

건설공사의 공기지연과 기회이익의 손실보전에 관한 연구

A Study on Recoverability of Opportunity Profits Loss upon Time-Delay in Construction Contract

전재열* 이경국**
Chun, Jae-Youl Lee, Kyung-Kook

요약

공기지연과 관련하여 발생하는 간접비(Markup)에 구성된 잠재적 기회이익부분이 계약금액의 조정에서 제한된 계약제도, 배상요건으로서의 범익침해 해석문제, 또는 회계의 비용으로서 인식되지 않음으로 인해 배상되지 않고 있다. 국내외적으로 회계기준은 발생주의, 범익의 개념상 손해배상의 범위를 주로 제한배상주의에 기하여 채택하고 있어 불법행위에 의한 후속적 특수손해인 기회이익의 직접상실손해는 채무로서 인정되지 않아 배상되어지지 않기 때문이다. 따라서 일방의 계약위반으로 공기가 지연된다면, 그로 인한 계약당사자간의 직·간접적인 후속 손해가 발생하게 되므로 그 손해의 크기를 정량화하고 법규정의 배상적용타당성 검증과 배상체계에 관한 합리적 적용방안을 마련할 필요가 있다.

키워드 : 기회비용, 기회이익의 손실, 권익비용, 계약금액의 합리적 조정

1. 서론

1.1 연구의 배경

건설분야의 수익성은 한국은행 경제통계국의 2002년도 기업경영분석자료(건설업 수익성지표 추이)를 참고해 볼 때, 1997년도부터 2002년까지의 건설기업 매출액 영업이익률은 4.7%~4.5%, 매출액 경상이익률은 -0.1%~1.6%, 당기 순이익률(대한건설 발표자료)은 -1.2%~0.9%로 나타나고 있다. 이는 타 산업의 이익률보다 저조한 것으로 나타나고 있어 이익관리체계의 개선이 필요함을 보여주고 있다. 건설사업에서 발주자의 이익관리체계는 대개 발주비용의 집행이라는 단순한 절차로서 종료되어 사용단계로부터 비용효과가 나타난다. 그러나 수급자들의 이익관리체계는 보통 각 사업단위별로 일정한 기간 동안의 매출원가계획에 의한 제로베이스 실행예산(Zero-Base Budget)과 할당된 기업이익목표를 설정하여 공사의 종료단계에서 비용효과를 분석하게 된다. 결과적으로 기업이 영업이익의 창출에 의한 기회평가이익(유보이익)을 보전하지 못한다면, 사업의 영위는 의미를 상실하게 되는 것이다. 그러나 기회이익은 회계원칙에 있어 발생주의를 근간으로 하는 회계시현의 한계성과 기회이익은 성격상 채권과 채무의 범주에 들지 않는다는 법익적 해석의 한계로 배상의 대상으로서 다루어지지 않아 왔다. 만일 일방의 계약위반으로 공기가 지연된다면, 그로 인한 직·간접적인 후속 손해가 발생하게 되므로 그 손해의 크기를 정량화하고 법규정의 배상적용타당성 검증과 배상체계의 합리적 적용방안을 마련할 필요가 있다. 이

러한 기회이익이 포함되는 예산 관리계획의 과목별 내용을 요약해 보면 일반적으로 아래의 표. 1과 같다.

표 1. 건설사업의 비용 및 이익계획의 관계

예산 계획의 과목별 관리내용			
구분	과 목	수익	비 용
사업단위별	1. 매출액 계획	0	· 계약금액
	2. 매출예산 원가계획	0	· 재료비+노무비+외주비+기계경비+판매·관리비
	3. 매출 총손익	0	0
	4. 판매비 및 일반관리비 예산계획	0	0
	5. 영업이익 계획	0	0
기업단위	6. 영업의 수익 및 비용	0	0
	7. 경상손익	0	0
	8. 특별이익	0	0
	9. 특별손실	0	0
	10. 세전 순이익	0	0
	11. 법인세	0	0
	12. 당기순이익 계획	0	0

주) ★ 실제적으로 현장단위에서는 제로베이스 예산을 관리하나, 건설의 특성상 현장관리활동의 양부에 따라 제로베이스예산에서 손익이 발생하는 현상을 말함.
★★ 현장예산은 제로베이스예산으로 책정하나, 본사에서의 총 예산은 총의 창출목표금액인 기회이익금액을 별도로 책정하여 관리하는 계획을 말함.

* 종신회원, 단국대학교 건축대학 교수, 공학박사
** 학생회원, 단국대학교 대학원, 박사과정

1.2 연구의 목적 및 범위

(1) 연구의 목적

공기지연과 관련된 기회이익의 손실은 계약규정이나 적용 법해석상의 문제로 우리나라는 물론 선진 각 국에서도 자주 거론되어지지 않고 있다. 따라서, 공기지연에 따른 기회이익의 잠재적 손실에 관한 적극적 이익관리방안에 관하여 우리나라의 국가계약법 규정, 외국의 계약규정 및 적용법령 등을 분석하고 계약당사자간의 이익침해 및 손해발생의 관계를 검토하여, 발주자의 편익비용과 수급자 기회손실비용의 보전대응방안을 도출하고자 함이 연구의 목적이다.

(2) 연구의 범위

본 연구는 공기지연과 관련하여 발생하는 간접비(Markup)에 구성된 잠재적 기회이익부분이 당사자간 계약금액의 조정에서 제한된 계약제도, 법적 배상요건 또는 회계상 비용으로서 인식되지 않음으로 인해 배상되지 않고 있는 문제점으로 한정한다.

(3) 연구의 방법

- 본 연구의 방법은 다음절차에 따라 진행한다.
- 건설사업의 이익관리체계와 문제점 검토분석
 - 이익과 손해의 개념 및 선행연구분석
 - 건설계약에서의 당사자간 계약적 책임고찰
 - 시간관련 비용과 상실이익의 배상에 관한 국내의 계약규정, 관련법, 판례고찰을 통한 법적 타당성분석
 - 공기지연관련, 각 당사자의 손해비용의 크기추정
 - 기회이익손실의 보전을 위한 합리적 개선방안제시

2. 건설사업의 이익관리체계와 문제점

2.1 현행 건설기업의 이익관리체계와 문제점

기회이익은 위 표. 1에 분석된 것과 같이 기업의 예산계획서상 영업이익계획의 범주 내에 존재하고, 궁극적으로 기업가치의 평가는 당기 순손익에 의한다. 이러한 당기 순손익은 1차적으로 영업손익의 크기에 따라 결정되는 중속적인 불가분의 관계가 있으나 영업이익계획의 범주 내에 존재하는 기회이익의 실체는 인식하지 못하고 있는 이익관리체계의 문제점이 있다. 이러한 건설공사의 목표이익 설정, 배분 및 수정절차를 나타내는 현행 이익관리체계의 흐름은 다음 그림. 1과 같다.

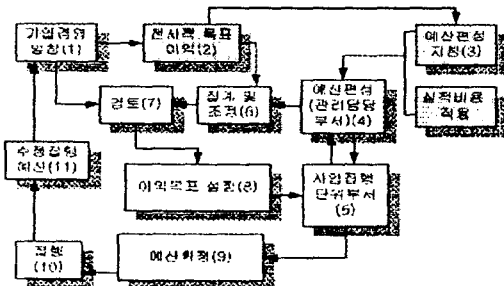


그림 1 현행 예산관리의 흐름표

2.2 기회이익개념이 배제된 기존의 계약제도

(1) 발주자 측면에서의 유상연장비용(지체상금)

회계예규 제25조 “지체상금”조항은 수급자가 계약서에 정한 지체상금율을 계약금액에 곱하여 산출한 금액을 납부하도록 규정하고 있다. 그러나 지체상금이 발주자의 실제적 손해 즉, 시설물의 사용편익, 임대수익 등에 관한 손해를 회복시켜 줄 수 있는지는 많은 논란이 되고 있다.

(2) 수급자의 측면에서의 무상연장비용

공기지연과 관련하여 발생하는 연장비용은 보통 실비산정기준에 의한 비용으로 산출하는 방식을 적용하고 있어 특수손해인 기회이익의 손실은 계약금액의 조정대상에서 제외되고 있다.

2.3 계약당사자간의 이익체계 관리문제점

영업이익은 해당공사의 운영에 의한 이윤이 창출되는 것으로 곧 기업의 성장동력이 되며 기업의 성장은 기회이익 즉, 영업이익에 내재된 유보이익의 효과에 의해 결정되어진다. 이러한 기회이익은 제한된 계약기준 및 법 해석의 불완전성으로 인해 발주자에게는 지체상금이 손해회복에의 충족성, 수급자에게는 계약금액의 조정대상으로서 영업적 이익의 손해가 온전하게 인정받지 못하는 경향이 농후)하다.

3. 이익 및 손해의 성격

3.1 이행이익과 기회이익

(1) 이행이익(Performance Profits)

하자가 없는 거래나 계약에서 당사자가 그 거래나 계약의 이행 또는 사용으로 얻을 수 있는 적극적인 계약이익을 말한다.

(2) 기회이익(Opportunity Profits)

투자자가 서로 다른 위험을 갖는 투자기회를 동시에 가졌을 때 어느 특정한 투자기회를 선택하고 다른 투자기회를 회피하였다면, 회피된 투자기회에서 얻을 수 있었던 이익을 말하며, 이 때의 기회비용율을 산정하는 방법을 참조해 보면 아래와 같다.

① 자기자본 기회비용율 산출식(Capital Asset Pricing Model)²⁾

회계적으로 자기자본의 기회비용율을 산정하는 방법으로 효율적 시장을 전제로 무위험자산의 수익률과 해당기업의 체계적 위험(β)에 시장의 위험프리미엄을 곱한 값을 더하여 산출하는 방법이다.

$$Ks = Rf + [E(Rm) - Rf] \beta$$

- 주) i. Ks = 자기자본의 기회이익율
- ii. Rf = 무위험자산의 수익률로서 지급불능위험이 없는 자산에 대한 수익률(국가보충채권의 수익률)
- iii. E(Rm) = 시장포트폴리오의 기대수익율³⁾(화폐시장)

1) 이 상범, 이 영민, 「국내 건설프로젝트의 공기지연에 의한 지체상금 산정방법 개선방안」, 대한건축학회 논문집 19권 5호, 2003. 5.

2) 송 병록 외 4인, 「민간투자사업의 수익률에 관한 연구」, 국토연구원, p35, 2001. 12. 31

- iv. $E(Rm) - Rf$ = 시장위험 프리미엄(KOSPI수익률과 1종 국민주택채권 유통수익율로 측정)
- v. β = 기업 및 공사의 체계적 위험율

3.2 영업이익에 내재되는 기회이익의 크기

국내 건설산업의 적정공사비 개념과 기준에 관한 연구4)에서 건설공사의 원가구성은 공사원가 87%, 기회이익이 잠재되어 있는 이윤(영업이익)은 13% {이윤=(순공사비+제경비) \times 15/100}로 조사분석된 바 있다. 그러나 건설기업의 기회이익은 기업별 수주 및 영업전략이나 실행예산관리 행태에 따라 다양하므로 기업의 성장을 위한 기회이익규모의 추정은, 건설기업의 모델군에 대해 국내경기지표를 반영하여 다각적 분석에 의해 결정해야 할 것이다.

3.3 손해의 분류

(1) 손해의 개념

손해란 권리주체가 재산, 신체, 생명, 건강, 명예, 신용, 장래발전, 수익능력, 장래이익을 얻을 가능성, 사생활 비밀 등을 고려해 법에 의해 보호받는 어떤 이익침해로 인하여 받는 모든 불이익을 말한다.5)

① 우리나라의 손해개념에 관한 통설

손해란, 법익에 관하여 받은 불이익으로 가해 원인이 없었다면 존재하였을 이익상태와 가해가 있는 현재 이익상태의 차이로 표현되고 있다.6)

(2) 통상의 손해(민법 제393조 1항)

계약체결당시에 그 발생을 예견할 수 있었던 손해로 특별한 사정이 없는 한, 그 종류의 채무불이행이 있으면 사회일반의 관념에 따라 통상적으로 발생하는 것으로 생각되는 범위의 손해이다.7)

(3) 특별손해(민법 제393조 2항)

당해 계약에 있어 특별한 것으로서, 채무자가 채권자의 사정을 알았거나 알 수 있었던 사정으로 생기는 자연적 결과인 것으로 손해발생의 증명만으로는 충분하지 않으나 예견가능성을 전제로 하여 위험성 관련이 인정되는 것을 말한다.

4. 선행연구 분석

4.1 선행연구 분석

(1) 공기지연 시 지체상금 산정방법에 관한 연구8)

① 연구분석의 주요 내용

이 연구는 계약당사자간의 책임에 의한 공기지연 시, 지체상금 및 연장비용의 크기와 관련한 형평성을 분석하고 발주자의 손실과 지체상금인 위약

3) 개별기업의 경영상태, 재무상태와 같은 특수한 조건의 변동에 따라 나타날 수 있는 시장투자의 비체계적 위험을 최소화하기 위해 주식을 분산투자할 때의 기대수익율

4) 류춘성 외 3인, 「국내 건설산업에서의 적정공사비 개념과 기준에 관한 연구」, 대한건축학회 18권3호, 2002. 3.

5) 양 삼승, 「손해배상범위에 관한 기초적 연구」, 서울대 박사 학위논문, 1988, pp133-134

6) 김 승환, 「채권총론」, 박영사, 1981, p76

7) 팍 윤식, 「채권각론」, 박영사, 1985, p746

8) 이상범, 이영민, 전계서

금의 성격을 규정하는 관계에서 지체상금 산정방법의 개선방안을 제시하였다. 이 연구의 특징은 아래 그림. 2와 같이 지체상금의 손해배상예정액을 산정함에 있어 비용의 구성모델을 정성적인 위약금을 포함하여 직·간접 손실비용을 모두 포함하도록 제안한 것이다.

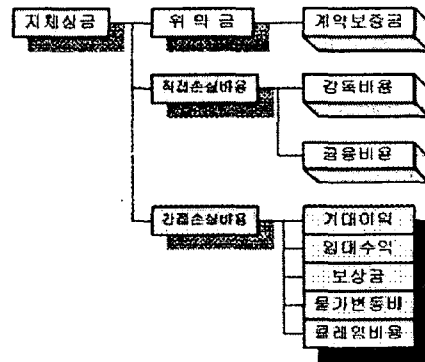


그림 2 제안된 연장비용의 구성모델

② 기존연구내용 및 연장비용 제안구성모델 분석 인용된 연구결과에 의해 분석된 특정사례의 공기 지연배상비용 구성비는, 대체적으로 손해비용으로서 기대이익과 금융비용이 차지하는 비율이 가장 큰 것임을 알 수 있다.

5. 건설계약의 당사자간 교차적 책임관계

5.1 건설계약에서의 당사자간 계약적 책임

건설계약의 당사자간 교차적 책임과 권한의 관계를 요약해 보면 다음의 표. 2와 같다.

표 2 계약당사자의 교차적 책임과 권한

구분	비용 관계		공기지연시의 손해
	채무관계	수익관계	
발주자	1) 발주자 비용 2) 토지비(보상비) 3) 도급비, 예비비 4) 지급자채비 5) 시설비 등	1) 부동산취득 2) 편의수익 (Utility Benefits) 3) 임대수익 4) 부동산가격 상승수익	사용편익수익 및 임대수익의 손해
수급자	1) 공사완성에 관한 제반책임 2) 건설생산자본의 투입(자재, 노무, 경비, 판매 및 관리, 제반 보험) 3) 하자보수책임	1) 공사대가의 수익 2) 영업이익 (기대이익포함)의 실현	영업이익에는 기회이익이 포함된 것으로, 기회이익의 보전관계는 계약 조건상의 금액조정대상에서 제외됨

5.2 공기지연 시, 계약당사자의 발생비용 변화

건설산업의 종합적 관리방안 연구조사9)에 의하면, 발주자의 사유로 인한 공기지연이 2년일 경우 건설

9) 김 재영, 이 형찬, 「건설산업의 종합적 관리방안 연구」, 국토 개발연구원, p55, 1998. 12. 31.

사업의 간접공사비용이 약 50% 이상 더 증가하는 것으로 조사되었다. 한편, 건설산업연구원의 보고서에 의하면, 공사기간의 지연에 따라 건설업체에 발생하는 손실은 공사금액의 15~20%에 달하며¹⁰⁾, 이로 인한 간접비 손실액의 대부분을 보상받지 못하는 실정으로 제도적 개선이 필요함을 지적하였다. 한편, 공기지연 시 계약당사자간에 발생하는 추가비용의 범위는 다음과 같다.

- (1) 발주자의 손실비용 발생범위
 - 시설물 사용편의비용¹¹⁾, 기대이익(임대수익 등), 물가상승비용, 기타 발주자 비용 등
- (2) 수급자의 손실비용 발생범위
 - ① 직접공사비 : 유희인력노무비, 건설장비비, 장비효율손실비용, 주요 손실자재비, 간접재료비 등
 - ② 간접공사비 : 급여, 경비, 일반관리비
 - ③ 기회이익

6. 기획이익의 손해배상에 관한 법적 타당성

6.1 우리나라의 민법규정 및 관련판례

- (1) 우리나라 민법관련 규정
 - ① 제393조 손해배상의 범위
 - (i) 1항 : “채무불이행으로 인한 손해배상은 통상의 손해를 그 한도로 한다”.
 - (ii) 2항 : “특별한 사정으로 인한 손해는 채무자가 그 사정을 알았거나 알 수 있었을 때에 한하여 배상책임이 있다”고 규정된 특별손해를 의미한다.
- (2) 우리나라 대법원 판례
 - ① 대법원(1962. 2. 22. 선고 4294민상667 판결)

“계약의 해제로 인한 손해배상은 이행이익을 내용으로 한다.”
 - ② 대법원(1983. 5. 24. 선고 82다카1667 판결)

“그 계약의 이행으로 인하여 채권자가 얻을 이익 즉 이행이익을 손해로서 청구하여야 하고 그 계약이 해제되지 아니하였을 경우 채권자가 그 채무의 이행으로 소요하게 된 비용 즉 신뢰이익의 배상은 청구할 수 없다.”
 - ③ 대법원(1992. 4. 28. 선고 91다29972 판결)
 - (i) 피고는 자기의 채무불이행이 있으면 원고가 판매로 인하여 얻을 수 있었을 이익을 얻지 못하게 된다는 사정을 알거나 알 수 있었을 것으로 인정하여 채권자가 현실적으로 얻을 수 있는 구체적이고 확실한 이익의 증명이 아니라 합리성과 객관성을 잃지 않는 범위 내에서의 상당한 개연성이 있는 이익의 증명으로 족하다.
 - (ii) 장래 얻을 수 있었을 이익에 관한 증명도 : “장래의 얻을 수 있었을 이익에 관한 입증에 있어서 그 증명도를 과거사실에 대한 입증에 있어서의 증명도보다 경감하여 채권자가 현실적으로 얻

을 수 있을 구체적이고 확실한 이익의 증명이 아니라 합리성과 객관성을 잃지 않는 범위 내에서의 상당한 개연성이 있는 이익의 증명으로 족하다.”

- (3) 이상과 같이 손해배상에 관한 우리나라 민법규정 및 대법원 판례의 내용을 살펴보면, 손해를 통상의 손해와 특별손해로 구분하고 통상의 손해는 항상 배상되는데 대하여, 특별손해는 채무자의 예견가능성이 있는 경우에만 배상된다는 제한배상주의를 취하고 있다. 또한 고의(의도적 또는 의욕적인), 과실로 타인에게 직접 또는 간접적 손해 즉, 불법행위에 의한 공기지연에 대한 손해배상에 대하여도 민법 제763조 준용규정에 따라 민법 제393조 손해배상의 범위에 적용토록 하고 있다. 그러나 손해배상에 관한 확립된 이론이 법적 근거인 입법상의 문제로 많은 논란이 일고 있고, 판례의 다양성이 나타나고 있어 시대적 관념과 계약체계의 변화에 따라 배상범위의 결정은 시대적, 경제적, 사회적 변화조류에 적합한 상황적 적용이 따라야 할 것으로 보인다.

6.2 손해배상의 범위에 관한 외국의 민법규정

- (1) 독일 민법(제249조 1항 규정)

“손해배상의무를 지는 자는 배상의무를 생기게 한 사정이 없었더라면 존재하였을 상태를 회복하여야 한다”라고 규정되어 완전배상의 원칙을 채택하고 있고, 피해자에게 생긴 손해를 가능한 모두 배상해야 한다는 입장에 서서 실정법상 또는 판례법상 손해배상범위에 관하여 법적 인과관계를 전제로 아무런 제한을 두지 않고 있다.
- (2) 프랑스 민법(제1149조 및 1182조)

“채권자에게 지불되어야 할 손해배상은 일반적으로 채권자가 받은 손실 및 그 잃은 이익으로 한다”. “타인에게 손해를 야기하는 모든 행위는 과실에 의해 손해를 생기게 한 자에 대하여 손해를 배상할 의무를 부담시킨다”라고 규정되어 채무불이행으로 인한 후속적 손해를 포함하여 총체적으로 배상해야 한다는 원칙이 적용되어 역시 독일 민법과 같이 완전배상주의를 채택하고 있다.
- (3) 영국

원인행위와 가장 가까운 즉, 직근(proximate)의 결과라고 할 수 있는 손해만을 배상시키고 법률상 또는 사물자연의 성질상 전혀 당해 행위의 결과라고 볼 수 없는 먼(remote) 손해에 대하여는 배상을 인정하지 않고 있다. 실정법상 또는 판례법상 어느 정도의 제한배상주의를 채택한 구조이다.¹²⁾
- (4) 미국

계약체결 시, 그 계약위반의 경우 합리적으로 예견되는 손해에 한하며 전혀 알지 못한 특별사정에 의한 손해는 배상책임을 지지 않는다는 법원칙이 적용되고 있어 영국의 경우와 유사한 제한배상주의

10) 이 재섭, 「공기지연에 따른 손실비용 산정기준」, 건설산업연구원, 1999. 12.

11) 해당 시설이 제공하는 유형의 서비스항목들과 소비자의 입장에서 지불하려는 각 단가와 곱한 값

12) 이 상태, 「불법행위에 있어서의 손해배상구조와 인과관계」, 사법연구회, 1985, p118

를 채택하고 있다.¹³⁾

(5) 일본

일본 민법 제416조의 손해배상의 범위에 관한 규정은 우리나라의 민법규정과 유사하며, 역시 제한배상주의를 채택하고 있다.

6.3 기회이익의 배상에 관한 법 적용의 타당성

완전배상주의는 사실적 원인관계에 의해 연속되어 있는 손해 중에서 어디까지 채무자가 배상을 해야 하는지 현대 민법체계에서는 그 범위를 구체적으로 결정할 판단기준을 제시하지 못하고 있다. 이론이나 학술간에도 대립하고 있고 책임한계규정의 미흡, 구체적 공정성의 결여, 사회적 및 경제적 사정에 비추어 채권자 중심주의로서 적합하지 않다는 비판의 대상이 되고 있다. 한편, 제한배상주의는 피해자의 범익에 대하여 입은 불이익 자체를 부당하게 제한하고 있다는 견해도 많으나 특별손해가 피해의 예견이 가능할 경우, 배상해야 한다는 데에 공히 이견이 없다. 따라서 건설공사의 계약에 있어, 공기지연 시의 후속적 손해인 발주자의 편익비용 및 수급자의 기회이익 상실은 과실행위와 손해사이가 그 원인이 먼 것(remote)이 아니라 아주 직근(proximate)의 결과에 의하므로 보편적, 합리적 예견가능성에 의해 배상되어야 할 것으로 판단된다.

7. 발주자 편익비용, 수급자 기회이익의 크기 산정

7.1 수급자 공기지연책임 관련, 발주자 상실편익비용¹⁴⁾ 크기

발주자의 상실되는 편익비용은 미완성되어, 편익을 제공할 수 없는 시설이 제공할 수 있는 단일 또는 복수유형의 서비스항목들에 대하여, 발주자가 소비자의 입장에서 미래에 지불하려는 각 단가와 곱한 값(대표적으로 입차비용 또는 임대수익비용)의 총합으로 산정한다. 단, 사회적 할인율은 해당 시설물 성격에 따른 별도의 각 요율을 적용한다.

$$Cb = \sum_{i=1}^n (1 + S_r)^i \times B_i \dots\dots\dots (\text{산식-1})$$

- 주) Cb = 발주자의 편익비용
- i = 발주자의 편익이 상실된 항목의 수(1~n까지)
- B_i = 발주자의 편익이 상실된 항목의 비용
- S_r = 사회적 할인율¹⁵⁾
- t = 공기 지연기간

8.2 발주자 공기지연관련, 수급자의 상실기회이익크기

$$Po = [(K_s)^t \times M_d] \dots\dots\dots (\text{산식-2}) \text{ 또는}$$

13) 장 경학, 「손해배상의 범위에 관한 연구」, 상사중재연구총서LX, 1977, p61
14) P.G.Sassone & W.A.Schaffer, 「Cost-Benefit Analysis, A handbook」, 1978.
15) 어떤 경제행위를 함으로써 미래시점에 발생하게 될 비용과 편익을 현재시점의 가치로 환산하는데 사용되는 계수로서, 타당성분석의 대상과 관점이 개발경제주체가 아닌 사회전체로서, 도로, 항만, 철도시설 등과 같은 일반적인 공공투자사업과 같은 사회 전체의 자원배분에 관계되는 할인율

$Po = [(K_s)^t \times Sc] \dots\dots\dots (\text{산식-3})$ 중
에서 더 큰 값으로 적용함이 합리적일 것이다.

- 주) i. Po = 수급자의 기회이익 금액
- ii. Md = 지체된 공사의 잔여계약금액 또는 해지금액
- iii. t = 공기 지연기간
- iv. Ks(자기자본의 기회이익율)=[Rf+(E(Rm)-Rf)β]
- v. Rf = 무위험자산의 수익률로서 지급불능위험이 없는 자산에 대한 수익률
- vi. E(Rm) = 시장포트폴리오의 기대수익율
- vii. E(Rm) - Rf = 시장 위험프리미엄
- viii. β = 기업의 체계적 위험율
- ix. Sc = 예정된 후속공사금액
- x. 필요할 경우 예상되는 물가상승율을 추가 적용

8. 연구의 기대효과

각국의 법령이나 판례에서 나타난 바와 같이 공기지연 시, 계약 일방이 합당하게 연장비용으로서 보전되어야 할 발주자의 편익비용 또는 수급자의 기회비용은 당사자간에 얽혀진 권리의 구제대상으로서 일방이 관행적으로 감수하도록 시행되고 있는 계약규정이나 제도를 개선해야 할 필요성을 알 수 있었다. 또한 발주자의 편익비용 산정은 비교적 간단하다고 볼 수 있으나, 기업성장을 위한 수급자의 기회이익 상실비용 산정은 신뢰성과 객관성을 확보하기가 결코 쉽지 않다. 또한 이익관리는 이익목표의 설정과 원가적 비용의 관리로만 달성되는 것은 아니다. 본 연구는 상실된 기회이익의 회복방안에 대하여 발주자 및 수급자 측면에서 더욱 합리화시킬 수 있는 시도의 출발점이 될 것과 당사자간 계약적 책임의 완전이행에 보다 더 근접되도록 하는 긍정적 영향을 줄 수 있을 것으로 기대된다.

9. 결론 및 향후 연구방향

9.1 이익보전의 관리도구 개선방안

(1) 발주자 측면

지체상금의 크기를 정함에 있어 현행과 같이 위약벌금의 성격으로서 일정 요율로 산정할 것이 아니라 미국 공공공사의 계약조건과 같이, 합리적 손해의 산정 즉, 실제적 손해, 상실되는 편익비용 및 발주자의 추가발생비용을 감안하여 산정된 손해의 배상예정액을 적용하는 제도적 개선이 타당할 것이다. 일반적으로 발주자의 편익비용 손실이 발생하는 시기는 예정된 준공시기부터 발생하므로 비용의 크기를 산정하는 것은 매우 단순하다.

(2) 수급자 측면

건설기업의 기존 실행예산관리제도에 기업의 성장예산을 미리 배분하여 기업이이익목표를 분명히 하고, 성장비용은 일정한 시간계획과의 관계성이 우선하므로 공기의 지연이 발생할 경우에는 잠식될 기업이이익을 정량화하여 관리해야 한다.

9.2 이익보전의 합리적 관리를 위한 실행절차

본 연구를 통하여 공기지연과 관련하여 발생하는 발주자의 편익비용 손해 및 수급자의 기회이익 손해를 보전하기 위해 분석된 개선관리방안은 다음과 같다.

- (1) 규명된 지연의 책임과 지연기간의 분석결과를 토대로 기회비용의 크기를 산정한다(Magnitude of Loss).
- (2) 법적 개념상 기회이익이 이행이익의 범주에 있음을 검증한다(Recognize the scope of loss).
- (3) 수급자의 경우, 지체가 발생하기 전에 생산자원(인력, 장비, 자금, 기술 등)을 특정한 타 사업에 전용할 계획이 실제할 경우, 유효하게 이를 증명할 수 있도록 적절한 조치를 유지해야 한다(Verification of Objective).
- (4) 상대방의 책임에 의한 공기지연이 발생 시, 기회비용을 포함한 클레임 의도를 분명히 통보한다(Notice).
- (5) 클레임 제기 후, 분쟁화 될 경우 적극적으로 사법적 조치를 구한다(Litigation where as necessary).

9.3 향후의 연구방향

이익관리의 개념은 일면 비용관리와 상응하는 의미가 있으나, 실제 내용적인 측면에서는 아주 다른 성격이 있다. 따라서 기업의 성장을 위한 최소한의 이익관리에 있어 기회이익부분이 실제함을 부인할 수 없으므로 리스크의 요인에 따른 손해는 예측하여 산정할 필요가 있고, 그러한 손해가 발생했을 경우 이를 최대한 회복시킬 관리기능을 확보할 필요가 있다. 이러한 특별손해의 발생은 법리적 제한배상주의의 범주에 있지 않고 가해자의 계약위반에 의한 직근적 직접손해에 해당한다. 그러나 그 손해크기의 산정은 부득이 추정치에 근거하는 관계로 객관타당성에 시비가 일 가능성이 많다. 한편, 실정법이 모든 정당한 손해에 대하여 완전히 배상할 수 있도록 해주지는 못하며, 법규정의 공정성 및 합리성 여부는 별개의 문제로서 법은 오로지 규정 그대로의 권한부여에만 관여한다고 볼 수 있다. 따라서, 편익비용 및 기회이익의 손해에 관한 계약금액의 조정문제를 법리적 해석에만 의존할 수는 없다. 손해에 관한 법익과 경제적 관점의 인식전환을 통하여 잠재적 손해비용의 실체화, 산정방법의 합리화 및 구체화를 위해 다음과 같은 후속적 연구가 필요하다.

- (1) 발주자 측면
 - ① 지체상금 산정방법 및 계약제도적 개선에 관한 연구
 - ② 편익비용의 산정기준에 관한 연구

- (2) 수급자 측면
 - ① 기회이익의 실체에 관한 연구
 - ② 법익에 관한 사회적 통념 및 경제구조의 변화추세에 따라 기회이익의 상실이 법적 개념상 이행이익의 범주 및 부당이득에 기한 손해배상 요건에 관한 합리성 연구
 - ③ 국내외 건설기업의 이익관리실태 분석 및 기회이익이 기업성장에 미치는 영향성 연구
 - ④ 기업의 이익관리개념 도입과 기회이익의 관리영역을 재정립하여 경영리스크의 대응방안 연구
 - ⑤ 이익관리체계의 알고리즘을 데이터베이스 구축에 의한 모델화로 관리효율성 제고 및 실용화 방안의 연구 등이 필요하다.

참 고 문 헌

1. 곽 윤식, 『채권각론』, 박영사, 1985
2. 김 재영, 이 형찬, 『건설산업의 종합적 관리방안 연구』, 국토개발연구원, 1998
3. 김 형배, 『채권총론(상)』, 일신사, 1985
4. 박 준기, 『건설클레임론』 및 『건설계약론』, 대한건설, 1999
5. 송 병록 외 4인, 『민간투자사업의 수익률에 관한 연구』, 국토연구원, 2001. 12. 31
6. 양 삼승, 『손해배상범위에 관한 기초적 연구』, 서울대 박사학위 논문, 1988
7. 이 상범, 이 영민, 『국내 건설프로젝트의 공기지연에 의한 지체상금 산정방법 개선방안』, 대한건축학회 논문집 19권 5호(통권175호), 2003. 5.
8. 이 상태, 『불법행위에 있어서의 손해배상구조와 인과관계』, 사법연구회, 1985
9. James G. Ehlers 외 2인, 『Proving and Pricing Construction Claims』, 2nd Edition, 1996
10. Philip Davenport, 『Construction Claims』, 1995
11. P.G. Sassone & W.A. Schaffer, 『Cost-Benefit Analysis』, 1978

Abstract

The loss of potential opportunity profit which is consisting in the partial markups of the corporation would taking placed in related with the time-delay deeply, has customarily disregarded in contract adjustment under the principles of denial of cost accounting method, declined conjecture in the point of benefits and protection of the law in scope of compensation and the restricted conditions of constant contract. It is being resulted from that the policies of the general principles of accounting standards which is subjected to ask an objective data and evidence, and the denial system as a debt derived from imperfect legal theory applied by current law. Therefore, it is necessitated to find if any irrationality in the positive system is and further to draw an improved reasonable measures to adopt by review of constant system preparing the reasonableness with the method of suitable quantification devices provided that any time-delay is induced by the party.

Key Words : Opportunity Cost, Opportunity Profits Loss, Equitable Adjustment, Beneficial Cost