건설소송사건을통하여본건설분쟁의원인과방지책④

약정의 명확화·증빙의 객관화·기준의 합리화

- 건설분쟁방지의3원칙, 간단한문구하나가심대한피해로이어질수도-

지난 호에는 실제 분쟁의 대표적인 사례 몇 가지를 살펴보았다. 이번호에서는건설공사 과정상의각행위가 재판과정에서구체적으로 어떠한 평가를 받고 영향을 미치는지 살펴보기로 한다. 다소내용이난삽한데분쟁의실상을보기위하여주요부분을 그대로정리하였다.

공사대금총액 및추가공사해당여부의불분명

사실 관계

호텔 사업자 A가 기계 설비업 전문회사 B에게호텔의기계설비공사일체를35억원에 도급주었다. A는 계약을 체결하면서 미리완성된설계도면을B에게교부하였는데, 당시 내역서나 단가표 등은 제시하지 않았다. B는시공도중에시공물량을원설계도면에비하여10% 정도늘어난1차내역서를 제출하였고 공사 대금 총액도 10% 정도 증가하였다. A가공사대금증액에대하여항의하자 B는 별 다른 이의를 제기하지 아니하고 그대로공사를하였다. B는시공을종료할무렵에2차내역서를작성하였는데이에는 시공 물량만 기재되고 단가는 공백으로되어있었다. A와B는당초계약시에총공사비만 35억원으로 결정하였고, 시공 도중에 제출된 내역서만 2개가 있을 뿐이었다. 소송 중에 감정을 한 결과 시공 물량은 당초설계도에비하여7% 정도늘어난것으로밝혀졌다.

분석

재판심리에서는우선이사건공사계약의기본사항이결여되어있었다는점이가장큰문제로대두되었다. 공사도급계약서에시공물량과단가를명확히한내역서가 첨부되었어야하는데설계도면만있었기때문에 약정 공사대금 35억원은 정액 계약한 취지로보일수있다. 정액계약이라면설계도면의범위내공사는추가공사대금을지급할필요가없게된다. 정액계약이라고하더라도 구체적인 공사 재료의 품질, 단가, 설계도면에 생략된 필수적 부분에 대하여 설계도면만갖고는정하기가어렵기때문에 공사대금의증감이문제될여지가크다.

A는 B가 제출한 1차내역서에 대하여공사대금증액에항의한결과B가이를받아들여 그대로 공사를 하였으므로 공사 대금 총액을 35억원에 하기로 구두합의하였던 것이고 추가 공사는 인정하지 않는 것이라고주장하였다. 이에대하여B는이런 구두합의를한바가전혀없고A의구두요구에 따라 시공 물량을 추가하는 공사를 하였으므로추가분대하여1차내역서상단가를적용하여 산출된 금액도 지급하여야 한다고 주장하였다. 내역서나시공 물량견적서 등만 있었다면 상당 부분의 다툼이 방지되었을것이다.

또한, 공사도중에시공물량이늘어난것이 사실인데 이를 추가 공사로 볼 것인지, 아닌지는계약상조건이불분명한상황에서 매우어려운일이다. A의공사대금증액에 대한 항의시 B가 별 다른 이의를 제기하지 않은점에서는추가공사대금의요구를포기한 것으로 보이지만, 반대로 건축업자가 설계도면에없는 시공물량을추가공사대금의지급약속이없는데도자기돈을들여 가면서 추가 시공한다는 것은 경험칙에 반하기 때문에 A의 추가공사 대금 지급 약속이있었다고보이기도한다.

이와 같이 추가 공사 약정이 서면화되지 않고모호한경우에는후에추가공사약정의존부에관하여다툼이발생하는일이잦다. A, B 모두추가 공사에 대하여공사 도중에의문점이생겼음에도불구하고거론하지 아니한 잘못이 있다. 이 사건은 다행히

당사자 사이에 법정 화해가 이루어져 치명적인손해는입지않게되었지만, 35억원짜리 공사가 이 정도 수준에서 이루어진다는 우리 건설업계의 현 주소를 보여주는 일이었다.

배관 공사의 공사비 부담자가 모호한 사례

사실 관계

대지소유자인A가건설업자B에게공사대금 140억원에아파트1동및부속상가건물을 도급주었다. B가 자기 돈으로 건물을 축조하고아파트분양대금과상가임대보증금으로건축비의대부분을회수하기로약정하였다. 그런데건축도급계약서상' 설비공사중기계실의냉난방기계설치및슬리브는B가책임지고사우나, 수영장상가건물내부의기계설치및배관공사는A가책임진다'고기재되어있었다. B가공사대부분을완공하여아파트는분양이완료되었는데상가의냉난방 배관공사는A의책임범위라고 주장하여 이를시공거부하였다. 이로인한의견이충돌하고감정의골까지깊어져 B는 기성고 90% 상태에서 상가 건축공사 현장을 철수하였고, A는 나머지 공사대금의 지급을 거부하였다. B가 공사 잔금과 이자로 50억원의 청구 소송을 제기하였고, A는 지체 상금 60억원 및 배관 미시공 공사비 15억원을 공제하면 남는 것이 없다고주장하였다.

분석

이 사건은 분쟁 발생시부터 1심 판결 변론종결시까지무려3년이상이나소요되었다. 따라서 소송에서 진다면 B로서는 회사가부도날가능성이높았고, A는상가의미분양으로 상가 건물과 대지까지 모두 날릴 판이었다. 이렇게심각한문제를야기한 원인은 아주 간단한 단어 하나에 있었다. 즉 상가건물의배관공사에냉난방배관이포함되는지여부가 문제였던것이다. 서로 상대방이 그 공사를 책임져야 한다고 주장하였다.

재판과정에서양쪽모두유능한변호사를 선임하여 치열하게 다투었다. A는 분양임대까지 B가 책임지기로 한 이상 냉난방배관 공사를 포함하여 모든 공사가 당연히 B의책임이어서이를계약서에명기하지않은것이고, 냉난방공사는공정상본공사와같이 하여야 하고 준공 처리까지 B가 받아야하므로이를따로떼어내어자신이책임질 이유가 없다고 주장하였다. 반면에 B는 계약시에 상가의 냉난방 부분은 A가 차후 결정할 필요가 있어서 별도 처리하기로 명백히합의하였고, 자신이상가건물공사도중 전문업자에게 냉난방 배관을 제외한 나머지 상하수도 배관 등을 맡겼는데 A는 아무런이의를제기하지않았고오히려 그 업자와냉난방 공사를 협의하였으며, 공사말기에공사대금정산서를미리보냈는데이때 A는 아무런 불만을 표시하지 않았다고 주장하였다.

이와 같이 양 당사자의 주장은 나름대로 상당한 이유가 있어 보여서 판단하기가 매우어려웠다. 계약서의불분명한사항을 여러가지정황 사실을종합하여추정하는수밖에 없는데 이것이 얼마나 위험한 것인지 이사건을보면알수있을것이다. 결국고심끝에A의승소로판결을하였고, 이판결은 항소심에서 동일한 내용으로 조정이 성립되어 종결되었다. 이와같이세부사항에대하여도 꼼꼼히 검토하여야 한다는 점은 더이상강조할필요가없을것이다.

건설 분쟁 방지의 3원칙

이제까지여러분쟁사례에서살펴본바와같이 건설 분쟁이 발생하는 원인과 유형은 몇가지로정리할수있다. 각종사건의예에서나타난과실점을종합하면건설분쟁을방지하는데필요한원칙을세워볼수있다.

첫째 약정의 명확성 원칙이다. 당사자는 공사 계약 내용과 변경 시공 내역, 설계변경등중간합의등의내용을명확히하여야 한다. 당시에는 담당자끼리의 구두 합의나 인간적 협조 관계의 돈독함을 내세워 상당한 부분을 서면화하지 않는 경우가 많은데 항상 합의를 명확하게 하고 서면화하여야 한다. 사소한서면합의가장래의엄청난분쟁을좌우하는경우가매우흔하다.

둘째, 증빙의객관화원칙이다. 아무리명백한 증거일지라도 객관성을 갖지 못하면 휴지조각에불과하다. 공사일보나물량정산서 등을 직접 상세히 작성하였다고 하여도 상대방이 이를 인정하지 않으면 일방적인 작성 서류에 해당하여 증빙으로 사용하기가어렵다. 그러나일단상대방이이서면에 날인하거나 사인을 하면 객관성을 갖게 되어훌륭한증거가된다. 있는현상을그대로 촬영한 사진, 비디오나독립성이 인정된 제3자의 검사서 등은 객관성을 인정할 수 있으므로증거가치가적지않다.

셋째, 기준의 합리화 원칙이다. 아무리 계약 내용을 정리하고 객관적 증빙을 확보하여도 건축공사의 특성상 완전히 다툼을 커버할 수는 없다. 이 경우에는 결국 불분명한부분에대하여합리적기준을세워판단할 수밖에 없는데, 그 기준은 계약이나 합의에서 도출하여야 한다. 그러므로 불분명, 불확실, 불가측적인 상황 발생에 대비하여이런점에대한합리적인기준자료를 준비하여야한다. 합리적기준에대한준비는 분쟁의 발생과 소송시에 중요한 의미가 있다. 이제까지살펴본사례에서와같이합리적기준에의한증빙의제출과주장이승소의 지름길인 것이다. 터무니없이불합리한주장을하는것은실제로억울한일이더라도 인정받지 못한다는 점을 항상 주지해야 할 것이다.

윤재윤
서울고등법원부장판사