



김&리 법률사무소
Kim & Rhee Law Office

뉴스레터
2025/12 호



건설법무 칼럼

상가 인테리어 분쟁:
피해유형 분석과 해결방법

기업법무 칼럼

세무 컨설팅 불법 브로커:
예방과 대응

김&리 법률사무소

홈페이지: <https://www.krlaw.kr>

대표전화: 02-6246-7721

이 메 일 : info@krlaw.kr

서울특별시 서초구 반포대로 65
곤산빌딩 3층 (06670)

위기 극복을 위한 법무

경기 침체를 넘어서 경제위기 속에 있습니다.

전문가들이 예상한 것보다 더 큰 어려움이 닥쳐온 2025년입니다.

내부적인 악재와 외부 리스크가 동시에 대한민국을 뒤흔들었습니다.

어느 분야를 보아도 밝은 상황이 그려지지 않고 있습니다.

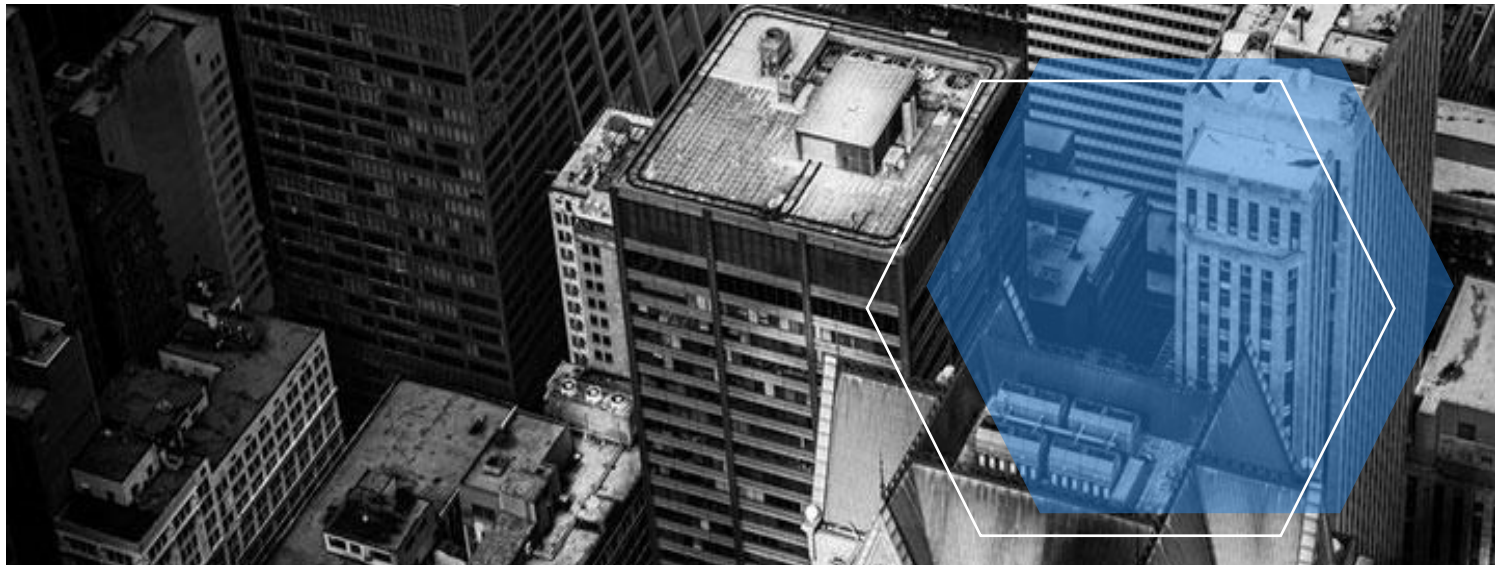
그럼에도 기업인은 경제 위기를 이겨내고 또 다시 성장 기회를 잡을 것입니다.

김&리 법률사무소 역시 새로운 사업에 도전하는 기업 고객님을 지원하기 위한 시스템 구축에 심혈을 기울이고 있습니다.

한편, 어려운 시기일수록 기업인의 불안함을 파고들어 부당행위로 기업에 피해를 유발하는 수많은 불법이 성행하게 됩니다.

위기 극복과 내일의 성장을 가로막는 불법으로부터 기업을 지켜야 합니다.

이번 호 김&리 법률사무소 뉴스레터는 “위기를 극복하고 성장하는 기업을 위한 법무”라는 주제로 업무에 참고할 수 있는 법률 정보를 제공하였습니다.



최근 상가 인테리어 피해유형 분석

김&리 법률사무소 건설법무 칼럼

1. 김&리 법률사무소가 바라본 상가 인테리어 분쟁의 특징

상가 인테리어 공사는 공사를 발주하는 사업자(발주자)와 공사를 총괄하여 수행하는 시공사(도급인) 사이에 다른 이해관계를 갖습니다. 이에 따라 입장마다 피해유형에 차이가 있습니다. 공사를 수행하는 입장에서는 대부분의 피해가 “공사대금”과 관련되어 있습니다. 공사대금 미지급과 추가대금 분쟁은 도급인이 가장 자주 겪는 리스크입니다.

반면 발주자에게 발생하는 피해유형은 더욱 다양합니다. 발주자는 도급인에게 정해진 기간에 정해진 공사대금을 지급하면 의무를 다하는 것입니다. 그러나 도급인의 의무는 단순히 상가 인테리어 공사를 수행하는 것에서 끝나지 않기 때문입니다. 즉, 도급인이 다 하여야 할 의무가 다양한 만큼, 그 반대편에 있는 발주자의 피해유형도 다양한 것입니다. 따라서 발주자에게 발생할 수 있는 피해유형별 이유를 정확히 알고 있어야 피해 예방과 해결이 가능합니다.

2. 피해유형 1: 공사 중단과 잠적으로 인한 현장 방치 – 계약서가 없는 사례가 다수

최근 급증하는 피해유형은 도급인이 공사를 중단하고 잠적을 하는 사례입니다. 추가 공사대금을 요구하거나 인테리어 공사를 대충하는 경우와 달리 연락을 끊고 갑작스럽게 공사를 중단합니다. 피해유형 중에서 가장 해결이 어려운 경우입니다. 해결방법으로 형사고소를 생각하기 쉽지만, 최근에는 업체가 사기 처벌을 피하기 위한 조치를 모두 해두고 변호사를 선임하고 있습니다. 결국 피해를 입은 발주자도 전문가와 함께 공사대금반환소송과 사기죄로 형사고소를 동시에 진행하는 것이 유일한 해결책입니다.

예방이 최선의 해결방법인 유형입니다. 김&리 법률사무소 실제 피해사례를 보면 대부분 인테리어 공사 계약서를 작성하지 않았습니다. 영업 개시가 얼마 남지 않아 급했거나 낮은 공사 견적을 주었기 때문이었습니다. 아무리 작은 공사라도 계약서 작성은 기본 중의 기본입니다. 또한 공사 규모가 조금이라도 크다면 ‘실내건축공사업’을 등록한 업체인지 확인하는 것도 중요합니다. 그럼에도 피해가 발생했다면 신속하게 전문가와 법적 조치를 취해야 합니다. 업체가 작정을 하여 모든 자금을 숨겨버리거나 회생·파산을 한다면 민사소송에서 승소하여도 피해회복이 불가능할 수 있기 때문입니다.

3. 피해유형 2: 발전하는 추가 공사대금 요구 수법 – 영업에 도움이 된다는 권유의 함정

공사대금 피해는 가장 빈번한 유형입니다. 그만큼 발주자도 조심을 합니다. 그러나 도급인은 더욱 발전한 수법으로 발주자에게 추가 공사대금을 받아갑니다. 처음에는 낮은 견적에 따라 계약을 체결했다가 공사 진행에 따라 인건비나 자재수급을

핑계로 공사대금을 추가하는 것은 전형적인 수법입니다. 최근에는 일부 공사가 계약서에 포함되어 있지 않아 비용이 증가한다고 하거나 공사 중 구조 개선이나 고급 자재를 권하면서 추가 공사대금을 요구하는 피해 사례가 늘고 있습니다. 심한 경우에는 공사 마지막 단계에서 마무리를 하지 않고 대금 분쟁을 유도한 다음에 발주자를 압박하기도 합니다.

인테리어 공사에서 이러한 수법이 흔한 이유는 인테리어 공사는 대규모 건설·건축과 달리 공사 중간에 구조나 자재 변경이 비교적 쉽기 때문입니다. 그렇기에 도급인은 영업에 도움이 된다며 발주자를 설득합니다. 그러고는 발주자가 스스로 처음 공사계약과 다른 요청을 했다는 근거를 마련해두고 책임에서 빠져가는 것입니다. 해결방법도 여기서부터 찾아야 합니다. 만약 처음 계약과 다르게 공사가 진행될 것이라면 계약서 역시 수정하여야 합니다. 공사비용이 변경된다면 견적서부터 다시 받는 것도 필수입니다. 그리고 발주자의 명확한 승인 및 지시가 없다면 함부로 공사 내용을 변경하지 못하도록 해야 합니다.

4. 피해유형 3: 부실시공과 법정 기준 미충족 – 발주자의 경험 부족을 노리는 피해

해당 피해유형은 가장 교묘하면서 전문가도 어려움이 큰 사례입니다. 인테리어 공사 피해 사례가 공유되면서 발주자도 더욱 꼼꼼하게 검사하고 있습니다. 이에 맞춰 도급인도 눈에 보이는 부분과 소위 ‘인테리어 검사·검수 팁(TIP)’에 해당하는 부분은 성실하게 공사를 수행합니다. 그럼에도 인테리어 공사를 전문적으로 하는 입장에서는 숨길 수 있는 것, 즉 부실시공을 할 영역이 너무나 많습니다. 그리고 이러한 부실시공은 발주자가 영업을 시작한 이후에 발견할 수 있습니다. 누수·곰팡이·냄새와 같은 문제, 전기·설비·배관 장애, 내부 마감 불량(도장·타일·바닥·들뜸) 등은 즉시 발견하기가 힘듭니다.

나아가 소방·전기·가스 등 법정 기준을 어기고 인테리어 공사를 수행한 경우도 많습니다. 발주자는 깔끔하게 공사가 되었으면 마무리가 된 것으로 알고 공사를 종료합니다. 그러나 도급인은 발주자가 복잡한 건설 관련 규제를 모르는 점을 악용합니다. 법정 기준에 따르면 추가 시공이 필요하고, 이에 따른 검사 비용도 발생합니다. 그렇기에 도급인은 이를 숨기고 해당 비용을 가져간 뒤에 발주자가 최종적으로 확인하였다는 것을 핑계로 삼습니다. 발주자는 사용 승인·영업 신고·안전 점검에서 불이익을 받아 피해가 매우 큼니다.

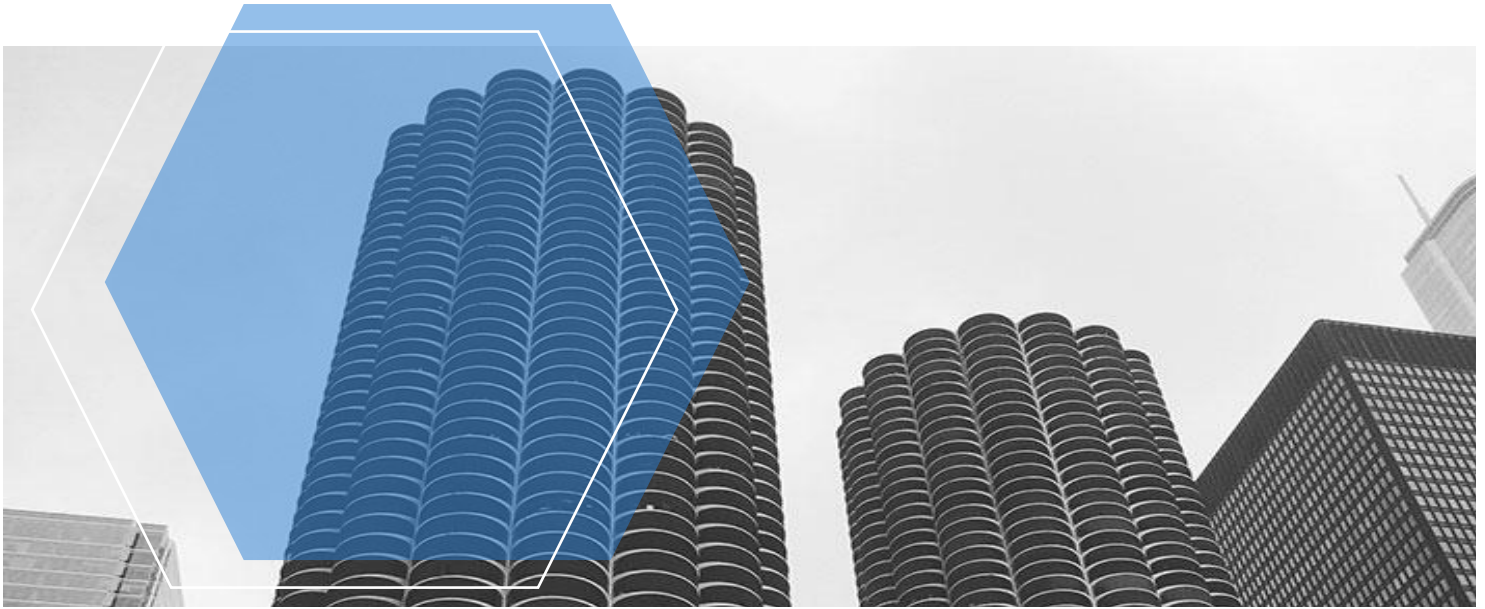
인테리어 공사가 마쳤다고 바로 공사 종료를 승인하는 것은 매우 위험합니다. 일반적으로 발주자는 하자에 대한 모든 검사·검수를 거치고 이상이 없으면 공사대금 잔금을 지급합니다. 따라서 조금이라도 이상한 점이 있다면 공사대금 잔금을 지급하지 않고 검사·검수를 이어가야 합니다. 이를 위한 증빙으로 제3자 진단(감리)를 받는 것도 효과적입니다. 특히 소방·전기·가스 등에 대해서 공사가 되었거나 영향이 있다면 반드시 인허가 관련 담당자의 검사·검수가 필수입니다. 도급인의 잔금 지급 압박에 넘어갈 것이 아니라 충분한 시간을 가져야 합니다. 즉, 공사대금 관련 법적 조치를 하겠다는 말에 겁먹지 않아야 합니다. 김&리 법률사무소 실제 사례를 보아도 검사·검수를 완전히 마치기 전에 도급인이 제기한 소송에서는 방어가 가능한 확률이 높습니다.

5. 경제위기를 틈탄 상가 인테리어 피해를 막기 위해서

상가 인테리어 피해는 더욱 늘어날 것으로 보입니다. 자영업자·소상공인·중소기업이 어렵다고 언론에서 보도하여도 경제위기에서 어쩔 수 없는 선택을 할 수밖에 없습니다. 그리고 그 절박함을 파고드는 피해 수법이 점점 발전하고 있습니다.

상가 인테리어 분쟁에서 “누가 맞는지”를 가르는 것은 정확한 공사범위와 검사·검수 여부입니다. 그렇기에 예방의 핵심은 정확한 계약서 작성과 공사·시공 확인·기록입니다. 결국 발주자의 확실한 통제가 반드시 필요합니다. 전문가를 통한 법적 조치는 이러한 근거가 있어야 효과를 가집니다. 상가 인테리어 피해를 막는 최선의 방법, 바로 예방입니다.

건설·부동산 법무 담당 대표변호사 김동엽
kim@krlaw.kr



세무 컨설팅 불법 브로커 주의보

김&리 법률사무소 기업법무 칼럼

1. 세무 컨설팅과 불법 브로커?

최근 '절세 컨설팅', '노무 컨설팅', '세금 환급', '정부지원금 대행' 등을 내세운 업체가 유튜브, 인스타그램 등 SNS에 광고를 하고 있습니다. 심지어 이메일이나 우편으로도 기업을 상대로 '세무 컨설팅'이라며 적극적으로 영업을 하고 있습니다. 그러나 이들은 대부분 불법 브로커입니다.

세무 컨설팅 불법 브로커 피해는 세무에 익숙하지 않은 초기 사업자에게만 발생하는 것이 아닙니다. 세무기장(세무대리인)을 맡기고 있는 기업조차도 피해를 입고 있습니다. 이유는 명확합니다. 불법 브로커가 제안하는 유혹적인 절세와 저렴한 비용 때문입니다. 김&리 법률사무소가 최근 발생하고 있는 주요 피해 사례와 예방 및 대응 방법을 알려드립니다.

2. 피해사례 1 : 세무·조세 컨설팅으로 유도 후 실제로는 세무사나 회계사를 소개해주고 소개비를 받아가는 브로커

매우 전형적인 피해 유형입니다. 이들은 '세무 컨설턴트'나 '조세 컨설턴트'라는 직함으로 광고하거나 영업하며 접근합니다. 그러나 실질적으로 세무사나 회계사를 연결해준 뒤 소개비(리베이트)를 받는 구조입니다. 소개비를 받는 브로커는 문제는 한국세무사회와 한국공인회계사회에서도 근절하기 위해 지속적인 노력을 하고 있습니다. 소개비를 받는 행위 그 자체가 세무사법을 위반한 불법이기 때문입니다.

불법 브로커를 통하면 세무사나 회계사의 업무는 '의뢰인 최선'이 아니라 '브로커 수익' 중심으로 결정될 수밖에 없습니다. 따라서 정확한 세무대리나 안전한 세금 업무가 이루어지기 어렵습니다. 또한 이미 가격경쟁이 치열한 세무 시장에서 세무사나 회계사가 브로커 수수료까지 주어야 합니다. 따라서 불법 브로커를 통해 세무대리 업무를 맡기면 양질의 서비스를 받을 수 없습니다. 현실적으로 세무사와 회계사의 업무 집중도가 떨어질 수밖에 없기 때문입니다.

예방 방법은 단순합니다. 세무사나 회계사 자격이 있는 진짜 전문가인지 확인하는 것입니다. 만약 '사무장'이나 '실장' 등 직함으로 소개하더라도 현혹되어서는 안 됩니다. 매우 손쉽고 가장 효과적인 예방법입니다. 그리고 세무사법을 위반한 불법 브로커 행위는 당연히 형사처벌 대상이고, 대한세무사회나 대한회계사회에 고발도 신고도 가능합니다. 또한 이러한 불법 브로커에게 지급한 수수료에 대해서는 부당이득반환청구가 가능합니다.

3. 피해사례 2 : 가공경비, 허위 연구용역비나 허위 인건비 등 사실상 탈세를 유도하는 브로커

기업의 세금 부담을 노리는 유형입니다. 브로커가 가공경비, 허위 인건비, 위장 용역계약과 같은 불법적인 방식으로 절세를 유도하고, 이러한 작업을 수행할 업체를 소개해 준 후 수수료를 받는 구조입니다. 때로는 브로커가 직접 불법 탈세에 끼어들기도 합니다. 단기적으로는 세금이 줄어든 것처럼 보이지만, 추후 세무조사에서 적발이 되면 추징세액에 가산세까지 더해서 납부해야 합니다. 나아가 조세범처벌법에 따른 형사처벌 위험까지 있습니다.

합법적인 절세는 그 근거와 구조가 설명 가능해야 합니다. 충분한 설명이 없고 “안 걸린다.”는 말만 반복하면 매우 위험하다는 신호입니다. 특히 불법 브로커가 가져가는 이익만 크고, 납세자가 지는 위험성이 지나치기에 가장 조심해야 하는 브로커입니다. 예방을 위해서는 절세 방법이 과도해 보인다면 여러 전문가에게 확인해야 합니다. 세무 전문가인 세무사와 회계사는 물론 변호사와 같은 법률 전문가도 괜찮습니다. 만약 이미 불법 브로커를 통해 탈세를 하였다면 이제라도 바로잡는 것이 유일한 해결방법입니다. 전문가와 함께 탈세를 합법적인 절세로 전환할 전략을 찾아낼 수도 있고, 때로는 효과적으로 자진신고를 할 방안을 마련할 수도 있습니다. 불법 브로커에 대한 처벌 절차와 수수료에 대한 부당이득반환은 그 다음입니다.

4. 피해사례 3 : 세무 컨설팅인 줄 알았는데 알고 보니 정책자금 불법 브로커

세무 진단이나 재무 컨설팅을 내세웠지만, 실제 목적은 정부 정책자금 브로커(제 3 자 부당개입)인 사례입니다. 세무 전문가는 커녕 사업자보다 못한 세무 지식을 가지고 있지만 오직 정책자금 브로커 영업 목적으로 접근합니다. 정책자금 불법 브로커(제 3 자부당개입) 피해 사례가 공유되면서 기업들도 예방책을 마련하고 있습니다. 이에 불법 브로커들이 새로운 영업 방식으로 세금 컨설팅이나 재무 컨설팅을 빙자하고 있습니다.

예방방법의 핵심은 계약서나 견적서 등에서 정책자금이나 정부지원금과 같은 단어가 있는지 살펴보는 것입니다. 또한 세금 관련 업무가 아니라 정책자금 관련 영업을 하는 것은 아닌지도 엄밀히 살펴봐야 합니다. 정책자금 브로커에 대해서는 김&리 법률사무소의 다른 뉴스레터와 정보글을 통해 상세히 알아보시길 권합니다.

5. 피해사례 4 : 인사·노무 컨설팅이라고 했지만, 사실은 세무법인 사무장을 낀 브로커

최근 급증하고 있는 피해사례입니다. 세금 문제는 특정 시기에 집중되는 경향이 있습니다. 반면 인사·노무 관련 문제는 1 년 내내 기업에게 발생할 수 있습니다. 이러한 기업의 관심에 따라 처음에는 인사·노무 진단과 컨설팅을 해주겠다고 접촉을 합니다. 내용을 살펴보면 잘못 지급되고 있는 급여를 정리한다거나 인건비 처리를 설계해 준다는 식입니다. 그리고 인사·노무 컨설팅을 의뢰하면 세무대리업무를 수행하고 이에 대한 수수료를 요구합니다.

이들의 정체는 세무법인이나 회계법인 사무장과 연관된 브로커들입니다. 적게는 세무대리 수수료로 수십만원의 피해가 발생하는데 그칠 수 있지만, 피해사례 1 과 피해사례 2 과 같은 불법 브로커 행위로까지 나아갑니다. 가장 큰 피해는 정말 인사·노무 컨설팅이 필요한 기업이 골든 타임을 놓치게 된다는 것입니다. 따라서 예방을 위해서는 반드시 계약서에 기업이 필요한 인사·노무 컨설팅만이 작성되어 있는지, 상대방이 관련 자격이 있는 진짜 전문가는 맞는지 반드시 확인해야 합니다. 만약 계약서에 인사·노무 컨설팅 외에 세무대리인 업무까지 포함되어 있으면 수수료 반환이 어렵기에 예방이 최우선입니다.

6. 불법 브로커가 없는 2026년을 꿈꾸며

성실한 기업에 기생하는 불법 브로커들은 오늘도 스팸 메일과 광고 우편물을 보내고, 유튜브와 SNS에 값비싼 광고를 하고 있습니다. 그들의 주머니를 불리는 것은 기업의 피해입니다. 불법 브로커 피해를 막는 핵심, “고객님은 전문가가 직접 연락 하고 업무를 진행해야 하는 소중한 분”이라는 점을 잊지 말아야 합니다. 진짜 전문가와 불법 브로커는 다릅니다.

기업·국제거래 법무 담당 대표변호사 이진우

rhee@krlaw.kr

KR 김&리 법률사무소