

2

종합상담실 주요 상담사례

- 가. 입찰제도 관련
- 나. 등록기준 관련
- 다. 실적신고 및 시공능력평가 관련
- 라. 기타 건설산업기본법 관련
- 마. 주택·건축 관련
- 바. 건설기술·원가·안전·노동 관련
- 사. 중대재해처벌법 관련
- 아. 외국인력 고용 관련

가. 입찰제도 관련

1

지역업체의 지역소재기간 가중치 산정에서 지역소재일 산정 방법

○ 조달청에서는 지역소재기간 가중치 산정에서 지역소재일 산정을 아래와 같이 판단합니다.(조달청 입찰참가자격사전심사기준 제7조제4항4호)

- ‘지역소재일’은 해당계약을 이행하는데 필요한 면허·허가·등록 등의 자격요건을 갖춘 날과 법인등기부상 본점을 해당 시·도에 최종 등기한 날(또는 입찰참가자격등록증상 본점을 해당 시·도에 최종 등록한 날) 중 최근일자로부터 입찰공고일까지 일수로 산정합니다.

예시1) 기존에 있던 건설업 면허를 신설법인에 포괄적 양수도*를 통해 건설업 등록을 한 경우, 신설법인의 지역소재기간 산정 시 양수도 업체 모두 동일한 지역에 소재하고 있다면 기존에 건설업 면허를 보유하고 있는 양도업체의 지역소재기간 산정방법은?

예시1 답변) 신설법인의 입찰참가자격등록증에 기재된 내용을 기준으로 지역소재일을 산정합니다. 다만, 업체 간 분할·합병이 있는 경우에 분할·합병 사항, 본점소재지 이전 사항, 대표자 변동사항 등의 사실관계와 건설산업기본법령, 상법 등 관계법령을 고려하여 분할·합병 후 업체(입찰참가업체)와의 실체적 동일성이 인정되는 범위 내에서 분할·합병 전 업체의 지역소재기간을 인정받을 수 있습니다. 만약 분할·합병 전 업체의 ‘지역소재 기간’을 인정받고자 하는 경우에는 반드시 관련 증빙서류를 사전심사신청서 제출기한까지 조달청 운영지원과 문서접수처에 공문으로 제출하여야 하며, 자료를 제출하지 아니하여 발생하는 불이익 등의 모든 책임은 입찰자에게 있습니다.

※ 포괄적 양수도 : 건설업에 관한 자산과 권리·의무의 전부를 포괄적으로 양수·양도하는 경우



예시2) 한 업체가 두 개의 업종면허를 가지고 있으며 전문건설업(토공)은 '03.8.1 최초 등록(현재까지 10년 이상 A지역유지), 종합건설업(토목건축)은 '08.8.1 추가 등록(현재까지 5년 이상 A지역유지)하고 있다면 동 업체의 지역소재일 산정방법은?

예시2 답변) 업체의 지역소재기간 산정은 업종별 평가가 아닌 사업자별로 평가되므로 한 업체가 전문과 종합건설업을 모두 가지고 있다면 그 업체의 입찰참가자격등록증에 기재된 내용을 기준으로 지역소재일을 산정함.

2 계열회사 간 공동수급체 구성 가능 여부

- 계열회사간의 공동수급체 구성에 대해서는 지역의무공동계약의 경우에는 공동수급체의 구성원중 당해 지역의 업체와 그외 지역의 업체간에는 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 의한 계열회사가 아니어야 한다(국가계약법 시행령 제72조 제4항) 지역의무공동계약이 아닌 경우에는 동일 계열사 간의 공동수급체 구성도 가능한 것이며, 이 경우에 해당하는지는 입찰공고 내용 등을 고려하여 판단할 사항입니다.
- 주계약자관리방식에 의한 공동계약의 경우도 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 의한 상호출자제한기업집단소속 계열회사간에 공동수급체를 구성할 수 없습니다.(공동계약운용요령 제9조제4항)
- 상기 조항(국가계약법 시행령 제72조제4항 및 공동계약운용요령 제9조제4항을 위반한 입찰은 무효가 됩니다.(국가계약법 시행규칙 제44조제1항제9호 및 공사입찰유의서 제15조제11호)

3 총액입찰의 설계변경 여부

- 총액입찰의 경우라도 설계변경의 사유에 해당이 된다면 설계변경이 가능하며, 그에 따른 계약금액 조정도 가능합니다. 따라서 총액입찰은 설계변경이 불가능하다는 것은 잘못된 관행이며, 관련 규정 및 정부 유권해석에서도 설계변경이 가능하다는 입장입니다.
- 국가기관이 당사자가 되는 공사계약에서 계약담당공무원은 설계서(국가기관이 설계서를 작성하여 입찰자에게 제공한 경우에는 공사시방서, 설계도면, 현장설명서와 물량내역서)의 내용이 불분명하거나 누락·오류 또는 상호 모순되는 점이 있을 경우 등 계약예규 공사계약일반조건(이하 “일반조건”이라 합니다) 제19조제1항 각 호의 어느 하나(아래)에 해당하는 경우에 설계변경을 하고 일반조건 제20조에 따라 해당 계약금액을 조정할 수 있습니다.
 1. 설계서의 내용이 불분명하거나 누락·오류 또는 상호 모순되는 점이 있을 경우
 2. 지질, 용수 등 공사현장의 상태가 설계서와 다를 경우
 3. 새로운 기술·공법사용으로 공사비의 절감 및 시공기간의 단축 등의 효과가 현저할 경우
 4. 그 밖에 발주기관이 설계서를 변경할 필요가 있다고 인정할 경우 등 ‘설계서에 오류가 있는 경우’라 함은 설계를 함에 있어 기준이 되는 관련법령, 표준시방서, 전문시방서, 설계기준 및 지침 등에 상반되거나 상이한 설계내용이 있는 경우를 의미하며, ‘설계서간에 상호모순에 의한 경우’라 함은 설계도면, 공사시방서, 현장설명서, 물량내역서 등 설계서간 동일항목에 대하여 서로 상이한 내용을 정하고 있는 경우를 의미하는 것입니다.
- 그러나, 설계서(일반조건 제2조제4호)에서는 누락되지 않고, 설계서에 속하지 아니하는 예정가격조서나 산출내역서 상의 비목이나 품목의 단가에 대한 과다 또는 과소계상 혹은 누락, 예정가격 작성의 참고자료인 품셈의 변경이나 적용의 오류, 발주기관이나 계약상대자가 예정가격이나 입찰금액을 산정하기 위하여 작성하는 일위대가표, 수량산출서나 단가산출서의 누락이나 오류로는 총액입찰 여부와 관계없이 설계변경과 이에 따른 계약금액을 조정할 수 없으니 주의하시기 바랍니다.



4

추정가격, 추정금액, 공사예정금액, 예비가격기초금액, 예정가격의 차이점

공사입찰 및 계약과정에서 주로 사용되고 있는 용어의 개념 및 주요 이용분야는 다음과 같습니다.

- 추정가격 : 각 중앙관서의 장 또는 계약담당공무원이 예정가격이 결정되기 전에 예산에 계상된 금액 등을 기준으로 하여 산정한 금액으로서 관급자재금액과 부가가치세를 제외한 금액 (국가계약법시행령 제2조 및 제7조)

* 국제입찰 대상여부 판단기준, 적격심사 평가기준의 선택, 공사규모별 입찰 및 계약 방법 결정의 기준 사용

- 추정금액 : 국가계약법시행령 제2조제1호에 따른 추정가격에 부가가치세와 관급 재료로 공급될 부분의 가격을 합한 금액을 말합니다.

- 예비가격기초금액 : 조달청에서 조사한 당해 공사의 공사금액 (관급자재 대가 불포함)으로 예비가격 작성의 기초금액 및 적격심사의 시공경험 평가 기준금액 산정에 활용하고 입찰일 기준 7일전에 공개합니다.

- 예정가격 : 입찰 또는 계약체결 전에 낙찰자 및 계약금액의 결정기준으로 삼기 위하여 미리 작성, 비치하여 두는 가액을 말합니다. (국가계약법시행령 제2조 및 제8조)

* (기재부) 기초금액의 $\pm 2\%$ 금액 범위 내에서 서로 다른 15개의 가격(복수예비가격)을 작성, 작성된 15개중 입찰참가자가 추천한 4개의 숫자들을 산술평균하여 예정가격으로 결정합니다. (계약예규 예정가격작성기준 제44조의3)

* (조달청) 기초금액의 $\pm 2\%$ 범위 내에서 15개의 예비가격이 시스템에서 무작위로 작성(가격 비공개)되며, 작성된 15개중에서 입찰참가자가 추천(전자입찰 2개, 직접 입찰 1개 선택)한 예비가격 번호 중 가장 많이 추천된 번호 4개를 선정하여 당해 각 번호의 해당 예비가격을 산술평균하여 예정가격으로 결정합니다.

* (지방자치단체) 기초금액에 $\pm 3\%$ 상당금액의 범위 안에서 서로 다른 15개의 가격

(이하 “복수예비가격”이라 한다)을 작성하되, 이 경우 특별한 사유가 없는 한 0% ~ +3% 범위 안에서 7개, 0% ~ -3% 범위 안에서 8개의 복수예비가격을 작성. 이때 복수예비가격간의 폭은 최대한 확대한다. 입찰을 실시한 후 참가자 중에서 4인(우편입찰 등으로 인하여 개찰장소에 출석한 입찰자가 없는 때에는 입찰사무에 관계없는 자 2인)을 선정하여 복수예비가격 중에서 4개를 추첨토록 한 후 이들의 산술평균가격을 예정가격으로 확정합니다.

5 공공공사 입찰한도

도급한도액제도의 폐지로 일률적인 입찰가능상한은 없습니다. 다만, 일부 발주기관은 특별유의서 등에서 일정규모이상인 공사에 있어서 입찰자의 시공능력평가액이 당해 업종의 추정금액을 초과하도록 규정하고 있으니 발주기관별로 확인하시기 바랍니다.

한편 적격심사의 시공경험 평가와 관련하여 시공경험이 만점을 받지 못하더라도 입찰을 하지 못하는 것은 아닙니다.

다만 적격심사기준은 최저입찰자가 기준점수를 통과하여야만 낙찰자로 결정되는 것이므로, 만일 시공경험이나 경영상태 심사항목에서 만점을 획득하지 못하면 적격 심사시 적격통과점수 미달로 낙찰자에서 배제되거나 적격심사를 통과하더라도 통과자 중 최저입찰자가 되기는 상대적으로 만점획득 업체보다 어렵다는 것입니다.



6 시공능력평가액에 따른 입찰 참가여부

시공능력평가액 제한을 하는 경우가 아닌 한 시공능력평가액에 따른 입찰참가 제한은 없습니다. 다만, 조달청 공사의 경우 추정가격 50억 원 이상인 공사에서 주 업종 이외의 업종에 참여하는 자의 시평액은 당해 업종의 추정금액(관급자재대 제외)을 초과하여야 합니다(조달청 공사입찰특별유의서 제4조)

7 입찰참가자격의 판단기준일

입찰참가자격의 판단은 입찰참가신청서류의 접수마감일(입찰참가등록마감일)을 기준으로 하며, 입찰참가자는 입찰서제출 마감일까지 해당 입찰참가자격을 계속 유지하여야 합니다(공사입찰유의서 제3조의2제1항)

입찰참가자가 영업정지처분을 받은 경우에는 「건설산업기본법」등 관련법령에 의한 처리기준에 따라 입찰참가자격을 판단하고, 입찰참가자가 시행령 제76조에 의한 입찰참가자격제한을 받은 경우에는 입찰참가등록마감일 전일까지 입찰참가자격제한기간이 만료되어야 입찰참가가 가능합니다.(공사입찰유의서 제3조의2제3항). 따라서 입찰공고일에는 영업정지처분 중에 있다고 하여도, 입찰참가등록마감일 기준으로 영업정지 상태가 아닌 경우에는 입찰참가가 가능합니다.

8 영업정지처분 등을 받은 경우 PQ심사시 신인도 감점 한도

건설산업기본법 시행령 별표6에서는 영업정지 및 과징금의 부과기준에 대해 규정하고 있으며, 크게 영업정지 또는 과징금을 선택할 수 있는 사유와 영업정지만을 부과할 수 있는 사유로 나눌 수 있습니다. 영업정지 또는 과징금을 선택할 수 있는 사유에 의한 영업정지 또는 과징금 부과 처분의 경우에는(국가기술훈격증 등의 대여, 공사실적 등의 허위제출 등) -1.0점, 영업정지 또는 과징금을 선택할 수 없는 영업정지의 경우에는(건설업 등록기준의 미달 등) -2.0점의 감점을 받게 됩니다.

참고로, 국가계약법 상 6개월 이상 부정당업자 제재처분을 받은 경우 처분기간 종료 후에도 해당 기간 동안 신인도 점수를 감점하는 입찰참가자격사전심사요령 평가항목은 삭제('19.12.18)되었습니다.

9 국가공사의 경우 50억에서 100억 미만 공사 경영상태 평가시 제출하는 검토보고서의 협회 제출여부

기획재정부 예규에는 검토보고서를 협회에 제출하는 것으로 규정되어 있으나, 기획재정부 유권해석으로 협회에는 제출하지 않도록 되었습니다. 또한 검토보고서는 1순위 입찰자가 제출하는 것으로 한번 제출하셨다면 전산으로 등록되어 다시 제출하실 필요는 없습니다.



10 적격심사 결격사유

낙찰자 선정 이전에 공동수급체 구성원중 대표자가 부도·부정당업자 제재·영업정지·입찰무효 등의 결격사유가 발생한 경우에는 공동수급체의 결격사유에 해당되어 낙찰자로 선정될 수 없습니다.

다만, 대표자 이외의 구성원이 입찰서제출마감일 이후 낙찰자결정 이전에 부도·부정당업자 제재·영업정지·입찰무효 등의 상태에 있는 경우에는 해당 구성원을 제외한 잔존구성원의 출자비율 또는 분담내용을 변경하게 하여 평가합니다.(적격심사기준 제9조의2)

11 지역제한 공사의 경우 해당 지역 소재시기

지역제한경쟁입찰에 부치는 경우 법인등기부상 본점소재지 기준일(본점소재지가 변경된 경우 법인등기부상 본점소재지 변경일을 말한다.)은 입찰공고일 전일로 하며 계약체결일까지 계속 유지하여야 합니다. 다만 혁신도시 사업의 경우는 입찰공고일 전일 현재 해당업체의 전입일 익일부터 기산하여 90일 이상이 경과하고 있어야 합니다.(공사입찰유의서 제3조의2제2항).

12 50억 이상 공사에 적용되는 하도급 관리계획서상의 하도급업체 변경이 가능한지?

원칙적으로 하도급 관리 계획서상의 하도급 업체를 변경하는 것은 불가능합니다. 그러나, 하도급자의 부도 또는 계약체결의 포기 등 불가피한 사유로 이행할 수 없는 경우에는 발주자의 승인을 얻어 변경이 가능합니다.

13 「적격심사기준」 일자리창출 우대가점 문의

「(계약예규)적격심사기준」(제536호) 별표에는 일자리창출 실적이 확인되는 자의 경우 ①과 ②의 평가점수를 합산하여 일자리창출 우대 가점을 주도록 규정하고 있습니다. “① 근로내용 확인신고서(고용보험법 시행규칙별지 제7호 서식)로 신고한 최근 6개월 평균 고용인원 및 급여지급액이 그 이전 6개월 평균보다 증가한 경우”에서 ‘그 이전 6개월’이라 함은 ‘최근 6개월’로부터 직전 6개월을 의미하는 것입니다.

또한, '21.1.1. 예규 개정에 따라 “② 표준손익계산서 또는 공인회계사 등이 확인한 손익계산서 상 전년도 급여가 전전년도 급여보다 증가한 경우”에 대한 평가시 「법인세법 시행규칙」 별지 제3호의3서식을 기준으로 평가하되, 급여는 「법인세법 시행규칙」 별지 제3호의3서식(1) 표준손익계산서 상 급여(퇴직급여 제외) 및 「법인세법 시행규칙」 별지 제3호의3서식(3) 부속명세서 상 2. 공사원가명세서 급여(일용급여 및 퇴직급여 제외)를 합산해 산정하도록 변경되었습니다.

14 공사계약 후 시공을 하려고 하니 금액이 맞지 않아 공사할 수 없는 경우

현재 계약법상 발주기관은 입찰공고일부터 입찰등록 마감일까지 입찰에 관한 서류를 갖춰 두고 열람하도록 하고 있어 입찰자는 공사금액을 예측할 수 있습니다. 따라서, 계약을 하셨다면 계약금액이 적다고 하더라도 묵시적으로 적자를 감수하더라도 공사를 하겠다는 의미로 해석되어 현재 계약법 상 이의를 제기할 수 없습니다. 결론적으로 공사계약을 포기하시거나 민사소송으로 해결하셔야 합니다.

참고로, 국가기관 발주공사에 한해 적격심사대상공사 등의 경우에는 계약이행능력 등 심사에 필요한 서류를 제출하지 않거나 서류제출 후 낙찰자 결정 전에 심사



를 포기한 자에 대해서는 입찰참가자격제한 처분을 하지 않습니다. 여기서 주의할 점은 낙찰자 결정 전에 심사를 포기한 경우에 적용된다는 것입니다.

15 착공의 개시시점

계약상대자는 계약문서에서 정하는 바에 따라 착공토록 규정되어 있으나, 착공의 개시 시점에 대해 별도 규정이 없어 관행적으로 계약후 7일 이내 착공하도록 하고 있었습니다. 그러나 계약 후 착공일이 지나치게 짧아 착공서류 준비 및 공사계획 수립에 과도한 부담으로 작용하고 특히, 촉박한 공사계획 수립 시간으로 목적물의 품질저하 및 안전사고 등 우려가 있었습니다.

최근 이와 관련된 계약예규가 개정되었습니다. 계약담당공무원은 공사의 규모·난이도·성격을 고려하여 계약체결후 착공 준비기간을 다음과 같이 부여하도록 하였습니다(공사계약일반조건 제17조제2항)

- 추정가격이 10억원 미만인 경우: 계약체결일로부터 10일
- 추정가격이 10억원 이상인 경우: 계약체결일로부터 20일

다만, 재해복구 등 긴급하게 착공하여야 할 필요가 있는 공사계약 및 장기계속 공사의 1차 계약 이후 연차계약의 경우에는 계약상대자와의 협의를 거쳐 위에서 정한 일자 이전의 시점으로 착공일을 결정할 수 있습니다

16 우천으로 인한 계약기간 연장의 가부

국가를 당사자로 하는 공사계약에 있어서 계약예규 〈공사계약 일반조건〉 제26조제1항은 “계약상대자는 제25조제3항 각호의 어느 하나의 사유가 계약기간내에

발생한 경우에는 계약기간 종료전에 지체없이 제17조제1항제2호의 수정공정표를 첨부하여 계약담당공무원과 공사감독관에게 서면으로 계약기간의 연장신청을 하여야 한다. 다만, 연장사유가 계약기간내에 발생하여 계약기간 경과후 종료된 경우에는 동 사유가 종료된 후 즉시 계약 기간의 연장신청을 하여야 한다”라고 규정하고 있습니다.

우천 등 악천후의 경우 구체적으로 계약기간의 연장사유에 해당되는지의 여부는 동 규정에 의한 절차상 요건의 구비여부, 대상공사의 특성과 동 우천의 정도 및 통상범위 내의 예측가능성 및 동 우천으로 인한 실제 공사불가능일수 등을 종합적으로 검토하여 계약담당공무원이 사실 판단하여야 할 사항입니다.

17 공사의 이행지체 중 기성대가의 지급 가부

공사의 이행이 지체되고 있는 경우에도 지체상금을 공제한 나머지 금액을 기성대가로 청구할 수 있습니다.

18 지체상금 관련 불이익 사항

계약상대자가 계약상의 의무를 지체한 때에는 지체상금으로서 계약금액에 0.5/1,000과 지체일수를 곱한 금액을 현금으로 납부하도록 규정하고 있습니다.(국가계약법 시행령 제74조 및 동법시행규칙 제75조, 지방계약법 시행령 제90조 및 동법시행규칙 제75조). 지체상금을 납부한 경우라도, 추후 다른 입찰에서의 신인도 감점 등의 불이익조치는 없지만 지체상금이 국가계약법시행령 제50조제1항에 의한 해당 계약의 계약보증금 상당액에 달하는 경우에는 계약의 해제·해지 사유가 됩니다(공사계약일반조건 제44조제1항)



19

공동수급체가 구성원 중 일부가 탈퇴를 요청하는 경우 처리방법

- 국가기관이 분담이행방식에 의한 공동계약으로 체결한 계약에 있어서 공동수급체의 구성원은 발주기관에 대한 계약상의 의무이행에 대하여 분담내용에 따라 "각자 책임"을 지는 것이므로(자기가 분담한 부분에 대하여만 계약이행책임이 있는 것임) 정당한 이유없이 당해 계약을 불이행한 경우 등 입찰참가자격제한사유를 직접 야기한 당해 구성원에 대하여만 입찰참가자격제한조치를 하여야 합니다. 동 규정상 "정당한 이유"라 함은 천재·지변 또는 예기치 못한 돌발사태 등을 포함하여 명백한 객관적인 사유로 인하여 부득이 계약이행을 하지 못한 경우로서, 이는 각 중앙관서의 장이 구체적 사실 등을 고려하여 판단·결정해야 할 사항입니다.
- 공동수급체구성원의 출자비율 또는 분담내용을 변경하게 할 수 없습니다. 다만, 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제64조 내지 제66조에 의한 계약내용의 변경이나 파산, 해산, 부도, 법정관리, 워크아웃(기업구조조정촉진법에 따라 채권단이 구조조정 대상으로 결정하여 구조조정중인 업체), 중도탈퇴의 사유로 인하여 당초 협정서의 내용대로 계약이행이 곤란한 구성원이 발생하여 공동수급체구성원 연명으로 출자비율 또는 분담내용의 변경을 요청한 경우와 제 12조제4항의 경우에는 그러하지 아니합니다.
- 동 운용요령 [별첨2] 공동수급표준협정서(분담이행방식) 제13조제1항 각호에 따라 구성원중 일부를 계약이행중에 탈퇴시킨 경우를 중도탈퇴라고 볼 수 있는 것이며, 이때에는 잔존구성원이 공동연대하여 해당계약을 이행하여야 하고 잔존구성원만으로 면허, 실적, 시공능력공시액 등 잔여계약이행에 필요한 요건을 갖추지 못할 경우에는 발주기관의 승인을 얻어 새로운 구성원을 추가하는 등의 방법으로 해당 요건을 충족하여야 합니다

20 부정당업자 제재처분의 사유의 종류

계약의 부실이행, 하도급의 제한규정 위반, 정당한 이유 없는 계약 불이행, 허위 서류 제출, 입찰 담합, 뇌물 제공 등이 규정되어 있음. 원칙적으로 발주처별로 제재처분을 내리게 되지만 부실공사, 부정행위 등 일부 사유의 경우에는 타 발주기관에서 부정당업자 제재처분을 한 경우에는 다른 발주기관에서도 반드시 입찰참가제재 조치를 취하도록 규정하고 있습니다. 특히, 공사계약 후 실행율이 나오지 않아 공사를 할 수 없어 공사를 포기하게 되는 경우 부정당업자 제재처분이 내려지게 되기 때문에 입찰 당시부터 내역서의 섬세한 검토에 각별히 신경 써야 합니다.

21 국가(지방)계약법 상 입찰참가제재 처분과 건설산업기본법상의 영업정지 처분의 차이점

국가계약법상 부정당업자 제재처분으로 인한 입찰참가제한 조치는 사업자 별로 이루어지고(국가계약법시행령 제76조), 건설산업기본법상의 영업정지 처분은 등록한 업종별로 내려집니다.

예를 들어, A업체가 토목, 조경 면허를 가지고 있는 경우 입찰참가제재 처분을 받게 되면 해당 발주처에서 발주하는 모든 공사에 입찰 참여가 불가능하지만, 토목 면허의 영업정지 처분을 받게 되는 경우에는 조경 면허를 통해 건설업을 계속 영위할 수 있습니다. 또한 입찰참가제재처분과 영업정지처분은 병과될 수 있습니다.



22

종합건설업체가 전문공사에 참여하는 경우 시공경험 평가 대상으로 인정되는 실적

종합건설업체가 전문공사 입찰 시 시공경험은 전문공사 실적에 한정하여 평가합니다. 즉, 종합건설업체로서 전문공사에 직접 참여하여 쌓은 실적(원도급, 하도급 불문)에 한해 인정될 수 있으며, 종합공사 실적을 내역서 내용대로 여러 전문공사 실적으로 나누어 제출한 실적 등은 인정될 수 없습니다.

다만, 예외적으로 2020년 12월 31일 이전의 종합공사 실적의 경우 국토부 고시 「종합·전문업종간 상호시장 진출을 위한 건설공사실적 인정기준」 별표에 따라 각 전문공사별 실적으로 분개할 수 있으며, 해당 실적의 3분의 2를 전문공사 입찰 실적평가 시 적용할 수 있습니다.

나. 등록기준 관련

1

기술인에 관한 일시적 등록기준 미달규정 중 ‘50일 이내’의 판단기준

건설산업기본법 시행령 제79조의2의 규정에 의거 일시적인 등록기준 미달 판단에 있어 동조 제1호의 “기술능력에 해당하는 자의 사망·실종 또는 퇴직으로 인하여 등록기준에 미달되는 기간이 50일 이내인 경우”와 관련하여 50일의 경과 여부는 개별기술인별 미달기간을 기준으로 판단하여야 합니다.

기술능력에 해당하는 건설기술인 1인이 퇴사 후 50일이 경과하지 않은 상태에서 다른 건설기술인이 또 다시 퇴사하였을 경우에도 퇴사한 기술인별로 50일 이내에 각각 신규 인력이 입사하였다면 등록기준이 미달되지 않은 것으로 봅니다.

2

출산휴가 또는 육아휴직 기간 동안 다른 기술인을 보충해야 하는지 여부

건설산업기본법 시행령 별표2 비고 제1호 가목의 규정에 따라 건설업등록기준으로서의 자격취득자는 상시 근무하는 자를 말하며, 동 기술인이 휴직한 경우에는 상시 근무하는 것으로 보기 어려울 것이므로 당해 건설사업자는 건설업 등록기준상 기술능력에 미달하게 됩니다.

다만, 근로기준법 제60조제6항에 “임신중인 여성의 출산휴가기간은 출근한 것으로 본다”라고 규정하고 있으므로 출산휴가 기간에는 상시근무 한 것으로 보아 등록기준 미달에 해당되지 않는 것으로 봅니다.

또한, 휴직이라 하더라도 ‘육아휴직’의 경우에는 기술능력 기준이 2명 이상인 업종에 한정하여 1명에 대해서만 상시근무를 인정합니다.



3

하나의 사무실에 다수의 건설사업자가 칸막이로 사무공간을 구분하여 사용할 경우 사무실 인정 여부

건설산업기본법 제10조 및 동법 시행령 제13조에 따라 건설업을 영위하려는 자는 건설업등록기준이 되는 기술능력, 자본금, 보증가능금액, 시설 및 장비 등을 갖추어야 하며, 이 경우 사무실 등록기준은 건축법 등 관계법령에 적합한 건물이어야 하고 다른 건설사업자의 사무실과 명확히 구분되어야 합니다.

따라서, 다수 건설사업자가 하나의 사무실을 함께 이용할 경우에는 원칙적으로 사무실의 등록기준을 갖추었다고 볼 수 없으며 다만, 각 건설사업자별로 시설·장비 및 인력 등을 독립적으로 사용할 수 있는 별개의 분리된 사무실(공간)을 갖추고 건설업의 영위를 위해 필요한 책상 등 사무설비와 통신설비의 설치 및 사무인력이 상시 근무하기에 적합한 정도의 공간을 확보한 경우에 한하여 사무실 등록기준을 인정받을 수 있을 것입니다.

※ 하나의 사무실을 다수의 건설사업자가 사용하고 있는 경우 원칙적으로 사무실로 인정하지 않으며, 각 사무실의 출입문이 독립적으로 존재하고, 바닥에서 천정까지 파티션으로 구별되어 있을 경우(객관적으로 보아 각 사무실이 명확히 구분되어 있는 경우)에 한하여 사무실로 인정 가능

4

건설업등록기준 중 자본금기준과 관련하여 법인설립시 발생한 등록세, 설립비용 지출 등을 자본금으로 인정받을 수 있는지 여부

건설업등록기준상 자본금은 법인등기부등본상 납입자본금과 실질자본금 모두를 의미하며, 건설업관리규정에 따라 실질자본금을 평가하고 있는 바, 신규 법인을 설립하는 과정에서 등록세, 설립비용 등이 소요될 경우 이는 건설업의 실질자산으로 인정되지 않습니다.

5

건설사업자가 개발사업을 위한 도시개발사업조합에 차용한 사업비(조합운영비)의 건설업 실질자산 인정 여부

건설업체 기업진단지침 제19조에 따라 대여금은 법인세법상 특수관계자에 대한 가지급금 및 대여금은 부실자산으로 보고, 특수관계자가 아닌 자에 대한 대여금은 겸업자산으로 보고 있습니다. 다만, 종업원에 대한 주택자금과 우리사주조합에 대한 대여금은 계약서, 금융자료, 주택취득 현황, 조합 결산서 등을 통하여 실재성이 확인될 경우 실질자산으로 인정하고 있습니다.

따라서, 건설사업자가 개발 사업을 위해 도시개발사업조합에 차용해준 사업비(조합운영비)는 상기 규정에 따라 해당 건설사업자의 겸업자산으로 건설업 실질 자산으로 인정되지 않습니다.

6

골프회원권을 실질자산으로 인정할 수 있는지 여부

건설업 실질자산의 판단과 관련하여 골프회원권은 건설업과리규정 [별지 2] 건설업체 기업진단지침 제22조에 따라 건설업의 실질자산으로 인정 될 수 없습니다.

7

공사계약보증을 위해 건설공제조합에서 질권설정한 예금의 평가

진단대상사업의 수행을 위해 건설공제조합의 선급금 보증, 계약보증 등과 관련하여 건설공제조합이 질권을 설정한 경우에는 건설업에 직접 사용하고 있는 금융상품으로 볼 수 있으므로 실질자산으로 인정 가능합니다.



8 표지어음의 예금 평가

표지어음의 경우 양도성 예금증서와 같이 발행 후 만기일까지 양도 등 유통이 가능하므로 진단기준일에 실제 보유하고 있는지는 소명되지 아니하므로 ‘기명식’으로 발행되어 은행의 잔고증명서가 발급된 경우에 한하여 실질자산으로 인정이 됩니다.

9 취득 증빙자료가 없는 재고자산의 평가

건설업체 기업진단지침 제18조제2항에 따라 원자재 및 이와 유사한 재고자산은 부실자산으로 보되, 보유기간이 취득일로부터 1년 이내인 재고자산으로서 그 종류, 취득일자, 취득사유, 현장일지, 실사 등에 의하여 진단기준일 현재 건설업을 위해 보유하고 있음을 확인한 경우에는 실질자산으로 평가합니다.

10 건설업관리 규정상 “임차부동산이 본점, 지점 또는 사업장 소재지가 아닌 경우에는 부실자산으로 본다”는 규정을 적용할 경우 본점, 지점 또는 사업장 소재지의 적용범위

건설업체 기업진단지침 제21조에 따라 임차보증금은 임대차계약서, 금융자료, 확정일자, 임대인의 세무신고서 및 시가자료 등에 의하여 평가하며, ①거래의 실재성이 없다고 인정되는 경우 ②임차 목적물이 부동산이 아닌 경우 ③임차부동산이 본점, 지점 또는 사업장 소재지가 아닌 경우 또는 임직원용 주택인 경우에는 부실자산으로 보고 있습니다.

상기 규정에서 본점, 지점은 법인등기부등본상 본점, 지점을 의미하며 사업장 소

재지는 해당 건설업체가 공사 중인 사업장 등에 직원이 상주하여 관련 업무를 볼 수 있는 시설이 갖추어져 있는 등 보유 업종과 관련된 업무를 영위할 수 있는 임차부동산을 의미합니다.

11 공사대금을 건물로 받은 경우 실질자산으로 인정되는지 여부

건설업체 기업진단지침 제17조제5항에 따라 매출채권을 건물(부속토지 포함)로 회수한 경우, 그 건물은 취득한 날부터 2년간 실질자산으로 인정합니다.(2014.9.29 시행)

12 건설공사의 매출채권의 인정기간

건설업체 기업진단지침 제17조제4항에 따라 건설공사의 매출채권은 발생일로부터 2년 이상 경과한 경우에는 인정되지 않습니다. (2014.9.29 시행)

13 건설업체가 판매·분양 목적으로 시공한 후 미분양된 건물의 실질자산 인정여부

건설업체 기업진단지침 제18조 제3항에 따라 주택, 상가 오피스텔 등 진단대상 사업과 연관이 있고 판매를 위한 신축용 자산(시공한 경우에 한함)의 재고자산은 실질자산으로 인정 가능합니다. (2014.9.29 시행)



14 유형자산의 평가

건설업체 기업진단지침 제23조에 따라 유형자산은 토지, 건물, 건설 중인 자산 및 그 밖의 유형자산을 포함하고, 소유권, 자산의 실재성 및 진단대상사업에 대한 관련성을 종합하여 평가하며, 등기 또는 등록대상인 자산으로서 법적 및 실질적 소유권이 없는 경우에는 부실자산으로 봅니다.

임대자산이나 운휴자산 등 진단대상사업과 관련이 없는 유형자산은 겸업자산으로 평가합니다. 또한, 건설업에 직접 사용하지 않는 유형자산은 겸업자산으로 평가하며, 제조업, 운송업, 서비스업, 도소매업 등 타 업종에 사용되는 유형자산, 임직원 거주 목적의 주택 또는 건설업에 직접 사용되지 않는 토지건물 등도 겸업자산으로 봅니다.

15 건설사업자가 제조업 등을 겸업하고 있을 경우 겸업자본의 평가

건설업체 기업진단지침 제28조에 따라 건설사업자가 건설업과 겸업사업을 경영하는 경우에는 동 지침에서 겸업사업과 관련한 자산은 겸업자산으로 보고, 그 겸업자산과 직접 관련된 부채는 겸업부채로 봅니다.

또한, 겸업자산과 겸업부채를 제외한 자산과 부채는 진단대상사업과 겸업 사업을 상시 구분 경리하여 실지귀속이 분명한 경우에는 실지귀속에 따라 겸업자산과 겸업 부채를 구분하고, 겸업자산과 겸업부채로 구분할 수 없는 공통자산과 공통부채는 겸업비율에 의하여 구분하며, 겸업비율은 진단 기준일이 속한 회계연도의 각 사업별 수입금액 비율로 합니다.

16 영업정지기간 중에도 등록기준을 다 맞추고 있어야 하는지

건설업 등록기준은 상시 충족하고 있어야 하는 것이 원칙입니다. 건설업관리규정 제7장제2호나목에 따라 건설업등록기준 미달에 해당되는 건설사업자로서 동일한 사유에 해당하는 등록기준의 미달로 최근 3년 이내 제재처분을 받았거나, 건설업등록기준 미달에 해당되어 영업정지 처분을 받은 건설사업자가 처분종료일까지 등록기준의 미달사항을 보완하지 아니하면 등록이 말소됩니다.

17 건설업관리규정의 건설업 등록말소처분에 해당되는 “동일한 사유에 해당하는 등록기준의 미달로 최근 3년 이내에 제재처분을 받은 사실이 있을 때”에서 최근 3년 이내의 범위 적용시점

건설산업기본법 제83조제3의3호에 따르면 건설사업자로서 기술능력, 자본금, 시설·장비 및 보증가능금액확인서 등 ‘동일한 사유에 해당하는 등록기준의 미달로 최근 3년 이내 제재처분을 받은 사실이 있는 때’에는 건설업 등록말소 처분하도록 규정하고 있습니다.

이 경우, ‘동일한 사유에 해당하는 등록기준의 미달로 최근 3년 이내 제재처분을 받은 사실이 있는 때’란 건설사업자가 등록기준 미달로 행정처분을 받은 후 처분일 [영업정지 시작일(또는 종료일)이 아닌 영업정지처분 공고상의 처분일자]로부터 3년 이내에 동일한 등록기준 미달에 해당하는 사유가 다시 발생한 때[자본금 등록기준 미달의 경우 통상적으로 진단기준일]을 의미함을 알려드립니다.



18

건설업 등록 이후 직원급여 및 영업을 위한 비용 지출 등으로 인해 건설업 등록기준 자본금이 미달할 경우 제재처분 대상인지 여부

건설산업기본법 제10조에 따라 건설사업자는 건설업을 등록할 경우 기술인, 자본금, 시설 및 장비 등을 갖추어야 하며, 동법 제83조제3호에 따라 건설사업자가 건설업의 등록기준에 미달한 사실이 있는 때에는 영업정지 등의 제재처분을 받게 됩니다.

따라서, 건설사업자가 건설업을 등록한 후 직원 급여 및 기타 영업비용 등의 지출로 인하여 건설사업자의 건설업 등록기준 자본금이 미달하였다면 해당 건설업은 제재처분대상이 됩니다.

※ 건설업 등록에 따른 직원급여 및 기타 영업비용 등은 건설업 실질자산으로 인정하지 않음

19

해외건설공사 수행시 발생한 공사매출채권의 실질자산 인정여부

건설업관리규정(국토교통부 예규 2015-113호, 2015.8.20) 별지2 건설업체 기업진단지침 제17조 제4항에 따르면 발생일로부터 2년 이상을 경과한 매출채권과 미수금 등 받을채권은 부실자산으로 보며, 다만 국가, 지방자치단체 또는 공공기관에 대한 받을채권 등의 경우에는 제외하도록 규정하고 있습니다.

해외건설공사 수행시 해당 국가, 지방자치단체 또는 공공기관으로부터 발생한 매출채권(공사미수금)의 경우, 해당 국가와 체결된 투자보호협정 등에 호혜에 관한 내용이 있고, 해당 국가 소재 대사관 등을 통하여 공공기관인지 여부가 확인된 경우에는 위 단서 규정을 준용할 수 있습니다.

20 영업정지 기간 중 경미한 건설공사가 가능한지 여부

건설산업기본법 제9조 및 동법 시행령 제8조는 공사예정금액이 5천만원 미만인 종합건설공사 또는 공사예정금액이 1천 5백만원 미만인 전문건설공사(가스 시설공사, 철강재설치공사 및 강구조물공사, 석도설치공사, 승강기설치공사, 철도·궤도공사, 난방공사는 제외) 또는 조립·해체하여 이동이 용이한 기계설비 등의 설치공사(당해 기계설비 등을 제작하거나 공급하는 자가 직접 설치하는 경우에 한함)는 건설업 등록을 하지 아니하고도 건설업을 할 수 있다고 규정하고 있습니다.

하지만, 경미한 건설공사도 여전히 건설사업자의 영업 범위나 대상에 속하는 것이므로, 건설업의 영업정지처분을 받은 건설사업자는 영업정지기간 동안 건설산업기본법 제14조 제1항이 정한 예외적인 사유에 해당하지 아니하는 이상 건설업을 영위할 수 없고, 영업정지처분에 의하여 금지되는 건설업 영업에는 '경미한 건설공사'도 포함됩니다.

21 품질관리업무를 수행하는 건설기술인도 건설업체 기술능력 등록기준에 포함될 수 있는지 여부

건설기술인 등급 인정 및 교육 훈련 등에 관한 기준(국토교통부 고시 제 2019-163호) [별표 3] 건설기술인의 등급 산정 및 경력인정방법 등에 따르면 건설기술인 등급 산정시 '설계 및 시공 등 업무', '품질관리업무', '건설사업관리업무'별로 각각 기술등급을 산정하도록 하고 있습니다.

이 중 건설산업기본법령에 따라 기술능력 등록기준으로서 인정되는 건설기술인은 "설계 및 시공 등 업무를 수행하는 건설기술인"에 한정됩니다.



다. 실적신고 및 시공능력평가 관련

1

계약체결 후 기성이 이루어지지 않은 공사만 있는 업체의 경우 실적신고를 해야하나?

신고대상업체는 건설공사 실적의 유무와 상관없이 공사실적신고(2월, 건설기술인 포함)와 하여야만 시공능력평가액을 공시 받을 수 있습니다. 계약이 체결(자기건설 공사의 경우는 착공)되었으나, 기성이 이루어지지 않은 공사라도 반드시 신고하여야 하며, 기성실적증명서는 기성액을 “0”으로 기재(발주자 날인 불필요)하여 제출합니다.

2

단일공사로 복합공종(토목과 건축공사가 함께 있는 공사 등)에 해당하는 경우 공종별 분리신고는?

1건의 계약으로 체결된 건설공사는 공종을 분리하여 신고할 수 없으며, 부대공사는 주된 공종에 포함하여 신고하여야 합니다.

3

종합건설사업자간 하도급공사가 있는 경우

【 2020.12.31. 이전 발주공사 】 종합건설사업자에게 하도급 준 경우 원도급사는 하도급 준 금액을 제외하고 신고하여야 하나, 하도급 준 금액은 실적신고시 별도양식을 통해 신고할 경우 시공능력평가지 실적으로 인정받을 수 있습니다. 종합건설사업자간 하도급 중 동일업종 건설업체에게 하도급 받은 하도급사는 자사가 시공한 부분을 신고하고 “발주자서면승낙서” 및 “하도급계약서” 사본을 원

본대조필 하여 첨부해야 합니다.(미제출시 실적 불인정)

【 2021.1.1 이후 공공 발주 공사와 2022.1.1. 이후 민간 발주 공사 】 2021.1.1 이후 공공 발주 공사와 2022.1.1. 이후 민간 발주 공사분에 있어 종합건설사업 자에게 하도급을 준 경우에는 해당 금액을 포함하여 신고가 가능합니다.

4

입찰공고가 물품납품으로 발주된 경우 건설공사 실적으로 인정 받을 수 있는지 여부

물품구매, 제작납품, 용역으로 계약되었더라도 해당 건설업 등록과 시공 (현장설치)을 입찰참가자격조건으로 제한하고 발주자가 건설공사 기성실적증명 발급 시 실적인정 가능합니다.

5

실적신고 누락하였을 경우 신고 가능한지

실적신고 해당연도의 직전 2개연도 실적에 한해 정기 시공능력평가지 신고 가능

6

2024년도 기성한 부분에 대하여 세금계산서 발행을 2024년도에 일부 및 2025년도 초에 나머지 금액을 발행할 경우 신고 방법

○ 2024년도에 준공된 경우로 일부 세금계산서발행을 2025년도 초에 발행한 경우
☞ 준공금액을 기준으로 기성액을 신고서에 작성하고, 증빙서류로 2025 1/4분기



매출처별세금계산서합계표, 기성실적증명서, 도급계약서사본, 인허가서류, 건축물 대장 등을 제출 보완해야 합니다.

7 주계약자관리방식 공동도급공사가 있는 경우 실적신고 방법

주계약자관리방식으로 공동도급한 공사의 주계약자는 자사의 기성액과 공동수급체 구성원의 기성액을 포함(종합건설사업자와 분담하여 시공한 경우 종합건설사업자가 시공한 기성액의 50%, 전문건설사업자와 분담하여 시공한 경우 전문건설사업자가 시공한 기성액의 100%)하여 신고합니다.

※ 주계약자관리방식 : 도급받은 건설공사를 공동수급체 구성원별로 분담하여 수행하되, 공동수급체 구성원 중 주계약자를 선정하고, 주계약자는 전체 건설공사 수행에 관하여 계획, 관리, 조정하는 공동도급계약방식을 말함

8 건설사업자가 시공능력평가 자료로 허위실적 또는 허위 재무제표 등을 제출한 경우 제재처분

건설사업자가 건설공사실적, 기술인보유현황 등을 거짓으로 제출한 때에는 건설산업기본법 제82조제1항제3호에 따라 영업정지 또는 과징금 처분을 받게 되고 같은 법 제97조제2호에 따라 1년이하의 징역 또는 1천만원이하의 벌금에 처하게 됩니다.

9

2024년 건설공사 실적신고시 해당공사의 기성금을 2025년에 수령하였을 경우 2024년 실적으로 인정받을 수 있는지

건설공사 기성실적 신고시 공사대금 수령여부와 관계없이 당해 건설공사의 실제 기성부분을 신고하는 것이므로, 발주자로부터 기성부분에 대하여 건설공사 기성 실적증명을 받아 제출하시면 됩니다.

10

건축공사업을 등록한 업체가 승강기 설치공사를 한 경우 실적으로 인정 가능 여부

승강기 설치공사는 전문건설공사에 해당하므로, 전문공사를 시공하기 위해서는 건설산업기본법 제16조제1항에 따라 해당 전문공사를 시공하는 업종 (승강기·삭도공사업)을 등록하여야 하나, 업역체계 개편으로 상호시장 진출이 허용된 공사에 있어서는 종합건설사업자도 해당공사의 수행이 가능하여 실적으로 인정받을 수 있습니다. (단, 공공공사에 있어서는 2021.1.1일 입찰공고일부터, 민간공사에 있어서는 2022.1.1.일 입찰공고일(입찰공고일이 없을 경우 계약일)부터 적용)



11 신규 및 업종 추가시 시공능력평가방법

○ 신규로 건설업을 등록하거나 추가 등록하여 시공능력평가를 받는 경우

☞ <https://ncons.cak.or.kr>에서 프로그램을 구매하신 후 프로그램에 자료입력 및 전송(제출서류는 대한건설협회 본회로 방문 또는 우편 접수)

- 신규 시공능력평가지 제출서류

- ① 신규건설업체 시공능력평가 신청서(전산 출력물)
- ② 종합건설업 영업기간 확인 동의서 원본(전산 출력물)
- ③ 건설업등록증 사본
- ④ 사업자등록증 사본
- ⑤ 법인등기부등본(최근 3개월 이내 발급)
- ⑥ 법인인감증명서(최근 3개월 이내 발급) 원본
- ⑦ 건설업 등록 신청 시 등록관청에 제출한 재무제표 또는 재무관리상태진단보고서 원본
- ⑧ 직전 회계연도 정기결산서(해당업체만 제출)원본
- ⑨ 기술인보유증명서 원본(한국건설기술인협회 발행)

- 업종추가·변경시 제출서류

- ① 공문(업종추가·변경에 따른 시평액 신청요청)
- ② 재무관리상태진단보고서(직전월말 기준) 또는 정기결산서(재무제표, 외감대상은 감사보고서) 중 업종추가, 변경시 등록관청에 제출한 서류
- ③ 기술인 보유증명서 원본

12 건설근로자 고용평가는 무엇이며 어떻게 평가받을 수 있는지

건설근로자에 대한 처우개선을 위해 건설근로자의 고용, 복지 등에 대해 평가하여 우수한 건설사업자에게 시공능력평가지 우대하고 있습니다.

건설근로자 고용평가를 받기 위해서는 매년 4월 15일까지 ‘건설근로자 고용평가 신청서’와 ‘고용보험 피보험자격 취득자 내역’을 평가기관에 제출하여야 하며, 평가 결과 우수한 건설사업자는 시공능력평가지 최근 3년간 건설공사실적의 연차별 가중 평균액의 3~5%를 가산받을 수 있습니다. 자세한 평가방법은 건설산업기본법 시행규칙 별표6을 참고하시기 바랍니다.

13 일체형 작업발판을 사용한 공사현장이 있을 경우 시공능력평가 시 가산받을 수 있는지

건설사업자가 민간공사 현장에서 일체형 작업발판(시스템 비계)를 설치하였을 경우 실적신고시 관련 사실에 대한 감리자 등의 확인서를 제출하면 시공능력평가액에 가산받을 수 있으며,

해당 건설사업자의 신규 국내민간공사 건설현장수 대비 일체형 작업발판 설치현장 수 비율에 따라 최근 3년간 연차별 가중평균액의 2~5%를 가산하고 있습니다 (2020년 1월 1일 이후 신규 계약체결한 공사현장만 해당되며 신고시 최초 1회만 시공능력평가에 가산)



14

공공공사의 발주자로부터 자재를 공급받아 설치한 경우 시공능력평가지 실적으로 인정 되는지

공공공사의 경우 발주자가 구입하여 자재를 공급하고 건설사업자가 이를 설치하였을 경우 해당하는 금액의 2분의 1을 시공능력평가지 실적으로 인정받을 수 있습니다.(2020년 1월 1일 이후 신규 계약체결한 공공공사만 해당)

15

직접시공한 부분이 있을 경우 시공능력평가지 실적으로 인정되는지

70억원 이상의 공공공사를 수행하면서 직접시공한 부분이 있을 경우 해당금액의 20%를 시공능력평가지 실적으로 인정받을 수 있습니다.(2019년 8월 1일 이후 신규 계약체결한 공공공사만 해당)

라. 기타 건설산업기본법 관련

1 기재사항변경 신고 방법

상호·대표자·영업소소재지·법인등록번호·국적 또는 소속국가명의 변경이 있는 때에는 30일 이내에 기재사항변경신고를 하시면 됩니다. 접수는 대한건설협회 각 시·도회에서 받고 있습니다.(건산법 제9조의2, 시행령 제12조의3, 시행규칙 별지 제5호)

변경신청을 위한 구비서류

- ❶ 상호·명칭을 변경하는 경우 : 법인인 경우에는 법인등기부등본, 개인인 경우에는 사업자등록증 사본
- ❷ 성명 또는 대표자를 변경하는 경우 : 다음 각 목의 서류
 - 법인인 경우에는 법인등기부등본, 개인인 경우에는 성명의 변경을 증명하는 서류
 - 외국인인 경우에는 외국인등록증 사본
- ❸ 영업소의 소재지를 변경하는 경우 : 다음 각 목의 서류
 - 법인인 경우에는 법인등기부등본, 개인인 경우에는 사업자등록증 사본
 - 사무실을 갖추었음을 증명하는 다음의 서류
 - 1) 자기소유인 경우 : 건물등기부등본
 - 2) 전세권이 설정되어 있는 경우 : 전세권이 설정되어 있음이 표기된 건물등기부등본
 - 3) 임대차인의 경우 : 임대차계약서 사본 및 건물등기부등본
- ❹ 법인등록번호 또는 주민등록번호를 변경하는 경우 : 법인등록번호 또는 주민등록번호의 변경을 증명하는 서류
- ❺ 국적 또는 소속국가명을 변경하는 경우 : 국적 또는 소속국가명의 변경을 증명하는 서류



2

영업정지 또는 등록말소 처분을 받은 후에 계속해서 공사가 가능 여부

영업정지 또는 등록말소의 경우에도 처분 전에 도급계약을 체결하였거나, 관계 법령에 따라 허가·인가 등을 받아 착공한 건설공사는 계속 공사가 가능합니다 (건설법 제 14조). 그러나 처분 이후에는 자가공사라도 공사할 수 없습니다.

다만, 영업정지나 등록말소 처분을 받은 사실을 수급인의 경우에는 발주자에게 하수급인의 경우에는 발주자 및 수급인에게 바로 통지해야 하며, 통지를 받은 발주자 및 수급인은 통지를 받거나 처분사실을 안 날로부터 30일 이내에 도급계약을 해지하거나 해지를 요청할 수 있습니다.

만일, 발주자 및 수급인에게 처분사실을 미통지하는 경우 500만 원 이하의 과태료가 부과됩니다.

3 건설공사대장이나 하도급건설공사대장 통보의 대상 및 방법

도급금액이 1억 원 이상인 건설공사(공공·민간)를 도급받은 건설사업자(시행령 제26조제1항) 혹은 1건 공사의 하도급금액이 4천만 원 이상인 건설공사를 하도급 받은 건설사업자(시행령 제26조제2항)는 도급계약내용(수급인, 도급금액, 공동도급지 분율 및 분담내용, 보증금 및 계약조건), 현장배치기술인, 하수급인 현황, 공사 진척 및 공사대금 수령현황 등(시행규칙 제21조, 별지 제17호 서식·별지 제17호의2서식) 건설공사에 관한 사항을 건설공사대장 또는 하도급건설대장에 기재하고, 국토교통부 장관이 지정·고시하는 정보통신망(건설산업정보시스템, <https://www.kiscon.net>)을 통하여 통보하여야 합니다.

통보는 도급계약(하도급업자는 하도급계약 체결한 날)을 체결한 날로부터 30일 이내에 해야 하고, 통보한 사항에 변경이 발생하거나 새로이 기재하여야 할 사항이 발생한 경우 발생일로부터 30일 이내에 해야 합니다.

만일 건설공사대장을 해당공사 완료일까지 미통보한 경우 시정명령, 시정명령 위반 시 500만 원 이하 과태료, 건설공사대장 허위통지시 500만 원 이하 과태료(건설법 제81조 제3호, 제99조 제3호)가 부과됩니다.



4 건설공사의 직접시공의무 기준

직접시공의무대상공사는 도급금액 70억 미만인 공사(공공/민간)로, 아래표 도급금액에 따른 비율에 상당하는 공사를 직접시공해야 하며(시행령 제30조의2), 2019년 7월 1일부터 직접시공 비율의 산정 방식이 공사금액 기준에서 노무비 기준(원청 노무비 / 총 노무비)으로 변경되었습니다.

도급금액	직접시공비율
3억 미만	50% 이상
3억이상 10억미만	30% 이상
10억이상 30억미만	20% 이상
30억이상 70억미만	10% 이상

또한, 1건 공사 도급금액이 4천만 원 미만으로 공사기간 30일 이내인 공사인 경우를 제외하고는 직접시공계획통보서(규칙 별지 22의6)를 도급계약체결일로부터 30일 이내 발주자에게 제출해야 합니다(kiscon 통한 전자통보 가능). 다만, 발주자가 공사품질 등을 위하여 서면 승낙한 경우와 수급인이 도급받은 건설공사 중 특허 또는 신기술이 사용되는 부분을 그 특허 또는 신기술을 사용할 수 있는 건설사업자에게 하도급하는 경우에는 직접 시공하지 않을 수 있습니다.

직접시공계획서 미제출시 500만 원 이하 과태료 부과(건설법 §99 4호)되고, 직접시공의무 위반 시 1년 이내 영업정지 또는 도급금액의 100분의 30에 상당하는 과징금 부과 (동법 §82② 2호)됩니다. 또한, 직접시공계획서를 제출하지 않거나, 직접시공계획에 따라 공사를 시공하지 아니한 경우 발주자는 도급계약 해지 가능(법 §28의2 ③)합니다.

5 직접시공계획 통보 주체

발주자와 도급계약을 체결한 건설업체가 건설산업기본법시행규칙 별지 제22호의 6 서식에 의한 직접시공계획통보서를 작성하여 발주자 또는 감리자에게 직접시공사항을 통보해야 합니다.

공동도급(공동이행방식, 분담이행방식, 주계약자관리방식) 공사의 경우,

공동이행방식

도급받은 공동수급체의 구성원은 연대하여 계약이행의 책임을 지므로 직접시공계획서 작성 및 통보의무는 공동수급체 구성원 모두에게 부과되는 의무사항이며, 공동수급체의 대표자(사)가 구성원을 대표하여 일괄적으로 발주자에게 통보할 수 있을 것입니다.

분담이행방식

도급받은 공동수급체의 구성원은 자신이 분담한 부분에 대하여만 계약이행책임을 지므로 직접시공계획서 작성 및 통보의무는 공동수급체 구성원 각자에게 부과되는 의무사항으로 구성원이 각자 발주자에게 통보하여야 합니다.

주계약자관리방식

주계약자로 건설공사를 도급받은 공동수급체의 구성원은 자신이 분담한 부분에 대하여 계약이행책임을 지는 외에 다른 구성원의 계약이행책임에 대하여도 연대책임을 지고, 주계약자 이외의 구성원은 자신이 분담한 부분에 대하여만 계약이행 책임을 지므로, 직접시공계획서 작성 및 통보는 주계약자가 구성원을 대표하여 일괄적으로 발주자에게 통보할 수 있을 것이나, 그 통보 의무는 주계약자 뿐만아니라 구성원 모두에게 부과되는 의무사항입니다.



6

건설공사의 일괄하도급제한 및 예외사유

건설사업자는 당해 건설공사의 전부 또는 주요부분의 대부분을 다른 건설사업자에게 하도급 할 수 없습니다.

※ 주요부분의 대부분의 하도급

도급 받은 공사 중 건산법 시행령 제21조제1항의 규정에 의한 부대공사*를 제외한 주된 공사의 전부를 하도급하는 경우(동 시행령 제31조제1항)

- * ① 주된 공사를 시공하기 위하여 또는 시공함으로 인하여 필요한 종된 공사
- ② 2종이상의 전문공사가 복합된 공사로서 공사예정금액이 3억 원 미만이고 주된 전문공사의 공사예정금액이 전체 공사예정금액의 1/2이상인 경우 그 나머지 부분의 공사

다만, 도급받은 건설공사를 계획·관리 및 조정하면서 2인 이상에게 분할하여 하도급하는 경우로서, 다음과 같은 경우에는 일괄하도급을 예외적으로 허용합니다(건산법 제29조 제1항 단서 및 시행령 제31조 3항).

- 전문공사를 시공하는 업종별로 분할하여 각각 해당 전문공사를 시공할 수 있는 자격을 보유한 건설사업자에게 하도급 하는 경우
- 도서·산간벽지에서 시행되는 공사를 해당 도서·산간벽지가 속하는 시·도에 있는 중소건설사업자 또는 등록한 협력업자에게 하도급하는 경우

7 당해 공사의 재하도급 가능 여부

원칙적으로 건설공사를 하도급받은 자는 다른 사람에게 다시 하도급할 수 없으나, 다음의 경우에는 예외적으로 재하도급을 허용합니다.(건설법 제29조 제3항 단서)

- ㉠ 종합건설사업자가 하도급받은 경우로서 그가 하도급받은 건설공사 중 전문공사에 해당하는 건설공사를 그 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자에게 다시 하도급하는 경우(발주자가 공사의 품질이나 시공상 능률을 높이기 위하여 필요하다고 인정하여 서면으로 승낙한 경우에 한정)
- ㉡ 전문건설사업자가 하도급받은 경우로서 다음 요건을 모두 충족하여 하도급받은 전문공사의 일부를 그 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자에게 다시 하도급하는 경우

· 수급인의 서면 승낙을 받을 것

· 공사의 품질이나 시공상 능률을 높이기 위하여 필요한 경우로서 하도급 받은 공사금액의 20%이내 금액의 공사를 재하도급하는 경우

즉, ㉡의 재하도급이 허용되는 요건과 재하도급이 가능한 공사는 다음과 같습니다. (건설법 시행규칙 제25조의7)

- 재하도급 허용요건

· 공사품질이나 시공상 능률 제고를 위해 필요하다는 발주자의 서면승낙

· 하수급인의 재하도급대금지급보증서 교부 또는 재하도급대금 직불 서면 합의 (수급인, 하수급인, 재하수급인)

· 건설기계대여대금(또는 건설공사부품대금) 및 건설공사 근로자 임금에 대한 하수급인의 연대책임 합의서 작성 및 제시

- 재하도급 가능 공사



- 신기술 또는 특허권 설정 공법적용 공사를 기술 개발한 전문건설사업자 또는 특허권 있는 전문건설사업자에게 재하도급하는 경우
- 점보드릴, 쉴드기 등 조작 또는 특허(실용신안권) 설정된 자재의 제작·설치에 관한 상근 전문인력을 보유한 건설사업자에게 재하도급하는 경우
- 복합공사를 하도급받은 공사 일부를 발주자 및 수급인이 전문성 있다고 인정하는 건설사업자에게 재하도급하는 경우 등

8 하도급계약의 적정성 심사 대상

하도급저가심사제도(건설법 제31조, 시행령 제34조)는 지나친 저가 하도급을 방지하기 위해 하도급률이 도급금액 중 하도급부분에 상당하는 금액의 82% 미만인 경우 또는 하도급계약금액이 하도급부분에 대한 발주자 예정가격의 100분의 64에 미달하는 경우에 발주자는 하도급 적정여부를 심사할 수 있도록 한 제도입니다.

심사결과 90점 미만인 경우 하도급 계약내용 또는 하수급인의 변경 요구를 할 수 있고, 변경 요구는 하도급통보 받은 날 또는 사유 있음을 안 날부터 30일 이내에 서면으로 하여야 합니다. 수급인이 발주자의 요구에 정당한 사유 없이 불응하는 경우 시정명령이 가능하고 공사결과에 중대한 영향을 끼칠 우려가 있는 경우에는 해당 건설공사의 도급계약을 해지할 수 있습니다.

민간공사(임의적용)와 달리 국가·지자체, 대통령령이 정하는 공공기관* 발주 공사에 대하여는 심사 제도를 의무화하고 있습니다.

* 국가 또는 지자체가 출자 또는 출연한 법인

9 발주자가 하도급대금을 직접 지급하는 경우

발주자가 하도급대금을 하수급인에게 직접 지급할 수 있는 경우는 다음과 같습니다.(건설법 제35조 제1항)

- 공공공사에 있어서 수급인이 하도급대금 지급을 1회 이상 지체한 경우 또는 예정가격의 82%미만으로 도급계약을 체결한 경우로서 발주자가 하수급인의 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우
- 수급인이 파산 등으로 인하여 하도급대금을 지급할 수 없는 명백한 사유가 있다고 발주자가 인정하는 경우

또한 발주자가 하도급대금을 하수급인에게 직접 지급하여야 하는 경우는 다음과 같습니다(건설법 제35조 제2항).

- 발주자와 수급인 간 또는 발주자·수급인 및 하수급인 간에 하도급대금의 직접 지급에 관해 명백히 합의한 경우
- 하수급인이 시공한 분에 대한 하도급 대금지급을 명하는 확정판결을 받은 경우
- 수급인이 하도급대금 지급을 2회 이상 지체한 경우로서 하수급인이 발주자에게 하도급대금의 직접지급을 요청한 경우
- 수급인의 지급정지·파산 그 밖에 이와 유사한 사유가 있거나 건설업 등록 등이 취소되어 수급인이 하도급대금을 지급할 수 없게 된 경우로서 하수급인이 발주자에게 하도급대금의 직접지급을 요청한 경우
- 수급인이 정당한 사유 없이 하도급대금지급보증서를 교부하지 아니한 경우로서 발주자가 그 사실을 확인하거나 하수급인이 발주자에게 하도급대금의 직접지급을 요청한 경우
- 공공공사에 있어서 수급인이 예정가격의 70%에 미달하는 금액으로 도급계약을 체결한 경우로서 하수급인이 발주자에게 하도급대금의 직접 지급을 요청한 경우



10

건축물의 건축 또는 대수선공사를 하는 경우 시공자가 건설사업자여야 하는지

건축물의 건축 또는 대수선에 관한 건설공사 중 건설사업자가 시공하여야 하는 건물의 범위는 다음과 같습니다(건설법 제41조 제1항 및 제2항).

- 연면적 200제곱미터를 초과하는 건축물
- 연면적 200제곱미터 이하인 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 「건축법」에 따른 공동주택

나. 「건축법」에 따른 단독주택 중 다중주택, 다가구주택, 공관, 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우*

* 「건축법 시행령」 별표 1 제1호가목, 나목 및 다목의 단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·노인복지시설(노인복지주택은 제외한다)

다. 주거용 외의 건축물로서 많은 사람이 이용하는 건축물 중 학교, 병원 등 대통령령으로 정하는 건축물*

* 건축물의 전부 또는 일부가 학교, 어린이집, 유치원, 장애인평생교육시설, 평생교육시설, 학원, 유흥주점, 숙박시설, 병원, 관광숙박시설 또는 관광객 이용 시설 중 전문휴양시설·종합휴양시설 및 관광공연장, 다중생활시설 및 업무시설 중 어느 하나에 해당하는 용도로 사용되는 건축물

또한, 많은 사람이 이용하는 시설물로서 다음의 새로운 시설물 설치에 관한 건설공사도 건설사업자가 시공하여야 합니다.

- 체육시설(골프장 등), 도시공원 또는 도시공원 안에 설치되는 공원시설 (공연장 등), 자연공원법 시행령상 시설물(사방시설 등), 관광진흥법에 따른 유기사설(미로)

다만 다음의 건물은 시공자의 제한을 받지 않습니다(시행령 제37조).

- 농업·임업·축산업·어업용으로 설치되는 창고·저장고·작업장·퇴비사·축사·양어장 기타 이와 유사한 용도의 건축물
- 주택건설사업자가 주택건설사업계획 승인 또는 건축허가를 받아 건설하는 주거용 건축물



11 건설기술인 현장배치 기준과 특례

건설사업자는 건설공사의 시공관리, 그 밖에 기술상의 관리를 위하여 건산법 시행령 별표 5의 공사예정금액의 규모별 건설기술인 배치기준에 의하여 건설공사 현장에 건설기술인 1명 이상을 배치하여야 합니다.(건산법 제40조)

다만, 건설공사의 시공기술상 특성을 고려하여 도급계약 당사자 간의 합의에 따라 건설기술인의 자격종목·등급 또는 인원수를 따로 정할 수 있으며, 다음의 경우에는 공사품질 및 안전에 지장이 없는 범위에서 발주자의 승낙을 받아 1인의 건설기술인을 2개의 건설공사현장에 배치할 수 있습니다.(시행령 제35조)

- 공사예정금액 5억원 미만의 동일한 종류의 공사로서 동일한 시·군과 제주도의 관할지역에서 시행되는 공사
- 공사예정금액 5억원 미만의 동일한 종류의 공사로서 시·군을 달리하는 인접한 지역에서 시행되는 공사로서 발주자가 시공관리 기타 기술상 관리에 지장이 없다고 인정하는 공사
- 이미 시공중에 있는 공사의 현장에서 새로이 행하여지는 동일한 종류의 공사

또한, 시공관리, 품질 및 안전에 지장이 없으며 다음에 해당하여 발주자의 서면 승낙하는 경우 기술인을 배치하지 아니할 수 있습니다.(시행규칙 제30조의2)

- 민원 또는 계절적 요인 등으로 해당 공정의 공사가 일정 기간 중단된 경우
- 예산의 부족, 용지의 미보상 등 발주자(하도급의 경우 수급인을 포함)의 책임 있는 사유 또는 천재지변 등 불가항력으로 공사가 일정기간 중단된 경우
- 발주자가 공사의 중단을 요청하는 경우

12 민간건설공사 대금지급 확보 방안

수급인이 도급금액 5천만원 이상의 공사 또는 공사기간이 3개월 이상인 공공기관 외의 자가 발주하는 공사를 도급받은 경우로서 수급인이 발주자에게 계약의 이행을 보증하는 때에는 발주자도 수급인에게 공사대금의 지급을 보증하거나 담보를 제공하여야 하고, 만약 발주자가 공사대금 지급보증 또는 담보 제공을 하기 곤란한 경우에는 수급인이 그에 상응하는 보험 또는 공제에 가입할 수 있도록 계약의 이행 보증을 받은 날부터 30일 이내에 보험료 또는 공제료를 지급하여야 합니다.(건설법 제22조의2제1항 및 제2항)

※ 정당한 사유 없이 이를 이행하지 아니한 발주자에 대해서는 500만원 이하의 과태료 부과

발주자가 이와 같은 수급인의 공사대금 지급보증 또는 담보 요구에 따르지 않는 때에는 수급인은 상당한 기간을 정하여 발주자에게 그 이행을 최고하고, 공사의 시공을 중지할 수 있으며, 발주자가 최고한 기간 내에도 그 이행을 하지 않는 경우 수급인은 도급계약을 해지할 수 있습니다.(건설법 제22조의2제3항)

또한, 발주자의 공사대금 지급보증 또는 담보 미제공으로 인하여 수급인이 공사를 중지하거나 도급계약을 해지한 경우 발주자는 이로 인해 발생하는 손해의 배상을 청구할 수 없습니다.(건설법 제22조의2제4항)



13 건설기계 대여대금 지급보증 대상 및 범위 등

수급인 또는 하수급인은 자신이 시공하는 1개의 공사현장에서 대여받을 건설 기계의 대여대금을 보증하는 보증서(현장별보증서)를 착공일 이전까지 발주자에게 제출하고, 건설기계 대여업자는 대여계약 체결 시 현장별보증서를 발급한 보증기관에 건설기계 대여계약서를 제출하여야 합니다.(건설법 제68조의3)

단, ①도급금액이 1억원미만이고 공사기간이 5개월 이내인 경우(하도급금액이 5천만원미만이고 공사기간이 3개월 이내인 경우), ②건설기계 대여대금의 합계 금액이 400만원 미만인 경우에는 대여계약별로 보증도 가능합니다.

다음의 경우에는 지급보증 면제가 가능합니다.

- 발주자가 건설기계 대여대금을 건설기계 대여업자에게 직접 지급한다는 뜻과 그 지급의 방법·절차에 관하여 발주자·건설사업자 및 건설기계 대여업자가 합의한 경우
- 대여계약별보증의 대상인 경우로서 1건의 건설기계 대여계약 금액(같은 건설기계 대여업자와 2건 이상의 계약으로 분할하여 계약하는 경우에는 각각의 계약 금액을 합산한 금액을 말한다)이 200만원 이하인 경우

대금지급 보증서 미발급시 해당 건설사업자는 시정명령, 2개월 이하 영업정지 또는 4천만원 이하 과징금이 부과될 수 있으며(건설법 제81조, 제82조), 수급인 또는 하수급인이 정당한 사유 없이 건설기계 대여업자에게 대금지급 보증서를 교부하지 않은 경우 발주자 또는 원수급인은 해당 건설기계 대여업자의 요청에 따라 대금을 직접지급 할 수 있습니다.(건설법 제35조제2항제5호, 제32조제4항)

14 건설 생산체계 개편 건산법 개정('18.12.31) 주요내용

○ 종합·전문업체 상호시장 진출 허용

- (종합업체 → 전문공사) 종합 업종이 시공 가능한 시설물을 대상으로 하는 세부 전문공사의 원·하도급 가능

※ 단, 2억원 미만 전문공사 원도급은 '24년부터 가능

- (전문업체 → 종합공사) 전문업체가 공종별 전문업종을 모두 등록한 경우 해당 종합공사 도급 가능

※ 전문업체 컨소시엄을 통한 종합공사 도급은 '24년부터 공정관리 및 하자책임 등을 고려하며 국토교통부령이 정하는 바에 따라 가능

- (상호시장 진출 시 구비요건) 상대 업역 진출시 해당 공사를 시공하는 업종의 등록기준을 입찰참가 등록마감일(수의계약 : 계약체결 전)까지 갖추고 이를 시공 중에도 유지하여야 함

- 주계약자공동도급

· (종전) 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 전문공사에 해당하는 부분을 시공하는 조건으로 종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 종합적인 계획, 관리 및 조정을 하는 공사를 공동으로 도급 받는 경우

⇒ (현행) 전문공사를 시공할 수 있는 자격을 보유한 건설사업자가 전문공사에 해당하는 부분을 시공하는 조건으로 하여, 종합공사를 시공할 수 있는 자격을 보유한 건설사업자가 종합적인 계획, 관리 및 조정을 하는 공사를 공동으로 도급하는 경우

○ 건설공사 하도급 제도 개편

- 종합업체 간 하도급 허용

· 발주자 서면승낙 등 별도의 요건 없이 종합간 하도급 가능



- ※ 10억원 미만의 건설공사를 원도급 받은 경우, 전문업체에게만 하도급 가능
- 하도급받은 종합업체는 직접시공이 원칙이나, 발주자의 서면 승낙을 받아 전문업체에게 재하도급 가능
- 종합·전문 업체가 도급받은 전문공사 하도급 불가
- 발주자 서면승낙 및 대통령령으로 정하는 요건(종합이 전문공사를 도급받은 경우에 한함)에 해당하는 경우에는 예외적으로 하도급 가능
- 전문업체가 도급받은 종합공사 하도급 불가
- 발주자 서면승낙 및 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 예외적으로 하도급 가능

마. 주택·건축 관련

1 국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 방안('24.8.8)

1. 도심지 내 아파트 공급 획기적 확대

정비사업 속도제고 및 부담경감

□ 절차 간소화를 통한 사업 속도 제고

- (계획 통합처리)사업 과정에서 순차적으로 수립하는 단계별 계획을 통합 처리할 수 있도록 허용하여 정비사업 기간을 단축
 - 기본계획과 정비계획 동시 처리 허용, 정비계획 수립시 분담금 추산 등시간 소요가 많은 절차 간소화
 - 조합 설립 후 단계적으로 수립하여 인가하는 사업시행계획과 관리처분계획의 동시 수립을 허용하고, 행정청도 일괄 인가

〈 정비사업 계획 간 통합처리 방안 〉



- (절차 간소화) 사업 단계별로 복잡한 절차를 개선하여 속도 제고
 - 재건축 조합설립을 위한 동의요건을 완화(75%→70%, 동별 1/2→1/3)하고, 조합설립 동의로 간주할 수 있는 범위를 확대
 - 지자체가 사업추진 주체에게 토지등소유자 정보를 제공할 수 있는 근거를 신설



하고, 총회 시 전자의결 방식(온라인 총회·투표)을 허용

- 통합심의 및 인허가 의제 대상을 최대한 확대*하고, 사업시행기간 조정 등은 인가 없이 신고로 처리 허용

* (확대대상) 통합심의재해영향, 소방 성능설계, 의제특별건축구역 지정, 장애인시설 협의 등

- 인가 신청 전에도 총회 의결로 타당성 검증 신청* 허용, 토지등소유자에 대한 분양공고 통지 기한도 단축(120→90일)

* (現) 관리처분계획 신청 후 지자체가 신청 → (改) 조합도 미리 직접 신청 가능

- 관리처분인가 완료 전 대출보증(HUG) 협의 진행으로 착공 속도를 높이고, 이주 완료 전 철거심의를 통해 기간 단축

○ (인허가 지원) 인허가 법정 처리기한 관리를 강화하고, 관계기관 이견에 따른 지연 방지를 위해 지자체(광역)의 합동조정회의 신설

- 합동조정회의 이후에도 협의 지연 시, 국토부가 직접 조정

- 인허가 상담, 합동조정회의 및 관계기관 협의 지원, 업무 지연 등의 방지를 위해 지자체, 국토부에 지원센터 설치

□ 도시·건축 등 정비사업 관련 규제 완화

○ (용적률) 정비사업의 최대 용적률을 법적상한 기준에서 추가 허용*

* 3년 한시로 완화하되, 규제지역과 대책발표일 이전에 사업계획인가 신청한 곳은 제외

〈 용적률 추가 허용(안) 〉

구분	역세권 정비사업	일반 정비사업
현행	▶ 법적상한의 1.2배까지 추가 허용 (예: 3종 주거지역 → 360%)	▶ 법적상한까지 추가 허용 (예: 3종 주거지역 → 300%)
개선	▶ 법적상한의 1.3배까지 추가 허용 (예: 3종 주거지역 → 390%)	▶ 법적상한의 1.1배까지 추가 허용 (예: 3종 주거지역 → 330%)

- (임대주택) 용적률 완화에 따라 의무 공급하는 임대주택 비율(완화용적률 × 50%)을 사업성 등 고려(보정계수* 적용)하여 차등 완화(서울시)
 - * 보정계수(1~2까지 가능) = 서울시 평균 공시지가/해당 구역(단지) 평균공시지가
 - 보정계수 적용 시, 용적률 300%(3종) 중 임대주택 용적률이 25→15%까지 감소 가능
- 임대주택 인수가격도 현행 대비 1.4배(표준→기본형건축비 80%) 상향*
 - * 재개발 의무 임대주택: '25.3.18. 이후 인수계약부터 적용
- (건축규제) 유연한 토지이용을 위해 도시계획위원회 심의를 거쳐 건축물 높이 제한*, 공원녹지 확보기준**을 완화할 수 있도록 개선
 - * 공동주택간 거리(인동간격)를 건축위 심의를 거쳐 법적 최소기준까지 완화 허용
 - ** 공원(3㎡/세대)을 의무 확보해야 하는 부지면적 최소기준을 5만㎡→10만㎡ 상향
- 재건축(과밀억제권역)·재개발 사업의 유연한 추진이 가능하도록 전용 85㎡ 이하 주택공급의무 폐지
 - * 현행 85㎡이하 주택 의무공급비율 : 재개발 80% 이상, 과밀억제권역 내 재건축 60% 이상

2. 빌라 등 non아파트 시장 정상화

공공 신축 매입 공급 확대

- 서울지역 non아파트 공급 정상화를 위한 공공주택의 무제한 전·월세 공급 등을 통한 사업성 제고
- (매입규모 확대) 수요가 많은 수도권을 중심으로 공공 신축매입을 '25년까지 11만호+a 집중 공급(LH 신축든든전세 포함)
 - * '24.7월말 LH 신축매입 신청접수는 7.7만호('22년 : 총 5.2만호, '23년 : 총 3.1만호)
- 서울은 non아파트 공급상황이 정상화 될 때까지 무제한 매입



- (공급기반 강화) 민간사업자의 참여 활성화를 위해 각종 세제혜택과 자금지원 강화 등 「신축매입 활성화 지원 3종 세트」 시행
 - (세제혜택) 민간법인이 공공 신축매입 공급을 위해 멸실 목적으로 노후주택 취득 시, 기본세율 적용 대상을 확대*
 - * (現) 법인이 주택 철거 후 '주택' 건설 시에는 취득세 중과배제(일반세율 1~3% 적용)
 - (改) 주택 철거 후 '준주택' 건설 시에도 취득세 중과배제(매입약정체결 증빙 필요)
 - (자금지원) HUG 신축매입임대 PF 특약보증 가입 시 총 사업비90%*까지 제1금융권에서 저리로 대출 받을 수 있도록 지원**
 - * (現) 지역·주택면적별 70~90% → (改) 지역별 80~90%(수도권 90%, 지방권 80%)
 - ** 1)LH 매입확약 - 2)HUG 특약보증 - 3)전담은행 지정으로 이뤄진 원스톱 지원체계 구축 추진
 - (지원단가) 건설원가 상승 등을 고려하여 고품질의 매입주택이 건설될 수 있도록 정부지원단가 현실화 및 기금 지원 추진

非아파트 시장 기반 정상화

□ (건설사업자) 소규모 건설사업자 취득세 중과 완화

- 주택신축판매업자*가 신축 목적으로 멸실을 위한 주택 구입 시 중과(12%)가 아닌 일반세율(1~3%)로 적용되는 요건을 완화

* 주택신축판매업자는 세법상 사업자로 20세대 미만의 주택 건설·공급 가능

〈 주택신축판매업자 취득세 중과배제 요건 완화(안) 〉

기준	현행	개선
대상	멸실 후 신축을 목적으로 구입한 주택	
요건	1년 내 멸실 + 3년 내 신축 및 매각	1년 내 멸실 + 3년 내 신축 + 5년 내 매각
세율	'취득세 중과(12%) 않고 일반세율(1~3%) 적용	

뉴:빌리지 사업 본격 추진

- 민간의 자율적인 주택 정비가 촉진될 수 있도록 노후 저층 주거지역*에 기반 시설 또는 편의시설(주차장 등) 설치 등을 지원

* (예) 도시재생 활성화지역, 소규모주택정비 관리지역, 주거환경개선사업지구 등

- (국비지원) 기존 도시재생 사업 예산을 재구조화하여 공모 선정 시 지역당 기반·편의시설 설치에 국비 최대 150억원(5년간) 지원

- (정책지원) 신축 연립·다세대를 주로 공급하는 자율주택정비사업은 총사업비의 최대 70%*까지 금리 2.2%의 기금융자를 지원

* (現) 임대주택 20% 공급 시 → (改) 기반시설 공급 시에도 최대 70% 융자 제공

- 자율주택정비사업 시행 시 용적률을 법적상한의 1.2배까지 완화
- 뉴:빌 사업지 내 신축 빌라 등은 LH 신축매입약정 심사 시 가점
- 부동산원을 통한 소규모 정비사업 밀착지원 실시 및 HUG 사전 컨설팅 등을 통해 사업지별 최적의 사업방식을 안내

3. 수도권 공공택지 신속 공급

- 수도권 공공택지에 22조원 규모 미분양 매입확약 제공을 통한 조기착공 유도

- 적용 대상은 수도권 3.6만호로, 민간에서 '25년까지 실 착공*하여 준공 후 미분양이 발생한 경우 LH가 매입

* '26년 이후 착공 가능 택지 추가 적용여부는 시장상황 등을 고려하여 '25년 말 검토

- (매입가격) 세대별 실제 분양가 × (매입확약률 + 가산비율최대 2%p)

- (매입확약률) 준공 시점 이후 미분양율(미분양 호수÷분양 호수)에 따라 분양가 대비 85~89% 범위로 단위 구간별 1%p 차등 적용



- (가산비율) 정책효과 조기화를 위해 '25.上까지 착공 시 1%p 가산, 500세대 이상 대단지는 복리시설*을 감안해 1%p 추가 가산
 - * 경로당, 놀이터, 어린이집, 운동시설, 도서관, 돌봄센터 등
- (매입 후 활용) LH 매입 물량은 공공주택(뉴:홈 선택형)으로 공급하여 무주택 청년, 신혼부부 등의 내 집 마련을 지원(6년 후 분양전환)
- 수도권 아파트 분양가를 고려하여 종부세 합산배제 기준 완화*
 - * 매입임대 종부세 합산배제 기준: (現) 수도권 공시가격 6억원 이하 → (改) 9억원 이하
- (윈스톱 협의체 구축) 군부대·송전탑 이전 등 사업지연 유발 현안에 신속 대응하기 위하여 범부처 관계기관 협의체* 구성
 - * 국토교통부 1차관(단장), 관계부처(농림부, 국방부 등), 지자체, 사업시행자 등 참여
- (민간공동개발 추진) 민간대행 및 민간참여사업 등을 통해 민간과 공동으로 택지 조성사업을 추진하여 사업 속도 제고
 - * 광명·시흥 등 3기 신도시 3개 지구 대상 조성사업 중점 추진
- 기 발표 수도권 공공택지 지구지정 조기화
 - '22년 이후 발표한 수도권 공공택지 후보지(5곳, 14.5만호)에 대해서도 김포한강2('24.7)를 시작으로 '25년 상반기까지 지구지정 완료 추진
 - * ('24.下, 3.3만호) 평택지제, ('25.上, 6.6만호) 용인이동, 구리토평, 오산세교3

4. 서울·수도권 신규택지 발표 및 물량 확대

- 서울 및 서울인근 신규택지 후보지 8만호 발표
 - (지정계획) 선호도 높은 서울·수도권 우수입지 후보지를 '25년까지 당초* 대비 4배 규모인 총 8만호 발표 추진('24년 5만호, '25년 3만호)
 - * 수도권 중심으로 '24년 신규택지 2만호 발굴 추진 발표('24.1.10)

- '24년 5만호 중 2만호에 대해서는 신혼·출산·다자녀가구를 위한 분양·임대주택이 최대 70% 공급되도록 추진

* 저출생 추세 반전을 위한 대책('24.6.19, 저출산고령사회위원회)

- '25년에도 지자체 및 관계부처 협의 등 후보지 지정 관련 절차를 신속하게 추진하여 발표 시기 조기화

- (투기방지) 신규택지 발표까지 서울 그린벨트 전역, 서울 인접 수도권 지역 등을 토지거래허가구역으로 한시 지정

* 투기수요 차단을 위해 국토부·지자체 등 관계기관 합동 정밀기획조사 실시

□ 공공택지 이용 효율화로 2만호 이상 추가 공급

- 사업 추진 중인 3기 신도시, 수도권 택지 등에서 토지이용 효율성* 제고 등을 통해 종전 3만호**에서 2만호 이상 추가 확보

* 도시기능 유지 범위 내에서 유보지 등 활용, 지자체 등 협의 통해 추가물량 적극 확보

** 토지이용 효율성 제고 등을 통해 3기 신도시 등 물량 3만호 확충 발표('23.9.26)

- 일조권·소음 영향 및 기반시설 용량, 상위계획(인구계획) 등 고려, 쾌적한 주거 환경이 유지되는 범위 내에서 계획 변경



5. 주택공급 여건 개선

공공규제 혁파 및 정책지원 강화

□ 주택공급 규제 완화

- (면적제한) 수요가 많은 중소형평형 도시형생활주택이 공급될 수 있도록 현행 건축면적 제한 완화(60→85㎡ 이하)
- (인수가격) 소규모정비사업 등 용적률 완화에 따라 건설해야 하는 임대주택 인수가격 상향(표준건축비→기본형건축비 80%)
 - * 조합은 완화 용적률의 50%를 공공임대주택으로 공공(지자체·공기업)에 매각 의무
- (용도지역) 노후·저층주거지의 정비 활성화를 위해 소규모 주택정비사업 관리 지역 내 용도지역을 최대 준주거까지 상향 허용
 - * (現) 관리지역 내 일반주거지역에 한해 1단계만 상향 가능

지방 준공후 미분양에 대한 세부담 경감

- (사업자) 지방 준공 후 미분양 주택을 임대주택으로 활용* 시 주택 건설사업자의 원시취득세를 최대 50% 감면
- '24.1~'25.12월 준공된 취득가액 3억원 이하, 전용면적 85㎡ 이하 미분양 주택으로서, '25.12월까지 임대계약(2년 이상)을 체결한 주택(법 25% + 조례 25%)

2 생활숙박시설 합법사용 지원방안('24.10.16.)

기존 생숙 : 숙박업 신고 또는 오피스텔 용도변경 지원

- (숙박업 신고기준 완화) 시·도 조례개정을 통한 생숙시설의 숙박업 합법사용 지원
 - ※ 지역 여건 등 고려, 시·도 조례로 객실·면적 기준 완화 가능 (공중위생법 시행규칙 별표1)
- 지자체를 통한 숙박업 신고 및 운영방법 안내 설명회 개최 예정
- (용도변경) 오피스텔로의 합법적 용도 변경 적극 지원
 - (복도폭) 피난·방화설비 등을 보강하여 주거시설 수준의 화재 안전성능을 인정 받을 경우 오피스텔로 용도변경 허용
 - ※ 성능위주설계 및 필요시 보강 → 지자체 심의 및 충분한 대피시간 확보 시 안전성 인정
 - ※ 지원방안 발표('24.10.16) 이전 최초 건축허가를 신청한 생활숙박시설 한정
 - (주차장) 내부 주차공간의 확장이 어려운 경우, 1)외부 주차장 설치, 2) 지자체에 상응 비용 납부, 3)지자체 조례 개정을 통한 주차기준 완화 등 대안 마련 예정

주차장 설치 대안별 비교

구분	1) 외부주차장 설치	2) 비용 납부	3) 주차기준 완화
세부 내용	일정 거리* 내 외부주차장 설치 * 직선 300m 또는 도보 600m	주차장 설치 곤란 인정시(지자체) 비용 납부로 설치의무 면제	지역의 주차여건 양호시 기준의 1/2 범위까지 완화 (지자체 조례)
법적 근거	주차장법 시행령 제7조 (부설주차장의 인근 설치)	주차장법 시행령 제8조 (부설주차장 설치의무 면제 등)	주차장법 시행령 제6조제2항 (부설주차장의 설치기준)
관련 사례	여수시 응천 자이더스위트 → 인근 주차장 조성 및 용도변경 완료('24.9월)	관련 공문 및 국토부 유권해석 발송 예정	제주시 아이파크스위트 → 주차장 기준 완화로 용도변경 완료('23.7월)



- (오피스텔 건축기준) 생활숙박시설을 오피스텔로 전환하는 경우, 오피스텔 전용 출입구 설치면제* 및 전용면적 산정 시 안목치수 미적용 등 「오피스텔 건축기준」 개정('24.12.30)
 - ※ 지원방안 발표('24.10.16) 이전 최초 건축허가를 신청한 생활숙박시설 한정
 - * 건축주가 주거기능 등을 고려하여 설치하지 않을 수 있음(오피스텔 건축기준 제2조 제1항제2호)
- (지구단위계획) 지자체가 수립한 지구단위계획에 의해 오피스텔 입지가 불가능한 지역은 기부채납 방식 등을 통해 오피스텔 입지가 가능하도록 지구단위계획 변경을 적극 검토
 - ※ 서울시 마곡 르웨스트는 200억 규모의 기부채납(소유자 부담)을 병행하며 해당 지역에 오피스텔 입지가 가능하도록 지구단위계획 변경('24.8)

바. 건설기술·원가·안전·노동 관련

1 건설업관련 기술자력의 종류

건설업 관련 기술자력의 범위는 다음과 같습니다.(건진법 시행령 제4조 및 별표1)

직무분야	전문분야	
가. 기계	1) 공조냉동 및 설비 3) 용 접 5) 일반기계	2) 건설기계 4) 승강기
나. 전기·전자	1) 철도신호 3) 산업계측제어	2) 건축전기설비
다. 토목	1) 토질·지질 3) 항만 및 해안 5) 철도·삭도 7) 상하수도 9) 토목시공 11) 측량 및 지형공간정보	2) 토목구조 4) 도로 및 공항 6) 수자원개발 8) 농어업토목 10) 토목품질관리 12) 지적
라. 건축	1) 건축구조 3) 건축시공 5) 건축품질관리	2) 건축기계설비 4) 실내건축 6) 건축계획·설계
마. 광업	1) 화약류관리	2) 광산보안
바. 도시·교통	1) 도시계획	2) 교통
사. 조경	1) 조경계획	2) 조경시공관리
아. 안전관리	1) 건설안전 3) 가스	2) 소방 4) 비파괴검사
자. 환경	1) 대기관리 3) 소음진동 5) 자연환경 7) 해양	2) 수질관리 4) 폐기물처리 6) 토양환경
차. 건설지원	1) 건설금융·재무 3) 건설마케팅	2) 건설기획 4) 건설정보처리



2 품질관리자 선임기준과 관련하여, 품질관리자 겸임의 가부

건설기술진흥법 시행규칙 제50조 관련 [별표 5]에 따라 배치하는 품질관리자는 시행령 제91조제3항에 따라 발주청 또는 인·허가기관의 승인을 받아 품질관리 외 업무를 수행할 수 있습니다.

다만, 건설산업기본법에 따라 현장에 배치되는 건설기술자(현장대리인)의 경우 국토부 유권해석('17.5.19)을 통해 겸직을 금지하고 있어 품질관리자와 겸직이 불가능합니다.

3 표준품셈 확인방법

표준품셈은 대한건설협회 홈페이지(www.cak.or.kr)→ 지원사업→ 건설적산기준 → 건설적산종합에서 개정내용을 확인하실 수 있습니다. 또한, 표준품셈 관리기관인 한국건설기술연구원(www.kict.re.kr)에서도 확인하실 수 있습니다.

4 건설기술인의 등급 및 기술인정범위

건설관련 기술인의 등급 및 인정범위는 다음과 같습니다(국토부 고시 「건설기술인 등급 인정 및 교육·훈련 등에 관한 기준」 [별표 3])

기술 등급	구 분	설계·시공 등의 업무를 수행하는 건설기술인	품질관리업무를 수행하는 건설기술인	건설사업관리업무를 수행하는 건설기술인
특 급		역량지수 75점 이상	역량지수 75점 이상	역량지수 80점 이상
고 급		역량지수 75점 미만 ~ 65점 이상	역량지수 75점 미만 ~ 65점 이상	역량지수 80점 미만 ~ 70점 이상
중 급		역량지수 65점 미만 ~ 55점 이상	역량지수 65점 미만 ~ 55점 이상	역량지수 70점 미만 ~ 60점 이상
초 급		역량지수 55점 미만 ~ 35점 이상	역량지수 55점 미만 ~ 35점 이상	역량지수 60점 미만 ~ 40점 이상

역량지수는 자격지수(40점 이내) + 학력지수(20점 이내) + 경력지수(40점 이내)
+ 교육지수(5점 이내) - 행정처분(3점 이내)로 산정합니다.

교육지수(40점 이내)

자격종목	배 점
기술사 / 건축사	40
기 사 / 기능장 / 산업안전지도사	30
산업기사	20
기능사	15
기 타	10

교육지수(20점 이내)

학력사항	배 점
학사 이상	20
전문학사(3년제)	19
전문학사(2년제)	18
고 졸	15
국토교통부 장관이 정한 교육과정 이수	12
고졸 미만	10



교육지수(40점 이내)

산 식	배 점
$(\log N / \log 40) \times 100 \times 0.4$ * N은 비고 3)부터 6)에 따라 해당 보정계수를 곱한 경력의 총합에 365일을 나눈(분야별 총 인정일/365) 값으로 한다. 다만, 분야별 총 인정일이 365일 미만인 경우 1로 한다.	0 ~ 40

※ 경력일수 보정계수

건설공사업무	책임정도	경력 참여일		
		설계·시공 등	건설사업관리	품질관리
시공, 품질관리, 안전관리, 환경관리, 계획 및 조사, 설계, 관리감독	현장대리인	1.3	1.04 (1.3×0.8)	1.04 (1.3×0.8)
	안전관리자 환경관리자 공사감독	1.1	0.88 (1.1×0.8)	0.88 (1.1×0.8)
	품질관리자(선임)	1.1	0.88 (1.1×0.8)	1.1
	품질관리(비선임)	1.0	0.8 (1.0×0.8)	1.0
	사업책임기술인	1.3	1.04 (1.3×0.8)	1.04 (1.3×0.8)
	분야별책임기술인 용역감독	1.1	0.88 (1.1×0.8)	0.88 (1.1×0.8)
	참여기술인 일반감독	1.0	0.8 (1.0×0.8)	0.8 (1.0×0.8)
건설사업관리 (시공단계, 감독권한대행, 안전관리*), 감리(건축법), 감리(주택법)	책임건설사업관리기술인 책임기술인 총괄감리원	1.3	1.3	1.04 (1.3×0.8)
	상주기술인(감리원, 건축사보) 분야별책임기술인 분야기술인	1.1	1.1	0.88 (1.1×0.8)
	기술지원기술인 참여기술인 비상주감리원	1.0	1.0	0.8 (1.0×0.8)

교육지수(3점 이내)

교육기간	배 점
건설정책 역량강화 교육 35시간 마다	2
건설정책 역량강화 교육 이외 교육 35시간 마다	1

※ 보다 자세한 사항은 건설기술인 등급 인정 및 교육·훈련 등에 관한 기준 [국토교통
부고시 제2024-520호) [별표 3]을 참조하시기 바랍니다.

5 가설구조물 구조안전성 검토 의무

가설구조물을 시공하는 건설사업자는 관계전문가의 구조적 안전성을 확인받아야 합니다. 구체적 내용으로는 건설사업자는 가설구조물 시공 전 시공상세도면을 작성하고, 관계전문가가 서명·날인한 구조계산서를 첨부하여 제출하여야 하며, 구조 안전성을 확인하기에 적합한 「기술사법」에 따른 기술사의 “분야”는 공사감독자 등이 인정하는 분야로 한정됩니다.(건설기술진흥법 시행령 제101조의2)

구체적인 가설구조물의 범위는 다음과 같습니다

1. 높이가 31미터 이상인 비계
1의 2. 브라켓(bracket) 비계
2. 작업발판 일체형 거푸집 또는 높이가 5미터 이상인 거푸집 및 동바리
3. 터널의 지보공 또는 높이가 2미터 이상인 흙막이 지보공
4. 동력을 이용하여 움직이는 가설구조물
- 4의2. 높이 10미터 이상에서 외부작업을 하기 위하여 작업발판 및 안전시설물을 일체화하여 설치하는 가설구조물
- 4의3. 공사현장에서 제작하여 조립·설치하는 복합형 가설구조물
5. 그 밖에 발주자 또는 인·허가기관의 장이 필요하다고 인정하는 가설구조물



6 건설기계 가격 산정시 환율 적용

건설기계 가격은 '20년 건설공사 표준품셈부터 외산장비 가격을 원화로 전환하여 발표하고 있습니다.

〈참고 : 20년 이전 품셈 자료 적용시 건설기계 가격 환율 적용방식〉

국산기계는 공장도 가격(원)으로 도입기계는 달러화(\$)로 표시하고 연도초 최초로 외국환 은행이 고시하는 환율(외국환거래법에 의한 기준환율 또는 재정환율)을 적용 시행하시면 됩니다. 단, 3% 이상의 증감이 있을 때에는 건설기계 가격을 조정할 수 있습니다. (표준품셈 공통부문 제8장 건설기계 참조)

7 건설기술인 및 감리원의 교육훈련 종류 및 기간

교육훈련의 종류와 교육시간은 다음과 같습니다.

(건진법 시행령 제42조제2항 및 별표 3)

- 기본교육 : 건설기술인으로서 갖추어야 하는 직업윤리, 소양, 안전과 건설기술 관련 법령 또는 제도 등에 대한 이해를 증진하기 위한 교육
- 전문교육 : 건설기술인이 수행하는 건설기술 업무를 설계·시공 등, 건설사업관리 및 품질관리로 구분하여 해당 건설기술 업무에 대한 전문기술능력을 향상하기 위한 다음의 교육
 - 1) 최초교육 : 건설기술 업무를 처음으로 수행하려는 경우 받아야 하는 교육
 - 2) 계속교육 : 건설기술 업무를 일정기간 이상 수행한 건설기술인이 해당 건설기술 업무를 계속하여 수행하려는 경우 받아야 하는 교육

- 3) 승급교육 : 현재의 건설기술인 등급보다 높은 등급을 받으려는 경우 받아야 하는 교육

교육·훈련대상, 시간 및 이수시기

① 기본교육

교육·훈련 대상	교육·훈련시간	교육·훈련 이수시기
건설기술 업무를 수행하려는 건설기술인	35시간 이상	최초로 건설기술 업무를 수행하기 전

② 전문교육

- 1) 설계·시공 등 업무를 수행하는 건설기술인(이하 "설계시공기술인"이라 한다)

교육·훈련 종류		교육·훈련 대상	교육·훈련 시간	교육·훈련 이수시기
가) 최초교육	(1) 일반 최초교육	발주청 소속이 아닌 건설기술인	35시간 이상	최초로 설계·시공 등 업무를 수행하기 전
	(2) 발주청 소속 건설기술인 최초교육	발주청 소속 건설기술인	35시간 이상	발주청에 소속되어 최초로 건설공사 및 건설기술용역에 대한 감독이나 건설사업관리를 시행하는 건설공사에 대한 관리 업무를 수행하기 전
나) 계속교육		다음의 어느 하나에 해당하는 특급 건설기술인 (1) 현장배치기술인 (2) 책임기술인	35시간 이상 이 경우 국토교통부장관 이 고시하는 학점인정 기준에 따른 학점을 90학점 이상 취득한 특급 건설기술인은 계속교육을 이수한 것으로 본다.	설계·시공 등 업무를 수행한 기간이 매 3년을 경과하기 전
다) 승급교육		초급·중급·고급 건설기술인	35시간 이상	현재 등급보다 높은 등급으로 승급하기 전



2) 품질관리 업무를 수행하는 건설기술인(이하 "품질관리기술인"이라 한다)

교육·훈련 종류	교육·훈련 대상	교육·훈련 시간	교육·훈련 이수시기
가) 최초교육	초급·중급·고급·특급 건설기술인	35시간 이상	건설기술용역사업자, 건설사업자 또는 주택건설등록업자에 소속되어 최초로 품질관리 업무를 수행하기 전
나) 계속교육	초급·중급·고급·특급 건설기술인	35시간 이상	품질관리 업무를 수행한 기간이 매 3 년을 경과하기 전. 다만, 최근에 승급교육을 이수한 경우 에는 그 이수일을 기준으로 업무수행 기간을 계산한다.
다) 승급교육	초급·중급·고급 건설기술인	35시간 이상	현재 등급보다 높은 등급으로 승급하 기 전

※ 보다 자세한 사항은 건설기술진흥법 시행령 [별표 3]을 참조하시기 바랍니다.

8 환경관리비의 모든 건설공사 발주시 공사금액 의무적 계상여부

건설기술진흥법 제66조(건설공사의 환경관리) 제3항에 따라 건설공사의 발주자는 건설공사 계약을 체결할 때에는 환경훼손, 오염의 방지 등 건설공사의 환경관리에 필요한 비용을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공사금액에 계상하도록 하고 있습니다. 따라서, 환경관리비는 모든 건설공사 발주시 공사금액에 의무적으로 계상하여야 합니다.

건설공사현장에 설치하는 환경오염방지시설의 설치 및 운영에 드는 비용(이하 “환경보전비”라 한다)은 직접공사비에 공종별 요율(도로 0.9%, 플랜트 0.4% 등, 건설기술진흥법 시행규칙 [별표 8] 참고)이상을 적용하여 계상하되, 표준품셈 등 원가 계산에 따라 산출한 환경보전비를 포함한다.

9

5대 사회보험 중 발주자와 사후정산을 해야 하는 보험과 정산 방법

건설산업기본법 시행령 제26조의2는 “발주자는 건설사업자가 보험료 납부한 내역을 확인한 결과, 도급금액산출내역서에 명시된 「국민연금법」에 따른 국민연금보험료, 「국민건강보험법」에 따른 건강보험료 및 「노인장기요양보험법」에 따른 노인장기요양 보험료가 실제로 지출된 보험료보다 많은 경우에는 그 초과하는 금액을 정산할 수 있다”고 규정하고 있습니다. 이에 따라, 건설사업자는 통상적으로 기성청구시 국민연금보험료, 건강보험료, 노인장기요양보험료 납부내역 증빙서류를 발주자에게 제출하여 정산 받게 됩니다.

10

건설업임금 확인방법

시중노임단가는 대한건설협회 홈페이지(www.cak.or.kr) → 지원·사업 → 건설적산기준 → 건설임금 에서 자료를 받아보실 수 있습니다.

11

산업별 임금실태조사기관 및 발표시기

산업분야별 임금실태조사기관 및 발표시기는 다음과 같습니다.



구 분	건 설	설계용역	건설사업관리	측 량
담당기관	대한건설협회 (cak.or.kr)	한국엔지니어링 협회 (kenca.or.kr)	한국건설엔지니어링협회 (ekacem.or.kr)	한국공간정보산업협회 (kasm.or.kr)
발표 횟수 (年)	2회	1회	1회	1회
발표 시기	1.1, 9.1	12월 하순	12월 하순	12월 하순
조사 직종	보통인부 등 (132종)	엔지니어링 기술인 (8종)	건설사업관리기술인 (4종)	측량기술자 (20종)

12 건설기술인 최초교육 관련

- 건설기술인이 최초로 건설공사 업무를 수행하거나 승급시 교육 의무
 - (대상) 건설사업자, 건설기술용역업자, 건축사사무소 등에 소속된 건설기술인
 - (처벌) 교육 미이수자는 50만원 과태료 처분 (건진법 시행령 [별표11])
 - ※ 사용자(건설사업자)가 교육비용 미부담, 불이익을 준 경우 50만원이하 과태료 처분
- 건설기술인 최초교육 미 이수료 과태료 처분 예정
 - 건진법 개정('14.5.23)당시 최초교육 미 이수자에 대하여 3년내('17.5.22) 교육을 이수 하도록 유예기간 부여
 - 품질관리분야 건설기술인의 경우 2018.5.22까지 교육을 이수하도록 유예기간을 1년 연장
 - 이후 건진법 개정('18.6.12)에 따라 건설기술인 교육 미이수자의 과태료 처분을 3년간 추가적으로 유예('21.12.31)

13 품질관리자 배치기준의 총공사비의 범위는?

건설기술관리법 시행령 제41조에서 총공사비는 “관급자재비를 포함하되, 토지 등의 취득·사용에 따른 보상비를 제외한 금액을 말한다.”라고 규정하고 있습니다. 즉, 총공사비는 공사예정금액 결정의 근거가 되는 금액으로서 관급자재비를 포함하되 토지 등의 취득, 사용에 따른 보상비를 제외한 금액으로서 부가가치세를 포함한 금액을 말하며 일반적으로 폐기물처리비도 포함이 되며, 여기서 공사예정금액 결정의 근거가 되는 금액이란 조달청 계약인 경우 조달청 조사가격을 기준으로 작성된 금액으로서 공사예정금액 작성 기초금액을 말하며, 동 금액이 품질관리계획 또는 품질시험계획의 수립기준과 함께 품질관리대상등급의 기준이 되는 총공사비가 되며, 조달청 계약이 아닌 경우 통상 부가가치세를 포함한 설계가격을 총공사비로 간주할 수 있습니다.

14 산업안전보건법상 안전관리자 배치의 기준이 되는 금액은?

건설업에 있어서 안전관리자 선임대상 여부는 공사금액 기준으로 합니다. 이때 공사금액이라 함은 발주자와 시공자간에 체결하는 공사도급계약서상에 명기된 금액(아파트 등 자체사업인 경우 해당 지자체에 사업승인 받을 때의 공사금액) 기준으로 판단하여야 할 것입니다.



15 품질관리자가 시험실에 상주해야 하는지 여부

건설기술진흥법령에서는 품질관리를 위해 공사현장에 시험실을 설치토록 하고 있습니다만 품질관리자가 반드시 시험실 내 또는 시험실 옆에 사무실을 갖추어서 업무를 수행토록 규정하고 있지는 않습니다. 품질관리자가 품질시험 등 품질관리 업무를 효과적으로 수행하기 위해 시험실과 가까운 곳에 근무를 할 필요도 있겠지만 현장 여건에 따라 현장내 별도의 사무실에서 근무를 할 수도 있을 것이며 이러한 품질관리자의 근무지가 어디에 있어야 한다는 것을 법령으로 정하여 강제하고 있지는 않음을 알려드리니 참고하시기 바랍니다.

16 주 52시간 시행시기 및 상시근로자수 산정 방법

'18.7.1부터 1주(7일) 기준 연장 근로시간은 12시간이 되었습니다. 따라서 기본 법정근로시간(40시간)을 포함하여 최대 주 52시간 이상 근로를 시킬 경우 근로기준법 위반으로 형사처벌을 받게 됩니다. 시행일은 다음과 같습니다.

- 상시근로자수 300인 이상 사업장 및 공공기관: 2018.7.1부터
- 50인 이상 300인 미만 사업장: 2020.1.1부터
- 5인 이상 50인 미만 사업장: 2021.7.1.부터

상시근로자 수 산정 방법

- (산정기간 중 연인원) / (산정기간 중 가동일수)
- 법 적용 시행일(2020. 1. 1) 기준 산정기간(12.1 ~ 12.31) 동안 사용근로자의 연인원이 1,200명, 산정기간 중의 가동일수가 24일인 사업장의 상시 근로자 수 = 1,200명 / 24일

17 법정 공휴일을 민간기업도 지켜야 하는지 여부

‘관공서의 공휴일’은 공무원에게만 의무적으로 적용되고, 민간기업의 경우 의무 사항은 아니었습니다. 그러나 근로기준법 개정으로 2020년 1월 1일부터 사업장 규모에 따라 의무적용을 해야 하므로, 민간기업도 해당일에 휴일보장 및 유급휴가수당을 지급해야 합니다.

※ 관공서의 공휴일

1. 일요일 / 2. 국경일 중 3·1절, 광복절, 개천절 및 한글날 / 3. 1월 1일
4. 설연휴3일 / 5. 부처님오신날 (음력 4월 8일) / 6. 5월 5일 (어린이날)
7. 6월 6일 (현충일) / 8. 추석 연휴3일 / 9. 12월 25일 (기독탄신일)
10. 「공직선거법」 제34조에 따른 임기만료에 의한 선거의 선거일
11. 기타 정부에서 수시 지정하는 날

※ 사업장 규모별 적용시기

- 300인 이상 기업: 2020.1.1부터
- 30인 이상 300인 미만 기업: 2021.1.1부터
- 5인 이상 30인 미만 기업: 2022.1.1.부터



사. 중대재해처벌법 관련

1

안전담당이사를 별도로 두기만 하면 대표이사는 중대재해처벌법을 적용받지 않을 수 있나요?

- 안전담당이사라는 명칭을 가진 사람이 있다는 이유만으로 “대표이사에 준하는 안전과 보건을 담당하는 사람”이라고 볼 수 없습니다.
- “그 밖에 이에 준하는 안전과 보건을 담당하는 사람”이 되려면 사업 또는 사업장 전반의 안전·보건에 관한 조직, 인력, 예산에 관한 총괄 관리 및 최종 의사결정권을 갖고 있어야 합니다.
- 중대재해처벌법은 사업을 대표하고 사업을 총괄하는 권한과 책임이 있는 자 즉 경영을 대표하는 자의 안전 및 보건에 관한 의무와 역할을 규정한 것으로
- 중대재해처벌법상 의무와 책임의 귀속 주체는 원칙적으로 사업을 대표하고 사업을 총괄하는 권한과 책임이 있는 자입니다.
- 따라서 “이에 준하여 안전보건에 관한 업무를 담당하는 사람”이 선임되어 있다는 사실 만으로는 사업을 대표하고 사업을 총괄하는 권한과 책임이 있는 사람의 의무가 면제된다고는 볼 수 없음

2 안전·보건 관계 법령에는 어떤 법령이 포함되나요?

- 안전·보건 관계 법령이란 해당 사업 또는 사업장에서 “종사자의 안전·보건을 확보하는 데 관련되는 법령”을 말합니다.
(시행령 제5조제1항)
- 종사자의 안전·보건을 확보하는 데 그 목적을 두고 있는 산업안전보건법령을 중심으로 고려하되, 이에 한정되는 것은 아니며 종사자의 안전·보건에 관계되는 법령은 모두 포함됩니다.
- 예를 들면, 산업안전보건법령 뿐만 아니라 광산안전법, 원자력안전법, 항공안전법, 선박안전법, 연구실 안전 환경 조성에 관한 법률, 폐기물관리법, 생활물류서비스산업발전법, 선원법, 생활주변방사선안전관리법 등이 포함될 수 있습니다.

3 질병으로 사망하는 경우에도 중대산업재해에 포함되나요?

- 사망의 경우 그 원인 등 중대산업재해에 해당하기 위한 다른 요건을 규정하고 있지 않으므로 산업안전보건법상 산업재해에 해당한다면 사고에 의한 사망뿐만 아니라 직업성 질병에 의한 사망도 중대산업재해에 포함됩니다.
- 다만 직업성 질병은 산업안전보건법의 산업재해에 해당되어야 하므로 업무에 관계되는 유해·위험요인에 의하거나 작업 또는 그 밖의 업무로 인하여 발생하였음이 명확한 것이어야 합니다.
- 질병으로 인한 사망의 경우 종사자 개인의 고혈압이나 당뇨, 생활 습관 등 다양한 요인이 영향을 미칠 수 있는 바, 질병의 원인이 업무로 인한 것인지 여부 등에 대해서는 구체적인 사정을 종합적으로 고려하여 판단하게 될 것입니다.



4 사무직만 있는 회사도 중대재해처벌법이 적용되나요?

- 법 제3조에서 중대산업재해의 적용범위를 정하면서 산업이나 업종에 따라 그 적용을 달리하도록 규정하고 있지 않습니다.
- 따라서 법 제4조에 따른 안전 및 보건 확보의무는 상시근로자가 5명 이상인 모든 사업 또는 사업장에 적용됩니다.
- 다만 안전·보건 관리체계의 구축 등은 사업 또는 사업장이나 주된 직종의 특성 등에 따른 유해·위험요인을 고려하여 다르게 구축할 수 있습니다.

5 전담 조직은 몇 명으로 구성해야 하나요? 사업장 별로 안전관리자가 배치되어 있는데 본사 소속으로 바뀌어야 하나요?

- 전담 조직은 경영책임자의 안전 및 보건 확보의무 이행을 위한 집행 조직으로서 실질적으로 법 제4조 및 제5조에 따른 의무를 총괄하여 관리할 수 있어야 하며
- 구체적으로는 사업 또는 사업장의 안전보건관리체계를 관리·감독하는 등 개인사업주 또는 경영책임자들을 보좌하고, 개인사업주나 법인 또는 기관의 안전·보건에 관한 컨트롤타워로서의 역할을 하는 조직을 의미합니다.
- 따라서, 전담 조직은 최소 2명 이상은 되어야 하되,
- 사업 또는 사업장의 규모, 사업, 작업 특성 및 시설 등에 따른 위험도를 고려하여 “사업 또는 사업장”의 안전 및 보건 확보의무 이행을 총괄적으로 관리하기에 합리적인 수준으로 구성되어야 합니다.
- 전담 조직은 사업장 현장별로 두어야 하는 안전관리자 등과는 그 의무와 역할이 다르므로 별도의 인력으로 구성하여야 합니다.

6

중대산업재해의 적용범위나 시행유예 및 전담조직의 설치 등과 관련하여 “상시근로자”는 기업 전체를 기준으로 산정하는 것인가요?

- 중대재해처벌법은 종사자의 산업재해를 예방하기 위하여 안전보건관리시스템 구축 등 경영책임자의 안전 및 보건 확보의무를 규정하였습니다.
- 따라서, 법의 적용 여부 등도 장소적 개념에 따른 사업장 단위가 아닌 경영상 일체를 이루면서 유기적으로 운영되는 기업을 기준으로 법의 적용 여부를 판단합니다.

7

재해 발생 시 재발방지 대책의 수립과 관련하여 사소한 모든 재해도 포함되는가?

- 재해는 반드시 중대산업재해만을 의미하는 것은 아니고 경미하지만 반복되는 산업재해도 포함하는 개념입니다.
- 이는 사소한 사고도 반복되면 큰 사고로 이어질 위험이 있으므로 경미한 산업재해라 하더라도 그 원인 분석 및 재발방지 조치를 통해 중대산업재해를 예방할 필요가 있기 때문입니다.



아. 외국인력 고용 관련

1 건설현장에 취업가능한 외국인 근로자 비자종류

가. 건설현장 취업가능 비자

비자 구분	확인할 사항
E-9 (비전문취업비자)	○ 건설업체는 고용하기 전에 구인노력(7일간) 후 현장 관할 고용지원센터에서 고용허가서를 발급받을 것 - 관할 출입국관리사무소 또는 외국인등록증 상 체류기간 확인할 것 ※ 고용지원센터와 출입국관리사무소에 근로개시신고 필요
H-2 (방문취업비자)	○ 건설업체는 고용하기 전에 구인노력(7일간) 후 현장 관할 고용지원센터에서 '특례고용가능확인서'를 발급 받을 것 ○ H-2 근로자가 고용지원센터 알선 또는 개별로 현장채용을 문의 시 고용한 후 관할 고용지원센터에 고용명단을 송부 할 것 - 관할 출입국관리사무소 또는 외국인등록증 상 체류기간 확인할 것 ※ 고용지원센터와 출입국관리사무소에 근로개시신고 필요
F-2 (거주비자), F-5 (영주비자), F-6 (결혼비자)	
E-71(전문인력), E-74(숙련기능인력)	

나. 조건부 취업가능 비자

비자 구분	확인할 사항
F-4 (재외동포비자)	○ 철근, 비계, 형틀목공, 방수 등 기능공으로 취업가능 - 단순노무직분야에 취업 불가능 ※ 기능공 입증 : 한국산업인력공단 건설관련 자격증 소지 또는 대한건설협회 시중 노임단가 이상 수령 입증(단순노무직 노임이 아닐 것)

다. 건설현장에 취업이 불가능한 비자

- C-3(관광비자), D-2(유학비자), D-4(어학연수비자), F-1(방문동거비자), F-3(동반비자)

2

E-9비자 상용직 외국인 근로자는 기초안전보건교육 이수대상이 아님

산업안전보건법 제31조의 ‘기초안전보건교육 이수 의무’ 대상자는 ‘일용근로자’를 대상으로 하고있어 ‘E-9비자 상용직 외국인 근로자’는 기초안전보건교육의 이수대상이 아닙니다.

〈고용노동부 회신 주요내용〉

- 「산업안전보건법」제31조에 따라 건설업 사업주는 건설 일용근로자를 채용할 때 근로자로 하여금 기초안전보건교육을 이수하도록 하여야 함
 - 이때, 일용근로자란 같은 법 시행규칙 별표 4에 따라 근로계약을 1일 단위로 체결하고, 그 날의 근로가 끝나면 근로관계가 종료되어 계속 고용이 보장되지 않는 근로자를 말함
 - 따라서, 국적 또는 체류자격 등과 관계없이 근로의 형태가 건설 일용 근로자가 아닌 경우에는 건설업 기초안전보건교육 대상이 되지않음

※ 관련근거 : 고용노동부 회신공문(건설산재예방정책과 제1605호(2024.5.20.))



3

E-74 외국인 근로자가 건설현장에 취업가능 및 별도신고 없이
현장간 이동 가능

정부는 비숙련 외국인근로자(E-9, H-2)*를 건설현장에 투입하고 일정요건**을 갖춘 경우 장기근속이 가능한 비자(E-74)***로 전환하는 제도 운영 중입니다.(23.9월~)

* E-9, H-2비자 : 고용허가제 적용대상, 건설현장에 취업 가능

건설현장간 이동 제한적 허용(공종종료, 일시적 중단 등에 한하여 이동 후 고용지원센터에 15일 이내 신고)

** 4년 이상 근무, 숙련기능인력으로 인정되는 기술 보유, 건설업체 추천, 법무부 심사

*** E-74비자 : 고용허가제 적용대상 아님, 건설현장에 취업 가능

동일 하수급인의 현장간 이동을 자유롭게 할 수 있는 비자

그러나, 일부 수급인의 'E-74 비자'에 대한 인식 부족으로 건설현장에 취업할 수 없는 비자로 오인하여 법무부 회신을 다음과 같이 안내합니다.

〈법무부 E-74 비자 관련 회신 주요내용〉

- 숙련기능인력(E-74)비자는 제조업, 건설업, 뿌리산업, 조선업, 농축산업, 어업 분야를 대상으로 하고 있음
- 건설업 숙련기능인력(E-74)의 경우 동일한 고용주, 동일한 직무범위의 일을 하고 있을 경우 별도의 근무처 변경허가 없이 현장간 이동이 가능함

※ 관련근거 : 법무부 국민신문고 회신(2AA-2412-0384557, 2025.1.2.)