



# 대한건설정책연구원 뉴스레터



## 리더칼럼

· 대한전문건설협회 제주특별자치도회 회장 황선태

## 이슈진단

- 「건축물관리법」 제정, 건축 패러다임 신축에서 유지관리로 전환
- 상장 건설업체 2018년 경영실적 분석 및 주요 이슈

## 연구원소식

- 「시설물 점검 및 진단 장비 검·인증을 위한 성능평가 기술개발」 연구용역 수행

## 발간물안내

- “하도급공사 간접비 지급 개선방안” 연구보고서 발간



**RICON**  
대한건설정책연구원



## 전문건설업계 결속을 통한 새로운 가치의 전문건설 패러다임을 만들자

대한전문건설협회 제주특별자치도회 회장 황 선 태



안녕하십니까. 대한전문건설협회 제주특별자치도회 회장 황선태입니다.

5월은 가정의 달이자, 근로자의 날, 스승의 날 등 주변을 돌아보고 소중함을 일깨우는 달이기도 합니다. 곳곳에 싱그러운 신록이 돋아나듯 희망찬 기운을 받아 전문건설 가족 여러분의 앞날에 성공과 행복이 충만하길 기원합니다.

그간 건설산업은 국가 인프라 확충과 일자리 창출 등으로 국민경제에 기여하며, 기간사업으로 자리매김하였습니다. 특히 우리 전문건설업은 직접시공의 주체로서 건설 산업의 견인차 역할을 하여왔으나, 급변하는 정책 변화 속에 수주물량 감소와 더불어 현재 건설근로자의 고령화와 청년층의 취업기피 등 고용 불안정의 가속화는 전문건설업의 지속을 담보할 수 없는 상황이 되었습니다. 게다가 건설관련 노조의 각종 불법행위는 산업기반의 붕괴가 우려될 지경입니다.

비록 목표는 달성하지 못하였지만 이번 청와대 국민청원은 업계의 어려움을 알리고 국민적 공감대 형성에 많은 도움이 되었다 생각합니다. 이 계기로 보다 적극적인 정부의 제도개선과 감독을 주문하며, 우리 전문건설업계도 노조의 불법행위에 적극 대응하며 보다 체계적이고 책임 있는 현장관리감독이 선행되어야 하겠습니다. 또한 융합(convergence) 시대에 협회와 회원사 및 관계기관이 수미일관된 의지로 강력하게 응집·결속하여 스마트건설의 성장 동력으로서 새로운 패러다임의 전문건설업을 만들어야 하겠습니다.

이에 대한건설정책연구원은 미래 건설 정책리더로서 전문건설업의 육성·발전을 위해 최선의 노력을 기하고 있으며, 지난 4월15일 48조의 예산을 투입하는 정부의 '생활 SOC 3개년 계획' 발표는 협회와 정책연구원의 연구보고서를 바탕으로 '일자리 창출 및 서민행복'을 위한 국민생활 밀착형 SOC 투자 확대를 지속 건의한 결과라 생각합니다.

앞으로도 협회 및 회원사와 함께 모두 한뜻이 되어 전문건설업의 경쟁력을 제고하고 4차 산업혁명 시대에 걸맞은 미래비전 제시를 위해 최선의 노력을 다하여 주시기를 바랍니다.

다시 한 번 본지를 통해 인사드리게 되어 매우 기쁘게 생각하며, 회원사 여러분들의 건승과 대한건설 정책연구원의 발전을 기원합니다. 감사합니다.

## 「건축물관리법」 제정, 건축 패러다임 신축에서 유지관리로 전환

유 일 한 연구위원(ihyu71@ricon.re.kr)

지난 4월 5일 국회 국토교통위원장이 위원회 대안으로 제안한 건축물관리법 제정안이 국회 본회의를 통과함에 따라 앞으로의 건축물 관련 정책 패러다임이 '신축'에서 '유지관리'로 전환되는 법적 계기가 마련되었다.

국토부에 따르면, 2018년 30년 이상 건축물이 전체의 37% 수준으로 증가하였고, 앞으로도 노후 건축물의 증가 속도는 더욱 빨라질 것으로 전망되고 있다. 이에 건축물의 전 생애주기에 걸친 제도적 유지관리 체계 마련을 위한 건축법 개정안 등이 그동안 꾸준히 발의되어 오며 따라 국회는 이를 한데 모아 건축물관리법으로 제정하게 된 것이다.

이번에 제정된 건축물관리법은 건축물의 준공 이후부터 멸실까지 건축물을 적정하게 관리하는데 필요한 사항들을 규정하고 있으며, 이를 계기로 건축물의 사용가치가 높아지고, 붕괴나 화재 등으로부터 국민안전을 확보할 것으로 기대되고 있다. 건축물관리법의 주요 골자는 다음과 같다.

- 가. 국가, 지자체 및 건축물관리자의 책무(건축물의 기능 보전·향상 등)
- 나. 건축물 생애이력 정보체계의 구축(분산된 정보의 통합관리 등)
- 다. 건축물관리계획의 수립(건축주가 사용승인 신청 시 수립 및 제출)
- 라. 건축물관리점검의 실시(지자체의 소규모 노후건축물 직접점검 등)

- 마. 지자체의 건축물관리점검기관 지정 및 점검결과 의 보고 등
- 바. 건축물관리점검 결과의 이행/평가(보수·보강, 사용제한, 해체 등)
- 사. 건축물의 화재안전성능보강(소요 비용의 보조 및 응자 등)
- 아. 건축물 해체의 허가 및 해체공사감리(지자체의 해체공사감리자 지정 등)
- 자. 건축물관리 정책의 수립 및 시행(연구개발, 인력 육성, 사업자 지원 등)
- 차. 건축물관리지원센터의 지정(센터 지정 및 설치·운영 등)
- 카. 빈 건축물의 정비(1년 이상 사용하지 않는 건축물의 해체 등 필요 조치)

국토부는 상기 건축물관리법의 하위 법령 제정 및 건축물관리기준 등을 마련하여 건축물 유지관리 정책의 본격적인 시행을 예정하고 있다. 따라서 건설생산체계 개편이 추진 중인 전문건설업과 시설물유지관리업의 업역 및 업무내용에 대한 조속하고 합리적인 조정이 더욱 중요해진 시점이라고 할 수 있다.

아울러 전문건설업체도 종래의 신축 위주 공사수주에서 벗어나 향후 비약적으로 성장할 건축물 유지관리 시장에 적극 대응해 나가야 할 것이다. 이를 위해서는 건축물 유지관리기술 개발과 함께 전문인력 육성이 요구된다.

## 상장 건설업체 2018년 경영실적 분석 및 주요 이슈

김태준 책임연구원 (tjkim@ricon.re.kr)

지난 4월 4일 한국거래소와 한국상장사협의회는 유가증권시장에 상장한 12월 결산법인에 대한 경영실적을 발표하였다. 2018년 12월 기준으로 상장사들의 합산 매출액은 전년도 대비 4.03% 증가하였고, 영업이익 역시 전년대비 7.35% 증가하였으나 당기순이익은 4.82% 감소한 것으로 나타났다. 상장업체들의 외형은 증가하였으나, 영업외 비용 및 법인세 등의 이슈로 순이익이 감소된 것으로 해석된다.

외형적인 성장을 기록하였던 상장사들의 실적과 달리 건설업체들(총 29개 업체, 개별실적 합산기준)의 매출액은 오히려 전년 대비 3.02%가 하락하였다. 2017년에 전년대비 6.96%의 매출액이 증가한 것에 비하면 2016년 이전의 실적으로 돌아간 것이다. 긍정적인 면은 매출액의 감소에도 불구하고, 영업이익과 순이익은 각각 28.59%, 77.54% 증가한 점이다.

그러나 영업이익과 순이익의 증가를 건설업의 경영실적이 크게 개선된 것으로 해석하기에는 부족하다. 상장 건설업체의 합산 순이익은 2008년 글로벌 금융위기 이후 지속적으로 적자를 지속해오다가 2017년에 이르러야 겨우 흑자로 전환되었기 때문이다. 더욱이 이렇게 개선된 2017년의 매출액 대비 영업이익율은 4.3%, 순이익률은 1.0%에 불과하였다. 올해 극적으로 개선되었다고는 하나, 건설업체의 2018년 영업이익률은 5.7%, 순이익률은 1.8%에 불과하며, 이는 전체 상장사의 영업이익률 9.6%, 순이익률 6.7%에 비하면 크게 낮은 수치이다.

중장기적 관점에서 봤을 때 최근 건설경기의 호황으로 인해 건설업체의 실적이 개선되었으나, 아직 충분한 수준으로 보기에는 어렵다. 더구나 문제점은 2018년의 매출액이 감소하였다는 것인데, 이로 인해 향후 단기적으로 건설업체의 양적 개선을 기대하기는 어렵다고 볼 수 있다.

이러한 실적결과를 바탕으로 볼 때 건설업체는 다가올 불황을 대비하기 위해 경영효율화를 우선적으로 취할 것으로 예상된다. 실제로 건설업체의 부채비율은 전년동기 대비 16.41%가 감소하였으며, 이는 비제조업종 중 가장 높은 수치이며, 전체 상장사가 2.40% 감소한 것에 비해 큰 폭으로 감소한 것이다. 그러나 아직도 상장 건설업체의 부채비율은 169.9%로 비제조업의 평균인 142.8%와 전체 상장사의 평균인 106.0% 비하면 높은 수준이다.

따라서 앞으로 대형 건설업체들은 재무 및 저실적 사업에 대한 구조조정을 추진 할 가능성이 높다. 대형업체들의 구조조정 및 경영효율화는 건설업 전반의 경쟁구도를 협력적인 상생체계로 변화하는 것을 기대하기 어렵게 하고 침체기의 악질적인 수익확보 구도로 전개될 양상이 농후하다. 업계와 정부는 이러한 불경기를 효과적으로 극복할 수 있도록 과도한 원가경쟁을 지양하고 적절한 경기부양책의 실행을 도모해야 한다. 아울러 공정하고 지속가능한 산업생태계 구축이라는 기본원칙을 잊지 말아야 할 것이다.

「시설물 점검 및 진단 장비 검·인증을 위한 성능평가 기술개발」 연구용역 수행

- 우리 연구원은 지난달, 국토교통과학기술진흥원의 “시설물 점검 및 진단 장비 검·인증을 위한 성능평가 기술개발” 연구용역을 한국시설안전공단과 공동으로 수행하는 계약을 체결했다.
- 기존에 활용되고 있는 점검 및 진단장비와 4차 산업혁명 기술 등 첨단장비의 활용 증대가 예상되지만, 성능이 검증되지 않은 장비 활용시 시설물의 부실한 점검 및 유지관리 결과를 양산할 우려가 있다.
- 이에 본 연구에서는 시설물 점검·진단 및 유지관리 장비에 대한 신뢰성 및 적정성 확보를 위하여 ▶진단장비 성능평가 체계 개발 및 테스트베드 시범운영, ▶성능평가를 위한 진단장비별 정량화 기준 및 기법 개발, ▶성능평가 제도화 추진 및 고도화 전략을 수립할 계획이다.
- 동 연구용역은 홍성호 미래전략연구실장이 연구책임을 맡아 오는 연말까지 과제를 수행하게 된다.
- 국토교통부는 4차 시설물 안전 및 유지관리 기본계획의 세부 추진과제의 일환으로 금년 중 점검 및 진단 장비의 성능검증체계 도입을 위한 법률 개정을 검토하고 있음에 따라 본 연구결과가 제도의 기초자료로 활용될 수 있을 것으로 기대한다.



“하도급공사 간접비 지급 개선방안” 연구보고서 발간



- 우리 연구원은 제대로 지급되지 않아 전문건설업체의 경영악화와 공사품질을 저하시키는 하도급공사 간접비의 지급방안을 제시한 연구보고서를 발간하였다.
- 동 연구에서는 하도급공사 간접비 지급 개선방안을 건설공사 시작단계의 설계내역 간접비 계상과 공기연장시 발생하는 추가 간접비 지급으로 구분하여 아래와 같이 제시하였다.

문제점 및 원인		개선방안	
설계내역 간접비 미계상	불공정 하도급계약	하도급거래공정화에관한법률 보완(제4조)	- 부당한 하도급대금 결정금지 추가
	간접공사비의 비정상적인 계상	표준하도급계약서 보완(건설업종)	- 표준하도급계약서에 산출내역 추가(별지)
공기 연장 간접비 미지급	불공정 하도급계약	건설산업기본법 시행령 보완(제34조의 8)	- 간접비 전가를 부당특약으로 설정
	발주자의 간접비 미지급	하도급거래공정화에관한법률 보완(제16조, 제16조의2)	- 발주자의 간접비 지급 여부와 관련없이 하수급인 간접비 지급방안 마련
	공기연장에 따른 하도급대금 조정 규정 미비	하도급거래공정화에관한법률 보완(제16조)	- 하도급금액 조정 사유중 공사기간 연장에 따른 사유 추가
	공기 연장시 간접비 분쟁 요인	업체의 적극적인 대응 필요	- 관련 서류 구비 및 체계적 관리

- 이번 연구를 수행한 이보라 연구위원은 “하수급인의 경영 위험부담과 대금관련분쟁을 초래하는 간접비 미지급 문제를 해소하기 위해서는 관련제도의 개선이 우선되어야 하며, 아울러 적절한 공사금액 산정과 발주자의 지속적인 관리감독이 함께 이뤄져야 한다.”고 밝혔다.

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