

2016년

The 14th 광운대학교 건설법무대학원

# 건설감정·분쟁포럼



광운대학교  
KwangWoon University

2016년

The 14th 광운대학교 건설법무대학원

# 건설감정·분쟁포럼



광운대학교  
KwangWoon University

# 목 차

## 2016년 제14회 건설감정·분쟁포럼

---

○ 회 순	2
-------	---

---

○ 주제 1	부당특약 분쟁사례 소개	4
	(정원 변호사 : 법무법인 율촌)	

---

○ 주제 2	공동주택 성능하자 관련 분쟁	72
	(김근영 대표 : 공간기술단)	

---

○ 종합토론	
--------	--

---

○ 폐 회	
-------	--

---

# 회 순

## 제14회 건설감정·분쟁포럼

· 사회 : 고은아 (법무법인 로원 대표변호사, 건설법무대학원 17기)

---

13:30~14:00 참가자 등록 및 접수

---

14:05~14:15 환영사 : 김희국 (한국건설법무학회장)  
축사 : 신만중 (광운대 건설법무대학원 원장)

---

16:50~17:35 주제 1 : 부당특약 분쟁사례 소개  
(발표자 : 정원 변호사/법무법인 율촌)

---

17:35~18:20 주제 2 : 공동주택 성능하자 관련 분쟁  
(발표자 : 김근영 대표/(주)공간기술단)

---

18:20~18:30 종합토론

---

18:30 폐회

---



## 주제 1

# 부당특약 분쟁사례 소개

정 원 변호사  
(법무법인 을촌)



# 부당특약의 법률문제와 주요사례 소개

2016. 12. 13.

법무법인(유) 율촌  
정원 변호사

## 건설경기 침체

### 연합뉴스 2014. 8. 31.자 보도

작년 건설경기 침체...종합건설사 수익률 악화

#### 부채비율·차입금의존도도 높아져

지난해 종합건설업체의 수익률이 전년보다 악화된 것으로 나타났다. 대한건설협회는 지난해 종합건설사의 경영실적을 분석한 결과 종합건설업체의 매출액영업이익률이 1.9%로 전년(3.2%)보다 1.3%포인트 감소했다고 31일 밝혔다. 매출액순이익률은 2012년 0.4%에서 지난해에는 마이너스(-1.0%)로 돌아서며 건설업계의 수익성이 크게 악화됐다.

# “甲”에 대한 예산절감 압박

## 2014. 2. 14.자 기획재정부 발표

'12년말 기준 공공부문 총 부채: 821.1조원(GDP 대비 64.5%)

< 공공부문 부채 산출 결과 >

(단위: 조원)

분류		2011년	2012년	증감	
공공 부 분	중앙 정부	회계·기금	394.4	425.7	31.3
		비영리공공기관(165개)	43.1	52.3	9.2
		내부거래	△11.6	△11.3	0.3
	중앙정부 부채(a)		425.9	466.7	40.8
	일반 정부	지방자치단체	40.8	43.4	2.6
		지방교육자치단체	9.9	9.9	△0.1
		비영리공공기관(87개)	1.2	1.1	△0.1
		내부거래	△0.5	△0.6	△0.1
		지방정부 부채(b)	51.4	53.7	2.3
	중앙-지방간 내부거래(c)		△18.1	△15.8	2.2
	일반정부 부채(A=a+b+c)		459.2	504.6	45.4 <sup>2)</sup>
	비금융 공기업	중앙(123개)	323.9	343.5	19.6
		지방(50개)	48.2	51.3	3.2
내부거래		△8.1	△5.6	2.5	
비금융공기업 부채(B)		363.9	389.2	25.3 <sup>3)</sup>	
A와 B간 내부거래(C)		△69.8	△72.8 <sup>1)</sup>	△3.0	
공공부문 부채(A+B+C)		753.3	821.1	67.8	



### 공공기관 정상화

- 공공기관의 부채 감소
- 방만 경영 방지
- 사업축소

➔ 공공 발주 사업의 채산성 개선 및 예산절감에 집중



## “乙”의 인식전환과 적극적인 권리행사

### 건설경제 2014. 11. 6.자 보도

‘공기연장 간접비’ 건설사 잇따라 승소

서울고법, 1심에 이어 건설사 손 들어줘

업계, “분위기 고무...적극적인 권리행사 기대”

공기연장 간접비와 관련해 상징적인 사례로 건설업계 안팎에서 관심을 모으고 있는 지하철 7호선 연장선 1~4공구(서울구간) 간접비 청구소송 항소심에서 법원이 1심에 이어 다시 한번 시공사들의 손을 들어줬다. 간접비 관련 소송에서 건설사들이 1·2심을 연달아 승소하기는 이번이 처음이다.

서울고등법원 제27 민사부(부장판사 이재영)는 5일 열린 결심공판에서 ‘서울시는 건설사가 청구한 공기연장에 따른 간접비와 이에 따른 이자를 지급하라’고 판결했다.



**을촌 부동산건설그룹에서 1, 2심 모두 수행**

# 1. 부당특약의 현황과 실태

# 가. 발주기관별 현황과 실태

<p><b>내공사</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>설계변경으로 인한 계약금액조정시</u> 계약특수조건에서 국가계약법령과 다른 <u>단가 기준을 별도로 정하여 운영</u>(특히 “대체신규비목”)</li> <li>• 공사계약특수조건에서 변동사유 발생일로부터 30일 이내에 서면확인을 하지 아니한 사항에 대해서는 <u>계약내용 변경청구가 불가능</u>하다고 명시</li> <li>• 공사계약특수조건에서 <u>시공평가점수에 따라 입찰참가자격 제한</u>이 가능하도록 규정(국가계약법령상 근거 없음)</li> </ul>
<p><b>한국수자원공사</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ‘<u>턴키공사 사업관리 실무매뉴얼</u>’이라는 자체 내부지침을 마련하여 <u>국가계약법령상의 계약금액조정기준보다 낮은 기준</u>을 부당하게 강요(계약내용으로 편입되지는 않지만 위 실무매뉴얼의 적용을 사실상 강제)</li> <li>• 산업안전보건법령에서 정한 <u>산업안전보건관리비 요율</u>을 부당하게 낮게 책정하여 반영</li> </ul>
<p><b>한국도로공사</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공사계약특수조건II를 제정하여 일반, 턴키공사에서 <u>설계변경시 적용단가 협의기준</u>을 국가계약법과 달리 운영하여 낮은 계약금액조정기준을 적용(특히 “신규대체비목”)</li> <li>• ‘<u>설계변경시 협의단가 적용방안</u>’이라는 내부지침을 마련하여, <u>협의단가 적용대상을 축소</u> 운용</li> <li>• 계약서의 기타사항란에 “총 000일은 휴지기간으로 계약기간에서 제외하며, 이 공사 휴지기간중 계약상대자는 추가비용을 청구하지 아니함”을 명시함으로써 <u>공기연장 간접비를 청구하지 못하도록 제한</u></li> </ul>

# 가. 발주기관별 현황과 실태(계속)

## 한국철도 시설공단

- 공사계약특수조건(I)을 제정하여 일반공사에서 설계변경시 적용단가 협의기준을 국가계약법과 달리 운영하여 낮은 계약금액조정기준을 적용
- '설계변경시 협의단가 적용방안'이라는 내부지침을 마련하여, 협의단가 적용대상을 축소 운용
- 입찰안내서에 "단, 연차별 예산확보 지연에 따른 공사무량 조정, 차수계약 미체결, 공사기간 연장 등에 따라 공단과 협의하여 투입인력을 조정하여야 하며, 인력투입과 관련한 비용을 청구할 수 없다."라고 규정하여 간접비청구 제한
- 산업안전보건법령에서 정한 산업안전보건관리비 요율을 부당하게 낮게 책정하여 반영
- 소송으로 분쟁을 해결하고자 하는 경우 공단의 결정에 대하여 30일 이내에 이의를 제기하고 이의제기일로부터 30일 이내에 소송을 제기하여야 하며, 위 기간 내에 소송을 제기하지 않으면 공단의 결정을 수용한 것으로 간주(공사계약특수조건(I) 제30조 제2항)

## 서울특별시

- 장기계속계약의 연차별계약서에 "총차기간은 계약상대자의 업무 편의를 위해 명기한 사항으로 기간변경 등을 이유로 간접비 등의 계약금액을 조정할 수 없다."라고 명기하도록 강요하여, 간접비지급의무 회피





## 나. 간접비청구 제한(한국철도시설공단)

### • 한국철도시설공단의 입찰안내서(1.1 입찰안내서에 대한 유의사항 中)

31) 지장물 이설 및 철거공사에 해당하는 지장물은 철도시설물(구조물, 건축물, 전주, 신호기, 케이블 등) 및 철도시설물 외 시설물(상수, 하수, 우수, 전력, 통신, 도로, 공항 시설등 기타 공사에 지장을 주는 물건 등) 등을 포함하며 지장물 이설 및 설치에 수반되는 모든 비용은 계약상대방이 그 비용을 부담한다.

32) 계약상대자는 착공과 동시에 관리지침의 인력투입계획에 따라 공사수행 조직표에 의한 인원을 투입하여야 한다. 단, 연차별 예산확보 지연에 따른 공사물량 조정, 차수계약 미체결, 공사기간 연장 등에 따라 공단과 협의하여 투입인력을 조정하여야 하며, 인력투입과 관련한 비용을 청구할 수 없다.

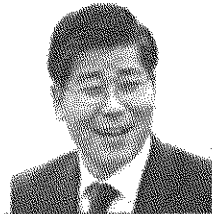
33) 입찰안내서에 관한 협의는 서면협의를 원칙으로 하며 구두로 협의한 내용에 대하여는 추후 서면으로 보완되어야 효력이 있다.

# 나. 간접비청구 제한(한국도로공사)

## • 한국도로공사의 공사도급계약서

### 기타사항

총공사기간: 000일, 단, xxx.x. x. - xxx.x. x. x. [00일]은 공사휴지기간으로 계약기간에서 제외하며, 2012년 계약기간은 140일임. 공사휴지기간중 계약상대자는 추가비용을 청구하지 않으며,



## 보 도 자 료

2013.10.21.(월)



국회의원 이이재(동해·삼척)

www.eej.or.kr / 서울시 영등포구 의사당대로1 의원회관 540호 / Tel: (02)784-6651~3, Fax: (02)788-0311  
담당: 김인수 비서관(010-4490-1966), 김재석 비서관(010-2050-2525)

### 2013년도 국정감사 - 한국도로공사·교통안전공단 [10.21]

#### 도로공사, 휴지기 악용해 공사비 아끼려다 단체소송 직면

- 7개 건설사, 휴지기 연장은 불공정거래로 판단해 단체소송 추진 -

한국도로공사(이하 도로공사)는 수 년 동안 공사기간 연장에 따른 간접비 청구소송을 피하기 위한 편법으로 공사 휴지기\*를 비정상적으로 길게 연장한 다음, 건설업체에게는 공사 시행을 지시하는 이중적인 행태를 보인 것으로 드러났다.

※ 휴지기: 여건상 공사를 수행할 수 없는 날을 휴지기로 운영(혹한기, 혹서기 등 통상적 60여일). 휴지기는 공사일수에서 제외

국회 국토교통위원회 소속 새누리당 이이재 의원(동해·삼척)이 도로공사로부터 제출받은 '입찰 안내서' 및 '고속국도 제12호선 담양-성안 간 확장공사 공사도급계약서' 자료에 따르면 도로공사는 연간 65일의 공사 휴지기간을 두는 것으로 공사기간을 산정하였으나 실제 건설업체와 체결한 계약서에는 최대 270여일까지 공사 휴지기간을 두는 계약변경합의서를 제출한 것으로 밝혀졌다.

## 다. 단계적 대응방안 개요

- 계약체결 전 발주기관과의 협의, 조정
- 주무부처(기재부, 안행부), 법제처의 유권해석
- 음부즈만제도, 국민권익위원회
- 공정거래위원회를 통한 분쟁 해결

소송 외 해결

- 약관심사청구
- 불공정거래행위 → 손해배상청구

- 소송, 중재 등 → 부당·불공정 계약조건 효력 부정

- 민법 제104조
- 부당특약금지의 원칙(국가계약법 시행령 제4조, 지방계약법 제6조)
- 불공정 약관(약관규제법 제6조)
- 불공정한 도급계약(건설산업기본법 제22조 제5항)



## 2. 공정거래위원회를 통한 분쟁해결

# 가. 서론

## 공정거래위원회

### 공정거래위원회를 통한 분쟁 해결

발주기관이 공기업 등 공공기관인 경우에는, 공정위에 신고함으로써 소송이나 중재보다 신속하고 효과적으로 분쟁을 해결할 수도 있음

### 부당특약을 해결하기 위한 구체적 방법

- 약관심사청구
- 공정거래법상 불공정거래행위로 신고

## 나. 약관심사청구

### 약관의 규제에 관한 법률

제17조(불공정약관조항의 사용금지) 사업자는 제6조부터 제14조까지의 규정에 해당하는 불공정한 약관 조항(이하 "불공정약관조항"이라 한다)을 계약의 내용으로 하여서는 아니 된다.

제17조의2(시정 조치) ① 공정거래위원회는 사업자가 제17조를 위반한 경우에는 사업자에게 해당 불공정약관조항의 삭제·수정 등 시정에 필요한 조치를 권고할 수 있다.

제18조(관청 인가 약관 등) ① 공정거래위원회는 행정관청이 작성한 약관이나 다른 법률에 따라 행정관청의 인가를 받은 약관이 제6조부터 제14조까지의 규정에 해당된다고 인정할 때에는 해당 행정관청에 그 사실을 통보하고 이를 시정하기 위하여 필요한 조치를 하도록 요청할 수 있다.

③ 제1항에 따라 행정관청에 시정을 요청한 경우 공정거래위원회는 제17조의2제1항 및 제2항에 따른 시정권고 또는 시정명령은 하지 아니한다.

제19조(약관의 심사청구) ① 다음 각 호의 자는 약관 조항이 이 법에 위반되는지 여부에 관한 심사를 공정거래위원회에 청구할 수 있다.

1. 약관의 조항과 관련하여 법률상의 이익이 있는 자

#### 4. 사업자단체

② 제1항에 따른 약관의 심사청구는 공정거래위원회에 서면이나 전자문서로 제출하여야 한다.

# 참고 : 약관규제법상 약관

## 계약일반조건이 약관?

- **긍정**한 대법원 판례:  
대법원 2000. 12. 8. 선고 99다53483 판결, 대법원 2002. 4. 23. 선고 2000다56976 판결
- 일방성, 일반성, 사전성을 인정함에 어려움이 없음

## 계약특수조건이 약관?

- **부정**한 대법원 판례:  
대법원 2011. 2. 10. 선고 2009다81906 판결, 대법원 2003. 9. 26. 선고 2002다46805 판결
- **긍정**한 공정위 심결례: 공정거래위원회 의결(약) 제2003-020호, 2003. 2. 21.

→ 계약특수조건은 일률적으로 약관성 유무를 판단하기 어려움  
즉, 계약담당공무원 등에게 계약체결에 관한 통일적 기준을 제시하고 일정한 내부적 구속력을 발휘하기 위하여 계약특수조건의 내용을 지침이나 예규의 형태로 행정규칙화하고 이를 그대로 계약내용으로 삼는다면, 이러한 경우의 계약특수조건은 약관의 개념요소인 일방성, 일반성, 사전성이 인정될 여지가 큼



## 다. 공정거래법상 불공정거래행위

### 독점규제 및 공정거래에 관한 법률

제23조(불공정거래행위의 금지) ① 사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위로서 공정한 거래를 저해할 우려가 있는 행위(이하 "불공정거래행위"라 한다)를 하거나, 계열회사 또는 다른 사업자로 하여금 이를 행하도록 하여서는 아니된다.

4. 자기의 거래상의 지위를 부당하게 이용하여 상대방과 거래하는 행위

### 독점규제 및 공정거래에 관한 법률 시행령 [별표 2의2]

6. 거래상 지위의 남용

라. 불이익제공

가목 내지 다목에 해당하는 행위 외의 방법으로 거래상대방에게 불이익이 되도록 거래조건을 설정 또는 변경하거나 그 이행과정에서 불이익을 주는 행위

## 다. 공정거래법상 불공정거래행위

### 국가, 지방자치단체, 공공기관이 공정거래법상 '사업자'?

#### 대법원 1990. 11. 23. 선고 90다카3659 판결

"국가나 지방자치단체도 사경제의 주체로서 타인과 거래행위를 하는 경우에는 그 범위 내에서 공정거래법 소정의 사업자에 포함된다고 보아야 한다."

#### 공정거래위원회 의결(약) 제2012-024호, 2012. 2. 16.

"피심인은 하남시 대청로에 소재하는 지방자치단체로서 원칙적으로 독점규제 및 공정거래에 관한 법률이 적용되지 않지만, 지방자치단체가 사경제 주체로서 타인과 거래행위를 하는 경우에는 피심인은 법 제2조 제1호의 규정에 의한 사업자에 해당한다."

#### 공정거래위원회 의결(약) 제2005-044호, 2005. 2. 25.

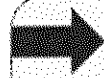
"이 사건 피심인 한국공항공사는 한국공항공사법에 의하여 인천국제공항을 제외한 국내공항의 건설·관리 및 운영 등의 사업을 영위하고 있는 자로서 독점규제및공정거래에관한법률 제2조 제1호에 의한 사업자에 해당된다."

## 다. 공정거래법상 불공정거래행위

특정 계약조항이 불공정거래행위이면 무효인가?

시△ 대법원 2003. 8. 22. 선고 2003다318 판결

“공정거래법상 불공정거래행위에 해당하는 경우 공정거래위원회가 그 사업자에 대하여 시정명령을 하거나 과징금을 부과할 수 있음은 별론으로 하고 더 나아가 당해 불공정거래행위의 사법상의 효과까지 무효로 된다고 할 수 없다.”



그러나, 독점규제 및 공정거래에 관한 법률 제56조 제1항에 따른 손해배상청구가 가능함

## 라. 공정거래법상 불공정거래행위(대표 사례)

### ➤ 간접비 지급 거절행위 → 불공정거래행위!

(공정거래위원회 의결 제96-335호, 한국토지공사의 우월적지위남용행위에 대한 건)

국가를당사자로하는계약에관한법률이나 정부투자기관회계규정 등에서도 (중략) 엄연히 공기연장과 물량증감에 따른 계약금액조정 근거를 달리하고 있는 점에 비추어 볼 때 피심인이 본건에 있어서 물량증가에 따른 설계변경금액에 공기연장에 따른 간접비까지 포함되어 있다는 주장은 타당성이 없으며,

또한, 계약기간내 신고인의 귀책사유로 공사를 완공하지 못할 경우에는 계약불이행에 따른 지체상금을 부과하면서도 발주자인 자신의 귀책사유로 인하여 공기가 연장되었음에도 이에 대한 비용보전이 이루어지지 않는다는 것은 상호평등의 계약정신에도 위배되는 것이다.

## 라. 공정거래법상 불공정거래행위(대표 사례)

- 물품구매시 근거 없는 규격인증 및 시험결과서 요구 등 → 불공정거래행위!

(공정거래위원회 의결(약) 제2012-024호, 2012. 2. 16., 하남시의 거래상지위 남용행위에 대한 건)

가. 발광다이오드램프가 한국산업표준규격(KS) 인증 대상 제품이 아님에도 불구하고 한국산업표준규격(KS)에 맞게 제작하도록 요구하거나 계약당시 구체적인 시험기준을 제시하지 아니하였음에도 국가공인인증기관의 시험결과서를 일방적으로 요구하는 등 불이익한 거래조건을 설정하는 행위

나. 거래상대방에게 시험기준을 제시하면서 시험결과성적서 제출이 사실상 불가능하도록 제출기한을 짧게 설정하는 등 불이익을 주는 행위

## 마. 공정거래법상 불공정거래행위(대표 사례)

- ▶ **납품검사 지연에 따른 지연이자 미지급, 예가작성 착오를 이유로 한 공사비 감액 등 → 불공정거래행위!**

(공정거래위원회 의결 제2005-044호, 2005. 2. 25., 한국공항공사의 거래상 지위 남용행위에 대한 건)

2. 피심인 한국공항공사는 물품을 구매하고 그 대금을 지급함에 있어 자기의 거래상의 지위를 부당하게 이용하여 물품 납품검사를 지연하고 그에 따른 지연이자를 지급하지 아니함으로써 거래상대방에게 불이익을 제공하는 행위를 다시 하여서는 아니 된다.

3. 피심인 한국공항공사는 공사계약 체결 후 예정가격 작성 착오를 이유로 계약금액을 감액하는 행위를 함으로써 자기의 거래상의 지위를 부당하게 이용하여 거래상대방에게 불이익을 제공하는 행위를 다시 하여서는 아니 된다.



# 3. 부당특약의 무효

## 가. 부당특약의 무효 개요

- 당사자간 합의에 의하여 성립한 계약의 내용은 원칙적으로 유효
  - 공공계약은 사법상의 계약이므로 위 원칙의 적용을 받음
- 불공정 계약조항은 예외적으로 무효
  - 공공계약은, 그 공적 특수성으로 인하여 공공성과 공정성(입찰참가자 간, 발주기관과 계약상대자 간)이 요구됨
  - 단, 불공정 계약조항이 무효라고 하기 위하여는 관련 법령상 근거가 필요함

## 나. 부당특약의 무효를 주장할 수 있는 방법 4가지

- 1. 불공정한 법률행위(민법 제104조) : 실제 적용가능성 없음
- 2. 불공정 약관(약관규제법 제6조)
- 3. 불공정한 도급계약(건설산업기본법 제22조 제5항)
- 4. 부당특약금지 원칙(국가계약법 시행령 제4조, 지방계약법 제6조)

# 다. 불공정약관으로 무효인지 여부가 문제된 사례

## 서울특별시의 공사계약특수조건 중 불공정조항

### 공정거래위원회 의결(약) 제2003-020호 주요내용

공사계약특수조건이 약관인지 여부

#### 공정위의 판단

서울시가 사용하는 특수조건은 서울시가 발주하는 각종 공사계약에 계약서와 더불어 계약내용의 일부가 되는 것으로서 다수의 거래상대방과 계약을 체결하기 위하여 미리 마련한 계약내용이 되는 것이므로 약관의 규제에 관한 법률 제2조 제1항에서 규정한 약관에 해당된다.

## 라. 건설법 제22조 제5항

### 건설산업기본법 제22조 제5항 (2014. 2. 7.부터 시행)

건설공사 도급계약의 내용이 당사자 일방에게 현저하게 불공정한 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 부분에 한정하여 무효로 한다.

1. 계약체결 이후 설계변경, 경제상황의 변동에 따라 발생하는 계약금액의 변경을 상당한 이유 없이 인정하지 아니하거나 그 부담을 상대방에게 전가하는 경우
2. 계약체결 이후 공사내용의 변경에 따른 계약기간의 변경을 상당한 이유 없이 인정하지 아니하거나 그 부담을 상대방에게 전가하는 경우
3. 도급계약의 형태, 건설공사의 내용 등 관련된 모든 사정에 비추어 계약체결 당시 예상하기 어려운 내용에 대하여 상대방에게 책임을 전가하는 경우
4. 계약내용에 대하여 구체적인 정함이 없거나 당사자 간 이견이 있을 경우 계약내용을 일방의 의사에 따라 정함으로써 상대방의 정당한 이익을 침해한 경우
5. 계약불이행에 따른 당사자의 손해배상책임을 과도하게 경감하거나 가중하여 정함으로써 상대방의 정당한 이익을 침해한 경우
6. 「민법」 등 관계 법령에서 인정하고 있는 상대방의 권리를 상당한 이유 없이 배제하거나 제한하는 경우

## 다. 건산법 제22조 제5항 적용의 시적 한계

### 쟁점

- ✓ 개정조항이 시행(2014. 2. 7.)되기 전에 체결된 계약의 계약조항에 대하여도, 위 개정조항 위반을 이유로 그 무효를 주장할 수 있는지?  
→ 아래 판례에 비추어 보면 시행 이후 체결된 계약에만 적용이 가능할 것으로 보임

#### 대법원 2002.11.22. 선고 2001다35785 판결

계약의 효력에 관하여는 그 체결 당시의 법률이 적용되어야 하고, 계약이 일단 구속력을 갖게 되면 원칙적으로 그 이후 제정 또는 개정된 법률의 규정에 의하여서도 변경될 수 없으며, (중략) 신법 부칙에서 제14조에 관하여 이미 체결된 계약에 대하여도 소급적용한다는 등의 특별한 규정이 없는 이상, 신법 시행 당시에 이미 계약이 체결된 하도급계약의 하도급거래에 관하여는 구법이 적용되어야 한다고 해석함이 옳(다).



# 4. 공공계약상 부당특약금지

# 가. 개요

## 의의

### 부당특약금지

발주기관은 관련 법령에 의하여 인정되는 계약상대자의 권리나 이익을 부당하게 제한하는 특약·조건을 설정해서는 아니 됨  
만약 그러한 특약이나 조건을 정하더라도 무효

### 법적 근거

#### - 법령상 근거

- ▶ 국가계약법 시행령 제4조
- ▶ 지방계약법 제6조 제2항
- ▶ 공기업·준정부기관 계약사무규칙 제5조 제2항
- ▶ 기타공공기관 계약사무 운영규정 제4조 제2항

#### - 계약적 근거

- ▶ 계약일반조건 제3조 제4항

## 나. 근거 규정

### 국가계약법 시행령 제4조

각 중앙관서의 장 또는 그 위임·위탁을 받은 공무원은 계약을 체결함에 있어서 법, 이 영 및 관계법령에 규정된 계약상대자의 계약상 이익을 부당하게 제한하는 특약 또는 조건을 정하여서는 아니된다.

### 계약일반조건 제3조 제4항

제3항에 의하여 정한 공사계약특수조건에 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법령」, 공사 관계법령 및 이 조건에 의한 계약상대자의 계약상 이익을 제한하는 내용이 있는 경우에 특수조건의 해당 내용은 효력이 인정되지 아니한다.

## 다. 적용 요건

### 쟁점

- ✓ 계약관련 법령과 다른 내용의 약정은 모두 부당특약에 해당하는가? 즉, 계약관련 법령상의 규정을 배제하거나 제한하기만 하면 부당한 것인가?

#### 대법원 2012. 12. 27. 선고 2012다15695 판결

물품구매계약 일반조건 제3조 제3항은 국가계약법 시행령 제4조를 배제하거나 그에 모순되게 규정된 것이 아니라 국가계약법 시행령 제4조를 구체화한 내용으로 보일 뿐이므로 이를 해석함에 있어서도 국가계약법 시행령 제4조의 입법 취지에 맞게 '계약상대자의 계약상 이익을 부당하게 제한하는 경우'에 한하여 물품구매계약 특수조건의 효력이 인정되지 않는다고 보아야 할 것이다.

## 다. 적용범위(계속)

### 쟁점

- ✓ 직접 국가계약법 시행령 제4조 위반을 이유로 입찰공고문, 입찰유의서 등에 있는 부당특약을 무효라고 할 수 있는지? 국가계약법 시행령 제4조를 강행규정(효력규정)이라고 할 수 있는지?

#### 대법원 1998. 4. 28. 선고 97다51223 판결

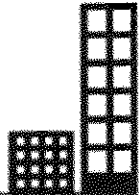
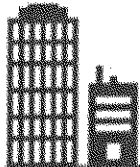
구 지방재정법시행령 제70조에 의하여 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 준용되는 구 예산회계법시행령 제64조에 따르면 지방자치단체의 장은 계약을 체결함에 있어서 구 예산회계법과 그 시행령 및 관계 법령에 규정된 계약상대자의 계약상 이익을 부당하게 제한하는 특약 또는 조건을 정하여서는 아니 된다는 것이므로 (중략) 계약상대자의 계약상 이익을 부당하게 제한하는 특약으로서 효력을 가질 수 없다 할 것이다.

# 사례1. 일반개산계약에서 관행적으로 예가율을 적용하여 정산원가를 감액



# 가. 사실관계 및 당사자 주장 요지

- ✓ 일반개산계약 형태의 물품공급계약
- ✓ 발주처는 원가정산 시 실제발생원가에서 일정금액을 일방적으로 감액



## 계약업체

실제발생원가로 계산한 정산원가를 조정할 법령이나 행정규칙상의 아무런 근거가 없음

## 발주처

방위사업법령 및 “국가계약법 시행령 제9조 제3항”에 근거하여 정산원가를 조정한 것은 적법

## 나. 관련 법령

### 국가계약법 시행령

#### 제70조(개산계약)

- ③ 계약담당공무원은 제1항의 규정에 의하여 개산계약을 체결한 때에는 이를 감사원에 통지하여야 하며, 계약의 이행이 완료된 후에는 제9조 및 제2항의 규정에 의한 기준등에 따라 정산하여 소속중앙관서의 장의 승인을 얻어야 한다.

#### 제9조(예정가격의 결정기준)

- ① 각 중앙관서의 장 또는 계약담당공무원은 다음 각호의 가격을 기준으로 하여 예정가격을 결정하여야 한다.
- ③ 각 중앙관서의 장 또는 계약담당공무원은 제1항의 규정에 의하여 예정가격을 결정함에 있어서는 계약수량, 이행기간, 수급상황, 계약조건 기타 제반여건을 참작하여야 한다.

## 다. 판결 요지

㉮ 서울중앙지방법원 2014. 2. 13. 선고 2013가합510017 판결

판결  
요지

- 국가계약법 시행령 제9조 제3항이 정산원가 조정에 대한 근거가 될 수 없고 다른 특별한 법적 근거도 없음
- 정산원가 조정에 관한 당사자 사이의 합의 無
- 발주처는 계약업체에게 부당하게 감액된 부분에 대한 금원을 지급할 의무 있음

➔ 법적 근거 없이 일방적으로 예가율을 적용하여 정산원가를 조정하는 것은 부당한 관행에 해당한다는 취지

## 라. 판단근거

- 국가계약법 시행령 제9조는 본래 예정가격의 결정기준에 관한 것  
→ 일반개산계약에서의 계약이행 후 원가정산에 그대로 적용할 경우 불합리  
→ 계약수량, 이행기간, 수급상황, 계약조건 등은 실제발생원가에 이미 반영  
→ 예정가격 산정 시 고려사항을 사후 정산에 적용·활용하는 것 자체가 모순
- 원가산정에 본질적 한계가 있다 하더라도, 산정과정을 엄격히 하고 계산이 적정하지 않은 경우 행정제재를 가하는 것은 별론으로 하고 이를 근거로 정산원가를 일률적으로 감액하는 것은 부당
- 계약내용이나 입찰공고 및 제안요청서 등에서 정산금액을 감액·조정할 수 있다는 근거를 찾을 수 없고, 일반개산계약에서 발주처에게 정산원가의 감액·조정 권한이 있다고 해석하는 것은 당사자 대등 및 신의칙에 반할 우려가 있음

→ 현재 항소심 진행중

## 마. 추가검토사항

 **예정가격작성기준 [기획재정부계약예규 제157호, 2014. 1. 10., 일부개정]**

### 제2조(계약담당공무원의 주의사항)

- ① 계약담당공무원은 예정가격 작성등과 관련하여 이 예규에 정한 사항에 따라 업무를 처리한다.
- ② 계약담당공무원은 이 예규에 따라 예정가격 작성시에 표준품셈에 정해진 물량, 관련 법령에 따른 기준가격 및 비용 등을 부당하게 감액하거나 과잉 계상되지 않도록 하여야 하며, 불가피하게 원가계산, 표준품셈에 정해진 가격을 결정한 때에는 그 조정사유를 예정가격에 명시하여야 한다.

 **설령 예정가격작성기준을 따르더라도 정산원가를 관행에 따라 일방적으로 감액하는 것은 부당!**



## 사례 2. 장기계속계약 이행지체시 총 계약금액 기준으로 지체상금 산정



# 가. 주요쟁점사항

장기계속계약에서 총 계약금액을 기준으로 지체상금을 산정하기로 하는 특약의 효력유무가 문제가 된 사례

## 부당특약 O → 무효

1. 제1심 - 유효

서울중앙지방법원

2005. 8. 31. 선고 2004가합96427 판결

2. 제2심 - 무효

서울고등법원

2007. 1. 30. 선고 2005나88543 판결

→ 대법원 상고기각 확정(2007다14919)

## 부당특약 X → 유효

1. 제1심 - 무효

서울중앙지방법원

2009. 2. 3. 선고 2008가합103545 판결

2. 제2심 - 유효

서울고등법원

2009. 9. 17. 2009나28662 판결

→ 대법원 상고기각 확정(2009다81906)

## 나. 관련 법령

 **국가계약법 시행령**(2006. 5. 25. 대통령령 제19483호로 일부개정되기 전의 것)

### 제74조 (지체상금)

- ① 각 중앙관서의 장 또는 계약담당공무원은 계약상대자(국가기관과 지방자치단체를 제외한다)가 계약상의 의무를 지체한 때에는 지체상금으로서 계약금액에 재정경제부령이 정하는 율과 지체일수를 곱한 금액을 계약상대자로 하여금 현금으로 납부하게 하여야 한다. 이 경우 계약상대자의 책임없는 사유로 계약이행이 지체되었다고 인정될 때에는 그 해당일수를 지체일수에 산입하지 아니한다.
- ② 제1항의 경우 기성부분 또는 기납부분에 대하여 검사를 거쳐 이를 인수한 경우(인수하지 아니하고 관리·사용하고 있는 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에는 그 부분에 상당하는 금액을 계약금액에서 공제한 금액을 기준으로 지체상금을 계산하여야 한다. 이 경우 기성부분 또는 기납부분의 인수는 성질상 분할할 수 있는 공사·물품 또는 용역등에 대한 완성부분으로서 인수하는 것에 한한다.

## 다. 무효 판결(2005나88543) 요지

- 매년 각 개별계약에 정해진 성과물에 대한 검사 및 납품조서를 작성·교부
- 부과실례 및 유권해석도 연차별 개별계약상의 계약금액을 기준으로 지체상금 부과
- 장기계속계약의 경우 연차별 계약금액을 기준으로 지체상금 부과하도록 시행령 개정

- ✓ 각 개별계약상의 계약금액을 기준으로 지체상금을 부과하기로 약정한 것
- ✓ 가사 총부기금액을 기준으로 부과하기로 약정한 것이라면, 계약업체의 계약상 이익을 부당하게 제한하는 특약에 해당  
→ 국가계약법 제4조 위반으로 무효

## 라. 유효 판결(2009나28662) 요지

- 처분문서는 분명하고도 수증할 수 있는 반증이 없는 한 기재 사실 인정
- 본건 계약은 성질상 분할할 수 없는 계약
  - 최종 납품 이전의 공정검사 및 납품조서는 작업 진행상황을 단계별로 확인하는 의미  
→ 성질상 분할할 수 있는 완성부분으로서 인수한 결과가 아님
  - 각 연차별 계약금액은 기성부분에 대한 대가의 지급이 아님  
→ 장기간의 연구개발 과정에 드는 비용을 분할하여 지급하기 위한 것
  - 사업 특성상 최종 납기시까지 계약이행여부 및 품질, 하자 등을 예측하기가 매우 곤란

✓ 계약내용의 불가분성을 전제로 총 계약금액을 기준으로 지체상금을 산정하기로 당사자간 특별히 합의한 것

✓ 계약금액에서 기성부분 또는 기납부분 공제된 바 없음

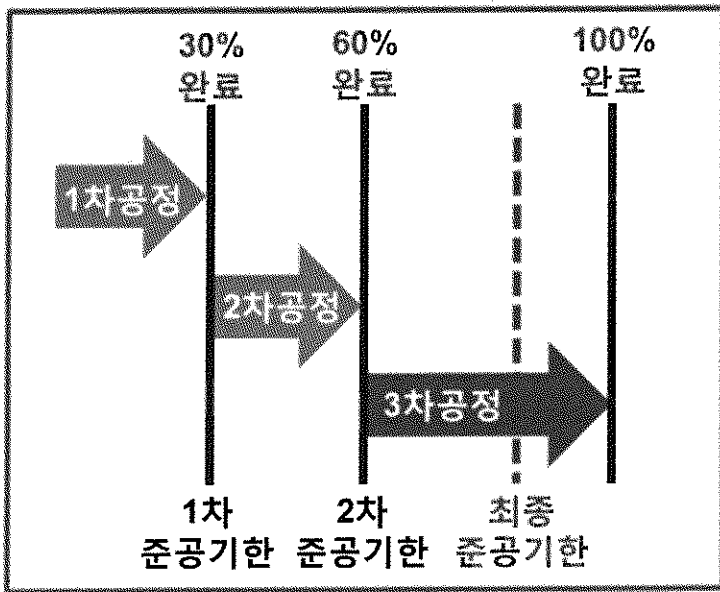
➔ 계약상대자의 이익을 부당하게 제한 X

# 마. 검토사항 - 1

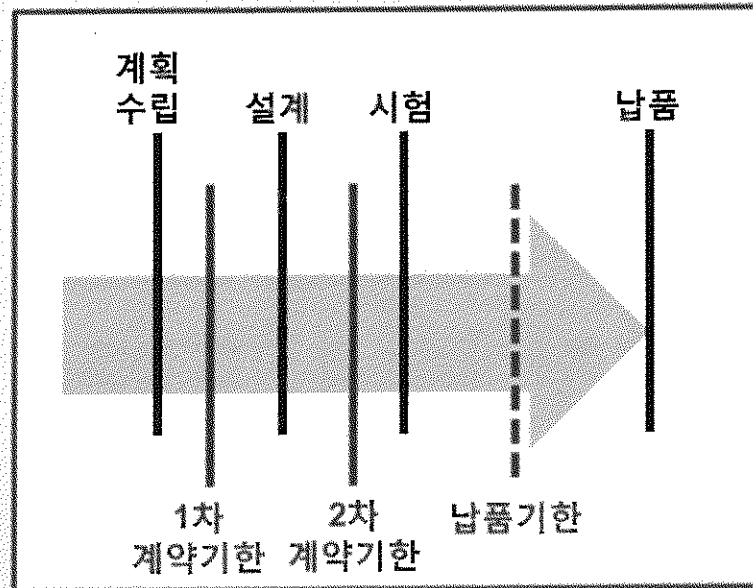
- 지체상금이란?

→ 계약상대자의 이행지체로 인한 손해배상의 예정

➔ 이행이 지체된 부분을 어느 범위로 볼 것인가?




VS





## 마. 검토사항 - 2

 국가계약법 시행령(2006. 5. 25. 대통령령 제19483호로 일부개정된 것)

### 제74조 (지체상금)

① 각 중앙관서의 장 또는 계약담당공무원은 계약상대자(국가기관과 지방자치단체를 제외한다)가 계약상의 의무를 지체한 때에는 지체상금으로서 계약금액(장기계속공사계약·장기계속물품제조계약·장기계속용역계약의 경우에는 연차별 계약금액을 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 재정경제부령이 정하는 율과 지체일수를 곱한 금액을 계약상대자로 하여금 현금으로 납부하게 하여야 한다. 이 경우 계약상대자의 책임없는 사유로 계약이행이 지체되었다고 인정될 때에는 그 해당일수를 지체일수에 산입하지 아니한다.

② (개정전과 동일)

➔ 개정 후 체결된 계약에서도 총 계약금액 기준으로 지체상금 부과하도록 한 특약이 유효?



# 사례 3. 공사대금 제한 관련

## 가. 간접비 포기합의서 관련 권익위 사례

- ✓ 을(시공사)은 갑(교통안전공단)이 발주한 건설공사를 낙찰받아 도급계약 체결
- ✓ 인허가 지연으로 공기연장요인 발생하여 을은 92일 공기연장 신청하였고, 감리단은 시공사의 귀책사유 및 인허가 절대소요기간을 제외한 67일 공기연장이 타당하다는 의견 제시하였으나, 갑은 50일 공기연장을 해 주면서 을로부터 공기연장에 따른 간접비 포기 합의를서를 징구함
- ✓ 이에 을은 국민권익위에 간접비 증액 관련한 민원 신청

### 본건 합의서 내용

공사기간 변경에 따른 간접비 등 일체의 관련 비용 청구는 없음

# 가. 간접비 포기합의서 관련 권익위 사례

## 국민권익위 2CA-1503-200198 (2015. 10. 12. 의결)

### 의결 요지

- 행정처분에 대하여 제출하는 각서를 해석함에 있어서는 행정청이 우월적 지위, 각서 동기·경위 및 내용, 목적 및 당사자 의사를 종합하여 합리적으로 해석해야 함(대법원 97다5060판결)
  - 공기 연장하지 않으면 지체상금 부담해야 하는 상황에서의 강압이 이 인정되는 점, 해당 합의서는 실비초과하지 않는 범위 내에서의 계약금액조정을 인정하고 있는 국가계약법 시행령 제66조에 위배되는 것으로 판단되는 점 등을 인정
- ☞ 국가계약법 시행령 제66조 및 공사기간 연장에 따른 간접공사비 지급관련 업무지침 시달(기획재정부 회계제도과-568, 2008. 12. 23.)에 따라 실비를 초과하는 않는 범위내에서의 간접비 반영을 권고

## 나. 현장설명서를 통한 일률적 총체낙찰율 적용의 효력

### △△ 서울서부지방법원 2016. 4. 28. 선고 2014가합40527 판결

#### 판결 요지

- 이 사건 현장설명서에는 설계변경으로 인한 계약금액 조정에 관하여 기존공종의 증가된 물량은 단가낙찰율과 총체낙찰율을 비교하여 낮은 것을 적용하고 신규공정은 총체낙찰율을 적용한다고 정하고 있음
- 국가계약법령 등 관계법령과 공사계약일반조건에 의한 계약상대자의 계약상 이익을 부당하게 제한하는 특약이나 조건의 효력은 인정되지 않는다고 보아야 함(대법원 2012. 12. 27. 선고 2012다15965 판결 등 참조)
- 이 사건 현장설명서 조항은 원고들로 하여금 이 사건 공사계약일반조건에 따라 피고의 요구에 의한 설계변경시 계약금액을 협의하여 조정할 수 있는 권리를 미리 포기하게 함과 동시에 그 협의가 이루어지지 않는 경우에 간주협의를 적용받을 수 있는 이익을 부당하게 제한하는 규정으로서 무효라고 봄이 상당함



## 다. 실시설계 기술제안입찰시 계약금액조정

### 기술제안 불채택 공종 관련 (계약제도과-1214, 2012. 9. 14.)

#### 회신 요지

- 영 제86조가 대안입찰에서 대안으로 채택되지 아니한 공종이 있는 경우에 대안입찰자의 대안입찰서상 해당 공종의 입찰가격을 원안입찰시 제출한 산출내역서상의 해당 공종의 입찰가격으로 대체하여 전체 대안입찰가격을 조정토록 하고 있는 점, 영 제108조는 제91조를 준용하여 설계변경시 계약금액조정이 가능하도록 하고 있는 점 등에 비추어,
- 기본설계 기술제안 입찰에서 실시설계적격자가 제출한 기술제안 공종을 채택하지 아니한 경우 원안공종으로 시공토록 하고 그에 대한 금액은 당초 실시설계적격자가 제출한 산출내역서 상의 금액으로 하는 내용의 특약을 정하는 것은 관련 규정에 비추어 부당하다고 할 것임

# 사례 4. 물가변동 계약금액조정 배제



법무법인(유)  
율촌



## 가. 주요쟁점사항

- 물가변동으로 인한 계약금액조정 제도의 취지

계약체결 후 일정기간이 경과된 시점에서 계약금액을 구성하는 각종 품목 및 비용의 가격이 상승 또는 하락된 경우, 계약금액을 증감 조정하여 줌으로써 계약당사자 일방의 예기치 못한 부담을 경감시켜 계약이행을 원활하게 할 수 있도록 하기 위함

Q. 물가변동으로 인한 계약금액조정을 배제하거나 제한하는 내용의 특약이 유효?

기획재정부  
유권해석

“물가변동으로 인한 계약금액 조정은 의무사항이므로, 계약상 당사자간에 물가변동으로 인한 계약금액조정을 배제하는 특약을 특수조건이나 입찰공고문에 규정하는 것은 부당특약금지규정에 위배”

## 나. 주요 사례 ① [ 대법원 2003. 8. 22. 선고 2003다318 판결 ]

### 계약금액조정을 허용하지 않는 계약금액 고정특약이 유효하다고 한 사례

- 국제입찰에 의한 외자물품공급계약이 체결된 사안
- 계약일반조건 제17조 제1항  
“공급자가 계약의 이행에 따른 상품 및 용역의 대가로 청구하는 금액은 계약특수조건에서 별도로 정하는 가격조정을 제외하고는 공급자가 입찰시 제시한 가격과 상이해서는 안된다”
- 입찰자지침서 제11조 제4항  
“입찰자에 의해 제시된 가격은 계약기간 동안 고정될 것이며, 어떤 경우에도 조정되지 않을 것이다”

“국가계약법 등 관계 법령의 내용, 외자물품계약의 특성, 이 사건 물품공급계약체결 및 계약금액 고정특약의 내용과 그 특약의 설정경위 등을 종합하여 보면, 이 사건 계약금액 고정특약은 국제입찰에 의한 외자물품계약의 당사자 사이에 합의에 따른 것으로서 유효하다고 할 것이고 그것이 물가변동 등에 의한 계약금액 조정을 규정하고 있는 국가계약법 제19조 에 위반되어 무효라고 볼 수는 없다”

## 다. 주요 사례 ② [제1심] 서울중앙지방법원 2014. 1. 14. 선고 2012가합545115 판결

### 물가변동으로 인한 계약금액조정을 배제하는 특약의 효력유무가 문제된 사례

- 주요부품을 해외로부터 수입하여 제조 및 납품하는 물품공급계약이 체결된 사안
- 계약특수조건 제14조  
“이 계약은 물가변동됨에 불구하고 계약금액을 조정하지 아니한다”

- ✓ 계약금액조정에 관한 국가계약법 제19조는 임의규정
- ✓ 계약금액 증액뿐만 아니라 감액 또한 발생할 수 있으므로, 계약상대자는 본건 특약에 의하여 계약금액 증액에 대한 기대를 상실하는 반면 계약금액이 감액될 위험에서 벗어나게 됨
- ✓ 경험칙상 물가는 하락하지 아니하고 반드시 계속하여 상승하는 것이라고 보기도 어려우며, 계약 체결 당시 물가의 상승 등 계약금액 증액사유의 발생이 명백하게 예정된 것도 아님

➔ **부당특약 X**

## 다. 주요 사례 ② [제2심] 서울고등법원 2014. 10. 30. 선고 2014나2006945 판결

### 물가변동으로 인한 계약금액조정을 배제하는 특약의 효력유무가 문제된 사례

- ✓ 계약금액조정에 관한 국가계약법 제19조는 강행규정
- ✓ 기재부 유권해석, 공정위 의결 및 시정권고
- ✓ 물가란 경제발전에 따라 상승하는 것이 일반적, 하강하는 것은 예외  
→ 본건 특약은 발주처에게 유리한 조항
- ✓ 이익균형상 다른 혜택을 부여하거나 물가상승분이 계약금액에 반영X

☞ 참고사항 : 상고심(대법원 2014다233480) 사건 진행중

➔ 부당특약 O

## 라. 검토사항

일반공사계약이나 물품공급계약의 경우에도 계약금액 고정특약이 유효?

- 물가변동으로 인한 계약금액조정은 발주처의 의무사항으로, 계약상대자의 정당한 이익을 보호하기 위해 마련된 것 → 강행규정?
- 환율이나 유가와는 달리 물가는 일반적으로 상승?

➔ 계약 체결 당시 향후 물가가 하락할 수도 있다는 특별한 사정이 없는 이상, 계약금액 고정특약은 계약상대자의 이익을 침해할 가능성 ↑

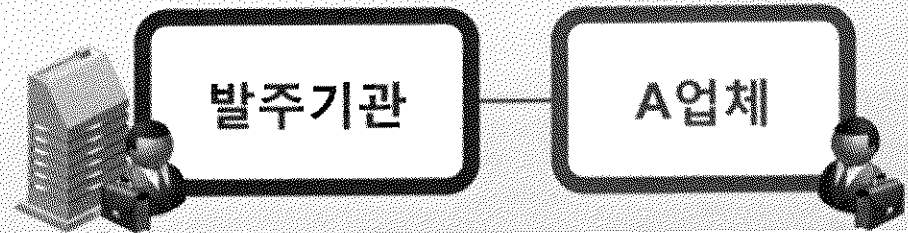


# 사례 5. 사후원가확정시 계약금액 증액 제한



## 가. 기초사실관계

- ✓ 물품 제조 및 납품에 관한 확정 수의계약 체결
- ✓ 조속한 납품 및 예산 불용 방지를 위해 서둘러 계약 체결할 필요
- ✓ 계약 체결 전 정확한 원가 산정 및 심사의 어려움 존재



### 계약특수조건 제59조

본 계약의 계약금액은 계약체결 후 60일 이내에 실시될 사후 원가심사를 통해 최종 확정되며, 사후 원가심사 결과 당초의 계약금액 보다 감액이 필요한 경우, '갑'은 '을'에게 감액수정계약을 요청할 수 있으며, '을'은 이를 조건 없이 수용하는 내용의 감액 수정계약 체결에 응하여야 한다.

## 나. 사건경위 및 대응수단

사후원가심사 결과 총 8.4억원의 계약금액 증액 사유 확인

A업체가 발주청에 위 증액금액을 반영한 수정계약 체결 요청

발주청의 수정계약 불가방침 통보

### 대응수단

- ✓ 기획재정부 법령 질의
- ✓ ombudsman 민원신청
- ✓ 국민권익위원회 고충처리 요청

## 다. 당사자들의 주장

### A업체

- 사전 원가산정에 있어 일부 누락된 항목 및 계산 오류로 인해 8.4억원의 증액사유 발생
- 원가산정 오류 및 누락 항목들은 불분명하게 기재된 계약조건 및 명세서가 원인
- 본건 계약은 형식적으로는 확정계약 형태로 체결되었으나, 계약특수조건 제59조에 따라 사후원가심사를 통해 최종 확정되는 것
- 만약 계약특수조건 제59조가 감액의 경우에만 적용되는 것이라면 이는 부당특약에 해당하여 무효

### 발주청

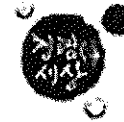
- 본건 계약은 계약특수조건 확정회의를 통해 사전에 계약금액을 합의한 확정계약임
- 계약특수조건 제59조는 계약 체결과정에서 충분한 협의를 통해 확정된 것이며, 감액의 경우에만 적용되는 것
- 원가자료 제출시 산정 오류 및 누락에 대해서는 업체의 책임사항
- 법무담당관의 검토 결과 수정계약 추진 불가 의견 통보

## 라. 기획재정부 질의회신

"더 밝고 건강하고 안전한 세계, 2012 서울 핵안보정상회의"



### 기 획 재 정 부



수신 법무법인 율촌  
(경유)

제목 사후원가검토조건부계약의 증액조정 가능성에 대한 질의회신

고 할 것입니다. 질의와 관련하여 계약체결 시 계약금액을 계약체결 후 인정기간 이내에 사후 원가심사를 통해 확정하기로 계약낙수조건을 정하였다면 당해 계약은 국가계약법 시행령 제73조의 사후원가검토조건부계약으로 보는 것이 타당할 것입니다. 사후원가검토조건부계약에서 사후정산 또는 계약금액 확정은 계약체결 과정에서 공지하여 계약 문서에 규정한 방법과 기준에 의하는 것이 원칙이라고 할 것인 바, 당해 계약낙수조건에 증액확정을 불인정하는 근거규정을 두지도 아니한 상태에서 계약금액의 증액확정을 불인정하게 된다면 국가계약법 시행령 제5조에 따라 부당특약의 소지가 있다고 할 것입니다. 끝.

다. 받.

## 마. 음부즈만 민원회신

- 일반확정계약을 체결하기 위해서는 계약체결 이전에 정확한 원가산정이 선행되어야 할 것이며, 일반확정계약에서 계약체결 후 사후원가심사를 통해 최종 계약금액을 확정하기로 하는 특수조건 설정은 바람직한 계약형태가 아님
- 원가산정에 관한 본건 계약내용이 불분명하여 표현상 계약내용의 명확성 결여
- 본건 계약이 비록 일반확정계약 형태로 체결되었으나, 실질적으로는 '사후원가검토조건부계약'으로 볼 수 있음
- 계약특수조건 제59조가 감액의 경우에만 적용된다는 취지라면, **감액사유 발생시 발주청의 손해발생은 대비하면서도 증액사유 발생에 대한 책임은 계약상대자에게 전가하는 것으로 공정성 측면에서 부당**  
→ 국가계약법 시행령 제4조에 따라 **부당특약**에 해당할 소지가 있음

## 마. 음부즈만 민원회신

### 시정요구 및 개선 권고

- ① 사후원가심사 결과 확인된 원가변동사항 반영하여 수정계약 체결할 것
- ② 일반확정계약의 경우 계약금액 산정에 적정을 기할 것
- ③ 계약특수조건에는 부당특약의 소지가 없도록 그 내용에 적정을 기할 것



## 바. 국민권익위원회 결정

### 판단

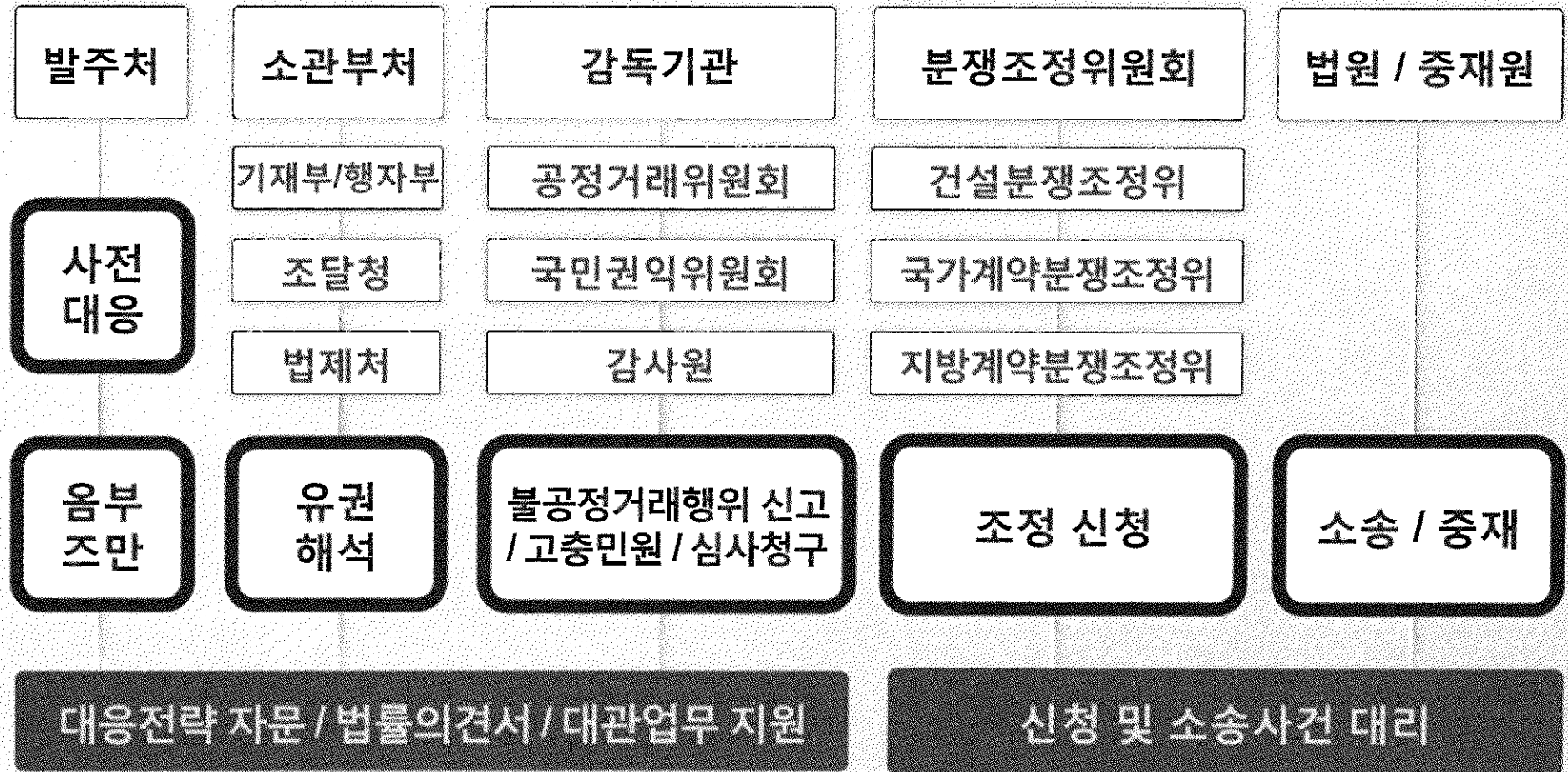
발주청의 증액 수정계약 거부는 부당 (의결일 : 2013. 2. 18.)

### 근거

- ① 증액사유 발생시 업체가 부동의할 이유가 없으므로 굳이 증액의 경우를 계약특수조건에서 별도로 예시할 필요가 없음
- ② 법무담당관의 검토결과는 기속력이 없음
- ③ 본건 계약 이외 발주청에 의한 증액확인 또는 업체의 증액요구 사례가 없음
- ④ 발주청도 본건 계약의 증액금액(8.4억원) 결정시 증액금액(10.33억원)과 감액금액(1.8억원)을 상계하여 판단
- ⑤ 본건 계약은 실제 발생한 정당한 원가를 보전해주어야 하는 방산수의계약

# 대응방안

## 분쟁해결수단





# 감사합니다



## 법무법인(유) 율촌 (서울 사무소)

서울특별시 강남구 테헤란로 518, 12층 (대치동)  
Tel: 02-528-5200 Fax: 02-528-5228 E-mail: mail@yulchon.com

## 베트남 (호치민 사무소)

Unit 03, 4th Floor, Kumho Asiana Plaza, 39 Le Duan St., Ben Nghe Ward,  
Dist.1, Ho Chi Minh City, Vietnam  
Tel: +84 8 3911 0225 Fax: +84 8 3911 0230 E-mail: eyang@yulchon.com

## 베트남 (하노이 사무소)

Suite 2502, Keangnam Hanoi Landmark Tower, Pham Hung  
Street, Tu Liem District, Hanoi, Vietnam  
Tel: +84-4-3837-8200 Fax: +84-4-3837-8230 E-mail: eyang@yulchon.com

## 중국 (북경 사무소)

1209, 12F, South Tower C, Raycom InfoTech Park, No. 2, Ke Xue Yuan Nan Lu,  
Haidian District Beijing, 100190, P.R. China  
Tel: +86-10-8567-0828/0768 Fax:+86-10-8567-0738 E-mail :Beijing@yulchon.com

## 미얀마 (양곤 사무소)

Junction Square Shop House, Building No. 2, 3rd Floor, Between Kyun Taw Road  
and Pyay Road, Kamayut Township, Yangon, Myanmar  
Tel: +95-94-3088-377 E-mail: ujohn@yulchon.com

## 주제 2

# 공동주택 성능하자 관련 분쟁

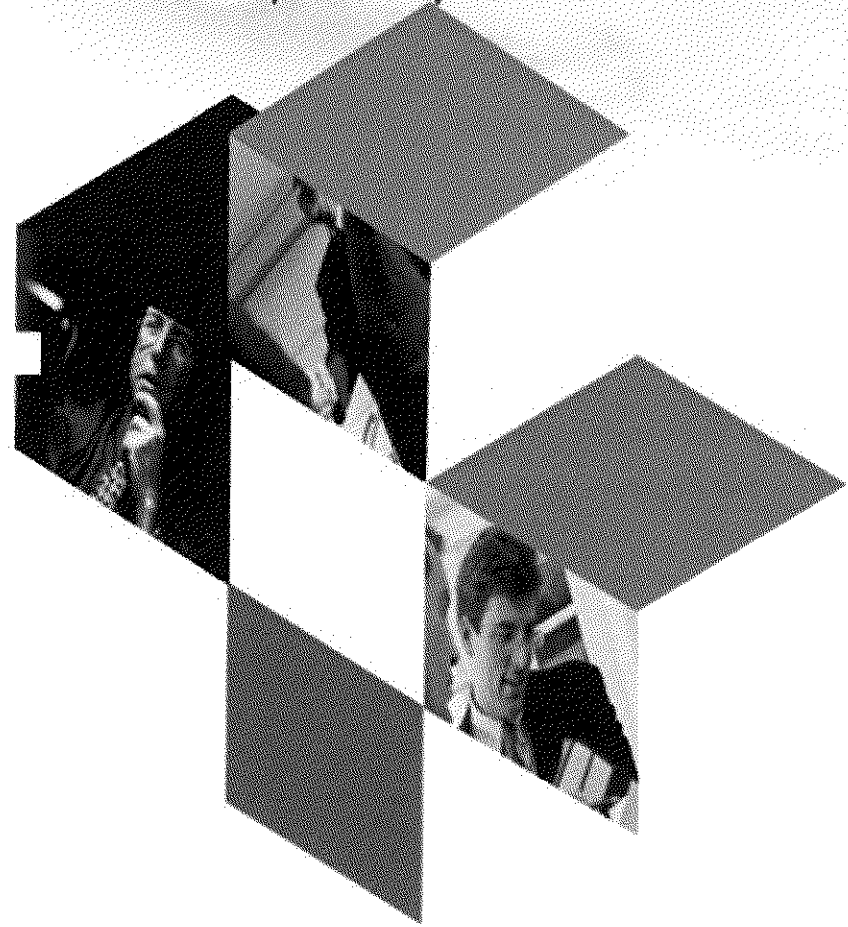
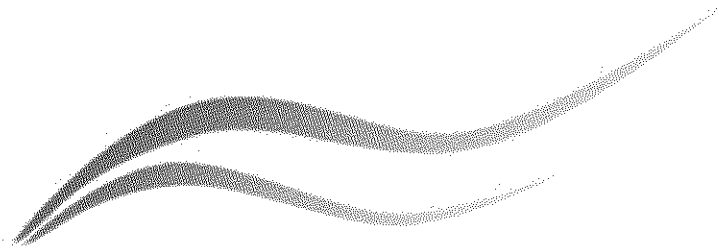
— 방화문 성능을 중심으로 —

김 근 영 대표

(주)공간기술단

# 『공동주택의 성능하자』

(방화문 성능을 중심으로)







2015년 1월 10일 경기도 의정부



2016년 9월 24일 서울 쌍문동



2016년 11월 9일 경기도 분당



2016년 11월 22일 울산 북구 명촌동



건축법 시행령 [대통령령 제25358호]

방화문은 갑종 방화문 및 을종 방화문으로 구분하되, 그 기준은 국토교통부령으로 정한다.

건축물의 피난·방화 구조 등의 기준에 관한 규칙

기간	규정	갑종방화문	을종방화문
1995.5.8 ~ 2004.1.6	건설교통부령 제 184호  1995.5.7 제정	1. 골구를 철재로 하고 그 양면이 각각 두께 0.5mm이상의 철판 2. 철재로서 철판의 두께가 1.5mm이상 3. 국립건설시험소장이 그 성능을 인정한 것	1. 철재로서 철판의 두께가 0.8~1.5mm 2. 철재 및 망이 들어있는 유리로 된 것 3. 골구를 방화목재로 하고, 옥내면에는 두께 1.2cm 이상의 석고판을 옥외면에는 철판을 붙인 것 4. 국립건설시험소장이 그 성능을 인정한 것
		내화성능 1시간 이상	내화성능 30분 이상
2004.1.7 ~ 2016.4.6	건설교통부령 제 348호 2004.1.6 제정	비차열 1시간 이상	비차열 30분 이상
2016.4.7 ~ 현재	국토교통부령 제 193호 2004.1.6 제정	1. 비차열 1시간 이상 2. 차열 30분 이상 (아파트 발코니에 설치하는 대피공간의 갑종 방화문에 한함.)	비차열 30분 이상



성능 시험

- KS F 2268-1 [방화문의 내화시험방법]
  - 『건축물의 피난·방화 구조 등의 기준에 관한 규칙』제26조의 규정에 의한 비차열 성능
  - 건물 벽체의 개구부에 설치하는 방화문의 내화성능시험 및 판정방법에 대한 규정
- KS F 2846 [방화문의 차연성시험방법]
  - 건축물에 설치되는 방화문을 통한 연기의 누설량을 측정하기 위한 시험방법에 대한 규정
- 자동방화셔터 및 방화문의 기준
  - 방화문은 KS F 3109[문세트]에 따라 비틀림강도, 연직하중강도, 개폐력, 개폐반복성, 내충격성, 도어클로저 개폐력, 내화형 디지털도어록 설치 등 충족해야 함

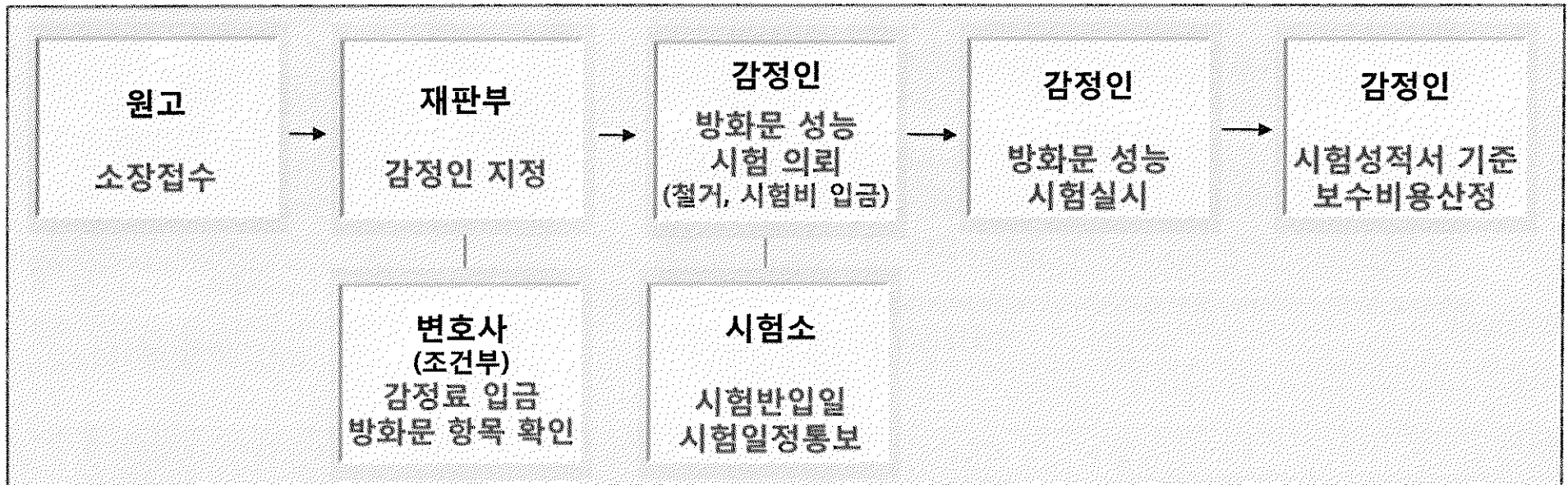
성능 기준

구분	방화문 내화시험 [KS F 2268-1]	방화문 차연시험 [KS F 2846]
차열성	이면온도가 시험 시작 시 온도보다 평균 140k (133.15°C), 최고 180k (93.15°C) 이상 상승금지	차압 25Pa 상태에서 공기 누설량이 0.9m <sup>3</sup> /min.m <sup>2</sup> 을 초과하지 않을 것
차연성	6mm 균열게이지가 시험체를 관통 후 150mm이상 수평이동 금지 및 25mm 균열게이지 관통금지	
화염전파	이면에 10초 이상 지속되는 화염발생 금지	

시험 기관

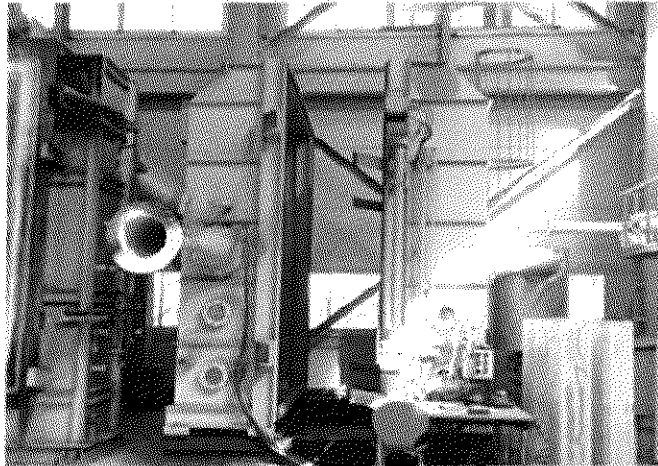
- 건설기술관리법 제25조에 의한 품질검사전문기관
- 한국산업규격(KS A17025) 또는 IOS/IEC 17025에 적합한 것으로 인정받은 국제공인시험기관
- 한국건설기술연구원, 한국건설생활환경시험연구원, 방재시험연구원, 한국조선해양기자재연구원 등

소송 진행





시험 현황



차연 성능 시험



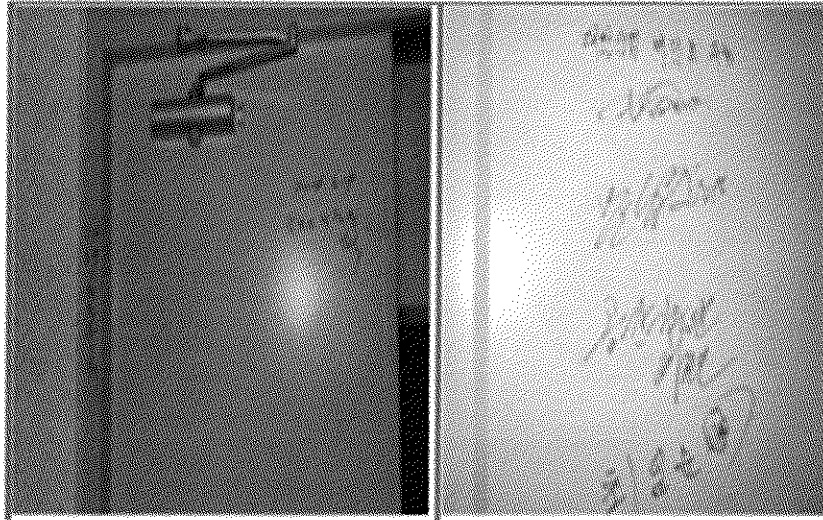
내화 성능 시험

[사용 전 : 위법시공 계약위반]

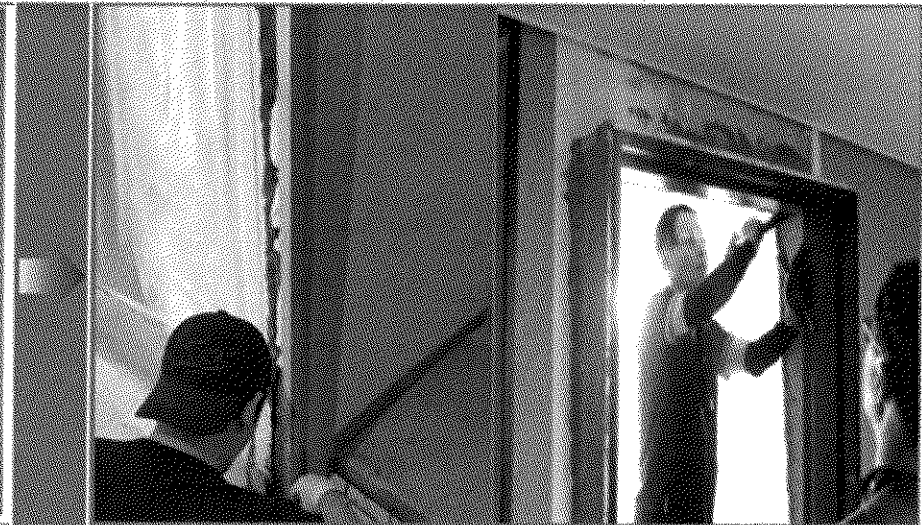
현황	<p>□ 건축물의 피난 방화구조 등의 기준에 관한 규칙 - 국토교통부장관이 정하여 고시하는 시험기준에 따라 성능이 확보되어야 한다.</p>
문제점	<p>■ 성능 기준미달 및 규정에 따른 추가비용 발생우려 ■ 기능상, 안전상 지장, 위법 시공 ■ 입주자들의 재난 활동에 크게 위협 : 잠재적 하자</p>
대책	<p>☞ 관련법규의 방화성능 기준에 미달하여 발생된 품질하락에 대한 피해금액 ▷ 해당부위 점검 및 성능시험, 손해배상</p>

▶ 유사사건 판결사례

현장명	판결내용
인천구월 OO 아파트	문틀, 문짝 교체
인천 신현 OO 아파트	문짝교체
인천 가좌 OO 아파트	문틀, 문짝 교체
경기 안산 OO 아파트	문틀, 문짝 교체
서울 은평구 OO 아파트	문틀, 문짝 교체




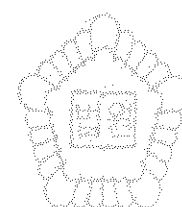
1. 시료선정



2. 방화문 철거/복구



3. 방화문 성능시험

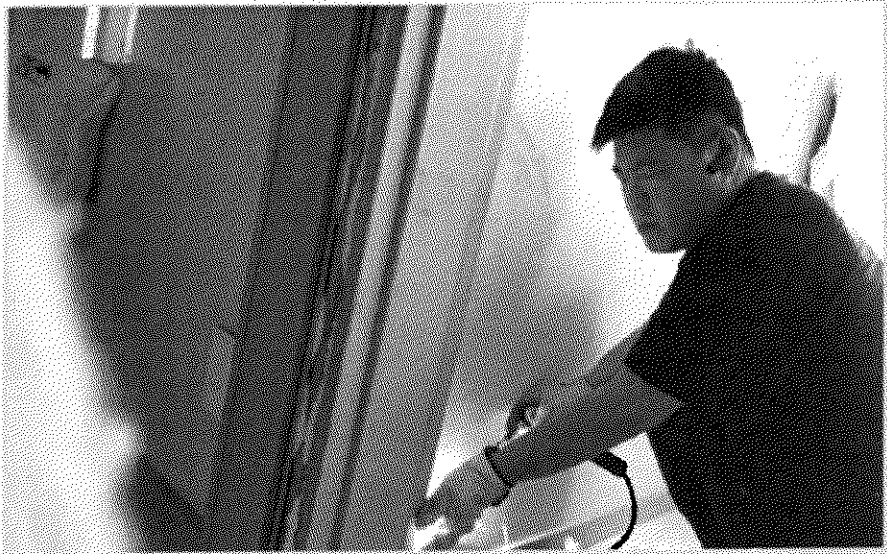
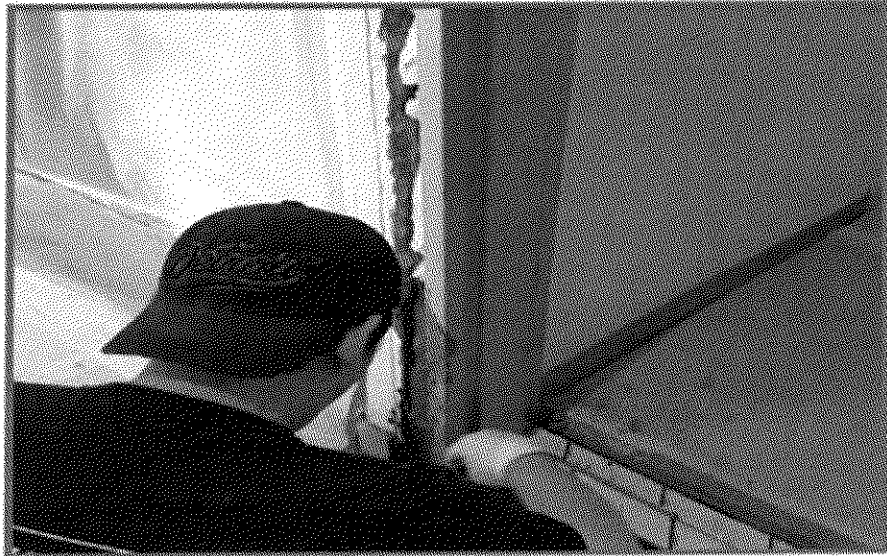
 2013가합 <b>판 결 서</b>  서울중앙지방법원	6 결론 그날따라 피고는 채고에서 두 개월을 넘 이 사건 화재로 인한 손해배상 금액인 3,994,819,035원(이하 '채고액' 3,244,820원 + 이 사건 화재로 인한 손해액 2,094,677,530원) 및 그 중 1,500,000,000원에 대하여는 피 공책을 청구하는 위지가 인정된 이 사건 소항 일부의 승소 판결판의 기록상 명세서 2013. 3. 22부피 나머지 2,494,819,035원에 대하여는 위 금액을 청구하는 위지가 인정된 이 사건 2015. 3. 11자 청문회 및 청구원인 변경신청서 부본의 내용 다음날부터 기록상 정본한 2015. 3. 18부피 각 부피가 그 이 명주동의 관제 책부나 별첨에 관하여 불응하는 것이 타당하다고 인정되는 이 사건 항 및 항소심판 2015. 2. 12부피는 청문에서 정본 전 86회, 그 최종판본과 다 같은 양의 지난 소송기록 등에 관한 열람청이 정본 전 166회 가 기록을 제공한 기한을 정본을 지 공할 의무가 없으므로, 원고의 청구는 위 인정판결 채택의 이유 없이 인용하고 나머지 청구는 인용 없이 기각하기로 하여, 주문과 같이 결정한다.
--	---

4. 판결

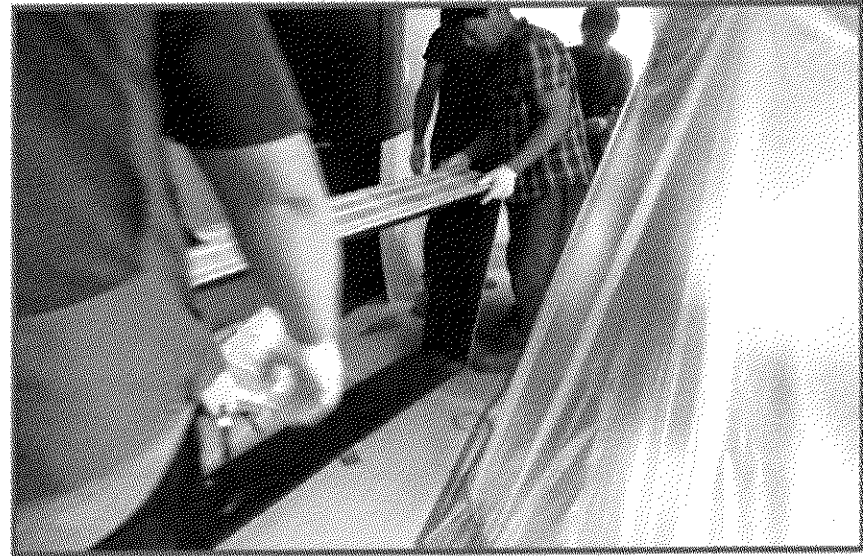




방화문 해체공사



방화문 복구공사

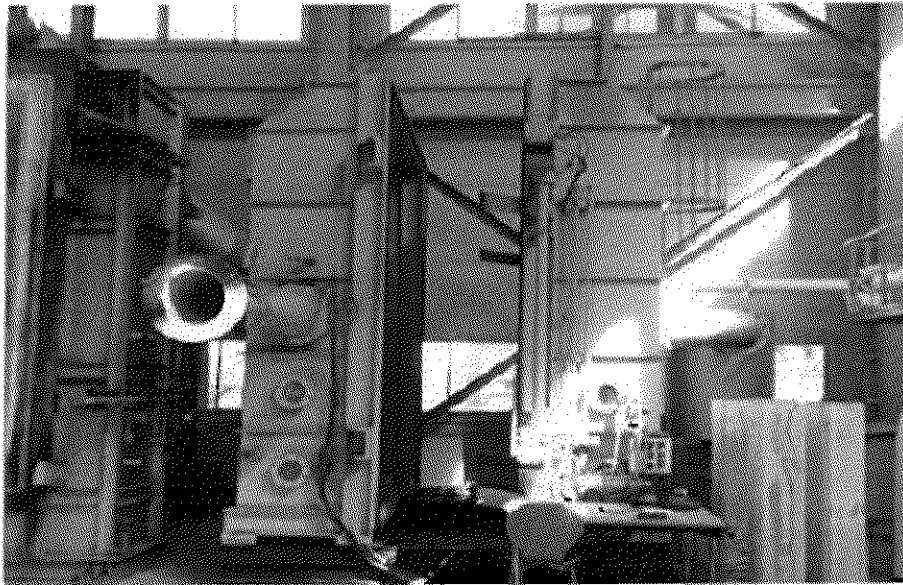






전유부 방화문 해체 - 동영상

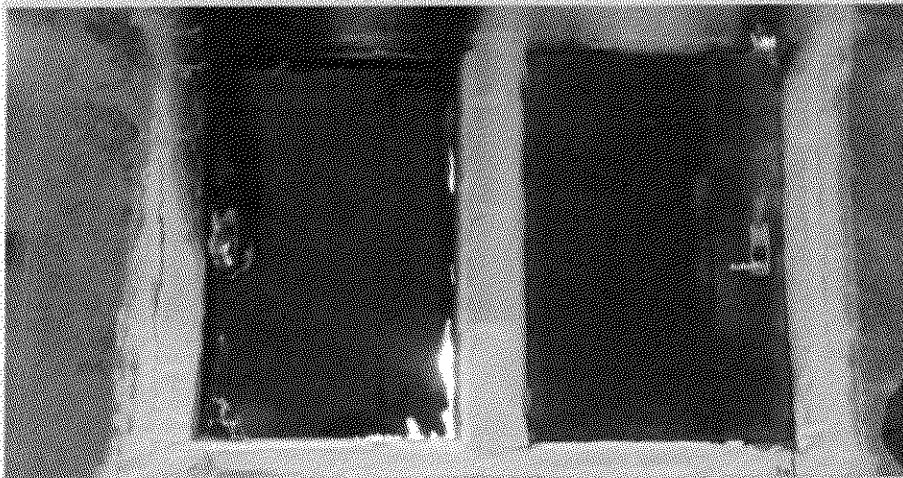




방화문 시험체 설치 : 차연시험



방화문 시험체 설치 : 내화시험



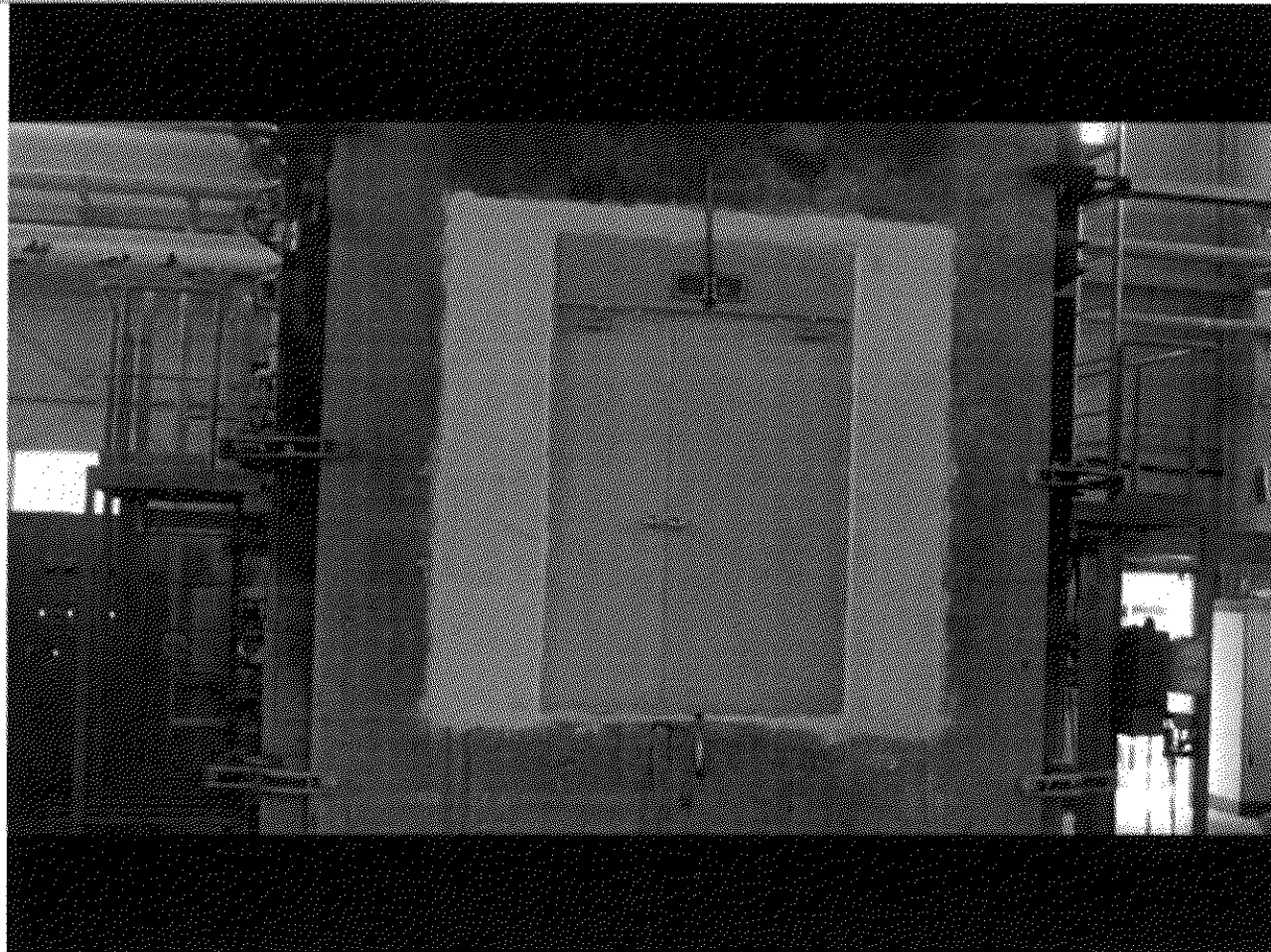
전유부 방화문 시험



공용부 방화문 시험



방화문 내화시험 - 한국건설기술연구원





방화문 내화시험 동영상 - 한국건설기술연구원



스프링클러 누수

현황

- 시공된 소방용 동배관의 공식현상 발생
- 용접시 사용된 플럭스 미제거로 인하여 배관 내 응축수와 혼합되어 동배관을 부식, 천공발생

문제점

- 성능 기준미달 및 규정에 따른 추가비용 발생우려
- 기능상, 안전상 지장
- 입주자들의 재난 활동에 크게 위협, 누전위험 발생

대책

- ▷ 성능 기준에 미달하여 발생된 품질하락에 대한 피해금액 (배관교체)
- ▷ 해당부위 점검 및 성능시험, 손해배상

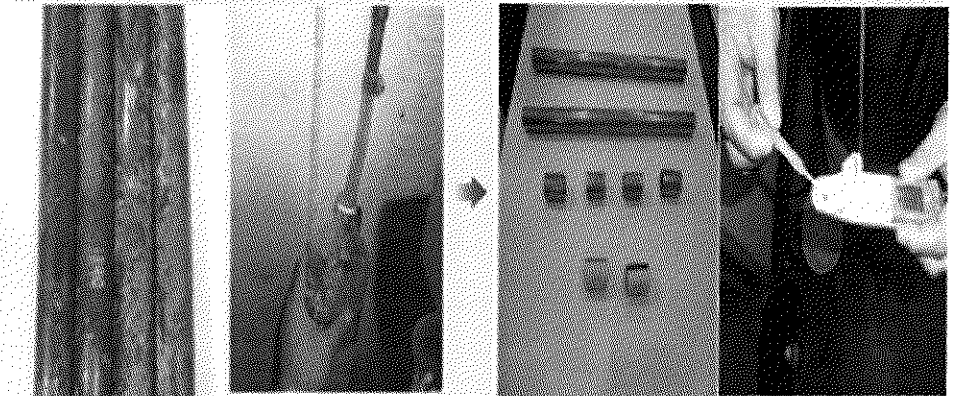
▶ 구리 및 구리 합금 관 (KS D 5301) 성적서

시험항목	단위	시험결과	시험방법
저수-외경	mm	34.9	KS D 5301:2009
저수-두께	mm	1.1	KS D 5301:2009
경도(HR15T)	-	58	KS D 5301:2009
인장강도	MPa	416	KS D 5301:2009
수압시험(20℃, 3.35MPa, 24시간)	-	이상없음	KS D 5301:2009
화학성분 - Cu	%	99.95	KS D 5301:2009
화학성분 - Pb	%	0.008	KS D 5301:2009
화학성분 - Fe	%	0.025	KS D 5301:2009
결정입도	mm	0.035	KS D 5301:2009
알광시험	-	이상없음	KS D 5301:2009
편평시험	-	이상없음	KS D 5301:2009



1. 누수발생

2. 동관 누수 확인



3. 시료채취

4. 성능검사



### 타일 접착강도

<b>현 황</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 대한건축학회 건축공사 표준시방서                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 타일 접착강도는 0.39N/mm<sup>2</sup> 이상 확보</li> </ul> </li> <li>▪ 시방서의 품질 기준 미달</li> </ul>
<b>문제점</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 접착강도 부족으로 타일 탈락 및 균열 발생</li> <li>▪ 기능상, 미관상, 안전상 지장 초래</li> <li>▪ 벽체 마감재의 내구연한 감소</li> </ul>
<b>대 책</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 시방서의 품질 기준과 같은 접착력을 회복할 수 있는 보수 공사</li> </ul>

### 대한건축학회 건축공사 표준시방서

#### 3.6.3 접착력 시험

- 가. 타일의 접착력 시험은 600㎡당 한 장씩 시험한다. 시험위치는 담당원의 지시에 따른다.
- 나. 시험할 타일은 먼저 줄눈부분을 콘크리트면까지 절단하여 주위의 타일과 분리시킨다.
- 다. 시험할 타일은 부착장치의 크기로 하되, 그 이상은 180×60mm 크기로 콘크리트면까지 절단한다. 다만, 40mm 미만의 타일은 4매를 1개조로 하여 부착장치를 붙여 시험한다.
- 라. 시험은 타일 시공 후 4주 이상일 때 행한다.
- 마. 시험결과와 판정은 **타일 접착강도가 0.39N/mm<sup>2</sup> 이상**이어야 한다.



1. 타일 탈락 발생

2. 접착력 시험 준비

3. 접착력 시험 실시

4. 타일 접착력 확인

#### ▶ 유사사건 감정 결과

##### ▪ 잠실 000아파트 하자소송 법원감정

- 세대 욕실 벽 타일 접착강도 측정 결과 12.0 KN

[최소 접착강도(300\*600) : 70.2KN / 시방서 대비 약 17%]



단열재 성능

사전 검토

- 통상적인 생활환경 이상의 결로 및 곰팡이
- 열화상카메라를 활용한 외기유입/온도차 확인
- 단열재 접합부 마감처리 확인

사전 준비

- 현장 설계도서 : 도면, 시방서, 자재성적서
- 국토교통부 기준 : 표준시방서, 에너지효율기준
- 결로 발생부위에 사용된 자재 확보

성능 검증

- 성적서, 국토교통부 기준 확인
- 시험항목 선정 - 국가공인시험기관 시험의뢰
- 성능값 비교 : 열전도율, 굴곡파괴하중, 압축강도, 흡수량, 연소성, 투습계수

▶ 단열재 등급 - 건축물의에너지절약설계기준(2016)

등급 분류	열전도율의 범위 (KS L 9016에 의한 20±5°C 시험조건에서 열전도율)		KS M 3808, 3809 및 KS L 9102에 의한 해당 단열재 및 기타 단열재
	W/mK	㎉/㎡·℃	
가	0.034 이하	0.029 이하	참고사항 - 압출발포우레탄 1종, 2종, 3종 - 비드발포우레탄 2종 1호, 2호, 3호, 4호 - 경질우레탄발포우레탄 1종 1호, 2호, 3호 및 2종 1호, 2호, 3호 - 그리스울 보온판 48K, 64K, 80K, 96K, 120K - 기타 단열재로서 열전도율이 0.034 W/mK (0.029 ㎉/㎡·℃)이하인 경우
나	0.035~0.040	0.030~0.034	- 비드발포우레탄 1종 1호, 2호, 3호 - 미네랄울 보온판 1호, 2호, 3호 - 그리스울 보온판 24K, 32K, 40K - 기타 단열재로서 열전도율이 0.035~0.040 W/mK (0.030~0.034 ㎉/㎡·℃)이하인 경우
다	0.041~0.046	0.035~0.039	- 비드발포우레탄 1종 4호 - 기타 단열재로서 열전도율이 0.041~0.046 W/mK (0.035~0.039 ㎉/㎡·℃)이하인 경우
라	0.047~0.051	0.040~0.044	- 기타 단열재로서 열전도율이 0.047~0.051 W/mK (0.040~0.044 ㎉/㎡·℃)이하인 경우

\* 단열재의 등급분류는 단열재의 열전도율의 범위에 따라 등급을 분류한다.



▶ 성남 OO아파트 단열재 조사 사례

시험성적서

1. 성적서 번호 : CT16-C34367
2. 의뢰자 : (주)한화건설  
 업체명 : 서울특별시 강남구 테헤란동 31  
 주소 : 서울특별시 강남구 테헤란동 31
3. 시험기간 : 2016년 03월 18일 ~ 2016년 03월 23일
4. 시험성적서의 용도 : 품질관리
5. 시료명 : 발포폴리스티렌(PS) 단열재-라출발
6. 시험방법 : (1) KS M 3808-2011

▪ 기준 : 0.027 이하  
 ▪ 시험값 : 0.037  
 ▪ 결과 : NG

1) 발열열차속(열선) 단열재-라출발	단위	시험방법	시험결과	비고
열전도율 (KS M 3808-2011)	W/mK	(1)	0.037	적용기준 : 0.027 이하
투습계수	μm	(1)	25	적용기준 : 25 이하

**드론 항측**

**활용  
방향**

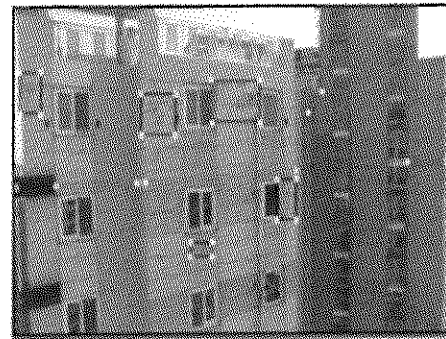
- 육안조사 불가구간 현황촬영
- GPS 좌표를 활용한 길이/기울기/면적/체적 측정
- 관련 프로그램을 통한 데이터 추출

**활용  
분야**

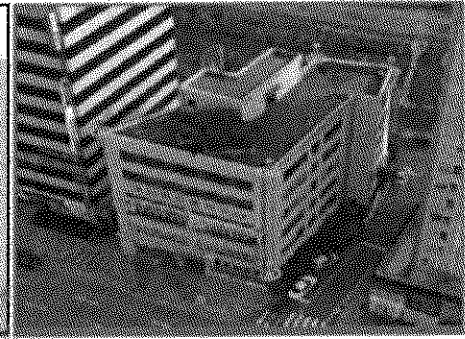
- 건축물 법원감정 현황조사/증거자료
- 시설물 안전진단 : 건축물, 교량, 항만 등
- 대단위 공사구간 현장관리 등
- 문화재, 관광지 보존/홍보자료

▶ **드론 촬영/ 이미지 가공**

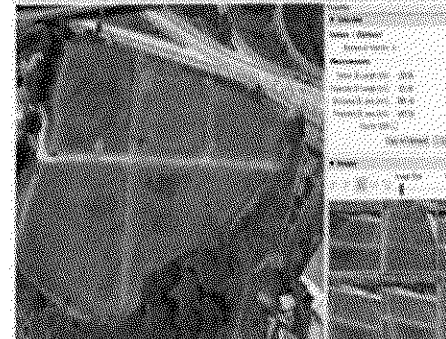
- ① 무인항공(드론) 촬영을 통해 확보된 사진을 랜더링 프로그램으로 전송
- ② 각각의 GPS좌료가 기록되어 있는 사진을 통해 모델링 완성
- ③ 모델링 자료를 활용하여 다양한 메뉴를 통한 길이, 면적, 기울기 등 측정이 가능



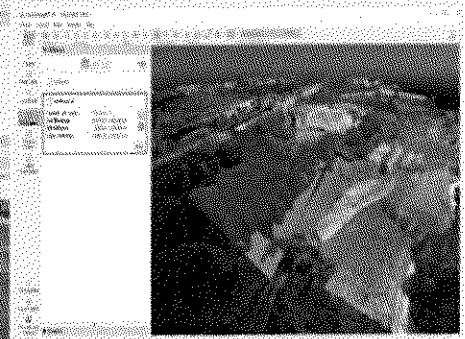
고층부 외벽 균열확인



기울기 측정



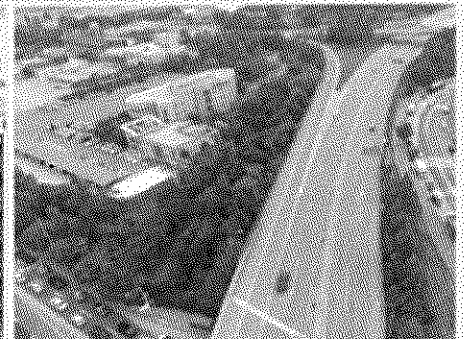
면적 측정



체적 측정



거리 측정



도로 시설물 촬영



**광운대학교**  
KwangWoon University