

# 정비사업 표준공사계약서

2024. 1.

국 토 교 통 부

I. OO재개발(재건축)사업 공사계약서

제29조 (조합원 분양)

제30조 (일반 분양)

II. 공사계약일반조건

제 1 장 총 칙

- 제1조 (목적)
- 제2조 (정의)
- 제3조 (공사의 범위)
- 제4조 (당사자간의 지위 및 사업원칙)
- 제5조 (사업시행의 방법)
- 제6조 (공사계약금액)
- 제7조 (공사기간)
- 제8조 (계약문서 등)
- 제9조 (통지의 방법 및 효력)
- 제10조 (인·허가 업무의 주관)
- 제11조 (공부정리 등)
- 제12조 (계약보증금 등)
- 제13조 (계약보증금의 처리)
- 제14조 (손해보험)

제 2 장 이주 및 철거

- 제15조 (거주자의 이주)
- 제16조 (건축물 등의 철거)

제 3 장 사업경비 대여 등

- 제17조 (사업경비의 대여)
- 제18조 (이주비 조달경비의 대여)
- 제19조 (이주비의 대여)
- 제20조 (조합운영비의 대여)
- 제21조 (사업경비의 대여중지 등)

제 4 장 설계변경 등 계약금액의 조정

- 제22조 (설계변경 등)
- 제22조의2 (설계서의 불분명·누락·오류 및 설계서간의 상호모순 등에 의한 설계변경)
- 제22조의3 (신기술 및 신공법에 의한 설계변경)
- 제22조의4 (“도급인”의 필요에 의한 설계변경)
- 제22조의5 (설계변경에 따른 추가조치 등)
- 제23조 (설계변경으로 인한 계약금액의 조정)
- 제24조 (물가변동으로 인한 계약금액의 조정)
- 제25조 (지질상태에 따른 계약금액의 조정)
- 제26조 (그 밖에 계약내용의 변경으로 인한 계약금액의 조정)

제 5 장 건축시설의 분양

- 제27조 (관리처분계획)
- 제28조 (분양업무)

제 6 장 공사의 기준

- 제31조 (공사자재의 검사)
- 제32조 (공사감독원)
- 제33조 (건설사업관리자)
- 제34조 (공사현장대리인)
- 제35조 (공사현장 근로자)
- 제36조 (공사감리 등)
- 제37조 (착공신고 및 공정보고)
- 제38조 (공사의 하도급 등)
- 제39조 (공사기간의 연장)
- 제40조 (부적합한 공사)

제 7 장 계약의 해지·해제 및 손해배상 등

- 제41조 (“도급인”의 계약해제 및 해지)
- 제42조 (사정변경에 의한 계약의 해제 및 해지)
- 제43조 (“수급인”의 계약해제 및 해지)
- 제44조 (재해방지 및 민원)
- 제45조 (기성부분에 대한 손해책임)
- 제46조 (공사의 일시정지)
- 제47조 (“도급인”의 의무불이행에 따른 “수급인”의 공사정지)
- 제48조 (지체상금)

제 8 장 공사비 지급 및 사업경비 등의 상환

- 제49조 (공사비 지급 등)
- 제50조 (사업경비의 상환)
- 제51조 (이주비 상환)
- 제52조 (자금관리)
- 제53조 (연체료 징구)
- 제54조 (채권확보)

제 9 장 준공검사 및 입주

- 제55조 (준공검사)
- 제56조 (기성검사)
- 제57조 (공사목적물의 인수)
- 제58조 (입주)
- 제59조 (하자 및 관리)

제 10 장 기타사항

- 제60조 (분쟁 및 소송)
- 제61조 (계약외의 사항)
- 제62조 (채권의 양도)
- 제63조 (이권개입 금지)
- 제64조 (계약의 효력)
- 제65조 (공사계약특수조건 등)

## ○○재개발(재건축)사업 공사계약서

아래 정비사업의 시행 주체인 ○○ 조합(이하 “도급인”이라 한다.)과 ○○건설회사(이하 “수급인”이라 한다.)는 ○○ 정비사업에 필요한 사항을 정하기 위하여 상호 간에 아래 및 별첨 공사계약조건과 같이 약정하고, 이를 증명하기 위하여 본 계약서 2통을 작성하여 “도급인”과 “수급인”이 기명날인한 후 각각 1통씩 보관한다.

- 아 래 -

1. 사업의 명칭 : ○○재개발(재건축)사업
2. 사업의 위치 : ○○시 ○○구 ○○동 ○○번지 외 ○○필지
3. 사업부지면적 : \_\_\_\_\_m<sup>2</sup> (\_\_\_\_\_평)
4. 건축연면적 : \_\_\_\_\_m<sup>2</sup> (\_\_\_\_\_평)
5. 사업의 내용 : 계약문서상의 공종별 목적물
6. 계약금액 : (일금\_\_\_\_\_원정(W\_\_\_\_\_원/부가가치세 별도)
  - 가. 공사계약금액 : W\_\_\_\_\_원(평당 W\_\_\_\_\_원)
  - 대여계약금액 : W\_\_\_\_\_원
  - 나. 공사비 산정 기준일 : ○○○○년 ○○월 ○○일
  - 다. 공사비는 관할 지방자치단체장이 최종 인가한 건축시설 연면적에 평당 단가를 곱한 금액으로 한다. 다만, 아파트 지하층은 지상층 평당가의 ○○%를 적용한다.
7. 공 사 기 간 : 실착공일로부터 ○○개월
8. “도급인”과 “수급인”은 「도시 및 주거환경정비법」 및 같은 법 시행령·시행규칙, 「주택건설 기준등에 관한 규정」, 「주택공급에 관한 규칙」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 관련 법령과 조합정관을 준수하여 계약조건에 따라 당해 정비사업이 성공적으로 완료되도록 상호 신의와 성실의 원칙에 따라 이 계약을 이행하기로 한다.
9. 붙임서류 : 가. 공사계약일반조건 1부  
    나. 공사계약특수조건 1부  
    다. 입찰유의서 1부  
    라. 입찰제안서 1부  
    마. 설계서 1부  
    바. 산출내역서 1부

년            월            일

“도급인”      주 소 : ○○시 ○○구 ○○동 ○○번지  
                 명 칭 : ○○재개발(재건축)사업조합  
                 조 합 장 : ○○○      (인)

“수급인”      주 소 : ○○시 ○○구 ○○동 ○○번지  
                 상 호 : ○○회사  
                 대 표 자 : ○○○      (인)

# 공사 계약 일반 조건

## 제 1 장 총 칙

**제1조(목적)** 이 계약은 ○○(시·도) ○○(시·군·구) ○○(읍·면·동) ○○번지 일대 ○○재개발(재건축)사업에 관하여 “도급인”과 “수급인”의 지위, 권리·의무 등을 규정함으로써 상기 정비사업의 성공적인 완성을 목적으로 한다.

**제2조(정의)** 이 조건에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “도급인”이라 함은 건설공사 및 기존 건축물의 철거공사를 건설사업자에게 도급하는 자를 말한다.
2. “수급인”이라 함은 “도급인”으로부터 건설공사 및 기존 건축물의 철거공사를 도급받는 건설사업자를 말한다.
3. “설계서”라 함은 공사시방서, 설계도면, 현장설명서 및 물량내역서(가설물의 설치에 소요되는 물량 포함)를 말한다.
4. “공사시방서”라 함은 공사에 쓰이는 재료, 설비, 시공체계, 시공기준 및 시공 기술에 대한 기술설명서와 이에 적용되는 행정명세서로서, 설계도면에 대한 설명 또는 설계도면에 기재하기 어려운 기술적인 사항을 표시해 놓은 도서를 말한다.
5. “설계도면”이라 함은 시공될 공사의 성격과 범위를 표시하고 설계자의 의사를 일정한 약속에 근거하여 그림으로 표현한 도서로서 공사목적물의 내용을 구체적인 그림으로 표시해 놓은 도서를 말한다.
6. “현장설명서”라 함은 현장설명서 교부하는 도서로서 시공에 필요한 현장상태 등에 관한 정보 또는 단가에 관한 설명서 등을 포함한 입찰가격 결정에 필요한 사항을 제공하는 도서를 말한다.
7. “물량내역서”라 함은 공종별 목적물을 구성하는 품목 또는 비목과 동 품목 또는 비목의 규격·수량·단위 등이 표시된 내역서를 말한다.
8. “산출내역서”라 함은 물량내역서에 “수급인”이 단가를 기재하여 “도급인”에게 제출한 내역서를 말한다.
9. “입찰유의서”라 함은 “도급인”이 입찰에 참가하는 자가 유의하여야 할 사항을 정하여 교부 또는 게시하여 열람할 수 있도록 한 서류를 말한다.
10. “입찰제안서”라 함은 “수급인”이 입찰공고 및 현장설명회에서 제시된 “도급인”의 지침 및 요청에 따라 작성하여 “도급인”에게 제출하는 일체의 서류를 말한다.
11. “품질사양서”라 함은 [별첨1]의 표준품질사양서 양식에 따라 “수급인”이

“도급인”에게 제안하는 주요 품목의 구체적인 사양을 기재한 것으로서, “수급인”이 입찰제안서에 첨부하여 “도급인”에게 제출하는 서류를 말한다.

【주】 서울시 정비사업의 경우 「서울특별시 공공지원 정비사업 시공자 선정기준」에 따른 “공동주택성능요구서”에 대한 정의를 추가할 수 있을 것임. 이 경우 “공동주택성능요구서라 함은 「서울특별시 공공지원 정비사업 시공자 선정기준」에 따라 “도급인”의 조합원이 원하는 공동주택 성능을 확보하기 위해 “도급인”이 공동주택 요구성능을 기재하여 시공자 선정 전에 제시하는 서류를 말한다”로 할 수 있을 것임

**제3조(공사의 범위)** “수급인”의 공사 범위는 “도급인”이 제공한 대지 상에 관할 지방자치단체장이 최종 인가한 사업시행계획서(변경인가를 포함한다. 이하 같다) 상의 아파트 및 부대·복리시설 등의 건축으로 한다.

**제4조(당사자간의 지위 및 사업원칙)** ① “도급인”과 “수급인”은 관계 법령과 계약 내용에 따라 그 책임과 의무를 지며 본 사업이 성공적으로 완료되도록 상호 신의성실의 원칙에 따라 계약을 이행하도록 한다.

② 본 계약과 관련하여 “도급인”은 조합원 전체를 대표하며, 본 계약조건에 따라 행한 “도급인”의 행위는 조합 전체의 권한·의무 행위가 성립되는 것으로 간주한다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 등 관련 법령 및 “도급인”의 정관에 따라 이사회, 대의원회 또는 총회 결의가 요구되는 사항에 관하여는 조합 전체의 권리·의무의 성립에 대하여 해당 결의가 있어야 한다.

③ “도급인”의 조합원은 “수급인”에게 직접 권리행사를 할 수 없으며, “도급인”을 통해서만 할 수 있다.

**제5조(사업시행의 방법)** ① “도급인”은 “수급인”에게 “도급인”과 “도급인”의 조합원이 소유하고 있는 ○○시 ○○구 ○○동 ○○번지 외 ○○필지 일대 ○○정비사업에 필요한 토지를 제공하고 제49조에 따라 공사계약금액을 지불하며, “수급인”은 “도급인”과의 계약 내용에 따라 공사목적물이 계획대로 완성될 수 있도록 최선의 방안을 도출한 후 시공하여야 한다. 이 경우, “수급인”에게 제공하는 토지라 함은 “도급인”이 토지의 소유권 및 대지 사용권을 확보하여 “수급인”의 공사착공에 지장이 없는 상태의 토지를 말한다.

② “수급인”은 “도급인”의 사업경비 및 “도급인”의 조합원 이주비(「정비사업 계약업무 처리기준」 제30조제2항에 따른 이주비 대출 이자 및 같은 조 제3항에 따른 추가 이주비를 포함한다)를 “도급인” 및 “도급인”의 조합원에게 대여할 수 있으며, 이 경우 “도급인” 및 “도급인”의 조합원은 제50조 및 제51조에 따라 원리금을 상환하여야 한다. 다만, “도급인”과 “수급인”은 협의하여 이주비 및 사업경비 등을 금융기관을 통해 “도급인”이 직접 조달할 수 있고, 이 경우 “수

급인”은 금융기관의 요청에 따라 지급보증을 할 수 있다.

**제6조(공사계약금액)** ① “도급인”이 “수급인”에게 지급해야 하는 공사계약금액은 관할 지방자치단체장이 최종 인가한 건축시설의 연면적에 3.3058제곱미터(m<sup>2</sup>)당 〇〇〇〇〇〇천 원정을 곱한 금액(W〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇원)으로 하되, 「부가가치세법」 및 「조세특례제한법」상 부가가치세는 별도로 한다.

② 제1항의 공사계약금액은 산출내역서를 기준으로 한다.

**【주1】** 도급인은 시공사 선정에 앞서 「주택의 설계도서 작성기준」 제5조에 따른 기본설계도면에 준하는 설계도면을 준비하고, 내역입찰로 시공자를 선정하거나 총액입찰 후 선정된 시공자로 하여금 산출내역서를 제출하도록 하여야 함. 이 경우 입찰유의서에 “시공자는 선정된 날로부터 00일 내 산출내역서를 도급인에게 제출해야 함”을 명시해야 하며, 산출내역서를 첨부하여 계약을 체결하여야 함

**【주2】** 도급인이 시공사 선정에 앞서 기본설계도면에 준하는 설계도면을 준비하기 어려운 경우 입찰유의서에 “시공자는 입찰제안서 제출 시 「정비사업 표준공사계약서」 [별첨1]의 표준품질사양서를 작성하여 함께 제출하여야 함”을 명시하고, 이를 첨부하여 계약을 체결할 수 있을 것임. 이 경우 제6조제2항은 “제1항의 공사계약금액은 품질사양서를 기준으로 한다.”라고 수정하여야 할 것임

③ “수급인”이 제1항의 공사계약금액으로 부담해야 하거나 시공해야 하는 범위는 다음과 같다.

1. 건축공사
2. 토목공사
3. 조경공사
4. 기계공사
5. 전기공사
6. 통신공사
7. 소방공사
8. 공동가설공사
9. 철거공사 및 잔재처리(석면 조사·해체·제거 및 전기, 통신, 가스, 상·하수도 등 공급시설의 철거)
10. 기부채납시설을 제외한 단지 내 도로, 전기, 통신, 상·하수도, 가스 등 간선 시설 설치공사
11. 상가 등 복리시설의 구획별 전기, 통신, 상·하수도 등 관련 공사

12. 예술장식품 설치
13. 폐기물처리비
14. 시공상 직접 원인이 되어 발생하는 민원처리비
15. 법정경비(산재보험료, 고용보험료, 국민건강보험료, 국민연금보험료, 퇴직공제부금비, 산업안전보건관리비, 건설하도급대금 지급보증수수료, 건설기계대여대금 지급보증수수료, 환경보전비 등)
16. 시공보증수수료, 하자보증수수료
17. 일반분양 관련 제반 업무 및 제경비(모델하우스 건립·운영·관리·해체비, 광고선전비 및 분양대행수수료)
18. “수급인”이 입찰제안서에 제시한 공사비 포함 항목
19. “도급인”의 입찰도서에 기재된 공사 중 “수급인”의 입찰제안서에 기재된 공사

④ 다음 각 호의 비용은 공사계약금액에 포함되지 않으며 “도급인” 및 “도급인”의 조합원이 부담한다.

1. 단지 대지경계선 외부의 인입공사분담금 및 시설 관련 비용
2. 기부채납시설 공사비
3. “도급인” 또는 “도급인”의 조합원 명의로 부과되는 제세공과금(사업시행인가비, 면허세, 허가수수료, 채권매입비, 법인세, 등록세, 취득세 등)
4. 부가가치세(국민주택규모 초과분 아파트 및 상가)
5. 각종 등기비(말소등기, 보존등기, 이전등기)
6. 시공상 직접 원인이 되어 발생하는 민원 이외의 민원처리비

**제7조(공사기간)** ① 공사기간은 사업부지 내 지장물 철거 및 잔재처리 완료 후 실착공일로부터 ○○개월로 한다.

② 제1항의 실착공일은 제16조제1항의 후단에 따라 “수급인”이 철거계획을 수립하여 “도급인”과 협의하는 때에 “도급인”이 “수급인”과 협의하여 정한다.

③ 공사완공일은 관할 지방자치단체장으로부터 준공인가증을 교부받은 날로 한다.

**제8조(계약문서 등)** ① 계약문서의 종류는 다음 각 호와 같다.

1. 공사계약서
2. 공사계약일반조건

3. 공사계약특수조건
4. 입찰유의서
5. 입찰제안서, 홍보물 등 “수급인”이 “도급인” 또는 “도급인”의 조합원에게 제출한 문서
6. 설계서(공사시방서, 설계도면, 현장설명서, 물량내역서)
7. 산출내역서(산출내역서가 없는 경우에는 품질사양서를 말한다)
8. 공사공정예정표

**【주】** 서울시 정비사업의 경우 「서울특별시 공공지원 정비사업 시공자 선정기준」에 따른 “공동주택성능요구서”를 계약문서에 포함할 수 있을 것임

- ② 계약문서는 상호보완의 효력을 가지며, 이 조건이 정하는 바에 의하여 계약 당사자 간에 행한 통지문서 등은 계약문서의 효력을 가진다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 등 관련 법령 및 “도급인”의 정관에 따라 총회, 대의원회, 이사회 등의 결의가 요구되는 경우에는 해당 결의가 있는 경우에만 계약문서의 효력을 가진다.
- ③ “도급인”과 “수급인”은 이 조건에서 정한 계약일반사항 외에 해당 계약의 적정한 이행을 위하여 필요한 경우 공사계약특수조건을 정하여 계약을 체결할 수 있다.
- ④ “도급인”은 “수급인”이 제출한 산출내역서 또는 품질사양서를 검토하여 오기·누락 등을 발견한 경우 “수급인”에게 수정·보완 또는 조정을 요청할 수 있다. 이 경우 “수급인”은 “도급인”의 요청에 따라 수정·보완 또는 조정하여야 한다.
- ⑤ “수급인”은 최초 사업시행계획인가 이후 ○○일 이내에 사업승인을 득한 설계도서와 해당 설계도서에 기초한 산출내역서를 제출하고, “도급인”에게 산출내역서의 적정성 검토와 승인을 받아야 한다.

**【주】** 산출내역서 없이 품질사양서를 기준으로 계약을 체결한 경우에는 계약 체결 시점부터 사업시행계획인가 시점까지의 설계변경 등 공사 변동사항을 모두 반영한 산출내역서를 사업시행계획 인가 이후 ○○일 이내에 제출토록 하고, 제7항에 따른 공사비 검증을 요청하여 증액 금액의 적정성을 판단할 수 있을 것임

- ⑥ “도급인”이 승인한 산출내역서는 이 조건에서 규정하는 계약금액의 조정 및 기성부분에 대한 대가의 지급시에 적용할 기준으로서 계약문서의 효력을 가진다.
- ⑦ 제5항에 따라 “수급인”이 산출내역서를 제출한 후 “도급인”은 「도시 및 주

거환경정비법」 제72조제1항에 따른 분양공고를 하기 전까지 같은 법 제114조에서 규정하는 정비사업 지원기구에 공사비 검증을 요청할 수 있다. 본문에도 불구하고 같은 법 제29조의2제1항에 의한 검증 요청 사유가 발생한 경우에는 “도급인”이 분양공고 전까지 공사비 검증을 요청하여야 한다.

**【주1】** “도급인”은 사업시행계획인가 고시가 있는 날(사업시행계획인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)로부터 120일 이내에 분양공고를 해야 하므로 (「도시 및 주거환경정비법」 제72조제1항), 분양공고에 앞서 공사비 검증을 요청하기 위해서는 제5항 “수급인”의 산출내역서 제출 기한을 적정하게 설정하여야 할 것임

**【주2】** 「도시 및 주거환경정비법」 제118조제1항 및 제6항에 따라 공공지원으로 정비사업을 시행하고 별도의 시행 기준을 마련한 서울시 정비사업의 경우 「서울특별시 공공지원 정비사업 시공자 선정기준」에 따라 제7항을 “제5항에 따라 “수급인”이 산출내역서를 제출한 후 “도급인”은 「도시 및 주거환경정비법」 제72조제1항에 따른 분양공고를 하기 전까지 같은 법 제114조에서 규정하는 정비사업 지원기구에 공사비 검증을 요청하여야 한다”로 수정하여 활용할 수 있을 것임

⑧ 제7항에 따라 “도급인”이 공사비 검증을 요청하는 경우 “수급인”은 「정비사업 공사비 검증기준」에 따른 서류를 공사비 검증 요청 전까지 “도급인”에게 제출하여야 하며, “도급인”과 “수급인”은 공사비 검증 결과가 통지된 이후 조합 총회에 공개하고 공사비를 조정한다.

**【주1】** 서울시 정비사업 경우 「서울특별시 공공지원 정비사업 시공자 선정기준」에 따라 제8항의 “공사비 검증 결과가 통지된 이후 조합총회에 공개하고”를 “공사비 검증 결과를 반영하여”로 수정할 수 있을 것임

**【주2】** 계약문서는 종류가 많고 작성자 및 작성 시기 또한 다른 경우가 많으므로 계약문서 간 내용이 모순되거나 충돌이 일어날 수 있음. 이 경우 어떠한 서류가 우선하는지에 대하여 견해의 대립이 있을 수 있으므로, 해당 사업의 여건 및 상황을 고려하여 필요 시 계약문서 효력의 우선순위를 규정할 수도 있을 것임

**제9조(통지의 방법 및 효력)** ① 구두에 의한 통지·신청·청구·요구·회신·승인 또는 지시 등(이하 “통지 등”이라 한다)은 문서로 보완되어야 효력이 있다.

② 통지 등의 장소는 계약서에 기재된 주소로 하며, 주소를 변경하는 경우에는 이를 즉시 계약당사자에게 통지하여야 한다.

③ 통지 등의 효력은 계약문서에 따로 정하는 경우를 제외하고는 계약당사자에게 도달한 날부터 발생한다. 이 경우 도달일이 공휴일인 경우에는 그다음 날부터 효력이 발생한다.

④ 계약당사자는 계약이행 중 이 조건 및 관계 법령 등에서 정한 바에 따라 서면으로 정당한 요구를 받은 경우에는 이를 성실히 검토하여 회신하여야 한다.

**제10조(인·허가 업무의 주관)** “도급인”이 시행하는 사업과 관련한 인·허가 등 제반 업무는 사업 주체인 “도급인”이 주관하되 “수급인”은 이에 적극적으로 협조하여야 한다.

**제11조(공부정리 등)** 관련 법령이나 정관 등에 따른 조합원 자격이 없는 토지등 소유자의 소유권 정리, 제측량에 의한 지적 정리, 소유권 이외의 권리(저당권, 임차권, 지상권 등) 정리, 건축시설의 준공 후 보존등기 및 기타 공부정리는 “도급인”의 책임과 비용으로 처리한다.

**제12조(계약보증금 등)** ① “수급인”은 계약상의 의무이행을 보증하기 위하여 계약체결시 공사계약금액의 100분의 ○을 “도급인”에게 보증금으로 납부하여야 한다. 다만, “도급인”과 “수급인”이 합의에 의하여 계약보증금을 납부하지 아니하기로 약정한 경우에는 그러하지 아니하다.

**【주1】** 계약보증은 계약상대방의 ‘계약이행의무’를 담보하기 위하여 제공하는 보증으로, 낙찰자의 ‘계약체결의무’를 담보하기 위한 입찰보증(「정비사업 계약업무 처리기준」제10조의2), 시공자가 ‘공사이행의무’를 담보하기 위하여 조합에 제공하여야 하는 시공보증(「도시 및 주거환경정비법」제82조)과는 다른 보증임. 아울러, 대여금과 보증금은 그 성격을 달리하는 것으로서 “수급인”이 납부한 입찰보증금을 사업경비 등 대여금으로 전환하면서 이를 계약보증금으로 갈음하여서는 아니 될 것임

**【주2】** 계약보증은 “수급인”과 “도급인” 상호 간 동시이행 관계에 있으므로, 계약의 일방 당사자가 계약보증을 하는 경우 계약의 상대방도 계약보증을 하여야 하며, 양 당사자가 합의하여 계약보증을 하지 않을 수도 있을 것임

② 제1항의 계약보증금은 다음 각 호의 기관이 발행한 보증서로 납부할 수 있다.

1. 「건설산업기본법」에 의한 건설공제조합이 발행한 보증서
2. 「주택도시보증법」에 의한 주택도시보증공사가 발행한 보증서
3. 「은행법」 제2조제1항제2호의 규정에 의한 금융기관, 「한국산업은행법」에 의한 한국산업은행, 「한국수출입은행법」에 의한 한국수출입은행, 「중소기업은행법」에 의한 중소기업은행이 발행한 지급보증서
4. 「보험업법」에 의한 보험사업자가 발행한 보증보험증권

③ “수급인”은 제23조부터 제26조의 규정에 의하여 계약금액이 증액된 경우에

는 이에 상응하는 금액의 보증금을 제1항 및 제2항의 규정에 따라 추가 납부하여야 하며, 계약금액이 감액된 경우에는 “도급인”은 이에 상응하는 금액의 계약보증금을 “수급인”에게 반환하여야 한다.

**제13조(계약보증금의 처리)** ① 제41조제1항 각 호의 사유로 계약이 해제 또는 해지된 경우 제12조의 규정에 의하여 납부된 계약보증금은 “도급인”에게 귀속한다. 이 경우 귀속된 계약보증금은 기성부분에 대한 미지급액과 상계 처리할 수 있다.

② “도급인”은 제42조제1항 각 호의 사유로 계약이 해제 또는 해지되거나 계약의 이행이 완료된 때에는 제12조의 규정에 의하여 납부된 계약보증금을 지체 없이 “수급인”에게 반환하여야 한다.

**제14조(손해보험)** ① “수급인”은 특별한 사유가 없는 한 계약목적물 및 제3자 배상책임을 담보할 수 있는 손해보험에 가입하여야 한다.

② “수급인”은 제1항에 따른 보험 가입 시 “도급인”, “수급인”, 하수급인 및 해당 공사의 이해관계인을 피보험자로 하여야 하며, 보험사고 발생으로 “도급인” 이외의 자가 보험금을 수령하게 될 경우에는 “도급인”의 사전 동의를 받아야 한다.

③ 계약목적물에 대한 보험가입금액은 공사의 보험가입 대상 부분의 순계약금액(계약금액에서 부가가치세와 손해보험료를 제외한 금액을 말한다)을 기준으로 한다.

④ 제1항에 따른 보험가입은 공사착공일 이전까지 하고, 그 증서를 착공신고서 제출시 “도급인”에게 제출하여야 하며, 보험기간은 당해 공사 착공 시부터 “도급인”의 인수 시까지로 하여야 한다.

⑤ “수급인”은 손해보험 가입시 공사계약의 보증이행 규정에 따라 보증기관이 시공하게 될 경우 “수급인”의 보험계약상의 권리와 의무가 보증기관에 승계될 수 있도록 하여야 하며, 계약이 해제 또는 해지된 후 새로운 계약상대자가 선정될 경우에도 “수급인”의 보험계약상의 권리와 의무가 새로운 계약상대자에게 승계될 수 있도록 하여야 한다.

⑥ “수급인”은 산출내역서상의 보험료와 “수급인”이 손해보험회사에 실제 납입한 보험료간의 차액 발생을 이유로 보험가입을 거절하거나 해당 차액의 정산을 요구하여서는 아니 된다.

⑦ “수급인”은 보험가입 목적물의 보험사고로 보험금이 지급되는 경우에는 동 보험금을 해당공사의 복구에 우선 사용하여야 하며, 보험금 지급이 지연되거나 부족하게 지급되는 경우에도 이를 이유로 피해복구를 지연하거나 거절하여서는

아니 된다.

## 제 2 장 이주 및 철거

**제15조(거주자의 이주)** ① 정비구역안의 거주자(세입자를 포함한다. 이하 같다)의 이주는 “도급인”이 정한 이주개시일로부터 ○개월 이내에 “도급인”의 책임하에 완료하여야 한다.

② 거주자의 이주 시 전기, 수도, 전화, 기타 제세공과금 등의 미납금은 “도급인” 및 “도급인”의 조합원 책임으로 정리하여야 하며, “도급인”은 해당건물에 대한 상수도, 전기, 가스사용 등의 공급중지와 관련한 제반 조치를 취하여야 하고 “수급인”은 이에 대하여 협조하여야 한다.

**제16조(건축물 등의 철거)** ① “도급인”과 “수급인”은 상호 협의하여 관련 법령에 따라 철거가 가능한 시점에서 개시하고, “수급인”은 이주완료 후 ○개월 이내에 철거를 완료하여야 한다. 이 경우 “수급인”은 철거계획을 수립하여 “도급인”과 협의하여야 한다.

② 지장물의 철거 또는 시공 중에 발생하는 수목, 골재 등 부산물은 “도급인”에게 귀속된다. 다만, 이러한 부산물의 매도가 곤란하다고 판단될 경우 “도급인”과 “수급인”은 협의하여 “수급인”이 처분한다.

③ “도급인”과 “수급인”은 본 사업부지 내의 전기, 통신, 가스, 상·하수도 등 공급시설에 대하여는 당해 시설물 관리권자와 협의하여 제1항에 따른 철거계획에 반영하여야 한다.

## 제 3 장 사업경비 대여 등

**【주】** “도급인”은 계약서 작성 시 총 대여금액, 대여기간, 대여기간의 연장, 대여자금 항목별 이율 및 상환방법 등 대여조건을 명확히 하여 본 장의 내용을 작성하여야 할 것임

**제17조(사업경비의 대여)** ① “수급인”이 “도급인”에게 사업경비를 대여하는 경우 다음 각 호에 따른 대여조건에 따른다. 다만, “도급인”이 원하는 경우 “도급인”은 금융기관으로부터 직접 차입할 수 있다. 이 경우 “수급인”은 금융기관의 요청에 따라 지급보증을 할 수 있다.

1. 대여금 총액 :

2. 대여기간, 대여항목, 금리(%) : [별첨 2]서식 작성

3. 제1호 대여금 총액과 제2호 대여기간을 초과할 경우 서로 협의하여 대여조건을 정할 수 있다.

② “도급인” 또는 “도급인”의 조합원 및 “수급인”은 사업경비 조달에 필요한 제반서류의 구비 및 그에 따른 절차를 각각 이행하여야 한다.

**제18조(이주비 조달경비의 대여)** “도급인”이 “도급인”의 조합원 이주비를 충당하기 위하여 금융기관으로부터 직접 또는 “수급인”의 지급보증으로 대출받는 경우 이주비 원금을 제외한 대여조건에 따른 이자 또는 연체료 등(이하 “이주비 조달 경비”라 한다)을 “수급인”은 다음 각 호에 따른 대여조건으로 “도급인”에게 대여할 수 있다.

1. 대여총액 :

2. 이자 및 연체료 : “도급인” 또는 “수급인”이 조달한 대출조건에 따름

**제19조(이주비의 대여)** ① “수급인”은 “도급인”에게 “도급인”의 조합원의 이주비를 다음 각 호에 따라 대여할 수 있다. 다만, “도급인”은 “도급인”의 조합원 이주비를 금융기관으로부터 직접 차입할 수 있으며, 이 경우 “수급인”은 금융기관의 요청에 따라 지급보증을 할 수 있다.

1. 대여총액 :                      원 (조합원 1명당                      원)

2. 이자 및 연체료 :

② 이주비 대여는 계약 체결 후 대여하는 것을 원칙으로 하되 최초이주비 대여시기는 “도급인”과 “수급인”이 상호 협의하여 결정한다.

③ 이주비를 대여하기 전에 “도급인”은 “도급인”의 조합원의 토지·건축물의 소유관계, 거주자의 이주계획, 소유권이외의 권리설정 여부, 공과금 완납여부 등을 확인하여 “수급인”이 채권을 확보하는데 지장이 없도록 협조하여야 한다.

④ 이주비 대여 시 “도급인”은 이주비 대여와 관련된 제반서류(금전소비대차 계약서, 이주비 차용금증서, 근저당권 설정 관련서류, 지장물 철거동의서 및 위임장, 각서 등)를 “도급인”의 조합원으로부터 징구하여야 한다.

⑤ “도급인”의 조합원이 이주비를 대여 받고자 할 경우에는 소유토지를 담보로 제공하고 “수급인”을 채권자로 하는 금전소비대차계약을 체결하며, 이주비 총액의 120%를 채권최고금액으로 하는 제1순위 근저당권을 설정하여야 한다. 이 경우 근저당권 설정·해지에 따른 비용은 “도급인” 또는 “도급인”의 조합원이 부담한다.

⑥ 근저당권 설정을 할 수 없거나 관계 법령에 따라 근저당권을 해지하여야 할 경우, 이주비에 상응하는 금액의 약속어음 발행 및 공증 등 “수급인”이 요구하

는 여타의 채권확보 방법에 “도급인” 또는 “도급인”의 조합원은 특별한 사유가 없는 한 이에 협조하여야 한다.

**제20조(조합운영비의 대여)** “수급인”은 “도급인”에게 조합운영에 필요한 경비를 대여할 수 있으며, 대여기간·대여금 및 대여조건은 다음 각 호와 같다.

1. 대여금 : 총            원 (매월            원)
2. 대여기간 :
3. 대여조건(이율) :

**제21조(사업경비의 대여중지 등)** “도급인” 또는 “도급인”의 조합원이 제15조 및 제29조제1항에 따른 제반 사업 일정을 정한 기한 내에 완료하지 못하거나 공사 계약금액의 지급을 지연할 경우 “수급인”은 “도급인”에게 3개월 이내에 그 이행을 최고하고 그 기간이 경과하여도 이행이 완료되지 않을 경우 제반 사업경비의 대여를 일시 중지할 수 있다.

#### 제 4 장 설계변경 등 계약금액의 조정

**제22조(설계변경 등)** ① 설계변경은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에만 한다.

1. 설계서의 내용이 불분명하거나 누락·오류 또는 상호 모순되는 점이 있을 경우
2. 새로운 기술·공법사용으로 공사비의 절감 및 시공기간의 단축 등의 효과가 현저할 경우
3. 기타 “도급인”이 설계서를 변경할 필요가 있다고 인정할 경우 등

② 제1항에 의한 설계변경은 “도급인”의 서면 승인(관련 법령 및 “도급인”의 정관상 총회결의가 요구되는 경우에는 서면 승인 및 총회결의)이 없으면 변경내용을 설계도서 및 공사에 반영할 수 없다.

③ 제1항에 의한 설계변경은 그 설계변경이 필요한 부분의 시공 전에 완료하여야 한다. 다만, “도급인”은 공정이행의 지연으로 품질저하가 우려되는 등 긴급하게 공사를 수행할 필요가 있는 때에는 “수급인”과 협의하여 설계변경의 시기 등을 명확히 정하고, 설계변경을 완료하기 전에 우선시공을 하게 할 수 있다.

**제22조의2(설계서의 불분명·누락·오류 및 설계서간의 상호모순 등에 의한 설계변경)** ① “수급인”은 공사계약의 이행 중에 설계서의 내용이 불분명하거나 설계서에 누락·오류 및 설계서 간에 상호모순 등이 있는 사실을 발견하였을 때에는

설계변경이 필요한 부분의 이행 전에 해당 사항을 분명히 한 서류를 작성하여 “도급인”과 감리에게 동시에 이를 통지하여야 한다.

② “도급인”은 제1항에 의한 통지를 받은 즉시 공사가 적절히 이행될 수 있도록 다음 각 호의 어느 하나의 방법으로 설계변경 등 필요한 조치를 하여야 한다.

1. 설계서의 내용이 불분명한 경우(설계서만으로는 시공방법, 투입자재 등을 확정할 수 없는 경우)에는 설계자의 의견을 듣고 당초 설계서에 의한 시공방법·투입자재 등을 확인한 후에 확인된 사항대로 시공하여야 하는 경우에는 설계서를 보완하되 제23조에 의한 계약금액조정은 하지 아니하며, 확인된 사항과 다르게 시공하여야 하는 경우에는 설계서를 보완하고 제23조에 의하여 계약금액을 조정하여야 함
2. 설계서에 누락·오류가 있는 경우에는 그 사실을 조사 확인하고 계약목적물의 기능 및 안전을 확보할 수 있도록 설계서를 보완
3. 설계도면과 공사시방서는 서로 일치하나 물량내역서와 상이한 경우에는 설계도면 및 공사시방서에 물량내역서를 일치
4. 설계도면과 공사시방서가 상이한 경우로서 물량내역서가 설계도면과 상이하거나 공사시방서와 상이한 경우에는 설계도면과 공사시방서중 최선의 공사시공을 위하여 우선되어야 할 내용으로 설계도면 또는 공사시방서를 확정된 후 그 확정된 내용에 따라 물량내역서를 일치

**제22조의3(신기술 및 신공법에 의한 설계변경)** ① “수급인”은 새로운 기술·공법 (“도급인”의 설계와 동등 이상의 기능·효과를 가진 기술·공법 및 기자재 등을 포함한다. 이하 같다)을 사용함으로써 공사비의 절감 및 시공기간의 단축 등에 효과가 현저할 것으로 인정하는 경우에는 다음 각 호의 서류를 첨부하여 감리를 경유하여 “도급인”에게 서면으로 설계변경을 요청할 수 있다.

1. 제안사항에 대한 구체적인 설명서
2. 제안사항에 대한 산출내역서
3. 공사공정예정표에 대한 수정공정예정표
4. 공사비의 절감 및 시공기간의 단축효과
5. 기타 참고사항

② “도급인”은 제1항에 의하여 설계변경을 요청받은 경우에는 이를 검토하여 그 결과를 “수급인”에게 통지하여야 한다.

③ “수급인”은 제1항에 의한 요청이 승인되었을 경우에는 지체 없이 새로운 기술·공법으로 수행할 공사에 대한 시공상세도면을 감리를 경유하여 “도급인”에

게 제출하여야 한다.

④ “수급인”은 “도급인”의 결정에 대하여 이의를 제기할 수 없으며, 또한 새로운 기술·공법의 개발에 소요된 비용 및 새로운 기술·공법에 의한 설계변경 후에 해당 기술·공법에 의한 시공이 불가능한 것으로 판명된 경우에는 시공에 소요된 비용을 “도급인”에 청구할 수 없다.

**제22조의4(“도급인”의 필요에 의한 설계변경)** ① “도급인”은 다음 각 호의 어느 하나의 사유로 인하여 설계서를 변경할 필요가 있다고 인정할 경우에는 “수급인”에게 이를 서면으로 통보할 수 있다.

1. 해당공사의 일부변경이 수반되는 추가공사의 발생
2. 특정공종의 삭제
3. 공정계획의 변경
4. 시공방법의 변경
5. 기타 공사의 적정한 이행을 위한 변경

② “도급인”은 제1항에 의한 설계변경을 통보할 경우에는 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다. 다만, “도급인”이 설계서를 변경 작성할 수 없을 때에는 설계변경 개요서만을 첨부하여 설계변경을 통보할 수 있다.

1. 설계변경개요서
2. 수정설계도면 및 공사시방서
3. 기타 필요한 서류

③ “수급인”은 제1항에 의한 통보를 받은 즉시 공사이행상황 및 자재수급 상황 등을 검토하여 설계변경 통보내용의 이행가능 여부(이행이 불가능하다고 판단될 경우에는 그 사유와 근거자료를 첨부)를 “도급인”과 감리에게 동시에 이를 서면으로 통지하여야 한다.

**제22조의5(설계변경에 따른 추가조치 등)** ① “도급인”은 제22조제1항에 의하여 설계변경을 하는 경우에 그 변경사항이 목적물의 구조변경 등으로 인하여 안전과 관련이 있는 때에는 하자발생시 책임한계를 명확하게 하기 위하여 당초 설계자의 의견을 들어야 한다.

② “도급인”은 제22조의2 및 제22조의4에 의하여 설계변경을 하는 경우에 “수급인”으로 하여금 다음 각 호의 사항을 “도급인”과 감리에게 동시에 제출하게 할 수 있으며, “수급인”은 이에 응하여야 한다.

1. 해당 공종의 수정공정예정표

2. 해당 공종의 수정도면 및 수정상세도면

3. 조정이 요구되는 계약금액 및 기간

4. 여타의 공정에 미치는 영향

③ “도급인”은 제2항제2호에 의하여 당초의 설계도면 및 시공상세도면을 “수급인”이 수정하여 제출하는 경우에는 그 수정에 소요된 비용을 제23조에 의하여 “수급인”에게 지급하여야 한다.

**제23조(설계변경으로 인한 계약금액의 조정)** ① “도급인”은 설계변경으로 시공방법의 변경, 투입자재의 변경 등 공사량의 증감이 발생하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나의 기준에 의하여 계약금액을 조정하여야 한다.

1. 증감된 공사량의 단가는 계약단가로 한다.

2. 산출내역서에 있는 품목으로 규격이 상이하거나 시공 부위·방법·형태·조건 등이 상이한 경우 산출내역서상의 품목 단가를 기준으로 하여 계약금액을 조정한다. 이 경우 재료비 단가는 “도급인”과 “수급인”이 협의하여 면적이나 중량의 비율을 적용하여 산정하고, 인건비와 장비비 등은 시공의 난이도를 고려하여 적정 할증율을 협의하여 결정한다.

3. 산출내역서에 없는 품목 또는 비목의 단가(이하 “신규비목”이라 한다)는 설계변경 당시(설계도면의 변경을 요하는 경우에는 변경도면을 “도급인”이 확정할 때, 설계도면의 변경을 요하지 않는 경우에는 계약당사자간에 설계변경을 문서에 의하여 합의한 때, 제22조제3항에 의하여 우선시공을 한 경우에는 그 우선시공을 하게 한 때를 말한다. 이하 같다)를 기준으로 국내에서 발행되는 가격정보지(조달청 발행 가격정보를 포함한다. 이하 같다) 3개 이상을 조사한 단가 중 가장 낮은 자재단가에 ○○%를 곱하여 정하고, 노무비 및 경비는 산출내역서의 해당 품목 혹은 유사 품목의 노무비, 경비를 기준으로 한다. 다만, 특수자재 또는 독과점으로 납품업체가 3개 이하인 경우 “도급인”과 “수급인”이 합의한 1개 업체의 자재단가를 기준으로 ○○%를 곱하여 단가를 정할 수 있다.

**【주】** 조합이 입찰공고 시에 예정가격을 공고한 경우에는 “○○%”에 낙찰률을 적용할 수 있을 것임

4. 제3호에도 불구하고 국내에서 발행되는 가격정보지에 신규품목 단가가 없는 경우에는 “도급인”과 “수급인”의 협의하여 선정한 해당 공종 납품업체 3개 이상의 견적단가 중 가장 저렴한 단가를 기준으로 산정한다.

② “도급인”이 설계변경을 요구한 경우(“수급인”의 책임 없는 사유로 인한 경우를 포함한다. 이하 같다)에는 제1항에도 불구하고 증가된 물량 또는 신규비목의 단가는 설계변경 당시를 기준으로 국내에서 발행되는 가격정보지 3개 이상을

조사한 단가 중 가장 낮은 자재단가의 범위 안에서 “도급인”과 “수급인”이 서로 주장하는 각각의 단가기준에 대한 근거자료 제시 등을 통하여 성실히 협의하여 결정한다.

③ 제22조의3에 따른 설계변경의 경우에는 해당 절감액의 100분의 30에 해당하는 금액을 감액한다.

④ 제1항 및 제2항에 의한 계약금액의 증감분에 대한 간접노무비, 산재보험료 및 산업안전보건관리비 등의 승율비용과 일반관리비 및 이윤은 산출내역서상의 간접노무비율, 산재보험료율 및 산업안전보건관리비율 등의 승율비용과 일반관리비율 및 이윤율에 의한다.

⑤ 일부 공종의 단가가 세부공종별로 분류되어 작성되지 아니하고 총계방식으로 작성(이하 "1식단가"라 한다)되어 있는 경우에도 설계도면 또는 공사시방서가 변경되어 1식단가의 구성내용이 변경되는 때에는 제1항 내지 제4항에 의하여 계약금액을 조정하여야 한다.

⑥ “도급인”은 제1항 내지 제5항에 의하여 계약금액을 조정하는 경우에는 “수급인”의 계약금액조정 청구를 받은 날부터 ○○일 이내에 계약금액을 조정하여야 한다. 이 경우에 총회의결 지연 등 불가피한 경우에는 “수급인”과 협의하여 그 조정 기한을 연장할 수 있다.

⑦ “도급인”은 제6항에 의한 “수급인”의 계약금액조정 청구 내용이 부당함을 발견한 때에는 지체 없이 필요한 보완요구 등의 조치를 하여야 한다. 이 경우 “수급인”이 보완요구 등의 조치를 통보받은 날부터 “도급인”이 그 보완을 완료한 사실을 통지받은 날까지의 기간은 제6항에 의한 기간에 산입하지 아니한다.

⑧ 제6항 전단에 의한 “수급인”의 계약금액조정 청구는 준공대가 수령 전까지 하여야 조정금액을 지급받을 수 있다.

**【주】** 제23조는 설계변경에 앞서 “수급인”이 “도급인”에게 제출한 산출내역서가 존재하는 경우 적용할 수 있는 규정이며, 산출내역서가 존재하지 않는 경우에는 최초 계약 시점부터 사업시행인가 시점까지의 설계변경 등 공사 변동사항을 모두 반영한 산출내역서를 제8조제5항에 따라 ○○일 이내에 제출토록 한 후 제8조제7항에 따라 공사비 검증을 요청함으로써 증액 금액의 적정성을 판단할 수 있을 것임

**제24조(물가변동으로 인한 계약금액의 조정)** ① 제6조제1항의 공사비는 ○○○○년 ○○월 ○○일(이하 ‘공사비 산정 기준일’이라 한다)을 기준으로 한 금액이며, 공사비 산정 기준일로부터 제7조제1항의 실착공일까지 물가변동이 있을 경우 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 시행규칙 제74조에 따른 지수조정률을 활용하여 지연된 기간에 상당하는 물가상승률을 산정하고, 이를 통해

계약금액을 조정한다. 다만, 실착공 이후에는 물가변동으로 인한 계약금액의 조정은 없는 것으로 한다.

**【주1】** 지수조정률의 산출 방법 및 비목군별 적용 지수는 '(계약예규) 정부 입찰·계약 집행기준' 제68조 및 제69조를 참조

**【주2】** 다만, “도급인”과 “수급인”이 상호 합의하는 경우에는 지수조정률이 아닌 한국건설기술연구원에서 매월 발표하는 건설공사비지수의 변동률을 반영하여 계약금액을 조정할 수도 있을 것임. 이 경우 제24조제1항은 “제6조제1항의 공사비는 ○○○○년 ○○월 ○○일(이하 ‘공사비 산정 기준일’이라 한다)을 기준으로 한 금액이며, 공사비 산정 기준일로부터 제7조제1항의 실착공일까지 물가변동이 있을 경우 한국건설기술연구원에서 매월 발표하는 건설공사비지수 변동률을 활용하여 지연된 기간에 상당하는 물가상승률을 산정하고, 이를 통해 계약금액을 조정한다. 다만, 실착공 이후에는 물가변동으로 인한 계약금액의 조정은 없는 것으로 한다.”로 수정 활용할 수 있을 것임

**【주3】** 건설공사비지수는 건설공사에 투입된 직접공사비의 가격변동을 측정해 지표로서 해당 지수를 적용하여 계약금액을 조정하는 경우 공사계약금액에서 간접공사비(간접노무비, 경비), 일반관리비 및 이윤을 제외한 직접공사비에 대해서만 건설공사비지수 변동률을 적용하여야 할 것임

② 제1항에 따라 계약금액을 증액하는 경우에는 “수급인”의 청구에 따르고, “수급인”은 제49조제1항에 따른 준공대가 수령 전까지 조정신청을 하여야 조정금액을 지급받을 수 있으며, 조정된 계약금액은 직전의 물가변동으로 인하여 계약금액조정 기준일로부터 90일 이내에 이를 다시 조정할 수 없다. 이 경우 “수급인”이 계약금액의 증액을 청구하는 경우에는 계약금액 조정 내역서를 첨부하여야 한다.

③ 제1항의 단서 규정에도 불구하고 해당 공사비를 구성하는 재료비, 노무비, 경비 합계액의 1천분의 ○를 초과하는 특정규격의 자재 가격이 실착공일로부터 100분의 ○○ 이상 증감된 경우에는 “도급인”과 “수급인”이 합의하여 계약금액을 조정할 수 있다.

**【주】** 「국가계약법 시행령」 제64조제6항은 해당 공사비를 구성하는 재료비, 노무비, 경비 합계액의 1천분의 5를 초과하는 자재의 가격이 계약체결일로부터 100분의 15 이상 증감된 경우 계약금액을 조정하도록 규정하고 있으나, 건설 환경 또는 사업 여건 등을 고려하여 당사자 간 협의로 결정할 수 있을 것임

④ 제3항의 규정에 의한 계약금액의 조정에 있어서 그 조정금액은 계약금액 중 조정기준일 이후에 이행되는 부분의 대가에 지수조정률을 곱하여 산출하되, 조정기준일 이전에 이미 계약이행이 완료되어야 할 부분에 대하여는 적용하지 아니한다. 다만, “수급인”의 책임이 아닌 사유로 공사수행이 지연된 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ “도급인”은 제1항 및 제3항에 따라 계약금액을 증액하는 경우에는 “수급인”의 청구를 받은 날로부터 30일 이내에 계약금액을 조정하여야 한다. 이 경우 조합총회 의결 지연 등 불가피한 경우에는 “수급인”과 협의하여 그 조정기한을 연기할 수 있다.

⑥ “도급인”은 제1항 및 제3항에 따른 “수급인”의 계약금액조정 청구내용이 일부 미비하거나 분명하지 아니한 경우에는 지체 없이 필요한 보완요구를 하여야 하며, 이 경우 “수급인”이 보완요구를 통보받은 날부터 “도급인”이 그 보완을 완료한 사실을 통지받은 날까지의 기간은 제5항에 따른 기간에 산입하지 아니한다. 다만, “수급인”의 계약금액조정 청구내용이 계약금액 조정 요건을 충족하지 않았거나 관련 증빙서류가 첨부되지 아니한 경우에는 “도급인”은 그 사유를 명시하여 “수급인”에게 해당 청구서를 반송하여야 하며, 이 경우 “수급인”은 그 반송사유를 검토하여 계약금액 조정을 다시 청구하여야 한다.

⑦ “도급인” 및 “도급인”의 조합원이 제15조에서 정한 이주기간 내에 이주를 완료한 경우 “수급인”은 실착공 지연을 이유로 제1항에 따른 계약금액 조정을 요청할 수 없다. 다만, “도급인”의 귀책사유로 실착공이 지연된 경우에는 그러하지 아니하다.

**제25조(지질상태에 따른 계약금액의 조정)** ① “수급인”은 굴토공사 시 현장 지질상태가 “도급인”이 제공한 지질조사서와 상이하여 공법이 변경되거나 공사가 지연되는 경우 또는 폐기물이 매립된 경우에는 계약금액의 조정을 요구할 수 있다. 이 경우 “도급인”과 “수급인”이 협의하여 계약금액을 조정한다.

② “수급인”은 제1항에 의한 계약금액 변경을 요청하는 경우 증빙서류를 첨부하여 “도급인” 및 감리에게 제출하고, 계약금액 변경의 타당성에 대한 검증을 받아야 한다.

**제26조(그 밖에 계약내용의 변경으로 인한 계약금액의 조정)** ① 제23조부터 제25조에 의한 경우 이외에 다음 각 호에 의해 계약금액을 조정하여야 할 필요가 있는 경우에는 그 변경된 내용에 따라 계약금액을 조정하며, 이 경우 증감된 공사에 대한 일반관리비 및 이율 등은 산출내역서상의 율을 적용한다.

1. 계약 내용의 변경
2. 태풍·홍수·폭염·한파·악천후·미세먼지 발현·전쟁·사변·지진·전염병·폭동 등 불가항력의 사태(이하 "불가항력"이라고 한다.)에 따른 공사기간의 연장
3. 근로시간 단축, 근로자 사회보험료 적용범위 확대 등 공사비, 공사기간에 영향을 미치는 법령의 제·개정

② 제1항과 관련하여 “수급인”은 제23조부터 제25조에 규정된 계약금액 조정

사유 이외에 계약체결 후 계약조건의 미숙지 등을 이유로 계약금액의 변경을 요구하거나 시공을 거부할 수 없다.

## 제 5 장 건축시설의 분양

**제27조(관리처분계획)** ① “도급인”은 공사비 및 사업경비의 원리금 등이 부족하지 않도록 관리처분계획을 수립하여야 한다.

② 관리처분계획의 수립은 “도급인”이 수행하되, “수급인”은 이에 협조하여야 한다.

**제28조(분양업무)** ① 아파트 및 부대복리시설의 분양(조합원 및 일반분양) 업무는 “도급인”이 주관하는 것을 원칙으로 하되, “도급인”은 필요시 “도급인”이 지정하는 협력업체 또는 “수급인”에게 위탁하여 수행하게 할 수 있으며 이에 따른 사항에 대하여 “수급인”은 적극 협조하여야 한다.

② “도급인” 또는 “도급인”이 지정하는 자가 위 표시 재산을 분양하기 위하여 “수급인”의 상호 및 “수급인”이 등록한 상표(브랜드 등)를 사용하고자 할 경우에 “수급인”은 사용 동의한 것으로 인정한다. 다만, “도급인”은 브랜드 활용계획을 수립하여 “수급인”에게 통보하고 협의하여야 한다.

**제29조(조합원 분양)** ① “도급인”은 사업시행계획인가 고시가 있는 날로부터 ○○일 내에 조합원 분양신청 절차에 착수하여야 한다.

② “도급인”의 조합원은 분양받은 건축시설의 가액이 권리가액을 초과하거나 미달하는 경우에는 그 차액을 청산하여야 하며, 청산금의 납부 또는 지급시점, 납부 또는 지급방법 등은 다음 각 호와 같다.

1. “도급인”의 조합원은 분양받은 건축시설의 가액이 자신의 권리가액을 초과하는 경우에는 그 차액을 부담하여야 하며, 이 경우 부담금의 납부시점 및 납부방법 등은 다음과 같이 정하되 제 사업비 및 공사비 충당 시기를 검토하여 부족되지 않도록 하여야 한다.

구 분	계약금	중도금	입주잔금
납부시기	계약체결시	공사기간을 ○회 균등분할한 시점	실입주일 또는 입주지정 만료일 중 앞서는 날
납부금액	분양금액 × ○%	분양금액 × ○%	분양금액 × ○%
납부방법			

2. 계획된 공사 일정이 늦어지는 경우 “도급인”과 “수급인”은 협의하여 중도금 납부일정을 조정할 수 있다.

3. “도급인”은 “도급인”의 조합원이 부담금 납부기간을 경과하여 부담금을 납부하는 경우에는 지연일수 만큼 납부대금에 연체료율을 적용한 연체료를 징구하여야 한다.
  4. “도급인”은 공사기간이 예정보다 단축될 경우 잔여 중도금 및 잔금의 납부시점은 그 단축기간만큼 변경·조정한다. 이 경우 “도급인”은 중도금 및 잔금의 선납에 대하여 “수급인”에게 사업경비 등 대여금의 선납할인 요구 등을 할 수 없다.
  5. “도급인”은 제1호부터 제4호까지의 이행을 위하여 조합원의 분양계약서에 이를 명기하여야 한다.
- ③ “도급인”은 사업계획변경 등 “수급인”의 귀책사유가 아닌 사유로 인하여 “도급인”의 조합원의 부담금 증가가 예상되는 경우 미리 정관에 정한 방법 및 절차에 따라 관리처분계획에 따른 조합원의 부담금을 변경하여 부과하도록 하여야 하며, 입주 시 정산한다.

**제30조(일반 분양)** ① “도급인”의 조합원에게 분양하고 남은 건축시설은 일반분양하고 분양시기, 분양방법, 분양절차 등은 「주택공급에 관한 규칙」에 따른다. 다만, 분양대상 복리시설의 분양 시기는 “도급인”과 “수급인”이 협의하여 결정하며, 분양업무를 “수급인”이 대행할 수 있으나 분양계약 당사자는 “도급인”의 명의로 한다.

② 사용검사일까지 일반분양 아파트 및 복리시설 등이 미분양 되어 공사대금 등을 현금으로 지급할 수 없는 경우 현물로 상계하여 변제할 수 있으며, 그 처분방법 등은 다음 각 호와 같다.

1. 일반분양시설의 ○%를 차감한 가격을 대물변제가격으로 한다.
2. 제1호의 일반분양시설에 대하여 “수급인”을 제1순위 권리자로 하는 근저당권을 설정하여 채권보전조치를 할 수 있으며, 이때 채권보전조치 비용은 “수급인”이 부담한다.

## 제 6 장 공사의 기준 등

**제31조(공사자재의 검사)** ① 공사에 사용할 자재는 신품이어야 하며, 품질·규격 등은 반드시 설계서와 일치되어야 한다. 그러나 설계서에 명확히 규정되지 아니한 것은 표준품 이상으로서 계약의 목적을 달성하는 데에 가장 적합한 것이어야 한다.

② “수급인”은 공사자재를 사용하기 전에 감리의 검사를 받아야 하며, 불합격된 자재는 즉시 대체하여 다시 검사를 받아야 한다.

- ③ 제2항에 따른 검사에 이의가 있을 경우 “수급인”은 “도급인”에게 재검사를 청구할 수 있으며, 재검사가 필요하다고 인정되는 경우 “도급인”은 지체 없이 재검사하도록 조치하여야 한다.
- ④ “도급인”은 “수급인”로부터 공사에 사용할 자재의 검사를 요청받거나 제3항에 따른 재검사의 요청을 받은 때에는 정당한 이유 없이 검사를 지체할 수 없다.
- ⑤ “수급인”이 불합격된 자재를 즉시 이송하지 않거나 대체하지 아니하는 경우에는 “도급인”은 일방적으로 불합격 자재를 제거하거나 대체시킬 수 있다. 이 경우 소요된 비용은 “수급인”이 부담한다.
- ⑥ “수급인”은 시험 또는 조합을 요하는 자재가 있는 경우 감리의 참여하에 그 시험 또는 조합을 하여야 한다.
- ⑦ 수중 또는 지하에 매몰하는 공작물 그 밖에 준공 후 외부로부터 검사할 수 없는 공작물의 공사는 감리의 참여하에 시공하여야 한다.
- ⑧ “수급인”이 제1항부터 제7항까지 정한 조건에 위배하거나 또는 설계서에 합치되지 않는 시공을 하였을 때에는 “도급인”은 공작물의 대체 또는 개조를 명할 수 있다.
- ⑨ 제2항부터 제8항까지의 경우 계약금액을 증감하거나 공사기간을 연장할 수 없다. 다만, 제3항에 따라 재검사 결과 적합한 자재인 것으로 판명될 경우에는 재검사에 소요된 기간에 대하여는 공사기간을 연장할 수 있다.

**제32조(공사감독원)** ① “도급인”은 계약의 적정한 이행 확보 및 공사감독을 위하여 자신 또는 자신을 대리하여 다음 각 호의 사항을 수행할 자(이하 “공사감독원”이라 한다)를 지명할 수 있다.

- 1. 시공일반에 대한 감독 및 입회
- 2. 공사의 재료와 시공에 대한 검사 또는 시험에의 입회
- 3. 공사의 기성부분 검사, 입주자 사전점검 또는 공사목적물의 인도에의 입회
- 4. 기타 공사감독에 관하여 “도급인”이 위임하는 사항

② “도급인”은 제1항에 따라 공사감독원을 지명한 때에는 그 사실을 즉시 “수급인”에게 통지하여야 한다.

③ “수급인”은 공사감독원의 감독 또는 지시사항이 공사수행에 현저히 부당하다고 인정할 때에는 “도급인”에게 그 사유를 명시하여 필요한 조치를 요구할 수 있다.

**제33조(건설사업관리자)** “도급인”은 본 계약 이행의 완성도를 높이기 위하여

「건설산업기본법」에 따른 건설사업관리자를 선정할 수 있으며, 이 경우 “수급인”은 해당 건설사업관리자가 “도급인”과의 계약내용에 따라 업무를 수행하는데 지장이 없도록 적극 협조하여야 한다.

**제34조(공사현장대리인)** ① “수급인”은 계약된 공사에 적합한 공사현장대리인을 지명하여 “도급인”에게 통지하여야 한다.

② 공사현장대리인은 공사현장에 상주하여 계약문서와 공사감독원 또는 감리의 지시에 따라 공사현장의 단속 및 공사에 관한 모든 사항을 처리하여야 한다.

**제35조(공사현장 근로자)** ① “수급인”은 해당 계약의 시공 또는 관리에 필요한 기술과 경험을 가진 근로자를 채용하여야 하며, 근로자의 행위에 대하여 모든 책임을 져야 한다.

② “수급인”은 “도급인”이 “수급인”이 채용한 근로자에 대하여 해당 계약의 시공 또는 관리상 적당하지 아니하다고 인정하여 이의 교체를 요구한 때에는 즉시 교체하여야 하며, “도급인”의 승인 없이는 교체된 근로자를 해당 계약의 시공 또는 관리를 위하여 다시 채용할 수 없다.

**제36조(공사감리 등)** ① 본 공사의 감리는 「주택법」 제43조부터 제45조 등 관계 법령과 국토교통부 고시 「주택건설공사 감리업무 세부기준」 등에 따른다.

② “수급인”은 공사진행 실적 및 추진계획을 공사감리자의 확인을 받아 매월 “도급인”에게 보고하여야 한다.

**제37조(착공신고 및 공정보고)** ① “수급인”은 계약서에서 정한 바에 따라 착공하여야 하며, 착공 시에는 관련 법령에 따른 필요 서류를 비롯하여 다음 각 호의 서류가 포함된 착공신고서를 “도급인”에게 제출하여야 한다.

1. 「건설기술 진흥법령」 등 관련 법령에 의한 현장기술자 지정신고서
2. 공사에정공정표
3. 공사비 산출내역서(단, 계약체결 시 산출내역서를 제출하고 계약금액을 정한 경우를 제외한다)
4. 공정별 인력 및 장비투입계획서
5. 기타 “도급인”이 지정한 사항

② “수급인”은 계약의 이행 중에 제1항의 규정에 의하여 제출한 서류의 변경이 필요한 때에는 관련서류를 변경하여 제출하여야 한다.

③ “도급인”은 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 제출된 서류의 내용을 조정할

필요가 있다고 인정하는 때에는 “수급인”에게 이의 조정을 요구할 수 있다.

④ “도급인”은 “수급인”이 월별로 수행한 공사에 대하여 다음 각 호의 사항을 명백히 하여 익월 14일까지 제출하도록 요청할 수 있으며, “수급인”은 이에 응하여야 한다.

1. 월별 공정률 및 수행공사금액
2. 인력·장비 및 자재현황
3. 계약사항의 변경 및 계약금액의 조정내용

**제38조(공사의 하도급 등)** ① “수급인”은 계약된 공사의 일부를 제3자에게 하도급하고자 하는 경우 사전에 “도급인”의 서면승낙을 받아야 한다. 다만, 「건설산업기본법」에 따라 건설공사(「전기공사법」에 따른 전기공사, 「소방시설공사법」에 따른 소방시설공사, 「정보통신공사법」에 따른 정보통신공사를 포함한다) 중 전문공사에 해당하는 건설공사를 하도급하고자 하는 경우에는 “수급인”은 해당 업종의 전문건설사업자에게 하도급하고 “도급인”에게 이를 통지하여야 한다.

② “수급인”이 제1항의 규정에 의하여 본 공사를 제3자에게 하도급 하고자 하는 경우에는 「건설산업기본법」 및 「하도급거래 공정화에 관한 법률」에서 정한 바에 따라 하도급 하여야 하며, 하수급인의 선정, 하도급계약의 체결 및 이행, 하도급 대가의 지급에 있어 관계 법령의 제 규정을 준수하여야 한다.

③ “도급인”은 건설공사의 시공에 있어 관계 법령상 또는 자격상 부적격하다고 인정하는 하수급인이 있는 경우에는 하도급의 통보를 받은 날 또는 그 사유가 있음을 안 날부터 30일 이내에 서면으로 그 사유를 명시하여 하수급인의 변경 또는 하도급 계약내용의 변경을 요구할 수 있다. 이 경우 “수급인”은 정당한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.

④ “도급인”은 제3항의 규정에 의하여 건설공사의 시공에 있어 부적격한 하수급인이 있는지 여부를 판단하기 위하여 하수급인의 시공능력, 하도급 계약 금액의 적정성 등을 심사할 수 있다.

**제39조(공사기간의 연장)** ① “수급인”은 다음 각 호의 사유로 인해 계약이행이 현저히 어려운 경우 등 “수급인”의 책임이 아닌 사유로 공사수행이 지연되는 경우 서면으로 공사기간의 연장을 “도급인”에게 요구할 수 있다.

1. “도급인”의 책임 있는 사유
2. 불가항력의 사태
3. 원자재 수급불균형

4. 근로시간단축 등 법령의 제·개정
5. 「매장문화재법」에 따른 문화재의 발견 등 관계법률에 따라 공사 진행이 어려운 경우
  - ② “도급인”은 제1항의 규정에 의한 계약기간 연장의 요구가 있는 경우 즉시 그 사실을 조사·확인하고 공사가 적절히 이행될 수 있도록 공사기간의 연장 등 필요한 조치를 하여야 한다.
  - ③ 제1항의 규정에 의거 공사기간이 연장되는 경우 이에 따르는 현장관리비 등 추가경비는 제26조의 규정을 적용하여 조정한다.
  - ④ “도급인”은 제1항의 공사기간의 연장을 승인하였을 경우 동 연장기간에 대하여는 지체상금을 부과하여서는 아니 된다.

**제40조(부적합한 공사)** ① “도급인”은 “수급인”이 시공한 공사 중 설계서에 적합하지 아니한 부분이 있을 때에는 이의 시정을 요구할 수 있으며, “수급인”은 지체 없이 이에 응하여야 한다. 이 경우 “수급인”은 계약금액의 증액 또는 공사기간의 연장을 요청할 수 없다.

② 제1항의 경우 설계서에 적합하지 아니한 공사가 “도급인”의 요구 또는 지시에 의하거나 기타 “수급인”의 책임으로 돌릴 수 없는 사유로 인한 때에는 “수급인”은 그 책임을 지지 아니한다.

## 제 7 장 계약의 해지·해제 및 손해배상 등

**제41조(“도급인”의 계약해제 및 해지)** ① “도급인”은 “수급인”이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 계약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 정당한 이유 없이 제7조제2항에 따른 착공시일을 경과하고도 공사에 착수하지 아니할 경우
2. “수급인”의 책임 있는 사유로 인하여 준공기일내에 공사를 완공할 가능성이 없음이 명백한 경우
3. 제48조제1항의 규정에 의한 지체상금이 계약보증금 상당액에 달한 경우로서, 공사기간을 연장하여도 공사를 완공할 가능성이 없다고 판단되는 경우
4. 「정비사업 계약업무 처리기준」을 위반하거나 입찰에 관한 서류 등을 허위 또는 부정한 방법으로 제출하여 계약이 체결된 경우
5. “수급인”의 부도·파산·해산·영업정지·등록말소 등으로 인하여 계약이행이 곤란하다고 판단되는 경우

6. 기타 “수급인”이 계약상의 의무를 이행하지 아니한 경우

② 제1항의 규정에 의한 계약의 해제 또는 해지는 “도급인”이 “수급인”에게 서면으로 계약의 이행 기한을 정하여 통보한 후 기한 내에 이행되지 아니한 때 계약의 해제 또는 해지를 “수급인”에게 통지함으로써 효력이 발생한다.

③ “수급인”은 제2항의 규정에 의한 계약의 해제 또는 해지 통지를 받은 때에는 다음 각 호의 사항을 이행하여야 한다.

1. 당해 공사를 지체없이 중지하고 모든 공사용 시설·장비 등을 공사 현장으로부터 철거하여야 한다.

2. “도급인”의 대여품이 있는 경우 “도급인”에게 반환하여야 한다.

**제42조(사정변경에 의한 계약의 해제 및 해지)** ① “도급인”은 제41조제1항 각 호의 경우 외에 다음 각 호의 사유와 같이 객관적으로 명백한 “도급인”의 불가피한 사정이 발생한 때에는 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 정부정책 변화 등에 따른 불가피한 사업취소

2. 관계 법령의 제·개정으로 인한 사업취소

② 제1항에 의하여 계약을 해제 또는 해지하는 경우에는 제41조제2항 본문 및 제3항을 준용한다.

③ “도급인”은 제1항에 의하여 계약을 해제 또는 해지하는 경우에는 다음 각 호에 해당하는 금액을 제41조제3항 각호의 수행을 완료한 날부터 14일 이내에 “수급인”에게 지급하여야 한다. 이 경우에 제12조에 의한 계약보증금을 동시에 반환하여야 한다.

1. 제5조제1항에 해당하는 기성부분의 대가중 지급하지 아니한 금액

2. 전체 공사의 완성을 위하여 계약의 해제 또는 해지일 이전에 투입된 “수급인”의 인력·자재 및 장비의 철수비용

**제43조(“수급인”의 계약해제 및 해지)** ① “수급인”은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 해당 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 제22조제1항에 따라 공사내용을 변경함으로써 계약금액이 100분의 40 이상 감소되었을 때

2. 제47조에 따른 공사 정지 기간이 공기의 100분의 50을 초과하였을 경우

② 제42조제2항 및 제3항의 규정은 제1항에 따라 계약이 해제 또는 해지되었을 경우에 이를 준용한다.

**제44조(재해방지 및 민원)** ① “수급인”은 공사 현장에 안전표시판을 설치하는 등 재해방지에 필요한 조치를 취하여야 하며 공사로 인한 모든 안전사고에 대하여는 “수급인”의 책임으로 한다.

② 본 공사와 관련하여 “수급인”의 시공상 직접적인 하자 또는 부주의로 인하여 발생한 민원과 제3자에게 끼친 손해 등은 “수급인”의 책임 및 비용으로 해결하되, 인접도로의 통행제한, 인접건물의 공사수행방해, TV난시청 등 공사와 무관한 간접피해 및 민원은 “도급인”의 책임 및 비용으로 해결한다.

③ 건축물 및 시설의 인계 전에 발생한 공사 전반에 관한 인적·물적 손해에 관하여 “수급인”이 보상, 배상 및 원상복구의 책임을 지며, 또한 건축물 및 각종 시설물 인수인계 후에도 부실시공으로 판명되어 물적 인적 손해가 있는 경우에는 “수급인”에게 그 책임이 있으며 “도급인”에게 이의를 제기할 수 없다.

④ “수급인”은 재해방지를 위하여 특히 필요하다고 인정될 때에는 미리 긴급조치를 취하고 즉시 이를 “도급인”에게 통지하여야 한다.

⑤ “도급인”은 재해방지 기타 공사의 시공상 부득이 하다고 인정될 때에는 “수급인”에게 긴급조치를 요구할 수 있다. 이 경우 “수급인”은 즉시 이에 응하여야 하며, “수급인”이 “도급인”의 요구에 응하지 않는 경우 “도급인”은 제3자로 하여금 필요한 조치를 하게 할 수 있다.

⑥ 제4항 및 제5항에 따른 응급조치에 소요된 경비는 실비를 기준으로 “도급인”과 “수급인”이 협의하여 부담한다.

**제45조(기성부분에 대한 손해책임)** ① 건축시설의 기성부분에 대하여 “수급인”은 선량한 관리자의 주의 의무를 다하여 관리하여야 한다.

② 건축시설의 준공검사 전에 천재지변으로 인하여 건축시설의 기성부분에 손해가 발생할 경우 그 손해는 “수급인”의 부담으로 한다. 다만, 발생한 손해가 기성공사금액의 1/3을 초과했을 경우에는 그 초과부분에 대하여 “도급인”과 “수급인”이 협의하여 부담한다.

**제46조(공사의 일시정지)** ① “도급인”은 다음 각 호의 경우에는 공사의 전부 또는 일부의 이행을 정지시킬 수 있다. 이 경우 “수급인”은 정지 기간 중 선량한 관리자의 주의의무를 게을리 하여서는 아니 된다.

1. 공사의 이행이 계약내용과 일치하지 아니하는 경우
2. 공사의 전부 또는 일부의 안전을 위하여 공사의 정지가 필요한 경우
3. 재해방지를 위하여 응급조치가 필요한 경우

4. 그 밖에 “도급인”의 필요에 의하여 지시한 경우

② “도급인”은 제1항에 따라 공사를 정지시킨 경우에는 지체 없이 “수급인” 및 감리에게 정지사유 및 정지기간을 통지하여야 한다.

③ 제1항 각호의 사유가 발생한 경우로서 “도급인”이 제2항에 따른 통지를 하지 않는 경우 “수급인”은 서면으로 감리 또는 “도급인”에게 공사 일시정지 여부에 대한 확인을 요청할 수 있다.

④ “도급인”은 제3항의 요청을 받은 날부터 10일 이내에 “수급인”에게 서면으로 회신하여야 한다.

⑤ 제1항 및 제4항에 의하여 공사가 정지된 경우 “수급인”은 공사기간의 연장 또는 추가금액을 청구할 수 없다. 다만, “수급인”의 책임있는 사유로 인한 정지가 아닌 때에는 그러하지 아니한다.

**제47조(“도급인”의 의무불이행에 따른 “수급인”의 공사정지)** ① “수급인”은 “도급인”이 계약문서 등에서 정하고 있는 계약상의 의무를 이행하지 아니하는 때에는 “도급인”에게 계약상의 의무이행을 서면으로 요청할 수 있다.

② “도급인”은 “수급인”로부터 제1항에 따른 요청을 받은 날부터 14일 이내에 이행계획을 서면으로 “수급인”에게 통지하여야 한다.

③ “수급인”은 “도급인”이 제2항에 정한 기한 내에 통지를 하지 아니하거나 계약상의 의무이행을 거부하는 때에는 해당 기간이 경과한 날 또는 의무이행을 거부한 날부터 공사의 전부 또는 일부의 시공을 정지할 수 있다.

④ “도급인”은 제3항에 따라 정지된 기간에 대하여는 제39조에 따라 공사기간을 연장하여야 한다.

**제48조(지체상금)** ① “수급인”은 계약서에 정한 준공기한 내에 공사를 완성하지 아니한 때에는 매 지체일수마다 지체상금률을 계약금액에 곱하여 산출한 금액(이하 “지체상금”이라 한다)을 “도급인”에게 현금으로 납부하여야 한다.

② “도급인”은 제1항의 지체상금을 산출함에 있어 기성부분에 대하여 검사를 거쳐 이를 인수(인수하지 아니하고 관리·사용하고 있는 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)한 때에는 그 부분에 상당하는 금액을 계약금액에서 공제한다. 이 경우 기성부분의 인수는 그 성질상 분할할 수 있는 공사에 대한 완성부분으로 인수하는 것에 한한다.

③ “도급인”은 다음 각 호의 어느 하나에 해당되어 공사가 지체되었다고 인정할 때에는 그 해당일수를 제1항에 따른 지체일수에 산입하지 아니한다.

1. 불가항력의 사유로 인하여 공사이행에 직접적인 영향을 미친 경우로서 계약 당사자 누구의 책임에도 속하지 아니하는 경우
  2. “도급인”의 책임으로 착공이 지연되거나 시공이 중단되었을 경우
  3. “수급인”의 부도 등으로 보증기관이 보증이행업체를 지정하여 보증시공할 경우
  4. 제22조제1항에 따른 설계변경으로 인하여 준공기한 내에 계약을 이행할 수 없을 경우
  5. 원자재의 수급 불균형으로 인하여 자재의 구입 곤란 등 그 밖에 “수급인”의 책임에 속하지 아니하는 사유로 인하여 지체된 경우
- ④ 공동계약의 경우 공동수급체 구성원 중 마지막으로 남은 구성원의 부도 등이 확정된 날을 기준으로 한다.
- ⑤ 제3항제3호에 따라 지체일수에 산입하지 아니하는 기간은 “도급인”으로부터 보증채무 이행청구서를 접수한 날부터 보증이행 개시일 전일까지(단, 30일 이내에 한한다)로 한다.
- ⑥ “도급인”은 제1항에 따른 지체일수를 다음 각 호에 따라 산정하여야 한다.
1. 준공기한 내에 준공신고서를 제출한 때에는 준공검사에 소요된 기간을 지체일수에 산입하지 아니한다. 다만, 준공기한 이후에 검사를 거쳐 시정조치를 한 때에는 시정조치를 한 날부터 최종 준공검사에 합격한 날까지의 기간을 지체일수에 산입한다.
  2. 준공기한을 경과하여 준공신고서를 제출한 때에는 준공기한 익일부터 준공검사(시정조치를 한 때에는 최종 준공검사)에 합격한 날까지의 기간을 지체일수에 산입한다.
  3. 준공기한의 말일이 공휴일인 경우 지체일수는 공휴일의 익일 다음날부터 기산한다.
- ⑦ “도급인”은 제1항부터 제3항에 따른 지체상금은 “수급인”에게 지급될 대가, 대가지급지연에 대한 이자 또는 그 밖에 예치금 등과 상계할 수 있다.

## 제 8 장 공사비 지급 및 사업경비 등의 상환

**제49조(공사비 지급 등)** ① “도급인”은 분양대금 등이 입금되는 일자를 기준으로 기성률에 따라 “수급인”에게 공사비를 지급한다. 다만, 준공대금인 경우에는 준공인가일로부터 ○○일 이내에 지급하여야 한다.

② 제1항에 따른 기성률은 감리의 검토 및 확인 절차를 거쳐 정한다.

**제50조(사업경비의 상환)** ① “도급인”은 제17조 및 제18조의 사업경비 및 이주비 조달경비에 대하여 본 계약상 특별한 규정이 없는 한 제58조제1항에 따른 입주기간 만료일 익일까지 원리금 전액을 “수급인”에게 상환하여야 한다. 다만, “도급인”이 원하는 경우 사업경비의 일부를 조기상환할 수 있다.

**제51조(이주비 상환)** ① “도급인”의 조합원이 대여 받은 이주비의 원리금 상환은 입주일 또는 입주기간 만료일 중 빠른 날로 한다. 다만, “도급인”의 조합원이 원하는 경우 이주비의 일부 또는 전부를 조기 상환할 수 있다.

② “도급인”은 이주비를 대여 받은 “도급인”의 조합원이 권리의 일부 또는 전부를 양도할 경우 기존 조합원의 대여조건에 따라 이주비를 승계해 주어야 한다. 이 경우 “도급인”은 조합원 명의변경절차 이행 전에 이주비 승계 사실을 확인하여 “도급인”의 채권확보에 지장이 없도록 주의의무를 다하여야 한다.

**제52조(자금관리)** ① 조합원 부담금 및 일반분양금(상가 등 복리시설을 포함한다), 임대주택 매각대금 등의 수납관리는 “수급인”의 공사비와 대여금 등의 상환 및 수분양자의 재산권을 보호하기 위하여 “도급인”과 “수급인”이 공동명의(“도급인”의 명의로 하되, “수급인”이 공동으로 날인하는 것을 말한다)로 계좌를 개설하여 처리한다.

② 제1항에 따라 공동명의로 계좌를 개설하는 때에 분양계약서상 분양대금의 납입계좌를 “도급인”과 “수급인”의 공동명의 계좌로 명기하며, “분양계약서상 명기된 계좌로 입금되지 아니하는 어떠한 다른 형태의 입금은 이를 정당한 입금으로 인정하지 아니한다.”는 내용을 명기한다.

③ 자금은 입금일 기준으로 하여 “도급인”의 대여이자, 대여원금, 공사대금 및 기타자금의 상환순서로 지급한다.

④ “도급인”의 조합원 청산금, 일반분양금, 수령한 사업경비 및 제반 연체료 등의 은행예치로 발생하는 이자는 “도급인”에게 귀속한다.

⑤ 공동명의의 통장 잔고에 “도급인”과 “수급인”이 정한 금액을 초과하는 경우에는 이자수입을 충분히 확보할 수 있는 금융상품으로 전환할 수 있으며, 이 경우에도 “도급인”과 “수급인”이 공동명의로 계좌를 개설하여 관리한다.

⑥ “도급인”이 “수급인”에 대한 채무 변제가 완료되면 “수급인”은 즉시(최대 3일 이내) “도급인”에게 예금계좌 관리권을 이양하여야 하며, “수급인”이 예금계좌 관리권 이양을 지체할 경우 제53조 규정에 의한 연체료를 “도급인”에게 지급한다.

**제53조(연체료 징구)** ① “도급인”이 본 계약조건에서 정한 기간 내에 공사비 및 제반 사업경비 등의 상환을 지연할 경우, 연체기간에 대하여 이 계약조건 등에서 따로 정하지 않은 사항은 서로 협의하여 연체료를 “수급인”에게 납부하여야 한다.

② “도급인”의 조합원은 제29조제2항에 따른 중도금 및 잔금, 제51조제1항에 따른 이주비의 납부를 지연할 경우 연체기간에 대하여 분양계약서에 정한 연체율을 적용한 연체료를 “도급인”에게 납부하여야 한다.

**제54조(채권확보)** ① “도급인”의 조합원이 입주기간 만료일부터 ○○일까지 대여 받은 이주비의 원리금 및 청산금 등을 완납하지 아니하여 “수급인”에게 공사대금 등을 지급하지 못하는 경우 “수급인”은 “도급인”의 조합원이 분양받은 건축 시설에 채권확보를 위하여 법적조치를 할 수 있다. 다만, 제30조제2항에 따라 공사대금 등을 현물로 상계하여 변제하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제1항에 따른 “수급인”의 채권확보를 위한 법적조치에 소요되는 비용은 “도급인”의 책임하에 “도급인”의 해당 조합원 부담으로 한다.

## 제 9 장 준공검사 및 입주

**제55조(준공검사)** ① “수급인”은 계약문서 등의 기준에 따라 공사를 완료하였을 경우 공사감리자의 확인을 받아 준공검사신청 예정일로부터 ○일 이전에 준공검사의 신청에 필요한 구비서류를 “도급인”에게 제출하여야 하며, “도급인”과 “수급인”은 협의하여 관할 지방자치단체장의 준공검사(준공인가 전 사용허가를 포함한다) 및 입주자 사전점검을 실시한다.

② 관할 지방자치단체장의 준공검사를 완료함과 동시에 “수급인”은 건축시설의 시공에 대한 의무를 다한 것으로 본다. 단, 하자보수 및 의무관리 등 주택건설 관계 법령에서 정한 사항은 그러하지 아니하다.

**제56조(기성검사)** ① “수급인”은 기성부분에 대하여 완성 전에 대가의 전부 또는 일부를 지급받고자 할 때에는 그 사실을 서면으로 “도급인”에게 통지하고 필요한 검사를 받아야 한다.

② 기성대가 지급시의 기성검사는 감리가 작성한 조서의 확인으로 갈음할 수 있다. 이 경우 “도급인”이 원하는 경우 건설사업관리자가 검사에 참여할 수 있다.

③ 제2항에 의한 기성검사 시에 검사에 합격된 자재라도 단순히 공사현장에 반

입된 것만으로는 기성부분으로 인정되지 아니한다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 해당 자재의 특성, 용도 및 시장거래상황 등을 고려하여 반입(해당 자재를 계약목적물에 투입하는 과정의 특수성으로 인하여 가공·조립 또는 제작하는 공장에서 기성검사를 실시, 동 검사에 합격한 경우를 포함)된 자재를 기성부분으로 인정할 수 있다.

1. 강교 등 해당 공사의 기술적·구조적 특성을 고려하여 가공·조립·제작된 자재로서, 다른 공사에 그대로 사용하기 곤란하다고 인정되는 자재: 자재의 100분의 100 범위 내에서 기성부분으로 인정 가능
2. 기타 계약상대자가 직접 또는 제3자에게 위탁하여 가공·조립 또는 제작된 자재: 자재의 100분의 50 범위 내에서 기성부분으로 인정 가능

**제57조(공사목적물의 인수)** ① “도급인”은 준공검사를 완료한 날부터 ○일 이내에 공사목적물을 인수하여야 하며, 인수과정에서 공사목적물을 보수하여야 할 사항이 있는 때에는 “도급인”은 “수급인”에게 이를 통지하고 “수급인”은 지체 없이 보수하여야 한다.

② “수급인”은 본 건축시설을 인도할 때까지 선량한 관리자로서의 주의와 의무를 다하여야 한다.

**제58조(입주)** ① “수급인”은 준공검사 완료 즉시 “도급인”과 협의하여 입주기간을 지정한다.

② 제1항에 따른 입주기간이 확정되기 전에 미리 “도급인”과 “수급인”은 협의하여 입주예정 ○일 전까지 구체적인 입주예정 개시일자를 지정하여 계약자 등에게 통지 및 확인하기로 하며, “수급인”은 입주 시 필요서류 및 홍보용 각종 자료제작 등 각종 계획수립과 제반 사항을 준비 및 확인한다.

③ 신축건물의 전기, 수도, 가스 등 공과금, 관리비 등의 부담은 입주 지정개시일부터 실제 입주일까지는 “수급인”이 부담하고, 그 이후부터는 입주한 조합원이 이를 부담하되, 입주기간 만료일 이후에는 입주 여부와 관계없이 “도급인” 또는 해당 조합원이 이를 부담한다.

④ “도급인”과 “수급인”은 건축시설을 분양받은 조합원이 입주하는 경우 청산금, 이주비, 연체료 등의 완납여부를 미리 확인하여야 하며 이를 완납하지 아니한 자에게는 입주를 허용하지 아니할 수 있다.

**제59조(하자 및 관리)** ① 건축시설의 하자보수 범위, 기간, 하자보수보증금 예치, 사업주체의 의무관리 등에 대하여는 공동주택관리령 등 관계법령에 적합한 범위 안에서 “도급인”과 “수급인”이 협의하여 결정한다.

- ② “도급인”은 준공검사 완료 즉시 관리사무소를 개설·운영하여야 한다.
- ③ “도급인”의 조합원이 사용검사된 건축시설 입주 후 임의 변경하여 발생하는 하자에 대하여 “수급인”은 책임지지 않는다.

## 제 10 장 기타사항

**제60조(분쟁 및 소송)** ① 계약에 별도로 규정된 것을 제외하고는 계약에서 발생하는 문제에 관한 분쟁은 계약당사자가 쌍방의 합의에 의하여 해결한다.

② 제1항의 합의가 성립되지 아니한 때에는 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 도시분쟁조정위원회의 조정을 신청하여야 한다. 다만, 계약당사자가 조정안을 수락하지 아니한 때에는 「중재법」에 따른 중재기관에 중재를 신청하여야 한다.

③ 제2항에 따라 조정 또는 중재를 신청한 경우, 상대방은 그 절차에 응하여야 한다.

④ 제2항에 따라 분쟁이 원만히 해결되지 않을 경우 법원에 소를 청구할 수 있으며, 재판에 대한 관할법원은 본 사업부지 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

**제61조(계약외의 사항)** 본 계약서에 명시되어 있지 않은 사항은 「도시 및 주거환경정비법」, 「주택법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「주택공급에 관한 규칙」과 「민법」 등의 관계법령에 따라 처리하되, 기타 세부실무 내용에 관하여는 “도급인”과 “수급인”이 협의하여 처리한다.

**제62조(채권의 양도)** “수급인”은 본 공사의 이행을 위한 목적 이외의 목적을 위하여 본 계약에 따라 발생한 채권(공사대금청구권 등)을 제3자에게 양도하지 못한다.

**제63조(이권개입 금지)** ① “도급인”은 “도급인”의 조합원이나 “수급인”과 조합정관에 명시된 이외의 이면계약이나 약속을 할 수 없다.

② “도급인” 또는 “도급인”의 조합원은 “수급인”이 시공하는 공사와 관련하여 어떠한 이권개입이나 청탁을 할 수 없다.

③ “수급인”은 본 공사와 관련하여 “도급인” 또는 “도급인”의 조합원 및 임원에게 부당한 금품이나 향응 등을 제공할 수 없다.

**제64조(계약의 효력)** ① 본 계약의 효력은 계약체결일로부터 동 사업이 완료(조합해산)될 때까지 유효하다. 단, “도급인”은 본 계약체결 전에 계약내용에 대하

여 “도급인”의 조합원 총회에서 결의를 선행하여 계약이행에 차질이 없도록 하여야 한다.

② 본 계약은 “도급인”의 대표자(조합장) 등의 변경과 “수급인”의 대표자 변경에 영향을 받지 아니한다.

③ 제63조를 위반하여 부적법하고 불합리한 공사계약체결이 이루어졌다고 판단되는 명백하고 객관적인 사실이 입증되면 “도급인”과 “수급인”은 제41조 및 제43조에 따른 계약의 해제 및 해지 또는 취소할 수 있다.

**제65조(공사계약특수조건 등)** “도급인”은 이 계약조건에서 정하지 아니한 사항 등을 추가 보충하여 공사계약특수조건 또는 금전소비대차계약에 관한 사항 등을 따로 정할 수 있다.

[별첨 1] 표준품질사양서(양식)

공 종	품 목	사양	공용부	조합세대				일반분양			
				59 type	74 type	85 type	101 type	59 type	74 type	85 type	101 type
■ 건축공사											
석공사	석재몰딩(건식/물갈기)/저층부	화강석(포천석), T30	○	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	화강석붙임(건식/앵커,물갈기)/저층부	화강석(포천석), T30	○	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	화강석붙임(습식, 버너)/주출입구	화강석(포천석), T30	○	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	천연석붙임	엔지니어드 스톤 (○○회사, ○○모델) 수준	N/A	○	○	○	○	X	X	X	X
가전공사	TV	○○인치, ○○전자 ○○○○○○○수준	N/A	○	○	○	○	X	X	X	X
가구공사	주방가구	프리미엄가구(유럽산, ○○○수준)	N/A	○	○	○	○	X	X	X	X
수장공사	강마루	95W×800L×7.5T / ○○회사, ○○모델 수준	N/A	○	○	○	○	○	○	○	○
타일공사	아트월	○○○○ GREY/600*600 ○○○○○수준	N/A	○	○	○	○	○	○	○	○
창호공사	PW/주방, 이중창	○○회사, ○○모델 수준	N/A	○	○	○	○	○	○	○	○
	PW/발코니, 이중창	○○회사, ○○모델 수준, 유리난간 or 입면분할	N/A	○	○	○	○	○	○	○	○
	AW	○○회사, ○○모델 수준	N/A	○	○	○	○	○	○	○	○
∴	∴	∴	∴	∴	∴	∴	∴	∴	∴	∴	

■ 기계공사											
위생기구 설치공사	세면기(공용/부부)	OO회사, OO모델 수준	N/A	○	○	○	○	○	○	○	○
	양변기(공용/부부)	OO회사, OO모델 수준	N/A	○	○	○	○	○	○	○	○
	샤워기(공용)	OO회사, OO모델 수준	N/A	○	○	○	○	○	○	○	○
	샤워기(부부)	OO회사, OO모델 수준	N/A	○	○	○	○	○	○	○	○
	휴지걸이(공용/부부)	핸드폰 걸치대 일체형, OO회사, OO모델 수준	N/A	○	○	○	○	○	○	○	○
	비데	비데일체형 000, 000-000 수준	N/A	○	○	○	○	○	○	○	○
	주방수전	OO회사, OO모델 수준	N/A	○	○	○	○	○	○	○	○
	싱크절수기	터치식 싱크 수전, OO회사, OO모델 수준	N/A	○	○	○	○	○	○	○	○
에어컨 설치공사	시스템에어컨	설치위치 : 거실, 안방, 침실(공기청정형), OO회사	N/A	○	○	○	○	X	X	X	X
신재생	에너지저장시스템(ESS)	OOkW 수준	○	N/A							
∴	∴	∴	∴	∴	∴	∴	∴	∴	∴	∴	∴

■ 전기공사											
배선기구	스위치	일반형(덤블러)	○	X	X	X	X	○	○	○	○
		고급형(유립형), ○○회사, ○○모델 수준	N/A	○	○	○	○	X	X	X	X
	네트워크스위치	부분터치형	N/A	X	X	X	X	○	○	○	○
		풀터치형, ○○회사, ○○모델 수준	N/A	○	○	○	○	X	X	X	X
	콘센트	일반형(덤블러)	○	X	X	X	X	○	○	○	○
		고급형(유립형), ○○회사, ○○모델 수준	N/A	○	○	○	○	X	X	X	X
2구 설치수량(안방/침실/거실/주방)		N/A	1 개 /2 개 /3 개 /4 개								
홈넷	월패드	10인치 일반형, ○○회사, ○○모델 수준	N/A	X	X	X	X	○	○	○	○
		20인치 고급형, ○○회사, ○○모델 수준	N/A	○	○	○	○	X	X	X	X
	주방TV	10인치 일반형, ○○회사, ○○모델 수준	N/A	X	X	X	X	○	○	○	○

		13인치 고급형, ○○회사, ○○모델 수준	N/A	○	○	○	○	X	X	X	X
	원패스	블루투스방식(원패스 키 미제공)	N/A	○	○	○	○	○	○	○	○
승강기 공사	승강기	○○인승, ○○○m/min 수준, 마감재 시안 첨부	○	N/A							
신재생	태양광설비	○○kWp 수준	○	N/A							
기타공사	전기차 충전소	급속충전기 ○○대, 완속충전기 ○○대,	○	N/A							
기타공사	주차유도	초음파 방식	○	N/A							
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

