

발 간 사

회원 여러분 안녕하십니까?

우리 건설업계는 최근 수년간 지속되고 있는 국내 건설경기 침체와 글로벌 경기의 불확실성 등 대내외 경영환경이 어느 때보다도 어려운 상황에 놓여 있습니다. 특히 세계경제는 올해에도 크게 나아지기 어려워 보이며, 최근 모처럼 회복세를 맞이한 주택시장은 금융규제와 미국의 금리인상으로 하강국면으로 전환 될 것으로 예상하고 있고 SOC예산도 지속 감소되어 지역중소업체의 생존경쟁은 더욱 치열해질 것으로 보입니다.

이에 협회는 회원 여러분의 경영활동에 실질적 도움을 주고자 원스톱 전화 상담을 실시하고 있으며, 특히 건설 분야에서 오랜 경험과 전문적 지식을 쌓은 변호사와 회계·세무사, 노무사 등을 협회 전문가 자문단으로 위촉해 관련 분야에 대한 무료 상담을 지속적으로 진행하고 있습니다. 또한 건설현장의 안전사고 수습 및 건설 분쟁조정신청 지원 서비스 등도 시행하고 있습니다.

이밖에도 건설업계의 공사 수주활동 지원을 위해 ‘공공공사 발주계획 설명회’를 매년 개최하고 있으며 당면한 건설업계의 애로사항 수렴 등을 위해 연간 설문조사를 실시하여 대책을 마련하고, 지역 회원사를 위하여 권역별로 건설경기전망 설명회 등을 추진하였습니다.

아울러 종합상담실 및 전문가 자문단 운영과정에서 제기된 유형별 실제 상담사례 및 건설업관련 최신 정부 유권해석, 2016년 건설시장 전망, 2016년 달라지는 건설제도 등을 수록한 상담 사례집을 발간해 모든 회원이 공유·활용토록 하고 있습니다.

향후, 협회는 회원의 경영활성화 지원을 위하여 현장의 목소리에 귀 기울이는 열린 협회, 찾아가는 서비스를 지속적으로 추진하겠습니다.

회원 여러분의 많은 이용을 바랍니다.

감사합니다.

2016. 2

대한건설협회 회 장 최 삼 규

목 차

I. 회원서비스 현황

가. 전문가 자문단	7
나. 종합상담실	7
다. 회원 애로지원 서비스	8
라. 공공공사 발주계획 설명회	8
마. 건설 직무교육 및 기초안전·보건 교육	9

II. 회원 상담 사례

1. 전문가 상담 유형별 사례	13
가. 법률 분야	15
나. 회계·세무 분야	63
다. 노무 분야	80
2. 종합상담실 주요상담사례	95
가. 입찰제도관련	97
나. 등록기준 관련	106
다. 실적신고 및 시공능력평가 관련	118
라. 기타 건설산업기본법 관련	123
마. 주택·토지 관련	133
바. 건설기술·원가 관련	140

Ⅲ. 최신 유권해석 사례

- 1. 계약제도 유권해석 149
- 2. 건설산업기본법 유권해석 171

Ⅳ. 부 록

- 1. 2016년 건설시장 전망 207
- 2. 2016년부터 달라지는 건설관련제도 280

1. 회원서비스 현황



회원서비스 현황

가. 전문가 자문단

법률분야, 재무회계, 노무관리 등 전문가 상담을 이용하기 곤란한 중소기업의 경영애로 해소를 위하여 전문가 자문단을 통한 고품질의 상담서비스 제공

① 자문·상담분야 : 법률, 회계·세무, 노무

② 이용방법



FAX 신청 : 02-516-7258 (문의 : 02-3485-8306)

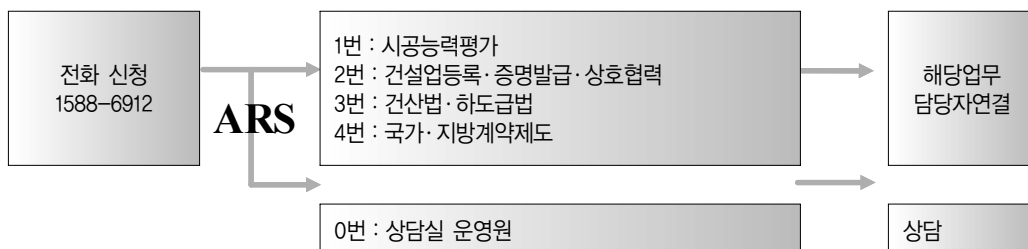
E-mail 신청 : abc@cak.or.kr (신청양식은 www.cak.or.kr 다운로드)

나. 종합상담실

협회 업무상담시 여러 번 전화돌림, 장시간 통화대기 등으로 회원 불만이 끊이지 않고 영업상 전문지식·정보에 대한 접근장벽으로 중소기업이 애로를 겪음에 따라 회원 고충해소를 위하여 원-스톱(ONE-STOP) 전화상담 서비스 제공

① 상담전용번호개설 : 1588-6912

② 이용절차





다. 회원 애로지원 서비스

주택경기 부진, 공공발주 물량 감소 등 건설산업 침체 장기화로 건설업체 어려움이 가중됨에 따라 회원사들의 애로를 청취하여 해소·지원하는 서비스 제공

① 권역별 경기전망 설명회

- 지역을 방문하여 지역현안 애로청취 및 경기전망 설명회 (연간)

② 회원 애로 설문조사

- 업계현안에 대한 설문을 실시하여 대응책마련
 - ※ 제도·정책, 공사비, 하도급관련 등 설문조사 실시

③ 건설 안전사고 대책단

- 건설 현장의 안전사고 발생 시 원활한 사고 수습 지원
 - ※ 사고 현황 파악 및 수습지원, 법률·노무·산재 전문가의 법적분쟁 지원

④ 건설 분쟁조정신청 지원반

- 발주자와의 건설 분쟁과 관련한 회원사 권익보호 및 고충 해소 처리
 - ※ 건설관련 분쟁신청 지원 상담 및 분쟁조정신청서 작성 지원

라. 공공공사 발주계획 설명회

건설업계의 공공 공사 수주활동 지원을 통한 경영활성화를 위하여 국토교통부, 도로공사, LH공사, 철도시설공단 등 주요 발주기관의 2016년 투자 및 발주 계획 설명

① 발표분야 : 주요 발주기관 발주계획 설명

② 개최시기 : 매년 2월 (개최 전 사전공지)

마. 건설 직무교육 및 기초안전·보건 교육

건설 원가관리사, 건설 적산, 건설 기술, 건설 법무 등 다양한 건설 전문가를 키워내기 위한 건설 직무교육 및 건설업 기초안전·보건 교육 실시

① 건설업 기초안전·보건 교육

- 소규모 건설현장 일용근로자의 안전보건 지식 및 의식 함양을 통한 산업재해 예방을 위한 교육 연간 실시

② 전문가 양성 건설 직무교육

- 건설원가 관리사, 건설적산, 건설입찰, 건설기술, 건설법무, 건설회계 세무, 상호협력 교육 등 건설업 직무교육 연간 진행

2016년 연간교육 프로그램

부문	과정명	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	교육 일수	교육 시간	교육비(만원)		환급 여부
																회원	비회원	
경영자 과정	건설업자 법정교육	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	1	8	15	15	X
	건설 CEO 아카데미								●	●	●	●		3월	18	80	100	X
	하도급법 특별교육(벌점 감경교육)						●					●		1	3	6	10	X
실무자 과정	건설원가관리사이론			●										4	32	45	50	X
	건축적산 실습 (건설원가관리사 실습)				●									3	24	37	44	O
	토목적산실습 (건설원가관리사 실습)					●								3	24	37	44	O
	건설입찰		●					●						2	16	26	32	X
	공공공사 적격심사 입찰실습						●						●	1	7	15	20	X
	건설법무				●						●			2	16	26	32	X
	건설공사 하자분쟁 대응		●						●					1	7	15	20	X
	간접비 분점 및 공공 계약 쟁점해설			●						●				1	7	15	20	X
	건설산업기본법령실무				●						●			1	8	15	20	X
	민자사업 및 기타	●								●				3	24	37	44	X
	기업형 주택임대관리 실무					●								1	8	15	20	X
	가로주택정비사업실무 특별과정				●									3	9	35	40	X
	건설현장 노무관리 실무				●						●			1	7	15	20	X
	건설업 4대보험 관리 실무		●											1	5	15	20	X
	공사관리 및 기술											●		2	16	26	32	X
	건설공사 적산의 이해													2	16	26	32	X
	건설현장 공무1 과정	●						●						2	16	26	32	O
	건설현장 공무2 과정		●						●					2	16	26	32	X
	건설 원가관리 실무										●			2	16	26	32	X
	건설공사 실적신고 실무 해설	●											●	1	4	6	6	X
	회계/세무				●									2	16	26	32	O
	건설업 부가가치세 실무					●					●			1	7	15	20	X
	공동도급 회계 실무						●							2	16	26	32	X
	건설업 회계 및 세무의 이해											●		1	7	15	20	X
	건설업 세무조사 실무			●						●				2	16	26	32	O
	건설업법인결산및세무조정	●											●	1	7	15	20	X
	건설업 실질자본금 실무									●			●	2	16	26	32	O
	건설업 실적자본금 실무										●		●	1	7	15	20	X
상호협력교육	상호협력교육(서울/지방)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	1	8	7	7	X
안전교육	건설업 기초안전보건 교육	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	1	4			X

* 교육일정 및 내용은 변동 될 수 있습니다.

II. 회원 상담 사례

1. 전문가 상담 유형별 사례
2. 종합상담실 주요상담사례



1. 전문가 상담 유형별 사례

- 가. 법률분야
- 나. 회계·세무분야
- 다. 노무분야

가. 법률 분야

건설 공사현장 관리

1. 공사 현장에서 손해발생시 배상 책임
2. 현장에서 장비임대업자의 운전기사가 안전사고시 장비파손책임 여부
3. 현장에서 안전조치상 문제발생시 배상 여부
4. 현장에서의 이중취업(현장소장) 문제 대처방안
5. 품질관리자 배치시 당초 신고한 품질관리자가 아닐 경우 행정처분 부과여부

건설공사 하도급관련 분쟁

6. 장기계속공사시 1차,2차와 달리 3차계약을 다른 하수급인으로 선정시 위반여부
7. 공사대금 압류시 건축주가 직접 하도급업체에 대금 지급 가능 여부
8. 공동수급체가 하도급대금 미지급시 해결방안
9. 하도급 업체가 일용직 임금체불시 원도급사의 지급책임 여부
10. 하도급계약 후 중도타절된 경우 선금 반환 관련
11. 하수급인의 통장이 압류되었을 경우 그 대응방안
12. 공동수급체 대표사로부터 하도급대금을 받지 못한 경우 대응방안

건설공사 클레임 및 설계변경

13. 임대형 민자사업 시행시 하자과 부실시공 여부
14. 준공 이후 하자 발생시 발주자가 연대보증업체에게 보수 요청 관련
15. 관급공사 진행중 발주기관의 예산부족으로 인한 부담을 계약상대자에게 지우는 것이 타당한지
16. 설계,감리측의 허위 도면으로 인해 공기지연이 생긴 경우 대처방법



17. 현장과 도면, 수량산출서 등이 상이하여 설계변경시 발주처에서 내역입찰을 이유로 단가변경을 거절한 경우 대처방안

공사계약 관리

18. 관급공사계약 후 진입로 미확보로 인한 계약 해지 여부
19. 준공 1년이 지난 후 소송 진행중인 발주기관의 서류제출 요구를 받아들여야하는지 여부
20. 시행자와 계약체결 후 건축허가를 받지 못한 상태에서 계약 해지를 통보 한 후 건축주와의 소송관계
21. 민간공사 완성 후 건축주가 사용승인이 완료 되지 않았다는 이유로 공사대금 지연시 대응방안
22. 도급사의 공사지연으로 수급사의 공사시행에 장애가 발생시 손해배상여부
23. 추가공사 시행후 건축주가 공사대금 일부를 미지급시 대응방안
24. 공동수급체의 부도로 인해 발생한 대위변제 채권 지급여부
25. 도급인의 귀책사유로 공사중단시 손해배상 청구 범위
26. 건축주의 공사대금의 일부지급 거절에 대한 자문
27. 건축주가 사망하여 공사가 중단된 경우 증축공사 준비소요금과 계약체결에 따른 손해배상금 관련
28. 민간공사 표준하도급계약서 문구 삭제 및 삽입여부
29. 공공입찰시 3개사가 입찰참가하였을 경우 실제 1개사만이 낙찰 가능하다면 이 입찰의 효력이 유효한지
30. 건축주의 공사대금 미지급으로 공사가 중단된 상태에서 토지에 대한 압류 여부
31. 다른 공동수급체 구성원의 하도급업체에 대한 책임 범위

기 타

32. 건설산업기본법 위반 및 처벌전력 인정 여부
33. 민사상 가압류의 효력 여부

- 34. 회생개시결정 업체에 대한 채권회수 방법과 미완성공사부분에서의 처리방안
- 35. 건설산업기본법 상 형사책임 부담 여부
- 36. 건설산업기본법과 형법상 행정처분 관계



건설 공사현장 관리

1. 공사 현장에서 손해발생시 배상책임



Q. 상담요청



하수급인 A사가 수급인 B사로부터 건물신축을 위한 지반토목공사를 하도급받아 시공하였는데, 지반토목공사의 영향으로 인근 토지에 지반침하 현상이 발생하였고 이로 인하여 동 인근 토지 지상건물의 소유주들은 건물이 기울어지고 균열이 발생하는 등 피해를 입었습니다. 이와 관련하여 수급인 B사는 직접 시공한 하수급인 A사에게 손해를 배상하라고 하였지만, A사는 자신들은 B사가 제공한 설계도면 및 공법에 따라 그대로 시공하였기에 자신들에게 아무런 잘못이 없으며 손해를 배상할 책임이 없다고 주장하고 있습니다. 이 경우 A사와 B사중 누가 배상책임을 부담하는지 궁금합니다.



A. 상담내용



우선 A사의 책임과 관련하여, A사가 B사로부터 제공·지시받은 설계도면 및 공법에 따라 시공하였으므로 A사에게 책임이 없는 것인지 문제됩니다. 하지만 만약 A사가 인근 토지에 지반 침하 및 건물 균열이 발생하지 않도록 진동을 최소화하면서 시공하는 등의 적절한 공사 진행을 하지 아니한 경우에는 B사가 제공·지시한 설계도면 및 공법에 그대로 따랐다고 해서 A사의 공사 시행 과정에 잘못이 없다고 할 수 없으므로, A사는 민법에 따른 손해배상 책임을 부담합니다.

다음으로 B사의 책임과 관련하여, 건설산업기본법 제44조 제3항은 “수급인은 하수급인이 고의 또는 과실로 하도급받은 건설공사의 시공을 조잡하게 하여 타인에게 손해를 가한 때에는 하수급인과 연대하여 그 손해를 배상할 책임이 있다”고 규정하고 있습니다. 만약 A사가 인근 토지에 지반 침하가 발생하지 않도록 공사를 진행하여야 함에도 불구하고 그러한 조치를 다하지 않은 채 공사를 진행하였다면 A사에게 과실이 인정되므로, B사는 위 건산업 제44조 제3항에 따라 손해를 배상하여야 합니다. 한편 위 피해가 B사가 지시한 설계 또는 공법상의 잘못에 따른 것이라면 B사는 민법 제750조에 따른 손해배상책임도 부담합니다.

결국 문의하신 사안에서 A사와 B사는 공동불법행위책임을 부담할 것으로 보입니다. 이 경우 A사와 B사는 피해자에게 연대하여 손해를 배상할 책임이 있는바, 피해자는 A사나 B사, 혹은 양자 모두에게 손해의 배상을 구할 수 있으며, 청구를 받은 회사는 배상액 전액을 피해자에게 지급하여야 합니다. A사 또는 B사중 어느 한 회사가 배상액 전부를 피해자에게 지급한 경우에는 다른 회사에게 그 과실비율에 따라 구상할 수 있을 것입니다.

2. 현장에서 장비임대업자의 운전기사가 안전사고시 장비파손책임 여부



Q. 상담요청

발주자로부터 건설공사를 도급받은 수급인 A사는 동 공사를 수행하기 위하여 장비임대업자인 B사와 사이에 B사로부터 기중기를 임차하여 사용키로 하는 임대차 계약을 체결하였습니다. 그런데 B사는 A사에게 위 기중기를 B사의 피용자인 운전기사를 포함하여 임대하였고 그 운전기사로 하여금 기중기를 운전하게 하였습니다. 이 때 위 운전기사가 안전기준을 준수하지 아니하고 허용무게를 초과한



쇄석기를 인양하다가 기중기가 전도되어 파손된 경우 A사가 기중기의 파손책임을 부담하는지



A. 상답내용

기중기를 운전기사와 함께 임차하여 임대인의 피용자인 운전기사로 하여금 운전하게 하는 경우에는, 기중기의 인양가능 무게의 선택이나 운전이 고도의 전문적 기술을 요한다는 점이 중요하게 고려되는바, 판례는 그 경우 임차인의 기중기 운전기사에 대한 지휘·감독은 임차한 기중기의 사용에 필요한 범위 내에서 임대인으로부터 제한적으로 부여받을 뿐이라고 판시하고 있습니다(대구고등법원 2013. 11. 27. 선고 2013나332 판결).

따라서 기중기를 운전기사와 함께 임차하여 임대인의 피용자인 운전기사로 하여금 운전하게 하는 경우에는 기중기의 운전과 관련한 작업방법의 선택이나 그로 인하여 기중기에 발생할 수 있는 위험을 방지할 주의의무는 기중기를 직접 운전한 운전기사나 기중기 임대업에 종사하면서 운전에 관하여 소속 운전기사를 1차적·직접적으로 지휘·감독할 책임이 있는 임대인이 이를 부담함이 원칙입니다.

이에 운전기사가 이러한 주의의무를 위반한 경우에는 운전기사가 이러한 주의의무를 임차인의 구체적인 작업지시에 의하여 위배하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 임차인에게 운전기사의 주의의무 위반으로 인한 기중기의 파손책임을 지울 수 없습니다(위 대구고등법원 판결).

문의하신 사안의 경우에 만약 운전기사가 기중기의 제원표에 기재된 안전기준을 준수하지 아니하고 허용무게를 초과한 대상물을 들어올리다가 하중을 견디지 못한 기중기가 전도되어 파손되었다면, 위 판례의 법리에 의할 때, 기중기에 대한 별다른 전문지식이 없어 운전기사에 대하여 제한적인 지휘·감독권을 행사할 수밖에 없는 임차인측보다는, 기중기 임대업에 종사하면서 운전에 대한 전문지식을 갖춘 소속

운전기사를 포함하여 기중기를 임대한 임대인이 1차적 직접적 지휘감독책임을 부담한다고 할 것인바, 위 사고가 운전기사가 작업을 수행하면서 무게선택 및 적정 지점거리와 붐대길이 선택 등에 관한 안전기준을 준수하지 아니한 과실로 발생한 경우 임대인은 임차인 회사 측에 기중기의 파손책임을 지울 수 없다고 할 것입니다.

3. 현장에서 안전조치상 문제발생시 배상 여부



Q. 상담요청



A사는 발주자로부터 P건설공사를 도급받아 공사에 착공하여 공사현장에서 지하굴착공사를 시행하였습니다. 그런데 지하굴착공사 과정에서 이웃 주택에 피해를 주지 않도록 안전조치를 취하지 아니하여 B소유의 이웃 주택에 바닥과 벽의 균열, 기동침하, 창호뒤틀림 등의 하자가 발생하였습니다. 이에 이웃 주택의 소유자 B는 위 하자의 수리비 상당 금액의 손해배상을 청구하였는데, 수리비의 금액이 주택의 시가를 초과하는 것으로 나타났습니다. 이런 경우에도 A사가 B에게 수리비 전액을 배상하여야 하는지 궁금합니다.



A. 상담내용



불법행위로 인하여 물건이 훼손·멸실된 경우 그로 인한 손해는 원칙적으로 훼손·멸실 당시의 수리비나 교환가격이 통상의 손해가 됩니다. 이에 건물이 훼손되어 수리가 불가능한 경우에는 그 상태로 사용이 가능하다면 그로 인한 교환가치의 감소분, 사용이 불가능하다면 그 건물의 교환가치가 통상의 손해이고, 수리가 가능한 경우에는 그 수리에 소요되는 수리비가 통상의 손해가 됩니다. 그러나 훼손된 건물을 원상으로



회복시키는데 소요되는 수리비가 건물의 교환가치를 초과하는 경우에는 그 손해액은
형평의 원칙상 그 건물의 교환가치 범위 내로 제한 됩니다.

(대법원 1999. 1. 26. 선고 97다39520 판결 참조).

따라서 문의하신 사안에서 훼손된 B의 주택을 원상으로 회복시키는데 소요되는
수리비가 주택 자체의 교환가치(시가)를 초과하는 경우에는 A사는 주택의 시가 한도
내에서 B의 손해를 배상하면 될 것입니다. 다만 이 경우 주택의 시가를 어떻게 산정할지
문제되는데, 건물의 교환가치는 구조, 위치, 면적, 용도, 경과기간 등을 참작하여 산출한
감정가격으로 산정함이 원칙인바, 이 사안과 같이 건물을 훼손함으로 인하여 입은 건물
소유자의 손해를 배상하기 위하여 그 건물의 시가를 평가할 경우에 대상물건의
재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 복성식
평가법에 의하는 경우에는 그 건물 부지가 도시계획에 저촉되는 여부는 고려할 성질의
것이 아니라는 판례(위 97다39520 판결)가 있으므로 이를 알아두면 참고가 될
것입니다.

4. 현장에서의 이중취업(현장소장) 문제 대처방안



Q. 상담요청

OO건설은 교량관련 특허보유회사로 원수급인으로부터 하도급을 받아 교량 제작과
설치를 외주로 처리하는데, 원수급인이 OO건설의 직원을 현장소장으로 배치해 줄 것을
요청하여 설치회사의 직원과 근로계약을 체결한 후 현장에 배치하려고 하는데,
이중취업의 문제가 발생되어 대처방안을 질의



A. 상담내용

하수급인 회사직원을 원수급인 OO건설사의 직원으로 공사현장에 배치하기 위해서는 하수급인 건설회사로부터 퇴직하게 한 후 원수급인 건설사와 계약직 근로계약을 체결하는 것이 적절하다고 보입니다. 이중취업의 경우 여러 가지 문제가 발생할 뿐만 아니라, 현장에 배치된 기술자 역시 관련법에 따른 제재를 받을 수 있기 때문입니다.

5. 품질관리자 배치시 당초 신고한 품질관리자가 아닐 경우 행정처분 부과 여부



Q. 상담요청

OO건설은 OO시가 발주한 공사를 수행하는 과정에서 당초 신고한 품질관리자를 배치하지 않고 다른 기술자를 배치하였다고 이후 다시 적법한 품질관리자 변경신고를 거쳐 공사를 준공하였는바, 발주기관이 준공이후 위와같은 사실을 이유로 행정처분을 부과할 수 있는지 여부를 대하여 질의하고 있습니다.



A. 상담내용

행정처분이나 형사처벌은 법률에 정한 요건과 절차에 따라 부과하는 것으로서 공사의 준공과 특별한 관계가 없다고 보이므로 준공했다는 이유로 행정처분이나 형사처벌이 면제되기는 어렵다고 판단됩니다. 다만 귀사로서는 실제로 근무한 기술자가 품질관리사로서의 자격을 구비하고 있는지 여부를 확인할 필요가 있다고



건설업무 길라잡이

보입니다. 왜냐하면 실제 근무한 자가 품질관리자로서의 자격을 구비하고 있다면
귀사가 품질관리계획에 따라 이행하지 아니한 자에 해당된다고 보기 어렵고, 단지
변경신고를 게을리한 경우에 해당될 뿐이기 때문입니다.

건설공사 하도급관련 분쟁

6. 장기계속공사시 1차,2차와 달리 3차계약을 다른 하수급인으로 선정시 위반여부



Q. 상담요청

○○건설은 발주기관과 장기계속계약으로 공사계약을 체결한 후 하도급을 하여 1차를 완성하고 2차 공사를 진행하고 있는 상태에서 3차 계약을 체결하지 아니하고 다른 업체를 하수급인으로 선정하는 것이 하도급법에 위반되는지 여부에 대하여 질의



A. 상담내용

귀사가 제공한 자료에 의하면 귀사는 이 사건 공사와 관련하여 하도급계약을 체결하면서 전체 공사에 대하여 하도급계약을 체결한 것이 아니라, 1차 계약 및 2차 계약에 대하여 하도급계약을 체결하였으므로 2차 공사가 완료되면 하도급계약은 만료된다고 볼 수 있어 3차 계약에 대하여 다른 하수급인과 하도급계약을 체결하더라도 하도급법을 위반했다고 보기 어렵다고 판단됩니다. 다만, 원사업자가 수급사업자에게 계약 공사 착공 전까지 세전계약서를 발급하지 않은 경우 하도급법 제30조제1항에 따라 하도급대금의 2배에 상당하는 금액이하의 벌금을 받을 수 있습니다.

그리고 2차 공사가 완료되지 않은 상태에서 기존 하수급인과 하도급계약관계를 파기하기 위해서는 하수급인에게 하도급계약조건이 정한 바와 같이 계약해지사유가 존재해야 하고, 그에 따른 최고절차를 거쳐야 할 것이며, 위와같은 해지사유가 존재하지 아니할 경우에는 하도급계약을 중도 파기하기 어렵다고 할 것이므로 이러한 사정을 참고해야 할 것입니다.



7. 공사대금 압류시 건축주가 직접 하도급업체에 대금 지급 가능여부



Q. 상담요청

○○주택건설은 건축주와 근린생활시설에 대한 공사계약을 체결하였으나, 이후 당사에 대한 채권자가 이 사건 공사대금 채권을 압류할 경우 하도급대금을 건축주가 하도급업체에게 직접 지급할 수 있는지 여부 및 당사에 대한 채권자가 건축주를 상대로 제3채무자 채권 (가)압류시, (가)압류일 이후 건축주가 하도급대금을 직접지급 할 수 있는지, 아울러 이 경우 건축주가 제3채무자의 채권추심과 관계없이 공종별 하도급업자에게 공사비를 직접 지급하고 공사를 진행 할 수 있는지



A. 상담내용

건설산업기본법이나 하도급법상 하도급대금 직접지급 합의가 존재하거나 법률의 규정에 의한 요건이 구비되었다 하더라도 그 요건 구비 이전에 공사대금 채권에 대하여 가압류 등이 존재할 경우 발주기관은 공사대금을 원수급인에게 지급할 수 없게 되므로 결국 하도급대금을 직접 지급할 수도 없게 됩니다.

따라서 귀사로서는 향후 귀사의 공사대금 채권에 대한 가압류가 예상되는 경우 하도급대금을 직접 지급하기 위해서는 발주자, 귀사, 하수급인이 공사대금 채권에 대한 채권양도 및 하도급대금 직접지급에 대한 합의를 작성하여 확정일자있는 증서로 만들어 두는 것이 필요할 것입니다.

8. 공동수급체가 하도급대금 미지급시 해결방안



Q. 상담요청

A사와 B사는 공동수급체로서 발주처로부터 건설공사를 공동으로 도급받아 진행 중에 있습니다. A사는 발주처로부터 선급금을 지급받아 그 중 B사의 지분비율에 해당하는 금액을 B사에게 지급하였습니다. 하지만 경영상의 문제를 겪고 있었던 B사는 A사로부터 위 금액을 지급받고도 하도급업체에 하도급대금을 지급하지 아니하였고, 이로 인하여 A사는 공사진행에 있어 많은 문제점이 발생하고 있는바 그 해결방안이 궁금합니다.



A. 상담내용

이 사안의 경우 우선 하도급계약의 당사자가 B업체로 되어 있는지, 아니면 공동수급체로 되어 있는지를 확인할 필요가 있습니다.

하도급계약의 명의자가 공동수급체로 되어 있다면 하도급계약의 당사자 역시 공동수급체로 확정되는 경우가 일반적이라고 할 수 있습니다. 그러나 이와 달리 하도급계약의 명의자가 B업체로 되어 있는 경우에는 좀 더 상세한 검토가 필요한바, 하도급계약의 명의자가 B업체라고 하여 하도급계약의 당사자가 곧바로 B업체로 확정되는 것은 아니며, 이를테면 공동수급체의 명의로 계약을 체결하여야 함에도 사무처리의 편의상 대표업체의 명의로 계약을 체결한 경우, 공동시공의 범위에 속하는 공사이지만 대표업체가 다른 구성원과의 협의 없이 후에 정산할 예정으로 계약을 체결하는 경우 등 특별한 사정이 인정되는 경우에는 공동수급체가 계약 당사자로서 책임을 지는 것으로 해석될 가능성이 있습니다. 구체적으로 이러한 점을 판단함에 있어서는 하도급공사가 실제로 공사현장에 속하였는지 여부, 주문서·견적서 등 계약서



외의 다른 관련 서류의 명의자에 공동수급체가 포함되는지 여부, 공사대금의 부담에 공동수급체가 직접적인 관련이 있는지 여부, 하수급인과 대표자의 관계 등이 고려될 수 있습니다.

문의하신 사안의 경우 만약 하도급계약상의 의무가 B업체 개인에게 귀속된다면 A업체는 민법 제469조에 의하여 B업체의 선급금지급의무를 대위변제하고, 민법 제480조 혹은 민법 제481조에 의하여 채권자를 대위하거나, 민법 제741조에 의하여 부당이득반환청구권을 행사하는 방법으로 B업체에 대하여 구상할 수 있습니다. 반면에 만약 하도급계약상 의무가 공동수급체에 귀속된다면 A업체는 하도급계약의 당사자로서 하수급업체에 대하여 선급금지급의무를 이행하고 내부적으로 각자의 부담부분에 따른 비율로 B업체에 대하여 구상권을 행사할 수 있습니다.

9. 하도급 업체가 일용직 임금체불시 원도급사의 지급책임 여부



Q. 상담요청



발주자로부터 건설공사를 도급받은 수급인 A사는 하수급인 B사와 사이에 위 건설공사 중 일부에 대한 하도급계약을 체결하였습니다. 그런데 하수급인인 B사가 일용직의 일당을 체불하였는바 현재 일용직 근로자들이 위 임금체불에 대응하기 위하여 농성을 하고 있습니다. 이 경우 B사가 체불한 일용직 일당을 A사가 지급할 책임이 있는 것인지



A. 상담내용

근로기준법 제44조의3은 공사도급이 이루어진 경우로서 ① 직상 수급인이 하수급인을 대신하여 하수급인이 사용한 근로자에게 지급하여야 하는 임금을 직접 지급할 수 있다는 뜻과 그 지급방법 및 절차에 관하여 직상 수급인과 하수급인이 합의하였거나 ② 「민사집행법」 제56조제3호에 따른 확정된 지급명령, 하수급인의 근로자에게 하수급인에 대하여 임금채권이 있음을 증명하는 같은 법 제56조제4호에 따른 집행증서, 「소액사건심판법」 제5조의7에 따라 확정된 이행권고결정, 그 밖에 이에 준하는 집행권원이 존재하거나 ③ 하수급인이 그가 사용한 근로자에 대하여 지급하여야 할 임금채무가 있음을 직상 수급인에게 알려주고, 직상 수급인이 파산 등의 사유로 하수급인이 임금을 지급할 수 없는 명백한 사유가 있다고 인정하는 경우에는, ‘직상수급인’은 하수급인에게 지급하여야 하는 하도급대금채무의 부담 범위에서 그 하수급인이 사용한 근로자가 청구하면 하수급인이 지급하여야 하는 임금(해당 건설공사에서 발생한 임금으로 한정)을 근로자에게 직접 지급토록 규정하고 있습니다.

문의하신 사안의 경우에는 수급인 A사가 ‘직상수급인’이라고 할 것이므로, 만약 사안에서 ① 수급인 A사가 하수급인 B사와 사이에 A사가 B사의 일용직 근로자들에게 직접 임금을 지급하기로 그 지급방법과 절차를 명시하여 합의하였거나 ② 일용직 근로자들이 B사에 대한 임금채권에 기하여 지급명령 기타 근로기준법 제44조의3 제1항 제2호 소정의 집행권원을 확보하였거나 ③ B사가 A사에게 일용직 임금채무부담 사실을 통지하고 A사가 B사에게 파산 등 사유로 근로자들에 임금을 지급할 수 없는 명백한 사유가 있음을 인정하는 경우라면, A사는 B사에게 지급하여야 하는 하도급대금채무의 범위 내에서 B사의 일용직 근로자가 청구하면 B사가 지급하여야 하는 임금(이 사건 공사에서 발생한 임금으로 한정)을 일용직 근로자에게 직접 지급할 의무가 있습니다.

한편 위 요건을 충족하여 A사가 일용직 근로자에게 임금 직접지급의무를 부담하는 경우에 그 지급범위가 여하한지 문제됩니다. 위 제44조의3에 의하면 직상수급인은 “하도급대금채무의 부담 범위에서” 임금의 직접지급의무를 부담하므로, 사안에서 A사는 B사에 대한 하도급대금 중 미지급한 잔여금액의 한도에서 일용직 근로자에게



임금의 직접지급 의무를 부담한다고 판단됩니다. 이에 따라 A사가 이를 지급한 경우에는 A사의 B사에 대한 하도급대금채무는 동 지급액의 범위에서 소멸할 것입니다.

10. 하도급계약후 중도타절된 경우 선금 반환 관련



Q. 상담요청

○○산업은 하수급인과 하도급계약을 체결한 후 선금을 지급한 후 중도에 타절되어 선금 미정산분의 반환을 보증기관에게 청구하였으나, 이를 협의하자고 답변한 것 등에 대하여 질의

〈상담상황〉

- 1건) 하도급 업체에 선급금을 지급하였으나, 협력업체의 공사중도타절로 기성 부분 선급금공제금액의 선급금이 미회수되어 선급금 보증자인 전문건설공제조합에 지급요청을 하였으나 시간을 끌다가 협의로 지급보증금을 결정하자고 엉뚱한 소리를 함.
- 2건) 하도급 업체가 하도급공사준공시 하자보증서를 제출하였고, 하자보수보증기간내에 하자가 발생해 하자보수를 지시하였으나 하도급회사의 사실상 파산으로 하자보수가 불가하여, 전문건설공제조합에 조치(보증)을 요구하니, 우선 하자보수를 당사에서 처리하고 보증금을 주기로함. 하자보수결과 하자보수비가 보증금액의 200% 가까이 투입되었으나 보증금액만큼(100%) 지급을 요구하니 조정공사로 지구온난화, 이상기후 등을 들먹이면서 25% 정도 지급을 제시.



A. 상담내용

일반적으로 선금을 지급한 원수급인은 하수급인의 귀책사유로 공사계약이 해지된 경우 그때까지 미정산된 선금의 반환을 하수급인 또는 보증기관에게 청구할 수 있으나, 해지 당시까지 지급되지 아니한 기성금이 존재할 경우 이를 선금반환분에 충당해야 할 것입니다. 따라서 해지 당시까지 지급되지 아니한 미지급 기성금이 존재하지 않는 한 보증기관은 귀사에게 선금 미정산액 전부를 반환해야 할 것으로 사료됩니다.

또한 하수급인이 준공 당시 하자보증서를 귀사에게 교부하였는데, 이후 하자가 발생하여 하자보수를 요청하였음에도 불구하고 하수급인의 파산으로 하자보수가 불가하여 다시 보증기관에게 하자보증금을 청구하였으나, 귀사로 하여금 우선 하자보수를 하게 한 후 보증금을 지급하기로 한 답변에 따라 하자보수 완료 이후 보증금을 청구하였으나, 지구온난화 등을 이유로 전액을 지급하지 못한다고 답변한 것은 부당하다고 보입니다.

따라서 귀사는 위 하자가 귀사의 책임으로 발생했다는 특별한 사정이 없는 한 보증기관에게 하자보수 보증금 전액을 청구해야 할 것으로 보입니다.

11. 하수급인의 통장이 압류되었을 경우 그 대응방안



Q. 상담요청

○○종합건설은 하수급인에게 골조공사를 하도급하여 공사를 진행하다가 하도급 기성을 지급하였는데, 하수급인의 통장이 압류되었고, 이후 자신에게 채권압류 및 추심명령이, 가압류결정문이 도달되었는데, 그 대응방안에 대하여 질의



A. 상담내용



귀사가 이미 지급한 하도급기성에 대해서는 채권압류결정에 위반되지 아니하므로 귀사가 책임을 부담할 가능성이 없다고 보이나, 위 채권압류 및 가압류 결정 이후에 지급해야 할 하도급대금 가운데 노임부분에 대해서는 직불동의서 및 노임금액에 대한 증빙자료를 받아 이를 확인한 후 지급하고, 잔여금액에 대해서는 공탁하는 것이 적절하다고 보입니다.

그리고 노무자들은 압류된 통장을 발행한 금융기관에게 채권압류에도 불구하고 압류가 금지된 노임이 있으니 이를 추심권자에게 지급해서는 아니된다는 취지의 공문을 발송하고, 이후 법적 절차를 통하여 지급 정지된 통장으로부터 노임을 회수해야 할 것입니다.

12. 공동수급체 대표사로부터 하도급대금을 받지 못한 경우 대응방안



Q. 상담요청



○○건설은 발주기관으로부터 공사를 공동으로 도급받은 공동수급체 대표사와 하도급계약을 체결하고 당해 하도급공사를 완료하였으나, 대표사가 지급한 어음이 부도나고 회생절차에 들어가 잔여 하도급대금을 받지 못하자 공동수급체 구성원을 상대로 소송을 제기하는 것이 타당한 것인지 여부에 대하여 질의하고 있습니다.



A. 상담내용



현재 대법원판례에 의하면 건설공사 공동수급체 구성원들은 특별한 사정이 없는 한 원칙적으로 하수급인에 대해 연대책임을 부담한다는 것이므로 귀사 역시 이미 회생절차에 돌입한 대표사 외에 공동수급체 구성원들에게 지급받지 못한 하도급대금 전액을 청구할 수 있다고 판단됩니다.



건설공사 클레임 및 설계변경

13. 임대형 민자사업 시행시 하자과 부실시공 여부



Q. 상담요청

○○종합건설은 도춘초 외 3교 임대형 민자사업을 시행하여 2008. 3. 4.경 준공하였는바, 최근 주무관청으로부터 화장실 벽체 및 바닥 타일 들뜸 및 탈락 등의 문제로 보수요청을 받았는바, 하자과 부실시공 여부에 대하여 질의



A. 상담내용

일반적으로 건설공사 하자라고 하면 시공자가 설계도서대로 시공하였으나, 흠이 발생한 것을 의미하고, 부실시공이라 함은 고의 또는 과실로 처음부터 설계도서와 다르게 시공하는 것을 의미한다고 볼 수 있습니다.

귀사의 경우 현재 제공한 자료만으로 타일 탈락 등이 하자인지 부실시공인지 여부를 판단하기 어렵다고 보입니다. 만일 귀사가 처음부터 설계도서와 다르게 시공하여 공사비 차액을 취득했다면 부실시공으로 보아야 할 것이나, 그렇지 아니하고 설계도서에 따라 시공했으나 시간이 경과하여 타일이 탈락되고 들뜸이 발생했다면 단순 하자라고 보아야 할 것입니다. 다만 하자라고 볼 경우 하자기간이 7년이 경과했으므로 귀사가 그 하자를 보수할 책임은 없다고 볼 것입니다.

따라서 귀사로서는 주무관청에게 설계도서대로 시공하지 아니한 것에 대한 구체적인 내용을 파악하여 위 타일 탈락 등이 부실시공인지, 하자인지 여부를 판단해야 할 것으로 보입니다.

14. 준공 이후 하자 발생시 발주자가 연대보증업체에게 보수 요청관련



Q. 상담요청

○○건설은 공공기관이 발주한 공사계약을 체결한 원수급인에 대하여 연대보증을 하였는데, 준공 이후 하자가 발생하였고, 원수급인이 부도난 상태에서 발주기관이 ○○건설에게 하자보수를 요청하였는바, 그에 대하여 자문을 구하고 있습니다.

〈진행사항〉

발주처는 표준시방서와 다른 내용을 명시한 특기시방서(첨부)를 설계서에 포함하여 시공사와 계약을 체결하여 상기공사를 준공하였습니다.

발주처는 특기시방서의 내용을 들어 전체를 하자보수 하라고 하고 연대보증사인 ○○건설은 잘못된 특기시방서이므로 표준시방서의 내용대로 원인대로 선별 하자보수를 진행하여야 한다는 의견으로 이견이 너무 큰 상태입니다.

표준시방서에 우선하는 특기시방서이지만 표준시방서에 명시된 내용이 있는 경우는 잘못 적용된 특기시방서의 내용은 표준시방서의 내용을 따라야 할 것으로 사료되어 질의합니다.

또한 민사로 처리시의 계약 문서에 포함된 특기시방서가 우선인지 아니면 부당특약이므로 표준시방서의 내용을 따르면 되는지 우선순위는?



A. 상담내용

우선 표준시방서와 특기시방서가 상충되는 경우 특기시방서가 우선한다고 보입니다.

다음으로, 특기시방서에 규정된 내용이 계약상대자의 계약상 이익을 부당하게



침해하는 경우 부당특약금지원칙에 의하여 그 효력이 부인되는바, 구체적으로 계약경위, 당해 규정의 기재경위, 내용, 관행 등을 종합적으로 고려하여 판단해야 할 것입니다. 본건의 경우 계약상대자의 책임이 없는 폭풍, 홍수 등의 사유가 발생한 경우에도 하자보수책임을 부담하게 한다는 점을 고려할 부당특약으로 볼 소지가 있다고 보입니다.

15. 관급공사 진행중 발주기관의 예산부족으로 인한 부담을 계약상대자에게 지우는 것이 타당한지



Q. 상담요청

○○종합건설은 관급공사를 진행하는 중 발주기관의 예산부족으로 인하여 공사물량이 감소되는데, 그에 대한 구조검토 및 설계도면 작성비용을 계약상대자에게 부담시키는 것이 타당한 것인지 여부에 대하여 질의



A. 상담내용

일반적으로 관급공사의 경우 토키회사가 아닌 한 발주기관이 설계도서를 작성하여 입찰자에게 교부하는 것이므로 이 사건 공사의 경우 설계변경으로 인한 설계도서 작성비용을 발주기관이 부담하는 것이 타당합니다.

그리고 귀사가 제공한 자료를 살펴 보아도 귀사가 설계비용을 부담해야 한다고 해석하기 어렵다고 보이며, 가사 백보를 양보하여 귀사가 설계비용을 부담해야 한다고 해석되더라도 이는 부당특약금지원칙에 반하여 효력이 없을 것으로 판단됩니다.

16. 설계,감리측의 허위 도면으로 인해 공기지연이 생긴 경우 대처방법



Q. 상담요청



설계·감리측이 준 도면을 근거로 견적, 계약, 시공 진행 중 구청(건축과)에서 사실과 다른 도면으로 이의제기(고발예정)하고, 감리 지시문서가 담당구청 직원에게 확인한바 내용이 허위임, 이로 인해 공기지연으로 막대한 피해를 입고 있는 상황에 대한 대처 방법은?



A. 상담내용



1. 귀사에서 설계사의 기만에 의하여 허가된 설계도면과 달리 공사를 진행한 사정이 있습니다. 무엇보다도 공사 진행 중 뒤늦게 담당구청 직원을 통하여 확인하였는 바, 관할행정청에 신속히 경과를 소명하고 해당 설계사를 고소하여야 합니다.
2. 참고로 최초 허가된 설계도면을 확인하지 못한 과실책임을 부담할 여지는 있습니다.



17. 현장과 도면, 수량산출서 등이 상이하여 설계변경시 발주처에서 내역입찰을 이유로 단가변경을 거절한 경우 대처방안



Q. 상담요청

현장과 도면, 수량산출서, 단가산출서들이 상이하여 공사계약일반조건 제19조2, 제19조3의 규정에 따라 설계변경을 하려고 하는데 발주처에서는 내역입찰을 하였기 때문에 단가변경을 해줄 수 없다고 하여 이에 대한 대처방안



A. 상담내용

설계서는 공사시방서, 설계도면, 현장설명서 및 물량내역서를 말하므로, 수량산출서는 설계서에 해당하지 않으므로 설계변경에 해당하지 않습니다.

본건은 오히려 설계도면이라는 설계서의 내용이 불분명(설계도면에 관경이 특정되어 있지 아니함)을 현장상태에 일치하는 설계변경으로 계약금액을 증액할 사안으로 사료됩니다.

공사계약 관리

18. 관급공사계약 후 진입로 미확보로 인한 계약 해지 여부



Q. 상담요청

○○종합건설은 관급공사 계약을 체결한 후 착공신고를 하였으나, 진입로가 확보되지 않아 장비 진입이 불가능한 상태에서 계약해지 여부 및 불이익 없이 계약파기 하는 방법 등에 관하여 질의



A. 상담내용

관급공사의 경우 계약해지 사유가 공사계약일반조건에 규정되어 있고, 그 규정에 의하면 공사현장 진입로 미확보의 경우 계약해지 사유가 되는 것은 아니며, 설계변경절차에 의하여 해결하는 것이 바람직하다고 보이나, 발주기관이 예산 등의 문제를 이를 해결하지 아니할 경우 귀사로서는 공문과 증거에 의하여 이 사건 공사를 진행하는 것이 현실적으로 불가능하다는 점을 지적하고 발주기관에게 필요한 조치를 요청하는 것이 바람직하다고 보입니다.

그리고 귀사가 임의로 계약을 해지할 경우 발주기관은 귀사를 상대로 계약보증금을 몰수하고 부정당업자 제재를 부과할 수 있으므로 귀사로서는 계약해지에 대하여 신중하게 접근해야 할 것으로 보입니다.



19. 준공 1년이 지난 후 소송 진행중인 발주기관의 서류 제출 요구를 받아들여야하는지 여부



Q. 상담요청



○○건설은 발주기관과 공사계약을 체결하고 준공한 후 1년이 경과한 시점에서 소송 진행 중인 발주기관이 공사 관련 서류의 제출을 요구한 바, 그 서류를 제출해야 하는지 여부 등에 관하여 질의



A. 상담내용



건설업자는 공사를 착공한 이후 하도급을 한 때에는 하도급서류를, 설계변경을 할 경우에는 실정보고서류 등을 공사를 완료한 이후 준공도서를 제출할 의무가 있는 바, 귀사가 제공한 자료에 의하면 귀사는 이미 하도급신고서류를 발주기관에 제출했다는 것이므로 귀사가 이제와서 발주기관이 요구한 서류를 제출할 것인지 여부는 귀사의 재량이라고 보입니다.

20. 시행자와 계약체결 후 건축허가를 받지 못한 상태에서 계약 해지를 통보한 후 건축주와의 소송관계



Q. 상담요청



○○는 시행자와 건축공사계약을 체결한 후 건축허가를 받지 못하여 공사계약 해지를 통보한 이후 건축주를 상대로 계약보증금 반환청구소송을 제기하였는데, 건축주는 반대로 귀사를 상대로 손해배상 청구소송을 제기한 바, 귀사가 1심에서 승소하였으나, 2심에서 패소한 상태에서 귀사의 대응방안에 대하여 자문 .



A. 상담내용



재판에서 패소한 경우 상급법원에 상소를 하여 다룰 수 있는바, 2심에서 패소했다면 대법원에 상고하여 다투어야 할 것입니다.

본 사안의 경우 귀사에게 유리한 사정도 있고, 불리한 사정도 있는 바, 상고 이유서에서 2심 판결에 대한 논리적인 반박이 필요한 것으로 보입니다.



21. 민간건설공사 완성 후 건축주가 사용승인이 완료 되지 않았다는 이유로 공사대금 지연시 대응방안



Q. 상담요청

○○종합건설은 민간공사를 도급받아 이를 완성하였으나, 건축주가 사용승인이 완료되지 않았다는 이유로 공사대금 지급을 지연하고 있는 상태에서 대응방안에 대하여 질의하고 있습니다.

민간건설의 경우 건축공사의 사용승인 시점을 관할구청의 준공계 제출 후 사용승인허가서일로 알고 있으나 건축주의 불인정으로 당 현장에 대한 공사대금 수령 및 기타 몇가지 사항에 대한 법률적 자문을 구하고자 합니다.



A. 상담내용

이미 공사를 완성하고 사용승인 검사를 받아 건물을 사용하거나 임대하고 있는 단계에서 사용승인을 받지 않았다는 건축주의 주장을 납득하기 어렵다고 보이는바, 귀사는 공사계약서에 정한 바에 따라 공사대금을 청구해야 할 것입니다. 만일 귀사가 일부 완성하지 못한 부분이 있다면 이를 먼저 완성하는 것이 필요하고, 건축주의 요청에 의하여 완성하지 않았다면 그 내용을 공문에 반영해야 할 것입니다.

따라서 귀사로서는 먼저 사용검사를 완료하였고, 건물에 대한 임대 등을 하여 수익을 올리고 있다는 점, 그에 따라 공사대금을 직접 또는 대출을 받아서라도 지급해야 한다는 점, 그렇지 아니할 경우 법적인 조치를 취하지 않을 수 없다는 점 등을 기재한 공문을 내용증명 우편으로 발송하는 것이 필요하다고 보입니다. 그럼에도 불구하고 건축주가 아무런 조치를 취하지 않은 경우 귀사는 법적인 조치, 즉 가압류 및 소송을 제기해야 할 것입니다.

22. 도급사의 공사지연으로 수급사의 공사시행에 장애가 발생시 손해배상여부



Q. 상담요청

도급인 B사의 발주로 수급인 A사는 도급인 B사와 장기시설물 토건공사에 관한 도급계약을 체결하였습니다. 그런데 B사 측이 진행 중인 다른 공사(C사 시공)의 지연으로 인해 A사의 공사시행에 장애가 발생하였고 이에 B사는 공사시행의 장애사유가 해소될 때까지 위 장기시설물 토건공사를 중지할 것을 A사에게 통보하였습니다. 이에 따라 A사는 위 통보일로부터 B사의 공사재개 통보일 전날까지 장기시설물 토건공사를 중지하였습니다.

B사는 A사에게 위 공사중지에 따른 지연보상금으로 위 장기시설물 토건공사에 관한 도급계약의 내용이 된 공사계약 일반조건 중“발주자의 책임있는 사유에 의한 공사정지기간이 60일을 초과한 경우 발주자는 그 초과된 기간에 대하여 잔여계약금액에 초과일수 매 1일마다 지연발생 시점의 금융기관 대출평균금리를 곱하여 산출한 금액을 준공대가 지급 시 계약상대자에게 지급하여야 한다”는 조항의 내용에 따라 산정한 일정 금액을 지급하였습니다. 하지만 A사는 B사로부터 지급받은 지연보상금 외에도 공사 중지기간 중 매월 추가비용으로 현장투입인원 인건비 및 현장일반관리비가 발생하였다고 주장하면서 B사에게 공사 중지기간 중 발생한 추가간접비의 지급을 요구하고 있는바, B사가 이를 지급하여야 하는지 문제됩니다.



A. 상담내용

문의하신 사안에서 B사의 공사중지가 C사의 공사지연으로 인한 경우라고 하더라도, B사의 공사중지는 적어도 A사와의 관계에서는 발주처인 B사의 귀책사유라고 할 수



있다고 보입니다. 또한 위 공사계약 일반조건 조항은 발주처의 귀책사유로 인하여 공사기간이 연장될 것을 계약금액 조정의무의 발생요건으로 정하고 있지도 않습니다.

나아가 A사가 B사로부터 일정 금액을 수령하였다고 하더라도 이는 지연보상금으로서 수령한 것이므로, 그러한 사실만으로 A사가 B사에 대한 추가간접비 청구권을 포기하였다고 단정할 수는 없다고 보입니다.

최근 판례(서울중앙지방법원 2013가합521734)는 위와 같은 사실관계가 문제된 사안에서, B사는 A사에게 위 공사 중지 기간 동안 A사가 위와 같이 추가 지출한 근로자들의 급여 및 공사 중지 기간 중 지출한 복리후생비, 통신비, 차량유지비, 소모품비, 지급수수료 등 추가간접비를 지급하여야 한다고 판결한바 있습니다. 다만 동 판결은 구체적인 추가간접비 금액의 산정과 관련하여, 위 공사 중지 기간 중에 A사가 근로자들의 통장으로 입금한 금액이 모두 위 근로자의 급여라고 단정할 수는 없는바 과세관청에 신고된 근로소득 금액이 가장 객관적인 자료로서 이를 근거로 추가 지출된 근로자들의 급여를 산정하여야 한다고 판시하고 있습니다. 결국 문의하신 사안의 경우 위 판례의 법리에 의할 때 B사는 A사의 요구에 따라 추가간접비를 지급하여야 할 것으로 판단됩니다.

23. 추가공사 시행후 건축주가 공사대금 일부를 미지급시 대응방안



Q. 상담요청

○○건설은 건축주와 민간공사계약을 체결하고 추가공사를 시행한 후 완공하여 인도하였는데, 건축주가 공사대금 일부를 지급하지 않고 있어 그 대응방안에 대하여 질의



A. 상담내용

일반적으로 공사계약을 체결한 후 공사를 완성한 시공자는 건축주에게 공사계약에서 정한 공사대금을 청구할 수 있고, 건축주와 추가공사계약을 체결한 경우 그 추가공사대금을 청구할 수 있습니다. 다만, 추가공사대금과 관련하여 건축주의 구두시지에 의하여 추가로 시공한 경우 소송에서 입증문제로 추가공사대금이 일부 인정되지 않을 수도 있습니다.

귀사의 경우 공사계약을 체결한 후 공사를 완성하였으므로 특별한 사정이 없는 한 건축주에게 약정한 공사대금을 청구할 수 있을 것입니다.

그리고 추가공사대금의 경우 귀사가 건축주의 지시 및 추가공사에 대한 자료를 어느 정도 보유하고 있는지 여부에 따라 달라질 수 있다는 점을 유념해야 할 것입니다.

24. 공동수급체의 부도로 인해 발생한 대위변제 채권 지급여부



Q. 상담요청

○○건설은 2010년 3월경 □□건영과 공동으로 공사를 도급받아 시공하다가 2011. 11. 15. □□건영의 부도로 □□건영으로부터 공사자재 납품대금을 어음으로 받은 자가 최근 귀사에게 대위변제를 요청하였는바, 그 지급여부에 대하여 질의하고 있습니다.



A. 상담내용

귀사는 □□건영과 공동수급체를 구성하고 있으므로 □□건영으로부터 납품요청을 받고 당해 공사현장에 물건을 납품한 자를 귀사와 □□건영을 상대로 납품대금을 청구할 수 있고, 귀사와 □□공영은 연대책임을 부담합니다. 다만, □□건영과 납품회사 사이에 납품대금을 □□건영에게만 청구할 수 있다는 취지의 문언이 있는 경우에는 그러하지 않습니다.

그런데 본건의 경우 어음이 부도난 시점이 2011. 11. 15.이고 이 사건 대위변제를 청구한 시점이 2015년이어서 일응 납품대금이나 어음금의 소멸시효가 경과한 것으로 보입니다. 물론 납품회사가 별도의 시효중단 조치를 취했다면 귀사의 책임이 인정될 소지가 있을 것입니다.

25. 도급인의 귀책사유로 공사중단시 손해배상 청구 범위



Q. 상담요청

○○은 도급인과 민간공사 계약을 체결한 후 착공준비를 한 상태에서 도급인의 사유로 공사를 중단하고 있는데, 그로 인하여 공사기간이 50% 이상 경과하자, 귀사는 이를 이유로 공사계약을 해지하면서 손해배상을 청구하려고 하는바, 일반관리비 등을 청구할 수 있는지 자문을 구하고 있습니다.



A. 상담내용

공사도급계약을 체결한 경우 수급인은 도급인의 잘못으로 인하여 공사계약을 이행할 수 없거나 계약조건에 정한 해지사유가 발생한 경우 계약을 해지할 수 있고, 그로 인하여 발생한 손해의 배상을 청구할 수 있습니다.

그리고 그 손해는 계약해지 당시까지 실제로 발생한 비용 외에 계약을 이행했었다면 얻을 수 있는 이익, 즉 이행이익 상당을 청구할 수 있다는 것이 대법원의 입장입니다.

따라서 귀사는 도급인에게 현재까지 발생한 실제 비용 외에 이행이익 상당을 청구할 수 있으며, 일반관리비나 간접비는 여기에서 제외됩니다.

26. 건축주의 공사대금의 일부지급 거절에 대한 자문



Q. 상담요청

○○은 건축주와 그린리모델링공사에 대한 공사에 대하여 외부 배관공사를 완료하면 20% 상당의 공사대금을 지급하기로 약정하고 공사에 착수하여 외부 배관공사를 완료하였으나, 건축주가 공사대금을 지급하지 않자 공사를 중단하였고, 건축주는 2회에 걸친 내용증명 우편을 보낸 후 3차 내용증명 우편으로 계약해지를 통보하였는바, 이에 대하여 자문을 구하고 있습니다.



A. 상담내용

일반적으로 공사계약을 체결한 수급인은 공사계약서에 공사대금을 1회라도 제대로 지급하지 아니하면 공사를 중단할 수 있다는 취지의 문언을 기재하지 않는 한 건축주가 기성금을 지급하지 않는다고 하여 곧바로 공사를 중단할 수 없으나, 수급인이 계속 공사를 진행하더라도 건축주가 공사대금을 지급할 능력이 있는지 여부가 명확하지 아니한 경우에는 공사를 중단할 수 있습니다.

살피건대, 건축주가 공사대금을 약정한 바에 따라 지급하지 아니하여 귀사가 공사를 중단한 것은 원칙적으로 건축주의 잘못으로 볼 것이나, 귀사와 상담한 바에 의하면 건축주가 공사대금을 지급할 자력이 없는 것은 아니라고 보이므로 귀사의 공사중단이 전적으로 타당하다고 인정되기는 어렵다고 보입니다.

따라서 건축주의 해지통보로 인하여 공사계약이 해지되었다면 귀사는 건축주를 상대로 공사대금 등의 손해를 청구할 것이나, 건축주 역시 귀사에게 귀사의 공사중단으로 인하여 입은 손해를 청구할 수 있다고 보이므로 귀사의 공사대금과 건축주의 손해금액 사이에 적절하게 협상하는 것이 적절하다고 보입니다.

27. 건축주가 사망하여 공사가 중단된 경우 증축공사 준비소요금과 계약체결에 따른 손해배상금 관련



Q. 상담요청

의료법인 ○○병원은 전 이사장 P씨는 K씨를 ○○병원 증축공사 건설 본부장으로 명하고 2014년 02월부터 울산광역시 남구 소재에 증축공사를 준비하여왔음. 공사를 위해 2014년 08월 01일자로 A종합건설을 인수하여 동년 8월 28일 공사대금 176억

계약을 마치고 공사에 대한 전방위적 준비를 하던 중 2014년 11월경 이사장 P씨가 사망함에 따라 증축공사가 중단 되었고 그동안 병원 증축준비로 인해 이 소용되었으며 그 중 증축설계비 오억삼천만원 중 설계계약금을 지급하지 못하여 소송에 휘말리게 되었음.

따라서 증축공사 준비 소요금과 계약 체결에 따른 손해배상금을 수 있는지?



A. 상담내용

1. 귀사에서 공사무산으로 인한 증축분비 비용 및 증축설계비에 관한 손해배상을 청구하고 있는바, 우선적으로 적법한 계약해지가 이루어지지 않았으므로 신속히 발주처의 책임을 명시하여 계약해지를 조치해야 합니다.

2. 더불어 소송을 대비하여 계약해지에 관한 발주처 책임을 입증할 증인(진술서 등) 및 관련 입증자료를 사전에 충실히 준비해야 합니다.

3. 나아가 영업이익에 관한 법원의 판례가 일률적으로 확립되어 있지 않으므로 손해배상으로 보전받기 위해서는 입찰시 내역서 등을 통하여 향후 법원감정을 통하여 입증할 수 있도록 충실한 준비가 필요 합니다.

28. 민간공사 표준하도급계약서 문구 삭제 및 삽입 여부



Q. 상담요청

1. 민간공사 시 표준하도급계약서 제7조6항에 “계약해지 시 손실에 상당하는



건설업무 길라잡이

보증금의 지급을 청구할 수 있다.” 라고 있는데 문구 삭제 가능여부? 및 하도급사 귀책으로 계약해지 시 일반건설과 같이 계약보증금 전액 귀속 시킬 수 있는 방법?

2. 민간공사 표준도급계약 일반보전 중 제5조(계약보증금의 처리)의 내용에 “계약해지 시 손실에 상당하는 보증금의 지급을 청구 할 수 있다.” 라는 문구를 삽입 가능여부?



A. 상담내용

1. 표준하도급계약서 상 하도급사 귀책으로 계약해지 시 일반건설업과 같이 계약보증금 전액을 귀속시킬 수 있는 당사자 간 협의를 통하여 가능합니다.

2. 다만, 공정거래법상 위반 가능성은 배제할 수 없는 점을 주의하시기 바랍니다.

29. 공공입찰시 3개사가 입찰참가하였을 경우 실제 1개사만이 낙찰 가능
하다면 이 입찰의 효력이 유효한지



Q. 상담요청

○○은 인천지방조달청이 발주한 공사입찰과 관련하여 3개사가 입찰에 참여하였으나, 실제로 낙찰자가 될 가능성은 1개 업체에 불과한 경우 그 입찰의 효력이 유효한 것인지 여부에 대하여 질의하고 있습니다.



A. 상담내용

지방계약법상 입찰은 2인 이상의 입찰참가자격을 구비한 자의 입찰로 성립되며, 유효한 입찰은 당해 입찰이 무효가 되거나 취소가 되지 않은 한 인정된다 할 것이므로 비록 2개 업체의 낙찰가능성이 떨어진다고 하더라도 그 입찰을 무효라고 보기는 어렵다고 판단됩니다.

다만, 귀사와 상당한 결과, 1개 업체만이 낙찰을 받을 수 있고, 나머지 업체는 실적점수 미달로 95점을 통과하지 못하여 낙찰이 불가능하다는 점을 알 수 있는바, 이러한 경우 탈락된 2개 업체의 입찰은 실제로 들러리에 불과하다고 볼 가능성이 상당하다는 점에서 담합의 징후가 있다고 보이므로 귀사로서는 국민권익위, 감사원, 공정위에 민원을 제기할 필요는 있다고 보입니다.

30. 건축주의 공사대금 미지급으로 공사가 중단된 상태에서 토지에 대한 압류 여부



Q. 상담요청

○○건설은 건축주가 발주한 상가건축공사와 관련하여 건축주가 금융권 대출을 통하여 공사대금을 지급하기로 약정했음에도 불구하고 공사대금을 지급하지 않아 공사가 중단되고 있는 상태에서 토지에 대한 압류여부 등에 대하여 질의



A. 상담내용



귀사가 공사계약에 따라 기성금을 신청하였음에도 불구하고 건축주가 공사대금을 지급하지 않는다면 귀사는 건축주의 토지에 대하여 가압류를 할 수 있고, 더 나아가 본안소송을 제기하여 승소판결을 받으면 그 판결문에 기초하여 경매 등의 강제집행을 할 수 있으며, 그 기간은 약2~3년 정도 소요될 것으로 예상됩니다.

따라서 귀사로서는 현재 제반사정을 고려하여 공사대금을 받을 수 있다고 판단된 경우 공사를 계속하는 것이 타당할 것이나, 귀사가 공사를 계속해도 공사대금을 받을 수 없다면 계약해지를 고려해야 할 것으로 보입니다. 현재 분양율이 상당하고, 건축주들도 공사대금을 일정한 기한으로 나누어 지급하겠다는 의사를 표시하고 있다는 점을 고려하면 위에 대한 내용을 서류로 작성한 후 공사를 재개하는 것이 적절하다고 보입니다.

31. 다른 공동수급체 구성원의 하도급업체에 대한 책임범위



Q. 상담요청



○○건설은 다른 업체와 공동으로 공사를 도급받아 이행하는 과정에서 다른 구성원(51%)이 부도로 인하여 하도급대금을 지급하지 못했는바, ○○건설(49%) 하도급대금을 지분율에 따라 전액 지급했음에도 불구하고 하수급인에게 다른 구성원의 지분에 따른 대금을 지급해야 하는지 여부 및 잔여공사에 대한 책임범위와 자체상금 처리 등에 대하여 질의



A. 상담내용



현재 법원의 주류적 판례에 의하면 공동수급체 구성원들은 상법에 의하여 하수급인에게 연대책임을 부담한다는 것이 원칙이므로 구성원들이 하수급인에게 각자 지분율에 따라 책임을 진다고 볼 수 있는 특별한 사정이 없는 한 귀사 역시 다른 구성원의 지분율 상당의 미지급 하도급대금을 지급할 의무가 있다고 볼 것입니다.

그러나 잔여공사에 대한 공사완성여부는 발주기관에 대하여 연대책임을 부담하므로 귀사가 완성해야 한다고 보이며, 하도급대금 지급문제는 다른 구성원의 탈퇴여부와 관련이 되는바, 만일 다른 구성원이 탈퇴한다면 잔여공사에 대해서는 귀사가 100%의 지분으로 시공하게 되므로 하수급인에 대한 문제는 발생되지 않을 것입니다. 만일 다른 구성원이 탈퇴하지 않는다고 할 경우 귀사로서는 잔여공사에 대하여 하수급인과 채권양도계약을 체결하여 하도급대금을 지급할 수 있도록 해야 할 것입니다.

아울러 공사 지연에 따른 지체상금이 발생할 경우 귀사는 다른 구성원과 연대하여 발주기관에게 계약상 의무를 이행할 책임이 있다 할 것이므로 지체상금 역시 연대하여 부담해야 할 것으로 판단됩니다.



기 타

32. 건설산업기본법 위반 및 처벌전력 인정 여부



Q. 상담요청

건산법 제97조 제4호 및 건산법 제40조 제1항, 건산법 시행령 제35조 제1항 소정의 건설기술자 현장배치의무 위반으로 인하여 건설업체 대표이사에게 벌금형이 내려졌습니다. 그런데 대표이사가 건산법 위반으로 벌금형을 받은 경우에 법인에게도 건산법 위반 및 처벌전력이 인정되는 것인지 궁금합니다.



A. 상담내용

어떠한 위법행위에 대하여 행위자를 처벌하는 외에 그 업무의 주체인 법인 또는 개인도 함께 처벌하는 규정을 양벌규정이라고 합니다. 양벌규정은 통상 “법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제93조의 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게도 00이하의 형을 과한다”고 규정되어 있는데, 건산법 제98조 또한 그와 같이 규정되어 있어 양벌규정의 가장 전형적 형태를 보이고 있습니다.

형사처벌의 영역은 죄형법정주의 원칙이 적용되기 때문에, 법률에 명문으로 규정되지 아니한 사항에 대해 처벌을 가한다든가 유추해석을 통해 처벌범위를 확장하는 것은 허용되지 아니합니다. 건산법 제98조 제1항은 제93조 위반죄만을 대상으로 하고 있고, 제98조 제2항은 “제94조, 제95조, 제95조의2, 제96조, 제97조 제1호, 제2호, 제3호”만을 대상으로 열거하고 있으므로, 위 조항 외의 조항을

위반하더라도 양벌규정 위반에는 해당되지 아니합니다. 따라서 귀 사의 대표이사가 건설산업기본법 제97조 제4호를 위반하여 벌금형을 받았더라도 법인에게 건산업 위반의 죄는 성립되지 않으며 법인의 처벌전력이 되는 것도 아니라고 할 것입니다.

한편 종래에는 법인의 대표자나 법인의 대리인, 사용인, 종업원이 법인의 업무에 관하여 양벌규정에 정하여진 법 위반행위를 한 경우에 법인은 예외없이 양벌규정에 의하여 처벌되었습니다. 그러나 2007년 이후부터 개인이나 법인인 업주에 대해 면책규정을 두지 않으면 위헌이라는 헌법재판소의 결정례가 나타나 양벌규정이 개정되기 시작하였고, 건산업에 대해서도 2009. 7. 30. 제98조에 대해 책임주의 위반을 이유로 위헌결정이 선고되었습니다. 이에 2011년 건산업 제98조가 개정되어 단서조항으로 “다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.”라는 내용을 부가함으로써 주의와 감독을 게을리하지 아니한 법인 및 업주를 보호하고 있습니다.

한가지 첨언하면, 형벌법규에 대해 헌법재판소가 위헌결정을 선고한 경우에는 위헌결정에 소급효가 인정되는바(헌법재판소법 제47조 제3항), 헌법재판소의 위헌결정이 내려지기 전에 위헌결정된 조항에 의해 처벌된 사람은 헌법재판소의 위헌결정 후에 법원의 유죄판결에 대해 재심을 청구하여 구제(헌법재판소법 제47조 제4항)받을 수 있다는 점을 알아두면 도움이 될 것입니다.



33. 민사상 가압류의 효력 여부



Q. 상담요청

A사는 B사에 대해 채무를 부담하고 있었는데, B사의 채권자인 P사가 B사가 A사에 대하여 갖는 채권을 대상으로 법원의 가압류결정을 받아 위 결정이 A사에게 송달되었습니다. 이에 A사는 가압류된 채권의 제3채무자로서 B사에게 위 채무액을 지급하지 않고 있었는데, 그러던 중 세무서로부터 B사의 국세체납(부가가치세 미납)으로 인하여 위 가압류된 채권을 압류한다는 통지를 받았고 후속의 추심명령에 따라 위 채무액 전부를 세무서에 납부하였습니다. 하지만 그럼에도 불구하고 법원의 가압류결정이 해제되지 않은 채 유지중인데 이 경우 P사에 의한 기존 가압류의 효력이 소멸된 것인지 문제됩니다.



A. 상담내용

현행법상 국세체납절차는 ① 독촉 ② 압류 ③ 매각 ④ 청산절차의 순으로 진행되며, 채권에 대한 민사집행절차는 채권에 대한 ① 압류 이후에 ② 피압류채권에 대한 전부명령 또는 추심명령에 기한 압류채권자의 추심의 순으로 진행됩니다. 그런데 상기한 국세체납절차와 민사집행절차는 서로 별개의 독립된 절차로서 양 절차 상호간의 관계를 조정하는 여하한 법률의 규정이 없으므로, 한 쪽의 절차가 진행 중임을 이유로 다른 쪽의 절차에 영향을 미치거나 간섭할 수 없습니다.

따라서 동일한 채권에 대하여 체납처분절차에 의한 압류와 민사집행절차에 의한 압류가 서로 경합하는 경우라고 하여도 세무공무원은 체납처분에 의하여 압류한 채권을 추심할 수 있으며, 이 경우 체납절차 중 청산절차가 최종적으로 종결되면 그

채권에 대한 민사집행절차에 의한 가압류나 압류의 효력은 상실된다는 것이 대법원 판례의 태도입니다(대법원 2002. 12. 24. 선고 2000다26036 판결). 따라서 문의하신 사안의 경우에도 청산절차의 종결로써 법원의 가압류결정의 효력은 상실된 것으로 판단됩니다.

첨언하면, 위와 같이 보전처분에 기하여 가압류가 된 채권에 대하여 다시 체납처분에 의한 압류가 있고 그에 기하여 피압류채권의 추심이 이루어진 후에 그 체납처분의 기초가 된 조세부과처분이 조세부과처분취소소송 등을 통하여 취소되었다고 하더라도, 특별한 사정이 없는 한 그 환급금채권은 조세를 납부한 자에게 귀속되므로 민사집행절차에 의한 가압류 및 압류 채권자로서는 조세부과처분의 취소에 따른 환급금에 대하여 부당이득반환을 구할 수는 없다는 대법원의 판례(위 대법원 2002. 12. 24. 선고 2000다26036 판결의 사안)가 있으므로 이를 알아두면 참고가 될 것입니다.

34. 회생개시결정 업체에 대한 채권회수 방법과 미완성공사부분에서의 처리방안



Q. 상담요청



A사는 수급자이고 B사는 도급사로서 A사는 B사에 대하여 공사 관련 어음채권 및 미수금채권을 보유하고 있었는데, B사가 회생을 신청하였고 파산법원에 의하여 포괄적 금지명령 및 보전처분이 내려진 뒤 회생개시결정이 내려졌습니다. 현재 A사는 공사 진행중에 있으며 A사의 공사진행률은 약70%정도입니다. 이 경우에 A사는 B사에 대하여 보유한 채권을 회수할 수 있는 방법이 있는지 여부와 미완성공사 부분의 회생절차에서의 처리방안은 무엇인지가 문제됩니다.



A. 상담내용



채무자 회생 및 파산에 관한 법률(이하 ‘채무자 회생법’ 이라고 합니다)상 회생신청이 있고 보전처분(동법 제43조 제1항) 및 포괄적 금지명령(동법 제44조 제1항)이 내려지는 경우에 채무자의 업무 및 재산에 관한 행위가 제한되고, 모든 회생채권자 및 회생담보권자의 강제집행 등이 금지됩니다. 채권자의 채권은 회생채권 또는 회생담보권으로 회생절차에 따라 채권신고 및 채권 시부인, 시부인 결과에 대한 채권조사확정재판을 거쳐 회생계획안이 승인되는 경우에 그 변제계획에 따라 변제되거나 회생계획안이 승인되지 않는 경우에 파산절차에 따라 변제받을 수 있습니다.

어음채권이나 미수금채권이 유치권, 저당권, 양도담보권으로 담보된 것이라면 회생담보권으로 취급되어 담보설정자산의 평가액까지 채권액을 인정받을 수 있으나 그렇지 아니한 경우에는 회생채권으로 취급되어 일반채권과 함께 변제계획에 따릅니다. 본 사안의 A사가 보유한 어음채권과 미수금채권은 유치권 등으로 담보되는 채권이 아닌 이상 회생채권으로서 회생계획 승인여부에 따라 회생계획에 따른 변제 또는 파산절차에 따른 청산을 통해 변제받게 됩니다.

회생절차 개시 후의 원인에 기하여 생긴 청구권은 공익채권(동법 제179조)으로서 회생절차에 의하지 아니하고 우선적으로 변제받을 수 있는 바, 쌍방 미이행 쌍무계약의 경우에는 원칙적으로 관리인에게 계약의 해제, 해지를 하거나 이행을 선택할 수 있는 권한을 부여하고 있습니다(동법 제119조 제1항). 계약이 해제·해지되는 경우에 채권자는 손해배상에 관하여 회생채권자로서 그 권리를 행사할 수 있으며(동법 제121조 제1항), 채무자가 받은 반대급부가 채무자의 재산 중에 존재하는 경우는 그 반환을 청구할 수 있고, 현존하지 아니하는 경우에는 상대방은 공익채권자로서 그 권리를 행사할 수 있습니다. 관리인이 계약의 이행을 선택하는 경우에 남은 의무의 이행으로 인하여 발생하는 채권은 공익채권이 됩니다(동법 제179조 제1항 제7호). 이 때 채권자가 관리인으로부터 이행여부의 확답을 받고자 한다면 그 이행여부의 최고를

할 수 있으며 관리인이 최고를 받은 후 30일 이내에 확답을 하지 아니하는 때에는 위 해제권 또는 해지권을 포기한 것으로 보게 됩니다(동법 제119조 제2항).

A사의 경우에 우선적으로 관리인에게 계약 이행여부에 관하여 최고를 한 후 이에 대한 관리인의 답변에 따라 미완성공사에 관한 채권의 회수 방향을 결정하여야 할 것으로 보입니다.

35. 건설산업기본법 상 형사책임 부담 여부



Q. 상담요청

건설산업기본법에 따라 건설업을 등록한 A사는 발주자로부터 P건설공사를 도급받은 수급인인데, A사는 개인 B와 사이에 B가 A사의 전무이사 직함을 사용하여 A사가 P공사를 수급한 금액의 92%이내 비용으로 P공사를 하기로 상호 약정하였습니다. 이에 B는 A사로부터 공사관리 및 공사현장의 산업재해, 민원대응 등에 대한 책임을 부여받았고 다른 건설업체인 C회사에 P건설공사를 하도급하는 한편 B의 자금으로 공사현장 직원들의 임금을 직접지급하기도 하였습니다. 이 경우 A사가 건설산업기본법 제21조 위반에 따른 형사책임(건설법 제98조 제2항)을 부담하는지 궁금합니다.



A. 상담내용

건설산업기본법 제21조는 건설업자가 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 건설공사를 수급 또는 시공하게 하거나 건설업 등록증 또는 건설업



등록수첩을 빌려주는 행위를 금지하고 있으며, 건설산업기본법 제96조 제3호는 건설업자가 건산법 제21조를 위반하여 다른 사람에게 자기의 성명이나 상호를 사용하여 건설공사를 수급 또는 시공하게 한 경우에 3년이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처할 수 있도록 규정하고 있습니다.

한편 건설산업기본법 제98조 제2항은 건설산업기본법 제96조 제3호를 양벌규정 대상범죄로 규정하고 있으므로, 법인의 대표자 등이 96조 제3호에 따라 처벌되는 경우 제98조에 의하여 법인도 함께 처벌됩니다.

문의하신 사안에서 B는 직접 시공을 하지 않고 다시 C사에 하도급주었는데 이런 경우에 A사가 B에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 건설공사를 ‘시공’하게 하였다고 볼 수 있는지 문제됩니다. 이와 관련하여 대법원은 건설산업기본법 제21조에 의하여 금지되는 “다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 건설공사를 수급 또는 ‘시공’하는 행위”의 의미에 관하여, ‘시공’의 의미를 비교적 넓게 해석하여 직접 또는 도급에 의하여 설계에 따라 건설공사를 완성하기 위하여 시행되는 일체의 행위를 의미한다고 판시하고 있습니다(대법원 2003.07.11. 선고 2001도1332 판결). 이처럼 대법원이 ‘시공’의 의미를 넓게 해석하는 것은 부실시공을 예방하고 시공에 관한 책임소재를 분명히 하겠다는 건산법 제21조의 입법취지를 강하게 관철하기 위한 것으로 보입니다. 결국 이러한 대법원 판례의 법리에 의할 때 A사는 다른 특별한 사정이 없는 한 건산법 제98조 제2항의 책임을 부담하여야 할 것으로 판단되는바 이러한 점에 유의할 필요가 있다고 하겠습니다.

36. 건설산업기본법과 형법상 행정처분 관계



Q. 상담요청

대표이사 혹은 회사임원이 공사시공 과정에서 형법 제357조 제2항, 제1항, 제37조,

제38조, 건설산업기본법 제95조의 2, 제38조의 2를 각 적용받아 기소된 상태이며 이로 인해 법원에서 형사재판이 진행 중인 상황입니다. 이에 위 각 적용법조에 관해 유죄판결이 선고될 경우 건설산업기본법의 유죄만을 가지고 행정처분을 받는 것인지, 아니면 건설산업기본법과 형법의 유죄를 통합하여 행정처분을 받는 것인지, 또 건설산업기본법이 무죄고 형법이 유죄일 경우 어떠한 행정처분을 받는 것인지 궁금합니다. 아울러 만약 행정처분을 받게 될 경우에 받을 수 있는 행정처분의 유형도 궁금합니다.



A. 상담내용



건설산업기본법 제38조의2는 “발주자, 수급인, 하수급인 또는 이해관계인은 도급계약의 체결 또는 건설공사의 시공에 관하여 부정한 청탁을 받고 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 부정한 청탁을 하면서 재물 또는 재산상의 이익을 제공하여서는 아니 된다”고 규정하여 부정한 청탁에 의한 재물 등의 취득 및 제공을 금지하고 있습니다. 한편 형법 제357조 제2항 및 제1항은 타인의 사무를 처리하는 자가 임무에 관하여 부정한 청탁을 받고 재물 또는 재산상의 이익을 취득한 자 및 이를 공여한 자를 처벌하고 있습니다.

이와 관련하여 건설산업기본법 제82조의2 제1항은 “국토교통부장관은 건설업자가 제38조의2를 위반하여 부정한 청탁을 받고 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 부정한 청탁을 하면서 재물 또는 재산상의 이익을 제공한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 1년의 범위에서 기간을 정하여 영업정지를 명하거나 영업정지에 갈음하여 10억원 이하의 과징금을 부과할 수 있다.”고 규정하고 있으며, 제2항은 “건설업자가 제1항에 따른 영업정지처분 또는 과징금 부과처분을 받고 그 처분을 받은 날부터 3년 이내에 다시 동일한 위반행위를 한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 2년의 범위에서 기간을 정하여 영업정지를 명할 수 있다. 다만, 영업정지를 명할 경우 회복할 수 없는 손해가 발생할 우려가 있다고 인정되는 경우에는 영업정지에



갈음하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 20억원 이하의 과징금을 부과할 수 있다.”고 규정하고 있으므로, 건설산업기본법 제38조의2 위반이 인정되어 건설산업기본법 제95조의2에 따라 형사처벌되는 경우에는 1년 이하의 영업정지 또는 10억원 이하의 과징금을, 만약 위반 후 3년 이내 동일한 위반을 한 경우에는 2년 이하의 영업정지 또는 그에 갈음하여 20억원 이하의 과징금을 부과받을 수 있습니다. 다만 건설산업기본법 제82조의2 제1항은 건설산업기본법 제38조의2 위반만을 요건으로 규정하고 있으므로, 형법 제357조의 유무죄 여부는 건설법 제82조의2 에 따른 행정처분의 부과요건과 무관하다고 판단됩니다.

나. 회계·세무 분야

건설업 등록기준 및 기업진단 관련

1. 특허권에 대한 예치보증금의 회계처리 및 실질자본금 인정여부
2. 실태조사시 결산 재무제표 관련
3. 시행사가 보유한 완성건물의 실질자산 인정여부
4. 특수목적법인 관련
5. 자산수증이익의 회계처리 및 건설업실질자본 인정여부
6. 대표이사 가수금과 회사명의 중소형 승용차 관련 회계
7. 임대토는 운휴 중인 건물과 본사 사용구분과의 구분 방법

회계 및 세무처리 관련

8. 건설하도급대금 지급시 매입세금계산서를 발행하였으나 관련하도급업체가 이를 부인하는 경우
9. 공동도급의 경우 대표사의 매출 세금계산서 발행 관련
10. 국세청 표준재무제표와 기업회계기준의 재무제표의 차이
11. 조세특례제한법에 의한 연구개발비 세액공제 관련
12. 계속사업부문의 손익과 중단사업부문의 손익 구분의 의미
13. 감사보고서에서 매각예정비유동자산 관련
14. 법인세법 및 조세특례제한법에 의한 연구개발비 세액공제 관련
15. 건설용지를 상승한 개별공시지가로 재평가 할 수 있는지 여부
16. 신규직원 채용관련 교통비에 대한 세무처리
17. 손실을 부담시키는 세금계산서 수취를 거부할 때 강제할 수 있는 방법
18. 조세특례제한법상 연구개발비 세액공제 대상 관련



건설업 등록기준 및 기업진단 관련

1. 특허권에 대한 예치보증금의 회계처리 및 실질자본금 인정여부



Q. 상담요청

특허권에 대한 실시권을 허여 받으면서 지급한 예치보증금에 대한 회계처리 및 실질자본금 인정여부?



A. 상담내용

1. 실시권을 허여 받으면서 지급한 예치보증금은 계약기간이 종료된 이후 반환된다는 점을 고려할 때 무형자산이 아닌 기타 예치 보증금으로 회계처리하여야 할 것으로 사료됩니다.

2. 실시권 허여에 대한 예치보증금을 건설업진단지침 규정에 의한 임차보증금으로 간주하면, 임차대상물이 부동산이 아니므로 부실자산으로 간주될 것입니다. 그러나, 이 실시권 허여에 대한 예치보증금을 통상적인 임차보증금으로 간주하는 것 보다는, 건설업 영위를 위하여 예치한 기타 보증금으로 간주하여, 실재성이 인정되는 범위 내에서 실질자산으로 간주하는 것이 더 합리적이라고 생각합니다.

3. 다만, 현재 관련 기관의 유권해석이 없으므로 서면으로 질의하는 방법도 적극 고려할 필요가 있다고 판단됩니다.

2. 실태조사시 결산 재무제표 관련



Q. 상담요청

2013년 12월 31일 기준 실태조사를 실시하는 경우, 6월말 결산 법인의 경우 2013년 6월말 또는 2014년 6월말 결산 재무제표를 선택하여야 하는 지 여부?



A. 상담내용

실태조사 기준일인 2013년 12월 31일과 가장 가까운 결산일을 선택하는 것이 합리적 기준이 되겠지만, 6월말 결산 법인의 경우에는 근접 일 기준을 적용할 수 없습니다.

이러한 경우, 실태조사 기준일인 2013년 12월 31일 현재 결산이 완료된 재무제표, 즉 2013년 6월말 결산 재무제표를 기준으로 실태조사를 실시하는 것이 합리적인 선택이 될 수도 있다고 생각됩니다.

3. 시행사가 보유한 완성건물의 실질자산 인정여부



Q. 상담요청

건설업진단지침에 의한 실질자본을 평가함에 있어서 시공활동에 참여할 수 없는 시행사가 보유하고 있는 완성건물에 대해 실질자산으로 인정할 수 있는지 여부?



A. 상담내용



분양 목적으로 건설한 완성건물은 취득 및 보유시점과 관계없이 건설업 실질 재고자산으로 인정되나, 보유하고 있는 회사가 실제 건설행위에 참여한 것에 한합니다.

그러므로, 시공행위에 참여하지 않은 단순 시행사가 보유중인 완성건물은 건설행위와 관계없으므로 겸업자산으로 분류될 것으로 사료됩니다.

4. 특수목적법인 관련



Q. 상담요청



건설업진단지침의 유가증권 중에서 실질자산으로 인정되는 특정 건설을 위하여 설립된 특수목적법인에 일반 건설업을 영위하는 법인이 포함되는지 여부?



A. 상담내용



법인의 영업 및 재산관련 등 법률행위는 원칙적으로 법인 등기부등본상 목적사업의 범위 내에서 가능한 것입니다. 그러므로, 특수목적법인과 일반법인의 가장 큰 차이는 법인등기부 등본상 목적사업과 법률행위의 범위에 차이가 있다고 생각합니다.

특수목적법인이라 함은 특정 건설사업에 한하여 존속하는 것을 목적으로 하는 것이므로 법률행위 및 존속기한에 제한이 있는 법인을 의미한다고 할 것입니다.

반대로, 일반 건설업 법인은 건설활동과 관련하여서는 다양한 건설사업을 영위할 수

있으며 존속기한도 제한이 없는 법인을 의미한다고 할 것입니다.

그러므로, 건설사업과 관련이 있다고 하더라도 법인의 설립목적과 존속기한에 제한이 없는 경우에는 일반 비상장법인의 주식 규정을 적용하고, 특정 건설사업에 한하는 일회적이고 일시적인 설립 목적과 존속기한의 제한이 있는 경우에만 한하여 특정 건설사업을 위한 특수목적법인으로 해석하여야 할 것으로 사료됩니다.

5. 자산수증이익의 회계처리 및 건설업실질자본 인정여부



Q. 상담요청

자산수증이익의 회계처리 및 건설업실질자본으로 인정될 수 있는지 여부?



A. 상담내용

자산수증이익이란 타인이 타인 명의 자산을 회사에 무상으로 증여한 경우, 회사가 무상으로 수증받은 자산을 그 수증시점의 공정가치로 계상한 것입니다.

회계처리를 예시하면 다음과 같습니다.

차변) 차량운반구

대변) 자산수증이익

회사가 아무런 대가의 지급이 없이 무상으로 타인으로부터 수증 받았다고 하더라도, 진단기준일 또는 심사기준일 현재 자산이 실제 건설업에 이용되고 있다면 진단지침에 따라 실질자산으로 평가하여야 할 것으로 예상됩니다.



6. 대표이사 가수금과 회사명의 중소형 승용차 관련



Q. 상담요청

1. 대표이사 가수금이 실질부채로 인정되는지?
2. 회사명의 중소형 승용차는 실질자산으로 인정되는지? 그리고, 감가상각을 하지 않은 경우에는 어떻게 되는지?



A. 상담내용

1. 대표이사 가수금부채는 특별한 이유가 없는 한 실질부채로 간주됩니다. 다만, 가수금부채는 대표이사 가지급금과 상계를 할 수는 있으며, 겸업자산의 취득을 위해 가수금이 사용된 것이 명백한 경우에는 겸업부채로 간주되기도 합니다.

2. 회사명의로 등록된 차량은 회사에서사용하고 있지 않거나 또는 회사의 재산이 아니라는 특별한 증거가 발견되지 않는 한 실질자산으로 인정됩니다. 다만, 회사에서 감가상각을 하지 않으시면, 세법적으로는 문제가 없다고 주장하더라도, 기업진단에서는 취득한 월부터 진단기준일까지 감가상각을 한 이후 금액만 실질자산으로 인정합니다.

7. 임대 또는 운휴중인 건물과 본사 사용구분과의 구분 방법은



Q. 상담요청



진단지침에 의해 임대 또는 운휴중인 건물에 대해 겸업자산 등으로 처분하고 있는 바, 본사 사용부분과 구분하는 방법은?.



A. 상담내용



부동산이 실제 임대 사용되거나 또는 운휴중인 경우에도 이를 확인하는 방법은 현실적으로 용이하지 않습니다.

다만, 임대 사용 하는 자산은 임대공급가액명세서라는 것을 세무서에 제출하므로, 부동산을 소유한 회사가 세무서에 제출하는 임대공급가액 명세서를 확인하는 방법을 고려할 필요가 있다고 생각합니다.



회계 및 세무처리 관련

8. 건설 하도급대금 지급시 매입세금계산서를 발행하였으나 관련 하도급업체가 이를 부인하는 경우



Q. 상담요청

건설하도급계약에 의하여 제공 받은 건설용역에 대해 하도급 대금을 지급한 상황이며, 관련 매입세금계산서를 수취하였습니다. 하도급 업체가 수취하지 않은 것으로 주장(공사대금 지급 명령)하는 것에 대해 처리 방안에 대하여 문의 드립니다.



A. 상담내용

1. 하도급 건설용역을 제공 받고 공사대금을 지급하였음에도 불구하고, 하도급업체가 대금지급을 재차 요구하는 사항에 대해서는 원칙적으로 법률적 분쟁이므로, 자세한 사항은 협회의 자문 변호사와 협의하시기 바랍니다.

2. 하도급업체에서는 하도급대금의 지급을 요청하고 있으므로, 회사에서는 하도급 대금 지급에 관한 금융서류 그리고 회계처리 사항을 증거자료로 제출하면 도움이 될 것으로 사료됩니다.

9. 공동도급의 경우 대표사의 매출 세금계산서 발행 관련



Q. 상담요청

공동이행방식에 의한 공동도급의 경우, 대표사의 매출 세금계산서 발행 방법 및 실적신고에 미치는 영향에 대하여 문의 드립니다.



A. 상담내용

1. 공동이행방식에 의한 공동도급의 경우, 대표사는 각 참여사의 도급금액을 합산한 총 도급금액을 기준으로 발주사에게 세금계산서를 발행하게 됩니다. 그러므로, 대표사가 발행하는 세금계산서는 자신의 도급금액 뿐만 아니라 타 참여사의 도급금액까지 포함하고 있습니다.

2. 공동도급 참여사는 자신의 도급금액 상당액을 대표사에게 세금계산서를 발행하고, 자신의 도급금액 상당액을 매출로 기록합니다.

3. 대표사는 자신이 발행한 총 세금계산서 금액 중에서 각 참여사로부터 수취한 세금계산서 도급금액을 차감하여, 자신의 순수한 지분에 상당하는 도급금액만을 매출액으로 기록하게 됩니다.

4. 공동이행방식의 도급공사와 관련된 세금계산서 발행은 실제 기업회계기준에 의한 매출액과 일치하지 않으므로, 실적 신고를 접수 받을 때에는 이를 구분하여야 합니다.



10. 국세청 표준재무제표와 기업회계기준의 재무제표의 차이



Q. 상담요청

국세청 표준재무제표의 작성과 기업회계기준에 의한 재무제표의 차이는 무엇인지?
그리고 소규모 기업이 사용제한 예금을 공시하지 않는 것이 기업회계기준의 위배에
해당하는지 여부?



A. 상담내용

1. 외부감사대상법인이 아닌 경우, 기업회계기준을 준수하여 재무제표를 작성할 의무가 없습니다. 그러므로 기업회계기준을 위배하였다고 할 수 없습니다.
2. 다만, 외부감사대상법인이 아닌 경우에도 자기 스스로 기업회계기준에 따라 재무제표를 작성하였다고 재무제표에 공시한 경우에는, 기업회계기준에 의한 재무제표와 다른 재무제표를 작성하여 제출한다면 기업회계기준을 위배하였다고 할 수 있습니다.
3. 기업회계기준에 의한 재무제표는 국세청의 표준재무제표와 항상 일치하는 것은 아닙니다. 국세청이 자신들의 과세행정에 부합하게 할 목적으로 제출 받는 것이므로, 기업회계적 관점의 재무제표와 다른 계정과목 등을 사용할 수 있습니다.

11. 조세특례제한법에 의한 연구개발비 세액공제 관련



Q. 상담요청

조세특례제한법에 의한 연구개발비 세액공제가 발생주의에 의하는지 또는 현금주의에 의하는 것인지 여부



A. 상담내용

1. 조세특례제한법에 의한 연구개발비 세액공제는 연구개발 활동과 관련하여 비용이 발생하는 시점에 세액공제를 적용 받습니다.
2. 기업회계기준에 의해서도 경상연구개발비 비용 인식 또는 개발비 자산 인식은 연구개발 활동과 관련된 비용이 발생하는 시점을 기준으로 적용합니다.
3. 위의 조세특례제한법과 기업회계기준은 건산업에 의한 연구개발비 확인업무의 인식시점과 일치하는지 여부는 별도 확인 부탁드립니다.



12. 계속사업부문의 손익과 중단사업부문의 손익 구분 의미



Q. 상담요청

기업회계기준에 의한 계속사업부문의 손익과 중단사업부문의 손익의 구分的 의미는 무엇인지?



A. 상담내용

기업의 미래 사업활동은 미래에도 계속될 사업부문의 손익의 영향을 받게 되며, 중단사업부문의 손익은 기업의 과거 재무상태와 손익에는 영향을 주었지만, 기업의 미래 재무상태와 손익에는 영향을 미치지 않습니다.

외부 정보이용자가 기업에 대한 정확한 정보를 수집하고 분석하여 기업을 정확히 이해 할 수 있도록, 계속사업부문의 재무상태와 손익에서 중단사업부문의 재무상태와 손익을 구분하는 것입니다.

13. 감사보고서에서 매각예정비유동자산 관련



Q. 상담요청

외부감사인의 외부 감사보고서에 기재되어 있는 자산의 분류에서, 매각예정비

유동자산의 성격은 무엇이며, 재무제표 입력 과정에서 비유동자산으로 분류하여야 하는지 유동자산으로 분류하여야 하는지?



A. 상담내용

재무제표 결산일 현재 기업의 경영자가 더 이상 자체 사용하지 않고 외부에 매각할 것을 예정한 경우, 자체 사용할 자산과 외부 매각할 자산을 구분하기 위하여 사용하는 계정입니다.

자산의 성격상 비유동자산의 성격을 갖고 있으므로, 유동자산과 비유동자산으로 분류하여야 한다면 비유동자산으로 분류하여 재무제표 입력을 하는 것이 적절할 것으로 사료됩니다.

14. 법인세법 및 조세특례제한법에 의한 연구개발비 세액공제 관련



Q. 상담요청

법인세법 및 조세특례제한법에 의한 연구개발비 세액공제와 관련하여, 인가 받지 않은 연구개발 전담부서 또는 연구개발 연구소의 연구개발비 지출액도 세액공제가 가능한지 여부를 문의 합니다.



A. 상담내용

법인세법 및 조세특례제한법에 의한 연구개발비 세액공제는 인가 받지 않은 임의



건설업무 길라잡이

연구개발 전담부서 또는 연구개발 연구소에서 지출한 연구개발비는 세액공제의 대상이 되지 않습니다.

인가 받은 이후(인가 신청일 이후) 지출된 연구개발 전담부서와 연구서에서 지출하는 연구개발비만 세액공제의 대상이 됩니다.

15. 건설용지를 상승한 개별공시지가로 재평가 할 수 있는지 여부



Q. 상담요청

주택건설을 위한 건설용지를 보유하고 있는 바, 재고자산인 건설용지를 당초 취득가액보다 상승한 개별공시지가로 재평가할 수 있는지 여부?



A. 상담내용

용지에 주택을 건설하여 판매하기 위한 주택건설용지는 당초 취득가액보다 상승한 것을 이유로 재평가할 수는 없습니다. 용지는 취득 이후 개발 행위로 인해 가격이 상승하는 것이고, 이러한 개발행위로 인한 가격상승의 대가를 매출이익으로 실현하는 것이 주택건설 시행사업의 주된 목적이기 때문입니다.

다만, 주택건설용지의 취득가액보다 용지의 시가가 하락한 경우에만 제한적으로 손실을 인식합니다.

16. 신규직원 채용관련 교통비에 대한 세무처리



Q. 상담요청

제주도에 소재하고 있는 종합건설회사로서, 신규 직원 채용을 위하여 제주도 외의 지역에 주소를 두고 있는 면접 신청자에게 교통비 명목으로 10만원을 지급하고 있습니다. 동 금액에 대해 법인세법상 적격증빙 미수취 가산세를 피하기 위해서는 세금계산서를 수취하거나 근로소득으로 원천징수하여야 한다는 세무사 사무실의 주장이 있습니다. 세금계산서를 수취하거나 근로소득으로 원천징수를 하여야 하는지 여부?



A. 상담내용

세금계산서 수취는 회사가 사업자인 거래 상대방으로부터 용역을 구입하는 경우에 이루어져야 합니다.

지방 소재 기업으로서 장거리 면접 신청자에게 교통비를 지급하는 것은 거래 상대방으로부터 사업적 목적의 용역을 구입한 것으로 보기는 어려울 것입니다. 아울러, 면접 신청자는 회사와 근로계약에 의해 근로용역을 제공하는 것이라 하기도 어렵습니다.

즉 본 건은 단순히 면접 참여를 촉진하기 위한 회사의 교통비 보조행위에 불과하다고 생각됩니다.

그러므로, 법인세법상 적격증빙 수취 대상 거래에 해당하지 않으며, 가산세 적용되지 않는다고 생각됩니다. 즉, 세금계산서를 수취하거나 근로소득 원천징수를 할 필요는 없다고 생각됩니다.



17. 손실을 부담시키는 세금계산서 수취를 거부할 때 강제할 수 있는 방법



Q. 상담요청

당사는 공동도급공사 계약을 하면서, 각 참여사간 별도 협정에 의하여 당사가 모든 공사를 완료하기로 하였습니다.

당사가 공사를 수행하면서 손해가 발생하였기 때문에, 각 참여사에게 손실을 부담시키는 세금계산서를 발행하고자 합니다.

참여사들이 세금계산서 수취를 거부하고 있는데, 세금계산서 발행을 강제화 할 수 있는 세법이나 회계규정이 있는지 여부?



A. 상담내용

발주처와 공동도급계약을 체결하였지만, 각 참여사가 별도 약정을 체결하여 회사가 공사의 전부를 실행한 것으로 보입니다.

실제 공사를 실행하지 않은 참여사들이 발주처와 관계를 고려하여 자신의 공사부분에 대해 형식적으로 세금계산서를 교부 받은 것을 세법 규정과 달리 실무적 방법으로 이루어지고 있는 관행입니다.

그러므로, 회사의 손실 발생 부분은 실제로 회사가 수행한 공사로 인해 발생한 것이고 참여사에게 형식적으로 손실을 분배하려는 것에 불과하기 때문에, 실제 공사 수행이 없는 경우에 해당하여 세금계산서 발행을 강제하는 세법이나 회계규정은 없습니다.

회사에서는 각 참여사들과 협조하는 형식으로 세금계산서를 발행할 수 있으나, 각 참여사들에게 강제할 수는 없는 것으로 사료됩니다.

18. 조세특례제한법상 연구개발비 세액공제 대상 관련



Q. 상담요청

조세특례제한법상 연구개발비 세액공제 대상과 관련하여, 별표 6. 2호 라목의 중소기업에 대한 인력개발 지원비에 중소기업이 중소기업을 위하여 지출한 인력개발 지원비도 포함되는 지 여부



A. 상담내용

현행 조세특례제한법은 중소기업에게 인력개발비를 지원한 경우에 세액공제 대상이라고 명시하고 있기 때문에, 지원을 받은 법인이 중소기업이어야 하는 요건만을 규정하고 있을 뿐입니다.

즉, 지원을 하는 법인에 대해서는 아무런 제한 규정을 두고 있지 않습니다.

그러므로, 중소기업이 중소기업에 대하여 인력개발비를 지원하는 경우에도 세액공제 대상이 된다고 사료되는 바, 시공능력 평가요소인 연구개발비 지출로 판단되어집니다.



다. 노무 분야

건설업관련 노무 및 산재관리

1. 건설현장에서의 ‘오야지’를 통한 인력 사용 문제 여부
2. 하도급사가 인부들에게 임금 체불시 원도급사가 지불해야할 의무 여부
3. 산재발생 관련

총무 및 인사 관리

4. 직원채용시 채용절차공정화에 관한 법률 적용 관련
5. 직원 퇴직 후 영업비밀 보호의무 및 경업피지의무 관련
6. 연차유급휴가 수당 관련
7. 시간제 근무자의 4대보험과 퇴직금 관련
8. 건강보험공단의 갑작스런 일용직 건강보험료 추징 명령에 대한 대처
9. 보험료 소급 징수 관련
10. 근로계약 관련

건설업관련 노무 및 산재관리

1. 건설현장에서의 ‘오야지’를 통한 인력 사용 문제 여부



Q. 상담요청

건설현장에서의 ‘오야지’를 통해 인력을 사용하고 있고 업무를 수행하고 있는데 이와 관련하여 어떠한 문제점이 있는 것인지 문의 드립니다.



A. 상담내용

2008년 건설산업기본법이 개정됨에 따라 전문건설업자와 시공참여자간 도급계약의 근거가 폐지되어 전문건설업체는 오야지(시공참여자)(이하 ‘오야지’라 한다)와 도급계약이 아닌 근로계약을 체결하여야 합니다. 따라서 건설업체가 오야지를 직접 고용하지 않고 도급을 주는 형태의 작업은 모두 불법이며, 이를 위반하면 건설산업기본법 제29조 제3항 위반으로 제96조에 따라 3년 이하의 징역 또는 3천만 원 이하의 벌금에 처하게 됩니다.

오야지를 허용한 다단계의 하도급 구조는 건설현장에 종사하는 근로자들의 근로계약 관계를 불안정하게 만들고 이에 따라 임금체불이 타 업종에 비해 빈번하게 만들었습니다. 따라서 건설산업기본법의 시공참여자체도 폐지와 더불어 근로기준법상 임금체불과 관련한 건설근로자 보호규정 또한 신설되게 이르렀습니다.

이에 따라 근로기준법 제44조의2는 건설산업기본법에 따른 건설업자가 아닌



건설업무 길라잡이

하수급인이 그가 사용한 근로자에게 임금을 지급하지 못한 경우, 직상수급인은 하수급인과 연대하여 임금을 지급할 책임을 부여하고 있고, 근로기준법 제44조의3에서는 특례로서 직상수급인이 하수급인에게 지급하여야 하는 하도급 대금 채무의 부담 범위에서 그 하수급인이 사용한 근로자가 청구하면 직접 지급하도록 하고 있습니다.

더불어 건설현장에서의 오야지 사용은 오야지가 채용한 근로자가 업무상재해로 산업재해가 발생한 경우에도 책임소재가 불명확해져서 근로자 보호에 미흡한 면이 있고, 오야지가 업무수행 도중 재해를 입었을 경우 산재법상 산재 인정 여부와 관련하여 법원에서 산업재해(업무상 재해)에 해당한다 인정한 사례가 있다 하더라도 아직까지 근로복지공단에서 업무상 재해로 인정한 사례가 없는 바 산재인정여부에 관한 분쟁이 있을 수 있으니 주의하시기 바랍니다.

2. 하도급사가 인부들에게 임금 체불시 원도급사가 지불해야할 의무여부



Q. 상담요청

당사에서 하도급을 주어 공사를 맡겼는데 하도급업체가 인부들에게 임금을 지급하지 않아, 인부들이 당사에 대해 책임을 묻고 있습니다. 당사에서 하도급 업체 인부들의 임금을 책임질 의무가 있습니까?



A. 상담내용

상기 내용은 근로기준법 제44조와 제44조의2, 제44조의3을 종합적으로 검토하여야 할 필요성이 있는바, 우선 귀사에서 진행하고 있는 공사가 건설업에 해당하지 않는

경우에는 근로기준법 제44조에 따라 귀사가 하도급업체에 공사대금을 지급하지 아니하는 등 귀사의 귀책사유로 하도급업체가 인부들에게 임금을 지급하지 못하는 것이라면 귀사가 하도급업체와 연대하여 임금지급의 책임을 부담하나 귀사에 귀책사유가 없다면 귀사는 별도 임금지급책임 의무가 없다고 하겠습니다.

다음으로 근로기준법 제44조의2는 ‘건설업’에서 사업이 2차례 이상 도급이 이루어진 경우 건설산업기본법상 건설업자가 아닌 하수급인이 그가 사용한 근로자에게 임금을 지급하지 못하는 경우 그 직상수급인이 하수급인과 연대하여 하수급인이 사용한 근로자의 임금을 지급할 책임을 진다고 규정하고 있으므로, 건설업으로서 건설산업기본법에 의해 2차례 이상 도급이 행해지며 하수급인이 건설업자가 아닌 경우라면 귀사와 하수급인이 연대하여 임금지급책임이 있다 하겠습니다.

또한 근로기준법 제44조의3에 의거 건설업에서 공사도급이 이루어진 경우로서 ①직상수급인이 하수급인을 대신하여 근로자에게 지급할 임금을 직접 지급할 수 있다는 뜻과 그 지급방법 및 절차에 관하여 직상수급인과 하수급인이 합의한 경우 ②민사집행법상 확정된 지급명령, 집행증서 소액사건심판법에 따라 확정된 이행권고결정 등 이에 준하는 집행권원이 있는 경우 ③하수급인이 근로자에게 임금채무가 있음을 직상수급인에게 알려주고 직상수급인이 파산 등의 사유로 하수급인의 임금지급 능력이 없는 명백한 사유가 있다고 인정하는 경우 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 직상수급인이 하수급인에게 지급할 ‘하도급 대금 범위에서’ 근로자가 청구하면 하수급인이 지급할 임금을 근로자에게 직접 지급하여야 합니다.

마지막으로 발주자의 수급인(원수급인)으로부터 공사도급이 2차례 이상 이루어진 경우로서 근로자에게 하수급인에 대한 집행권원이 있는 경우에는 근로자는 원수급인에게 임금 지급을 요구할 수 있으며, 원수급인은 근로자가 자신에 대하여 채권자대위권을 행사할 수 있는 금액의 범위에서 이를 따라야 함을 주의하시기 바랍니다.



3. 산재발생 관련



Q. 상담요청

당 현장은 지붕층 타설로 인한 사고로 골절사고 11명이 발생한 현장입니다.

진행현황은 사고자 전원 산재처리, 현재 입원2명, 통원치료7명, 산재완료2명 이며 산재처리과정중 비급여 항목에 대한 전원 당사가 지급하고 있으며 간병비 역시 당사가 지원하고 있습니다. 합의 관련해서 합의가 법적으로 꼭필요한지 여부와 산출방법 및 예상금액, 합의돌출이 불가할 경우 공탁 가능여부, 공탁금 산출방법, 적정금액 공탁에 반발했을 경우에 대해 대응 방안을 질의 합니다.



A. 상담내용

사고로 인해 11명이 재해를 당하시고 현장대리인께서 구속되신 상태입니다 . 현장대리인의 구속 또는 형량을 줄이기 위해 합의를 조속히 진행하고자 상담하는 것으로 사료됩니다.

일반적으로 민사합의는 ‘장해’가 종결이 되어야 향후의 ‘일실수익’에 대한 보상을 할 수 있습니다. 이에 장해가 아직 종결이 되지 않았다면 주치의로부터 ‘장해예상수준’에 대한 소견서를 먼저 받으시고 이를 통해 ‘노동능력 상실률’ 이 결정되면 귀사의 사업주 과실율에 대하여 근로자측과 협의후 합의 하시면 되겠습니다. 산재에 대한 합의는 손해액과 위자료로 구성되어있으며 위자료에 대하여는 소송비용, 부양가족등을 종합적으로 고려하여 당사자간 결정하시면 되겠습니다. 즉 노동능력상실율이 판정이 된다면 귀사의 사업주 과실율을 높게 평가하여 합의하실 수 밖에 없겠습니다.

충무 및 인사 관리

4. 직원채용시 채용절차공정화에 관한 법률 적용 관련



Q. 상담요청

당사는 금년도 직원채용이 있습니다. 직원 채용과 관련하여 채용절차공정화에 관한법률이 시행된다고 하는데, 지켜야 할 사항과 이행하지 않을 경우 어떠한 불이익이 있는지요.



A. 상담내용

채용절차의 공정화에 관한 법률(이하 ‘채용절차법’)이 2014년 6월 30일 제정, 시행되고 있습니다. 이 법은 30명 이상의 근로자를 사용하는 사업장에 적용되며(채용절차법 제 3조) 상시 300명 이상 사업장, 공공기관, 지방공단, 국가 및 지방자치단체는 2015년 1월 1일부터, 상시 100명 이상 300명 미만 사업장에는 2016년 1월 1일부터, 상시 30명 이상 100명 미만 사업장에는 2017년 1월 1일부터 적용됩니다.

우선 구인자가 채용을 가장하여 아이디어를 수집하거나 사업장을 홍보하기 위한 목적 등으로 거짓 채용광고 내는 것을 금지하고 있으며, 이를 위반 시 5년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금이 부과됩니다.

또한 구인자는 채용 전·후 정당한 사유 없이 채용광고의 내용을 구직자에게 불리하게 변경하는 것과 구직자에게 채용서류 및 이와 관련된 지식재산권을 자신에게 귀속하도록 강요하는 것을 금지하고 있는바, 위반 시 각각 500만원 이하의 과태료가 부과됩니다.



구인자는 채용서류를 홈페이지 또는 전자우편으로 받도록 노력하여야 하며, 채용서류 접수 시 접수사실을 문자, 전자우편 팩스 등으로 공지하여야 할 의무가 있는바, 이에 대한 처벌 규정은 없습니다.

구인자는 채용심사를 목적으로 구직자에게 채용서류 제출에 드는 비용 이외의 일체의 금전적 비용을 부담시키지 못하며, 다만 사업장 및 직종의 특수성으로 인하여 불가피한 사정이 있는 경우 고용노동부 장관의 승인을 받아 채용심사 비용의 일부를 부담하게 할 수 있습니다. (채용절차법 제 9조)

또한 구인자는 채용대상자를 확정된 경우 지체 없이 구직자에게 채용여부를 알려야 합니다. (시정명령 미이행시 300만원 이하 과태료) 채용 여부가 확정된 이후 구직자가 채용서류 반환을 청구하는 경우 본인임을 확인한 후 반환하여야 하며, 이에 대한 시정명령 미이행시 각 300만원 이하의 과태료가 부과됩니다. (구인자로부터 위탁 받아 채용업무에 종사하는 자의 홈페이지 또는 전자우편으로 제출된 경우 및 구직자가 구인자의 요구 없이 자발적으로 제출한 경우는 제외)

거짓채용광고 등의 금지, 채용여부고지, 채용서류 반환 등 채용절차에 관한 법이 시행된 만큼 미리 대비하는 것이 필요합니다.

5. 직원 퇴직후 영업비밀 보호 의무 및 경업피지의무관련



Q. 상담요청

당사 기술개발업무에 종사 중이던 사원이 퇴직 하였는데 새로이 취업한 업체가 경쟁관계에 있는 업체라는 것이 알려지면서 논란이 되고 있습니다. 당사는 입사시에 근로계약서 작성과 별도로 영업비밀 보호 및 퇴직 후 1년 이내에는 동종업종 및 경쟁사에 취업 시 손해배상을 규정하여 서약서를 받고 있는데 실제로 효력이 있는지 문의 드립니다.



A. 상담내용

판례(대법2009다82244, 2010.03.11)는 사용자와 근로자 사이에 경업금지 약정이 존재한다고 하더라도 근로자의 직업선택의 자유 및 자유로운 경쟁을 지나치게 제한하는 경우에는 민법 제103조의 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하는 법률행위로서 무효라고 보며, 경업금지약정의 유효성에 관하여 보호할 가치 있는 사용자의 이익, 근로자의 퇴직 전 지위, 경업 제한의 기간·지역 및 대상 직종, 근로자에 대한 대가의 제공 유무, 근로자의 퇴직 경위, 공공의 이익 및 기타 사정 등을 종합적으로 고려 해야 한다고 판시 하면서,

‘보호할 가치 있는 사용자의 이익’이란 영업비밀보호에 관한 법률 제2조 제2호에 정한 ‘영업비밀’뿐만 아니라 그 정도에 이르지 아니하였더라도 당해 사용자만이 가지고 있는 지식 또는 정보로서 근로자와 이를 제3자에게 누설하지 않기로 약정한 것이거나 고객관계나 영업상의 신용의 유지도 이에 해당한다고 판시 한 바 있습니다.

또한 제반 사정을 고려하여 약정한 경업금지기간이 과도하게 장기라고 인정될 때에는 적당한 범위로 경업금지기간을 제한할 수 있으며(서울중앙지법2013카합231, 2013.04.29), 사용자가 근로자에게 경업금지약정을 요구하면서도 이에 대한 아무런 대가조치를 취하지 않은 경우에는 약정의 효력이 부정될 수 있다고 판단한 사례(서울중앙지법2007가합86803, 2008.01.10)가 있습니다.

경업금지약정을 체결하면서 일정한 손해배상의 예정을 하는 것이 근기법 제 20조가 금지하고 있는 위약예정의 금지에 해당하는지 여부와 관련하여 고용노동부 행정해석(근로개선정책과-2396, 2013.04.18)은 경업금지에 대한 약정이 근로계약 불이행에 따른 위약금 또는 손해배상액을 예정한 것이 아니라 퇴직 후에 유사업종에 종사함으로써 영업비밀 유출에 대한 위약금 또는 손해배상액을 예정한 것이라면 근로기준법 제20조 위반으로 보기는 어려울 것으로 사료 된다고 회시한바 있습니다.



따라서 귀사에서 체결한 경업금지 약정이 위약금 또는 손해배상액을 예정한 것이 아니라면 보호할 가치 있는 사용자의 이익, 근로자의 퇴직 전 지위, 경업 제한의 기간·지역 및 대상 직종, 근로자에 대한 대가의 제공 유무, 근로자의 퇴직 경위 등을 종합적으로 고려하여 경업금지약정의 유효성을 판단할 수 있을 것으로 사료됩니다.

6. 연차유급휴가 수당 관련



Q. 상담요청

당사는 월급여에 연차유급휴가수당을 미리 포함하여 지급하고 있습니다. 근로자가 연차휴가를 사용한다고 하는 경우 연차휴가를 부여하여야 하는지 문의 드립니다. 연차휴가를 부여해야 한다면 미리 지급한 연차휴가수당은 급여에서 상계가 가능한지, 어떻게 처리 해야 하는지 문의 드립니다.



A. 상담내용

고용노동부 행정해석 (근로개선정책과-2022, 2011.07.04.)은 연·월차유급휴가에 대해 미사용 연·월차유급휴가보상금을 월 급여액 속에 포함하여 미리 지급하는 근로계약을 체결하는 것은 그 수당을 지급한 이후에도 해당 근로자가 연·월차휴가를 사용할 수 있도록 허용하는 경우에만 인정될 수 있을 것이며, 휴가 사용을 허용하지 아니하는 경우에는 근로기준법상 근로자에게 인정된 연·월차휴가를 청구·사용할 권리를 제한하는 것이 되어 인정될 수 없다고 회시하고 있습니다.

근로기준법 제 60조 제 5항에서 연차휴급휴가를 근로자가 청구한 시기에

부여하도록 한 취지에 비추어 보면 근로자에게 연차유급휴가에 대한 수당을 월 급여에 미리 포함하여 지급 하였다 하더라도 근로자가 청구한 시기에 연차유급휴가를 부여하도록 하여야 유효하다 할 것입니다.

이에 따라 근로자가 연차휴가를 사용한다면 미리 지급한 연차휴가수당은 반납하도록 할 수 있으며, 해당 반납분에 대하여 급여에서 상계하는 것은 근로기준법 제 43조에서 근로자에게 임금은 전액을 지급하여야 한다고 규정하고 있는바 원칙적으로 제한된다고 볼 수 있습니다.

다만, 판례(대법 2000다51544, 2001-11-27)는 사용자가 근로자에 대하여 가지는 채권으로써 일방적으로 근로자의 임금채권과 상계하는 것은 금지되지만, 사용자가 근로자의 동의를 얻어 상계하는 경우에 그 동의가 근로자의 자유로운 의사에 터잡아 이루어진 것이라고 인정할 만한 합리적인 이유가 객관적으로 존재하는 때에는 근로기준법 제42조제1항 본문에 위반하지 아니한다고 보아야 할 것이라는 입장입니다.

따라서 근로자의 동의를 얻어 상계처리가 가능할 것이나, 근로자가 동의하지 않는 경우 민사상 반환소송을 별도로 진행하여야 할 것이라는 의견 드립니다.

7. 시간제 근무자의 4대보험과 퇴직금 관련



Q. 상담요청



당사에는 1일 2시간씩 근무하는 아르바이트 직원이 있습니다. 1일 2시간씩 주5일간 근무하는 직원 분도 4대보험에 가입해야 하는지요. 또한 이 직원 분에게도 퇴직금을 지급해야 하는지요?



A. 상담내용



1주 동안의 소정근로시간이 그 사업장에서 같은 종류의 업무에 종사하는 통상 근로자의 1주 동안의 소정근로시간에 비하여 짧은 근로자를 단시간근로자라 하며(근로기준법 제 2조 및 기간제 및 단시간 근로자 보호 등에 관한 법률 제 2조) 1일 2시간씩 주 5일 근무하는 아르바이트 직원은 단시간근로자에 해당합니다.

4대보험 가입과 관련하여 소정근로시간이 60시간 미만인 단시간근로자의 경우 국민연금, 건강보험, 고용보험 가입대상에서 제외됩니다. 다만 단시간 근로자라 하더라도 생업을 목적으로 3개월 이상 계속하여 근로를 제공하는 가입대상이 될 수 있습니다. (국민건강보험법 시행령 제9조, 국민연금법 시행령 제 2조, 고용보험법 시행령 제 3조). 산재보험은 근로시간에 관계없이 모든 근로자에게 적용됩니다. (산업재해보상보험법 제 6조)

따라서 1일 2시간씩 5일 근무하는 경우 월 소정근로시간은 60시간 미만이므로 국민연금, 건강보험, 고용보험 가입대상에서 제외되나, 생업을 목적으로 3개월 이상 계속 근로하는 경우 가입대상이 될 수 있습니다.

다음으로 퇴직금 지급과 관련하여 계속 근로기간이 1년 이상인 경우 퇴직금을 지급하여야 하나 다만, 4주간을 평균하여 1주간의 소정근로시간이 15시간 미만인 근로자에 대하여는 퇴직금 지급의무가 발생되지 아니하는바(근로자퇴직급여보장법 제 4조) 1일 2시간씩 주 5일 근무하는 아르바이트 직원의 근무시간은 15시간 미만이므로 퇴직금 지급의무는 발생되지 않습니다.

8. 건강보험공단의 갑작스런 일용직 건강보험료 추징 명령에 대한 대처



Q. 상담요청



건강보험공단에서 2008년 개업 이후 현재까지 사업장 적용신고에 대한 지도점검 및 제도안내 등을 한 번도 하지 않고 올해 갑자기 신고를 하지 않았다 하며 2012년 ~ 2014년 3년간 일용직 건강보험료 1억 정도 납부하라고 하기에 이에 대한 대처방법을 상담코자 신청합니다.



A. 상담내용



1. 건강보험료와 국민연금에 대하여 별도로 현장별로 성립신고를 해야만 합니다.
2. 이번에 추징당한 건강보험료 뿐만아니라 국민연금에 대하여도 별도로 추징이 나올 것입니다.
3. 귀사가 부담하는 건강보험료는 근로자부담분 3%을 포함한 것이므로 사업주 부담금 3% 이외의 금액을 이미 퇴사한 일용직들에 대하여 돌려받기 어려운 점을 말씀하시기 바랍니다.
4. 통상적으로는 1년치 정도 수준에서 추징하는 경우가 많으므로 원만히 협의하여 처리하시기 바랍니다.



9. 보험료 소급 징수 관련



Q. 상담요청

건강보험 현장 개시신고와 관련해서 산재, 고용보험 개시신고를 했음에도 건강보험에 따로 현장 개시 신고를 안했다는 이유로 모든 노무자들을 본사 소속 노무자로 보고 2012년부터 소급되어 1천7백만원의 보험료를 납부하게 되었습니다. 당사에서는 산재, 고용보험에 신고한 것을 토대로 실제 현장에 투입된 노무자라는 것을 증명할 수 있는바 이와 관련하여 자문요청드립니다.



A. 상담내용

현장 일용직 분들에 대하여 20일 미만으로 근무한 사실이 인정되고, 고용 및 산재보험료를 별도로 성립신고 했다면 건강보험 별도 신고를 하지 않은 부분에 대한 과태료 등은 부담하는 것이 맞을 것이나 본사 일용직으로 간주하여 1개월 이상 근무한 경우로 판정하여 추징하는 것은 부당하다고 사료 되며 귀사에서 일용직 근로 계약서 및 공사계약서, 출력일보(공수표)등이 명확히 준비되어 있다면 적극적으로 행정심판등을 제기하셔서 대응하시기 권해드립니다. 건강보험 별도 성립신고 여부를 가지고 추징할것이 아니라 실제로 근무한 근로형태로써 추징해야 할것으로 사료되어 의견드립니다.

10. 근로계약 관련



Q. 상담요청

1. 근로계약시 손해 발생할 경우 책임진다는 내용을 기재할 수 있는지.
2. 연봉에 퇴직금을 포함할 수 있는지
3. 안전관리에 대하여 책임진다는 각서를 근로자로부터 징구받는 경우 인정되는 것인지.



A. 상담내용

1. 근로기준법 제20조(위약 예정의 금지) 사용자는 근로계약 불이행에 대한 위약금 또는 손해배상액을 예정하는 계약을 체결하지 못한다.

에 따라 손해배상을 하여야 한다는 책임의 의무를 부담한다는 취지의 내용은 가능하겠으나, 손해배상액을 예정할 수는 없습니다.

2. 또한 연봉에 퇴직금을 포함할 경우 그 금액을 명시하고 확정기여형(DC형) 퇴직연금에 가입한 경우 포함하여 지급할 수 있습니다.

3. 안전관리에 대한 책임은 사업주에게 있으므로 근로자로부터 각서를 징구받는다고 하더라도 그 효력은 인정받기 어렵겠으나 추후 민사상 손해배상액에 관한 분쟁이 발생할 경우 회사측에서 그 그건로써 주장할 참고자료로는 활용할 수 있겠습니다.

2. 종합상담실 주요상담사례

- 가. 입찰제도 관련
- 나. 등록기준 관련
- 다. 실적신고 및 시공능력평가관련
- 라. 기타 건설산업기본법 관련
- 마. 주택 관련
- 바. 건설기술·원가 관련

가. 입찰제도 관련

1. 지역업체의 지역소재기간 가중치 산정에서 지역소재일 산정방법

- ‘지역소재일’은 입찰참가자격등록증에 기재된 지역과 최근 등록일자(지역을 변경한 경우에는 변경등록일자. 단, 동일 시·도로 변경 등록한 경우에는 제외한다)이후 입찰공고일까지 일수로 산정합니다.
- 조달청에서는 지역소재기간 가중치의 산정은 일관적으로 ‘입찰참가자격등록증’에 기재된 내용으로 가중치를 판단한다는 입장이므로 구체적인 지역소재기간 산정은 당해 업체의 ‘입찰참가자격등록증’을 보고 판단하여야 할 사항입니다.
- 예를 들어, 기존에 있던 건설업 면허를 신설법인에 포괄적 양수도를 통해 건설업 등록을 한 경우, 신설법인의 지역소재기간 산정 시 양수도 업체 모두 동일한 지역에 소재하고 있는 경우라도 하더라도, 신설법인의 입찰참가자격등록증에 기재된 내용을 기준으로 지역소재일을 산정합니다.

2. 계열회사 간 공동수급체 구성 가능 여부

- 기획재정부 및 행정자치부 예규 개정으로 인해 지역의무공동도급 공사에서의 계열회사 간 공동수급체 구성은 가능하도록 변경되었습니다. 하지만 공정거래 위원회에서 고시하는 ‘상호출자제한기업집단’ 소속 회사 간 지역의무 공동도급 공사에 참여하는 것은 불가능합니다.
- 일반 공동도급의 경우에는 대표자가 같지만 서로 다른 법인인 A사, B사가 있는



경우, 그 두 법인끼리 하나의 공동수급체를 구성할 수는 있지만, 두 법인이 각각 다른 법인(C사, D사)과 공동수급체를 구성(A+C, B+D)하여 입찰에 참가하는 경우는 공사입찰유의서 제15조 제2호에 의한 동일인이 동일 사항에 대하여 2통 이상의 입찰서를 제출하는 결과가 되어 해당 입찰은 모두 무효가 됩니다.

3. 총액입찰의 설계변경 여부

- 총액입찰의 경우라도 설계변경의 사유에 해당이 된다면 설계변경이 가능하며, 그에 따른 계약금액 조정도 가능합니다. 따라서 총액입찰은 설계변경이 불가능하다는 것은 잘못된 관행이며, 관련 규정 및 정부 유권해석에서도 설계변경이 가능하다는 입장입니다.
- 다만, 단가삭감 등 설계서에 포함되지 않는 일위대가표, 단가산출서의 변경 등은 총액입찰 여부와 관계없이 설계변경이 불가능하니 주의하여 주시기 바랍니다.

4. 추정가격, 추정금액, 공사예정금액, 예비가격기초금액, 예정가격의 차이점

공사입찰 및 계약과정에서 주로 사용되고 있는 용어의 개념 및 주요 이용분야는 다음과 같습니다.

- 추정가격 : 각 중앙관서의 장 또는 계약담당공무원이 예정가격이 결정되기 전에 예산에 계상된 금액 등을 기준으로 하여 산정한 금액으로서 관급자재금액과 부가가치세를 제외한 금액 (국가계약법시행령 제2조 및 제7조)

* 국제입찰 대상여부 판단기준, 적격심사 평가기준의 선택, 공사규모별 입찰 및 계약방법 결정의 기준 사용

- 추정금액 : 국가계약법시행령 제2조제1호에 따른 추정가격에 부가가치세와 관급 재료로 공급될 부분의 가격을 합한 금액을 말합니다.
 - 예비가격기초금액 : 조달청에서 조사한 당해 공사의 공사금액(관급자재 대가 불포함)으로 예비가격 작성의 기초금액 및 적격심사의 시공경험 평가 기준금액 산정에 활용하고 입찰일 기준 7일전에 공개합니다.
 - 예정가격 : 입찰 또는 계약체결 전에 낙찰자 및 계약금액의 결정기준으로 삼기 위하여 미리 작성, 비치하여 두는 가액을 말합니다.
- * 현행 경쟁입찰의 경우, 위 예비가격기초금액을 기초로 $\pm 2\%$ 범위 내에서 15개의 예비가격이 시스템에서 무작위로 작성(가격 비공개)되며, 작성된 15개중에서 입찰참가자가 추첨(전자입찰 2개, 직접입찰 1개 선택)한 예비가격 번호 중 가장 많이 추첨된 번호 4개를 선정하여 당해 각 번호의 해당 예비가격을 산술평균하여 예정가격으로 결정합니다.

5. 공공공사 입찰한도

도급한도액제도의 폐지로 일률적인 입찰가능상한은 없습니다.

다만, 일부 발주기관은 특별유의서 등에서 일정규모이상인 공사에 있어서 입찰자의 시공능력평가액이 당해업종의 추정금액을 초과하도록 규정하고 있으니 발주기관별로 확인하시기 바랍니다.

한편 적격심사의 시공경험 평가와 관련하여 시공경험이 만점을 받지 못하더라도 입찰을 하지 못하는 것은 아닙니다.

다만 적격심사기준은 최저입찰자가 기준점수를 통과하여야만 낙찰자로 결정되는 것이므로, 만일 시공경험이나 경영상태 심사항목에서 만점을 획득하지 못하면 적격심사시 적격통과점수 미달로 낙찰자에서 배제되거나 적격심사를 통과하더라도 통과자 중 최저입찰자가 되기는 상대적으로 만점획득 업체보다 어렵다는 것입니다.



6. 시공능력평가액에 따른 입찰 참가여부

시공능력평가액 제한을 하는 경우가 아닌 한 시공능력평가액에 따른 입찰참가 제한은 없습니다. 다만, 조달청 공사의 경우 추정가격 50억 원 이상인 공사에서 주업종 이외의 업종에 참여하는 자의 시평액은 당해 업종의 추정금액(관급자재대 제외)을 초과하여야 합니다(조달청 공사입찰특별유의서 제4조).

7. 입찰참가자격의 판단기준일

입찰참가자격의 판단은 입찰참가신청서류의 접수마감일을 기준으로 합니다(공사 입찰특별유의서 제3조의2 제1항). 따라서 입찰공고일에는 영업정지처분 중에 있다고 하여도, 입찰공고마감일 기준으로 영업정지 상태가 아닌 경우에는 입찰참가가 가능합니다. 단, 제출한 서류의 판단은 입찰공고일 기준으로 판단합니다.

8. 영업정지처분 등을 받은 경우 PQ심사시 신인도 감점 한도

건설산업기본법 시행령 별표6에서는 영업정지 및 과징금의 부과기준에 대해 규정하고 있으며, 크게 영업정지 또는 과징금을 선택할 수 있는 사유와 영업정지만을 부과할 수 있는 사유로 나눌 수 있습니다. 영업정지 또는 과징금을 선택할 수 있는 사유에 의한 영업정지 또는 과징금 부과 처분의 경우에는(국가기술훈련자 등, 공사실적 등의 허위제출 등) -1.0점, 영업정지 또는 과징금을 선택할 수 없는 영업정지의 경우에는(건설업 등록기준의 미달 등) -2.0점의 감점을 받게 됩니다.

9. 국가공사의 경우 50억에서 100억 미만 공사 경영상태 평가시 제출하는 검토 보고서의 협회제출여부

기획재정부 예규에는 검토보고서를 협회에 제출하는 것으로 규정되어 있으나, 기획재정부 유권해석으로 협회에는 제출하지 않도록 되었습니다. 또한 검토보고서는 1순위 입찰자가 제출하는 것으로 한번 제출하셨다면 전산으로 등록되어 다시 제출하실 필요는 없습니다.

10. 적격심사 결격사유

낙찰자 선정 이전에 공동수급체 구성원중 대표자가 부도·부정당업자 제재·영업정지·입찰무효 등의 결격사유가 발생한 경우에는 공동수급체의 결격사유에 해당되어 낙찰자로 선정될 수 없습니다.

다만, 대표자 이외의 구성원이 부도·부정당업자 제재·영업정지·입찰무효 등의 상태에 있는 경우에는 해당 구성원을 제외한 잔존구성원의 출자비율 또는 분담내용을 변경하게 하여 평가합니다.(적격심사기준 제9조의2)

11. 지역제한 공사의 경우 해당 지역 소재시기

입찰공고일 전일까지부터 계약체결일까지 계속 유지하여야 합니다. 다만 혁신도시 사업의 경우는 입찰공고일 전일 현재 해당업체의 전입일 익일부터 기산하여 90일 이상이 경과하고 있어야 합니다.



12. 50억 이상 공사에 적용되는 하도급 관리계획서상의 하도급업체 변경이 가능한지?

원칙적으로 하도급 관리 계획서상의 하도급 업체를 변경하는 것은 불가합니다. 그러나 하도급자의 부도 또는 계약체결의 포기 등의 사유로 이행할 수 없는 경우에는 발주자의 승인을 얻어 변경이 가능합니다.

13. 공사계약 후 시공을 하려고 하니 금액이 맞지 않아 공사할 수 없는 경우

현재 계약법상 발주기관은 입찰공고일부터 입찰등록 마감일까지 입찰에 관한 서류를 갖춰 두고 열람하도록 하고 있어, 입찰자는 공사금액을 예측할 수 있습니다. 따라서 계약을 하셨다면 계약금액이 적다고 하더라도 묵시적으로 적자를 감수하더라도 공사를 하겠다는 의미로 해석되어 현재 계약법 상 이의를 제기할 수 없습니다. 결론적으로 공사계약을 포기하시거나 민사소송으로 해결하셔야 합니다.

14. 노무비 구분관리 확인제도 적용 시점이 언제인지?

시행일 이후 계약체결분부터 적용하고, 장기계속공사의 경우 시행일 이후 차수계약 체결분 부터 적용됩니다.

15. 우천으로 인한 계약기간연장의 가부

우천의 경우 그것이 구체적으로 계약기간의 연장사유에 해당되는지의 여부는 동 규정에 의한 절차상 요건의 구비여부, 대상공사의 특성과 동 우천의 정도 및 통상범위 내의 예측가능성 및 동 우천으로 인한 실제 공사불가능일수 등을 종합적으로 검토하여 계약담당공무원이 사실 판단하여야 할 사항입니다.

16. 지체도중 기성대가의 지급가부

공사의 이행이 지체되고 있는 경우에도 지체상금을 공제한 나머지 금액을 기성대가로 청구할 수 있습니다.

17. 지체상금관련 불이익사항

계약상대자가 계약상의 의무를 지체한 때에는 지체상금으로서 계약금액에 1/1,000과 지체일수를 곱한 금액을 현금으로 납부하도록 규정하고 있습니다.(령 제74조, 규칙 제75조). 지체상금을 납부한 경우라도, 추후 다른 입찰에서의 신인도 감점 등의 불이익조치는 없지만 지체상금의 징수사유가 발생하고 그 금액이 계약보증금상당액에 달하는 경우에는 계약의 해제·해지 사유가 됩니다(국가계약법시행령 제75조 지방계약법 시행령 91조).



18. 공동수급체가 구성원 중 부도가 난 경우 대처방법

공동수급체 구성원이 파산, 해산, 부도, 법정관리, 워크아웃(기업구조조정촉진법에 따라 채권단이 구조조정 대상으로 결정하여 구조조정중인 업체), 중도탈퇴 등으로 인해 계약이행이 곤란한 경우 공동수급체 구성원의 연명으로 출자비율 또는 분담내용을 변경할 수 있습니다. 또한 공동수급협정서에 의해 부도로 인해 계약이행을 하지 않는 경우 다른 구성원이 발주자의 동의를 얻어 탈퇴 조치할 수 있습니다. 다만 부도로 인해 계약이행이 곤란한 경우에만 중용되므로 부도만으로는 탈퇴나 지분변경은 불가합니다.

19. 부정당업자 제재처분의 사유의 종류

계약의 부실이행, 하도급의 제한규정 위반, 정당한 이유 없는 계약 불이행, 허위서류 제출, 입찰 담합, 뇌물 제공 등이 규정되어 있음. 원칙적으로 발주처별로 제재 처분을 내리게 되지만 부실공사, 부정행위 등 일부 사유의 경우에는 타 발주기관에서 부정당업자 제재처분을 한 경우에는 다른 발주기관에서도 반드시 입찰참가제재 조치를 취하도록 규정하고 있습니다. 특히 공사계약 후 실행율이 나오지 않아 공사를 할 수 없어 공사를 포기하게 되는 경우 부정당업자 제재처분이 내려지게 되기 때문에 입찰 당시부터 내역서의 섬세한 검토에 각별히 신경 써야 합니다.

20. 국가(지방)계약법 상 입찰참가제재 처분과 건설산업기본법상의 영업정지 처분의 차이점

국가계약법상 부정당업자 제재처분으로 인한 입찰참가제한 조치는 사업자 별로

이루어지고(령 제76조), 건설산업기본법상의 영업정지 처분은 면허별로 내려집니다. 예를 들어, A업체가 토목, 조경 면허를 가지고 있는 경우 입찰참가제재 처분을 받게 되면 해당 발주처에서 발주하는 모든 공사에 입찰 참여가 불가능하지만, 토목면허의 영업정지 처분을 받게 되는 경우에는 조경 면허를 통해 건설업을 계속 영위할 수 있습니다. 또한 입찰참가제재처분과 영업정지처분은 병과될 수 있습니다.



나. 등록기준 관련

1. 주기적신고 방법

주기적 신고는 건설업 등록기준에 관한 사항의 신고가 수리된 날로부터 3년이 지난날부터 30일 이내에 신고를 해야 합니다. 주기적 신고는 대한건설협회 각 시·도회에서 접수 받고 있습니다.

주기적 신고에 관하여는 건설산업기본법 제9조제4항, 동법 시행령 제12조의2, 동법 시행규칙 제10조의2를 참고하십시오.

2. 건설업등록 및 주기적신고시 기술능력 확인방법

건설업 등록기준중 기술능력의 확인은 건설업관리규정(국토교통부 예규 2015-113호, 2015.8.20)에 따라 한국건설기술인협회의 업체별 건설기술자 자료와 기술자자격증 사본 및 고용보험 가입증명(사업장별 피보험자격 취득자 목록 및 피보험자격 이력 내역서) 등을 상호대조·확인하여 처리하며, 필요한 경우 건설기술자 개인별 경력사항, 고용계약서 등 사실 확인을 위한 자료를 추가로 제출받아 확인할 수 있습니다.

⇒ 또한, 고용보험법 제10조에 따른 적용제외 근로자인 경우에는 국민연금보험, 국민건강보험 또는 산업재해보상보험 가입증명 중의 어느 하나로 갈음할 수 있습니다.

3. 기술자에 관한 일시적 등록기준 미달규정 중 ‘50일 이내’의 판단기준

건설산업기본법 시행령 제79조의2의 규정에 의거 일시적인 등록기준 미달 판단에 있어 동조 제1호의 “기술능력에 해당하는 자의 사망·실종 또는 퇴직으로 인하여 등록기준에 미달되는 기간이 50일 이내인 경우”와 관련하여 50일의 경과 여부는 개별기술자별 미달기간을 기준으로 판단하여야 합니다.

⇒ 기술능력에 해당하는 건설기술자 1인이 퇴사 후 50일이 경과하지 않은 상태에서 다른 건설기술자가 또 다시 퇴사하였을 경우에도 퇴사한 기술자별로 50일 이내에 각각 신규 인력이 입사하였다면 등록기준이 미달되지 않은 것으로 봅니다.

4. 출산휴가 기간 동안 다른 기술자를 보충해야 하는지 여부

건설산업기본법 시행령 별표2 비고 제1호 가목의 규정에 따라 건설업등록기준으로서의 자격취득자는 상시 근무하는 자를 말하며, 동 기술자가 휴직한 경우에는 상시 근무하는 것으로 보기 어려울 것이므로 당해 건설업자는 건설업 등록기준상 기술능력에 미달하게 됩니다.

다만, 근로기준법 제60조제6항에 “임신중인 여성의 출산휴가기간은 출근한 것으로 본다”라고 규정하고 있으므로 출산휴가 기간에는 상시근무 한 것으로 보아 등록기준 미달에 해당되지 않는 것으로 봅니다.



5. 하나의 사무실에 다수의 건설업자가 칸막이로 사무공간을 구분하여 사용할 경우 사무실 인정 여부

건설산업기본법 제10조 및 동법 시행령 제13조에 따라 건설업을 영위하려는 자는 건설업등록기준이 되는 기술능력, 자본금, 보증가능금액, 시설 및 장비 등을 갖추어야 하며, 이 경우 사무실 등록기준은 건축법 등 관계법령에 적합한 건물이어야 하고 다른 건설업자의 사무실과 명확히 구분되어야 합니다.

⇒ 따라서, 다수 건설업자가 하나의 사무실을 함께 이용할 경우에는 원칙적으로 사무실의 등록기준을 갖추었다고 볼 수 없으며 다만, 각 건설업자별로 시설·장비 및 인력 등을 독립적으로 사용할 수 있는 별개의 분리된 사무실(공간)을 갖추고 건설업의 영위를 위해 필요한 책상 등 사무설비와 통신설비의 설치 및 사무인력이 상시 근무하기에 적합한 정도의 공간을 확보한 경우에 한하여 사무실 등록기준을 인정받을 수 있을 것입니다.

※ 하나의 사무실을 다수의 건설업자가 사용하고 있는 경우 원칙적으로 사무실로 인정하지 않으며, 각 사무실의 출입문이 독립적으로 존재하고, 바닥에서 천정까지 파티션으로 구별되어 있을 경우(객관적으로 보아 각 사무실이 명확히 구분되어 있는 경우)에 한하여 사무실로 인정 가능

6. 주기적 신고시 부외부채 확인의 입증서류로 신용정보조회서 제출여부

건설업체 기업진단지침 제7조제1항제2호에 따라 실질부채를 확인하는 서류는 계정명세서, 신용정보조회서 또는 금융기관별 금융거래확인서, 공제조합 등 보증가능금액 확인서 발급기관의 용자확인서를 제출받아 확인하여야 합니다.

7. 건설업등록기준 중 자본금기준과 관련하여 법인설립시 발생한 등록세, 설립비용 지출 등을 자본금으로 인정받을 수 있는지 여부

건설업등록기준상 자본금은 법인등기부등본상 납입자본금과 실질자본금 모두를 의미하며, 건설업관리규정에 따라 실질자본금을 평가하고 있는 바, 신규 법인을 설립하는 과정에서 등록세, 설립비용 등이 소요될 경우 이는 건설업의 실질자산으로 인정되지 않습니다.

8. 건설업자가 개발 사업을 위한 도시개발사업조합에 차용한 사업비 (조합운영비)의 건설업 실질자산 인정 여부

건설업체 기업진단지침 제19조에 따라 대여금은 법인세법상 특수관계자에 대한 가지급금 및 대여금은 부실자산으로 보고, 특수관계자가 아닌 자에 대한 대여금은 점업자산으로 보고 있습니다. 다만, 종업원에 대한 주택자금과 우리사주조합에 대한 대여금은 계약서, 금융자료, 주택취득 현황, 조합 결산서 등을 통하여 실재성이 확인될 경우 실질자산으로 인정하고 있습니다.

⇒ 따라서, 건설업자가 개발 사업을 위해 도시개발사업조합에 차용해준 사업비 (조합운영비)는 상기 규정에 따라 해당 건설업자의 점업자산으로 건설업 실질 자산으로 인정되지 않습니다.



9. 건설업자가 주기적신고시 건설업 자산으로 국민주택2종 채권을 제출한 경우 건설업 실질자산 인정 여부

건설업관리규정에 따라 “실재하지 않거나 출처가 불분명한 유가증권”은 실질 자산으로 인정되지 않으며, 건설업체 기업진단지침 제16조제2항에 따라 특정 건설산업 수행을 위해 계약상 취득하는 특수목적법인 지분증권, 공제조합 출자금, 한국금융 투자협회 회원사로부터 발급받은 잔고증명서를 제출한 유가증권 등을 제외한 유가증권은 겸업자산으로 봅니다.

⇒ 따라서, 해당 건설업자가 주기적신고시 제출한 국민주택2종 채권이 한국금융 투자협회 회원사로부터 발급받은 잔고증명서로 확인이 가능한 경우에는 건설업 실질자산으로 인정되나 그렇지 못할 경우 부실자산으로 평가합니다.

10. 골프회원권을 실질자산으로 인정할 수 있는지 여부

건설업 실질자산의 판단과 관련하여 골프회원권은 건설업관리규정 [별지 2] 건설업체 기업진단지침 제22조에 따라 건설업의 실질자산으로 인정 될 수 없습니다.

11. 공사계약보증을 위해 건설공제조합에서 질권설정한 예금의 평가

진단대상사업의 수행을 위해 건설공제조합의 선급금 보증, 계약보증 등과 관련하여 건설공제조합이 질권을 설정한 경우에는 건설업에 직접 사용하고 있는 금융상품으로 볼 수 있으므로 실질자산으로 인정 가능합니다.

12. 표지어음의 예금 평가

표지어음의 경우 양도성 예금증서와 같이 발행 후 만기일까지 양도 등 유통이 가능하므로 진단기준일에 실제 보유하고 있는지는 소명되지 아니하므로 ‘기명식으로 발행되어 은행의 잔고증명서가 발급’된 경우에 한하여 실질자산으로 인정이 됩니다.

13. 취득 증빙자료가 없는 재고자산의 평가

건설업체 기업진단지침 제18조제2항에 따라 원자재 및 이와 유사한 재고자산은 부실자산으로 보되, 보유기간이 취득일로부터 1년 이내인 재고자산으로서 그 종류, 취득일자, 취득사유, 현장일지, 실사 등에 의하여 진단기준일 현재 건설업을 위해 보유하고 있음을 확인한 경우에는 실질자산으로 평가합니다.

14. 건설업관리규정상 “임차부동산이 본점, 지점 또는 사업장 소재지가 아닌 경우에는 부실자산으로 본다”는 규정을 적용할 경우 본점, 지점 또는 사업장 소재지의 적용범위

건설업체 기업진단지침 제21조에 따라 임차보증금은 임대차계약서, 금융자료, 확정일자, 임대인의 세무신고서 및 시가자료 등에 의하여 평가하며, ①거래의 실재성이 없다고 인정되는 경우 ②임차 목적물이 부동산이 아닌 경우 ③임차부동산이 본점, 지점 또는 사업장 소재지가 아닌 경우 또는 임직원용 주택인 경우에는 부실자산으로 보고 있습니다.

⇒ 상기 규정에서 본점, 지점은 법인등기부등본상 본점, 지점을 의미하며 사업장



소재지는 해당 건설업체가 공사 중인 사업장 등에 직원이 상주하여 관련 업무를 볼 수 있는 시설이 갖추어져 있는 등 보유 업종과 관련된 업무를 영위할 수 있는 임차부동산을 의미합니다.

15. 공사대금을 건물로 받은 경우 실질자산으로 인정되는지 여부

건설업체 기업진단지침 제17조제5항에 따라 매출채권을 건물(부속토지 포함)로 회수한 경우, 그 건물은 취득한 날부터 2년간 실질자산으로 인정합니다.(2014.9.29 시행)

16. 건설공사의 매출채권의 인정기간

건설업체 기업진단지침 제17조제4항에 따라 건설공사의 매출채권은 발생일로부터 2년 이상 경과한 경우에는 인정되지 않습니다. (2014.9.29 시행)

17. 건설업체가 판매·분양 목적으로 시공한 후 미분양된 건물의 실질자산 인정여부

건설업체 기업진단지침 제18조 제3항에 따라 주택, 상가 오피스텔 등 진단대상사업과 연관이 있고 판매를 위한 신축용 자산(시공한 경우에 한함)의 재고자산은 실질자산으로 인정 가능합니다. (2014.9.29 시행)

18. 유형자산의 평가

건설업체 기업진단지침 제23조에 따라 유형자산은 토지, 건물, 건설 중인 자산 및 그 밖의 유형자산을 포함하고, 소유권, 자산의 실재성 및 진단대상사업에 대한 관련성을 종합하여 평가하며, 등기 또는 등록대상인 자산으로서 법적 및 실질적 소유권이 없는 경우에는 부실자산으로 봅니다.

⇨ 임대자산이나 운휴자산 등 진단대상사업과 관련이 없는 유형자산은 겸업자산으로 평가합니다. 또한, 건설업에 직접 사용하지 않는 유형자산은 겸업자산으로 평가하며, 제조업, 운송업, 서비스업, 도소매업 등 타 업종에 사용되는 유형자산, 임직원 거주 목적의 주택 또는 건설업에 직접 사용되지 않는 토지건물 등도 겸업자산으로 봅니다.

19. 건설업자가 제조업 등을 겸업하고 있을 경우 겸업자본의 평가

건설업체 기업진단지침 제28조에 따라 건설업자가 건설업과 겸업사업을 경영하는 경우에는 동 지침에서 겸업사업과 관련한 자산은 겸업자산으로 보고, 그 겸업자산과 직접 관련된 부채는 겸업부채로 봅니다.

⇨ 또한, 겸업자산과 겸업부채를 제외한 자산과 부채는 진단대상사업과 겸업사업을 상시 구분 정리하여 실지귀속이 분명한 경우에는 실지귀속에 따라 겸업자산과 겸업 부채를 구분하고, 겸업자산과 겸업부채로 구분할 수 없는 공통자산과 공통부채는 겸업비율에 의하여 구분하며, 겸업비율은 진단기준일이 속한 회계연도의 각 사업별 수입금액 비율로 합니다.



20. 영업정지기간 중에도 등록기준을 다 맞추고 있어야 하는지

건설업 등록기준은 상시 충족하고 있어야 하는 것이 원칙입니다. 건설업관리규정 제7장제2호나목에 따라 건설업등록기준 미달에 해당되는 건설업자로서 동일한 사유에 해당하는 등록기준의 미달로 최근 3년 이내 제재처분을 받았거나, 건설업등록기준 미달에 해당되어 영업정지 처분을 받은 건설업자가 처분종료일까지 등록기준의 미달사항을 보완하지 아니하면 등록이 말소됩니다.

21. 주기적신고시 기술능력과 자본금이 동시에 미달할 경우 제재처분 방법

주기적신고시 기술능력과 자본금이 미달하더라도 건설업 등록기준미달 1건으로 제재처분 대상이 됩니다.

※ 주기적 신고에 따라 건설업자의 등록기준 미달사항이 기술능력, 자본금 2건이더라도 하나의 주기적 신고 행위에 대한 건설업자의 처분이므로 1건으로 처리하여 처분함

22. 적정 자본금을 보유한 건설업자가 주기적 신고를 허위로 한 경우 제재처분 방법

주기적 신고를 허위로 신고한 경우에는 건설산업기본법 제83조제2호에 따라 건설업의 등록말소 처분을 받게 되므로, 건설업자가 주기적 신고시 허위로 작성한 기업진단보고서를 제출하였다면 해당 건설업자가 자본금을 갖추었는지 여부와 관계없이 동법 제83조제2호에 따른 제재처분을 받게 됩니다.

※ 기업진단보고서상 실질자산이 건설업 등록기준에 적정한 경우에도 주기적신고시 허위 부실자산이 기재된 진단보고서를 제출하였다면 허위 주기적 신고에 따른 건설업 등록말소 처분 가능

23. 건설업자가 주기적신고시 등록기준 미달(자본금)로 건설산업기본법상 영업정지 처분 대상일 경우, 영업정지 처분을 과징금 처분으로 대체 할 수 있는지

건설산업기본법 시행령 별표6에 따라 영업정지 및 과징금 처분기준이 명시되어 있는 바, “건설업의 등록기준에 미달한 경우”에는 과징금 처분대상이 아닌 6월의 영업정지 처분을 받게 되어 있습니다.

24. 건설업관리규정의 건설업 등록말소처분에 해당되는 “동일한 사유에 해당하는 등록기준의 미달로 최근 3년 이내에 제재처분을 받은 사실이 있을 때”에서 최근 3년 이내의 범위 적용시점

건설산업기본법 제83조제3의3호에 따르면 건설업자로서 기술능력, 자본금, 시설·장비 및 보증가능금액확인서 등 ‘동일한 사유에 해당하는 등록기준의 미달로 최근 3년 이내 제재처분을 받은 사실이 있는 때’에는 건설업 등록말소 처분하도록 규정하고 있습니다.

⇒ 이 경우, ‘동일한 사유에 해당하는 등록기준의 미달로 최근 3년 이내 제재처분을 받은 사실이 있는 때’란 건설업자가 등록기준 미달로 행정처분을 받은 후 처분일 [영업정지 시작일(또는 종료일)]이 아닌 영업정지처분 공고상의 처분일자]로부터 3년 이내에 동일한 등록기준 미달에 해당하는 사유가 다시 발생한 때[자본금



등록기준 미달의 경우 통상적으로 진단기준일]을 의미함을 알려드립니다.

25. 건설업 등록 이후 직원급여 및 영업을 위한 비용 지출 등으로 인해 건설업 등록기준 자본금이 미달할 경우 제재처분 대상인지 여부

건설산업기본법 제10조에 따라 건설업자는 건설업을 등록할 경우 기술자, 자본금, 시설 및 장비 등을 갖추어야 하며, 동법 제83조제3호에 따라 건설업자가 건설업의 등록기준에 미달한 사실이 있는 때에는 영업정지 등의 제재처분을 받게 됩니다.

⇒ 따라서, 건설업자가 건설업을 등록한 후 직원 급여 및 기타 영업비용 등의 지출로 인하여 건설업자의 건설업 등록기준 자본금이 미달하였다면 해당 건설업은 제재처분대상이 됩니다.

※ 건설업 등록에 따른 직원급여 및 기타 영업비용 등은 건설업 실질자산으로 인정하지 않음

26. 해외건설공사 수행시 발생한 공사매출채권의 실질자산 인정여부

건설업관리규정(국토교통부 예규 2015-113호, 2015.8.20) 별지2 건설업체 기업진단지침 제17조 제4항에 따르면 발생일로부터 2년 이상을 경과한 매출채권과 미수금 등 받을채권은 부실자산으로 보며, 다만 국가, 지방자치단체 또는 공공기관에 대한 받을채권 등의 경우에는 제외하도록 규정하고 있습니다.

⇒ 해외건설공사 수행시 해당 국가, 지방자치단체 또는 공공기관으로부터 발생한 매출채권(공사미수금)의 경우, 해당 국가와 체결된 투자보호협정 등에 호혜에

관한 내용이 있고, 해당 국가 소재 대사관 등을 통하여 공공기관인지 여부가 확인된 경우에는 위 단서 규정을 준용할 수 있습니다.

27. 영업정지 기간 중 경미한 건설공사가 가능한지 여부

건설산업기본법 제9조 및 동법 시행령 제8조는 공사예정금액이 5천만원 미만인 종합건설공사 또는 공사예정금액이 1천 5백만원 미만인 전문건설공사(가스시설공사, 철강재설치공사 및 강구조물공사, 석도설치공사, 송강기철치공사, 철도·궤도공사, 난방공사는 제외) 또는 조립·해체하여 이동이 용이한 기계설비 등의 설치공사(당해 기계설비 등을 제작하거나 공급하는 자가 직접 설치하는 경우에 한함)는 건설업 등록을 하지 아니하고도 건설업을 할 수 있다고 규정하고 있습니다.

⇒ 하지만, 경미한 건설공사도 여전히 건설업자의 영업 범위나 대상에 속하는 것이므로, 건설업의 영업정지처분을 받은 건설업자는 영업정지기간 동안 건설산업기본법 제14조 제1항이 정한 예외적인 사유에 해당하지 아니하는 이상 건설업을 영위할 수 없고, 영업정지처분에 의하여 금지되는 건설업 영업에는 ‘경미한 건설공사’도 포함됩니다.



다. 실적신고 및 시공능력평가 관련

1. 계약체결 후 기성이 이루어지지 않은 공사만 있는 업체의 경우 실적신고는?

신고대상업체는 건설공사 실적의 유무와 상관없이 실적신고(2월)와 재무제표 신고(4월)를 하여야만 시공능력평가액을 공시 받을 수 있음.

계약이 체결(자기건설공사의 경우는 착공)되었으나, 기성이 이루어지지 않은 공사라도 반드시 신고하여야 하며, 기성실적증명서(기성액을 “0”으로 기재) 또는 계약서 사본을 제출할 것.

2. 단일공사로 복합공종(토목과 건축공사가 함께 있는 공사 등)에 해당하는 경우 공종별 분리신고는?

1건의 계약으로 체결된 건설공사는 공종을 분리하여 신고할 수 없으며, 부대공사는 주된 공종에 포함하여 신고하여야 함.

3. 종합건설업자간 하도급공사가 있는 경우

종합건설업자에게 하도급 준 경우 원도급사는 하도급 준 금액을 제외하고 신고하여야 하며 종합건설업자간 하도급 중 동일업종건설업체에게 하도급 받은 하도급사는 자사가 시공한 부분을 신고하고 “발주자서면승낙서” 및 “하도급계약서” 사본을 원본대조필 하여 첨부할 것.(미제출시 실적 불인정)

4. 입찰공고가 물품납품으로 발주된 경우 건설공사 실적으로 인정받을 수 있는지 여부

물품구매, 제작납품, 용역으로 계약되었더라도 해당 건설업 등록과 시공(현장 설치)을 입찰참가자격조건으로 제한하고 발주자가 건설공사기성실적증명 발급 시 실적인정 가능

5. 실적신고 누락하였을 경우 신고 가능한지

실적신고 해당연도의 직전 연도 실적에 한해 정기 시공능력평가지 신고 가능

6. 2015년도 기성한 부분에 대하여 세금계산서 발행을 2016년도에 일부 및 2016년도 초에 나머지 금액을 발행 할 경우 신고방법

- 2015년도에 준공된 경우로 세금계산서발행을 2015년도에만 일부 발행한 경우
 - ☞ 동 경우에는 준공금액을 기준으로 기성액을 신고서에 작성하고, 증빙서류로 기성실적증명서, 도급계약서사본, 인허가서류, 건축물 대장 등을 제출·보완할 것
- 2015년도에 미준공된 경우로 세금계산서발행을 2015년 및 2016년도 초에 발행한 경우
 - ☞ 동 경우에는 2015년도에 실제 기성한 부분을 기준으로 기성액을 신고서에 기재하고, 기성실적증명서, 2015년도 매출처별(세금)계산서합계표 및 2016년도 1/4분기(예정기) 매출처별(세금)계산서합계표를 세무사 또는 공인회계사의



확인(직인, 간인할 것)받은 원본을 제출·보완할 것

7. 주계약자관리방식 공동도급공사가 있는 경우 실적신고 방법

주계약자관리방식으로 공동도급한 공사의 주계약자는 공동수급체 구성원의 계약액을 포함(종합건설업자와 분담하여 시공한 경우 종합건설업자가 시공한 계약액의 50%, 전문건설업자와 분담하여 시공한 경우 전문건설업자가 시공한 계약액의 100%)하여 계약액 및 기성액을 작성함, 공동도급공사로서 공동이행방식·분담이행 방식이거나 주계약자가 아닌 경우는 작성하지 않음

※ 주계약자관리방식 : 도급받은 건설공사를 공동수급체 구성원별로 분담하여 수행하되, 공동수급체 구성원 중 주계약자를 선정하고, 주계약자는 전체 건설공사 수행에 관하여 계획, 관리, 조정하는 공동도급계약방식을 말함.

8. 건설업자가 시공능력평가 자료로 허위 재무제표를 제출하고 주기적신고시 동일한 재무제표를 다시 제출한 경우 또는 이를 수정하여 제출한 경우 제재처분

건설업자가 건설공사실적, 기술자보유현황 등을 거짓으로 제출한 때에는 건설산업기본법 제82조제1항제3호에 따라 영업정지 또는 과징금 처분을 받게 되고 같은 법 제97조 제2호에 따라 1년이하의 징역 또는 1천만원이하의 벌금에 처하게 됨

또한, 건설업자가 주기적 신고를 허위로 한 때에는 같은 법 제83조제2호에 따라 건설업 등록말소 처분대상이 되며, 주기적신고의 검토결과 건설업등록기준에 미달한 경우에는 같은 법 제83제3호에 따라 영업정지 처분을 받게 됨

※ 건설업자가 시공능력평가 자료를 허위로 제출하고, 동일한 자료로 주기적 신고를 한 경우, 위반행위별로 각각 처분이 가능함

9. 2015년 건설공사 실적신고시 해당공사의 기성금을 2016년에 수령하였을 경우 2015년 실적으로 인정받을 수 있는지

건설공사 기성실적 신고시 공사대금 수령여부와 관계없이 당해 건설공사의 실제 기성부분을 신고하는 것이므로, 발주자로부터 기성부분에 대하여 건설공사기성실적증명을 받아 제출

10. 건축공사업을 등록한 업체가 승강기 설치공사를 한 경우 건축공종 실적으로 인정 가능 여부

승강기 설치공사는 전문건설공사에 해당하므로, 전문공사를 시공하기 위해서는 건설산업 기본법 제16조제2항에 따라 해당 전문공사를 시공하는 업종(승강기설치공사업)을 등록하여야 함. 따라서 건축공사업만을 등록한 건설업체는 해당공사를 시공할 수 없으며 따라서 건축공종 실적으로 인정되지 못함

11. 신규 및 업종 추가시 시공능력평가방법

신규로 건설업을 등록하거나 추가 등록하여 시공능력평가를 받는 경우

☞ <http://ncons.cak.or.kr>에서 프로그램을 구매하신 후 프로그램에 자료입력 및 전송(제출서류는 대한건설협회 본회로 방문 또는 우편 접수)

○ 신규 시공능력평가지 제출서류

- ① 신규건설업체 시공능력평가 신청서(전산 출력물)
- ② 종합건설업 영업기간 확인 동의서 원본(전산 출력물)



건설업무 길라잡이

- ③ 건설업등록증 사본
 - ④ 사업자등록증 사본
 - ⑤ 법인등기부등본(최근 3개월 이내 발급)
 - ⑥ 법인인감증명서(최근 3개월 이내 발급) 원본
 - ⑦ 건설업 등록 신청 시 등록관청에 제출한 재무제표 또는 재무관리상태진단보고서 원본
 - ⑧ 직전 회계연도 정기결산서(해당업체만 제출)원본
 - ⑨ 기술자보유증명서 원본(한국건설기술인협회 발행)
- 업종추가·변경시 제출서류
- ① 공문(업종추가·변경에 따른 시평액 신청요청)
 - ② 재무관리상태진단보고서(직전월말 기준)
또는 정기결산서(재무제표, 외감대상은 감사보고서) 중 업종추가, 변경시 등록
관청에 제출한 서류
 - ③ 기술자 보유증명서 원본

라. 기타 건설산업기본법 관련

1. 기재사항변경신고 방법

상호·대표자·영업소소재지·법인등록번호·국적 또는 소속국가명의 변경이 있는 때에는 30일 이내에 기재사항변경신고를 하시면 됩니다. 접수는 대한건설협회 각 시·도회에서 받고 있습니다. (건산법 제9조의2, 시행령 제12조의3)

변경신청을 위한 구비서류

- ① 상호·명칭을 변경하는 경우 : 법인인 경우에는 법인등기부등본, 개인인 경우에는 사업자등록증 사본
- ② 성명 또는 대표자를 변경하는 경우 : 다음 각 목의 서류
 - 법인인 경우에는 법인등기부등본, 개인인 경우에는 성명의 변경을 증명하는 서류
 - 외국인인 경우에는 외국인등록증 사본
- ③ 영업소의 소재지를 변경하는 경우 : 다음 각 목의 서류
 - 법인인 경우에는 법인등기부등본, 개인인 경우에는 사업자등록증 사본
 - 사무실을 갖추었음을 증명하는 다음의 서류
 - 1) 자기소유인 경우 : 건물등기부등본
 - 2) 전세권이 설정되어 있는 경우 : 전세권이 설정되어 있음이 표기된 건물등기부등본
 - 3) 임대차인의 경우 : 임대차계약서 사본 및 건물등기부등본
- ④ 법인등록번호 또는 주민등록번호를 변경하는 경우 : 법인등록번호 또는 주민등록번호의 변경을 증명하는 서류
- ⑤ 국적 또는 소속국가명을 변경하는 경우 : 국적 또는 소속국가명의 변경을 증명하는 서류



2. 영업정지 또는 등록말소 처분을 받은 후에 계속해서 공사가 가능 여부

영업정지 또는 등록말소의 경우에도 처분 전에 도급계약을 체결하였거나, 관계 법령에 따라 허가·인가 등을 받아 착공한 건설공사는 계속 공사가 가능합니다(건설법 제 14조). 그러나 처분 이후에는 자가공사라도 공사할 수 없습니다.

다만 영업정지나 등록말소 처분을 받은 사실을 수급인의 경우에는 발주자에게 하수급인의 경우에는 발주자 및 수급인에게 바로 통지해야 하며, 통지를 받은 발주자 및 수급인은 통지를 받거나 처분사실을 안 날로부터 30일 이내에 도급계약을 해지하거나 해지를 요청할 수 있습니다.

만일, 발주자 및 수급인에게 처분사실을 미통지하는 경우 500만 원 이하의 과태료가 부과됩니다.

3. 건설공사대장이나 하도급계약 통보의 대상 및 방법

도급금액이 1억 원 이상인 건설공사(공공·민간)를 도급받은 건설업자 혹은 1건 공사의 하도급금액이 4천만 원 이상인 건설공사를 하도급 받은 건설업자(시행령 제26조2항)는 도급계약내용(수급인, 도급금액, 공동도급지분율 및 분담내용, 보증금 및 계약조건), 현장배치기술자, 하수급인 현황, 공사 진척 및 공사대금 수령현황 등(시행규칙 제21조, 별지 제17호 서식)등 건설공사에 관한 사항을 건설공사대장 또는 하도급건설대장에 기재하고, 국토해양부 장관이 지정·고시하는 정보통신망(건설산업 정보시스템, www.kiscon.net)을 통하여 통보하여야 합니다.

통보는 도급계약(하도급업자는 하도급계약 체결한 날)을 체결한 날로부터 30일 이내에 해야 하고, 통보한 사항에 변경 발생하거나 새로 기재할 사항 발생한 경우

발생일로부터 30일 이내에 해야 합니다.

만일 건설공사대장을 해당공사 완료일까지 미통보한 경우 시정명령, 시정명령 위반 시 500만 원 이하 과태료, 건설공사대장 허위통지시 500만 원 이하 과태료 (건설법 제81조 제4호, 제99조 3의2, 9호)가 부과됩니다.

4. 건설공사의 직접시공의무 기준

직접시공의무대상공사는 도급금액 50억 미만인 공사(공공/민간)로, 아래표 도급 금액에 따른 비율에 상응하는 공사를 직접시공해야 합니다.

※ 직접시공 : 해당 공종에 자기 인력, 자재(구매 포함), 장비(임대 포함) 등을 투입하여 공사를 시공하는 것을 말함

도급금액	직접시공비율
3억 미만	50% 이상
3억 이상 10억 미만	30% 이상
10억 이상 30억 미만	20% 이상
30억 이상 50억 미만	10% 이상

또한, 1건 공사 도급금액이 4천만 원 미만으로 공사기간 30일 이내인 공사인 경우를 제외하고는 직접시공계획통보서(규칙 별지 22의6)를 도급계약체결일로부터 30일 이내 발주자에게 제출해야 합니다(kiscon 통한 전자통보 가능). 다만, 발주자가 공사품질 등을 위하여 서면 승낙한 경우와 수급인이 도급받은 건설공사 중 특허 또는 신기술이 사용되는 부분을 그 특허 또는 신기술을 사용할 수 있는 건설업자에게 하도급하는 경우에는 직접 시공하지 않을 수 있습니다.

직접시공계획서 미제출시 500만 원 이하 과태료 부과(건설법 §99 4호)되고, 직접시 공의무 위반 시 1년 이내 영업정지 또는 도급금액의 100분의 30에 상당하는 과징금 부과



(동법 §82② 1의2)됩니다. 또한 직접시공계획서를 제출하지 않거나, 직접시공계획에 따라 공사를 시공하지 아니한 경우 발주자는 도급계약 해지 가능(법 §28의2 ③)합니다.

5. 건설공사의 일괄하도급제한 및 예외사유

건설업자는 당해 건설공사의 전부 또는 주요부분의 대부분을 다른 건설업자에게 하도급 할 수 없습니다.

※ 주요부분의 대부분의 하도급

도급 받은 공사 중 건산법 시행령 제21조제1항의 규정에 의한 부대공사*를 제외한 주된 공사의 전부를 하도급하는 경우(동 시행령 제31조제1항)

- * ① 주된 공사를 시공하기 위하여 또는 시공함으로 인하여 필요한 종된 공사
- ② 2종이상의 전문공사가 복합된 공사로서 공사에정금액이 3억 원 미만이고 주된 전문공사의 공사에정금액이 전체 공사에정금액의 1/2이상인 경우 그 나머지 부분의 공사
- ③ 기계설비공사업 및 가스시설시공업에 속한 공사간의 복합된 공사를 그 중 주된 공사에 관한 업종의 건설업자가 도급받는 경우 나머지 업종에 속한 공사

다만 도급받은 건설공사를 계획·관리 및 조정하면서 2인 이상에게 분할하여 하도급하는 경우로서, 다음과 같은 경우에는 일괄하도급을 예외적으로 허용합니다(건산법 제29조 제1항 단서 및 시행령 제31조 3항).

- 전문공사 종류별로 분할하여 각각 해당 전문건설업자에게 하도급 하는 경우
- 도서·산간벽지에서 행하여지는 건설공사를 당해 시·도에 있는 중소건설업자 또는 등록된 협력업자에게 하도급하는 경우

6. 당해 공사의 재하도급이 가능 여부

원칙적으로 건설공사를 하도급받은 자는 다른 사람에게 다시 하도급할 수 없으나, 다음의 경우에는 예외적으로 재하도급을 허용합니다.

- 발주자가 공사의 품질이나 시공상 능률 제고를 위한 서면승낙(건설법 제29조 제1항 제1호 및 동법 제29조 제3항 단서)에 따라 종합건설업자가 하도급받은 경우로서 그가 하도급받은 건설공사 중 전문공사에 해당하는 건설공사를 그 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설업자에게 다시 하도급하는 경우
- 전문공사 시공업자가 하도급받은 경우로서 다음 요건을 모두 충족하여 하도급받은 전문공사의 일부를 그 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설업자에게 다시 하도급하는 경우
 - 수급인의 서면승낙을 받을 것
 - 공사의 품질이나 시공상 능률을 높이기 위하여 필요한 경우로서 하도급 받은 공사금액의 20%이내 금액공사 재 하도급하는 경우

즉, 재하도급이 허용되는 요건과 재하도급이 가능한 공사는 다음과 같습니다.

- 재하도급 허용요건
 - 공사품질이나 시공상 능률 제고를 위해 필요하다는 발주자의 서면승낙
 - 하수급인의 재하도급대금지급보증서 교부 또는 재하도급대금 직불 서면 합의 (수급인, 하수급인, 재하수급인)
 - 건설기계대여대금(또는 건설공사부품대금) 및 건설공사 근로자 임금에 대한 하수급인의 연대책임 합의서 작성 및 제시
- 재하도급 가능 공사
 - 신기술 또는 특허권 설정 공법적용 공사를 기술 개발한 전문건설업자 또는 특허권 있는 전문건설업자에게 재 하도급하는 경우
 - 철강재설치공사업자가 강구조물공사업자에게 재 하도급하는 경우
 - 점보드릴, 쉴드기 조작 또는 특허(실용신안권) 설정된 자재의 제작·설치에 관한 상근 전문 인력 보유한 건설업자에게 재 하도급하는 경우
 - 복합공사를 하도급받은 공사 일부를 발주자 및 수급인이 전문성 있다고 인정하는 건설업자에게 재 하도급하는 경우



7. 하도급계약의 적정성 심사 대상

하도급저가심사제도 (건설법 제31조, 시행령 제34조, 규칙 제27의2)는 지나친 저가 하도급을 방지하기 위해 하도급률이 원도급 수주금액의 82% 미만인 경우 또는 하도급계약금액이 하도급부분에 대한 발주자 예정가격의 100분의 60에 미달하는 경우에 발주자는 하도급 적정여부를 심사할 수 있도록 한 제도입니다.

심사결과 90점 미만인 경우 하도급 계약내용 또는 하수급인의 변경 요구를 할 수 있고, 변경 요구는 하도급통보 받은 날 또는 사유 있음 안 날부터 30일 이내에 서면으로 하여야 합니다. 발주자의 요구에 불응하는 경우 발주자는 도급계약을 해지할 수 있습니다.

민간공사(임의적용)와 달리 국가·지자체, 대통령령이 정하는 공공기관* 발주공사에 대하여는 심사 제도를 의무화하고 있습니다.

* 국가 또는 지자체가 출자 또는 출연한 법인

8. 발주자가 하도급대금을 직접 지급하는 경우

발주자가 하도급대금을 하수급인에게 직접 지급할 수 있는 경우는 다음과 같습니다 (건설법 제35조 제1항).

- 공공공사에 있어서 수급인이 하도급대금 지급을 1회 이상 지체한 경우 또는 예정가격의 82%미만으로 도급계약을 체결한 경우로서 발주자가 하수급인의 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우
- 수급인이 파산 등으로 인하여 하도급대금을 지급할 수 없는 명백한 사유가 있다고 발주자가 인정하는 경우
- 수급인이 정당한 사유 없이 하도급대금지급보증서를 교부하지 아니한 경우('13.6.19 부터는 의무적 하도급대금 직접 지급 사유에 해당)

또한 발주자가 하도급대금을 하수급인에게 직접 지급하여야 하는 경우는 다음과 같습니다(건설법 제35조 제2항).

- 발주자와 수급인 간 또는 발주자·수급인 및 하수급인 간에 하도급대금의 직접지급에 관해 명백히 합의한 경우
- 하수급인이 시공한 분에 대한 하도급 대금지급을 명하는 확정판결을 받은 경우
- 수급인이 하도급대금 지급을 2회 이상 지체한 경우로서 하수급인이 발주자에게 하도급대금의 직접지급을 요청한 경우
- 수급인의 지급정지·파산 그 밖에 이와 유사한 사유가 있거나 건설업 등록 등이 취소되어 수급인이 하도급대금을 지급할 수 없게 된 경우로서 하수급인이 발주자에게 하도급대금의 직접지급을 요청한 경우
- 수급인이 정당한 사유 없이 하도급대금지급보증서를 교부하지 아니한 경우로서 발주자가 그 사실을 확인하거나 하수급인이 발주자에게 하도급대금의 직접지급을 요청한 경우

9. 건축물의 건축 또는 대수선공사를 하는 경우 시공자가 건설업자여야 하는지

건축물의 건축 또는 대수선에 관한 건설공사 중 건설업자가 시공하여야 하는 건물의 범위는 다음과 같습니다(건설법 제41조 제1항 및 제2항).

- 연면적이 661제곱미터를 초과하는 주거용 건축물
- 연면적이 661제곱미터 이하인 주거용 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 「건축법」에 따른 공동주택

나. 「건축법」에 따른 단독주택 중 대통령령으로 정하는 경우*

* 「건축 시행령」 별표 1 제1호가목, 나목 및 다목의 단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·노인복지시설(노인복지 주택은 제외한다) 및 같은 호 라목에 다른 공관(公館)

- 연면적이 495제곱미터를 초과하는 주거용 외의 건축물



건설업무 길라잡이

- 연면적이 495제곱미터 이하인 주거용 외의 건축물로서 많은 사람이 이용하는 건축물 중 대통령령으로 정하는 건축물*

* 건축물의 전부 또는 일부가 학교, 어린이집, 유치원, 장애인평생교육시설, 평생교육시설, 학원, 유흥주점, 숙박시설, 병원, 관광숙박시설 또는 관광객 이용 시설 중 전문휴양 시설·종합휴양시설 및 관광공연장, 고시원 및 업무시설 중 어느 하나에 해당하는 용도로 사용되는 건축물

또한, 많은 사람이 이용하는 시설물로서 다음의 새로운 시설물 설치에 관한 건설 공사도 건설업자가 시공하여야 합니다.

- 체육시설(골프장 등), 도시공원 또는 도시공원 안에 설치되는 공원시설(공연장 등), 자연공원법 시행령상 시설물(사방시설 등), 관광진흥법에 따른 유기사설(미로)

다만 다음의 건물은 시공자의제한을 받지 않습니다(시행령 제37조).

- 농업·임업·축산업·어업용으로 설치되는 창고, 저장고, 작업장, 퇴비사, 축사, 양어장, 기타 이와 유사한 용도의 건축물
- 주택건설사업자가 주택건설사업계획 승인 또는 건축허가를 받아 건설하는 주거용 건축물

※ 조립식 단층공장·창고의 경우 495㎡ 초과는 건설업자가 시공

10. 건설기술자 현장배치 기준과 특례

건설업자는 건설공사의 시공관리, 그 밖에 기술상의 관리를 위하여 건산법 시행령 별표 5의 공사에정금액의 규모별 건설기술자 배치기준에 의하여 건설공사 현장에 건설기술자 1명 이상을 배치하여야 합니다.(건산법 제40조)

다만, 건설공사의 시공기술상 특성을 감안하여 도급계약 당사자 간의 합의에 의해 건설기술자의 자격종목·등급 또는 인원수를 따로 정할 수 있으며, 다음의 경우에는 공사품질 및 안전에 지장이 없는 범위에서 발주자의 승낙을 받아 1인의 건설기술자를

3개의 건설공사현장에 배치할 수 있습니다.(시행령 제35조)

- 공사에정금액 5억 원미만의 동일한 종류의 공사로서 동일한 시·군과 제주도의 지역에서 행하여지는 공사 및 시·군을 달리하는 인접한 지역에서 행하여지는 공사로서 발주자가 시공관리 기타 기술상 관리에 지장이 없다고 인정하는 공사
- 이미 시공 중에 있는 공사의 현장에서 새로이 행하여지는 동일한 종류의 공사

또한, 시공관리, 품질 및 안전에 지장이 없으며 다음에 해당하여 발주자의 서면 승낙하는 경우 기술자를 배치하지 아니할 수 있습니다.(시행규칙 제30조의2)

- 민원 또는 계절적 요인 등으로 해당 공정의 공사가 일정 기간 중단된 경우
- 발주자의 책임 있는 사유 또는 천재지변 등 불가항력으로 공사가 일정기간 중단된 경우
- 발주자가 공사의 중단을 요청하는 경우

11. 민간건설공사 대금지급 확보 방안

수급인이 민간공사를 도급받은 경우 발주자에게 계약의 이행을 보증하는 때에는 수급인도 발주자에게 공사대금의 지급보증 또는 담보 제공을 요구할 수 있습니다.(건설법 제22조의2제1항)

발주자가 이와 같은 수급인의 공사대금 지급보증 또는 담보 요구에 따르지 않는 때에는 수급인은 상당한 기간을 정하여 발주자에게 그 이행을 최고하고 공사의 시공을 중지할 수 있으며, 발주자가 최고한 기간 내에도 그 이행을 하지 않는 경우 수급인은 도급계약을 해지할 수 있습니다.(건설법 제22조의2제2항)

또한, 발주자의 공사대금 지급보증 또는 담보 미제공으로 인하여 수급인이 공사를 중지하거나 도급계약을 해지한 경우 발주자는 이로 인해 발생하는 손해의 배상을 청구할 수 없습니다.(건설법 제22조의2제3항)



12. 건설기계 대여대금 지급보증 대상 및 범위 등

2013년 6월 19일 이후 건설기계대여업자와 건설기계임대계약을 체결한 건설업자(원수급인, 하수급인 모두 포함)는 건설기계대여업자에게 건설기계대여대금 지급보증서를 발급하여야 합니다.(건설법 제68조의3)

다만, 다음의 경우에는 지급보증서 발급이 면제됩니다.(시행규칙 제34조의4제1항)

- 발주자가 건설기계 대여대금을 건설기계 대여업자에게 직접 지급한다는 뜻과 그 지급의 방법·절차에 관하여 발주자·건설업자 및 건설기계 대여업자가 합의한 경우
- 1건의 건설기계 대여계약 금액(같은 건설기계 대여업자와 2건 이상의 계약으로 분할하여 계약하는 경우에는 각각의 계약금액을 합산한 금액을 말한다)이 200만원 이하인 경우
- 수급인이 건설법 제68조의2제1항에 따른 포괄대금지급보증서를 발주자에게 제출한 경우

건설기계 대여대금 지급보증시 그 보증금액은 다음의 산식에 따라 산출된 보증금액 한도 내에서 실제 채불이 발생한 금액을 기준으로 합니다.(시행규칙 제34조의4제3항)

- 대여기간이 4월 이하 : 보증금액 = 계약금액 - 선금금
- 대여기간이 4월 초과 : 보증금액 = {(계약금 - 선금금)/계약 공사월수}×4월

한편, 대금지급 보증서 미발급시 해당 건설업자는 시정명령, 1개월 이하 영업정지 또는 2천만원 이하 과징금이 부과될 수 있으며(건설법 제81조, 제82조), 원수급인 또는 하수급인이 정당한 사유 없이 건설기계 대여업자에게 대금지급 보증서를 교부하지 않은 경우 발주자 또는 원수급인은 해당 건설기계 대여업자의 요청에 따라 대금을 직접지급 할 수 있습니다.(건설법 제35조제2항제5호)

마. 주택 관련

1. 공동주택 하자의 신속·공정한 심사 및 분쟁조정을 위한 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」 개정('15.12.17 시행) 관련

○ 설계도서 적용기준

- 하자여부는 사용검사를 받은 도면을 기준으로 함. 다만, 내·외장 마감 재료의 품질은 입주자 모집공고나 주택공급계약 체결 당시의 기준으로 판정하되,
- 사업주체가 내·외장 재료의 변경사항을 명시하여 사업계획승인권자의 변경승인을 받았거나, 변경내용에 대해 입주예정자의 동의를 받은 경우 등은 그에 따르도록 함

○ 계약관련 서류 적용순위

- 계약관련 서류의 적용 우선순위를 정하고, 설계도면 간 내용이 불분명한 경우는 규격, 재료 등을 명확하게 기재한 도면을 적용토록 함
- ※ 적용순위 : 주택공급계약서 / 전본주택 / 계약자 배포용 분양책자 / 특별 지방서 / 설계도면 / 일반지방서·표준지방서 / 수량산출서

○ 시설공사별 세부공사 분류기준

- 하자발생 공종 및 담보책임기간 적용을 명확히 하기 위해 세부공사를 구체적으로 구분하여 명시하였음

예) **현행** 대지조성공사 : 토공사

개정 대지조성공사 : 토공사(대지정리공사, 터파기공사, 되메우기공사, 흙막이공사, 지반보강공사 등)

○ 콘크리트 균열하자

- 콘크리트 보수균열 폭 이하(0.3mm)라도 철근이 배근된 위치에 철근길이 방향으로 균열이 발생한 경우는 하자로 보도록 함

○ 마감부위 균열 하자

- 미장부위에 발생한 미세균열이나 망상균열 등이 미관상 지장을 초래하면 하자로



보도록 함

○ 관통부 마감 하자

- 급수·오수 또는 전기 등의 배관이나 배선함 관통부 주위를 밀실하게 채우지 아니하여 연기·냄새·소음 등이 전달되는 등의 문제가 발생하는 경우에는 하자로 보도록 함

○ 결로 하자

- (단열 공간 벽체)에서 결로가 발생한 경우는 열화상 카메라로 측정하여 단열처리가 불량하다고 판단되는 때와 결로 발생부위 마감재를 해체하여 단열재가 잘못 시공되는 등의 부실시공 상태가 확인되는 때는 하자로 보도록 함
- (단열 공간 창호)에서 결로가 발생하는 때는 모헤어* 풍지판** 등의 시공 상태 불량 또는 창문틀 몰탈 채움이 부실한 때나 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」을 만족하지 아니한 때 하자로 보도록 함

* 창틀 사이에 바람이 들어오지 못하도록 설치한 털과 같은 자재

** 창문 상·하부의 창틀 부위에 외풍을 차단하는 고무판 등

○ 주방 싱크대 하부 및 배면 마감 하자

- 설계도서에 표시된 마감재를 설치하지 아니하거나, 마감 표시가 없는 경우에는 별도의 마감재 미설치, 미장, 쇠흠손 등으로 마감처리 않을 시 하자로 보도록 함

○ 창호기능 부족 하자

- 창호의 수직·수평상태가 불량하거나, 바닥에서부터 천장까지 트여 있는 부위에 설치한 미닫이문에 손잡이를 설치하지 아니하여 문을 열고 닫기 어려운 경우 하자로 보도록 함
- 침실의 방 하부에 문턱이 없는 경우 하부와 바닥 간의 틈새가 과다하거나 그 틈새를 최소화할 수 있는 조치를 하지 아니한 경우 하자로 보도록 함

○ 난방 설비 하자

- 거실 또는 침실별로 구분하여 난방조절이 안되는 경우에는 하자로 판정하되, 거실 또는 침실에 가변형 공간 또는 부속공간을 두는 경우에는 설계도서에 적합하면 하자가 아닌 것으로 보도록 함

○ 감시제어설비 설치 하자

- 「주택법」, 「주차장법」 등에서 정한대로 폐쇄회로TV(CCTV)를 설치하지 않았거나, 기능이 낮아 식별이 어려운 경우 하자로 보도록 함

○ 조경수 식재의 불일치 하자

- 설계도서와 식재된 조경수의 수종이 다르거나 저가(低價)의 수종으로 식재된 경우에는 하자로 보도록 함

2. 주택도시기금법 시행, 주택도시보증공사 출범('15.7.1)

(1) 주택도시기금법 시행

- 지난 33년간 임대주택 건설자금, 서민전세자금, 주택구입자금 용자등을 지원하던 국민주택기금이 **주택** 뿐만 아니라 **쇠퇴한 도심**에 지원되어, **주거 환경의 질을 높이고 도시에 활력을 불어넣는 주택도시기금으로 재탄생함.**
- 이에따라 도시재생 분야로의 기금지원이 본격적으로 가능하게 되며,
- 주택도시기금 전담 운용기관이자 도시분야에 공적 보증이 가능한 주택도시보증공사(HUG) 출범

【참고 : 주택도시기금법의 주요내용】

- ① (지원대상 확대) 주택자금만 공급해 온 주택기금을 경제발전단계 및 주택시장 변화에 맞춰 도시재생 사업으로 확대
 - * 기존의 국민주택기금에서 **주택도시기금 (주택계정/도시계정)**으로 개편
- ② (지원방식 다변화) 기존 단순 용자방식 이외에 사업 성격에 맞게 출자, 투융자, 보증 등 맞춤형 지원 → **시중자금 마중물 역할**
 - * 시중의 풍부한 유동성을 정책 재원으로 활용하여 **부족한 재정의 한계 극복**
 - * **기금 지원은 수익성 사업으로 한정**, 기반시설 등 비수익성 사업은 재정보조
- ③ (기금 전담 운영기관) 공공성·책임성 강화를 위해 **공기업인 대한주택보증을 전담기관으로 지정하고, 명칭 변경(→주택도시보증공사)**



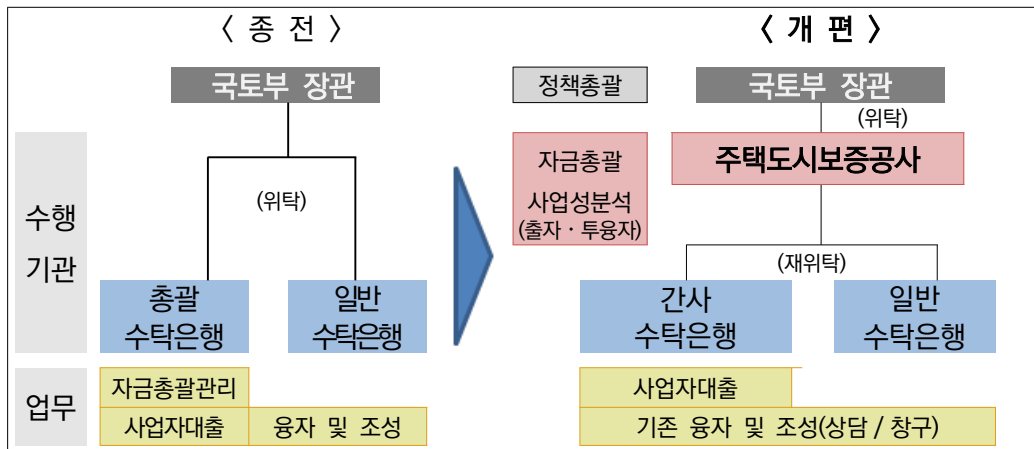
(2) 주택도시보증공사의 출범

- 지난 20여년간 주택분야 전문 공기업이었던 대한주택보증(주)이 주택도시보증공사로 새로이 출범
- 분양보증, PF보증 등 수분양자의 재산권을 보호하고 주택금융 시장 활성화에 기여해 왔던 대한주택보증이 **주택도시기금을 전담운용**하고 **주택도시 분야에 공적 보증**을 공급하는 역할을 수행

	현 행	개 편
명칭변경	대한주택보증(주)	주택도시보증공사
중점역할	주택관련 보증	기금 전담 운용 + 공적보증
지원영역	주택분야 한정	주택분야 + 도시재생 활성화

- 주택도시기금의 운용방식은 기존의 **시중은행 직접 위탁** 방식에서 **공사 전담운용** 및 **은행 재위탁** 구조로 변경

【기금 위탁구조 및 역할 변화】



- 주택도시보증공사는 기금을 **총괄**하고, 신설되는 **출자 투융자** 사업에 대한 사업성 분석, 집행 업무를 전담하게 되고, **수탁은행**은 기존의 창구 대출 및 상담 업무(융자, 조성)를 지속 수행

【주택도시기금 개요】

□ 기금설치 목적

- 주거복지 증진과 도시재생 활성화를 지원함으로써 국민의 삶의 질 향상에 이바지하고자 설치 (주택도시기금법 제1조 및 제3조)

□ 기금조성 및 운용

① 주택계정 (기존의 국민주택기금과 동일)

- (조성) 융자원리금 회수 등 자체재원과 국민주택채권·청약저축, 일반회계 및 복권기금 전입금 등으로 조달
- (운용) 주택건설사업자에 대한 주택건설자금 지원, 일반 수요자를 대상으로 주택 구입·전세·개량자금 등을 지원

② 도시계정 (신설)

- (조성) 주택계정으로부터 전입금, 지특회계로부터의 전입·예수금 등
- (운용) 도시재생사업의 시행에 필요한 비용, 도시재생활성화 지역내 건축물의 건축에 필요한 비용에 대한 출자·용자 등

□ 기금 관리

- (운용 및 관리주체) 국토교통부장관
- (전담기관) 주택도시보증공사 (기금법 제10조, 제26조)
- (재수탁) 우리은행(간사), 국민, 신한, 하나, 기업, 농협 (일반수탁)

□ '14년도 조성, 운용 및 결산 (국민주택기금)

(단위 : 억원)

조성/운용	자산규모(연말)	순자산(연말)
646,891	1,148,321	125,203



【주택도시기금 개편 효과】

□ 주택도시기금이 개편되면 임대주택 공급 촉진, 주거환경 개선, 도시재생 및 경제활성화 등 다양한 효과 기대

① 민간자금을 활용한 새로운 방식으로 임대주택 공급 본격화

- 주택기금 **출·용·자**, 금융기관으로부터의 **저리 민자조달**로
최근 새로운 임대주택 공급의 대안으로 부각된 **임대주택 리츠** 등 유연한 기금
운영을 통해 **다양한 임대주택 공급방식 도입 가능**

② 소규모 주거환경 개선 활성화

- 골목길 확충, 공원주차장 신설 등 근린재생사업(재정보조) 추진시, 민간 **불량주택 개량** 및 **소규모 임대주택 건설**에 대한 금융지원

③ 상업시설 경관정비 및 주민 자생조직 활성화

- 상업지역 가로정비, 경관개선 사업(재정보조) 추진시, 상가건물의 입면 정비, 내부 **리모델링** 자금 지원으로 **상권활성화 효과 극대화**
- 주민이 구성한 **마을기업·협동조합** 사업에 대한 금융지원

④ 도심 복합시설 등 경제기반 구축을 통한 경제 활성화 견인

- 기금과 주택도시보증공사의 **금융지원**(출자, 투융자, 공적보증 등)으로 도심내 **민관협력 복합개발** 등 도시재생사업 **투자 촉진**

3. 뉴스테이 정책 관련

- 「민간임대주택에 관한 특별법」시행('15.12.29)
 - 기업형 임대사업자 육성 및 민간임대주택관련 규제개선 추진

【주요내용】

- (공공·민간임대주택 개념 정비) 공공·민간 구분기준을 일원화하여, 민간사업자가 주택기금을 지원받거나 공공택지에 건설하더라도 민간임대주택으로 간주
 - * 여러 공적 연기금에서 수익사업 일환으로 민간임대사업을 하는 점 등 고려
 - 특히, 민간사업자가 8년간 100호 이상의 임대주택을 운영하는 경우 각각 기업형 임대사업자·기업형임대주택으로 등록할 수 있도록 함
- (인센티브) 민간임대주택 활성화를 위하여 기금지원, 조세감면 등 혜택을 부여하고 기업형임대주택 건설시 LH택지 등 우선공급
 - 또한 장기(8년)임대주택에 대하여는 용적률·건폐율 법정상한을 적용하도록 하여 도시·건축규제 완화
- (기업형임대주택 공급촉진지구) 기업형임대사업자가 부지의 1/2이상 8년 임대주택 건설시, 촉진지구 시행자로 지정 가능
 - 사업단계 축소(4 → 2~3단계), 도시·군관리계획 등 인·허가의제, 건축위원회 등 위원회(9종) 통합심의 등 절차 간소화
 - 용도지역에도 불구하고 업무시설 등 복합개발, 용적률·건폐율 법정상한 적용 및 기타 건축규제 완화(건축물 조정·높이 등)
- (건설규제 완화) 임대주택 담보권설정 금지의무를 폐지하는 대신, 임대보증금 반환보증 가입 및 임차인 설명의무를 부여
- (임대규제 합리화) 임대 의무기간 단축(5·10년 → 4·8년) 및 의무 위반시 제재 완화(과태료 3천만원 → 1천만원), 임대사업자 등록요건 완화 등
 - 임대료 증액 제한(연 5% 이내) 및 재계약 거절 사유 제한, 표준임대차계약서 사용 및 임대사업자의 설명의무 내용 보완



바. 건설기술·원가 관련

1. 건설업관련 기술자격의 종류

건설업관련 기술자격의 종류는 다음과 같습니다.(건설법 시행령 제4조 및 별표1).

직무분야	전문분야	
가. 기계	1) 공조냉동 및 설비 3) 용 접 5) 일반기계	2) 건설기계 4) 승강기
나. 전기·전자	1) 철도신호 3) 산업계측제어	2) 건축전기설비
다. 토목	1) 토질·지질 3) 항만 및 해안 5) 철도·삭도 7) 상하수도 9) 토목시공 11) 측량 및 지형공간정보	2) 토목구조 4) 도로 및 공항 6) 수자원개발 8) 농어업토목 10) 토목품질관리 12) 지적
라. 건축	1) 건축구조 3) 건축시공 5) 건축품질관리	2) 건축기계설비 4) 실내건축 6) 건축계획·설계
마. 광업	1) 화약류관리	2) 광산보안
바. 도시·교통	1) 도시계획	2) 교통
사. 조경	1) 조경계획	2) 조경시공관리
아. 안전관리	1) 건설안전 3) 가스	2) 소방 4) 비파괴검사
자. 환경	1) 대기관리 3) 소음진동 5) 자연환경 7) 해양	2) 수질관리 4) 폐기물처리 6) 토양환경
차. 건설지원	1) 건설금융·재무 3) 건설마케팅	2) 건설기획 4) 건설정보처리

2. 품질관리자 선임기준과 관련하여, 품질관리원의 겸임의 가부

건설기술진흥법 시행규칙 제50조 관련 [별표 12]에 따라 배치하는 품질관리자는 현장대리인 등 다른 기술자와 겸직할 수 없습니다.

3. 표준품셈 확인방법

표준품셈은 대한건설협회 홈페이지(www.cak.or.kr)→ 건설업무→ 건설적산기준→ 표준품셈 에서 반기별 개정내용을 확인하실 수 있습니다. 또한, 표준품셈 관리기관인 한국건설기술연구원(www.kict.re.kr)에서도 확인하실 수 있습니다.

4. 건설기술자의 등급 및 기술인정범위

건설관련 기술자의 등급 및 인정범위는 다음과 같습니다(건설기술자의 등급 및 경력인정 등에 관한 기준 [별표 3])

구분 기술 등급	설계·시공 등의 업무를 수행하는 건설기술자	품질관리업무를 수행하는 건설기술자	건설사업관리업무를 수행하는 건설기술자
특 급	역량지수 75점 이상	역량지수 75점 이상	역량지수 80점 이상
고 급	역량지수 75점 미만 ~ 65점 이상	역량지수 75점 미만 ~ 65점 이상	역량지수 80점 미만 ~ 70점 이상
중 급	역량지수 65점 미만 ~ 55점 이상	역량지수 65점 미만 ~ 55점 이상	역량지수 70점 미만 ~ 60점 이상
초 급	역량지수 55점 미만 ~ 35점 이상	역량지수 55점 미만 ~ 35점 이상	역량지수 60점 미만 ~ 40점 이상

역량지수는 자격지수(40점 이내) + 학력지수(20점 이내) + 경력지수(40점 이내) + 교육지수(3점 이내)로 산정합니다.



건설업무 길라잡이

- 자격지수(40점 이내)

자격종목	배 점
기술사 / 건축사	40
기 사 / 기능장	30
산업기사	20
기능사	15
기 타	10

- 학력지수(20점 이내)

학력사항	배 점
학사 이상	20
전문학사(3년제)	19
전문학사(2년제)	18
고 졸	15
국토교통부장관이 정한 교육과정 이수	12
고졸 미만	10

- 경력지수(40점 이내)

산 식	배 점
$(\log N / \log 40) \times 100 \times 0.4$ <p>* N은 비고 3)부터 6)에 따라 해당 보정계수를 곱한 경력의 총합에 365일을 나눈(분야별 총 인정일/365) 값으로 한다. 다만, 분야별 총 인정일이 365일 미만인 경우 1로 한다.</p>	0 ~ 40

- 교육지수(3점 이내)

교육기간	배 점
35시간 마다	1

※ 보다 자세한 사항은 건설기술자의 등급 및 경력인정 등에 관한 기준 [국토교통부 고시 제2014-288호] [별표 3]을 참조하시기 바랍니다.

5. 가설구조물 구조안전성 검토 의무

가설구조물을 시공하는 건설업자는 관계전문가의 구조적 안전성을 확인받아야 합니다. 구체적 내용으로는 설업자는 가설구조물 시공 전 시공상세도면을 작성하고, 관계전문가가 서명·날인한 구조계산서를 첨부하여 제출하여야 하며, 구조안전성을 확인하기에 적합한 「국가기술자격법」에 따른 기술사의 “분야”는 공사감독자 등이 인정하는 분야로 한정 됩니다.(건설기술진흥법 제101조의2)

구체적인 가설구조물의 범위는 다음과 같습니다

- ① 높이가 31미터 이상인 비계
- ② 작업발판 일체형 거푸집 또는 높이가 5미터 이상인 거푸집 및 동바리
- ③ 터널의 지보공 또는 높이가 2미터 이상인 흙막이 지보공
- ④ 동력을 이용하여 움직이는 가설구조물
- ⑤ 그 밖에 발주자 또는 인·허가기관의 장이 필요하다고 인정하는 가설구조물

6. 건설기계 가격 산정시 환율 적용

건설기계 가격은 국산기계는 공장도 가격(원)으로 도입기계는 달러화(\$로 표시하고 연도초 최초로 외국환 은행이 고시하는 환율(외국환거래법에 의한 기준환율 또는 재정환율)을 적용 시행하시면 됩니다. 단, 3% 이상의 증감이 있을 때에는 건설기계 가격을 조정할 수 있습니다. (표준품셈 토목부문 제11장 기계경비 산정 참조)

※ 참고 : '16.1.4 최초환율 매매기준율 : 1,172원 (서울외국환중개(주))



7. 건설기술자 및 감리원의 교육훈련 종류 및 기간

건설기술의 종류와 기간은 다음과 같습니다. (건진법 시행령 제42조).

- 기본교육 : 건설기술자 또는 감리원으로서 갖추어야 하는 소양과 건설관련 법령 또는 제도 등에 대한 이해의 증진을 위한 교육
- 전문교육 : 해당 분야의 전문기술능력을 향상하기 위한 교육

구 분	교육 · 훈련 이수시기	교육 · 훈련 시간
가. 설계 · 시공 등 업무를 수행하는 건설기술자	1) 최초로 건설기술 관련 업무를 수행하려는 경우	기본교육: 35시간 이상 전문교육: 35시간 이상
	2) 현재의 기술등급보다 높은 기술등급을 받으려는 경우	전문교육: 35시간 이상
	3) 별표 1에 따른 특급기술자가 다음의 업무를 수행한 기간이 매 3년이 지나기 전 가) 「건설산업기본법」 제40조제1항에 따른 건설 현장 배치 나) 발주청이 발주한 제51조제1항에 따른 고시금액 이상인 건설기술용역사업의 책임기술자(분야별 책임기술자를 포함한다)로 참여	전문교육: 35시간 이상. 이 경우 국토교통부장관이 고시하는 학점인정기준에 따른 학점을 90학점 이상 취득한 건설기술자는 전문교육을 이수한 것으로 본다.
나. 건설사업관리 업무를 수행하는 건설기술자	1) 건설기술용역업자에 소속되어 최초로 건설사업관리업무를 수행하려는 경우	기본교육: 70시간 이상 전문교육 - 특급 · 고급: 70시간 이상 - 중급 · 초급: 35시간 이상
	2) 현재의 기술등급보다 높은 기술등급을 받으려는 경우	전문교육 - 특급 · 고급: 70시간 이상 - 중급 · 초급: 35시간 이상
	3) 건설사업관리업무를 수행한 기간이 3년이 지날 때마다 3년이 되는 날의 전후 6개월 이내. 다만, 2)에 따라 전문교육을 받은 경우에는 건설사업관리업무를 수행한 기간은 그 전문교육을 받은 날의 다음 날부터 기산한다.	전문교육 - 특급 · 고급: 70시간 이상 - 중급 · 초급: 35시간 이상
	4) 건설사업관리기술자로 안전관리 업무를 수행한 기간이 3년이 지날 때마다 3년이 되는 날의 전후 6개월 이내	전문교육: 16시간 이상

구 분	교육 · 훈련 이수시기	교육 · 훈련 시간
다. 품질관리 업 무 를 수행하는 건설기술 자	1) 건설기술용역업자, 건설업자 또는 주택건설등록 업자에 소속되어 최초로 품질관리업무를 수행 하려는 경우	기본교육: 35시간 이상 전문교육: 35시간 이상
	2) 현재의 기술등급보다 높은 기술등급을 받으려는 경우	전문교육: 35시간 이상
	3) 품질관리업무를 수행한 기간이 3년이 지날 때마 다 3년이 되는 날의 전후 6개월 이내. 다만, 2)에 따라 전문교육을 받은 경우에는 품질관리업무 를 수행한 기간은 그 전문교육을 받은 날의 다음 날부터 기산한다.	전문교육: 35시간 이상

8. 환경관리비는 모든 건설공사 발주시 공사금액에 의무적 계상여부

건설기술관리법 제26조의 5(건설공사의 환경관리) 제3항에 따라 건설공사의 발주자는 건설공사 계약을 체결할 때에는 환경훼손, 오염의 방지 등 건설공사의 환경관리에 필요한 비용을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공사금액에 계상하도록 하고 있습니다. 따라서 환경관리비는 모든 건설공사 발주시 공사금액에 의무적으로 계상하여야 합니다.

건설공사현장에 설치하는 환경오염방지시설의 설치 및 운영에 드는 비용(이하 “환경보전비”라 한다)은 직접공사비에 공중별 요율(도로 0.9%, 플랜트 0.4% 등)이상을 적용하여 계상하되, 표준품셈 등 원가계산에 따라 산출한 환경보전비를 포함한다.

9. 5대 사회보험 중 발주자와 사후정산을 해야 하는 보험과 정산방법

건설산업기본법 시행령 제26조의2는 “발주자는 건설업자가 보험료 납부한 내역을 확인한 결과, 도급금액산출내역서에 명시된 「국민연금법」에 따른 국민연금보험료,



「국민건강보험법」에 따른 건강보험료 및 「노인장기요양보험법」에 따른 노인장기요양보험료가 실제로 지출된 보험료보다 많은 경우에는 그 초과하는 금액을 정산할 수 있다”고 규정하고 있습니다.

이에 따라, 건설업자는 통상적으로 기성청구시 국민연금보험료, 건강보험료, 노인장기요양보험료 납부내역 증빙서류를 발주자에게 제출하여 정산 받게 됩니다.

10. 건설업임금 확인방법

시중노동단가는 대한건설협회 홈페이지(www.cak.or.kr) → 건설업무 → 건설적산 기준 → 건설임금 에서 자료를 받아보실 수 있습니다.

11. 산업별 임금실태조사기관 및 발표시기

산업분야별 임금실태조사기관 및 발표시기는 다음과 같습니다.

구 분	건 설	설계용역	감 리	측 량
담당기관	대한건설협회 (cak.or.kr)	한국엔지니어링 협회 (kenca.or.kr)	한국건설감리협회 (gamri.or.kr)	대한측량협회 (kasm.or.kr)
발표 횟수 (年)	2회	1회	1회	1회
발표 시기	1.1, 9.1	12월 하순	12월 하순	12월 하순
조사 직종	보통인부 등 (117종)	엔지니어링 기술자 (24종)	감리원 (3종)	측량기술자 (21종)

Ⅲ. 최신 유권해석 사례

1. 계약제도 유권해석
2. 건설산업기본법 유권해석



1. 계약제도 유권해석

정부계약 일반

1. 사후원가검토조건부 계약의 증액조정 가능성에 대한 질의
2. 국가계약법의 적용대상
3. 지역주민 의무고용 비율 준수 및 지방세 부담특약 해당 여부
4. 공사계약 특수조건으로 설계변경을 금지할 수 있는지 여부
5. 국민건강보험료와 국민연금보험료의 정산대상에 현장소장 및 공사담당자가 포함되는지 여부

입찰참가자격

6. 세종시 내 지역제한 및 지역의무공동계약에 대한 질의회신
7. 부정당업자제재 기간 만료 관련 입찰참가자격 판단기준일에 관한 회신
8. 공동수급체의 구성 가능 여부
9. 합병된 업체가 상법 상 법인등기 사항만으로 해당 면허에 대한 합병 신고 및 수리 없이 입찰에 참가할 수 있는 지 여부

계약의 이행

10. 지체상금이 계약보증금 상당액에 달한 경우 계약보증금 추가 납부
11. 설계시공일괄입찰공사의 설계비 보상기준
12. 공동수급체 구성원 지분에 대한 압류시 하도급대가 직접지급 가능여부
13. 선금보증채권 보유기간과 관련한 회신
14. 일괄입찰공사의 연대보증인 입도시 설계분야 포함여부 질의
15. 계약보증금 국고 귀속에 대한 질의 회신
16. 장기계속공사의 계약이행 관련



17. 당해연도 선금의 정산이 끝나지 않아도 차년도 선금 신청 시 그 지급이 가능한지 여부
18. 계속비공사에서 준공된 부분에 대한 하자보증서를 제출한 경우 해당 부분에 대한 계약보증금 반환이 가능한지에 관한 질의

부정당업자 제재

19. 담합행위에 대해 공정거래위원회에서 입찰참가자격 제한요청이 없는 경우에도 발주기관의 장이 부정당업자 제재를 할 수 있는지 여부
20. 부정당업자 제재 처분에 대해 법원의 효력정지 결정을 받은 경우 계약체결 가능 여부
21. 부정당업자 제재 처분의 효력 발생 예정자와 계약체결 가능 여부
22. PQ심사 기간 중 부정당업자 제재기간에 있는 자의 입찰참가 자격과 관련한 질의 회신
23. 부정당행위의 존부에 대해 소송이 제기된 경우 입찰참가자격 제한조치 가능 여부

정부계약 일반

1. 사후원가검토조건부 계약의 증액조정 가능성에 대한 질의



A. 회신내용 (계약제도과-436, 2012.04.13)

- 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」(이하 “국가계약법 시행령”) 제4조는 부당특약을 정할 수 없도록 하고 있습니다. 부당특약이라 함은 국가 계약법령 및 관계법령에서 규정한 계약상대자의 계약상 이익을 제한하고, 그 제한이 통상적으로 계약상대자가 수인할 수 없는 정도에 이르는 계약의 특약 또는 조건을 의미한다고 할 것입니다. 질의와 관련하여 계약체결 시 계약금액을 계약체결 후 일정기간 이내에 사후 원가심사를 통해 확정하기로 계약특수조건을 정하였다면 당해 계약은 국가계약법 시행령 제73조의 사후원가검토조건부 계약으로 보는 것이 타당할 것입니다. 사후원가검토조건부계약에서 사후정산 또는 계약금액 확정은 계약체결 과정에서 공지하여 계약문서에 규정한 방법과 기준에 의하는 것이 원칙이라고 할 것인 바, 당해 계약특수조건에 증액확정을 불인정하는 근거규정을 두지도 아니한 상태에서 계약금액의 증액확정을 불인정하게 된다면 국가계약법 시행령 제5조에 따라 부당특약의 소지가 있다고 할 것입니다.



2. 국가계약법의 적용 대상



A. 회신내용 (계약제도과-1212, 2012.09.14)

- 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」은 동법 제2조의 규정에 정한 바와 같이 국가가 계약당사자가 되는 계약에 대하여 적용되는 것으로, ‘헌법 또는 정부조직법, 기타 법률에 의하여 설치된 중앙행정기관(부·처·청·위원회)과 그 소속기관 및 독립기관(국회, 대법원, 헌법재판소, 중앙선거관리위원회)’이 체결 하는 계약이 동법의 적용 대상입니다. 또한, 공공기관 계약관련 규정(‘공기업’ 준정부기관 계약사무규칙 및 ‘기타공공기관 계약사무운영규정’)은 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관(공기업·준정부기관 및 기타공공기관)을 적용 대상으로 하고 있습니다. 따라서 민간업체가 발주하는 입찰에 대하여는 국가계약법령과 공공기관 계약관련 규정이 의무 적용되지 않으므로, 입찰참가 자격 제한 중에 있는 업체에 대한 입찰참가를 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제27조제1항 및 「공기업·준정부기관 계약사무규칙」 제7항에 따라 의무적으로 제한해야 하는 것은 아님을 알려드립니다.

3. 지역주민 의무고용 비율 준수 및 지방세 부당특약 해당 여부



A. 회신내용 (재정관리과-770, 2012.3.14)

- 지방계약법 제6조에 따라 계약은 상호 대등한 입장에서 당사자의 합의에 따라 체결되어야 하고, 당사자는 계약의 내용을 신의성실의 원칙에 따라 이행하여야 하며, 발주기관은 지방계약법 및 관계법령에 규정된 계약상대자의 계약상 이익을 부당하게 제한하는 특약이나 조건을 정하여서는 아니 됩니다.
- 또한, 계약의 적절한 이행을 위하여 필요한 경우에는 공사계약 특수조건을 정하여 계약을 체결할 수 있으며 이 경우 특수조건은 지방계약법령 등 관계법령과 계약 예규의 범위를 벗어나지 않는 범위 내에서 정하여야 할 것입니다.
- 질의의 경우 자치단체에서 특수조건을 제정하면서 계약상대자에게 해당 지역 주민을 의무적으로 고용하도록 하고, 이를 위반할 경우 제재한다는 내용을 포함하고 있다면 이는 지방계약법 제6조의 규정을 감안할 때 적절하지 않다고 사료됩니다.



4. 공사계약 특수조건으로 설계변경을 금지할 수 있는지 여부



A. 회신내용 (기재부 계약제도과-1636, 2014.12.19)

- 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제4조에서는 “각 중앙관서의 장 또는 그 위임·위탁을 받은 공무원은 계약을 체결함에 있어서 법, 이 영 및 관계법령에 규정된 계약상대자의 계약상 이익을 부당하게 제한하는 특약 또는 조건을 정하여서는 아니된다.”고 규정하고 있으며, 기획재정부 계약예규「공사계약 일반조건」제3조제3항에서 “계약담당공무원은「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법령」, 공사관계 법령 및 이 조건에 정한 계약일반사항 외에 해당 계약의 적정한 이행을 위하여 필요한 경우 공사계약 특수조건을 정하여 계약을 체결할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- 위 규정에 따라 해당 계약의 적정한 이행을 위하여 필요한 경우 공사계약 특수조건을 정할 수 있으나, 그 조건에는「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법령」및 관계법령에 규정된 계약상대자의 계약상 이익을 부당하게 제한하는 내용이 포함되어서는 아니될 것입니다.
- 따라서, 계약금액의 증액이 필요한 설계변경을 금지하는 특수조건의 규정은 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」제19조, 동법시행령 제65조 등에서 규정하고 있는 계약상대자의 계약상 이익을 부당하게 제한하는 내용에 해당될 것이므로 유효하다고 보기 어렵겠습니다.

5. 국민건강보험료와 국민연금보험료의 정산대상에 현장소장 및 공사담당자가 포함되는지 여부



A. 회신내용 (조달청 규제개혁법무담당관-558, 2012.02.27)

- 국가기관을 당사자로 하여 체결한 공사계약에서 계약예규 「정부입찰·계약 집행기준」 제92조에 따라 계상된 국민건강보험료 및 국민연금보험료의 정산과 관련하여 생산직 상용근로자란 정규직 근로자 중 생산활동에 참여한 정규 근로자로서 직접노무비 대상을 말하며 간접노무비에 의하여 노무비가 지급되는 직원에 대한 보험료는 정산대상에서 제외되는 바,
- 여기서 간접노무비 지급대상은 계약예규「예정가격 작성기준」제10조제2항 및 제18조에 따라 직접 작업에 종사하지는 않으나, 작업현장에서 보조작업에 종사하는 노무자, 종업원과 현장감독자 등으로서, 현장소장, 현장사무원(총무, 경리, 급사 등), 기획·설계부문종사자, 노무관리원, 자재·구매관리원, 공구담당원, 시험관리원, 교육·산재담당원, 복지후생부문종사자, 경비원, 청소원 등을 들 수 있습니다.
- 따라서 이 경우(현장소장과 공사담당자 등)가 간접노무비 지급대상자에 해당하는 현장관리직원에 해당된다면 국민건강보험료와 국민연금보험료는 정산대상에서 제외하는 것이 타당할 것입니다.



입찰방법

6. 세종시 내 지역제한 및 지역의무공동계약에 대한 질의회신



A. 회신내용 (계약제도과-1009, 2012.08.09)

- 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」(이하 “국가계약법”) 제7조 단서에 근거한 국가계약법 시행령 제21조 제1항 제6호의 지역제한경쟁입찰은 국가계약법 시행규칙 제25조 제3항에 따라 사업지가 소재하는 특별시·광역시·도 또는 특별자치도의 관할구역 안에 주된 영업소를 둔 자로 입찰참가자격을 제한하게 되는 것이나, 동 규칙 동 조 제4항은 특별시 또는 도의 관할구역 내에서 신설된 특별시 등은 그 신설된 날로부터 3년간 종전 광역시 또는 도의 관할구역에서 분리되지 아니한 것으로 보고 있습니다.
- 세종특별자치시 내의 지역제한경쟁입찰과 관련하여, 세종특별자치시는 「세종특별 자치시 설치 등에 관한 특별법」(이하 “세종시 특별법”) 제7조 제1항에 따라 국가계약법 시행규칙 제25조의 특별시 또는 광역시에 준하여 보아야 하므로 원칙적으로 동 규칙 동 조 제3항 및 제4항을 적용하여야 할 것이나, 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」(이하 “행복도시 특별법”) 제63조의4 국가계약법령 지역제한경쟁입찰 특례에 따라 행정중심복합도시건설사업(붙임 참조)의 경우에는 지역제한경쟁입찰의 입찰참가 자격을 행정중심복합도시광역시계획권역 해당 광역지방자치단체에 주된 영업소를 두고 있는 자로 제한하는 것이 타당할 것입니다.
- 세종특별자치시 내 행정중심복합도시건설사업 이외의 사업과 사업소재지가

충청남도 또는 충청북도인 경우 지역제한경쟁입찰 시 지역범위는 시행규칙 제25조 제4항을 적용하여야 할 것인 바, 예를 들어 충청남도로 지역제한을 하는 경우 지역범위는 현재 충청남도 관할구역은 물론 세종특별자치시 분할 전 충청남도 지역도 이에 포함된다고 할 것입니다.

- 세종특별자치시 내에 사업소재지가 있는 지역의무공동계약과 관련하여, 세종특별자치시는 ‘세종시 특별법’ 제7조 제1항에 의하여 국가계약법 시행규칙 제72조 제3항의 광역시·도 등에 해당하므로 지역의무공동계약 시 세종특별자치시에 주된 영업소가 있는 자 중 1인 이상을 공동수급체의 구성원으로 하여야 하며, 충청남도 및 충청북도에 주된 영업소가 있는 자는 반드시 포함되어야 할 공동수급체의 구성원으로 볼 수 없습니다. 또한 충청남도 및 충청북도 내의 지역의무공동 계약에서 세종특별자치시에 주된 영업소가 있는 자는 공동수급체에 반드시 포함되어야 할 구성원은 아니라고 할 것입니다. 즉 지역의무공동계약의 경우에는 ‘행복도시 특별법’ 제63조의4 및 국가계약법 시행규칙 제25조 제4항의 지역 제한경쟁입찰과 관련된 규정은 적용되지 아니한다고 할 것입니다.

7. 부정당업자제재 기간 만료 관련 입찰참가자격 판단기준일에 관한 회신



A. 회신내용 (회계제도과-1303, 2009.08.12)

- 국가기관이 실시하는 공사입찰에 있어 입찰자가 국가계약법시행령 제76조 규정에 의해 입찰참가자격제한을 받은 경우에 동 입찰자에 대한 입찰참가 자격의 유무는 회계예규 ‘공사입찰유의서’ 제3조의2 제3항에 따라 판단하여야 하는 바, 현장 설명참가가 임의인 공사는 입찰참가등록마감일 전일까지 입찰참가자격제한 기간이 만료되면 입찰참가가 가능한 것이며, 현장설명참가가 의무인 공사는 현장 설명일 전일까지 입찰참가자격제한기간이 만료되어야 하고, 현장설명일 이후



입찰참가자격제한을 받은 경우에는 입찰등록마감일 전일까지 동 제한기간이 만료되면 입찰참가가 가능한 것임을 알려드립니다. 참고로, 입찰참가자격사전심사 요령 제6조제5항 및 적격심사기준 제5조제4항의 심사기준일은 PQ나 적격심사의 심사항목에 대한 심사기준을 입찰공고일로 한다는 것이며, 입찰참가자격 유무에 대한 판단기준일을 의미하는 것이 아님을 알려드립니다.

- 국가기관이 실시하는 공사입찰에 있어「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」제76조 규정에 의해 입찰참가자격제한을 받았으나 입찰참가등록마감일 전일까지 제재기간이 만료되는 입찰자는 입찰참가자격 사전심사 중에는 부정당업자 제재기간에 있었다고 할지라도 ‘공사입찰유의서’ 제3조의2 제3항에 따라 입찰참가가 가능하다고 보아야 할 것입니다.

8. 공동수급체의 구성 가능 여부



A. 회신내용 (회계제도과-802, 2009.4.28)

- 공동계약에 있어 공동수급체는 2인 이상으로 구성되어야 하며, 공동수급체가 2인 이상으로 구성되었는지에 대한 판단은 법인의 경우 대표자의 동일성 여부와 관계없이 별도의 법인인지 여부에 따라 판단해야 하는 것이며, 계열회사간의 공동수급체 구성에 대해서는 지역의무공동계약의 경우에는 국가계약법시행령 제72조 제4항에 의해 인정되지 않으나, 지역의무공동계약이 아닌 경우에는 동일 계열사 간의 공동수급체 구성도 가능한 것이며, 이 경우에 해당하는지는 입찰공고 내용 등을 고려하여 판단할 사항임.

9. 합병된 업체가 상법 상 법인등기 사항만으로 해당 면허에 대한 합병 신고 및 수리 없이 입찰에 참가할 수 있는 지 여부



A. 회신내용 (행정자치부 재정관리과-2123, 2014.06.12)

- 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령(이하“지방계약법 시행령”이라함) 제13조 제1항 제1호에 따라 다른 법령에 따라 허가·인가·면허·등록·신고 등을 하였거나 해당 자격요건에 적합한 자는 입찰에 참가할 수 있으며, 행정자치부 예규 「지방자치단체 입찰 및 계약집행기준」 제11장 입찰유의서에 따르면 입찰 전에 상호 또는 법인의 명칭, 대표자의 성명이 변경(법인은 법인등기부를 기준으로 한다)된 자는 그 사항을 변경등록하고 입찰에 참가하도록 규정하고 있습니다.
- 따라서, 건설업자가 법인의 합병 등으로 등기부를 변경 등록한 경우에는 「건설산업기본법」에 따른 해당 건설업 면허가 신고 및 수리 중에 있더라도 「지방계약법 시행령」 제13조의 참가 자격을 갖추고 있는 자라면 입찰참여가 가능합니다.



계약의 이행

10. 지체상금이 계약보증금 상당액에 달한 경우 계약보증금 추가 납부



A. 회신내용 (회계제도과-1058, 2009.06.22)



- 국가기관이 체결한 물품구매계약에 있어 지체상금이 계약보증금상당액에 달한 경우 회계예규 「물품구매일반조건」 제26조제1항제3호 규정에 따라 해제 또는 해지해야 하나, 계약목적물이 국가정책사업 대상이거나 계약이행이 노사분규 등 불가피한 사유로 인하여 지연된 경우에는 동조건 제25조제5항 규정에 따라 해제 또는 해지하지 않고 계약기간을 연장할 수 있도록 하고 있습니다. 또한, 계약보증금의 추가납부는 동 조건 제7조제5항 규정에 따라 계약금액이 증액된 경우에 한하므로 지체상금이 계약보증금상당액에 달한 경우 계약을 해지하지 않는 대신에 계약보증금의 추가납부는 특약이 없는 한 허용되지 않습니다. 따라서 지체상금이 계약보증금상당액에 달한 경우에는 우선 계약목적물이 국가정책사업 대상인지 여부 또는 계약이행이 노사분규 등 불가피한 사유로 인하여 지연되었는지 여부를 파악한 후 이에 해당된다면, 계약을 해지하지 않고 계약기간 연장을 고려해 볼 수는 있을 것입니다.
- 계약체결전 입찰 또는 계약에 관한 서류를 위변조하거나 부정하게 행사한 경우 「국가를당사자로하는계약에관한법률 시행령」 제76조제1항제8호 및 동법 시행규칙 별표2의 10호 규정에 따라 부정당업자제재처분이 가능합니다. 귀 질의 경우와 같이 계약이행과정에서 유통기한이 경과된 냉동닭을 납품한 경우 등 부정행위에 대해서는 동법 시행규칙상 제재규정의 흠결로 처벌할 수 없습니다. 다만, 민법상 사기에 의한 계약취소를 고려해 볼 수는 있을 것이나, 구체적인 경우가 이에

해당하는지 여부는 계약담당공무원이 계약문서 및 사기 성립여부 등을 종합적으로 검토하여 처리할 사항임을 알려드립니다.

11. 설계시공일괄입찰공사의 설계비 보상기준



A. 회신내용 (재정관리과-1501, 2012.5.24)



- 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제101조에 따라 예산의 범위에서 설계비의 일부를 보상하는 경우 설계보상비의 지급기준 및 절차에 대하여는 행정안전부 예규 지방자치단체 입찰 및 계약 집행기준 제1장 제9절 대형공사 설계비 보상에 규정되어 있습니다.
- 이에 따라 설계비 보상기준은 설계점수가 높은 순으로 최대 3인을 선정하여 설계보상비 지급 산식 $[0.3\% + \{(설계점수-60)/40\} \times 0.6\%]$ 에 따라 지급함에 있어 설계점수라 함은 지방계약법 시행령 제98조에 따라 지방건설기술심의위원회에 해당 설계의 적격여부에 대한 심의 및 설계점수 평가를 의뢰하여 통지받은 설계점수로서 평가위원별 점수를 합산한 점수를 의미하는 것이며, 낙찰자 결정을 위하여 동 점수를 강제차등한 점수로 적용하는 것이 아님을 알려드립니다.



12. 공동수급체 구성원 지분에 대한 압류시 하도급대가 직접지급 가능여부



A. 회신내용 (회계제도과-1825, 2009.11.4)

- 공동계약은 2인 이상이 당해 계약을 수행하기 위하여 구성된 공동수급체와 발주 관서가 체결하는 계약을 말하는 것인 바, 공동계약의 계약상대자는 공동수급체가 되는 것이며, 공사대금에 대한 채권도 공동수급체가 갖는다고 보는 것이 타당할 것임. 따라서 공동수급체 일부 구성원의 공사대금 지분에 대한 압류가 있다고 할지라도 그에 대한 강제집행은 가능하지 않다고 볼 것임. 또한 위와 같은 경우에도 계약담당공무원은 공사계약일반조건 제43조가 정하는 바에 따라 하도급대가의 직접지급 여부를 결정할 수 있을 것임.

13. 선금보증채권 보유기간과 관련한 회신



A. 회신내용 (재정관리과-515, 2013.02.20)

- 안정행정부 예규 「지방자치단체 입찰 및 계약 집행기준」제6장 ‘선금·대가 지급요령’에 따라 선금에 대한 보증·보험기간의 개시일은 선금지급일 이전이어야 하며 그 종료일은 이행기간의 종료일로부터 60일 이상으로 해야 한다고 규정하고 있으나, 계약이행이 완료되어 선금정산이 완료된 후라면 선금보증채권에 대한 잔여 보증기간까지 보유할 실익이 없음.

14. 일괄입찰공사의 연대보증인 입보시 설계분야 포함여부 질의



A. 회신내용 (계약제도과-232, 2013.03.04)

- 구 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제52조제1항에는 국가기관이 공사계약을 체결하는 경우 계약상대자로 하여금 계약보증금을 납부하고 당해 공사의 계약상 시공의무이행(하자보수이행을 포함)을 보증하는 1인 이상의 연대보증인을 세우는 방법 등으로 계약이행의 보증을 하도록 규정하였던 바, 연대보증인의 보증의무는 상기 규정에 따라 당해 공사 시공상 계약목적물의 완성 및 하자담보책임기간 내에 발생한 하자에 대한 보수의무를 의미하므로 설계분야는 미포함 된다고 보는 것이 타당함.

15. 계약보증금 국고 귀속에 대한 질의 회신



A. 회신내용 (계약제도과-394, 2012.04.04)

- 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」(이하 “국가계약법”) 제12조는 계약상대자가 계약상의 의무를 이행하지 아니한 때 계약보증금을 국고에 귀속시키도록 하고 있습니다.
- 이는 계약상의 의무 불이행에 따른 손해를 배상받기 위한 규정으로, 계약상대자가 부정 또는 허위의 적격심사서류를 제출한 것을 원인으로 하여 계약을 해제하였다면 이를 계약상의 의무 불이행으로 보기는 어려울 것이므로 국가계약법 제12조에 따른 계약보증금의 국고귀속은 가능하지 않다고 보는 것이 타당함



것입니다. 다만, 계약상대자에게 「민법」상 불법행위에 따른 손해배상 책임을 물을 수 있다고 판단됩니다.

16. 장기계속공사의 계약이행 관련



A. 회신내용 (회계제도과-777, 2010.05.18)

- 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」(이하 “국가계약법”)을 적용한 국가계약인 경우, 국가계약법 시행령 제69조에 따른 장기계속공사계약은 낙찰 등에 의하여 결정된 총공사금액을 부기하고 당해 연도의 예산범위안에서 1차공사 계약을 체결하는 것으로 2차공사 이후의 계약은 1차공사 계약 시 부기한 총공사금액에서 이미 계약된 금액을 공제한 금액의 범위안에서 계약을 체결할 것을 부관으로 약정하는 것입니다. 또한 시행령 제66조에 따른 ‘기타 계약내용의 변경으로 인한 계약금액의 조정’은 공사기간·운반거리 변경 등 계약내용의 변경으로 계약금액을 조정할 필요가 있는 경우 실비를 초과하지 않는 범위 안에서 조정하는 것입니다.
- 장기계속공사계약에서 발주기관의 예산배정 지연으로 전 차수 계약완료 후 다음차수 계약의 지연으로 인해 계약상대자에게 발생하는 간접비용에 대한 계약금액조정은 국가계약법 시행령 제66조를 적용할 수 없다고 보아야 할 것입니다. 즉 발주기관은 배정된 예산이 없는 경우에는 다음차수 계약을 체결할 수 없는 것이고, 전 차수 계약이 완료되고 다음차수 계약시까지의 체결된 계약이 없어 사실상 변경할 계약내용이 존재하지 아니한다고 할 것입니다. 다만, 발주기관은 공사계약일반조건 제28조 제5항에 의하여 인수한 공사목적물에 대하여 계약 상대방에게 유지관리를 요구한 경우에는 이에 필요한 비용을 계약상대자에게 지급하는 것이 타당할 것입니다.

17. 당해 연도 선금의 정산이 끝나지 않아도 차년도 선금 신청 시 그 지급이 가능한지 여부



A. 회신내용 (기획재정부 계약제도과-1639, 2014.12.19)

- 계속비 예산에 의한 계약에서의 2015년도 선금은 2014년도에 지급한 선금이 기성(또는 기납) 부분의 대가 상당액으로 모두 정산되지 않고 선금잔액이 있는 경우라 하더라도 「정부 입찰·계약 집행기준」 제34조제1항 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우로서 계약상대자가 선금의 지급을 요청할 때에는 2015년도 이행금액을 기준으로 계약금액의 100분의 70을 초과하지 아니하는 범위 내에서 지급할 수 있을 것입니다.

18. 계속비공사에서 준공된 부분에 대한 하자보증서를 제출한 경우 해당 부분에 대한 계약보증금 반환이 가능한지에 관한 질의



A. 회신내용 (기획재정부 계약제도과-539, 2014.04.25)

- 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제50조에서는 국가기관이 발주하는 계약의 이행을 확보하기 위하여 계약상대자에게 계약금액의 100분의 10이상을 계약보증금으로 납부하도록 하고 있으며, 제60조에서는 공사의 하자담보책임기간을 규정하면서 계속비 사업의 공사계약 중 부분 완료로 관리·사용이 이루어지고 있는 경우에는 부분 목적물을 인수한 날과 공고에 따라 관리·사용을 개시한 날 중 먼저 도래한 날부터 하자담보 책임기간이 개시된다고



건설업무 길라잡이

하고 있습니다.

- 장기계속공사와 달리 계속비공사에 대해서는 완료된 부분에 대한 계약보증금 반환 규정이 없으나, 제60조에 의하여 부분 완료되어 관리·사용되고 있는 부분에 대한 하자담보책임기간이 개시된 경우라면 그에 상응하는 부분에 대한 계약보증금은 반환하는 것이 타당하다고 할 것입니다.

부정당업자 제제

19. 담합행위에 대해 공정거래위원회에서 입찰참가자격 제한요청이 없는 경우에도 발주기관의 장이 부정당업자 제제를 할 수 있는지 여부



A. 회신내용 (계약제도과-810, 2013.07.02)

- 공정거래위원회가 조사·판정·조치한 후 발주기관에 입찰참가자격 제한을 요청하지 않은 경우라도 각 중앙관서의 장은 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제76조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 입찰참가자격을 제한하여야 함

20. 부정당업자 제제 처분에 대해 법원의 효력정지 결정을 받은 경우 계약체결 가능 여부



A. 회신내용 (계약제도과-703, 2012.06.07)

- 경쟁입찰에 있어 낙찰된 자가 계약체결 전에 부정당업자 제제를 받은 경우에는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제76조제10항에 따라 당해 낙찰자와 계약을 체결하여서는 아니 됩니다.
- 다만, 낙찰자에 대한 부정당업자 제제 처분이 법원으로부터 행정소송법 제23조



제2항에 의한 효력정지 결정을 받은 경우라면 당해 낙찰자를 부정당업자 제재 처분을 받은 자로 볼 수 없으므로 계약체결 기한을 정하였다면 그 기한 내에 계약을 체결할 수 있다고 할 것입니다.

- 그러나 입찰절차가 없는 수의계약의 경우 계약 예정자에게는 계약체결을 요구할 권리가 원칙적으로 인정되지 아니하고 계약체결 시한도 정해진 바 없으므로 발주기관은 계약을 체결하지 아니하거나, 제재처분 여부가 확정되는 시기까지 계약체결을 연기하는 것이 바람직할 것입니다.

21. 부정당업자 제재 처분의 효력 발생 예정자와 계약체결 가능여부



A. 회신내용 (계약제도과-287, 2012.03.19)



- 「국가기관이 시행하는 경쟁입찰에 있어서, 낙찰된 자가 계약체결 전에 입찰참가 자격제한을 받은 경우에는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제76조제10항에 따라 그 낙찰자와 계약을 체결할 수 없습니다.
- 다만, 부정당업자 제재 처분을 받았더라도 제재 처분의 효력이 발생되지 않은 경우에는 해당 업체를 입찰참가자격 제한 중인 자로 볼 수는 없으므로 계약체결이 가능할 것이나, 구체적인 경우에 있어서 계약체결 여부는 계약체결의 시급성 등 제반 여건을 감안하여 발주기관이 판단·결정할 사항입니다.

22. PQ심사 기간 중 부정당업자 제재기간에 있는 자의 입찰참가자격과 관련한 질의 회신



A. 회신내용 (계약제도과-158, 2011.2.21)

- 국가기관이 실시하는 공사입찰에 있어 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제76조 규정에 의해 입찰참가자격제한을 받았으나 입찰참가등록마감일 전일까지 제재기간이 만료되는 입찰자는 입찰참가자격 사전심사 중에는 부정당업자 제재기간에 있었다고 할지라도 ‘공사입찰유의서’ 제3조의2 제3항에 따라 입찰참가가 가능하다고 보아야 할 것입니다.

23. 부정당행위의 존부에 대해 소송이 제기된 경우 입찰참가자격제한조치 가능 여부



A. 회신내용 (계약제도과-816, 2011.07.11)

- 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제76조제1항제7호에 의거 발주기관은 계약상대자 등이 입찰담합을 한 경우에는 입찰참가자격제한 처분을 지체 없이 하여야 합니다. 따라서 입찰담합에 대한 공정거래위원회의 과징금 부과처분이 있는 경우, 발주기관은 공정거래위원회의 처분이 법원의 판결로 효력이 부정되기 전에는 일응 유효한 것으로 인정하여 지체 없이 입찰참가자격을 제한하는 것이 원칙입니다.
- 그러나 입찰참가자격제한의 경우 제재시효가 없어 일정기간 경과 후에도 제재가



건설업무 길라잡이

가능하며, 또한 입찰참가자격제한 조치가 기업의 영업활동에 직접적 영향을 미치는 과중한 제재로서 그 처분에 신중을 기할 현실적 필요성 등을 감안하여 발주기관은 부정당행위의 존부와 관련하여 소송이 제기된 경우에 이해관계자의 의견청취, 당해 사실의 확인 등을 통해, 필요한 경우에는 법원의 최종판단시까지 입찰참가자격 제한조치를 유보하는 것이 가능할 것입니다.

2. 건설산업기본법 윗권해석

건설업 등록

1. 2개 건설업자가 사무실을 공유시 행정처분 대상 여부
2. 영업활동으로 지출되는 부가세 및 관리비의 실질자산 인정여부
3. 건설업 실질자산 인정 여부
4. 고용보험법 적용제외 근로자와 기술인협회 미신고 건설기술자에 대한 기술능력 확인방법
5. 건설기술자 이중취업 해당 여부
6. 일용근무자의 등록기준상 기술능력 인정 여부
7. 건설업 등록증 기재사항에 “변경이 있는 때”의 의미가 등기부등본상 변경일자를 말하는지 여부
8. 건설업체 합병시 실질자본금은 충족하나 납입자본금이 부족한 경우 보완가능 여부
9. 건설업체의 재무제표를 작성한 진단자가 해당 업체의 재무관리상태 진단을 할 수 있는지
10. 신설법인의 예금 자산 평가
11. 기업회생업체의 보증가능금액 부족으로 인한 영업정지 처분 여부

건설공사 도급 및 하도급

12. 공사금액을 기준으로 전문공사와 종합공사를 구분할 수 있는지 여부
13. 시공능력평가액을 초과한 계약체결 가능 여부
14. 하도급적정성 심사시 간접노무비 및 기타경비를 포함하여 하도급율을 산정 하여야 하는지 여부
15. 공사금액 변경시 직접시공의무대상 변경 여부



건설업무 길라잡이

16. 직접시공 금액 판단 기준
17. 건설업체 지휘 아래 팀으로 구성된 단순노무자들을 고용하여 시공한 경우에도 재하도급에 해당하는지 여부
18. 조정시설물 교체공사의 부대공사범위

시공능력평가

19. 한국공인회계사의 재무제표 검토업무 기준에 따라 작성된 검토보고서가 시공능력평가를 위한 재무상태 증명서류의 대상인지
20. 건설업 등록 전 공사실적의 인정 여부
21. 골프장 코스관리를 위한 방제작업이 건설공사실적으로 인정받을 수 있는지 여부
22. 시공능력평가 위한 기성실적 제출시 오류가 있는 경우 발주자에게 실적으로 인정받을 수 있는지 여부

시공·기술관리 및 하자담보책임

23. 하도급자가 건설기술자를 배치한 경우 원도급자의 건설기술자 배치 의무 유무
24. 건축물이 주거용과 비주거용이 복합된 경우 직접시공 판단시 연면적을 일괄하여 비주거용 건축물로 보는지 여부
25. 특허 또는 신기술이 포함된 공사의 경우 직접시공의무 면제 여부
26. 당사자간 합의로 건설기술자를 배치하지 않을 수 있는지 여부
27. 건설기술자 배치 기준을 주공종으로 해야하는지 하도급받은 공종으로 해야 하는지 여부
28. 한파로 인한 수목피해의 하자담보책임
29. 하자담보책임기간 경과 후 통보받은 하자에 대한 책임 유무

건설업 등록

1. 2개 건설업자가 사무실을 공유시 행정처분 대상 여부



Q. 질의요지

사무실 전용건물의 5층중 4층의 97평을 일반건축공사업 40평(132㎡), 전문건설업 1개사 57평(165㎡)을 건축주와 업체별 임대차계약을 하고, 독립된 업무를 수행하나 업체 간 칸막이 설치는 안 되어 있을 경우 행정처분 대상 여부



A. 회신내용

1. 건설산업기본법 제10조 및 동법시행령 제13조 등에 의거하여 건설업을 등록하고자 하는 자는 일정한 등록기준을 갖추어야 하며, 등록기준 중 사무실과 관련된 사항은 당해 건설업자가 배타적으로 목적에 합당하게 사용할 수 있어야 함

2. 별개의 건설업자가 한 사무실을 사용하는 경우라면 개별사업자별로 구분함이 필요할 것이나, 개별 등록업무 처리에 있어 구체적인 구분기준 및 방법 등은 해당 건설업등록관청에서 사실 판단할 사항임



2. 영업활동으로 지출되는 부가세 및 관리비의 실질자산 인정여부



Q. 질의요지

건설업 실질자산과 관련하여 정상적인 경영활동으로 지출되는 부가세 및 관리비의 실질자산 인정여부



A. 회신내용

건설업관리규정(국토해양부 예규 제2010-175호) [별지2] 건설업체 기업진단지침 제3조에 따라 실질자산이란 회사제시자산에서 이 지침에 따른 수정사항과 부실자산을 반영한 후의 금액을 말하며, 진단대상사업 실질자산이란 실질자산에서 겸업자산을 차감한 금액을 의미함

따라서 경상적인 경영활동으로 인한 실질자산은 상기 규정에 따른 부실자산이나 겸업자산을 제외한 진단대상사업과 직접 관련된 경영활동에 따른 실질자산을 의미하며, 이와 같은 건설업 실질자산에서 건설업자가 지출하는 부가세 및 관리비 등은 경상적인 경영활동에 포함됨

3. 건설업 실질자산 인정 여부



Q. 질의요지

건설업자가 개발 사업을 위한 도시개발사업조합에 차용한 사업비(조합운영비)의 건설업 실질자산 인정 여부



A. 회신내용

국토해양부 예규인 건설업관리규정(제2010-175호) [별지2] 건설업체 기업진단지침 제19조에 따라 대여금은 법인세법상 특수관계자에 대한 가지급금 및 대여금은 부실자산으로 보고 특수관계자가 아닌 자에 대한 대여금은 점업자산으로 보며, 다만, 종업원에 대한 주택자금과 우리사주조합에 대한 대여금은 계약서, 금융자료, 주택취득 현황, 조합결산서 등을 통하여 실재성이 확인될 경우 실질자산으로 인정함

따라서 건설업자가 개발 사업을 위해 도시개발사업조합에 차용해준 사업비(조합 운영비)는 상기 규정에 따라 해당 건설업자의 점업자산으로 건설업 실질자산으로 인정되지 않음



4. 고용보험법 적용제외 근로자와 기술인협회 미신고 건설기술자에 대한 기술능력 확인방법



Q. 질의요지

건설업등록 및 주기적신고시 기술능력 확인방법



A. 회신내용

건설산업기본법 제10조 및 같은 법 시행령 제13조에 따라 건설업을 영위하려는 자는 건설업등록기준이 되는 기술능력, 자본금, 보증가능금액, 시설 및 장비 등을 갖추어야 하고, 같은 법 제83조제2호에 따라 건설업등록기준에 미달한 사실이 있을 때에는 영업정지처분을 받게 됨

건설업 등록기준 중 기술능력의 확인은 건설업관리규정(국토해양부 예규 제2010-175호)에 따라 한국기술인협회의 업체별 건설기술자 자료와 기술자자격증 사본 및 고용보험 가입증명 등을 상호대조·확인하여 처리하고, 필요한 경우 건설기술자 개인별 경력사항, 고용계약서 등 사실 확인을 위한 자료를 추가로 제출받아 확인할 수 있으며, 고용보험법 제10조에 따른 적용제외 근로자 등 고용보험으로 확인되지 않는 기술자의 경우에는 고용보험 가입증명을 국민연금보험, 국민건강보험 또는 산업재해 보상보험 가입증명으로 갈음할 수 있을 것임

또한, 해당업체 기술능력이 건설기술관리법에 의한 기술인협회 신고 건설기술자가 아닌 경우[건설산업기본법 시행령 별표2 비고에 의한 양성교육이수자 또는 국가 기술자격법에 의한 기능계(기능사, 기능사보) 국가기술자격소지자]에는 반드시

건설기술인협회에 등록하고 건설기술인협회에서 발행하는 보유증명서를 제출받을 필요는 없을 것이나, 건설업자가 제출한 국가기술자격증과 상기 규정에 따른 고용보험, 국민연금보험, 국민건강보험, 산업재해보상보험 가입증명 등을 토대로 해당 건설업자의 기술능력을 판단하여야 할 것임

5. 건설기술자의 이중취업 해당 여부



Q. 질의요지

건설업체 대표자(무보수, 비상근)가 다른 회사 기술자(대표자 아님)로 인정될 수 있는지의 여부



A. 회신내용

건설업등록기준상 특정업체의 기술능력에 해당하는 경우에는 건설산업기본법시행령 별표2 비고1 가목의 규정에 의하여 상시 근무하는 자이므로, 법인의 대표이사(비상근 포함)가 또 다른 법인의 건설기술자로 겸직하는 경우에는 그 다른 법인의 건설업등록기준상의 기술능력으로 인정받을 수 없을 것입니다.



6. 일용근무자의 등록기준상 기술능력 인정 여부



Q. 질의요지

기능사증 1인이 일용직으로 상시근무를 하였으나 직장의료보험, 국민연금에는 가입되어 있지 않고 또한 갑근세는 납부하지 않았고 일용직으로 채용당시 기능사와 고용계약을 작성하고, 고용보험에만 가입한 경우 상시근로자로 인정가능한지 여부



A. 회신내용

건설산업기본법상 건설업의 기술능력 고용형태에 대하여는 명시적으로 규정하고 있지 아니하나, 동법시행령 제14조제2항 별표3 비고의 규정에 의거 당해 기술능력은 “상시 근무하는 자”를 말하고 동법 제42조의 취지로 미루어 볼 때, 건설업자가 별도의 고용계약 없이 일용직으로 근무토록 하는 경우라면 동 기준상의 기술능력으로 인정하기는 어려울 것으로 보이나, 질의의 경우 등록기준에 충족하는지 여부는 관할 등록권자가 상시 근무에 대하여 고용형태, 현지조사 등을 통하여 확인할 수 있을 것임

7. 건설업등록증 기재사항에 “변경이 있는 때”의 의미가 등기부등본상 변경일자를 말하는지 여부



Q. 질의요지

건설산업기본법 제9조의2제2항에 따른 건설업등록증의 기재사항에 변경이 있는 때와 관련, 기 회신(건설경제과-2021, 2010.04.22)한 내용 중 “변경등기의 원인이 있는 때”가 등기부등본상 변경일자인지 또는 등기일자인지 여부



A. 회신내용

건설업자는 건설산업기본법 제9조의2 제2항, 같은 법 시행령 제12조의3 및 같은 법 시행규칙 제9조에 따라 건설업등록증 또는 건설업등록수첩의 기재사항 중 상호, 대표자 등의 변경이 있는 때에는 30일 이내에 기재사항의 변경을 신청하여야 하며, 여기서 기재사항의 “변경이 있는 때”라 함은 실제 변경사항이 있는 날, 즉 변경등기의 원인이 있는 때를 말하며, 이는 등기부등본상의 변경일자를 의미함



8. 건설업체 합병시 실질자본금은 충족하나 납입자본금이 부족한 경우 보완 가능 여부



Q. 질의요지

건설업체 합병 시 합병등기일 기준 진단 결과 실질자본금은 충족하나, 납입자본금이 부족한 경우 보완 가능 여부



A. 회신내용

건설업관리규정(국토교통부 예규 제2013-64호) 별지2 기업진단지침 제5조에 따라 분할·분할합병·합병의 경우에는 분할·분할합병·합병 등기일을 진단기준일로 하여 진단받도록 하고 있음

또한, 「건설산업기본법 시행규칙」 제18조제5항제2호에 따르면 시·도지사 또는 위탁받은 기관은 건설업양도의 신고가 있는 때에는 양수인에 대하여 영 제13조에 따른 건설업의 등록기준에 적합한지를 확인할 수 있고, 양수인이 등록기준에 적합하지 아니하다고 인정되는 때에는 양도인 또는 양수인에게 양도내용의 보완 등 적절한 조치를 할 것을 요구할 수 있으며, 제19조제3항에 따르면 법인합병신고에 관하여 이를 준용하도록 규정하고 있음

질의의 관련 해당 진단기준일(합병등기일)에 실질자본금은 충족하나 납입자본금이 부족한 경우, 상기 규정에 따라 자본금 증자 등 보완 조치 후 해당 일자를 진단기준일로 적합여부를 확인할 수 있을 것으로 사료되나, 적합여부 등 구체적인 사항은 해당 등록관청 등에서 사실관계를 종합적으로 검토하여 판단할 사항으로 사료됨

9. 건설업체의 재무제표를 작성한 진단자가 해당 업체의 재무관리상태 진단을 할 수 있는지



Q. 질의요지

세무사가 법인A(판매업)에 대하여 ‘14.3월 세무조정업무를 수행한 경우, 법인A가 100% 출자하여 ’14.10월 신설한 법인B(건축공사업)에 대하여 진단을 할 수 있는 지?



A. 회신내용

건설업관리규정(국토교통부 예규 제2014-85호) 별지2 건설업체 기업진단지침 제8조제2항에 따라 진단자는 진단을 받는 자에 대한 장부의 작성 및 재무제표 작성 업무를 수행한 경우(수행하는 경우를 포함)에는 해당 회계연도에 대한 재무관리상태 진단을 행할 수 없으며,

진단자 또는 진단자의 배우자가 임원이거나 이에 준하는 직위에 있거나, 과거 1년 이내에 이러한 직위에 있었던 자인 경우 등 동 규정 제2항 각 호에 해당하는 자에 대한 재무관리상태 진단을 행할 수 없음

질의의 경우, 법인A와 법인B가 독립된 별개의 법인이고, 해당 진단자가 법인B의 장부의 작성 및 재무제표 작성업무를 수행하지 않는 등 위 규정에 해당하지 않는 경우라면 법인 B의 건설업 재무관리상태 진단을 행할 수 있을 것으로 사료됨



10. 신설법인의 예금 자산 평가



Q. 질의요지

2014.5.19. 건설업(실내건축공사업)을 하기 위한 법인 설립 후 자본금 2억원을 발기인 명의 별단예금에 납입하였다가 2014.7.2. 법인 명의 예금통장으로 이체한 사항에 대하여,

가. 진단일을 2014.8.1.로 하여, 진단일 전일(2014.7.31.)로부터 30일 이전인 2014.7.2.까지의 기간을 예금 평가기간으로 할 수 있는 지?

나. 진단일을 2014.7.25.로 하여, 진단일 전일(2014.7.24.)로부터 30일 이전인 2014.6.26.까지의 기간을 예금 평가기간으로 할 수 있는 지 및 이 경우 발기인 명의 별단예금을 법인의 예금으로 인정할 수 있는지?



A. 회신내용

건설업관리규정(국토교통부 예규 제2013-64호) 별표2 건설업체 기업진단지침 제5조에 따라 신설법인의 경우에는 설립등기일을 진단기준일로 하며, 같은 규정 제8조에 따라 신설법인이 법인설립등기일 이후 20일 이내의 날을 진단일로 하여 기업진단보고서를 작성할 수는 없음

그리고, 같은 지침 제15조제2항에 따라 예금의 평가는 진단기준일을 포함한 30일 동안의 은행거래실적 평균잔액으로 평가토록 규정하고 있으나, 신설법인의 경우 은행거래실적 평균잔액의 평가기간은 진단기준일부터 진단일 전일까지로 규정하고 있음

또한, 질의하신 예금의 평가는 진단을 받는 자의 명의로 금융기관에 예치한 장단기 금융상품으로 평가하는 것이며, 질의의 경우는 법인 설립을 위한 동 발기인(대표자) 명의 통장의 예금이 추후 법인 통장에 전부 승계되는 지 여부 등 자산 형태의 변경내역 관련 사실을 종합적으로 검토하여 판단할 사항으로 사료됨

11. 기업회생업체의 보증가능금액 부족으로 인한 영업정지 처분 여부



Q. 질의요지

기업회생인가 예정인 업체가 보증가능금액 부족으로 영업정지 처분을 받은 경우 건설업 등록말소 처분을 받지 않을 수 있는지와 보완해야 한다면 언제까지 해야 하는지?



A. 회신내용

건설산업기본법 제83조제2호 및 동법 시행령 제79조의2제3호에 같은 법 시행령 제13조제1항제1호의 의한 자본금 기준에 미달하는 경우 중 채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 따라 법원이 회생절차의 개시의 결정하고 그 절차가 진행중인 경우에는 일시적인 등록기준의 미달로 보아 건설업 등록말소 또는 영업정지의 행정처분 대상에서 제외됨.

그러나 위 규정은 건설업 등록기준 중 같은 법 시행령 제13조제1항제1호의 의한 자본금 기준에 적용되는 것으로 같은 법 시행령 제13조제1항제1의2호 보증가능 금액확인서까지 적용되는 것은 아니므로 보증가능금액확인서가 제출되지 않은 경우



건설업무 길라잡이

같은 법 제83조제2호에 따른 건설업 등록기준 미달에 해당되어 등록말소 또는 1년 이내의 영업정지 처분대상에 해당되며,

「건설업관리지침」 제7장 건설산업기본법 위반자에 대한 제재기준에 따라 법 제83조제2호(건설업등록기준 미달)에 해당되는 건설업자로서 기술능력, 자본금, 시설·장비 및 보증가능금액확인서 등 동일한 사유에 해당하는 등록기준 미달로 최근 3년 이내 제재처분을 받은 사실이 있을 경우에는 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는 등록말소처분에 해당되므로 법 제83조제2호(건설업등록기준 미달)에 해당되어 영업정지처분을 받은 건설업자는 처분종료일까지 등록기준의 미달사항을 보완하여야 함.

건설공사 도급 및 하도급

12. 공사금액을 기준으로 전문공사와 종합공사를 구분할 수 있는지 여부



Q. 질의요지

토공사·포장공사·구조물공사·기계설비공사 등이 복합된 열배관공사를 발주함에 있어 300억 원 미만 공사는 전문공사로, 300억 원 이상 공사는 종합공사로 발주하는 것이 타당한지



A. 회신내용

건설산업기본법 제2조제4호의2 및 제4호의3에 따르면 종합공사란 종합적인 계획·관리 및 조정 하에 시설물을 시공하는 건설공사를 말하고, 전문공사란 시설물의 일부 또는 전문분야에 관한 건설공사를 말하며, 같은 법 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 별표1에 따르면 건설업의 종류는 종합공사를 시공하는 건설업종과 전문공사를 시공하는 건설업종으로 구분하고 있음. 또한 같은 법 제16조제2항에 따라 종합공사를 시공하는 업종의 등록을 한 건설업자가 전문공사만을 도급받으려는 경우에는 그 전문공사를 시공하는 업종의 등록을 하여야 하고, 같은조 제3항에 따라 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설업자가 종합공사를 도급받기 위해서는 종합공사를 시공하는 업종의 등록을 하여야 하며 다만, 전문공사와 그 부대공사를 함께 도급받는 경우에는 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설업자가 해당 건설공사를 도급받을 수 있음

한편, 같은 법 제25조제1항에 따라 발주자는 공사내용에 상응한 업종의 등록을 한



건설업자에게 도급하여야 하며, 같은 법 시행규칙 제14조에 따라 발주자는 도급하려는 건설공사의 내용, 종합적인 계획·관리·조정 필요성, 시공기술상의 특성 및 현지여건 등을 고려하여 같은 법 제16조에 따른 영업범위를 위반하지 아니하는 범위에서 건설공사의 도급계약을 체결하여야 함

13. 시공능력평가액을 초과한 계약체결 가능 여부



Q. 질의요지

전문건설업체의 시공능력평가금액을 초과하여 하도급계약을 체결할 수 없는지



A. 회신내용

건설산업기본법 제25조제3항에 발주자 또는 수급인은 공사특성에 따라 공시된 시공능력과 공사실적, 기술능력 등을 기준으로 수급인 또는 하수급인의 자격을 제한할 수 있다고 규정하고 있으므로, 하도급계약금액과 하수급인의 시공능력을 기준으로 자격을 제한할 수 있을 것이나, 시공능력평가액이 하도급계약금액보다 못 미친다고 하여 반드시 하도급할 수 없는 것은 아님

다만, 건설산업기본법제31조제1항에 의거 발주자는 하수급인이 건설공사를 시공하기에 현저히 부적당하다고 인정되거나 하도급계약금액(하도급계약 건별 기준)이 도급금액 중 하도급부분에 상당하는 금액의 82%(하도급받은 전체 공사규모 대비)에 미달하는 경우에는 하수급인의 시공능력, 하도급계약내용의 적정성 등을 심사할 수 있다고 규정하고 있으며, 심사결과 하수급인의 시공능력 또는 하도급계약

내용이 적정하지 아니한 경우에는 수급인에게 하수급인 또는 하도급계약내용의 변경을 요구할 수 있음

14. 하도급적정성 심사시 간접노무비 및 기타경비를 포함하여 하도급율을 산정하여야 하는지 여부



Q. 질의요지

하도급적정성 심사시 하도급부분금액에 간접노무비 및 기타경비를 포함하여 하도급율을 산정하여야 하는지



A. 회신내용

건설산업기본법 제31조 규정에 따라 하도급계약의 적정성을 심사하고자 할 경우 같은 법 시행규칙 제27조의2항의 하도급부분에 해당하는 금액(하도급하고자 하는 공사 부분에 대하여 도급금액산출내역서상의 계약단가를 기준으로 산출한 금액에 일반관리비, 이윤 및 부가가치세를 포함한 금액을 말한다)은 도급금액산출서상의 순공사원가와 일반관리비, 이윤 및 부가가치세를 의미하는 것이며, 그 중 순공사원가는 직·간접재료비와 직·간접노무비 및 기타경비 등 제비용을 포함한 경비로 구성되므로 하도급부분금액에는 수급인이 도급받은 간접비 항목이 모두 포함되는 것이 원칙임

다만, 건설공사하도급 심사시 국토해양부에서 고시한 건설공사하도급 심사기준 제2조제1호에 따라 수급인이 직접 지급하는 자재의 비용과 ‘하도급대금지급보증 수수료’와 같이 수급인에게만 직접 부담되는 비용, 고용 및 산재보험료, 퇴직공제



부금비와 같이 개별법에서 원칙적으로 수급인이 일괄가입 하도록 한 비용을 제외(단, 이 경우에도 예외적으로 하수급인이 부담하는 경우는 제외할 수 없음)하고는 모두 하도급부분금액에 포함되어야 함

15. 공사금액 변경시 직접시공의무 대상 변경 여부



Q. 질의요지

최초 계약 시 30% 이상으로 직접시공 계획을 통보하였으나, 준공기일 5일전에 하도급 공사부분의 설계변경으로 공사금액이 증액되었고 이로 인해 직접시공 비율이 변경된 전체공사금액의 30% 미치지 못한 경우 직접시공의무 위반으로 보아야 하는지



A. 회신내용

건설산업기본법 제28조의2 및 같은 법 시행령 제30조의2에 도급금액이 50억 원 미만 공사는 당해 공사금액에 따라 50% 이내의 범위에서 직접시공을 하도록 하면서, 발주자가 공사의 품질이나 시공상 능률을 높이기 위하여 필요하다고 인정하여 서면으로 승낙한 경우 예외로 규정하고 있습니다.

질의의 경우 당초 발주자에게 적정비율로 직접시공계획을 제출 하였고 직접시공 계획대로 직접시공 의무를 이행하였다면 직접시공의무를 위반하였다고 보기 어려울 것으로 판단됨

16. 직접시공 금액 판단 기준



Q. 질의요지

경비, 일반관리비, 이윤 등의 합계금액만을 직접시공 금액으로 볼 수 있는지 여부



A. 회신내용

건설공사의 직접시공이란 다른 사람에게 하도급을 하지 않고 자기가 인력·자재·장비 등을 투입하여 직접 시공하는 것을 의미하는 것이므로 경비, 일반관리비, 이윤 등의 합계금액으로 직접시공을 이행하였다고 볼 수 없음

17. 건설업체 지휘 아래 팀으로 구성된 단순노무자들을 고용하여 시공한 경우에도 재하도급에 해당하는지 여부



Q. 질의요지

건설업체의 직원들 현장대리인으로 상주시킴과 아울러 당해 건설업체의 지휘 및 책임 하에 구성된 동종업종의 단순노무자들을 고용하여 건설공사를 시공한 경우에도 재하도급에 해당되는지



A. 회신내용

건설산업기본법 제2조제8호에 도급이란 원도급·하도급·위탁 기타 명칭의 여하에 불구하고 건설공사를 완성하는 것을 약정하고, 상대방이 그 일의 결과에 대하여 대가를 지급할 것을 약정하는 계약을 말한다고 규정되어 있고, 같은 법 시행령 제7조 별표1의 비고 제1호에는 단순한 노무공급은 건설업의 업무내용에 포함되지 않는다고 규정되어 있음.

따라서 단순히 노무자들을 건설업체에 고용하여 건설공사를 시공한 경우라면 건설공사의 재하도급에 해당되지 않을 것이나, 당사자 간에 건설공사(또는 건설공사의 일부)의 완성과 그 대가의 지급에 관한 약정을 체결하고 건설공사를 시공한 경우라면 이는 건설공사의 재하도급에 해당될 것이므로, 질의요지의 경우가 구체적으로 재하도급에 해당되는지에 대하여는 단순노무자들에게 지급한 대가의 지급현황 등 사실관계를 면밀히 파악하여 결정하여야 할 사항임.

18. 조정시설물 교체공사의 부대공사 범위



Q. 질의요지

조정시설물설치공사업을 등록한 자가 어린이놀이터 시설물 교체공사의 부대공사로 주차장 증설공사를 함께 도급받을 수 있는 지?



A. 회신내용



건설산업기본법 제2조제8호에 도급이란 원도급·하도급·위탁 기타 명칭의 여하에 불구하고 건설공사를 완성하는 것을 약정하고, 상대방이 그 일의 결과에 대하여 대가를 지급할 것을 약정하는 계약을 말한다고 규정되어 있고, 같은 법 시행령 제7조 별표1의 비고 제1호에는 단순한 노무공급은 건설업의 업무내용에 포함되지 않는다고 규정되어 있음.

따라서 단순히 노무자들을 건설업체에 고용하여 건설공사를 시공한 경우라면 건설공사의 재하도급에 해당되지 않을 것이나, 당사자 간에 건설공사(또는 건설공사의 일부)의 완성과 그 대가의 지급에 관한 약정을 체결하고 건설공사를 시공한 경우라면 이는 건설공사의 재하도급에 해당될 것이므로, 질의요지의 경우가 구체적으로 재하도급에 해당되는지에 대하여는 단순노무자들에게 지급한 대가의 지급현황 등 사실관계를 면밀히 파악하여 결정하여야 할 사항임.



시공능력평가

19. 한국공인회계사의 재무제표 검토업무 기준에 따라 작성된 검토보고서가
시공능력평가를 위한 재무상태 증명서류의 대상인지



Q. 질의요지

건설업자가 시공능력평가를 위하여 제출하는 재무제표에 대하여 한국공인회계사회의
재무제표 등에 대한 검토업무 기준에 따라 작성된 검토보고서를 제출할 수 있는지 여부



A. 회신내용

건설산업기본법 제23조제3항 및 같은 법 시행규칙 제22조제2항제2호에 따라
건설업자가 시공능력평가를 받고자 하는 경우 재무상태를 증명하는 ①법인세법 및
소득세법의 규정에 의하여 관할세무서장에게 제출한 조세에 관한 신고서류
②주식회사의 외부감사에 관한 법률 제3조의 규정에 의한 감사인의 회계감사를 받은
재무제표 ③공인회계사법 제7조의 규정에 의하여 등록한 공인회계사 또는 동법
제24조의 규정에 의하여 등록한 회계법인의 회계감사를 받은 재무제표에 해당하는
서류를 제출하여야 함

따라서 한국공인회계사회의 재무제표 등에 대한 검토업무 기준에 따라 작성된
검토보고서는 시공능력평가를 위한 재무상태 증명서류의 대상이 아님

20. 건설업 등록 전 공사실적의 인정 여부



Q. 질의요지

건설업 등록 이전 시공실적도 등록 후 해당 건설업 실적으로 인정되는지 여부



A. 회신내용

건설산업기본법 제2조에서 건설업자라 함은 이 법 또는 다른 법률에 의하여 등록 등을 하고 건설업을 영위하는 자로 규정하고, 동법 제23조에서 시공능력의 평가는 건설업자의 건설공사실적 등을 평가하는 것으로 규정하고 있음

질의의 경우와 같이 건설업 등록 전 계약체결되어 시공한 실적은 동 법령에서 규정하는 건설업자의 건설공사실적으로 인정되지 않음

21. 골프장 코스관리를 위한 방제작업이 건설공사실적으로 인정받을 수 있는지 여부



Q. 질의요지

건설업자가 골프장 코스관리를 위한 병충해·잡초 방제작업 등을 한 경우 건설공사실적의 인정 여부



A. 회신내용



건설산업기본법 제2조에서 “건설공사”라 함은 토목공사, 건축공사, 산업설비공사, 조경공사 및 환경시설공사 등 시설물을 설치, 유지, 보수하는 공사, 기계설비 기타 구조물의 설치 및 해체공사 등을 말함

따라서 단순한 골프장 코스관리를 위한 병충해·잡초 방제작업은 상기 규정에 따른 건설공사에 해당하지 아니하며, 건설공사실적으로 인정받을 수 없음

22. 시공능력평가 위한 기성실적 제출시 오류가 있는 경우 발주자에게 실적으로 인정받을 수 있는지 여부



Q. 질의요지



건설업자가 시공능력 평가를 받기 위한 건설공사 기성실적 제출시 건설공사기성 실적신고서상 세부공정별 부호코드를 잘못 입력한 경우 이를 수정·신고할 수 있는지와 공사 입찰시 발주자에게 해당 공종의 실적으로 인정받을 수 있는지 여부



A. 회신내용



건설산업기본법 제23조에 따라 시공능력평가를 받고자 하는 건설업자는 전년도 건설공사실적, 기술자보유현황 및 재무상태 등을 매년 2월 15일(재무상태 4월 15일)까지 평가기관에 제출하여야 하고, 같은 법 시행규칙 제22조에 따라 건설공사

기성실적 증명 서류로서 공공공사의 경우 건설공사기성실적증명서를, 민간공사의 경우 발주자가 발행한 건설공사기성실적증명서 및 매출처별세금계산서 합계표를 제출받아 평가하고 있음

또한, 건설업자는 공사기성실적신고시 같은 법 시행규칙 [별지 제18호 서식]의 건설공사기성실적신고서에 세부공정별 부호코드를 기재하여 신고하여야 하고, 같은 법 시행 규칙 제25조에 따라 건설업자의 건설업등록수첩에 공사실적의 주요공종을 기재하고 있음

따라서 건설업자가 건설공사기성실적을 신고하고 기성실적이 확정되어 시공능력 평가액이 공시된 이후에는 신고·확정된 공사기성실적에 대한 세부공종별 부호코드를 변경할 수 없으며, 공사 입찰시 해당 세부공종으로 공사실적을 인정받을 수 있는지 여부에 대하여는 건설공사기성실적증명서, 도급계약서, 공사내역서 등을 토대로 발주자가 판단하여야 할 사항임



시공·기술관리 및 하자담보책임

23. 하도급자가 건설기술자를 배치한 경우 원도급자의 건설기술자 배치 의무 유무



Q. 질의요지

건설공사를 도급받은 원도급자는 건설기술자를 배치하지 아니하고 하도급자만 건설기술자를 배치하였을 때 건설산업기본법 위반인지 여부



A. 회신내용

건설산업기본법 제40조제1항 및 같은 법 시행령 제35조에 따라 건설업자는 건설공사의 시공관리 그 밖에 기술상의 관리를 위하여 건설공사 현장에 건설기술자를 1명 이상 배치하여야 한다고 규정하고 있음

따라서, 건설업자는 도급 받은 건설공사의 시공관리, 그 밖에 기술상 관리를 위하여 반드시 건설기술자를 배치하여야 하므로 원도급자가 건설기술자를 배치하지 않은 경우라면 건설산업기본법 제40조 위반임

24. 건축물이 주거용과 비주거용이 복합된 경우 직접시공 판단시 연면적을 일괄하여 비주거용 건축물로 보는지 여부



Q. 질의요지

하나의 건축물 내 주거용과 비주거용 부분의 바닥면적의 합계가 각각 660㎡와 495㎡를 넘지 않는 경우 시공사 제한을 받지 아니하고 건축주가 이를 직접시공할 수 있는지



A. 회신내용

건설산업기본법 제41조제1항제3호에 따라 연면적이 495㎡를 초과하는 주거용 외의 건축물의 건축에 관한 건설공사는 건설업자가 시공하여야 하며, 건축법 제84조 및 건축법 시행령 제119조 제1항 제4호와 건축물의 시공사 제한 업무처리요령(국토해양부 예규 제2009-95호, 2009.8.24)에 따르면 건축물의 연면적은 하나의 건축물의 각층의 바닥면적의 합계로 한다고 되어 있음.

질의요지와 같이 하나의 건축물이 주거용과 비주거용이 복합된 건축물인 경우에도 시공사 제한 여부의 판단은 하나의 건축물의 연면적으로 하여야 할 것이며 또한 건설공사의 시공사 제한 제도의 취지 등을 고려할 때 주거용과 비주거용이 복합된 경우에는 이를 일괄하여 비주거용 건축물로 보는 것이 타당할 것이므로, 질의요지의 건축물의 건축에 관한 건설공사는 건축주가 이를 직접 시공하여서는 아니 되며 반드시 건설업자가 시공하여야 할 것으로 판단됨.



25. 특허 또는 신기술이 포함된 공사의 경우 직접시공의무 면제 여부



Q. 질의요지

도급받은 공사 중 극히 일부분이라도 특허 또는 신기술이 포함된 경우 직접시공의 예외로서 직접시공의무가 면제되는 것인지



A. 회신내용

1. 건설산업기본법 제28조의2 제1항 및 같은 법 시행령 제30조의2 제2항의 규정에 따라 수급인은 그가 도급받은 건설공사를 직접 시공하기 곤란한 경우로서 도급받은 건설공사 중 특허 또는 신기술이 사용되는 부분을 그 특허 또는 신기술을 사용할 수 있는 건설업자에게 하도급하는 경우 직접시공하지 아니할 수 있다고 규정하고 있음
2. 따라서 특허 또는 신기술이 포함된 공사에 있어서는 특허 또는 신기술이 사용되는 부분을 그 특허 또는 신기술을 사용할 수 있는 건설업자에게 하도급하여 특허 또는 신기술이 사용되는 부분을 제외한 공사만으로는 직접시공 비율을 충족하지 못하는 경우 직접시공의 예외에 해당되는 것으로 도급받은 공사에 특허 또는 신기술이 포함된 경우라도 특허 또는 신기술이 사용되는 부분을 제외한 공사만으로 직접시공 비율을 충족할 수 있는 경우까지 직접시공의 예외로 인정되는 것은 아님

26. 당사자간 합의로 건설기술자를 배치하지 않을 수 있는지 여부



Q. 질의요지

단속적인 공사기간을 갖는 건설현장에서 계약당사자간 합의로 건설기술자를 배치하지 아니할 수 있는지 여부



A. 회신내용

건설산업기본법 제40조제1항 및 동법시행령 제35조제2항의 규정에 의거 건설업자는 건설공사의 시공관리 기타 기술상의 관리를 하게 하기 위하여 동법시행령 별표5의 기준에 따라 공사에정금액의 규모에 따라 적합한 건설기술자를 건설공사 현장에 1인 이상 배치하여야 합니다. 다만, 건설공사의 시공기술상 특성을 감안하여 도급계약 당사자간의 합의에 의하여 공사현장에 배치하여야 할 건설기술자의 자격종목·등급 또는 인원수를 따로 정한 때에는 그에 의할 수 있습니다.

그러나, 이러한 규정은 당사자간 합의에 따라 건설기술자를 배치하지 아니할 수 있다는 것은 아니므로 법령에 따라 반드시 건설기술자를 배치하여야 할 것입니다.



27. 건설기술자 배치 기준을 주공종으로 해야하는지 하도급받은 공종으로 해야 하는지 여부



Q. 질의요지

1. 수급인이 도급받은 배수지 건설공사(주공종 : 토목) 중 구조물공사를 철근·콘크리트 공사업으로 하도급받은 경우, 하수급인은 수급인이 도급받은 건설공사의 주공종에 따라 건설기술자를 배치하여야 하는지
2. 철근·콘크리트공사업으로 구조물공사를 하도급받은 경우 현장에 배치하여야 하는 건설기술자로 토목기술자와 건축기술자 중 누가 적합한지



A. 회신내용

1. 건설산업기본법 제40조제1항, 같은 법 시행령 제35조제1항 및 제2항에 건설업자는 건설공사의 시공관리 기타 기술상의 관리를 하게 하기 위하여 당해 공사의 공종에 상응하는 건설기술자를 배치하여야 하며 다만, 건설공사의 시공기술상 특성을 감안하여 도급계약(하도급계약) 당사자 간에 합의에 의하여 공사현장에 배치하여야 할 건설기술자의 자격종목·등급 또는 인원수를 따로 정한 때에는 그에 의한다고 규정되어 있음. 따라서 하도급공사의 건설기술자 배치는 수급인이 도급받은 건설공사의 주공종이 아니라 하수급인이 하도급받은 공사의 공종에 상응하는 건설기술자를 배치하여야 할 것으로 판단됨.
2. 철근·콘크리트공사업의 등록을 위해서는 같은 법 시행령 제13조 별표2에 따라 토목분야 건설기술자 또는 건축분야 건설기술자 중 2인 이상을 기술능력으로 보유하여야 하는 바, 질의요지의 구조물공사의 경우 어느 건설기술자를 현장에 배치하는 것이 적합한지에 대해서는 해당 공사의 설계내용, 시공기술상의 특성

등을 감안하여 공사시공 및 기술상 관리에 더 적합한 건설기술자를 배치함이 타당할 것으로 판단됨.

아울러 같은 법 시행령 제35조제2항 단서에 따라 도급계약(하도급계약) 당사자 간에 합의에 의하여 공사현장에 배치하여야 할 건설기술자의 자격종목·등급 등을 따로 정할 수도 있음

28. 한파로 인한 수목피해의 하자담보책임



Q. 질의요지

지방자치단체가 발주한 공사로서, 동절기 한파로 인하여 수목에 피해가 발생한 경우 건설업자에게 하자담보책임이 없는지



A. 회신내용

건설산업기본법 제28조제1항 및 제2항에 건설업자(수급인)는 발주자에 대하여 건설공사의 완공일로부터 일정 기간 이내에 발생한 하자에 대하여 담보책임이 있음. 다만, 발주자의 지시에 따라 시공함에 따라 발생한 하자 등에 대하여는 하자담보책임이 없다고 규정되어 있음.

한편, 지방자치단체 공사계약일반조건(행정안전부 예규 제325호, 2010.7.26) 제9절 “9-가 및 나”에 따르면, 태풍·홍수, 그 밖에 악천후, 계약대상자의 통제범위를 초월하는 사태의 발생 등 불가항력의 사유로 인하여 계약당사자 누구의 책임에도 속하지 아니하는 경우에 발생한 손해는 발주기관이 부담한다고 규정되어 있음.



따라서 동절기 한파로 인하여 수목에 피해가 발생한 경우 건설업자에게 하자담보 책임이 없는지 등에 대하여는 발주자가 위 규정을 토대로 해당 공사의 설계내용, 계약조건 및 당시 상황 등을 면밀히 검토하여 결정할 사항으로 판단됨.

29. 하자담보책임기간 경과 후 통보받은 하자에 대한 책임 유무



Q. 질의요지

원-하도급간의 하자담보책임기간이 경과한 후 통보 받은 하자에 대하여 하도급자의 하자담보책임이 있는지?



A. 회신내용

건설산업기본법 제28조제1항에 따라 수급인은 발주자에 대하여 공사의 종류별로 대통령령으로 정하는 기간에 발생한 하자에 대하여 담보책임이 있고, 같은 조 제3항에 따라 건설공사의 하자담보책임기간에 관하여 다른 법령(「민법」 제670조 및 제671조는 제외한다)에 특별하게 규정되어 있거나 도급계약에서 따로 정한 경우에는 그 법령이나 도급계약에서 정한 바에 따르도록 규정하고 있음

또한, 제28조제4항에 따라 하수급인의 하자담보책임에 대하여는 제1항부터 제3항까지를 준용하고, 같은 법 제22조 및 시행령 제25조제1항제16호에 따라 하도급계약서에서 하자담보책임기간 및 담보방법을 정하도록 규정하고 있음

따라서, 질의하신 하자담보책임 유무는 하자발생 시기가 하자담보책임기간이

지나서 발생한 하자라면 하수급인의 하자담보책임은 없을 것이나, 구체적인 사항은 계약당사자가 조경 식재목의 하자가 하자담보책임기간내에 발생한 것인지 등 사실관계를 확인하여 판단할 사항임

IV. 부 록

1. 2016년 건설시장 전망
2. 2016년부터 달라지는 건설관련제도



2016년 건설시장 전망

한국건설산업연구원



1. 최근 건설경기 동향

1. 선행지표 동향

(1) 건설수주 동향

건설수주 2014년 회복세 시작, 2015년 회복세 확장

- 국내 건설수주는 지난 2014년 말에 회복세가 다소 주춤하였지만, 올해 1월부터 8월까지 증가세를 지속하면서 견조한 회복세를 시현함.
- 국내 건설수주는 지난 2010년에는 10.0% 감소한 91.3조원으로 실적이 매우 부진하였음.
- 2014년에 공공이 양호한 가운데 민간 주택수주가 회복세를 견인해 전년 대비 17.7% 증가한 107.5조원을 기록함. 다만, 2014년 4/4분기에 전년 동기 대비 4.9% 감소하면서 2014년 말에 회복세가 다소 부진하였음.
- 올해 1/4분기에 들어와 전년 동기 대비 41.7% 증가하였는데, 공공이 13.4% 감소해 부진한 반면, 민간이 102.2% 급등해 반등에 성공함.
- 2/4분기에는 전년 동기 대비 54.7% 증가함. 공공과 민간이 각각 33.2%, 67.1% 증가하면서 양호한 모습을 보임.
- 7~8월 각각 전년 동월 대비 26.3%, 3.6% 증가하면서 8개월 연속 증가세를 지속함.

〈최근 국내 건설수주 추이〉

(단위 : 전년 동기비 %)

구 분	총계	공공						민간				
			토목	건축				토목	건축			
					주택	비주택				주택	비주택	
2013	1/4	-35.1	-9.0	-14.8	3.7	-56.7	54.3	-45.5	-69.2	-34.6	-47.6	-20.1
	2/4	-22.9	5.4	9.2	-0.8	-41.7	24.8	-33.5	-52.9	-26.4	-27.0	-25.7
	3/4	-4.4	4.2	5.1	3.1	-42.2	41.8	-8.9	-29.6	-4.4	-11.2	5.4
	4/4	24.7	17.2	24.1	11.7	12.1	11.5	31.0	27.5	31.9	42.8	19.4
	연간	-10.0	6.1	6.1	6.1	-21.5	26.6	-18.2	-41.4	-10.6	-13.0	-7.6
2014	1/4	35.4	78.1	107.1	25.5	15.9	27.8	7.2	-37.7	16.9	52.7	-9.2
	2/4	20.6	18.3	5.3	41.7	69.8	33.5	21.9	-10.5	29.6	48.1	7.5
	3/4	36.3	-4.2	5.4	-15.5	-5.8	-18.8	60.3	-21.2	73.2	98.6	42.1
	4/4	-4.9	-13.1	-8.9	-16.8	-9.8	-21.8	1.2	-9.1	3.7	10.6	-5.8
	연간	17.7	12.6	22.3	0.6	3.9	-1.0	21.0	-16.7	29.2	47.8	7.8
2015	1/4	41.7	-13.4	-11.9	-17.7	-11.9	-18.9	102.2	111.2	101.2	158.8	30.5
	2/4	54.7	33.2	75.6	-23.7	-30.3	-21.2	67.1	-21.3	81.5	70.6	99.3
	7월	26.3	21.6	19.6	24.9	390.8	-18.0	28.0	-27.0	33.2	69.7	-5.0
	8월	3.6	13.6	1.1	22.6	86.7	-31.5	0.5	105.6	-4.5	-12.6	17.5
	1~8월	39.8	9.7	21.2	-11.1	18.4	-21.1	58.8	20.7	63.3	72.6	49.0

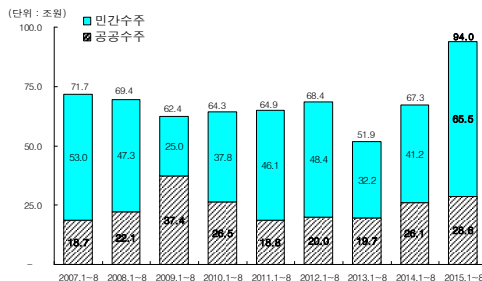
자료 : 대한건설협회



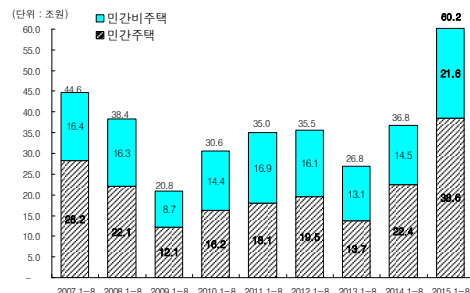
2015년 1~8월 민간 수주 역대 최고치 기록 민간 주택수주가 회복세 주도

- 2015년도 1~8월 수주는 전년 동기 대비 39.8% 증가한 94.0조원을 기록함.
 - 이는 통계가 작성된 지난 1994년 이후 역대 최고치임.
 - 2013년 연간 실적 91.3조원을 이미 넘어섰으며, 전 고점인 지난 2007년 1~8월 실적 71.7조원보다 20조원 이상 양호한 실적임.
 - 수주 실적이 이렇게 양호한 것은 공공 수주가 전년 대비 증가한 가운데, 민간 건축수주가 매우 양호한 모습을 보였기 때문임.
- 1~8월 공공수주는 3월부터 8월까지 총 6개월 연속 증가세를 지속, 전년 동기 대비 9.7% 증가한 28.6조원을 기록함.
 - 28.6조원은 기간 대비 역대 두 번째로 높은 수준으로 정부가 경기 부진을 타계하기 위하여 올해 SOC 예산을 늘리고 추경 예산을 편성한데 따른 결과로 판단됨.
 - 공공 토목 수주는 21.2% 증가한 20.3조원을 기록해 전체 공공수주 회복에 결정적인 영향을 미침.
 - 공공 건축수주는 주택수주가 18.4% 증가(2.8조원)했으나, 비주거용 건축수주가 21.1% 감소한 5.5조원으로 부진해, 전년 동기 대비 11.1% 감소함.

1~8월 총 수주(공공 및 민간 수주)



1~8월 민간 건축수주(주택, 비주택)



자료 : 대한건설협회

- 1~8월 민간수주는 8개월 연속 증가하여 전년 동기 대비 58.8% 증가한 65.5조원을 기록 역대 최고치를 경신함.
- 1~8월 민간 토목수주는 전년 동기 대비 20.7% 증가한 5.3조원을 기록함.
- 민간 주택수주는 전년 동기 대비 72.6% 증가한 38.6조원을 기록함. 이는 기간 대비 역대 최고치로 전고점인 지난 2003년 1~8월 실적 30.2조원보다 대략 8조원 정도 높은 실적임.
- 민간 비주거용 건축수주 또한 기간대비 역대 최고치인 21.6조원을 기록, 전년 동기 대비 49.0% 증가함.
- 주택과 비주거용 건축 등 건축수주가 역대 최고치를 기록한 것은 최근 저금리 환경¹⁾ 가운데, 재개발·재건축 주택과 신규주택 등 주거용 건축물뿐만 아니라, 상업용 오피스텔 등의 투자도 활발히 이뤄진 결과로 판단됨.

(2) 건축허가 동향

2015년 1~8월 건축허가 역대 최고치 수도권 주택허가 면적 호조세, 상업용 건축물도 양호

- 2015년 건축허가면적은 3~8월까지 6개월 연속 증가, 1~8월 실적으로 자료가 확인되는 1990년 이래 역대 최고치인 1억 2,021만㎡를 기록, 전년 동기 대비 28.8% 증가함.
- 2013년 건축허가면적은 주거용(-15.2%)과 비주거용(-1.4%) 모두 부진해 전년 대비 7.3% 감소한 1억 2,707만㎡를 기록함.
- 2014년에는 주거용(+21.3%)과 비주거용(+4.7%) 모두 양호해 전년 대비 11.2% 증가한 1억 4,135만㎡를 기록함.
- 2015년 들어와 2월에 20.6% 감소해 다소 회복세가 주춤하였으나, 3월부터 8월까지 증가세를 지속함.

1) 기준금리는 작년 하반기부터 총 4번의 조정(2014년 7월, 9월, 올해 1월과 5월)을 통해 2015년 5월부터 9월 현재 1.5%를 기록함.



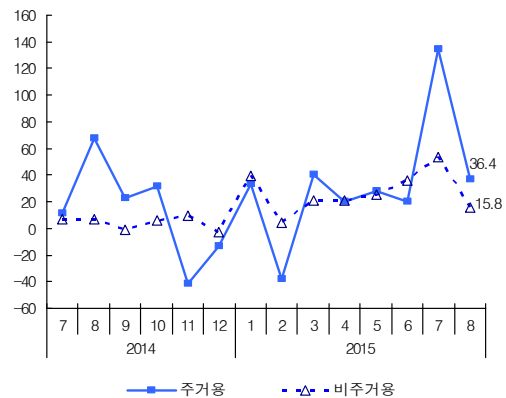
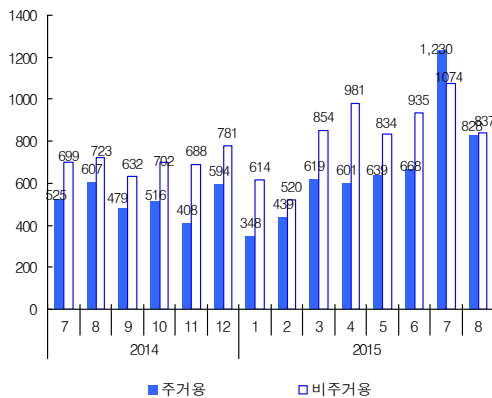
건설업무 길라잡이

- 1~8월 주거용 건축허가면적은 전년 동기 대비 31.1% 증가한 5,372만㎡를 기록, 역대 최고치를 기록함.
- 지역별로 지방이 전년 동기 대비 10.8% 증가하고 특히, 수도권이 58.6% 증가해 매우 양호한 모습을 보임.
- 1~8월 비주거용 건축허가면적은 전년 동기 대비 26.9% 증가한 6,649만㎡를 기록, 역대 최고치를 경신하였는데 이는 상업용 건축물이 3,354만㎡로 예년보다 1,000만㎡ 이상 양호한 실적을 기록한데 따른 결과로 판단됨.

〈월간 건축 허가면적 및 증감률 추이〉

(단위 : 만제곱미터)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부

2. 동행지표 동향

(1) 건설투자 동향

건설투자 2014년 말 회복세 다소 주춤 2015년 다시 회복세 시현, 하반기 회복세 확장

- 건설투자는 2013년 들어와 기저효과와 수주의 기성진척효과 그리고 정책효과 등으로 2/4분기부터 9%대의 높은 반등세를 보여 2013년 건설투자는 전년비 6.7% 증가함.
 - 건설투자는 주택투자 부진의 영향으로 2008년부터 2012년까지 5년 연속 감소세를 보였음.(건설투자 증감률 추이: '08년 -2.7%→'09년 3.5%→'10년 -3.7%→'11년 -3.4%→'12년 -3.9%)
 - 2013년 1/4분기 전년 동기비 1.9% 증가해 2010년 1/4분기 이후 12분기 만에 전년 동기비 증가, 2/4분기, 3/4분기, 4/4분기에도 각각 전년 동기비 9.8%, 8.8%, 5.4% 증가함.
 - 이는 건설투자가 3년 연속 감소한데 따른 기저효과와 함께, 지난 2013년 상반기 일시적으로 급등한 발전소 등 플랜트 수주의 기성진척 및 동탄2 신도시 착공 효과 때문임.
- 2014년에 들어와 건설투자는 1/4분기 전년 동기 대비 4.1% 증가하는 등 회복세를 보였으나, 4/4분기에 1.5% 감소해 회복세가 다소 주춤하여 전체적으로 1.0% 성장에 그침.
 - 1/4분기 건설투자는 건축공종의 호조세로 인해 전년비 4.1% 증가해 지난 2013년의 증가세를 이어감.
 - 2/4분기 건설투자는 토목투자가 4.9% 감소해 2분기 연속 감소하고 비주거용 건물투자도 0.6% 감소해 전년 동기 대비 0.2% 증가에 그침.
 - 3/4분기에도 토목투자가 4.0% 감소해 2.3% 증가에 그침.
 - 특히 4/4분기에는 1.5% 감소해 회복세가 주춤함. 주거용 건축이 2.3%로 증가세가 둔화된데다 토목 투자가 5.7% 감소한데 따른 결과임.



건설업무 길라잡이

- 2015년에 들어와 건설투자는 주거용 건축의 견조한 회복세에 힘입어 3분기 연속 증가세를 보였으며, 1/4~3/4까지 각각 0.6%→1.6%→5.2% 증가하여 점차 증가폭도 늘어나 양호한 모습을 보임.
- 올해 들어와 건설투자는 1/4분기에 전년 동기 대비 0.6% 증가, 반등에 성공하였으며, 2/4분기에도 1.6% 증가함.
- 이 기간 동안 주거용 건축가 각각 전년 동기 대비 6.0%, 9.0% 증가하면서 회복의 결정적인 역할을 함.
- 건설투자 3/4분기 속보치는 전년 동기 대비 5.2% 증가하였는데, 주거용 건축투자가 양호한 가운데 지난 2/4분기에 0.0% 증가율을 기록한 비주거용 건물이 3/4분기에 플러스(+) 증가율로 돌아선 것으로 예상되며 토목 투자 또한 2/4분기보다 양호한 모습을 보인 것으로 판단됨.

〈최근 건설투자 추이〉

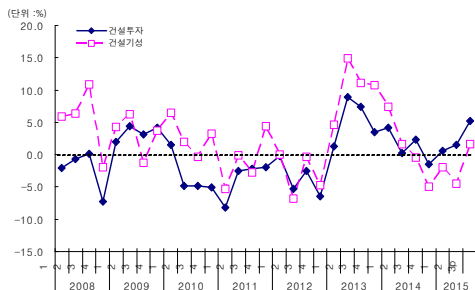
(단위 : 조원, 전년 동기비 %)

구분		금액(조원, 2010년실질가격)				증감률(% , 전년 대비)			
		건설 투자				건설 투자			
			주거용 건물	비주거용 건물	토목 건설		주거용 건물	비주거용 건물	토목 건설
2013	1/4	37.7	10.4	13.1	14.3	1.3	12.4	-2.9	-2.0
	2/4	53.8	13.8	19.3	20.8	8.9	32.4	5.6	0.1
	3/4	50.8	13.0	19.8	18.0	7.4	25.8	7.0	-2.5
	4/4	54.0	13.6	18.3	22.1	3.5	21.8	3.5	-5.2
2013년		196.3	50.7	70.5	75.1	5.5	23.4	3.8	-2.5
2014	1/4	39.3	12.1	13.2	13.9	4.1	17.2	0.5	-2.1
	2/4	54.0	15.0	19.2	19.8	0.2	9.1	-0.6	-4.9
	3/4	51.9	14.2	20.5	17.3	2.3	9.1	3.5	-4.0
	4/4	53.2	13.9	18.5	20.8	-1.5	2.3	0.9	-5.7
2014년		198.4	55.2	71.3	71.8	1.0	8.9	1.2	-4.4
2015	1/4	39.6	12.9	13.1	13.6	0.6	6.0	-0.9	-2.8
	2/4	54.8	16.4	19.2	19.2	1.6	9.0	0.0	-2.6
	3/4	54.6	-	-	-	5.2	-	-	-
2015. 1/4~3/4		149.0	-	-	-	2.6	-	-	-

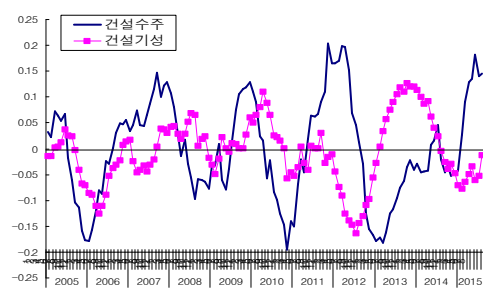
자료 : 한국은행

- 건설수주와 기성의 흐름을 객관적으로 분석하기 위해 H-P필터를 활용, 순환변동치를 살펴본 결과, 기성의 순환변동치가 올해 초반 저점을 형성하고 회복국면으로 전환한 것으로 나타남.
- 2012년 하반기부터 2013년 상반기 급격히 수주물량의 영향으로 건설기성도 2013년 하반기 정점을 형성한 이후 후퇴기로 돌아섬. 그리고, 2014년 하반기부터 침체기로 접어들.
- 한편, 건설수주 순환변동치는 올 초부터 급격히 상승하는 모습을 시현함.
- 수주의 순환변동치가 회복기로 접어들면서 건설기성 순환변동치도 올초에 저점을 형성하고 점차 반등하는 양상을 보임.
- 결과적으로 최근 건설기성의 회복국면은 건설투자 회복세를 이끌 것으로 예상되며, 건설수주의 급격한 상승국면에 접어들는데 따른 영향으로 하반기로 갈수록 건설투자의 증가폭이 더욱 커질 것으로 예상됨.

〈건설투자과 건설기성 증감률 추이〉



〈건설수주 및 건설기성 순환변동치〉

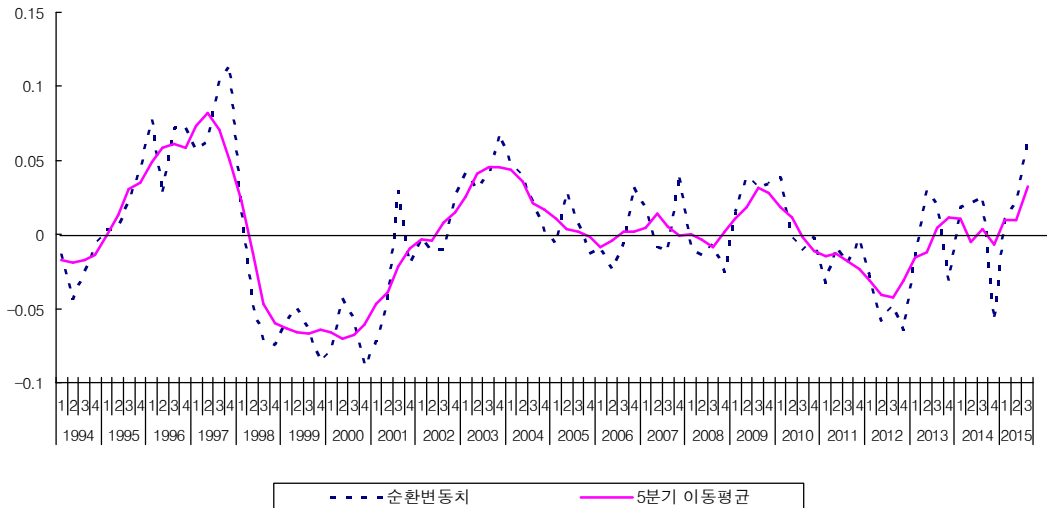




**건설투자 순환변동치 2014년 말~2015년 초 다소 주춤했으나,
2015년 하반기로 갈수록 상승세 확장**

- 건설투자 증가세가 지난해 4/4분기에 전년 동기 대비 1.5% 감소하고, 1/4분기에도 0.6% 그친 영향으로 인해 순환변동치의 추세가 다소 주춤하였으나, 2/4분기 1.6% 증가하고 3/4분기에 5.2% 증가한 영향으로 다시 완전한 상승국면을 시현함.
- 건설투자 순환변동치 상승국면이 지난해 4/4분기와 올해 1/4분기에 다소 주춤한 모습을 보였는데, 이는 지난 2011~12년에 발주해 공사에 들어간 민간 플랜트 공사가 완공된 영향과 함께 정부 공사 또한 감소한 영향으로 토목 투자가 3/4분기에 4.0% 감소하고 4/4분기에도 5.7% 감소하는 등 토목 공사가 부진했기 때문임.
- 건설투자 순환변동치가 3/4분기에 들어와 다시 높은 상승국면을 시현했는데, 이는 3/4분기에 정부의 추경 및 경기부양책으로 인해서 토목투자의 감소세가 완화된 가운데, 주거용 건축과 비주거용 건축이 모두 양호한 모습을 보였기 때문인 것으로 판단됨.
- 신규 주택공급 여건 개선에 따라 과거 수주 인식된 주택사업의 분양/착공이 증가해 주거용 건축투자 또한 양호한 것으로 판단됨. 지방뿐 아니라 수도권을 중심으로 주택 공사가 활발히 진행 중에 있는 것으로 판단됨.
- 또한, 비주거용 건축 투자의 경우 아직까지 지방이전 청사 공사가 일부 진행되고 있고, 최근 저금리 기조로 인해서 오피스 빌딩 투자가 활발히 이뤄지고 있는데 따른 결과로 3/4분기에 전년 동기 대비 플러스(+)로 돌아선 것으로 판단됨.

〈건설투자의 순환 변동 추이〉



주 : 한국은행의 자료(건설투자 2010년 연세 가격 기준 계절 조정 계열을 로그화하여 hp 필터로 필터링함).

(2) 건설기성 동향

- 건설투자 통계 작성시 기초가 되는 건설기성은 6월부터 회복세를 나타냄.
 - 건설기성은 지난 2014년 9월부터 올해 1월까지 총 5개월 연속 감소세를 지속함.
 - 2월에 전년 동월 대비 0.2% 증가했으나, 3~5월까지 다시 3개월 연속 감소함.
 - 6월에 0.3% 증가한 이후, 7월에 다시 0.4% 감소했으나 8월에 3.7% 증가함.
 - 특히 8월 3.7% 증가는 지난 2014년 4월 4.6% 증가한 이후 처음으로 1년 4개월 만에 전년 동월 대비 1%p 이상 증가한 것으로 의미가 큼.
- 1~8월 건설기성은 전년 동기 대비 2.1% 감소한 62.1조원을 기록함.
 - 민간기관 기성이 전년 동기 대비 0.5% 증가하였으나 공공기관 기성이 6.7% 감소해 부진한 모습을 보임.
- 공종별로 주거용 건축 기성과 일반토목 공사 기성이 전년 동기 대비 증가함.



건설업무 길라잡이

- 건축기성은 지난해와 동일한 40조원을 기록하였음. 세부적으로 주거용 건축이 전년 동기 대비 5.6% 증가하였으며, 비주거용이 7.4% 감소한 것으로 나타남.
- 주거용 건축기성은 최근 분양 시장이 양호해 호조인데 반해 정부이전 공사가 완료 단계에 이르면서 비주거용 건축 기성이 작년보다는 부진한 상황인 것으로 판단됨.
- 한편, 토목기성은 전년 동기 대비 5.8% 감소하였음. 일반토목이 0.6% 소폭 증가하였지만, 전기기계와 플랜트가 19.2%, 9.1% 감소해 부진하였음.

〈2015년 8월 건설기성 실적〉

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구 문	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
			주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트		
2015. 8	8,006.4	5,263.0	3,152.5	2,110.5	2,743.4	1,432.3	637.0	630.1	2,197.8	5,515.3
증감률	3.7	7.2	14.1	-1.7	-2.4	-0.9	28.5	-23.6	-5.4	7.9
2015.1~8	62,143.5	39,995.6	24,115.4	15,880.3	22,147.9	12,776.9	3,191.1	5,826.5	19,224.9	40,632.4
증감률	-2.1	0.0	5.6	-7.4	-5.8	0.6	-19.2	-9.1	-6.7	0.5

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음.

자료 : 통계청

(3) 건축착공 동향

**2015년 1~8월 건축착공면적 역대 최고치
수도권 주거용 착공 호조세, 비주거용은 상업용/교육·사회용 양호**

- 올해 1~8월 누적착공면적은 3월부터 8월까지 6개월 연속 증가세를 지속해, 전년 동기 대비 38.8% 증가, 역대 최고치인 9,607만㎡를 기록해 매우 양호한 모습을 보임.
- 9,607만㎡는 자료가 확인되는 지난 2000년 이후 가장 높은 실적으로 전고점인 2003년 1~8월 착공면적 7,549만㎡ 보다도 대략 2,000만㎡나

높은 실적임.

- 건축착공면적이 호조세를 보이고 있는 것은 최근 저 금리 상황으로 인한 투자 확대로 주택 건축이 활발히 일어나고 있는 가운데 정부의 공공 청사 이전 공사뿐만 아니라 오피스텔과 같은 상업용 건축물의 투자도 활발히 일어나고 있기 때문인 것으로 판단됨.

— 1~8월 주거용 건축착공면적은 수도권의 호조세에 힘입어 전년 동기 대비 51.3% 증가한 4,174만㎡를 기록함. 이는 2000년 이후 역대 최대 면적일 뿐만 아니라, 예년의 두 배나 되는 실적임.

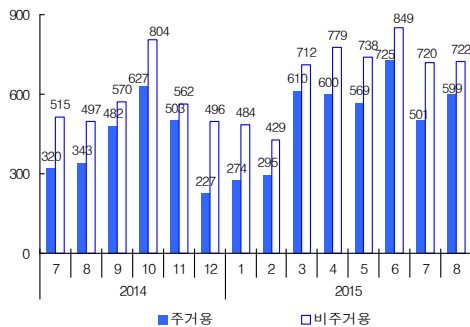
- 지방에서 전년 동기 대비 18.6% 증가하였으며, 수도권에서 118.7%나 급등함.

— 1~8월 비주거용 건축착공면적은 전년 동기 대비 30.4% 증가한 5,433만㎡를 기록, 주거용과 마찬가지로 비주거용도 역대 최고치를 기록함.

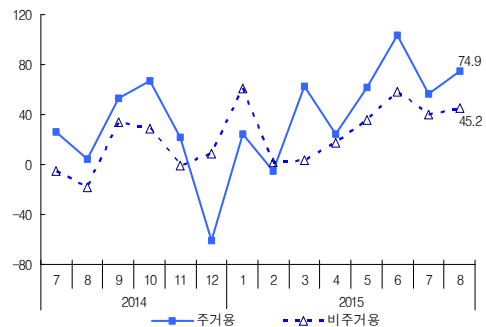
- 세부 공종별로 상업용이 전년 동기 대비 45.5%, 공업용이 5.4%, 증가하였으며 교육·사회용과 기타 또한 각각 34.2%, 24.5% 증가함.
- 상업용이 역대 두 번째로 높고, 교육·사회용 또한 역대 세 번째로 높음.

〈월간 건축 착공면적 및 증감률 추이〉

(단위 : 만제곱미터)



(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부



Ⅱ. 전망의 주요 쟁점 요인

1. 대내외 경제 여건 변화

2016년 국내 경제성장률 약 3%로 회복세 소폭 확장 전망

- 최근 세계경제는 선진국은 안정적인 회복세를 지속하고 있지만, 중국을 비롯한 신흥국 경제의 둔화와 원자재가격 약화, 미 연준 통화정책 정상화 등의 영향으로 성장모멘텀이 약화됨.
- 10월 6일 IMF는 올해 세계경제 전망치를 7월에 전망한 3.3% 성장보다 0.2%p 낮은 3.1% 성장치를 제시함.
- 미국과 유로존 등 선진국은 지속적인 회복세를 보이고 있으나 중국의 성장 둔화와 브라질, 러시아 등 주요 개도국은 침체로 세계경제의 회복세는 주춤한 상황임.
- IMF는 미국은 낮은 에너지 가격, 재정적 장애 축소, 대차대조표 강화, 주택시장 개선등의 영향으로 전망치를 상향 조정함.
- 유로도 낮은 유가, 완화 통화정책, 유로화 절하 등의 영향으로 완만한 성장세를 예상함. 일본은 추가 양적완화, 낮은 원자재가격, 주가 상승등으로 점진적인 회복세를 보임.
- 내년에도 자산가격 급변동, 낮은 잠재성장률, 중국 경기침체 우려, 낮은 원자재가격, 달러화 강세 심화 등 하방리스크 상존한다고 밝힘.
- IMF는 2016년 세계경제 성장률을 종전 3.8%에서 0.2%p 하락한 3.6%로 전망함.
- 국내 경제는 올해 상반기 세계 교역 환경이 악화되면서 수출 부진이 심화된 상황이다 메르스 충격으로 소비도 위축되어 경기 회복 속도가 저하됨. 하반기에는 부진했던 소비가 회복되고 정부의 경기부양 효과로 인해 성장세가 회복 될 것으로 전망되나 수출이 부진해 올해 3% 성장은 어렵고 2% 후반대의 낮은 성장률이 전망됨.

- 작년 말에는 3% 중반, 올해 중반까지만 해도 3% 초반의 경제성장이 전망되었음.
 - 그러나, 예상치 못한 2/4분기 메르스 사태로 인해서 소비가 급격히 둔화되었으며, 3/4분기에는 중국발 경제둔화의 쇼크로 급격히 상황이 악화됨.
 - 결국 민간소비가 당초 예상보다 0.2~0.3%p 낮아진 가운데 수출까지 급감해 GDP 전망치가 기존 수치보다 0.2~0.7%p 하향 조정됨.
- 선진국의 수요회복으로 인하여 수출이 미약하나마 회복세를 보이고, 국내 소비가 회복됨에 따라 2016년에는 올해보다 0.1~0.5%p 정도 개선된 2.7~3.2%의 성장이 전망됨.
- 세계 교역 환경이 급격히 개선되기는 어려운 상황이며, 중국의 성장률 또한 쉽게 반등하기는 어려운 상황으로 내년에 수출의 회복은 쉽지 않을 전망이다. 다만 올해 위축된 수출이 선진국의 경제 회복세에 힘입어 내년에는 기저효과 등의 영향으로 수출이 올해보다는 다소 증가할 전망이다.
 - 올해 1% 성장을 보인 민간 소비 역시 내년에는 회복속도가 다소 높아져 2% 수준으로 증가할 전망이다.
 - 기업들의 설비 투자가 예전과 같이 5% 이상 상승하기를 어려울 전망이다. 다만, 수출 증회복에 힘입어 내년에는 3~4%대의 설비 투자가 전망됨.
 - 건설투자는 주택건설이 내년까지는 상승흐름을 이어가고 그동안 부진했던 토목 투자가 소폭 회복세를 보임으로 올해에 이어 내년에도 회복세를 이어갈 전망이다.
 - 결과적으로 세계경제의 △양적완화 종료 및 금리인상 △지정학적 긴장에 따른 유가상승, △중국을 비롯한 신흥국의 잠재성장률 둔화 등의 위험이 여전히 존재하는 가운데 우리 경제는 하반기로 갈수록 점차 양호한 모습을 보일 것으로 판단됨.



〈주요 기관들의 2015년 국내 경제 전망치〉

(단위 : 전년 대비 증감률 %)

기관	년도	GDP	민간소비	건설투자	설비투자	수출	수입	소비자물가	실업률
한국은행 (10월 15일)	2015	2.7	1.8	4.6	5.7	0.2	0.9	1.7	3.7
		(2.8)	(1.8)	(3.6)	(5.4)	(1.5)	(1.7)	(1.8)	(3.7)
	2016	3.2	2.2	3.3	4.8	2.3	1.8	1.7	3.5
현대경제 연구원 (10월 12일)	2015	2.5	1.8	2.7	5.3	-6.2	-15.5	0.6	3.7
	2016	2.8	2.1	3.4	3.5	3.9	4.1	1.2	3.7
LG경제 연구원 (9월 16일)	2015	2.6	1.7	3.4	3.7	-6.3	-14.9	0.8	3.7
	2016	2.7	2.2	3.1	1.6	2.8	1.8	1.4	3.8
KDI (5월 20일)	2015	3.0	2.3	2.9	5.1	-8.7	-14.3	0.5	3.6
		(3.5)	(2.3)	(4.7)	(3.3)	(3.6)	(3.8)	(1.8)	(3.5)
	2016	3.1	2.7	3.9	3.8	1.0	3.4	1.4	3.5

자료 : 각 기관; 주: 한국은행과 KDI 괄호는 지난 7월, 2014년 12월

2. 공공 건설부문 여건 변화

(1) 정부 SOC 예산 편성 결과

**2016년 정부 SOC 예산 전년 대비 6.0% 감소한 23.3조원
다만, 국회 예산 심의 과정에서 증액 예상**

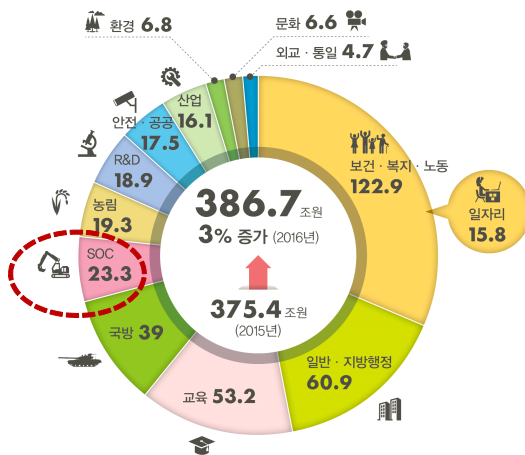
— 2016년도 SOC 예산은 23.3조원으로 편성되었는데, 이는 올해보다 1.5조원이 감소한 금액으로 분야별로 가장 감소폭이 큰 것으로 나타남.

- 기획재정부는 지난 9월 8일, 경기활성화와 구조개혁을 동시에 뒷받침하기 위해서 2016년 전체 예산안을 올해보다 3.0% 증가한 386.7조원으로 편성, 재정건전성을 유지하는 가운데 청년 희망, 경제 혁신, 문화 융성, 민생 안정의 투자를 통하여 경제 활성화 및 구조개혁을 이끌겠다고 밝힘.
- 그러나, 자세히 살펴보면 분야별로 산업이 2.0% 감축되는 것을 제외하고

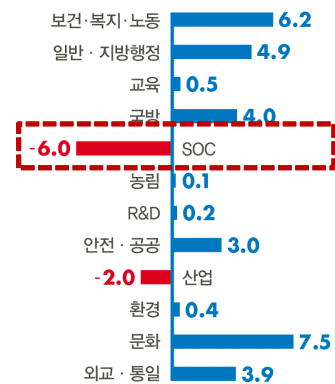
대부분 올해보다 예산이 증가하는데, SOC 예산은 올해보다 6.0%나 감소해 가장 감소가 심함.

- 올해 하반기에 총 9.3조원의 추가경정 예산이 집행되는 과정에서 SOC 예산이 1.3조원이 선 집행된 결과 때문이라고는 하나, 이 밖에 복지와 국방, 교육 등에 지출해야 할 고정 예산 증가로 재정 운용 여력이 감소한 것 또한 영향을 미친 것으로 판단됨.

2016년 예산안 분야별 자원 배분(조원)



2016년 예산안 분야별 증가율 (%)



자료 : 기획재정부(9월 8일)

- SOC예산 23.3조원은 4년 만에 최저치로, 분야별로 살펴보면 해운·항만 분야를 제외하고 모두 감소하는 것으로 나타났으며, 특히 산업단지 예산은 29.2%나 감소함.
- 세부적으로 도로는 계속사업의 완공 및 교통안전 강화에 중점위주로 신규 사업은 최소화 할 계획으로 올해보다 7.8% 감소한 8.4조원의 예산이 편성됨.
- 국도 완공사업은 2015년 29건, 3,279억원에서 2016년 61건, 9,656억원으로 계획되었으며, 도로 안전투자의 경우 올해보다 0.1조원 증가한 2016년에 1.3조원으로 편성됨.



건설업무 길라잡이

- 철도의 경우 3.0% 감소한 7.2조원이 계획되었는데, 국가 간선철도망 적기 공급과 함께 노후 선로시설 교체 및 재해예방시설 보강 등 안전 투자는 증액됨.
 - 내년 이천·문경 철도, 하남선 복선전철은 각각 1,112억원, 1,250억원으로 올해보다 증가하였으며, 일반철도 시설개량 예산 또한 4,149억원에서 4,488억원으로 증액됨.
- 해운·항만은 부산신항과 평택·당진항의 예산 증가로 올해보다 3.2% 증가할 전망이다.
 - 부산신항: ('15) 1,374 → ('16안) 1,844억원, 평택·당진항: ('15) 363 → ('16안) 521억원
 - 3개항만(부산/광양/인천) 클러스터조성 기본계획 수립에 6억원이 지원될 계획임.
- 한편, 쇠퇴 도심을 재생하여 지역의 자생적 발전을 지속 지원하고, 새만금·세종시 등 주요 지역개발계획 추진 뒷받침할 계획으로 도시재생사업 예산은 올해 420억원에서 내년 480억원으로 증액될 전망이다.

〈정부 SOC 예산 추이〉

(단위 : 억원, %)

구분	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년 ²⁾ (추경미포함, B)	2016년 (예산안, A)	증감률 (A/B, %)
■ 도로	74,487	77,614	91,667	84,695	90,845	83,720	-7.8
■ 철도(도시철도 포함)	54,055	61,141	69,913	68,032	74,051	71,828	-3.0
■ 수자원	50,182	29,020	23,694	23,830	22,731	21,749	-4.3
■ 해운, 항만, 공항 등	65,681	63,151	61,759	60,339	60,441	55,822	-7.6
해운, 항만	-	-	-	-	16,643	17,183	3.2
산업단지	-	-	-	-	8,903	6,300	-29.2
물류, 지역 및 도시 등	-	-	-	-	34,895	32,339	-7.3
합계	244,405	230,926	247,033	236,896	248,068	233,119	-6.0

주 : 기획재정부가 지난 9월 8일 보도한 자료를 재구성함.

2) 2015년 SOC 예산은 추경을 포함할 경우 26.1조원임.

- 이상에서 살펴본 것처럼 2016년 SOC 예산안이 전년 대비 감소했지만, 내년 충선을 감안할 때 연말 국회 예산 심의 과정에서 상당 폭 예산 증액이 예상됨.
- 실제로 10월 말 국토위 심의 과정에서 약 2조원 이상의 증액이 이뤄짐.

(2) 국토교통부 SOC 예산 편성 결과

철도와 도로 등 주요 신규 SOC 사업 예산 감소

- 2016년 국토교통부 예산안은 2015년 본예산 대비 0.8조원(3.8%) 감소한 21.7조원임.
- 도로와 철도 등 SOC 예산안은 2015년 21.7조원(본예산) 대비 1.2조원 감소한 20.5조원으로 편성, 지난 2012년 19.7조원 이후 4년 내 가장 낮은 수준의 예산이 편성됨.

〈국토교통부 예산 추이〉

(단위 : 조원)

구 분	'11	'12	'13		'14	'15		'16안
			본예산	추경(+)		본예산	추경(+)	
계	20.9	20.0	21.0	1.0	20.9	22.5	1.3	21.7
SOC	20.6	19.7	20.8	0.9	20.6	21.7	1.3	20.5
주택·주거급여	0.3	0.3	0.2	0.1	0.3	0.8	0.0	1.2

자료 : 국토교통부(2015.09.09)

- 우선, 국정과제 및 지역공약의 성과를 가시화하고, 지역경제를 활성화하기 위해 주요 SOC 계속사업에 집중 지원할 계획임.
- 도로, 철도, 주거급여 등 75개의 국정과제 및 지역공약 사업에 6.9조원을 지원할 계획으로, 이 중 4건은 '16년 완공 예정(인천도시철도 2호선, 하남산단외곽도로 건설, 격포~하서·진상~하동1 구간 국도)
- 광주~강진 고속도로(100억원), 대구권 광역철도(168억원), 4개의 혼잡도로* (205억원) 등 6개 사업은 '16년에 신규 지원할 예정(을숙도~장림 (74억원), 상개~매암(66억원), 용두~담양(15억원), 동천 우안제(50억원)



건설업무 길라잡이

- 또한, 그 간 고속철도 위주의 투자로 추진속도를 조정한 일반철도 및 광역철도 건설사업에 대한 투자를 지속 확대할 예정(2013년 30,116→2014년 29,489→2015년 45,457(추경+ 6,571)→2016년 48,929억원)

— 둘째, 침체된 도시의 경쟁력을 제고하기 위한 투자를 강화

- 판교 창조경제밸리를 미래형 도시모델로 육성하기 위해 도시첨단산단에 대한 지원(공공지식산업센터 건설 164억원)을 신규 추진하고,
- 쇠퇴하는 원도심의 기능회복을 위해 신규 도시재생지구를 지원(60억원)하는 등 도시활력증진사업(1,472→1,452억원)을 지속 지원
- 아울러, 도시부 교통혼잡 해소를 지원하기 위해, 대도시권 혼잡도로 지원사업(778→800억원)과 저비용·고효율의대중교통 시스템인 BRT 예산(35→88억원)도 확대하며,
- 구도심 및 주택가 등 주차난이 심각한 지역에 공영주차장 설치를 지원하는 주차환경개선사업(224→520억원)에 대한 투자를 강화

〈국토교통부 예산 추이〉

(단위 : 억원)

구 분		'15예산		'16예산안 (B)	증감 (B-A)	%
		본예산 (A)	추경 (중액)			
합 계		225,188	12,647	216,593	△8,595	△3.8
S O C	□ 소 계	217,549	12,497	204,953	△12,596	△4.8
	○ 도 로	90,168	2,696	83,149	△7,019	△7.8
	○ 철 도	67,463	6,572	67,856	393	0.6
	○ 도시철도	6,588	955	3,972	△2,616	△39.7
	○ 항공·공항	1,360	-	1,437	77	5.7
	○ 물류 등 기타	12,436	-	13,060	624	5.0
	○ 수자원	22,731	1,924	21,749	△982	△4.3
	○ 지역 및 도시	7,899	-	7,429	△470	△5.9
	○ 산업단지	8,904	350	6,301	△2,603	△29.2
	□ 소 계	7,639	150	11,640	4,001	52.4
복 지	○ 주 택	2,128	150	1,351	△777	△36.5
	○ 기초생활보장(주거급여)	5,511	-	10,289	4,778	86.7

자료 : 국토교통부(2015.09.09)

- 도로 예산의 경우 전체적으로 올해 본예산보다 7,019억원(7.8%)이 축소될 예정임. 유지보수, 위험도로 개선 등 안전예산인 도로관리 예산은 지속 증액되나, 고속도로·국도 등 건설사업은 계속사업 중심으로 집중투자하고, 완공물량이 많아 전체 예산은 축소됨.
 - 도로관리 예산은 2014년 10,426억원 → 2015년 14,808억원 → 2016년 15,369억원으로 지속 증가할 계획
- 철도 및 도시철도 예산은 올해 본예산 대비 2,223억원(3.0%) 감소한 7조 1,823억원 편성
 - 철도 및 도시철도 예산이 감소한 것은 고속철도 예산이 4,762억원 감축되고 도시철도 예산이 2,616억원 감축된 영향이 큰 것으로 분석됨.
 - 다만, 일반철도와 광역철도가 각각 3,198억원, 274억원 정도 증액될 계획인데, 이는 원주~강릉 철도건설(12,120→8,807억원) 등 공사 중인 22개 일반철도 계속사업의 적기개통 소요를 반영하고,
 - 대구권 광역철도(168억원)·신림선 경전철(53억원)은 신규반영하고, 교통약자를 위한 이동편의시설 설치 지원도 확대(120→130억원)될 계획 때문임.
 - 또한 철도 안전 및 운영 예산도 1,683억원 증액되었는데, 노후시설 개량 등 안전투자를 지속확대하고, 동력분산식 준고속차량인 EMU 차량(신규 49억원) 등 수송차량 구입비도 확대(434→1,149억원)할 계획임(일반철도 시설개량 : '14년 2,600억원 → '15년 4,194억원 → '16년 4,488억원).
- 항공 및 공항 예산의 경우는 제2항공교통센터 구축과 소형공항 착공 예산 증액의 영향으로 올해보다 77억원 증액된 1,437억원이 계획됨.
 - 제2항공교통센터 구축('16년 완공) 등 항공안전을 위한 항행안전시설 현대화 및 항공안전체계 고도화 사업을 강화, 도서지역 교통불편 해소를 위한 울릉도(60→85억), 흑산도(20→20억) 소형공항의 '16년 설계 및 착공 소요 편성(울릉공항: '16~'20년, 흑산공항 : '17~'19년)
- 물류 등 기타 예산도 올해보다 5.0% 증액된 1조 3,060억원으로 계획



건설업무 길라잡이

- 혼잡도로 개선(778→800억원), 주차장 확충(224→520억원), BRT(35→88억원) 등 생활교통난 해소를 위한 투자를 확대(신규 : 혼잡도로(을숙도~장림 74억원, 상개~매암 66억원), 수원~구로 BRT(8억원) 등)
- R&D는 금년 대비 소폭 감소하였으나, ICT 융합 첨단기술개발 및 재해·안전 관련 투자는 확대, 스마트카 관련 안전·첨단교통 R&D 예산 (126→219억원), GPS 보정시스템(SBAS) 예산(70→200억원), 재해·안전 R&D(600→837억원) 투자 확대

— 신규사업의 경우 2016년도 총 45개, 1,030억원으로 계획이 됨. 지난 2015년(28건 1,898억원)과 비교할 경우 신규사업 금액은 대략 45% 정도 감소할 전망이나 대신 규모가 작은 사업들이 많아, 사업 수는 증가할 전망임.

- 도로의 경우 2015년 24건으로 846억원에서 2016년에는 22개 359억원으로 도로의 신규사업 규모가 크게 감소할 것으로 예상됨.

〈2016년 국토교통부 주요 신규사업〉

부문	사업명	사업개요	'16예산안
계	45개 사업		1,030
도로 (22개 359억원)	김포-파주고속도로	4차로, L=25.5km 고속도로 신설	54
	광주-강진고속도로	4차로, L=54.4km 고속도로 신설	100
	창녕-현풍고속도로건설	4→6차로, L=15.5km 고속도로 확장	150
	팔탄-봉담 국도건설	L=5.2km(4→6확장)	2
	단양-영월 국도건설	L=19.1km(2차로 시설개량)	4
	청도-밀양1 국도건설	L=7.1km(2차로 시설개량)	2
	보령주포-오천 국도건설	L=6.5km(2차로 시설개량)	2
	순창동계-적성국도건설	L=3.7km(2차로 시설개량)	2
	태인-산내 국도건설	L=3.6km(2차로 시설개량)	2
	충청내륙1 국도건설	L=44.2km(4신설, 4→6확장)	7
	삼자현터널 국도건설	L=4.7km(2차로 신설)	4
	장흥-유치 국도건설	L=4.1km(2차로 시설개량)	4
	청도-밀양2 국도건설	L=9.8km(2차로 시설개량)	4
	홍성-서부남당 국도건설	L=2.4km(2차로 시설개량)	2
	옥천-도암 국도건설	L=9.5km, 국비지원 한도추가 지원	2

부문	사업명	사업개요	'16예산안
	용상-교리1 국대도건설	L=8.4km(4차로신설)	4
	용상-교리2 국대도건설	L=7.2km(2차로신설)	4
	쌍백-봉수 국지도건설	L=9.7km, 2차로 시설개량(안전개선)	2
	이호-양곡 국지도건설	L=4.5km, 2차로 개량(안전개선)	2
	동향-안성 국지도건설	L=11.7km, 2차로 신설(안전개선)	2
	도계-장성 국지도건설	L=7.1km, 2차로 신설(안전개선)	2
	포진-문막 국지도건설	L=3.1km, 4차로 확장(교통혼잡개선)	2
철도·도시철도 (2개 221억원)	신림선 경전철	여의도~서울대앞, 8.06km, 정거장 11개소	53
	대구권광역철도	경부선 구미~동대구~경산간 61.9km 개량 및 역사신설	168
물류등기타 (6개 207억원)	제주지방항공청기본경비	제주지방항공청('15년) 운영비	0.5
	제주지방항공청기본경비(비총액)	제주지방항공청('15년) 운영비	2
	을숙도-장림 혼잡도로	L=1.93km, 4차로 신설	73.5
	상개-매암 혼잡도로	L=3.67km, 4차로 신설	66
	용두-담양 혼잡도로	L=3.0km, 2→6차로	15
	동천(우안제) 혼잡도로	L=1.58km, B=20-30m	50
수자원 (3개 6억원)	포항공업용수도 노후관 개량사업	시화지구(Ⅰ)단계 확장단지(멀티테크노밸리) 개발계획에 맞춰 적기 생활 및 공업용수 공급	2
	장항국가생태산업단 용수공급	서천군 장항국가생태산업단지의 공업용수 적기 공급	2
	영남내륙권(2차)광역상수도건설	대구광역시(달성군), 고령군, 성주군, 창녕군의 생·공용수 부족 해결을 위해 공급시설 설치	2
산업단지 (12개 238억원)	도시첨단산업단지 시범사업지원	판교창조경제밸리 공공지식산업센터 토지매입비 지원	164
	옥산국사산단 진입도로	충북 청주 흥덕 옥산 국사~국사산단, L=2.6km, 1차로	1
	오창테크노산단 진입도로	충북 청주 청원 오창 가좌~후기리, L=2.8km, 4차로	8
	옥천제2의료기기 산단진입도로	충북 옥천 옥천 서대~산단, L=0.55km, 4차로	10
	내포신도시첨단 산단진입도로	충남 홍성 홍성 대교~대동, L=4.1km, 4차로	10
	아산탕정테크노 산단진입도로	충남 아산 탕정 용두, L=2.95km, 4차로	6
	천안LG가전 산단진입도로	충남 천안 동남 구룡~산단, L=1.37km, 4차로	5
	완주테크노(2단계) 산단진입도로	전북 완주 봉동~산단, L=0.6km, 교차로 설치 1식	3
	김해이지산단 진입도로	경남 김해 주촌 선지~촌곡, L=1.6km, 2차로	7
	국제과학벨트(신동) 산단진입도로	대전 유성 신동, 둔곡, 구즉, L=3.0km, 4차로	10
	GW산단 진입도로	경남 양산 용당~울산 울주 온양 내광, L=2.52km, 4차로	7
	장현도시첨단산단 진입도로	울산 중구 남외 외솔교~장현교차로, L=1.58km, 4차로	7

자료 : 국토교통부(2015.09.09)



건설업무 길라잡이

- 철도 및 도시철도의 경우 2015년 철도가 4건 1,052억원에서 2016년 2개 221억원으로 도로보다 철도의 감소가 매우 클 것으로 판단됨.
- 도로와 철도의 신규사업은 감소하지만, 2016년에 물류등기타 6개 207억원, 수자원 3개 6억원, 산업단지 12개 238억원으로 계획되어 이외 소규모 공사 수는 증가할 예상

(3) 안전 관련 예산 편성 결과

노후 SOC 개선 등 안전 관련 예산 지속 편성

- 정부는 2015년부터 안전예산의 개념과 범위 분류를 재정립하였음.
- 세월호 참사 이후 안전에 대한 기대와 요구가 증가하면서 안전투자 체계를 수정함.
- ① 안전시스템 구축·운영, ② 재해시설 기능 강화, ③ 교육·훈련, ④ 안전R&D, ⑤ 안전시스템 지원·보완, ⑥ 재해예방 SOC 관리 ⑦ 예비비로 구성으로 안전체계를 나누고 1~3번을 S1 협의, 나머지 포괄 한 것을 S2 광의의 안전예산으로 구분함.
- 예산안에서는 안전예산에 대한 구체적인 자료는 없지만, 내년에도 안전관련 투자는 지속적으로 증가할 것으로 예상되며, 올해 14.7조원의 안전 예산이 내년에는 14.8조원으로 1.1% 증가할 것으로 계획됨.

〈2016년 정부 예산 중 안전투자 예산 추이〉

(단위 ; 조원, %)

구 분	'15년 예산 (A)	'16예산안 (B)	증감 (B-A)	%
◆ 총지출	375.4	386.7	11.3	3.0
7. SOC	24.8	23.3	△1.5	△6.0
11. 공공질서·안전	16.9	17.5	0.5	3.0
※ 안전투자	14.7	14.8	0.1	1.1

자료 : 기획재정부(9월 8일)

- 2015년에 메르스 사태로 인해서 2016년에는 의료 및 보건안전 시스템 및 시설 확충 사업이 수반될 것으로 예상됨.
- 실제 정부는 발표자료에서 항바이러스제 비축(30%), 국립보건연구원·시도 보건환경연구원 시설·장비 확충, 109 감염병 콜센터 상시화 등 감염병 대응 강화할 계획이라고 밝힘.
- 또한 구조정·구조헬기 확충 등 대형·특수재난 대응역량을 높이고 생활 치안 서비스 확충 및 피해자 발생시 신변보호를 위한 위치확인장치·임시대피처 제공(3→8억원) 등의 지원을 강화할 것이라고 밝힘.

(4) 중기재정운용계획상의 정부 SOC 예산 추이

- 정부는 2015~2019년 국가재정운용계획을 통하여 SOC 투자규모의 양적 확대 보다는 투자 효율성 제고에 중점을 둘 계획이라고 밝힘.
 - 기존시설 효율화를 우선 추진하되, 신규사업이 필요한 경우에도 사업 타당성 평가를 강화, B/C, AHP 이외에 대안분석 강화, 재무성 분석 시행 등 종합평가제 도입할 계획
 - 신기술 활용을 통해 SOC 건설비·운영비 절감 추진, 정차없는 고속도로 요금징수시스템 구축으로 톨게이트 설치·운영비 절감 등
- SOC 예산은 2016년 23.3조원 2017년 21.1조원 2018년 19.7조원 2019년 18.7조원으로 단계적으로 하락 할 계획임.
 - 2015~19년 SOC 예산은 연평균 6.8% 감소할 예정으로 2018년에는 19.7조원으로 20조원 아래로 하락하고 2019년에는 18.7조원으로 19조원 미만으로 축소시킬 계획임.



〈국가 재정운용계획상의 정부 SOC 예산 계획〉

(단위 : 조원, %)

구분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	연평균 증가율
2014~18년 중기 재정계획상 SOC 예산	-	23.7	24.4	22.4	20.7	19.1	-	-5.2%
2015~19년 중기 재정계획상 SOC 예산	-	-	24.8	23.3	21.1	19.7	18.7	-6.8%

주 : 추경예산은 포함되지 않은 금액임.

- 이 가운데 공공사업에 대한 민간투자 활성화 및 공기업 투자 확대를 통한 재정투자 보완과 함께, 신기술 접목으로 SOC 건설·운영비 절감을 추진할 것이라고 밝힘.
 - 주요 민자 사업으로 신안산선 복선전철(3.2조원), 경인고속도로 지하화(9,513억원) 사업 등이 이기간 수행될 것으로 예상됨.
- 주요 교통망 적기 확충으로 물류기능 강화, 국민편의 제고해 이미 타당성이 검증된 주요 국가기간망에 대한 투자 뒷받침할 계획임.
 - 고속도로 연장(km) : ('15) 4,162 → ('16) 4,492 → ('19) 4,674
 - 철도 연장(km) : ('15) 3,944 → ('16) 4,062 → ('19) 4,398
 - 지역간 광역교통 서비스 개선, 환승교통체계 지원 등 교통수요 관리를 통해 이용자 편의 향상을 도모할 것으로 전망
- 예방중심의 안전관리체계 구축으로 재난 등에 선제적 대응해 교통사고 잦은 곳·위험도로 개선, 노후 철도시설 개량, 교통안전 교육 강화 등 교통안전 투자를 지속할 것이라고 밝힘.
 - 재해대비 하천정비 등 수자원의 재해예방 능력 강화, 국가하천 정비율(%) : ('15) 87.1 → ('16) 89.4 → ('19) 92.5 목표
- 중장기적으로 지역경제 활성화 및 지역 주도의 자생적 발전을 유도하기 위해서 노후 산단 재정비, 산업단지 진입도로, 공업용수도 구축 등 기반시설 확충을

통한 기업하기 좋은 여건 조성 지속할 계획임.

- 공업용수도 관로(km) : ('15) 1,033 → ('16) 1,072 → ('19) 1,153
- 성장촉진지역, 해안·내륙권, 제주국제자유도시 등 주요 지역거점 사업과 부산항 등 권역별 항만 육성을 뒷받침, 항만물동량을 : ('15) 14.4억톤 → ('19) 16.5억톤을 목표로함.

(5) 공공기관 재정 및 투자 관련 기조 변화

공공기관 부채문제 여전 공공기관 건설투자/발주 제약

- 최근 몇 년 동안 공공기관 부채가 급증함에 따라 2013년 이후 공공기관 재정 및 투자 관련 정책기조가 변화하였으며, 이는 공공기관 발주에 부정적 영향을 미침.
- 공공기관의 부채가 2010년부터 정부부채를 초과해 총 국가채무의 절반을 차지했는데, 공공기관 부채는 지난 정부 기간 2배 정도 급증했음.
- 이중 부채규모 상위 10개 공공기관의 부채를 살펴보면 국토교통부 산하 기관이 5개 기관으로 가장 많고, 이외 기관들도 예보공사, 중소기업진흥공단을 제외하면 모두 건설공사 발주물량이 많은 기관들임.



〈주요 10개 공공기관 부채 현황〉

(단위 : 조원)

구분		1997년	2007년	2012년	15년간 부채 현황		최근 5년간 부채 현황	
					증감액	증감률	증감액	15년 중 5년간 증감비중
SOC 분야	LH	14.7	66.9	138.1	123.4	739.5%	71.2	57.7%
	수자원공사	1.8	1.6	13.8	12.0	566.7%	12.2	101.7%
	철도공사(2005년~)	5.8	5.9	14.3	8.5	46.6%	8.4	98.8%
	도로공사	5.6	17.8	25.3	19.7	251.8%	7.5	38.1%
	철도시설공단(2004~)	6.3	10.0	17.3	11.0	74.6%	7.3	66.4%
	소계	22.2	102.2	208.8	186.6	740.5%	106.6	57.1%
에너지 분야	한전(발전사포함)	30.3	38.7	95.1	64.8	113.9%	56.4	87.0%
	가스공사	3.8	8.7	32.3	28.5	650.0%	23.6	82.8%
	석유공사	2.1	3.7	18.0	15.9	657.1%	14.3	89.9%
	광물자원공사	0.3	0.4	2.4	2.1	600.0%	2.0	95.2%
	석탄공사	0.7	1.2	1.5	0.8	14.3%	0.3	37.5%
	소계	37.2	52.7	149.3	112.1	201.3%	96.6	86.2%
합계		59.4	154.9	358.1	298.7	402.9%	203.2	68.0%

주 : 철도공사, 철도시설공단은 1997년 합산 부채규모 산정 시 제외. 증감액·증감률 계산 시에도 2004~2005년 이후 변동치임
 자료 : 기획재정부, 조세재정연구원

- 정부는 2014~18년 중장기 재무관리계획을 세우고 주요 공기업 40곳의 부채규모를 2014년 220%에서 2018년 172%로 낮출 계획을 수립함.
- 기획재정부가 22일 국회에 제출하는 ‘2014~2018 공공기관 중장기 재무관리계획’에 따르면 내년 중장기 재무관리계획 작성 대상 공공기관 40곳의 부채규모는 총 524조원, 부채비율은 214%에 달함.
- 40곳의 부채는 2016년 526조원으로 정점을 찍은 뒤 줄어 2018년 513조원으로 하락
- SOC 관련 공공기관 부채는 2017년부터 감소함. 다만 에너지 관련 공기업 부채는 향후 지속 증가할 예정임.
- SOC관련 공공기관의 부채는 2014년 221.7조원에서 2016년 229.6조원을 기록한 이후 감소할 예정임. 비록 장기적으로 부채는 감소하나 부채비율은 2014년 110.9%에서 2018년 111.8%로 큰 차이는 없을 것으로

예상됨.

- 에너지 관련 공공기관의 부채는 향후 지속적으로 증가할 것으로 예상되는데, 다만 자산 가치가 높아져 부채비중은 2014년 62.5%에서 2018년 59.6%로 하락할 것으로 전망

〈주요 40개 공공기관 부채 2014~2018 전망〉

(단위 : 조원)

구분	기관명	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
SOC분야	한국토지주택공사	145.4	148.0	148.2	144.6	142.8
	한국수자원공사	14.6	15.7	17.2	17.2	17.3
	한국철도공사	15.5	13.8	14.3	13.0	12.1
	한국도로공사	26.8	27.7	28.7	29.6	30.7
	한국철도시설공단**	19.4	20.6	21.2	20.8	20.8
SOC 분야 합계		221.7	225.8	229.6	225.2	223.7
에너지분야	한국전력공사	58.9	61.4	62.9	63.6	64.8
	한국남동발전(주)	5	5.4	5.7	5.9	6.2
	한국남부발전(주)	5.2	5.7	5.4	5.4	5.6
	한국동서발전(주)	5	5.5	6	5.8	5.8
	한국서부발전(주)	5.1	6	6.1	6.1	6.2
	한국중부발전(주)	4.3	4.9	5.1	5.9	6.4
	한국수력원자력(주)	28.1	30.8	32.2	33.0	34.3
	한국가스공사	36.4	36.2	34.6	32.8	31.3
	한국석유공사	18.7	18.8	18.3	18.0	18.2
	한국광물자원공사	3.5	3.5	3.5	3.9	4.2
	대한석탄공사	1.6	1.6	1.7	1.7	1.7
에너지 분야 합계		171.8	179.8	181.5	182.1	184.7
기타 공공기관		117.5	118.7	114.7	109.7	104.8
40개 공공기관 합계		511.0	524.3	525.8	517	513.2

자료 : 기획재정부, (2011.09.22), '14~'18년 공공기관 중장기 재무관리계획



건설업무 길라잡이

- 실재 공기업 부채 비율은 2014년 상반기 210%에서 2015년 상반기 201%로 개선됨.
 - 30개 공기업의 '15년 상반기 결산 결과를 취합·정리한 결과, 현 정부들어 추진한 공공기관 개혁의 성과로 부채 감소(△3.5조원)와 자본 증가(+2.5조원, 영업이익 증가 등)로 인해 총 부채비율은 전년대비 6%p 하락한 201% 기록, 재무 상태와 실적이 개선되고 있는 것으로 나타남.
- 올해 상반기 총부채는 373.6조원으로 '14년말 대비 3.5조원 감소함.
 - 가스(유가하락, 계절성으로 매입채무 등 감소, △5.4조원), 철도(공항철도 매각, △2.9조원), LH(거래 증가로 자금수지 개선, △1.8조원) 등 감소
 - 한전은 본사부지 매각 중도금(6.3조원)이 일시적으로 부채(선수금)로 계상되어 부채 증가(별도, 2.7조원), 완납(9월)이후 매각이익 등으로 전환되어 부채 감소 예정
 - '15년 상반기 결산 결과는 비핵심 자산 매각, 영업이익 증가(4.4조원, 전년 동기대비 2.2조원 증가), 부동산 거래 증가, 유가하락 등으로 공기업 재무상태가 개선되고 있음을 보여줌.

〈30개 공기업 전체 부채 규모 추이〉

(단위: 조원)

구분	'13년 상반기	'13년 하반기	'14년 상반기	'14년 하반기(A)	'15년 상반기(B)	전년대비 (B-A)
부채	371.0	373.7	371.7	377.1	373.6	△3.5

- 30개 공기업은 경영효율화와 비핵심 자산의 매각, 유가하락 등의 영향으로 총 반기 순이익³⁾은 4.7조원으로 전년 동기('14년 상반기, 2.5조원) 대비 2.2조원 증가함.
 - 한전(별도, +2.4조원), LH(+0.3조원), 동서발전(+0.1조원), 지역난방(+0.1조원), 남부발전(+0.1조원) 등 22개사 순이익 증가

3) 공기업 이익의 계절성을 배제하기 위해 상반기 순이익간 비교

- 반면, 석유($\Delta 0.5$ 조원), 한수원($\Delta 0.4$ 조원) 등 8개사는 순이익이 감소함.

〈30개 공기업의 전체 순이익 추이〉

(단위: 조원)

구분	'11년 상반기	'12년 상반기	'13년 상반기	'14년 상반기(A)	'15년 상반기(B)	동기대비 (B-A)
반기순이익	0.1	0.2	$\Delta 4.9$	2.5	4.7	2.2

- 무차입기관(5개사)을 제외한 '15년 상반기(25개) 총 이자 보상배율은 2.65, 전년동기('14년 상반기, 1.73) 대비 0.93 증가해 지표가 개선됨.
- 인천공항(46.3), 관광공사(35.1), 동서발전(14.5), JDC(6.7), 한전(별도, 3.3) 등 20개사는 이자보상배율 1이상⁴⁾ 기관이며, 여수항만(0.7), 철도(0.0) 등 2개사는 이자보상배율이 1미만, 광물($\Delta 0.1$ 조원), 석유($\Delta 0.1$ 조원), 석탄($\Delta 161$ 억원) 3개사는 손실을 기록함.

〈30개 공기업 전체 이자보상배율 추이〉

(단위: 조원)

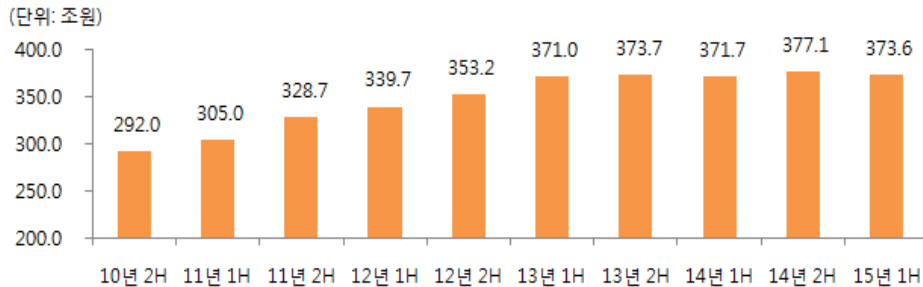
구분	'11년 상반기	'12년 상반기	'13년 상반기	'14년 상반기(A)	'15년 상반기(B)	동기대비 (B-A)
이자보상배율	0.62	0.63	1.04	1.73	2.65	0.93

- 비록 공기업의 부채가 작년보다 개선되었다고는 하지만, 여전히 높은 규모로 지속적인 관리가 이뤄질 전망이다.
- 2012년까지만 해도 총 부채가 350조원 이었던 것을 감안하면, 2015년 상반기 373.6조원은 여전히 높은 수준임.

4) 이자보상배율 1이상 : 영업이익으로 이자비용을 낼 수 있는 최소 수준



〈공기업 부채 반기별 추이〉



— 국토부산하 공기업 중 부채비율이 높은 한국철도공사와 한국토지주택공사 등은 부채 비율이 300% 이상으로 여전히 높은 수준으로 정상적으로 신규사업을 수행하기에는 여전히 어려운 수준임.

〈국토부 공기업 및 에너지 관련 공기업 부채 비율〉

(단위 : %, %p)

기관명		'14년 상반기	'14년 하반기(A)	'15년 상반기(B)	(B-A)
국토부산하	인천국제공항공사	43%	37%	46%	9%p
	한국공항공사	13%	10%	11%	1%p
	한국수자원공사	114%	112%	115%	3%p
	한국도로공사	92%	92%	88%	△4%p
	한국철도공사	416%	411%	343%	△68%p
	한국토지주택공사	432%	409%	390%	△19%p
에너지관련 공기업	한국가스공사	355%	381%	309%	△72%p
	한국광물자원공사	204%	219%	243%	24%p
	한국남동발전	128%	128%	116%	△12%p
	한국남부발전	139%	151%	150%	△1%p
	한국동서발전	128%	136%	129%	△7%p
	한국서부발전	134%	156%	167%	11%p
	한국석유공사	183%	221%	237%	16%p
	한국수력원자력	127%	129%	126%	△3%p
	한국전력공사, 별도	140%	130%	131%	1%p
	한국전력공사, 연결	207%	199%	198%	△1%p
	한국중부발전	119%	138%	151%	13%p
	한국지역난방공사	191%	190%	162%	△28%p

자료 : 기획재정부 보도자료, “2015년 공기업 상반기 결산 (2015.10.6)”

- 예를 들어 한국지주택공사(LH)는 지난해 주거복지사업이나 토지·주택 건설사업, 토지은행 사업 등을 위해 19.9조원을 쓸 예정이었지만 15.5조원만 집행함.
 - 부채를 줄이기 위해서 한정된 예산에서 신규 사업을 줄이고 지연할 수밖에 없음. 이는 2016년 신규 발주에도 지속적으로 어려움을 줄 것으로 판단됨.
- 중앙정부의 SOC 예산 축소에 더하여 지자체를 통한 SOC 확충도 쉽지 않은 것으로 예상됨.
- 지방 재정 자립도⁵⁾는 전국 평균이 2002년 54.8%에서 2013년에 50.1%로 낮아졌으며, 2015년에는 재정 자립도가 45.1%로 더 떨어짐.
 - 2015년 특별시의 재정 자립도는 80.4%이지만 군 단위의 평균 재정 자립도는 11.0%에 불과하고, 전국 지자체 244곳 중 재정 자립도 50% 미만이 233곳으로 전체의 96%에 달하는 등 지자체간 불균형이 심화되고 있음.
 - 재정 자립도가 낮을 경우 지자체는 지역 개발을 위한 다양한 투자를 하고 싶어도 충분한 재원을 조달할 수 없어 SOC 투자가 위축될 수밖에 없음.

〈2015년 지방 재정 자립도 비교〉

(단위 : %)

구분	특별시	광역시	특별자치시	도	특별자치도	시	군	자치구
평균	80.4	52.4	44.0	30.3	30.3	27.9	11.0	25.1
최고	80.4	63.6 (울산)	세종 (44.0)	60.7 (경기도)	30.3 (제주)	59.1 (경기 화성)	45.1 (울산 울주)	60.0 (서울 강남)
최저	(서울 분청)	44.2 (광주)		17.8 (전남)		8.4 (경북 상주)	4.5 (경북 양양)	9.9 (대구 남구)

자료 : 재정고(<http://lofin.mogaha.go.kr>), 지방재정통합공시, 2015 회계연도 예산(4월) 기준 자료.

5) 일반회계, 최종 예산 기준으로 산정 공식은 다음과 같음.

재정 자립도 = (자체 수입 ÷ 자치단체 예산 규모) × 100

* 자체 수입 : 지방세(지방교육세 제외) + 세외 수입

* 자치단체 예산 규모 : 자체 수입 + 지방교부세 + 조정교부금 및 재정보전금 + 보조금 + 지방채 및 예치금 회수



(6) 주요 대형 공사의 발주 가능성

2016년 대형 토목공사 발주 전년 대비 감소 예상

- 2015년에는 발전 플랜트를 포함해 공공부문의 대형 토목공사 발주가 양호했는데, 2016년에는 대형 토목공사 발주가 2015년에 비해서는 감소할 것으로 예상됨.
- 2015년에는 발전 플랜트와 더불어 서울지하철 8호선 연장 별내선(암사~별내), GTX A노선(삼성-동탄), 평택동계올림픽 지원 시설, 새만금 개발청 발주 공사 등 대형 토목공사 발주가 많았음.
- 특히 2015년에는 신고리원전과 더불어 발전 자회사의 발전 플랜트 발주가 많아 2016년에는 2015년에 비해 발전 플랜트 발주가 감소할 전망이다. 단, 신한울 3,4호기 주설비공사(1.4조원)가 이르면 2016년 하반기 발주가 가능하나 일정 지연 가능성도 있음.
- 전력부족 사태를 해결하기 위해 지난 2년간 발주가 증가했던 화력 발전 플랜트가 내년부터는 감소할 전망이다.
- 정부는 6차 전력수급기본계획을 통해 전력난을 우려해 설비공급을 대폭 늘리고자 하였음. 이 때, 계획된 물량은 신규석탄화력 발전소로 동부하슬라를 포함해 남동발전 영흥7·8호기, 중부발전 신서천 1·2호기, SK건설 NSP IPP 1·2호기, 삼성물산 G프로젝트 1·2호기, 동양파워 1·2호기 등이었음.
- 이중 1조원 규모의 서부발전의 평택3단계(900MW·가스복합) 공사의 경우 작년 6월에 발주가 되었고, 1.5조원 규모의 중부발전 신서천 1·2호기의 경우 작년 5월에 792억원 규모의 설계기술용역이 발주가 되었으며 올해 7월 2149억원 규모의 토건공사에 대한 입찰이 진행됨. 다만, 지역전략 사업 추진을 문제로 주민 반발이 심해 건설계획이 다소 지연될 수도 있는 상황임.
- 한편, 제7차 전력수급기본계획(2015~2029년) 초안에서 동부하슬라와 2.3조원 규모의 영흥 석탄 7,8호기 건설은 사업이 취소됨. 제6차 계획 때는 전력난을 우려해 설비공급을 대폭 늘렸으나, 이번 제7차 계획에서는 높은 전력예비율을 근거로 신규 원전 외의 신규 설비 건설이 배제가 된 상황임.

- 2016년에 화력 발전소 건설은 다소 감소할 것으로 예상되지만, 원전과 관련된 건설 사업은 신한울(신울진) 3·4호기가 발주 대기 중임.
 - 지난 6월 시공사가 선정된 신고리 5·6호기 주설비 공사의 경우 공사금액만 1조2000억원에 달하는 등 원전 건설은 대규모 사업임.
 - 신한울 3·4호기 건설사업의 총 예산은 8조2000억원으로, 이 중 주설비 공사에는 1조4000억원 정도가 배정될 것으로 관측됨. 건설기간 7년, 연간 인원 800만명이 투입되는 대형 프로젝트 사업임.
 - 신한울 3·4호기는 APR1400(1400MW)의 마지막 원전이 될 전망으로, 제6차 전력수급기본계획까지는 신고리 7·8호기가 APR1400으로 건설되기로 계획되었으나, 제7차 전력수급기본계획에서 신고리 7·8호기가 영덕 천지 1·2호기로 대체됨. 천지 1·2호기는 APR1400의 개량형은 ARP+(1500MW)로 건설될 예정임.
 - 발주방식은 신고리 5·6호기와 같은 실시설계 기술제안으로, 한수원은 올해 말 한국전력기술에 설계 의뢰를 할 예정이며, 이르면 내년 6월 이후 실시계획 승인에 이어 공사 발주를 추진할 예정인데, 발주가 지연될 가능성도 있음.
- 수도권 광역급행철도(GTX) 사업의 경우 A노선의 경우 올해에 이어 2016년도 수주를 발생시킬 것으로 판단됨.
 - GTX A노선(동탄~고양)은 당초 안대로 추진되지만 나머지 B노선(인천 송도~서울 청량리, 48.7km), C노선(의정부~군포 금정, 45.8km)은 대대적인 수정이 이뤄질 것으로 판단됨. A, B, C 노선 총 사업비는 13.9조원에 이를 것으로 추정됨.
 - A노선은 올해 2월 말 기획재정부의 예비타당성 조사 결과 경제성이 충분한 (B/C 1.33) 것으로 나와 공사가 진행 중에 있음.
 - A노선 중 절반인 삼성~동탄 구간은 2020년 개통을 목표로 기본계획이 수립되고 KTX와 노선을 같이 사용하는 구간이기 때문에 병행 공사에 들어감.
 - 실제 한국철도시설공단은 지난 9월 23일 서울 삼성~동탄을 연결하는 수도권 광역급행철도 3공구 건설공사를 턴키(1,251억원)로 발주함. 지난



건설업무 길라잡이

7월에는 2·4·5공구(4,912억원)가 앞서 발주된 바 있음.

- 나머지 절반인 고양~삼성 구간의 경우 지난 2월 타당성검사에 들어갔으며, 결과에 따라 2017년에 착공해 2022년 개통될 예정으로 조만간 발주가 이뤄질 것으로 예상됨.
- 한편, B노선은 6월에 인천시에서 송도-청량리 노선을 사업성이 높은 송도-잠실 노선으로 변경한 건의안을 발표함. 지하철 2호선 혼잡 완화와 경인선 연계가 가능한 개선 안은 총 5.6조원의 사업비가 추정됨.
- 인천시는 2019년 착공 2023년 완공을 예상하기 때문에 B노선의 사업계획은 2016~2017년경에 나올 수 있을 것으로 판단됨.
- 국토부에서도 수도권광역급행철도에 100억원의 예산을 투입하고, 삼성-동탄 광역급행철도에 226억원을 투입하는 등 내년에 관련 사업이 더욱 확장될 것으로 예상됨.

— 총사업비 6.6조원의 제2경부고속도로 사업의 경우 필요성이 지속적으로 높아지고 있음. 다만 공사 방식 및 노선과 관련해 여러 정치적 논의가 진행 중인 상황으로 2016년 중 사업이 구체화될 가능성이 있음.

- 고속도로 통행량이 포화량을 넘어 실제 고속도로의 기능을 상실한 것으로 평가받는 F등급 고속도로가 전국 34개 구간에 달하고, 이런 고속도로가 대부분 수도권에 모여 있어 제2경부고속도로에 건설에 대한 필요성이 높은 상황임.
- 제2경부고속도로 건설계획은 이명박 정부가 30대 선도사업 중 하나로 구상했던 것으로 2016년부터 2020년까지 6조2061억원을 들여 수도 서울(경기도 구리)에서 ‘신수도’ 세종시까지 128.8km에 6차선 폭의 고속도로를 만드는 프로젝트임.
- 이미 세종시로 주요 부처들이 이주를 시작한 상황으로 세종시부터 서울까지의 교통상황이 매우 좋지 않음, 고속도로 확장 및 신규노선에 대한 필요성은 시간이 갈수록 증가할 것으로 예상됨.
- 다만, 제2경부고속도로 기본계획을 민자, 또는 재정사업으로 진행할지에 대한 논의와 정부와 중부고속도로 확장 필요성에 대한 논의가 진행 중임.

- 평창 올림픽과 관련해 원주~강릉 복선전철의 경우 모든 공구에서 공사가 착공됨. 10월 현재 경기장과 관련해 일부 잔여 공사 발주가 3,000억원 정도 남아 있는 상황으로, 올해 말 또는 내년 초 발주가 완료될 것으로 전망됨.
- 원주~강릉 복선전철은 2012년 평창군을 시작으로 서원주~남강릉까지 12개 공구로 나뉘어 있으며, 강릉시 도심구간 2개 공구가 2014년 7월에 체결됨으로 인해 원주~강릉 간 모든 공구에서 공사가 시작 완공은 2017년으로 계획됨.
- 동계올림픽 건설 관련 2015년 10월 잔여 공사 물량은 컬링경기장 보강공사 130억원, 빙상 보조경기장 130억원, 경기장 진입도로 진부역 구간(8.76km) 1214억원, 기존 시설인 스키점프, 크로스컨트리, 바이애슬론 개·보수 374억원, 평창조직위가 발주할 올림픽 개·폐회식장 1226억원 등 총 3074억원 규모임.
- 한편 기획재정부는 10.12(월) 국유재산정책심의위원회 심의를 거쳐 한국자산관리공사(이하 캠코)가 제출한 총사업비 5,077억원 규모의 위탁개발사업 4건을 승인, 관련 사업이 내년에 수주로 인식될 것으로 판단됨.

〈나라키움 광고법조단지, 지식협력단지, 문화창조 아카데미 사업 개요〉

구 분	나라키움 광고법조단지		지식협력단지	문화창조아카데미
	수원법원종합청사	수원고·지검청사		
현 황	나대지(광고 택지개발지구)		종전부동산(공공기관 이전부지)	
소재지	수원 영통구 하동		서울 동대문구 청량리동	
토 지	32,926㎡	33,924㎡	29,766㎡	16,417㎡
연면적	92,456㎡	70,496㎡	12,415㎡	6,233㎡
규 모	B3 / 19F	B2 / 20F	B1 / 3F	B1 / 3F
용 도	공공업무시설		교육연구시설	
총사업비	2,635억원	2,133억원	146억원	163억원
사업기간	~ '19.1월	~ '19.1월	~ '16.12월	~ '16.12월
연임대수입	12억원	10억원	4.5억원	-
위탁기간	25년	25년	25년	25년

자료 : 기획재정부 보도자료(2015.10.13.)



건설업무 길라잡이

- 동 사업은 서울 홍릉과 수원 광교신도시에 위치한 국유지를 공공시설로 건립
 - 홍릉에 2016년 12월 「지식협력단지」와 「문화창조아카데미」 조성 사업을 완공하고, 2019년 1월까지 「나라키움 광교법조단지」* 사업을 완료할 예정임.
 - 「지식협력단지」는 舊 한국개발연구원 건물을 총사업비 146억원을 투입하여 지하 1층~지상 3층, 연면적 12,415㎡ 규모의 시설로 리모델링하는 사업임.
 - 「문화창조아카데미」는 舊 산업연구원 건물을 총사업비 163억원을 투입하여 지하 1층~지상 3층, 연면적 6,233㎡ 규모의 시설로 리모델링하는 사업임.
 - 「나라키움 광교법조단지」는 총사업비 4,768억원(고·지법 2,635억원, 고·지검 2,133억원)을 들여 수원고·지법(B3/19F, 92,456㎡)과 수원고·지검(B2/20F, 70,496㎡) 등을 신축하는 사업으로 캠퍼스가 준공한 후 청사시설 사용료 및 민간 임대수입으로 개발비를 회수하는 방식임.
- 2016년 하천정비와 관련해 3조원 규모의 예산이 예정되어 있으며, 가뭄 타계를 위하여 1조원 규모의 4대강 연계 사업도 진행될 가능성이 큰 것으로 판단됨.
- 정부는 10월 19일 기획재정부와 농림축산식품부를 통하여 정부 내부에선 현재 농업용수공급용역과 4대강 물활용 연구, 댐-보-저수지 최적연계운영 공동연구에 대한 용역이 부처 단독, 부처 공동으로 각각 진행 중이라고 밝힘.
 - 관련 사업을 추진하기 위해 한국농어촌공사가 지난 2013년 1~12월 자원조사를 한 결과에 따르면 총 1만2,428헥타르(ha)를 개발하는 데는 보강사업비 5,029억원을 포함해 총 1조 913억원의 예산이 들어가는 것으로 추산함.
 - 농식품부 관계자는 “자원조사를 토대로 국토교통부, 환경부 등과 1차 협의를 마쳤고 예비타당성검토(예타)를 하기에 앞서 현재 사전타당성 여부를 위한 용역을 진행하고 있다”면서 내년에 예타까지 마치면 내후년에 사업이 가시화될 수 있도록 2017년 예산 반영을 요청할 계획이라고 함.
 - 일단 자원조사를 통해 4대강 물을 농업용수로만 사용하는 데는 1조원

이상의 지출이 예상되며, 예타 등 진행과정에 따라 자칫 이보다 더 많은 예산이 쓰일 수도 있음.

- 생활용수를 위한 인프라를 추가해 가뭄피해지역을 중심으로 수자원 확보, 재해 대비 등을 위해 7,000억원가량의 예산을 배정
- 내년 예산에도 국토부의 경우 지방하천정비지원과 국가하천정비지원에 각각 6,305억원, 9,731억원이 배정, 댐건설 예산 1,860억원도 별도, 농식품부 소관인 다목적농촌용수개발(3,302억원), 수리시설개보수(5,400억원), 배수개선(3,000억원), 한발대비용수개발(125억원) 예산도 계획됨. 가뭄을 비롯한 물관리 즉 ‘치수’에 쓰일 내년 예산만 3조원에 달함.
- 한편, 가뭄이 계속되고 있는 충남 서부지역, 금강 백제보와 보령댐을 잇는 도수로 공사예산 625억원도 연내에 긴급 추가 투입될 계획임.

(7) 지방 이전 공공기관 청사건립공사 진행

지방 이전 공공기관 신청사 대부분 발주 완료 2016년에는 기성도 감소 예상

- 혁신도시 및 세종시 등 지방으로 이전하는 기관은 총 154개 기관으로 9월말 기준으로 총 123개 기관이 이전을 완료 함.
- 2011년 12월 29일을 기점으로 149개 기관 지방이전 계획이 모두 승인됨.
- 이 중 114개 기관은 혁신도시로, 17개 기관은 세종시로, 나머지 18개 기관은 개별 이전
- 이전하는 기관 중에 중간에 분리 독립한 기관이 있어 실제 이전하는 기관은 총 154개 기관임.
- 총 154개 이전 기관 중 임대 청사 사용 기관 등을 제외한 119개 기관이 청사 신축을 추진하며, 약 10조원 대의 건축비가 투입됨.
- 올해 9월 말 기준으로 154개 이전 기관 중 총 123개 기관이 이전을 완료하였으며, 31개 기관이 이전을 앞두고 있음.
- 공공청사 공사현황을 살펴보면 119개의 착공 기관 중에서 9월말 현재 105개의



청사가 준공되어서 기관이 이전 중이거나 이전이 완료(102개)된 상태이며, 14개 청사가 아직 준공을 하지 못하고 공사 중인 것으로 나타남.

〈공공청사 지방 이전 현황〉

구분	이전기관수	이전완료	이전 미완료	공공기관 청사 착공 현황		
				청사 수	준공 청사	미완공 청사
부산혁신도시	13	12	1	8	8	0
대구혁신도시	11	9	2	10	10	0
광주 전남혁신도시	16	14	2	15	14	1
울산혁신도시	9	6	3	8	7	1
강원혁신도시	12	8	4	12	8	4
충북혁신도시	11	7	4	9	8	1
전북혁신도시	12	11	1	10	9	1
경북혁신도시	12	9	3	10	9	1
경남혁신도시	11	8	3	8	7	1
제주혁신도시	8	5	3	6	6	0
세종시	20	19	1	5	4	1
기타	19	15	4	18	15	3
전체	154	123	31	119	105	14

주 : 2015.9월말 기준

- 9월 말 현재 혁신도시 공사 현황을 살펴보면 부지공사와 보상은 99% 대를 달성하였으며, 진입도로와 상수도 등 기반시설도 100%를 달성하였음.
- 주택 용지를 포함한 전체 조성 용지의 분향 현황을 살펴보면, 대부분 90% 대를 달성하였는데, 산업용지와 일부 기타 면적의 분양이 저조해 전체 면적의 88.4% 만이 분양을 완료한 상황임.
- 각 도시별로 대부분 90% 이상의 분양률을 달성하였음. 특히 전북은 96.8%로 가장 높은 분양률을 기록함.
- 다만, 대구와 충북은 분양률이 70% 대로 비교적 다른 도시에 비해서 저조한 편임.

〈혁신도시 조성용지 분양 현황〉

구분	전체면적 (천㎡)	유상면적 (천㎡)	용도별 분양 현황 (천㎡)							
			이전 기관	클러 스터	산업 용지	단독 주택	공동 주택	업무 용지	공공 시설	기타
면적	44,842	26,936	10,234	3,178	566	2,567	5,572	1,748	3,036	35
실적		23,804	10,167	1,322	177	2,459	5,572	1,623	2,474	10
분양률		88.40%	99.30%	41.60%	31.30%	95.80%	100.00%	92.80%	81.50%	28.60%

〈혁신도시 공사 현황〉

구분	사업비(억원)	면적(천㎡)	부지공사	보상	분양
부산혁신도시	4,136	935	100	100	90.7
대구혁신도시	14,369	4,216	100	100	72.0
광주 전남혁신도시	13,222	7,334	100	100	93.5
울산혁신도시	10,438	2,984	99.8	100	82.5
강원혁신도시	8,843	3,596	99.9	100	90.9
충북혁신도시	9,890	6,900	100	100	74.7
전북혁신도시	15,297	9,852	100	100	96.8
경북혁신도시	8,774	3,812	100	100	82.7
경남혁신도시	9,711	4,078	99.9	100	94.2
제주혁신도시	2,921	1,135	100	100	94.3
전체	97,601	44,842	99.9	100	88.4

— 혁신도시 주택 착공 계획을 살펴보면 2010~14년까지 총 6만 757호가 착공 되었으며 2015년에 1만 42가구가 착공될 계획임.

- 2016년 이후에도 총 2만 5,872호가 계획되어 있는데, 이중 공동 주택이 1만 7,408호가 예정됨. 2016년 이후 지역별로 충북과 광주에 각각 5,817호, 5,345호가 예정됨.



〈혁신도시 주택 착공 계획〉

구 분	주택용지 분양 현황 (천㎡)				주택 착공 계획 (호)			
	전체	분양	(%)	잔량	계	10~14년 착공	'15년	'16년 이후
합계	8,139	8,031	98.7	108	96,671	60,757	10,042	25,872
공동주택	5,572	5,572	100	0	88,207	60,757	10,042	17,408
단독주택	2,567	2,459	95.8	108	8,464	0	0	8,464

〈2016년 이후 혁신도시 공동주택 착공 계획〉

구분	계	부산	대구	광주 전남	울산	강원	충북	전북	경북	경남	제주
계	17,408	0	477	5,345	0	2,602	5,817	0	0	3,167	0
LH공사	5,258	0	477	0	0	830	3,547	0	0	404	0
지역공사	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
민간	12,150	0	0	5,345	0	1,772	2,270	0	0	2,763	0

(8) 공공부문 주택공급

공공 주택 전년 수준 공급 전망

- 국토부에서 지난 5월 발표한 2015년 주택종합계획을 살펴보면, 기존의 인허가 위주의 공급물량 계획에서 장기공공임대주택, 주거비 지원 등 지원가구 중심의 주거지원 계획으로 변경됨.
 - 변화된 시장여건에 맞추어 인허가 등 물량 중심의 공급계획에서 벗어나, 서민 등 주거지원 계획을 중심으로 종합계획 수립
 - 기존 주택 인허가 등 공급물량 중심의 공급계획에서, 장기공공임대주택, 주거비 지원 등 지원가구 중심의 주거지원 계획으로 변경
 - 연차별 인허가 계획 수립은 폐지
- 금년 공공과 민간에서 공급하는 전체주택의 준공물량은 '14년(43.1만호)과 유사한 43.4만호로 전망됨.

- 지난 정부까지 사업승인 중심으로 추진하여 사업승인 대비 국민들이 실제 공급받는 준공 물량이 적어, 정책 체감 효과를 높이기 위해 공급기준을 변경함(승인→준공)
 - 이중 공공주택은 임대주택 7만호·분양주택 1.8만호 포함 총 8.8만호
- 올해 총 29만가구에 대해 임대주택 공급(준공), 저리 자금지원 등 주거지원을 추진함.
- 공공임대주택은 최근 전월세 시장 불안을 감안하여 건설임대주택 7만호* 외에 매입·전세임대 5만호를 포함하여 역대최고 수준인 총 12만호 공급
 - * 영구임대 0.4만호, 국민임대 2.3만호, 행복주택 0.1만호, 공공건설임대 2.0만호, 민간건설공공임대 2.2만호
 - 저리의 임차보증금·구입자금 20.5만 가구 지원
- 올해, 전국적으로 건설임대 7만호, 매입·전세임대 5만호 등 총 12만호의 공공 임대주택을 공급(준공)할 계획으로, 이는 역대 최고 수준임.
- 건설임대주택 7만호를 준공하고, 매입임대 1.5만호(기존주택 1.2만, 재건축등 0.3만), 전세임대 3.5만호 공급

〈최근 10년간 공공임대주택 공급(준공) 물량〉

(단위 : 만호)

'05년	'06년	'07년	'08년	'09년	'10년	'11년	'12년	'13년	'14년	'15년
7.3	6.2	6.4	9.6	10.5	10.8	9.0	5.6	8.0	10.2	12.0

- 정부의 공공 임대주택 공급 증가와 더불어 공공 인허가 물량도 증가함.
- 지난 2014년 정부의 공급 물량은 6.3만호를 기록 역대 최저 수준에 이림.
 - 다만, 계획했던 4.6만호보다는 대략 1만호 이상 추가 공급함.
 - 대부분의 주택 공급이 수도권(5.7만호)에 집중되었음.



〈공공주택 인허가 추이〉

(단위 : 만호)

구분		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015.1~8
계		16.8	13.8(18)	11.5(21)	11.0(22)	8.0(15)	6.3(4.6)	2.82
유형별	임대	6.9	6.4	5.9	5.7	7.0(9.5)	3.9(4.1)	2.46
	분양	9.9	7.4	5.6	5.3	1.0(5.5)	2.5(0.5)	0.36
지역별	수도권	12.6	10.4(14)	6.1(18)	4.7(17~18)	3.4	5.7	3.87
	지방	4.2	3.4(4)	5.4(3)	6.3(4~5)	4.6	0.6	2.45

주 : 2010~14년의 () 안 수치는 당초 계획된 공급 물량 ; 자료 : 국토교통부.

- 올해 1~8월 공공 인허가 주택 전년 동기 대비 178.9% 증가한 2만 8,231호를 기록함.
- 임대 주택이 2만 4,606호로 전년 동기 대비 171.4% 증가하였으며, 분양도 242.6% 증가한 3,625호를 기록함.
- 수도권에 656.0% 증가한 1만 4,462호, 지방도 67.7% 증가한 1만 3,769호가 공급됨.

〈2015년 1~8월 공공주택 인허가 추이〉

(단위 : 호, %)

구분		2014.1~8	2015.1~8	전년 동기 대비 증감률
계		10,123	28,231	178.9
유형별	임대	9,065	24,606	171.4
	분양	1,058	3,625	242.6
지역별	수도권	1,913	14,462	656.0
	지방	8,210	13,769	67.7

자료 : 국토교통부

- 2015년 주택 공급과 관련해 더 이상 인허가 공급 계획이 발표되지는 않지만, 최근 추이를 감안 지난해보다 1~2만호 이상 증가한 7~8만호 정도의 공급이 이뤄질 것으로 전망됨.
- 지난 2014년 5만호 수준의 공급을 계획하였는데 이보다 1만호 많은

6만호가 공급됨.

- 정부는 올해부터는 7만호를 지속적으로 공급할 예정이며, 이를 위해 '13년부터 착공도 연 7만호 이상 수준을 유지('13년 7.6만, '14년 7만)를 목표로 함.
- 이러한 흐름은 인허가 물량에도 영향을 미쳐 올해 최소 7만호 이상의 공공주택 인허가가 발생할 것으로 예상됨.
- 더구나 정부가 공공임대 건설 대폭 줄여 '높은 전세값' 부추겼다는 비판을 면하기 위해서 더욱 인허가 물량을 공급할 것으로 판단됨.
- 실제로 올해 12만가구 공급(준공)을 밝혔지만, 매입·전세임대가 5만가구 넘어 현정부서 건설임대는 크게 감소한 상황임.
- 따라서, 올해는 공공 임대 주택 뿐만 아니라 분양 주택 공급도 증가할 것으로 예상되는바, 대략 7~8만호 정도의 주택 공급이 예상됨.

— 한편, 그동안 지역주민 반발, 지자체 행정소송, 철도부지 위 건축비용 과다 등의 요인으로 추진에 차질을 빚었던 행복주택 건설은 대학생과 신혼부부 등 젊은 층에게 인기가 높아지면서 지자체를 비롯해 국회의원까지 적극적인 자세를 보이고 있음.

- 수도권에 비해서는 지자체에서 신청을 받은 사업지가 많은 지방의 경우 사업승인 대비 착공 가구 수도 더 높은 실적을 보이기 시작함.
- 지난 10월 6일 국토교통부에 따르면 최근 각 지자체와 제7차 행복주택 후보지선정협의회의 심의 안건을 가지고 설명회를 개최함. 행복주택 후보지로 △광주 첨단 △김천 삼락 △대전 목동 △오산 청호 △창원 태백 △거제 장승포 등 1,740여 가구가 거론되는 등 모두 지자체와 지방공사가 주민들의 주거복지를 위해 행복주택 유치에 적극적인 자세를 보임.

— 결국 2015년부터는 그동안 착공이 지연되어 온 행복주택 사업 착공이 증가하면서 건설수주 및 기성/투자에도 소폭 긍정적 영향을 미칠 전망이다.

- 지난해 12월 4일 국토교통부는 연내 2.1만호 행복주택 인허가를 마쳤으며, 연내 2.6만호의 행복주택 사업승인을 목표로 한다고 발표함.



건설업무 길라잡이

- 올해 2015년 10월 5일에는 2017년까지 총 14만호의 행복주택 공급을 목표로 하고 있으며, 전국 119곳에서 7만 가구의 행복주택 사업이 진행 중에 있다고 밝힘.
- 국토부는 10월 22일 올해 행복주택 인허가를 3.9만호에서 4.5만호로 확대한다고 밝힘.
- 지난해 2.6만호, 올해 4.5만호 공급을 감안하면 2년간 총 7.1만호 정도의 인허가 물량이 공급될 것으로 예상됨. 국토부는 9월말까지 총 2.6만호의 물량이 착공되고 있다고 밝혔는데, 올해뿐만 아니라 내년에도 기성에 양호한 영향을 미칠 것으로 판단됨.
- 결국, 2017년 14만호 공급을 위해서는 2015년 10~12월, 2016년과 2017년에 2년 3개월 간 7만호 정도의 공급이 이뤄질 것으로 예상되는 바, 올해와 함께 내년에도 수주와 기성에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 전망됨.

3. 민간 건설부문 여건 변화

(1) 최근 민간 건설수주 동향

2015년 1~8월 민간 건설수주 역대 최고치 기록

- 민간 건설수주는 2014년 1~3/4분기까지 상승폭이 점차 커지다가 4/4분기에 들어와 다소 주춤하였음. 결국 2014년 민간 건설수주는 전년 대비 19.5% 증가한 66.7조원을 기록함. 비록 2013년보다는 증가하였어도 2012년 실적 67.4조원에는 이르지 못함.
- 지난 2013년 3/4분기까지 감소세를 지속했던 민간 수주는 2013년 10월 이후 기저효과 및 신규 주택수주 회복의 영향으로 전년 동기 대비 31.0% 증가하여 회복세로 돌아섬.
- 2014년 1/4분기에 7.2% 증가하였으며, 2/4분기와 3/3분기에 각각 21.9%,

60.3% 증가하면서 증가 폭이 커지면서 완전한 회복세를 지속함.

- 그러나, 4/4분기에는 전년 동기 대비 1.2% 증가에 그치면서 회복세가 다소 주춤함.

〈민간수주 동향〉

(단위 : 조원, 전년 동기 비%)

구 분		수주액(조원)					증감률(%)				
		토목	건축				토목	건축			
				주택	비주택				주택	비주택	
2013	1/4	9.9	1.8	8.2	3.5	4.7	-45.5	-69.2	-34.6	-47.6	-20.1
	2/4	14.2	2.7	11.5	6.2	5.2	-33.5	-52.9	-26.4	-27.0	-25.7
	3/4	12.5	1.7	10.8	6.0	4.9	-8.9	-29.6	-4.4	-11.2	5.4
	4/4	18.5	3.6	14.8	8.6	6.2	31.0	27.5	31.9	42.8	19.4
	연간	55.1	9.8	45.3	24.2	21.1	-18.2	-41.4	-10.6	-13.0	-7.6
2014	1/4	10.7	1.1	9.6	5.3	4.3	7.2	-37.7	16.9	52.7	-9.2
	2/4	17.3	2.4	14.9	9.2	5.6	21.9	-10.5	29.6	48.1	7.5
	3/4	20.1	1.4	18.7	11.8	6.9	60.3	-21.2	73.2	98.6	42.1
	4/4	18.7	3.3	15.4	9.5	5.9	1.2	-9.1	3.7	10.6	-5.8
	연간	66.7	8.2	58.5	35.8	22.7	19.5	-10.7	25.4	37.5	10.1
2015	1/4	21.6	2.3	19.2	13.6	5.6	102.2	111.2	101.2	158.8	30.5
	2/4	28.9	1.9	27.0	15.8	11.2	67.1	-21.3	81.5	70.6	99.3
	7월	7.7	0.4	7.4	4.8	2.6	28.0	-27.0	33.2	69.7	-5.0
	8월	7.2	0.7	6.6	4.4	2.2	0.5	105.6	-4.5	-12.6	17.5
	1~8월	65.5	5.3	60.2	38.6	21.6	58.8	20.7	63.3	72.6	49.0

자료 : 대한건설협회.

- 2015년 1~8월에도 민간 수주는 회복세를 이어갔으며 최근 들어 주택 경기 호조와 비주거용 건축수주도 양호한 모습을 보여 전년 동기 대비 58.8% 증가한 65.5조원을 기록, 기간 대비 역대 최고치를 경신함.
- 공종별로 토목 수주는 예년보다 못하였으나, 주택수주와 비주거용 건축수주가 역대 최고치를 경신하는 등 건축수주에서 매우 양호한 모습을 보임.



건설업무 길라잡이

- 토목 수주는 전년 동기 대비 20.7% 증가한 5.3조원을 기록함. 비록 전년 대비 증가하였어요 최근 두 번째로 낮은 실적으로 수주액 자체는 예년 수준에 미치지 못하였음.
 - 민간 주택수주는 전년 동기 대비 72.6% 증가한 38.6조원을 기록함. 이는 기간 대비 역대 최고치임.
 - 민간 비주거용 건축수주 또한 기간대비 역대 최고치인 21.6조원을 기록, 전년 동기 대비 49.0% 증가함.
 - 주택과 비주거용 건축 등 건축수주가 역대 최고치를 기록한 것은 최근 저금리 환경⁶⁾ 가운데, 재개발·재건축 주택과 신규주택 등 주거용 건축물뿐만 아니라, 상업용 오피스 등의 투자도 활발히 이뤄진 결과로 판단됨.
- 이상에서 살펴본 바와 같이 2015년 주택수주를 중심으로 빠른 회복세를 보인 민간 수주가 2016년에 어느 수준의 회복세를 보이느냐가 2016년 전망의 중요 쟁점요인으로 작용할 것으로 판단됨.

(2) 민간부문 주택공급 여건 변화

1) 신규 입주 물량

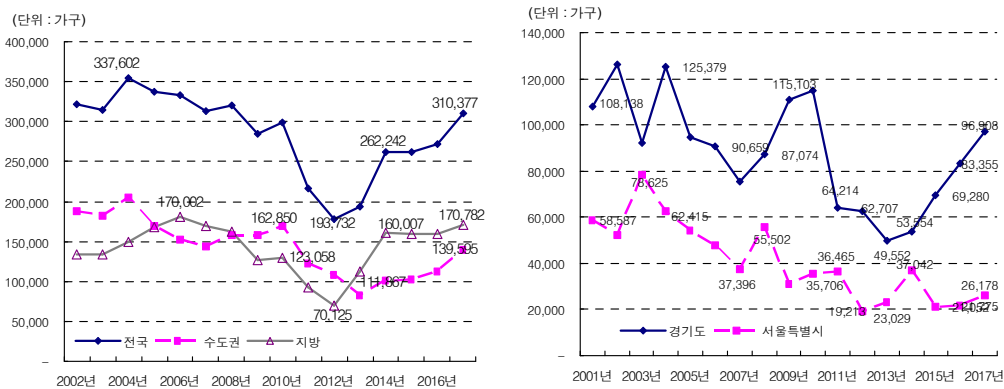
2016년까지 수도권 입주물량 부진 지속, 지방은 입주물량 과다

- 2016년 신규 입주 예정 물량은 전국적으로 27.2만호로 2015년 26.2만호에 이어 비교적 양호한 수준의 신규 입주 물량이 공급될 것으로 예상됨.
- 지역별로 살펴보면 수도권의 2016년 입주 예정 물량은 11.3만호로 2015년 10.2만호보다는 1만호 정도 증가 할 것으로 예상됨.
- 수도권의 입주 물량은 2013년에 8.2만호에 그쳐 매우 부진했으나, 2014년 이후 소폭 회복세를 보임.

6) 기준금리는 작년 하반기부터 총 4번의 조정(2014년 7월, 9월, 올해 1월과 5월)을 통해 2015년 5월부터 9월 현재 1.5%를 기록함.

- 그럼에도 불구하고 2014~16년 동안 수도권 지역의 연간 입주 물량은 15만호 이상을 기록했던 2010년 이전에 비해 여전히 낮은 수준으로 신규 주택공급에 긍정적으로 작용할 것으로 보임.
- 수도권 입주 물량은 2017년에 13.9만호로 증가하여 2011년 이후 최고치를 기록할 전망이다.

〈신규 입주 및 입주 예정 물량 추이〉



자료 : 부동산114 ; 주: 2015~2017년은 입주 예정물량임.

- 다만, 세부적으로 살펴보면 서울은 신규 입주 물량이 3만호 이하로 낮은 반면, 경기도는 점진적으로 증가해 신규 주택공급 여건은 지역별로 차별화될 전망이다.
- 서울의 경우 2016년 입주 물량이 2.2만호로 2015년 2.1만호에 비해 소폭 증가 전망이다. 그러나 여전히 2만호 초반에 머물러 2014~16년 동안 지속해 입주 물량이 역대 최저 수준에 그칠 전망이다.
- 따라서 서울은 2017년 들어 입주 물량이 점차 증가하기 시작해 입주 물량 측면에서만 보면 최소한 2016년까지는 신규 주택공급 여건이 양호할 것으로 예상된다.
- 반면, 경기도의 경우는 2015년과 2016년에도 입주 물량이 점진적으로 증가할 예정이다. 단, 과거에 비해 과도하게 많은 물량이 입주하는 것은 아니나, 2017년 입주물량은 2008년 최고치를 회복할 전망이다.



건설업무 길라잡이

- 지방은 2014년 이후 신규 입주 물량이 호조세를 보였는데, 2016년에도 16.0만 호가 입주할 예정이어서 호조세가 지속될 전망이다.
 - 지방의 입주 물량은 2013년부터 회복세를 보이기 시작해 2014년에는 7년 내 최고 수준을 기록했는데, 2014~17년 동안 호조세가 지속되어 신규 주택공급 여건에 부정적 영향을 미치기 시작함.
 - 2011~15년 동안 지속된 신규 분양물량 호조세까지 감안하면 공급과잉 압력이 커지고 있어 점차 신규 주택공급 여건이 악화될 것으로 예상됨.
- 신규 입주물량과 신규 주택공급 여건 사이의 시차를 감안하면, 2016년 이후 지방의 신규 주택공급 여건이 본격적으로 악화될 가능성이 큼.
 - 2009년 지방의 입주물량이 과거 대비 부족한 수준으로 하락하고, 2년 후인 2011년부터 지방의 신규 주택공급 여건이 본격적으로 개선되기 시작했음.
 - 따라서 2014년부터 호조세를 보이기 시작한 지방의 입주물량은 2016년 이후 본격적으로 지방의 신규 주택공급 여건에 부정적 영향을 미칠 것으로 예상됨.
 - 다만, 총선, 저금리, 규제완화 등의 효과를 감안할 때 하반기 이후 부정적 영향이 확대될 것으로 예상되며, 혁신도시 등 개발 호재 지역의 경우는 예외적으로 2016년에도 신규 공급여건이 비교적 양호할 것으로 예상됨.
- 또한, 2016년 하반기 이후 지방의 신규 주택공급 여건이 본격적으로 악화되기 시작하는 것과 더불어 2017년 이후에는 미입주 리스크도 점차 증가하기 시작할 것으로 예상됨.

2) 아파트 분양 및 미분양 물량 추이

최근 분양 급증 → 2016년 신규 공급에 부정적 영향
수도권 외곽의 준공 후 미분양 적체 → 신규 공급에 부정적 영향

- 2015년에 신규 분양이 과도하게 집중되면서 분양물량이 역대 최대 수준을

- 기록해 향후 신규 주택공급 여건에 부정적 영향을 미칠 가능성이 제기됨.
- 2015년에 전국적으로 역대 최대 수준인 48.8만호가 분양될 예정이며, 이는 2000년대 초중반보다 많은 수준임.
 - 이는 지방의 신규 공급 조정이 지연된 가운데, 수도권에서 역대 최고 수준의 신규 분양물량이 2015년에 집중 공급되었기 때문임.
 - 2011년 이후 분양물량이 호조세를 보인 지방은 규제완화, 초저금리, 청약조건 완화 등이 긍정적 영향을 미쳐 2015년에도 21.2만호가 분양될 예정인데, 이는 2014년의 21.1만호 보다 0.1만호 증가한 매우 양호한 수준임.
 - 2015년 들어 본격적으로 분양물량이 증가하기 시작한 수도권은 신규 입주물량 부족, 규제완화, 초저금리, 청약조건 완화 등과 더불어 향후 주택정기를 불확실하게 보는 주택건설업계가 공급집중 현상이 나타나면서 2015년에 역대 최고 수준인 27.6만호를 공급할 예정임.

〈분기별 분양 물량 추이〉

구분		호수			증감률(%)		
		총계	수도권	지방	총계	수도권	지방
2008	연간	224,857	122,995	101,862	-22.6	-26.5	-17.2
2009	연간	227,726	154,010	73,716	1.3	25.2	-27.6
2010	연간	173,302	97,996	75,306	-23.9	-36.4	2.2
2011	연간	263,231	108,699	154,532	51.9	10.9	105.2
2012	연간	262,031	92,322	169,709	-0.5	-15.1	9.8
2013	연간	283,513	125,860	157,653	8.2	36.3	-7.1
2014	1/4	36,355	12,742	23,613	18.1	38.5	9.4
	2/4	98,862	38,508	60,354	35.3	13.2	54.5
	3/4	62,042	21,594	40,448	-6.4	-44.1	46.2
	4/4	133,567	47,619	85,948	17.8	8.1	23.9
	연간	330,826	120,463	210,363	16.7	-4.3	33.4
2015	1/4	47,018	17,073	29,945	29.3	34.0	26.8
	2/4	140,755	76,715	64,040	42.4	99.2	6.1
	3/4	134,009	70,313	63,696	116.0	225.6	57.5
	4/4(계획)	166,385	112,354	54,031	24.6	135.9	-37.1
	연간(계획)	488,167	276,455	211,712	47.5	129.5	0.6

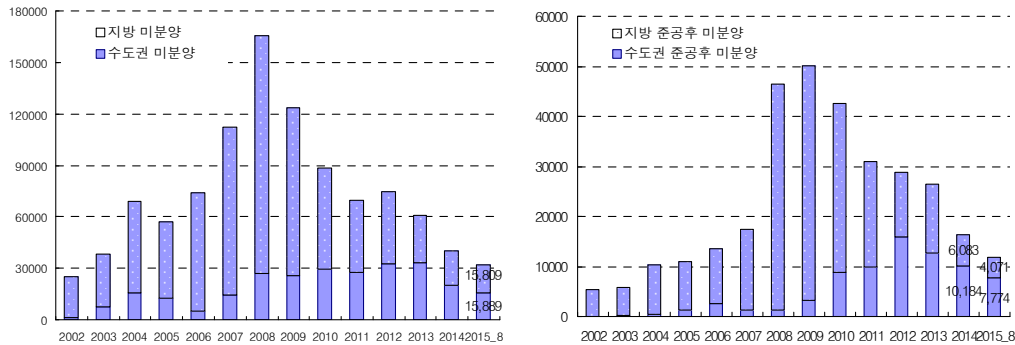
자료 : 부동산 114.



- 지난 6월 미분양 주택이 일시적으로 증가함에 따라 공급과잉 논란이 커지며, 최근 과도한 분양 집중으로 인해 향후 신규 주택공급의 조기 둔화 가능성이 제기됨.
 - 미분양 주택은 지난 6월 전국적으로 3만 4,068호를 기록해 일시적으로 증가하는 모습을 보였는데, 수도권과 지방의 미분양 주택이 모두 증가함.
 - 그러나, 7월 들어 미분양 주택은 3만 3,177호로 다시 전월 대비 감소했으며, 8월에도 3만 1,698호로 감소함. 무엇보다 미분양 주택 수 자체가 3만호 수준에 불과해 17만호에 육박했던 2009년에 비해 매우 양호한 수준임.
 - 따라서 일시적 미분양 주택 수 증가를 공급 과잉에 인한 주택공급시장 둔화 신호로 해석하는 것은 타당하지 않으며, 신규 분양 집중으로 인한 일시적 미분양 주택 증가 현상으로 이해하는 것이 바람직함.
 - 단, 지방의 경우 점차 신규 분양을 줄여가는 과정에서 미분양 주택이 증가한다면 신규 주택공급 여건이 악화되기 시작하는 신호로 유의하여 검토하는 것이 필요할 것임.
- 또한, 준공 후 미분양의 경우 수도권에 아직 준공 후 미분양 물량이 많은 수준이어서 2016년 주택건설경기 회복에 부정적으로 작용할 수 있음. 특히 준공 후 미분양이 적체된 수도권 외곽 지역의 신규 주택공급 여건 개선에 부정적으로 작용할 전망이다.
 - 구체적으로 수도권의 준공 후 미분양 물량 추이를 살펴보면 2015년 8월 기준 1만 1,845호로 아직 많은 수준임.
 - 수도권 준공 후 미분양 중 85m² 이상의 물량이 60% 이상을 차지함을 감안할 때 향후 준공 후 미분양 물량의 감소가 비교적 점진적으로 이뤄질 전망이다.

〈권역별 미분양 주택 추이〉

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부.

3) 기타 요인

- 이상에서 살펴본 요인 외에 2016년 민간 건설사의 주택공급 여건과 관련된 긍정적, 부정적 요인은 대내외 경제 여건 및 국내 거시경제 회복 여부, 금리인상, 정책요인 및 총선 변수 등임.
- 정책요인 및 총선 변수가 신규 주택공급 여건에 긍정적 영향을 미칠 것으로 예상되나, 가계부채 관리 및 금융규제 완화 종료 가능성, 금리인상 등이 부정적 영향을 미칠 것으로 전망되고, 대내외 경제 여건이 2016년 신규 주택공급 여건에 불확실성 요인으로 작용할 전망이다.
- 9.1대책 발표, 부동산3법 통과와 관련된 규제완화 조치들이 대부분 2015년 상반기에 시행되어 당분간 긍정적 영향이 예상되며, 2016년 상반기 총선으로 인해 정부의 규제완화 기조가 유지될 전망이다.
- 다만, 지난 7월 발표된 주택담보대출 구조를 분할상환, 변동금리로 유도하고 소득 심사를 강화하는 가계부채 관리대책은 2016년 1월부터 신규 공급여건에 일부 부정적 영향이 가능함. 또한, 1년 연장된 LTV 70%, DTI 60%로의 일률적 조정 조치 역시 2016년 8월 이후 종료될 가능성이 있으며, 이 경우 시장에 직접적으로 부정적 영향이 예상됨.
- 한편, 금리인상은 가계부채 문제와 더불어 신규 주택공급 여건에 부정적



영향이 예상되나, 현재 낮은 금리수준과 향후 예상 가능한 인상 폭을 감안할 때 부정적 영향력은 다소 제한적일 것으로 예상됨.

- 중국 금융시장 불안 및 성장세 둔화, 미국 금리인상, 유로존 리스크 등 대외 여건에는 여전히 리스크가 상존하며, 특히 중국 경제는 우리나라를 포함한 신흥국에 영향력이 상당하여 신규 주택공급 여건에 영향력이 큰 불확실성 요인으로 작용할 전망이다.

4) 소결론

수도권 신규 주택공급 여건 서울 도심 및 인접지역 양호 지방 신규 주택공급 여건 악화 전망

- 이상에서 살펴본 긍정 및 부정적 요인을 종합해보면, 수도권의 경우 2016년에도 신규 주택공급 여건이 여전히 양호할 것으로 예상되나, 국지적으로는 차이가 있고, 하반기 이후 불확실성이 증가하는 것으로 판단됨.
- 수도권 신규 입주물량이 2016년에도 여전히 부족해(특히 서울) 최근 분양물량 과잉에도 불구하고 신규 주택공급 여건이 당분간 양호할 것으로 예상됨.
- 단, 2015년 역대 최고 수준의 신규 분양이 이뤄졌고, 수도권 외곽에 준공 후 미분양이 다소 많은 수준임을 감안할 때 신규 주택공급 여건은 지역별로 차등화된 모습을 보일 것으로 예상됨.
- 수주 측면에서는 건설사들의 수도권 미착공 PF 사업장이 많이 줄어들었으나, 아직 미착공 사업장이 많은 점, 2016년에도 수도권 신규 주택공급 여건이 비교적 양호한 점을 고려할 때 2016년 수도권 민간 주택수주액은 여전히 양호할 전망이다. 단, 2015년 수주가 매우 양호했던 점을 감안하면 전년 대비로는 소폭 감소할 전망이다.
- 총선으로 인해 상반기까지는 주택시장활성화 정책 기조가 유지되는 반면, 8월 이후 LTV, DTI 관련 금융규제 완화가 종료될 가능성이 있고, 상반기 신규 공급 증가, 금리인상, 대내외 경제 불확실성 등을 감안할 때 수도권의

신규 주택공급 여건은 상반기에 비해 하반기 불확실성이 증가할 것으로 예상됨.

- 지방의 경우 2016년에 신규 주택공급 여건이 악화될 것으로 예상되는데, 특히 하반기 이후 본격적으로 신규 주택공급 여건이 악화되기 시작할 전망이다.
- 2014년 이후 급증한 신규 입주물량이 2017년까지 양호한 수준을 유지하고, 신규 분양도 2011~15년 동안 호조세를 보임에 따라 공급 과잉에 의한 신규 주택공급 여건 악화가 예상됨.
- 특히 신규 입주물량 증가와 신규 주택공급 여건 변동간의 시차를 감안할 때 2016년 이후 본격적으로 신규 주택공급 여건의 악화가 예상됨.
- 다만, 2016년 상반기 총선 및 규제완화, 현재 금리수준 등을 감안할 때 신규 주택공급은 하반기 이후 본격적으로 조정되기 시작하고 지방의 민간 주택수주도 감소세로 전환될 전망이다.

(3) 재개발/재건축 수주 여건 변화

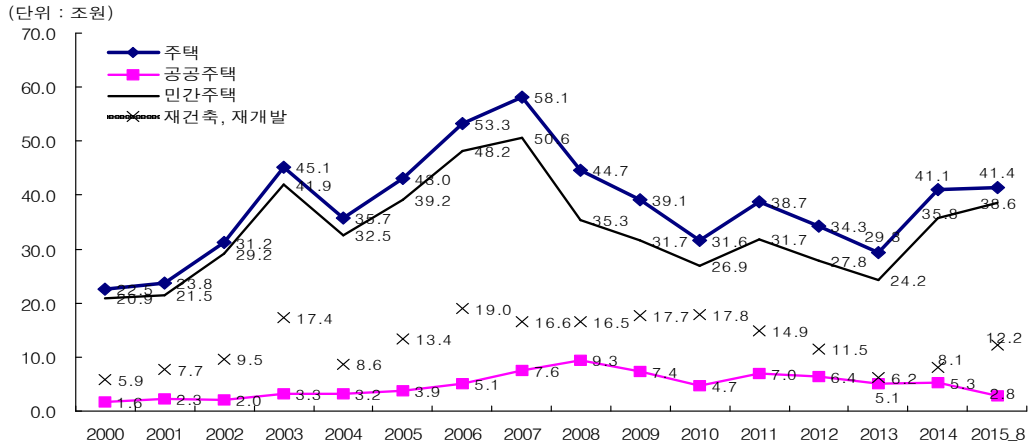
**최근 호조세 보인 재개발/재건축 수주, 2016년에도 양호 전망
단, 수주액 자체는 전년 대비 다소 감소 전망**

- 과거 주택수주의 패턴을 보면, 민간 주택수주의 증감에 크게 영향을 받았고, 민간 주택수주는 재개발/재건축 수주 증감에 상당한 영향을 받았음을 알 수 있음.
- 2015년 1~8월 재개발/재건축 수주는 전체 주택수주의 29.6%, 민간 주택수주의 31.7%를 차지함.
- 2015년 1~8월 민간 주택수주의 증가에는 재개발/재건축 수주의 증가(전년비 152.2%, 12.2조원)가 결정적 영향을 미침.
- 2016년 주택수주의 변화 추이도 재개발/재건축 수주의 회복 여부에 큰 영향을 받을 전망이다.



건설업무 길라잡이

〈유형별 주택 수주 추이〉



자료 : 대한건설협회.

— 2015년 1~8월 재개발·재건축 수주는 주택경기 회복, 관련 규제 완화, 전년도 기저효과 등의 영향으로 전년 동기 대비 152.2% 증가한 12.2조원을 기록해 호조세를 보임.

- 이미 지난 2013년과 2014년 연간 실적을 넘어섬.
- 1~8월 누적 실적 12.2조원은 지난 2003년 1~8월 13.4조원을 기록한 이후 12년 만에 최고치로 매우 양호한 실적임.
- 과거 10년간 8월 누적 수주가 대략 8조원 규모인 것을 감안하면 예년도 보다 대략 4조원 이상 양호한 모습임.
- 세부적으로 재개발 수주가 전년 동기 대비 147.0% 증가한 5.3조원을 재건축 수주가 전년 동기 156.3% 증가한 6.9조원을 각각 기록함.
- 특히 재건축 수주는 지난 2003년 9.5조원 이후 가장 높은 실적을 기록함.

〈재개발·재건축 수주 추이〉

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

구분	수주액			증감률		
	재개발	재건축	합계	재개발	재건축	합계
2010년	11,603.5	6,179.9	17,783.3	-14.8	51.2	0.5
2011년	8,968.4	5,902.3	14,870.6	-22.7	-4.5	-16.4
2012년	6,785.0	4,701.1	11,486.1	-24.3	-20.4	-22.8
2013년	3,193.3	3,010.1	6,203.4	-52.9	-36.0	-46.0
2014년	3,218.1	4,898.1	8,116.2	0.8	62.7	30.8
2015. 1/4	1,304.3	3,118.4	4,422.7	8.6	481.1	154.6
2015. 2/4	951.0	2,972.8	3,923.9	177.5	78.3	95.3
2015. 7월	1,104.2	386.4	1,490.6	1952.4	300.1	891.2
2015. 8월	1,942.7	449.7	2,392.5	253.7	11.8	151.4
2015년 1~8월	5,302.2	6,927.3	12,229.5	147.0	156.3	152.2

자료 : 대한건설협회.

- 최근 재개발·재건축 수주 호조세는 수도권 주택경기 회복과 더불어 관련 규제 완화 효과가 결정적 영향을 미침.
- 서울을 중심으로 한 수도권의 재개발·재건축 수주는 전국 재개발·재건축 수주의 50% 내외를 차지하는데, 최근 수도권 주택경기 회복, 공공관리자제 적용 사업장의 수주 인식시점 도래 증가 등의 영향으로 수도권 재개발·재건축 수주가 급증함.
- 9·1대책으로 재개발·재건축 관련 규제가 대폭 완화되었는데, 재건축 연한단축, 재건축 안전진단 기준 완화, 재건축 주택건설 규모제한 완화, 재개발 임대주택 의무건설비율 완화 등이 2015년 상반기 중 시행되면서 재개발·재건축 수주 증가에 큰 영향을 미침.
- 또한, 분양가 상한제 탄력 적용, 재건축 초과이익 환수제 유예 등이 포함된 부동산3법이 통과된 것도 재개발·재건축 수주 증가에 큰 영향을 미쳤고, 청약제도 변경 역시 긍정적 영향을 미침.



- 2016년 재개발/재건축 수주는 수도권을 중심으로 양호한 모습을 이어갈 전망이다. 추가적인 증가는 어려울 전망이다.
- 앞서 살펴본 대로 2016년에도 수도권의 신규 주택공급 여건이 대체적으로 양호할 것으로 예상되고, 2015년 재개발·재건축 수주 호조세에 긍정적 영향을 미친 관련 규제완화 효과가 2016년에도 지속된다는 점을 감안할 때 재개발·재건축 수주액은 2016년에도 양호한 모습을 보일 것으로 예상된다.
- 다만, 지방의 신규 주택공급 여건이 악화되기 시작하고, 2015년에 이미 재개발·재건축 수주가 호조세를 보인 점을 감안할 때 추가적인 수주 증가는 어려울 전망이며, 전년 대비 다소 감소할 것으로 전망됨.

(4) 민간 비주거용 건축 및 토목수주 여건 변화

1) 민간 비주거 건축부문

① 최근 동향

**민간 비주거 건축수주 2014년 2/4분기부터 회복세,
2015년 역대 최고치 기록**

- 2014년 비주거용 건축수주는 민간이 2/4분기부터 회복되는 양상을 보여 증가하였고, 공공은 하반기부터 증가세가 주춤하였으나 여전히 금액상으로는 양호한 실적을 기록해 전체적으로 전년 동기 대비 4.8% 증가한 33.7조원을 기록함.
- 2015년 들어 비주거용 건축수주는 민간부문의 호조세에 힘입어 증가세가 확장됨. 1~8월 실적은 전년 동기 대비 26.3% 증가한 27.1조원으로 역대 최고치를 경신함.
- 공공의 1~8월 비주거용 건축 수주는 세종시와 혁신도시 내 청사 건축 및 관련 공사가 완료 단계로 전년 동기 대비 21.1% 감소한 5.5조원을 기록함.
- 한편, 민간 비주거용 건축 수주는 지난 2014년 4/4분기에 전년 동기 대비 5.8% 감소해 회복세가 다소 주춤하였으나, 1/4분기 전년 동기 대비 30.5% 증가하고 2/4분기에도 99.3% 증가하면서 양호한 모습을 보임. 결국,

1~8월 누적실적은 전년 동기 대비 49.0% 증가한 21.6조원을 기록함.

- 특히 민간 비주거용 건축 수주 21.6조원은 기간 대비 역대 최고치로 전고점(2011년 1~8월 16.9조원)보다 무려 4조원 이상 높은 실적임.

〈국내 비주거용 건축 수주 추이〉

구 분		비주거용 건축 수주액(십억원)			비주거용 건축 수주 증감률(전년 동기비 %)		
			공공	민간		공공	민간
2010	상	15,575.1	3,794.0	11,781.1	41.7	-10.7	74.7
	하	14,660.1	3,955.2	10,704.9	1.1	-3.1	2.7
	연간	30,235.3	7,749.2	22,486.1	18.6	-6.9	31.0
2011	상	17,288.7	3,958.1	13,330.5	11.0	4.3	13.2
	하	15,897.2	3,821.5	12,075.7	8.4	-3.4	12.8
	연간	33,185.8	7,779.6	25,406.2	9.8	0.4	13.0
2012	상	16,054.4	3,092.8	12,961.7	-7.1	-21.9	-2.8
	하	15,473.3	5,637.6	9,835.7	-2.7	47.5	-18.5
	연간	31,527.7	8,730.4	22,797.5	-5.0	12.2	-10.3
2013	상	14,185.0	4,220.8	9,964.1	-11.6	36.5	-23.1
	하	17,926.8	6,828.1	11,098.8	15.9	21.1	12.8
	연간	32,111.8	11,048.9	21,062.9	1.9	26.6	-7.6
2014	상	15,448.3	5,525.4	9,923.0	8.9	30.9	-0.4
	하	18,202.1	5,413.3	12,788.6	1.5	-20.7	15.2
	연간	33,650.4	10,938.7	22,711.6	4.8	-1.0	7.8
2015	1/4	7,559.9	1,959.7	5,600.1	12.7	-18.9	30.5
	2/4	13,676.5	2,450.3	11,226.2	56.5	-21.2	99.3
	상반기	21,236.4	4,410.0	16,826.3	37.5	-20.2	69.6
	7월	3,156.8	597.1	2,559.7	-7.8	-18.0	-5.0
	8월	2,671.3	478.7	2,192.6	4.1	-31.5	17.5
	1~8월	27,064.5	5,485.8	21,578.6	26.3	-21.1	49.0

자료 : 대한건설협회.



건설업무 길라잡이

- 한편, 비주거용 건축투자의 경우는 지방이전 공공기관 신청사 공사 기성의 호조세에 힘입어 2013년 2.4% 증가한 이후 2014년에도 1.2% 증가해 2년 연속 증가함.
- 지난 2013년과 2014년 2년 연속 증가세를 지속한 비주거용 건축투자는 올해 들어와 지방이전 공공기관 신청사 공사가 완료 단계에 이른 영향으로 1/4분기에 전년 동기 대비 0.9% 감소하고 2/4분기에는 0.0% 증가률을 기록하는 등 전반적으로 상승세를 이어가지 못하고 횡보세를 보임.
 - 그동안 호조세를 보였던 공공 청사 건축 물량이 준공된 물량이 많아짐에 따라 상승 모멘텀이 약화된 것을 판단됨.
 - 비록 비주거용 건축 수주는 민간 오피스 물량 증대로 역대 최고치를 기록하였지만, 올해 수주한 물량이 아직까지 기성으로 진척되지 않아 다소 부진한 모습을 보이고 있는 것으로 판단됨.

〈비주거용 건축투자 추이〉

(단위 : 조원, 전년 동월비 %)

구분	2012년					2013년					2014년					2015년	
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4
금액 (조원)	13.6	18.3	18.5	17.6	68.0	13.0	19.1	19.5	18.0	69.6	13.2	19.2	20.5	18.5	71.3	13.1	19.2
증감률 (%)	2.2	-2.2	-0.8	-1.7	-0.8	-3.7	4.2	5.3	2.2	2.4	0.5	-0.6	3.5	0.9	1.2	-0.9	0.0

주 : 2010년 연쇄가격 기준; 자료 : 한국은행.

② 향후 전망

민간 비주거 건축수주 소폭 증가 전망

- 과거 국내총생산(GDP)과 민간 비주거 건축수주 및 비주거 건축투자의 순환주기를 비교해 살펴보면 민간 비주거 건축수주는 GDP와 거의 유사한 순환주기

를, 비주거용 건축투자는 소폭(약 1분기) 후행하는 순환주기를 보임.

- 국내 경제성장률은 2015년에 전년 대비 2%대 중후반에 그치고, 2016년에는 회복세가 소폭 확장되어 3% 내외를 기록할 것으로 예상됨.
 - 주요 기관들의 전망에 의하면, 2016년 국내 경제는 전년 대비 약 2%대 후반에서 3%대 초반 사이의 성장률을 기록할 전망이다.
 - 중국의 성장세 둔화, 미국의 금리 인상, 유로존 리스크 등 세계경제의 하방위험이 여전해 수출이 여전히 부진한 가운데 국내 경제의 성장세는 크게 확장되기 어려울 뿐 아니라 불확실성도 큰 상황임.
- 2016년 국내 경제성장률이 전년 대비 소폭 확장되는 점을 감안하면, 민간 비주거 건축수주는 증가세를 이어갈 것으로 예상됨.
 - 다만, 2015년에 이미 민간 비주거 건축수주가 호조세를 보였고, 2016년 대내외 경제 불확실성 요인이 있다는 점을 감안하면 민간 비주거 건축수주의 증가세는 2015년에 비해 상당 폭 둔화될 것으로 예상됨.
- 2015년 민간 비주거 건축수주의 호조세에는 저금리로 인한 상업용 건축수주 증가가 큰 영향을 미쳤는데, 2016년에도 저금리 기조가 이어져 긍정적 영향이 예상됨.
 - 미국 금리인상 이후 국내 금리도 소폭 인상이 예상되나, 저금리 기조는 유지될 전망이다.
- 다만, 서울을 중심으로 지난 몇 년간 지속적으로 상승해왔던 오피스 공실률은 향후 민간 비주거 건축수주에 부정적 영향을 미칠 전망이다.
 - 오피스 공실률이 서울의 경우 신규 오피스 빌딩 입주 증가, 경기 침체, 기업 이전 등의 영향으로 최근 몇 년간 지속 상승했음.
 - 다만, 7월 들어 서울의 오피스 공실률 상승세가 주춤하는 모습을 보였으나, 공실률 자체는 여전히 높은 수준임.



〈서울 오피스 권역별 공실률 추이〉

(단위 : %)

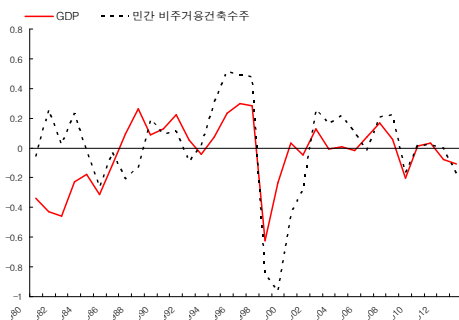
권역	2012				2013				2014				2015	
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4
서울권역	3.47	3.7	4.1	4.39	4.52	4.91	5.35	5.4	6.3	6.5	7.0	8.4	9.2	9.3
강남권역	3.0	3.39	3.6	4.03	4.36	5.12	6.0	6.1	6.6	6.7	7.5	7.9	9.8	9.5
도심권역	3.94	4.16	4.41	5.17	4.96	4.65	5.22	5.3	6.9	6.8	7.7	8.8	9.4	10.3
마포/여의도	2.94	2.62	3.43	3.27	3.9	4.29	3.98	3.8	4.2	4.7	5.0	10.3	9.4	9.2
서울기타권역	4.2	4.58	5.23	4.82	4.63	5.46	5.48	5.8	6.6	7.2	7.0	7.1	7.6	7.3

출처 : 메이트플러스

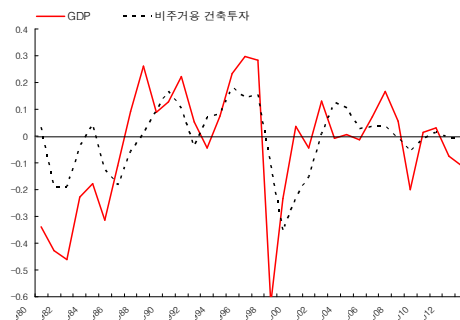
— 한편, 2016년 비주거용 건축투자는 긍정, 부정 요인이 혼재된 가운데, 전년 대비 소폭 증가할 것으로 전망됨.

- 2014년 하반기 이후 회복세를 보인 민간 비주거 건축수주가 2015년에도 양호한 모습을 보여 2016년 비주거 건축투자에 긍정적 영향이 예상됨.
- 다만, 공공 비주거 건축수주가 2014년 하반기 이후 감소세가 지속된데다 지방 이전 공공기관의 신청사 건립공사가 점차 준공되면서 비주거 건축투자에 감소요인으로 작용할 전망이다.

〈GDP와 민간 비주거용 건축수주 순환변동 추이〉



〈GDP와 비주거용 건축투자 순환변동 추이〉



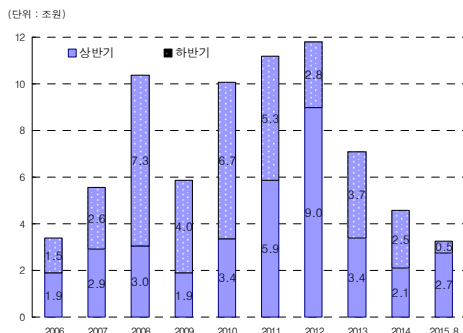
주 : GDP의 경우 변동 폭을 4배 확대함; 자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 연호.

2) 민간 토목부문

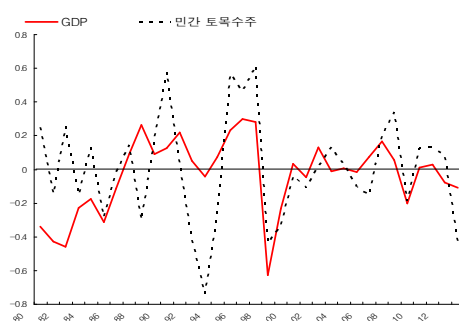
2015년 민간 토목수주 및 투자 완만한 회복세 전망

- 민간 토목수주는 2012년 하반기 이후 대내외 경제 회복 지연 및 불확실성 증가로 급격한 감소세로 전환되었으며, 2014년까지 부진을 지속함.
 - 특히, 민간 플랜트 수주가 지난 2010년부터 2012년 3년 연속 10조원을 넘어섬에 따라 2013년에는 조정됨.
 - 2013년 민간 토목수주는 전년 대비 41.4% 급감한 9.8조원을 기록함. 이는 2006년 9.7조원 이후 7년 내 최저치임.
 - 2014년에 들어서도 민간토목 수주는 간헐적으로 기저효과에 의해서 증가할 뿐 전반적으로 예전 보다 부진한 모습을 보여 연간 전체적으로 전년 대비 35.3% 감소한 4.6조원을 기록함.
- 2015년 들어 민간 토목수주는 상반기에 전년 동기비 31.8% 증가하면서 회복세를 보였으며, 하반기에도 양호한 모습을 이어감.
 - 2015년 상반기 민간 토목수주는 그동안 발주 부진에 따른 기저효과에 힘입어 전년 동기비 31.8% 증가했음.
 - 하반기에도 7월에 27.0% 감소했으나, 8월에 민자사업의 영향으로 105.6% 증가함. 결국 7~8월 동안 민간 토목수주는 전년 동기비 23.4% 증가함.

〈민간 플랜트수주 상반기 추이〉



〈GDP와 민간토목수주 순환변동 추이〉



자료 : 통계청. 주 : 플랜트 수주는 발전 및 송전, 기계설치 등의 수주를 합산한 수치임.



건설업무 길라잡이

- 2016년에는 국내 경제의 성장세가 소폭이나마 확장됨에 따라 민간 토목수주는 완만한 회복세를 이어갈 수 있을 것으로 전망됨.
 - 다만, 국내 경제의 성장세는 크게 확장되기 어려울 뿐 아니라 불확실성도 크다는 점에서 민간 토목수주의 증가세는 제한적일 것으로 예상됨.
- 한편, 민간부문의 토목투자는 전년도 기저효과, 선행지표인 민간 토목수주가 2015년에 회복세를 보인 점을 감안할 때 소폭이나마 회복세를 보일 것으로 전망되나, 대내외 경제 여건을 볼 때 불확실성이 있는 상황임.

Ⅲ. 건설경기 전망 및 시사점

— 앞서 살펴본 건설경기 전망상의 쟁점 요인과 파급 효과를 요약하면 다음 표와 같음.

〈전망의 쟁점 요인 및 파급효과 요약〉

구분		주요 쟁점 요인	건설수주 파급효과
거시경제		2016년 국내 경제성장률 약 3% 성장 전망 - 2015년 대비 경제성장률 매우 소폭 확장 전망 - 단, 불확실성 요인 다수 : 중국 비롯 신흥국의 성장률 둔화, 미국 금리인상 등 → 2016년 민간 건설경기 회복에 소폭 긍정적 영향 예상되나, 불확실성 존재	-
공공 부문	정부 예산 편성 결과	2016년 정부 SOC 예산(안) 2015년 본 예산 대비 6% 감소한 23.3조원 편성 - 추경 예산 포함된 2015년 SOC 예산(26.3조원) 대비 약 11% 감소 - 추경 예산 2015년 연내 집행 방침 - 2015년 정부 SOC 예산과 마찬가지로 계속사업 완공과 안전관리 강화 위주로 예산배정해 향후 신규 공사 발주에 부정적 영향 → 공공 수주 및 투자에 부정적 영향 예상. 다만, 4월 총선 감안 국회 예산심의 과정에서 SOC 예산 증액 가능성(이미 국회 국토위에서 2.36조원 증액된 24조원 의결)	↓
	공공기관 발주	공공기관 부채문제 지속, 2015년 공공기관 발주 일시적 증가 → 2016년 공공기관 발주 감소 - 공공기관 부채 2007년 이후 2배로 급증, 2010년 이후 정부 부채규모 초과 - 2013년 이후 정부의 공공기관 부채 적극 관리로 부채규모 횡보세. 단, 여전히 매우 많은 수준(30대 공공기관 부채 규모 2013년 이후 370조원 초반대 횡보세) - 부채문제 불구 확장적 재정정책 부응 위해 2015년 공공기관 발주 일시적 증가 : 공사 발주 많은 9개 공공기관의 발주 계획상 발주금액 전년 대비 약 15% 증가	↓
	주요 대형공사 발주	2015년 대형 토목공사 발주 호조세 → 2016년에 전년 대비 대형 토목공사 발주 감소 예상 - 2015년 대형 플랜트공사 발주 호조세 : 발전 자회사 플랜트공사 발주, 신고리원전 5,6호기 발주 등 - 평창동계올림픽 공사 발주, 새만금개발청 공사 발주 등 2015년에 토목공사 발주도 양호 - 2016년에는 전년 대비 대형 토목공사 발주 감소 예상. 단, 신한울 3,4호기 이르면 하반기 발주 가능	↓
	건축공사 발주	지방 이전 공공기관 신청사 건립공사 대부분 발주 완료 공공 주택 2015년 수준 공급 예상 - 공공 주택공급 물량 조절 방침에 따라 2013년 이후 공공 분양주택 공급 부진 지속 - 단, 행복주택 비롯 공공 임대주택 공사 발주 2015년 이후 증가 2015년 공공 건축공사 발주가 매우 부진한 기저효과 존재 → 2016년 공공 건축공사 수주, 전년도 기저효과 감안 소폭 증가 예상	-



건설업무 길라잡이

구분	주요 쟁점 요인	건설수주 파급효과
민간 부문	<p>2016년 민간부문의 수도권 신규 주택공급 여건에 긍정, 부정 요인 혼재</p> <ul style="list-style-type: none"> - 긍정 요인 : 신규 입주물량 부족 지속(특히 서울 도심), 기존 발표된 시장활성화 대책 대부분 지속 시행, 전세가 상승, 4월 총선 - 부정 요인 : 수도권 외곽 준공 후 미분양 적체, 신규 분양 급증, 가계부채 종합관리대책 시행, 금리 소폭 인상, 7월 말 이후 LTV·DTI 규제 완화 종료 가능성 <p>→ 서울 도심 및 서울 인접 수도권 중심 신규 공급여건 비교적 양호, 수도권 외곽 신규 공급여건 불확실성 점진적 증가(특히 하반기) → 수도권 민간 주택수주 여전히 양호. 단, 2015년 대비로는 감소 예상(2015년 조기 수주 추진 영향)</p>	↓
	<p>2016년 민간부문의 지방 주택공급 여건 점차 악화 예상</p> <ul style="list-style-type: none"> - 기존 발표 시장활성화 대책 대부분 지속 시행, 4월 총선 불구, 2014년 이후 신규 입주물량 호조세 지속, 2011년 이후 주택가격 증가세 지속, 가계부채 종합관리대책 시행 등 부정적 요인 다수 <p>→ 지방 신규 주택공급 여건 악화(특히 하반기 이후), 주택수주에 부정적 영향 예상 → 지방 민간 주택수주 상당 폭 감소 예상</p>	↓↓
	<p>민간 주택수주의 30~50% 차지하는 재개발/재건축 수주에 긍정/부정 요인 혼재</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015년 재개발/재건축 수주 호조세 견인한 정책(9.1대책, 부동산3법 등) 2016년에 지속 시행 - 서울 도심 신규 주택공급 여건 양호 불구, 지방 신규 주택공급 여건 악화 - 2015년에 이미 재개발/재건축 수주 호조세, 일부 사업장 조기 수주 추진 <p>→ 2016년 재개발/재건축 수주 전년 대비 추가 상승 어려움, 점차 감소세 전환 (단, 수주액 자체는 비교적 양호 예상)</p>	↓
	<p>2016년 민간 비주거 건축 및 토목 수주에 긍정 요인 미흡</p> <ul style="list-style-type: none"> - 거시경제 소폭 회복. 단, 경제성장을 회복 폭이 크지 않아 저성장 지속 예상, 불확실성 요인도 다수 - 민간 비주거 건축수주는 이미 2015년에 빠른 회복, 추가 상승 쉽지 않은 상황 <p>→ 2016년 민간 비주거 건축 및 토목 수주 전년 대비 소폭 증가 예상</p>	↑

1. 건설수주 전망

2016년 국내 건설수주 전년 대비 10.6% 감소한 123조원 전망

- 전망의 주요 쟁점요인과 건설 관련 지표들의 장기추세 분석에 근거하여 전망한 결과, 2016년 국내 건설수주는 전년 대비 10.6% 감소한 123조원을 기록할 전망이다.
- 2014년 이후 2년 연속 회복세를 보인 국내 건설수주가 3년 만에 다시 감소하는 것임.
 - 다만, 수주액 자체는 123조원을 기록해 비교적 양호할 전망이다(2007년 127.9조원, 2015년 137.6조원에 이어 역대 세 번째 수준). 2015년 국내 건설수주가 호조세를 보임으로 인해 전년 대비 10.6% 감소하는 것임.

〈2016년 국내 건설수주 전망〉

구분	2013			2014			2015			2016(e)
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	연간
건설 수주액 (조원, 당해년 가격)										
공공	15.0	21.1	36.2	21.7	19.0	40.7	23.4	20.9	44.3	41.8
민간	24.1	31.0	55.1	28.0	38.8	66.7	50.5	42.8	93.3	81.2
토목	14.1	15.8	29.9	18.0	14.7	32.7	22.0	15.3	37.3	35.4
건축	25.0	36.4	61.4	31.6	43.1	74.7	51.9	48.4	100.3	87.6
주거	10.8	18.5	29.3	16.2	24.9	41.1	30.7	30.8	61.4	48.1
비주거	14.2	17.9	32.1	15.4	18.2	33.7	21.2	17.6	38.8	39.5
계	39.2	52.2	91.3	49.7	57.8	107.5	73.9	63.7	137.6	123.0
증감률 (% , 전년 동기비)										
공공	-1.4	12.3	6.1	44.4	-10.0	12.6	8.1	9.6	8.8	-5.7
민간	-39.0	11.3	-18.2	15.9	25.1	21.0	80.5	10.5	39.8	-12.9
토목	-34.0	10.5	-16.2	27.4	-6.6	9.4	22.1	4.2	14.1	-5.1
건축	-25.1	12.2	-6.7	26.5	18.4	21.7	64.1	12.2	34.2	-12.6
주거	-37.6	8.9	-14.6	49.6	34.8	40.3	89.5	23.5	49.5	-21.7
비주거	-11.6	15.9	1.9	8.9	1.5	4.8	37.5	-3.3	15.4	1.7
계	-28.6	11.7	-10.0	26.8	10.8	17.7	48.8	10.2	28.0	-10.6

주 : 2015년 하반기 및 2016년은 한국건설산업연구원 전망치.
자료 : 대한건설협회.



건설업무 길라잡이

- 발주 부문별로 민간 수주가 전년 대비 12.9% 감소한 81.2조원을 기록해 2016년 국내 건설수주의 감소세를 주도할 전망이다.
 - 민간 수주는 토목수주와 비주거용 건축수주가 일부 회복된 거시경제 및 기업 설비투자 증가 등의 영향으로 전년 대비 소폭 증가하겠으나, 주택수주가 큰 폭으로 감소해 전년 대비 수주액이 감소할 전망이다.
 - 민간 주택수주가 큰 폭으로 감소하는 이유는 지방의 신규 주택공급 여건이 악화되기 시작함과 더불어 무엇보다 건설사들이 신속히 주택사업을 추진하기 위해 2015년에 미리 주택수주 인식을 추진하였기 때문이다.
 - 다만, 민간 수주액 자체는 81.2조원을 기록해 2007년 90.8조원, 2015년 93.3조원에 이어 역대 세 번째를 기록하며 양호할 전망이다.
- 공공 수주는 토목수주 감소의 영향으로 전년 대비 5.7% 감소한 41.8조원을 기록할 전망이다.
 - 공공 토목수주는 2015년에 비해 대형 토목공사 발주 부진, 정부 SOC 예산 감소 등의 영향으로 전년 대비 감소할 전망이다. 다만, 수주액이 양호했던 2015년 대비 감소하는 것으로 공공 토목수주액 자체가 부진한 것은 아님.
 - 공공 건축수주는 전년도 기저효과 영향으로 전년 대비 소폭 증가할 전망이다.
 - 재정조기집행 방침, 상반기 총선 실시 영향으로 상반기 발주 양호 전망
- 공종별로 토목수주는 공공 토목수주 감소 영향으로 전년 대비 5.1% 감소할 전망이다.
 - 건축수주도 전년 대비 12.6% 감소할 전망인데, 세부적으로 주택수주가 민간 주택수주의 큰 폭 감소 영향으로 전년 대비 21.7% 감소할 전망이다.
 - 비주거 건축수주는 전년 대비 1.7% 증가할 전망이다.

2. 건설투자 전망

2016년 건설투자 전년 대비 3.5% 증가 전망

- 2016년 건설투자는 전년 대비 3.5% 증가하여 증가세를 이어갈 전망이다.
 - 2014년에 회복세를 시작한 건설투자 선행지표인 건설수주가 2015년에는 증가세가 확장되어 호조세를 보이면서, 2016년 건설투자에 긍정적 영향을 미칠 전망이다.
 - 특히, 민간 주택수주를 중심으로 2015년에 호조세를 보인 건축수주가 2015년에 이어 2016년 건설투자에도 가장 큰 긍정적 영향을 미칠 전망이다.
 - 다만, 2016년 정부 SOC 예산이 2015년 본 예산 대비 6% 감소하고, 2015년 추경 예산까지 포함할 경우 약 11% 감소함에 따라 토목투자가 감소해 전체 건설투자의 증가세를 위축시킬 전망이다.
- 공종별로 토목투자는 민간부문의 투자가 소폭 증가하나, 공공부문의 투자가 큰 폭으로 감소해 전년 대비 감소할 전망이다.
 - 토목투자는 2015년에 민간부문의 투자 부진에도 불구하고, 하반기 이후 추경예산 편성에 힘입어 증가세로 전환되었으나, 2016년에 다시 감소세로 전환될 전망이다.
 - 민간부문의 토목투자는 선행지표인 민간 토목수주가 2015년에 회복세를 보였으나, 2016년에도 국내 경제성장률이 3%에 그치고, 대내외 경제 여건에 불확실이 여전함을 감안할 때 완만한 회복세를 보이는데 그칠 전망이다.
 - 반면, 공공부문의 토목투자는 2016년 정부의 SOC 예산이 전년 대비 약 11% 감소(추경예산 포함)함에 따라 큰 폭으로 감소할 것으로 전망됨.
- 건축투자는 주택투자의 호조세에 힘입어 양호한 증가세를 보일 전망이다.
 - 주택투자는 선행지표인 주택수주가 2015년 호조세를 보였고, 주택경기 호조와 주택건설사의 신속한 사업추진에 힘입어 재개발/재건축 사업을



건설업무 길라잡이

제외하면 다수 사업이 수주 인식 후 1년 이내에 분양, 착공이 이뤄짐에 따라 2016년에도 양호한 투자 증가세를 이어갈 전망이다.

- 비주거용 건축투자는 민간부문 투자가 회복세를 보이기 시작하나, 공공 부문 투자가 지방이전 공공기관 신청사 건립공사 완공 증가 등의 영향으로 부진함에 따라 소폭 증가세를 보이는데 그칠 전망이다.

〈2016년 건설투자 전망〉

(단위 : 조원, 전년 동기비 %)

구 분	2012			2013			2014			2015			2016(e)
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	연간
건설투자	86.70	99.40	186.11	91.59	104.74	196.33	93.28	105.11	198.39	94.36	111.74	206.1	213.32
증감률	-3.2	-4.6	-3.9	5.6	5.4	5.5	1.8	0.4	1.0	1.2	6.3	3.9	3.5

주 : 2015년 하반기 및 2016년은 한국건설산업연구원 전망치, 건설투자액은 2010년 연쇄가격 기준.

자료 : 한국은행, 「국민계정」 각 연호.

3. 전망의 시사점

건설경기 회복세 단기간에 종료 가능성 건설경기 회복, 민간 주택부문에 과도 의존 결과

- 건설경기 선행지표인 국내 건설수주가 2014년 회복국면에 진입한 데 이어 2015년에는 호황국면에 진입해 매우 빠른 회복세를 보임.
 - 동행지표인 건설투자 역시 선행지표의 호조세에 힘입어 2016년까지 양호한 증가세를 지속할 것으로 전망됨.
- 다만, 2015년 건설수주의 호조세를 대부분 민간 주택수주가 주도하고 있고, 민간 주택수주의 호조세는 향후 주택경기 불확실성에 대한 우려로 조기에 사업추진을 한 결과라는 문제점이 있음.
- 따라서 현재 국내 건설수주의 호조세 자체를 기초로 건설경기를 판단하는 것은 다소 문제가 있으며, 민간 주택수주의 조기 수주인식이라는 착시효과를 감안해 건설경기를 판단하는 것이 필요함.
- 또한, 민간 주택수주의 조기 수주인식은 2016년 민간 주택수주 및 전체 건설수주의 가장 큰 감소요인으로 작용한다는 문제점이 있음.
 - 결국 국내 건설수주는 회복국면에 접어든지 2년 만에 역대 최고치를 경신해 빠른 회복세를 보인 후 2016년에 다시 빠르게 하락세를 보일 것으로 전망됨.
 - 이에 따라 현재 건설경기의 회복국면이 비교적 단기간에 끝날 가능성이 커짐.



**SOC 예산 유지, 민자투자 활성화, 노후/안전취약 시설 유지보수 및 재구축
활성화 통해 건설경기 회복세의 단기화 저지 위한 정책적 관리 필요**

- 건설경기 호황국면이 민간 주택부문 회복에 과도하게 의존한 결과, 호황국면이 단기간에 끝날 전망이므로 향후 건설경기가 빠르게 침체국면에 재진입하지 않도록 정책적 관리가 필요함.
- 특히 2016년 정부 SOC 예산이 전년 대비 11% 감소하고, 2017년 이후에도 지속적으로 감소하는 중기재정운용계획은 재고가 필요함.
 - SOC 투자는 향후 경제 발전을 위해 기반이 되는 자본재를 구축하는 것이고, 복지사회 실현을 위해 필요한 복지 시설을 확충하는 것이라는 점에서 중요함.
 - 특히 노후화된 SOC 시설물의 성능개선은 향후 지속적인 경제 발전을 위해 필수적임. 1·2종 시설물 중 준공된 지 30년이 지난 기반시설물은 2014년 기준 총 1,860개(건축물 제외)로 9.5% 차지, 5년 후에는 2,921개(14.9%), 10년 뒤에는 4,211개(21.6%)로 급증
- 지난 4월 발표한 민간투자 활성화 방안도 신속히 실제 민자사업에 적용돼 민간투자가 조기에 활성화되는 것도 매우 중요함.
 - 정부는 BTO_rs(위험분담방식) 및 BTO_a(손익공유방식) 도입을 핵심으로 한 민간투자 활성화 방안을 2015년 4월에 발표했음.

**비교적 짧은 호황기 감안 신속한 사업 추진과 더불어
향후 건설산업 패러다임 대비한 건설기업 체질 개선 필요**

- 건설기업은 현재 건설경기 호황국면이 비교적 짧게 끝날 것을 대비해 신속한 사업 추진이 필요함.
 - 특히 주택사업의 경우 지방은 2016년 하반기 이후, 수도권은 2018년 이후 본격적인 조정이 가능함을 염두에 두고 신속한 사업 추진이 필요함.
 - 최근 공급과잉 현상을 감안할 때 향후 건설경기 침체국면은 깊고 긴 침체를 나타낼 가능성이 있음.
 - 따라서 주택사업의 경우 신속한 분양 추진과 더불어 향후 예상되는 미입주 리스크에 대한 대비도 필요함.

- 신속한 사업추진과 더불어 짧은 호황기 중에 2020년을 전후해 본격 시작될 것으로 예상되는 건설산업 패러다임 변화에 대비한 사업 및 경영체질 개선도 중요함.
 - 최근 연구⁷⁾에 의하면 국내 건설산업은 2020년을 이후 유지보수 수요 급증, 신축 시장의 축소 본격화 및 질적 변화, 주택을 비롯한 건축사업의 경우 다품종 소량생산 체제로 전환시작, 운영시장의 중요성 증대 등 선진국형 건설산업으로 패러다임 전환 본격화가 예상됨.
 - 최근 건설기업은 주택사업의 호황에 편승해 매출을 늘리고 있으나, 짧은 호황기 중에 향후 패러다임 변화를 대비한 사업 및 경영체질 개선이 근본적으로 중요한 과제임.

7) 이흥일 외, ‘국내 건설투자 중장기 변화 추이 전망’, 2014.7, 한국건설산업연구원.

2. 2016년부터 달라지는 건설관련제도

2016년부터 달라지는 건설관련제도

대한건설협회

국토교통부 소관사항

No.	제 목	종 전	달라지는 내용	관련법규 및 시행일	관계부서
1	건설업 교육제도 신설	〈신 설〉	<ul style="list-style-type: none"> 신규 건설업자는 등록일로부터 6개월 이내에 교육이수 의무화 <ul style="list-style-type: none"> - 미이수시 500만원 이하 과태료 부과 	건설산업기본법 제9조의3('16.2.12시행)	건설경제과 (044-201-3515)
		〈신 설〉	<ul style="list-style-type: none"> 기존 건설업자는 교육이수 시 영업정지 등 처분 감경 		
2	하자담보책임기간 예외사유 구체화 및 기산일 기준 개선	<ul style="list-style-type: none"> 도급계약에서 따로 정한 경우에는 그 계약에서 정한 바에 따름 	<ul style="list-style-type: none"> 대통령령으로 정하는 바에 따라 도급계약에서 특별히 따로 정한 경우 그 계약에서 정한 바에 따름 	건설산업기본법 제28조('16.8.12시행)	건설경제과 (044-201-3515)
		<ul style="list-style-type: none"> 완공일로부터 하자 담보책임기간 기산 	<ul style="list-style-type: none"> 완공일과 목적물의 관리·사용 개시일 중 먼저 도래한 날부터 하자담보책임 기간 기산 		
3	하도급계약 이행보증 근거 및 청구 불가 사유 규정	〈신 설〉	<ul style="list-style-type: none"> 수급인이 하도급대금 지급보증서 교부시 하수급인에 하도급금액 10%에 해당하는 금액의 이행보증서 교부 요구 가능 	건설산업기본법 제34조의2('16.2.12시행)	건설경제과 (044-201-3515)
		〈신 설〉	<ul style="list-style-type: none"> 하수급인의 귀책사유가 없음에도 수급인이 일정한 사유*로 하도급계약을 일방적 해제 또는 해지한 경우 하도급계약 이행보증금 지급 요청 불가 <ul style="list-style-type: none"> * ①기일 내 하도급대금 미지급으로 공사기간 지연, ②추가·변경공사 등의 정산 합의 지연으로 하도급계약 불이행 		

건설업무 길라잡이

No.	제 목	종 전	달라지는 내용	관련법규 및 시행일	관계부서
4.	하수급인에 대한 서면 교부 의무화	〈 신 설 〉	○ 수급인이 하수급인에게 추가·변경공사를 요구하는 경우 해당 내용, 금액, 기간 등에 대한 서면 요구 의무화	건설산업기본법 제36조의2('16.2.12시행)	건설경제과 (044-201-3515)
5	기업형 임대사업자 육성 및 지원	〈 신 설 〉	○ 민간 주택임대사업자 육성을 위한 규제완화 - 임대사업자 6대 핵심규제 중 임차인 자격제한, 최초 임대료 제한, 분양전환의무, 담보권 설정제한 폐지 · 임대 의무기간, 임대료 상승률 제한 존치	민간임대주택에 관한 특별법 신설 (시행일 : '15.12.29)	주거복지기획과 (044-201-3360)
6	정비사업을 통해 기업형 임대주택 공급	〈 신 설 〉	○ 기업형 임대주택(뉴스테이)에 관한 정비계획의 수립 근거 마련 ※ 지자체의 과도한 기부채납 요구 개선	도시및주거환경정비법 제4조제1항제7호의2 및 제4항제4호 (시행일 : '16.3.2)	주택정비과 (044-201-3389)
7	기부채납 운영기준 법적 근거 마련	〈 신 설 〉	○ 주택건설사업의 기부채납관련 기준 고시 운영의 법적 근거 신설	주택법 제16조의3 (시행일 : '16.6.30)	주택건설공급과 (044-201-3375)
8	공장설립·건축행위 등 허가기간 대폭 단축	〈 신 설 〉	○ 여러위원회를 통합심의위원회로 재구성하고 심의·관계기관 일괄협의 등 절차 간소화	토지이용절차 간소화법 신설 (시행일 : '16.1.21)	도시정책과 (044-201-3707)
9	주거환경개선사업 시행에 민간참여 허용	○ 시장·군수 또는 주택공사등 시행	○ 사업 시행자에 국가·지자체·주택공사 등 또는 공공기관이 총지분의 100분의 50을 초과하는 출자로 설립한 법인을 추가 ○ 건설업자 등과 공동시행 허용	도시및주거환경정비법 제7조제1항 (시행일 : '16.3.2)	주택정비과 (044-201-3389)

No.	제 목	종 전	달라지는 내용	관련법규 및 시행일	관계부서
10	공공관리제도 개선	○ 시공사 선정시기 시·도조례로 정함	○ 토지등소유자의 과반수 동의 시, 조례에서 정한 내용에도 불구하고 사업시행인가전 시공사 선정 가능 ○ “공공관리”를 “공공지원”으로 명칭변경	도시및주거환경정비법 제77조의4 (시행일 : '16.3.2)	주택정비과 (044-201-3389)
11	건축투자 활성화	〈 신 설 〉	○ 결합건축 제도 도입 - 인접대지간 건축주가 합의한 경우 대지간 용적률 탄력 조정 ○ 건축물 복수용도 허용 ※ 건축물은 1건물 1용도 원칙 ○ 현행 건축법 적용이 어려운 기존건축물의 재건축활성화를 위해 특별가로구역으로 지정시 건축선, 인접대지로부터의 이격거리 완화 ○ 국가·지자체 소유 대지의 지상 또는 지하 여유공간에 구분지상권을 설정하여 편의시설 등 설치 가능토록 함 ○ 부유식 건축물 개념 명확화하고 건축기준 특례적용	건축법 (시행일 : 공포일로부터 6개월후) ※ '15.12.28 본회의 통과	건축정책과 (044-201-3763)
12	공공개발 산업단지 민간 참여	〈 신 설 〉	○ 민관합동특수목적법인*도 공공시행자로 인정되어 토지수용 및 선분양시기 앞당겨 시행 가능 * 공공이 50% 초과 출자하였거나, 공공이 30%이상 출자하고 사실상 지배력을 확보	산업입지및개발에관한 법률 (시행일 : '16.3.2)	산업입지정책과 (044-201-3676)
13	기업도시 개발사업 시행자 지정기준 완화	○ 자기자본 1,000억원, 매출총액 5,000억원	○ 자기자본 500억원, 매출총액 2,500억원으로 완화	기업도시개발특별법 시행령 제14조 (시행일 : '15.12.22)	복합도시정책과 (044-201-3685)

No.	제 목	종 전	달라지는 내용	관련법규 및 시행일	관계부서
14	시공능력평가 관련 개정내용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사실적평가액 <ul style="list-style-type: none"> - 3년간공사실적 평균액×75% ○ 경영평가액 <ul style="list-style-type: none"> - 실질자본금 또는 경영평점이 0이하면 0으로 평가 ○ 경영평점 항목 <ul style="list-style-type: none"> - 유동비율 - 자기자본비율 - 매출액순이익율 - 총자본회전율 ○ 건설기술개발비 <ul style="list-style-type: none"> - 세액공제 여부와 상관없이 인정 - 세액공제 대상이 되는 연구·인력 개발비를 모두 인정 	<p>〈최근년도 실적에 가중치 부여〉</p> <ul style="list-style-type: none"> - (1차년도×1.2+2차년도×1+3차년도×0.8)×70% <p>〈자본잠식 등 부실업체에 대한 패널티〉</p> <ul style="list-style-type: none"> - 실질자본금 또는 경영평점이 0미만이면 마이너스로 평가 <p>〈경영평점 항목 개선〉</p> <ul style="list-style-type: none"> - 유동비율(삭제) - 자기자본비율 - 매출액순이익율 - 총자본회전율 - 차입금의존도(신설) - 이자보상비율(신설) <p>〈건설기술개발비 과대문제 개선〉</p> <ul style="list-style-type: none"> - 세액공제 신청한 경우만 인정 - 일반연구개발비만 인정 <p>※ 신성장동력산업 및 원천기술 연구개발비 제외, 일반연구 및 인력개발비 중 인력개발비 제외</p>	건설산업기본법 시행규칙 별표1, 별표2 (’16.1.1 시행)	건설경제과 (044-201-3513)

No.	제 목	종 전	달라지는 내용	관련법규 및 시행일	관계부서
		<ul style="list-style-type: none"> ○ 신인도평가액 <ul style="list-style-type: none"> - 최근3년간 공사실적액의 ±25%초과못함 - 국제품질인증(ISO) - 허위서류제출 (-25%) 	<p style="text-align: center;">〈신인도평가액 항목 개선〉</p> <ul style="list-style-type: none"> - 최근3년간 연차별가중평균액의 ±30% 초과못함 - ISO 삭제 - 허위서류제출(-30%) - 상습체불·체임이력(신설, -2%) - 건설기술자교육지표(신설, 1인당 +0.02%, ≤4%) 		

■ 기획재정부 소관사항

No.	제 목	종 전	달라지는 내용	관련법규 및 시행일	관계부서
1	최저가낙찰제 폐지 및 종합심사낙찰제 도 도입	<ul style="list-style-type: none"> 300억 이상 공사에 대해 최저가 낙찰제 적용 입찰가격이 가장 낮은 자를 낙찰자로 결정 	<ul style="list-style-type: none"> 최저가낙찰제 폐지, 종합심사낙찰제도 도입 입찰가격, 공사수행능력, 사회적책임을 고려하여 낙찰자 결정 	국가계약법 시행령 제42조 제4항('16.1.1 시행) 국가계약예규 종합심사낙찰제 심사기준('16.1.1 시행)	계약제도과 (044-215-5214)
2	혁신도시사업 지역 의무공동도급	<ul style="list-style-type: none"> 혁신도시사업의 경우 금액 제한 없이 지역의무공동도급 허용 일몰기한 : '15.12.31 	<ul style="list-style-type: none"> 일몰기한 : '17.12.31 	국가계약법 시행령 제22660호 부칙 제2조	계약제도과 (044-215-5214)
3	담합에 대한 손해배 상 예정 근거	〈신 설〉	<ul style="list-style-type: none"> 청렴계약서 등에 담합행위에 따른 손해 배상 조항을 포함 발주기관이 담합 입증시 손해액 입증 없이 손해배상 청구가능 ※ 손해배상액 : 입찰금액의 5%(낙찰자는 계약금액의 10%) 이내 	정부입찰집행기준 제98조의2, 98조의3('16.1.1 시행)	계약제도과 (044-215-5214)
4	건설신기술 평가방 법 개선	<ul style="list-style-type: none"> 신기술 개발실적 평가기준 신기술로 지정·고시되고 활용 시 실적으로 인정 ※ 개발되었으나 활용되지 않은 신기술은 50% 인정 	<ul style="list-style-type: none"> 신기술로 지정·고시된 기술건수를 합산하여 평가하되, 공동개발인 경우 개발자수로 나누어(1/n) 평가 	입찰참가자격사전심사요령 별표2('16.1.1 시행)	계약제도과 (044-215-5214)

No.	제 목	종 전	달라지는 내용	관련법규 및 시행일	관계부서
		○ 신기술의 활용실적 평가기준 변경 - 지정 신기술을 자발적으로 설계에 반영·시공한 경우만 활용실적에 포함	- 자발적 활용에 관계없이 신기술을 활용한 경우 실적인정		
5	계약금액 변경범위 개정	○ 물량내역수정입찰의 설계변경에 따른 계약금액 변경범위 - 입찰참가자가 물량을 수정한 부분에 한해 계약금액 변경 불가	- 발주기관이 물량내역 수정을 허용한 모든 부분에 대해 변경 불가	공사계약일반조건(제21조 제1항, 제2항)	계약제도와 (044-215-5214)
6	기업형 임대사업자에 대한 세제 지원	○ 기업형 임대사업자의 임대소득에 대한 소득세·법인세의 50% 감면 〈 신 설 〉 〈 신 설 〉	○ 기업형 임대사업자의 임대소득에 대한 소득세·법인세의 75% 감면으로 세제 지원 확대 ○ 법인이 보유한 토지를 기업형 임대사업자에게 매각시 사업용 토지로 인정하여 비사업용 토지 추가과세 배제 ○ 개인소유 토지를 기업형임대사업자에게 양도하는 경우 양도소득세 10%감면('18.12.31까지)	조세특례제한법 제96조 (시행일 : '16.1.1) 법인세법 시행령 92의2제4항제5호 조세특례제한법 시행령 97조의7	법인세제과 (044-215-4223) 법인세제과 (044-215-4221) 재산세제과 (044-215-4313)

■ 행정자치부 소관사항

No.	제 목	종 전	달라지는 내용	관련법규 및 시행일	관계부서
1	입찰참가 진입장벽 금지사례 구체화	<ul style="list-style-type: none"> 입찰참가 진입장벽 금지사례를 계약담당자 주의사항에 명시 - 총 14종의 금지사례 명시 	<ul style="list-style-type: none"> 금지사례를 15종 추가하여 총 29종의 금지사례 명시 	지방자치단체 입찰 및 계약 집행기준 제1장제1절 (16.1.11 시행)	회계제도과 (02-2100-3541)
2	소규모 복합공종 전문공사 평가기준 확대	<ul style="list-style-type: none"> 소규모복합공종의 경우 3억원 미만까지 평가기준 규정 	<ul style="list-style-type: none"> 건설법 시행령 개정('15.11.2)에 따라 4억원 미만 공사로 평가규정 확대 	지방자치단체 입찰 시 낙찰자 결정기준 제2장	회계제도과 (02-2100-3541)

■ 조달청 소관사항

No.	제 목	종 전	달라지는 내용	관련법규 및 시행일	관계부서
1	적격심사시 등록기준 심사 강화	<ul style="list-style-type: none"> 적격심사시 보유기술자 등록기준 미달시 50억 미만공사에 한해 10점 감점 	<ul style="list-style-type: none"> 보유기술자 등록기준 미달시 낙찰자 결정 대상에서 제외 (300억미만 공사) 	시설공사 적격심사세부기준 ('16.1.1 시행)	
2	입찰참가 자격요건 충족기간 개선	<ul style="list-style-type: none"> 입찰참가 자격요건을 계약체결일까지 충족 	<ul style="list-style-type: none"> 자격충족 기한을 입찰서 제출마감일로 개정 	공사입찰특별유의서 ('16.1.1 시행)	

공정거래위원회 소관사항

No.	제 목	종 전	달라지는 내용	관련법규 및 시행일	관계부서
1	중견기업 하도급법상 수급사업자 보호	〈신 설〉	<ul style="list-style-type: none"> ○ 일정 규모 미만 중견기업 하도급대금 지급과 관련 하여 수급사업자 보호 - 매출액 3,000억원 미만인 중견기업이 상호출자제한 기업집단 소속계열사로위탁을 받은 경우 - 소규모 중견기업이 대규모 중견기업으로 위탁을 받은 경우 	하도급거래공정화에 관한 법률 제13조 ('16.1.26시행)	기업거래정책과 (044-200-4586)
2	신고포상금 제도 도입	〈신 설〉	<ul style="list-style-type: none"> ○ 불공정 하도급 위반 행위 신고 및 제보시 입증에 필요한 증거자료를 제출한 자에게 포상금 지급 - 부당한 하도급 대금 결정·감액, 부당한 위탁 취소, 부당한 반품, 기술자료 유용 등 4대 하도급 불공정 행위 	하도급거래공정화에 관한 법률 제22조 ('16.1.26시행)	기업거래정책과 (044-200-4586)
3	수급사업자 보복 행위 금지	〈신 설〉	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서면 실태조사 관련, 공정위에 자료를 제출한 것을 이유로 거래 중단 등 이익 조치 금지 - 위반시 3억원 이하 벌금 또는 하도급대금 2배 이내 과징금 	하도급거래공정화에 관한 법률 제19조 ('16.1.26시행)	기업거래정책과 (044-200-4586)
4	원사업자 판단 기준에서 상시 고용 종업원수 제외	<ul style="list-style-type: none"> ○ 중소기업자 중 원사업자 범위 판단 기준을 상시 고용종업원수 및 매출액 (건설위탁의 경우 시공능력 평가액)으로 판단 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 중소기업자 중 원사업자 범위 판단 기준을 상시 고용종업원수를 제외하고 매출액(건설위탁의 경우 시공능력평가액) 기준으로 일원화 	하도급거래공정화에 관한 법률 제2조 ('16.1.26시행)	기업거래정책과 (044-200-4586)

건설업무 길라잡이

No.	제 목	종 전	달라지는 내용	관련법규 및 시행일	관계부서
5	어음대체 결제수단 수수료율 고시 폐지	○ 하도급대금 어음대체결제수단 지급시 원사업자가 부담하는 수수료율 연 7%	○ 원사업자가 금융기관과 체결한 어음대체결제수단 <u>약정상 수수료율로 변경</u>	하도급거래공정화에 관한 법률 제13조('16.1.26시행)	기업거래정책과 (044-200-4586)
6	공정위 조사 처분 시효 신설	〈 신 설 〉	○ 공정위가 조사 개시 후 3년 경과시 시정조치나 과징금 미부과	하도급거래공정화에 관한 법률 제22조('16.1.26시행)	기업거래정책과 (044-200-4586)
7	(하도급)분쟁조정협의회 설치 자율화	○ 사업자 단체, 하도급 분쟁조정협의회 의무적 설치	○ 사업자 단체, 공정위 승인을 받아 <u>자율적으로 분쟁조정협의회 설치</u>	하도급거래공정화에 관한 법률 제24조('16.1.26시행)	기업거래정책과 (044-200-4586)
8	분쟁 조정 대상 범위 확대	○ 건설위탁의 경우, 분쟁 조정의 범위를 시공능력평가액 순위 50위 미만 대상	○ 건설위탁의 경우, 분쟁 조정의 범위를 매출액 1조 5,000억원 미만 대상	하도급거래공정화지침 19.('15.10.5시행)	기업거래정책과 (044-200-4586)
9	법 위반 행위 자율 점검·시정 유인 강화	〈 신 설 〉	○ 하도급법 위반 행위, 공정위 조사 이전 시정 조치 및 피해 구제 조치 완료시 하도급법상 제재 대상에서 배제	하도급거래공정화지침 21.('15.10.5시행)	기업거래정책과 (044-200-4586)
10	원사업자 조치 이행 기한 구체화	〈 신 설 〉	○ 원사업자가 정상적으로 사업 활동을 하고 있는 경우 : 5일 ○ 원사업자가 파산 등 비정상적인 상황에 있는 경우 : 15일	하도급거래공정화지침 14-1.('15.10.5시행)	기업거래정책과 (044-200-4586)

■ 고용노동부 소관사항

No.	제 목	종 전	달라지는 내용	관련법규 및 시행일	관계부서
1	최저임금액 인상	○ 시간급 5,580원	○ 시간급 6,030원	최저임금 고시 ※ 적용기간 : '16.1.1~'16.12.31	고용노동부 근로개선정책과 (044-202-7535)
2	건설업 산재보험료율	○ '15년 기준 : 38/1,000	○ 전년 동일	2016년도 사업종류별 산재보험료율 고시 ※ 적용기간 : '16.1.1~'16.12.31	고용노동부 산재보상정책과 (044-202-7705)
3	건설공사 노무비율	○ 일반 건설공사 : 27/100 ○ 하도급 공사 : 31/100	○ 전년 동일	2015년도 건설공사의 노무비율 ※ 적용기간 : '16.1.1~'16.12.31	고용노동부 고용보험기획과 (044-202-7358)
4	건설업 보건관리자 선임	○ 800억(토목은 1000억)이상 또는 상시 근로자 600명 이상 공사는 보건관리자 의무적 선임	○ 전년 동일	산업안전보건법 제16조	고용노동부 산업보건과 (044-202-7742)
5	장애인 부담기초액 인상	○ 기준 : 월 710,000원	○ '15년 기준 : 월 757,000원	장애인 고용부담기초액 고시 ※ 적용기간 : '16.1.1~'16.12.31	고용노동부 장애인고용과 (044-202-7490)