

# 분쟁청구비용을 고려한 건설 분쟁의 위험요인

## Construction Conflict Risk Factors based on the Conflict Cost

신 한 우\*

Shin, Han-Woo

서 장 우\*\*

Soe, Jang-Woo

조 훈 희\*\*\*

Cho, Hun-Hee

강 경 인\*\*\*\*

Kang, Kyung-In

### Abstract

Since the diversification, complication of the construction industry, construction conflicts have been increased these days. Expansion of scale of construction has brought conflict treatment cost increase. Thus, needs of the study on construction conflict risk factors and its management is getting important. But the existing studies about construction conflicts and risk factors that need to be cared to decrease construction cost are almost focused on analysis of number of conflict proposed. It means those studies can be helpful when want to know how many conflict have been instituted, however, they do not contain a close examination between types of conflict and cost of conflict treatment. The purpose of this study, therefore, is an extraction of conflict causes based on the conflict treatment cost and the choice of significant risk factors to be managed to prevent conflict and its treatment cost, which enables reducing the conflict treatment cost on control the risk factors.

키 워 드 : 분쟁, 분쟁 비용, 클레임, 위험요인

Keywords : Conflict, Conflict Costs, Claim, Risk Factors

## 1. 서 론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

최근 건설 사업이 다양화, 고도화, 복잡화됨에 따라 사업을 진행시키는 과정에서 갈등이 발생할 가능성이 높아지고 있다. 뿐만 아니라 일회성 수주산업, 옥외성으로 인한 자연현상에서의 노출, 하도급 의존성이 높은 점 등 건설 사업이 가지고 있는 특성으로 인해 분쟁의 소지가 산재해 왔다.<sup>1)</sup> 즉 기존의 클레임 발생 유형에 더해 다양하고 복잡한 클레임 위험요인이 생겨나고 있는 것이다.

분쟁의 발생은 공사 중단이나 공기지연 등을 초래하여 건설 사업의 진행을 저해하며 공사비에도 크게 영향을 미친다.<sup>2)</sup> 과거에는 분쟁 발생 시 공기지연 등으로 인한 간접 공사비 증가가 주요했던데 비해, 최근에는 건설 사업의 대형화로 인해 청구금액 뿐만 아니라 분쟁을 해결하기 위한 처리비용자체도 늘어날 것으로 예상된다. 기존의 한 연구에 의하면 분쟁대상금액은 당초 계약금액의 26.8%에 달하는 것으로 나타났다.<sup>3)</sup> 이러한 수치는 분쟁이 발생했을 경우에 이윤이 중요시 되는 사업의 목적이 흔들리게 됨을 알려준다.

이처럼 분쟁이 건설사업의 위험요인으로 부각되고 있는데 비해 분쟁 원인의 파악 및 그 원인의 사전관리는 활발히 이루어지고 있지 못하다.<sup>4)</sup> 이는 갈등을 공식적으로 쟁점화 하는 것

을 달갑게 여기지 않는 국내 건설업 참여주체들의 경향과 해결 과정에서도 처리 방법이 극히 한정되어 있어 체계적인 접근방법이 마련되어 있지 않기 때문이다.<sup>5)</sup>

이에 본 연구에서는 분쟁처리비용을 고려한 건설분쟁 위험요인 도출을 통하여 건설분쟁의 발생 전에 중요하게 관리해야 할 위험요인 선정을 연구의 목적으로 한다.

### 1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구는 분쟁의 사례조사, 분쟁을 일으킨 요인의 중요도 및 그 청구금액에 대한 설문조사 및 그 분석을 바탕으로 한다. 본 연구의 흐름은 다음과 같다.

- 1) 기존문헌고찰
- 2) 분쟁청구비용을 중심으로 분쟁사례 및 판례조사
- 3) 사례분석을 통해 분쟁 원인 및 유형에 따른 분쟁청구비용 범위 산출
- 4) 설문지 작성 및 배부
- 5) 설문지 분석을 통한 건설 분쟁에 대한 위험요인 도출

\* 정희원, 고려대학교 건축공학과 석사과정

\*\* 정희원, 고려대학교 건축공학과 박사과정 수료

\*\*\* 정희원, 한국해양대학교 해양공간건축학부 조교수

\*\*\*\* 정희원, 고려대학교 건축공학과 교수

1) 윤철성(2003), pp.163~170

2) 조영준(2001), pp.78~87

3) 조영준(2001), pp.54~62

4) 조영준(2005), pp.129~136

5) 남진권(2000), 건설공사의 클레임과 분쟁(이론과 사례)

## 2. 기존문헌고찰

### 2.1 기존 건설 분쟁 연구 현황

건설 클레임 및 분쟁의 위험요인에 관한 국내의 기존 연구로는 표 1과 같다. 대부분의 클레임 및 분쟁관련 문헌은 건설 분쟁이 급증하기 시작한 2000년대에 집중적으로 발표되었으며 분쟁요인 도출 및 유형 분류, 위험요인 사전관리의 중요성을 다루고 있다. 또한 건설업이 대형화, 복잡화, 고도화에 따라 분쟁원인이 많아지고 복잡화 되면서 이들 요인들의 분류하고 쉽게 판례와 사례를 검색해 볼 수 있는 시스템에 관한 연구가 이루어지고 있음을 알 수 있다.

표 1. 클레임 및 분쟁에 관한 기존문헌 현황

연구자	연도	연구내용
윤철성	2003	국내 건설공사 클레임사례를 기준한 위험요인 및 대응전략 도출
윤준선	2005	대형 건축 터키공사의 클레임 예방을 위한 클레임 요인 분석에 관한 연구
김중서	2005	국내 건설클레임 및 분쟁해결 프로세스 개선방안
조영준	2005	공공건설사업의 건설 분쟁 저감방안에 관한 연구
조영준	2001	건설클레임 사례분석을 통한 입찰 및 계약제도 개선에 대한 연구
송용식	2003	잠재적 클레임에 대한 인식분석
이정호	2002	웹 기반의 공기 지연 클레임 분석모형 구축에 관한 연구

### 2.2 기존 연구의 한계점

건설 클레임과 분쟁에 관한 기존의 연구는 그 위험요인 추출에 있어서 사례조사가 바탕이 되었다. 이 사례조사를 바탕으로 분쟁원인을 유형화 한 후 그 요인을 검증하고 체계화 하였는데 모두 분쟁의 위험요인을 발생 횟수와 연관지어서 도출하였다. 분쟁대상금액과 분쟁처리비용에 대한 연구의 필요성이 존재하지만 기존 연구는 위험요인과 분쟁비용의 관계를 알 수 없다는 한계점이 있다. 즉, 유형에 따른 분쟁 발생횟수 또한 위험요인을 도출하는 기준이 될 수 있지만 발생횟수가 반드시 큰 분쟁비용을 의미하지는 않는 것이다.

실제로 기존문헌의 대표적 사례를 통해 분쟁의 유형과 발생 횟수, 청구비용을 분석한 결과, 한 원인으로 부터 분쟁이 빈번히 발생했다고 하더라도 그 처리비용이 횟수와 비례하지는 않았다. 또한 어떤 요인으로 부터 단 몇 건의 분쟁이 일어났지만 건설사업의 성패를 좌우할 정도의 분쟁비용이 발생한 경우도 찾아볼 수 있었다.

따라서 한 요인으로 부터 발생한 분쟁횟수를 알고자 할 때는 기존의 문헌이 유용하지만 한 원인에서 비롯된 분쟁의 대략적인 금액은 알 수가 없다는 한계점이 있다. 그러므로 결국 이윤의 창출이 목적이 되는 건설 사업에서<sup>6)</sup> 예측할 수 없는 지출사항을 제거하기 위해서는 분쟁 발생건수 뿐 아니라 그 분쟁처리 비용에 대한 연구가 필요하다고 사료된다.

## 3. 분쟁대상비용에 기준한 분쟁위험요인 도출

### 3.1 사례분석

사례 및 판례는 분쟁의 단계에 있는 사례를 사용하였으며 대법원 판례, 대한상사중재원 중재사례를 대상으로 1995년부터 2005년까지 최근 10년간의 95건의 분쟁을 분석하였다. 본 연구에서의 사례는 민간공사, 공공공사의 구분 없는 최근 10년의 중재사례와 소송판례이다. 금액의 정확한 분석을 위해 2000년을 기준으로 그 전의 사례와 판례금액은 물가변동을 고려하여 분쟁금액을 수정하였다.<sup>7)</sup>

분쟁 단계별로는 소송이 24건으로 25.2%, 중재가 71건으로 74.8% 이고, 발주처별로는 공공공사가 40건으로 42%, 민간공사가 55건으로 58%를 차지했다. 분쟁금액은 최소 1200만원부터 최대 96억 8천2백만원까지 광대한 범위에 걸쳐있었고 분쟁이 발생했다 하더라도 그 원인에 따라 비용이 크게 차이가 남을 확인할 수 있었다. 분쟁이 발생하게 된 요인과 그에 따른 대략의 분쟁금액 산출을 위해서 사례조사와 전문가 면담을 통해서 분쟁원인을 분류하였다. 표 2을 보면 대분류와 대분류에 속한 구체적 분쟁원인이 나와 있다.

표 2. 사례조사에 따른 분쟁원인 분류

대분류		소분류	
번호	내용	번호	내용
A	계약관련	A1	계약과기
		A2	계약서 해석상의 차이
		A3	불합리한 계약조항
		A4	공사포기
		A5	계약서에 명시된 공사대금 미지급
B	당초계획의 변경	B1	현장조건 상이에 따른 공법변경
		B2	재료변경(마감재 등의 변경)
		B3	설계변경(설계도면, 시방서등의 변경)
		B4	품질 고급화 요구
		B5	작업범위 변경
C	공사기간 관련	C1	공기지연(의도와 관계없이 공기가 연장되는 경우)
		C2	공기단축(상황, 주체와 관계없이 공기단축을 요구하는 경우)
		C3	공기부족
D	하도급 관련	D1	하도급업체에 대한 무리한 요구
		D2	하도급 업체의 부실공사
		D3	하도급 업체 설계도의 미흡함
E	발주자 관련	E1	발주처의 권위적인 태도 및 권한남용
		E2	발주자의 사업비 부족
		E3	발주처의 경험 및 전문지식 부족
		E4	용지 미확보
F	외적요인	F1	민원(소음, 진동, 정신적 피해 등)
		F2	법령개정
		F3	물가상승
		F4	심의위원회 지적사항
		F5	환경, 교통영향평가
		F6	손해배상

대분류에 따라 사례 및 판례의 분쟁처리비용을 분석하였고 그 금액의 범위는 표 3과 같다. 표 3에는 분쟁을 초래한 원인별로 비용의 범위와 중앙값, 분산, 평균값이 주어져 있다. 통계용

6) 전성진(2003), pp.141~149

7) 통계청 홈페이지(1995.1 ~ 2005.12), 소비자 물가지수 참고

어의 정의에 따라 이 값들을 분석하면 분쟁이 발생했을 때 청구되는 대략의 금액을 분쟁 원인별로 알 수가 있다. 예를 들어, 당초계획을 변경함으로써 발생하는 분쟁비용은 백만원 단위로 중앙값 153.55, 분산 60.92, 평균값 358.8 이고 이 평균값과 가장 근사한 평균값을 보이는 공사기간 관련 분쟁 수치는 중앙값 361, 분산 19.3, 평균값 400.68 이다. 이 때, 계획변경관련 분쟁은 분산 자체가 크고 분산범위 내에 중앙값이 포함되지 않는 것으로 보아 분쟁 청구비용은 대부분 크지만 적은 비용을 청구하는 경우도 상당하다는 것을 의미한다. 이에 비해 공사기간관련 분쟁금액은 분산도 적고 평균값과 중앙값 차이가 크지 않다. 즉, 공기관련 분쟁은 한번 청구되면 대부분의 경우에 상당한 비용이 든다는 것을 알 수 있다.

표 3. 대분류에 따른 분쟁비용의 평균값 (단위: 백만원)

대분류	분쟁비용 범위	중앙값	분산	평균값
계약관련	16 ~ 260	22	17.3	82.47
당초계획의 변경	10 ~ 1100	153.55	60.92	358.8
공사기간 관련	18 ~ 960	361	19.3	400.68
하도급 관련	7.5 ~ 30.4	16.3	0.497	24.3
발주자 관련	9.7 ~ 180	26.15	14.39	80.62
외적요인	2.3 ~ 400	19.5	19.6	71.3

표 2과 같이 분쟁원인을 세부적으로 분류한 뒤 각 원인별로 청구된 대략의 분쟁대상비용을 파악하였다. 그리고 분쟁원인별 발생하는 중재 및 소송 횟수를 분석해 보았다. 자주 발생하는 원인이 아니라도 한번 청구되면 큰 비용을 초래한다면 그도 위험요인 이지만 청구금액이 크지 않더라도 한 원인으로 부터 분쟁이 빈번히 일어난다면 직·간접적인 영향으로 건설 사업을 저해하는 위험요인이 될 수 있기 때문이다. 분쟁원인에 따른 분쟁 발생 횟수는 그림 1과 같다.

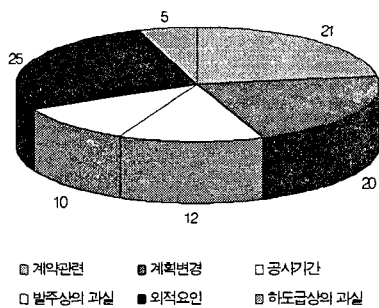


그림 1 분쟁원인에 따른 분쟁발생횟수

표 4. 분쟁형태 및 발주처에 따른 분류

분쟁원인 대분류	발생 건수	분쟁형태		발주처분류	
		소송	중재	민간공사	공공공사
계약관련	21	10	11	15	6
계획변경	20	4	16	9	11
공사기간	12	1	11	3	9
발주상의 과실	10	2	8	6	4
외적요인	25	4	21	15	10
하도급상 과실	5	3	2	5	0
총 계	93	24	69	53	40

분쟁의 형태 및 발주처에 따른 분류를 분석해 보면 표 4와 같다. 계약관련 분쟁의 경우는 소송으로까지 이어지는 경우가

많았으며 외적요인 및 공사기간에 관련된 분쟁의 경우는 중재의 단계에서 해결이 되는 경우가 많은 것을 알 수 있다. 공사의 주체에 따른 분쟁의 형태를 분석해 보면 계약관련은 민간공사가 많이 발생하였으며 계획변경은 공공공사에서 분쟁이 많이 발생하였다. 또한 외적요인은 민간공사 및 공공공사에서 모두 많이 발생하는 분쟁요인임을 알 수 있다.

### 3.2 설문조사 및 분석

건설현장 실무자들이 분쟁의 원인과 비용에 대한 위험 요인에 대한 인식에 대해서 조사하기 위해 설문을 실시하였다. 설문은 총 100부를 배부하였으며 그중 92부가 회수되어 회수율은 92%였다. 설문에 참여한 대상은 현장에서 3년 이상 근무한 자가 89%를 차지하였고, 분쟁 경험이 최소한 1회 이상이 74%를 차지하여 건설 분쟁의 위험요인에 대하여 정확한 답을 구할 수 있는 것으로 판단된다. 설문조사에 참여자의 구성은 표 5와 같다.

표 5. 설문조사 참여자 구성 비율표

현장 근무 경력	인원	비율	분쟁경험	인원	비율
3년 이하	10	11	없다	24	26
3년 이상~5년 이하	26	28	1회	4	4
5년 이상~10년 이하	24	28	3회미만	30	33
10년 이상	32	35	5회미만	14	15
			5회이상	20	22
계	92	100	계	92	100

사례분석에 의해서 분류한 분쟁원인에 대해서 실무자들을 대상으로 분쟁청구비용을 고려하였을 때 건설분쟁의 위험요인에 대해서 설문을 실시하였다. 설문은 리커트 합산 척도법(Likert summated scale)을 사용하여 표 6과 같이 5점 척도로 분쟁청구비용과 분쟁발생빈도에 대해서 설문을 실시하였다.

표 6. 분쟁요인 산정위험 중요도 기준

척도분류	매우작다	약간작다	보통	약간크다	매우크다
점수	1	2	3	4	5

설문의 결과를 기존의 판례에서 분석된 분쟁요인과 설문을 실시한 분쟁원인을 분쟁발생 빈도 및 분쟁처리비용적 측면에서 분쟁요인의 순위를 정하였다. 분쟁요인별 위험요인에 대한 결과는 표 7과 같다.

표 7. 분쟁 요인별 위험요인

대분류	빈도	비용	빈도		비용	
			사례 순위	설문 순위	사례 순위	설문 순위
계약관련설문	2.26	3.04	2	4	4	2
당초계획의 변경	2.96	3.19	3	1	1	1
공사기간 관련	2.32	2.98	4	3	2	3
하도급 관련	2.39	2.57	6	2	6	4
발주자 관련	2.23	2.46	5	5	5	5
외적요인	2.19	2.31	1	6	3	6

분쟁의 발생의 요인을 분석해 보면 실제 분쟁발생은 기존 사례를 분석한 자료에서는 외적요인이 가장 많이 발생하였다. 그러나 실무자들은 당초계획 변경이 분쟁 발생에 있어서 중요한 요인이라고 인식하고 있었다. 이는 외적 요인은 분쟁이 많

이 발생하여도 이에 대한 분쟁처리 비용이 당초계획변경에 의한 분쟁처리비용에 비해서 상대적으로 적게 들기 때문으로 판단된다.

대분류의 분쟁 요인별 위험요인에 대하여 세부적인 항목에 대하여 건설분쟁 요인에 대한 결과는 표 8과 같다. 계약관련 분쟁은 계약서 해석상의 차이에 의해서 분쟁 발생이 많이 일어난다고 응답하였으나, 비용적 측면에서 분석해 보면 계약파기가 분쟁이 발생시 처리비용이 큼에 따라 위험도가 크게 나왔다. 당초 계획 변경의 경우는 설계변경이 발생빈도 및 비용적 측면 모두 중요 위험요인으로 분석되었다. 이는 설계 변경이 빈도별이나 비용적인 측면에서 모두 중요한 관리요소라고 판단되어진다. 특히 대분류에서 가장 중요한 요인이기 때문에 더욱 각별히 고려해야할 사항으로 간주된다.

공사기간에 관련하여서는 공기지연이 중요한 분쟁원인이었으며, 하도급 관련해서는 하도급업체의 설계도 미흡으로 인한 분쟁 발생 및 처리비용이 중요한 위험요인이었다. 발주자 관련 요인으로는 사업비 부족 및 발주자의 경험부족 및 전문지식의 부족으로 인한 분쟁요인이 중요한 요인이었다. 외적요인은 민원이 다른 세부요인들에 비해서 중요하게 관리하여야 하는 요인이었다.

표 8. 세부 분쟁 요인별 위험요인

요인	분쟁의 세부요인	처리 비용	비용 순위	발생 빈도	빈도 순위
계약관련	계약파기	3.33	1	1.34	5
	계약서 해석상의 차이	2.92	4	3.05	1
	불합리한 계약조항	2.82	5	2.41	3
	공사포기	3.03	3	1.67	4
	공사대금 미지급	3.11	2	2.85	2
당초 계획의 변경	현장조건상이에 따른 공법변경	3.33	2	2.90	4
	재료변경	3.13	3	3.00	2
	설계변경	3.70	1	3.35	1
	품질고급화	2.89	5	2.63	5
	작업범위변경	2.92	4	2.92	3
공사기간 관련	공기지연	3.35	1	2.42	1
	공기단축	3.14	2	2.27	2
	공기부족	2.46	3	2.27	2
하도급 관련	하도급업체의 무리한 요구	2.43	3	2.45	2
	하도급업체의 부실공사	2.62	2	2.03	3
	하도급업체 설계도미흡	2.65	1	2.70	1
발주자 관련	권위적 태도 및 권한남용	2.45	3	1.97	3
	사업비 부족	2.86	1	2.61	2
	경험부족 및 전문지식 부족	2.82	2	2.95	1
	용지미확보	1.69	4	1.37	4
외적요인	민원(소음,진동,정신적피해 등)	2.76	1	3.76	1
	법령개정	2.31	4	1.85	4
	물가상승	2.38	3	2.00	2
	심의위원회 지적사항	2.00	5	1.80	5
	환경,교통영향평가	1.89	6	1.77	6
	손해배상	2.49	2	1.94	3

세부 분쟁요인의 결과를 보면 분쟁발생 빈도가 높아서 중요한 요인이 비용적인 측면을 고려한 결과에 같은 경우도 있지만, 계약관련과 같이 다른 경우도 있었다. 즉 분쟁처리 비용을 고려한 건설분쟁 위험요인에 대해서 중요성을 인식하고 이에 대한 대비책을 세워 차후 프로젝트의 진행에 있어서 발생할 수 있는 건설분쟁을 저감시킬 수 있다고 사료된다.

#### 4. 결 론

본 연구에서는 건설분쟁의 위험요인의 선정에 있어 분쟁처리비용을 고려한 분쟁 위험요인 도출에 대한 연구를 실시하였다. 기존 분쟁사태에 대한 분석 및 실무자들의 분쟁위험요인에 대한 설문문을 통하여 분쟁처리를 고려한 분쟁위험요인을 추출할 수 있었다. 본 연구를 통하여 추출한 위험요인에 대해서 건축사업의 진행에 있어서 인식하여 관리를 한다면 건설분쟁의 예방에 도움을 줄 수 있을 것이다. 더 나아가 이러한 요인들에 대한 철저한 대비와 인식을 통하여 발주자와 시공자 모두에게 건설사업의 진행에 있어서 도움 가능할 것으로 사료된다.

본 연구는 기존의 사례 수집의 한계 및 분쟁의 위험요인에 대한 실무자의 인식조사에 있어서 대상의 범위가 시공자만을 대상으로 실시하여 다소 부족한 면이 있다. 또한 분쟁요인추출 과정에 있어서 기존문헌 및 전문가의 의견에 비중을 두어서 요인을 추출하였는데 논리적인 면에서 미흡한 측면이 일부 있다.

하지만 기존의 연구와 달리 분쟁처리 비용을 고려하여 기존 사례분석 및 실무자들에 대한 설문문을 통하여 분쟁요인을 추출하였다는 점에서 본 연구의 가치가 있다고 사료된다. 추후 본 연구의 결과를 바탕으로 건설분쟁 처리비용을 절감시키기 위하여 비용을 고려한 분쟁요인에 대한 보다 세밀한 추가적인 연구가 필요할 것으로 사료된다.

#### 참 고 문 헌

1. 윤철성, 국내 건설공사 클레임 사례를 기준한 위험요인 및 대응전략 도출, 대한건축학회논문집 19권 9호, pp.163~170, 2003.9
2. 조영준, 건설클레임 사례분석을 통한 입찰 및 계약제도 개선에 대한 연구, 한국건설관리학회 논문집 제2권 제 1호, pp.78~87, 2001.3
3. 조영준, 현행태, 공공 건설 사업에서 업무단계별 클레임 준비절차, 제2회 한국건설관리학회 학술발표대회 논문집, pp.54~62, 2001.11
4. 조영준, 이상범, 공공건설사업의 건설 분쟁 저감방안에 관한 연구, 대한건축학회논문집 21권8호, pp.129~136, 2005.8
5. 남진권, 건설공사의 클레임과 분쟁(이론과 사례), 문원사, 2000
6. 전성진, 단기 프로젝트의 주요 성공요인 분석에 관한연구, 대한건축학회논문집 19권 6호, pp.141~149, 2003.6
7. 통계청 홈페이지, <http://kosis.nso.go.kr>
8. 윤준선, 대형 건축 단기공사의 클레임예방을 위한 클레임 요인분석에 관한연구, 한국건설관리학회논문집 제6권 제1호, pp. 205~211, 2005.2
9. 송용식, 잠재적 클레임에 대한 인식분석, 대한건축학회논문집 19권 9호, pp.171~180, 2003.9
10. 김문한 외, 건설경영공학, 기문당, 2003
11. 대한상사중재원 홈페이지, <http://www.kcab.or.kr/>