

건설산업기본법 해설

– 행정처분 최소화 방안 –

2024.8

건설업 등록 관련

□ 건설업을 하려는 자는 업종별로 국토교통부장관에게 등록하여야함

- 무등록 시공(법§95조의2) : 5년 이하 징역 또는 5천만원 벌금

□ 건설업 등록 없이도 도급이 가능한 경미한 건설공사 범위

- 종합공사 : 1건 공사의 공사예정금액이 5천만원 미만인 건설공사

- 전문공사 : 1건 공사의 공사예정금액이 1천 5백만원 미만인 건설공사

(단, 가스시설공사, 철강구조물공사, 석도설치공사, 승강기설치공사, 철도·궤도공사, 난방공사 제외)

- 조립·해체하여 이동이 용이한 기계설비 등의 설치공사

(당해 기계설비 등을 제작하거나 공급하는 자가 직접 설치하는 경우에 한한다)

※ 공사예정금액 : 발주자(하도급에서는 수급인)가 재료를 제공하는 경우 그 재료의 시장가격 및 운임을 포함하며, 동일한 공사를 2이상의 계약으로 분할 발주시 합산한 금액 → VAT가 포함된 설계금액을 의미

[대법원 판례 : 2013두12386, 2015.4.23]

- 영업정지처분에 의하여 금지되는 건설업 영업에는 경미한 건설공사도 포함

[법제처 법령해석, 21-0072, 21.4.28]

- 건설사업자가 경미한 건설공사(예 1천5백만원 미만)를 무등록업자에게 하도급하는 것은 건산법 제25조 제2항 위반

건설업 등록 관련

□ 건설업 등록증, 등록수첩 기재사항 변경신청 (§ 9의 2 ②)

- 상호, 대표자, 영업소 소재지, 법인등록번호 또는 국적 변경시 **원인사실 발생일부터 30일내**에 기재사항 변경신청 → 등록증, 등록수첩에 변경기재
- (기한내 미이행시) **50만원 이하 과태료** 부과 (§100 1호)

□ 건설사업자 교육제도 (§9조의3)

- 신규 건설사업자 : **등록일 부터 6개월 이내에** 건설업 윤리 및 실무 관련 **교육이수 의무화**
 - * 법인인 경우 등기부상 임원 1명 이상(대표이사 포함)이 교육 받아야 함
 - * 건설사업자가 추가로 다른 업종을 등록하는 경우 제외

→ 교육 미이수 : **500만원이하 과태료** (§99 12호)

- 기존 건설사업자 : **영업정지처분을 받은 후** 교육 이수시 **영업정지기간 감경**

* 대표자가 교육 수료시 : 15일 감경, 임원이 교육 수료시 : 1인당 5일 감경(최대 15일)

건설업 등록 관련

□ 건설업등록 결격사유에 해당하면 등록신청 불가(§13)

1. 파산선고 받고 복권되지 아니한자 2. 피성년후견인 또는 피한정후견인
3. 건설업 등록이 말소된 자로서 일정기간이 경과되지 아니한자
(등록말소된 자가 법인인 경우 말소 당시의 원인행위자와 대표자도 결격사유 해당자가 됨)
 - **건설업등록 대여금지 위반(5호)**으로 건설업 등록이 말소된 후 10년 미경과
 - **부정한 청탁에 의한 금품수수(§82의2③), 부정한 방법으로 건설업등록(§83 1호), 3년내 2회 등록기준 미달(3호의3), 영업정지처분 위반(8호), 부실시공(10호), 9년내 3회 담합(13호)**으로 건설업 등록이 말소된 후 5년 미경과
 - 기타 사유로 등록말소된 후 1년 6개월 미경과
4. **건산법 or 주택법** 위반으로 **금고이상 실형**을 선고 받고 집행종료 또는 면제 후 3년 미경과
5. 형법상 뇌물죄(§129 ~ §133)로 **금고이상 실형**을 선고 받고 집행종료 또는 면제 후 5년 미경과
6. 위 4, 5호의 죄로 집행유예 선고를 받고 유예기간 중에 있는 자
 - ※ 법인이 등록신청하는 경우 그 **임원 중에 위 결격사유 해당자가 있으면 등록신청 불가**
 - ※ **기존 건설사업자가 위의 결격사유에 해당하면** 건설업등록 말소(필요적). 단, 법인의 임원 중 결격사유가 있는 경우로서 **그 사실을 안 날로부터 3개월내 교체**한 경우는 제외(§83 4호)

영업정지 처분 등을 받은 후의 계속공사

- 건산업상 영업정지처분 또는 등록말소 처분을 받은 건설업자와 그 포괄승계인은 그 처분을 받기 전에 1)도급계약을 체결한 공사와 2)관계법령에 따라 인·허가 등을 받아 착공한 공사를 계속하여 시공 가능. 건설업등록 폐업신고로 말소된 경우에도 동일 (§14)
 - (적용요건) 처분내용을 지체없이 발주자(하도급공사의 경우 수급인 포함)에게 통지
→ 발주자는 통지를 받은 날 또는 처분받은 사실을 안 날부터 30일 내에 도급계약 해지 가능
 - 따라서 발주자 계약해지가 없으면 그 공사를 완성할 때까지 건설사업자로 간주
- (위반시) 건설사업자가 처분내용을 지체없이 발주자 등에게 통지하지 않으면 500만원 이하 과태료 부과 (§99 1호)
- ※ (참고) 영업의 정지란 일반적으로 도급계약의 체결 및 입찰, 견적 등 이에 부수되는 행위의 정지로 보는 것이므로 발주자가 실시하는 현장설명에 참가하거나 입찰참가자격 사전심사를 신청하는 것까지도 금지됨

건설업 명의 대여 등에 관한 규제

□ 건설업 등록증, 등록수첩 등의 대여 및 알선 금지 (§21)

- 건설사업자가 다른 사람에게 1)자기의 성명, 상호를 사용하여 건설공사를 수급 or 시공하게 하거나, 2)건설업등록증, 등록수첩을 빌려주는 행위 금지
- 또한 누구든지 건설업등록 대여를 알선하여서는 안됨
- (위반시) 건설업등록 필요적 말소 (§83 5호), 건설업자와 그 상대방, 이를 알선한자 및 공모한 건축주에게 5년이하 징역 or 5천만원이하 벌금 (§95의2 2·3·4호)

□ 국가기술자격증 등의 대여 금지 (§21의 2)

- 건설사업자는 국가기술자격증 or 건설기술경력증을 다른 자에게서 빌리거나 빌려주어서는 안됨
- (위반시) 6월이내 영업정지 or 1억원이하 과징금 (§82①2호), 자격증 대여로 인해 등록기준이 미달한 사실이 있으면 건설업등록 필요적 말소처분 (§83 6호)

도급계약 및 하도급 계약

- 도급계약(하도급계약 포함) 당사자는 대등한 입장에서 합의에 따라 공정하게 계약을 체결하고 **신의를 지켜 성실하게 계약을 이행**(§22 ①)
 - 계약체결시 당사자는 도급금액, 공사기간 등 주요사항*을 **서면 계약서에 기재** 하고, 서명(기명 날인) 후 **상호 교부 및 보관** 의무(§22 ②, 영§25)

※ 도급계약서에 명시하여야 할 사항(영§25)

공사내용, 도급금액과 그중 노임해당금액, 공사착수 및 완성시기, 선금금·기성금의 지급시기, 방법, 금액, 설계변경·물가변동 등에 따른 계약변경사항, 하도급대금 직접지급사유와 절차, 산업안전보건관리비 지급, 산재·고용보험료 등의 부담금액과 부담방법, 인도를 위한 검사 및 시기, 계약이행지체시 손해배상, 하자담보책임기간 및 담보방법 등

민간건설공사 표준도급계약서(국토부), 건설공사 표준하도급계약서(공정위) 보급

- (위반시) 도급계약을 (서면) 계약서로 체결하지 않거나, 계약서 미교부시 **500만원이하 과태료 부과**(§99 2호)

※ 하도급계약의 경우 하수급인은 미처벌

건설공사대장 통보 제도

□ 건설공사대장 기재 및 발주자 통보 의무 (§22④ ⑥, 영§26)

- 건설업자가 **도급금액 1억원 이상** 공사를 도급받으면 건설공사대장 기재사항을 건설산업 종합정보망(KISCON)을 이용하여 **계약체결일부터 30일 이내에** 발주자에게 통보
- 위 원도급공사 중 **4천만원 이상 공사를 하도급받은 하수급인**도 하도급 건설공사대장 기재내용을 30일내 발주자에게 통보
- 이미 통보한 사항에 **변경 · 추가사항**이 발생하면 발생일부터 30일내 같은 방식으로 발주자에게 통보. 다만, 통보한 도급금액이 1억원 미만 범위에서 변경되거나 하도급금액이 4천만원 미만 범위에서 변경되는 경우 생략 가능
- (통보의무 위반시)
 - 시정명령 또는 시정지시 (§81 3호) → 미이행시 500만원 이하 과태료 (§99 11호)
 - 공사 완료일까지 미통보 또는 거짓 통보시 500만원 이하 과태료 (§99 3호)
 - ※ 건설공사대장 주요 기재사항(규칙 별지17호 서식 참조)

산재 · 고용보험료 등의 비용 명시 의무

□ 산재 · 고용보험료 등의 비용 명시 및 정산(§22 ⑦, 영§26의2 등)

- 도급계약 당사자는 산재 · 고용보험료, 국민연금보험료, 건강보험료, 노인장기요양보험료 등 법령에 따른 의무부담 비용을 국토부 고시기준에 따라 **도급금액 산출내역서(하도급금액 산출내역서 포함)에 명시**하여야 함
- 보험료 등 **사후정산 대상** : 국민연금보험료, 건강보험료, 노인장기요양보험료, 건설근로자퇴직공제 가입 소요금액, 하도급대금지급보증서 발급금액
- (위반시) 시정명령(§81 4호) 및 6개월이내 영업정지 또는 과징금(§82 ①8호)

사회보험의 보험료 등 공사원가 반영기준(국토부 고시 등)

고용보험료 비용	노무비 x 보험료 요율 (조달청 유자격자명부 기준에 따라 차등 적용)
산재보험료 비용	노무비 x 보험료 요율 (노동부 고시)
국민연금보험료 비용	직접노무비 x 요율 (국민연금법 제88조제3항의 사용자 부담요율)
국민건강보험료 비용	직접노무비 x 요율 (국민건강보험법 시행령 제44조제1항 요율의 1/2)
노인장기요양보험료비용	국민건강보험료(라항) x 요율 (보건복지부 고시)
건설근로자퇴직공제 가입 소요금액	직접노무비 x 2.30%
하도급대금지급보증서 발급금액	(재료비+직접노무비+산출경비) x 적용요율 (공사규모에 따라 차등 적용)

수급인 등의 자격 제한

□ 수급인 및 하수급인의 자격 제한

① 하도급 제한(제25조제2항)

- 수급인은 **제16조의 시공자격을 갖춘 건설사업자에게 하도급하여야함**
- 위반시 : 1년 이내 영업정지 또는 30% 이하 과징금 / 3년이하 징역 또는 3천만원 이하 벌금

② 수급인 벌점제(제25조제5항)

- 다음의 어느 하나에 해당하는 수급인에 대하여 벌점 부과
 - ① 건산법상 재하도급 관리 위반(0.5~3점), ② 근로기준법상 임금연대책임 미이행(1점), ③ 산업안전보건법상 산업재해 발생건수 등이 하수급인과 함께 공표된 자(2점), ④ 산업재해 발생사실을 은폐하도록 교사·공모 하여 처벌을 받은 자(3점)
- 합산 벌점이 5점 초과 : 과태료(300만원)
- 합산 벌점이 10점 초과 : 영업정지(3개월) 또는 과징금(6,000만원)
 - ※ 부과된 벌점은 3년이 경과한 때 소멸
- 감경점수 부여기준 : 상호협력평가 결과 95점 이상 받은 경우 → 0.5점 감경

직접시공 의무제도

□ 건설공사의 직접시공의무(§28의 2)

- 대상 공사 : 1건 공사의 도급금액*이 **70 억원미만 공사**
(* 일반관리비·이윤·부가가치세 포함, 관급자재 제외)
- 의무비율 : 3억미만 50%, 3~10억미만 30%, 10~30억미만 20%, 30~70억미만 10% 이상
- 직접시공 의무비율 산정기준 : 도급금액 산출내역서에 기재된 **총 노무비**
예) 도급금액이 22억원 이고 총 노무비가 7억원인 경우
 $\text{총노무비 } 7\text{억원} \times 20\% = \text{노무비 } 1.4\text{억원}$ 이상으로 직접시공계획 수립 및 직접시공

□ 직접시공의무 위반시 : 영업정지 또는 도급금액의 30% 상당 이하 과징금(§82②2호)

- 직접시공계획서 미통보시 : 500만원이하 과태료 부과(§99조 4호)

<간접노무비 반영방법(국토부 FAQ)>

총 노무비는 **직접노무비와 간접노무비를 포함한 금액이며**, 건설산업기본법 시행규칙 별지 22호의6서식에서 ⑥세부공종 금액의 합계는 ⑦직접시공 금액 합계(직접시공 노무비)와 일치하게 작성하여 주시고, 세부공종 금액의 산출에는 간접노무비를 포함하여 작성하되 **공정별금액에 간접노무비 비율만큼 곱하거나, 별도 간접노무비항목으로 기재하는 등 산출내역서** 등에 따라 가능할 것입니다.

직접시공 의무제도

□ 직접시공의무 예외

- 발주자가 공사의 품질이나 시공상 능률을 높이기 위하여 필요하다고 인정하여 **서면으로 승낙한 경우**
- 수급인이 도급받은 건설공사 중 특허 또는 신기술이 사용되는 부분을 **그 특허 또는 신기술을** 사용할 수 있는 건설사업자에게 하도급하는 경우

□ 도급계약 체결일부터 30일내에 발주자(감리자 포함)에게 직접시공계획서 통보

- (통보 생략) ① 도급금액 4천만원 미만이고, 공사기간이 30일 이내인 경우
② 전문건설사업자가 전문공사를 도급받은 경우

□ 국가, 지자체, 공공기관이 발주하는 공사의 발주자는 직접시공계획을 통보받은 경우 **직접 시공의 준수 여부를 확인하고 국토교통부장관에게 보고 또는 통보해야함**. 다만 관계 법령에 따른 감리가 있는 건설공사의 경우 감리를 수행하는 자로 하여금 그 준수 여부를 확인하게 할 수 있음

- 공사의 발주자는 직접 시공 준수 여부를 확인한 후 건설산업종합정보망을 통하여 그 내용을 국토교통부장관에게 보고해야 하며, 위반사실이 확인된 경우에는 그 사실을 해당 건설사업자의 등록관청에도 통보해야함

수급인의 관리의무 위반

□ 수급인의 하도급 관리의무 위반(§29조의2)

- 수급인이 **하수급인의 불법 재하도급 관리의무** 위반에 대한 처벌 차등화
(제82조제2항제6호, 제96조제7호, 제98조의2, 제99조제6호)
 - (지시·공모) 1년이하 영업정지 또는 하도급금액 30%이하 과징금 /
3년이하 징역 또는 3천만원 이하 벌금
 - (묵 인) 2천만원 이하 과태료
 - (과실*) 5백만원 이하 과태료
- * 하수급인의 현장배치기술자 소속 미확인, 하수급인에게 재하도급 금지를 사전 미설명

□ 하도급제한 위반시 제재 강화(제83조제7호)

- 건산법상 **불법하도급*으로 5년 이내 3회 이상 처분** 받은 자에 대해 등록말소
- * 건산법 제29조제1항 부터 제3항 까지 위반

하도급대금 지급 관련

□ 하도급대금의 지급 (§34①)

- 수급인이 발주자로부터 기성금·준공금을 받으면 **15일 이내**에 하수급인에게 현금으로 지급(어음으로 받으면 어음만기일로부터 15일 이내에 지급)
- 발주자로부터 선급금을 받으면 수급인이 받은 **선급금의 내용과 비율에 따라** 선급금을 받은 날(하도급계약 체결일)부터 15일 이내에 하수급인에게 지급 (§34④)
 - ※ 선급금을 반환 받을 경우에 대비하여 **하수급인에게 보증요구** 가능
- (위반시) 시정 명령 (§81 4호) 및 6월 이내 영업정지 또는 1억원 이하 과징금 (§82 ① 8호)

□ 건설기계 대여업자, 건설공사용 부품의 제작납품업자* 및 가설기자재 대여업자**의 대금지급에 관하여는 하도급대금(기성금, 준공금) 지급과 직불규정을 준용하여 보호 (§32)

* 예시) 가드레일, 표지판, 신발장, 거실장, 창틀 등

** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 가설기자재를 대여(부품 및 재료를 포함)하는 자

1. 비 계 : 강관 비계, 조립형 비계, 이동식 비계, 작업발판 및 조립식 안전난간
2. 동바리 : 파이프 서포트, 잭 서포트, 조립형 동바리 및 일반구조용 각형강관
3. 거푸집 : 강재틀 합판 거푸집

하도급대금 지급보증 의무

□ 하도급대금 지급보증 (§34) 및 하도급계약 이행보증 (§34의2)

- 수급인은 하도급계약시 하수급인에게 하도급대금지급보증서를 교부하고 하수급인에게 하도급계약이행보증서(하도급금액의 10% 해당금액) 교부를 요구
- 공제조합 등 보증기관은 보증서발급(변경) · 해지시 즉시 발주자에게 통보 의무
※ 발주자는 지급보증내용 확인 및 부적정시 수급인에게 시정 요구
- 하도급대금 지급보증 면제 사유
 - ① 1건의 하도급공사 금액이 1천만원 이하
 - ② 발주자, 수급인 및 하수급인 간 하도급대금 직불 합의
- (위반시) 시정명령 (§81 4호) 및 6월이내 영업정지 또는 1억원이하 과징금 (§82① 8호)

□ 국가 등 공공기관이 발주한 공사의 경우 발주자는 하도급대금 지급보증서 및 건설기계대여금 지급보증서의 교부 여부를 확인하여야 함 (§34 ⑦, §68조의3 ⑥)

하도급 불공정행위의 금지

- 수급인은 하수급인에게 하수급인의 계약상 이익을 부당하게 제한하는 **특약의 요구 금지**(§38②)
 - (위반시) 시정명령(§81 4호) 및 6월이내 영업정지 또는 1억이하 과징금(§82①8호)
- 발주자가 공공기관인 경우 통보 받은 하도급계약 등에 부당한 특약이 있는 경우 그 사유를 분명하게 밝혀 수급인에게 하도급계약 등의 내용변경을 요구하고, **해당 건설업자의 등록관청에 그 사실을 통보**하여야 함

하도급 부당특약의 유형

1. 하도급금액 산출내역서에 명시된 **보험료**를 하수급인에게 지급하지 않기로 특약
2. **각종 민원처리, 임시시설물 설치, 추가공사 또는 현장관리 등에 드는 비용**을 하수급인에게 부당하게 전가, 부담시키는 특약
3. 수급인이 부담해야할 **하자담보책임**을 하수급인에게 전가·부담시키거나, 도급계약으로 정한 기간을 초과하여 하자담보책임을 부담시키는 특약
4. 하도급대금 **현금지급 또는 기한전 지급을 이유로 지나치게 감액**하기로 하는 특약
5. **선급금 미지급특약** 또는 선급금 지급을 이유로 기성금 미지급/하도급금액 감액 특약
6. 원도급 계약과는 달리 설계변경 등에 **따른 하도급대금 조정을 배제**하는 특약
7. 수급인이 부담해야 할 **손해배상책임**은 하수급인에게 전가·부담시키는 특약

부정한 청탁에 의한 금품수수행위 금지

□ 부정한 청탁에 의한 금품수수행위 금지(§38조의2)

- 발주자, 수급인, 하수급인 또는 이해관계인은 도급계약의 체결 또는 건설공사의 시공에 관하여 부정한 청탁을 받고 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나, 부정한 청탁을 하면서 재물 또는 재산상 이익을 제공하여서는 안됨
- 국가, 지자체 또는 공공기관이 발주한 공사의 업체선정에 심사위원으로 참여한자와 업체선정에 참여한 법인(법인의 대표자, 상업사용인 기타 임원, 직원 포함)에 대하여도 그 직무에 관하여 부정한 청탁에 의한 금품수수 금지

□ 위반시 : **삼진아웃 및 형사처벌**

- 1차 위반시 : 1년 이내 영업정지 또는 10억원 이하 과징금
- 3년내 2차 위반시 : 2년 이내 영업정지 또는 20억원 이하 과징금
- 3년내 3차 위반시 : 건설업등록 말소
- 행정제재처분과 별도로, 5년 이하 징역 또는 5천만원 이하 벌금(§95의2)
 - ※ 단, 법인이 위반행위 방지를 위해 해당업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 제재처분 및 형사처벌 제외
 - 대리인, 사용인, 종업원의 위반행위에 대해 법인의 임원이 지시·동의·묵인 또는 주의감독의무 해태시에 한하여 처벌

수급인에 대한 발주자의 보복조치 금지

- 발주자는 수급인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 것을 이유로 수급인에 대한 수주기회 제한, 거래정지, 그 밖의 불이익 행위 금지(§38조의3)
 - 발주자가 이 법을 위반하였음을 관계 기관 등에 신고한 행위
 - 제69에 따른 건설분쟁 조정위원회에 대한 조정신청
- 하도급거래나 건설기계거래에서도 빈번하게 발생되므로 ‘수급인-하수급인’간, ‘건설사업자-건설기계대여업자’간 관계에서도 적용
- 위반시 3년 이하 징역 또는 3천만원 이하 벌금

건설기술인의 현장배치

□ 건설기술인의 현장배치(§40)

- 건설사업자는 건설공사의 시공관리 기타 기술상의 관리를 위하여 **건설공사 현장에 1인 이상의** 건설기술인을 배치하여야함
- 건설기술인은 발주자의 승낙을 얻지 아니하고는 정당한 사유 없이 공사현장을 이탈하여서는 안됨

□ 다음의 경우 **발주자 서면승낙시** 건설기술인을 배치하지 않아도 됨

- **민원 또는 계절적 요인** 등으로 해당 공정의 공사가 일정기간 중단된 경우
- **예산 부족, 용지의 미보상** 등 발주자(하도급의 경우에는 수급인)의 책임 있는 사유 또는 천재지변 등 불가항력으로 공사가 일정기간 중단된 경우
- **발주자(하도급의 경우에는 수급인)가 공사의 중단을 요청한 경우**

□ (위반시) 시정명령(§81 7호), 불응시 6월이내 영업정지 또는 1억이하 과징금(§82① 5호), 1천만원이하 벌금(§97 4호)

건설기술인의 현장배치

- 건설사업자는 다음 요건에 해당하는 경우 공사품질 및 안전에 지장이 없는 범위에서 발주자의 승낙을 얻어 1인의 건설기술자를 2개의 건설공사현장에 배치 할 수 있음
- 공사예정금액 5억 미만의 동일한 종류의 공사로서 동일한 시(특별시, 광역시 및 특별자치시를 포함한다)·군의 관할지역에서 시행되는 공사. 다만, 제주특별자치도의 경우 제주특별자치도의 관할지역에서 시행되는 공사
- 공사예정금액 5억 미만의 동일한 종류의 공사로서 시(특별시, 광역시 및 특별자치시를 포함한다)·군을 달리하는 인접한 지역에서 시행되는 공사로서 발주자가 시공관리 기타 기술상 관리에 지장이 없다고 인정하는 공사
- 이미 시공 중에 있는 공사의 현장에서 새로이 행하여지는 동일한 종류의 공사
- 건설기술인은 배치일부터 7일내 현장배치확인표에 발주자의 확인을 받아 휴대하고, 관계자의 요구가 있는 때에는 제시

건설기계대여금 지급보증

□ 건설기계대여금 지급보증(§68조의3)

- **수급인 또는 하수급인**은 자신이 시공하는 1개의 공사현장에서 대여받을 건설 기계의 대여대금을 보증하는 보증서(**현장별 보증서**) **착공일 이전까지 발주자** **에게 제출**하고, **건설기계 대여업자**는 대여계약 체결 시 현장별 보증서를 발급한 보증기관에 건설기계 대여계약서를 제출
- 단, ①도급금액이 1억원 미만이고 공사기간이 5개월 이내인 경우(하도급금액이 5천만원 미만이고 공사기간이 3개월 이내인 경우), ②건설기계 대여대금의 합계 금액이 400만원 미만인 경우에는 **대여계약별 보증 가능**
- 또한, ①기계대여대금 직접지급 합의, ②대여계약별 보증의 대상으로서 1건 대여계약 금액이 200만원 이하인 경우에는 **지급보증 면제 가능**

□ 도급계약(하도급계약 포함) 당사자는 건설기계대여금 지급보증서 **발급 비용***을 **도급금액(하도급금액) 산출내역서에 명시**

* 국토부가 보증수수료 산정기준 고시, **발급비용은 추후 정산 요구 가능**

□ (위반시) 시정명령 및 **6월이내 영업정지 또는 1억이하 과징금 부과**

건산법 통보·신고제도 요약

구 분	통보주체	방법	주요 내용	제재
건설공사대장 통보	수급인→ 발주자	전자	○ 도급금액 1억 이상 ○ 계약 체결일부터 30일 이내	○ 시정명령 ○ 과태료
하도급건설공사대장 통보	하수급인→ 발주자	전자	○ 하도급금액 4천만원 이상 ○ 계약 체결일부터 30일 이내	○ 시정명령 ○ 과태료
하도급계약 통보	수급인→ 발주자	서면 또는 전자	○ 계약 체결일부터 30일 이내	○ 과태료 ○ 영업정지
재하도급계약 통보	하수급인→ 발주자	서면 또는 전자	○ 계약 체결일부터 30일 이내	○ 과태료 ○ 영업정지
재하도급승낙 통보	수급인→ 발주자	서면	○ 승낙일부터 30일 이내	○ 과태료 ○ 영업정지
하도급계약 제출	수급인→ 발주자	서면	○ 종심(평)제 공사 ○ 입찰시 제출	
직접시공계획 통보	수급인→ 발주자	서면 또는 전자	○ 도급금액 70억 미만 ○ 계약 체결일부터 30일 이내	○ 과태료
설계변경등 조정 통보	발주자→ 하수급인	서면	○ 지급일부터 15일 이내	
기재사항 변경신청	건설사업자→등록관청	서면	○ 30일 이내 변경신청	○ 과태료

발주자 현장점검 및 조치사항 요약

확인·점검사항	조치사항
1. 직접시공 관련사항	
직접시공 불이행	·도급계약 해지 검토 / 시도지사 또는 시·군·구청장에 통보
공동도급 이행사항 위반	·발주자는 처분권자에게 부정당제재 요청
2. 하도급 제한 관련사항	
일괄하도급 제한	·시도지사 또는 시·군·구청장에 통보/관할 경찰서에 고발
전문공사 하도급 제한	·시도지사 또는 시·군·구청장에 통보/관할 경찰서에 고발
재하도급 제한	·시도지사 또는 시·군·구청장에 통보/관할 경찰서에 고발
상호진출 하도급 제한	·시도지사 또는 시·군·구청장에 통보/관할 경찰서에 고발
무자격자 하도급 제한	·시도지사 또는 시·군·구청장에 통보/관할 경찰서에 고발
3. 기타	
하도급계약 미통보	·시도지사 또는 시·군·구청장에 통보
하도급계약 서면 미체결	·시도지사 또는 시·군·구청장에 통보
하도급대금 지급보증서 미발급	·시도지사 또는 시·군·구청장에 통보
건설기계대여대금 지급보증서 미제출	·시도지사 또는 시·군·구청장에 통보
하도급계약의 적정성 심사	·하수급인 또는 하도급계약내용 변경요구
하도급계획서 이행여부 및 이중계약 강요	·시도지사 또는 시·군·구청장에 통보
하도급대금 지급	·발주자가 직접 지급/시도지사 또는 시·군·구청장에 통보
4대사회 보험료 미반영	·시도지사 또는 시·군·구청장에 통보
건설기술자의 현장배치	·현장배치확인표 확인/시도지사 또는 시·군·구청장에 통보/경찰서 고발
건설공사대장 미통보	·기재사항 오류시 수정요구/시도지사 또는 시·군·구청장에 통보

건설공사 시공자격

□ 업역개편 관련 종합-전문간 상호진출 보완조치 개정사항(시행일 '24.1.1 ~)

- 종합업체의 참여가 제한되는 **전문공사의 범위**를 한시적으로 **공사예정금액 4.3 억원 미만의 전문공사**로 조정하고, (제16조제1항 제4호 단서신설)
- (위반시) **1년 이내 영업정지 또는 30% 이하 과징금**(§82조 ② 1호)

종 전	개 정
공사예정금액 2억원 미만 전문공사 에 대하여 종합업체의 원도급 수주를 한시적 제한(~'23.12.31)	공사예정금액* 4.3억원 미만 전문공사 에 대하여 종합업체의 원도급 수주를 한시적 제한('24.1.1~'26.12.31) * 공사예정금액에는 <u>부가가치세</u> 와 <u>발주자가 제공한 재료비</u> 포함

- 이에 상응하여 **전문업체 간 컨소시엄을** 구성하여 종합공사에 공동도급으로 참여를 허용하는 제도의 **시행 시기를 3년간 유예**(부칙 개정)

종 전	개 정
전문업체 간 컨소시엄을 구성하여 종합공사에 공동도급으로 참여 를 허용 : <u>'24.1.1 ~</u>	전문업체 간 컨소시엄을 구성하여 종합공사에 공동도급으로 참여 를 허용 : <u>'27.1.1 ~</u>

건설공사의 시공자격

□ 건설공사의 시공자격 (법 제16조제1항)

원칙 건설공사를 도급 받으려는 자는 해당 건설공사를 시공하는 업종을 등록(제1항)

예외 다음의 경우, 해당 업종을 등록하지 아니하고도 도급 가능

① 전문건설사업자가 종합공사 원도급 가능한 경우

- 2개 업종 이상의 **전문업종을 등록한 전문건설사업자가** 그 업종에 해당하는 **전문공사로 구성된 종합공사**를 도급받은 경우(제1항제1호)
- 2인 이상의 전문사업자가 그 업종에 해당하는 전문공사로 구성된 종합공사를 **공정관리·하자책임** 구분 등을 고려 국토부령이 정하는 바에 따라 공동도급 받는 경우(제1항제3호)
 - * 전문간 컨소시엄을 구성하여 종합공사 원도급 참여는 '27. 1. 1.부터 허용 (부칙 제1조제3항)

② 종합건설사업자가 전문공사 도급 가능한 경우

- 종합업종이 시공 가능한 시설물을 대상으로 하는 **세부 전문공사의 원·하도급 허용** (제1항제4호)
 - 종합업체의 4.3억원 미만 전문공사 원도급은 '27. 1. 1.부터 허용

건설공사의 시공자격

③ 주계약자 공동도급의 경우

- 전문공사를 시공할 수 있는 자격을 보유한 건설사업자가 전문공사에 해당하는 부분을 시공하는 조건으로 하여 종합공사를 시공할 수 있는 자격을 보유한 건설업자가 종합적인 계획, 관리 및 조정을 하는 공사를 공동으로 도급하는 경우(제1항제2호)
- ☞ 종합건설업체가 주계약자 공동도급의 부계약자로 참여 가능하고, 2개 이상의 전문건설업종을 등록한 전문건설업체도 주계약자 참여 가능

□ 종합·전문 상호시장 진출시 구비요건 (법 제16조제3항)

- **상대 업역 진출시 해당 공사를 시공하는 업종의 등록기준을 입찰참가 등록마감일**
(수의계약: 계약체결 전)까지 갖추고 이를 **시공 중에도 유지**하여야 함
- 다만, 2개 업종이상의 전문공사를 등록한 전문건설업체가 해당 업종의 전문공사로 구성된 종합공사를 하도급 받는 경우는 제외

건산법상 하도급 제도

□ 하도급 제도(§29)

① 일괄하도급 금지(제1항)

- 도급받은 건설공사 전부 또는 부대공사를 제외한 주요 부분 전부를 다른 건설사업자에게 하도급 불가
 - 다만, 수급인이 계획·관리 및 조정하는 경우로서 **2인 이상의 건설사업자에게 분할하여** 하도급하는 경우로서 아래 요건의 어느 하나에 해당하는 경우 예외적으로 가능
- ㉠ 전문공사를 업종별로 분할하여 전문공사를 시공할 수 있는 자격을 보유한 건설사업자에게 각각 하도급 하는 경우
- ㉡ 도서지역 또는 산간벽지에서 행해지는 공사로서 당해 지역의 중소건설사업자 또는 협력업자에게 하도급하는 경우

② 전문공사의 하도급 제한 (제2항)

- 다만, ㉠ 발주자 서면 승낙 및 ㉡ 대통령령으로 정하는 요건*(종합업체가 전문공사를 도급받은 경우에 한함)에 해당하는 경우 **예외적 하도급 가능**
- * 도급받은 전체공사금액의 20%초과하지 않는 경우로서 신기술·특허공법 등이 적용되는 공사

일괄하도급 관련 판례(대법원 2008.4.24, 2006두8198)

구 건설산업기본법(2004. 12. 31. 법률 제7306호로 개정되기 전의 것) 제29조 제1항 본문, 같은 법 시행령(2005. 6. 30. 대통령령 제18918호로 개정되기 전의 것) 제31조 제1항, 제21조 제1항 등의 규정은 건설업자에 대하여 그가 도급받은 건설공사의 ‘전부’나 ‘부대공사에 해당하는 부분을 제외한 주된 공사의 전부’를 다른 건설업자에게 하도급하는 것을 금지하고 있으므로, 건설공사 중 부대공사만을 하도급하거나 부대공사를 제외한 주된 공사의 일부를 하도급하는 행위는 하도급 금지대상에 포함되지 않는다고 할 것이다. 그리고 수급인이 발주자로부터 도급받은 건설공사를 하수급인에게 하도급하는 경우 그 하도급이 위 금지규정에 위반하였는지 여부를 판단함에 있어서는 원도급금액과 하도급금액, 하도급금액이 원도급금액에서 차지하는 비중 외에도 발주자로부터 도급받은 전체 건설공사 및 하도급한 공사의 내용, 하도급한 공사가 전체 공사에서 차지하는 위치, 하도급한 공사의 수급인과 하수급인이 실제 시공한 각 공사의 내역, 건설업자의 업종 등을 참작하여 주된 공사가 무엇인지를 확정한 다음, 주된 공사의 전부가 하도급되었는지를 살펴보아야 할 것이다.

건산법상 하도급 제도

③ 하도급받은 건설공사에 대한 재하도급 제한(제3항)

- **종합건설사업자가 재하도급 가능한 경우** : 하도급받은 종합건설사업자가 직접시공이 원칙이나, 발주자의 서면승낙을 받아 전문건설사업자에게 재하도급 가능
[법제처 법령해석, 22.4.6] 종합건설사업자는 그 하도급받은 **전문공사**를 전문건설사업자에게 다시 하도급할 수 없음
- **전문건설사업자가 재하도급 가능한 경우** : ㉠ 수급인의 서면 승낙 및 ㉡ 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우 예외적으로 재하도급 가능

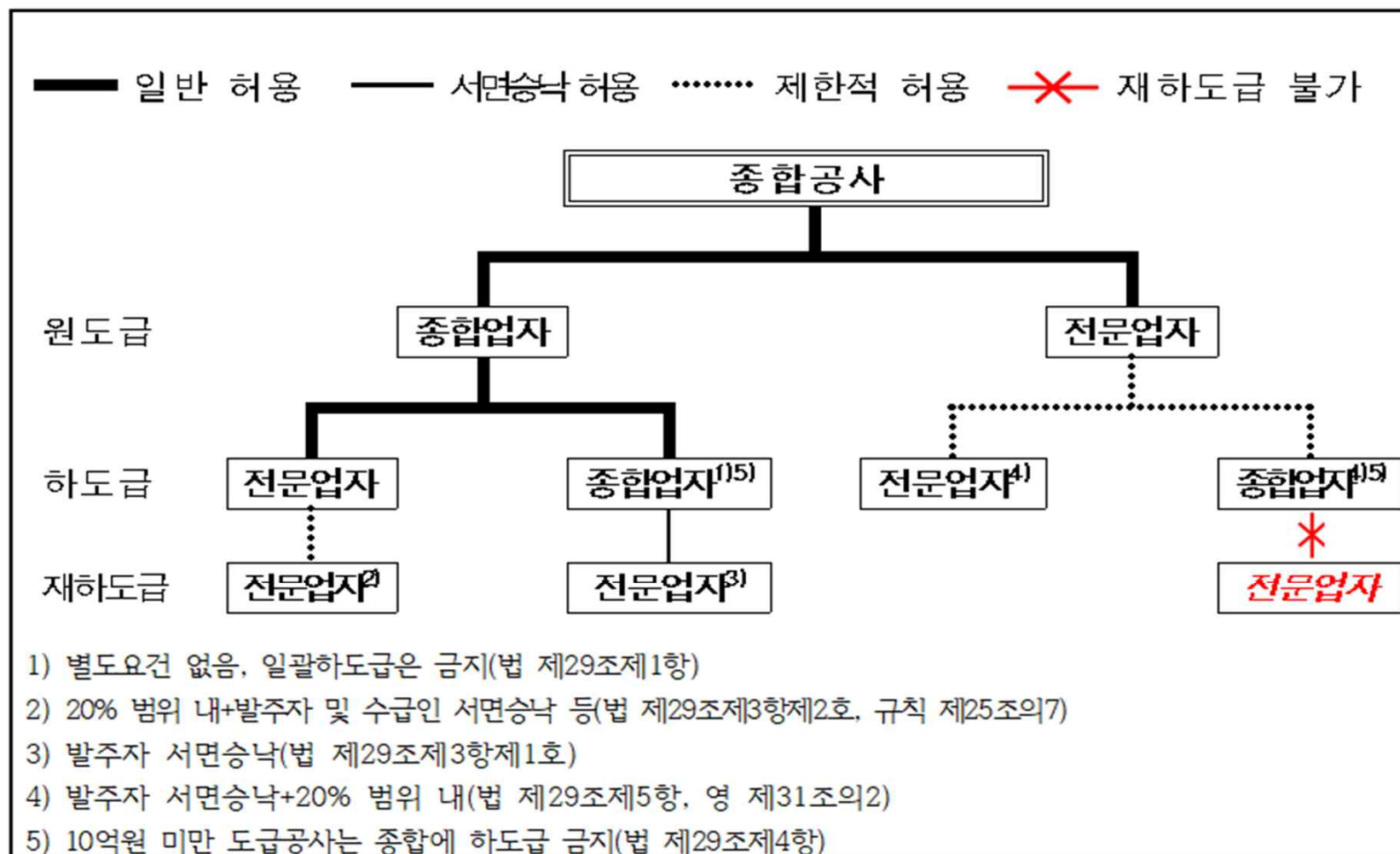
④ 종합건설사업자가 도급받은 종합공사에 대한 하도급 (제4항)

- 도급받은 건설공사의 일부를 종합건설사업자에게 대해 하도급 가능(서면승낙 x)
- 다만, 10억원 미만의 건설공사를 원도급(전문업체를 포함)받는 경우에는 전문건설사업자에게만 하도급 가능(종합건설사업자에게 하도급 불가)

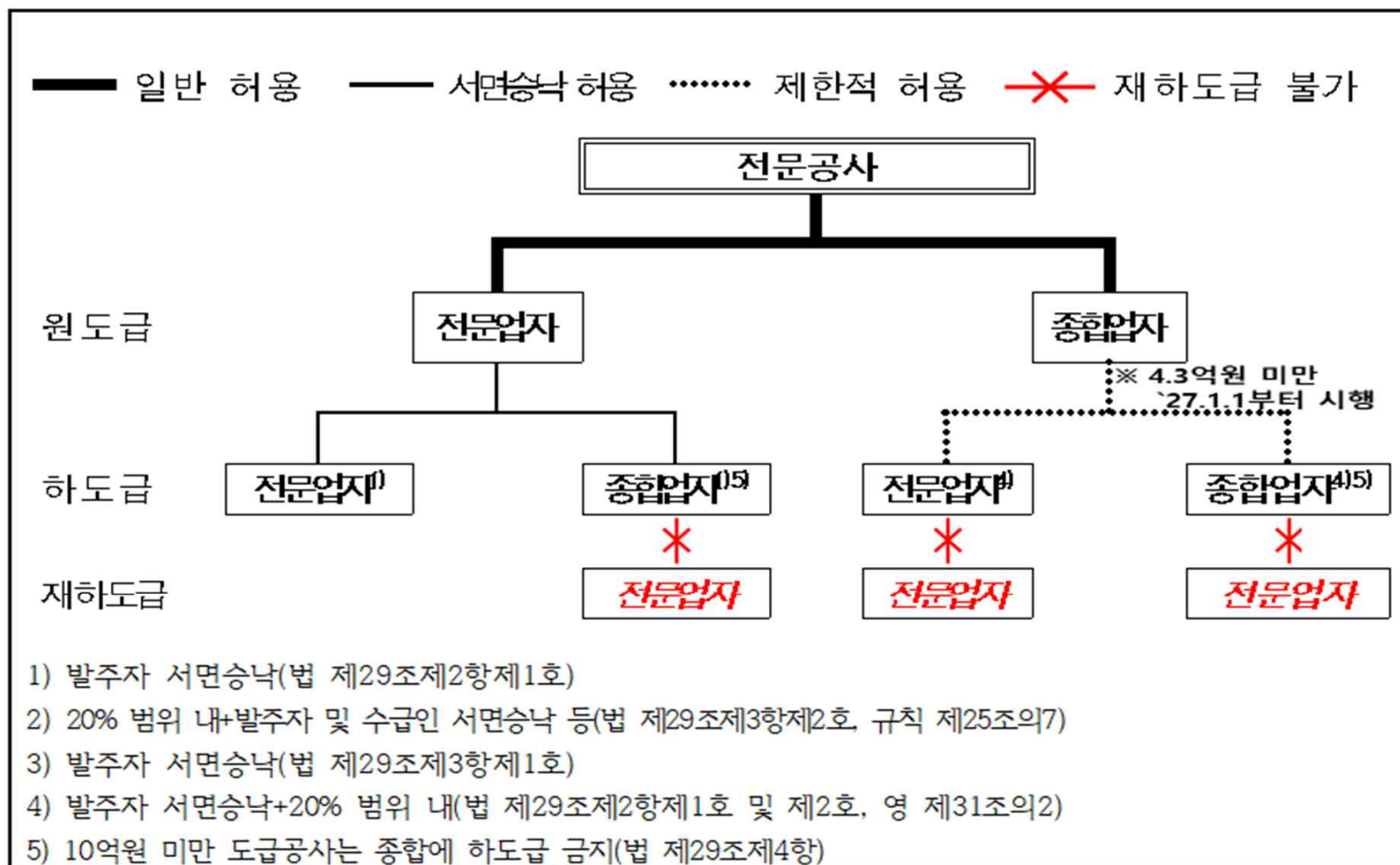
⑤ 전문건설사업자가 도급받은 종합공사에 대한 하도급 제한(제5항)

- ㉠ 발주자 서면 승낙 및 ㉡ 대통령령으로 정하는 요건*에 해당하는 경우 예외적 가능
* 도급받은 전체공사금액의 20%초과하지 않는 경우로서 신기술 · 특허공법 등이 적용되는 공사

건산법상 하도급 제도



건산법상 하도급 제도



하도급 계약 등의 통보 의무

□ 건산법상 하도급 제한 위반시 처벌 (§29 ① ~ ⑤)

- 위반시(행정처분) : 1년 이내 영업정지 또는 30% 이하 과징금 (§82 ③ 3호)
- 위반시(형사처벌) : 3년이하 징역 또는 3천만원 이하 벌금 (§96 4호)

□ 하도급계약 등의 통보 의무 (§29 ⑥)

- 도급받은 공사의 일부를 하도급(재하도급 포함)한 건설사업자와 재하도급을 승낙한 자는 하도급계약을 체결하거나 다시 하도급하는 것을 승낙한 날부터 **30일 이내**에 발주자에게 **하도급계약 내용을 통보**해야 함
 - 하도급계약 등을 **변경 또는 해제한 경우도 동일**
 - ※ 하도급계약 통보서 첨부서류 : 하도급계약서(변경계약서 포함) 사본, 하도급공사내역서 및 예정공정표, 특수조건 사본(특수조건이 있는 경우에 한함), 현장설명서(현장설명을 실시한 경우에 한함), 하도급계약이 공동도급형태로 체결된 경우 하수급인의 공동수급협정서('20.10.7 신설) 등
 - (미통보) 500만원이하 과태료 (§99 5호)
 - (거짓 통보) 6개월 이내 영업정지 또는 과징금 (§82 4호)
- 단, 발주자로부터 하도급에 관하여 서면승낙을 받은 경우에는 통보의무 없음

건설현장 불법하도급 집중단속(23.9.20, 국토부 보도자료)

건설현장 불법하도급 100일(5.23 ~ 8.30) 집중단속 결과

I. 단속개요

- ☐ (추진배경) 건설현장 정상화를 위한 社측 불법행위 단속

* 관계부처 합동 건설현장 불법행위 근절대책(23.2.21), 민당정 후속대책(23.5.11)

- ☐ (단속기간) '23. 5. 23 ~ 8. 30 < 100일 >

- ☐ (단속대상) 불법하도급 의심 508개 건설 현장 < 공공 273개, 민간 235개 >

< 단속대상 선정기준 >

- ☐ (단속대상) '23년 4월말 기준 공정률 50%~80% 공사 9,937건' 중 선정

① (전자대금지급시스템) 노무비 지급률 하위 5% 공사(공공: 3,681건)

② (퇴직공제부금 납부율) 당초 신고 대비 50% 미만 공사(공공: 518건, 민간: 517건)

③ (전자카드 발급률) 당초 신고 대비 70% 미만 공사(공공: 286건, 민간: 344건)

- 기준 2개 이상 해당 공사 508건(공공 273건, 민간 235건) 선정

- ☐ (단속방법) 지방청·공공기관 계약담당자 2~3명이 1팀을 구성, 1팀 1일 1현장 불시 현장방문, 현장 보관 서류 점검 및 관계자 대면조사

* 총 25개팀, 1,248명(본부 12, 청 729, 공공기관 413, 지자체 94) 투입

II. 단속결과

- ☐ (적발현장) 179개 현장(35.2%)

- ☐ (적발건) 333건 : 무자격자 하도급 221건(66.4%), 재하도급 111건(33.3%), 일괄하도급 1건(0.3%)

- ☐ (적발업체) 249개 : 원청 156개(62.7%), 하청 93개(37.3%)

○ (불법시공) 223개 : 무등록 업체 159개(71.3%), 무자격 업체 64개(28.7%)

건설현장 불법하도급 집중단속(23.9.20, 국토부 보도자료)

< 단속결과 총괄표 >

구 분	누계	서울청	원주청	대전청	익산청	부산청
단속 현장 수	508개	161개	26개	89개	104개	128개
적발 현장 수 (적발률 %)	179개 (35.2)	68개 (42.2)	6개 (23.1)	40개 (44.9)	29개 (27.9)	36개 (28.1)
불법하도급 업체 수 (원청/하청)	249개 (156/93)	86개 (37/49)	12개 (12/-)	63개 (51/12)	44개 (27/17)	44개 (29/15)
불법하도급 건수	333건	150건	6건	69건	53건	55건
무자격자 하도급	221건	91건	6건	54건	34건	36건
무등록 시공업체 수	159개	82개	3개	31개	25개	18개
무자격 시공업체 수	64개	10개	3개	23개	10개	18개
재하도급(중복 ¹⁾)	111건(77)	58건(47)	-	15건(6)	19건(16)	19건(8)
일괄하도급	1건	1건	-	-	-	-

* 1) 하청이 무자격자에게 재하도급을 준 경우

- ☐ (임금부적정지급) 116개 현장 : 시공팀장* 일괄 수령 74개, 인력 소개소 일괄수령 51개 * 팀장 수 : 290명

< 임금 부적정 지급 현황 >

구 분	누계	서울청	원주청	대전청	익산청	부산청
임금 부적정 지급 현장수	116 ²⁾ 개	38개	15개	15개	8개	40개
시공팀장 일괄수령 현장수(팀장수)	74개(290)	27개(107)	4개(13)	10개(35)	6개(13)	27개(122)
인력소개소 일괄수령 현장수	51개	14개	12개	7개	2개	16개

* 2) 시공팀장·인력소개소 일괄수령 중복현장 : 9개

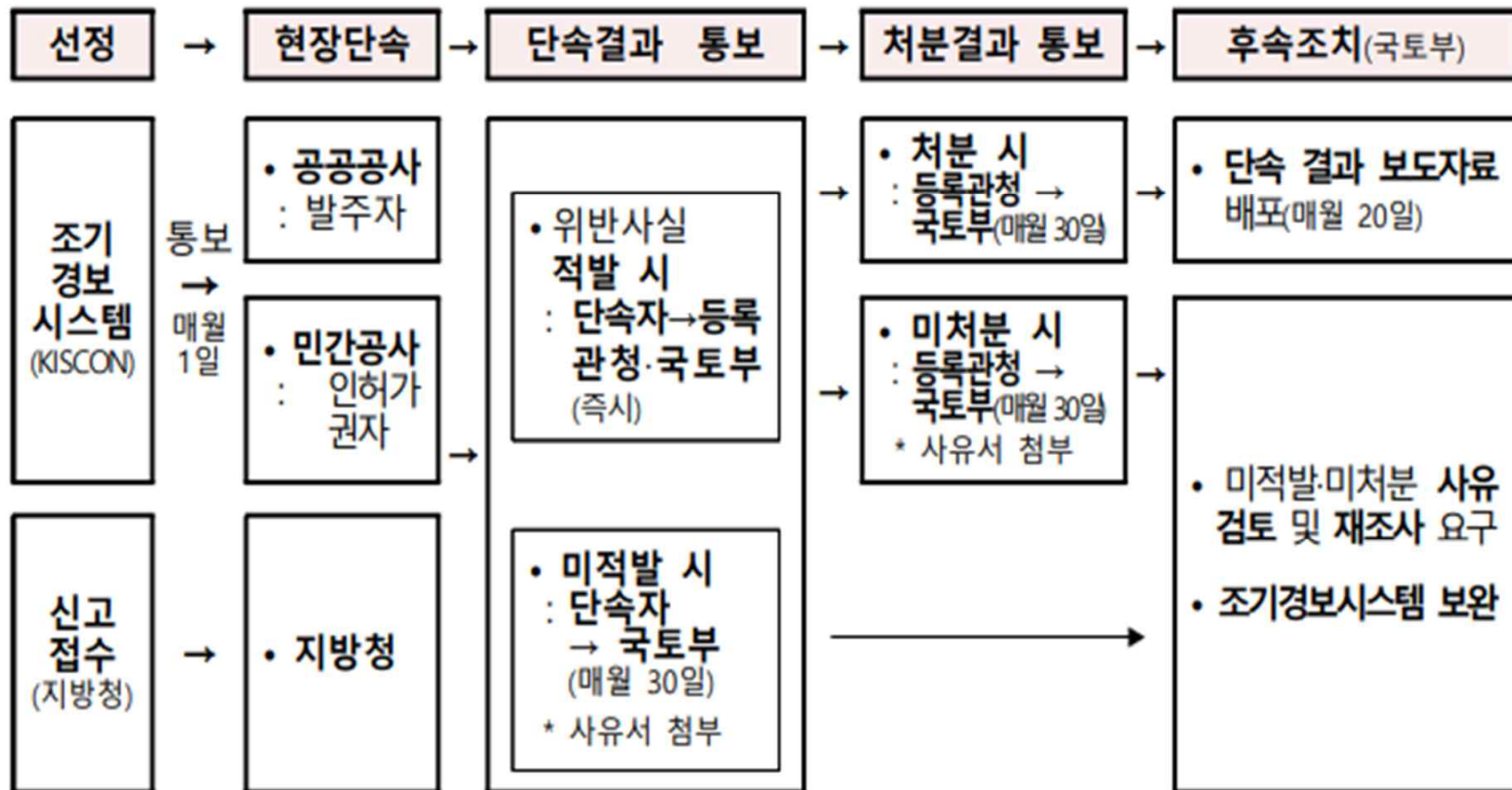
- ☐ (기타 불법행위) 203개 업체 314건 : 하도급 미통보, 하도급계약 미체결, 하도급 대금지급 보증서 미발급, 감리원 하도급 관리소홀 등

< 기타 불법행위 적발 건수 현황 >

구 분	건수	위반시 제재
하도급 미통보	240	과태료 100만원
하도급계약 미체결	30	과태료 150만원
하도급대금지급 보증서 미발급	21	시정명령, 영업정지 2개월 또는 과징금 4천만원
감리원 하도급 관리 소홀	11	벌점 3점
현장대리인 무단이탈	5	시정명령, 과태료 50만원
건설기계대여대금 지급보증서 미제출	3	시정명령, 2개월 또는 과징금 4천만원
건설기술인 미배치	3	시정명령, 1년 이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금
전자카드 미발급	1	과태료 100만원

건설현장 불법하도급 집중단속(23.9.20, 국토부 보도자료)

< 불법하도급 상시단속 절차 >



페이퍼컴퍼니 단속 현황

참고

페이퍼컴퍼니 단속 현황(국토부 보도자료 발췌 `23.12.12)

□ 추진 경과

- '22년부터 국토교통부 소속·산하기관 발주공사의 낙찰예정자 대상으로 페이퍼컴퍼니 여부를 검토*

* 총 369개 낙찰예정자를 단속하여 25개 업체 적발

□ 2023년 단속결과

- (대상) 국토교통부 소속·산하기관 공사 발주공고문에 공사현장 지역의 업체들만 참여하도록 제한한 공사 중 금액이 10억원 미만인 공사의 낙찰예정자

< 페이퍼컴퍼니 단속 절차 >



- (결과) 690개 낙찰예정자 중 적정기술인 미보유, 사무실 기준 미충족 등 15개 업체를 적발하여 조치(6개월 영업정지)

□ 향후 계획

- 국토교통부 소속·산하기관 공사 대상 페이퍼컴퍼니 단속 지속 수행