

工學碩士 學位論文

공동주택 시공단계의 하도급자
분쟁사례에 관한 연구

指導教授 李 守 用

이 論文을 爲한 學位論文으로 提出함



2002年 8月

釜慶大學校 産業大學院

建築工學科

吳 宗 泰

이 論文을 吳宗泰의 工學碩士 學位論文으로 認准함

2002年 6月 14日

主 審 工學博士 任 英 彬 

委 員 工學博士 李 在 龍 (印) 

委 員 工學博士 李 守 用 

목 차

Abstract

I. 서론	1
1.1 연구의 배경 및 목적	1
1.2 연구의 방법 및 범위	2
II. 건설분쟁의 이론적 고찰	4
2.1 건설분쟁의 개념	4
2.1.1 건설분쟁의 분류	5
2.1.2 건설분쟁의 단계별 특성	8
2.2 국내 건설분쟁 제도	14
2.2.1 건설분쟁의 처리제도	14
2.2.2 건설분쟁 해결절차	17
2.3 건설계약자간의 특성	18
2.3.1 건설공사 원·하도급의 관계	18
2.3.2 공동주택 시공단계 분쟁발생의 잠재적 특성	22
III. 공동주택 시공단계의 분쟁 사례요인	26
3.1 분쟁사례조사	26
3.2 공사지역별 건설분쟁	27
3.3 공종별 분쟁발생	33
3.4 공사단계별 분쟁발생	37
3.5 분쟁발생 요인별 해결특성	45

3.5.1 지역별 해결특성	45
3.5.2 공종별 해결특성	46
3.5.3 공사단계별 해결특성	51
3.6 건설분쟁 예방요점	51
3.6.1 계약과정의 예방	52
3.6.2 시공과정의 예방	53
IV. 결론	54
참고문헌	56

부록(설문지)

표 차례

표 1.1 분쟁사례조사 현황	2
표 2.1 계약분쟁과 건설분쟁의 차이점	8
표 2.2 건설사업 수행단계별 분쟁원인	10
표 2.3 재판외 분쟁해결제도와 재판의 장점	14
표 2.4 분쟁해결제도의 비교	16
표 2.5 일반·전문건설업의 도입목적과 기능	20
표 3.1 분쟁사례 조사현황	26
표 3.2 지역별 분쟁내용 건수	28
표 3.3 공정별 분쟁건수	33
표 3.4 서울지역의 공정별 분쟁조사 건수	34
표 3.5 부산지역의 공정별 분쟁조사 건수	35
표 3.6 대구지역의 공정별 분쟁조사 건수	35
표 3.7 울산지역의 공정별 분쟁조사 건수	36
표 3.8 공사단계별 분쟁건수	37
표 3.9 하수급의 분쟁해결 방법	46
표 3.10 공종별 분쟁해결 건수	47

그림차례

그림 1.1 연구진행 흐름도	3
그림 2.1 클레임과 분쟁의 처리절차	5
그림 2.2 건설분쟁 다의성의 분류	6
그림 2.3 건설분쟁 다의성의 개념	6
그림 2.4 설계 및 시공단계 세부과정	8
그림 2.5 시공단계별 분쟁분포	9
그림 2.6 건설분쟁 당사자별 주요분쟁 유형	12
그림 2.7 건축물의 용도별 분쟁발생 빈도	13
그림 2.8 우리나라 건설분쟁 해결절차	17
그림 2.9 하도급분쟁조정협의회 해결절차	18
그림 2.10 원·하도급 관계의 시공수행 흐름	22
그림 2.11 공동주택공사의 분쟁발생 비율	23
그림 3.1 지역별 분쟁발생 비교	27
그림 3.2 서울지역 분쟁 원인별 구성	29
그림 3.3 부산지역 분쟁 원인별 구성	30
그림 3.4 대구지역 분쟁 원인별 구성	30
그림 3.5 울산지역 분쟁 원인별 구성	31
그림 3.7 공종별 분쟁 발생건수	34
그림 3.8 서울지역의 공종별 분쟁발생 비율	35
그림 3.9 부산지역의 공종별 분쟁발생 비율	35
그림 3.10 대구지역의 공종별 분쟁발생 비율	36
그림 3.11 울산지역의 공종별 분쟁발생 비율	36

그림 3.12 시공단계별 분쟁발생	38
그림 3.13 시공단계에 따른 지역별 분쟁발생	39
그림 3.14 서울지역의 단계별 분쟁발생	40
그림 3.15 부산지역의 단계별 분쟁발생	40
그림 3.16 대구지역의 단계별 분쟁발생	41
그림 3.17 울산지역의 단계별 분쟁발생	41
그림 3.18 시공단계별 분쟁원인 구성	42
그림 3.19 서울지역의 단계별 분쟁원인	43
그림 3.20 부산지역의 단계별 분쟁원인	43
그림 3.21 대구지역의 단계별 분쟁원인	44
그림 3.22 울산지역의 단계별 분쟁원인	44
그림 3.23 하도급 분쟁해결 방법 비율	46
그림 3.24 공종별 분쟁해결 비율	48
그림 3.25 서울지역의 공종별 분쟁해결 비율	48
그림 3.26 부산지역의 공종별 분쟁해결 비율	49
그림 3.27 대구지역의 공종별 분쟁해결 비율	49
그림 3.28 울산지역의 공종별 분쟁해결 비율	50

**A Study on the Case of Subcontractor Claim
in Apartment House Construction Phase**

Jong-Tae Oh

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

Abstract

Apartment house constructions in recent years are likely to do damage to many dwellers in case that certain dispute happens while the construction process is in progress.

To grasp the elements for preventing these complications from happening, the study has analyzed the cause and feature through the collection of 1,300 cases of such complications between subcontractor and contractor in the business site of 24 apartment house constructions over 70% of completion rate and capacity for 120 families with the scale of 15 floors in Seoul, Busan, Daegu and Ulsan, using the questionnaire of the people in charge from the 1th of Aug. 2001 through the 30th of Aug. 2001.

(1) The constituent numbers of the data collected by regions are as follows; Seoul 374 cases(28%), Busan 355(26%), Ulsan 339(25%) and

Daegu 281(21%).

(2) The features by classification of construction type include reinforced concrete work(13%), paint work(11%), tile work(11%), papering(9%) and interior design(9%) in order, and the sum of the other 6 categories shows 47%. The reason why those complications in reinforced concrete work happen mostly is that the process is essential as framing of building and it is complex one in the process of concrete, reinforcing steel bar, and form work, taking longer time and more cost.

(3) Feature regarding the number of complication occurrence according to the phase of construction phase is as follows: initial phase(41%), progress(39%), and completion(19%), which may result from the imperfection of concrete in construction plan and the insufficiency of documentation in contraction in the initial phase of construction inclusive of construction plan and preparation.

(4) Characteristics of the way to settle such complications are abandoning(70%), mutual agreement(28%) and lawsuit & accusation(0.5%). And the settlement turned out to be done through the negotiation between persons in charge of practical business affair.

(5) The reason for the complications between contractor and subcontractor include insufficiency of keeping appropriateness in the

input man power(11%), retardation of the price payment(9%), delay of completion time(9%), difference in translating the document such as specifications and special mention, modification of contract resulting from the change of design(7%), repairing defect resulting from insufficiency of quality control, and the sum of other factors(49%).

It is difficult to solve the complications only by the efforts of the persons in charge on the field of construction since such disputes are incurred by the insufficiency of man power in construction in Korea, about which I am anxious. It means that there needs fundamental and positive measures are necessary by inputting new man powers with technical skill into the construction field.

I. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

건설공사는 여러 단계의 복잡한 공정을 거쳐서 일어난다. 이 과정에서 참여하는 설계자, 발주자, 감리자, 시공자, 하도급자 등 수많은 독립된 조직이 계약에 의하여 목적물의 건설을 수행하게 된다. 그 중에서도 직접적인 시공과정은 주로 원도급과 하도급¹⁾조직에 의해서 대부분의 활동이 일어난다. 원도급자와 하도급자²⁾의 건설분쟁은 잠재적인 요인이 상존하게 된다.

특히, 근래 활발하게 일어나고 있는 공동주택건설공사는 시공과정에서 분쟁이 발생할 경우 다수의 입주자들이 피해를 입을 수 있는 소지가 많으므로 사전에 분쟁의 발생을 줄이기 위한 노력이 더욱 필요하리라고 볼 수 있다.

국내 공동주택 시공과정에서 발생하는 원도급자와 하도급자의 분쟁은 대부분 관례적으로 상호협상에 의해 진행되고있다. 그러나 건설환경변화로 인하여 자기권리를 주장하는 시각이 증가하는 추세를 감안 할 때, 다양한 분쟁요인이 계속적으로 늘어날 전망이다.

따라서 본 연구는 현재 우리나라 공동주택건설의 원도급자와 하도급자간의 분쟁사례를 대상으로 시공단계에서 발생 분쟁요인과 특성을 분석고찰하여 분쟁발생을 예방할 수 있는 참고자료를 제시하고자 한다.

-
- 1) 우리나라 계약당사자는 법령에 따라 「민법 제2조 제8호」의 경우 원도급과 하도급, 「국가계약관련법령」에서는 발주기간과 계약상대자, 「건설기술관련 법령」에서는 발주청과 건설업자, 용역업자, 「건설산업기본법」에서는 발주자와 수급인등으로 표기를 달리하고 있다.
 - 2) 하도급이란 건설산업기본법 제2조 제9호의 규정에 의거 도급 받은 건설공사의 전부 또는 일부를 도급하기 위하여 수급인이 제3자와 체결하는 계약을 말함.

1.2 연구의 방법 및 범위

건설공사의 원도급자와 하도급자의 분쟁에 관련된 사항은 대부분이 표면화되지 않는 문제점임을 감안 할 때, 공동주택건설공사 시공단계에서 발생하는 원도급자와 하도급자의 계약범위에 따른 분쟁에 관련된 유형을 정확하게 조사하기는 쉽지 않다. 그러므로 본 연구의 조사방법은 건설현장의 일반건설업체 건축실무자를 대상으로 설문조사를 실시하였다. 사례자료 수집은 4개 지역에서 각각 6개 사업장을 선별하여 총 24개 현장을 대상으로 하였으며, 조사는 예비조사 및 본 조사로 나누어 시행하고, 본 조사는 사업장을 시공능력평가 1군에서 3군업체로 분류³⁾하여 각 1개 업체를 선정하여 면담조사를 실시하였다. 설문응답자는 공무과장 및 공사과장으로 평균 5년이상 경력을 가졌다. 조사기간은 2001년 8월 1일부터 8월 30일까지로 하였다.

연구의 범위는 서울, 부산, 대구, 울산지역의 건설사업장으로 공사규모는 15층이상, 120세대이상, 공정율 70%이상으로 철근콘크리트, 방수, 미장, 조적, 타일, 내장, 창호, 유리, 도배, 도장, 가구공사의 공종을 대상으로 하였다. 분쟁사례조사 현황은 표1.1과 같다.

표 1.1 분쟁사례조사 현황

지역구분		서울	부산	대구	울산	계
사업장 수		6	6	6	6	24
규모	500세대 미만	2	3	4	1	10
	500~1,000세대 미만	1	1	1	3	6
	1,000세대 이상	3	2	1	2	8
공정율	70~80% 이하	0	1	0	0	1
	80~90% 이하	2	2	0	1	5
	90~100%	4	3	6	5	18

3) 대한건설협회 홍보실자료: 군 분류는 7군으로 분류하며, 1군 700억이상, 2군 240억이상, 3군 120억이상, 4군 80억이상, 5군 57억이상, 6군 44억이상, 7군 30억이상

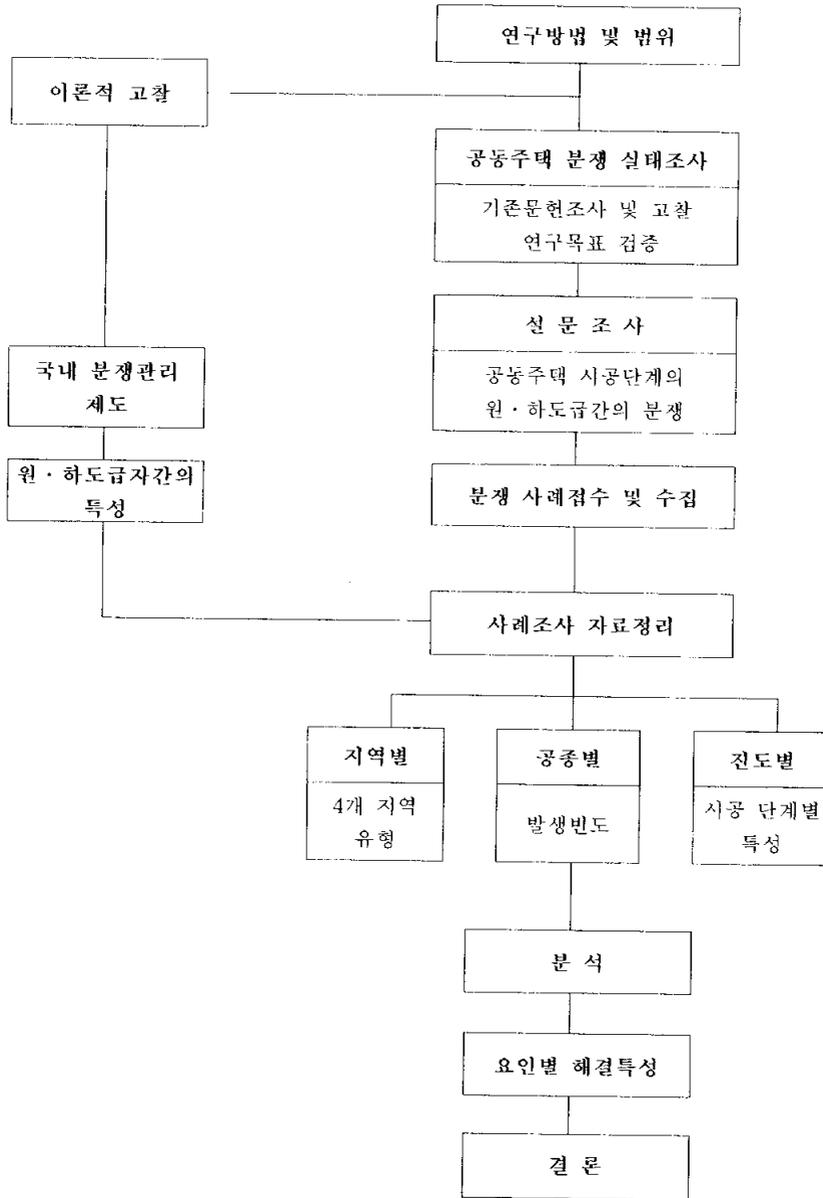


그림 1.1 연구진행 흐름도

II. 건설분쟁의 이론적 고찰

2.1 건설분쟁의 개념

건설분쟁이란 건설사업의 수행과정에서 변경된 사항이나 위험의 분담과 책임분배에 대하여 계약상대자 또는 건설주체와 인근주변과의 상호간의 이견(異見)을 말하며, 일반적으로 상호협상에 의해서 해결하지 못하고 제3의 조정이나 중재 또는 소송개념으로 진행되는 것이다.⁴⁾

그리고 클레임(Claim)이란 계약당사자에게 주어진 권리로서 계약조건의 조정이나 기타 구제조치에 대한 계약당사자 일방에 의한 문서상의 요청 또는 주장을 말한다. 클레임은 계약당사자간의 협상에 의한 타결을 상정하여 제시되는 문서(Documents)로서, 당해 클레임이 협상단계에서 타결되지 못하고 후속단계, 즉 조정이나 중재 또는 소송으로 발전한 경우를 분쟁으로 상정하는 것이다. 넓은 의미로 분쟁에는 클레임을 포함한다고 볼 수 있으나 이들은 그 처리절차와 방법에 있어서 차이가 있다. 그럼에도 불구하고 우리나라의 경우, 회계예규인 공사계약일반조건 및 기술용역계약일반조건⁵⁾에 따르면, 협상단계조차 분쟁으로 상정하고 있다. 분쟁의 해결에는 협상이나 소송 등의 여러 가지 방법이 있으나, 이러한 분쟁이 원만하게 해결되지 못할 때에는 양자 모두가 큰 손

4) 김상철, 사용자 접근성을 고려한 건설분쟁판례 B/D 구축에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표논문집(제20권 제2호), pp.584, 2000.10.28

5) 공사계약일반조건 제51조/기술용역계약일반조건 제36조(분쟁의 해결) ①계약의 수행중 계약당사자간에 발생하는 분쟁은 협의에 의하여 해결한다. ②분쟁이 발생한 날부터 30일이내에 제1항의 협의가 이루어지지 아니할 때에는 다음 각호에서 정하는 바에 의하여 해결한다. 1. 관계법률의 규정에 의하여 설치된 조정위원회 등의 조정 또는 중재법에 의한 중재기관의 중재에 의한다. 2. 제1항의 조정에 불복하는 경우에는 발주기관의 소재지를 관할하는 법원의 판결에 의한다. ③계약상대자는 제1항 및 제2항의 규정에 의한 분쟁기간중 공사의 수행을 중지하여서는 아니된다.

실을 입게된다. 손실 중 직접적인 피해는 보상액에 대한 보상비용은 물론 문제해결을 위해 치러야 하는 법률소송 과정의 비용 등 경제적 손실이다. 간접적인 피해는 분쟁해결이 늦어질 때 공사목적물의 공정지연에 따른 손실로서 자금회전과 재자원의 심각한 압박을 받게된다는 것이다. 클레임과 분쟁의 처리절차는 그림2.1과 같다.

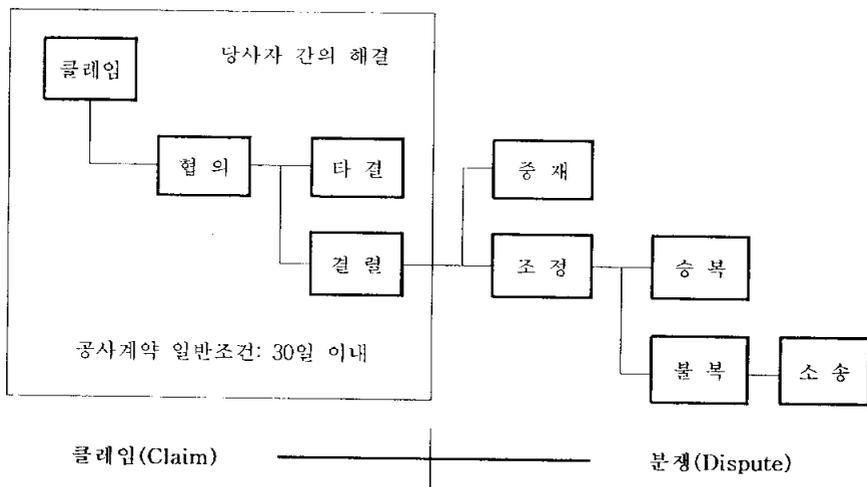


그림 2.1 클레임과 분쟁의 처리절차

2.1.1 건설분쟁의 분류

건설분쟁은 주로 계약당사자간의 계약조건을 둘러싼 갈등으로부터 야기되나, 직접적인 계약관계가 없는 하부조직 간의 갈등 역시 빈번하게 발생하여 계약당사자 간의 분쟁요인을 제공하게 된다. 건설분쟁을 일반상사분쟁에서 그림2.1과 같이 분리하여 별도로 논의 할 때에는 건설분쟁의 다의성은 광의의 분쟁, 협의의 분쟁, 최협의의 분쟁으로 나누고 있다.⁶⁾ 건설분쟁의 다의성을 분류하면 그림2.2와 같다.

6) 박준기, 건설분쟁과 중재, www.kcab.or.kr/journal/297_6.html

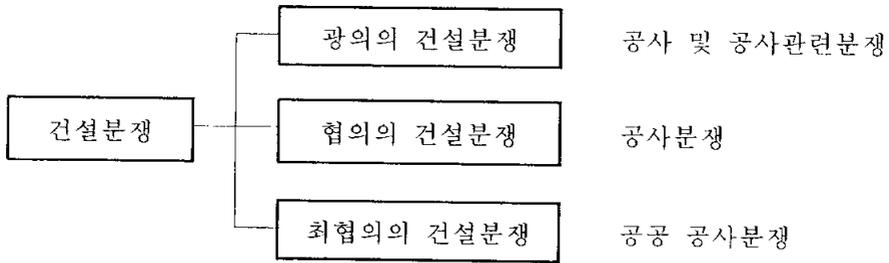


그림 2.2 건설분쟁 다의성의 분류

건설분쟁의 다의성은 상호 일방적인 문제제기로부터 협상에 이르기까지의 분쟁을 협의의 분쟁이라고 하며 소송 또는 중재의 법적인 절차까지의 과정을 광의의 분쟁이라 본다.

건설분쟁의 다의성의 개념은 그림2.3과 같다.

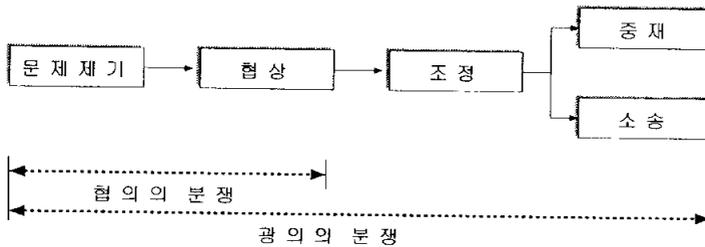


그림 2.3 건설분쟁 다의성의 개념

1) 광의의 건설분쟁

광의의 분쟁이라 함은 건설과 관련한 모든 분쟁을 말하며, 도급인과 시공자와의 분쟁, 도급인과 설계자와의 분쟁, 도급인과 감리자와의 분

쟁, 도급인과 하도급인과의 분쟁, 계약체결시점을 기준으로 그 이전의 분쟁(계약분쟁) 및 그 이후의 분쟁(공사분쟁), 민간공사의 분쟁 및 공공공사의 분쟁, 공동도급계약의 공동수급체구성원 상호간의 분쟁 등을 포함한다. 이들 분쟁은 해당법령(국가계약법령, 건설산업기본법령, 엔지니어링기술진흥법령, 하도급거래공정화법령)등의 정함에 따라 그 절차에 차이가 있다.

2) 협의의 건설분쟁

협의의 분쟁이라 함은 도급인과 시공자와의 분쟁을 말하며, 도급인과 하도급인과의 분쟁, 민간공사의 분쟁 및 공공공사의 분쟁, 공동도급계약의 공동수급체구성원 상호간의 분쟁 또는 계약체결시점을 기준으로 그 이전의 분쟁(계약분쟁) 및 그 이후의 분쟁(공사분쟁)중 공사분쟁을 뜻한다. 분쟁을 논의함에 있어서 그 일반성을 중시할 경우 공공공사분쟁은 재정경제부 회계예규 공사계약일반조건 제51조의 규정에 의하여 중재약정이 이루어졌다고 간주하나 민간공사의 경우에는 매 계약시 마다 중재약정을 하거나, 또는 분쟁시 마다 중재에 대한 별도의 합의가 필요하다.

3) 최협의의 건설분쟁

공공공사도급계약의 이행과 관련한 계약당사자의 분쟁으로 한정하는 분쟁을 최협의의 건설분쟁이라고 한다. 민간공사가 아닌 공공공사의 분쟁, 설계나 감리 등의 기술용역이 아닌 시공상의 분쟁, 하도급계약의 당사자가 아닌 원도급계약의 당사자간 분쟁의 개념을 전제로 일반적인 법률상의 건설분쟁이라 함은 최협의의 건설분쟁을 뜻한다. 그리고 건설분쟁은 계약분쟁과 건설분쟁으로 구분 될 수 있으며 그 차이점을 비교하면 표2.1과 같이 정리된다.

표 2.1 계약분쟁과 건설분쟁의 차이점

구 분	계약분쟁	건설분쟁
분쟁대상	도급 또는 발주상의 분쟁	공사 수행중의 분쟁
조정기구	계약분쟁조정위원회	건설분쟁조정위원회
	(재정경제부)	(건교부, 지자체 등)
협의단계	없음	있음
후속단계	명시되지 아니함	재판

2.1.2 건설분쟁의 단계별 특성

1) 공사수행 단계별

건설기술관리법⁷⁾의 규정에 의하면 건설공사의 시행과정은 계획, 설계, 시공, 감리, 유지관리로 이루어진다. 이 규정에 의한 시행과정을 일반적인 건설공사를 기준으로 보면 크게 설계전 단계, 설계단계, 계약단계, 시공단계, 시공후 단계로 구분되며 시공전 단계를 세부적으로 보면 그림 2.4와 같다.

건설분쟁의 유형을 시공단계별로 구성하여 보면 우선 분쟁유형과 관련지어 생각해볼 수 있다.

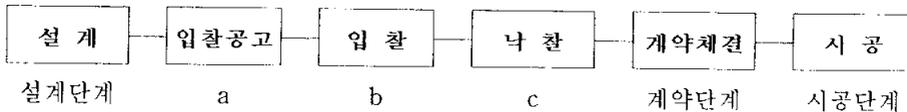


그림 2.4 설계 및 시공단계 세부과정

7) 제21조3항 (건설공사의 시행과정) ①발주자는 건설공사를 경제적·능률적으로 시행하기 위하여 건설공사의 계획·설계·시공·감리·유지·관리등(이하 "건설공사의 시행과정"이라 한다)이 상호 유기적으로 이루어지도록 하여야 한다.

시공전(前) 단계에서는 대체로 계약에 의한 분쟁 등이 발생하고 있다. 시공진행단계로 들어간 이후는 주로 공사대금, 물품대금 등의 분쟁이 발생하고 있다. 즉, 수급인이 클레임을 제기한다든가, 기성고를 산정하는 방식에 갈등이 있다든지 건축공사에 물품을 공급해주는 회사와의 분쟁 등 다양한 경우가 존재하고 있다.

시공후(後)(준공) 단계에서는 하자보수, 공사비 보전분쟁 등의 경우가 발생하고 있으며, 시공 후 단계가 상대적으로 가장 높은 비율을 차지하고 있다. 아직까지 시공전 단계에서 발생하는 분쟁은 시공후 단계에 비해 25.6%에 불과해 계약의 초기단계에서 발생하는 분쟁은 서로 합의하는 경향이 높은 듯하다.

한편 시공 후에 발생하는 분쟁이 많다는 것은 건설공사는 계약이후 분쟁이 많다는 것인데, 따라서 계약이후 일어나는 분쟁 즉, 시공단계에서 분쟁이 해결되지 못하고 공사완료 이후까지 분쟁으로 연결 될 수 있는 소지가 많음을 의미할 수 있다. 소송판례에서 조사된 시공전, 시공중, 시공후의 단계별 분포는 그림2.5와 같다.⁸⁾

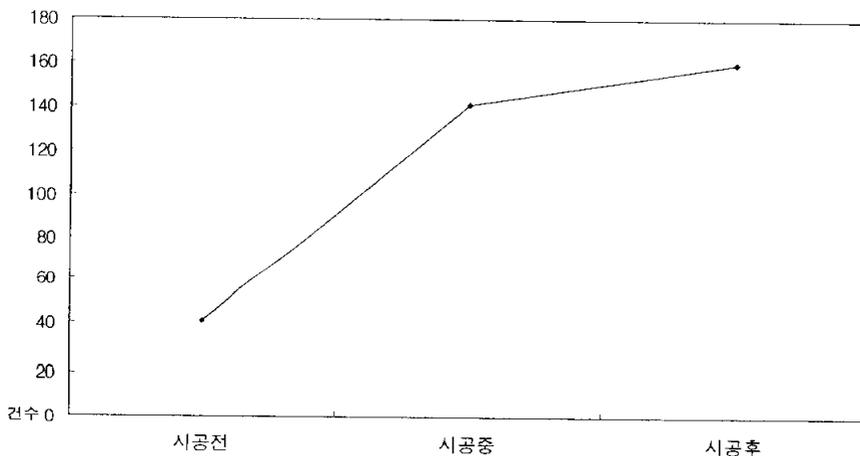


그림 2.5 시공단계별 분쟁분포

8) 김성배, 김일중, 양진석. 우리나라 건설분야 분쟁사례 분석. 한국건설산업연구원, pp.34, 2001,5

건설분쟁은 건설공사의 특수성과 잠재되어 있는 위험요소로 인하여 건설공사 수행과정에서 여러 가지 예측 불가능한 원인에 의해서 발생되고 있다. 사업수행과 관련한 위험요소를 건설공사 수행단계별로 구분하면 기획, 설계, 구매, 시공, 완공 등으로 나눌 수 있으며 건설공사 수행단계별 분쟁원인은 표2.2와 같다.

표 2.2 건설사업 수행단계별 분쟁원인⁹⁾

단계	분쟁의 원인	
기획	·사전조사 및 타당성 분석상의 오류 ·지가상승 및 차입금리인상 ·건물수명주기 및 자본투자간 미결정 ·건설사업관련법 저촉 및 사업승인 문제 ·불합리한 토지매입, 매도	·자금조달의 능력부족 ·기대수익의 예측 오류 ·건물규모 결정오류 ·불합리적인 보험관계
설계	·설계범위의 미확정 ·신기술 도입 ·설계자, 전문가, 의뢰인, 시공자, 사용자간의 의사소통 미비 ·자재, 공법 선정상의 오류 및 공사비 예측의 오류	·설계도서의 누락 및 생략 ·설계기간 부족
구매	·불공정한 입찰, 낙찰관계 ·자재, 인력, 장비의 기용여부 ·노사분규, 파업	·불합리한 공사 하도급 관계 ·계약의 해지, 중단, 태만 ·불합리한 계약 보증
시공	·설계조건과 현장여건의 상이 ·공사비, 공기 부족 및 공사대금 미지불 ·주위환경피해 및 공사비 피해 ·자재, 장비의 운반, 손실, 손상 및 안전사고 ·공사관리, 감독미비 및 공법의 부적합 ·원도급 및 하도급 업체부도	·공기 지연 ·실계변경 및 신기술적용
완공	·안전성 불안 ·운영목적의 부적합 ·용도변경, 개수, 개조, 증, 개축, 철거 ·건물, 토지, 타인매입, 매도	·부적절한 유지관리방식 ·하자발생 ·준공공사의 부적합 ·공사대금 미완불

9) 김상철, 사용자 접근을 고려한 건설분쟁판례 D/B구축에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표논문집(제20권 제2호), pp.585, 2000,10

2) 당사자별 유형

국내 건설분쟁의 판례는 대부분 시공과 관련한 계약분쟁이 대부분 차지하고 있으나 당사자별 분쟁의 유형은 크게 준계약자, 행정기관, 제3자로 구분되어 분쟁관계에 있다고 볼 수 있다. 이러한 분쟁관계에서 직접적인 건설공사의 행위를 주체하는 관계조직을 건설당사자의 의미로 볼 때, 분쟁의 당사자별¹⁰⁾유형을 구분하면 우선 발주자 대 설계자, 도급자, 하도급자, 감리, 감독자들과의 분쟁과 도급자와 하도급자간의 분쟁들로 구분할 수 있다. 이러한 건설당사자의 비율은 당사자별 주요분쟁 유형에서 전체비율에 대해 35.1%를 차지하고 있다. 본 연구와 관련된 도급자와 하도급자의 관계에서는 3.7%의 비율이 나타났다. 당사자별 주요분쟁유형¹¹⁾은 그림2.6과 같다.

3) 건축공사 용도별 분쟁발생

하도급분쟁조정협의회와 공정거래위원회에 접수된 분쟁사례들의 분쟁원인을 건축법에 의한 건축물의 용도별 구분에 따라 분류해 보면 그림 2.7의 건축물의 용도별 분쟁발생 빈도¹²⁾와 같이 공동주택에서 분쟁이 가장 빈번하게 일어나고 있음을 알 수 있다. 이는 국내 주택보급면에서 아파트의 공사에서 건설분쟁은 다양하고 지속적으로 증가되는 추세임을 예측할 수 있다.

10) 건설시공을 위해 필수적으로 참여하여야 하는 의미에서 발주자, 수급인, 설계자, 감리자, 하수급인, 피분양인, 분양인을 묶어 건설당사자로 정의한다.

11) 김성배, 김일중, 양진석, 우리나라 건설분야 분쟁사례 분석, 한국건설기술연구원, pp.49, 2001.5

12) 조우찬, 우리나라 건설분쟁의 사례조사 및 개선방안에 관한 연구, 고려대학교 대학원석사논문, pp.38, 1999

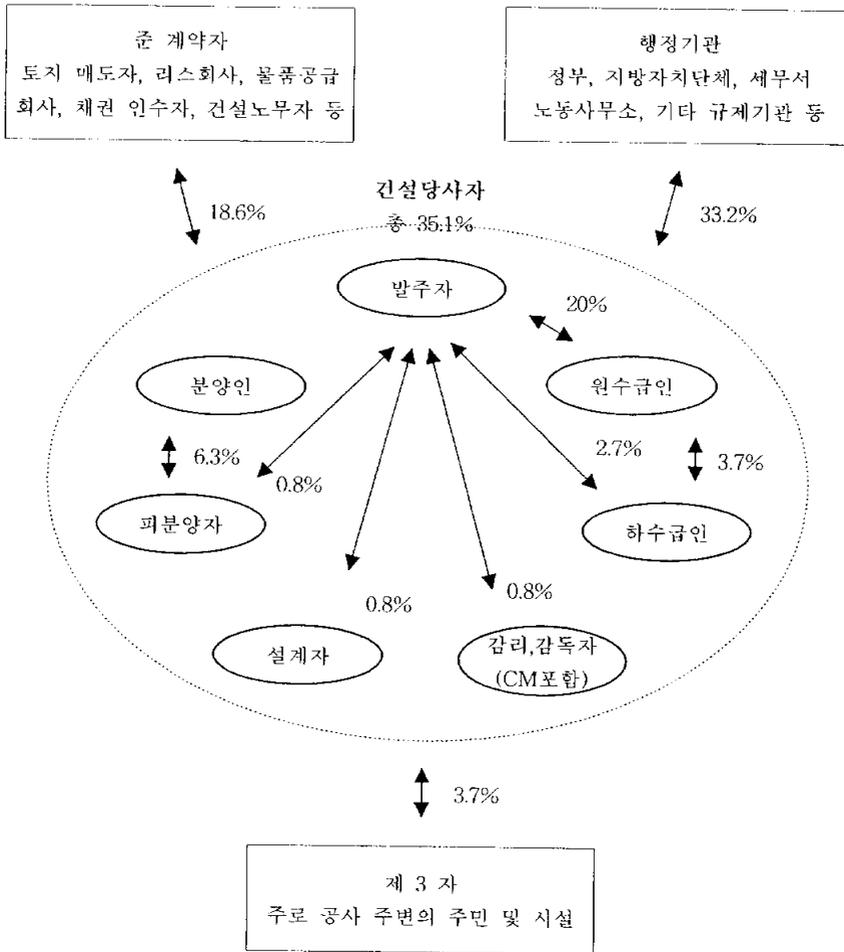


그림 2.6 건설분쟁 당사자별 주요분쟁 유형

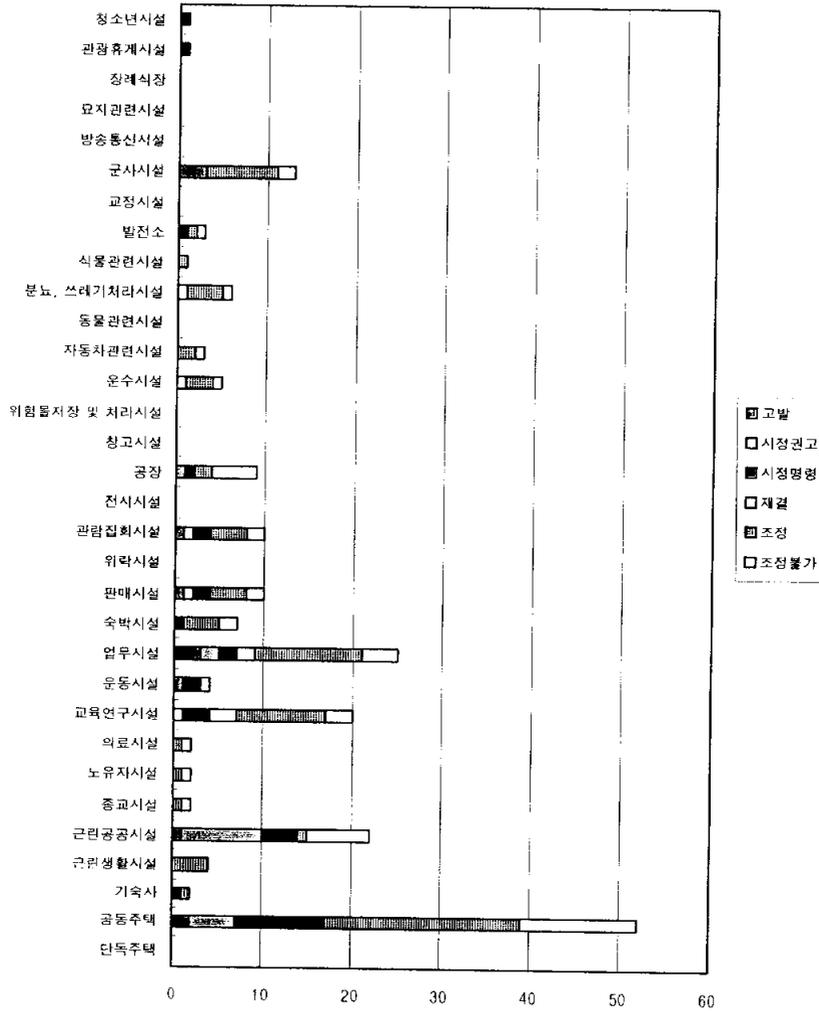


그림 2.7 건축물의 용도별 분쟁발생 빈도

2.2 국내 건설분쟁 제도

2.2.1 건설분쟁의 처리제도

분쟁의 해결에는 여러가지방식이 사용되고 있으나 해결수단의 선택은 제도의 장, 단점을 고려하여 가장 효율적인 방법을 결정하여야 한다. 분쟁해결방법은 상호협약에 의한 협상, 조정, 소송과 소송외 분쟁해결제도(ARD)로 나누어 볼 수 있으며 그 내용의 각 장점은 표2.3과 같다.

표 2.3 재판외 분쟁해결제도와 재판외의 장점

재판외 분쟁해결제도(ARD)	재판
1. 법원의 간섭이나 통제는 필요한 경우 최소한에 그친다.	1. 권리관계를 명확히 할 수 있다.
2. 분쟁을 해결할 중재인 또는 조정인을 관계분야의 전문지식과 풍부한 경험을 가진 사람들중 당사자 스스로 선정할 수 있다.	2. 대화에 의한 해결이 적합하지 않거나 곤란한 경우에도 가능하다.
3. 소송보다 비교적 절차진행이 신속하고 경제적이어서 시간과 비용을 절약 할 수 있다.	3. 행정기관, 대기업 등이 상대인 경우, 특히 그들의 명예나 그 구성원의 책임 문제가 걸려 있는 경우 이를 명확히 할 수 있다.
4. 절차의 진행이 법에 묶이지 아니하여 탄력적이며, 특히 소송절차법칙이 적용되지 않는다.	3. 권리가 시효에 의해 소멸할 우려가 있을 경우 그 시효기간의 진행을 중단 할 수 있다.
5. 절차진행이 비공개적이기 때문에 영업상 비밀이나 개인의 이익이 보호될 수 있다.	4. 금전채권을 회수할 수 없는 경우에는 이것을 세무상 손금으로 처리 할 수 있다.
6. 비형식적(Informal)이기 때문에 분쟁 해결 후에도 당사자간에는 소송처럼 적대적인 분위기가 아닌 우호적인 관계가 유지 될 수 있다.	5. 필요한 경우 소의 계기를 통해 일정한 법적 효과를 얻을 수 있다.

본 연구에서는 협상, 조정, 중재, 건설분쟁의 해결제도에 대해서 살펴보고¹³⁾ 우리나라에 설치되어 있는 건설 분쟁해결처리제도 대해 정리하고자 한다.

1) 협상(Negotiation)

모든 분쟁에 있어서 최선의 해결책은 상호협의로 협상에 의한 타결이 가장 간단하며 시간과 비용을 최소한으로 절감할 수 있는 방법이면서 상호관계에서도 손해를 끼치지 않는다. 협상에 의한 분쟁해결은 직접적인 의사결정의 권한을 가진 대표자에 의해 이루어져야 한다. 일반적으로 규모가 적을수록 효과적인 방법이다.

2) 조정(Mediation)

협상이 당사자간의 합의에 의하여 타결하는 수단이라면 조정은 제3자에 의한 도움에 의하여 타결된다는 점에서 차이가 난다. 이 점에서 중재와 조정이 유사하나 차이점이 있다.

3) 중재

상호의견이 일치하지 않는 자신들의 이견(異見)을 제출하는 것으로 법률적 절차에 해당하며 국가기관인 법원에 의한 법원의 판례에 의하지 아니하고 당사자간의 합의에 의하여 선정된 중재인에 의해 구성된 중재판정부의 중재판정으로 최종적인 결정을 하는 분쟁해결수단이다. 일정한 법률관계에 관하여 분쟁의 전부 또는 일부의 중재에 의하여 해결할 것을 합의함으로써 효력이 생긴다. 다만 당사자가 화해에 의하여 결정할 수 있는 법률관계에 한하여 그 효력이 있다.

국내 분쟁해결제도의 비교는 표2.4와 같다.

13) 한국건설산업연구원, 건설관리 및 경영, 보성각, 1997, pp.446~485

표 2.4 분쟁해결제도의 비교

구분	분쟁해결기간	해결비용	구속력	상소	국내제도	
협상 (Negotiation)	1. 협상자의 목적, 태도, 기타 요인들에 의존 2. 매우 신속히 해결 가능	1. 최소 2. 타결해결비용 자체	1. 채택 또는 거부 2. 협정으로 이끌 수 있음.	1. 협정에 도달하면 포기함. 2. 협정이 없다면 중재 혹은 법원 소송		
대체적 분쟁 해결 제도	조정 (Mediation)	1. 협상과 동일 2. 조정자 일정에 따라 약간 한계 있음. 3. 대체적으로 신속 함	1. 만약 있다면 조정자 급료 정도 2. 협정으로 이끌 수 있음. 3. 협정으로 유도 하는 도덕적 압력	1. 채택 또는 거부 2. 협정으로 이끌 수 있음. 3. 협정으로 유도 하는 도덕적 압력	1. 위와 동일	건설분쟁 조정위원회 하도급분쟁 조정협의회
	조정-중재 (Mediation-Arbitration)	1. 활용절차에 따라 속도 결정 2. 형식제거 되면 결과 배류	1. 만약 있다면 조정자 급료 정도	1. 사전에 대부분 의 주에서 협정 될 수 있고 상대방은 그 결정에 따라야 할 것임.	1. 위와 동일	
	중재 (Arbitration)	1. 소송보다 빠름. 2. 규칙들이 제한 가함 3. 중재인 일정과 가용성이 문제 임. 4. 준비에 몇 개월 걸릴 수 있음.	1. 서류정리 요금 2. 들쳐날 이후 부터 중재인 급료 3. 가능하다면 대리인의 요금	1. 계약에 따른 구속이나 불구속이 될 수 있음.	1. 법정에서 시비 목적 미 점도 2. 중재인은 판정을 설명 하도록 요구받지 않음.	대한상사 중재원
소송 (Litigation)	1. 5년 이상 걸리 수 있음. 2. 준비자체에 몇 년 걸림.	1. 대리인 요금과 시간 비용을 포함하여 엄청난 나게 비싼 비용	1. 구속력이 있음	1. 상소가능	재판	
클래임 철회	1. 없음	1. 클래임의 가치	1. 상호 조율에 의한 계약적 합의 2. 포기	1. 없음. 대부분의 경우 권리를 포기함		

되어 신고되어지는 곳이기도 하며 직접 신고접수도 받고 있다. 신고결과로 시정조치가 내려지게 되며 이에 분쟁당사자가 동의하지 못할 경우이의신청을 함으로써 재결을 요청 할 수 있다.

하도급분쟁조정협의회 해결절차는 그림2.9와 같다.

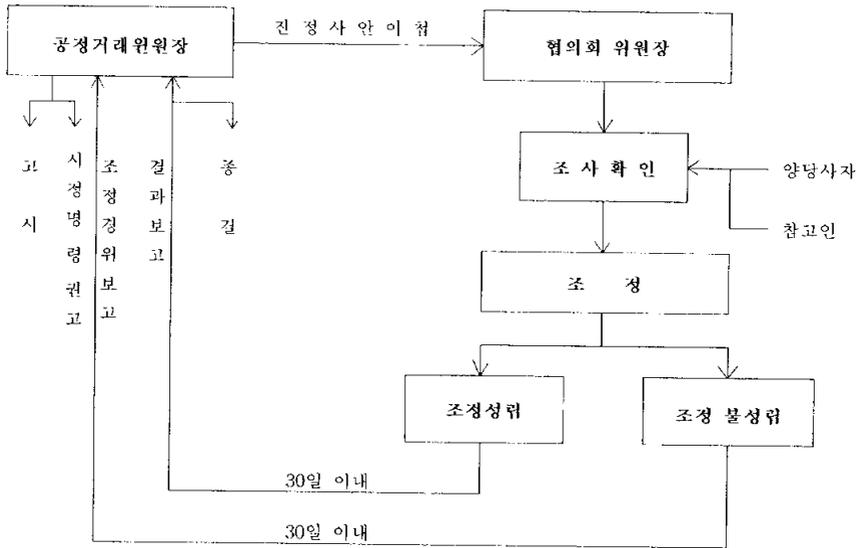


그림 2.9 하도급분쟁조정협의회 해결절차

2.3 건설계약자간의 특성

2.3.1 건설공사 원·하도급의 관계

원·하도급의 관계는 건설공사에 있어서 공사목적물을 완공하기 위한 책임과 실질적인 주체로서 중요한 역할을 하고 있다. 건설업에 있어서 원·하도급의 관계는 건설업이 가지는 여러 가지 특성상 관계구조가 특이성중의 하나라고 할 수 있다. 일반건설업체가 모든 공종을 내부적으로

로 처리하려면 조직의 비대화에 따른 경직성과 능률저하라는 문제에 부딪히게 된다. 이로 인해 건설공사는 전문적으로 분업을 전담하는 독립체제의 전문건설업으로 이루어지게 된다. 그 특성상 건설공사는 수직적인 분업체계를 가지고 있으며 원도급자(一般建設業)는 하도급자에 의존하지 않을 수 없다. 건설공사는 경기변동에 따른 위험회피와 다양한 전문기술분야의 전문성을 유지하기 위해 하도급구조를 가지고 있다. 이 하도급구조는 우리나라의 경우 특히 중요성이 높아 공식부분만 볼 경우 건설공사의 약 30%, 비공식부분까지 고려할 경우 50%가 하도급에 의해 이루어질 정도이다.¹⁴⁾ 실제 현장에서 필요로 하는 기능은 고도의 경험에 의존하는 경향이 강하기 때문에 시공노하우가 하도급의 노동자에 축적되는 경향이 강하다. 이는 건설공사의 효율적인 수행을 도모하고 도급자와 하도급자간의 공동발전을 이루기 위한 원·하도급자간의 지속적이고 안정적인 상호협력관계의 필요성에 따라 구성된 체계이기도 하다.

일반업체와 다수의 전문건설업체가 건설공사 하도급에 있어서 상호협력효과를 극대화하기 위하여 지속적인 유대관계를 형성하고 하도급 계열화¹⁵⁾를 이루어 나가고 있다. 그러나 현재 국내의 원·하도급의 관계는 협력적인 관계라기보다 수직적 지배, 종속관계로 인식되어 되고 있으며, 도급인의 하도급 교류목적은 기술적인 도구들의 적극적인 활용을 통해 상호교류향상은 물론 분업화로 생산성향상에 의지하는 바가 크다는 요인에서 현재 일반건설업체에서는 건설하도급계열화 즉, 협력업체 구축에 힘을 기울이고 있다. 또한, 원·하도급의 현 실태는 하도급계열화에 대하여 과급되지 못하는 실정으로 운영되고 있다.

일반건설업과 전문건설업의 도입목적과 기능은 표2.5와 같다.

14) 최득영, 전문건설업의 활성화 방안에 관한 연구, 영남대학교 경영대학원, 경영학과, 1992. 2 pp.9-11

15) 일반건설업체가 전문건설업체의 건설공사 하도급에 있어서 상호협력효과를 극대화하기 위하여 지속적인 유대관계를 형성하는 것을 하도급계열화라고 한다.

표 2.5 일반·전문건설업의 도입목적과 기능

구분	일반건설업	전문건설업
목적	건설업자의 품위보전, 상호협력의 증진 및 권익옹호 도모	전문건설업자의 품위유지와 상호협력의 강화로 회원의 권익 증진
기능	건설업에 관한 법령, 제도 및 시책의 조사연구와 개선 건의 건설업의 진흥 및 경영합리화에 대한 조사연구 및 지도	건설업관련 제도개선과 전문건설기술의 향상을 위한 제반 사업 추진 전문건설업의 건전한 육성발전 도모 국민경제발전에 공헌
연혁	1945년 10월6일. 조선토건협회 임의단체의 발족으로 1962년 2월19일. 대한건설협회로 개칭	1975. 12. 31. 단종 건설업 면허제도 도입 1981. 12. 31. 전문건설업 면허제도 시행 (전문건설업 변경)
관련 법령	건설산업기본법 제50조	법률 제3501호

(1) 도급자의 계약성격

건설공사는 일반적으로 일반건설업자가 수급한 공사의 전부 또는 일부를 공종별로 해당 전문건설업자에게 하도급하여 시행하고 있다. 이는 건설공사의 효율적인 수행을 도모하고 원·하도급자간의 지속적이고 안정적인 상호협력관계의 필요성에 따라 구성된 체계이다.

일반적인 원도급의 경우 원·하도급의 관계에서 대부분 우월한 위치에서 계약을 맺고 있다 보니 분쟁에 대한 시각도 계약당사자의 당연한 권리행사가 아닌 문제의 감정적인 대응정도로 인식하는 경우도 적지 않다. 하도급 계약서상의 모호한 조항의 해석차이, 일방적인 작업범위의 전가, 원도급 위주의 문서화 등으로 인해 하도급자는 계약에서부터 공사수행과정에서는 물론 공사완료 후에도 많은 위험부담을 안게 되어 있다.

(2) 하도급자의 계약성격

하도급업체는 일반업체에 등록함으로써 어느 정도 안정적인 수주를 보장받을 수 있고 공정관리, 원가관리, 기술이전 등 상당한 원도급의 도움을 받고있다. 그러나 시공의 분업화가 가능하나 하도급의 성격상 공사계약부터 공사수행과정 또는 공사의 종료까지 대부분 원도급자에 의해 모든 진행과정과 방식이 좌우되는 특성이 있다. 따라서 하도급자는 실질적인 공사를 수행하고 공사관리역할은 원도급자가 담당하고 있는 상황이다. 하도급과 원도급과의 관계는 종속관계의 성향이 강하며 하도급자는 건설기능공을 상시 보유하고 있지 아니하면 공사수주 후 작업반장 및 기능집단을 동원하여 일용 또는 능률급으로 인원을 수급하는 형태이다. 하도급 시공능력은 업체 보유기능인의 축적된 기술과 공사현장의 특성에 따라 적절히 적용할 수 있는 경험에 의존하게 된다.

따라서, 하도급업체는 고유한 기술축적, 기능적 능력을 보유할 수 있고 또한 이를 효과적으로 운영하기 쉽도록 업종의 전문화와 기술의 고도화를 통해 일반 건설업체의 하도급 계약자이면서 동반자적 입장에서 경쟁력 향상과 프로젝트 수행에 참여하게 된다.

원·하도급 관계의 시공수행흐름은 그림2.10과 같다.

(3) 원·하도급관계의 리스크

원·하도급 상호관계에 발생하는 계약단계에서의 리스크는 계약조건의 투명성, 당사자간의 합의사항, 계약이행에 대한 책임성이 문제점이며, 시공단계의 리스크는 기후, 현장의 상이 여건, 불가항력, 제자원의 가용 및 공사비가 발생하는 기타요소, 공사기간 지연 및 독촉에 의한 리스크, 공사시방서의 해석오류, 예기치 못한 변경조건 등으로 분류 할 수 있다.

원·하도급관계에서 당사자간 시공범위의 발효시점에 대한 정확한 인식은 계약관리에 있어서 무엇보다 중요하고 기본적인 사안이라고 할 수

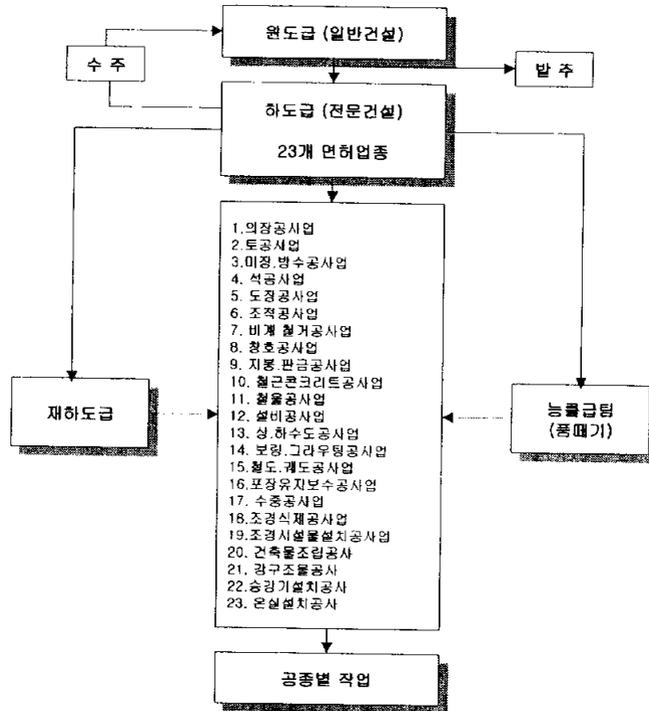


그림 2.10 원·하도급 관계의 시공수행 흐름

있다. 계약이행단계에서의 리스크로는 공사대금지불조건, 계약 외의 시공범위에 따른 추가금액 조정, 공기연장과 비용 리스크, 지체상금 리스크, 안전 및 산업특성 리스크, 하도급자의 공사관리능력과 신뢰도관련 리스크 등이다.

2.3.2 공동주택 시공단계 분쟁발생의 잠재적 특성

우리나라의 공동주택은 전체 주거건축에서 차지하는 비율이 전체주택 재고수의 약 60%를 차지하고 있다. 공동주택은 주로 단지 형태로 공급되는 고층, 고밀도화, 대형화 추세로 그림2.14 과 같이 보급측면에서 계속 증가되는 추세이다.

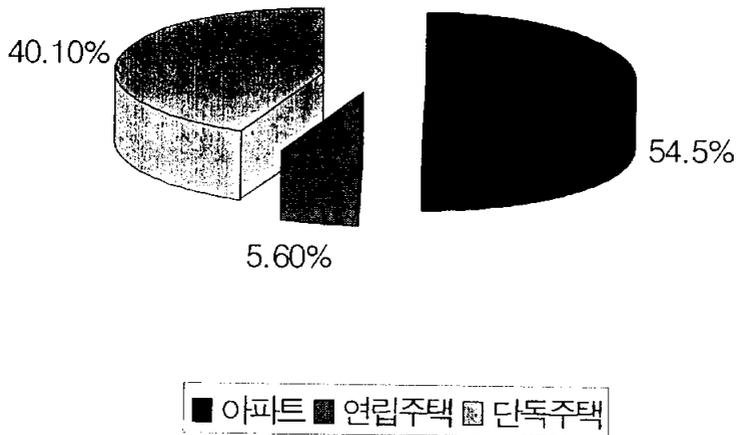


그림 2.11 주거용 건물의 구성비율

이러한 측면에서 공동주택의 점유비율이 향후 계속적으로 증가될 것으로 예상됨에 따라 이로 인한 다양한 분쟁의 소지가 발생할 것으로 예상된다.

건설공사시공단계의 잠재적분쟁의 세부요인은 다음과 같다.

(1) 계약문서의 불충분한 정보

도면과 지방서의 변경, 도면·지방서의 지연공급, 도면과 지방서의 미비, 설계변경의 복합상승요인, 시공상세도의 승인지연 등 요인이다.

(2) 공기독촉

공기지연으로 인해 공기독촉을 받을 수 있는 요인으로는 현장조건에 의한 공정지연과 분야별 공정지연의 요인으로 분류할 수 있다.

① 현장조건에 의한 공정지연요인

시공의 난이도, 주간작업통제 소음수반 작업의 시간통제 등 이러한 특수 현장의 제약조건, 이상 기상조건, 주변의 민원으로 인해 공기독축을 받을 수 있는 요인이다.

② 분야별 공정지연의 요인

설계미비 또는 불충분한 상세, 잦은 설계변경, 허가사항지연, 기성금지불지연, 제공자재의 도착지연 및 부족으로 도급자에 의한 요인, 민원사항의 현장조건에 의한 요인, 하도급자의 능력부족, 현장 필요인원의 수급 확보 미비, 현장준비의 미비, 기능공 수준미달로 인한 하도급자에 의한 요인이 있다. 건설현장에서의 계약 중 공기연장에 대한 규정은 없다. 공기는 계약에서 아주 중요한 요소인데 공기연장은 법에 의한 것이거나 다른 집단에 의해서 불가항력적으로 발생한 것 외에는 인정받기 어렵다. 그러나 지연이 되었더라도 공동주택에서는 본공사¹⁶⁾와 잔여공사가 차지하는 범위가 있어 가능한 경우 계약상 용인되는 지연규정의 적용을 받는 것이 분쟁의 소지를 줄일 수 있는 방법이다.

(3) 공사시행의 불가능 및 중단

공동주택의 경우 주변의 민원 또는 수요와 공급측면에서 사업성의 손실이 커지면 일시적 중지 또는 장기간 중단되는 사례와 업체의 부도 등으로 협상이 되지 않는 등 예상할 수 없는 상황이 되어 분쟁의 요인이 크다.

(4) 공사의 작업순서 변경

공동주택의 경우 공사가 동(棟)단위로 구성되어 반복작업을 연속적으

16) 여기서 본공사라 함은 공동주택 즉 아파트공사로 보며 잔여공정은 공동주택내의 부속공사로 본다.

로 수행하는 특성이 있으므로 공사진행 중 어느 특정한 공정이 지연 또는 중단되거나 타 공정을 우선적으로 시공하는 등 시공과정의 방법이 부적절하게 이루어질 때는 작업조의 대기, 장비가동의 휴식, 공정간섭의 영향과 제자원의 가용성이 충분히 활용될 수 없는 등 분쟁의 요인이 발생하게 된다.

(5) 다른 시공자와의 간섭(겹침·방해)

전, 후속 또는 공정의 복합적인 관계로 시공흐름이 연계되지 않고 걸림돌이 되어 공기 및 시간적 지연 등으로 불리한 요인을 발생되게 한다.

(7) 주요자원의 조달

건설공사에 투입되는 자원은 작업의 특성에 맞지 않거나 비효율적인 경우 생산성을 기대하기 어려운 요인으로 나타난다. 그러므로 시공전단계에서 충분한 협의와 검토가 필요하다.

(8) 예기치 못한 조건변화

공구분할¹⁷⁾ 내에서의 지정공기를 만족시키기 위해 동시시공으로 인한 작업 가동인원의 증원과 독촉작업으로 인한 노무량 손실과 우천 등으로 인한 피해손실로 예상되는 요인이다. 건설공사의 분쟁발생 가능성을 감지하는 요인은 정확히 예측이 될 수 없다. 그러나 분쟁의 잠재성을 원·하도급자간 분쟁발생이 일어날 수 있는 예측을 단계별로 검토하여 파트너링의 도입으로 지지해나가는 노력이 중요하다.

17) 시공합리화를 목적으로 한정된 자원을 효율적으로 배분하고자 하는 것이 공구분할이다.

Ⅲ. 공동주택 시공단계의 분쟁 사례요인

본 장에서는 서울, 부산, 대구, 울산지역의 사업장을 대상으로 지역별, 공종별, 시공단계별 분쟁사례를 조사하여 건설분쟁원인과 특성을 파악함으로써 향후 공동주택의 분쟁예방과 공사관리에 활용이 될 수 있는 자료를 제시하고자 한다.

3.1 분쟁사례조사

본 조사는 서울, 부산, 대구, 울산지역에서 각 6개 현장씩 일반건설업체가 시행하는 공사를 대상으로 설문지에 의한 면담조사 방식으로 수행하였다.

설문조사의 주요내용은 현장의 일반적 상황 및 공사규모, 공정율, 하도급 선정방법, 시공과정의 분쟁사유, 해결방법 등이다.

조사대상 현장의 현황은 표3.1과 같다.

표 3.1 분쟁사례 조사현황

구 분		서울	부산	대구	울산	계
조사 사업장 수		6	6	6	6	24
규모	500세대 미만	2	3	4	1	10
	500~1,000세대 미만	1	1	1	3	6
	1,000세대 이상	3	2	1	2	8
공정율	70~80% 이하	0	1	0	0	1
	80~90% 이하	2	2	0	1	5
	90~100%	4	3	6	5	18

3.2 공사지역별 건설분쟁

지역별 6개 사업장의 분쟁조사 건수는 총1,349건으로 서울374(27.7%), 부산355건(26.3%), 대구281건(20.9%), 울산339건(25.1%)건으로 나타났다.

지역별 분쟁조사 건수는 그림3.1과 같다.

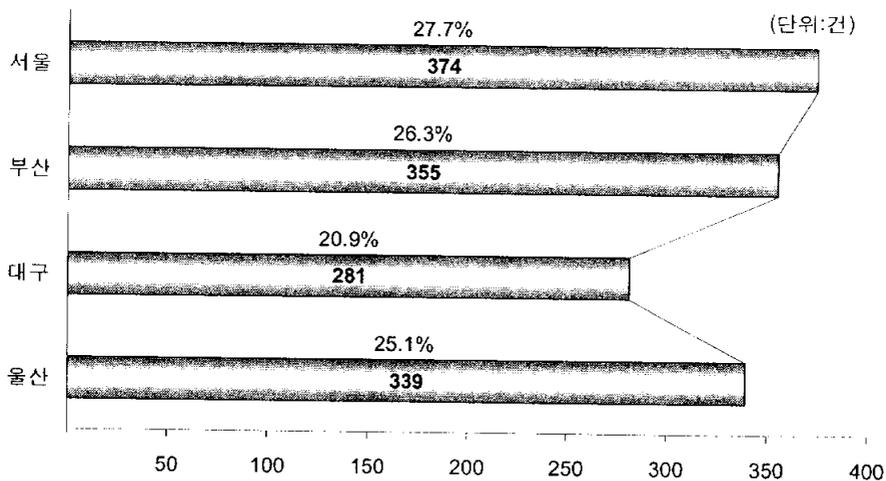


그림 3.1 지역별 분쟁발생 조사건수

각 지역별 공동주택현장의 특성이 다르기는 하나 조사 분포로 보아서 대구지역이 다른 지역보다 다소 낮은 비율을 보이고 있다. 이는 건설경기의 침체로 인하여 원·하도급간의 유기적인 관계에서 계약당사자들의 권리실현에 적극적인 의지와 인식이 타 지역 보다 떨어지는 것으로 사료된다. 서울지역의 경우는 타 지역보다 대형건설 사업장과 다변화된 수요자의 절적인 요구조건에 의해 분쟁요인이 더 많이 발생되고 있는 것으로 생각된다.

지역별로 구분하여 분쟁 내용을 나타내면 표3.2와 같다.

표 3.2 지역별 분쟁내용 건수

분쟁내용	서울	부산	대구	울산	계
검측지연	5	5	1	3	14
품질관리미비	15	18	11	19	63
계약범위의 작업	17	20	10	13	60
문서해석 상이	34	29	27	27	117
설계도서 미비	14	17	16	22	69
비용보전 불리	16	12	11	14	53
실패비용전가	12	10	4	9	35
노무비 지체	9	16	13	14	52
공기지연	34	35	22	28	119
장기어음 지급	39	30	24	30	123
작업생산성 저하	9	11	5	9	34
인원수급	44	36	34	34	148
공사비 과다발생	8	6	7	11	32
공사순서 변경	10	19	8	17	54
자재수급미비	14	12	14	16	56
타 시공자 간섭	11	11	10	12	44
계약변경	33	20	20	15	88
공법변경	12	12	10	10	44
하자보수	27	14	13	20	74
상호지원관계 미비	4	6	8	7	25
안전관리 미비	7	16	13	9	45
계	374	355	281	339	1349

조사된 시공단계의 건설분쟁은 건설공사가 대형화, 전문화, 다변화로 되면서 계약당사자간의 요구조건과 해석차이로 인한 분쟁이주가 된다. 주요원인을 분류하면 다음과 같다. 검측 지연, 품질관리, 계약범위 외

사항, 시공에 필요한 시방서 및 도면을 포함한 설계도서 미비, 계약문서의 상이, 비용보전 불리, 실패비용 전가, 노무비지체, 공기지연, 장기어음지급, 작업생산성저하, 필요한 인원수급 미 확보, 공사비과다 발생, 공사순서변경, 자재수급, 시공간섭, 계약변경, 공법변경, 하자보수, 원·하도급간의 협조적인 지원관계미흡, 안전관리에 관한 사항으로 나타났다. 분쟁사례조사 1,349건 중 인원수급으로 인한 분쟁이 148건으로 11%를 차지하고 있으며, 장기어음지급 123건(9%), 공기지연 119(8.8%)건과 문서해석상이 117건(8.6%), 계약변경 88건(6.5%), 기타요인 합계 902건(56.1%)으로 조사되었다.

서울지역의 분쟁원인별 발생 건수는 그림3.2와 같다.

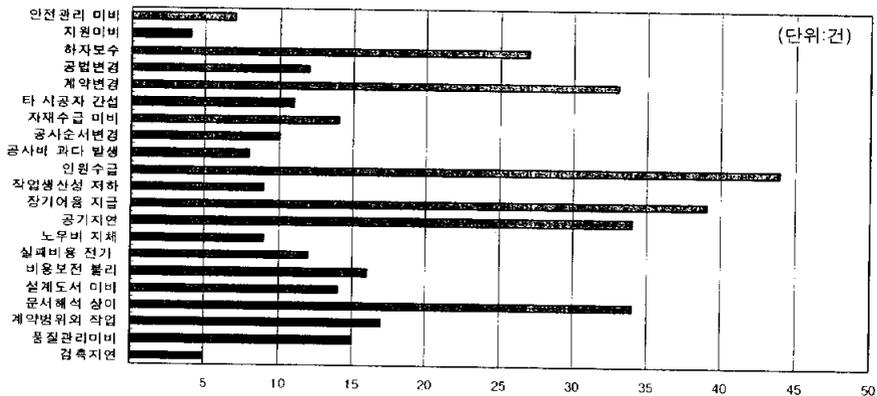


그림 3.2 서울지역 분쟁 원인별 구성

서울지역의 분쟁원인별 발생 건수는 총 374건 중 크게 나누어 보면 인원수급 44건(11.8%), 장기어음 39건(10.4%), 문서상이 34건(9.1%), 공기지연 34건(9.1%), 계약변경 33건(8.8%), 하자보수 27건(7.2%), 계약외 작업범위 17건(4.5%), 기타요인 합계 146건(39.1%)으로 나타난다.

부산지역의 분쟁원인별 발생 건수는 그림3.3과 같다.

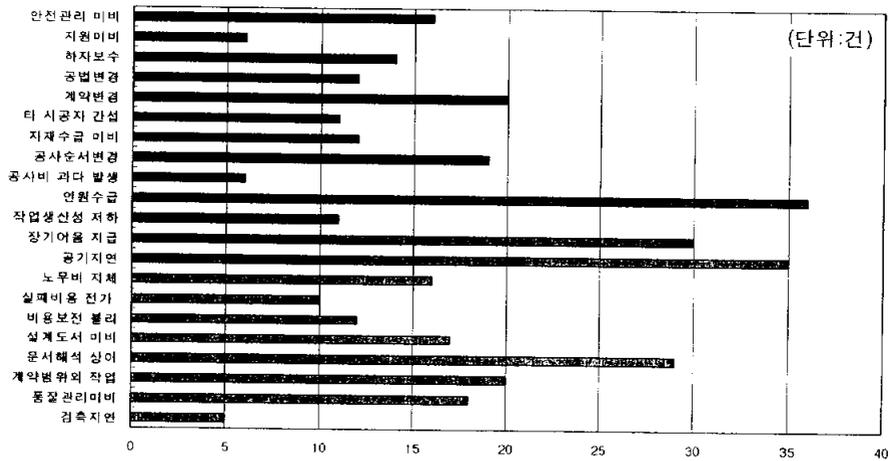


그림 3.3 부산지역 분쟁 원인별 구성

부산지역의 분쟁원인별 발생 건수는 총 355건 중 인원수급 38건 (10.7%), 공기지연 35건(9.8%), 장기어음지급 30건(8.4%), 문서해석상이 29건(8.1%), 계약변경 20건(5.6%), 계약범위 외 작업 20건(5.6%), 공사순서변경 19건(5.5%), 품질관리미비 18건(5.2%), 기타요인 합계 146건 (41.1%)으로 나타난다.

대구지역의 분쟁원인별 발생 건수는 그림3.4와 같다.

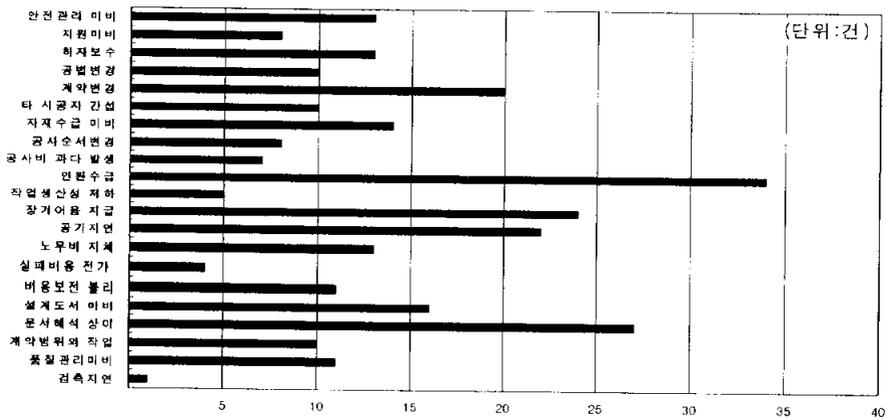


그림 3.4 대구지역 분쟁 원인별 구성

대구지역의 분쟁원인별 발생 건수는 총 281건 중 인원수급 34건 (12.1%), 문서해석상이 27건(9.6%), 장기어음지급 24건(8.6%), 공기지연 22건(7.8%), 계약변경 20건(7.1%), 설계도서미비 16건(5.7%), 자재수급 미비 14건(5.0%), 노무비지체 13건(4.6%), 하자보수 13건(4.6%), 기타요인 합계 98건(34.9%)으로 나타난다.

울산지역의 분쟁원인별 발생 건수는 그림3.5와 같다.

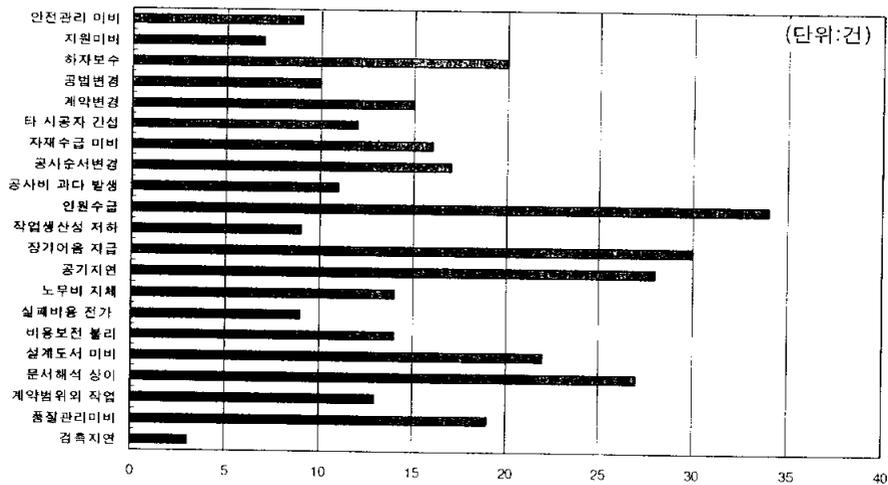


그림 3.5 울산지역 분쟁 원인별 구성

울산지역의 분쟁원인별 발생 건수는 총 339건 중 인원수급 34건 (10.0%), 장기어음지급 30건(8.8%), 공기지연 28건(8.3%), 문서해석상이 27건(8.0%), 설계도서미비 22건(6.5%), 하자보수 20건(5.9%) 기타요인 합계 178건(52.5%)으로 나타난다.

지역별 분쟁조사 건수를 보면 공통적으로 인원수급, 장기어음, 공기지

연, 문서해석의 상이한 견해로 인한 분쟁발생건수가 많이 발생하는 것으로 나타났다. 특히 공통적으로 높게 나타난 인원수급 문제의 원인은 IMF이후 건설환경변화로 인한 근로자의 이직과 직업변환, 고령화 인력 또는 3D업종의 기피현상으로 볼 수 있다. 또한 공사대금지불 관계 요인은 대부분 IMF 이전보다 장기어음지급이 현금지급보다 높았을 것으로 생각되며, 또한 장기적인 건설경기의 침체로 인한 업체들의 자금부담으로 인한 영향으로 볼 수 있다. 어음과 현금의 비율은 IMF이후 건설경기의 침체로 악화되었고, 일부 공사대금은 대물조건으로 지불하는 비율도 공동주택건설에서는 차지하는 비율이 높아지게 되었다. 이러한 요인은 순조로운 공사진행에 대한 자금과 금리의 압박으로 인한 분쟁을 불러 올 수 있는 소지가 많을 것이다. 건설현장에서 문서의 취급에 있어서 계약문서의 상이함은 국내업체들이 면밀하고 체계적인 검토보다 과거 이행해온 습관적인 관행에 의해 문서를 취급함으로써 건설분쟁의 발생빈도가 높은 것으로 본다. 이러한 문서자료의 취약점은 문서의 불충분한 점으로 인해 품질차원에서도 실패비용을 많이 초래할 수 있고, 계속적인 공기지연과 타 공정의 연계 차원에서도 많은 손실을 줄 수 있다.

원·하도급의 관계에서 일반건설업의 하도급위반은 점차 개선되고 있으나, 하도급거래 서면실태조사에서 아직도 71.1%가 법을 위반하고 있는 것으로 나타났다.¹⁸⁾

사례조사의 서울, 부산, 대구, 울산지역의 분쟁요인에 대한 내용은 대체로 하도급의 작업인원에 의존하는 인적자원과 원도급자의 우위적인 관계로 인한 분쟁요인이 많이 발생되고 있다. 공동주택건설공사의 분쟁은 장기적인 공기와 다양한 공종의 복합적인 건설공사 특성으로 인해 발생되고 있는 것으로 볼 수 있다.

18) 대한전문건설협회의 공정한 하도급거래 조기정착을 위한 2001년 하도급거래 서면실태조사. 1999년 89.3%, 2000년 81.9%, 2001년 71.1%로 나타났다.

3.3 공종별 분쟁발생

원·하도급의 관계에 있어서 원도급은 현장관리적인 측면, 하도급은 경험과 기능을 겸비한 측면에서 공정에 의한 작업을 수행해 나간다. 이러한 과정에서 공종별 분쟁은 작업인원과 작업생산성에 크게 의존하는 골조공사에서 분쟁발생 건수가 전반적으로 많이 나타나는 것으로 조사되었다. 마감공사에서는 도장, 타일, 도배, 내장, 미장공사에서 타 공종보다 많이 발생되고있는 곳으로 조사되었으며, 1,349건의 분쟁조사건수를 공종별로 분류하여 보면 표3.3 및 그림3.7과 같다.

표 3.3 공정별 분쟁건수

공정별	서울	부산	대구	울산	계
철근콘크리트	53	48	36	42	179
방수공사	19	30	20	26	95
미장공사	34	32	22	28	116
조적공사	29	25	20	19	93
타일공사	36	44	33	36	149
내장공사	41	37	25	37	140
창호공사	35	28	23	33	119
유리공사	28	12	12	15	67
도배공사	34	37	32	40	143
도장공사	31	42	37	41	151
가구공사	34	20	18	22	94
계	374	355	281	339	1349

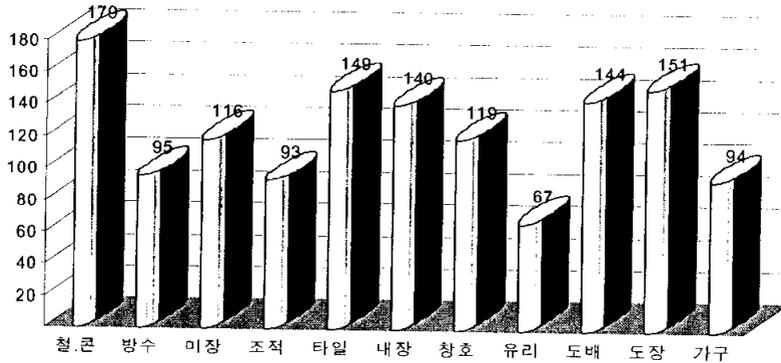


그림 3.7 공종별 분쟁 발생건수

공종별 분쟁발생 비율을 보면, 철근콘크리트179건(13.3%), 도장 151건(11.2%), 타일149건(11.0%), 도배 144건(10.7%), 내장 140건(10.4%), 미장 118건(8.7%), 창호 119건(8.8%), 방수 95건(7.0%), 가구 94건(7.0%), 조적 93건(6.9%), 유리 67건(5.0%)으로 나타났다.

철근콘크리트 공정에서 분쟁비율이 가장 높은 원인으로서는 철근콘크리트공사가 대부분 공동주택의 골조공사이며, 건축공사의 품질이 골조공사에서 크게 좌우되는 인식과 다른 공정에 비해 기간이 길고 비용이 많이 투입되는 공종인 것에서 비롯된다고 볼 수 있다.

도장, 타일, 도배, 내장, 미장 공종에서 나타나는 분쟁은 품질이 겉으로 쉽게 드러나는 특성으로 인해 보수가 많이 따른다는 점이 원인으로 해석된다. 또한 기후와 환경적인 요인으로 발생하는 하자발생과 작업 생산성의 능률에 의한 분쟁요인도 있다고 본다.

서울지역의 공정별 분쟁조사 건수는 표3.4, 그림3.8과 같다.

표 3.4 서울지역의 공정별 분쟁조사 건수

철근콘크리트공사	방수공사	미장공사	조적공사	타일공사	내장공사	창호공사	유리공사	도배공사	도장공사	가구공사	계
53	19	34	29	36	41	35	28	34	31	34	374

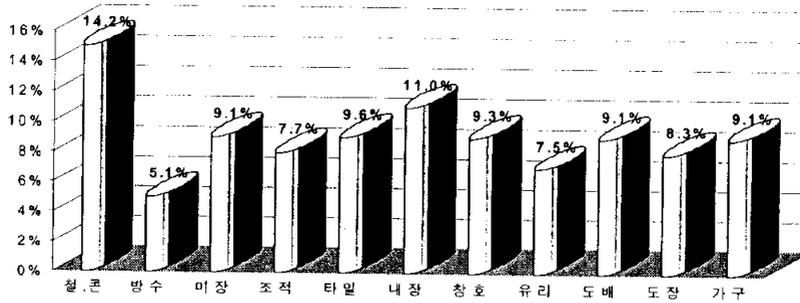


그림 3.8 서울지역의 공종별 분쟁발생 비율

부산지역의 공정별 분쟁조사 건수는 표3.5와 그림3.9와 같다.

표 3.5 부산지역의 공정별 분쟁조사 건수

철근콘크리트공사	방수공사	미장공사	조적공사	타일공사	내장공사	창호공사	유리공사	도배공사	도장공사	가구공사	계
48	30	32	25	44	37	28	12	37	42	20	355

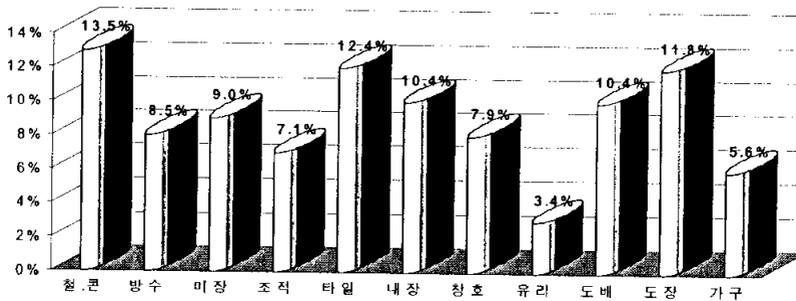


그림 3.9 부산지역의 공종별 분쟁발생 비율

대구지역의 공정별 분쟁조사 건수는 표3.6과 그림3.10과 같다.

표 3.6 대구지역의 공정별 분쟁조사 건수

철근콘크리트공사	방수공사	미장공사	조적공사	타일공사	내장공사	창호공사	유리공사	도배공사	도장공사	가구공사	계
36	21	24	20	33	25	23	12	32	37	18	281

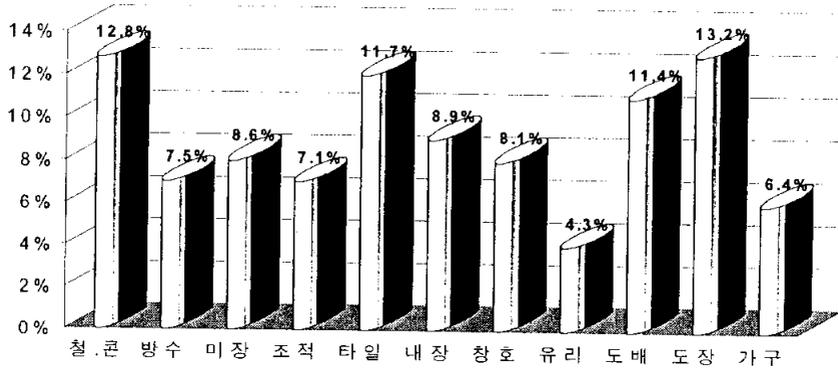


그림 3.10 대구지역의 공종별 분쟁발생 비율

울산지역의 공종별 분쟁조사 건수는 표3.7과 그림3.11과 같다.

표 3.7 울산지역의 공종별 분쟁조사 건수

철근콘크리트공사	방수공사	미장공사	조적공사	타일공사	내장공사	창호공사	유리공사	도배공사	도장공사	가구공사	계
42	26	28	19	36	37	33	15	40	41	22	339

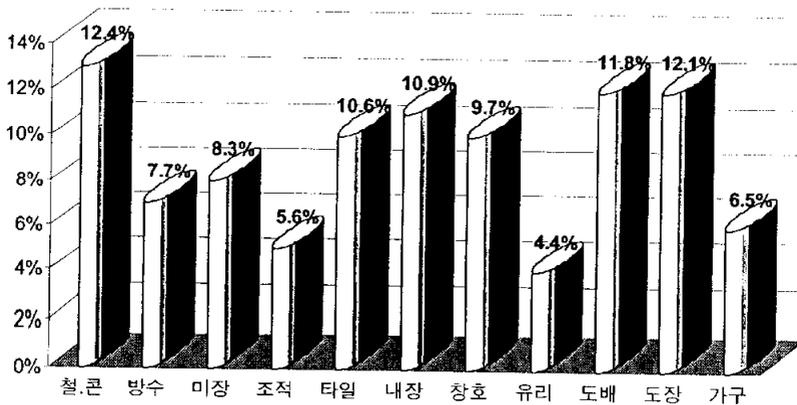


그림 3.11 울산지역의 공종별 분쟁발생 비율

각 지역별 분쟁발생 빈도 분석에서 보면 분쟁이 가장 많은 공정을 보면 철근콘크리트공사이다. 이것은 타 공정에 비하여 공기가 길고 주체공사인 까닭에서 분쟁의 소지를 그만큼 많이 갖게된다는 점으로 이해되며, 분쟁발생 예방을 위해서는 주목해야 할 사항으로 볼 수 있다.

3.4 공사단계별 분쟁발생

공사단계별 분쟁발생을 시공전 단계, 시공진행 단계, 시공완료 단계로 나누어 살펴보면, 초기단계에서의 분쟁건수는 560건(41.5%), 진행단계 530건(39.3%) 완료단계 259건(19.2%)으로 나타났다. 공사단계별 분쟁건수는 표3.8과 같다.

표 3.8 공사단계별 분쟁건수

내 용	초기단계					진행단계					완료단계				
	서울	부산	대구	울산	계	서울	부산	대구	울산	계	서울	부산	대구	울산	계
검측지연	5	5	1	3	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
품질관리미비	12	6	6	10	34	3	10	5	7	25	0	2	0	0	4
계약범위외의 작업	14	4	4	6	28	1	12	6	3	25	2	4	0	2	10
문서해석상이	27	15	19	14	75	6	13	7	11	37	1	1	1	4	5
설계도서미비	12	16	13	18	59	2	1	2	4	9	0	0	1	2	1
비용보전불리	10	3	3	6	22	1	4	2	5	12	5	5	6	0	19
실패비용전가	5	0	0	2	7	3	2	2	4	11	4	8	2	3	17
노무비 지체	6	2	3	1	12	3	6	3	4	16	0	8	7	3	24
공기지연	20	8	6	5	39	9	16	11	12	48	5	11	5	9	32
장기어음지급	3	1	4	5	13	30	20	17	19	86	6	9	3	11	24
작업생산성저하	4	2	2	3	11	3	5	3	6	17	2	4	0	6	6
인원수급	31	16	16	15	78	11	17	17	14	59	2	3	1	0	11
공사비과다발생	5	1	1	4	11	1	1	1	3	6	2	4	5	5	15
공사순서변경	6	4	2	7	19	4	13	5	8	30	0	2	1	4	5
자재수급미비	7	5	5	3	20	7	7	8	9	31	0	0	1	2	5
타 시공자 간섭	8	1	2	5	16	2	9	5	7	23	1	1	3	4	5
계약변경	19	3	0	1	23	10	10	11	9	40	4	7	9	0	25
공법변경	9	4	1	7	21	1	6	7	3	17	2	2	2	5	6
하자보수	12	4	1	2	19	5	2	5	7	19	10	8	7	0	36
지원미비	3	2	4	3	12	1	1	4	1	7	0	3	0	11	6
안전관리미비	5	7	10	5	27	2	8	2	3	15	0	1	1	1	3
합 계					560					530					259

공사단계별로 분쟁건수를 비교해보면 시공진행단계와 시공완료단계보다 초기단계에서 분쟁이 더 높은 조사결과가 나왔다. 시공단계별 분쟁

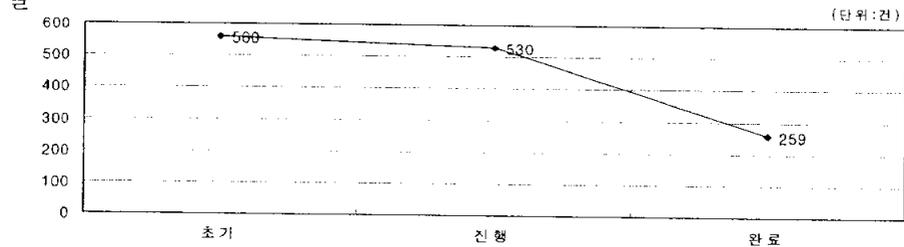


그림 3.12 시공단계별 분쟁발생

시공단계에서의 분쟁발생 건수구성을 보면 시공진행단계(39.3%)와 시공완료단계(19.2%)보다 시공초기단계(41.5%)에서 분쟁비율이 높게 나타난 것으로 조사되었다. 이는 공사전행전 구체적인 작업계획과정에서 발생하는 것으로서 시공초기단계에서 분쟁요인의 잠재성이 많은 것으로 본다.

시공초기 분쟁 원인은 공동주택건설 공사계약시 시방서, 공사범위, 특기사항 등으로 인한 문서상이와 설계도서미비로 인한 원·하도급간 마찰적인 분쟁요인이 많은 것으로 볼 수 있다.

시방서의 경우 원도급자가 현장설명부터 설계도서 및 현장에 관련된 열람자료를 갖추지 못하고 있었거나, 하수급자의 경우는 시방서와 도면 열람의 중요성을 느끼지 못한 것에서 비롯되었다고 볼 수 있다. 특기사항과 공사범위의 경우 문서내용이 건축공사 표준사항의 내용만 다루고 있거나, 일방적인 전달사항에 불과한 것에서 나타났다.

설계도서 미비의 경우 당초 사업승인도면으로 시공을 주로 하고 있으며, 현장진행과정에서 특히 구조도면의 잦은 설계변경 등으로 인해 시공상세도를 작성하여 시공하고 있다.

준공단계에서는 시공과정에서 승인된 시공상세도 및 업무사항을 변경도면으로 사용하고 있는 것으로 나타났다. 완료단계에서는 시공된 품질상의 결함 등으로 인한 하자과 공사기간의 부족으로 인한 독촉공기문제로 인한 분쟁요인이 원인인 것으로 본다. 이는 국내건설공사 진행과정에서 문제점을 일으킬 소지의 관리대상이 되지 못해왔기 때문이라고 본다.

시공단계에서의 분쟁 특성은 진행 또는 완료단계에서 보다 초기단계에서 분쟁이 많은 것을 볼 수 있다.

시공진도 구분에 따른 서울, 부산, 대구, 울산지역의 분쟁발생 조사건수는 그림3.13과 같다.

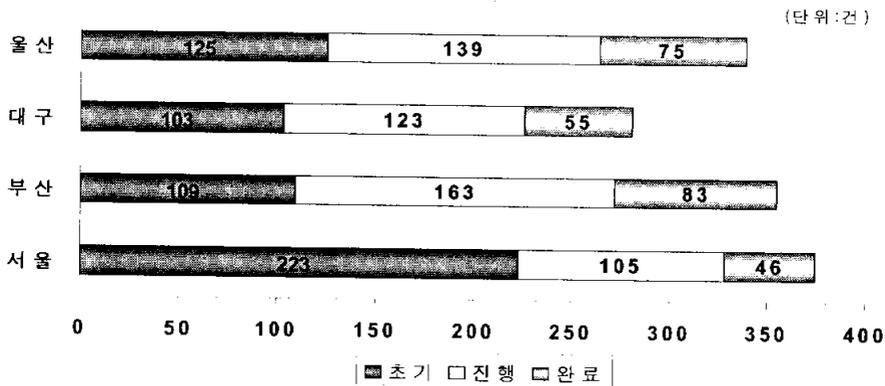


그림 3.13 시공단계에 따른 지역별 분쟁발생

서울지역의 시공진도에 의한 분쟁발생건수는 초기단계에서 많이 나타났으며, 부산지역 또한 초기단계보다 진행단계에서 분쟁발생건수가 많이 나타났다.

대구지역은 초기단계와 진행단계에서 비슷한 분쟁건수가 발생되었으며, 울산지역은 초기단계보다 진행단계에서 분쟁발생건수가 많이 나타났다.

지역별 시공단계에 의한 분쟁발생 건수구성을 보면, 서울지역은 총 374건 중 초기단계 223건(59.6%), 진행단계 105건(28.1%), 완료단계에서 46건(12.3%)으로 나타났다.

서울지역의 시공단계별 분쟁발생 조사건수는 그림3.14와 같다.

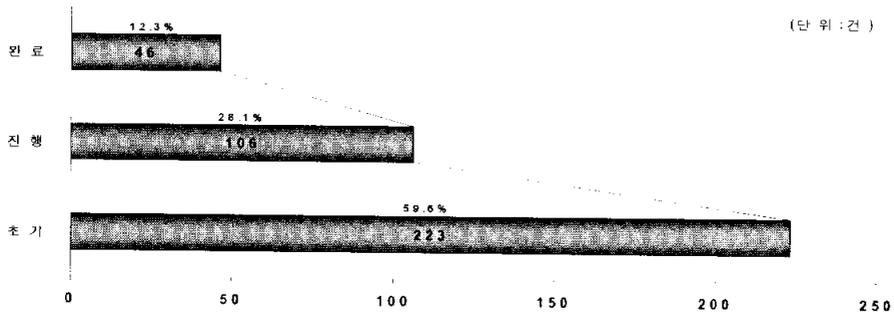


그림 3.14 서울지역의 단계별 분쟁발생

부산지역의 진도별 분쟁조사 건수는 그림3.15와 같다.

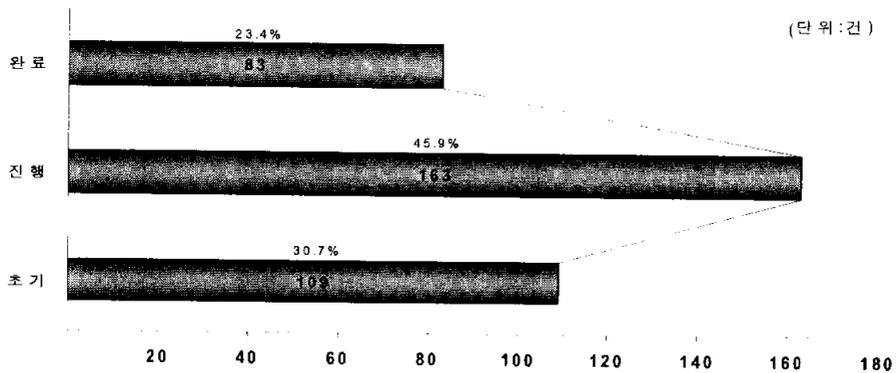


그림 3.15 부산지역의 단계별 분쟁발생

부산지역의 시공단계별 분쟁은 총 355건 중 초기단계 109건(30.7%), 진행단계 163건(45.9%), 완료단계에서 83건(23.4%)으로 나타났다.

대구지역의 진도별 분쟁조사 건수는 그림3.16과 같다.

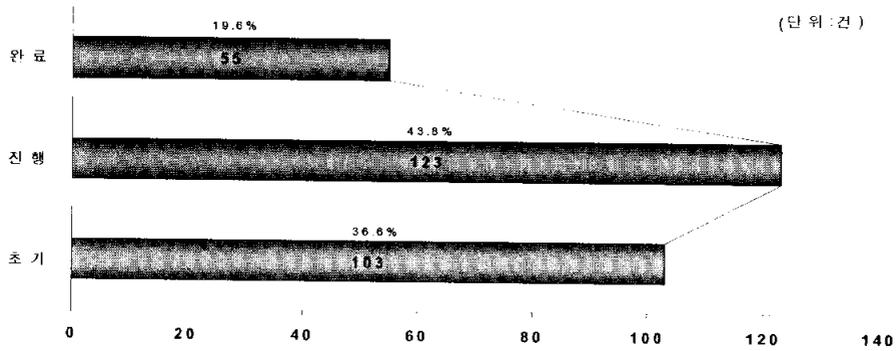


그림 3.16 대구지역의 단계별 분쟁발생

대구지역의 시공단계별 분쟁조사 건수는 총 284건 중 초기단계 103건 (36.6%), 진행단계 123건(43.8%), 완료단계 55건(19.6%)으로 나타났다.

울산지역의 진도별 분쟁조사 건수는 그림3.17과 같다.

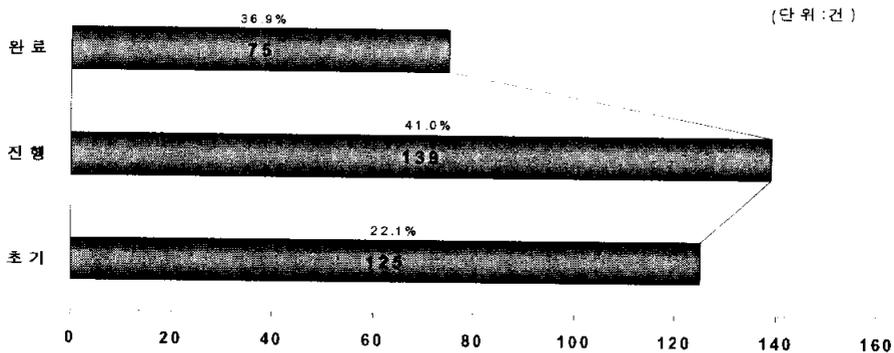


그림 3.17 울산지역의 단계별 분쟁발생

울산지역의 진도별 분쟁조사 건수는 총 339건 중 초기단계 125건 (36.9%), 진행단계 139건(41.0%), 완료단계 75건(22.1%)으로 나타났다.

공동주택 시공단계에서의 분쟁발생을 원인별로 분류하여 보면, 시공 초기 단계에서는 총560건 중 인원수급문제 78건(14%), 상호문서해석상이 75건(13%), 설계도서미비 59건(11%), 공기지연 39건(7%), 품질관리 34건(6%) 기타요인 합계 275건(49%)으로 나타났다.

시공진행 단계에서는 530건 중 장기어음지급 86건(16%), 인원수급59건(11%), 공기지연 48건(9%), 계약변경 40건(8%), 문서해석상이 37건(7%) 기타요인 합계 260건(49%)으로 나타났다.

시공완료단계에서는 259건 중 하자보수 36건(14%), 공기지연 32건(12%), 계약변경 25건(10%), 노무비지체 24건(9%), 장기어음지급분쟁 24건(9%)이며, 특히 비용보전불리로 인한 분쟁이 19건(7%)으로 비교적 높게 나타났다.

시공단계에서의 진도별 분쟁조사 건수를 총괄하여 나타내면 그림3.18과 같다.

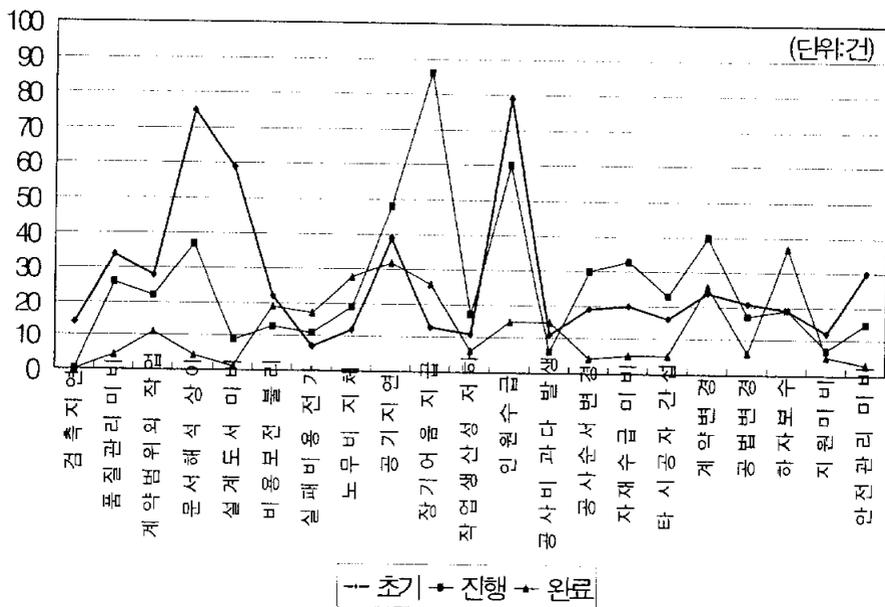


그림 3.18 시공단계별 분쟁원인 구성

진도별 분쟁유형의 건수를 지역별로 나타낸 분쟁건수는 그림3.19. 그림3.20, 그림3.21, 그림3.22와 같다.

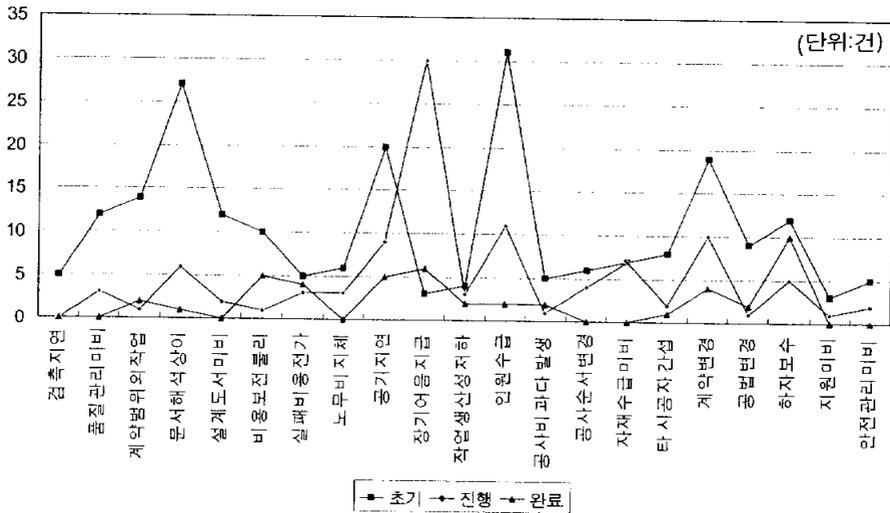


그림 3.19 서삼지역의 단계별 분쟁원인

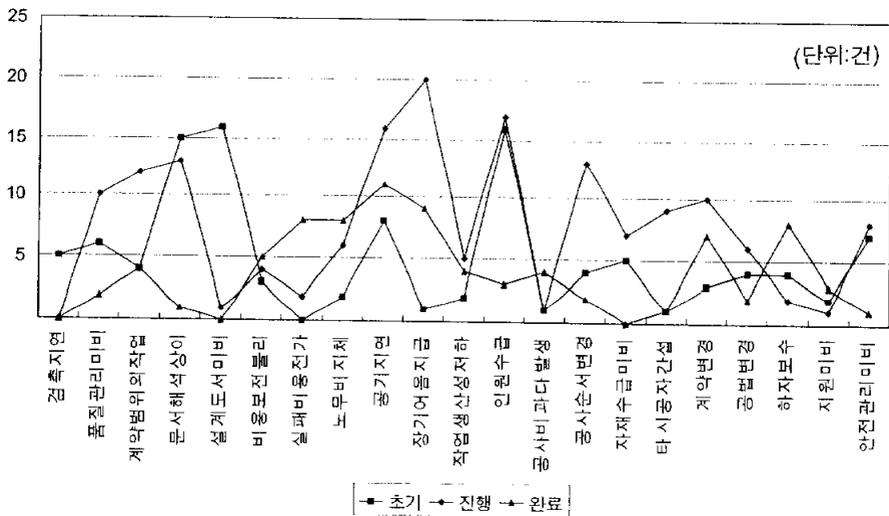


그림 3.20 부산지역의 단계별 분쟁원인

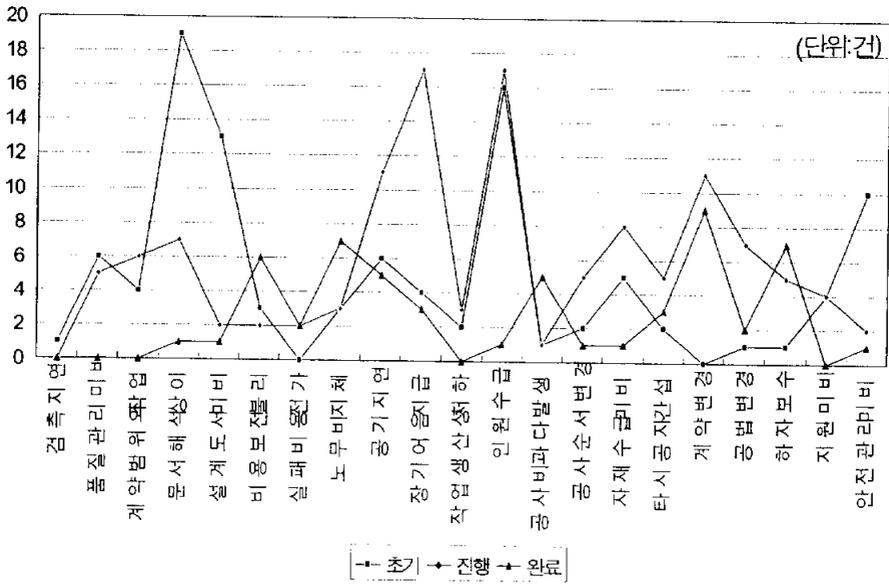


그림 3.21 대구지역의 단계별 분쟁원인

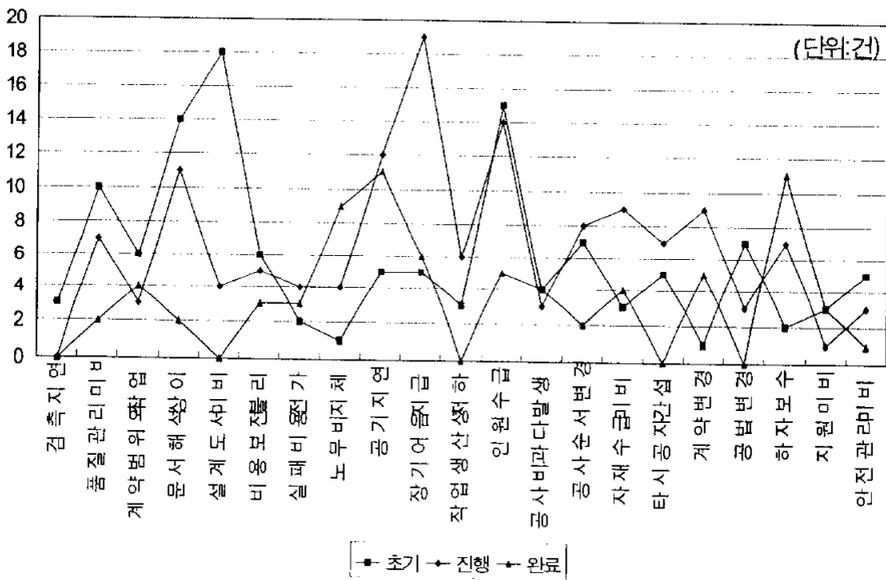


그림 3.22 울산지역의 단계별 분쟁원인

3.5 분쟁발생 요인별 해결특성

3.5.1 지역별 해결특성

부산, 울산, 대구, 서울지역의 건설분쟁 요인에 나타난 결과에 대한 해결특성은 특이할 만큼의 내용이 나타나지 않고 있다.

대부분의 경우 시공에 필요한 자료 즉, 시방서 및 도면을 포함한 계약문서의 불충분한 정보제공에 의한 분쟁은 공사 진도율의 상황에 따라서 80%이상은 해결되고 있다.

하도급자간의 공사진행과정에서 나타나는 공기지연에 관한 분쟁은 대다수가 인원수급문제로 발생하는 것으로서 계획 공정보다 20일~45일 정도 협의 연기하여 작업 독촉으로 처리되고 있다.

다른 시공자의 간섭으로 인한 요인은 일부를 제외하고 원도급자에 의한 해결로 작업을 진행하며, 인원 수급의 문제는 경기침체로 인하여 건설인력의 이직으로 인해 임금비용이 높아도 일시적인 용역조달 또는 타업체 근무자의 우대조건 유인조달 등으로 수급하고 있다.

주요자재의 부족으로 인한 문제는 공기지연과 연관되지만 계약공기의 공정진행율 5%이내에서 해결을 하고있다.

여러 동(棟)을 동시에 작업함으로써 일어나는 자재 및 인원의 과다투입에 의한 분쟁은 공사비용증감이란 측면에서 정산시점 금전적인 보전을 일부 반영해주는 부분도 있었다.

시공범위의 전가는 공사진행과정에서 상당한 마찰적인 분쟁을 겪지만 상호 부분적으로는 양보적인 측면을 얻을 수 있다.

시공요구조건에 의한 해석차이는 공사수행중 일부분을 제외하고는 실무자와의 협상으로 대부분 해결해나가고 있다.

3.5.2 공종별 해결특성

사례에 의한 공종별 분쟁발생처리는 대부분 포기나 합의로 해결을 마무리해 나가는 것으로 나타났다. 지역별로 살펴본 11개 공종에 대한 하도급분쟁 사례에서 분쟁해결의 방법으로는 표3.9와 같이 조사되었다.

표 3.9 하도급의 분쟁해결 방법

분 류	서울	부산	대구	울산	계
협 상	7	8	9	7	31
분 쟁	2	2	1	1	6
포 기	2	1	1	3	7

하도급 공종에서 조사된 분쟁해결방법에 대한 비율은 그림3.23과 같이 나타났다.

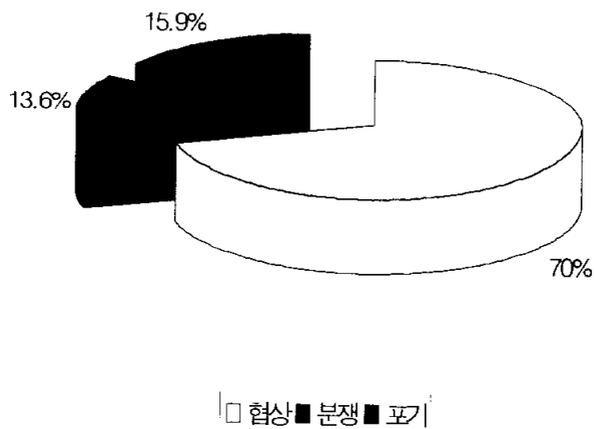


그림 3.23 하도급 분쟁해결 방법 비율

하도급자의 건설분쟁 해결방법에 대해 조사된 내용으로는 분쟁제기와 포기보다는 협상으로 해결함이 대부분으로 나타났다. 그러나 도급인과 하도급인의 분쟁해결은 대부분 협력업체관계 유지와 수주문제로 인하여 하도급자가 양보하여 포기하는 것이 많다고 볼 수 있는 현실이다.

공종별로 건설분쟁 요인에 나타난 해결특성은 포기 70%, 합의 28%가 대부분이며 소송과 고발은 0.5%에 불과한 것으로 나타난 것에서 이러한 내용을 엿볼 수 있다.

원·하도급관계에서 하도급은 대립적인 요인을 회피 또한 수직적인 관계로 인하여 분쟁의 권리를 제대로 실현하지 못하고 있는 현실이며, 공사수행 중 분쟁요인의 마찰은 대부분 실무자와 협의를 이루어 협상으로 해결해 나가는 것으로 나타났다. 이는 국내 건설공사의 새로운 변화와 시장개척의 경쟁력 향상을 위해서 큰 걸림돌이 될 수 있다고 본다. 공종별 분쟁해결 방법의 비율구성은 표3.10 및 그림 3.24와 같다.

표 3.10 공종별 분쟁해결 건수

공종	건수				
	포기	합의	분쟁	소송	고발
철근콘크리트 공사	106	68	0	3	2
방수 공사	63	33	0	0	0
미장 공사	83	33	0	2	0
조적 공사	83	10	0	0	0
타일 공사	113	36	0	0	0
내장 공사	94	46	0	0	0
창호 공사	96	23	0	0	0
유리 공사	50	17	0	0	0
도배 공사	106	37	0	0	0
도장 공사	109	42	0	0	0
가구 공사	66	28	0	0	0
계	969	373	0	5	2

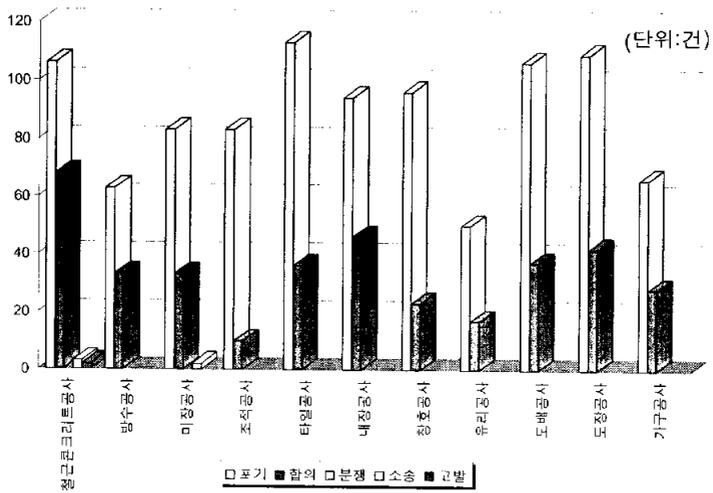


그림 3.24 공종별 분쟁해결 비율

공종별 분쟁해결비율을 지역별로 나타낸 것이 그림3.25, 그림3.26, 그림3.27, 그림3.28이다.

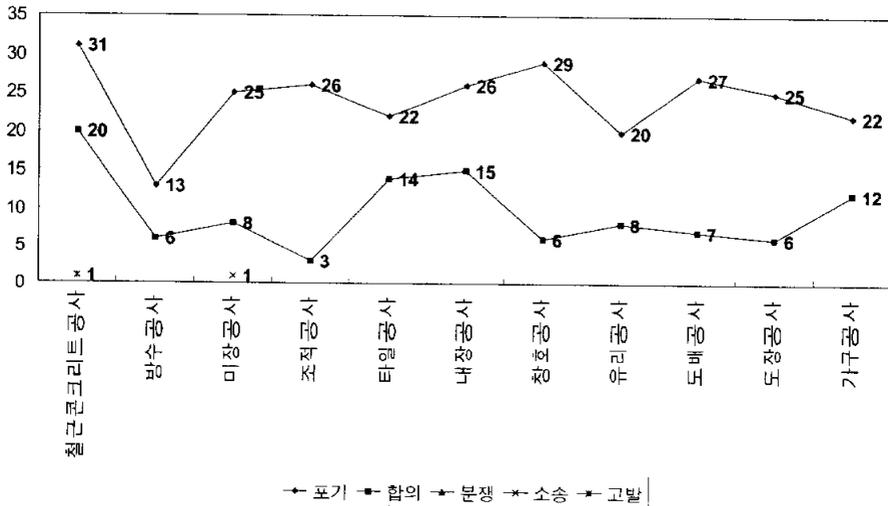


그림 3.25 서울지역의 공종별 분쟁해결 비율

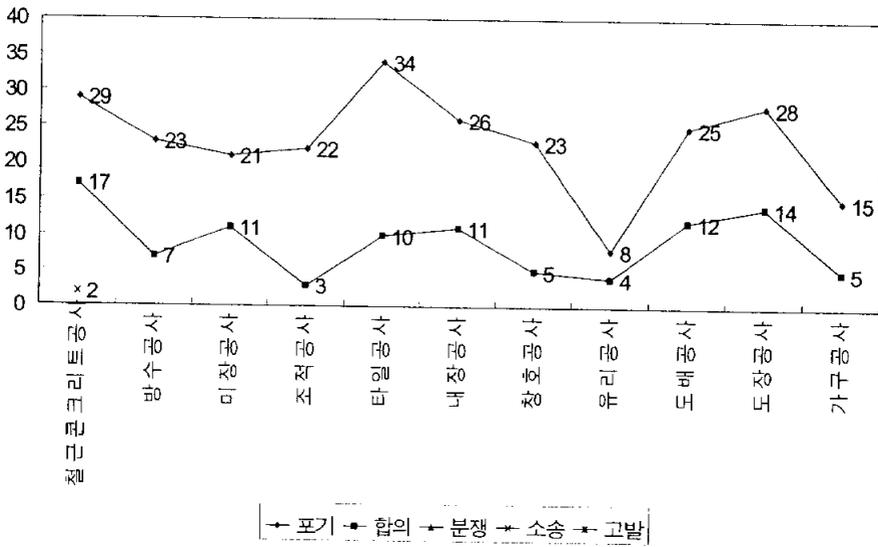


그림 3.26 부산지역의 공종별 분쟁해결 비율

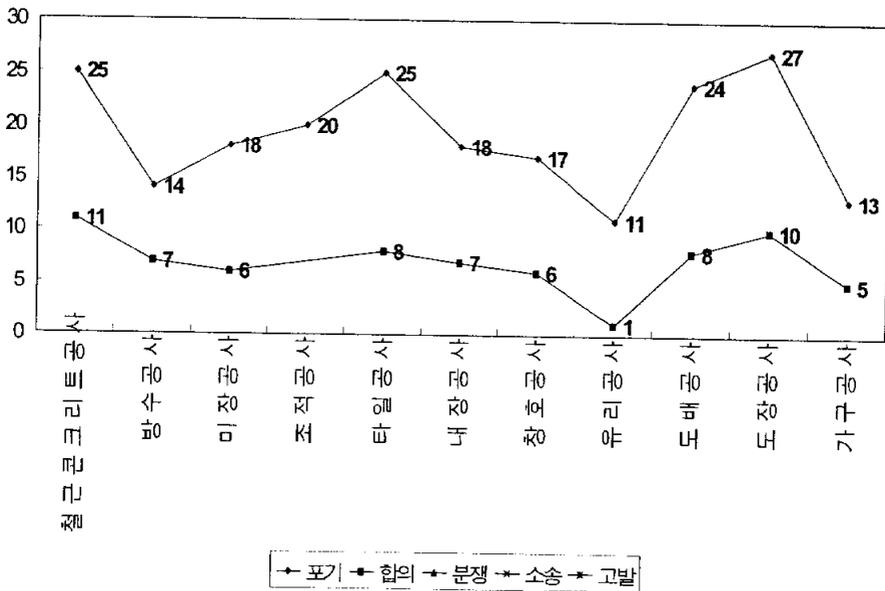


그림 3.27 대구지역의 공종별 분쟁해결 비율

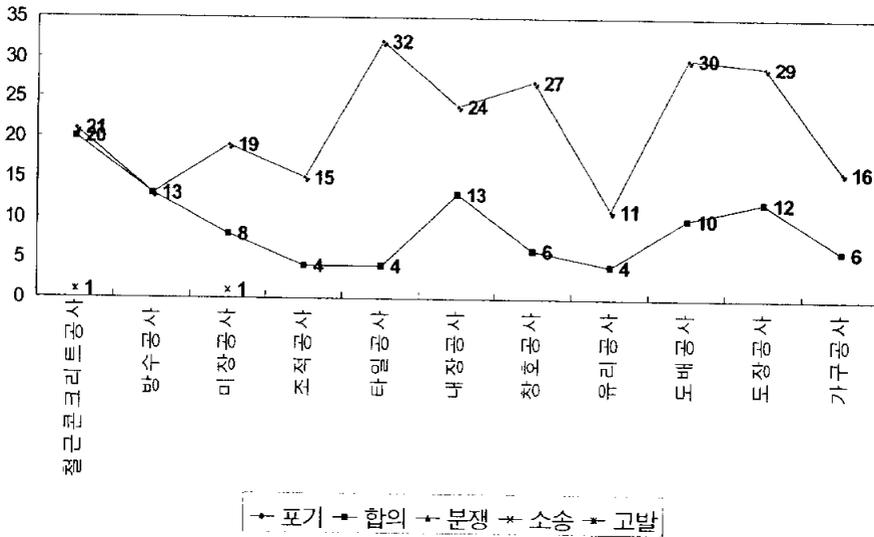


그림 3.28 울산지역의 공종별 분쟁해결 비율

공종별 분쟁요인 해결은 주로 재시공과 보완 및 교체작업으로 나타나고, 해결시간은 각 공정에 따라 다르나 대략 4~7일 정도가 소요되는 것으로 나타났다.

현장에서 일어나는 분쟁은 원·하도급의 요구사항이 당초 조건과 비교해 볼 때 비용과 시간이 더 걸리므로 당연한 보상을 요구하는데 이를 거부함으로써 생기는 분쟁이 많다. 이를 몇 가지로 구분해보면 제공된 도면 및 시방서의 잘못으로 생기는 분쟁, 시공방법, 장비와 관련된 분쟁, 자재 등을 부당하게 거부함에 따른 분쟁, 검측 및 검사방법과 관련된 분쟁, 시공중 시방서의 변경이나 법률의 변경에 따른 분쟁, 작업이 도저히 할 수 없거나 불가함에 따른 분쟁, 작업의 조기완성요구에 따른 분쟁, 정당한 사유로 공기가 연장되어야 하나 무조건 원래공기를 지키라는 요구에 의한 분쟁 등으로 나타났다.

이러한 분쟁원인은 현장조건과 관련된 사항이 많다. 여기서 중요한 해결특성은 도급자와 하도급자의 사이에서 제공되는 정보의 내용이 틀

리지 않고 정확하게 전달되도록 시공초기단계부터 계약 및 시공범위에 대한 검토가 확실하게 이루어져야 한다.

3.5.3 공사단계별 해결특성

시공단계별 분쟁요인의 해결은 시공전 단계에서는 원도급자 위주의 일방적인 계약문서에 따르며, 발생한 분쟁은 전반적으로 해결되지 못하고 있다.

시공진행 단계에서 나타난 공사범위의 전가에 의한 분쟁은 주로 상호 협의에 의해서 해결되고 있다.

시공완료단계에서는 설계변경 및 추가적인 공사로 인해 급전전인 보전에 대한 분쟁이 많이 나타났다. 분쟁의 해결은 대부분 실무담당자와 협의 또는 양보, 포기로 해결을 하고 있는 것으로 나타났다. 그리고 일부 고발조치로 해결하는 방법은 소수에 불과했다.

대부분 구두상의 업무처리는 분쟁을 불러일으킬 수 있는 소지가 많다. 즉, 체계적인 문서화부족, 설계변경의 책임사항에 대한 명확하지 못한 문제점이 많은 것으로 나타났다.

전체적으로 보면, 시공상의 영향을 주지 않는 범위에서 원·하도급자의 관계는 대략 85% 범위내에서 업체들간 지속적인 상호협상에 의한 해결방법을 선택하는 것으로 나타났다.

3.6 건설분쟁 예방요점

국내건설현장은 날로 복잡해지고 있으며 현장의 시공기술은 많이 향상되었으나, 행정적인 기술력은 아직 미약하여 자문과 지도를 받거나 또한 당연한 권리를 포기하는 것이 우리의 현실이다.

모든 계약의 형태는 잠재된 분쟁요인을 사전에 예방하거나 그 원인을 명확히 하여 원·하도급자간의 주기적인 회의로 사전 배제될 수 있도록 노력해야 한다.

시공과정에서 발생하는 작업에 대한 변경은 정당한 권리주장이며 체계적이고 합리적인 근거서류를 갖추어 분쟁발생에 대비하여야 한다. 또한, 원·하도급간에 진지하게 받아들일 수 있는 자세와 현명하게 대처할 수 있는 능력을 길러야 한다.

현장은 계약된 품질을 관리하고 기술력을 발휘하는 곳인 만큼 계약검토에서부터 프로세스, 공사완료단계까지 주기적인 검토를 실시하는 것이 현명한 현장운영의 관리기술이다.

건설사업의 분쟁에 따른 마찰을 예방하는 요소는 목적물의 품질, 소요되는 비용, 기간의 3요소가 판단기준으로 될 수 있다. 이를 주요관리 대상으로 하여 시공과정에서 적극적으로 검토 활용하여야 할 것이다.

3.6.1 계약과정에서의 예방

분쟁발생을 예방하기 위해서는 계약서상의 공사변경에 대한 항목에서 특별한 사안을 면밀히 검토하여야 하며 계약서에서 요구하는 모든 지시에 대한 공사진행흐름과 연계하여 검토하여야 한다.

계약과정에서는 계약문서에 수급인의 숨겨진 의도가 면책조항 또는 비용전가조항 등의 형태로 진술되는 경우가 많아 철저한 분석과 현장여건의 변화, 설계변경, 공기연장, 기타 등으로 분리하여 보상 요구에 대한 대안적 해결을 마련해 두어야 한다. 그리고 현장의 내용을 어렵게 만드는 계약조항에 대하여 반드시 주의해야 한다.

건설공사의 주요분쟁의 원인 중 하나인 공기지연은 지연될 것이 예상되면 합당한 이유로 연기 공문 등의 발송으로 상호 협의적인 절차를 거치는 것이 분쟁예방차원에서도 효과적이라 할 수 있다. 계약서는 충분한 시간을 갖고 검토하며, 일반조건, 특별조건 기술시방서, 도면 등을 참고로 하여 근거서류를 준비해 두어야 한다.

건설공사의 시공단계에서의 분쟁은 공사수행시 방어적인 자세보다 당연한 권리의 의미를 찾는 것으로 볼 때 계약과정에서는 많은 사례와 이론적 경험을 기초로 관리해야 할 것이다.¹⁹⁾

3.6.2 시공과정에서의 예방

분쟁예방을 위해 시공과정에서는 하도급인은 공사의 지속적인 수행을 위하여 원도급인이 요구하는 불공정한 특약을 받아들인데 유의하여야 한다. 특히, 구두의 특약과 관련된 사안은 반드시 서면으로 확인하고 불공정특약과 관련해서는 분쟁소지가 제기 될 수 있는 가능성을 통보해야 한다. 불공정특약을 강요하는 경우 상세히 기록하여 후일의 분쟁에 대비할 수 있도록 한다.

그리고 도급인과 하도급인의 주간공정회의를 이용하여 항상 분쟁소지의 요인을 검토하여 합리적인 설명기회로 삼으며, 추가공사범위의 이유 등을 찾고 회의록이 중요한 근거서류가 됨을 항상 염려해 두어야 할 것이다.

또한 추가공사가 발생할 때마다 정당한 이유의 논리로 공기연장을 할 수 있는 방법과 원·하도급자의 권리를 적당한 방법으로 알리고 문서화하여 남기는 것이 중요하리라 본다. 문제가 발생하면 상급조직에 보고하여 충분한 시간적 여유를 갖고 대처방안을 구상하여 협의하는 것과 국내건설 공사의 관리방법에서 문서화에 익숙하지 못한 조직에서 문서화의 중요성 인식이 더욱 필요하리라 본다.

설계변경 또는 책임범위 외의 전가사항 등 요구되는 지시는 반드시 근거자료로 만들어 두는 것이 상호책임소재의 명확화로 분쟁을 예방할 수 있을 것이다²⁰⁾.

19) 김덕영, 건설현장관리매뉴얼, 21세기북스, 1995, pp228

20) 김덕영, 건설현장관리매뉴얼, 21세기북스, 1995, pp235

IV. 결론

근래 활발하게 일어나고 있는 공동주택건설공사는 시공과정에서 분쟁이 발생할 경우 다수의 입주자들이 피해를 입을 수 있는 소지가 많다.

이러한 분쟁발생을 예방 할 수 있는 요소 파악을 위해 본 연구에서는 2001년 8월 1일 ~ 8월 30일까지 서울, 부산, 대구, 울산지역의 규모 15층이상, 120세대이상, 공정을 70%이상인 24개 공동주택 건설사업장을 대상으로 원·하도급자간의 분쟁사례 1,300여건을 담당자 설문조사로 수집하여 분쟁의 원인과 특성을 분석하였다.

- (1) 조사자료의 구성건수는 지역별로 서울 374건(27.7%), 부산 355건(26.3%), 울산 339건(25.1%), 대구 281건(20.9%)이다.
- (2) 공종별 분쟁발생 특성은 철근콘크리트공사 179건(13.3%), 도장공사 151건(11.2%), 타일공사 149건(11.0%), 도배공사 144건(10.7%), 내장공사 140건(10.4%) 순이며, 기타 6개 공종 합계는 43.4%의 비율로 나타나고 있다. 철근콘크리트공사 분쟁발생비율이 가장 높게 나타나고 있는 것은 골조를 이루는 공사로서 중요하며, 다른 공종에 비해 거푸집, 철근, 콘크리트작업이 복합된 공종으로서 소요 기간이 길고 비용이 많이 투입되는 특성에서 비롯된다고 본다.
- (3) 시공단계별 분쟁발생건수의 특성으로는 초기단계(41.5%)와 진행단계(39.3%)에서 높게 나타나고, 공사의 완료단계(19.2%)에서는 비교적 낮다. 이것은 공사진행초기의 공사계획 및 준비과정에서 많이 발생하는 것으로서 계약과정에서의 문서화 미흡과 시공계획의 구체성 미비에서 비롯된다고 볼 수 있다.
- (4) 분쟁의 해결특성으로는 포기(70%), 합의(28%)가 대부분이며, 소송과 고발(0.5%)은 소수에 불과 한 것으로 조사되었다. 또한 분쟁해

결은 대부분 실무자와 협상으로 해결해 나가고 있는 것이 많은 것으로 나타났다.

- (5) 원·하도급자간 분쟁 발생요인으로 두드러지는 것은 투입인력의 적정성유지 미달(11%), 대금지급 조건의 지연(9%), 완성공기 지연(9%), 시방서와 특기사항의 문서해석상이(9%), 설계변경으로 인한 계약변경(7%), 품질관리 미흡으로 인한 하자보수(6%) 순으로 나타나며, 기타 여러 가지 요인합계(49%)를 합쳐 전체(100%)의 구성 비율로 조사되었다.

현장 투입인력의 부족으로 인한 분쟁발생이 우위를 차지하는 것은 우려되는 부분으로서 근래 우리나라의 건설 기능인력이 부족하여 초래되는 실정이므로 당해 현장 관련자들의 노력만으로 해결하기는 어려운 것이다. 이는 건설산업의 현대화 등을 통해 새로운 기능인력이 건설현장으로 유입될 수 있도록 적절한 유인책을 마련하는 등 적극적이고 근본적인 해결책 모색이 필요하다는 것을 나타낸다.

이상의 연구자료는 공동주택 시공계획과 관리시점에서 참고자료로 활용될 수 있기를 기대한다.

참고문헌

1. 김상철, 사용자 접근성을 고려한 건설분쟁판례 B/D구축에 관한 연구, 대한건축학회 학술논문집(제20권 제2호 2000.10.28),
2. 조홍진, 건설분쟁의 발생실태 및 중점 관리항목 설정에 관한 연구. 고려대학교대학원 석사학위논문. 1998
3. 김성배, 양진석, 김일중, 우리나라 건설분야 분쟁사례 분석. 한국건설기술연구원. 2001
4. 조우찬, 우리나라 건설분쟁의 사례조사 및 개선방안에 관한 연구. 고려대학교대학원 석사학위논문. 1999
5. 건설관리 및 경영, 건설산업연구원, 보성각, 1997.
6. 최득영, 전문건설업의 활성화 방안에 관한 연구, 영남대학교 경영대학원 경영학과 석사학위논문, 1992. 2
7. 김문환의 공저, 건설경영공학, 기문당, 1999
8. 두성규, 건설중재의 현황과 활성화 방안, 한국건설산업연구원, 2001
9. 이재우, 건설제도의 이론적 배경과 분석, 한국건설산업연구원, 2001
10. 박준기, 건설클레임론 대한건설협회, 2000
11. 남진권, 건설공사의 클레임과 분쟁, 문원(도)신학문사, 2000
12. 조영준, 현창택, 공공건설사업 업무단계별 클레임준비절차, 한국건설관리학회 학술발표대회 논문집 2001
13. 도운찬, 건설생산에서의 상호교류향상을 위한 파트너링적용방법에 관한 연구, 서울대학교 대학원석사논문, 1997
14. 김덕영, 건설현장관리매뉴얼, 21세기북스, 1995
15. 백준홍, 건설계약관리와 클레임해결, 연세대학교 출판부, 1998
16. www.kcab.or.kr/journal/297_6.html

부록1. 설문지

- 아래의 질문은 귀사의 일반적인 사항에 관한 질문입니다. 해당사항에 표 또는 순서를 기입하여 주십시오.

[1] 귀 현장의 현장개요에 대하여 기재하여 주십시오?

- (1) 현장소재지: 서울(), 부산(), 대구(), 울산()
- (2) 현장규모: 동수(), 층수(), 세대수(), 공정율(%)
공사기간()
- (3) 시공능력 평가순위 군: 1군(), 2군(), 3군() 기타()

[2] 원·하도급자간의 공종간 마찰로 인한 분쟁의 발생건수와 원인에 대하여 기재하여 주시고 분쟁 발생시 해결방법은 주로 어떻게 해결하고 있습니까?

(1) 철근콘크리트공사

- (건 / 원인:)
- 분쟁발생 시점: 시공전단계() 시공진행단계() 시공완료단계()
- 포기() 협상() 소송() 고발()

(2) 방수공사

- (건 / 원인:)
- 분쟁발생 시점: 시공전단계() 시공진행단계() 시공완료단계()
- 포기() 협상() 소송() 고발()

(3) 미장공사

- (건 / 원인:)
- 분쟁발생 시점: 시공전단계() 시공진행단계() 시공완료단계()
- 포기() 협상() 소송() 고발()

[7] 하도급의 선정방식에서 귀사가 느끼는 불만사항을 순서대로 기입하여 주십시오?

- (1) 하도급공사 금액 및 공정에 따른 업체선정이 공정치 않다.
- (2) 업체간 과다 경쟁이 많다.
- (3) 견적능력이 부족하여 마찰이 많다.
- (4) 시공계획이 업체의 주관적인 기준에 의해서 판단되는 경우가 많다.

[8] 공사 수행중 원·하도급자간의 업무회의는 한 달에 몇 번 정기미팅을 가집니까?

- (1) 1~2회 (2) 3~5회 (3) 6회 이상 (4) 없다

[9] 하도급계열화의 운영에 대하여 어떻게 평가하십니까?

- (1) 매우 잘 운영되고 있다.
- (2) 대체적으로 잘 운영되고 있다.
- (3) 형식적으로 운영되어 효과가 없다
- (4) 업계에 과급되지 못하는 실정이다.

[10] 공정지연은 본 스케줄보다 몇 일 지연된 일정에 의하여 독촉작업이 이루어지고 있습니까?

- (1) 3~10일 (2) 11~21일 (3) 22~30일 (4) 31~60일

[11] 공기지연은 계약공기의 공정진행을 몇% 이내에서 해결하고 있습니까?

- (1) 2% (2) 3% (3) 5% (4) 10%이상

[12] 원·하도급자간의 협력증진과 발전방안에 대하여 귀사가 생각하는 내용을 소신껏 기재하여 주십시오?

실문에 응하여 주셔서 감사합니다.

감사의 글

하나의 결실이 이루어지기까지 시종일관 지도와 편달을 아끼지 않고 따뜻한 사랑으로 학문의 길을 가르쳐 주시고 이끌어주신 이수용 교수님과 부족한 논문의 심사를 맡아 세심한 검토와 조언을 아끼지 않으신 이재용 교수님, 임영빈 교수님, 박천석 교수님, 김영찬 교수님께 진심으로 감사를 드립니다.

언제나 깊은 관심과 격려를 보내준 건축공학과 김도현, 문점구를 비롯한 많은 도움을 받은 연구실 이재영, 김경민 또한 직장동료 김재연에게 고마움을 전합니다.

그리고, 오늘이 있기까지 사랑과 헌신으로 묵묵히 지켜 봐주시고 보살피 주신 어머니님과 형제가족들, 늘 아낌없는 사랑과 믿음을 보내 주시는 서울형님가족들과 이해와 격려를 아끼지 않는 나의 아내와 힘들고 어렵게 태어나서도 잘 자라주고 있는 사랑스러운 딸 승은이에게 이 작은 결실로 감사의 말을 전하고자 합니다.

2002년 8월 오 종 태