

건설관련 법률상담 사례 25

자료제공 / 권진웅 대한설비건설협회 서울특별시회 고문변호사

추가공사 관련, 범위 및 추가공사비 산정

Q | 추가공사와 관련하여 어느 도면을 기준으로 추가공사의 범위를 정하게 되는지, 추가공사비 산정은 당초 계약금액 비율에 의하여야 하는지, 아니면 실제 지출된 비용을 기준으로 하여야 하는지?

A | 추가공사는 당초 계약당시의 도면을 토대로 최종 준공도면과의 상이여부에 따라 결정하는 것이 일반적인 관례이다.

다만, 준공도면 이전에 기 시공하였다가 발주자 등의 요청에 따라 재시공한 부분이 있으면 이를 추가공사에 포함하여야 한다.

추가공사비 산정은 계약서 등에 특별한 약정이 없으면 실제 추가공사가 이루어질 당시의 노임, 자재가격 등을 토대로 실제 소요된 비용으로 정산하는 것이 원칙이다.

이 사건 공사하도급계약서에는 직접비용의 88%(견적 대비 최종 결정된 공사금액)를 추가공사비의 산정기준으로 약정한 바 있으나, 당초 계약비율은 이윤 등 간접공사비를 포함한 금액의 88%인 것으로 보이는 바, 간접

공사비를 제외한 직접공사비의 88%라는 것은 실제 소요된 추가공사의 원가 이하로 추가공사비를 인정하겠다는 것이고, 이는 하도급거래공정화에 관한 법률에 비추어 지나치게 일방에 우월적인 지위를 인정하는 것으로서, 그 효력을 인정하기 어렵다.

산재사고 손해배상청구소송에 대한 책임 범위

Q | 공사현장에서 산재사고가 발생하여 피해자가 손해배상청구소송을 제기하여 온 사안에 대한 대응방안과 원청자 및 하청업자의 책임범위는?

A | 하청업자에게 공사를 하도급 준 경우 원청자는 당해 사고가 발생한 공사에 관하여 직접적인 지휘감독을 하거나, 당해 사고가 원청자의 공작물 설치 보존상의 하자로 인한 경우에는 연대하여 책임을 지게 되며, 그렇지 아니한 경우에는 당해 재해자를 고용한 하도급업체만 책임을 지게 되며, 사고의 구체적인 상황에 따라 달라질 수 있다.

공사대금 조정 관련 상대방이 임대보증 반환채권 밖에 없는 경우

Q | 공사대금과 관련된 조정조서를 받았는데, 상대방의 재산이 임대보증반환채권 밖에 없는 경우 대응방안은?

A | 임대보증금 반환채권은 임대차 계약이 종료되었을 때 임차인이 임대 목적물을 반환하면서 임대인으로부터 돌려받을 수 있는 채권으로서, 조건부 채권이며, 그 범위는 연체된 차임 등을 공제한 금액이다. 따라서 채권자가 자신이 가지는 채권을 상대방의 임대보증금 반환채권에 대하여 집행을 하려면,

① 채권압류 및 전부명령*을 받아 임대보증금 반환채권을 넘겨받아야 하며(전부), ② 그렇게 하더라도 소유자와 임차인이 서로 뜻을 같이하여 임대차 계약기간을 연장하는 등으로 임대차 계약관계를 종료하지 아니할 수도 있으므로 채권자로서는 계약기간의 만료, 임차인의 3기 이상의 차임연체 등 임대차계약의 종료사유가 발생한 경우 소유자를 대신하여 이를 행사할 수 있다(임대차종료의 주장), ③ 임차인이 임차목적물을 반환하여야 보증금을 돌려받을 수 있으므로 최종적으로는 자신의 전부된 채권의 집행을 위하여 임대차 계약의 종료를

이유로 채무자(임차인)에 대하여 임차목적물의 명도를 구하는 소송을 제기하여 그 판결을 받아 명도집행을 하여야 비로소 소유자로부터 임대보증금을 받을 수 있다.

공사대금을 못받았을 경우 공사 현장에 대한 유치권 주장

Q | 공사대금 중 1억원 가량을 받지 못하였는데, 공사현장에 대한 유치권을 주장할 수 있는지?

A | 유치권은 타인의 물건 또는 유가증권을 점유한 자가 그 물건이나 유가증권에 관하여 생긴 채권이 변제기에 있는 경우 그 변제를 받을 때까지 그 물건 또는 유가증권을 유치할 수 있는 권리이다.

공사대금과 관련해 그 채권이 당해 물건(공사현장)에 대하여 발생한 것으로서 유치권의 대상이 된다. 그러나 유치권의 또 다른 요건은, 그 점유가 불법 점유가 아니고 점유의 계속성이 인정되어야 한다는 것이다. 공사가 중단된 후 직원을 상주시키는 등의 방법으로 계속적인 점유를 해왔다면 유치권이 인정되나 그렇지 않고 공사 중단으로 인해 현장을 철수했다가 사후 채권 확보를 위해 새로 점유를 시작할 경우 점유의 계속성이 인정되지 않기 때문에 유치권 또한 인정되기 곤란하다. ●

*전부명령(轉付命令)이란?

채무자의 제3채무자에 대한 금전채권이 압류되었을 경우, 지급에 갈음하여 채권을 그 액면만큼 압류채권자에게 이전하는 집행법원의 명령이다. 전부명령은 추심명령과 같이 금전채권을 현금화하는 한 방법이지만 추심명령과는 달리 전부채권을 그 액면만 채권자에게 이전하기 때문에 제3채무자가 무자력일 경우의 위험을 채권자가 부담하지 않으면 안 되는 반면, 전부채권 전부를 다른 채권자에 우선하여 변제받을 수 있기 때문에 채권자에게는 아주 유리한 방법으로 이용되고 있다.

전부명령이 있으면 전부채권은 집행채권자에게 이전한다. 전부채권이 채무명의채권보다 클 때에는 후자의 한도에서 이전하는데 그친다. 집행채권자의 채권은 전부의 한도 내에서 소멸된다. 전부명령에 의하여 집행절차는 종료하므로 이후 집행채권자 이외의 채권자는 배당요구를 할 수 없게 된다.