

미국의 건설산업 표준계약서: ConsensusDOCS

유일한 대한건설정책연구원 연구위원(ihyu71@ricon.re.kr)

□ 합의적 방식의 표준계약서 도입

계약문화가 선진화 되어 있는 미국에서는 2007년 9월부터 22개 유관단체가 모여서 합의적으로 도출한 계약서식(Consensus Contract Document: ConsensusDOCS)을 통해 계약의 우월적 지위를 없애고 협력관계에 입각한 계약문화 혁신을 추진한 성공적인 사례가 있다. 미국에서 이러한 혁신을 추진한 배경은 다음과 같이 요약된다.

- 미국의 ConsensusDOCS 추진배경 (출처: AGC of America)
 - 기존 공사계약조건은 공사관계자 상호간 위험전가(risk-shifting)라는 한계를 갖고 있었음.
 - 미국 역시 건설공사의 계약은 관행적으로 “갑”의 우월적 지위와 그로 인한 분쟁이 존재함.
 - 우월적인 지위를 없애고 프로젝트의 성과(project results)를 높이기 위해서는 동등한 관계에서 협력(equal collaboration)과 혁신을 위한 합의(best practice consensus)가 요구되었음.
 - ※ 기존 계약서식은 산업의 요구와 현실에 부응하지 못한다고 판단함.
 - 결과적으로 미국 건설산업 미래를 위한 생산적 변화/혁신의 수단으로 ConsensusDOCS 도입을 추진한 것임.

미국은 발주자협회(COAA), 건설협회(AGC), 전문건설협회(ASC, ASA), 보증기관(NASBP) 등 모두 22개의 유관단체가 모여 3년여에 걸친 긴 협의로 ConsensusDOCS를 도출하였다. 여기에 참여한 22개의 유관단체는 대표적으로 발주자(Owners), 시공사(Contractors), 하도급자(Subcontractors), 그리고 보증기관(Surety professionals)으로 구분되지만, 이 중 12개 유관단체(55%)가 전문건설업에 관계된 단체이다.

- 이와 같은 사실은 합의 도출을 위해서는 발주자가 원사업자에게, 그리고 원사업자는 하수급자에게 계약적 우위에 대하여 상당부분 양보가 필요하였고, 실제 시공을 담당하는 전문건설사업자 중심으로 계약조건에 대한 선진적인 합의가 진행되었다는 것임.
- 대신 발주자는 원도급자나 하수급자가 생산적이고 효율적으로 변화될 수 있도록 계약조건을 선진화하였음.

□ ConsensusDOCS 도입에 참여한 22개 단체

미국에서 ConsensusDOCS 도출을 위해 합의에 참여하고 이를 사용/채택하기로 한 22개 유관단체 목록은 다음과 같다.

- NASFA : National Association of State Facilities Administrators
- CURT : The Construction Users Roundtable
- COAA : Construction Owners Association of America
- AGC : Associated General Contractors of America
- ASC : Associated Specialty Contractors, Inc.
- CIRT : Construction Industry Round Table
- ASA : American Subcontractors Association, Inc.
- ABC : Associated Builders and Contractors, Inc.
- LCI : Lean Construction Institute
- FCA : Finishing Contractors Association
- MCAA : Mechanical Contractors Association of America
- NECA : National Electrical Contractors Association
- NIA : National Insulation Association
- NRCA : National Roofing Contractors Association
- PDCA : Painting and Decorating Contractors of America
- PHCC : Plumbing Heating Cooling Contractors Association
- NSA : National Subcontractors Alliance
- SMACNA : Sheet Metal and Air Conditioning Contractors' National Association
- AWCI : Association of the Wall and Ceiling Industry
- NAED : National Association of Electrical Distributors
- NASBP : National Association of Surety Bond Producers
- SFAA : The Surety & Fidelity Association of America

□ 70여종의 핵심적인 계약서, 계약조건 제시

상기와 같이 초기부터 건설산업 관련 22개 유관단체가 모여 도출한 합의적 계약 서식인 ConsensusDOCS는 미국 건설산업의 대부분의 발주방식 및 계약관계에 필요한 70여종 이상 계약서와 계약조건을 초기부터 모두 제시하였다. 여기에는 하도급 계약 서식도 세부적으로 포함된다.

※ 70여종에 해당하는 ConsensusDOCS 분류체계

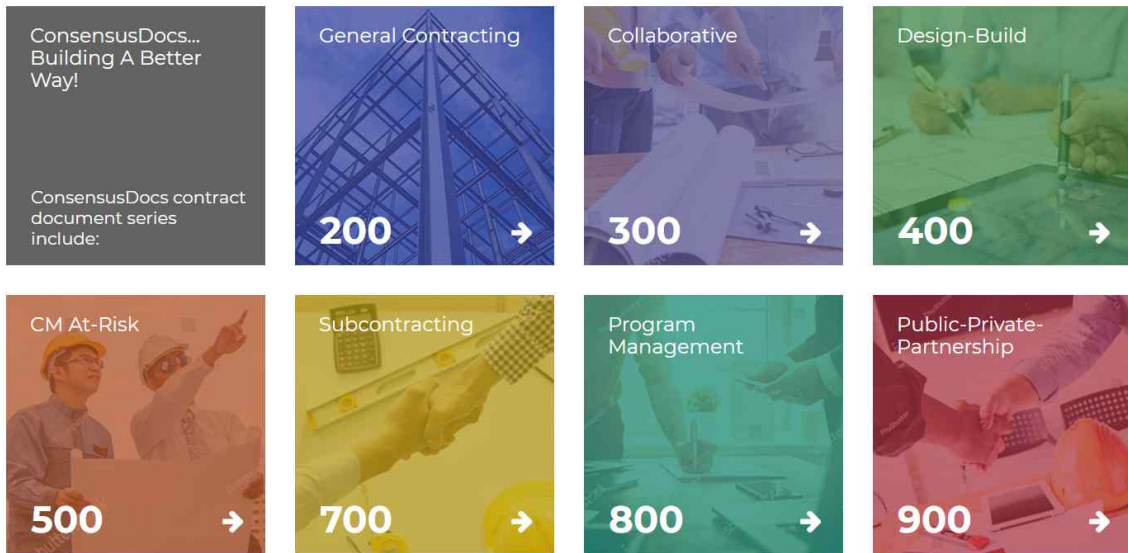
- 200 Series : 건설공사 계약서식 (General Contracting Documents)
 - 300 Series : 3자협력 합의서식 (Collaborative Documents)
 - 400 Series : 디자인빌드 계약서식 (Design-Build Documents)
 - 500 Series : CM사업 계약서식 (Construction Management Documents)
 - 700 Series : 하도급 계약서식 (Subcontracting Documents)
 - 800 Series : PM사업 계약서식 (Program Management Documents)
 - 900 Series : PPP사업 계약서식 (Public-Private-Partnership Documents)
- (※ 900 Series는 추후 추가된 계약서식)

※ 700 Series(하도급 계약서식)의 세부 제공서식

- ConsensusDOCS 702 : Standard Form Purchase Order
- ConsensusDOCS 705 : Invitation to Bid / Sub-bid
- ConsensusDOCS 706 : Subcontract Performance Bond
- ConsensusDOCS 707 : Subcontract Payment Bond
- ConsensusDOCS 710 : Subcontractor's Application for Payment
- ConsensusDOCS 721 : Subcontractor's Statement of Qualification, Specific Project
- ConsensusDOCS 750 : Contractor / Subcontractor Agreement
- ConsensusDOCS 750.1 : Contractor / Subcontractor Rider for Material Storage at Site
- ConsensusDOCS 751 : Contractor / Subcontractor Agreement (Short Form)
- ConsensusDOCS 760 : Subcontractor Bid Bond
- ConsensusDOCS 795 : Subcontractor Change Order
- ConsensusDOCS 796 : Subcontract Interim Direct Change

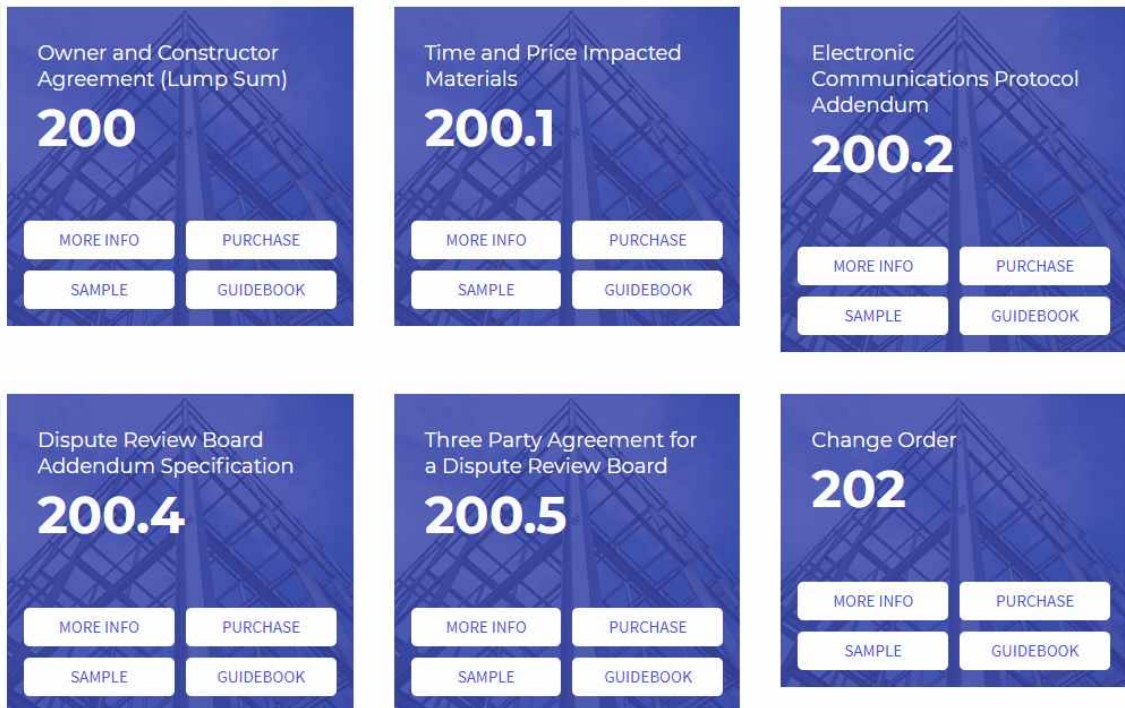
□ 100여종 이상의 계약서식으로 확대 중

그리고 이와 같은 ConsensusDOCS 계약서식은 건설산업과 건설프로젝트가 다양해지면서 점차 확대되어 당초 70여종에서 현재(2021.3월 기준) 100여종 이상으로 확대되어 있다.



<출처> <https://www.consensusdocs.org/contracts/#>

[그림1] 미국 건설단체가 제공하고 있는 100여종 이상의 ConsensusDOCS 표준계약서의 종류 (2021.3월 기준)



<출처> https://www.consensusdocs.org/contract_category/generalcontracting/

[그림2] ConsensusDOCS의 200 Series(일반 건설공사)가 제공하는 샘플, 가이드북, 구매정보 (2021.3월 기준)

□ 기존 전통적 계약서식과의 비교(개선사항)

미국의 기존 전통적인 계약서식(AIA Traditional Documents)과 비교해 볼 때 ConsensusDOCS의 가장 큰 특징은, 1) “갑” 중심의 우월적 계약조건이 아닌 동등한 관계에서의 리스크 분배(Risk-sharing), 2) 3자 협의체의 운영을 통한 합의적 의사결정 (Tri-Party collaborative agreement), 3) 첨단기술들이 적극 도입된(Cutting edge issues) 선진화 된 계약조건이라는 특징을 지닌다. 기존 계약서식 대비 ConsensusDOCS의 주요 개선사항을 요약·정리하면 다음 표와 같다.

[표1] 기존 대비 ConsensusDOCS의 주요 개선사항

(1) Consensus 계약조건으로의 개선	(2) 가치향상을 위한 계약조건 선진화
<ul style="list-style-type: none"> ○ 프로젝트 3자 협의체를 통한 의사결정 : CPD(Collaborative Project Delivery) Team ○ Risk-shifting에서 Risk-sharing로 전환 ○ 프로젝트 성과 중심의 계약조건 제시 : Target Goal, Target Costing 설정 협의 ○ 이행성과에 따른 재정적 인센티브 부여 ○ 하수급자의 손해보상(indemnity) 및 대가 지급(payment), 분쟁조정 조건을 현실화 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 프로젝트 Planning System 운영조건 도입 ○ BIM 활용을 위한 계약조건 설정 ○ Lean Construction을 통한 협력활동 제시 ○ 정보기술을 활용한 의사소통 방식 선진화 : Digital Data Protocol, Electronic Communication Protocol

□ 시사점과 우리 건설산업의 모색 방향

최근 활성화되고 있는 계약서식인 ConsensusDOCS는 기존의 계약서식을 단순히 구체화하고 보완하는 개념은 아니며, “갑”이 “을”에게 우월적 지위를 행사할 잠재적 가능성이 내포된 조항 또는 프로젝트 특성에 맞는 합리적 의사결정을 저해할 수 있는 조항을 수정 또는 삭제하였다.

- 특히, 발주자 → 원사업자 → 하수급자로 전가되던 리스크(손해) 및 책임을 “갑” 위치에 있는 발주자 또는 원사업자에게 합리적으로 분배(sharing) 하여 하수급자에게 정당한 대가를 지급받도록 하고 있음.

이와 같이 상기에서 소개한 ConsensusDOCS의 도입효과는 다음과 같은 측면에서 매우 긍정적인 평가와 함께 계약서식 및 계약조건인 모범적인 선진화의 사례로 부각되고 있다.

- 발주자에게는 사업수행 성과(project results)의 향상
- 원사업자 및 하수급자간 분쟁의 감소
- IT 등 첨단기술 도입에 따른 생산성 향상과 산업발전 촉진
- 결과적으로, 미국 건설산업의 최근 20년간 선진화 사례 중 가장 부각된 사례로 꼽힌 바가 있음 (AGC Michigan의 조사 결과).

※ ConsensusDOCS 도입효과에 대한 설문조사 결과

- 미국의 ConsensusDOCS는 실제로 많은 전문건설업(Specialty, Subcontractor) 또는 일반건설업(General contractor) 유관단체가 중심이 되어 도출한 합의적 계약조건이고, 발주자가 종전보다 많은 부분의 리스크를 가져간 것임에도 불구하고,
- 발주자에 대한 설문조사 결과, 75%의 발주자가 ConsensusDOCS를 채택하는 것이 훨씬 더 높은 사업의 성과와 가치를 가져올 수 있으며, 기존보다 분쟁·지연을 줄일 수 있는 방법이라고 답변하고 있음 (자료: McGraw-Hill Key Trends).

건설공사 계약조건(계약서식)의 ‘글로벌 스탠다드’는 동등한 협력관계라는 것을 전제로 효율적인 계약이행을 통해 분쟁을 줄이고 프로젝트 성과를 높이기 위한 다음과 같은 컨센서스를 지향하고 있는 것이다.

- “갭”(발주자 또는 원사업자)의 우월적 지위를 배제
: “갭”의 위험전가(Risk-shifting)가 아닌 상호 책임공유(Risk-sharing)
- “을”(원사업자 또는 하수급자)의 정당한 이익 보장
: 분쟁 또는 지연의 원인이 되는 대가지급, 피해보상 등을 현실화
- 다양한 발주방식(Project Delivery System) 특성을 반영하는 발주방식별 차별화 된 계약조건 활용
- 피동적(passive) 계약조건에서 능동적(active)으로 전환을 위한 첨단기술 및 관리 기법 적용을 통하여 가치(value) 향상 채택

현행 법·제도(건산법, 하도급법 등)가 존재하고 표준하도급계약서의 사용이 상당부분 이루어지고 있음에도 불구하고 불공정거래 및 부당특약 등이 만연하는 것은, 하도급 계약이라는 사적계약 영역에서 제도적 규제만으로 공정거래를 촉진하는 데에는 한계가 존재한다는 것을 뜻한다. 따라서 궁극적으로는 계약당사자간 컨센서스가 도출되어 상호 신뢰·협력에 의해 계약이행이 될 수 있도록 정부와 민간단체가 모두 참여하여 컨센서스 계약서식(계약조건 포함)을 작성하는 것이 필요하다.

- 컨센서스 계약서식은 기존 표준하도급계약서 등의 선진화 된 형태로서, 1) 계약 조건의 합리적·효율적 개선이 포함되고, 2) 건설공사의 생산성과 부가가치를 높이는 첨단기술과 관리기법의 도입이 수반됨.

- 다만, 컨센서스 계약서식의 도출은 수많은 관련 단체의 합의를 기반으로 하기 때문에 시간이 소요되는 중기적 과제이므로, 현행의 하도급 불공정거래를 막기 위한 단기적 정책으로 관련 제도개선도 병행

미국의 ConsensusDOCS가 정답은 아닐지라도 계약문화가 발달한 미국에서 큰 변화와 혁신의 사례로 꼽았던 만큼 하나의 우수 해외사례로서 세부내용을 고찰해 볼 필요성은 있을 것이다.

□ 자료 출처

※ 아래의 웹사이트에서 미국의 표준계약서식 등에 대한 세부내용을 살펴볼 수 있습니다.

- ▶ 미국 AGC의 ConsensusDOCS 표준계약서
<https://www.consensusdocs.org/contracts/>
- ▶ 미국 AIA의 전통적 표준계약서
<https://www.aia.org/>

[참고] 미국 ConsensusDOCS 계약서식 샘플

(ConsensusDOCS 706 : Subcontract Performance Bond)



**CONSENSUSDOCS 706
SUBCONTRACT PERFORMANCE BOND**

This document was developed through a collaborative effort of entities representing a wide cross-section of the construction industry. The organizations endorsing this document believe it represents a fair and reasonable consensus among the collaborating parties of allocation of risk and responsibilities in an effort to appropriately balance the critical interests and concerns of all project participants.

These endorsing organizations recognize and understand that users of this document must review and adapt this document to meet their particular needs, the specific requirements of the project, and applicable laws. Users are encouraged to consult legal, insurance and surety advisors before modifying or completing this document. Further information on this document and the perspectives of endorsing organizations is available in the ConsensusDOCS Guidebook.

The Contractor, _____, (the "Contractor")
has entered into a Contract with the Owner, _____, (the "Owner")
dated _____ for _____
(the "Project"); and

The Contractor and the Subcontractor, _____, (the "Subcontractor")
have entered into a Subcontract Agreement (the "Subcontract") dated _____ for certain portions
of the work in connection with the Project consisting generally of:
_____ (the "Subcontract Work").

The Subcontract is incorporated by reference into this Bond.

By virtue of this Performance Bond (the "Bond"), the Subcontractor as Principal and _____
as Surety ("Surety"), are bound to the Contractor as Oblige in the maximum amount of _____

1

IMPORTANT: A vertical line in the margin indicates a change has been made to the original text. Prior to signing, recipients may wish to request from the party producing the document a "redlined" version indicating changes to the original text. Consultation with legal and insurance counsel and careful review of the entire document are strongly encouraged.

ConsensusDOCS 706 • SUBCONTRACT PERFORMANCE BOND Copyright © 2007, ConsensusDOCS LLC; revised May 2009. YOU ARE ALLOWED TO USE THIS DOCUMENT FOR ONE CONTRACT ONLY. YOU MAY MAKE 9 COPIES OF THE COMPLETED DOCUMENT FOR DISTRIBUTION TO THE CONTRACT'S PARTIES. ANY OTHER USES, INCLUDING COPYING THE FORM DOCUMENT, ARE STRICTLY PROHIBITED.