

건설관련 법률상담 사례②1

자료제공 / 권진웅 대한설비건설협회 서울특별시회 고문변호사

하도급계약 공사 중 추가 공사가 발생공사 사시 공사금액 산정 기준

Q 하도급계약에 따라 공사를 하던 중 추가 공사가 발생하여 공사를 완공, 그 추가공사금액과 관련하여 다툼이 있는 경우 추가공사금액의 산정기준이 어떠한지?

A 추가공사가 발생할 당시 원도급자와 하도급자 사이에 별도의 금액약정이 있을 경우 이에 따르는 것이 원칙이다. 그와 같은 금액에 대한 합의가 없을 경우, 도급계약서 내용에 따라야 하는 바, 표준하도급계약서에는 “계약금액의 증감은 발주자로부터 조정받은 범위 내에서 다음 각호의 기준에 의한다. 증감된 공사의 단가는 산출내역서 상의 단가로 한다”라고 되어 있는 것이 통상이다.

이 경우 추가공사로 인하여 실제로 얼마의 공사비가 소요되었느냐가 아니라, 하도급계약 당시 작성된 산출내역서 상의 단가를 적용하여 추가 공사비를 산정하게 된다.

“발주자로부터 조정받은 범위 내에서”라는 문구가 문제되는 바, 특별히 해당 추가공사에 관하여 발주자와 원청자 사이에 조정이 있었으면 그것이 추가공사비 산정의 기준이 될 수 있으나, 현실적으로는 이를 구체적으로 특정하려하지 않고 전체 공사금액에 변동이 없는 것으로 하는 등 여러 형태가 있으므로 발주자와의 사이

에 공사대금의 증감이 있었는지 여부는 특별히 문제되는 않는 경우가 많다.

이에 대하여 다툼이 있을 경우 최종적으로는 소송과정에서 감정인의 감정결과에 의하여 확정되게 되어 있다.

내역서 물량과 시방서 물량 불일치로 인한 공사포기 후 위약금 추징에 대한 대응방안

Q 관급공사의 입찰에 참가하여 낙찰되었으나, 그 후 확인과정에서 내역서의 물량과 시방서에 따른 물량이 달라 낙찰금액으로는 공사를 할 수 없어 공사를 포기하고자 하는 바, 계약금 상당을 납부하라는 독촉이 있어 이에 대한 대응방안은 무엇인지?

A 관급공사 입찰에 있어서는 내역서 이외에 시방서를 열람하도록 되어 있으므로 시방서를 검토하지 않은 잘못이 있으나, 내역서에 따른 물량과 시방서에 따른 물량에 현격한 차이가 있고, 내역서를 토대로 한 입찰금액으로는 공사시행이 불가능한 것이라면 이를 이유로 계약금의 몰취(沒取)가 부당하다고 주장할 수는 있다.

다만, 그와 같은 주장이 받아들여질 가능성 여부는 내역서와 시방서의 차이가 생기게 된 이유와 적정공사금액 등 종합적으로 고려하여 판단할 수밖에 없다.

승소사례금의 적정성 여부

Q 민사사건에서 변호사를 선임하여 응소해 1심에서 승소하였는 바, 소가 2억 5천만 원인 사건에 착수금 1천만원, 승소사례금은 승소가액의 7%로 정한 것에 관한 적정성 여부는?

A 변호사 보수에 관하여 특별히 규제하고 있는 법령이 없으므로 당사자 사이의 약정에 따르게 되어있다. 법원에서 그것이 현저하게 부당하다고 평가되는 경우가 아니면 약정이 유효한 것으로 평가하고 있다.

통상적으로 소가 2억5천만 원이라면 착수금 1천만원은 과다하다고 보이지는 아니하며, 2년 정도의 소송기간이 소요되었다면 승소사례금으로 승소가액의 7%로 정한 것 또한 과다하다고 보기는 어렵다.

다만, 승소판결에 기하여 소송비용확정절차에 따라 상대방에게 구상할 수 있는 변호사 보수에 관하여는 '변호사 보수의 소송비용산입에 관한 규칙(대법원예규)'에 다음과 같이 명시하고 있다.

소송목적의 값이 1억 원인 경우 480만 원
 2억 원인 경우 680만 원
 2억 원 초과 5억 원 까지: 680만원+소송목적의
 값-2억)×0.01
 5억 원 초과 : 980만원+(소송목적의 값-5억)×
 0.005

도급받은 공사 진행도중 부도로 인한 유치권 행사 존속 여부 및 경락에 따른 대응방안은?

Q 설비, 가스공사를 도급받아 공사를 진행하던 중 부도로 공사가 중단되어 유치권을 행사하다가 장시간이 소요됨에 따라 점유를 중단한 경우 유

치권의 존속 여부 및 그후 제3자가 건축물(준공이 되지 아니하였으나, 80% 이상 진행됨)을 경락받은 경우 제3자에 대항할 수 있는 방안은?

A 유치권은 점유의 계속을 그 요건으로 하고 있으므로 점유를 중도에 그만두었다면 유치권은 소멸된다. 경락(競落)의 경우 유치권, 대항할 수 있는 임대차 등 특별히 법에서 규정하고 있는 권리 이외의 모든 권리는 경락에 의하여 효력이 상실되게 되어 있으므로 경락에 의하여 건물의 소유권을 취득한 제3자에 대하여는 기존의 공사대금의 지급을 주장할 법적 방안이 없다.

약속어음 발행 후 현 대표이사가 변제능력이 없을 경우 약속어음 청구 방안은?

Q 주식회사 대표이사 명의로 약속어음이 발행되었는데, 그 후 대표이사가 변경되었고, 새로 변경된 대표이사는 변제능력에 문제가 있다고 판단되는 경우 이전 대표이사를 상대로 약속어음청구를 할 수 있는지?

A 약속어음이 주식회사 A 대표이사 甲이라고 표기되어 발행되었다면 발행자는 법인인 A 회사이고, 대표이사는 甲 개인은 약속어음에 기한 채무를 부담하지 아니한다. 따라서 위와 같은 경우 대표이사가 甲에서 乙로 바뀌었다 하더라도 이는 법인의 대표이사 변경에 불과하고, 약속어음에 기한 채무는 여전히 A회사가 부담하게 된다. 그러므로 종전 대표이사 甲개인에 대하여는 약속어음에 기한 책임을 부과할 수 없다. ◯