

건설 분쟁 사례 (1)

윤서용 | 법무법인 이안 대표 변호사



1. 머리말

지난 기사에서 건설 과정에 참여하는 이해당사자들의 관점에서 건설 분쟁의 유형을 분류하였습니다. 이번 기사에서는 가장 분쟁이 많이 발생하는 건축주와 시공사 사이의 분쟁 중 가장 대표적인 사례 유형을 제시하고, 실제 사건을 진행하는 것과 같이 분석 및 설명해 보도록 하겠습니다.

경우가 종종 있습니다. 또한 공사 도중에 발생한 설계변경에 따른 추가 공사대금이나, 물가변동에 따른 추가 공사대금 지급 등에 관한 정산합의를 원만하게 해주지 않는 경우가 많습니다.

결국 시공사는 건축주를 상대로 도급 계약상의 잔금과 추가 공사대금 등을 청구하는 소송을 제기하게 됩니다. 이때 시공사는 자신의 공사대금 등 채권을 미리 확보하기 위하여 건축주의 재산에 대한 가압류를 하는 경우가 많습니다. 이를 그림으로 표현하면 아래와 같습니다.[그림1]

2. 건축주와 시공사 사이의 분쟁 사실관계

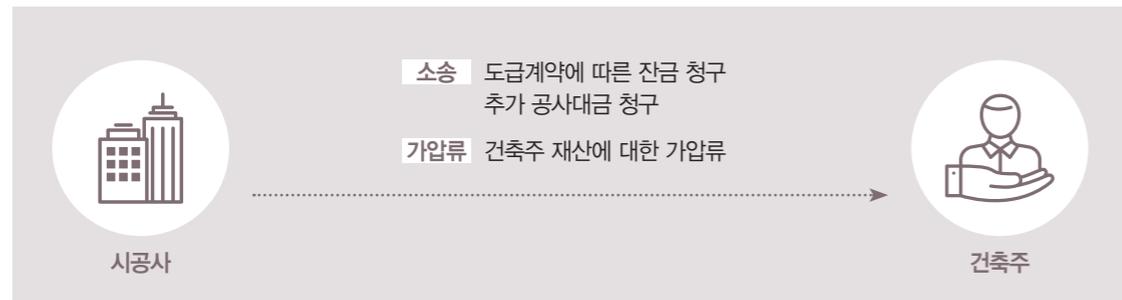
(1) 시공사의 건축주에 대한 공사대금 등 청구

건축주와 시공사 사이에 체결된 도급 계약상의 공사 준공이 이루어지더라도, 건축주는 하자, 지체상금 등을 이유로 도급 계약상의 잔금 지급을 미루는

(2) 건축주의 시공사에 대한 손해배상 등 청구

건축주는 시공사에 대해 하자보수 등을 지적하면서 공사 잔금 또는 추가 공사대금의 지급 혹은 정산을 미루다가, 시공사가 공사대금 등을 청구하는 소송을 제기하면, 그 소송에서 반소로 하자보수에

[그림 1]



같은 손해배상금과 지체상금 등을 청구하는 경우가 많습니다. 이때 건축주는 마찬가지로 자신의 손해배상 등 채권을 미리 확보하기 위하여 시공사의 재산에 대한 가압류를 하기도 합니다.

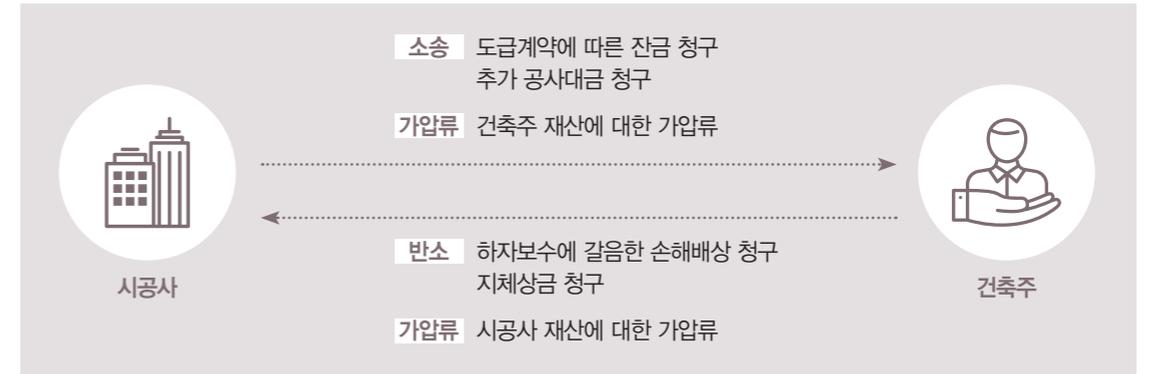
물론 건축주가 먼저 시공사를 상대로 위와 같은 내용의 손해배상 등을 청구하는 소송을 먼저 제기하거나, 시공사가 제기한 공사대금 등 청구 소송과는 별도로 손해배상 등 청구 소송을 제기하는 경우도 있습니다. 하지만, 본 기사에서는 편의를 위해 시공사가 건축주를 상대로 제기한 공사대금 등 청구 소송(본소)에 대한 반소로 건축주가 시공사를 상대

로 손해배상 등 청구를 하는 것으로 가정하겠습니다. 이를 종합하여 그림으로 표현하면 아래 그림과 같습니다.[그림2]

(3) 계약의 해제가 되는 경우

계약이 도급계약 당사자 일방의 귀책 사유로 해제(타절)되는 경우, 그 일방의 귀책 사유로 계약이 해제된 것이 맞는지 여부, 그에 따른 손해배상금으로 무엇을 얼마나 인정할 것인지에 관한 판단이 이루어져야 합니다. 그 외의 상황은 위 (1), (2)항에서 살펴본 내용과 거의 유사하게 진행되는 편입니다.

[그림 2]



3. 쟁점별 주요 내용 및 대응방안 검토

(1) 보전처분(가압류)

가압류는 소송을 제기하는 채권자가 자신의 채권을 미리 확보하기 위하여 상대방 채무자의 재산을 임시로 압류하여 소송이 확정된 후 채무자의 재산으로부터 채권의 변제를 받게 하는 대표적인 보전처분 방법입니다.

시공사는 주로 건축주의 도급 대상이었던 부동산

이나 통장을 가압류 하고, 건축주는 주로 시공사의 통장이나 다른 공사현장의 공사대금, 공제조합 출자증권 등을 가압류 합니다. 최근 집행법원이 가압류를 위한 담보금액을 이전보다 크게 잡고, 담보금액 중 상당한 금액을 현금공탁(나머지는 보증보험증권으로 갈음) 하도록 하는 경향이 있습니다. 따라서 상대방의 자산상태가 좋아서 소송에서 승소한 채권 금액을 지급받는 데 지장이 없다고 판단될 때에는 가압류를 하지 않기도 합니다.

(2) 도급 계약상 잔금 청구

시공사가 건축주에게 도급 계약상 잔금을 청구하기 위해서는 도급 계약 대상건축물을 준공하였다는 증거를 제출하여야 하는데, 판례는 특별한 사정이 없는 건축물의 준공은 주요 공정에 대해 공사를 마친 때를 의미하고 반드시 행정적으로 준공필증 혹은 사용승인까지 받았을 때를 의미하지 않는다는 것이 일관된 태도입니다.

한편 공사 도급 계약이 해제되는 경우에도 그 효과는 장래를 향해서 미치므로, 시공사는 건축주를 상대로 기성고에 따른 공사대금을 청구할 수 있습니다. 이 경우 법원을 통해 선정한 감정인에 의한 기성고 감정이 이루어져야 하므로, 공사가 중단된 상태로 유지하거나 중단되었을 당시의 공사 진행 내용을 판단할 수 있는 사진, 동영상, 물량 자료 등을 반드시 확보해 놓아야 합니다. 신속한 기성고 감정을 위해 증거보전신청을 활용하기도 합니다.

(3) 설계변경 등에 따른 추가 공사대금 청구

설계변경 등에 따른 추가 공사대금을 청구하기 위해서는 우선 설계변경 지시가 있었다는 사실을 입증하여야 합니다. 그런데 공사 현장에서 구두로만 변경지시가 이루어지고 서류가 남아 있지 않은 경우가 많습니다. 결국 현장감독 등 관계자의 진술, 시공사와 건축주가 주고받은 견적서, 시공사가 작성한 작업일보, 감리가 작성한 서류 등을 통해 간접적으로 입증하여야 하는 경우가 많습니다.

추가 공사대금 등의 금액은 법원을 통해 선정한 감정인의 감정을 통하거나, 시공사와 건축주가 주고받은 견적서 등을 통해 입증하게 됩니다. 물론 시공사와 건축주 사이에 변경 도급계약이 명시적으로 체결된 경우에는 그에 따른 금액을 청구하게 됩니다.

(4) 하자보수에 걸음한 손해배상 청구

건축주는 시공사를 상대로 하자보수에 걸음한 손해배상을 청구하는 반소를 제기하면서 거의 동시에 법원에 감정인을 선정하여 제출된 하자 리스트의 하자별로 하자인지 여부, 하자 보수 방법 및 그 금액을 산정해 달라는 취지의 감정신청을 하게 됩니다. 이를 위해 건축주는 전문적으로 하자를 적출하는 업체를 통해 하자 리스트를 미리 만들어 놓는 것이 효과적입니다.

그리고 하자 종류별로 건설산업기본 등 관계 법령에 따른 청구 기간이 다르므로, 하자별 청구 기간을 놓치지 않도록 유의하여야 합니다. 다만 미시공을 포함한 준공 전 하자의 경우에는 하자 종류와 무관하게 채무불이행에 따른 상사시효 5년이 적용됩니다.

(5) 지체상금 청구

건축주가 시공사에게 지체상금을 청구하기 위해서는 도급 계약상의 공사완료 예정일과 실제 공사 완료한 날을 특정한 후 그 기간에 도급 계약상의 지체상금률(보통 공사대금의 0.1%/일)을 곱해야 합니다.

이에 대해 시공사는 실제 공사 완료일이 건축주가 주장하는 날 보다 일찍 이루어졌음과 준공이 늦어진 이유가 불가항력 혹은 건축주의 귀책사유(설계 변경 지시, 건축주가 책임져야 할 선행작업의 지연 등)를 주장·입증하여 방어하게 됩니다.

(6) 조정 또는 합의 가능성

건설 소송에서 소 제기 시점에 바로 당사자 간 조정 또는 합의가 이루어지는 경우는 매우 드뭅니다. 다만 가압류 등으로 인해 대출이 어렵게 되거나 보증

서 발급이 막혀 공사 수주가 어려워지는 등의 이유로 인해 어쩔 수 없이 합의가 이루어지는 경우가 간혹 있습니다.

그나마 조정 또는 합의가 이루어질 확률이 높은 때는 법원을 통해 선정한 감정인의 감정을 통해 각 상대방에게 청구 가능한 금액의 윤곽이 어느 정도 나온 이후입니다. 법원도 감정인이 감정서를 법원에 제출하고 보완감정이나 사실조회 등을 통해 대부분의 쟁점들이 정리되어 판결문을 쓰기 직전이나, 1심 판결 이후 당사자들의 항소가 제기된 직후 정도에 조정 또는 합의를 권유하는 경우가 많습니다.

(7) 도급계약이 중간에 해제되는 경우의 추가 쟁점

도급계약이 중간에 해제되는 경우, 우선 위 (2)항에서 살펴본 바와 같이 도급 계약상의 잔금 청구가 아닌 기성률에 따른 기성금을 청구하기 위해 별도의 기성고 감정이 이루어지는 경우가 많습니다.

일방 당사자가 상대방의 귀책사유로 계약을 해제하는 경우 그 상대방에게 계약해제에 따른 손해배상을 청구할 수 있습니다. 이 경우 귀책사유 여부에 관한 판단이 우선되어야 하는데, 이 경우 그 귀책사유가 명백하게 드러난 때도 있지만, 그렇지 않으면 양 당사자가 서로 상대방의 잘못을 입증하는 각종 자료를 제출하면서 진흙탕 싸움이 되는 경우가 종종 발생합니다.

그리고 일방의 귀책사유로 도급 계약이 해제되었다고 인정되는 경우 손해배상 금액이 문제 됩니다. 시공사는 건축주의 귀책사유로 도급 계약이 해제된 경우 통상 이행이익(도급 계약이 그대로 이행되었을 경우 얻었을 이익)을 청구하게 되고, 건축주는 시공사의 귀책사유로 계약이 해제된 경우 통상 새로이 시공사를 구해 다시 시공함으로써 발생하는 손해

(공기 지연, 공사금액 증가 등)를 청구하게 됩니다. 위 두 가지 손해는 모두 입증이 쉽지 않은데, 법원을 통해 선임한 감정인의 감정을 활용하는 경우도 있습니다.

그리고 귀책사유 있는 상대방이 알았거나 알 수 있었던 특별손해에 대해서도 청구할 여지가 있습니다. 이러한 특별손해는 다양한 사유들로 주장되는데 그에 대한 입증이 상당히 까다롭습니다.

4. 맺음말 – 건설 소송에 임하는 자세

앞서 본 바와 같이, 건설 소송은 시공사가 건축주를 상대로 공사대금 등을 청구하는 본소와 건축주가 시공사를 상대로 손해배상금 등을 청구하는 반소가 결합된 형태로 진행되는 경우가 대부분이고, 각 청구별로 판단하여야 할 요소들이 굉장히 많으며(각 추가공사 명세별, 하자별, 각 지연사유별, 각 귀책사유별로 판단), 법원을 통해 선정한 감정인을 통한 감정도 다양하게 이루어집니다. 따라서 건설 소송은 일반 소송보다 굉장히 복잡하고, 걸리는 기간도 굉장히 긴 편이며, 감정비 등 비용도 많이 드는 편입니다.

따라서 공사도급계약상 당사자는 상호 간 분쟁으로 인해 소송에 이르지 않도록 노력하여야 하며, 특히 최초 계약서 작성 시부터 공사 준공 시까지 분쟁의 소지가 있는 부분에 대해서는 명확하게 정리하여 서류로 남기도록 노력하여야 합니다.

어쩔 수 없이 소송을 진행하게 되는 경우라면, 전문변호사의 도움을 받아 소송을 진행하여야 하고, 변호사와 감정인에게 제공할 증거자료 수집에 최대한 노력하여야 합니다. 