

법원의 건설 분쟁물건 감정평가 시 하도급 단가 적용에 관한 연구*

A Study of Applying Subcontract Unit Price of Construction Appraisal in Court

윤준선**
Yoon, Jun Seon

目次

I. 서론	IV. 분석 결과
1. 연구 배경 및 목적	1. Case Study
2. 연구의 범위 및 방법	2. 감정의 기준과 감정평가 진행 방법
II. 이론적 배경	3. 계약 단가 현황
1. 감정평가의 원칙과 공사비 관련 감정평가	4. 적정 금액 평가
2. 공사비 산출 방식과 시산가격의 조정	V. 결론
3. 선행 연구의 검토	1. 연구결과의 요약 및 시사점
III. 연구의 문제점과 분석의 틀	2. 연구의 한계와 향후과제
1. 연구의 문제점	<abstract>
2. 분석의 틀	<참고문헌>

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose of this research is solution of subcontract pricing for construction appraisal. Then it may suggest standard reasonable construction price.

(2) RESEARCH METHOD

Research methods are researching literature, survey major books, and analysis actual appraisal case.

* 이 논문은 2016년 강남대학교 교내연구비에 의하여 연구되었습니다.

** 주 저 자 : 강남대학교 건축공학과 교수, 공학박사, jsyun@kangnam.ac.kr

▷접수일(2018년 1월 30일), 수정일(1차: 2018년 2월 15일, 2차: 2018년 2월 24일), 게재확정일(2018년 5월 20일)

(3) RESEARCH FINDINGS

There are many problems of subcontract pricing in construction appraisal. There are suggested some alternative decision of subcontract pricing.

2. RESULTS

Nowadays knowledge level about construction of people is higher and it is rised attention of construction conflict. The proportion of cases related to construction about litigation is increasing. To adjudicate construction related cases, it requires for the chief judge to have expertise about construction, which is hardtop find in reality. Results of construction appraisal have a big effect on result of trial. There are many problems of subcontract apricing in construction appraisal. There are suggested some alternative decision of subcontract pricing. To research and analysis actual appraisal case, this research may solve the subcontract pricing for construction appraisal. Then it may suggest standard reasonable construction price.

3. KEY WORDS

- subcontract, construction, appraisal, pricing, trial

국문초록

근래에 들어 국민들의 건설 관련 지식수준이 향상되고, 건설 관련 분쟁에 관한 관심이 높아지면서, 건설 관련 소송이 차지하는 비율이 점차 높아지고 있다. 대부분의 건설 관련 소송에서 건설 전문가의 감정은 필수적이다. 본 연구에서는 2016년 8월에 수행한 서울고등법원의 감정서를 조사·분석하였다. 건설 감정평가와 관련한 논문 및 저서에 관한 조사, 건설 감정 전문가의 의견 청취 등을 바탕으로 건설 하도급 관련 소송에서 적정 공사비 산출을 위한 하도급 단가를 결정하는 방향을 제시하여 적정 공사비를 산출할 수 있는 근거를 제시하는 것을 연구의 목적으로 한다. 향후 건설감정평가 시 활용가치가 있을 것으로 예측된다. 감정평가 결과가 중요한 증거 방법이 되어 재판 결과에 큰 영향을 미치게 된다. 실제 수행한 감정평가 사례를 조사·분석하여 가장 합리적인 하도급 단가를 결정하여 적정 공사비를 산출하는 기준을 제시하고자 한다.

핵심어 : 하도급, 건설, 감정, 단가정용, 재판

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

건설 관련 분쟁에 종사하는 전문가들이 많아지면서, 건설 관련 소송이 차지하는 비율이 점

차 높아지고 있다. 대부분의 건설 관련 소송에서 감정 결과가 중요한 증거가 되어 재판 결과에 큰 영향을 미친다. 그러므로 건설 관련 소송에서 감정평가의 공정성, 합리성, 효율성, 정확성을 확보하는 것이 중요하다.

오늘날과 같이 사회·경제적으로 전문인에

의한 감정평가 활동이 많이 요구되기 시작한 때는 그렇게 오래되지 않는다. 전문인에 의한 감정평가활동은 토지, 건물 등에 대한 경제적 가치를 인식하는 일반인들의 지각이 단순하지 않고 복잡하게 변화된 사회·경제적 환경변화의 소산이다. 부동산에 대한 경제적 가치를 인식하는 사회경제적 환경변화는 최근에 들어와 급격하게 이루어졌는데 소위, 공업화와 도시화로 상징되는 것들이 그것이다. 공업화와 도시화는 토지 위에서 인간의 다양한 부동산 활동을 전개시키게 하였으며, 이러한 과정에서 부동산은 위치와 공간적 존재로서 그 위에서 생활하는 사람들의 다양한 욕구를 충족하는 장(場)으로 변화하였다. 그리하여 부동산 값을 복잡 다양하게 변동시키게 하였으며 이에 따라 과거 몇 가지 용도로서 단순하게 존재했던 토지의 경제적 가치는 수많은 용도로서 복잡하게 변동하는 양상으로 바뀌었다.

오늘날 경제적 가치가 복잡하게 변동하게 된 것은 공업화와 도시화라는 환경 변화적 요소로부터 말미암은 것이지만, 그와 함께 토지 자체가 지니고 있는 재화로서의 특수성에서도 기인된 것이라 할 수 있다.¹⁾

본 연구에서는 2016년 8월에 수행한 서울고등법원의 감정서를 조사·분석하였다. 건설 감정평가와 관련한 논문 및 저서에 관한 조사, 건설 감정 전문가의 의견 청취 등을 바탕으로 건설 하도급 관련 소송에서 적정 공사비 산출을 위한 하도급 단가를 결정하는 방향을 제시하여 적정 공사비를 산출할 수 있는 근거를 제시하는 것을 목적으로 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 시간적 측면으로 2015년 7월에 원고 측 소장이 접수된 날부터 2016년 8월에 감정서가 제출된 시점에 한정한다. 공간적 측면으로는 전국적으로 실시되어 온 각종 공사에 표본

을 두고 있으며, 특히 서울특별시 내에서 시공된 공동주택을 사례로 정하여 분석을 실시하였다.

본 연구의 내용은 공사비 산출시 적용 단가에 관한 논문을 검토하여 단가적용 방법의 종류를 파악하고, 건설 감정평가 관련 문헌과 서울중앙지방법원에서 작성한 건설 감정인 실무연수 자료를 분석하는 등 각종 문헌연구를 수행하였다.

본 연구는 건축물에 대한 법원 감정과 하도급 단가 적용 방법에 대하여 선행 연구와의 비교 분석을 통하여 연구 방향을 설정하였다. 또한 법원 감정평가의 핵심적인 내용 중 공사비 감정평가, 감정인 선정 절차, 감정 절차, 감정인의 책무 등에 대하여 논문 및 문헌 조사를 통해 연구하였고, 건축물 법원 감정평가 시 하도급 단가 적용 방법에 대하여 조사하였다.

II. 이론적 배경

1. 감정평가의 원칙과 공사비 관련 감정평가

1) 감정평가의 원칙

우리나라의 '감정평가 및 감정평가사에 관한 법률'(이하 감정평가 법이라 한다)에 의하면 감정평가라 함은 토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것을 말한다.(법 제2조 제2호) 같은 법 제2조 제1호는 '토지 등'이라 함은 토지 및 그 정착물, 동산, 그밖에 대통령령이 정하는 재산과 이들에 관한 소유권 외의 권리를 말한다고 규정하고 있다.

우리나라 감정평가의 원칙은 3가지로 집약할 수 있다.²⁾

첫째, 시장가치 기준 원칙이다. 대상물건에

1) 이창석 외, 부동산감정평가론, 서울: 형설출판사, 1998, p.42.

2) 노용호, 부동산감정평가론, 서울: 부연사, 2017, pp.429~430.

대한 감정평가액을 시장가치를 기준으로 한다. 다만, 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다. 예컨대 감정평가 관계 법규에 기준가치를 시장가치 외의 가치로 할 것을 요청한 경우라도 감정평가의 목적이거나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 기준 가치를 시장가치 외의 가치로 하는 것이 필요하다고 인정하는 때이다.

둘째, 현황 기준 원칙이다. 감정평가는 기준 시점에서의 대상물건의 이용 상황 및 공법상 제한 상태를 기준으로 한다. 물론 감정평가 조건에 따른 감정평가 기준을 붙여 감정평가할 때에는 그 사유를 정리하여야 한다.

셋째, 개별물건 기준원칙이다. 감정평가는 대상물건마다 개별로 한다. 다만, 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간 이용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 둘 이상의 물건에 대하여 하나의 감정평가액을 선정하는 일괄감정평가를 할 수 있다.

그리고 하나의 대상물건이라도 가치를 달리 하는 부분이 있는 경우에는 각각의 감정평가액을 별도로 산정하는 구분감정평가를 할 수 있다. 또한 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이거나 합리적인 이유가 있는 경우에는 부분감정평가를 할 수 있다.

2) 공사비 관련 감정평가

건축물을 짓는 과정은 여러 가지 변수가 있고 예상하지 못한 문제가 자주 발생한다. 그 중 하나가 공사비에 관한 분쟁인데, 소송 진행시 담당 판사는 건설공사에 관한 전문적인 지식이 부족하므로 건설 전문가에게 감정평가를 의뢰하고 있으며, 감정평가 결과는 소송에 많은 영향을 미치고 있다.

(1) 감정평가인 선정 절차

해당 법원이 감정평가 후보자 3인을 컴퓨터

추첨을 통하여 추천한다. 예상 감정료와 감정평가 경력이 기재된 이력서를 받아 소송 당사자에게 통보하여 의견을 청취한 후 담당 법원이 가장 적합한 자를 감정인으로 지정한다.³⁾

(2) 감정평가 절차

감정인에게 지정 결과를 통보하고 원고나 피고 중 감정 신청을 한 당사자에게 감정료를 예납 받은 후 감정인의 공정한 감정 수행 선서를 하게 한다. 공사 규모에 따라서 3~6개월의 감정을 실시한다. 감정결과에 대하여 원고나 피고 중에서 이의가 있거나 부실한 감정평가라고 판단되는 경우 감정 보완 신청이나 사실 조회를 요청할 수 있다.

(3) 감정평가인의 책무

감정평가에 필요한 자료 수집 등의 절차인 준비 작업의 과정에서 가장 합리적인 감정평가가 될 수 있도록 소송 당사자에게만 자료 제출을 의뢰하지 않는다.

감정평가인 스스로 사안을 분석하여 필요한 자료를 먼저 요구하고 관련 자료를 확보해야 한다. 감정인이 채택한 감정 방법과 감정 자료의 적부는 감정평가 결과의 신빙성을 높이는데 중요하므로 감정 방법과 감정 자료를 선택할 때 사회에서 통용될 수 있는 합리성을 갖추어야 한다.

2. 공사비 산출 방식과 시산가격의 조정

1) 표준 품셈(국가 계약법)

공공공사의 예정 가격을 산정하기 위한 기준으로 1962년에 실시되었다. 표준 품셈은 건설공사의 다양성과 신기술 및 신공법을 즉시 반영하기 어려우며, 공사의 특성이나 환경을 세밀하게 반영하기 어렵다. 표준품셈의 단점을 보완하기 위해 실적 공사비 제도가 도입되었다.⁴⁾

3) 이기상, 감정평가-공사비 편, 서울: 박영사, 2015, pp.40~41.

2) 실적 공사비 제도(국가 계약법)

2004년 1월부터 공공공사에 도입된 실적 공사비 제도는 이미 수행된 유사한 공사의 표준 공종별 계약단가에 공사의 특성을 감안하여 조정된 후 예정 가격을 산정하는 방식이다.

3) 시산가격의 조정의 의의

시산가격의 조정이라 함은 감정평가방법의 적용에 의하여 도출된 시산가격 또는 시산임료를 상호 관련시켜 재검토함으로써 시산가격 상호 간의 격차를 축소시킬 필요가 있어 조정하는 작업을 말한다.⁵⁾

그러나 감정평가대상물건의 성격, 감정평가 조건, 감정평가에 이용한 자료의 정확성 등에 따라 감정평가방식을 선택적으로 적용할 수도 있고 병용하여 적용할 수도 있다. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액조정)에서는 대상물건의 성격, 감정평가 목적 또는 감정평가조건에 따라 동 규칙에서 정한 가장 적절한 방식에 의하되, 그 방식으로 구한 가격 또는 임료를 다른 방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여야 한다.

다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.⁶⁾

4) 시산가격의 조정 시 유의사항

시산가격을 조정함에 있어서는 특히 아래의 사항에 유의하여 적용하여야 할 것이다.(일본의 감정평가기준 참고)⁷⁾

첫째, 자료의 선택검토 및 활용의 적부

평가에 있어서 채용한 자료는 적합한가 그리고 그 검토와 활용방법은 어떠했는가를 체크하여야 한다. 즉 어떤 평가방법에 의한 자료가 가장 잘 되었는가에 따라 각 방법의 비중이 달라지는 것이다.

둘째, 부동산가격에 관한 제 원칙의 해당조건에 부응한 활용의 적부

감정평가의 전 과정에 영향을 미치는 가격에 관한 제 원칙은 적절하게 활용되었는지를 재검토하여야 한다.

셋째, 일반요인의 분석과 지역분석 및 개별 분석 적부

가격수준에 영향을 미치는 일반요인의 분석과 지역특성의 파악 및 최유효사용의 판정 등이 적합하였는가를 재검토하여야 한다.

넷째, 단가와 총액과의 관계적부

부동산 규모의 대소는 시장성과 최유효사용에 변화를 준다. 따라서 거래사례·수익사례의 파악을 단가를 기준으로 한 경우와 총액을 기준으로 한 경우가 다를 수 있다. 시산가격의 조정 시엔 이러한 점도 유의해야 한다.

3. 선행 연구의 검토

법원의 건설관련 분쟁 물건 감정평가 시 하도급 단가를 다룬 논문은 거의 없으며 윤준선(2017.5)⁸⁾은 건설 관련 소송에 따른 법원 감정평가 시 건설비 단가 적용에 관하여 기술하고 있고, 건설 감정평가에 있어 이기상(2015.5)⁹⁾은 공사비감정, 감정내역서 작성방법, 감정 사례 등에 대하여 정리하고 있다. 주택하자 분쟁의 감정업무에서 최순정(2012)¹⁰⁾은 감정인 선정절차,

4) 윤준선, "건설관련 소송에 따른 법원 감정 시 건설비 단가 적용에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제69집, pp.20-28.

5) 이창석 외, 부동산감정평가론, pp.329-330.

6) 노용호, 부동산감정평가론, pp.442-443.

7) 이창석, 전게서, pp.331-332.

8) 상계논문, pp.20~28.

9) 전게서, pp.40~41.

10) 최순정, "주택하자 분쟁의 감정업무 건설관리", 건설관리, 한국건설관리학회, 2012.11, pp.40~43.

감정절차, 감정인의 책무 등에 대하여 분석하고 있으며, 건설 프로젝트 사례분석을 통한 공공 예정가격 산정방식 간 금액 변동 차이에 관한 연구는 임동의 외 1 (2014.11)¹¹⁾에서 분석하고 있다. 또한 해외 실적 공사비 제도의 벤치마킹을 통한 국내 원가 산정의 발전 방향 연구는 권가운 외 2 (2015.11)¹²⁾에서 국내 공공공사 원가 산정 방식의 발전 방향에 대해 기술하고 있다.

건설 감정 결과에 대하여 원고와 피고 측에서는 사실 조화를 하는 경우가 많은 실정이며, 공사비 산정 방식도 예정 가격 외에 입찰 시의 낙찰률을 적용한 도급공사비가 있다. 또한 시공 업체에서 실제로 집행하는 실행예산 공사비가 있으며, 하도급 업체에서 집행하는 하도급 공사비가 있다.

본 연구에서는 그동안 연구된 적이 없으나 어느 현장에서나 시행되고 있는 하도급과 관련하여, 건설 감정평가 시 어떤 하도급 단가를 적용해야 합리적인가에 대하여 연구를 차별화하였다.

III. 연구의 문제점과 분석의 틀

1. 연구의 문제점

우리나라에서 건설 관련 공사의 법원 감정평가 시 단가 적용에 관한 논문은 거의 없는 실정이며, 특히 관련 소송의 내용이 하도급 단가와 관련된 논문이나 저서는 없는 실정이어서 연구 진행에 큰 어려움이 있다.

본 연구에서는 건설공사 감정평가 시 감정인이 개인의 경험과 판단에 의해 감정을 실시하여서 원고나 피고 측의 불만이 가중되고 연속되는 사실조화를 방지하고 감정의 신뢰도를 높이고자 하고 있으며, 다양한 연구 방법론에 대하여

검토하였다.

통계적 분석 방법은 설문조사를 실하여 통계분석을 통하여 순위가 높은 방향으로 결론을 도출하는데, 건설 감정평가 행위는 법리적인 판단을 위한 근거가 되므로 법원의 관례나 감정 절차 및 기준 등 법적인 효력이 있는 자료를 바탕으로 진행되어야 하므로 배제하였다. 전문가 면담은 건설 감정평가 경험이 풍부한 건설감정 전문가를 적정한 수를 정하여 면담을 실시하여 하도급 단가에 대한 의견을 수렴하는데, 전문가마다 의견차이가 있을 수 있다. 그리고 개인의 의견이 법적인 효력이 있다고 볼 수도 없어 일반적이고 보편타당한 자료로서 향후 법원 감정에 활용하기에는 한계점이 있어 배제하였다.

특히 본 논문은 첫 번째 하도급 업체가 공사를 진행하다가 중단이 되고 두 번째 하도급 업체가 계약을 하여 공사를 마무리한 경우다. 두 업체의 단가가 상이한데 어떤 단가를 적용하는 것이 가장 합리적이고 보편타당성이 있는 지를 결정하고자 하는 내용이어서 일반적으로 논문에 많이 사용하는 방법론을 사용하기에는 많은 연구의 어려움이 있으며 연구의 문제점이 될 수 있다.

2. 분석의 틀

본 연구는 선행연구 자료가 매우 부족한 상황에서 연구결과는 법원의 소송과 건설 관련 감정평가 시의 유익한 자료로서 활용되어야 한다. 따라서 연구 분석의 틀은 법원 감정에 관한 정확한 자료로서 법적인 효력을 갖추는데 문제가 되지 않는 저서와 논문을 조사 분석한 근거를 바탕으로 귀납법적 방식으로 전개하였다.

연구 분석 대상으로 법원 감정 단가에 관한 선행논문, 서울중앙지방법원의 건설 감정인 실무연수자료, 감정관련 저서 및 감정평가에 관한 저서 등을 대상으로 하였다.

11) 임동의 외 1, "건설 프로젝트 사례분석을 통한 공공 예정가격 산정방식 간 금액 변동 차이에 관한 연구", 학술발표대회 논문집, 한국건설관리학회, 2014.11, pp.179~181.

12) 권가운 외 2, "해외 실적 공사비 제도의 벤치마킹을 통한 국내 원가 산정의 발전방향 연구", 학술발표대회 논문집, 한국건설관리학회, 2015.11, pp.19~22.

IV. 분석 결과

1. Case Study

1) 감정평가 목적물

본 연구의 대상 사건을 아래의 <표1>과 같다.

<표 1> 감정평가 목적물

구분	내용
사건번호	2015나 2xxxxxx 공사대금
원고	Mr.ch
피고	P건설
위치	서울시 강남구 내곡동 일대
규모	지하 2층, 지하 25층, 26개동 1,264세대
용도	공동주택

2) 감정평가 목적

피고가 원고의 하도급 계약 불이행을 이유로 하도급 계약을 해지하고 원고의 미 시공 잔여공사 부분을 다른 후속 업체에게 시공하도록 했다. 이에 증가된 공사비용을 합리적으로 산정하여, 하도급 계약 해지로 인해 피고가 입게 된 손해액을 입증하고 피고가 감정을 신청하였다.

3) 감정평가 할 사항

피고는 2012. 6월 원고와 서울 서초구 내곡동 일대 아파트 공사와 관련하여 철근콘크리트 공사에 관하여 계약 금액 약 142억 원에 하도급 계약을 체결하였는데, 원고가 하도급 공사를 제대로 이행하지 못하고 공정지연이 계속되자 2012. 12월 하도급 계약을 해지하였고, 잔여공사 부분에 대하여 경쟁 입찰을 거쳐 2013. 2월 후속업체와 약 140억 원에 하도급 계약을 체결하였다.

대법원은 “수급인이 당초의 공사를 중단함으로써 인하여 도급인이 미시공 부분에 대하여 비용을 들여 다른 방법으로 공사를 시행할 수밖에 없고, 그 비용이 당초 수급인과 약정한 공사대금

보다 증가되는 경우라면 증가된 공사비용 중 합리적인 범위 내의 비용을 수급인과의 도급 계약 위반으로 인한 손해라 볼 수 있을 것이다.”라고 판시했다.(대법원 2001.12.14. 선고 99다 58129 판결)

이에 피고는 원고의 미 시공 잔여공사 부분을 후속업체에 시공하게 함에 따라 증가되는 공사비용 중 합리적인 범위 내의 비용이 얼마인지 특정하여, 원고의 하도급 계약 불이행으로 인한 손해액을 특정하기를 감정평가 신청하였다.

가. 피고의 하도급 계약 해지 시점을 기준으로 원고가 시공하지 못한 잔여공사 부분을 후속업체가 시공할 경우, 당초 약정된 공사 대금보다 증가되는 합리적 비용 산출. 즉, 피고가 원고의 미 시공 부분에 대해 다른 후속업체에 시공하도록 함에 따라 통상적으로 발생하는 합리적인 범위의 추가비용 산정.

나. 피고는 원고의 미 시공 부분에 대하여 경쟁 입찰을 통해 최저가로 입찰한 후속업체와 하도급 계약을 체결하였는데, 이러한 피고와 후속업체간의 하도급 계약 내역을 검토하여, 증가된 공사비용 중 합리적인 범위 내의 비용을 감정.

4) 감정평가 수행 일정

감정평가 수행 일정은 아래의 <표 2>와 같다.

<표 2> 감정평가 수행 일정

구분	내용
2015.7.14	원고측 소장 접수
2016.3.17	피고측 감정신청서 제출
2016.4.29	감정인 지정
2015.6.16	감정인 심문
2016.6.22	현장 조사 실시
2016.6.30	원고 및 피고 자료 제출
2016.8.10	감정서 작성 및 공사비 평가
2016.8.20	감정서 검토 및 교정
2016.8.30	감정서 제출

2. 감정의 기준과 감정평가 진행 방법

1) 공사비 산출 시점 기준

공사비 산출 시점 기준은 이 사건 감정기일 재판부가 지시한 이 사건 공사의 해지일 (2012년 12월)을 기준으로 공사비를 산정하였다.

2) 제경비율 및 이윤, 일반관리비

이 사건 하도급 공사의 하도급 계약서 상의 제경비율 및 일반 관리비율을 승계하여 적용하였다.

3) 품 및 노임단가

감정 기준일 기준 국토교통부 실적 공사비 또는 건설공사 표준품셈 및 시중노임단가, 시중 거래가격을 조사하여 적용하였다.

4) 공사비 산출

공사물량이 일반적 품셈적용이 곤란하거나 특수한 상황인 경우는 현장 여건을 감안하여 건설공사의 일반적 예 및 건축 관례를 적용하여 공

사비를 평가하였으며, 관계 법령이나 건축 관례에 따라 평가하였다.

5) 감정평가 진행방법

감정대상물의 감정을 위한 조사 방법은 아래의 <표3>과 같다.

3. 계약 단가 현황

1) 계약단가

이 사건의 계약단가는 원고와 피고가 체결한 계약내역서 상의 하도급 단가와 후속업체와 피고가 체결한 하도급 단가가 있다.

2) 계약단가의 비교

후속업체와 피고가 체결한 계약단가와, 원고와 피고가 체결한 계약단가를 비교해서, 후속업체와 피고 간에 체결한 잔여공사의 합리적인 범위를 판단하는 기초자료로 활용하였다.

3) 실적단가

실적단가는 2012년 하반기 건설공사 실적 공사비 적용 공종 및 단가집(2012.8. 국토해양부, 한국건설기술연구원)의 수록단가를 검토하였다.

4) 표준품셈단가

표준품셈단가는 2012년 하반기 적용 건설공사 표준품셈(2012.8. 국토해양부, 한국건설기술연구원)을 기준으로 2012년 하반기 적용 시중노임단가 및 물가조사 전문기관이 조사한 시중물가 자료집에 나타나는 시중 거래 가격을 적용한 일위대가 금액을 검토하였고, 일부 일위대가 중 설계도면이나 계약 내용이 불분명한 공종의 단가는 이 사건의 도급설계 일위대가표 상의 단가나 내용을 검토하였다.

<표 3> 감정평가를 위한 조사 방법

구분	방법	주요사항
기초자료 수집	검토	원고 및 피고가 제시한 자료
청문실시	면담	감정 범위에 대한 청문, 원고 및 피고 상대 청문 실시
현장조사 및 감정·상세 외관 조사	육안 (정밀) 조사	감정목적물의 현황, 상태조사 <ul style="list-style-type: none"> • 외관조사 • 육안 및 실측조사 • 시설물 내외부 마감상태
	자료수집	노임 및 물가조사 <ul style="list-style-type: none"> • 2012년 하반기 물가조사 • 계약단가 조사 및 계약 당시의 물가조사기관의 물가자료집 수집조사
장비조사 및 기록	내부 및 외부	<ul style="list-style-type: none"> • Digital Camera • Steel Taper • EMS2009 통합내력 프로그램 • AutoCAD 2004

4. 적정 금액 평가

이 사건에서 나타난 원고단가, 후속업체단가, 실적단가, 표준품셈단가 중 어떤 단가를 적용하여야 가장 합리적인 공사비를 산출할 수 있는지에 대하여 아래와 같이 조사·분석하였다.

1) 후속업체단가가 실적단가나, 표준품셈단가보다 크고, 원고단가보다 큰 경우 이런 경우에는 원고단가를 적용하는 것이 가장 합리적으로 분석되었다. 적용이유는 후속업체단가가 실적단가나 표준품셈단가보다 큰 경우에 후속업체단가는 합리성이 결여되었다고 볼 수 있으며, 원고단가가 실적단가나 표준품셈단가보다 낮을 경우이므로 원고단가를 적용하는 것이 가장 합리적이다.

2) 후속업체단가가 실적단가나 표준품셈단가보다 크고, 원고단가보다 작은 경우 이런 경우에는 실적단가나 표준품셈단가를 적용하는 것이 합리적이라고 분석되었다. 후속업체단가가 실적단가나 표준품셈단가보다 큰 경우, 후속업체단가는 합리성이 결여되었다고 볼 수 있으며, 후속업체단가가 원고 단가보다 낮지만 큰 의미는 없으며 실적단가나 표준품셈단가 중 선별하여 적용하는 것이 가장 타당한 것으로 분석되었다.

3) 후속업체단가가 실적단가나 표준품셈단가보다 작고, 원고단가보다 큰 경우 이 경우에는 후속업체단가를 적용하는 것이 합리적이라고 분석되었다. 후속업체단가와 원고단가가 모두 실적단가 또는 표준품셈단가보다 낮을 경우 그 단가는 합리성이 있으며, 후속업체단가가 원고단가보다 높다고 합리성이 결여됐다고 볼 이유는 전혀 없다. 또한 원고단가도 실적단가나 표준품셈단가보다 높을 수도 있다.

4) 후속업체단가가 실적단가나 표준품셈단가보다 작고 원고 단가보다 작은 경우 이 경우에는 후속업체단가를 적용하는 것이 합리적이라고 분석되었다. 후속업체와 원고단가가 모두 실적단가나 표준품셈단가보다 낮을 경우, 그 단가는 합리성이 있으며, 후속업체단가가 원고단가보다 낮은 경우 후속업체단가를 적용하는 것이

가장 합리적이다.

V. 결론

1. 연구결과의 요약 및 시사점

하도급 업체가 공사를 중도에 그만두게 되어 후속업체가 공사를 마무리 지었다. 이 경우 합리적인 잔여 공사비를 산정하기 위하여 어떤 하도급 단가를 적용하여 할지에 대하여 서울고등법원에 제출한 감정평가서를 조사·분석하여 4가지 경우에 대하여 결론을 도출하였다.

첫째, 후속업체단가가 실적단가나, 표준품셈단가보다 크고, 원고단가보다 큰 경우 이런 경우에는 원고단가를 적용하는 것이 가장 합리적으로 분석되었다.

둘째, 후속업체단가가 실적단가나 표준품셈단가보다 크고, 원고단가보다 작은 경우 이런 경우에는 실적단가나 표준품셈단가를 적용하는 것이 합리적이라고 정리되었다.

셋째, 후속업체단가가 실적단가나 표준품셈단가보다 작고, 원고단가보다 큰 경우 이 경우에는 후속업체단가를 적용하는 것이 합리적이라고 요약되었다.

넷째, 후속업체단가가 실적단가나 표준품셈단가보다 작고 원고 단가보다 작은 경우 이 경우에는 후속업체단가를 적용하는 것이 합리적이라고 판단되었다.

이는 건설감정이 소송의 결과에 대하여 대단히 큰 영향을 미치는 현실을 고려할 때 앞으로 발생할 소송에서 매우 유익하게 참조될 것으로 기대한다.

감정평가 업무는 감정평가사가 수행함이 타당하나 감정평가 업무 중 건설공사에 관련된 기술에 관한 사항은 건축, 기계, 전기, 토목, 조경 등의 전문가에게 의뢰하여 진행할 수 밖에 없는 한계점이 있는 것으로 판단된다.

2. 연구의 한계와 향후과제

본 연구는 부동산 기술 분야와 감정평가 비용, 감정평가 분야의 융합적인 성격을 띠고 있어, 유사한 선행연구가 없다는 한계점을 가지고 있다. 건설 감정은 일반 부동산의 감정 평가와는 완전히 다른 분야이어서 금번 연구에서는 감정 평가에 대한 내용을 다루지 못하였다. 향후 진행되는 연구에서 부동산 감정평가와 연계하여 연

구를 진행할 경우, 유용한 연구가 될 것으로 기대된다.

또한, 건설 감정평가 시에 투입된 감정 비용에 대비하여 감정 결과가 얼마나 효용성이 있는지는 대외적으로 알려져 있지 않고 있으며 다양한 사례의 관련 자료 수집의 어려움이 있어서 향후 추가적인 보완 연구의 필요성이 요구된다 하겠다.

參考文獻

- 김영진, 부동산평가론, 건설연구사, 1974.
- 노용호, 부동산 감정평가론, 부연사, 2017.
- 이기상, 건설감정 - 공사비편, 박영사, 2015.5.
- 이연원·이창석 외, 감정평가 실무, 형설출판사, 2003.
- 이창석, 기본강의 감정평가, 리복스, 2012.
- 최석인 외 2, 실적 공사비 제도의 평가와 개선방안, 한국건설 산업 연구원, 2004.
- 최순정, 주택하자 분쟁의 감정업무, 건설관리, 한국건설관리학회, 2012.11.
- 권가윤 외 2, “해외 실적 공사비제도의 벤치마킹을 통한 국내 원가 산정의 방식 발전방향 연구”, 학술발표대회 논문집, 한국건설관리학회, 2015.11.
- 김승래, “부동산경매절차에서 대가의 배당에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2017. 5, 제69집.
- 김용민, “부동산 감정 평가의 원리”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2004, 제23집.
- 민성욱 외 2, “부동산학 연구 흐름과 특성 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2017. 5, 제69집.
- 양영준 외 1, “매수인 유형이 서울 오피스 가격에 미치는 영향”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015.12. 제63집.
- 윤준선, “건설관련 소송에 따른 법원 감정 시 건설비 단가 적용에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산 학회, 2017, 제69집.
- 이동찬, “부동산 평가 법제의 개선에 관한 연구”, 강남대학교 박사학위논문, 2014.
- 이상학, “건설 산업의 클레임 발생원인과 대책”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015.12, 제63집.
- 이상학, “공동주택 관리비의 투명성 제고 방안에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015.12, 제63집.
- 임동의 외 1, “건설 프로젝트 사례분석을 통한 공공 예정 가격 산정 방식 간 금액 변동차이에 관한연구”, 학술발표 대회 논문집, 한국건설관리학회, 2014.11.
- 임의택 외 1, “수도권 아파트의 경매낙찰가율에 미치는 영향 요인 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2017. 5, 제69집.
- 장영은 외 2, “부동산자산과 금융자산의 불평등 요인에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2017. 5, 제69집.
- 채미옥, “감정평가 기준가격과 공사지가의 적정가격 개념고찰”, 국토연구원, 1993.