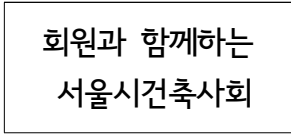


서울특별시건축사회

1965. 10. 23 설립



수신자 **회원, 공사감리자**

(참 조)

제 목 **2021년 「허가권자 지정 건축물공사감리 계약서」 개정안내**

1. 건축문화발전을 위한 노고에 감사드립니다.
2. 우리회에서는 건축법령 개정에 따른 건축공사감리업무 내용을 적용한 『허가권자 지정 건축물 공사감리 계약서』를 개정하여 알려드리오니 공사감리 관련업무에 참고하여 주시기 바랍니다.

- 다 음 -

허가권자 지정 건축물 공사감리계약서 개정

현 행	개 정(안)
<p>제7조(감리업무의 수행)</p> <p>③ 건축법 시행령 제19조 제5항의 수시 또는 필요할 때 공사현장에서 공사감리를 수행하여야 할 때는 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 공사현장과 건축허가도서 비교 확인 2. 공사 착공 시 터파기 및 기준틀 확인 3. 기초공사 철근 배근 완료 4. 각층 바닥 철근 배근 완료 5. 지붕슬래브 철근 배근 완료 6. 단열 및 창호공사 완료 시 7. 마감공사 완료 시 8. 사용승인 신청 전 <p>⑤ <신 설></p>	<p>제7조(감리업무의 수행)</p> <p>③ 건축법 시행령 제19조 제5항의 수시 또는 필요할 때 공사현장에서 공사감리를 수행하여야 할 때는 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 공사착공 시 공사현장과 건축허가 도서 비교 확인 2. 터파기 및 기준틀 확인 3. 각층 바닥 철근 배근 완료 4. 단열 및 창호공사 완료 시 5. 마감공사 완료 시 6. 사용검사 신청 전 <p>⑤ <u>건축법 시행령 제19조제6항에 따른 깊이 10미터 이상 토지 굴착공사 또는 높이 5미터 이상 옹벽공사 등의 공사를 감리하는 경우 해당 공사 기간 동안 건축, 토목분야 건축사보를 배치하여 감리업무를 수행하여야 한다.</u></p>
<p>제15조(공사감리비의 산출기준 및 지불방법)</p> <p>① ~ ⑤ 생략</p> <p>⑥ <신 설></p>	<p>제15조(공사감리비의 산출기준 및 지불방법)</p> <p>① ~ ⑤ 현행과 같음</p> <p>⑥ <u>제7조제5항에 따른 감리업무 수행시 해당 공정은 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무 범위와 대가기준」 제14조제2항에 따른 실비 정액가산식을 준용한다.</u></p>

- 개정이유 : 공사감리자는 허가권자 지정 건축물 중 건축법시행령 제19조제 6항에 따른 토목공사 수행시 건축, 토목분야 건축사보를 해당 공사기간 중 공사현장에 상주토록 개정 됨에 따라 추가된 상주감리 업무에 대한 감리대가 기준을 적용하여 허가권자 지정 건축물 공사감리계약서를 개정 시행코자 함.

따로붙임 : 허가권자 지정 건축물공사감리 계약서 1부. 끝.

서울특별시건축사회장



담 당(기안) 최고미	건축팀장 차재엽	사무처장 구철희	부회장 안경희	회 장 김재록
부회장(공람) 유준호	부회장(공람) 최병훈			
협 조 자				
시 행	건축 2250 - 379	(2021. 05. 12.)	접 수	
우)06643	서울특별시 서초구 효령로 317 (서초동), 7층			www.sira.or.kr
전 화	02-581-5715	전 송 02-523-2284		www.facebook.com/siraseoul

건축공사감리 계약조건

제1조(총칙) 건축공사감리 계약(이하“이 계약”이라 한다.)은 건축주가 「건축법」 제25조 제2항에 따라 허가권자가 지정한 건축사에게 위탁한 건축공사감리업무(이하 “감리업무”라 한다.)의 수행에 필요한 상호간의 권리와 의무 등을 정한다.

제2조(용어의 정의) ① 이 계약의 용어는 「건축법」 및 「건축사법」 등에 따르며 다음과 같다.

1. “건축주”란 「건축법」 제2조 제1항 제12호에 따라 건축물의 건축·대수선·용도변경, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조(이하 “건축물의 건축 등”이라 한다.)에 관한 공사를 발주하거나 현장 관리인을 두어 스스로 그 공사를 하는 자를 말한다.
2. “공사감리자”란 「건축법」 제2조 제1항 제15호에 따라 자기의 책임(보조자의 도움을 받는 경우를 포함한다.)으로 이 법에서 정하는 바에 따라 건축물, 건축설비 또는 공작물이 설계도서의 내용대로 시공되는지를 확인하며, 관련 규정에 따라 지도·감독하는 자를 말한다.
3. “허가권자”란 건축물의 건축 등과 관련된 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장을 말한다.
4. “설계도서”란 「건축법」 제2조 제1항 제14호에 따라 건축물의 건축 등에 관한 공사용도면, 구조 계산서, 시방서, 그 밖에 공사에 필요한 서류를 말한다.
5. “공사시공자”란 「건축공사 감리세부기준(국토교통부고시 제2015-723호)(이하 “감리세부기준”)」 1.3(용어의 정의) 제3호에 따라 「건설산업기본법」 제2조 제4호에 따른 건설공사를 하는 자를 말한다.
6. “설계자”란 「건축법」 제2조 제1항 제13호에 따라 자기의 책임(보조자의 도움을 받는 경우를 포함한다.)으로 설계도서를 작성하고 그 설계도서에서 의도하는 바를 해설하며, 지도하고 자문에 응하는 자를 말한다.
7. “감리보조자”란 공사감리자를 보조하여 건축공사 감리업무를 수행하는 자를 말한다. 「건축법시행령」 제19조 제5항의 건축사보는 감리보조자로 본다.
8. “허가권자 지정 건축물”이란 건축법 시행령 제19조의2 제1항에 의한 각호의 건축물을 말한다.

제3조(계약문서) ① 계약문서는 계약서 표지, 이 계약조건, 건축공사 감리비 산출내역서(붙임)로 구성되며, 상호 보완의 효력을 가진다.

② 건축주는 공사감리자에게 다음 각 호에 해당하는 문서를 무상으로 제공하여야 한다.

1. 건축허가필증 및 허가조건 등 관련 문서
2. 지장물 철거 등에 관한 자료
3. 허가 시 제출한 관련서류 및 건축법 시행규칙 [별표2]에 해당하는 설계도서
4. 공사착공 신고서류 및 건축법 시행규칙 [별표4의2]에 해당하는 설계도서
5. 지반 및 지질 조사서 등 지내력 확보에 관한 자료
6. 기타 감리업무 수행에 필요한 사항

- ③ 이 계약과 관련하여 계약당사자간에 주거나 받은 통지문서 등은 계약문서로서의 효력을 가진다.
- ④ 공사감리자는 제2항 각 호 중 어느 하나의 문서가 공사하기에 불가능하거나 명백하게 모순이 발생하는 경우 건축주에게 보완하도록 문서로 요청할 수 있다. 감리자의 보완요청이 있을 경우 건축주는 이를 즉시 보완하여 공사에 지장이 없도록 하여야 한다.
- ⑤ 이 계약조건 외에 계약의 당사자 어느 한쪽에 현저하게 불공정한 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 특약은 그 부분에서만 무효로 한다.
 1. 계약체결 이후 업무의 변경, 경제상황의 변동에 따라 발생하는 계약금액의 변경을 타당한 이유 없이 인정하지 아니하거나 그 부담을 상대방에게 전가하는 특약
 2. 계약체결 이후 공사내용의 변경에 따른 계약기간의 변경을 타당한 이유 없이 인정하지 아니하거나 그 부담을 상대방에게 전가하는 특약
 3. 이 계약의 형태와 공사내용 등 모든 사실에 비추어 계약체결 당시 예상하기 어려운 내용에 대하여 상대방에게 책임을 전가하는 특약
 4. 계약내용에 대하여 구체적인 정함이 없거나 계약의 당사자 간 이견이 있을 경우 그 처리 방법 등을 일방의 의사에 따르도록 함으로써 상대방의 정당한 이익을 침해하는 특약
 5. 계약불이행에 따른 계약의 당사자 손해배상책임을 과도하게 경감하거나 가중하여 정함으로써 상대방의 정당한 이익을 침해하는 특약
 6. 「민법」 등 관계 법령에서 인정하고 있는 상대방의 권리를 타당한 이유 없이 배제하거나 제한하는 특약

제4조(통지방법) ① 계약의 당사자는 계약내용과 관련된 사항을 통지할 때에는 서면으로 하는 것을 원칙으로 하며, 건축주와 협의에 의해 전자적 기록매체를 이용하는 것도 가능하다.

② 통지를 받은 날로부터 7일 이내에 회신이 없는 경우 통지내용을 승낙한 것으로 본다.

③ 계약의 당사자는 주소나 연락방법이 변경되는 경우 지체 없이 서면으로 통지하여야 하며, 건축주와 협의에 의해 전자적 기록매체를 이용하는 것도 가능하다.

제5조(법령의 준수) 계약의 당사자는 건축과 관련된 법령(이하 “법령”이라 한다.)을 준수하여야 한다.

제6조(보증 등) 건축주가 이 계약에 대한 의무 이행보증을 요구하는 경우, 공사감리자는 공사감리비 지급보증을 요청할 수 있다.

제7조(감리업무의 수행) ① 공사감리자는 건축법 시행령 제19조의 제5항에 의해 수행하고, 추가 업무에 대하여는 별도의 감리비를 산정한다. 다만, 토목·소방·통신·전기설비·구조 등 타 법령 등에 따라 감리업무를 분리하여 위탁하는 경우 분리 위탁받은 감리자는 이 계약 공사감리자의 확인을 받아야 한다.

- ② 건축주는 제1항의 단서조항에 따라 감리업무를 분리하여 위탁하는 경우 공사감리자에게 업무조정 대가로 계약금액의 20%의 금액을 추가 지불하여야 한다.
- ③ 건축법 시행령 제19조 제5항의 수시 또는 필요할 때 공사현장에서 공사감리를 수행하여야

할 때는 다음 각 호와 같다.

1. 공사현장과 건축허가도서 비교 확인
 2. 공사 착공 시 터파기 및 기준틀 확인
 3. 기초공사 철근 배근 완료
 4. 각층 바닥 철근 배근 완료
 5. 지붕슬래브 철근 배근 완료
 6. 단열 및 창호공사 완료 시
 7. 마감공사 완료 시
 8. 사용승인 신청 전
- ④ 허가권자 지정 건축물 공사감리 세부기준에 따른 체크리스트의 ‘기본업무’ 및 ‘기본 외 업무’ 항목에서 감리자의 업무는 기본업무로 한정한다.
- ⑤ 건축법 시행령 제19조제6항에 따른 깊이 10미터 이상 토지 굴착공사 또는 높이 5미터 이상 용벽공사 등의 공사를 감리하는 경우 해당 공사 기간 동안 건축, 토목분야 건축사보를 배치하여 감리업무를 수행하여야 한다.

제8조(업무의 착수시기) ① 공사감리자는 착수일부터 감리업무를 착수하여야 한다.

② 건축주는 착수일 3일전까지 착공일자를 공사감리자에게 통지하여야 한다. 다만, 건축주의 귀책사유로 공사감리자가 감리업무를 착수할 수 없는 경우에는 건축주는 실제 착수일의 7일 이전에 실제 착수일을 공사감리자에게 통보하여야 한다.

제9조(감리보조자) 공사감리자를 대리하여 감리보조자가 감리업무를 수행하는 경우에는 공사감리자가 수행한 것으로 본다.

제10조(감리보고서 등) ① 공사감리자는 감리중간보고서, 감리완료보고서를 건축주에게 제출한다.

② 공사감리자는 감리 일지를 기록, 유지한다.

제11조(설계변경) ① 건축주 또는 공사시공자는 건축허가 및 착공신고 시 제출한 설계도서를 변경하고자 할 때에는 설계자 및 공사감리자와 미리 협의하여야 한다.

② 제1항에 따른 설계변경의 경우 설계자가 관련도서 수정 후 건축주를 통해 공사감리자와 공사시공자에게 전달해야 하며 건축주는 공사감리자에게 추가감리업무로 인하여 발생하는 보수를 지불하여야 한다.

제12조(계약사항의 변경) ① 건축주는 계약의 목적을 이행하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 공사감리자에게 계약변경을 요청하여야 한다.

1. 추가업무의 수행
2. 감리업무 계약기간의 변경
3. 감리보조자의 추가배치

② 제1항에 따른 계약사항의 변경으로 인한 감리대가는 공사감리비 산출내역서(붙임)를 기준으로 공사금액 및 공사기간을 고려하여 정산한다.

- ③ 건축주는 계약기간의 단축, 공사면적의 증감 또는 공사비가 절감된 경우에도 계약금액을 감액하여서는 아니 된다.

제13조(공사감리업무 일시중지) ① 건축주는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 감리업무의 전부 또는 일부의 일시중지를 공사감리자에게 요청할 수 있다.

1. 공사계약이 해제 또는 해지된 경우
 2. 공사의 수행이 일시중지된 경우
- ② 건축주는 제1항에 따라 감리업무를 중지시킬 경우에는 그 일시 수행중지일로부터 7일 이전에 공사감리자에게 그 사유 및 기간을 통지하여야 한다. 건축주가 공사중지 요청을 하지 않은 경우, 감리업무는 수행된 것으로 본다.
 - ③ 건축주는 감리업무의 중지기간이 1개월을 초과하거나 공사시공자가 변경된 경우, 공사감리자에게 감리업무 재개여부를 서면으로 통지하여야 한다.
 - ④ 공사감리자는 건축주로부터 제3항에 따른 감리업무 재개요청이 있는 경우 잔여 공사감리비는 아래 산식에 의한 기성고 비율 산정방식에 따라 정산을 요청할 수 있다.

※ 기성고 비율 = (기시공부분에 소요된 공사비) / (기시공부분에 소요된 공사비 + 미시공부분에 소요된 공사비)

- ⑤ 공사감리자는 제1항에 따라 감리용역의 수행이 중지된 경우에는 건축주에게 계약기간의 연장을 청구할 수 있다. 이 경우 연장기간 동안의 업무에 대하여 제15조의 규정을 준용한다.

제14조(계약기간의 연장) ① 공사감리자는 계약기간 내에 다음 각 호의 어느 하나가 발생한 경우에는 계약기간 종료 전에 건축주에게 계약기간의 연장을 청구할 수 있다. 다만, 연장사유가 계약기간 내에 발생하여 계약기간 경과 후 종료된 경우에는 연장사유가 종료된 후 즉시 계약기간의 연장을 신청 하여야 한다.

1. 공사감리자의 책임이 아닌 사유로 공사기간이 연장된 경우
 2. 건축주 또는 공사시공자의 책임 있는 사유로 감리업무의 착수가 30일을 초과함에 따라 완공예정일의 지연이 예상되는 경우
 3. 건축주 또는 공사시공자의 책임 있는 사유로 공사의 수행이 중단되는 경우
 4. 제20조에 따른 불가항력의 사유로 공사기간이 연장된 경우
 5. 제13조에 따른 계약사항의 변경으로 인하여 계약기간의 연장이 필요한 경우
- ② 공사감리자는 제1항에 따라 계약기간의 연장을 청구할 때에는 구체적인 사유를 기재한 계약기간 연장신청서를 건축주에게 제출하여야 한다.
 - ③ 건축주는 제2항에 따라 계약기간 연장신청서를 접수한 때에는 지체 없이 당해 업무가 적절히 수행될 수 있도록 계약기간의 연장 등의 필요한 조치를 하여야 한다.
 - ④ 제3항에 따라 계약기간을 연장한 경우 연장 기간 동안의 업무에 대해서는 제12조 제2항을 준용한다.
 - ⑤ 연장된 계약기간에 따른 계약금액의 증액은 최초 계약기간에 대한 연장 계약기간의 비율을 최초 총계약금액에 적용하여 산출한다.

제15조(공사감리비의 산출기준 및 지불방법) ① 공사감리비는 건축공사 내역서 또는 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 ‘별표5. 건축공사감리 대가요율’을 준용하며, 이때 공사비는 건물신축단가표(한국감정원)의 평균값을 적용한다.

② 공사감리비의 지불시기 및 지불금액은 다음과 같다.

지불일	지불금액(VAT별도)	비고
계약일	₩	50%
공사감리완료보고서 제출시	₩	50%
합계	₩	100%

③ 건축주는 제2항에 따른 각 지불일 기준으로 3일 이내에 대가를 지급하지 못하는 경우에는 지체일수에 당해 미지급금액에 대하여 시중은행의 일반자금대출시 적용되는 연체이자율을 곱하여 산출한 금액을 이자로 지급하여야 한다. 다만, 제20조에서 정하는 불가항력의 사유로 인하여 대가를 지급할 수 없는 경우에는 당해 사유가 존속하는 기간은 지체일수에 산입하지 아니한다.

④ 제2항 및 제3항에 따른 대가 및 이자는 현금으로 지급하여야 한다.

⑤ 제1항의 공사내역서는 『건축공사 설계내역서 작성방법』(조달청) 및 『토목·건축·설비공사 수량산출기준지침서』(국토교통부)에 의해 작성된 내역서를 말한다.

⑥ 제7조제5항에 따른 감리업무 수행시 해당 공정은 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제14조제2항에 따른 실비정액가산식을 준용한다.

제16조(보수의 조정) 감리업무의 수행기간이 1년을 초과하는 경우에 이 기간 동안 한국엔지니어링진흥협회가 통계법에 의하여 조사·공포한 노임단가에 변경이 있을 경우 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 시행규칙 제74조에 따라 계약당사자가 협의하여 보수를 조정하여야 한다.

제17조(공사감리 업무 중단 시의 보수 지불) ① 건축주의 귀책사유로 인하여 감리업무의 전부 또는 일부가 중단된 경우에 건축주는 공사감리자가 이미 수행한 공사감리 업무에 대하여 중단된 시점까지의 비율로 산정한다.

② 이미 수행한 공사감리업무의 비율은 약정 감리계약기간 대비 감리수행기간(착공일부터 감리중단 시까지의 일수)의 비율로 산정한다.

③ 공사감리자의 귀책사유로 인하여 감리업무의 전부 또는 일부가 중단된 경우에는 건축주는 공사감리자가 지출한 실비를 제외한 금액을 협의하여 정산한다.

제18조(계약의 양도 및 변경) 각 계약당사자들은 상대방의 승낙 없이는 이 계약상의 권리·의무를 제3자에게 양도, 대여, 담보 제공 등의 처분행위를 할 수 없다.

제19조(불가항력) 불가항력이라 함은 지진, 태풍, 홍수, 폭설 기타 악천후, 전쟁, 전염병, 폭동 기타 계약당사자의 통제범위를 초월하는 사태의 발생 등의 사유(이하 “불가항력의 사유”라 한다.)로 인하여 계약당사자 누구의 책임에도 속하지 아니하는 경우를 말한다.

제20조(건축주의 계약해제, 해지) ① 건축주는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 계약의 전부 또는 일부를 해제, 해지할 수 있다.

1. 공사감리자가 관할 행정청으로부터 면허 또는 등록의 취소
 2. 공사감리자가 금융기관의 거래정지 처분, 어음 및 수표의 부도, 제3자에 의한 가압류·가처분·강제집행·성년후견인지정·파산선고 또는 회사정리의 신청 등으로 계약이행이 곤란한 경우
 3. 공사감리자가 상대방의 승낙 없이 계약상의 권리 또는 의무를 양도한 경우
 4. 공사감리자의 사망, 실종, 질병 등의 사유로 계약이행이 불가능한 경우
- ② 천재지변 등 불가항력의 사유로 계약이행이 곤란하게 된 경우에는 상대방과 협의하여 계약을 해제, 해지할 수 있다.
- ③ 공사감리자는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 해제, 해지 사유가 발생한 경우에는 건축주에게 지체 없이 통지한다.
- ④ 건축주는 제1항에 따라 계약을 해제, 해지하고자 할 때에는 공사감리자에게 14일 전에 해제(해지) 의사를 통지한다.

제21조(공사감리자의 계약해제, 해지) ① 공사감리자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 계약의 전부 또는 일부를 해제, 해지할 수 있다.

1. 건축주의 공사감리업무 일시중지 통지 없이 1개월 이상 공사감리 업무를 수행할 수 없게 된 경우
 2. 건축주가 공사감리자의 업무를 방해하거나 그 보수의 지불을 지연시켜 공사감리자의 업무가 중단되고 3개월 이내에 이를 재개할 수 없는 경우
 3. 건축주가 계약 당시 제시한 설계요구조건을 현저하게 변경하여 그 실현이 객관적으로 불가능한 것이 명백한 경우
 4. 건축주가 상대방의 승낙 없이 계약상의 권리 또는 의무를 양도한 경우
 5. 건축주가 공사감리자의 업무수행 상 필요한 자료를 제공하지 아니하여 공사감리자의 업무수행이 곤란하게 된 경우
 6. 건축주의 사망, 실종, 질병 등의 사유로 계약이행이 불가능한 경우
- ② 천재지변 등 불가항력의 사유로 계약이행이 곤란하게 된 경우에는 상대방과 협의하여 계약을 해제, 해지할 수 있다.
- ③ 건축주는 제1항 각호의 해제, 해지 사유가 발생한 경우에는 공사감리자에게 지체 없이 통지한다.
- ④ 공사감리자는 제1항에 따라 계약을 해제, 해지하고자 할 때에는 건축주에게 14일 전에 해제(해지) 의사를 통지한다.

제22조(공사감리자의 면책사유) ① 공사감리자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 책임을 지지 아니한다.

1. 건축주가 임의로 공사감리비의 지불을 지연시켜 업무가 중단된 경우
2. 공사시공자의 공사 중단으로 인하여 손해가 발생한 경우
3. 공사시공자가 제7조 제3항에 따른 공사감리자의 요청에 응하지 아니하고 임의로 공사를

계속 진행하여 손해가 발생한 경우

4. 공사시공자가 제9조에 따른 공사감리자의 현장 확인지도를 받지 아니하고 공사를 진행하여 손해가 발생한 경우
5. 제14조에 따라 감리업무가 중단된 경우
6. 건축물의 사용승인신청 이후 발생한 위법공사의 경우
7. 그밖에 감리업무가 아닌 다른 사유로 발생하는 민원

제23조(손해배상) 계약당사자는 제21조 및 제22조에 따른 계약의 해제, 해지 또는 상대방의 계약 위반으로 인하여 손해를 입은 경우에는 상대방에게 손해배상을 청구할 수 있다.

제24조(비밀보장) 계약당사자들은 업무수행 기간 동안 알게 된 상대방의 비밀을 제3자에게 누설하여서는 아니 된다.

제25조(분쟁해결) ① 계약에 별도로 규정된 것을 제외하고는 계약에서 발생하는 문제에 관한 분쟁은 계약당사자가 쌍방의 합의에 의하여 해결한다.

② 제1항의 합의가 성립하지 않는 경우에는 서울특별시건축조례 제18조의2 제5항 제6호에 따른 공사감리조정위원회에 신청하여 이의 조정에 따른다.

③ 공사감리조정위원회 결정에 불복하는 경우에는 대한상사중재원의 중재에 따른다.