

정비사업 표준공사계약서 배포

- 공사비 분쟁 요인이 될 수 있는 공사계약 내용을 개선·보완... 23일 지자체 배포

- 국토교통부(장관 박상우)는 정비조합과 시공사가 공사계약을 체결할 때 활용하는 「정비사업 표준공사계약서」를 지자체와 관련 협회 등에 배포한다.
 - 「정비사업 표준공사계약서」는 1월 10일 발표한 「주택공급 확대 방안」의 후속 조치로, 조합과 시공사 간의 공사비 분쟁을 최소화하고, 신속한 사업추진을 지원하기 위해 마련되었다.
- 이번에 배포한 「정비사업 표준공사계약서」 주요 내용은 ①공사비 산출 근거 명확화, ②설계변경 및 ③물가변동에 따른 공사비 조정기준 마련 등이다.
 - ①현재 많은 정비사업에서 공사비 총액만으로 계약을 체결하고, 공사비 세부 구성내역이 없어, 향후 설계변경 등으로 시공사가 증액을 요구할 때 조합은 해당 금액의 적정성을 판단하기 어려워* 분쟁의 원인이 되어 왔다.
 - * (기존사례) 총액계약 → 조합이 A등급 자재 요구 → 시공사는 당초 총액공사비는 B등급 자재를 기준으로 산정하였음을 이유로, △△억 증액 요구 → 증액 적정성 판단 곤란
 - 이에, 시공사가 제안하는 공사비 총액을 바탕으로 시공사를 선정하되, 선정 후 계약 체결 전까지 시공사가 세부 산출내역서를 제출토록 하고, 이를 첨부하여 계약을 체결하도록 하여, 공사비 근거를 명확히 한다.
 - 다만, 조합이 기본설계 도면을 제공하여야 시공사의 산출내역서 제출이 가능하므로, 조합이 도면을 제공하기 어려운 경우에는 시공사가 입찰 제안할 때 품질사양서*를 제출토록 하고, 이를 바탕으로 계약한다.
 - * 시공사가 입찰 참여 당시 조합에 제안하는 마감재·설비 등의 명확한 사양을 명시한 서류로, 「정비사업 표준공사계약서」에 표준품질사양서 양식을 별도 첨부
 - ②다수의 계약서에서 설계변경 시 “단순 협의*”를 거쳐 공사비를 조정하도록 하여, 설계변경에 따른 공사비 조정기준이 모호한 경우가 많았다.
 - * (기존사례) 설계변경 등이 있는 경우 “갑”과 “을”은 상호 협의하여 공사금액을 조정

- 이에, 설계변경 사유나 신규로 추가되는 자재인지 등에 따라 공사비 조정기준을 세부적으로 포함*함으로써, 원활한 공사비 조정을 유도한다.
 - * 설계변경으로 추가되는 자재가 기존품목인지 신규인지 등에 따른 단가 산정 방법 제시 등
 - ㉓그동안 다수의 정비사업에서 물가 변동에 따른 공사비 조정을 위하여 당초 공사비에 소비자물가지수 변동률을 적용*해왔으나,
 - * (기존사례) 공사비 산정 기준일부터 실착공일까지의 소비자물가지수 변동률에 따라 공사비를 조정한다. 단, 실착공 이후에는 물가상승에 의한 공사비 증액 배제
 - 소비자물가지수는 음식이나 의류 등 국민이 많이 소비하는 품목의 물가를 나타내는 지수로, 건설공사 물가를 충분히 반영하지 못하는 점도 있었다.
 - 이에, 국가계약법에 따른 지수조정률 방식* 등을 활용**하여 물가 변동을 반영하도록 하는 등 공사비에 대한 물가 반영 방식을 현실화하였다.
 - * 총공사비를 비목군(노무비·경비·재료비 등)으로 나누고, 비목군별로 별도의 물가지수를 적용하여 공사비에 물가 상승을 반영하는 방식
 - ** 당사자 간 합의 시 예외적으로 건설공사비지수 변동률을 활용할 수도 있으며, 이 경우 공사비에서 간접공사비·관리비·이윤을 제외한 직접공사비에 대해서만 적용해야 함
 - 특히, 착공 이후에는 물가 변동을 반영할 수 없도록 하는 경우가 많았으나, 착공 이후에도 특정 자재* 가격이 급등하는 경우 물가를 일부 반영할 수 있도록 하여, 공사비 급등에 따른 현실적 부담이 고려되도록 하였다.
 - * 총공사비의 일정 비율(계약당사자가 계약서에 포함) 이상을 차지하는 자재
 - ㉔그 외에도 증액 소요가 큰 굴착공사(지반을 파는 공사) 시 지질 상태가 당초 지질조사서와 달라 시공사가 증액을 요청하는 경우 증빙서류를 감리에게 검증받은 후 증액할 수 있도록 규정하여, 과도한 증액 요구를 방지하도록 하였다.
- 국토교통부 박용선 주택정비과장은 “「정비사업 표준공사계약서」가 마련되어, 그동안 내용이 모호하거나 일방에 다소 불리하여 분쟁이 많았던 계약사항들로 인한 분쟁이 줄어들 수 있을 것으로 기대된다”라며,
- “실제 분쟁이 발생하고 있는 사업장에 대해서는 지자체와 함께 밀착관리해나가면서, 신속한 분쟁 해결을 위하여 분쟁조정위원회*에 재판상 화해 효력을 부여하는 방안도 추진(법개정 필요)할 예정이다”라고 말했다.
 - * 「도시정비법」에 따른 정비사업 분쟁 조정기구, 현재 집행권원 효력(재판으로 이의 可)

□ 「정비사업 표준공사계약서」는 국토교통부 누리집*에서 확인할 수 있다.

* 국토교통부(www.molit.go.kr) → 정책자료 → 정책정보 → 2024년 정비사업 표준공사계약서

담당 부서	주택정책관	책임자	과 장	박용선 (044-201-3383)
	주택정비과	담당자	사무관	서지훈 (044-201-3387)



참고

「정비사업 표준공사계약서」 주요사항

구분	현행	개선	조항
공사비 산출 근거	공사비 총액만 명시 * 예) 갑이 을에게 지급해야 하는 공사대금은 일금 오전사백억원으로 한다.	공사비 총액 명시 + 산출내역서*(또는 품질사양서) 첨부 * 세부품목별 물량·수량·단가 등 명시 ☞ 공사비 총액을 구성하고 있는 세부 내역을 명확화	제6조 제1항·제2항
		시공사의 이행 범위와 조합의 이행 범위를 명확화	제6조 제3항
공사비 조정 (설계변경)	상호 협의하여 공사 금액 조정 * 예) 을은 설계변경이나 공사변경 등이 있는 경우에는 갑에게 서면통지하고, 갑과 을은 상호 협의하여 금액을 조정한다.	설계변경 시 추가되는 품목이 ① 기존품목의 단순 증감인 경우 → 기존 내역서상 단가 적용 ② 기존품목이나 규격 등이 상이 → 기존 단가의 범위에서 협의 ③ 신규품목이 추가되는 경우 → 가격정보지 상 설계변경 시점 단가에 낙찰률 적용 등	제23조 제1항
		조합의 요구 등 시공사 귀책 無 → 신규품목 추가되는 경우(③)에 준하여 공사비 조정 등	제23조 제2항
공사비 조정 (물가변동)	소비자물가지수 변화율 적용 및 착공 이후 물가 반영 배제 * 예) 공사비 산정 기준일부터 실착공일까지 소비자물가지수 변동률에 따라 공사비를 조정한다. 단, 실착공 후 물가상승에 의한 공사비 인상은 없는 것으로 한다.	지수조정률 방식*으로 물가 반영 (합의 시 건설공사비지수** 적용) * 국가계약법에 따른 관급공사 물가 반영 방식 ** 건기연에서 매월 발표하는 건설공사물가지수	제24조 제1항
		착공 이후에도 일부 자재* 가격이 급등하는 경우는 물가 반영 허용 * 공사비의 일정 비율 이상 차지하는 주요 자재	제24조 제3항
공사비 검증	공사비 검증 관련 규정 없음	일정 비율 이상 증액되는 경우 공사비 검증 받도록 하고, 검증 결과를 총회에서 공개한 후 증액 계약 체결하도록 규정	제8조 제7항·제8항
분쟁 자구해결	계약당사자 간 분쟁 발생 시 해결 방안 관련 규정 없음	분쟁 발생 시 도시분쟁조정위 또는 대한상사중재원에 조정·중재 신청	제60조 제2항·제3항