

<차 례>

요 약	i
제1장 서 론	1
1. 연구의 배경	1
2. 연구의 목적	3
3. 연구의 구성	4
제2장 민간 건설공사 계약 및 대금 지급 시스템	7
1. 건설공사 계약	7
(1) 건설 도급계약	7
(2) 건설 도급계약의 특성	8
(3) 건설 도급계약의 원칙	9
(4) 건설 도급계약의 당사자	9
(5) 건설 도급계약 당사자 보호제도	10
1) 발주자	11
2) 수급자	12
3) 하수급자	13
4) 자재업자 및 장비업자	16
5) 건설 근로자	17
6) 소결	18
2. 건설공사 대금 지급 시스템	19
(1) 대금 지급 시스템	19
(2) 공공공사와 민간공사 대금 지급 시스템의 차이	21
1) 현황	21
2) 민간공사 계약에 대한 정부 개입의 필요성 및 정당성	22
(3) 하수급자 대금지급보호제도	25

제3장 민간 건설공사 불공정 실태 및 문제점 27

1. 민간 건설공사 불공정 실태	27
(1) 민간 건설공사 불공정 사례	27
(2) 민간 건설공사 불공정 실태	32
1) 조사 개요	32
2) 계약 체결 과정의 불공정성	32
3) 공사대금 미지급 실태	40
4) 부당특약 요구 실태	43
2. 민간 건설공사 불공정 발생 원인 및 문제점	45
(1) 수급자 대금 수령 확보 제도적 장치 미흡	45
1) 수급자 권리 보호에 대한 관심 부족	45
2) 수급인 권리 보호 제도 미흡	46
(2) 불공정한 도급계약 체결	54
1) 발주자 우위의 불공정 도급계약 체결과 상호 대등한 리스크 분담 미흡	54
2) 건설공사 물량 부족	55
3) 수급인의 계약 전문성 결여와 계약 관련 정보 제공의 부족	56
(3) 객관적 하자 판단 기준 부재	57
1) 공사의 미완성과 하자의 구분	57
2) 하자의 종류 및 하자 기준에 대한 법적 기준 부재	58
3) 하자 및 분쟁 해결을 위한 제도적 장치 미흡	59

제4장 민간 건설공사 대금 지급 및 공정성 확보 방안 65

1. 제도 개선의 의의 및 방향	65
(1) 의의	65
(2) 방향	65
2. 제도 개선 방안	67
(1) 표준도급계약서 사용 권장 제도화	67
1) 표준도급계약서 사용 권장 제도화	67

2) 민간 건설공사 표준도급계약서 보완	68
(2) 과도한 부당특약의 해당 조항 무효화	73
1) 제도 개선 내용	73
2) 법률행위의 무효 법리와의 관계	75
3) 구체적 부당특약의 검토	78
(3) 대금지급보증 및 담보제공요청 제도 도입	80
(4) 민간 건설공사 하자 유형 및 하자 기준 수립	82
(5) 건설분쟁조정위원회 운영 활성화	85
(6) 기타	87
1) 도급계약 당사자에 대한 「하도급법」의 적용 검토	87
2) 건축물 사용 승인 단계에서 수급인 의견 반영 장치	89
3) 민간 건설공사 공사감독원 자격 기준 수립 및 시행	90
 제5장 결 론	 93
 참고문헌	 94
 <부록>	 97
1.	97
2.	150
3.	157
 Abstract	 160

〈표 차례〉

<표 2-1> 건설 도급계약의 당사자 보호제도	11
<표 2-2> 하도급 대금 직접 지급	14
<표 2-3> 건설 주체별 하도급 관련 의무 및 금지 사항	18
<표 2-4> 공공공사/민간공사 대금 지급 체계	21
<표 2-5> 하수급자 대금수령확보제도	25
<표 3-1> 민간 건설공사 불공정 사례	27
<표 3-2> 표준계약서 사용 권장 또는 의무화 사례	34
<표 3-3> 지체상금률	39
<표 3-4> 공사 대금 미지급 원인	43
<표 3-5> 부당특약의 유형	44
<표 3-6> 대금 미지급 해결 방안	45
<표 3-7> 건설공사 보증의 종류	50
<표 3-8> 공공건설공사 이행 단계별 보증 흐름도	51
<표 3-9> 국내 건설 수주 동향	55
<표 3-10> 건설 분쟁의 특징	59
<표 3-11> 중앙건설분쟁조정위원회 조정 현황	60
<표 3-12> 조정의 성립 변천	61
<표 3-13> 분쟁조정기구의 비교	62
<표 4-1> 「건설산업기본법」 개정(안)	68
<표 4-2> 민간건설공사 표준도급계약서와 AGC Consensus Documents의 비교	69
<표 4-3> 「건설산업기본법」 개정(안)	74
<표 4-4> 개별 법령상 무효 조항	77
<표 4-5> 「건설산업기본법」 개정(안)	81
<표 4-6> 민간 건설공사 하자 판정 기준 수립이 필요한 유형	83
<표 4-7> 「건설기술관리법」 시행규칙의 부실 벌점 부여 내용	84
<표 4-8> 「건설산업기본법」 개정(안)	86

<표 4-9> 「건설산업기본법」 개정(안)	87
<표 4-10> 건축 허가 및 사용 승인 시 제출하는 설계도서	89
<표 4-11> 시공 및 책임감리원의 업무 범위	90
<표 4-12> 시공 및 책임감리원의 업무 범위	91

〈그림 차례〉

〈그림 1-1〉 연구의 구성	5
〈그림 2-1〉 건설 도급계약의 당사자	10
〈그림 2-2〉 노무비 구분관리 및 지급확인제의 흐름도	17
〈그림 2-3〉 건설공사 대금 지급 시스템	20
〈그림 3-1〉 민간 건설 표준도급계약서 사용 여부	33
〈그림 3-2〉 계약이행보증서 제출 여부	34
〈그림 3-3〉 계약 금액 대비 계약이행보증금액	35
〈그림 3-4〉 선금금 지급 여부	36
〈그림 3-5〉 중도 기성금 지급 여부	37
〈그림 3-6〉 계약 금액 대비 중도 기성 금액	38
〈그림 3-7〉 계약 금액 대비 지체상금률	39
〈그림 3-8〉 지연 이자 수령 여부	40
〈그림 3-9〉 공사 대금 미지급 여부	41
〈그림 3-10〉 대금 미지급 공사 대상별 구분	42
〈그림 4-1〉 부당특약 불공정 체결 시 바람직한 해결 방안	66
〈그림 4-2〉 대금 지급 관련 분쟁 해결을 위한 제도 개선	67