



## 저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

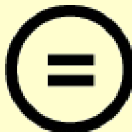
다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

공학석사 학위논문

# 판례조사를 통한 건설분쟁 요인분석



2009年 8月

부경대학교 대학원

건축공학과

전 승 호

공학석사 학위논문

# 판례조사를 통한 건설분쟁 요인분석

지도교수 이 재 용

이 논문을 공학석사 학위논문으로 제출함



2009年 8月

부경대학교 대학원

건축공학과

전 승 호

전승호의 공학석사 학위논문을 인준함

2009年 6月 12日



주 심 공학박사 이 수 용 (인)

위 원 공학박사 김 영 찬 (인)

위 원 공학박사 이 재 용 (인)

# 목 차

## Abstract

### I. 서 론

|                      |   |
|----------------------|---|
| 1.1 연구 배경 및 목적 ..... | 1 |
| 1.2 연구 방법 및 범위 ..... | 2 |

### II. 이론적 고찰

|                            |    |
|----------------------------|----|
| 2.1 기존 연구의 고찰 .....        | 5  |
| 2.2 건설하도급의 개념과 관련법령 .....  | 6  |
| 2.2.1 건설하도급의 정의 .....      | 6  |
| 2.2.2 건설하도급의 특징 .....      | 7  |
| 2.2.3 건설하도급의 구조 및 유형 ..... | 8  |
| 2.2.4 건설하도급 관련 법령 .....    | 11 |
| 2.3 국내 건설분쟁 처리제도 .....     | 13 |
| 2.3.1 건설분쟁의 개념 .....       | 13 |
| 2.3.2 분쟁해결 절차와 방법 .....    | 17 |
| 2.3.3 건설분쟁 처리기관 .....      | 21 |

### III. 건설분쟁 판례분석 및 요인도출

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 3.1 건설분쟁 판례조사 개요 .....               | 25 |
| 3.2 건설분쟁 판례분석 현황 .....               | 26 |
| 3.2.1 유형별 건설분쟁 발생현황 .....            | 27 |
| 3.2.2 금액별 건설분쟁 발생현황 .....            | 33 |
| 3.2.3 분쟁원인 및 분쟁발생요인별 건설분쟁 발생현황 ..... | 36 |

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 3.3 분쟁금액에 따른 유형별 분석 .....   | 45 |
| 3.4 분쟁원인에 따른 유형별 분석 .....   | 53 |
| 3.5 건설분쟁의 예방을 위한 개선방안 ..... | 68 |

#### IV. 결 론

|            |    |
|------------|----|
| 참고문헌 ..... | 73 |
|------------|----|



# 표 목 차

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| 표 1.1 판례자료 조사범위 .....                 | 3  |
| 표 2.1 국내 연구 동향 .....                  | 5  |
| 표 2.2 법령별 하도급의 정의 .....               | 7  |
| 표 2.3 일반건설업의 유형 .....                 | 9  |
| 표 2.4 전문건설업의 유형 .....                 | 10 |
| 표 2.5 건설산업기본법의 도급 및 하도급계약 관련 법령 ..... | 11 |
| 표 2.6 하도급법의 규제내용 .....                | 12 |
| 표 2.7 수행단계별 건설분쟁의 원인 .....            | 16 |
| 표 2.8 분쟁해결방법 비교 .....                 | 20 |
| 표 2.9 건설분쟁조정위원회 구성 .....              | 22 |
| 표 2.10 공정거래위원회 심결회의 구성 .....          | 23 |
| 표 3.1 건설분쟁 처리기관별 판례범위 .....           | 25 |
| 표 3.2 계약당사자간의 건설분쟁 발생건수 .....         | 27 |
| 표 3.3 지역별 건설분쟁 발생건수 .....             | 28 |
| 표 3.4 시설별 건설분쟁 발생건수 .....             | 29 |
| 표 3.5 분야별 건설분쟁 발생건수 .....             | 30 |
| 표 3.6 건축종별 건설분쟁 발생건수 .....            | 31 |
| 표 3.7 공종별 건설분쟁 발생건수 .....             | 32 |
| 표 3.8 공사금액별 건설분쟁 발생건수 .....           | 34 |
| 표 3.9 분쟁금액별 건설분쟁 발생건수 .....           | 35 |
| 표 3.10 분쟁원인별 건설분쟁 발생건수 .....          | 37 |
| 표 3.11 분쟁발생요인별 건설분쟁 발생건수 .....        | 39 |

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 표 3.12 분쟁금액에 따른 지역별 분쟁발생건수 .....     | 45 |
| 표 3.13 분쟁금액에 따른 시설별 분쟁발생건수 .....     | 47 |
| 표 3.14 분쟁금액에 따른 분야별 분쟁발생건수 .....     | 48 |
| 표 3.15 분쟁금액에 따른 건축종별 분쟁발생건수 .....    | 50 |
| 표 3.16 분쟁금액에 따른 공사금액별 분쟁발생건수 .....   | 51 |
| 표 3.17 분쟁원인에 따른 지역별 분쟁발생건수 .....     | 54 |
| 표 3.18 분쟁원인에 따른 시설별 분쟁발생건수 .....     | 56 |
| 표 3.19 분쟁원인에 따른 분야별 분쟁발생건수 .....     | 58 |
| 표 3.20 분쟁원인에 따른 건축종별 분쟁발생건수 .....    | 60 |
| 표 3.21 분쟁원인에 따른 공사금액별 분쟁발생건수 .....   | 62 |
| 표 3.22 분쟁원인에 따른 분쟁금액별 분쟁발생건수 .....   | 64 |
| 표 3.23 분쟁원인에 따른 분쟁발생요인별 분쟁발생건수 ..... | 67 |
| 표 3.24 분쟁발생요인의 개선방안 .....            | 68 |





# 그림 목 차

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| 그림 1.1 연구의 흐름도 .....                        | 4  |
| 그림 2.1 일반적인 도급·하도급의 구조 .....                | 9  |
| 그림 2.2 클레임과 분쟁의 구분 .....                    | 14 |
| 그림 2.3 건설분쟁의 의미상 분류 .....                   | 14 |
| 그림 2.4 국내 분쟁 해결절차 .....                     | 17 |
| 그림 3.1 건설분쟁 연도별 발생현황 .....                  | 26 |
| 그림 3.2 지역별 건설분쟁 발생현황 .....                  | 28 |
| 그림 3.3 시설별 건설분쟁 발생현황 .....                  | 29 |
| 그림 3.4 분야별 건설분쟁 발생현황 .....                  | 30 |
| 그림 3.5 건축종별 건설분쟁 발생현황 .....                 | 31 |
| 그림 3.6 공종별 건설분쟁 발생현황 .....                  | 33 |
| 그림 3.7 공사금액별 건설분쟁 발생현황 .....                | 34 |
| 그림 3.8 분쟁금액별 건설분쟁 발생현황 .....                | 35 |
| 그림 3.9 부가분쟁금액별 건설분쟁 발생현황 .....              | 36 |
| 그림 3.10 분쟁원인별 건설분쟁 발생현황 .....               | 38 |
| 그림 3.11 분쟁발생요인별 건설분쟁 발생현황 .....             | 40 |
| 그림 3.12 발주자와 수급인간의 분쟁원인별 건설분쟁 발생현황 .....    | 41 |
| 그림 3.13 발주자와 수급인간의 분쟁발생요인별 건설분쟁 발생현황 .....  | 42 |
| 그림 3.14 수급인과 하수급인간의 분쟁원인별 건설분쟁 발생현황 .....   | 43 |
| 그림 3.15 수급인과 하수급인간의 분쟁발생요인별 건설분쟁 발생현황 ..... | 44 |
| 그림 3.16 분쟁금액에 따른 지역별 분석 .....               | 46 |
| 그림 3.17 분쟁금액에 따른 시설별 분석 .....               | 47 |

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 그림 3.18 분쟁금액에 따른 분야별 분석 .....   | 49 |
| 그림 3.19 분쟁금액에 따른 건축종별 분석 .....  | 50 |
| 그림 3.20 분쟁금액에 따른 공사금액별 분석 ..... | 52 |
| 그림 3.21 분쟁원인에 따른 지역별 분석 .....   | 55 |
| 그림 3.22 분쟁원인에 따른 시설별 분석 .....   | 57 |
| 그림 3.23 분쟁원인에 따른 분야별 분석 .....   | 59 |
| 그림 3.24 분쟁원인에 따른 건축종별 분석 .....  | 61 |
| 그림 3.25 분쟁원인에 따른 공사금액별 분석 ..... | 63 |
| 그림 3.26 분쟁원인에 따른 분쟁금액별 분석 ..... | 65 |



# Factors Analysis of Construction Dispute based on Cases

by Seung-Ho, Jun

*Department of Architectural Engineering, Graduate School  
Pukyong National University*

## Abstract

The dispute related to unfair subcontracting trade among contractors of construction subcontracting can influence directly on the profit and loss of subcontractors as well as aggravate the economic burden to subcontractors with consuming the human and physical materials during meditating the dispute by the arbitrating agency.

Considering that the subcontracting constructions occupy over 50% of the entire domestic construction, this dispute is the problem not to subcontractors, but to the entire domestic construction companies. Therefore, the precaution to this dispute is required.

Therefore, this study intends to research and analyze the disputing cases related to construction subcontracting trade by Fair trade commission, Court of justice, and Korean Commercial Arbitration Board and to provide the prospect of the dispute related to construction subcontracting and its improvement. In this study, based on this analysis, the followings are concluded.

1. This study analyzes 426 cases of Fair trade commission, Court of justice, and the Korean Commercial Arbitration Board for recent 10

years, the construction disputes are steadily increasing due to the differences of requirements and interpretation according to large, Professional and diverse constructions. And, the disputing cases between contract receivers and subcontract receivers (80.5%) occur 4 times cases between ordering companies and receivers (19.5%).

2. In the status of disputes by construction companies, the followings are the most frequent disputes by types, 359 cases(84.3%) of new building by kinds of building, 78 cases(18.3%) of reinforced concrete by fields, and 124 cases(29.1%) of public facilities by facilities.

In terms of the status of disputes by amounts of money, there are 200 cases (47%) of disputes with construction amount of 100 million~1,000 million won, and 132 cases (31%) of disputes with disputing amount of 10~50 million won.

Regarding the status of disputes by reasons, the most frequent case types are 112(26.3%) cases related to the delay of construction payment, and 147 cases (34.5%) related to the disobedience of payment date.

3. Considering the status of disputes by amounts of money, the most frequent types of disputes are the disputes with 10~50 million won, with 50 million~100million won, and with 100 million~500 million won.

This is because Constructions are classified and divided into sub-processes with specialized construction companies, and each process is contracted with many subcontractors. During these processes, as the construction contract price becomes low, many disputing cases related to low construction amount increase. Also, as the weight of private construction firms become relatively greater than the weight of large public construction firms, the spreading of specialized and diverse construction firms by fields, by facilities, and by areas, also leads to

increase the disputing cases.

4. As a result of the analysis of disputing cases by types of reasons, the following are main reasons orderly from the delay of payment related to construction cost, nonpayment of construction contract cost, and nonpayment of additional construction cost. There as of nonpayment related to construction contract are the avoidance of payment, and the reduced payment due to the suspension of construction & the modification of design. The delayed payment of construction contract price and nonpayment of delayed payment are due to the disobedience of payment date as the prepayment and construction payments are implemented beyond the legal deadline. And, nonpayment of the additional construction cost is the reason of the instability of additional construction, and non-reparation of construction. The reason of dispute can be analyzed based on the reason of fight or the reason of accusation.

5. The methods of the improvement of construction disputes are as follows. First, by establishing the law of the standard subcontracting document, the disadvantage of subcontracting companies and the reasons of disputes should be removed in advance. Second, the opportunity should be provided to adjust the subcontracting payment between contractors. And the reason of dispute should be resolved by documenting the related facts. Third, considering the unfair trade behavior and damage, the demerit based on the President decree should be granted. Fourth, the excellent companies should be provided with incentives through increasing the implement of investigating the actual conditions by the documents.

Considering the results, the analysis of this study is expected to be the

basic data for the precaution of the disputes related to domestic construction and for the research of improvement. But, this study is based on these disputing cases only from Fair Trade Commission, Court of Justice, and Korean Commercial Arbitration Board. Therefore, this is not enough to be considered as the analysis of the disputes related to entire domestic constructions. Therefore, through collecting and analyzing the various disputes related to constructions, the objective and reasonable analysis of data is required.





# I. 서 론

## 1.1 연구의 배경 및 목적

국내의 건설하도급과 관련된 법령 등은 하도급거래의 당사자인 수급인과 하수급인<sup>1)</sup>이 대등한 지위에서 계약을 체결하고 이행하는 것을 원칙으로 하며, 경제적 약자인 하수급인의 이익을 보호하고 적정한 하도급거래를 도모하는 것을 취지로 하고 있으나<sup>2)</sup> 이와 같은 취지에도 불구하고 건설공사 특성상 다양한 이해관계자들이 참여하게 되고 당사자들 간의 분쟁이 발생하게 된다.

최근 건설공사와 관련하여 당사자들의 권리의식이 제고되고, 건설시장이 개방되면서 분쟁의 제기가 증가하고 있다. 그러나 제기되고 있는 분쟁의 상당수가 청구한 금액에 대한 보상을 제대로 받지 못하고 있으며, 기각되는 사례도 빈번하다.

특히, 건설하도급공사의 수급인과 하수급인 간에서 발생하는 분쟁 중에서 불공정하도급거래<sup>3)</sup>에 관련한 분쟁은 그 해결방안에 따라 하수급인의 손익에 직접적인 영향을 주게 됨은 물론 분쟁처리기관에서 조정되는 단계에 이르게 되면 인적·물적 자원의 소모 등으로 하수급인의 경제적 부담을 가중시키게 된다. 이는 국내 건설공사 전체의 50%를 상회하는 건설하도급공사의 비중을 감안할 때 하수급인만의 문제가 아닌 국내 건설산업 전체의 문제이므로

1) 건설산업기본법 제2조 제10호 및 제11호에 의거 ‘수급인’이라 함은 발주자로부터 건설공사를 도급받은 건설업자를 말하고, 하수급인이라 함은 수급인으로부터 건설공사를 하도급 받은 자를 말하며, 하도급거래공정화에 관한 법률(이하 ‘하도급법’이라 함)에서는 전자를 원사업자로, 후자를 수급사업자로 정의하여 용어가 상이하다. 본 연구에서는 현장 실무상 사용언어에 가까운 수급인과 하수급인으로 통일하여 사용한다.

2) 공정거래위원회, 2003년도 통계년보, 2004.

3) 하도급법 제2조 제1항에 의거 ‘하도급거래’라 함은 원사업자가 수급사업자에게 제조위탁·수리위탁 또는 건설위탁을 하거나 원사업자가 다른 사업자로부터 제조위탁·수리위탁 또는 건설위탁을 받은 것을 수급사업자에게 다시 위탁을 하고, 이를 위탁 받은 수급사업자가 위탁받은 것(이하 ‘목적물’이라 함)을 제조 또는 수리하거나 시공하여 이를 원사업자에게 납품 또는 인도하고 그 대가(이하 ‘하도급대금’이라 함)를 수령하는 행위를 말한다.

건설하도급공사에서 발생하는 분쟁의 예방에 대한 필요성은 절실하다.

그러나 현재까지의 해결방법으로는 건설하도급공사의 공사대금에 관련한 분쟁을 예방하기에는 미흡하고, 여전히 건설하도급공사의 계약 및 시공과정에서 편파적이고 발주자의 우월적 지위의 행사·관행으로 인하여 문제점이 끊이지 않고 있는 실정이다.

건설공사에서 분쟁이 발생할 경우, 이에 대한 해결방법으로는 당사자 간의 합의에 의한 방법과 당사자 간의 합의가 이루어지지 않을 경우 행하는 제3자에 의한 조정, 중재, 소송의 방법이 있다. 국내의 건설분쟁 처리기관으로는 공정거래위원회, 건설분쟁조정위원회, 대한상사중재원, 환경분쟁조정위원회, 하도급분쟁조정위원회, 공동주택분쟁조정위원회, 법원 등이 있다. 1998년 시작된 IMF관리체제 이후 분쟁발생의 건수가 증가하면서 분쟁 처리기관에 접수되는 사건이 증가하였으나 현재 국내의 건설하도급분쟁 발생의 동향 분석에 관한 연구는 미흡한 실정이다.

따라서 본 연구에서는 국내 건설분쟁 처리기관인 공정거래위원회, 대한상사중재원, 법원의 건설하도급거래에 관한 실제 분쟁사례를 조사·분석하여, 국내 건설하도급분쟁 발생에 대한 전망과 이의 개선방안을 제시하고자 한다. 즉, 국내 건설하도급거래의 분쟁금액과 분쟁원인 및 분쟁발생요인을 분석하여 사회적 추가노력과 비용발생을 감소시키는데 기여할 수 있는 방안제시로 건설하도급거래의 예방과 개선을 위한 기초자료를 구축하고자 한다.

## 1.2 연구의 방법 및 범위

본 연구는 국내 건설분쟁 처리기관 중 실제 판례<sup>4)</sup>자료를 수집할 수 있는 공정거래위원회, 법원, 대한상사중재원을 선정하였으며, 분석자료는 건설하

4) 공정거래위원회, 법원, 대한상사중재원 등 각 분쟁처리기관들은 분쟁에 대한 결정을 판결, 심결 및 판정 등의 용어로 다르게 사용하고 있는바, 본 연구에서는 모두 '판정'으로 통일하여 사용한다. 또한, 판결, 심결 및 판정 사례는 '판례'로 통일하여 사용한다.



도급거래 관련 자료로 한정하였다. 분석한 판례자료는 각 분쟁금액과 발생 원인 및 분쟁발생요인을 통하여 건설하도급거래의 문제점을 파악하고, 개선 방안을 제시하고자 다음과 같은 방법으로 진행하였다.

(1) 건설분쟁과 건설하도급에 관한 기존 연구 문헌과 이론적 고찰을 실시한다.

(2) 건설분쟁 처리기관인 공정거래위원회, 법원, 대한상사중재원의 건설하도급분쟁 판례자료를 각 분쟁금액, 분쟁원인, 분쟁발생요인 등을 통하여 조사·분석한다.

(3) 분석자료를 통하여 건설하도급거래의 문제점을 파악하고, 향후 전망 및 개선방안을 제시한다.

건설분쟁 판례자료는 각 처리기관의 분쟁해결절차, 해결기간 및 판결처리 능력의 차이에 따라 약간의 조사범위에 상이함이 있었다. 건설분쟁 처리기관별 판례자료 조사범위는 표 1.1과 같으며, 본 연구의 흐름도는 그림 1.1과 같다.

표 1.1 판례자료 조사범위

| 구 분     | 판례자료 조사범위            | 비 고 |
|---------|----------------------|-----|
| 공정거래위원회 | 2004년 1월 ~ 2008년 12월 | 5년  |
| 법 원     | 2000년 2월 ~ 2008년 10월 | 9년  |
| 대한상사중재원 | 1998년 1월 ~ 2003년 12월 | 6년  |

註) 단, 위 기간 건설분쟁 자료 총 882건 중 금액 등 일부 조사항목이 누락되거나 단일 공사에 여러 건의 분쟁 당사자가 해당되는 것은 제외하고 나머지 426건을 대상으로 하였다.

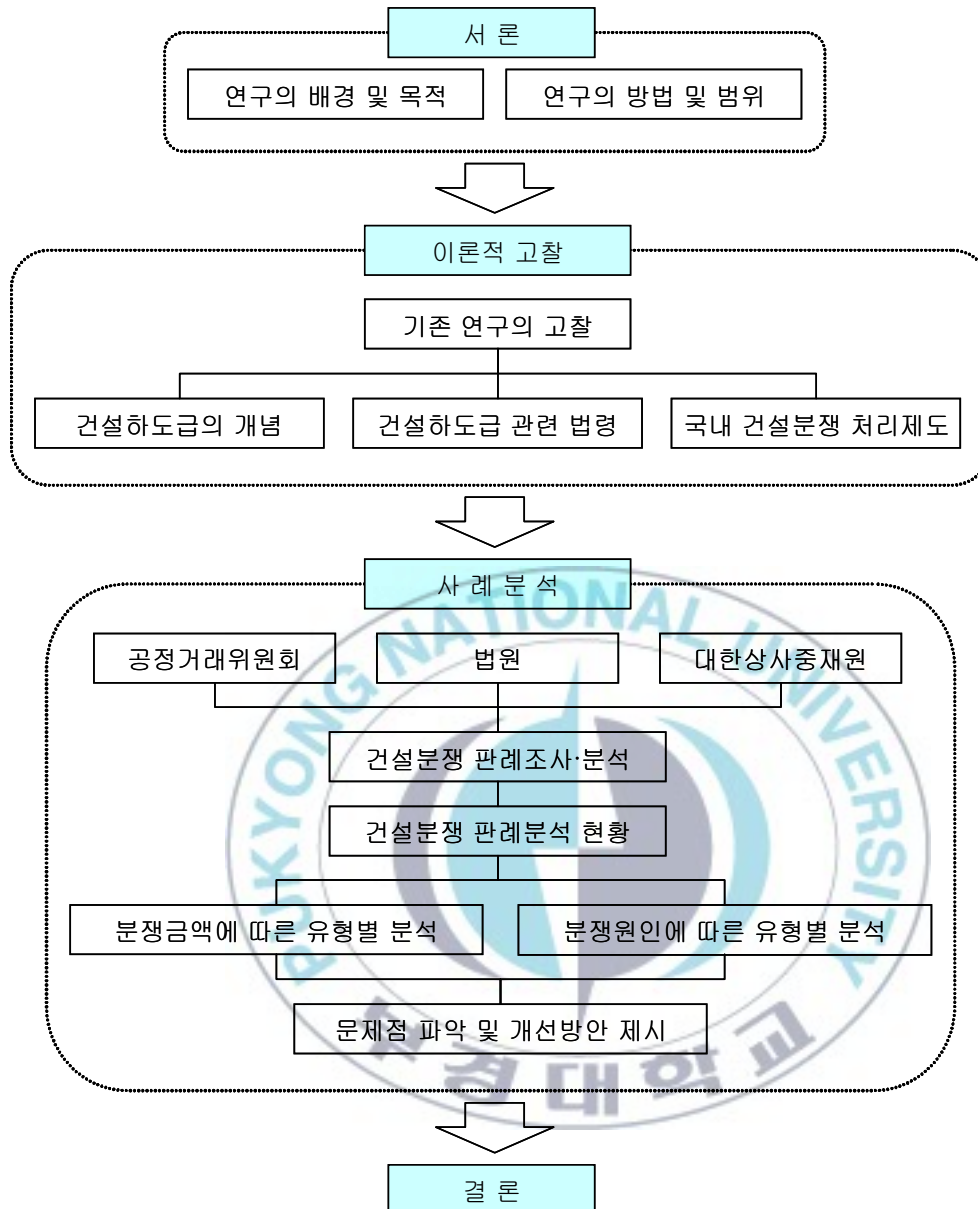


그림 1.1 연구의 흐름도

## II. 이론적 고찰

### 2.1 기존 연구의 고찰

건설하도급 계약의 비중이 늘어나며, 이로 인한 건설하도급 분쟁 또한, 증가하고 있다. 불공정하도급거래는 건설목적물의 품질을 저하시키고, 건설산업 전반의 발전을 저해하게 되어 사회적 문제로까지 악화될 수 있다. 이러한 건설하도급 분쟁은 하도급 관련 제도 등의 미비, 수급인의 우월적 지위를 남용한 불공정하도급거래, 하수급인의 계약관리 및 시공관리 능력 부족 등에 기인한다.<sup>5)</sup> 건설하도급 분쟁의 문제점과 이를 개선하기 위한 국내 연구를 살펴보면 표 2.1과 같다.

표 2.1 국내 연구 동향

| 연구자             | 연구의 내용 및 특징                                                                                                                                                                         |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 이재섭<br>(1998)   | - 국내 건설사업을 중심으로 클레임 판례·사례에 대한 자료수집 및 발주자와 계약자 입장에서의 분석을 통하여 클레임 발생시 이의해결을 위한 책임소재, 보상 가능성에 대한 기준을 제시                                                                                |
| 오종태 외<br>(2002) | - 우리나라 공동주택건설의 원도급자와 하도급간의 분쟁사례를 대상으로 시공단계에서 발생하는 분쟁요인과 특성을 분석·고찰하여 분쟁발생을 예방할 수 있는 참고자료를 제시                                                                                         |
| 권순오<br>(2006)   | - 국내의 클레임 처리기관의 2000년부터 2004년까지 최근 5년간의 실제클레임 사례를 분석하고, 이를 기준으로 국내의 클레임 발생에 관한 향후 전망을 제시하고자하며, 특히 국내의 건설클레임 중 큰 비중을 차지하고 있는 클레임의 원인을 분석하고, 이에 대응하는 방안제시를 통해 클레임 예방 및 해결을 위한 기초자료 제시 |
| 오재현 외<br>(2007) | - 공동주택 건설공사의 불공정 거래행위를 사례별로 조사·분석하여 불공정 거래에 대한 문제점을 개선하고자 하는 방안을 제시                                                                                                                 |

5) 민병욱 외, 건설공사 하도급의 공사대금과 관련한 분쟁의 문제점분석 및 예방방안에 관한 연구, 중앙대학교 대학원 석사학위논문, pp.4~5, 2004.12.

기존 연구의 분석 결과 대부분 건설분쟁의 일부만을 다루고 있으며 건설 하도급분쟁은 분야별 개선방안에만 중점을 두고 있고 건설하도급분쟁의 판례를 통한 실질적인 발생원인과 분쟁발생요인에 대한 분석은 미흡하다.

## 2.2 건설하도급의 개념과 관련 법령

### 2.2.1 건설하도급의 정의

현대산업의 발전은 생산기술의 전문화, 다양화로 인한 시장규모의 확대와 생산품목의 다변화로 진전되어 왔다. 이러한 형태는 현대 자본주의 경제화 체제에 생산조직의 분업화를 가져왔다. 즉, 하나의 완제품 제작이 한 기업 내에서 이루어지기보다는 생산 공정을 분할하여 여러 기업들이 개별공정을 분담하는 단계에 이르렀다. 건설하도급은 하나의 완제품인 건설공사를 생산하기 위한 여러 공정을 여러 기업이 분담하는 기업간 분업에 의한 생산방식이다.

한편, 경제학적으로 하도급은 모든 공정을 기업 내부의 위계질서를 통한 명령관계를 사용하여 생산과정을 조정할 수 있고, 시장거래를 사용하여 일부 생산과정의 서비스를 조달하여 도급 받은 공사를 완성할 수도 있다. 또한 제 3의 선택으로서 하도급자를 계열화하여 관계적 계약<sup>6)</sup>을 유지하면서 필요한 서비스를 조달할 수 있다.

따라서, 건설하도급은 도급 받은 공사의 일부 시공과정의 서비스를 시장에 의한 조달로 수행하는 하나의 생산방식이고, 하도급 계열화는 하수급인과 상호 협동을 수반하는 관계적 계약을 통한 생산방식이라 할 수 있으며,<sup>7)</sup> 건설분야 관련 법령별 하도급의 정의는 표 2.2에 나타낸 바와 같다.

6) Williamson O., The Economic Institutions of Capitalism : Firms, Markets, Relational Contracting, New York, The Free Press, 1985.

7) 이의섭, 건설하도급 관련 정책의 평가 및 개선 방안, 한국건설산업연구원, pp.3~4, 1999.

표 2.2 법령별 하도급의 정의

| 구 분                | 내 용                                                                                                                              | 비 고 |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 건설산업기본법<br>제2조 제9항 | - 도급을 받은 건설공사의 전부 또는 일부를 도급하기 위하여 수급인이 제 3자와 체결하는 계약                                                                             |     |
| 하도급법<br>제2조 제1항    | - 원사업자가 수급사업자에게 건설위탁을 하거나 원사업자가 다른 사업자로부터 건설위탁을 받은 것을 수급사업자에게 다시 위탁하고, 이를 위탁받은 수급사업자가 위탁 받은 것을 시공하여 이를 원사업자에게 인도하고 그 대가를 수령하는 행위 |     |
| 민법<br>제664조        | - 도급계약에 따른 채도급을 의미하는 것으로 수급인이 다시 그 도급내용의 전부 또는 일부를 다른 수급인(하수급인)에게 다시 도급하는 거래형태                                                   |     |

### 2.2.2 건설하도급의 특징

건설하도급은 경제적 강자인 수급인과 경제적 약자인 하수급인 상호간의 계약으로 성립되는 것이기 때문에 어떤 의미에서는 처음부터 불평등한 계약내용이 포함되는 결과의 발생이 전제되고 있다. 또한, 수급인에 입장에서는 목적물이나 생산 공정 중 규모의 경계가 현저하지 않거나 노동집약적인 부분 또는 고도의 기술을 요하지 않는 부분에 대하여 하도급을 이용하는 경향이 강하기 때문에 대체로 하수급인은 비교적 소규모인 다수의 기업으로 구성되는 경제적인 구조를 갖고 있다.<sup>8)</sup>

수급인이 하수급인을 선정할 시에는 관리적인 측면이 중요한 요소로 작용하고 있다. 이는 하도급거래를 수행함으로써 얻을 수 있는 공기단축으로 인한 공사비 절감효과, 조직의 효율적인 관리, 저가장비 활용으로 인한 비용절감 등이라 하겠다.

일반적인 건설하도급의 특징<sup>9)</sup>은 다음과 같다.

8) 윤창호 외, 산업조직론, 법문사, 1992.

첫째, 건설공사를 효과적으로 수행하기 위해서는 전문성이 있는 전문건설업자에게 일부를 하도급하는 것이 공사의 능률면에서나 품질의 확보면에서 유리하다. 둘째, 하도급은 수급인에게는 고정비용을 줄여주고 원·하수급인 모두에게 분업과 협업으로 인한 경제적 이익을 줄 수 있으나, 하도급 계약에 있어 원수급인은 하수급인에 비하여 우월한 경제적 지위를 갖기 때문에 불공정거래가 발생하기 쉬우며, 하수급인은 부당한 대우를 받더라도 이를 스스로 해결하기 어려운 경우가 많다. 셋째, 불필요한 여러 단계의 하도급이 발생할 경우 실제 공사를 수행해야 하는 최종 하수급인에게는 낮은 공사비가 지급되어 부실공사가 발생될 우려가 있다. 넷째, 건설공사에 여러 하수급인이 참여하게 되면 완공 이후 유지·관리 및 보수·보강의 경우 책임소재가 불명확하다.

### 2.2.3 건설하도급의 구조 및 유형

#### (1) 건설하도급의 구조

일반적으로 건설하도급은 발주자로부터 수급인이 도급 받은 건설공사를 일부 공정을 다시 하수급인에게 도급하는 것을 말한다. 하수급인은 이를 시공참여자<sup>10)</sup>와 약정하여 시공할 수 있다.

수급인은 건설산업기본법에 따라 일반건설업자에 해당하고, 하수급인은 전문건설업자에 해당한다. 다만 예외적으로 발주자가 공사의 품질이나 시공상 능률의 제고를 위하여 필요하다고 인정하여 서면으로 승낙한 경우 일반건설업자 간에 하도급을 받을 수 있다.<sup>11)</sup>

이와 같은 일반적인 도급 및 하도급의 구조는 그림 2.1과 같다.

9) 성정범, 건설공사 하도급의 개선방안에 관한 연구, 한양대학교 산업경영디자인대학원 석사학위논문, pp.5~6, 2009.02.

10) 건설산업기본법 제2조에 의거 '시공참여자'라 함은 전문건설업자의 관리·책임하에 성과급·도급·위탁 기타 명칭 여하에 불구하고 전문건설업자와 약정하고 공사의 시공에 참여하는 자로서 건설교통부령이 정하는 자를 말한다.

11) 건설사업기본법 제29조 제3항 참조.



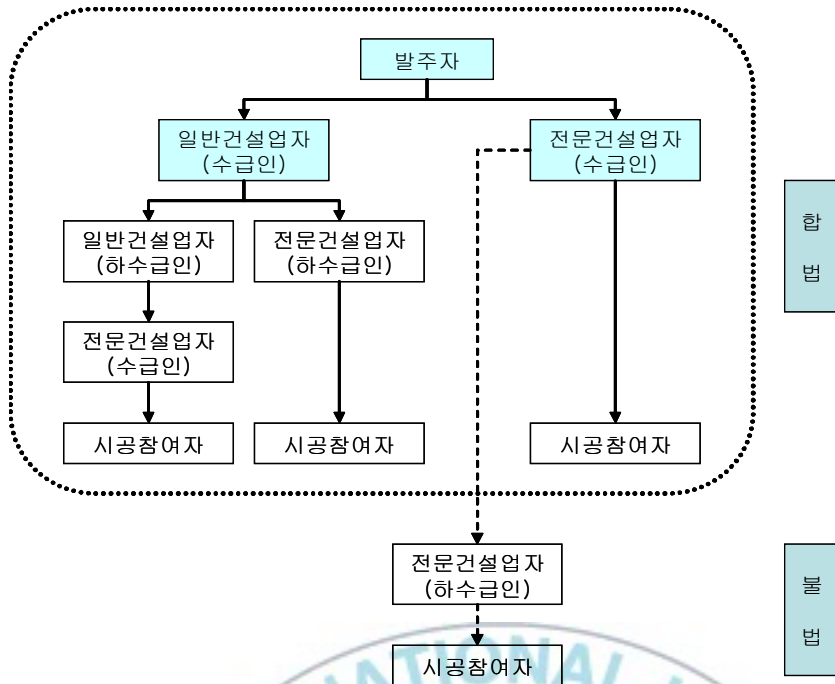


그림 2.1 일반적인 도급·하도급의 구조

## (2) 건설하도급의 유형

건설하도급의 유형은 업종에 따라 일반건설업과 전문건설업으로 구분할 수 있으며 표 2.3, 2.4<sup>12)</sup>와 같다.

표 2.3 일반건설업의 유형

| 업종            | 업무내용 및 적용예시                    |
|---------------|--------------------------------|
| 1. 토목공사업      | - 도로, 항만, 교량, 철도, 댐, 하천 등 공사   |
| 2. 건축공사업      | - 주거용 건물, 사무실용 건물, 학교 등 공사     |
| 3. 토목·건축공사업   | - 토목공사업과 건축공사업의 내용에 관한 공사      |
| 4. 산업·환경설비공사업 | - 제철, 석유화학공장, 산업생산시설, 환경시설공사 등 |
| 5. 조경공사업      | - 수목원이나 공원 조성 등 경관 및 환경조성공사    |

12) 건설산업기본법 시행령 제7조 관련 별표1 참조.



표 2.4 전문건설업의 유형

| 업종 구분            | 업무내용 및 적용예시                                                                        |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 실내건축공사업       | - 실내건축공사, 목재창호공사, 칸막이 공사 등                                                         |
| 2. 토공사업          | - 굴착공사, 성토공사, 절토공사, 흙막이공사 등                                                        |
| 3. 미장·방수·조적공사업   | - 미장공사, 모르타공사, 타일공사 등                                                              |
| 4. 석공사업          | - 돌쌓기공사, 돌붙임공사, 석재공사, 돌포장공사 등                                                      |
| 5. 도장공사업         | - 일반도장공사, 차선도색공사, 분사표면처리공사 등                                                       |
| 6. 비계·구조물해체공사업   | - 일반비계공사, 발판가설공사, 빔운전거상공사 등                                                        |
| 7. 금속구조물·창호공사업   | - 창호공사, 발코니창호공사, 외벽유리공사 등                                                          |
| 8. 지붕판금·건축물조립공사업 | - 지붕공사, 지붕단열공사, 지붕장식공사, 판금공사 등                                                     |
| 9. 철근·콘크리트공사업    | - 철근가공 및 조립공사, 콘크리트공사, 거푸집공사 등                                                     |
| 10. 기계설비공사업      | - 건축물 등 시설물에 설치하는 급배수·환기·공기조화·냉난방·급탕·주방·위생설비·열절연공사 등                               |
| 11. 상·하수도설비공사업   | - 상수도설비공사, 하수도설비공사 등                                                               |
| 12. 보링·그라우팅공사업   | - 보링공사, 그라우팅공사, 착정공사 등                                                             |
| 13. 철도·궤도공사업     | - 레일공사, 궤도공사, 분기부공사, 침목공사 등                                                        |
| 14. 포장공사업        | - 아스팔트콘크리트포장공사, 시멘트콘크리트공사 등                                                        |
| 15. 수중공사업        | - 수중암석파쇄공사, 수중구조물설치 및 해체공사 등                                                       |
| 16. 조경식재공사업      | - 조경수목, 잔디, 지피식물, 조화류 등의 식재공사 등                                                    |
| 17. 조경시설물설치공사업   | - 조경석, 인조목, 인조암 등의 설치공사 등                                                          |
| 18. 강구조물공사업      | - 교량 등의 철구조물 하도급 조립·설치공사 등                                                         |
| 19. 철강재설치공사업     | - 교량 등의 철구조물 제작·조립·설치공사 등                                                          |
| 20. 삭도설치공사업      | - 케이블카, 리프트의 설치공사 등                                                                |
| 21. 준설공사업        | - 항만, 항로, 운하 및 하천의 준설공사 등                                                          |
| 22. 승강기설치공사업     | - 승객·화물용 엘리베이터 및 에스컬레이터공사 등                                                        |
| 23. 가스시설시공업(제1종) | - 도시가스공급시설의 설치·변경공사 등                                                              |
| 24. 가스시설시공업(제2종) | - 특정가스사용시설 외의 가스사용시설의 설치·변경공사 등                                                    |
| 25. 가스시설시공업(제3종) | - 온수보일러온수기 및 부대시설 설치·변경공사 등                                                        |
| 26. 난방시공업(제1종)   | - 강철재보일러, 주철재보일러, 축열식 전기보일러의 설치 및 이에 부대되는 배관·세관공사 등                                |
| 27. 난방시공업(제2종)   | - 특정 열사용기자재 중 태양열집열기, 용량 5만kal/h 이하의 온수보일러의 설치 및 이에 부대되는 배관·세관공사 등                 |
| 28. 난방시공업(제3종)   | - 특정 열사용기자재 중 요업요로, 금속요로의 설치공사 등                                                   |
| 29. 시설물유지관리업     | - 시설물의 완공 이후 그 기능을 보전하고 이용자의 편의와 안전을 높이기 위해 시설물에 대하여 일상적으로 점검·정비하고 개량·보수·보강하는 공사 등 |

## 2.2.4 건설하도급 관련 법령

건설하도급과 관련한 규제를 가지고 있는 법령으로는 건설산업기본법, 하도급법, 독점규제및공정거래에관한법률(이하 ‘공정거래법’이라 함) 및 약관규제법 등을 들 수 있다. 각 법령별 하도급 관련 내용을 살펴보면 다음과 같다.

### (1) 건설산업기본법

건설산업기본법은 건설공사의 조사·설계·시공·감리·유지관리·기술관리 등에 관한 기본적인 사항과 건설업의 등록, 건설공사의 도급 등에 관하여 필요한 사항은 규정함으로써 건설공사의 적정한 시공과 건설산업의 건전한 발전을 도모함을 목적으로 하고 있다. 하도급에 관련된 규제는 “제3장 도급 및 하도급계약”에 포함되어 있으며 표 2.5와 같다.

표 2.5 건설산업기본법의 도급 및 하도급계약 관련 법령

| 구 분   | 법 령 내 용                        | 비 고 |
|-------|--------------------------------|-----|
| 도급계약  | - 법 제22조(건설공사에 관한 도급계약의 원칙)    |     |
|       | - 법 제23조(시공능력의 평가 및 공시)        |     |
|       | - 법 제23조의2(건설사업관리능력의 평가 및 공시)  |     |
|       | - 법 제24조(건설산업정보의 종합관리)         |     |
|       | - 법 제25조(수급인 등의 자격제한)          |     |
|       | - 법 제26조(건설사업관리자의 업무수행 등)      |     |
|       | - 법 제27조(견적기간)                 |     |
|       | - 법 제28조(건설공사 수급인의 하자담보책임)     |     |
| 하도급계약 | - 법 제29조(건설공사의 하도급제한)          |     |
|       | - 법 제30조(공사일부의 하도급 등)          |     |
|       | - 법 제31조(하수급인의 변경요구 등)         |     |
|       | - 법 제32조(하수급인 등의 지위)           |     |
|       | - 법 제33조(하수급인의 의견청취)           |     |
|       | - 법 제34조(하도급대금의 지급 등)          |     |
|       | - 법 제35조(하도급대금의 직접지급)          |     |
|       | - 법 제36조(설계변경 등에 따른 하도급대금의 조정) |     |
|       | - 법 제37조(검사 및 인도)              |     |
|       | - 법 제38조(불공정행위의 금지)            |     |

## (2) 하도급법

하도급법은 공정한 하도급거래질서를 확립하여 원사업자와 수급사업자가 대등한 지위에서 상호 보완적으로 균형 있게 발전할 수 있도록 함으로써 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 하고 있다.

하도급법의 주요 규제내용에는 원사업자의 의무사항, 원사업자의 금지사항, 발주자 및 수급사업자의 의무사항 등의 4개의 유형으로 구분된다. 유형별 규제내용은 표 2.6과 같다.

표 2.6 하도급법의 규제내용

| 구 분           | 규 제 내 용                                        | 비 고 |
|---------------|------------------------------------------------|-----|
| 원사업자<br>의무사항  | - 법 제3조(서면의 교부 및 서류의 보존)                       |     |
|               | - 법 제6조(선급금의 지급)                               |     |
|               | - 법 제7조(내국신용장의 개설)                             |     |
|               | - 법 제9조(검사의 기준·방법 및 시기)                        |     |
|               | - 법 제13조(하도급대금의 지급 등)                          |     |
|               | - 법 제13조의2(건설하도급 계약이행 및 대금지급 보증)               |     |
|               | - 법 제15조(관세 등 환급액의 지급)                         |     |
| 원사업자<br>금지사항  | - 법 제16조(설계변경 등에 따른 하도급대금의 조정)                 |     |
|               | - 법 제4조(부당한 하도급대금의 결정금지)                       |     |
|               | - 법 제5조(물품 등의 구매강제 금지)                         |     |
|               | - 법 제8조(부당한 수령거부의 금지 및 수령증의 교부)                |     |
|               | - 법 제10조(부당반품의 금지)                             |     |
|               | - 법 제11조(부당감액의 금지)                             |     |
|               | - 법 제12조(물품구매대금 등의 부당결제청구의 금지)                 |     |
|               | - 법 제12조의2(경제적 이익의 부당요구 금지)                    |     |
|               | - 법 제17조(부당한 대물변제의 금지)                         |     |
|               | - 법 제18조(부당한 경영간섭의 금지)                         |     |
| 발주자<br>의무사항   | - 법 제19조(보복조치의 금지)                             |     |
|               | - 법 제20조(탈법행위의 금지)                             |     |
| 수급사업자<br>의무사항 | - 법 제14조(하도급대금의 직접지급) 제1항 제1,2호 <sup>13)</sup> |     |
|               | - 법 제3조(서면의 교부 및 서류의 보존)                       |     |
|               | - 법 제13조의2(표준하도급계약서의 작성 및 사용)                  |     |
|               | - 법 제21조(수급사업자의 준수사항) 제1항 <sup>14)</sup>       |     |
|               | - 법 제21조(수급사업자의 준수사항) 제2항 <sup>15)</sup>       |     |

13) 하도급법 제14조 제1항에 의거 발주자는 다음 각 호의 1에 해당하는 사유가 발생한 경우로서 수급사업자

### (3) 공정거래법

공정거래법은 사업자의 도급은 공정한 하도급거래질서를 확립하여 수급인과 하수급인이 대등한 지위에서 상호보완적으로 균형있게 발전할 수 있도록 함으로써 국민경제의 건전한 발전에 기여함을 목적으로 하고 있다.

건설하도급 관련 공정거래법의 규제내용으로는 “제5장 불공정거래행위의 금지” 중 제23조 제1항(불공정거래행위의 금지) 제4호에 의거 자기의 거래상 지위를 부당하게 이용하여 상대방과 거래하는 행위를 금지하고 있다.

## 2.3 국내 건설분쟁 처리제도

### 2.3.1 건설분쟁의 개념

클레임(Claim)은 건설사업에 있어서 사업주체 또는 건설업체가 고의 또는 과실로 계약내용을 위반하거나 부당한 조치 등에 의하여 계약 상대방에게 경제적 손실, 시간적 손실을 초래한 경우에 이에 보상을 요구하는 것을 말하는 것으로 일반적으로 분쟁의 이전 단계를 클레임이라 말하고 있다. 또한 협력업체의 부도로 인한 농성이나 일조권의 침해로 인한 농성 등 공사에 직접 참여하지 않는 제3자가 공사와 관련하여 제기하는 제반 클레임을 말하는 민원과도 그 의미를 달리하고 있다. 따라서 클레임이 제기되어 상호 협의를 통해 타결이 되었을 경우에는 문제가 없으나, 결렬되었을 경우에는 분쟁으로 발전하게 되는 것이다.<sup>16)</sup>

---

가 제조·수리 또는 시공한 분에 상당하는 하도급대금의 직접지급을 요청한 때에는 해당 수급사업자에게 직접 지급하여야 한다.

1. 원사업자의 지급정지·파산 그 밖의 이와 유사한 사유가 있거나 사업에 관한 허가·인가·면허·등록 등이 취소되어 원사업자가 하도급대금을 지급할 수 없게 된 경우.
  2. 발주자가 하도급대금을 직접 수급사업자에게 지급하기로 발주자·원사업자 및 수급사업자간에 합의한 경우.
- 14) 하도급법 제21조 제1항에 의거 수급사업자는 원사업자로부터 제조 등의 위탁을 받은 경우에는 그 위탁의 내용을 신의에 따라 성실하게 이행하여야 한다.
- 15) 하도급법 제21조 제2항에 의거 수급사업자는 원사업자의 이 법 위반행위에 협조하여서는 아니 된다.

클레임과 분쟁의 구분은 그림 2.2와 같다.

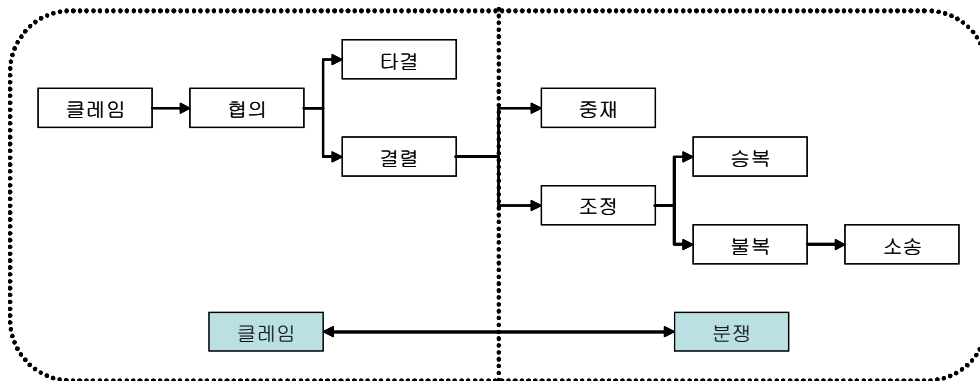


그림 2.2 클레임과 분쟁의 구분

#### (1) 건설분쟁의 정의와 분류

건설분쟁이란 건설산업의 수행과정에서 변경된 사항이나 위험의 분담과 책임분배에 대하여 발주자와 계약 상대자 또는 건설주체와 인근 주변인과의 상호간에 이견이 발생하여 상호 협상에 의해서 해결하지 못하고, 제3의 조정이나 중재 또는 소송의 개념으로 진행되는 것이다.<sup>17)</sup>

건설분쟁을 일반상사중재에서 분리하여 별도로 논의할 때에는 건설분쟁이 함축하고 있는 다양한 의미로 분류되며 그림 2.3과 같다.<sup>18)</sup>

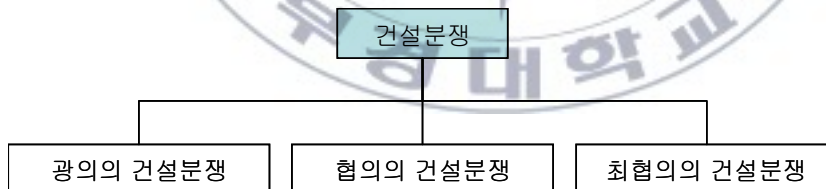


그림 2.3 건설분쟁의 의미상 분류

16) 남진권 외, 건설공사의 클레임과 분쟁, 문원출판, p.280, 2000.

17) AIA-A201, General Conditions 4.3.1조, 1987.

18) 박준기, 건설분쟁과 중재, 대한상사중재원 중재지, 2000.



### ① 광의의 건설분쟁

광의의 건설분쟁이라 함은 건설과 관련한 모든 분쟁을 말하며, 도급인과 시공자와의 분쟁, 도급인과 설계자와의 분쟁, 도급인과 감리자와의 분쟁, 수급인과 하수급인과의 분쟁, 계약체결시점을 기준으로 그 이전의 분쟁(계약분쟁) 및 그 이후의 분쟁(공사분쟁), 민간공사의 분쟁 및 공공공사의 분쟁, 공동도급계약의 공동수급체구성원 상호간의 분쟁 등을 포함한다.

### ② 협의의 건설분쟁

협의의 건설분쟁이라 함은 도급인과 시공자와의 분쟁, 수급인과 하수급인과의 분쟁, 계약체결시점 이후의 분쟁, 민간공사의 분쟁 및 공공공사의 분쟁, 공동도급계약의 공동수급체구성원 상호간의 분쟁, 계약체결시점을 기준으로 그 이전의 분쟁(계약분쟁) 및 그 이후의 분쟁(공사분쟁) 중 공사분쟁을 뜻한다.

### ③ 최협의의 건설분쟁

최협의의 건설분쟁이라 함은 공공공사도급계약의 이행과 관련한 계약당사자의 분쟁으로 한정하며, 민간공사가 아닌 공공공사의 분쟁, 설계나 감리 등의 기술용역이 아닌 시공상의 분쟁, 하도급계약의 당사자가 아닌 원도급계약의 당사자간 분쟁의 개념을 전제로 일반적인 법률상의 건설분쟁을 뜻한다.

### (2) 건설분쟁의 특성

건설사업은 사업수행에 있어서 공사규모, 자연현상, 사회적인 여건, 공사기간 등에 따라 다양한 변화와 변경 그리고 그에 따른 문제들이 발생한다. 어떤 문제들은 해결을 위해 제3자나 전문가들의 동원이 필요하기도 하다. 반대로 쉽게 해결되는 문제들도 있다.

표 2.7<sup>19)</sup>은 각 수행단계별 건설분쟁의 원인을 나타낸 것이다.

19) 김상철, 사용자 접근성을 고려한 건설분쟁관례 정보시스템 구축에 관한 연구, 동아대학교 대학원 석사학위 논문, pp.37~38, 2001.12.

표 2.7 수행단계별 건설분쟁의 원인

| 수행 단계                                | 분쟁의 원인                              |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| I. 기 획<br>(Pre-Design phase)         | - 사전조사 및 타당성 분석상의 오류                |
|                                      | - 지가상승 및 차입금리인상                     |
|                                      | - 건물수명주기 및 자본투자간 미결정                |
|                                      | - 건설산업관리법 저촉 및 사업승인 문제              |
|                                      | - 불합리한 토지매입·매도                      |
|                                      | - 자금조달의 능력부족                        |
|                                      | - 기대수익의 예측 오류                       |
|                                      | - 건물규모 결정오류                         |
|                                      | - 불합리적인 보험관계                        |
| II. 설 계<br>(Design phase)            | - 설계범위의 미확정                         |
|                                      | - 신기술 도입                            |
|                                      | - 설계자, 전문가, 의뢰인, 시공자, 사용자간의 의사소통 미비 |
|                                      | - 자재, 공법 선정상의 오류 및 공사비 예측의 오류       |
|                                      | - 설계도서의 누락 및 생략                     |
| III. 구 매<br>(Procurement phase)      | - 설계기간 부족                           |
|                                      | - 불공정한 입찰, 낙찰관계                     |
|                                      | - 자재, 인력, 장비의 기용여부                  |
|                                      | - 노사분규, 파업                          |
|                                      | - 불합리한 공사 하도급 관계                    |
|                                      | - 계약의 해지, 중단, 태만                    |
| IV. 시 공<br>(Construction phase)      | - 불합리한 계약 보증                        |
|                                      | - 설계조건과 현장여건의 상이                    |
|                                      | - 공사비, 공기부족 및 공사대금 미지불              |
|                                      | - 주위환경피해 및 공사비 피해                   |
|                                      | - 자재, 장비의 운반, 손실, 손상 및 안전사고         |
|                                      | - 공사관리, 감독미비 및 공법의 부적합              |
|                                      | - 원도급 및 하도급 업체부도                    |
|                                      | - 공기지연                              |
|                                      | - 설계변경 및 신기술적용                      |
| V. 완공 후<br>(Post Construction phase) | - 안전성 불안                            |
|                                      | - 운영목적의 부적합                         |
|                                      | - 용도변경, 개수, 개조, 증축, 개축, 철거          |
|                                      | - 건물, 토지 타인매입·매도                    |
|                                      | - 부적절한 유지관리방식                       |
|                                      | - 하자발생                              |
|                                      | - 준공공사의 부적합                         |
|                                      | - 공사대금 미완불                          |



### 2.3.2 분쟁해결 절차와 방법

#### (1) 분쟁의 해결절차

클레임에서 분쟁으로 사건이 확대되었을 경우 조정, 중재, 신고, 소송 중 분쟁당사자의 분쟁내용과 성격에 맞는 분쟁해결방법을 선택하여야 한다.

그림 2.4<sup>20)</sup>는 국내의 분쟁 해결절차를 나타내고 있다.

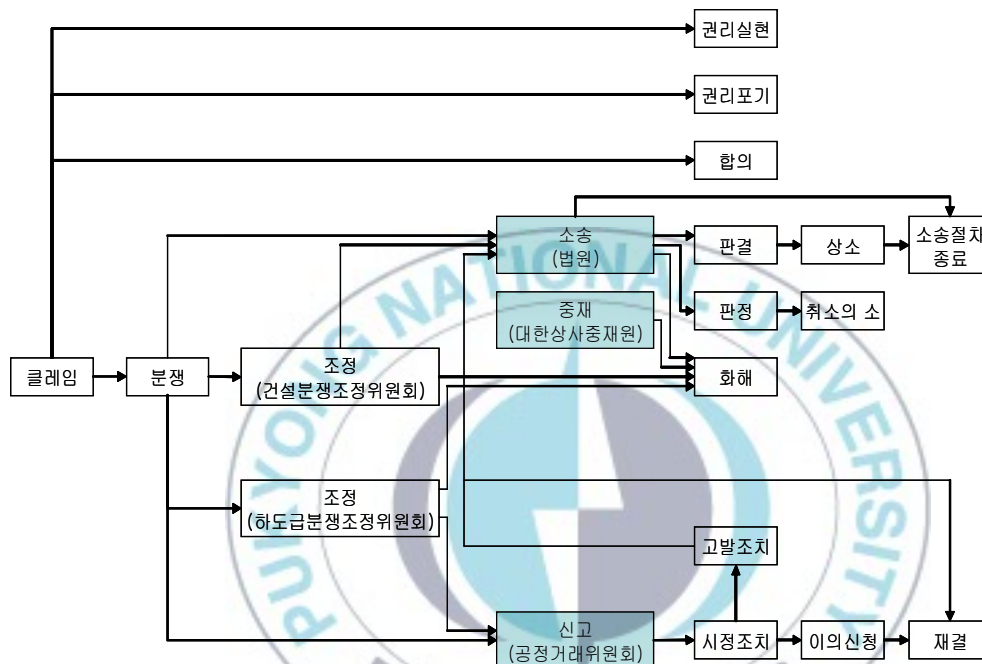


그림 2.4 국내 분쟁 해결절차

#### (2) 분쟁의 해결방법

분쟁이 발생하면 계약당사자 어느 누구에게도 이로울 것이 없으며, 시간적, 경제적, 정신적으로 많은 어려움을 당하게 된다. 따라서 갈등을 일으키려는 분위기보다 상호 이해와 협조, 타협으로 신뢰하고 양보할 수 있는 분

20) 오종태, 공동주택 시공단계의 하도급자 분쟁사례에 관한 연구, 부경대학교 산업대학원 석사학위논문, p.17, 2002.08.

위기를 조성해야 한다. 그러나 분쟁이 발생했을 경우 분쟁당사자간의 협상으로 문제를 해결하는 경우는 드물다. 제3자의 개입으로 인한 조정 또는 중재, 사법기관에 의한 소송 등으로 해결하는 사례가 많이 늘고 있다.

따라서 이들을 중심으로 분쟁해결방법<sup>21)</sup>에 대하여 살펴보면 다음과 같다.

#### ① 협상(Negotiation)

모든 분쟁에 있어서 최선의 해결책은 협상에 의한 타결이라는 데에는 이문이 없다. 따라서 선진국에서는 민간기업 뿐만 아니라 정부차원에서도 협상전문가의 양성에 상당한 노력을 기울이고 있다.

협상에 의한 타결은 여타의 방법과는 달리 분쟁당사자간에 직접적인 협상에 의하여 해결하기 때문에 최소의 비용으로서 최대의 신속한 해결이 가능하며 상호관계에서도 손상을 끼치지 않는 장점이 있다.

통상 건설계약의 실무상 클레임이란 협상의 자료로서 상대방에게 제시되는 문건 또는 그 행위를 말한다.

#### ② 조정(Mediation)

협상이 당사자 간의 합의에 의하여 타결을 도출하는 수단이라면 조정은 제3자에 의하여 타결이 이루어진다는 점에서 차이가 난다. 조정은 계약에 의해 설정된 분쟁해결의 한 형태로서 객관성을 가진 제3자가 분쟁해결을 우호적으로 도모할 수 있도록 조정하여 공식적인 분쟁을 피하기 위한 것으로서, 이 점에서 중재와 조정은 유사하나 양자간에는 아래와 같은 차이점이 있다.

첫째, 중재는 중재인을 분쟁당사자가 직접 선정하거나 그렇지 않은 경우에도 협오 중재인에 대한 중재기피권이 있다. 조정은 분쟁당사자에게 조정인의 선정이나 기피권이 없다.

둘째, 조정인은 사안에 대한 결정권이 없으며, 단지 분쟁당사자의 화해를

21) 남진권, 건설공사의 클레임과 분쟁, 문원출판, pp.282~285, 2000.

유도할 뿐이나, 중재인은 결정권이 있을 뿐만 아니라 그 결정은 최종적이며 구속력이 있다.

조정(調停)은 해결의 신속성, 저렴한 수행비용, 내용의 기밀성 등으로 미국에서 가장 보편적으로 활용하고 있는 분쟁해결의 한 형태이다. 또 분쟁발생시 당사자로서의 협상 다음으로 가장 간단하므로 보통 조정을 통해 분쟁해결을 꾀하고 있다.

### ③ 중재(Arbitration)

중재나 조정, 소송 모두가 분쟁당사자간 스스로 타결점을 찾지 못할 때 제3의 기관이 타결을 유도하거나 판정한다는 점에서 유사성이 있다. 중재와 조정의 차이점은 위에서 설명한 바와 같으며, 미국의 경우에는 예외적으로 중재판정에 대한 강제성을 인정하지 않고 법원에의 제소를 허용하고 있다. 중재는 소송보다 신속성이 있고 제반 규칙들이 구속성이 있다.

### ④ 소송(Litigation)

이는 분쟁처리에 대한 최후의 수단으로서 법원에 소송을 제기하는 것을 말한다. 소송은 공판 전 철저한 사전준비가 필요하며, 복잡한 건설분쟁인 경우 시간적으로 장기간을 요하며, 비용도 많이 든다. 판결에 대하여 상소도 가능하다.

이상의 분쟁 해결방법의 내용과 장·단점을 비교하면 표 2.8<sup>22)</sup>과 같다.

22) Edward R. Fisk, Construction Project Administration, Prentice-hall, Inc., p.525, 1992.

표 2.8 분쟁해결방법 비교

| 구 분    | 분쟁해결기간                                                                                                                                    | 해결비용                                                                                                           | 구속력                                                                                                              | 상 소                                                                                               |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 협 상    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 협상자의 목적, 태도, 기타 요인들에 의존</li> <li>- 신속히 해결 가능</li> </ul>                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 최소</li> <li>- 타협해결비용 자체</li> </ul>                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 채택 또는 거부</li> <li>- 협정으로 이끌 수 있음</li> </ul>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 협정에 도달하면 포기함</li> <li>- 협정이 없다면 중재, 법률 소송</li> </ul>     |
| 조 정    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 협상과 동일</li> <li>- 조정자 일정에 따라 약간 한계 있음</li> <li>- 대체적으로 신속함</li> </ul>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 조정자 급료 정도</li> </ul>                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 채택 또는 거부</li> <li>- 협정으로 이끌 수 있음</li> <li>- 협정으로 유도하는 도덕적 압력</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 위와 동일</li> </ul>                                         |
| 조정-중재  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 활용절차에 따라 속도결정</li> <li>- 형식제거되면 결과 빠름</li> </ul>                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 조정자 급료 정도</li> </ul>                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사전에 대부분의 주에서 협정될 수 있고, 상대방은 그 결정에 따라야 함</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 위와 동일</li> </ul>                                         |
| 중 재    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 소송보다 빠름</li> <li>- 규칙들이 제한 가함</li> <li>- 중재인 일정과 가용성이 문제임</li> <li>- 준비에 몇 개월 걸릴 수 있음</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 서류정리요금</li> <li>- 둘째날 이후부터 중재인 급료</li> <li>- 가능하다면 대리인의 요금</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 계약에 따른 구속이나 불구속이 될 수 있음</li> </ul>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 법정에서 시비 미검토</li> <li>- 중재인은 판정을 설명하도록 요구받지 않음</li> </ul> |
| 소 송    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5년 이상 걸릴 수 있음</li> <li>- 준비자체에 몇 년 걸림</li> </ul>                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대리인 요금과 시간비용을 포함하여 비싼 비용</li> </ul>                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 구속력이 있음</li> </ul>                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 상소가능</li> </ul>                                          |
| 클레임 철회 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 없음</li> </ul>                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 클레임의 가치</li> </ul>                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 상호조율에 의한 계약적 합의</li> <li>- 포기</li> </ul>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 없음(대부분의 경우 권리를 포기함)</li> </ul>                           |

### 2.3.3 건설분쟁 처리기관

국내의 건설분쟁 발생시 해결을 위한 처리기관로는 조정을 대상으로하는 건설분쟁조정위원회, 하도급분쟁조정위원회, 환경분쟁조정위원회, 공동주택 분쟁조정위원회 등이 있으며, 국내 유일의 상설중재기관인 대한상사중재원, 신고기관인 공정거래위원회 등이 있다. 마지막으로 분쟁의 갈등이 고조되어 소송을 제기할 시에는 법원이 이를 판결한다.

본 연구에서는 건설분쟁조정위원회, 공정거래위원회, 대한상사중재원에 한하여 알아보고자 한다.

#### (1) 건설분쟁조정위원회

건설분쟁조정위원회는 건설업 및 건설용역업에 관한 도급계약의 내용, 시공상의 책임 등에 관한 분쟁을 심사·조정하기 위하여 국토해양부장관 소속하에 설치, 운영하고 있는 법정기구이다.

건설공사를 수행함에 있어서는 수많은 문제점이 도사리고 있는 바, 제반 건설업의 분쟁에 관하여 이를 심사·조정 등의 적법절차에 따라 행하으로써 분쟁당사자간의 정당한 권리관계의 설정은 물론, 소송경제의 원칙에 따라 당사자간의 부담을 경감하여 신속하고 합리적인 의견을 모색하려는데 그 제도적 의의가 있다.<sup>23)</sup>

이와 같이 조정제도는 소송에 의한 해결로 시간·비용 등의 관계가 부적당하고, 계속적인 관계에 있는 당사자 사이에서는 소송에 의한 양도적 해결보다는 원만한 해결이 요구될 때 적합한 제도라 하겠다.

건설분쟁조정위원회의 설치는 국토해양부장관 소속하에 중앙건설분쟁조정위원회(이하 '중앙위원회'라 함)를 시·도지사 소속하에 지방건설분쟁조정위원회(이하 '지방위원회'라 함)를 둔다.

표 2.9는 중앙위원회와 지방위원회의 구성을 나타낸 것이다.

23) 남진권, 건설산업기본법해설, 기공사, pp.367~377, 1998.

표 2.9 건설분쟁조정위원회 구성

| 구 분  | 중앙위원회                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 지방위원회                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 위원구성 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 위원장 : 국토해양부장관이 소속 1급 공무원 중 지명하는 자</li> <li>2. 부위원장 : 위원 중 선출</li> <li>3. 위원 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 국토해양부의 2급 또는 3급 공무원 2인</li> <li>- 재정경제부·산업자원부·법제처·공정거래위원회·조달청의 2급 또는 3급 공무원 각 1인</li> <li>- 국토해양부장관이 위촉하는 자(학계, 법조계, 업계)</li> </ul> </li> </ol>                                                                                                                                                                        | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 위원장 : 시·도지사가 소속 2급 또는 3급 공무원 중 지명하는 자</li> <li>2. 부위원장 : 위원 중 선출</li> <li>3. 위원 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 시·도의 3급 또는 4급 공무원 3인</li> <li>- 국토해양부·공정거래위원회·조달청의 4급 이상 공무원 각 1인</li> <li>- 시·도지사가 위촉하는 자(학계, 법조계, 업계)</li> </ul> </li> </ol> |
| 관 할  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 분쟁당사자 중 일방이 국가·지방자치단체·정부투자기관 또는 특별법에 의하여 설립된 법인인 경우</li> <li>- 분쟁과 관련된 사업이 2인 이상의 시·도에 걸쳐 있는 경우</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 분쟁 중 당해 시·도의 구역 안에서 이루어지는 사업에 관한 분쟁</li> <li>- 분쟁당사자간의 합의로 중앙위원회에 조정신청 가능</li> </ul>                                                                                                                                                                     |
| 기 능  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 설계·시공·감리 등 건설공사에 관계한 자간의 책임에 관한 분쟁</li> <li>- 발주자와 수급인간의 건설공사에 관한 분쟁(다만, 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법령의 해석과 관련된 분쟁을 제외한다.)</li> <li>- 수급인과 하수급인간의 건설공사 하도급에 관한 분쟁(다만, 하도급거래 공정화에 관한 법률의 적용을 받는 사항을 제외한다.)</li> <li>- 수급인과 제3자간의 시공사의 책임 등에 관한 분쟁</li> <li>- 건설공사 도급계약의 당사자와 보증인간의 보증책임에 관한 분쟁</li> <li>- 수급인, 하수급인 및 제3자간의 자재와 대금, 건설기계사용대금에 관한 분쟁</li> <li>- 건설업의 양도에 관한 분쟁</li> <li>- 수급인의 하자담보책임에 관한 분쟁</li> <li>- 건설업자의 손해배상책임에 관한 분쟁</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

(2) 공정거래위원회

공정거래위원회는 공정거래법 등 위반사건에 대해 심판기능을 수행하는



준사법적 기관으로, 위원회를 구성하고 있는 위원들의 합의로 운영되는 합의제 행정기관이다.

공정거래위원회는 심결을 위해 위원 전원(9명)으로 구성되는 전원회의와 상임위원 1인을 포함한 위원 3인으로 구성되는 소회의를 운영하고 있다.

표 2.10은 공정거래위원회 심결회의 구성을 나타낸 것이다.

표 2.10 공정거래위원회 심결회의 구성

| 구 분    | 전원회의                                                                    | 소회의                                                                                               |
|--------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 의 장    | - 위원장                                                                   | - 상임위원                                                                                            |
| 의결 정족수 | - 재적위원 과반수의 찬성                                                          | - 구성위원 전원의 출석과 출석위원 전원의 찬성                                                                        |
| 소관사항   | - 법규 등의 제·개정<br>- 이의신청의 재결<br>- 소회의에서 의결되지 아니한 사건<br>- 경제적 파급효과가 큰 중요사건 | - 일반사건<br>- 승인·인정·인가사항<br>- 집행정지의 결정<br>- 과태료<br>- 관계기관 협조의뢰 사항(고발, 입찰참가자격제한 및 영업정지요청, 약관법상 시정요청) |

### (3) 대한상사중재원

중재란 분쟁당사자간의 합의에 따라 사법상의 법률관계에 관한 현존 또는 장래에 발생할 분쟁의 전부 또는 일부를 법원의 판결에 의하지 아니하고 제3자인 중재인으로 선정하여 중재인의 판정에 맡기는 동시에 그 판정에 복종함으로써 분쟁을 해결하는 자주법정제도로서 국가공권력을 발동하여 강제집행 할 수 있는 권리가 법적으로 보장된다.

중재절차에 있어서 당사자 간에 분쟁을 해결하기 위하여 선정된 제3자를 중재인이라고 한다. 중재절차는 단심제로 인하여 종결되기 때문에 중재판정을 내리는 중재인은 법원의 법관처럼 법률적 판단을 할 수 있는 능력뿐만

아니라 실제적 거래관계를 파악할 수 있는 전문적 식견 역시 필요하다. 중재인의 임기는 3년이며, 매년 1회 재위촉 대상자를 상대로 심사하여 재위촉 여부를 결정하고 신규중재인 후보자에 대한 심사를 거쳐 신규중재인을 위촉한다.



### Ⅲ. 건설분쟁 판례분석 및 요인도출

#### 3.1 건설분쟁 판례조사 개요

건설공사에 있어서 하도급거래와 관련한 건설산업기본법 및 하도급법 등의 규정이 수급인의 불공정행위를 제한하고 있음에도 불구하고 하도급 관련 분쟁은 지속적으로 발생하고 있다.

따라서 본 장에서는 건설분쟁의 현황을 먼저 살펴보고, 건설분쟁 처리기관 중 공정거래위원회, 법원, 대한상사중재원의 건설하도급거래 판례의 대표적인 자료를 중심으로 각 분쟁금액, 분쟁원인, 분쟁발생요인 등의 분석을 통한 문제점을 파악하여 개선방안을 모색하고자 한다.

건설분쟁 자료 총 882건 중 금액 등 일부 조사항목이 누락되거나 단 일 공사에 여러 건의 분쟁 당사자가 해당되는 것은 제외하고 나머지 426건을 대상으로 실제분석건수로 하였으며, 표 3.1은 건설분쟁 처리기관별 판례범위를 나타낸 것이다

표 3.1 건설분쟁 처리기관별 판례범위

(단위 : 건)

| 구 분     | 판례자료 분석범위               | 총 분쟁건수      | 건설분쟁건수   | 실제분석건수   |
|---------|-------------------------|-------------|----------|----------|
| 공정거래위원회 | 2004년 1월 ~<br>2008년 12월 | 999         | 673      | 250      |
| 법 원     | 2000년 2월 ~<br>2008년 10월 | 144         | 109      | 76       |
| 대한상사중재원 | 1998년 1월 ~<br>2003년 12월 | 238         | 100      | 100      |
| 합 계     |                         | 1,381(100%) | 882(64%) | 426(48%) |

### 3.2 건설분쟁 판례분석 현황

국내 건설분쟁의 현황을 살펴보기 위하여 실질적인 분쟁판례를 구할 수 있는 공정거래위원회, 법원, 대한상사중재원의 분쟁판례를 대상으로 1998년부터 2008년까지의 최근 10년간의 국내 건설분쟁의 현황을 조사하였다.

분석결과 그림 3.1과 같이 소폭의 변화추이를 나타내고는 있지만 꾸준히 증가하고 있는 것으로 분석된다.

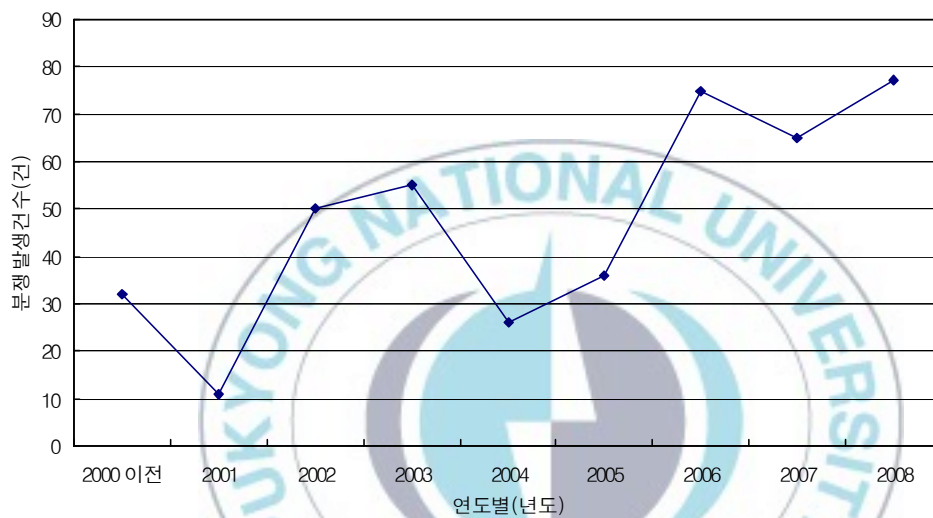


그림 3.1 건설분쟁 연도별 발생현황

또한, 건설분쟁은 건설공사가 대형화, 전문화, 다변화로 되면서 계약당사자들 간의 요구조건과 해석차이로 인한 분쟁이 증가 된다.

표 3.2를 통하여 계약당사자간의 분쟁발생 중 발주자와 수급인(19.5%)의 분쟁보다 수급인과 하수급인(80.5%)의 분쟁사례가 약 4배 정도 더 많이 발생하고 있다.

이는 발주자와 수급인간에는 공공시설물 공사를 발주하는 공공기관이 많

은 반면, 수급인과 하수급인간에는 민간기관이 발주하는 경우가 많아 사회적, 경제적, 환경적인 영향을 받는 것으로 보이며, 계약체결 시 세분화된 공종으로 참여업체수가 많아지면서 여러 가지 분쟁원인과 요인이 내재하게 되어 불공정하도급거래가 증가하고 있는 것으로 판단된다.

표 3.2 계약당사자간의 건설분쟁 발생건수

| 계약당사자     | 건설분쟁 발생건수(건) | 비율(%) |
|-----------|--------------|-------|
| 발주자와 수급인  | 83           | 19.5  |
| 수급인과 하수급인 | 343          | 80.5  |
| 합 계       | 426          | 100   |

### 3.2.1 유형별 건설분쟁 발생현황

유형별 건설분쟁 발생현황에서는 지역별, 시설별, 분야별, 건축종별, 공종별로 구분하여 분석하였다.

#### (1) 지역별 건설분쟁 발생현황

지역별 건설분쟁 발생현황은 표 3.3, 그림 3.2에 나타낸 바와 같이 경기(30%), 서울(19.5%), 경남(17.1%), 경북(8.2%) 순으로 지역규모와 건설업체수에 비례하게 나타났다.

경기, 서울지역의 경우는 타 지역보다 대형화된 건설업체와 사업장으로 다변화된 수요자와 다양한 하도급업체의 요구조건에 의해 건설분쟁 원인 및 요인이 더 많이 발생되고 있는 것으로 판단된다.

표 3.3 지역별 건설분쟁 발생건수

| 지 역           | 서울   | 경기  | 강원  | 충북  | 충남  | 전북  | 전남  | 경북  | 경남   | 합계  |
|---------------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|-----|
| 분쟁발생<br>건수(건) | 83   | 128 | 16  | 19  | 27  | 18  | 27  | 35  | 73   | 426 |
| 비 율(%)        | 19.5 | 30  | 3.8 | 4.5 | 6.3 | 4.2 | 6.3 | 8.2 | 17.1 | 100 |

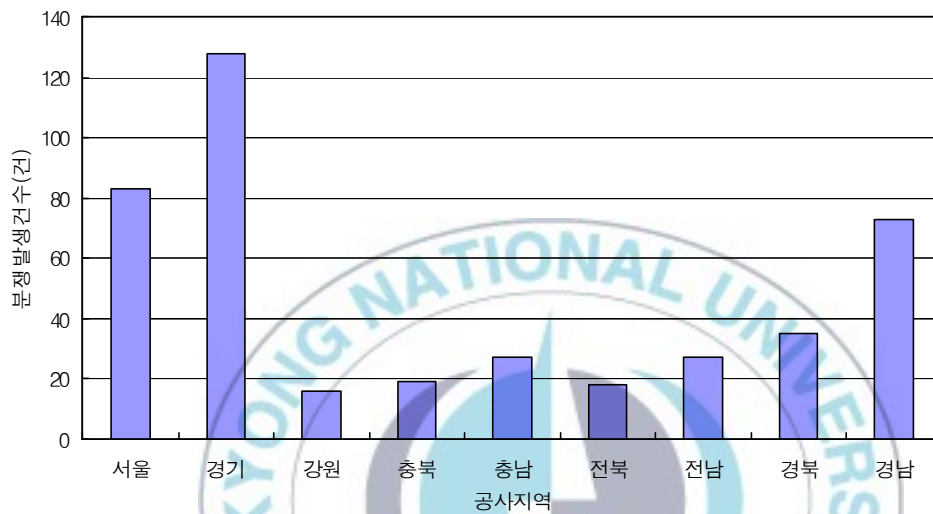


그림 3.2 지역별 건설분쟁 발생현황

## (2) 시설별 건설분쟁 발생현황

시설별 건설분쟁 발생현황은 표 3.4, 그림 3.3에 나타난 바와 같이 공공시설(29.1%), 공동주택(28.2%), 상업시설(21.1%), 교육시설(9.4%) 순으로 나타났다.

공공시설, 상업시설 및 교육시설의 경우 공공기관이 발주하는 건설계약이 IMF 외환위기 이후 급격한 증가에 기인하고 있으며, 공동주택의 경우 국내의 전체주택 재고수의 약 60%를 차지하고, 대형 건설업체들이 대부분의 공사수주를 하면서 하도급거래 계약체결로 인한 건설분쟁이 발생하고 있는 것



으로 판단된다.

표 3.4 시설별 건설분쟁 발생건수

| 시 설       | 공공<br>시설 | 공동<br>주택 | 상업<br>시설 | 교육<br>시설 | 공장  | 철도 | 교량  | 도로  | 합계  |
|-----------|----------|----------|----------|----------|-----|----|-----|-----|-----|
| 분쟁발생건수(건) | 124      | 120      | 90       | 40       | 15  | 17 | 1   | 19  | 426 |
| 비 율(%)    | 29.1     | 28.2     | 21.1     | 9.4      | 3.5 | 4  | 0.2 | 4.5 | 100 |

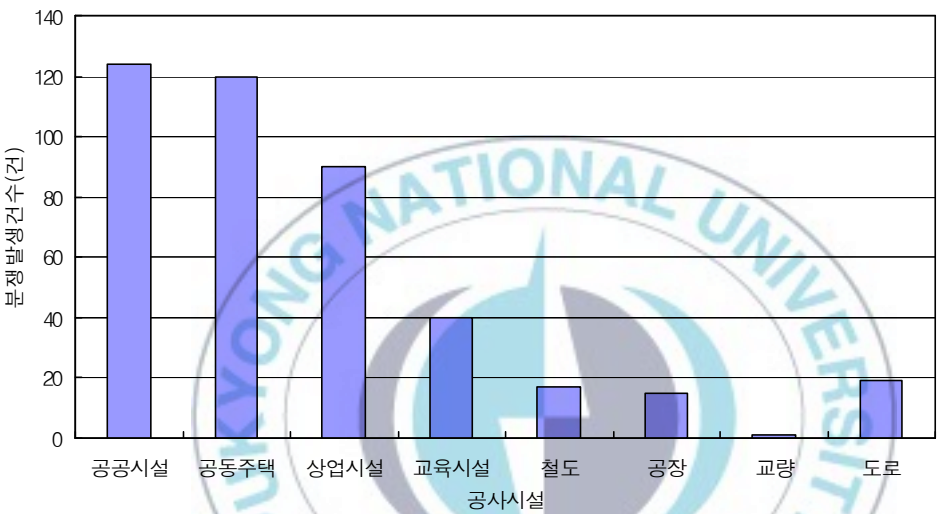


그림 3.3 시설별 건설분쟁 발생현황

(3) 분야별 건설분쟁 발생현황

분야별 건설분쟁 발생현황은 표 3.5, 그림 3.4에 나타난 바와 같이 건축 (62.9%), 설비(18.1%), 토목(11.7%) 순으로 나타났다. 이는 건축분야와 설비 분야에 세분화된 공종이 존재하기 때문에 다양한 전문건설업체들이 공존하게 된다. 즉, 하도급업체들의 예기치 못한 건설분쟁 원인 및 요인이 타 건설 분야 보다 많이 발생할 것으로 판단된다.

표 3.5 분야별 건설분쟁 발생건수

| 분 야       | 건 축  | 토 목  | 설 비  | 조 경 | 내 장 | 합 계 |
|-----------|------|------|------|-----|-----|-----|
| 분쟁발생건수(건) | 268  | 50   | 77   | 21  | 10  | 426 |
| 비 율(%)    | 62.9 | 11.7 | 18.1 | 4.9 | 2.3 | 100 |

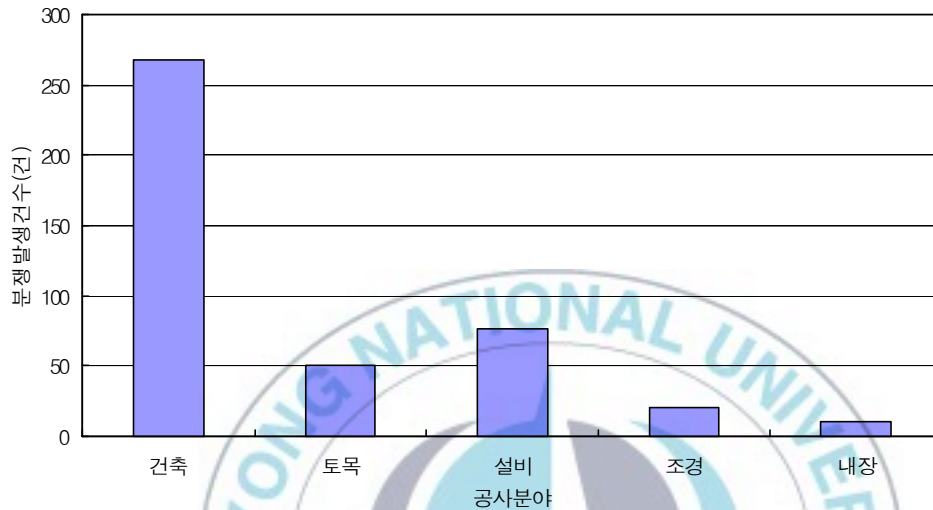


그림 3.4 분야별 건설분쟁 발생현황

#### (4) 건축종별 건설분쟁 발생현황

건축종별 건설분쟁 발생현황은 표 3.6, 그림 3.5에 나타난 바와 같이 신축이 분쟁발생건수 359건(84.3%)으로 대부분의 건설분쟁이 발생하고 있다. 이는 새로운 건설공사가 완공되기까지 계약단계, 설계단계, 시공단계 등의 많은 절차를 수행하면서 발주자와 수급인, 수급인과 하수급인간의 마찰요인이 발생하기 때문으로 판단된다.

표 3.6 건축종별 건설분쟁 발생건수

| 형 태       | 신 축  | 개 축 | 증 축 | 보 수 | 합 계 |
|-----------|------|-----|-----|-----|-----|
| 분쟁발생건수(건) | 359  | 12  | 24  | 31  | 426 |
| 비율(%)     | 84.3 | 2.8 | 5.6 | 7.3 | 100 |

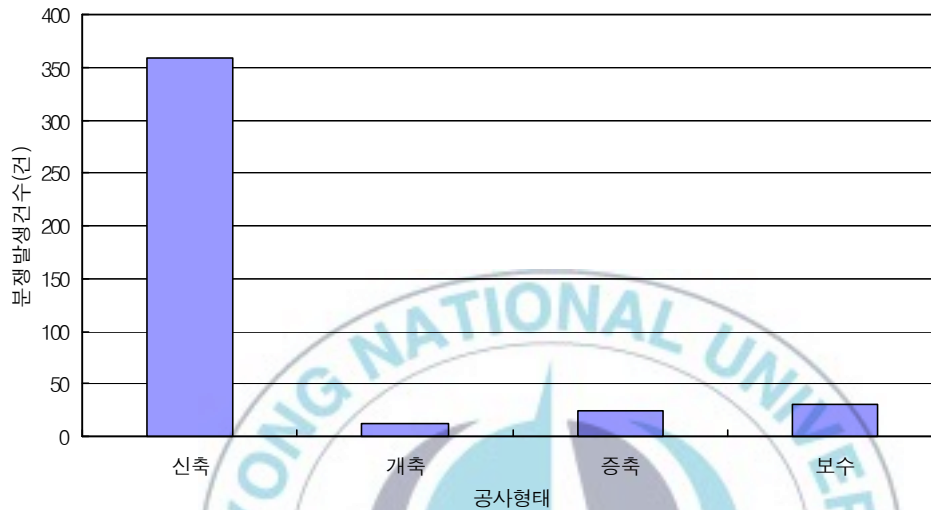


그림 3.5 건축종별 건설분쟁 발생현황

##### (5) 공종별 건설분쟁 발생현황

공종별 건설분쟁 발생현황은 표 3.7, 그림 3.6에 나타난 바와 같이 철근콘크리트(18.3%), 기계설비공사(15.5%), 수장 및 단열공사(13.6%) 순으로 나타났다. 이는 작업인원과 작업생산성에 크게 의존하는 골조공사 중에서도 주 공정 상의 작업인 철근콘크리트공사 공종이 공사기간, 공사금액이 많이 소요되므로 인력, 자재, 장비 등의 투입이 증가되면서 건설분쟁이 빈번히 나타나는 것으로 판단된다.

반면, 기초공사(0.9%), 방수공사(0.7%) 및 거푸집공사(0.2%)는 단일공종의 공사를 수행하므로 분쟁발생건수가 낮게 나타나는 것으로 판단된다.

표 3.7 공종별 건설분쟁 발생건수

| 공 종           | 분쟁발생건수(건) | 비 율(%) | 비 고 |
|---------------|-----------|--------|-----|
| 1. 설계용역       | 6         | 1.4    |     |
| 2. 가설 및 철거공사  | 18        | 4.2    |     |
| 3. 토공사        | 45        | 10.6   |     |
| 4. 기초공사       | 4         | 0.9    |     |
| 5. 거푸집공사      | 1         | 0.2    |     |
| 6. 철근콘크리트공사   | 78        | 18.3   |     |
| 7. 철골공사       | 12        | 2.8    |     |
| 8. 조적공사       | 6         | 1.4    |     |
| 9. 미장공사       | 6         | 1.4    |     |
| 10. 창호공사      | 33        | 7.7    |     |
| 11. 타일 및 석공사  | 16        | 3.8    |     |
| 12. 방수공사      | 3         | 0.7    |     |
| 13. 목공사       | 5         | 1.2    |     |
| 14. 수장 및 단열공사 | 58        | 13.6   |     |
| 15. 도장공사      | 7         | 1.6    |     |
| 16. 잡철 및 잡공사  | 12        | 2.8    |     |
| 17. 기계설비공사    | 66        | 15.5   |     |
| 18. 전기설비공사    | 20        | 4.7    |     |
| 19. 조경 및 옥외공사 | 30        | 7      |     |
| 합계            | 426       | 100    |     |

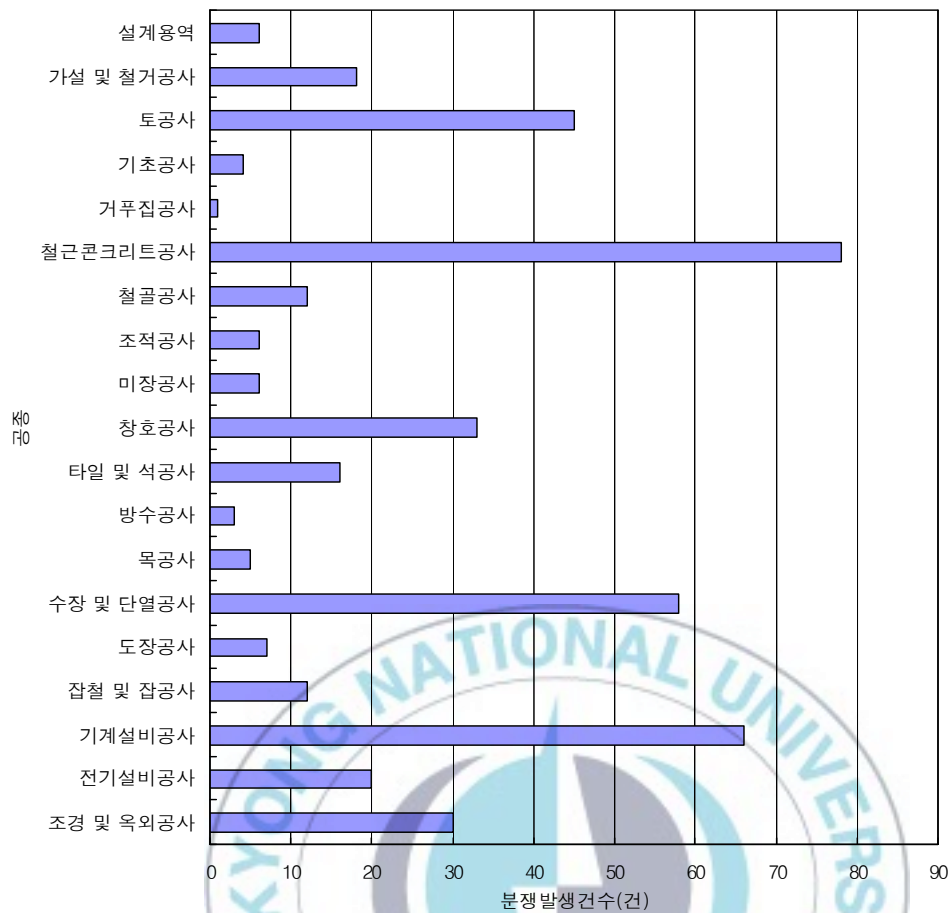


그림 3.6 공종별 건설분쟁 발생현황

### 3.2.2 금액별 건설분쟁 발생현황

#### (1) 공사금액별 건설분쟁 발생현황

공사금액별 건설분쟁 발생현황은 표 3.8, 그림 3.7에 나타낸 바와 같이 1억원~10억원(47%), 1억원 미만(22.8%), 10억원~50억원(20.4%), 50억원~100억원(5.2%) 순으로 비교적 건설공사 금액이 낮은 사업장에서 분쟁이 많이 나타났다.

이는 시설별 건설분쟁 중 소규모 공동주택, 상업시설 및 교육시설이 약

50%의 비율을 차지하고 있기 때문에 판단된다.

표 3.8 공사금액별 건설분쟁 발생건수

| 공사금액(억원)  | 1<br>미만 | 1~<br>10 | 10~<br>50 | 50~<br>100 | 100~<br>500 | 500~<br>1000 | 1000<br>초과 | 합계  |
|-----------|---------|----------|-----------|------------|-------------|--------------|------------|-----|
| 분쟁발생건수(건) | 97      | 200      | 87        | 22         | 15          | 3            | 2          | 426 |
| 비율(%)     | 22.8    | 47       | 20.4      | 5.2        | 3.5         | 0.7          | 0.5        | 100 |

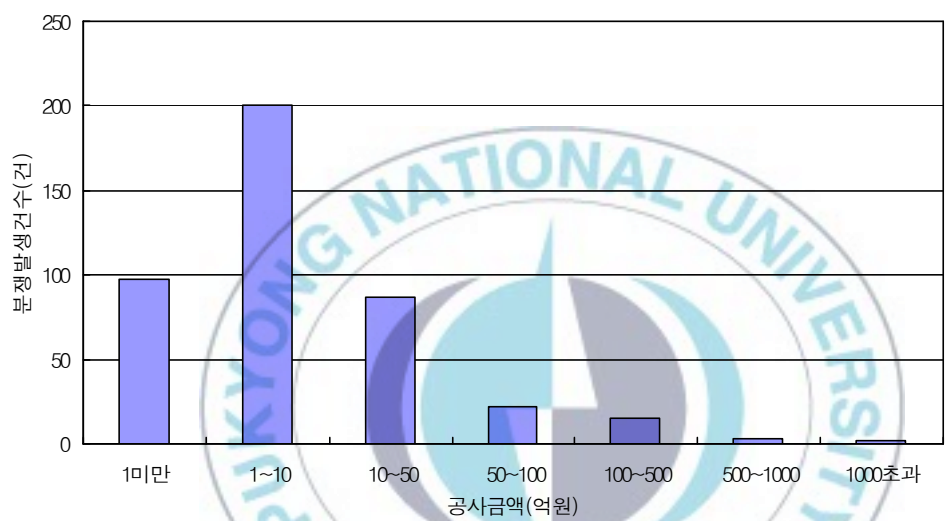


그림 3.7 공사금액별 건설분쟁 발생현황

## (2) 분쟁금액 및 부가금액별 건설분쟁 발생현황

분쟁금액별 및 부가분쟁금액별 건설분쟁 발생현황은 표 3.9, 그림 3.8~3.9에 나타난 바와 같이 분쟁금액은 1천만원~5천만원(31%), 1억원~5억원(28.1%), 1천만원 미만(16%), 5천만원~1억원(15.2%) 순으로 나타났으며, 부가분쟁금액은 1백만원~5백만원, 1천만원~5천만원, 1백만원 미만, 5백만원~1천만원 순으로 나타났다.



부가분쟁금액은 대부분 공사대금의 지급기일 미준수에 따른 지연이자, 어음할인료, 손해배상금, 과태료, 보험료, 계약보증금 등으로 분쟁금액의 약 10%에 해당하는 금액이다.

표 3.9 분쟁금액별 건설분쟁 발생건수

| 분쟁금액(천만원) | 1<br>미만 | 1~<br>5 | 5~<br>10 | 10~<br>50 | 50~<br>100 | 100~<br>500 | 500<br>초과 | 합계  |
|-----------|---------|---------|----------|-----------|------------|-------------|-----------|-----|
| 분쟁발생건수(건) | 68      | 132     | 65       | 120       | 18         | 20          | 3         | 426 |
| 비율(%)     | 16      | 31      | 15.2     | 28.1      | 4.2        | 4.7         | 0.7       | 100 |

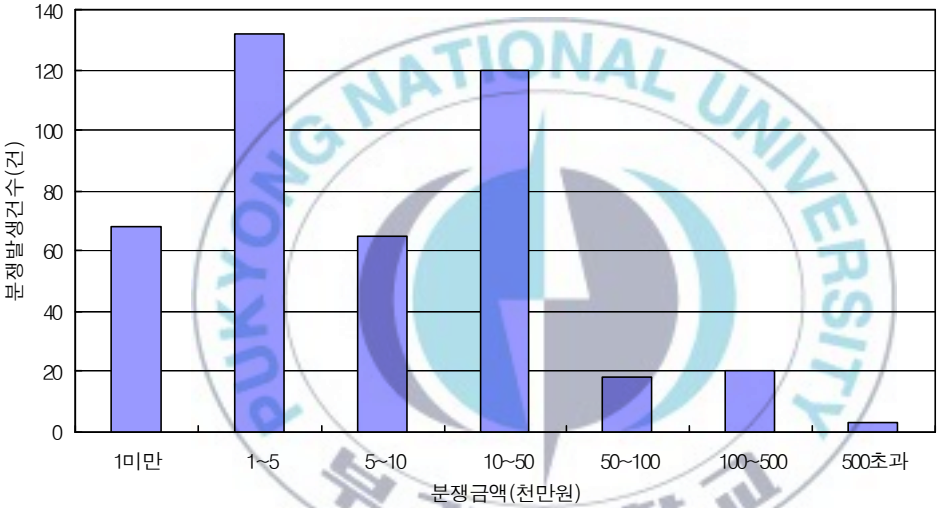


그림 3.8 분쟁금액별 건설분쟁 발생현황

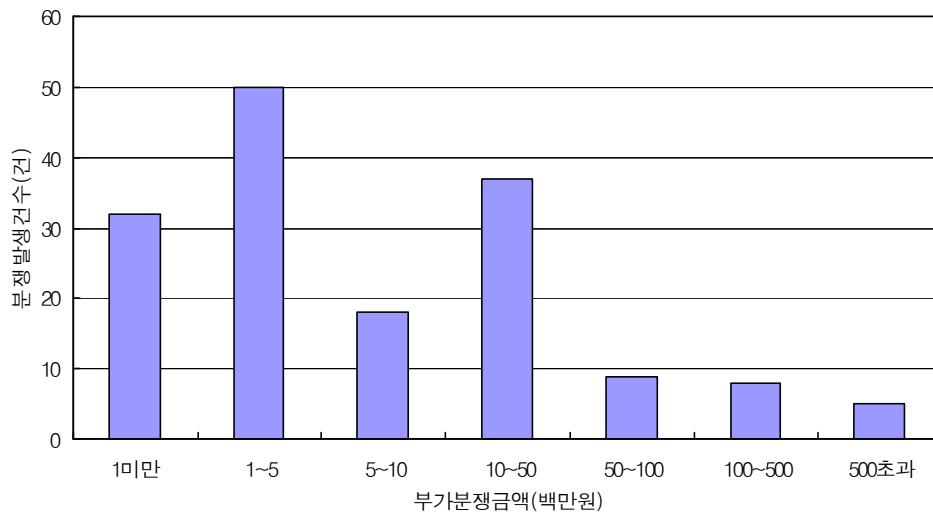


그림 3.9 부가분쟁금액별 건설분쟁 발생현황

### 3.2.3 분쟁원인 및 분쟁발생요인별 건설분쟁 발생현황

건설하도급에 있어서 계약금액, 공사대금 및 지체상금과 관련된 건설산업 기본법, 하도급법 및 하도급계약조건 등의 규정이 수급인의 불공정하도급거래를 제한하고 있음에도 불구하고 하도급 관련 분쟁은 지속적으로 증가하고 있다.

본 연구에서는 건설분쟁 처리기관인 공정거래위원회, 법원, 대한상사중재원의 판례자료 총 426건을 분석한 결과 분쟁원인의 경우 계약공사비 지체상금(26.3%), 추가공사비(19.7%), 계약공사비(19.5%), 지연이자(8.6%) 순으로 나타났으며, 분쟁발생요인의 경우 지급기일 미준수(34.5%), 지급기피(14.1%), 추가공사 불인정(14.1%), 계약서 미비(5.6%), 공사타절 감액(5.2%), 어음할인료 불인정(5.2%) 순으로 나타났다.

계약공사비 지체상금의 원인은 지급기일을 준수하지 않아서 발생하게 된다. 즉, 공사대금의 지급은 선금금과 기성금부분 등으로 구분할 수 있으며,

선급금은 수급인이 발주자에게 선급금을 지급받는 날로부터 15일 이내에 하수급인에게 지급하여야하고, 기성금은 수급인이 발주자에게 공사 목적물을 인도받은 날로부터 60일 이내에 하수급인에게 지급하도록 명시되어 있으나, 건설사업은 사업수행에 있어서 공사규모, 자연현상, 사회적인 여건, 공사기간, 수급인의 우월적 지위 등에 따라 다양한 변화와 변경 그리고 그에 따른 문제들이 발생하므로 지급기일을 준수하지 못하는 것으로 판단된다.

분쟁원인 및 분쟁발생요인별 건설분쟁 발생현황은 표 3.10~3.11, 그림 3.10~3.11과 같다.

표 3.10 분쟁원인별 건설분쟁 발생건수

| 분쟁원인          | 분쟁발생건수(건) | 비율(%) | 비고 |
|---------------|-----------|-------|----|
| 1. 계약공사비      | 83        | 19.5  |    |
| 2. 계약공사비 지체상금 | 112       | 26.3  |    |
| 3. 계약보증금 미환급  | 6         | 1.4   |    |
| 4. 추가공사비      | 84        | 19.7  |    |
| 5. 물가상승비      | 15        | 3.5   |    |
| 6. 변경공기 추가공사비 | 12        | 2.8   |    |
| 7. 선급금        | 20        | 4.7   |    |
| 8. 선급금 지체상금   | 6         | 1.4   |    |
| 9. 지체상금       | 12        | 2.8   |    |
| 10. 지연이자      | 37        | 8.6   |    |
| 11. 보험료       | 6         | 1.4   |    |
| 12. 하자보증금 미반환 | 5         | 1.2   |    |
| 13. 어음할인료     | 21        | 4.9   |    |
| 14. 허위자료 과태료  | 3         | 0.7   |    |
| 15. 일방적 감액    | 4         | 0.9   |    |
| 합 계           | 426       | 100   |    |

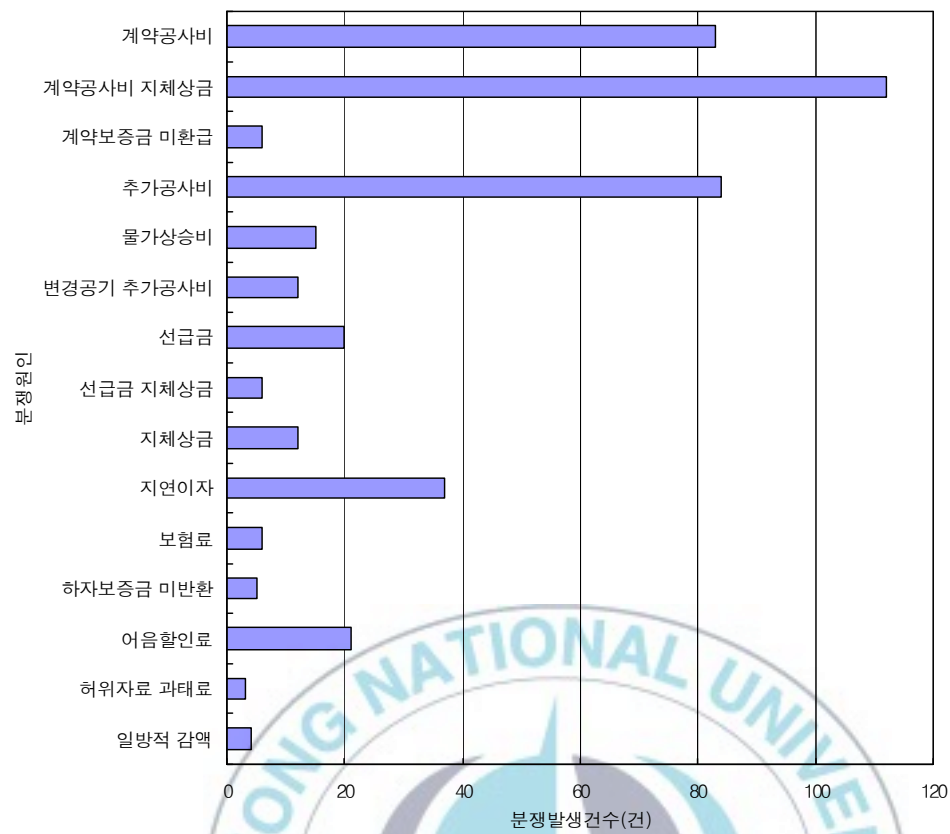


그림 3.10 분쟁원인별 건설분쟁 발생현황

표 3.11 분쟁발생요인별 건설분쟁 발생건수

| 분쟁발생요인         | 분쟁발생건수(건) | 비율(%) | 비고   |
|----------------|-----------|-------|------|
| 1. 지급기일 미준수    | 147       | 34.5  |      |
| 2. 추가공사 불인정    | 60        | 14.1  |      |
| 3. 지급기피        | 60        | 14.1  |      |
| 4. 계약서 미비      | 24        | 5.6   |      |
| 5. 공사타절 감액     | 22        | 5.2   |      |
| 6. 어음할인료 불인정   | 22        | 5.2   |      |
| 7. 지체상금 상쇄     | 19        | 4.5   |      |
| 8. 물가상승 불인정    | 16        | 3.8   |      |
| 9. 공기지연        | 12        | 2.8   |      |
| 10. 계약이행 경시    | 9         | 2.1   |      |
| 11. 시공하자 감액    | 7         | 1.6   |      |
| 12. 설계변경 감액    | 6         | 1.4   |      |
| 13. 대물결재       | 6         | 1.4   |      |
| 14. 부당감액       | 5         | 1.2   |      |
| 15. 보증서 미제출    | 3         | 0.7   |      |
| 16. 보험료 불인정    | 3         | 0.7   |      |
| 17. 부도타절 감액    | 3         | 0.7   |      |
| 18. 선금금 반환 불이행 | 1         | 0.2   | 공사타절 |
| 19. 채권양도       | 1         | 0.2   |      |
| 합 계            | 426       | 100   |      |

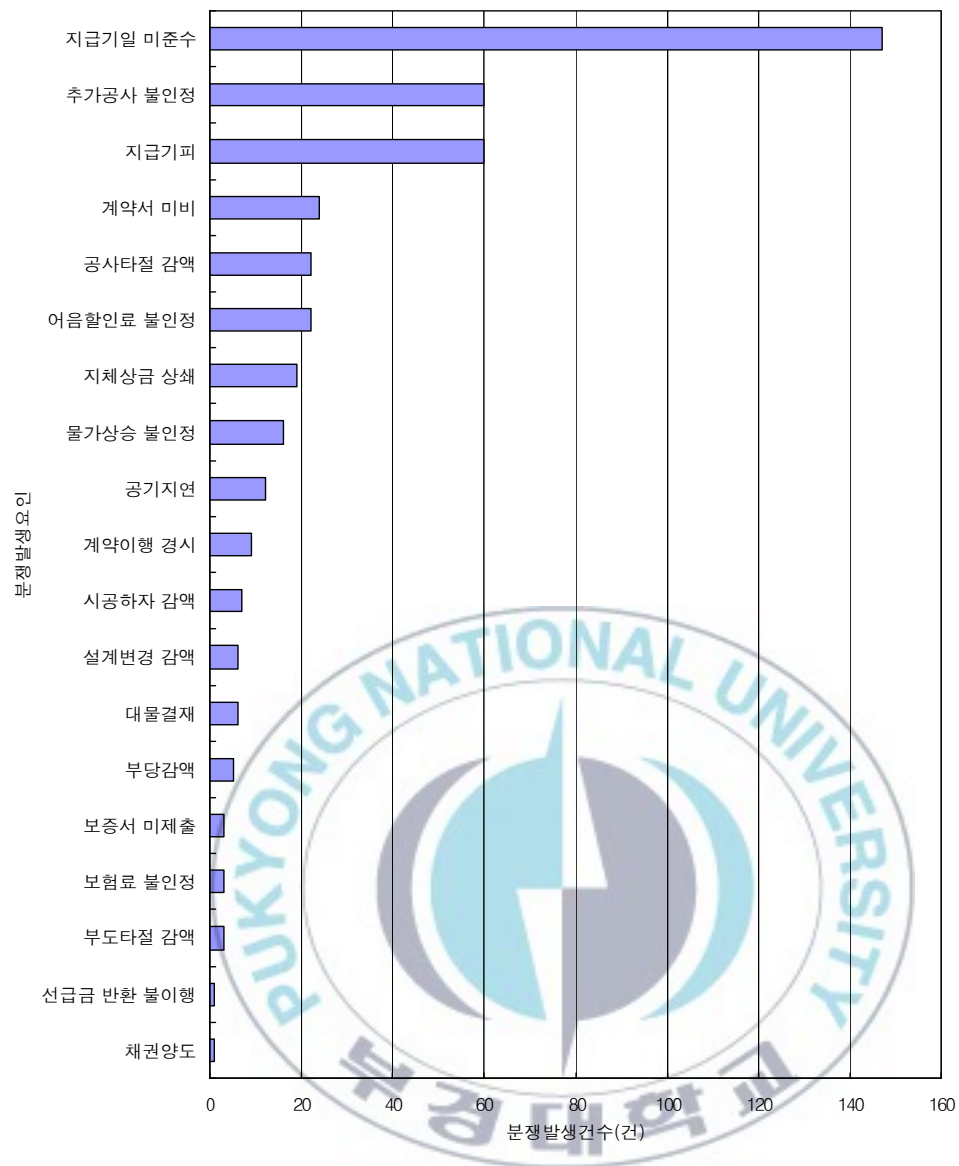


그림 3.11 분쟁발생요인별 건설분쟁 발생현황

(1) 발주자와 수급인간의 분쟁원인 및 분쟁발생요인별 건설분쟁 발생현황

발주자와 수급인간의 분쟁원인 및 분쟁발생요인별 건설분쟁 발생현황은 그림 3.12~3.13에 나타난 바와 같이 추가공사비, 계약공사비, 지체상금, 물가상승비, 계약보증금 미환급 등의 순으로 나타났으며, 분쟁발생요인별의 경

우 추가공사 불인정, 지체상금 상쇄, 공기지연, 지급기피, 공사타절 감액, 물가상승 불인정 등의 순으로 나타났다.

이는 공기단축, 생산량 증대 및 공사비 절감효과 등의 이익만을 생각하는 발주자의 우월적 지위에서 비롯되는 것으로 판단된다.

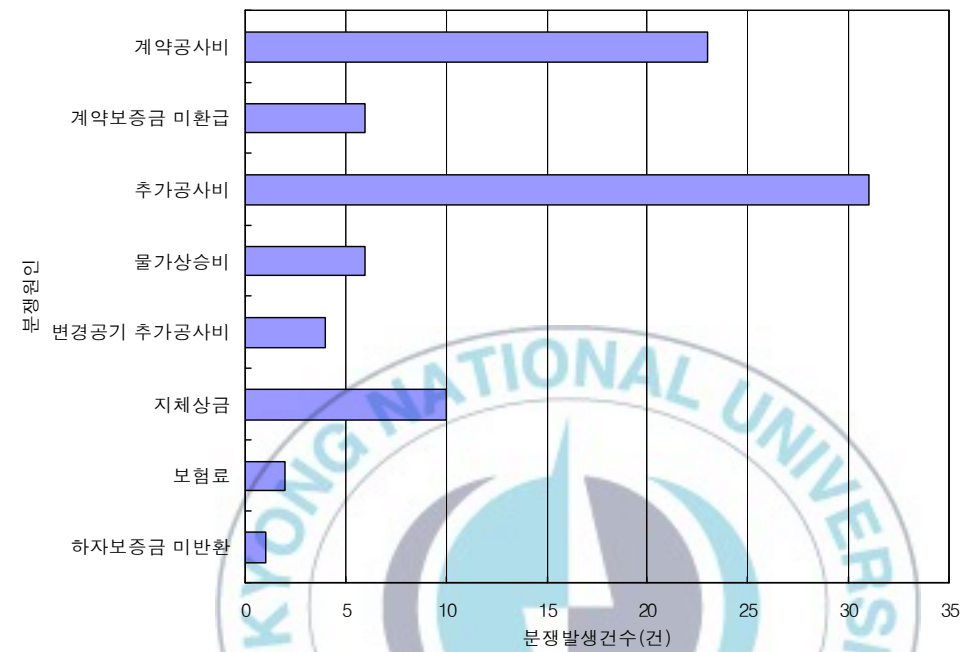


그림 3.12 발주자와 수급인간의 분쟁원인별 건설분쟁 발생현황



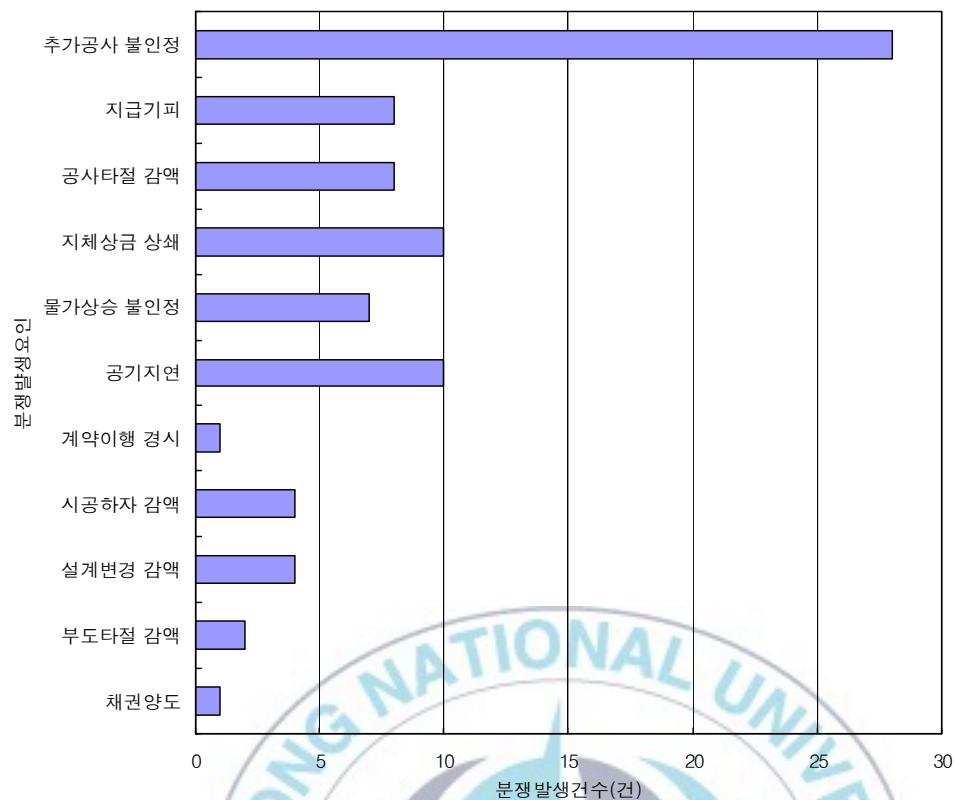


그림 3.13 발주자와 수급인간의 분쟁발생요인별 건설분쟁 발생현황

(2) 수급인과 하수급인간의 분쟁원인 및 분쟁발생요인별 건설분쟁 발생현황

수급인과 하수급인간의 분쟁원인 및 분쟁발생요인별 건설분쟁 발생현황은 그림 3.14~3.15에 나타난 바와 같이 계약공사비 지체상금, 계약공사비, 추가공사비, 지연이자, 어음할인료, 선급금 등의 순으로 나타났으며, 분쟁발생요인별의 경우 지급기일 미준수, 지급기피, 추가공사 불인정, 계약서 미비, 어음할인료 불인정 등의 순으로 나타났다.

이는 발주자와 수급인간의 선급금과 기성금부분 지급이 법정기일을 초과하는 경우가 많이 발생하면서 수급인 또한 하수급인에게 지급기일을 준수하지 못하는 것으로 판단된다.

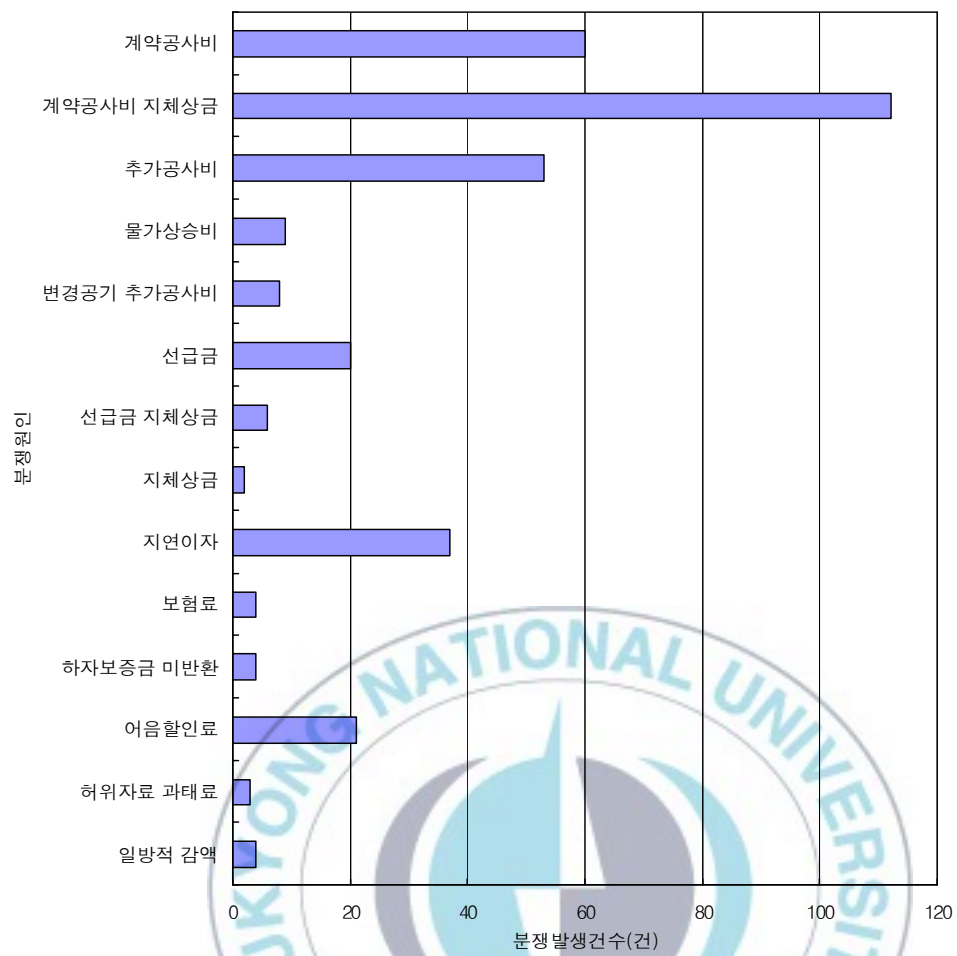


그림 3.14 수급인과 하수급인간의 분쟁원인별 건설분쟁 발생현황

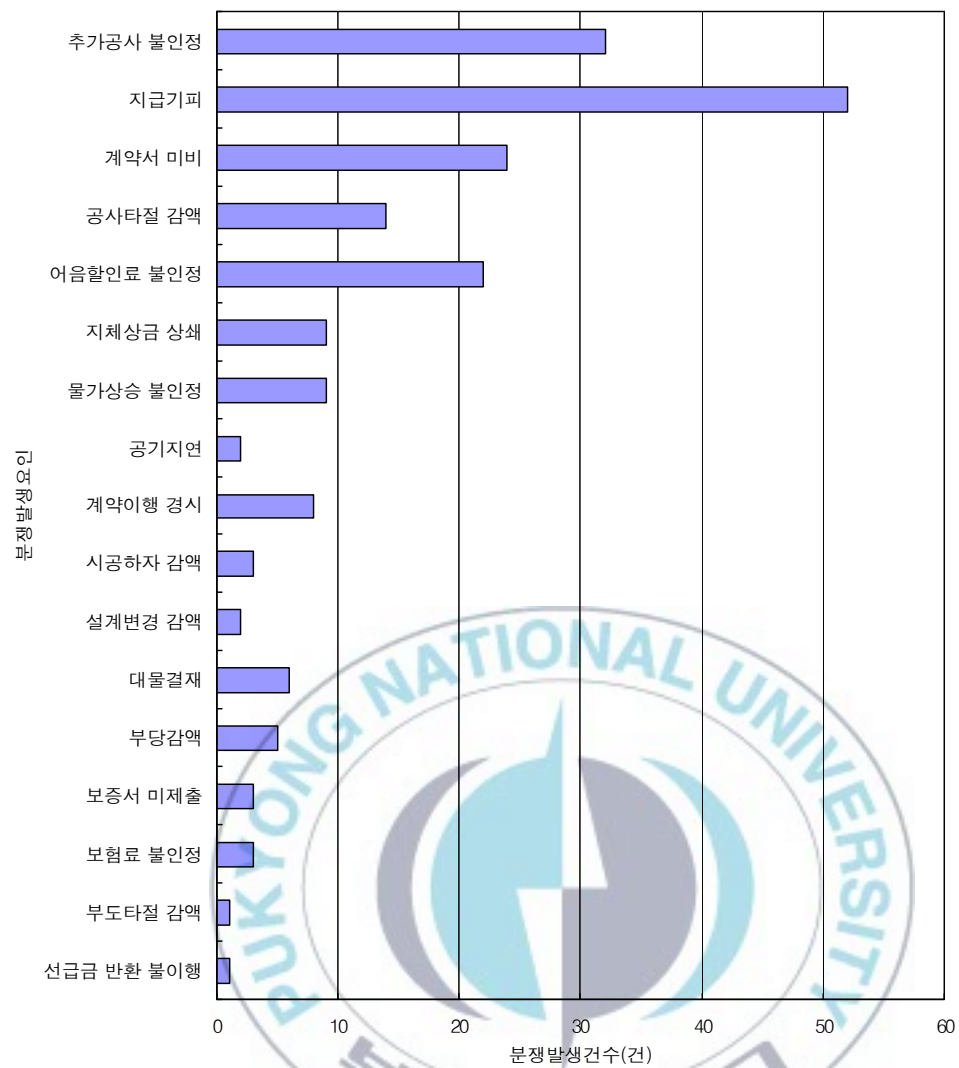


그림 3.15 수급인과 하수급인간의 분쟁발생요인별 건설분쟁 발생현황

### 3.3 분쟁금액에 따른 유형별 분석

분쟁금액에 따른 유형별 분석에서는 지역별, 시설별, 분야별, 건축종별, 공사금액별로 구분하여 분석하였다.

#### (1) 분쟁금액에 따른 지역별 분석

분쟁금액에 따른 지역별 분쟁발생은 표 3.12, 그림 3.16에 나타난 바와 같이 조금의 차이는 있지만 대체적으로 분쟁금액은 1천만원~5천만원, 1억원~5억원, 1억원 미만, 5천만원~1억원, 10억원~50억원, 5억원~10억원, 50억원 초과 순으로 나타났다.

표 3.12 분쟁금액에 따른 지역별 분쟁발생건수

(단위 : 건)

| 분쟁금액(천만원) | 서울 | 경기  | 강원 | 충북 | 충남 | 전북 | 전남 | 경북 | 경남 |
|-----------|----|-----|----|----|----|----|----|----|----|
| 1 미만      | 10 | 24  | 2  | 2  | 3  | 0  | 6  | 10 | 11 |
| 1~5       | 23 | 41  | 7  | 4  | 12 | 6  | 6  | 9  | 24 |
| 5~10      | 17 | 20  | 3  | 4  | 4  | 3  | 6  | 2  | 6  |
| 10~50     | 27 | 32  | 4  | 6  | 5  | 5  | 6  | 11 | 24 |
| 50~100    | 5  | 5   | 0  | 1  | 2  | 1  | 1  | 1  | 2  |
| 100~500   | 1  | 5   | 0  | 1  | 1  | 3  | 2  | 2  | 5  |
| 500 초과    | 0  | 1   | 0  | 1  | 0  | 0  | 0  | 0  | 1  |
| 합 계       | 83 | 128 | 16 | 19 | 27 | 18 | 27 | 35 | 73 |

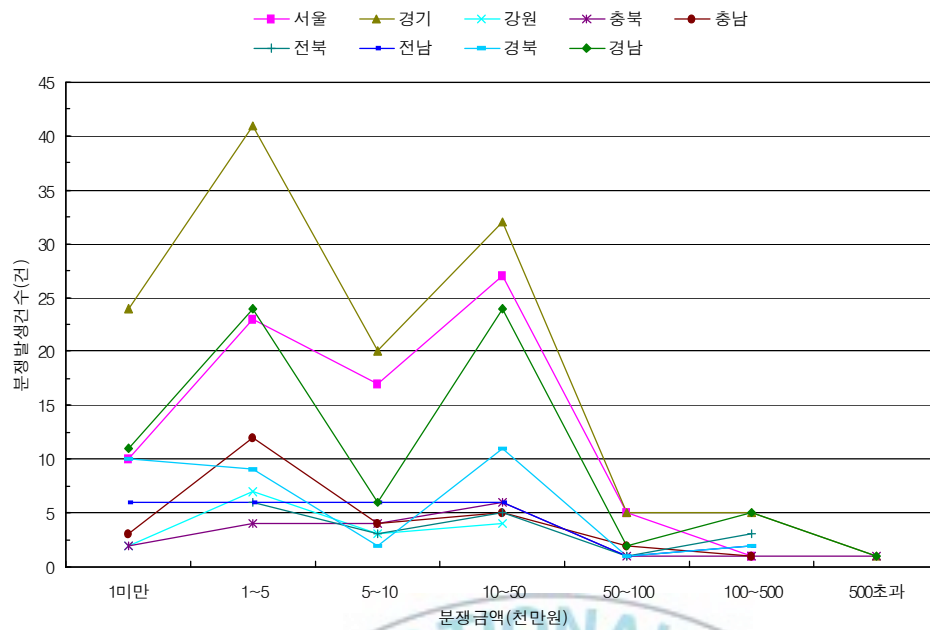


그림 3.16 분쟁금액에 따른 지역별 분석

## (2) 분쟁금액에 따른 시설별 분석

분쟁금액에 따른 시설별 분쟁발생은 표 3.13, 그림 3.17에 나타난 바와 같이 공공시설, 상업시설 및 교육시설은 분쟁금액 1천만원~5천만원, 1억원~5억원, 5천만원~1억원 순으로 나타났으며, 공동주택, 도로는 분쟁금액 1억원~5억원, 1천만원~5천만원, 5천만원~1억원 순으로 나타났다.

표 3.13 분쟁금액에 따른 시설별 분쟁발생건수

(단위 : 건)

| 분쟁금액(천만원) | 공공<br>시설 | 공동<br>주택 | 상업<br>시설 | 교육<br>시설 | 공장 | 철도 | 교량 | 도로 |
|-----------|----------|----------|----------|----------|----|----|----|----|
| 1 미만      | 14       | 18       | 20       | 10       | 2  | 1  | 1  | 2  |
| 1~5       | 37       | 31       | 33       | 16       | 5  | 5  | 0  | 5  |
| 5~10      | 21       | 21       | 13       | 3        | 4  | 0  | 0  | 3  |
| 10~50     | 36       | 39       | 21       | 10       | 2  | 6  | 0  | 6  |
| 50~100    | 8        | 3        | 1        | 1        | 1  | 2  | 0  | 2  |
| 100~500   | 7        | 8        | 1        | 0        | 0  | 3  | 0  | 1  |
| 500 초과    | 1        | 0        | 1        | 0        | 1  | 0  | 0  | 0  |
| 합 계       | 124      | 120      | 90       | 40       | 15 | 17 | 1  | 19 |

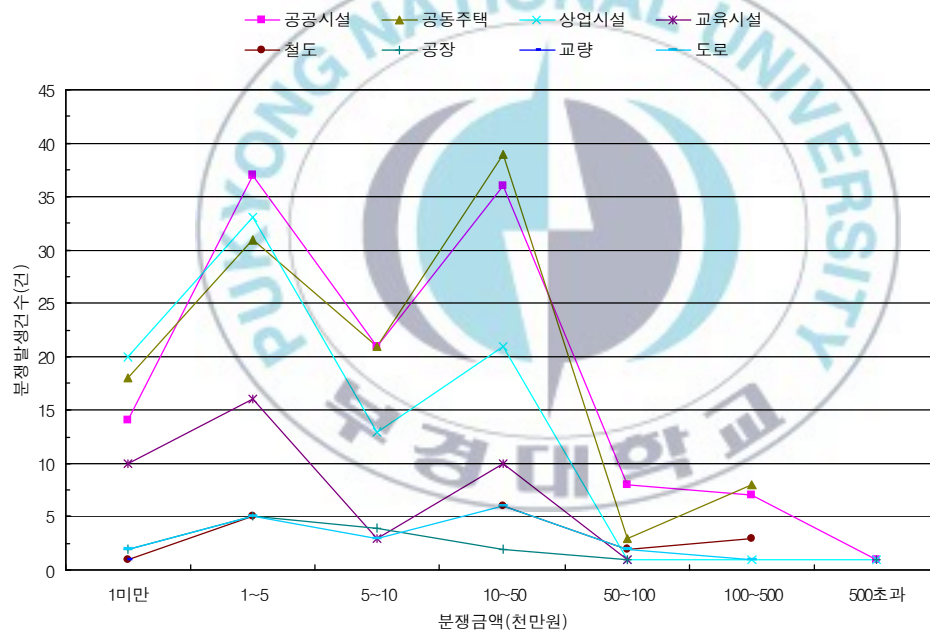


그림 3.17 분쟁금액에 따른 시설별 분석

(3) 분쟁금액에 따른 분야별 분석

분쟁금액에 따른 분야별 분쟁발생은 표 3.14, 그림 3.18에 나타난 바와 같이 건축분야는 분쟁금액 1천만원~5천만원, 1억원~5억원, 1천만원 미만 순으로 분쟁발생이 분포하며, 토목분야, 설비분야 및 조경분야는 1억원~5억원, 1천만원~5천만원, 5천만원~1억원 순으로 분쟁발생이 분포하고 있다.

표 3.14 분쟁금액에 따른 분야별 분쟁발생건수

(단위 : 건)

| 분쟁금액(천만원) | 건 축 | 토 목 | 설 비 | 조 경 | 내 장 |
|-----------|-----|-----|-----|-----|-----|
| 1 미만      | 46  | 3   | 14  | 3   | 2   |
| 1~5       | 91  | 12  | 18  | 5   | 6   |
| 5~10      | 36  | 7   | 17  | 4   | 1   |
| 10~50     | 73  | 17  | 22  | 7   | 1   |
| 50~100    | 10  | 4   | 2   | 2   | 0   |
| 100~500   | 11  | 6   | 3   | 0   | 0   |
| 500 초과    | 1   | 1   | 1   | 0   | 0   |
| 합 계       | 268 | 50  | 77  | 21  | 10  |



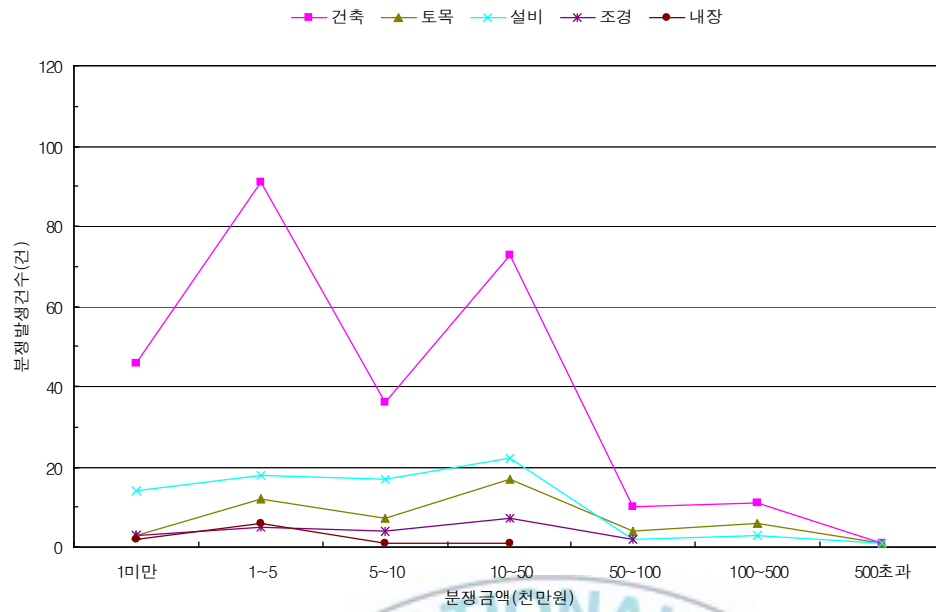


그림 3.18 분쟁금액에 따른 분야별 분석

#### (4) 분쟁금액에 따른 건축종별 분석

분쟁금액에 따른 건축종별 분쟁발생은 표 3.15, 그림 3.19에 나타난 바와 같이 신축부분이 분쟁발생의 대부분을 차지하고 있으며, 특히 분쟁금액 1천만원~5천만원, 1억원~5억원에서 각 건축종별 분쟁발생이 높게 분포하고 있다.

표 3.15 분쟁금액에 따른 건축종별 분쟁발생건수

(단위 : 건)

| 분쟁금액(천만원) | 신 축 | 개 축 | 증 축 | 보 수 |
|-----------|-----|-----|-----|-----|
| 1 미만      | 52  | 4   | 7   | 5   |
| 1~5       | 110 | 5   | 8   | 9   |
| 5~10      | 57  | 1   | 1   | 6   |
| 10~50     | 104 | 2   | 6   | 8   |
| 50~100    | 13  | 0   | 2   | 3   |
| 100~500   | 20  | 0   | 0   | 0   |
| 500 초과    | 3   | 0   | 0   | 0   |
| 합 계       | 359 | 12  | 24  | 31  |

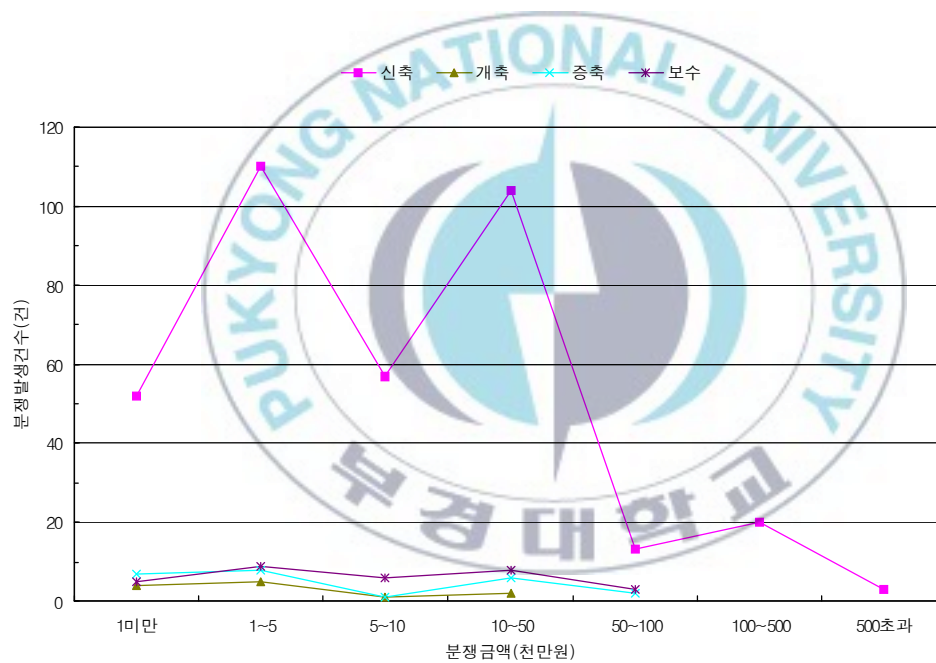


그림 3.19 분쟁금액에 따른 건축종별 분석

(5) 분쟁금액에 따른 공사금액별 분석

분쟁금액에 따른 공사금액별 분쟁발생은 표 3.16, 그림 3.20에 나타난 바와 같이 1억원 미만은 분쟁금액 1천만원 미만, 1천만원~5천만원, 5천만원~1억원 순으로 나타났으며, 1억원~10억원은 분쟁금액 1천만원~5천만원, 1억원~5억원, 5천만원~1억원 순으로 나타났다. 또한, 공사금액이 10억원~50억원, 50억원~100억원의 경우 분쟁금액 1억원~5억원에서 많은 분쟁발생이 나타났으며, 100억원~500억원, 500억원~1000억원, 1000억원 초과 경우는 분쟁금액 10억원~50억원에서 분쟁발생이 나타난 것으로 보아 공사금액에 대비하여 분쟁금액 또한 비례적으로 분포하고 있었다.

표 3.16 분쟁금액에 따른 공사금액별 분쟁발생건수

(단위 : 건)

| 분쟁금액<br>(천만원) | 공사금액(억원) |      |       |        |         |          |         |
|---------------|----------|------|-------|--------|---------|----------|---------|
|               | 1 미만     | 1~10 | 10~50 | 50~100 | 100~500 | 500~1000 | 1000 초과 |
| 1 미만          | 43       | 21   | 4     | 0      | 0       | 0        | 0       |
| 1~5           | 42       | 71   | 18    | 1      | 0       | 0        | 0       |
| 5~10          | 12       | 42   | 9     | 2      | 0       | 0        | 0       |
| 10~50         | 0        | 63   | 37    | 15     | 5       | 0        | 0       |
| 50~100        | 0        | 3    | 10    | 1      | 3       | 1        | 0       |
| 100~500       | 0        | 0    | 9     | 3      | 6       | 1        | 1       |
| 500 초과        | 0        | 0    | 0     | 0      | 1       | 1        | 1       |
| 합 계           | 97       | 200  | 87    | 22     | 15      | 3        | 2       |

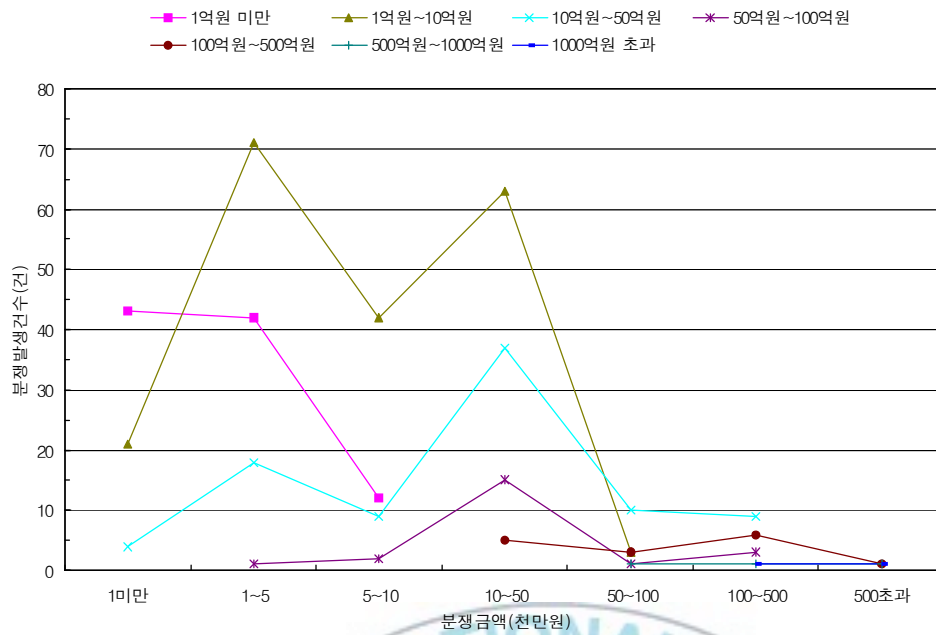


그림 3.20 분쟁금액에 따른 공사금액별 분석

분쟁금액에 따른 유형별 분석결과 대부분의 유형이 적은 분쟁금액에서 분쟁발생이 많이 나타나고 있었다. 이는 건설공사가 다양한 전문건설업체로 세분화되면서 각 공종별로 많은 하도급업체와 불공정하도급 계약체결을 이루면서 공사금액은 낮아지고 분쟁발생이 높아지는 것으로 판단된다.

또한, 대형 공공건설업체에 비해 민간건설업체의 비중이 상대적으로 증가하면서 분야별, 시설별 및 지역별로 세분화, 전문화 된 건설업체의 확산이 요인이라 해석된다.

### 3.4 분쟁원인에 따른 유형별 분석

분쟁원인에 따른 유형별 분석에서는 지역별, 시설별, 분야별, 건축종별, 공사금액별, 분쟁금액별, 분쟁발생요인별로 구분하여 분석하였다.

#### (1) 분쟁원인에 따른 지역별 분석

분쟁원인에 따른 지역별 분쟁발생은 표 3.17, 그림 3.21에 나타난 바와 같이 서울, 경기지역은 계약공사비 지체상금, 추가공사비, 계약공사비, 어음할인료, 지연이자, 선급금 등의 미지급 순으로 나타났으며, 타 지역은 계약공사비, 계약공사비 지체상금, 추가공사비, 선급금, 어음할인료, 물가상승비 등의 미지급 순으로 나타났다.



표 3.17 분쟁원인에 따른 지역별 분쟁발생건수

(단위 : 건)

| 분쟁원인          | 기<br>호 | 서<br>울 | 경<br>기 | 강<br>원 | 충<br>북 | 충<br>남 | 전<br>북 | 전<br>남 | 경<br>북 | 경<br>남 |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1. 계약공사비      | A      | 13     | 20     | 0      | 3      | 8      | 6      | 8      | 6      | 19     |
| 2. 계약공사비 지체상금 | B      | 26     | 44     | 9      | 2      | 9      | 1      | 4      | 7      | 10     |
| 3. 추가공사비      | C      | 14     | 31     | 4      | 7      | 5      | 2      | 7      | 6      | 8      |
| 4. 지연이자       | D      | 10     | 8      | 2      | 1      | 0      | 0      | 2      | 7      | 7      |
| 5. 선급금        | E      | 3      | 3      | 0      | 2      | 1      | 1      | 1      | 1      | 8      |
| 6. 계약보증금 미환급  | F      | 0      | 1      | 0      | 0      | 1      | 0      | 0      | 2      | 2      |
| 7. 물가상승비      | G      | 3      | 1      | 1      | 1      | 2      | 1      | 1      | 0      | 5      |
| 8. 변경공기 추가공사비 | H      | 2      | 1      | 0      | 0      | 0      | 3      | 0      | 4      | 2      |
| 9. 보험료        | I      | 3      | 1      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 2      |
| 10. 선급금 지체상금  | J      | 3      | 2      | 0      | 1      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      |
| 11. 어음할인료     | K      | 4      | 10     | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 1      | 6      |
| 12. 일방적 감액    | L      | 0      | 2      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 2      |
| 13. 지체상금      | M      | 2      | 2      | 0      | 2      | 1      | 1      | 3      | 0      | 1      |
| 14. 허위자료 과태료  | N      | 0      | 1      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 1      | 1      |
| 15. 하자보증금 미반환 | O      | 0      | 1      | 0      | 0      | 0      | 3      | 1      | 0      | 0      |
| 합 계           |        | 83     | 128    | 16     | 19     | 27     | 18     | 27     | 35     | 73     |

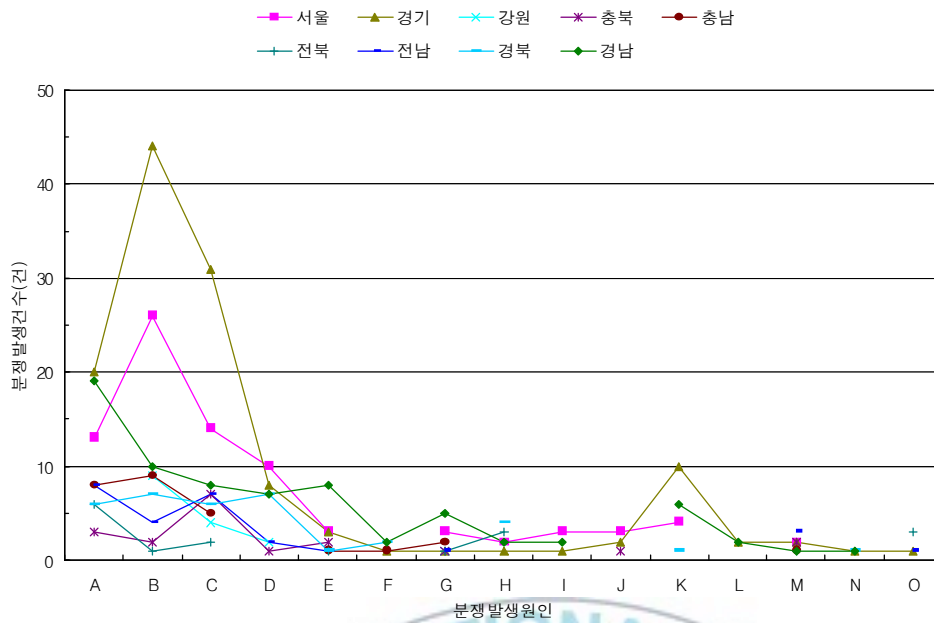


그림 3.21 분쟁원인에 따른 지역별 분석

## (2) 분쟁원인에 따른 시설별 분석

분쟁원인에 따른 시설별 분쟁발생은 표 3.18, 그림 3.22에 나타난 바와 같이 공동주택, 상업시설, 교육시설은 계약공사비 지체상금, 계약공사비, 추가공사비, 지연이자, 어음할인료, 선급금 등의 미지급 순으로 나타났으며, 공공시설, 철도, 도로, 교량은 약간의 차이는 있으나 대체적으로 추가공사비, 계약공사비, 계약공사비 지체상금, 지연이자, 선급금, 보험료 등의 미지급 순으로 나타났다.



표 3.18 분쟁원인에 따른 시설별 분쟁발생건수

(단위 : 건)

| 분쟁원인          | 기<br>호 | 공<br>공<br>시<br>설 | 공<br>동<br>주<br>택 | 상<br>업<br>시<br>설 | 교<br>육<br>시<br>설 | 철<br>도 | 공<br>장 | 교<br>량 | 도<br>로 |
|---------------|--------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------|--------|--------|--------|
| 1. 계약공사비      | A      | 29               | 17               | 18               | 6                | 3      | 5      | 0      | 5      |
| 2. 계약공사비 지체상금 | B      | 28               | 35               | 34               | 7                | 2      | 3      | 1      | 2      |
| 3. 추가공사비      | C      | 30               | 19               | 12               | 6                | 10     | 2      | 0      | 5      |
| 4. 지연이자       | D      | 9                | 13               | 10               | 3                | 0      | 2      | 0      | 0      |
| 5. 선급금        | E      | 6                | 7                | 2                | 4                | 0      | 0      | 0      | 1      |
| 6. 계약보증금 미환급  | F      | 3                | 2                | 0                | 1                | 0      | 0      | 0      | 0      |
| 7. 물가상승비      | G      | 3                | 5                | 2                | 1                | 1      | 1      | 0      | 2      |
| 8. 변경공기 추가공사비 | H      | 2                | 4                | 3                | 3                | 0      | 0      | 0      | 0      |
| 9. 보험료        | I      | 3                | 1                | 0                | 1                | 1      | 0      | 0      | 0      |
| 10. 선급금 지체상금  | J      | 1                | 1                | 1                | 1                | 0      | 2      | 0      | 0      |
| 11. 어음할인료     | K      | 3                | 10               | 6                | 2                | 0      | 0      | 0      | 0      |
| 12. 일방적 감액    | L      | 1                | 2                | 0                | 0                | 0      | 0      | 0      | 1      |
| 13. 지체상금      | M      | 3                | 3                | 0                | 5                | 0      | 0      | 0      | 1      |
| 14. 허위자료 과태료  | N      | 0                | 0                | 2                | 0                | 0      | 0      | 0      | 1      |
| 15. 하자보증금 미반환 | O      | 3                | 1                | 0                | 0                | 0      | 0      | 0      | 1      |
| 합 계           |        | 124              | 120              | 90               | 40               | 17     | 15     | 1      | 19     |

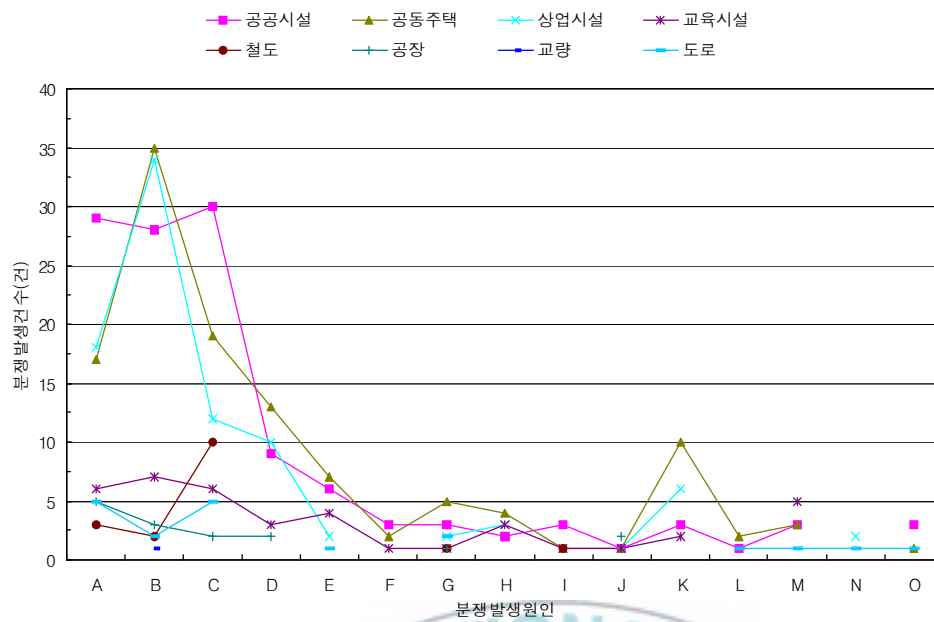


그림 3.22 분쟁원인에 따른 시설별 분석

### (3) 분쟁원인에 따른 분야별 분석

분쟁원인에 따른 분야별 분쟁발생은 표 3.19, 그림 3.23에 나타난 바와 같이 건축분야는 계약공사비 지체상금, 추가공사비, 계약공사비, 지연이자, 어음할인료, 지체상금 등의 미지급 순으로 나타났으며, 타 분야는 추가공사비, 지연이자, 계약공사비, 계약공사비 지체상금, 선금금 등의 미지급 순으로 나타났다.

표 3.19 분쟁원인에 따른 분야별 분쟁발생건수

(단위 : 건)

| 분쟁원인          | 기 호 | 건 수 | 내 장 | 설 비 | 조 경 | 토 목 |
|---------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 1. 계약공사비      | A   | 48  | 4   | 15  | 3   | 13  |
| 2. 계약공사비 지체상금 | B   | 80  | 3   | 13  | 9   | 7   |
| 3. 추가공사비      | C   | 55  | 2   | 10  | 1   | 16  |
| 4. 지연이자       | D   | 20  | 0   | 15  | 2   | 0   |
| 5. 선급금        | E   | 8   | 0   | 9   | 3   | 0   |
| 6. 계약보증금 미환급  | F   | 4   | 0   | 2   | 0   | 0   |
| 7. 물가상승비      | G   | 10  | 0   | 3   | 0   | 2   |
| 8. 변경공기 추가공사비 | H   | 7   | 0   | 1   | 0   | 4   |
| 9. 보험료        | I   | 2   | 0   | 2   | 0   | 2   |
| 10. 선급금 지체상금  | J   | 3   | 0   | 1   | 1   | 1   |
| 11. 어음할인료     | K   | 15  | 1   | 4   | 1   | 0   |
| 12. 일방적 감액    | L   | 1   | 0   | 2   | 0   | 1   |
| 13. 지체상금      | M   | 10  | 0   | 0   | 0   | 2   |
| 14. 허위자료 과태료  | N   | 2   | 0   | 0   | 0   | 1   |
| 15. 하자보증금 미반환 | O   | 3   | 0   | 0   | 1   | 1   |
| 합 계           |     | 268 | 10  | 77  | 21  | 50  |

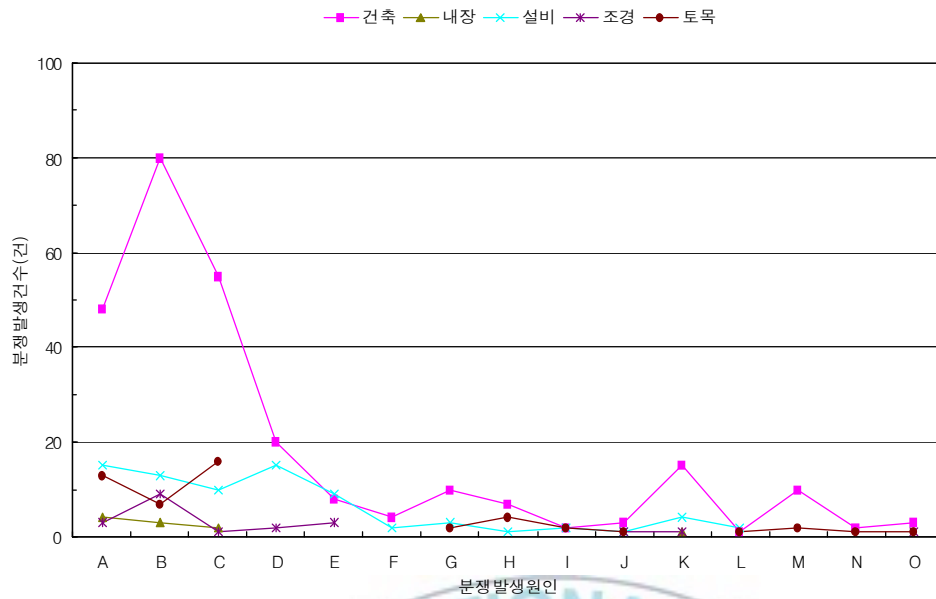


그림 3.23 분쟁원인에 따른 분야별 분석

#### (4) 분쟁원인에 따른 건축종별 분석

분쟁원인에 따른 건축종별 분쟁발생은 표 3.20, 그림 3.24에 나타난 바와 같이 신축부분은 계약공사비 지체상금, 계약공사비, 추가공사비, 지연이자, 어음할인료, 선금금 등의 미지급 순으로 나타났으며, 나머지 개축, 증축, 보수부분은 계약공사비 지체상금, 추가공사비, 계약공사비, 물가상승비 등의 미지급 순으로 나타났다.

표 3.20 분쟁원인에 따른 건축종별 분쟁발생건수

(단위 : 건)

| 분쟁원인          | 기 호 | 신 축 | 개 축 | 증 축 | 보 수 |
|---------------|-----|-----|-----|-----|-----|
| 1. 계약공사비      | A   | 70  | 3   | 2   | 8   |
| 2. 계약공사비 지체상금 | B   | 90  | 3   | 7   | 12  |
| 3. 추가공사비      | C   | 69  | 2   | 8   | 5   |
| 4. 지연이자       | D   | 34  | 1   | 1   | 1   |
| 5. 선급금        | E   | 18  | 0   | 0   | 2   |
| 6. 계약보증금 미환급  | F   | 6   | 0   | 0   | 0   |
| 7. 물가상승비      | G   | 10  | 0   | 4   | 1   |
| 8. 변경공기 추가공사비 | H   | 11  | 0   | 1   | 0   |
| 9. 보험료        | I   | 6   | 0   | 0   | 0   |
| 10. 선급금 지체상금  | J   | 4   | 1   | 1   | 0   |
| 11. 어음할인료     | K   | 19  | 2   | 0   | 0   |
| 12. 일방적 감액    | L   | 3   | 0   | 0   | 1   |
| 13. 지체상금      | M   | 12  | 0   | 0   | 0   |
| 14. 허위자료 과태료  | N   | 2   | 0   | 0   | 1   |
| 15. 하자보증금 미반환 | O   | 5   | 0   | 0   | 0   |
| 합 계           |     | 359 | 12  | 24  | 31  |

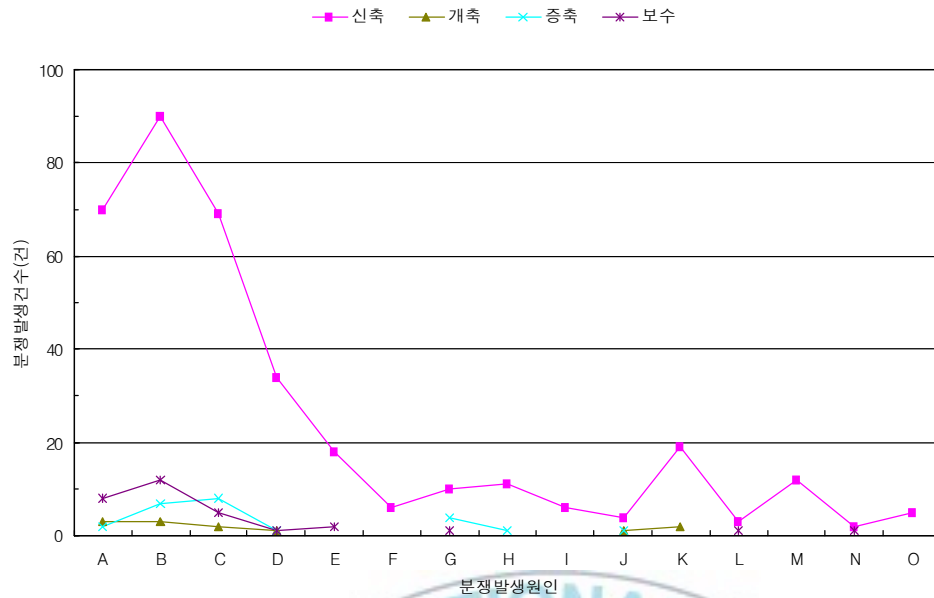


그림 3.24 분쟁원인에 따른 건축종별 분석

#### (5) 분쟁원인에 따른 공사금액별 분석

분쟁원인에 따른 공사금액별 분쟁발생은 표 3.21, 그림 3.25에 나타난 바와 같이 1억원 미만, 1억원~10억원은 계약공사비 지체상금, 계약공사비, 추가공사비, 지연이자, 선급금, 어음할인료, 변경공기 추가공사비 등의 미지급 순으로 나타났으며, 10억원을 초과하는 공사금액은 계약공사비, 추가공사비, 계약공사비 지체상금, 지연이자, 지체상금, 선급금, 변경공기 추가공사비 순으로 나타났다.

표 3.21 분쟁원인에 따른 공사금액별 분쟁발생건수

(단위 : 건)

| 분쟁원인          | 기<br>호 | 공사금액(억원) |          |           |            |             |              |            |
|---------------|--------|----------|----------|-----------|------------|-------------|--------------|------------|
|               |        | 1<br>미만  | 1~<br>10 | 10~<br>50 | 50~<br>100 | 100~<br>500 | 500~<br>1000 | 1000<br>초과 |
| 1. 계약공사비      | A      | 15       | 47       | 16        | 1          | 3           | 1            | 0          |
| 2. 계약공사비 지체상금 | B      | 38       | 57       | 12        | 3          | 1           | 1            | 0          |
| 3. 추가공사비      | C      | 15       | 40       | 15        | 5          | 6           | 1            | 2          |
| 4. 지연이자       | D      | 11       | 14       | 9         | 3          | 0           | 0            | 0          |
| 5. 선급금        | E      | 3        | 9        | 5         | 3          | 0           | 0            | 0          |
| 6. 계약보증금 미환급  | F      | 0        | 2        | 3         | 1          | 0           | 0            | 0          |
| 7. 물가상승비      | G      | 3        | 5        | 3         | 2          | 2           | 0            | 0          |
| 8. 변경공기 추가공사비 | H      | 0        | 7        | 5         | 0          | 0           | 0            | 0          |
| 9. 보험료        | I      | 1        | 1        | 3         | 1          | 0           | 0            | 0          |
| 10. 선급금 지체상금  | J      | 2        | 3        | 0         | 0          | 1           | 0            | 0          |
| 11. 어음할인료     | K      | 6        | 8        | 5         | 1          | 1           | 0            | 0          |
| 12. 일방적 감액    | L      | 0        | 2        | 2         | 0          | 0           | 0            | 0          |
| 13. 지체상금      | M      | 1        | 2        | 6         | 2          | 1           | 0            | 0          |
| 14. 허위자료 과태료  | N      | 1        | 2        | 0         | 0          | 0           | 0            | 0          |
| 15. 하자보증금 미반환 | O      | 1        | 1        | 3         | 0          | 0           | 0            | 0          |
| 합 계           |        | 97       | 200      | 87        | 22         | 15          | 3            | 2          |



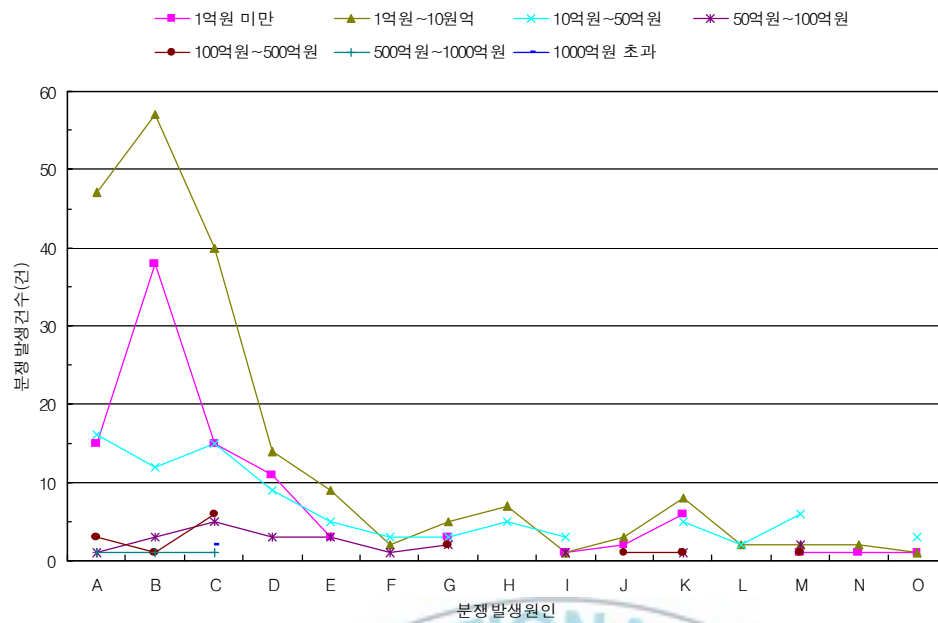


그림 3.25 분쟁원인에 따른 공사금액별 분석

#### (6) 분쟁원인에 따른 분쟁금액별 분석

분쟁원인에 따른 분쟁금액별 분쟁발생은 표 3.22, 그림 3.26에 나타난 바와 같이 1천만원 미만, 1천만원~5천만원, 5천만원~1억원은 계약공사비 지체상금, 추가공사비, 계약공사비, 지연이자, 어음할인료, 물가상승비 등의 미지급 순으로 나타났으며, 1억원을 초과하는 분쟁금액은 추가공사비, 계약공사비, 계약공사비 지체상금, 선급금, 지연이자, 지체상금, 물가상승비 등의 미지급 순으로 나타났다.

표 3.22 분쟁원인에 따른 분쟁금액별 분쟁발생건수

(단위 : 건)

| 분쟁원인          | 기<br>호 | 분쟁금액(천만원) |     |          |           |            |             |           |
|---------------|--------|-----------|-----|----------|-----------|------------|-------------|-----------|
|               |        | 1<br>미만   | 1~5 | 5~<br>10 | 10~<br>50 | 50~<br>100 | 100~<br>500 | 500<br>초과 |
| 1. 계약공사비      | A      | 6         | 22  | 19       | 26        | 4          | 6           | 0         |
| 2. 계약공사비 지체상금 | B      | 16        | 39  | 25       | 24        | 5          | 2           | 1         |
| 3. 추가공사비      | C      | 6         | 29  | 5        | 30        | 5          | 7           | 2         |
| 4. 지연이자       | D      | 21        | 6   | 4        | 6         | 0          | 0           | 0         |
| 5. 선급금        | E      | 2         | 4   | 1        | 10        | 2          | 1           | 0         |
| 6. 계약보증금 미환급  | F      | 0         | 1   | 1        | 3         | 0          | 1           | 0         |
| 7. 물가상승비      | G      | 0         | 6   | 2        | 5         | 0          | 2           | 0         |
| 8. 변경공기 추가공사비 | H      | 1         | 3   | 2        | 5         | 0          | 1           | 0         |
| 9. 보험료        | I      | 0         | 3   | 1        | 1         | 1          | 0           | 0         |
| 10. 선급금 지체상금  | J      | 0         | 2   | 2        | 1         | 1          | 0           | 0         |
| 11. 어음할인료     | K      | 13        | 7   | 0        | 1         | 0          | 0           | 0         |
| 12. 일방적 감액    | L      | 0         | 3   | 0        | 1         | 0          | 0           | 0         |
| 13. 지체상금      | M      | 1         | 4   | 2        | 5         | 0          | 0           | 0         |
| 14. 허위자료 과태료  | N      | 2         | 1   | 0        | 0         | 0          | 0           | 0         |
| 15. 하자보증금 미반환 | O      | 0         | 2   | 1        | 2         | 0          | 0           | 0         |
| 합 계           |        | 68        | 132 | 65       | 120       | 18         | 20          | 3         |

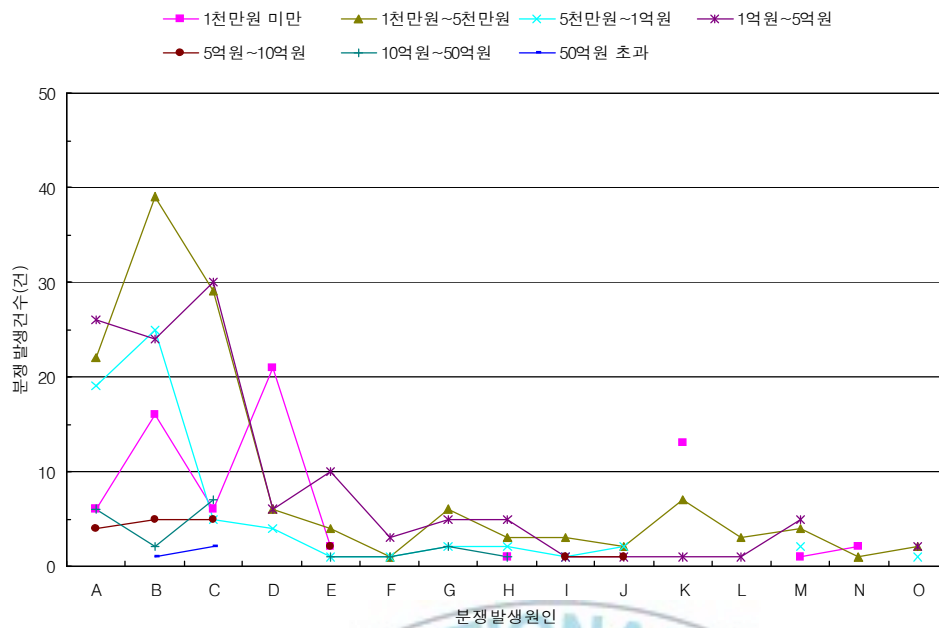


그림 3.26 분쟁원인에 따른 분쟁금액별 분석

분쟁원인에 따른 유형별 분석결과 대부분의 유형에서 분쟁원인으로 계약 공사비 지체상금, 계약공사비, 추가공사비, 지체상금, 어음할인료, 선급금, 물가상승비, 지연이자, 변경공기 추가공사비 등의 미지급 순으로 나타났다. 이는 분쟁원인에 따른 분쟁발생요인 즉, 피고사유를 통하여 그 요인을 분석할 수 있다.

계약공사비 미지급은 지급기피, 공사타절 감액, 설계변경 감액, 시공하자 감액 등으로 나타났으며, 계약공사비 지체상금 및 지체상금 미지급은 계약 당사자간의 선급금과 기성금 부분 지급이 법정기일을 초과하는 경우가 많이 발생하면서 지급기일을 미준수하는 것이 요인으로 나타났다.

추가공사비 미지급은 추가공사 불인정, 계약서 미비 등의 요인이 나타났으며, 선급금 미지급은 지급기피, 대물결재, 보증서 미제출, 선급금 반환 불이행 등의 요인으로 나타났다.

또한, 어음할인료 미지급은 발주자와 수급인이 공사대금을 일정비율 만기가 도래한 어음으로 지급하면서 부당하게 법정기일을 초과하여 발생한 어음할인료를 불인정하는데 있다. 물가상승비 미지급은 건설공사가 장기간 수행되면서 물가변동으로 인하여 인력, 자재, 장비 등의 금액이 증가하게 되어 계약금액의 조정이 불가피하지만 이를 불인정하는 불공정거래가 많이 발생하고 있다. 지연이자 미지급은 공기지연의 요인으로 나타났으며, 변경공기 추가공사비 미지급은 지체상금이 발생하면서 상쇄되어 미지급되는 것으로 나타났다.

분쟁원인에 따른 분쟁발생요인별 분쟁발생건수는 표 3.23과 같다.



표 3.23 분쟁원인에 따른 분쟁발생요인별 분쟁발생건수

| 분쟁원인          | 분쟁발생요인       | 분쟁발생건수(건) | 비 고 |
|---------------|--------------|-----------|-----|
| 1. 계약공사비      | - 계약서 미비     | 1         |     |
|               | - 계약이행 경시    | 1         |     |
|               | - 공사타절 감액    | 21        |     |
|               | - 대물결재       | 2         |     |
|               | - 보증서 미제출    | 2         |     |
|               | - 부당감액       | 1         |     |
|               | - 부도타절 감액    | 3         |     |
|               | - 설계변경 감액    | 5         |     |
|               | - 시공하자 감액    | 4         |     |
|               | - 지급기피       | 39        |     |
|               | - 지체상금 상쇄    | 2         |     |
|               | - 채권양도       | 1         |     |
|               | - 추가공사 불인정   | 1         |     |
| 2. 계약공사비 지체상금 | - 지급기일 미준수   | 110       |     |
|               | - 지급기피       | 2         |     |
| 3. 추가공사비      | - 계약서 미비     | 22        |     |
|               | - 물가상승 불인정   | 1         |     |
|               | - 시공하자 감액    | 2         |     |
|               | - 추가공사 불인정   | 59        |     |
| 4. 지연이자       | - 공기지연       | 12        |     |
| 5. 선급금        | - 대물결재       | 4         |     |
|               | - 보증서 미제출    | 1         |     |
|               | - 선급금 반환 불이행 | 1         |     |
|               | - 시공하자 감액    | 1         |     |
|               | - 지급기피       | 12        |     |
|               | - 지체상금 상쇄    | 1         |     |
| 6. 계약보증금 미환급  | - 공사타절 감액    | 1         |     |
|               | - 지급기피       | 1         |     |
|               | - 지체상금 상쇄    | 3         |     |
|               | - 설계변경 감액    | 1         |     |
| 7. 물가상승비      | - 물가상승 불인정   | 15        |     |
| 8. 변경공기 추가공사비 | - 지체상금 상쇄    | 12        |     |
| 9. 보험료        | - 계약서 미비     | 1         |     |
|               | - 보험료 불인정    | 3         |     |
|               | - 지급기피       | 1         |     |
|               | - 지체상금 상쇄    | 1         |     |
| 10. 선급금 지체상금  | - 계약이행 경시    | 5         |     |
|               | - 어음할인료 불인정  | 1         |     |
| 11. 어음할인료     | - 어음할인료 불인정  | 21        |     |
| 12. 일방적 감액    | - 부당감액       | 4         |     |
| 13. 지체상금      | - 지급기일 미준수   | 37        |     |
| 14. 허위자료 과태료  | - 지급기피       | 5         |     |
| 15. 하자보증금 미반환 | - 계약이행 경시    | 3         |     |
| 합 계           |              | 426       |     |

### 3.4 건설분쟁의 예방을 위한 개선방안

본 연구에서는 법률 및 건설분쟁 처리기관의 자료를 토대로 한 분쟁원인에 따른 분쟁발생요인을 분석하여 이를 개선할 수 있는 방안을 제시하면 다음 표 3.24와 같다.

표 3.24 분쟁발생요인의 개선방안

(단위 : 건)

| 분쟁발생요인         | 개선방안     | 분쟁발생건수(%) |
|----------------|----------|-----------|
| 1. 지급기일 미준수    | 문서화 철저   | 147(34.5) |
| 2. 추가공사 불인정    | 문서화 철저   | 60(14.1)  |
| 3. 지급기피        | 벌점 부여    | 60(14.1)  |
| 4. 계약서 미비      | 표준계약서 도입 | 24(5.6)   |
| 5. 공사타절 감액     | 법률 제정    | 22(5.2)   |
| 6. 어음할인료 불인정   | 현금결제 지향  | 22(5.2)   |
| 7. 지체상금 상쇄     | 벌점 부여    | 19(4.5)   |
| 8. 물가상승 불인정    | 표준계약서 도입 | 16(3.8)   |
| 9. 공기지연        | 문서화 철저   | 12(2.8)   |
| 10. 계약이행 경시    | 표준계약서 도입 | 9(2.1)    |
| 11. 시공하자 감액    | 법률 제정    | 7(1.6)    |
| 12. 설계변경 감액    | 문서화 철저   | 6(1.4)    |
| 13. 대물결제       | 현금결제 지향  | 6(1.4)    |
| 14. 부당감액       | 벌점 부여    | 5(1.2)    |
| 15. 보증서 미제출    | 보증제도 활용  | 3(0.7)    |
| 16. 보험료 불인정    | 문서화 철저   | 3(0.7)    |
| 17. 부도타절 감액    | 법률 제정    | 3(0.7)    |
| 18. 선급금 반환 불이행 | 법률 제정    | 1(0.2)    |
| 19. 채권양도       | 문서화 철저   | 1(0.2)    |
| 합 계            |          | 426(100)  |

(1) 표준하도급계약서를 통하여 특기사항 기재를 철저히 하고, 강제 규정의 도입으로 교섭력이 취약한 하도급업체가 계약체결과정에서 받게 되는 계약금액과 공사대금의 불이익과 분쟁원인을 사전에 제거하여 계약당사자간 거래의 분쟁을 예방하고 권리·의무관계를 명백히 하여 공정한 하도급거래 질서의 기반을 구축하도록 한다.

(2) 2008년 3월에 개정된 하도급법의 별점 관련 조항에 따르면 가격변동에 따른 인력, 장비, 자재 등의 단가조정 요건, 방법 및 절차를 사전에 하도급계약서에 반드시 기재·보존하도록 의무화하고 있다. 따라서 계약당사자간의 자율적으로 하도급대금을 조정할 수 있는 기회를 제공하고, 사실관계를 명확히 문서화하여 분쟁의 소지를 제거하고자 한다. 위반 시 시정명령, 과징금 등의 제재를 가하도록 한다.

(3) 공정거래위원회의 하도급거래에 대한 개선방안으로 불공정거래행위 및 피해정도를 고려하여 대통령령으로 정하는 별점을 부과하고, 대통령령으로 정하는 기준을 초과하는 경우에는 관계 행정기관의 장에게 입찰참가자격의 제한, 영업정지 그 밖의 조치를 요청하도록 함으로써 불공정거래행위에 대한 입찰참가자격의 제한 또는 영업정지 요청의 요건을 명확히 하고, 공정거래를 통하여 하도급업체의 경쟁력을 높이도록 한다.

(4) 중·소 하도급업체가 원사업자로부터 불공정거래의 횡포를 당하고도 보복을 우려한 신고기피 문제를 해결하고 법위반 예방을 위하여 공정거래위원회는 1999년부터 서면실태조사를 지속적으로 확대 실시하여 각종 문제점들을 파악하고 개선하여 불공정하도급거래 방지에 노력하고 있다. 나아가서 서면실태조사 결과에 따라 우수업체에 대한 서면조사 면제 및 포상, 세액공제 등의 인센티브를 제공하도록 한다.



## IV. 결 론

건설하도급공사의 계약당사자들 간에서 발생하는 분쟁 중 불공정하도급거래에 관련한 분쟁은 그 해결방안에 따라 하수급인의 손익에 직접적인 영향을 주게 됨은 물론 분쟁처리기관에서 조정되는 단계에 이르게 되면 인적·물적 자원의 소모 등으로 하수급인의 경제적 부담을 가중시키게 된다.

이는 국내 건설공사 전체의 50%를 상회하는 건설하도급공사의 비중을 감안할 때 하수급인만의 문제가 아닌 국내 건설산업 전체의 문제이므로 건설하도급공사에서 발생하는 분쟁의 예방에 대한 필요성은 절실하다.

이에 본 연구에서는 국내 건설분쟁 처리기관인 공정거래위원회, 법원, 대한상사중재원의 건설하도급거래에 관한 실제 분쟁사례를 조사·분석하여 건설하도급분쟁의 전망과 개선방안을 제시하고자 하였다. 즉, 국내 건설하도급분쟁의 발생원인과 분쟁발생요인을 분석하여 사회적 추가노력과 비용발생을 감소시킬 수 있는 방안제시로 건설하도급거래의 예방과 개선을 위한 기초자료를 구축하고자 한다. 본 연구에서 도출된 결과는 다음과 같다.

1. 건설분쟁 처리기관 공정거래위원회, 법원, 대한상사중재원의 최근 10년간의 판례자료 총 426건을 분석한 결과 건설공사가 대형화, 전문화, 다변화로 되면서 계약당사자들 간의 요구조건과 해석차이로 인하여 건설분쟁이 꾸준히 증가하고 있었고, 계약당사자들 간의 분쟁발생 중 발주자와 수급인(19.5%)의 분쟁보다 수급인과 하수급인(80.5%)의 분쟁사례 즉, 건설하도급분쟁사례가 약 4배 정도 더 많이 발생하고 있었다.

2. 유형별 건설분쟁 발생현황에서 건축종별은 신축부분이 359건(84.3%), 공종별에서는 철근콘크리트공사가 78건(18.3%), 분야별은 건축분야가 268건(62.9%), 시설별에서는 공공시설 124건(29.1%), 공동주택 120건(28.2%), 지역별은 경기지역 128건(30%), 서울지역 83건(19.5%)으로 각 유형별로 가장 많은 분쟁발생건수가 나타났다. 또한, 분쟁원인 및 분쟁발생요인별 건설분쟁

발생현황에서 분쟁원인은 계약공사비 지체상금 112건(26.3%), 추가공사비 84건(19.7%), 계약공사비 83건(19.5%), 분쟁발생요인은 지급기일 미준수 147건(34.5%), 지급기피 60건(14.1%), 추가공사비 불인정 60건(14.1%)으로 높게 나타났다.

3. 분쟁금액에 따른 유형별 분석에서는 분쟁금액이 1천만원~5천만원, 5천만원~1억원, 1억원~5억원 비교적 낮은 분쟁금액에 많이 분포하고 있었다. 이는 건설공사가 다양한 전문건설업체로 세분화되면서 각 공종별로 많은 하도급업체와 불공정하도급 계약체결을 이루면서 공사금액은 낮아지고 분쟁발생이 높아지는 것으로 판단된다. 또한, 대형 공공건설업체에 비해 민간건설업체의 비중이 상대적으로 증가하면서 분야별, 시설별 및 지역별로 다양화, 전문화 된 건설업체의 확산이 요인이라 사료된다.

4. 분쟁원인에 따른 유형별 분석결과 대부분의 유형에서 분쟁원인으로 계약공사비 지체상금, 계약공사비, 추가공사비 등의 미지급 순으로 나타났다. 계약공사비 미지급은 지급기피, 공사타절 및 설계변경 감액 등이 요인으로 나타났고, 계약공사비 지체상금 및 지체상금 미지급은 계약당사자간의 선금금과 기성금 부분 지급이 법정기일을 초과하는 경우가 많이 발생하면서 지급기일을 미준수 하였으며, 추가공사비 미지급은 추가공사 불인정, 계약서 미비 등의 요인으로 나타났다. 분쟁원인은 분쟁발생요인 즉, 피고사유를 통하여 그 요인을 분석할 수 있었다.

5. 이상과 같은 분석결과를 토대로 한 건설하도급분쟁의 개선방안으로는 1) 표준하도급계약서를 법률로 제정하여 하도급업체의 불이익과 분쟁원인을 사전에 제거. 2) 계약당사자간의 자율적으로 하도급대금을 조정할 수 있는 기회를 제공하고, 사실관계를 명확히 문서화하여 분쟁의 소지를 제거. 3) 불공정거래행위 및 피해정도를 고려하여 대통령령으로 정하는 벌점을 부과. 4) 서면실태조사를 확대 실시하여 우수업체에게는 인센티브를 제공 등을 제시한다.

위와 같은 본 연구의 분석자료는 국내 건설분쟁의 예방과 개선방안의 연구에 유용한 기초자료가 될 것으로 사료되지만, 건설분쟁 처리기관 중 공정거래위원회, 법원, 대한상사중재원의 자료로 한정되어 국내 건설분쟁의 전반적인 분석이라 하기에는 미흡하다. 따라서 앞으로 다양한 건설분쟁 관련 자료수집과 추가적인 분석을 통하여 보다 객관적이고, 합리적인 분석자료가 필요한 것으로 사료된다.



## 참 고 문 헌

1. 권순오, 국내 주요분쟁조정기관 건설클레임 자료 중심의 현황 및 추세 분석, 강원대학교 대학원 석사학위논문, 2006.02.
2. 공정거래위원회, 2003년도 통계년보, 2004.
3. 김상철, 사용자 접근성을 고려한 건설분쟁판례 정보시스템 구축에 관한 연구, 동아대학교 대학원 석사학위논문, pp.37~38, 2001.12.
4. 남진권, 건설공사의 클레임과 분쟁, 문원출판, pp.282~285, 2000.
5. 남진권, 건설산업기본법해설, 기공사, pp.367~377, 1998.
6. 남진권 외, 건설공사의 클레임과 분쟁, 문원출판, p.280, 2000.
7. 대한건설협회, 건설산업기본법, 2004.
8. 대한건설협회, 하도급법, 2004.
9. 민병욱 외, 건설공사 하도급의 공사대금과 관련한 분쟁의 문제점분석 및 예방방안에 관한 연구, 중앙대학교 대학원 석사학위논문, pp.4~5, 2004.12.
10. 박준기, 건설분쟁과 중재, 대한상사중재원 중재지, 2000.
11. 서정일 외, 건설클레임관리론, 두남, pp.351~391, 2005.04.
12. 성정범, 건설공사 하도급의 개선방안에 관한 연구, 한양대학교 산업경영 디자인대학원 석사학위논문, pp.5~6, 2009.02.
13. 오재현, 공동주택 불공정하도급거래 개선에 관한 연구, 전남대학교 건설 대학원 석사학위논문, 2007.08.
14. 오종태, 공동주택 시공단계의 하도급자 분쟁사례에 관한 연구, 부경대학교 산업대학원 석사학위논문, p.17, 2002.08.
15. 이의섭, 건설하도급 관련 정책의 평가 및 개선 방안, 한국건설산업연구원, pp.3~4, 1999.
16. 이재섭, 국내 건설사업의 클레임 동향 분석(판례 및 사례를 중심으로), 한국건설산업연구원, 1998.10.
17. 윤창호 외, 산업조직론, 법문사, 1992.

18. AIA-A201, General Conditions 4.3.1, 1987.
19. Edward R. Fisk, Construction Project Administration, Prentice-hall, Inc., p.525, 1992.
20. Williamson O., The Economic Institutions of Capitalism : Firms, Markets, Relational Contracting, New York, The Free Press, 1985.



## 감사의 글

따뜻한 인간애로 참다운 사랑을 일깨워 주시며, 오늘의 결실이 있기까지 부족한 저를 채찍질하고 이끌어 주신 이재용 지도교수님께 진심으로 감사의 마음을 드립니다.

학문에 대한 끊임없는 열정과 엄격함 그리고 인내심으로 진정한 학문의 자세를 일깨워 주신 이수용 교수님께도 진심으로 감사의 마음을 전하고자 합니다.

아울러 심사과정 중 보다 좋은 결실을 맺게끔 유익한 조언과 격려로 본 논문을 심사해주신 임영빈 교수님, 박천석 교수님, 김영찬 교수님, 정근주 교수님 그리고 많은 힘과 격려의 말씀을 해주신 류종우 교수님, 김기환 교수님, 신용재 교수님, 조홍정 교수님, 조영행 교수님, 오장환 교수님, 홍성민 교수님, 노지화 교수님께 감사드립니다.

본 논문의 완성하는데 아낌없는 협력과 성원을 보내주신 이승철 선배님, 남기웅 선배님, 이종규 선배님, 신삼성 선배님께 깊은 감사의 마음을 전합니다. 그리고 항상 조언과 성원으로 물심양면 정말 많은 도움을 준 연구실 김지현 선배님에게도 깊은 감사의 뜻을 전하며, 지금도 현장에서 고생하고 있을 영원한 사수이자 친형 같은 박정은 선배님에게도 고마움을 전합니다.

건축학부 사무실을 지키고 계신 서민호 조교님, 김석범 조교님에게도 깊은 애정으로 도움 주신데 깊은 감사드립니다. 또한, 회노애락을 같이 한 대학원 선후배님들(권용택, 김병준, 백인성, 오근숙, 조은경, 홍미진)에게도 감사의 마음을 전합니다.

그리고 제가 하는 모든 일에 매진할 수 있도록 격려와 힘이 되어주고, 늘 무한한 사랑과 믿음을 보내준 여자친구 선주에게 고마움을 전하며, 예비 장인, 장모님에게도 감사의 마음을 전합니다.

마지막으로, 항상 묵묵히 보이지 않는 곳에서 저의 힘이 되어준 자랑스러운 아버지, 존경스러운 어머니에게 깊은 고마움을 표하고, 늘 응원의 박수를 보내준 사랑하는 형들과 형수님들에게도 감사드립니다.

모든 분들의 사랑과 격려에 보답하는 길은 앞으로도 성실한 삶을 사는 것이라 생각하며 항상 노력하는 사람이 되도록 하겠습니다.

2009년 7월

전 승 호