

프로젝트 클레임

공사변경

김승현 외국변호사
법무법인(유한) 태평양

CONTENTS

I	FIDIC 공사변경 조항
II	공사변경의 의의, 개념 및 유형
III	공사변경의 한계
IV	공사변경의 형식과 절차
V	발주자의 공사변경 의무
VI	공사변경의 결과
VII	절차 미준수 공사변경의 구제수단

I

FIDIC 공사변경 조항

I. FIDIC 공사변경 조항

❖ Red Book 제13.1조와 Yellow/Silver Book 제13.1조 비교

- ✓ [Red Book 제13.1조](#)
- ✓ [Yellow Book 제13.1조](#)
- ✓ [Silver Book 제13.1조](#)
- ✓ [Pink Book 제13.1조](#)

II

공사변경의 의의, 개념 및 유형

II. 공사변경의 의의, 개념 및 유형

1. 공사변경의 의의

- 1) 장기간 이행되는 건설공사계약
- 2) 발주자 측 사정변경

2. 공사변경의 개념: 아래 개념과 다름

- 1) 설계변경(Change of Design)
- 2) 계약변경(Amendment of Contract)
- 3) 용인(Concession)

II. 공사변경의 의의, 개념 및 유형

3. 공사변경의 유형

1) Red Book 하에서의 공사변경: Measurement와 개념 구별 필요

✓ [Red Book 제12.3조\[Evaluation\]](#)

2) Yellow/Silver Book 하에서의 공사변경

✓ 주로 Employer's Requirement의 변경

✓ 그러나 공사목적물의 상세 또는 시공순서나 방법의 변경이 공사변경인가?

III

공사변경의 한계

III. 공사변경의 한계

1. 내재적 한계

2. 명시적 한계

1) Red Book 제13.1조

- ✓ 공사변경을 이행하기 위해 필요한 물품을 쉽게 구할 수 없는 경우

2) Yellow/Silver Book 제13.1조

- ✓ 공사변경을 이행하기 위해 필요한 물품을 쉽게 구할 수 없거나,
- ✓ 공사변경이 공사목적물의 안전성이나 적합성을 감소시키거나,
- ✓ 성능보증 달성에 부정적인 영향을 미치는 경우

IV

공사변경의 형식과 절차

IV. 공사변경의 형식과 절차

1. 공사변경의 형식

1) 사전 서면지시가 원칙

- ✓ Red Book에서는 구두 지시의 경우 2 영업일 내에 서면 확인 요청
- ✓ Yellow/Silver Book은 구두 지시 불허

2) 단순 서면지시 요건

- ✓ 추후 어떤 지시가 공사변경 지시인지 아닌지 분쟁이 발생할 가능성
- ✓ 그러나 교착상태(impasse)를 피할 수 있음

IV. 공사변경의 형식과 절차

2. 엔지니어의 공사변경 지시

1) Red/Yellow Book

- ✓ 만약 발주자가 지시를 내린다면?
- ✓ 엔지니어의 지시가 공사변경 지시인지 불분명하다면? 제20.1조 클레임 요건
- ✓ 엔지니어는 발주자의 대리인으로 수권범위 내 공사변경 지시를 내려야 함
- ✓ 엔지니어는 용인(concession)을 해줄 권한이 없음.

V

발주자의 공사변경 의무

V. 발주자의 공사변경 의무

1. 교착상태의 발생

- ✓ 설계 관련 내재된 문제 또는 공사 도중에 발생한 사건으로 원래 설계대로 시공자가 공사를 수행하기 어렵게 된 경우 발주자가 공사변경 지시를 내리지 않는다면 교착상태 발생.

2. 발주자의 명시적인 의무: ICC Measurement Contract 2011 제51조 제1항 (a)

- ✓ “엔지니어는 자신이 보기에 완공에 필요한 공사목적물의 일부에 대한 공사변경 지시를 내려야 한다.”

V. 발주자의 공사변경 의무

3. 발주자의 묵시적인 의무

❖ Mackay v. Dick 사건 (1881)

“서면계약에서 양 당사자가 함께 하지 않으면 효과적으로 수행될 수 없는 어떤 것을 하기로 양 당사자가 합의한 경우, 비록 그러한 취지의 명시적 문구는 없다 하더라도 각 당사자는 그 일을 수행하기 위해 자신이 해야 할 필요가 있는 모든 일들을 하기로 합의하였다고 해석하는 것이 옳다”

❖ Holland Hannen & Cubitts v. Welsh Health Technical Services Organization 사건 (1981)

발주자에게 책임이 있는 설계 결함 때문에 시공자가 공사수행에 어려움을 겪게 된 사건에서 법원은 “발주자는 시공자가 제안한 공사변경 제안서를 건축사가 채택하지 않았다 하더라도, 계약상 발주자의 협력의무에 의거하여 결함이 있는 설계와 관련하여 공사변경을 지시할 의무를 부담한다”고 판시

V. 발주자의 공사변경 의무

3. 발주자의 묵시적인 의무

❖ Davy Offshore v. Emerald Field Contracting Ltd. 사건 (1991)

법원은 “단지 공사변경이 시공자에게 공평하거나 도움이 되기 때문에 발주자가 공사변경 지시를 내려야 할 의무를 부담하는 것은 아니고, 공사 수행에 반드시 필요한 경우에 그러한 의무가 존재한다”는 점을 강조하였다. 발주자에게 공사변경 지시를 내려야 할 의무를 부담시키는 것은 그리 하지 않으면 공사가 완공되기 어려운 것과 같은 예외적인 상황 하에서이다.

V. 발주자의 공사변경 의무

3. 발주자의 묵시적인 의무

❖ Brodie v. Corporation of Cardiff 사건 (1919)

시공사 Brodie는 Llyurgon Reservoir 건설을 위해 발주자 Corporation of Cardiff와 공사계약을 체결함. 공사 착공후 엔지니어는 시공자가 사용하려 했던 Neath clay 대신에 Cyfartha clay를 사용하라고 지시. 시공자는 자신이 Neath clay를 사용할 권한이 있기 때문에 엔지니어의 지시는 공사변경이라고 주장했으나, 엔지니어는 Cyfartha clay가 계약 하에서 요구되는 것이기 때문에 공사변경 지시에 해당하지 않는다고 주장함. 또한 발주자는 엔지니어가 공사변경에 대한 서면 지시를 내리기를 거부했으므로 다툼이 되고 있는 공사변경에 대해 추가 공사비를 지급할 의무가 없다고 주장함. 분쟁은 중재에 회부되었고, 중재인은 계약상 시공자는 Neath clay를 사용할 권리가 있었고, 엔지니어가 부당하게 공사변경 지시를 하지 아니한 것이라고 판정함.

V. 발주자의 공사변경 의무

3. 발주자의 묵시적인 의무

❖ Brodie v. Corporation of Cardiff 사건 (1919)

이 중재판정에 대해서 법원에 취소 소송이 제기됨. 주요 쟁점은 중재인이 엔지니어로부터의 서면 지시가 없음에도 불구하고 추가 공사비를 지급하라는 판정을 내릴 권한이 있는지 여부. 법원은 엔지니어가 지시를 내리지 않은 것이 정당한지 여부에 관해서는 중재인이 심사할 권한이 있다고 판단. 계약서의 중재 조항은 발주자와 발주자를 대리하는 엔지니어 및 시공자 간의 어떠한 분쟁에도 효력이 미치며 엔지니어가 공사변경 지시를 내렸어야 하는지 여부도 그에 포함됨. 나아가 법원은 시공자가 합법적인 지시가 내려질 때까지 공사수행을 거부할 수 있었는지도 검토하였는데, 시공자가 공사수행을 거부하게 되면 잠재적인 공기지연이나 생산성 손실 및 비용낭비가 막대할 것이므로 현실적으로 선택하기 어렵다고 전제한 다음, 이러한 상황에서 시공자는 발주자가 지시 또는 요구한 대로 공사를 수행하고 공사가 추가 공사인지 여부는 나중에 결정하는 것이 훨씬 더 바람직하다고 판시함.

VI

공사변경의 결과

VI. 공사변경의 결과

1. 공기연장

- ✓ [제8.4조 \(a\)항](#) 그러나, [제20.1조](#)의 클레임 통지 요건 충족

2. 추가 공사비: 제20.1조 클레임 통지 의무 없음.

- ✓ Red Book 제12조에서 실측(Measurement)를 하도록 규정
- ✓ Yellow/Silver Book 제13.3조에서 엔지니어가 [제3.5조](#)에 따라 계약금액을 조정하도록 규정.

VII 절차 미준수 공사변경의 구제수단

VII. 절차 미준수 공사변경의 구제수단

1. Molloy v. Liebe 사건 (1910)

- ✓ 시공자가 발주자의 사전 사면 지시없이 추가 공사를 하였다는 이유로 추가 공사비 지급 거부함. 발주자는 해당 공사가 본래의 공사범위에 속한다고 생각했기 때문에 공사변경 지시를 내리지 않음. Umpire가 시공자가 추가 공사라고 말했음에도 불구하고, 발주자가 그에 대해 공사가 수행되어야 한다고 답변한 이상, 발주자는 해당 공사비가 전체 계약금액에 포함되었다고 보지만 만약 발주자의 견해가 틀렸다면 건축사가 사정하는 추가 공사비를 지급할 것이라고 묵시적으로 약속한 것이라고 추론함. 법원은 이러한 추론이 정당한 것으로 지지.

2. Collateral Contract

3. Unjust Enrichment

THANK YOU

김승현 외국변호사

T. 02. 3404. 0253

F. 02. 3404. 7306

E. seunghyeon.kim@bkl.co.kr