

건설기계임대차 표준계약서 제정, 시행

공정거래위원회가 건설기계임대차 분야에 있어서 불평등한 계약관행을 개선하고 공정한 거래질서를 확립하기 위해 최근 「건설기계임대차 표준계약서」를 제정했다.

이에 따라 국토부는 지난 6월 10일 산하 공공기관 관계자 등과 간담회를 갖고 표준약관으로 제정된 건설기계임대차 표준계약서가 공사대장의 작성·비치·관리와 함께 공사현장에서 널리 사용, 정착되어 건설공사의 투명성이 제고될 수 있도록 적극적인 협조를 당부했다.

이번에 제정된 건설기계임대차 표준계약서는 지난 해 대한설비건설협회를 비롯한 4개 단체와 국토해양부가 협의를 거쳐 공정위에 건설기계임대차 표준계약서 표준 약관을 공정위에 심사, 청구한 것을 공정위가 승인한 것이다.[편집자 주]

1. 제정 배경

대한건설협회, 대한전문건설협회, 대한설비건설협회, 대한건설기계협회가 국토해양부와 협의하여 지난 해 7월 16일 공정거래위원회에 표준약관(안)을

심사, 청구하였다.

이에 따라 공정위는 국토해양부와 관련 단체의 의견을 수렴하여 3차례에 걸친 합동간담회 및 약관심사 자문위원회의 자문을 거쳐 건설기계임대차 표준계약서를 제정하였다.

- * 건설기계임대차계약이란 건설업자와 건설기계대여업자간에 건설기계(예: 불도우저, 기중기)를 사용하고 이에 대한 사용료를 지급하기로 약정하는 것임
- ** 건설기계는 건설기계관리법에 의거하여 모두 26개 기종으로 나뉘어져 있으며, 대부분의 기종은 건설현장에서 건설기계임대차계약에 따라 사용됨
- *** 대한건설협회는 건설업자, 대한전문건설협회는 전문건설업자, 대한설비건설협회는 기계설비공사업자 및 가스시설시공업자로 구성된 단체로서 건설기계임차인(을)을 대변하고 있으며, 대한건설기계협회는 건설기계사업자로 구성된 단체로 건설기계임대인(갑)을 대변하고 있음
- **** 2007년 말 기준 등록된 건설기계(중기)는 약 34만대, 2008년 3월 기준으로 사업자 수는 약 1만1천개, 건설기계 조종사는 약 596천명에 이르고 있음

2. 건설기계임대차 표준계약서의 주요 내용

① 건설기계의 가동시간 등

- ① 건설기계의 가동시간을 1일 8시간, 월 200시간으로 하고, 야간작업과 초과작업시 대여료 산정의 기준을 정함(제3조 제1항)
 - ② 건설기계대여료에는 건설기계조종사의 급여액과 상각비, 정비비 및 관리비 등 기계손료가 포함된 것으로 함(제4조 제2항)
- ⇒(의미)건설기계의 장시간 가동으로 인한 열악한 작업여건을 개선하고, 가동시간 및 대여료와 관련한 분쟁의 소지를 줄임

② 천재지변 등의 경우 대여료 공제

- ① 건설기계를 1개월 이상 임차하는 경우로서 사용기간 중 건설기계의 고장, 천재지변 등으로 5일 이상 가동하지 못하였을 경우에는 해당 대여료를 공제하도록 함(제4조 제4항)
- ⇒(의미)대여료공제에 대한 구체적 기준을 마련함으로써 과거 임대인에게 더 불리하게 이루어지던 관행을 일부 개선함

③ 임대료의 지급시기 규정

- ① 임차인은 건설기계 대여기간이 종료하는 날부터 60일 이내로 정한 지급기일에 대여료를 지급하여야 함(제6조 제1항)
 - 수급인인 임차인이 도급인으로부터 준공금 등을 받은 때에는 지급받은 날부터 15일 이내에 대여료를 현금으로 지급하여야 함(제6조 제2항)
- ⇒(의미)당사자가 합의하여 임대료 지급시기를 정하도록 하되, 그 기한을 정하여 부당한 임대료 지급의 지연을 방지할 수 있을 것으로 기대됨

④ 임대인 및 임차인의 의무

- ① 임대인은 건설기계가 정상적으로 가동될 수 있도록 정비를 철저히 하여야 하고, 임차인은 건설기계조종사에게 지상위험물 등에 대하여 미리 고지하여 안전하게 작업을 진행할 수 있도록 하여야 함(제8조 및 제9조)
- ⇒(의미)임대인의 정비의무와 임차인의 고지의무를 통해 건설기계를 이용한 작업이 안전하게 이루어질 수 있도록 함

⑤ 계약의 해제 및 해지

- ① 채무불이행시 기간을 정하여 이행을 통보하고 이를 이행하지 아니하는 경우에는 계약을 해제 또는 해지할 수 있도록 하는 법정해제·해지권을 규정함(제10조 제1항)
 - ② 임차인은 건설기계가 5일 이상의 정비를 필요로 하는 경우 임대인과 합의하여 계약을 해지할 수 있으나 동일한 건설기계로 대체하였을 경우에는 예외로 함(제10조 제2항)
- ⇒(의미)법정해지권 및 건설기계의 특성을 고려한 약정해지권 등을 규정하여 계약당사자의 성실한 계약이행을 유도하고 분쟁의 소지를 줄임

⑥ 표준약관의 중요한 내용을 굵은 글씨로 명확하게 표시

- ① 표준계약서 중 중요한 내용인 목적물의 표시, 사용기간, 사용금액, 지급시기, 건설기계 대여료 등(제4조), 경비 등의 부담(제5조), 대여료 지불조건(제6조), 계약해제 및 해지(제10조)에 관한 사항은 굵은 글씨로 명확하게 표시
- ⇒(의미)계약당사자가 계약의 중요한 내용을 쉽게 알 수 있도록 함

※ 「약관의 규제에 관한 법률」 개정(법률 제8623호, '07. 8. 3. 시행)으로 사업자는 약관의 중요한 내용을 부호·일자·색채 등으로 명확하게 표시하여 약관을 작성하여야 함

또한 우월적인 지위에 있는 건설업자의 부당한 대여료 결정 및 지급 지연, 일방적인 계약내용의 변경 등으로 인한 피해를 예방할 수 있을 것으로 보여진다.

3. 기대효과

① 건설기계임대차계약은 대여료 지급이나 당사자의 의무 등 당사자간 이해가 대립하는 부분이 많아 이전에도 표준화된 임대차계약서를 마련·시행하고자 하였으나 무산되었었다.

이번에 마련된 건설기계임대차 표준계약서는 수차례 간담회 등을 통해 합의를 도출하여 그 동안의 관행을 개선하고 대등한 관계에서 계약을 체결할 수 있는 여건을 마련하였다는 점에 의미가 있다.

② 건설기계임대차 표준계약서를 제정·시행함으로써 그동안의 불평등한 계약관행을 개선하고 건설현장에서 다툼의 소지를 해소할 수 있을 것으로 기대된다.

4. 건설기계 임대와 관련된 법 조항

건설기계를 임대 사용하는 경우 건설기계관리법 제22조에 따라 계약 당사자간 임대차 계약서를 작성하도록 의무화하고 있으며, 이를 위반 시 같은 법 제44조에 따라 계약의 당사자에 대하여 100만원의 과태료에 처하도록 하고 있다.

또한 건설산업기본법 제22조 및 같은 법 시행규칙 제21조에 따라 공사대장(별지 제17호 서식)을 작성, 비치하도록 되어 있으며, 공사대장에는 건설기계대여업체, 건설기계등록번호, 대여기간, 대여료 등을 기재하도록 되어 있고, 공사대장을 비치하지 아니하였을 때는 건설산업기본법 제99조에 따라 500만원 이하의 과태료에 처하도록 규정하고 있다. ☺



청약가점제

청약가점제란 부양가족 수, 무주택 기간, 청약통장 가입기간 등에 따라 점수를 매겨 높은 점수의 청약자에게 우선 당첨권을 부여하는 제도다.

청약가점제가 도입돼도 전용면적 85㎡ 이하 주택의 25%, 85㎡ 초과 주택의 50%에 한해서는 기존 추첨제가 그대로 시행된다.

가점은 부양가족 수 1명당 5점씩 35점, 무주택 기간은 1년 단위로 2점씩 15년에 32점, 청약통장 가입기간은 1년에 1점

씩(1년 이하는 개월 단위) 17점 등 총 84점 만점이다.

가점제가 시행되면 연령 및 혼인여부 등에 따라 당첨확률이 크게 달라질 수 있으므로 개인의 상황에 맞춰 청약통장을 운영해야 한다.

아울러 가점제는 청약자가 직접 작성하는 인터넷 청약을 원칙으로 정하고 있으며 실수로 허위사실을 기재해 당첨될 경우에는 재당첨에 제한을 받을 수 있으므로 주의해야 한다.

