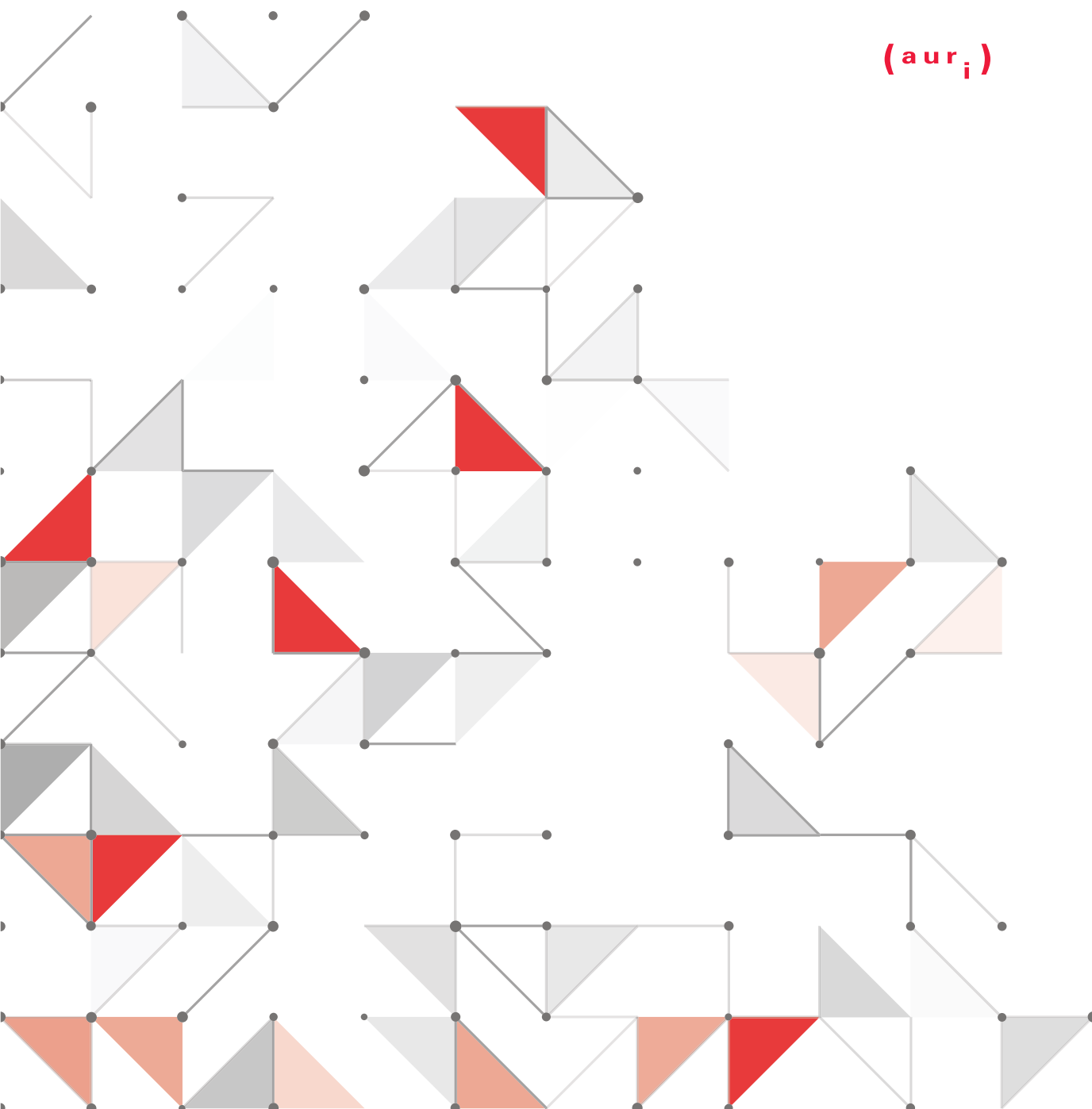


건축서비스 공정거래 가이드라인

Guidelines for Fair Trade of Architectural Services

(auri)





(a u r i) 건축도시공간연구소

건축도시공간연구소는 생활공간, 복지공간, 문화공간의
공공적 가치구현과 질적 수준향상을 위한 정책연구를 수행합니다.

건축서비스 공정거래 가이드라인

Guidelines for Fair Trade of Architectural Services

CONTENTS

Intro	들어가며	6
I. 건축서비스의 정의 및 특징		10
II. 건축서비스 거래의 특성과 관련 법령	01 건축서비스 거래의 특징과 불공정거래 발생의 원인	16
	02 건축서비스 거래 관련법령	20
III. 계약체결 단계의 불공정거래 소지 유형	01 무리한 계약금액 요구	32
	02 부당한 이익 제공 강요	34
	03 협력업체 지정, 또는 특정업체 배제 강요	36
	04 무리한 과업내용, 부당한 특약조항 강요	39
	05 경쟁업체의 부당한 행위	42
IV. 용역 수행 단계의 불공정거래 소지 유형	01 일방적인 업무 강요	47
	02 발주 취소, 또는 대금 감액	48
	03 부당한 경제적 이익 제공 강요	52
	04 과업중지 기간 중 업무지시	55
	05 해당 계약과 무관한 경영간섭 등	56

**V. 납품 및 준공 단계의
불공정거래 소지 유형**

01 추가업무에 대한 비용 지급 거부	59
02 부당한 대금 감액	62
03 결과물 수령 거부, 대금 지급 지연	64
04 납품지연에 대한 대금 감액 또는 지체보상금 요구	65
05 추가 조건을 제시하여 대금 감액	66

**VI. 준공 후 및 기타 거래 단계의
불공정거래 소지 유형**

01 저작권	69
02 계약 시 특약사항	71
03 기타 유형	73

VII. 부록

건축서비스 거래 관련 법령 세부내용	76
---------------------------	----

INTRO

들어가며

2013년 건축서비스의 산업적 발전기반을 구축하고 육성·지원의 법적 근거를 마련하기 위하여 「건축서비스산업진흥법」이 제정되었고, 이를 계기로 건축서비스산업의 발전을 위하여 제도적, 정책적 조치들이 추진되고 있다. 건축서비스산업은 타 산업에 비해 창의력을 바탕으로 높은 부가가치를 생산하는 산업이나, 서비스의 가치를 판단하는 기준이 모호하고 거래상 지위에 우열이 존재할 가능성이 높은 산업이다.

「건축서비스산업진흥법」 제12조에서는 건축서비스를 발주하는 자가 건축서비스 사업자에게 불공정한 계약을 강요하거나 부당한 이익을 취하여서는 아니 된다고 규정하고 있다. 그러나 과거부터 현재에 이르기까지 건축서비스 분야에서의 불공정 거래 문제는 여전히 해결해야 할 중요한 과제로 인식되고 있는 것이 사실이며, 특히, 대가기준과 계약예규 등의 적용을 받는 공공부문에 비해 민간부문에서의 불공정 거래 문제가 보다 심각한 상황이다.

본 가이드라인은 이러한 배경을 바탕으로 건축서비스의 각 단계별로 불공정거래의 소지가 있을 수 있는 여러 사례를 수집하고, 관련된 판례와 기준 등을 제시함으로써 발주자와 건축서비스사업자가 참고하여 보다 공정한 건축서비스 시장의 형성에 기여하는 것을 목적으로 제작되었다. 이를 위해 건축서비스산업에 종사하고 있는 전문가를 대상으로 ‘건축서비스 불공정거래 실태조사’를 실시하여 약 750여개의 불공정 거래 사례를 수집하였으며, 구체적 내용은 본 가이드라인의 불공정 사례로 활용되었다.

건축서비스는 서비스 대가에 대한 정확한 판단기준이 없고 주로 당사자 간 협의를 통해 계약이 이루어지는 경우가 대부분이기 때문에 불공정 여부에 대한 판단 또한 어려움이 많다고 할 수 있다. 본 가이드라인의 내용은 연구진이 수집한 자료와 관련 전문가의 의견을 바탕으로 제작되었으며, 제시된 각 사례의 경우 어디까지나 건축서비스업체의 답변을 바탕으로 하는 것이기 때문에 연구진이 발주자와 업체 간의 불공정 거래 여부에 대한 명확한 기준을 가지고 불공정 여부를 단정하는 것은 아님을 밝혀둔다.

본 가이드라인이 건축서비스 시장의 불공정 거래 관행이 개선되고 나아가 건축서비스산업이 신뢰와 책임을 바탕으로 하는 지식기반 서비스산업으로서 발전하는 데 조금이나마 기여할 수 있기를 기대한다.

I. 건축서비스의 정의 및 특징



건축서비스의 정의

*건축서비스산업 진흥법, 제2조 1항1호

**건축서비스산업 통계 구축 및 실태조사 연구(2014)

■ 전문지식을 기반으로 하는 서비스

건축서비스는 건축분야를 지식서비스산업의 관점에서 정의한 것으로, 건축물과 공간을 기획·설계·관리하는데 필요한 제반업무를 수행합니다.

건축물 조성에 요구되는 연구, 조사, 자문, 지도, 기획, 계획, 분석, 개발, 설계, 감리, 안전성 검토, 건설관리, 유지관리, 감정 등의 행위를 포함*하며, 건축설계를 비롯해 구조, 기계, 전기, 소방, 토목, 조경, 실내건축 등 다양한 분야의 전문지식과 기술력이 집약된 서비스입니다.

중분류	소분류	세분류	세세분류
건축기술·엔지니어링 및 기타 과학기술 서비스업(M72)	건축기술·엔지니어링 및 관련 기술 서비스업(M721)	건축 및 조경 설계 서비스업(M7211)	건축설계 및 관련 서비스업(M72111)
			도시계획 및 조경설계 서비스업(M72111)
		엔지니어링 서비스업(M7212)	건물 및 토목 엔지니어링 서비스업(M72121) 기타 엔지니어링 서비스업(M72129)
기타 전문과학 및 기술 서비스업(M73)	전문 디자인업(M732)	전문 디자인업(M7320)	인테리어 디자인업(M73201)

한국표준산업분류에 의한 건축서비스의 범위**

건축서비스의 특징

*UNCTAD(2010), Creative Economy Report, 현대경제연구원(2013), 재인용

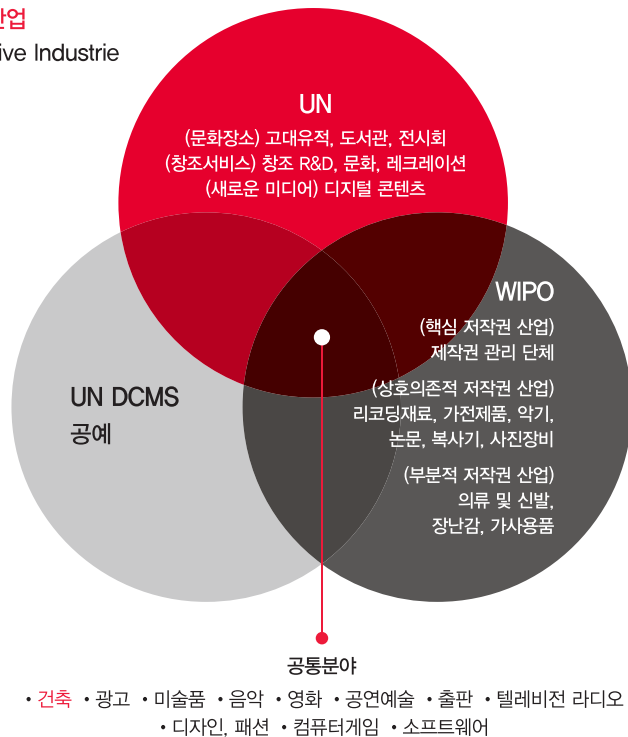
■ 창의력을 바탕으로 하는 서비스

건축서비스산업은 창조성 · 문화 · 경제 · 기술의 접점에서 수익을 창출할 수 있는 잠재력과, 사회 통합 · 문화적 다양성 · 인간 개발을 촉진시키며 지적 자산을 창조하고 순환시킬 수 있는 능력을 가진 창조산업*중 하나입니다.

창조산업은 창조성을 바탕으로 지식 재산을 활용하여 부와 일자리를 창출함으로써 새로운 경제 동력원으로 많은 국가와 기관의 주목을 받는 산업입니다.

창조산업

Creative Industrie



창조산업 정의별 공통분야 및 차별분야

*미국노동통계국홈페이지
Professional, Scientific, and
Technical Services: NAICS 54

**건축서비스산업의 가치,
건축도시공간연구소(2015)

■ 전문 과학기술 서비스

미국의 북미산업표준분류체계(NAICS)는 건축서비스를 건설업과 구분하여 '전문적 · 과학적 · 기술적 서비스업(Professional, Scientific and Technical Services, NAICS 54)으로 분류*했습니다.

전문적 · 과학적 · 기술적 서비스업은 고도의 경험과 훈련이 요구되는 지식을 바탕으로 다양한 고객들에게 서비스를 제공하는 서비스업을 의미합니다. 이 분류의 세부 업종으로는 건축 · 엔지니어링 · 조경 서비스 외에 법률, 회계, 전문디자인, 컴퓨터시스템설계, 전문과학기술 컨설팅, 과학R&D, 광고, 그밖에 사진이나 통역, 수의과 관련 서비스 등 지식투입 비중이 높은 서비스업을 포함합니다.



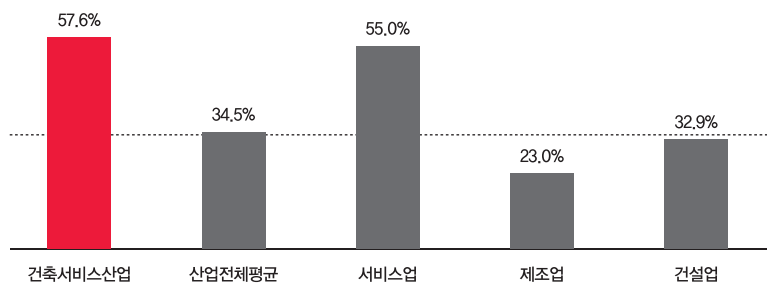
전문적 · 과학적 · 기술적 서비스업(NAICS54)관련 업종**

*건축서비스산업의 가치, 건축도시공간연구소(2015), 한국은행의 2012년 산업연관표를 이용

■ 높은 부가가치를 생산하는 서비스

건축서비스는 전문적이고 과학적인 지식과 기술을 바탕으로 하는 서비스로서, 서비스산업의 보편적 특성을 가지고 있습니다.

건축서비스는 서비스 제작과정에서 소요비용이 낮습니다. 제조업처럼 설비를 구축하거나, 건설업처럼 많은 재료비가 필요하지 않습니다. 건축서비스는 건축 관련 전문기술과 경험을 갖춘 전문 인력을 바탕으로 운영되어, 소규모의 자본으로도 고부가가치를 형성할 수 있는 산업으로서 많은 선진국들이 주목하는 산업이기도 합니다.



국내 건축서비스산업의 부가가치율(2011)*

하지만 이러한 장점은 반대로 건축서비스를 제공하는 업체들의 영세성과도 연관됩니다. 건축서비스를 제공함에 있어 제반시설이 필요하지 않은 만큼, 시장 내엔 소규모 자본을 바탕으로 하는 영세업체가 대다수입니다. 규모는 영세하지만 특화된 서비스를 제공할 수 있는 경험이 풍부한 전문 인력을 확보하여야 하고, 인력 투입량 또한 많아 다른 서비스산업에 비해 인건비가 많이 소요됩니다.

II. 건축서비스 거래의 특성과 관련 법령



건축서비스 거래의 특징과 불공정거래 발생의 원인

건축서비스는 가치를
정확하게 판단하기
어렵습니다.

서비스산업과 창조산업의 전반적인 특징은 서비스의 가치를 판단하는 기준이 모호하다는 것입니다.

건축서비스도 노동 및 기술 집약적 창조서비스입니다. 앞서 설명한 것처럼 건축서비스는 최종 상품(서비스) 생산에 재화 투입이 적어 단가를 산출하는데 어려움이 있습니다. 또한 건축물 및 공간의 특성과 고객의 요구 조건 등 여건에 따라 맞춤형으로 제공되어야 하기 때문에, 서비스를 생산하는데 드는 시간과 인력, 비용을 일괄적으로 공식화하기도 어렵습니다.

이러한 이유로 건축서비스의 가치(가격)는 서비스 제공자와 발주자 간의 판단과 협의에 의해 이뤄져야 하는데, 건축서비스의 전문성에 대한 인식이 부족한 발주자의 경우 그 가치를 인정하지 않는 경우가 다수입니다.



**건축서비스시장 내
단가 기준이 없습니다.**

과거 건축서비스의 가격기준이 공정거래법 위반으로 폐지된 후, 현재 건축서비스 시장엔 관련 기준이 전무합니다. 건축서비스 사업자가 보장받을 수 있는 법적 최저기준도 없이 거래 당사자 간의 협의에 의해 대가가 정해집니다. 최근 경기침체와 건설시장 불황 등으로 인해 건축서비스산업 시장 전반에도 생존을 위한 영세업체들의 비현실적 저가수주 경쟁이 문제가 되고 있지만, 시장에서는 이를 제재할 수 있는 법적 근거가 없습니다.

공공발주 사업에 대해서는 국토교통부 고시 ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준’이라는 대가기준이 존재합니다. 그러나 이 또한 벌칙 등 법적 강제성이 없으며, 오히려 이 기준에서 제시하고 있는 대가를 공공발주 사업에 대한 건축서비스의 상한 가격으로 인식하는 공공기관들이 많아 이 조차 받지 못하는 사업자가 대다수입니다.

**표준계약서 및 표준약관이
활용되지 못하고 있습니다.**

건축서비스의 거래는 건축물의 유형과 규모에 따라 매우 다양하여, 모든 시장 내 거래 유형을 표준화하기엔 어려움이 많습니다. 건축서비스의 거래와 관련해 국토교통부의 '건축물의 설계표준계약서', 공정거래위원회의 '건축설계표준하도급계약서' 등의 표준계약서가 존재하지만, 이런 계약서도 위와 같은 이유로 실무에서 활발하게 활용되지는 못하고 있습니다.

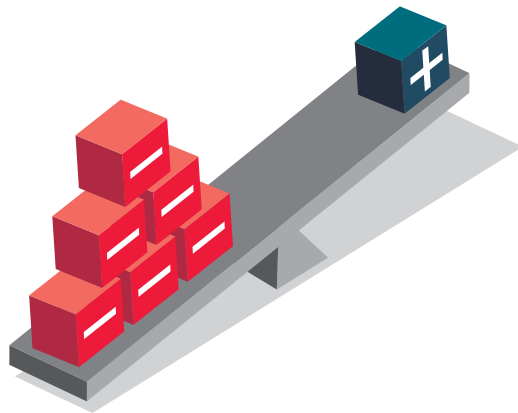
게다가 표준계약서의 사용은 의무사항이 아닙니다. 일반적으로 거래는 발주자가 제안하는 계약서를 업체는 수용하고, 협의과정에서 내용 중 일부를 조정하는 것으로 계약을 체결합니다. 발주자가 제시하는 특약조항은 대부분 업체에게 불리한 내용들로 작성되어 향후 불공정한 거래의 원인으로 작용하지만, 업체가 이를 수용하지 않을 경우 대부분 거래가 성사되지 않습니다. 이러한 탓에 영세 업체일수록 불공정한 상황에 쉽게 노출 됩니다.



**사업자간 거래상 지위에
우열이 존재합니다.**

건축서비스는 건축물과 공간환경 등을 조성하기 위한 서비스 용역으로서, 용역의 규모가 커질수록 용역 수행업체와 발주자의 규모 차이가 크고, 그런 발주자는 건축서비스 시장 내에 주요한 위치에 있는 경우가 많습니다. 업체가 지속적으로 해당 발주자의 용역을 수주하기 위해서는 업체는 발주자의 요구가 다소 불공정하더라도 이를 수행하여야 하는 위치에 놓여있습니다.

거래상 지위에 따른 불공정 거래는 건축서비스 업체 간에도 발생합니다. 건축서비스를 제공하기 위해서는 용역의 규모에 따라 일정 수 이상의 분야별 전문 인력을 보유하여야 합니다. 그러나 대다수의 건축서비스 업체들은 소규모의 영세 업체이며, 일정 수 이상의 분야별 전문 인력을 상시 보유 가능한 건축서비스업체는 산업 내 소수에 불과합니다. 이러한 시장의 구조로 전문 인력 보유의 한계로 인한 외주(하도급)가 불가피하며, 건축서비스 업체간의 하도급 거래 시 불공정 거래 문제가 발생하는 경우도 많이 있습니다.



건축서비스 거래 관련 법령

독점규제 및 공정거래에 관한 법률

*독점규제 및 공정거래에 관한
법률 제1조

「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」(이하 공정거래법, 공정거래위원회 소관)은 사업자의 시장지배적지위의 남용과 과도한 경제력의 집중을 방지하고, 부당한 공동행위 및 불공정거래행위를 규제하여 공정하고 자유로운 경쟁을 촉진함으로써 창의적인 기업 활동을 조장하고, 소비자를 보호함과 아울러 균형 있는 경제 발전을 도모*하기 위하여 제정되었습니다.

「공정거래법」에서는 시장 내 금지행위, 제한행위를 명시하고, 행위별 시정조치와 과징금에 관한 조항이 포함되어 있습니다. 이에 따라 공정거래위원회와 한국공정거래조정원은 시장 내 발생하는 위반행위에 대해 심판·조정 등을 수행하고 있습니다.

■ 건축서비스 거래 관련 조항

「공정거래법」 제5장 '불공정거래행위 및 특수관계인에 대한 부당한 이익제공의 금지'는 사업자가 시장 내 공정한 거래를 저해할 우려가 있는 행위를 금지하고, 발생 시 이를 시정하도록 하여 시장 거래질서를 유지하는데 그 목적이 있습니다.

법 제23조에선 건축서비스를 비롯한 시장 거래에서 발생할 수 있는 부당한 거래거절, 부당한 경쟁자 배제, 부당한 거래 유인과 강제, 거래상의 지위를 부당하게 이용한 거래 등 시장 내 공정한 거래를 저해할 우려가 있는 부당한 행위들을 금지하고 있습니다.

하도급거래 공정화에 관한 법률

*하도급거래 공정화에 관한 법률
제1조

**하도급거래 공정화에 관한 법률
제35조

「하도급거래 공정화에 관한 법률」(이하 하도급법, 공정거래위원회 소관)은 공정한 하도급거래질서를 확립하여 원사업자와 수급사업자가 대등한 지위에서 상호보완하며 균형 있게 발전할 수 있도록 함으로써 국민경제의 건전한 발전에 이바지* 하기 위하여 제정 되었습니다.

기술유용, 부당한 발주취소, 부당한 반품 등의 행위를 금지함으로써, 원사업자의 고의적 하도급법 위반으로 수급사업자가 피해를 입을 시 원사업자에게 피해에 대한 강력한 배상책임을 묻는 내용을 담고 있습니다.**

■ 건축서비스 거래 관련 조항

「하도급법」은 상대적으로 우월한 지위에 있는 원사업자의 부당한 행위를 금지하고 이로 인한 수급사업자의 피해를 방지하는데 목적이 있으며, 주로 건설이나 물품의 제조 관련 거래에서 언급되지만, 건축서비스 거래와도 밀접한 관계에 있습니다. 하도급법에 의하면 용역위탁을 통해 건축과 관련된 지식·정보성과물을 제작하여 납품하거나, 관련법에 따라 건축물을 유지 관리하는 활동에 대한 계약 등이 건축서비스의 하도급 거래에 해당합니다. 또한 다수의 업체가 협력하여 제공하는 건축서비스의 특성 때문에, 건축서비스 사업자는 건축서비스 거래의 원사업자나 수급사업자의 위치에 있으며, 원사업자인 동시에 수급사업자가 될 수도 있습니다.

원사업자는 거래관계에 있는 수급사업자에게 위탁하였던 용역을 정당한 사유 없이 취소·변경 할 수 없으며, 또한 결과물 납품을 수령 거부하거나 고의로 지연하여서는 안 됩니다. 수급사업자에게 경제적 이익을 제공하도록 부당한 요구를 하거나, 용역을 통해 취득한 수급사업자의 기술을 자신이나 제 3자를 위해 무단으로 유용하는 것을 금지하는 등 건축서비스 하도급 거래에서 발생할 수 있는 부당한 행위들이 금지되어 있습니다.

부정청탁 및 금품 등 수수의 금지에 관한 법률

*부정청탁 및 금품 등 수수의
금지에 관한 법률 제1조

「부정청탁 및 금품 등 수수의 금지에 관한 법률」(이하 청탁금지법, 국민권익위원회 소관)은 원래의 이름보다 ‘김영란법’으로 더 잘 알려진 법으로, 공직자 등에 대한 부정청탁 및 금품 수수를 금지함으로써 공정한 직무수행을 보장하고 공공기관에 대한 국민의 신뢰를 확보하기 위해* 제정되었습니다.

누구든지 자신의 이익 등을 위해 공직에서 직무를 수행하는 자에게 부정청탁을 하거나 청탁의 대가로 금품 등을 지급하는 행위를 금하고 있으며, 공직자 등은 자신이 수행하는 직무와 관련하여 금품 등을 수수하거나 요구하는 것을 금하고 있습니다. 그 밖에 공무수행과 관련된 사례금, 금지행위 등에 대한 규정과 위반행위에 대한 신고, 징계 및 벌칙 등에 대하여 규정하고 있습니다.

■ 건축서비스 거래 관련 조항

건축서비스는 건축물을 조성하는데 필요한 서비스를 제공하므로, 건축서비스 용역 수행 시 관련법령에 따라 각종 인가·허가·면허·특허·승인·검사·검정·시험·인증·확인 등의 절차를 거치게 됩니다. 또 공공기관에서 발주하는 건축서비스 용역의 거래 과정은 발주 기관과 관련된 공직자와 직접적으로 연관되어 있습니다. 위와 같은 건축서비스 거래 과정, 용역수행 과정에서 발생하는 부정한 청탁이나, 금품 등을 수수하는 행위는 「청탁금지법」에 위배되는 행위입니다.

그리고 공직자 외에도 관련 법령에 따라 공공기관의 위원회의 위원으로 있는 자, 공공기관의 권한을 위임·위탁 받은 자, 법령에 따라 공무상 심의·평가를 하는 자 등 또한 수행중인 공무와 관련하여 부정한 청탁이나 금품 등을 수수하여서는 안 됩니다.

저작권법

*저작권법 제1조

「저작권법」(문화체육관광부 소관)은 저작자의 권리와 이에 인접하는 권리를 보호하고, 저작물의 공정한 이용을 도모하여 문화 및 관련 산업의 발전에 이바지함을 목적*으로 제정되었습니다.

우리가 잘 알고 있는 음악, 연극, 미술, 어문 등의 저작물을 비롯해 영상, 프로그램 등과 같은 저작물까지 모두 저작권법에서 정의하는 인간의 사상 또는 감정을 표현한 '저작물'에 해당합니다.

저작권법에는 저작물이 가진 재산적 가치와 저작자의 사상과 감정, 저작물에 대한 결정권 등을 보호하는 것 외에도 권리의 지속 기간이나 양도 등도 명시되어 있어, 법에 따른 저작자의 권리보호 방법과 함께 저작물의 공정한 활용 방법에 대하여서도 규정하고 있습니다.

■ 건축서비스 거래 관련 조항

건축서비스를 통해 생산되는 결과물들은 대부분 건축사 등의 저작자에 의해 생산되는 저작물에 해당합니다. 건축물 또는 건축을 위한 모형과 설계도서, 건축 저작물과 건축물 또는 건축서비스와 관련된 사진저작물, 약도 등이 건축서비스 저작물에 해당합니다. 그 밖에도 건축사 등이 건축서비스 생산 과정에서 자신의 사상과 감정을 표현한 미술·영상 또한 저작물에 해당합니다.

저작자는 저작물의 공표여부를 결정할 권리, 저작물 또는 모형 등의 복제물의 공표에 자신의 실명 또는 이명을 표시할 권리, 저작물의 내용과 형식의 동일성을 유지할 권리 등의 저작인격권을 가지게 됩니다. 또한 저작물을 복제하거나 배포·전시할 권리, 2차 저작물을 작성하여 이용할 권리 등의 저작재산권을 갖게 됩니다.

건축법

*건축법 제1조

**건축법 제3조에 따른 건축물은
건축법 적용대상에서 제외

「건축법」(국토교통부 소관)은 건축물의 안전과 기능, 환경, 미관을 향상시켜 공공의 이익 증진을 도모하기 위하여 건축물의 대지·구조·설비 기준 및 용도 등에 대해 규정*하기 위하여 제정되었습니다.

건축 또는 건축물**의 인허가 및 사용승인 등과 관련해 건축물의 용도·규모별 갖추어야 하는 일정한 조건을 규정하고 있습니다. 또한 건축 또는 건축물의 신고, 평가, 심의, 변경, 수선, 유지, 관리, 철거와 관련된 내용을 담고 있어 건축서비스와 가장 밀접한 관계에 있는 법령입니다.

■ 건축서비스 거래 관련 조항

대부분의 건축법 조항은 건축서비스 영역의 수행, 즉 건축서비스 거래에서 건축서비스 제공자가 수행하여야 하는 과업내용과 연관되어 있으며, 거래와 직접적으로 관련된 내용은 법 제15조 '건축주와의 계약 등'과 법 제25조 '건축물의 공사감리'등이 있습니다.

제15조에 따르면 건축서비스 거래에서 건축서비스 제공자와 발주자는 신의성실의 원칙에 따라 건축법 및 관련법에 맞게 건축되도록 업무를 수행하도록 되어있습니다. 수행하여야 하는 업무의 내용·범위 등 법에서 규정한 것 외의 사항은 거래 당사자들의 계약에 따라 정하도록 되어있으며, 계약 시 국토부에서 작성하여 보급한 표준계약서를 활용할 수 있습니다.

제25조에는 건축물의 공사감리의 용역계약과 계약에 따른 감리비용 지급 등의 내용이 포함되어 있습니다. 감리비용의 경우, 지방자치단체의 조례로 정할 수 있으며 감리 계약서에 따라 감리비용이 지급되지 않은 경우 건축물의 사용승인을 받을 수 없는 등의 강력한 규제를 적용하고 있습니다.

건축사법

*건축사법 제1조

**국토교통부고시 제2015-911호

「건축사법」(국토교통부 소관)은 건축사의 자격과 그 업무에 관한 사항을 규정하여, 건축물과 공간 환경의 질적 향상을 도모하고 건축문화 발전에 이바지하는 것을 목적*으로 제정된 법입니다.

크게 건축사의 자격, 자격시험, 자격 등록 등 건축사가 되기 위하여 갖추어야 할 조건과 자격 취득 절차 등에 대한 내용과, 건축사 자격을 취득한 자가 수행할 수 있는 업무 등에 대한 내용으로 구성되어 있습니다.

■ 건축서비스 거래 관련 조항

「건축사법」은 「건축법」과 함께 건축서비스 중 건축설계 용역 및 감리에 밀접한 법으로, 건축사가 수행할 수 있는 업무에 대해 규정하고 있습니다. 법 제19조에선 업무의 내용을, 제19조의3은 공공발주 사업에 대한 건축사의 업무 범위와 대가기준을, 제20조는 건축사의 업무상 성실의무 등에 대해 명시되어 있습니다.

제19조의3은 동명의 위임행정규칙**인 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무 범위와 대가기준」을 통해 공공에서 발주한 건축설계 및 공사감리에 대한 업무와 그 대가에 대한 기준을 보다 자세히 설명하고 있습니다. 이 고시는 공공에서 발주하는 건축설계 및 감리용역의 거래와 업무수행 등에 대한 기준으로, 크게 3개의 장으로 이루어져 있습니다. 그 중 제2장 ‘건축사의 업무범위’는 공공발주 사업에서 건축사가 수행하는 업무의 범위와, 설계업무의 수행 내용에 대한 기준이 포함되어 있습니다. 또 제3장 ‘건축사업 대가의 산정’은 공공발주사업에서 건축사의 업무에 대한 대가산출 원칙, 대가 조정, 업무의 종류와 양, 품질 등에 따른 대가산정 방법 등이 포함되어 있습니다. 그 밖에 설계도서의 저작권에 대한 내용이 명시되어 있으며, 별표를 통해 건축설계 기획업무, 도서작성 등에 대한 사항도 함께 고시되어 건축서비스 거래의 업무내용과 대가와 관련해 공공발주 뿐만 아니라 민간발주 거래에서도 참고할 수 있는 기준입니다.

건축서비스산업 진흥법

*건축사법 제1조

「건축서비스산업 진흥법」(국토교통부 소관)은 건축서비스산업의 지원·육성에 필요한 사항을 정함으로써 건축서비스산업의 발전 기반을 조성하고 건축서비스산업의 진흥을 통해 국민편의 증진과 국민경제의 발전에 이바지함을 목적*으로 제정되었습니다.

건축물과 공간환경을 조성하는데 요구되는 많은 업무들을 ‘건축서비스’로 정의하고, 건축서비스를 통해 경제적 또는 사회적 부가가치를 창출하는 산업을 ‘건축서비스산업’으로 정의하는 등, 건축서비스가 전문적인 지식 및 기술을 바탕으로 제공되는 서비스산업임을 명문화한 첫 법령입니다.

■ 건축서비스 거래 관련 조항

「건축서비스산업 진흥법」은 건축서비스산업을 지원·육성하기 위하여 제정된 목적에 따라, 건축서비스 거래과정에서 발생하는 불공정거래 문제를 적시하고 문제의 원인이 될 수 있는 행위들을 규제하고 이를 개선하고자 하는 의지가 담겨있는 법입니다.

건축서비스산업에서의 공정한 거래질서를 구축하기 위하여, 발주자가 자신의 지위를 이용하여 건축서비스사업자에게 불공정한 계약을 강요하거나, 건축서비스사업자로부터 부당한 이익을 취득하는 등의 행위를 금지하고 있습니다.

계약예규

- 용역계약 일반조건

*발주자가 지방자치단체인 경우
'지방자치단체를 당사자로 하는
계약에 관한 법률'이 적용 되
므로, 해당 법령과 관련 예규를
참고

기획재정부 계약예규 제326호 「용역계약일반조건」을 비롯한 계약예규는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」과 시행령에서 용역계약과 관련해 위임한 내용을 담고 있으며, 국가에서 발주하는 용역계약의 당사자들은 이 예규에서 정한 계약문서에 따라 계약을 이행하여야 합니다.*

■ 건축서비스 거래 관련 조항

이 예규는 건축서비스 거래에 한정된 것이 아닌 모든 용역계약에 적용되는 예규입니다. 예규 제2조에 따라 각각의 세부용역에 따라 달라지는 조건들은 양 조건을 조합하거나 상충하는 경우 세부용역별 계약조건을 우선 적용하도록 되어있어, 국가에서 발주한 건축서비스 용역 거래 시 계약금액 조정, 과업의 내용 변경, 지체상금, 기간의 연장, 납품용역의 검사 등과 같은 일반적인 사항에 대하여 참고 할 수 있습니다.

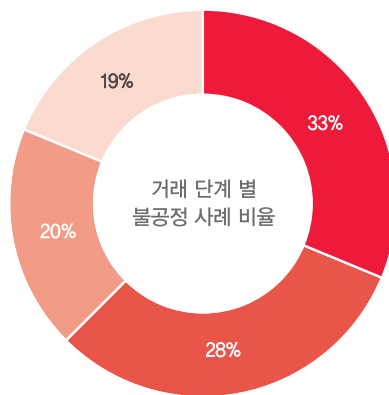
Ⅲ. 계약체결 단계의 불공정거래 소지 유형



■ 불공정 사례가 가장 많았던 단계는 ‘계약체결’

조사된 건축서비스 불공정 거래 사례 중 33%가 계약체결 단계, 28%가 용역 수행 단계, 20%가 납품 및 준공 단계, 19%가 준공 후 기타 단계에서 발생하는 것으로 조사되었습니다.

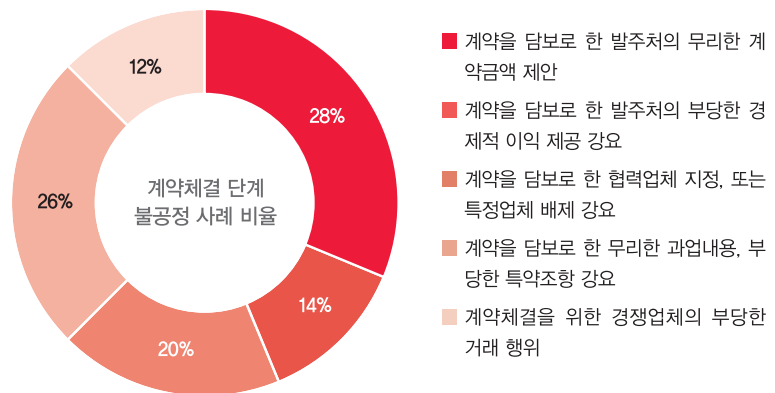
계약체결 단계는 업체와 발주자가 수행하여야 하는 과업의 내용과 그에 따른 적정 대가를 협의하고 계약체결 여부를 결정하는, 거래에 있어 가장 중요한 첫 단추입니다. 건축서비스 업체가 거래상 열등한 지위에 위치하여 자신의 요구를 발주자에게 주장하기 어렵고, 이러한 업체의 상황을 악용하는 발주자들의 지위남용이 가장 많이 발생합니다. 용역의 수행 과정 또는 납품, 준공 후 발생하는 불공정 거래는 계약 시 작성된 계약서와 과업지시서 등 법적 보호를 받을 수 있는 근거가 존재하지만, 계약 체결 과정에서 발생하는 불공정 거래는 발주자의 부당함을 증명하기가 어렵습니다. 또한 업체의 최소 이익을 보장할 수 있는 관련 기준이나 근거가 없어 불공정거래가 많이 발생하는 단계입니다.



■ 계약체결단계 ■ 계약체결단계 ■ 계약체결단계 ■ 계약체결단계

■ 계약체결 단계 중 불공정 거래가 많이 발생하는 유형은 ‘무리한 계약금액 제안’

계약체결 단계 사례 중 발주자의 무리한 계약금액 제안 사례가 28%, 발주자의 부당한 이익 제공 강요 사례가 14%, 발주자의 협력업체 지정 또는 특정업체 배제 강요 사례가 20%, 무리한 과업내용을 제안하거나 부당한 특약조항을 강요하는 사례가 26%, 그리고 그 밖에 발주자와 경쟁업체의 부당한 거래로 인해 발생했던 불공정 사례는 12% 정도로 수집되었습니다.



■ 발주자 유형별 다발 사례

계약체결 단계에서 발생하는 불공정 거래 유형별 사례 조사 결과, 발주자에 따라 주로 발생하는 불공정 유형이 다르다는 것을 알 수 있었습니다. 불공정 거래 유형 중 부당한 이익 제공 강요 사례의 약 76%가 건설사나 건설사 외 민간기업 발주에서 발생한 것으로 조사되었습니다. 공공발주의 경우 민간발주에 비해 계약단계에서의 불공정 거래 사례가 적었으나, 협력업체 지정 또는 특정업체 배제 강요사례에선 55%가 공공발주에 의한 것으로 조사되었습니다.

무리한 계약금액 요구

건축서비스는 공공부분을 제외하고 시장 내 단가기준이 존재하지 않습니다. 용역의 대가는 계약 시 거래 당사자들 간에 협의를 통해 정해집니다. 발주자는 가격 대비 좋은 서비스를 바라고 업체는 최대한의 수익을 남겨야 하기 때문에 협의과정을 통해 발주자와 업체가 동시에 만족하는 합의점을 찾는 것은 쉽지 않습니다. 거래 당사자 중 하나의 지위가 우월하다면, 다른 하나는 종종 불공정하고 부당하다고 생각되는 계약금액에 합의하게 되는 경우가 발생합니다.

이러한 불공정거래 발생의 경우, 다수의 발주자는 자본력과 시장 지배력을 가진 경우에 해당합니다. 시장의 특성상 대부분의 업체는 발주자에 비해 상대적으로 영세하고, 사업체 운영과 관련하여 각각의 용역에 대한 의존도가 매우 높은 편입니다. 그래서 발주자가 계약을 담보로 금액을 제한한다면, 업체는 당장의 손해를 감수하고 발주자의 제안을 수용해야하는 경우가 많습니다.

위와 같은 경우, 발주자가 업체와의 계약체결의 조건으로 일방적으로 정한 계약금액을 수용하도록 강요하는 것은 갑의 우월적 지위를 이용한 불공정 거래에 해당할 수 있습니다. 다만, 민간부문 등 용역비에 대한 명확한 기준이 없는 경우에는 '무리한' 용역비에 대한 판단이 어려울 수 있습니다.

관련사례

사례1. 업체 선정 후 계약을 담보로 무리한 계약금액 제안

A공공기관은 B업체를 자신이 발주한 설계용역의 수행 업체로 선정하였음. A와 B가 계약을 체결하는 과정에서, A는 B에게 자신들의 내부규정에 따라 발주금액의 80%이하로 계약금액을 하향조정하기를 강요하였음. 이를 수용하지 않는다면 이 계약을 무효화 하고 다른 업체와 계약을 추진하겠다고 하여 B는 A의 일방적인 제안을 수용하였음.

사례2. 다른 사례를 들어 무리한 계약금액 제안

A업체는 B사가 공고한 설계공모의 당선자가 되어, 해당 프로젝트의 계약상대자가 되었음. 계약 체결을 위한 협상 과정에서 B사는 과거 C업체와 진행했던 다른 비 공모 프로젝트 계약을 예로 들며 A업체에게 저가로 계약을 체결할 것을 강요하였음.

사례3. 계약을 담보로 업무를 수행하게 한 뒤 무리한 계약금액 제안

건축주 A씨는 B업체에게 B업체와 계약을 체결하겠으니 자신의 건물 계획을 계약 체결 전에 우선 작성해달라고 부탁하였음. 얼마 후 B업체로부터 완성된 계획을 받은 A씨는 계획을 바탕으로 다른 C업체에게 낮은 설계비 견적을 부탁하였음. A씨는 C업체로부터 받은 견적을 B업체에게 제시하고 계획을 담보로 저렴한 금액으로 계약할 것을 요구함.

사례4. 정당한 이유 없이 무조건적인 감액 강요

A기관에서 단기간 용역으로 긴급 발주한 OO건축프로젝트는 B업체가 검토한 결과 설계관련 업무수행을 위한 용역비가 3,000만원 이상 필요했음. 그러나 A기관은 수의계약으로 발주하기 위해선 용역비가 2,000만원 미만으로 발주되어야 한다고 주장하였으며, B업체는 어쩔 수 없이 A기관과 계약을 체결하기 위해 이에 동의하고 용역을 수행함.

부당한 이익제공 강요

서비스 거래는 계약에 따라 업체는 서비스를 제공하고, 발주자는 그에 대한 대가를 지불하여 이뤄집니다. 그러나 계약체결 단계에서는 계약을 담보로 발주자가 업체 측에 부당한 경제적 이익을 요구하는 경우가 있습니다. 건축서비스 업체는 발주자의 요구가 부당하다는 것을 알지만, 계약을 체결하기 위해 이러한 요구를 적극적으로 거부하기 어렵습니다.

발주자가 요구하는 경제적 이익은 금전, 물품, 거래대상 외 서비스의 무상수행 등 다양하며, 그 밖에도 계약을 담보로 채용 강요, 발주자 관련 물품 강매 등 다양한 유형의 부당 이익이 있습니다.

이처럼 계약 체결 전, 또는 계약 체결 과정에서 계약을 담보로 업체에게 부당한 이익을 강요하는 발주자의 직·간접적 요구는 거래상의 지위를 악용한 이익제공 강요로서 불공정 거래에 해당할 수 있습니다.

관련사례

사례1. 계약체결의 조건으로 별도 용역을 무상 수행할 것을 강요

A사의 OO프로젝트 계약 담당자가 B건축사사무소와 OO프로젝트의 설계용역계약을 체결하는 조건으로, 자신의 아파트 인테리어를 무상으로 해주길 요구함. 결국 B건축사사무소는 계약을 체결하기 위해 OO프로젝트 업무와 무관하게 계약 담당자의 아파트 인테리어 디자인을 무상으로 수행하였음.

사례2. 계약 체결을 약속하며 금품 및 접대를 제공하도록 강요

발주자 A씨는 B업체에게 자신이 추진 중인 OO빌딩의 건축설계 용역계약 체결을 명목으로 통상적인 영업의 범위로 볼 수 없는 금액의 접대를 수차례 요구하였음.

사례3. 계약 체결 과정에서 금품 및 부당이익을 제공하도록 강요

A기관에서 관사 신축 설계용역을 공고하였으며 이에 B업체가 낙찰되었음. A기관과 B업체 간 계약 체결을 위한 협상을 진행하던 중에, A기관은 B업체에게 원활한 계약체결을 담보로 기관 관련자들의 경조사에 참석하기를 요구하였으며, B업체는 A기관의 요청대로 참석하여 경조사비를 제공하였음.

사례4. 계약 체결의 대가로 용역수행과 무관한 비용 대납 강요

A지자체에서 발주한 000공사 건축설계 계약체결 시, B업체 측에 계약 체결의 조건으로 용역 수행 중 A지자체 장과 특정 관계에 있는 C씨에게 자문을 받고 그 비용을 지불하도록 강요하였음. C씨는 건축설계에 대한 전문적 지식이 없는 다른 분야에 종사하는 사람임에도 불구하고, B업체는 A지자체의 요구에 따라 용역 수행 중 C씨에게 수차례 자문비를 지급하였음.

협력업체 지정, 또는 특정업체 배제 강요

대부분의 건축서비스는 하나의 프로젝트를 위해서 건축설계, 구조, 설비, 조경 등 여러 분야의 업체가 협업합니다. 「건축사법」에서는 건축물의 설계는 건축사만이 할 수 있도록 규정하고 있고, 「전력기술관리법」등에서는 발주자가 해당 시설의 설계용역을 해당업자에게 발주하도록 규정하고 있습니다. 따라서 공공부문의 건축물의 설계의 경우, 발주자는 해당 법령에서 규정한 절차에 따라 각각의 건축서비스업체를 선정하여야 하고, 관련 법령에서 규정하지 않은 분야에 대해서는 건축사사무소가 대표 업체로서 발주자와 용역계약을 체결하고, 주계약자인 건축사사무소가 다른 협력 업체들과 하도급 계약을 체결합니다.

공공부문의 경우, 해당 용역에서 특정 협력업체를 지정하거나 또는 배제하여야 할 정당한 사유가 없음에도, 이를 거래의 조건으로서 발주자가 일방적으로 강요하는 것은 관련 법령의 위반이나 불공정 거래에 해당할 수 있습니다. 민간의 경우에도 용역이 매우 특수한 경우로서 특하기술이 필요하거나, 발주자의 사정에 의해 특정 협력업체를 지정하여야 하는 등의 경우로서 이를 사전에 공고하지 않았거나 계약의 조건으로 규정하지 않았다면 을의 의사결정 자유를 침해하는 것으로 볼 수도 있습니다.

관련사례

사례1. 특정 협력업체 지정

A기관과 B건축사사무소의 건축설계용역 계약 체결 시, A기관의 계약담당자는 계약체결의 조건으로 A기관 출신이 경영진으로 있는 C업체와 하도급계약을 체결하도록 강요하였음. 또한 계약금액 중 일정 금액을 C업체의 하도급계약 비용으로 지급하도록 지정하였음. 그러나 C업체는 규모·기술·가격경쟁력 등 모든 면에서 다른 하도급 업체에 비해 현저하게 부족하였으며, 이로 인해 B건축사사무소는 용역 수행에 상당히 어려움을 겪었음.

사례2. 특정업체 배제 강요

A공사와의 건축설계용역 계약 체결 시, B업체는 업무의 효율성과 용역의 품질을 위해 오랜 기간 다수의 용역을 함께 수행한 협력업체C와 일하기를 희망했으나, A공사는 협력업체C를 배제하는 것을 계약의 조건으로 제시하였음.

관련 판례

배임수재(협력업체지정) · 보조금의예산및관리에관한법률위반(기부금)

【판시사항】

[1] 배임수재죄에서 '임무' 및 '부정한 청탁'의 의미

[3] 타인의 위탁을 받아 계약과 관련된 사무를 처리하는 자가 특정인으로부터 '계약의 상대방이 될 수 있도록 해달라'는 부탁과 함께 그 대가로 돈을 받은 것이 부정한 청탁에 해당하는지 여부(원칙적 적극)

【이 유】

2, 13, 선고 2003도2450 판결, 2004. 12. 10. 선고 2003도1435 판결 등 참조). 또한 '부정한 청탁'이라 함은 청탁이 사회상규와 신의성실의 원칙에 반하는 것을 말하고, 이를 판단함에 있어서는 청탁의 내용, 이와 관련하여 교부받은 재물의 액수, 형식, 보호법익인 사무처리자의 청렴성 등을 종합적으로 고찰하여야 한다(대법원 1988. 12. 20. 선고 88도167 판결, 1996. 10. 11. 선고 95도2090 판결, 2005. 1. 14. 선고 2004도6646 판결 등 참조). 원심판결 이유에 의하면, 피고인 1은 한국노동조합총연맹(이하 '한국노총'이라고 한다)의 위원장으로서 중앙근로자복지센터(이하 '복지센터'라

한다) 설립집행위원회 위원장직을 맡아 복지센터 재건축사업을 총괄하던 중 공소외 1 주식회사의 대표이사 공소외 2로부터 “ 공소외 3 주식회사가 한국노총으로부터 도급받아 시공하는 복지센터의 재건축공사 중 전기공사를 하도급 받도록 해달라”는 부탁을 받고 2억 원을 교부받았다는 것이다.

(중략)

다음으로, ‘복지센터 건축공사 중 전기공사를 공소외 3 주식회사로부터 하도급 받도록 해달라’는 부탁이 ‘부정한 청탁’에 해당하는지에 관하여 보건대, 일반적으로 타인의 위탁을 받아 계약과 관련된 사무를 처리하는 자가 특정인으로부터 ‘계약의 상대방이 될 수 있도록 해달라’는 부탁과 함께 그 대가로 돈을 받은 경우에는 특별한 사정이 없는 한 부정한 청탁에 해당한다고 봄이 상당할 뿐만 아니라, 원심이 인정한 다음과 같은 사실들, 즉 공소외 3 주식회사는 위 회사에 등록된 협력업체 중에서 입찰을 통하여 하도급업체를 선정하는 것을 원칙으로 하는데 공소외 1 주식회사는 공소외 3 주식회사의 협력업체로 등록되어 있지 않았던 점, 피고인 1이 권원표를 통하여 공소외 3 주식회사에 공소외 1 주식회사를 추천함으로써 공소외 1 주식회사가 하도급업체로 선정된 후 공소외 2에게 돈을 요구하는 취지의 말을 한 점, 청탁의 대가로 받은 돈이 2억 원으로 거액이며 호텔 지하주차장에서 은밀하게 수수가 이루어진 점 등을 종합하여 보면, 위와 같은 청탁이 사회상규와 신의성실의 원칙에 반하는 부정한 청탁에 해당함을 넉넉히 인정할 수 있다.

따라서 이와 같은 취지의 이 부분 원심판결은 정당하고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 배임수재죄에 관한 법리오해 등의 위법이 없다.

(출처 : 대법원 2006.11.23. 선고 2006도906 판결[배임수재·보조금의예산및관리에관한법률위반] > 중합법률정보 판례)

무리한 과업내용, 부당한 특약조항 강요

**이우만 변호사, '기술사용료 특약', 대한전문건설신문, 2016.09.12

양질의 서비스를 제공하기 위해 건축서비스 업체는 조사, 기획부터 용역의 완공까지 많은 단계를 거치며 많은 작업과 피드백, 재작업을 수행합니다. 이런 과정을 알지 못하는 대다수의 발주자는 빠른 시간 안에 많은 일을 해주길 바라기 때문에, 종종 단기간에 무리한 양의 과업을 수행하도록 제안하거나 강요합니다.

계약의 내용은 사적 자치의 원칙에 따라 거래 당사자들의 의사를 반영하여 자유로이 작성할 수 있습니다. 각종 특약도 마찬가지입니다. 하지만 일부 발주자들은 계약자유 원칙과 자신의 거래상 지위를 악용하여 업체에게 불공정한 특약에 동의할 것을 강요하는 경우가 있습니다. 수용이 불가피하여 업체가 이에 동의하였을지라도, 업체의 이익을 부당하게 침해하거나 제한하는 조건으로 계약 내용을 정한다면 이는 부당계약, 부당특약에 해당할 수 있으며, 침해가 중대한 경우 해당 내용은 무효로 볼 수 있습니다.

만약 국가나 공공기관이 용역의 낙찰자를 결정하고 계약을 체결하면서 국가계약법 등에 어긋나는 내용을 부가해 계약을 체결했다면 문제가 될 수 있습니다.*

관련사례

사례1. 과업 수행에 턱없이 부족한 용역기간 강요

A청은 설계용역계약 시 용역비 절감을 위하여 해당 용역 수행에 필요한 기간보다 턱없이 부족한 기간 내 과업을 수행하도록 강요하였음. 결국 기간이 부족해서 납품이 지연되었고, B건축사사무소의 과실로 책임을 전가하여 용역비 증액 없이 용역 기간만을 연장하여, 결국 과업을 무상수행하도록 하였음.

사례2. 통상적인 업무 이외의 업무를 과도하게 포함

A사는 OO사옥 건축설계용역에 통상적인 설계 업무 이외에 각종 컨설팅, 홍보, 인준 등의 업무를 포함시킴. 그러나 계약 상대방인 B업체에게 이 업무들을 무상으로 수행하도록 요구하며 별도의 대가를 산정하지 않음. 결국 B업체는 용역수주를 위해 부담함을 감수하고 계약을 체결함.

사례3. 과업지시서 상의 불분명한 내용 강요

A기관의 OO프로젝트 건축설계용역 계약 체결 시, 과업지시서 상 업무 내용에 '기타 본 건물의 설계에 필요한 모든 사항', '업무와 관련된 모든 인허가' 등의 모호한 문구를 기입하여 용역의 범위를 광범위하게 설정하였음. 계약 상대인 B업체는 이로 인해 용역 수행 중 과도하게 많은 업무를 수행함.

사례4. 별도로 발주해야 하는 용역을 과업 내용으로 포함

A기관은 발주한 OO건축설계 용역에서 '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위 및 대가 기준'에서 별도로 산정하도록 되어있는 리모델링, 각종 인증 등에 대한 별도의 대가 지불 없이 이를 과업지시서에 일괄적으로 포함시켜 무리한 과업 수행을 강요하였음.

관련 판례

부당한 특약조항의 무효(공공발주 건설공사 판례)

A는 지방자치단체 갑이 발주한 공사의 입찰절차에 참여해 공사대금 5억 7000만원의 인공시설물 설치공사를 낙찰받았고, A는 해당 공사를 위해 B가 실용신안으로 등록한 공법에 대한 통상실시권을 부여받아 기술사용료로 7000만원을 B에게 지급했다.

A는 공사를 완료한 후 위 기술사용료 7000만원을 지급받기 위한 설계변경을 갑에게 요청했지만 갑은 공사가 총액입찰제로 실시됐고, 기술사용료는 시공자가 부담하는 조건으로 안내했으므로 이를 지급할 수 없다며 거절했다.

지방계약법에는 공사의 가격을 결정하는 요소인 '경비'를 산정할 때 '타인 소유의 특허권을 사용한 경우에 지급되는 사용료로서의 특허권사용

료'를 '경비 산정'에 고려하도록 규정하고 있다. 하지만, 위와 같은 규정은 공사업무를 처리하기 위한 지방자치단체의 내부 규정일 뿐이므로 이를 따르지 않는다고 하더라도 이를 부당한 특약이라고 볼 수 없다고 생각할 수도 있다.

그러나 사적자치가 적용되는 영역이라고 하더라도 법령 등에 추정가격 및 예정가격의 산정을 위한 기준이 규정돼 있는 경우에는 그 법령을 따라야 하는 것이고, 그 기준을 따르지 않은 하자가 중대한 경우에는 그 효력을 인정할 수 없다고 보아야 한다.

(대법원 2001. 12. 11. 선고 2001다33604 판결 참고).

따라서 이 사안의 경우 전체 공사금액 5억7000만원에서 기술사용료가 차지하는 비중이 12%를 초과해 그 비중이 상당히 크다고 할 것이므로 해당 특약은 A의 이익을 부당하게 침해해 무효이고, 지자체는 이에 해당하는 금액을 A에게 지급해야 하는 것이다

(대법원 2013. 2. 14. 선고 2012다202017 판결 참고)

경쟁업체의 부당한 행위

국내 건축서비스 시장은 경쟁과열화 되어 있습니다. 국내외 경제상황 악화로 건축 등의 공사가 줄어들어 시장 내 수요는 줄어드는데 반해, 종사자와 업체는 지속적으로 늘어나고 있기 때문입니다. 자본의 규모가 크지 않은 다수의 건축 서비스 업체들은 시장에서 살아남을 수 있는 경쟁력을 갖추기 위해 끊임없이 노력합니다.

하지만 종종 정당한 노력이 아닌 부당 행위로 경쟁업체를 배제하는 사례들이 발생하곤 합니다. 이는 시장의 공정한 질서를 무너트리고, 시장에 대한 대중의 인식을 퇴보하게 하며, 결국엔 건축서비스산업 전체의 경쟁력을 떨어트리는 불공정한 행위입니다.

관련 사례

사례1. 경쟁사의 부정청탁으로 발생한 불공정 거래

OO재건축사업 설계공모에 A설계업체가 1등으로 당선되었음. 그러나 2등을 한 B설계업체가 재개발 조합장에게 로비하여, OS동원을 허락받아 공모결과를 무효화 하는 조합원들의 서면결의서를 징구하였고, 결국 B설계업체가 최종 계약대상자가 되었음. 또한 용역수행 과정에서 조합장은 1위 A업체의 설계안을 B업체가 도용하는 것까지 묵인하는 등 각종 불공정한 행위가 발생하였음.

관련 판례

낙찰자 지위확인 등

【이 유】

– 피고는 2010. 3. 5. 공고 제2010-1호로 ‘○○2구역주택재개발정비사업’(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)에 관하여 건축설계업체 선정을 위한 입찰(이하 ‘이 사건 입찰’이라 한다)을 공고하였는데 그 공고에서 입찰 또는 선정에 관련된 세부사항은 현장설명회에서 배부하는 입찰지침서에 의한다고 정하였다.

– 건축설계업체 선정을 위한 입찰지침서(이하 ‘입찰지침서’라 한다)를 교부받았는데 그 주된 내용은 다음과 같다.

(1) 입찰의 무효(제8조)

입찰에 참여하고자 하는 자 중 다음 각호의 1에 해당하는 자는 입찰을 무효로 한다.

- ④ 참여회사(관계직원을 모두 포함한다)간 담합 또는 타사의 경쟁참가를 방해하거나 조합의 입찰 업무집행을 방해하는 등 불공정행위를 하였을 경우

– 원고 등과 ○○건축 등은 2010. 4. 5. 피고에게 이 사건 입찰 공고 및 입찰지침서 등에서 제출하도록 요구된 입찰참여신청서, 이행각서 등을 제출하였는데, 그 이행각서의 주요 내용은 다음과 같다.

- 상기인은 ○○2구역주택재개발정비사업 건축설계업체선정 입찰에 참여를 신청함에 있어, 건축설계업체로 선정되기 전이나 선정된 후에도 아래 각호의 사항을 위반하였을 경우 귀 조합에서 자격의 상실 또는 선정을 무효하여도 귀 조합이 정한 결정에 대하여 민·형사상 일체의 이의를 제기치 않고 따를 것을 약속하며 본 각서를 제출합니다.

– ○○건축 등은 2010. 5. 25. 피고의 조합원들에게 9면 분량의 홍보전단을 우편으로 발송하였는데, 그 홍보전단의 내용 중에는 이 사건 입찰에 기호 2번 업체로 참가한 원고 등이 덤핑가격을 제시한 덤핑업체에 해당하고 원고 등을 설계업체로 선정할 경우 설계품질 저하, 무리한 설계비 증액요구 등으로 인해 조합원에게 피해가 발생할 수 있다는 내용 등이 포함되어 있다.

– 이 사건 결의 무렵 피고는 ○○건축 등과 건축설계용역계약(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다)을 체결하였다.

【판결요지】

이 사건 입찰에 참가한 업체가 홍보활동을 하거나 경쟁업체를 비방하는 등으로 이행각서, 입찰지침서의 내용을 위반할 경우 이 사건 입찰 공고, 입찰지침서, 이행각서의 해당 규정에서 그 위반업체의 입찰을 무효로 하고 있는데, 위에서 본 바와 같이 ○○건축 등은 홍보전단을 배포하는 등

으로 홍보활동을 하고 조합원들에게 배포한 홍보전단에 경쟁업체인 신 청인 등을 비방하는 내용을 포함함으로써 입찰지침서(제8조 제4호, 제5 호, 제11조 제1항) 및 이행각서의 내용을 위반하였다. (중간생략) ○○건축 등이 피고의 조합원들에게 발송한 홍보전단의 내용은 원고 등의 입찰 조건 등에 대하여 객관적으로 검증되지 않은 사실을 포함하거나 원고 등을 비방하는 내용을 포함하고 있어 ○○건축 등의 홍보활동으로 인하여 피고의 조합원들은 원고 등에 대한 잘못된 선입관을 가지고 이 사건 결 의에 참여하였을 개연성이 높다고 보이므로 이 사건 입찰 공고 등을 위 반한 ○○건축 등의 홍보활동은 이 사건 입찰 절차의 공정성을 심각하 게 침해한다고 보이는 점, ○○건축 등의 홍보활동은 입찰실시자인 피고 가 정한 입찰절차 규정을 위반하였을 뿐만 아니라 자신이 입찰참여자로 서 별도로 이행하기로 약속한 이행각서의 내용을 위반하였으므로 그 위 법성이 결코 가볍다고 할 수 없는 점 등을 종합해 보면, ○○건축 등을 이 사건 사업의 건축설계업체로 선정하고 ○○건축 등과의 건축설계계 약 체결을 승인한 이 사건 결의는 하자가 중대하고 명백하여 무효라고 할 것이다.

【주 문】

피고의 2010. 6. 12.자 임시총회 결의 중 주식회사 ○○건축종합건축사사 무소와 주식회사 △△엔지니어링종합건축사사무소를 건축설계업체로 선 정한 결의 및 위 회사들과의 건축설계계약 체결을 승인한 결의는 각 무 효임을 확인한다.

(출처 : 청주지방법원 2011.02.09. 선고 2010가합5165 판결[낙찰자지위확인등] > 종합 법률정보 판례)

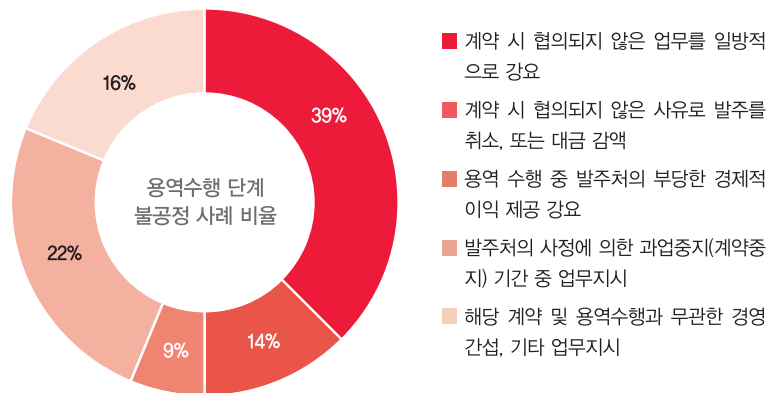
Ⅳ. 용역 수행 단계의 불공정거래 소지 유형



■ **용역수행 단계 중 불공정 거래가 많이 발생하는 유형은
‘일방적인 업무수행 강요’**

용역수행 단계에서 발생했던 불공정 거래 사례 중 발주자가 계약 시 협의되지 않은 업무를 일방적으로 강요했던 사례는 39%, 용역 이행 중 발주자의 일방적인 발주 취소 또는 대금 감액 등이 발생했던 사례는 14%, 발주자에게 부담한 경제적 이익을 제공하도록 강요했던 사례는 9%, 과업 중지 기간 중 업무를 지시하는 등의 사례는 22%, 해당 계약 또는 과업과 무관한 경영간섭으로 어려움을 겪었던 사례는 16%인 것으로 조사되었습니다.

계약체결 시 발주자가 과업의 내용을 명확히 하지 않은 채 낮은 가격으로 업체와 계약을 체결하고, 용역 수행 과정에서 발생하는 업무에 대해 용역기간의 연장이나 가격 조정 없이 협의 없이 수행만을 강요했던 사례가 많은 것으로 나타났습니다. 또한 발주자의 일방적 사유로 과업을 중지하고, 그 기간 동안 업무 수행을 강요했던 사례도 다수였습니다.



■ **발주자 유형별 다발 사례**

용역수행 단계에선 대부분의 사례유형이 발주자 유형과 상관없는 것으로 조사된 반면, 과업중지 기간 중 업무지시 사례는 공공발주가 사례의 63%를 차지했습니다.

일방적인 업무 강요

건축서비스 계약은 업체의 서비스 제공에 따른 일정의 보수를 지급할 것을 발주자가 약정하는 도급계약입니다. 계약 체결 시 계약서와 과업내용서 등을 통해 용역의 범위와 수행 내용 등을 정하고, 이에 대한 대가를 정합니다. 만약 과업 수행 중 발주자의 필요에 의해 계약 시 협의되지 않은 과업이 추가로 발생하는 경우, 계약 당사자들은 이 과업의 수행과 대가에 대해 새로이 협의하여야 합니다.

그러나 다수의 발주자는 계약 외 업무 발생 시 보수에 대한 재협의 없이 일방적으로 업체에게 무상으로 업무를 수행할 것을 강요합니다. 계약 외 업무 수행을 위해선 추가적인 인력과 시간이 소요되며, 그에 따른 비용도 발생합니다. 대가 없는 업무 수행을 강요하는 것은 자신의 거래상 지위를 부당하게 이용하는 것으로 불공정거래에 해당할 수 있습니다. 다만, 추가적인 업무나 재작업 등이 용역 수행 중 을의 과실로 인해 발생한 경우 등 그 원인이 을에게 있는 경우는 불공정 거래로 볼 수 없으며, 재작업이나 추가 작업 등을 요구하는 사유의 정당성에 대해서는 명확한 판단이 어려울 수 있습니다.

관련사례

사례1. 완료된 업무의 재작업 강요

A업체는 B기관의 설계공모에 당선되어 OO건축설계용역 계약을 체결하였으나, 계약 후 B기관은 설계공모에서 당선된 계획안이 아닌 새로운 계획을 A업체에게 수차례 요구하였음. 계속되는 재작업으로 인해 A업체는 대가에 비해 과도하게 많은 업무를 수행하였음.

사례2. 정당한 사유 없이 재작업 강요

A업체는 B기관이 발주한 설계용역 수행 중, C씨가 새로운 기관장으로 임명됨. C씨가 기존의 계획을 마음에 들어 하지 않는다는 이유로 B기관의 담당자는 A업체에게 새 계획을 작성하여 재작업을 수행하도록 강요하였음.

사례3. 지위를 남용한 부당한 업무 지시

A공사는 업무의 효율을 높이고 공사의 의견을 원활히 전달 할 수 있다는 이유로, B업체의 직원을 A공사 인근으로 파견하도록 강요하였음. 그리고 근무 외 시간에도 B업체의 직원에게 용역과 무관한 업무수행을 지시하였음

발주 취소, 또는 대금 감액

건축물 또는 공간을 최종재로 본다면, 건축서비스는 이를 위한 중간재적 서비스로 볼 수 있습니다. 종종 공사계획이 무산되는 등 발주자가 해당 사업을 지속할 수 없는 경우, 발주자에게 건축서비스 결과물은 무용지물이 되기도 합니다. 그러나 발주처와 건축서비스업체의 계약은 일부 경우를 제외하고는 공사계약과는 별개의 도급이기 때문에, 사정상 용역을 취소하더라도 업체가 이미 수행한 업무량 또는 그 기간에 비례하여 계약 시 지급하기로 약속한 대가의 일부를 지불하는 것이 타당합니다.

발주 취소 또는 감액의 원인이 업체의 과실이 아님에도 대가를 지불하지 않거나 감액을 일방적으로 강요 하는 경우, 이는 발주자의 계약 해제권 오용 등 불공정 거래에 해당할 수 있습니다. 다만, 발주자가 계약을 파기할 수 있는 권리 또한 인정되어야 하기 때문에 계약 파기나 위반에 대한 귀책사유가 불분명하거나, 계약파기 등에 대한 대가를 지불하였거나, 을이 손해에 대한 보상 청구 등 이를 문제 삼지 않았다면 불공정 거래로 명확하게 단정하기 어려울 수 있습니다.

관련사례

사례1. 대금 감액을 위한 악의적 발주 취소

발주자A씨는 B업체와 계약을 체결하고 건축설계 용역을 진행하던 중 B업체와의 계약을 중도 해지하고, C업체와 계약한 후 B업체의 중간 결과물을 바탕으로 용역을 수행한 것을 이유로 C업체의 대금 또한 감액하여 지급하였음.

사례2. 사업의 규모를 거짓으로 계약하여 과업 수행 중 대금 감액

A사는 B업체와 설계용역 계약 시 고의적으로 규모를 부풀려 시중보다 낮은 단가로 계약을 체결하였음. 그 후 용역 수행 과정에서 원래 규모로 축소한 뒤 처음 단가로 재계산하여 감액된 금액을 지급하였음.

사례3. 과업 수행 중 늘어난 업무량에 대한 대금 재협의 거부

A행정기관은 OO공사의 규모를 작게 발주하여, 설계용역 또한 낮은 금액에 B업체와 계약을 체결하였음. 그 후 용역 진행 중 A기관은 공사의 규모와 공사비를 증액하여 업무량이 늘어났으며, B업체는 A기관에 금액에 대한 재협의를 요청하였으나 예산을 이유로 처음 계약된 금액으로 수행하길 강요하였음.

사례4. 발주 취소 시, 수행한 용역에 대한 대가 미지급 또는 감액 지급

발주자 A씨의 일방적 사유로 공사계획이 무산되어 건축설계용역 계약이 중도 해지됨. A씨는 계약해지 전에 B설계업체가 이미 수행한 용역에 대한 대가를 지급하지 않겠다고 주장하다, 결국 현저하게 낮은 대가를 지급하였음.

관련 판례

발주자의 일방적인 발주취소에 따른 대금 지급 판례1

【판시사항】

[2] 감리계약이 감리인의 귀책사유 없이 도중에 종료한 경우, 감리사무에 대한 보수의 산정 방법

【판결요지】

[2] 감리계약이 감리인의 귀책사유 없이 도중에 종료한 경우, 그 때까지의 감리사무에 대한 보수는 당사자 사이에 특별한 약정이 없는 한 민법 제686조 제3항의 규정에 따라 이미 처리한 감리사무의 비율에 따라 정하여야 하고, 이 경우 감리사무의 처리비율은 관련 법규상의 감리업무에 관한 규정 내용, 전체 감리기간 중 실제 감리업무가 수행된

기간이 차지하는 비율, 실제 감리업무에 투입된 감리인의 등급별 인원수 및 투입기간, 감리비를 산정한 기준, 업계의 관행 및 감리의 대상이 된 공사의 진척 정도 등을 종합적으로 고려하여 이를 정하는 것이 타당하다.

(출처 : 대법원 2006.11.23. 선고 2004다3925 판결[감리비] > 종합법률정보 판례)

관련 판례

발주자의 일방적인 발주취소에 따른 대금 지급 판례2

【판시사항】

[2] 주택 등 건설공사감리계약이 도중에 종료된 경우, 감리사무에 대한 보수의 산정방법

【판결요지】

[2] 건설기술관리법 제27조의 규정에 따라 건설교통부장관이 1996. 1. 15. 건설교통부 고시 제1996-20호로 고시한 건설공사 감리대가기준, 한국건설감리협회의 감리비정산기준과 주택건설촉진법 제33조의6 제6항, 같은법시행규칙 제22조의7에 의하여 건설교통부장관이 1996. 2. 1. 건설교통부 고시 1996-38호로 고시한 주택건설공사 감리비지급기준 및 공사감리계약의 속성에 비추어 볼 때, 감리계약이 도중에 종료된 경우 그 사무에 대한 보수의 범위는 수행한 감리업무의 사무처리 내용을 중심으로 정하여야 할 것이고, 그 보수를 정함에 있어서는 민법 제686조 제2항 단서, 제3항의 규정에 따라 기간으로 보수가 정해진 경우에는 감리업무가 실제 수행되어 온 시점에 이르기까지 그 이행기가 도래한 부분에 해당하는 약정 보수금을 청구할 수 있고, 후불의 일시불 보수약정을 하였거나 또는 기간보수를 정한 경우에도 아직 이행기가 도래하지 아니한 부분에 관하여는 감리인에게 귀책사유 없이 감리가 종료한 경우에 한하여 이미 처리한 사무의 비율에 따른 보수를 청구할 수 있으며, 이때 감리사무의 처리비율을 정함에 있어

서는 이러한 경우에 대비한 당사자의 특약이 적용될 수 있으면 그에 따르되, 그러하지 아니한 경우라면 관련 법규상의 감리업무에 관한 규정 내용, 전체 감리기간 중 실제 감리업무가 수행된 기간이 차지하는 비율, 실제 감리업무에 투입된 감리인의 등급별 인원수 및 투입기간, 감리비를 산정한 기준, 업계의 관행 및 감리의 대상이 된 공사의 진척 정도 등을 종합적으로 고려하여 이를 정하는 것이 타당하다.

(출처 : 대법원 2000.08.22. 선고 2000다19342 판결[용역비] > 종합법률정보 판례)

부당한 경제적 이익 제공 강요

계약 체결 후 용역 수행 과정에서도 발주자는 업체에게 영향을 끼칩니다. 용역 수행과 관련된 발주자의 합리적 요청 외에 부당한 경제적 이익을 요구하는 사례가 있습니다. 발주자의 부당한 요구를 들어주지 않으면 용역과 관련하여 업체의 귀책사유와 무관하게 불이익을 받는 경우도 있어, 이를 우려한 업체가 자발적으로 부당이익을 제공하는 경우도 있습니다.

거래 당사자 간 약속한 과업내용과 그에 대한 정당한 대가 외 그 밖의 부당한 경제적 이익이 오가는 것은, 시장의 경쟁 질서를 무너트리고 건축서비스의 품질을 저하시키는 불공정한 행위입니다. 발주자가 업체에게 이익 제공을 강요하는 것은 거래상 지위를 이용한 불공정 행위에, 업체의 자발적 제공은 부정정탁에 해당 할 수 있습니다.

관련사례

사례1. 대금의 일부를 기부하도록 유도

A설계업체는 OO단체의 건축설계용역수행 과정에서, 단체의 행정관리자가 준공 시 받기로 계약된 금액의 일부를 OO단체에 기부하는 것으로 하여 반환하도록 강요였음.

사례2. 업무협의를 핑계로 접대 및 금품을 요구

A업체는 B기관의 OO건축설계 용역을 수행하는 동안 B기관의 관련자들은 용역 수행을 위한 업무협의를 핑계로 A업체에게 수차례 접대를 강요하였음.

사례3. 과업 수행에 불만을 제기하며 금품 및 접대를 요구

A청의 OO프로젝트 책임자는 B업체의 설계용역 수행 과정에, 과도한 불만을 제기하며 새로운 안을 요구하여 프로젝트 진행을 고의적으로 방해하였으며, 협조의 대가로 금품 및 접대를 요구하였음.

【판시사항】

- [1] 금품수수 및 재물취득행위로 인한 뇌물죄로 공소제기된 경우, 법원이 공소장변경 없이 직권으로 '금융이익 상당의 뇌물수수 및 재산상 이익의 취득'의 범죄사실을 인정할 수 있는지 여부(소극)
- [2] 도시 및 주거환경정비법 제69조에서 정한 직무와 관련 없이 금품 등의 수수가 행해진 경우, 뇌물죄의 적용 여부(소극)

【판결요지】

- [1] 금원 자체를 교부받아 뇌물을 수수함과 동시에 부정한 청탁에 의한 재물을 취득하였다는 공소사실에는 금원을 차용함으로써 금융이익 상당을 뇌물로 수수함과 동시에 부정한 청탁에 의한 재산상의 이익을 취득하였다는 점이 포함되어 있다고 보기 어렵고, 금품수수 및 재물 취득행위와 금융이익 상당의 뇌물수수 및 재산상 이익의 취득행위는 그 범죄행위의 내용 내지 태양이 서로 달라서 그에 대응할 피고인의 방어행위 역시 달라질 수밖에 없으므로, 법원이 공소장변경 없이 직권으로 금융이익 상당의 뇌물을 수수함과 동시에 부정한 청탁에 의한 재산상 이익을 취득한 것으로 인정하는 것은 피고인의 방어권 행사에 실질적인 불이익을 초래하여 위법하다.
- [2] 정비사업전문관리업자의 대표자 및 임·직원은 그 취급하는 업무의 성격상 뇌물죄의 적용에서 공무원으로 의제되나, 도시 및 주거환경정비법 제69조에서 정한 직무 이외의 영업에 관해서는 사경제주체로서 활동할 수 있으므로, 위 법 제69조에서 정한 직무와 관련 없이 이루어진 금품 등의 수수에 대해서까지 뇌물죄로 처벌하는 것은 과잉금지의 원칙에 위배된다.

【주 문】

제1심판결 중 피고인들에 대한 부분을 파기한다.
 피고인 1을 징역 2년 6월에, 피고인 아산씨엠씨 주식회사를 벌금

5,000,000원에 각 처한다.

피고인 1에 대하여 120시간의 사회봉사를 명한다. 피고인 1로부터 47,410,000원을 추징한다.

【양형의 이유】

도시정비법은 정비사업전문관리업자의 임·직원이 그 직무와 관련하여 금품수수 등의 비리를 저지른 경우에는 이를 공무원의 뇌물죄와 똑같이 엄중하게 처벌하고 있는데, 이는 정비사업의 공공성을 확보하고자 하는 데에 그 목적이 있다. 그런데 피고인 1은 위 법에 의해 공무원으로 의제 되는 자신의 공익적 지위를 망각하고 시공사나 설계업체로부터 금원 등을 제공받음으로써 위 법의 입법 취지를 훼손하였다.

(이하생략)

(출처 : 대전고등법원 2008.08.08. 선고 2008노42 판결 : 확정[특정범죄가중처벌등에 관한법률위반(뇌물)(일부인정된죄명:뇌물수수) · 건설산업기본법위반 · 근로기준법위반] > 종합법률정보 판례)

과업중지 기간 중 업무지시 및 수행 강요

발주자의 일방적 사정에 의한 과업 중지는 업체의 과실과 무관하므로, 업체는 과업중지 기간 동안 업무 수행의 의무가 없습니다. 하지만 발주자에 따라서는 과업중지 기간임에도 계약의 연장으로 여겨 업무 수행을 강요하고, 역으로 대가 없는 업무를 지시하기 위해 이를 악용하기도 합니다.

이런 경우 업체는 최초 계약된 금액 외 추가 비용이 발생할 수 있습니다. 또한 과업중지로 인해 용역 납품·준공이 지연되는 경우, 업체는 관련 자본 및 인력 운용 등과 관련한 경영상의 손실이 발생하기도 합니다. 과업중지 기간 중 발주자가 일방적으로 업무를 수행하도록 강요하는 것은 거래상 지위를 이용한 착취 행위에 해당할 수 있습니다.

관련사례

사례1. 비용 절감을 위해 과업중지 기간 중 업무를 지시

A기관은 B건축사무소와 건축설계용역계약을 체결한 후, 의사 결정 지연을 이유로 과업을 중지시켰음. 이는 용역계약 기간 연장에 따른 추가비용 부담을 피하기 위해 고의적으로 중지시킨 것이며, 중지된 기간 동안에도 업무를 수행하도록 요구하여 결국 계약된 업무보다 더 많은 업무를 수행하게 하였음.

사례2. 과업 중지 기간 동안에도 업체의 비용 부담을 강요

A사는 B업체, C업체와 용역계약을 체결하여, B업체와 C업체는 합동사무소를 마련하여 용역을 수행 중이었음. A사의 내부 사정으로 인해 장기간 용역이 중지되었음에도 불구하고, A사는 과업 수행을 위해 B업체와 C업체가 마련한 임시 합동사무소 해체를 불허하여 과도한 비용이 소요됨.

사례3. 발주자의 사유로 인한 과업 중지기간 중 별도의 용역 무상수행 강요

A업체는 B법인의 OO해외프로젝트를 PQ로 수주한 후 계약하고 용역을 진행하던 중 B법인과 해외현지 관공서간 계약 불이행으로 인해 계약서상의 과업 중지(계약중지) 상태가 되었음. 하지만 B법인은 선 수행된 업무에 대한 비용 지급 등의 조치 대신 추가 용역비 지급 없이 또 다른 해외 신규프로젝트를 이어서 진행하라고 요구함.

해당 계약과 무관한 경영간섭

용역과 관련된 일체의 사항은 협의에 따른 계약을 통해 이뤄져야 합니다. 거래상 지위의 우월함을 내세워 용역과 무관한 업체의 인사 운영과 같은 경영사항에 대해 간섭하는 것은 부당한 경영간섭 행위가 되어 공정거래법 위반에 해당할 수 있습니다.

용역의 특수성으로 인해 업체가 고용해야 하는 전문인력, 협력업체, 구매하여야 하는 시설이나 기술 등과 관련한 내용도 계약 시 협의된 범위를 벗어난 간섭은 시장 내 공정한 거래질서를 해칠 수 있으므로 지양하여야 합니다.

관련사례

사례1. 거래상 지위의 우월함을 이용한 인사결정권 침해 등

A설계사무소는 국제 행사를 위해 조직된 000위원회와 설계용역 계약을 체결하고 용역을 수행하던 중, 000위원회의 담당 직원B씨가 갑의 지위를 이용해 A설계사무소 소속의 C직원에게 업무와 무관한 이유로 트집을 잡으며 욕설과 함께 심한 모욕감을 주었음. B씨는 거기에서 그치지 않고 C직원의 상사에게 전화하여 C직원을 해고하라고 요구하였음.

사례2. 하도급 계약에 대한 부당한 간섭

20XX년 A업체는 B기관의 설계용역 계약을 체결하고 과업을 진행하였음. 계약 내용 중 하도급에 대한 조건이 없었음에도 불구하고, 용역사(업체)의 고유 권한인 하도급 계약, 하도급 용역비 결정 등에 관여하여 이를 B기관의 지시대로 따르도록 강요함.

사례3. 업체의 불공정 거래 또는 위험부담을 강요

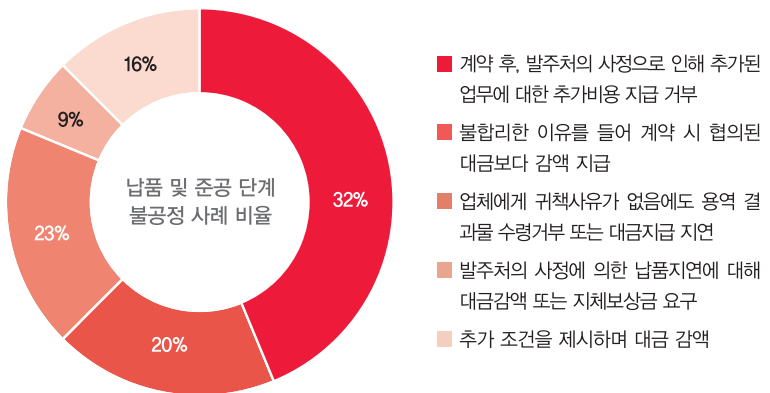
000씨와 A업체는 설계용역 계약을 체결하여 수행하였음. 해당 용역의 인허가 업무를 대행하던 중 000씨는 'A업체는 인허가 대형 경험이 많아 인허가 청의 내 관계자들을 잘 알고 있을 것'을 주장하며, 인허가청이 결정하여 통보하는 심의일정을 A업체의 재량으로 로비 등을 통해 앞당기라고 강요함. 그 밖에 측량 같은 조사기간을 앞당기라는 등의 불가능하거나 적절하지 못한 상황을 실현하라는 강요를 지속적으로 하며 업체를 압박하였음.

V. 납품 및 준공 단계의 불공정거래 소지 유형



■ **납품 및 준공 단계 중 불공정 거래가 많이 발생하는 유형은 ‘추가된 업무에 대한 비용 지급 거부’**

납품 및 준공 단계 사례 중 발주자의 사정으로 인해 추가된 업무에 대한 비용을 지급을 거부당했다는 사례가 32%, 불합리한 이유를 들어 계약 시 협의된 대금을 감액하여 지급하는 경우의 사례가 20%, 결과물을 수령 거부하거나 대금지급을 지연하는 사례가 23%, 발주자의 사정에 의한 납품지연에 대해 대금 감액 또는 지체보상금을 요구 당했던 경우가 9%, 그밖에 계약 외 추가 조건을 제시하며 대금을 감액했던 사례가 16%인 것으로 조사되었습니다.



■ **발주자 유형별 다발 사례**

추가 업무에 대한 대가 지급을 거부하는 사례는 민간과 공공발주 사례가 거의 같은 수로 나타났으나, 사례의 약 28%가 공공 중 지방행정기관 발주에 의한 것으로 조사되었습니다. 또한 추가 조건을 제시하며 대금을 감액하려는 사례 중 96%가 민간발주에 의한 것으로 조사되었습니다.

추가 업무에 대한 비용 지급 거부

건축물 등의 설계를 진행하는 중에는 계약 시 협의하지 않았던 업무들이 추가적으로 발생하는 경우가 많습니다. 이런 추가 업무의 대부분이 발주자의 요청에 의해 발생하는 업무이며, 여기에 대하여서는 발주자와 업체 간에 업무내용과 대가 등에 대해 새로이 협의를 진행하는 것이 정당하고 공정한 거래입니다.

그러나 추가업무가 업체의 과실이 아닌 발주자의 사정에 의해 발생한 업무임에도 불구하고, 용역 납품 및 준공 시 발주자가 이에 대한 비용 지급을 명확한 사유 없이 거부하는 것은 불공정거래 또는 계약 위반에 해당할 수 있습니다.

관련 사례

사례1. 발주자 요청에 의해 추가된 업무에 대한 비용 지급 거부

A업체는 용역 과정에서 발주자 B씨의 요청에 따라 계약서에 명시되어 있지 않던 각종 인증 관련 업무를 수행하였음. 그러나 B씨는 요청했던 추가업무에 대한 비용 지급을 거부하고 심지어 인증비용 부담까지 A업체에게 전가함

사례2. 발주자의 요청에 의해 반복된 재작업에 대한 비용 지급 거부

A기관의 용역수행 중 B건축사사무소의 과실이 아닌 A기관의 요청에 의한 반복된 재설계로 B사무소의 업무량이 과도하게 증가하여 계약에 명시된 협의의 범위를 넘어섰음에도 불구하고, A기관은 재설계와 업무량 증가에 대한 비용 지급을 거부하였음.

사례3. 대금 지급을 빌미로 업체의 정당한 비용 지급 요청 거부

발주자 000씨는 설계용역 납품과정에서 용역 수행업체 A에게 준공도면을 무상으로 작성하고 이에 날인하도록 요구하였음. 000씨는 추가비용에 대한 지급을 거부하고, A업체가 자신의 요구사항을 이행하지 않는다면 용역에 대한 정상적인 대금 지급이 어려울 것이라며 협박하였음.

사례4. 협력업체 계약으로 인해 발생한 대금 지급 거부

A사와 B건축사사무소의 설계용역 계약에는 협력업체에 대한 부분이 명시되어 있지 않았음. 그러나 A사는 용역 수행 중 협력업체와의 계약을 B건축사사무소의 하도급 계약으로 체결하도록 강요하여, 발주자인 A사가 부담해야 하는 협력업체 대금을 B건축사사무소가 부담하게 하였음.

관련 판례

공사대금 (과업 수행 중 공사축소에 따라 늘어난 업무에 대한 대가는 지급 필요, 총공사비 증액에 따른 대가 증액은 지급 불필요)

【판시사항】

- [1] 설계용역 도급계약에 따라 기본설계를 완성한 후 도급인의 요청에 따라 지상 15층 건물을 지상 10층으로 기본설계를 변경한 경우, 위 도급계약조건 중 “계약체결 후 예정가격 또는 계약금액 결정에 하자 또는 착오가 있음이 발견되거나 과업지시서에 허용한 범위 이상의 설계물량이 증감되었을 시는 해당 금액을 당초 계약금액에서 증감하여 지급한다.”는 취지의 설계용역비 증감지급요건에 해당한다고 보아 도급인은 위 기본설계변경에 따른 추가 설계용역비를 지급하여야 한다고 한 사례
- [2] 설계용역 도급계약조건 중 “계약체결 후 예정가격 또는 계약금액결정에 하자 또는 착오가 있음이 발견되거나 과업지시서에 허용한 범위이상의 설계물량이 증감되었을 시는 해당 금액을 당초 계약금액에서 증감하여 지급한다.”는 설계용역비 증감지급요건을 충족시키는 ‘설계물량의 증감’에 해당하는지 여부의 판단 기준
- [3] 확정 공사비는 설계용역 도급계약 체결시의 추정 공사비보다 증가하였으나 설계할 대상 건축물은 지상 15층에서 10층으로 오히려 축소된 경우, 위 도급계약조건 중 “계약체결 후 예정가격 또는 계약금액 결정에 하자 또는 착오가 있음이 발견되거나 과업지시서에 허용한 범위 이상의 설계물량이 증감되었을 시는 해당 금액을 당초 계약금액에서 증감하여 지급한다.”는 설계용역비 증감지급요건을 충족시키는 ‘설계물량의 증감’에 해당하지 않는다고 본 사례

【판결요지】

[1] 설계용역 도급계약에 따라 기본설계를 완성한 후 도급인의 요청에 따라 지상 15층 건물을 지상 10층으로 기본설계를 변경한 경우, 위 도급 계약조건 중 “계약체결 후 예정가격 또는 계약금액 결정에 하자 또는 착오가 있음이 발견되거나 과업지시서에 허용한 범위 이상의 설계물량이 증감되었을 시는 해당 금액을 당초 계약금액에서 증감하여 지급한다.”는 취지의 설계용역비 증감지급요건에 해당한다고 보아 도급인은 위 기본설계변경에 따른 추가 설계용역비를 지급하여야 한다고 한 사례

[2] 설계용역 도급계약의 계약특수조건 중 “계약체결 후 예정가격 또는 계약금액 결정에 하자 또는 착오가 있음이 발견되거나 과업지시서에 허용한 범위 이상의 설계물량이 증감되었을 시는 해당 금액을 당초 계약금액에서 증감하여 지급한다.”는 설계용역비 증감지급요건을 충족시키는 ‘설계물량의 증감’을 가림에 있어서는 단지 형식적으로 계약 당시 예정하였던 공사비 액수보다 확정공사비 액수가 증가하였는지 여부만을 가지고 판단할 것이 아니고, 당초 예정하였던 설계면적, 규모 등 그 대상의 증감이나 변경 여부 및 그 정도, 건축물의 종류, 시설 및 구조, 용도 등에 따른 설계의 난이도 등을 확정공사비 액수와 함께 종합적으로 고려하여 실질적으로 설계를 하는데 계약 당시 예정하였던 것보다 더 많은 설계용역이 제공되었는지를 살펴 판단함이 타당하다.

[3] 확정 공사비는 설계용역 도급계약 체결시의 추정 공사비보다 증가하였으나 설계할 대상 건축물은 지상 15층에서 10층으로 오히려 축소된 경우, 위 도급계약 조건 중 “계약 체결 후 예정가격 또는 계약금액 결정에 하자 또는 착오가 있음이 발견되거나 과업지시서에 허용한 범위 이상의 설계물량이 증감되었을 시는 해당 금액을 당초 계약금액에서 증감하여 지급한다.”는 설계용역비 증감지급요건을 충족시키는 ‘설계물량의 증감’에 해당하지 않는다고 본 사례.

(출처 : 광주지방법원 1999.08.02. 선고 97가합8979 판결 : 확정[공사대금] > 종합법률정보 판례)

부당한 대금 감액

*민법 제667조 (수급인의 담보 책임)

**민법 제669조 (동전-하자가 도급인의 제공한 재료 또는 지시에 기인한 경우의 면책)

대금은 계약 체결 시 발주자와 업체의 협의에 따라 결정됩니다. 이 후 발생하는 추가업무의 대금은 재협의를 통해 조정되고, 그 밖에 발주자 사정이나 업체의 과실 등의 문제 상황 발생에 따른 대가의 변동은 계약 시 협의된 내용에 따라 감액 또는 증액하는 것이 마땅합니다.

발주자는 납품된 용역의 결과물에 업체의 과실로 인한 결함이 있어 손해가 발생하거나, 과업 수행 시 업체가 계약대로 이행하지 않아 결과물에 문제가 발생한 경우 등에는 대금을 감액하거나 손해배상 또는 보수를 청구할 수 있습니다*.

그러나 업체의 과실이 없는 경우, 또는 발주자의 일방적 지시에 의해 업체가 이를 이행하였으나 하자가 발생한 경우** 등 문제의 책임이 업체에게 있지 않은 경우, 발주자는 발생한 문제를 이유로 일방적으로 대금을 감액하여서는 아니 됩니다.

관련사례

사례1. 검사 기준을 자의적으로 엄격히 적용하여 대금을 감액

발주처 A기관은 B업체의 납품 결과물에 대하여 검토를 수행하면서, 계약상 명시되어 있던 설계기준 외 추가적으로 자체기준을 엄격히 적용하여 계약 시 결정한 금액을 일방적으로 감액하였음.

사례2. 발주자 요청으로 변경된 사항을 계약과 다르다는 이유로 대금 감액

A업체는 용역 수행 과정에서 발주자 000씨의 요청에 따라 기존의 내용을 변경하는 작업을 진행하였음. 변경한 결과에 대해 000씨가 승인했음에도 불구하고, 최초의 계약과 다르다는 것을 문제 삼아 대금을 감액하였음

사례3. 감액의 기준을 면적으로 하여 대금을 감액하는 경우

OO개발사업의 경우 계약상엔 면적증감 시 설계비를 변경하도록 기준을 정하였음. 이후 대금 지급 시 계약에 대한 해석을 '설계비 증액은 면적이 증가한 경우'로 한정하고, 설계기간 중 잦은 변경으로 인한 용역기간의 연장, 추가업무는 인정하지 않았음. 최종적으로 감소된 면적을 기준으로 설계비 감액을 강요하였음.

사례4. 외주비 미 집행을 이유로 대금 감액

A기관의 OO설계용역 과업지시서 상 결과물에 조감도가 포함되어 있었음. 조감도는 해당 용역의 설계업체인 B업체 자체적으로 제작이 가능해 내부에서 조감도를 제작하였음. 그러나 A기관은 납품된 결과물과 상관없이 외주비가 집행되지 않았다는 이유로 결과물에 대한 실비만큼 대금을 삭감할 것을 요구함.

결과물 수령 거부, 대금 지급 지연

*준공을 목적으로 업체가 납품한 용역 결과물을 검토하기 위하여 발주자가 수령하는 것을 의미

용역 결과물이 발주자에게 납품완료 되면, 발주자는 계약에 따라 용역을 이행한 업체에게 약속한 대금을 지급하여야 합니다. 하지만 일부 발주자는 대금 지급을 미루기 위하여 고의적으로 용역 결과물 수령*을 거부하는 경우가 있습니다.

만약 업체가 일부 과업 누락 등 계약 불이행을 저지르거나, 미흡한 품질의 결과물을 납품하고자 하는 경우는 업체에게 그 원인이 있으므로 발주자는 결과물의 수령을 거부하거나 대금 지급을 미룰 수 있습니다. 또한 업체 과실로 인해 결과물에 하자가 발생하는 등의 문제로 발주자가 최종적인 성과물의 품질을 확인할 수 없는 경우도 마찬가지입니다. 하지만 이러한 사항에 해당하지 않는다면 발주자는 용역 결과물을 수령하고 검수 결과에 따라 대금을 지급하여야 합니다.

관련사례

사례1. 공사시행계획 취소 등을 이유로 완료된 결과물을 수령 거부

OOO씨는 자신의 사정으로 인해 건축물의 공사를 진행 할 수 없게 되었다는 이유를 들어, 건축물의 설계용역의 결과물을 수령 거부하였음.

사례2. 발주자의 사정으로 인해 대금 지급을 지연하는 경우

A업체는 발주처 B사의 일정에 따라 설계용역을 진행하였으나, 단계별 납품 시기에 임박하여 B사는 '예산이 마련되지 않았다', '분량이 지연되었다' 등의 이유를 들어 납품을 지연시키고, 그에 따른 비용을 지급하지 않음.

사례3. 부당한 이유를 들어 결과물 수령 거부 및 재작업 지시

A사는 통상적인 방식과 달리 자의적으로 제3의 감독자 C씨를 선임하여 프로젝트의 자문·관리를 받기로 하였음. B업체의 설계도서 납품 시 감독자 C씨의 요구에 의해 결정된 사안이 문제가 되자, A사는 자신들이 직접 결정한 공식적인 사항이 아니라며 결과물을 수령거부하고, 대금지급을 지연시켰으며, 원상복구 시키도록 B업체에게 강요하였음.

납품지연에 대한 대금 감액 또는 지체보상금 요구

용역 수행 과정에서 업체는 계약상 약속한 기한 내 용역을 완수하지 못하는 경우가 발생할 수 있는데, 이로 인해 발주자가 입게 될 손해에 대비하여, 계약 체결 시 발주자와 업체는 용역 결과물 납품 지연에 대한 지체보상금, 지연이자 등을 협의합니다.

그러나 통상적으로 천재지변, 행정명령, 기타 불가항력적 원인으로 인한 지연, 또는 발주자의 요청으로 인해 지연이 발생하는 등 지연의 사유가 업체에게 없는 경우에는 지체보상금 지급과 같은 손해배상의 의무가 없습니다. 그러나 이런 경우에 해당함에도 불구하고 발주자가 지연을 이유로 업체에게 지급하여야 할 대금을 감액하거나, 업체 측에 지체보상금을 요구하는 것은 불공정거래에 해당할 수 있습니다.

관련 사례

사례1. 협의된 납품지연(용역기간 연장)에 대한 대금 감액

A시의 OO프로젝트는 현장 검토 후 검토사항을 반영하여 용역을 수행하고 납품하도록 계약하였는데, A시의 사정으로 현장검토 기간이 계획된 시간보다 몇 배로 더 지체되었음. 그럼에도 A시는 납품지연의 책임을 건축사B에게 전가시켜 대금을 감액하였고, 이후로 건축사B씨는 납품을 지연시키는 건축사로 낙인찍혀 타 용역 수주에도 어려움을 겪게 되었음.

사례2. 용역 외 소요기간까지 용역의 기간으로 보아 지체보상금 요구

A기관의 요청에 의해 계획안이 빈번히 변경되어 추가 업무가 다수 발생하고 납품 기한에 압박하여 인허가가 이뤄졌음. 계약서에는 인허가로 소요되는 기간은 용역수행 기간과 별도로 함이 명시되어 있었으나, 인허가청의 심의 일정 등에 소요된 기간을 포함하여 기한이 지연되었다며 지체 상금을 요구함.

사례3. 업무수행 중 구두로 협의된 연장기간에 대하여 지체보상금 요구

A업체는 과업 수행 중 변경계약(기간변경)을 해줄 것을 전제로, 발주처 B군청의 연기된 일정에 맞추어 추가업무를 수행하였음. 그러나 B군청은 행정상의 어려움을 이유로 기존의 계약내용을 변경하지 않았으며, 납품 시 구두 협상을 통해 기간이 연장된 부분임을 B군청이 인정하지 않고, 지체보상금 등 모든 불이익을 설계자가 부담하게 하였음.

추가 조건을 제시하여 대금 감액

건축서비스 시장은 소비자와 공급자가 한정되어 있습니다. 국가자격을 소지한 전문가만이 건축서비스의 책임자가 될 수 있으며, 대규모 공사를 지속적으로 발주할 수 있는 발주자 또한 매우 한정적이기 때문입니다. 이러한 시장의 특성으로 업체와 발주자는 다수의 거래에 얽혀 있는 경우가 발생합니다.

이러한 경우 발주자가 지속적인 거래관계 유지, 또는 향후 타 계약의 체결을 조건으로 현재 진행 중인 용역에 대하여 계약 시 협의되지 않은 부당한 이익을 제공하도록 강요하거나 용역대가의 감액을 강요하는 경우는 거래상 지위를 이용한 불공정 행위에 해당할 수 있습니다.

관련사례

사례1. 추가업무분의 대가를 다음 용역의 계약을 발미로 감액

A기업은 해외에서 단계별로 이뤄지는 장기 프로젝트를 진행하였으며, B업체와는 그 중 하나의 단계를 계약하여 추진하였음. 용역 수행 중에 A기업의 사정에 의해 추가 업무가 발생하여 용역비를 증액하기로 협의하였음. 그러나 납품 완료 후, 추가로 지급하여야 하는 대금에 대하여는 향후 발주될 이 후의 단계 계약을 발미로 증액 없이 완료하자고 강요함. 또한 대금 지급 전 이 후의 단계의 업무를 일부 지시하여 수행하도록 강요하였음.

사례2. 발주자의 일방적 요청에 따른 감액 또는 손해 부담

발주자 A씨의 일방적인 사정으로 설계용역비에 대한 대금 지급이 지연되었음. 그러나 A씨는 B업체 측에 세금계산서 발행을 건축허가 이전으로 발행해 줄 것을 요구하였음. 업체 측은 이미 해당 대금에 대한 소득신고를 마친 후였기 때문에 소요될 이유가 없었던 상당한 추가비용이 발생함.

사례3. 경쟁프로젝트 낙선을 이유로 대금 감액

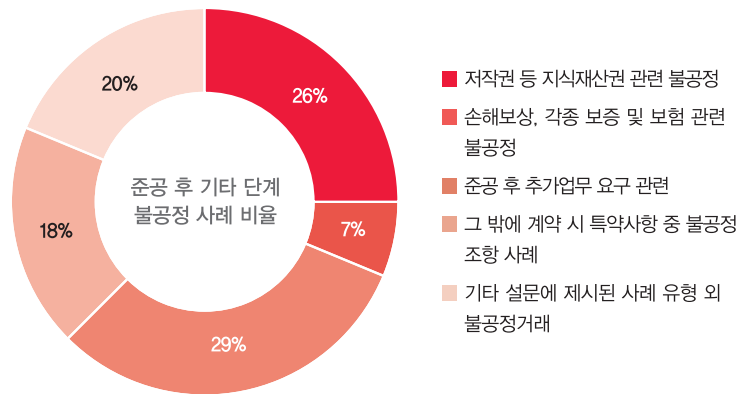
A업체는 B건설사와 함께 OO시에서 주최한 경쟁프로젝트(설계공모)에 지원하였음. A업체는 B건설사와 계약을 체결하고 공모안의 설계를 수행하여 소요비용이 발생하였고, 계약에 따라 당선료의 유무와 상관없이 B건설사에게 대가를 받아야만 했음. 그러나 공모 평가결과 B건설사와 A업체는 낙선하게 되었음. B건설사는 명확한 사유를 제시하지 않고 낙선결과에 대해 A업체의 설계안에 일부 책임이 있다며 계약된 설계비를 감액할 것을 요구함.

Ⅵ. 기타 거래 단계의 불공정거래 소지 유형



■ 기타 거래 단계 중 불공정 거래가 많이 발생하는 유형은
‘준공 후 추가업무 무상 수행 강요’

저작권(지식재산권) 관련 불공정 거래 발생 사례는 26%, 손해보상 및 각종 보증·보험과 관련된 사례는 7%, 준공 후 추가업무를 무상으로 요구하는 등의 사례는 29%, 그 밖에 계약 시 특약사항 중 불공정한 조항의 사례는 18%, 거래 단계의 구분 없이 조사에 제시된 유형 외 불공정 거래 사례는 20%로 조사되었습니다.



■ 발주자 유형별 다발 사례

저작권 등 건축서비스의 지식재산권 관련 침해 사례 중 약 53%가 건설사 외 민간기업과 개인 발주자에 의한 사례인 것으로 나타났습니다. 비교적 지식재산권에 대한 법령 지식이 많은 공공이나 건설사와 달리, 건설사 외 민간기업과 개인발주자는 이에 대한 인식이 상당히 결여되어 있는 것으로 보입니다.

저작권

*저작권법 제4조 1항 5호

**원저작물을 번역·편곡·변형·
각색·영상제작 그 밖의 방법
으로 작성한 창작물

건축물과 건축의 모형 및 설계도서, 사진, 그 밖의 건축저작물은 저작권법에 의해 보호받는 저작물에 해당합니다.* 건축서비스의 저작자는 용역을 수행한 업체 또는 설계자이며, 저작자는 저작권법에 따라 저작재산권을 갖게 됩니다.

경우에 따라서는 발주자와 업체 간 계약 시 협의를 통해 발주에게 저작재산권을 양도하기도 합니다. 그러나 이에 대한 협의가 이뤄지지 않았다면 저작권 일체는 저작자인 업체에게 귀속됩니다. 또한 저작재산권을 양도했다고 하여도 별도의 특약이 없는 경우 2차적 저작물**에 대한 권리는 업체에게 있습니다.

그러나 건축서비스 시장 내 저작권과 저작권법에 대한 무지와 무관심으로 인해 발주자가 건축서비스 거래에 저작재산권도 포함되어 있는 것으로 착각하는 경우가 다수 있습니다. 저작권자와의 협의가 없는 저작권 침해는 저작권법에 위배되므로 주의하여야 합니다.

관련 사례

사례1. 저작권자의 저작물 게재의사 침해

OO프로젝트 준공 후 이를 수행한 A업체는, 저작권은 설계사에 있는 것으로 계약서상에 명기되어 있었기 때문에 해당 설계 도서를 A사의 견본도면으로 사용하려 하였으나, OO프로젝트 발주처의 사용반대로 무산되었음.

사례2. 저작권자의 허가 없이 저작물(설계안)의 무단 도용

A사는 B업체에게 향후 설계계약 체결을 조건으로 지구단위계획, 인허가 관련 사전협의, 심의 통과 가능여부 등을 검토한 기획 및 계획 설계안을 무상으로 받아가서, 타 업체에게 이를 전달하고 저렴한 가격에 설계를 의뢰함.

사례3. 저작물의 무조건적인 귀속을 전제한 발주자의 계약 내용용

B업체는 A기관의 OO설계용역 과업지시서에 '저작권의 발주처 귀속'이 표기되어 있음을 발견하고, A기관에 해당 내용이 현행법상 위반사항임을 알렸으나 A기관은 이를 무시하고 내용을 수정하지 않음.

사례4. 저작물 중 일부의 내용을 도용하여 활용

A업체는 OO종합병원 지명현상설계에서 2등으로 탈락하고, B업체가 당선되었음. 그러나 이 후 당선업체 B의 설계안이 A업체의 배치안과 거의 흡사하게 변경되었는데, B업체는 A사의 현상설계안을 차용하여 병원설계 경험의 부족으로 인한 설계안의 미흡한 점을 보완함.

관련 판례

***설계도와 참고서류에 대한 소유권 및 모든 권리는 피신청인에게 귀속시키기로 하는 건축설계계약을 체결한 경우

계약 시 저작권이 발주자에게 귀속됨으로 계약한 사례***

【판시사항】

- [1] 기본적인 내용들로 이루어진 건축설계계약에 있어서 설계도서 등이 완성되어 건축주에게 교부되고 설계비 중 상당 부분이 지급되었으며 그 설계도서 등에 따른 건축공사가 상당한 정도로 진척된 후 건축사와 건축주 사이의 건축설계계약관계가 해소된 경우, 그 설계도서 등에 관한 이용권이 건축주에게 유보되는지 여부(적극)
- [2] 저작자가 일단 저작물의 공표에 동의하였거나 저작권법 제11조 제2항에 의하여 동의한 것으로 추정되나 그 저작물이 완전히 공표되지 않은 경우, 저작자가 그 동의를 철회할 수 있는지 여부(소극)

【결정요지】

- [1] 기본적인 내용들로 이루어진 건축설계계약에 있어서 설계도서 등이 완성되어 건축주에게 교부되고 그에 따라 설계비 중 상당 부분이 지급되었으며 그 설계도서 등에 따른 건축공사가 상당한 정도로 진척되어 이를 중단할 경우 중대한 사회적·경제적 손실을 초래하게 되고 완성된 부분이 건축주에게 이익이 되는 경우에는 건축사와 건축주와의 사이에 건축설계계약관계가 해소되더라도 일단 건축주에게 허여된 설계도서 등에 관한 이용권은 의연 건축주에게 유보된다.
- [2] 저작자가 일단 저작물의 공표에 동의하였거나 저작자가 미공표 저작물의 저작재산권을 양도하거나 저작물의 이용 허락을 하여 저작권법 제11조 제2항에 의하여 그 상대방에게 저작물의 공표를 동의한 것으로 추정되는 이상 비록 그 저작물이 완전히 공표되지 않았다 하더라도 그 동의를 철회할 수는 없다.

(출처: 대법원 2000.06.13. 자 99마7466 결정[저작권침해금지처분] > 종합법률정보 판례)

계약 시 특약사항

*국토해양부고시 제2009-1092호

용역 계약 체결 시 「건축법」 제15조에 따라 건축서비스 거래에 활용 가능한 '건축물의 설계 표준계약서'*가 있지만 사용에 대한 의무는 없으며, 사용 시에도 별도의 특약을 설정할 수 있습니다.

계약서와 관련된 불공정 거래 소지가 있는 사항은 대부분 계약서의 일반조항이 아닌 특약과 관련되어 있습니다. 원칙적으로 계약은 거래 당사자 간 상호 합의에 따라 작성되어야 하지만, 실제로는 대부분 발주자가 작성한 계약서를 바탕으로 이뤄집니다. 계약 시 발주자는 법률 전문가의 도움을 받는 경우가 많은데 반해, 대부분의 영세한 업체들은 경비부담을 피하기 위해 발주자의 계약서를 그대로 수용합니다. 또한, 거래상 지위, 경쟁 과열 등으로 인해 업체는 부당 특약이라는 것을 알면서도 계약 시 이익을 제기하기 어렵습니다.

이처럼 발주자가 자신의 거래상 지위의 우월함과 거래의 지속 등을 이유로 불공정한 조항을 수용하도록 강요하거나, 업체에게 이로 인한 불이익을 주는 것은 불공정 거래에 해당한다고 볼 수 있습니다.

관련사례

사례1. 계약의 내용을 모호하고 무조건으로 만드는 발주자 위주의 특약

A사의 설계용역 계약서에는 모든 것을 “갑”의 해석에 따른다는 문구가 포함되어 일방적으로 발주처의 해석을 따르도록 하여 불공정한 계약을 강요.

사례2. 불분명한 표현으로 필요시 해석이 달라지는 특약조항

A사의 건축설계용역 특약조항에는 '경미한 설계변경은 설계비의 증액 없이 진행한다'고 명기하고, 경미한 설계변경에 대한 확대 해석으로 일반적인 설계 변경비도 미지급하였음. 또한 설계업무에 대한 범위를 '설계와 관련된 일체의 업무 등'처럼 포괄적으로 제시하고, 이를 근거로 추후에 토목 인허가, 공사 중 설계변경 등의 추가업무를 무상으로 강요함.

사례3. 발주자의 업체에 대한 경영간섭을 정당화 시켜주는 특약

OO도청의 건축설계용역 과업지시서에는 '발주처가 요청할 경우, 수행기관은 이익 없이 담당자를 교체하여야 한다.'는 내용을 포함하고 있음.

사례4. 대금지급일을 지연하여 재작업 요청을 가능하게 하는 특약

A사의 건축설계용역 계약서 특약사항에는 설계 준공 후 시공단계에서의 불특정 지원업무를 규정하지 않고, 이를 비용 없이 처리하고자 잔금을 설계완료가 아닌 건축물의 준공 후 지급하기로 하여 업체에게 강요함

사례5. 손해배상 및 보증보험 등 정당한 배상 외 유보금 확보

A사는 B건축사사무소와의 계약에서 통상적으로 설계업체가 이행하여야 하는 손해배상, 보증보험 등과는 별도로 약 10%이상의 유보금을 확보하도록 하여 A사의 불특정한 업무를 지원하도록 강요하였음.

사례6. 납품 후 공사기간 동안 업무지원을 강요하는 특약조항

A공사는 입찰안내서에 발주처인 A공사의 편의를 위해 '공사기간 동안 설계사 직원 상주'라는 내용을 삽입하여, 설계기간 보다 긴 공사기간에 인력투입 비용을 설계사에서 부담토록 함.

사례7. 분양 건축물의 대금지급일을 '기약 없음'으로 만드는 특약

발주처 A사는 분양을 목적으로 하는 건축물 설계용역 계약 시 특약 사항으로 '용역대금 지급은 건축물의 분양 후로 한다'는 내용을 설계자인 B업체에게 강요하였음.

기타 유형

건축서비스는 도면, 모형 등의 결과물 그 자체에 가치를 두기보다는 용역수행 과정에서의 전문적인 기획력, 독창적인 아이디어와 이를 구현하는 기술력에 가치를 두어야 합니다. 그러나 아직 시장에선 이와 같은 전문서비스가 제 가치를 인정받지 못하고 있습니다.

이로 인해 발주자가 우월적인 지위를 이용하여 업체가 일부 업무를 무상으로 수행하도록 하는 것을 당연하게 생각하거나 이미 합의하여 완료된 용역에 대해 재작업을 요구하는 것을 가볍게 생각하는 경우가 있습니다.

관련 사례

사례1. 용역 수행과 관련한 보증보험 등의 비용 미지급

A사는 설계용역비에 각종 보증보험의 경비를 추가하여 계약을 체결하여 지급하게 되어있는 규정을 무시하고, 금액이 소액이며 행정상의 편의를 이유로 보증보험 비용 등을 지급하지 않음

사례2. 대금지급을 조건으로 준공도서 작성 및 날인에 대한 강요

준공도서 작성과 날인은 설계사 의무 조항이 아님에도, 발주자 A씨는 B업체에게 날인을 강요하였음. 설계비의 잔금 5~10%를 사용승인 후 받기로 약속하였기 때문에 원활한 수금을 위해 B업체는 A씨의 요구대로 수행하였음.

사례3. 기타 실내디자인 및 CI 디자인 업무 무상 수행 강요

A사의 OO사옥 설계를 수행하였던 B업체는 OO사옥 준공 시점에 사옥의 인테리어 및 CI 디자인을 요구받았음. A는 OO사옥 디자인의 통일성을 위해 B업체가 수행하여야 한다고 주장하며 무상으로 작업을 수행하게 하였음.

사례4. 대금 지급을 담보로 추가업무 전가

OO빌딩의 건축주는 설계용을 수행한 A업체에 대한 설계비 잔금 10%를 지급하지 않고, 이를 담보로 건축물의 사용승인에 대한 업무를 별도 비용 없이 A업체가 수행하도록 전가하였음.

Ⅶ. 부록



독점규제 및 공정거래에 관한 법률

제23조(불공정거래행위의 금지)

- ① 사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위로서 공정한 거래를 저해할 우려가 있는 행위(이하 "不公正去來行爲"라 한다)를 하거나, 계열회사 또는 다른 사업자로 하여금 이를 행하도록 하여서는 아니된다.
1. 부당하게 거래를 거절하거나 거래의 상대방을 차별하여 취급하는 행위
 2. 부당하게 경쟁자를 배제하는 행위
 3. 부당하게 경쟁자의 고객을 자기와 거래하도록 유인하거나 강제하는 행위
 4. 자기의 거래상의 지위를 부당하게 이용하여 상대방과 거래하는 행위
 5. 거래의 상대방의 사업활동을 부당하게 구속하는 조건으로 거래하거나 다른 사업자의 사업활동을 방해하는 행위
 7. 부당하게 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 통하여 특수관계인 또는 다른 회사를 지원하는 행위
 - 가. 특수관계인 또는 다른 회사에 대하여 가지급금·대여금·인력·부동산·유가증권·상품·용역·무체재산권 등을 제공하거나 상당히 유리한 조건으로 거래하는 행위
 - 나. 다른 사업자와 직접 상품·용역을 거래하면 상당히 유리함에도 불구하고 거래상 실질적인 역할이 없는 특수관계인이나 다른 회사를 매개로 거래하는 행위
 8. 제1호 내지 제7호이외의 행위로서 공정한 거래를 저해할 우려가 있는 행위
- ② 특수관계인 또는 회사는 다른 사업자로부터 제1항제7호에 해당할 우려가 있음에도 불구하고 해당 지원을 받는 행위를 하여서는 아니 된다.
- ③ 불공정거래행위의 유형 또는 기준은 대통령령으로 정한다.
- ④ 공정거래위원회는 제1항의 규정에 위반하는 행위를 예방하기 위하여 필요한 경우 사업자가 준수하여야 할 지침을 제정·고시할 수 있다.
- ⑤ 사업자 또는 사업자단체는 부당한 고객유인을 방지하기 위하여 자율적으로 규약(이하 "公正競爭規約"이라 한다)을 정할 수 있다.
- ⑥ 사업자 또는 사업자단체는 공정거래위원회에 제5항의 공정경쟁규약이 제1항제3호 또는 제6호의 규정에 위반하는지 여부에 대한 심사를 요청할 수 있다.

하도급 거래 공정화에 관한 법률

제8조(부당한 위탁취소의 금지 등)

- ① 원사업자는 제조등의 위탁을 한 후 수급사업자의 책임으로 돌릴 사유가 없는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 용역위탁 가운데 역무의 공급을 위탁한 경우에는 제2호를 적용하지 아니한다.
1. 제조등의 위탁을 임의로 취소하거나 변경하는 행위
 2. 목적물등의 납품등에 대한 수령 또는 인수를 거부하거나 지연하는 행위
- ② 원사업자는 목적물등의 납품등이 있는 때에는 역무의 공급을 위탁한 경우 외에는 그 목적물등에 대한 검사 전이라도 즉시(제7조에 따라 내국신용장을 개설한 경우에는 검사 완료 즉시) 수령증명서를 수급사업자에게 발급하여야 한다. 다만, 건설위탁

의 경우에는 검사가 끝나는 즉시 그 목적물을 인수하여야 한다.

- ③ 제1항제2호에서 "수령"이란 수급사업자가 납품등을 한 목적물등을 받아 원사업자의 사실상 지배하에 두게 되는 것을 말한다. 다만, 이전(移轉)하기 곤란한 목적물등의 경우에는 검사를 시작한 때를 수령한 때로 본다.

제12조(물품구매대금 등의 부당결제 청구의 금지) 원사업자는 수급사업자에게 목적물 등의 제조·수리·시공 또는 용역수행에 필요한 물품 등을 자기로부터 사게 하거나 자기의 장비 등을 사용하게 한 경우 정당한 사유 없이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 해당 목적물등에 대한 하도급대금의 지급기일 전에 구매대금이나 사용대가의 전부 또는 일부를 지급하게 하는 행위
2. 자기가 구입·사용하거나 제3자에게 공급하는 조건보다 현저하게 불리한 조건으로 구매대금이나 사용대가를 지급하게 하는 행위

제12조의2(경제적 이익의 부당요구 금지) 원사업자는 정당한 사유 없이 수급사업자에게 자기 또는 제3자를 위하여 금전, 물품, 용역, 그 밖의 경제적 이익을 제공하도록 하는 행위를 하여서는 아니 된다.

제12조의3(기술자료 제공 요구 금지 등)

- ① 원사업자는 수급사업자의 기술자료를 본인 또는 제3자에게 제공하도록 요구하여서는 아니 된다. 다만, 원사업자가 정당한 사유를 입증한 경우에는 요구할 수 있다.
- ② 원사업자는 제1항 단서에 따라 수급사업자에게 기술자료를 요구할 경우에는 요구목적, 비밀유지에 관한 사항, 권리귀속 관계, 대가 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 수급사업자와 미리 협의하여 정한 후 그 내용을 적은 서면을 해당 수급사업자에게 주어야 한다.
- ③ 원사업자는 취득한 기술자료를 자기 또는 제3자를 위하여 유용 하여서는 아니 된다.

부정청탁 및 금품 등 수수의 금지에 관한 법률

제1조(목적) 이 법은 공직자 등에 대한 부정청탁 및 공직자 등의 금품 등의 수수(收受)를 금지함으로써 공직자 등의 공정한 직무수행을 보장하고 공공기관에 대한 국민의 신뢰를 확보하는 것을 목적으로 한다.

제4조(공직자등의 의무)

- ① 공직자등은 사적 이해관계에 영향을 받지 아니하고 직무를 공정하고 청렴하게 수행하여야 한다.
- ② 공직자등은 직무수행과 관련하여 공평무사하게 처신하고 직무관련자를 우대하거나 차별해서는 아니 된다.

제5조(부정청탁의 금지)

- ① 누구든지 직접 또는 제3자를 통하여 직무를 수행하는 공직자등에게 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부정청탁을 해서는 아니 된다.

1. 인가·허가·면허·특허·승인·검사·검정·시험·인증·확인 등 법령(조례·규칙을 포함한다. 이하 같다)에서 일정한 요건을 정하여 놓고 직무관련자로부터 신청을 받아 처리하는 직무에 대하여 법령을 위반하여 처리하도록 하는 행위
 2. 인가 또는 허가의 취소, 조세, 부담금, 과태료, 과징금, 이행강제금, 범칙금, 징계 등 각종 행정처분 또는 형벌부과에 관하여 법령을 위반하여 감경·면제하도록 하는 행위
 3. 채용·승진·전보 등 공직자들의 인사에 관하여 법령을 위반하여 개입하거나 영향을 미치도록 하는 행위
 4. 법령을 위반하여 각종 심의·의결·조정 위원회의 위원, 공공기관이 주관하는 시험·선발 위원 등 공공기관의 의사결정에 관여하는 직위에 선정 또는 탈락되도록 하는 행위
 5. 공공기관이 주관하는 각종 수상, 포상, 우수기관 선정 또는 우수자 선발에 관하여 법령을 위반하여 특정 개인·단체·법인이 선정 또는 탈락되도록 하는 행위
 6. 입찰·경매·개발·시험·특허·군사·과세 등에 관한 직무상 비밀을 법령을 위반하여 누설하도록 하는 행위
 7. 계약 관련 법령을 위반하여 특정 개인·단체·법인이 계약의 당사자로 선정 또는 탈락되도록 하는 행위
 8. 보조금·장려금·출연금·출자금·교부금·기금 등의 업무에 관하여 법령을 위반하여 특정 개인·단체·법인에 배정·지원하거나 투자·예치·대여·출연·출자하도록 개입하거나 영향을 미치도록 하는 행위
 9. 공공기관이 생산·공급·관리하는 재화 및 용역을 특정 개인·단체·법인에게 법령에서 정하는 가격 또는 정상적인 거래관행에서 벗어나 매각·교환·사용·수익·점유하도록 하는 행위
 10. 각급 학교의 입학·성적·수행평가 등의 업무에 관하여 법령을 위반하여 처리·조작하도록 하는 행위
 11. 병역판정검사, 부대 배속, 보직 부여 등 병역 관련 업무에 관하여 법령을 위반하여 처리하도록 하는 행위
 12. 공공기관이 실시하는 각종 평가·판정 업무에 관하여 법령을 위반하여 평가 또는 판정하게 하거나 결과를 조작하도록 하는 행위
 13. 법령을 위반하여 행정지도·단속·감사·조사 대상에서 특정 개인·단체·법인이 선정·배제되도록 하거나 행정지도·단속·감사·조사의 결과를 조작하거나 또는 그 위법사항을 묵인하게 하는 행위
 14. 사건의 수사·재판·심판·결정·조정·중재·화해 또는 이에 준하는 업무를 법령을 위반하여 처리하도록 하는 행위
 15. 제1호부터 제14호까지의 부정청탁의 대상이 되는 업무에 관하여 공직자들이 법령에 따라 부여받은 지위·권한을 벗어나 행사하거나 권한에 속하지 아니한 사항을 행사하도록 하는 행위
- ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 법을 적용하지 아니한다.
1. 「청원법」, 「민원사무 처리에 관한 법률」, 「행정절차법」, 「국회법」 및 그 밖의 다른 법령·기준(제2조제1호나목부터 마목까지의 공공기관의 규정·사규·기준을 포함한다.

이하 같다)에서 정하는 절차·방법에 따라 권리침해의 구제·해결을 요구하거나 그와 관련된 법령·기준의 제정·개정·폐지를 제안·건의하는 등 특정한 행위를 요구하는 행위

2. 공개적으로 공직자들에게 특정한 행위를 요구하는 행위
3. 선출직 공직자, 정당, 시민단체 등이 공익적인 목적으로 제3자의 고충민원을 전달하거나 법령·기준의 제정·개정·폐지 또는 정책·사업·제도 및 그 운영 등의 개선에 관하여 제안·건의하는 행위
4. 공공기관에 직무를 법정기한 안에 처리하여 줄 것을 신청·요구하거나 그 진행상황·조치결과 등에 대하여 확인·문의 등을 하는 행위
5. 직무 또는 법률관계에 관한 확인·증명 등을 신청·요구하는 행위
6. 질의 또는 상담형식을 통하여 직무에 관한 법령·제도·절차 등에 대하여 설명이나 해석을 요구하는 행위
7. 그 밖에 사회상규(社會常規)에 위배되지 아니하는 것으로 인정되는 행위

제8조(금품등의 수수 금지)

- ① 공직자들은 직무 관련 여부 및 기부·후원·증여 등 그 명목에 관계없이 동일인으로부터 1회에 100만원 또는 매 회계연도에 300만원을 초과하는 금품등을 받거나 요구 또는 약속해서는 아니 된다.
- ② 공직자들은 직무와 관련하여 대가성 여부를 불문하고 제1항에서 정한 금액 이하의 금품등을 받거나 요구 또는 약속해서는 아니 된다.
- ③ 제10조의 외부강의등에 관한 사례금 또는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금품등의 경우에는 제1항 또는 제2항에서 수수를 금지하는 금품등에 해당하지 아니한다.
 1. 공공기관이 소속 공직자등이나 파견 공직자들에게 지급하거나 상급 공직자등이 위로·격려·포상 등의 목적으로 하급 공직자들에게 제공하는 금품등
 2. 원활한 직무수행 또는 사교·의례 또는 부조의 목적으로 제공되는 음식물·경조사비·선물 등으로서 대통령령으로 정하는 가액 범위 안의 금품등
 3. 사적 거래(증여는 제외한다)로 인한 채무의 이행 등 정당한 권원(權原)에 의하여 제공되는 금품등
 4. 공직자들의 친족(「민법」 제77조에 따른 친족을 말한다)이 제공하는 금품등
 5. 공직자등과 관련된 직원상조회·동호인회·동창회·향우회·친목회·종교단체·사회단체 등이 정하는 기준에 따라 구성원에게 제공하는 금품등 및 그 소속 구성원 등 공직자등과 특별히 장기적·지속적인 친분관계를 맺고 있는 자가 질병·재난 등으로 어려운 처지에 있는 공직자등에게 제공하는 금품 등
 6. 공직자등의 직무와 관련된 공식적인 행사에서 주최자가 참석자에게 통상적인 범위에서 일률적으로 제공하는 교통, 숙박, 음식물 등의 금품등
 7. 불특정 다수인에게 배포하기 위한 기념품 또는 홍보용품 등이나 경연·추첨을 통하여 받는 보상 또는 상품 등
 8. 그 밖에 다른 법령·기준 또는 사회상규에 따라 허용되는 금품등

- ④ 공직자들의 배우자는 공직자들의 직무와 관련하여 제1항 또는 제2항에 따라 공직자들이 받는 것이 금지되는 금품등(이하 "수수 금지 금품등"이라 한다)을 받거나 요구하거나 제공받기로 약속해서는 아니 된다.
- ⑤ 누구든지 공직자들에게 또는 그 공직자들의 배우자에게 수수 금지 금품등을 제공하거나 그 제공의 약속 또는 의사표시를 해서는 아니 된다.

제11조(공무수행사인의 공무 수행과 관련된 행위제한 등)

- ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(이하 "공무수행사인"이라 한다)의 공무 수행에 관하여는 제5조부터 제9조까지를 준용한다.
 - 1. 「행정기관 소속 위원회의 설치·운영에 관한 법률」 또는 다른 법령에 따라 설치된 각종 위원회의 위원 중 공직자가 아닌 위원
 - 2. 법령에 따라 공공기관의 권한을 위임·위탁받은 법인·단체 또는 그 기관이나 개인
 - 3. 공무를 수행하기 위하여 민간부문에서 공공기관에 파견 나온 사람
 - 4. 법령에 따라 공무상 심의·평가 등을 하는 개인 또는 법인·단체
- ② 제1항에 따라 공무수행사인에 대하여 제5조부터 제9조까지를 준용하는 경우 "공직자등"은 "공무수행사인"으로 보고, "소속기관장"은 "다음 각 호의 구분에 따른 자"로 본다.
 - 1. 제1항제1호에 따른 위원회의 위원: 그 위원회가 설치된 공공기관의 장
 - 2. 제1항제2호에 따른 법인·단체 또는 그 기관이나 개인: 감독기관 또는 권한을 위임하거나 위탁한 공공기관의 장
 - 3. 제1항제3호에 따른 사람: 파견을 받은 공공기관의 장
 - 4. 제1항제4호에 따른 개인 또는 법인·단체: 해당 공무를 제공하는 공공기관의 장

저작권법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

- 1. "저작물"은 인간의 사상 또는 감정을 표현한 창작물을 말한다.
- 2. "저작자"는 저작물을 창작한 자를 말한다.

제4조(저작물의 예시 등) ① 이 법에서 말하는 저작물을 예시하면 다음과 같다.

- 1. 소설·시·논문·강연·연설·각본 그 밖의 어문저작물
- 2. 음악저작물
- 3. 연극 및 무용·무연극 그 밖의 연극저작물
- 4. 회화·서예·조각·판화·공예·응용미술저작물 그 밖의 미술저작물
- 5. 건축물·건축을 위한 모형 및 설계도서 그 밖의 건축저작물
- 6. 사진저작물(이와 유사한 방법으로 제작된 것을 포함한다)
- 7. 영상저작물
- 8. 지도·도표·설계도·악도·모형 그 밖의 도형저작물
- 9. 컴퓨터프로그램저작물

제11조(공표권)

- ① 저작자는 그의 저작물을 공표하거나 공표하지 아니할 것을 결정할 권리를 가진다.
- ② 저작자가 공표되지 아니한 저작물의 저작재산권을 제45조에 따른 양도, 제46조에 따른 이용허락, 제57조에 따른 배타적발행권의 설정 또는 제63조에 따른 출판권의 설정을 한 경우에는 그 상대방에게 저작물의 공표를 동의한 것으로 추정한다.
- ③ 저작자가 공표되지 아니한 미술저작물·건축저작물 또는 사진저작물(이하 "미술저작물등"이라 한다)의 원본을 양도한 경우에는 그 상대방에게 저작물의 원본의 전시 방식에 의한 공표를 동의한 것으로 추정한다.
- ④ 원저작자의 동의를 얻어 작성된 2차적저작물 또는 편집저작물이 공표된 경우에는 그 원저작물도 공표된 것으로 본다.
- ⑤ 공표하지 아니한 저작물을 저작자가 제31조의 도서관등에 기증한 경우 별도의 의사를 표시하지 않는 한 기증한 때에 공표에 동의한 것으로 추정한다.

제16조(복제권) 저작자는 그의 저작물을 복제할 권리를 가진다.

제20조(배포권) 저작자는 저작물의 원본이나 그 복제물을 배포할 권리를 가진다. 다만, 저작물의 원본이나 그 복제물이 해당 저작재산권자의 허락을 받아 판매 등의 방법으로 거래에 제공된 경우에는 그러하지 아니하다.

제22조(2차적저작물작성권) 저작자는 그의 저작물을 원저작물로 하는 2차적저작물을 작성하여 이용할 권리를 가진다.

제23조(재판절차 등에서의 복제)

재판절차를 위하여 필요한 경우이거나 입법·행정의 목적을 위한 내부자료로서 필요한 경우에는 그 한도 안에서 저작물을 복제할 수 있다. 다만, 그 저작물의 종류와 복제의 부수 및 형태 등에 비추어 당해 저작재산권자의 이익을 부당하게 침해하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제45조(저작재산권의 양도)

- ① 저작재산권은 전부 또는 일부를 양도할 수 있다.
- ② 저작재산권의 전부를 양도하는 경우에 특약이 없는 때에는 제22조에 따른 2차적저작물을 작성하여 이용할 권리는 포함되지 아니한 것으로 추정한다. 다만, 프로그램의 경우 특약이 없는 한 2차적저작물작성권도 함께 양도된 것으로 추정한다.

제46조(저작물의 이용허락)

- ① 저작재산권자는 다른 사람에게 그 저작물의 이용을 허락할 수 있다.
- ② 제1항의 규정에 따라 허락을 받은 자는 허락받은 이용 방법 및 조건의 범위 안에서 그 저작물을 이용할 수 있다.
- ③ 제1항의 규정에 따른 허락에 의하여 저작물을 이용할 수 있는 권리는 저작재산권자의 동의 없이 제3자에게 이를 양도할 수 없다.

제47조(저작재산권을 목적으로 하는 질권의 행사 등)

- ① 저작재산권을 목적으로 하는 질권은 그 저작재산권의 양도 또는 그 저작물의 이용

에 따라 저작재산권자가 받을 금전 그 밖의 물건(제57조에 따른 배타적발행권 및 제 63조에 따른 출판권 설정의 대가를 포함한다)에 대하여도 행사할 수 있다. 다만, 이들의 지급 또는 인도 전에 이를 압류하여야 한다.

② 질권의 목적으로 된 저작재산권은 설정행위에 특약이 없는 한 저작재산권자가 이를 행사한다.

제48조(공동저작물의 저작재산권의 행사)

① 공동저작물의 저작재산권은 그 저작재산권자 전원의 합의에 의하지 아니하고는 이를 행사할 수 없으며, 다른 저작재산권자의 동의가 없으면 그 지분을 양도하거나 질권의 목적으로 할 수 없다. 이 경우 각 저작재산권자는 신의에 반하여 합의의 성립을 방해하거나 동의를 거부할 수 없다.

② 공동저작물의 이용에 따른 이익은 공동저작자 간에 특약이 없는 때에는 그 저작물의 창작에 이바지한 정도에 따라 각자에게 배분된다. 이 경우 각자의 이바지한 정도가 명확하지 아니한 때에는 균등한 것으로 추정한다.

③ 공동저작물의 저작재산권자는 그 공동저작물에 대한 자신의 지분을 포기할 수 있으며, 포기하거나 상속인 없이 사망한 경우에 그 지분은 다른 저작재산권자에게 그 지분의 비율에 따라 배분된다.

④ 제15조제2항 및 제3항의 규정은 공동저작물의 저작재산권의 행사에 관하여 준용한다.

건축법

제15조(건축주와의 계약 등)

① 건축관계자는 건축물이 설계도서에 따라 이 법과 이 법에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계 법령에 맞게 건축되도록 업무를 성실히 수행하여야 하며, 서로 위법하거나 부당한 일을 하도록 강요하거나 이와 관련하여 어떠한 불이익도 주어서는 아니 된다.

② 건축관계자 간의 책임에 관한 내용과 그 범위는 이 법에서 규정한 것 외에는 건축주와 설계자, 건축주와 공사시공자, 건축주와 공사감리자 간의 계약으로 정한다.

③ 국토교통부장관은 제2항에 따른 계약의 체결에 필요한 표준계약서를 작성하여 보급하고 활용하게 하거나 「건축사법」 제31조에 따른 건축사협회(이하 "건축사협회"라 한다), 「건설산업기본법」 제50조에 따른 건설업자단체로 하여금 표준계약서를 작성하여 보급하고 활용하게 할 수 있다.

제25조(건축물의 공사감리)

① 건축주는 대통령령으로 정하는 용도·규모 및 구조의 건축물을 건축하는 경우 건축사나 대통령령으로 정하는 자를 공사감리자(공사시공자 본인 및 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조에 따른 계열회사는 제외한다)로 지정하여 공사감리를 하게 하여야 한다.

② 제2항에 따라 허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물의 건축주는 제21조에 따른 착공신고를 하는 때에 감리비용이 명시된 감리 계약서를 허가권자에게 제출하여야 하고, 제22조에 따른 사용승인을 신청하는 때에는 감리용역 계약내용에 따라 감리비용을 지불하여야 한다. 이 경우 허가권자는 감리 계약서에 따라 감리비용이 지불되었는지를 확인한 후 사용승인을 하여야 한다.

③ 허가권자는 제1항의 감리비용에 관한 기준을 해당 지방자치단체의 조례로 정할 수 있다.

제19조(업무 내용)

- ① 건축사는 건축물의 설계와 공사감리에 관한 업무를 수행한다.
- ② 건축사는 제1항의 업무 외에 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.
 1. 건축물의 조사 또는 감정(鑑定)에 관한 사항
 2. 「건축법」 제27조에 따른 건축물에 대한 현장조사, 검사 및 확인에 관한 사항
 3. 「건축법」 제35조에 따른 건축물의 유지·관리 및 「건설산업기본법」 제2조제8호에 따른 건설사업관리에 관한 사항
 4. 「건축법」 제75조에 따른 특별건축구역의 건축물에 대한 모니터링 및 보고서 작성 등에 관한 사항
 5. 이 법 또는 「건축법」과 이 법 또는 「건축법」에 따른 명령이나 기준 등에서 건축사의 업무로 규정한 사항
 6. 그 밖에 다른 법령에서 건축사의 업무로 규정한 사항

제19조의3(공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위 및 대가기준)

- ① 건축사의 건전한 육성과 설계 및 공사감리의 품질을 보장하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 건축사의 업무에 대하여 적절한 대가를 지급하도록 노력하여야 한다.
 1. 국가
 2. 지방자치단체
 3. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관
 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체
- ② 국토교통부장관은 제1항에 따른 건축사의 업무범위 및 그 대가에 관한 기준을 기획재정부장관 및 산업통상자원부장관과 협의하여 정하고 고시하여야 한다.

제20조(업무상의 성실 의무 등)

- ① 건축사는 이 법, 「건축법」 또는 그 밖의 관계 법령의 규정을 지키고, 건축물의 안전·기능 및 미관에 지장이 없도록 업무를 성실하게 수행하여야 한다.
- ② 건축사가 업무를 수행할 때 고의 또는 과실로 건축주에게 재산상의 손해를 입힌 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.
- ③ 건축사는 제2항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위하여 보험 또는 공제에 가입하여야 한다. 이 경우 제19조의3제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 보험 또는 공제 가입에 따른 비용을 용역비용에 계상하여야 한다.
- ④ 제3항에 따른 보험 또는 공제의 기간·종류·대상 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ⑤ 건축사보는 건축사의 업무를 보조할 때 이 법 또는 「건축법」에 맞도록 그 업무를 성실히 수행하여야 한다.
- ⑥ 건축사는 직무상 알게 된 비밀을 누설하거나 다른 용도로 사용하여서는 아니 된다.
- ⑦ 건축사는 건축사업무를 수행할 때 품위를 손상하는 행위를 하여서는 아니 된다.

건축서비스산업 진흥법

제12조(공정한 거래질서 구축)

- ① 건축서비스를 발주하고자 하는 자는 그 지위를 이용하여 건축서비스사업자에게 불공정한 계약을 강요하거나 부당한 이익을 취득하여서는 아니 된다.
- ② 국토교통부장관은 건축서비스산업의 공정한 거래질서를 구축하기 위하여 다음 각 호의 사업을 추진할 수 있다.
 1. 건축서비스산업 환경의 현황 분석 및 평가
 2. 건축서비스산업 관련 사업자 등이 참여하는 협력체계의 구축 지원
 3. 그 밖에 공정한 거래질서를 구축하기 위하여 필요한 사업
- ③ 국토교통부장관은 건축서비스산업의 공정한 거래질서를 구축하기 위하여 공정거래위원회 위원장과 협의를 거쳐 건축서비스산업 관련 표준약관 또는 표준계약서를 제정 또는 개정하여 그 시행을 권고할 수 있다. 이 경우 공공기관은 특별한 사유가 없는 한 표준약관 또는 표준계약서에 따른 계약을 하여야 한다.

제21조(설계공모의 활성화 등)

- ① 공공기관은 건축서비스산업의 활성화와 공공건축의 품격을 향상시키기 위하여 발주하고자 하는 건축물등의 특성, 규모 및 사업비 등을 고려하여 적합한 발주방식을 선정하여야 한다.
- ② 공공기관은 우수한 건축물등을 조성하기 위하여 대통령령으로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물등의 설계(『건축사법』에 따른 설계를 말한다. 이하 이 조에서 같다)를 발주하는 경우에는 공모방식을 우선적으로 적용하여야 하며, 공모방식의 적용대상·기준 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ③ 공공기관이 제2항에 따른 공모방식 우선 적용대상에 해당하지 아니하는 경우로서 대통령령으로 정하는 규모의 설계를 발주하는 경우에는 대통령령으로 정하는 사업자 선정 기준 및 절차 등에 따라야 한다.

계약예규 - 용역계약 일반조건

제14조(휴일 및 야간작업)

- ① 계약상대자는 계약담당공무원의 계약기간 단축지시 및 발주기관의 부득이한 사유로 인하여 휴일 또는 야간작업을 지시하였을 때에는 추가비용을 청구할 수 있다.
- ② 제1항의 경우는 제17조를 준용한다.

제15조(물가변동으로 인한 계약금액의 조정)

- ① 물가변동으로 인한 계약금액의 조정은 시행령 제64조 및 시행규칙 제74조에서 정한 바에 의한다.
- ② 동일한 계약에 대한 계약금액의 조정시 품목조정율 및 지수조정율을 동시에 적용하여서는 아니되며, 계약을 체결할 때에 계약상대자가 지수조정율 방법을 원하는 경우 외에는 품목조정율 방법으로 계약금액을 조정하도록 계약서에 명시하여야 한다. 이 경우 계약이행중 계약서에 명시된 계약금액 조정방법을 임의로 변경하여서는 아니 된다.

③ 제1항에 의하여 계약금액을 증액하는 경우에는 계약상대자의 청구에 의하여야 하고, 계약상대자는 제27조에 의한 완료대가(장기계속계약의 경우에는 각 차수별 완료대가) 수령전까지 조정신청을 하여야 하며, 조정된 계약금액은 직전의 물가변동으로 인한 계약금액조정기준일로부터 90일 이내에 다시 조정할 수 없다. 다만, 천재·지변 또는 원자재의 가격급등으로 해당 기간내에 계약금액을 조정하지 아니하고는 계약이행이 곤란하다고 인정되는 경우에는 계약을 체결한 날 또는 직전 조정기준일로부터 90일 이내에도 계약금액을 조정할 수 있다.

④ 계약상대자는 제3항에 의하여 계약금액의 증액을 청구하는 경우에는 계약금액조정 내역서를 첨부하여야 한다.

⑤ 계약담당공무원은 제4항 내지 제4항에 의하여 계약금액을 증액하는 경우에는 계약상대자의 청구를 받은 날부터 20일 이내에 계약금액을 조정하여야 한다. 이 때 예산배정의 지연 등 불가피한 경우에는 계약상대자와 협의하여 그 조정기한을 연장할 수 있으며, 계약금액을 증액할 수 있는 예산이 없는 때에는 업무량 등을 조정하여 그 대가를 지급할 수 있다.

⑥ 계약담당공무원은 제4항 및 제5항에 의한 계약상대자의 계약금액조정 청구내용이 일부 미비하거나 분명하지 아니한 경우에는 지체없이 필요한 보완요구를 하여야 하며, 이 경우 계약상대자가 보완요구를 통보받은 날부터 발주기관이 그 보완을 완료한 사실을 통지받은 날까지의 기간은 제5항에 의한 기간에 산입하지 아니한다. 다만, 계약상대자의 계약금액조정 청구내용이 계약금액 조정요건을 충족하지 않았거나 관련 증빙서류가 첨부되지 아니한 경우에는 그 사유를 명시하여 계약상대자에게 해당 청구서를 반송하여야 하며, 이 경우 계약상대자는 그 반송사유를 충족하여 계약금액조정을 다시 청구하여야 한다.

제16조(과업내용의 변경) ① 계약담당공무원은 계약의 목적상 필요하다고 인정될 경우에는 다음 각호의 과업내용을 계약상대자에게 지시할 수 있다. 다만, 계약담당공무원은 과업내용을 추가할 경우에는 계약상대자와 사전에 협의하여야 한다.

1. 추가업무 및 특별업무의 수행

2. 용역공정계획의 변경

3. 특정용역항목의 삭제 또는 감소

② 제1항에 의한 과업내용의 변경은 그 변경이 필요한 부분의 이행 전에 완료하여야 한다. 다만, 계약담당공무원은 계약이행의 지연으로 품질저하가 우려되는 등 긴급하게 용역을 수행하여야 할 필요가 있는 때에는 계약상대자와 협의하여 그 변경시기 등을 명확히 정하고, 과업내용의 변경을 완료하기 전에 우선 과업내용을 이행하게 할 수 있다.

③ 계약상대자는 계약의 기본방침에 대한 변동없이 과업내용서상의 용역항목을 변경하는 것이 발주기관에 유리하다고 판단될 경우에는 제1항 각호에 해당하는 제안을 할 수 있다. 이 경우 계약담당공무원은 제안요청을 받은 날부터 14일 이내에 그에 대한 승인여부를 계약상대자에게 통지하여야 한다.

④ 제1항 및 제3항에 의하여 과업내용의 변경을 지시하거나 승인한 경우에 계약금액조정은 시행령 제65조제1항 내지 제6항을 준용한다. 다만, 계약담당공무원은 과업내용에 없는 과업을 추가 요구할 경우에는 정당한 대가를 지급하여야 한다.

- ⑤ 계약담당공무원은 제1항 내지 제4항에 의하여 계약금액을 조정하는 경우에는 계약 상대자의 계약금액조정 청구를 받은 날부터 30일 이내에 계약금액을 조정하여야 한다. 이 경우 예산배정의 지연 등 불가피한 경우에는 계약상대자와 협의하여 그 조정 기한을 연장할 수 있으며, 계약금액을 조정할 수 있는 예산이 없는 때에는 업무량 등을 조정하여 그 대가를 지급할 수 있다.
- ⑥ 계약담당공무원은 제5항에 의한 계약상대자의 계약금액조정 청구내용이 부당함을 발견한 때에는 지체없이 보완요구 등의 필요한 조치를 하여야 한다. 이 경우 계약상대자가 보완요구 등의 조치를 통보받은 날부터 발주기관이 그 보완을 완료한 사실을 통지받은 날까지의 기간은 제5항의 기간에 산입하지 아니한다.
- ⑦ 제5항에 의한 계약상대자의 계약금액조정 청구는 제27조에 의한 완료대가(장기계속 계약의 경우에는 각 차수별 완료대가) 수령전까지 하여야 한다.

제18조(지체상금)

- ① 계약상대자는 계약서에서 정한 용역수행기한내에 용역을 완성하지 아니한 때에는 매 지체일수마다 계약서에서 정한 지체상금율을 계약금액(장기계속용역계약의 경우에는 연차별 계약금액)에 곱하여 산출한 금액(이하 “지체상금”이라 한다.)을 현금으로 납부하여야 한다.
- ② 계약담당공무원은 제1항의 경우에 제22조에 의하여 기성부분에 대한 검사를 거쳐 이를 인수(인수하지 아니하고 관리·사용하고 있는 경우를 포함한다. 이하 이조에서 같다)한 때에는 그 부분에 상당하는 금액을 계약금액에서 공제한다. 이 경우 기성부분의 인수는 그 성질상 분할할 수 있는 용역에 대한 완성부분으로 인수하는 것에 한한다.
- ③ 계약담당공무원은 다음 각호의 어느 하나에 해당되어 용역수행이 지체되었다고 인정할 때에는 그 해당일수(제5호에 해당하는 경우에는 해당 일수의 1/2)를 제1항의 지체일수에 산입하지 아니한다.
 - 1. 제24조에서 규정하는 불가항력의 사유에 의한 경우
 - 2. 발주기관의 책임으로 용역착수가 지연되거나 용역수행이 중단되었을 경우
 - 3. 계약상대자의 부도 등으로 연대보증인이 보증이행을 할 경우
 - 4. 계약상대자의 부도 등으로 보증기관이 보증이행업체를 지정하여 보증이행할 경우
 - 5. 제49조에 따른 소프트웨어사업으로서 구현하고자 하는 기능의 범위에 대해 계약이 행기간 내에 발주기관과 계약상대자간의 이견이 발생하여 과업내용을 조정함으로써 인한 경우
 - 6. 기타 계약상대자의 책임에 속하지 않는 사유로 인하여 지체된 경우
- ④ 제3항제3호에 의하여 지체일수에 산입하지 아니하는 기간은 부도 등이 확정된 날(부도, 파산, 해산 등의 사유로 사실상 용역이행할 수 없었던 날)부터 보증이행을 지시한 날까지로 한다. 다만, 공동계약에 있어 공동이행방식에 의하는 경우는 공동수급체 구성원중 마지막으로 남은 구성원의 부도 등이 확정된 날을 기준으로 하고, 분담이행방식에 의하는 경우는 분담구성원의 부도 등이 확정된 날을 기준으로 한다.
- ⑤ 제3항제4호에 의하여 지체일수에 산입하지 아니하는 기간은 발주기관으로부터 보

증채무이행청구서를 접수한 날부터 보증이행개시일 전일까지(단, 30일이내에 한한다)로 한다.

⑥ 제3항제5호에 따라 과업내용을 조정하고자 하는 경우에는 그에 따른 소요기간을 산정하고, 동 기간을 초과하는 일수에 대해서는 지체일수에 모두 산입한다.

⑦ 계약담당공무원은 제1항에 의한 지체일수를 다음 각호에 따라 산정하여야 한다.

1. 용역수행기한내에 용역목적물 또는 용역완료보고서를 제출한 때에는 제20조에 의한 검사에 소요된 기간은 지체일수에 산입하지 아니한다. 다만, 용역수행기한 이후에 제20조제3항에 의한 시정조치를 한 때에는 시정조치를 한 날부터 최종 검사에 합격한 날까지의 기간(검사기간이 제20조에 정한 기간을 초과한 경우에는 동조에 정한 기간에 한한다. 이하 같다)을 지체일수에 산입한다.

2. 용역수행기한을 경과하여 용역목적물 또는 용역완료보고서를 제출한 때에는 용역수행기한 익일부터 검사(시정조치를 한 때에는 최종 검사)에 합격한 날까지의 기간을 지체일수에 산입한다.

3. 용역수행기한의 말일이 공휴일(관련 법령에 의하여 발주기관의 휴무일인 경우를 포함한다)인 경우 지체일수는 공휴일의 익일 다음날부터 기산한다.

⑧ 계약담당공무원은 제1항 내지 제5항에 의하여 산출된 지체상금을 계약상대자에게 지급될 대가, 대가지급지연에 대한 이자 또는 기타 예치금 등과 상계할 수 있다.

제19조(계약기간의 연장) ① 계약상대자는 제18조제3항 각호의 사유(제5호 제외)가 계약기간내에 발생한 경우에는 계약기간 종료전에 지체없이 계약담당공무원에게 서면으로 계약기간의 연장신청과 동 연장으로 인하여 추가비용이 발생하는 경우에는 제4항에 의한 계약금액 조정신청을 함께 하여야 한다. 다만, 연장사유가 계약기간내에 발생하여 계약기간 경과후 종료된 경우에는 동 사유가 종료된 후 즉시 계약기간의 연장신청과 제4항에 의한 계약금액 조정신청을 함께 하여야 한다.

② 계약담당공무원은 제1항에 의한 계약기간연장 신청이 접수된 때에는 즉시 그 사실을 조사 확인하고 해당 용역이 적절히 이행될 수 있도록 계약기간의 연장 등 필요한 조치를 하여야 한다.

③ 계약담당공무원은 제1항의 연장청구를 승인하였을 경우 동 연장기간에 대하여는 제18조에 의한 지체상금을 부과하여서는 아니된다.

④ 제2항에 의하여 계약기간을 연장한 경우에는 제17조에 의하여 그 변경된 내용에 따라 실비를 초과하지 아니하는 범위안에서 계약금액을 조정한다. 다만, 제18조제3항 제3호 및 제4호의 사유에 의한 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 계약담당공무원은 제1항 내지 제4항에도 불구하고 계약상대자의 의무불이행으로 인하여 발생한 지체상금이 시행령 제50조제1항에 의한 계약보증금상당액에 달한 경우라고 하더라도 계약목적물이 국가정책사업 대상이거나 계약의 이행이 노사분규 등 불가피한 사유로 인하여 지연된 때에는 계약기간을 연장할 수 있다.

⑥ 제5항에 의한 계약기간의 연장은 지체상금이 계약보증금상당액에 달한 때에 하여야 하며, 연장된 계약기간에 대하여는 제18조에도 불구하고 지체상금을 부과하여서는 아니된다.

⑦ 제2항 및 제5항에 따라 계약기간을 연장하는 경우 계약상대자는 계약기간 연장계약 체결전까지 계약기간 연장이 표시된 보증서 등을 발주기관에 제출하여야 한다.

다만, 보증서 등의 보증기간이 해당 계약의 실제 완료일 까지 유효한 것으로 약정된 경우에는 그러하지 아니한다.

제20조(검사)

- ① 계약상대자는 용역을 완성하였을 때에는 그 사실을 계약담당공무원에게 서면으로 통지하고 필요한 검사를 받아야 한다. 기성부분에 대하여 완성 전에 대가의 전부 또는 일부를 지급받고자 할 때에도 또한 같다.
- ② 계약담당공무원은 제1항의 통지를 받은 때에는 계약서 기타 관계서류에 의하여 통지를 받은 날부터 14일 이내에 그 이행을 확인하기 위한 검사(관련법령 또는 특수조건으로 정한 경우 및 필요하다고 인정하여 미리 서면으로 요청한 경우에는 계약상대자의 입회하에 실시한다)를 하여야 한다. 다만, 천재·지변 등 불가항력적인 사유로 인하여 검사를 완료하지 못한 경우에는 해당 사유가 존속되는 기간과 소멸된 날로부터 3일까지는 이를 연장할 수 있다.
- ③ 계약담당공무원은 제2항의 검사에 있어서 계약상대자의 계약이행내용의 전부 또는 일부가 계약에 위반되거나 부당함을 발견한 때에는 필요한 시정조치를 하여야 한다. 이 경우에는 계약상대자로부터 그 시정을 완료한 사실을 통지받은 날로부터 제2항의 기간을 계산한다.
- ④ 제3항에 의해 계약이행기간이 연장될 때에는 계약담당공무원은 제18조에 의한 지체상금을 부과하여야 한다.
- ⑤ 계약상대자는 제2항에 의하여 검사에 입회하여야 하는 경우에는 이에 따라야 한다. 계약상대자가 입회를 거부하거나 검사에 협력하지 아니함으로써 발생하는 지체에 대하여는 제3항 및 제4항을 준용한다.
- ⑥ 계약담당공무원은 검사를 완료한 때에는 그 결과를 계약상대자에게 서면으로 통지하여야 한다. 이 경우 계약상대자는 검사에 대한 이의가 있을 때에는 재검사를 요청할 수 있으며 계약담당공무원은 필요한 조치를 하여야 한다.



건축서비스 공정거래 가이드라인

인	쇄	일	2016년 12월 26일
발	행	일	2016년 12월 31일
발	행	인	김대익
발	행	처	건축도시공간연구소
			세종특별자치시 절재로 194, 701호
전		화	044.417.9600
팩		스	044.417.9608
홈	페	이	www.auri.re.kr
메		일	information@auri.re.kr
편	집	책	임철호
편		집	유제연
디자인	및	인쇄	성우애드컴
등	록	번	호
I	S	B	N
			979-11-5659-115-3

©2016, 건축도시공간연구소

* 이 책은 비매품입니다.

건축서비스 공정거래 가이드라인

Guidelines for Fair Trade of Architectural Services



9 791156 591153
ISBN 979-11-5659-115-3