

# 건설관련 법률상담 사례③

## 공사하도급계약에 대한 보증('06. 9)

**Q** | 공사하도급계약에 대해 보증을 하였는데, 하도급계약자가 부도로 공사를 중단함에 따른 법률적 문제는 어떻게 되는지?

**A** | 보증계약에 따른 공사의 승계 의무가 있으나, 만일 도급자가 하도급자에게 기성 이상의 공사대금을 과 지급하였고, 그것이 계약내용에 반한다면 이는 보증인 입장에서 수용할 수 없는 것이고, 잔여 공사대금 만으로는 공사를 수행할 수 없는 경우라면 과 지급된 공사대금 상당을 추가 지급하여 줄 것을 전제로 공사를 승계할 수 있다는 입장을 분명히 해야 할 것이다.

별도로 보증보험주식회사가 계약이행보증을 했다면 보증인과 보증보험과의 관계는 별도 계약에 의해 2인이 보증한 것과 유사하여 보증보험이 그 보증과정에서 받은 연대보증인에 대해 구상을 한 후에도 이를 변제받지 못할 경우 50%의 한도에서 하도급계약의 보증인에 대해 구상을 할 수도 있다.

공사승계시 기 투입된 자재 및 노임 중 아직 결제되지 아니한 부분에 대해서는 그 부분이 기성으로 인정되어 공사대금이 집행된 경우라면 승계하는 보증인으로서는 그에 대한 책임이 없다.

## 선급금 반환요구(O6. 11)

**Q** | 턴키베이스 방식에 의해 도급받은 공사의 선급금과 관련, 도급자 측에서 자신의 사유로 인해 당해 공법에 의한 공사를 시행할 수 없게 되어 선급금의 반환을 요구할 수 있는지?

**A** | 계약서에는 도급자의 책임 있는 사유로 계약이 해지되는 경우에 관한 약정이 없다 하더라도 그 귀책사유로 계약이행이 불가능하게 될 경우 손해배상(기 소요된 비용 및 계약이 이행되었을 경우의 이행이익의 배상)의 청구가 가능하다.

또한 선급금 자체를 계약금과 동일시 할 수는 없으며, 향후 소송으로 비화할 경우를 대비해 서면에 의한 상대방의 책임을 분명히 해 두어야 한다.

## 미지급 공사대금에 대한 법적 대응방안(O6. 11)

**Q** | 하도급 받은 공사가 발주자의 사정에 의해 중단됐고, 원수급자로부터 기성공사대금을 받지 못한 경우 이에 대한 법정 대응방안 및 발주자와 사이에 소방공사에 관하여 직접 공사도급계약을 체결한 바, 그 공사대금을 지급받지 못한 경우 법정 대응방안은 어떤 것이 있는지?

**A** | 원수급자가 발주자로부터 공사를 발주 받아 계약단계에 있으므로 그 선급금 또는 공사대금채권에 대해 가압류결정을 받고, 후일 본안 소송을 위해 채권압류 및 전부명령을 받아 채권을 회수하는 방안이 있다.

또한 발주자와 사이에 체결된 계약에 따른 공사대금은 당해 발주자의 부동산에 대해 가압류하는 방법이 있을 것이다.☉

〈자료제공 : 권진웅 대한설비건설협회  
서울특별시회 고문번호사〉