



[별첨 2] 공사비 협의 시 바로 쓰는 실무 체크리스트

본 체크리스트는 원가 상승 또는 자재수급 불안이 발생했을 때, 공사비 협의 전에 무엇을 정리해 두어야 하는지를 항목별로 정리한 자료입니다. 협의가 잘 안 되는 경우 대부분은 ‘쟁점이 없다’가 아니라, 협의용 자료가 구조적으로 정리되어 있지 않기 때문인 경우가 많습니다.

A. 먼저 확인할 계약 구조

- 물가변동, 설계변경, 실비정산, 대체자재 관련 조항이 있는가
- 민간공사인지, 공공공사인지에 따라 조정 근거와 절차가 달라지는가
- 발주처/조합/시행사 중 협의 주체, 승인권자가 누구이고 보고 라인이 어떻게 되는가
- 공기 연장, 간접비, 대기비용을 별도로 주장할 수 있는 구조인가

B. 공사비 협의용 기본 자료

- 최근 견적서 2~3종 이상(상승 전/후 비교 가능 형태)
- 거래처 또는 제조사 통지문(가격 인상, 납기 지연, 공급 중단, 최소 발주량 변경 등)
- 실제 발주서, 납품서, 세금계산서, 운송비 내역 등 실거래 자료
- 자재별 영향표: 품목, 기존 단가, 변경 단가, 상승률, 수량, 총영향액
- 현장별 영향표: 어느 공정에 투입되는지, 공정상 중요도, 대체 가능 여부

C. 협의 전에 정리해 둘 설명 포인트

- 왜 지금 문제가 되었는가: 단순 시장 가격 상승이 아니라 실제 현장 조달 조건이 어떻게 달라졌는지
- 어떤 항목이 영향을 받는가: 자재비, 운송비, 장비비, 간접비 중 무엇이 핵심인지
- 어느 정도의 영향인가: 총액뿐 아니라 단위당 영향과 공정별 영향으로 설명 가능한지
- 어떤 대응을 했는가: 대체조달, 대체자재, 공정순서 조정, 선구매, 공급처 분산 등
- 왜 여전히 부담이 남는가: 대응했음에도 조정이 필요한 범위를 구분했는지

D. 협의 과정에서 실제로 많이 문제가 되는 부분

- 인상 근거는 있는데, 수량과 연결이 안 되는 경우

- 금액은 제시했지만 어느 공정/현장 구간에 영향을 미쳤는지 설명이 미약한 경우
- 자료는 많지만 발주처가 이해하기 쉽게 1장으로 요약된 표가 없는 경우
- 자재비 상승만 말하고 운송비·공기/공정에 미친 영향은 따로 관리하지 않은 경우
- 협의가 길어지는 동안 내부 의사결정 기록이 남아 있지 않아 나중에 경위 설명이 어려운 경우

E. 협의 자료 구성 예시

- ① 1페이지 요약: 이슈 개요, 총영향액, 핵심 품목, 요청 사항
- ② 상세표 1: 품목별 단가 비교표
- ③ 상세표 2: 공정·현장별 영향표
- ④ 상세표 3: 공기영향 및 대체조치 정리표
- ⑤ 부속자료: 견적서, 통지문, 발주·납품 자료, 회의록, 현장 사진

F. 협의 문구 작성 시 유의점

- 감정적 표현보다 사실·수치·경위를 중심으로 작성할 것
- ‘전체 상승분을 일괄 요구’하기보다 항목별로 나누어 설명하는 구조로 갈 것
- 향후 추가 변동 가능성이 있으면 확정분과 변동 가능분을 구분해 둘 것
- 공기/공정에도 영향을 미쳤으면 이를 비용 협의와 분리하지 말고 함께 정리할 것

관련구성원

김용호

변호사

02-316-4202

yhokim@shinkim.com

이승수

변호사

02-316-4341

sslee@shinkim.com

최혁준

변호사

02-316-4507

hjchoi@shinkim.com

안헌준

변호사

02-316-1640

hjoahn@shinkim.com

여진아

변호사

02-316-1781

jahyeo@shinkim.com

이동희

수석전문위원

02-316-1763

dheelee@shinkim.com

고윤섭

전문위원

02-316-1862

ysko@shinkim.com

박길범

연구위원

02-316-1737

gbepark@shinkim.com