

# 직할시공제, 공종담당자 역량 필요

건설산업에 필요한 금융상품에 관한 연구



박 광 배 책임연구원



김 혜 원 책임연구원

## 노 재 화

대한건설정책연구원 원장



### 주계약자공동도급

주계약자공동도급은 공동도급의 한 형식이며, 발주자와 공동수급체가 계약을 체결하여 공사에 참여한다. 종합건설업자는 주계약자로서 공사의 전체적인 계획·관리와 이행 등의 책임을 진다. 구성원은 분담한 공

사를 하도급하지 않고 직접시공한다. 주계약자공동도급은 공동이행방식의 대표자의 조정 기능과 분담이행방식의 분담

시공의 장점을 혼합한 제도의 성격이 강하다. 구성원으로 참여하는 전문건설업자가 분담한 공사의 이행과 하자에 관하여 일차적인 책임을 부담한다. 따라서 시공기술을 보유한 전문건설업자가 전제되어야 한다.

주계약자공동도급은 구성원(또는 부계약자)의 직접시공을 의무화하고 있어 다단계하도급에서 발생하는 공사비의 불필요한 누출을 방지할 수 있다. 즉 실제 공사에 투입되는 비용을 많이 확보할 수 있는 방식이며, 이를 통하여 건설시설물의 품질을 제고할 수 있다.

### 직할시공제

직할시공제는 용어에서 전달되는 것처럼 생산단계를 줄이고, 발주자가 직접 공사를 관리하는 방식이다. 도급단계를 축소하여 공사에 투입되지

않는 비용을 절감하기 위한 목적이 강한 생산방식이라고 할 수 있다. 직할시공제는 보금자리주택 공급 목적에서 도입이 이루어졌으며, 보금자리주택에 제한적으로 시행되고 있다.

보금자리주택 공급대상은 주거서비스 개선이 필요한 계층이며, 이들에게 저렴한 가격으로 주거서비스와 주택공급을 목적으로 하고 있다. 이러한 목적을 달성하기 위해서는 공사비 절감이 전제되어야 하며, 공사비 절감방법으로 도급단계를 축소하여 다단계하도급에서 발생하는 비용의 낭비를 제거하는 것이다.

수직적인 도급구조가 구성되지 않기 때문에 생산단계가 발주자와 시공자의 2단계로 단축되었다.

직할시공제를 주계약자공동도급과 비교하면 생산단계의 형태가 유사한 것을 알 수 있다. 수직적인 도급체계

가 아니므로 도급단계가 축소되어 있으나, 주계약자공동도급에서는 공동수급체의 대표자 역할을 수행하는 종합건설업자인 주계약자가 있다는 측면에서 차이가 있다.

직할시공제가 활성화되기 위해서는 발주자의 시공관리능력이 담보되어야 하며, 각 공종을 담당하는 건설업자의 역량이 요구되는 생산방식이라고 할 수 있다. 공종을 담당하여 시공할 수 있는 건설업자는 현실적으로 전문건설업자가 될 것이다. 따라서 직할시공제에서는 전문건설업자와 숙련근로자의 시공경험과 시공기술이 가장 중요한 요소가 된다.

직할시공방식에서는 계약체결 시 이행보증서 제출을 의무화하고 있다. 이에 따라 전문건설공제조합은 직할시공제에 참여하는 전문건설업체를

대상으로 이행보증에 대한 추가적인 수요확대가 나타날 수 있다.

### 선진국형 CM for fee

선진국형 CM for fee는 설계단계부터 CM과 설계자가 협의를 한다. 시공단계에서는 CM이 시공을 담당하는 전문건설업자를 활용하여 발주자를 대행하게 된다. 선진국형 CM for fee는 수평적인 생산체계를 기반으로 한다.

직할시공제와 선진국형 CM for fee를 비교하면 유사한 점을 발견할 수 있다. 선진국형 CM for fee에서 CM이 없을 경우 발주자가 직접 전문건설업자를 고용하고 관리·감독하여 공사를 수행하여야 하는 구조가 된다. 이 경우 직할시공제와 매우 유사한 생산구조가 된다.

### 소규모 복합공사범위 확대

건설산업기본법 제16조는 건설업자의 영업범위에 관하여 규정하고 있고, 제4항 제3호에서 2개 이상 전문공종으로 구성되는 공사로 종합적인 계획·관리 및 조정역할이 요구되지 않는 소규모공사로서 국토해양부령이 정하는 공사는 전문건설업자가 도급받을 수 있도록 명시하고 있다.

이 규정에 관한 논의로서 공사금액이 적고 공종이 비교적 단순하여

전문건설업자의 책임 하에 수행될 수 있는 공사범위 확대가 논의되고 있다. 최초 논의과정에서는 공사금액의 범위를 확정

하고 2009년 7월부터 시행하는 것으로 하였으나, 종합건설업계와 전문건설업계의 견해 차이로 인하여 시행되지 못하고 있다. 그러나 소규모 공사까지 수직적인 도급방식에 의하여 생산되고 있는 현재의 방식은 비효율을 야기하고 있고, 비효율은 대규모 공사에 비해 소규모 공사에서도 더욱 확대될 가능성이 크다. 또한 소규모 공사의 경우 실질적으로 전문건설업자에 의해서 이루어지고 있다는 점을 감안하면 소규모 복합공사 범위 확대는 그 필요성이 인정되고 있다. 이에 따라 소규모 복합공사의 범위 설정에 관한 이견조정을 거쳐 시행될 것으로 판단되며, 이는 전문건설업자의 원도급공사와 관련 보증수요 및 용자상품에 대한 수요를 유발할 것으로 예상된다. <계속>