

건설동향브리핑

제391호 (2012. 12. 24)

■ 경제 동향

- 2013년 임대차시장, 계절적 요인에 의한 등락세 반복될 듯

■ 정책 · 경영

- 민간 건설공사 대금 지급 및 공정성 확보 방안
- ‘건설업 기초산업안전보건교육’ 개선 시급

■ 정보 마당

- 건설회사의 BIM 활용 현황 조사

■ 연구원 소식

■ 건설 논란 : 발주자는 불공정해도 되는가

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

2013년 임대차시장, 계절적 요인에 의한 등락세 반복될 듯

- 2012년 상·하반기와 유사한 흐름, 오피스텔 임대 수익률도 하락세 -

■ 2012년 주택 전세시장 : 상·하반기 유사한 흐름

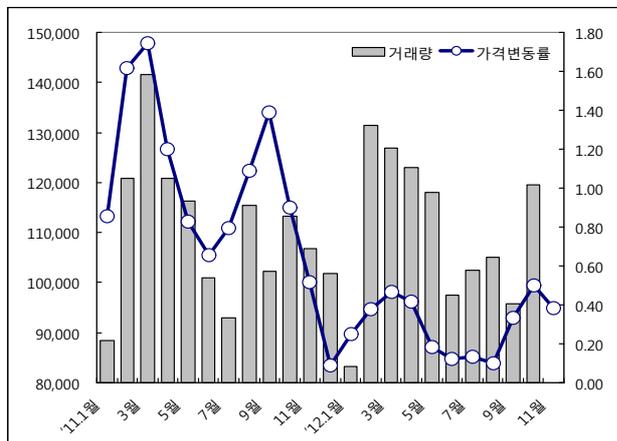
- 국민은행 전국주택가격동향조사 기준, 2012년 1~11월의 전세 가격은 3.3% 상승하였으며, 지방 아파트 중심으로 상승세를 보임.
 - 1~6월에 1.8%, 7~11월에 1.5%가 각각 상승하여 상·하반기에 유사한 흐름을 보임.
 - 2011년의 급등세(12.3%)에 비해서는 크게 둔화되는 양상이지만, 2009년 3월 이후 3년 9개월 연속 상승세를 이어감.
 - 수도권 2.0%, 5개 광역시 4.3%, 기타 지방 5.4% 상승. 수도권을 중심으로 안정세를 보임.
 - 주택 유형별로는 아파트 4.0%, 연립 2.4%, 단독 1.8% 상승. 아파트의 상승세가 두드러짐.
- 2012년 1~11월, 수도권의 월세 가격은 0.6% 하락. 서울 강북, 연립·다세대는 상승
 - 서울 0.7%, 경기 0.2%, 인천 0.5% 하락. 서울 내에서는 강남은 1.4% 하락하였으나, 강북은 0.1% 상승
 - 주택 유형별로는 오피스텔 0.9%, 아파트 0.7%, 단독 0.6% 하락. 연립·다세대는 0.2% 상승
 - 상반기까지는 모든 지역과 모든 주택 유형에서 하락세였으나, 하반기 들어 하락세가 둔화되고 일부 지역과 유형에서 상승세로 돌아섬.
- 2012년 6~11월, 지방의 월세 가격은 보합세(0.4%)이며, 부산의 하락세(-0.7%)를 제외하고, 대구(1.1%), 울산(0.9%), 광주(0.7%), 대전(0.2%)은 상승세를 보임.
 - ※ 국토해양부의 월세가격지수는 2010년 6월부터 수도권만을 대상으로 발표되었고, 5개 광역시는 2012년 5월부터 공표 시작
 - 아파트 1.1%, 단독 0.1% 상승. 오피스텔 1.0%, 연립·다세대 0.1% 하락

■ 2012년 오피스텔 : 임대료 안정, 임대수익률 하락

- 2012년 1~11월, 전국의 오피스텔 전세 가격은 2.0% 상승하여 2011년의 8.0% 상승에 비해 안정세를 나타냄.
 - ※ 부동산114의 ㎡당 오피스텔 전세 가격의 변동률임.

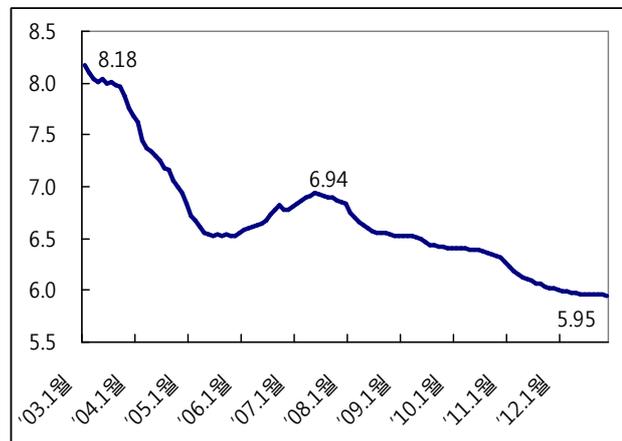
- 서울 2.5%, 경기 2.8% 상승. 인천은 0.5% 하락. 지방도 대구(4.6% 상승)를 제외하고는 하락하거나 강보합세 수준에 그침.
- 2011년에 6%를 상회하였던 오피스텔의 연간 임대 수익률은 2012년 11월 현재 5.95%로 하락, 지속적인 하락세를 보이고 있음.
- 2004년 이전에 7%를 상회하였으나, 2005년에 6%대로 낮아진 이후 2012년에 들어서는 5%대에 진입함.

<전국 전세 가격 변동률 및 전·월세 거래량>
(단위 : %, 호)



자료 : 국민은행, 국토해양부

<전국 오피스텔 연간 임대 수익률>
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

■ 2013년 임대차시장 : 계절적 요인에 의한 등락세가 큰 변수

- 국토해양부가 집계한 2012년 1~11월의 전·월세 거래량은 110만 2,883건으로, 전년 동기 대비 0.9% 감소함으로써 전년 수준을 유지함. 지방의 감소세가 가장 큼.
 - ※ 국토해양부의 전·월세 거래량은 2011년 1월부터 공표되기 시작함.
 - 전년 동기비, 수도권 0.5%, 지방 광역시 2.9%, 지방 0.9% 감소. 수도권에서는 서울 1.4%, 인천 5.5% 각각 감소. 경기도는 1.6% 증가
- 2013년 임대차시장도 계절적 요인에 의한 등락세가 가장 큰 변수가 될 것으로 예상
 - 2012년 임대차시장은 전세 가격과 전세 거래량과의 상관 관계는 크지 않았으며, 봄·가을 이사철이라는 계절적 요인에 의한 거래량 증가와 가격 상승이 나타남. 아파트 외를 중심으로 준공 물량이 증가하는 상황에서 이러한 추이는 당분간 유지될 것으로 예상됨.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

민간 건설공사 대금 지급 및 공정성 확보 방안*

- 표준도급계약서 사용 권장 제도화 등 법·제도적 접근 필요 -

■ 표준도급계약서 사용 권장 제도화

- 국토해양부가 고시하는 민간 건설공사 표준도급계약서를 사용하거나 참고한다면 현재 발생하는 불공정의 대부분은 해소 또는 개선될 것임.
 - 공정한 도급 계약의 체결 및 사후 분쟁 최소화 등을 위해 ‘민간 건설공사 표준도급계약서(하도급 포함)’의 사용을 권장하도록 개선·추진해야 하며, 표준도급계약서의 사용을 제고하기 위한 실효성 있는 추가 정부 대책 필요

■ 과도한 부당 특약의 해당 조항 무효화

- 다음에 해당하는 부당 특약은 해당 조항에 한하여 무효로 함.
 - 계약 체결 이후 설계 변경, 경제 상황의 변동에 따라 발생하는 계약 금액의 변경을 상당한 이유 없이 인정하지 아니하거나 그 부담을 상대방에게 전가하는 경우
 - 계약 체결 이후 공사 내용의 변경에 따른 계약 기간의 변경을 상당한 이유 없이 인정하지 아니하거나 그 부담을 상대방에게 전가하는 경우
 - 도급 계약의 형태, 건설 공사의 내용 등 관련된 모든 사정에 비추어 계약 체결 당시 예상하기 어려운 내용에 대하여 상대방에게 책임을 전가하는 경우
 - 계약 내용에 대해 구체적인 정함이 없거나 당사자 간 이견이 있을 경우 계약 내용을 일방의 의사에 따라 정함으로써 상대방의 정당한 이익을 침해한 경우

■ 대금지급 보증 및 담보제공 요청 제도의 도입

- 민간 건설공사의 발주자가 수급인에게 계약 이행의 보증을 요구하는 경우에는 수급인도 발주자에게 공사 대금의 지급 보증 또는 담보를 요구할 수 있도록 제도 개선
 - 발주자가 수급인의 공사 대금 지급 보증 또는 담보 요구에 따르지 아니한 때에는 수급인은 상당한 기간을 정하여 발주자에게 그 이행을 최고하고 시공 중지 가능

* 건설동향브리핑 제390호에 게재한 「민간 건설공사 불공정 실태 조사」를 토대로 이번 호에서는 그 개선 방안을 제시함.

- 발주자의 공사 대금 지급 보증, 또는 담보 미제공으로 인하여 수급인이 공사를 중지하거나 도급 계약을 해지한 경우에는 발주자는 수급인에게 공사 중지나 도급 계약의 해지에 따라 발생하는 손해 배상을 청구하지 못함.

■ 민간 건설공사 하자 유형 및 하자 기준 수립

- 민간 건설공사에 적용 가능한 하자 유형 및 기준 관련 법적 기준을 수립하여 발주자의 불공정 하자 주장을 차단하고 하자 분쟁을 최소화할 수 있을 것임.
- 우선 「주택법」 시행령 별표에서 정하고 있는 하자의 범위인 ‘균열, 처짐, 비틀림, 침하, 파손, 붕괴, 누수, 누출, 작동 또는 기능 불량, 부착·접지 또는 결선 불량, 고사 및 입상 불량 등’에 대한 하자 판정 기준의 수립 필요

■ 건설분쟁조정위원회 운영 활성화

- ‘건설분쟁조정위원회’를 활성화하기 위해서는 무엇보다 분야별 실무 전문가 풀을 구성하여 전문성 및 제도의 실효성을 제고할 필요가 있음.
- 건설 분쟁의 조정은 공사 계약에 대한 전문적 지식 외에도 분쟁 처리에 대한 기본적인 지식을 함께 습득할 필요가 있는 만큼 해당 부서의 전문 인력 확보를 위한 준비를 법제도의 정비와 동시에 추진해야 할 것임.

■ 기타

- 하도급 관계에 적용되는 하수급자 보호 제도 등의 「하도급 거래 공정화에 관한 법률」에서 최소한 수급인이 보호해야 할 하수급인에게 적용되는 기준은 발주자와 수급인 간에도 적용하도록 검토 필요
- 사용 승인을 결정하는 단계에서 수급자에게 공사 과정에서 이루어진 설계 변경, 구조 및 안전에 관한 시공 내용 등을 포함하는 시공 보고서를 감리 완료 보고서, 공사 완료 도서 등과 같이 제출하도록 하여 사용 승인 심사의 적정성을 제고
- 민간 건설공사 공사 감독원도 기술자 자격이 있는 자로 제한하여 시공시 소통을 제고하고 분쟁 발생을 최소화하는 방안의 검토 필요

강운산(연구위원 · wskang@cerik.re.kr)

‘건설업 기초산업안전보건교육’ 개선 시급

- 산업 차원의 접근 시도, 하지만 현장 단위 비용 부담으로 심각한 문제 야기 -

■ 전반적인 산업 재해 감소 추세에도 건설업 재해는 증가...특단의 대책 필요

- 정부의 다양한 재해 저감 노력으로 1987년에 2.66%이던 재해율이 2011년에는 0.65%로 낮아지는 가시적인 성과를 내고 있음. 전년 동기 재해율인 0.69%과 비교해서도 0.04p 감소
- 하지만, 건설업은 재해 감소 경향에 역행해 특단의 대책이 필요하다는 인식이 확산됨.
 - 2011년의 건설업 재해자는 2만 2,783명으로 전년 동기 대비 1.2% 증가했고, 사망자 역시 621명으로 1.6% 증가
 - 전체 취업자 중 건설업의 비중이 7.2%인 데 비해 재해자의 비중은 24.4%이고, 사망자의 비중은 29.4%이며, 사고성 사망자의 비중은 41.7%를 차지

■ 특단의 대책으로 ‘건설업 기초산업안전보건교육’ 제도 도입

- 정책의 미흡한 성과가 ‘이동하는 근로자’에 대한 ‘현장 단위 접근의 한계’라는 인식
 - 일반적인 현장 단위 접근에서는 근로자의 근속을 전제로 현장 차원에서 기초안전교육을 실시하지만, 건설 일용 근로자는 단기간에 반복적으로 현장을 옮겨 다니므로 대규모 현장의 근로자는 중복해서 받고, 소규모 현장의 근로자는 받지 못하는 경향이 나타남.
- 따라서, 현장 단위가 아닌 ‘산업 차원의 접근 방식’인 기초안전교육제도가 도입되었음.
 - 기초안전교육제도란 건설업체로 하여금 기초안전교육을 이수한 건설 근로자만을 고용할 수 있도록 강제해 근로자의 산업 안전 능력을 제고하되, 산업 차원에서 1회만 교육 받도록 규정해 현장을 이동할 때마다 반복적으로 실시하는 낭비적 요소를 제거한 것임.
 - 이 제도는 2012년 6월 1일부터 1,000억원 이상의 건설 공사에 의무화되었고, 매 6개월 단위로 확대되어 2014년 12월 1일부터는 모든 건설 현장에 시행될 예정임.
 - 하지만, 기초안전교육 비용 부담의 주체를 여전히 개별 사업주로 규정하고 있어, 보통 일하러 온 근로자를 대상으로 현장에서 4시간의 기초안전교육을 실시하고 있음.
 - 접근 방법의 전환으로 대규모 현장의 중복 실시와 소규모 현장의 누락 문제를 동시에 해소할 수 있는 가능성은 높아졌으나, 비용 부담 주체의 불일치 문제는 남아 있음.

■ 산업 차원에서의 접근은 타당...시행 과정에서 각 당사자별로 다양한 문제점 야기

- 비용 부담의 주체인 개별 건설사업주는 ‘비용 부담자≠수혜자’에서 야기되는 무임 승차 (Free Rider) 문제로 인한 불합리, 현장에서의 4시간 교육 실시로 인한 공기 지연, 교육 실시를 위해 약 40명 이상의 근로자로 교육반을 편성하기 어렵다는 점 등을 지적
- 교육 이수자인 근로자는 현장에서의 교육 시간에 해당하는 임금 삭감, 일부 근로자에 대한 교육 비용 부담의 전가, 단기 근로자에 대한 교육 기피와 그로 인한 취업 가능성의 저하, 일 없는 날을 활용한 근로자의 자발적 교육 참여 불가 등에 대한 불만 제기
- 교육기관은 건설업체와 교육기관의 ‘갑-을 관계’에서 비롯되는 무리한 요구에 대한 수용 문제와 가격 경쟁에서 야기되는 덤핑과 교육 내용의 부실화 등을 우려하고 있음.

■ 문제의 근원은 ‘비용 부담 주체’를 여전히 ‘개별 사업주’로 규정한 것

- 다양한 문제점을 야기한 원인은 크게 첫째, 교육 비용 부담의 주체를 개별 사업주로 규정했다는 점, 둘째, 일하러 온 근로자 대상으로 현장에서 작업 대신 교육을 실시했다는 점, 셋째, 교육 단가를 시장 자율에 맡겨놓았다는 점 등으로 집약됨.
 - 요컨대, 현행 기초안전교육제도의 겉모습은 산업 차원의 접근이지만 핵심 요소인 비용 부담 주체를 여전히 ‘개별 사업주’로 규정했다는 점이 문제의 근원이라고 할 수 있음.

■ ‘산업 차원의 기금’ 마련, 무임 승차 문제 해소 및 교육의 효과적 시행 시급

- 개선 방안으로서 첫째, 건설산업 차원의 기금 조성 및 교육 비용 지불, 둘째, 현장 도달 이전 단계에서 산업 차원의 기초안전교육 실시, 셋째, 정부의 기초안전교육 비용 단가 고시 및 삭감 경쟁 억제 등을 제안함.
 - 기금은 중소 규모 현장에 대한 산업안전보건관리비의 각출과 소규모 현장에 대한 산재예방기금의 출연으로 구성할 수 있음.
- 이러한 문제점들은 산업안전관리 능력이 부족한 소규모 공사로 확대될수록 더욱 심화될 것이므로 의무화 대상이 더 확대되기 전에 세부 대책을 마련해 시급히 시행해야 함.

심규범(연구위원 · gbshim@cerik.re.kr)

건설회사의 BIM 활용 현황 조사*

- BIM 도입 수준은 초보적 단계, 실무 적용을 통한 활용도 모색 필요 -

■ BIM : 건설생애주기정보 통합 관리의 기반

- BIM(Building Information Modeling, 빌딩 정보 모델링)은 궁극적으로 생애 주기에 걸친 시설물의 정보를 일관된 체계로 구축·활용함으로써 그 생산 효율과 정보의 활용성을 극대화하고자 하는 것임.
- BIM 사용의 주요한 목적은 정보 호환성을 높임으로써 연계된 업무 간의 중복 업무와 비효율성을 제거하는 것임.
 - 그러나, 최근 국내에서 도입되고 있는 BIM의 대부분은 3차원 CAD(Computer Aided Design, 컴퓨터 지원 설계) 기반의 설계 도구나 3차원 형상 정보를 이용한 간섭 체크 등의 시각적인 활용 도구로만 인식되는 경향이 있음.
- 특히, 건설회사의 BIM 활용 수준은 설계 정보 체계의 호환성과 통합성의 지표가 될 뿐만 아니라, 건설 생애주기 전반의 건설 정보 통합 수준의 지표가 되므로, 이에 대한 현황 파악이 필요한 시점임.

■ 건설회사 BIM 활용 수준 평가 모델

- BIM의 도입은 소프트웨어나 하드웨어의 도입만으로 그 성과가 나타나는 것이 아니라, 설계와 시공의 전반적인 프로세스와 인식의 변화를 필요로 함. 단발성의 도약은 불가능하며 단계적인 도입 과정과 변화 과정이 필요하므로 평가 체계도 이와 같은 관점에서 종합적인 평가가 가능하도록 구축되어야 함.
- 진단 항목은 크게 기술 영역과 관리 영역으로 구분되며, 기술 영역은 BIM을 운용하는 기술적인 측면의 역량을 정의하고, 관리 영역은 BIM 기술의 효과적인 활용을 위한 조직과 프로세스 등 관리적인 측면의 역량을 정의하였음.

* 본고는 한국건설산업연구원이 2012년 11월에 발간한 「건설회사의 BIM 활용 실태 조사 및 시사점」의 주요 내용을 발췌하였으며, 전체 내용은 한국건설산업연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)에 수록되어 있음.

- 각 항목별로 건설회사의 BIM 역량 수준을 평가하기 위하여 4 레벨로 구분하였으며, 항목별 레벨은 항목의 특성에 따라 다르게 정의하였음.

■ 인프라 구축형

- 조직의 도입 의지 및 향후 BIM 적용의 확장을 위한 기반 마련보다는 일차적으로 BIM 소프트웨어나 하드웨어 구축 환경, 전문 인력의 보유에 의의를 두는 유형에 해당
 - 소수의 선구적인 실무 직원들에 의하여 BIM의 도입이 추진되고 있으나, 기업은 큰 의지가 없이 진행 상황을 관망하고 있는 경우가 대부분임.

■ 기술 활용형

- 일정한 수준에서는 BIM이 도입되어 사용되고 있지만, BIM의 부분적인 활용이나 일부 사업의 부분적인 목적에 기술적으로 활용되는 경우에 해당
 - 조직적인 지원도 어느 정도 받을 수 있기는 하지만, 전사 차원의 접근보다는 프로젝트 중심의 접근이 우선되고 있음.

■ 투자형

- 경영진의 강한 의지를 바탕으로 조직적으로 BIM이 도입되고 있는 유형에 해당
 - BIM 인프라의 구축 및 인력 양성이 안정적으로 진행되고 있지만, 건설정보 통합관리를 위한 장기적인 관점에서의 체계 구축은 미흡한 것으로 나타남.

■ BIM 실적을 통한 활용도의 파악이 우선

- 현재 국내 건설회사들은 BIM의 도입에 있어 매우 초보적인 단계이며, 전문성과 의지를 갖춘 실무자들의 노력과 경영진의 도입 의지에 큰 영향을 받고 있는 것으로 분석됨.
- 건설시장의 환경이 열악한 상황에서 충분한 투자가 어렵기 때문에 기업의 여건에 따라 최선의 도입 방법이 마련될 필요가 있으며, 실무 적용을 통한 구체적인 성과를 통하여 건설회사에서의 활용도를 찾아가는 노력이 필요함.

김우영(연구위원 · beladomo@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
12. 17	한국보건사회연구원	<ul style="list-style-type: none"> 한국보건사회연구원 주최, '저출산·고령 사회 대응 학술 심포지엄'에 토론자로 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 저출산에 대응한 도시 계획의 적합성 분과의 토론 참여
	제주국제자유도시개발센터	<ul style="list-style-type: none"> 제주국제자유도시개발센터(JDC) 주최, 전문가 자문회의에 건설관리연구실 이복남 연구위원 참여 - 제주국제자유도시개발센터 발주 공사의 사업관리 자문
12. 18	한국감정원	<ul style="list-style-type: none"> 한국감정원 주최, 주택가격지수 자문회의에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 주택가격지수에 대한 자문
12. 20	서울특별시	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 주최, 제5차 서울시 하도급개선협의회 회의에 건설산업연구실 강운산 연구위원 참여 - 자재·장비업자와의 임대차 표준계약서 사용 확대 방안 및 하도급 계약 적정성 심사 강화 등에 대한 의견 제시

■ 최근 발간물 현황

유형	발간물명	주요 내용
건설이슈포커스	건설업 기초산업안전보건교육의 문제점과 개선방안	<ul style="list-style-type: none"> 정부의 다양한 재해 저감 노력으로 전체 재해율은 낮아지고 있으나, 건설업의 재해율은 그와 반대로 증가해 특단의 대책이 필요하다는 인식이 확산되고 있음. <ul style="list-style-type: none"> - 건설 현장의 재해를 줄이기 위해서는 현행의 접근 방식이 적정한지 진단하고 그에 맞는 대책을 세워야 한다는 지적이 이어졌고, '이동하는 근로자'에 대한 '현장 단위 접근의 한계'라는 인식으로부터 '산업 차원의 접근 방식'인 기초안전교육제도가 도입되었음. 특단의 대책으로서 2012년 6월 1일부터 규모별로 의무화된 기초안전교육의 겉모습은 산업 차원의 접근이나 핵심 요소인 비용 부담 주체를 여전히 '개별 사업주'로 규정해 '부담자≠수혜자' 문제를 비롯해 다양한 문제점이 드러나고 있음. <ul style="list-style-type: none"> - 특히, 이 교육은 1,000억원 이상의 건설 공사에서 시작해 6개월 간격으로 확대되어 2014년 12월 1일부터는 모든 건설 현장에 의무화될 예정인데 위의 문제점은 소규모 공사로 확대될수록 더욱 심화될 것으로 예상됨. 따라서, 소규모 공사까지 확대되기 전에 시급히 개선 방안을 마련해야 함. 문제점을 야기한 원인은 크게 첫째, 일하러 온 근로자 대상으로 현장에서 작업 대신 교육을 실시했다는 점과 둘째, 교육 비용 부담 주체를 개별 사업주로 규정했다는 점, 그리고 셋째, 교육 단가를 시장 자율에 맡겨놓았다는 점 등으로 집약됨. 문제점 및 원인에 대한 분석으로부터 건설 일용 근로자의 특성에 부합하는 개선 방안을 제시하고 몇 가지 정책적 시사점을 도출할 수 있음. <ul style="list-style-type: none"> - 개선 방안으로서 첫째, 현장 도달 이전 단계에서 산업 차원의 기초안전교육 실시, 둘째, 건설산업 차원의 기금 조성 및 교육 비용 지불, 셋째, 정부의 기초안전교육 비용 단가 고시 및 삭감 경쟁 억제 등을 제안함. - 주요 시사점은 '이동성'이라는 건설 일용 근로자의 특성에서 야기된 문제점은 현장 단위가 아닌 초기업 단위인 '건설산업 차원에서의 접근'으로 정책 패러다임을 전환함으로써 근본적인 해결이 가능하다는 점과 여타 기초 안전 요소에 대해서도 확대 적용이 필요하다는 점임.

발주자는 불공정해도 되는가

흔히 원하도급 관계에서 원도급자가 저가 하도급을 유도했다면, 도덕적 비판을 받게 된다. 거래상 지위를 활용하여 불공정 거래를 했다고 보기 때문이다. 원하도급 관계와 마찬가지로 발주자와 원도급자 사이에도 수직적 관계의 폐해와 불공정성이 존재한다. 그런데 공공공사 입찰에서 발주자가 원도급자에게 적자 수주를 유도했다면, 도덕적 비판을 받기보다는 오히려 우수한 발주자로 인정받을 가능성이 높다.

그러나 원하도급 관계에서 저가 하도급을 유발한 원도급자를 불공정하다고 볼 수 있다면, 공공공사 입찰에서 적자 수주를 방치했거나 과도한 덤핑 경쟁을 유도한 발주자도 역시 불공정하다고 볼 수 있다.

예를 들어 입찰자는 예정가격의 적정성을 검토하고 투찰할 의무가 있다. 하지만, 적자 수주가 예견됨에도 불구하고 발주자가 자신의 예산에 맞추어 예정가격을 고의로 삭감했다면, 발주자도 과히 공정했다고는 볼 수 없다. 이는 청과물 시장에서 부패한 과일을 일단 판매한 후, 그에 대한 책임을 모두 소비자에게 전가하는 행위와 다를 게 없다. 앞으로 발주자가 고의적으로 적자 수주를 강제하였다면, 그로 인한 낙찰자의 피해를 구제할 수 있어야 한다. 또, 덤핑 투찰을 방지하기 위하여 저가 심사가 제대로 기능해야 한다.

시공 과정에서도 발주자와 원도급자간 불공정 사례는 매우 많다. 일례로 토지 보상 업무가 완료되지 않은 채 공사가 발주되고, 공사 시행 과정에서 시공자가 토지보상업무에 동원되는 관행을 들 수 있다. 그 결과 보상과 관련되어 공기 지연, 공사 중단, 민원 등이 빈번하게 발생하는 경향이 있다. 따라서 보상 업무가 일정 수준 진행된 이후에 공사 착공을 의무화해야 한다. 민간투자 사업도 선 보상 후 시공 방식을 도입해야 한다.

또, 발주자 귀책이나 불가항력에 의하여 공사기간이 연장될 경우에는 이에 대한 간접비용의 보상이 이루어져야 한다. 비합리적으로 규정되어 있는 하자담보책임기간도 재정립이 요구되며, 시공자에게 불리하게 규정되어 있는 ‘공사계약 일반조건’ 등도 재검토가 요구된다.

최근 우리 사회에 ‘상생’이 키워드로 등장하고 있다. 그런데 그동안 건설정책의 흐름을 보면 원하도급 간 불공정을 해소하기 위해 다양한 대책이 강구돼 왔으나, 발주자의 불공정 행위에 대해서는 제도적 대책이 미흡했다. 앞으로 원하도급뿐만 아니라 발주자와 시공사 간에도 수평적 관계가 정립되고, 상생의 원칙이 기능할 수 있기를 기대한다. <아시아투데이, 2012. 11. 2>

최민수(연구위원 · mschoi@cerik.re.kr)