

안심 집수리 공사 표준계약서

1. 공 사 장 소 : 00구 00동 00-00, 00호
2. 착 공 년 월 일 : 년 월 일
3. 준공예정년월일 : 년 월 일
4. 공 사 금 액 : 일금 원정 (부가가치세 포함)
- ※ 자 부 담 금 : 일금 원정 (부가가치세 포함)
5. 선 금 : 일금 원정 (공사금액의 10% 이내)
- ※ 계약 체결 후 00일 이내 지급
7. 지체상금율 : %
8. 대가지급 지연 이자율 : %
9. 기타사항 :

"도급인"과 "수급인"은 합의에 따라 붙임의 계약문서에 의하여 계약을 체결하고, 신의에 따라 성실히 계약상의 의무를 이행할 것을 약속하며, 이 계약의 증거로서 계약문서를 2통 작성하여 각 1통씩 보관한다.

붙임서류 : 1. 안심 집수리 공사 계약 일반조건 1부
 2. 공사 견적서 1부

년 월 일

도 급 인

수 급 인

주 소 :

주 소 :

상호명 :

사업자등록번호 :

성 명 :

(인)

대표자 :

(인)

안심 집수리 공사 계약 일반조건

제1조(목적)

이 계약서는 서울시에서 시행하는 안심 집수리 사업에 지원 대상으로 선정된 자와 시공업자 사이에 체결된 공사 계약상의 권리·의무 및 책임에 관한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의)

1. “도급인”(이하 “소비자”라 한다.)이라 함은 건설공사를 건설업자에게 도급하는 자를 말한다.
2. “도급”이라 함은 당사자 일방이 건설공사를 완성할 것으로 약정하고, 상대방이 그 일의 결과에 대하여 대가를 지급할 것을 약정하는 계약을 말한다.
3. “수급인”(이하 “시공업자”라 한다.)이라 함은 소비자로부터 건설공사를 도급받는 시공업자를 말한다.

제3조(계약서 제공·설명 의무)

시공업자는 계약체결 시 소비자에게 상호 및 대표자 성명, 영업소재지 주소(소비자의 불만을 처리할 수 있는 곳의 주소 포함)를 기재한 본 계약서, 공사면허 등을 소비자에게 제공하고 다음 각 호의 규정을 소비자가 이해할 수 있도록 설명하여야 한다.

1. 시공장소 및 공사일정
2. 공사비 및 지급방법
3. 공사의 범위 및 공사의 내역
4. 연체료 및 지체보상금
5. 계약보증 및 해제, 위약금
6. 공사의 변경, 양도양수, 하자보수

제4조(계약문서)

- ① 이 계약은 계약서, 계약일반조건, 견적서로 구성되며 각 계약문서들은 상호 보완하여 효력을 가진다.
- ② 시공업자는 공사착수 전 소비자에게 공종별 품목, 규격, 수량, 단위, 단가 등을 기재한 견적서를 교부하여야 하며, 공사에 사용할 재료 품질과 규격은 견적서와 일치해야 한다.

제5조(시공업자의 의무)

- ① 시공업자는 계약 내용을 준수하여 공사를 완료하여야 한다.
- ② 시공업자는 공사 완료 후 당초 계약 및 견적에 의한 공사내용이 계약내용과 이상이 없음을 소비자에게 확인시켜야 한다.
- ③ 시공업자는 제16조 규정에 따라 하자보수의 책임을 진다.

제6조(소비자의 의무)

- ① 소비자는 계약서에 명시된 공사금액을 정해진 기일에 시공업자에게 지급하여야 한다.
- ② 소비자는 공사금액을 지급함에 있어 하자가 발견되었을 경우, 하자의 보수나 하자보수에 갈음하는 금액을 시공업자에게 청구할 수 있으며, 이를 청구한 경우 소비자는 시공업자가 하자를 보수하거나 하자보수에 갈음하는 금액을 지급할 때까지 그에 상응하는 공사금액의 지급을 거절할 수 있다.

제7조(공사감독)

- ① 소비자는 계약의 적정한 이행을 확보하기 위하여 자신을 대리하여 다음 각 호의 사항을 행하는 자(이하 “공사감독”이라 한다.)를 선임할 수 있다.
 - 1. 시공일반에 대하여 감독하고 입회하는 일
 - 2. 공사의 재료와 시공에 대한 검사 또는 시험에 입회하는 일
 - 3. 공사의 기성부분 검사, 준공검사
 - 4. 기타 공사감독에 관하여 소비자가 위임하는 일
- ② 소비자는 제1항의 규정에 따라 공사감독을 선임한 때에는 그 사실을 즉시 시공업자에게 통지하여야 한다.
- ③ 시공업자는 공사감독의 감독 및 지시사항이 공사수행에 현저히 부당한 때에는 소비자에게 그 사유를 명시하여 필요한 조치를 요구할 수 있다.

제8조(현장대리인의 배치)

- ① 시공업자는 착공 전에 현장대리인을 임명하고, 그 사실을 소비자에게 통지하여야 한다.
- ② 제1항의 현장대리인은 현장에 상주하여 시공에 관한 일체의 사항에 대하여 시공업자를 대리하여, 공사 작업의 수행 시 참여하여야 한다.

제9조(공사현장 근로자)

- ① 시공업자는 해당 공사의 시공 또는 관리에 필요한 기술과 인력을 가진 근로자를 채용하여야 하며 근로자의 행위에 대하여 사용자로서의 모든 책임을 진다.

- ② 시공업자가 채용한 근로자에 대하여 소비자가 해당 계약의 시공 또는 관리상 현저히 부적당하다고 인정하여 교체를 요구한 때에는 정당한 사유가 없는 한 즉시 교체하여야 한다.
- ③ 시공업자는 제2항에 의하여 교체된 근로자를 소비자의 동의 없이 해당 공사를 위해 다시 채용할 수 없다.

제10조(공사의 변경 및 조정)

- ① 소비자가 공사내용을 변경·추가하거나 공사의 전부 또는 일부에 대한 시공을 일시 중지할 경우에는 사전에 시공업자에게 해당 내용을 알리고 상호 합의하여야 한다.
- ② 소비자의 지시에 의하여 시공업자가 추가로 시공한 공사물량에 대하여서는 공사비를 증액하여 지급하여야 한다.
- ③ 시공업자는 공사내용 변경 필요 시 사전에 소비자에게 해당 내용을 사전에 알리고, 상호 합의하여 변경하여야 한다.
- ④ 시공업자는 동 계약시에 규정된 계약금액의 조정사유 이외의 계약체결 후 계약조건의 미숙지, 덤핑수수 등을 이유로 계약금액의 변경을 요구하거나 시공을 거부할 수 없다.
- ⑤ 소비자와 시공업자가 상호 합의하여 공사를 변경할 경우에는 변경계약서 및 내역서를 작성하여야 한다.

제11조(공사기간의 연장)

- ① 시공업자는 다음 각 호의 사유로 인해 계약이행이 현저히 어려운 경우 등 시공업자의 책임이 아닌 사유로 공사수행이 지연되는 경우 서면으로 공사기간의 연장을 소비자에게 요구할 수 있다.
 1. 소비자의 책임있는 사유
 2. 태풍·홍수·폭염·한파·악천후·전쟁·사변·지진·전염병·폭동 등 불가항력의 사태(이하 “불가항력”이라고 한다.)
 3. 원자재 수급 불균형
- ② 소비자는 제1항의 규정에 의한 계약기간 연장의 요구가 있는 경우 즉시 그 사실을 조사·확인하고 공사가 적절히 이행될 수 있도록 계약기간의 연장 등 필요한 조치를 하여야 한다.
- ③ 소비자는 제1항의 계약기간 연장을 승인하였을 경우 동 연장기간에 대하여는 지체상금을 부과하여서는 아니된다.

제12조(부적합한 공사)

- ① 소비자는 시공업자가 시공한 공사 중 적합하지 아니한 부분이 있는 경우 시정을 요구할 수 있으며, 시공업자는 지체없이 이에 응하여야 한다. 이 경우 시공업자는 계약금액의 증액 또는 공기의 연장을 요청할 수 없다.
- ② 제1항의 경우 적합하지 아니한 공사가 소비자의 요구 또는 지시에 의하거나 기타 시공업자의 책임으로 돌릴 수 없는 사유로 인한 때에는 시공업자는 그 책임을 지지 아니한다.

제13조(준공검사)

- ① 시공업자는 공사를 완성하고 소비자에게 이를 통지하여야 하며 소비자는 통지를 받은 후 시공업자의 입회하에 공사 완료 상태를 점검하여야 한다.
- ② 제1항에 따른 점검 결과 이상없을 경우, 시공업자는 안심 집수리 보조사업 완료 신청에 필요한 서류들을 소비자에게 제공하여야 하며, 소비자는 서류를 받은 후 10일 이내에 관할 자치구 안심 집수리 사업 담당부서에 준공 신청서를 제출하여야 한다.
- ③ 시공업자는 자치구에서 지정한 현장조사자의 준공 현장조사 시 적극 협조하여야 하며, 조사결과 재시공 등 보완이 필요한 사항이 발생할 경우 지체없이 이에 응하여야 한다. 이 경우 시공업자는 계약금액의 증액 또는 공기의 연장을 요청할 수 없다.
- ④ 만일, 부실공사 및 기준미달 자재 사용 등 시공업자의 과실로 인해 소비자가 집수리 보조금을 받지 못하는 경우가 발생할 경우, 그 책임은 시공업자가 진다.

제14조(대금지급)

- ① 시공업자는 제13조에 따른 준공검사가 완료된 후 즉시 잉여자재, 폐기물, 가설물 등을 철거, 반출하는 등 공사현장을 정리하고 공사대금의 지급을 소비자에게 청구할 수 있다.
- ② 소비자는 안심 집수리 보조사업의 완료 신청서 처리가 이상없이 완료되어 행정기관에서 보조금 지급이 완료된 때에는 보조금 지급이 완료된 날로부터 14일 이내에 시공업자에게 공사 대금을 지급하여야 한다. 다만, 제13조제4항에 따라 시공업자 책임으로 인해 보조금 지급에 문제가 발생할 경우 공사 대금을 지급하지 아니하며, 이 경우 그 책임은 시공업자가 진다.
- ③ 소비자가 보조금 지급이 완료된 날로부터 14일까지(이하 “지급기한”이라 한다.) 시공업자에게 공사 대금을 지급하지 아니하는 경우에는 그 미지급 금액에 대하여 지급기한의 다음날부터 지급하는 날까지의 일수에 계약서 상에서 정한 대가지급 지연이자율(시중 은행의 일반대출시 적용되는 연체이자율 수준을 감안하여 상향 적용할 수 있다.)을 적용하여 산출한 이자를 가산하여 지급하여야 한다.

제15조(지체상금)

- ① 시공업자가 준공기한내에 공사를 완성하지 아니한 때에는 매 지체일수마다 계약서상의 지체상금율을 계약금액에 곱하여 산출한 금액(이하 “지체상금”이라 한다.)을 소비자에게 납부하여야 한다. 다만, 소비자의 귀책사유로 준공이 지체된 경우와 다음 각 호중 하나에 해당하는 사유로 공사가 지체된 경우에는 그 해당일수에 상당하는 지체상금을 지급하지 아니하여도 된다.
1. 불가항력의 사유에 의한 경우
 2. 시공업자가 대체하여 사용할 수 없는 중요한 자재의 공급이 소비자의 책임있는 사유로 인해 지연되어 공사 진행이 불가능하게 된 경우
 3. 소비자 귀책 사유로 착공이 지연되거나 시공이 중단된 경우
 4. 기타 시공업자 책임에 속하지 아니하는 사유로 공사가 지체된 경우
- ② 소비자는 제1항의 규정에 의하여 산출된 지체상금을 제14조 규정에 의하여 시공업자에게 지급되는 공사대금과 상계할 수 있다.
- ③ 제1항의 지체상금율은 계약 당사자간에 별도로 정한 바가 없는 경우에는 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법령 등에 따라 공공공사 계약체결 시 적용되는 지체상금율을 따른다.

제16조(하자보수)

- ① 시공업자는 공사완료 후 균열, 누수, 파손 등의 하자가 발생하였을 때 공종별 하자담보책임기간에는 무상 수리를 해주어야 한다. 다만 무상 수리기간 중 소비자의 사용상 부주의로 하자가 발생하여 소비자가 시공업자에게 수리를 청구한 경우, 시공업자는 수리에 응하되 그 비용은 소비자가 부담한다.
- ② 시공업자는 무상 수리기간이 지난 후 발생한 하자에 대하여 소비자가 수리를 요청하는 경우 소비자의 비용 부담으로 유상수리 할 수 있다.
- ③ 시공업자가 공사에 사용한 제품이 계약서 상의 규격에 미달할 경우 소비자는 시공업자에게 교체시공이나 공사금액 차액 환급 등의 손해배상을 시공업자에게 청구할 수 있다.
- ④ 공종별 하자담보 책임기간은 다음과 같으며, 아래 공종에 해당하지 않는 공사의 경우는 건설산업기본법 시행령 [별표 4] 등 관련 규정의 하자담보책임기간을 준용한다.

세부 공종별	책임기간
실내건축 / 미장·타일 / 도장 / 판금 / 보일러 설치 / 창호 유리	1년
석공사·조적 / 철물 / 급배수·지하 저수조·냉난방·환기·공기조화·가스 / 창호 공사	2년
방수 / 지붕	3년

제17조(소비자의 계약해제 등)

- ① 소비자는 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 계약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지할 수 있다.
 - 1. 시공업자가 정당한 이유없이 약정한 착공기일을 경과하고도 공사에 착수하지 아니한 경우
 - 2. 시공업자의 책임있는 사유로 인하여 준공기일내에 공사를 완성할 가능성이 없음이 명백한 경우
 - 3. 제15조제1항의 규정에 의한 지체상금이 계약보증금 상당액에 도달한 경우로서 계약기간을 연장하여도 공사를 완공할 가능성이 없다고 판단되는 경우
 - 4. 기타 시공업자의 계약조건 위반으로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우
- ② 제1항의 규정에 의한 계약의 해제 또는 해지는 소비자가 시공업자에게 서면으로 계약의 이행기한을 정하여 통보한 후 기한내에 이행되지 아니한 때 계약의 해제 또는 해지를 시공업자에게 통지함으로써 효력이 발생한다.
- ③ 시공업자는 제2항의 규정에 의한 계약의 해제 또는 해지 통지를 받은 때에는 당해 공사를 지체없이 중지하고 모든 공사용 시설·장비 등을 공사현장으로부터 철거하여야 한다.

제18조(시공업자의 계약해제 등)

- ① 시공업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우, 계약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지할 수 있다.
 - 1. 공사내용을 변경함으로써 계약금액이 100분의 40이상 감소된 때
 - 2. 소비자의 책임있는 사유에 의한 공사의 정지기간이 계약서상의 공사기간의 100분의 50을 초과한 때
 - 3. 소비자가 정당한 이유없이 계약내용을 이행하지 아니함으로써 공사의 적정이행이 불가능하다고 명백히 인정되는 때
- ② 제1항의 규정에 의하여 계약을 해제 또는 해지하는 경우에는 제17조제2항 및 제3항의 규정을 준용한다.

제19조(계약해지시의 처리)

- ① 제17조 또는 제18조의 규정에 의하여 계약이 해지된 때에는 소비자와 시공업자는 지체없이 기성부분의 공사금액을 정산하여야 한다.
- ② 제17조 또는 제18조의 규정에 의한 계약의 해제 또는 해지로 인하여 손해가 발생한 때에는 상대방에게 그에 대한 배상을 청구할 수 있다.

제20조(손해배상책임)

- ① 시공업자가 고의 또는 과실로 인하여 도급받은 건설공사의 시공관리를 조잡하게 하여 타인에게 손해를 가한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.
- ② 시공업자는 제1항의 규정에 의한 손해가 소비자의 고의 또는 과실에 의하여 발생한 것인 때에는 소비자에 대하여 구상권을 행사할 수 있다.
- ③ 시공업자는 하수급인이 고의 또는 과실로 인하여 하도급 받은 공사를 조잡하게 하여 타인에게 손해를 가한 때에는 하수급인과 연대하여 그 손해를 배상할 책임이 있다.

제21조(법령의 준수)

소비자와 시공업자는 이 공사의 시공 및 계약의 이행에 있어서 건설산업기본법 등 관계 법령의 제규정을 준수하여야 한다.

제22조(분쟁의 해결)

- ① 계약에 별도로 규정된 것을 제외하고는 계약에서 발생하는 문제에 관한 분쟁은 계약 당사자가 쌍방의 합의에 의하여 해결한다.
- ② 제1항의 합의가 성립되지 못할 때에는 당사자는 건설산업기본법에 따른 건설분쟁조정 위원회에 조정을 신청하거나 중재법에 따른 상사중재기관 또는 다른 법령에 의하여 설치된 중재기관에 중재를 신청할 수 있다.
- ③ 제2항에 따라 건설분쟁조정위원회에 조정이 신청된 경우, 상대방은 그 조정 절차에 응하여야 한다.

제23조(특약사항)

기타 이 계약에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 소비자와 시공업자가 합의하여 별도의 특약을 정할 수 있다.