

제341호 (2011. 12. 26)

■ 경제 동향

- 2012년에도 아파트 외 주택 공급 지속 증가 전망

■ 정책 · 경영

- 김정일 북한 국방위원장 사망이 건설산업에 미치는 영향
- 도시 개발에서 민 · 관 협력 사업의 활성화 방향

■ 정보 마당

- 늦어지고 있지만 기대되는 녹색도시 마스다르

■ 업계 · 연구원 소식

■ 경제 일지 / 제도 · 용어 해설

■ 건설 통계

■ 건설 논단 : 부정당업자 제재와 ‘조자룡의 현 칼’

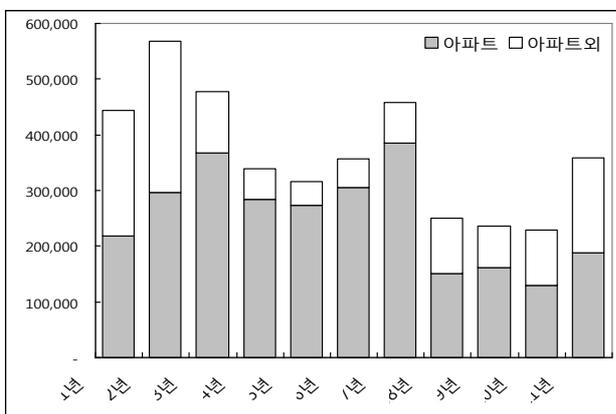
2012년에도 아파트 외 주택 공급 증가 지속 전망

- 침체의 틈새 시장 확대 패턴 · 저리의 건설 자금 지원 연장 -

■ 주택시장 침체가, 아파트 외 인허가 비중 확대

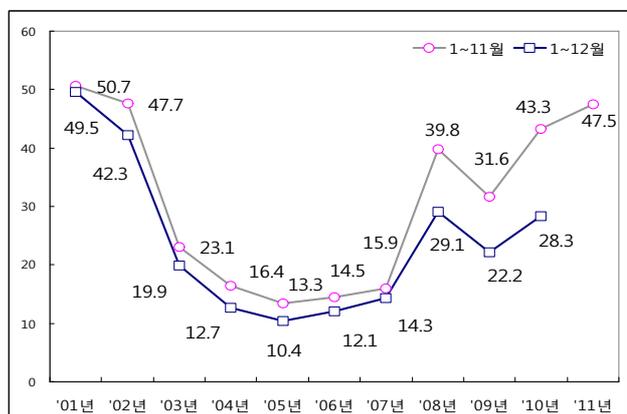
- 2011년 1~11월, 아파트 외 인허가 실적은 17만 798호로, 전년 동기 대비 72.2%가 급증했으며, 예년과 비교해서도 55.0% 증가함.
 - 아파트 외 주택이 급증했던 2002년(27만 707호) 이후 가장 많은 물량임. 예년(2001~10년) 같은 기간의 평균과 비교하여 55.0%가 증가하는 급증세를 기록
 - 수도권이 79.8%, 기타광역시가 115.5%, 기타 지방이 51.3% 증가하여 전국적으로 증가세
- 2011년 1~11월, 전체 인허가 실적에서 아파트 외 비중은 47.5%에 달하고 있음.
 - 예년(2001~10년)의 1~11월 간 아파트 외 평균 비중이 29.6%인 점을 고려할 때, 2011년의 47.5%에 이르는 아파트 외 비중은 상당히 높은 수준임.
 - 2011년 1~11월, 아파트 외 물량 중 인허가 실적이 가장 많은 유형은 다세대(54.2%)이며, 다음으로 단독(27.0%), 다가구(12.3%), 연립(6.5%)의 순으로 나타남.
 - 다만, 아파트 인허가 물량이 12월에 집중하는 특징을 고려할 때, 2011년 연간 아파트 외 비중은 45%보다 낮아질 가능성이 존재함.
- 주택 경기의 호황기(2004~07년)에는 12.4%에 불과했던 아파트 외 비중이 2008년 이후 침체가(2008~10년)를 겪으면서 26.5%까지 확대됨.

<아파트 외 인허가 실적(1~11월) 추이>



자료 : 국토해양부

<아파트 외 인허가 비중 추이>



자료 : 국토해양부

■ 수도권은 다세대, 지방은 단독 착공 많아

- 2011년 1~11월 간 아파트 외 착공 실적은 15만 6,065호로, 전체 착공 실적의 43.7%에 이룸.
 - ※ 국토해양부의 착공 실적 통계는 2011년 1월부터 발표되어 전년 대비 및 예년 대비 비교를 수행할 수 없음.
 - 수도권의 아파트 외 착공 비중은 49.6%로, 지방의 39.0%에 비해 높은 수준임.
 - 수도권에서는 아파트 외 주택 중 다세대(80.5%)의 착공 비중이 절대적으로 많은 반면, 지방은 단독(43.3%)의 착공 비중이 비교적 높은 것으로 나타남.
- 올해 아파트 외 인허가 물량 가운데 91.4%가 착공으로 이어지고 있어 단기간 내 입주 물량의 증가로 이어질 것으로 예상됨.
 - 아파트 외 주택은 인허가 이후 6개월에서 1년 이내에 준공이 가능하다는 점을 고려할 때 단기간 내 입주 물량의 증가로 이어질 가능성이 큼.

■ 2012년에도 아파트 외 공급 물량 증가는 지속될 듯

- 도시형 생활주택과 비주거용인 오피스텔의 물량까지 고려하면 아파트 외 공급 물량은 2011년 주택 공급의 절반 수준을 차지하고 있는 것으로 판단됨.
 - 인허가가 급증하고 있는 도시형 생활주택 중 일부는 「건축법」상 아파트에 포함됨에 따라 통념상의 아파트 외 주택 인허가 물량은 17만 798호보다 많을 수 있음.
 - ※ 「건축법」상 단지형 연립·다세대는 연립 주택·다세대 주택이며, 원룸형은 아파트와 연립 주택, 다세대 주택임.
 - 비주거용으로 분류되어 주택 인허가 물량에 집계되지 않는 오피스텔의 분양 물량도 전년 대비 25.0% 증가함.
- 주택시장의 침체기에는 틈새 시장인 아파트 외 공급 물량이 증가하는 패턴과 소형 주택 공급 확대 정책을 고려할 때 내년까지 아파트 외 물량의 증가세는 지속될 것으로 예상됨.
 - 시장 침체기에는 저가 상품으로 구성된 틈새 시장인 아파트 외 공급 물량의 확대 양상이 목격됨.
 - 12·7 대책에서 다세대·연립·도시형 생활주택 등에 대한 저리(연 2%)의 건설 자금 지원을 내년 말까지로 연장함.

허윤경(연구위원 · ykhur@ceri.k.re.kr)

김정일 북한 국방위원장 사망이 건설산업에 미치는 영향

- 현재로서는 직접적 영향 없어, 향후 북한 내 인프라 건설 참여 가능성 있어 -

■ 남북한 건설 협력 사업 추진 부진

- 남북한 사회·문화 협력 사업을 추진하는 과정에서 체육관, 종교시설, 병원 등의 건설 사업이 파생되었고 국내 건설업체가 직접 시공
 - * 평양 유경정주영체육관(2003), 평양 봉수교회(2008), 조용기 심장전문병원(2007.12 착공) 등
- 금강산 지구 및 개성공단 개발시 대규모의 건설 수요가 발생하였고, 이 외에 제조업체들이 평양, 남포, 해주 등에 위탁 입가공 사업을 위한 공장 건설을 추진
 - * 금강산관광지구 : 민간 기업 약 3,600억원 투자, 정부 이산가족면회소 600억원 투자
 - * 개성공업지구 : 1단계 사업(100만평, 당초 계획 2,000만평) 기반시설 투자금 2,676억원
 - * 평화자동차공장 : 남포공단 33만평 부지에 자동차 생산공장 건설(2002)
- 남북 출입 시설(2004~10) 건설, 남북 도로·철도 연결 사업(2004~05) 추진
 - 경의선(도라산), 동해선(고성)에 철도·도로 출입 시설 및 물류 시설 건설 완료
 - 경의선(철도 27.3km, 도로 12.1km), 동해선(철도 25.5km, 도로 24.2km) 연결 공사 완료
- 남북 정상회담(2007.10) 직후 ‘10·4 공동 선언’에서 북한 내 대규모의 건설 사업을 합의했지만 실질적인 추진은 이뤄지지 않았음.
 - 개성~평양 고속도로 개·보수, 개성~신의주 철도 개·보수와 관련한 남북 공동 조사(2007.12)를 실시했지만 이후 실질적인 추진은 없었음.
- 2011년 12월 현재, 남북한 간의 건설 분야 교류 사업은 없음.
 - 2008년 9월 금강산 관광객 피살 사건 이후 금강산 관광 사업 전면 중단

10·4 공동 선언 중 건설 협력 관련 사항

- 해주경제특구 건설 및 해주항 활용
- 개성공업지구 2단계 개발 착수
- 개성~신의주 철도 공동 이용을 위한 개·보수
- 개성~평양 고속도로 공동 이용을 위한 개·보수
- 안변과 남포에 조선협력단지 건설
- 백두산 관광 실시 : 백두산~서울 직항로 개설

- 2010년 3월 천안함 사태 이후 같은 해 5월 정부는 '5.24 조치'를 통해 개성공단을 제외한 남북 협력 사업을 전면 중단

■ 단기 전망 : 실질적인 건설 협력 사업 없어 직접적인 영향 없을 듯

- 남북한 간 건설 분야의 실질적인 협력 사업이 없기 때문에 김정일 북한 국방위원장의 사망이 국내 건설산업에 직접적으로 미치는 영향은 없음.
- 북한 정세의 불안정성 증가는 안보 리스크를 상승시켜 건설기업의 신규 투자를 위축시킬 가능성이 있음.
 - 특히, SOC 민간 투자 사업이나 부동산 개발 사업을 추진할 경우 외국 자본의 유치에 어려움을 겪을 가능성이 있음.
 - 북한 정세의 불안정성이 장기화될 경우 외국 투자자의 국내 이탈과 함께 국내 투자 및 소비의 위축을 초래할 수 있고, 이는 건설·부동산 경기의 침체로 이어질 수 있음.

■ 중기 전망 : 남북한 긴장 완화에 따른 북한 인프라 건설 참여 기회 가능성 있어

- 중기적으로 김정일 후계 구도가 어떤 형태로든 확고해지면 유훈 통치에 의해 당초의 목표대로 '강성 대국'의 건설에 매진할 것이고, 북한 경제의 재건은 핵심 과제가 될 것으로 예상됨.
 - 북한은 2012년을 '경제 강국의 대문을 여는 해'로 정해 놓은 상황에서 북한 주민들에게 제시할 가시적인 경제적 성과가 필요한 상태임.
 - * 북한은 경제 재건을 위해 나진·선봉 자유경제무역지대, 신의주(황금평 포함) 특별행정구의 본격적 개발을 위해 중국 자본을 중심으로 외자 유치를 추진 중임.
 - 북한은 경제 재건을 위한 자금 조달과 국제적 원조가 필요하므로 대외 정책이 보다 유연해질 가능성이 있음.
- 이와 같은 상황 변화가 있을 경우, 중기적으로는 남북한 긴장 완화와 함께 국내 건설업계에 북한 인프라 건설의 참여 기회가 있을 수 있음.
 - 국내 기업의 나진·선봉 및 신의주 경제 특구의 인프라 건설 및 산업 단지 조성에 참여, 2007년에 합의된 '10·4 공동 선언'의 이행 등 필요

박용석(연구위원 · yspark@cerik.re.kr)

도시 개발에서 민 · 관 협력 사업의 활성화 방향

- 법 · 제도적으로 포괄적인 시스템 구축해야, 공공과 민간의 명확한 역할 정립도 필요 -

■ 도시 개발에서 민 · 관 협력 사업의 유형

- 민 · 관 공동 추진 사업은 공공의 영역에 민간을 참여시켜 공동으로 출자 또는 연합하여 사업을 추진하는 사업으로서, 3가지 유형의 사업이 대표적임.
 - 민 · 관 협력 도시 개발 사업으로 가장 활발히 활용되고 있는 공모형 PF 사업
 - 「택지개발촉진법」에 의한 공동 택지 개발 사업
 - 「지방공기업법」에 따른 사업으로서 제3 섹터형 민 · 관 협력 사업
- 공공 개입 유형은 민간의 영역에 공공이 적극적인 지원 및 개입을 통해 상호 협력하여 도시 개발을 수행하는 방식임.
 - PPD(Public Private Development, 공공 민간 행동 개발) 방식은 외국의 도시 개발 · 재개발 사업에서 많이 쓰이는 방식으로, 공공 기관이 직접적이고 광범위하게 개발의 여러 단계에 참여함.
 - 우리나라에서도 근래 기성 시가지의 재정비에 있어서 협력형 도시 재생 사업의 필요성이 크게 대두되면서 점차 민 · 관 협력 사업의 형태로 진화하고 있음.

■ 민 · 관 공동 추진형 민 · 관 협력 사업의 활성화 방향

- 법 · 제도적으로 민 · 관 협력 사업에 대한 포괄적인 시스템을 구축할 필요가 있음.
 - 도시 개발에 있어 민 · 관 협력을 종합적으로 규율할 수 있는 독립된 법 체계를 검토
 - 도시 개발과 관련된 민 · 관 협력 사업의 일반 원칙, 방법론 등을 규정한 기본법 내에서 다양한 사업 유형으로서 현재의 민 · 관 협력 사업의 유형들을 포함
 - 기본법 외에도 표준협약서, 표준화된 업무 매뉴얼 등 민 · 관 협력 사업과 관련된 제반 업무들을 표준화하고 법적 근거를 부여하여 불필요한 분쟁과 사업 지연 등을 방지
- 민 · 관 협력 사업을 총괄하는 공적 기구를 검토할 필요가 있음.
 - 특혜나 부정부패 등의 해소를 위해 사업성이나 경영 성과 등을 체크하고 관리
 - 부동산 경기 활성화의 시기에 유사한 개발 계획이 동시다발로 수립되는 폐단을 막고

광역적인 차원에서 사업을 계획적으로 관리하는 기능도 요구됨.

- 법·제도적인 시스템이 구축되어 있는 민간 투자 사업과 연계 모델을 개발하여 추진하는 방안도 검토가 가능함.
 - SOC 건설 사업과 도시 개발을 각각 독립된 사업으로 연계하여 추진
 - 관공서 건축, 공공 임대주택 개발 등의 공공 사업을 BTL(Build Transfer Lease) 민간 투자 사업으로 추진하면서 그 범위를 확대하여 도시 개발 사업을 단일 주체가 동시에 추진하는 방식 등

■ 공공 개입형 민·관 협력 사업의 활성화 방향

- 광역 차원에서 지역 커뮤니티의 기능 회복, 사업 추진 과정상의 갈등 개선 및 사회 통합 등을 위해서는 공공의 역할이 확대되어야 함.
 - 공공의 역할이 단순한 행정적 관리에 그치지 않고 다양한 이해 관계를 조정하면서 사업을 유도하고 지원하는 것에 비중을 두어야 함.
- 기성 시가지의 효과적인 정비를 위해서는 민·관·주민의 파트너십을 형성하고, 이를 지원하기 위한 지방 정부 주도의 지원센터를 마련할 필요가 있음.
 - 사업의 추진 단계에서부터 참여하여 계획을 구상·기획하고, 공공과 민간 사이의 합의 형성을 유도하며, 사업 추진을 위한 지렛대 역할을 담당
- 공공 부문의 신뢰성과 민간 부문의 창의성을 결합한 사업 모델의 구축이 필요하며, 공공이 시행의 주체로서 참여하는 형태의 공공·민간의 공동 사업을 모색할 수 있음.
 - 대상지 내에 국·공유지가 포함되어 있는 복합 개발 도시 재생 사업(주로 도심 재정비)에서 민·관 공동 사업으로 추진하는 방안을 검토
- 민간의 역할을 더욱 확대할 수 있는 정책 방향의 모색이 필요함.
 - 도시 재생 사업에 대하여 민간 투자 사업과 같이 민간 제안을 허용하는 방안을 검토
 - 민간의 사업 참여를 확대시키기 위하여 재정비 촉진 사업 지정 개발자에 민간이 참여할 수 있도록 허용하는 방안을 검토
 - 민간 건설업체들이 도시 재정비 사업에서 공동 사업 시행자의 자격을 얻을 수 있는 방안에 대하여 검토

이승우(연구위원 · swoolee@cerik.re.kr)

늦어지고 있지만 기대되는 녹색도시 마스다르

- 글로벌 녹색경제 주도 목표, 국내 기업의 경험 획득을 위한 사업 참여 필요 -

■ 마스다르, 전략적 녹색도시로 기획...당초 계획보다 늦어진 2025년 완공 목표

- 마스다르*는 UAE 아부다비의 사막 지역에 건설되는 인공의 녹색 도시로 2006년부터 진행된 초대형 프로그램 사업임.
 - 당초 2016년 준공을 목표로 하였으나, 전 세계적인 경기 침체 등으로 준공 일정이 늦춰짐. 마스다르 건설 사업은 '아부다비 경제 계획 2030'에 기반하여 추진되고 있음.
 - 현재 마스다르는 미국의 CH2M Hill사가 도시의 프로그램 관리를 담당하고 있음.
- 현재 MI(Masdar Institute)가 완공되어 운영 중에 있음. 이 대학은 마스다르시의 각종 녹색 기술과 비즈니스 솔루션을 연구하는 대학원 중심의 기관임.

■ 오일이 아닌 글로벌 녹색 경제를 주도하는 핵심 도시 지향

- 마스다르는 신재생 에너지 분야 등 녹색 경제 부문에서 글로벌 시장을 주도하기 위해 단순히 녹색 도시만이 아닌, 경험과 기술의 허브 도시를 목표로 하고 있음.
- 마스다르 건설의 경험을 녹색 컨설팅 및 사업 실행, 자재 등 테스트, 제품과 서비스에 대한 공동 개발, 각종 지식과 시험 데이터 베이스, 기술 협력, 교육 및 훈련 등으로 발전시킬 계획을 구상함.

■ 녹색 기술 적용과 자유로운 글로벌 경제 활동에 있어서도 가장 공격적인 모델로 평가

- 마스다르시는 태양광 및 지열 발전, 저탄소 시멘트, 친환경적인 건물 설계, 최고 수준의 건물 단열, 스마트 그리드, 진보적인 쓰레기 및 하수 처리, 재활용/재사용 시스템, 첨단 녹색 조명 및 냉방 장치, 건설 폐기물의 재활용 등 수많은 녹색 기술을 적용·테스트하고 있음.

* 마스다르는 6km²의 면적으로 아부다비시로부터 6km 떨어져 있으며, 인구 40,000명 규모의 도시를 목표로 하고 있음. 최초로 준공된 MI는 미국의 MIT와 공동으로 만들어졌음. 이 외에도 독일의 지멘스, GE, BASF 등 세계적인 기업이 참여하고 있음.

- 인구 유입과 글로벌 경제 활동을 극대화하기 위해 각종 인허가의 원스톱 서비스, 외국 지분의 100% 인정, 기업 활동의 자유와 혜택*을 주고 있음.

■ 도시 건설만이 아닌 경험과 지식의 자산화를 목표

- 국내에서 추진되고 있는 녹색 도시는 기술 적용 및 도시 건설 과정과 이후의 경험과 지식 활용의 측면 모두에서 마스다르시의 목표를 벤치마킹할 필요가 있다고 판단됨.
 - 가장 큰 차이는 녹색 도시를 통해 얻고자 하는 목표에서 나타남. 국내의 경우는 에너지 및 탄소 저감에 다소 편중된 반면, 마스다르는 도시의 녹색 기술과 지식 경쟁력을 국가 자산화한다는 점에서 차이가 있는 것으로 판단됨.
 - 마스다르는 글로벌 경쟁력을 가진 도시를 구상할 때 단순히 하드웨어가 아닌 연관된 소프트웨어를 함께 고려해야 함을 보여주는 좋은 사례가 될 것임.

■ 국내 건설기업의 글로벌 녹색 건설 경험을 위해 사업 참여 필요

- 사업이 아직 본 궤도에 완전히 진입했다고는 할 수 없어 건설 물량이 많지는 않지만, 마스다르시의 녹색 건설 경험은 국내 기업의 해외 수출 확대에 좋은 기회가 될 것임.
 - 마스다르시는 GCC(Gulf Cooperation Council, 걸프협력회의) 지역 철도망 연결에 있어서도 주요 거점이 되고 있는 지역임.
- 마스다르시에서 발주하는 단위 건설 사업의 물량과 손익만 놓고 본다면 국내 건설기업이 매력을 못 느낄 수도 있음.
 - 현재 완공된 MI 시설은 홍콩 업체와 현지 업체의 컨소시엄으로 수행되었음.
- 향후 글로벌 녹색 건설의 물량을 고려해볼 때 마스다르시의 녹색 건설 사업은 중장기적인 관점에서 검토해야 함.
- 중동 지역에서 국내 업체의 주요 수출 상품인 플랜트 건설 경쟁력은 현재 상당한 수준이며, 향후에도 경쟁력을 유지할 것으로 예상됨. 하지만 급변하는 시장 환경에 대처하기 위해서는 사전적인 포트폴리오의 관리가 필요하며, 녹색 시설은 그 핵심이 될 것임.

최석인(연구위원 · sichoic@cerik.re.kr)

* 관세와 법인세, 개인 세금이 없으며, 기업의 자본 이동 및 이윤 등에 제약이 없음.

■ 대한건설협회, 건설공제조합과 공동으로 연말 이웃사랑 나눔 실천 행사

- 대한건설협회와 건설공제조합이 연말을 맞아 공동으로 취약 계층 등 불우이웃 돕기 행사를 잇달아 개최하는 등 건설업계의 사회 공헌 활동을 적극 추진
 - 12월 22일에는 성남의 중원노인복지관을 방문, 20kg 쌀 1천여 포대를 지원하고, 대한건설협회와 건설공제조합의 임직원이 배식 봉사 활동에 참여
 - 23일에는 여직원 동아리 회원들이 서초구의 성심 치매노인복지센터를 방문, 노인들을 위한 청소 등 일일 봉사를 하는 한편 성금 1천만원을 지원
 - 또한, 26일 오전에는 임직원들이 함께 노숙자 쉼터인 서울역 다기서기센터를 방문 성금 2천만원을 기부하고, 노숙인 배식 활동을 진행
 - 26일 오후에는 독거 노인 등 취약 계층을 대상으로 약 2천만원 상당의 연탄과 기부 물품을 배달

■ 포스코건설, 단일 플랜트 사상 최대 규모의 브라질 일관 제철소 수주

- 포스코건설은 국내 건설업체가 해외에서 수주한 단일 제철 플랜트 공사로는 사상 최대 규모인 43억 4,000만 달러(약5조원) 규모의 브라질 일관 제철소 공사 계약을 체결했다고 발표
 - 이번 공사는 브라질 내 최대 규모의 철광석 공급 업체인 발레사와 동국제강, 포스코의 합작법인인 CSP사가 발주한 것으로, 오는 2015년까지 브라질 북동부에 위치한 세아라주 빼생 산업 단지에 연산 300만 톤의 제품을 생산하는 일관 제철소를 건설하게 되는 메가 프로젝트임.

■ 현대중공업, 나이지리아에서 해양 설비 공사 수주

- 현대중공업은 나이지리아의 세계적인 오일 메이저회사와 9억 달러(약 1조원) 규모의 해양 설비 공사 계약을 체결
 - 이 공사는 나이지리아 동남쪽 해상가스전에 설치될 가스 플랫폼 2기와 거주구 등 총 중량이 1만 6,000톤에 이르는 각종 설비를 제작하는 것으로, 하루 1억 2,000만ft³의 천연가스를 모아 압축하고 3억ft³의 가스를 생산할 수 있다고 설명

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
12. 19	한국공항공사	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 해외건설 전문가 자문회의에 건설정책연구실 김민형 연구위원 참여 - 베트남 ○○공항 타당성 평가 관련 자문
12. 20	바른사회 시민회의	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 정책토론회에 주제 발표자로 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 발표 주제 : 차기 정부의 부동산 정책 과제
12. 21	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 건설경제과 주최, 건설 근로자 전문가 간담회에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 건설 근로자 수입 안정화 방안 협의 : 동절기의 현저한 소득 저하에 대한 보완 방안 모색
	CM협회	<ul style="list-style-type: none"> ▪ '건설시장 환경 변화와 대응 방안 세미나'에 주제 발표자로 건설경제연구실 이흥일 연구위원 참여 - 발표 주제 : 2012년 건설 경기 전망
12. 22	NH공사 토지주택연구원	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 부동산시장 전망 관련 전문가 간담회에 건설경제연구실 허윤경 연구위원 참여 - 2012년도 주택·부동산시장 전망 관련 자문 수행
	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 주택건설공급과 주최, 하자심사분쟁조정위원회 회의에 건설경제연구실 두성규 실장 참여 - 공동주택 하자 분쟁 관련 안건 심의

■ 연구원 발간물

유형	기관명	주요 내용
건설이슈포커스	정비조합 설립 동의의 하자 및 흠결 치유방안	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 정비조합의 설립을 위해 조합원의 동의를 받는 과정에서 법적요건을 충족하지 못하는 동의서를 징구하거나 동의 수를 잘못 계산하여 조합 설립 인가 처분에 대한 무효 소송이 제기되는 경우가 있음. ▪ 관리 처분 인가 후 조합 설립 무효로 인한 후행 단계 재추진으로 사업 기간 27개월 지연 및 세대당 약 3,800만원의 추가 비용 발생. 신규 주택 공급 지연으로 인한 전세난 가중, 주민 간 갈등 유발과 시공사 및 협력업체 등 이해 관계자의 피해, 사업 중단 장기화로 인한 정비사업지구의 우범지대화 등의 문제점 발생 ▪ 정비조합의 설립 무효로 인한 정비 사업의 전체적·원천적 무효는 첫째, 정비 사업 주체별 피해 발생 및 사회적 비용의 지출이 과다하게 증가, 둘째, 전체적·원천적 무효로 인한 이익보다는 피해가 과중하여 이익 형량을 통한 공익 보호 미흡, 셋째, 조합 설립 무효로 정비 사업 절차를 다시 밟는 것은 대부분 조합원의 의사를 재확인하는 것에 그치는 것으로 이를 통해 선의의 조합원이 피해를 입고 조합의 의사에 반하며, 넷째, 행정 처분의 공정력 및 법적 안정성 훼손 등의 문제가 있음. ▪ 조합 설립 무효 등 확인 소송이 제기되면 조합은 조합 설립 무효의 원인이 되는 하자 및 흠결에 대해 조합 총회의 의결을 필수적으로 거쳐 변경 승인을 받도록 하여 정비 사업의 전체적·원천적 무효를 차단할 필요가 있음. ▪ 또한, 행정법상 무효 확인 소송은 소 제기의 제한이 없으나 정비 사업의 경우, 조합 설립 무효 등의 확인을 구하는 소송은 관리 처분 인가 전까지만 제기하도록 제척 기간을 도입하고, 조합 설립 동의서를 보완·정비하고 정비조합 설립 인가시 심사를 강화하여 조합 설립 무효 소송을 근원적으로 차단해야 함.

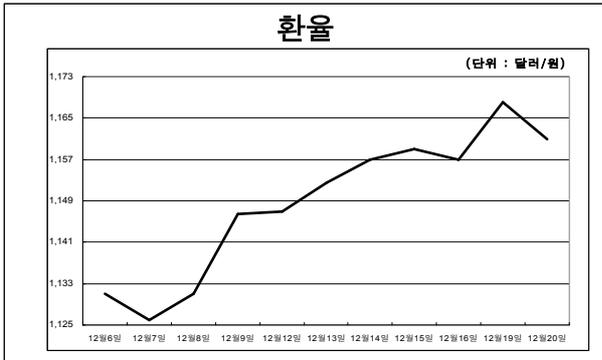
일자	주요 내용
12. 14	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 고용노동부, 「2011년 11월 고용 동향」 공개 <ul style="list-style-type: none"> - 2011년, 11월 취업자가 전년 동월 대비 47만 9천명이 증가하는 등 고용 호조세 지속, 고용률(57.9%, 전년 동월 대비 +0.5%p)과 경제 활동 참가율(61.4%, 전년 동월 대비 +0.4%p)이 상승하는 등 주요 고용 지표도 개선 - 서비스업(전년 동월 대비 52.5만명) 중심의 취업자 증가세가 지속된 가운데, 건설업 취업자의 증가 폭 확대(전년 동월 대비 +6.6만명) - 청년 고용률(40.2%)이 5개월 연속 상승(전년 동월 대비 +0.2%p)하는 등 청년 고용도 개선세 ▪ 기획재정부, 2011년 대외경제협력기금 주요 성과 발표 <ul style="list-style-type: none"> - 에너지·자원 협력, 신흥시장 개척 등 경험 잠재력을 고려해 아프리카·중남미 지역에 대한 지원을 보다 확대(37%→44%), 대규모 랜드마크 사업을 적극 발굴·지원함으로써 대외경제협력기금(EDCF : Economic Development Cooperation Fund) 원조 사업의 가시성 제고 노력 강화, 녹색 분야 지원 확대로 녹색 성장 선도국 이미지 제고 등 ▪ S&P사, 우리나라 신용 등급 및 전망(A, stable) 유지 결정 <ul style="list-style-type: none"> - 국제 신용평가업체인 S&P사는 우리나라의 양호한 재정 건전성 및 순 대외 채권국 지위 유지 등을 높이 평가하여 현재의 신용 등급을 유지. 다만, 지정학적 리스크 및 통일 비용 문제는 신용 등급 상향을 제약하는 요인이라고 지적
12. 15	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 지식경제부, 「2011년 11월 주요 유통 업체 매출 동향」 발표 <ul style="list-style-type: none"> - 대형 마트는 이상 기온과 김장 관련 매출 저조 등으로 전년 동월 대비 매출 증가율이 5.5%에서 △0.5%로, 백화점 또한 이상 기온으로 외투 등 의류 부문의 판매가 부진하여 매출 증가율이 3.1%에서 △0.5%로 각각 반전하여 2009년 2월 이후 처음으로 대형 마트와 백화점의 매출액 증가율이 모두 마이너스를 기록
12. 16	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 한국은행, 「2011년 3/4분기 중 자금 순환(잠정)」 공개 <ul style="list-style-type: none"> - 2011년 3/4분기 말 현재 총 금융 자산은 전 분기 말 대비 155.6조원이 증가한 1경 886조 7,000억원을 기록. 현금 통화 및 예금 1,970조원(18.1%), 보험 및 연금 570조원(5.2%), 채권 2,062조원(18.9%), 대출 1,956조원(18.0%), 주식 및 출자 지분 1,777조원(16.3%), 기타 2,551조원(23.4%)으로 구성
12. 18	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 외교통상부, 「제8차 WTO 각료회의」 결과 발표 <ul style="list-style-type: none"> - 스위스 제네바에서 개최된 이번 회의에서 최근 검증하는 보호무역주의에 대한 강력한 대응과 무역 자유화 기조를 유지하기 위한 공감대를 강화하였고, DDA(Doha Development Agenda, 도하개발어젠다) 협상을 포기하지 말고 합의 가능한 분야를 우선 진전시키는 등 새로운 진전 방안을 모색해야 한다는 공동의 메시지를 전달하는 계기가 됨.
12. 19	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 금융감독원, 24시간 비상 체계 가동 및 금융회사 지원 강화 <ul style="list-style-type: none"> - 김정일 북한 국방위원장의 사망과 관련해 북한의 지배 구조가 불안해 시장 불안이 장기화될 것에 대비 24시간 시장 모니터링 체계를 강화하는 등 국내외 금융시장의 상황을 예의 주시하고 있으며, 금융회사에 대해서는 내부 통제 및 취약 부분에 대한 점검뿐만 아니라 시장 변동성의 증대에 유의하면서 외화 유동성 관리에도 만전을 기하도록 지시
12. 20	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 국토해양부, 「제3차 한·쿠웨이트 건설협력위원회」 개최 <ul style="list-style-type: none"> - 한국 측이 공항·항만·교량·하수 처리 등 주요 SOC 사업 인프라에 대한 관리·운영 및 공공 사업 입찰 프로세스를, 쿠웨이트 측은 쿠웨이트가 추진 중이거나 추진 예정인 메가 프로젝트에 대해 각각 발표하고 논의하여 향후 가시화될 메가 프로젝트 수주 활동에 큰 도움이 될 것으로 전망 ※ 메가 프로젝트 : 무바라크항만 3단계(2012~14년) 20.5억 달러

<기술제안입찰제도>

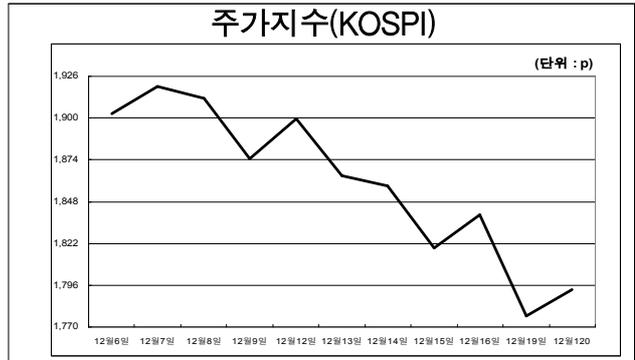
- **개요** : 발주자가 미리 결정한 공사 계획 및 설계 범위 안에서 시공사가 시공 실적 등을 제시하는 기존의 방식과는 달리, 발주자가 교부한 설계서 및 입찰 안내서에 따라 입찰자가 스스로 설계를 검토한 후 공사비 절감 방안, 공기 단축 방안, 공사 관리 방안 등이 포함된 기술 제안서를 작성하여 입찰서와 함께 제출하는 입찰. 실시설계 기술제안 입찰과 기본설계 기술제안 입찰 방식으로 나뉨.
- **적용 대상** : 상징성, 기념성, 예술성 등이 필요하다고 인정되거나 난이도가 높은 기술이 필요한 시설물 공사
- **입찰 참가 자격** : 실시설계 기술제안 입찰에 관해서는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 시행령 제12조 제1항에 규정되어 있는 경쟁 입찰 참가 자격을, 기본설계 기술제안입찰은 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 시행령 제84조 일괄 입찰 등의 입찰 참가 자격을 각각 준용
- **입찰 참가 자격 사전 심사** : PQ 실시 여부는 발주 기관이 자율적으로 결정
- **입찰 및 낙찰자 결정 절차**

구분	실시설계 기술 제안 입찰	기본설계 기술 제안 입찰
입찰 공고	· PQ 심사 기준, 낙찰자 결정 방법	· 좌동
입찰서 및 기술 제안서 제출	· 입찰서, 기술 제안서, 산출 내역서 · 기술 제안서의 내용 - 공사비 절감 방안 - 생애 주기 비용 - 공기 단축 방안 - 공사 관리 계획 등	· 입찰서, 기술 제안서 · 좌동
기술 제안서 평가	· 상위 최대 6개사를 선정 (중앙건설기술심의위원회 또는 설계자문위원회)	· 좌동
낙찰자 또는 실시설계 적격자 선정	· 입찰 공고된 방식 적용 · 낙찰자 결정 방식은 아래 4가지 방식 중 택 1 - 기준 적합 최저가 방식 - 가중치 방식 - 가격 조정 입찰 방식 - 기술 조정 점수 방식	· 좌동 · 실시설계 적격자 선정 방식은 아래 4가지 중 택 1 (좌동)
실시설계서 작성 제출	-	· 실시설계서, 산출내역서(순수내역입찰)
실시설계 심의	-	· 적격, 부적격 판정 (중앙건설기술심의위원회 또는 설계자문위원회)
낙찰자 결정	-	· 적격 통지를 받은 때에는 낙찰자로 결정

■ 주요 거시경제 지표(2011. 12. 6~20)



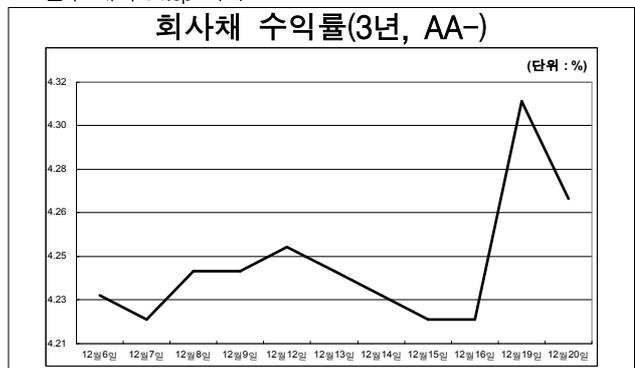
- 전주 대비 8.5원 상승



- 전주 대비 71.0p 하락



- 전주 대비 11.1p 하락



- 전주 대비 0.03%p 상승

■ 건축허가 현황

(단위 : 천㎡, 전년 동기 대비%)

구 분	2010년					2011년				
	연간	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1/4분기	2/4분기	3/4분기	10월	증감률
전체	125,447	22,324	34,079	22,490	46,555	27,103	35,386	35,685	10,533	20.1
주거용	51,464	6,385	12,062	7,302	25,715	9,411	13,234	15,990	4,858	76.6
비주거용	73,983	15,939	22,017	15,188	20,840	17,692	22,152	19,695	5,675	-5.7

자료 : 국토해양부. 이하 동일

■ 주택건설 현황(승인 기준)

(단위 : 호, 전년 동기 대비%)

구 분	2010년					2011년				
	연간	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1/4분기	2/4분기	3/4분기	10월	증감률
주택건설호수	386,542	49,548	60,761	52,985	223,248	70,529	105,738	122,985	60,027	118.8
수도권	250,218	31,130	34,050	27,676	157,342	37,046	53,959	51,891	30,284	69.2
비수도권	136,324	18,418	26,711	25,289	65,906	33,483	51,779	71,094	29,743	211.8

■ 미분양주택 현황

(단위 : 호, 전년 동기 대비%)

구 분	2010년				2011년					
	3월말	6월말	9월말	12월말	6월말	7월말	8월말	9월말	10월말	증감률
전체	112,910	110,020	100,325	88,706	72,667	70,087	68,593	68,039	66,462	-31.3
수도권	26,099	28,268	29,201	29,412	27,225	26,394	27,634	27,283	32,672	-7.0
비수도권	86,811	81,752	71,124	59,294	45,442	43,693	40,959	40,756	33,790	-41.5

부정당업자 제재와 ‘조자룡의 흰 칼’

최근 국내 대형 건설업체 98사가 짧게는 6개월에서 길게는 1년의 부정당업자 제재 처분을 받았거나 받을 예정이다. 겉으로 보면 건설업체들이 큰 잘못을 저지른 것 같지만 속사정은 그렇지 않다. 조달청은 지난 6월 지침을 개정하면서 저가 심의용 제출 서류에서 세금계산서를 삭제하였다. 세금계산서는 그동안의 오랜 관행 등으로 그 진위 확인이 불가능하여 제도 운영의 타당성이 매우 미흡하다는 감사원의 감사 결과를 수용한 것이다. 이에 따라 행위시 존재하던 처분 사유가 처분시에는 없어지게 되었다.

법리적으로 제재 사유에 해당한다는 사실만으로 기계적인 제재 처분을 하는 것은 재량권 남용이다. 제재 사유 외에 처분을 하지 않으면 ‘공정한 경쟁’이나 ‘계약의 적정한 이행’을 해칠 염려가 있어야 한다. 제재 요건은 또한 ‘불확정 개념’이다. 따라서, 처분 관청은 제도의 목적, 관행, 경위, 위반 행위의 경중, 입찰에 미칠 영향, 건설업체가 받게 될 불이익 정도 등 구체적·개별적 사정을 종합적으로 고려한 후 제재 여부를 결정해야 한다.

동일한 사안에 대해 경기도는 면책 결정을 내렸다. 경기도의 면책 결정은 타당성이 결여된 제도로 인해 건설업체의 허위 서류 제출이 유발되었다는 점을 상당 부분 인정한 것이다. 건설 경기의 침체가 지속되면서 고사 지경에 처한 건설업체의 상황, 국가 경제에 미칠 영향 등을 종합적으로 고려한 것이다. 경기도의 면책 결정에도 불구하고 조달청이 제재 처분을 강행하려는 모습에서 ‘조자룡의 흰 칼’이 연상된다. ‘휘두르는 흰 칼’ 앞에서 대한민국을 대표하는 내로라 하는 건설업체들이 떨고 있을 뿐이니... 「형법」에서도 유·무죄의 판단보다 합리적 양형(量刑)을 더욱 중시하는데 이번 처분은 누가 보더라도 명명백백한 과잉이다.

이번 제재 처분으로 처분 대상 업체가 국내 대형 공사의 70% 이상을 수행하고 있는 턴키·대안입찰 공사의 수행은 사실상 중단된다. 또, 제재 대상 업체에 직간접적으로 고용된 근로자가 약 480만 명이고 약 10만 개사에 달하는 하도급 협력업체와 자재·장비업체의 경영에 큰 문제가 발생한다. 이러한 이유로 인해 조달청 등은 제재 처분을 재고하여 다시 처분하여야 한다. 그 내용은 면책하거나 ‘과징금제도’ 도입시 소급 적용 또는 제재의 효력을 축소하는 것이다. 제재의 범위를 적발 공종으로 한정하거나 입찰 참가를 해당 발주기관으로만 제한하는 것이다. <건설경제, 2011. 12. 13>

강운산(연구위원 · wskang@cerik.re.kr)