

건축공사의 감리와 그 책임한계(2)

AIA의 시설공사계약 일반조건을
중심으로

REPORT

**Responsibilities in Building
Construction**
by Lee, Jea-Ok

이재옥 /
건설부 기술지도과

IV. 시공자와 그 업무책임의 한계

1. 계약서류상의 오류에 대한 시공자의 책임한계

시공자는 모든 계약서류를 세밀히 검토할 책임이 있고 계약서류간에 상위점이 있는가를 비교 조사하여야 한다. 조사결과 시공자가 계약서류상의 오류나 상위점 또는 생략사항을 발견하였을 때는 즉시 이를 건축사에게 통보하도록 규정하고 있다. 이와같이 시공자가 발견하여 통보한 계약서류상의 오류나 상위점 또는 생략사항에 의해서 야기되는 어떠한 하자에 대해서도 시공자는 발주자나 건축사에 대하여 책임을 지지 않도록 하고 있으며 또한 시공자는 이와관련 하여 도면이나 기타 시방서 또는 수정된 시방서에 의하지 않고는 어떠한 추가공사도 할 책임이 없도록 하고 있다.

2. 시공자의 공사감독에 대한 책임한계

시공자는 공사를 감독하고 지시함에 있어서 그의 모든 기술을 투입하여야 하고 또한 주의를 기울여야할 책임을 갖고있다. 그러기 때문에 시공자는 모든건설방법(Construction Means)과 공법(Methods) 및 기술(Techniques)은 물론 모든 공사수행을 위한 절차와 공정 또는 당해공사의 모든 부분에 대한 조정에 대해서 시공자가 단독으로 전적인 책임을 지도록 하고 있어서 이 부분에 있어서 감리자인 설계자와 시공자간의 책임한계를 명백히 하여주고 있다.

3. 인건비와 자재비의 지불에 대한책임

계약서류에 달리 명기되어있지 않는한 시공자는 모든 자재와 인력을 조달하여야하고 모든 인건비·자재비·건설공사용기기·기계장비·상수도·냉난방·교통통신과 공사의 적정한 수행을 위하여 필요로 되어지는 여타의 모든 설비와 용역을 전부 제공하고 이에대한 대금을 시공자가 지불하여야 한다. 또한 시공자는 자기가 고용하고 있는 사람들을 항상 엄격하게 통제하고 관리를 행함으로써 정당한 지시에 순응토록 하여야할 책임이 있으며 시공자 자신이 수행하는 모든 업무에 부적격하거나, 요구되어지고 있는

정도의 기술을 습득하지 못하고 있는 자를 자기의 현장내에 고용하지 않을 책임이 있다.

4. 자재와 설비에 대한 시공자의 성능 보증책임

시공자는 계약서상에 달리명기되어 있지않는한 공사에 사용되는 모든 자재와 또한 설비가 신품임을 발주자와 설계자인 건축사에게 보증할 의무가 있다. 또한 시공자는 모든 공사가 계약서류에 일치되어 소정의 품질을 확보하고 있고 공사에 있어서 어떠한 하자나 결점도 없음을 발주자와 시공자에게 보증하여야 한다. 시공자가 만일 건축사로 부터 공사를 위하여 사용할 자재나 설비의 성능에 대해서 그 품질의 적정성여부를 제시하도록 요구되어졌을 경우에는 당해 자재와 설비의 품질을 보증하는 증명서를 직접 제시하거나 제시토록 하여야 한다.

5. 세금의 지불에 대한 책임

시공자는 법에 의해서 그 지불이 요구되어지는 상품세·소비세·사용료와 기타의 모든 세금을 지불할 책임을 지어야 한다.

6. 인허가에 따른 수수료 등의 지불에 대한 책임

시공자는 모든 인허가에 따른 수속을 직접 밟아야 하고, 그에 따른 수수료를 직접 납부하여야 하며 낙찰이 된날로부터 공사의 시행과 준공에 따라 수반되는 공과금과 면허료등을 또한 지불하여야 한다. 그러나 도면이나 시방서가 관계법이나 법령·규정·또는 건축법등과 일치하는지의 여부를 시공자가 확인 하여야 할 책임은 전혀없다. 시공자는 다만 공사의 수행과 관련이 직접 있는 공공기관에서 정하는 모든 조례와 명령 또는 관계법규를 준수할 책임이 있으며 또한 관계규정이 정하는 바에 따라서 표식물이나 경고문 또는 안내판 등을 지정된 장소에 설치할 책임이 있다. 만일 시공자가 계약서류의 일부 내용이 상기한 관계규정에 일치되지 않는다고 판단될때는 즉시 건축사에게 서면으로

이를 통지하여 계약서류를 수정하게 하는 등 필요한 조치를 취해야만 한다. 이 경우에 만일 시공자가 관계규정과 계약서상의 일부내용이 서로 일치되지 않고 있음을 알고 있으면서도 건축사에게 이를 통보하지 않고 그대로 공사를 수행한 때에는 그에 따른 모든 책임은 시공자가 지게 되며 따라서 그로인해 발생하는 모든 비용에 대해서도 전적으로 시공자가 부담을 할 책임이 있다.

7. 수당의 관리에 대한 책임

시공자는 계약금액내에 계약서류에서 명시된 모든 수당금이 포함되도록 하여야 할 책임이 있다. 이들 수당금은 반입되는 자재와 장비의 원가는 물론 현장 내에서의 하역비와, 관련되는 세금까지도 충당할 수 있는 것이어야 한다.

또한 시공자가 작성하는 계약금액의 내역서에는 현장내에서의 각종의 취급비용과 설치비용, 인건비 이윤과 기타 본래 수당금액으로 책정해 두었던 여타의 경비까지도 계약금액에 포함되어 있어야 하며 수당금에 포함되어서는 아니된다.

시공자는 수당금에 의해서 공사를 수행할때는 건축사가 지시하는 인력과 금액으로서 당해 공사가 수행될 수 있도록 하여야 할 책임이 있다.

다만 이경우에 있어서 시공자는 건축사가 채용토록 지시하는 사람중에서 시공자 자신이 건축사에 그의 채용에 대하여 합리적인 반대 이유를 제시할 수 있는 사람은 채용하지 않을 권리가 있다.

수당금이 본래보다 적거나 또는 많아진 것으로 결정이 난 경우에는 공사의 계약금액은 설계의 변경에 의해서 조정되어야 하며, 본래의 수당금이 인상됨으로 인하여 시공자에 의해서 추가분으로 지급될 현장내에서의 취급비용·인건비·설치비·경상비·이윤등의 추가금액이 상기한 조정된 계약금액내에 포함되도록 시공자는 필요한 모든 조치를 취해야만 한다.

8. 공사감독의 책임

시공자는 공사의 전 기간중에 현장내에서 상주할 능력있는 감독원과 그 보조원을 채용하여야만 한다.

상기한 감독원은 건축사가 그의 자격이나 경력등을 인정한 사람이어야 하며 또한 건축사의 승인 없이는 교체될 수 없도록 되어있다.

그러나 임명된 감독원이 자기의 업무를 수행함에 있어서 자질이 부족하다고 시공자가 인정하는 경우에는 예외로 한다.

현장의 감독원은 시공자를 대표하는 권한이 있으며 감독원에게 내려지거나 또는 전달된 모든 명령이나 통지는 시공자에게 내려진 것과 똑같은 구속력을 항상 갖게 된다.

따라서 시공자나 감독원은 중요한 전달사항에 대해서는 서면으로 확인하여야 하며 비록 중대한 사안이 아니더라도 가급적 서면에 의해 확인하는 것이 바람직한 것이다.

9. 시공자가 고용하는 자의 작위와 부작위에 대한 책임

시공자는 자기가 고용하는 모든 고용인과 자기가 하도급을 준 모든 하도급자와 그 하도급자의 대리인과 그 하도급자의 고용인은 물론 시공자와의 계약에 의해서 공사의 일부 또는 전부를 수행하고 있는 여타의 모든 사람들의 작위와 부작위에 대한 책임을 시공자 자신이 져야만 한다.

10. 예정공정표 작성

시공자는 계약을 체결한 후 즉시 당해공사의 예정공정표를 작성하고 이를 건축사에게 제출하여 승인을 받아야 한다. 제출될 공정표는 계약서류에서 규정하고 있는 전체공사에 대한 공정표이어야 한다. 제출되는 공정표는 또한 공사의 개시일자와 중요한 건설공정의 완료예정일이 명시되어 있어야 하며, 공사에 특수한 변경여건이 발생할때는 건축사의 승인에 따라서 변경될 수도 있음을 감안한 것이어야 한다.

11. 도면과 시방서의 관리책임

시공자는 발주자가 수시로 열람할 수 있도록 현장에 모든 도면과 시방서, 그리고 추족의 사본 각 1부와 승인된 공작도를 비치하여야 하며 건축사에 의해서 발부된 모든 변경명령서와 여타의 수정된 계약서류를 잘 비치하여야 하고 시공중에 변경된 모든

사항들에 대해서는 항상 도면에 표시하거나 기록으로 남겨놓아야만 한다.

이와같은 기록들은 추후에 건축사에게 유익하게 이용될 수 있기 때문이며 특히 시공중에 변경된 사안들을 표시한 도면은 공사가 준공된 연후에는 반드시 발주에게 돌려주어야 하는데 이는 당해 건물이나 구조물의 유지관리나 하자보수등을 위해서 필요불가결하기 때문이다.

12. 공작도와 견본의 준비에 대한 책임

㉞. 공작도의 준비에 대한 책임
공작도라함은 도면과도표·예시도·계획도·특정한 공사의 수행을 위한 계통도와 기타 공작을 위한 자료를 수록하고 있는 정보자료를 통칭하며 이는 시공자 하도급자 제조자나 공급자 또는 판매자에 의해서 준비될 수 있다.

㉟. 견본품의 제출에 대한 책임
시공자는 사용할 재료의 품질과 장비나 설비의 성능 및 시공기술의 수준을 알아볼 수 있도록 이들에 대한 견본품을 비치할 책임이 있으며 이와같은 견본들은 또한 시공작에 당해공사나 설비등이 견본품과 같이 우수한 기술에 의해서 적정하게 설치되었는가의 여부를 판가름할 수 있는 기준이 되기 때문에 견본품을 또한 시공자는 현장내에 항상 원형의 훼손없이 잘 비치하여야 할 책임을 갖게 되는 것이다.

㊱. 시공자의 공작도 검사에 대한 책임
시공자에게는 계약서류에 의해서 요구되어지거나 또는 공사의 수행중에 계약서류의 수정에 따라서 건축사에 제출되도록 요구되어진 모든 공작도와 견본품에 대해서 검사를 해야 할 책임이 있으며 검사를 할 때는 전체공사나 또는 다른 시공자가 수행하는 전체공사중의 일부공사가 지연되지 않도록 신속한 시간내에 검사하여 승인해주어야 할 책임이 있다.

시공자는 또한 공작도나 견본을 제출함에 있어서, 계약서류의 요건에 견본품이나 공작도가 정확히 일치되지 않을 때에는 즉시 이를 건축사에게 통보하여야 한다. 공작도와 견본품을 시공자가 승인하고 또한 이를 건축사에게 제출한다는 것은 시공자가

이미 공작도나 견본에 대한 모든 검사와 실측을 완료했다는 것을 의미하며, 또한 시공성에 대해서도 시공자가 인정한 것으로 간주되고, 사용된 재료와 그 공작기법까지도 이미 시공자가 인정한 것으로 간주되며 나아가 계약서류의 요건에 공작도나 견본이 일치되고 있음을 시공자가 확인한 것으로 간주된다. 따라서 시공자는 공작도나 견본품의 검사나 특히 그의 제출에 신중을 기해야 할 책임이 있다.

㉒. 설계자의 공작도 검사에 대한 책임
감리자인 건축사는 공사의 진척에 지장을 주지않도록 가능한 빠른 시일내에 공작도와 견본을 재검토하고 이를 승인해야 할 책임이 있으나, 다만 설계자의 검토 및 승인은 당해 공사의 전반적인 설계의지에 일치되는지의 여부와 계약서류에 명시된 각종규정과의 일치여부만을 그 대상으로 하도록 하고 있으며 여타의 세부내용까지 설계자가 검토하여야 할 책임은 없다. 그리고 건축사가 일부부재의 공작도나 견본에 대해서 검토 승인하였다고 해서, 그부재가 구성요소가 되어 특정한 구조를 형성할때 그 구조까지를 검토 승인한 것으로 간주할 수 없게 하고있다.

㉓. 공작도와 견본품에 대한 시공자의 시정책임

시공자는 건축사에 의해서 공작도나 견본품에 대해서 수정이나 시정의 명령을 받았을 때에는 즉시 지시된 수정이나 시정조치를 취하여야 하며, 건축사에게는 수정된 공작도의 사본과 새로운 견본을 제출하여야 한다. 특히 건축사가 공작도나 견본품을 비록 승인하였다고 하더라도 당해 공작도나 견본품이 계약서류에서 정하는 요건에 합당치 않은 하자가 있을때는 시공자가 그 하자에 대한 책임을 지어야 한다. 그러나 이경우에 있어서 시공자가 만일 공작도와 견본품의 제출시에 건축사에게 그와같은 하자의 내용을 서면으로 이미 통보하였을 경우에는 예외로 하고있다. 또한 공작도나 견본품의 제출을 필요로하는 어떠한 공사도 당해 공작도나 견본품이 건축사로 부터 승인되기 이전에는 시공자가 임의로 이를 착수하여서는 아니되며, 특히 시공자는 공작도나

견본의 제출을 요구받은 공사에 대해서는 승인된 공작도와 견본품에 일치하게 그 공사를 수행하여야 할 책임이 있다.

㉔. 시공자의 공사현장관계 책임
시공자는 공사를 수행함에 있어서 관계법이나 규정 또는 계약서류에 의해서 정해진 일정지역내에서 모든공사가 이루어지도록 할 책임이 있다.

따라서 시공자는 공사에 소요되는 각종의 자재나 장비등에 의해서 정해진 지역외의 지역은 침범치 않도록 할 책임이 있다.

㉕. 시공자의 변상 책임
시공자는 공사를 수행함에 있어서 발생하는 모든 클레임과 인명의 상해및 재산상의 손실에 대해서 변상을 하여야 하며 또한 건축사나 발주자가 이로 인한 어떠한 손해도 받지 않도록 하여야 할 책임이 있다.

다만 변상할 클레임과 인명의 상해및 재산상의 손실은, 육체적인 상해나 질병 또는 사망과 기타 타인의 재산침해 또는 타인의 재산의 사용에 따르는 손실이어야 하며, 이와같은 손실도 시공자나 하도급자 또는 그들의 직접 또는 간접적인 고용인의 태만이나 작위 또는 부작위에 의해서 일어나는 손실일 경우에 한해서 변상 할 책임이 있는 것이다.

특히 시공자는 발주자와 건축사 또는 시공자나 하도급자의 직원에 의해 고용된 대리인이나 고용인, 그리고 시공자나 하도급자에 의해서 직접 또는 간접적으로 고용된 사람들에 대해서 발생하는 모든 클레임에 대해서는 근로자 상해보상법이나 장애자보호법 또는 기타의 근로복지법 등에 의해서도 보호받을 수 없도록 되어있기 때문에 이에 대해서는 전적으로 시공자나 하도급자가 변상을 하여야 할 책임이 있는 것이다.

시공자는 또한 공사현장의 지도·도면·조사보고·설계변경이나 기타 시방서를 작성함에 있어서 야기되는 클레임에 대해서도 이를 건축사 또는 자기의 대리인 또는 고용인에게 전가할 수 없으며 건축사의 지시나 명령을 시공자 자신의 대리인이나 고용인에게 제대로 전달하였는데도 발생하는 클레임이든, 제대로 전달하지 못했기 때문에 발생한

클레임이든간에 이에 대해서는 시공자 자신이 변상의 책임을 지게 되어 있으며, 다만 건축사의 지시나 명령의 전달여부가 클레임 발생의 주된 요인인 경우에 한해서 시공자가 이를 변상 할 책임을 지지 않도록 되어있다.

13. 시공자의 하도급 업자에 대한 편의 제공 책임

시공자는 공사현장내의 다른시공자나 하도급 업체가 그들의 공사를 제공 할 책임이 있으며 또한 시공자는 자기의 공사부분과 다른 시공자 또는 하도급 업체에서 수행하는 공사와 유기적인 협조체제를 유지하고 필요에 따라서는 상호간에 충분히 의견조정을 하며 공사를 원만히 진행시킬 책임이 있다. 시공자는 특히 자기가 수행공사중의 일부분이 다른 분할도급자에 의해서 시공되도록 되어있고 그 분할공사의 적정한 이행여부가 시공자 자신이 수행하는 전체공사의 적정한 이행에 영향을 미칠수 있을때에는, 시공자는 분할시공자의 공사 결과를 검사하여 그 공사의 하자나 결점이 발견된 경우에는 발생한 하자에 대해서 즉시 건축사에게 통보 할 의무가 있다. 따라서 시공자가 만일 건축사에게 이와같은 통보를 하지 않았을 때에는 시공자 자신이 분할시공자가 시행한 공사가 완전하고도 적절하게 수행하였다고 인정한 것으로 간주된다.

14. 시공자의 면허 사용료와 특허권에 대한 지불책임

시공자는 모든 특허권과 면허사용료를 지불 할 책임이 있다. 따라서 시공자는 특허권 사용료나 면허사용료에 따른 클레임이나 소송등에 있어서 발주자가 손해를 입지 않도록 사전에 필요한 모든 조치를 취하여야만 한다.

15. 품질시험에 대한 시공자의 책임

만약에 계약서류나 관계법 또는 권한있는 행정청에서 정하는 규정에 의해서 특정한 공사에 대해서 검사하거나 승인으로 되어있는 경우에는 시공자는 검사를 받을 수 있는 준비를 미리해놓고서 검사준비의 완료와 검사일자를 정해서 이를 건축사에게 통보하여 검사를 받고 또한 승인을 받을 책임을 지게된다. <계속>