

## 정비사업 공사비 검증 기준

**제1조(목적)** 이 기준은 「도시 및 주거환경정비법」 제29조의2제2항에 따라 정비사업 공사비의 검증에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

**제2조(검증 기관)** 정비사업 공사비의 검증(이하 “검증”이라 한다) 업무는 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “법”이라 한다) 제114조에 따른 정비사업 지원기구 또는 정비사업 지원기구 업무를 대행할 수 있는 「한국부동산원법」에 따라 설립된 한국부동산원 및 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사(이하 “검증기관”)가 수행한다.

**제3조(검증 대상)** ① 재개발사업·재건축사업의 사업시행자(시장·군수등 또는 토지주택공사등이 단독 또는 공동으로 정비사업을 시행하는 경우는 제외한다)는 시공자와 계약 체결 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 검증기관에 검증을 요청하여야 한다.

1. 토지등소유자 또는 조합원 5분의 1 이상이 사업시행자에게 검증 의뢰를 요청하는 경우
2. 공사비의 증액 비율(당초 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외한다)이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
  - 가. 사업시행계획인가 이전에 시공자를 선정할 경우: 100분의 10 이상

나. 사업시행계획인가 이후에 시공자를 선정할 경우: 100분의 5 이상

3. 제1호 또는 제2호에 따른 공사비 검증이 완료된 이후 공사비의 증액 비율(검증 당시 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외한다)이 100분의 3 이상인 경우

② 제1항제2호에서의 생산자물가상승률의 적용은 당초 체결한 공사도급계약서의 공사비 산정 기준일(기준일이 없는 경우 계약일을 기준으로 한다)의 직전달 생산자물가지수와 제8조 검증 기준시점의 직전달의 생산자물가지수를 비교하여 산정하며, 제1항제3호에서의 생산자물가상승률의 적용은 검증 후 체결한 공사도급계약서의 공사비 산정 기준일(기준일이 없는 경우 계약일을 기준으로 한다)의 직전달 생산자물가지수와 제8조 검증 기준시점의 직전달의 생산자물가지수를 비교하여 산정한다.

③ 제1항2호에서의 당초 계약금액은 시공사 선정 이후 최초 체결한 계약금액으로 한다. 다만 2019년 10월24일 이전에 시공사를 선정할 경우에는 2019년 10월24일 직전 체결한 계약금액으로 한다.

**제4조(신청시기)** 사업시행자는 시공자와 계약체결 후 검증을 신청하여야 한다. 다만, 계약 이후 공사비 증액인 경우는 변경계약 체결 전에 검증을 신청하여야 한다.

**제5조(신청)** ① 공사비 검증을 신청하는 사업시행자(이하 “신청인”)는 별지 제1호서식에 따른 신청서와 다음 각 호의 서류(이하 “부대서류”)

를 검증기관에 제출하여야 한다.

1. 사업개요 및 주요 추진경과, 사업시행계획 인가서 등 인·허가 서류
2. 입찰 공고문, 입찰 제안서 등 시공사 선정 관련 서류
3. 공사도급계약서, 협약서, 산출내역서, 품질사양서 등 계약 서류
4. 별지 제2호서식에 따른 공사비 변동 사유서, 별지 제3호서식에 따른 공사비 총괄표, 별지 제4호서식에 따른 공사비 세부 내역서, 물량 및 단가산출서(1식성 단가의 경우 견적서 등의 증빙 자료를 말한다)
5. 변경 전·후 설계도면(변경 후 도면은 국토교통부장관이 고시하는 「주택의 설계도서 작성기준」 제4조제1항에 따른 기본설계도면 수준 이상으로 한다)
6. 기타 검증기관이 요구하는 검증에 필요한 서류

② 제1항의 신청서 및 부대서류는 전자문서를 이용하여 제출할 수 있다.

③ 검증기관은 신청서와 부대서류를 검토한 후 사업시행자 및 시공사에게 서류의 보완 및 추가 자료의 제출을 요청할 수 있으며, 사업시행자 및 시공자는 검증기관이 요청한 날로부터 30일 이내에 서류의 보완 및 추가 자료의 제출을 완료하여야 한다. 다만, 검증기관이 인정하는 경우에는 30일 이내의 범위에서 연장할 수 있다.

④ 사업시행자등이 제3조제1항의 단서에 따라 공사비 검증을 신청하는 경우에는 제1항 각 호의 사유가 발생한 날로부터 30일 이내에 공사

비 검증을 신청하여야 한다.

**제6조(접수)** ① 검증기관은 신청서 및 부대서류, 수수료 입금 등 검증을 위해 필요한 사항이 구비된 경우 지체 없이 신청인에게 접수사실을 통지하여야 한다.

② 접수일은 제1항에 따라 접수를 통지한 날로 한다.

**제7조(처리기간)** ① 검증기관은 전체 또는 증액 공사비가 1,000억 원 미만인 경우에는 접수일로부터 60일 이내에, 1,000억 원 이상인 경우에는 75일 이내에 검증결과를 신청인에게 통보하여야 한다. 다만, 부득이한 경우 10일 범위 내에서 1회 연장할 수 있다.

② 검증기관은 제출한 서류의 내용이 불충분하거나 사실과 다른 경우 신청인에게 문서 등 명시적인 방법으로 보완을 요청하여야 하며 서류의 보완기간은 제1항의 기간에서 제외한다.

**제8조(검증 기준시점)** ① 검증의 기준이 되는 시점은 시공자가 사업시행자에게 공사비의 증액을 신청한 날짜로 한다. 다만, 제3조제1항제1호의 경우로서 전체 공사비를 검증하는 경우는 공사도급계약서의 공사비 산정 기준일(기준일이 없는 경우 계약일을 기준으로 한다)로 한다.

② 제1항의 내용에도 불구하고 사업시행자와 시공자가 서로 협의한 경우 협의한 날짜로 할 수 있다.

**제9조(자문위원회 운영)** ① 검증기관은 공사비 검증을 위하여 전문가로 구성된 자문위원회를 둘 수 있다.

② 자문위원회의 구성·운영 등에 필요한 세부 사항은 검증기관이 정한다.

**제10조(검증결과의 처리)** ① 검증기관은 공사비 검증결과를 보고서로 작성하여 신청인에게 제출하여야 한다.

② 보고서는 신청인이 이해할 수 있도록 명확하고 일관성 있게 작성하여야 하며 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 신청인의 성명 또는 명칭
2. 검증의 목적
3. 검증의 대상
4. 기준시점
5. 검증의 방법
6. 검증 내용
7. 검증 결과
8. 검증결과에 대한 의견
9. 기타 검증에 관련된 사항

**제11조(검증결과 공개)** 사업시행자는 검증이 완료된 경우 검증 보고서를 총회에서 공개해야 한다.

**제12조(보고서 관리)** 검증기관은 제출된 보고서를 5년간 보관한다.

**제13조(수수료 등)** ① 신청인은 제5조에 따라 검증 신청을 하는 경우, 검증신청과 함께 수수료를 검증기관에 납부하여야 한다.

② 제3조제1항제1호로서 전체공사비 검증인 경우에는 별표 1의 수수료

료를 적용하고 증액공사비 검증인 경우에는 별표 2의 수수료를 적용한다.

③ 제3조제1항제2호 또는 제3호인 경우 별표 2의 수수료를 적용한다.

④ 수수료 중에서 1,000원 미만인 부분은 절사한다.

**제14조(검증 취소)** 신청인이 공사비 검증을 취소하고자 하는 경우 보고서 제출 전까지 사유를 기재하여 문서를 통해 검증기관에 신청하여야 하며, 취소에 따른 수수료 환불 기준은 별표 3과 같다.

**제15조(재검토기한)** 국토교통부장관은 이 고시에 대하여 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2021년 1월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

## 부 칙

**제1조(시행일)** 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

**제2조(적용례)** 제5조 및 제6조의 개정규정은 이 고시 시행 후 공사비 검증을 신청하는 경우부터 적용한다.



## 공사비 총괄표

		비 목	검증대상			제비율			비 고
			당초 (a)	변경 (b)	증 감 (c=b-a)	당초 (○○○○년○월/○○개월)		변경 (○○○○년○월/○○개월)	
순 공 사 원 가	재 료 비	직 접 재 료 비							
		간 접 재 료 비							
		작 업 부 산 물							
		[ 소 계 1 ]							
	노 무 비	직 접 노 무 비							
		간 접 노 무 비				○%	직접노무비×○%	○%	직접노무비×○%
		[ 소 계 2 ]							
	경 비	기 계 경 비							
		산 재 보 험 료				○%	노무비×○%	○%	노무비×○%
		고 용 보 험 료				○%	노무비×○%	○%	노무비×○%
		국 민 건 강 보 험 료				○%	직접노무비×○%	○%	직접노무비×○%
		국 민 연 금 보 험 료				○%	직접노무비×○%	○%	직접노무비×○%
		노 인 장 기 요 양 보 험 료				○%	건강보험료×○%	○%	건강보험료×○%
		퇴 직 공 제 부 금				○%	직접노무비×○%	○%	직접노무비×○%
		산 업 안 전 보 건 관 리 비				○%	(재료비+직노)×○%	○%	(재료비+직접노무비)×○%
		환 경 보 전 비				○%	(재료비+직접노무비+산출 경비)×○% +전기,통신,소방제외	○%	(재료비+직접노무비+산출 경비)×○% +전기,통신,소방제외
		하 도 금 지 급 증 수 수 료				○%	(재료비+직접노무비+산출 경비)×○%	○%	(재료비+직접노무비+산출 경비)×○%
		건 설 기 계 대 여 금 지 급 증 수 수 료				○%	(재료비+직접노무비+산출 경비)×○% +전기,통신,소방제외	○%	(재료비+직접노무비+산출 경비)×○% +전기,통신,소방제외
		기 타 경 비				○%	(재료비+노무비)×○%	○%	(재료비+노무비)×○%
		[ 소 계 3 ]							
		<b>합계 (소계1+소계2+소계3)</b>							
		일 반 관 리 비				○%	(재료비+노무비+경비)×○%	○%	(재료비+노무비+경비)×○%
		매 입 부 가 세				○%	직접재료비×○%	○%	직접재료비×○%
		물 가 상 승 ( E S C )							
		사 업 비 등							
		<b>총 금 액</b>							





## □ 공종별 내역서

품명	규격	단위	수량	재료비		노무비		경비		합계		증감		비고
				단가	금액	단가	금액	단가	금액	단가	금액	수량	금액	

○○○구역 주택○○○정비사업

04. 철근콘크리트공사 (합계)	당초													
	변경													
합판거푸집 설치 및 해체(예시)	당초													
	변경													
유로폼 설치 및 해체(예시)	당초													
	변경													
콘크리트 펌프카 타설(예시)	당초													
	변경													
철근, 공장 보통 가공 및 현장조립 (예시)	당초													
	변경													
갱폼 조립 및 해 체(예시)	당초													
	변경													
콘크리트 방수턱 (예시)	변동 없음													
	당초													
	변경													
	당초													
	변경													
	당초													
	변경													

※ 동일한 양식의 스프레드시트 파일(xlsx 등)로 대체 가능

※ 변동이 없는 품목도 작성