

건설 면허 불법 대여 행태와 근절책

‘공공의 적’ 불법 면허 대여, 부실·부조리의 온상

조철현 | 이데일리 사회부동산부 부장

1 경기도 OO시에 사무실을 두고 있는 건설업체 A사. 이 회사는 OO시를 비롯해 수도권과 충청권 주요 도시 등 18개 건축 현장을 운영하고 있다. 주로 민간 다세대주택 공사를 따내 시공하는 A사의 공사 금액은 현장별로 3억원에서 10억원에 이른다. 요즘 같은 건설경기 불황 속에서 눈에 띄는 실적이다. 하지만 그 내막을 들여다보면 이른바 ‘불법 면허 대여’ 의혹이 짙다. 건설업 면허를 빌려 공사를 수주한 게 아니냐는 것이다. A사에 등록된 건설 기술자는 1명. 기술자 한 명으로는 수도권과 충청권 일대 18개 공사 현장을 운영하는 것이 현실적으로 불가능하다는 지적이 많다. 「건설산업기본법」에서는 건설업체가 1개 현장에 관련 자격증을 갖춘 건설 기술자 1명을 배치하도록 규정하고 있기 때문이다.

2 강원도 XX시에 사는 조경기사 B씨는 기사 자격증을 종합건설업체인 C사에 빌려 주고, 연간 600만원의 대여료를 받고 있다. B씨는 대학 졸업 후 자격증은 땀지만 이 분야에 적성이 맞지 않아 입시 전문 학원에서 수학 강사로 근무하고 있다.

부도덕한 건축사를 연결고리로

건설 면허 불법 유통 행위가 끊이지 않고 있다. 특히 예전에는 소규모 건축공사에 불법 면허가 음성적으로 이뤄졌으나 최근 들어선 규모를 막론하고 대여 또는 매입한 건설 면허로 문어발식 공사가 진행되고 있는 상황이다. 현행법상 660㎡ 이상의 주택과 450㎡ 이상의 일반 건축물은 제대로 종합건설면허를 가진 업체가 건설하도록 되어 있다. 하지만 실제로 이들이 시공하는가를 감시하는 제도가 전혀 없다. 이 때문에 시공업체로 이름만 올리면서 면허 대여료만 받아 챙기는 부도덕한 업체가 적지 않다.

건축업자들은 이들에게 건당 500만~700만원의 돈을 주고 시공 계약서(공사 도급계약서) 도장만 받은 후 실제 공사는 주변에 싼 값으로 맡긴다. 이런 공사가 마무리되어 말썽이 날 즈음이면 면허 대여 업체들은 이미 건설업 등록을 자진 취소하고 사라져 버려 책임을 묻기도 어렵다. 실제로 업체가 사라지면서 현장 인부들이 일을 하고도 임금을 받지 못하거나 부상을 입었는데도 치료를 못 받는 경우도 생겨난다. 더욱이 면허 대여 업자는 대여 수수료를 챙기고 법인을 폐업하는 수법으로 매출 신고를 누락하는 일도 잦다.

업계에서는 면허 대여 업체들을 건축업자와 연결해주는 핵심 고리로 부도덕한 건축사들을 꼽는다. 불법 건설업 면허 대여는 중간 알선자 없이는 이뤄지기 힘들다는 것이다.

지방자치단체에서 건축 허가를 받으려면 건축사의 설계도면, 건설업체와 맺은 시공계약서, 건축사와 맺은 감리계약서 등이 반드시 필요하다. 건설업으로 한탕 하겠다는 건축업자들이 지역에서 '중개업'으로 소문난 건축사를 찾아가면 이들은 설계도면을

제공하면서 동시에 면허를 대여할 건설업체도 소개해준다. 감리는 직접 할 수도 있지만 책임 소재를 피하기 위해 다른 건축사사무소를 소개해주기도 한다.

건설 면허 불법 유통... '공공의 적'

업계에서 건설 면허 대여는 '공공의 적'으로 통한다. 면허 불법 유통은 부실 시공과 안전관리 부실, 하자 책임 기피 및 각종 보험료·세금 탈루, 임금 체불 등 건설 현장의 무질서는 물론 각종 사회적 문제를 야기하기 때문이다. 면허를 빌린 무면허 건설업체가 시공하는 것은 주로 오피스텔·연립주택·원룸형 건물 등 중소 규모의 주거형 건물이다. 주로 수백만원에 달하는 돈이 면허 대여 비용으로 사용되다 보니 그만큼 부실 시공의 우려도 크다. 지난해 충남 아산에서 신축 중이던 7층짜리 쌍둥이 오피스텔 건물 중 한 동이 20도 이상 기울어져 대형 참사로 이어질 뻔했던 것도 이와 무관하지 않다는 게 업계의 설명이다.

무면허 업체가 신축한 건물은 빌린 명의로 착공 신고를 하기 때문에 완공 후 하자가 발생해도 보수 책임을 물을 곳이 없다. 또한, 면허 대여 업체는 건설공제보험에 가입하지 않기 때문에 추후에 하자가 발생하더라도 건축주나 소유자가 피해를 고스란히 떠안을 수밖에 없는 형편이다. 면허 대여 업체들이 떼먹는 돈은 면허 대여료뿐만이 아니다. 근로복지공단에서 산재·고용보험 가입증명원을 발급받아 건축주로부터 산재·고용보험료를 받은 후 폐업할 경우 이듬해에 공사 실적에 따라 내야 할 정산 신고 보험료를 내지 않는다. 무면허 업자를 해당 회사의 현장소장으로 위장해 4대 보험료까지 내주는 경우까지 있다.

산재·고용보험료를 떼먹은 것은 물론이고 정상적인 건설공사라면 치러야 할 세금(법인세 및 부가가치세 등) 납부도 없다. 면허 대여 업체의 경우 건설공사 실적을 신고하지 않아 세금 탈루 가능성이 큰 것이다. 업계에서는 건설 면허 불법 대여로 연간 2조~3조원대의 매출이 누락되고 부가세 탈세 규모만 2,000억~3,000억원에 달하는 것으로 추산하고 있다. 면허를 불법으로 대여하거나 매매하는 업체들의 특성은 문어발식으로 마구잡이 공사에 나선다는 것이다. 특히, 공사비가 수천만원까지 싸다 보니 정상적인 업체의 영역마저 침범하고 있다는 지적이 많다. 또한, 건축주를 부추겨 원룸 시공사 쪼개기 등으로 불법 건축물을 양산하고 구축 효과로 건설한 중소 업체의 주수 기회를 박탈하는 등 시장 질서의 근간을 뒤흔들고 건설업 이미지를 실추시키고 있다. 대책 마련이 시급한 이유다.

‘숨방망이 처벌’… 제도적 요인 커

건설업 등록증을 불법 대여하다가 적발되면 해당 건설사의 면허가 취소된다. 그동안 쌓아 왔던 시공 능력까지 한꺼번에 잃게 되는 것이다. 그런데도 이 같은 불법 행위는 좀처럼 해소되지 않고 있다. 그 이유는 뭘까. 관련 기준 및 처벌 규정 등 제도적인 측면에서 원인을 찾을 수 있겠다. 우선 법 규정 자체에 문제가 있다. 현행 「건설산업기본법」(이하 「건설법」)에 따르면 ‘건설업을 하려는 자는 업종별로 등록을 하고 건설업 면허를 다른 사람에게 빌려줄 수 없다’고 명시하고 있다. 불법 면허 대여자와 상대방, 알선자 모두 「건설법」에 따라 ‘3년 이하의 징역 또는 3,000만원 이하의 벌금형’에 처해지게 된다. 해당 건설업체는 등록 말소 처분을 받게 돼 있다.

그런데 대개 처분은 ‘숨방망이’다. 3,000만원 가까운 벌금이 떨어지는 경우는 거의 없다는 얘기다. 반면, 이들이 면허 대여로 챙긴 돈은 3,000만원을 크게 웃돈다. 설령 벌금이 3,000만원 가까이 된다고 치자. 수억원 이상을 번 사람이 고작 3,000만원의 벌금이 무서워 건설 면허 대여 행위를 그만둘까. “수억~수십억원을 취한 업체에 대한 처분이 기껏해야 수천만원 벌금인데, 불법 대여 행위가 뿌리 뽑히겠느냐”는 게 업계 관계자들의 반응이다.

또한 건축주와 시공자 간 마찰이 생기는 경우에 경찰이나 지자체가 개입해 조사할 뿐 대여 업체를 골라내 처벌하기가 현실적으로 어려운 측면도 많다. 국토교통부 관계자는 “「건설법」은 건설업체에 대한 법이고, 「건축법」은 건축물의 구조·안전에 대한 법으로 건축주가 직접 시공하지 않는 이상 처벌할 수 있는 규정이 따로 마련돼 있지 않다”고 말했다. 또한 무면허 업체가 공사한 건물이라 할지라도 「건축법」상 안전 기준에 맞았다면 전혀 문제가 되지 않는다.

국토교통부와 지방자치단체에서 운영하는 건축행정 시스템(세움터)의 정보가 지자체 사이에서 공유되지 않는 것도 문제다. 정보가 공유되지 않다 보니 면허가 없을 것으로 의심되는 업체를 적발하기가 어려운 것이다.

외부 환경적인 요인도 주목할 필요가 있다. 극심한 경기 침체 속에 수많은 건설사들은 심각한 경영난에 처했고, 기술자들도 설 자리를 잃으면서 자격증 대여라는 돈벌이의 유혹에 넘어간다는 지적이 많다. 대형사들은 수행 프로젝트가 많아 관련 법령이 요구하는 기술자 수를 충족하지만, 영세 중소 업체들은 고정비에서 가장 큰 비중을 차지하는 인건비를 줄이는 편법으로 자격증을 대여받는 경우가 적지 않

다. 실제로 경영난에 시달리는 중소기업은 일감이 없는 기간에는 기술자 보유 기준에 모자란 자격증을 불법으로 빌리고, 4대 보험료를 지불하는 방식으로 경상비를 줄이다 일감이 생기면 현장에 투입할 기사는 물론 품질 또는 안전 관리자를 채용한다.

여기에 건설 기술자가 시장 수요보다 많이 배출되면서 수급 균형이 깨진 것도 불법 대여를 부추기고 있다. 20년 전 연간 3,000만원에 거래된 토목과 건축 기사는 최근 수요에 비해 기술자가 넘쳐 200만~300만원대로 급락하고, 조경 기사도 500만~600만원대로 낮아졌다. 자격증이 불법 대여되는 것 자체도 문제이지만, 대여료 역시 낮아져 업체 사장 입장에서는 불법 대여의 유혹에 흔들리게 된다는 것이다. 이 때문에 건설사에 채용돼 상시 근로자로 근무하는 게 정상이지만, 적성에 맞지 않아 다른 업종으로 전직하거나 육아 등으로 근무할 여건이 안 되는 기술자들은 자격증 대여로 아르바이트(?)를 하는 경우도 적지 않다.

적발 시스템부터 갖춰야

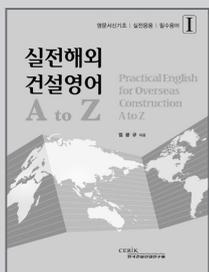
업계와 전문가들은 불법 대여 행위를 뿌리 뽑으려면 체계적인 단속과 더불어 처벌 규정을 대폭 강화해야 한다고 입을 모은다.

우선, 면허 대여가 일어나는 즉시 적발하는 시스템을 갖추는 게 중요하다. 면허 대여를 수십 건 자행해도 처벌을 피해가니까 범죄가 끊이지 않는다. 면허 대여가 일어나는 즉시 적발하는 방법은 간단하다. 건설업체가 현장에 파견하도록 되어 있는 건설 기술자 명단이 중복된 것인지만 파악하면 된다. 문제는 지역을 달리해 가면서 범죄를 저지르기 때문에 지자체들이 착공 신고 현황 정보를 서로 공유하는 시스템을 갖추는 게 중요하다.

정부의 건축행정 시스템인 '세움터'에 건설 기술자를 등록하도록 하는 조치도 필요하다. 국토부는 세움터라는 통계 지원 시스템을 통해 모든 지자체의 착공 신고를 받고 있다. 다만 이 시스템에 동일한 건설 기술자가 다른 시·군·구에 제출한 착공신고서에 이미 이름을 올렸는지를 확인하는 기능이 없다. 이 기능만 있으면 어느 지자체든 착공신고서를 받으면서 세움터 정보를 검색해서 동일한 건설 기술자가 중복되어 올랐으면 곧바로 면허 대여를 적발할 수 있다. 중요한 것은 건설업계의 자정 노력이다. 건축물은 설계자와 시공자의 혼이 담겨 있어야 한다는 말이 있다. 건설인으로서 자부심을 갖고 무자격업자에게는 면허를 빌려주지 않겠다는 업계의 자성도 필요한 때이다. CERIK

도 · 서 · 안 · 내

실전해외건설영어 I | 임광규 지음 · 한국건설산업연구원



한국건설산업연구원은 국내 건설기업의 글로벌 건설 인력 양성을 통한 국제 건설시장 진출과 프로젝트 수행 능력 향상을 위해 총 5권의 「실전해외건설영어」 출간을 기획하고 이 중 제 1권을 발간하였다.

「실전해외건설영어 I」은 영문 서신 작성의 기초부터 해외건설 현장에서 사용되던 400여 건의 영문 서신 사례를 편집, 주석을 달았다.