



>> Brochure <<

TOP Construction Contract SERVICE

one stop contract management service



「Construction Contract & Claim Management Institute」

건설계약관리
연구소

-
-
VE/LCC분석
계약관리
설계변경
물가변동
클레임관리



(주)건설계약관리연구소
(<http://www.concm.net>)

Specialist in : Construction Contract & Claim Management

1. 주요 용역업무

가. Turn-key, BTL, 신기술·신공법 VE/LCC 분석

나. 공사발주, 입찰 및 계약과 관련한 자문

다. 각종 검토의견서, 계약금액조정서류 및 클레임서류작성

- 물가변동으로 인한 계약금액조정(품목, 지수)
- 설계변경으로 인한 계약금액조정
- 기 타{공사중단, 공기연장(돌관공사), 운반거리변경, 경유세인상 등}

라. 각종 분쟁과 관련한 자문(기술자문)

- 공사대금 관련 분쟁
- 지체상금, 공사지연, 공사중단, 유치권 관련 분쟁
- 하자담보책임 관련 분쟁
- 계약해지 관련 분쟁
- 하도급법 위반 등(공사대금, 설계변경, 불공정특약 등)

마. 재개발, 재건축 관련 컨설팅

- 추진위구성, 주택조합설립, 사업승인, 공사계약, 관리처분, 준공, 청산

바. 계약제도 개선에 관한 연구

컨설팅 활용방법

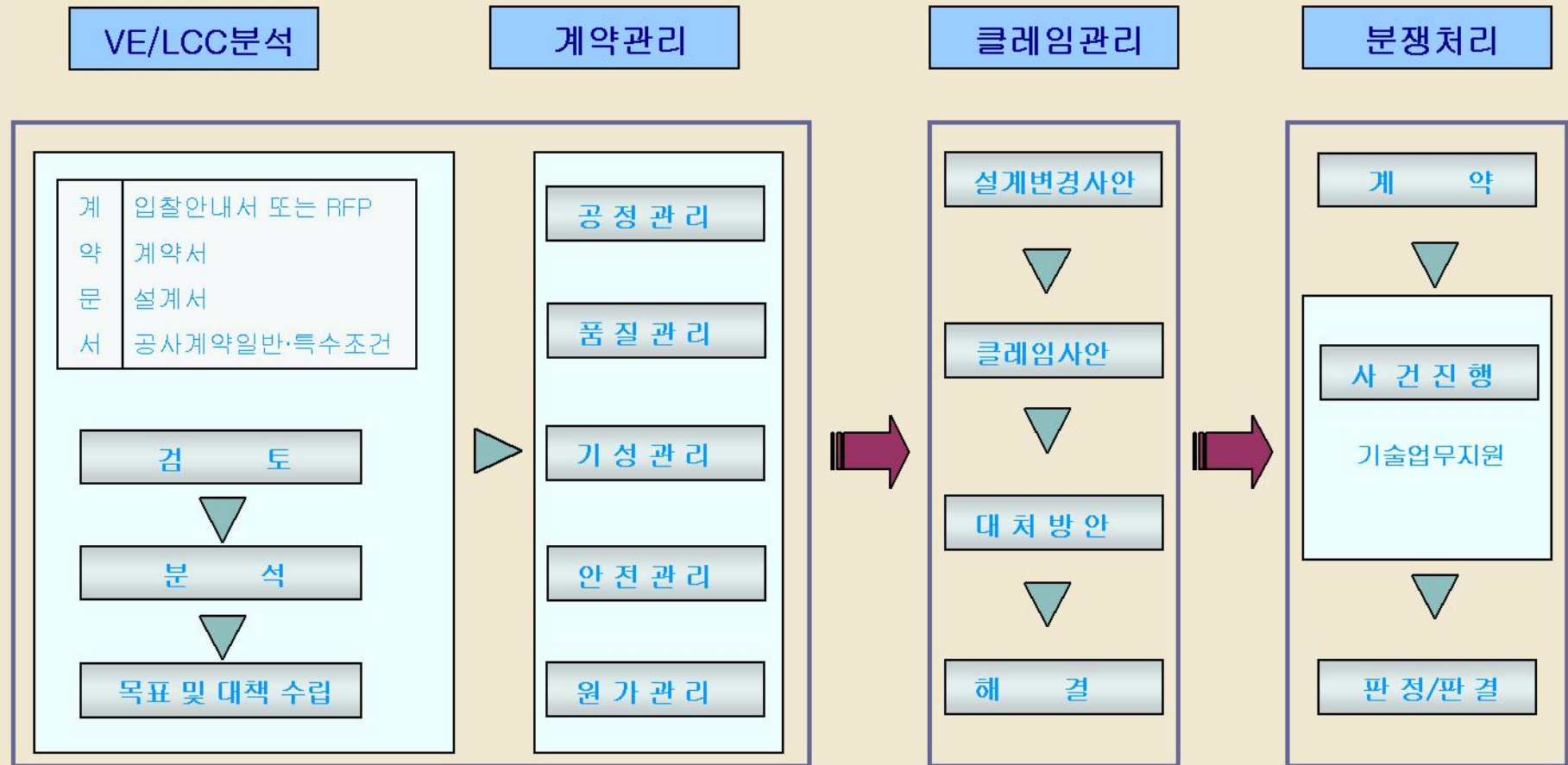
- 현장(또는 본사) 방문 서비스
- 당사 방문 상담
- 유선(전화) 상담 서비스
- 홈페이지(www.concm.net) 이용

컨설팅 업무내용

- VE/LCC 분석보고서 작성
- 공사입찰 및 계약관련 자문
- 건설공사(또는 본사) 계약관리
- 각종 검토서 작성
- 각종 클레임보고서 작성
- 물가변동(ES) 보고서 작성
- 재개발, 재건축 관련 컨설팅
- 각종 손해배상 관련 기술자문

Specialist in : Construction Contract & Claim Management

2. 업무 Process



Specialist in : Construction Contract & Claim Management

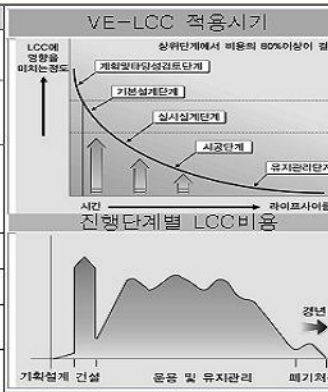
가. VE/LCC분석

▪ VE/LCC 정의

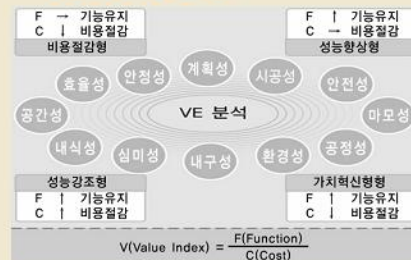
VE(Value Engineering)란 '최소의 생애주기비용(LCC) 위하여 설계내용에 대한 경제성 및 현장 적용의 타당성을 기능별, 대안별로 검토하는 것'을 말함.

▪ LCC 분석

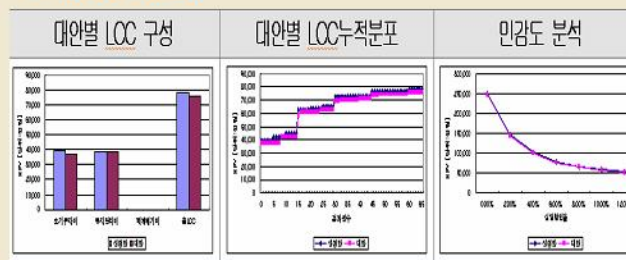
구분	적용	내용
LCC	생애주기비용	$LCC = \sum (Total\ Costs\ during\ LC) = C_i + C_m + C_u$ (Ci: 초기투자비, Cm: 유지관리비, Cu: 해체처리비)
분석기법	순현재가치법 (NPV)	$NPV = \sum_{k=1}^n \frac{C_k}{(1+i)^k}$ (Cn: n년 후에 발생비용, i: 할인율, k: 설계수명)
실질할인율	6%	$I_R = \frac{1 + I_N}{1 + P} - 1$ { P : 물가상승률(인플레이션) I _N : 명목할인율 } ※ NPV분석을 위한 할인율은 6%로 가정함.
민감도분석	0%~12%	· 경제상황 변동을 할인율 범위 결정
분석기간	65년	· 입찰안내서 또는 판례를 고려하여 결정
유지관리비 산정기준		· 주택법시행규칙 [별표5], 내용연수 고시(조달청, 제2006-1호) 그 외 제품사양서, 권역서를 고려
법적근거		· 「건설기술관리법시행령」 제38조의13, 건설교통부 고시 「설계의 경제성 검토에 관한 시행지침」 제10조 등



▪ VE 가치향상



▪ LCC 분석



▪ VE/LCC 분석절차





Specialist in : Construction Contract & Claim Management

나. 계약관리

발주처의 무리한 요구 또는 추가공사, 그리고 불가항력 등에 대해 계약상대자의 정당한 권리를 찾기 위해서 공사 착공부터 준공까지 계약내용을 체계적으로 관리함으로써 비용절감 효과를 얻도록 도와드립니다.

당해 용역의 결과로써 일차적으로는 계약상대자로 하여금 대발주처에의 계약금액조정관련 업무의 근거성 또는 용이성을 제고할 수 있도록 하고, 중·장기적으로는 클레임사안에 대하여 성공의 가능성을 제고하는 데에 그 목적을 둡니다.

- 입찰 전, 실시설계적격자 선정 후 「입찰안내서」 등 계약조건 분석
- 공사원가계산 산정 및 검토
- 계약관리업무 대행(출장, 상시 상담체제 구축)
- 현장방문을 통한 현황파악 및 현장 현안에 대한 해결방안 수립
- 각종 전문가 검토의견서 작성
- 물가변동 가능요건(등락요건: $\pm 3\%$, 단, 단품은 $\pm 15\%$, 기간요건: 계약일로부터 90일 경과)
- 발주자로부터의 부당한 지시 또는 추가 요구사항에 대한 대응(대응공문 작성 등)

다. 클레임관리

클레임서류는 별도의 양식 및 절차에 부합되는 내용으로 작성되어야만 하며, 당해 사안의 문제점 분석에 따른 대책방향의 제시를 서류(Documentation)로 작성, 제출하고 이와 병행하여 당해 기간동안 그 성격에 부합되는 용역을 수행합니다.

당사는 그간 축적한 설계변경, 물가변동, 연장비용에 대한 클레임, 중재, 소송 등의 사례를 통해 보다 객관적인 접근방식으로 당면한 클레임 문제를 해결합니다.

- 각종 검토서 작성
- 설계변경보고서 작성(물가변동, 설계변경, 연장비용, 경유세인상 등)
- 클레임사안 협의 및 대응
- 분쟁예방을 위한 사전 사례 및 자료 지원
- 쟁점항목에 대한 자료정리
- 클레임 발생시 논리개발 및 대안제시



Specialist in : Construction Contract & Claim Management

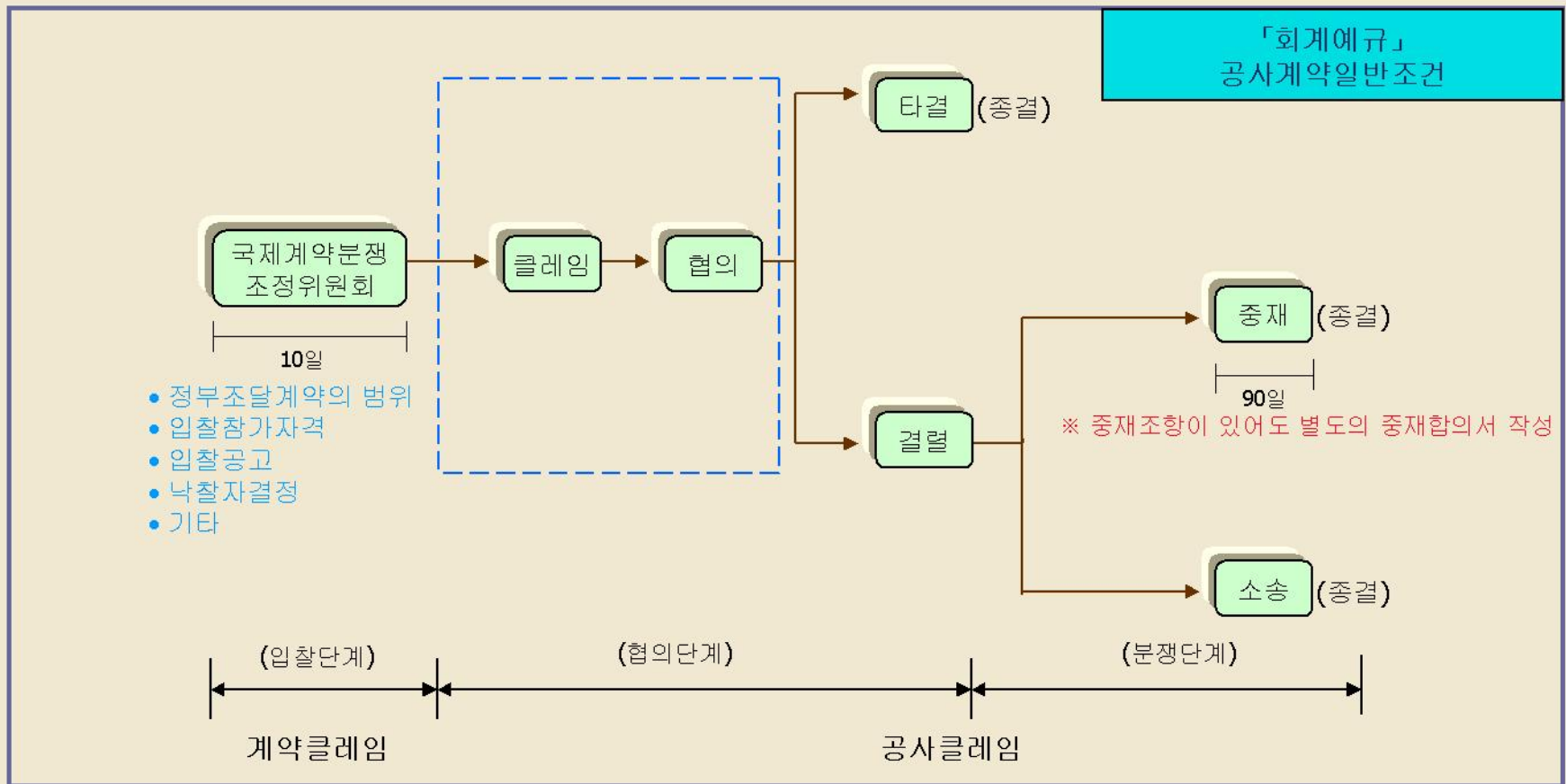
라. 분쟁처리 처리업무 지원

계약당사자간 계약조건에 따라 조정, 중재, 소송, 하도급분쟁협의회 등의 절차를 밟을 수 있는 바, 분쟁의 성격, 당사자 관계 등을 종합적으로 고려하여 분쟁해결 절차를 밟도록 해야 하며 어떠한 절차를 따르든 제3자가 충분히 납득할 수 있도록 법리적 논쟁 및 기술자문(손해비용 산정 등)은 매우 중요합니다.

일반적으로, 분쟁처리는 분쟁단계의 전단계인 계약관리, 클레임관리가 선행되었을 때 그 효과가 더욱 크다고 할 수 있습니다.

Specialist in : Construction Contract & Claim Management

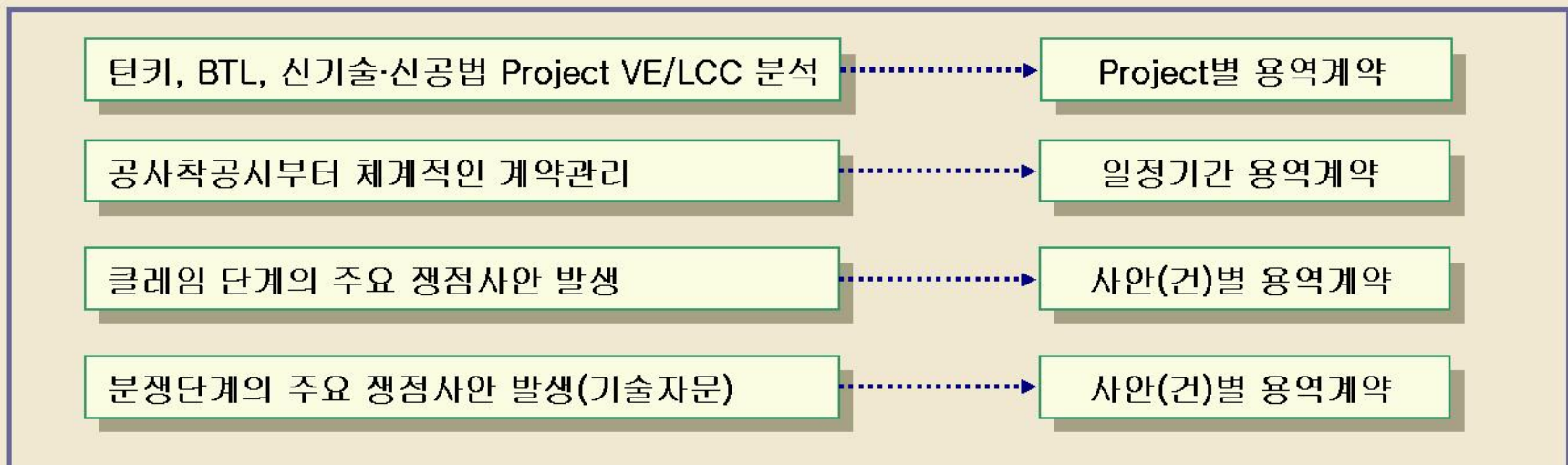
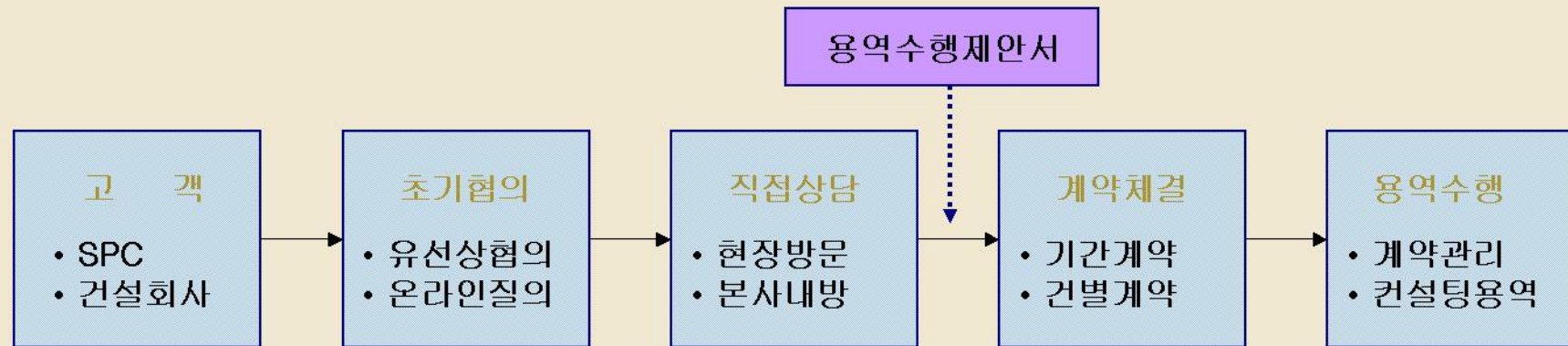
3. 분쟁의 해결절차



※ 하도급의 경우 공정거래위원회/하도급분쟁협의회, 환경분쟁은 환경부/환경분쟁조정위원회 등의 분쟁 해결절차, 또한 감사원 심사청구 등을 선택적으로 밟을 수 있습니다.

Specialist in : Construction Contract & Claim Management

4. 용역의뢰 절차



Specialist in : Construction Contract & Claim Management

5. 공공기관의 활용

공공기관(경상남도)에서 운영하고 있는 사이트에서도 당사의 주요 계약관련 내용을 인용하고 있습니다.

<http://gnci.go.kr/>

The screenshot displays the GNCI website interface. At the top, there is a navigation bar with the title '경상남도 건설정보' and several menu items: '정보마당 Information', '회계 업체정보 Business Info', '현장정보', '공법기술정보 Technology Info', '자료실 Data', '참여마당 Participation', '알림마당 Notice', and '관련사이트 Site Link'. Below the navigation bar is a search box. The main content area is titled '계약실무 / 정부계약제도' and includes a breadcrumb trail: '홈 > 정보마당 > 계약실무 > 정부계약제도'. The page is divided into three main sections: '입찰/계약절차', 'ESCALATION', and 'INFORMATION'. Each section contains a list of related topics with arrows pointing to the right. The '입찰/계약절차' section includes '공사원가계산제비율', '공사원가세부내용', '예정가격작성', '입찰 및 계약유형', and '적격심사항목 및 배점'. The 'ESCALATION' section includes '노무비', '기계경비', '재료비', '실적공사비', '산업재해보상보험료', '산업안전보건관리비', '고용보험료', '퇴직공제부금비', '건강/연금보험료', and '기타항목'. The 'INFORMATION' section includes '총사업비관리', '공사관리', '하도급사황', '대가지급', '보증/보험', and '하자담보책임기간', and '각종건설제도'. At the bottom right, there is a source attribution: '- 출처 : 건설계약관리연구소 (http://www.concm.net/) -'.

Specialist in : Construction Contract & Claim Management

6. 설립목적

건설공사의 각 Life Cycle 단계에서(사업계획-→사업성 검토-→입찰-→계약-→착공-→공사이행-→준공-→시운전-→유지관리)에서 발생하는 제반업무 및 사업주체간 책임과 권리에 대해서, 쌍무계약의 원칙에 입각하여 각종 사업을 수행함으로써, 한국건설산업의 선진화 정착과 국가경제발전에 기여함을 목적으로 합니다.

위 목적을 달성하기 위해 다음 각호의 사업을 행한다.

1. 건설공사의 발주, 입찰 및 계약 컨설팅
2. 건설사업관리(CM) 및 건설계약관리
3. 공사원가계산 및 원가검토
4. 각종 검토서 작성
5. 계약금액조정(설계변경, 물가변동, 기타) 보고서 작성
6. 분쟁처리업무(기술검토 등) 지원
7. 경제성(VE/LCC) 검토 및 타당성 분석(Feasibility Study)
8. 학술연구
9. 기타 부대사업

(주)건설계약관리연구소 CI



- VE 가치혁신(F↑, C↓) 추구
- 미래지향적 Vision 형상화
- 고객이익 극대화를 추구
- 클레임, 분쟁 저감을 추구

VE/LCC | 계약관리 | ES | 설계변경 | 클레임





※ **One-Stop Service** 로 고객의 이익을 위하여 최선을 다하겠습니다.

오시는 길



지하철 2호선 강남역 하차, 1번 출구 20m



(주)건설계약관리연구소
(<http://www.concm.net>)

(135-934) 서울시 강남구 역삼동 825-33 테헤란빌딩

TEL: 050-6508-7449

FAX: 02-538-8865