

# 2011년도 신용평가 자료제출 안내

대한설비건설공제조합은 2011년도 신용평가에 새로운 모델을 적용하여 평가한다고 안내해 드렸으나 건설업계의 어려운 현실과 새로운 신용평가시스템 적용을 위한 조합원사에 대한 사전홍보 부족 등 여러 어려움이 있어 올해에도 현 제도를 적용하여 평가할 예정이오니 조합원사의 많은 양해 부탁드립니다.

2011년도 신용평가자료 제출은 기존 신용평가 업무제출방식과 동일하게 준비하시어 제출하여 주시면 됩니다.

## 1. 신용평가 제도

### 가. 의의

- 기업의 재무상태·사업전망 등 신용에 영향을 미치는 제반 경영적 자료를 조사하여 이를 분석하고, 그 결과를 토대로 기업의 신용도를 종합 판단하여 등급을 부여하는 것을 말합니다.

### 나. 필요성

- 조합과 업무거래시 신용등급에 따라 보증한도 및 보증수수료가 차등 적용됩니다.
- 건설산업기본법시행령에 의한 보증가능금액확인서의 발급을 위하여 조합의

신용평가를 활용하게 됩니다.

- 발주기관에서 입찰참가자격을 제한하거나 대기업의 협력업체로 등록하는 경우 조합의 신용평가를 활용하는 경우도 있습니다. 다만, 조달청 입찰참가시 등록하는 경우 우리조합은 등록된 신용평가 기관이 아닙니다.

※ 별도의 비용부담 없이 기업의 신용도를 평가받을 수 있습니다.

## 2. 신용평가업무

### 가. 신용평가 대상

모든 조합원 및 비조합원(이하 “신용평가대상자”라 함)이 신용평가의 대상이 됩니다.



## 나. 신용평가 종류

신용평가는 “정규평가”와 “간이평가”가 있으며, 신용평가 대상자는 2가지 평가 방법 중 해당되는 평가방법을 선택하여 신용평가를 받으시면 됩니다.

평가종류	평가대상 구분
정규평가	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 최근 결산일 기준 영업기간이 2년 이상인 조합원</li> </ul>
간이평가	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 최근 결산일 기준 영업기간이 2년 미만인 조합원</li> <li>• 정규평가 대상임에도 불구하고 간이평가를 희망하는 조합원</li> <li>• 건설업등록을 위한 보증가능금액확인서 발급이 필요한 비조합원</li> </ul>

## 다. 신용평가 원칙

- 신용평가는 신용평가대상자로부터 제출받은 자료는 물론 조합 내부 자료와 관공서·금융기관 등의 외부 공개 자료에 의하여 평가하게 되며, 제출된 자료가 미흡하다고 판단되는 경우 추가적인 관련 자료를 요구하여 평가하게 됩니다.
- 신청인이 제출한 자료가 불성실하거나 허위사실 등이 발견된 경우에는 신용평가에 있어 불이익을 받으실 수 있습니다.
- 아래 각호에 해당하는 경우에는 신용등급 중 최하위 등급을 부여하게 됩니다.
  - 신용평가 자료를 제출하지 않은 업체(신용평가신청서는 반드시 제출)
  - 외부감사보고서의 감사의견이 “의견거절”인 업체
  - 재무제표상 자기자본이 완전 잠식

된 업체

- 부도발생 및 파산신청업체
- 법정관리, 워크아웃, 화의, 회사정리 절차를 신청하거나 진행중인 업체
- 정규평가를 받은 조합원은 기존 평가의 유효기간 이내에는 간이평가를 받을 수 없으며, 간이평가를 받았던 조합원 및 최근 결산일 기준 영업기간이 2년 이상인 비조합원이 조합가입 후 정규평가를 원할 경우에는 정규평가를 받으실 수 있습니다.

## 라. 신용평가등급의 유효기간

- 정기평가의 신용등급 유효기간은 확정일부터 개시되며, 종료일은 신용평가 결산기준일에 1년 8월을 가산한 기간까지입니다.

(예시)

신용평가등급 확정일이 2011. 7. 20인 경우 유효기간

- 결산일이 12월말인 업체 : 2011. 7. 20~ 2012. 8. 31

- 결산일이 3월말인 업체 : 2011. 7. 20~2012. 11. 30

※ 정기평가는 평가기준 결산일로부터 8월 이내에 매년 1회 정기적으로 실시하는 평가입니다

- 수시평가의 신용등급 유효기간은 신용평가를 완료한 날로부터 정기 평가의 유효기간 종료일까지입니다.
- 재무자료를 제출하지 아니하고 간이평가를 받은 경우, 신용등급 유효기간은 평가완료일로부터 다음연도 8월 31일까지입니다.

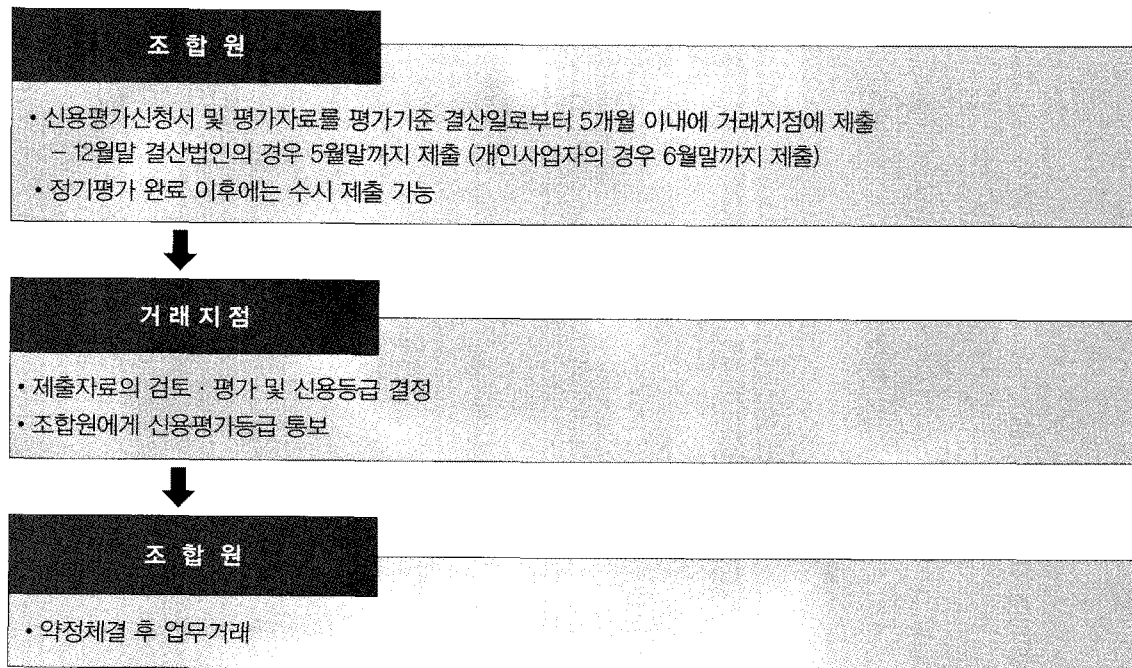
※신용평가의 유효기간이 만료된 후에는 업무거래 및 보증가능금액 확인서의 발급이 불가능하게 되므로 유효기간이 경과하기 전에 반드시 다음연도의 신용평가를 받으시기 바랍니다.

### 3. 정 규 평 가

#### 가. 평가방법

- 신용등급 구분을 잘 나타내는 재무평점모형, 우·불량 판별력이 높은 부실예측모형, 건설업 특성에 맞는 일반항목으로 구성된 비재무모형 및 경험적 지표에 의해 가·감점을 부여하는 필터링시스템에 의해 최종 신용등급을 판정하는 복합적인 신용평가 방법으로서,
- 신용평가대상 업체의 최근 결산서상 자산금액에 따라 대규모, 중규모, 소규모로 나누어 평가기준 및 배점을 달리하여 평가하는 방법입니다.
  - 대규모 : 최근 결산서상 자산이 70억원 이상
  - 중규모 : 최근 결산서상 자산이 10억원 이상 70억원 미만
  - 소규모 : 최근 결산서상 자산이 10억원 미만

#### 나. 평가절차(흐름도)





#### 다. 제출서류

정규평가를 받기 위해서는 기본자료와 임의자료를 같이 제출하시기 바라며, 재무자료는 인터넷에 의한 자료제출이 가능하오니 많은 이용바랍니다.

##### (1) 기본자료

신용평가를 받기 위해 반드시 제출하여야 하는 자료입니다.

제출서류명 및 편철순서	확인처
1. 신용평가신청서[조합 소정서식]	-
2. 신용평가조사서[조합 소정서식]	-
3. 법인등기사항전부증명서(개인사업자는 사업자등록증 사본)	관할법원
4. 납세증명서	관할세무서
5. 재무자료[반드시 세무대리인의 확인(간인포함)을 받아야 함]	세무대리인
- 법인사업자 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 재무상태표, 손익계산서, 제조원가명세서</li> <li>· 법인세과세표준 및 세액신고서</li> <li>· 법인세과세표준 및 세액조정계산서</li> </ul>	
- 개인사업자 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 재무상태표, 손익계산서, 제조원가명세서</li> <li>· 조정계산서 또는 종합소득세확정신고 및 자진납부계산서</li> <li>※ 재무자료는 인터넷 또는 서면으로 제출 가능</li> </ul>	
- 외부감사대상법인은 반드시 "외부감사보고서" 제출	

※ 기본자료를 제출하지 않는 경우에는 신용평가를 받을 수 없거나, 신용 평가시 불이익을 받게 됩니다.

(2) 임의자료

해당사항이 있을 경우에 한해 제출하는 자료로서, 기본자료만 제출한 경우보다 신용등급을 잘 받을 수 있습니다.

제출서류 및 편철 순서	확인처
6. 금융거래상황 확인서[조합 소정서식]	해당금융기관
7. 예·적금 평잔증명서(최근 3개월 기준)[조합 소정서식]	해당금융기관
8. 건설공사 실적증명서 또는 건설공사 기성실적신고서	관련 협회
9. 시공능력 순위확인자료	관련 협회
10. 특수기술보유 증빙자료 - 특허 등 산업재산권 등록원부 - KT, NT, IT인증, 건설신기술, 우수건설업자 지정증서 사본 - 기타 각종 인증서 등의 사본	관련서류첨부
11. 상시종업원 증빙자료 - 국민연금 가입 확인자료 - 국민건강보험 가입 확인자료 등	해당기관
12. 기술자 보유를 확인할 수 있는 자료 - 한국건설기술인협회장 또는 관련 협회장이 발급한 기술자 보유현황 - 기술자격수첩 사본 등	해당기관
13. 보유부동산 - 사옥, 공장 및 주택의 부동산 등기부등본(토지, 건물) - 보유 부동산의 가액을 확인할 수 있는 자료	관할법원 및 기관

※ 서식 작성요령 및 제출서류에 대한 설명은 “서식작성 및 제출서류 안내”를 참고하여 주시기 바라며, 조합 소정 서식은 조합 홈페이지(www.seolbi.com)에서 다운받으시거나 거래지점을 방문하시면 준비되어 있습니다.



라. 평가지표 및 배점

(1) 재무모형

구분	대 규모		중 규모		소 규모	
	평가항목	배점	평가항목	배점	평가항목	배점
재무평점모형 (a)	부채비율	16	부채비율	9	부채비율	16
	차입금대매출액비율	14	차입금대매출액비율	13	순운전자본대총자본비율	14
	이자보상비율	15	순운전자본대총자본비율	8	총자본영업이익율	15
	총자본순이익율	15	총자본경상이익율	14	이자보상비율	15
	부채상환계수	10	이자보상비율	16	부채상환계수	12
	총자산규모	10	부채상환계수	12	매출규모	10
	매출규모	10	매출규모	10	총자본회전율	10
	매출액증가율	10	총자본회전율	10	매출액증가율	8
	-	-	매출액증가율	8	-	-
소계		100		100		100
부실예측모형 (b)	$\text{부실예측모형값} = \frac{1}{1+\exp(-y)}$ $y = -7.94466 + (0.01587 \times \text{부채비율}) + (-0.01326 \times \text{매출액증가율}) + (-0.00065 \times \text{부채상환계수}) + (-0.04315 \times \text{총자본경상이익율}) + (0.01865 \times \text{차입금대매출액 비율})$		$\text{부실예측모형값} = \frac{1}{1+\exp(-y)}$ $y = -3.0891 + (-0.00108 \times \text{부채상환계수}) + (-0.00771 \times \text{매출액영업이익율}) + (0.0107 \times \text{차입금대매출액비율}) + (0.00108 \times \text{부채비율}) + (-0.00166 \times \text{매출액증가율})$		$\text{부실예측모형값} = \frac{1}{1+\exp(-y)}$ $y = -1.9285 + (-0.00258 \times \text{부채비율}) + (-0.00009 \times \text{이자보상비율}) + (-0.00085 \times \text{총자본회전율}) + (-0.00769 \times \text{매출액영업이익율})$	
		100		100		100
소계		100		100		100

재무모형평점 (A) = (a) 와 (b)를 70 : 30의 비율로 결합

(2) 비재무모형

구분	평가항목	배점	
비재무모형	건설업경과년수	6	
	상시종업원수	5	
	대표자재직기간	6	
	(담보+근저당)/총부채	6	
	보유부동산 보유부동산	법인 보유	6
		대표자 보유	6
	출자좌수	6	
	제출자료의 신뢰성	9	
	조합원 상태	6	
	특허등 보유	6	
	기술자수	6	
	시공능력 순위	9	
	공사총실적	6	
	원도급비중	5	
	공공공사비중	6	
공사실적증가	6		
계	비재무모형평점(B)	100	

**재무모형과 비재무모형의 결합**

결합평점 (C) =

대규모 (A) 와 (B)를 60:40의 비율로 결합  
중규모 (A) 와 (B)를 50:50의 비율로 결합  
소규모 (A) 와 (B)를 40:60의 비율로 결합



(3) 가·감점 항목표

구분	평가항목	평가기준	배점	
가점 사항	조합기여도	전년도 보증실적 (조합보증실적-사고보증액)	상위 5%이내	2
			상위 10%이내	1
	매출액 대비 예·적금명잔	최근 3개월 기준 20%이상		3
		최근 3개월 기준 10%이상		2
		최근 3개월 기준 5%이상		1
	당기순이익증가	최근 3년간 연속하여 증가		2
		최근 2년간 연속하여 증가		1
	보유부동산	부동산 가액 대비 (최고 3점부여)	제한물권이 없는 경우(건당 1점)	3
			제한물권이 30%이내인 경우(건당 0.5점)	2
			제한물권이 50%이내인 경우(건당 0.3점)	1
소유권이 동일한 사옥, 공장, 주택을 중복하여 제출시(중복건당 0.5)		2		
기술등급	① 기술사 및 기능장(특급기술자 포함) 수×0.4	①+②+③+④	2	
	② 기사(고급기술자 포함) 수×0.3		2	
	③ 산업기사(중급기술자 포함) 수×0.2		2	
	④ 기능사(인정기능사, 초급기술자 포함) 수×0.1		2	
감점 사항	경상적자	2년연속 경상적자	-3	
		당기 경상적자	-1	
	자본잠식	자기자본이 납입자본금의 50%이하인 부분잠식	-5	
		자기자본이 납입자본금의 80%이하인 부분잠식	-3	
	재무구조 취약	대규모	부채비율 250%이상	-1
			총자본순이익율 2%미만 또는 총자본경상이익율 3%미만	-1
			차입금 대 매출액비율 50%이상	-1
		중규모	부채상환계수 40%이하	-1
			총자본순이익율 4%미만 또는 총자본경상이익율 4.5%미만	-1
			차입금 대 매출액비율 30%이상	-1
	소규모	부채상환계수 65%이하	-1	
		총자본순이익율 5%미만 또는 총자본경상이익율 5.5%미만	-1	
	보증금청구	보증금청구 계류잔액이 출자금의 300%이상		-8
		보증금청구 계류잔액이 출자금의 200%이상		-6
		보증금청구 계류잔액이 출자금의 100%이상		-4
보증금청구 계류잔액이 출자금의 100%미만		-2		
하자보수보증금 청구(보수요청 포함)후 30일 이내 종결되지 아니한 건수(건당 -0.5점)		-2		
거래실패도 (최고-4점)	최근 2년 이내 업무거래정지처분 횟수 (영업정지처분에 갈음하는 과징금 부과처분 횟수 포함)	1회	-3.8	
		2회	-3.9	
		3회이상	-4.0	
	최근 2년 이내 업무거래중지처분 횟수	1회	-1.8	
		2회	-1.9	
		3회이상	-2.0	
최근 2년 이내 국세체납처분유예 횟수	1회	-0.8		
	2회이상	-1.0		
채무불이행	구분	대출/지급보증류		카드/할부금융류
		N1	금액 15백만원 미만 및 기간 3개월 미만	
	N2	금액 15백만원 이상 및 기간 3개월 미만	금액 5백만원 이상 및 기간 3개월 미만	-12
		금액 15백만원 미만 및 기간 3개월 이상	금액 5백만원 미만 및 기간 3개월 이상	-12
	N3	금액 15백만원 이상 및 기간 3개월 이상	금액 5백만원 이상 및 기간 3개월 이상	-15
		특수채권, 조세체납, 금융질서문란행위 등		-15



**마. 등급부여**

• 점수산출

재무평점모형, 부실예측모형 및 비재무모형에서 산출된 평가점수를 기업규모에 따라 결합비율을 달리하여 결합평점을 산출한 후 가·감점을 반영하여 최종 점수를 산출하게 됩니다.

• 등급부여

신용평가등급은 산출된 최종 점수를 아래 표와 같이 신용평가등급결정기준에 따라 9개 등급으로 나누어 부여하게 됩니다.

〈신용평가등급결정기준〉

등급	기준	대규모	중규모	소규모
AAA	이상	81.24	89.48	91.96
AA	이상	74.54	81.67	84.64
A	이상	66.18	74.41	77.26
BBB	이상	58.10	65.26	71.09
BB	이상	49.80	52.81	61.18
B	이상	39.87	44.55	50.50
CCC	이상	29.87	36.02	43.03
CC	이상	19.80	25.39	33.71
C	미만	19.80	25.39	33.71

**4. 제출서류 안내**

**가. 제출서류(정규평가)**

(1) 법인등기사항전부증명서(개인사업자는 사업자등록증 사본)

- 회사설립일, 대표자, 임원, 회사의 목적(영위사업), 납입자본금 등을 파악하고자 하며, 신청일 현재 6월 이내의 발급 자료를 제출하셔야 합니다.

- 회사의 업력이 오래된 회사의 경우 대표자의 최초 취임일 등의 확인이 불가능하므로 이러한 경우에는 폐쇄법인등기사항전부증명서를 같이 제출하셔야 합니다.

\* 폐쇄법인등기사항전부증명서 : 법인의 본점소재지 변경 또는 등기전산화로 기 등기기록사항을 마감한 등본을 말하며, 본점소재지 변경의 경우 전소재지 관할 등기소에서 발급 가능합니다.

- 또한, 개인사업자에서 법인으로 전환하였거나, 법인합병 등의 사실이 있었던 업체는 다음의 증빙자료를 같이 제출하셔야 합니다. 다만, 전년도 신용평가시 제출한 관련자료의 제출은 생략합니다.

- 개인사업자의 법인전환 : 폐업사실증명원, 건설업등록대장
- 법인합병: 해당관청 합병인가 서류 및 피합병회사의 폐쇄 법인등기사항전부증명서

(2) 납세증명서

신용평가 신청일 현재 국세체납여부를 확인하고자 하는 것으로, 증명서의 유효기간을 확인하신 후 제출하여 주시기 바랍니다.

(3) 재무자료(반드시 세무대리인의 확인을 받아야 함)

- 재무자료는 2개년 이상의 결산자료(2010년도 신용평가를 받은 업체는 당기결산 자료만 제출)를 제출하셔야 합니다.
- 법인사업자
  - 재무상태표, 손익계산서, 제조원가



명세서

- 법인세과세표준 및 세액신고서
- 법인세과세표준 및 세액조정계산서

- 개인사업자

- 재무상태표, 손익계산서, 제조원가 명세서
- 조정계산서 또는 종합소득세확정신고 및 자진납부계산서

- 세무대리인에 의하지 않고 자체결산 및 세무조정을 한 경우에는 추가로 법인세(소득세)를 납부한 영수증 사본을 같이 제출하여야 합니다.

#### < 재무자료 제출의 간편한 방법 >

재무·세무자료의 수집에 대한 동의서를 제출하시거나 재무자료 인터넷 제출 중계 서버인 메타게이트에 가입하여 “대한설비건설공제조합”을 제출기관으로 등록하신 후 거래 세무·회계사무소에 재무자료 온라인 제출을 요청하시면 됩니다.

- 외부감사대상법인인 경우에는 감사회계법인의 날인이 있는 원본을 제출하여야 합니다.

#### (4) 금융거래상황확인서(조합 소정서식)

거래하시는 금융기관(법인)에서 금융거래상황 확인서에 확인을 받아 제출하여야 하며, 신청일 현재 발급기준일로부터 30일 이내의 확인 자료여야 합니다.

#### (5) 예·적금평잔증명서(조합 소정서식)

법인 및 대표자의 명의로 보유하고 있는 예·적금에 대하여 거래하시는 금융기관(법인 및 대표자 포함)에서 최근 3개월기준 예·적금 평잔 증명서를 발급받

아 제출하셔야 하며, 신청일 현재 발급 기준일로부터 30일 이내의 자료여야 합니다.

#### (6) 건설공사실적증명서 또는 건설공사기성실적신고서

조합 가입대상 업종인 기계설비공사업, 가스시설시공업, 소방시설 공사업, 난방시공업, 전기공사업, 정보통신공사업, 문화재수리업 등의 전년도 공사실적증명서를 제출한 것에 한해 공사실적으로 인정하게 됩니다.

- 관련 협회에 제출한 전년도 건설공사기성실적신고서류 1부를 지점에 제출하시면 되며, 건설공사기성실적신고서 제출서식 중 건설공사 실적총괄표(서식1) 및 건설공사기성실적신고서(서식2)는 반드시 제출하여야 합니다.

- 관련 협회에 따라 기성실적증명확인서 발급이 가능한 시점에는 관련 협회에서 발급한 기성실적증명확인서 원본을 제출하여야 합니다.

#### (7) 시공능력순위 확인자료

- 대한설비건설협회에 가입된 업종(기계설비공사업, 가스시설시공업 등)은 전년도 시공능력순위 확인자료를 조합에서 일괄 확보하여 평가할 예정이므로 별도로 제출하지 않으셔도 됩니다.
- 그러나 소방시설공사업, 전기공사업, 정보통신공사업, 문화재수리업이 주력업종인 경우에는 관련기관에서 시공능력순위 확인 자료를 발급 받아 제출하여 주시기 바랍니다.

#### (8) 특수기술보유 증명자료(건설업 관련종목에 한함)

특허권, 실용신안권, 의장권, 상표권은

〈 신용평가 제출서류 요약 〉

제 출 서 류		기타사항
기본 자료	1. 신용평가신청서(조합 홈페이지 조합업무안내→신용평가업무 다운로드)	법인도장 날인(2군데)
	2. 신용평가조사서(조합원작성용)	
	3. 등기사항전부증명서(개인은 사업자등록증 사본)	제출용
	4. 납세증명서(국세완납증명서 제출, 지방세는 제외)	
	5. 재무자료(재무상태표, 손익계산서, 제조원가명세서) - 설비조합 홈페이지 로그인 → 온라인지점 클릭 → 재무·세무자료 수집동의서 체크 - 외부감사 대상 법인은 '외부감사보고서' 필히 제출	
임의 자료	6. 금융거래상황확인서(기준일 : 은행방문하신 당일 날짜 기준)	신청일 기준 30일 이내
	7. 예·적금평잔증명서(최근 3개월 기준)	
	8. 건설공사실적증명서 또는 건설공사가성실적신고서 (설비협회 및 각 면허 해당 협회에서 발행한 2010년도 실적총괄표)	기타건설관련 면허 포함
	9. 시공능력순위 확인자료(생략)	
	10. 특수기술보유 증빙자료. - 산업재산권, 신기술 지정증서, KT, NT, IT, ISO인증서 등의 사본 - 특허청 관할 특허, 실용신안, 의장권 등은 특허등록원부 제출 (인터넷 포탈 '특허로' 사이트 검색 후 특허등록원부 발급·제출)	신청일 기준 6월 이내
	11. 상시종업원 증빙자료 - 국민연금가입확인자료 또는 국민건강보험가입확인자료 등 [당월 고지서 또는 영수증을 직원 명단 포함하여 복사 제출 또는 국민연금공단, 국민건강보험공단 홈페이지 사업장 (가입장)용으로 발급]	신청일 기준 30일 이내
	12. 기술자 보유를 확인할 수 있는 자료 - 한국건설기술인협회장이 발급한 기술자보유현황 또는 기술자격수첩 사본 등(인당 가장 좋은 자격증 1개씩만 해당)	신청일 기준 30일 이내
13. 보유부동산(사옥, 공장 및 주택)의 등기부등본(제출용) 제출 - 부동산 가격 가액자료 제출 (국세청 홈페이지 기준시가조회서 출력 제출 또는 인터넷 포탈 '부동산공시가격알리미' 검색 후 해당 기준시가, 건물가액 조회서 출력·제출)	법인 또는 대표자소유 부동산 대상	

1. 기본자료 : 반드시 제출(해당사항 없을 시 생략할 수 있음)
2. 임의자료 : 제출시 가점을 받을 수 있음(평가에 필요한 경우 추가 자료를 요청할 수 있음)




등록원부 등본(신청일로부터 6월 이내 발급분)을, 건설신기술 지정증서, 우수 건설업자, KT, NT, IT마크 및 ISO인증서 등은 사본을 제출하시면 됩니다.

예시) 2011년 3월분 연금보험료 고지서 또는 영수증은 3월 15일까지의 내용이 반영되어 있으므로 4월 14일까지 유효한 자료임

(9) 상시종업원 및 기술자보유 증빙자료

- 상시종업원에는 일용직과 계약직은 제외됩니다.
  - 국민연금관리공단 또는 국민건강보험공단의 가입자 명부를 발급받아 제출하시면 됩니다.
- 기술자보유 증빙자료는 상시종업원 중 건설업 관련 자격증을 보유한 직원의 국가기술자격증 사본(원본대조)이나, 기술인협회 또는 업종별협회(인정기능사에 한함)에서 발급한 기술자보유증명 원본을 제출하셔야 합니다.
  - ※ 유효기간에 대한 주의
    - 상시종업원 및 기술자보유증빙자료는 반드시 신청일 현재 발급 기준일로부터 30일 이내의 자료를 제출하여야 함
    - 상시종업원증빙자료 중 매월 회사로 통보되는 국민연금(또는 국민건강보험)의 당월고지서 또는 영수증은 통보 당월 15일까지의 내용이 반영되어 있으므로 유효기간에 주의

(10) 보유부동산

- 법인 및 대표자가 사옥·공장 및 주택을 보유하고 있는 경우, 보유부동산에 대한 등기부등본(토지, 건물)을 제출하시면 되며, 신청일 기준 6월 이내의 자료여야 합니다.
- 부동산가액확인자료는 다음의 자료를 제출하시면 됩니다.
  - 감정평가서(감정평가기관으로부터 평가받은 자료)
  - 기준시가조회서(국세청 홈페이지에서 발급받은 자료)
  - 주택가격확인원(시·군·구청에서 발급받은 자료)
  - 부동산 분양계약서
  - 부동산 매매계약서
  - 과세표준액이 기재된 재산세 납부영수증
  - 개별공시지가 확인서
  - 금융거래상황 확인서에 기재된 해당 물건의 감정가격 등. 

# 조합업무

## Q & A

조합업무 Q & A는 여러분의 참여로 이루어 집니다.

조합업무전반에 관한 궁금한사항이 있으신 조합원께서는 홈페이지(www.seolbi.com)

Q & A 게시판과 이메일(webmaster@seolbi.com)을 통해 참여하실 수 있습니다.

**Q** 외부감사를 받는 목적과 신용평가 제출서류 중 외부감사보고서는 어떤 업체가 제출해야 하나요?

**A** 외부감사를 받는 목적  
기업에 대한 회계처리에 있어 공인회계사에 의한 외부감사를 실시함으로써 회계처리의 적정성을 기하여 기업의 이해관계인들을 보호하고 기업의 건전한 발전을 도모하기 위한 것입니다.

### 외부감사대상업체

주식회사의외부감사에관한법률에 따라 직전 회계연도 말 현재 자산총액이 70억이상인 주식회사는 반드시 외부감사를 받도록 되어있습니다.

**Q** 신용평가를 받을 수 있는 시기 및 제출서류는 ?

**A** 평가시기  
결산기준일(12월말)로부터 6개월 이내에 정기적으로 정기평가를 받을 수 있고, 정기평가기간 중에 평가를 받지 아니한 경우 수시로 평가를 받을 수도 있습니다. 또한, 정기평가와 수시평가를 받은 조합원이 신용등급에 영향을 미칠 수 있는 중요한 변동사항이 발생한 경우 반드시 재평가를 받아야 합니다.

### 제출서류

기본자료와 임의자료가 있으며 제출서류는 우리조합 홈페이지 조합업무안내-신용평가업무를 참조하시고, 서류양식은 공개자료실-업무관련서식의 신용평가신청서를 다운받아 활용하시기 바랍니다.

### 외부감사대상업체?

주식회사의외부감사에관한법률에 따라 직전 회계연도 말 현재 자산총액이 70억이상인 주식회사는 반드시 외부감사를 받도록 되어있습니다.


**Q** 신용평가 항목 중 '결산서상 미결산항목'이란?

**A** 가지급금 및 가수금을 말하며 이는 현금의 지출이나 수입이 이뤄졌지만 그 내용이 불분명하거나 거래 미완결된 경우 일시적으로 처리하는 계정과목을 말하며, 기업회계기준 11조에 의하여 가지급금 또는 가수금 등의 미결산항목은 그 내용을 나타내는 적절한 과목으로 표시하고, 대차대조표에 자산 또는 부채의 항목으로 나타내서는 안 됩니다.

**Q** 법인을 설립한 지 얼마 되지 않아 2개년 재무제표를 제출하지 못해 신용평가를 받지 못하는 업체입니다. 신용평가를 받지 않은 조합원은 신용거래를 할 수 없나요?

**A** 2개년 재무자료가 없는 경우는 지점에서 간이평가를 받아 등급을 부여받아서 신용거래 약정을 체결하시면 신용거래로 조합을 이용하실 수 있습니다. 자세한 사항은 해당지점에 문의하시거나 "홈페이지 조합업무안내/신용평가업무"를 참조하시기 바랍니다.

**Q** 신용평가항목 중 공공공사 실적(비율)이 있는데 조합원이 직접 도급받은 공공공사 실적만 인정되는지, 아니면 하도급 받은 공공공사 실적도 인정이 가능한지요?

**A** 공공공사 실적  
조합원이 정부기관이나 지방자치단체, 국영기업체, 공공단체, 주한외국기관으로부터 직접 도급받은 공사(원도급)를 말하며, 외국에서 직접 도급받은 공사(해외공사)도 포함됩니다. 즉, 하도급받은 공사는 공공공사 실적에 포함되지 않습니다. 



# 계약보증에 관한 판례사례 ⑥

관리부 안동유 법무팀장



우리조합은 지난 2010년 12월, 건설도급계약관계시 빈번히 벌어지는 계약보증 및 하자보증 등의 법적 분쟁에 관한 중요 판례를 엮어 판례집을 발간했습니다.

조합원사의 보증업무에 참고가 되도록 게재한 판례사례는 이번호로 연재를 마칩니다.

## 보증금의 성격에 관한 특약이 없는 경우 실손액 입증책임

대법원 1999. 3. 26. 선고 96다23306 판결【공사금반환】

### 1. 판결요지

[1] 도급인과 수급인 사이에 계약보증금의 한도에 관한 약정이 있었을 뿐, 보증금에 해당하는 금액을 위약벌 내지 제재금이나 손해배상액의 예정으로 하는 특약이 있었다고는 인정되지 아니하는 경우, 도급인이 수급인의 채무불이행을 이유로 보증인에 대하여 계약보증금을 청구하기 위하여는 보증인이 이행을 보증한 수급인의 구체적인 채무 및 그 채무액에 대한 입증이 필요하다고 할 것이므로 공사도급계약이 해제되었다는 사

유만으로 계약보증서에 정한 보증금 전액을 청구할 수 없다.

[2] 구 건설공제조합법(1993. 12. 10. 법률 제4600호로 개정되기 전의 것) 제2조 제6호는, 계약보증이라 함은 조합이 발주자에 대하여 조합원이 도급받은 공사에 대한 계약의 이행을 보증함을 말한다고 규정하고 있으므로, 계약보증이란 수급인이 공사도급계약상 부담하는 모든 채무의 이행을 보증하는 것으로서 그 보증책임은 특별한 사정이 없는 한 수급인의 귀책사유로 인한 도

급계약의 해제에 따른 수급인의 원상회복의 무에도 미친다.

**[3]** 공사도급계약상 지체상금 약정의 적용 범위를 정하는 것은 도급계약에 나타난 당사자 의사의 해석문제로서, 그 약정의 내용과 약정이 이루어지게 된 동기 및 경위, 당사자가 이로써 달성하려는 목적, 거래의 관행 등을 종합적으로 고려하고, 특히 건설공사의 경우 공사가 비교적 장기간에 걸쳐 시행되기 때문에 그 사이에 자연현상의 변화, 경제적 환경의 변동 등 외부적인 장애나 당사자의 경영상태 악화 등 공사의 완성에 장애가 되는 사정이 발생할 가능성이 많으므로, 이러한 경우에 대비하여 도급인의 손해액에 대한 입증 곤란을 덜고 손해배상에 관한 법률관계를 간명하게 처리할 목적에서 지체상금 약정을 하는 것이 통례인 점을 감안하여 당사자의 의사를 합리적으로 해석한 다음 그 적용 여부를 결정하여야 하고, 또한 지체상금은 약정준공일 다음날부터 발생하되, 그 종기는 수급인이 공사를 중단하거나 기타 해제사유가 있어 도급인이 이를 해제할 수 있었을 때(실제로 해제한 때가 아니고)부터 도급인이 다른 업자에게 의뢰하여 공사를 완성할 수 있었던 시점까지이고, 수급인이 책임질 수 없는 사유로 인하여 공사가 지연된 경우에는 그 기간만큼 공제되어야 하며, 한편 이와 같이 산정한 지체상금이 당사자의 지위, 계약의 목적 및 내용, 지체상금을 예정한 동기, 공사도급액에 대한 지체상금의 비율, 지체상금의 수액, 그 당시의 거래관행 등 모든 사정에 비추어 부당히 과다하다고 인정되는 경우는 이를 감액할 수도 있다

**【참조조문】**

[1] 민법 제398조 / [2] 구 건설공제조합법 (1993. 12. 10. 법률 제4600호로 개정되기 전의 것, 1996. 12. 30. 법률 제5230호 건설업법 부칙 제2조 제1호로 폐지) 제2조 제6호, 민법 제428조, 제429조 / [3] 민법 제105조, 제398조

**2. 판결 내용**

**【판시사항】**

**[1]** 도급인과 수급인이 계약보증금의 한도에 관한 약정만 하고 그 보증금 상당액을 위약벌이나 손해배상액의 예정으로 하는 특약이 없는 상태에서 OO공제조합이 계약보증을 한 경우, 수급인의 귀책사유로 공사도급계약이 해제된 사유만으로 도급인이 OO공제조합에게 보증금 전액을 청구할 수 있는지 여부(소극)

**[2]** 구 건설공제조합법 제2조 제6호에 정한 계약보증을 한 OO공제조합의 책임범위

**[3]** 공사도급계약상 지체상금 약정의 적용 범위를 정하는 판단 기준 및 그 산정방법

**1. 피고 OO종합건설 주식회사(이하 피고 회사라 한다)의 상고이유 제1점에 대하여**

기록에 비추어 살펴보면, 원심이 그 판시와 같은 사실을 인정한 다음, 피고 회사가 14일 이상 공사를 중단하였음을 이유로 한 원고의 이 사건 공사도급계약 해제는 적법하다고 판단하고, 그 적법성을 다투는 피고 회사의 주장들을 배척한 조치는 옳다고 수급인이 가고, 거기에 채증법칙을 위반한 사실오인이나 심리미진의 위법이 있다고 할 수



없으므로, 이에 대한 상고이유의 주장은 받아들일 수 없다.

## 2. 피고 회사의 상고이유 제2점에 대하여

공사도급계약의 해제 당시 공사가 상당한 정도로 진척되어 그 원상회복이 중대한 사회적, 경제적 손실을 초래하게 되고 완성된 부분이 도급인에게 이익이 되는 때에는 도급계약은 미완성 부분에 대해서만 실효되어 수급인은 해제된 상태 그대로 그 건물을 도급인에게 인도하고 도급인은 특별한 사정이 없는 한 인도받은 건물에 대한 공사비 상당의 보수를 지급하여야 할 권리의무관계가 성립하는 것이고, 이 경우 도급인이 지급하여야 할 미완성 건물에 대한 보수는 수급인이 실제로 지출한 비용을 기준으로 할 것이 아니라, 특별한 사정이 없는 한 당사자 사이에 약정한 총공사금을 기준으로 하여 그 금액에서 수급인이 공사를 중단할 당시의 공사기성고율에 의한 금액이 되고, 공사기성고율은 기성 부분과 미시공 부분에 실제로 소요되거나 소요될 공사금을 기초로 하여 산정하여야 한다(대법원 1992. 3. 31. 선고 91다42630 판결, 1995. 6. 9. 선고 94다29300, 29317 판결 등 참조).

원심이 이러한 방법으로 공사기성고율 및 미완성 건물에 대한 보수를 산정한 다음, 원상회복으로서 피고 회사는 이미 지급받은 공사금 중 보수 상당액을 공제한 나머지 금액을 원고에게 반환할 의무가 있다고 판단한 것은 정당하고, 미리 지급받은 공사금 전부를 공사에 투입하였기 때문에 현존하는 이익이 없다는 주장은 원상회복으로 보수액을 초과하여 지급된 공사금의 반환청구를 다투는 적절한 사유가 될 수 없다. 이 부분 상고이유의 주장도 받아들일 수 없다.

## 3. 피고 회사의 상고이유 제3점에 대하여

원심판결 이유에 의하면, 원심이 피고 회사에 대하여는 지체상금의 지급을 명하고 있지 아니함이 명백하므로, 지체상금에 대한 상고이유의 주장은 적법한 상고이유가 될 수 없다.

## 4. 원고의 상고이유 제1점에 대하여

기록에 비추어 살펴보면, 원고와 피고 회사 사이에는 계약보증금의 한도에 관한 약정이 있었을 뿐, 나아가 피고 회사가 그 보증금에 해당하는 금액을 위약벌 내지 제재금이나 손해배상액의 예정으로 하는 특약이 있었다고는 인정되지 아니하므로, 원고가 피고 회사의 채무불이행을 이유로 피고 OO 공제조합(이하 피고 조합이라 한다)에 대하여 계약보증금을 청구하기 위하여는 피고 조합이 이행을 보증한 피고 회사의 구체적인 채무 및 그 채무액에 대한 입증이 필요하다고 할 것인 바, 원심이 같은 취지에서 이 사건 공사도급계약이 해제되었다는 사유만으로 계약보증서에 정한 보증금 전액을 청구할 수 없다고 판단한 것은 정당하고, 거기에 OO공제조합법상의 계약보증의 성질과 효력에 관한 법리오해가 있다고 할 수 없다. 이 부분 상고이유의 주장은 이유 없다.

## 5. 원고의 상고이유 제2점에 대하여

구 건설공제조합법(1993. 12. 10. 법률 제4600호로 개정되기 전의 것, 이하 같다.) 제2조 제6호는, 계약보증이라 함은 조합이 발주자에 대하여 조합원이 도급받은 공사에 대한 계약의 이행을 보증함을 말한다고 규정하고 있으므로, 계약보증이란 수급인이 공사도급계약상 부담하는 모든 채무의 이행을 보증하는 것으로서 그 보증책임은 특별



한 사정이 없는 한 수급인의 귀책사유로 인한 도급계약의 해제에 따른 수급인의 원상회복의무에도 미치는 것이다(대법원 1972. 5. 9. 선고 71다1474 판결, 1996. 3. 22. 선고 94다54702 판결 등 참조).

그럼에도 불구하고 원심이, 계약보증은 수급인의 채무불이행 그 자체로 인한 손해의 배상을 담보하는 것일 뿐 계약관계가 종료됨으로써 발생하게 되는 채무의 지급을 담보하는 것으로는 볼 수 없다는 이유로, 이 사건 공사도급계약이 해제됨으로써 피고 회사가 반환하여야 할 초과 지급된 공사금에 대하여는 피고 조합에 지급책임이 없다고 단정한 것은 구 건설공제조합법상의 계약보증에 따른 보증채무의 범위에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법을 저지른 것이다. 이 점을 지적하는 상고이유의 주장은 이유 있다.

#### 6. 피고 조합의 상고이유 제1점에 대하여

기록에 비추어 살펴보면, 소외 ○○○이 이 사건 공사를 시행하기로 한 원심 판시 1992. 10. 28.자 약정은 피고 회사가 원고의 동의 아래 잔여공사를 ○○○에게 하도급하는 내용임을 알 수 있는바, 같은 전제에서, 그 약정으로써 피고 회사는 공사도급계약상의 채무를 면하고 피고 조합의 보증책임도 소멸되었다는 피고 조합의 주장을 배척한 원심의 조치는 정당하고, 거기에 그 주장과 같은 법리오해나 채증법칙으로 인한 사실오인이 있다고 할 수 없다. 이 부분 상고이유의 주장은 이유 없다.

#### 7. 원고의 상고이유 제3점 및 피고 조합의 상고이유 제2점에 대하여

공사도급계약상 지체상금 약정의 적용범

위를 정하는 것은 도급계약에 나타난 당사자 의사의 해석문제로서, 그 약정의 내용과 약정이 이루어지게 된 동기 및 경위, 당사자가 이로써 달성하려는 목적, 거래의 관행 등을 종합적으로 고려하고, 특히 건설공사의 경우 공사가 비교적 장기간에 걸쳐 시행되기 때문에 그 사이에 자연현상의 변화, 경제적 환경의 변동 등 외부적인 장애나 당사자의 경영상태 악화 등 공사의 완성에 장애가 되는 사정이 발생할 가능성이 많으므로, 이러한 경우에 대비하여 도급인의 손해액에 대한 입증 곤란을 덜고 손해배상에 관한 법률관계를 간명하게 처리할 목적에서 지체상금 약정을 하는 것이 통례인 점을 감안하여 당사자의 의사를 합리적으로 해석한 다음 그 적용 여부를 결정하여야 한다(대법원 1999. 1. 26. 선고 96다6158 판결 참조).

그리고 지체상금은 약정준공일 다음날부터 발생하되, 그 종기는 수급인이 공사를 중단하거나 기타 해제사유가 있어 도급인이 이를 해제할 수 있었을 때(실제로 해제한 때가 아니고)부터 도급인이 다른 업자에게 의뢰하여 공사를 완성할 수 있었던 시점까지이고, 수급인이 책임질 수 없는 사유로 인하여 공사가 지연된 경우에는 그 기간만큼 공제되어야 하며(대법원 1989. 7. 25. 선고 88다카6273, 6280 판결, 1998. 2. 24. 선고 95다38066, 38073 판결 등 참조), 한편 이와 같이 산정한 지체상금이 당사자의 지위, 계약의 목적 및 내용, 지체상금을 예정한 동기, 공사도급액에 대한 지체상금의 비율, 지체상금의 수액, 그 당시의 거래관행 등 모든 사정에 비추어 부당히 과다하다고 인정되는 경우는 이를 감액할 수도 있는 것이다(대법원 1995. 9. 5. 선고 95다18376 판결, 1995. 11. 10. 선고 95다33658 판결



등 참조).

기록에 비추어 살펴보면, 같은 취지에서 원심이, 이 사건 지체상금 약정은 피고 회사가 약정한 기간 내에 완공하지 아니한 경우는 물론, 피고 회사의 귀책사유로 인하여 도급계약이 해제되고 그에 따라 원고가 수급인을 다시 선정하여 공사를 시행하느라 완공이 지체된 경우에도 적용된다는 전제 아래 판시와 같이 공사지체 기간 및 지체상금을 산출한 다음, 판시와 같은 사정을 들어 피고 회사가 부담할 지체상금을 그 판시와 같이 감액한 조치는 정당하다고 수급이 가고, 거기에 그 주장들과 같은 지체상금과 손해배상액 예정에 관한 법리오해의 위법이 없으며, 상고이유에서 들고 있는 대법원판결들은 사안을 달리하여 이 사건에 원용하기에 적절하지 아니하다. 이 부분 상고이유는 모두 받아들일 수 없다.

#### 4. 판례 해설

민법상 손해배상의 형태는 실제 손실을 배상하는 것이 기본적이고도 일반적인 형태다.

자본주의 경제의 발달과 그에 따른 거대 사회의 출현은 법률 기술도 복잡다단하게 만들어 다양한 형태의 법률 이론이 나오게 되었고 손해배상의 형태도 그런 추세에 맞추어 다양하게 발전하게 되었다.

이 건 판례는 원래의 실제 손실을 손해 배상의 내용으로 하고 있어 보증인의 지위에 있는 조합으로서는 다소 유리한 입장으로 협의가 가능한 것이다.

실손은 손해의 입증 책임과 상당인과관계의 입증이 쉽지 않기 때문이다.

다시말해 원고 측에서는 막연한 손실 주장이 아니라 엄밀하고도 정확한 손실 내용의 인과관계를 입증해야 하는 어려움을 안고 있는 것이다.

실무상 보증금의 성격에 관하여 특약이 없는 경우는 실손보증으로 보아야 하므로 보증채권자로 하여금 구체적 손해내용과 손해액, 인과관계 입증을 하도록 하여 보증금 청구 철회나 감액의 도구로 활용하여야 한다. 