

10
October 2017
No.64



대한건설정책연구원 뉴스레터



리더칼럼

대한전문건설협회 중앙회 회장 신홍균

이슈진단

후분양제가 가져올 분양시장과 건설업계의 변화
끊이지 않는 건설 안전사고, 모두의 노력이 필요하다

연구원소식

제2차 이사회 개최 및 2018회계연도 연구사업 계획 보고

발간물안내

“직접시공제의 문제점 및 대책” 건설정책리뷰 발간



RICON
대한건설정책연구원



“4차산업 혁명 등 새로운 시대적 흐름을 따라야 할 때”

대한전문건설협회 중앙회 회장 신 흥 균



2년의 임기. 취임사에서 언급한 것과 같이 추운 겨울에도 소나무의 푸름을 잃지 않는 송백지초(松柏之操)의 마음가짐으로 협회의 숙원사업과 회원사의 권익보호를 위해 사력을 다했다. 유시유종(有始有終)이라는 말처럼 시작이 있으면 끝도 있다는 말을 새기며, 마무리도 잘 준비하려고 한다. 하지만 떠나는 마음이 결코 가볍지 않다. 왜냐하면 부동산 규제강화에 따른 주택건설경기 위축 및 금리인상 등으로 국내 경기가 어려워 질 것으로 전망되며, 특히 선진국에 비해 도로, 철도 등 인프라 시설이 부족함에도 정부에서 오히려 SOC예산을 2018년 20조3,000억, 2019년 19조3,000억원, 2020년 18조 5,000억원으로 연평균 6.0%씩 감소하겠다고 발표하는 등 세계 경제와는 다소 동떨어진 정책을 견지함으로써 건설업계의 어려움이 증폭될 것으로 예상되기 때문이다.

세계는 지금 4차 산업혁명의 거대한 물줄기에 직면해 있다. 이미 중국에서는 3D프린터를 활용하여 하루만에 3층 규모의 별장을 지어내고 있으며, 건설선진국에서도 적극적으로 현장에서 3D프린터를 활용하고 있다.

우리 전문건설업계도 낙후된 산업이 아닌 미래산업으로 발돋움하기 위해서는 SOC공사에만 의존하는 방식에서 벗어나 새로운 변화의 물결 속에서 새로운 도전에 적극 나서야 한다. 어렵다고 힘들다고 늘 움츠리고만 있어서는 내일을 기약할 수 없다. 위기는 기회라는 말도 있듯이 위기와 기회의 엇갈림 속에서 차가운 머리와 뜨거운 가슴으로 기회를 잡고 비약적인 발전을 이루기 위해서는 희망을 잃지 않고 적극 도전해야 한다.

정부도 전문건설업계가 대한민국의 저력이 되고 다시 한 번 국가 발전의 원동력이 되어 대한민국의 미래를 건강하게 바꿀 수 있도록 전문건설업체가 공사를 직접 수주하고, R&D 투자를 하는 선순환 건설생태계 조성에 더욱 매진해야 한다.

끝으로, 원·하도급자, 건설기계업체 및 건설근로자 등 모든 생산주체가 조금씩 양보하여 삶의 터전인 건설현장의 상생과 화합의 길을 모색하고, 해외건설시장 등 새로운 성장동력 개척에 서로 머리를 맞대고 지혜를 모아야 건설업의 미래가 더욱 밝아질 것이다.

후분양제가 가져올 분양시장과 건설업계의 변화

이은형 책임연구원(eunhyung@ricon.re.kr)

최근 주택 후분양제에 대한 논의가 커지고 있다. 동 제도는 모델하우스를 참고로 아파트를 구매하는 기존의 선분양제와 달리, 실제 건설공사가 전체 공정의 80%에 이른 시점부터 분양자를 모집하는 것이다. 따라서 이들은 일정수준 완공된 실물을 보고 구매의사를 결정할 수 있다.

후분양제의 도입은 지난 2000년대에도 이미 논의된 바 있다. 그런데도 현 시점에 새삼 후분양제가 부각되는 이유는 무엇보다도 동 제도를 통해 분양가와 분양권 가격, 입주시점의 시세간의 가격차를 줄여 투기수요를 억제하기 위함이다. 이는 부동산시장을 안정시키려는 현 정부의 의지에도 충분히 부합한다.

그 다음으로 제기되는 후분양제의 장점은 부실시공 등을 억제해 완공된 건축물의 품질향상을 유도한다는 것이지만 실상은 크게 와 닿는 내용이 아니다. 예를 들어 2015년의 국정감사자료에 따르면 LH공사가 공급한 아파트들에서 발생한 하자는 창호와 가구, 도배와 잡공사의 순으로 발생빈도가 많았지만, 이런 부분의 정상시공 여부를 80%의 공정수준에서 완벽히 파악하는 것은 쉽지 않다. 그 밖에 단열시공의 하자나 층간소음, 드물게는 건축물 자체의 중대한 결함 등도 실제 구매고객이 현장을 보더라도 쉽게 알만한 사안이 아니다.

게다가 이미 한국은 주택도시보증공사의 보증을 통해 선분양자들을 보호하므로, 영화 '음식남녀'의 여주인공처럼 건설사의 부도로 인해 분양대금으로 납부한 돈을 날릴 걱정은 없다. 이 부분은 오히려 선분양제가 실수요자에게 더 유리할 수도 있다.

한편 건설업체의 입장에서는 후분양제가 그리 달갑지 않은 않다. 왜냐하면 종전의 선분양제는 건설업체가 분양자들로부터 선금과 중도금 등을 수령함으로써 공사 자금을 조달하는 일종의 무이자대출방식이라고도 할 수 있다. 때문에 일단 분양에 성공하고 계획대로 공사가 진행된다면 사실상의 확정수익을 얻는 것이 주택분양 사업의 성격이었다.

하지만 건설업체가 PF대출 등을 통해 직접 자금을 충당해서 공사를 선진행한다면 이 과정에 소요되는 금융비용이 분양가에 반영되며, 분양시점에는 주변 시세에 맞춰 분양가가 조정될 것이다. 결국 최종 분양가는 선분양제에 비해 높아지며 이는 오히려 구매자가 부담해야 한다. 다만 재개발과 재건축의 경우에는 높은 일반분양가로 인해 조합원에게 부과되는 추가분담금이 다소 줄어들 수는 있을 것이다.

그런데 혹시라도 분양시점에서 미분양이 다수 발생한다면 선투입된 자금으로 인한 금융비용까지 더해져 해당 건설업체의 사업손실은 더욱 커질 것이다. 따라서 후분양제에서는 아파트라는 고가의 악성재고를 떠안는 일이 없도록 무분별한 건설사업을 지양하고 사업성을 최우선으로 삼는 분양사업이 계획될 것이다. 동시에 그 사업성을 담보로 금융기관의 자금지원 등이 결정되기에 바로 이 시점에서 우량기업과 비우량기업의 격차가 가시화될 수 있다. 따라서 후분양제가 시행된다면 수익성이 높은 다수의 사업안을 발굴하고 이를 근거로 공사에 필요한 자금을 조달하고 운용하는 능력이 건설업체의 필수역량으로 부각될 것이다.

끊이지 않는 건설 안전사고, 모두의 노력이 필요하다

조재용 선임연구원(adelid83@ricon.re.kr)

지난 5월 22일 남양주 다산신도시의 한 아파트 공사현장에서 18톤 규모의 타워크레인이 부러지는 사고가 발생하여, 3명이 사망하고, 2명의 중상자가 발생하였다. 이 사고로부터 5개월이 지난 10월 10일의 정부시의 아파트 공사현장에서 또 다시 타워크레인이 전도되어 3명이 사망하고 2명의 중상자가 발생하였다. 사고의 원인을 살펴보면 남양주 사고의 원인은 공사 기간을 연장하지 않기 위하여 순정 부품을 주문하지 않고 철공소에서 제작한 부품을 사용한 탓으로 밝혀졌다. 의정부 사고의 원인은 아직 조사 중이지만 제조된 지 27년 된 노후화된 크레인이 사고 원인의 한 가지로서 대두되고 있다.

각종 지표를 살펴보면 건설 산업에서 발생하는 안전사고의 심각한 상황이 나타나고 있다. 고용노동부의 2017년 6월말 산업재해 발생현황 자료에 따르면 올해 상반기 사고 사망자의 절반 이상을 건설업이 차지하고 있다. 국회 국토교통위원회소속 의원의 자료에 따르면 건설 현장 사고는 2014년 27건, 2015년 37건, 2016년 112건으로 증가하고 있는 추세이며, 연도별 사상자도 2014년 33명, 2015년 109명, 2016년 145명으로 증가하고 있다.

정부에서도 빈번히 발생하는 건설 안전사고의 심각성을 인지하고 대응방안을 서두르고 있다. 문재인 대통령은 16일 수석보좌관회의에서 타워크레인 중대재해 예방대책에 대해 보고받고 예방대책 마련을 지

시하였다. 예방 대책은 설비 안전성 확보와 각 주체별 안전관리 책임강화의 투 트랙으로 접근할 것으로 발표되었다. 국토교통부에서는 건설공사 안전관리 업무수행 지침을 개정하여 발주청이 건설안전 관리를 주도하는 건설안전 파트너링 제도를 도입할 예정이다. 이 제도는 건설현장의 안전을 확보하기 위하여 발주청이 시공자, 건설사업관리기술자와 정기적으로 회의를 개최하고 안전관리계획, 안전관리비 등을 점검하여 안전을 확보하는 제도이다. 이러한 대응을 살펴보면 한 가지 공통점을 찾아볼 수 있다. 바로 프로젝트 참여자 전체의 안전 책임을 강화하는 것이다.

지금까지 건설 안전의 책임은 원·하도급 업체와 감리업체에 부과되어 현장의 책임으로 인식되어 왔다. 그러나 건설현장의 안전사고를 줄이는 데는 현장의 노력만으로는 부족한 실정이다. 건설 안전사고를 줄이기 위해서는 시공업체 뿐 아니라 모든 참여자의 책임의식을 높이는 것이 중요하다. 시공업체들은 수동적으로 안전을 확보하는 것이 아니라 자신들이 수행하는 작업에 대해서는 기준대로 철저한 안전점검을 실시하고, 책임의식을 강화해야 할 것이다. 이와 함께 현장에서 무리한 공사와 저품질 자재 사용을 방지하고 충분한 안전관리비 확보를 위하여 발주자의 책임도 강화되어야 할 것이다. 건설 프로젝트를 구성하는 모두가 꾸준히 관심을 가지고 안전을 지키고자 노력한다면 건설 안전사고를 줄일 수 있을 것이다.

제2차 이사회 개최 및 2018회계연도 연구사업 계획 보고

우리 연구원은 지난 10월 23일, '2017년도 제2차 이사회'를 개최하였다. 동 이사회는 이사장 신홍균 대한전문건설협회 회장 등 우리 연구원의 이사들이 참석한 가운데 진행되었으며 2018회계연도 연구사업 계획 및 예산안 의결이 주요 의제로 다루어졌다.

이번 이사회에서 가장 비중 있게 다루어진 것은 우리 연구원의 '2018회계연도 연구사업 계획'으로 동 연구사업 계획(안)은 대한전문건설협회와 전문건설공제조합의 역점사업을 중심으로 전문건설업의 지속가능한 성장방안을 제시할 수 있는 연구에 핵심 역량을 집중하는 한편,

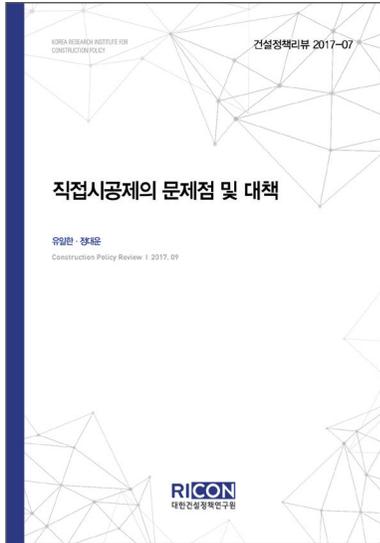
- 전문건설업을 포함한 건설산업의 현안해결 및 장기발전 기반 구축을 위해 연구원이 자체적으로 기획하여 제안한 다양한 연구(기본과제, 현안과제)를 추진하고,
- 국토교통부 등 외부기관의 수탁·협업과제를 적극적으로 수행함과 동시에 전문건설업 동향과 경기실사지수를 발표하고, 유관기관 교류 및 협력 확대와 연구성과 확산 및 기관 홍보를 위한 연구지원사업을 지속적으로 추진하는 내용을 포함하고 있으며,
- 해외거점 네트워크 구축의 일환으로 동남아시아 시장에서 높은 성장률을 지속하며 한국 기업의 진출이 활발한 베트남의 건설관련 기관과 교류 확대 및 베트남 정보 네트워크 구축을 계획하였다.

연구원 기획과제로는 4차 산업혁명 대비 전문건설업 대응방안 수립 연구, 전문건설업 도시재생사업 참여 확대방안, 우수 전문건설기업 벤치마킹 연구 등의 기본과제와 주계약자 공동도급제도 사례 분석, 징벌적 손해배상 제도 실효성 확보 방안, 하도급 공사 부당특약의 실태와 개선방안, 전문건설업 업역확대를 위한 입법정책 방향, 글로벌 전문건설 경쟁력 평가지표 개발, 전문건설기업의 혁신성장을 위한 신기술·특허 개발 활성화 방안 연구 등의 현안과제를 제안하였으며, 대한전문건설협회와 전문건설공제조합이 제안한 현안과제를 포함해 원내 연구업무 수행규칙에 따른 과제선정 원칙과 최종 연구자문위원회의 심의를 거쳐 최종 연구과제를 확정하고, 2018회계연도 제1차 이사회에서 최종 보고할 예정이다.

우리 연구원은 내년에도 유기적인 조직체제와 과제수행시스템을 바탕으로 건설업의 현안해결 및 전문건설업계에 필요한 정책결정을 이끌어갈 계획이며, 현안이슈 세미나 및 토론회를 활성화하여 산학연 관계자들과 소통하여 발전적인 정책대안을 제시하고자 한다.



“직접시공제의 문제점 및 대책” 건설정책리뷰 발간



우리 연구원은 직접시공제도의 확대에 대한 대책 및 개선 방안을 제시한 건설정책리뷰를 발간하였다.

본 연구는 최근 원도급자 직접시공의무제도의 확대에 대한 법안 발의 및 논의가 진행됨에 따라 제도의 문제점과 대책을 검토하는 것을 목적으로 수행하였으며, 직접시공제도에 대한 찬반입장이 뚜렷하게 갈리는바 1) 각계의 입장을 파악하고, 2) 외국(미국, 독일, 영국, 일본)의 사례를 함께 고찰하였으며, 3) 주요 이슈 및 문제점을 진단하고, 4) 제도운영 현황 및 실태분석을 토대로 직접시공의무제도가 건설업계에 미치는 영향을 다음 4가지 측면에서 중점 도출하였다.

- ① 원도급자 직접시공 확대가 하도급공사(물량)에 미치는 영향
- ② 원도급자 직접시공 확대의 배경으로서 안전사고 및 재해 감소의 효과
- ③ 일자리창출 등 고용효과 측면에서 직접시공제도의 영향
- ④ 건설공사 생산방식에 대한 발주자·시공자의 선택권과 시공의 효율성에 직접시공제도가 미치는 영향

이를 토대로 동 보고서에서는 건설업계 영향 파악 등을 통해 직접시공제도의 확대에 대한 대책 및 개선방안을 다음과 같이 제안하였다.

- 제도 확대에 앞서 직접시공 통계(종합건설업조사, 완성공사 원가통계 등) 구축 및 제도 이행의 성과 검증 필요성과 개선방안 제시
- 공사특성에 따라 발주자가 직접시공을 정하도록 재량권 부여방안 제시
- 직접시공 실적을 시공능력평가에 반영하는 제도의 실효성 확보방안 제시
- 제도의 확대가 불가피할 경우, 공공공사로 한정하여 직접시공의무를 확대하거나 주계약자 공동도급제도와 연계하는 개선방안 제시

본 연구결과가 직접시공의무제도의 실효성 확보 등 현재의 운영 실태 및 문제점을 개선하는데 기여하고, 향후 법률 개정 및 정책 개선을 위한 논의에서 유용한 자료로 활용되기를 기대한다.

대한건설정책연구원과 사전 협의 없는 무단 인용, 도용, 재가공, 전재 및 복제, 배포 행위를 일절 금합니다.