

조합 검토(안) · DL이앤씨 공사도급계약서 비교

주요 조항 비교 안내

현재 공사도급계약서 전체 조항에 대하여 법무법인 지평의 종합 법률 검토가 진행 중이며,
최종 검토·비교안은 다음 주 중 조합원 여러분께 별도로 안내드릴 예정입니다.

조합원 여러분의 지속적인 문의에 따라 DL이앤씨가 제출한 계약서의
일부 쟁점 사안에 대하여 우선 정리하여 안내드립니다.

본 자료는 일부 쟁점 사안에 대한 사전 안내이며, 전체 공사도급계약서에 대한 종합 검토 및 비교 결과는
다음 주 안내되는 최종 검토안을 참고하여 주시기 바랍니다.

안내사항

본 자료는 조합이 시공사 입찰 당시 법무법인 검토를 거쳐 마련한 공사도급계약서(안) 을 기준으로, DL이앤씨 제출 계약서의 일부 쟁점 조항을 비교·정리한 사전 안내 자료입니다.

현재 공사도급계약서 전체 조항에 대한 법률 검토는 법무법인 지평에서 진행 중이며, 계약 전반에 대한 종합 검토 및 법률 의견은 별도로 정리하고 있습니다.

많은 조합원 여러분께서 조합 검토안의 신속한 공개를 요청해 주신 만큼, 법무법인 지평의 검토가 완료되기 전에 일부 쟁점사항을 우선 정리하여 먼저 안내드립니다.

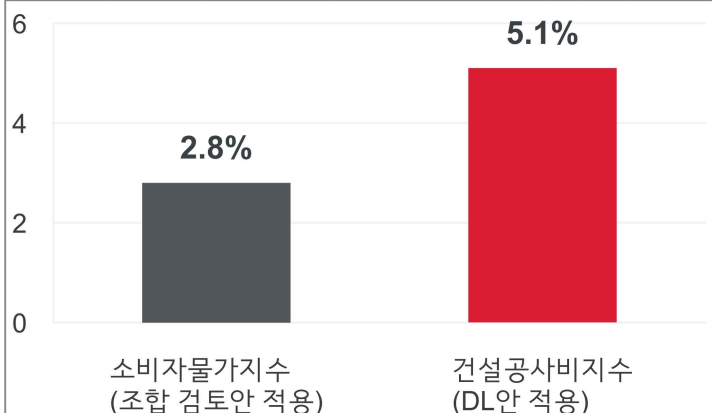
본 자료는 일부 쟁점사항에 대한 사전 안내이며, 전체 조항에 대한 법률 검토 결과와 종합 비교 검토안은 다음 주 중 조합원 여러분께 별도로 안내드릴 예정입니다.

감사합니다.

1) 공사계약금액

조합 검토안 제8조(공사계약금액)	DL이앤씨 제시안 제7조(공사계약금액)
	평당 682만원 (2026월 6월 착공 기준) 평당 699만원 (2026년 12월 착공 기준)

2) 물가변동으로 인한 계약금액의 조정

조합 검토안 제9조 (물가변동으로 인한 계약금액의 조정)	DL이앤씨 제시안 제8조 (물가변동으로 인한 계약금액의 조정)
입찰일(공사비 산정 기준일)부터 실 착공일까지 소비자물가지수 적용 제안	2026년 12월(이하 '공사비 산정 기준일' 이라 한다) 기준 공사비 산정 기준일부터 실착공일까지 적용하는 건설물가지수를 적용 제시.
 소비자물가지수 (조합 검토안 적용) 2.8% 건설공사비지수 (DL안 적용) 5.1%	• 두지수는 측정대상이 다르므로 같은시기에도 상승률이 크게달라짐. • 소비자물가지수는 가계 소비재 전반의 가격을, 건설공사비지수는 건설투입자재 · 노무비를 측정합니다. • 건설공사비지수는 2026년 5월 기준 137.67을 기록하며 연속 최고치를 경신하였음. • 실제 소비자 물가지수보다 건설공사비지수는 1.8배 더 높게 형성되어 있음.

3) 물가변동 외의 공사비 증액 사유-①

조합 검토안 제34조(공사계약금액의 조정) 제1항 — 4개 호	DL이앤씨 제시안 제31조(공사계약금액의 조정) 제1항 — 10개 호
① "을"은 다음 각 호에 해당되는 경우 그 사실을 "갑"에게 서면(조정사유, 근거, 필요시 수량 및 단가산출근거 등 포함) 통지하고, "갑"과 "을"은 상호 합의하여 제8조의 공사계약금액을 조정한다. 1. 제32조 공사기간 연장 및 제33조 공사 변경 2. 제9조 제1항에 의한 물가변동 3. "갑"의 서면요구에 의한 공사내용 변경·추가·감소 4. "갑" 또는 "을"의 귀책이 아닌 정부정책·법규 변경	① "을"은 다음 각 호에 해당되는 경우 그 사실을 "갑"에게 서면(조정사유, 근거, 필요시 수량 및 단가산출근거 등 포함) 통지하고, "갑"과 "을"은 상호 합의하여 제7조의 공사계약금액을 조정한다. 1. 제15조 제2항 무이자 사업경비 한도 초과 2. 제29조 공기 연장 및 제30조 공사 변경 3. 제38조 제1항 공사대금 상환 순서 변경 4. 제8조 제1항에 의한 물가변동 5. "갑"의 요구에 의한 공사내용 변경·추가 6. 어스양카 동의서 징구 지연, 예기치 못한 현장상태 발생 및 인·허가 과정에서의 변경·추가 7. 기초공사 중 설계변경에 의한 기초·골조공사 변경 8. 그 외 "을"의 책임이 아닌 사유로 공기연장·공사중단·착공지연으로 "을"의 제반비용이 발생한 경우 9. "갑"이 지정한 외산 자재의 환율변동·수급 불안정 10. 기타 법규 변경 등 시공자의 책임 없는 객관적인 중대한 사유

물가변동 외의 공사비 증액 사유 검토 사항

- ① 조합검토(안)보다 다수의 광범위하고 모호한 공사비 증액 사유가 포함되어 있음.
- ② DL 제시안 제31조 제1항·제6호·제8호·제10호는 사유가 포괄적으로 열려 있어 추후 분쟁 가능성이 높아짐.
- ③ DL 제시안은 공사비 증액 위험성(리스크)이 큼.
- ④ 특히 공사기간 연장 사유(아래에서 설명)가 훨씬 더 많이 기재되어 있어 공사비 증액 리스크 많음.
→ DL안은 "확정공사비"라는 표현에도 불구하고 실제 공사비 증액이 가능한 사유가 많음.
- ⑤ DL 제시안 제31조 제1항·제3호·제6호·제7호·제8호·제9호·제10호는 과도하게 규정되어 있어 삭제 및 대폭 완화 필수임.

3) 물가변동 외의 공사비 증액 사유-②

조합 검토안 제32조(공사기간 연장)	DL이앤씨 제시안 제32조(공사기간 연장)
1. 불가항력의 상황이 발생한 경우 2. 15일 이상 계속된 우천이나, 폭염, 홍수, 태풍, 지진, 한파 등 이에 준하는 기상이변 3. 자재의 품귀, 물류마비 상태가 심각하여 공사를 진행할 수 없는 경우 4. "갑"의 귀책사유 또는 본 계약의 불이행 및 "을"의 귀책사유가 아닌 민원발생 등으로 공사가 중단 또는 지연되는 경우 5. 제33조의 사유로 공사기간 연장이 필요한 경우 6. "을"의 귀책사유와 관계없는 정부 또는 지방자치단체의 정책변경·행정명령, 사업시행인가 조건 변경 또는 추가, 근로기준법 등 법규의 제정 및 개정 등 불가피한 사정	1. 천재지변, 사회재난, 전쟁, 내란, 폭동, 전염병 등 불가항력의 상황이 발생한 경우 2. 15일 이상 계속된 우천이나, 폭염, 홍수, 태풍, 지진, 한파 등 이에 준하는 기상이변 3. 인력, 자재 품귀상태 심각, 지역건설일용노동조합, 전국타워크레인 기사 노동조합등의 파업 4. "갑"이 제공해야 하는 실시 설계도서의 제공 지연시 (실착공 60일 전 토공 및 흙막이 가시설 공사에 대한 실시설계 제공, 실착공 후 80일 이내 전체 실시설계를 제공) 5. "갑"이 지정한 업체의 계약 불이행으로 공사 지연, "갑"이 지정한 자재의 수급이 어려울 경우 6. "을"의 자재의 검사 및 입회 요구에 대하여 정당한 사유 없이 5일을 초과하는 "갑"의 지연 7. "갑"의 귀책사유 또는 본 계약의 불이행 및 "을"의 귀책사유가 아닌 민원발생 등으로 공사가 중단 또는 지연되는 경우 8. 제20조 및 제30조의 사유로 공사기간 연장이 필요한 경우 9. "을"의 귀책사유와 관계없는 정부 또는 지방자치단체

의 정책변경·행정명령, 사업시행인가조건 변경 또는 추가, 근로기준법 등 법규의 제정 및 개정, **고농도 미세먼지 비상 저감조치로 인한 공사시간 변경·조정 등 불가피한 사정으로 지연되는 경우**

10. "을"이 "갑"의 귀책사유로 인한 계약해제 사유가 발생하여 제33조 제2항에 의하여 공사를 중지하였으나 "갑"이 계약 해제 사유를 해소하여 공사가 재개된 경우
11. 매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률에 의한 공사가 중단된 경우
12. 매립층폐기물, 오염토발견, 철거 인허가 지연에 따른 사업 일정 지연. 다만, 매립층 폐기물, 오염토로 인하여 전체공정에 지연이 발생한 경우에 한함.
13. **기타 공사 현장의 예상치 못한 사정의 변경으로 당사자가 합의한 경우**
14. **"갑"이 착공 전 수행해야 할 기반시설공사(기존관로 폐공 및 이설, 1차포장) 완료되지 않은 경우**
15. **토목설계도서의 1~5호 패널 옹벽공사가 "을"의 귀책이 아닌 사유로 실착공 2달 전 착수하지 못한 경우**

공사기간이 연장되면 직접공사비·간접공사비를 포함한 추가경비를 공사계약금액에 반영(DL안제29조 제3항).
 → **DL이앤씨 제안 안은 공사비 증액 사유가 지나치게 광범위하고 과도하게 규정되어 있어 삭제 및 대폭 완화 필수임.**

4) 설계변경 단가 산정 기준

조합 검토안 제34조(공사계약금액의 조정)	DL이앤씨 제시안 제31조(공사계약금액의 조정)
③ “을”은 설계변경으로 제1항의 사유가 발생하여 투입 자재의 변경 등 공사량의 증감이 발생하는 경우에는 i) 증감된 공사량의 단가는 산출내역서의 단가로 하고, ii) 산출내역서에 있는 품목으로 규격이 상이하거나 시공 부위·방법·형태·조건 등이 상이한 경우 산출내역서상의 품목 단가를 기준으로 하며, iii) 산출내역서에 없는 품목 또는 비목의 단가는 설계변경 당시를 기준으로 국내에서 발행되는 가격정보지(조달청 발행 가격정보를 포함 한다. 이하 같다) 3개 이상을 조사한 단가 중 가장 낮은 자재단가를 정하고, 노무비 및경비는 산출내역서의 해당 품목 혹은 유사 품목의 노무비, 경비를 기준으로 하여 계약금 액을 조정한다. “을”은 설계변경시 도급변경설명서(공종별 설계변경품목, 변경내용, 세부 금액 등)를 “갑”에게 제출하며, “갑”과 “을”이 협의하여 계약금액을 조정 하여야 한다	④ “을”은 설계변경으로 제1항의 사유가 발생하여 투입 자재의 변경 등 공사량의 증감이 발생 하는 경우에는 도 급변경설명서(공종별 설계변경품목, 변경내용, 세부금액 등)를 “갑”에게 제출 하며, “갑”과 “을”이 협의하여 계약 금액을 조정하여야 한다
- 조합검토(안) 제7조 제6항(산출내역서 제출)과 제34조 제3항(설계변경 단가산정 기준)은 조합에 대단히 중요함. (향후 설계 변경시 단가를 다투는 근거가 되기 때문) - 조합 검토안은 설계변경 단가 기준을 산출내역서단가→ 유사품목단가→ 가격정보지 3개 이상 중 최저가 (조합 검토안 제34조 제3항)로 함. - DL 제시안은 설계변경 단가 기준이 규정이 없음(도급변경설명서 제출 후 협의, DL 제시안 제31조 제4항) - DL 제시안에는 해당 규정없어 추후 설계변경 등에 관하여 분쟁발생 가능성이 높음.	

5) 조합·조합원의 책임과 위험

구분	조합 검토(안) 제36조(계약의 해제 및 해지)	DL이앤씨 제시안 제33조(계약의 해제 및 해지)
조합의 해지사유	① "갑"은 다음 각 호에 해당하는 사유가 발생하여 "을"이 계약을 이행할 수 없다고 판명된 경우에 60일의 계약이행기한을 정하여 "을"에게 서면으로 통보한 후, 동 기한 내에 이행되지 아니한 경우 본 계약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지할 수 있고, 계약의 전부가 해지 또는 해제되었을 때에는 "을"은 당해 공사를 즉시 중지하고 모든 공사기구들을 공사장으로부터 철거하여야 한다. 1. "을"이 정당한 사유없이 약정한 착공기일을 경과하여도 공사를 착수하지 아니한 경우 2. "을"의 책임있는 사유로 인하여 공사기간 내에 공사를 완성할 가능성이 없다고 객관적으로 판단되는 경우 3. 제39조의 규정에 의한 지체상금이 계약금액	① "갑"은 다음 각 호에 해당하는 사유가 발생하여 "을"이 계약을 이행할 수 없다고 판명된 경우에 60일의 계약이행기한을 정하여 "을"에게 서면으로 통보한 후, 동 기한 내에 이행되지 아니한 경우 본 계약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지할 수 있고, 계약의 전부가 해지 또는 해제되었을 때에는 "을"은 당해 공사를 즉시 중지하고 모든 공사기구들을 공사장으로부터 철거하여야 한다. 1. "을"이 정당한 사유없이 약정한 착공기일을 경과하여도 공사를 착수하지 아니한 경우 2. "을"의 책임있는 사유로 인하여 공사기간 내에 공사를 완성할 가능성이 없다고 객관적으로 판단되는 경우 3. 제36조 제1항의 규정에 의한 지체상금이

	의100분의10의 상당액에 도달한 경우로서 계약기간을 연장하여도 공사를 완공할 가능 성이 없다고 객관적으로 판단되는 경우 4. 기타"을"이 계약조건을 위반함으로써 계약의 목적을 달성할 수 없다고 객관적으로 판단되는 경우 5. "을"의 부도.파산.해산.등록말소등으로 인하여 계약이행이 곤란하다고 판단되는 경우 6. 「정비사업 계약업무 처리기준」을 위반하거나 입찰에 관한 서류 등을 허위 또는 부정한 방법으로 제출하여 계약이 체결된 경우 7. 기타 "을"이 계약서, 계약조건 등에 따른 계약 상의 의무를 이행하지 아니하거나 또는 정상 적인 계약관리를 방해하는 불법부정행위를 하여 계약을 수행하기 적절치 않다고 "갑"이 판단하는 경우	계약금액의 100분의5의 상당액에 도달한 경우로서 계약기간을 연장하여도 공사를 완공 할 가능성이 없다고 객관적으로 판단되는 경우 4. 기타 "을"이 계약조건을 위반함으로써 계약의 목적 을 달성할 수 없다고 객관적으로 판단되는 경우 5. "수급인"의부도.파산.해산.등록말소 등으로 인하여 계약이행이 곤란하다고 객관적으로 판단되는 경우
--	--	---

구분	조합 검토안 제36조(계약의 해제 및 해지)	DL이앤씨 제시안 제33조(계약의 해제 및 해지)
시공사 해지사유	② "을"은 다음 각 호에 해당하는 사유가 발생하여 사업의 지속적인 추진 및 공사의 계속 수행이 불가능하다고 객관적으로 판명된 경우에는 60일의 계약이행기한을 정하여 "갑"에게 서면으로 통보한 후, 동 기한내에 이행되지 아니한 경우 사업경비의 대여 및 공사를 중지하고 본 계약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지할 수 있다. 1. "갑"의 귀책사유로 공사기간이 5분의1 이상 지연되었을 경우 2. "갑"이 정당한 사유없이 본 계약을 이행하지 않거나, 계약사항에 정한 협의에 불응 또는 협의의 요청일로부터 3개월 이상 경과하여도 협의가 이루어지지 않아 공사의 계속적인 수행이 불가능하다고 객관적으로 판단되는 경우	② "을"은 다음 각 호에 해당하는 사유가 발생하여 사업의 지속적인 추진 및 공사의 계속 수행이 불가능하다고 객관적으로 판명된 경우에는 60일의 계약이행기한을 정하여 "갑"에게 서면으로 통보한 후, 동 기한내에 이행되지 아니한 경우 사업경비의 대여 및 공사를 중지하고 본 계약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지할 수 있다. 1. "갑"의 귀책사유로 공사기간이 2/10 이상 지연되었을 경우 2. "갑"이 정당한 사유없이 본 계약을 이행하지 않는 경우 3. "갑"이 계약사항에 정한 협의에 불응하여 사업의 지속적인 추진 및 공사의 계속적인 수행이 불가능한 경우 4. "갑"이 "을"의 요청에도 불구하고 공사대금 지

	3. 기타"갑"이 계약조건을 위반하여 약정목적을 달성할 수 없다고 객관적으로 판단되는 경우	급, 사업경비 반환 등을 위한 제20조, 제22조, 제23조에 규정된 조치를 이행하지 아니한 경우 5. 기타 "갑"이 계약조건을 위반하여 약정목적을 달성할 수 없다고 객관적으로 판단되는 경우(도시 및 주거환경정비법 제45조(총회의 의결) 제4항의 미준수등) 6. 실시설계도서 납품지연으로 3개월 이상 공사가 지연되었을 경우 7. 조합의 사업경비가 10% 변동시제반 법령에서 정한 조합원 총회 등의 결의요건을 지속하여 미 충족할 경우
--	---	---

구분	조합 검토안 제36조(계약의 해제 및 해지)	DL이앤씨 제시안 제33조(계약의 해제 및 해지)
계약해지에 따른 손해배상 · 시공사의 조합원 직접 추심		④ 제1항 및 제2항의 규정에 의한 계약의 해제 또는 해지로 인하여 손해가 발생한 경우에는 상대방에게 그에 대한 배상을 청구할 수 있다. 단, 제2항 각호의 "갑"의 귀책사유로 "을" 이 계약을 해제 또는 해지하는 경우 "갑" 은 "을" 이 본 계약서상의 건축물을 시공완료 하였을 경우에 발생하는 "을" 의 공사이익과 별도의 손해를 배상한다. ⑤ "갑"이 "을"에게 지급하여야 할 정산채무에 대해 "을"은 "갑"을 대위하여 조합원 종전자산 출자비율(2개의 감정평가업자가 평가한 금액을 산술평균한 금액으로 산정한다.)에 의거 "갑"의 조합원에게 직접 채권청구 및 추심행위를 할 수 있으며, 원활한 이행을 위해 조합정관, 관리처분 계획 및 조합원분양계약서에 이를 명기하여야 한다. 이 경우 "갑"은 "을"의 <u>채권 추심 행위에</u>

		적극 협조하여야 하고, 이에 따른 비용은 "갑" 및 "갑"의 조합원 부담으로 한다. ⑥ "갑"은 계약을 해제 또는 해지하고자 할 때에는 HUG표준사업약정서의 약정당사자인 HUG 및 대주의 사전 서면동의를 받고, '정비사업계약 업무처리기준' 제35조에서 정한 기준을 적용한 절차와 요건을 이행하여야 한다. ⑦ "갑"과 "을"은 본 조에서 정한 사유 외에는 본 계약을 임의로 해제·해지할 수 없다.
- DL이앤씨와 계약이후 계약해지는 고려불가. - DL 제시안 제33조 제4항의 "시공완료 기준 "DL이앤씨"의 미래수익 공사이익 + 별도의손해 배상은 이행이익 전부를 배상 하라는 취지. - 조합 검토안은 계약의 해지·해제로 인한 손해를 배상하도록 되어 있으나, DL이앤씨 안은 미래 수익에 대한 별도 손해배상까지 부담하도록 규정하고 있으며, 조합원에 대한 직접적인 채권청구 및 추심행위까지 가능하도록 한 일반적이지 않은 과도한 조항으로 삭제 또는 대폭 완화 필요.		

6) 조합이 부담하는 비용 항목

조합 검토안 제6조(공사의 범위 및 사업의 재원)	DL이앤씨 제시안 제5조(공사의 범위 및 비용부담)
③ 다음 각 호의 비용은 본 계약의 공사대금에 포함되지 않으며 "갑"이 부담한다. 1. 대지하부 지하철노선 및 터널과 관련하여 발생하는 구조변경, 계측공사 및 공법변경 등의 제반사항 2. 공공임대세대 발코니 창호공사 3. 기부채납시설 공사비 4. 문화재 발생 시 처리비, 이식공사 5. 지중매립폐기물 처리비, 불량토 및 오염토 처리비 6. 단지 경계선 외부 인입공사 분담금 및 시설관련 비용 7. 토지 및 건축물조세 8. 단지 대지경계선 외부의 인입공사분담금 및 시설관련 비용 9. 설계변경에 따른 추가 공사비 10. 시공상 원인이 되어 발생하는 민원 이외의 민원처리비	③ 다음 각 호의 비용은 본 계약의 공사대금에 포함되지 않으며 "갑"이 부담한다. 1. 대지하부 지하철노선 및 터널과 관련하여 발생하는 구조변경, 계측공사 및 공법변경 등의 제반사항 2. 공공임대세대 발코니 창호공사 3. 기부채납시설 공사비 등 대상 단지 경계선 외부에서 시행하는 공사 4. 문화재 발생 시 처리비, 이식공사 5. 지중매립폐기물 처리비, 불량토 및 오염토 (사토처리가 불가한 토지) 처리비, 6. 철거감리비(석면해체 감리 포함), 석면조사 및 비산석면측정비 7. 단지 경계선 외부 인입공사 분담금 및 시설관련 비용

11. 관할관청의 인가조건 등 설계도서에 명기되지 않은 사항 12. “갑” 또는 “갑”의 조합원 명의로 부과되는 제세공과금 일체(사업시행계획인가비, 면허세, 허가수수료, 채권 매입비, 법인세, 등록세, 취득세, 보존/이전/말소/변경 등기비용 등) 13. 부가가치세(국민주택규모 초과분 아파트 및 상가) 14. 조합원 기본이주비 금융비용 15. 정비기반시설(도로) 설계도서상 대로 3-36, 중로 2-172에 접한 1,2,3호 패널 옹벽 설치	8. 토지 및 건축물조세 9. 단지 내,외부 지장물 이설비(상,하수도, 전기통신, 도시가스 등) 및 신설공사비 10. 설계변경에 따른 추가 공사비 11. 시공상 원인이 되어 발생하는 민원 이외의 민원처리비 12. 관할관청의 인가조건 등 설계도서에 명기되지 않은 사항 13. “갑” 또는 “갑”의 조합원 명의로 부과되는 제세공과금 일체(사업시행계획인가비, 면허세, 허가수수료, 채권 매입비, 법인세, 등록세, 취득세, 보존/이전/말소/변경 등기비 등) 14. 부가가치세 15. 각종 심의조건 및 사업시행계획인가 등 사업진행에 따른 제반 인허가 업무 및 조건이행(준공 시까지 해당 비용부담 포함) 다만, “을”의 미시공・오시공으로 인해 발생한 인허가의 경우는 제외. 16. 조합원 기본이주비 금융비용 17. 일반분양자 민원으로 발생하는 민원처리비 및 합의를 목적으로 “갑”이 동의한 상향시공, 추가공사 등을
--	---

	제공하는 경우 그 비용 18. 제15조 제1항의 사업경비 19. 정비기반시설(도로) 설계도서상 대로 3-36, 중로 2-172에 접한 1,2,3호 패널 옹벽 설치 ④ “갑”의 요청으로 한국감정원 등에게 공사비 검증을 하는 경우 그 비용은 “갑”이 부담한다, ⑤ 공공임대세대 발코니 확장공사가 인허가 조건에 포함 시 이에 따른 공사비는 “갑”이 부담하기로 한다. 또한, 조합과 협의하여 일반분양자에 대한 발코니 확장 및 발코니 창호공사 등은 “을”이 일반분양자와 직접 계약할 수 있으며, 이에 대한 공사비용은 일반분양자가 부담하기로 한다.
- 제17호(일반분양자 민원처리)는 발생 금액을 사전에 예측하기 어렵고, 조합과의 사전 협의 없이 시공사가 우선 지급한 후 조합에 청구할 경우 그 민원 처리 비용이 조합원에게 전가될 수 있는 일반적이지 않은 조항이므로 삭제 필요.	

7) 일반분양에 따른 미분양시 할인

조합 검토안 제25조(일반분양)	DL이앤씨 제시안 제23조(일반분양)
③ 관리처분계획 수립 및 일반분양 시 적용할 아파트 및 부대복리시설(단지내 상가)등의 분양가격은 사업승인도서 및 제24조 제4항규정에 의한 마감자재 내역을 기준으로 분양성을 충분히 고려하여 반드시 “갑”과 “을”이 합의하여 결정한다.	③ 제2항의 규정에 의한 가격산정에도 불구하고 분양개시 후 청약경쟁률 결과 모집세대평균 (1:1) 미달 시, 정당 계약을 30% 미달 시, 정당 계약 후 1개월 이내에 50%, 3개월 이내 80%를 달성하지 못할 경우 “갑”은 “갑”의 부담으로 예비비 또는 미분양대책비 등 사업추진경비를 활용, 발코니 무상확장, 중도금 무이자, 기존 고객을 통하여 새로운 고객을 유치하는 판매촉진비용 등 분양촉진을 위한 제반비용의 사용권한을 “을”에게 위임하며 일반분양 개시 12개월 이후 아파트 및 상가 등의 미분양이 있을 경우 “갑”은 “을”에 대한 공사대금지급 및 사업경비 반환을 위하여 미분양분에 대한 처분권한(가격결정권 등)을 “을”에게 위임(단, 처분가격은 본조 제2항에

따라 결정된 가격을 기준으로 최초분양개시일로부터 3개월이 지난 때 1개월 경과 시마다 상기 기준금액의 2%씩을 연속하여 감액한 기준으로 분양하거나, 위 할인분양에 해당하는 금액을 분양촉진 경비로 사용할 수 있다.)하며, “을”은 미분양분을 처분하여 미수채권에 충당한다. 상기 기준에도 불구하고, 필요시 조기에 분양대책을 수립하여 시행 할 수 있다. 다만 입주지정기간 경과 이후까지 미분양분이 잔존할 경우 “갑”은 잔존 미분양에 대하여 “을”에게 1순위 근저당설정, 1순위 담보가등기, 또는 “을”을 제1수익자로 하는 관리처분신탁 등 “을”이 요구하는 채권보전조치를 취해 주기로 한다. 이 경우 발생비용은 “갑”이 부담하기로 한다.

- DL제시안은 미분양 시 할인은 4배 빠름.
- 최초 분양개시 후 15개월 시점을 가정하면 조합검토(안)은 6% 할인이 한도이나 DL안은 24% 할인이 가능
- 분양가 1조 원 기준 약 1,800억 원의 분양수입 손실이 발생
- 잔존 미분양에 대해 1순위 근저당권 설정, 1순위 담보가등기 또는 관리처분신탁(제1수익자 DL이앤씨) 등 채권보전조치를 조합이 제공하고, 이에 따른 비용도 조합이 부담하도록 규정
- 과도한 할인 허용과 담보 제공 및 비용 부담까지 조합에 전가하는 일반적이지 않은 조항으로 조정 필수

8) 공사기간 및 착공조건

조합 검토안 제10조(공사기간)	DL이앤씨 제시안 제9조(공사기간)
① 공사기간은 사업구역내 기존 건축물 철거 및 잔재처리(필요시)와 건축법상의 착공신고필증 교부 후 실착공일로부터 OO개월로 한다. ② 제1항의 실착공일은 착공신고필증 교부 및 "갑"이 토공 및 흙막이 가시설공사에 대한 착공도서 제공 후 60일 이내에 "갑"과 "을"이 협의하여 정한다. ③ 공사완공일은 최초의 준공인가(준공인가전 사용허가를 포함한다)일로 한다. 다만, "갑"의 귀책사유로 인하여 준공인가 또는 준공인가전 사용허가가 지연되는 경우 실질적인 공사완료일을 공사완공일로 본다.	① 공사기간은 사업구역내 기존 건축물 철거 및 잔재처리, 오염토처리 완료, "갑"이 착공 전 수행해야할 기반시설공사(기존관로 폐공 및 이설, 1차포장) 완료, 토목설계도서의 1~5호 패널 옹벽공사에 대한 실착공 2달전 착수와 건축법상의 착공신고필증 교부 후 실착공일로부터 50개월로 하되 일반분양 입주자 모집공고 승인시 확정된 입주예정일까지로 한다. ② "을"은 제1항의 내용을 충족한 후 각 호의 조건이 모두 충족될 경우 실착공을 해야만 하며, 실착공일은 "을"이 "갑"에게 통지한 날로 한다. 1. "갑"이 토공 및 흙막이 가시설공사에 대한 착공도서 제공 후 60일 이내 2. 관리처분변경총회 후 6개월 이내

3. 도급변경계약 체결 완료 후 3개월 이내
 4. "갑" 및 "갑"의 조합원이 토지의 소유권 및 대지 사용권을 100% 확보 후 2개월 이내
- ② 공사완공일은 최초의 준공인가(준공인가전 사용허가를 포함한다.)일로 한다. 다만, "갑"의 귀책사유 및 "을"의 귀책사유가 아닌 공사와 무관한 민원으로 인하여 준공인가 또는 준공인가전 사용허가가 지연되는 경우, 감리자의 확인에 같음하여 실질적인 공사완료일을 공사완공일로 본다.

- 착공 전 수행해야 할 조건은 불가능함. (성남시청 공문 참조)
- 토목설계도서의 1~5호 패널 옹벽공사에 대한 실착공 2달전 착수
- 착공 선행조건이 지나치게 까다롭고 과도할 뿐만 아니라, 조합이 통제하기 어려운 사항까지 포함되어 있어 향후 착공 지연 또는 불가에 대한 책임을 조합에 전가할 수 있는 독소조항.
- 특히 착공 전에 이행하는 것이 사실상 불가능한 사항까지 착공 선행조건으로 제시한 것은 납득하기 어려운 만큼, 해당 조항을 삭제하거나 조합 제시안 수준으로 반드시 조정 필요.

첨부. 조합 -> 성남시 질의

상대원2구역 주택재개발정비사업조합

경기도 성남구 중원구 둔촌대로 395-1, 5층 (상대원동) T:031-747-2730 F:031-747-2729

- = 문서번호 : 상대원2 재조 제2026-175호
- = 시행일자 : 2026. 08. 11. 화요일
- = 수 신 자 : 성남시청 재개발과
- = 제 목 : 상대원2구역 감리자 지정 신청 관련 질의

1. 귀 청의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 당 조합은 현재 감리자 지정과 관련하여 귀 청과 긴밀히 협의하며 감리자 지정에 필요한 제반 절차를 진행하고 있습니다.
3. 이와 관련하여 조합은 감리자 지정 신청 시 최종 도급계약서 날인본을 첨부하여야 하는 것으로 확인되어, 현재 조합원들에게 해당 사항을 안내하고 있습니다.
4. 다만, 일부 조합원들로부터 2021년도에 체결된 기존 도급계약서를 첨부하여 감리자 지정 신청이 가능한지 여부에 대한 문의가 지속적으로 제기되고 있습니다. 당 조합에서도 관련 사항을 안내하고 있으나 동일한 문의가 반복되고 있어, 2021년도에 체결된 기존 도급계약서로 감리자 지정 신청이 가능한지 여부를 확인하여 주시기 바랍니다.
5. 귀 청의 회신 내용을 바탕으로 조합원들에게 감리자 지정 신청에 필요한 사항을 정확히 안내되고, 향후 감리자 지정 절차가 차질 없이 진행될 수 있도록 업무에 만전을 기하고자 하오니 검토 후 회신하여 주시기 바랍니다. 끝.

상대원2구역 주택재개발정비사업조합

조합장 정수민



상대원2구역 주택재개발정비사업조합

경기도 성남구 중원구 둔촌대로 395-1, 5층 (상대원동) T:031-747-2730 F:031-747-2729

- = 문서번호 : 상대원2 재조 제2026-179호
- = 시행일자 : 2026. 08. 18. 화요일
- = 수 신 자 : 성남시청 재개발과
- = 제 목 : 공동주택 건설공사에 포함되는 옹벽공사의 착공 전 선착수 가능 여부 질의

1. 귀 청의 무궁한 발전을 기원합니다.
 2. 현재 DL이앤씨는 당 조합에 공동주택 건설공사에 포함되는 옹벽공사를 정식 착공 전에 선착수하는 것을 착공 조건으로 제시한 상황입니다.
 3. 당 조합은 공동주택 건설공사에 포함되는 옹벽공사의 경우, 공동주택 건설공사에 대한 감리자 지정 및 착공신고 등 관련 절차를 완료한 이후에 착수할 수 있는 것으로 알고 있습니다.
 4. 이에 현재 별도로 진행 중인 기반시설 관련 공사와는 구분하여, 공동주택 건설공사에 대한 감리자 지정 및 정식 착공 전에 해당 옹벽공사를 선착수하는 것이 관계 법령과 인허가 절차상 가능한지 질의하오니 회신하여 주시기 바랍니다.
 5. 조합원들에게 정확한 내용을 안내하고 향후 사업을 적법하게 추진하기 위한 질의이오니, 검토 후 회신하여 주시기 바랍니다.
- 첨부 : DL이앤씨 선 시공 옹벽공사 관련. 끝.

상대원2구역 주택재개발정비사업조합

조합장 정수민





대한민국 기준, 성남

성 남 시



수신 상대원2구역 주택재개발정비사업조합
(경유)

제목 상대원2구역 주택재개발정비사업 공동주택 건설공사 및 감리자 지정 관련 안내

1. 귀 조합의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 상대원2구역 주택재개발정비사업 관련 귀 조합에서 비행안전영향평가 시 제출하여 조건부허가를 득한 설계자료(건축도면 등)는 성남시 고시 제2025-317(2025. 10. 2.)호 사업시행계획(변경)인가 된 설계자료와 동일하지 않은 설계자료로,
3. 건축물의 높이, 층수, 단위세대의 위치, 층고 등 변경된 사항에 대하여 착공 전 사업시행계획(변경)인가 절차가 필요함을 알려드립니다.
3. 또한 공동주택 건설공사는 사업시행계획(변경)인가, 감리자 지정, 착공신고 등 관련 절차를 완료한 이후에 가능하고,
4. 감리자지정 신청 시 사업시행계획(변경)인가 사항이 반영된 수량산출서, 착공 공정표 등을 제출하여야 함을 알려드립니다. 끝.

성 남 시



주무관 김경현 재개발2팀장 한성욱 재개발과장 전결 2026. 8. 19. 김남원
협조자
시행 재개발과-8908 (2026. 8. 19.) 접수
우 13437 경기도 성남시 중원구 성남대로 097, (여수동) / <https://seongnam.go.kr>
전화번호 031-729-4433 팩스번호 031-729-4479 / rudgus213@korea.kr / 비공개(5)

1/1

■ 조합 → 성남시 질의

- 1) 2021년 공사도급계약을 기준으로 감리자 지정 신청이 가능한지 여부
- 2) 착공 전 공동주택 건설공사에 포함된 용벽공사의 선착공 가능 여부

■ 성남시 → 조합 답변

- 1) 착공 전 사업시행계획(변경)인가 절차를 완료하여야 함.
- 2) 공동주택 건설공사는 사업시행계획(변경)인가, 감리자 지정, 착공신고 등 관련절차를 완료한 이후 가능.
- 3) 감리자지정 신청 시 사업시행계획(변경)인가 사항이 반영된 수량산출서, 착공공정표 등을 제출하여야 함.

■ 결과

- 1) 21년도 공사 도급계약서로 감리 지정 - 불가
- 2) 착공전 공동주택 건설공사에 포함된 용벽공사 - 불가

9) 계약이행보증

조합 검토안 제11조(계약이행보증)	DL이앤씨 제시안 제10조(계약이행보증)
① “을”은 계약상의 의무이행을 보증하기 위하여 <u>계약체결시</u> 공사계약금액의 100분의 0 을 “갑”에게 보증금으로 납부하여야 한다. ② 제1항의 계약보증금은 「도시 및 주거환경정비법」 제 82조(시공보증)에 따라 다음 각호의 기관이 발행한 보증서로 납부할 수 있다. 1. 「건설산업기본법」에 의한 건설공제조합이 발행한 보증서 2. 「주택도시기금법」에 의한 주택도시보증공사가 발행한 보증서 3. 「은행법」 제2조제1항제2호의 규정에 의한 금융기관, 「한국산업은행법」에 의한 한국산업은행, 「한국수출입은행법」에 의한 한국수출입은행, 「중소기업은행법」에 의한 중소기업은행이 발행한 지급보증서 4. 「보험업법」에 의한 보험사업자가 발행한 보증보험증권 ③ “을”은 제34조의 규정에 의하여 <u>계약금액이 증액된</u>	① “을”은 계약상의 의무이행을 보증하기 위하여 <u>착공 이후</u>에는 「도시 및 주거환경정비법」 제 82조(시공보증)에 따른 <u>시공보증서를</u> 납부하여야 한다. ② 제1항의 계약보증금은 다음 각 호의 기관이 발행한 보증서로 납부할 수 있다. 1. 「건설산업기본법」에 의한 건설공제조합이 발행한 보증서 2. 「주택도시기금법」에 의한 주택도시보증공사가 발행한 보증서 3. 「은행법」 제2조제1항제2호의 규정에 의한 금융기관, 「한국산업은행법」에 의한 한국산업은행, 「한국수출입은행법」에 의한 한국수출입은행, 「중소기업은행법」에 의한 중소기업은행이 발행한 지급보증서 4. 「보험업법」에 의한 보험사업자가 발행한 보증보험증권 ③ “갑”의 정관에 따라 선출된 “갑”의 임원은 이 계약을 성실히 준수할 의무를 지며, “갑”이 “을”과 체결하는 모

경우에는 이에 상응하는 금액의 보증금을 제1항 및 제2항의 규정에 따라 추가 납부하여야 하며, 계약금액이 감액된 경우에는 "갑"은 이에 상응하는 금액의 계약보증금을 "을"에게 반환하여야 한다.

④ 제35조 제1항 각 호의 사유로 계약이 해제 또는 해지된 경우 본조의 규정에 의하여 납부된 계약보증금은 "갑"에게 귀속한다. 이 경우 귀속된 계약보증금은 기성부분에 대한 미지급액과 상계 처리할 수 있다.

⑤ "갑"은 제35조 제2항 각 호의 사유로 계약이 해제 또는 해지되거나 계약의 이행이 완료된 때에는 납부된 계약보증금을 지체 없이 "을"에게 반환하여야 한다.

⑥ "갑"의 정관에 따라 선출된 "갑"의 임원은 이 계약을 성실히 준수할 의무를 지며, 본공사도급계약에 따라 "을"이 "갑"에게 부담하는 채무에 대하여 "갑"의 임원은 "갑"과 연대하여 책임을 진다.

⑦ "갑"은 "갑"의 연대보증인에게 사망, 파산, 해임, 사임 등의 사유가 발생한 경우 "을"의 승인을 얻어 다른 연대보증인으로 교체하여야 하며 교체된 연대보증인은 종전

된 계약 및 "을"에 대한 제반 일체의 채무에 대하여 "갑"의 임원이 "갑"과 연대하여 책임을 진다.

④ "갑"은 제33조 제2항에 따라 계약이 해제 또는 해지되거나 또는 공사가 완료된 때에는 제1항에 의하여 제공된 시공보증서를 즉시 "을"에게 반환해야 한다.

의 의무사항을 승계한다. 이 경우 "갑"은 즉시 각각 교체된 연대 보증인으로 부터 교체 전 연대보증인의 의무사항을 승계한다는 내용의 문서를 징구하여 "을"에게 교부하여야 한다.

- 조합 검토안은 계약 체결 시 이행보증을 제공하도록 규정한 반면, DL이앤씨 안은 보증 제공 시기를 착공 이후로 제한되어 있으며, 보증금액의 명시, 계약금액 증액 시 보증금액 조정, 시공사 귀책에 따른 계약 해지 시 보증에 관한 규정이 없어 조정 필요
- DL이앤씨는 제출한 「도급계약서 수정 제안 주요 내용 요약」에서 임원 연대보증을 삭제했다고 하였으나, 실제 도급계약서에는 조합과 DL이앤씨가 체결하는 모든 계약 및 DL이앤씨에 대한 제반 일체의 채무에 대하여 조합 임원이 조합과 연대하여 책임을 전부 부담하도록 규정되어 있어 과도한 연대책임 조항으로 「도급계약서 수정 제안 주요 내용 요약」내용과 일치되게 수정반영 필요.

10) 하자 및 관리

조합 검토안 제49조(하자 및 관리)	DL이앤씨 제시안 제46조(하자 및 관리)
① 건축시설의 하자보수 범위, 기간, 하자보수보증금 예치, 사업주체의 의무관리 등에 대하여는 공동주택관리법 등 관계법령에 규정된 내용에 따라 "을"은 본건 건축시설에 관하여 하자보수 의무를 부담한다. ② "갑"의 조합원 및 일반 수분양자가 사용검사된 건축시설의 입주 후 임의변경하여 발생하는 하자임이 입증되는 경우에는 "을"은 이에 대한 하자담보책임을 면한다. ③ "갑"은 준공인가(준공인가 전 사용허가를 포함한다.) 완료 즉시 관리사무소를 개설·운영하여야 한다. 이 경우 관리업체 선정은 "을"이 하고, 위탁관리수수료는 "을"이 지급한다. 다만, 위탁관리기간은 입주자대표회의 구성 후 위탁관리 인수인계시까지로 하며, 입주지정기간 만료일로부터 6개월을 초과할 수 없다.	① 건축시설의 하자보수 범위, 기간, 하자보수보증금 예치, 사업주체의 의무관리 등에 대하여는 공동주택관리법 등 관계법령에 적합한 범위 안에서 "갑"과 "을"이 협의하여 결정한다. ② "갑"이 제공한 자재 또는 공법으로 인하여 발생한 하자임이 입증되는 경우에 "을"은 이에 대한 하자담보책임을 면한다. ③ "갑"은 준공인가(준공인가 전 사용허가를 포함한다.) 완료 즉시 관리사무소를 개설·운영하여야 한다. 이 경우 관리업체 선정은 "을"이 하고, 위탁관리수수료는 "을"이 지급한다. 다만, 위탁관리기간은 입주자대표회의 구성 후 위탁관리 인수인계시까지로 하며, 입주지정기간 만료일로부터 6개월을 초과할 수 없다.
- DL안 제46조 제1항의 하자보수 범위·기간을 "협의하여 결정"하도록 하고 있어 조합원에게 불리하게 작용할 수 있음. 해당 조항을 관계법령 규정에 따라 진행토록 협의 필요	

이번 안내는 공사도급계약서의 일부 쟁점 조항을 우선 공유드리는 사전 안내이며, 전체 조항에 대한 법무법인 지평의 종합 검토·비교 결과는 다음 주 중 조합원 여러분께 별도로 안내드릴 예정입니다.

DL이앤씨가 제출한 도급계약서(안)과 조합이 입찰 및 계약 협상을 위해 법무법인의 사전 검토를 거쳐 마련·배포한 공사도급계약서(안) 사이에는 상당한 차이가 확인되고 있어, 주요 조항에 대한 면밀한 비교와 법률 검토가 필요한 상황입니다.

특히 조합이 마련한 공사도급계약서(안)은 입찰에 참여한 타 건설사도 동일한 기준으로 날인하여 제출했던 계약안인 만큼, DL이앤씨가 이를 적극 수용할 경우 불필요한 협상 기간을 줄이고 계약 절차를 보다 신속하게 진행할 수 있을 것으로 판단됩니다.

도급계약서는 향후 사업의 안정성과 조합원 여러분의 재산권에 직접적인 영향을 미치는 중요한 계약입니다. 조합은 신속한 사업 추진과 조합원 권익 보호를 함께 최우선으로 하여, 충분한 검토와 책임 있는 협상을 통해 가장 유리하고 안전한 계약안을 마련하도록 최선을 다하겠습니다.

감사합니다.