




김 현 변호사의 건설 판례 

공사 감리자의 보수 산정

Calculating Fee of the construction supervisor

대법원 2001. 5. 29. 선고 2000다40001 판결

●●● 들어가며

어떠한 건설공사를 수행하든지 공사에 대한 감리를 받아야 하며, 이러한 감리의 공정성 확보를 위하여 감리자는 외부 인사로 선임하여야만 한다. 한편, 감리인의 보수는 통상적으로 공사의 종료 시점에서 감리 업무가 종료되는 시점에서 지급하게 된다.

그러나, 시공사의 파산이나 기타의 사유로 감리 업무가 완성되지 않은 채 종료된다면, 감리자의 보수는 어떻게 되는 것인가? 즉, 건설공사가 완료되는 시점에서 보수를 지급받기로 하였는데, 감리 업무 진행 중에 예기치 않은 중단이 이루어진다면 일이 완성되지 못하였기 때문에 감리자는 아예 보수를 못받게 되는 것인가 하는 의문이 생긴다.

사안은 이에 대하여 그 지급 기준을 제시하고 있는 바, 이하에서는 감리 업무의 근간이 되는 감리 계약의 성격에 대하여 살펴보고, 재판부의 견해에 대하여 평석하여 보기로 한다.

●●● 사실관계

아파트 건설을 추진하던 A는 원고에게 감리를 맡기면

서 감리 계약시에 계약금을 지급하고 1998. 6. 6. 부터 매 3개월 마다 7회에 걸쳐 감리중도금을, 사용검사 신청시에 잔금을 각 지급하기로 약정하였고, 피고는 A와 원고의 감리계약을 보증하기로 하는 보증계약을 체결하였다.

이에 원고는 1998. 3. 6. 부터 A가 시행하는 이 사건 공사에 대한 감리업무를 수행하였으나, 1998. 6. 9. A의 부도로 이 사건 공사가 중단되었으며, 그 다음날 원고인 감리요원들을 철수시켰다.

그러자, 원고는 감리계약의 보증을 하였던 피고를 상대로 약정된 1회 감리 중도금 지급을 구하는 소를 제기하였고, 피고는 '보수의 지급은 감리 종결시에 지급할 것을 편의상 중도금으로 나누어 주기로 약정한 것뿐이므로 따라서 일의 완성이 이루어지지 않은 이상 이를 지급할 책임이 없다' 라고 항변하였다.

●●● 대법원 판결의 요지

원고의 청구를 인용한 원심과 같이 대법원은 다음과 같은 근거로 피고의 상고를 기각하였다.



카 건설공사의 감리자는 제3자적인 독립된 지위에서 부실공사를 방지할 목적으로 정기적으로 당해 공사의 품질검사, 안전검사를 실시하여 만일 부적합한 공사가 시행되고 있는 경우라면 당해 공사에 대한 시정, 재시공, 중지 요청까지도 하여야 하는 등 공사의 진행에 제동을 걸어야 할 필요도 있고, 공정이 계획대로 진행되고 있는가를 면밀히 살펴 예정된 공기를 준수하지 못할 우려가 있는 경우에는 그 원인을 분석하고 그 결과를 보고하는 사무도 담당하고 있는 것이기 때문에 공사의 진척이 부진하거나 공정이 예정대로 진행되지 않는다고 하여 그에 병행하여 아무런 감리업무를 수행하지 아니한 채 이를 그대로 방치하거나 나아가 적법한 절차를 거치지 아니한 채 함부로 감리원을 공사현장에서 철수시켜서는 아니 되는 것을 그 기본적 사무의 내용으로 하고 있으므로, 감리의 대상이 된 공사의 진행 정도와 수행할 감리업무의 내용이 반드시 비례하여 일치할 수 없는 것은 그 업무의 속성상 당연하다 할 것이고, 따라서 주택 등 건설공사감리계약의 성격은 그 감리의 대상이 된 공사의 완성 여부, 진척 정도와는 독립된 별도의 용역을 제공하는 것을 본질적 내용으로 하는 위임계약의 성격을 갖고 있다고 봄이 상당하다.

다 감리계약이 도중에 종료된 경우 그 사무에 대한 보수를 정함에 있어서는 민법 제686조 제2항 단서, 제3항의 규정에 따라 기간으로 보수가 정해진 경우에는 감리업무가 실제 수행되어 온 시점에 이르기까지 그 이행기가 도래한 부분에 해당하는 약

정 보수금을 청구할 수 있고, 후불의 일시불 보수 약정을 하였거나 또는 기간보수를 정한 경우에도 아직 이행기가 도래하지 아니한 부분에 관하여는 감리인에게 귀책사유 없이 감리가 종료한 경우에 한하여 이미 처리한 사무의 비율에 따른 보수를 청구할 수 있다.

다 감리비를 계약금, 1회부터 7회까지의 각 중도금, 잔금으로 분할하여 정기에 지급하기로 한 것이어서 민법 제686조 제2항 소정의 기간으로 보수를 정한 공사감리계약에 해당된다

●●● 대법원 판결의 의미

공사감리는 공사의 공정이나 그 과정 및 완성되는 측면에 있어 감리를 실시함으로써 당해 건축물이 안전성을 확보하기 위한 것이며, 따라서 일정한 자격을 갖춘 제3자를 감리자로 선정하여 엄격하게 공사 공정을 감리하도록 하고 있다. 따라서, 이는 판례에서 살펴보고 있는 바와 업무를 위탁하는 일종의 위임계약이라 할 것이다.

한편, 민법은 제686조 제2항에서 '수임인이 보수를 받을 경우에는 위임사무를 완료한 후가 아니면 이를 청구하지 못한다. 그러나 기간으로 보수를 정한 때에는 그 기간이 경과한 후에 이를 청구할 수 있다' 라고 명시하여 원칙적으로 위임인의 보수는 일의 완성시에 청구할 수 있도록 규정하고 있다. 그러므로, 피고의 주장은 일용설득력이 있어 보인다.

그러나, 사안의 경우 기간이 계속하여 정기적이지는 않다 하더라도 보수 중도금의 지급에 대하여 구분하고



있으며, 이 사건 공사와 같은 아파트 건설과 같은 기간 이 긴 공사의 감리 업무는 최소 수개월에서 수년이 걸릴 수도 있으므로, 이를 피고의 주장과 같이 '일이 완성되지 않았기 때문에 보수를 청구할 수 없다' 라고 해석하는 것은 감리자에게 너무도 가혹하다 사료된다. 따라서, 판례는 이러한 정황 등을 판단하여 감리자에게 지급하기로 한 보수 조건을 '기간으로 보수를 정한 것'으로 해석한 것이라 판단된다.

●●● 맺으며

공사 감리 업무는 전문적 소양을 갖춘 자가 일종의 감사권을 행사하는 것이다. 따라서, 이를 선임한 건설주체와 분쟁을 야기할 수도 있고 사업 진행을 더디게도 만들 수 있는 역할을 담당하게 된다. 또한 위 사례와 같이 급작스럽게 타의에 의해 감리업무를 종료해야 하는 경우도 발생하게 된다.

그렇기 때문에 그 보수를 지급받는데에 있어서 어려움이 있는게 사실이며, 위임계약이기 때문에 일의 완성 전까지 이를 지급하지 않으려는 움직임이 강한 것도 사실이다. 어떻게 보면 감리자는 보수의 지급과 관련하여 공공적 업무인 감리 업무를 제대로 수행하는 데에 적지 않은 제약이 있다 할 것이다.

따라서, 이러한 현 상황을 고려하여 중도금 지급 약정을 '기간으로 보수를 정한 것'으로 해석하여 감리자의 노력에 상응한 대가를 지급받을 수 있게 판단한 대법원의 견해는 정당하다 사료되며, 이에 지지를 보내는 바이다.

덧붙여 감리 업무를 주로 수행하게 되는 건축 및 토목 전문가들은 이를 충분히 숙지하여 최소한 판례와 같이

일정기간마다 일정액의 보수를 나누어 지급받을 수 있도록 감리계약을 체결하는 것이 보수 분쟁을 미연에 방지할 수 있는 보다 현명한 대처라 사료된다.



Profile

김 현 (金炫) 변호사

- 서울지방변호사회 회장
- 법무법인 세창 국토해양부 고문변호사
- 서울대학교 법과대학 졸업
- 행정고시 24회 2차 합격
- 사법시험 25회 합격
- 서울대학교 대학원 법학과 법학석사
- 미국 코넬대학교 법과대학원 법학석사
- 미국 워싱턴대학교 법과대학원 법학석사
- 미국 보글 앤드 게이츠 법률회사 근무
- 미국 워싱턴대학교 법과대학원 법학박사
- 미국 뉴욕주 변호사자격 취득

전문분야 : 금융, 회사, 건설, 무역, 해외투자, 지적재산권, 보험, 해상, 항공, 중재

건설교통부 고문변호사 · 도로정책심의회 위원
 과학기술부 고문변호사
 한국철도공사 고문변호사
 해양수산부 고문변호사
 대한변호사협회 사무총장

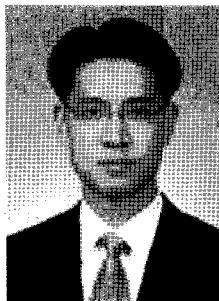
저서 : 해상법원론 (서울법대 송상현교수 공저: 박영사, 2005)
 건설판례 이해하기 (범우사, 2004)

법무법인 세창
 서울 서초구 서초동 1553-5 오피런스빌딩 16층
 전화 : 595-7121 팩스 : 595-9626, 591-8456
 E-mail : hyunkim@sechanglaw.com



2008. 4. 21. 조정원 변호사 영입 및 사무실 이전 기념식에서 한자리에 모인 법무법인 세창의 변호사, 변리사들 (사진제공 : 법무법인 세창)

건설관련 판례를 정기적으로 소개하고 있는 법무법인 세창 소속변호사를 매호마다 선정 소개합니다. 이번 호에 소개되는 변호사는 조 주 영 변호사입니다.



조 주 영 변호사

- 전문분야 : 회사자문, 건설, 부동산
- 경력
 - 2006년사법시험 제 48회 합격
 - 2009년사법연수원 38기 수료 / 삼성화재 법률상담 변호사
 - 2009년 국토해양부, 교육과학기술부 등 정부기관 법률자문 변호사
 - 2010년 한전중공업, 풀무원, 디지털조선일보, 범우공영 고문변호사