대한건설협회 건설CEO 리더십 포럼 특강

건설 분쟁 리스크 제로(Zero) 전략

건설CEO를 위한 분쟁 예방·대응 실무

Lecturer
설기석 변호사

Date
2026. 11. 4.

법무법인(유) 린 LIN

강사 소개

법무법인(유) 린 건설부동산팀 설기석 파트너변호사



주요 경력

- 변호사, 변리사, 건축기사, 건설안전기사
- 대한변호사협회 인증 건설, 재개발·재건축 전문변호사
- 전) 법무부 법무실 서기관
- 전) 현대엔지니어링 법무실 변호사
- 현) 경기토지주택공사 자문변호사
- 현) 해외건설협회 자문변호사
- 현) 대한변호사협회 정무위원회 위원
- 현) 서울지방변호사회 법제위원회 위원
- 현) 경상북도 건축위원회 위원
- 현) 한국건설기술인협회 정회원
- 현) 한국건설법무학회 정회원
- 현) 대한건축학회 정회원
- 현) 대한건설협회, 한국남부발전, 한국지식재산보호원 강사
- 전) 현대엔지니어링, 법무부 법무연수원, 대한변호사협회 강사

연락처

- E-mail : ksseol@law-lin.com
- Tel : 010-3455-2800

전문 분야

- 건설·부동산, 재개발·재건축, 국가계약·입찰, SOC·EPC 사업 등 관련 소송·자문

Contents 목차

I

공동도급 — 함께 벌고, 함께 망한다?

건설공동수급체, 공동계약 유형에 따른 리스크, 공동사 파산 시 내 회사가 떠안는 책임, 공동도급 사례, 공동사 파산 시 실무 대응

II

추가공사비·설계변경 — 구두 지시만 믿었다가

추가공사비 청구의 법적 구조, 합의의 의미 — 구두 vs 묵시적, 총액계약 vs 단가계약, 설계변경 사유, 계약금액 조정, 부당특약

III

간접비·물가변동 — 공기는 늘었는데 돈은 못 받는다

간접비를 못 받는 3가지 이유, 간접비 포기특약의 효력, 물가변동 조정요건, 조정신청의 적법성, 물가변동 배제 특약의 효력

IV

기성고·지체상금 — 멈추면 얼마, 늦으면 얼마

기성고 산정 공식, 공사 중단의 귀책사유별 권리관계, 지체상금의 법적 성질, 지체상금의 산정, 지체상금 감액전략

V

하자분쟁 — CEO가 오해하는 3가지

준공 후 한참 지났으니 책임 없다, 발주자 설계대로 시공했으니 면책된다, 하자보수보증금 몰취당하면 그것으로 끝이다.

VI

[부록] 건설CEO가 반드시 알아야 할 대법원 리딩 판례 30선

공동도급 · 추가공사비 · 설계변경 · 간접비 · 물가변동 · 기성고 · 지체상금 · 하자 · 부당특약 관련 판례

도입 - 건설분쟁의 3대 패인 (敗因)

패인 01

계약서 무검토

Unreviewed Contract

구체적 사례

물가변동 배제 · 간접비 포기 · 조정신청 시한 단축 등 **부당특약 수용**

→ 사후 무효 다툼

패인 02

서면 부재

Lack of Written Records

구체적 사례

발주자가 현장에서 **"이것도 해줘"**라고 구두로 지시 → 추가공사 수행

→ 정산 시점에 **합의 입증 불가** → 추가공사비 청구 기각

패인 03

기한 도과

Missed Deadline

구체적 사례

물가변동·공기연장 간접비 신청 기한 놓침

→ **준공대가 수령 후**에는 **청구권 소멸**(대법원 2020. 10. 29. 선고 2019다267679 판결)

건설분쟁에서 승패가 결정되는 3단계

재판은 법정에서, 승패는 현장에서 결정된다.

공사 착수 전 계약서 검토 · 공사 중 서면 관리 · 준공 전 클레임(실정보고) 신청 — 이 세 단계에서 이미 승패가 갈린다.

승패가 결정되는 3단계

01

공사 착수 전

계약서 검토

부당특약 / 추가공사비 조항 / 물가변동 조항 / 지체상금률 / 공동수급협정서

02

공사 중

서면 관리

설계변경 / 추가공사 통지 / 공기연장 신청 / 비용·물량 증빙 / 공동사 재무상태 모니터링

03

준공 전

클레임 신청

계약금액 조정신청 — **준공대가 수령 전**까지 반드시 완료. 이후엔 청구권 소멸.

공공공사든 민간공사든 계약서가 곧 법이다!

"국가를 당사자로 하는 계약은 그 본질적인 내용이 **사인 간의 계약과 다를 바가 없으므로 사법의 규정 내지 법 원리가 그대로 적용**된다(대법원 2012. 12. 27. 선고 2012다15695 판결)"

Section 01

공동도급

- 건설공동수급체와 공동계약의 유형
- 공동이행방식의 법적 성질
- 공동도급 사례
- 공동계약 유형에 따른 리스크
- 공동사 파산 시 내 회사가 떠안는 책임
- 공동사 파산 시 실무대응

건설공동수급체와 공동계약의 유형

건설공동수급체(Joint Venture)
2인 이상의 수급인이 건설공사를 공동으로 수행하기 위하여 결성한 조직 또는 실체를 의미

공동계약의 3가지 유형

공동이행방식
Joint Performance

- 전체 공사를 **공동 시행**
- 도급인에 대해 **연대책임**
- 하자담보책임도 **연대**
- 파산 시 잔존 구성원이 **공동 연대하여 이행**
- 민법상 **조합**의 성질

분담이행방식
Divided Performance

- 구성원별 **분담 시공**
- 도급인에 대해 **각자 책임**
- 하자담보책임은 **분담내용에 따라**
- 파산 시 잔존 구성원이 이행
- 책임 한정으로 **리스크 분리**

주계약자관리
Lead Contractor Management

- 주계약자가 전체 **관리·조정**
- 주계약자: **연대책임**
- 부계약자: **각자 책임**
- 주계약자 탈퇴 시 **보증기관이 이행**

공동계약 유형에 따른 리스크

구분	공동이행방식	분담이행방식	주계약자관리방식
시공 방식	전체 공사를 공동 시행	구성원별 분담 시공	주계약자가 전체 관리·조정
도급인에 대한 책임	**연대책임**	분담 부분에 대한 **각자 책임**	주계약자: **연대책임** 부계약자: **각자 책임**
하자담보책임	**연대책임**	분담내용에 따른 **각자 책임**	주계약자: **연대책임**
파산 시 잔존 구성원 책임	잔존 구성원이 **공동 연대하여 이행**	잔존 구성원이 이행	주계약자 탈퇴 시 **보증기관이 이행**
리스크 등급	HIGH (최고)	LOW (낮음)	MEDIUM

💡 **CEO 핵심 포인트** **공동이행방식**으로 계약을 체결하면, 다른 구성원의 귀책으로 발생한 문제에 대해서도 **내 회사가 연대책임**을 집니다. 초기에 파트너사 선정을 잘하는 것이 가장 큰 리스크 관리입니다.

공동이행방식의 법적 성질

> **대법원 2000. 12. 12. 선고 99다49620 판결**
>
> 공동이행방식의 공동수급체는 기본적으로 **민법상 조합의 성질**을 가진다.

조합의 핵심 법리 3가지

1 **조합채무 = 조합원 전원에게 합유적으로 귀속**

구성원 각자에게 귀속되는 것이 아니라 **전원에게 합유적으로** 귀속되므로, 채권자는 조합 재산으로 우선 변제받음

2 **상행위 채무 → 상법 제57조 제1항에 따라 연대책임**

공사도급계약은 **상행위**이므로 — 구성원 전원이 **연대하여 책임**을 부담(도급인 입장에서 가장 강한 보호)

3 **조합원 파산 → 민법 제717조에 따라 자동 탈퇴**

파산한 구성원은 조합에서 자동 탈퇴 — 그러나 그가 부담했던 시공·하자담보 의무는 **잔존 구성원에게 이전**

> 💡 **CEO 핵심 포인트** 조합은 **연대책임 · 합유 · 자동탈퇴**와 연결되는 개념입니다. 파트너사 선정이 곧 리스크 관리입니다.

공동사 파산 시 내 회사가 떠안는 책임 (1/2)

시공의무 전부에 대한 연대책임

공동수급표준협정서 제6조 · 제12조 제2항 : 공동수급체 구성원은 발주기관에 대한 계약상의 의무이행에 대하여 **연대하여 책임**을 지고, 구성원 중 일부가 탈퇴한 경우에는 **잔존 구성원이 공동 연대하여 당해 계약을 이행**하여야 합니다.

→ **공동사 파산 시, 내 회사는 파산한 회사의 분담 부분까지 이행해야 합니다.**

하자담보책임도 연대 : 해산 후에도 유지

표준협정서 제13조: 공동수급체가 해산한 후 당해 공사에 하자가 발생하였을 경우에도 **연대책임**을 집니다.

> **대법원 2013. 5. 23. 선고 2012다57590 판결**
>
> 공동수급체의 구성원들이 상인인 경우 공사도급계약에 따라 도급인에게 하자보수를 이행할 의무는 그 구성원 전원의 상행위에 의하여 부담한 채무로서 공동수급체의 구성원들은 **연대하여 도급인에게 하자보수를 이행할 의무가 있다**.

공동사 파산 시 내 회사가 떠안는 책임 (2/2)

선급금 반환채무 : 예외적으로 연대책임 없음

> **대법원 2002. 1. 25. 선고 2001다61623 판결**
>
> "공동수급체의 각 구성원의 연대책임의 범위는 **선급금 반환채무에까지는 미치지 아니한다**고 봄이 상당하므로, 공동수급체의 구성원으로서는 특별한 사정이 없는 한 **다른 구성원의 선급금 반환채무에 관하여는 책임을 부담하지 않는다.**"

→ 파산한 공동사가 받은 **선급금**은, 발주자가 다른 잔존 구성원에게 **반환 청구를 할 수 없습니다**.

지체상금 기준금액 : 전체 공사대금

> **대법원 1994. 3. 25. 선고 93다42887 판결**
>
> "공동수급인의 각 공사내용이 특정되어 있다 하더라도 각 공사는 전체로서 하나를 이루고 준공기한도 공사 전체의 준공기한이므로 제1수급인이 자신이 맡은 공사를 준공기한 내에 하지 못함으로써 지체상금을 부담하는 경우 그 지체상금의 기준이 되는 계약금액은 그 1인이 맡은 부분에 해당하는 공사대금뿐만이 아니라 **전체 공사대금**으로 보아야 한다."

→ 일부 구성원의 귀책이라도 **전체 공사대금 × 지체일수 × 지체상금률**로 산정됩니다.

공동도급 사례 ① - 수원지법 2022. 5. 12. 선고 2021나58837 판결

발주처 · D 주식회사
계약금액 42,901,650,330원 · 2014. 1. 10.경

공동도급계약 (공동수급·공동이행 외관)

공동수급체 - 대표사 B

공동수급협약서: 현장별 분담시공 · 독립채산제

B 주식회사 피고 · 대표사
26,870,970,100원 (부가세 별도)
시공지분율 68.9% → E대 · F대 책임시공

C 주식회사 **2015. 3. 27. 기업회생 신청**
12,130,530,200원 (부가세 별도)
시공지분율 31.1% → G대 책임시공

E대 50.2%	F대 18.7%	G대 31.1%
E대 생활관 진주 공사비 19,587,415,400원 **책임시공사 B**	**F대** 구미 7,283,554,700원 **책임시공사 B**	**G대 생활관** G시 공사비 12,130,530,200원 **책임시공사 C**

◀ A가 B(피고)에게 미지급 공사대금 136,988,948원 청구
미지급 147,938,100원 – C 회생계획상 출자전환·현금변제분 공제
근거: 공동이행방식 = 민법상 조합 → 상법 제57조 제1항 **연대책임**
법원: 분담이행방식 공동수급체 → 청구 기각(항소 기각)

A 주식회사 원고 · 하수급인
'14. 11. 28. C로부터 **G대 석공사** 하수급
공사대금 171,458,100원(변경)
하도급계약 당사자: **C만** 기재

공동도급 사례 ① - 사안과 도급계약 조항

공사도급계약 (조항 원문)

계약금액: 42,901,650,330원(공급가액과 부가가치세의 합)

발주처: D 주식회사

계약상대자: 아래 시공사들로 구성되고 시공사(A)를 대표회사로 하는 공동수급체

시공사 1. 26,870,970,100(부가가치세 별도) **(시공지분율 68.9%)**: B 주식회사('피고'를 의미함)

시공사 2. 12,130,530,200(부가가치세 별도) **(시공지분율 31.1%)**: C

제3조 계약문서

② 계약문서 상호간에 상충이 있는 경우, **공사계약 특수조건**, 계약서 갑지, 공사계약 일반조건, 공동수급협약서, 설계도서, 도급내역서 순서대로 우선적 효력이 있고 (중간 생략) 하위에 있는 문서의 내용이 우선적 효력이 있는 문서의 내용과 상충하는 경우 하위의 문서는 당사가 달리 정하지 아니하는 한 그 범위 내에서 수정되는 것으로 본다.

공사계약 특수조건 (조항 원문)

제1조 공동수급협약서의 계약문서 간주

계약상대자는 공동수급협약서를 작성하여 당사에 제출하여야 하며, **이를 계약문서로 본다.**

계약상대자가 당사에 제출하는 공동수급협약서는 당사의 사전 승인 없이는 변경할 수 없으며, (…) 그 공동수급협약서로 당사에 대항하지 못한다.

제6조 책임준공의무 등

① 공사비의 증가, 공기지연 등 (…) 경우에도, 계약상대자는 **상호 연대하여** 자신의 책임과 비용으로 본 사업시설을 준공하여야 한다.

② 제1항에 추가하여, 계약상대자는 **연대하여** 본 사업시설(생활관, 부대시설, 부속시설 등)의 건설공사와 관련된 시공의 보증, (…) 준공 및 공사이행지체와 하자보수 등 시공상의 문제에 따라 당사에 발생한 제반 손실의 배상 및 보상을 보장한다.

공동도급 사례 ① - 공동수급협약서 조항

공동수급협약서 (조항 원문)

제3조(구성원의 역할)

② [구성원의 대표자] 본 협약서의 구성원 대표자는 “B(주)(‘피고’를 의미함, 이하 ‘피고’라 한다)”로 하며 피고는 제2조의 유효기간이 만료될 때까지 다른 구성원의 대표자 역할을 수행한다.

③ [구성원의 책임과 의무]

1. 본 사업의 총 3개교는 단위학교별로 독립되고 각각 다른 지역에 분산되어 있어 원활한 사업추진을 위하여 구성원 상호간의 합의에 의하여 제4조 제1항에서 명시된 대로 **분담시공**하고 분담된 현장은 (…) 당해 구성원의 책임 하에 직접 시공키로 한다.

3. 당해 현장을 분담 시공하는 구성원은 자기 책임 하에 자금투입, 공정관리, 품질관리, 원가관리, 안전관리, **하도급관리**, 자금집행관리, (…) 현장에서 발생할 수 있는 제반사항에 대하여 법적·물적 등의 모든 책임을 지기로 한다.

제4조(분담사업장 및 사업비)

① 구성원별 분담 시 사업장은 “[표 1]”과 같으며 분담된 현장별로 해당구성원은 자기책임(**독립채산제**)하에 직접 수행키로 한다.

제16조(하자보수)

본 사업의 공사 중 또는 준공 후 하자 발생 시는 분담된 사업장별로 공사를 담당한 구성원이 일체의 책임을 진다.

제18조(특약사항)

① 각 구성원은 (…) 제2조의 유효기간이 종료될 때까지 **독립채산 방식**으로 수행하고 자기 책임하에 모든 임무와 책임을 완수하여야 한다.

④ 각 구성원은 분담된 사업장과 관련하여 (…) 발생하는 모든 문제(우발적 사항 포함)에 대하여는 문제가 발생한 사업장의 구성원이 일체의 책임을 지고 수습하여야 하며 **다른 구성원은 이에 대한 법적·물적의 책임이 없다.**

⑥ 본 사업의 발주처와 공동수급·공동이행방식의 공사도급계약에도 불구하고 사업의 원활한 시행을 위하여 **분담이행 방식**의 체결에 대하여 향후 주무관청 및 발주처 또는 제3의 기관 등에 어떠한 이유로든 민·형사상의 이의를 제기하지 않는다.

※ 공동운영협약서 기준안 — 공사 수행 방식

분담이행방식(각 학교별 책임시공사 책임준공 및 준공후 하자보수책임)

공동도급 사례 ① - 조항 효력 판단 흐름

STEP 1
계약문서 편입

특수조건 제1조 — 공동수급협약서를 작성·제출하면 **"이를 계약문서로 본다"**
→ 현장별 분담·독립채산을 정한 **협약서가 공사도급계약에 편입**됨

STEP 2
우선순위 적용

① 공사계약 특수조건 › ② 계약서 갑지 › ③ 공사계약 일반조건 › **④ 공동수급 협약서** › ⑤ 설계 도서 › ⑥ 도급 내역서

도급계약 제3조 ② 상충 시 위 순서대로 우선, 하위 문서는 그 범위에서 수정
→ 법원: 최우선인 **특수조건이 협약서를 편입** → **협약서가 계약 해석에 우선적 효력**

STEP 3
이행방식 판단

도급계약의 외관 (공동이행?)
· 출자비율 68.9 : 31.1 기재
· 탈퇴 시 나머지 시공사가 이행
· 특수조건상 연대 준공·손실보장

협약서의 실질 → 분담이행방식
· 현장별 분담시공·독립채산, 하도급관리 각자 책임
· 출자비율은 현장별 공사비로 분담
· 현장 분산, 하도급계약 당사자는 C만

STEP 4
연대조항의 범위

특수조건 제6조(상호 연대 준공·손실보장) = 발주처에 대한 **2차적 계약이행보증** 또는 발주처와의 약정
→ 하수급인 등 **제3자에 대한 대외적 연대책임의 근거가 되지 않음**

STEP 5
결론

민법상 조합 아님 → **상법 제57조 제1항(연대책임) 적용 불가** · 포괄위임 주장도 배척
→ 하수급인 A의 피고 B에 대한 공사대금 청구 기각

공동도급 사례 ① - 분담이행방식, 연대책임 부정

원고(하수급인) 주장

① 공동이행방식 공동수급체 = **민법상 조합**, G대 공사는 C가 업무집행조합원 → 계약 효력이 조합원 전원에 미침

② 피고가 C에 G대 공사 시공 권한을 **포괄 위임**

→ 피고도 미지급 공사대금 지급의무

결론: 청구 기각 · 항소 기각

법원 판단 — 분담이행방식의 공동수급체

① 특수조건상 협약서는 도급계약에 편입되고, 특수조건이 최우선 효력 → **협약서가 해석에 우선**

② 협약서상 분담 현장의 자금투입·공정관리· **하도급관리** 등 모든 사항을 각자 책임하에 진행

③ 출자비율은 현장별 공사비로 분담, 설계변경 증감액도 현장별 책임시공사에 귀속

④ 현장이 진주·구미·G시로 분산, C도 피고가 G대 공사에 관여한 사실 없다고 밝힘

⑤ 하도급계약서·직접지급 합의서에 수급인은 **C만 기재**

⑥ 발주처에 대한 연대책임·탈퇴 구성원 시공부분 책임 약정은 **2차적 계약이행보증** 또는 발주처와의 약정일 뿐 → 하수급인 등 **제3자에 대한 대외적 연대책임 근거 아님**

법리 공동이행방식 = 조합 → 상행위 채무는 상법 제57조 제1항에 따라 **연대책임**(대법원 2009다105406 전합 등). 분담이행방식 = 각자 분담부분만 책임, 민법상 조합으로 보기 어려워 **하수급인과의 관계에서 상법 제57조 적용 불가**

CEO 포인트

· 도급계약서의 명칭·연대 문구보다 **계약문서 우선순위와 공동수급협약서의 실질**(분담·독립채산)이 책임 범위를 좌우

· 하수급인이라면 계약 상대방 명의와 공동수급체의 이행방식을 확인하고, 필요하면 **직접지급 합의·보증**으로 대금 회수 수단을 확보

공동도급 사례 ② - 서울중앙지법 2015. 5. 7. 선고 2014가합61208 판결

발주자 · 푸른청소년수련시설(주) 피고
공사대금 60,141,571,600원 · 2011. 1. 20.

공사도급계약 — 구성원 상호 연대 책임준공 보증

공동수급체 — 대표사 벽산건설

약정서: 현장별 분할 책임시공 (내부 약정)

벽산건설 40%	동신건설 15%	코오롱건설 35%	성우 10%

영덕현장 해양환경체험센터
책임시공: **벽산건설 + 동신건설(원고)**
벽산건설 **2012. 7. 3. 회생개시 → 2014. 4. 16. 파산선고**

김제현장 농업생명 청소년수련원
책임시공: **코오롱건설 + 성우건설**
기성금: 구성원별 개별 청구·수령 (2013. 10.경까지)

선행 소송 · 국민스틸(철근 납품) → 영덕현장
벽산건설 미지급 자재대금 127,394,903원 → 전주지법 2013가합3513(확정)
김제 책임시공사는 연대책임 없음 / 원고는 벽산과 연대(상법 제57조 ①)

벽산건설 잔여기성금 지급 유보
구성원 요청(2013. 8. 27.) → 피고 유보 공문(2013. 10. 17.)
152,873,882원 (= 127,394,903원 × 120%)

원고(동신건설)가 피고에게 유보된 잔여기성금 152,873,882원 청구
근거: 영덕현장은 벽산과 **공동이행방식(조합)** → 기성금 합유 → 벽산 파산·탈퇴로 원고에게 귀속
원고는 국민스틸 판결금 원금 지급(2014. 4. 1.), 가설재 사용료 소송(129,543,812원)도 제기됨
법원: 구성원별 구분 귀속 → 잔여기성금은 벽산건설 몫 → 청구 기각

공동도급 사례 ② - 도급계약·이행협정서 조항

공사도급계약 · 일반조건 (조항 원문)

[공사도급계약]

공사대금은 60,141,571,600원(부가가치세 포함), 공동수급체 구성원의 **지분비율은 벽산건설 40%, 코오롱건설 35%, 원고 15%, 성우건설 10%**로 정하며, 공동수급체 각 구성원은 **상호 연대하여 책임준공을 보증**한다.

[공사도급계약 일반조건 제28조]

공동수급체인 계약상대자의 구성원은 **구성원별로 구분 기재된 기성신청서**를 3개월 단위로 공동수급체 대표자 혹은 (…) 대표자에게로 제출하고, 상기 대표자는 이를 매 3개월 단위로 사업시행자에게 제출하여 기성대가를 청구한다. 사업시행자는 (…) 검사된 내용에 따라 **각 계약상대자의 구성원별 기성대가를 확정하여 공동수급체 구성원 각자에게 지급**하거나, 공동수급체 구성원 전원이 기성대가 채권을 상기 대표자에게 양도하는 채권양도계약서 (…)를 근거로 채권양도사실을 사업시행자에게 통보하는 경우 상기 대표자에게 지급하기로 한다.

공동수급 이행협정서 (조항 원문)

제2조(공동수급체의 구성원)

② 공동수급체의 대표사는 벽산건설로 한다.

③ 대표사는 발주자 및 제3자에 대하여 공동수급체를 대표하여 도급계약의 체결, 공사기성금 청구, 공동수급체의 재산을 관리하는 권한과 의무를 가진다.

제4조(책임)

① 구성원은 **발주자에 대한 계약상의 의무이행에 있어 연대책임**을 진다.

제5조(구성원의 지분비율)

② 도급지분율은 발주처의 설계변경(물가상승 포함) 등으로 인하여 계약금액이 증감되었을 경우에도 변경 없이 당초 지분율을 적용한다. 단, 구성원간의 합의에 의하여 책임수행공사를 따로 정한 경우에는 공사금액 비율로 적용한다.

③ 각 구성원은 지분율대로 자금을 출자하고 손익금을 배분받는다(**공구별 분담이행 방식**).

제19조(공사수입금의 수령)

① 선급금 및 기성금은 **각 사 지분율대로 매출 세금계산서를 발행하여 청구하고, 각사 공사대금 거래통장**(발주처 신고분)으로 수령한다.

공동도급 사례 ② - 탈퇴 조항·약정서 조항

공동수급 이행협정서 제8조 (조항 원문)

제8조(중도 탈퇴에 대한 조치)

② 어느 구성원이 다음 각 호에 열거된 사유 중 어느 하나에 해당하는 경우 다른 구성원들은 해당 구성원을 공동수급체로부터 탈퇴시킬 수 있다.

(1) 파산 또는 해산절차에 착수한 때

(2) 화의 개시신청 또는 회사정리절차 개시신청이 있는 때

③ 어느 구성원이 (…) 발주자 및 타 구성원 전원의 동의를 얻어 탈퇴한 경우의 잔여공사는 당해 구성원(이하 '탈퇴자'라 한다)을 제외한 **잔존 구성원이 변동된 지분율에 따라 연대하여 완료**한다.

④ 탈퇴자에 대하여는 **탈퇴시까지 탈퇴자가 수행한 공사의 공정율에 의거 잠정 정산**하는 것으로 한다.

약정서 (조항 원문)

제4조(책임시공 회사)

① 구성원간 합의에 의거 책임시공 현장 및 해당 구성원은 다음과 같다.

가. 국립영덕청소년 해양환경체험센터(이하 '영덕현장'이라 함) 신축공사: **벽산건설, 원고**

나. 국립김제농업생명 청소년수련원(이하 '김제현장'이라 함) 신축공사: **코오롱건설, 성우건설**

제5조(분할 책임시공)

① 구성원은 분담 현장을 전적으로 책임 시공한다.

② 구성원은 각 현장별로 발생되는 공사비관리, 시공관리, 공정관리, 품질관리, 안전·환경관리, 인력관리, 자재관리, 하도급관리, 민원관리 및 하자관리(하자이행증권 포함) 등에 대하여는 **전적으로 구성원 각자에 책임지는 분담이행**으로 공사를 시행한다.

공동도급 사례 ② - 대금채권 귀속 판단 흐름

STEP 1
원칙: 합유

공동이행방식 공동수급체 = **민법상 조합** → 도급인에 대한 채권은 구성원에게 **합유적으로 귀속**
→ 구성원 1인이 임의로 지분 비율 급부를 청구할 수 없고, 구성원 개인 채권으로 강제집행도 불가

STEP 2
예외: 구분 귀속

개별 구성원이 **지분비율에 따라 직접 권리를 취득**하는 약정이 있으면 구분 귀속 — **명시적·묵시적** 모두 가능
구성원별 직접 지급 내용의 공동수급협정서를 도급인이 이의 없이 받고 계약하면 **묵시적 약정** 성립 (대법원 2012. 5. 17. 선고 2009다105406 전원합의체)

STEP 3
이 사건 사실

① 도급계약
구성원별 지분비율(40·35·15·10) 명시

② 일반조건 제28조
구성원별 기성대가 확정 → **구성원 각자에게 지급**

③ 실제 지급
2013. 10.경까지 구성원별 **개별 청구·수령**

STEP 4
내부 현장 분담

약정서상 영덕·김제 **현장별 책임시공 분담**은 구성원 사이의 **내부 약정**일 뿐
→ **발주자에 대한 구분 귀속 약정을 달리 볼 사유가 되지 않음**

STEP 5
결론

공사대금채권은 지분비율에 따라 **구성원 각자에게 구분 귀속** → 유보된 잔여기성금은 **벽산건설 몫**
→ 원고의 잔여기성금 152,873,882원 청구 기각

공동도급 사례 ② - 책임은 연대, 대금은 각자

원고(동신건설) 주장

영덕현장은 벽산과 **공동이행방식** → 벽산 파산·탈퇴로 원고만 수급자로 남음

원고의 국민스틸·가설재 채무가 잔여기성금보다 많아 벽산에 줄 정산금 없음 → **영덕 기성금은 원고 귀속**

피고(발주자) 주장

계약상 각 사별 시공비율·도급금액 기재, 일반조건상 **구성원 각자에게 기성 지급**, 실제 개별 청구·수령

잔여기성금은 벽산 탈퇴 전 2013. 8.경 발생 → **벽산건설 귀속**

법원 판단 — 원고 청구 기각

공동수급체와 피고 사이에 구성원 각자가 **출자지분 비율에 따라 직접 권리를 취득하는 묵시적 약정** 인정. 내부적으로 책임시공 현장을 구분했다고 달리 볼 것 아님 → 잔여기성금은 **벽산건설에 귀속**

대외 책임 — 연대 (선행 판결)

영덕현장 공동이행 → 원고는 벽산과 연대하여 **국민스틸 자재대금** 지급 의무 (전주지법 2013가합3513, 광주고법 2014나876 확정)

공사대금 — 구분 귀속 (이 사건)

발주자에 대한 기성금은 지분비율대로 각 구성원에 귀속 → 벽산 몫 잔여기성금은 **원고가 직접 받을 수 없음**

CEO 포인트

- 같은 현장의 파트너가 무너지면 **채무는 연대로 떠안고, 그 몫의 기성금은 받지 못할** 수 있음
- 현장 분할 약정만 믿지 말고, 파트너 부실에 대비한 **기성금 채권양도·정산 조항**(일반조건 제28조의 대표자 양도 방식 등) 미리 검토

공동도급 사례 ③ - 대구지법 2026. 4. 1. 선고 2025나302690 판결

발주처 · 한국토지주택공사
계약금액 13,434,783,000원 · 2022. 12. 6.

원도급계약 - 공동이행방식 (전북장수 아파트 1공구)

공동수급체 - 대표자 C (업무집행조합원)

협정서 제7조: 단독 하도급 시 다른 구성원 동의

C 50% (대표자)	B 30% (피고)	D 20%

C 주식회사 공사 포기
하도급·자재구매 선정·운영·집행 책임 (공동운영 협약서)
공사원가 증빙 C 명의 → 피고에 원가배분금 청구

유한회사 B 피고 · 30%
"하도급계약에 동의한 적 없다"
"책임져도 지분 30%까지만"

A 원고 · 하수급인
2024. 10.경 **C로부터 구두**로 하도급
표찰 제작·설치공사 **11,000,000원** (부가세 포함)
2024. 12.경 공사 완료

세금계산서 경과
2024. 12. 24. C 앞 전액 발행
2025. 1. 4. C "공사 포기, 피고 명의로 재발행" 요청
2025. 1. 6. C 앞 취소 → **피고 앞 전액** 재발행
2025. 1. 13. LH 출자비율 조정 **승인 거부**
2025. 2. 25. 피고 "30%분만 발행" 내용증명

원고 A가 공동수급체 구성원 B(피고)에게 공사대금 11,000,000원 청구
근거: 공동이행방식 = 민법상 조합, 대표자 C의 하도급은 상행위 → 상법 제57조 제1항 **연대책임**
1심(경산시법원 2025가소30972) 원고 패소 → **항소심: 1심 취소, 피고가 전액 + 지연손해금 지급**

공동도급 사례 ③ - 협정서·협약서 조항

공동수급표준협정서 (조항 원문)

제3조[공동수급체의 구성원]

① 공동수급체의 구성원은 다음과 같다.

1. C (대표자 : E) 2. 피고 (대표자 : F) 3. D (대표자 : G)

② 공동수급체의 **대표자는 C**로 한다.

③ 대표자는 **발주자 및 제3자에 대하여 공동수급체를 대표**하며, 공동수급체의 재산의 관리 및 대금청구 등의 권한을 가진다.

제7조[하도급]

공동수급체 구성원 중 일부 구성원이 **단독으로 하도급 계약을 체결하고자 하는 경우에는 다른 구성원의 동의**를 받아야 한다.

제9조[구성원의 출자비율]

① 당 공동수급체의 출자비율은 다음과 같이 정한다.

1. C : 50% 2. 피고 : 30% 3. D : 20%

제10조의2[비용의 분담]

① 본 계약이행을 위하여 발생한 **하도급대금**, 재료비, 노무비, 경비 등에 대하여 **출자비율에 따라 각 구성원이 분담**한다.

공동운영 협약서 (조항 원문)

4. 시공책임

C은 대표자로서 당 현장 공사추진을 위하여 시공에 필요한 인력, 장비 및 기자재의 동원 등 모든 업무를 피고의 지분을 포함하여 수행한다.

10. 하도급 집행 및 업체 추천

가. 하도급 및 자재구매 등에 대해서는 **C이 책임지고 선정, 운영, 집행**하며 각 구성원 지분별 계약을 원칙으로 한다. **(현장여건 상 대표자 명의 계약 체결 시 하도급의 경우 피고의 동의서를 첨부한다.)**또한 대관업무와 관련하여 C에서 피고의 동의가 필요한 경우 적극 협조한다.

11. 자금 및 회계처리

가. 공사의 수입금(기성 및 선수금)은 구성원 지분율에 따라 발주자에게 청구 세금계산서를 발행하여 C이 취합하여 청구하며 기성금은 하도급지킴이에 등록된 각사 명의 통장으로 수령한다. (…)

나. 공사원가는 업무편의상 **모든 증빙을 C 명의로 징구하여 C이 우선 지급**한 후 이를 마감하여 익월 10일까지 피고에게 해당부분의 원가배분금으로 청구한다.

공동도급 사례 ③ - 양측 주장과 쟁점

원고(하수급인 A) 주장

① 주위적 - 연대책임

공동수급체 = 민법상 조합, C는 대표자이자 조합원 → 하도급대금채무는 구성원 전원에게 상행위 → **상법 제57조 제1항**

동의가 필요하더라도 C에게 기본대리권이 있고 믿을 만한 정당한 이유 → **민법 제126조 표현대리**

② 예비적 - 채무인수

C 파산 등으로 출자비율 변경, 피고가 대표자로 잔여공사 마무리 합의 → 세금계산서도 피고 명의로 재발행

피고(구성원 B) 주장

① C가 **단독 명의**로 계약, 구성원 **동의 없음** - 계약 사실도 공사 완료도 모름

② 원고는 피고가 구성원임을 알 수 있었는데도 동의를 확인하지 않음 → **표현대리의 정당한 이유 없음**

③ 채무를 인수하겠다는 의사를 표시한 적 없음

④ 책임이 있더라도 **지분율 30%에 한정**

법원이 판단한 4가지 쟁점

01

채무의 주체

대표자 C의 하도급이 구성원 전원에게 효력이 있는가

02

대표권 제한

협정서 제7조 동의 요건으로 대리권 추정이 깨지는가

03

공사 완료

원고가 표찰 제작·설치공사를 실제로 마쳤는가

04

책임의 범위

전액 연대인가, 출자비율 30%로 나뉘는가

공동도급 사례 ③ - 연대책임 판단 흐름

STEP 1
대리권 추정

업무집행조합원 C는 조합 목적에 필요한 범위에서 **모든 행위의 대리권 추정**(민법 제709조)
건설회사 조합의 하도급계약 = **보조적 상행위**(상법 제47조 ①) → 조합을 위한 것임을 표시하지 않아도 **조합원 전원에게 효력**(상법 제48조) · 대법원 2008다79340, 2009다46750 등

STEP 2
대표권 제한

민법 제709조는 임의규정 → 전원 동의 약정이 있으면 **추정이 깨지고**, 상대방이 동의를 입증해야 함(대법원 99다62838)
협정서 **제7조**는 대표자 C에게도 적용되는 **대표권 제한 규정** — "대표자는 예외"라는 원고 주장 배척

STEP 3
동의·포괄위임

① 운영 구조
하도급은 C가 집행, 원가는 C 명의로 지급 후 피고에 배분 청구

② 묵인·정산
공사 진행 중 이의 없음, LH 준공정산 내역서에 포함

③ 거래 관행
다른 하도급도 C가 단독 처리, 피고는 30%만 다툼

→ **구성원 동의 또는 C에 대한 포괄적 위임 인정 · 공사 완료도 인정**

STEP 4
책임의 범위

지분별 구분 귀속은 **하도급계약에서** 지분율대로 대금을 구분·특정한 약정이 있어야 가능(대법원 2011다97898)
협정서 제10조의2(출자비율 분담)는 **구성원 내부 분담**일 뿐 → **30% 한정 주장 배척**

STEP 5
결론

피고는 C·D와 **연대하여 공사대금 전액** 11,000,000원 + 지연손해금 지급
→ **1심 취소, 원고 승소**(주위적 청구 인용 · 표현대리·채무인수는 판단 안 함)

공동도급 사례 ③ - 동의 안 했어도 전액 연대

주문 — 1심 중 원고 패소 부분 취소

피고는 원고에게 **11,000,000원** 및 2025. 1. 7.부터 2026. 4. 1.까지 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12% 지급 · 소송총비용 피고 부담

지연손해금 기산: 준공 이후로서 원고가 구하는 2025. 1. 7. / 판결 선고일까지 상법상 연 6%

하도급의 효력

대표자 C의 하도급 = 조합의 보조적 상행위 → 명의가 C뿐이어도 **피고 포함 구성원 전원에게 효력**

동의 요건

제7조는 대표권 제한이지만, 묵인·준공정산·거래 관행으로 **동의 또는 포괄적 위임** 인정

책임 범위

하도급계약에 지분별 대금 구분 약정 없음 → 출자비율 분담 조항은 내부 문제, **전액 연대**

사례	이행방식 판단	하수급인·구성원에 대한 결론
① **수원지법 2021나58837**	분담이행	다른 현장 구성원의 연대책임 **부정**
② **서울중앙 2014가합61208**	공동이행 + 구분 귀속	기성금은 구성원별 귀속 → 파트너 몫 청구 **불가**
③ **대구지법 2025나302690**	공동이행	대표자 단독 하도급에도 구성원 **전액 연대**

CEO 포인트 동의 조항만으로는 지켜지지 않습니다. 대표사의 하도급을 알고도 **이의를 남기지 않으면 동의로 봅니다.** 지분만큼만 책임지려면 **하도급계약 자체에 지분별 대금 구분**을 명시하고, 동의하지 않은 계약은 즉시 서면으로 이의하십시오.

공동사 파산 시 실무 대응

공사대금채권의 귀속 - 구성원별 직접 청구

공사도급계약의 내용에 따라서는 공사도급계약과 관련하여 도급인에 대하여 가지는 채권이 공동수급체의 구성원 각자에게 그 지분 비율에 따라 구분하여 귀속될 수도 있고(대법원 2002. 1. 11. 선고 2001다75332 판결), 위와 같은 약정은 명시적으로는 물론 묵시적으로도 이루어질 수 있다(대법원 2012. 5. 17. 선고 2009다105406 전원합의체 판결).

공동사 파산 시 실무 대응 체크리스트

STEP 01

계약 전

- 공동수급협정서 **방식 조항** 확인
- **내부 책임분담** 명확
- 파트너사 신용·재무 사전 실사
- 대표사 단독 명의 하도급 가능성 확인

STEP 02

공사 중

- 공동사 **재무상태 모니터링**
- 기성금 수령 현황 확인
- 부도설 등 이상 징후 시 즉시 법률검토
- 하도급계약 명의 공동수급체 여부 확인

STEP 03

파산 발생 시

① 발주자에 **즉시 통보**
② **잔여공사** 이행 계획 수립
③ 파산 구성원에 대한 **구상권 보전**
④ 보증기관 통지·청구

STEP 04

사후

- **실질적 기여비율**에 따른 내부 정산 청구
- 파산재단에 대한 구상채권 신고
- 잔여 하자담보책임 사후 관리

💡 **CEO 핵심 포인트 — 공동도급의 비대칭:** **기성금은** 내 지분비율만큼 **직접 받지만**, **책임은** 전체에 대해 **연대**로 집니다. 대표사가 **단독 명의**로 하도급계약을 체결해도 공동수급체를 위한 것으로 인정되면 **내 회사도 연대책임**을 집니다(대법원 2006. 6. 16. 선고 2004다7019 판결).

Section 02

추가공사비

“구두지시만 믿었다가 낭패”

- 추가공사비 청구의 법적 구조
- 합의의 의미 — 구두 vs 묵시적
- 총액계약 vs 단가계약
- 대법원 판단 기준 5가지
- 추가공사비 - 단계별 실무 체크리스트

추가공사비 청구의 법적 구조

대법원 2006. 4. 27. 선고 2005다63870 판결

> **2006. 4. 27. 선고 2005다63870 판결**
>
> "총공사대금을 정하여 한 공사도급계약의 경우, 도급인은 특별한 사정이 없는 한 수급인에게 **당초의 공사대금을 초과하는 금원을 공사대금으로 지급할 의무는 없다**. 다만 수급인이 본 계약내용에 없는 추가공사를 하였다면 그에 대한 **추가공사비를 지급할 여지가 있을 뿐**이다"

추가공사대금채권 인정의 2대 요건 (입증책임: 수급인)

① 추가공사의 수행 사실

Performance of additional work

수급인이 **당초 계약상 공사범위를 넘어선** 추가공사를 수행한 사실 → 입증 자료: 도면 비교, 시공 사진, 자재 투입 증빙, 공사일지

② 추가공사비 지급 합의

Agreement on additional payment

추가공사 수행 및 추가공사비 지급에 관한 지시 또는 **당사자 간 합의**가 있었던 사실 → 명시적 합의 / 묵시적 합의 모두 가능, 그러나 **단순 구두 지시만으로는 부족**

💡 **CEO 핵심 포인트** 두 요건 모두 **추가공사비를 청구하는 수급인이 입증**해야 합니다. 입증 못하면 = 청구 기각 = 비용 회수 불가. 착공 전부터 추가공사 발생 가능성을 가정하고 **서면 통지 프로토콜**을 사내 표준으로 만드십시오.

합의의 의미 : 구두 vs 묵시적

합의 인정의 3단계 스펙트럼

인정 ◎

명시적 합의

· 계약서·변경계약서·정산합의서
· 추가공사 단가표 첨부
· 서면 발주서 / 작업지시서
· 회의록(서명·날인)

→ 입증 가장 강력

조건부 인정 △

묵시적 합의

· 계약서에 지급사유 규정 + 사유 발생
· 도면과 다른 시공을 정산하기로 묵시
· **"돈이 더 든다는 사실을 인지"**하고 추가공사 요구

→ 한마디 할 것을 열마디 해야 함

불인정 ×

단순 구두지시

· "이것도 해줘" 식 구두 지시
· 추가공사 단순 인지
· 비용 부담 인식 입증 불가

→ 추가공사비 청구 기각

설계변경 절차를 거치지 않은 경우 : 원칙적으로 불인정

공사도급계약서에 **설계변경 절차를 규정**하고 있는 경우, 수급인이 그 절차를 준수하지 않았다면 **추가공사비가 인정되지 않는 것이 원칙**입니다.

예외: ① 당사자 사이의 명시·묵시적 합의로 설계변경 절차를 **생략**하기로 한 경우, ② **긴급 수행 필요**로 도급인이 설계변경 전 **선이행을 지시**한 경우.

💡 **CEO 핵심 포인트** 발주자가 단순히 추가공사를 **"인지"**한 것만으로는 부족합니다. **"돈이 더 든다는 사실을 인지"하면서 요구**했음을 입증해야 합니다. → 통지 시 "추가비용 OOO원 발생 예정" 명기, 회신 받기

총액계약 vs 단가계약

구분	총액계약 (Lump Sum)	단가계약 (Unit Price)
개념	전체 공사비 **총액을 고정** 물량 증감 ≠ 자동 정산	**공종별 단가** 기준 물량 변동 시 정산 예정
추가공사비 인정 방식	**당초 계약 범위 초과 여부** 판단 필요	**물량 증감에 따라** 계약금액 자동 조정
분쟁 빈도	HIGH — 범위 불명확	LOW — 정산 명확
민간공사	대부분 총액계약	흔치 않음
관급공사	완화된 총액계약 多	내역입찰 방식

💡 **CEO 핵심 포인트 — 민간공사 총액계약의 함정 :**

총액계약에서는 **상세한 설계도면과 공사내역서가 첨부되지 않는 경우가 많아 당초 계약 범위가 어디까지인지 경계가 불명확**합니다.

→ 사후 분쟁 빈발의 가장 큰 원인. 계약 체결 시 **"이 도면·내역 외 항목은 추가공사로 본다"**는 식의 명확한 범위 정의 조항 필수.

대법원 판단 기준 5가지

추가공사 여부 판단 기준 5가지

대법원 2012. 9. 13. 선고 2010다70223 판결

① **공사도급계약의 목적**
계약이 달성하려는 목적물의 완성 범위

② **추가·변경공사를 하게 된 경위**
발주자 지시 / 자발적 시공 / 현장 여건

③ **도급인의 지시·묵시적 합의 여부**
비용 부담 인식 입증의 핵심

④ **약정 계약과 추가공사 내용 비교**
통상적인 범위를 넘는지 여부(설계도면·내역서 비교 검토)

⑤ **전체 공사대금 대비 비율**
추가공사 비용이 전체에서 차지하는 비중(과다 청구 여부 판단)

💡 **CEO 핵심 포인트** 법원은 **5가지 기준을 종합 판단**합니다. 따라서 **모든 기준에 대한 증거**를 현장에서부터 축적해야 합니다.

클레임 타이밍

신청 기한을 놓치면 끝이다

공사계약 일반조건

"계약상대자는 **준공대가**(장기계속계약은 각 차수별 준공대가) **수령 전**까지 계약금액 조정신청을 하여야 한다."

대법원 2006. 9. 14. 선고 2004다28825 판결

"당사자 사이에 **계약금액조정을 염두에 두지 않고 확정적으로 지급을 마친 기성대가**는 당사자의 신뢰보호 견지에서 물가변동적용대가에서 공제되어 계약금액조정의 대상이 되지 않는다."

💡 **CEO 핵심 포인트** 추가공사비 청구는 **준공대가 수령 전**에 반드시 **서면으로** 신청해야 합니다. 준공금을 받은 후에는 **청구권이 소멸**합니다.

추가공사비 — 단계별 실무 체크리스트

1 2 3 4

STAGE 1
착공 전

☐ 계약서에 **추가공사비 지급 사유** 명시
☐ 추가공사비 **산정 절차** 규정
☐ 설계변경 절차 조항 확인
☐ 추가공사 단가표 협의
☐ **부당특약**(시한 단축·청구 제한) 점검

STAGE 2
추가공사 발생 시

☐ **즉시 서면 통지**(공문/이메일)
☐ **비용 발생액 명기**("OOO원 증가 예정")
☐ 발주자 회신 받기
☐ 회신 없으면 **독촉**
☐ 시공 전 **승인** 확보

STAGE 3
시공 중

☐ **추가공사 내역서** 작성
☐ 투입 **인력·자재 일일** 기록
☐ **비용 증빙** 영수증 보관
☐ 시공 사진 (전·중·후)
☐ 감리·감독 **확인서명** 받기
☐ 공사일지 충실 기재

⚠ STAGE 4
준공 전

☐ **준공대가 수령 전** 반드시 **서면 신청**
☐ 계약금액 **조정신청서** 제출
☐ **내용증명 우편** 권장
☐ 누락 항목 최종 점검
☐ 회신 없으면 **즉시 법률 자문**

💡 **CEO 핵심포인트** "현장에서 통지, 시공 전 승인, 준공 전 정산" — **세 시점에서 서면이 없으면 청구권은 없습니다.**

Section 03

설계변경

“왜 항상 분쟁으로 이어지는가”

- 설계변경 사유
- 원칙과 예외
- 계약금액 조정
- 부당특약

설계변경 사유

설계서 = 공사시방서 · 설계도면 · 현장설명서 · 공종별 목적물 물량 내역서

설계변경의 정의

공사 진행 중 **설계서의 내용을 변경**하는 것으로, 이로 인한 **공사량의 증감**이 발생하면 **계약금액을 조정**하여야 합니다.

공사계약일반조건이 규정하는 설계변경 사유 4가지

① 설계서 내용의 결함

설계서의 내용이 **불분명**하거나 **누락·오류** 또는 **상호 모순**되는 점이 있을 경우

② 현장 상태의 상이

지질·용수 등 공사현장의 실제 상태가 **설계서와 다를 경우** (가장 빈번한 분쟁 유형)

③ 신기술·신공법 적용

새로운 기술·공법 사용으로 **공사비 절감** 및 **시공기간 단축**의 효과가 **현저할 경우**

④ 발주기관 변경 필요

기타 **발주기관이 설계서를 변경할 필요가 있다고 인정**할 경우 (가장 광범위한 조항)

💡 **CEO 핵심포인트** 사유 ①·② (설계서 결함·현장 상이)는 **수급인 측에서도 발의 가능**. 신속히 발견·통지하면 추가공사비 + 공기연장 모두 확보됩니다.

원칙과 예외

> **국가계약법 시행규칙 제74조의2, 공사계약일반조건 제19조 제3항 등**
> 설계변경은 그 설계변경이 **필요한 부분의 시공전**에 완료하여야 한다. … 공정이행의 지연으로 품질저하가 우려되는 등 **긴급하게 공사를 수행하게 할 필요가 있는 때**에는 계약상대자와 **협의**하여 설계변경의 시기 등을 명확히 정하고, 설계변경을 완료하기 전에 우선 시공을 하게 할 수 있다 → 시공 후 사후 설계변경 요청은 원칙적으로 **적법한 설계변경 요청으로 인정되지 않음**(서울고법 2018. 9. 12. 선고 2017나2039861 판결 등)

원칙

시공 전 설계변경 완료

절차:

① 수급인 또는 발주자가 변경 사유 발생 인지

② **서면**으로 설계변경 요청

③ 변경 설계서 / 단가 협의

④ **승인** 후 시공 착수

시공 후 요청 → 효력 부정(서울고법 2017나2039861)

예외

선시공 후 설계변경

요건: 계약담당공무원이 **긴급 수행 필요**를 인정한 경우

☐ 공정이행 지연으로 **품질저하 우려**

☐ 계약상대자와 **협의**

☐ 설계변경의 **시기 등을 명확히** 정하고

☐ **"우선 시공"** 지시 서면 확보

→ 4가지 모두 충족 필요

💡 **CEO 핵심포인트** "일단 시공하고 나중에 정산하자"는 발주자의 구두 요구는 **함정**입니다. 반드시 **"우선 시공" 지시서**를 서면으로 받으십시오.

계약금액 조정

구분	단가 기준
기존 공종 물량 증감	**계약단가** 적용 단, **계약단가 > 예정가격단가**이고 **물량 증가** 시 → **예정가격단가** 적용
신규 비목 기존에 없던 공종 추가	**설계변경 당시 기준 산정 단가 × 낙찰률**
발주기관 요구 설계변경 발주자가 변경을 요구한 경우	**설계변경 당시 단가**와 **낙찰률 적용 단가**의 범위 내에서 **협의**하여 결정 → 협의 불성립 시 → **두 금액의 평균(100분의 50)** 적용

💡 **발주기관 요구 설계변경 — 단가 결정 공식**

적용 단가 = (설계변경 당시 단가 + 낙찰률 적용 단가) ÷ 2 (협의 불성립 시)

💡 **CEO 핵심포인트** **발주자 요구** 설계변경이면 **"낙찰률 적용 단가"** 주장이 유리. **수급인 발의**는 낙찰률만 적용되므로 발의 주체가 단가의 절반을 가릅니다.

부당특약

국가계약법 시행령 제4조

"계약담당공무원은 계약을 체결함에 있어서 **관계법령에 규정된 계약상대자의 계약상 이익을 부당하게 제한하는 특약 또는 조건을 정하여서는 아니 된다.**"

건설산업기본법 제22조 제5항

"건설공사 도급계약의 내용이 당사자 일방에게 **현저하게 불공정한 경우**로서 계약체결 이후 **설계변경, 경제상황의 변동에 따라 발생하는 계약금액의 변경**을 상당한 이유 없이 인정하지 아니하거나 그 부담을 상대방에게 떠넘기는 경우에는 **그 부분에 한정하여 무효**로 한다."

서울고등법원 2020. 7. 15. 선고 2017나2014657, 2017나2014664 판결

특수조건이 일반조건 제20조 제9항에서 규정한 **'준공대가 수령 전까지'라는 계약금액 조정청구의 시한을 실질적으로 단축**하는 취지라면 국가계약법 시행령 제4조, 일반조건 제3조 제3항에 위배되어 **부당특약으로 무효**.

CEO 핵심포인트 실무에서 자주 등장하는 부당특약 유형을 유의해야 한다.

☒ "계약금액 조정신청은 **60일 이내**에 한한다" (시한 단축) · ☒ "**물가변동**은 일체 반영하지 않는다" (조정 배제)

☒ "공기연장 시 **간접비를 청구하지 않는다**" (간접비 포기) · ☒ "**설계변경 청구**는 발주자 동의가 있을 때만" (청구권 제한)

Section 04

간접비

“공기는 늘었는데 왜 못 받는가”

- 공기연장 간접비
- 간접비 포기특약의 효력
- 간접비 핵심 판례
- 간접비를 못 받는 3가지 이유
- 법원의 간접비 감액 권한

공기연장 간접비

공사기간이 당초 계약 기간보다 늘어나면 **간접공사비(현장 운영·관리·감독 보조직원 비용)**의 증가가 수반됩니다. 이러한 **공기연장에 따른 간접공사비를 청구하는 사건**이 최근 급증하고 있습니다.

표준도급계약서 제17조 제3항

"공사기간이 연장되는 경우 이에 따르는 **현장관리비 등 추가경비**는 **제23조의 규정을 적용하여 조정**한다."

공사계약일반조건 제26조 제4항

"계약기간을 연장한 경우에는 그 변경된 내용에 따라 **실비를 초과하지 아니하는 범위 안에서** 이를 조정한다."

[간접비 산정 공식] 노무량 × 객관적 임금

간접비는 **연장 또는 단축된 기간 중 당해 현장에서 수행하여야 할 노무량**을 산출하고, 동 노무량에 **급여 연말정산서·임금지급대장·공사감독의 현장확인복명서** 등 객관적 자료에 의하여 지급이 확인된 **임금**을 곱하여 산정.

💡 **CEO 핵심포인트** 청구 전제는 "**실비**" — 따라서 **임금지급대장·근로계약서**가 곧 청구권의 뿌리입니다. 출근부·노무비대장 디지털 관리는 사실상 의무입니다.

간접비를 못 받는 3가지 이유

공기는 분명히 늘었는데도 간접비가 인정되지 않는 사건의 90%는 아래 세 가지 사유 중 하나에 해당합니다.

REASON 1

수급인의 귀책사유로 공기가 연장된 경우

공기연장이 수급인의 귀책사유로 발생한 경우 간접비 청구 불가.
→ **수급인 책임 없는 사유(주로 도급인 귀책 또는 불가항력)**로 늘어난 경우에만 도급인의 지급의무 발생

REASON 2

적법한 계약금액 조정신청을 하지 않은 경우

공기연장이 발생해도 **자동으로 계약금액이 조정되지 않습니다. 계약당사자의 상대방에 대한 적법한 계약금액 조정신청**에 의해서 비로소 조정(대법원 2020. 10. 29. 선고 2019다267679 판결)

REASON 3

장기계속계약에서 총괄계약 기준으로 신청한 경우

장기계속공사계약에서 **총괄계약의 총공사기간 연장**을 이유로 한 조정신청은 **적법한 조정신청이 아닙니다.** → **차수별 계약 공사기간이 연장된 경우**에만 조정사유 인정, 각 차수별 **준공대가 수령 전**까지 신청해야 함(대법원 2018. 10. 30. 선고 2014다235189 전원합의체 판결)

간접비 포기 특약의 효력

현장에서 자주 보는 함정

발주자가 **공기연장 사유서·승인서**에 다음 문구 삽입을 요구:
"본 공기연장으로 인해 발생되는 간접비는 향후 발주자에게 별도로 청구하지 않음."
→ 수급인은 공기연장 승인을 받으려고 어쩔 수 없이 서명 → 사후 간접비 청구 시 발주자가 이 문구를 반박 자료로 사용

수원고등법원 2022. 4. 21. 선고 2021나14607 판결 — 무효 판단

공기연장 사유서에 **"간접비를 향후 발주자에게 별도로 청구하지 않음"**이라는 문구를 기재한 사안에서, 법원은 **국가계약법 시행령 제4조 및 건설산업기본법 제22조 제5항 제2호에 위반하여 무효**로 판단.

판단 근거:

- 공기연장이 **수급인의 귀책으로 볼 수 없는 사유**로 연장된 것이고,
- 발주자는 **특별한 사유 없이 간접공사비 지급의무를 면제받는 이익**을 얻는 반면,
- 수급인의 **계약상 이익이 일방적으로 제한**되는 점 등.

무효 주장을 위한 3가지 충족 조건

① 공기연장이 **수급인의 귀책**으로 볼 수 없는 사유로 발생

② 발주자가 **특별한 사유 없이** 간접비 지급의무를 면제받는 이익 발생

③ 수급인의 **계약상 이익이 일방적으로 제한**되는 결과

법원의 간접비 감액 권한

대법원 2013. 11. 28. 선고 2011다109012 판결

대법원 2013. 11. 28. 선고 2011다109012 판결

공기연장 간접비는 **설계변경이나 물가변동과 달리 일정한 산식에 따라 조정금액이 곧바로 산출되지 않으므로,** 법원은 **신의칙 및 공평의 원칙상 제반 사정을 고려**하여 **실비의 한도 내에서 적정한 조정금액을 결정**할 수 있다.

설계변경·물가변동 vs 공기연장 간접비

설계변경 · 물가변동

수치 기반 — Predictable

- **일정한 산식**에 따라 자동 계산
- **품목조정률 / 지수조정률** 적용
- 수치적 객관성 高
- **법원이 임의로 감액하기 어려움**
- 청구액 = 인용액에 가까움

공기연장 간접비

실비 기반 — Subject to Court Discretion

- 일정한 산식 **없음**
- **실비** 입증 필요 (임금대장 등)
- 법원이 **신의칙·공평의 원칙** 적용
- **실비 한도 내**에서 조정금액 결정
- 청구액 대비 **인용액 감소** 가능

💡 **CEO 핵심포인트— 인용률을 높이는 두 가지 카드:**

① **입금·근로자별 임금대장**으로 실비를 명확히 입증 · ② **발주자 귀책 사유** 명확히 정리 (소통 기록·공문) → 청구액 = 실비 한도. 감액 여지는 항상 존재하지만 입증 강도에 따라 인용률이 결정됩니다.

간접비 핵심 판례

CASE 1

하수급인의 간접비도 수급인이 청구할 수 있다

서울고등법원 2021. 5. 14. 선고 2019나2022898 판결

판결 요지: 공사기간 연장으로 인하여 **하수급인들이 지출한 추가 간접공사비**는 수급인(원고들)의 추가 간접공사비에 **포함된다**. 이 사건 공사계약의 당사자는 수급인과 발주자이고, 수급인은 하수급업체들과 하도급계약을 체결하여 공사 일부를 수행했으므로 하수급업체들은 발주자와의 관계에서 **수급인의 이행보조자 내지 이행대행자**로 볼 수 있다. 발주자가 하수급인들의 추가 간접공사비를 제외할 경우 **그에 상당한 금액의 지급의무를 면하게 되는 불합리한 결과**가 발생.

CASE 2

차수별 조정신청의 적법성 요건

대법원 2020. 10. 29. 선고 2019다267679 판결

판결 요지: "공사기간 연장을 이유로 한 조정신청을 **차수별 공사기간 연장에 대한 공사금액 조정신청으로 인정**하기 위해서는 ① **차수별 계약의 준공대가 수령 전**에 신청이 이루어져야 하고, ② 조정신청서에 기재된 **공사 연장기간이 당해 차수로 특정**되는 등 ③ **객관적으로 차수별 공사기간 연장에 대한 조정신청 의사가 명시**되어야 한다."

→ 총괄계약 기준으로 한 포괄적 신청서로는 조정사유로 인정되지 않습니다.

Section 05

물가변동

“철근값 폭등에도 다 못 받는 이유”

- 물가변동 조정요건
- 조정신청의 적법성
- 물가변동 배제 특약의 효력
- 최근 동향 — 원자재 급등 대응

물가변동 조정요건 — 3가지를 모두 충족해야 한다

국가계약법 제19조 / 시행령 제64조

REQ 01

⏱

기간 요건

계약체결일부터 **90일 이상** 경과 → 90일이 지나야 비로소 물가변동 조정의 시점이 시작됩니다.

REQ 02

%

등락률 요건

품목조정률 / 지수조정률이 **100분의 3 이상** 증감 → 3% 미만 변동은 조정 대상 아님 (계약 안정성 보호)

⚠ REQ 03

✍

신청 요건

계약당사자의 **적법한 조정신청** 필요 → **자동 조정 NO!** 반드시 서면 신청 必

💡 **CEO 핵심포인트** 물가변동으로 인한 계약금액 조정은 자동적으로 이루어지는 것이 아니라, **계약당사자의 상대방에 대한 적법한 계약금액 조정신청**에 의하여 비로소 이루어집니다.“ - 90일 + 3% 요건을 충족했어도 신청 없이는 청구권이 발생하지 않습니다.

💡 **CEO 핵심포인트** 사내 모니터링 시스템 — **계약체결 후 90일째** 자동 알림, **품목조정률 3% 도달** 시 알림. → 두 알림이 함께 뜨면 **그 즉시** 계약금액 조정신청서 작성·발송.

조정신청의 적법성 — 형식 요건도 중요하다

◎ 일부 오류는 허용 — 서울중앙지법 2016. 6. 22. 선고 2013가합54135 판결

"계약금액 조정신청 또는 그에 첨부된 **계약금액 조정 내역서의 내용에 일부 오류**가 있다거나 **물가조정률에 관하여 반영되어야 할 사항이 반영되지 아니하였다 하더라도**, 실제 계약금액의 조정에 이를 수 있는지 여부와는 별개로 **조정신청 자체는 유효하게 성립한다.**"

→ 내역 오류로 청구액이 깎일 수는 있지만, **신청 자체가 무효가 되지는 않는다는 취지.**

✗ 형식 요건은 엄격 — 서울고등법원 2013. 11. 8. 선고 2013나11869 판결

"**책임감리원에게 제출된 현장관리계획 보고서**는 계약금액 조정신청으로 **볼 수 없다.**"

반드시 충족해야 할 형식 요건:

① **계약담당공무원(또는 발주자)**에게 직접 제출
② **서면**으로 제출 (이메일·공문 등)
③ 제목·취지가 **"계약금액 조정신청"**임을 명시
④ **품목조정률/지수조정률 계산서** 첨부

💡 두 판례가 알려주는 한 줄

내용 오류 = OK, 잘못된 상대방·잘못된 형식 = NG.

완벽한 계산서를 만드는 것보다 **"계약담당공무원에게 서면으로, 제목에 '계약금액 조정신청'을 박아서, 90일·3% 충족 시점 직후 즉시 발송"**이 우선입니다.

→ 사후 보완·증액은 가능, 그러나 신청 자체가 누락되면 회복 불가.

물가변동 배제 특약의 효력

관급공사

원칙적 유효 · 예외적 무효

대법원 2017. 12. 21. 선고 2012다74076 전합

"계약담당자 등은 물가변동에 따른 **계약금액 조정 조항의 적용을 배제하는 합의를 할 수 있다.**"

예외 무효: 그 특약이 계약상대자의 **정당한 이익과 합리적인 기대에 반하여 형평에 어긋나는 경우** 국가계약법 시행령 제4조 위반으로 무효.

민간공사

원칙적 유효 · 예외적 무효

부산고등법원 2023. 11. 29. 선고 2023나50434

발주자 사정으로 착공이 **8개월 지연**되고 그 기간 원자재 가격이 **2배 가량 상승**한 사안에서 — 물가변동 배제 특약을 **건설산업기본법 제22조 제5항 제1호 위반으로 무효**로 판단.

판단 근거: ① 발주자 귀책 착공 지연, ② 원자재 가격 인상폭이 **도급금액 5% 초과**, ③ 수급인에게 현저히 불공정.

배제 특약이 있더라도 무효 주장이 가능한 3가지 시나리오

① **발주자 귀책**으로 착공이 지연된 기간 동안의 물가 상승

② 계약 당시 **예측 불가능한 수준의 급격한 물가 상승**

③ **상승액이 도급금액의 5% 등 일정 비율 초과** + 수급인에게 현저히 불공정한 결과

💡 **CEO 핵심포인트** 계약서에 "물가변동 배제" 조항이 있다고 청구를 포기하지 마십시오.
"착공 지연 사실 + 원자재 상승률 자료 + 도급액 대비 비율"을 정리하면 사후 무효 주장의 여지가 큽니다.
→ 코로나19 이후 원자재 급등 시기 → 무효 인정 사례가 늘고 있습니다.

최근 동향 — 원자재 가격 급등 대응

시장 동향

2021~2022년 코로나19 이후 해외 원자재 가격이 급등하면서 물가변동 배제 특약의 효력을 다투는 소송이 **급증**하고 있습니다. 철근·시멘트·구리·알루미늄 등 핵심 자재 가격이 단기간에 2배 이상 폭등 → 수급인 손실의 임계점에 도달

LEADING ARB

공기업 - 건설사 간 배제특약 무효 — 대한상사중재원 중재판정

중재 제22111-0050호 — 한국중부발전 vs A 건설사 (탈황설비 기자재 구매계약)

판정 요지: 공기업과 건설사 사이에 체결된 탈황설비 기자재 구매계약에서, **기자재 구매비에 대한 물가변동 배제 약정**이 **국가계약법 제5조 제3항에 위반되는 부당특약으로 무효**라고 판정.

중재판정부가 든 3가지 근거:

① **공기업의 우월적 지위**

② 원자재 가격 상승이 **통상적 예측 범위를 현저히 벗어난 점**

③ 설치시공비에는 물가조정을 인정하면서 **기자재비에는 전면 부정할 합리적 이유가 없는 점**

💡 **CEO 핵심포인트 - 본 판정의 의미**

① **중재판정이 공식적으로 인용된 최초 사례** — 후속 소송·중재의 강력한 선례

② 우월적 지위(공기업·대기업)와의 계약 — **배제특약 자체가 부당특약**으로 판정될 수 있음

③ **'통상적 예측 범위를 현저히 벗어난'**의 입증 — 원자재 가격 그래프, 동종 업계 자료, 통계청 물가지수 등을 준비

Section 06

기성고

“멈추면 얼마를 받을 수 있나”

- 기성고 산정 공식
- 공사 중단의 귀책사유별 권리관계

기성고 산정 공식

대법원 1989. 12. 26. 선고 88다카32470 / 1997. 2. 25. 선고 96다43454 판결

건축공사 해제의 소급효 제한

건축공사의 경우, 그 공사가 상당한 정도로 진척되어 원상회복이 **중대한 사회적·경제적 손실**을 초래하고 완성된 부분이 도급인에게 이익이 되면 **해제의 소급효가 제한** → 수급인은 해제 시의 상태로 건물을 인도, 도급인은 **완성도를 참작한 상당한 보수**를 지급

🧮 **기성공사대금 산정 공식**

기성공사대금 = 약정 공사대금 × 공사 중단 시의 기성고비율

기성고비율 산정

기성고비율 = **기시공 부분 공사비** ÷ (**기시공 부분 공사비** + **미시공 부분 공사비**)

⚠ **주의**

"기시공 부분의 공사비"는 실제 들어간 비용이 아닙니다. 해제 시점을 기준으로 **동일한 단가를 적용**하여 기시공된 공사의 물량을 산정한 **객관적인 공사비**입니다.

💡 **예시 — 100억 원 공사, 60% 시공 후 중단**

기시공 객관적 공사비 = 60억, 미시공 잔여 공사비 = 40억 → 기성고비율 = 60 / (60+40) = **60%** → 기성공사대금 = 100억 × 60% = **60억 원** (실투입 비용이 70억 들었어도 청구액은 60억)

공사 중단의 귀책사유별 권리관계

공사 중단의 귀책사유에 따른 법률관계

귀책사유	수급인의 권리	도급인의 권리
수급인 귀책	기성고 공사대금 청구 가능	**지체상금 + 추가 손해배상** 청구 가능
도급인 귀책	기성고 공사대금 + **예상이익** 청구 가능	지체상금 **청구 불가**
불가항력	기성고 공사대금 청구 가능	지체상금 **청구 불가**

수급인의 불안의 항변권 (민법 제536조 제2항)

대법원 2012. 3. 29. 선고 2011다93025 / 2002. 9. 4. 선고 2001다1386 판결

인정 요건: 도급인이 계약 체결 후 **정당한 이유 없이 기성공사금을 지급하지 아니하고**, 이로 인하여 수급인이 공사를 계속하더라도 **공사내용에 따르는 공사금의 상당 부분을 약정대로 지급받을 것을 합리적으로 기대할 수 없게 된 경우** → 계속공사의무의 이행을 거절할 수 있음.

한계: 도급인이 기성고 해당 중도금 지급의무를 **"일부 지체"**한 정도로는 **바로 일 완성의무 이행을 거절할 수 없습니다.** ("상당 부분"의 기성금 미지급이 객관적으로 입증되어야 함.)

Section 07

지체상금

“무조건 내야 하나, 감액 전략”

- 지체상금의 법적 성질
- 지체상금의 산정
- 지체상금 감액 전략

지체상금의 법적 성질

대법원 1999. 3. 26. 선고 98다26590 판결 (손해배상액 예정)

지체상금의 본질 — 손해배상액의 예정

지체상금은 수급인이 공사도급계약상의 의무 이행을 지체할 경우 도급인에게 지급하여야 할 **손해배상금을 미리 정하여 둔 약정**으로, 손해배상액의 예정에 해당 → 부당하게 과다한 경우 **법원이 직권으로 감액** 가능(민법 제398조 제2항)

발생 요건 — 3가지 모두 충족

① **지체상금 약정의 존재**
계약서 또는 표준조건 등

② **수급인의 이행지체**
약정 준공일 도과

③ **면책사유 부존재**
수급인이 입증

면책사유 4가지 (표준도급계약서 제30조)

① **불가항력 사유**
천재지변·전쟁·법령 변경·감염병 등 객관적으로 예측·회피 불가능한 사유

② **중요 자재 공급 지연 (도급인 귀책)**
수급인이 대체할 수 없는 중요 자재의 공급이 도급인 책임으로 지연

③ **도급인 귀책의 착공 지연·시공 중단**
부지 미인도, 인허가 지연, 추가 자재 미공급 등

④ **기타 수급인 책임 외 사유**
수급인이 입증 必(대법원 2005. 11. 25. 선고 2003다60136 판결)

지체상금의 산정(1)

지체상금 = 기준금액 × 지체일수 × 지체상금률

기준금액

원칙: 계약금액 전체

VAT 처리:

부가가치세를 포함하여 계약금액을 정한 경우 → **부가가치세 포함** 전체 계약금액 기준

→ 부분 준공·기성고에 따라 감액하지 않음(원칙)

지체일수

시기 ~ 종기

시기: 약정 준공일의 **다음날**

종기 (원칙):공사 완공일

→ 하자 있어도 완공 시 종기

종기 (해제 시): 다른 업자에게 의뢰하여 같은 건물을 **완공할 수 있었던 시점**

(대법원 1999. 10. 12. 선고 99다14846)

⚠ 상한·요율

관급공사 기준

지체상금률:1,000분의 0.5

(0.05%/일)

국가계약법 시행규칙 제75조

총액 상한: 계약금액의 **100분의 30 (30%)**

국가계약법 시행령 제74조 제3항

지체상금의 감액전략

> **지체상금률 초과 부분의 효력**(대법원 2022. 4. 28. 선고 2020다230352 판결)
>
> "지연배상금 비율에 관한 지방계약법 시행규칙 제75조의 규정은 **지방자치단체를 당사자로 하는 모든 공공계약에 적용되는 효력규정**이다. 이 사건 도급계약상 **0.05%를 초과하는 지체상금률 부분은 효력규정인 위 조항에 위배되어 무효**이므로, 지체상금률 0.05%를 적용하여 지체상금을 산정하면 5억 6,400만원이 된다. 피고가 지체상금률 0.1%를 적용하여 지체상금 11억 2,800만원을 산정한 다음 이를 공제한 나머지 공사대금만을 지급한 사안에서 — **초과 공제 5억 6,400만원 지급 의무 인정**."
>
> → 지방계약·국가계약 시행규칙상 지체상금률 상한이 **효력규정**임을 명확히 판례

고려요소	내용 / 입증 포인트
계약당사자의 지위	발주자의 **우월적 지위** 여부 (대기업·공기업 vs 중소건설사)
계약의 목적과 내용	공사의 **성격·규모·난이도**, 표준 공기와의 비교
손해배상액 예정 동기	예정 당시의 사정 · 협상력 불균형 여부
실제 손해 vs 예정액 ⭐	**실제 발생 손해액** 입증 — 일실이익·운영비 등 (가장 강력)
거래관행 · 경제상태	당시 시장 상황 (코로나19 등 외부 충격)
도급인의 귀책 ⭐	**공기 지연에 도급인 기여** 여부 (자재 미공급·인허가 지연 등)

Section 08

하자분쟁

“CEO가 오해하는 3가지”

- 오해 1. 준공 후 한참 지났으니 책임 없다.
- 오해 2. 발주자 설계대로 시공했으니 면책된다.
- 오해 3. 하자보수보증금 몰취당하면 끝이다.

오해 1. 준공 후 한참 지났으니 책임 없다.

하자담보책임기간은 공종별로 다르다 — 건설산업기본법 제28조

✗ 오해

준공 후 5년이 지났으니 하자 책임에서 벗어났다. 발주자가 더 이상 청구할 수 없다.

◎ 실제

하자담보책임기간은 **공종별로 1년부터 10년까지 다양**. 구조체는 **10년**까지 책임 유지.

주요 공종별 하자담보책임기간

공종	기간	리스크
철근콘크리트 구조물	10년	VERY HIGH
철골 구조물	10년	VERY HIGH
조적 구조물	5년	HIGH
방수공사	5년	HIGH
마감공사 (도장·타일·천장 등)	1~3년	LOW

💡 **CEO 핵심포인트** 준공 후 **10년 미경과**라면 구조체 하자 책임 잠재. 공종별 기간을 사내 표준 관리 카드로 유지하십시오

오해 2. 발주자 설계대로 시공했으니 면책된다.

민법 제669조 / 대법원 1994. 8. 12. 선고 92다41559 판결

✗ 오해

"발주자가 제공한 설계도면 그대로 시공했는데, 그 결과 하자가 발생해도 우리 책임이 아니다."

◎ 실제

조건부 면책 가능. 단 **"고지의무"** 이행 + **계약 유형**에 따라 달라짐.

민법 제669조 — 면책의 근거

"수급인은 도급인이 제공한 **재료의 성질 또는 도급인의 지시에 기인한 하자**에 대하여는 담보책임을 지지 않는다. 다만 **수급인이 그 재료 또는 지시의 부적당함을 알고 도급인에게 고지하지 아니한 때**에는 그러하지 아니하다."

설계·시공 분리

면책 주장 가능

발주자가 제공한 설계를 그대로 시공했다면 — 설계 오류로 인한 하자에 대해 **면책 주장 가능**. **단, 수급인이 설계 오류를 알았거나 알 수 있었음에도 고지하지 않은 경우 면책 부정.**

설계·시공 일괄 (턴키)

면책 불가

수급인이 **설계와 시공을 모두 수행**하므로, 설계오류로 인한 하자에 대해서도 **수급인이 책임**(대법원 1994. 8. 12. 선고 92다41559 판결)

💡 **CEO 핵심포인트** 설계 검토 시 **의심되는 부분은 즉시 서면 고지**. "고지하지 않았다 → 알고도 묵인했다"로 해석되어 면책 부정

오해 3. 하자보수보증금 몰취당하면 그것으로 끝이다.

대법원 2002. 7. 12. 선고 2000다17810 판결

✗ 오해

"발주자가 하자보수보증금을 몰취하면 그것으로 손해배상은 종료된다. 추가 청구는 없다."

◎ 실제

하자보수보증금은 **"특수한 손해배상액 예정"**. **실손해가 보증금을 초과하면 초과액 추가 청구 가능.**

대법원 2002. 7. 12. 선고 2000다17810 판결 — 핵심 법리

"하자보수보증금은 **손해배상액의 예정으로서의 성질**을 가지되, 하자보수보증금의 특성상 **실손해가 하자보수보증금을 초과하는 경우에는 그 초과액의 손해배상**을 구할 수 있다는 명시 규정이 없다 하더라도 도급인은 수급인의 하자보수의무 불이행을 이유로 **하자보수보증금의 몰취 외에 그 실손해액을 입증하여 수급인으로부터 그 초과액 상당의 손해배상을 받을 수도 있는 특수한 손해배상액의 예정**으로 봄이 상당하다."

공동수급체의 하자담보책임 — 해산 후에도 연대책임 유지

공동이행방식의 공동수급체가 **해산한 후 하자가 발생하였을 경우에도 연대책임** (공동수급표준협정서 제13조). 대법원은 "공동수급체의 구성원들이 상인인 경우 공사도급계약에 따라 도급인에게 하자보수를 이행할 의무는 그 구성원 전원의 상행위에 의하여 부담한 채무로서 **공동수급체의 구성원들은 연대하여 도급인에게 하자보수를 이행할 의무**가 있다"고 판시(대법원 2013. 5. 23. 선고 2012다57590 판결)

💡 **CEO 핵심포인트** 하자보수보증금을 **몰취당했다고 끝이 아닙니다.** 실손해가 더 크면 추가 청구가 들어옵니다. 수급인 입장에서는 **하자 발생 시 신속한 자체 보수가 최선의 방어책**입니다. 분쟁이 늘어지면 비용이 보증금의 몇 배가 됩니다.

Section 09

불법하도급

“이제는 안됩니다”

- 불법하도급 신고, 단속 강화
- 관련 규정(건설산업기본법)
- 최근 판례 : 가설공사·부대공사도 위반?

불법하도급 신고·단속 강화

항목	종전	현재 (강화)
신고포상금	200만 원 상한	**상한 폐지** · 구체적인 증빙 없이도 진술·정황으로 위반 확인 시 포상금 지급 가능
영업정지 기준	4~8개월	**8개월~1년**
공공공사 하도급 참여제한	1~8개월	**8개월~2년**
과징금 부과 기준	**하도급대금의 24~30%**(위반유형별 적용 확인)	

적발 경로

현장 점검 외에도 **하수급업체 관계자의 신고 · 대금 분쟁** 등을 통한 적발 위험

핵심 메시지

과거 관행적 계약도 **현재의 강화된 기준**으로 점검이 필요합니다.

출처: 국토교통부 2026. 6. 16. 시행령 개정 발표; 대한민국 정책브리핑(2026. 6. 16.).

관련 규정 : 금지행위와 제재

금지행위

제25조 제2항

하수급인 등의 자격

수급인은 제16조의 시공자격을 갖춘 건설사업자에게 하도급하여야 함

제29조 제1항

일괄하도급 제한

도급받은 공사의 **전부 또는 주요 부분의 대부분** 하도급 금지. 다만 계획·관리·조정 및 2인 이상 분할 하도급 등 법정 예외 존재

제29조 제3항

재하도급 제한

하수급인의 재하도급 원칙적 금지 (법정 예외는 별도 검토)

제재

제82조 제2항 제3호 · 행정처분

1년 이내 영업정지 또는 하도급금액의 30% 이하 과징금

하도급 제한 위반 시

제96조 제4호 · 형사처벌

3년 이하 징역 또는 3,000만 원 이하 벌금

해당 하도급 제한 위반 시

공공공사

관계 계약법령에 따른 **부정당업자 입찰참가자격 제한**이 추가될 수 있음

시공자격

건설산업기본법 제16조 제1항

건설공사를 도급받으려는 자는 **해당 건설공사를 시공하는 업종을 등록**하여야 한다.

∨ CASE A – 적법 수주

철근콘크리트공사업 등록 업체가 아파트 골조공사를 하도급받음

등록 업종 : 철근콘크리트공사업

수주 공사 : 아파트 골조(철근콘크리트)

→ 업종 범위 내 시공 = 적법

합법 요건 : ① 발주자(원수급인)와 직접 계약, ② 시공자격(등록업종) 일치, ③ 하도급 통보 절차 완료

× CASE B – 시공자격 위반

철근콘크리트공사업 등록 업체가 조경공사를 수주

등록 업종 : 철근콘크리트공사업

수주 공사 : 조경시설물공사 (별도 업종)

→ 등록 업종 외 수주 = 위반

제재 : 시공자격 위반 시 영업정지(제82조 제1항). 동시에 무등록 시공으로도 의율될 수 있음.

하도급의 제한

건산법 제29조는 세 개의 별개 조항으로 하도급 자유를 제한합니다.

01

일괄하도급 금지

제29조 제1항

도급받은 건설공사의 **전부 또는 주요 부분의 대부분**을 하도급할 수 없다.

계약 체결 시점에 범죄 기수에 도달
→ 3년 이하 징역 / 3천만원 이하 벌금

02

전문공사 하도급 금지

제29조 제2항

수급인은 그가 도급받은 **전문공사를 하도급할 수 없다**. 단, 일정 요건 충족 시 예외

예외 요건 (둘 다 충족 필요)
① 발주자 **서면 승낙**
② 종합공사 등록업체가 전문공사를 도급받은 경우에 한정
→ 3년 이하 징역 / 3천만원 이하 벌금

03

재하도급 금지

제29조 제3항

하수급인은 하도급받은 공사를 다른 사람에게 다시 하도급할 수 없다.

협력업체 직접 영향
"다른 사람"에는 등록업체까지 포함. 예외 요건 불충족 시 등록업체에 재하도급해도 위반
→ 3년 이하 징역 / 3천만원 이하 벌금

‘주요 부분의 대부분’의 의미

건설산업기본법 제29조 제1항 / 시행령 제31조

“건설사업자는 도급받은 건설공사의 **전부 또는 대통령령으로 정하는 주요 부분의 대부분**을 다른 건설사업자에게 하도급할 수 없다.” → 시행령: **부대공사를 제외한 주된 공사의 전부**를 하도급하는 경우

일괄하도급 패턴 — 모두 금지

- 도급받은 공사 **전부를** 단일 하수급인에게 하도급
- 부대공사를 제외한 **주된 공사 전부를** 하도급
- 분할 형식이지만 **실질적으로 한 업체**가 모두 수행
- 등록업체 명의를 빌려 형식만 분할

예외 — 분할 하도급 (시행령 제31조)

① 건설사업자가 공사현장에서 **인력·자재·장비·자금 관리** 수행
② **시공관리·품질관리·안전관리**를 위한 조직체계 보유
③ **2인 이상에게 전문공사 업종별로 분할** 하도급
→ 위 ①②③ 모두 충족 시에만 허용

건설사업자가 도급받은 건설공사의 전부 또는 주요 부분의 대부분을 다른 건설사업자에게 일괄하여 하도급하는 내용의 **계약을 체결한 경우** 특별한 사정이 없는 한 그 **계약 체결 시에 건설산업기본법 제96조 제4호 위반죄는 기수에 이른다**(대법원 2023. 2. 2. 선고 2021도15681 판결).

전문공사 하도급 금지

건설산업기본법 제29조 제2항

"수급인은 그가 도급받은 **전문공사를 하도급할 수 없다.** 다만, ① 발주자의 **서면 승낙**을 받고, ② **공사 품질·시공능률 향상**을 위해 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우(**종합공사 등록업체가 전문공사를 도급받은 경우에 한정**)에는 일부 하도급 가능."

①

발주자의 서면 승낙

구두 동의·이메일만으로는 부족합니다. **발주자가 직접 서명·날인한 서면**이어야 합니다. 사후에 사문서위조 문제로 비화되는 사례가 빈번합니다.

②

품질·능률 향상 요건

종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 **전문공사를 도급받은 경우에 한정**하여 인정. 즉 전문공사 등록업체가 전문공사를 다시 하도급할 수는 없습니다.

"전문공사니까 자유롭게 하도급해도 된다"는 잘못된 인식

전문공사를 도급받은 협력업체가 그 일부를 다시 다른 업체에 하도급하는 행위는 **원칙적으로 금지**입니다. 위 두 요건이 충족되지 않은 상태에서 "편의상" 분할하면 곧바로 제29조 위반(재하도급 포함)으로 의율됩니다.

재하도급 금지

건설산업기본법 제29조 제3항

"하수급인은 하도급받은 건설공사를 **다른 사람에게 다시 하도급할 수 없다.**"

예외 ① - 종합공사 등록업체

전문공사 부분을 그 전문공사 등록업체에 재하도급

종합공사 등록업체가 하도급받은 경우에 한정. 전문공사에 해당하는 부분만, 그 전문공사 등록업체에만 재하도급 가능.

필수 - 발주자의 서면 승낙

예외 ② - 전문공사 등록업체

하도급받은 전문공사의 일부를 같은 전문공사 등록업체에 재하도급

품질·능률 향상 요건 충족 필요. **일부**에 한정되며, 사실상 동일 업종 분할로 처리.

필수 - 수급인(원사업자)의 서면 승낙

"다른 사람"의 의미

재하도급 금지 규정의 "다른 사람"은 **등록 여부를 불문하고 모든 사람**을 포함합니다. 따라서 **등록된 건설업자에게 재하도급**하더라도 위 예외 요건을 충족하지 않으면 위반입니다(인천지방법원 2019. 4. 4. 선고 2018노2144 판결)

최근 판례 : 가설공사·부대공사도 위반?

사례 1 · 물막이·물돌리기 공사

서울행정법원 2026. 4. 24. 선고 2024구합89597 판결

사실관계

서울시 발주 차집관로 단면보수공사의 물막이·물돌리기 공종을 건설업 미등록자 D에게 맡김. 계약서 제목은 '물품 제조 및 납품'이나, 계약내용에 **'설치 포함'·'현장 조건에 맞는 설치' 명시; D측 인력이 펌프, 수문 등 현장 설치 수행**

법원 판단

해당 공종은 **전체 공사비 약 24%,** 공사예정금액이 당시 경미한 건설공사 기준(1,500만 원) 초과 → 단순 물품납품이 아닌 **건설공사 하도급**

결론: 입찰참가자격 제한 8개월 27일 적법

사례 2 · 철근콘크리트공사에 수반된 비계

서울행정법원 2025. 1. 23. 선고 2024구합63830 판결

사실관계·주장

철근콘크리트 골조공사에 수반되는 비계 설치·해체공사를 **별도 업종 등록 없이 수행할 수 있는 부대공사라고 주장**

법원 판단

철근·콘크리트공사와 비계공사는 **공사의 내용·시공방법·등록기준이 서로 다르며 전자가 후자의 등록자격을 포함하는 것은 아님**

결론: 업체 청구 기각

시사점 '가설공사', '부대공사'라는 **명칭만으로 면제되지 않음.**
공사비 · 작업내용 · 설치 여부 · 등록업종 및 경미한 공사 해당성을 개별 검토 필요

CLOSING MESSAGE

오늘의 핵심 메시지 3가지

① 서면이 전부다!

구두 지시·구두 합의는 법정에서 인정받기 어렵습니다.

모든 변경사항은 서면으로 남기십시오 — 통지 → 회신 → 승인의 3단 서면 트랙.

② 기한을 놓치면 끝이다!

물가변동·간접비·추가공사비 신청은 **준공대가 수령 전**에 반드시 완료.

이후엔 청구권이 소멸합니다 — 사내 알림 시스템을 가동하십시오.

③ 공동도급은 연대책임이다!

공동이행방식에서는 **다른 구성원의 귀책**으로 발생한 문제에 대해서도 내 회사가 **연대책임**을 집니다.

파트너사 선정에 신중하십시오 — 가장 큰 리스크 관리는 계약 체결 전에 끝납니다.

APPENDIX

건설CEO가 반드시 알아야 할

대법원 리딩 판례 30선

대법원 리딩 판례 30선

공동도급

01 공동도급

대법원 2012. 5. 17.
2009다105406
전원합의체 판결

공동수급체의 공사대금은 누구에게 귀속되는가

공동이행방식 공동수급체는 원칙적으로 민법상 조합이고 공사대금채권은 구성원들에게 합유적으로 귀속. 다만 구성원별 직접 지급 내용의 협정서를 제출하고 발주자가 이의 없이 계약하면 지분별 개별 귀속 약정(묵시적)이 인정될 수 있음

CEO 포인트 공동수급협정서의 대금 지급 조항은 단순한 지급방법을 넘어 채권 귀속과 구성원 채권자의 압류 가능성까지 결정한다.

02 공동도급

대법원 2013. 2. 28.
2012다107532

다른 구성원의 몫까지 시공하면 그 대금을 직접 받는가

구성원별 구분 귀속 약정이 있으면 실제 시공비율이 약정 지분비율과 달라도 발주자에 대한 채권은 약정 지분에 따라 귀속. 다른 구성원 몫까지 시공한 사정은 원칙적으로 구성원 사이의 내부 정산 문제

CEO 포인트 부실 구성원의 공사를 대신 수행할 때에는 발주자와 지분·대금 귀속 변경까지 정리해야 한다. 대신 시공했다는 사실만으로 발주자에 대한 직접 청구액이 늘어나지 않는다.

03 공동도급

대법원 2023. 8. 31.
2021다284035

공동수급체 내부 약정 위반에 대한 손해배상

구성원 일방이 내부 약정상 의무를 이행하지 않아 다른 구성원이 발주자에 대한 의무를 이행하며 손해를 입었다면 배상 청구 가능. 내부 약정은 문언뿐 아니라 체결 경위·목적·당사자 의사를 종합하여 해석

CEO 포인트 공동도급 참여 시 업무분담, 비용부담, 공기지연 책임, 대체시공 비용의 정산 기준을 구체적으로 정해야 한다.

대법원 리딩 판례 30선

공동도급 · 추가공사비

04 공동도급

대법원 2020. 11. 26.
2017다271995

구성원이 탈퇴하면 기존 이행보증책임도 사라지는가

보증사고 발생 여부는 보증약관·보증서·도급계약을 종합하여 판단. 다른 구성원들이 탈퇴자 지분을 승계하고 변경계약을 체결했다는 사정만으로 탈퇴자의 기존 채무까지 면책적으로 인수했다고 단정할 수 없음

CEO 포인트 구성원 탈퇴 처리 시 시공지분 승계, 기존 채무 인수, 보증책임 존속 여부를 각각 확인해야 한다.

05 추가공사비

대법원 2006. 4. 27.
2005다63870

공사를 더 했다는 사실만으로 증액을 청구할 수 있는가

총액 도급계약에서는 특별한 사정이 없는 한 약정대금을 초과하는 지급의무가 없음. 추가공사비를 인정하려면 ① 계약 범위 밖 추가공사의 실제 시행 ② 그 공사와 추가대금 지급에 관한 합의 여부를 심리해야 함

CEO 포인트 추가공사의 시공 사실과 대금 지급 합의는 별도로 입증해야 한다. 변경도면, 지시서, 견적 승인, 회의록을 시공 당시 확보해야 한다.

06 추가공사비

대법원 2006. 7. 27.
2005다72188

추가금 미협의를 이유로 기존 잔대금을 거절할 수 있는가

변경공사 도급계약의 체결과 기존 계약에 따른 공사잔대금 지급은 이행상 견련관계가 없는 별개 의무. 추가공사대금 액수가 협의되지 않았다는 이유로 잔대금 지급을 거절하면 부당하고 지연손해금도 부담

CEO 포인트 추가공사비 협상이 장기화되더라도 다툼 없는 기존 기성금·잔금은 별도로 청구하고 회수해야 한다.

대법원 리딩 판례 30선

설계변경 · 간접비

07 설계변경

대법원 2002. 8. 23.
99다52879

턴키계약이면 계약금액을 조정할 수 없는가

설계·시공 일괄계약이라는 명칭만으로 대금 조정 가능성을 판단할 수 없음. 설계변경·공사기간·운반거리 변경에 따른 조정 조항이 있으면 계약 내용에 따라 판단하고, 사토장 변경도 그 장소가 계약 내용인지부터 따져야 함

CEO 포인트 '턴키이므로 증액 불가'라는 설명에 그치지 말고 계약문서에 편입된 조정 조항과 위험부담 범위를 확인해야 한다.

08 설계변경

대법원 2009. 11. 12.
2008다41451

재설계하면 기존 물량 전체를 새 단가·품셈으로 계산하는가

표준시방서 변경에 따른 재설계로 철근물량이 증가했더라도 목적물의 성질 자체가 달라지지 않았다면 재설계 물량 전체에 변경 품셈을 적용할 수 없음. 설계변경 사실만으로 기존 공사 전체의 가격 산정 기준이 바뀌지 않음

CEO 포인트 설계변경 청구에서는 기존 물량, 증가 물량, 신규 비목과 각 단가 적용 근거를 구분해야 한다.

09 간접비

대법원 2018. 10. 30.
2014다235189
전원합의체 판결

장기계속공사에서 총공사기간이 늘면 간접비를 받는가

부기된 총공사금액·총공사기간은 잠정적 기준이고 구체적 대금과 이행기간은 차수별 계약으로 확정. 총공사기간 연장만으로는 계약금액 조정이 인정되지 않으며, 공기연장 간접비는 차수별 계약의 내용과 조정 요건으로 판단

CEO 포인트 장기계속공사의 간접비 관리는 최종 준공 시 일괄 정산하는 방식으로 운영해서는 곤란하다. 차수별 신청·정산 체계가 필요하다.

대법원 리딩 판례 30선

간접비 · 물가변동

10 간접비

대법원 2020. 10. 29.
2019다267679

'공기연장 간접비 청구' 공문 한 장이면 충분한가

총공사기간 연장을 이유로 한 신청을 당해 차수 공기연장의 적법한 신청으로 당연히 볼 수 없음. 차수별 준공대가 수령 전 신청 등 요건을 갖추고, 신청서의 내용·시기·산정방식상 해당 차수 조정 의사가 객관적으로 드러나야 함

CEO 포인트 신청 공문에 차수, 당초·변경 공기, 연장 사유와 비용 산정 대상기간을 특정해야 한다.

11 간접비

대법원 2022. 11. 17.
2019다282845

산출내역서의 이윤란을 비워 두면 어떤 문제가 생기는가

계약에 편입된 일반조건이 공기변경 조정 시 산출내역서의 이윤율을 적용하도록 정했다면 법원도 간접비 산정 시 이를 따름. 이 사건에서는 이윤란이 공란이라는 이유로 이윤을 0원으로 산정한 원심을 수긍

CEO 포인트 입찰·계약 단계에서 작성하는 산출내역서의 공란이나 0원 기재가 향후 증액청구에도 영향을 준다.

12 물가변동

대법원 2006. 9. 14.
2004다28825

물가가 올랐으면 공사대금도 자동으로 늘어나는가

물가변동 조정은 조정 사유 발생과 적법한 조정신청으로 성립. 조정기준일 이후 이행분이라도 조정 없이 확정 지급한 기성대가는 원칙상 제외되나, 개산급이나 신청 후 잠정 지급한 대가는 조정 대상이 될 수 있음

CEO 포인트 물가변동 신청과 기성금 수령의 순서를 관리해야 한다. 이 판결은 물품계약 사건이지만 공공공사 계약금액 조정에서도 반복 인용되는 기본 판례이다.

대법원 리딩 판례 30선

물가변동 · 기성고

13 물가변동

대법원 2017. 12. 21.
2012다74076
전원합의체 판결

공공공사의 물가변동 배제특약은 언제나 무효인가

구 국가계약법상 물가변동 조정 규정이 조정 배제합의를 일률적으로 금지하는 것은 아님. 공공계약에도 사적 자치가 적용되나, 계약상대자의 정당한 이익과 합리적 기대에 반해 부당한 불이익을 주는 특약은 효력이 부정될 수 있음

CEO 포인트 **공공계약이라는 이유만으로 배제특약이 당연히 무효라고 전제해서는 안 된다. 적용 법령, 계약 경위와 위험배분을 함께 검토해야 한다.**

14 물가변동

부산고법 2023. 11. 29.
2023나50434
대법원 2023다313913 심리불속행 확정

발주자 탓 착공지연 중 철근 가격이 급등한 경우

발주자 측 사유로 착공이 지연되는 동안 원자재 가격이 크게 올랐는데도 도급금액에 전혀 반영하지 못하게 한 특약은 상당한 이유 없이 계약금액 변경을 제한해 현저히 불공정하다고 판단(건설산업기본법 제22조 제5항)

CEO 포인트 **착공지연의 책임, 계약 당시와 실제 조달 시점의 가격, 잔여공사 원가 증가액을 함께 입증해야 한다. 모든 물가변동 배제특약을 일률적으로 무효화한 판결은 아니다.**

15 기성고

대법원 2017. 1. 12.
2014다11574, 11581

공사계약이 중도 해제되면 시공 부분도 원상회복하는가

공사가 상당히 진행되어 원상회복이 중대한 사회적·경제적 손실을 초래하고 시공 부분이 도급인에게 이익이면 미완성 부분만 실효되고 완성 부분은 정산. 보수는 원칙적으로 약정 총공사비 × 기성고 비율, 정산합의도 가능

CEO 포인트 **계약 해제 시 철수·현장 인계 전에 기성 범위와 정산 기준을 확정하는 것이 중요하다.**

대법원 리딩 판례 30선

기성고

16 기성고

대법원 2003. 2. 26.
2000다40995

타절대금은 시공사가 실제 투입한 비용인가

타절대금은 실제 투입비가 아니라 약정 공사대금 × 기성고 비율. 기성고 비율 = 기시공 부분 공사비 ÷ 기시공·미시공 전체 공사비. 설계·사양 변경에 따라 대금을 변경하기로 했다면 변경된 대금에 비율 적용

CEO 포인트 적자 현장의 타절에서 투입원가 전액을 회수할 수 있다고 예상해서는 안 된다. 변경계약과 미시공 잔여공사비도 정산액에 영향을 준다.

17 기성고

대법원 2023. 10. 12.
2020다210860, 210877

공사대금 일부만 먼저 소송하면 나머지 시효도 중단되는가

채권 일부만 명시적으로 청구하면 원칙적으로 그 부분만 시효중단. 다만 소장에서 추후 청구 확장 뜻을 표시하고 소송 종료 전 실제로 확장하면 소 제기 시부터 채권 전부에 시효중단 효과(중도 종료 공사 기성대금 분쟁)

CEO 포인트 감정 후 청구액을 확정할 계획이라면 일부청구 방식과 잔여채권의 시효 보전을 함께 검토해야 한다.

18 기성고

대법원 2016. 1. 28.
2013다74110

선급금 반환액 계산 시 하자보수보증금을 먼저 공제하는가

선급금 반환보증은 선급금 반환채무를 담보하는 것이고 하자보수보증금까지 담보하는 것은 아님. 따라서 선급금보증금 산정 시에는 하자보수보증금을 공제하지 않은 미지급 기성대금을 선급금에서 공제해야 함

CEO 포인트 타절정산에서 선급금, 미지급 기성금, 하자보수보증금과 각 보증기관의 책임을 구분하여 계산해야 한다.

대법원 리딩 판례 30선

지체상금

19 지체상금

대법원 1994. 9. 30.
94다32986

하자가 남아 있으면 아직 준공되지 않은 것인가

최후 공정까지 일단 종료하고 주요 구조가 약정대로 시공되어 사회통념상 완성되었다면 보수할 부분이 남았다는 이유만으로 미완성이 아님. 완성 여부는 준공검사 실시 여부에만 좌우되지 않고 계약 내용 등으로 객관적 판단

CEO 포인트 미완성과 완성 후 하자를 구분해야 한다. 발주자가 준공검사를 거부한다면 실제 완성 상태와 검사·인도 요청 사실을 증거로 남겨야 한다.

20 지체상금

대법원 2006. 4. 28.
2004다39511

계약을 해제하면 지체상금 계산도 그날 끝나는가

시공사 귀책으로 공사가 중단되고 해제된 경우에도 지체상금 약정 적용. 종기는 실제 해제일·준공일로 기계적으로 정하지 않고, 해제 가능 시점부터 다른 시공사를 통해 완성할 수 있었던 합리적 시점을 기준으로 판단

CEO 포인트 대체 시공사 선정과 재시공이 지연되었다면 그 기간 전부를 당초 시공사 책임으로 돌릴 수 있는지 검토해야 한다.

21 지체상금

대법원 2005. 11. 25.
2003다60136

발주자 사정으로 지연되면 지체일수를 뺄 수 있는가

시공사가 책임질 수 없는 사유로 지연된 기간은 지체일수에서 제외. 다만 그 사정으로 예정된 공사를 진행할 수 없어 지연이 불가피했음을 입증해야 함. 단순히 공기연장 가능성이 있었던 정도라면 감액 사유로 고려될 뿐

CEO 포인트 발주자 귀책사유의 존재와 실제 공정 지연 사이의 인과관계를 공정표·작업일보·승인 지연 기록으로 증명해야 한다.

대법원 리딩 판례 30선

지체상금 · 하자분쟁

22 지체상금

대법원 2002. 9. 4.
2001다1386

자재난·경제위기·강우가 있으면 면책되는가

불가항력은 면책사유가 될 수 있지만 경제위기·자재 수급 차질 발생만으로 곧바로 불가항력은 아님. 지체상금은 손해배상액의 예정으로서 계약 내용·실제 손해·거래관행 등을 고려해 부당히 과다하면 감액 가능

CEO 포인트 면책 주장과 감액 주장을 구분하고, 시장 상황 설명을 넘어 해당 현장의 실제 조달·공정 차질을 제시해야 한다.

23 하자분쟁

대법원 2014. 10. 15.
2012다18762

아파트 하자는 승인도면·준공도면 중 무엇이 기준인가

분양관계에서 하자 여부는 특별한 사정이 없는 한 준공도면 기준. 다만 사업승인도면·착공도면의 특정 시공내역을 설명하거나 분양광고·견본주택 등을 통해 분양계약 내용으로 편입했다면 달리 판단할 수 있음

CEO 포인트 준공도면뿐 아니라 분양계약서·카탈로그·견본주택의 약속 내용도 관리해야 한다. 이 법리를 모든 도급계약에 그대로 적용할 수는 없다.

24 하자분쟁

대법원 2022. 7. 14.
2022다222881

계약과 다르게 시공하면 재시공비 전액을 배상하는가

계약과 달리 발코니를 확장했더라도 원상 변경 공사비 전액이 곧바로 손해액은 아님. 하자의 중요성, 적절한 보수방법과 비용을 심리해야 하고, 중요하지 않은 하자에 보수비가 과다하면 교환가치 차액 등이 기준

CEO 포인트 하자감정에서는 하자 유무, 중요성, 보수 필요성, 보수방법과 비용을 각각 검토해야 한다.

대법원 리딩 판례 30선

하자분쟁

25 하자분쟁

대법원 2016. 8. 18.
2014다31691, 31707

발주자의 지시대로 시공했다면 하자책임이 없는가

지시가 부적당함을 알면서 고지하지 않았다면 그 지시에 기인한 하자도 책임. 중요한 하자는 보수비가 많다는 이유만으로 책임이 제한되지 않고, 붕괴 위험 등으로 재건축이 필요하면 철거·재건축 비용도 배상범위에 포함 가능

CEO 포인트 위험한 설계·공법 지시에 대해서는 기술적 문제와 대안을 서면으로 통지해야 한다. 다만 재시공 과정에서 추가되는 성능 개선비 등까지 언제나 전액 배상하는 것은 아니다.

26 하자분쟁

대법원 2009. 2. 26.
2007다83908

하자담보책임기간 종료일부터 소멸시효가 진행하는가

집합건물의 하자보수에 갈음한 손해배상청구권의 소멸시효는 각 하자가 발생한 때부터 개별적으로 진행. 하자담보책임기간이 모두 끝난 다음부터 일괄적으로 진행하는 것이 아님

CEO 포인트 하자대장에는 접수일뿐 아니라 발생 시점, 하자 종류, 보수 이력과 권리행사 내역을 기록해야 한다. 적용 법령별 책임기간과 소멸시효는 구별해야 한다.

27 하자분쟁

대법원 1996. 7. 12.
96다7250, 7267

하자배상채권과 잔대금 상계 시 지연이자는 언제부터인가

하자보수 또는 갈음하는 손해배상채권과 공사대금채권은 원칙적으로 동시이행관계. 항변이 인정되는 범위의 대금채무는 이행지체에 빠지지 않으며, 상계로 항변 사유가 소멸하면 상계 의사표시 다음 날부터 지체책임

CEO 포인트 공사잔대금 회수액을 계산할 때 하자 공제액뿐 아니라 동시이행 범위와 상계 시점에 따른 지연이자도 검토해야 한다.

대법원 리딩 판례 30선

부당특약 · 불공정 하도급

28 부당특약

대법원 2015. 10. 15.
2015다206270, 206287

설계변경 단가를 항상 최저 수준으로 정한 특약

준설토 운반로·운반거리 변경에 따른 단가를 전체낙찰률로 산정하도록 한 특약을 계약상대자 이익을 부당하게 제한하여 무효로 본 원심 유지. 대규모 변경 예상 곤란, 협의단가 범위의 최하한 적용, 상당한 불이익 고려

CEO 포인트 설계변경 단가의 협의 가능성을 미리 봉쇄하는 조항은 입찰 단계에서 검토해야 한다. 무효 주장 시에는 변경 규모와 실제 불이익을 수치로 제시하는 것이 중요하다.

29 부당특약

대법원 2023. 6. 29.
2022다286212

준공대금을 받으려 쓴 추가대금 포기각서는 유효한가

지방계약의 부당특약 금지 법리는 계약 체결 후의 포기각서 등 단독행위에도 적용. 예상 물량을 크게 초과한 건설폐기물을 처리했는데 발주자가 적절한 조치 없이 부담을 업체에 전가한 사안에서 포기각서 효력을 부정

CEO 포인트 정산동의서·채권포기각서·추가청구 포기 문구는 본사 승인 대상으로 관리해야 한다. 이미 작성했다면 작성 경위와 부당한 권리 제한 여부를 검토해야 한다.

30 불공정 하도급

대법원 2025. 11. 20.
2025다209941, 209942

협력업체가 동의·경쟁입찰로 정한 가격이면 적법한가

부당한 하도급대금 결정 여부는 거래상 지위, 가격 결정 과정, 수급사업자의 자율성과 시장 상황을 종합 판단. 동의나 경쟁입찰 형식만으로 부당성을 부정할 수 없고, 통상 대가도 원도급금액 비율만이 아닌 비교거래 등으로 판단

CEO 포인트 협력업체 선정에서는 최저가 투찰 여부뿐 아니라 제시 물량·노무량과 견적 전제의 적정성을 관리해야 한다. 이 판결은 부당특약 자체보다 부당한 대금 결정을 다룬 인접 핵심 판례이다.

Q & A

회사와 현장에서 발생하는 실제 사례를 자유롭게 공유해 주세요.

감사합니다.

• ksseol@law-lin.com • 010-3455-2800

법무법인(유) 린 LIN