

1. 중동 전쟁에 따른 원자재 수급불균형 발생 시 공사기간 연장 및 계약금액 조정 가능 여부

상담요청

중동 전쟁 장기화로 인한 아스콘 가격 급등 및 자재 수급 불균형이 발생하여 발주처에 ▲공사기간 연장 ▲계약금액 증액을 요청하였으나, 발주처가 "계약변경 없이 진행하라"고 통보한 경우 대응 방안

□ 상담내용

○ 공사기간 연장

- 전쟁, 원자재 수급 불균형 등은 민간건설공사 표준도급계약상 불가항력 사유에 해당할 가능성이 높습니다. 수급인이 책임질 수 없는 사유로 공사가 지연된 경우 공사기간 연장을 요구할 수 있으며, 발주처는 이를 조사·검토할 의무가 있습니다. 발주처가 충분한 검토 없이 일방적으로 거절한 경우 계약상 의무 위반으로 평가될 수 있고, 해당 기간에 대한 지체상금 부과는 감면 또는 면제 주장 가능합니다.

○ 계약금액 조정

- 계약 체결 후 일정 기간이 경과하고 원자재 가격 상승률이 계약에서 정한 기준(예: 15% 이상)을 충족하면 계약금액 조정을 요구할 수 있습니다. 물가변동에 따른 계약금액 조정 규정은 강행규정적 성격이 있어, 이를 전면 배제하는 특약은 무효가 될 수 있습니다. 다만 가격 상승 사실, 상승률, 공사비 증가액 등을 객관적 자료로

입증해야 합니다.

○ 입증이 필요한 자료

- 아스콘 가격 상승 자료(물가자료, 거래명세서, 한국물가정보 등)
- 공급업체 납품 지연·공급 불가 확인서
- 공정표, 현장일지 등 공사 지연 자료
- 공사기간 연장 및 계약금액 조정 요청 공문
- 발주처의 거절 통보 문서

○ 발주처 거절 시 대응

- 내용증명 발송(계약상 권리 주장 및 이행 촉구)
- 공사는 원칙적으로 계속 진행(일방적 공사중단은 계약위반 위험 존재)
- 분쟁 해결 절차(내용증명 발송→건설분쟁조정 신청→계약금액 조정 및 공사대금 청구 소송)

2. 현장대리인 변경 지연 시 발주처 행정조치 및 대응방안

상답요청

현장대리인(건설기술인) 변경계 제출이 지연된 경우, 발주처가 취할 수 있는 행정조치와 이에 대한 대응 방안

□ 상답내용

- 현장대리인 변경이 지연될 경우 발주처는 사안의 경중에 따라 다음과 같은 조치를 취할 수 있습니다.
 - 계약상의 경고 및 시정명령이 가능
 - 현장대리인의 교체 요구(미이행시 공사중지 또는 계약해지 사유로 확대될 수 있음)
 - 시공능력평가 및 입찰(PQ) 감점 등 불이익
 - 건설산업기본법 위반에 따른 강력한 행정처분이 가능(영업정지 또는 과태료)
- 대응방안은 실제 현장 공백이 없었음을 입증(출근기록, 작업일지, 사진, 인수인계 자료 등 확보)하고, 변경신고 즉시 제출(지연경위서 및 증빙자료를 함께 제출하여 행정처분 최소화), 발주처와 적극협의를(단순 행정절차 지연임을 설명하고, 재발방지 계획을 제시하여 신뢰 확보)가 필요합니다.
- 현장대리인 변경 서류 제출 지연만으로 즉시 중대한 행정처분이 이루어지는 것은 아니며, 실제 현장관리 공백 여부가 가장 중요한 판단 기준입니다. 실제 현장관리가 정상적으로 이루어졌음을 객관적으로 입증하고, 변경신고를 신속히 완료하며 지연 사유를 충분히 소명할 경우 계약상·행정상 불이익을 상당 부분 줄일 수

있습니다. 다만 실제 현장대리인이 배치되지 않은 상태로 공사가 진행된 경우에는 영업정지, 과태료 등 행정처분 대상이 될 수 있으므로 즉각적인 조치가 필요합니다.

3. 하도급업체의 추가 대금 청구에 대한 원청의 대응 방안

상담요청

원도급사와 하도급사가 내역서 기반 총액계약을 체결한 후, 설계변경이나 공사범위 변경없이 하도급사가 계약상 노무비(1억 원)를 초과하여 집행(1.1억 원)한 경우, 원도급사가 초과 노무비(1천만 원)을 추가 지급해야 하는지 여부

□ 상담내용

○ 총액계약의 원칙

- 총액계약에서는 하도급사가 약정된 계약금액 범위 내에서 공사를 완료할 책임을 부담합니다. 실제 노무비가 계약금액을 초과하더라도 원칙적으로 초과 비용은 하도급사가 부담합니다.

○ 추가 공사대금 인정 요건

(단순히 노무비가 증가했다는 사정만으로는 추가 대금을 청구할 수 없음)

- 설계변경, 공사범위 변경, 물량 증가 등 계약 내용의 변경이 있을 것.
- 추가공사 시행 및 대금 지급에 대한 별도 합의가 있을 것.

○ 하도급법 적용

- 원사업자의 부당한 특약으로 비용을 전가한 경우
- 원사업자의 설계변경 또는 요구로 추가 비용이 발생한 경우
- 계약에 없는 추가 업무를 지시한 경우

위와 같은 경우에는 계약금액조정 또는 추가지급 의무가 발생할 수 있고, 본 사안은 이러한 사유에 해당하지 않아 하도급법상 추가

지급 의무도 인정되지 않습니다.

- 설계변경, 공사범위 변경 등 계약 내용의 변경이 없는 상태에서 하도급사가 자체적으로 노무비를 초과 집행한 경우, 원도급사에게 추가 노무비를 지급할 법적 의무는 없습니다.

따라서 단순한 노무비 증가만으로는 추가 공사대금 청구가 인정되지 않으며, 별도의 계약 변경이나 추가공사에 대한 합의가 있는 경우에만 예외적으로 추가 지급 의무가 발생할 수 있습니다.