

## < 2024년 2차 계약관리위원회 세미나 후기 > 공기연장 클레임 대응전략, FIDIC과 AIA 국제표준계약의 이해



**이윤홍** 계약관리위원장, 한양대학교 부동산융합대학원 겸임교수, miso1036@hanmail.net

### 1. 세미나 개최 목적과 주요 내용

계약관리위원회에서는 지난 3월 6일(수)에 ‘공정연장 클레임 대응전략, FIDIC과 AIA 국제표준계약의 이해’의 주제로 세미나를 진행하였다. 참석자들은 건설붕괴의 위험이 발생한 시점에 건설관리의 위험과 관리방안의 중요성을 크게 인식하고 있었고, 국내의 공정관리 클레임 대응전략과 해외부분의 FIDIC과 AIA 국제표준계약은 큰 관심을 보였다. 한국과학기술회관 지하 1층 소회의실에서 열린 이번 세미나에는 건축학과 교수, 건설회사 임직원, CM업체 임직원, 관련 연구기관 책임 등의 각 분야의 실무자들과 임원이 참여하여 열띤 토론이 진행되었다. 이번 행사는 국내와 해외를 구분하여 진행되었는데 먼저 국내에서는 건설원가연구원 임정주 연구위원, 두 번째 해외에서는 씨플러스인터내셔널 현학봉 대표가 발표를 맡았다. 참석자들은 건설현장에서 발생하고 있는 문제점에 대해 많은 질문을 하였고, 이러한 문제점을

극복할 수 있는 실질적인 대안을 찾아야 한다고 주장하였다.

〈발표주제 및 발표자〉

- 공정관리클레임 유의사항 및 대응전략
  - 임정주 건설원가연구원 연구위원
- FIDIC과 AIA 비교를 통한 국제표준계약조건의 이해
  - 현학봉 씨플러스인터내셔널 대표

### 2. 세미나 주요 내용

이번 계약관리위원회 세미나는 건설현장에 발생할 수 있는 ‘공기연장 클레임 대응전략’과 ‘FIDIC과 AIA 국제표준계약의 이해’를 주제로 하여 국내와 해외 사례를 구분하여 향후 합리적인 계약관리의 필요성을 초점을 두어 진행되었다.



그림 1. 건설원가연구원 임정주 연구위원



그림 2. 씨플러스인터내셔널 현학봉 대표

2.1. 발제내용 요약

1) 발표1: 공기연장 클레임 대응전략

건설연가연구원 임정주 연구위원은 국내 클레임 대응전략으로 발표를 진행하였다. 진행단계별로 나누어 발표하였는데, 먼저 프로그램에서는 계약적 요구사항과 계약절차상 유의사항, 기술적 유의사항, 클레임 대응방안으로 나누었다. 다음의 지연 분석 방법은 계약서에 분석방법 유무를 확인, Extension of TIME 조항을 확인, 프로젝트의 진행시점 확인, 프로그램의 운영상태로 진행해야 한다는 내용이었다. 계약절차상의 유의사항은 특별하게 명시된 내용이 없다면 Recovery 원인은 건설사 자산의 귀책사유로 설명될 수 있고, 공정표상 작업은 대부분 건설사 작업이므로 특별한 사유가 명시되지 않는 한 건설사 책임하에 있다고 주장하였다. Recovery 사유를 명확하게 표현하거나, 추후 검토할 예정이라고 밝힐 필요가 있고 Recovery는 Acceleration 개념과 상이하므로 Recovery Plan 제출이 곧 보상과 연결되는 것이 아니라고 표현하였다. 기준 공정표를 구분해서 공기지연을 분석하는 경우 기준 공정표가 변경되는 시점에서의 지연기간이 Revised Programme 작성원인이고, 변경되지 않았음에도 변경된 공정표의 명칭에 Revised를 포함해서 제출하면 안 된다고 주장하였다. 대부분의 계약서에서 공기연장 절차시 포함해야 하는 내용으로 기술하고 있으므로 완료일이 연장되어야 할 필요가 있을 때 그 영향관계를 명확하게 표현해서 제출해야 한다는 내용이다.

2) 발표 2 : FIDIC과 AIA 국제표준계약의 이해

• FIDIC

클레임은 계약 또는 이행과 관련하여 발생하는 본 조건의 조항에 따른 권리(추가 지불 / EOT(DNP) 또는 구제를 위한

한 당사자가 다른 당사자에게 요청하는 것이다. 지연 손해배상은 청구 문제 중 하나이며 청구 기간은 명시되어 있지 않다. 통지(엔지니어)는 청구 당사자가 상황을 인지했거나, 인지했어야 하는 날로부터 28일 이내통지에 대한 엔지니어의 초기 응답에 대한 조항이 포함되어 있다. 28일 이내에 이의사항이 없으면 엔지니어의 결정이 최종적이며 구속력을 갖게 된다.

합의 또는 결정(거의 모든 계약 문제 등)은 고용주와 계약자 사이 엔지니어의 결정에 따라 DAAB(분쟁 회피 및 심판위원회) 원만한 합의 중재(ICC 규칙에 의함)로 결정된다.

• AIA

권리문제로 금전 지불, 계약 시간 변경 또는 계약 조건과 관련된 기타 구제책을 구하는 당사자 중 한사람의 요구 또는 주장이다. 청산 손해배상에는 청구 조항이 적용되지 않고, 청구기간은 작업이 실질적으로 완료된 날로부터 10년을 초과할 수 없다. 상대방 및 최초 의사결정자(건축가)에 대한 통지는 해당 클레임이 발생한 후 21일 이내 또는 청구인이 클레임이 발생한 조건을 처음 인식한 후 21일중 더 늦은 날짜에 가능하다. 청구 접수 후 10일 이내 초기 의사결정자(설계자)의 최종결정(초기 결정은 조정의 선행 조건, 추가 근거 데이터 요청, 거부, 승인, 절충 제안, 초기 의사결정자가 불가능하다고 조언) 건축주 또는 건설사의 서면 요청에 따른 이행에 관한 건축가의 해석 및 결정으로 건축가는 선의로 내린 해석이나 결정의 결과에 대해 책임을 지지 않고, 미국 문제에 대한 건축가의 결정은 최종적이다. 청구(기타 분쟁 포함)의 경우 최초 결정권자(계약서와 달리 명시되지 않는 한 건축가)의 최초 결정과 중재(미국 중재협회 기관)를 한다.



## 2.2. 패널토론 요약

패널토론 시간에는 학계, 건설회사, CM 등 각 층에서 온 전문가들이 건설현장에서 발생할 수 있는 문제점과 이에 따른 계약관리의 중요성을 토론방식에 의한 의견을 나누었다.

계약관리위원장 이윤홍은 국내 건설현장에서는 중견건설사의 자금력이 부족한 관계로 분양률이 낮은 사업장은 공기지연이 자주 발생하고 있으며, 계획공정보다 실행공정률이 20% 이상 지연될 경우에는 HUG에서 사고사업장으로 분류되어 수분양자들에게 기 납입한 분양대금을 반환해야 하는 문제점이 발생한다. 이러한 이슈가 발생할 경우 건설사는 경제적 손실을 줄이기 위해 구조적인 설계변경이 불가피하다는 의견을 찾아 공기지연을 합리화시키고 이로 인해 수분양자와 건설사간의 분쟁이 자주 발생한다고 주장하였다. 해외 개발사업을 추진하기 위해서는 자국민들의 보호를 위해 30% 이상 자국민의 지분을 나누어야 하는데, 이러한 지분 배분은 수익성과 연결되어 단기간 내 영업이익을 시현할 수 없는 구조로서 해외 계약의 불공정을 어필하였다.

포스코이앤씨 이태훈 부장은 건설현장에서 발생할 수 있는 문제점은 계약관리로 전부 해소하기에는 어려움이 존재하고, 각기 다른 이해관계로 인해 분쟁이 발생하면 손실을 최소화할 수 있는 방안을 찾아야 한다고 주장하였다.

건국대학교 건축학과 김경환 교수는 이번 세미나 발표로 현장에서 경험할 수 있는 소중한 정보를 얻을 수 있었고, 향후 국내 및 해외에서도 계약관리 분쟁을 효율적으로 조정할 수 있는 전문기관이 필요하다고 주장하였다.

사비 인상으로 사업성이 낮아 조합원 분담금 상승에 따른 분쟁이 자주 발생하여 사회적 이슈가 되고 있다.

이번 세미나 교육을 통해 국내 클레임 발생원인과 이에 따른 선제적인 대응전략을 이해하는데 좋은 교육이 되었습니다. 진행단계별로 발생할 수 있는 리스크와 대응전략을 통해 사업비용을 효율적으로 낮출 수 있는 방안도 고려할 수 있는 생산성 있는 교육이었습니다. 해외 계약관리에 대해서도 현장에서 배울 수 없는 현실성 있는 교육을 통해 FIDIC과 AIA 국제표준계약을 이해할 수 있었다.

## 3. 맺음말

최근 공사비용이 크게 상승하여 발주처와 건설사간의 분쟁이 자주 발생하고 있다. 작년까지만 해도 원자재 값 인상, 현장 근로자 임금상승이 건설비용 상승의 주요 원인이었다. 하지만, 금년부터는 건설현장에 안전기준 강화, 층간소음 사후 인증제, 우중 콘크리트 타설 금지 등으로 인한 간접비 부담도 상승하였다. 이로 인해 대형건설사들은 공동주택 평균 공사비용이 3.3㎡당 1,000만원이 보편화 될 것으로 인식하고 있다.

많은 건설현장이 공사비 상승으로 인해 사업성이 시현되지 않아 착공이 지연되고 있고, 착공이 진행된 사업장도 공사비 인상으로 인해 손실이 발생하고 있다. 정비사업의 경우는 공