

건설동향브리핑

제437호 (2013. 11. 18)

■ 경제 동향

- 2014년 오피스 시장 : 임대 약세, 우량 오피스 수요 강세 전망

■ 정책 · 경영

- 현행 부정당업자 제재제도의 합리적 개선 방안
- 건설기업의 경영 실패로부터 얻는 시사점

■ 정보 마당

- 글로벌 수준의 해외 사업 리스크 관리 역량 필요

■ 연구원 소식

■ 건설 논란 : 건설사 무더기 입찰 제한 바람직한가

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

2014년 오피스 시장 : 임대 약세, 우량 오피스 수요 강세 전망

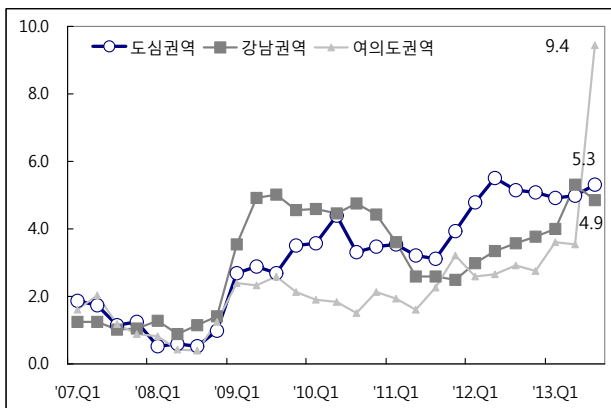
- 공실률 상승·자본환원을 약보합 지속되나 낮은 변동성에 기인한 안전 투자 자산 -

■ 2013년 하반기 오피스 임대시장 : 공급 증가에 의한 공실률 상승, 임대료 정체

- 2013년 3/4분기, 서울 오피스 빌딩의 공실률은 5.8%를 기록하며, 2003년 이래 가장 높은 수준을 나타냄. 전경련회관 공급 등의 영향으로 당분간 공실률 상승세가 이어질 전망
- 3/4분기에 들어 여의도권역의 공실률이 9.4%까지 치솟으면서 서울 전역의 공실률 상승을 견인함. Two IFC, Three IFC가 조사 표본에 편입되면서 여의도권역의 공실률이 이례적으로 상승하였고, 프라임급 오피스의 공실률 상승이 현저하게 나타남.
 - ※ 오피스 정보 업체인 젠스타는 공급 이후 안정화 기간(1년) 경과 이후 오피스 조사 표본에 편입시킴.
- 전분기 대비 강남권역의 공실률(5.3%→4.9%)은 소폭 하락했으나, 도심권역의 공실률(5.0%→5.3%)은 소폭 상승함.
- 더욱이 전경련회관의 입주가 12월로 예정돼 있고, 신규 오피스 공급에 따른 임차인 이전이 계속 진행되고 있어 당분간 오피스 공실률의 증가세는 이어질 것으로 예상됨.

<서울 오피스 시장 공실률 추이>

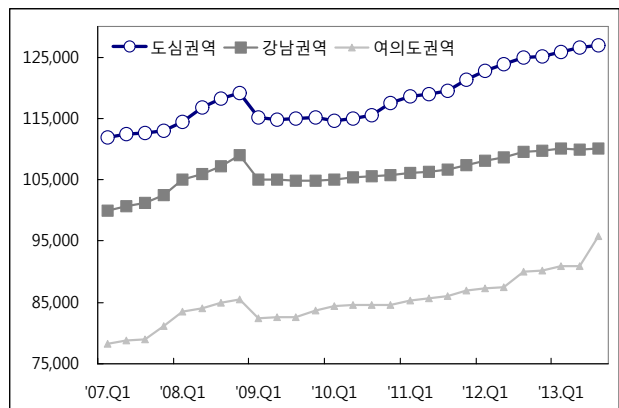
(단위 : %)



자료 : 젠스타

<서울 권역별 오피스 환산 임대료 추이>

(단위 : 원/3.3㎡)



자료 : 젠스타

- 프라임급 오피스 지수 편입 등의 영향으로 환산 임대료가 수치적으로는 상승하고 있으나, 공실 방어를 위한 인센티브 요인 등을 고려하면 정체 상황으로 판단됨.
 - 2013년 3/4분기의 환산 임대료는 전분기 대비 0.7%, 전년 동기 대비 1.5% 각각 상승함.
 - ※ 환산 임대료는 임대료와 관리비를 포함한 금액임.
 - 신규 공급 증가, 공실률 상승 등의 영향으로 일부 기간 임대료 면제와 같은 혜택이 지

속되고 있고, 신규 프라임급 오피스가 표본에 편입되면서 지수적 착시 효과가 존재함. 이러한 요인들을 감안하면 실질적인 임대료는 정체 상황으로 판단됨.

■ 2013년 하반기 오피스 매매시장 : 임대시장 약세에도 매매시장은 강세

- 안정적 투자처가 부족한 상황에서 오피스 투자 수요가 지속되며 과거 대비 낮은 자본환원율에도 불구하고 매매 가격 강세 현상은 지속되고 있음.
 - ※ 자본환원율은 매매 가격 대비 순운영수익(NOI)의 비율이며, 당해 분기 거래된 오피스를 대상으로 하여 산출
 - 3.3㎡당 거래 가격은 2012년 4/4분기 이후 2013년 3/4분기까지 지속 상승하고 있음.
 - 임대시장은 약세이나 매매시장의 강세가 지속되면서 금융 위기 이전에 7.0%를 상회했던 자본환원율은 2013년 3/4분기에는 4.9%까지 낮아짐.
 - 이는 임대료 소득으로 확보할 수 있는 수익률이 과거에 비해 낮아지고 경쟁 상품인 금융 상품 수익률과의 격차도 적어졌음을 의미함.

■ 2014년 오피스 시장 전망 : 안정적 투자 자산으로서의 매력 여전히 유효

- 오피스 정보 업체인 메이트플러스에 따르면 2014년 오피스 빌딩의 공급은 전년 대비 3.7% 증가할 것으로 전망되나 2015년부터는 공급 조정이 이루어질 것으로 예상됨.
 - 2014년에는 도심과 기타 지역에서 공급이 주를 이룰 것으로 보이며, 도심권은 전년 대비 2배 이상 증가할 것으로 전망됨.
- 2014년에도 오피스 공급이 지속되나 주식 등 금융시장의 높은 변동성이 지속되고 있음. 안정적인 투자처가 부족한 상황에서 기관 투자자의 오피스 수요는 지속될 것으로 예상
 - 공급 증가에 의한 오피스 임대시장의 약세가 2014년에도 이어질 것으로 예상됨에 따라 자본환원율도 약세를 보일 것으로 전망됨. 그러나, 경쟁 상품이라 할 수 있는 금융 시장은 금리, 주가 변동성 등 시장의 불확실성이 여전히 높은 상황임.
 - 오피스는 소득수익률의 하락에도 여전히 장기 투자가 가능한 안전 투자 상품으로 인식되고 있음. 또한, 최근 오피스 거래의 대부분은 리츠 등 기관투자자에 의해 이루어지고 있다는 점을 고려하면 안정적 수익률을 확보할 수 있는 우량 오피스 투자에 대한 수요는 2014년에도 유효할 것으로 전망됨.

허윤경(연구원 · ykhur@cerik.re.kr)

현행 부정당업자 제재제도의 합리적 개선 방안*

- 현행 제도 이중 처벌 우려, 입찰참가자격 제한 법적 명확성 제고 필요 -

■ 국가계약법령의 개정으로 과징금제도의 도입 등 부정당업자 제재제도 개선

- 「국가계약법(국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률)」 및 동법 시행령은 부정당업자의 입찰 질서 위반 행위가 경미하거나 유효한 경쟁 입찰이 명백히 성립되지 않았을 경우 입찰참가자격 제한만을 부과해 오던 것을 이에 갈음하여 과징금 부과도 가능하도록 2012년 12월 18일에 개정되어 2013년 6월 19일부터 시행되고 있음.
- 이처럼 거래 질서의 적법성 및 거래 과정의 투명성 확보를 위하여 부정당업자 제재제도가 일부 개선되었지만, 계약 질서 침해의 경중에 상관없이 획일적 처벌 또는 모든 발주처의 입찰에 대한 참가자격 제한 등의 제재는 위반 행위의 위법성에 비해 과도한 경우가 적지 않아 개선이 필요함.

■ 현행 부정당업자 제재제도의 구체적 문제점

- 부정당업자 제재 대상에 포함되는 행위의 유형이 21가지나 될 정도로 다수이고, 그 중 일부는 관련 법령에 의한 별도의 제재가 규정되고 있음에도 입찰참가자격 제한 등이 병과되고 있기 때문에 이중 처벌의 우려가 있음.
- 입찰참가자격 제한을 받으면 대부분의 공공공사 입찰에 참여할 수 없게 되는데, 이는 사실상 건설기업의 전면적인 영업 중단을 의미하는 것으로 해당 기업의 시장 퇴출로 이어질 수 있다는 점에서 '이익 형량의 원칙'에 반함.
- 현행 부정당업자 제재 대상 행위별 각 구성 요건의 해석을 두고 논란의 여지가 있는 경우도 많아 입찰을 준비하는 건설기업에게는 입찰 참여 행위 자체를 억제하는 요인으로 작용하고 있음.
- 특히 담합 등의 경우, 입찰참가자격 제한 조치를 위하여 공정거래위원회로부터의 입찰

* 본고는 한국건설산업연구원이 지난 10월에 발간한 「현행 부정당업자 제재제도의 문제점 및 개선 방안」 연구보고서의 주요 내용을 요약하였음. 전체 자료는 한국건설산업연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)에 수록되어 있음.

참가자격 제한 요청이 필요한가에 관해 「국가계약법 시행령」 내 규정들의 불일치로 적용상 혼선이 야기되고 있어 정리가 시급함.

- 부정당업자 입찰참가자격 제한은 징벌적 성격을 갖고 있지만 공소 시효가 적용되지 않아 건설기업은 항상 제재에 대한 불안감을 안고 입찰 준비를 해야 하는 문제점을 내재하고 있음.
- 「공정거래법」 상 ‘리니언시(Leniency, 담합자진신고자감면제)’ 제도가 도입되어 있지만 자진 신고한 자에 대해서조차 입찰참가자격 제한 처분을 하고 있어 ‘특별법 우선의 원칙’과 ‘금반언(Estoppel) 원칙’* 등에 반함.

■ 시사점 및 개선 방안

- 입찰참가자격 제한을 대체한 과징금의 부과 대상에서 「국가계약법」 시행령상의 일부 위반 행위 유형을 제외한 것은 현실을 제대로 반영하지 못한 것으로 함께 포함하도록 하는 법령 개정이 필요함.
- 입찰참가자격 제한 사유의 합리적 재조정을 위하여 i) 부정당업자 제재를 ‘징벌적 운영’에서 ‘유도적 운영’으로, ii) 타 법령에서 별도 제재 규정을 두고 있는 경우, 그에 따르고, iii) 계약 자유의 원칙 등에 반하는 「국가계약법 시행령」의 구성 요건 일부를 수정하는 등의 보완이 필요함.
- 입찰참가자격 제한 사유 발생 일정 기간 내 제재 처분이 없는 경우 처분을 면제토록 하는 시효 제도를 도입해 건설기업의 안정적인 영업 활동이 가능하도록 보완이 필요함.
- 현행 담합 행위 등의 위반에 대한 제재를 위한 공정거래위원회의 입찰참가자격 제한 요청은 필요한 것으로 해석하여 논란을 불식시키되, 법적 명확성을 제고하기 위해 「국가계약법 시행령」에 명시하는 것이 바람직함.
- ‘리니언시’를 한 자에 대하여는 입찰참가자격 제한의 예외를 인정토록 「국가계약법 시행령」에 명시하여 법적 안정성을 확보할 필요가 있음.

두성규(연구위원 · skdoo@cerik.re.kr)

* 행위자가 일단 특정한 표시를 한 이상 나중에 그 표시를 부정하는 주장을 하여서는 안 된다는 원칙

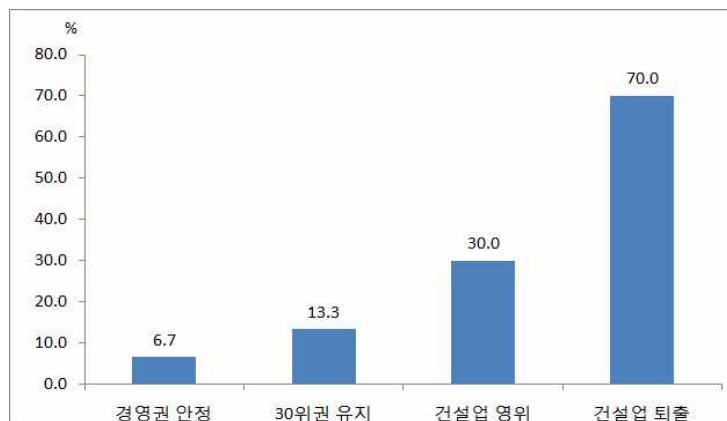
건설기업의 경영 실패로부터 얻는 시사점*

- 과거 성공에서 오는 자만심, 과도한 욕심, 무리한 사업 전환 등이 주요 실패 요인 -

■ 건설기업, 가혹한 경쟁 환경 극복해야 생존

- 건설산업은 경기 변동이 심하고, 제도 변화에 큰 영향을 받기 때문에 기업들은 훨씬 가혹한 생존 환경에 적응해야 함.
- 지금부터 50년 전인 1962년, 도급 한도액 기준 30대 건설기업 중에서 현재까지 생존해 있는 기업은 9개 사에 불과함.
 - 현재도 30위권을 유지하는 기업은 현대, 대림, 경남, 풍림 등 4개 사이며, 30위권 밖의 기업은 삼환, 삼부, 극동, 동아, 신성 등 5개 사임.
 - 30대 건설기업들 중에서 70%에 해당하는 21개 기업이 건설업 면허 취소 또는 자진 폐업 등으로 퇴출됨.
 - 경영 위기는 외환 위기 및 금융 위기 등 경제적 격변기에 약 60%가 집중됨.

<1962년 당시 30대 건설기업의 현 경영권 변동 실태>



■ 건설기업의 실패 양상은 시대에 따라 변해

- 건설시장 규모가 작고, 발주자 및 시장 조정자로서의 정부 역할이 컸던 1960~70년대에는 정부 규제 및 제도적 요인이 부각됨.

* 본고는 한국건설산업연구원이 지난 10월에 발간한 「시대별 건설기업의 경영 실패 특성 분석」 연구보고서의 주요 내용을 요약하였음. 전체 자료는 한국건설산업연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)에 수록되어 있음.

- 1980년대에는 해외시장에서의 경험 부족으로 진출국의 정치·경제적 리스크 고려 미흡, 클레임 처리 등 공사 관리의 측면에서 많은 시행착오를 겪으면서 위기에 직면한 경우가 많음.
- 1990년대 후반 외환 위기 시기에는 일시적 유동성 부족 등을 겪은 대기업들을 중심으로 경제적 타격이 집중
- 2000년대 이후에는 PF(Project Financing) 방식으로 자금 조달에 주력했던 중견기업들이 침체 국면에서 대거 위기에 직면

■ 기업 실패는 일부 요인들의 복합적 반복에 기인

- 경영자의 실책 : 미래 상황에 대한 판단 착오, 경영자의 자질과 경영 능력 부족, 과도한 욕심, 통찰력 부족, 지배 구조의 문제 등
- 부적절한 전략 : 무리한 사업 다각화, 과도한 타인 자본에 대한 의존, 리스크 관리 시스템의 부실, 사업 구조의 급격한 변화 등
- 불운 : 예기치 못한 경제 위기 등의 도래, 대형 사고의 발생, 정치권과의 갈등 등

■ 시사점

- 경영자는 거시적 관점에서 경기 변동 상황에 주목하고, 대응책을 강구해야 함.
- 과거 성공으로부터 오는 자만심이 가장 큰 실패 요인이라는 점을 인식해야 함.
- 경영자는 독단에 빠지기 쉬워 조직 내부에서 이를 지적할 수 있는 장치가 필요
- 사업 분야를 무리하게 확대·전환하는 것은 피하는 것이 바람직함.
- 부채를 줄이고, 재무 관리를 보수적으로 하는 것이 기업 존속의 첩경일 수 있음.
- 도덕적 해이를 경계하고 모든 것을 자신의 책임으로 인식하는 자세가 필요

권오현(연구위원 · ohkwon@cerik.re.kr)

글로벌 수준의 해외 사업 리스크 관리 역량 필요

- 선진 기업의 리스크 관리 체계 벤치마킹 중심으로* -

■ 국내 건설기업 자체적 리스크 관리 체계 구축, 글로벌 수준에 미달

- 2013년 국내 대형 건설기업들 중 일부가 해외 사업에서 상당한 손실을 경험하면서 리스크 관리에 대한 관심이 크게 부각되고 있음. 기업의 자체적 리스크 관리 체계가 있음에도 불구하고 손실에 대한 조기 경고(Early Warning) 기능은 아직 부족
 - 해외 사업이 2012년에 약 650억 달러의 수주 실적을 달성**하면서 2013년에도 700억 달러 이상의 수주 실적 달성이 가능할 것으로 전망됨.
 - 기업의 수주 확대 전략 달성과 함께 사업에 대한 수익률 확보 전략의 모색이 필요한 시점임.
 - 국내 대형 건설기업들은 해외 사업의 수주뿐 아니라 수행 단계에서도 적용 가능한 리스크 관리 체계의 구축에 부단한 노력을 하고 있음.
- 국내 건설업체들이 보유하고 있는 리스크 관리 체계는 각 기업이 보유하고 있는 기존의 기능별 프로젝트 관리 체계와 통합되기에 어려움이 있음. 특히, 공정 및 사업비 관리 프로세스의 개선과 역량 강화는 리스크 관리와의 통합을 위한 선결 과제임.
 - 해외 사업의 일정 분석 및 관리에 대한 발주처의 요구 사항이 플랜트 사업 중심으로 꾸준히 증가***하고 있지만, 국내 건설기업들의 공정 관리 프로세스에서 일정 및 리스크 분석을 위한 인프라 개선이 필요함.
 - 기업의 리스크 관리 체계는 공종별 특성에 의해 차별화되어 있지 않으며, 연속성과 통합성이 강조되고 있는 발주처의 요건을 충족시키기에는 아직 한계가 있음.

■ 글로벌 수준의 리스크 관리 역량, 공정 관리와 통합 가능한 프로세스로 시작

- 최근 해외 사업의 규모가 급증하면서 리스크 관리와 공정 관리의 통합 운영에 대한 발주 조건들이 구체화되고 있음. 일정 리스크 분석(Schedule Risk Analysis)은 최근 발주

* 본고는 미국의 일부 건설기업들이 운영하고 있는 리스크관리체계 벤치마킹에 대한 주요 내용을 중심으로 요약하였음.

** 해외건설종합정보서비스, 해외건설협회(kor.icak.or.kr)

*** 맞춤형 해외 사업 리스크 관리 모델(안) 제안, 한국건설산업연구원, 2012

되는 사업의 필수적 요건 사항으로 국내 건설기업들의 신속한 준비가 필요함.

- 벡텔(Bechtel), 플루어(Flour) 등과 같은 선진 기업들의 리스크 관리 체계는 기본적으로 사업 관점에서 전사적 관점으로 리스크 정보가 이관될 수 있는 체계를 유지하고 있음.
- 리스크 관리에 대한 기업 문화에 있어 책임과 역할을 분리하여 모든 사업 참여자들의 리스크 관리에 대한 부정적 인식이 낮다는 데 있어 국내 건설기업들과 차이가 있음.
- 글로벌 기업들은 사업에 대한 일정 리스크 분석을 사업이 수행되는 전 기간 동안 연속적으로 이행될 필요가 있음을 강조함. 해외 사업의 수행 환경과 계약 조건이 다양하여 리스크 관리의 주요 업무 중 일부만 전산 시스템화하여 운영함.
 - 완전한 전산화에 따른 비효율의 발생을 감안하여 기업의 특성과 공종에 따라 맞춤형 절차가 중요함을 강조. 또한, 해외 사업을 수행하는 데 있어 리스크 관련 정보가 사업 수행 전 기간 동안 관리 및 추적되고 데이터의 이력이 축적될 수 있는 데이터베이스의 구축은 리스크 관리의 핵심 역량임.
 - 이러한 데이터베이스는 향후 리스크의 사전 인지 및 제거를 위한 리스크 빅 데이터 기술 적용의 시금석이 될 것으로 강조

■ 발주자의 요구 사항 충족은 경쟁력 제고의 시작

- 해외 사업의 리스크 관리 역량 관점에서 단기간에 글로벌 기업을 추월하기는 어렵지만, 글로벌 기업으로 도약하기 위한 실질적인 단·중·장기적 전략의 수립이 필요함.
 - 단기적으로는 준공 예정 사업부터 체계적인 리스크 진단과 대응책 준비를 위한 기업 차원의 지원이 시급하고, 중·장기적으로는 글로벌 수준과 표준에 대응하는 리스크 관리 체계 구축을 위한 전사적 전략의 수립이 선결 과제임.
- 세계 건설시장에서 리스크 관리의 경쟁력은 기업 자체적으로 구축하고 있는 리스크 관련 정보와 지식이 핵심이므로 후속 사업에 활용 가능한 데이터베이스의 체계가 중요함.
 - 기존의 이벤트성 관리에서 수주와 수행 단계에서 생산되는 정보를 통합하여 과거 수행한 사업에 대한 ‘Lessons Learned(사례를 통해 습득된 교훈)’의 효과를 극대화시킬 수 있는 기업의 프로젝트 관리 인프라 구축은 글로벌 경쟁력 향상의 시작임.

유위성(연구위원 · wsyoo@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
11. 8	기획재정부	<ul style="list-style-type: none"> •경제정책국 주최, '거시경제 TFT 회의'에 건설경제연구실 이홍일 연구위원 참여 - 차관보 주제 거시경제 동향 점검 회의
11. 11	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> •기획담당관실 주최, '국토부 자체 평가위원회 중간 평가회의'에 건설정책연구실 김민형 실장 참여
11. 12	국회 이철우 의원실	<ul style="list-style-type: none"> •'한국 경제 성장동력 확충과 지역 경제 활성화를 위한 SOC 정책 토론회'에 건설정책연구실 박용석 연구위원 주제 발표자로 참여 - 주제 : 지역 경제 균형 발전과 생산적 복지를 위한 SOC 투자 활성화 방안
	극동문제연구소 / 한국건설기술연구원	<ul style="list-style-type: none"> •'북한 SOC 구축 전략 수립을 위한 경험의 재구성 세미나'에 건설관리연구실 이복남 연구위원 주제 발표자로 참여 - 주제 : 한국 건설산업의 50년 역할과 시사점
	전북발전연구원	<ul style="list-style-type: none"> •'2022 전라북도 주택종합계획 자문회의'에 건설경제연구실 김현아 실장 참여 - 세부 시책 및 향후 계획에 대한 자문
11. 13	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> •기술기준과 주최, '건설 엔지니어링 하도급 양성화 방안 마련 자문회의'에 건설산업연구실 이의섭 연구위원 참여 - 건설 엔지니어링 하도급 양성화 방안 및 세부 규정 논의
11. 14	여의도연구원	<ul style="list-style-type: none"> •'전·월세시장 진단 및 정책적 과제 세미나'에 건설경제연구실 두성규 연구위원 토론자로 참여
	고용노동부	<ul style="list-style-type: none"> •실업급여과 주최, '건설 근로자 고용보험 개선 간담회'에 건설산업연구실 심규범 실장 참여 - 건설 일용 근로자 고용보험제도 개선 방향 모색
	대한건설협회 서울특별시회	<ul style="list-style-type: none"> •'대표 회원 워크숍'에 건설경제연구실 이홍일 연구위원 주제 발표자로 참여 - 주제 : 2014년 건설 경기 전망
11. 15	건설근로자공제회	<ul style="list-style-type: none"> •'건설고용포럼'에 건설산업연구실 심규범 실장 주제 발표자로 참여 - 주제 : 건설 인력 수급 실태 조사 분석 및 시사점
	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> •하자심사분쟁조정위원회 주최, '국토교통부 하자심사분쟁조정위원회 제2013-23차 소위원회 회의'에 건설관리연구실 이영환 연구위원 참여 - 분쟁 조정 사건 처리

■ 연구 분야 직원 모집

- 응시 자격 : 박사 학위 소지자 및 취득 예정자(보훈 대상자 우대)
- 전공 분야 : 경제학, 법학, 행정학, 경영학
- 모집 기한 : 2013년 11월 29일(금)까지
- 문의 및 참조 : 업무지원팀(Tel. 02-3441-0671), 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

건설사 무더기 입찰 제한 바람직한가

최근 4대강 공사 등에 참여했던 50여개 중대형 건설업체가 조달청과 LH공사, 수자원공사로부터 한꺼번에 부정당업자로 지정되면서 파문이 확산되고 있다. 해당 업체들이 부정당 제재를 받은 이유는 LH 발주공사 및 4대강 공사 등에서의 입찰 담합으로 알려졌다. 담합은 명백히 잘못된 행위이다. 다만 건설업체들은 그 처벌이 너무 과하다는 점을 호소하고 있다.

공공공사 계약에서 입찰자간 담합이 최악시되는 이유는 발주자에게 심각한 경제적 피해를 입히기 때문이다. 그런데 금번 사태를 보면, 일례로 LH 발주 공사는 담합에도 불구하고 예정 가격대비 70% 내외의 덤핑 낙찰이 이루어졌다. 4대강 공사도 정상 참작의 여지가 있다. 우선 정부에서 대량의 공사를 일시에 발주함에 따라 자원배분 측면에서 입찰 담합이 유도된 측면이 있다. 또, 4대강 95개 공구 가운데 20여 개를 제외하고는 대부분 최저가낙찰제가 적용되었다. 건설사의 의견을 보면, 4대강 사업에서 상당한 적자가 발생했으며, 해당 업체들은 현재 발주처를 상대로 추가 공사비 소송을 진행 중에 있다.

「공정거래법」을 보면, 담합이란 사업자 간 공모를 통해 경쟁을 제한함으로써 공정한 가격을 해하고 부당한 이익을 챙기는 행위를 말한다. 그런데 대법원 판례 등을 보면, 일반 상거래에서 적정한 가격을 유지하고 주문자의 예정가격 내에서 무모한 경쟁을 방지하려는 경우에는 위법성이 조각되며, 입찰 자체의 공정을 해하지 않는 것으로 판결된 사례가 많다. 결과적으로 금번 LH나 4대강 공사의 경우, 출혈 경쟁을 예방하려는 소극적 의도에서 담합이 이루어졌고, 그 결과 발주기관에 과도한 경제적 피해를 끼친 것으로 인정되지 않는다. 따라서 담합 행위를 요건으로 모든 공공공사 입찰을 금지하는 것은 과도한 처벌로 볼 수 있다.

또, 현행 제도를 보면 1건의 위반 행위로 형벌, 과징금 등이 중복 부과되면서 이중 처벌의 문제가 발생한다. 더구나 공정거래법의 과징금과 같은 주된 처벌보다는 입찰제한 등 부수적인 처벌이 훨씬 더 강력한 ‘주객전도형’ 처벌이 나타나고 있다. 금번 사건도 공정거래위원회 판결을 통하여 LH공사 입찰 건은 430억원, 4대강 입찰 건은 1,115억원의 과징금이 이미 부과된 바 있다. 이 때문에 헌법상 과잉금지 및 이중처벌금지 원칙에 위반된다는 의견도 많다.

근본적으로 부정당업자 지정 제도의 현실화가 요구된다. 부정당업자로 제제한 발주기관 뿐만 아니라 모든 공공공사 입찰이 금지되는 연좌제 형태의 처벌 조항을 개선하고, 경미한 위반 행위에 대해서는 입찰보증금 증액이나 과징금 부과, 신인도 감점 등으로 갈음할 수 있도록 허용해야 한다. 나아가 가격 경쟁 위주의 입찰 제도나 턱키 발주 등에서의 과도한 설계 비용 등 담합이 유발되는 근본 원인을 개선하는 데 노력해야 한다. <건설경제, 2013. 11. 5>

최민수(연구위원 · mschoi@cerik.re.kr)