

법령·지침 등

건설산업기본법시행규칙중개정령

2003. 8. 26 건설교통부령 제371호

◇개정이유◇

종전에 관보·일간신문 등의 인쇄매체에 공고하던 건설업의 등록신청 및 양도·합병신고 등의 수리내용을 건설교통부장관이 지정하여 고시하는 정보통신망에 공고하도록 하여 행정효율성을 높이고 민원편의를 도모하는 등 현행 제도의 운영과정에서 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

◇주요골자◇

- 가. 종전에는 건설업 등록관청이 건설업의 등록신청 및 양도·상속·합병신고 등의 수리를 한 경우 관보·일간신문 등의 인쇄매체에 공고하였으나, 앞으로는 이를 건설교통부장관이 지정·고시하는 정보통신망에 공고하도록 함(제8조제1항·제10조의2제4항·제18조제7항·제19조제4항 및 제20조제4항).
- 나. 건설업자의 시공능력을 공시하는 경우 상호, 주된 영업소소재지, 건설업등록번호, 시공능력평가액, 건설업종별·전문분야별 건설공사실적, 기술자보유인원수 등을 공시하도록 공시항목을 구체화함(제24조제1항 신설).
- 다. 종전에는 건설업자의 시공능력평가액을 산정할 때 건설업자가 납입한 건설근로자 퇴직공제불입금의 5배에 해당하는 금액을 가산하였으나, 앞으로는 퇴직공제불입금의 10배에 해당하는 금액을 가산하여 산정하도록 함으로써 건설근로자 퇴직공제제도가 보다 활성화되도록 함.

건설산업기본법시행규칙중 다음과 같이 개정한다.

제2조제2항제7호를 삭제한다.

제8조제1항중 “관보, 일간신문, 법 제50조제1항의 규정에 의하여 설립된 건설업자단체(이하 “협회

라 한다)가 발행하는 일간지나 특별시·광역시·도(이하 “시·도”라 한다)의 공보”를 “건설교통부장관이 지정하여 고시하는 정보통신망(이하 “지정정보통신망”이라 한다)”으로 한다.

제10조의2제4항 각호외의 부분중 “일간신문, 협회가 발행하는 일간지나 시·도의 공보”를 “지정정보통신망”으로 하고, 동조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 시·도지사는 영 제12조의2제2항의 규정에 의한 건설업등록사항신고서를 수리한 때에는 건설업등록증 및 건설업등록수첩에 차기 건설업등록사항의 신고기간을 기재하여야 한다.

제11조를 삭제한다.

제12조의 제목중 “임업협동조합”을 “산림조합”으로 하고, 동조중 “임업협동조합법 제7조의2제3항”을 “산림조합법 제11조제3항”으로 한다.

제18조제4항 각호외의 부분 본문중 “시·도”를 “특별시·광역시·도(이하 “시·도”라 한다)”로, “협회”를 “법 제50조제1항의 규정에 의하여 설립된 건설업자단체(이하 “협회”라 한다)”로 하고, 동조제7항 각호외의 부분중 “일간신문, 협회가 발행하는 일간지나 시·도의 공보”를 “지정정보통신망”으로 한다.

제19조제4항 각호외의 부분중 “일간신문, 협회가 발행하는 일간지나 시·도의 공보”를 “지정정보통신망”으로 한다.

제20조제4항 각호외의 부분중 “일간신문, 협회가 발행하는 일간지나 시·도의 공보”를 “지정정

보통신망”으로 한다.

제23조제3항 단서 및 제4항 본문중 “제18조제5항”을 각각 “제18조제6항”으로 한다.

제24조의 제목중 “공시시기”를 “공시항목 및 공시시기”로 하고, 동조제1항 및 제2항을 각각 제2항 및 제3항으로 하며, 동조에 제1항을 다음과 같이 신설한다.

① 건설교통부장관은 법 제23조의 규정에 의하여 시공능력을 평가한 경우에는 다음의 항목을 공시하여야 한다.

1. 상호 및 성명(법인인 경우에는 대표자의 성명)
2. 주된 영업소의 소재지 및 전화번호
3. 건설업등록번호
4. 시공능력평가액
5. 건설업종별·전문분야별 건설공사실적
6. 보유기술자수

제25조의4제1항제3호를 삭제한다.

제26조제2항제4호에 단서를 다음과 같이 신설한다. 다만, 하도급대금지급보증서 교부의무가 면제되는 경우에는 그 증빙서류제33조제2호를 삭제하고, 동조제3호를 다음과 같이 한다.

3. 공인회계사법에 의하여 등록된 공인회계사 또는 중소기업진흥및 제품구매촉진에관한법률 제32조의 규정에 의하여 등록된 재무관 리 경영지도사(주식회사의외부감사에관한법률에 의한 외부감사대상 이 되는 건설업자를 제외한 건설업자의 재무관리상태를 진단하는 경우에 한한다) 2인 이상을 상시 고용하고 있을 것
제38조제2항중 “시공능력의 평가·공시”를 “시공능력의 평가·공시, 건설사업관리능력의 평가·공시”로 한다.

별표 1 제1호다목의 산식중 “퇴직공제불입금 5”를 “퇴직공제불입금 10”으로 하고, 동목(2)중 “위의

산식중 “퇴직공제불입금 5”는 1998년 7월 1일부터 적용하며, 이중 퇴직공제불입금은”을 “위의 산식중 퇴직공제불입금은”으로, “건설근로자퇴직공제회”를 “건설근로자공제회”로 한다.

별표 2 제1호다목의 산식중 “퇴직공제불입금 5”를 “퇴직공제불입금 10”으로 하고, 동목(2)중 “위의 산식중 “퇴직공제불입금 5”는 1998년 7월 1일부터 적용하며, 이중 퇴직공제불입금은”을 “위의 산식중 퇴직공제불입금은”으로, “건설근로자퇴직공제회”를 “건설근로자공제회”로 한다.

별지 제1호서식 앞쪽의 구비서류란중 제7호를 삭제하고, 제8호를 제7호로 한다.

별지 제3호서식·별지 제4호서식·별지 제8호서식·별지 제9호서식·별지 제22호의2서식·별지 제22호의3서식 및 별지 제22호의5서식을 각각 별지와 같이 한다.

감정평가에관한규칙중 다음과 같이 개정한다.

제4조제3호중 “복성식평가법”을 “원가법”으로 하고, 동조제6호중 “순수익을 환원이율로 환원하여”를 “순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 이율로 환원 또는 할인하여”로 한다.

제6조의 제목 (“물건확인의 원칙”)을 (“물건확인의 원칙 등”)으로 하고, 동조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 감정평가업자는 그 업무를 수행함에 있어 필요한 경우에는 관련 전문가의 자문 또는 용역(이하 “자문등”이라 한다)을 거쳐 평가할 수 있다. 이 경우 감정평가서에 그 자문등의 내용을 기재하여야 한다.

제9조제1항에 제10호를 다음과 같이 신설한다.

10. 전문가의 자문등을 거쳐 평가한 경우 그 자문등의 내용제10조를 다음과 같이 한다.

감정평가에관한규칙중개정령

2003. 8. 14 건설교통부령 제370호

◇개정이유◇

감정평가업자가 행하는 감정평가의 적정성을 제고하기 위하여 그 평가방법의 적용을 다양화하는 등 현행제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

◇주요골자◇

- 가. 감정평가는 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 원가방식·비교방식 및 수익방식중 이 규칙에서 정하는 방식을 적용하되, 그 평가방식으로 구한 가격등을 다른 평가방식으로 구한 가격등과 비교하여 평가의 합리성을 검토함을 원칙으로 정함(제10조).
- 나. 건물과 토지를 일괄하여 평가하는 경우 원칙적으로 거래사례비교법이나 수익환원법에 의하도록 함(제19조).
- 다. 소음·진동·일조침해 또는 환경오염 등으로 인한 토지등의 가치하락분에 대한 평가시 관계법령에 의한 소음 등의 허용기준, 원상회복비용 등 고려하여야 할 사항을 정함(제31조의2신설).
- 라. 토지등의 이용 및 개발등에 대한 조언이나 정보등의 제공에 관한 업무를 행하는 경우 정보제공 등의 목적, 정보제공 등의 업무범위 등 고려하여야 할 사항을 정함(제33조).

제10조(평가방식의 적용) ①평가는 대상물건의 성격, 평가목적 또는 평가조건에 따라 다음 각호의 방식중 이 규칙에서 정하는 방식에 의하되, 그 방식으로 구한 가격 또는 임료(이하 "가격등"이라 한다)를 다른 방식으로 구한 가격등과 비교하여 그 합리성을 검토하여야 한다.

- 1. 원가방식 : 비용성의 원리를 따르는 평가방식으로서 원가법에 의하여 대상물건의 가격을 구하는 방법과 적산법에 의하여 대상물건의 임료를 구하는 방법을 말한다.
- 2. 비교방식 : 시장성의 원리를 따르는 평가방

식으로서 거래사례비교법에 의하여 대상물건의 가격을 구하는 방법과 임대사례비교법에 의하여 대상물건의 임료를 구하는 방법을 말한다.

3. 수익방식 : 수익성의 원리를 따르는 평가방식으로서 수익환원법에 의하여 대상물건의 가격을 구하는 방법과 수익분석법에 의하여 대상물건의 임료를 구하는 방법을 말한다.

② 이 규칙에서 정하는 방식으로 평가하는 경우 평가가 크게 부적정하게 될 요인이 있는 때에는 적정하다고 판단되는 다른 방식으로 평가할 수 있다. 이 경우 감정평가서에 그 이유를 기재하여야 한다.

제11조제2항중 "관찰감가법으로 조정할 수 있다"를 "관찰감가법 등 다른 방법을 적용할 수 있다"로 한다.

제12조중 "직접법·직선법·연금법 또는 상환기금법 중에서"를 "직접환원법 또는 할인현금수지분석법 중에서"로, "순수익을 환원이율로 환원하여"를 "순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여"로 한다.

제13조 및 제14조를 각각 삭제한다.

제16조 단서중 "복식성평가법"을 "원가법"으로 한다.

제17조제1항 전단중 "당해 토지와 용도"를 "평가대상토지와 용도지역·이용상황"으로, "도매물가 상승률"을 "생산자물가상승률"로 하고, 동조제3항을 삭제하며, 동조제4항 및 제5항을 각각 다음과 같이 하고, 동조제6항제2호중 "도시계획"을 "도시관리계획"으로 한다.

④ 제1항의 규정에 의한 지가변동률은 국토의계획및이용에관한법률 제125조의 규정에 의하여 건설교통부장관이 조사·발표하는 평가대상토지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률로 한다. 다만, 동일 용도

지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적정하지 아니하다고 판단되는 경우에는 이용상황별 지가변동률 또는 당해 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 수 있다.

⑤ 제1항의 규정에 의한 생산자물가상승률은 한 국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 의하여 산정된 비율로 한다.

제18조 본문 및 단서중 “복성식평가법”을 각각 “원가법”으로 한다.

제19조를 다음과 같이 한다.

제19조(건물과 토지의 일괄평가 등) ①제15조제1항 단서의 규정에 의하여 건물과 토지를 일괄하여 평가하는 경우에는 거래사례비교법 또는 수익환원법에 의한다. 이 경우 그 평가가격은 합리적인 기준에 따라 건물가격과 토지가격으로 구분하여 표시할 수 있다.

② 제15조제1항 단서의 규정에 의하여 집합건물의 소유및관리에관한법률에 의한 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하는 경우에는 거래사례비교법에 의한다. 다만, 거래사례비교법에 의한 평가가 적정하지 아니한 경우에는 원가법 또는 수익환원법에 의할 수 있다.

제20조제3항 및 제21조 단서중 “복성식평가법”을 각각 “원가법”으로 한다.

제23조제2항중 “현존시설에 해당하는 가격”을 “당해사업의 적정규모에 해당하는 시설의 가격”으로 한다.

제24조 단서, 제25조 본문 및 단서, 제26조 본문 및 단서, 제27조 본문 및 단서중 “복성식평가법”을 각각 “원가법”으로 한다.

제28조에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 수익환원법에 의한 평가가 적정하지 아니

한 경우에는 거래사례비교법에 의할 수 있다.

제29조제1항 단서중 “거래사례비교법에 의한 기준 가격 또는 취득원가를 기준으로 결정할 수 있다”를 “거래사례비교법 또는 원가법에 의할 수 있다”로 하고, 동조제3항을 삭제한다.

제30조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 제1항의 규정에 의하여 임료를 평가하는 경우에는 대상물건에 대한 계약내용을 고려하여야 한다.

제31조제1호 및 제2호중 “증권거래소”를 각각 “증권거래소등”으로 한다.

제31조의2를 다음과 같이 신설한다.

제31조의2(소음 등으로 인한 토지등의 가치하락분에 대한 평가) 소음·진동·일조침해 또는 환경오염 등(이하 “소음등”이라 한다)으로 인한 토지등의 가치하락분에 대하여 평가를 하는 경우에는 관계법령에 의한 소음등의 허용기준, 원상회복비용 등을 고려하여야 한다.

제32조중 “제31조”를 “제31조의2”로 한다.

제33조를 다음과 같이 한다.

제33조(조언·정보등의 제공) ①감정평가업자가 지가공시및토지등의평가에관한법률 제20조제1항 제 5호의3의 규정에 의한 토지등의 이용 및 개발등에 대한 조언이나 정보등의 제공(이하 “정보제공등”이라 한다)에 관한 업무를 행하는 경우에는 다음 각호의 사항을 고려하여야 한다.

1. 정보제공등의 목적
2. 정보제공등의 업무범위
3. 대상물건 및 자료수집의 범위
4. 정보제공등의 의뢰조건 및 시점

②정보제공등과 관련한 모든 분석은 합리적이여야 하며 객관적인 자료에 근거하여야 한다.