

공기연장 클레임의 입증/ 평가 시 주요내용과 유의사항



임정주 (췌터팀(The TEAM) 대표)

1. 들어가며

2020년 COVID-19 발생 이후 최근까지 건설환경은 매우 어려운 상황에 처해 있는데, COVID-19는 그 자체로도 건설 프로젝트에 영향을 끼쳤으나, 이후 양적완화로 인한 급격한 물가상승, 자재수급 불안 등이 발생하였다. 또한 최근 화물연대 파업, 레미콘 토요일 휴무제, 시멘트 수급불안 등으로 인하여 건설 프로젝트의 공사기간이 연장되고 공사금액이 증가하는 상황이 빈번하게 발생하고 있는 상황이다.

2020년 이후 이와 같은 어려운 환경에서 진행되었던 건설 프로젝트들이 최근 마무리 단계에 접어들고 있기 때문에 공사기간과 공사금액을 둘러싼 분쟁이 증가하고 있는 추세인데, 본 기고문은 공사기간의 연장과 관련하여 분쟁을 미연에 방지하거나 빠른 시일 내에 해결하기 위하여 시공자가 입증해야 할 내용과 발주자가 평가해야 할 주요 내용에 대하여 정리하였다.

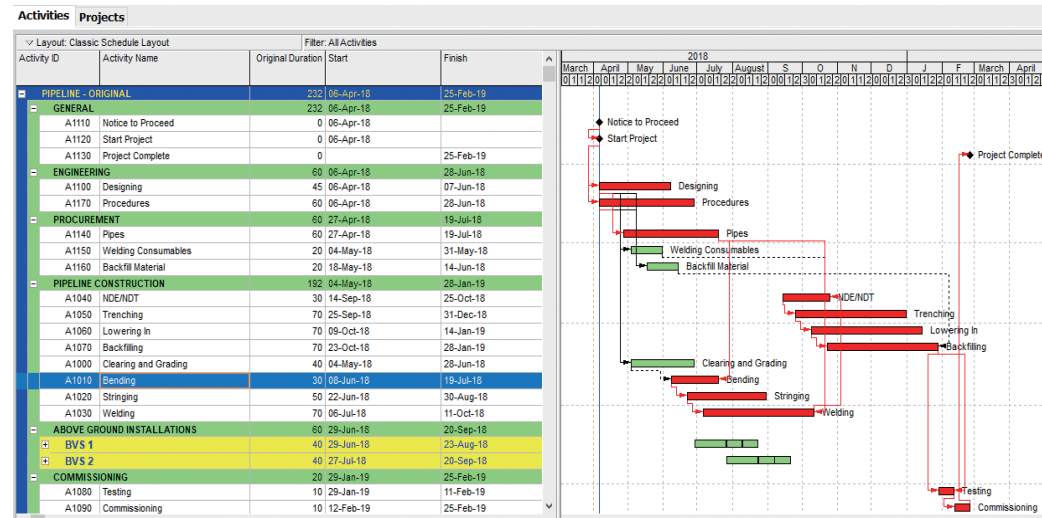
2. 공기연장 클레임의 입증

기획재정부 계약예규¹⁾를 포함한 대부분의 계약서는 시공자가 준공기한 또는 공사기간 내에 공사를 완료하지 못한 경우에 지체상금을 납부하여야 한다고 기술하고 있다. 따라서 준공기한이 경과하면 시공자는 일종의 채무자가 되는 셈이며, 판례²⁾를 고려하였을 때, 채무불이행으로 인한 손해배상청구에 있어서 불이행의 귀책사유에 관한 입증책임은 채무자(즉, 시공자)에게 있다고 볼 수 있다. 즉 시공자가 책임지지 않는 어떤 사유로 인하여 공사기간이 연장되어야 하고, 이에 따라 시공자가 지체상금을 납부하지 않거나 감액되어야 한다는 일련의 클레임은 시공자에게 입증책임(Burden of Proof)이 있는 것이다. 이러한 클레임을 입증하기 위하여 시공자가 준비해야 할 주요 내용은 아래와 같다.

(1) 공정표

공기연장 클레임을 입증하기 위해서 가장 중요하고 기본적인 문서는 공정표인데, 공정표를 통해서 당초의 공사기간 및 연장된 공사기간 등을 확인할 수 있기 때문이다. 국내 건설공사의 경우 엑셀 프로그램 또는 간단한 바차트(Bar Chart) 형태로 공정표를 작성하고 관리하는 경우가 많은데, 일정 규모 이상의 건설 프로젝트는 공정이 복잡하고 인력, 장비가 많이 투입되기 때문에 주공정 기법³⁾(Critical Path Method, CPM)을 적용해서 관리하는 것이 필요하다. 국토교통부에서 고시한 '건설공사 사업관리방식 검토기준 및 업무수행지침'⁴⁾은 복잡한 공종의 공사 또는 필요하다고 판단하는 경우에는 PERT/CPM 기법을 적용하도록 권장하고 있다. 다음 그림은 공정전문프로그램(Primavera)을 통해서 작성된 공정표인데, 주공정(Critical Path)을 명확하게 확인할 수 있으며, 작업간의 선, 후 관계를 식별하기에 용이하다.

1) 계약예규, 공사계약일반조건, 제25조(지체상금) ①계약상대자는 계약서에 정한 준공기한(계약서상 준공신고서 제출기일)을 말한다. 이하 같다) 내에 공사를 완성하지 아니한 때에는 매 지체일수마다 계약서에 정한 지체상금률을 계약금액(장기계속공사계약의 경우에는 연차별 계약금액)에 곱하여 산출한 금액(이하 "지체상금"이라 한다)을 현금으로 납부하여야 한다.
 2) 대법원 1985. 3. 26. 선고 84다카1864 판결.
 3) 네트워크를 중심으로 한 논리 구성으로 프로젝트를 일정 기일 내에 완성시킬 수 있는 최적 스케줄을 구하는 관리 방법을 말한다. 1950년대 미국에서 개발된 기법으로 복잡한 건설프로젝트에서 활용되며, PERT/CPM이라고 불리기도 한다.
 4) 제64조 (공정관리)
 3.복잡한 공종의 공사 또는 건설사업관리기술인이 PERT/CPM 이론을 기본으로 한 공정관리가 필요하다고 판단하는 경우에는 별도의 PERT/CPM 기법에 의한 공정관리를 적용토록 조치.



주공정과 관련된 판례⁵⁾를 참고하면, 주공정을 입증하지 않고 병렬적으로 지연일수를 나열해서 주장하는 방법은 타당하지 않다고 판시하였음을 알 수 있다.

“이 사건 공사의 주공정(Critical Path)이 무엇인지에 관한 선결적인 주장·입증 없이 병렬적으로 나열된 각 공사항목들의 지연일수 합을 구하여 이를 이 사건 공사과정에서 발생한 공사지연일수 184일에서 공제하는 방법은 타당하지 않다.”

건설공사는 여러 단위작업들이 동시에 진행되기 때문에 전체 공사기간에 발생한 지연기간을 확인하고 공사기간의 연장을 요청하기 위해서는 아래의 순서를 고려하여 검토해야 한다.

- ① 주공정 기법으로 공정표를 작성
- ② 어떤 작업이 주공정에 해당되는지를 확인
- ③ 공기지연 사유가 주공정에 끼치는 지연일수 산정
- ④ 공사기간의 전체 연장기간 계산

(2) 지연의 상황

지연기간을 입증하기 위해서는 공기지연 사유가 프로젝트에 끼친 지연의 상황을 명확하게

5) 의정부지방법원 2018. 2. 20. 선고 2014가합54066 판결 공사대금.

입증해야 할 필요가 있다. 대한상사중재원의 판정사례⁶⁾를 참고하면, 어떤 사건으로 인하여 공사가 지연되었다는 점을 인정할 증거가 없어서 공사기간의 연장을 인정하지 않은 사례도 있다.

“덤프트럭의 파업기간 동안 덤프트럭이 운행하지 아니하면 공사의 진행 자체가 불가능하였다는 사정이 있다고 보기 어렵고 달리 덤프트럭의 파업으로 공사의 준공이 지연되었다는 점을 인정할 증거가 없다고 판단하였다.”

즉 어떤 사건이 단순하게 시공자의 책임 없는 사유에 해당된다고 해서 공사기간이 연장되는 것이 아니며, 그 사건이 공사의 진행에 어떤 영향을 끼쳤는지를 입증하는 것이 중요하다는 의미로 볼 수 있다. 간혹 어떤 프로젝트는 이론적으로 지연기간을 산정해서 간단한 보고서의 형태로 공사기간의 연장을 청구하는 경우가 있는데, 위 판정사례에서 확인한 바와 같이 그러한 상황을 입증할 수 있는 자료가 없다면 적절한 공사기간의 연장이 확보되지 못할 수도 있다.

예를 들어 아래 그림과 같이 콘크리트 타설작업이 준비되었으나, 파업으로 인하여 콘크리트 타설이 대기된 상황이나 또는 노조가 근로자의 현장진입을 방해하는 사진은 공사에 끼친 지연의 상황을 명확하게 설명하고 있다.



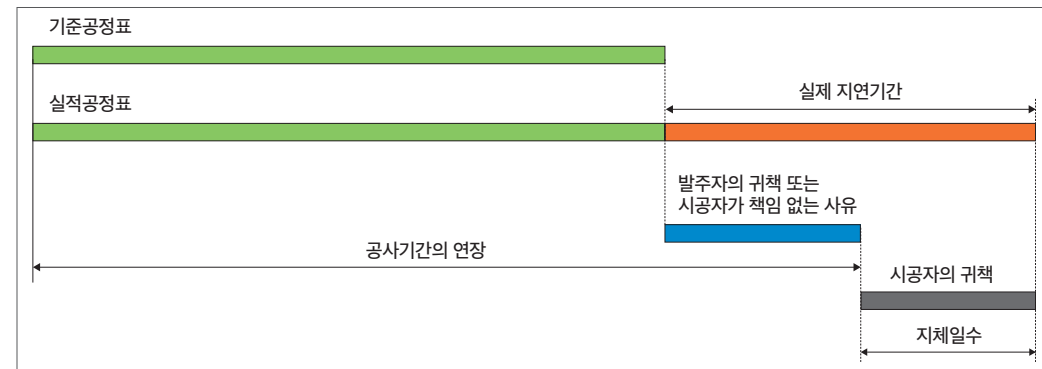
6) 대한상사중재원, 사건번호 : 제 06111-0020호

따라서 여러 증거자료를 통해서 지연의 상황을 입증해야 할 필요가 있으며 아래의 기록들을 활용할 수 있을 것이다.

- 사진, 비디오 등 실시간 기록
- 각종 보고서(작업일보, 주간보고서, 월간보고서 등)
- 이메일, 메신저 등 정황을 설명할 수 있는 자료
- 공문, 회의록, 계약문서 등의 공식적인 문서

(3) 공기지연 분석방법(Delay Analysis Method)

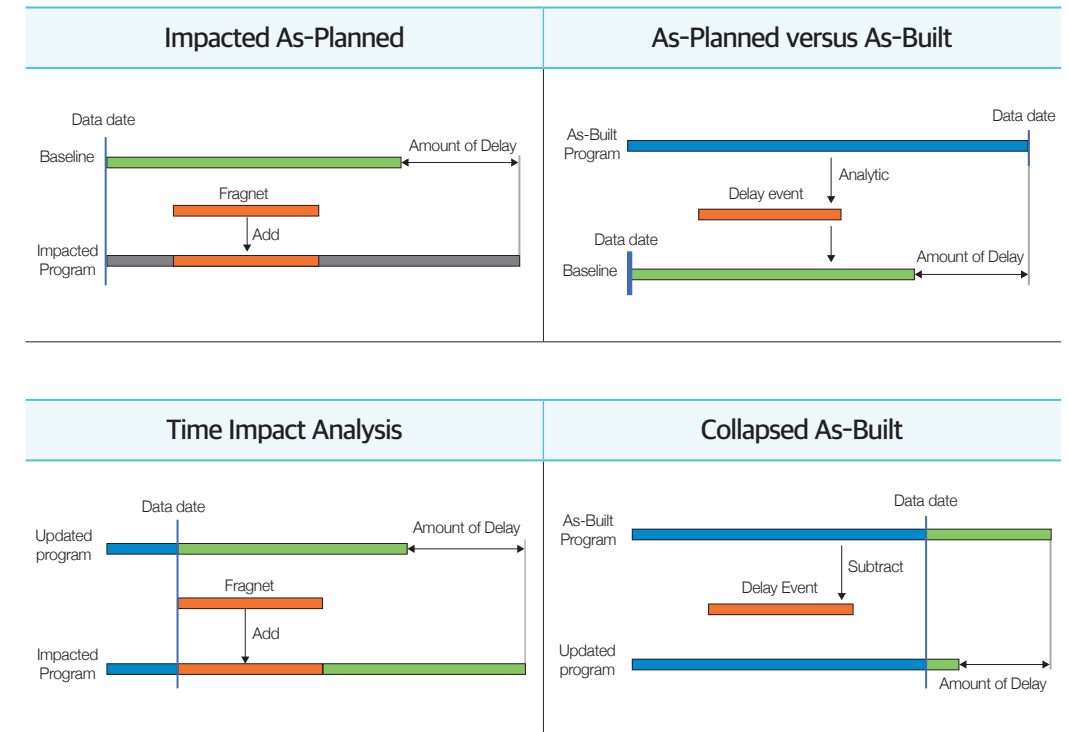
공기연장 기간을 결정하기 위해서는 적절한 공기지연 분석방법이 사용되어야 한다. 아래 그림은 공사 완료시점에 일반적인 상황을 보여주고 있는데, 기준공정표 대비 실제 지연된 기간이 최종적으로 확인되면, 그 지연기간 중 시공사 귀책으로 인한 기간은 지체일수가 되며, 시공사의 책임 없는 사유 또는 발주자의 귀책으로 인한 기간은 공사기간의 연장기간으로 산정된다.



그런데 시공사의 귀책기간이 식별되지 않거나(순수하게 시공사의 책임 없는 사유에 의해서만 공사가 지연되는 경우는 거의 없을 것이다) 공기연장 기간이 실제 지연기간을 초과하는 등의 비합리적인 상황이 발생하기도 하는데, 이는 공기지연 분석방법을 적절하게 사용하지 않았거나 잘못된 분석방법을 적용한 것으로 볼 수 있다.

일반적으로 공기지연 분석(Delay Analysis)을 할 때, 아래의 4가지 방법이 가장 많이 활용되는데, Impacted As-Planned 방법의 경우 발주자의 귀책기간만 식별하거나 또는 이론적으로

지연기간을 산정해서 지연기간이 과다하게 산출되는 경우가 많다. 이에 반해 Time Impact Analysis 방법은 가장 정확하고 합리적인 분석방법으로 잘 알려져 있으며, 특히 동시지연⁷⁾(Concurrent Delay)을 정확하게 식별할 수 있다.



이러한 공기지연 분석방법은 시점별, 상황별로 적용여부가 달라질 수 있기 때문에 상황에 맞게 적절한 공기지연 분석방법을 선택해서 활용하되, 아래의 기준들을 고려할 필요가 있다.

- 관련 계약조건
- 프로젝트의 특성(규모, 진행단계 등)
- 활용 가능한 자료(공정표, 기록 등)
- 공기연장 사유의 특성

7) 두 개 또는 그 이상의 지연사건이 서로 다른 시간에 발생하지만 동시에 그 영향을 인식하는 상황이다. 동시지연이 인정되려면, 발주자 귀책사유와 시공사 귀책사유가 각각 완료일에 지연을 발생시키는 유효한 원인에 해당해야 한다.

3. 공기연장 클레임의 평가

시공자가 공기연장 클레임을 제출하면, 발주자는 공사가 적절히 이행될 수 있도록 계약기간의 연장 등 필요한 조치⁸⁾를 취해야 한다. 어떤 발주자는 시공자의 공기연장 요청에 대하여 아무런 대응을 하지 않거나 구체적인 검토 없이 공기연장 클레임 문서를 불승인하기도 하는데, 이와 같은 경우 아래 판례⁹⁾와 같이 시공자로 하여금 불가피한 돌관공사를 수행하게 할 수도 있어서 프로젝트에 부정적인 영향을 끼칠 수도 있을 것이다.

“피고가 원고에게 명시적으로 돌관공사를 지시하지 않았더라도, 피고의 귀책사유로 공사가 지연되었음에도 피고가 원고의 공사기간 연장 요청을 거절함으로써, 원고로서는 공사기간 준수를 위하여 돌관공사 이외에 다른 방법을 선택할 여지가 없는 등의 특별한 사정이 인정되는 경우에는, 피고는 원고에게 위 돌관공사비를 지급할 의무가 있다고 봄이 타당하다.”

프로젝트는 시공자와 발주자가 같이 협력하여 좋은 품질의 목적물을 특정한 기간 내에 완료하는 것이기 때문에, 발주자도 소기의 목적을 달성하기 위해서는 합리적인 범위 내에서 공기연장 클레임을 평가하고 공사가 적절히 이행될 수 있도록 노력해야 한다. 이하의 내용은 발주자가 공기연장 클레임을 평가하는데 있어서 주요한 내용에 해당된다.

(1) 계약적 요구사항

공기연장 클레임을 평가하는데 있어서 공기지연 사유와 관련된 계약적 요구사항을 검토하는 것은 가장 중요한 항목이라고 할 수 있는데, 아래의 내용을 중심으로 계약서의 내용을 검토할 필요가 있다.

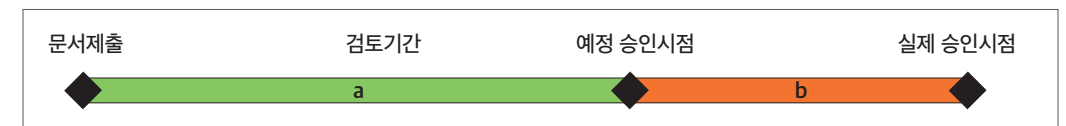
- 공기지연 사유와 관련된 계약적 권리, 의무에 대한 리스크 분배(Risk Allocation)
- 시공자가 공기지연 사유와 관련된 계약적인 절차를 준수하였는지를 확인
- 지연기간을 산정할 수 있는 기준이 있다면 이를 고려하여 지연기간을 평가

8) 계약예규, 공사계약일반조건, 제26조 (계약기간의 연장), ②계약담당공무원은 제1항에 의한 계약기간연장 신청이 접수된 때에는 즉시 그 사실을 조사 확인하고 공사가 적절히 이행될 수 있도록 계약기간의 연장 등 필요한 조치를 하여야 한다.

9) 서울고등법원 2016. 10. 11. 선고 2015나 2047837

계약서에는 보통 어떤 상황에 대하여 양 계약당사자의 책임, 의무, 권리 등이 기술되어 있기 때문에 계약서에 규정한 리스크 분배에 따라 평가를 해야 한다. 일반적으로 판단하기에 불합리한 조항이더라도 강행법규 등에 위반되지 않는 한 계약문서를 우선적으로 적용해서 해석하는 것이 일반적이다. 또한 공기지연 사유가 발생하였을 때 시공자가 계약적인 절차(예를 들어 대책수립, 통지)¹⁰⁾를 준수하였는지 확인해야 한다. 시공자가 적절한 조치를 취하지 않아서 상황이 더 악화될 수도 있고, 발주자 입장에서는 적시에 그러한 상황을 인지하지 못해서 발주자로 하여금 대응할 수 있는 기회를 빼는 결과를 불러일으킬 수도 있기 때문이다.

마지막으로 지연기간을 산정할 때는 계약서에 규정된 특정기간을 확인할 필요가 있다. 예를 들어 아래 그림과 같이 발주자가 검토할 수 있는 기간(a)이 계약서에 명시되어 있다면, 발주자가 책임지는 지연기간은 (a+b)가 아니라 (b)만 해당되는 것이다.



지연기간은 (a+b)가 발생하였으나, 발주자가 검토할 수 있는 (a)기간까지 발주자가 책임질 필요는 없으며, 시공자는 이러한 검토기간을 고려하여 해당문서를 미리 제출하고 지연기간을 산정해야 하는 것이다.

(2) 사실관계 확인을 위한 기록관리

보통 발주자는 건설행위에 깊게 관여하지는 않기 때문에 클레임이 발생하면 클레임과 관련된 사실관계를 확인하기 어려운 상황에 놓이게 되고, 결국 건설사업관리자(CM) 또는 감리단의 기록에 의지하거나 그들의 의견에 따라서 클레임을 평가하는 경우가 많다. 그러나 프로젝트가 진행되는 중에 발주자 스스로가 기록관리를 소홀히 하면 당장은 원가가 절감될 수는 있겠지만, 추후 더 큰 리스크가 발생할 수 있고 결국 시공자 또는 제3자의 주장에 좌지우지 될 수밖에 없을 것이다.

10) 계약예규, 공사계약일반조건, 제32조 (불가항력) ③계약상대자는 계약이행 기간 중에 제2항의 손해가 발생하였을 때에는 지체없이 그 사실을 계약담당공무원에게 통지하여야 한다.

따라서 클레임을 적절히 평가하거나 대응하기 위해서는 프로젝트가 진행되는 중에 기록관리를 적절히 유지해야 할 필요가 있으며, 아래의 내용을 중심으로 대비할 수 있을 것이다.

- 정기적인 보고서(일간, 주간, 월간) 내용을 구체적으로 많이 확보
- 문서관리, 의사소통과 관련된 절차를 체계적으로 수립하고 이행
- 주공정(Critical Path), 대표물량, 보합(Progress) 모니터링 및 관리

발주자도 이러한 과정과 노력을 통해서 프로젝트가 성공적으로 진행될 수 있도록 적절한 행위를 해야 하며, 이러한 과정 없이 시공자가 모든 것을 책임지고 프로젝트를 진행하는 형태로 방치한다면 클레임은 필연적으로 발생할 수밖에 없을 것이다.

(3) 공기지연 검토 및 추가대응

시공자가 공기연장 클레임을 준비할 때에는 아무래도 자신에게 유리한 방향과 유리한 증거 자료만을 활용하여 작성하는 경우가 많다. 이와 같은 상황에서 발주자가 단순하게 시공자가 제출한 문서만을 검토하면 시공자가 주장하는 논리에 휘말리거나 시공자가 의도하는 방향으로 진행될 가능성이 많다. 따라서 발주자는 발주자의 관점 또는 객관적 관점으로 프로젝트의 공기지연 상황에 대하여 검토할 필요가 있다.

즉, 시공자는 발주자의 귀책사유를 중심으로 클레임을 제기할 것이나, 발주자도 이에 맞추어 시공자의 귀책사유에 대하여 검토하여 프로젝트가 지연된 원인과 책임이 어느 계약당사자에 있는지 여부를 정확하게 확인할 필요가 있다는 의미이다.

이런 검토를 거치면 발주자는 공기연장 클레임에 대하여 적절한 의사결정을 진행할 수 있으며, 시공자가 의도하는대로 끌려가지 않고 주도적으로 클레임 협상에 임할 수 있을 것이다. 또한 공기연장 클레임에 대비하여 발주자가 시공자에게 제시할 수 있는 클레임 내용에 대해서도 검토할 필요가 있는데, 공기지연 검토를 포함하여 발주자가 대비할 수 있는 주요 내용은 아래와 같다.

- 발주자에 유리할 수 있는 공기지연 분석방법 선정, 적용
- 시공자의 귀책사유 분석

- Counterclaim
- Back Charge
- Defects

4. 마치며

공기연장 클레임은 아래와 같은 특성으로 인하여 쉽게 해결되지 못하고 분쟁해결절차로 진행되는 경우가 많아서 결국 발주자, 시공자 모두에게 피해가 발생하게 된다.

- 기술적으로 복잡하고 이해하기 어려움
- 대규모 프로젝트의 경우 복합공종이 진행되기 때문에 사실관계를 정확히 인식하는데 어려움이 있음
- 분석방법에 따라 결과가 틀려질 수 있음

따라서 시공자는 위에 설명된 공정표, 지연의 상황, 공기지연 분석방법을 적절히 활용해서 공기연장 클레임을 합리적으로 입증해야 하며, 발주자는 계약적 요구사항, 사실관계 확인, 공기지연 검토를 통해서 공기연장 클레임을 평가하고 그에 따른 적절한 조치를 취해야 할 것이다.

이러한 과정을 통해서 분쟁을 최소화하고 클레임 협상을 합리적으로 진행하는 것이 양 계약당사자에게 이익이 되고, 결국 프로젝트를 성공적으로 마무리하는데 도움이 될 수 있을 것이다.