

사례분석을 통한 건설클레임 비용의 효율성에 관한 연구

A Study of Efficiency of Construction Claim cost

윤 준 선*

Yoon, Jun Seon

차 례

- | | |
|--|--|
| <p>I. 서 론</p> <ol style="list-style-type: none">1. 연구 배경 및 목적2. 연구 범위 및 방법 <p>II. 이론적 고찰</p> <ol style="list-style-type: none">1. 건설클레임의 의의2. 공사대금 산정3. 선행연구의 검토 <p>III. 연구의 문제점과 분석의 틀</p> <ol style="list-style-type: none">1. 연구의 문제점2. 분석의 틀 | <p>IV. 사례 분석</p> <ol style="list-style-type: none">1. 부산 A 호텔 리모델링 공사 사례2. 용인 B 근린생활시설 원상복구 사례3. 클레임 신청자 청구금액과 클레임 비용 비교 <p>V. 결 론</p> <ol style="list-style-type: none">1. 연구결과의 요약 및 시사점2. 연구의 한계점과 과제 <p>〈Abstract〉
〈참고문헌〉</p> |
|--|--|

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

In this paper, comparing construction claim cost and benefits from using claim contents in lawsuit, this paper would like to contribute to plaintiff or defendant's understanding about usefulness of claim cost and preventing them from requesting for unbeneficial claim contents.

(2) RESEARCH METHOD

Research methods are researching literature, survey major books, research and analysis actual claim case.

(3) RESEARCH FINDINGS

It is also not easy to find usefulness of claim, one must consider contingent fee and claim cost to get benefits from requesting for such content.

이 논문은 2018년 강남대학교 교내연구비에 의하여 연구되었습니다.

* 강남대학교 부동산 건설학부 교수, 공학박사, jun-jj@hanmail.net

▷ 접수일(2020년 3월 20일), 수정일(1차: 2020년 4월 5일, 2차: 2020년 5월 19일, 3차: 2020년 5월 23일), 게재확정일(2020년 5월 25일)

2. RESULTS

Recently in Korea, number of construction related lawsuit gradually increased that it accounts for 30% of the total number of lawsuits in Korea. To adjudicate construction related cases, it requires for the chief judge to have expertise about construction, which is hardtop find in reality. Most of time, judges adjudicate referring to construction claim by construction appraiser. Allowing such content to affect on the judgment. During lawsuit, it often develops to emotional conflict between plaintiff and defendant rather than matter of fact. To secure more evidence, applicants often rashly request for claim contents. As can see from case of Busan and Yongin, applicants requested for claim contents to have better position in the lawsuit, but they had more expense than what they got. It is also not easy to find usefulness of claim, one must consider contingent fee and claim cost to get benefits from requesting for such content.

3. KEY WORDS

- trial, claim, applicant, claim cost, Efficiency

국문초록

근래 들어 한국에서는 건설 관련 소송이 점차적으로 증가하여, 전체 소송의 30%를 차지하고 있다. 그런데 건설 관련 소송의 판결을 위해서는 담당 재판장 이 건설공사에 대한 전문지식을 갖추고 있어야 하는데, 현실적으로 어려움이 있어 건설 관련 소송에서는 클레임 전문가에게 금액 산정을 의뢰하고 전문가의 의견을 참조하여 판결을 내리는 경우가 많으며 금액 산정 내용이 판결에 많은 영향을 미치고 있다. 본 논문은 사례 분석을 통해 건설클레임 비용과 신청인이 건설클레임을 통해 얻는 이익을 비교 후 건설클레임 비용의 효율성을 파악하여 원고나 피고가 무익한 건설클레임을 신청하지 않도록 기여하고자 한다. 근래 들어 BIM 기반 Simulation을 적용한 물량 및 공사비 산출을 위한 Prototype 진행이 검토되고 있다.

핵심어 : 소송, 클레임, 신청인, 클레임 비용, 효율성

I. 서 론

1. 연구 배경 및 목적

근래 들어 한국에서는 건설 관련 소송이 점차적으로 증가하여, 전체 소송의 30%를 차지하고 있다.¹⁾ 그런데 건설 관련 소송의 판결을 위해서는 담당 재판장이 건설공사에 대한 전문지식을 갖추고 있어야 하는데, 현실적으로 어려움이 있어 건설클

레임 전문가에게 금액 산정을 의뢰하고 전문가의 의견을 참조하여 판결을 내리는 경우가 많으며 건설클레임 과정이 판결에 많은 영향을 미치고 있다. 따라서 본 논문에서는 사례 분석을 통해 건설클레임 비용과 클레임 신청인이 건설클레임을 통하여 얻는 이익을 비교 후 건설클레임 비용의 효율성을 파악하여 원고나 피고가 무익한 건설클레임을 신청하지 않도록 기여하고자 하는데 연구의 목적이 있다. 이를 통하여 원고와 피고의 소송비용절감에 기여할 수 있다.

1) 윤준선, “법원의 건설 분쟁물건 감정평가 시 하도급단가 적용에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 제73집 pp.20-29.

2. 연구 범위 및 방법

본 연구는 건축물에 관한 클레임에 한정하며, 2015년부터 2018년까지 대한민국에서 실제 건설 클레임이 이루어진 사례를 조사하여 원고와 피고가 주장한 공사비와 건설클레임에서 조사한 금액을 비교 분석하여 건설클레임 비용의 효율성을 분석하고자 한다.

본 논문은 건설클레임 관련 저서와 논문 및 클레임 사례를 조사 분석한 근거를 바탕으로 귀납법적 방식으로 연구되었다.

국내 계약조건 등의 규정에서는 “클레임”이라는 용어를 사용하지 않고, “분쟁”이라는 용어가 사용되고 있는데, 그 의미를 광의로 보면 이의신청, 협상, 중재, 조정, 소송 등의 클레임 해결 전과정으로 볼 수 있으며, 본 논문의 사례는 실제 진행된 소송에 관한 내용으로 조사하였다.

일부 프로젝트에서는 초기 설계 단계부터 BIM을 적용하여 물량 및 공사비 산출에 이르기까지 일련의 작업을 통하여 BIM의 효과 증진에 노력하고 있으며, 특히 주택부문에서는 BIM 기반 설계 표준화 및 물량, 공사비 산출을 위한 Prototype 진행을 검토하고 있다.

II. 건설클레임

1. 건설클레임의 의의

대부분의 건설공사, 특히 토목공종을 수반하는 공사는 모든 지질상황을 완전히 파악할 수 없다는 태생적인 불확실성을 내포하고 있다. 게다가, 설계자로서도 현장내의 모든 부분을 완전히 파악하는 것은 사실상 불가능할 뿐만 아니라, 기후 등 주변의 작업여건도 당초 설계 시 예측한대로 진행된다고 아무도 장담할 수 없다.

또한, 일반적인 도급공사에서 발주자가 계약 상대방에게 제시하는 설계도면, 시방서 등으로 현장여건의 모든 것을 설명할 수 있다고 볼 수는 없으며, 설계도서의 미비점이나 계약도서의 해석상의 차이가 발생할 수도 있다. 이때에는 필요불가결하게 계약내용의 변경이 수반될 수밖에 없고 이로 인한 공사비의 변경 또는 공사기간의 변경 등이 필연적으로 발생하게 될 것이다.

이러한 경우 국가계약법령 등에 명시된 계약금액 조정에 대한 제규정 등을 적용하게 되며, 계약변경 등의 조치를 통해 계약당사자 중 일방의 과도한 리스크를 예방할 수 있게 해주고, 쌍방의 합의를 통해 계약내용 등을 변경한 후 최종적으로는 요구되는 계약목적물의 완성이 가능하도록 만들어 주게 된다.

즉, “클레임”²⁾이란 대부분의 건설공사계약과 동시에 탄생하는 동전의 양면과 같은 것으로 이해될 수 있을 것이며, 발생한 사안에 따라 복합적인 경우 계약당사자간에 주장과 요구가 달라 갈등이 있을 수 있고 이러한 갈등의 해소를 위한 첫 번째 과정이 곧 클레임이라고 할 수 있을 것이다.

이러한 경우, 당사자 간의 협의(협상)에 의한 해결이 가장 바람직할 것이나, 당사자 간의 협상이 결렬되면 제삼자를 통한 조정·알선 또는 중재에 들어가게 되고 좀 더 발전하게 되면 가장 바람직하지 않은 단계인 소송단계에 이를 수 있게 되는 것이다.

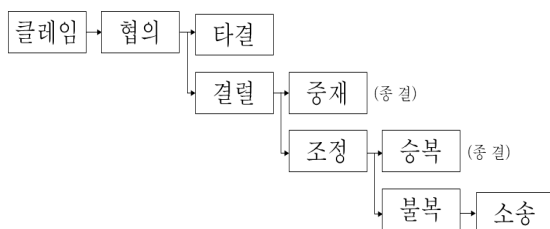
1) 건설공사 클레임(Claim)과 분쟁(Dispute)

건설공사의 클레임이란, 미국건축사협회³⁾(The American Institute of Architects)의 정의를 빌리면, “계약 당사자가 그 계약상의 조건에 대하여 계약서의 조정 또는 해석이나, 금액의 지급, 공기의 연장, 또는 계약서와 관계되는 기타의 구제를 권리로서 요구하는 것 또는 주장하는 것”이며, 분쟁(Dispute)의 이전단계를 클레임(Claim)이라고 말하고 있다.

2) 윤준선, “건축터키공사 입찰·계약 단계에서의 클레임 예방을 위한 클레임 요인 분석 및 대응방안에 관한 연구”, 중재연구, 한국중재학회, 제13권 2호, pp.353-376.

3) 윤준선, 전제논문, pp.353-376.

〈그림 1〉 공사클레임의 처리절차



미국건설관리협회⁴⁾(Construction Management Association of America: CMAA)의 정의
 “A formal demand for compensation, filed by a contractor or the owner with the other party, in accordance with provisions of the contract documents.”

(계약문서의 정함에 따라 시공자 또는 발주처가 그 상대방에 제기한 공식적인 보상청구)

— 미국건축사협회⁵⁾(American Institute of Architects : AIA)의 정의 “A demand or assertion by one of the parties seeking, as a matter of right, adjustment or interpretation of contract terms, payment of money, extension or time or other relief with respect of the terms of the contract.”

(계약의 한 당사자가 권리의 문제로써 계약조항의 조정이나 해석, 금전의 지급, 기간의 연장 또는 여타의 구제를 구하는 요구 또는 주장)

— 「표준계약조건 23A」⁶⁾의 정의 “...‘claim’ means a written demand or assertion by one of the parties seeking as a matter of right, the payment of money, adjustment or interpretation of contract, or other relief, arising under or relation to this contract...”

(클레임이라 함은 당해 계약에 의하여 또는 당해 계약과 관련하여 계약의 한 당사자의 권리의 문

제로써 금전의 지급, 계약조항의 조정이나 해석, 또는 여타의 구제를 구하는 문서상의 요구나 주장을 말한다.)

2) 국내 용어정리

국내 계약조건 등의 규정에서는 “클레임”이라는 용어를 사용하고 있지 않고, 회계예규 공사계약일반조건 제 51조(분쟁의 해결)에 의거 “분쟁”이라는 용어가 사용되고 있는 바, 분쟁이전단계로서의 클레임에 대한 별다른 규정은 없다고 보아야 할 것이다.

다만, 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제 64조 내지 제 66조, 동법 시행규칙 제 74조, 제74조의2, 제74조의3의 조정 관련 규정과 회계예규 공사계약일반조건 제 19조 내지 제23조 및 제25조, 제26조 등에는 계약당사자 중 일방의 계약변경 요구에 대한 절차규정과 이에 대한 계약담당공무원의 적정한 상태로의 조정 또는 변경을 의무화한 규정 등이 있으며, 이러한 규정 등에서 사용되는 “계약금액의 조정”이라는 용어가 “클레임”에 해당하는 것으로 볼 수 있다.

일반적으로 인식되고 있는 “클레임”이라는 용어의 뉘앙스에는 부정적인 의미, 즉 “계약당사자 일방의 협의요청이 상대방으로부터 무시되는 경우 이를 관철시키기 위한 수단으로서 추가로 제기되는 요청 또는 행위” 그리고, “그러한 행위의 결과로 발생한 분쟁”까지를 의미하는 것처럼 인식하는 경우가 많으나, 실상 클레임은 분쟁이전 단계인 모든 요청과 협의단계를 의미하고 있는 바, 일반적으로 인식되고 있는 부정적인 의미는 전혀 없다고 보아야 한다.

그런데도 건설공사의 계약당사자 모두 클레임에 대한 경험이 부족하여 자신들의 권리가 어떤 규정에 의해, 어떤 방법으로 보장되어야 하는지를 모르는 것이 문제이며, 일부 발주기관이나 감리자 등이 계약상대자의 요구에 대해 협의하고 조정하는 것을 무슨 은혜를 베푸는 것처럼 되어있는 건설

4) 윤준선, 전계논문, pp.353-376.

5) 윤준선, 전계논문, pp.353-376.

6) 윤준선, 전계논문, pp.353-376.

현장의 분위기가 이러한 부정적인 의미를 더욱 조장하는 결과가 되고 있다.

또한, 계약상대자도 정당한 요구를 하는 만큼 당당하여야 함에도 불구하고 그렇지 못한 현실이 있고, 계약상대자의 클레임에 대한 발주기관의 과민한 거부반응에 의해 대해 마치 당연한 현상이라고 생각해 버리는 경향도 클레임 활성화의 걸림돌 중 하나가 된다.

본 논문에서는 ‘클레임’이란 용어의 정의를 함에 있어, 국내에서는 법적인 정의도 없는 상황이며, 광의로 보아 이의신청, 협상, 중재, 조정, 소송 등의 클레임 해결 전과정으로 보았으며 사례는 소송에 관한 내용을 조사하였다.

2. 공사대금 산정

1) 공사비 분쟁유형

(1) 일반적인 공사비 분쟁유형의 경우는 아래와 같다.⁷⁾

- ① 공사가 중단되고 계약이 해지되어 기성고 비율을 산출하는 경우
- ② 공사를 완료했으나, 미시공부분과 추가시공부분이 있어서 공사비를 증감하려는 경우
- ③ 기존 업체가 시공 후 공사가 중단되었고, 타 업체가 후속 시공하여 준공된 건축물로서 시공부분의 구분이 불확실한 경우

(2) 특수한 경우의 분쟁유형의 경우는 아래와 같다.

- ① 계약서와 내역서가 없이 공사를 진행하다가 공사비 분쟁이 발생한 경우
- ② 공사비 분쟁이 발생하였으나, 계약서가 미비하거나 오류가 있어서, 약정된 총공사비 외에는 참고할 수 없는 경우(예시 : 내역서와 공사계약내용이 다르거나 일식 공사비로 되어 있는 등)

③ 실비정산보수가산방식에서 공사비 분쟁이 발생한 경우

④ 건설사업관리방식으로 사업이 일괄 진행되어 추가 공사의 인정 여부의 다툼이 있는 경우

2) 기성고 비율산정

도급인이 수급인에게 기성고에 따라 공사대금을 수차례 나누어 지급하기로 한 약점의 경우나 공사 계약이 중도에 해제되어 공사가 중단된 경우에 도급인이 수급인에게 지급하여야 할 공사비를 산정하기 위하여 확정이 필요하게 된다. 이러한 경우 기성고는 완성된 부분의 공사비를 의미하고, 이미 완성된 부분에 소요된 공사비에 더하여 미시공부분을 완성하는데 소요될 공사비를 합친 전체 공사비 가운데 이미 완성된 부분에 소요된 비용의 비율을 기성고 비율⁸⁾이라고 한다. 실무상으로는 기성고, 기성률, 기성고 비율이라는 용어가 거의 같은 의미로 혼재되어 사용되고 있다.

건축공사 도급계약에 있어 수급인이 공사를 완성하지 못한 상태로 계약이 해제되어 도급인이 그 기성고에 따라 수급인에게 공사대금을 지급하여야 할 경우, 그 공사비 액수는 공사비 지급 방법에 관하여 달리 정한 경우 등 다른 특별한 사정이 없는 한 당사자 사이에 약정된 총공사비에 공사를 중단할 당시의 공사 기성고 비율을 적용한 금액이고, 기성고 비율은 공사비 지급의무가 발생한 시점을 기준으로 하여 이미 완성된 부분에 소요된 공사비에 다 미시공부분을 완성하는데 소요될 공사비를 합친 전체 공사비 가운데 완성된 부분에 소요된 비용이 차지하는 비율이다. (94다 29300, 29317 판결)

3) 공사대금 변경의 경우 기성고 비율 산정

(1) 공사도급계약에서 설계 및 사양의 변경이 있는 경우는 아래와 같다.

7) 중앙지방법원, 「건설감정실무」, 2011, p.45.

8) 중앙지방법원, 전계서, p.45.

설계 및 사양의 변경에 따라 공사대금이 변경되는 것으로 계약하고, 변경된 설계 및 사양에 따라 공사가 진행되다가 중단된 경우, 설계 및 사양의 변경에 따라 변경된 공사대금에 기성고 비율을 적용하는 방법으로 기성고에 따른 공사비를 산정하여야 한다. (대법원 2003.2.26. 선고 2000다 40995판결)

(2) 기성고 확정시점

- ① 분할지급의 경우에는 약정된 공사대금 지급일
- ② 공사도급계약이 중도에 해제된 경우에는 해제된 날

기성부분의 공사비와 미시공 부분의 공사비 단가는 계약단가 또는 개별 내역의 계약단가를 확인할 수 없는 경우에는 동일한 기준으로 하여야 한다.

4) 미시공, 변경공사의 기성고 산정

기성고 산정은 약정된 총공사비와 계약내용을 기본적인 근간으로 소요된 공사비와 미시공, 미완성 부분의 공사비를 분리해서 산출하여 기성고 비율을 확정하고, 각 공종별 미시공, 변경 시공, 추가 시공의 주장 내용은 별도로 분리하여 산정한다.

5) 추가 공사대금

시공 도중에 당초의 계약상 공사 범위를 넘어서 추가로 공사를 시행하는 경우가 발생하는데, 공사도급계약내용에 비추어 추가 공사 여부와 소요 비용에 대한 분쟁이 발생한다.

(1) 추가공사의 유형

- ① 당초 공사와 동일성을 유지하면서 양적으로 공사 범위를 넓히는 경우 (동종 공종상 시공면적으로 원 계약보다 늘리는 경우)
- ② 당초 공사의 동일성을 넘어서 다른 공종의 공사까지 시공하는 경우(골조공사만 계약했다가 외벽공사까지 시공하는 경우)

- ③ 공사의 범위에는 변화가 없으나 자재의 질을 고급화하는 등 질적으로 공사금액을 높이는 경우

(2) 추가공사 대금의 감정

- ① 약정 공사범위나 물량 등을 계약도면으로 확인한 다음 실제 시공된 물량과 범위를 확인하여 추가공사 여부를 확인한다.
- ② 실제의 시공 상태와 최초의 계약도면을 비교하거나 실제 시공 상태를 검증할 수 없는 사정이 있는 경우에는 준공도면과 계약도면을 비교 검토하여 공사대금 채무가 발생하는 추가공사인지 여부를 판단한다.
- ③ 원래의 설계도서와 시방서 등의 원공사의 내역과 범위에 의거하여 추가공사 여부 및 유형, 범위, 추가공사 금액을 산정한다.

6) 설계변경 등에 의한 계약 금액조정

공사도급계약에서 정해진 공사대금이나 준공기한 등 확정된 계약 내용은 변경할 수 없음이 원칙이다. 건축공사의 특정 상 시공 중 부득이한 설계변경 사유가 발생하고 공사기간의 장기화로 인하여 물가 변동이 생길 수도 있기 때문에 공평의 원칙상 계약상에서 정한 공사대금에 관하여 증액 또는 감액하는 조정이 불가피한 경우가 발생한다.

3. 선행 연구의 검토

건설클레임 내용의 효율성에 관한 선행연구는 한국에서는 없는 상황이며, 한국부동산학회 윤준선 “건설관련 소송에 따른 법원 감정 시 건설비 단가 적용에 관한 연구”⁹⁾에서 건설감정 시에 적용하는 단가에 대하여 연구하였으나 건설감정 시의 적용단가에 대한 연구이다.

한국부동산학회 이상학 “건설산업의 클레임 발생원인과 대책”¹⁰⁾에서 건설산업 클레임의 주요

9) 윤준선, “건설관련 소송에 따른 법원 감정 시 건설비 단가 적용에 관한 연구”, 부동산 학보, 한국부동산 학회, 제69집 pp.20-28.

10) 이상학, “건설산업의 클레임 발생원인과 대책”, 부동산학보, 한국부동산학회, 제63집, pp.59-73.

원인이 무엇이고 대책은 무엇인가에 대하여 연구하였고, 한국중재학회 윤준선 “건축터키공사 입찰·계약 단계에서의 클레임 예방을 위한 클레임 요인 분석 및 대응방안에 관한 연구”¹¹⁾에서 주요 클레임의 요인이 무엇인가와 대응방안이 무엇인지에 대하여 연구하였다.

한국부동산학회 건설 소송 시에 원고나 피고가 건설클레임을 신청하여 소요된 비용에 대한 충분한 보상을 받을 수 있는지에 대해 실제적인 상황에서 연구한 기초적인 기준이 없어본 논문에서는 차별화된 새로운 연구의 기초를 만들고자 한다.

Ⅲ. 연구의 문제점과 분석의 틀

1. 연구의 문제점

우리나라에서 건설 관련 공사의 클레임 비용의 효율성에 관한 논문은 거의 없는 실정이다.

본 연구에서는 소송 진행 시 클레임 비용의 효율성을 따지지 않고 무분별하게 클레임을 신청하는데 대하여 문제를 제기하고 있고, 다양한 연구 방법론에 대하여 검토하였다.

통계적 분석 방법은 설문조사를 실시하여 통계분석을 통하여 순위가 높은 방향으로 결론을 도출하는데, 건설 클레임 행위는 법리적인 판단을 위한 근거가 되므로 법원의 판례나 클레임 절차 및 기준 등 법적인 효력이 있는 자료를 바탕으로 진행되어야 하므로 배제하였다.

전문가 면담은 건설 클레임 경험이 풍부한 건설클레임 전문가를 적정한 수를 정하여 면담을 실시하여 클레임의 효율성에 대한 의견을 수렴하는데, 전문가마다 의견 차이가 있을 수 있다.

그리고 개인의 의견이 법적인 효력이 있다고 볼 수도 없어 일반적이고 보편타당한 자료로서 향후 클레임에 활용하기에는 한계점이 있어 배제하였다.

특히 본 논문은 클레임을 신청한 당사자가 클레임을 위해 지불한 비용에 대하여 어느 정도의 효과를 얻는 것이 가장 합리적이고 보편타당성이 있는지를 결정하고자 하는 내용이어서 일반적으로 논문에 많이 사용하는 방법론을 사용하기에는 많은 연구의 어려움이 있으며 연구의 문제점이 될 수 있다.

2. 분석의 틀

본 연구는 선행연구 자료가 매우 부족한 상황에서 연구결과는 법원의 소송과 건설 관련 클레임 시의 유익한 자료로서 활용되어야 한다. 따라서 연구 분석의 틀은 클레임에 관한 정확한 자료로서 법적인 효력을 갖추는데 문제가 되지 않는 저서와 논문 및 클레임 사례를 조사 분석한 근거를 바탕으로 귀납법적 방식으로 전개하였다.

연구 분석 대상으로 클레임에 관한 선행 논문, 클레임 저서 및 실제 클레임 사례 등을 대상으로 하였다.

Ⅳ. 사례 분석

1. 부산 A호텔 리모델링 공사 사례

1) 사건의 개요

이 사건의 원고가 2015년 5월부터 2015년 6월 19일까지 공사를 진행했는데, 당초 계약에 포함되어 있지 않은 추가 공사비에 대하여 원고와 피고 사이에 이견이 있어서 적정한 추가 공사비를 받기 위하여, 공정한 위치에 있는 제3자에 의해 공사비 산정을 하도록 하여 재판장으로 하여금 합리적인 판단을 할 수 있도록 하려고 클레임을 신청하였다.

11) 윤준선, 전계논문, pp.353-376.

〈표 1〉 공사비 산정 목적물의 개요

구 분	내 용
공사명	한국 부산시 해운대구 송정동 A호텔 리모델링 공사
건물규모	지하 1층 ~ 지상 8층
계약금액	108,000,000원
공사기간	2015. 5. 6 ~ 2015. 5. 31

공사비 산정 목적물의 개요는 〈표1〉과 같다.

2) 공사비 산정 기준과 방법

(1) 공사비 산출 시점 기준

이 사건의 기성고 및 추가 공사비의 취지에 따라 계약 당시의 계약단가를 적용하였으나, 계약단가가 없는 비목은 유사한 비목의 공시 단가 및 시중 단가를 준용하였다.

(2) 제경비율

이 사건의 계약서에 제경비율의 적용이 없으므로 조달청 발주공사에 적용되는 2015년 건축공사 원가 계단 제경비율을 기준으로 적용하였다.

(3) 품 및 노임단가

이 사건의 계약서에 품 및 노임의 별도 명시가 없으므로 2015년 건설공사 건축부문 표준품셈을 기준으로 품 및 노임의 단가를 적용하였다.

(4) 공사비 산출

- ① 원고가 실제 시공한 내역이라고 주장하는 내역을 기준으로 공사비를 평가하였다.
- ② 공사 물량이 일반적 품셈적용이 곤란하거나 특수한 상황으로 공사 단가를 적용하기 곤란한 경우는 현장 여건을 감안하여 원고가 주장하는 품의 적정여부를 판단한 후 그에 따라 적용하였다.
- ③ 기타 일반적 기계설비공사 및 건축 관례를 적용하여 공사비를 평가하였으며, 감정인

의 기술적 경험을 토대로 관계법령이나 건축 관례에 따라 평가하였다.

(4) 기타 참고 자료

- ① 자재 단가는 2015년 물가정보지
- ② 2015년 건설공사 건축부문 표준품셈
- ③ 2015년 건설공사 기계설비 부문 표준품셈
- ④ 2015년 건설업 시중노임단가
- ⑤ 2015년 조달청 원가계산 제비율표

3) 산정결론

원고가 청구한 공사들에 대하여 공사비 산정을 완료한 평가액은 아래의 〈표 2〉와 같다.

〈표 2〉 산정 결론 - 추가 공사비 총괄표

(단위: 원)

평가항목	원고청구액	평가액	차액	비율
1. 타일공사	1,300,000	924,000	376,000	71.08%
2. 겨울추가	3,500,000	2,186,744	1,313,256	62.48%
3. 객실 현관문	470,000	513,513	-43,513	109.26%
4. 조명기구	2,200,000	2,678,572	-478,572	121.75%
5. 천장도배	600,000	567,957	32,043	94.66%
6. TV설치	250,000	52,000	198,000	20.80%
7. 샤워기 매립	250,000	163,991	86,009	65.60%
합 계	8,570,000	7,086,777	1,483,223	82.69%

본 사건의 계약금액은 108,000,000원이고, 원고가 청구한 추가 공사비는 12,570,000원이며 클레임 평가액은 7,086,777원인데 비하여, 본사건의 건설클레임 비용은 9,900,000원이다.

부산 A호텔의 사건을 분석해보면 원고는 평가된 추가 공사비를 전액 수령하여도 본인이 지불한 클레임 비용보다도 적은 금액을 수령하게 되어, 충분한 공사비를 수령하기 위하여 실시한 클레임 효과를 볼 수 없다.

2. 용인 B 근린생활시설 원상복구 사례 (수원지방법원)

1) 사건의 개요

이 사건은 원고가 건축주인 피고에게 임대차 보증금을 반환하라는 소송을 제기하였고, 피고는 클레임 목적물의 천장, 벽면, 바닥 등의 훼손 및 오손된 부분들에 대한 원상복구에 필요한 공사 및 작업의 내용과 그에 소요되는 비용을 산출해 달라고 공사비 산정을 신청하였다.

〈표 3〉 클레임 목적물의 개요

구 분	내 용
위치	경기도 용인시 수지구 신봉동 B 근린생활시설
용도	제 1,2 종 근린생활시설
규모	지하 2층, 지상 4층 중 지상 2층에 한함
대지면적	821,0㎡
건축면적	491,66㎡
연면적	1995,12㎡
구조	철근콘크리트구조

2) 클레임 적용기준

원고와 피고 간에 작성된 임대차 계약서의 제 24조에 서술된 내용인 “원상복구의 의미는 공실이 어야 하며 벽 및 바닥, 천장이 다음 세입자에게 불편이 없도록 정리 정돈되어야한다.”와 “본 계약 각 조항의 해석에 이의가 있을 경우 갑이 해석하는 바에 의하며 본 계약에 명시되지 않은 필요사항은 갑이 정하는 바에 의한다.”라는 두 가지 계약사항에 의거하고자 제출한 설계도면 내용을 원상복구 기준으로 진행하였다.

3) 공사비 산정기준

(1) 원상복구의 건

- ① 기준일은 법원 지시일인 2017년 3월로 한다.
- ② 인건비 및 재료비는 2017년 상반기 기준

을 적용한다.

- ③ 수량산출 및 내역은 2017년 표준품셈과 국토교통부 표준시장단가를 적용하였으며, 품셈과 표준시장단가에 기재되지 않은 부분에 대해서는 시중의 건축통계를 참고하였다.
- ④ 일반적인 관공사의 경우, 표준품셈으로 작성한 내역 금액에 낙찰율을 적용한 금액이 시공사와의 실제 계약 금액이 되는 바, 본 감정금액도 관공사 낙찰하한율을 적용하여 최종 공사비를 산출하였다.

(2) 공사비 원가계산

정낙공사 기준 자료인 2017년 2월 조달청 원가계산 제비를 적용기준을 반영하였다. 건강보험료, 연금보험료, 노인장기요양보험료는 공사기간 1개월 이상의 모든 공사에 적용하게 되어있으므로 본 감정 건은 해당사항이 없으므로 미반영하였다.

4) 원상복구 내용

원상복구에 해당하는 내용은 아래 〈표4〉와 같다.

〈표 4〉 원상복구 내용

구 분	내 용
201~203호	바닥의 매설된 양가 제거 후 바닥재 사용
201~203호	벽면의 인테리어 공사로 손상된 부위에 미장 및 페인트
201~203호	천장의 기시공분 철거 후 텍스시공
201~203호	천장의 제거된 스프링클러 재설치 및 전등 재설치
201~202호	벽면과 기둥에 묻은 접착제 제거
복도	벽면의 화강석에 붙어있는 접착제 제거 후 광택마감
복도	벽면의 남녀 화장실 문 부착
복도	벽면 샷시 복구
복도	벽면 타일 보수
복도	엘리베이터 주변 청소
201호	발코니 벽면의 주방용도 설치물 제거
201호	발코니 벽면의 창호 재설치
202호	벽면 철거 및 마무리 시공
203호	벽면 입구 도색 및 걸레반이 설치
203호	창호에 설치한 안전대 철거
203호	벽면의 인테리어 제거 후 마무리 공사

5) 클레임 결론

본 사건의 평가액은 46,509,726원이고, 건설 클레임 비용은 5,500,000원이다. 용인 B 근린생활시설 사건을 분석하여 보면, 피고는 클레임 비용을 지불하였으나 평가액이 상당히 크게 평가되어, 소송 진행시 클레임 내용에 대한 효율성이 높아 유리한 위치에 설수 있게 되었다.

3. 클레임 신청자 청구금액과 클레임 비용 비교

최근에 한국의 법원에 클레임을 신청한 다섯 개의 사례에서 클레임 신청인의 청구금액과 클레임 비용을 비교하여 클레임 비용의 효율성을 간접적으로 판단하기 위하여 조사를 실시하였다.

〈표 5〉 클레임 신청인 청구금액과 클레임비용 비교

구 분	소송내용	신청시점	청구금액	클레임비용
1. 서울중앙지방법원	자재불량 재시공	2016.1월	150,000	14,700
2. 수원지방법 성남지원	하자발생	2016.1월	20,000	6,700
3. 부산지방법원	하자발생	2016.2월	200,000	11,800
4. 수원지방법원	하자발생	2016.3월	30,000	7,500
5. 서울중앙지방법원	미시공	2015.11월	30,000	8,500

〈표 5〉에서 1번과 3번의 사건은 클레임을 실시하여 투입된 비용에 비하여 충분한 이익을 얻을 수 있으나, 나머지 3건의 사건은 부산 A호텔의 사례와 같이 평가액이 클레임 신청액의 60% 정도만 나올 경우에는 변호사 수입료와 클레임 비용을 제외하면 거의 이익을 얻을 수 없다.

V. 결 론

1. 연구결과의 요약 및 시사점

본 연구는 건설관련 소송이 점차 증가하고 있

는 시점에서, 사례분석을 통해 건설클레임 비용과 신청인이 얻는 이익금을 비교 후 건설클레임 비용의 효율성을 파악하여 원고나 피고가 무익한 건설클레임을 신청하지 않도록 하고자 진행하였다.

“건설클레임”이란 용어의 정의가 명확하지 않고, 국내의 법에서도 정하지 않고 있어 광의로 해석하여 클레임 해결 전 과정 중 구체적인 연구자료 확보가 가능한 소송자료로 사례분석을 진행하였다.

소송을 진행하다 보면 사실관계보다는 원고와 피고 사이의 감정싸움으로 전개되는 경우가 많은데, 보다 많은 증거자료를 확보하기 위하여 무분별하게 클레임을 신청하는 사례가 많다.

부산 A 호텔 사례에서 보듯이 소송에서 유리한 위치를 차지하기 위해 클레임을 신청했지만 오히려 클레임 비용을 더 지출하게 되었다.

또 다른 5개의 사건을 보아도 클레임 실효성을 찾기는 쉽지 않다. 그러므로 건설클레임을 신청할 때에는 청구금액과 변호사 수입료, 클레임 비용을 면밀하게 검토하여 실효성이 있을 경우에만 클레임을 신청하여야 한다.

2. 연구의 한계점과 과제

본 연구는 부동산 기술 분야와 클레임비용의 융합적인 성격을 띠고 있어, 유사한 선행연구가 없다는 한계점을 가지고 있다.

건설클레임 시에 투입된 클레임비용에 대비하여 공사비 산정 결과가 얼마나 효율성이 있는지는 대외적으로 알려져 있지 않고 있으며 다양한 사례의 관련 자료 수집의 어려움이 있어서 향후 추가적인 보완 연구의 필요성이 요구된다 하겠다.

건설클레임의 정의가 명확하지 않고, 국내의 법에서도 정하지 않고 있는 상황에서, 본 연구는 소송기간 중의 공사비 산출비용에 집중되어 있는데, 향후 건설 전과정에서 발생하는 클레임의 단계별로 건설클레임비용의 효율성에 대하여 연구가 진행되어야 할 것이다.

참고문헌

- 김영진, 부동산평가론, 건설연구사, 1974.
- 노용호, 부동산 감정평가론, 부연사, 2017.
- 이기상, 건설감정-공사비편, 박영사, 2015.
- 이연원·이창석 외, 감정평가 실무, 형설출판사, 2003.
- 이창석, 기본강의 감정평가, 리북스, 2012.
- 최석인 외2, 실적 공사비 제도의 평가와 개선방안, 한국건설산업연구원, 2004.
- 최순정, 주택하자 분쟁의 감정업무, 건설관리, 한국건설관리학회, 2012.11
- 권가운 외2, “해의 실적 공사비제도의 벤치마킹을 통한 국내 원가 산정의 방식 발전방향 연구”, 한국건설관리 학회, 학술발표대회 논문집, 2015.11,
- 김동환, “오피스빌딩 서비스 품질 차원 구조와 측정모형의 우수성 비교”, 부동산 학보, 한국부동산 학회, 제63집, 2015.12.
- 김상섭 외2, “도시형 생활 주택의 공간유형 별 거주환경 인식평가 분석”, 부동산 학보, 한국부동산 학회, 제63집, 2015.12.
- 김용민, “부동산 감정 평가의 원리”, 부동산 학보, 한국부동산 학회, 제23집, 2004.
- 양영준 외1, “매수인 유형이 서울 오피스 가격에 미치는 영향”, 부동산 학보, 한국부동산 학회, 제63집, 2015.12.
- 윤준선, “건설관련 소송에 따른 법원 감정 시 건설비 단가 적용에 관한 연구”, 부동산 학보, 한국부동산 학회, 제69집, 2017.
- 이동찬, “부동산 평가 법제의 개선에 관한 연구”, 강남대학교 박사학위논문, 2014.
- 이상학, “건설 산업의 클레임 발생원인과 대책”, 부동산 학보, 한국부동산 학회, 제63집, 2015.12.
- 이상학, “공동주택 관리비의 투명성 제고 방안에 관한 연구”, 부동산 학보, 한국부동산 학회, 제63집, 2015.12.
- 임동의 외1, “건설 프로젝트 사례분석을 통한 공공 예정 가격 산정 방식 간 금액 변동차이에 관한연구”, 한국건설관리학회, 학술발표대회 논문집, 2014.11.
- 장효성, “하자정보의 실시간 피드백에 의한 공동주택 하자예방 시스템 구축에 관한 연구”, 부동산 학보, 한국부동산 학회, 제58집, 2014.
- 채미옥, “감정평가 기준가격과 공사지가의 적정가격 개념고찰”, 국토연구원, 1993.
- 윤준선, “건축전기공사 입찰·계약 단계에서의 클레임 예방을 위한 클레임 요인 분석 및 대응방안에 관한 연구”, 중재연구, 한국중재학회, 제13권2호, 2004.2.