

## CONTACT



변호사 한상훈

T: 02.772.4309  
E: [sanghoon.han@leeko.com](mailto:sanghoon.han@leeko.com)



변호사 유재성

T: 02.772.4919  
E: [jaesung.yoo@leeko.com](mailto:jaesung.yoo@leeko.com)



변호사 구현양

T: 02.6386.6629  
E: [hyunyang.koo@leeko.com](mailto:hyunyang.koo@leeko.com)



외국변호사 신정아

T: 02.6386.6232  
E: [elizabeth.shin@leeko.com](mailto:elizabeth.shin@leeko.com)



변호사 유바미

T: 02.6386.6267  
E: [bami.yoo@leeko.com](mailto:bami.yoo@leeko.com)

## 물가변동을 이유로 한 공사비 증액에 관한 최근 대법원 판례 소개 및 외국 법제 분석

최근 몇 년간 주요 건설 원자재의 가격이 큰 폭으로 상승함에 따라 국내 건설사들이 여러 어려움을 겪고 있습니다. 이는 코로나-19 사태와 우크라이나 전쟁을 비롯한 불안정한 국제정세로 인하여 전세계적인 물가상승 추세가 이어져온 여파로, 건설업계에서는 원자재 가격상승에 따른 공사비 증액이 가능한지 여부에 관심이 높아진 상황입니다.

한편, 우리나라의 공공 공사 도급 계약에서는 물가변동을 이유로 한 공사비 증액이 원칙적으로 가능합니다. 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률(이하, 국가계약법) 제19조 및 동법 시행령 제64조는 물가의 변동 등으로 인하여 국고의 부담이 되는 계약의 계약금액을 조정할 필요가 있을 때에는 각 중앙 관서의 장 또는 계약담당공무원이 기획재정부령(동법 시행규칙 제74조)이 정하는 바에 의하여 계약 금액을 조정할 수 있도록 규정하고 있고, 공사계약일반조건 제22조는 그 구체적인 방법과 한계를 명시하고 있습니다. 반면, 민간 공사 도급계약의 경우, 물가 변동에 따른 공사비 증액에 대한 별도의 계약상 규정을 두고 있지 아니하거나 물가 변동에 따른 공사비 증액 배제 특약을 두어 사실상 물가 변동에 따른 공사비 증액이 불가능한 경우가 대부분입니다.

이와 관련하여 건설공사계약에서 물가상승분을 공사비 증액에 반영하지 않기로 하는 이른바 '물가변동 배제특약'의 유효성에 대한 국내 대법원 판결이 최근 확정되어 주목을 받고 있습니다. 그간 우리나라 법원은 건설계약에서 물가변동 배제특약이 유효하다는 입장을 취해왔으나, 이번 판결은 반대로 그 특약의 유효성을 부정하였다는 점에서 시사점이 큼니다.

본 뉴스레터에서는 위 대법원 판결을 소개하고, 외국 법제 실무에서 물가변동을 이유로 한 공사비 증액 문제를 어떻게 다루고 있는지에 대해 소개해 드리하고자 합니다.

### 1. 대법원 2024. 4. 4. 선고 2023다313913 판결

지금까지 대법원은 공공계약에서 물가변동 배제 특약의 유효성을 인정하며 상당히 예외적인 경우에 한해서만 무효로 볼 수 있다는 입장이었고, 이러한 대법원 판결의 취지에 따라 하급심 판결들에서도 물가변동 배제특약의 효력을 인정해왔습니다. 반면 이번 대법원 판결의 원심인 부산고등법원은 민간 공사계약에 포함된 물가변동 배제특약이 무효라고 판단하였습니다.<sup>1</sup>

본건 공사계약의 특약사항은 물가상승 등을 이유로 도급금액을 증액할 수 없도록 정하고 있는 반면,<sup>2</sup> 계약서에 첨부된 민간건설공사 표준도급계약 일반조건에는 물가변동으로 인한 계약금액의 조정에 관한 조항이 포함되어 있습니다(제20조 제1항)<sup>3</sup>.

한편, 본건 공사 중에 시공사의 귀책사유 없이 착공이 8개월 이상 연기되는 동안 주요 자재 중 하나인 철근의 가격이 두 배 가량 대폭적으로 상승하였습니다.

이와 관련하여 법원은 **건설산업기본법 제22조 제5항 제1호<sup>4</sup>** 는 계약 체결 이후의 경제상황 변동에 따른 계약금액의 변경을 상당한 이유 없이 인정하지 않는 경우 해당 건설 도급 계약은 당사자 일방에게 현저히 불공정한 것으로 보아 무효라고 규정하고 있으며, **이와 같은 규정은 강행규정에 해당한다고 판시하였습니다.** 이와 같은 점을 전제로 위 건설산업기본법 제22조 제5항 제1호의 취지가 본건 계약서에 첨부된 민간건설공사 표준도급계약 일반조건 제20조 제1항에 반영되어 있다고 보았습니다. 결국 계약의 특약사항 중 **민간건설공사 표준도급계약 일반조건 제20조 제1항 및 건설산업기본법 제22조 제5항 제1호에 위반되는 사항은 무효에 해당하므로, 본 계약서 내용 중 물가상승으로 인한 공사비 증액을 배제하는 부분 또한 무효라고 판단하였습니다.**

그간 법원은 국가를 상대로 하는 공공계약의 물가변동 배제특약은 유효하다고 인정해왔습니다. 이에 따라 민간 공사 계약에 포함된 특약의 경우 사적자치 원칙에 따라 더욱 그 유효성이 인정되는 경향이 있었습니다. 위 사건의 경우 전체 공사금액이 비교적 소액이라는 점(약 11억원), 시공자의 시공 경험, 역량이 대기업과 비교하기 어렵다는 점, 계약서에 민간건설공사 표준도급계약 일반 조건이 첨부되어 있었고 법원이 그 부분을 판시에 인용하였다는 점에 비추어 볼 때 **물가변동을 이유로 한 공사비 증액이 불가능하다는 취지의 합의가 향후 일괄적으로 모두 무효라고 보기는 어려울 것으로 보이나, 기존 판례와는 상반된 입장을 취한 판결인 만큼 건설공사계약에 포함된 물가변동 배제특약의 유효성에 대한 법원의 향후 판단에 귀추가 주목됩니다.**

## 2. 영국

우리나라 건설업계와 마찬가지로 영국 등 서구 국가들에서도 원자재 등 물가상승으로 인하여 증가한 비용부담 문제에 관하여 시공사와 발주자 간 갈등이 심화되고 있습니다.

영국 건설업계에서는 별도의 특약사항이 없는 경우 물가변동으로 인하여 증가된 비용은 시공사가 부담하는 것이 일반적이었으나, 최근에는 물가상승요인에 대비하여 원자재값 및 인건비 상승분을 공사비에 반영하도록 하는 조항을 계약에 포함시키는 경우가 많습니다. 특히 JCT(Joint Contracts Tribunal), FIDIC(International Federation of Consulting Engineers), NEC4(New Engineering Contract)등의 표준계약을 활용하는 경우, 물가상승으로 인한 변동분을 공사비에 반영할 수 있도록 하는 선택조항<sup>5</sup>이 마련되어 있습니다. 통상 이 선택조항들은 장기적인 건설 프로젝트에 주로 활용되어 왔으나 최근 지속된 물가상승 추세의 영향으로 상대적으로 단기에 걸쳐 진행되는 프로젝트들에도 이와 같은 물가변동분 반영에 대한 선택조항들을 계약 조항으로 선택하는 경우가 많아지고 있습니다.

영국의 건설업계는 위와 같은 표준계약을 활용하는 방법 외에 다양한 방법으로 전례가 없는 급격한 물가상승에 대응하고 있습니다. 계약상 책정된 공사비에 비용상승분을 반영하는 방법으로는 크게 세 가지가 활용되는데, 첫번째는 (1) **잠정액(provisional sums)** 방식으로, 일부 작업에 대하여 그 소요비용을 계약체결 시점에 확정하지 못한 경우 잠정적으로 금액을 설정해 두되, 이후 프로젝트를 진행하면서 시공사가 금액을 수정하면 발주자가 이를 수용하여 최종 공사비에 반영하거나 또는 해당 작업 부분에 대해서는 기존의 시공사가 아닌 다른 업체를 고용하여 진행할 수 있도록 하는 형태입니다. 두 번째는 (2) **물가변동조항(fluctuation provision)** 을 두어 계약기간 내 원자재값 및 인건비 등의 변동을 공사비에 반영하도록 하는 방식으로, 최근까지는 보통 활용되지 않았으나 시공사 측이 이를 요구하는 경우가 점차 증가하고 있습니다. 마지막으로 (3) **원가 가산(cost plus) 및 목표 원가(target cost)** 계약은 실제로 발생한 비용에 일정 비율의 이윤 및 관리비를 더하거나 당사자들이 합의한 목표 원가와 실제 비용의 차액을 양측이 나누는 방식으로서, 표준계약의 선택조항에서 찾아볼 수 있는 형태이기도 합니다.

영국의 최근 판결 중 건설계약의 공사비에 대한 물가변동분 반영 문제에 관하여 주목할 만한 사례는 없는 것으로 파악됩니다. 그러나 **일반 상사계약에서의 비용에 대한 물가변동 조항에 대하여 영국 법원은 조항의 문구가 명확하고 구체적이어야 하며(price adjustment clauses need to be clear and specific), 모호하게 작성된 조항의 경우 효력이 없다고 판단한 바 있습니다.**<sup>6</sup>

이를 고려하였을 때 공사비에 대한 물가변동 조항에 대하여도, 명확하고 구체적인 계약문구가 포함된 경우에 한하여 영국 법원은 공사비 증액 청구를 인용할 가능성이 보다 더 높을 것으로 예상됩니다.

### 3. 아랍에미리트

한국 건설 기업들이 다수 진출하여 있는 UAE의 경우에는 공사비에 대한 물가변동분 반영 문제를 어떻게 해결하고 있는지 살펴볼 필요가 있습니다. 일반적으로 UAE의 건설업계에서는 영국과 같이 FIDIC 등의 표준계약을 많이 활용하고 있어, 실무적으로는 표준계약 내 선택조항을 사용함으로써 물가변동 반영 문제를 해결하고 있습니다.

한편 UAE 민법에서는 예견불가능한 ‘예외적인 상황’ 이 발생한 경우 법원 등의 재량으로 계약 내용을 조정할 수 있도록 정하여(UAE 민법 제249조) 법원으로 하여금 계약의 형평성을 판단 근거로 삼을 수 있도록 하고 있습니다.

그러나 지금까지 UAE 법원은 UAE 민법 제249조에 근거하여 당사자들의 합의내용을 변경하는 데 소극적인 태도를 취한 경우가 대부분입니다. 따라서 UAE 법원이 코로나-19 내지는 급격한 물가 변동 등 최근의 사태를 UAE 민법 제249조상의 ‘예외적인 상황’ 으로 해석하여 계약 내용을 적극적으로 조정할지 여부는 아직 분명하지 않습니다. 일례로, 시공자가 원자재값의 급격한 상승을 이유로 공사비 증액을 청구하였는데, 법원은 물가상승은 예견가능한 위험부담이므로 이를 이유로 UAE 민법 제249조를 인용하여 공사비를 증액할 수는 없다고 판단한 바 있습니다.<sup>7</sup>

다만, 최근에 Abu Dhabi 법원 및 Dubai Courts of Cassation의 판결에서 코로나-19에 따른 lockdown 조치로 인해 자재 조달 등 시공자의 계약상 의무 이행이 사실상 불가능한 상황에 이른 경우, 구체적 사실관계에 따라 UAE 민법 제273조상의 불가항력(force majeure)을 인용할 수 있다고 판시한 바 있습니다.<sup>8</sup> 이 때, UAE 민법 제249조에 따른 ‘예외적인 상황’ 에 대한 규정이 아닌 UAE 민법 제273조상의 불가항력 조항을 인용하는 경우, 계약 내용의 조정이 아닌 계약 전체에 대한 해지 권한만이 인정된다는 점을 참고할 필요가 있겠습니다.

이상과 같이 우리나라를 시작으로 영국, UAE 등 다양한 국가들이 물가상승을 이유로 한 공사비 증액에 대하여 어떻게 대응하고 있는지에 대해 살펴보았습니다. 나아가, 최근 국제정세의 급격한 변화 및 코로나-19 사태로 인하여 이어진 물가상승이 공사비 증액에 관한 각국 법원의 판단에 어떠한 영향을 미칠지에 대해 지속적으로 모니터링이 필요하다고 할 것입니다.

법무법인(유) 광장의 해외건설팀은 다양한 해외 건설 프로젝트에 대한 종합적인 법률 서비스를 제공하며, 해외 건설 법무에 능통한 전문 변호사들이 입찰 및 계약 조건 검토를 위한 자문 단계부터 프로젝트 진행 중에 발생하는 클레임 단계에서의 대응, 분쟁이 발생할 경우 소송과 중재 등 분쟁의 해결에 이르기까지 각 단계별로 유기적인 연계를 통한 원스톱 법률 서비스를 제공하여 드립니다. 이와 관련하여 도움이 필요하신 경우 언제든지 법무법인(유) 광장의 해외건설팀 관련 전문가에게 연락주시기 바랍니다.

1 부산고등법원 2023. 11. 29. 선고 2023나50434 판결. 이후 대법원은 심리불속행 기각판결로써 2심의 판결내용을 확정하였습니다.

2 특약사항 제5호 “계약체결 후 견적 착오, 물가상승, 인건비 상승 등으로 도급금액을 증액, 설계변경 또는 해약 요구할 수 없다(계약내역 외 추가부분은 제외).”

3 민간건설공사 표준도급계약 일반조건 제20조(물가변동으로 인한 계약금액의 조정) ① 계약체결후 60일 이상 경과한 경우에 잔여공사에 대하여 산출내역서에 포함되어 있는 품목 또는 비목의 가격 등의 변동으로 인한 등락액이 잔여공사에 해당하는 계약금액의 100분의5 이상인 때에는 계약금액을 조정한다.

4 건설산업기본법 제22조(건설공사에 관한 도급계약의 원칙) ⑤ 건설공사 도급계약의 내용이 당사자 일방에게 현저하게 불공정한 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 부분에 한정하여 무효로 한다.

1. 계약체결 이후 설계변경, 경제상황의 변동에 따라 발생하는 계약금액의 변경을 상당한 이유 없이 인정하지 아니하거나 그 부담을 상대방에게 떠넘기는 경우

5 예를 들어, JCT Option B, FIDIC 2017 Sub-Clause 13.7, NEC4 Secondary Option X1 등

- 6 Amberley (UK) Ltd v West Sussex County Council [2011] EWCA Civ 11; Esso Petroleum Co Ltd v Addison [2004] EWCA Civ 1470
- 7 Abu Dhabi Court of Cassation case (261/2012)
- 8 Abu Dhabi Court of Cassation judgment 835 of 2021, Abu Dhabi Court of Cassation judgment 512 of 2021, and Dubai Court of Cassation judgment 479 of 2021 등

이 뉴스레터는 일반적인 정보 제공만을 목적으로 발행된 것으로서, 법무법인(유) 광장의 공식적인 견해나 법률의견이 아님을 알려드립니다. 법무법인(유) 광장에서 발송하는 뉴스레터를 원하지 않으시면 [\[수신거부\]](#)를 클릭해 주십시오.

뉴스레터 더 보기

**Lee  
& KO** 법무법인(유) 광장

서울 | 판교 | 북경 | 호치민시티 | 하노이  
02.772.4000 | mail@leeko.com | www.leeko.com