국내 건설분쟁에서 비계약 당사자간의 건설분쟁에 관한 연구

A study on the Construction Claims Between Parties Without Privity

윤 대 중*○ 한 승 헌** 백 준 홍***
Yun, Dae-Jung Han, Sung-Heon Paek, Joon-Hong

요 약

건설프로젝트를 수행해 나감에 있어 과실과 무책임으로 인한 크고 작은 사고 및 손실은 건설참여자간에 다양한 유형의 분쟁을 야기하게 되는데, 상호간의 계약적 관계의 유무에 따라 계약당사자간의 분쟁과 비계약적 참여간의 분쟁으로 구분된다. 전통적으로 과실과 무책임에 따른 손실추궁은 상호간에 계약관계가 존재하는 것을 전제로 하였기 때문에 건설분쟁을 해결하기 위한 그동안의 접근방법도 주로 계약관계를 갖고 있는 당사자간의 분쟁에 관심이 맞추어져 왔다. 그러나 최근 제조업책임법의 사례 등에서 볼 수 있듯이 국내외적으로 비계약적 참여자간에도 과실이 증명될 경우 그에 따른 책임을 추궁하는 경향을 보이고 있다. 본 연구는 국내 건설 프로젝트에서 발생하는 직접적인 계약관계가 없는 비계약자간의 분쟁판례를 유형별로 분석하고, 설문조사를 통해 이러한 제3자적 관계에 의한 건설분쟁이 턴키제도 및 건설사업관리(CM)제도 등 건설발주방식 및 환경분쟁 등에 어떤 영향을 미치는 지를 고찰하여 건설참여 전문가 개개인의 전문가적 책임과 계약관계가 없는 제3자에 대한 책임의 중요성을 재인식함으로써 건설산업 참여자들의 분쟁위험을 최소화하고 건설산업의 신뢰도를 재고시키는 여건조성을 위한 기초적 연구자료로써 활용될 수 있을 것이다.

키워드: 비계약관계, 분쟁, 제3자 관계, 과실,

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

국내의 건설프로젝트에 참여하는 설계자, 감리자. 건설사업관리자 등 전문가들이 고의적이거나 또는 비고의적으로 전문가의 책임을 성실히 이행하지 못함으로써 크고 작은 사고 및 손실에 따른 분쟁이 발생하고 있다. 이러한 건설분쟁의 배경에는 여러 가지 원인이 있지만 전문가들의 과실(Negligence)과 불법행위(Tort)가 근본적인 원인으로 지적되고 있다.[1] 이와 같은 건설분쟁은 상호간의 계약적 관계의 유무에 따라 계약당사자(with contractual privity)와 계약적 관계가 없는 참여자(without privity)[2]간의 분쟁으로 구분된다. 전통적으로 과실과 불법행위에 따른 손실추궁은 상호간에 계약관계가 존재하는 것을 전제로 하였기 때문에 건설분쟁을 해결하기 위한 그동안의 접근방법도 주로 계약관계를 갖고 있는 당사자간의 분쟁에 초점이 맞추어져 왔다[3].

그러나 건설참여자들이 건설계약관계의 유무에 따라 책임의 경중을 자의적으로 판단하게 되면, 예상치 않은 비계약적 당자자간의 분쟁에 크게 노출될 수 있고, 크고 작은 과실과 책임회피로 인해 예측할 수 없는 피해를 초래할 수 있다. 본 논문은 국내 건설 프로젝트에서 발생하는 직접적인 계약관계가 없는 비계약자간의 분쟁사례를 분석하고, 설문조사를 통해 이러한 비계약적 참여자간의 분쟁이 건설사업관리(CM)등의 발주방식과 제조물책임법등의 제도적인 부분에 어떤 영향을 미치는 지를 고찰함으로써 건설참여 전문가 개개인의 전문가적 책임을 강조하고, 계약관계가 없는 제3자에 대한 책임의 중요성을 재인식하는데 그 목적이 있다.

1.2 연구의 범위 및 방법

* 학생회원, 연세대학교 건축공학과 석사과정
** 종신회원, 연세대학교 토목공학과 조교수, 공학박사
*** 종신회원, 연세대학교 건축공학과 교수, 공학박사

1 "건물(삼풍백화점) 붕괴의 원인이 건축계획의 수립, 건축설계, 건축공사공정, 건물 완공 후의 유지관리 등에 있어서의 과실이 복합적으로 작용한 데에 있다고 보아 각 단계별 관련자들을 업무상 과실치사상죄의 공동정범으로 처단한 사례(대법원 1996.8.23.선고 96도1231)가 있다.

2 건설분쟁 예방을 위한 발주자/계약자 내부 조직간의 마찰해소 방안에 대한연구 : 건설공사 관련 사례연구를 중심으로, 대한건축학회논문집1999.3, 옥종호

3 Justin Sweet, "Legal Aspects of Architecture, Engineering, and the Construction Process", West Publishing Company, p75-108, 1989.

국내에는 건설분쟁에 대한 체계적인 분류체계가 아직 정립되지 않았으며, 건설분쟁에 관련된 판례자료를 확보하기도 매우 어려운 실정임을 감안하여 2002년 8월까지의 대법원, 하위법원 및 대한상사중재원의 건설분쟁 관련 판례 593건 중 주로 직접적인 계약관계가 없는 당사자간의 분쟁에 관한 자료 분석을 통해 연구를 진행하였다.

본 논문은 이러한 건설분쟁 판례 및 진행 중인 소송사례를 바탕으로 건설분쟁의 특성과 비계약적인 관계를 정의하고, 국내 건설분쟁 중 비계약적 당사자간의 분쟁사례를 중심으로 발생유형 및 원인과 판결결과를 분석하였다. 그리고 국내 건설관련 연구소 및 건설업체의 발주·계약담당자들을 대상으로 설문조사를 실시하여 턴키제도 및 건설사업관리(CM)제도 등 전문가의 책임성이 강조되는 발주방식과 제조물책임법 등 제도적인 부분에서 발생될 수 있는 비계약적관계의 건설분쟁 항목을 조사하고 이러한 건설분쟁 위험을 최소화할 수 있는 방안을 제시하고자 하였다.

2. 비계약적 당사자의 정의 및 국내 동향

2.1. 건설분쟁의 특성 및 비계약적 관계의 정의

건설업은 다수 당사자가 관여하게 됨으로써 분쟁의 성격이 매우 복잡하고 다양한 경우가 많다. 그러나 이러한 모든 당사자들의 권리와 의무를 전부 계약서에 명문화하는 것은 현실적으로 어렵기 때문에 사업시행 과정에서 항상 복잡하게 얽힌 이해관계로 인하여 분쟁 발생가능성이 타 산업분야에 비해 매우 높게 나타나고 있으며, 분쟁이 발생되었을 경우에도 그 원인과 책임소재의 규명이 쉽지 않다. 이런 특성 하에서 발생하는 건설분쟁은 그림1과 같이 계약적관계의 유무에 따라 크게 두가지 유형으로 구분된다.

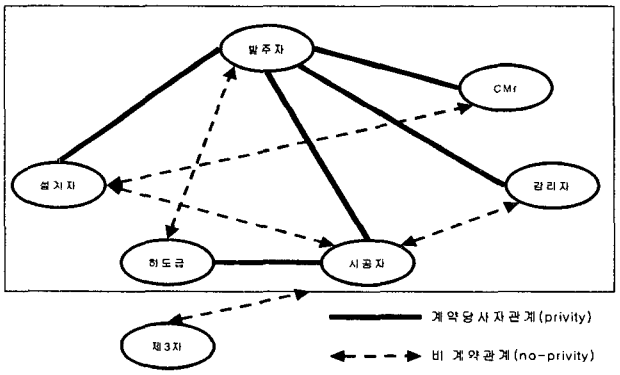

그림 1. 건설분쟁 당사자에 의한 구분

먼저, 계약적인 관계(privity)는 "동등한 재산권리를 위한 연속적이거나 상관적 관계 즉, 계약에 구속받는 당사자들 사이의 관계"[4]와 두 당사자 사이에 합의에 의해 직접적인 계약적 권리와 의무관계가 존재한다는 의미로[5] 정의되고 있다. 이런 점에서 건설사업의 발주자와 설계자, 발주자와 감리자, 발주자와 건설업체간에는 계약적인 당사자 관계가 존재한다. 반면, 비계약적인 관계는 건설프로젝트에 직·간접적으로 참여하는 자들 사이의 관계로서 직접적인 계약관계가 없는 발주자와 하도급자, 설계자와 감리자, 설계자와 시공자, 시공자와 주민 간의 분쟁이 그 예라고 할 수 있다. 결론적으로 계약당사자간의 분쟁은 계약에 의해 상호 작용하는 의무와 책임을 비교적 명확하게 규명할 수 있는 반면, 비계약자간의 분쟁은 유형 또는 무형의 업무 분쟁으로 인해 복잡성을 나타내기 때문에 과실과 과오의 책임과 원인을 규명하는 것이 매우 어렵다.

2.2 비계약적 관계의 국내 동향

전통적으로 과실과 무책임에 따른 손실추궁은 상호간에 계약관계가 존재하는 것을 전제로 하였으나, 최근 제조업 책임법의 사례에서 볼 수 있듯이 국내·외를 막론하고 비계약적 참여자간에도 과실이 증명될 경우 그에 따른 책임을 추궁하는 경향을 보이고 있다. 건설분야 분쟁사례에 대한 연구결과에 의하면[6], 건설당사자끼리의 분쟁이 전체의 35.1%를 차지하고 있고, 건설당사자와 비 당사자간(준계약자 : 18.6%, 행정기관 : 33.2%, 제3자 : 3.7%)의 분쟁이 총 55.5%를 차지하고 있다. 위 분석은 국내건설분쟁의 일반적 유형을 조사한 것으로서, 설계자와 감리자간의 분쟁 등 비계약 분쟁에 대한 개략적인 분쟁유형을 보여주고 있다.

즉 국내 건설분쟁에서 직접적인 계약관계가 없는 비계약당사자간의 분쟁이 당사자관계의 건설분쟁보다 빈번하게 발생하고 있으며, 그 주요원인은 다중 이해관계자가 참여하고 있는 건설사업의 특성과 함께 건설건설참여자들이 계약적인 관계의 중요성은 인식하고 있는 반면, 비계약적인 관계의 중요성은 인식하지 못하고 있기 때문인 것으로 보인다. 국내 건설분쟁이 계약의 존재여부를 떠나 비계약당사자간의 분쟁으로 다양하게 확산되고 있음을 볼 때, 국내 건설산업도 비계약적인 건설분쟁에 관해 법률적인 이해도를 높이고 건설참여자와 제3자간의 비계약적인 관계의 분쟁을 최소화하고 건설참여자들의 책임감의 중요성을 재인식할 필요가 있다.

3. 국내 건설분쟁의 발생실태 및 비계약 당사자간의 분쟁유형 분석

3.1 건설관련 분쟁 데이터 추출방법

4 Contracts and the Legal Environment for Engineers and Architects",52-53P ("Privity is a term denoting mutual or successive relationship to the same right of property or to the same subject matter")

5 "Construction Law : Principles and Practice, 67p", Bruce M. Jervis and Paul Levin

6 김성배, 김일중, 양진석, "우리나라 건설 분야 분쟁 사례 분석", 건설산업연구원,P48-49,2001.5,

현재 국내의 건설분쟁 해결과정은 아래 그림 2와 같이 최초 협의 단계를 거쳐서 당사자간에 분쟁이 해결되면 그것으로 종료되나, 협의가 결렬되면 조정과 중재를 택일하게 된다. 조정의 경우는 조정이 종료된 후에 소송으로 진행되고 소송으로 진행 과정은 3급심에 따르게 된다.

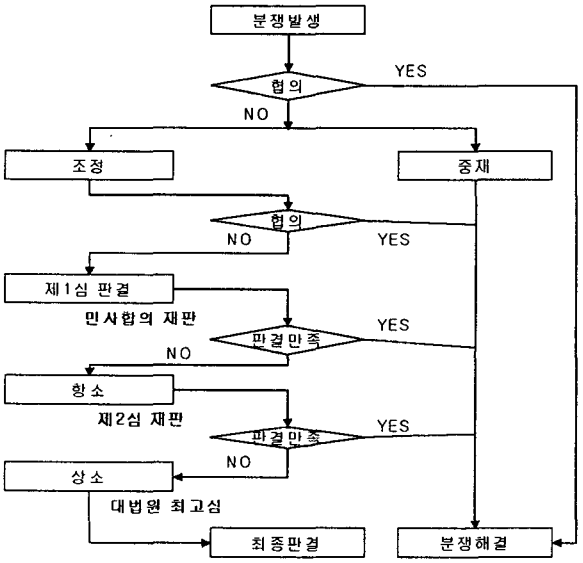

그림 2. 국내 분쟁해결 절차 및 소송 절차

따라서 본 논문에서는 국내 건설분쟁의 발생실태 및 비계약자간의 분쟁사례를 분석하기 위해 아래 표 1과 같이 대법원 및 하위법원 판례를 대상[7]으로, 건설에 관련된 주제어에 해당하는 총 593건[8]의 데이터를 추출하였다. 그리고 본 연구는 건설프로젝트를 수행하는데 있어 계약관계 또는 비계약자간의 과실과 불법행위에 대한 분쟁유형을 파악하는 것이 주요 목적이므로 민법에 따른 판례를 주요 대상으로 하였으며, 상위법원에 상소중인 판례를 포함하였다.

표 1. 데이터 추출방법

항 목	내 용
대 상	대법원 판례, 고등법원 판례, 하급심 판례.
주제어	공사대금, 하도급, 설계, 시공, 감리, 기성고, 건축, 건설, 토목
기간	1961 - 2002년 8월 22일
참조조문	민법
판례건수	593건

3.2 건설분쟁의 발생실태[9]

그림 3은 표 1에서 추출된 593건의 건설분쟁의 년도별 추이를 나타낸 것이다. 1960~1980년대 초반의 분쟁건수가 많은 이유는 장기간의 발생건수가 누적된데 따른 것이며, 1998년 IMF 경제위기의 상황을 제외하고는 건설분쟁이 계속적인 증가추이를 보이고 있다. 또한 표 2의 대한상사중재원의 최근 건설계약 중재 신청건수를 보더라도 분쟁건수가 계속적으로 증가하고 있다는 것을 알 수 있다.

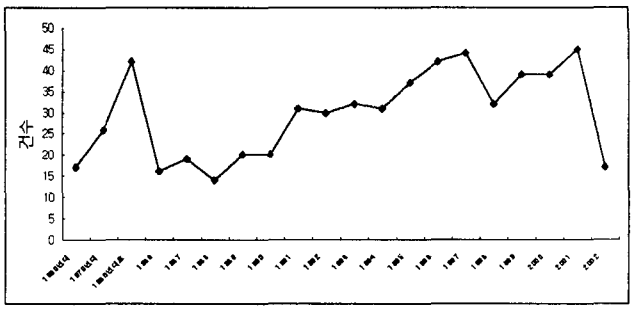

그림 3. 대법원, 하위법원 대상 민법상의 소송 판례 추이

표 2. 중재 신청건의 건설계약 건수 현황

연도	1997	1998	1999	2000	2001
건설계약 건수	16건	19건	31건	45건	57건

이와 같이 국내 건설문화 및 환경이 분쟁을 쉽게 받아들이지 않는 분위기임에도 불구하고 건설분쟁 건수가 지속적으로 증가하고 있는 것은 건설업체등 건설사업 참여자들이 계약에서 주어진 자신의 권리 혹은 비계약자일지라도 당사자의 과실 및 책임회피로부터 보호받고자 하는 경향에서 그 원인을 찾을 수 있으며, 앞으로 더욱더 건설사업에서 건설참여자들 간이나 제3자에 의한 클레임이 증가하는 상황이 지속될 것이다.

3.3 비계약적인 관계의 건설분쟁 사례

건설공사에 있어서 계약관계가 없는 제3자의 피해에 대한 민법상의 책임 추궁 수단으로는 불법행위책임(750조)과 사용자책임(제756조) 및 토지공작물책임(제758조)이 있다. 계약관계가 있는 경우는 채무불이행책임(제390조), 매도인의 담보책임(제570조), 수급인의 담보책임(제667조)등이 있다. 민법에서는 책임을 추궁하는 측과 책임을 추궁당하는 측이 서로 계약관계에 있는가의 여부에 따라 부과되는 법적 책임이 달라진다. 표 3은 593건의 추출판례 사건 중 계약관계가 없는 경우의 책임의 종류 및 건수를 분류하여 정리한 것이다.

7 www.scourt.go.kr/kg_p.html
8 97%가 건설관련 자료이며 사건의 약90%이상 판결내용이 기재되어 있으므로 자료의 신뢰성은 있음.
9 사건번호와는 무관하며 판결일정을 기준으로 작성하였음.

표 3. 민법상의 비계약관계에 대한 책임

계약관계유무 및 건수		책임의 종류 및 건수	
유무	건수	종류	건수
계약관계가 없는 경우	107건 (18%)	토지공작물 책임(758조)	17건
		불법행위책임(750조)	69건
		사용자 책임(756조)	21건

위 표에서도 알 수 있듯이 1961년부터 발생한 593건의 건설분쟁 중 계약관계가 없는 경우는 107건(18%)으로 나타났다. 본 논문의 분석대상이 법적강제력이 있는 소송과정의 사례를 대상으로 한 것이며, 실제로 비계약당사자간의 분쟁이 법적이해 및 인지도의 부족으로 소송으로 까지 발전하지 못한다는 점을 고려하면, 비계약자간의 분쟁사례는 매우 빈번하게 발생하고 있다는 것을 알 수 있다.

아래 표 4는 107건의 계약관계가 없는 경우의 건설분쟁을 소송관계로 분류하여 당사자 유형에 따라 분쟁의 건수 및 비율을 정리하였다. 시공자와 제3자와의 분쟁이 가장 많이 발생하고 있으며, 전체적으로 제3자와 관련된 분쟁이 다양한 당사자들 사이에 발생하였다는 것을 알 수 있다.

표 4. 책임여부에 따른 분쟁당사자간의 유형분류 및 분쟁건수

분쟁 대상자관계		건수	비율
시공자	3자	23건	21.5%
	준계약자	15건	14%
	제3 행정관청	1건	0.9%
	감리	1건	0.9%
행정관청	3자	29건	27.2%
	준계약자	1건	0.9%
발주자	준계약자	5건	4.7%
	3자	4건	3.7%
감리	준계약자	2건	1.9%
3자	준계약자	3건	2.8%
	3자	4건	3.7%
준계약자	준계약자	1건	0.9%
분양자	3자	2건	1.9%
자료미비		16건	15%
총 분쟁건수		**107건**	**100%**

이와 같이, 국내에서도 새로운 형태의 갈등으로 인한 클레임이 증가하고 있으며, 계약관계가 없는 제 3자에 대한 민법상의 책임에 관한 건설분쟁 사례도 다양한 형태로 발생하고 있다.

4. 비계약적 건설분쟁에 대한 설문조사 및 영향 고찰

4.1 비계약적관계 분쟁에 대한 설문조사

이러한 비계약관계자간의 다양한 분쟁유형은 건설산업의 특성상 앞으로 계속 확산되어 나갈 것으로 판단된다. 본 연구에서는 비계약적관계가 건설산업의 발주방식 및 제조물책임법등의 제도도입에 미치는 영향을 살펴보기 위해 국내 건설관련 연구소 및 업체의 계약 및 발주관련 담당자 63명을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 회수율은 83%로 비교적 높게 나타났으며, 비계약적인 관계로 인해 예상되는 현 발주방식 및 기타 제도적인 요인에 대한 1차 설문조사 결과를 토대로 건설분쟁 요소를 추출한 후 주요 요소를 대상으로 중요성의 순위에 대해 2차 설문조사를 실시하였다.

표 5. 비계약적 관계 건설분쟁 설문조사

주요소	중요성에 대해 인식하는 인원		분쟁원인 및 관계
전통적발주방식	14	30%	계약/비계약관계가 복잡
턴키발주방식	4	8.5%	설계자와 시공회사
CM발주방식	5	10.6%	CMr의 전문가 책임
제조물책임법	18	39%	소비자
환경권, 일조권	6	12.7%	제3자 및 민원
총계	47명	100%	

설문조사 결과, 제조물책임법의 도입에 따른 비계약관계자간의 분쟁이 가장 증가할 것으로 예상하고 있으며, 공사참여자간의 역할 및 의무가 복잡하게 얽혀 있는 전통적발주방식에 이어 환경공해 등에 따른 분쟁, 건설사업관리(CM) 및 턴키발주공사에 있어서 비계약적인 관계로 인한 분쟁소지가 높게 나타날 것으로 나타났다.

4.2 비계약적 관계의 건설분쟁 영향 분석

설문조사에 따른 비계약당사자간의 분쟁의 영향을 분석해 보면 다음과 같다.

첫째, 제조물책임법(Product liability)에 따른 건설분쟁의 증가를 들 수 있다. 제조물 책임은 전통적인 불법행위법과는 달리 직접적인 계약관계에 있지 아니한 제3자에게 배상책임을 인정하고 있으며, 제조업자의 무과실책임도 인정하여 제조물의 결함이 있으면 배상책임을 지게 된다. 지금까지는 소비자가 손해배상을 받으려면 반드시 제조업체의 고의나 과실을 입증해야 했으나, 이제는 소비자가 제조물의 결함으로 인해 피해를 입었다는 점만 증명하면 된다. 따라서 건설업체 및 건자재·설비 업체는 현재에도 건설산업기본법 등에 의거하여 부실공사나 안전사고가 발생할 시 과중한 처벌을 받고 있다는 점을 감안할 때, 제조물책임법의 제정으로 인하여 타 업종 이상으로 높은 부담을 안게 되었다고 볼 수 있다.[10]

둘째, 환경 공해에 대한 민원과 같은 새로운 갈등 및 지자체 별로 기준을 달리 적용함으로써 발생하는 인허가 지연에 따른 갈등 등을 들수 있다. 지금도 이러한 유형의 분쟁이 제3자 소송에 의한 대법원 판례의 대부분을 차지하고 있다. 그 중에서 일조권[11], 건물훼손에 따른 민원이 많다. 국내의 건설분쟁은 앞으로 예기치 못했던 제3자와의 분쟁으로 인해 잠재적인 분쟁 당사자의 유인을 변화시킬 것이므로 건설참여자들은 이러한 제3자와의 건설분쟁을

10 최민수,강운산," 제조물책임법의 제정과 건설업 및 건재.설비업의 대응 방안,한국건설산업연구원,2000.3

11 표 5의 불법행위책임(750조)에서 일조권 침해와 관련된 소송이 약 10%를 차지하고 있음.

인식하고 전문가로서 책임을 성실히 이행해야 이와 같은 환경변화에 대처할 수 있을 것이다.

셋째, CM제도 도입에 따른 비계약당사자간 분쟁도 예상된다. 종래의 감리용역에 있어서도 감리자가 업무를 수행하는 과정에서 과실의 정도가 입증되는 과실이 있었다면 감리용역비를 초과하는 손해일지라도 이를 배상해야 할 책임이 있다는 판례가 있었다.[12] 더욱이 CM의 영역은 감리와 같은 시공단계로 국한되는 것이 아니라 기획, 설계, 유지관리단계에 까지 확대될 수 있고 이에 해당하는 책임 또한 비례적일 수 있다는 점에서 건설사업관리자는 계약관계의 유무를 떠나 발주자, 설계자, 시공자, 기타 제3자로부터 관리과실 또는 과오로 인한 전문가적인 책임에 따른 클레임에 항상 노출되어 있다고 할 수 있다.

미지막으로, 턴키계약방식은 발주자들이 설계와 시공을 일괄 발주함으로써 클레임을 최소화할 수 있다는 점에서 선호하고 있으나 계약 조건이 완비되지 않은 채 운영되고 있는 턴키공사에서는 책임 소재가 불명확하여 많은 갈등이 발생할 수 있다. 특히 턴키공사는 시공사가 설계사와 공동 수급체를 구성하여 진행하는 경우가 많아 설계와 시공간의 이견조정 실패에 따른 책임문제 및 저가낙찰시 주변 제3자에 의한 분쟁제기 가능성이 상존하고 있다. 또한 턴키공사 현장에 감리자 등 발주자의 대리인이 배치되는 경우, 이들 간의 역할과 책임을 둘러싸고 계약당사자간의 분쟁의 증가와 함께 비계역적당사자간의 분쟁 가능성이 매우 높게 나타나고 있다고 하겠다.

5. 결 론

국내 건설분쟁에서 직접적인 계약관계가 없는 당사자간의 분쟁이 많이 발생하고 있으며, 건설 프로젝트의 성패에 큰 영향을 미치고 있다. 건설참여자들은 계약에 의해 의무와 책임이 규정되는 계약적인 관계에 비해, 비계약적인 관계의 중요성은 제대로 인식하지 못하고 있기 때문에 분쟁이 빈번히 발생하고 있으며, 건설시설물의 책임을 강조하고 다양한 발주유형이 도입되고 있는 건설산업의 추세를 고려할 때 이러한 비계약적 당사자간의 건설분쟁은 계속 증가할 것으로 전망된다.

건설 프로젝트에 산재한 직접적인 계약관계가 없는 분쟁의 사례를 이해하고, 이에 대비하는 것은 프로젝트관리자에게 건설분쟁 위험을 감소할 수 있도록 하고 전문가 개개인이 자신들의 분쟁위험에 대한 노출을 감소할 수 있도록 한다. 본 논문에서는 계약관계가 없는 당사자간의 분쟁사례연구를 통하여 비계약적인 건설분쟁에 대한 법률적인 이해를 높이고 건설참여자와 제3자간의 비계약적인 관계의 분쟁을 최소화하고 건설참여자들의 책임성을 재인식시키고자 하였다. 이러한 연구는 건설관련 종사자들이 전문가적 책임의 중요성을 인식하고 이를 성실이 이행하게 함으로써 크고 작은 건설사고의 위험을 줄이고 국민에게 건설에 대한 신뢰감을 높이는 데도 기여하게 될 것이다.

12 황문환,민간 건축사업의 건설분쟁 대처방안, 대한건축학회지,2002.3, P47-51

참고문헌

1. 조영준," 건설클레임 예방을 위한 불가항력의 체계화(해석) 연구" ,한국건설기술연구원,1997.12
2. 한국건설산업연구원, "우리나라 건설 분야 분쟁 사례 분석" ,2001.5
3. 최민수,강운산," 제조물책임법의 제정과 건설업 및 건재.설비업의 대응 방안,한국건설산업연구원,2000.3
4. 두성규," 현행 건설분재해결제도의 문제점과 개선방안" ,한국건설산업연구원, 2000.7
5. 두성규," 건설 분재조정제도의 법적문제점(연구노트)" ,건설광장,2000.3
6. 조문영," 건설클레임예방을 위한 불가항력의 체계화(해석)연구" ,건기원
7. 박준기,『건설책임론』,초판,동화기술,2001
8. 박준기,『건설계약론』,초판,동화기술,2001
9. 옥종호,『건설분쟁 예방을 위한 발주자/계약자 내부 조직간의 마찰해소방안에 대한 연구:건설공사 관련 사례연구를 중심으로』,대한건축학회논문집, 권, 호,1999.3. 3
10. 백준홍,『건설 계약관리와 클레임 해결』,2001
11. 이재섭,『판례/사례 분석에 의한 클레임 관리 방안』,건설산업동향,제34호권,14호,p.12-14,1999.
12. 조홍진,『건설 분쟁의 발생 실태 및 중점 관리항목 설정에 관한 연구 : 국내 대법원 판례를 중심으로』,고려대학교 건축공학과 석사학위논문,1998.
13. Andrew m. Civitello, Jr., "Complete Contracting" ,
14. Richard H. clough and Glenn a. sears, "Construction Contracting" , sixth edition
15. Justin Sweet, "Legal Aspects of Architecture, Engineering, and the Construction Process", West Publishing Company, 1989.
16. Bruce M. Jervis and Paul Levin, "Construction Law-principles and practice"
17. Joseph T. Bockrath, A.B., J.D.," Contracts and The Legal Environment For Engineers and Architects" , fifth edition
18. Susan L. M., "If Privity Is Dead, Let's Resurrect It: Liability of Professionals to Third Parties for Economic Injury Caused by Negligent Misrepresentation, American Business Law Journal;Winter 1991

Abstract

The construction project is a complex undertaking involving multiple participants. Conflicts are inherently natural in the construction projects and subsequently, a success of projects mainly depends on how well to cope with the conflicts. In the past, courts usually took the position that the professional's exposure in damages for negligent performance of any of his/her duties would not extend to strangers to the contractual arrangement. However, courts today generally reject that rationale which was earlier in vogue and protect architects, engineers, and contractors from being liable to third parties. It means that the lack of privity of contract could rarely protect a profession in a suit alleging the negligence or professional malpractice in preparing plans or specifications. The main goal of this paper is to enhance the understanding of the legal aspect of privity and to provide the trend of no-privity disputes through the analysis of lawsuit cases during the last 40 years. On the base of the analysis, importance of the third relationship and the liability in construction disputes is presented.

Keywords : Without privity, Claim, Third party relationship, Negligence