



(주) 종합건축사사무소 동일건축

수 신 자: 서울주택도시공사 사장
 참 조: 건설사업부장, 기계사업부장
 토목조경공사부장, 계약팀장

선결			지시		
접수	일자		결재		
	번호			공람	
처리과					
담당자					

제 목: 1차 물가변동으로 인한 계약금액 조정 검토 보고

1. 귀 공사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련근거

가. 건설공사 사업관리방식 검토기준 및 업무수행지침 제100조(물가변동으로 인한 계약금액조정)

나. 고려 제2019-01-0017호(2019.01.10.) 1차 물가변동으로 인한 계약금액 조정산출서 승인요청

다. 강일9단지 제19-014호(2019. 01. 10) 1차 물가변동에 의한 계약금액조정 산출서 수정 지시

라. 고려 제2019-01-0026호(2019.01.14.) 1차 물가변동으로 인한 계약금액 조정산출서 승인요청

마. 강일9단지 제19-026호(2019. 01. 16) 1차 물가변동에 의한 계약금액조정 산출서 보완 지시

바. 고려 제2019-02-0017호(2019.02.14.) 1차 물가변동으로 인한 계약금액 조정산출서 승인요청

3. 고덕강일 9단지 아파트 건설공사와 관련하여 시공사로부터 1차 물가변동으로 인한 계약금액조정 요청을 붙임과 같이 보고합니다.

붙 임 : 1. 기술검토서 1부.

2. 시공사공문사본(고려 제2019-02-0017호) 1부. 끝.

고덕강일 9단지 건설사업관리단
 책임건설사업관리기술자 전 주진(인)



담당 : 건축건설사업관리기술자 우 상훈

협조자 :

시 행)강일9단지 제19-068호(2019. 02. 27) 접수: (2019. . .)

우05200 서울시 강동구 강일동 22-36번지일원 / <http://www.dongil82.co.kr>

전화 02-3427-4793 전송 02-3427-4794

공사명 : 고덕강일9단지 아파트 건립공사

물가변동에 따른 계약금액 조정 검토서(1회 ESC)

2019. 02. 25.



(주) 종합건축사사무소 동일건축

물가변동에 따른 계약금액 조정 검토서(1회 ESC)

1. 검토개요

□ 관련규정

- 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 제22조, 동법 시행령 제73조, 동법 시행규칙 제72조
- 지방자치단체입찰 및 계약 집행기준(행자부예규 제77호 2017.1.23) 제6절 물가변동 조정을 산출
- 공사계약 일반조건 제7절 계약금액의 조정 3. 물가변동으로 인한 계약금액의 조정
- 건설공사 사업관리방식 검토기준 및 업무수행지침 제100조(물가변동으로 인한 계약금액 조정)

다음 두 요건이 동시에 충족되어야 함.

- 계약체결일로부터 90일 이상 경과(기간요건)
- 입찰일 기준으로 산출된 지수조정율이 3%이상 증감(등락요건)

□ 물가변동 조정현황

조정회수	1회(검토요청분)	비 고
조정방법	지수조정	
조정기준일	2018. 07. 01	
조 정 율	3.12%	
조정금액	1,004,576,000원	

□ 물가변동 조정기간

1회 ESC (기준시점)	계약체결일	기간요건 만족일(90일)	등락요건 만족일	조정기준일 (비교시점)	비 고
2018.07.01	2017.12.26	2018.03.27	2018.07.01	2018.07.01	

□ 물가변동으로 인한 조정예정금액

(단위:천원)

당초	조정내용			공제금액		실조정 금액	변경계약 예정금액	비고
	물가변동 적용대가	지수 조정율	조정 증감액	선금급	경유세			
33,183,715	32,197,950	3.12%	1,004,576	-	-	1,004,576	34,188,291	

2. 물가변동 계약금액 조정 총괄표

□ 검토결과

구 분	수급자 제출 보고서	검토결과	비고
계약금액 조정방법	지수조정율에 의한 방법	지수조정율에 의한 방법	
지수 조정율	3.12%	3.12%	
계약일(기준시점)	2017.12.26	2017.12.26	
비교기점(조정기준일)	2018.07.01	2018.07.01	
물가변동 적용대가	32,197,950,494원	32,197,950,494원	
물가변동 조정금액	1,004,576,000원	1,004,576,000원	

□ 세부내용

구 분	검토결과	비고	
① 물가변동 대상공사의 계약금액	33,183,715,494원		
② 물가변동 적용제외 계약금액	985,765,000원	<ul style="list-style-type: none"> • 공정율 및 기성금액(공사근로자노무비) 감안하여 산출된 금액 • 정기안전점검비등 PS항목 제외 	
③ 물가변동 조정 기준일의 공정율(전체분)	0%	<ul style="list-style-type: none"> • 예정공정율 : 0% • 실행공정율 : 0% '18.07.01. 기준 산정공정율 0% 적용	
④ 물가변동 적용대가	32,197,950,494원	• ①-②	
⑤ 물가변동 조정요건	㉠ 지수조정율	3.12%	
	㉡ 물가변동 경과기간	186일	• 계약일('17.12.26)로부터의 경과일수
⑥ 검 토 금 액	㉢ 물가변동 등락대상 적용금액	1,004,576,000원	• ④X⑤: ㉠(100원단위 절사)
	㉣ 공제금액	선금급	-
		경유세 인상분	-
㉤ 공제금액 조정후 물가변동 금액	1,004,576,000원		
⑦ 변경계약금(예정)	34,188,291,494원	• ①+⑥: ㉤	

3. 물가변동 조정내역 주요 CHECK LIST

구 분		수급자제출	검토결과	비고	
물가변동 대상공사 계약금액 적용 적정성		33,183,715,494	33,183,715,494	적 정	· 도급계약서 금액
물가변동 적용제외 계약금액 산출 적정성		985,765,000	985,765,000	적 정	· 물가변동 적용,제외
물가변동 적용대가 산출 적정성		32,197,950,494	32,197,950,494	적 정	
공제금액 산출 적정성	선금급	-	-	적 정	선금급 없음
	경유세 인상분	-	-	적 정	경유세 인상분 없음
조정기준일 산정의 적정성		'18.07.01	'18.07.01	적 정	직하시점 조정을 산출표

□ 각종 지수변동을 산출 적정성

비 목		기준시점	비교시점	검토	비 고
시중노임		100.00	103.03	적 정	대한건설협회
건설기계경비	국 산	100.00	101.49	적 정	한국건설기술연구원
	외 산	100.00	102.99	적 정	
	기타비목군	100.00	103.07	적 정	
생산자물가	광산품	122.98	127.88	적 정	한국은행 발행 생산자물가 기본분류지수표
	공산품	98.04	99.55	적 정	
	전력등	109.14	106.51	적 정	
	조경수목	103.82	98.70	적 정	
표준시장단가	토 목	100.00	104.53	적 정	각 중앙관서장 발표 표준시장단가
	건 축	100.00	105.85	적 정	
	기 계	100.00	104.04	적 정	
산재보험료		100.00	106.99	적 정	고용노동부장관 고시 산재보험요율표
산업안전보건관리비		100.00	103.04	적 정	고용노동부장관 안전관리비율표
고용보험료		100.00	103.03	적 정	국토부장관 고시 건설공사 고용보험요율표
퇴직공제부금비		100.00	103.03	적 정	국토부장관 고시 퇴직공제부금비율표
건강보험료		100.00	103.03	적 정	국토부장관 고시 건설공사 보험요율표
연금보험료		100.00	103.03	적 정	
노인장기요양보험료		100.00	116.08	적 정	기재부 보험료지수
기타경비		100.00	103.07	적 정	기타비목군 분류등의 관련자료

4. 물가변동 조정을 [지수조정율] 산출표

비 목	물가변동 적용대가	계수	지수변동율	비목군 조정계수	비고
		①	②	③=①x②	
① 노무비 합계	6,053,416,227	0.1976		0.20358728	
㉠직접노무비(A)	5,243,564,614	0.1712	1.0303	0.17638736	
㉡간접노무비(A')	809,851,613	0.0264	1.0303	0.02719992	
② 경비 합계	519,925,662	0.0170		0.01744352	
㉠국산기계경비(B')	151,202,016	0.0049	1.0149	0.00497301	
㉡외산기계경비(B'')	36,063,372	0.0012	1.0299	0.00123588	
㉢기타비목군(Z)	332,660,274	0.0109	1.0307	0.01123463	
③ 재료비 합계	11,565,455,804	0.3776		0.38186283	
㉠광산품(C)	82,357,462	0.0027	1.0398	0.00280746	
㉡공산품(D)	10,704,570,191	0.3495	1.0154	0.35488230	
㉢전력,수도,가스(E)	33,167,353	0.0011	0.9759	0.00107349	
㉣조경수목(H)	745,360,798	0.0243	0.9506	0.02309958	
④ 표준시장단가 합계	8,689,547,551	0.2837		0.29982858	
㉠토목부분(G1)	333,219,284	0.0109	1.0453	0.01139377	
㉡건축부분(G4)	7,808,012,491	0.2549	1.0585	0.26981165	
㉢기계설비부분(G3)	548,315,776	0.0179	1.0404	0.01862316	
⑤ 제경비 합계	3,799,277,946	0.1241		0.12855323	
㉠산재보험료(H)	464,244,664	0.0152	1.0699	0.01626248	
㉡산업안전보건관리비(I)	610,123,002	0.0199	1.0304	0.02050496	
㉢고용보험료(J)	109,514,125	0.0036	1.0303	0.00370908	
㉣퇴직공제부금비(K)	255,158,727	0.0083	1.0303	0.00855149	
㉤국민건강보험료(L)	212,077,960	0.0069	1.0303	0.00710907	
㉥국민연금보험료(M)	310,631,838	0.0101	1.0303	0.01040603	
㉦노인장기요양보험료(N)	13,891,102	0.0005	1.1608	0.00058040	
㉧기타경비(Z)	1,823,636,528	0.0596	1.0307	0.06142972	
순공사원가	30,627,623,190	1.0000		1.03127544	
지수조정율(K)	지수조정율(K값) = (비목군 조정계수 합계 - 1) × 100 = 3.12%				

5. 물가변동에 적용한 각종 지수 산정표

기준시점 : 2017.12.26.(1회 ESC) 비교시점 : 2018.07.01.(조정기준일)

노무비 : 대한건설협회에서 공표하는 '건설업 임금실태조사보고서'상의 직종별 (일반공사직종) 시중노임의 평균치

구 분	기준시점 지수 (입찰일)	비교시점 지수	지수변동율	비고
노임발표일	2017.11.27	2018.07.01		
평균노임(원)	175,804	181,134		
노무비(A)	100.00	103.03	1.0303	

경비 : 한국건설기술연구원에서 공표하는 '표준품셈'상의 건설기계 시간당손료의 평균치

구 분		장비시간당손료	기종수	시간당손료평균치	지수화	지수변동율	비고
국산장비 (B')	기준시점	7,784,730	346	22,499	100.00		
	비교시점	7,901,298	346	22,836	101.49	1.0149	
외산장비 (B'')	기준시점	24,146,862	298	81,029	100.00		1\$:1,085 (‘17.11.27)
	비교시점	24,869,711	298	83,455	102.99	1.0299	1\$:1,117.2 (‘18.07.01)

재료비 : 한국은행 발행'생산자물가 기본분류지수표'상의 해당 기본분류 지수 적용

구 분	기준시점 지수	비교시점 지수	지수변동율	비고
광산품(C)	122.98	127.88	1.0398	
공산품(D)	98.04	99.55	1.0154	
전력,수도,가스(E)	109.14	106.51	0.9759	
조경수목(H)	103.82	98.70	0.9506	

☞ 생산자물가 기본분류지수 : 기준시점('17.4분기 지수적용), 비교시점('18.3분기 지수적용)

□ 표준시장단가: 각 중앙관서의 장이 발표한 공종별 표준 시장단가의 전체 평균치가격

구 분		표준시장단가 합계액	품목수	품목당 평균단가	지수화	지수변동율	비고
토목(G1)	기준시점	567,855,422	1,333	425,998	100.00		
	비교시점	593,624,648	1,333	445,329	104.53	1.0453	
건축(G2)	기준시점	13,477,936	388	34,736	100.00		
	비교시점	14,266,888	388	36,770	105.85	1.0585	
기계(G3)	기준시점	30,475,504	375	81,268	100.00		
	비교시점	31,708,508	375	84,556	104.04	1.0404	

□ 제 경 비 : 회계예규 등 각종 정부 고시자료 기준

구 분	기준시점 지수	비교시점 지수	지수변동율	비고
산재보험료 지수(H)	3.9000	4.1727	1.0699	
산업안전보건관리비 지수(I)	0.0164	0.0169	1.0304	
고용보험료 지수(J)	0.9200	0.9479	1.0303	
퇴직공제부금비 지수(K)	2.3000	2.3697	1.0303	
국민건강보험료 지수(L)	1.7000	1.7515	1.0303	
국민연금보험료 지수(M)	2.4900	2.5654	1.0303	
노인장기요양보험료 지수(N)	6.5500	7.6036	1.1608	
기타비목군 지수(Z)	10.6712	10.9993	1.0307	

6. 조정요건 및 선금급 공제금액 검토

가. 조정요건 검토

□ 기간요건 : 기준시점일로부터 90일 경과 여부

구 분	기준시점	조정기준일	경과기일	비 고
날 자	2017.12.26	2018.07.01	186	

□ 등락요건 : 기준시점일로부터 ±3% 증감 여부

구 분	직하시점1 (2017.12.26)	직하시점2 (2017.00.00)	조정기준일 (2018.07.01)	비 고
지수조정율	-	-	3.12%	

나. 선금급 공제액 산출

□ 산식 : 선금급 공제액 = 물가변동적용대가 x 지수조정율 x 선금급율

※공제대상 선금급액은 조정기준일전 수령분만 해당되며, 산식중 '물가변동적용대가'는 총물가변동 적용대가 중 선금이 지급된 해당연도 계약체결분 또는 당해연도 이행금액에 있어 조정기준일 이후에 이행될 금액임 → 해당없음
(국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙 제74조 제6항)

구 분	산 식	선금급 공제액	비고
내 용	선금급공제대상금액×선금급지급율×지수조정율(%) 선금급공제액 = 0원	0	

7. 건설사업관리단 종합의견

1. 공기연장에 따른 공정율(물가변동 제외 적용대가) 검토의견

1) 관련근거 ① 공사변경계약서(계약번호 2017120DBEA-01):

계약일자 2017.12.26

② 공기기간 : 2018.09.03.~2020.10.04.(763일)

2) 물가변동 적용 공정율 적합성 검토

① 예정공정표 공정율 ⇒ 0% (2018.07.01.)

② 실행 공정율 ⇒ 0% (2018.07.01.)

③ ESC 산정공정율 : 2.97% (2018.12.14. 기성율)

④ 위 ①~③항 중 ③항의 적용이 타당함, 물가변동 적용 공정율 2.97%

2. 물가변동 조정율은 3.12%를 적용하여, 물가변동조정금액이 1,004,576,000원이 타당하다고 사료됨.

고덕강일 9단지 아파트 건설공사

건축건설사업관리기술자 우 상 훈 (인)

책임건설사업관리기술자 전 주 진 (인)