

원도급업체의 부도 및 파산 시 공사대금을 받을 수 있는 방법 유치권과 하도급대금지급보증



대한설비건설협회는 그동안 설비건설업계가 공사대금을 제대로 받을 수 있도록 하도급대금지급보증제도 개선에 많은 노력을 기울여 왔다. 특히 국토해양부 장관과의 간담회를 비롯하여 건설산업 공생발전위원회를 통해 제도개선을 건의한 결과 하도급대금 지급보증 책임범위 확대 및 보증금 청구 시 청구일로부터 15일 이내에 지급토록 하는 등 건설공제조합의 약관을 개정하는 성과를 거두었다. 이로써 설비건설업계는 하도급대금 보증금을 원활히 받을 수 있게 됐다.

그러나 대한설비건설협회의 이러한 노력에도 불구하고 글로벌 금융위기 이후 100대 종합건설사 중에서 30여개 사가 부도 및 워크아웃, 법정관리 등으로 건설환경은 더욱 열악해지고 있다. 이에 따라 원도급업체가 부도날 경우 공사대금을 받을 수 있는 방법인 유치권과 하도급대금지급보증에 대해 설비건설업계의 관심이 커지고 있다.

본지는 유치권과 하도급대금지급보증에 대해 살펴본다. [편집자 주]

1. 설비건설업계의 유치권(留置權) 행사 현황

최근들어 100대 건설사 중에서 30여 건설사가 부도 또는 워크아웃, 법정관리 등으로 건설업계는 최악의 상황을 겪고 있다. 종합건설사의 부도 또는 워크아웃 등으로 공사대금을 받지 못하는 현상이 늘어나면서 설비건설업계의 경영환경도 급속도로 나빠지고 있다. 이에 따라 설비건설업계는 공사대금을 받을 수 있는 유치권에 대해 많은 관심을 보이고 있다.

유치권을 행사하여 공사대금을 받았거나 협상 중인 업체들도 있고, 이제 막 유치권 행사를 시작한 업체들도 있으며, 유치권 행사를 통해 공사대금을 받은 업체에 자문을 구하는 업체들도 있다.

실제로 유치권을 행사해 본 업체들은 “원도급업체가 법정관리에 들어가면 회생절차를 따르기 보다 유치권을 행사하는 게 훨씬 유리하다”고 말한다. 회생절차에 들어가면 절차에 따라 10년 이상 장기적으로 공사대금이 묶이고, 10년이 지난 후에도 공사대금의 10~20% 밖에 회수하지 못하며, 이마저도 분할로 나누어 주기 때문에 거의 못받는 것이나 다름없다는 것이다. 그나마 10~20%의 금액도 기업이 살아있을 동안만 가능하다. 그러나 유치권을 행사하면 회생절차보다 훨씬 빠를 뿐만 아니라 공사대금을 거의 받을 수 있는 지름길이므로 유치권을 행사하는게 더 낫다고 조언한다.

유치권을 행사하기에 유리한 현장은 준공이 거의 임박해 있거나 실 입주자들이 많은 아파트 및 주상복합건물 현장이다. 이러한 현장은 준공 후 자금이 곧바로 창출되기에 채권단에서 빨리 진행한다는 것이다. 또 유치권은 준공 후 3년 이내에 행

사해야 한다.

유치권을 행사하려면 가장 먼저 그 현장을 점거해야 한다. 유치권은 등기되는 권리가 아니므로 유치권 행사 중임을 알리는 방법이 딱히 정해져 있지 않기에 보통 플래카드를 걸어두고 상주 관리인들을(간접점유 가능) 두어 건물을 점유하는 방법을 쓴다.

건물을 점유했다 해서 공사대금이 나오지 않는다. 짧게는 몇 달 혹은 몇 년에 걸쳐 힘들고도 지치는 투쟁을 해야 한다. 적어도 한 사람은 그 현장에 매달려 있어야 하고, 협력업체 대표단이 구성되었을 경우 대표단의 움직임에 같이 따라야 한다. 따라서 인력이 절대적으로 부족한 대부분의 전문건설업체는 위임장을 써주고 대표단에게 맡기는 경우가 많다. 그러므로 타 전문업종에 비해 인력이 많은 설비건설업체가 대부분 대표를 맡아 일처리를 하게 마련이다.

유치권 행사자는 현장관리와 함께 종합건설사와 채권단, 발주처 등과의 협상 또는 압박을 해야 하고, 법률관련 자문을 구하러 이리 저리 뛰어다녀야 한다. 따라서 다른 일을 할 엄두도 못낼 뿐만 아니라 극도로 신경을 써야 하는 등 스트레스도 만만치 않다. 유치권 행사 담당자는 이러한 희생을 각오해야 한다.

또한 유치권을 행사하면서 공사대금을 받기까지 여러 비용이 발생한다. 현장을 점거했기에 밤에도 현장을 지켜줄 경비가 필요하며, 법률자문 및 운영에 따른 제반비용이 필요하다. 따라서 대부분 협력업체의 공사 규모에 따라 각출하여 비용으로 쓴다.

유치권을 행사하다가 협력업체와의 의견충돌 및 기타 여건 등으로 중도에 포기하는 경우도 있다. 이를 경험한 업체는 중도에 포기하려면 차라리 안하느니만 못하다고 충고한다. 공사를 중단시키고 대금지급이 이루어질 때까지 몇 개월 혹은 몇 년간 투쟁해야 하는 강단과 끈기가 있어야 하기 때문이다.

또한 협력사들이 뿔뿔 뭉쳐서 원도급업체는 물론 유대기관(발주처 및 관련은행, 건축조합 등)을 적극적으로 압박해야 하므로 적극적인 성격의 소유자가 적합하다고 한다.

그러면 유치권에 대한 법률적 의미를 알아보자.

1. 유치권이란?

유치권은 타인의 물건 또는 유가증권을 점유한 자가 그 물건이나 유가증권에 관하여 생긴 채권을 가지게 된 경우에 그 채권의 변제를 받을 때까지 그 물건 또는 유가증권을 유치할 수 있는 권리이다(민법 제320조제1항). 예컨대, 건설공사에서 건설업자(원도급자 또는 하도급자)는 공사대금을 지급 받을 때까지 그 건축물의 인도를 거절하고 이를 유치할 수 있다.

이와 같은 유치권은 당사자의 의사와는 관계없이 일정한 요건이 있기만 하면 법률상 당연히 생기는 법정담보물권이지만 유치권을 행사하는 경우 건물주, 시행사 등이 건축물을 점유하기 위해 임의적인 침탈을 하는 경우가 있는데 이럴 경우에는 유치권에 기한 점유방해금지가처분, 형사상 업무방해고소 등을 통하여 방어할 수 있다.

2. 유치권 성립요건

건설공사에서 유치권은 다음과 같은 요건을 갖추어 법률상 성립할 수 있다.

첫째, 공사대금 채권이 유치권의 목적물인 건축물로부터 생긴 것이어야 한다.

즉, 공사대금과 건축물과의 사이에서 견련관계가 있어야만 한다. 따라서 해당공사와 관련 없는 채무자의 다른 건물이나 토지에는 유치권을 행사할 수 없다.

둘째, 유치권은 점유하고 있는 물건에 관하여 생기는 권리이므로 반드시 건축물을 점유하고 있어야 한다.

점유는 건설업자가 직접점유하거나 임차인을 통한 간접점유도 가능하다. 점유물이 채무자 이외의 제3자 소유라도 유치권 성립에는 지장이 없다.

셋째, 공사대금채권이 변제기에 있어야 한다.

변제기 이전에는 유치권 행사를 할 수 없다.

3. 유치권 행사 시 주의점

공사계약 시에는 반드시 유치권을 포기 또는 배제하는 특약조항이 있는지 살펴봐야 한다. 사전에 유치권 포기·배제 특약을 맺었다면 유치권을 행사할 수 없기 때문이다. 또한 유치권 행사 시 상대방의 정당한 권리행사마저 방해하는 불법적 행위로 점유물을 강탈하거나, 주거침입, 재물손괴 등이 발생되지 않도록 주의하여야 한다.



4. 설비건설업계 유치권 행사 사례

[사례 1]

원도급업체 : ○○ 종합건설업체

하도급업체 : ○○설비업체

현장명 : 서울 ○○동 주상복합건물 현장

발생년도 : 2009년 8월

미수금액 : 13억 6천만원

현황 : - 분양이 잘 된 주상복합건물로서 공사가 80% 진행된 상태에서 종합건설회사 부도 발생으로 법정관리에 들어갔으나, 당 현장은 회생채권 절차를 밟지 않고 유치권 행사를 함
 - 45개 협력사 중에서 대표단을 구성하여 본격적으로 활동함
 - 대한주택보증에서 당 현장을 인수하고 새로운 시행사를 모색한 끝에 2012년 7월 새로운 시행사 선정
 - 공사대금 미수액 중 법원에서 인정한 65%를 변제받기로 함(법원이 인정한 65%는 세금계산서와 증빙서류로서 세금계산서를 끊고도 못받은 금액과 공사를 하고서도 계산서를 끊지 않은 금액 등을 법원에서 검토하여 인정한 금액)

[사례 2]

원도급업체 : ○○ 종합건설업체

하도급업체 : ○○설비업체

현장명 : 부산 ○○동 주상복합건물 현장

발생년도 : 2012년 4월

미수금액 : 8억7천9백만원

현황 : - 워크아웃 중인 종합건설사의 공사대금 미지급으로 협력업체들이 유치권을 행사함
 - 채권단 대표인 G은행과 종합건설사, 시행처인 주택조합과 팽팽한 줄다리기를 끝에 2012년 8월 말 현재 막바지 협상 중임
 - 당 현장은 주상복합건물로서 분양이 잘된 현장으로 실 입주자들이 많았기에 준공 후 입주를 하게 되면 자금 창출이 큰 현장이어서 유치권 행사를 통해 공사대금을 빨리 받아낼 가능성이 큰 현장임

[사례 3]

원도급업체 : ○○ 종합건설업체

하도급업체 : ○○설비업체

현장명 : 울산 ○○동 아파트 공사현장

발생년도 : 2010년 8월

미수금액 : 34억원

현황 : - 종합건설사의 부도 발생으로 협력업체가 모여 유치권을 행사함
 - 협력업체의 의견을 모아서 대표단을 뽑고 프랭카드를 가는 한편 당 현장을 점유하고 채권단과 협상을 벌임
 - 2012년 8월 현재 미수금액 중 10%를 양보한 금액에서 끝내는 것으로 협상 중임

II 하도급대금 보호의 안전장치, 하도급대금지급보증

공사를 시공하다 보면 손해를 보는 공사가 있기 마련이다. 그러면 하도급업체는 '다음'을 기약하는 경우가 많다. 지금까지 하도급업체는 이 '다음'이라

는 미명 하에 적자난 공사여도 감수해 왔었다. 그러나 이러한 얘기는 과거의 흘러간 얘기라고 한다. 과거에 종합건설사는 하도급업체가 손해를 본 공사에

대하여 알아주고 다음 공사에서 조금씩 만회해 주는 의리(?)가 있었다. 그러나 요즘에는 업체가 워낙 많다 보니, 또 종합건설사도 저가수주로 인해 힘들다 보니 이러한 의리를 지킬 수 없게 된 상황이다. 한마디로 내일을 기약할 수 없는 것이다.

이러한 위기의 시대에 하도급업체는 공사에 손해가 나지 않도록 저가수주를 지양하는 한편, 공사대금을 제대로 받을 수 있는 방법을 모색해야 한다. 공사대금을 제대로 받을 수 있는 방법 중 하나로 하도급대금지급보증을 들 수 있다.

대한설비건설협회 김경희 총괄본부장은 “하도급대금지급보증서는 하도급업체를 살리는 생명줄이므로 꼭 발급받아야 하며, 공기가 연장될 경우 연장된 부분에 대해서도 하도급대금지급보증서를 꼭 받아야만 유사시 공사대금을 받을 수 있다”고 말한다.

하도급대금지급보증은 건설산업기본법 제34조에 따라 원도급자가 하도급계약을 체결할 때 대금지급을 보증하기 위해 보증기관에서 발급받아 하도급업자에게 교부하는 보증서를 말한다. 또 하도급법에서도 원도급자는 하도급 계약 시 하도급대금지급보증서를 하도급자에게 교부하도록 의무화(4천만원 이하, 발주자·원도급자·하도급자가 하도급대금지급에 관하여 협의한 경우, 원도급자가 2개 이상의 신용평가 기관으로부터 회사채 평가 결과 A등급 이상을 받은 경우 제외)하고 있다.

이처럼 원도급업체가 부도를 내는 경우 하도급업체가 공사대금을 떼이는 등의 피해를 막기 위한 제도인 하도급대금지급보증서의 발급을 대부분의 원도급업체가 기피하고 있다. 보증서를 발급하기 위해서는 수수료가 드는데 공사금액에 따라 몇백만원에서 몇천만원 대에 이르기까지 그 금액이 상당하기 때문이다. 따라서 대부분의 종합건설사는 수수료를 부담하면서까지 하도급대금지급보증서를 발급하지 않는 실정이다.

이러한 현실은 국토해양부가 지난 2월 14일부터 16일까지 건설산업종합정보망(KISCON)을 통해 현재 진행 중인 4천만원 이상 하도급공사 총 2만5,221건에 대해 하도급대금지급보증서 발급현황을 분석한 결과 1,414개 업체에서 6,695건의 보증서 미발급 혐의가 있는 것으로 나타난 것에서도 잘 알 수 있다. 이에 따라 국토부는 해당 건설업체와 공사를 지방자치단체에 전달해 사실 조사 및 시정명령 처분을 내리도록 통보했다. 국토부는 분기별로 실태조사를 벌여 지자체에 통보할 계획이다. 그러나 국토부의 이러한 노력에도 불구하고 하도급대금지급보증서를 교부하지 않는 종합건설사는 아직도 많다고 설비건설업계는 지적한다.

대한설비건설협회, 하도급대금지급보증제도 개선에 기여

대한설비건설협회는 국토해양부 장관과의 간담회를 비롯하여 건설산업 공생발전위원회를 통해 “하도급대금지급보증의 책임 범위가 매우 협소(하도급대금지급 보증 책임 범위를 ‘부도·파산’ 등으로 한정)할 뿐만 아니라 지급요건도 제한적(주계약 해지 이후에만 청구 가능)이어서 실질적인 권리구제에 한계가 있다”고 지적하고 하도급대금지급보증의 제도개선을 건의했다.

이에 따라 건설산업 공생발전위원회는 건설공제조합의 약관을 개정토록 지시했으며, 건설공제조합은 지난 5월 25일 보증책임의 범위를 확대했다.

건설산업 공생발전위원회는 또 대한설비건설협회의 건의를 받아들여 지난 6월 17일에 열린 제6차 회의에서 하도급대금지급보증의 보증금 청구시 청구일로부터 15일 이내에 지급토록 하고 제출서류도 간소화시켰다.

건설공제조합의 이같은 약관 개정으로 하도급대금지급보증금 지급요건이 완화되어 앞으로 하도급대금지급보증금을 원활히 받을 수 있게 됐다. 