

건설산업의 현안과제와 대책

2000. 11. 10

한국건설산업연구원
건설업 구조조정 TFT

< 목 차 >

I. 현안과제	1
1. 기업구조조정 영향 확산	1
2. 건설경기 침체 지속	3
3. SOC 신규투자 축소	8
4. 기업규모별·지역별 양극화 현상 심화	9
5. 해외건설 부진	11
6. 건설금융 경색	14
7. 무자격 부실건설업체 난립	17
II. 대 책	19
1. 기본방향	19
2. 건설보증 및 금융여건의 개선	21
3. 신규 건설공사 물량 공급확대	24
4. 해외건설 수주 지원 확대	26
5. 지속적인 건설업 구조조정 추진	27
<부록> 기업구조조정의 건설산업에 대한 영향	29

<표 목차>

<표1-1> 11개 구조조정 대상(4등급) 건설업체 현황	1
<표1-2> 건설공사 계약실적 추이 및 전망	4
<표1-3> 건설투자 추이 및 전망	6
<표1-4> 25개 대형업체 수주실적 추이	10
<표1-5> 지자체별 발주 추이	11
<표1-6> 발주부문별 수주 추이	11
<표1-7> 최근의 해외건설 수주 실패사례	21
<표1-8> 지역별 수주실적 추이	31
<표1-9> 공종별 수주실적 추이	31
<표1-10> 업체별 수주실적 추이	41
<표1-11> 제도권 금융기관의 업종별 대출실적 추이	51
<표1-12> 건설산업의 직접금융 조달 추이	61
<표1-13> 항목별 무자격 부실건설업체수	81
<표-부록1> 잠재부실기업의 유형 및 조치사항	92
<표-부록2> 퇴출기업 아파트 건설현황	93
<표-부록3> 신화건설의 해외공사 현황(2000.11.6 현재)	93
<표-부록4> 동아건설의 해외공사 현황(2000.11.6 현재)	93

<그림 목차>

<그림1-1> IMF시대 건설산업의 국제간 비교: 멕시코와 한국의 경우	7
<그림1-2> 조달청 발주공사중 신규공사 비중 추이	8
<그림1-3> 일반건설업체수 증가추이	71
<그림-부록 1> 구조조정 대상 건설업 처리 퇴출 절차	2

I . 현안과제

1. 기업구조조정 영향 확산

(1) 제2차 기업구조조정 개요

— 제2차 기업구조조정의 심사대상 총 287개 업체중 정리대상은 52개 업체임. 이중 29개 업체가 퇴출 판정을 받았으며 건설업관련 업체는 11개사에 달함.

- 법정관리(5개사) : 동아(워크아웃중), 청구(법정관리중), 서한(법정관리신청중), 우방(법정관리신청중), 동보건설
- 청산(6개사) : 대동주택, 미주실업, 신화건설, 우성건설, 일성건설(이상, 법정관리중), 삼익건설(화의중)

<표1-1> 11개 구조조정 대상(4등급) 건설업체 현황

업체명	종업원 ¹⁾ (명)	매출액 ²⁾ (억원)	미기성 총액 ³⁾ (억원)	협력업체수 ⁴⁾ (개사)	여신규모 ⁵⁾ (억원)	보증잔액 ⁶⁾ (억원)	회사상태	채권단 판정
동아건설산업	3,785	22,057	13,796	500	28,355	6,011	워크아웃	법정관리
우방	930	5,364	4,417	800	7,775	693	법정관리 신청	법정관리
청구	444	3,292	3,938		1,962	737	법정관리 신청	법정관리
서한	218	1,522	2,362		1,308	661	법정관리 신청	법정관리
동보건설	90	873	0		1,822	11	정상	법정관리
신화건설	666	2,713	732	500	2,338	967	법정관리	청산
우성건설	655	4,025	6,212	247	3,657	374	법정관리	청산
일성건설	267	476	1,015	200	853	462	법정관리	청산
삼익건설	218	1,287	554		2,028	942	화의	청산
대동종합건설	136	1,579	806		780	308	법정관리	청산
미주실업	196				683	88	법정관리	청산
합 계	7,605	43,188	33,832	—	51,561	11,254		

자료 : 1), 2), 3), 6)은 대한건설협회 및 건설공제조합 내부자료

4)는 전국건설산업노동조합연맹의 2000년 11월 6일 기자회견 자료

5)는 금융감독원의 2000년 11월 3일 법정관리 및 청산대상 기업명단 발표자료

주 : 매출액과 미기성총액 합계는 미주실업을 제외한 10개사의 금액임.

- 11개 퇴출 건설업체의 상시 종업원수는 7,605여명에 달함.
 - 1999년 총 매출액은 국내 건설 매출액의 5.8%인 4조 3,188억원에 달하며, 잔여공사액은 3조 3,832억원임(미주실업 제외 10개사 기준).
 - 금융기관 여신액은 5조 1,561억원이며, 보증잔액은 1조 1,254억원임.
- 한편 현대의 경우 상시근로자가 7,300여명이며 금융권 여신규모는 5조 5,000억원임.
 - 총 2,500여업체와 거래관계에 있으며, 이중 협력업체로 등록되어 있는 하도급 전문건설업체는 961개사이며, 연간 하도급 및 자재구매 금액은 2조 5천억원에 달함. 영업관련 결제금액은 매월 7,000~9,000억원임.

(2) 영 향

□ 파급범위의 광범위성

- 퇴출시 제조업의 경우 1차적인 영향이 하도급자, 수요자에만 미치나, 건설업의 경우는 이들과 함께 공동도급 형태의 생산과 연대보증제도로 인해 동종기업에도 1차적인 영향을 미쳐 전체 산업기반이 와해될 가능성이 높음.
 - 즉, 수직적 영향에다가 수평적 파급효과도 동시에 발생하게 됨.

□ 퇴출시 take over의 애로

- 퇴출시점의 자산 구성 측면을 보면 타산업은 고정자산과 재고자산이 대부분이나 건설기업의 경우는 일부 고정자산 외에 건설중인 중간재가 대부분을 점함.
- 고정자산과 재고자산에 대한 가치평가는 생산과정에 있는 중간재의 경우 상대적으로 용이하며, 재고품은 조기 처분이 가능함.
- 건설부문에서는 수요자가 완공이전에 선금금, 기성금, 계약 및 중도금의 형태로 대금의 일부를 선지급하고 있기 때문에 중간단계에서는 정산대상이 많고 절차가 복잡함.

- 또한 제조업의 하도급자는 부품을 주로 공급하는 반면, 건설업에서는 건설활동, 즉 서비스를 제공하므로 중간단계에서의 정산이 상대적으로 어려움.
- 따라서 건설기업의 퇴출시에는 타산업에 비해 take over하기가 어려움.

□ 급격한 수요 위축

- 건설물은 내구소비재이고 고가품이므로 생산에 차질이 발생할 경우 수요자에게 미치는 영향이 여타 제품에 비해 월등히 큼.
- 따라서 일반 수요자들은 구매시기를 불확실성이 제거된 이후로 미룰 가능성이 대단히 높아 시장 수요의 급격한 위축이 예상됨.

□ 해외시장 상실

- 해외공사의 경우 발주처와의 계약시 적용되는 termination 조항에 따라 퇴출시 승계시공이 불가능하고 보증금을 납부해야 함.
- 한국 건설기업에 대한 신인도 하락으로 신규공사에 대한 수주가능성이 크게 낮아지게 됨.

2. 건설경기 침체 지속

(1) 건설수주 실적 및 전망

- IMF 외환 위기 이후, 극도의 침체 국면에 빠졌던 국내 경제는 무역 수지의 호조 및 전자·통신·기계 부문의 성장에 기인하여 1998년 11월을 실물 경기의 저점으로 급속한 회복 국면에 접어들었음.
- 그러나 일반건설업체를 기준으로 한 2000년 상반기의 건설공사 계약실적(경상가격 기준)은 30조 3,200억원으로 1997년 동기에 대비하여 67.5% 수준에 머물렀음.

- 한편 민간공사와 건축공사는 2000년 상반기에 각각 68.3%와 66.1%의 증가율을 기록하였으나, 규모 측면에서 민간공사와 건축공사의 계약실적은 1997년의 동기에 대비하여 각각 78.1%와 78.5% 수준에 불과함.
- 내년도 건설공사 계약실적(일반 건설업체 기준)은 전년에 비하여 4.5% 증가한 60조 5,400억원으로 전망됨.
 - 이는 건축공사를 중심으로 한 민간부문의 계약실적 증가율이 크게 낮아질 것으로 전망되기 때문임.
 - 또한 민간공사와 건축공사의 비중이 각각 60.7%와 64.8%에 달할 것으로 보여 ‘민간 강(強)·건축 강(強)’의 추세가 이어질 것으로 전망됨.
- 발주 부문별로는 공공공사의 계약실적이 전년 동기에 대비하여 0.4% 감소한 23조 8,100억원에 그치는 반면, 민간공사의 계약실적은 8.1% 증가한 36조 7,300억원에 이를 것으로 전망됨.
- 공사 종류별로는 전년 동기에 대비하여 토목공사와 건축공사의 계약실적이 각각 3.0%와 5.4% 증가한 21조 2,900억원과 39조 2,500억원에 이를 것으로 전망됨.

<표1-2>

건설공사 계약실적 추이 및 전망

단위 : 조원, %

구 분		1997년	1998년	1999년	2000년(F)	2001년(F)	1997년 대비 회복도
발주 부문별	공공공사	33.29 (23.7)	29.07 (-12.6)	24.44 (-15.9)	23.91 (-2.2)	23.81 (-0.4)	71.5
	민간공사	41.64 (-0.5)	17.54 (-57.9)	26.69 (52.2)	33.99 (27.4)	36.73 (8.1)	88.2
공사 종류별	토목공사	29.57 (29.6)	23.41 (-20.9)	20.80 (-11.1)	20.67 (-0.6)	21.29 (3.0)	72.0
	건축공사	45.35 (-1.3)	23.67 (-47.8)	30.34 (28.2)	37.23 (22.7)	39.25 (5.4)	86.5
전체 건설공사		74.92 (9.0)	47.08 (-37.2)	51.14 (8.6)	57.91 (13.2)	60.54 (4.5)	80.8

주 : ()내는 전년비 증가율임.

자료 : 대한건설협회, 「건설업통계연보」, 각년호 및 「월간건설경제동향」, 각월호.

- 토목공사의 경우 민간투자사업의 본격적인 추진에 기인하여 1998~2000년 동안의 마이너스 성장에서 2001년에는 플러스 성장으로 전환할 것으로 예상됨.
- 한편, 주거용 건축공사의 계약실적은 전년 동기의 수준에 머무는 반면, 비주거용 건축공사의 본격적인 성장이 건축공사의 성장 추세에 크게 기여할 것으로 판단됨.
- 그러나, 1997년에 대비하여 토목공사와 건축공사 계약실적이 각각 72.0%와 86.5% 수준의 회복도를 기록하여, 토목공사의 부진이 2001년에도 지속될 것으로 전망됨.

(2) 건설투자 실적 및 전망

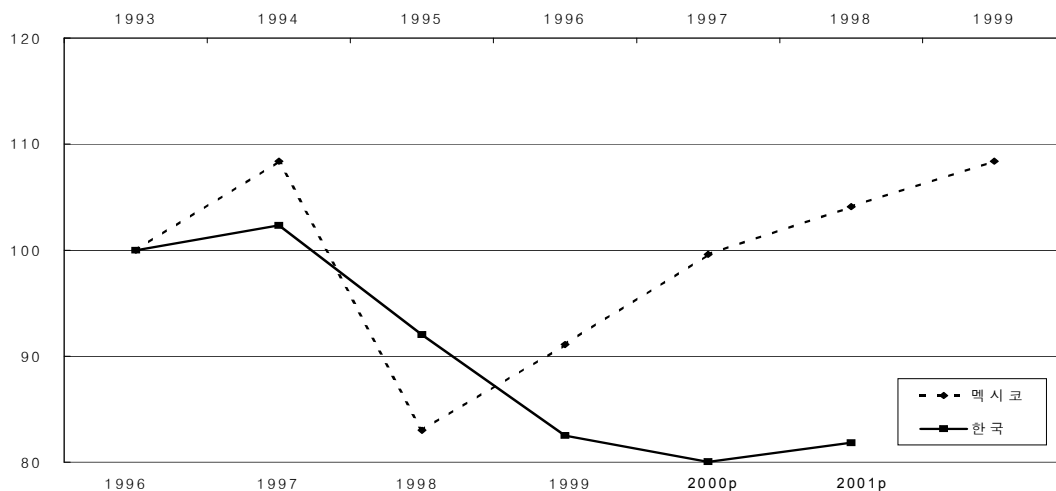
- 2000년 상반기의 건설 투자(1995년 불변가격 기준)는 31조 3,400억원의 규모로, 전년 동기에 대비하여 5.7% 감소하였고, 이는 1997년 동기에 대비하여 78.6% 수준에 불과한 실정임.
 - 토목 투자는 전년 동기에 대비하여 5.3% 감소하였으나, 1997년의 동기에 대비하여 106.7% 수준에 이르렀음.
- 반면, 건축 투자는 주택 투자의 지속되는 침체로 인해 전년 동기에 대비하여 6.8% 감소하여, 1997년 동기에 대비하여 60.9% 수준에 불과한 실정임.
 - 그러나, 비주택 투자는 통계적 반등 요인 및 실물 경기의 회복에 기인하여 2000년 상반기 5.4%의 증가율을 기록하였음.
- 주택시장은 2000년 상반기의 경우, 전년 동기에 대비하여 38.3% 증가한 17만 6,400호의 주택이 건설되어, 1997년의 동기에 대비하여 62.9% 수준의 회복도를 기록하였음.
 - 공공부문과 민간부문이 건설한 주택 실적은 각각 5만 1,700호와 12만 4,700호로 전체의 70% 이상을 민간부문이 건설하였으며, 전년 동기에 대비하여 각각 3.9%와 60.3%의 증가율을 보였음.
- 내년도의 건설투자 규모는 전년 동기에 대비하여 2.2% 증가한 71조 4,000억원(1995년 불변가격 기준)의 규모에 그칠 것으로 전망됨.

충격으로 1995년에 83.0%의 수준까지 감소하였으나, 그후 지속적으로 증가 추세를 유지하여 IMF가 발생한 5년 만인 1999년에는 1994년의 수준을 회복한 것으로 나타났음.

— 반면, 1996년을 기준으로 한 우리 나라의 건설 투자(1995년 불변가격 기준)는 1997년 말의 IMF 충격으로 1998~99년에는 10% 수준의 감소율, 그리고 2000년에는 3% 수준의 감소율을 기록하여 78.2%의 수준까지 감소하였음.

· 더욱이 2001년 건설 투자의 증가율이 2.2% 수준에 머무는 등 회복 속도가 매우 저조하여 1997년의 수준을 회복하는데 멕시코의 경우에 비하여 오랜 기간이 소요될 가능성이 매우 높은 것으로 판단됨.

<그림1-1> IMF시대 건설산업의 국제간 비교: 멕시코와 한국의 경우



주 1) 상단의 연도는 멕시코이고, 하단의 연도는 한국임.

2) 단위 : 1993=100.0(멕시코), 1996=100.0(한국)

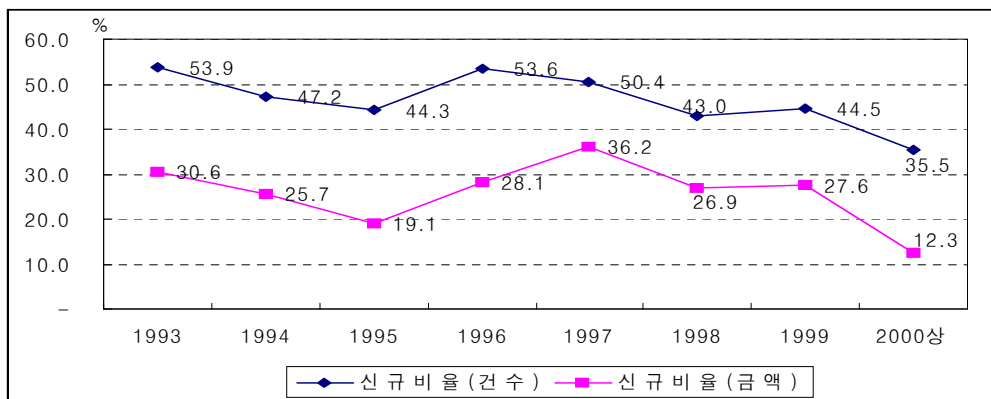
자료: Bank of Mexico, <http://www.banxico.org.mx>

한국은행, 「2000년 2/4분기 국내총생산(잠정)」, 2000.8.

3. SOC 신규투자 축소

- 정부에서는 1998년 이후 완공·효율 위주의 투자로서 투자편익을 조기에 가시화한다는 목표 아래 SOC 투자 예산 가운데 완공사업에 대한 예산 비중을 증대하여 왔으며, 이에 따라 신규 건설공사의 발주가 크게 축소되어 왔음.
- 조달청 발주공사의 경우 총발주공사에서 차지하는 신규공사 건수의 비중은 1996년에 53.6%를 도달한 이후 계속 감소추세이며 2000년 상반기에는 35.5%로 낮아졌음.
 - 금액기준으로는 1997년 36.2%를 차지하였으나 2000년 상반기에는 12.3%로 낮아졌음.

<그림1-2> 조달청 발주공사중 신규공사 비중 추이



- 2001년 SOC 예산도 여전히 완공사업 위주로 편성되어 있음.
 - 총 사업비 2조원 이상의 서해안고속도로, 중앙고속도로, 대전-진주고속도로, 경부고속철도, 인천국제공항 등 대규모 국책사업을 완공하기 위하여 예산을 집중 배정
 - 2001년 예산 가운데 신규공사에 배정된 예산은 100억원 미만이 대부분이고, 1,000억원 이상은 1건도 없으며, 서울지하철 9호선과 호남선 전철화에 각각 250억원, 655억원이 배정되었을 뿐임.
 - 또한, 2001년 신규사업의 예산 내역이 대부분 기본 혹은 실시설계비로서 건설업체의 수주와는 직접적인 관련이 없는 사항이 많음.

- 이와 같이 대형 국책사업의 완공 위주로 예산을 집중 배정함에 따라 일반 중소기업의 수주 물량은 더욱 감소하고 있고, 이는 건설업의 체감 경기가 더욱 악화되는 원인으로 작용함.
- 토목공사의 신규 계약이 최근 2~3년간 극히 미흡함에 따라, 수치적으로는 SOC투자 예산이 감소하지 않았음에도 불구하고, 2001년 하반기 이후 일시적으로 토목건설투자 부문의 진공 현상이 발생할 우려가 존재함.
 - 따라서 대형 국책사업의 완료후, 기술자의 대량 실직과 중소 토목업체의 무더기 도산이 우려됨.

4. 기업규모별·지역별 양극화 현상 심화

- 대형일반건설업체로 구성된 임의단체인 한국건설경제협의회 소속 25개 대기업의 금년도 상반기중 국내수주실적은 전년동기 대비 48.3% 증가한 19조 7,103억원으로 집계되고 있음.
- 금년 상반기중 전체 공사계약실적이 전년 동기비 38.7% 증가에 그친데 비추어 볼 때 중소건설업체의 수주 부진이 더욱 심각함을 반영한다고 하겠음.
 - 이로써 이들 25대 대형업체의 수주물량 점유율은 65%로 1999년 상반기의 60.8%에 비해 4.2%p 상승하였음.
- 특히 전체 공공공사의 발주량 증가율은 5.1%인데 반해 대형업체들의 수주 증가율은 33.8%에 달하여 공공시장에서의 기업규모별 양극화 현상은 심화되고 있음.
- 지역별로도 서울, 경기 등 수도권지역과 강원도는 발주액이 IMF 이전인 1997년의 수준을 회복한 반면 여타 지역은 50%에도 미치지 못하는 등 격차가 극심한 실정임.
- 이러한 현상은 지역별로 경제회복이 격차를 보이고 있는 데다가 발주부문별로 공공투자의 발주 추세가 상이한데 기인하고 있음.

<표1-4>

25개 대형업체 수주실적 추이

단위 : 억원, %

구 분		1999년 상반기	2000년 상반기	증가율
국 내	공공공사	42,092	56,305	33.8
	민간공사	61,638	98,288	59.5
	자책공사	18,209	26,540	45.8
	그룹내공사	10,990	15,970	45.3
	국내계	132,929	197,103	48.3
해 외		46,414	32,246	-30.5
총 계		179,343	229,349	27.9
국내시장 점유율		60.8%	65.0%	4.2P
공공부문 시장점유율		41.1%	52.4%	11.2P
민간부문 시장점유율		78.2%	88.5%	10.3P

<표1-5>

지자체별 발주 추이

단위 : 십억원, %

지자체별	1997년	1998년	1999년	2000년 (1~8월)		
					증감률	회복도
전 국	62,722	36,027	36,299	28,335	37.7	73.2
서울특별시	9,061	5,489	6,857	6,267	50.8	108.0
부산광역시	5,712	2,544	1,540	1,130	119.9	38.0
대구광역시	3,493	1,083	862	1,351	233.4	53.9
인천광역시	3,792	2,073	1,362	1,043	19.4	35.6
광주광역시	1,378	611	556	465	63.3	55.1
대전광역시	1,897	535	694	163	-53.0	21.7
울산광역시	-	622	686	507	52.7	-
경 기 도	13,585	8,209	12,354	9,212	36.1	108.9
강 원 도	2,063	1,400	1,400	1,172	82.9	100.4
충청북도	1,845	1,156	906	526	-16.9	51.0
충청남도	3,679	1,413	1,572	944	-19.9	47.1
전라북도	2,036	2,029	945	641	-5.3	67.8
전라남도	2,687	1,959	1,540	1,200	38.2	81.0
경상북도	5,654	4,211	2,504	1,821	16.9	50.2
경상남도	4,773	2,476	2,217	1,632	42.0	63.8
제주도	1,102	235	316	307	56.1	35.6

주 : 증감율은 전년동기비이며 회복도를 1997년 동기대비 실적을 표시함.

- 2000년 1~8월중 중앙정부의 발주액은 전년 동기에 비해 17.5% 감소에 그친 반면 지방자치단체의 발주액은 22.1%나 감소함으로써 1997년 동기대비 회복도는 50%에도 미치지 못하는 실정임.

<표1-6>

발주부문별 수주 추이

단위 : 십억원, %

부문별	1997년	1998년	1999년	2000년 (1~8월)	증감률		회복도
					증감률	회복도	
수주총액	62,722	36,027	36,299	28,335	37.7	73.2	
공공부문	26,520	20,832	14,388	7,289	-10.1	52.1	
중앙정부	6,505	4,888	5,202	2,145	-17.5	76.2	
지방자치단체	7,233	5,213	3,966	1,980	-22.1	49.9	
공기업	10,367	7,805	3,954	2,568	26.8	43.1	
기타공공단체	2,416	2,927	1,266	596	-36.6	47.0	
민간부문	32,548	13,802	20,943	20,180	70.4	90.7	
국내외국기관	71	101	128	29	-70.3	59.2	
민 자	3,582	1,292	841	837	58.4	34.5	

주 : 증감율은 전년동기비이며 회복도를 1997년 동기대비 실적을 표시함.

5. 해외건설 부진

- 2000년 10월 25일 현재 우리나라의 해외건설 수주규모는 38억달러에 불과함.
 - 이는 금액을 기준으로 할 때 전년 동기의 52% 수준이며, 같은 기간 동안 97억달러를 기록하였던 1997년과 비교해서는 약 37%에 불과한 수치임.
- 해외건설협회에서는 향후 2개월간의 계약예정인 공사를 감안할 때 금년도 해외건설 수주실적을 전년도의 70% 수준인 60억달러 내외에 그칠 것으로 전망하고 있음.

- 이러한 해외건설 수주실적의 부진 원인으로는 IMF이후 하락한 국가신인도(BBB)의 회복 미흡, 대형건설업체들중 워크아웃, 화의 및 법정관리업체들의 급격한 증가에 따른 보증의 어려움, 그리고 엔지니어링 분야의 경쟁력 부족에 기인한 중동 및 중남미지역에서의 플랜트 수주 부진이 지적되고 있음.

<표1-7>

최근의 해외건설 수주 실패사례

발주국	공사명	건설업체	사 유	시기
아랍에미레이트	제벨알리 가스 프로젝트	현대	보증실패	2000년 7월
대 만	LNG기지 프로젝트	현대	사전자격심사탈락	2000년 8월
싱가포르	LRT 프로젝트	대우	사전자격심사탈락	2000년 7월
필리핀	열병합발전소 건설	현대	사전자격심사탈락	2000년 8월
베트남	하노이 배수로공사	극동	보증실패	2000년 8월
방글라데시	동북부 가스 파이프 공사	대우	보증실패	2000년 6월
	신공항 청사건설	현대	보증실패	2000년 9월
말레이시아	MLNG Tiga 프로젝트	현대	보증실패	2000년 7월

자료: 해외건설협회

- 지역별로는 유럽을 제외한 전 지역에서 수주가 대폭 감소한 것으로 나타남.
 - 특히 중동, 북미 및 중남미시장의 경우 전년 동기에 비해 각기 76.6%, 89.4%, 75.1%나 감소하여 실적 부진이 두드러짐.
- 중동지역의 경우 유가 상승에 따른 원유 수입 증대에도 불구하고 프로젝트 파이낸싱을 요구하는 공사가 증가하고 있으며, 중남미 지역은 외환위기와 민영화 정책의 추진으로 프로젝트 파이낸싱에 대한 요구가 증대하고 있음.
 - 현대건설은 최근 아랍에미레이트에서 3억달러 규모의 공사를 최저가로 입찰하였으나, 발주국의 프로젝트 파이낸싱 요구에 응하지 못해 결국 이탈리아 업체가 수주하게 됨. 또한, SK건설이 멕시코에서 수주한 마테로 정유 프로젝트의 경우에도 SK건설이 주선한 금융제공이 프로젝트 수주에 결정적인 역할을 하였음.

<표1-8>

지역별 수주실적 추이

단위 : 백만달러, %

지역별	1997년		1998년		1999년		2000년(1.1 ~ 10.25)		
	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비	증가율
중동	914	6.5	1,505	37.1	3,423	37.3	686	18.0	-76.6
아시아	8,278	59.0	1,889	46.6	4,411	48.0	2,760	72.6	-11.3
태평양북미	564	4.0	247	6.1	142	1.5	13	0.3	-89.4
중남미	1,468	10.5	64	1.6	941	10.2	235	6.2	-75.1
아프리카	248	1.8	270	6.7	217	2.4	100	2.6	-49.1
유럽	2,561	18.3	80	2.0	54	0.6	10	0.3	-44.0
총 계	14,032	100.0	4,055	100.0	9,189	100.0	3,804	100.0	-48.1

주 : 증가율은 전년동기 대비 증감률임.

자료 : 해외건설정보종합서비스, 해외건설협회(<http://www.icak.or.kr>).

- 공종별로는 토목부문의 경우 전년 동기에 비해 141.1%나 증가한 25억달러(총 수주액의 65.5%)를 기록하여 증가세가 두드러지는 반면, 건축과 플랜트 부문은 각기 1억 8,000만 달러와 10억 달러를 기록, 전년 동기에 비해 89.2%와 77.6%가 감소함.

<표1-9>

공종별 수주실적 추이

단위 : 백만달러, %

공종별	1997년		1998년		1999년		2000년(1.1 ~ 10.25)		
	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비	증가율
토목	2,613	18.6	522	12.9	1,591	17.3	2,491	65.5	141.1
건축	6,124	43.6	1,395	34.4	1,944	21.2	178	4.7	-89.2
플랜트	4,957	35.3	1,954	48.2	5,414	58.9	997	26.2	-77.6
전기	231	1.6	60	1.5	238	2.6	120	3.1	-29.9
통신	98	0.7	87	2.1	0.0	0.0	8	0.2	-
용역	8	0.1	39	1.0	2	0.0	10	0.3	28.0
총계	14,032	100.0	4,055	100.0	9,189	100.0	3,804	100.0	-48.1

주 : 증가율은 전년동기 대비 증가율임.

자료 : 해외건설정보종합서비스, 해외건설협회(<http://www.icak.or.kr>).

- 해외건설 상위 10대 업체들의 금년도 9월말까지 해외건설 수주실적은 전년 동기에 비해 약 50%나 감소한 33억 달러에 불과한 실정임.

<표1-10>

업체별 수주실적 추이

단위 : 백만달러, %

순위	1998년			1999년			2000년(1~9월)		
	업체명	금액	증가율	업체명	금액	증가율	업체명	금액	증가율
1	현대건설	1,319.5	-66.6	현대건설	4,150.8	214.6	현대건설	2,070.8	-30.4
2	삼성물산	736.7	-10.9	SK건설	988.3	342.2	대우	277.4	-67.9
3	대우	704.3	-80.3	대우	890.2	26.4	한국중공업	185.5	-68.1
4	SK건설	223.5	-86.0	삼성물산	693.8	-5.8	삼성물산	185.1	-42.6
5	LG건설	197.7	-38.2	한국중공업	595.9	n.a.	신화건설	158.7	147.6.
6	대림산업	164.4	-26.7	현대중공업	337.3	n.a.	경남기업	154.5	33.7
7	삼성ENG.	82.0	1,363.3.	쌍용건설	228.6	255.5	삼성ENG.	149.4	n.a.
8	경남기업	71.9	-30.6.	동아건설	191.9	342.2	동아건설	96.9	219.8.
9	한진중공업	70.9	-72.4	LG건설	188.1	-4.9	쌍용건설	43.0	-81.2
10	신화건설	70.8	-63.1	신화건설	166.8	135.5	대림산업	41.0	-55.6
합계		3,641.9	-71.1		8,431.7	131.5		3,362.2	-49.5

주 : 1) 순위는 각 년도 수주실적 순위임.

2) 증가율 전년동기 대비임.

3) n.a. : not available

자료 : 해외건설정보종합서비스, 해외건설협회(<http://www.icak.or.kr>).

6. 건설금융 경색

(1) 간접금융

- 건설업체의 대표적인 간접금융인 금융기관으로부터의 대출실적 추이를 살펴보면, 1997년말부터 2000년 6월말에 이르기까지 지속적으로 감소 추세를 보이고 있으며, 비중 또한 11.6%에서 8.2% 수준으로 감소하였음.
- 건설산업에 대한 제도권 금융기관의 대출실적은 외환 위기가 발생한 이후 예금은행에 대한 의존도가 증가한 반면 비통화금융기관에 대한 의존도는 크게 감소하였음.

<표1-11>

제도권 금융기관의 업종별 대출실적 추이

단위: 10억원, %

구 분		1997년	1998년	1999년	2000년(6월)
건설업	금액	37,696.3	26,084.4	22,582.4	22,664.3
	구성비	11.6	10.0	8.8	8.2
	증감률	2.3	-30.8	-13.4	-8.7
제조업	금액	164,665.3	126,220.6	118,819.1	125,275.4
	구성비	50.8	48.5	46.3	45.3
	증감률	9.8	-23.3	-5.9	-4.8
전산업	금액	324,110.7	260,476.3	256,717.2	276,762.9
	구성비	100.0	100.0	100.0	100.0
	증감률	13.2	-19.6	-1.4	10.1

주 : 1) 제도권 금융기관의 대출실적은 예금은행과 비통화금융기관의 대출실적 합계임.

2) 기간별 잔말 기준임.

자료 : 한국은행, 「조사통계월보」, 각월호.

- 특히, IMF 이후 종합금융회사의 합병 및 면허 취소로 인해 비통화금융기관에 대한 의존도는 1997년의 64%에서 2000년 6월말 현재 32% 수준에 불과한 실정임. 이로 인해 건설산업에 대한 비통화금융기관의 대출실적은 1998년 이후 매년 30~50% 씩 감소율을 기록하고 있음.
 - 건설금융은 자금의 원천에 있어서 타인의 자금, 특히 1년 미만의 단기 차입금에 대한 의존도가 현저하게 높아 외환 위기가 발생하기 이전까지 건설기업의 자금 조달은 제도권 금융기관 중에서도 예금은행에 비하여 종합금융회사 등과 같은 비통화금융기관에 대한 의존도가 높음.
 - 그러나, 외환 위기가 발생한 이후부터 2000년 6월말에 이르기까지 종합금융회사는 합병(3개사) 및 면허 취소(18개사)로 인해 총 21개 사가 감소함에 따라 건설업체의 자금 조달이 매우 어려운 상황에 처하게 되었음.
- 한편 일반건설업체에 국한된 간접금융 방법인 건설공제조합의 보증 및 융자실적으로 보면 공사 물량의 감소에 따른 일반건설업체의 자금난 심화를 반영하고 있음.
 - 보증실적은 건수 및 규모 측면에서 IMF 이후 지속적인 감소 추세를 보여 2000년 6월말 현재 총 8만 3,813건에 5조 8,548억원으로, 전년 동기 대비하여 각각 44.0%와 62.9%가 감소하였음.
 - 반면, 융자실적은 IMF 직후인 1998년에 무려 40% 정도 증가한 반면,

1999년에는 13.7%가 감소하였고, 2000년 6월말 현재 전년 동기에 비하여 1.9% 증가한 3조 2,153억원에 이르고 있음.

(2) 직접금융

- 건설업체의 대표적인 직접금융인 주식과 회사채의 발행 실적을 살펴보면, 2000년 6월말 현재 각각 771억원과 7,695억원 등 총 8,466억원으로 전년 동기에 비하여 각각 79.5%가 감소하여 전산업의 직접금융 실적의 2.4% 수준의 규모에 불과함.

<표1-12> 건설산업의 직접금융 조달 추이

단위: 10억원, %

구 분		1997년	1998년	1999년	2000년(6월)
주식	기업공개	38.5 (1.0)	—	—	—
	증감률	-70.3	—	—	—
	유상증자	67.9 (1.8)	280.0 (5.3)	2,107.6 (36.78)	73.1 (8.6)
	증감률	-81.7	312.1	652.7	-94.6
	코스닥 공모	7.9 (0.2)	—	709.4 (12.4)	4.1 (0.48)
	증감률	—	—	—	-99.4
	기타 공모	20.0 (0.5)	—	—	—
	증감률	-50.4	—	—	—
회사채		3,612.2 (96.4)	4,887.3 (93.1)	2,912.8 (50.8)	769.5 (90.9)
증감률		-3.5	35.3%	-40.4	-63.5
합계		3,746.5	5,247.3	5,729.8	846.6 (100)
증감률		-12.6	40.1	9.2	-79.5

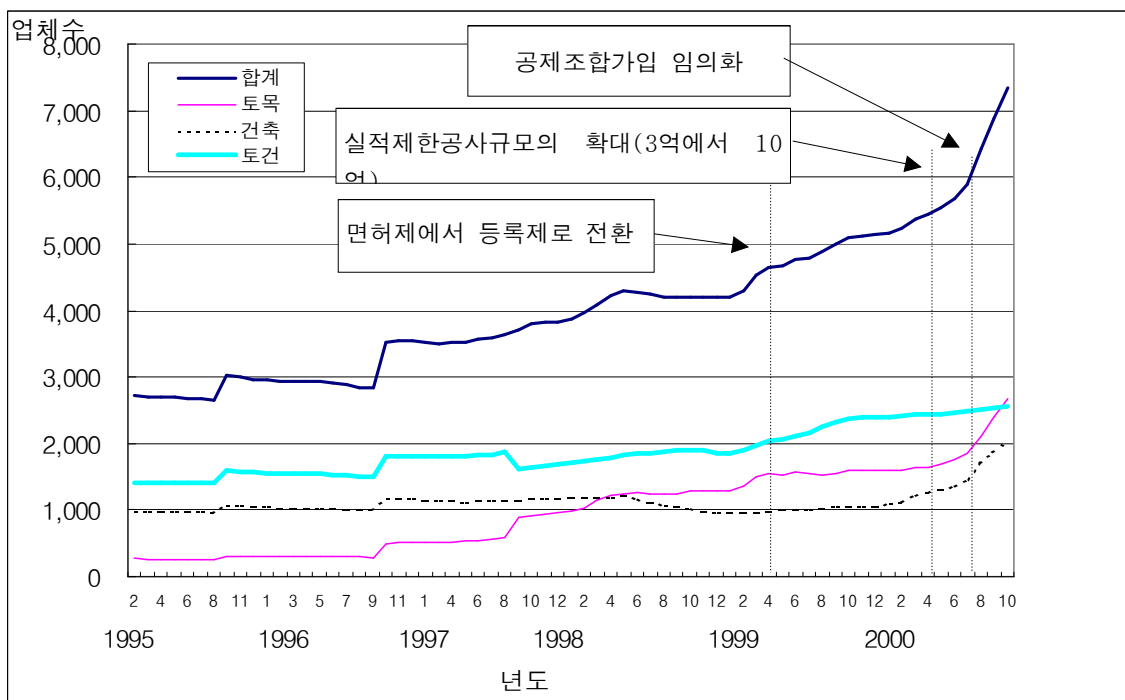
주 : ()안은 합계에 대한 구성비임.

자료: 증권감독원, 「증권조사월보」 및 금융감독원, 「금융통계월보」, 각월호.

7. 무자격 부실건설업체 난립

- 일반건설업체 수는 2000년 10월말 현재 7,335개사로 증가함.
 - 특히 일반건설업 등록시 건설공제조합에의 출자의무화제도가 폐지된 2000년 7월 이후부터는 매월 200~400개씩 늘어나고 있으며, 9월과 10월에는 각각 무려 444개, 453개사가 증가하였음.
- 문제는 이렇게 늘어난 일반건설업체중 상당수가 「건설산업기본법」상의 등록기준도 갖추지 못하고, 시공능력도 없는 무자격 건설업체라는데 있으며, 정부에서 「부실건설업체 퇴출작업단」을 구성하여 최근 1차 서면조사를 완료한 결과 무려 1,967개사가 부실업체로 잠정 조사되었음.

<그림1-3> 일반건설업체수 증가추이



자료 : 대한건설협회

- 1차 서면 실태조사를 바탕으로 정부는 행정제재(청문절차), 세적조회, 현장실태 조사 등을 10월 중순부터 시행하여 무자격 부실건설업체를 퇴출시킬 예정임.

<표1-13>

항목별 무자격 부실건설업체수

부실 업체수	조사항목별 기준미달 업체수							계
	자본금	기술자	경력임원	연락두절	공사실적	소재지동일	조경포지	
1,967	475 (18.2)	816 (31.3)	371 (14.2)	153 (5.9)	107 (4.1)	634 (24.3)	51 (2.0)	2,607 (100.0)

주 : 1) 조사항목별 기준미달 업체 수와 전체 부실업체 수가 차이나는 것은 기준미달 항목이 중복되었기 때문임

2) 조사대상 업체는 2000년 8월 30일 현재 등록업체임.

3) ()내는 비중(%)임.

자료: 대한건설협회(2000.10).

- 건설교통부는 부실건설업체 실태조사를 6개월 단위로 계속 실시하며, 1차 실태조사 결과 법령위반 등으로 행정처분대상에 올라 비록 청문과정에서 등록기준을 보완했더라도 장기간 이를 시정하려는 노력이 없는 등 고의성이 있는 업체는 구제대상에서 제외할 예정임.

Ⅱ. 대 책

1. 기본방향

- 단기적으로는 기업구조조정의 파급효과를 최소화할 수 있는 정부의 대책 마련이 시급함.
 - 즉, 하도급업체의 부도를 막기 위한 금융지원책 및 공사의 take over 를 원활히 할 수 있는 대책, 유동성 지원 등
 - 또한 법정관리의 취지상 기업의 회생 가능성이 있을 경우 법정관리를 통해 기업의 회생을 도모한다는 측면에서 법정관리 기업들의 신규수주를 가능하도록 보증 등 제반 애로요인에 대한 한시적인 지원책이 필요함.
- 그러나 무엇보다도 극심한 건설경기 침체로 인해 부실화과정을 겪고 있는 건설산업이 회생할 수 있는 대책 마련이 요구됨.
 - 각종 건설관련 제도의 정비로 건설산업의 구조조정을 지속적으로 추진하는 한편, SOC 투자 확대, 민자유치의 활성화, 지역건설물량 확대 등 건설물량 확대가 불가피함.
 - 또한 해외건설 확대를 위한 대책 마련이 시급함.
- 이러한 점을 고려해 볼 때 향후의 건설업 활성화대책의 기본방향에는
 - ① 종합조정기구를 통한 건설제도 개편 및 한시적 보완
 - ② 건설 보증 및 금융여건의 개선
 - ③ 국가 경쟁력 제고를 위한 신규건설 물량 확대
 - ④ 지속적인 구조조정 추진 등을 고려할 필요가 있음.

□ 종합조정기구를 통한 건설제도 개편 및 한시적 보완

- 워크아웃이나 법정관리제도는 부실기업의 회생을 위한 제도지만, 보증제도나 입찰·계약제도는 기업회생제도와 무관하게 운용되고 있어 향후 워크아웃기업이나 법정관리기업의 회생에 긍정적인 영향을 미치기에는 어려울 것으로 보임.

- 워크아웃이나 법정관리업체 중 시장에서 퇴출되는 기업이 늘어나면
달수록 당초 제도 도입의 취지와 상반되는 결과 초래
- 엄격한 심사를 통해 회생가능성이 없는 업체는 빨리 청산절차를 밟도록
하되, 회생가능성이 있다고 판단되는 업체는 실제로 회생할 수 있도록 관
련 건설제도를 개편하거나, 향후 2~3년간 한시적인 보완조치를 취해야
함.
- 이같은 작업을 위해서 재정경제부와 건설교통부를 주축으로 하는 합동대
책반을 구성하여 종합조정기능을 담당하도록 하고, 필요한 제도정비를 신
속하게 추진해야 함.

□ 건설보증 및 금융여건의 개선

- 워크아웃이나 법정관리기업이 당면한 가장 큰 문제는 해외는 물론이고,
국내에서도 보증기관의 보증을 받기 어렵다는 것과 신규여신 중단 등으
로 인하여 자금사정이 대단히 어렵다는 것으로 요약됨.
- 단기적으로 건설보증 및 금융여건상의 개선방안이 가장 시급하게 필요한
과제이기 때문에 가능한 한 빨리 실효성있는 대책방안이 도출되어야 함.

□ 국가경쟁력 제고를 위한 신규 공공공사 물량 확대

- 우리나라의 물류비용은 GDP의 16.5%수준으로 선진외국에 비하여 아직도
높고, 부실기업 퇴출로 인한 실업률의 증대가 예상되기 때문에 물류비의
절감을 통한 국가경쟁력의 제고와 실업률 저하를 위해서 신규 건설공사
물량의 확대를 추진할 필요가 있음.

□ 지속적인 건설업 구조조정 추진

- 유동성 위기의 원인이 구조적이어서 회생가능성이 없는 건설업체나 등록
기준조차 갖추지 못한 무자격 부실건설업체의 시장퇴출을 비롯한 건설업
구조조정은 지속적으로 추진되어야 함.

2. 건설보증 및 금융여건의 개선

□ 건설보증시장의 개방과 채권은행을 통한 보증 허용

- 현재 워크아웃이나 법정관리업체는 모두 입찰 및 계약시 요구되는 입찰 보증이나 계약보증을 받지 못하여 해외는 물론 국내공사의 수주기회도 사실상 봉쇄되는 상황에 있음.
 - 워크아웃이나 법정관리업체는 신용도 저하로 인하여 보증한도의 유지·확대 및 신규보증을 위해서 건설공제조합에의 추가출자가 요구되지만, 신규여신이 중단된 상황에서는 추가출자가 현실적으로 불가능
- 이미 정부에서도 단계적으로 건설보증시장을 손해보험사 등에 개방할 방침이지만, 건설보증시장의 전면개방이 이루어지기 전까지는 워크아웃 및 법정관리기업의 채권은행에게도 보증업무 취급을 허용하여 회생가능한 워크아웃이나 법정관리기업의 공사수주기회를 확대해야 함.
 - 사실상 건설보증시장을 독점하고 있는 건설공제조합에서 워크아웃이나 법정관리기업을 정상기업과 동일하게 대우할 수는 없으며, 회생가능하다는 판단을 내린 채권은행에서 공사수주에 필요한 보증을 서도록 하는 것이 금융기관의 moral hazard 방지나 당해기업의 구조조정을 촉진하기 위해서도 바람직
- 이를 위해서는 보증기관이 충분한 여력을 확보하고 있어야 하나 대한주택보증주식회사는 현재도 매우 부실한 상태임.
- 따라서 건설업체의 퇴출 결정 이전에 대한주택보증주식회사의 건설화가 선행되어야 함. 즉, 대규모 공적자금의 투입이 조속히 실행되어야 함.

□ 민간주택건설 자금 지원

- 민간주택건설 자금 및 세제 지원방안으로서는 다음과 같은 방안을 도입할 필요가 있음.
 - 주택금융신용보증기금 보증여력 확충
 - 부도사업장 정상화 자금지원확대 : 국민주택기금에서 부도사업장에 지원한 정상화자금 지원한도를 확대(1999년 9월부터 잔여공사비의 1/3범

위내에서 3,000억원을 지원)

- 주택은행의 주택자금 대출요건 완화
- 주택거래 활성화를 위한 취득세, 등록세 감면범위 확대
- 주택 수요자금용 활성화를 위해 국민주택기금 대출조건 완화

□ Project Finance 활성화

- 건설금융 여건의 개선을 위해서는 기업단위 대신 특정한 건설 프로젝트 단위의 수익성을 바탕으로 한 자금조달방식으로 전환할 필요가 있음.
 - 프로젝트별 회계계정 설정으로 금융기관으로부터의 자금조달을 원활화
 - 다수의 사업을 pooling한 공사대금을 담보로 ABS 발행 추진

□ 지방정부의 재원조달 지원

- 미래의 개발이익에 따른 세수증가를 담보로 재원을 조달하는 TIF(Tax Increment Financing) 제도 도입방안을 검토해 볼 필요가 있음.
 - TIF란 지방자치단체가 도시의 신시가지나 기존시가지의 개발 또는 재개발에 소요되는 재원을 미래의 세금 수입을 기초로 자금을 조달하는 방법을 말하는데, 이는 지방자치단체가 경제재건과 지역경제의 성장을 위해 개발이 필요한 지역을 지정하고, 개발에 필요한 공적 개발비용을 해당지역으로부터 발생될 미래의 부동산 관련 보유세 수입으로 충당할 수 있도록 제도를 의미
- 지자체의 원활한 재원조달을 위해 지방채 기채 승인요건 완화, 지방채와 국채의 금리차를 중앙정부가 보전하는 방안도 검토할 필요가 있음.
 - 현재 지방채를 발행할 수 있는 지자체의 요건이 채무상환비율이 20% 이하인 단체로 규정

$$\frac{\text{최근 4년간 순지방비로 상환한 평균채무액}}{\text{최근 4년간 평균 일반재원 수입액}} \times 100$$

- 현재 우리나라의 일반회계 예산대비 지방채무 잔액 비율이 1997년의 경우 39.5%로 일본의 137.8%(1995년)에 크게 못 미치고 있으며, 국민총생산대비 지방채무 잔액 비율도 3.6%로 미국의 9.5%(1993년)에 크

게 못 미치고 있음.

- 따라서 채무가 양호한 지역을 중심으로 지방채 투자를 적극 추진할 필요가 있음(대부분의 자치단체는 채무가 양호하여 지방채 투자 여력이 충분).
- 또한 비교적 엄격한 승인기준을 완화하여 지방채 발행을 원활히 할 필요성이 있음(일본의 경우 기채제한 비율이 20~30%임).
- 지방채에 대한 수요를 확대하기 위하여 지방채의 이자소득세 감면제도를 도입

— 지자체의 민자유치 및 지방채 발행 등과 관련된 전문인력 유치

- 지방자치제 실시 이후 지자체 마다 민자사업을 적극 도모하였으나, 주먹구구식 사업 계획과 타당성 부족으로 인해 사업이 중도 포기되거나 담보되는 경우가 많았음.
- 지자체의 재원 확보를 위한 민자유치나 지방채발행 등의 전문적인 업무를 담당할 수 있는 지자체내의 전문인력의 필요성이 높은 것으로 판단됨.

— 국·공유지 및 지방청사의 Sale & Lease-back 추진

□ 공공공사 선급금지급 의무 준수

— 공공 발주기관의 경우, 법정 선급금 의무지급비율을 준수해야 함.

- 발주기관에서 선급금 의무지급비율을 준수하지 않은 부분에 대하여는 공사대금 지급시 지체 기간에 해당하는 연체료 부과
- 일정 기간내 발주기관에서 선급금 의무지급을 이행하지 않을 경우 건설공제조합이나 금융기관에서 이를 대신 지급하고 발주기관으로부터 추심하는 방안도 고려

3. 신규 건설공사 물량 공급확대

(1) 국가경쟁력 제고를 위한 건설투자 확충

□ SOC 투자 확대

- 국가경쟁력 확보를 위한 SOC 투자의 확대 필요
 - 금년 수준(14조원)으로 편성된 2001년도 SOC 예산을 10% 이상 증액
 - 1조원 건설투자의 취업 유발효과는 3만 2천명에 달함.
- 신규사업에 대한 투자 비중 확대
 - 2000년 건교부 SOC 투자중 계속사업이 95%를 점유하는 등 완공위주의 예산 편성으로 업계의 신규수주 물량이 대폭 감소
 - 신공항, 서해안 고속도로 등 대규모 공공사업이 완료됨에 따라 신규사업에 대한 투자여력 다소 확보
 - 신규사업 비중을 15~20% 수준으로 예산 편성

□ 민자유치 활성화

- 정부추진 SOC사업을 포함한 전체를 대상으로 수익성이 높은 사업을 우선 선정
 - 수익성 높은 사업은 민자 유치, 수익성 낮은 사업은 정부 투자
 - 5,000억원 미만의 적정 규모로 사업 분할
 - 투자수익률 보장의 구체적 기준 마련
- 업체선정 절차의 투명화 및 간소화
 - 민간제안이나 사업계획서 제출시 탈락자에 대한 설계비 보상
 - 설계·시공 병행방식(fast tracking) 허용
- 민간투자지원센터와의 장기 협상을 통해 확정된 실시협약안이 주무부처의 업무처리 지연으로 교착상태에 빠지는 사례가 빈발
 - 기 협의된 외자유치가 조기 실현되도록 실시협약안을 가급적 수용하는 등 관련기관간 긴밀한 협조체제 유지

- 처리시한의 명시 등 조속한 사업추진 여건 조성
- 민자사업의 수익률 제고를 위한 정부의 재정지원 확대, 민자사업 대출에 대한 보증 등을 통해 BIS 위험가중치 완화
 - 민자법인에 대한 주식담보대출 제한 예외 적용
 - 민자법인 법인세 감면

□ Technopolis 형태의 수도권 신도시 건설

- Bed town형 신도시에서 첨단산업이 중심이 되는 Technopolis 형태의 신도시로 신도시 건설의 개념을 전환 : 직주근접의 자족기능 확보 가능
- 특히 판교 신도시의 경우 기존의 주거용 신도시에서 물류, 디자인 벤처산업 등을 포함한 첨단산업이 중심이 된 신도시로 전환할 경우 입지적으로 기존의 포이, 양재, 테헤란로 등의 지역과의 연계에 유리

(2) 지역 균형개발 및 지역경제 활성화를 위한 건설투자 확대

□ 지역 특성화 산업 개발 지원

- 충북 오송 보건의료단지, 광주 광산업, 대구 밀라노 project 등 지역 특성화 산업단지 개발을 위한 정부의 infra 기반 조성
- 새만금, 서산 등 서해안 간척지에 Club Med 또는 Disneyland와 같은 국제관광 위락단지 조성
- 광역 도시계획 수립에 따른 Green Belt 해제지역 등 개발가능지에 대한 개발계획의 조기 수립으로 계획적 개발 유도 및 건설수요의 조기 가시화

□ 지역경제 활성화

- 지역경제 활성화를 위한 지역 숙원사업 추진을 위한 재원조달 지원
 - 안중~삼척 고속도로, 전남도청 이전사업, 거가대교 등

- 기업의 본사 및 중앙부처의 지방이전 적극 추진
 - 서울소재 기업에 대한 중과세 및 지방 이전시 조세를 대폭 감면
- 지방자치단체 발주공사의 조달방식의 전환
 - 조달청에 의한 중앙집중 조달방식에서 지방분산 조달방식으로 전환하고 중소기업의 수주기회 확대를 위해 대형공사를 가능한 한 분할발주 시행

4. 해외건설 수주 지원 확대

- 금융구조조정에 투입되고 있는 공적자금의 일부를 투입해서라도 보증 등 해외건설 지원을 위한 Fund 조성 필요
- 해외공사의 경우 총액여신한도의 증액 또는 예외 인정 필요
 - 사업성이 인정된 우량한 해외 공사의 경우 ① 선수금 보증 및 공사이행 보증의 차질없는 발급, ② 외국은행을 통한 현지금융시 국책, 신용우량은행의 보증제공이 원활하도록 은행의 총액여신한도 탄력적 운용
- 해외공사의 성공적인 수행을 위한 금융지원 강화
 - 정부의 Seed 자금 공여를 통한 역외 보증 Fund 활성화
 - 외국계은행 여신 주선시 국책 및 신용우량은행이 담보조의 지급보증서(Stand by Guarantee)를 제공
- 해외공사용 원자재 구입시 수출보험제도 활용
 - 외환위기 이후 원자재 구입 L/C 개설시 높은 수수료 부담(2.5~3.0%)
 - 수출보험공사의 보험부보시 1.5~2.0%의 수수료 절감 가능
- 워크아웃 기업이라도 공사수행능력이 인정되는 기업에서 수익성이 검증된 공사에 대한 신속한 금융 지원 요망
- 해외건설에 대한 정부의 외교적 노력 강화
 - 중동지역 등에 대한 적극적인 건설외교활동 전개
 - ODA 등을 통한 해외 프로젝트 개발조사 사업에 대한 지원 확대 및 이와 연계한 해외건설 수주활동 추진

5. 지속적인 건설업 구조조정 추진

□ 무자격 부실건설업체의 조기퇴출 추진

- 건설업 면허제의 등록제 전환과 등록기준의 완화, 건설공제조합 출자임의화 및 요행에 의한 복권당첨식 낙찰제도로 인하여 건설공사 물량의 급감에도 불구하고, 일반건설업체 수는 금년 7월부터 매월 평균 400개씩 증가하고 있음.
 - 문제는 이렇게 늘어난 일반건설업체의 상당수가 실제로는 등록기준도 갖추지 못하고, 시공능력도 없는 무자격 부실 건설업체라는데 있으며, 정부의 「부실 건설업체 퇴출작업단」에서 1차 서면조사를 실시한 결과에 따르면, 무려 1,967 개사가 부실업체로 판정됨
- 1차 서면조사 결과를 바탕으로 행정제재, 세무조회, 현장실태 조사 등을 통해 무자격 부실 건설업체를 시장에서 퇴출시키겠다는 것이 정부의 방침인데, 이같은 무자격 부실업체의 퇴출은 조기에 단행하고, 보다 근본적인 대책방안을 수립하여 부실업체의 시장진입 자체를 방지하는데 주력해야 할 것임.

□ 시장기능에 의한 부실업체 퇴출의 제도화

- 소규모 공사의 요행에 의한 낙찰을 노리는 무자격 부실건설업체 뿐만 아니라 경영상태가 부실하고, 기술능력이 없는 업체들도 정부의 강제적인 퇴출명령에 의해서가 아니라 시장기능에 의해서 자동적으로 퇴출될 수 있도록 하는 제도적 장치의 정비가 필요함.
- 시장기능에 의한 부실업체 퇴출의 제도화를 위해 가장 중요한 것은 보증 및 금융시장의 정상화와 입찰·계약제도의 변별력 강화라고 생각됨.
 - 건설보증시장의 개방과 이행보증제도의 확대
 - PQ 및 적격심사기준의 변별력 제고
 - 단계적인 최저가 낙찰제 도입 확대

□ 소규모 공사 입찰·계약제도 개선

- “요행”에 의한 낙찰 배제와 “Broker”형 업체의 제거를 위해 등록 및 입찰·계약제도를 개선해야 함.

- 소규모 공사에 대한 실적평가를 부활(중전과 같이 3억원 또는 5억원 이상의 공사에 대해서는 실적을 평가)하거나, 보다 근본적인 대안으로서 최저가낙찰 제도를 10억 미만 공사에도 확대 적용
- 등록기준을 강화하는 한편 무자격 부실건설업체에 대한 실질심사 및 처벌 규정 강화

<부록> 기업구조조정의 건설산업에 대한 영향

1. 기업구조조정 현황

(1) 제2차 기업구조조정의 내용

- 금융감독원에서는 「제2단계 금융구조조정 추진계획(2000.9.25)」의 일환으로 잠재부실기업에 대하여 채권은행으로 하여금 다음과 같이 신용위험을 평가하여 처리방안을 강구하도록 하였음.
 - 2000년 7월 31일 현재 금융기관의 총여신공여 규모가 500억원 이상인 대기업을 대상으로, ①신자산건전성분류기준(FLC: Forward Looking Criteria)상 신용등급이 「요주의」 이하인 업체, ②최근 3년간 연속하여 이자보상배율이 1.0배 미만인 업체, ③각 은행이 부실징후기업으로 관리중인 업체에 대하여,
 - 채권은행별로 「신용위험 점검 세부기준」을 수립, 유형별로 분류하여 지원 또는 퇴출조치

<표-부록1> 잠재부실기업의 유형 및 조치사항

기 업 분 류		조 치 사 항
①정상적인 영업이 가능한 기업(1등급)		－ 채권은행 등이 책임지고 자금지원 ·금감원은 채권은행들의 자금지원 준수 여부 확인 점검 및 불이행시 책임부과
②유동성문제가 일시적인 기업(2등급)		
③유동성문제가 구조적으로 발생한 기업	가. 자구계획을 통해 회생이 가능한 기업(3등급)	－ 주요 채권기관의 출자전환 등을 통한 회생방안 강구
	나. 회생이 불투명한 기업(4등급)	－ 법정관리, 기업구조조정투자회사(CRV)로의 이전, 청산, 합병, 매각 등 공개적이고도 투명한 처리절차에 의해 조기 정리토록 유도

- 실제 구조조정 대상기업의 선정기준으로서는 이자보상배율만이 아니라 산업위험, 경영위험, 재무위험, 현금흐름 등을 종합적으로 고려한 것으로 알려져 있음.
- 제2차 기업구조조정의 심사대상 총 287개 업체 중 233개 업체가 1-3등급으로 판정되어 사실상 정상기업으로 간주되었음.
- 정리대상 기업은 총 52개 업체이며, 이중 청산판정을 받은 업체수는 18개 업체, 법정관리 판정을 받은 업체는 11개 업체로 총 29개 업체가 퇴출 판정을 받았음.
- 현대건설과 쌍용양회는 기타 기업군으로 분류하여 신규여신이 중단된 상태에서 자체적으로 생존의 활로를 모색하게 되었음.
- 총 29개의 퇴출 기업 중 건설업관련 업체는 11개 업체임.
 - 법정관리(5개사) : 동아(워크아웃중), 청구(법정관리중), 서한(법정관리신청중), 우방(법정관리신청중), 동보건설
 - 청 산(6개사) : 대동주택, 미주실업, 신화건설, 우성건설, 일성건설(이상, 법정관리중), 삼익건설(화의중)
- 한편 금융기관 총신용공여 500억원 미만 업체에 대해서도 채권은행이 자율적으로 신용위험을 평가하여 조기 정리하도록 금융감독원이 독려(2000. 11.5)함으로써 향후 중소건설업체의 추가적인 퇴출이 예상됨.

(2) 퇴출대상 건설업체 현황

□ 퇴출대상 건설업체 개요

- 11개 퇴출 건설업체의 상시 종업원수는 7,605여명임.
 - 1999년 총 매출액은 국내 건설 매출액의 5.8%인 4조 3,188억원에 달하며, 잔여공사액은 3조 3,832억원임(미주실업 제외 10개사 기준).
 - 총 금융기관 여신액은 5조 1,561억원이며, 보증잔액은 1조 1,254억원임.

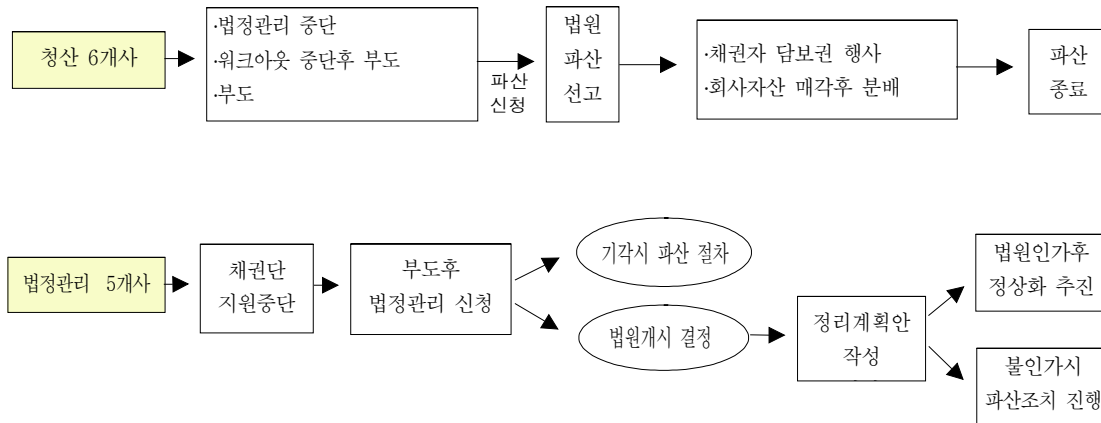
- 한편 현대의 경우 상시근로자가 7,300여명이며 금융권 여신규모는 5조 5,000억원임. 또한 총 2,500 여 업체와 거래관계에 있으며, 이 중 협력업체로 등록되어 있는 하도급 전문건설업체는 961개 사이며, 연간 하도급 및 자재구매 금액은 총 2조 5천억원에 달함. 영업관련 결제금액은 매월 7,000~9,000억원임. 협력업체가 받을 채권이 동결될 경우 협력업체의 40% 이상인 400개사가 부도로 이어질 가능성이 큼(현대건설 자체 자료).

2. 국내건설산업에 대한 영향

- 제2차 기업구조조정이 국내건설산업에 미치는 영향은 다음과 같은 세가지로 나누어 볼 수 있음.
 - 첫째, 건설업체에 미치는 영향,
 - 둘째, 건설수요자 특히 아파트 입주자에 미치는 영향,
 - 셋째, 건설업체들의 보증기관인 대한주택보증과 건설공제조합에 미치는 영향
- 건설산업에 미치는 영향은 이번 퇴출 판정이 난 기업들이 기존 공사를 계속 진행할 수 있는가와 또한 향후 수주가 가능한가로 나누어 고려해 볼 수 있음.
- 건설업체가 청산이 될 경우에는 향후 수주는 물론 기존의 공사의 계속적인 수행도 사실상 어려울 것임.
- 법정관리로 들어 갈 경우 법원의 확정적인 법정관리개시 여부에 대한 판단시(신청 후 1달 이내)까지 기존 공사의 계속적인 수행이 어렵고 신규 수주는 불가능함.
 - 법정관리가 받아들여진 후 갱생의 가능성이 있는 것으로 판단되어지면 기존의 공사의 계속적인 수행과 신규 수주가 가능할 것임.
 - 다만 이 경우에도 신규 수주의 경우 신용도 하락으로 인해 계약을 받을 것으로 보임.

<그림-부록 1>

퇴출 대상 건설업 처리 퇴출 절차



(1) 관련 건설업체에 대한 영향

□ 법원의 최종판단 이전

○ 하도급업체 손실

- 이번 채권단의 건설업체 퇴출 판정은 확정적인 것이 아니라 법원의 최종적인 결정이 이루어져야 한다는 점에서 법원의 회사정리계획안이 나올 때까지 상거래채권을 포함한 모든 채권이 동결됨으로 관련 하도급업체들의 손실이 예상됨.

· 관련 하도급 업체수는 약 3,000개사임.

○ 퇴출업체의 진행중 공사 관련 손실

- 현재 퇴출업체가 진행 중인 공사와 관련된 파급효과는 퇴출업체가 계속해서 시공을 하는 경우와 대리 시공을 하는 경우로 구분해서 분석할 필요가 있음.

· 공공발주 공사의 경우 발주기관이 공사진행 정도를 파악하여 계속시공 또는 대리 시공 여부를 조속히 판정하자는 것이 정부의 입장임.

① 계속 시공시

- 발주기관이 계속해서 공사를 퇴출업체에 맡길 경우 퇴출 판정 발표 이후의 공사에 대해서는 발주기관에서 하도급 및 자재 대금을 지불할 수밖에 없을 것임.
 - 이 경우 퇴출 판정 이후의 공사에 대한 하도급업체의 손실은 없을 것으로 판단됨.

② 대리시공시

- 대리시공자가 공사를 수행한 부분에 대해서는 직불체제로 전환하므로 하도급 업체의 손실은 발생하지 않음.
 - 대리시공은 공동도급업체의 다른 구성원 또는 시공연대보증인이 시공을 하게 될 것임.
- 공동도급업체에게는 공사특성 등에 따라 상당한 손실이 초래될 것으로 전망됨.
 - 대부분의 공공공사는 공동이행방식의 공동도급으로 수행중이기 때문에 구성원의 파산이나 해산시 잔존 구성원이 지분비율대로 분담하여 수행
 - 분담이행방식의 공동도급이라도 시공연대보증인이 나머지 계약을 이행해야 하고, 연대보증인이 없거나 불이행시에 잔존구성원이 연대하여 나머지 계약이행
 - 1998년 8월 이후 100억원 이상 대형공사의 평균낙찰률이 70% 수준에 불과하기 때문에, 공사특성에 따라 지나친 저가낙찰공사의 공동도급사는 상당한 손실을 부담하게 될 가능성이 있음.

○ 법정관리 신청업체들의 신규수주 제약

- 법정관리 신청업체의 경우, 법정관리 개시 시점까지는 신규 공공공사 수주활동이 사실상 불가능.
 - 국가계약법에서는 “각 중앙관서의 장 또는 계약담당공무원이 계약이행의 부실화를 방지하기 위하여 필요하다고 판단하여 특별히 인정하

는 경우에는 경쟁참가자의 재무상태”에 의한 입찰참가자격 제한이 가능하도록 규정하고 있고, 조달청의 경우 이에 근거하여 「공사입찰특별유의서」에서 부도후 법정관리 개시 시점까지는 입찰참가자격 제한(부도이외의 사유로 법정관리 혹은 화의신청시에도 준용)

- PQ 및 적격심사기준에 따라 낙찰자 선정 이전에 대표자가 부도·파산 등의 상태에 있는 경우에는 당해 공동도급체가 결격으로 처리되고, 대표자가 아닌 경우에는 해당 구성원을 제외하고 잔존 구성원만으로 재평가하여 적격여부를 결정
- 법정관리 개시이후에도 공동도급체 구성 곤란

□ 법원의 최종판단 이후

○ 법정관리 수용 및 갱생 가능성 판단시

- 법정관리 신청 이후에도 수행하고 있는 공사를 계속 진행할 수 있으나 새로운 신규공사의 수주에는 어려움이 있을 것임.
- 신규공사의 수주 및 주택분양 등에는 건설업체의 신인도 하락과 함께 보증비용 상승(신용등급 하락에 따른 공제조합 출자금액 상향조정 및 보증수수료 증가)으로 어려움을 겪을 것으로 예상됨.

○ 청산 또는 파산시

- 청산절차를 밟게 되는 경우 하도급업체의 경우 채권신고를 통한 배당을 기대할 수 밖에 없어 사실상 하도급, 협력업체가 변제받기는 기대난.
- 이에 따라 공사대금으로 어음을 받은 협력업체들의 경우 연쇄도산의 가능성 상존.
- 정부의 후속지원 방안에는 신용보증기관(신보·기보)으로 하여금 협력업체 특례보증실시를 대책으로 제시하고 있음. 즉, 구조조정 대상 기업이 발행한 상업어음 보유업체는 보유어음 금액 내에서 업체 당 최고 2억원내에서 특례보증을 하여 줌.
- 특례보증을 실시하여 자금지원을 받더라도 부도난 어음을 보전할 수는 없음.

(2) 민간건설 수요자에 대한 영향

□ 아파트 입주 시기의 지연

- 일반적으로 부도·파산 등 보증사고의 발생시 현장조사 및 사업성분석을 통하여 이행방안(분양이행, 환급이행)을 결정 ⇒ 입주지체 불가피
 - 입주예정일(사용검사예정일)이 변경됨. 즉 당초 분양계약서상의 입주 예정일에 이행방안 결정기간(3개월) 및 부도시점의 공정부진기간을 더한 기간을 새로운 입주예정일로 지정함.
 - 1999년 9월 15일에 주택분양보증약관이 개정되어 약관 개정 이후 분양받은 입주예정자들은 새로이 결정된 입주예정일에 입주하지 못하는 경우 지체된 기간만큼 입주지체배상금을 대한주택보증에게 청구가능. 따라서 입주예정자는 보증사고 후 새로운 입주예정일까지의 기간 공사지연에 따른 손해를 입게 됨.
 - 1999년 9월 15일 이전에 주택을 분양받은 경우에는 당초의 사업주체(시행자)를 상대로 입주지체배상금을 별도 청구하는 것 외에 별도로 대한주택보증에 청구는 불가능하여 손해가 증가될 가능성이 높음.
- 화의·법정관리업체의 경우에는 현장조사 및 사업성분석을 위한 기간 외에 법원의 화의·회사정리절차의 개시여부 인가결정을 위한 심의기간이 추가 소요

□ 보증대상외 건축물 수요자 피해

- 조합주택, 상가, 오피스텔, 주상복합건물 등은 대한주택보증(주)의 분양보증대상에 속하지 않음. 따라서 이번 구조조정대상 기업 중 건설의 경우 분양보증대상이 되지 않는 사업장도 적지 않기 때문에 입주예정자들의 피해가 상당할 것으로 예상됨.
- 입주예정자들의 피해가능성은 다음과 같이 나누어 볼 수 있음
 - 시행자의 부도 후 파산으로 이어진 경우 : 청산절차를 밟게 되며, 분양금환불이 불가능함. 청산과정에서 일반채권자로서 배당 청구하여 분양금을 회수해야 하지만, 회수가능성은 사실상 희박하므로 가장 큰 피해

우려됨.

- 시행자의 부도 후 법정관리나 화의인가가 된 경우 : 시행자 자격을 유지하므로 입주지체를 제외하면 직접적인 피해는 없음. 다만 향후 기업의 회생가능성에 지속적인 관심을 두어야 하고, 공정률에 따라 중도금을 납입한다든가 또는 기납입금이 공사현장에 제대로 쓰여지고 있는지를 감독할 필요가 있음.
- 시공사가 부도나 파산이 된 경우 : 새로이 시공사를 선정하여 공사를 승계시키면 됨. 다만 공사가 다소 지연될 가능성이 있음.

— 조합·주상복합건물의 경우 분양보증대상이 아니므로 자체적으로 시공사를 재선정하거나 분양대금환불요청을 해야 함.

<표-부록2> 퇴출기업 아파트 건설현황

구 분	업체명	총세대수	일반분양	재개발·재건축, 주상복합 등
청산	대동주택	2,044	2,044	—
	우성건설	5,505	2,675	2,830
	일성건설	—	—	—
	삼익건설	1,112	1,112	—
법정관리	우 방	10,544	8,976	1,568
	청 구	10,388	8,215	2,173
	동아건설	18,783	6,929	11,854
	동보건설	2,228	2,228	—
합 계		50,564	32,179	18,425

자료 : 한국일보 2000.11.6 일자

□ 법정관리 등의 경우 이후 절차

- ① 보증사고발생으로 분양대금의 납부중단, 당해사업장의 공정을 및 향후 조치계획 마련
- ② 현장조사 및 분석(입주자대표회의 구성, 사업승인권자, 대한주택보증간의 협의)
- ③ 이행방안 결정(보증사고일로부터 3개월 이내로 규정되어 있으나 실제 6개월 이상 소요)

- 분양이행 : 계속시공을 의미하는 것으로 대한주택보증이 선정하는 등록업자가 승계시공하게 됨.
- 환급이행 : 공정율이 미미하고 미분양이 과당한 경우에 환급이행을 하게 되며, 이행시기는 결정일로부터 1개월 이내임.

④ 입주자에게 진행사항 통보

- 법정관리·화의업체인 경우(부도 등의 보증사고가 발생하여 주택분양 계약을 이행할 수 없다고 대한주택보증이 인정한 경우) :
 - 분양대금을 대한주택보증이 맡아 관리하게 됨.
 - 시공 및 시행은 당초 사업주체가 계속해서 맡게 됨.
 - 기성금은 발생한 만큼 분양대금입금액 범위 내에서 지급하고 부족자금은 자체조달함.
- 파산(청산)업체인 경우 :
 - 분양대금을 대한주택보증이 맡아 관리하게 됨.
 - 대한주택보증이 승계시공사를 선정함.
 - 기성금은 발생한 만큼 분양대금입금액 범위 내에서 지급하고 부족자금은 대한주택보증에서 충당함.

(3) 대한주택보증의 부실화

- 자본금 1조 5,000억원, 부채 1조 8,000억원, 보증대상 41만 619가구, 보증잔액 54조 8,500억원(분양보증 52조 5,000억원, 임대보증 2조 3,500억원), 대위변제금 4,400억(일부 채무전환), 융자금 2조 4,000억원(1조 2,517억원 회수불가능), 보증수수료수입 1,851억원(1999년)
- 주택보증의 1999년 12월말 현재 자본금 규모는 7,216억원이고, 현재 주택보증이 확보하고 있는 자금은 650억원에 불과함.
 - 추가 확보가능한 자금은 국민주택기금의 부도사업장 정상화자금 2000억원과 정부로부터 지원받기로 한 3,000억원에 불과한 실정
 - 정부에서 2조원 정도의 공적자금 지원을 약속
- 퇴출대상 11개 건설업체가 갖고 있는 아파트는 5만 6백여 세대임. 이중 주택보증의 보증대상은 일반 분양분인 3만 2천여 세대임. 재건축 조합아

파트 등 분양보증에 되지 않는 가구는 1만 8,425세대임.

· 주택보증의 피해액은 8,000여억원으로 추정됨.

— 부실화가 가속될 가능성이 있어 분양보증제도의 이행이 지체되거나 마비될 우려가 높음.

· 특히 우방, 동아건설의 퇴출로 부담이 더욱 증가하고 있으며, 최악의 시나리오인 현대까지 완전히 퇴출될 경우 부실화는 대한주택보증의 파산으로 이어질 가능성을 배제할 수 없기 때문임.

3. 해외건설에 대한 영향

(1) 해외공사 현황

— 현재 부실 건설업체로 구분된 건설업체 11개사 가운데 해외건설을 수행하고 있는 업체는 신화건설과 동아건설 2개사임.

<표-부록3> 신화건설의 해외공사 현황(2000.11.6 현재)

(단위: 천달러)

국 가	공사명	계약액	공정률(%)	잔여공사	보증현황
쿠웨이트	원유 전송 가압장 설비 설치공사	130,179	0	130,179	26,361
사우디	폐윤활유 재생공장 건설공사	16,267	0	16,267	3,014
사우디	SHARQ2 폴리에틸렌 건설공사	600	87	78	120
카타르	노드코 정유공장 확장공사	51,250	11	45,613	30,106
인 니	페이튼 석탄화력발전소	379,233	100	0	79,934(국내)
인 니	암모니아공장 건설공사	28,165	99	282	NA
인 니	일산 1500톤 암모니아공장 건설공사	22,703	0	22,703	45,200(국내)
방글라데시	요소 및 암모니아 공장 개수공사	7,184	0	7,184	1,728(국내)
합 계		635,581		222,305	186,463

주: “국내”는 국내은행이 보증한 금액임.

자료: 해외건설협회, “업체별 계약공사 실적 목록”.

<표-부록4> **동아건설의 해외공사 현황(2000.11.6 현재)**

(단위: 천달러)

국가	공사명	계약액	공정률 (%)	잔여공사	보증현황	
					국내	해외
사우디	티하마-알바하 지역 배전공사	5,332	0	5,332		534
사우디	외선망 확장 토목공사	1,600	0	1,600		300
리비아	리비아 대수로공사	3,752,448	100	0	260,858	272,000
리비아	리비아 대수로 2단계 공사	6,638,287	94	398,297	221,810	200,000
리비아	대수로 1단계 관로부식 방지시설	84,803	70	25,441	5,906	6,781
베트남	하이반 터널공사	14,210	0	14,210	4,547	900
일본	동일본 물류센터 신축공사	5,579	99	56	NA	NA
일본	고베시 부흥지원공사 신축 제3기 공사	5,147	98	103	528	555
일본	후쿠오카 고속철도 3호선 건설공사	12,527	20	10,022	NA	NA
일본	요코하마 소년감별소 신축공사	5,879	65	2,058	-	857
일본	요코하마항 국제여객터미널 신축공사	9,891	8	9,100	NA	NA
일본	사이언스월드 건축공사	5,724	20	4,579	NA	NA
일본	도바타 남측 복합공공시설 건설공사	10,680	0	10,680	NA	NA
일본	고속전기궤도8호선 이마이치 정류장 건설공사	10,475	0	10,475	NA	NA
합 계		10,562,582		491,952	493,649	481,927

자료: 해외건설협회, “업체별 계약공사 실적 목록”.

- 2000년 11월 6일 현재 신화건설이 해외에서 수행중인 총공사물량은 6억 3,600만달러(5개국 8건)임. 한편, 동아건설은 리비아 대수로 2단계 공사를 포함하여 약 105억 6,000만달러(4개국 14건)를 수행중임.
- 이중 공사의 공정률을 고려할 때 신화건설의 경우 현재 남아있는 잔여공사는 약 2억 2,200만달러이며, 동아건설은 4억 9,000만달러임.

(2) 파급효과

- 해외공사의 경우 대부분 시공사의 부도나 법정관리는 공사계약서상 공사중단(Termination)사유 조항으로 신화건설과 동아건설의 해외공사가 중단될 가능성이 높음.
 - 신화건설의 경우 이미 2건에 대해서는 발주처에서 공사중단 통보를 보내온 실정임.
 - 발주처에 따라 차이가 있겠지만, 현재 신화건설과 동아건설의 공사현황을 살펴볼 때, 양기업이 청산되거나 법정관리시 공사중단 가능성이

있는 공사의 총 규모는 약 7억 달러 내외임.

- 공사중단 외에도 현지의 중장비 및 기자재 몰수, 미수금 및 유보금 회수의 어려움 등으로 막대한 손실을 볼 가능성이 높음.
 - 동아건설의 경우 대수로 2단계 공사가 중단됨에 따라 공사미수금 및 유보금 6억 5,000만달러, 공사지연에 따른 벌금 10억달러(최대) 등을 포함해 총 24억 3,800만달러의 공사손실이 예상됨.
- 한편, 신화 및 동아건설의 청산 및 법정관리 처리는 계약보증을 비롯하여 각종 보증을 선 국내 은행들에게 심각한 타격을 입힐 것으로 사료됨.
 - 신화 건설의 경우 총 8건의 해외공사 중 보증현황의 파악이 불가능하거나 공사가 완료되었거나 99%의 진척을 보여 거의 준공단계에 있는 경우 등 3건의 공사를 제외한 나머지 공사들의 보증현황을 보면, 국내 은행이 보증을 선 금액이 약 4,700만달러이며, 해외은행이 보증을 선 금액이 약 6,000만달러인 것으로 나타남.
 - 동아건설의 경우 보증현황의 파악이 가능한 8건의 공사 중 이미 준공된 리비아 대수로 1단계 공사와 거의 준공단계에 있는 2건의 공사를 제외할 경우 국내 은행이 부담하여야 할 보증금액은 2억 3,000만달러이며, 해외은행이 부담하여야 할 보증금액은 2억 1,000만달러인 것으로 파악됨.
 - 따라서 양 업체의 해외공사 보증과 관련하여 향후 국내 은행들이 부담하여야 하는 금액은 2억 7,700백만달러에 이르는 것으로 추정됨.
- 따라서 해외공사의 중단은 국내은행에게 막대한 손실을 유발시켜 금융기관의 부실화를 더욱 심화시킬 가능성이 높음.
- 또한, 국내 은행과 더불어 피해가 예상되는 해외은행의 경우 향후 개별업체의 재무상태와 관계없이 국내 건설업체 전반에 대한 보증을 기피할 것으로 예상되므로 해외공사를 위한 보증은 더욱 어려워질 것임.
- 이러한 동아건설과 신화건설 사태와 더불어 우리나라 해외건설 수주의 60%를 점유하고 있는 현대건설의 심각한 유동성 악화현상은 우리나라 해외건설업체들의 신인도를 급격히 하락시켜 향후 해외건설 수주에 막대한 지장을 초래할 것임.

4. 정부의 기초치대책

(1) 기업구조조정에 따른 건설분야 후속지원 방안

□ 해외공사 부문

- 손실 최소화·대외신뢰유지 차원에서 필요한 사업의 경우 계속 시공될 수 있도록 추진
 - 잔여공기 및 대금 회수가능성 등을 감안하여 계속시공이 필요한 사업 선정
 - 법정관리하에서도 해외사업을 별도 관리하여 운영할 수 있도록 관계 기관간 협조
- 해외발주처의 계약파기 방지 및 신뢰 구축방안 강구
 - 발주처에 대한 해당기업의 구조조정 진전상황 수시 통보 및 필요시 Comfort Letter 발송, 외교접촉 등 다각적 노력 추진
- 계속시공사업에 대해서는 유동성 지원 및 공사집행감독 방안 마련
 - 이행보증, 선급금환급보증, 해외차입보증 등을 제공한 금융기관을 중심으로 잔여공사 수행에 필요한 유동성 지원 협조
 - 공사현장의 자재·자금 등에 대한 별도 관리·감독체계 마련

□ 국내공사 부문

- 공공발주공사의 경우 발주기관이 공사진행 정도를 파악하여 계속시공 또는 대리시공 여부를 조속히 판정
 - 계속시공시 하도급·납품업체에 대해서는 직불체제로 전환
 - 계속시공이 곤란한 경우 시공연대보증인 또는 공동수급인의 대리시공을 조속히 결정
 - 대리시공이 불가능한 경우(시공연대보증인없이 계약보증만 체결한 경우 등)에는 보증기관의 보증이행후 대체시공자 선정

- 하도급·납품업체 연쇄 부도 방지
 - 금융부문 대책중 협력업체 지원방안을 적용하여 지원
 - 대리시공이 이루어지는 경우에도 대리시공사가 기존 하도급·납품업체를 최대한 활용토록 유도
 - 하도급대금 지급보증이 적용되는 공사는 보증기관의 보증이행을 독려
- 아파트 입주예정자 보호
 - 분양보증을 한 대한주택보증(주)이 대행시공회사를 조기에 선정하여 공사가 원활히 진행되도록 조치
- 현장근로자 임금체불 방지를 위한 발주자의 지도감독 강화

(2) 국민주택 건설자금 대출액 인상

- 건설교통부는 주택건설을 촉진하여 주택경기를 활성화하기 위해 국민주택 건설자금의 호당 대출규모를 인상하고, 20호 미만 분양주택 건설에 대해서도 11월 1일부터 자금을 지원하기로 하였음.
- 이번 기금지원 확대조치의 주요 내용은 다음과 같음.
 - 임대 및 분양주택 건설자금의 호당 대출액을 인상하고 대출금리를 인하하여, 주택업체의 자금난과 입주자의 부담을 완화하고 주택건설을 촉진
 - 공공임대·재개발임대주택 : 호당 25백만원 → 30백만원
 - 공공분양주택 : 호당 25백만원 → 30백만원
연 7.5%~9.0% → 7.0%~8.5%(신규대출분부터 적용)
 - 중형분양주택 : 호당 30백만원 → 40백만원
 - 매입임대자금 : 호당 30백만원 → 60백만원
 - 전세차액자금 : 20백만원 → 30백만원, 연 8.5% → 7.75%
 - 현재 20호 이상인 공동주택에 대해서만 지원하고 있는 건설자금을 20호 미만인 분양주택과 주상복합건물내의 주택에 대해서도 지원할 수 있도록 기금지원 대상을 확대
 - 대출대상 : 20호미만 분양주택 및 주상복합 주택을 건설하는 주택

사업자

- 호당 용자액 : 60㎡이하 1,500만원, 60㎡초과 85㎡이하 2,000만원
- 지방의 임대주택 건설을 촉진하기 위해 지방자치단체 및 지방공사가 공공임대주택(전용 60㎡이하)을 건설하는 경우 총 사업비의 50%까지 지원
- 현행 지원조건 : 호당 2,500만원, 연 4.0%
임대기간동안 거치후 20년상환

(3) 지방건설업 활성화 대책

□ 지방도시의 신시가지 개발

- 수도권에 대응하는 지방거점개발을 위해 일부 지방대도시를 중심으로 계획적인 신시가지 개발을 추진
- 천안역사 주변 및 대전 서남부, 목포 남악지구 우선 추진
 - 천안 : 경부고속철 천안역 주변지역(316만평/주택 2.3만호/사업비 1.2조원)
 - 대전 : 3군본부정부3청사 근접지역(132만평/주택 2.4만호/사업비 1.8조원)
 - 목포 : 전남도청 이전예정지역(276만평/주택 2.6만호/사업비 1.4조원)
- 천안은 개발촉진지구로의 지정(1998.12) 및 개발계획 확정(기완료 (2000.9)되었으므로 내년중 민자유치사업으로 본격 추진
 - 대전·목포는 금년중 택지개발지구 지정을 완료하고, 내년중 택지개발계획을 수립하여 조기 착공 추진
 - 부산·대구 등 지방 대도시권에도 현재 계획중인 신시가지 개발사업의 타당성을 검토하여 구체적인 추진방안 수립
- 기반시설비용 일부를 중앙정부에서 지원
 - 소요재원 조달을 위한 지방채 발행분을 공공자금관리기금에서 인수

□ 지방대도시 임대주택 건설확대

- 지방전체로는 주택보급률이 높으나 지방대도시는 여전히 주택보급률이 낮으며 임대주택 재고도 부족한 상태
- 현재 미분양 임대주택은 총 63,726호이나 부산·대구지역은 전무
- 선진국의 임대주택비중 : 미국 : 32%, 영국 33%, 독일 61%, 일본 37%

- 따라서 부산·대구등 주택보급률이 상대적으로 낮은 지역을 중심으로 임대주택 건설을 확대
 - 임대주택 건설에 필요한 택지공급을 위해 개발제한구역 해제지역내 국공유지 및 토공등 공공기관과 지자체 등의 미분양택지 일부를 임대주택용으로 장기임대
 - 비수도권지역 미분양택지현황(조성중인 택지포함) : 토공(409.8만평), 주공(8.2만평), 지자체(117만평)
 - 임대주택 건설시 용지비부담 완화를 위해 국민주택기금의 정률지원방식을 지자체 외에 민간사업자까지 확대
 - 현재는 지자체의 경우 용지비 포함 총사업비의 50%까지 지원하고 있는 반면, 민간사업자에게는 호당 2,500 ~ 5,000만원까지 정액지원

□ 지방도시 재개발·주거환경개선사업 활성화

- 지방도시의 경우 기반시설 설치비등 실수요자의 부담은 큰 반면 수익성이 낮아 추진이 부진
 - 지방재개발 사업 추진현황 : 총 6개지구 6.5천호
 - 추진중 : 부산 2개 지구 2.2천호, 강원 1개 지구 0.6천호
 - 미착수 : 대구 2개 지구 1.7천호, 경북 1개 지구 2천호
- 지방 재개발사업 활성화를 위해 국민주택기금의 지원을 확대하고 한시적으로 기반시설 설치비등을 지원
 - 이를 통해 기시행중인 3개사업은 2003년까지 완료하고, 미착수사업도 내년중 착수하여 2005년까지 완료
 - 주택재개발 사업에 대한 국민주택기금 지원 확대
 - 지원대상을 조합원 이주전세금까지 확대(현재 호당 2~3천만원의 건설비만을 지원)
 - 기금의 융자 이자율을 현행 7~9%에서 6~7%로 인하
 - 기지정된 지방 재개발사업에 한해 기반시설 설치비(6개 지구 총 470억원) 일부를 중앙정부에서 지원
 - 공공자금관리기금에서 지방채 인수
- 이와 함께 수익성 부족으로 원활한 사업추진에 애로를 겪고 있는 주거환

경개선사업을 활성화

- 비수도권 주거환경개선지구 : 총 382개 지구(부산, 대구, 울산 등 11개 시도 162천호)
- 지구내 임대주택건설부지의 경우 국·공유지 장기임대 실시
- 주택재개발사업에 준해 국민주택기금을 확대지원

□ 지방 주택관련 조세·공과금 부담 경감

- 주택구입비용이 절감될 수 있도록 조세·공과금 부담을 경감하되, 그 효과를 극대화할 수 있도록 지방에 한정하여 지원
 - 2001년말까지 비수도권지역 85㎡이하 신축주택(미분양주택 포함) 구입분에 대해서는 5년간 한시적으로 양도소득세를 면제
 - 비수도권지역에서 2001년말까지 60~85㎡규모의 신축주택 구입시 취득세·등록세를 25% 감면
 - 현재 40㎡ 이하는 면제, 40~60㎡는 50% 감면
 - 비수도권지역의 국민주택규모(85㎡)이하 신축주택 구입시 국민주택채권 매입부담을 2001년말까지 50% 감면
 - 현재 주택 소유권 보존 및 이전등기시 시가표준액의 0.2~0.7%를 매입

□ 지방도시 경량전철(輕量電鐵) 건설촉진

- 지방도시의 경우 지하철(重量電鐵)에 비해 경제성이 높은 경량전철 건설을 확대
 - 하남(7.8km/4,200억원), 김해(23.9km/11,025억원), 의정부(10.3km/3,912억원)
 - 하남·김해는 민간 우선협상 대상자와 조속히 협상을 완료하여 내년 중 착공하고, 의정부는 내년중 기본계획을 수립하여 민간사업자 선정
 - 사업의 조기추진을 위해 관계부처와 협의하여 재정지원, 민자 및 외자유치 등 다각적인 활성화 방안을 마련·시행

□ 건설한 지방건설업체의 안정적인 수주기반 확보

— 지방건설업체의 급격한 수주물량 감소를 방지

- 2001. 1. 1. 시행예정인 지역의무공동도급제도의 적용대상 축소(추정가격 78억→50억미만공사)를 1년 유보
- 내년부터 시행예정인 지역제한경쟁입찰제도의 적용대상(추정가격 30억원 미만공사) 축소를 2002년까지 유보

— 부실 건설업체 퇴출 강화

- 부실건설업체에 대한 정밀 실태조사를 실시하고 건설업 진입기준을 강화하여 부실업체의 시장퇴출을 확대
 - 2000년말 800개, 2001년 6월말 700개, 2001년말 1,000개 업체 퇴출
- 금년중 건설산업기본법 개정(등록기준 강화 등)