

재건축 사업의 클레임 요인 분석에 대한 연구

A Study of Analyzing Claim Factor on the Reconstruction Projects

신 윤 경* 최 현 상* 이 경 하* 조 성* 백 준 흥**

Shin, Yoon-Kyung Choi, Hyun-Sang Lee, Kyung-Ha Cho, Sung Pack, Joon-Hong

Abstract

Because a procedure is complicated and various related parties participate in the redevelopment and reconstruction project, it can be extended to diverse claims when the relation with the related parties is smoothly adjusted. In particular, the association must give up many rights of invisible parts because they are short of professionalism about the business.

Accordingly, the study is to analyze claim factor based on case of Supreme Court.

키워드 : 재건축, 분쟁, 클레임, 클레임 요인, 대응방안

Keywords : Reconstruction Projects, Claim, Claim Factor, Strategie

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

이전부터 '주택건설촉진법'에 의해 재건축사업이 추진되어 왔으나 2003년 7월 '도시 및 주거환경정비법'을 제정해 도시정비사업을 총괄하게 하였다. 이는 계획하고 있는 재건축사업의 확대에 대비하고 있는 것으로 볼 수 있다. 국토해양부에서 발표한 2007년 도시계획현황을 살펴보면 2007년 재건축사업의 인가 실적은 10,200호, 준공 실적은 15,700호에 이르며, 도시계획개발은 687개, 정비사업은 3805개에 달할 수 있다. 사업시행인가물량은 각종 정책발표에 따라 다소 변화가 있겠지만, 80년도에 대량으로 건설된 아파트 물량이 소진되는 '10~12'년까지는 계속 증가할 것으로 분석되며, 준공물량은 동 인가물량이 준공되는 '13~15'년까지 계속 증가할 것으로 예상된다.

재건축 사업은 추진절차가 복잡하고 사업기간이 길며, 다양한 이해관계자들이 참여하고 있어 불확실성이 크다. 특히 건축에 대한 지식을 갖춘 이해관계가 아닌 비전문가들로 구성된 조합이 사업의 주체가 되기 때문에 사업자연이나 이해관계자 사이의 분쟁 등의 문제점이 발생하게 된다.

그러나 이러한 클레임에 관한 연구는 정부나 시공사, 설계사의 관점에서 이루어지는 경우가 대부분이고 발주자(재건축사업의 경우 조합)의 관점에서 이루어지는 연구는 찾아보기 어렵다.

따라서 본 연구에서는 재건축 사업 중에서 국내의 실제 클레임 내용을 담고 있는 대법원 판례들을 기초로 발주자(조합)에게 발생할 수 있는 클레임 요인들을 분석함으로써 향후 클레임에 대한 대응방안의 기초 자료를 제시하고자 한다.

1.2 연구의 방법 및 범위

본 연구는 재건축 사업에 대한 대법원 판례들을 기초로 클레임의 요인을 분석함으로써 향후 클레임에 대한 대응방안의 기초 자료를 제시하고자 하는 연구로서, 연구의 수행 절차와 방법은 다음과 같다.

- (1) 재건축 사업 관련 국내 논문 및 문헌 고찰을 통한 사업의 전반적인 파악
- (2) 재건축 사업 관련 대법원 판례 조사
- (3) 조사 자료를 토대로 클레임 요인 분석
- (4) 분석한 자료를 토대로 클레임에 대한 대응방안의 기초 자료 제시

2. 이론적 고찰

2.1 건설클레임의 개념

건설공사의 클레임이란, 미국건축사협회 (American Institute of Architects, AIA) 에서는 "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"으로 정의하고 있으며 대한건축학회에서는 "클레임이란 계약 또는 계약상 파생되는 계약당사

* 연세대학교 건축공학과 석사과정

** 연세대학교 건축공학과 교수, 공학박사

자간의 분쟁에 관하여 그 한편이 상대방에 대하여 요구하는 청구 또는 이의신청"이라 규정하고 있다. 이를 종합해 보면 클레임이란 "계약당사자들 사이에서 계약에 의해 일어나는 전 과정에서 발생하는 직접 또는 간접적으로 입게 되는 손실에 대한 보상을 청구하는 행위"로 정의할 수 있다.

2.2 건설 클레임 연구동향

건설 산업의 클레임에 대한 기존 연구 동향을 살펴보면, 클레임을 분석하고 방안을 제시하는 등의 연구들이 지속적으로 진행되고 있는 것을 볼 수 있다. 하지만 그런 연구들이 주로 정부나 시공사, 설계사 등 건설에 대한 지식을 갖고 있는 건설 계약 상대방의 입장에 집중되어 있는 것을 볼 수 있다. 이는 대부분 건설에 대한 지식이 갖춰지지 않은 발주자의 입장의 연구가 필요하다는 것을 보여준다고 할 수 있다.

표 1. 클레임의 기존 연구동향

| 발표 년도 | 연구자 | 연구내용 |
|----------|------------|---|
| 2003 | 송용식 외 1 | 국내 공공 아파트 공사 현장에서 발생되고 있으나 클레임으로는 제기되지 않고 있는 잠재적인 클레임 사례들을 도출하여 유형화 시키고 인식을 조사하여 분석 |
| 2004 | 김인호 외 3 | 클레임실패사례를 조사 정의하고 이를 시공사 입장에서 실패원인 분석 및 개선방안 도출 |
| 2005 | 김중서 외 1 | 건설보증기관의 보증별 클레임 및 분쟁 현황 분석, 이에 대한 개선방안 제시 |
| 2006 | 윤준선 외 1 | 건축터키공사 초기 단계에서의 클레임 방지를 위해 클레임 요인을 분석하고 대응 방안 마련 |
| 2006 | 이상범 외 1 | 설계변경 클레임 요인들 파악 후 중요도 분석을 통해 보다 구체적인 클레임 대응 방안 제시 |
| 2006 | 조영준 | 공공 건설사업에서 건설분쟁을 해결하는 방법으로 ADR 방안 제시 |
| 2007 | 김현규 외 6 | 분쟁해결절차개선의 필요성을 검토하고 국내 건설 분쟁 해결제도의 문제점을 분석, 개선방안 제시 |

2.3 재건축 사업 일반사항

2003년 7월 1일부터 '도시 및 주거환경정비법(이하 도정법)'이 시행되었다. 이는 '주택건설촉진법'에서 변경된 것으로 재건축을 포함한 재개발, 주거환경개선사업 및 도시환경정비 사업을 총괄한다. 이 법은 도시기능의 회복이 필요하거나 주거 환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는데 이바지함을

목적으로 한다.¹⁾

재건축사업은 정기시반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업을 말한다.²⁾

다음 <그림 1>은 재건축사업의 추진절차를 나타낸 것이다.

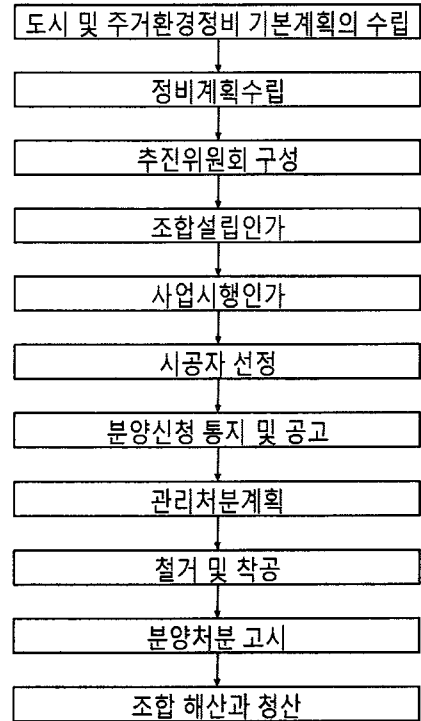


그림 1. 재건축사업의 추진절차

2.4 국내 재건축 사업 연구동향

기존 재건축 사업의 연구동향을 살펴보면 정부나 시공사입장의 정비사업 전문관리업에 대한 CM의 적용성이나 효율성 증대를 위한 프로세스 개발, 도정법에 관한 연구 등에 머물러 있는 것을 볼 수 있다.

본 연구와 관련하여 재건축 사업의 관련된 연구흐름을 살펴보면 다음 <표 2>와 같다.³⁾

1) 도시 및 주거환경정비법 제1조(목적)
 2) 도시 및 주거환경정비법 제2조(용어의 정의)
 3) 이미애, 김대영, "공동주택 재건축 사업의 분쟁 클레임에 관한 연구", 한국건설관리학회 학술발표대회 논문집, pp.276~277, 2008.11

표 2. 재건축 사업의 연구동향

| 발표 년도 | 연구자 | 연구내용 |
|----------|---------|---|
| 2003 | 김호철 | 재건축사업의 분쟁해소에 실질적인 역할을 할 수 있는 건설관리에 관한 적용성 제시 |
| 2005 | 이정복 | 도정법의 개념과 재건축사업의 건설 사업 관리 활용방안 제시 |
| 2005 | 이기원 외 1 | 시공 전 단계까지의 추진 절차별 정비사업 전문 관리업자의 프로세스별 업무항목을 도출 |
| 2005 | 우광민 외 1 | 재건축사업의 리스크를 식별, 분류하고 리스크 관리 시스템을 구축하고자 함 |
| 2007 | 이상미 외 2 | 공사비, 기반시설부담금, 개발 부담금 등에 따른 사업성을 분석하여 재건축과 리모델링의 선택기준 제시 |
| 2007 | 윤상복 외 3 | 도시의 재생차원에서 바람직한 주택개발 사업을 위한 추진방안을 제안 |
| 2008 | 배형두 외 2 | 주택개발 사업추진관련 문제점을 고찰하여 제도의 개선 필요성 및 개선방향을 제시 |

3. 재건축 사업의 클레임 현황 분석

3.1 조사 개요

본 연구의 대상은 재건축 사업 관련 클레임 중 2006년부터 2008년까지의 대법원판례 총 73건에 대해서 분석하였다.

3.2 재건축 사업 추진 단계 별 발생 빈도

다음 <표 3>에서 볼 수 있듯이 사업 추진단계별로 분류한 결과 조합설립인가 단계의 클레임이 23건(31.9%)로 가장 많았으며, 근소한 차이로 사업시행인가 단계의 클레임이 20건(27.3%)을 차지했다.

표 3. 추진단계별 발생빈도

| 단계 | 추진위 구성 | 조합설립 인가 | 사업시행 인가 | 관리처분 계획 | 분양처분 |
|------------|-----------|------------|------------|------------|------|
| 빈도 | 3 | 23 | 20 | 10 | 17 |
| 퍼센트 (%) | 4.5 | 31.9 | 27.3 | 13.6 | 22.7 |

3.3 조합설립인가 및 사업시행인가 단계 발생 원인

연구의 범위를 좁히기 위해 <표 3>에서 높은 빈도를 나타낸 조합설립인가와 사업시행인가 단계에 대해서만 발생 원인을 조사해보았다.

표 4. 조합설립인가 단계의 발생원인

| 단계 | | 발생원인 | 빈도 | 퍼센트 (%) |
|---------------------|------------------------|--------------|----|------------|
| 조합 설립 및 인가 | 조합설립신청 총회에 의한 결정 여부 | 조합원 선정 기준 | 7 | 28.6 |
| | | 총회에 의한 결정 여부 | 7 | 28.6 |
| 인가 | 매도 청구 | 시공사 선정 시점 | 10 | 42.8 |

조합설립인가 단계의 경우, 세분화하면 조합설립신청 및 인가 단계와 매도청구단계로 구분된다. 조합설립신청 및 인가 단계에서는 총 13건(54.7%)을 차지했으며 발생 원인별로 분류했을 경우 조합원 선정 기준은 7건(28.6%)을, 총회에 의한 결정 여부는 6건(26.1%)을 차지했다. 매도청구단계의 경우 발생원인은 매도 행위의 적정성으로 10건(42.8%)을 차지했다.

표 5. 사업시행인가 단계의 발생원인

| 단계 | | 발생원인 | 빈도 | 퍼센트 (%) |
|----------------|----------------|--------------|----|------------|
| 사업 시행 인가 | 사업시행계획 및 승인 | 사업 내용 변경 | 8 | 33.3 |
| | | 사업 시행 계획 적정성 | 3 | 16.7 |
| | 시공사 선정 | 시공사 선정 시점 | 3 | 16.7 |
| | | 시공사의 수행능력요건 | 3 | 16.7 |
| | | 시공사 선정방법 | 3 | 16.7 |

사업시행인가 단계의 경우, 2단계로 세분화했을 때 사업시행계획 및 승인단계에서는 총 11건(50%)을 차지했으며, 발생원인별로 분류하면 사업 내용 변경에 의한 것은 8건(33.3%), 사업 시행 계획 적정성에 의한 것은 3건(16.7%)을 차지했다. 시공자 선정 단계에서는 시공사 선정시점, 시공사의 수행능력요건, 시공사 선정방법이 발생원인인 경우가 각각 3건(16.7%)을 차지했다.

3.4 클레임 당사자 별 발생 빈도

<표 6>에서 볼 수 있듯이 클레임 당사자별로 분류한 결과 조합 대 국가의 경우가 가장 많았다. 재건축 사업의 경우 국가 추진 사업이기 때문에 다른 일반 신축공사에서 발주자 대 시공사 사이의 클레임이 가장 많은 것과 다른 양상을 보여주고 있다.

표 6. 클레임 당사자별 발생 빈도

| 클레임 당사자 | 빈도 | 퍼센트(%) |
|----------|----|--------|
| 조합 대 조합원 | 14 | 19.0 |
| 조합 대 시공사 | 14 | 19.0 |
| 조합 대 국가 | 21 | 28.6 |
| 조합 대 주민 | 10 | 14.3 |
| 국가 대 시공사 | 7 | 9.5 |
| 기타 | 7 | 9.5 |

조합 대 국가의 경우 클레임 발생요인은 다음 <표 7>과 같다.

표 7. 조합 대 국가의 클레임 발생원인

| 단 계 | | 발생원인 | 빈도 | 퍼센트 (%) |
|----------------|-------------------|--------------|----|---------|
| 조합 설립 인가 | 조합설립신청 및 인가 | 조합원 선정 기준 | 4 | 16.7 |
| | | 총회에 의한 결정 여부 | 4 | 16.7 |
| 사업 시행 인가 | 사업시행계획 및 승인 | 사업 내용 변경 | 4 | 16.7 |
| | | 사업 시행 계획 적정성 | 3 | 14.3 |
| 관리 처분 계획 | 관리처분계획 수립 및 인가 | 부담금 책정 | 3 | 14.3 |
| | | 조합원의 권리 범위 | 4 | 16.7 |

위의 <표 6>의 결과를 조합을 기준으로 분류하게 되면 다음 <표 8>과 같다. 조합이 당사자 일 때 클레임 발생 정도가 약 80%가 된다는 것은 발주자(재건축사업의 경우 조합) 입장에서 클레임 연구가 필요함을 보여준다.

표 8. <표 6> 재분류

| 클레임 당사자 | 빈도 | 퍼센트(%) |
|-------------------------|----|--------|
| 조합 대 [조합원, 시공사, 국가, 주민] | 59 | 80.8 |
| 국가 대 시공사 | 7 | 9.5 |
| 기타 | 7 | 9.5 |

4. 결 론

본 연구는 향후 재건축 클레임에 대한 대응방안의 기초자료를 제시하고자, 2006년부터 2008년까지의 대법원 판례를 추진단계별, 클레임당사자별, 발생요인 등으로 분석한 결과 다음과 같은 결론을 얻었다.

재건축 추진단계 중 조합설립인가단계와 사업시행인가 단계에서 발생 빈도가 높았고, 조합설립인가단계에서는 매도 행위 적정성을 가장 큰 요인으로 볼 수 있으며, 사업시행인가 단계에서는 사업내용변경을 가장 큰 요인으로 볼 수 있었다.

재건축 사업은 다른 사업과 달리 조합이 클레임 당사자가 되는 경우가 약80%로 가장 많았고 그 중에서도 조합 대 국가의 클레임의 빈도가 높았다. 그에 따른 발생요인은 특정요인이 두드러지기 보다는 전 추진단계에 걸쳐 고르게 분포되어있음을 알 수 있었다.

조합이 클레임 당사자인 경우가 전체 중에 약 80%가 된다는 것은 현재 재건축 사업에 대한 법률에서 조합과 관련된 부분이 미흡하다는 것을 보여준다. 이는 재건축 사업과 관련도니 클레임을 줄이기 위해서는 발주자(조합)의 입장에서 방안을

제시하고 재정립이 되어야한다는 것을 나타낸다. 그리고 그렇게 되었을 때 재건축 사업에서 일어나는 클레임의 대다수 부분들이 예방될 것으로 생각된다.

참 고 문 헌

1. 국토해양부, 도시 및 주거환경정비법, 2009
2. 김인호, 홍영탁, 류한국, 이현수, 시공사 입장에서 본 건설클레임 실패의 원인분석 및 개선방안, 대한건축학회 학술발표대회 논문집 24권 2호 pp.623~626, 2004.10
3. 김중서, 이재섭, 국내 건설클레임 및 분쟁해결 프로세스 개선방안, 한국건설관리학회 논문집 6권 4호, pp181~189, 2005.8
4. 김현규, 이화중, 김해곤, 조동현, 홍태훈, 구교진, 현창택, 공사계약일방조건의 분쟁해결절차 개선안, 한국건설관리학회 학술발표대회 논문집, pp.161~165, 2007.10
5. 김호철, 정비사업전문관리업 제도의 재건축 분쟁해소 효과에 관한 연구, 한국도시행정학회 도시행정학보, 2003
6. 배형두, 이운석, 김세용 주택재개발 관련 심의제도 개선 필요성에 관한 연구, 대한국토도시계획학회 학술대회논문집 제2회, pp.311~318, 2008.6
7. 송용식, 김선국, 잠재적 클레임에 대한 인식 분석, 대한건축학회논문집 19권 9호, pp.171~180, 2003.9
8. 우광민, 이학기, 공동주택 재건축사업의 리스크 관리에 관한 연구, 대한건축학회논문집 21권 12호, pp.175~182, 2005.12
9. 윤상복, 도시재생을 위한 주택재개발사업의 현황과 과제, 대한국토도시계획학회, 2007
10. 윤준선, 유병익, 건축터키공사 초기 단계에서의 클레임 방지를 위한 클레임요인 분석 및 대응방안에 관한 연구, 한국건축시공학회 논문집 6권 1호, pp93~99, 2006.3
11. 이기원, 박찬식, 재건축사업의 시공이전단계 설계관리에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표대회 논문집 25권 1호, pp.299~502, 2005.10
12. 이미애, 김대영, 공동주택 재건축 사업의 분쟁 클레임에 관한 연구, 한국건설관리학회 학술발표대회 논문집, pp.275~280, 2008.11
13. 이상범, 황재우, 설계시공 일괄입찰공사에서 설계변경 클레임 요인의 분석에 관한 연구, 한국건설관리학회 학술발표대회 논문집, pp.301~304, 2006.11
14. 이정복, 건설사업관리를 통한 주택 재건축사업 효율성 제고 방안, 대한건축학회논문집 21권 9호, pp.153~160, 2005.9
15. 이진우, 손창백, 건설분쟁의 발생원인 및 처리실태 분석, 대한건축학회 학술발표대회 논문집 22권 1호, pp.405~408, 2002.4
16. 조영준, 공공건설사업에서의 사전분쟁해결(ADR)방법 도입방안, 한국콘텐츠학회 논문집 4권 1호, pp.356~359, 2006