

라. 기타 건설산업기본법 관련

1 기재사항변경 신고 방법

상호·대표자·영업소소재지·법인등록번호·국적 또는 소속국가명의 변경이 있는 때에는 30일 이내에 기재사항변경신고를 하시면 됩니다. 접수는 대한건설협회 각 시·도회에서 받고 있습니다.(건설법 제9조의2, 시행령 제12조의3, 시행규칙 별지 제5호)

변경신청을 위한 구비서류

- ❶ 상호·명칭을 변경하는 경우 : 법인인 경우에는 법인등기부등본, 개인인 경우에는 사업자등록증 사본
- ❷ 성명 또는 대표자를 변경하는 경우 : 다음 각 목의 서류
 - 법인인 경우에는 법인등기부등본, 개인인 경우에는 성명의 변경을 증명하는 서류
 - 외국인인 경우에는 외국인등록증 사본
- ❸ 영업소의 소재지를 변경하는 경우 : 다음 각 목의 서류
 - 법인인 경우에는 법인등기부등본, 개인인 경우에는 사업자등록증 사본
 - 사무실을 갖추었음을 증명하는 다음의 서류
 - 1) 자기소유인 경우 : 건물등기부등본
 - 2) 전세권이 설정되어 있는 경우 : 전세권이 설정되어 있음이 표기된 건물등기부등본
 - 3) 임대차인의 경우 : 임대차계약서 사본 및 건물등기부등본
- ❹ 법인등록번호 또는 주민등록번호를 변경하는 경우 : 법인등록번호 또는 주민등록번호의 변경을 증명하는 서류
- ❺ 국적 또는 소속국가명을 변경하는 경우 : 국적 또는 소속국가명의 변경을 증명하는 서류



2

영업정지 또는 등록말소 처분을 받은 후에 계속해서 공사가 가능 여부

영업정지 또는 등록말소의 경우에도 처분 전에 도급계약을 체결하였거나, 관계 법령에 따라 허가·인가 등을 받아 착공한 건설공사는 계속 공사가 가능합니다 (건설법 제 14조). 그러나 처분 이후에는 자가공사라도 공사할 수 없습니다.

다만, 영업정지나 등록말소 처분을 받은 사실을 수급인의 경우에는 발주자에게 하수급인의 경우에는 발주자 및 수급인에게 바로 통지해야 하며, 통지를 받은 발주자 및 수급인은 통지를 받거나 처분사실을 안 날로부터 30일 이내에 도급계약을 해지하거나 해지를 요청할 수 있습니다.

만일, 발주자 및 수급인에게 처분사실을 미통지하는 경우 500만 원 이하의 과태료가 부과됩니다.

3 건설공사대장이나 하도급건설공사대장 통보의 대상 및 방법

도급금액이 1억 원 이상인 건설공사(공공·민간)를 도급받은 건설사업자(시행령 제26조제1항) 혹은 1건 공사의 하도급금액이 4천만 원 이상인 건설공사를 하도급 받은 건설사업자(시행령 제26조제2항)는 도급계약내용(수급인, 도급금액, 공동도급지 분율 및 분담내용, 보증금 및 계약조건), 현장배치기술인, 하수급인 현황, 공사 진척 및 공사대금 수령현황 등(시행규칙 제21조, 별지 제17호 서식·별지 제17호의2서식) 건설공사에 관한 사항을 건설공사대장 또는 하도급건설대장에 기재하고, 국토교통부 장관이 지정·고시하는 정보통신망(건설산업정보시스템, <https://www.kiscon.net>)을 통하여 통보하여야 합니다.

통보는 도급계약(하도급업자는 하도급계약 체결한 날)을 체결한 날로부터 30일 이내에 해야 하고, 통보한 사항에 변경이 발생하거나 새로이 기재하여야 할 사항이 발생한 경우 발생일로부터 30일 이내에 해야 합니다.

만일 건설공사대장을 해당공사 완료일까지 미통보한 경우 시정명령, 시정명령 위반 시 500만 원 이하 과태료, 건설공사대장 허위통지시 500만 원 이하 과태료(건설법 제81조 제3호, 제99조 제3호)가 부과됩니다.



4 건설공사의 직접시공의무 기준

직접시공의무대상공사는 도급금액 70억 미만인 공사(공공/민간)로, 아래표 도급금액에 따른 비율에 상당하는 공사를 직접시공해야 하며(시행령 제30조의2), 2019년 7월 1일부터 직접시공 비율의 산정 방식이 공사금액 기준에서 노무비 기준(원청 노무비 / 총 노무비)으로 변경되었습니다.

도급금액	직접시공비율
3억 미만	50% 이상
3억이상 10억미만	30% 이상
10억이상 30억미만	20% 이상
30억이상 70억미만	10% 이상

또한, 1건 공사 도급금액이 4천만 원 미만으로 공사기간 30일 이내인 공사인 경우를 제외하고는 직접시공계획통보서(규칙 별지 22의6)를 도급계약체결일로부터 30일 이내 발주자에게 제출해야 합니다(kiscon 통한 전자통보 가능). 다만, 발주자가 공사품질 등을 위하여 서면 승낙한 경우와 수급인이 도급받은 건설공사 중 특허 또는 신기술이 사용되는 부분을 그 특허 또는 신기술을 사용할 수 있는 건설사업자에게 하도급하는 경우에는 직접 시공하지 않을 수 있습니다.

직접시공계획서 미제출시 500만 원 이하 과태료 부과(건설법 §99 4호)되고, 직접시공의무 위반 시 1년 이내 영업정지 또는 도급금액의 100분의 30에 상당하는 과징금 부과(동법 §82② 2호)됩니다. 또한, 직접시공계획서를 제출하지 않거나, 직접시공계획에 따라 공사를 시공하지 아니한 경우 발주자는 도급계약 해지 가능(법 §28의2 ③)합니다.

5 직접시공계획 통보 주체

발주자와 도급계약을 체결한 건설업체가 건설산업기본법시행규칙 별지 제22호의 6 서식에 의한 직접시공계획통보서를 작성하여 발주자 또는 감리자에게 직접시공사항을 통보해야 합니다.

공동도급(공동이행방식, 분담이행방식, 주계약자관리방식) 공사의 경우,

공동이행방식

도급받은 공동수급체의 구성원은 연대하여 계약이행의 책임을 지므로 직접시공계획서 작성 및 통보의무는 공동수급체 구성원 모두에게 부과되는 의무사항이며, 공동수급체의 대표자(사)가 구성원을 대표하여 일괄적으로 발주자에게 통보할 수 있을 것입니다.

분담이행방식

도급받은 공동수급체의 구성원은 자신이 분담한 부분에 대하여만 계약이행책임을 지므로 직접시공계획서 작성 및 통보의무는 공동수급체 구성원 각자에게 부과되는 의무사항으로 구성원이 각자 발주자에게 통보하여야 합니다.

주계약자관리방식

주계약자로 건설공사를 도급받은 공동수급체의 구성원은 자신이 분담한 부분에 대하여 계약이행책임을 지는 외에 다른 구성원의 계약이행책임에 대하여도 연대책임을 지고, 주계약자 이외의 구성원은 자신이 분담한 부분에 대하여만 계약이행책임을 지므로, 직접시공계획서 작성 및 통보는 주계약자가 구성원을 대표하여 일괄적으로 발주자에게 통보할 수 있을 것이나, 그 통보 의무는 주계약자 뿐만아니라 구성원 모두에게 부과되는 의무사항입니다.



6 건설공사의 일괄하도급제한 및 예외사유

건설사업자는 당해 건설공사의 전부 또는 주요부분의 대부분을 다른 건설사업자에게 하도급 할 수 없습니다.

※ 주요부분의 대부분의 하도급

도급 받은 공사 중 건설법 시행령 제21조제1항의 규정에 의한 부대공사*를 제외한 주된 공사의 전부를 하도급하는 경우(동 시행령 제31조제1항)

- * ① 주된 공사를 시공하기 위하여 또는 시공함으로 인하여 필요한 종된 공사
- ② 2종이상의 전문공사가 복합된 공사로서 공사예정금액이 3억 원 미만이고 주된 전문공사의 공사예정금액이 전체 공사예정금액의 1/2이상인 경우 그 나머지 부분의 공사

다만, 도급받은 건설공사를 계획·관리 및 조정하면서 2인 이상에게 분할하여 하도급하는 경우로서, 다음과 같은 경우에는 일괄하도급을 예외적으로 허용합니다(건설법 제29조 제1항 단서 및 시행령 제31조 3항).

- 전문공사를 시공하는 업종별로 분할하여 각각 해당 전문공사를 시공할 수 있는 자격을 보유한 건설사업자에게 하도급 하는 경우
- 도서·산간벽지에서 시행되는 공사를 해당 도서·산간벽지가 속하는 시·도에 있는 중소건설사업자 또는 등록한 협력업자에게 하도급하는 경우

7 당해 공사의 재하도급 가능 여부

원칙적으로 건설공사를 하도급받은 자는 다른 사람에게 다시 하도급할 수 없으나, 다음의 경우에는 예외적으로 재하도급을 허용합니다.(건설법 제29조 제3항 단서)

- ㉠ 종합건설사업자가 하도급받은 경우로서 그가 하도급받은 건설공사 중 전문공사에 해당하는 건설공사를 그 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자에게 다시 하도급하는 경우(발주자가 공사의 품질이나 시공상 능률을 높이기 위하여 필요하다고 인정하여 서면으로 승낙한 경우에 한정)
- ㉡ 전문건설사업자가 하도급받은 경우로서 다음 요건을 모두 충족하여 하도급받은 전문공사의 일부를 그 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자에게 다시 하도급하는 경우

· 수급인의 서면 승낙을 받을 것

· 공사의 품질이나 시공상 능률을 높이기 위하여 필요한 경우로서 하도급 받은 공사금액의 20%이내 금액의 공사를 재하도급하는 경우

즉, ㉡의 재하도급이 허용되는 요건과 재하도급이 가능한 공사는 다음과 같습니다. (건설법 시행규칙 제25조의7)

- 재하도급 허용요건

· 공사품질이나 시공상 능률 제고를 위해 필요하다는 발주자의 서면승낙

· 하수급인의 재하도급대금지급보증서 교부 또는 재하도급대금 직불 서면 합의 (수급인, 하수급인, 재하수급인)

· 건설기계대여대금(또는 건설공사부품대금) 및 건설공사 근로자 임금에 대한 하수급인의 연대책임 합의서 작성 및 제시

- 재하도급 가능 공사



- 신기술 또는 특허권 설정 공법적용 공사를 기술 개발한 전문건설사업자 또는 특허권 있는 전문건설사업자에게 재하도급하는 경우
- 점보드릴, 쉴드기 등 조작 또는 특허(실용신안권) 설정된 자재의 제작·설치에 관한 상근 전문인력을 보유한 건설사업자에게 재하도급하는 경우
- 복합공사를 하도급받은 공사 일부를 발주자 및 수급인이 전문성 있다고 인정하는 건설사업자에게 재하도급하는 경우 등

8 하도급계약의 적정성 심사 대상

하도급저가심사제도(건설법 제31조, 시행령 제34조)는 지나친 저가 하도급을 방지하기 위해 하도급률이 도급금액 중 하도급부분에 상당하는 금액의 82% 미만인 경우 또는 하도급계약금액이 하도급부분에 대한 발주자 예정가격의 100분의 64에 미달하는 경우에 발주자는 하도급 적정여부를 심사할 수 있도록 한 제도입니다.

심사결과 90점 미만인 경우 하도급 계약내용 또는 하수급인의 변경 요구를 할 수 있고, 변경 요구는 하도급통보 받은 날 또는 사유 있음을 안 날부터 30일 이내에 서면으로 하여야 합니다. 수급인이 발주자의 요구에 정당한 사유 없이 불응하는 경우 시정명령이 가능하고 공사결과에 중대한 영향을 끼칠 우려가 있는 경우에는 해당 건설공사의 도급계약을 해지할 수 있습니다.

민간공사(임의적용)와 달리 국가·지자체, 대통령령이 정하는 공공기관* 발주 공사에 대하여는 심사 제도를 의무화하고 있습니다.

* 국가 또는 지자체가 출자 또는 출연한 법인

9 발주자가 하도급대금을 직접 지급하는 경우

발주자가 하도급대금을 하수급인에게 직접 지급할 수 있는 경우는 다음과 같습니다.(건설법 제35조 제1항)

- 공공공사에 있어서 수급인이 하도급대금 지급을 1회 이상 지체한 경우 또는 예정가격의 82%미만으로 도급계약을 체결한 경우로서 발주자가 하수급인의 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우
- 수급인이 파산 등으로 인하여 하도급대금을 지급할 수 없는 명백한 사유가 있다고 발주자가 인정하는 경우

또한 발주자가 하도급대금을 하수급인에게 직접 지급하여야 하는 경우는 다음과 같습니다(건설법 제35조 제2항).

- 발주자와 수급인 간 또는 발주자·수급인 및 하수급인 간에 하도급대금의 직접 지급에 관해 명백히 합의한 경우
- 하수급인이 시공한 분에 대한 하도급 대금지급을 명하는 확정판결을 받은 경우
- 수급인이 하도급대금 지급을 2회 이상 지체한 경우로서 하수급인이 발주자에게 하도급대금의 직접지급을 요청한 경우
- 수급인의 지급정지·파산 그 밖에 이와 유사한 사유가 있거나 건설업 등록 등이 취소되어 수급인이 하도급대금을 지급할 수 없게 된 경우로서 하수급인이 발주자에게 하도급대금의 직접지급을 요청한 경우
- 수급인이 정당한 사유 없이 하도급대금지급보증서를 교부하지 아니한 경우로서 발주자가 그 사실을 확인하거나 하수급인이 발주자에게 하도급대금의 직접지급을 요청한 경우
- 공공공사에 있어서 수급인이 예정가격의 70%에 미달하는 금액으로 도급계약을 체결한 경우로서 하수급인이 발주자에게 하도급대금의 직접 지급을 요청한 경우



10

건축물의 건축 또는 대수선공사를 하는 경우 시공자가 건설사업자여야 하는지

건축물의 건축 또는 대수선에 관한 건설공사 중 건설사업자가 시공하여야 하는 건물의 범위는 다음과 같습니다(건설법 제41조 제1항 및 제2항).

- 연면적 200제곱미터를 초과하는 건축물
- 연면적 200제곱미터 이하인 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 「건축법」에 따른 공동주택

나. 「건축법」에 따른 단독주택 중 다중주택, 다가구주택, 공간, 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우*

* 「건축법 시행령」 별표 1 제1호가목, 나목 및 다목의 단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·노인복지시설(노인복지주택은 제외한다)

다. 주거용 외의 건축물로서 많은 사람이 이용하는 건축물 중 학교, 병원 등 대통령령으로 정하는 건축물*

* 건축물의 전부 또는 일부가 학교, 어린이집, 유치원, 장애인평생교육시설, 평생교육시설, 학원, 유흥주점, 숙박시설, 병원, 관광숙박시설 또는 관광객 이용 시설 중 전문휴양시설·종합휴양시설 및 관광공연장, 다중생활시설 및 업무시설 중 어느 하나에 해당하는 용도로 사용되는 건축물

또한, 많은 사람이 이용하는 시설물로서 다음의 새로운 시설물 설치에 관한 건설공사도 건설사업자가 시공하여야 합니다.

- 체육시설(골프장 등), 도시공원 또는 도시공원 안에 설치되는 공원시설 (공연장 등), 자연공원법 시행령상 시설물(사방시설 등), 관광진흥법에 따른 유기사설(미로)

다만 다음의 건물은 시공자의 제한을 받지 않습니다(시행령 제37조).

- 농업·임업·축산업·어업용으로 설치되는 창고·저장고·작업장·퇴비사·축사·양어장 기타 이와 유사한 용도의 건축물
- 주택건설사업자가 주택건설사업계획 승인 또는 건축허가를 받아 건설하는 주거용 건축물



11 건설기술인 현장배치 기준과 특례

건설사업자는 건설공사의 시공관리, 그 밖에 기술상의 관리를 위하여 건산법 시행령 별표 5의 공사예정금액의 규모별 건설기술인 배치기준에 의하여 건설공사 현장에 건설기술인 1명 이상을 배치하여야 합니다.(건산법 제40조)

다만, 건설공사의 시공기술상 특성을 고려하여 도급계약 당사자 간의 합의에 따라 건설기술인의 자격종목·등급 또는 인원수를 따로 정할 수 있으며, 다음의 경우에는 공사품질 및 안전에 지장이 없는 범위에서 발주자의 승낙을 받아 1인의 건설기술인을 2개의 건설공사현장에 배치할 수 있습니다.(시행령 제35조)

- 공사예정금액 5억원 미만의 동일한 종류의 공사로서 동일한 시·군과 제주도의 관할지역에서 시행되는 공사
- 공사예정금액 5억원 미만의 동일한 종류의 공사로서 시·군을 달리하는 인접한 지역에서 시행되는 공사로서 발주자가 시공관리 기타 기술상 관리에 지장이 없다고 인정하는 공사
- 이미 시공중에 있는 공사의 현장에서 새로이 행하여지는 동일한 종류의 공사

또한, 시공관리, 품질 및 안전에 지장이 없으며 다음에 해당하여 발주자의 서면 승낙하는 경우 기술인을 배치하지 아니할 수 있습니다.(시행규칙 제30조의2)

- 민원 또는 계절적 요인 등으로 해당 공정의 공사가 일정 기간 중단된 경우
- 예산의 부족, 용지의 미보상 등 발주자(하도급의 경우 수급인을 포함)의 책임 있는 사유 또는 천재지변 등 불가항력으로 공사가 일정기간 중단된 경우
- 발주자가 공사의 중단을 요청하는 경우

12 민간건설공사 대금지급 확보 방안

수급인이 도급금액 5천만원 이상의 공사 또는 공사기간이 3개월 이상인 공공기관 외의 자가 발주하는 공사를 도급받은 경우로서 수급인이 발주자에게 계약의 이행을 보증하는 때에는 발주자도 수급인에게 공사대금의 지급을 보증하거나 담보를 제공하여야 하고, 만약 발주자가 공사대금 지급보증 또는 담보 제공을 하기 곤란한 경우에는 수급인이 그에 상응하는 보험 또는 공제에 가입할 수 있도록 계약의 이행 보증을 받은 날부터 30일 이내에 보험료 또는 공제료를 지급하여야 합니다.(건설법 제22조의2제1항 및 제2항)

※ 정당한 사유 없이 이를 이행하지 아니한 발주자에 대해서는 500만원 이하의 과태료 부과

발주자가 이와 같은 수급인의 공사대금 지급보증 또는 담보 요구에 따르지 않는 때에는 수급인은 상당한 기간을 정하여 발주자에게 그 이행을 최고하고, 공사의 시공을 중지할 수 있으며, 발주자가 최고한 기간 내에도 그 이행을 하지 않는 경우 수급인은 도급계약을 해지할 수 있습니다.(건설법 제22조의2제3항)

또한, 발주자의 공사대금 지급보증 또는 담보 미제공으로 인하여 수급인이 공사를 중지하거나 도급계약을 해지한 경우 발주자는 이로 인해 발생하는 손해의 배상을 청구할 수 없습니다.(건설법 제22조의2제4항)



13 건설기계 대여대금 지급보증 대상 및 범위 등

수급인 또는 하수급인은 자신이 시공하는 1개의 공사현장에서 대여받을 건설 기계의 대여대금을 보증하는 보증서(현장별보증서)를 착공일 이전까지 발주자에게 제출하고, 건설기계 대여업자는 대여계약 체결 시 현장별보증서를 발급한 보증기관에 건설기계 대여계약서를 제출하여야 합니다.(건설법 제68조의3)

단, ①도급금액이 1억원미만이고 공사기간이 5개월 이내인 경우(하도급금액이 5천만원미만이고 공사기간이 3개월 이내인 경우), ②건설기계 대여대금의 합계 금액이 400만원 미만인 경우에는 대여계약별로 보증도 가능합니다.

다음의 경우에는 지급보증 면제가 가능합니다.

- 발주자가 건설기계 대여대금을 건설기계 대여업자에게 직접 지급한다는 뜻과 그 지급의 방법·절차에 관하여 발주자·건설사업자 및 건설기계 대여업자가 합의한 경우
- 대여계약별보증의 대상인 경우로서 1건의 건설기계 대여계약 금액(같은 건설기계 대여업자와 2건 이상의 계약으로 분할하여 계약하는 경우에는 각각의 계약 금액을 합산한 금액을 말한다)이 200만원 이하인 경우

대금지급 보증서 미발급시 해당 건설사업자는 시정명령, 2개월 이하 영업정지 또는 4천만원 이하 과징금이 부과될 수 있으며(건설법 제81조, 제82조), 수급인 또는 하수급인이 정당한 사유 없이 건설기계 대여업자에게 대금지급 보증서를 교부하지 않은 경우 발주자 또는 원수급인은 해당 건설기계 대여업자의 요청에 따라 대금을 직접지급 할 수 있습니다.(건설법 제35조제2항제5호, 제32조제4항)

14 건설 생산체계 개편 건산법 개정('18.12.31) 주요내용

○ 종합·전문업체 상호시장 진출 허용

- (종합업체 → 전문공사) 종합 업종이 시공 가능한 시설물을 대상으로 하는 세부 전문공사의 원·하도급 가능

※ 단, 2억원 미만 전문공사 원도급은 '24년부터 가능

- (전문업체 → 종합공사) 전문업체가 공종별 전문업종을 모두 등록한 경우 해당 종합공사 도급 가능

※ 전문업체 컨소시엄을 통한 종합공사 도급은 '24년부터 공정관리 및 하자책임 등을 고려하며 국토교통부령이 정하는 바에 따라 가능

- (상호시장 진출 시 구비요건) 상대 업역 진출시 해당 공사를 시공하는 업종의 등록기준을 입찰참가 등록마감일(수의계약 : 계약체결 전)까지 갖추고 이를 시공 중에도 유지하여야 함

- 주계약자공동도급

· (종전) 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 전문공사에 해당하는 부분을 시공하는 조건으로 종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 종합적인 계획, 관리 및 조정을 하는 공사를 공동으로 도급 받는 경우

⇒ (현행) 전문공사를 시공할 수 있는 자격을 보유한 건설사업자가 전문공사에 해당하는 부분을 시공하는 조건으로 하여, 종합공사를 시공할 수 있는 자격을 보유한 건설사업자가 종합적인 계획, 관리 및 조정을 하는 공사를 공동으로 도급하는 경우

○ 건설공사 하도급 제도 개편

- 종합업체 간 하도급 허용

· 발주자 서면승낙 등 별도의 요건 없이 종합간 하도급 가능



- ※ 10억원 미만의 건설공사를 원도급 받은 경우, 전문업체에게만 하도급 가능
- 하도급받은 종합업체는 직접시공이 원칙이나, 발주자의 서면 승낙을 받아 전문업체에게 재하도급 가능
- 종합·전문 업체가 도급받은 전문공사 하도급 불가
- 발주자 서면승낙 및 대통령령으로 정하는 요건(종합이 전문공사를 도급받은 경우에 한함)에 해당하는 경우에는 예외적으로 하도급 가능
- 전문업체가 도급받은 종합공사 하도급 불가
- 발주자 서면승낙 및 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 예외적으로 하도급 가능