

장대 B구역 건축물의 해체공사 감리업무 계약서(안)

1. 계약명 : 장대B구역 재개발정비사업 해체공사 감리용역
2. 대지위치 : 대전 유성구 장대동 14-5번지 일대
3. 공사개요
 - 공구번호 : 장대동 199-15번지
 - 허가대상 공구 (신고대상 건축물포함) 신고대상 공구(허가대상 건축물없음)
 - 연면적 : 282.74 m²
 - 구조 : 철근콘크리트조
4. 계약금액 : 금1,899,500원 (부가가치세 별도)
5. 계약기간 : 감리업무 착수(공사착공 시)부터 완료 보고서 제출일 까지

관리자와 해체공사감리자는 신의와 성실을 원칙으로 이 계약서에 의하여 해체공사 감리계약을 체결하고 각 1부씩 보관한다.

2026년 06월 일

관리자

상 호 : 장대B구역 재개발정비사업조합 조합장 임 은 수(인)
사업자등록번호 : 231-82-00819
주 소 : 대전 유성구 계룡로 43, 6층(봉명동)
E-mail : jdbarea@daum.net



해체공사감리자

상 호 : 태준건축사사무소 태 준 업 인
사업자등록번호 : 670-09-03508
주소 : 대전 서구 계룡로 562번길 74, 2층 202호(괴정동)
E-mail : tae707@naver.com



제1조(총칙) 이 계약은 「건축물관리법」 제32조에 따라 관리자가 해체공사감리자에게 위탁한 해체공사 감리업무의 수행에 필요한 상호간의 권리와 의무 등을 정한다.

제2조(용어의 정의) 이 계약의 용어는 「건축법」, 「건축물관리법」 등에 따르며 다음과 같다.

- ① “관리자”란 「건축물관리법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제3호에 따른 해당 건축물의 관리자로 규정된 자 또는 해당 건축물의 소유자를 말한다.
- ② “해체공사감리자”(이하 “감리자”라 한다)란 법 제31조제1항에 따라 해체공사 감리업무를 지정받은 자를 말한다.
- ③ “해체공사감리원”(이하 “감리원”이라 한다)이란 감리자에게 소속되어 감리업무를 직접 수행하는 자를 말한다.
- ④ “해체작업자”란 「건설산업기본법」 제2조제7호에 따른 건설사업자로서 해체공사를 수행하는 자를 말한다.
- ⑤ “해체계획서”란 법 제30조에 따른 건축물 해체 허가를 받거나 신고를 하는 관리자가 해체공사 수행 및 해체공사 개요 등의 내용을 정리하여 동법 제30조제3항 각 호에 어느 하나에 해당하는 자의 검토를 받은 후 허가권자에게 제출한 해체공사 관련 계획서를 말한다.
- ⑥ “필수확인점”이란 공사의 수행 과정에서 감리자의 입회 점검 및 서면 승인 없이는 다음 단계의 공정으로 진행할 수 없는 ‘공사 중지점’을 말한다.
- ⑦ “허가대상 공구”란 하나의 공구에 “허가 대상”건축물이 있고 “신고 대상”건축물을 포함한 공구를 말하고 “신고대상 공구”란 하나의 공구에 “허가 대상 건축물”은 없고 “신고 대상” 건축물만 있는 경우를 말한다.

제3조(적용범위)

- ① 이 계약서는 법 제30조에 따른 건축물 해체계획서를 작성하여 건축물 해체 허가를 받거나 신고한 경우 법 제31조 및 제32조에 따라 해체공사 감리업무를 수행하는 경우에 적용한다.
- ② 그 밖에 법 제30조제1항에 따른 해체 신고 대상 건축물임에도 불구하고 동법 시행규칙 제12조제1항에 따른 해체계획서를 허가권자에게 제출한 건축물의 경우 해체공사 감리업무 수행을 위해 이 계약서를 적용할 수 있다.
- ③ 해당 건축물의 「산업안전보건법」 제122조에 따른 석면의 해체제거는 법 제30조에 따른 해체공사의 범위에 포함되지 않는 별도의 작업으로 석면과 관련된 일체의 행위는 이 계약의 범위에서 제외한다.

제4조(계약문서)

- ① 계약문서는 계약서 표지 및 계약조건으로 구성되며, 상호보완의 효력을 가진다.
- ② 관리자는 해체공사 착수 전 국토교통부 고시에 따른 「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」 제24조에 따라 감리자에게 다음 각 호의 자료를 지체 없이 무상으로 제공해야 하며, 이때 관리자는 제공해야 할 자료의 수집을 감리자에게 위탁할 수 있으며 해체작업자는 이에 협조해야 한다.
 1. 해체허가 및 신고 관련 문서 사본(허가필증 및 허가조건, 신고필증을 포함한다)
 2. 해체계획서(인허가시 제출된 해체계획서 사본을 말한다)
 3. 기관석면조사 결과서 사본
 4. 해체공사 도급계약서 사본
 5. 기타 감리업무 수행에 필요한 사항
- ③ 관리자는 제1항의 자료수집을 감리자에게 위탁한 경우 이에 소요되는 비용은 「건축물 해체계획서

의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」 제23조에 따른 실비정액가산방식으로 정산지급한다.

④ 이 계약과 관련하여 계약당사자간에 주고받은 통지문서 등은 계약문서로서의 효력을 가진다.

제5조(통지방법)

① 관리자와 감리자는 계약내용과 관련된 사항을 통지할 때에는 문서로 하는 것을 원칙으로 하고 팩스, 전자우편 또는 문자메시지 등으로 할 수 있다.

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

③ 관리자와 감리자는 주소나 연락처의 변경 시 지체 없이 문서, 팩스, 전자우편 또는 문자메시지 등으로 상대방에게 통지하여야 한다.

제6조(법령의 준수) 관리자와 감리자는 건축과 관련된 법령을 준수해야 하며 이를 위반하여 처벌을 받는 경우에도 이 계약에 따른 책임과 의무는 면제되지 않는다.

제7조(업무범위)

① 이 계약에서 정하는 업무범위는 국토교통부 고시에 따른 「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」 제21조에서 제30조의 업무로 한다.

② 건축물 해체공사 후 신축공사가 진행 예정인 경우 감리자는 건축물의 지상층 부분의 해체공사에 한하여 감리업무를 수행한다. 다만, 지하층 규모가 1층이거나 지하 2층이 지하 1층 바닥면적 규모의 50% 이하일 경우 등 굴토를 위한 토목가설 공사를 수반하지 않는 지하층 해체공사의 경우에는 감리자가 해체공사감리업무를 수행할 수 있다.

제8조(이행보증증서의 제출) 관리자와 감리자는 계약의 이행을 보증하기 위하여 계약체결 시에 상대방에게 이행보증보증증서를 제출하는 경우에는 이를 계약서에 첨부하여 보관할 수 있다.

제9조(업무의 수행)

① 감리자는 법 제32조 및 「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」에서 규정한 내용 등에 따라 해체공사감리업무를 수행한다.

② 관리자는 해체공사계획서에 표기된 필수확인점에 대하여 감리자가 입회 점검을 실시한 후에 해체작업자가 다음 단계의 공정을 진행하도록 협조하여야 하며, 감리자는 이를 근거로 안전점검표를 작성, 관리자에게 제출하여야 한다.

③ 관리자는 해체작업자가 감리자의 시정 또는 공사중지 요청 등 감리자의 감리업무 수행에 협조하도록 조치하여야 한다.

④ 관리자는 감리자가 감리업무 수행 중 위반사항에 대한 시정 또는 해체공사 중지를 요청하거나 위반사항을 허가권자에게 보고하는 등의 이유로 감리자의 지정을 취소하거나 보수의 지급을 거부 또는 지연하는 등 불이익을 주어서는 아니 된다.

제10조(감리원 등)

① 감리자를 대리하여 감리원이 감리업무를 수행하는 경우에는 감리자가 수행한 것으로 본다.

② 감리원은 건축공사의 설계시공시험검사공사감독 또는 감리업무 등에 2년 이상 종사한 경력이 있는 건축분야 건축사보(기술사사무소 또는 건설기술용역사업자 등에 소속된 기술계 자격 취득자와 건설사업관리를 수행할 자격이 있는 자를 포함한다)로서 「건축물관리법 시행규칙」 제13조제1항에 따른 해체공사 감리업무 교육을 이수한 자이어야 하며, 감리자는 해체공사의 규모 및 특성을 고려하여 이에 적합한 경력을 지닌 감리원을 배치하여야 한다.

③ 감리자는 감리업무에 참여하는 감리원의 신상명세와 경력 및 교육 이수 등의 자격을 확인할 수 있는 서류 등을 포함한 해체공사감리원 배치계획서를 관리자에게 제출하고 해체공사 현장에 이를 비치하여야 한다.

④ 감리자는 감리원의 변경이 있는 경우에는 즉시 관리자와 해체작업자에게 통지한다.

제11조(해체감리완료 보고서 등)

① 감리자는 감리 일지를 기록, 유지하여야 한다.

② 감리자는 건축물의 해체작업이 완료된 경우 해체공사 건축물 해체감리완료 보고서를 관리자에게 작성, 제출하여야 하고 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 해체공사 및 감리수행 결과
2. 안전점검표
3. 감리업무일지
4. 각종 반입자재 규격 및 반입장비 재원
5. 공사 현황 사진 및 동영상
6. 기타 감리자 의견서

제12조(계약사항의 변경)

① 계약사항의 변경은 계약 당사자가 상호 협의하여 결정한다.

② 관리자는 계약의 목적을 이행하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 감리자에게 계약변경을 요청할 수 있다.

1. 계약 후 발생한 추가업무의 수행
2. 감리원의 추가 배치

③ 관리자는 감리자와 감리계약 체결 후에 해체계획서의 변경이 필요한 경우에는 해체계획서 변경 전에 감리자 및 해체작업자와 협의하고, 변경된 해체계획서는 허가권자에게 제출하여야 한다.

④ 관리자와 감리자는 다음 각 호의 어느 하나가 계약기간 내에 발생한 경우에는 지체 없이 계약 상대방에게 계약기간의 변경을 요청할 수 있다.

1. 관리자와 감리자의 귀책이 아닌 사유로 공사기간이 변경된 경우
2. 관리자와 감리자 또는 해체작업자의 귀책사유로 공사의 수행이 중단된 경우
3. 천재지변 등 불가항력적인 사유의 발생으로 계약기간을 변경할 상당한 이유가 있는 경우

⑤ 제4항에 따라 계약기간의 변경을 청구할 때에는 구체적인 사유를 기재한 계약기간 변경신청서를 계약상대방에게 제출하여야 하고, 계약기간 변경신청서를 접수한 때에는 지체 없이 당해 감리업무가 적절히 수행될 수 있도록 계약기간의 변경 등의 필요한 조치를 하여야 한다.

제13조(해체공사 감리업무 중단)

① 관리자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해체공사 감리업무의 전부 또는 일부의 중단을 감리자에게 요청할 수 있다.

1. 해체공사계약이 해지된 경우
2. 해체공사의 수행이 일시 중단된 경우

② 관리자는 제1항에 따라 해체공사 감리업무를 중단시킬 경우에는 중단일로부터 24시간 이전에 관리자에게 그 사유 및 기간을 포함하여 문서로 통지하여야 한다.

③ 관리자는 제2항에 따른 중단기간이 연장되거나 만료되어 해체공사가 재개되는 경우 중단기간의 종료일로부터 7일 이전에 감리자에게 문서로 통지하여야 한다.

제14조(해체공사 감리대가의 산출기준 및 지급방법)

- ① 해체공사 감리대가는 공구별로 산정하되 각 공구는 ① 허가대상 공구 ② 신고대상 공구로 구분하고 별첨 대가산정방식에 의해 산정한다.
- ② 감리대가는 표와 같이 구분하여 지급하는 것으로 한다.

지급시기	지급금액 (부가가치세 별도)	비 고
계 약 시	₩ 0	(0) %
지봉층 해체 전	₩ 0	(0) %
감리완료 보고서 제출 시	₩ 1,899,500	(100) %
합 계	₩ 1,899,500	100 %

제15조(대가의 조정)

- ① 해체공사 감리업무의 수행기간이 1년을 초과하는 경우에 해당 기간 동안 한국엔지니어링진흥협회가 통계법에 의하여 조사공포한 노임단가에 변동이 있을 경우 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 시행규칙 제74조에 따라 관리자와 감리자가 협의하여 대가를 조정하여야 한다.
- ② 관리자의 귀책사유로 계약사항의 전부 또는 일부가 변경·중단 등으로 인해 발생하는 해체공사 감리대가의 조정은 「엔지니어링사업대가의 기준」에 따른 실비정액가산방식을 적용하는 것을 원칙으로 하며, 관리자는 감리자가 이미 수행한 감리업무에 대하여 중단된 시점까지의 대가를 지급한다. 이 경우 상호 간에 협의하여 조정할 수 있다.
- ③ 감리자의 귀책사유로 인하여 해체공사 감리업무의 전부 또는 일부가 중단된 경우에는 관리자가 감리자에게 이미 지급한 대가에서 이를 정산환불한다.
- ④ 제2항과 제3항의 대가에 대한 정산은 제21조 손해배상 청구에 영향을 미치지 아니 한다.

제16조(계약의 양도 등 금지) 관리자와 감리자는 이 계약상의 권리의무를 제3자에게 양도, 대여, 담보 제공 등 처분할 수 없다.

제17조(관리자의 계약 해지 및 통지)

- ① 관리자는 법 제31조제2항과 동법 시행령 제23조의 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 계약의 전부 또는 일부를 해지할 수 있다.
- ② 관리자는 제1항에 따라 계약을 해지하고자 할 때에는 그 뜻을 해지 예정일 7일 이전에 감리자에게 통지해야 한다.

제18조(감리자의 계약 해지 및 통지)

- ① 감리자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 계약의 전부 또는 일부를 해지할 수 있다.
 1. 관리자가 감리자의 업무를 방해하거나 그 보수의 지급을 지연시켜 감리자의 업무가 중단되고 3개월 이내에 이를 재개할 수 없다고 판단되는 경우
 2. 관리자가 계약 당시 제시한 요구조건을 현저하게 변경하여 그 실현이 객관적으로 불가능한 것이 명백할 경우
 3. 관리자가 감리자의 승낙 없이 계약상의 권리의무를 양도한 경우
 4. 관리자가 감리자의 업무수행 상 필요한 자료를 제공하지 아니하여 감리자의 정상적인 업무수행이 불가능하게 된 경우
 5. 감리자가 사망, 실종, 질병, 기타 사유로 계약이행이 불가능하게 된 경우
 6. 천재지변 등 불가항력의 사유로 계약이행이 불가능하게 된 경우

- ② 감리자는 제1항 각 호의 해지 사유가 발생한 경우에는 관리자에게 지체 없이 통지한다.
- ③ 감리자는 제1항에 따라 계약을 해지하고자 할 때에는 그 뜻을 해지 예정일 7일 이전에 관리자에게 통지해야 한다.

제19조(감리자의 면책사유) 감리자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 책임을 지지 아니한다.

1. 관리자가 임의로 해체공사 감리대가의 지급을 지연시켜 해체공사 감리업무가 중단되어 손해 또는 안전사고(이하 “손해 등”이라 한다)가 발생한 경우
2. 해체작업자의 공사 중단으로 인하여 손해 등이 발생한 경우
3. 법 제32조제2항에 따른 해체작업의 시정 또는 요청에 응하지 아니하고 임의로 공사를 계속 진행하여 손해 등이 발생한 경우
4. 해체작업자가 필수확인점에 감리자의 입회 점검을 받지 아니하고 공사를 진행하여 손해 등이 발생한 경우
5. 제13조에 따라 해체공사 감리업무가 중단된 경우 중단기간 동안의 손해 등이 발생한 경우
6. 건축물 해체감리완료 보고서 제출 이후 공사현장에서 발생한 일체의 행위에 의해 손해 등이 발생한 경우
7. 해체작업자(현장대리인과 고용인을 포함한다)의 고의 또는 과실로 인하여 손해 등이 발생한 경우
8. 해체공사 감리업무와 관계없는 사유로 발생한 민원으로 인하여 손해 등이 발생한 경우
9. 천재지변 등 불가항력적인 사유로 손해 등이 발생한 경우
10. 해체공사 기간 중 공휴일에 감리업무 범위에 해당하지 않는 사유로 손해 등이 발생한 경우

제20조(업무위탁의 제한) 감리자는 해체공사 감리업무의 일부 또는 전부를 관리자의 승낙 없이 제3자에게 위탁하면 아니 된다.

제21조(손해배상) 관리자와 감리자는 제17조 및 제18조에 따른 계약의 해지 또는 상대방의 계약 위반으로 인하여 손해를 입은 경우에는 상대방에게 손해배상을 청구할 수 있다.

제22조(비밀보장) 관리자와 감리자는 업무수행 기간 동안 알게 된 상대방의 비밀을 제3자에게 누설하여서는 아니 된다.

제23조(분쟁조정) 이 계약과 관련하여 업무상 분쟁이 발생한 경우에는 상호 협의하여 처리하는 것을 원칙으로 한다.

제24조(특약사항) 현장사정으로 인하여 상주감리 일수가 추가되는 경우는 완료보고서 제출시 정산한다.

별첨 -

해체공사 감리대가 산출기준

구분	① 허가 대상 / 상주	② 신고 대상 / 비상주
방법	실비정액가산 방식	공사비 요율 방식
감리 대가	<ul style="list-style-type: none"> (직접인건비 + 직접경비 + 제경비 + 기술료) - 직접인건비 = 투입인원 수 x 노임단가 - 직접경비 = 직접인건비 x 20% - 제경비 = 직접인건비 x 110% - 기술료 = (직접인건비 + 제경비) x 20% 	<ul style="list-style-type: none"> (직접인건비 + 직접경비 + 제경비 + 기술료) - 직접인건비 = 공사비 m' 단가 x 공구면적 x 요율 - 직접경비 = 직접인건비 x 20% - 제경비 = 직접인건비 x 50% - 기술료 = (직접인건비 + 제경비) x 20%
인원	▪ 건축사 1인	▪ 건축사 1인
기간	▪ 24일 (준비 2일, 공사 30일, 보고서 2일)	▪ 24일 (준비 2일, 공사 30일, 보고서 2일)
비고	노임단가 2026년 467,217원/일	공사비 m' 단가 (= 해체공사비 총금액 / 해체면적)

□ 실비정액 가산방식 - 공사기간 40일 기준 예시

	구분	등급	형태	인원	노임단가	투입일	금액(원)
1.직접인건비	착수 준비	건축사		1	467,217	2	934,434
	공사 기간	건축사	상주	1	467,217	30	14,016,510
	보고서 작성	건축사		1	467,217	2	934,434
	소계						15,885,378
2.직접경비	직접인건비의 20% ~ 40%					20%	3,177,076
3.제경비	직접인건비의 110% ~ 120%					110%	17,473,916
4.기술료	(직접인건비 + 제경비) x 20% ~ 40%					20%	6,671,859
합 계							43,208,229

(주) 1. 공사기간이 30일을 초과하는 경우 공사기간은 실제 일수와 NO.3 제경비는 50%로 계산하여 추가 지급하고, 30일 이전에 완료되는 경우 실제 일수와 NO.3 제경비는 110%로 계산하여 금액 한다.

□ 공사비 요율방식 - 공구의 연면적 500m² 일 때 예시

해체면적(m²)	총공사비(원, VAT포함)	공사 단가(원)	공구면적(m²)	공구 공사비
83,456	6,188,453,915	74,152	500	37,076,178
1.직접인건비	공구공사비 x 요율	4.53%	1,679,549	
2.직접경비	직접인건비 x	20%	335,910	
3.제경비	직접인건비 x	50%	839,775	
4.기술료	(직접인건비+제경비) x	20%	503,865	
합 계			3,359,099	

(주) 1. 공사기간이 30일을 초과하거나, 30일 전에 완료되더라도 추가 지급 또는 감액하지 아니한다.

□ 공 통 : 토요일, 일요일, 공휴일 근무시 추가 청구 및 지급하지 아니한다.