

건설동향브리핑

CERIK

제663호
2018. 6. 18

정책동향

- ▣ 주 52시간 근무제 도입의 건설업 부작용과 과제
- ▣ 최저임금 인상, 고용에 얼마큼 영향 미치나

시장동향

- ▣ 美 기준금리의 추가 인상 가능성과 파급효과

산업정보

- ▣ 싱가포르 '건설산업 구조전환계획'의 정책 방향
- ▣ 건설공사 하자담보책임 법령의 효율화 방안

건설논단

- ▣ 근로시간 단축과 추가 비용 대책

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

주 52시간 근무제 도입의 건설업 부작용과 과제

- 현장 총공사비 평균 4.3% 증가, 건설업 특성을 고려한 제도 적용 필요 -

■ 2018년 법정근로시간 단축, 감소 폭 가장 크지만 단계적 적용 시간은 가장 짧아

- 우리나라는 1953년 5월 10일 제정된 「근로기준법」에서 법정근로시간(기준근로시간 + 연장근로시간)의 개념을 명시함. 이후 기준근로시간은 총 두 번의 과정을 거쳐 단축되었으며, 2018년 현재 16년 만에 연장근로시간의 축소가 시행됨.
- 올해 개정되어 시행되는 주 52시간 근무제의 법정근로시간은 이전과 비교해보았을 때 단축되는 폭이 가장 크지만 단계별 적용 시간은 가장 짧음. 이로 인해 인력 수급 차질, 투입 인력의 증가로 인한 인건비 상승 등의 문제가 예상됨.
 - 1989년 : 주당 기준근로시간이 48시간에서 44시간으로 4시간이 단축되는 과정에서 2년의 유예 기간을 둠.
 - 2003년 : 주당 기준근로시간이 44시간에서 40시간으로 4시간이 단축되었는데, 이후 7년에 걸쳐 단계적으로 시행함.
 - 2018년 : 법정근로시간이 최대 68시간에서 최대 52시간으로 16시간이나 줄어들지만 3년에 걸쳐 단계적으로 시행함.

■ 법정근로시간 단축으로 현장의 총공사비는 평균 4.3% 증가할 듯

- 법정근로시간 단축이 건설공사에 미치는 영향을 분석하기 위해 37개 건설공사 현장의 공사원가계산서를 바탕으로 노무비와 총공사비 증가분을 추정함.
- 분석은 ① 근로자 1인당 임금을 유지할 경우와 ② 근로자 1인당 임금을 삭감할 경우로 나누어 실시함.
- 분석 결과, 법정근로시간 단축으로 인한 공사 기간 준수를 위하여 인력 증가시 총공사비는 평균 4.3%, 최대 14.5% 늘어나며, 직접노무비는 평균 8.9%(최대 25.7%), 간접노무비는 평균 12.3%(최대 35.0%) 증가할 가능성이 있는 것으로 추정됨(<표 1> 참조). 특히, 근로시간 단축은 관리자 총원으로 인한 간접노무비에 더 큰 영향을 미칠 것으로 예상됨.

<표 1> 임금 유지시 분석 결과 종합

항목	구분	전체 공사	발주자별		공종별		사업 규모별	
			공공공사	민간공사	건축공사	토목공사	1,000억 미만	1,000억 이상
직접 노무비	최대값	25.7%	25.7%	13.3%	13.3%	25.7%	21.8%	25.7%
	최소값	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	평균값	8.9%	9.7%	6.1%	4.1%	9.8%	8.3%	9.3%
간접 노무비	최대값	35.0%	35.0%	13.3%	35.0%	25.7%	35.0%	25.7%
	최소값	0.0%	0.0%	4.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	평균값	12.3%	13.5%	8.0%	14.8%	11.9%	12.4%	12.3%
전체 노무비	최대값	20.5%	20.5%	11.8%	11.0%	20.5%	17.5%	20.5%
	최소값	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	1.1%
	평균값	8.0%	8.7%	5.7%	4.5%	8.7%	7.6%	8.4%
총 공사비	최대값	14.5%	14.5%	3.7%	6.4%	14.5%	13.6%	14.5%
	최소값	0.3%	0.3%	0.4%	0.3%	0.4%	0.3%	0.5%
	평균값	4.3%	5.0%	1.8%	2.3%	4.7%	4.4%	4.2%

- 기업 입장에서 총공사비 증가율을 최소화하기 위해 근로자 1인당 임금을 삭감하는 시나리오를 분석한 결과, 현재 대비 임금 감소 비율은 관리직 13.0%, 기능인력은 8.8%로 추정됨. 이를 통해 총공사비 증가는 최소화시킬 수 있지만 현 근로자 개개인의 임금 삭감이 불가피하여 노사 간의 심한 갈등이 예상되며, 이는 개정안의 기본 취지에도 반함.

<표 2> 법정근로시간 단축에 따른 근로자 1인당 현재 대비 임금 감소 비율

구분	전체 공사	발주자별		공종별		사업 규모별		
		공공공사	민간공사	건축공사	토목공사	1,000억 미만	1,000억 이상	
관리직	-13.0%	-14.5%	-7.4%	-16.2%	-12.3%	-13.0%	-12.9%	
	원도급	-10.3%	-11.1%	-7.6%	-19.1%	-8.6%	-12.0%	-9.1%
	하도급	-15.4%	-17.5%	-7.8%	-13.0%	-15.9%	-14.4%	-16.1%
기능인력	-8.8%	-9.8%	-5.2%	-3.2%	-9.9%	-8.0%	-9.4%	

법정근로시간 단축이 성공적으로 정착할 수 있도록 정부의 적극적 보완책 마련 필요해

- 향후 법정근로시간 단축이 근로자와 기업 모두가 상생할 수 있는 제도로 정착하기 위해 정부의 적극적인 보완책 마련이 필요함.
 - 현재 진행 중인 사업(특히, 해외공사)의 경우 건설업의 특성을 고려해 법정근로시간 단축 적용 제외가 필요함.
 - 향후 발주되는 신규 사업은 법정근로시간 단축을 고려한 적정공사비 및 공사 기간 산출을 할 필요가 있음.

최은정(부연구위원 · kciel21@cerik.re.kr)

최저임금 인상, 고용에 얼마큼 영향 미치나¹⁾

- 대폭 인상 반복되면 고용 감소 폭도 커져, 인상 속도의 조절 필요 -

■ 임금 중간값 대비 최저임금, 2005년 37%에서 2016년 50% 수준으로 상승

● 최저임금의 수준은 임금 중간값 대비 최저임금 비율로 평가됨.

- 미국은 2016년 이 비율이 35%로 매우 낮아, 최저임금 근로자의 비중도 작고 인상의 영향도 작았을 것으로 보임(<표 1> 참조). 미국 최저임금위원회²⁾의 연구 결과에 따르면, 최저임금 10% 인상 시 고용은 0.15% 감소하는 것으로 추정됨.
- 반면, 우리나라는 이 비율이 50%로 높아 최저임금 수준이 높은 국가들과 비교할 필요가 있음. 헝가리는 2016년 기준 임금 중간값 대비 최저임금 비율이 우리와 유사한 51%를 기록했으며, 임금 근로자 고용의 최저임금 인상에 대한 탄력성³⁾은 -0.035로 미국의 -0.015보다 큰 것으로 추정됨.

<표 1> 최저임금의 임금 중간값에 대한 비율(전일제 근로자 기준)

	1995	2000	2005	2010	2016
프랑스	0.52	0.56	0.60	0.61	0.61
독일	0.47
헝가리	0.37	0.36	0.46	0.47	0.51
일본	0.31	0.32	0.33	0.37	0.40
한국	0.28	0.29	0.37	0.45	0.50
스페인	0.38	0.36	0.37	0.38	0.37
영국	..	0.41	0.45	0.46	0.49
미국	0.35	0.36	0.32	0.39	0.35

자료 : OECD(<http://stats.oecd.org>), KDI(2018) 재인용.

■ KDI, 최저임금 인상에 따른 2018년 고용감소효과를 3.6만~8.4만명으로 제시

● 최저임금 인상에 따른 고용감소효과는 탄력성과 임금 중간값 대비 최저임금 비율로 결정됨.

- “임금근로자 수의 변화(%) = 탄력성 × 임금 중간값 대비 최저임금 비율의 변화(%)”로서 고용감소효과가 산출됨. ⁴⁾ KDI는 올해 최저임금 인상에 따른 고용 감소가 미국의 탄력성 값을 이용한 3.6만명(하한)에서 헝가리의 탄력성 값을 이용한 8.4만명(상한) 사이에서 이루어질 것으로 제시함.

1) 본고는 KDI(2018), “최저임금 인상이 고용에 미치는 영향”, KDI FOCUS, 통권 제90호의 주요 내용을 요약·정리하여 작성함.

2) US Minimum Wage Study Commission(1981).

3) 최저임금이 1% 변화할 때 고용이 감소하는 비율을 고용의 최저임금 인상에 대한 탄력성이라고 함.

4) $\% \Delta \text{임금근로자} = \epsilon \times \% \Delta (\text{최저임금} / \text{임금중간값})$, Harasztosi and Lindner(2017)의 분석 결과로 KDI(2018) 재인용.

- 또한, 비한시적인 정부의 보완책이 마련되지 않는다면, 현재와 같은 속도로 최저임금이 인상될 시 임금 중간값 대비 최저임금 비율이 더욱 증가해 고용감소효과는 더욱 심화될 것으로 전망함(2019년 9.6만명, 2020년 14.4만명). 임금 중간값 대비 최저임금 비율은 2018년 55%, 2019년 61%, 2020년에는 68% 수준에 이르는 것으로 분석됨.

● 최저임금 지속 인상은 고용감소효과 외에도 노동시장의 임금 질서를 교란할 수 있음.

- 2005년 프랑스가 최저임금이 임금 중간값의 60%에 도달하자 추가 인상을 멈춘 이유도 임금 질서의 교란을 방지하기 위함이었음.
- KDI는 프랑스 사례를 인용하면서 최저임금이 지속적으로 인상되면 나타나는 문제점들로 다음과 같은 사항들을 지적함.
- ① 서비스업의 저임금 단순 노동 일자리가 줄어들어 단순 기능 근로자의 취업이 어려워짐. ② 하위에서 약 30%의 근로자가 동일한 임금을 받으면, 경력에 따른 임금 상승이 사라져 근로자의 지위 상승 욕구가 약화되고 인력 관리가 어려워짐. ③ 정부 지원 규모가 급속히 증가함. ④ 최저임금 근로자에 대한 지원금을 유지하기 위해 사업주가 임금을 추가 인상하지 못하는 상황이 발생함. ⑤ 프랑스에서는 전국 노조의 임금 인상 기능을 정부가 대신하였으므로 노조의 존립 기반이 약화되는 현상이 발생함.

■ 건설산업도 '직종별 최저임금제' 시범사업 등에서 부작용 보완책 마련해야

● 건설산업에서도 직종별 최저임금 수준이 높아질수록 다양한 문제점이 발생할 우려가 있음.

- 직종별 최저임금제(적정임금제) 시범사업에서 최저임금 수준(안)은 직종별 시장 평균임금(시중노임 단가)으로, 직종별 임금 평균값 대비 최저임금 수준이 100%라는 의미임.
- 고용감소효과 외 KDI(2018)에서 지적한 상기 5가지 내용을 건설산업의 실태와 대칭적으로 비교·검토하면 다음과 같음.
- ① 청년층은 비숙련공 위주로 진입의 어려움 가중, ② 직종별 하위 50%가 동일한 임금 구조, ③ 재정 부담 증가에 대한 사회적 합의 필요(국민의 세금 → 특정 산업 근로자에 대한 부의 재배분), ④ 직종별 최저임금제 도입시 부작용 보완(지역별 임금 격차, 직종 육성 정책(고임금 직종 쏠림 효과), 불법 외국인 근로자(암시장 형성), 비숙련공 고용 배제, 숙련공 고용 유인 감소(숙련공 고용시 평균임금으로부터 산출된 노무비를 항상 초과 부담해야 하는 구조)), ⑤ 산업 생산성 향상을 위한 노조의 역할 모색
- 예측 가능한 부작용을 선제적으로 점검하고, 최소화할 수 있는 보완책 마련 필요

나경연(부연구위원 · econa@cerik.re.kr)

5) 현재 30인 미만 사업장, 월 190만원 이하 근로자에 대해서 일자리 안정자금을 지원하고 있는데, 190만원이 근로자 임금의 상한이 되는 상황이 발생할 수 있음.

美 기준금리의 추가 인상 가능성과 파급효과

- 연내 4차례 인상 시사, 하반기 국내 주택담보대출금리 3% 후반대 형성할 듯 -

■ 미국의 기준금리 연내 4차례 인상 가능성 커져

- 지난 6월 13일 미국 기준금리가 1.75~2.0%로 인상됨. 이번의 기준금리 인상으로 한국과 미국의 기준금리 차가 0.50%p로 확대됨.
 - Fed(미국 중앙은행)는 지난 3월 1.50~1.75%로 기준금리를 인상한 데 이어 3개월 만에 0.25%p 추가 인상함.
 - 한국과 미국의 금리 역전 폭은 2007년 7월 이후 10년 11개월 만에 최대치인 0.5%p로 확대됨.
 - 달러고정환율제를 적용하는 홍콩과 사우디아라비아도 같은 날 기준금리를 인상함.
- 하반기에도 미국 기준금리의 두 차례 추가 인상 전망이 우세하여 연말에는 2.25~2.50%에 이를 가능성이 커졌고, 당초보다 상승 속도도 빨라짐.
 - 미국 경제는 견조한 성장세, 적정한 수준의 물가 상승, 낮은 실업률 등 양호한 여건이 이어져 추가적인 금리 인상 여건을 형성하고 있음.
 - 연준 이사회 위원들의 금리 인상 전망치 중간값이 2.375%로 나타나, 3월의 2.125%보다 상승함. 이는 금리 인상 가능성이 보다 높아진 것으로 해석 가능함.
 - 당초에는 연내 3차례 인상 전망이 우세하였으나, 하반기에도 두 차례 추가 금리 인상이 이루어지면 연내 4차례 상향 조정되는 것으로 금리 상승 속도가 빨라지게 됨.

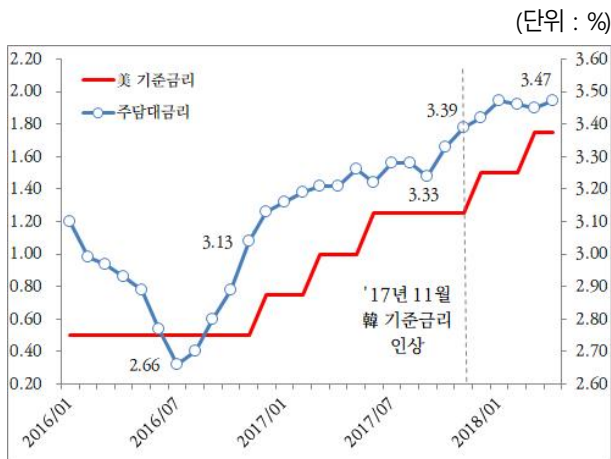
■ 우리나라 기준금리 인상에 압력 가중

- 금융시장 변동성 확대로 하반기 동안 우리나라 기준금리 인상 압력이 커지고 있으며, 금리 상승에 따른 소비자 영향은 불가피할 것으로 예상됨.
 - 우리나라의 기준금리는 지난해 11월 30일 1.50%로 인상된 이후 현재까지 유지되고 있음. 미국의 금리 인상이 예견되었던 6월 금융통화위원회에서도 만장일치로 금리를 동결함. 고용 여건 부진, 가계부채 문제, 6월 신흥국 위기설, 글로벌 무역 분쟁 등 어려운 경제 여건이 반영된 결과임.
 - 금융감독원이 6월 14일 보도자료를 통해 과도한 대출금리 인상에 엄정 대처 입장을 밝힌 만큼 단기적 금리 급등 가능성은 낮음. 그러나, 자금 유출 등 국내 영향이 제한적이라 하더라도 미국의 금리 인상 속도가 빨라지면서 우리나라 기준금리 인상 압력이 강해지고 있음.

■ 하반기에 주택담보대출금리 인상 불가피

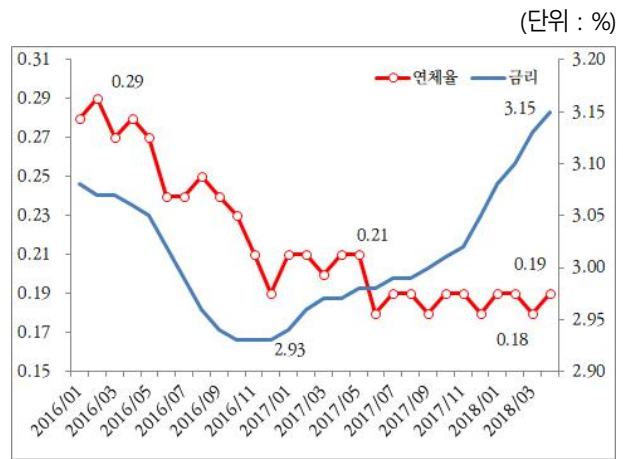
- 우리나라 기준금리가 동결되더라도 미국의 금리 인상에 따른 시장금리 상승으로 주택담보대출금리는 하반기 동안 상승세를 보일 것으로 판단됨.
 - 2016년 하반기 이후 주택담보대출금리는 미국 기준금리 인상의 영향으로 상승세를 이어옴.
 - 올해 4월 현재 예금은행 신규취급액 기준 주택담보대출금리는 3.47%로서 전 저점(2016년 7월, 2.66%)과 비교하면 지난 1년 9개월 동안 0.81%p 높아짐(<그림 1> 참조).
 - 하반기 동안 두 차례 미국의 기준금리 인상 가능성이 높아짐에 따라 주택담보대출금리 상승은 불가피하여, 연말에는 신규취급액 기준 주택담보대출금리가 3% 후반대를 형성할 것으로 예상됨.

<그림 1> 주택담보대출금리(신규취급액)와 미국 기준금리 추이



주 : 예금은행 신규취급액 기준 가중평균금리임. 미국 기준금리는 상한 기준으로 도식화함.
자료 : 한국은행.

<그림 2> 주택담보대출금리(잔액)와 주택담보대출 연체율 추이



주 : 예금은행 잔액 기준 가중평균금리임. 연체율은 국내 은행의 원화주택담보대출 연체율임.
자료 : 한국은행, 금융감독원 보도자료.

■ 하반기 부동산시장, 금리 인상으로 신규 수요 감소 및 한계차주 많은 지역의 연체율 증가

- 하반기 동안 금리 인상의 영향으로 부동산시장의 신규 진입 수요는 제한될 것으로 판단되며, 한계차주가 많은 지역을 중심으로 연체율이 일부 증가할 것으로 예상됨.
 - 2018년 1분기 가계신용은 1,468조원 수준으로 GDP의 약 81% 수준에 이룸. 최근에는 금리 인상에 비교적 안정적인 주택담보대출 연체율 수준을 보여 왔으나, 한계차주가 많은 지역을 중심으로 연체율이 증가하면서 어려움에 직면할 가능성이 높아짐(<그림 2> 참조).
 - 금리 인상에 따라 주택담보대출 증가 속도는 더뎠을 것으로 예상됨. 또한, 강화된 금융 규제와 맞물려 금리 인상은 부동산시장의 신규 진입을 제한하는 역할을 할 것으로 판단됨.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

싱가포르 '건설산업 구조전환계획'의 정책 방향⁶⁾

- 공공공사에 그린빌딩/사전 제작 및 조립/BIM 기반의 조달 디지털화 확산 -

■ 싱가포르 건설청, 건설산업 성장 및 경쟁력 제고 위한 정책 제시

- 싱가포르 건설청(Building and Construction Authority, BCA)은 지난해 건설산업 구조전환 계획(Construction Industry Transformation Map)을 통해 미래 지향적 건설 환경 구축을 위한 비전을 설정하고, 정책 방향을 제시한 바 있음.
- 건설산업 구조전환계획의 주요 정책은 ① 기술 혁신과 산업 통합, ② 건설기업들의 혁신 및 협력 제고, ③ 양질의 일자리 창출 등 세 가지로 구성됨.
 - 기술 혁신과 산업 통합 : 그린빌딩 건설, 사전 제작 및 조립(Design for Manufacturing and Assembly, DfMA) 확대, BIM을 기반으로 한 조달 과정의 통합 디지털화 등
 - 건설기업들의 혁신 및 협력 제고 : 경쟁력 향상을 유도하기 위한 품질 기반의 입찰 방식(Quality-Fee Selection 및 Price-Quality Method 등) 도입 검토, 기업간 협력을 제고할 수 있는 새로운 입찰 방식 검토 등
 - 양질의 일자리 창출 : 기술인력 육성을 위한 직무교육 및 보수교육 지원, 그린빌딩/사전 제작 및 조립/조달의 통합 및 디지털화 부문별 전문가 육성 등

■ 기술 혁신의 핵심 분야 : 그린빌딩, 사전 제작 및 조립, 조달의 통합 및 디지털화

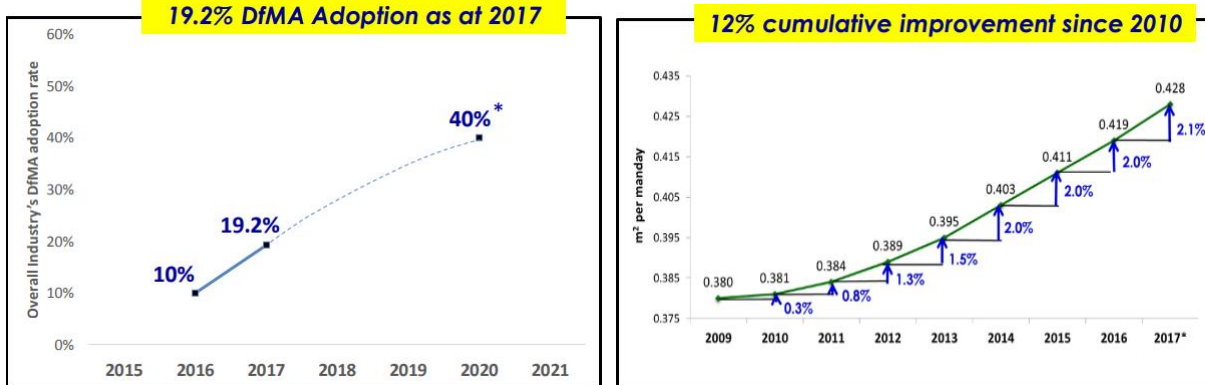
- 그린빌딩 : 2030년까지 전체 건축물의 80%를 그린빌딩으로 전환하고, 그린빌딩 전문 기술자 2만 5,000명 육성 추진
 - 싱가포르 내수 시장과 글로벌 시장 수요에 대응하기 위한 그린빌딩의 설계 기술 및 지속 가능한 운영·유지 기술의 중요성이 증가할 것으로 전망됨.
 - 신규 그린빌딩 마스터플랜 수립 및 초저에너지(Super Low Energy, SLE) 빌딩 기술 개발
- 사전 제작 및 조립(DfMA) : 2020년까지 공공공사 40%에 DfMA 적용, DfMA 전문 기술자 3만 5,000명 육성 추진
 - 2016년 싱가포르의 DfMA 적용 현장은 10%에 불과했으나 2017년에는 19.2%로 두 배 가까이 증

6) 본고는 2017년 10월 싱가포르 건설청이 발표한 「The Construction Industry Transformation Map」의 주요 내용을 요약하였음.

가하였음. 건설자재 및 설비의 사전 제작 전환은 시공 품질 및 생산성 향상, 생산 과정의 자동화 제고, 새로운 일자리 창출 등에 기여할 것으로 예상됨.

- DfMA의 확대는 현장 조립 공정의 효율성 증가뿐만 아니라 현장의 청결, 저소음, 안전 제고로 이어질 것으로 예상됨. 또한 2010년 이후 점진적인 향상을 보이는 싱가포르의 건설 생산성 향상에 기여할 것으로 기대됨.

<그림 1> 싱가포르의 DfMA 도입 현황(좌) 및 건설현장 생산성 향상 추이(우)



출처 : Building and Construction Authority(2017) Construction ITM – Where we are and what's ahead.

- 조달 과정의 통합 디지털화(Integrated Digital Delivery, IDD) : 공공공사의 설계, 사전 제작 및 조달, 시공 및 사업관리, 운영 및 유지관리 등 전체 조달 과정을 디지털 방식으로 일원화하고, 관련 전문 기술자 2만명 육성 추진
 - BIM을 기반으로 한 조달 과정의 통합 디지털화를 통해 공공 발주자, 개발자, 컨설턴트, 시공자, 설계자, 협력업체, 시설물 운영자 등 사업 참여 주체 간의 정보 공유를 확대함. 그리고 이를 통해 의사소통 및 생산성 향상, 공기 단축을 도모함.
 - BCA는 발주기관의 전문성 확보를 위해 담당 공무원을 대상으로 IDD의 핵심 기술인 BIM에 대한 교육을 자체적으로 실시하고 있는 것으로 알려졌으며, 정보 상호 운용성 확보를 위한 IDD 데이터 및 플랫폼 표준을 개발할 예정임.

■ 글로벌 경쟁력 확보를 위한 대응과 체질 전환 시급

- 미국, 일본의 기존 선진 기업들은 BCA의 정책 변화에 따라 IDD 영역 선점을 위하여 컨소시엄을 구성하는 등 신속하게 대응하는 양상을 보임.
 - 변화된 싱가포르 건설정책은 건설기업들로 하여금 더 이상 가격 경쟁력이 아닌 보다 향상된 품질과 기술 혁신에 기반한 경쟁력을 요구하므로 이에 대응할 수 있는 역량 확보가 시급함.

박희대(부연구위원 · hpark@cerik.re.kr)

건설공사 하자담보책임 법령의 효율화 방안⁷⁾

- 하자담보책임 법령의 일원화를 통한 법률의 효율성 및 통일성 제고 기해야 -

■ 건설공사의 하자담보책임은 목적물의 유형에 따라 다양한 법률에 의해 규율됨.

- 건설공사에서 하자란 목적물을 완공하는 데 이르기까지의 과정에서 설계와 시공, 감리를 제대로 수행하지 못해 최종 사용 및 교환 가치를 감소시키는 품질 또는 성능상의 결함을 말함.
 - 건축물의 하자에 대해 대법원⁸⁾은 완성된 건축물이 공사 계약에서 정한 내용과 달리 구조나 기능에 결함이 있거나 거래 관념상 갖추어야 할 품질을 제대로 갖추고 있지 아니한 경우에 하자가 있다고 보고 있음.
- 건설공사의 하자담보책임은 「민법」 이하 목적물의 유형에 따라 「건설산업기본법」과 「집합건물법」, 그리고 「공동주택관리법」에 의해 규율되고 있음(〈표 1〉 참조).

〈표 1〉 건설공사의 하자담보책임 관련법

관련법		소관 부서	담보책임	하자담보책임 기간	비고
민법	671조	법무부	수급인 담보책임	5~10년	
건설산업기본법	28조	국토교통부	수급인 담보책임	1~10년	일반 건축물
집합건물법	9조	법무부	분양 담보책임	2~10년	집합건물
공동주택관리법	36조	국토교통부	분양 담보책임 수급인 담보책임	2~10년	공동주택

■ 목적물의 유형에 따른 하자담보책임제도, 법령 적용 및 관리의 혼선 초래 가능성 높여

- 건설 목적물의 유형에 따른 하자관리 법령의 세분화는 하자보수 요청자⁹⁾의 편익을 고려하였다는 점에서 바람직한 측면이 존재하나, 하자보수 의무자가 느끼는 하자관리 법령 적용의 혼선 문제를 해결하지는 못함.
 - 저층부의 상가, 중층부의 오피스텔, 고층부의 아파트가 복합된 주거복합 건물¹⁰⁾에 단열 불량¹¹⁾의 하

7) 본고는 한국건설산업연구원에서 발간한 임기수(2018), 「건설공사 하자담보책임제도의 효율화 방안」 연구를 요약·정리한 것임.

8) 대법원 선고 2008다 16851, 2010.12.9.

9) 본고에서는 목적물의 하자보수를 의뢰하는 매수자 및 도급자를 ‘하자보수 요청자’로, 그리고 법령상 목적물 하자에 대해 보수의 의무를 지는 수급인 및 분양인을 ‘하자보수 의무자’로 구분하여 기술하였음.

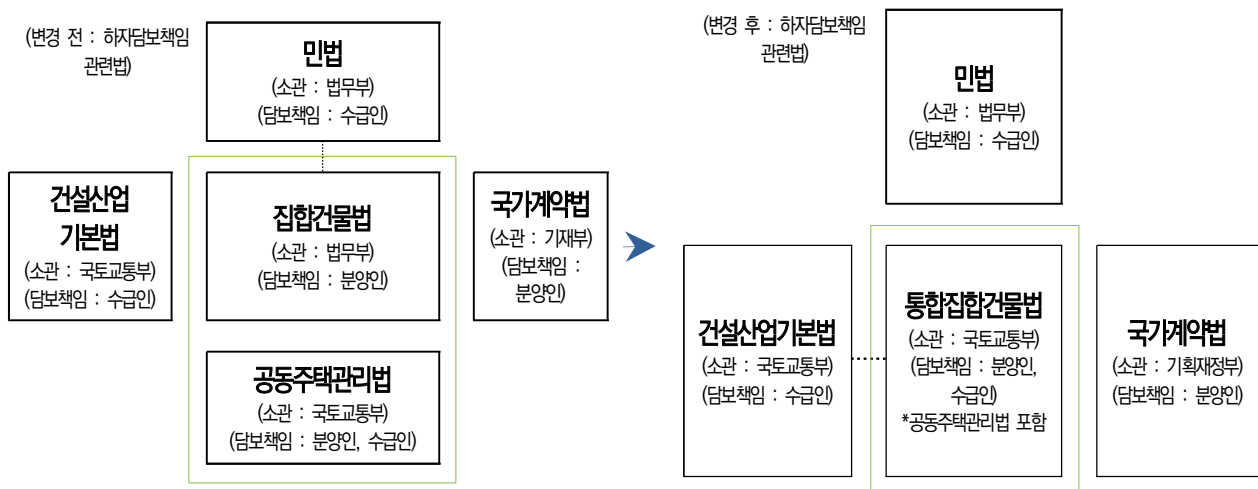
자가 발생할 경우 상가 및 오피스텔 거주자는 분양자(「집합건물법」)에게 하자의 보수를 요구하며, 아파트 거주자는 수급인(「공동주택관리법」)에게 하자보수를 요청해야 하는 등 하자 관리의 혼선이 존재함.

- 하자담보책임 관련 법률이 법무부, 국토교통부, 기획재정부 등으로 다원화되어 있음에 따라 동일 건물 내 유사 하자가 발생할 경우 소관 부처 및 법률에 따라 처리 및 대응 방안이 달라질 개연성도 있음.

■ 건설공사 하자담보책임 법령의 효율화를 위해 관련 법령의 일원화 검토 필요

- 하자보수 의무자를 포함한 하자보수 관계인을 위한 관련법의 효율적 활용을 위해 하자담보책임 법령의 통합 방안 두 가지를 아래 그림과 같이 제시함.
 - 첫째, 「공동주택관리법」과 「집합건물법」의 일원화, 즉 주거 가능 건축물을 위한 관련 법령의 일원화가 필요함.

〈그림 1〉 공동주택관리법과 집합건물법의 일원화 방안



※ 건설공사 하자 관련 법령 관리의 통일성 제고를 위해 「통합집합건물법」의 국토교통부 관리 필요

- 둘째, 「건설산업기본법」을 중심으로 한 하자담보책임 법령의 통일이 필요함. 「건설산업기본법」은 건설공사 및 건축물 관리의 전반적인 사항을 관리하고자 하는 법률 제정의 기본 취지에도 불구하고 건축물의 하자담보책임과 관련한 규약의 적용에 제한을 받고 있음. 이에 건설공사 하자관리 법령의 효율적 관리 및 「건설산업기본법」의 활용도 제고를 위해 「건설산업기본법」을 중심으로 한 하자담보책임 법령의 통일 방안을 제안함(동법 28조 3항의 삭제 필요).

임기수(연구위원 · kslim@cerik.re.kr)

10) 「건축법」에 의한 공동주택과 주거 외의 용도가 복합된 건축물로서 공동주택 부분의 연면적 합계가 90% 미만인 건축물

근로시간 단축과 추가 비용 대책

최근 주당 최대 근로시간이 68시간에서 52시간으로 단축되면서 건설현장에 비상이 걸렸다. 가뜰이나 낮은 공사비로 신음하는데 근로시간 단축까지 가세하면 준공일을 어떻게 맞춰야 할지, 손실을 어떻게 최소화할지 눈앞이 캄캄하다는 반응이다.

근로시간 단축은 삶의 질 향상과 일자리 창출 등 다양한 정책 목표가 있다. 다만 이로 인한 추가 비용은 발주자가 부담하는 것이 합리적이다. 근로시간 단축이 효력을 발휘하려면 이를 뒷받침할 수 있도록 추가 인건비나 공사 기간 대책이 뒤따라야 한다. 해외 사례를 보더라도 근로시간을 단축하면 공사 기간이 늘어날 수밖에 없다. 일례로 다가구주택 건설 기간을 보면 우리나라는 6~7개월이 소요되나 미국이나 유럽에선 12개월을 넘는 것이 일반적이다. 이러한 공사 기간 연장에 따른 시공비 증가는 발주자가 부담한다. 미국이나 유럽의 단위 면적당 시공비가 우리나라보다 2배 가까이 높은 이유다.

그런데 우리 현실은 어떠한가? 건설현장을 가 보면 주 68시간 근로를 전제로 공정 계획을 수립한 사례가 많다. 입찰 경쟁이 심하고 공사비를 낮추려면 공사 기간 단축이 가장 손쉬운 수단이기 때문이다. 또한, 기술제안형 입찰은 대부분 공기 단축 계획을 제안하고 낙찰받은 사례가 많다. 따라서 근로시간 단축을 곧바로 적용할 경우 인건비 증가와 더불어 공기 연장 등으로 심각한 분쟁이 초래될 수밖에 없다.

민간공사도 마찬가지다. 근로시간이 단축되면 이미 분양한 아파트에선 심각한 공정 차질이 우려된다. 건축주나 입주자와 계약한 준공일을 맞추려면 인력을 추가로 투입하는 것이 불가피하다. 아울러 공사 기간이 늘어나면 당연히 간접노무비나 현장경비, 일반관리비도 증가한다.

건설업의 특성을 고려해야 한다는 지적도 있다. 이를테면 터널 굴착이나 지하 콘크리트 타설 등은 연속적으로 이루어져야 품질 확보가 용이하다. 혹한기와 혹서기, 비가 오거나 미세먼지가 심할 때는 작업이 부진하다. 이에 따라 건설현장에서는 봄과 가을철에 공정을 최대한 진척시켜야 한다. 또 후속 공정이 예약된 경우 전(前) 공정을 어떻게든 오늘 마감해야 한다. 따라서 최대 근로시간 규정을 탄력적으로 적용하지 않는다면 심각한 분쟁과 공기 지연이 불가피하다.

해외 공사현장도 큰 어려움이 예상된다. 그동안 적자 시공이 많았는데 저가 투찰 외에 공사 기간 지연에 따른 지체상금으로 큰 피해를 입은 사례가 많다. 변경된 최대 근로시간을 준수할 경우 목표 공기를 맞추기 어렵고 과도한 지체상금으로 이어질 우려가 높다. 더구나 중동이나 동남아 지역은 40℃ 넘는 기후 때문에 특정 기간에 노동력을 집중 투입하여 공정률을 높여야 한다.

이를 고려할 때 건설업종에는 2~3년 간 유예 기간을 부여하는 것이 바람직하다. 해외 건설현장은 최대 근로시간 적용 대상에서 제외하는 것이 합리적이다. 국내에서 이미 시공 중인 건설현장도 적용 대상에서 제외하는 방법을 고려할 수 있다.

그렇지 않다면 근로시간 단축에서 비롯된 공사비 증가나 공기 지연에 대해 발주자가 그 피해를 보상하는 방안을 조속히 마련해야 한다. 국가계약법령에도 제도 변화에 따른 공사비 증가는 발주자가 이를 부담토록 명시하고 있다. 또한 최대 근로시간 단축 등을 반영해 적정한 공사비가 산정되도록 품셈이나 표준시장단가를 재정비하고 표준 공기나 공사비 산정 지침을 제정·보급할 필요가 있다. <머니투데이, 2018.5.28>

최민수(선임연구위원 · mschoi@cerik.re.kr)