



## 물가변동 배제특약의 최근 판례 동향

### 1. 개요

최근 코로나 19 사태, 러시아-우크라이나 전쟁, 물류대란, 중국의 철강 감산 등이 연이어 발생하면서 전세계적으로 물가가 급격히 상승하였고, 그로 인해 국내 건설공사에 투입되는 원자재, 장비, 노무 등의 가격 또한 역대급으로 상승한 결과 건설공사비는 전례를 찾을 수 없을 정도로 급등하였습니다. 예컨대, 주거용 건축물의 경우 건설공사비지수가 2017. 1.(106.25)를 기준으로 2020. 1.(118.58)까지는 3년간 11.6%(연평균 3.73%) 상승하였던 반면, 2020. 12.(121.62)부터 2023. 12.(152.43)까지는 약 26%(연평균 8.24%)가량 폭등하였습니다. 그 여파로 물가상승을 반영한 공사대금의 증액을 요구하는 시공사와 약정된 공사대금의 유지를 원하는 발주자 간의 첨예한 대립이 심화되고 있으며, 이는 공사 지연 및 법적분쟁 양산 등 중대한 사회문제로 이어지고 있는 실정입니다.

특히, 기존의 공사도급계약에 삽입되고는 하였던 ‘(산정기준일 이후 또는 실착공 이후) 물가변동에 의한 공사대금의 조정은 없다’라는 내용의 특약(이하 ‘물가변동 배제특약’)의 효력이 핵심쟁점으로 대두되고 있습니다. 물가변동 배제특약은 현저히 불공정한 약정인바 건설산업기본법 제22조 제5항 제1, 3호<sup>1)</sup> 등에 의거해 무효라는 시공사 측과 계약 준수의 원칙에 따라 물가변동 배제특약의 효력이 부정될 수 없다는 발주자 측의 입장차이로 인한 다수의 소송의 제기되고 있는 것입니다.

#### 1) [건설산업기본법 제22조 제5항]

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
3. 도급계약의 형태, 건설공사의 내용 등 관련된 모든 사정에 비추어 계약체결 당시 예상하기 어려운 내용에 대하여 상대방에게 책임을 떠넘기는 경우

## 2. 최근 판례의 동향

최근까지 법원은 국가를 상대로 하는 공공계약에서 물가변동 배제특약의 유효성을 인정한 대법원 전원합의체 판결(대법원 2017.12.21. 선고 2012다74076 전원합의체 판결)을 필두로 물가변동 배제특약의 효력을 쉽사리 부정할 수 없다는 입장이었습니다. 이와 관련하여, 위 판결은 공공계약에 대한 판시였다는 점에서 사적자치의 원칙의 적극적으로 적용되는 사인 간의 계약에 있어서는 그 계약에 포함되어 있다면 물가변동 배제특약의 효력을 부인할 수 없고 더욱 엄격히 준수되어야 한다는 견해가 일반적이었으며, 다만, 위 판결의 사실관계가 건설산업기본법 제22조 제5항 제1, 3호가 시행되기 이전에 발생했다는 점에서 위 판결만으로 물가변동 배제특약의 효력이 인정될 수는 없다는 반론도 존재했습니다.

그런데, 최근 물가변동 배제특약의 효력을 부정한 고등법원 판결(부산고등법원 2023. 11. 29. 선고 2023나50434 판결, 대법원 2023다313913 사건에서 심리불속행 기각판결로 확정됨)이 나와 건설업계의 주목을 받고 있습니다. 해당 판결에서 법원은 아래와 같은 논거로 건설산업기본법 제22조 제5항 제1호에 의거하여 물가변동 배제특약의 효력이 일부 제한될 수 있다고 판단하였습니다. 건설산업기본법 상 규정에 의거하여 물가변동 배제특약의 효력을 직접적으로 부정한 판례가 도출된 것입니다.

다만, 위 판례의 사안은 공사도급계약에 첨부된 민간건설공사 표준도급계약에 공사대금을 조정하는 일반 규정이 있었다는 점에서 물가변동 배제특약을 전면적으로 무효로 본 것인지 논란이 있을 수 있습니다. 하지만 일반적인 계약의 해석상 일반규정에 우선하는 특약사항으로 물가변동 배제특약이 있음에도 불구하고 특약사항을 무효로 판단한 점에서 의미가 있어 보입니다.

즉, 법원은 ① 공사도급계약 특약사항에서 물가변동 배제특약이 존재하는 것은 사실이나 계약에 첨부된 민간건설공사 표준도급계약 일반조건에서 특정한 조건 하에서 물가변동을 반영한 공사대금의 조정을 인정하고 있다는 점, ② 도급인의 귀책사유로 착공이 8개월 이상 지연됨으로 인해 원자재인 철근 가격이 2배가량 인상되었다는 사실을 고려할 때 공사대금의 변경을 인정하지 아니하는 것은 수급인에게 현저히 불공정한 경우에 해당한다는 점, ③ 건설산업기본법 제22조 제5항 제1호에서의 '계약체결 이후 설계변경, 경제상황의 변동에 따라 발생하는 계약금액의 변경을 상당한 이유 없이 인정하지 아니하거나 그 부담을 상대방에게 떠넘기는 경우'에 해당한다는 점 등을 고려하여 물가변동 배제특약 중 민간건설공사 표준도급계약 일반조건에 반하는 부분의 효력이 부정된다고 판단하였습니다.

## 3. 시사점

### 1. 향후 건설산업기본법 제22조 제5항 제1, 3호에 의거하여 물가변동 배제특약의 효력이 적극적으로 제한될 가능성이 있습니다.

당사자들 사이의 의사합치로서 물가변동 배제특약을 규정한 이상 물가변동 배제특약의 효력을 쉽사리 부정할 수 없는 것이 사실입니다. 그러나, 최근의 이례적인 물가상승을 고려해 정부 측에서 선제적으로 물가변동 배제특약의 효력이 제한되어야 한다는 태도를 보이기 시작하였다는 사실에 주목할 필요가 있습니다.

국토교통부는 『“물가변동으로 인한 계약금액의 조정은 하지 않는다”라는 내용이 명시되어 있는 경우, 물가변동으로 인한 계약금액의 조정을 인정하지 아니할 상당한 이유가 없다면, 그 부분에 한정하여 도급계약의 내용이 무효가 될 수 있다』는 유권해석을 내린 것입니다(국토교통부 2022. 4. 5. 회신 건설정책과-1644 질의에 대한 회신).

또 국토교통부는 2023. 8. 31.경 국토교통부 고시로 배포하던 민간건설공사표준도급계약서를 개정하여 고시하면서 물가변동으로 인한 계약금액 조정방식에 지수조정률 방식을 도입(제22조 제1항, 제2항)하고 조정금액을 세분화(제22조 제3항)하며, 계약금액 조정금액의 산정식 등을 구체화(제22조 제4항 및 제5항)하는 등 민간공사에서도 물가변동으로 인한 계약금액 조정의 일응의 기준을 정하기도 하였습니다. 이와 같은 추세 및 위 부산고등법원 2023나 50434 판결 등을 고려할 때 향후 건설산업기본법 제22조 제5항 제1, 3호를 적용하여 물가변동 배제특약의 효력을 적극적으로 제한하려는 움직임이 법원의 판결을 통해서도 도출될 가능성이 존재합니다.

앞으로는, 도급인의 단순히 물가변동 배제특약이 존재한다는 사실만으로 무조건적으로 물가상승에 기한 공사대금의 조정이 불가하다는 주장이 전부 수용되기는 어려울 수도 있을 것으로 판단되며, 따라서 물가변동 배제특약의 효력에 대한 법정 다툼의 급격한 증가가 예상됩니다.

## 2. 물가변동 배제특약과 관련하여 쟁점이 될 만한 부분에 대해 적극적인 검토가 필요합니다.

일반적으로 물가변동 배제특약은 건설산업기본법 제22조 제5항 제1, 3호와의 관계 하에서 논의되어 왔습니다. 그러나, 이외에도 “계약 성립의 기초가 된 사정이 현저히 변경되고 당사자가 계약의 성립 당시 이를 예견할 수 없었으며, 그로 인하여 계약을 그대로 유지하는 것이 당사자의 이해에 중대한 불균형을 초래하거나 계약을 체결한 목적을 달성할 수 없는 경우”에 적용되는 계약준수 원칙의 예외로서 사정변경을 이유로 한 공사대금의 조정(대법원 2020. 12. 10. 선고 2020다254846 판결 등 참조), 수급사업자가 하도급 대금 조정을 신청할 수 있는 권리를 제한하는 약정을 부당한 특약으로 보아 효력을 제한하는 하도급거래 공정화에 관한 법률 제3조의 4 제1항 및 동법 시행령 제6조의4, 불공정한 법률행위의 효력을 부정하는 민법 제104조 등이 추가적으로 쟁점화될 수 있습니다. 나아가 최근 공정거래위원회는 올해 부당성이 입증된 건설하도급계약의 부당특약을 완전히 무효화하는 입법을 신속하게 추진할 계획이라고 밝힌 바도 있습니다.

결국 물가변동 배제특약의 효력배제를 주장하는 시공사측은 물론 효력유지를 주장해야 하는 발주자 측 모두 위와 같은 쟁점들과 사실관계들을 사전에 검토하여 분쟁에 대비해야 할 필요가 있습니다.

## 3. 앞으로 공사도급계약 체결 시 물가변동과 관련 조항을 정교하게 규정하여야 합니다.

개정된 민간건설공사 표준도급계약서에서는 물가변동으로 인한 계약금액에 조정에 대한 규정인 제22조에서 물가변동 조정기준을 품목조정률과 지수조정률로 구체화(제2항)하고, 물가지수의 변동만으로 계약금액의 증액이 가능하도록 규정(제1항)하는 등의 개정을 통해 물가변동을 반영한 공사대금의 조정방식을 명시적으로 교정하였습니다.

이처럼 사인 간의 공사도급계약을 체결함에 있어서도 물가변동과 공사대금의 조정을 연동시키는 조항을 분쟁을 예방하고 무효화되지 않도록 정교히 규정함으로써 발생 가능한 분쟁을 사전에 차단할 필요가 있습니다. 예컨대, 물가변동 배제특약을 규정하더라도 공사대금 조정이 제한되는 물가변동의 세부적인 폭을 설정하거나 물가변동을 야기하는 사정, 물가변동을 계산하는 기준 등에 대해 구체적으로 기재하는 등이 필요할 것입니다.

#### 4. 법무법인(유한) 바른 물가상승 등 공사대금 대응팀의 역할

저희 법무법인(유한) 바른은 물가상승 등 공사대금 대응팀을 구성한 이후 일반적인 공사대금이 아니라 위와 같은 원가급등에 수반되는 공사대금을 제반 계약상 다양한 각 이해당사자들 간의 법률관계를 연구하고 다루어 왔습니다.

이는 단순한 공사도급계약서상 공사대금이나 계약대금으로 이해하는 일반 민사소송으로의 단편적인 이해가 아니라 공사대금을 구성하는 재료비, 노무비, 경비의 구성, 실제 공사현장에서의 원가처리방법, 공사대금의 증액 과정 등을 세밀히 파악하고, 원가급등으로 인하여 현장의 원가가 어떻게 반영되고 집행이 이루어지는지에 관한 사실파악을 통하여 현재 급증하는 분쟁을 어떤 형태로 해결하고 대응할 것인가를 팀의 구성과제로 삼아 고심해 왔으므로 어느 로펌보다 보다 다양한 사례와 관련한 쟁점들에 대한 심도 깊은 대응방안을 수립하는 등 상황과 요구에 맞는 법률서비스를 제공하고 있습니다.

물가변동 배제특약과 관련한 사전대응, 법적분쟁에 대한 도움이 필요할 경우 법무법인(유한) 바른의 물가상승 등 공사대금 대응팀이 적극적인 역할을 할 수 있고, 당사자들을 위한 실무적인 대책의 제공이 가능합니다.

#### 관련 구성원

**강주헌** 변호사

T 02.3479.2388

E joohun.kang@barunlaw.com

**우현수** 변호사

T 02.3479.7598

E woohyunsoo@barunlaw.com

**김용우** 변호사

T 02.6956.8326

E yongwoo.kim@barunlaw.com

**곽희재** 변호사

T 02.3479.7899

E heejae.kwak@barunlaw.com