

공사 계약서

발주자(시행자) : (이하 '갑'이라 한다) 와

수급자(시공자) : (이하 '을'이라 한다) 는

당사자는 상기와 같이 계약을 체결하고 계약서 2부를 작성하여 각각 1부씩 보관한다.

【제1조】 공사개요

- ① 공 사 명 : _____
- ② 공사장소 : _____
- ③ 전용면적 / 평형 : _____
- ④ 공사범위 : 별첨 「공사내역서」(공종별 세부내역, 자재의 제조사·규격·색상·수량 등 명시)에 따른다.
- ⑤ 공사기간 : 년 월 일 ~ 년 월 일

※ 공사일정은 부득이한 경우 '갑'과 '을'이 상호 합의하여 일자를 조정할 수 있다. 다만 '갑'의 요청에 따른 자재 변경, 추가공사 등으로 인한 기간 연장은 제10조의 지연배상 산정에서 제외한다.

【제2조】 공사금액

- ① 총공사비 : [일금 원정]
- ② 공급가액 : [일금 원정]
- ③ 부가세 : [일금 원정]

【제3조】 대금지급(VAT포함)

- | |
|--|
| ① 계약금 10% (월 일) : [일금 원정] |
| ② 착수금 40% (월 일) : [일금 원정] |
| ③ 중도금 40% (월 일) : [일금 원정] |
| ④ 잔 금 10% (월 일) : [일금 원정] |

※ 비율 및 회차는 공사 규모·성격에 따라 '갑'과 '을'이 협의하여 조정할 수 있다.

- ⑤ 대금 지급은 계좌이체를 원칙으로 하며, '을'은 대금을 수령할 때마다 세금계산서 등 적법한 증빙을 '갑'에게 발급하여야 한다.
- ⑥ '갑'은 정당한 사유 없이 대금 지급을 거절하거나 지연할 수 없다.

【제4조】 공사내역서 및 자재

- ① '을'은 계약 체결 시 공종별 세부내역, 사용 자재의 제조사·규격·색상·수량 등을 명시한 공사내역서(견적서)를 '갑'에게 제출하고 '갑'의 확인을 받아야 한다.

- ② '을'은 계약 및 내역서에 명시된 것과 다른 자재를 임의로 사용할 수 없으며, 부득이하게 자재를 변경하는 경우 사전에 '갑'에게 서면으로 고지하고 동의를 받아야 한다.
- ③ '을'은 원자재 가격의 상승 등을 이유로 '갑'과 협의 없이 일방적으로 공사금액을 인상할 수 없다.

【제5조】 계약내용의 변경 및 추가공사

- ① '갑'은 '을'과 사전에 협의되지 않은 추가공사를 일방적으로 요구할 수 없다.
- ② 설계 변경, 추가공사 등이 필요한 경우 '갑'과 '을'은 그 내용, 공사기간 및 추가(또는 감액) 공사비를 서면으로 협의하여 정하고, 이를 별지로 첨부하여 본 계약의 일부로 한다.
- ③ 추가공사비는 별도로 정함이 없는 한 추가공사가 완료된 일자에 지급한다.

【제6조】 시공자의 의무

- ① '을'은 관계 법령과 이 계약의 내용에 따라 선량한 관리자의 주의의무로써 성실히 시공하여야 한다.
- ② '을'은 공사 중 소음·분진·진동 등으로 인접 세대 및 공용부분에 피해가 발생하지 않도록 관리하여야 하며, 필요한 경우 사전에 양해를 구하여야 한다.
- ③ '을'은 공사현장에서 발생한 잉여자재 및 폐기물에 대해서는 공사완료일 내에 이를 외부로 반출하여야 한다.
- ④ '을'은 공사와 관련하여 '갑' 또는 제3자에게 손해를 끼친 경우 이를 배상할 책임이 있다.
- ⑤ '을'은 제9조 규정에 따라 하자보수의 책임을 진다.

【제7조】 시공자의 등록 및 자격에 관한 진술·보증

- ① '을'은 이 계약 체결일 현재 「건설산업기본법」 등 관계 법령에 따라 이 공사의 시공에 필요한 업종(실내건축공사업 등)의 등록을 적법하게 유지하고 있음을 표명하고 보증한다. 다만 공사예정금액이 관계 법령상 등록이 요구되지 않는 소규모 공사에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② '을'은 계약 체결 시 '갑'의 요청이 있는 경우 사업자등록증 및 관련 건설업 등록증(등록수첩) 사본을 '갑'에게 제시하여야 한다.
- ③ '을'이 제1항의 등록 없이 시공하여 '갑'에게 손해가 발생한 경우 '을'은 이를 배상하여야 하며, '갑'은 이를 이유로 제11조에 따라 계약을 해제할 수 있다.

※ '갑'은 계약 체결 전 국토교통부 건설산업지식정보시스템(kiscon.net) 등을 통해 '을'의 등록 현황을 직접 확인할 수 있다.

【제8조】 발주자의 의무

- ① '갑'은 '을'에게 협의되지 않은 추가공사를 요구할 수 없다. 단, 추가공사가 상호 협의하에 발생할 경우 '갑'은 '을'에게 증액공사비(공사비 외 공과잡비, 기업이윤 등 포함)를 추가공사가 완료된 일자에 지급하여야 한다.
- ② '갑'은 '을'에게 제2조의 공사금액을 정해진 기일에 지급하여야 한다.

- ③ '갑'은 '을'에게 공사금액을 지급함에 있어 하자가 발견되었을 경우 하자보수에 갈음하는 금액을 청구할 수 있으며, 이를 청구하는 경우 하자보수에 갈음하는 금액을 지급할 때까지 그에 상응하는 공사금액의 지급을 거절할 수 있다. 다만 이를 이유로 정당한 사유 없이 대금 전체의 지급을 거절할 수 없다.
- ④ '갑'은 '을'과 체결한 계약서 외에 구두상으로 협의된 중요 변경사항이 있을 경우, 문자메시지·이메일 등 객관적인 증빙이 있는 범위 내에서 이를 계약 내용으로 인정한다.

【제9조】 하자보수

- ① '을'은 공사 완료(준공)일과 목적물 인도일 중 먼저 도래한 날부터 아래 공종별 기간 이내에 발생한 일부 또는 전부의 하자에 대해 보수할 책임이 있다. 이 기간은 「건설산업기본법 시행령」 별표4에서 정한 기간을 기준으로 하며, 이와 달리 정하는 경우 그 사유 및 추가로 발생하는 하자보수보증 수수료를 명시하여야 한다.

1. 마감공사(도배·타일·도장·마루 등) : 1년
2. 설비공사(급배수·냉난방 등) : 2년
3. 방수공사 : 3년

※ 위에 없는 공종은 '갑'과 '을'이 협의하여 정하되, 관계 법령에서 정한 기간보다 짧게 정할 수 없다.

- ② '갑'은 하자를 발견한 경우 사진·영상 등을 첨부하여 서면으로 '을'에게 통지하여야 하며, '을'은 통지받은 날로부터 [7]일 이내에 보수에 착수하여야 한다. 다만 자재 수급 등 부득이한 사정이 있는 경우 '갑'과 협의하여 그 기간을 조정할 수 있다.
- ③ 하자의 발생 여부 또는 그 원인에 관하여 '갑'과 '을'의 의견이 다른 경우, 양 당사자는 우선 사진·영상 등 객관적 자료로 협의하여 판단한다. 협의가 되지 않는 경우 '갑'과 '을'이 합의하여 선정한 제3의 전문가(건축사, 기술사 등) 또는 한국소비자원 등 관계 기관의 확인에 따르며, 그 비용은 하자로 판정된 경우 '을'이, 하자가 아닌 것으로 판정된 경우 '갑'이 부담함을 원칙으로 하되 '갑'과 '을'이 달리 정할 수 있다.
- ④ '갑'의 부주의(임의 개조, 부주의한 사용 등) 또는 천재지변으로 인한 경우 '을'은 면책된다.

【제10조】 지연배상

- ① '을'이 정당한 사유 없이 제1조의 공사기간을 초과하여 공사를 지연한 경우, 지연일수 1일당 총공사비의 1,000분의 1에 해당하는 금액을 지체상금으로 '갑'에게 지급하여야 한다.
- ② '갑'이 공사금액 지급을 지연한 경우 '갑'은 연체일로부터 실제 지급일까지 연체이율을 적용한 지연손해금을 '을'에게 지급하여야 한다. 그 연체이율은 시중은행 일반자금대출의 연체이율 범위 내에서 '갑'과 '을'이 정하도록 한다.
- ③ 제5조에 따라 추가공사가 이루어질 경우 이 기간은 공사지연기간에 포함하지 않는다.

【제11조】 계약해제 또는 해지

- ① '갑' 또는 '을'은 다음 각 호의 1에 해당하는 경우 서면으로 당해 계약의 일부 또는 전부를 해제, 해지할 수 있다.

1. '갑' 또는 '을'이 정당한 사유 없이 착공을 지연시키거나 공사를 중단한 경우.
2. '갑' 또는 '을'이 기타 계약내용의 위반으로 계약의 목적을 달성할 수 없다고 인정될 경우.
3. '을'이 제7조의 등록을 유지하지 못하게 된 경우.

② 계약이 해제·해지된 경우 '을'은 해제·해지일까지 시공을 완료한 부분(기성 부분)의 대금을 정산하여 청구할 수 있다. 기성 부분의 대금은 제4조의 공사내역서상 공종별 금액을 기준으로 실제 시공이 완료된 공종의 금액을 합산하여 산정함을 원칙으로 하며, 산정 결과에 이견이 있는 경우 제9조③을 준용하여 제3의 전문가의 확인을 받아 정산한다.

③ 전항의 규정에 의하여 계약이 해제 또는 해지될 경우 책임이 있는 일방은 상대방의 손해를 배상할 책임이 있다. 단, 천재지변 등 불가항력 사유로 인한 경우에는 배상책임을 면제한다.

【제12조】 불가항력

천재지변, 화재, 감염병 등 당사자가 통제할 수 없는 사유로 계약의 이행이 지연되거나 불가능하게 된 경우 해당 당사자는 그 책임을 면하며, '갑'과 '을'은 공사기간 및 이행방법에 관하여 다시 협의하여 정한다.

【제13조】 개인정보의 보호

'갑'과 '을'은 이 계약의 이행 과정에서 알게 된 상대방의 개인정보를 관계 법령에 따라 보호하여야 하며, 계약 이행 목적 외의 용도로 이용하거나 상대방의 동의 없이 제3자에게 제공하여서는 아니 된다.

【제14조】 분쟁의 해결

- ① 이 계약과 관련하여 분쟁이 발생한 경우 '갑'과 '을'은 우선 상호 협의하여 원만히 해결하도록 노력한다.
- ② 협의가 이루어지지 않는 경우 「소비자기본법」에 따른 분쟁조정 절차 또는 민사소송법상 관할 법원의 판결에 따른다.
- ③ 이 계약서에서 규정하지 않은 사항과 해석에 관하여는 건설산업기본법, 약관의 규제 등에 관한 법률 및 공정거래위원회가 정하는 소비자 보호지침 및 관계법령 또는 상관례에 따른다.

【제15조】 특약사항

'갑'과 '을'은 아래 여백에 이 계약에서 별도로 정할 사항을 기재하여 특약으로 정할 수 있다. 다만 관계 법령상 소비자에게 불리한 내용을 일방적으로 정한 특약은 그 효력이 제한될 수 있다.

(갑)

성명(상호) :

생년월일 :

주소 :

연락처 :

대표자 : (인)

(을)

상호(회사명) :

사업자등록번호 :

주소 :

연락처 :

대표자 : (인)

※ 본 계약서는 일반적인 아파트(주거) 인테리어 공사에 참고할 수 있도록 작성한 표준 양식입니다. 개별 공사의 규모·범위와 최신 법령에 맞추어 내용을 수정·보완하여 사용하시고, 실제 계약 체결 전에는 변호사 등 전문가의 검토를 받으시기를 권장합니다.