

# 지체상금 개선방안에 관한 기초연구

## A Basic Study on the Improvement for Liquidated Damages at Construction Delay

국 동 훈<sup>○</sup>      손 기 영<sup>\*\*</sup>      김 선 국<sup>\*\*\*</sup>  
Kook, Dong-hoon      Son, Ki-young      Kim, Sun-kuk

### 요 약

건설시장의 개방과 함께 보다 다양화되고 국제화된 건설문화를 받아들이게 된 시점에서 우리나라 건설문화수준 및 정책은 아직 국제기준에 미치지 못하고 있는 실정이다. 그 예로 시공사 귀책사유로 인한 공기지연시 위약금 성격의 지체상금 산정방법은 손해배상금 성격의 국제기준과 차이를 보여 추후 잠재적 클레임의 가능성을 지닌다. 이에 본 연구는 지체상금 산정방법을 국제기준 및 공기연장비용과의 비교·분석을 통해 실제 발생하는 항목을 선정하여 손해배상금 성격의 지체상금 산정방법 개선방안을 위한 기초연구를 진행하였다.

키워드: 공기지연, 지체상금, FIDIC, 공기연장비용

### 1. 서 론

#### 1.1 연구의 배경 및 목적

건설업은 각 프로젝트마다 주변 환경의 예측 불가능한 상황들에 항상 노출되어 있고 그에 따라 잠재되어있는 위험요소를 수반한다. 이와 같은 건설업의 특성상 공기지연 및 공사비 증가는 불시에 발생할 수 있으며 그에 대한 예방대책 및 대처방안 또한 항상 준비되어야 한다.

우리나라는 1997년 1월 1일부터 WTO<sup>1)</sup> 발효에 따라 건설시장의 개방과 함께 보다 다양화되고 국제화된 건설문화를 받아들이게 되었다. 하지만 우리나라 건설문화수준 및 정책은 아직 국제적인 기준에 미치지 못하고 있는 실정이며 이는 미래 건설경쟁력에 있어서 큰 장애요인으로 작용할 것이다.

현행 우리나라의 시공사 귀책사유에 의한 공기지연시 지체상금 산정방법이 그러한 예라고 할 수 있다. 구체적인 보상비용 항목기준이 정확히 책정되지 않은 상태에서 위약금 성격의 현행 지체상금은 국제적인 기준의 그것과도 맞지 않을뿐더러 발주자, 시공사 모두가 명확히 수급할 수 없는 부분으로 남아 잠재적인 클레임 위험을 안고 있다.

이와 관련된 기존연구로는 국내의 공기지연 관련 실제 판례를 엔지니어링 측면에서 분석하고, 분쟁의 해결과정에서의 문제점을 도출한 연구(김영재 외 3인 1999)를 시작으로

로 건설공사 공기지연으로 인한 손실비용 항목 및 산정기준을 제시한 연구(손보식 외 2인 2001)와 처음으로 공공건설공사에서의 지체상금 책정의 문제점을 제기한 연구(이상범, 이영민 2003)가 있다. 그러나 시공사 귀책사유로 인해 발생하는 공기지연을 대상으로 한 구체적인 연구는 아직 수행되지 않았으며, 기존 지체상금 개선방안 연구 또한 그 기준이 모호하여 적용하기 어려운 경우가 많다.

따라서 본 연구는 시공사 귀책사유에 의한 공기지연시 지체상금 산정방법을 발주자, 시공사 모두가 공감할 수 있고 국제적인 기준에도 부합하며 실제 판례를 참조하여 잠재적인 클레임요소를 제거할 수 있는 개선방안제시에 대한 기초연구의 목적을 두었다.

#### 1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구의 범위는 공공건설공사에서의 명백한 시공사 귀책사유에 적용되는 지체상금 산정으로 제한하였다.

연구방법은 선행연구 및 관련 법률을 통해 현행 지체상금의 내용, FIDIC(International Federation of Consulting Engineers)<sup>2)</sup>과 공기연장비용의 산정기준 조건을 비교·분석하고, 판례검토를 근거로 실제 발생하는 보상항목을 선정 한 후 손해배상금 성격 지체상금 개선방안을 제시하는 것으로 연구를 진행하였다.

\* 일반회원, 경희대학교 건축공학과 석사과정  
ajkook@hanmail.net

\*\* 일반회원, 경희대학교 건축공학과 석사과정

\*\*\* 일반회원, 경희대학교 건축공학과 교수, 공학박사

본 연구는 [2단계 BK21 사업] 지원에 의한 것임.

1) World Trade Organization

2) FIDIC: 1913년도에 설립된 단체로 국제건설계약에 적용될 수 있는 표준계약조건을 발표하여 세계 건설시장(특히 IBRD나 ADB와 같은 국제차관공여기관이 관여된 공사)에서 그 적용성을 인정 받고 있는 단체.

## 2. 이론적 고찰

### 2.1 공기지연

#### 가. 공기지연의 개념

건설클레임에서 '공기지연(delay)'란 예기치 못한 환경으로 인해 전체 프로젝트의 일부분이 확장되거나 실행되지 않은 기간을 의미한다.(Callanhan 1992)

이러한 공기지연은 불확실성이 내포된 건설프로젝트에서는 거의 피할 수 없는 상황으로 인식되고 있다. 우리나라 공공건설공사에서 계획대로 완공된 사업 비율은 약 20%에 불과하며, 50%이상의 사업이 2년 이상 지연되었고 이로 인한 사회·경제적인 손실은 전체 사업비의 15%에 달하는 것으로 추정되고 있다.<sup>3)</sup>

#### 나. 공기지연의 유형

공기지연에 있어서 정확한 손실보상과 공기연장의 권한을 부여하고, 분석결과에 대해 클레임에 관련된 당사자들의 이해를 돕기 위해서 공기지연이 어떤 기준에 의해 어떻게 구분되는지 파악해야 한다.

공기지연은 면책여부, 보상가능성에 따라 그 유형을 다음과 같이 나눈다.<sup>4)</sup>

##### (1) 면책가능 공기지연

시공자의 책임이 없는 사유로 인해 공기가 지연된 경우로 이는 다시 2가지의 경우로 나뉜다.

##### ① 발주자 귀책사유에 의한 공기지연

이는 발주자 지시에 의한 추가공사 또는 발주자의 귀책사유 등으로 인해 작업이 지연된 경우를 말한다. 지연된 기간에 대한 공기연장의 허락은 물론이고 시공자의 손실과 추가경비를 공기연장비용에 적용하여 보상받게 된다.

##### ② 불가항력 사유로 인한 공기지연

불가항력 사유로 인한 공기연장은 시공자의 책임이 없는 사유로, 연장 또는 양해할 수 있는 지체에 해당한다. 하지만 이 경우에는 계약기간을 연장하되 그로 인한 연장비용은 청구할 수 없는 것이 일반적이다. 불가항력 사유는 계약당사자 누구에게도 책임이 없다. 그러나 우리나라의 경우에는 이로 인해 계약기간이 연장되었다고 하더라도 시공자에게 연장비용에 대한 청구권이 있다.

##### (2) 면책불가능 공기지연

공기지연이 시공사 귀책사유로 인해 발생하여 공기연장이 인정되지 않음은 물론이고 시공사에게 지체상금이 부과되는 경우이다.

##### (3) 동시발생 공기지연

공기지연에 대한 귀책이 발주자와 시공사 모두에게 있는 경우를 말한다.

이 경우 시공자는 작업지연에 대한 발주자의 귀책부분을 입증할 수 있어야 하며, 이를 입증해내지 못할 경우에는 시공자의 손실보상에 대한 권리가 인정되지 못한다. 이와 관

련하여 발주자 귀책부분을 시공자가 입증하지 못하는 경우에 지체상금에 대한 발주자의 권리가 자동적으로 인정되는 것인지의 여부가 문제시 될 수 있다. 그렇지만 이 경우도 시공자의 경우와 마찬가지로 발주자가 작업지연에 대한 시공사 귀책부분을 입증하지 못하는 한 지체상금에 대한 발주자의 권리가 인정되지 않는 것으로 이해하여야 한다.

아래 그림1은 공기지연의 유형을 그 성격에 맞게 구분하여 도식화한 것이다.

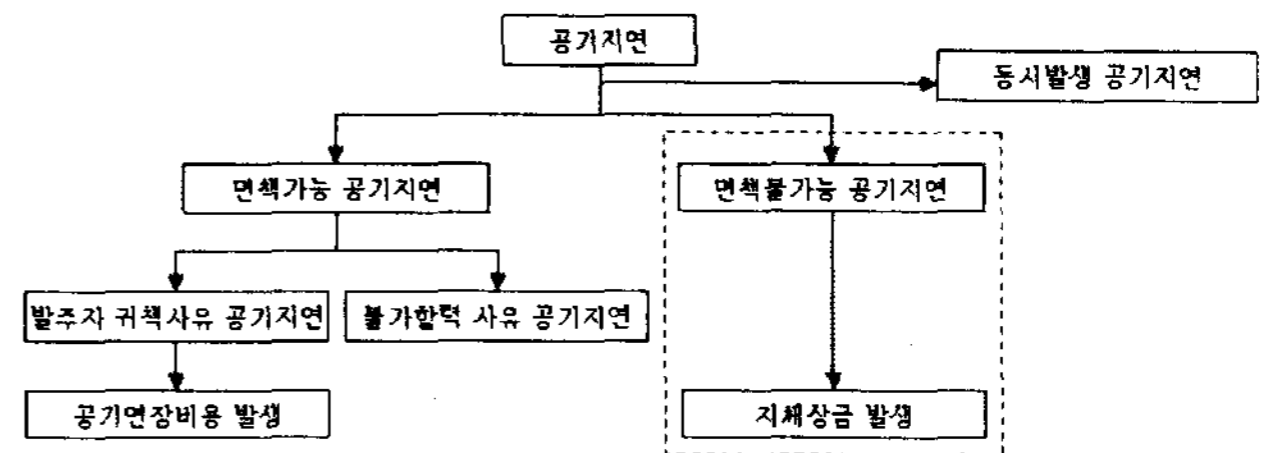


그림 1. 공기지연의 유형분류

### 2.2 지체상금

#### 가. 국내 지체상금

##### (1) 개념

지체상금이란 이행지체의 효과로서 인정되는 지연배상금을 의미한다. 이행지체는 채무가 이행 기간에 있고 그 이행이 가능함에도 불구하고 채무자가 그의 귀책사유로 채무의 내용에 따라 이행을 하지 않는 것을 말한다.

##### (2) 산정방법

각 중앙관서의 장 또는 계약담당공무원은 계약당사자(국가기관과 지방자치단체를 제외)가 계약상의 의무를 지체할 때에는 지체상금으로서 계약금액에 재정경제부에서 정하는율과 지체일수를 곱한 금액을 계약당사자로 하여금 현금으로 납부하게 하여야 한다.<sup>5)</sup>(표1 참조)

표 1. 지체상금율

구 분	지체상금율 <sup>6)</sup>
공 사	1 / 1000
물품의 제조·구매	1.5 / 1000
물품의 수리·가공·대여·용역 및 기타	2.5 / 1000
군용 음·식료품 제조·구매	3 / 1000
운송·보관 및 양곡가공	5 / 1000

즉, 시공사 귀책사유로 인한 지체상금은 해당 공기지연시 원인 및 환경조건이 전혀 고려되지 않고 계약금액의 1000분의 1이 일괄적으로 적용되고 있다.

$$\text{지체상금} = \text{계약금액} \times 1 / 1000 \times \text{지체일수} \quad (\text{식 1})$$

#### 나. FIDIC에서의 지체상금

FIDIC에서의 지체상금에 관한 규정은 제47조 1항<sup>7)</sup> '지

3) 공공건설사업 효율화 종합대책, 1999

4) 박준기 (1999). 건설 클레임론, 대한건설협회·일간건설사, pp. 291-293과 김영재 외 3인의 연구(1999)내용을 종합하여 재구성하였음.

5) 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제74조 1항

6) 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙 제75조

7) FIDIC 47. 1. Liquidated Damages for Delay

체보상금'과 동조 2항<sup>8)</sup> '지체보상금의 감면'이 있다.

그 주요 내용을 살펴보면 지체상금은 지연된 일수에 따라 부과되며, 일일 적용 금액에 대해서는 정액을 적용하기도 하고 계약금액의 일정 보합을 정하여 적용하기도 한다. 또한 공사의 부분준공이 가능하도록 규정하고 있는데, 완성된 공사 부분에 대한 인수확인서가 발급된 경우, 시공자가 부담하여야 할 지체상금 산출시 완성된 공사 부분이 전체공사에서 차지하는 비율만큼 감액되도록 규정하고 있다.

이와 같이 FIDIC의 지체상금은 위약금이 아닌 손해보상금의 성격을 지니고 있으며 일정한도가 정해져 있어 아무리 지체일수가 많아도 그 한도를 초과해서 지체상금을 부과할 수 없도록 하고 있다.

### 2.3 공기연장비용과의 비교

현행 공기연장비용의 경우에는 지체상금과는 달리 실비산정을 기준으로 간접노무비, 경비, 재료비, 보증수수료, 공사보험료, 일반관리비, 이윤 등으로 구체적인 손해항목으로 적용하고 있다.<sup>9)10)</sup>(표2 참조)

표 2. 지체상금과 공기연장비용의 비교

구분	지체상금	공기연장비용
성격	위약금	실제 손해에 대한 부분적 손해배상금
한도	규정 없음	실비로 한정
산정 방법	지체상금 = 계약금액 × 지체일수 × 지체상금율	실비산정방법
손해의 입증	불필요	필요

같은 공기지연에 의해 발생하는 추가비용이 책임대상에 따라 이와 같이 다르다면 계약 당사자 모두에게 피해를 가져올 수 있으며, 건설클레임문화에 아직 익숙하지 못한 우리에게서는 추후 국제적인 클레임분쟁을 야기할 소지가 된다.

### 2.4 현행 지체상금 산정방법의 문제점

본 연구에서는 현행 지체상금 산정방법에 있어서 다음과 같은 문제점을 제기한다.

- ① 손해의 내용과 범위를 명시하지 않은 위약금 성격
- ② 실비로 한정되어 있는 공기연장비용과의 형평성 의문
- ③ 건설시장의 개방, 국제적 기준에 부합하는 합리적인 산정기준 요구

## 3. 개선방안 제시

### 3.1 고려사항

지체상금 산정기준의 개선방안을 제시하기 이전, 언급된 내용을 통해 다음과 같은 기본사항을 전제한다.

첫째, 시공자의 귀책사유로 인한 지체상금 일지라도 계

약당사자 모두가 인정할 수 있는 합리적이고 사실적일 것.

둘째, 공기지연으로 예상되는 발주자의 손해내역을 분석할 것.

셋째, 분쟁사례 및 판례를 토대로 손해내역을 입증할 것.

넷째, 이자율과 같은 조항은 공사계약 일반조건을 따르고 지체일수 산정은 1일 기준으로 산정할 것.

### 3.2 산정기준 개선방안

공기지연에 따른 지체상금을 크게 위약금, 직접손실비용, 간접손실비용으로 구분하였다.

#### (1) 위약금

위약금이란 계약금의 채무를 이행하지 못할 때 채무자가 채권자에게 지급할 것으로 미리 약정한 금액을 말한다.

#### (2) 직접손실비용

##### ① 금융비용

금융비용은 시공자의 귀책사유로 인해 완성물의 인도가 지연된 경우, 연장기간동안의 금융이자로 정의한다.

##### ② 감독비용

건설프로젝트에 공기지연이 발생하면 그로 인한 추가작업이 필요하게 된다. 특히, 지연된 기간 동안에는 프로젝트의 감독, 감리비용이 추가로 발생한다. 이러한 비용은 대한 건설협회 「건설공사 감리대가 기준」<sup>11)</sup>에 의한 감리대가 산출방법을 적용한다.

#### (3) 간접손실비용

##### ① 기대이익상실비용

건설프로젝트가 지연되지 않았을 경우 발주자가 얻을 수 있었던 통상적인 범위에서의 기대이익에 대한 보전이다.

##### ② 임대비용

현재 발주자가 사용하고 있는 건물이 있는 경우, 지연된 기간동안의 현재건물 임대료나 창고보관료 등의 추가비용을 지불하여야 한다.

임대비용은 현재 사용하고 있는 건물에 대한 임대비용과 일시적인 창고나 시설사용료 실비를 적용한다.

##### ③ 보상금

당해 목적물에 대하여 제3자와 임대계약 등과 같이 사용에 관한 계약을 하였다면 지연에 따라 제3자에게 위약금이나 이주비, 임대비용 등을 지급하여야 한다. 이는 통상적인 계약관행에 따라 산정한다.

##### ④ 물가변동비용

물가변동비용이란 당초 예상비용의 등락으로 발생하는 추가비용을 말한다.

공기지연으로 인해 계약 공기 이후에 수행된 공사의 자재, 노무, 장비 등이 일반인 대상이 되고, 발주자가 가구, 기계장치의 구입을 연기하게 되었을 때의 가격변동비용을 포함한다.

8) FIDIC 47. 2. Reduction of Liquidated Damages

9) 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제66조

10) 회계예규 "공사계약일반조건"

11) 건설공사 감리대가기준 제8조

#### 4. 결론

본 연구에서는 시공자 귀책사유로 인한 공기지연시 지체상금 산정방법에 대한 개선방안을 제안하였다. 그동안의 위약금 성격에서 손해배상금 성격으로의 전환과 이에 따른 합리적인 산정방법을 제시하였으며, 그 내용은 다음과 같다.

① 합리적인 근거와 기준 없이 적용된 현행 위약금 성격의 지체상금 산정방법에서 위약금을 포함한 손해배상금 성격의 지체상금 산정방법으로 전환을 제안하였다.

② 손해배상 항목은 위약금, 직접손실비용과 간접손실비용으로 크게 구분하였다. 직접손실비용은 금융비용과 감독비용으로 구성하였고, 간접손실비용은 기대이익, 임대비용, 보상금, 불가변동비용으로 구성하였으며, 각 항목에 따른 산정방법을 제안하였다.

③ 계약단계에서 지체상금에 대한 합리적인 근거와 손해예정액의 예측은 향후 발주자 및 시공자 모두가 합의할 수 있는 기초가 되며, 잠재적 클레임 소지를 사전에 방지하여 추가적인 손해를 예방할 것이다.

추후 연구에서는 선정된 손해배상 항목의 보다 구체적인 산정방법과 추가되어야 할 항목 및 기존 지체상금과 개선방안의 실제사례를 비교하여 분석한다면 보다 효과적인 연구가 될 것으로 생각된다.

#### 참고문헌

1. 권대욱 (1998). *개방시대의 국제건설계약*, 2판, 주식회사 두비, 서울
2. 김영재 외 3인 (1999). "건설공사 공기지연 클레임의 분석방법에 관한 연구, 공기지연 관련판례의 분석을 중심으로." 대한건축학회 논문집(구조계), 제15권 제7호, 대한건축학회, pp. 117-127.
3. 남진권 (2003). *건설공사 클레임과 분쟁실무*, 초판, 기문당, 서울
4. 박준기 (1999). *건설 클레임론*, 초판, 대한건설협회·일간건설사, 서울
5. 손보식 외 2인 (2001). "건설공사의 공기지연으로 인한 손실비용 산정방법." 대한건축학회 논문집(구조계), 제17권 제2호, 대한건축학회, pp. 93-100.
6. 송용식·김선국 (2003). "잠재적 클레임에 대한 인식 분석." 대한건축학회 논문집(구조계), 제19권 제9호, 대한건축학회, pp. 171-180.
7. 이영민 외 2인 (2002). "공기지연에 따른 클레임 대응방안에 관한 연구, 지체상금을 중심으로." 한국건축시공학회 학술·기술논문 발표회 논문집, 제2권 제2호, 한국건축시공학회, pp. 111-116.
8. 임종찬 외 3인 (2002). "국내 아파트공사의 클레임요인 분석 및 예방대책." 한국건설관리학회 학술발표대회 논문집, 제3회, 한국건설관리학회, pp. 341-344.
9. 현학봉 (1998). *건설공사 계약관리와 클레임*, 초판, 한국건설산업연구원, 서울
10. Abdulaziz A Bubsait (1998). "Comparison of Delay Analysis Methodologies." *Journal of Construction Engineering and Management*, v124 n4, ASCE
11. Philip Davenport (2004). *건설분쟁과 위기관리*, 초판, 기문당, 서울
12. Stephen Scott (1997). "Delay Claims In UK Contracts." *Journal of Construction Engineering and Management*, v123 n4, ASCE

---

#### Abstract

With the opening in construction market, more diversified and internationalized construction culture is imported, but the level of our construction culture and policy is still not met the international standards. For example, there is a difference in the liquidated damages at delay due to the reason of builder imputation during the public construction project comparing the international standards like damages. It may lead to the potential claim. In this study, via comparing and analysis on the relevant international standards and extension expense for terms of work, actual compensation is selected, and improvement of liquidated damages like damages is presented.

**Keywords :** construction delay, liquidated damages, FIDIC, extension expense for terms of work

---