

건설분쟁 유형 및 사례분석



윤서용 | 법무법인 이안 대표 변호사

1. 머리말

저는 위 제목의 연재 기사를 통해 건설 과정에 참여하는 이해당사자들의 관점에서 건설분쟁 유형을 분류하고, 각 분쟁 유형별 대표적인 사례를 가지고 실제 사건을 진행하는 것과 같이 분석·설명하는 내용의 글을 쓰고자 합니다.

이번 회에서는 우선 건설 분쟁 발생원인과 특성을 살펴보고, 건설과정에 참여하는 당사자들의 관점에서 건설 분쟁 유형을 분류해 보도록 하겠습니다.

2. 건설분쟁의 발생원인 및 건설분쟁의 특징

(1) 건설분쟁의 발생원인

건설 과정에는 수많은 분쟁의 요소가 내재되어 있습니다. 건설 관련 분쟁이 발생하는 원인은 다양하지만, 주요한 원인은 아래와 같습니다.

첫째, 건설은 토지에 정착하는 고유 특성을 가진 구조물을 비교적 오랜 시간에 걸쳐 만드는 과정이기 때문입니다. 건설을 통해 만들어지는 구조물은

공장에서 대량으로 만들어지는 제품들과 달리 고유한 특성을 가진 단일 부동산이므로, 미리 시제품을 만들어보고 결함을 찾아내 다시 시제품을 만들어 최종 완성된 시안을 가지고 대량으로 같은 품질로 제조할 수 있는 제품들과 달리, 현장 상황이나 근로자들의 실력에 따라 시공의 오차가 발생할 수 있고, 설계변경을 통해 구조물의 모양 등을 바꾸기도 합니다. 따라서 건설과정이 지연되거나 구조물에 하자가 발생할 가능성이 크고, 처음 예상했던 공사금액보다 더 많은 공사비가 소요될 수도 있습니다.

둘째, 건설은 기획, 설계, 인허가, 시공, 관리 및 유지 등 일련의 과정을 거치면서, 건축주, 설계사 및 협력업체, 행정관청, 시공사 및 하도급업체, 감리자 등 수많은 이해당사자가 관여하기 때문입니다. 각 당사자의 이해가 상반되는 경우 분쟁이 발생하게 되며, 특히 설계와 시공상의 불일치와 변경으로 인해 다양한 분쟁이 야기됩니다.

(2) 건설 분쟁의 특징

건설 분쟁은 다양한 이해관계인과 원인이 있는 만큼 사건이 복잡하고 장기화하는 경향이 있습니다.

그리고 건설 현장에서 구두 지시로 이루어지는 작업이 많고, 구조물이 완성된 이후에는 그 내부를 검사하는 것이 어려워 증거가 부족하고 불분명하며, 결국 기술자들에 의한 감정이 매우 중요한 증거로 작용하는 경우가 많습니다.

따라서 건설 분쟁과 관련한 감정 결과와 그에 나오는 용어 등을 이해하기 위해서는, 일반적인 법적 분쟁에 비해 기술적인 지식이 상당히 요구되므로, 분쟁 관계자들의 전문성이 매우 필요합니다.

3. 건설 분쟁의 당사자 및 건설 분쟁의 유형

건설과정에 참여하는 당사자들 정리하면 아래 표와 같습니다.

행정관청	신탁사	대주단
보증사, 보험사	건축주 (도급인, 시행사)	수분양자
설계사	시공사 (수급인, 원청사)	감리자
협력업체	하도급업체 (하수급인, 하청사)	제3자 (이웃, 근로자)

위 당사자 중 신탁사, 대주단은 비교적 큰 건설 과정에서 자금을 담당하는 역할을 하는 자들로 건설 분쟁보다는 개발사업의 구조에 관한 주제에서 다루는 것이 더 적합하다고 보이므로, 신탁사와 대주단을 제외한 나머지 당사자들의 관점에서 분쟁유형을 분류하도록 하겠습니다.

(1) 건축주 vs. 시공사 (+ 보증사)

건축주와 시공사 사이의 분쟁 중 가장 대표적인 유형은, 시공사가 건축주를 상대로 미지급 기성금

과 설계변경에 따른 추가공사대금을 청구하고, 이에 대해 건축주가 시공사를 상대로 하자보수에 갈음한 손해배상금과 공기지연에 따른 지체상금을 청구하는 형태입니다. 이러한 분쟁은 하나의 소송에서 본소와 반소의 형태로 진행되기도 하고, 별도의 소송으로 각각 진행되기도 합니다. 그리고 이러한 분쟁에서는 각종 감정들(기성고 감정, 추가공사대금 감정, 하자 감정 등)이 가장 중요한 증거방법으로 사용됩니다.

한편 시공사가 건축주로부터 미지급 공사대금을 받기 위해 소송 외적으로 사용하는 법적 제도로 유치권이 존재합니다. 이러한 유치권을 행사하기 위해 현장에 대한 점유를 확보 또는 유지하는 과정에서 폭행, 협박, 손괴, 건조물침입, 업무방해 등의 형사 문제가 종종 발생하기도 합니다.

(2) 건축주 vs. 설계사 (+보증사)

건축주와 설계사 사이의 분쟁 중 가장 대표적인 유형은, 설계사가 건축주를 상대로 미지급 기성금과 설계변경에 따른 추가용역비를 청구하고, 건축주는 설계사를 상대로 설계 지연 및 하자로 인한 손해배상을 청구하는 형태입니다. 이러한 분쟁은 건축주와 시공사 사이에서 만큼 빈번히 발생하지는 않으며, 기성율 등 각종 감정이 시공에서의 각종 감정만큼 정확하게 이루어지기 어려운 면이 있습니다.

그리고 설계에서는 설계도서의 저작권에 관련한 분쟁과 입찰 과정에서의 하자(입찰공고문 등 요건 미충족, 절차상 하자 등)에 따른 낙찰자 지위 존부확인 소송 및 각종 가처분 등의 분쟁이 종종 발생합니다.

(3) 시공사 vs. 하도급업체, 설계사 vs. 협력업체

시공사와 하도급업체 사이의 분쟁 중 가장 대표적인 유형은, 하도급업체가 시공사를 상대로 미지급 공사대금과 설계변경에 따른 추가 공사대금 지급을 청구하고, 시공사가 하도급업체를 상대로 하자보수에 갈음한 손해배상금과 공기 지연에 따른 지체상금을 청구하는 형태입니다. 기본적으로 시공사와 건축주 사이의 분쟁과 거의 비슷한 양상으로 진행되지만, 시공사와 하도급업체 사이에는 건설산업기본법 및 하도급 공정화에 관한 법률의 적용으로 일정한 요건이 갖추어지면 하도급업체가 건축주를 상대로 직접 공사대금을 청구하는 예도 있고, 공정거래위원회 제소를 통해 분쟁 해결을 도모하는 경우도 많이 있습니다.

설계사와 협력업체 사이의 분쟁은 설계사와 건축주 사이의 분쟁과 마찬가지로, 협력업체가 설계사를 상대로 미지급 용역대금 및 설계변경에 따른 추가용역대금 지급을 청구하고, 설계사는 협력업체를 상대로 하자보수에 갈음하거나 설계지연에 따른 손해배상금을 청구하는 형태입니다. 다만 협력업체들이 계약서 없이 용역을 진행하는 경우가 많아, 정확한 계약조건의 입증에 어려운 경우가 종종 있습니다.

(4) 수분양자 vs. 시행사, 시공사 (+ 보증사)

수분양자와 시행사, 시공사 사이의 대표적인 분쟁 유형은, 수분양자가 시행사와 시공사를 상대로 하자보수에 갈음한 손해배상금 청구를 하는 형태입니다. 이러한 하자소송은 하자진단업체 혹은 일부 법무법인의 주도하에 진행되는 경우가 많으며, 법원 감정인에 의한 하자 감정이 매우 중요한 증거로 사용됩니다.

한편 수분양자는 시행사를 상대로 분양계약 해지 또는 취소소송을 진행하는 경우가 있는데, 특히 지금과 같이 부동산 경기가 하락기에 있는 경우 이러한 분쟁이 더 자주 발생하게 됩니다.

(5) 제삼자(이웃, 근로자) vs. 시공사,

건축주 (+ 보험사)

공사로 인한 이웃과의 대표적인 분쟁유형은, 이웃이 시공사, 건축주를 상대로 터파기 등으로 인한 지반침하에 따른 건축물 균열, 소음·진동·분진, 일조권 침해 등을 이유로 공사중지가처분을 신청하거나 손해배상금을 청구하는 형태입니다.

그리고 공사로 인해 제삼자나 근로자가 사고를 당하는 경우 분쟁유형은, 그 제삼자나 근로자가 시공사(그 현장소장 등 포함)를 상대로 형사상 업무상과실치사상, 산업안전보건법위반, 중대재해처벌등에관한법률위반 등으로 고소하거나, 민사상 손해배상을 청구하는 형태입니다.

(6) 건축주 vs. 감리자

건축주와 감리자 사이에 발생하는 대표적인 분쟁 유형은, 건축주가 감리자의 의무 위반을 이유로 손해배상을 청구하는 형태입니다. 주된 쟁점은 시공상의 중대한 하자 등이 감리자의 주의의무 위반으로 인정되어야 한다는 것인데, 건축법에 따른 감리의 경우보다 건설기술진흥법에 의한 책임감리의 경우에 더 넓게 그 의무 위반이 인정될 수 있습니다.

(7) 건축주 vs. 행정관청

건축주와 행정관청 사이에 발생하는 대표적인 분쟁유형은, 건축주가 행정관청을 상대로 건축인허

가와 관련한 처분들(건축허가 반려, 건축허가 취소, 공사중지명령 등)이나 도시계획과 관련한 처분(정비사업계획, 지구단위계획 등)에 대해 그 취소를 구하는 행정소송을 제기하거나, 국가배상법에 기한 손해배상청구를 하는 형태입니다.

4. 맺음말 – 건설 분쟁에 대비하는 자세

(1) 충실한 계약서 작성

건설 참여자들은 모두 계약서(내역서 포함) 작성 시 상호 간 충실한 협의 및 검토 과정을 거쳐야 하고, 분쟁의 소지가 있는 사항들, 특히 다음과 같은 사항들을 항상 염두에 두면서 계약서를 작성하여야 합니다.

첫째, 설계 및 시공의 내용(치수, 재료, 품질, 성능 등)을 구체화하여야 합니다.

둘째, 대금(중간정산금) 지급 금액(또는 그 금액을 정하는 방법), 지급 시기, 조건, 방법, 설계변경 및 물가 변동 등에 따른 금액조정 방법 등을 구체화하여야 합니다.

셋째, 계약기간과 그 기간의 기산점 및 종료일, 지체상금률 등 지체상금에 관한 내용, 공기연장시 간접비 증가 고려한 금액조정 등을 구체화하여야 합니다.

넷째, 해지사유 관련하여 각 당사자의 귀책사유를 구체적으로 열거하고, 당사자 일방의 임의해지 인정 여부 및 그에 따른 페널티 등에 관한 사항을 고려하여야 합니다.

다섯째, 계약 해지할 때 효과와 관련하여 기성금 정산방법, 손해배상액 예정 금액, 저작권의 귀속 문제 등을 구체화하여야 합니다.



(2) 서류 등 증거 확보 생활화

기성금과 관련하여 공사(업무)일지, 회의록, 장비·인원·자재 투입 기록, 인건비 지급내역 등과 추가 공사대금과 관련하여 실정보고, 변경지시서 등의 서류들을 만일에 있을 분쟁에 대비하여 습관적으로 작성해야 합니다. 그리고 당사자 간 주고받은 공문, 내용증명, 이메일, 카카오톡, 메시지 등을 잘 정리해 두어야 하고, 필요시 통화 녹취록 등의 내용도 보존해 두어야 합니다.

한편 당사자 간 계약 중단 때 현장 사진 및 동영상 촬영 등을 통해 감정 등에 대비하고, 감리자로부터 현장 확인서 등의 서류를 확보하여야 합니다. 그리고 필요시에는 소송을 제기하기 전에 미리 증거보전신청을 통해 감정을 진행하는 것도 증거를 확보하는 방법이 될 수 있습니다.

(3) 당사자 간 소통과 협의, 상생의 마인드

건설 분쟁을 줄이기 위해 무엇보다 중요한 것은 법적인 논리가 아니라 이해당사자들 간의 지속적인 소통, 대화, 공감입니다. 그리고 이해가 상반되는 경우라도 서로 조금씩 양보하고 타협점을 찾아 나가는 것이 당사자 모두에게 이득이라는 점을 항상 기억해야 합니다. 🇫🇷