세를 보이고 있다는 것을 알 수 있음.
- 지하철 클레임에서와 같이 계약상 불합리한 부분에 대한 적극적인 클레임 제기는 계약 조항을 합리적으로 수정·보완하게 하는데 많은 영향을 끼칠 수 있음.
- 즉, 최근에 보완된 공사계약 일반조건(1998. 2. 20)에서는 기존에 문제점을 내포하고 있던 대형 공사의 설계 변경 조항을 대폭적으로 보완하였음. 이는 적극적인 클레임에 의하여 건설산업을 합리적으로 개선하기 위한 노력을 반영한 것으로 보여짐.
- 본 고에서 제시된 클레임 발생 가능 분야는 건설 공사 과정에서 실제로 발생된 빈도가 높은 것으로서 계약 전에 중점적으로 검토할 필요가 있음.
- ‘물가 변동’, ‘설계 변경’, ‘공사 대금’, ‘손해 배상(보상)’에 관한 계약 조항을 세심하게 검토해야 함.
- 상기와 관련된 판례/사례 및 질의 회신은 같은 해에도 여러 차례

물가 변동, 설계 변경,
공사 대금, 손해 보상은
클레임 발생 빈도가
많고 향후에도 발생
가능성이 높아
중점적으로 검토해야 함.

클레임을 현장에서
공식적인 방법으로
신속하게 해결코자 하는
현장 경영상의 패러다임
전환이 요구됨.

발생하고 있어 앞으로도 발생할 가능성이 높은 것으로 나타났음.

- 따라서 이와 관련된 자료를 체계적으로 수집하여, 공사 착수 후에 클레임 사안이 발생할 경우 이를 적극적으로 활용할 필요가 있음. 이렇게 함으로써 신속한 클레임 처리에 의한 분쟁 예방이 가능할 것으로 판단됨.
- 클레임을 신속하게 해결하는 것이 계약 당사자 모두에게 이득이 되므로, 이를 적극적으로 처리하고자 하는 노력이 필요함. 이를 위해서는 현장 경영상의 패러다임 전환이 요구됨.
- 최근의 클레임 사례에서 책임에 따라 계약 당사자들이 보상 비용을 분담하여 신속하게 클레임을 해결한 것은 이런 사실을 반영하고 있음.
- 소송은 분쟁 해결을 위한 최후 수단으로 막대한 시간과 비용이 소요되어 계약 당사자 모두에게 결국에는 손해를 주게 되므로, 클레임은 현장에서 발주자와 시공자가 협의 혹은 조정하여 신속하고 합리적으로 해결해야 함. 이를 위해서는 외국에서 이용되고 있는 다양한 클레임 해결 방법의 도입을 고려해볼 필요가 있음.
- 그러나, 클레임 해결을 위해서는 적극적으로 계약 당사자들이 자신의 권리를 인식하고 이를 확보하기 위한 노력이 필수적임. 따라서 기존과 같이 클레임 사안을 비공식적으로 적당히 처리하던 방식에서 벗어나 정확한 문서에 의해 공식적으로 처리하고자 하는 현장 경영상의 패러다임 전환이 요구됨.



한국건설산업연구원

서울특별시 강남구 논현동 70-13 보전빌딩 12~14층

TEL : (02)3441 ~ 0600(代) FAX : (02)3441 ~ 0606