

## 건설업자의 경영 악화, 회생절차 개시 등 부실화에 따른 하도급대금 직접지급 관련 분쟁에 대한 대응전략

### 1. 들어가며

최근 부동산 경기 침체가 장기화됨에 따라 부도 위기에 놓인 건설사들이 급증하고 있습니다.

이에 따라 실제 건설 현장에서 수급인의 경영 악화, 회생절차 개시, 파산 등으로 인한 제3채권자의 공사대금채권 가압류 및 하도급대금 회수 불확실성에 따른 하도급대금 직접지급청구 사례가 빈발하고 있으며, 다수의 가압류 채권자 및 하수급업체가 경합함에 따라 수급인의 공사대금채권을 둘러싸고 발주처, 하수급인, 제3채권자 사이의 분쟁 사례가 증가하고 있습니다.

이와 같은 분쟁 상황에서의 핵심 쟁점은 제3채권자와 하수급업체 사이의 우열 관계를 판단하는 기준이 되는 '하도급대금 직접지급청구의 효력 발생 시기'인데, 최근 대법원에서 유의미한 판례를 선고하였습니다. 앞으로 하수급업체를 포함한 부실 건설업자의 채권자들의 채권 회수에 있어 특히 감안되어야 할 부분으로, 하수급인뿐만 아니라 이해관계자 모두 '하도급대금 직접지급 청구권'과 관련한 쟁점에 면밀히 대응할 필요가 있다고 판단됩니다.

### 2. 하도급대금 직접지급청구권의 의의 및 하도급대금 직접지급 합의에 따른 직접지급청구의 효력 발생 시기

하도급대금 직접청구권은 하수급업자가 수급사업자로부터 하도급대금을 지급받지 못했을 때, 발주자에게 하도급대금을 직접 지급해달라고 요구할 수 있는 권리(하도급거래 공정화에 관한 법률 제14조, 건설산업기본법 제35조)로, 영세한 하수급업자를 보호하기 위하여 마련된 제도입니다.

다만, 하도급법은 하수급인이 중소기업기본법에 따른 중소기업자이거나 중소기업협동조합법에 따른 중소기업협동조합인 경우에 한하여 적용됩니다.

하도급거래 공정화에 관한 법률(이하 '하도급법') 제14조와 건설산업기본법 제35조는 하도급대금 직접지급청구권의 발생 사유 및 그 효과를 아래와 같이 정하고 있습니다.

### Related Areas

부동산 건설

### Contact

최관수 변호사  
02-528-5796  
kschoi@yulchon.com

김한솔 변호사  
02-528-5279  
kimhs@yulchon.com

한은지 변호사  
02-528-6453  
ejhan@yulchon.com

하도급법 제14조(하도급대금의 직접 지급)	건설산업기본법 제35조(하도급대금의 직접 지급)
<p>① 발주자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 때에는 수급사업자가 제조·수리·시공 또는 용역수행을 한 부분에 상당하는 하도급대금을 그 수급사업자에게 직접 지급하여야 한다. (중략)</p> <p>2. 발주자가 하도급대금을 직접 수급사업자에게 지급하기로 발주자·원사업자 및 수급사업자 간에 합의한 때 (중략)</p> <p>② 제1항에 따른 사유가 발생한 경우 원사업자에 대한 발주자의 대금지급채무와 수급사업자에 대한 원사업자의 하도급대금 지급채무는 그 범위에서 소멸한 것으로 본다.</p>	<p>① 발주자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 하수급인이 시공한 부분에 해당하는 하도급대금을 하수급인에게 직접 지급하여야 한다.</p> <p>1. 발주자가 하도급대금을 직접 하수급인에게 지급하기로 발주자와 수급인 간 또는 발주자·수급인 및 하수급인이 그 뜻과 지급의 방법·절차를 명백하게 하여 합의한 경우 (중략)</p> <p>② 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하여 발주자가 하수급인에게 하도급대금을 직접 지급한 경우에는 발주자의 수급인에 대한 대금지급채무와 수급인의 하수급인에 대한 하도급대금 지급채무는 그 범위에서 소멸한 것으로 본다.</p>

위와 같이, **하도급법 제14조 제2항은 동법 제1항에 따른 사유가 발생한 경우 원사업자(수급인)에 대한 발주자의 대금지급채무와 수급사업자(하수급인)에 대한 원사업자(수급인)의 하도급대금 지급채무가 그 범위에서 소멸한다고 정하고 있는 반면, 건설산업기본법 제35조 제3항은 동법 제2항에 해당하는 사유가 발생하여 발주자가 하수급인에게 하도급대금을 직접 지급한 경우 발주자의 수급인에 대한 대금지급채무와 수급인의 하수급인에 대한 하도급대금 지급채무가 그 범위에서 소멸한다고 정하여, 그 효력 발생시기에 대하여 서로 다르게 규정하고 있습니다.** 이에 하급심은 건설산업기본법이 적용되는 경우 하도급대금 직접지급 합의에 따른 직접지급청구의 효력은 ‘합의’시가 아닌, ‘합의 이후 실제 하도급대금 청구시’에 발생한다고 판단하여 왔습니다.

그런데 최근 대법원(2025. 4. 3. 선고 2021다273592 판결)은 “건설산업기본법과 하도급법은 모두 하수급인의 안정적인 하도급대금 지급청구권확보를 위해 하수급인의 직접지급청구권에 관한 규정을 두고 있고, 이러한 양 법률의 목적과 직접지급청구권의 기능 등을 비롯하여 하도급법 제34조에서 ‘건설산업기본법이 이 법에 어긋나는 경우에는 이 법을 따른다’고 규정하고 있고, 직접지급청구권에 관한 규정은 발주자에게 새로운 부담을 지우지 않는 범위에서 하수급업자의 요청에 따라 그가 시공한 부분에 상당한 하도급대금채무에 대한 직접지급의무를 부담하게 함으로써 하수급업자를 수급인 및 그 일반채권자에 우선하여 보호하고자 함에 그 취지가 있는 점 등을 아울러 고려하면, 건설산업기본법에서 정하는 발주자의 수급인에 대한 대금지급채무의 소멸시기 등도 특별법인 하도급법의 목적과 취지를 존중하여 그것에 어긋나지 않도록 해석하는 것이 타당하다”는 이유로 **건설산업기본법 제35조를 적용하는 경우에도 동법 제35조 제1호에 따른 합의(하도급대금 직접지급 합의)를 한 경우 발주자에게 하수급인이 시공한 부분에 대한 하도급대금은 해당 하수급인에게 직접 지급할 의무가 발생하고, 그 범위에서 발주자의 수급인에 대한 대금지급채무가 소멸하며, 발주자가 직접지급의무를 부담하는 부분에 해당하는 수급인의 발주자에 대한 공사대금지급채권은 동일성을 유지한 채 하수급인에게 이전된다고 판단**하였습니다.

결국, 하도급법, 건설산업기본법 어느 것에 따르더라도 발주자, 수급인, 하수급인 사이에 하도급대금 직접지급 합의

가 있을 경우 해당 합의가 이루어진 때에 발주자에게 하도급대금을 해당 하수급인에게 직접 지급할 의무가 발생하고, 그 범위에서 발주자의 수급인에 대한 대금지급채무가 소멸합니다.

### 3. 하도급대금 직접지급청구와 채권가압류의 경합 시 우열관계

수급인의 경영 악화 등 문제가 발생할 경우 하수급인의 하도급대금 직접지급청구와 제3채권자의 채권가압류가 동시다발적으로 이루어지게 되고, 이때 하수급인과 제3채권자 사이의 우열 관계가 빈번히 문제되고 있습니다.

앞서 살펴 본 바와 같이, 하도급법 제14조 제1항 제2호 및 건설산업기본법 제35조 제2항 제1호에 따른 하도급대금 직접지급 합의가 있을 경우, 그 합의 시에 발주자는 하수급인에 대하여 하도급대금 직접지급 의무를 부담하고, 발주자의 수급인에 대한 대금 지급채무가 그 범위에서 소멸합니다.

그런데 하도급대금 직접지급 합의가 이루어지기 이전에, 즉 하도급법 및 건설산업기본법에 따른 **하도급대금 직접지급 사유가 발생하기 이전에** 제3채권자가 수급인의 발주자에 대한 공사대금채권을 압류 또는 가압류하여 집행보전을 하였다면, 그 이후에 하도급대금 직접 합의를 한다고 하더라도 그 집행보전된 채권에 해당하는 금액에 대하여는 하수급인에게 직접지급청구권이 발생하지 아니합니다(대법원 2017. 12. 5. 선고 2015다4238 판결, 대법원 2025. 4. 3. 선고 2021다273592 판결 등 참조).

따라서 하도급대금 직접지급 합의가 이루어지기 이전에 (가)압류 등으로 집행보전된 채권이 있다면 해당 채권액에 대하여는 하수급인보다 해당 (가)압류채권자가 우선하게 됩니다.

### 4. 발주자, 수급인, 하수급인 및 채권자의 각 지위에서 취하여야 할 조치

수급인인 건설사업자의 부실화로 인한 공사대금 관련 분쟁은, 채권자의 조치 시기에 따라 결과가 달라지는 측면이 있습니다. 따라서 부실 건설업자의 채권자의 입장에서 체계적인 사전관리와 분쟁 발생 시의 신속한 대응이 요구됩니다.

#### 가. 하수급인 및 제3채권자가 취하여야 할 조치

하도급법, 건설산업기본법상 하도급대금 직접지급 사유가 발생할 경우 하수급인은 해당 하도급대금을 사실상 우선 지급받을 수 있어 두터운 보호를 받지만, 이러한 보호가 항상 우선하는 것은 아닙니다. 실제로 하도급대금의 직접지급이 가능한 상황이라 하더라도, 그 전에 제3자가 가압류 등의 보전조치를 취한 경우에는 일정한 제약이 따를 수 있습니다.

따라서 하수급인으로서 수급인의 부실화에 따른 리스크 방지를 위하여 최대한 신속하게 발주자 및 수급인과 사이의 하도급대금 직접지급 합의를 이끌어 내는 것이 중요하고, 부실 건설업자의 제3채권자의 입장에서도 공동담보 확보를 위하여 선제적으로 채권가압류 등 집행보전 조치를 취할 필요성이 있습니다.

## 나. 발주자가 취하여야 할 조치

하도급대금 직접지급 합의나 채권가압류와 같은 조치는 발주자의 지급의무에 중대한 영향을 미칠 수 있습니다. 특히 이러한 조치들의 법적 효력은 그 발생 시점과 통지 여부에 따라 달라질 수 있으므로, 발주자는 관련 사실관계를 정확히 파악한 후 신중히 대응하는 것이 바람직합니다. 특히 하수급인에 대한 직접지급이 이루어진 경우, 수급인과의 정산관계에도 영향을 줄 수 있으므로 직접지급 합의에 앞서 여러모로 면밀한 검토가 필요합니다.

## 다. 수급인이 취하여야 할 조치

수급인은 하도급대금 직접지급 합의를 진행함에 앞서, 자신의 공사대금 채권을 소멸하게 하는 효력이 있는 하도급대금 직접지급 합의의 법적 의미를 명확히 이해하고 있어야 합니다. 발주자 및 하수급인과의 관계 설정 및 향후 정산 과정에서 불필요한 분쟁이 발생하지 않도록, 가급적 직접합의의 대상 및 절차를 명확히 특정할 필요성이 있고, 추후 발주자와의 관계에서 공사대금 정산 시 하수급인이 시공한 부분에 상당하는 하도급대금의 적정성을 검토하는 등 공사대금 정산에 주의할 필요성이 있습니다.

## 5. 마치며

부동산 경기침체가 장기화되는 상황에서 건설업자의 경영 악화 시 특정 건설 현장의 공사대금청구권은 하수급인을 비롯한 제3채권자 모두를 위한 공동담보가 됩니다.

이때 하도급대금 직접지급 합의의 시기와 제3채권자에 의한 가압류 결정 송달 시기의 선후 관계가 하수급인과 가압류 채권자의 우열관계를 결정하는 핵심 사항으로 작용하므로, 부실 건설업자의 채권자는 원활한 채권 회수를 위하여 하도급대금 직접지급합의의 법적 효과와 시기 판단에 유념할 필요가 있을 것입니다.