

조합 보증제도 비교

1. 계약보증 vs 공사이행보증

가. 계약보증

조합원이 도급받은 공사 등의 계약이행과 관련하여 부담하는 계약 보증금의 납부에 관한 의무이행을 보증하는 것

(1) 보증금액

- (가) 입찰유의서 등에서 정하여진 금액으로 하되, 계약금액의 100분의 20이 초과된 경우에는 초과금액에 대하여 조합에서 정하는 담보를 제공하여야 합니다. 다만, 단수정리를 위하여 10만원 미만에서 절상된 경우에는 초과한 것으로 보지 아니합니다.
- (나) 외화로 계약된 공사를 원화로 보증하는 경우 외환거래매매기준율 등을 적용하여 원화로 환산한 금액을 보증금액으로 합니다. 이 경우 보증채권자가 환율변동을 감안하여 추가로 보증금액을 요구할 때에는 30% 범위 내에서 가산할 수 있습니다.

(2) 보증기간

계약일(변경계약에 의하여 보증금액이 증액되는 변경 또는 추가보증의 경우는 변경계약일을 말함)부터 보증기한까지로 합니다. 다만, 계약문서 등에 따로 정한 바가 있는 때에는 그에 의합니다.

(3) 보증수수료

보증수수료는 계약일부터 보증기한까지의 일수에 의하여 계산합니다.

$$\text{수수료} = \text{보증금액} \times \frac{\text{계약일부터 보증기한까지의 일수}}{365} \times \text{요율}$$

※ 보증수수료 할인

보증대상 공사가 계약서 상 시공연대보증인이 있는 경우에는 위 산식에 의하여 산출된 수수료에 20% 할인



조합
보증제도

※ 보증수수료 30% 할증

- 공공공사는 보증금액이 계약금액의 100분의 15 초과 시, 민간공사는 100분의 10초과 시 수수료 할증 적용. 단, 초과금액에 대하여 담보제공하거나 조합원 또는 자연인 입보 시, 보증금액 단수정리를 위하여 10만원 미만에서 절상한 때, 입찰 보증한도를 이용하여 소액보증으로 이용 시에는 할증 미적용
- 계약금액이 해당 공종의 시공능력을 초과하는 경우

(4) 구비서류

○ 당해 계약서 사본(다음의 경우 제출생략)

- 보증채권자가 공공단체 또는 국가계약법 적용기관은 계약금액 합계액이 10억원 이하인 경우
- 보증채권자가 민간기업 또는 개인인 경우에는 계약금액이 1억원 이하인 경우

○ 납세증명서(국세)

- 보증금액이 건당 1억원 이상인 경우

○ 공동도급계약자가 아래 사유에 해당하는 경우

- 분담이행방식 또는 주계약자관리방식(1인 명의로 다른 구성원의 보증금액을 포함하여 발급)
 - 다른 구성원 및 그 구성원 대표자의 연대채무이행각서(연대채무금액은 그 분담이행 금액으로 함)
- 공동이행방식
 - 공동(하)수급인 연명으로 발급
 - ▶ 공동수급인 연명으로 날인한 보증신청서
 - ▶ 보증한도 분할경리 신청서
 - ▶ 연대이행확인서
 - 1인 단독 명의로 다른 공동수급인의 출자비율을 포함하여 발급
 - ▶ 확인서
 - 출자비율에 따라 공동수급인 각각 발급
 - ▶ 공동(하)수급인 구성원의 연대이행확인서. 단, 계약금액의 합계액이 10억원 이하 및 해외공사의 공동(하)수급인 중 일부가 외국법인인 경우 연대이행확인서 또는 확인서 제출 생략



○ 보증서 발급동의서

외화로 계약된 공사에 대하여 원화로 환산한 보증금액에 환율 변동을 감안한 금액을 가산하여 보증할 경우에는 약정연대보증인의 보증서발급동의서 필요

나. 공사이행보증

조합원이 도급받은 공사의 계약상 의무를 이행하지 못하는 경우 조합이 조합원을 대신하여 계약이행 의무를 부담하거나 의무이행을 하지 아니할 경우 일정금액을 납부할 것을 보증하는 것

(1) 보증금액

보증금액은 계약금액의 100분의 40 이상으로 하되, 입찰유의서 등에서 따로 정한 때에는 그에 의합니다. 다만, 예정가격의 100분의 70 미만으로 낙찰된 경우 보증금액은 계약금액의 100분의 50 이상으로 하여야 합니다.

○ 보증인수 거부제도 시행

- 예정가격 대비 낙찰률이 69% 미만인 경우에는 보증서 발급이 불가합니다. 다만, 보증금액 이상의 물적담보를 제공하거나 해당공사에 입찰참가자격이 있는 조합원이 연대보증하는 경우에는 보증서 발급이 가능합니다.

〈 물적담보 제공 시 〉

1. 낙찰률이 66% 이상 69% 미만인 경우 : 차액의 100%

2. 낙찰률이 63% 이상 66% 미만인 경우 : 차액의 150%

3. 낙찰률이 60% 이상 63% 미만인 경우 : 차액의 200%

※ 특별심사 결과 담보를 징구하는 경우 위와 비교하여 담보가액이 큰 금액 징구

- 낙찰률이 60% 미만인 공사는 위와 관계없이 보증서 발급이 불가합니다.

(2) 보증기간

계약일(변경계약에 의하여 보증금액이 증액되는 변경 또는 추가보증의 경우는 변경계약일을 말함)부터 보증기한까지로 합니다. 다만, 관계 법령이나 당해 계약문서 등에 보증기간에 관하여 따로 정한 바가 있는 때에는 그에 의합니다.

(3) 보증수수료

보증수수료는 보증기간 개시일부터 보증기한까지의 일수에 의하여 계산 합니다.



조합
보증제도

$$\text{수수료} = \text{보증금액} \times \frac{\text{보증기간 개시일부터 보증기한까지의 일수}}{365} \times \text{요율}$$

※ 보증수수료 할증

특별심사 등급에 따라 산출수수료의 40%까지 할증할 수 있습니다.

※ 보증수수료 할인

1. 보증서 발급 대상공사가 공동이행방식(주계약자관리방식포함)인 경우 20% 할인
2. 예정가격대비 낙찰률이 77.5% 이상인 공사 20% 할인
3. 조합원의 담보좌수가 3,000좌 이상인 경우 20% 할인
4. 유효기간 내에 있는 신용평가등급 산출에 적용한 재무자료의 자산 총액이 200억원 이상인 경우 15% 할인

※ 보증서발급대상공사 입찰참가자격이 있는 조합원 입보 시, 위 산출된 수수료에서 20%가 추가 할인됩니다(단, 낙찰률 69% 미만인 공사는 제외).

(5) 연대보증인

보증서발급대상공사 입찰참가자격이 있는 조합원 입보 시, 개별거래약정을 체결하여야 합니다.

(6) 구비서류

- 계약서 사본
- 당해 공사의 입찰공고문 사본 및 공사낙찰확인원
- 보증이행업체의 보증시공이행각서(보증서에 보증이행업체를 명시한 경우에 한함)
- 공사이행보증 이행각서
- 기타 보증심사에 필요한 서류

2. 저가공사 보증심사제도 vs 고액보증심사 제도

가. 저가공사 보증심사제도

(1) 심사대상 및 입찰자료 파악

- 종합공사업체가 도급(원·하도급)한 계약금액 30억원 이상의 공사 중 입찰참여자 또는 대한기계설비건설협회가 낙찰일로부터 60일 이내에 저가로 신고 또는 제보한 경우와 시공능력을 초과하여 수주한 공사로서 저가소지가 있는 경우, 저가 판정받은 조합원이 6개월 이내 보증신청 하는 경우

○ 30억원 이상 공사의 경우 보증신청 시 조합원이 직접 보증신청 화면에서 입찰자료를 입력하도록 되어있고, 특히 저가소지가 있을 때에는 저가심사를 한 후 보증서를 발급해 드립니다.

(2) 대상보증

계약보증 및 선급금보증. 단, 고액보증심사 및 선급금공동 관리에 해당하는 경우 심사대상에서 제외

나. 저가판정 기준

(1) 저가판정방법

낙찰금액을 입찰참여자의 평균입찰금액으로 나눈 비율이 90% 미만인 경우 저가공사로 판정합니다.

(2) 평균입찰금액 산정방법 및 낙찰률

- 평균입찰금액 : 3개사 이상 입찰참여자의 입찰금액이 파악된 경우에 한하여 낙찰금액을 제외한 입찰금액(2개사 이상)의 평균금액
- 낙찰률 : 낙찰금액을 평균입찰금액으로 나눈 비율

(3) 저가판정 등급

등급별	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
낙찰률	90% 미만 87% 이상	87% 미만 84%이상	84% 미만 81% 이상	81% 미만 78% 이상	78% 미만

다. 저가공사 등급별 수수료 할증 및 담보징구

(1) 담보물 징구

등급별	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
보증금액 대비 물적담보	10%	15%	20%	30%	40%
인적담보	조합원 1인 이상 또는 자연인 1인 이상				

- 조합원 : 지분액 한도로 입보(지분액 5억원 이하는 5억원 한도)
- 자연인 : 1인당 3억원 한도로 입보(재산세 납세실적 10만원 이상 또는 5만원 이상 2인, 약정연대보증인 제외)
- * 재산세 : 과세특례, 지방교육세 등은 제외한 순수 재산세
- 물적담보 : 예·적금, 부동산 등

(2) 허위신고 및 저가판정 조합원에 대한 제재사항

(가) 허위신고에 대한 제재

- 저가신고 내용이 고의성이 있는 허위신고이거나, 입찰참여자가 입찰자료 제공을 하지 않을 때에는 차기 1회에 한하여 산출된 신용등급에서 1등급 상향 제한
- 낙찰자가 입찰참여자의 명단제공 등 자료제공을 거부하는 경우에는 보증서 발급 제한

(나) 저가수주 반복 조합원에 대한 제재

- 1회 : 차기 신용평가 때 1회에 한하여 신용등급 1등급 상향 제한
- 2년 이내 2회 : 차기 신용평가 때 1회에 한하여 신용등급 하향 조정 및 1년간(판정일 기준) 모든 보증수수료의 20% 할증(판정일 이전 발급된 보증에 대한 공기연장은 제외)
- 2년 이내 3회 이상 : 6개월간(판정일 기준) 업무거래 제한

라. 저가심사 산출[예시]

(단위 : 백만원)

계약금액	입찰자	입찰자료	평균금액	낙찰률	저가등급	비고
3,200	2	3,250				본부심사
		3,200				
3,200	3	3,390	3,385	94.5%		저가공사 아님
		3,380				
		3,200				
3,200	4	3,650	3,573	89.6%	1등급	보증금액의 10% 담보징구
		3,600				
		3,470				
		3,200				
3,200	5	3,840	3,685	86.8%	2등급	보증금액의 15% 담보징구
		3,800				
		3,600				
		3,500				
3,200	5	3,200	3,965	80.7%	4등급	보증금액의 30% 담보징
		3,980				
		3,970				
		3,960				
		3,950				
3,200						

나. 고액보증심사제도

(1) 심사대상

- 계약보증 중 계약금액 50억원 초과 및 보증금액 5억원 초과하는 민간공사(공공하도급 포함) 중 다음 경우
 - 낙찰가 제외 2인 이상 입찰참여자의 평균입찰금액 대비 90% 미만 낙찰공사
 - 예정가격 대비 90% 미만 낙찰공사
 - 입찰자의 투찰금액 및 예정가격 모두 파악이 불가능한 공사
- 심사제외
 - 수의계약공사
 - 계약금액 증액에 의한 추가보증

(2) 심사절차

(가) 조합원이 거래지점에 보증신청

- 제출서류 ① 계약서, 계약조건(설계변경, 물가상승 관련조항)
 - ② 공사내역서(공종별) (엑셀 등 PC파일로 제출)
 - ③ 입찰참여자 투찰금액 및 명단

(나) 지점심사

- 예정가격 또는 평균입찰금액 대비 90% 이상 : 지점 자체 심사
- 예정가격 또는 평균입찰금액 대비 90% 미만 : 본부 심사 의뢰

(다) 본부심사 : 보증 신청일부터 3일 이내 심사하여 지점에 결과통보

(라) 심사결과에 따라 등급별로 담보 징구 또는 연대보증인 입보 후 보증서 발급

(3) 심사항목

- 신용평가 60점, 수행평가 40점(저가위주 심사)
 - 낙찰자가 내역서 제공거부 : 해당항목 최저점수(0점) 부여

심사분야	심사항목	심사기준 및 배점		
		조합신용등급	이크레더블 등급	배점
신용평가 (60점)	신용등급	AAA	BBB 이상	60
		A, AA	B, BB	55
		B ~ BBB	CC, CCC	45
		CCC 이하	C	35

조합
보증제도

심사분야	심사항목	심사기준 및 배점	
시공능력 평가		1배 이내	10
		1배 초과 2배 이내	8
		2배 초과 3배 이내	6
		3배 초과	4
계약조건	설계변경	유	5
		무	2
	물가상승	유	5
		무	2
자재비 적정성		적 정	10
		부족의심	5
		부 족	1
		내역서 미제출	0
노무비 적정성		적 정	10
		부족의심	5
		부 족	1
		내역서 미제출	0
계		100	

※ 신용등급의 적용은 이크레더블 평가분을 우선 적용합니다.

(4) 보증인수조건

○ 산출된 평점기준에 따라 5개 등급으로 구분하여 물적 담보 또는 인적 담보(조합원 또는 자연인)

심사등급	산 출 점 수	보증인수조건(선택)	
		물적 담보	인적 담보
1등급	85점 이상	면 제	면 제
2등급	75점 이상~85점 미만	보증금액의 10%	조합원 1인 이상 또는 자연인 1인 이상
3등급	60점 이상~75점 미만	보증금액의 20%	
4등급	50점 이상~60점 미만	보증금액의 30%	
5등급	50점 미만	보증금액의 40%	

- 물적담보 : 예 · 적금, 부동산 등

- 인적담보

- 조합원 - 출자지분액 한도로 입보(출자지분액 5억원 이하는 5억원 한도)
- 자연인 - 1인당 3억원 한도로 입보(재산세 납세실적 10만원 이상 1인, 약정연대보증 인 제외)

※ 재산세 납세실적 5만원 이상 2인인 경우 1인당 1억5천 한도로 입보

※ 재산세 : 과세특례, 지방교육세 등은 제외한 순수 재산세 