

:01 건설기업의 코로나19 대응방안

정 유 철 법무법인(유) 율촌 변호사(ycjung@yulchon.com)



코로나바이러스감염증-19(코로나19)의 확산으로 건설 산업에도 많은 변화와 위기가 발생하고 있다. 이 글에서는 건설기업이 코로나19와 관련된 업무를 처리함에 있어 유의해야 할 점을 설명하고자 한다.

발주자의 일시정지 지시 여부에 따라 공기연장이나 비용보상 여부가 달라져

건설현장에서 코로나19 확진자가 발생할 경우 방역 조치 등을 위해 현장이 폐쇄되고 공사가 정지된다. 또한 코로나19 확진자가 다수 발생한 지역에서는 선제적인 예방 차원에서 일정 기간 동안 공사를 중단하기도 한다. 그런데 이 경우 발주자의 일시정지 지시가 있었는지 여부에 따라 관련된 법률관계가 달라지게 되므로 주의가 필요하다.

우선, 공공 건설현장에서 발주자가 코로나19로 인해 공사의 일시정지를 지시한 경우, 그로 인해 지연된 공사기간에 대해서는 지체상금이 적용되지 않는다. 공사의 중단으로 인해 추가로 발생한 비용에 대해서는 보상도 가능할 것으로 예상된다. 이는 현재 국토교통부와 기획재정부 등에서 밝히고 있는 내용이기도 하다.

반면, 발주자가 공사의 일시정지를 지시하지 않았으나 건설사업자의 자체적인 판단이나 적극적인 예방조치로서 공사를 일시 정지하는 경우, 지연된 공사기간에 대해서 공사기간의 연장이나 발생 비용에 대한 보상이 가능한지 여부가 법적으로 불확실하다. 건설사업자의 입장에서는 코로나19가 불가항력에 해당함을 근거로 공기연장이나 비용보상을 요청해 볼 수 있겠으나, 구체적인 사실관계에 따라서는 그와 같은 요청에 발주자가 응해야 하는 계약적인 근거를 찾기 어려울 수 있다. 적용되는 공사계약일반조건의 개정 시기에 따라 서로 다른 결론이 날 가능성도 있다.

민간 건설현장의 경우, 공기연장이나 비용보상이 가능한지 여부가 더욱 불확실하다. 일단 국토교통부에서는 민간건설공사 표준도급계약서를 사용하는 경우에는 공기연장이나 비용보상이 가능할 것으로 유권해석하고 있으나, 발주자가 공사의 일시정지를 지시하지 않은 경우에도 그와 같이 볼 수 있을지는 불확실하다. 더욱이 위 표준도급계약서를 그대로 사용하지 않는 건설현장도 많다. 그러므로 구체적으로 공기연장이나 계약금액 조정을 처리하는 과정에서 실무상 상당한 논란이 있을 것으로 예상된다.

이러한 점을 고려할 때 코로나19로 인해 건설현장에서 불필요한 법적 분쟁이 발생하는 것을 예방하기 위해서는, 공사의 일시정지가 필요한 경우에는 발주자와 건설사업자가 상호간에 명확하게 법률관계를 정하여 두는 것이 중요하다. 즉, 건설사업자는 코로

나19 확진자 발생 등으로 인해 공사를 일시정지해야 하는 경우에는 즉시 발주자에게 그와 같은 사실을 알리고, 발주자는 확진자 발생 등이 확인된다면 일시정지를 명확하게 지시하는 것이 바람직하다. 가능하다면 일시정지 여부를 결정하면서 공기연장이나 비용보상 등에 관한 문제도 사전에 상의하여 처리 방법이나 기준을 정하여 두는 것이 바람직하다.

코로나19 예방조치는 건설현장 계약관리를 위해서도 반드시 필요

코로나19 사태가 어느 정도 진정되고 나면 각 건설현장별로 구체적인 계약관계 처리를 위한 조치가 이루어지게 될 것인데, 대부분의 경우 코로나19로 인해 발생한 결과가 '불가항력'에 해당하는지 여부가 문제될 것으로 보인다.

그런데 판례는 어떠한 상황이 불가항력으로 인정되기 위해서는 "통상의 수단을 다하였어도 이를 예상하거나 방지하는 것이 불가능하였음이 인정되어야 한다"고 보고 있다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2008다15940, 15957 판결). 또한 최근 법원은 불가항력의 요건을 엄격하게 심사하는 경향을 보이고 있기도 하다(대법원 2018. 11. 29. 선고 2014다233480 판결 등).

가령, 어떠한 건설현장에서 코로나19 확진자가 발생하여 현장이 폐쇄되었다고 하더라도 그러한 사유가 당연히 불가항력으로 인정되는 것은 아니다. 건설사업자가 충분한 예방조치를 취하였는지, 해당 현장에서 코로나19 확진자가 발생하는 것을 방지하는 것이 가능하였는지 등을 고려하여 불가항력으로 인한 공기연장이나 비용보상 등의 당부가 결정된다.

이와 같은 점에서 코로나19의 확산을 막기 위해 적절한 예방조치를 취하는 것은 그 자체로서도 반드시 지켜야 할 일이지만, 건설현장의 계약관리 측면에서 보더라도 매우 중요한 문제이다. 그러므로 각 건설현장별로 예방조치에 만전을 기하고 있는지 다시 한번 점검하고, 구체적인 예방조치의 내용을 기재한 내부 보고서나 현황 사진 등의 자료도 충분히 구비하여 두는 것이 바람직하다.

사업추진이 보류된 건설부지에 대한 조세 문제에도 주의하여야

보유한 토지를 이용하여 개발사업을 추진하다가 코로나19로 인해 사업 진행이 유보된 경우에는 조세 문제에도 주의할 필요가 있다.

건설사업자가 부동산을 취득하면서 취득세 등 감면을 받은 경우 취득 후 일정 기간(1년) 내에 목적사업에 직접 사용하지 못할 경우 감면 받은 취득세 등을 추징당할 우려가 있다. 또한, 코로나19로 인해 공사에 착공하지 못하여 재산세의 과세 기준일(매년 6월 1일)에 해당 토지의 현황이 나대지인 경우, 해당 토지가 별도합산과세대상이 아니라 종합합산과세대상으로 분류되어 재산세 부담 및 종합부동산세 과세 위험이 있다. 최근 공시지가 현실화 정책의 일환으로 공시지가마저 대폭 인상된 상황에서 예상치 못한 조세부담이 발생할 우려가 있으므로 주의가 필요하다.

이에 관하여 최근 행정안전부에서는 코로나19가 재난 및 안전관리 기본법 제3조 제1호 나목에 따른 사회재난에 해당하여 지방세 감면이 가능하다는 등의 적극적인 유권해석을 하기도 하였으므로(행정안전부 지방세특례제도과-531, 2020.3.9.), 건설사업자는 코로나19로 인해 자체사업의 착공이 지연되고 있는 경우에는 사전에 적극적인 조치를 하여 감면 받은 취득세가 추징되거나 재산세 등 보유세의 종합합산과세에 따른 불이익을 받지 않도록 대응할 필요가 있다.