

## 제211호 (2009. 6. 15)

---

### ■ 경제 동향

- 2009년 1/4분기 건설기업 경영분석
- 4월 국내건설 수주, 공공·민간 양극화 심화

### ■ 정책·경영

- “기초 3대 보호구, 산업 차원에서 지급해야”

### ■ 정보 미당

- 땅이 주는 에너지 ‘지열’-향후 활용 가능성 커

### ■ 연구원 소식

### ■ 건설 논단 : 분양계약의 해지 요구와 易地思之

# 공공공사 호조로 매출 성장세 지속, 수익성은 악화

- 2009년 1/4분기 건설기업 경영분석 -

## ■ 공공공사와 해외공사 호조에 힘입어 매출 성장세 지속

- 2009년 1/4분기 건설업은 공공공사와 해외공사의 호조에 힘입어 매출증가율이 전년 동기보다 높은 17.4%를 기록하였으며, 유형자산증가율 역시 2.6%로 전년 동기 혹은 다른 산업의 성장률에 비해 상대적으로 높은 성장세를 보임.
  - 전체 산업과 제조업은 환율 상승에도 불구하고 세계 경제 침체로 인한 국내외 수요 부진으로 각기 -0.6%와 -3.8%의 매출 감소를 기록함.
  - 유형자산증가율의 경우 건설업은 토지와 구축물의 증가로 높은 성장세를 보인 반면, 제조업은 0.7%로 증가율이 둔화됨.

## ■ 수익성은 악화일로

- 매출 증가와 달리 수익성은 다른 산업과 동일하게 지속적으로 악화되어 매출액영업이익률과 매출액세전순이익률이 각기 5.3%와 4.3%로 전년 동기에 비해 현저히 낮아짐.
  - 이러한 수익률의 하락은 상대적으로 원가율이 높은 공공공사와 해외사업의 비중이 높아지고, 수익성이 높은 민간 부문의 공사가 대폭 감소했기 때문인 것으로 풀이됨.

### <업종별 성장성 및 수익성 지표>

(단위 : %)

구분	매출액증가율				유형자산증가율				매출액영업이익률				매출액세전순이익률			
	2008			2009	2008			2009	2008			2009	2008			2009
	1/	2/4	3/4	1/4	1/4	2/4	3/4	1/4	1/4	2/4	3/4	1/4	1/4	2/4	3/4	1/4
전산업	18.2	24.8	28.6	-0.6	1.2	1.8	1.2	1.3	7.4	7.6	5.9	4.7	6.7	6.7	2.8	2.3
제조업	18.5	26.0	29.9	-3.8	1.6	1.8	1.5	0.7	8.1	9.2	6.6	5.0	7.0	8.7	3.4	2.2
비제조업	17.7	22.7	26.4	4.9	0.7	1.7	0.9	2.0	6.2	4.7	4.8	4.2	6.0	3.4	1.9	2.5
건설업	13.2	15.2	21.2	17.4	2.1	5.9	0.8	2.6	6.5	7.0	5.4	5.3	7.3	6.3	5.5	4.3

주 : 본 조사는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 의거하여 분기 재무제표 작성 기업 총 1,534개사 중 제조업 1,064개사, 비제조업 470개(어업광업 6개, 전기가스업 19개, 건설업 67개, 서비스업 378개)를 대상으로 한 것임. 이하 동일.

# ■ 지속적인 재무구조 악화, 현금흐름은 영업활동현금유입으로 개선

- 특히 산업의 특성상 다른 산업에 비해 부채비율이 높은 건설업의 경우 지난해 말 181.6%를 나타내던 부채비율이 195.6%로 14.0%p나 상승함.
  - 다른 산업의 경우도 2008년 두 자릿수에 머물던 부채비율이 2009년도 1/4분기에는 100%를 넘어섰으며, 차입금의존도도 업종을 불문하고 지속적으로 상승함.
  - 이와 같은 산업 전반의 부채비율 상승은 차입금의존도에서 나타나는 바와 같이 기업들이 수익성 악화와 경기 침체로 인한 자금 부족을 해결하고 유동성을 사전에 확보하기 위해 회사채나 차입금을 통해 자금을 조달한 데 주로 기인함.
- 건설업의 현금흐름은 2008년 1/4분기 순유출을 기록했던 영업활동현금흐름이 2009년 1/4분기에는 순유입으로 전환되고 현금보유액도 1,060억원이 증가하면서 개선돼 작년 1/4분기 -93.3%였던 현금흐름보상비율이 2009년 1/4분기에는 46.1%로 전환됨.

## <업종별 재무구조 지표>

(단위 : %)

구분	부채비율					차입금의존도				
	2008				2009	2008				2009
	3월	6월	9월	12월	3월	3월	6월	9월	12월	3월
전산업	92.5	95.4	104.3	108.3	116.2	21.7	22.4	23.4	24.4	26.3
제조업	89.0	92.7	102.6	102.3	110.1	18.9	19.4	20.0	20.6	22.3
비제조업	97.4	99.3	106.7	117.9	125.8	25.6	26.5	28.3	30.2	32.3
건설업	168.1	174.5	184.2	181.6	195.6	27.6	30.0	31.0	28.0	29.4

## <업종별 현금흐름 지표(업체당 평균 기준)>

(단위 : 억원, %)

구분	2008. 1/4		2009. 1/4	
	제조업	건설업	제조업	건설업
영업활동 현금수입(A)	65	-366	36	122
투자활동 현금지출(B)	167	375	83	262
A-B	-102	-741	-47	-140
재무활동 현금조달(C)	66	678	98	413
현금증감액(A-B+C)	-36	-63	51	273
	<239>	<534>	<413>	<1,060>
현금흐름보상비율 <sup>1)</sup>	55.7	-93.3	37.5	46.1

주 : 1) 현금흐름보상비율=(영업활동 현금수입+이자비용)/(단기차입금+이자비용)

2) &lt; &gt; 내는 기말현금잔액

김민형(연구위원-mhkim@cerik.re.kr)

## 4월 국내건설 수주, 공공·민간 양극화 심화

- 공공부문 전년 동월 대비 166.6% 증가, 민간부문은 69.4% 감소 -

■ 4월 공공토목 수주 올해 들어 최대치 기록, 민간건축 수주는 침체 지속

- 올 4월 국내건설 수주는 공공 부문이 호조세를 지속했으나, 민간 부문의 침체폭이 증가하여 전년 동월 대비 7.1% 감소함(8조 7,673억원).
- 공공 부문의 경우 건축 수주가 부진하였으나, 토목 수주가 올해 들어 가장 큰 금액인 5조 4,298억원을 기록함으로써 전년 동월 대비 166.6%가 증가함(6조 6,436억원).
  - 토목 수주는 SOC 예산 증액 및 조기 집행으로 증가세가 지속되었는데 지난 1996년 2월 전년 동월비 352.3%를 기록한 이후 가장 큰 증가세(전년 동월 대비 453.5% 증가)를 보였으며, 수주 규모도 올해 들어 가장 큰 금액인 5조 4,298억원을 기록함.
  - 건축 수주는 관공서 수주 물량 감소와 주택공사 발주 지연으로 주거용과 비주거용 건축 수주가 모두가 부진(각각 전년 동월 대비 3.6%, 29.3% 감소)하여 전년 동월 대비 19.7% 감소함(1조 2,138억원).
- 민간 부문의 경우 주거용 건축 수주의 침체가 심각하여 2001년 1월 이후 월간 수주 실적으로는 최저액인 2조 1,237억원(전년 동월 대비 69.4% 감소)을 기록함.
  - 건축 수주는 전년 동월 대비 75.4%나 감소하였는데 이는 지난 1998년 10월(79.6% 감소) 이후 가장 큰 감소폭임. 특히 민간 주거용 건축 수주액이 2000년 이후 월간 수주액으로는 최저액인 4,862억원을 기록함.
  - 주거용 건축 수주의 경우 경기 침체의 영향으로 미분양 물량 증가와 함께 하반기 분양가상한제 폐지 기대에 따른 주택 사업 연기로 수주 침체가 지속되는 것으로 판단됨.

### <2009년 4월 건설 수주액>

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2009. 4월	8,767.3	6,643.6	5,429.8	1,213.8	2,123.7	636.3	1,487.4	6,066.1	2,701.2	1,031.5	1,669.7
증감률	-7.1	166.6	453.5	-19.7	-69.4	-28.1	-75.4	225.1	-64.3	-76.3	-48.0
2009. 1~4월	29,679.7	18,102.4	13,924.3	4,178.1	11,577.3	2,498.6	9,078.8	16,422.9	13,256.8	6,696.3	6,560.6
증감률	-10.0	69.5	169.9	-24.3	-48.1	-3.7	-54.0	111.8	-47.5	-58.4	-28.2

자료 : 대한건설협회

- 토목 수주는 지난 3월부터 시작된 감소세를 지속하여 전년 동월 대비 28.1% 감소(6,363억원)했는데, 경기 위축으로 기업의 대규모 설비투자가 감소한 결과로 판단됨.
- 공공 부문의 호조 및 민간 부문의 침체 지속으로 1~4월까지 연속 4개월 동안 공공 부문의 수주가 민간 부문의 수주를 넘어섬. 이러한 현상은 외환 위기 기간 이후 처음임(1998년 5~12월까지 총 8개월 연속 공공 부문의 수주가 민간 부문의 수주를 넘어섬).

#### ■ ‘철도 및 궤도’, 통계 작성 이래 월간 최대 규모인 2.1조원 수주

- 비주거용 건축 수주의 경우 경기 침체의 영향으로 기타 수주(전년 동월 대비 517.5% 증가한 2,828억원)를 제외하고 모두 부진함.
  - 특히 지난 3월 일시적 호조(각각 전년 동월 대비 175.2%, 80.6% 증가)를 보였던 ‘사무실 및 점포’와 ‘관공서’ 수주는 다시 전년 동월 대비 80.3%와 51.3%가 각각 감소함.
  - 지난 2008년 11월 이후 감소세를 지속한 ‘공장 및 창고’ 수주도 전년 동월 대비 79.2%가 감소한 1,412억 원을 기록함.
- 토목 수주의 경우 ‘철도 및 궤도’의 수주액이 통계작성 이래 월간 수주 실적으로는 최대 금액인 2조 915억원을 기록하였고, ‘도로 및 교량’ 수주 또한 증가함.
  - ‘도로 및 교량’ 수주는 전년 동월 대비 525.5% 증가한 1조 8,792억원을 기록함.
  - 조달청의 최저가 공사 발주가 많았으며 또한 해상교량 발주(고군산연결도로 보령~태안, 제2남해대교, 새천년대교 등의 대규모 사업이 이미 발주됐으며 전국적으로 7건 이상 추가 발주 예정)도 많음.
  - ‘철도 및 궤도’ 수주의 경우 인천과 대구의 도시철도 물량과 울산, 포항의 복선전철 물량이 크게 증가하는 등 통계가 작성된 이래(1976년) 월간 수주액으로 최대 금액인 2조 915억 원을 기록(전년 동월 대비 21,858% 증가)

#### <주요 세부 공종별 수주액 및 증감률>

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

구분	건축					토목					
	주택	사무실 및 점포	공장 및 창고	관공서	기타	도로 및 교량	철도 및 궤도	상하수도	발전 및 송전	토지조성	기계설치
2009. 4	986.0	291.5	141.2	224.5	282.8	1,879.2	2,091.5	86.2	235.7	316.3	391.9
증감률	-75.2	-80.3	-79.2	-51.3	517.5	525.5	21,858.0	-26.6	648.3	-7.6	102.8
1~4월	6,575.8	1,628.2	811.8	1,531.3	566.5	5,673.5	2,863.2	344.0	534.9	1,403.9	1,775.5
증감률	-57.6	-54.1	-50.9	15.9	57.6	202.9	1,016.9	-28.7	29.5	-20.7	65.2

자료 : 통계청

박철한(연구원-igata99@cerik.re.kr)

## “기초 3대 보호구, 산업 차원에서 지급해야”

— 안전모·안전화·안전대 등, ‘중복지급 및 누락 방지방안’ 마련 필요 —

### ■ 보호구의 부익부 빈익빈 : 대규모 현장 ‘중복’, 중소 규모 이하 현장 ‘누락’

- 건설생산 과정은 대체로 옥외에서 이루어져 기후적 위험에 그대로 노출되므로 이를 막아줄 수 있는 안전시설이나 보호구가 더욱 중요함.
  - 대한보호구협회 자료(2006)에 의하면 2005년도 재해로 인한 사망자 총 2,493명 중 보호구 관련 사망자는 1,071명으로 43.0%를 차지함. 한국건설산업연구원 설문조사(2007)에 의하면 건설 근로자의 기초 3대 보호구 수급 경험에 대해 ‘받아본 적 없다’는 응답이 안전모 47.2%, 안전화 56.8%, 안전대 62.4% 등의 순으로 높게 나타남.
- 면담조사에 의하면 대규모 현장에서는 중복 지급을 받고, 중소 규모 이하의 현장에서는 지급받지 못하는 것으로 나타나 보호구 지급의 ‘부익부 빈익빈’ 현상이 발생하고 있음. 하지만 산재의 약 70%는 주로 30인 미만의 현장에서 발생하고 있음.
  - 대규모 현장의 안전 관리자는 보호구를 중복 지급하느라 실질적인 산업안전 활동 시간에 투입할 시간이 줄고 보호구의 질도 저하될 수밖에 없다고 함.

### ■ 건설 근로자의 ‘잡은 이동’에 대한 고려가 미흡한 데서 기인

- 현행 정규직 위주의 산업안전법령 체계와 비정규직 위주의 건설 현장 간 괴리
  - 이동하는 근로자에게 고정된 현장 차원에서 보호구를 비롯한 기초 안전 요소(보호구, 건강진단, 안전교육)를 공급함으로써 대규모 현장에서는 중복 지급되고 소규모 현장에서는 지급되지 않는 문제점이 지속되고 있음. 중소 규모 이하 현장의 경우 산업안전 보건관리비가 부족하여 이동하는 근로자에게 중복 지급할 여력이 없음.

### ■ 근로자의 이동성을 고려한 산업 차원의 기초안전요소 공급 방안 모색 필요

- 근로자의 ‘이동 범위’가 정책의 기본 단위
  - 정규 근로자의 경우 이동 범위가 특정 기업이므로 특정 사업주 위주의 정책이 타당
  - 건설 근로자의 경우 특정 현장에 고정적으로 소속되어 있지 않아 개별 현장 차원의 접근은 불합리하므로 이들의 이동 범위인 건설산업 차원에서 접근하는 것이 타당

- 이원적 접근 필요 : 산업 차원의 공급과 현장 차원의 공급 구분
  - 상대적으로 현장별 특수성이 낮은 기초 3대 보호구는 건설산업 차원에서 접근
  - 각 현장에 독특한 안전보호구, 특수건강검진, 안전교육 등은 여전히 현장에서 공급
  - 상대적으로 현장별 특수성이 낮은 기초안전교육과 정기건강검진 등도 동일

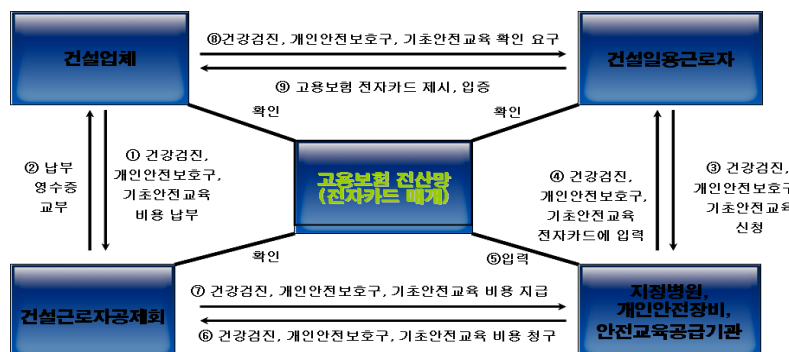
#### ■ ‘산업 차원의 지급 - 개별 근로자의 관리’ 가능성 검토

- 산업 차원에서 접근하려면 몇 가지의 전제조건 필요
  - 개별 근로자의 근로 경력 정보 : 고용보험DB와 건설근로자퇴직공제제도DB 활용
  - 보호구의 적정 지급주기 파악 : 안전모 122.7일, 안전화 99.0일, 안전대 155.4일로 집계 (한국건설산업연구원 설문조사, 2007)
  - 보호구 지급 경로 확보 : 개인별 지급, 중개상 매개, 현장 매개 등

#### ■ 산업 차원의 기초안전요소 공급 방안(안) : 산업안전보건관리비 활용 예시

- 건설 근로자의 잦은 이동을 감안해 상대적으로 현장별 특수성이 낮은 공통적인 보호구, 기초안전교육, 정기건강검진 등에 대해 산업 차원에서 공급하는 방안을 검토함.
  - 건설업체는 산업안전보건관리비 중 기초 안전 요소에 배정되는 비용을 산업 차원의 기구(예컨대, 건설근로자공제회)로 납부함으로써 개별 건설업체의 공급 의무가 면제됨. 하지만 건설 현장에 들어올 때 기초 안전 요소의 지참 여부를 확인하거나 작업 중 안전보호구를 착용하도록 독려하는 것은 여전히 개별 건설업체의 책임임.
  - 근로자는 지급 주기마다 3대 보호구를 지급받아 현장을 이동할 때 자신의 보호구를 소지하고 이동함. 따라서, 중복 지급이 없어지므로 양질의 보호구를 수급할 수 있음.

#### <건설산업 차원의 기초 안전요소 공급 방안 : 중복 지급 및 누락 방지>



심규범(연구위원·gbshim@cerik.re.kr)

## 땅이 주는 에너지 ‘지열’ – 향후 활용 가능성 커

### ■ 땅 속의 에너지

- 땅이 가지고 있는 에너지인 지열에너지는 태양에너지와 마찬가지로 사용해도 고갈되지 않고, 이산화탄소의 배출도 없는 풍부하고 친환경적인 에너지 자원임.
  - 태양에너지나 풍력과 달리 기후나 기상 조건에 영향을 받지 않고 상시 사용할 수 있는 에너지이며, 또한 에너지 사용의 효율성도 다른 신재생에너지보다 우수함.
- 지열에너지는 에너지를 얻는 근원에 따라 2가지로 나눌 수 있으며, 이에 따라 온도 특성(저온, 고온) 및 에너지의 활용 방법(지열냉난방, 지열발전)이 다름.
  - 지표면 가까운 토양에서 얻어지는 지열에너지는 태양열이 흡수, 저장된 것으로 대기의 온도에 비해 변화가 적으며, 일정한 깊이의 온도는 연중 10~20℃를 유지함.
  - 지하 수킬로미터 깊이에서 얻어지는 심층의 지열에너지는 지구 중심부에서 발생한 고열의 에너지원으로 화산이나 온천 같은 형태로도 나타남.

### ■ 지열냉난방

- 지열냉난방은 태양에너지의 47% 가량을 저장하고 있는 토양을 이용하는 방법임.
  - 지열냉난방은 건물의 냉난방과 온수 공급에 지열에너지를 이용하는 것으로 지열열펌프시스템을 사용함.
  - 대기온도가 높은 여름에는 상대적으로 온도가 낮은 땅 속에 열을 발산하고(냉방), 겨울에는 대기온도보다 따뜻한 땅 속의 온도를 얻어오는(난방) 방식임.
  - 지열냉난방은 지표면의 토양뿐만 아니라 지하수 및 호수와 같은 지표수를 이용하기도 하며, 건물의 냉난방 외에도 농업, 양식업, 지역난방 등 일정 온도의 확보가 필요한 다방면의 사업들에 활용될 수 있음.
- 지열 열펌프시스템의 설비는 지열을 수집하기 위해 땅 속에 삽입하는 열교환기, 그리고 수집된 열원을 변환시켜 목적에 맞게 사용하게 하는 열펌프로 구성됨.
  - 이러한 지열열펌프시스템은 기존 설비에 추가적으로 설치해야 하는 것으로, 초기 투자비가 높다는 단점이 있으나, 기존의 설비보다 운영비가 적으며 환경오염이 없다는 측면에서 장점이 더욱 부각되기 시작함.



## ■ 지열발전

- 온도가 높은 심층의 지열에너지는 지열발전을 통해 전기에너지로 변환됨.
  - 지열발전은 고온의 지열을 얻을 수 있는 깊이까지 천공하고, 물을 투입하여 투입된 물이 고온의 물이나 증기가 되면 이를 사용하여 전기를 생산하는 발전 방식임.
- 지열발전은 대량의 에너지를 안정적으로 얻을 수 있는 발전 방식으로 향후 기존의 화력발전, 수력발전, 원자력발전과 같은 주요 발전방식으로 사용될 것으로 전망됨.
  - 지열발전의 단가는 태양광, 풍력 등 다른 신재생에너지의 발전 단가보다 매우 낮다고 알려져 있음.

## ■ 해외 동향

- 지열열펌프시스템의 이용량은 2000~2005년 간 전세계적으로 연간 7.5%의 증가율을 보였으며, 설치 건수는 세 배 이상 증가한 것으로 보고됨.
- 지열발전소는 2005년 초까지 24개국에서 490기가 건설되었으며, 지열발전 용량은 2000~2005년 간 연간 2.3%의 성장률을 보였음.
- 미국 및 서유럽 국가들은 지열열펌프시스템의 보급과 기술발전을 주도하고 있으며, 지열에너지의 사용에 적극적인 행보를 보이고 있음.
  - 미국 MIT에서 작성한 보고서는 2050년에 이르면 미국 전력용량의 10%를 지열이 담당할 것으로 예상하고 있음.
- 탄소거래제의 시행과 같은 환경대책들, 또 각국의 정부들이 녹색성장을 핵심 이슈로 다루게 됨에 따라 지열에너지의 활용은 크게 증가할 것으로 예상됨.

## ■ 국내 동향

- 우리나라의 경우 지열열펌프시스템은 2000년경 도입돼 정부의 주도 아래 보급되고 있으나, 초기 투자비가 커 아직까지 개인 주택이나 공공 주거시설에의 적용은 미흡함.
- 지열발전은 화산지대가 거의 존재하지 않는 국내 지형의 특성상 심층의 지열을 얻는 것이 쉽지 않아 개발 실적이 없으며, 기초연구도 부족해 최근에는 장기적인 관점에서 다뤄지기 시작함.

성유경(연구원-sungyk@cerik.re.kr)

## ■ 주요 정부 부처 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
6.9	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> <li>국토부 주택건설공급과 자문회의에 두성규 건설경제연구실장 참여</li> <li>- 공동주택 관리 및 신 주거문화 발전을 위한 자문</li> </ul>
6.10	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> <li>국토부 규제개혁법무관실 자체 규제심사에 박용석 연구위원 참여</li> <li>- 「하천법」 시행령 일부 개정(안) 심사</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>국토부 기술정책과 주최, 건설기술자 교육훈련 개선 TF 관련 사전 전문가 회의에 김민형 연구위원 참여</li> <li>- 건설기술자 교육훈련 개선 TF kick-off 전 이슈 도출</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>국토부 공공주택운영과 주최, 자문회의에 두성규 건설경제연구실장 참여</li> <li>- 공사 중 방치건축물 처리방안 검토에 대한 자문</li> </ul>
	통계청	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건설업통계조사보고서」 개선 자문회의에 이홍일 연구위원 참여</li> <li>- 건설업통계조사보고서에 대해 주기적으로(약 2년 주기) 실시하는 통계 이용 실태 조사 및 개선 자문</li> </ul>
6.11	국방부	<ul style="list-style-type: none"> <li>국방시설본부 자문회의에 김우영 연구위원 참여</li> <li>- 국방시설본부의 기준단가 산정을 위한 연구 진행 상황 및 보완방향에 대한 자문</li> </ul>

## ■ 신규 발간물 현황

유형	제목	주요 내용
연구보고서	녹색건설상품 진단과 전망	<ul style="list-style-type: none"> <li>세계적으로 붐이 일고 있는 녹색건설에 대한 정확한 의의와 이에 따른 녹색 건설상품의 진단과 전망을 통해 녹색성장 정책에 있어 건설산업 역할 제시</li> <li>타 산업과 연계한 녹색성장에서 녹색건설의 의의와 녹색건설 관련 상품 조명</li> <li>세계 녹색건설 동향을 통해 국내 녹색건설의 방향과 전략적 시사점 제시와 국내의 대표 녹색 건설상품을 진단</li> <li>국내 녹색 건설상품의 유형별 전략 및 발전방향 모색 및 제도적 지원 방향 제시</li> </ul>

## ■ 기타 연구원 활동 현황

### • 「월간건설경기동향」 전면 개편

- 연구원은 보다 실질적인 건설경기동향 정보를 제공하기 위해 매월 연구원 홈페이지를 통해 게시하는 「월간건설경기동향」의 내용을 대폭 보강하였음. 특히, 건설 및 부동산 시장별 동향 정보를 체계적으로 정비하여 게재함.
- 「월간건설경기동향」은 현재 연구원 홈페이지([www.cerik.re.kr](http://www.cerik.re.kr))에서 열람이 가능하며, 추후에는 별도 매체로 발간 예정임.

## 분양계약의 해지 요구와 易地思之

아파트로 대변되는 공동주택은 2000년 이후 국민소득의 증가에 힘입어 보편적인 주거 형태로 자리잡았다. 그러나 경제 수준의 향상과 함께 국민들의 의식 수준도 선진 단계에 이르고 있는지는 아직 의문이다. 그 이유 중의 하나로 계약체결 및 이행에 대한 시민의식의 미성숙을 들 수 있다.

일반적으로 계약은 청약과 승낙에 의해 이뤄진다. 분양계약의 기본 구조도 크게 다르지 않다. 계약이 성립되면 계약의 당사자는 신의성실의 원칙에 따라 권리를 행사하고 의무를 이행해야 한다. 당사자 모두가 계약이 약속한 바대로 이행될 것을 믿어 의심치 않기에, 계약관계를 깨는 계약의 해지는 당사자 간에 특약이 있거나 상대방의 채무불이행 등의 한정된 경우에만 인정된다.

문제는 아파트 분양 계약의 이행 과정에서 이러한 원칙과 법령이 무시되는 경우를 주변에서 너무도 쉽게 목격할 수 있다는 점이다. 해지권을 주장하는 쪽에서는 사정 변경을 들어 정당성을 주장하기도 하지만, 사정변경의 속사정이라는 것도 대부분 분양 이후에 기대했던 시세 차익을 얻을 수 없게 된 것에 대한 실망감과 중도금 등의 납부 부담 급증에 기인한 경우가 적지 않다.

분양 이후 가격이 올라도 주택건설업체가 권리를 주장할 수 없듯, 주택건설업체의 일정 수준 시세 보장 등의 특별한 의사 표시가 없었다면 자산가치의 하락도 당연히 분양계약자가 감내해야 할 몫이다. 그렇기에 분양을 위한 청약신청은 장기적인 안목에서 신중한 결정이 필요하다.

특히 주택시장이 본격적으로 침체하기 시작한 2007년 이후 분양 계약자들의 해지 요구 사례가 점증하고 있는데 지방 분양시장은 사정이 더욱 나빠 소송 대란으로까지 비화될 움직임이 등장하고 있다. 중도금을 납부하는 시점부터는 본격적인 계약의 이행착수에 해당하기 때문에 계약금을 포기하더라도 주택건설업체의 동의 없이 분양 계약자가 일방적으로 계약 해지할 수 없다. 그러나 이러한 법리적 설득도 계약 해지를 요구하는 분양 계약자들의 요구 앞에서는 주택건설업체들의 공허한 메아리로 전락하곤 한다. 이른바 ‘폐 법의 전성시대’라고 해도 과언이 아니다.

스포츠 경기는 물론이고 사람들이 모인 집단이 제대로 유지되기 위해서는 질서를 유지시켜주는 일정한 룰이 필요하다. 룰이 때로는 법령일 경우도 있고, 도덕적 가치나 종교적 규범일 경우도 있지만, 룰이 필요한 것만은 틀림없다. 또한 합의에 따라 정해진 룰은 준수되어야 한다. 위반할 경우를 대비하여 공권력 등 각종 강제 수단들이 있지만, 보다 중요한 것은 룰의 준수를 당연시하는 마음가짐 또는 사회적 의식수준의 보편화다. 룰이 제대로 지켜지지 않으면 앞으로도 주택시장의 발전과 선진화는커녕 거래질서의 혼란 속에 그야말로 단기적 이익추구를 당연시하는 투기장화를 방지하기 어렵게 될지도 모른다. <한국주택신문, 2009. 6. 1>

두성규(연구위원-skdoo@cerik.re.kr)