

# ‘덤핑 수주’ 막는 규정 오히려 건설업체 발목 잡아

종합평가낙찰제 고정비 비중 높은 공사 적자 시공 유도 우려

종합평가낙찰제에서 덤핑 수주 방지를 위해 보장키로 한 입찰가격 평가 항목이 오히려 건설업체에 불리하게 작용할 가능성이 있다는 지적이 나왔다.

지역 건설업계에 따르면 최근 지방자치단체와 지방 공기업이 추정가격 300억

원 이상 건설공사에 적용할 ‘종합평가낙찰제 결정기준’이 마련됨에 따라 오는 5월 입찰공고분부터 새 평가제가 적용될 예정이다. 하지만 입찰가격 평가에서 덤핑 수주 방지를 위해 예정가격 대비 77% 미만으로 투찰하면 5점의 감점을 부여하

는 기준은 고정비 항목이 높은 건설공사의 경우 오히려 적자 시공을 유도할 수 있다는 우려가 계속되고 있다.

지역 건설업계 관계자는 “저가 투찰을 방지하고 적정 낙찰률을 보장하기 위한 목적은 공감하지만 고정비 비중이 높은 공사의 경우 건설업체에 불리하게 작용할 가능성이 높다”고 말했다. 하위윤기자

# 원주 1000억대 하천정비 추진

시, 원주천 등 5곳

원주지역에 총 1000억원대 규모의 하천정비사업이 추진된다.

원주시는 기후변화에 따른 집중호우의 대응 능력을 높이고 하천 재해에 방을 통한 시민 안전과 재산을 보호하기 위해 원주천, 문막 궁촌천, 태장동 일야미천, 지정면 간무곡천, 봉산동 모래기천 등 5개 하천에 대한 정비사업을 추진한다고 13일 밝혔다.

원주천 정비 사업 대상은 판부면~태장동 5.4km 구간으로 총 359억원이 투입되며 연내 보상협의를 마치고 내년 착공에 들어가 오는 2021년 완공된다.

문막읍 궁촌천 정비 사업은 내년 착공해 오는 2022년 완료된다. 총 412억원이 투입돼 9km 하천 구간에 대한 재해예방 중심의 정비가 추진되며 이를 위해 시는 궁촌천 하천정비 기본계획

을 국토교통부 지방하천 정비사업 종합계획에 반영했다.

또 시는 내년부터 태장동 일야미천 2km 구간, 지정면 신평리 간무곡천 2.7km 구간에 대한 정비를 추진한다.

일야미천 정비는 44억원이 투입돼 오는 2018년 완공된다.

일야미천은 하천 복원 중심의 정비가 추진되며 당초 1.92km에서 2km로 다소 길어졌다.

간무곡천 정비는 70억원이 투입돼 오는 2019년 마무리되며 이를 위한 기본계획 수립은 완료된 상태다.

총 42억원이 소요되는 봉산동 모래기천 정비는 현재 실시설계, 전략환경영향평가가 진행 중이다.

시는 이달 중 실시설계를 마무리하고 오는 4월 착공에 들어가 내년말 완료할 계획이다.

원주/정태욱 tae92@kado.net

## 건축주 소송남발... 중소사 감당 어려워 건설분쟁조정위원회 활성화 등 해결책 필요

### 뉴스 돋보기

#### 민간건축, 건축주 甲질 심각

민간공사를 둘러싼 소송은 주로 하자 발생이나 공기 지연과 관련한 분쟁 때문에 일어난다. 특히 건축주가 공사가 끝나면 전문 하자진단업체를 통해 공사비를 덜 주려는 행태가 만연해 있다는 것이 업계의 지적이다. 하자진단업체는 하자를 빌미로 삭감한 공사비의 일부를 인센티브로 받는다.

하자나 분쟁 없이도 공사비를 제대로 지급하지 않는 사례도 많다.

대한건설협회가 조사한 건설사 피해 사례에 따르면 H건설의 경우 병원 개보수공사를 진행했는데 병원 측이 재정이 넉넉하지 못하다는 이유로 공사비 4억 5000만원의 지급을 미루고 있다.

또 다른 H건설 역시 공장 준공 후 건축주가 공사비 지급을 차일피일 미루다가 경영부실로 건축주 사업장이 폐쇄됐고 공장도 경매로 넘어가 공사비 5억 7000만원을 받지 못했다.

이 같은 공사비 미지급과 소송 남발은 중소건설사가 감당하기 벅하다. 소송으로 가면 시공사는 소송비용은 물론 하자감정에 약 1000만원 이상의 비

용을 부담해야 한다. 게다가 소송이 몇 년씩 걸리기 때문에 하도급업체 공사비 지급은 물론 경영 악화도 감수해야 한다.

이 때문에 앞서 M건설의 사례와 같이 장기간의 소송과 비용을 감당하지 못하고 피해를 최소화하는 선에서 합의하고 마는 일이 많다는 것이다.

소송에 가더라도 건축 전문지식이 부족한 판사가 수백 페이지의 도면과 내역을 제대로 검토하는 데 어려움이 많다. 이 때문에 '몇 대 몇'의 비율로 나누는 식의 판결이 대부분이다.

그러나 이 같은 상황을 바로잡을 방법은 많지 않다.

김성근 법무법인 동인 변호사는 "민간공사는 사적 영역이기 때문에 계약서가 전부라고 보면 되고 이 때문에 건설사가 대응하기 힘든 측면이 있다"며 "민간건설공사 표준도급계약서를 사용하라고 조언하는 방법밖에 없다"고 지적했다.

업계는 또 소송을 악용하는 상황을 해소하기 위해서 '건설분쟁조정위원회'의 기능을 활성화하는 방안도 필요하다고 지적하고 있다. 건설분쟁조정위의 경우 분쟁 조정 신청 시 의무적으로 응해야 하고, 조정 효력은 재판상 화해와 동일하다. 김정석기자 jskim@

## 아하! 그렇구나

### 공내역서의 누락 또는 오류에 의한 설계변경

**Q** 내역입찰에서 설계도면 또는 시방서에는 있는 항목이 공내역서에 누락되어 있거나, 오류가 있는 경우 설계변경이 가능한가요.

**A** 공내역서에 광관비계만 있고 비계발판 항목이 누락되어 있거나 시방서에는 있는 가설시설물에 대한 항목이 누락되어 있는 경우 또는 단순 계산방식 잘못으로 인한 설계도서와 다른 물량산출 오류 및 산업안전보건법상 시스템동바리가 적용되어야 함에도 일반 광관동바리 항목으로 되어 있는 오류 등이 있을 수 있습니다.

발주자가 작성하여 교부하는 물량내역서, 즉 공내역서에 단가를 기재하는 방식의 내역입찰공사에서 물량내역서는 공사계약 일반조건 제2조에 따라 공사시방서, 설계도면 및 현장설명서와 함께 설계서에 포함이 됩니다.

따라서 물량내역서상의 누락 또는 오류 및 물량내역서와 공사시

방서 또는 설계도면이 상이한 경우에는 공사계약 일반조건 제19조의2(설계서의 불분명·누락·오류 및 설계서 간의 상호모순 등에 의한 설계변경)에 해당하게 되어 설계변경이 가능하며 계약금액 조정 신청을 하여야 합니다.

그러나 현장에서는 설계도면대로 시공을 하다 보니 당연한 항목이 공내역서에 누락되어 있는 것을 발견하지 못하는 경우도 많고 발주처에 구두로만 통지하고 시공하는 경우도 많습니다.

공내역서에 누락되어 있는 항목이 있는지를 꼼꼼히 챙기고 발견 즉시 서면으로 발주처에 통지하고 준공대가 지급 전에 서면을 통한 계약금액 조정신청을 해야 하며, 정산합의서 등에는 설계변경으로 인한 계약금액 조정에 관하여는 이의를 유보한다는 내용을 명확히 하여야 발주처와의 소모적인 법적분쟁을 예방할 수 있을 것입니다.



이동원 법무법인 이강 변호사



# 얼어붙은 민자 구원투수 기대... 사업화까진 '산넘어 산'

BTL(임대형 민자사업)에 대한 민간제안 길이 열리면서 제1호 사업 출시를 위한 정부의 후속 작업에 속도가 붙고 있다.

그러나 BTL의 민간제안을 지원할 제도적 기반이 마련된다고 하더라도 한도액 설정과 한도액의 국회 심의·의결 등 넘어야 할 산이 한둘이 아니어서 연착륙까지는 갈 길이 멀다는 목소리가 높다.

13일 관계부처에 따르면 기획재정부는 최근 BTL을 민간제안방식으로 추진할 수 있도록 하는 내용의 민간투자법이 국회를 통과하면서 관련 세부지침 작성에 본격 착수했다.

현재 민간투자법만 국회 문턱을 넘었음은 BTL의 민간제안을 위한 기준 등이 전혀 없어 실제 민간의 신규 제안은 어려운 상태다. 이에 따라 기재부는 세부지침 마련을 통해 민간이 제안서를 만들어 제출할 수 있는 환경을 조성하기로 했다.

기재부는 한국개발연구원(KDI)과 공동으로 세부지침을 수립해 올해 민간투자사업기본계획 개정안 등에 담은 계획이다.

기재부 관계자는 "BTL의 민간제안을 위해 필요한 규정이 있는지 검토 중"이라며 "관계부처와 건설사 등의 의견을 반영해 민자사업 기본계획 등에 반영할 것"이

**BTL 한도액 갈수록 축소  
국회 심의·의결 등 난관  
불확실성 제거돼야  
사업제안 활성화될 것**

라고 말했다.

BTL에 대한 민간제안이 가능해지면서 민간제안을 통한 BTL이 얼어붙은 민자시장의 구원투수가 될 것이라는 기대감이 높아지고 있다.

특히 BTO(수익형 민자사업)와 BTL을 혼합한 방식으로 도로 등의 민간제안이 잇따라 이뤄질 것이라는 전망이 나온다.

하지만 BTL 한도액 설정이 최대 걸림돌로 떠오르고 있다.

정부와 지자체 등 주무관청의 예산을 기초로 하는 BTL은 민간사업자 선정에 앞서 한도액을 설정해야 하고 한도액은 국회 승인을 거쳐야 한다.

BTL의 한도액이 갈수록 축소되고 있는 가운데 BTL 민간제안이 활성화되면 한도액은 증가할 수밖에 없다.

국회가 정부지급금 부담을 이유로 한도액 승인에 인색할 게 불보듯 뻔해 신규 사



업을 발굴·제안한다고 해도 현실화될 수 있을지 불투명하다.

민간사업자 입장에선 초기투자비를 들여 제안했다가 국회 승인을 받지 못하면 자칫 제안비용을 고스란히 날릴 수 있다는 우려가 나오는 이유다.

국회 한도액 승인 절차를 거치면서 사업기간이 길어져 최초제안의 이점이 퇴색될

수 있다는 지적도 제기되고 있다.

민간제안사업의 경우 최초제안자가 상대적으로 많은 정보 등을 보유해 경쟁사보다 한 발 앞서 있는 게 일반적이다.

그러나 사업기간이 장기화되면 최초제안 내용이 새어 나갈 수 있고 이렇게 되면 우선협상권을 확보하지 못할 가능성이 그만큼 높아지게 된다.

업계 한 관계자는 "BTL 민간제안에 대한 기대감은 있지만 정부는 물론 일선 주무관청, 건설사 모두 경협이 없어 혼란스러운 상황"이라며 "국회 한도액 승인 등 불확실성을 사전에 제거하지 않으면 BTL의 민간제안도 활성화되지 못하고 문질 것"이라고 말했다.

박경남기자 knp@

## 공사비 깎고, 추가비용 안 주고, 소송전으로 '진짜기'...

# 민간건축, '도 넘은 억지'에 병든다

민간건축공사에서 건설사들이 공사비를 제대로 받지 못하고 피해를 입는 사례가 끊이지 않고 있다. ▶관련기사 2면

계약에서 공사비를 깎는 것은 물론이고 공사가 끝난 후 추가공사를 인정하지 않거나 하자를 핑계로 돈을 안 주는 일이 다반사라는 것이다. 합의보다는 소송으로 가 공사비 지급을 미루거나 건설사가 제풀에 지쳐 포기하도록 하는 수법이 만연해 있지만, 민간계약이라는 이유로 제대로 된 보호장치가 없는 실정이다.

대한건설협회(회장 최삼규)는 최근 건설사를 대상으로 민간공사 피해사례를 조사했다. 조사 결과에서 드러난 건축주들의 공사비 삭감과 지급 지연 및 미지급 백태는 도를 넘어선 수준이다.

D건설사의 경우 도시형생활주택 민간공사를 완공하고도 공사비 17억원을 받지 못하고 있다. 건축주가 요구한 내부 마감 변경과 추가공사로 공사기간이 늘었

**건축주 '갑질'에 피해 속출  
제대로 된 보호장치도 없어  
하자진단자 개입 트집잡기도**

는데, 이 때문에 분양이 늦어져 할인분양을 했다는 것이 이유 가운데 하나였다.

M건설은 공장 신축공사에서 견적에 없던 압반이 나와 건축주와 추가금액과 절감방안을 협의해 공사를 마쳤다. 그러나 건축주는 추가공사를 인정하지 않고 하자를 문제 삼았다. 소송에 2년5개월이, 하자감정에는 1100만원이 들어갔으나 건축주가 하자감정을 다시 하자고 버텼다. M건설은 결국 시간과 비용 부담을 이기지 못하고 8000만원 정도 손해를 보고 합의하고 말았다.

C건설은 공장 신축공사 진행 중 기성금이 들어오지 않자 공사를 중단했다. 그러자 건축주는 시공사를 바꿔 공사를 끝냈

다. 그런데 새로 공사를 맡은 건설사에도 공사비를 주지 않아 이 건설사가 공장에 대한 유치권을 행사했고, 처음 공사를 맡은 C건설만 피해를 입었다.

우천 등 기상악화로 공사를 못한 기간을 인정하지 않아 지체상금을 물리는 행태, 잘못된 설계를 시공과정에서 변경했으나 인정하지 않는 사례, 서비스 공사를 요구하는 행태 등 다양한 수법으로 건축주들의 '머질'이 만연해 있다고 업계는 전했다.

이 때문에 공사 이후 소송으로 가는 일이 많은데 한편으로는 건축주들이 공사비 지급을 미루고자 소송을 유도하는 측면도 있다는 지적이다. 업계 관계자는 "건축주가 공사대금 삭감액의 일정부분을 인센티브로 받는 전문 하자진단자를 개입시켜 하자를 지적하고 채무부존재 소송을 걸어 건설사 소송을 유도한다"고 전했다.

김정석기자 jskim@