

1. 서언

본고는 우리나라의 건설분야에 도입하여 시행할 예정으로 추진중에 있는 건설업에서의 분쟁조정제도에 대하여, 미국 AIA(American Institute of Architect)의 Construction Contract Form 에서 정하고 있는 건축공사와 관련한 분쟁의 조정에 대한 제도의 운영과 그 활용실태를 검토·분석 하므로써 향후 우리나라에서의 건축사의 건축공사감리와 그에 수반되는 분쟁의 조정업무수행에 참고가 되게 하고자 한

편파적인 판정과 부당한 제재와 불이익 처분을 전통적으로 받아온 것은 사실이다.

그러나 그들은 이에 슬기롭게 대처하기 위해서 소위 동업자라는 다수의 힘이 필수불가결하다는 위기의식아래 각종 위원회라든가 다양각색의 권위있는 학회와 협회를 탄생하게 한 것이다. 이와같은 자구책의 대표적인 예가 AIA 인데, AIA 는 건축사와 건축기술자들의 권익옹호를 위해 스스로 많은 연구는 물론 당시까지의 판례등에 대한 장기간의 연구 검토를 거쳐 건축공사에 대한 전문적인 시방서를 만들고, 시설공사계약 일반조건을 만들었으며, 나아가 계약서등도 별도로 만들어 내어 이를 거의 모든 건축공사에서 통용토록 하므로써 법정에서 건축공사와 관련한 소송을 함에 있어서는 기술적 시방이나 계약의 내용등에 관해서는 AIA 의 관련규정이 가장 우선적으로 검토되는 풍토를 조성하는데 성공하게 된 것이다.

우리나라에서도 대한건축사협회나 기타 유관단체가 서로 합심하여 AIA에서 기울인 것과 같은 연구와 노력을 경주하여 건축사나 건축기술자들이 비전문가에 의해서 판정되는 법률이나 또는 비전문가들의 판단에 의해서 스스로의 권익이 침해받지않고 더욱 옹호받을 수 있도록 더욱 노력하여야 할 것이다.

이와같은 노력의 일환으로는 대한건축사협회와 대한건축학회 등에서는 미국에서와 같이 우리나라에서 가장 권위있는 시방서나 관련규정 및 규격 등의 연구제정을 지속적으로 수행하여 건축전문가들의 집단적이고도 공통적인 기술적 견해의 창출을 도모하여야 하며, 이와같이 창출된 전문가의 견해가 미국에서와 같이 건축물의 설계나 시공 또는 감리 등의 여러가지 문제에 대한 판결이나 유권해석 등을 선도할 수 있는 공신력을 갖을 수 있도록 지속적으로 연구발전시켜 나가야 할 것이다.

본고는 따라서 건축공사의 감리에 수반되는 분쟁의 조정분야에 있어서도 AIA 등의 관련전문기관이 건축사나 건축기술자들의 권익옹호를 위해 어떤 역할을 수행하고 또한 관련제도의

建築工事의 監理에 수반되는 紛爭의 調停制 運營實態

Feature/Arbitration in building Construction Work
by Lee, Jea-Ok

李 在 玉

建設部 住宅局 技術指導課 建築技佐

것이다. 이와같은 분쟁의 조정제도를 미국의 경우를 가지고 소개하는 이유는, 미국의 경우 사유재산인 건축물에 대하여는 몇백년전부터 수많은 재산상의 소송이 끊임없이 이루어져, 시방서나 계약서는 물론 건축공사의 분쟁조정에 대해서도 오랜 역사와 전통을 기반으로 제도와 법률이 개선되어져 왔기 때문이다. 미국에 있어서도 건축사등의 기술자들은 관련법이나 법률가 또는 행정하는 사람들의 자유재량적 유권해석에 의해서 때로는 많은

개선을 위한 그들의 노력에 대해서도 소개함으로써 향후 건축분야에 있어서의 분쟁의 조정에 관한 국내관련단체의 업무추진에 참고가 되게 하고자 한것이다.

2. 建設工事에서 紛爭調停制度 運營의 目的

미국에서는 건축공사의 감리에 따르는 모든 분쟁은 美國紛爭調停委員會 (American Arbitration Association) 에서 정한 建設業紛爭調停規程에 의해서 조정되도록 하고 있다.

미국에 있어서는 일반적으로 상기한 紛爭調停規程에 의해 분쟁을 審議하여 처리토록 하므로써 법원에의 提訴를 가급적 지양토록 하고있다. 이와같은 분쟁조정 목적은 자주 잘못 이해되는 경우가 있는데 이를 방지하기 위하여 다음과 같이 건설공사에서의 紛爭調停制度運營의 目的을 분명히 밝혀두고자 한다.

분쟁조정 목적은 우선 분쟁에 대한 訴訟行爲를 調停行爲로 대체하기 위한 것이다.

그리고 미국에서의 경우 시공자로 하여금 上記한 미국분쟁조정위원회의 建設業紛爭調停規程을 수락토록 하는것은 우선 시공자가 분쟁조정위원을 천거함에 있어서 嚴正中立의 위치를 견지 할 수 있는 조정위원을 천거하되 절대로 자기의 친구나 지면인사로서는 천거하지 않겠다는 약속을 의미하게 되어있다.

3. 紛爭調停委員의資格

분쟁조정위원은 상기한 분쟁조정규정에 따라서 자격이 있는 전문가중에서 선정토록 되어있다. 분쟁조정은 따라서 단정한 中裁나 화해를 의미하는것이 아니라, 기술적으로 법적절차등에 굳이 일치시킬 필요성이 없는 私設裁判인 것이다.

다만 일반법정에서와는 달리, 분쟁조정위원회에서는 제출된 증거만을 토대로 하여 결정을 하여야 하며 조정위원은 심의를 함에있어 자기 자신이 개인적으로 가지고 있는

“

미국에서는 건축공사의 감리에 따르는 모든 분쟁은 美國紛爭調停委員會 (American Arbitration Association) 에서 정한 建設業紛爭調停規程에 의해서 조정되도록 하고 있다. 분쟁의 조정은 재판시에 따르고 있는 절차와는 근본적으로 다르다. 즉 어떤 事案을 다루는데 있어서 재판의 경우에는 紛爭調審議의 경우와는 아주 현저하게 다른 절차와 방법으로 辯論을 하게 되어있다.

”

특정한 지식을 얼마든지 활용할 수가 있는 것이다.

조정위원은 그 자신이 판사이고 배심원이며 사실을 확인하는 전문가이다.

다시말해서, 이들에 의한 판결이 편견이나 부정 또는 사기 및 계약적 권한침해 등의 불합리성을 내포하고 있는 경우를 제외하고는 어떠한 경우에도 이들에 의한 판결은 법에 의해 판단할 수 있는 최종판결이 되는 것이다.

4. 紛爭調停의 節次

분쟁의 조정은 재판시에 따르고 있는 절차와는 근본적으로 다르다.

즉 어떤 事案을 다루는데 있어서 재판의 경우에는 紛爭調審議의 경우와는 아주 현저하게 다른 절차와 방법으로 辯論을 하게 되어있다.

즉 한쪽의 변호사는 우선 자기쪽만의 변론을 하게되고 그런 다음에 다른쪽의 변호사가 그쪽의 변론을 하게된다. 따라서 각자의 진술에 대한 논쟁은 금지되도록 되어있으며 증거 또한 이쪽이나 저쪽의 변호사에 의해서 별도로 제출되어 지게 되어있다. 변호사들은 또한 당사자간에 합의만 이루어지면 언제든지 판결을 연장시키는 데 능숙한 사람들이다. 그러나 분쟁조정위원인 경우에는 한편의 진술을 듣고난 다음 다른편의 진술을 듣는 절차의 번거로움을 생략하고 모든 증거자료를 즉시 한 장소에 제출토록할 수 있다. 즉 분쟁조정위원은 여러가지 소문을

포함한 모든 증거자료를 받아들일 수 있으며 시간에 구애받지않고 어떤 질문이나 조사를 목격자나 양당사자 또는 변호사등에게도 직접할 수 있도록 되어있다.

분쟁조정위원은 또한 분쟁에 대한 심의를 수행함에 있어서 그 절차를 자기가 하고 싶은대로 수정하여 시행할 수도 있으며, 또한 정해진 기한내에 접수되지 않는 자료에 대해서는 이를 받아들일 의무도 없게 되는데 이와같은 이유는, 대부분의 조정위원이 미국의 경우에는 無給이고 또한 다른 도시나 다른 주에서 선정되어져 오기 때문이다.

5. 紛爭調停委員의 判決效力

분쟁조정위원의 판결은 다음과 같은 外形的 변칙성을 내포하고 있는 경우를 제외하고는 항상 유효하도록 되어 있으며 이와같은 외형적 변칙성으로서는 첫째로 분쟁조정위원이 일방에게 편파적인 심사를 하였을 때로서 예를들면, 분쟁조정위원이 타방의 당사자가 알지못하는 특별한 혈연관계를 일방의 당사자와 갖고 있을 때와 또한 他方의 당사자가 전혀 알지 못하는 업무상의 유착관계를 가지고 있을 때 이를 외형적 변칙성으로 간주하고 있으며, 둘째로 분쟁조정위원이 당사자들중의 어느 당사자로부터 뇌물을 제공받게 되며 이 또한 외형적 변칙성으로 간주하고 있다. 분쟁조정위원은 분쟁의 조정과 관련하여 자기가 결정한 사항에 대하여

그 이유를 밝힐 필요가 없게 되어 있으며 스스로의 심의절차에 대해서도 기록을 할수도 있고 또한 기록하지 않아도 되도록 하고 있다.

분쟁조정 심의시에는 법정에서는 받아들일 수 없는 다음의 증거자료를 받아들여 심의할 수 있는 장점이 있다. 즉 관련자가 제출하는 서류나 편지가 확증이나 정밀조사가 결여되어 있더라도 이를 받아들여 검토할 수 있고 당해사안과는 직접적인 관련은 없으나, 현재 계류되어 있는 사안과 유사한 다른 업무의 수행에 대한 자료검토 결과를 증거로서 채택할 수도 있도록 되어 있다.

또한 당사자간에 사전에 충분한 검토없이 체결한 계약에 관한 추후의 구두증언 또한 증거자료로 채택할 수도 있으며 전문가가 아닌 사람들의 의견을 증거자료로 삼을 수도 있도록 되어 있다.

분쟁조정 절차가 부분적으로는 변호사의 변론을 허용치 않도록 하고 있는데 이에 대해서 변호사들은 상당한 반론과 의구심을 갖고 있는데, 실제 건축공사의 유능한 施工者 또는 監理者나 技術者는 변호사 없이도 충분히 전문적인 변론을 할 수 있는 것이다.

다만 이러한 절차는 일반 변호사가 만일 분쟁조정위원회의 의장이 되어 기술적 사안에 대한 판단을 내리기 어려울 경우등에는 판결에 있어서 상당한 위험성을 내포하게 되는 단점을 지니고 있다.

이제까지의 관례를 보면 분쟁조정위원으로 시공자들이 참석하면 이들은 發注者들에 대해서 발주자나 건축사가 내릴 경우의 결정보다도 상당히 편파적인 결정을 내리기 쉽다.

전문가들의 이와같은 경향은 다른 분야에 있어서 유사한 事案이 발생하는 때보다도 자기분야에서 특정의 紛爭事案이 발생할때 더욱더 가혹해지는 보편적 경향 때문으로 보인다.

특히 분쟁조정위원들은 자기들이 내리는 판결이 사적판결이어서 공공의 청문회등에서 발표나 발언에서와 같이 자기의 직업에 그 결과가 크게 어떤 영향을 미치지 않을 때에는 주로

“

만약에

어느 변호사가

법률에 의한 명확한

유권해석을 제시한다 하더라도

이것은 변호사가 자기가 변호하는 당사자에 대해서는 값진 역할을 수행했을 뿐이며 그로인해 紛爭調停이 좌우되는

것은 아니며 특히, 법적으로도

두가지의 說이 공존하고 있는

경우에는 분쟁조정위원은

이 두가지의 설을 전부

묵살시킬 수

있는 권한이

있다.

”

자기나름대로의 소신에 보다 많은 비중을 두고 심사에 임한다.

6. 紛爭調停委員의 權限

분쟁조정위원은 비록 법률적으로는 위법여부를 가질 수 있는 사안이 아니라 할지라도 때로는 윤리적인 결정을 내려야만 할 때가 있다.

분쟁의 조정시에 만약에 어느 변호사가 법률에 의한 명확한 유권해석을 제시한다 하더라도 이것은 그 변호사가

자기가 변호하는 당사자에 대해서는 값진 역할을 수행했을 뿐이며 그로인해 紛爭調停이 좌우되는 것은 아니며

특히, 법적으로도 두가지의 說이 공존하고 있는 경우에는

분쟁조정위원은 이 두가지의 설을 전부 묵살시킬 수 있는 권한이 있다.

미국의 많은 주에서는

분쟁조정위원이 분쟁 당사자에 대한 소환권을 갖도록 하고 있으며 또한 이들을 소환하여 증거제시를

요구할 수 있도록 하고 있다.

美國紛爭調停委員會規程에 의하면 분쟁조정위원은 분쟁조정을 위하여 요구된 클레임에 대해서만 결정을 내리도록 하고 있다.

따라서 분쟁조정위원이 同事案과 관련하여 추가로 클레임을 접수하여 판결하는 경우에는 추가로 클레임을 제출한 당사자에게 그것을 준비할 수 있는 기회를 제공함에 의해서 편파적인 결정을 내렸다는 비난을 면키 어렵게 되어 있다.

7. 紛爭調停制度의 運營에 따른 長點

건축공사의 監理에 수반되는 紛爭의 調停을 위한 분쟁조정위원회의 운영에 따르는 장점을 大別하면 아래와 같다. 첫째로 裁判에서와 같이 처리에 대한 잦은 연기나 지연을 가급적 줄일 수 있다.

또한 委員會가 紛爭에 대한 決定과 處理를 하는 明確한 날짜가 會議전에 미리 明示된다는 장점이 있어 공사의 수행에 따르는 후속조치를 계속해서 취해 나갈 수 있는 점 또한 장점이 되고 있다.

둘째로 소송의 費用이 節減하게 된다.

소송의 비용이 줄어드는 이유는 우선 紛爭調停委員會에서의 審議 및 議決期間이 우선 裁判의 경우보다는 훨씬 짧기 때문이고 분쟁의 당사자들이

법정에 제출하기는 곤란한 정도로

신빙성이 높지않은 증거자료라고

하더라도 이를 위원회에는 별다른 마찰없이 제출할 수 있기 때문이다.

일반적으로 주요한 事案이 분쟁조정에 들어가면 동일한 공사에 있어서의 사소한 사안에 대한 분쟁 또한 당사자들간에 전혀 양보하려 하지않는 경우가 많다.

대부분의 분쟁당사자들인 주요한 事案에 대한 분쟁조정결과가 나올

때까지는 이와같이 사소한 사안에 대해서도 서로 조금도 양보하려고

하지않다가 일단 주요 事案에 대한

분쟁조정결과가 밝혀지게 되면

그때가서야 그 밝혀진 취지를 감안하여 사소한 사안에 대해서도 분쟁이

조정대상에 올라갈 경우의 처리결과를 거의 예견할 수 있기 때문에 서로

양보하며 처리하는 경우가 많다.
따라서 주요한 사안의 분쟁조정
사소한 분쟁에 대한 교통정리의 역할을
하는 장점이 있다.
네째로 분쟁조정위원회의 판결은 항상
최종적인 것이 된다.
따라서 법원에서의 판결에서와 같이
이에 불복하여 다시 상급심에 제소하는
등의 검차가 필요없는 장점이 있다.
물론 이경우에도 위원회에서 판결에
대한 집행을 위해서는 법정이 필요할
때도 있고 또한 분쟁조정 결과에
불만인 당사자에 의해 소송이 제기되는
때도 있지만 미국에서의 이제까지의
관례를 볼 때, 분쟁조정 결과에
법정에서 반복될 경우는 거의없고 또한
분쟁조정결과에 불복하여 법원에
제소하는 경우도 극히 이례적인 것으로
되어있다.
이와같은 이유로 볼때
분쟁조정위원회의 판결은 법원에서의
소송절차와는 완전히 상이한 것이나,
그 효력은 거의 같다.
다섯째로 분쟁조정 審議나 결정은
개인이나 단체등의 사적인 권리를
보호할 수 있다.
분쟁조정 이의같은 사적권리의
보장은 심판결과를 공공에게 발표하는
법원에서의 판결과 비교해 볼때 대단한
장점을 가지고 있으며, 예를들어
대형의 전문시공업체와 그
지역사회에서 중추적인 업무를
수행하는 단체나 명망있는
종교단체등과 서로 분쟁이 발생했을
때의 분쟁조정은 양당사자간에 서로의
분쟁내용이 대중에게 노출되지 않기를
바라고 또한 동분쟁의 조정이 비밀리에
위원회에서 심의되고 판결되기를
바라는 경우가 대부분이기 때문이다.
즉 이경우에 양당사자는 서로간의
분쟁내용이 공공연하게 표출되어
서로간의 취약성과 치부가 드러나지
않기를 바라고 때문이다.
분쟁조정위원회의 심의와 판결이
비밀로 이루어지는 것은 분쟁의
당사자들에게는 남에게 분쟁의
내용이나 그 調停結果가 알려지지
않기 때문에 한편으로는 유리한 점도
있으나, 한편으로는 이에대한 判例가
남지 않게되므로 분쟁조정위원이
유사한 사안의 검토시에 이를 참고할
수 없다는 단점이 있다.

“

분쟁조정
결과가 법정에서
반복될 경우는 거의없고
또한 분쟁조정결과에 불복하여
법원에 재소하는 경우도 극히 이례적인
것으로 되어있다. 이와같은 이유로 볼때
분쟁조정위원회의 판결은 법원에서의
소송절차와는 완전히
상이한 것이나,
그 효력은
거의 같다.

”

즉, 분쟁조정 심의결과는
당사자에게만 항상 통보하기 때문에
유사한 사안의 다른 분쟁조정을 함에
있어서 전적으로 자기 자신의 경험이나
지식에 의존할 수 밖에 없기때문에 그
결과의 일관성을 기대하기 어려운 점이
또한 있는 것이다.
대부분의 분쟁조정위원은 항상 보수를
받지 않으며 특별한 경우에는 상당기간
계속해서 봉사할 수 있으며 보통은
2년을 임기로 하고 있다.
전술한 바와같이 분쟁조정위원회는 그
판결에 대한 이유를 달지 않는다.
이와같이 판결에 대한 이유를 달지
않는 것은 그 이유를 밝힘으로 인한
또다른 분쟁의 시비를 미연에 방지하고
또한 그 이유자체에 대한 시시비비의
야기를 방지하기 위한 것이다.
분쟁조정위원은 또한 제출된 분쟁 그
자체만에 대해서만 판결하여 통보하면
되는 것이며 그 通報書에는 실질적인
결정외에 다른 참고사항등을 추가하는
것은 불필요한 것으로 관례화하고

있다.
분쟁조정위원은 가급적 시일내에
사안을 경결지으려고 노력하여야 한다.
만일 조속한 기일내에 이를 경결짓지
못하면 분쟁조정이 법원의 판결보다도
빠르기 때문에 경제적으로 시간적으로
유리해진다는 장점이 자연 소멸되어
버리기 때문이다.
따라서 분쟁조정위원은 제출된 자료의
정확성에 대해서 이를 일일이 현장의
방문등을 통하여 확인할 수는 없는
것이며 또한 수집하기가 어려운 자료나
증인들의 요구도 할 수가 없고 다만
제출된 자료를 통하여 판정하면 되는
것이다.

8. 工事監理時 建築士에 의한 紛爭調停範

미국에서는 건축공사를 수행하기
위한 많은 계약서의 내용에는
다음과 같은 내용이 거의 빠짐없이
조문화 되어 있다.
“건축사 즉 감리자는 건축공사의
수행과 관련한 계약상의
유권해석에 대해서 최종적인
권한을 갖고 있다.”는 점이다.
예를 들면 監理者는
施工者等으로부터 工事의 物量과 그
質은 물론 工事와 관련한 모든 질문에
대하여 決定을 하여야 하고 각종
공사의 적합성과 타당성에 대한 결정을
내려야 하며 이와 관련한 監理者의
決定은 施工者에 대하여
最終의이고도 結論的인 것으로 본다
되어있다.
그러나 법정에 있어서는 일반적으로
상기한 구절은 합법적인 구속력을
지니지 못한 것으로 보고있다.
즉 법정에서는 契約의 유권해석은
법률 문제이기 때문에 감리자의 판단이
최종적일 수 없다고 보고 있는 것이다.
그러나 감리를 함에 있어서 감리자가
시공자에게 내리는 지시는 거의 모두
계약에 관련된 사항들이기 때문에
실제에 있어서 대부분의 계약에 관한
해석은 감리자가 내리고 있는거와
다름없이 되어 있다.
더구나 감리자는 계약서류에 의존하지
않고 시공자를 달리 감리할 수는 없는
것이다.
즉 이것은 계약서류의 유권해석 이외의

“

건축물예의 미적효과에 대한 건축사의 판단이 최종적이라고 하는 의미는 다시말해서 시공자로서는 건축사가 내리는 美的 效果에 대해서는 어떠한 형태의 거부도 할 수 없다는 뜻이므로 美的 效果에 대한 판단이 아닌 事案 즉 공사비라든지 공사의 질이라든지 하는 사안에 대해서는 얼마든지 분쟁을 할 수 있다는 뜻이다.

따라서 건축공사의 수행에 따른 분쟁은 건축사가 내리는 미적인 효과를 제외한 여타의 모든 事案을 그 대상으로 할 수 있는 것이다.

”

결정사항에 대해서만 법원에 제소할 수 있음을 의미한다고 주장하는 사람도 있다. 그러나 미국의 토목학회(ASCE)의 시설공사계약 일반조건에는 감리자가 내리는 결정이 최종적인 것이 될 수 없다고 규정하고 있다.

그러나 AIA 계약 일반 조건의 규정에서는 美的인 事項에 관한 建築士의 決定은 最終인 것으로 규정하고 있다.

이와같이 건축물예의 미적효과에 대한 건축사의 판단이 최종적이라고 하는 의미는 다시말해서 시공자로서는 건축사가 내리는 美的 效果에 대해서는 어떠한 형태의 거부도 할 수 없다는 뜻이므로 美的 效果에 대한 판단이 아닌 事案 즉 공사비라든지 공사의 질이라든지 하는 사안에 대해서는 얼마든지 분쟁을 할 수 있다는 뜻이다.

따라서 건축공사의 수행에 따른 분쟁은 건축사가 내리는 미적인 효과를 제외한 여타의 모든 事案을 그 대상으로 할 수 있는 것이다.

다음은 현재 미국에서 시행하고 있는 분쟁의 처리에 대한 절차를 간략히 소개한 것이다.

가. 紛爭調停의 申請

분쟁에 관련된 당사자들은 그들의 논쟁을 분쟁조정위원회에 정식의 분쟁으로서 조정을 요구할 수 있는 기간에 대해서 제약을 받도록 되어있다.

AIA의 施設工事契約 - 一般條件에는

건축사나 감리자가 시공자와 발주자간의 견해차이에 대해서 서면으로 최종적인 결정을 내린 날로부터 30일 이내에 분쟁의 조정을 신청하여야 유효하도록 하고 있다. 이와같은 유효기간은 분쟁조정위원회 의해서 변경시킬 수 없도록 되어있으며 또한 분쟁조정위원회는 契約事項에 대해서는 그 판단을 내릴 수는 있지만 그 계약내용을 변경하거나 무시할 수는 없도록 되어있다.

나. 二重紛爭에 대한 處理

일반적으로 분쟁은 2중 또는 3중으로 분쟁조정을 요청할 수 없도록 되어 있다.

예를들면, 下都給者は 原都給者에게 클레임을 할 수 있으며, 原都給者 또한 당해 사안에 대해서 發注者에 대하여 클레임을 할 수 있다.

그러나 이 사안을 분쟁조정위원회에 調停審議를 요청하기 위해서는 관련된 3당사자의 합의에 의해서 하나의 분쟁조정사안을 만들어 제출하도록 되어있다.

다. 他國과 관련된 紛爭調停要請

미국에서는 요청된 분쟁조정 事案이 비록 他國과 관련된 것이라고 할지라도 이를 자국내의 분쟁조정위원회에 심의요청할 수 있도록 하고있다.

9. 結語

건축공사에 수반되는 분쟁에 대하여

이를 조정하기 위한 紛爭調停制度의 運營은 건축공사가 短期間에 이루어져야 한다는 공기상의 제약요건을 감안할 때 대단히 효과적인 제도이다.

그러나 우리나라에서는 아직 이와같은 제도가 본격적으로 운용되지는 않고 있으나 최근 이에대한 제도적인 장치가 마련되고 있어서 이에 익숙치 못한 감리자에게 향후의 업무수행에 참고가 되게 하고자 현재 미국에서 운영되고 있는 분쟁조정실태를 분석정리한 것이다.

미국에서의 경우는 지역이 광대하고 오래전부터 건축공사의 수행과 더불어 많은 분쟁이 발생하고 발생한 분쟁은 꾸준히 조정되면서 진행되어온 공사의 사례가 많은데 비해, 아직까지 우리나라에서는 건축공사의 감리등에 따르는 대부분의 분쟁은 建築士가 중재하는 바에 따라서 화해되어온 것이 관례였고 특수한 경우를 제외하고는 법원에 제소되어 처리되는 것은 극히 이례적인 것이었다.

그러나 앞으로 우리나라에서 건설업에서의 분쟁조정법이 발효되게 되면 이제까지는 소송의 번거로운 절차때문에 분쟁의 제기를 기피해왔던 사안들조차도 상당수가 분쟁조정위원회에 조정이 요청될 것은 자명한 사실이다.

또한 이제까지는 建築士의 중재에 의해서 간단히 화해가 되었던 사안들도 많이 분쟁조정의 요청대상이 되리라고 볼 때, 앞으로는 감리자가 시공자에 대하여 契約이나 契約書類 등에 대한 유권해석을 내림에 있어 보다 정확하고 확실한 근거자료를 바탕으로 이루어지도록 하여야 할 것이다.

특히 監理者가 施工者에게 내리는 指示에 있어서도 관행이나 자신의 경험에 의한 지시보다도 契約內容에 充實한 指示가 되도록 하고 示方書나 圖面 등 계약서류의 작성에 있어서도 보다 신중을 기하여 작성하여야만 빈번한 분쟁의 발생을 막고 또한 분쟁의 조정에 따르는 시간의 낭비를 미연에 방지하여 소정의 공기내에 추가비용의 부담없이 공사의 감리를 수행할 수 있게 될 것이다.