

아시아 건설 시장에서의 지정하도급자(NSC)문제에 관한 연구 - 싱가포르, 말레이시아 그리고 홍콩의 판례를 중심으로 -

조재용¹ · 김정곤* · 박형근² · 김영석³ · 이복남⁴

¹교토대학교 공학연구과 건축학전공 · ²한국건설기술연구원 건설정책연구소
³인하대학교 건축공학과 · ⁴서울대학교 건설환경종합연구소

Investigation of Disputes for Nominated Sub-contractor(NSC) - Focused on the Judicial Precedent of NSC issues in Singapore, Malaysia and Hong Kong -

Cho, Jaeyong¹, Kim, Junggon*, Park, Hyeonggeun², Kim, Youngsuk³, Lee, Boknam⁴

¹Department of Architecture and Architectural Engineering, Graduate School of Engineering, Kyoto University

²Construction Policy Research Institute, Korea Institute of Construction Technology

³Department of Architectural Engineering, Inha University

⁴Institute of Construction and Environmental Engineering, Seoul National University

Abstract : Many disputes are happened with various causes in overseas construction projects. One of major disputes is closely related with nominated subcontractors (NSC). This paper investigates 30 judicial precedents for Singapore, Malaysia and Hongkong to analyze the detailed disputes related with the NSC, and then the judicial precedents are classified into 6 categories: Delay and Defect Trouble (T1), Contract Relation (T2), Payment Trouble (T3), Set-off (T4), Liquidation (T5) and so forth (T6). According to the analytical results, the frequency of occurrence of disputes is considerably related with social and economical changes, and the dispute between NSC and employer for residential and commercial building projects is the most frequently happened case. As the results of analysis, therefore, it is concluded that the employer needs to response aggressively to the problems related with NSC, and it is also important to make the council for communication among related bodies. Furthermore, the institutional reform that make the role and the responsibility of employer consistent under considering contract terms and conditions is considered as the most important and fundamental issue.

Keywords : Judicial precedent, Nominated subcontractor, Dispute, Singapore, Malaysia, Hong Kong

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

해외 건설 프로젝트에서는 국내와는 다른 다양한 리스크 요인이 존재하고 있으며, 특히 프로젝트의 관리 면에서는 계약 관념의 차이, 책임과 권한 배분의 차이, 프로젝트 주체 간 협력 관계의 차이 등이 중요한 요인으로 지적되고 있다(Zhi 1995). 또한 이러한 요인들은 프로젝트의 진행과정에서 다양한 형태

의 문제로 나타나고 있으며, 전문건설업자의 선정 및 관리도 그러한 문제 가운데 하나이다(Uher 1991, Mbachhu 2008).

해외 건설 프로젝트에서 전문건설업자의 선정은 국내 건설 프로젝트와 유사하게 원도급자(종합건설업자)가 담당하는 것이 일반적이다. 그러나 발주자가 직접 전문건설업자를 선정하거나, 설계자를 통하여 전문건설업자를 선정하는 경우도 빈번히 존재한다. 이렇게 발주자가 선정한 전문건설업자는 원도급자와 하도급계약을 체결하며, 해당 전문 건설업자에 대한 관리 책임은 원도급자가 지게 된다. 이와 같은 계약 방식은 지정하도급자(Nominated Subcontractor, 이하 NSC) 제도로 불려진다(John 2008). NSC제도는 영국 및 영연방국가들에서 발전한 하도급 계약방식으로써(Murdoch 2008), 영국의 지배를 받던 동남아시아 국가들에서는 하도급 계약 방식으로 여전히 NSC제도가 활용되고 있다. 이러한 NSC제도는 발주자의 의견을 프로젝트에 반영시킬 수 있다는 장점이

* Corresponding author: Managerial Researcher, Kim, Junggon, Korea Electronics Technology Institute, Energy Display R&D Division, 25 Saenri-ro, Bundang-gu, Seongnam-si, Gyeonggi-do, 463-816, Korea
E-mail: garoo72@keti.re.kr
Received April 2, 2015; revised September 30, 2015
accepted October 26, 2015

있는 반면, 발주자의 과도한 요구 등으로 NSC관련 문제가 발생하는 경우 발주자의 책임회피가 단점으로 지적되고 있다. 즉, NSC제도는 NSC와 관련된 권한을 가지는 주체와 책임을 지는 주체가 분리된 편무적인 계약 방식이며, 계약자 간 분쟁으로 이어지기 쉬운 계약방식으로 지적받고 있는 실정이다(Cho 2014). 따라서 NSC를 리스크 요인으로써 적절히 관리하기 위해서는 NSC와 관련되어 발생하는 프로젝트 관리 문제(이하, NSC문제)의 사례를 조사·분석하여 NSC문제의 유형을 정리하고, NSC문제가 발생하는 구조를 명확히 이해할 필요가 있다.

이와 같은 배경 하에 본 연구에서는 최근 해외 건설 시장으로 주목받고 있는 아시아 지역의 사법제도 및 NSC문제와 관련된 판례 조사를 통해 NSC문제의 유형 및 발생 구조를 분석하고 그에 따른 분쟁의 쟁점사항과 그 특징을 추출함으로써 NSC제도와 관련하여 국내 건설기업이 참고해야 할 주요 분쟁관리 방안과 시사점을 제시하고자 한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 논문의 조사 대상 지역은 다음과 같은 해외 건설 시장의 상황에 의하여 싱가포르, 말레이시아 및 홍콩으로 선정하였다. 일반적으로 건설 프로젝트에서 발생하는 분쟁의 해결 방법은 크게 화해(Settlement), 조정(Mediation), 중재(Arbitration), 재판(Judgement) 등이 활용되고 있다(Kim 2011). 화해는 분쟁 당사자 간의 합의에 의하여 문제가 해결되기 때문에 외부에 자료가 공개되지 않는다. 또한 조정 및 중재도 분쟁 당사자 이외에는 자료를 공개하지 않는 것을 원칙으로 하고 있기 때문에 충분한 자료를 확보하기 어렵다. 반면 재판소의 판결 결과인 판례는 유사한 재판에서 참고할 수 있도록 분쟁의 배경과 원인, 그리고 판결에 이르기까지의 과정이 모두 공개되어 있다. 본 논문에서는 NSC문제를 상세히 다루고 있으며, 객관성을 확보할 수 있는 판례를 대상으로 NSC문제의 실태분석을 실시한다. 그 이유는 연구계획 단계에서 싱가포르 및 말레이시아에 대한 현장조사, 해외에서 다년간의 NSC관리 경험이 있는 전문가와 면담조사를 실시하여, 화해, 조정, 중재로 해결되는 NSC문제도 판례를 통해서 파악할 수 있는 문제의 내용과 크게 다르지 않음을 확인하였다. 또한 프로젝트 별로 NSC의 지정공사 및 비율이 각기 다르고 발주자 및 NSC의 성향에 따라 관리 수월성의 정도차가 큰 것으로 조사되었다(Cho 2015).

구체적인 연구방법은 다음과 같다.

1) 싱가포르, 말레이시아 그리고 홍콩의 정부 산하 판례 정보 시스템 및 민간의 판례 검색 서비스(LexisNexis)를 통하여 NSC문제와 관련된 판례를 확보한다. 확보된 판례를 대상으로 NSC문제의 기초 정보에 관한 기술 분석(Descriptive analysis)을 실시한다.

2) NSC문제의 특성을 파악하기 위하여 NSC판례의 유형을 분류한다. 각 유형에 대한 NSC문제의 쟁점 사항들을 검토하고, 프로젝트 주체들의 책임 관계와 계약상의 문제점을 고찰하고 이에 대한 시사점을 제시한다.

2. 싱가포르, 말레이시아 그리고 홍콩의 사법제도에 관한 이론적 고찰

2.1 조사대상 국가 및 지역의 사법제도

ENR지에 따르면 2012년 아시아 건설 시장은 1조 3881억 달러로 세계 건설 시장의 27.1%를 차지하는 규모가 가장 큰 건설 시장이다(Tulacz 2005-2013). 2000년대의 해외 건설 수주는 중동 지역에 집중되어 왔으나, 최근에는 중동 건설 시장이 축소됨에 따라 대체 건설 시장으로서 아시아 건설 시장의 중요성이 대두되고 있다. 2013년 한국 건설 기업이 아시아 지역에서 수주한 금액은 275.7억 달러로, 전체 해외 건설 수주 금액의 42.3%로 차지하고 있다. 이와 같이 아시아 건설 시장은 중동 지역을 제치고 가장 높은 수주 액을 기록한 지역이다(MLTMA 2014).

NSC제도는 영국에서 발생한 하도급 계약 방식이며, 영국의 지배를 받은 국가 및 지역을 중심으로 NSC제도를 도입하고 발전시켜 왔다. 아시아 지역의 싱가포르, 말레이시아 그리고 홍콩은 NSC제도를 포함되어 있는 고유의 표준 건설 계약 약관을 작성하고 활용해오고 있다(Cho 2014). 싱가포르, 말레이시아 및 홍콩은 역사적으로 영국의 영향을 받은 국가 또는 지역으로서 이들의 사법체계는 영국식 사법제도에 기초하고 있다(Singapore Supreme Court 2014, Malaysia Federal Court 2014, Hong Kong Supreme Court 2014). 특히, 싱가포르와 말레이시아는 영국으로부터 독립한 국가이며, 독립 이후에도 영국식 사법제도를 유지하고 있다. 홍콩은 1997년 영국으로부터 중국에 반환되었으나, 반환 후 50년간 홍콩의 기존 제도를 유지하는 것을 규정한 홍콩반환협정(Government of the Hong Kong 1997)에 의하여 영국식 사법제도가 유지되고 있다. 영연방 국가(지역)에서는 별도의 제정법이 아닌 영국식 보통법(Common Law)에 기초하고 있으며, 재판에서 참고할 수 있는 판례가 부족한 경우 영국을 비롯한 영연방 국가의 유사 사례의 판례를 참고하기도 한다.

재판소는 하급재판소와 상급재판소로 분류된다. 하급재판소(Sessions Court and magistrates' Courts)는 민사, 형사를 취급하는 지방 법원 등이 포함되며, 하급재판소의 판결에 항소하면 상급재판소(Supreme Court)인 고등 법원(High Court, 홍콩의 경우에는 Court of Appeal 및 Court of First Instance, 이하 고등 법원)으로 이관하여 항소심을 진행한다. 싱가포르, 말레이시아 그리고 홍콩의 재판소 체계를 Table 1에 정리하였다.

Table 1. Court system of Singapore, Malaysia and Hong Kong

	Singapore	Malaysia	Hong Kong
Supreme Court	Court of Appeal Civil Cases	Federal Court Court of Appeal	Court of Final Appeal
	High Court	High Court	Court of Appeal Court of First Instance
Sessions courts and magistrates' courts	District Courts	Sessions Court	District Court
	Magistrate Court	Magistrate Court	Magistrates' Court
	Family Court	Penghulu's Court	Lands Tribunal
	Coroner's Court	Juvenile Court	Labour Tribunal
	Juvenile Court	Small Claim Court	Small Claims Tribunal
	Community Court		Obscene Article Tribunal
	Small Claims Tribunal		Coroner's Court

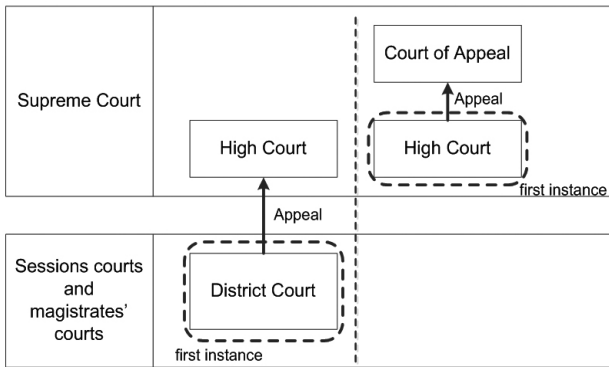


Fig. 1. Structure of trial system

고등 법원은 하급심에서 불복한 민, 형사 재판을 다루는 2심 기관이며, 1심 재판의 규모가 일정 규모 이상인 경우 1심 재판을 지방 법원이 아닌 고등 법원에서 진행한다. 이 경우 항소심은 항소 법원(Court of Appeal, 홍콩의 경우에는 Court of Final Appeal)에서 담당한다(Fig. 1).

2.1 기존 연구 문헌 고찰

판례 분석에 관한 연구의 동향을 파악하기 위하여 국내외에서 수행된 건설 프로젝트와 관련된 판례를 분석하는 연구 문헌을 조사하였다. 판례를 분석하는 연구는 연구 목적 및 내용에 따라서 크게 3가지 연구로 분류할 수 있다(Table 2).

Table 2. List of related researches

Type	Year	Author	Title
Judicial interpretation on construction contract	1999	Convery	Standard Form Building Contracts and Duty of Care
	2004	Choi	A Study on the Unfair Aspect of Specific Provisions in the Construction Contract
	2006	Osborne	Effect of conditions precedent on building contracts
	2006	Supardi et al.	The Legal Conditionality of Performance Bond in Malaysian Construction Contract
	2009	Takahashi	Building Owner's Responsibility and Tenants' One in Stock ERA
	2010	Cho	A Study on the Improvement of Force Majeure Clause in Government General Construction Contract Conditions through Case Analysis
	2012	Cho	A Study on the Interpretation Trend of Current Cases for Warranty in U.S.A
	2012	Lim	Essence of Time in Construction Contracts
	2012	Takahashi	Identifying Regal Matter Of Japanese Architect Contracts Considering Professional Responsibilities in English Law and American Law
	Risk factor and effect analysis	2002	Lee et al.
2003		Yun et al.	An Extraction of the Risk Events and Response Strategies based on the Construction Claim Cases in Korea
2005		Lee	Interpretation of Concurrent Delays in Construction
Payment	2010	Lee et al.	An Analysis of Judicial Precedents for Progress Payment to Subcontractor

① 판례 해석 연구 : 다수의 연구가 포함되어 있으며, 프로젝트의 계약 구조와 계약 조건에 따른 법률 적용 여부의 해석 등이 주요 내용이다(Convery 1999, Choi 2004, Osborne 2006, Supardi 2006, Takahashi 2009, Cho 2010, Cho 2012, Lim 2012, Takahashi 2012).

② 리스크 요소 도출 및 영향에 관한 연구 : 리스크 관리의 관점에서 판례 분석을 통하여 해당 분쟁이 프로젝트에 미치는 영향을 다루는 연구이다. 주로 프로젝트에 영향을 미치는 리스크의 요인을 도출하고 리스크 요인의 분배 관계를 고찰하였다(lee 2002, Yun 2003, Lee 2005).

③ 공사비 지불에 관한 연구 : 공사비 지불은 프로젝트 주체들에게 주요한 업무이지만 분쟁의 빈도는 상대적으로 적게 발생하고 있다. 이는 지불은 대부분 계약서에 그 내용이 명확히 명기되기 때문으로 사료된다(Lee 2010).

이와 같이 많은 연구가 프로젝트의 계약 조건 및 리스크 관련 연구에 집중되어 있다. 판례 내용을 프로젝트 문제의 사례로서 다루고 그 유형과 쟁점을 분석하여 프로젝트 문제를 구체화하는 연구는 프로젝트 관리 문제를 실증적으로 분석함에 있어 유효한 연구임에도 불구하고 전무한 실정이다.

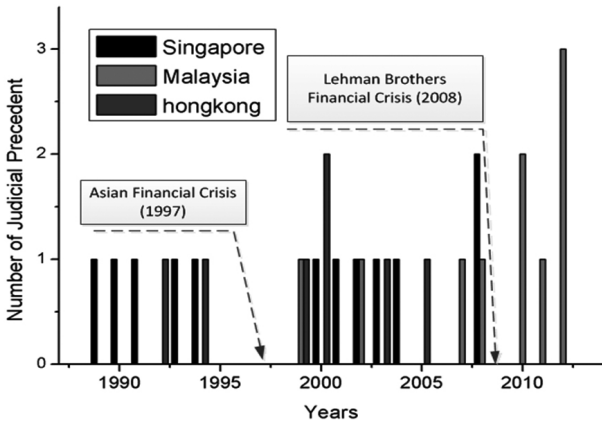


Fig. 2. Number of judicial precedent for NSC

3. NSC판례의 기술 분석

싱가포르, 말레이시아 그리고 홍콩의 정부 산하 판례 정보 시스템 및 민간 판례 검색 서비스를 통하여 Nominated, Named, Designated, Subcontractor 등의 NSC와 관련된 키워드를 검색하여 117건의 1차 분석 대상 판례를 선정하였다. 이들의 내용을 검토하여 NSC가 등장하지 않거나 NSC가 분쟁의 당사자가 아닌 87건의 판례를 노이즈로써 제거하였다. 본 장에서는 NSC문제를 다루고 있는 30건의 판례(이하 NSC 판례)를 대상으로 NSC문제의 배경과 기초 정보에 관한 기술 분석을 실시한다(Table 3).

3.1 기술 분석을 통한 동향 분석

3.1.1 NSC판례의 발생 추이

NSC문제의 발생 동향을 분석하기 위하여 최종 판결이 내려진 일자를 기준으로 NSC판례를 정리하였다. 싱가포르의 NSC판례는 1989년부터 2008년까지 12건이 등장하였으며, 1990년대 초반과 2000년대 초반에 집중적으로 등장하였다. 말레이시아의 NSC판례는 1974년부터 2012년까지 11건이 존재하고 있으며, 1974년 첫 번째 판례가 등장하였다. 이후 25년 간 NSC문제와 관련된 판례가 등장하지 않았으나 1999년 이후부터 판례가 등장하는 것으로 조사되었다. 특히 2010년부터 3년간 6건(말레이시아 판례의 54.5%)이 집중적으로 등장하였다. 그리고 홍콩은 가장 적은 6건의 NSC판례가 조사되어었으며, 1990년 전반기부터 2000년 전반기까지는 약 2~3년에 1건 정도의 빈도로 발생하였다.

NSC판례의 증감은 경제 상황의 변화와 밀접한 관계가 있으며 시기 별로 다른 특성을 보여주고 있다(Fig. 3). 특히 2008년 세계 경제 위기(Lehman Brothers Financial Crisis) 발생 이후의 발생 패턴과 1997년 아시아 경제 위기(Asian Financial Crisis) 이후의 NSC판례의 증감은 다른 형태로 나타나고 있다. 먼저 1995년부터 1998년까지 전체 조사 대상 국가 및 지역에서 NSC판례가 등장하지 않았다. 그러나 1999년 이후부터 2000년 초반까지 NSC판례가 빈번히 등장하고 있다. 이와 같은 1999년부터의 NSC판례의 증가는 재판에 소요되는 기간을 고려하면 1997년의 아시아 경제 위기와 관련

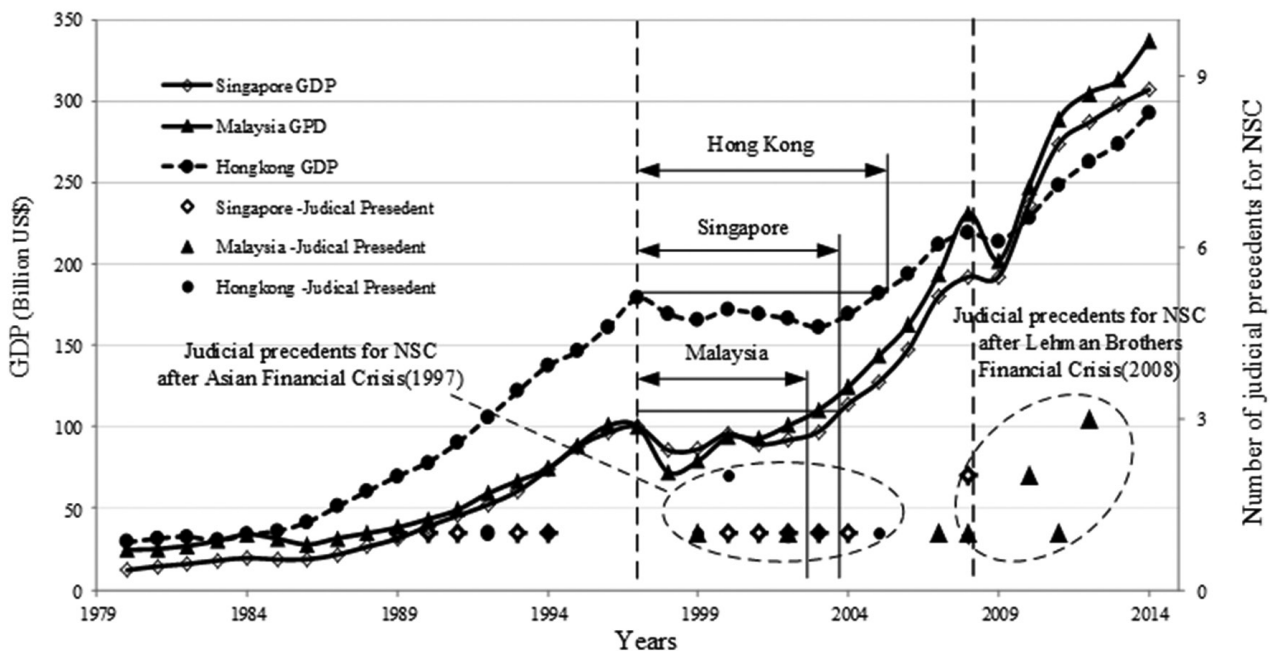


Fig. 3. Comparison of GDP and judicial precedents for NSC in Singapore, Malaysia and HongKong

Table 3. List of judicial precedent on NSC system

No.	Country	Case Name	Year	Project data		Court			Principal content						Stakeholder			
				Type	NSC Work	1st	2nd	3rd	T1	T2	T3	T4	T5	T6	CL	A	GC	NSC (SC)
S1	Singapore	Re Sanpete Builders (S) Pte Ltd	1989	Re-devel.	-		○										△	○
S2	Singapore	Joo Yee Construction Pte Ltd (in liquidation) v Diethelm Industries Pte Ltd and others	1990	Inst.	-		○			○							○	△
S3	Singapore	Lojan Properties Pte Ltd v Tropicon Contractors Pte Ltd	1991	Resi.	-			○								●	▲	
S4	Singapore	L & M Airconditioning & Refrigeration (Pte) Ltd v S A Shee & Co (Pte) Ltd	1993	Resi.	Air-conditioning		○		○								△	○
S5	Singapore	Aurum Building Services (Pte) Ltd v Greatearth Construction Pte Ltd	1994	Resi.	Pipe		○						○				△	○
S6	Singapore	The Management Corporation Strata Title Plan No 1933 v Comtech Corporation Pte Ltd and Another	2000	Resi.	Window		○		○							○		△
S7	Singapore	Global Facade (S) Pte Ltd v Eng Lim Construction Company Private Limited	2001	Indust.	Facade	○							○				△	○
S8	Singapore	L K Ang Construction Pte Ltd v Chubb Singapore Pte Ltd	2002	Indust.	M&E		○			○							○	△
S9	Singapore	Hitachi Plant Engineering & Construction Co Ltd and another v Eltraco International Pte Ltd	2003	Resi.	-			○			○						▲	●
S10	Singapore	Sintal Enterprise Pte Ltd v Multiplex Constructions Pty Ltd	2004	Resi.	Stone		○		○								△	○
S11	Singapore	Wishing Star Ltd v Jurong Town Corp	2008	Complex	Facade			○		○							▲	●
S12	Singapore	Yap Boon Keng Sonny v Pacific Prince International Pte Ltd and Another	2008	Resi.	ID		○		○								○	△
M1	Malaysia	Alliance Engineering CO SDN BHD v San Development SDN BHD	1974	Inst.	Medical Equip			○					○				▲	●
M2	Malaysia	Lightweight Concrete SDN BHD v Nirwana Indah SDN BHD	1999	Comm.	Facade		○							○	△			○
M3	Malaysia	Antara Elektrik SDN HD v Bell & Order BHD	2002	Comm.	-		○			○							△	○
M4	Malaysia	Lightcraft (KL) SDN BHD v Fortune Valley SDN BHD	2007	Comm.	Light		○			○							△	○
M5	Malaysia	Quality Concrete Holdings BHD v Classic Gypsum Manufacturing SDN BHD & Ors	2008	-	-		○				○						△	○
M6	Malaysia	Asiapools (M) SDN BHD v IJM Construction SDN BHD	2010	Resi.	Pool			○			○						△	○
M7	Malaysia	Seloga Jaya SDN BHD v UEM Genisys SDN BHD	2010	Comm.	Air-conditioning			○					○				●	▲
M8	Malaysia	Guthrie Landscaping SDN BHD v Hasrat Usaha SDN BHD	2011	Comm.	Garden		○					○					△	○
M9	Malaysia	Qimonda Malaysia SDN BHD (in Liquidation) v Sediabena SDN BHD & Anor	2012	-	-			○					○			●	▲	▲
M10	Malaysia	Paramount Engineering & Construction SDN BHD v Beaumont SDN BHD	2012	-	M&E		○						○				○	△
M11	Malaysia	Majutera SDN BHD v Kerajaan Malaysia, Jabatan Kerja Raya	2012	-	M&E		○		○								△	○
H1	Hong Kong	Jardine Engineering Corp LTD & ORS v Shimizu Corp	1992	Inst.	-		○		○								△	○
H2	Hong Kong	Attorney General v Shimizu Corp	1994	Inst.	-		○		○								△	○
H3	Hong Kong	Golden Sand Marble Factory LTD v Easy Success Enterprises LTD & ANOR	1999	-	-		○				○						△	○
H4	Hong Kong	Bank Of East Asia LTD v Tsieng Wui Marble Factory LTD & ORS	2000	-	-			○	○								●	▲
H5	Hong Kong	Chun Wo Building Construction LTD v China Merchants Tower Co LTD & ORS	2000	Comm.	Firefighting		○							○	△		○	△
H6	Hong Kong	Schindler Lifts (Hong Kong) LTD v Ocean Joy Investments LTD	2003	Comm.	Lift		○			○							△	○
H7	Hong Kong	Thorn Security (Hong Kong) LTD v Cheung Kee Fung Cheung Construction Co LTD	2005	Resi.	Firefighting		○							○			△	○
Sum						1	21	8	9	5	5	5	3	3	13	1	24	27

※ Remark

Resi. : Residential	T1 : Delay & defect trouble	CL : Employer	○ : Plaintiff
Comm. : Commercial	T2 : Contract relation trouble	A : Architect	● : Appellant
Inst. : Institutional	T3 : Payment trouble	GC : Contractor	△ : Defendant
Indust. : Industrial	T4 : Set-off	NSC : Nominated subcontractor	▲ : Respondent
- : Non-description	T5 : Liquidation		
	T6 : etc		

이 있다는 것을 추론할 수 있다.

보다 상세한 분석을 위하여 조사 대상 국가 및 지역의 GDP 추이와 NSC판례의 발생 시점을 연관 지어 분석하였다. 먼저 각 국가 및 지역의 GDP가 아시아 경제 위기가 발생한 1997년의 수준으로 회복되는 기간과 NSC문제의 발생 시기를 분석하면, 두 기간이 거의 일치함을 알 수 있다(Fig. 3). 그러나 2008년의 세계 경제 위기 이후에는 아시아 경제 위기 때와 같은 특성이 나타나지 않았다. 말레이시아의 GDP는 싱가포르와 홍콩에 비하여 크게 감소하였으며, 이후 NSC판례가 증가하였다. 싱가포르와 홍콩에서는 말레이시아에 비하여 GDP의 감소폭도 작았으며 NSC판례도 거의 등장하지 않았다.

이러한 차이는 프로젝트 주체 간의 책임 및 업무 전가의 측면에서 그 원인을 생각할 수 있다. 경제 상황이 좋을 때는 원도급자와 NSC 사이에 업무 범위와 공사비에 대한 협의가 원만하게 이루어진다. 반면 경제 상황이 좋지 못한 경우에는 원도급자와 NSC의 양자가 자신의 책임을 줄이고 리스크를 회피하고자 하게 된다.

따라서 업무 범위가 명확하지 않은 계약을 맺거나 비용 증가 및 변경 등의 책임을 계약 상대방에게 넘기려는 시도를 하게 되며, 이에 따라 NSC문제도 증가하는 것으로 생각된다. 그러나 이러한 해석은 판례 분석을 통한 결과이기 때문에 추가적인 연구를 통한 검토 및 증명이 필요할 것으로 사료된다.

3.1.2 NSC문제에 대한 판결 재판소

싱가포르, 말레이시아 및 홍콩의 지방 법원을 1차, 고등 법원을 2차, 항소 법원을 3차 재판소로 분류하고, 최종 판결이 내려진 재판소의 현황을 분석하였다(Fig. 4). 그 결과 분석 대상 30건의 판례 가운데 21건(70%)이 2차 재판소에서 최종 판결이 선고되었으며, 3차 재판소에서 최종 판결이 선고된 경우는 8건(26.7%) 그리고 1차 재판소에서 최종 판결이 선고된 경우는 1건(3.3%)에 불과한 것으로 조사되었다(Fig. 4). 건설 프로젝트의 분쟁은 일반적으로 그 규모가 크기 때문에 1차 재판소에서 시작하는 경우가 드물다. 또한 약 30%의 분쟁이 항소 법원까지 진행되므로, 이로 인하여 발생하는 재판의 시간과 비용은 프로젝트에 전가되게 될 것으로 예상할 수 있다.

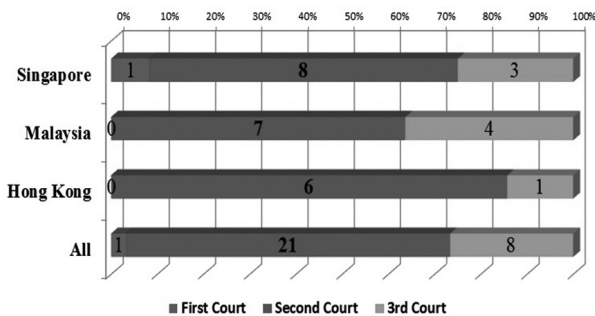


Fig. 4. the Court of the last judgment

3.1.3 NSC 관련 분쟁 발생 프로젝트 유형 및 공종 분석

30건의 판례 가운데 23건(76.7%)의 판례가 프로젝트의 유형을 기술하고 있으며, 19건(63.3%)의 판례에서 NSC가 담당 한 공종을 기술하고 있다. NSC문제가 발생한 프로젝트의 유형을 보면 싱가포르의 경우, 주거용 프로젝트가 7건으로 가장 높은 빈도를 차지하고 있다. 말레이시아에서는 프로젝트 유형이 기술되지 않은 판례의 비율이 높지만, 상업용 프로젝트가 5건으로 가장 높은 빈도를 나타내고 있다. 그리고 홍콩은 싱가포르와 말레이시아에 비해 판례 건 수가 적지만, 공공용, 상업용, 주거용 프로젝트에서 균등하게 나타나고 있다. 싱가포르, 말레이시아 및 홍콩 전체에서는 주거 및 상업용 프로젝트에서 NSC문제가 빈번히 발생하고 있다(Fig. 5). 이것은 주거용과 상업용 프로젝트의 경우 산업용과 공공용 프로젝트에 비하여 의장 및 설비에 대한 발주자의 요구가 높은 것에 기인한 것으로 분석된다.

분쟁이 빈번히 발생하는 NSC 공종은 공조, 배관, 조명, 엘리베이터, 소방 설비 등의 설비 공종 및 파사드가 해당되었다. 이는 NSC가 주로 설비 공종에서 지정되기 때문에 NSC문제도 필연적으로 설비 공종에서 빈번히 발생하는 것으로 사료된다.

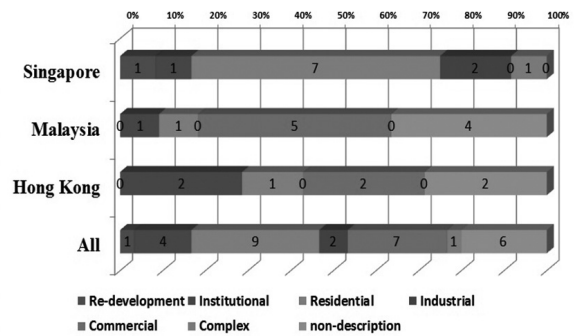


Fig. 5. Project type in judicial precedent

3.2 프로젝트 주체 간의 소송 관계 분석

3.2.1 프로젝트 주체들의 등장 빈도

싱가포르, 말레이시아 및 홍콩의 판례 모두에서 NSC(27건)와 원도급자(24건)의 등장 빈도가 가장 높으며, 발주자는 13건의 판례에서 등장하고 있다(Table 4). 설계자는 홍콩의 판례 1건에 한하여 등장하고 있다. 이러한 결과는 설계자는 발주자의 컨설턴트로서 발주자의 의견을 구체화 한 것이며, 전체 시공을 담당하는 원도급자와는 계약 관계가 없는 것에 기인하고 있다. 따라서 NSC문제는 NSC를 지정하는 주체인 발주자, NSC의 공사를 관리하는 원도급자, 그리고 NSC 간의 문제로 정의될 수 있다.

Table 4. Frequency of stakeholder in judicial precedent

	Employer	Architect	Contractor	NSC
Singapore	4/12	0/12	10/12	10/12
Malaysia	5/11	0/11	9/11	10/11
Hong Kong	4/7	1/7	5/7	7/7
All	13/30	1/30	24/30	27/30

NSC문제는 원도급자와 하도급 계약을 맺는 NSC를 발주자 또는 설계자가 지정하는 것에서 시작된다. 따라서 NSC문제는 NSC를 지정한 지정 주체의 책임이라는 문제가 고려되어야 한다. 그러나 많은 표준계약약관에서 NSC의 지정 주체인 발주자의 책임을 면제해주는 내용을 포함하고 있기 때문에 NSC문제는 편무적인 구조에 기초하고 있다(Cho 2014).

3.2.2 프로젝트 주체들 간의 원고, 피고관계

NSC 판례 30건을 대상으로 원고, 피고관계를 분석하였다. 이 가운데 복수의 피고가 존재하는 공동 소송 5건이 포함되어 있기 때문에 원고, 피고관계는 35건이 존재한다. NSC문제의 주요 주체인 발주자, 원도급자 그리고 NSC 간의 원고, 피고관계를 정리하였다(Table 5).

Table 5. Relationship of stakeholder

Country (region)	Singapore	Malaysia
Relationship		
Country (region)	Hong Kong	All
Relationship		

※ Remark
 A → B : Three precedents with plaintiff(Appellant) A and defendant (Respondent) B.

NSC문제는 주로 원도급자와 NSC 간에 발생하고 있으며 (20건), NSC가 원도급자를 대상으로 소송을 제기하는 경우가 14건, 원도급자가 NSC를 대상으로 소송을 제기하는 경우가 6건이다. NSC와 발주자의 사이에서는 NSC가 발주자를 대상으로 소송을 제기하는 경우가 5건, 발주자가 NSC를 상대로 소송을 제기한 것도 3건이 있다. 또한 발주자가 설계자에게 소송을 제기한 경우도 1건 존재한다. 이와 같이 소송을 제기하는 주체로써는 NSC가 19건으로 가장 많으며, 피소송자로써는 원도급자가 17건으로 가장 많다.

싱가포르에서는 원도급자와 NSC의 사이에 소송이 집중되어 있으며, 발주자가 피고로써 소송을 당하는 경우는 매우 드물다. 말레이시아와 홍콩에서는 주체 간의 소송 관계가 다양하게 분포하고 있으며, 싱가포르에 비하여 발주자가 피고가 되는 경우가 상대적으로 많다. 전체적인 원고, 피고관계의 분석에서는 NSC가 가장 많은 소송을 제기하고 있다는 것을 알 수 있다. 이는 해외 건설 실무자들의 의견에 따르면, 분쟁 발생하는 경우 NSC가 자기 방어적인 측면에서 먼저 소송을 제기하는 경우가 많은 것으로 조사되었다.

4. NSC 문제의 유형 분류 및 쟁점사항 분석

4.1 NSC 판례의 유형 분류

30건의 NSC 판례를 주요한 쟁점사항에 따라 분류하면 다음의 6가지 유형으로 정리 할 수 있다(Table 6).

① 지연 및 하자의 배상 책임에 관한 판례(T1): 싱가포르의 5건을 비롯한 전체 9건의 판례가 이 유형에 포함되어 가장 많은 판례가 포함된다. 이 유형은 NSC가 지정되어 있는 프로젝트에서 지연 또는 하자가 발생하는 경우, 프로젝트 주체 간의 책임에 관련된 판례이다.

② 계약 관계에 관한 판례(T2): 전체 5건의 판례가 해당되며, NSC의 지정과 계약의 성립을 다루는 유형이다. 이 유형은 주로 주체들 간의 계약 관계가 인정되는지에 관한 판단, 그리고 계약 내용이 위반되는 경우의 계약 우선순위에 관한 내용을 다루고 있다.

③ 지불과 관한 판례(T3): 전체 5건의 판례가 해당되며, NSC문제가 발생하는 경우의 기성 지불 여부에 따른 계약자 간의 책임과 관련된 문제를 다루고 있다.

④ 공제와 관한 판례(T4): 싱가포르와 말레이시아의 5건이 해당되며, 지불과 관련된 내용이므로 T3유형과 유사하지만, 쟁점이 공제로부터 시작된다는 점에서 구분된다.

⑤ 도산 및 청산에 관한 판례(T5): 발주자가 도산하여 법원의 청산 절차를 따르게 되는 경우에 관한 프로젝트 주체들의 채무 관계에 관한 판례로써 말레이시아에서만 3건의 판례가 존재하고 있다.

⑥ 유형을 특정하기 어려운 판례(T6): 전체 30건의 판례가운데 3건은 상기의 ①~⑤에 해당하지 않으며 특수한 상황에서 발생하는 분쟁을 다룬 판례이다.

4.2 유형에 따른 쟁점사항 분석

4.2.1 지연 및 하자의 배상 책임에 관한 판례(T1)

지연 및 하자의 책임에 관한 문제는 재판을 청구하는 주체에 따라 분류할 수 있다. NSC가 원인이 되어 지연 및 하자가 발생한 경우 원도급자 또는 발주자가 NSC에게 배상을 청구하며(T1-1), 발주자가 지연의 원인을 제공한 경우에는 원도

급자 또는 NSC가 발주자에게 배상을 청구한다(T1-2). 단계 별 배상 책임에 대한 관련 판례의 책임주체를 Table 7에 정리 하였다.

1) NSC에 의한 지연 및 하자 문제 (T1-1)

판례의 쟁점사항을 이해하기 위해서 재판의 NSC 계약 성립의 단계에 기준하여 단계를 구분하고 판례를 이해할 필요가 있다. 따라서 계약서의 유무를 기준으로 원도급자와 NSC가 정식 계약을 체결하기 이전, 정식 계약을 체결한 이후 그리고 공사가 종료된 이후의 3단계로 구분하여 책임 관계를 분석한다.

① 원도급자와 NSC가 정식 계약을 체결하기 이전: 발주자가 NSC를 선정하는 과정에서 발생한 지연은 발주자의 책임이며 원도급자는 지연된 공기를 연장 받을 수 있다(S1, S12). 그러나 원도급자가 클레임을 제기하지 않으면 전체 공기 관리에 관한 책임은 원도급자가 지게 된다(S12).

② 원도급자와 NSC가 정식 계약을 체결한 이후: 원도급자

와 NSC가 계약을 체결하면 NSC에 대한 관리 책임은 원도급자에게 있다. 따라서 NSC문제가 발생한 경우에는 NSC가 원도급자에 대한 책임을 지고, 원도급자는 발주자에 대한 책임을 지는 구조가 된다(S4, S6, S10). 또한 원도급자가 도산하는 경우에는 NSC가 직접 발주자에 대하여 책임을 진다(S6). 이와 같은 책임 관계는 싱가포르와 말레이시아 그리고 홍콩의 표준계약약관에 관한 연구에서도 다루어진바 있다(Cho 2014). 또한 말레이시아의 판례에서는 지연 책임과 피해 책임을 별도로 나누어 공기 지연에 관해서는 원도급자의 책임임을 인정하지만, NSC에 의해 발생한 피해에 관해서는 발주자가 원도급자에게 배상하도록 판결한 경우도 있다(M11).

③ 공사가 종료된 이후: 대부분의 판례는 공사 진행 중에 발생하지만 드물게 공사가 종료된 이후에 발생하는 경우도 존재한다. 홍콩에서 1건의 판례가 이에 해당되며, 하자의 책임은 NSC에게 있지만 하자를 검사하고 통지해야 할 책임이 설계자에게 있음을 인정한 판례이다(H4).

Table 6. Type of NSC troubles

Code	T1-1	T1-2	T2	T3-1	T3-2
Type	Delay & defect trouble (by NSC)	Delay & defect trouble (by employer)	Contract relation	Payment trouble (Direct payment)	Payment trouble (Pay when paid)
Structure					
Singapore case	S1, S4, S6, S10, S12	None	S8, S11	S2, S9	None
Malaysia case	M11	None	M3, M4	None	M5, M6
Hong Kong Case	H4	H1, H2	H6	H3	None
Code	T4-1	T4-2	T5	T-6	
Type	Set-off (by contractor)	Set-off (by employer)	Liquidation	etc	
Structure				None	
Singapore case	S5, S7	S3	None	None	※ Remark : Stakeholder : Cause of Trouble : Claim
Malaysia case	M1, M8	None	M7, M9, M10	M2	
Hong Kong Case	None	None	None	H5, H7	

Table 7. Responsibility of NSC trouble T1-1 case

Stage	Responsibility	Case	Stakeholder			
			CL	A	GC	NSC
Before the formal contract with NSC	Delay with late nomination by employer	S1	○	-	-	-
		S12	△	-	△	-
After the formal contract with NSC	Responsibility for the delay and defect of NSC	S4	-	-	○	○
		S6	-	-	Inso	○
		S10			○	○
		M11	△	-	○	-
After completion	Responsibility for the affect and inspection of NSC work	H4	-	○	-	○

※ Remark
 CL : Employer, A : Architect, GC : Contractor, Inso : Insolvency
 ○ : Full responsibility, △ : Partial responsibility
 × : None responsibility, - : Non-description

2) 발주자에 의한 지연 및 하자 문제 (T1-2)

발주자에 의한 지연 및 하자 문제는 원도급자와 NSC 간의 계약이 체결된 이후 단계에서 발생한다. 해당 유형에서는 원도급자와 NSC가 발주자에 의해 지연된 공기를 연장 받았으나, 발주자의 공기 지연으로 인하여 발생한 피해에 대한 배상은 인정되지 않았다(Table 8).

Table 8. Responsibility of NSC trouble for T1-2 case

Stage	Responsibility	Case	Stakeholder			
			CL	A	GC	NSC
After the formal contract with NSC	Responsibility for the delay of employer	H1	-	-	△	△
		H2	-	-	△	△

※ Remark
 CL : Employer, A : Architect, GC : Contractor
 ○ : Full responsibility, △ : Partial responsibility
 × : None responsibility, - : Non-description

4.2.2 계약관계에 관한 판례 (T2)

계약관계에 관한 판례는 주체들 간의 계약 관계가 인정되는지에 관한 판단, 그리고 계약 내용이 상반되는 경우의 계약 우선순위에 관한 내용을 다룬 판례이다.

싱가포르의 판례에서는 NSC가 원도급자와 정식 계약을 체결하지 않은 가계약 상태에서 NSC와 원도급자 사이에 계약상의 책임관계가 성립하지 않으므로 피해를 청구할 수 없다고 판결하였다(S8). 또한 원도급자가 문제가 예상되는 NSC의 고용을 적절한 근거를 들어 거부하였으나, 발주자가 해당 업체를 NSC가 아닌 별도발주업자로 직접 계약하는 경우, 원도급자는 해당 업체에 의하여 발생한 문제에 대해서 책임이 없다(S11).

말레이시아에서는 프로젝트 주체 간의 계약 관계를 규정하는 계약서를 변경하는 경우, 주체 간에 구두로 합의하였더라도 합의 내용을 서면으로 작성하지 않으면 인정받을 수 없다는 것을 명시하고 있다(M3). 또한 발주자와 원도급자의 계약

이 파기되더라도, 발주자와 NSC의 하도급 계약이 유지되는 것을 인정한 판례도 있다(M4).

4.2.3 지불과 관련된 판례 (T3)

일반적으로 기성의 지불은 발주자가 원도급자에게 지불하고, 이어서 원도급자가 NSC에게로 지불하게 된다. 구체적으로 NSC는 Prime Cost Sum 과 Provisional Sum 등의 별도의 예산에 해당되며 발주자가 원도급자의 관리비를 추가하여 원도급자에게 지불하는 형태이다. 따라서 원도급자는 NSC의 공사를 관리하지만 NSC의 공사비 지불에 관해서 관리비 부분 이외에는 관여할 수 없으며, 발주자가 지급한 NSC의 공사비를 NSC에게 전달하는 역할만을 담당한다. 이 과정에서 원도급자가 NSC의 공사비를 지급하지 않거나, 원도급자가 도산을 하는 경우에 문제가 발생하게 된다.

① 직접 지불의 문제 (T3-1)

싱가포르와 홍콩에서는 회사가 도산하는 경우 회사법에 따라 법원 채무청산인이 채무 청산의 순서와 방법을 결정하는 청산협정서를 작성한다. 원도급자가 도산하면 NSC의 기성은 NSC가 사전에 발주자와 직접 지불 관계를 가질 것을 계약서에 약속하였더라도, 청산협정서에 따라 원도급자를 통해서 지불하도록 하고 있다(S2, S9, H3).

② Pay when Paid 문제 (T3-2)

Pay when Paid 문제는 원도급자가 발주자로부터 기성을 지불받아야만 원도급자가 NSC를 포함한 하도급자에게 기성을 지급하는 Pay when Paid 항목에 관한 분쟁이다.

이 문제는 주로 말레이시아에서 발생하고 있으며 Pay when Paid 항목은 NSC의 최종 기성을 포함한 모든 기성의 지불을 대상으로 적용된다(M6), 또한 원도급자가 발주자로부터 기성을 지급받지 않았음에도 불구하고 NSC에게 기성을 지급한 경우에는 그 책임을 원도급자 모두 지도록 하고 있다(M5).

4.2.4 공제(Set-off)와 관련된 판례 (T4)

계약자 일방에 의하여 계약상대방에게 피해가 발생하였다면 배상금을 지불하여야 한다. 그러나 건설 프로젝트에서는 배상금을 지불하는 대신에 계약상대방이 계약자 일방에게 지불해야하는 기성으로부터 해당 배상금을 공제하는 경우가 있으며, 이러한 공제(Set-off)는 종종 분쟁으로 이어지고 있다. 공제와 관련된 분쟁은 공제를 수행하는 주체에 따라서 원도급자에 의한 공제와 발주자에 의한 공제로 분류할 수 있다.

① 원도급자에 의한 공제 (T4-1)

싱가포르에서 원도급자가 산정한 NSC에 대한 공제 금액을 인정하지 않으며, 설계자가 산정한 금액만을 인정하고 있다(S5). 말레이시아에서도 원도급자가 산정한 공제 금액은 근거가 충분하지 못하다는 이유로 인정받지 못한다(M1). 또한 공제와 관련된 항목 없이 확정적 손해배상(LAD)을 적용하는 것은 불가능하다고 판결하고 있다(M8).

② 발주자에 의한 공제 (T4-2)

발주자가 원도급자에게 지불해야하는 기성으로부터 공제하는 경우에도 발주자가 아닌 설계자가 공제 금액을 산정한다. 그리고 원도급자는 공제 금액의 타당성에 대해서 확인하도록 하고 있다(S2).

Table 9. Responsibility of NSC trouble for T4 case

Type	Responsibility	Case	Stakeholder			
			CL	A	GC	NSC
Deduction by contractor	Calculation of money for deduction	S4	-	○	×	-
		M1	-	-	△	-
		M8	-	-	△	-
Deduction by employer	Calculation of money for deduction	S2	-	○	×	-

※ Remark
 CL : Employer, A : Architect, GC : Contractor,
 ○ : Full responsibility, △ : Partial responsibility
 × : None responsibility, - : Non-description

NSC문제와 관련하여 공제가 적용되는 경우 원도급자에 의한 공제와 발주자에 의한 공제 모두의 경우에서 설계자가 공제 금액을 산정하는 것은 공정성의 측면에서 유효한 방법이다. 그러나 발주자에 의한 공제는 공제 금액을 원도급자가 확인할 수 있지만, 원도급자에 대한 공제 금액의 검토에 대해서는 관련된 언급이 없다.

4.2.5 도산 및 청산에 관한 판례 (T5)

건설 프로젝트를 진행하는 과정에서 발주자가 도산하는 경우, T3-1유형과 같이 청산협정서를 작성하고 절차를 진행한다. 이 때 원도급자가 지불받지 못한 기성에 관하여 현금이나 유가증권으로 지불 받을 것으로 발주자와 합의하였고 하더라도, NSC의 기성 지불은 이를 따르지 않는 것을 인정하였다(M7, M10). 또한 NSC가 발주자에게 제공한 유보금(Retention)은 청산협정서의 대상이 되지 않는 것으로 하고 있다(M9).

4.2.6 기타 판례 (T6)

상기의 유형에 속하지 않는 판례는 말레이시아 1건, 홍콩 2건의 판례가 존재한다.

말레이시아의 판례는 발주자와 NSC간의 약속에 따라 지정된 일자에 공사를 완성하는 경우 보너스를 지불하는 특수 조건의 이행에 관한 것으로 공사 완성일의 해석의 차이가 쟁점 사항이다(M2). 그리고 홍콩의 판례는 원도급자가 발주자 그리고 NSC에 대한 분쟁 절차를 진행함에 있어서 다른 하도급자와의 유사한 분쟁과 통합하여 진행할 것을 요청하는 판례(H5)와 지불과 관련된 특수 조건의 이행과 관련된 판례(H7)가 있다.

5. 결론

본 논문에서는 싱가포르, 말레이시아 및 홍콩의 NSC문제 관련 판례를 활용하여 NSC문제에 대하여 다루었다.

① NSC 문제는 경제 변화와 관계성이 있는 것으로 분석되었다. 특히 아시아 경제 위기 이후의 장기 침체기 동안 집중적으로 발생하였다. 경제상황이 악화되면 계약자 상호 간의 분쟁 발생 가능성은 증가한다고 생각할 수 있다. 따라서 원도급자는 NSC를 관리함에 있어서 경제 및 사회적 변화로 인하여 분쟁 발생 가능성이 증감할 수 있음을 유의해야 한다.

② NSC 문제는 주거 및 상업용 프로젝트에서 빈번히 발생하고 있으며, 주로 분쟁이 발생하는 NSC 공종은 공조, 배관, 조명, 엘리베이터, 소방 설비 등의 설비 공종 및 파사드가 해당되는 것으로 분석되었다. 원도급자는 공사계획 단계부터 NSC 문제가 빈번히 발생하는 프로젝트와 공종에 대해 리스크 크로써 인지하고 대응 계획을 수립해야 한다.

③ 프로젝트 주체 간의 소송 관계 분석의 결과, NSC가 가장 적극적으로 소송을 제기하는 것으로 분석되었다. 따라서 원도급자는 NSC문제가 발생하는 경우 NSC가 소송을 제기할 것에 대비하여 관련 문서 및 연락 현황 등을 철저히 관리할 필요가 있다.

④ NSC 판례는 쟁점사항에 따라 6가지의 유형으로 분류되었다. 원도급자는 각각의 유형에 관하여 원도급자의 책임 범위를 사전에 숙지하고 NSC를 관리해야 한다. 또한 원도급자의 권한 외의 행위에 관해서는 인정되지 않으므로 주의를 기울여야 한다.

본 연구는 전체 NSC 문제 가운데 재판으로 해결된 일부분의 내용만을 다루고 있으며, 프로젝트 상황 및 계약 상황에 따라 분쟁의 상황은 변하기 때문에 일반화가 어려운 한계가 존재한다. 그러나 판례는 중재 및 조정 등의 다양한 분쟁 해결 방법에 있어서 법률 기준으로써 참고 된다. 따라서 판례 분석에 기초한 본 연구의 내용은 향후 건설 프로젝트에서의 다른 분쟁을 명확히 하기 위한 기초 연구 방법으로 적용될 수 있으며, 해외 건설 프로젝트에 진출하는 경우 리스크 판단 및 분쟁 대응 방안 수립을 위한 기초 자료로 활용될 수 있을 것으로 기대된다.

References

Kim, S. (2011). "The Problems and Reform Measures of Conflict Resolutions related to Constructions through ADR", *Journal of Arbitration Studies*, 21(1), pp. 87-107.

Cho, J., Kim, J., and Park, H. (2014). "A Comparative Study on the Nominated Subcontractor(NSC)

- System of Building Construction Project in Asian Commonwealth of Nations”, *Korean Journal of construction Engineering and Management*, KICEM, 15(3), pp. 9–19.
- Cho, J. and Furusaka, S. (2015). “A study on the nomination of nominated subcontractor for building construction projects in Singapore”, *Journal of architecture and planning*, AIJ, 80(710), pp. 933–941.
- Cho, Y. (2010). “A Study on the Interpretation Trend of Current Cases for Warranty in U.S.A”, *Journal of the Korea Institute of Building Construction*, 10(1), pp. 101–109.
- Cho, Y. (2012). “A Study on the Improvement of Force Majeure Clause in Government General Construction Contract Conditions through Case Analysis”, *Journal of the Architectural Institute of Korea Structure & Construction*, 25(6), pp. 103–110.
- Choi, J., Park, K. and Kim, Y. (2004). “A Study on the Unfair Aspect of Specific Provisions in the Construction Contract”, *Korean Journal of construction Engineering and Management*, KICEM, 5(6), pp. 146–153.
- Convery, J. (1999). “Standard Form Building Contracts and Duty of Care”, *The Modern Law Review Limited*, 62(5), pp. 766–776.
- Government of the Hong Kong Special Administrative Region of the People's Republic of China (1997). Sino-British Joint Declaration Clause 12, <http://www.legislation.gov.hk/blis_ind.nsf/CurAllEngDoc/034B10AF5D3058DB482575EE000EDB9F?OpenDocument>
- Hong Kong Supreme Court Homepage : <<http://www.judiciary.gov.hk/en/organization/courtchart.htm>>
- John and Will (2008). “Construction Contracts: Law and Management” 4th Edition, Taylor & Francis, p. 283.
- Lee, D., Kim, S., Song, Y., Kim, B. and Lee, W. (2010). “An Analysis of Judicial Precedents for Progress Payment to Subcontractor”, *Journal of the Korea Institute of Building Construction*, 10(1), pp. 111–120.
- Lee, J., Kim, J., Sung, N. and Kim, Y. (2002). “A Web-based Model for the Analysis of Construction Delay Claims”, *Journal of the Architectural Institute of Korea Structure & Construction*, 18(12), pp. 133–142.
- Lee, J. (2005). “Interpretation of Concurrent Delays in Construction”, *Journal of the Architectural Institute of Korea Structure & Construction*, 21(8), pp. 165–172.
- Lim, T. (2012). “Essence of Time in Construction Contracts”, *Australasian Journal of Construction Economics and Building*, 9(2), pp. 1–6.
- Mbachu, J. (2008). “Conceptual framework for the assessment of subcontractors' eligibility and performance in the construction industry”, *Construction Management and Economics*, 26(5), pp. 471–484.
- Malaysia Federal Court Homepage: Sejarah Kehakiman Malaysia, <<http://www.kehakiman.gov.my/node/531>>
- Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs of Korea homepage: International Construction Statistics, <<http://stat.mltm.go.kr/portal/cate/statView.do?hRsId=44>>
- Osborne D. (2006). “Effect of conditions precedent on building contracts”, *Journal of Building Appraisal*, 2(3), pp. 188–192.
- Supardi, A., Adnan, H., and Yaakob, J. (2007). “Legal Conditionality of Performance Bond in Malaysian Construction Contract”, *Built Environmental Journal*, 4(2) pp. 11–22.
- Singapore Academy of Law Homepage : Commercial Law, Ch.26 Building and Construction Law, <<http://www.singaporelaw.sg/sglaw/laws-of-singapore/commercial-law/chapter-26>>
- Singapore Supreme Court Homepage : About Us, Our Courts, <<http://app.supremecourt.gov.sg/default.aspx?pgID=43>>
- Takahashi M. (2009). “Building Owner's Responsibility and Tenants' one in Stock ERA”, *Journal of Architecture and Planning*, AIJ, 74(645), pp. 2459–2464.
- Takahashi M. (2012). “Identifying Regal Matter of Japanese Architect Contracts Considering Professional Responsibilities in English law and American Law”, *Journal of Architecture and Planning*, AIJ, 77(677), pp. 1715–1723.
- Tulacz, G. (2005–2013). “Annual Reports : The Top 250 International Contractors”, *Engineering News-Record*
- Uher T. E. (1991). “Risks in subcontracting :

- Subcontract conditions” *Construction Management and Economics*, 9(6), pp. 495-508.
- Yik, F. W., Lai, J. H., Chan, K. T., and Yiu, E. C. (2006). “Problems with specialist subcontracting in the construction industry”, *Building Services Engineering Research and Technology*, 27(3), pp. 183-193.
- Yun, C., and Kim, S. (2003). “An Extraction of the Risk Events and Response Strategies based on the Construction Claim Cases in Korea”, *Journal of the Architectural Institute of Korea Structure & Construction*, 19(9), pp. 163-170.
- Zhi, H. (1995). “Risk management for overseas construction projects”, *International journal of project management*, 13(4), pp. 231-237.

요약 : 해외건설공사에서는 다양한 요인에 의하여 분쟁이 발생하고 있으며 그 가운데 하나가 지정하도급자와 관련된 분쟁이다. 이 논문에서는 지정하도급자 (NSC)와 관련된 분쟁을 연구하기 위하여 싱가포르, 말레이시아 그리고 홍콩을 대상으로 하여 30건의 판례를 조사하여 분석하였다. 또한 판례의 유형을 다음의 6가지로 분류하였다: 공기지연 및 하자에 대한 책임문제에 관한 판례(T1), 계약관계에 관한 판례(T2), 지불과 관련된 판례(T3), 공제(Set-off)와 관련된 판례(T4), 도산 및 청산에 관한 판례(T5) 그리고 기타 판례(T6). 분석결과 분쟁발생빈도는 경제 사회변화와 관계가 있고, NSC가 원도급자를 상대로 재판을 청구하는 경우가 가장 많았으며, 주거 및 상업용 건축물에서 NSC분쟁이 많았다. 결과적으로 NSC문제에 대한 원도급자의 적극적인 대응이 필요한 것으로 검토되었으며, 관련자들의 의사교환이 가능한 협의체 구성도 필요하다. 그러나 근본적으로는 계약약관을 포함한 발주자의 권한과 책임을 일치시키는 제도적 정비가 무엇보다 중요한 것으로 검토되었다.

키워드 : 판례, 지정하도급자, 분쟁, 싱가포르, 말레이시아, 홍콩
