



민간공사 계약금액에 전체 물가 상승분을 반영할 수 있도록 하는 ‘민간건설공사 표준도급계약서’ 개정안이 행정예고 되었습니다

2023.08.21

건설 원자재 가격 상승으로 공사대금 증액에 관한 분쟁이 상당하였으나, 민간건설공사의 경우 표준도급계약서의 관련 규정이 구체적이지 않아, 실제 협상 및 조정에 어려움이 있었습니다. 국토교통부는 2023. 8. 3. 민간건설공사 표준도급계약서의 일부 개정안(이하 ‘**개정 표준도급계약**’)을 행정예고하였습니다. 이번 뉴스레터에서는 주요 개정사항과 그 시사점에 대해 살펴보도록 하겠습니다.

1. 주요 개정사항

가. 물가변동으로 인한 계약금액 조정방식 구체화

	현행 표준도급계약	개정 표준도급계약
물가변동 적용기준에 “지수조정률” 추가(표준도급계약서, 일반조건 제 22조 제2항 신설)	(신설)	(표준도급계약서) 14. 물가변동 적용기준 : 품목조정률 □, 지수조정률 □ (제22조 제2항) 계약금액 조정할 때에는 국가계약법 시행규칙 제74조에 따라 산출된 품목조정률 또는 지수조정률을 활용하도록 함 국가계약법령에 따른 계약금액 조정액 산정 기준에 따르도록 함으로써 구체적인 조정액 산정 기준 마련. 지수조정률을 조정액 산정 기준에 포함시킴으로써 보다 간명한 방법으로 조정 가능
물가변동 요건 확대(일반조건 제22조 제1항)	“품목 또는 비목의 가격 등”의 변동으로 인한 등락액이 잔여공사 계약금액의 3% 이상인 경우 계약금액 조정	“ 품목 또는 비목, 비목군 및 지수 등 ”의 변동으로 등락액이 계약금액의 3% 이상이면 조정 가능해짐 지수변동 요건만 충족되면 물가변동으로 인한 계약금액 증액이

		가능
조정 절차 관련 규정 구체화(일반조건 제22조 제5항, 제7항 단서, 제8항, 제9항)		물가변동 조정액에서 선급금 공제 규정 신설, 도급인이 수급인의 계약금액 조정신청서에 대한 보완요구를 할 수 있는 사유 및 반송 절차에 관한 규정을 구체화함

나. 납품대금 연동제 관련 기본사항 규정

	현행 표준도급계약	개정 표준도급계약
주요 원자재 가격변동에 따른 계약금액의 연동제 규정 신설(표준도급계약서, 일반조건 제22조의2)	(신설)	(표준도급계약서) 10. 주요 원자재 가격변동에 따른 계약금액 연동을 위한 기준 비율: %(100분의 10 이내의 범위에서 협의) (제22조의2) 예외에 해당하지 않는 경우 「대·중소기업 상생협력 촉진에 관한 법률」(이하 ‘상생협력법’) 제21조에 따라 주요 원재료의 가격변동에 따른 계약금액 연동과 관련하여 중소기업부에서 권장하는 표준약정서를 작성하여 첨부 상생협력법상 납품단가 연동제 시행을 앞두고, 민간건설공사 표준도급계약에서도 그 내용이 반영될 수 있도록 관련 규정 신설

다. 건설분쟁 해결방식 사전협의 독려

	현행 표준도급계약	개정 표준도급계약
분쟁 해결방식의 사전협의 규정 개정(일반조건 제41조 제2항)	건설분쟁조정위원회에 조정을 신청하거나 중재법에 따른 상사중재기관 또는 다른 법령에 의하여 설치된 중재기관에 중재를 신청하도록 함	건설분쟁조정위원회의 조정 혹은 중재법에 따른 중재기관의 중재를 사전에 도급인과 수급인간 합의로 정하도록 함

2. 시사점

가. 지수조정률을 기준으로 물가변동에 따른 계약금액 조정을 할 수 있는 명시적 근거가 마련되었습니다.

현행 표준도급계약에는 “품목 또는 비목의 가격 등”의 변동을 계약금액 조정 요건으로 규정하고 있어, 지수조정률에 따른 계약금액 조정이

가능한지 여부가 모호하다는 문제 제기가 있었습니다. 또한 품목조정률을 기준으로 하는 경우에도 계약금액이 다액이고, 구성 품목이 다양한 경우에는 품목조정률에 따른 물가변동분을 산정하는 것이 까다로워, 계약금액 조정을 위하여 상당한 노력과 시간이 필요하였습니다.

개정 표준도급계약에서는 “품목 또는 비목, **비목군 및 지수 등**”으로 계약금액 조정 요건을 확대함으로써, 수급인은 객관적으로 공표된 지수 변동만 확인하는 방법으로도 계약금액 조정 청구를 할 수 있게 되었습니다. 또한 조정액 산정 시, 품목조정률 대신 지수조정률을 선택할 수 있도록 함으로써 조정액 산정 절차가 보다 간명해질 것으로 기대됩니다.

나. 납품대금 연동제 관련 기본사항이 규정되었습니다.

납품대금 연동제란, 위탁기업이 수탁기업에 물품등의 제조, 공사, 가공, 수리 등을 위탁할 때, 주요 원재료의 가격변동에 따른 계약금액 연동에 관한 사항을 표준약정서에 기재하여 수탁기업에 발급하고, 그 약정서에 따라 납품대금을 조정하여 지급하는 제도입니다(개정 상생협력법¹제21조 제1항). 위 표준약정서 발급 의무는, 위탁기업이 소기업이거나, 계약기간이 90일 이내이거나, 계약금액이 1억원 이하이거나, 당사자간 합의로 납품대금 연동을 하지 않기로 합의한 경우에 한하여, 예외적으로 면제됩니다(개정 상생협력법 제21조 제3항).

개정 표준도급계약에서는, 납품대금 연동제에 관한 표준약정서가 작성된 경우 이를 도급계약에도 첨부하도록 규정하였습니다. 납품대금 연동 대상인 주요 원재료, 조정요건, 기준 지표 및 산식이 첨부되면, 그에 따른 계약금액 조정이 보다 원활하게 이루어질 수 있을 것으로 기대됩니다. 다만, 실무적으로는 개정 표준도급계약 제22조에 따른 ‘물가변동으로 인한 계약금액의 조정’ 조항과 납품대금 연동제의 관계가 문제될 수 있습니다. 두 규정에 의한 요건이 모두 충족된 경우 어떤 규정을 우선 적용할 것인지, 납품대금 연동제에 따른 계약금액 조정 이후 재차 물가변동으로 인한 계약금액 조정이 가능한지, 가능하다면 기지급 조정금액을 어떠한 방식으로 공제반영할 것인지 등에 관하여 실무상 혼선이 발생할 수 있습니다. 이러한 점을 고려하면, 납품대금 연동제에 관한 표준약정서를 첨부한 계약 체결시 양자의 적용 순위 및 중복 적용시의 공제 기준 등에 관한 별도의 합의를 해 두는 방안도 고려할 필요성이 있을 것으로 보입니다.

¹ 법률 제19176호로 2023. 1. 3. 일부개정된 것을 말하며, 이는 2023. 10. 4.부터 시행됩니다. 위 개정규정은 2023. 10. 4. 이후 최초로 체결 또는 갱신되는 계약부터 적용됩니다(부칙 제2조).

법무법인(유) 세종 건설부동산분쟁그룹은 건설분쟁에 관한 업무처리를 통해 방대한 전문지식과 풍부한 경험을 축적하고 있습니다. 위 내용에 대해 궁금하신 사항이 있거나 도움이 필요하신 경우 언제든지 연락하여 주시기 바랍니다.

관련구성원

김용호

변호사

02-316-4202

yhokim@shinkim.com

박재현

변호사

02-316-1694

jhyeonpark@shinkim.com

조영우

여진아

변호사

02-316-1644

ywcho@shinkim.com

변호사

02-316-1781

jahyeo@shinkim.com

Copyright SHIN & KIM LLC. All rights reserved.