

입법동향

1. 건설산업 생산구조 개편

□ 「건설산업기본법」(법률 제16136호, 2021. 1. 1. 시행)

① 개정이유

- 그동안 국내 건설산업은 종합건설업체와 전문건설업체의 업무영역을 법령으로 엄격히 제한하는 생산구조로 인하여 종합건설업체의 경우 시공기술의 축적보다는 하도급관리·입찰 영업에 치중하고, 실제 시공은 하도급업체에 의존하여 폐이퍼컴퍼니가 양산되는 등의 문제가 노출되었으며, 전문건설업체의 경우에도 사업물량 대부분을 하도급에 의존함으로써 수직적 원하도급 관계가 고착화되어 저가하도급이나 다단계하도급 등으로 인한 불공정 관행이 확산되는 부작용이 발생하고 있음.
- 또한 이와 같은 업무구조는 건설산업의 소비자인 발주자의 건설업체 선택권을 제약하고 우량 전문업체가 원도급시장으로 진출하거나 종합업체로 성장하는데 걸림돌로 작용하는 등 분업·전문화를 위해 도입된 종합·전문간 업역제한이 상호경쟁을 차단하고 생산성 향상을 떨어뜨리는 '칸막이'로 변질되는 결과를 초래한 것으로 평가되고 있음.
- 이에 따라 해당 공사를 시공하는 업종의 등록기준을 충족하는 등 일정한 자격요건의 구비를 전제로, 종합·전문업체가 상호 공사(종합 ↔ 전문)의 원·하도급이 모두 가능하도록 업역을 전면 폐지하고, 이에 부합하도록 건설공사의 직접시공을 원칙으로 하면서 하도급 제한 범위를 개편함으로써 건설공사의 시공효율을 높이고 종합·전문간 상호 기술경쟁의 촉진을 통한 글로벌 경쟁력을 강화하려는 것임.

② 주요 내용

- 종합건설업체와 전문건설업체가 상호 시장에 자유롭게 진출할 수 있도록 생산구조 개편함(제16조).
- 발주자 및 수급인은 시공자격을 갖춘 건설업자에게 도급 또는 하도급 하여야 하도록 도급자격을 변경함(제25조제1항 및 제2항).
- 현행은 건설업자는 1건 공사의 금액이 100억원 이하로서 대통령령으로 정하는 금액 미만인 건설공사를 도급받은 경우에는 그 공사금액 중 대통령령으로 정하는 비율에 따른 금액 이상에 해당하는 공사를 직접 시공하도록 하던 것을 건설공사의 도급금액 산출내역서에 기재된 총 노무비 중 대통령령으로 정하는 비율에 따른 노무비 이상에 해당하는 공사를 직접 시공하도록 함(제28조의2제1항).

〈신구조문 대비표〉

현행	개정(2020. 1. 1. 시행)
제16조(건설공사의 시공자격) ① 종합공사를 도급받으려는 자는 해당 종합공사를 시공하는 업종을 등록하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 종합공사를 시공하는 업종을 등록하지 아니하고도 도급받을 수 있다. 1. 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설업자가 전문공사에 해당하는 부분을 시공하는 조건으로 종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설업자가 종합적인 계획, 관리 및 조정을 하는 공사를 공동으로 도급받는 경우 2. 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설업자가 2개 이상의 전문공사로 구성되거나 종합적인 계획, 관리 및 조정 역할이 필요하지 아니한 소규모 공사로서 국토교통부령으로 정하는 공사를 도급받는 경우 3. 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설업자가 전문공사와 그 부대공사를 함께 도급받는 경우 4. 2개 업종 이상의 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설업자가 그 업종에 해당하는 전문공사로 구성된 복합공사를 하도급받는 경우 5. 발주자가 공사품질이나 시공상 능력을 높이기 위하여 필요하다고 인정한 경우로서 기술적 난이도, 공사를 구성하는 전문공사 사이의 연계 정도 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우 〈신 설〉 〈신 설〉	제16조(건설공사의 시공자격) ① 건설공사를 도급받으려는 자는 해당 건설공사를 시공하는 업종을 등록하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 건설업종을 등록하지 아니하고도 도급받을 수 있다. 1. 2개 업종 이상의 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설업자가 그 업종에 해당하는 전문공사로 구성된 종합공사를 도급받는 경우 2. 전문공사를 시공할 수 있는 자격을 보유한 건설업자가 전문공사에 해당하는 부분을 시공하는 조건으로 하여, 종합공사를 시공할 수 있는 자격을 보유한 건설업자가 종합적인 계획, 관리 및 조정을 하는 공사를 공동으로 도급받는 경우 3. 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 2개 이상의 건설업자가 그 업종에 해당하는 전문공사로 구성된 종합공사를 공정관리, 하자책임 구분 등을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공동으로 도급받는 경우 4. 종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설업자가 제8조제2항에 따라 시공 가능한 시설물을 대상으로 하는 전문공사를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 도급받는 경우 5. 제9조제1항에 따라 등록한 업종에 해당하는 건설공사(제1호, 제3호 및 제4호에 해당하는 건설공사를 포함한다)와 그 부대공사를 함께 도급받는 경우 6. 제9조제1항에 따라 등록한 업종에 해당하는 건설공사를 이미 도급받아 시공하였거나 시공 중인 건설공사의 부대공사로서 다른 건설공사를 도급받는 경우 7. 발주자가 공사품질이나 시공상 능력을 높이기 위하여 필요하다고 인정한 경우로서 기술적 난이도, 공사를 구성하는 전문공사 사이의 연계 정도 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우

현행	개정(20201. 1. 1. 시행)
② 전문공사를 도급받으려는 자는 해당 전문공사를 시공하는 업종을 등록하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 전문공사를 시공하는 업종을 등록하지 아니하고도 도급받을 수 있다. 1. 종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설업자가 이미 도급받아 시공하였거나 시공 중인 건설공사의 부대공사로서 전문공사에 해당하는 공사를 도급받는 경우 2. 발주자가 공사의 품질이나 시공의 능률을 높이기 위하여 필요하다고 인정한 경우로서 기술적 난이도, 해당 공사의 내용 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우 ③ 제1항제3호 및 제2항제1호에 따른 부대공사는 주된 공사에 따르는 종된 공사로 그 범위와 기준은 대통령령으로 정한다. ④ 제1항 및 제2항에 따른 도급계약의 방식에 관한 구체적인 사항은 국토교통부령으로 정한다. 제28조의2(건설공사의 직접 시공) ① 건설업자는 1건 공사의 금액이 100억원 이하로서 대통령령으로 정하는 금액 미만인 건설공사를 도급받은 경우에는 그 공사금액 중 대통령령으로 정하는 비율에 따른 금액 이상에 해당하는 공사를 직접 시공하여야 한다. 다만, 그 건설공사를 직접 시공하기 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 직접 시공하지 아니할 수 있다. ② ~ ⑤ (생략) 제29조(건설공사의 하도급 제한) ① (생략) ② 수급인은 그가 도급받은 건설공사의 일부를 동일한 업종에 해당하는 건설업자에게 하도급할 수 없다. 다만, 발주자가 공사품질이나 시공상 능률을 높이기 위하여 필요하다고 인정하여 서면으로 승낙한 경우에는 예외로 한다. 〈신 설〉 〈신 설〉	② 제1항제5호 및 제6호에 따른 부대공사는 주된 공사에 따르는 종된 공사로 그 범위와 기준은 대통령령으로 정한다. ③ 제1항제1호, 제3호 및 제4호에 따라 종합공사 또는 전문공사를 도급받아 시공하기 위해서는 도급계약을 체결하기 전(입찰계약의 경우에는 입찰참가등록마감일까지를 말한다)에 해당 공사를 시공하는 업종의 등록기준을 갖추어야 하고, 이를 시공 중에는 유지하여야 한다. 다만, 2개 업종 이상의 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설업자가 그 업종에 해당하는 전문공사로 구성된 종합공사를 하도급받는 경우에는 그러하지 아니하며, 제3호의 경우에는 공동수급체 구성원들이 공동으로 필요한 등록기준을 갖춘 경우 충족한 것으로 본다. ④ 제3항의 등록기준 구비에 관한 세부절차 및 방법 등은 국토교통부령으로 정한다. 제28조의2(건설공사의 직접 시공) ① 건설업자는 1건 공사의 금액이 100억원 이하로서 대통령령으로 정하는 금액 미만인 건설공사를 도급받은 경우에는 그 건설공사의 도급금액 산출내역서에 기재된 총 노무비 중 대통령령으로 정하는 비율에 따른 노무비 이상에 해당하는 공사를 직접 시공하여야 한다. 다만, 그 건설공사를 직접 시공하기 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 직접 시공하지 아니할 수 있다. ② ~ ⑤ (현행과 같음) 제29조(건설공사의 하도급 제한) ① (현행과 같음) ② 수급인은 그가 도급받은 전문공사를 하도급할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 경우에는 건설공사의 일부를 하도급할 수 있다. 1. 발주자의 서면 승낙을 받을 것 2. 공사의 품질이나 시공상의 능률을 높이기 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당할 것(종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설업자가 전문공사를 도급받은 경우에 한

현행	개정(20201. 1. 1. 시행)
③ 하수급인은 하도급받은 건설공사를 다른 사람에게 다시 하도급할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 하도급할 수 있다. 1. 제2항 단서에 따라 종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설업자가 하도급받은 경우로서 그가 하도급받은 건설공사 중 전문공사에 해당하는 건설공사를 그 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설업자에게 다시 하도급하는 경우 2. (생략) ④ 도급받은 공사의 일부를 하도급(제3항 단서에 따라 다시 하도급하는 것을 포함한다)한 건설업자와 제3항제2호에 따라 다시 하도급하는 것을 승낙한 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 발주자에게 통보를 하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 제2항 단서에 따라 발주자가 하도급을 서면으로 승낙한 경우 2. 하도급을 하려는 부분이 그 공사의 주요 부분에 해당하는 경우로서 발주자가 품질관리상 필요하여 도급계약의 조건으로 사전승인을 받도록 요구한 경우 〈신설〉 〈신설〉	정한다) ③ 하수급인은 하도급받은 건설공사를 다른 사람에게 다시 하도급할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 하도급할 수 있다. 1. 종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설업자가 하도급받은 경우로서 그가 하도급받은 건설공사 중 전문공사에 해당하는 건설공사를 그 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설업자에게 다시 하도급하는 경우(발주자가 공사품질이나 시공상 능력을 높이기 위하여 필요하다고 인정하여 서면으로 승낙한 경우에 한정한다) 2. (현행과 같음) ④ 건설업자는 1건 공사의 금액이 10억원 미만인 건설공사를 도급받은 경우에는 그 건설공사의 일부를 종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설업자에게 하도급할 수 없다. ⑤ 제16조제1항제1호부터 제3호까지에 따라 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설업자가 종합공사를 도급받은 경우에는 그 건설공사를 하도급할 수 없다. 다만, 발주자가 공사의 품질이나 시공상의 능력을 높이기 위하여 필요하다고 인정하여 서면 승낙한 경우로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 그 건설공사의 일부를 하도급할 수 있다. ⑥ 도급받은 공사의 일부를 하도급(제3항 단서에 따라 다시 하도급하는 것을 포함한다)한 건설업자와 제3항제2호에 따라 다시 하도급하는 것을 승낙한 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 발주자에게 통보를 하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 제2항 단서, 제3항제1호, 제5항 단서에 따라 발주자가 하도급을 서면으로 승낙한 경우 2. 하도급을 하려는 부분이 그 공사의 주요 부분에 해당하는 경우로서 발주자가 품질관리상 필요하여 도급계약의 조건으로 사전승인을 받도록 요구한 경우

□ 「건설산업기본법 시행령」(대통령령 제31102호, 2021. 1. 1. 시행)

① 개정이유

- 건설산업 혁신을 위하여 종합공사와 전문공사 상호간에 시공자격을 갖춘 경우에는 등록업종과 관계없이 건설공사를 도급 및 하도급할 수 있도록 하고, 건설근로자 고용평가를 위하여 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있는 근거를 마련하며, 불법 외국인근로자를 고용한 건설사업자에게 공공건설공사에 대한 하도급 참여를 제한하는 등의 내용으로 「건설산업기본법」이 개정(법률 제15991호, 2018. 12. 18. 공포, 2021. 12. 19. 시행, 법률 제16136호, 2018. 12. 31. 공포, 2021. 1. 1. 시행 및 법률 제17221호, 2020. 4. 7. 공포, 10. 8. 시행)됨에 따라 건설공사 시공자격과 부대공사 기준을 정비·보완하고, 건설공사 하도급 제한의 예외 사유를 정하는 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하려는 것임.

② 주요 내용

- 건설공사 시공자격과 부대공사 기준의 정비·보완(제19조 및 제21조, 현행 제20조 삭제)
 - 신기술 등이 적용되는 건설공사 시공자격의 예외 사유를 종합공사·전문공사 구분 없이 통합하여 정하고, 종전에는 종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자에게 해당 종합공사의 부대공사 도급을 예외적으로 인정하던 것을 앞으로는 해당 공사를 시공할 수 있는 자격을 갖춘 경우에도 부대공사 도급을 인정하도록 그 범위를 확대함.
 - 주된 공사를 시공하기 위하여 필요한 부대공사로 인정하는 기준을 주된 공사와 부대공사의 공사종류간에 종속성(從屬性) 및 연계성(連繫性)이 인정되는 경우 등으로 정함.
- 건설공사 하도급 제한의 예외 사유(제31조의2 신설)
 - 종합공사와 전문공사를 등록업종과 관계없이 서로 교차하여 도급받을 수 있도록 건설공사 시공자격이 확대됨에 따라 건설공사를 교차하여 도급받은 경우에는 원칙적으로 하도급을 금지하되, 예외적으로 전체 공사금액의 20퍼센트 범위에서 하도급하는 경우로서 신기술이 적용되는 공사를 그 기술을 개발한 건설사업자에게 하도급하는 경우나 특허권이 설정된 공법을 적용하는 공사를 그 특허를 출원한 건설사업자에게 하도급하는 경우 등에는 하도급을 허용함.

〈신구조문 대비표〉

현행	개정(2021. 1. 1 시행)
제19조 (종합공사 시공자격의 예외) 법 제16조제1항제5호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.	제19조 (건설공사의 시공자격) 법 제16조제1항제7호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자가 그 신기술 또는 공법이 적용되는 종합공사(해당 신기술 또는 특허권이 설정등록된 공법이 적용되는	1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자가 그 신기술 또는 공법이 적용되는 건설공사(해당 신기술 또는 특허권이 설정등록된 공법이 적용되는

현행	개정(2021. 1. 1 시행)
공사의 공사예정금액이 전체 공사예정금액의 100분의 70 이상인 경우로 한정한다)를 도급받는 경우 가. ~ 라. (생략) 2. 종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 해당 종합공사의 부대공사(법 제16조제3항에 따른 부대공사를 말한다. 이하 이 조 및 제20조에서 같다)로서 다른 종합공사를 함께 도급받는 경우	공사의 공사예정금액이 전체 공사예정금액의 100분의 70 이상인 경우로 한정한다)를 도급받는 경우 가. ~ 라. (현행과 같음) 2. 종합공사를 시공할 수 있는 자격을 보유한 건설사업자가 해당 종합공사의 부대공사(법 제16조제2항에 따른 부대공사를 말한다)로서 다른 종합공사를 함께 도급받는 경우
제20조(전문공사 시공자격의 예외) 법 제16조제2항 제2호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자가 그 신기술 또는 공법이 적용되는 전문공사(해당 신기술 또는 특허권이 설정등록된 공법이 적용되는 공사의 공사예정금액이 전체 공사예정금액의 100분의 70 이상인 경우로 한정한다)를 도급받는 경우 가. 「건설기술 진흥법」 제14조에 따른 신기술을 개발한 건설사업자 나. 특정 공법에 대하여 「특허법」 제87조에 따른 특허권 설정등록을 한 건설사업자 다. 특정 공법에 대하여 「특허법」 제100조에 따라 특허권자로부터 전용실시권을 설정받은 건설사업자 라. 특정 공법에 대하여 「특허법」 제102조에 따라 특허권자로부터 통상실시권을 허락받은 건설사업자 2. 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 이미 도급받아 시공하였거나 시공 중인 전문공사의 부대공사로서 다른 전문공사를 도급받는 경우	〈삭제〉
제21조(부대공사의 범위등) ①법 제16조제3항에 따른 부대공사의 범위는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공사와 같다. 1. ~ 3. (생략) 〈신설〉	제21조(부대공사의 범위 및 기준) ①법 제16조제2항에 따른 부대공사의 범위는 다음 각 호와 같다. 1. ~ 3. (현행과 같음) ② 제1항제1호의 부대공사로 인정하는 기준은 다음 각 호와 같다. 1. 주된 공사와 부대공사의 공사종류간에 종속성(從屬性) 및 연계성(連繫性)이 인정될 것 2. 건설공사의 업종별 업무내용 및 시공기술의 난이도 등을 고려할 때 주된 공사의 건설사업자가 시공할 수 있고 주된 공사의 건설사업자가 부대공사를 시공하더라도 공사의 품질이나 안전에 지장을 초래하지 않을 것 ③ 제1항 및 제2항에 따른 부대공사의 범위 및 기준에 관하여 필요한 세부사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.
〈신설〉	제31조의2(건설공사 하도급 제한의 예외) 법 제29조 제2항제2호 및 같은 조 제5항 단서에서 “대통령령으로 정하는 요건”이란 하도급하는 공사의 금액이 도

현행	개정(2021. 1. 1 시행)
	급받은 전체 공사금액의 100분의 20을 초과하지 않는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 1. 「건설기술 진흥법」 제14조에 따른 신기술이 적용되는 공사를 그 기술을 개발한 건설사업자에게 하도급하는 경우 2. 「특허법」 제87조에 따라 특허권이 설정된 공법을 적용하는 공사를 그 특허를 출원한 건설사업자에게 하도급하는 경우 3. 교량 및 이와 유사한 시설물의 철구조물을 제작하여 조립·설치하는 공사를 그 공사를 시공할 수 있는 자격을 보유한 건설사업자에게 하도급하는 경우 4. 점보드릴(암석에 구멍을 뚫는 기계), 쉴드기(터널 굴착에 사용되는 전용기계) 등 그 조작을 위하여 상근 전문인력을 보유해야 하는 건설기계를 이용하여 시공해야 하는 공사를 그 건설기계와 그 건설기계 조작을 위한 상근 전문인력을 모두 보유하고 있는 건설사업자에게 하도급하는 경우 5. 「특허법」 제87조에 따른 특허권 또는 「실용신안법」 제21조에 따른 실용신안권이 설정된 자재(자재의 제작과정에 해당 권리가 설정된 경우를 포함한다)를 설치하는 공사를 그 자재의 제작·설치에 대한 전문성과 제작·설치를 위한 상근 전문인력을 모두 보유하고 있는 건설사업자에게 하도급하는 경우 6. 그 밖에 주된 공사에 부수되는 종된 공사로서 전문적인 시공기술·공법·인력이 필요하거나 특수한 자재를 제작·설치하는 공사를 그 공사에 대한 전문성이 있다고 발주자가 인정하는 건설사업자에게 하도급하는 경우

□ 「건설산업기본법 시행규칙」(국토교통부령 제765호, 2021. 1. 1. 시행)

① 개정이유

- 건설산업 혁신을 위하여 종합공사와 전문공사 상호간에 시공자격을 갖춘 경우에는 등록업종과 관계없이 건설공사를 도급 및 하도급할 수 있도록 하고, 가설기자재 대여대금을 보호하는 등의 내용으로 「건설산업기본법」이 개정(법률 제16136호, 2018. 12. 31. 공포, 2021. 1. 1. 시행 및 법률 제17221호, 2020. 4. 7. 공포, 10. 8. 시행)됨에 따라 소규모 건설공사 도급 제도를 폐지하고, 종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 도급받을 수 있는 전문공사의 범위와 시공자격 판단을 위한 등록기준 확인 절차를 마련함.

② 주요 내용

- 소규모 건설공사 도급 제도 폐지(현행 제13조의2 삭제)
 - 2개 이상의 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 종합공사를 도급받을 수 있도록 허용됨에 따라 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자에게 소규모 건설공사의 도급을 허용했던 제도를 폐지함.
- 종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 도급받을 수 있는 전문공사의 범위 설정(안 제13조의3 신설)
 - 종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 전문공사를 도급받을 수 있도록 허용됨에 따라 종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 도급받을 수 있는 전문공사의 범위를 해당 건설업자가 등록한 종합건설업종의 영 별표 1에 따른 업종별 업무내용에 포함되는 공작물이나 시설물 등의 일부에 관한 건설공사 또는 전문성이 인정되는 건설공사로 정함.
- 시공자격 판단을 위한 등록기준 확인 절차 마련(안 제13조의4 신설)
 - 종합공사 또는 전문공사를 등록업종과 관계없이 서로 교차하여 도급받기 위해서는 해당 공사를 시공하는 업종의 등록기준을 갖추어야 하므로 종합공사 또는 전문공사를 도급받으려는 건설사업자는 발주자에게 해당 건설업 등록기준을 갖추었음을 증명하는 서류를 제출하도록 하고, 발주자는 해당 건설업 등록기준 충족 여부를 확인하도록 함.
- 건설공사 시공자격 확대에 따른 건설공사실적 인정 기준 추가(안 제23조제10항)
 - 건설공사 시공자격이 확대되고 하도급 제한이 전면 개편됨에 따라 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 종합공사를 도급받아 해당 건설공사를 시공할 수 있는 자격을 보유한 건설사업자에게 하도급한 경우에는 해당 공사실적의 2분의 1에 해당하는 금액을 실적으로 인정하는 등 건설공사실적 인정기준을 추가로 마련함.
- 직접시공실적 공시제도 도입(안 제24조제1항제5호)
 - 수급인의 자발적인 직접시공 참여를 유도하고 시공능력평가 및 공시제도의 정보제공 기능을 강화하기 위하여 공시항목으로 직접시공실적을 추가함.
- 건설공사실적 인정에 관한 특례 마련(안 부칙 제6조)
 - 종합공사와 전문공사 상호간에 시공자격을 갖춘 경우에는 등록업종과 관계없이 건설공사를 도급 및 하도급할 수 있도록 시공자격이 확대됨에 따라 이미 공시된 건설공사실적에 대해서는, 종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 전문공사를 도급받으려는 경우에는 종합공사 실적 중 3분의 2를 전문공사 실적으로, 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 전문공사로 구성된 종합공사를 도급받으려는 경우에는 전문공사 실적 전부를 종합공사 실적으로 인정받을 수 있게 함.

〈신구조문 대비표〉

현행	개정(2021. 1. 1 시행)
제13조의2(소규모 공사의 범위) 법 제16조제1항제2호에서 “국토교통부령으로 정하는 공사”란 해당 전문공사를 시공하는 업종을 모두 등록한 건설사업자가 도급받은 공사예정금액 4억원 미만의 공사(시설물유지관리업의 업무내용에 해당하는 공사는 제외한다)로서 공종 간의 연계 정도가 낮고 안전·교통·환경에 미치는 영향이 적은 공사를 말한다.	〈삭 제〉
〈신 설〉	제13조의3(종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 도급받을 수 있는 전문공사의 범위) 법 제16조제1항제4호에 따라 종합공사를 시공하는 업종(이하 이 조에서 “종합건설업종”이라 한다)을 등록한 건설사업자가 도급받을 수 있는 전문공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공사를 말한다. 1. 영 별표 1에 따른 종합건설업종의 업종별 업무내용에 포함되는 공작물이나 시설물 등의 일부에 관한 건설 공사 2. 영 별표 1에 따른 종합건설업종의 업종별 업무내용을 고려할 때 전문성이 인정되는 건설공사
〈신 설〉	제13조의4(시공자격 판단을 위한 등록기준 확인 절차 등) ① 법 제16조제1항제1호, 제3호 및 제4호에 따라 종합공사 또는 전문공사를 도급받으려는 건설사업자는 다음 각 호의 구분에 따라 해당 공사를 시공할 수 있는 건설업의 등록기준을 갖추었음을 증명하는 서류를 첨부하여 도급계약 체결 전(입찰계약의 경우에는 입찰참가 등록마감일까지를 말한다)에 발주자에게 제출하고, 서류를 제출받은 발주자는 해당 건설업의 등록기준 충족 여부를 확인해야 한다. 이 경우 입찰계약의 경우에는 낙찰자 선정을 위한 평가 서류 제출 마감일까지 확인해야 한다. 1. 법 제16조제1항제1호 및 제3호의 경우: 영 제13조 및 영 별표 2의 건설업 등록기준에 따라 해당 종합공사를 시공하는 업종의 기술능력과 자본금을 갖추었음을 증명하는 다음 각 목의 서류 가. 기술능력: 기술인력 보유현황에 관한 서류 및 고용·산업재해보상보험가입 증명원 나. 자본금: 다음의 어느 하나에 해당하는 서류 (1)1) 법인인 경우: 최근 결산일 기준 재무제표 또는 재무관리상태진단보고서(법 제49조제2항 각 호 외의 부분에 따른 공인회계사, 세무사 또는 전문경영진단기관이 진단한 보고서만 해당한다. 이하 이 조에서 같다) (2)2) 개인인 경우: 영업용 자산액 명세서와 그 증명서류 또는 재무관리상태진단보고서 2. 법 제16조제1항제4호의 경우: 영 제13조 및 영 별표 2의 건설업 등록기준에 따라 해당 전문공사를 시공하는 업종의 기술능력 및 시설·장비를 갖추었음을 증명하는 다음 각 목의 서류 가. 기술능력: 기술인력 보유현황에 관한 서류 및 고용·산업재해보상보험가입 증명원 나. 시설·장비: 다음의 어느 하나에 해당하

현행	개정(2021. 1. 1 시행)
제23조(시공능력의 평가방법) ① 법 제23조제1항에 따른 건설사업자의 시공능력은 영 별표 1에 따른 업종별로 평가한다. 다만, 발주자가 적절한 건설사업자를 선정할 수 있도록 하기 위하여 필요한 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 평가할 수 있다. 1. (생 략) 2. 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자의 시공능력: 국토교통부장관이 정하여 고시하는 바에 따른 전문분야별 평가 ②제1항에 따른 시공능력은 최근 3년간 공사실적(산업·환경설비공사사업의 경우는 산업·환경설비의 제조실적을 포함한다)의 연차별 가중평균액, 자본금, 재무구조, 법 제61조에 따른 신용평가결과, 건설기술인보유현황 및 기술개발투자실적, 건설공사의 안전·환경 및 품질관리 수준, 협력업자와의 협력관계, 건설근로자퇴직공제가입실적, 법 제86조의4에 따른 상습체불건설사업자의 체불 이력 및 건설기술인 교육 이수 실적 등에 따라 종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자는 별표 1에 따라, 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자는 별표 2에 따라 각각 평가한다. ③ ~ ⑨ (생 략) ⑩건설사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 건설공사를 수행한 경우에는 해당 부분의 건설공사실적에 해당하는 금액(제6호의2, 제7호 및 제8호의 경우에는 그 건설공사실적의 2분의 1에 해당하는 금액으로 한다)을 해당 건설사업자의 실적에 합산한다. 1. 수급인이 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자에게 하도급한 경우(제6호의2에 해당하는 경우는 제외한다) 2. 법 제29조제3항제1호에 따라 종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자에게 다시 하도급한 경우 3. 삭 제	는 서류 (1)1) 자기소유인 경우: 등록증 또는 등기증명서 (2)2) 임대차(임대인 소유의 시설·장비를 직접 임대차하는 경우로 한정한다. 이하 이 호에서 같다)의 경우: 임대차계약서 및 임대인의 자기소유임을 증명하는 서류 사본 ② 국토교통부장관은 법 제16조제1항에 따른 건설공사의 시공자격 판단을 위한 세부기준을 정하여 고시해야 한다. 제23조(시공능력의 평가방법) ① 법 제23조제1항에 따른 건설사업자의 시공능력은 영 별표 1에 따른 업종별로 평가한다. 다만, 발주자가 적절한 건설사업자를 선정할 수 있도록 하기 위하여 필요한 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 평가할 수 있다. 1. (현행과 같음) 2. 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자의 시공능력: 별표 3 제2호에 따른 전문공사 공 사실적의 주요 공사 종류별 평가 ②제1항에 따른 시공능력은 최근 3년간 공사실적(산업·환경설비공사사업의 경우는 산업·환경설비의 제조실적을 포함한다)의 연차별 가중평균액, 자본금, 재무구조, 건설기술인보유현황 및 기술개발투자실적, 건설공사의 안전·환경 및 품질관리 수준, 협력업자와의 협력관계, 건설근로자퇴직공제가입실적, 법 제86조의4에 따른 상습체불건설사업자의 체불 이력 및 건설기술인 교육 이수 실적 등에 따라 종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자는 별표 1에 따라, 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자는 별표 2에 따라 각각 평가한다. ③ ~ ⑨ (현행과 같음) ⑩건설사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 건설공사를 수행한 경우에는 해당 부분의 건설공사실적에 해당하는 금액(제4호의2, 제6호의2부터 제6호의4까지, 제7호 및 제8호의 경우에는 그 건설공사실적의 2분의 1에 해당하는 금액으로 한다)을 해당 건설사업자의 실적에 합산한다. 1. 종합공사를 도급받은 수급인(종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자로 한정한다)이 해당 건설공사를 시공할 수 있는 자격을 보유한 건설사업자에게 하도급한 경우 2. 법 제16조제1항 단서 및 각 호에 따라 해당 건설공사를 시공할 수 있는 자격을 보유한 건설사업자가 해당 건설공사를 시공할 수 있는 업종으로 시공한 경우(제4호 및 제4호의2에 해당하는 경우는 제외한다)

현행	개정(2021. 1. 1 시행)
4. 건설공사를 공동으로 도급받은 경우의 종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 주계약자로서 다른 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 분담하여 시공하는 공사를 계획·관리 및 조정한 경우	4. 건설공사를 공동으로 도급받은 경우 법 제16조 제1항제2호에 따라 종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 주계약자로서 다른 전문공사를 시공할 수 있는 자격을 보유한 건설사업자가 분담하여 시공하는 공사를 계획·관리 및 조정한 경우
〈신 설〉	4의2. 건설공사를 공동으로 도급받은 경우 법 제16조 제1항제2호에 따라 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 주계약자로서 다른 전문공사를 시공할 수 있는 자격을 보유한 건설사업자가 분담하여 시공하는 공사를 계획·관리 및 조정한 경우
5. 법 제26조제1항의 규정에 의하여 당해 건설업에 속한 건설공사에 관한 건설사업관리업무를 위탁받아 수행한 경우	5. 법 제26조제1항에 따라 해당 건설업에 속한 건설공사에 관한 건설사업관리업무를 위탁받아 수행한 경우
6. 삭 제	
6의2. 법 제29조제2항 단서에 따라 동일한 업종에 해당하는 건설사업자에게 하도급한 경우	6의2. 법 제29조제2항 단서에 따라 전문공사를 도급받은 수급인이 해당 전문공사를 시공할 수 있는 자격을 보유한 건설사업자에게 하도급한 경우
〈신 설〉	6의3. 법 제29조제3항제1호 및 제2호에 따라 하수급인이 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자에게 다시 하도급한 경우
〈신 설〉	6의4. 법 제29조제5항 단서에 따라 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 종합공사를 도급받아 해당 건설공사를 시공할 수 있는 자격을 보유한 건설사업자에게 하도급한 경우
7. 건설공사를 공동으로 도급받은 경우의 종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 주계약자로서 다른 종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 분담하여 시공하는 공사를 계획·관리 및 조정한 경우	7. 건설공사를 공동으로 도급받은 경우의 종합공사를 시공할 수 있는 자격을 보유한 건설사업자가 주계약자로서 다른 종합공사를 시공할 수 있는 자격을 보유한 건설사업자가 분담하여 시공하는 공사를 계획·관리 및 조정한 경우
8. (생략)	8. (현행과 같음)
⑪ (생략)	⑪ (현행과 같음)
제25조의7(다시 하도급할 수 있는 경우) 법 제29조 제3항제2호가목에서 “국토교통부령으로 정하는 요건에 해당할 것”이란 하도급받은 전체 공사금액 중 100분의 20 이내에 해당하는 금액의 공사를 다시 하도급하는 경우로서 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우를 말한다.	제25조의7(다시 하도급할 수 있는 경우) 법 제29조 제3항제2호가목에서 “국토교통부령으로 정하는 요건에 해당할 것”이란 하도급받은 전체 공사금액 중 100분의 20 이내에 해당하는 금액의 공사를 다시 하도급하는 경우로서 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우를 말한다.
1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 발주자로부터 공사의 품질이나 시공상 능률을 높이기 위하여 필요하다는 서면승낙을 받을 것	1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 발주자로부터 공사의 품질이나 시공상 능률을 높이기 위하여 필요하다는 서면승낙을 받을 것
가. ~ 마. (생략)	가. ~ 마. (현행과 같음)
바. 종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업	바. 종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업

현행	개정(2021. 1. 1 시행)
자로부터 법 제16조제1항제4호에 따른 복합공사 중 분리하여 하도급할 경우 그 공사의 계획·관리·조정이 곤란하거나 공사비용이 현저히 증가하는 공사의 전부를 하도급받은 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 하도급받은 공사 중 일부에 대하여 그 공사에 관하여 전문성이 있다고 발주자 및 수급인이 인정하는 건설사업자에게 다시 하도급하는 경우 사. (생략) 2. (생략)	자로부터 2개 업종 이상의 전문공사로 구성된 종합공사의 일부를 분리하여 하도급할 경우 그 공사의 계획·관리·조정이 곤란하거나 공사비용이 현저히 증가하는 공사의 전부를 하도급받은 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 하도급받은 공사 중 일부에 대하여 그 공사에 관하여 전문성이 있다고 발주자 및 수급인이 인정하는 건설사업자에게 다시 하도급하는 경우 사. (현행과 같음) 2. (현행과 같음)
	부칙<국토교통부령 제765호> 제1조 ~ 제5조(생략) 제6조(건설공사실적 인정에 관한 특례) ① 부칙 제1조제2호부터 제4호까지의 규정에 따른 시행일 전에 제23조 및 제24조에 따라 공시한 건설공사실적에 대해서는 다음 각 호의 구분에 따라 다른 종합공사 또는 전문공사실적으로 인정받을 수 있다. 1. 종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 전문공사를 도급받으려는 경우: 종합공사 실적 중 3분의 2를 전문공사 실적으로 인정 2. 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 전문공사로 구성된 종합공사를 도급받으려는 경우: 전문공사 실적 전부를 종합공사 실적으로 인정 ② 제1항에 따라 실적 인정을 받기 위한 세부적인 절차, 인정받은 실적의 관리 및 건설공사실적을 업종별로 구분하는 기준에 대해서는 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

2. 주택 분양가 상한제

□ 「주택법」(법률 제17486호, 2021. 2. 19. 시행)

① 개정이유

- 소규모 정비사업을 활성화하기 위하여 일정한 공공성 요건을 충족하는 사업에서 건설·공급하는 주택은 분양가상한제 적용대상에서 제외하고, 수도권에서 주변시세보다 저렴하게 공급하는 분양가상한제 적용주택에 대한 투기수요를 차단하고 실수요 중심으로 주택을 공급하기 위하여 입주자에게 거주 의무를 부과하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.