

### 3. 建設業法中 改正法律

法律 第4,724號, 1994. 1. 7

건설업법중 다음과 같이 개정한다.

제2조제9호를 다음과 같이 한다.

9. “건설기술자”라 함은 건설기술관리  
업법 제2조제5호에서 정하는 자를  
말한다.

제3조를 다음과 같이 한다.

제3조(적용범위) 이 법은 건설공사와 건  
설업자에 대하여 적용한다. 다만, 대통  
령령이 정하는 경미한 건설공사에 대  
하여는 적용하지 아니하되, 건설업자가  
이를 도급받는 경우에는 제21조·제21  
조의2·제22조·제23조 내지 제32조·  
제32조의2 내지 제32조의10·제37조·  
제49조 내지 제54조의 규정은 이를 적  
용한다.

제4조제2호중 “신축·증축·개축·재축”  
을 “건축”으로 한다.

제6조제1항중 “제5조의 규정에 의한 영  
업의 종류별”을 “업종별”로 하고, 동조  
제3항을 다음과 같이 하며, 동조제4항  
중 “3년마다”를 “5년마다”로 한다.

③건설업의 면허는 매년 1회 실시한다.

제8조를 다음과 같이 한다.

제8조(건설업의 겸업제한) ①일반건설업  
의 면허를 받은 자(이하 “일반건설업  
자”라 한다)또는 특수건설업의 면허를  
받은 자(이하 “특수건설업자”라 한다)  
는 전문건설업의 면허를 중복하여 받  
을 수 없다.

②전문건설업의 면허를 받은 자(이하  
“전문건설업자”라 한다)는 다른 업종  
의 전문건설업의 면허를 중복하여 받  
을 수 없다. 다만, 대통령령이 정하는  
같은 계열에 속하는 업종인 경우에는  
2개업종에 한하여 중복하여 면허를 받  
을 수 있다.

③제1항 및 제2항의 규정을 적용함에  
있어서 건설업자인 개인은 건설업자인  
법인의 대표자가 될 수 없으며, 건설업  
자인 법인의 대표자는 그 개인의 명으  
로 건설업의 면허를 받을 수 없다.

제9조제1항제3호중 “제52조제1항제3호

내지 제6호”를 “제52조제1항제1호·제3호 및 제5호”로 하고, 동항제4호중 “제104조의2”를 “제104조”로 하며, 동조제2항중 “건설업의 면허를 받은 자”를 “건설업자”로 한다.

제10조제1항을 다음과 같이 한다.

①영업정지 또는 면허취소의 처분을 받은 건설업자나 포괄승계인은 그 처분전에 도급계약을 체결하였거나 관계 법령에 의하여 인·허가등을 받아 착공한 건설공사에 대하여는 이를 계속하여 시공할 수 있다. 건설업의 면허가 그 효력을 잃는 경우에도 또한 같다.

제11조제2항은 삭제하고, 동조제3항중 “시장(서울특별시·직할시장을 포함한다)·군수가 건축법 제7조제1항의 규정”을 “시장·군수 또는 자치구의 구청장은 건축법 제16조제1항의 규정”으로 한다.

제12조제1항을 다음과 같이 하고, 동조제3항을 제4항으로 하되 동항중 “도급받은”을 “도급받는”으로 하며, 동조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

①일반건설업자 또는 특수건설업자는 전문건설업자가 시공할 수 있는 건설공사(이하 “전문공사”라 한다)만은 도급받아 시공하여서는 아니된다. 다만, 제17조의 규정에 의한 건설공사도급의 제한으로 인하여 당해 전문공사를 도

급받아 시공할 수 있는 전문건설업자가 없는 경우와 일반건설업자 또는 특수건설업자가 이미 도급받아 시공중인 건설공사에 부대되는 공사로서 이미 도급받아 시공중인 건설공사에 부대되는 공사로서 성질상 전문공사에 해당 하는 공사를 그 일반건설업자 또는 특수건설업자가 도급받는 경우에는 그러하지 아니하다.

②2개 업종이상의 전문건설업의 면허를 받은 전문건설업자는 제2항의 규정에 불구하고 당해 업종에 해당하는 전문공사로 구성된 복합공사를 하도급받을 수 있다.

제13조의 제목 “(건설업의 양도와 건설업면허의 이전)”을 “(건설업의 양도 등)”으로 한다.

제14조제1항중 “제13조제1항 또는 동조제3항후단”을 “제13조”로 한다.

제17조제1항을 다음과 같이 하고, 동조제2항을 삭제한다.

①건설업자는 그가 도급받을 수 있는 건설공사금액의 한도액(이하 “도급한도액”이라 한다)을 초과하여 건설공사를 도급받아서는 아니된다. 다만, 다음 각호의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 공사착수후에 설계변경·물가변동 기타 대통령령이 정하는 사유로 인하여 공사비가 증가되어 건설공사의

공사금액이 도급한도액을 초과하게 된 경우

2. 건설공사의 공사금액이 높아 그에 상당하는 금액이상의 도급한도액의 적용을 받는 건설업자가 없는 경우로서 대통령령이 정하는 기준에 적합한 자가 당해 건설공사를 도급받는 경우
3. 국가·지방자치단체 또는 정부투자기관관리기본법 제2조의 규정에 의한 정부투자기관(이하 “정부투자기관”이라 한다)이 발주하는 건설공사로서 발주자가 예산회계관계법령이 정하는 바에 따라 입찰참가자격을 미리 심사하여 적합하다고 인정한 자가 도급받는 경우

제19조중 “정부투자기관관리기본법에 의한 정부투자기관”을 “정부투자기관”으로 한다.

제21조의2를 다음과 같이 신설한다.

제21조의2(수급인의 하자담보책임) ①수급인은 발주자에 대하여 건설공사의 목적물이 벽돌쌓기식구조·철근콘크리트구조·철재구조·철골철근콘크리트구조 기타 이와 유사한 구조로 된 것인 경우에는 건설공사의 완공일부터 10년의 범위내에서, 기타 구조로 된 것인 경우에는 건설공사의 완공일부터 5년의 범위내에서 공사의 종류별로 대

통령령이 정하는 기간이내에 발생한 하자에 대하여 담보책임이 있다.

②수급인은 다음 각호의 1의 사유로 인하여 발생한 하자에 대하여는 제1항의 규정에 불구하고 담보책임이 없다.

1. 발주자가 제공한 재료의 성질로 인한 경우
2. 발주자의 지시에 따라 시공한 경우
3. 발주자가 건설공사의 목적물을 관계 법령에 의한 남용기간 또는 설계상의 구조·내력을 초과하여 사용한 경우

③건설공사에 관한 하자담보의 책임기간에 관하여 다른 법령(민법 제670조 및 동법 제671조를 제외한다)에 특별한 규정이 있거나 도급계약에서 따로 정한 경우에는 그 법령이나 도급계약이 정한 바에 따른다.

제22조제1항단서 및 동조제3항을 각각 다음과 같이 하고, 동조제4항본문중 “하수급인은 제2항 및 제3항의 규정에 의하여”를 “하수급인은”으로 하며, 동항단서중 “제3항의 규정에 의한 하수급인이”를 “제3항단서의 규정에 의하여 하도급받은 일반건설업자가”로 한다.

다만, 발주자의 동의가 있는 경우로서 대통령령이 정하는 바에 따라 2인이상에게 분할하여 하도급하는 경우에는

그러하지 아니하다.

③수급인은 그가 도급받은 건설공사의 일부를 일반건설업자 또는 특수건설업자에게 하도급할 수 없다. 다만, 발주자의 서면에 의한 승낙이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

제22조의2제2항을 다음과 같이 한다.

②건설업자는 대통령령이 정하는 건설공사를 도급받고자 할 때에는 미리 하도급받을 전문건설업자의 견적을 받아 도급금액을 정할 수 있다. 이 경우 당해 건설공사를 도급받은 때에는 수급인과 전문건설업자는 그 견적한 내용대로 하도급계약을 체결하여야 한다.

제24조를 삭제한다.

제28조를 다음과 같이 한다.

제28조(하도급대금의 직접지급) ①발주자는 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 하수급인이 시공한 분에 해당하는 하도급대금을 직접 하수급인에게 지급할 수 있다. 이 경우 발주자이 수급인에 대한 대금지급채무는 하수급인에게 지급한 한도안에서 소멸한 것으로 본다.

1. 발주자와 수급인간에 하도급대금을 하수급인에게 직접 지급할 수 있다는 뜻과 그 지급의 방법 및 절차를 명백히 하여 합의한 경우
2. 하수급인이 수급인을 상대로 하여

받은 판결로서 그가 시공한 분에 대한 하도급대금의 지급을 명하는 확정판결을 받은 경우

3. 국가·지방자치단체 또는 정부투자기관이 발주한 건설공사중 수급인이 제27조제1항의 규정에 의한 하도급대금의 지급을 1회이상 지체한 경우 또는 공사에정가격의 100분의 85미만의 금액으로 도급계약을 체결한 경우로서 발주자가 하수급인의 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우

4. 수급인의 파산등으로 인하여 수급인이 하도급대금을 지급할 수 없는 명백한 사유가 있다고 발주자가 인정하는 경우

②수급인은 제1항제3호의 규정에 의하여 발주자가 하도급대금을 하수급인에게 직접 지급하고자 하는 경우로서 하수급인에게 책임이 있는 사유로 인하여 자신이 피해를 입을 우려가 있다고 인정되는 경우에는 그 사유를 명시하여 발주자에 대하여 하도급대금의 직접지급의 중지를 요청할 수 있다.

③제1항제3호의 규정에 의하여 하도급대금을 직접지급하는 경우의 지급방법 및 절차는 건설부령으로 정한다.

제33조에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

④전문건설업자는 그가 시공하는 건설

공사중 대통령령이 정하는 종류 및 규모의 건설공사로서 발주자의 승낙이 있는 경우에는 제1항의 규정에 의한 건설기술자에 같음하여 국가기술자격법에 의한 관련분야의 기능계 기술자격취득자를 배치할 수 있다.

제35조를 삭제한다.

제36조 및 제37조를 각각 다음과 같이 한다.

제36조(건설공사표식의 게시) ①건설업자는 건설공사의 현장에 건설부령이 정하는 바에 따라 건설공사의 내용을 기재한 표식을 내걸어야 한다.

②건설업자는 건설부령이 정하는 건설공사를 완공한 때에는 당해 공사의 발주자·설계자·감리원 및 시공한 건설업자의 상호·대표자성명등을 기재한 표식판을 건설부령이 정하는 바에 따라 일반이 보기 쉬운 곳에 설치하여야 한다.

③발주자는 제1항 및 제2항의 규정에 의한 표식판의 설치비용을 당해 건설공사의 공사비용에 계상하여야 한다.

제37조(건설업자의 손해배상책임) ①건설업자가 고의·과실로 인하여 건설공사의 시공감리를 조잡하게 하여 타인에게 손해를 가한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

②건설업자는 제1항의 규정에 의한 손

해가 발주자의 중대한 과실에 의하여 발생한 것인 때에는 발주자에 대하여 구상권을 행사할 수 있다.

③수급인은 하수급인이 고의·과실로 인하여 하도급받은 공사를 조잡하게 하여 타인에게 손해를 가한 때에는 하수급인과 연대하여 그 손해를 배상할 책임이 있다.

④수급인은 제3항의 규정에 의하여 손해를 배상한 때에는 배상할 책임이 있는 하수급인에 대하여 구상권을 행사할 수 있다.

제39조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설한다.

②건설부장관은 재무관리 및 기술관리 등 경영실태가 부실하다고 인정되는 건설업자에 대하여는 경영개선에 관한 권고를 할 수 있으며, 필요한 경우 중·장기 또는 년차별 경영개선에 관한 계획등을 제출하게 할 수 있다.

③건설부장관은 제1항의 규정에 의하여 건설업자가 제출한 경영개선에 관한 계획등이 불합리하다고 인정되는 경우에는 이의 변경을 권고할 수 있다.

제39조의2를 다음과 같이 신설한다.

제39조의2(경영자연수교육) 건설부장관은 건설업자의 경영능력의 향상을 위하여 필요하다고 인정하는 때에는 경영을 담당하는 임원(개인인 경우에는

건설업자를 말한다)에 대하여 경영자 연수교육을 실시할 수 있다.

제41조제3항을 제5항으로 하여 다음과 같이 하고, 동조제2항을 제3항으로 하며, 동조에 제2항 및 제4항을 각각 다음과 같이 신설한다.

②건설부장관은 제1항의 규정에 의한 건설업자에 대한 경영실태의 조사를 위하여 필요한 경우에는 공인회계사 또는 건설부령이 정하는 요건을 갖춘 경영진단을 전문으로 하는 기관으로 하여금 건설업자의 재무관리상태를 진단하게 할 수 있다.

④건설부장관은 제1항 또는 제3항의 규정에 의한 건설업자의 경영실태조사 또는 실태조사부의 작성을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 건설공사의 발주자·감리원 기타 건설공사 관련기관에 건설공사의 시공상황에 관한 자료의 제출을 요구할 수 있다.

⑤제1항의 규정에 의하여 조사를 하는 공무원은 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

제43조제1항 및 제4항을 각각 다음과 같이 한다.

①각 협회에는 임원으로서 회장·이사 및 감사를 둔다.

④각 협회의 임원의 정원·임기 및 선

출방법등에 관하여 필요한 사항은 각 협회의 정관으로 정한다.

제49조에 제2호의 2·제2호의3 및 제4호의2를 각각 다음과 같이 신설한다.

2의2. 제21조의2의 규정에 의한 하자담보책임을 이행하지 아니한 때

2의3. 제22조의2 제2항후단의 규정에 의하여 건설공사를 도급받은 경우로서 하도급계약당사자 일방이 정당한 사유없이 당초 견적한 내용대로의 하도급계약체결을 거부한 때

4의2. 제36조의 규정에 의한 건설공사의 내용을 기재한 표식을 내걸지 아니하거나 건설공사완공후 표식판을 설치하지 아니한 때

제50조제1항제2호중 “건설공사도급계약에 의한 하자보수의무기간”을 “제21조의2의 규정에 의한 하자담보책임기간”으로 하고, 동항에 제3호의2를 다음과 같이 신설하며, 동항제4호 및 제5호를 각각 다음과 같이 한다.

3의2. 제22조제2항후단의 규정에 의한 통지를 허위로 한때

4. 건설기술관리법 제24조의 규정에 의한 품질시험을 실시하지 아니한 때

5. 산업안전담보법에 의한 중대재해를 발생하게 한 건설업자에 대하여 노동부장관으로부터 영업정지의 요청이 있는 경우와 기타 다른 법령의

규정에 의하여 국가·지방자치단체의 기관으로부터 영업정지의 요구가 있는 때

제50조 제2항 본문중 “도급금액”을 “도급금액(제3호의 경우에는 하도급금액을, 제4호의 경우에는 하도급하여야 할 전문공사의 금액을 말한다)”로 하고, 동항제3호중 “제22조”를 “제22조제2항 내지 제4항”으로 한다.

제52조를 다음과 같이 한다.

제52조(건설업의 면허취소등) ①건설부장관은 건설업자가 다음 각호의 1에 해당하는 때에는 건설업의 면허를 취소하거나 1년이내의 기간을 정하여 영업의 정지를 명할 수 있다. 다만, 제1호·제3호 및 제5호에 해당하는 때에는 건설업의 면허를 취소하여야 한다.

1. 작위 기타 부정한 방법으로 제6조의 규정에 의한 면허 또는 면허의 갱신을 받은 때
2. 제7조의 규정에 의한 건설업의 면허기준에 미달하게 된 때
3. 제16조의2의 규정에 위반한 때
4. 제22조제1항의 규정에 위반하여 하도급을 한 때
5. 제50조 또는 이 조의 규정에 의한 영업에 정지처분에 위반한 때
6. 건설업의 면허를 받은 후 1년이 경과할 때까지营业을 개시하지 아니

하거나 계속하여 1년이상 휴업한 때

7. 고의·과실로 인하여 건설공사의 시공을 조잡하게 한 때

8. 다른 법령에 의하여 국가 또는 지방자치단체의 기관으로부터 면허취소의 요구가 있는 때

②건설부장관은 각 협회가 회원인 건설업자에 대한 건설업의 면허취소를 건설한 때에는 당해 건설업자의 면허를 취소할 수 있다.

제57조제1항중 “시·도지사”를 “서울특별시시장·직할시장·도지사”로 하고, 동조제2항제1호를 제1호의2로 하며, 동항에 제1호를 다음과 같이 신설하고, 동항제3호를 삭제하며, 동항에 제4호의2를 다음과 같이 신설하고, 동항제6호를 다음과 같이 한다.

1. 제11조제1항의 규정에 의한 건설업자의 신고의 수리
- 4의2. 제39조의2의 규정에 의한 경영자연수교육
6. 제41조의 규정에 의한 건설업자의 경영실태등의 조사 및 건설업자실태조사부의 작성·보관과 이의 수행에 필요한 건설공사의 시공상황에 관한 자료제출 요구

제59조제2호를 다음과 같이 한다.

2. 건설업자 또는 제33조제1항의 규정에 의하여 건설공사의 현장에 배치된

건설기술자로서 고의 또는 업무상 과실로 건설공사를 조작하게 시공함으로써 착공후 제21조의2의 규정에 하자담보책임기간에에 교량·터널·철도 기타 대통령령이 정하는 시설물의 구조상 주요부분에 중대한 손해를 야기하며 공공의 위험을 발생하게 한 자.

제62조중 “도급금액”을 “도급금액(제3호의 경우에는 하도급금액을, 제4호의 경우에는 하도급하여야 할 전문공사의 금액을 말한다)”로 한다.

제65조제4호중 “허위로 통지한 자”를 “대만히 한 자”로 한다.

제66조제1호중 “제1항 및 제2항”을 “제1항”으로 하고, 동조 제3호를 삭제한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 1994년 7월 1일부터 시행한다.

제2조(경미한 건설공사에 관한 경과조치) 이 법 시행당시 시공중인 경미한 건설공사의 경우에는 제3조단서의 개정규정에 불구하고 종전의 규정에 의한다.

제3조(건설업면허갱신에 관한 경과조치) 이 법 시행전에 발급받은 건설업면허의 갱신에 대하여는 제6조제4항의 개정규정에 불구하고 종전의 규정에 의한다.

제4조(검업제한에 관한 경과조치) 이 법 시행전에 건설업의 면허를 받은 자로서 제8조제3항의 개정규정에 의하여 동조제1항 및 제2항의 규정에 적합하지 아니하게 된 자는 1995년 6월 30일까지 이 법에 적합한 조치를 하여야 한다.

제5조(하자담보책임기간 및 그 벌칙에 대한 적용례) ①제21조의2 및 제59조의 개정규정은 이 법 시행후 완공하는 건설공사분부터 적용한다.

②이 법 시행당시 완공된 건설공사에 관하여 종전의 제59조제2호의 규정에 의한 손해를 생기게 한 자에 대한 벌칙의 적용에 있어서는 종전의 규정을 적용한다.

제6조(재하도급의 제한에 관한 경과조치) 이 법 시행전에 하도급한 건설공사의 경우에는 제22조제4항의 개정규정에 불구하고 종전의 규정에 의한다.

## □ 개정이유 □

건설시장의 대외개방을 앞두고 국내 건설산업의 경쟁력을 높이기 위하여 건설업의 면허과거를 단축하여 건설한 업체가 건설업에 참여할 수 있는 기회를 확대하도록 하고, 시공을 부실하게 한 건설업자에 대한 책임을 강화함으로써 건설공사의 부실을 방지할 수 있도록 하는 등 현행 건설업제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

## □ 주요골자 □

- 가. 종전에는 건설업면허를 3년마다 1회 실시하였으나, 앞으로는 매년 1회 실시하도록 하고, 건설업면허의 갱신을 3년마다 하던 것을, 앞으로는 5년마다 갱신받도록 완화함(법 제6조제3항 및 제4항).
- 나. 국가·지방자치단체 또는 정부투자기관이 발주하는 건설공사로서 결산회계관계법령에 의한 입찰참가자격의 사전심사에 의하여 시공능력이 인정되는 자에 대하여는 도급한도액을 초과하여 도급받을 수 있도록 함(법 제17조제1항).
- 다. 건설업자는 그가 시공한 건설공사에 대하여 목적물의 재료에 따라 10년 또는 5년의 범위내에서 대통령령이 정하는 기간내에 발생한 하자에 대하여 그 책임을 지도록 하는 하자담보책임제도를 도입하고, 건설업자가 고의·과실로 부실시공하여 타인에게 손해를 끼친 경우에는 이를 배상하도록 하며, 하수급인이 공사를 조잡하게 한 때에는 수급인과 하수급인이 연대하여 책임을 지도록 함(법 제21조의 2 및 제37조).
- 라. 일괄 하도급금지규정에 위반하거나 고의·과실로 건설공사를 조잡하게 한 건설업자에 대하여 종전에는 영업정지처분을 할 수 있도록 하고 있으나, 앞으로는 면허취소를 할 수 있도록 하여 건설업자에 대한 처분을 강화함(법 제52조 제1항).

〈법제처 제공〉