

# 건설동향브리핑

CERIK

제951호  
2024. 4. 5.

- 국내외 건설시장 환경 변화에 따른 건설기업 대응 현황
- 부동산PF약정의 공정성 제고 위한 제도적 보완 방안
- Daiwa House Group의 탄소중립 추진 전략

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

## 국내외 건설시장 환경 변화에 따른 건설기업 대응 현황

- 사업영역 확장을 통한 수익구조 다변화 모색과 함께 재무안정성 강화 추진 -

### ■ 불확실한 외부 환경 변화 속, 수익구조 다변화 위한 다양한 노력 전개 中<sup>1)</sup>

- 최근 전반적인 국내·외 경제 상황은 ‘△러시아-우크라이나 전쟁 장기화, △고금리 지속으로 인한 금융 불안정성 확대, △경기침체 우려’ 등으로 불확실성이 상존하고 있으며 특히, 건설산업은 ‘고금리, 고물가’로 촉발된 사업 환경 악화와 함께 높은 수준의 원가가 고착되고 있음.
  - 국제통화기금(IMF) 자료<sup>2)</sup>를 보면, 세계 각국은 중국 리오프닝, 주요 선진국의 견조한 고용 등에 힘입어 민간소비가 양호한 성장세를 기록하였음에도 ‘금융 불안 심화, 지정학적 리스크, 통화긴축 기조’로 인한 투자심리 위축’ 등의 영향으로 전반적인 경제 성장세는 둔화하는 양상을 보일 것으로 전망됨.
  - 또한, 앞으로 뉴노멀<sup>3)</sup>을 넘어선 초불확실성의 심화에 따른 무(無)노멀<sup>4)</sup> 시대가 도래할 것으로 예측됨에 따라 건설산업을 비롯한 전(全) 산업 분야에서의 이에 관한 대응방안 모색이 필요한 시점임.
- 경기후행 산업의 특성으로 국내외 경기변동과 경제 성장 추세에 많은 영향을 받는 건설산업은 성장 한계 극복과 새로운 성장 동력 창출을 위한 노력을 전개 중임. 상장된 주요 대형 건설기업(5개)의 신규사업 분야는 ‘△신재생에너지, △환경, △순환경제’ 등으로 요약할 수 있음.
  - 주요 대형건설기업의 신규사업 내용을 보면, 직전 연도와 비교 시 거의 유사한 것으로 나타남. 기(記) 수립한 신규사업 분야에서의 조기 안착을 위한 노력에 박차를 가할 것으로 판단할 수 있음.
  - 다만, 대우건설의 경우 직전 연도에는 ‘글로벌 Developer로의 도약 및 역량 강화’를 제시하였으나 올해는 ‘자원순환, 시니어’ 관련 분야에서의 신규사업 추진계획을 발표함.

<표 1> 2024년 ‘주주총회소집공고(경영참고사항)’ 내 신규사업 주요 내용

| 구분   | 세부내용   |
|------|--|
| 삼성물산 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 친환경 관련 사업 분야 확장 및 추진 → 태양광, 소형모듈원전(Small Modular Reactor, SMR), 수소 등</li> <li>• 기업형 벤처캐피탈(Corporate Venture Capital, CVC) 펀드를 활용한 벤처투자 → 미래기술 및 솔루션 확보</li> </ul> |
| 현대건설 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 생산방식 혁신 → 디지털 기술적용, 건설 자동화 확대 등</li> <li>• 소형모듈원전(Small Modular Reactor, SMR), 수소 등 미래 신사업 발굴을 위한 노력 지속</li> </ul>  |

1) 본고는 2023년도 종합건설사업자 시공능력평가 상위 10대 기업 중 ‘호반건설’을 제외한 9개 기업의 ‘영업보고서’ 자료와 상장된 5개 기업의 ‘주주총회소집공고(사업내용)’에 관한 조사 및 분석 내용을 토대로 작성함.

2) International Monetary Fund(2024. 1), “World Economic Outlook Update”.

3) “시대변화에 따라 새롭게 부상하는 표준으로, 경제위기 이후 5~10년간의 세계 경제를 특징짓는 현상” <출처 : 기획재정부(2017. 11), 시사경제용어사전>.

4) “초불확실성이 심화된 시대로 코로나 경제위기가 지나고 나서도 인플레이션과 금리 인상이 끝이 보이지 않는다는 인식을 반영” <출처 : 매일경제 기사자료(2023. 10. 26), “경제학자 34인의 경고 ‘내년 끝없는 불확실성 無노멀 시대’”>.

&lt;표 1&gt; 2024년 '주주총회소집공고(경영참고사항)' 내 신규사업 주요 내용 -(계속)

| 구분    | 세부내용   |
|-------|--|
| 대우건설  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 기존 건설산업의 성장 한계 극복과 신성장 동력 창출 → 자원순환, 시니어 등</li> <li>- (자원순환) 환경 규제 강화, 자원 고갈 문제 및 친환경 소비 트렌드 확산 등에 따라 지속적인 성장 전망</li> <li>- (시니어) 국내 초고령사회 진입에 따른 건강 및 요양 관련 고부가가치 제품 및 서비스에 대한 수요 증가</li> </ul>  |
| GS건설  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sustainable Global Company로의 도약을 위한 제조업 등 비(非)건설사업을 비롯한 신성장동력 발굴 및 육성 추진</li> <li>- (친환경 사업) 국내외 신재생 분산형 에너지 사업(태양광 사업 등) 진행, 2차전지 재활용 사업 투자</li> <li>- (해외 건축주택) 해외 선진 Prefab 업체 인수를 통한 모듈러 시장 선점, 해외 전문기업의 기술과 네트워크 활용, 4차 산업 혁명 대비를 위한 스마트홈 사업을 비롯한 디지털 플랫폼 개발 집중</li> <li>- (기존 사업영역) 단순 시공사업에서 벗어나 해외개발사업, 투자제안사업 등 사업 기획부터 '설계, 조달, 시공, 자금조달'까지 종합적으로 담당하는 디벨로퍼 사업 추진, 국내외 민관협력사업(PPP) 추가 발굴을 통한 포트폴리오 다각화, 인프라 및 환경(수처리) 사업의 운영 모델 고도화를 통한 Value Chain 확대</li> </ul> |
| DL이앤씨 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 친환경 경영이라는 글로벌 트렌드에 따라 이산화탄소 포집 활용 및 저장(Carbon Capture Utilization &amp; Storage, CCUS) 사업을 전략적 신사업으로 선정하여 추진 중</li> <li>- (CCUS) 정유, 석유화학, 철강, 발전소 등에서 배출되는 이산화탄소를 포집하여 이를 저장하거나 다른 산업재로 활용하는 기술로서, 전 세계적으로 탄소중립 목표를 실현하기 위한 필수적 기술로 인식</li> <li>- 국내 최초 탄소 포집 플랜트 상용화 실적(경험) 보유 / CCUS 관련 국내 최고 기술력 보유</li> </ul>  |

## ■ 주요 건설기업, 기존 사업의 내실화와 함께 신사업 육성을 위한 적극적인 노력 추진

- 주요 대형건설기업은 신규사업의 조기 안착을 위한 다양한 노력과 예측이 불가한 무(無)노멀 시대로의 진입에 따라 기존 사업영역의 역량 강화를 통한 재무안정성 확보와 수익구조 다변화를 위한 신성장 동력 발굴 및 연관 사업을 추진 중인 것으로 파악됨.
  - 국내 건설시장의 어려움이 상당 기간 지속할 것으로 예측함에 따라 해외시장으로의 진출뿐만 아니라 기존 영위 사업 분야를 벗어난 새로운 분야에서의 사업 추진을 가속화 할 것으로 보이며 이 과정에서 안정적인 수익 창출을 위한 여건 마련 측면에서의 전사적인 노력에 박차를 가할 것으로 보임.
  - 특히, 전 세계적으로 화석연료에서 신재생에너지를 중심으로 한 에너지 시장 패러다임 변화가 가속화됨에 따라 관련 시장에서의 사업기회 포착과 선점을 위한 기업 차원의 다양한 노력을 추진 중임.
  - 향후 급격한 시장 성장세를 기록할 것으로 예측되는 '△2차전지, △탄소·포집·활용·저장(CCUS), △소형모듈원자로(SMR) 등' 관련 분야의 기술 확보를 위해 대다수 건설기업은 연구·개발(R&D), 기술보유기업에 대한 지분투자, 인수합병(M&A) 등 적극적인 경영 활동을 추진 중인 것으로 파악됨.

&lt;표 2&gt; 2024년 상위 10대 건설기업의 영업보고서 주요 내용

| 구분   | 세부내용  |
|------|---|
| 삼성물산 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공항, 메트로, 발전 등 특화 상품의 차별적 기술력 확보와 핵심시장 현지화를 통한 사업 고도화 추진</li> <li>• 에너지솔루션, Off-site Construction, 플랫폼 등 미래성장 분야의 역량 확보를 통한 사업기회 확대</li> <li>• 탄소 저감 건설기술 개발 및 친환경 사업 포트폴리오 강화를 통한 지속 가능한 사업구조 구축</li> <li>• 안전 최우선 문화 조성을 통한 중대 재해 근절</li> </ul> |

&lt;표 2&gt; 2024년 상위 10대 건설기업의 영업보고서 주요 내용 -(계속)

| 구분      | 세부내용  |
|---------|---|
| 현대건설    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 핵심역량 강화를 통한 고부가가치 사업 중심으로의 해외시장 공략             <ul style="list-style-type: none"> <li>- ①유럽시장을 중심으로 대형 원전 사업 확대, ②미국과 유럽 등 글로벌 SMR 시장 선점을 위한 전사적 역량 집중, ③해외 주요 발주처와의 신뢰 기반 비경쟁 사업과 글로벌 선진사와의 협력을 통한 고부가가치 경쟁 사업과 강점을 보유한 상품 위주로 해외사업 확대 추진</li> </ul> </li> <li>• 에너지 전환 사업 선점(미래 저탄소 중심의 청정에너지 전환)             <ul style="list-style-type: none"> <li>- ①수전해 수소생산 및 CCUS 분야에서 다수의 국책사업 실증 사업을 통한 핵심기술 상용화 추진, ②원전 폐열과 바이오가스를 활용한 그린 수소 생산기술 고도화를 통한 수소 에너지 시장 선점, ③글로벌 탄소 중립 정책에 부합하는 플랫폼 기반의 신재생 에너지 전력중개거래사업 본격화</li> </ul> </li> <li>• 미래형 주거모델 개발 선도             <ul style="list-style-type: none"> <li>- ①AI 유전자 분석 기반(고객의 건강과 편리한 일상 고려)의 '올라이프케어 하우스' 상품화 추진, ②층간 소음 저감을 위해 바닥뿐만 아니라 천장·평면을 통해 전달되는 진동과 소음 제어에 특화된 평면 개발 등 통합 솔루션 기술 구축</li> </ul> </li> </ul> |
| 대우건설    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (주택건축) ①리스크 관리 중심의 내실경영으로 안정적 성장 추진, ②미분양/입주 리스크 관리를 통한 유동성 개선, ③우량 사업지 수주와 사업 구도 다변화를 통한 내실 강화</li> <li>• (토목) ①해상풍력 사업개발 역량 확보를 토대로 신재생 에너지 시장 진입 본격화, ②노후 하수처리장 현대화 사업 제안 추진으로 시장 확대 대비, ③알포 항만 후속/파생 공사 수주 추진, ④리비아 재건 시장 진입 등 해외 영업 역량 강화를 통해 신규시장 추가 발굴을 통한 해외사업 다각화 추진</li> <li>• (플랜트) 글로벌 탄소 중립정책에 발맞춰, '육·해상 풍력발전, 연료전지발전' 등 신재생 에너지 사업 추진과 블루 수소·암모니아(CCUS)/그린수소·암모니아/SMR 사업 모델 개발 및 프로젝트 발굴 동시 진행</li> <li>• (원자력) 우리나라 공기업과 공동으로 추진하는 팀코리아의 일원으로 동유럽과 중동지역으로의 해외 원자력 발전 플랜트 수출 가시화 기대, 그 외 'SMR, 원전해체사업' 등 원자력 전 분야 실적 확대 추진</li> <li>• (플랜트) ①주력 아프리카 국가(나이지리아, 리비아 등)를 중심으로 기존 사업 연계 수주 추진 및 동남아와 중앙아시아 신규시장 개척, ②미래 성장 동력 확보를 위해 주력 시장 공고화, ③탄소 중립 포함 신규사업 개발과 국내외 관련 시장으로의 적극적인 진출 추진</li> </ul>  |
| 현대엔지니어링 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 수익성 개선과 유동성 확보를 최우선 목표로, 생산성 혁신, 안전품질 경쟁력 확보, 미래성장 사업 육성 실현</li> </ul>   |
| GS건설    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (건축주택) 엄격한 품질 관리와 수행 역량 강화, 자이(Xi) 브랜드가치 제고를 위한 신뢰 회복 주력</li> <li>• (인프라) 기존 사업 내실화와 미래성장 사업 적극 발굴 추진, NEL (North East Link) 프로젝트 수행 역량을 통해 사업 포트폴리오 점진적 확대, 호주 사업경험을 토대로 새로운 해외 선진시장 진출 계획</li> <li>• (플랜트) 수익성 확보가 가능한 양질의 프로젝트 수주 추진, 중장기적으로는 에너지 전환에 대비한 사업 포트폴리오 변화 모색 추진</li> <li>• (그린사업) 수익성을 동반한 안정적인 매출 확보 추진</li> <li>• (신사업) 선택과 집중에 기반하여 중장기 목표 적합한 핵심 사업 추진</li> </ul>   |
| DL이앤씨   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (주택) ①리스크 관리를 전제로 수익성이 검증된 사업 선별 수주, ②진행 현장의 원가관리 집중을 통한 이익 개선</li> <li>• (토목) ①성장 잠재력이 높은 신규 해외시장 개척, ②안정적 수익 확보가 가능한 국내 교통 인프라 사업 및 정부의 ESG 정책에 부합하는 친환경 사업(하수 현대화, 바이오가스)의 적극적 발굴</li> <li>• (플랜트) ①기존 사업주들과의 우호적 관계를 기반으로 수익성이 검증된 사업 선별 및 수주 확대, ②미래성장 분야의 사업개발 추진 → CCUS수소/암모니아, 2차 전지 등</li> <li>• (기타사항) 안전관리시스템 강화를 위한 투자 확대 → 안전한 근로 환경 조성</li> </ul>  |

&lt;표 2&gt; 2024년 상위 10대 건설기업의 영업보고서 주요 내용 -(계속)

| 구분            | 세부내용   |
|---------------|--|
| 포스코<br>이앤씨    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 안전 최우선 경영으로 중대 재해 근절 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Smart Safety 및 선제적 재해 예방 활동을 통해 근로자가 실수하더라도 안전이 보장될 수 있도록 Fool Proof 개념의 안전한 근로 환경 조성</li> </ul> </li> <li>• 새롭게 수립한 비전 실현 가속화 <ul style="list-style-type: none"> <li>- ①이차전자저탄소 철강·수소 등 그룹의 신사업 지원 총력, ②청정에너지원인 원자력 발전과 해상풍력발전 사업이 본격화될 수 있도록 역량 집중</li> <li>- 회사 브랜드가치 강화를 통해 도시정비와 리모델링 분야의 시장 지배력 강화와 우량입지의 자체·개발사업 선점을 통한 수익성 향상 도모</li> </ul> </li> <li>• 기술력 기반의 원가경쟁력 우위 확보 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 회사 경쟁력 점검과 EPC 본원경쟁력 강화 매진 → 디지털 혁신과 기술력을 토대로 원가경쟁력 혁신 추진</li> </ul> </li> </ul>   |
| 롯데건설          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cash flow 경영과 내실경영에 중점을 두면서 미래사업 육성과 안전관리체계 고도화 집중</li> </ul>   |
| 에스케이<br>에코플랜트 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 핵심 가치가 높은 사업 선별과 지속적인 성장 전략 달성을 위해 '△EV 배터리 재활용, △환경 Upstream 사업, △친환경 에너지솔루션 사업'에 중점을 둔 투자 사업 추진과 자원 투입의 효율 극대화 추진 <ul style="list-style-type: none"> <li>- (EV 배터리 재활용) ①파트너십 기반의 Global Asset 확대와 운영 역량 확보를 통한 안정화 도모 추진, ②외 부 전문 기관과의 협력을 통해 배터리 후처리 재활용 기술을 토대로 혁신적인 기술 내재화 가속화를 통한 배터리 재활용 전 Value Chain의 비즈니스 모델 고도화 추진</li> <li>- (환경 Upstream) ①Hyperscale Data Center가 증가하는 미국 내 IT 자산 처분(IT Asset Disposition/Disposal, ITAD) 수요에 관한 적극 대응을 통한 수익성 확대 추진, ②규모의 경제를 달성한 국내 환경사업은 혁신 기술 도입을 통한 수익성 개선 및 신규 고객 확장으로 수익 기반 안정화 추진, ③캐나다 그린수소 사업에서의 가시적 성과창출과 호주 등에서의 추가 그린수소 암모니아 사업 준비를 통한 그린수소 상용화 박차 추진</li> <li>- (연료전지 사업) 시장 점유율 국내 1위 사업자 지위 공고화와 Bloom Energy와의 파트너십 강화를 통한 재 구 기여도 제고 및 RE100 공급 확대를 통한 시장 주도권 확보 추진</li> </ul> </li> <li>• 사업 효율화를 통한 재무안정성 확보 → ①기존 사업의 비용 절감 및 수익성 개선을 통한 경쟁력 강화를 위한 수주 다변화(고객 확장), ②인당 생산성 유지·개선 등 비용 효율화와 투자비 절감 활동을 통한 경쟁력 확보</li> <li>• 주택인프라 사업 → 프로젝트파이낸싱(PF) 부실 리스크 최소화화 선별적 사업 참여를 통한 양질의 수주 확보</li> </ul> |

## ■ 건설기업의 위기 극복과 지속 가능한 성장을 위한 혁신과 투자 가속화 전망

- 국내 주요 대형 건설기업은 그룹 계열사로서 우수한 신인도와 보유자산을 기반으로 한 자금조달 역량을 보유함. 이를 바탕으로 직면한 경영환경 어려움의 극복뿐 아니라, 지속가능한 성장 여건 마련을 위한 계속된 투자와 함께 사업 포트폴리오 다각화를 추진 중인 것으로 파악됨.
  - 특히, 기존 사업의 내실화를 통한 경쟁력 제고 및 수익성 강화와 미래 신사업의 성공적인 육성을 위해 기업 차원의 다양한 전략과 계획 수립, 그리고 이를 기반으로 한 적극적인 투자를 진행 중임.
- 이러한 일련의 변화 속에 주요 대형 건설기업 중 '포스코이앤씨(前 포스코건설), 에스케이 에코플랜트(前 SK건설), 삼성 E&A(前 삼성엔지니어링)'은 사명변경을 통해 전통적인 건설 분야를 넘어서 사업 분야 확장과 미래 가치 향상을 추구함.

김화랑(부연구위원 · hrkim@cerik.re.kr)

## 부동산PF약정의 공정성 제고 위한 제도적 보완 방안

- 기존 PF약정의 문제 인식 확산, 행정지도 시행과 통합적 분쟁조정 기능의 활성화 필요 –

### ■ ‘고수익-고위험’, 부동산PF의 본질적 속성

- PF란 프로젝트로부터 발생하는 미래 현금흐름을 주 상환재원으로 하여 공급되는 금융으로, ‘고위험-고수익’을 본질적 특징으로 함.
- 개발사업에서 활용되는 PF(부동산PF)는 부동산 경기변동에의 민감성과 정부의 부동산시장 규제 등으로 위험성이 높으며, 그로 인해 금융조달 비용 또한 특별히 큰 것이 특징임.

<표 1> PF의 특징

| 구분            | 내용   | 비고                                      |
|---------------|--|---|
| 물적·인적 담보 제한   | - PF의 담보에 원 사업주의 신용이 제한적으로만 포함(limited-recourse)                                 | 높은 위험에 대응되는 높은 금융조달비용과 각종 신용보강 장치 요구 발생 |
| 높은 레버리지       | - 개발사업의 규모 대비 사업시행 주체의 자본력은 상대적으로 부족   |   |
| 미래 담보가치의 불확실성 | - PF의 주된 상환 재원은 미래에 발생할 불확실한 현금흐름(분양 또는 운용수익)과 미래에 완성될 건축물+해당 건축물이 지어진 토지의 미래 가치 |   |

자료 : 김정주(2024.4.2), “건설·부동산금융 안정화를 위한 정책 방향”, 세미나 발표자료 등을 참고해 저자 정리.

### ■ 국내 부동산PF약정 내 불공정 조항에 대한 문제 제기되고 있는 상황

- 부동산개발사업은 시행-시공-금융이 서로 협업해 이뤄지는 정교한 협력사업임. 따라서 개발사업이 성공적으로 완수되기 위해서는 개발사업 참여자 간에 수익과 그에 대응하는 위험분담이 적절히 이뤄지는 것이 필요함.
- 하지만 국내에서 활용되는 부동산PF는 특정 참여자(시공사)가 상대적으로 적은 수익 대비 사업에서 발생하는 대부분의 위험을 지는 구조로 지난 20여년 간 운영돼 왔고, 이러한 특징이 지금의 위기를 발생시킨 요인의 하나로 지목됨.
  - 개발사업에서의 사용되는 주요 약정서는 사업약정서, 대출계약서, 공사도급계약서 등임.
  - 그런데 이들 약정서에 중첩적으로 규정돼 있는 ‘책임준공’, ‘채무인수’ (또는 ‘연대보증’), ‘공사비 조정 불인정’, ‘대물변제(책임분양)’, ‘유치권 포기’ 등의 조항이 재작년 하반기 이후 급격히 나빠진 사업여건과 맞물려 시공사들의 부실위험을 가중시키면서 정책 이슈로 제기되기 시작함.
  - 또 대출약정서 내에 규정돼 있는 다양한 금융 취급 수수료 역시 PF 조달 및 차환과정에서 시행사와



시공사 입장에서 적지 않은 부담으로 이어지고, 더 나아가 분양가 인상요인 등으로 작용하면서 개발 사업의 여건을 급격히 악화시키는 요인으로 지목되기 시작함.

### <표 2> 책임준공약정 내용(예시)

- ① “시공사는 본 사업 건축물에 대한 책임준공 의무를 부담한다. ‘책임준공’이란 천재지변, 내란, 전쟁 등 불가항력적인 사유를 제외하고는 공사를 중단할 수 없고 위 불가항력적인 사유를 제외하고는 준공기간을 준수하지 못한 것에 관하여 시공사에게 귀책사유가 없거나 정당한 사유가 있다는 것을 주장하거나 준공기한을 준수할 의무가 면제되었다는 주장을 할 수 없으며, 위 준공기간 내에 본 사업시설에 관한 공사를 완료하고 관련 법령이 정하는 바에 따라 정식 사용승인을 받아야 함을 의미한다.”
- ② “시공사는 계약 또는 관련 법규의 위반으로 형사 및 민사상의 처벌을 받았다고 하더라도 이 계약에서 발생하는 책임과 의무가 소멸되는 것은 아니며, 시공 중 법규의 위반으로 사법당국의 제재를 받은 결과 공정이 지체되었을 경우에는 사업당국의 처벌에도 불구하고 공정지체에 대한 지체상금을 배상하여야 한다.”

자료 : 김정주(2024.4.2), “건설·부동산금융 안정화를 위한 정책 방향”, 세미나 발표자료에서 발췌.

### <표 3> 공사비조정 불인정 약정 내용(예시)

- ① “공사계약일반조건 제16조에도 불구하고 공사계약기간이 연장되더라도 공사금액의 조정은 없는 것으로 한다.”
- ② “시공사는 사전에 현장여건 및 설계서를 확인할 책임이 있으며 지질조사 내용과 사업지의 실제 지질이 다르더라도 공사를 거부할 수 없고 공기연장 및 도급공사비를 조정하지 않기로 하며, 물가상승에 의한 도급공사비 조정도 하지 않기로 한다.”

자료 : 김정주(2024.4.2), “건설·부동산금융 안정화를 위한 정책 방향”, 세미나 발표자료에서 발췌.

## ■ 약정 내용의 과도한 측면이 존재

- 부동산PF 관련 약정들은 기본적으로 시행사-시공사-금융사 간 ‘사적 계약’임. 따라서 「민법」상 ‘사적 자치의 원칙’에 따라 그 내용과 효력에 대해서 계약을 체결한 당사자들이 스스로 책임을 지는 것이 당연함.
- 하지만 개발-건설시장 내 매우 경쟁적인 수주여건이 조성돼 있는 상황에서, 실제 시장에서의 거래 현실은 사적 자치의 원칙이 전제하는 당사자 간 ‘자유로운’ 의사에 의한 계약과는 적지 않은 괴리가 존재함.
- 제한적인 수주기회를 기업 생존을 위해 반드시 확보해야 하는 다수 중소-중견 건설사와 자본력이 열위한 개발사의 이해관계가 맞물리면서, PF조달을 위해 불공정한 계약 내용을 감수하고서라도 PF를 조달에 매달릴 수밖에 없는 것이 현재 개발-건설업계의 현실임.

## ■ 더 이상 PF약정 문제를 사적 거래의 영역에만 내버려 두기 곤란한 상황

- 부동산경기 침체기 개발사업들의 수익성 악화가 기체결된 약정 내용의 불공정성으로 인해 건설사들의 대량 도산으로 이어지고, 더 나아가 금융시장과 거시경제 전반의 불안을 초래하는 문제가 주기적으로 반복되고 있음.
- 그런데 현실에서 이뤄지는 PF약정 내용은 거래 상대방인 건설사의 현실을 감안할 때 여러 관련 법률에 따른 불공정한 거래행위에 해당할 가능성이 있음.
  - 현재 대부분의 PF 약정에서는 건설사가 약정된 기간 내 미준공 시 책임 면제 사유가 현실적으로 거의 발생하기 어려운 전쟁이나 지진 등으로만 국한됨. 즉 공사과정에서 당연히 발생할 수 있는 민원, 자재수급의 장기간 지연, 노조파업 등의 예외사유를 일체 허용하지 않고 있음.
  - 분양률 저조 등으로 시행사가 공사비를 지급하지 못하는 경우에도 건설사는 정해진 기한 내에 자기자금 투입 등을 통해 준공을 마쳐야 하는 부담을 지게 되고, 하루라도 준공기간 초과 시 시행사와 중첩-병존적으로 PF채무를 상환해야 하는 부담을 지게 되는 경우도 빈번하게 존재함.
  - 금융조달 과정에서 금융기관의 소위 '갑질'로 해석될 수 있는 과도한 수수료는 개발사업 여건이 어려워진 가운데, 신규조달과 치환을 어렵게 만들어, 개발사업들의 부실 위험을 높이는 요인으로 작용함.
  - 이러한 불공정한 내용의 약정이 실제 개발시장 내에서 이뤄지고 있는 이면에는 건설사들의 갈급한 수주 필요성이 주로 놓여 있음.

### <표 4> 「민법」 상 불공정한 법률행위의 정의와 법적 효력

제104조(불공정한 법률행위) 당사자의 공박, 경솔 또는 무경험으로 인하여 현저하게 공정을 잃은 법률행위는 **무효**로 한다.

자료 : 국가법령정보센터.

### <표 5> 「공정거래법」 상 불공정한 법률행위의 정의와 법적 효력

제45조(불공정거래행위의 금지) ① 사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위로서 공정한 거래를 해칠 우려가 있는 행위(이하 "불공정거래행위"라 한다)를 하거나, 계열회사 또는 다른 사업자로 하여금 이를 하도록 하여서는 아니 된다.

(중간 생략)

6. 자기의 거래상의 지위를 부당하게 이용하여 상대방과 거래하는 행위

(이하 생략)

제125조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 **2년 이하의 징역** 또는 **1억5천만원 이하의 벌금**에 처한다.

(중간 생략)

4. 제45조제1항(제1호·제2호·제3호·제7호 및 제9호는 제외한다)을 위반하여 불공정거래행위를 한 자

(이하 생략)

자료 : 국가법령정보센터.



<표 6> 「건설산업기본법」 상 현저하게 불공정한 도급계약의 내용 및 법적 효력

제22조(건설공사에 관한 도급계약의 원칙) ① 건설공사에 관한 도급계약(하도급계약을 포함한다. 이하 같다)의 당사자는 대등한 입장에서 합의에 따라 공정하게 계약을 체결하고 신의를 지켜 성실하게 계약을 이행하여야 한다.

(중간 생략)

⑤ 건설공사 도급계약의 내용이 당사자 일방에게 현저하게 불공정한 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 부분에 한정하여 무효로 한다.

1. 계약체결 이후 설계변경, 경제상황의 변동에 따라 발생하는 계약금액의 변경을 상당한 이유 없이 인정하지 아니하거나 그 부담을 상대방에게 떠넘기는 경우
2. 계약체결 이후 공사내용의 변경에 따른 계약기간의 변경을 상당한 이유 없이 인정하지 아니하거나 그 부담을 상대방에게 떠넘기는 경우
3. 도급계약의 형태, 건설공사의 내용 등 관련된 모든 사정에 비추어 계약체결 당시 예상하기 어려운 내용에 대하여 상대방에게 책임을 떠넘기는 경우
4. 계약내용에 대하여 구체적인 정함이 없거나 당사자 간 이견이 있을 경우 계약내용을 일방의 의사에 따라 정함으로써 상대방의 정당한 이익을 침해한 경우
5. 계약불이행에 따른 당사자의 손해배상책임을 과도하게 경감하거나 가중하여 정함으로써 상대방의 정당한 이익을 침해한 경우
6. 「민법」 등 관계 법령에서 인정하고 있는 상대방의 권리를 상당한 이유 없이 배제하거나 제한하는 경우

자료 : 국가법령정보센터.

## 부동산PF약정 내용의 공정성 제고를 위한 제도적 보완이 이뤄질 필요

- 지금의 위기 상황 하에서 기존 PF 약정 내용의 비합리성 및 개선 필요성에 대한 인식의 공감대가 점차 확산되고 있는 것으로 판단됨.
  - 작년 10월 서울중앙지법은 시행사가 전북은행을 상대로 낸 부당이득반환소송에서 금융사의 과도한 수수료 책정 관행을 신의성실 원칙 위반으로 판단, 원고인 시행사에 전북은행이 4억여원을 반환하라는 판결을 내림.<sup>5)</sup>
- 다만 PF 약정 내용의 불공정성 등에 대한 판단은 사전적으로 판단할 수 있는 것이 아니고, 개별 사안의 관련 사실에 대한 판단에 비취 결정되어야 하는 부분이 큼.
  - 관련 당사자가 체결한 약정 내용이 우선하는 가운데, 사안별로 불공정성의 정도가 매우 현저한 것으로 판단되는 경우에 불공정행위로 인정될 가능성이 큼.
- 따라서 우선 금융위원회-국토교통부 그리고 관련 부처인 공정거래위원회가 공동으로 부동산PF와 관련한 계약내용 중 현저하게 공정성을 잃은 것으로 해석될 수 있는 부분에 대한 (구체적 사례를 포함한) PF 약정내용에 관한 가이드라인을 마련하고, 금융감독원과 국토부가 해당 업권에 ‘행정지도’의 형태로 시행할 필요가 있음.
  - 구체적인 사례는 금번 위기 과정에서 확인된 민원사항들을 토대로 체계적으로 정리해 행정지도 안에 포함시키고, 향후 관련 부처들이 주기적으로 협의를 통해 행정지도의 내용을 개선시켜 나갈 필요

5) 법륜신문(2023. 4. 4), [판결] “PF 대출시 과도한 수수료 징수” 부당이득반환청구소송서 ‘시행사 손’ 들어줘.

요가 있을 것임.

- 이 경우 동 가이드라인이 부동산경기 하락 과정에서 거래 당사자들 사이에 분쟁이 발생했을 경우, 관련 분쟁조정기구나 사법부 판단 과정에서 유용한 판단준거로 활용됨으로써, 건설사 등에 과도한 부담이 전가되는 부분을 어느 정도 완화해 줄 수 있을 것임.
- 아울러 이러한 행정지도의 실효성을 높이기 위해 부동산개발사업에서 금융기관-시행사-건설사 사이에 발생하는 협약내용 개정 등을 통합적으로 다룰 수 있는 분쟁조정기구를 활성화할 필요가 있음.
  - 금번 위기 과정에서 당사자들 간 분쟁조정을 유도하기 위해 대주단협의체와 민관합동PF조정위원회가 각각 금융위원회와 국토교통부 주도로 운영됨으로써, 통합적인 분쟁처리 및 해소에 한계를 보임.
  - 따라서 현재 운영되고 있는 민관합동PF조정위원회의 기능을 확대 개편, 민간 그리고 민관합동 개발사업에서 발생하는 금융기관-시행사-시공사 사이의 분쟁조정기능을 일원화시키는 한편, 새로운 분쟁조정기구에서 위에서 언급한 가이드라인을 적극적으로 활용함으로써 당사자 간 원활한 협의를 이끌어내는 방안을 모색해 볼 필요가 있을 것임.

김정주(연구위원 · kjj@cerik.re.kr)

## Daiwa House Group의 탄소중립 추진 전략

- Daiwa House, 일본 건설기업 중 기후변화 대응 최우수 수준 평가 -

### 2030년 탄소배출 40% 감축, 2050년 탄소중립 달성 목표 추진

- 기업의 기후변화 대응수준 평가와 관련해 가장 공신력 있는 평가기관으로 알려진 CDP(Carbon Disclosure Project) 평가 결과, 일본 건설기업 중 일부 기업들이 최근 3~5년 동안 A등급을 획득해 기후변화 대응 수준이 우수한 것으로 나타났음.
  - 특히 Daiwa House Industry(다이와하우스공업)가 최근 5년간 평가에서 모두 A등급을 획득하였으며, 다음으로 Obayashi Corp. (오바야시)이 최근 3년간 평가에서 모두 A등급을 받았음.
- Daiwa House Group은 2050년까지 Scope 1~3 모든 영역에서 탄소중립 달성을 목표로 하고 있음.<sup>6)</sup>
  - 중간단계로 2030년까지 Scope 1~3 모든 영역에서 기준년인 2015년 대비 온실가스 배출을 40%까지 감축하는 목표를 세웠음.
  - 또한, 감축 목표를 Scope 1, 2에 해당하는 자사의 사업활동부문, Scope 3에 해당하는 지역사회개발부문(판매 건축물), 공급망부문으로 구분해 목표를 제시함.

<그림 1> Daiwa House Group의 2050 탄소중립 로드맵

(단위 : 백만tonCO2eq)



자료 : Daiwa House Group Sustainability Report 2023.

6) Scope 1은 기업이 소유, 통제(운용)하는 발생원(보일러, 보유 설비/차량 등)에서 직접 배출한 온실가스, Scope 2는 기업이 구입 또는 소비한 에너지(전기, 열 등)의 생산(화력발전 등)으로 인해 간접적으로 배출한 온실가스, Scope 3은 기업이 소유, 통제하지 않지만, 기업 관련 가치사슬(원자재 생산 등)과 판매 제품/서비스의 사용으로 간접 배출된 온실가스를 말함.

- 특히 Daiwa House Group은 2022년 배출량을 2015년 대비 이미 23.5% 감소하였고, 기존에 판매한 건축물의 운영단계 배출이 39.3% 감축해 목표보다 빠른 감소세를 보였음.

## ■ Scope 1~2 단위별 적극적인 탄소중립 전략 도출 및 추진

- Daiwa House Group의 탄소중립 추진 전략은 Scope 1, 2 단위의 경우 회사 보유 기존 건축물의 에너지 효율성 제고와 신축 건축물의 제로에너지건축물 건축, 업무용 차량의 100% 청정에너지 차량 전환을 추진함.
  - 특히 2030년까지 그룹 차원의 에너지 생산성을 2015년 대비 두 배로 높이는 것을 목표로 하고, EP100에 가입하였음.<sup>7)</sup>
  - 또한, 2018년 RE100에 가입하였으며, 2025년까지 재생에너지 100% 사용을 추진하고 있는데, 재생에너지 100% 자급자족을 위해 재생에너지플랜트 건설프로젝트인 DREAM프로젝트를 추진함.<sup>8)</sup>
- Scope 3 단위의 경우 우선 2030년까지 신축하는 모든 주택 및 건축물을 제로에너지주택 및 제로에너지빌딩으로 전환하는 것을 원칙으로 정함.
  - 모든 주택과 건축물에 태양광발전시스템을 설치해 재생에너지 100% 사용을 유도함으로써 지역사회의 탄소중립도시 조성을 지원하고 있음.
  - 또한, 기존에 준공한 건축물의 에너지 효율 개선 및 재생에너지 발전설비 설치 등도 추진해 2050년까지 Daiwa House Group이 건축한 모든 주택 및 건축물에 대해 탄소중립을 추진함.
- Scope 3 단위 중 공급망의 경우 ‘공급망 지속가능성 지침’ 상에 ‘탄소중립을 향한 도전 조항’을 명시적으로 포함하고, 전체 공급업체 중 탄소배출이 많은 주요 공급업체(2022년 기준 214개 업체)를 선정해 SBTi 기준에 기초한 탄소배출 감축목표 설정을 추진함.<sup>9)</sup>
  - 또한, 주요 공급업체들과 탈탄소 실무그룹 및 탈탄소 대화 등을 운영하여 해당 공급업체들이 효과적으로 탄소배출을 감축하도록 유도하고 있음.

이홍일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)

7) EP100(Energy Productivity 100)은 기업들이 사용하는 에너지 생산성의 100% 개선을 통해 탄소 배출량을 감축하고자 하는 글로벌 캠페인으로, Climate Group이 주관하고 있음.

8) RE100(Renewable Electricity 100)은 기업들이 사용하는 에너지의 100%를 재생에너지로 대체하자는 글로벌 캠페인으로 역시 Climate Group이 주관하고 있음.

9) SBTi(Science Based Targets Initiative)는 파리협정 목표에 부합하는 과학기반 온실가스 배출 감축목표를 설정하기 위한 지침과 방법론을 제공하는 국제적 기구임.