

19. 주택건설공사감리용역표준계약서 제정을 위한 연구

자료제공 : 중앙건설컨설팅(주)

이 자료는 중앙건설컨설팅(주)가 주관하고 한국건설감리협회가 후원하여 지난 11월 23일 개최한 공청회 내용중 발췌한 주제발표문입니다. <편집자주>

김 옥 순 (중앙건설컨설팅(주) 연구원)

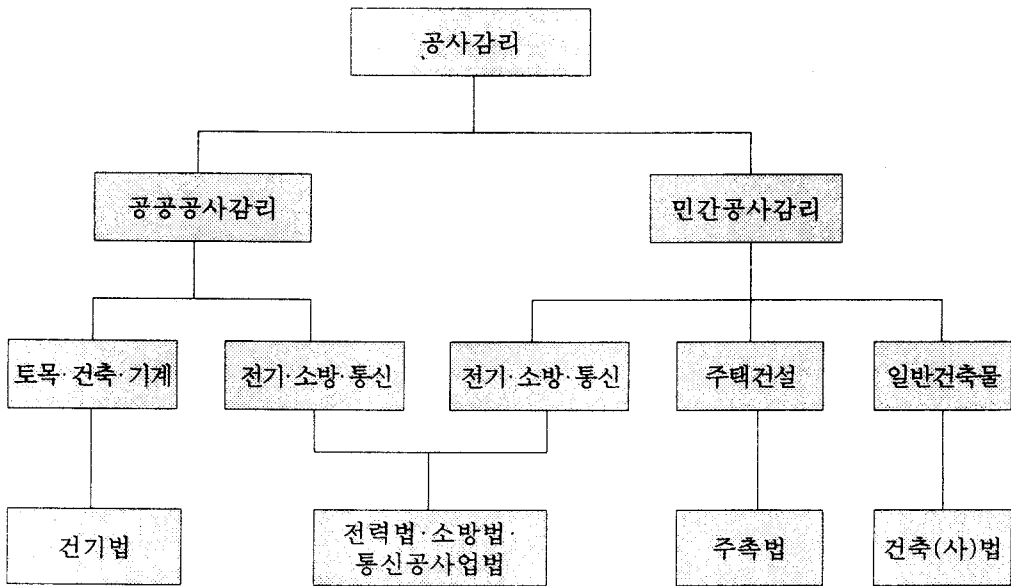
1. 우리나라 주택감리용역계약체계의 현황

가. 현행 우리나라 주택감리제도

우리나라의 주택건설공사감리제도는 1960년이전에는 설계·감리가 구분된 개념이 아니었으나, 1962년 「건축법」 및 1963년 「건축사법」의 제정으로 인하여 건설공사에 대한 감리제도적으로 정착되었다.

특히 민간주택건설공사에 대한 감리는 1994년 1월 7일 「주택건설촉진법」(이하 “주축법”이라 함) 제33조의 6이 신설되어 주택건설사업감리에 대하여 별도의 감리제도를 적용하기로 한 바 1994년 3월 1일이후의 사업계획승인분부터 시행하여 주택건설사업에 공공성을 부여하였다고 할 수 있다. 이러한 건설공사에 관련된 감리제도를 시행구분에 따라 분류하면 <표 1-1>과 같이 요약될 수 있다.

〈표 1-1〉 시행구분에 따른 감리유형의 분류



나. 우리나라의 주택감리계약 현황

우리나라의 주택감리의 수요는 그 규모나 금액에 있어서 건설감리에 결코 뒤떨어지지 않는다.

'88년 정부는 「주택 200만호 건설계획」을 수립·추진하여 주택건설공사의 급격한 수요를 가져왔고, 향후 연간 50만~60만호의 주택을 공급하여 오는 2005년경에는 주택보급율을 100% 달성한다는 목표를 세우고 있다. 이러한 주택건설공사의 양적팽창과 더불어 기존 건축물의 재개발·재건축도 계속 증가되는 추세에 있으므로 주택감리의 수요증가는 필수적 현상이라고 볼 수 있다. 그러나 이러한 수요창출과 규모의 경제에도 불구하고 현행 우리나라의 주택감리는 표준화된 계약서 및 계약조건이 마련되어 있지 않은 실정이다.

〈표 1-2〉 감리유형별 계약현황

단위 : 백만원

구 분	계		1995년 이전		1995년		1996년		1997년	
	건수	감리비	건수	감리비	건수	감리비	건수	감리비	건수	감리비
계	3091 (100.0)	2,885,318 (100.0)	514 (100.0)	379,225 (100.0)	1,114 (100.0)	891,538 (100.0)	657 (100.0)	602,691 (100.0)	806 (100.0)	1,011,864 (100.0)

구 분	계		1995년 이전		1995년		1996년		1997년	
	건수	감리비	건수	감리비	건수	감리비	건수	감리비	건수	감리비
일반 감리 (건기법)	2,035 (65.8)	1,916,910 (66.4)	513 (99.8)	378,533 (98.2)	763 (68.5)	684,216 (76.7)	327 (49.8)	282,115 (46.8)	432 (53.6)	572,046 (56.6)
주택 감리 (주축법)	884	888,682	1	692	270	181,646	288	300,811	325	405,533
	(28.6)	(30.8)	(0.2)	(1.8)	(24.2)	(20.4)	(43.8)	(49.9)	(40.3)	(40.1)
건축 감리 (건축법)	172	79,726	0	0	81	25,676	42	19,765	49	34,285
	(5.6)	(2.8)	(0.0)	(0.0)	(7.3)	(2.9)	(6.4)	(3.3)	(6.1)	(3.4)

자료 : 한국건설감리협회 「건설감리」 해당호

주 : '95년도 이후는 신규계약분이며, ()는 점유율(%)을 나타낸다.

2. 외국의 주택감리계약

외국의 경우에서 우리나라식의 설계와 분리된 순수공사감리 또는 「주축법」과 같은 별도의 법령에 의한 주택감리체계를 찾아보기란 쉽지 않다. 따라서 외국의 주택감리를 특화하여 비교·논의하는 것은 현실적으로 가능하지 아니하므로 본장에서는 외국의 일반적인 감리계약 체계를 소개하는 것으로 갈음할 수밖에 없음을 밝혀둔다.

가. 감리계약의 일반적인 유형

외국의 경우 감리용역의 수행은 앞에서 언급한 바와 같이 설계 및 공사감리의 일괄수행 또는 건설사업관리(PM 또는 CM)가 주종을 이루는 바, 계약유형 또한 설계·감리계약, 즉 AE계약(Architect-Engineer Contract) 또는 건설사업관리계약의 체계이다.

〈표 2-1〉 일반적인 계약유형별 분류

구 분	계 약 유 형	비 고
1. 대가의 산정 및 지급방식에 따른 유형	① 총액계약 ② 공사비비례계약 ③ 실비정액가산계약 ④ 시간기준계약 ⑤ 단가계약	
2. 계약의 이행방식에 따른 유형	① CM(또는 PM) 계약 ② 통합계약 ③ 공동계약 ④ 분리계약	
3. 경쟁의 유무에 따른 유형	① 일반(또는 공개) 경쟁계약 ② 지명경쟁계약 ③ 수의계약	우리나라의 경우 ① 일반경쟁계약 ② 제한경쟁계약 ③ 지명경쟁계약 ④ 수의계약
4. 계약의 이행장소 또는 참여자에 대한 유형	① 국내계약 ② 국제계약	

나. 외국의 감리계약유형

외국의 경우 일반적인 감리용역계약의 유형은 주로 <표 2-1>중 “대가의 산정 및 지급방식에 따른 유형”을 일컬으며, 아래에서 이들 유형을 간략하게 음미하여 보기로 한다.

(1) 총액계약(Lump Sum Contract)

이 유형에서 대가는 전체용역에 대하여 하나의 단위금액(Lump Sum)으로 이루어지며, 개별비목은 계약사항이라고 할 수 없으므로 단가계약과는 반대로 총액과 단가가 상이할 때에는 총액을 적용한다. 주로 단순공종공사의 감리에 적합하며 대가가 총액으로 고정되므로 감리자의 입장에서 보면 인건비·경비 등을 효율적으로 관리함으로써 높은 이익을 창출할 수

있는 계기가 되나, 추가투입은 감리자의 부담으로 연결되어 품질향상에 대한 노력이 상대적으로 높지 않을 수 있다는 문제가 있다.

(2) 시간기준계약(Time-Based Contract)

이 계약에서의 대가는 정해진 기간동안 투입인력의 비용으로 계산되므로 계약기간이 연장되더라도 별도의 산정 또는 지급방법을 설정할 필요가 없다. 감리자의 경우에는 투입인력이 많을수록 유리하게 되어 있으나, 제비용의 상한(price ceiling)을 설정하여 감리자가 임의로 추가인력을 투입하는 것을 방지하는 통제수단이 되기도 한다. 미국 건설관리협회(CMAA)의 최대비용보증계약 소위 GMP계약(Guaranteed Maximum Price Contract)은 이 계약유형을 발전시킨 모델이라고 할 수 있으며, 컨설팅엔지니어협회(ACE), 세계은행(IBRD) 등은 시간을 중요시하여 Time-Based Contract라고 표시하는데 반해 국제건설링 엔지니어협회(FIDIC) 등의 경우에는 인·시간의 복합요인을 중요시하여 Man-Month Contract 또는 Staff-Time Based Contract라고 표기한다.

(3) 공사비비례계약(Percentage Contract)

이 유형에서 계약금액은 공사비의 일정비율로 정해진다.

공사비비례방식이라고 할 때의 비례의 개념은 원래 기본업무의 대가가 공사비에 비례한다는 뜻이고 추가업무와 특별업무의 대가는 별도로 계상되며, 공사계약금액 또는 공사비가 클수록 감리용역의 대가도 크게 되므로 감리자·시공자간 공모와 같은 부정적인 면이 있을 수 있다. 주로 공사범위의 사전확정이 가능한 공사의 감리에 적합하며, 여하한 경우에 있어서도 감리자를 신뢰할 수 없을 때에는 이 유형의 채택이 위험할 수도 있다.

(4) 실비정액가산계약(Cost Plus Fixed Fee Contract)

이 유형은 원래 시간기준계약과 함께 실비정산계약(Cost Plus 또는 Cost Reimbursement Contract)에서 파생된 계약유형으로서 Cost라고 불리우는 실비 또는 원가에 보수(Fee)를 가산하여 대가를 산정·지급하는 방식이다. 이에 비하여 시간기준계약은 인건비+경비체계를 취하므로 보수(Fee)는 통상 인건비에 흡수되어 계상된다는 점에서 차이가 있다.

미국에서는 실비정산계약이라고 할 때에는 이 유형, 즉 실비정액가산방식을 지칭한다고 할

정도로 가장 일반적인 계약유형에 해당한다(미국 연방조달규정, CMAA, AIA). 이 점에서 우리나라와 일본도 동일하다.

공사비 또는 공사범위가 사전에 확정되기 곤란한 공사, 예컨대, 복합 또는 복잡공종공사의 감리에 적합하다.

(5) 건설사업관리계약

CM이라 함은 미국건설관리협회(CMAA)의 정의에 의하면 시간, 비용, 범위 및 품질관리의 목적으로 사업의 초기부터 완성까지 건설사업에 적용되는 전문관리의 과정을 의미한다. 이를 영국 컨설팅엔지니어협회(Association of Consulting Engineers : ACE) 및 FIDIC 등에서는 Project Management (PM)라 하여 표기를 달리하는 경우도 있다.

건설사업관리의 수행은 CMAA의 상기 해설서(Standard CM Services and Practice, 1993)에 의하면 ① 설계사전단계(Pre-Design Phase), ② 설계단계(Design Phase), ③ 입찰단계(조달단계 : Procurement Phase), ④ 시공단계(Construction Phase), ⑤ 유지·관리단계(시공사후단계 : Post Construction Phase)로 분류된다,

또한 CM의 구성요소 내지 건설관리자의 역할은 ① 원가관리(Cost Management), ② 시간관리(Time Management), ③ 품질관리(Quality Management), ④ 계약관리(Contract Administration 또는 Project Administration), ⑤ 안전관리(Safety Management)로 요약된다.

이러한 건설사업관리의 유형을 분류하면 첫째, 건설사업관리자가 시공자를 겸하느냐 아니냐에 따라 다음과 같이 구분된다.

(가) 시공자로서의 CM(CM as Constructor)

건설관리자가 시공자를 겸한다. 이 경우 사업관리자인 CM이 직접 공사를 수행하는 것은 아니며, 일반시공자를 하도급형식으로 고용하여 실제적인 공사를 수행토록 하는 것이 일반적이다. 이유형은 “CM at Risk”로 불리우기도 하며, 일본에서는 도급형 “CM”이라고 한다.

(나) 조언자로서의 CM(CM as Advisor)

건설관리자는 일반시공자에 대하여 원청자로서의 위치가 아니라 발주기관에 대한 조언자

(Advisor 또는 Agency)로서의 위치에 있다. 일반시공자는 그러므로 발주기관이 선정하며, 발주기관의 통제하에 공사를 수행한다.

이 유형은 “CM for Fee” 또는 “Agency-CM”으로 불리우기도 하며, 일본에서는 “감리형 CM”으로 불리우기도 하며, 일본에서는 “감리형 CM” 또는 “대리인형 CM”이라고 한다.

3. 우리나라 주택감리용역계약체계의 문제점

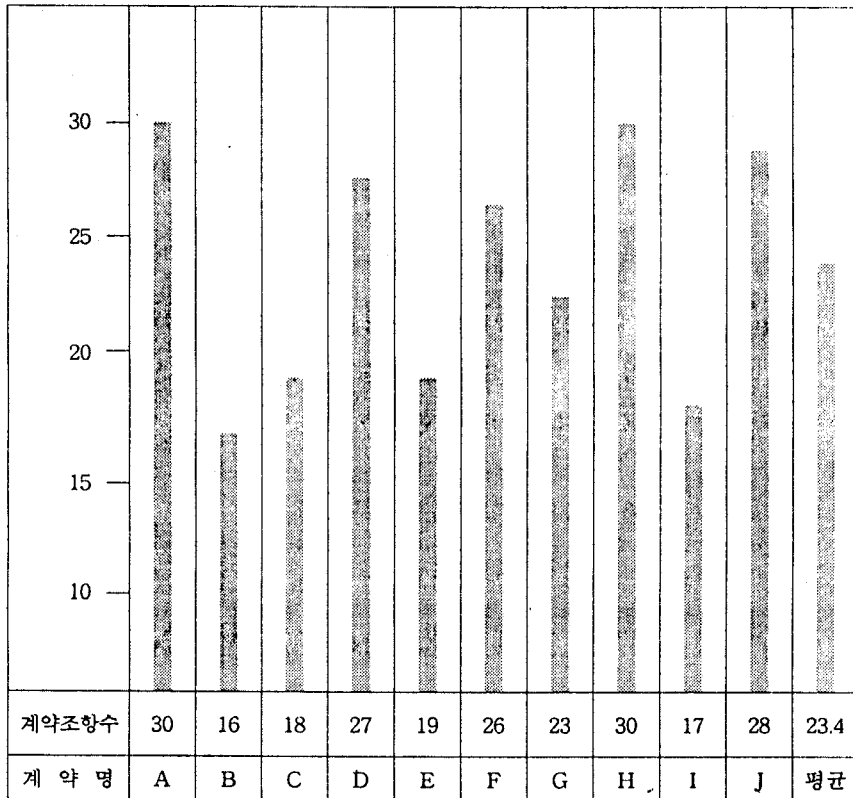
가. 문제의 제기

앞에서 언급한 바와 같이 주택감리용역은 전체 감리계약의 40%이상을 점유하는 높은 비중에도 불구하고 그에 대한 표준계약서 및 계약조건이 마련되어 있지 않다. 따라서 문제점을 분석하기 위해서는 어쩔 수 없이 현업에서 사용하고 있는 개별 계약서 및 계약조건을 대상으로 하여야 할 것인 바, 표본계약은 한국건설감리협회의 공문 기술4760-5412('98. 5. 27)에 따라 자발적으로 관련자료를 협회에 제출한 회원사중 아래 10개 회원사의 계약서 및 계약조건으로 한다.

- (1) A계약 : (주)김중업종합건축사사무소
- (2) B계약 : (주)무영종합건축사사무소
- (3) C계약 : (주)한석엔지니어링
- (4) D계약 : (주)두레엔지니어링
- (5) E계약 : (주)단건축사사무소
- (6) F계약 : (주)성일종합건축사사무소
- (7) G계약 : (주)동방엔지니어링
- (8) H계약 : (주)종합건축사사무소 하나
- (9) I계약 : (주)한림종합건축사사무소
- (10) J계약 : (주)청우종합건축사사무소

먼저 이들 계약의 전체 계약조항수를 비교하여 보기로 한다.

〈표 3-1〉 표본주택감리계약의 계약조항수 비교



주택이라는 동일공종공사의 감리용역에 있어서 16개 계약조항 또는 30개 계약조항으로도 수행이 가능하다면, A나 H계약 또는 D·F·J 등의 계약은 분명히 비경제적이다. 그러나 B·C·I계약의 경우 상당한 잠재적인 문제가 내포되어 있음을 부인할 수 없다. 또한 그 외에 ① 계약당사자간의 형평성여부, ② 관계법령의 적합성 여부, ③ 책임과 의무의 명확성 여부와 같은 사항이 간과되고 있지는 않은지 본건·분석의 선행전제로 한다.

나. 문제점의 분석

(가) 표준계약서의 부재

앞에서 언급한 바와같이 주택감리용역의 수행과 관련한 표준계약서 및 계약조건이 마련되어 있지 아니함으로 첫째, 시간 및 노력의 과중: 계약때마다 계약서 및 계약조건을 새로이 작성하여야 하므로 이로인한 계약당사자간의 시간관련비용(Time-related Costs)이 불필요하

게 발생한다. 둘째, 예측가능성의 저해 : 계약서 및 계약조건 등을 표준화하는 가장 근본적인 목적은 계약당사자가 자신들의 책임 또는 의무사항은 무엇이며, 그에 대비하여야 할 사항은 무엇인지를 사전에 인지함으로써 계약의 수행중 불이익을 없이하자는 데에 있는 바, 이를 표준계약서 및 계약조건 의 예고기능이라 한다. 그러나 현업에서는 표준계약서 및 계약조건 의 부재로 인하여 계약당사자의 예측가능성은 전적으로 배제되고 있다. 셋째, 불평등계약의 우려 : 표준안이 없이 계약시마다 계약서류를 작성하여야 할 경우, 계약의 속성상 계약당사자 일방의 요구사항이 우선적으로 반영되어질 개연성이 높으므로 자칫 불평등계약이 조장될 수도 있다.

(2) 통지 및 기간개념의 불명확

계약의 수행에 있어서 통지의 방법 및 그와 관련한 기간개념(시기, 종기 등)은 상대방의 책임·의무의 이행에 중요한 지표가 된다. 예컨대, “감리자의 신청일부터 7일 이내”라고 할 때 그 7일에는 공휴일이 포함되는지 아니면 제외되는지가 분명하여야 한다. 전자의 기간산정 기준을 달력일기준(Calendar Day Basis)이라하며, 후자를 작업일기준(Working Day Basis)이라 한다. 우리나라 「민법」은 전자, 즉 달력일기준을 취한다.

상기 제1항의 표본계약에 규정된 이와 관련한 조항을 발췌하여 비교하면 <표 3-2>와 같다. 기간과 관련한 구체적인 문제를 제시하면 아래와 같다.

(가) B계약 제8조제1항제5호는 “을이 감리비를 청구한 날부터 15일 이내 갑이 지불하지 않은 경우” 을은 당해 계약을 해지 또는 해제할 수 있는 조항인 바, 이 경우 감리비 지급시한인 15일째되는 날이 1월 1일이라면 을이 이 계약을 해지할 수 있는 날은 1월 1일인지 1월 3일인지 논란이 있을 수 있다.

(나) J계약 제28조제2항은 “통지·통보후 7일 이내에 회신이 없는 경우에는 통지·통보내용을 승낙한 것으로 본다”는 조항인 바, 첫째 : 이 7일에는 공휴일이 포함된 것인지, 둘째 : 7일째되는 날이 공휴일이라면 그로 인하여 우편 등의 업무가 수행되지 않을 경우 반대통지에도 불구하고 승인한 것으로 볼 것인지, 셋째 : 7일 이내에 발신하여야 하는지, 도착하여야 하는지 등에 논란이 있을 수 있다.

※ 「민법」에 의하면 특별한 경우 (상대방의 주소불명 등)가 아닌 한 통지가 상대방에

게 도달한 때로부터 효력이 발생하는 바, 이를 도달주의라 한다. 그러나 계약조건 등에서 발신주의로 약정한 경우에는 그에 따름은 당연하다고 본다.

〈표 3-2〉 표본계약의 통지 및 기간조항

계약명	통지조항	기간조항
A계약	서면통지원칙, 통지방법은 인편·우편·전보(FAX포함)중 1	없음 (다만, 제16조 “공사일보등 제출”에서 제출일이 공휴일일 경우 익일 09:00 시까지로하여 달력일기준 취함)
B계약	없음	없음
C계약	없음	없음
D계약	A계약과 동일	없음
E계약	없음	없음
F계약	없음 (다만, 제25조에서 주소의 변경시 서면통지원칙을 취함)	없음
G계약	없음	없음
H계약	A계약과 동일	없음 (다만, 제16조 “공사일보등 제출”에서 제출일이 공휴일일 경우 익일 09:00 시까지로 하여 달력일기준 취함)
I계약	없음	없음
J계약	서면통지원칙	없음

(3) 책임 및 의무이행에 대한 담보 미흡

도급 또는 위임·청탁계약에서 계약당사자의 주된 책임과 의무는 ① 도급인(주택감리의 경우에는 사업주체)의 대가지급의무와 ② 수급인의 일의 완성의무로 모아진다.(「민법」 제664

조 도급의 의의 참조). 상기 제1항의 표본계약에서 규정하고 있는 감리자의 담보책임은 아래와 같다.

〈표 3-3〉 표본계약상의 감리자의 담보책임

계약명	착수금상환보증	계약이행보증	기 타
A계약	없음	없음	감리업무하차책임기간은 감리업무수행기간
B계약	없음	없음	없음
C계약	없음	없음	감리과실책임기간은 공 사목적물의 인도후 1년 간
D계약	3개월의 보증보험 증서 로 사업주체에게 제출	없음	A계약과 같음
E계약	없음	없음	없음
F계약	없음	계약금액의 10%에 상당 하는 보증보험증서 제출	C계약과 같음
G계약	12개월의 보증	F계약과 같음	부실감리책임은 건축관 련법령에 따름
H계약	없음	없음	A계약과 같음
I계약	없음	없음	없음
J계약	없음	없음	없음

일반적인 관행에서 볼 때 선금(Advance Payment)과는 달리 착수금(Retaining Payment)은 상환을 전제로 하는 것이 아니라 기성대가의 일부에 해당하는 데에도 불구하고 D 및 J계약은 그에 대한 보증을 제출토록 규정하고 있다. 이에 비하여 계약이행보증은 외국과 같은 전문책임보험(PLI 또는 PII)이 제도화되어 있지 않을 경우 일의 완성에 대한 담보로서 필요하다고 보나 F 및 G계약을 제외한 8개 계약은 그 제출을 의무화하고 있지 않다. 사업주체의

책임 및 의무사항은 「주축법시행규칙」 제22조의 7에서 규정하고 있는 바, 사업주체는 사업 계획승인권자가 지정하는 금융기관에 당해공사 착수전까지 감리비용을 예치하여야 하며, 분기별로 나누어 지급하되, 매 분기 다음달 10일까지 감리자에게 지급하여야 한다. 이 경우 사업주체가 아닌 감리자에 의한 역형평성 문제가 제기될 수 있다.

(4) 대가지급기준의 부재

현업에서 대가는 착수금, 기성대가 및 최종대가(잔금)로 구분하고 있으며, 이들에 대한 지급 기준이 확립될 때 계약당사자 모두 안정적·효율적인 자금운용계획을 작성하여 수요에 대처할 수 있다.

표본계약에서 규정하고 있는 이들 대가의 지급기준을 발췌하면 아래 표와 같다.

〈표 3-4〉 표본계약의 대가지급기준

계약명	착 수 금	기 성 대 가	최 종 대 가
A계약	계약금액의 10%를 감리자가 착공신고서에 날인하기 전까지 지급(지정은 행계좌에 입금). 어음으로 지급하는 경우에는 지급금액의 40% 이내로 함.	「주축법시행규칙」과 같음	사용승인신청서에 감리자가 날인하기 전까지 지급
B계약	계약금액을 11회로 분할하여 1회를 착수금으로 하고 계약체결후 지급(지급수단 없음)	「주축법시행규칙」과 같음	사용검사일후 지급
C계약	계약금액의 일정액으로 하되, 지급시한·수단 명문규정 없음	매분기별로 지급하되 익월 5일까지 현금으로 지급	공사준공시 지급

계약명	착수금	기성대가	최종대가
D계약	계약금액의 10%를 계약 체결후 10일 이내 현금으로 지급	「주축법시행규칙」과 같음	사용승인신청서에 감리자가 날인한 후 지급
E계약	계약금액의 10%를 계약시 지급	매분기별로 지급하되 분기 말월의 25일에 지급	사용검사신청시 지급
F계약	계약금액의 10%를 계약과 동시에 현금으로 지급	C계약과 같음	사용검사 접수시 현금으로 지급
G계약	없음	「주축법시행규칙」과 같음	없음
H계약	계약금액의 20%를 계약 체결시 지급·어음으로 지급하는 경우에는 지급금액의 40% 이내로 함	「주축법시행규칙」과 같음	계약금액의 10%를 사용승인신청서에 날인하기전까지 지급
I계약	계약금액의 30%이내 현금으로 지급	「주축법시행규칙」과 같음	없음
J계약	계약금액의 일정액을 지정일까지 지급	「주축법시행규칙」과 같음	사용검사신청시 지급

상기 <표 3-4>에서 볼 때 계약금액의 10%~30%를 착수금으로 지급하고 그 잔액을 분할하여 기성대가 및 최종대가로 지급하고 있으나, ①이들 대가의 지급수단(예 : 현금 또는 어음)이 분명하지 않으며, ②착수금과 최종대가의 지급시기 역시 분명한 기준이 없는 실정이며, ③사업주체가 지급시한을 초과하여 지급하는 경우 그에 대한 감리자의 대처방법이 약정되지 않고 있다.

(5) 감리업무의 수행중지 또는 사업취소에 대한 후속조치

계약당사자, 특히 사업주체(시공자가 별도로 지정된 경우에는 시공자포함)의 책임있는 사유로 공사의 수행이 일시적으로 중지(Suspension)되거나 부도·파산 등으로 인하여 사업 그

자체가 취소 또는 포기(Abandonment)되는 경우 감리자는 예측하지 못한 손해를 입게 된다. 10개 표본계약중 G, H 및 J의 3개 계약만이 이와 관련한 사항을 규정하고 있다.

〈표 3-5〉 표본계약의 공사중지·사업취소와 관련한 규정

계약명	공사중지	사업취소
A계약	없음	없음
B계약	없음	없음
C계약	없음	없음
D계약	없음	없음
E계약	없음	없음
F계약	없음	없음
G계약	수행감리업무에 대한 보수는 중지시 점을 기준으로 대가지급기준(주: 전술 제라항 참조)에 비례하여 지급	수행감리업무에 대한 보수는 취소시 점을 기준으로 대가지급기준에 비례하여 지급
H계약	사업주체가 사업계획승인권자의 승인을 득한 경우 (1) 공사중지부터 1개월간에 해당하는 대가지급(잔여기간은 지급하지 않음). 이로 인하여 계약기간의 연장이 필요한 경우에는 변경계약 (2) 공사중지기간이 6개월을 초과하는 경우에는 재계약	없음
I계약	없음	없음
J계약	없음	수행감리업무에 대한 보수외에 총감리계약금액의 20%의 위약금 지급

일반적으로 주택감리용역의 일시적인 수행중지는 ①감리자의 책임있는 사유(예 : 감리자의 계약위반, 기타 채무불이행 등), ②사업주체 또는 시공자의 책임있는 사유(예 : 부실시공, 안전관련법령 등의 위반, 근로자의 파업 등), ③불가항력의 사유(예 : 폭 · 태풍, 화재, 전염병, 전쟁, 사변, 지진 등)로 인한 경우로 구분된다. 제①항의 경우에는 감리용역의 수행중지로 인한 추가비용을 사업주체에게 청구할 수 없지만, 제②항의 경우에는 추가비용과 함께 중지 기간에 상당하는 계약기간의 연장을 청구할 수 있으며, 제③항의 경우에는 계약기간의 연장은 청구할 수 있으나 그로 인한 추가비용을 청구할 수 없다는 것이 일반적인 견해이다.

사업의 취소에 있어서는 감리자의 책임있는 사유로 인하여 사업이 취소되는 경우는 있을 수 없으며, 사업주체의 부도 · 파산 또는 사정변경에 의하여 취소됨이 대부분이다.

이와 같은 사항을 계약조건에서 약정하지 아니할 경우 중지비용(Suspension Costs)이나 취소비용(Abandonment Costs)의 산정 · 지급기준, 심지어 그 지급책임 자체에 대한 논란이 있을 수 있다.

(6) 감리용역의 완성시기 혼재

계약당사자의 계약적 책임은 계약의 완성일로부터 소멸함이 일반적이다. 표본계약에 나타난 주택감리용역의 완성시기를 발췌하여 비교하면 아래표와 같다.

〈표 3-6〉 표본계약상 주택감리용역의 완성시기

계약명	완성시기	비고
A계약	사용승인일	
B계약	공사의 사용검사완료일 또는 임시사용검사완료일	
C계약	사용검사필증을 득한 날	
D계약	사용승인일	
E계약	사용검사완료일	
F계약	없음	계약기간은 명시
G계약	사용검사완료일	
H계약	사용승인신청시 공사감리완료보고서 제출일	
I계약	공사준공검사완료일	
J계약	없음	계약기간은 명시

감리용역의 완성시기는 상기 <표 3-6>에서 나타나는 바와 같이 ①A·D계약은 사용승인일, ②E·G계약은 사용검사완료일, ③그외 6개 계약은 완성개념을 명시하지 않았거나 이들과 차이가 있다. 이 경우 만약 악의의 계약당사자를 전제로 한다면 이행의무(Fulfilled Obligations)와 미이행의무(Unfulfilled Obligations)의 구분에 있어서 다툼의 소지가 있을 수 있다.

(7) 기타

상기 제가~바항 이외에 ①계약해지의 종류 및 그 사유·해지비용, ②분쟁사항의 해결절차, ③사업주체가 제공하는 편의시설, ④계약서의 기재사항, ⑤휴일 및 야간근무와 같은 문제들이 제기될 수 있다.

4. 개선방안

가. 주택감리표준계약서의 제정

전술 제3장의 문제점에 대한 총괄적인 개선방안은 본항 주택감리표준계약서 및 계약조건의 제정으로 모아진다.

(1) 단기개선안

주택감리용역의 효율적·안정적인 수행을 위하여 표준계약서 및 계약조건의 조속한 제정이 요망된다(제정안은 후술 제5장에서 제시).

제정주체는 감리자와 사업주체 또는 시공자간의 이해관계를 감안하여 건설교통부로 함이 바람직하다.(건설교통부 고시).

(2) 중·장기개선안

단기안인 표준계약서 및 계약조건을 계속적으로 보완하며, 특수주택건설공사(예: 대단위주택건설공사, 18 또는 20층이상의 공동주택건설공사)에 있어서 “주택건설사업관리(HCM)”를

적용할 경우 그에 대한 계약조건을 별도로 마련하는 것이 바람직하리라 사료된다.

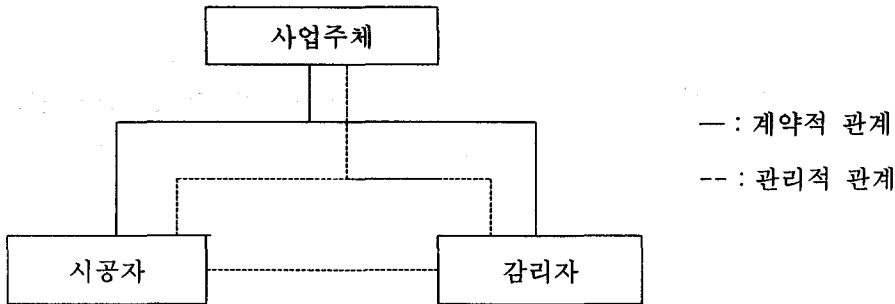
나. 책임 및 의무의 확정

책임 및 의무를 확정한다는 것은 기본적으로 상기 제가항 표준계약서 및 계약조건의 제정을 의미하는 것이 된다. 이에선 첫째 : 책임 및 의무사항의 확정과 둘째 : 책임 및 의무사항에 대한 수행방법 및 그 기간의 확정을 포함한다. 따라서 본항에서 제시하는 개선안은 구체적으로 책임 및 의무의 이행기간의 확정 또는 그에 대한 통지 및 기간개념을 분명히 하자는 것으로 한정한다.

(1) 단기개선안

감리자가 있는 주택건설공사에 있어서 통지는 일반적으로 아래와 같은 연결구도에 의하여 이루어진다.

〈표 4-1〉 통지구도(1)
사업주체와 시공자가 다른 경우



상기 <표 4-1>의 당사자관계는 가장 일반적인 통지구도를 나타내는데, 시공자와 감리자는 사업주체와 계약적 관계로 연결되며, 시공자와 감리자는 관리적 관계로 연결된다. 시공자와 감리자는 계약적으로 전혀 무관한 관계이지만 사업주체와 시공사간의 공사계약, 사업주체와 감리자간의 감리계약에 의하여 이들의 관리적 관계가 생성되었다고 할 수 있다.

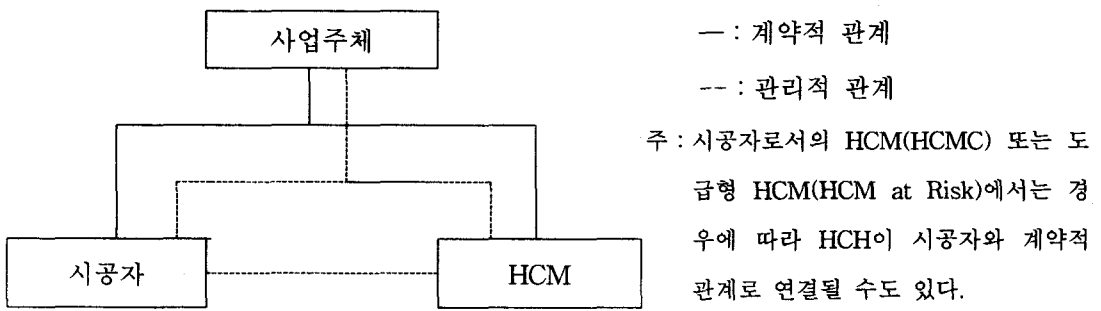
그러므로 시공자는 계약적으로는 사업주체의 통제하에 있으나, 공사의 수행에 대하여는 감리자의 통제하에 있게 된다. 이 의미는 “시공사-사업주체”의 통지구도가 아니라 “시공사-

감리자”의 통지구도이어야 함을 뜻한다. 표본계약중에서 이를 분명히 한 계약은 찾아볼 수가 없었다. 기간개념은 통지에 의하여 또는 계약조건의 명시조항에 의하여 대두되므로 통지를 논의할 때 기간개념을 간과하여서는 아니된다.

(2) 중·장기개선안

단기개선안을 유지하되, 향후 특정주택건설공사에서 주택건설사업관리제도(HCM 또는 HPM)를 도입·활용할 경우에는 상기 <표 4-1>은 아래의 <표 4-2>와 같은 구도로 변형되며, 그러므로 통지구도는 “시공자→감리자→사업주체”(시공자의 신청 또는 보고) 또는 “사업주체→감리자→시공자”(사업주체·감리자의 지시)로 변형된다.

〈표 4-2〉 통지구도(II)
주택건설사업관리제도를 적용할 경우



다. 이행책임의 확충

불평등계약 또는 계약의 편무성 문제는 반드시 발주자에 의해서만 그 원인이 제공되는 것이 아니라 경우에 따라서는 발주자의 계약상대자에 의해서도 그러할 수 있다.

(1) 단기개선안

계약의 이행 및 완성책임을 담보하기 위하여 계약이행보증을 사업주체에 제출하여 역형평성을 시정한다(표본계약중 계약이행보증의 제출의무를 규정하고 있는 계약은 F와 G 뿐임).

주 : 국가계약법령상의 선금개념 대신 현업에서 지칭되는 착수금개념으로하여 상환절차를 없이하되, 계약이행을 철저히 하도록 한다.

또한 감리자가 사업주체·시공사 및 제3자 등에게 손해를 끼친 경우 그에 대한 배상책임을 담보하기 위하여 손해보험에 가입하도록 한다.

(2) 중·장기개선안

외국의 경우 감리나 설계 등의 기술용역은 그 창조적·기술적 특수성을 존중하여 감리자로부터 계약이행보증을 징구하는 예는 찾아볼 수 없고, 소위 전문책임(Professional Liability)의 이행을 담보하기 위한 보험, 즉 전문책임보험(PLI) 또는 전문배상책임보험(PII)의 가입으로 대체하고 있다. 우리의 주택감리용역계약에서도 중·장기적으로는 이 보험의 도입이 바람직하다.

라. 대가지급기준의 정비

주택감리대가의 산정기준은 건설교통부고시 「주택건설공사감리비지급기준」에서, 지급기준은 「주축법시행규칙」 제22조의 7에서 규정하고 있다. 그러나 이들 규정이나 규칙은 그 속성상 기본골격만을 규정할 수 있을 뿐이며, 세부적인 사항은 계약조건에서 규정하여야 할 것이다. 표본계약의 분석 결과 그나마도 기성대가의 지급은 상기 시행규칙의 규정이 분명하여 이를 인용함으로써 충분하다고 하겠으나 착수금이나 최종대가(잔금)의 경우에는 이 규칙에서 명시하고 있지 아니하므로 이들의 범위(금액), 지급시한, 지급수단 등에서 분명한 지침을 제시할 필요가 있다.

(1) 단기개선안

(가) 착수금

착수금은 계약금액의 10%로 하되, 감리자가 착수금지급청구서를 사업주체에게 제출한 날로부터 14일 이내에 지급한다.

(나) 기성대가

- 「주축법시행규칙」 제22조의 7로 충분함

(다) 최종대가

최종대가(잔금)는 착수금 및 기성대가를 제외한 금액으로서 사업주체가 감리자에게 지급하여야 할 법적·계약적 책임이 있는 금액으로 하되, 감리용역의 완성후 감리자의 청

구일로부터 14일이내에 지급한다.

(라) 지급수단

현금을 원칙으로 하되, 어음으로 지급하는 경우에는 감리용역비를 예치한 금융기관에서 할인이 가능하여야 하며 사업주체가 할인료를 부담하도록 한다.

(마) 표준안

후술 제5장 표준계약조건제정안 제15조(착수금의 지급), 제24조(기성대가의 지급) 및 제25조(최종대가의 지급)에서 제시하는 바와 같다.

(2) 중·장기·개선안

- 단기개선안의 유지

마. 업무중지 또는 사업취소의 후속조치 명시

사업주체 또는 시공자의 책임있는 사유로 공사의 수행이 잠정적·일시적으로 중지(Suspension)됨으로 인하여 감리업무의 수행이 그에 따라 중지되거나, 사업주체의 부도·파산 등으로 사업 그 자체가 취소 또는 포기(Abandonment)되는 경우 감리자는 예측하지 못한 손해(Unforseeable Damages)를 입게 된다.

이와같은 경우 계약당사자간의 책임한계를 분명히 할 필요가 있다.

(1) 단기개선안

(가) 감리업무의 일시중지

사업주체가 감리업무의 수행을 일시적으로 중지할 필요가 있는 때에는 중지사유 및 중지기간을 감리자에게 통지하도록 하며, 그에 상당하는 기간에 대하여 계약기간을 연장한다. 중지기간중 감리비는 「건축사법」 제26조의 규정에 의한 실비보상가산식에 의한 금액을 감리자에게 지급한다. 또한 중지기간이 90일을 초과하는 경우 감리자에게 당해 계약을 해지할 권한을 부여하며, 그로인한 감리자의 손해(해지비용)는 사업주체로 하여금 부담하도록 한다.

(나) 부도등으로 인한 사업취소

사업주체 또는 그의 보증인 감리비에치기관 등으로부터 사업취소 사실을 접수한 경우 감리자는 사업계획승인권자에게 주택감리자 지정취소를 청구하여야 하며, 사업계획승인권자로부터 취소승인을 접수한 날을 당해 계약의 해지일로 간주한다. 이 경우 사업주체의 보증인 또는 감리비에치기관은 계약해지비용을 감리자에게 대위변제하도록 한다.

① 계약상대자가 이미 수행한 부분의 대가중 지급하지 아니한 금액

② 전체용역의 완성을 위하여 해지일 이전에 투입된 계약상대자의 인력·장비 등의 철수비용

이 중 제②항의 철수비용은 실비에 의한 산정으로 무리가 없으나, 제①항 수행용역비의 산정은 첫째 : 공사공정률을 기준으로 할 것인지, 둘째 : 감리자의 실제 투입비를 기준으로 할 것인지에 대한 논란이 있을 수 있다.

그러므로 상기 논란은 대법원판례에 따라 둘째, 즉 감리자에 의한 실제투입비를 기준으로 산정할 때 해소될 수 있다.

이에 따라 “이미 수행한 부분의 대가”, 즉 기성대가는 아래의 산식으로 계산될 수 있다.

$$\cdot \text{기성대가} = CP \times r$$

주 : $\cdot CP = \text{계약금액}$

$\cdot r = \text{기성고비용}$

$$= \frac{\text{실투입용역비}}{\text{실투입용역비} + \text{향후예상투입용역비}}$$

감리자가 청구할 수 있는 금액, 즉 해지비용은 이 기성대가에서 종전에 수령한 금액을 공제한 금액과 감리자의 인력·장비 등의 철수비용을 합산한 금액으로 한다.

$$\cdot \text{감리자의 청구금액} = (\text{기성대가} - \text{종전수령기성금액}) + \text{철수비용}$$

(2) 중·장기개선안

감리자가 어떤 공사의 감리용역계약을 체결할 때에는 당해 공사 전체에 대한 감리용역의 수행을 전제로 손익계산을 하는 것이 일반적인 바, 중도에 감리용역계약이 해지되는 경우에는 당초에 기대한 이익의 창출이 좌절됨은 두말할 나위가 없다.

이와 같은 감리자의 이익을 기대이익(Expected Profit)이라 하며, 이에는 신뢰이익(Reliable Profit)과 이행이익(Performance Profit)으로 구분된다. 우리나라 대법원판례는 이행이익의 배상을 청구대상으로 함을 판시하고 있다.

이 판례를 근거로 미수행용역에 대한 이행이익을 아래의 산식으로 산출한 금액을 사업주체 또는 그의 보증인·감리비예치기관 등이 감리자에게 배상하도록 한다.

$$\cdot \text{이행이익} = \text{미수행용역비} \times \text{용역이윤율}$$

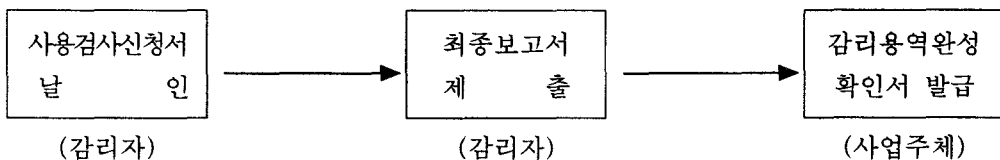
바. 완성개념의 정립

완성개념의 정립이라 함은 계약당사자의 책임 및 의무의 존속기간을 분명하게 하는 것과 같은 의미가 있다.

(1) 단기개선안

주택건설공사가 완성단계에 도달하면, 사업주체는 관계당국에 사용검사신청을 하여야 하며, 이 경우 감리업무는 실제적으로 완료되었다고 할 수 있다.

계약당사자간의 후속절차를 감안하여 감리용역의 완성일은 아래의 흐름도에서 사업주체에 의한 감리용역완성확인서의 발급일로 함이 바람직할 것이다.



(2) 중·장기개선안

- 단기개선안의 유지

사. 기타

상기 이외의 여타 문제점은 후술 제5장 표준계약조건제정안에 모두 반영된 바 본항에서 더

이상의 논의는 생략한다.

- (1) 계약서 기재사항 : 표준계약서제정안
- (2) 사업주체가 제공하는 편의시설 : 제13조
- (3) 휴일 및 야간업무 : 제17조
- (4) 계약해지 : 제26조 및 제27조
- (5) 분쟁의 해결 : 제31조 및 제32조

5. 주택감리용역표준계약서 제정안

가. 제정의 기본방향

(1) 계약의 형평성·객관성 확보

현업에서 산재하는 계약상의 불평등성 또는 비합리적 요인을 제거하여 건전한 주택사업의 발전에 기여한다.

(2) 법적합성의 추구

「주축법」 등에 보장되거나 부과된 계약당사자의 권리 또는 의무사항이 왜곡되는 경우 이를 시정한다.

(3) 계약당사자간 책임관계의 명확화

사업주체와 감리자간의 책임과 의무를 명확히하여 원활한 계약수행을 유도하고 분쟁의 소지를 없앤다.

<제정의 기본방향>

- 계약의 형평성·객관성 확보
- 법적합성의 추구
- 계약당사자간 책임관계의 명확화

나. 주택감리용역표준계약서 제정안

1. 사 업 명 :

2. 건축허가일 : 19 년 월 일

3. 착공예정일 : 19 년 월 일

4. 완공예정일 : 19 년 월 일

5. 용 도 :

6. 건축개요 :

 가. 위 치 :

 나. 규 모 : 동 세대

 다. 대지면적 : m²

 라. 건축면적 : m²

 마. 연면적 : m²

 바. 구조 :

7. 시공자

 가. 상 호 :

 나. 주 소 :

 다. 대표자 : (전화)

8. 설계자

 가. 상 호 :

 나. 주 소 :

 다. 대표자 : (전화)

9. 감리형태 :

10. 계약금액 : 원정(₩)

11. 지체상금률 : %

12. 손해배상보험

 가입금액 : ₩

사업주체와 감리자는 상호 대등한 위치에서 이 계약서 및 첨부 계약문서에 의하여 위 감리용역계약을 체결하고 신의에 따라 성실히 계약상의 의무를 이행할 것을 약속하며 이 계약의 증거로서 계약서를 작성하여 계약당사자가 기명날인한 후 각각 1통씩 보관한다.

첨부 : 1. 주택감리용역계약조건 1부
2. 감리대가산출내역서 1부

19 년 월 일

계약당사자

사업주체

상 호 :

주 소 :

(인)

대표자 :

감리자

상 호 :

주 소 :

대표자 :

(인)

다. 주택감리용역표준계약조건 제정안

제1조	총칙	제22조	검사
제2조	정의	제23조	불가항력
제3조	용역의 범위	제24조	기성대가의 지급
제4조	계약문서	제25조	최종대가의 지급
제5조	법령의 준수	제26조	감리자의 책임있는 사유로 인한 계약의 해제 또는 해지
제6조	통화		
제7조	통지등		
제8조	채권양도		

제9조	계약이행보증	제27조	감리자에 의한 계약의 해제 또는 해지
제10조	감리자의 손해배상 책임 및 보험		
제11조	감리원의 배치	제28조	감리용역의 일시 정지
제12조	책임감리원		
제13조	편의시설의 제공	제29조	감리용역의 완성
제14조	감리용역의 착수	제30조	기술지식의 이용 및 비밀엄수 의무
제15조	착수금의 지급		
제16조	보고		
제17조	휴일 및 야간작업	제31조	분쟁의 해결
제18조	계약사항의 변경	제32조	분쟁사항의 검토
제19조	설계변경의 제안	제33조	적격심사관련사항 이행
제20조	지체상금		
제21조	계약기간의 연장	제34조	시공자에 대한 주지의무

부 칙

제1조 (총칙) 사업주체와 감리자는 주택감리용역표준계약서(이하 “계약서”라 한다)에 기재한 주택감리용역계약에 관하여 제4조의 규정에 의한 계약문서에서 정하는 바에 따라 신의와 성실의 원칙에 입각하여 이를 이행한다.

제2조 (정의) 이 조건에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “사업주체”라 함은 주택건설촉진법 제3조제5호·제5의2호 및 제9호에서 규정하는 사업주체, 국민주택사업주체 및 주택조합으로서 이 계약의 도급인을 말한다. 다만, 사업주체와 시공자가 동일인일 경우에는 사업주체의 대표이사(주택조합의 경우에는 조합장)를 말한다.
2. “시공자”라 함은 사업주체와 주택건설공사계약을 체결한 사업주체의 공사계약상대자를 말한다. 다만, 사업주체와 시공자가 동일인일 경우에는 공사현장의 현장대리인을 말한다.
3. “감리자”라 함은 주택건설촉진법 제33조의6 및 제50조의 규정에 의하여 사업계획승인권자가 지정한 이 계약의 수급인을 말한다.

4. “사업계획승인권자”라 함은 주택건설촉진법 제33조, 제33조의6 및 제50조의 규정에 의하여 당해 주택사업의 승인 및 감리자를 지정한 자를 말한다.
5. 이 조건에서 사용하는 용어의 정의는 이 조건에서 별도로 정하는 경우를 제외하고는 감리업무수행지침서에서 정하는 바에 따른다.

제3조 (용역의 범위) ① 이 조건에서 계약의 이행 또는 용역의 수행이라 함은 이 조건에서 정하는 바에 따라 감리자가 수행하여야 할 기본업무 및 특별업무의 수행을 말한다.

② 기본업무라 함은 다음 각호의 업무를 말한다.

1. 시공자가 설계도서에 따라 적합하게 시공하는지 여부의 확인
2. 시공자가 사용하는 건축자재가 관계법령에 의한 기준에 적합한 건축자재인지 여부의 확인
3. 당해 공사에 대한 적법한 품질시험의 실시여부의 확인
4. 설계도서가 당해 지형 등에 적합한지의 확인
5. 설계변경에 관한 적정성의 확인
6. 시공계획·예정공정표 및 시공도면 등의 검토·확인
7. 구조물의 위치·규격 등에 관한 사항의 검토·확인
8. 누수·방음 및 단열에 대한 시공성 검토
9. 재해예방 및 시공상의 안전관리
10. 임시사용 및 사용검사신청서의 확인
11. 공사착공계의 확인 및 그 이행여부의 확인
12. 기타 관계법령에서 감리업무로 규정한 각종 신고·검사·시험·품질확인 및 그에 따른 보고 등의 업무

③ 특별업무라 함은 제2항의 규정에 의한 기본업무이외에 사업주체가 그 수행을 지시 또는 승인한 업무로서 다음 각호의 업무를 말한다.

1. 특허·노하우 등의 사용
2. 모형제작, 현장계측 등
3. 자재·장비 등의 생산지검사를 위한 해외 및 원격지 출장
4. 외부전문 기술자의 자문
5. 공사발주 설계도서의 검토

6. 추가감리업무의 수행

7. 기타 이 조건에서 특별업무로 규정하는 업무

제4조 (계약문서) ① 계약문서는 계약서, 감리용역계약조건 및 감리대가산출내역서로 구성되며 상호 보완의 효력을 가진다.

② 공사계약문서는 제1항의 계약문서와 보완적인 효력을 가진다. 사업주체는 공사계약문서 1질을 감리자에게 무상으로 제공하여야 한다. 다만, 사업주체와 시공자가 동일한 경우로서 공사계약문서가 없는 경우에는 다음 각호의 문서를 감리자에게 제공하여야 한다.

1. 사업승인필증
2. 건축허가필증
3. 주택건설촉진법시행령 제34조의5의 규정에 의한 설계도서(설계도, 시방서, 구조계산서, 수량산출서, 품질관리계획서를 말한다. 이하 같다)
4. 지질 및 지장물조사서
5. 안전관리계획서
6. 환경보존계획서
7. 공종별 시공계획서

제5조 (법령의 준수) ① 계약당사자는 대한민국의 법령(이하 “법령”이라 한다)을 준수하여야 한다. 법령의 위반으로 처벌을 받았다고 하더라도 이 계약에서 요구되는 책임과 의무가 면제되는 것은 아니다.

② 이 계약의 체결일 이후에 대한민국내의 법령이 신규제정, 개정 또는 폐지됨으로 인하여 이 계약의 이행비용이 증감된 경우에는 계약금액을 실비로 조정하여야 한다.

③ 이 계약의 이행과 관련하여, 이 조건에서 규정하고 있지 아니한 사항으로서 계약당사자에게 준수 의무가 있는 법령의 규정은 이 조건에 포함된 것으로 간주한다.

제6조 (통화) ① 이 계약상의 통화는 대한민국의 원화로 한다.

② 계약당사자는 원화의 가치가 변동하였다고 하더라도 계약금액의 조정 또는 기타 추가 비용을 상대방에게 청구할 수 없다.

제7조 (통지등) ① 계약당사자간의 통지·신청·요구·회신·승인 또는 지시등(이하 “통지등”이라 한다)은 문서에 의함을 원칙으로 하며, 구두에 의할 경우에는 즉시 문서로 보완되어야 효력이 있다.

- ② 통지등의 장소는 계약서에 기재된 주소로 하며, 주소를 변경하는 경우에는 이를 즉시 계약상대방에게 통지하여야 한다.
- ③ 통지등의 효력은 계약문서에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 계약상대방에게 도달한 날부터 발생한다. 이 경우 도달일이 공휴일인 경우에는 그 익일부터 효력이 발생한다.
- ④ 기간중의 휴일은 기간에 포함된다.

제8조 (채권양도) ① 계약당사자는 이 계약에 의하여 발생한 계약상대방에 대한 채권 기타의 권리를 제3자에게 양도하여서는 아니된다.

- ② 계약당사자가 이 계약에 의한 감리용역의 이행을 위한 목적으로 채권양도를 하고자 하는 경우에는 상대방의 서면승인을 받아야 한다.

제9조 (계약이행보증) ① 감리자는 이 계약상의 의무이행을 보증하기 위하여 계약체결일로부터 7일 이내에 계약금액의 10%에 상당하는 계약이행보증서를 사업주체에게 제출하여야 한다.

- ② 계약당사자는 이 조건의 규정에 의하여 계약금액의 10%이상 증감된 경우에는 증감된 날로부터 7일 이내에 제1항에서 규정한 보증서의 금액을 증감한다.
- ③ 사업주체는 감리자가 정당한 이유없이 계약상의 의무를 이행하지 아니한 때에는 제1항 및 제2항의 규정에 의한 보증금액을 보증인에게 불입청구할 수 있다.
- ④ 제1항의 규정에 의한 보증서의 보증기간은 감리용역의 착수일로부터 제29조에서 규정하는 감리용역의 완성일까지로 한다.
- ⑤ 제1항의 규정에 의한 보증서의 종류는 국가를 당사자로하는 계약에 관한 법률시행령 제37조제2항에서 규정하는 바에 따른다.

제10조 (감리자의 손해배상책임 및 보험) ① 감리자는 이 계약에서 규정하는 책임과 의무의 위반, 법령의 위반, 부주의한 행위 또는 과실로 인하여 사업주체, 시공자, 제3자 등에게 손해를 끼친 경우에는 그 손해를 배상하여야 한다.

- ② 감리자는 사업주체가 요구하는 경우 제1항에 규정된 배상책임을 담보할 수 있는 손해보험에 가입하여야 한다. 이 경우 보험료는 사업주체가 부담하되, 시중의 일반적인 요율을 초과하는 금액에 대하여는 감리자가 부담하여야 한다.

- ③ 제2항의 보험에는 사업주체와 감리자를 공동피보험자로 기명하여야 한다.

- ④ 보험가입금액은 계약서에 기재한 금액으로 하며, 보험기간은 이 계약의 체결일로부터

당해 공사목적물의 하자담보책임기간까지로 한다.

⑤ 제1항의 규정에 의한 감리자의 배상책임은 제4항에서 규정한 보험가입금액을 상한으로 한다. 다만, 형사상의 문제는 그러하지 아니하다.

제11조 (감리원의 배치) ① 감리자는 당해 계약의 수행에 필요한 기술·경험 및 법적요건을 갖춘 감리원을 현장에 배치하여야 하며 감리원의 행위에 대하여 모든 책임을 져야 한다.

② 감리자는 현장에 배치한 감리원을 교체하고자 하는 경우에는 동일분야의 동일등급 이상의 자로 하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 감리원의 배치기준은 제14조제1항제2호의 규정에 의한 감리원배치계획서와 일치하여야 한다.

④ 제3항의 규정에 의하여 배치하는 감리원은 현장상주감리원으로 하되, 건축, 토목, 기타 설비분야 등을 감리할 감리원을 해당공종의 공사기간동안 배치하여야 한다. 다만, 현장상주감리원중 15%의 범위내에서 자료수집, 상주감리업무의 지원 등 비상주감리업무를 수행하게 할 수 있다.

제12조 (책임감리원) ① 감리자는 제11조에서 규정한 감리원중 감리자를 대표하여 현장에 상주하면서 당해 공사전반에 관한 감리업무를 총괄하는 자(이하 “책임감리원”이라 한다)를 지명하여야 한다.

② 제11조의 규정은 책임감리원의 경우에도 준용한다.

제13조 (편의시설의 제공) ① 사업주체는 감리업무의 수행에 필요로 하는 사무실, 수도, 전기, 전화 기타 편의시설을 감리자에게 무상으로 제공하여야 한다.

② 제1항의 규정에 의한 편의시설의 구체적인 내용 및 범위 등은 공사현장의 여건 규모 또는 배치된 감리원의 수 등을 감안하여 계약당사자간의 합의에 의하여 정한다.

③ 감리자는 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 사업주체가 제공하는 편의시설에 대하여 선량한 관리자의 주의의무를 다하여야 한다.

제14조 (감리용역의 착수) ① 감리자는 사업주체의 감리용역착수지시에 따라 감리용역을 착수하여야 하며, 착수시에는 다음 각호의 사항이 포함된 착수신고서를 사업주체에게 제출하여야 한다.

1. 감리업무수행계획서
2. 감리원배치계획서

3. 장비투입계획서

4. 감리대가산출내역서

② 제1항의 규정에 의한 감리용역착수지시는 늦어도 감리용역착수일 7일 이전에 감리자에게 도달하여야 한다.

③ 감리자는 계약의 이행중에 과업내용의 변경등 기타 부득이한 사유로 제1항의 규정에 의하여 제출한 서류의 변경이 필요한 때에는 관련서류를 변경하여 제출하여야 한다.

④ 감리자는 제1항의 규정에 의하여 제출한 감리원배치계획서에 대하여 사업계획승인권자가 이의 변경을 요구한 때에는 지체없이 이를 변경하여 제출하여야 한다.

⑤ 사업주체는 제1항 및 제2항의 규정에 의한 감리용역착수일이 감리자의 책임없는 사유로 이 계약의 체결일부터 30일을 초과하여 도래하는 경우에는 초과하는 기간에 대하여 계약기간을 연장하여야 한다.

제15조 (착수금의 지급) ① 이 계약의 착수금은 계약금액의 10%로 한다.

② 감리자는 제14조의 규정에 의하여 감리용역을 착수한 때에는 착수금지급청구서를 사업주체에게 제출할 수 있다.

③ 사업주체는 제2항의 규정에 의한 청구서를 접수한 날로부터 14일 이내에 착수금을 지급하여야 한다.

④ 제24조제4항 및 제5항의 규정은 착수금을 지급하는 경우에 준용한다.

제16조 (보고) ① 감리자는 당해월간 수행한 자신의 업무와 관련하여 다음 각호의 사항이 포함된 월간보고서를 익월 7일까지 사업주체에게 제출하여야 한다.

1. 월간공정현황
2. 인력 및 장비투입현황
3. 계약사항 변경, 계약금액의 조정 및 수령현황
4. 기타 참고사항

② 감리자는 매 분기별로 사업계획승인권자와 사업주체에 다음 각호의 사항이 포함된 감리업무수행사항을 보고하여야 한다.

1. 사업개요
2. 기술검토사항
3. 공정관리

4. 시공관리
5. 자재품질관리
6. 감리업무수행실적
7. 종합분석 및 감리추진 계획

③ 감리자는 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 적절한 임시조치를 취하고 그 경위 및 의견을 사업계획승인권자와 사업주체에게 보고하여야 한다.

1. 불가항력 및 기타의 사고로 공사진행에 지장이 있을 때
2. 시공자가 정당한 사유없이 공사를 중단한 때
3. 시공자의 현장대리인이 사전승인없이 시공현장에 상주하지 않을 때
4. 시공자가 계약에 따른 시공능력이 없다고 인정될 때
5. 시공자가 공사수행에 불성실하거나 감리자의 지시에 계속하여 2회이상 응하지 아니할 때
6. 공사에 사용될 중요자재가 규격에 맞지 아니한 때
7. 기타 시공과 관련하여 중요하다고 인정되는 사항이 있을 때
8. 사업계획승인권자 또는 사업주체로부터 별도 보고의 지시가 있을 때

제17조 (휴일 및 야간작업) ① 사업주체는 공사계약의 수행상 필요한 경우에는 감리자에게 휴일 또는 야간작업을 지시할 수 있다.

② 사업주체는 감리자가 자신에게 책임없는 사유로 휴일 또는 야간작업을 하는 경우에는 그로 인한 추가비용을 감리자에게 지급하여야 한다.

③ 제2항의 규정에 의한 휴일 및 야간작업은 특별업무로 간주한다.

제18조 (계약사항의 변경) ① 사업주체는 계약의 목적상 필요하다고 인정될 경우에는 다음 각호의 1을 감리자에게 지시할 수 있다.

1. 이 조건에서 규정하는 특별업무의 수행
2. 감리용역공정계획의 변경
3. 추가감리원의 배치

② 감리자는 계약의 기본방침에 대한 변동없이 계약사항을 변경함으로써 사업주체에 유리하다고 판단될 경우에는 제1항 각호에 해당하는 제안을 할 수 있다. 이 경우 사업주체는 제안요청을 받은 날부터 14일이내에 그에 대한 승인 여부를 감리자에게 통지하여야

한다.

③ 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 계약사항의 변경을 지시하거나 승인한 경우에 계약 금액의 조정은 건축사법 제26조의 규정에 의한 실비보상가산식의 산정방법에 의한다.

④ 감리자는 제1항 또는 제2항의 규정에 의하여 계약사항의 변경이 지시되거나 승인된 경우에는 승인 또는 지시한 날부터 7일 이내에 수정된 감리용역공정예정표 및 감리원배치 계획서를 사업주체에게 제출하여야 한다.

제19조 (설계변경의 제한) ① 감리자는 사업주체의 승인없이 시공자의 권리·의무사항을 증감시킬 수 없다.

② 감리자는 계약의 이행중 신기술·신공법 등을 적용함으로써 사업주체에게 유리하다고 인정되는 경우에는 공사계약에 대한 설계변경을 사업주체에게 제안할 수 있다.

③ 사업주체는 제2항의 규정에 의한 제안을 수락한 결과 계약기간의 단축 또는 공사비가 절감되었다고 하더라도 이 계약의 대가(계약금액)를 감액하여서는 아니된다.

제20조 (지체상금) ① 감리자는 자신에게 책임있는 사유로 인하여 공사의 수행이 지체된 때에는 매 지체일수마다 계약서에 정한 지체상금률을 계약금액에 곱하여 산출한 금액(이하 “지체상금”이라 한다)을 현금으로 납부하여야 한다.

② 사업주체는 제1항의 규정에 의한 지체상금을 감리자에게 지급될 대가, 대가지급지연에 대한 이자 또는 기타 예치금 등과 상계할 수 있다.

제21조 (계약기간의 연장) ① 감리자는 다음 각호의 1의 사유가 계약기간내에 발생한 경우에는 사업주체에게 계약기간의 연장을 청구할 수 있다.

1. 감리자의 책임없는 사유로 공사기간이 연장된 경우
2. 사업주체 또는 시공자의 책임있는 사유로 감리용역의 착수가 30일을 초과하여 지연되는 경우
3. 사업주체 또는 시공자의 책임있는 사유로 공사의 수행이 중단되는 경우
4. 제23조에서 규정하는 불가항력의 사유가 발생한 경우
5. 제18조의 규정에 의한 계약사항의 변경으로 인하여 계약기간의 연장이 필요로 하는 경우

② 감리자는 제1항의 규정에 의하여 계약기간의 연장을 청구할 때에는 구체적인 사유, 예상연장기간 및 관련증빙 등을 분명히 한 문서를 사업주체에게 제출하여야 한다.

③ 사업주체는 제2항의 규정에 의한 계약기간연장신청서를 접수한 때에는 지체없이 당해 용역이 적절히 수행될 수 있도록 계약기간의 연장등 필요한 조치를 하여야 한다.

④ 제3항의 규정에 의하여 계약기간을 연장한 경우에는 연장기간중의 업무에 대하여 제 18조제3항의 규정을 준용한다.

제22조 (검사) ① 감리자는 사업주체가 중간검사, 사용검사 또는 임시사용검사 신청을 관 계당국에 제출하는 때에는 공사의 적정시공 여부에 대하여 건설교통부훈령 주택의건설·공급및관리에관한규정 제23조의 규정에 의한 감리업무 세부수행지침서에서 규정하고 있는 사항을 확인한 후 감리계획서 및 감리의견서를 첨부하여야 한다.

② 감리자는 각종 검사와 관련하여 시정할 사항이 있을 경우에는 이를 지체없이 사업주 체에게 보고하고 시공자로 하여금 보완 또는 재시공하도록 한 후 그 결과를 사업계획승 인권자와 사업주체에게 보고하여야 한다.

③ 제2항의 규정에 의한 보완 또는 재시공으로 인하여 이 계약의 완성이 지체되는 경우 에는 제21조의 규정을 준용한다.

제23조 (불가항력) ① 불가항력이라 함은 태풍·홍수 기타 악천후, 전쟁 또는 사변, 지진, 화재, 전염병, 폭동 기타 계약당사자의 통제범위를 초월하는 사태의 발생 등의 사유(이하 “불가항력의 사유”라 한다)로 인하여 계약당사자 누구의 책임에도 속하지 아니하는 경우 를 말한다. 다만, 이는 대한민국 국내에서 발생하여 감리용역수행에 직접적인 영향을 미 친 경우에 한한다.

② 감리자는 불가항력의 사유로 인한 자신 및 공사현장의 손해를 최소화할 수 있는 예방 조치를 취하여야 하며, 이와 관련한 계획을 매월간보고서에 함께 보고하여야 한다.

③ 감리자는 불가항력의 사유로 인하여 공사현장의 손해에 대하여 시공자가 제출하는 보 고서의 내용이 사실과 일치하는지 여부를 확인하고, 일치하지 아니하는 경우에는 이를 시 정하도록 조치하여야 한다.

제24조 (기성대가의 지급) ① 기성대가는 착수일로부터 3개월마다 정액으로 지급하되, 다 음의 지급일정 따른다.

② 감리자는 제1항에서 규정한 지급예정일 14일 이전에 해당차수에 대한 기성대가지급청 구서를 사업주체에게 제출할 수 있다.

③ 사업주체는 기성대가지급청구서를 접수한 날부터 14일 이내에 해당차수의 기성대가를

감리자에게 지급하여야 한다.

차 수	금 액	지급예정일
1 차	원	19 . . .
2 차	원	19 . . .
3 차	원	19 . . .
4 차	원	19 . . .
5 차	원	19 . . .
6 차	원	19 . . .
7 차	원	19 . . .
8 차	원	19 . . .
9 차	원	19 . . .
10 차	원	19 . . .

④ 사업주체는 제3항의 규정에 의한 지급기한이내에 대가를 지급하지 못하는 경우에는 지체일수에 당해 미지급금액에 대하여 시중은행의 일반자금대출시 적용되는 연체이자율을 곱하여 산출한 금액을 이자로 지급하여야 한다. 다만, 제23조에서 규정하는 불가항력의 사유로 인하여 대가를 지급할 수 없는 경우에는 당해 사유가 존속하는 기간은 지체일수에 산입하지 아니한다.

⑤ 제3항 및 제4항의 규정에 의한 대가 및 이자는 현금으로 지급함을 원칙으로 한다. 다만, 사업주체의 불가피한 사유로 이를 어음으로 지급하는 경우에 그 어음은 주택건설촉진법시행규칙 제22조제2항의 규정에 의하여 사업계획승인권자가 지정한 금융기관에서 할인이 가능한 것이어야 하며, 어음을 교부한날부터 어음의 만기일까지의 기간에 대한 할인료는 사업주체가 부담하여야 한다.

제25조 (최종대가의 지급) ① 최종대가라 함은 제15조 및 제24조의 규정에 의한 착수금 및 기성대가를 제외한 금액으로서 이 조건이 정하는 바에 의하여 사업주체가 감리자에게 지급하여야할 의무가 있는 모든 금원을 말한다.

② 감리자는 제29조의 규정에 의하여 감리용역을 완성한 때에는 정산 등 소정의 절차에 따라 최종대가의 지급을 청구할 수 있다.

③ 사업주체는 제2항의 청구를 받은 때에는 그 청구를 받은 날로부터 14일 이내에 최종대가를 지급하여야 한다.

④ 제2항의 규정에 의하여 최종대가를 지급한 경우에는 그로부터 계약당사자간의 책임과 의무는 소멸된 것으로 간주한다. 다만, 제10조 및 제30조의 배상책임, 제31조의 분쟁사항의 경우에는 그러하지 아니한다.

⑤ 제24조제4항 및 제5항의 규정은 최종대가의 지급의 경우에 이를 준용한다.

제26조 (감리자의 책임있는 사유로 인한 계약의 해제 또는 해지) ① 사업주체는 감리자가 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 사업계획승인권자의 승인을 얻어 당해 계약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 주택건설촉진법시행령 제34조의9의 규정에 의하여 건설교통부장관이 감리자를 교체한 경우
2. 정당한 이유없이 제14조의 규정에 의한 착수기일을 경과하고도 감리업무의 수행에 착수하지 아니할 경우
3. 감리자가 자신의 책임있는 사유로 인하여 용역수행기간까지 당해 감리용역을 완료하지 못하거나 완료할 가능성이 없다고 인정될 경우
4. 계약의 수행중 뇌물수수 또는 정상적인 계약관리를 방해하는 불법·부정행위가 있는 경우
5. 기타 계약조건을 위반하여 그 위반으로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없다고 인정될 경우

② 사업주체는 제1항의 규정에 의하여 계약을 해제 또는 해지한 경우에는 해제 또는 해지하고자 하는 때에는 사업계획승인권자의 승인을 얻어야 하며, 그 사실을 감리자, 시공사 및 감리자의 보증기관에게 통지하여야 한다.

③ 사업주체는 제1항의 규정에 의하여 계약을 해제 또는 해지한 경우에는 해제 또는 해지일(제2항의 규정에 의한 사업계획승인권자의 해지승인일을 해지일로 한다. 이하같다)로부터 14일 이내에 아래의 산식에 의한 미지급기성대가를 감리자에게 지급하여야 한다.

미지급기성대가=

$$\left(\text{감리용역계약금액} \times \frac{\text{실투입감리비}}{\text{실투입감리비} + \text{향후투입감리비}} \right) - \text{기지급기성대가}$$

제27조 (감리자에 의한 계약의 해제 또는 해지) ① 감리자는 다음 각호의 1에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 당해 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 사업계획의 변경 등으로 인하여 계약금액이 100분의 40이상 감소되었을 때
2. 제28조의 규정에 의한 용역수행정지기간이 90일을 초과하는 경우
3. 사업주체의 부도 등으로 인하여 사업의 계속이 가능하지 아니한 경우

② 감리자는 제1항의 규정에 의하여 계약을 해제 또는 해지하고자 하는 경우에는 사업계획승인권자의 승인을 얻어야 하며, 그 사실을 사업주체, 시공자 및 감리비 예치기관에게 통지하여야 한다.

③ 사업주체는 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 계약이 해제 또는 해지된 경우에는 다음 각호에 해당하는 금액을 해제 또는 해지일(사업계획승인권자에 의한 해지승인일)로부터 14일이내에 감리자에게 지급하여야 한다. 이 경우 제9조의 규정에 의한 계약이행보증서를 동시에 반환하여야 한다.

1. 제26조제3항의 규정에 의하여 산출한 미지급기성대가
2. 전체용역의 완성을 위하여 이 계약의 해제 또는 해지일 이전에 투입된 인력 및 장비의 철수비용

제28조 (감리용역의 일시중지) ① 사업주체는 다음 각호의 경우에는 감리용역의 전부 또는 일부의 수행을 중지시킬 수 있다. 이 경우 감리자는 중지기간중 선량한 관리자의 주의의무를 해태하여서는 아니된다.

1. 공사계약이 해제 또는 해지된 경우
2. 공사의 수행이 일시 중지된 경우
3. 기타 사업주체 또는 시공자의 필요에 의하여 사업주체가 지시한 경우

② 사업주체는 제1항의 규정에 의하여 감리용역을 중지시킨 경우에는 지체없이 감리자에게 중지사유 및 중지기간을 통지하여야 한다.

③ 감리자는 감리용역의 중지기간이 90일을 초과하는 경우에는 사업주체에게 감리용역의 재개여부를 서면으로 확인하여야 한다. 이 경우 사업주체로부터 7일이내에 재개에 대한 회신이 없는 경우에는 제27조의 규정에 따른다.

④ 감리자는 중지기간중 선량한 관리자의 주의의무를 다하여야 하며, 제11조 및 제14조제1항제2호의 규정에 의하여 배치한 감리원을 적의 조정하여야 한다. 이 경우 배치인원수의

50%를 초과하여 감축하여서는 아니된다.

⑤ 제1항 각호의 규정에 의하여 감리용역의 수행이 중지된 경우에는 제21조의 규정을 준용한다.

제29조 (감리용역의 완성) ① 감리자는 사용검사신청서에 날인한 후 지체없이 다음 각호의 도서가 포함되는 최종보고서를 사업주체에게 제출하여야 한다.

- 1. 공사준공사진첩
- 2. 품질시험·검사성과 총괄표
- 3. 공사감리일지
- 4. 하자보수에 대한 의견서
- 5. 유지관리지침서
- 6. 기타 감리자가 필요하다고 인정하는 서류

② 사업주체는 제1항의 규정에 의한 최종보고서를 접수한 날로부터 7일 이내에 감리용역 완성확인서를 감리자에게 발급하여야 한다.

③ 제2항의 규정에 의한 감리용역완성확인서의 발급일을 감리용역의 완성일로 간주한다.

제30조 (기술지식의 이용 및 비밀엄수 의무) ① 사업주체는 이 조건의 규정에 의하여 감리자가 제출하는 각종 보고서, 정보, 기타 자료 및 이에 의하여 얻은 기술지식의 전부 또는 일부를 이 계약이외의 목적으로 이용하고자 하는 경우에는 감리자의 사전승인을 받아야 한다.

② 감리자는 당해 계약을 통하여 얻은 정보 또는 자료를 계약이행의 전후를 막론하고 외부에 누설하여서는 아니된다.

③ 계약당사자는 제1항 또는 제2항의 규정을 위반하여 상대방에게 끼친 손해에 대하여 이를 배상하여야 한다.

제31조(분쟁의 해결) ① 계약의 수행중 계약당사자간에 발생하는 분쟁은 다음 각호의 자로 구성된 협의체의 다수결에 의하여 해결함을 원칙으로 한다. 이 경우 협의체구성원은 외부 전문가로 하여야 한다.

- 1. 사업계획승인권자가 지명하는 2인
- 2. 사업주체가 지명하는 2인
- 3. 감리자가 지명하는 2인

② 분쟁이 발생한 날로부터 60일 이내에 제1항의 규정에 의한 조정안이 제시되지 아니하거나 제시된 조정안에 대하여 계약당사자중 일방이 불복하는 경우에는 다음 각호에서 정하는 바에 의하여 해결한다.

1. 건설산업기본법에 의하여 설치된 건설분쟁조정위원회의 조정에 의한다.
2. 제1호의 조정에 불복하는 경우에는 사업계획승인권자의 소재지를 관할하는 법원의 판결에 의한다.

③ 감리자는 제1항 및 제2항의 규정에 의한 분쟁기간중 용역의 수행을 중지하여서는 아니된다.

제32조 (분쟁사항의 검토) ① 감리자는 사업주체와 시공자간의 분쟁에 대하여 사업주체가 요구하는 경우에는 분쟁사항에 대한 자신의 견해를 제시하여야 한다.

② 감리자는 사업주체가 요구하는 경우에는 제1항의 분쟁의 해결을 위한 조정회의 등에 참가하여 객관적인 의견을 개진하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항의 경우에는 특별업무로 간주한다.

제33조 (적격심사관련사항 이행) ① 감리자는 자신이 PQ 또는 기술적격심사(이하 “적격심사”라 한다)에 의하여 지정된 경우에는 적격심사기준의 심사항목에 규정된 사항에 적격심사당시 제출한 내용대로 철저히 이행하여야 한다.

② 적격심사항목에 규정된 사항이 제출된 내용대로 이행되지 아니한 경우 감리자는 사업주체가 요구하는 시정조치에 즉시 응하여야 한다.

제34조 (시공자에 대한 주지의무) 사업주체는 이 계약의 이행을 원활히 하기 위하여 이 조건의 내용을 시공자에게 주지시켜야 한다.

주택회보