

건설산업동향

# New FIDIC 제정의 이해와 시사점

— 해외건설시장 진출시의 유의사항 —

이종수

2003. 4. 8

■요약 .....	2
■서론 .....	3
■FIDIC 개정신판의 주요 내용 .....	4
■FIDIC 개정신판의 클레임 제기 .....	9
■시사점 .....	10

## 요 약

- FIDIC에서는 1999년에 기존 계약조건의 내용을 부분적으로 추가수정한 형태가 아닌 4개의 새로운 계약조건을 제정하였음.
- 이러한 개정은 기존의 계약조건과 시각을 달리하는 입장이라는 의미에서 개정신판으로 부름.
- 개정신판은 기존의 계약조건이 현실과 차이가 있음을 인지하고 계약당사자간 상호 평등의 실현 및 균형을 이룰 수 있도록 계약조건을 정비함.
- FIDIC 개정의 주요 목적중의 하나는 프로젝트 수행 중에 발생할 수 있는 리스크(risk)를 계약조건에 분명하게 명시하여 이에 따른 발주자와 계약상대자의 책임소재 및 처리 절차를 규정함으로써 분쟁발생을 최소화하는 것에 있음.
- 개정신판과 기존 계약조건과의 주요 차이점은 아래와 같음.
- 계약관리 업무와 관련하여 기존 계약조건에서는 엔지니어(engineer)의 중립성, 독립성을 강조하였으나, 개정신판에서는 엔지니어를 발주자의 인원으로 규정하고 있음.
- 클레임 제기의 절차 및 기한 준수를 Old Book에서는 강조하는 수준이었으나, New Book에서는 이를 준수하지 않을 시 계약적 권리를 박탈하는 강화된 규정을 적용함.
- Silver Book에는 다른 계약조건과 달리 엔지니어가 존재하지 않음. 따라서 발주자가 엔지니어의 역할을 수행하거나 또는 발주자 대리인을 임명할 수 있음.
- 예측하지 못한 물리적 여건과 조우시 다른 계약조건은 계약금액 조정 또는 공기연장이 가능하나 Silver Book의 계약조건에서는 계약상대자에 대한 보상을 허용하지 않음.
- 향후 건설서비스 시장 개방에 따른 「국가계약법」과의 차이로 인한 국제 분쟁의 유발을 방지하기 위해서는 국내 계약조건의 개선 및 보완이 필요함.
- 해외 건설시장 진출을 모색하고 있는 건설업체는 FIDIC의 클레임 제기 절차 및 기한을 준수하여야 실제로 행한 공사에 대한 정당한 권리를 확보할 수 있음.
- 클레임 통지를 28일 이내에 하지 않을 경우 계약상대자의 권리가 박탈됨.
- 상호 협의에 의한 클레임 해결이 불가능할 경우 분쟁조정위원회에 의한 분쟁의 조정이 강제화되어 있음.
- 계약관리전문가를 사업 초기에 투입하여 계약관리와 관련된 문제 발생을 미연에 방지하여야 하며, 이를 위해서는 국제표준계약서에 관한 기본적인 내용을 건설업체가 숙지하여야 함.

## ■ 서 론

- 국제건설컨설팅엔지니어연맹(FIDIC)<sup>1)</sup>은 1913년에 설립된 이후, 1987년에는 토목공사용 계약서(Conditions of Contract for Civil Engineering Construction, Red Book)와 전기·기계공사용 계약서(Conditions of Contract for Electrical and Mechanical Works including Erection on Site, Yellow Book)를 제정하였고, 1995년에는 디자인빌드와 턴키공사용 계약서(Conditions of Design-Build and Turnkey, Orange Book)를 제정하였음.
- 최근 FIDIC에서는 1999년을 기점으로 기존 계약서의 내용을 추가수정한 형태를 벗어나 완전히 새로운 개념에 입각하여 New FIDIC을 제정하였고, 이를 개정신판으로 부르고 있음.
- 개정신판은 아래와 같은 4개의 새로운 계약서로 구성되어 있음.
  - Conditions of Contract for Construction for Building and Engineering Works, Designed by the Employer : The Construction Contract, Red Book
  - Conditions of Contract for Plant and Design-Build for Electrical and Mechanical Plant, and for Building and Engineering works, Designed by the Contractor : The Plant and Design/Build Contract, Yellow Book
  - Conditions of Contract for EPC/Turnkey Project : The EPC/Turnkey Contract, Silver Book
  - Short form of Contract : The Short Form, Green Book
- 현재 FIDIC의 모태라고 할 수 있는 영국의 ICE(Institute of Civil Engineer) 계약조건을 사용하고 있는 영연방 국가 51개국을 포함한 세계 60여개국에서 기존의 FIDIC 계약조건을 국제표준계약서로 사용하고 있음. 또한 세계은행(TWB : The World Bank)과 아시아개발은행(ADB : Asian Development Bank) 등에서도 FIDIC을 국제표준계약조건으로 사용하고 있음.
- 따라서 국내 건설업체가 북아프리카, 중남미의 저개발국가, 개발도상국 등 세계은행 및

1) FIDIC : The International Federation of Consulting Engineer

아시아개발은행의 자금(funding)으로 건설되는 제3세계 해외 건설시장에 진출 또는 기수주한 공사를 원활히 수행하기 위해서는 기존 FIDIC과 개정신판 계약조건의 이해가 필수적임.

- 해외 건설시장의 진출을 모색하고 있는 건설업체의 경우, FIDIC에서 규정하고 있는 클레임 제기 절차 및 기한을 준수하지 못함에 따른 불이익을 방지하기 위해서도 FIDIC 계약조건의 이해가 필요하다고 판단됨. 또한 개정신판에서 새로이 규정하고 있는 분쟁 해결 방법 및 절차와 조정위원(Adjudicator)의 구성, 그리고 판정의 효력에 관해서도 이해가 필요함.
- 본 고에서는 FIDIC 개정신판 제정의 목적 및 개정신판과 기존 계약조건의 차이점을 분석하고 해외 건설시장 진출을 위해 국내 건설업체들이 숙지해야 할 사항 및 건설 서비스 시장 개방에 대비한 국내 계약조건의 수정·보완 사항에 대해 살펴보고자 함.

## ■ FIDIC 개정신판의 주요 내용

### 제정의 주요 원칙 및 목적

- 개정신판은 원래 발주자와 계약상대자가 해외건설공사의 계약에 사용하도록 작성된 것임. 그러나 계약조항을 일부 조정할 경우 국내 프로젝트에도 사용이 가능하도록 제정되었음.
- 개정신판 제정의 이유는 기존 계약조건의 제정 방향이 실제적으로 운용되는 현실과 차이가 발생함에 따른 개정의 필요성을 인식하였기 때문임. 따라서 개정신판은 계약조건 작성의 기본 원칙으로서 발주자와 계약상대자가 동등한 입장이 되도록 균형을 이루었으며, 프로젝트 수행 중에 발생할 수 있는 리스크를 분명하게 명시하였고 이에 따른 발주자와 계약상대자의 책임소재 및 처리 절차를 명시함.
- 개정신판을 작성하면서 세 개의 계약서에 있는 용어를 통일하고 표준화하였으며, 대부분의 계약에 적용될 수 있는 조항을 비롯하여 특수조건 작성 준비를 위한 가이드 및

보증서, 입찰공문, 계약서(분쟁조정위원회 계약서 포함) 양식 등이 체계적으로 정비·추가되어 사용자의 이용 편리성을 증진함.

- 그러나 FIDIC의 계약서를 사용함에 있어서는 계약당사자의 인원 중 경험자가 작성해야 하고, 조항의 적절성 확인 및 상호 이해 관계에 의한 필요시 조항을 조정해야 하며, 조정/변경에 대한 사항은 공사계약특수조건(Particular Condition)에서 규정하도록 권고하고 있음.

### New Red Book의 주요 특징

- 기존의 계약조건이 토목공사(civil work)에만 한정 적용하도록 되어 있는 것과 비교하여, 개정신판에서는 발주자가 설계의 책임이 있는 모든 공사에 적용하도록 함. 따라서 주요설계의 책임이 발주자(employer) 또는 그의 엔지니어한테 있는 모든 공사에 New Red Book을 사용할 수 있음.
- Old Red Book<sup>2)</sup>은 72개의 주 조항과 194개의 부수 조항으로 구성되어 있으나 New Red Book은 20개의 주 조항과 163개의 부수 조항으로 구성되어 있음.
- 기존 계약조건에서는 계약금액(contract price)이라는 단일용어로 계약체결시의 공사금액과 변경에 따른 공사금액의 구분이 모호하였음. 그러나 개정신판에서는 계약당사자가 계약체결시에 합의한 공사금액을 낙찰계약금액(Accepted Contract Amount)으로 정의하고, 계약의 이행에 따른 조정을 포함한 금액을 계약금액(Contract Price)으로 분리하여 정의하고 있음.
- 계약관리 업무와 관련하여 다른 외국표준계약서와 마찬가지로 Old Red Book에서는 엔지니어의 중립성, 독립성을 규정하였음. 그러나 발주자로부터 대가를 지급 받는 엔지니어가 현실적으로 제3자의 입장에서 중립적 판단을 행하기가 불가능하다는 인식에서 New Red Book에서는 엔지니어를 발주자의 인원으로 정의하였음.
- 계약당사자간의 보증과 관련하여 Old Red Book에서는 계약상대자의 이행보증만 규정

2) Old Red Book : Conditions of Contract for Works of Civil Engineering Construction, 4th Edition

하고 있으나, New Red Book에서는 이와 더불어 계약상대자의 요구가 있을 시, 발주자는 대가의 지급 능력을 증빙(Employer's Financial Arrangement)하여야 하는 의무를 신설하였음. 만약, 발주자가 이러한 의무를 수행하지 아니한 것을 사유로 계약상대자가 공사중지에 관한 통지를 한 이후 42일 이내에 발주자가 합당한 증거를 제출하지 않으면 계약해지(Termination)의 요건이 성립됨.

- Old Red Book에서는 계약상대자의 클레임 추진절차에 대한 규정 및 통지의무에 대해 준수 의무를 강조만 하였으나, New Red Book에서는 발주자에 의한 클레임 제기 규정을 신설하였고 계약상대자가 통지의무를 불이행할 시 권리를 박탈하는 규정을 마련하였음.
- 또한 기존 계약조건은 클레임의 사안별로 보상범위가 모호하였고 금액보상관련 클레임만 언급한 것에 비해 개정신판에는 클레임 사안별 보상범위를 구체화하였으며 특히 금액과 동시에 공기연장도 포함하여 규정하였음.
- 분쟁의 해결 방법에 있어 기존 계약조건에서는 일차적으로 엔지니어가 중립적 판정을 하고 이에 불복 시 최종 수단인 중재로 분쟁해결을 하도록 규정하였음. 그러나 개정신판에서는 엔지니어를 발주자의 인원으로 규정하였기에 일차적인 판정을 분쟁조정위원회(DAB : Dispute Adjudication Board))에서 행하고 이에 불복시 중재로써 분쟁을 해결하도록 규정하였음.

### New Yellow Book의 주요 특징

- Old Yellow Book<sup>3)</sup>은 대다수의 설계를 계약상대자가 시행하는 전기, 기계공사에 적용되어 왔으며, Old Orange Book<sup>4)</sup>은 1995년 이후 계약상대자가 주요 설계를 수행하는 디자인빌드(Design-Build) 혹은 턴키 공사에 적용되어 왔음.
- Old Yellow Book과 Old Orange Book을 대체한 New Yellow Book은 발주자의 요구사항에 따라 계약상대자가 설계하는 모든 종류의 공사에 적용할 수 있도록 작성되었음. 이러한 프로젝트의 대부분은 전기와 기계 관련 공사이거나 또는 토목과 건축의 조합인

3) Old Yellow Book : Conditions of Contract for Electrical and Mechanical Works, 3rd Edition

4) Old Orange Book : Conditions of Contract for Design-Build and Turnkey, 1st Edition

경우가 많음.

- New Yellow Book이 다른 2개의 개정판 계약조건과 상이한 점은 계약상대자의 제안서(Contractor's Proposal)가 계약문서에 포함된다는 것임. 이는 계약상대자가 설계의 책임을 지는 디자인빌드의 특성을 살린 것으로 계약상대자가 공사목적물을 완성하기 위해 제안한 사항에 대해 책임을 지도록 한 것임.
- 공사비의 지급은 총액계약(Lump sum)을 원칙으로 하고 있음. Red Book과는 달리 변경 요건에 대해 구체적으로 명시하지 않고 있으나, 발주자의 요구사항 및 작업이 변경될 경우는 계약금액 조정을 해야 함. 이러한 계약금액의 조정에는 계약상대자의 합당한 이익을 포함하도록 규정하고 있음.

### Silver Book 제정의 배경 및 주요 특징

- 발주자 또는 재정을 부담하는 주체들은 언제든지 공사 준공 후의 가격에 대해 확실성을 보장해 주기를 원하고 있음. 물론 Old Book들도 이러한 필요성을 일부 만족하고 있으나 현재의 추세인 최종 확정고정금액(Fixed Firm Price)의 사용을 원하는 발주자를 위해서 새로운 계약서가 필요하게 되었음. 이에 부응하기 위해 Silver Book이 새로이 제정되었음.
- Silver Book의 사용은 전통적인 설계·시공 분리발주방식과 확연히 구별되어야 함. Silver Book에서는 설계의 전적인 책임을 계약상대자에게 부여하고 있으며 설계를 위한 발주자의 요구사항만 주어짐. 또한 이러한 계약조건을 적용할 경우, 계약상대자가 프로젝트와 관련된 모든 설계, 구매 및 시운전까지를 책임지도록 규정하고 있음.
- Silver Book의 주요 특징 중 하나는 다른 계약조건과 달리 엔지니어가 존재하지 않는 것으로, 발주자가 엔지니어의 역할을 수행하거나 또는 발주자 대리인을 임명할 수 있음.
- Silver Book은 EPC<sup>5)</sup>/Turnkey 프로젝트의 특성을 최대한 반영하였기 때문에 공사진행

5) EPC : Engineering, Procurement & Construction

도중 발생할 수 있는 대다수의 리스크를 계약상대자가 부담함으로써 공사비 지불 방식은 총액계약(Lump Sum Basis)을 원칙으로 하며 일반적으로 리스크 부담에 따른 더 많은 공사비를 지불함.

### Yellow Book과 Silver Book의 차이점

- Silver Book은 고정된 공사금액을 확실시키기 위해서, 계약서명을 하기 전에 시간과 공사금액을 변동시킬 가능성이 있는 것은 최대한 해결하고 합의하기 위한 목적으로 사용되고 있음.
- 두 개의 계약서 모두 공사목적물의 용도에 맞는 설계를 요구하고 있으나, Yellow Book에서는 발주자 요구사항에 대한 정확성의 책임은 궁극적으로 발주자에게 있음. 따라서 계약상대자는 입찰전에 비용과 시간을 감안하여 현실적으로 가능한 수준까지 모든 정보를 입수해야 함. 그러나 계약 체결 후 상세한 부분까지 검토할 수 있는 기간 동안에 발주자 요구사항에 잘못이 발견되어 수정, 변경 및 삭제할 경우 이것은 계약변경에 해당됨.
- 그러나 Silver Book에서는 계약상대자가 계약 전에 발주자가 제공한 모든 자료를 확인하고 검토해야 하며 모든 필요한 자료도 입수해야 함. 그리고, 계약서명 후에는 설계기준(design criteria)과 계산(calculation)을 포함하여 발주자 요구사항의 정확성뿐만 아니라 계약상대자의 설계에 대해서도 책임을 짐. 단, 계약상대자가 확인할 수 없었던 사안에 대해서는 예외임.
- Silver Book의 주요 내용 중 Yellow Book과 차이를 보이는 것은 예측하지 못한 물리적 장애물 발견시의 보상과 관련된 내용임. Yellow Book이 입찰 시 경험 있는 시공자가 예측하지 못한 사항을 공사 도중 발견한 경우, 공기 및 금액의 조정을 허용하는 것과 달리 Silver Book에서는 계약상대자에 대한 어떠한 보상도 허용하지 않고 있음.
- 태풍, 홍수와 같은 예외적으로 불리한 기후조건이나 전염병의 발병 또는 정부의 정책변경으로 인해 예상할 수 없었던 인원 또는 물품부족으로 인한 공기연장을 Yellow Book에서는 허용하고 있음. 그러나 Silver Book에서는 발주자에 의한 변경, 계약조건에 명시된 사항, 발주자의 인원에 의한 공사의 방해와 지연 및 관련기관에 의한 지연에 대해서



만 공기연장을 허용함.

- 상기 설명 이외의 Yellow Book과 Silver Book의 주요 차이점을 아래의 <표 1>로 나타낼 수 있음.

<표 1> Yellow Book과 Silver Book의 주요 차이점

	Yellow Book	Silver Book
계약발효	Letter of Acceptance	Signature of Contract Agreement
계약관리/감독	엔지니어(the Engineer)	발주자(혹은 발주자대리인)
중간기성지급	엔지니어의 확인 (the Engineer's Certificate)	발주자의 판단 (the Employer's judgement)
지시서	엔지니어	발주자

## ■ FIDIC 개정신판의 클레임 제기

### 계약상대자에 의한 클레임

- 계약상대자들의 늦은 클레임 제기 및 계약관리 부실에 따른 자료 미비 등으로 분쟁의 해결이 지연되고 있는 현실을 감안하여, FIDIC 개정신판에서는 모든 클레임에 적용되어야 할 강력한 조항을 규정하였음. 이는 기존의 계약조건이 절차와 기한의 준수를 강조만 한 것에 비해, 개정신판에서는 규정된 기한과 절차를 준수하지 않을 경우 계약당사자의 클레임에 대한 권리를 박탈하고 있음.
- 개정신판에서는 계약상대자에게 발생하는 추가비용과 공기연장의 클레임 사안이 발생한 경우 계약상대자는 28일 이내에 통지하도록 규정하고 있음. 이러한 통지는 자세한 추가비용과 공기연장에 대한 내용을 포함할 필요없이 간단한 사안의 개요만 기재하는 것임.
- 클레임에 대한 통지를 한 이후 계약상대자는 이를 증빙할 수 있는 기록을 보존하

여야 하며 엔지니어가 승인한 날까지 또는 사안 발생 이후 42일 이내에 관련 자료를 제출하여야 함.

- 엔지니어는 계약상대자의 클레임 통지를 받은 이후 42일 이내에 승인 또는 미승인에 관한 사유를 밝혀야 함. 이는 기존 계약조건에는 없었던 조항으로 개정신판에 처음으로 엔지니어의 답변에 관한 기한이 규정된 것임.
- 기존 계약조건의 경우 계약상대자가 클레임을 제기해도 엔지니어는 보다 자세한 자료를 계속하여 요구하는 등 엔지니어의 답변을 받기까지 계약상대자는 불만족스러운 형편이었음. 그러나 개정신판에서는 엔지니어를 더 이상 중립적이지 않고, 발주자의 인원으로 규정함으로써 이러한 문제점을 해결하였음.

#### 발주자에 의한 클레임

- 과거의 경우, 발주자나 엔지니어는 계약상대자의 책임이 아닌 경우에도 여러 가지 사유로 인해 대가지급을 유보하거나 하자보수보증기간을 연장하곤 하였음. 이러한 불공정한 행위를 방지하기 위해 개정신판에서는 발주자가 판단하기에 하자보수보증기간의 연장 또는 추가비용 등의 계약적 권리가 있다고 생각하는 사안에 대해서는 규정된 절차에 따라 클레임을 제기하도록 규정하고 있음.
- 발주자는 계약상대자로부터 금액의 보상에 관한 권리가 있다고 판단할 경우, 지체없이 계약상대자에게 클레임 제기 사실을 통보하여야 함. 또한, 하자보수보증기간이 만료되기 전에 보증기관의 연장과 관련된 클레임을 제기하여야 함.
- 개정신판에서는 발주자의 임의대로 계약상대자의 기성대금을 유보하는 것을 금지하고 규정된 절차대로 클레임을 추진하도록 규정하고 있음. 만약 발주자가 제기한 클레임이 분쟁조정위원회에서 실효가 없다고 판정이 난 경우, 발주자가 유보한 금액에 대한 이자비용을 계약상대자에게 지급하여야 함.

## ■ 시사점

### 국내 계약조건의 개선

- 국내 대형공사의 경우 14개 대상공사에는 일괄·대안입찰 방식을 사용하도록 「국가계약법」에서 규정하고 있음. 그러나 FIDIC의 예에서도 알 수 있듯이, 디자인빌드와 턴키는 공사목적물의 완성 및 인도에 대한 계약상대자의 책임범위가 다름.
- 그러나 국내에서는 회계예규 공사계약일반조건 하나의 계약조건으로 기타공사(설계·시공분리)와 일괄·대안 공사에 적용하고 있으나, 이는 국제계약서의 구성과는 상당한 차이를 보이는 것으로 발주방식별로 계약조건을 별도로 제정할 필요가 있음.
- 따라서 발주방식별로 계약조건의 적용이 상이하야 함에도 불구하고 국내에서는 발주방식의 차이에 대한 이해 부족 및 개념 혼용, 단일 공사계약일반조건 사용으로 인한 계약당사자간 책임소재에 대한 이해의 차이로 분쟁이 발생하고 있음.
- 즉, 회계예규 공사계약일반조건에서는 기타공사 및 일괄·대안입찰 공사를 불문하고 불가항력에 따른 계약금액 조정을 인정하고 있으나, FIDIC 개정판 중 Silver Book(EPC/Turnkey)의 계약조건에서는 현장여건의 상이(Unforeseeable Physical Conditions)에 대한 클레임 자체를 인정하지 않고 있음.
- FIDIC 개정판의 모든 계약조건에는 지정된 기한 내(28일 이내)에 클레임을 제기하지 않으면, 계약상대자의 계약적 권리를 상실함. 그러나 「국가계약법」에는 클레임 제기 절차 및 기한이 규정되어 있지 않아 통상적으로 최종 기성대가를 수령하기 전에 클레임을 청구해도 무방함. 이는 분쟁의 사안을 초기에 상호 협의를 통해 해결할 수 있음에도 불구하고 최종적인 분쟁해결의 수단을 사용할 수밖에 없는 상황을 초래하여 계약당사자의 행정적, 금전적 손실을 야기할 뿐만 아니라 추후 동일 발주기관에서 발주되는 공사의 수주에 악영향을 주기도 함.
- 국내 공사감독관의 역할은 계약상대자의 문서 검토 및 발주기관에의 보고 등으로 계약금액 조정 및 공기연장 등과 관련된 계약담당공무원의 역할을 할 수 없음. 그러나

FIDIC 계약조건상의 엔지니어는 설계변경의 승인, 기성대가 지급의 확인 등 국내 계약 담당공무원과 유사한 역할이 주어져 있음. 특히 개정신판에서는 엔지니어를 발주자의 인원으로 규정한 것에 대해 주목할 필요가 있음.

- 국내 일괄·대안입찰공사에서 실시설계 중 발주자의 지침, 설계기준의 변경 등이 발생 하여도 계약체결 이전, 또는 계약상대자가 모든 것을 책임지는 계약조건이라는 이유로 계약금액의 조정을 불허하는 형편임. 그러나 New Yellow Book과 Silver Book에서는 발주자의 요구사항이 변경될 경우 계약상대자의 적정한 이윤을 포함한 계약금액의 조정과 공기연장을 허용하도록 규정하고 있음.
- 최종 분쟁해결의 수단이 국내에서는 중재 또는 소송 중에 하나를 선택하도록 한 것에 비해 FIDIC에서는 중재를 최종적 분쟁해결수단으로 규정하고 있음. 또한, 국내의 조정 제도가 유명무실 및 비강제적인 것에 비해 개정신판에서는 분쟁조정위원회(DAB : Dispute Adjudication Board)를 반드시 거쳐서 분쟁을 해결하도록 규정하고 있음.
- 분쟁조정위원회를 통한 조정을 강제화한 것은 실질적으로 엔지니어가 분쟁에 있어 합 리적이고 중립적인 판단을 할 수 없다는 상황에 근거를 둔 것임. 즉, 발주자로부터 용역대가를 지급받는 엔지니어는 더 이상 중립적일 수 없기 때문에 제3자에 의한 판단을 위해 분쟁조정위원회를 강제화한 것으로 볼 수 있음.
- 이상과 같이 FIDIC과 국내 국가계약법을 비교한 결과 상당한 차이가 있음을 발견할 수 있음. 따라서 「국가계약법」을 국제기준(Global Standard)에 상응하는 수준으로 끌어 올리기 위해서 뿐만 아니라, 향후 건설서비스 시장 개방 이후에 발생될 수 있는 국제 분쟁의 예방을 위해서도 국제표준계약서(FIDIC)의 개정 방향 및 내용이 「국가계약 법」에 반영되어야 할 필요가 있음.

### 계약관리의 필요

- 해외시장에 진출하려는 의도를 가진 국내 건설업체는 많으나, 외국 프로젝트에서 사용 되고 있는 계약조건에 대해서는 문외한인 업체도 많음. 또한, FIDIC이 세계적으로 널리 사용되고 있는 국제표준계약서라는 사실을 인지하고 있는 경우에도 몇몇 대형업체를 제외하곤 이에 대한 체계적인 검토 및 계약관리가 전무한 실정임.

- 디자인빌드와 턴키의 개념 구분없이 국내의 관행대로 해외 턴키공사를 수주할 경우, 공사 도중 발생하는 사안의 보상가능성과 불가능을 파악하지 못함에 따른 손실이 예상됨. 즉, 턴키의 경우에는 계약상대자가 발주자로부터 보상받을 수 있는 사안이 발주자 요구 사항의 변경, 관계기관으로 인한 공기 지연 등으로 상당히 한정되어 있다는 사실을 인식하고 이러한 리스크를 입찰금액에 반영하여야 함.
- 특히 해외 프로젝트 수행 경험이 일천한 업체가 해외 공사를 수행할 때, 국내의 관행대로 일만 열심히 하면 대가를 지급해 준다는 막연한 생각을 가지고 있음. 그러나 계약 조건에 명시된 규정 및 절차를 준수하지 않아 일을 하고도 대가를 지급 받지 못하는 경우도 발생되고 있음.
- 즉, 발주자의 지시서가 확보되지 않은 상황에서 공사를 수행할 경우 대부분 대가지급을 받지 못할 뿐만 아니라, 발주자의 지시 이행에 따른 공사금액의 변경 및 공기연장과 관련된 사항을 규정된 기한 이내에 문서로서 통지하지 않음으로써 계약적 권리 박탈 등의 손실을 야기한 사례가 발생하고 있음.
- 입찰 및 계약체결, 공사 수행 과정에 있어 계약관리 전문가를 활용하는 사례가 극히 드문 형편임. 따라서 초기에 계약조건 및 발주자의 요구조건을 면밀히 검토하여 계약체결 전에 협상을 통해 해결할 수 있는 사항도 안일하게 대처함으로써 공사 도중 발생하는 추가비용 및 공기연장을 확보하기 위해 외국의 클레임 전문회사를 고용하고 있음.
- 그러나, 계약체결전에 계약관리 전문가를 고용하여 향후 발생의 소지가 있는 문제점을 사전에 검토하여 대처방안을 사전에 강구하는데 소요되는 비용과 공사 도중에 발생한 문제를 해결하기 위해 고용하는 전문가의 비용은 상당한 차이가 있음. 또한, 사안의 발생 시점에 적절한 통지의무의 준수와 관련 증빙 자료의 준비가 되어 있지 않으면 분쟁의 해결이 지연될 뿐만 아니라 계약상대자의 정당한 권리를 주장할 수 없게 됨.
- 이와 반대로, 계약상대자가 계약조건에 규정된 내용을 준수하고 나름대로 클레임 사안에 대한 자료 준비를 철저히 한다면 계약조건에 규정된 내용을 근거로 발주자에 대한 클레임을 제기할 수 있음. 즉, 계약조건에서 규정된 사항을 근거로 계약상대자가 클레임을 제기할 경우에는 상호 합의의 용이 및 최종 분쟁해결 단계에 가서도 승소할 수 있는 확률이 높아짐.

- 따라서, 외국에 진출하고자 하는 건설업체는 국제표준계약서로 널리 사용되고 있는 FIDIC 계약조건의 기본적인 개념 및 절차, 기한 등에 대해 숙지할 수 있도록 사전교육이 필요한 것으로 판단됨. 이러한 기본적 계약조건에 익숙해야만 발주자의 의도를 반영한 변형된 계약조건에도 대응할 수 있을 것임.
- 건설업체뿐만 아니라 정부에서도 국가경쟁력을 도모하는 차원에서 해외 계약조건과 관련된 연구 추진 및 해외 현장에서 발생한 문제점 등의 사례를 모아 해외 건설시장에 진출하려는 건설업체를 대상으로 교육을 실시할 필요가 있음.

이종수(책임연구원, jjong321@cerik.re.kr)