

건설공사의 분쟁관리와 상사중재*

이태식** 이동욱*** 김영현****

〈 목 차 〉

- I. 서론
- II. 건설산업의 특성과 환경 변화
- III. 건설공사 분쟁 실태
- IV. 건설공사 분쟁 관리
- V. 글로벌 시대의 상사중재와 분쟁 당사자의
인식 전환
- VI. 결론

* 이 논문은 2003년도 한국중재학회 동계학술세미나에서 발표된 논문을 수정한 것임

** 한양대학교 건설교통공학부 교수

*** 한양대학교 토목환경공학과 강사, 공학박사

**** 한양대학교 토목환경공학과 박사과정

I. 서론

1993년 12월 우루과이라운드 타결과 1997년 국내 건설시장의 개방에 따라 국내 건설시장은 전면적인 국제화의 일로에 접어들었다.¹⁾ 이러한 변화는 건설시장 내 계약환경의 변화와 함께 국내 건설시장의 해외 건설업체에 의한 부분적인 잠식 및 건설 분쟁에 대한 인식 변화로 이어지고 있다.²⁾

건설공사를 수행함에 있어서 전통적인 계약방식과 관행, 발주기관의 우월적 지위 남용, 건설분쟁에 대한 부정적 선입견 등으로 인하여 건설분쟁을 바라보는 기존의 입장은 매우 소극적이고, 부정적이였다. 따라서 건설분쟁의 예방, 관리, 운용의 중요성을 인식하지 못하고 있었으며, 그 실용성 또한 후진국 수준을 벗어나지 못하였던 것이 90년대 중반까지의 실정이다.

그러나 국내 건설시장의 개방에 따른 합리적인 가치관의 확산은 발주기관, 도급업체 및 하도급업체간의 수직적인 관계를 수평적이고 대등한 관계로 인식하는 계기가 되었다. 이에 따라 건설공사에 있어서의 분쟁 관리는 단지 방어적 수단으로서의 개념이 아닌 공격적 건설경영의 수단이며, 원가절감적 차원에서는 '간접수주'의 효과를 기대할 수 있는 수단으로 인식하

-
- 1) 1997년 이후 일정규모 이상의 건설 공공공사에 대하여 국제입찰에 의해 공사를 발주해야 하며, 이를 위하여 정부는 1995년 예산회계법으로부터 '국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률'을 분리하여 제정·발효하였다.
 - 2) 통상적으로 클레임(claim)이라 함은 계약당사자 가운데 어느 한편 혹은 상호간에 손해가 되는 사건이 발생하였을 경우 계약 혹은 법에 의거 손해가 발생되기 이전의 상태로 되돌려 놓기 위한 행위로 규정할 수 있다. 반면에 분쟁(dispute)은 변경된 사항에 대하여 발주자와 계약상대자 상호간에 이견이 발생하여 상호협상에 의하여 해결하지 못하고, 제3자의 조정이나 중재 또는 소송으로 진행되는 것을 말한다. 따라서 분쟁 이전 단계를 클레임이라고 하며, 계약의 한 당사자가 클레임을 제기하였다고 하더라도 쌍방간의 협상에 의하여 타결되었을 때는 이를 분쟁이라고 하지 않는다. 그러나 본 논문에서는 이러한 클레임과 분쟁과의 구별을 두지 않고 포괄하여 분쟁이라는 용어를 사용하고자 한다.

게 되었다. 이에 따라 90년대 후반부터 건설분쟁의 사례는 수적인 면에 있어 급속한 증가를 보이고 있으며, 금액의 대형화 뿐만 아니라 분쟁 관련 이해당사자간의 관계도 복잡다양화 되는 양상을 보이고 있다.

그럼에도 불구하고 최근까지 건설분쟁에 대한 관리는 무역 분야의 분쟁 관리에 비하여 아직까지 초보적인 수준에 머무르고 있는 것이 현실이다.

따라서 본 논문은 최근 증가 추세를 보이고 있는 건설분쟁의 실태를 파악해 보고, 건설분쟁에 효과적으로 대처하는 관리방안과 함께 분쟁 관련 이해당사자들의 역할을 고찰해 보고자 한다.

II. 건설산업의 특성과 환경 변화

1. 건설산업의 특성

(1) 건설산업의 특성

건설산업은 도급공사, 종합조립산업, 옥외작업, 장기성 기한작업의 특성을 가지고 있다. 타산업에 비하여 일회적 생산 성격이 강하기 때문에 작업의 표준화가 어렵고, 생산기간의 장기성과 실외생산활동으로 인해 자연적 조건과 경제적 조건 등 활동요인에 큰 영향을 받으며 생산활동이 광범위한 지역에 분산되고 계절적으로 편재되기 쉬운 특징을 가지고 있다. 또한 작업여건에 따라 생산활동이 단속적이기 때문에 경영자원의 신축성이 크고 경영조직이 불안정해 경영측면에 있어서 취약성을 보이고 있다.

건설산업은 공급 측면에서 볼 때 ① 주문 생산성, ② 생산활동의 이동성, ③ 노동집약성, ④ 건설공사 참여자가 다양하다는 특징을 가지고 있으며, 수요 측면에서 볼 때 ① 수요의 불안정성, ② 수요의 비정형성, ③ 선유통성이라는 특징이 있다. 또한 기술적인 측면에서 ① 이용기술의 다양성, ② 자동화 효율의 저위성의 특징이 있으며, 산업활동 측면에서 볼 때 ① 경기선행성 및 조절성, ② 제품의 대형성, ③ 생산기간의 장기성이라는

특징을 가지고 있다.

이러한 건설산업의 특성으로 인하여 타산업과는 달리 건설분야에서 발생하는 계약당사자간의 분쟁은 그 발생 양상이 매우 복잡하며, 분쟁의 책임 소재와 책임 정도를 규명하는 것이 매우 난해하다.

(2) 건설산업이 안고 있는 위험요인

건설산업에 상존하는 위험은 매우 복잡하며 정도의 변화가 심하기 때문에 계약당사자들은 당해 위험의 충격을 어떠한 방법으로 감소시키느냐 또는 누구에게 위험을 전가하느냐를 중요한 항목으로 인식하고 있으며, 이러한 인식이 보편화될수록 관련 당사자간의 책임과 권한관계를 명시하고 있는 계약조건이 복잡해지게 된다.

건설사업의 위험 분류는 분류방식의 활용방법에 따라 여러 가지로 나누어질 수 있다. 일례로 사업단계별로 금전·시간·기술적 위험으로 분류하는 방법, 위험유형별로 분류하는 방법, 보험 등에서 활용되는 물리적 위험과 기타 위험으로 분류하는 방법 등 매우 다양하다.

사업단계별 금전·시간·기술적 위험요인에서는 건설단계를 설계, 자재 생산/공급, 조립, 설치로 구분하여 각 단계별로 발생 가능한 위험요인을 명시하고 있으며(표 1), 위험유형별 위험요인의 분류는 재정 및 경제, 설계, 인력, 자재 운송 및 가용여부, 건설, 건물운영, 정치·법·환경, 물리적 요인, 천재지변으로 구분하고 있다(표 2).

건설산업이 안고 있는 위험요인에 대한 분류가 가지는 의미는 분류 방식에 따라서 위험요인에 대한 관리 및 위험의 전가 방법이 결정되기 때문이다. 또한 분쟁이 발생하였을 때 분쟁의 원인이 된 위험요인에 대한 책임여부의 규명이 원활하기 때문이다.

건설사업의 위험을 부담하는 방법은 실정계약조건에 구체적으로 나타나게 되며, 실정계약조건을 분석해 보면 사전에 예측가능한 위험의 경우 누가 그 위험을 부담해야 하는 것인지를 명확히 하고 있다.

그러나 실제로는 사업시작 전에 모든 위험을 예측하는 것이 불가능하고, 미래에 대한 불확실성 때문에 이러한 위험을 보험(발주자보험, 전문가책임

보험(설계자 및 감리자 포함), 공사보험, 일반책임보험 등)으로 해결하고 있으며, 보험으로도 해결되지 않는 위험요인들은 개별사안마다 계약당사자 간 클레임 제기를 통하여 계약당사자의 위험문제를 해결하게 된다.

<표 1> 건설사업단계별 금전·시간·기술적 위험요인³⁾

구분	금전적 위험	시간적 위험	기술적 위험
설계	- 공사 수주를 위한 평가서 제출 - 설계요소에 대한 비용/가격 균형	- 설계 프로그램과의 일치	- 설계의 신뢰성 - 합목적성 - 규정된 기술기준과 일치
자재 생산/공급	- 자재 생산 및 공급에 대한 비용/가격 균형 - 계약상의 위험	- 규정된 공급일정과의 일치	- 품질의 확보 - 생산의 신뢰성
조립	- 조립에 대한 비용/가격 균형 - 계약상의 위험 - 실수에 대한 평가 - 인플레이션	- 규정된 현장 공급 일정과의 일치	- 자재의 사용 가능성 - 하도급자의 조직 및 관리
설치	- 비용/가격의 균형 - 실수의 평가 - 인플레이션 - 현금 흐름 - 지체상금으로 인한 손실 가능 - 결제금액과 결제시기 - 계약상의 위험 - 잠재적 결함 처리 비용	- 전체 건설 프로그램과의 일치 - 요구되는 현장검사 회수와 일치 - 중복작업으로 인한 혼란 최소화 - 약천후로 인한 지연 - 기타 지연의 발생 가능성	- 노동력의 질 - 프로젝트팀의 조직 및 관리 - 노동관계 - 낮은 노동력이나 기술로 인한 결함의 발생 - 안전문제

3) 조영준, 건설클레임 예방을 위한 불가항력의 체계화(해석) 연구, 한국건설기술연구원, 1997.12, p.7

<표 2> 건설사업의 위험유형별 위험요인⁴⁾

위험 유형	위험 요인
재정 및 경제	인플레이션, 발주자 재정능력, 환율변동, 하수급인 의무 불이행, 보험 가입 적정성, 자금유동을 위한 준비의 적정성, 세금 등
설계	설계범위 결정의 불완전, 설계결함 및 누락, 부적합한 시방서, 현장조건의 상이, 신기술의 발전 및 적용, 조사분석상의 결함, 설계와 시공간의 부적합한 의사소통
인력, 자재운송 및 가용여부	자재/장비의 운반 손실 및 손상, 전문가/설계자/도급자/자재공급자/장비/자재 등의 가용여부
건설	기상으로 인한 공기지연, 노사분규 및 파업, 생산성 저하, 설계서와 현장여건 상이, 불완전한 시공, 설계변경, 장비 부족, 시공방법의 타당성, 건설안전, 타산업과의 관계, 공사관리 및 감독의 질
건물(시설) 운영	제품 및 서비스에 대한 시장여건의 불규칙적 변동, 유지관리의 필요성, 안전운영/운영목적에 대한 적합성
정치, 법, 환경	법/규정/정책의 변경, 전쟁 및 내란의 발생, 공해 및 안전문제, 생태환경 파괴, 폐기물처리, 대중의 이해관계, 통상규제, 토지수용 또는 몰수
물리적 요인	구조물의 손상, 장비의 손상, 화재, 도난, 산업재해
천재지변	홍수, 지진, 태풍, 산사태, 낙뢰 등

2. 건설 환경의 변화

1997년 국내 건설시장의 개방에 따라 공공분야 건설시장에 해외 건설업체가 참여할 수 있는 계기가 마련되었다. 정부는 해외 건설업체와의 계약을 위한 법적 기반을 마련하기 위하여 예산회계법으로부터 '국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률'을 분리하여 제정·발효하였으며, 국제입찰공사에 활용할 수 있는 계약조건을 체계적으로 정리하였다. 이러한 변화는 건설시장 내 계약환경의 변화와 함께 국내 건설시장의 해외 건설업체에 의

4) 조영준, 건설클레임 예방을 위한 불가항력의 체계화(해석) 연구, 한국건설기술연구원, 1997.12, p.6

한 부분적인 잠식 및 건설분쟁에 대한 인식의 변화로 이어지고 있다.

기존의 국내 공공분야의 건설공사는 발주자와 시공자가 대등한 위치에서 계약을 체결한 것이 아니라 항상 발주자가 우월적인 위치에서 계약을 체결하였다. 또한 계약사항의 변경이 있을 경우 차기 공사에 미칠 영향을 고려하여 시공자는 발주자에 대해 클레임을 제기할 수 없는 입장에 있었다. 전통적으로 국내 건설시장에서는 갑(甲)과 을(乙)의 관계가 대등한 관계가 아닌 상하관계로 이루어져 있어 발주자가 제시하는 계약서류에 대해 수주자는 이의를 제기하지 못하고 서명 날인하는 것이 묵시적으로 행하여져 왔다.

그러나 건설시장이 개방됨에 따라 해외업체 뿐만 아니라 국내업체까지도 발주자와 동등한 지위를 요구하기 시작하였으며, 발주자에게 시공중 발생하는 각종 분쟁사항에 대해 서슴없이 보상을 요구하게 되었다. 즉, 발주자의 시공자에 대한 우월적인 지위나 차기 공사계약 등을 이유로 불합리하게 계약조건의 변경을 강요하는 것이 더 이상 받아들여지지 않게 되었다.⁵⁾

또한 IMF 이후 공공분야 건설시장의 물량 축소와 건설업체의 증가에 따라 수주 경쟁은 더욱 심화되었으며, 이는 공사의 저가 입찰로 이어지는 계기가 되었다. IMF 이후 건설업체의 재무여건은 더욱 악화되었으며, 저가 입찰에 따른 재정난과 함께 업체의 부도를 양산하는 원인이 되었다.

공사 물량의 축소, 건설업체의 증가, 재무여건의 악화 등으로 인하여 건설업체는 생존의 기로에 직면하게 되었고, 생존의 기로에 처한 시공자는 발주자를 상대로 한 클레임 제기를 더 이상 망설이지 않게 되었다. 특히 합리적인 계약행위를 요구하는 해외 건설업체의 등장으로 그동안 견지해 왔던 발주자 지상주의는 더 이상 건설시장에서 받아들여지지 않았다.

건설분쟁을 소극적이고 부정적으로 바라보던 기존의 시각은 사라지고, 합리적인 가치관이 확산되게 되었다. 발주기관, 도급업체 및 하도급업체간의 수직적인 관계를 수평적이고 대등한 관계로 인식하는 합리적인 가치관

5) 한국건설기술연구원, 건설시장개방에 대비한 분쟁 및 클레임 방지대책에 관한 연구, 1994.12, p.86-87

이 팽배하게 되었다. 이에 따라 건설공사에 있어서의 분쟁 관리는 단지 방어적 수단으로서의 개념이 아닌 공격적 건설경영의 수단이며, 원가절감적 차원에서는 '간접수주'의 효과를 기대할 수 있는 수단으로 인식하게 되었다.

Ⅲ. 건설공사 분쟁 실태

건설산업의 특성 즉, 도급공사, 종합조립산업, 옥외작업, 장기성 기한작업, 다양한 공사참여자 등으로 인하여 건설산업은 타산업에 비하여 분쟁의 가능성이 매우 높다. 특히 전술한 바와 같이 건설산업은 옥외작업, 공사기간의 장기화, 다수의 이해 당사자가 참여하기 때문에 많은 위험요인을 내포하고 있다.

또한 건설시장의 개방에 따른 합리적인 가치관의 확산과 업체의 재무여건 악화로 인하여 건설분쟁을 바라보는 시각이 변화함에 따라 건설분쟁의 발생 가능성이 한층 증가하였다.

90년대 후반기 이후부터 건설분쟁의 발생이 급속하게 증가한 것도 모두 이러한 인식의 변화에 기인한 것이라 볼 수 있다. 건설산업이 안고 있는 특성 때문에 건설분쟁은 타산업에서 발생하는 분쟁과는 달리 독특한 특성을 가지고 있다.

(1) 중재의 선호

건설분쟁은 90년대 후반부터 급속한 증가 추세를 보이고 있다. 이러한 배경은 전술한 바와 같이 건설시장의 개방과 그에 따른 합리적인 가치관의 확산, 그리고 업체의 재무여건의 악화에 따른 자연스러운 현상이라 할 수 있다. 98년부터 최근까지 대한상사중재원에서 처리한 분쟁처리 현황을 보면 전체적으로 분쟁처리건수는 증가하지 않은 반면 건설관련 분쟁 처리건수는 약 4배의 증가를 보인 것을 알 수 있다. 전체 분쟁건수 중 건설분

쟁건수의 비율을 보더라도 1998년에는 대한상사중재원이 처리한 분쟁의 2.7%에 해당하던 것이 2002년의 경우 11.9%로 4.4배의 증가를 보인 것으로 나타났다(표 3).

또한 건설분쟁 당사자들은 건설분쟁의 해결 방법으로 대한상사중재원을 통한 중재를 선호하는 특성을 가지고 있다. 대한상사중재원에서 처리한 건설분쟁 중 알선의 경우 전체 알선건수 470건 중 15건으로 약 3.2%에 해당된다. 그러나 중재의 경우에는 전체 210건 중 66건으로 31.4%에 해당하는 것을 알 수 있다(2002년 기준).

이처럼 대한상사중재원을 통한 중재를 선호하는 이유는 첫째 알선보다는 보다 법적 구속력이 있기 때문이며, 둘째 대한상사중재원을 통한 방법 이외에 선택 가능한 방법인 건설분쟁조정위원회는 건설교통부에 예속되어 있는 기관이기 때문에 발주기관의 영향력이 미칠 것이라고 예상하기 때문에 기피하기 때문이다. 실제로 90년 이후 최근까지 건설교통부의 건설분쟁조정위원회가 처리한 분쟁조정신청건수는 1건에 불과하다. 이는 당사자 협의의 전제로 한 건설분쟁조정위원회의 사건처리가 분쟁조정에 절대적인 제약요건으로 작용하고 있기 때문이다.

<표 3> 대한상사중재원의 분쟁 처리 현황⁶⁾

		1998	1999	2000	2001	2002
중재	전체 건수	192	150	175	197	210
	건설 중재건수	15	31	45	57	66
	비율	7.8%	20.7%	25.7%	28.9%	31.4%
알선	전체 건수	520	349	474	446	470
	건설 알선건수	4	6	11	14	15
	비율	0.8%	1.7%	2.3%	3.1%	3.2%
합계 (중재+알선)	전체 건수	712	499	649	643	680
	건설 건수	19	37	56	71	81
	비율	2.7%	7.4%	8.6%	11.0%	11.9%

6) '대한상사중재원, 1998~2002년 클레임 통계' 재수정

(2) 건설분쟁의 복잡화 및 대형화 양상

둘째, 건설분쟁의 특징은 기존의 건설분쟁에 비해 보다 복잡화 및 대형화되어 가는 양상을 보이고 있다. 초기의 건설분쟁은 1 대 1의 분쟁양상을 보였으나 최근 들어 1 대 다수의 양상으로 변화해 가고 있다. 이는 건설공사가 대형화됨에 따라 공사에 참여하는 시공자가 다수로 이루어지기 때문에 나타나는 현상으로, 이에 따라 분쟁을 해결하기 위한 책임소재의 규명도 보다 복잡화되고 어려워지고 있다.

최근의 분쟁 사례를 보면 알 수 있듯이 대부분의 공공공사에서 다수의 시공자가 참여하고 있다는 것을 알 수 있다. 따라서 분쟁의 발생도 1개의 시공자에게만 국한되지 않고 공사에 참여한 모든 시공자에게 해당하게 되며, 이에 따라 다수의 시공자가 함께 집단화하여 클레임을 제기하는 양상을 보이고 있다(표 4).

<표 4> 건설분쟁 발생 사례(90년대 후반 이후)7)

시기	공사명	내용	비고
1998년 2000년	OO 지하철 2기 2단 계	- OO사, OO산업, OO중공업, OO사 - OO, OO사 - OO산업 외 3개사	3,000억
2000년	OO 공항	OO사, OO중공업, OO산업	270억
2001년	OO LNG기지	- 11, 12호기 : OO컨소시엄 - 13, 14호기 : OO컨소시엄	195억 178억
2002년	OO 철도	OO철도 노반공사	-
2002년	OO 경기장	OOO경기장, OOO경기장	290억

또한 건설분쟁의 금액도 대형화 되어 가는 추세에 있다. 이는 건설공사가 대형화됨에 따라 나타나는 자연스러운 현상이다. 최근 대한상사중재원에서 처리한 분쟁의 1건당 금액을 비교해보면, 1건당 건설분쟁의 분쟁금액

7) 일간건설신문 및 매일건설신문 게재 기사 중 1998~2002년 건설 분쟁에 대한 주요 사례를 정리

이 전체 분쟁금액의 2~3배에 해당하는 것을 알 수 있다.

<표 5> 대한상사중재원 중재 처리 현황⁸⁾

		1999	2000	2001	2002
전체	중재 건수	150	175	197	210
	총금액	3265.5억	4154.5억	2911.7억	3105.7억
	1건당 금액	21.8억	23.7억	14.8억	14.8억
건설	중재 건수	31	45	57	66
	총금액	1136.6억	3311.4억	1842.8억	1635.0억
	1건당 금액	36.7억	73.6억	32.3억	24.8억

주) \$1 = ₩1200으로 일률적 계산

(3) 민간건설공사에서의 분쟁 증가

셋째, 최근 들어 나타나는 건설분쟁의 특징으로는 민간건설공사에서의 분쟁의 증가를 꼽을 수 있다.

기존의 건설분쟁은 대부분 공공공사에서 발생하였다. 따라서 그 대상이 되는 발주기관도 정부기관이었다. 그러나 최근 들어 발생하는 분쟁의 공사 유형을 살펴보면 공공공사의 비율은 축소되고 민간건설공사의 비율이 높아지고 있는 것이 특징이다. 1999년의 경우 IMF 이후 공공공사 물량의 축소와 민간건설공사의 증가에 따라 민간건설공사에서의 분쟁 발생이 높게 나타났다. 그러나 IMF의 여파가 사라진 2000년 이후부터는 다시금 공공공사에서의 분쟁 발생이 높게 나타났다. 하지만 2002년에는 민간건설공사에서의 건설분쟁이 급속히 증가하는 추세를 보이고 있다(표 6). 또한 최근 발생한 민간건설공사에서의 건설분쟁건수를 보면 2001년 상반기에는 3건, 2002년 상반기에는 10건, 2003년 상반기에는 15건으로 매년 민간건설공사

8) '대한상사중재원, 1998~2002년 클레임 통계' 재수정

에서의 건설분쟁이 증가하는 추세에 있다. 이는 민간자본에 의한 개발사업이 증가함에 따라 나타난 결과로 예측된다. 또한 90년대 이후 급속히 증가한 건설분쟁에 대하여 공공발주기관에서 경각심을 가지고 건설분쟁에 대처한 반면, 민간발주기관에서는 건설분쟁에 대한 인식과 이를 관리하고자 하는 역량이 아직 준비되지 않았기 때문인 것으로 예측된다.

<표 6> 건설분야 중재의 부문별 현황⁹⁾

	1999	2000	2001	2002
건설중재건수	31건	45건	57건	66
공공건수(비율)	14건 (54.8%)	29건 (64.4%)	45건 (78.9%)	39건 (59.1%)
민간건수(비율)	17건 (45.2%)	16건 (35.6%)	12건 (21.1%)	27건 (40.1%)

(4) 지방자치단체 발주공사에서의 분쟁 증가

넷째, 지방자치단체에서 발주하는 공사에서의 건설분쟁이 증가하는 특징을 보이고 있다.

이는 최근 들어 지방자치단체에서 발주하는 공사물량이 늘어나면서 나타나는 현상으로, 지방자치단체에서 발주하는 아파트공사, 농업토목공사, 교육시설공사에서 건설분쟁이 늘어나고 있는 실정이다. 즉, 건설분쟁의 양상이 대형국책사업에서 지방자치단체의 소규모 공사로 이동하는 모습을 나타내고 있다.

이 또한 대형국책사업을 관할하고 있는 중앙발주기관의 경우 건설분쟁에 대해서 적극적인 자세로 대처하는 반면, 지방자치단체의 경우 건설분쟁에 대한 인식의 부족과 함께 계약을 체계적으로 관리하는 전문가가 부족하기 때문에 나타나는 현상이다.

9) '대한상사중재원, 1998~2002년 클레임 통계' 재수정

IV. 건설공사 분쟁 관리

건설공사의 분쟁 실태에서 알 수 있듯이 90년대 후반부터 건설분쟁의 사례는 그 수적인 면에서 있어서 급속한 증가를 보이고 있으며, 금액의 대형화 뿐만 아니라 분쟁 관련 이해 당사자간의 관계도 복잡·다양화 되는 양상을 보이고 있다.

그럼에도 불구하고 건설분쟁에 대한 관리는 아직까지 초보적인 수준에 머무르고 있는 것이 현실이다. 건설분쟁에 대한 안이한 대처로 인하여 최근 들어 공사물량이 증가하고 있는 민간건설공사와 지방자치단체 발주공사에서 건설분쟁이 늘어가고 있는 것을 알 수 있었다.

건설분쟁을 효율적으로 관리하는 최상의 방법은 건설분쟁이 발생하기 전에 이를 예측하는 방법이다. 건설분쟁의 발생 소지를 미리 예측할 수 있다면 발생 요인을 제거하거나 위험을 전가할 수 있는 구체적인 대처방안을 수립할 수 있기 때문이다. 또한 건설분쟁의 규모를 예측할 수 있기 때문에 이해 당사자와 사전에 의견 교환을 통해 건설분쟁을 효율적으로 관리할 수도 있다.

따라서 본 논문에서는 건설공사를 수행함에 있어 실질적으로 건설분쟁의 발생을 예측할 수 있는 활용방안을 제시하고자 한다.

1. 계약문서의 검토를 통한 인지기법

계약전 계약관련 문서의 검토는 매우 중요한 사항으로, 계약전 계약관련 문서의 검토를 통하여 시공전에 건설분쟁의 발생을 예측할 수 있을 뿐만 아니라, 시공중에도 계약문서의 검토를 통하여 분쟁을 인지할 수 있다.

계약전 분쟁 발생 예측을 위해서는 계약관련 문서를 철저히 검토하여 모호한 내용 및 시공자에게 불리한 내용에 대해서는 입찰서에 주기하여 발주자측과 충분히 협의하여 내용을 명확히 해야 하며, 계약후 확정된 계약내용 중에 시공자에 불리하거나 분쟁 발생의 소지가 있다고 판단되는

사항을 확인하여 향후 발생가능한 분쟁 사항을 예측함으로써 분쟁에 대비하여야 한다.

계약문서라 함은 공사계약일반조건에서 정의된 바와 같이 계약서, 설계서(공사시방서, 설계도면, 현장설명서), 공사입찰유의서, 공사계약일반조건, 공사계약특수조건 및 산출내역서를 말한다.

계약문서를 검토함으로써 어떠한 사항들이 클레임 사항인지, 그리고 문제 발생시 클레임의 제기과 책임분배가 어떻게 이루어지는지, 실제 공사현장 여건과 계약문서와의 차이점 등을 파악하여야 하는데, 예를 들면 시공자의 통지의무조항, 상이한 현장조건 발견시 조치, 설계변경, 공기연장사유, 공사지연 등 시공자의 보상 또는 공기연장과 관련되는 내용은 공사진행 중 수시 및 정기적으로 검토 기록 및 통보함으로써 향후 잠재적인 클레임에 대처하기가 용이하다.

(1) 계약의 성립

우리나라의 경우 국가계약법의 '계약서의 작성 및 계약의 성립'에 따라 계약서를 작성하는 경우에는 계약담당공무원과 계약상대자가 계약서에 기명·날인 또는 서명함으로써 계약이 확정되며, 계약을 체결하고자 할 때에는 계약의 목적, 계약금액, 이행기간, 계약보증금, 위험부담, 지체상금 기타 필요한 사항을 명백히 기재한 계약서를 작성하여야 한다. 계약의 성립요건으로서는 다음과 같은 사항을 들 수 있다.

- ① 2인 이상의 계약당사자
- ② 이행해야 하거나 해서는 안되는 행위의 전제
- ③ 합의사항, 즉 조건 및 쌍방의 권리 및 의무
- ④ 합의를 강제할 수 있는 법적 효과 명시

(2) 계약문서의 우선순위

계약문서의 우선순위는 분쟁 사항에 대한 계약문서간 서로 상충되는 적용사항에 대해 우선순위를 설정하는 것을 말한다. 우리나라의 경우에는 계

약문서간 상호보완적 효력을 인정하고 있으며 다만 일반조건과 특수조건, 일반유의서와 특별유의서간에 상충되는 규정이 있을 경우에는 예외로 하고 있다.

FIDIC에서는 특수조건에서 계약문서 상호간의 우선순위를 규정하며, 우선순위에 대한 규정이 없을 때에는 나중에 작성된 문서의 내용이 우선하며, 일반적인 계약문서의 우선순위는 다음과 같다.

- ① 계약서(The Contract Agreement)
- ② 낙찰통지서(The Letter of Acceptance)
- ③ 입찰유의서(The Tender)
- ④ 공사계약 특별조건(Part II of these Conditions)
- ⑤ 공사계약 일반조건(Part I of these Conditions)

2. 문서관리를 통한 인지기법

정확한 문서관리는 건설공사와 관련하여 사업주체와의 분쟁발생과 과업변경에 있어서 협상에 이용할 수 있을 뿐만 아니라 클레임을 인지하는 수단이 되므로 시공자는 작업과 관련된 모든 사항에 대한 내용을 보존하고 있어야 하며 공사현장에서 어느 분야가 어떻게 전개되고 있는지에 대한 추진경위를 파악하고 있어야 한다.

시공자가 클레임을 제기한 경우 그에 따른 입증책임은 시공자에게 있게 되며 클레임을 정당화할 수 있는 사실을 증명할 수 있어야 한다. 이러한 일들은 작업수행 내용과 사업주체와의 업무관계, 공사와 관련된 의견교환, 재료시험검사, 기타 보고서 등의 정확하고 사실에 기초한 문서의 관리를 통하여 가능하게 된다. 이러한 문서로는 공정보고서, 일일·주간작업보고서, 문서, 작업일지, 사진, 시험결과, 자재구매요청서, 인수증 등이 있다.

(1) 공정차트 및 보고서

공사수행내용은 사업공정의 정기적인 검토를 통하여 문서화될 수 있다. 공정의 업데이트(update)는 작업계획검토회의에서 검토되어야 가장 정확

하고 실질적인 결과를 가져올 수 있으며 발주자와 설계담당자, 시공자가 각각의 작업이 완료된 날짜와 작업의 진행속도 및 공사비 등을 분명하고 간결하게 작성하여야 한다. 이 회의에서는 회의록을 반드시 작성하도록 하고 주요 공정관련철에 보관하여야 한다.

건설사의 계획과 공정의 수립에 있어서 가장 효과적인 방법은 CPM(Critical Path Method)에 의한 방법이며, CPM 네트워크에 의한 업데이트 기법은 사업공정을 가장 효율적으로 관리할 수 있는 방법이다. CPM 네트워크를 이용할 경우에 실제작업착수일, 실제공정과 공정사의 각 작업에 대한 진척률 등이 기록될 수 있으며, 업데이트 시에 문제가 되는 것으로 검토된 작업과 이로 인한 전체 사업에 미치는 영향 등을 확인할 수 있게 되며 이러한 정보를 분석함으로써 실제 작업의 지연 및 예상작업지연을 만회할 수 있는 대책을 마련하게 된다.

CPM의 공정계획은 특별히 CPM이 계약상의 의무조항으로 규정되어 있는 경우에는 공사기간의 연장 및 이에 따른 공사비 및 간접비의 추가요구를 정당화하는데 적절한 분석도구로 사용됨으로써 유효적절하게 사용될 수 있을 뿐만 아니라, 공사지연을 인지하고 공사지연에 영향을 주는 활동과 요인을 파악함으로써 사전 클레임 예측도구로서도 활용될 수 있다.

이러한 활용을 위해서 건설업체는 정기적으로 공정계획을 업데이트하여야 하며, 업데이트하는 과정에서 인지되는 공사지연 활동과 그 요인을 파악하여야 하며, 또한 전체 공사에 미치는 영향을 면밀히 파악, 추가금액과 추가공기의 산출에 응용하여야 한다.

(2) 일일 및 주간작업보고서

일일 및 주간작업보고서는 공사현장과 현장사무실에서 작업들에 대한 내용을 포함하게 되며, 현장기술자, 자재, 회계담당자들에 의하여 작성되어야 하며 이러한 보고서는 본사에 보고되기 전에 반드시 현장공사책임자가 검토하고 서명하여야 하며 현장공사책임자는 이들이 작성한 작업보고 내용의 정확성과 사실여부에 대하여 책임을 지게 된다.

일일작업보고서에는 작업일자, 날씨, 사용장비 및 대기장비에 대한 자료,

진행중인 작업, 작업인력 투입내역, 작업지연에 관한 사항, 지연 사유 및 전체 공정에 미치는 영향 등에 대한 정보를 포함하여야 한다. 또한 하도급 업체 및 사업주체 또는 그의 대리인에게 통보한 작업관련 사항, 작업시행 과정에서의 이들과의 의견 차이, 공사안전에 관한 사항 및 안전대책 조치 내용 등이 포함되어야 한다.

모든 보고서는 보고서를 읽는 사람이 쉽게 이해할 수 있도록 분명하게 작성되어야 하며, 각 보고서는 일련번호에 따라 쉽게 관리할 수 있도록 하여야 한다.

(3) 사진

클레임이 제기되어 해결을 하는 과정에서 사진은 분쟁이 되고 있는 작업의 상태나 조건을 증명하는데 있어 매우 중요한 역할을 하게 된다.

시공자는 건설공사 중에 공사의 중요부분에 대한 정기적인 사진을 촬영하여 자료로 활용할 수 있도록 현장에 사진기와 이에 필요한 물품을 확보하여야 한다. 또한 비디오를 활용하여 클레임이 제기되었을 때 유효적절하게 활용할 수도 있다.

촬영한 사진은 설명을 담아 일자별로 파일철에 보관하여 관리하여야 하며, 특정공종에서 작업의 진척이 안되는 경우나 주변 공사여건 등이 변경된 경우에는 이러한 작업의 전후에 대한 사진을 촬영하여 보관하여야 하며 이렇게 함으로써 과업변경의 협의, 분쟁발생, 클레임의 발생 또는 향후 예상되는 클레임에 대비할 수 있는 좋은 자료가 된다. 또한 사용한 자재나 시설물의 손상과 신공법의 적용 및 공법 적용시에 발생하는 특별한 문제 발생 등에 대하여도 사진을 촬영하여 기록으로 보관하여야 한다.

(4) 작업일지

건설업체는 현장공사책임자로 하여금 매일매일 작업상황에 대한 일지를 작성하도록 하여야 한다. 현장공사책임자는 사업주체나 그의 대리인의 작업과 관련한 지시내용과 주고 받은 전화통화내용에 대한 사항과 회의내용 등을 간략하게 메모형식으로 기록해 놓아야 한다. 여기에는 공사와 관련된

사람들의 의견이나 공사와 관련된 대화내용 등도 포함하여야 한다.

현장공사책임자는 작성한 작업일지를 공사가 완료된 후에 영구기록으로 남길 수 있도록 본사에 보관하여야 한다.

(5) 재료시험보고서 및 시험결과

시공자는 모든 공사자재와 장비에 대한 정확한 시험결과를 관리하여야 하며 시험자재에 대한 시험시방서와 리스트를 관리하여야 한다. 뿐만 아니라 각각의 시험에 대한 시험결과(불합격 및 재시험결과 포함) 및 시험일자에 대한 기록을 관리하여야 한다.

재료시험실을 운영하는 경우에 시공자는 발주자로부터 승인을 받아야 하며 재료시험사는 필요한 시험절차와 시험방법에 대하여 충분히 숙지하고 있어야 한다.

(6) 과업변경

과업변경은 종종 공사기간의 연장 및 추가사업비에 대하여 발주자와 시공자가 적절한 시기에 협의에 이르지 못하는 경우에 분쟁과 클레임의 가장 큰 원인이 된다.

시공자는 과업변경과 관련한 정확한 기록을 확보하고 있어야 하며 과업변경의 관리, 공사기간 및 공사비에 대한 협상 및 전체공사에 미치는 영향 등을 파악하고 있어야 한다. 과업변경이 적절하게 관리되고 발주자와의 협의가 순조롭게 진행되도록 하기 위해서는 시공자는 과업변경의 조기확인이 필요하며 전체 공사에 미치는 영향 등을 정확하게 파악하는 것이 중요하다.

(7) 시공도면

클레임의 원인이 되는 문제의 가능성을 최소화하기 위한 시공도면의 관리는 공사가 설계도와 시방서의 규정에 따라 완료되었음을 증명하는 것을 말한다. 이러한 절차는 모든 시공도면의 실제 공사내용과의 일치 및 정확성 여부를 증명하는데 필요하게 되며 일반적으로 시공자는 공사에 사용되

는 장비나 자재에 대하여 사업주체의 승인을 받기 위하여 사업주체에게 시공도면을 제출하여야 한다. 여기에는 사용자재의 카다로그(Catalog)의 일부나 생산업체의 설명서 또는 각종 수치자료, 설계서, 목록 등이 포함되게 된다.

발주자로부터의 시공도면 승인절차를 쉽게 하기 위하여 시공자는 공사에 착수한 직후에 시공도면의 제출계획에 대한 상세한 세부일정을 수립하여 사업주체에게 제출하여야 한다. 시공자가 계획대로 공사를 완료하기 위해서는 사업주체로부터 적기에 시공도면을 승인받아야 하며, 시공도면을 발주자에게 제출할 때에는 발주자가 이를 충분히 검토할 수 있는 시간적 여유를 고려하여 미리 제출하는 것이 필요하다. 시공자가 발주자에게 도면의 승인요청일자를 명시하지 않았을 경우에는 공사착수에 개최하는 회의 시에 시공자가 제출한 시공도면에 발주자의 입장을 분명히 확인하여야 한다.

시공도면과 관련된 업무의 처리를 원활하게 하기 위해서는 시공자는 시공도면의 제출양식에 따라 이를 기록으로 관리하여야 한다. 이 양식에는 시공도면의 제출일정일, 실제제출일, 발주자의 승인일자, 최종적으로 시공도면이 발주자로부터 시공자에게 송부된 날짜 등을 기록하여야 한다.

(8) 서류관리

계약과 회계, 대외비 문서 등을 포함하는 모든 문서의 체계적이고 정확한 관리는 발주자와 시공자간에 분쟁이 발생하였을 때 이를 증명할 수 있는 근거자료가 되기 때문에 과업변경에 의한 협의, 분쟁 또는 클레임이 발생하였을 때 필요한 중요문서를 쉽게 찾을 수 있도록 문서종류별로 별도의 철을 하여 관리하는 것이 필요하다.

3. 현장업무 기록을 통한 인지기법

발주자 클레임에 대처하고 성공적인 클레임 제기를 위해서 시공자는 공사초기부터 시공상 발생하는 모든 문제점 및 공사진척상황을 포함한 모든

현장업무를 철저히 정리보존해야 한다. 특히 발주기관 및 감독관과의 협의 내용, 지시 및 승인사항 등은 반드시 문서로서 보관되어야 한다. 구두 승인 또는 구두지시인 경우 향후 번복될 가능성이 있으며, 분쟁의 소지가 될 수 있기 때문에 반드시 확인 서신을 받아두어야 한다.

시공자로서는 시공도중 클레임 사항의 발생으로 공사비 증액이나 공사기간의 연장이 요구되는 사유가 발생하면 클레임 신청절차에 따라 그 사유를 밝히는 것이 현명한 태도이다. 이러한 클레임의 요구가 성공하느냐 실패하느냐는 대부분 시공자가 얼마나 그 당시의 기록(contemporary records)을 정리, 유지, 보관하고 있느냐에 달려있다. 현장업무에 있어서 중요한 기록과 정보라 할 수 있는 것은 다음과 같다.

- ① 기본이 되는 프로그램상의 변동 대조
- ② 자세한 자금운용 견적
- ③ 공사진행 스케줄
- ④ 공사진행에 따른 실제 재원과 비용
- ⑤ 늘거나 비경제적으로 쓰이는 플랜트
- ⑥ 오버타임(overtime)시간과 비용
- ⑦ 공사진행 사진
- ⑧ 도면등록부(수정에 대한 자세한 주석 포함)
- ⑨ 현장일지
- ⑩ 회의록 그리고 노동배치기록장 등

4. 체크리스트를 통한 인지기법

과거 유사 공사의 경험을 바탕으로 주요 클레임 사항을 정리한 체크리스트(checklist)를 시공전 또는 시공 중에 미리 작성하여 활용함으로써 클레임을 인지하는데 활용할 수 있다. 체크리스트는 과거 유사 공사에서 경험한 일반적인 주요 클레임사항에 대한 기록뿐만 아니라, 공사특성상 가질 수 있는 여러 가지 요인을 정리하고, 이를 건별로 분류, 비용화할 수 있도록 하는 것이 매우 중요하다. 체크리스트 활용은 시공전 또는 시공 중에

간단하게 점검을 통하여 활용할 수 있으며, 이에 벗어난 사항에 대해서는 계약문서 및 여러 분석기법을 통하여 보다 더 면밀하게 분석함으로써 클레임의 인정여부와 그 영향 정도를 분석할 수 있다.

일반 클레임사항에 대한 체크리스트 사항은 다음과 같다.

- ① 계약 및 시방서와 현장조건의 상이함 여부
- ② 공사변경 여부
- ③ 시방서나 공사계획서의 오류
- ④ 내역의 변화
- ⑤ 자재에 따른 문제
- ⑥ 승인 및 정보제공의 지연
- ⑦ 공사 중지 명령
- ⑧ 공사 촉진(발주자의 지시에 의한 돌관작업)
- ⑨ 타시공자에 의한 간섭(타시공자의 의한 작업지연 및 공사량의 변화)
- ⑩ 교통 등 인접환경에 의한 간섭
- ⑪ 기후 등 불가항력
- ⑫ 파업
- ⑬ 발주자의 간섭
- ⑭ 물가변동 등

V. 글로벌 시대의 상사중재와 분쟁 당사자의 인식 전환

건설분쟁의 경우 중재에 대한 의존도가 매우 높으며, 분쟁금액의 대형화, 이해 당사자의 복잡성, 공사의 진행에 따른 영향뿐만 아니라 해당 기업의 생존을 좌우하는 매우 중요한 사항이다.

따라서 건설분쟁을 바라보는 분쟁 당사자의 인식 전환 뿐만 아니라 건설분쟁의 판정에 관여하는 중재인의 역할에 대한 정립이 필요하다.

1. 발주기관의 인식 변화

건설분쟁에 대한 시각 변화가 가장 절실히 요구되는 당사자는 발주기관이다. 아직도 국내 건설시장에서는 발주자에 대한 암묵적인 우월적 지위가 보장되고 있기 때문에 건설분쟁에 대한 발주자의 인식 변화가 건설시장에서의 합리적인 계약 관행을 정착할 수 있다.

이를 위해서는 무엇보다 발주자 스스로가 우월적 지위 남용을 불식하는 자세로 계약 및 건설공사의 수행에 임하여야 한다. 특히 최근 들어 공사의 물량이 증가하고 있는 지방자치단체의 경우가 절실하다. 대형국책사업을 관할하고 있는 중앙발주기관의 경우 건설분쟁의 경험을 통하여 합리적인 계약의 필요성을 느끼고 있지만 지방자치단체의 경우는 아직까지 건설분쟁에 대한 인식이 부족하고, 전통적인 계약관행을 답습하고 있는 것이 현실이다.

둘째, 무엇보다도 분쟁은 당사자간의 합의를 통해서 해결하는 것이 가장 최선이라는 것을 인식하여야 한다. 보다 객관적이고 합리적인 해결을 위해서는 중재나 소송이 필요하지만, 중재나 소송을 통한 해결은 또다른 문제점을 안고 있기 때문이다. 중재나 소송을 통한 분쟁 해결은 당사자간의 반목과 함께 공사의 지연 및 2차적인 분쟁을 야기할 가능성이 높기 때문이다.

셋째, 건설분쟁의 발생은 당연하다는 것을 인식하여야 한다. 단순하게 건설분쟁이 발생하는 것을 회피하는 자세보다는 적극적으로 관리하는 자세가 필요하다. 건설산업은 그 특성상 많은 위험요인을 안고 있으며, 그에 따라 건설분쟁이 발생할 가능성이 타산업에 비해 매우 높다. 따라서 시공자의 건설 클레임 제기를 무조건적으로 막기 보다는 정당한 '제 값 받기'로 인식하고 계약 및 클레임을 관리하는 능력을 배양하여야 한다. 또한 건설 분쟁 발생에 대한 문책 위주의 감사 관행을 지양해야 한다. 문책 위주의 감사 관행이 해당 발주자로 하여금 시공자의 클레임 제기를 무조건적으로 막는 원인이 되고 있기 때문이다.

넷째, 발주기관도 건설분쟁을 단순히 방어적인 개념에서 벗어나 공격적

인 경영의 수단으로 인식할 필요가 있다. 예산의 절감 뿐만 아니라 효율적인 활용이라는 측면에서도 이러한 공격적인 경영 수단으로의 인식은 매우 중요하다.

2. 시공자의 고차원적인 분쟁 관리

건설분쟁의 대부분이 시공자에 의하여 제기되고 있는 상황에서 건설분쟁에 대한 책임소재의 입증과 자료의 제시는 시공자의 몫이다. 따라서 시공자의 고차원적인 분쟁 관리 방안이 필요하다. 앞서 언급한 분쟁 예측 기법뿐만 아니라 체계적인 교육과 관리방안이 필요하다.

첫째, 각종 기록의 보존 및 관리가 무엇보다 중요하다. 우리나라의 경우 관습과 인정에 이끄리는 문화로 인하여 문서화에 매우 약한 경향을 보이는 것이 사실이다. 그러나 클레임의 제기는 객관적이고 구체적인 자료의 입증을 통해서만이 가능하다는 것을 인식하여야 한다.

둘째, 계약의 중요성을 인식할 필요가 있다. 계약서에 어떠한 내용이 포함되어 있는지 확인하지 않은 상태로 계약서에 서명하던 것이 불과 몇 년 전의 일이다. 계약의 중요성은 아무리 강조해도 지나치지 않다.

셋째, 전문가의 양성에 힘써야 한다. 체계적으로 계약 전문가 및 분쟁 전문가를 양성하여야 한다. 건설분쟁을 공격적 건설경영의 수단으로 인식해야 할 뿐만 아니라 원가절감적 차원에서 간접수주의 효과로서 인식하여야 한다.

넷째, 분쟁에 대한 보다 심도있는 연구가 필요하다. 단순한 자료의 제시로서가 아닌 보다 구체적이고 체계적인 산출근거의 제시 및 이를 위한 기법의 개발이 필요하다. 또한 기존 분쟁 사례의 DB화를 통하여 새로운 분쟁 관리방안을 도출하는 것이 필요하다.

3. 글로벌 시대의 중재인의 역할

국내 건설시장의 개방에 따라 건설분쟁의 중재도 글로벌 환경에 걸맞게

국제적인 역할을 수행하여야만 한다. 시대의 변화에 발맞추어 적절한 서비스를 제공하여야만 한다.

이를 위해서는 무엇보다도 국내의 관련 기관과의 연계를 통한 정보의 공유가 필요하다. 국제적 동향을 파악하고 글로벌 스탠다드(Global Standard)에 대한 지속적인 연구가 필요하다.

둘째, 건설관련 전문 중재인의 양성과 교육이 필요하다. 건설산업이 처한 환경과 분쟁이 발생한 특수 작업여건에 대한 이해가 없이는 전문적인 중재가 불가능하기 때문이다. 또한 시시각각으로 변해가는 건설기술의 발달에 뒤처지지 않아야만이 전문적인 서비스를 제공할 수 있기 때문이다.

셋째, 무엇보다 중요한 것은 중재 판정에 앞서 당사자간의 합의에 이르도록 조정자의 역할을 충실히 수행하여야 한다. 이는 당사자간의 협의에 의한 해결이 중재나 소송에 의한 해결보다 최선의 방법이기 때문이다.

VI. 결 론

지금까지 건설산업의 특성과 증가 추세를 보이고 있는 건설분쟁의 실태, 효과적인 건설분쟁의 예측 기법, 그리고 발주자, 시공자, 중재인의 인식 전환 및 역할에 대해서 열거하였다.

건설산업은 그 고유의 특성 때문에 위험요인을 내포하고 있으며, 그에 따라 타산업에 비해 건설분쟁의 발생 가능성이 높다. 특히 국내 건설시장의 개방에 따른 합리적인 가치관의 확산으로 건설분쟁의 발생 가능성은 더욱더 높은 실정이다.

최근 들어 발생하는 건설분쟁의 양상은 복잡·대형화되고 있으며, 점차 대형국책사업에서 민간건설공사 및 지방자치단체에서 발주하는 공사로 발생 형태가 변모해 가고 있다. 이러한 건설분쟁에 더욱 더 효과적으로 대처하기 위해서는 분쟁을 사전에 예측하고 관리하는 노력이 필요하다.

건설분쟁을 사전에 예측하는 기법으로는 계약문서의 검토, 문서관리, 현

장업무 기록 및 체크리스트를 활용하는 방법이 있으며, 무엇보다도 체계적인 문서화가 가장 중요한 사항이라 할 수 있다.

이러한 건설분쟁에 대한 예측 및 관리 노력 뿐만 아니라 발주자, 시공사, 중재인의 인식 변화 및 역할이 중요하다. 발주자는 분쟁의 발생이 당연하다는 것을 인식하고 회피하기 보다는 적극적으로 관리하는 자세가 필요하다. 특히 우월적인 지위 남용을 불식하고 당사자간의 합의를 통하여 해결하고자 하는 노력이 필요하며, 방어적인 자세에서 보다 공격적인 경영의 수단으로 인식할 필요가 있다. 시공자는 계약의 중요성과 전문가 양성, 그리고 고차원적인 분쟁 관리 기법에 대한 연구와 함께 체계적인 문서화에 대한 노력이 필요하다. 또한 국내 건설시장의 개방에 따라 건설분쟁의 일선에 있는 중재인도 글로벌한 서비스를 제공하여야 한다. 이를 위해서는 국내외 관련 기관과의 연계와 정보공유, 건설관련 전문 중재인의 양성과 교육이 필요하며 무엇보다 중요한 것은 중재자로서가 아닌 조정자로서의 역할이 선행되어야 할 것이다.

ABSTRACT

Commercial Arbitration and Dispute Management in Construction Projects

Tai Sik Lee
Dong Wook Lee
Young Hyun Kim

The resolution of the 1993 Uruguay Round and the opening of Korea's construction market in '97 marked the beginning of the globalization of Korea's domestic construction market. Consequently, the process led to changes in contracting procedures, as well as disputes in construction management.

With globalization came a rapid realization of reasonable values, which forced the hierarchical vertical relationship between the owners, constructors, and subcontractors into a more equal, horizontal relationship.

Once the hierarchical relationship was altered, the late 1990's witnessed a dramatic increase in managerial disagreements, in addition to escalating legal disputes and expenditures. The horizontal relationship was a new concept and brought forth many complexities. Unfortunately, because all of this was new, management of construction disputes was elementary at best.

Anticipation of disputes is the key to effective dispute management. This includes thorough reviews of contract documents, document management, construction records, and checklists. Also necessary is the education of owners and contractors with pertinent knowledge

concerning dispute management. The following paper focuses on the importance of observing construction disputes in order to facilitate management thereof.

Key words : Construction Projects, Dispute Management, Arbitration, Claim

참 고 문 헌

- 김경래, “국내 공사계약 일반조건의 개선방향”, 한국건설산업연구원, 1996.
- 대한상사중재원, “99년도 상반기 사업실적보고서”, 1999.7
- _____, “1998년도 중재원 사업 실적”
- _____, “1998~2002년 클레임 통계”
- 매일건설신문, “건설 클레임 다변화”, 2002.8.27
- 박준기, “건설책임론”, 기공사, 1997.
- 이동욱, “건설공사 클레임의 체계적인 관리에 관한 연구”, 중앙대학교 대학원 석사학위논문, 1999.
- 이배호, “해외공사 클레임 관리”, 해외건설협회 해외건설, 1985.
- 일간건설신문, “건설클레임”, 2000.3.2
- _____, “발주기관 건설클레임 인식전환 시급”, 2000.6.20
- _____, “건설 클레임 제기 잇단 개가”, 2000.12.9
- _____, “건설계약 클레임 제기 활기”, 2001.4.19
- _____, “건설 클레임 제기 증가”, 2001.7.21
- _____, “상사중재원 - 공공공사 클레임 제기 급증”, 2001.10.13
- _____, “작년 건설클레임 크게 늘어”, 2002.1.15
- _____, “건설공사 클레임 제기 봇물”, 2002.6.1
- _____, “민간건설공사 클레임 급증”, 2003.4.10
- _____, “건설클레임 민간공사로 확산”, 2003.7.10
- 조문영, 조영준, “UR 대비반(I) - 클레임 대비”, 한국건설기술연구원, 1995.
- 조영준, “건설클레임 예방을 위한 불가항력의 체계화(해석) 연구”, 한국 건설기술연구원, 1997.12.
- 조영준, 구지희, 이교선, 구재동, “건설시장개방에 대비한 분쟁 및 클레임 방지대책에 관한 연구”, 한국건설기술연구원, 1995.

- Bramble, B. B. & Cipolloni, M. D., *Resolution of Disputes to Avoid Construction Claims; A Synthesis of Highway Practice* 214, National Academy Press, 1995
- Fisk, E. R., *Construction Project Administration*, 5th Edition, Prentice-Hall, 1997.
- Jergeas, G. F. & Hartman, F. T., Contractor's Construction - Claims Avoidance, *Journal of Construction Engineering and Management*, ASCE, Vol. 120, No. 3., 1994.