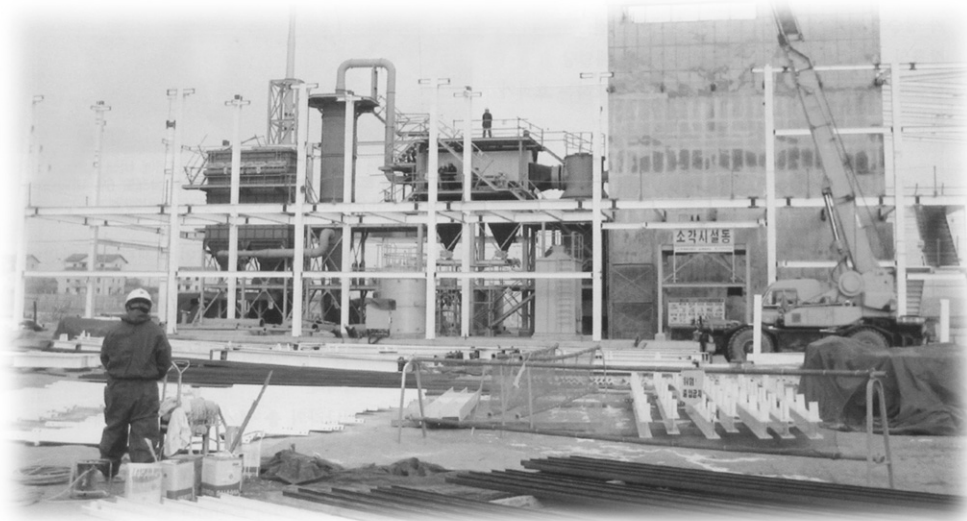


하도급대금지급보증계약 상 보증책임 범위 제한 조항 무효



공정거래위원회(위원장 백용호)는 지난 7월 25일 건설공제조합이 원수급자와 체결하는 하도급 대금지급보증계약상 보증책임의 범위를 지나치게 제한한 조항이 「약관의 규제에 관한 법률」(이하 “약관법”이라 함)에 위반된다고 판단하고 사업자에게 이를 60일 이내에 수정·삭제하도록 시정권고 조치하였다.

이에 따라 건설공제조합의 불공정약관이 개선되면 앞으로 설비건설업체들이 하도급대금지급보증서를 받고서도 건설공제조합으로부터 보증금을 받지 못하는 폐단이 사라지게 될 것으로 보인다. [편집자 주]

공정거래위원회는 원도급자인 종합건설업자의 부도나 파산으로 하도급대금을 지급하지 못할 경우에만 건설공제조합이 하도급대금지급보증금을 지급한다고 돼 있는 약관 제1조(보증책임)는 무효라고 결론짓고 건설

공제조합에 대해 불공정약관조항을 수정 또는 삭제하라고 권고했다.

이와 함께 건설산업기본법령상 하도급을 금지하는 공사를 하도급받거나 무자격자가 하도급 받은 공사인

때는 하도급대금지급보증금을 지급하지 않게 돼있는 건설공제조합 약관 제2조(보증채무를 이행하지 아니하는 경우) 4호 역시 무효라고 결론을 내렸다.

공정위는 이 조항을 수정 또는 삭제하라고 권고했다.

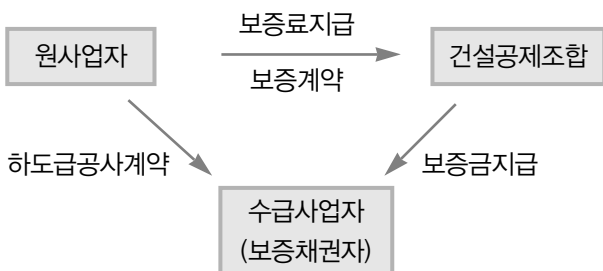
공정위는 지난 7월 25일 건설공제조합의 하도급대금지급보증약관이 약관법을 위반했다면서 이같은 내용의 시정권고서를 건설공제조합에 발송하고 “이 시정권고를 받은 날로부터 60일 이내에 이들 불공정약관을 수정 또는 삭제할 것을 권고한다”고 통보했다.

공정위의 이번 결정에 따라 건설공제조합의 불공정약관이 개선되면, 앞으로 설비건설업체들이 하도급대금지급보증서를 받고서도 건설공제조합으로부터 보증금을 받지 못하는 폐단이 사라지게 될 것으로 보여진다.

□ 공정위 하도급대금지급 보증약관 시정 권고서 주요 내용

1. 심사 경위

2007년 7월 30일 모 협회가 위 약관이 보증책임의 범위를 제한하고 있어 부당하다는 취지로 공정거래위원회에 심사를 청구하였다.



2. 건설공제조합의 보증사고 범위를 제한하는 조항

* 건설공제조합은 계약자가 당좌거래정지 또는 파산으로 인하여 앞면 하도급대금지급채무를 이행하지 못하게 된 경우 상대방(보증채권자)에게 부담하는 채무를 이 보증서 기재 사항과 약관에 따라 지급하여 드립니다.

※ “계약자” : 원사업자, “상대방” : 수급사업자

○ 불공정 사유

하도급법 제13조의2는 원사업자의 부도나 하도급대금 미지급으로부터 수급사업자를 보호하기 위하여 원사업자에게 공사대금의 지급을 보증하는 보증서를 교부하도록 하고 있다.

위 보증계약에서 보증사고를 당좌거래정지 또는 파산으로 제한하면 그 밖의 사유로 원사업자가 공사대금을 지급하지 아니하는 경우에는 수급사업자가 보증금을 받을 수 없게 되어 법의 취지에 반한다.

반면, 수급사업자는 위 보증계약에 대응하여 보증사고의 범위를 제한하지 아니한 공사이행보증을 하고 있음에 비추어 볼 때 형평에 반한다.

따라서 해당 약관조항은 법률에서 보호하려는 보증채권자의 이익을 부당히 침해하는 것으로 고객에게 부당하게 불리한 약관조항에 해당하여 약관법 제6조 제1항, 제2항 제1호에 따라 무효이다.

3. 건설공제조합의 보증금지급 채무를 면책시키는 조항

* 조합은 건설산업기본법령상 하도급을 금지하는 공사를 하도급받거나 무자격자가 하도급 받은 공사인 때에는 보증금을 지급하여 드리지 않습니다.

○ 불공정 사유

건설산업기본법은 건설공사의 적절한 시공과 건설산업의 건전한 발전을 도모함을 목적으로 하는 것이나 하도급법은 공정한 하도급거래질서를 확립하여 원사업자와 수급사업자가 대등한 지위에서 발전하도록 하려는 것으로 양 법은 그 취지나 목적을 달리하고 있다.

따라서 건설산업기본법에서 금지하는 하도급이라 하더라도 하도급법에서 정한 원사업자와 수급사업자간의 건설위탁에 해당하면 원사업자는 하도급법에 따라 하도급대금지급을 보증하여야 할 의무를 부담하고 이에 따른 보증계약을 체결하여야 할 것이다.

해당 약관조항은 부적법한 하도급에 해당하면 일률적으로 보증책임을 면하도록 하고 있어 고객에게 부당하게 불리한 조항에 해당되어 약관법 제6조 제1항, 제2항 제1호에 따라 무효이다.

□ 기대효과 및 향후계획

그 동안 원사업자가 건설공제조합과 보증책임을 제한하는 보증계약을 체결하여 수급사업자들이 부당하게 보증금을 지급받지 못하는 피해가 발생되었다.

* 원사업자가 수급사업자에게 타인이 발행한 어음에 배서하여 공사대금을 지급하였으나 어음발행회사의 부도로 대금을 수령하지 못하였고, 원사업자도 회사 사정이 어려워 지급하지 못한다고 하여 건설공제조합에 보증금의 지급을 요청하였으나 원사업자의 부도나 당좌거래정지처분으로 인한 것이 아님을 이유로 보증금을 지급하지 아니함

따라서 공정거래위원회의 이번 조치는 원사업자와 건설공제조합이 하도급법의 취지에 부합하는 보증계약을 체결하도록 하여 수급사업자가 보증금을 지급받을 수 있는 범위를 확대할 것으로 기대된다.

이를 통해 수급사업자를 실질적으로 보호하고 양자간 공정한 거래질서의 확립에 기여할 것으로 기대되고 있다. ○



건설용어 한마디

역모기지론

고령자가 보유한 주택을 담보로 금융기관에서 노후생활자금을 연금형태로 지급받고 사망시 금융기관이 주택을 처분해 그동안의 대출금과 이자를 상환받는 대출상품으로 장기주택저당대출이라고 한다.

부동산은 담보로 주택저당증권(MBS)을 발행, 장기주택자금을 대출받는 모기지론과 자금 흐름이 반대이기 때문에 역(逆)모기지론이라 불린다.

미국·영국·프랑스 등 서구 여러 나라에서 시행되고 있는 제도로 우리나라에서는 1995년부터 일부 민간 금융기관들에 의해 상품이 개발·판매되기 시작했으나 활성화되기 시작한

것은 2004년 이후다.

매달 일정액을 지급받으며 대출 한도는 대출 기간 및 지역에 따라 차등 적용된다.

대출금리는 시장금리와 연동해 고정적이지 않다.

역모기지론의 가입대상은 부부 모두 만 65세 이상인 고령자로 1가구 1주택자에 한해 가입할 수 있다. 1년 이상 거주한 아파트, 단독주택, 다세대주택 등 6억원 이하 주택이면 신청이 가능하나, 실버주택이나 오피스텔은 해당되지 않는다.

전·월세 등 임대중인 주택, 제3자가 소유한 주택, 재건축·재개발이 예정된 주택 등도 제외된다.