

건설산업기본법 개정

- 불공정특약 규정 무효, 민간공사 공사대금지급보증 도입 -



민간건설공사 대금 지급보증제 도입과 불공정 특약 규정 무효 등을 주요 내용으로 하는 개정된 건설산업기본법이 지난 8월 6일 개정되어 내년 2월 7일부터 시행된다. 개정된 법률에서 계약금액 및 기간 변경 불인정, 계약체결 전 예측이 어렵거나 구체적으로 정하지 않는 내용의 책임 전가 등 건설공사 도급계약 내용 중 계약당사자 간 현저하게 불공정하고 불평등한 특약은 효력을 잃는다. 또한 민간건설공사에서 수급인은 계약이행보증에 대응하여 발주자에게 공사대금지급보증 또는 담보제공 요구를 할 수 있게 되며, 계약당사자가 대등한 입장에서 공정하게 계약을 체결하도록 표준계약서 사용이 권장된다[편집자주]

건설산업기본법 공포 및 시행

법률 제12012호

○ 공포 : 2013. 8. 6, 시행 : 2014. 2. 7

※ (공사대금지급보증 등에 관한 적용례) 이 법 시행 후 최초로 도급계약을 체결하는 부분부터 적용

건설산업기본법 개정 이유

민간건설공사의 도급계약은 대금지급을 담보

할 수 있는 제도적 장치가 미흡하므로 민간건설공사 시 공사대금을 담보할 수 있는 지급보증제도를 신설하고, 계약당사자 간 현저하게 불공정한 계약을 체결하는 경우 무효로 하는 한편, 최근 건설경기의 지속적 침체와 부동산시장 약화 등으로 증가하고 있는 건설관련 분쟁을 신속하고 공정하게 해결하기 위해 분쟁조정 신청 시 당사자의 참여를 의무화하고, 조정의 효력을 재판상 화해로 강화하며, 지방분쟁조정위원회를 폐지하고, 건설분쟁조정위원회 내에 별도의 사무기구를 설치하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완함

건설산업기본법 개정 주요 내용

- 불공정특약 규정의 무효(제22조제5항 신설)
 - 건설공사 도급계약의 내용 중 계약당사자 간 현저하게 불공정하고 불평등한 계약(특수)조건의 효력 부인

- 공사대금지급보증 및 담보제공청구권 도입(제22조의2 신설)
 - 민간건설공사에서 수급인은 계약이행보증에 대응하여 발주자에게 공사대금지급보증 또는 담보제공 요구 가능
 - 공사대금지급보증 또는 담보 미제공 시 수급인은 공사중지 또는 계약해지 가능

- 표준계약서 작성 및 사용권장(제22조제3항 신설)
 - 국토교통부장관에게 도급 및 건설사업관리 위탁에 관한 표준계약서의 작성 및 사용권장 의무 부과

- 분쟁조정제도의 실효성 제고
 - 건설분쟁조정위원회(지방분쟁조정위원회를 폐지) 분쟁조정 창구 일원화(제69조 개정, 제69조의2 삭제)
 - 피신청인의 분쟁조정 참여 의무화(미참여 시 500만원 이하의 과태료부과)(제72조 개정, 제99조 개정)
 - 분쟁조정위원회의 조정서 효력을 재판상 화해와 동일하게 부여(제78조 개정)

건설산업기본법 신구조문 대비표

건설산업기본법 [법률 제11794호, 2013.5.22., 타법개정]	건설산업기본법 [법률 제12012호, 2013.8.6., 일부개정]
<p>제4조(다른 법률과의 관계) 건설산업에 관하여 다른 법률에서 정하고 있는 경우를 제외하고는 이 법을 적용한다. 다만, 건설공사의 범위와 건설업 등록에 관한 사항에 대하여는 다른 법률의 규정에도 불구하고 이 법을 우선 적용하고, 건설용역업에 대하여는 제6조 및 제26조와 제8장(제69조, 제69조의2, 제70조부터 제79조까지, 제79조의2 및 제80조)을 적용한다.</p>	<p>제4조(다른 법률과의 관계) ----- ----- ----- ----- ----- 제8장 (제69조----- -----</p>
<p>제22조(건설공사에 관한 도급계약의 원칙) ①·② (생략)</p> <p>③ 건설업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건설공사에 관한 사항을 건설공사대장에 적어야 한다.</p> <p>④ 건설업자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제3항에 따른 건설공사대장의 기재 사항을 발주자에게 통보하여야 한다.</p>	<p>제22조(건설공사에 관한 도급계약의 원칙) ①·② (현행과 같음)</p> <p>③ 국토교통부장관은 계약당사자가 대등한 입장에서 공정하게 계약을 체결하도록 하기 위하여 건설공사의 도급 및 건설사업관리위탁에 관한 표준계약서(하도급의 경우는 「하도급거래 공정화에 관한 법률」에 따라 공정거래위원회가 권장하는 건설공사표준하도급계약서를 포함한다. 이하 “표준계약서”라 한다)의 작성 및 사용을 권장하여야 한다.</p> <p>④ ----- 국토교통부령----- 건설공사에 관한 사항을 건설공사대장에 적어야 -----</p>

<p>⑤ 건설공사 도급계약의 당사자는 「고용보험 및 산업재해 보상보험의 보험료징수 등에 관한 법률」에 따른 보험료, 「국민연금법」에 따른 국민연금보험료, 「국민건강보험법」에 따른 건강보험료, 「노인장기요양보험법」에 따른 노인장기요양보험료 등 그 건설공사와 관련하여 건설업자가 의무적으로 부담하여야 하는 비용의 금액을 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 건설공사의 도급금액 산출내역서(하도급금액 산출내역서를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)에 분명하게 적어야 한다. 이 경우 그 건설공사의 도급금액 산출내역서에 적힌 금액이 실제로 지출된 보험료 등보다 많은 경우에 그 정산에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>⑤ 건설공사 도급계약의 내용이 당사자 일방에게 현저하게 불공정한 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 부분에 한정하여 무효로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 계약체결 이후 설계변경, 경제상황의 변동에 따라 발생하는 계약금액의 변경을 상당한 이유 없이 인정하지 아니하거나 그 부담을 상대방에게 전가하는 경우 2. 계약체결 이후 공사내용의 변경에 따른 계약기간의 변경을 상당한 이유 없이 인정하지 아니하거나 그 부담을 상대방에게 전가하는 경우 3. 도급계약의 형태, 건설공사의 내용 등 관련된 모든 사정에 비추어 계약체결 당시 예상하기 어려운 내용에 대하여 상대방에게 책임을 전가하는 경우 4. 계약내용에 대하여 구체적인 정함이 없거나 당사자 간 이견이 있을 경우 계약내용을 일방의 의사에 따라 정함으로써 상대방의 정당한 이익을 침해한 경우 5. 계약불이행에 따른 당사자의 손해배상책임을 과도하게 경감하거나 가중하여 정함으로써 상대방의 정당한 이익을 침해한 경우 6. 「민법」 등 관계 법령에서 인정하고 있는 상대방의 권리를 상당한 이유 없이 배제하거나 제한하는 경우
<p><신 설></p>	<p>⑥ 건설업자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제3항에 따른 건설공사대장의 기재 사항을 발주자에게 통보하여야 한다.</p>
<p><신 설></p>	<p>⑦ 건설공사 도급계약의 당사자는 「고용보험 및 산업재해 보상보험의 보험료징수 등에 관한 법률」에 따른 보험료, 「국민연금법」에 따른 국민연금보험료, 「국민건강보험법」에 따른 건강보험료, 「노인장기요양보험법」에 따른 노인장기요양보험료 등 그 건설공사와 관련하여 건설업자가 의무적으로 부담하여야 하는 비용의 금액을 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 건설공사의 도급금액 산출내역서(하도급금액 산출내역서를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)에 분명하게 적어야 한다. 이 경우 그 건설공사의 도급금액 산출내역서에 적힌 금액이 실제로 지출된 보험료 등보다 많은 경우에 그 정산에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>
<p><신 설></p>	<p>제22조의2(공사대금지급의 보증 등) ① 수급인이 국가, 지방자치단체 또는 대통령령으로 정하는 공공기관 외의 자가 발주하는 공사를 도급받은 경우로서 수급인이 발주자에게 계약의 이행을 보증하는 때에는 수급인도 발주자에게 공사대금의 지급을 보증 또는 담보를 요구할 수 있다.</p> <p>② 발주자가 제1항에 따른 수급인의 공사대금 지급보증 또는 담보 요구에 따르지 아니한 때에는 수급인은 상당한 기간을 정하여 발주자에게 그 이행을 최고하고 공사의 시공을 중지할 수 있다. 발주자가 최고한 기간 내에 그 이행을 하지 아니한 때에는 수급인은 도급계약을 해지할 수 있다.</p> <p>③ 제2항에 따라 발주자의 공사대금 지급보증 또는 담보 미제공으로 인하여 수급인이 공사를 중지하거나 도급계약을 해지한 경우에는 발주자는 수급인에게 공사 중지나 도급계약의 해지에 따라 발생하는 손해배상을 청구하지 못한다.</p>

<p>제69조(건설분쟁 조정위원회의 설치) ① 건설업 및 건설용역업에 관한 분쟁을 조정하기 위하여 국토교통부장관 소속으로 중앙건설분쟁 조정위원회(이하 "중앙위원회"라 한다)를 둔다.</p> <p>② 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)는 필요하면 시·도지사 소속으로 지방건설분쟁 조정위원회(이하 "지방위원회"라 한다)를 둘 수 있다.</p> <p>③ 중앙위원회와 지방위원회(이하 "위원회"라 한다)는 당사자의 어느 한쪽 또는 양쪽의 신청을 받아 다음 각 호의 분쟁을 심사·조정한다.</p> <p>1. ~ 6. (생략)</p> <p>〈신설〉</p>	<p>제69조(건설분쟁 조정위원회의 설치) ① ----- ----- ----- 건설분쟁 조정위원회(이하 "위원회"----- ----- ----- 〈삭제〉</p> <p>③ 위원회----- -----</p> <p>1. ~ 6. (현행과 같음)</p> <p>④ 위원회의 사무를 처리하기 위하여 위원회에 사무국을 두며, 위원회 위원의 조사업무를 보좌하기 위하여 사무국에 전문위원을 둘 수 있다.</p>
<p>제69조의2(위원회의 관할) ① 중앙위원회는 제69조제3항 각 호의 분쟁 중 다음 각 호에 해당하는 분쟁을 심사·조정한다.</p> <p>1. 분쟁 당사자 중 어느 한쪽이 국가, 지방자치단체, 대통령령으로 정하는 공공기관 또는 특별법에 따라 설립된 법인인 경우</p> <p>2. 분쟁과 관련된 사업이 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)에 걸쳐 있는 경우</p> <p>② 지방위원회는 제69조제3항 각 호의 분쟁 중 그 시·도의 관할구역에서 이루어지는 사업에 관한 분쟁(제1항 각 호의 분쟁은 제외한다)을 심사·조정한다.</p> <p>③ 분쟁당사자는 쌍방이 합의한 경우와 해당 시·도에 지방위원회가 설치되지 아니한 경우에는 제2항에도 불구하고 중앙위원회에 조정을 신청할 수 있다.</p>	<p>〈삭제〉</p>
<p>제70조(위원회의 구성) ① (생략)</p> <p>② 위원회의 위원은 대통령령으로 정하는 중앙행정기관, 지방자치단체 또는 지방행정기관 소속 공무원으로서 해당 기관의 장이 지명하는 사람과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중 국토교통부장관 또는 시·도지사가 위촉하는 사람이 된다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p>③ 중앙위원회의 위원장은 국토교통부장관이 국토교통부의 고위공무원단에 속하는 일반직공무원 중에서 지명하는 사람이 되고, 지방위원회의 위원장은 시·도지사가 소속 2급 또는 3급 공무원 중에서 지명하는 사람이 되며, 부위원장은 위원회가 위원 중에서 선출한다.</p> <p>④·⑤ (생략)</p>	<p>제70조(위원회의 구성) ① (현행과 같음)</p> <p>② ----- 중앙행정기관 ----- ----- ----- 국토교통부장관이 -----</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>③ 위원회의 위원장은 국토교통부장관이 위원 중에서 임명하고, 부위원장은 위원회가 위원 중에서 선출한다.</p> <p>④·⑤ (현행과 같음)</p>

<p>제72조(분쟁 조정 신청의 통지 등) ① 위원회는 당사자 중 어느 한쪽으로부터 분쟁의 조정을 신청받으면 그 신청 내용을 상대방에게 알려야 한다.</p> <p>② 제1항에 따라 통지를 받은 상대방은 분쟁 조정에 응할 것 인지에 관한 의사를 위원회에 알려야 한다.</p> <p>③ 제1항과 제2항에도 불구하고 국가, 지방자치단체 또는 대통령령으로 정하는 공공기관은 분쟁 조정 통지를 받으면 분쟁 조정을 받아야 한다.</p>	<p>제72조(분쟁조정 신청의 통지 등) 위원회는 당사자 중 어느 한쪽으로부터 분쟁의 조정을 신청받으면 그 신청 내용을 상대방에게 알려야 하며, 상대방은 그 조정에 참여하여야 한다.</p>
<p>제73조(조정외의 거부 및 중지) ① (생략)</p> <p>② 위원회는 분쟁 당사자 중 어느 한쪽이 조정을 거부한 경우에는 조정 경위, 조정 거부 이유 등을 상대방에게 서면으로 통보하여야 한다.</p> <p>③ (생략)</p>	<p>제73조(조정외의 거부 및 중지) ① (현행과 같음) <삭제></p> <p>③ (현행과 같음)</p>
<p>제75조(조사 및 의견 청취) ① 위원회는 필요하다고 인정하면 위원회의 위원, 국토교통부 소속 공무원 또는 시·도 소속 공무원으로 하여금 관계 서류를 열람하게 하거나 관계 사업장에 출입하여 조사하게 할 수 있다.</p> <p>② 위원회는 필요하다고 인정하면 당사자 또는 관계 전문가를 위원회의 회의에 출석하게 하여 의견을 들을 수 있다.</p>	<p>제75조(조사 및 의견 청취) ① ----- ----- 전문위원, 국토교통부 ----- -----</p> <p>② 위원회는 분쟁조정 당사자 또는 분쟁 관련 이해관계인으로 하여금 회의에 출석하여 발언할 수 있게 하여야 하며, 필요한 경우 관계 전문가의 의견을 들을 수 있다.</p>
<p>제77조(조정 전 합의) 위원회는 분쟁 당사자 양쪽이 분쟁 해결에 관하여 합의하면 해당 사건에 대한 조정을 중단하고 분쟁 당사자가 합의한 내용에 따라 즉시 합의서를 작성하여야 하며, 위원장과 각 당사자는 그 합의서에 서명 또는 기명 날인하여야 한다.</p>	<p>제77조(합의의 권고) 위원회는 조정신청을 받으면 당사자에게 분쟁해결에 관한 합의를 권고할 수 있다.</p>
<p>제78조(조정외의 효력) ①·② (생략)</p> <p>③ 당사자가 조정안을 수락하면 위원회는 즉시 조정서를 작성하여야 하고, 위원장과 각 당사자는 이에 서명 또는 기명 날인하여야 한다.</p> <p>④ 당사자가 조정안을 수락하면 당사자 간에 조정서와 같은 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.</p>	<p>제78조(조정외의 효력 등) ①·② (현행과 같음)</p> <p>③ 당사자가 제77조에 따라 분쟁해결에 관하여 합의하거나 제1항에 따른 ----- -----</p> <p>④ 제3항에 따른 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력이 있다.</p>
<p><신설></p>	<p>제78조의2(시효의 중단) ① 제69조제3항에 따른 조정의 신청은 시효중단의 효력이 있다. 다만, 그 신청이 취하되거나 조정의 거부 또는 조정이 중지된 때에는 그러하지 아니하다.</p> <p>② 제1항 본문에 따라 중단된 시효는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 새로 진행된다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 제78조제3항에 따라 조정서를 작성하고, 위원장과 각 당사자가 이에 서명 또는 기명날인한 경우 당사자의 일방 또는 쌍방이 조정결정에 동의하지 아니한다는 의사를 표시한 경우
<p><신설></p>	<p>제78조의3(조정절차의 비공개) 위원회가 수행하는 조정절차는 공개하지 아니한다. 다만, 위원회 위원 과반수의 찬성이 있는 경우 이를 공개할 수 있다.</p>

<p>제80조(위원회의 운영 등) 제69조, 제69조의2, 제70조부터 제79조까지 및 제79조의2에서 정한 것 외에 위원회의 구성, 조직과 운영, 조정 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>제80조(위원회의 운영 등) 제69조----- ----- ----- ----- -----</p>
<p>제81조(시정명령 등) 국토교통부장관은 건설업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 기간을 정하여 시정을 명하거나 그 밖에 필요한 지시를 할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 2 (생략) 3. 제22조제4항을 위반하여 건설공사대장의 기재 사항을 발주자에게 통보하지 아니한 경우 4. 제22조제5항, 제34조, 제36조제1항, 제37조, 제38조제1항, 제68조의2제1항 또는 제68조의3제1항에 따른 건설업자로서의 의무를 위반한 경우 5. ~ 10. (생략) 	<p>제81조(시정명령 등)----- ----- ----- ----- -----</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 2. (현행과 같음) 3. 제22조제6항----- ----- 4. 제22조제7항----- ----- ----- 5. ~ 10. (현행과 같음)
<p>제82조(영업정지 등) ① 국토교통부장관은 건설업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 6개월 이내의 기간을 정하여 그 건설업자의 영업정지를 명하거나 영업정지를 갈음하여 1억원 이하의 과징금을 부과할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ~ 7. (생략) 8. 제22조제5항, 제34조, 제36조제1항, 제37조, 제38조제1항, 제68조의2제1항 또는 제68조의3제1항에 따른 건설업자로서의 의무를 위반한 경우 9. (생략) ②·③ (생략) 	<p>제82조(영업정지 등) ①----- ----- ----- ----- -----</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ~ 7. (현행과 같음) 8. 제22조제7항----- ----- ----- 9. (현행과 같음) ②·③ (현행과 같음)
<p>제89조(직무상 알게 된 사실의 누설 금지) 다음 각 호의 사람은 특별한 사유가 없으면 직무상 알게 된 건설업자의 재산 및 업무 상황을 누설하여서는 아니 된다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (생략) 2. 건설분쟁 조정위원회의 위원이거나 위원이었던 사람 3. (생략) 	<p>제89조(직무상 알게 된 사실의 누설 금지)----- ----- ----- ----- -----</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (현행과 같음) 2. 위원회의 위원, 전문위원 등 분쟁조정 업무를 수행하거나 수행하였던 사람 3. (현행과 같음)
<p>제99조(과태료) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 2. (생략) 3. 제22조제4항에 따른 건설공사대장의 기재사항을 해당 공사 완료일까지 발주자에게 통보하지 아니하거나 거짓으로 통보한 자 4. ~ 9. (생략) 10. 제81조제3호의 사유로 인한 시정명령이나 지시에 따르지 아니한 자 <p>〈신설〉</p>	<p>제99조(과태료)----- ----- ----- ----- -----</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 2. (현행과 같음) 3. 제22조제6항에 따른----- ----- ----- 4. ~ 9. (현행과 같음) 10. 제72조에 따라 위원회로부터 분쟁조정 신청 내용을 통보 받고 그 조정에 참여하지 아니한 자 11. 제81조제3호의 사유로 인한 시정명령이나 지시에 따르지 아니한 자

