

제1012호 2025. 6. 27.

건설동향

BRIEF_{ing}

• 2025년 건설수주, 1.9% 증가한 222.1조원 전망

- 공공수주 +1.7%, 민간수주 +1.9%, 건설투자 -5.3% 전망 -

• 지속가능한 경제 성장으로의 전환을 위한 건설투자

- 고금리, 고물가 충격 여파 속 공공건설시장 위축과 건설시장의 과제

• 2025년 하반기 부동산 시장 진단 및 경기 활성화 전략

- 수급 불균형, 지역 양극화, 실수요 제약... 구조적 위험 고조

• 건설산업 주요 유관 법률 입법 동향(2025.6)

- 민간공사 물가변동 원할화 추가 입법 조속 개정 필요
- 새 정부와 입법부의 납품대금(하도급대금) 연동제 강화 우려
- 모듈러주택 활성화를 위해 극복해야 할 과제 산적



2025년 건설수주, 1.9% 증가한 222.1조원 전망

- 공공수주 +1.7%, 민간수주 +1.9%, 건설투자 -5.3% 전망 -

이지혜(연구위원 · jihyelee@cerik.re.kr)

2025년 국내 건설수주, 전년 대비 1.9% 증가 전망

- 2025년 국내 건설수주는 전년 대비 1.9% 증가한 222.1조원으로 전망되었으며, 다만, 물가 상승 효과를 제거하면 작년과 비슷한 수준임(〈표 1〉 참조).
 - 2025년 상반기 국정 공백으로 인한 정치적 불확실성과 투자심리 위축으로 인해 부진했던 건설수주는 하반기에 금리 하락과 건설 경기 활성화 정책 등에 힘입어 상반기의 부진을 상쇄하여 전년 대비 1.9% 증가할 전망이다.
 - 내수 부진, 높은 공사비, 대출 규제, 부동산 PF 부실 문제 등은 건설 경기회복의 제약 요인으로 작용하지만, 금리 하락에 따른 자금조달 비용 감소·투자 활성화 효과와 2차 추경을 비롯한 경기부양책 등의 영향으로 하반기에는 건설수주의 회복세가 나타날 것으로 전망됨.
 - 다만, 올해 건설수주 전망치는 물가 상승 효과를 고려하면 2024년 수주와 비슷한 수준으로, 작년과 같이 건설 경기가 어려운 상황이 올해도 지속될 것으로 전망됨.
- 발주 부문별로 공공 수주와 민간 수주가 각각 전년 대비 1.7%, 1.9% 증가할 것으로 전망됨.
 - 2025년 공공 수주는 토목 수주는 전년 대비 다소 감소하지만, LH에서 올해 역대 최대 수준(19.1조원)의 발주를 계획하는 등 주택공급 확대 노력의 영향으로 주택 수주가 비교적 큰 폭으로 상승할 것으로 전망됨. 비주택 건축 수주도 기저효과로 인해 소폭 증가하여 전체 공공 수주는 전년 대비 1.7% 증가한 68.1조원 수준일 것으로 전망됨.
 - 민간 수주는 토목이 비교적 큰 폭으로 감소하겠으나 재건축 및 재개발 사업의 영향으로 주택 부문 수주가 증가하고, 비주택 건축 수주도 양호하여 전년 대비 1.9% 증가한 154.0조원으로 전망됨.
- 공종별로 살펴보면 토목 수주는 전년 대비 7.8% 감소하고, 주택과 비주택 건축 수주는 각각 6.2%, 6.3% 증가할 것으로 전망됨.

- 2025년 토목 수주는 공공과 민간에서 모두 감소하여 전년 대비 7.8% 감소한 62.4조원 수준에 머무를 것으로 전망됨.
- 주택과 비주택 건축 수주는 공공과 민간에서 모두 양호하여 전년 대비 각각 6.2%, 6.3% 증가할 것으로 전망되며, 건축 수주는 전년 대비 6.2% 증가한 159.7조원 수준일 것으로 전망됨

〈표 1〉 2025년 국내 건설수주 전망

구분			2023			2024			2025		
			상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	1~4월	하반기 ^①	연간 ^②
금액 (경상, 조원)	건설수주		102.2	104.9	207.1	99.2	118.9	218.1	53.3	127.2	222.1
	발주 부문별	공공	27.7	42.7	70.4	29.1	37.9	67.0	12.8	43.6	68.1
		민간	74.5	62.2	136.7	70.2	80.9	151.1	40.5	83.6	154.0
	공종별	토목	37.2	35.8	73.0	35.0	32.6	67.7	11.8	37.8	62.4
		건축	65.1	69.1	134.1	64.2	86.2	150.4	41.5	89.4	159.7
		주거	29.5	37.9	67.4	35.7	50.1	85.8	22.5	53.3	91.1
		비주거	35.6	31.2	66.7	28.5	36.1	64.6	19.0	36.1	68.7
증감률 (%, 전년 동기비)	건설수주		-20.5	-12.4	-16.6	-3.0	13.3	5.3	-8.1	7.0	1.9
	발주 부문별	공공	1.4	40.4	21.9	4.8	-11.2	-4.9	-25.2	15.0	1.7
		민간	-26.4	-30.4	-28.3	-5.9	30.2	10.5	-0.9	3.2	1.9
	공종별	토목	19.4	19.1	19.2	-5.8	-8.8	-7.3	-42.2	15.7	-7.8
		건축	-33.2	-23.0	-28.3	-1.3	24.8	12.1	10.4	3.7	6.2
		주거	-39.0	-24.4	-31.6	21.1	32.2	27.3	3.9	6.4	6.2
		비주거	-27.5	-21.3	-24.7	-19.9	15.9	-3.2	19.4	0.0	6.3

주 : 2025년 하반기와 연간은 한국건설산업연구원 전망치.
자료 : 대한건설협회.

2025년 국내 건설투자, 전년 대비 5.3% 감소 전망

- 2025년 건설투자는 작년보다 5.3% 감소한 274.8조원에 그칠 것으로 전망됨.
- 상반기에는 부진했으나 하반기에는 다소 개선될 것으로 예상되는 건설수주와 달리, 건설투자는 수주 및 건축 착공 등 주요 선행지표 부진의 영향으로 상반기에 이어 하반기에도 침체 흐름이 이어질 것으로 전망됨.
- 건설투자 순환변동 주기상 2025년 건설투자는 수축기(침체기)에 접어든 것으로 파악됨.

〈표 2〉 2025년 국내 건설투자 전망

구 분	2023			2024			2025		
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	1~4월	하반기 ^㉑	연간 ^㉑
건설투자(조원)	144.9	155.1	300.0	144.9	145.3	290.2	130.1	144.7	274.8
증감률(% , 전년동기비)	0.2	-1.1	-0.5	0.0	-6.3	-3.3	-10.2	-0.4	-5.3

주 : 2025년 하반기와 연간은 한국건설산업연구원 전망치. 건설투자액은 원계열, 2020년 연쇄가격 기준.

자료 : 한국은행

단기적 경기부양책과 함께 건설산업 체질 개선을 위한 구조적 접근 필요

- 건설산업은 국가 경제의 바탕을 이루고 국민 삶의 질을 높이는 핵심 산업이며 우리 사회 다양한 문제 해결의 열쇠이기도 함.
 - 건설산업은 국가 경제 성장 기반 마련, 인프라 공급을 통한 국민 삶의 질 향상, 경기부양 및 일자리 창출에 큰 영향을 미치며, 지역 균형 발전, 서민 주거 안정, 교통 체증 해소, 기후변화 및 자연재해 대응 등과 같은 사회적 문제 해결에도 주요한 역할을 함.
 - 건설산업은 광범위한 전·후방 산업과 연계되어 있으며, 전 산업과 국민은 건설산업을 구성하는 직·간접적 이해관계자임.
- 건설산업 체질 개선을 위해 산업의 모든 이해관계자가 힘을 모아야 할 시기임.
 - 이번 건설 경기 침체는 저성장, 고금리, 고공사비, 수요 위축, 정부의 제한된 대응 여력 등 여러 요인이 중첩된 구조적 문제로 나타나고 있음.
 - 건설 경기 회복을 위한 단기적 과제로는 공공 발주 물량 확대, 인프라 투자, 도심 재정비 사업 활성화와 규제 완화를 통한 안정적 주택공급이 필요함.
 - 중장기적 과제로서 투자 활성화 방안 마련, 공사비 및 공기 현실화, 입찰제도 정비, 인력 수급 문제 해결, 스마트 건설을 통한 생산성 향상, 산업의 지속가능성을 높이는 ESG 역량 강화 등이 필요함.
 - 건설산업의 체질 개선은 어느 한 주체만의 노력으로는 어려운 만큼, 정부와 산업계, 학계, 연구계 등 모든 이해관계자의 공동 노력이 그 어느 때보다 절실함. 특히 정부는 건설산업의 체질 개선을 위한 중장기 과제 도출과 정책적 뒷받침에 있어 더욱 적극적인 역할을 할 필요가 있음.

지속가능한 경제 성장으로의 전환을 위한 건설투자

- 고금리, 고물가 충격 여파 속 공공건설시장 위축과 건설시장의 과제 -

엄근용(연구위원 · kyeom@cerik.re.kr)

건설시장, 고금리, 고물가 충격 여파와 공공투자 위축

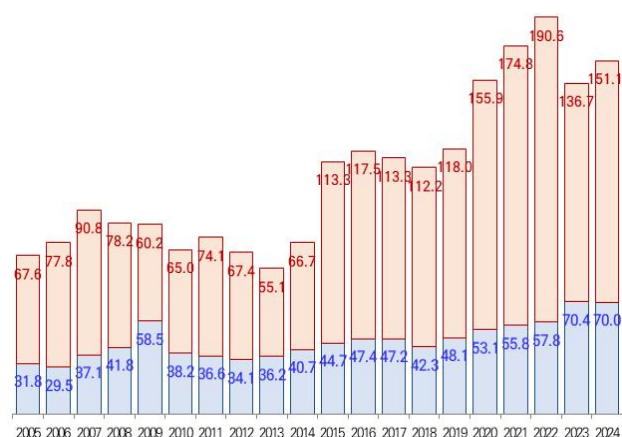
- 건설경기는 외부 충격에 취약한 시장으로 전환된 가운데 고금리, 고물가(공사비) 충격과 더불어 부채비율 증가 등에 따른 공공투자 위축으로 건설경기의 위축이 심화됨.
- 건설수주는 민간 비중의 급격한 상승으로 외부 충격에 취약한 시장으로 변환되었으며, 코로나19 시기 투자 확대 이후 유동성 흡수에 따른 2023년 금리 급등(2.5%p) 및 공공투자 축소¹⁾로 건설수주가 급감함.
- 건설공사비는 2021~2023년 3년간 26% 상승하였으며, 공공 및 민간 건설시장 모두 수익성이 악화됨.
- 건설업은 부채비율 및 차입금의존도가 급격히 증가하며, 재무구조 악화와 더불어 한계기업 증가함.

〈그림 1〉 건설수주 추이



자료 : 통계청 및 대한건설협회.

〈그림 2〉 발주 부문별 건설수주



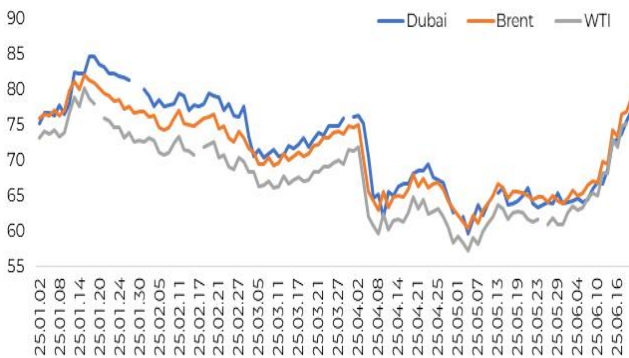
자료 : 통계청 및 대한건설협회.

1) 2023년 SOC 예산은 25.0조원으로 전년 대비 3조원 감소하였으며, 물가 수준을 감안하면 감소 폭은 더욱 큼.

❖ 건설투자 위축 지속되는 가운데 경제 성장의 제약, 물가 급등 시 스태그플레이션 위험 상존

- 건설경기의 부진이 내수 회복 제약 및 경제 성장 둔화로 이어지는 상황에서 이스라엘-이란 전쟁으로 유가 불안 야기, 경기 위축 심화와 더불어 물가 급등 시 스태그플레이션 위험이 상존함.
- 경제전망 기관들은 건설경기 부진이 내수 회복의 제약 요인으로 지목하는 가운데 건설투자는 5분기 연속으로 하락될 것으로 예측됨(한국은행, 창립 제75주년 기념사, 2025.6.12).
- 경기 회복이 부진한 가운데 최근 유가 급등 및 돼지고기, 계란 등 일부 품목의 가격이 급등하면서 경기 침체와 물가 상승이 동반되는 스태그플레이션²⁾의 위험성이 상존함.

〈그림 3〉 일별 국제 원유 가격 추이



자료 : 한국석유공사, 오피넷.

〈그림 4〉 축산물 및 수산물 가격 변동 추이(전년동월비)



자료 : 통계청.

❖ 재정지원 확충, 수요 침체 개선, 규제제도 합리화를 통한 건설투자 회복과 지속 가능한 경제 성장으로의 전환 유도

- 건설산업 회복을 통한 내수경기 활성화를 위해 재정지원 확충, 수요 침체 개선, 규제·제도 합리화를 도모하는 것이 필요
- 재정지원의 확충 측면에서 2026년 SOC 예산은 26조원(국가재정운용계획) 규모에서 2025년 추경 효과의 경제성장 반영 이연 및 중장기 경제 성장 목표를 감안하여 30조 내외로 편성³⁾함으로써, SOC 확장

2) 경기 침체와 물가 상승이 동반되어 경기 대응을 위해 확장적 재정 정책 추진 시 경기 활성화를 도모할 수 있으나, 물가가 더 급등하며, 긴축정책 추진 때 물가 상승은 진정시킬 수 있으나, 경기 침체를 가속화할 수 있어 정책 추진 어려움.

3) 2026년 공공 SOC 투자(중앙정부 + 지방정부 + 민자 + 공기업)예산 지출 금액은 2.5% 경제성장률 가정하에 내생적 성장 모형에 의한 적정 SOC 투자 규모는 대비 3.9조원가량 부족한 것으로 추정되며, 2030년까지의 공공 SOC 예산 지출은 경제성장률이 3%로 점진적으로 성장한다는 가정하에 중장기 적정 SOC 투자 규모 대비 5년간 25.1조원(연간 5조원) 부족 추정됨.

기조의 유지 및 내수경기의 활성화를 도모해야 함. 또한 예비타당성 대상 사업 상향 개정, 불용액⁴⁾ 최소화를 위한 예산 내 자율 지출 권한 강화, 채무부담행위⁵⁾, 설계·적산 조기 완료제⁶⁾ 등의 개선이 필요함.

- 수요 침체 개선을 위해 OECD 국가 중 부동산 관련 세부담 최고⁷⁾인 주택 세 부담 완화, 민간 자본의 국내 투자 유도를 위한 리쇼어링 유도, 민간투자사업 활성화를 위한 최우선 목록 도입 등이 필요함.
- 규제·제도 합리화를 위해 1995년 이후 잘못 산정 고착화된 적격심사 낙찰하한률 현실화를 비롯해 한계 기업 급증에도 불구하고 중소기업육성 정책지원자금⁸⁾에서 소외되어 있는 중소건설기업 경영 안정 저리 자금 대출, 예산과 사업의 효율적 추진을 위한 계속비 사업과 장기 계속 사업의 적정 배분, 민간공사의 적정 공기·공사비 현실화 등 노력이 요구됨.

〈그림 3〉 건설산업 회복을 위한 과제

안정적 사업 수행 여건 구축을 위한 공공 건설물량 확대(재정지원 확충)	수요침체 회복과 주거 안정 위한 주택정책 마련 및 맞춤형 금융지원(민간물량)	내수경기회복을 위한 건설산업 활성화(규제·제도 개선)
<input checked="" type="checkbox"/> 경기 위축 대응 위한 SOC 추경예산 편성 <input checked="" type="checkbox"/> 잠재성장을 제고 및 지역 소멸 위기 대응 위한 안정적 SOC 투자 지속과 신규 국책사업 발굴 <input checked="" type="checkbox"/> 예타조사기준 상향을 통한 인프라 조성 활성화 <input checked="" type="checkbox"/> 국민 안전 위한 법정 성능개선총담금 적립 <input checked="" type="checkbox"/> 민간자본 유치 활성화를 위해 기업집단 범위 내 민자사업 SPC 제외 <input checked="" type="checkbox"/> 민자사업 활성화 목적 국고채 수준 직접대출 도입 <input checked="" type="checkbox"/> 최우선 목록 도입을 통한 정부고시사업 활성화 (민간투자사업 희망 건축 限) ⋮	<input checked="" type="checkbox"/> 공공주택 50만 호 조기 입주 위한 착공 조기화 <input checked="" type="checkbox"/> 정비사업 맞춤형 주택연금 도입 <input checked="" type="checkbox"/> 주택건설사업 사업성 개선 위한 세제·부담금 감면 <input checked="" type="checkbox"/> 3단계 스트레스 DSR 규제 완화(유예 및 지방 차등) <input checked="" type="checkbox"/> 재건축 안전진단 기준 합리화(구조안전성→주거환경) <input checked="" type="checkbox"/> 분양주택 원시취득세 한시 감면 <input checked="" type="checkbox"/> LH 공공택지 미분양 매입확약 확대 <input checked="" type="checkbox"/> 영업정지에 따른 선편양 제한 폐지 ⋮	<input checked="" type="checkbox"/> 중소형 공공공사 공사비 현실화 <input checked="" type="checkbox"/> 대형 공공공사 적정공사비 산정개선을 통한 유찰 해소 <input checked="" type="checkbox"/> 민간공사 물가변동에 따른 계약금액조정 조속 입법 <input checked="" type="checkbox"/> 공공 발주청 적정 공사기간·공사비 산정 의무 준수 <input checked="" type="checkbox"/> 건설업계 경영 위기 해소를 위한 정책자금 지원 <input checked="" type="checkbox"/> 건설업계 유동성 위기 해소를 위한 정책 금융상품 확대 편성 및 신속 공급 <input checked="" type="checkbox"/> 대형공사 기준 상향에 따른 합리적 공공조달 시장구조 운용 <input checked="" type="checkbox"/> 적정 공기연장 비용 반영을 위한 총사업비 관리지침 개정 ⋮

4) 2010~2023년 SOC 예산 연평균 불용액 1.3조원, 2023년은 3.6조원에 달함.

5) 의회의 사전 의결을 받아 예산 확보 없이 미리 채무를 부담하는 행위

6) 발주 전년도 설계 및 적산(예정가격 기초금액 산정)을 완료하고, 발주 연도 단가만을 갱신하여 신속 발주함.

7) OECD Revenue Statistics(2024)에 따르면 2021년 기준 GDP 대비 3.8%(거래세 1.2%, 보유세 2.6%)로 주택 세 부담 수준은 가장 높음.

8) 중소벤처기업부는 중소기업 정책자금 용자를 시행 중이나, 사행성 업종과 더불어 건설업은 용자제외 대상 업종으로 분류되어 있음.



2025년 하반기 부동산 시장 진단 및 경기 활성화 전략

- “수급 불균형, 지역 양극화, 실수요 제약… 구조적 위험 고조” -

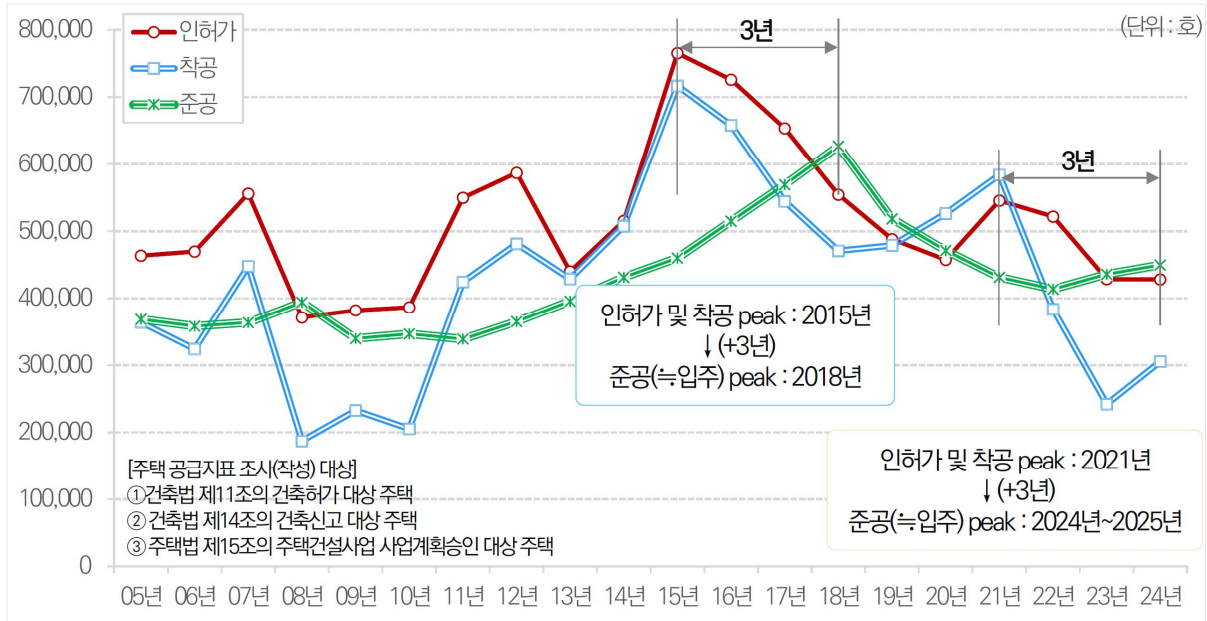
김성환(연구위원 · shkim@cerik.re.kr)

2025년 상반기 부동산 시장 동향

- (공급 단계별 주택공급 동향) 주택 인허가·착공·분양 등 공급 전 단계에서 부진이 지속돼 주택공급⁹⁾이 정상화되기까지 상당한 시간이 소요될 것으로 예상됨.
 - 인허가(연간) : 2024년 분양주택 인·허가는 34.6만 호로 집계돼, 2023년 대비 5.8%가 감소했고 과거 10년(2014년~2023년) 평균에 비해 29.6% 적은 수치임.
 - 인허가(월간) : 2025년 1~4월 인허가는 전년 대비 16.8%가 감소했는데, 부문별로는 민간이 2년 연속 감소한 데 반해 공공은 지난해 같은 달 누적 물량 대비 34.9% 증가해 낙폭을 둔화하고 있음.
 - 분양(연간) : 2024년 분양은 전년(2023년) 대비 18.4% 증가했지만, 이는 2023년 분양 실적의 역대급 감소에 따른 기저효과에 불과하며, 2024년 분양 역시 여전히 글로벌 금융위기 수준으로 저조한 편임.
 - 분양(월간) : 2025년 1~4월 분양은 전년 동기 대비 37.6% 감소했으며, 2023년 동기 대비로는 8.8% 증가한 수준이나, 지방에서의 감소가 특히 두드러짐.
 - 착공(연간) : 2024년 착공이 26.1% 증가한 것은 기저효과에 따른 일시적 현상이며, 2025년 1월~4월에는 다시 33.7% 감소하며 감소세로 전환됨.
 - 착공(월간) : 2024년 착공 증가에는 공공 부문의 확대가 영향을 미쳤으며, 2025년 1월~4월 공공 비중이 7.2%(지난해 같은 기간 공공 부문 비중 1.6%)에 달하면서 착공 감소 폭을 일부 완화하는 데 기여함.
- (주택공급 동향 종합) 과거 흐름을 감안할 때, 2021년 착공 물량이 2024~2025년 준공으로 이어질 것으로 보이며, 이후에는 입주 물량이 감소할 것으로 전망됨(그림 1 참조).
 - 2025년 1분기 건설투자가 20.5% 감소하면서, 2026년 입주 예정 물량도 전년 대비 30.5% 감소한 19만 호에 그칠 것으로 전망됨¹⁰⁾.

9) 주택공급에는 여러 단계가 존재하지만, 현재 시장의 주요 우려는 실제로 입주 가능한 주택의 부족에 집중되어 있으므로 본고에서는 ‘주택공급’을 입주 기준으로 정의하고자 함.

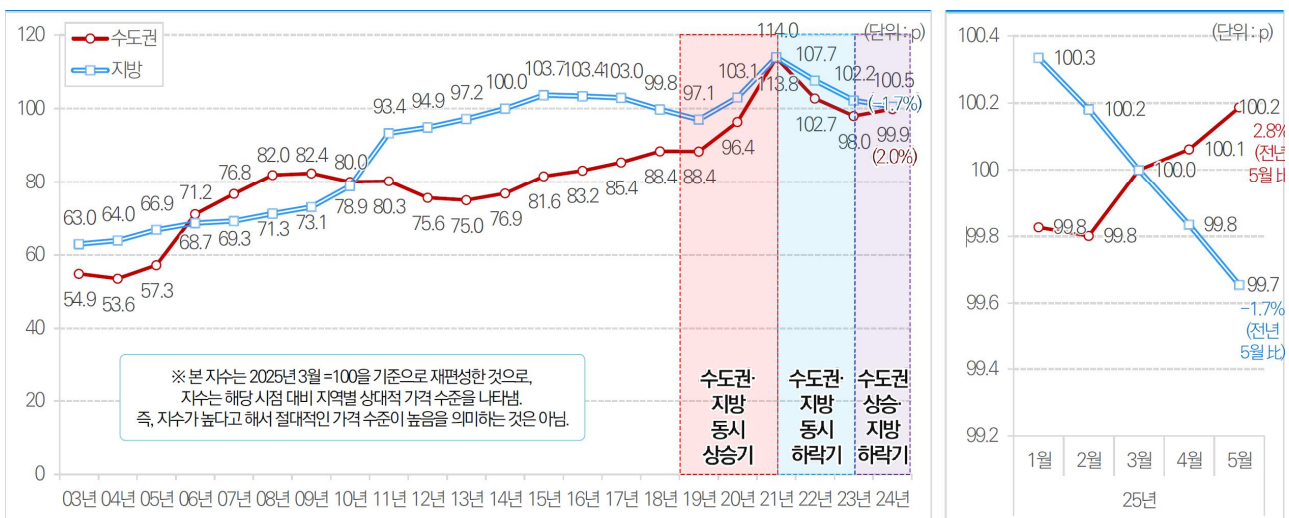
〈그림 1〉 최근 20년간 주택 공급지표 변화 추이 및 변곡점



자료 : 국토교통부(2025)를 기반으로 저자 가공.

- (주택 가격 동향) 아파트 매매가를 기준으로, 2024년 이후 수도권은 상승하고 지방은 하락하는 양상이 나타나면서 지역 간 매매가 격차가 확대됨(그림 2 참조).
- 2025년 들어서는 그 흐름이 보다 명확해지고 있는데, 5월 수도권 아파트 매매가격 지수는 전년 동월 대비 2.8% 상승한 데 반해 지방 아파트 매매가격 지수는 전년 동월 대비 1.7% 하락함.

〈그림 2〉 연간 아파트 가격지수 변화(2003~2024, 左) 및 월간 아파트 가격지수 변화(2025년 1월~4월, 右)



자료 : 한국부동산원(2025) 기반으로 저자 가공.

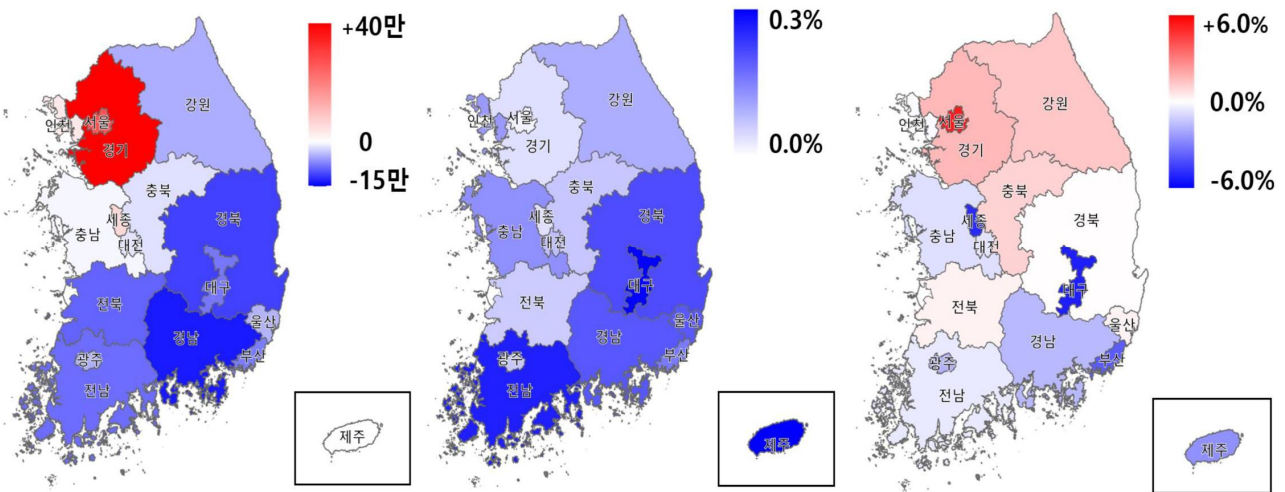
10) 한국부동산원의 2025년 3월 기준 전망치임.

- 주간 아파트 가격지수¹¹⁾ 상승률을 보더라도 수도권을 중심으로 한 상승세는 서울 외곽과 수도권 동부권 까지 확장되는 추세임.

2025년 하반기 부동산 시장 진단

- (지역 격차 심화) 인구와 같은 지역의 제반 여건에서부터 미분양, 주택 매매가격 등 주거 여건에 이르기까지 전반적인 양극화 심화 추세를 보임.
 - 지방은 인구 유출과 미분양 누적으로 침체가 심화되는 반면, 수도권은 주택 가격 상승이 지속되며 주거 양극화가 더욱 심화됨(그림 3) 참조).
 - 지역 맞춤형 개발 전략과 정주 여건 개선이 뒷받침되지 않는다면 지속가능한 균형 발전은 난항을 거듭할 수밖에 없는 실정임.

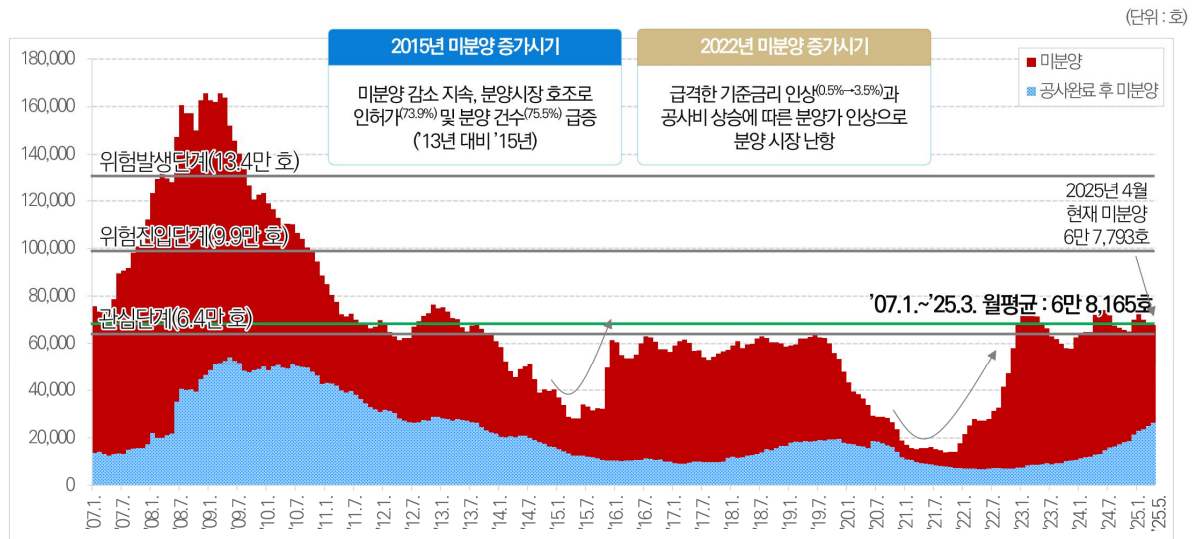
〈그림 3〉 지역별 인구 유출입 현황(左), 지역별 준공 후 미분양 증가율(中), 지역별 주택 가격 상승률(右)



- (미분양) 미분양은 일시적 감소세를 보이고 있으나 최근 들어 등락을 반복하는 흐름을 보임.
 - 2025년 4월 미분양 물량은 6만 7,793호로, 전월 대비 1.6%, 전년 동월 대비 5.8% 감소함. 이는 2007년 1월~2025년 4월 월 평균(stock 기준) 6만 8,165호에 비해 소폭 적은 수준임.
 - 이와 반대로 공사 완료 후 미분양은 지속해서 증가해 전체 미분양 대비 공사 완료 후 미분양 비율이 39.0%에 달해 건설사의 부담이 지속되고 있음(그림 4 참조).

11) 주간 아파트 가격지수는 속보치를 확인하기 위한 것으로, 공식 통계는 월간 통계를 확인하여야 함.

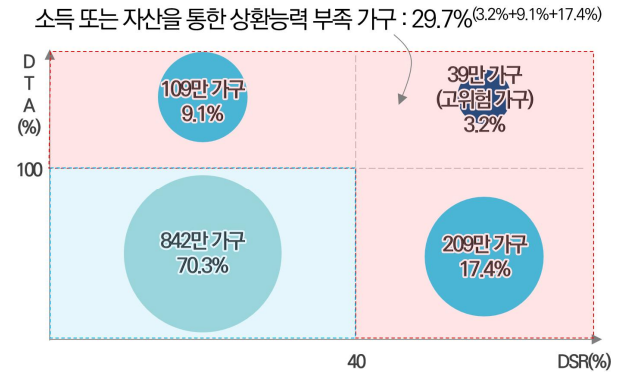
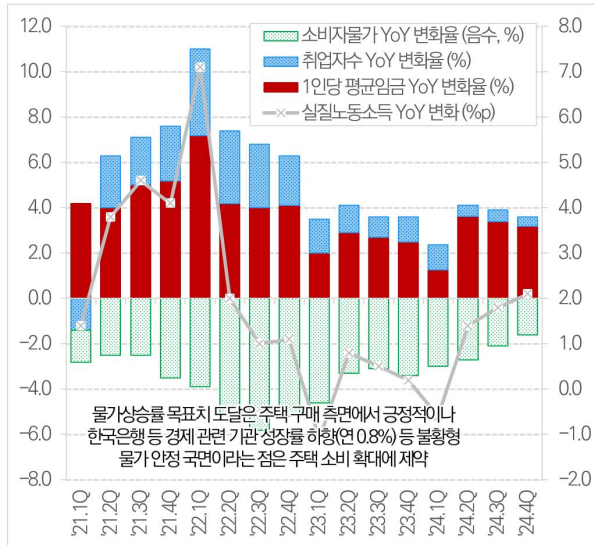
〈그림 4〉 최근 19년(2007년~2025년)간 미분양 및 공사 완료 후 미분양 추이



자료 : 국토교통부(2025)

- (주택 미착공) 2022년~2023년 인·허가 경로 후 2024년 말까지 착공 단계에 진입하지 못한 물량은 35만 호에 달함.
 - 2022~2023년 인·허가를 받은 물량 중 미착공 비율은 수도권이 20.5%, 지방은 49.9%로, 지방의 착공 지연이 더욱 심각한 수준임.
 - 미분양이 집중된 지역에서 미착공 물량도 높은 경향을 보여, 양자 간에 뚜렷한 정(+)의 상관관계가 관찰됨.
- (주택 수급) 수도권의 매매수급지수가 97.0으로 수요와 공급이 균형에 근접한 반면, 지방은 여전히 수요 회복이 더딘 상황임.
 - 신축 아파트 분양 시장은 서울에서 높은 수요로 흥행을 이어가는 반면, 지방은 수요 부진으로 양극화가 뚜렷하게 나타남.
- (주택 구매 여력) 물가 안정으로 주택 구매 여력 다소 확대되며, 2024년 들어 주택 구매 접근성 향상되는 추세를 나타냄.
 - 물가상승률이 목표치에 도달한 것은 주택 구매 측면에서는 긍정적이지만, 한국은행 등 경제 관련 기관들이 성장률을 연 0.8% 수준으로 하향 조정한 점에서 현재는 불확형 물가 안정 국면에 해당하며, 이는 주택 소비 확대에 제약으로 작용하고 있음.
 - DSR 규제는 금융 건전성 확보에 필요하지만, 전체 가구의 70.3%에 해당하는 상환능력 있는 가구나 향후 소득 증가가 기대되는 가구도 일률적인 소득 평가 기준으로 인해 내 집 마련 기회가 제한되는 문제를 노정함(그림 5 참조).

〈그림 5〉 주택 구매 접근 여력 평가(좌), DSR, DTI 구간별 가구 수 비중(右)



자료 : 한국은행 금융안정상황(2024)

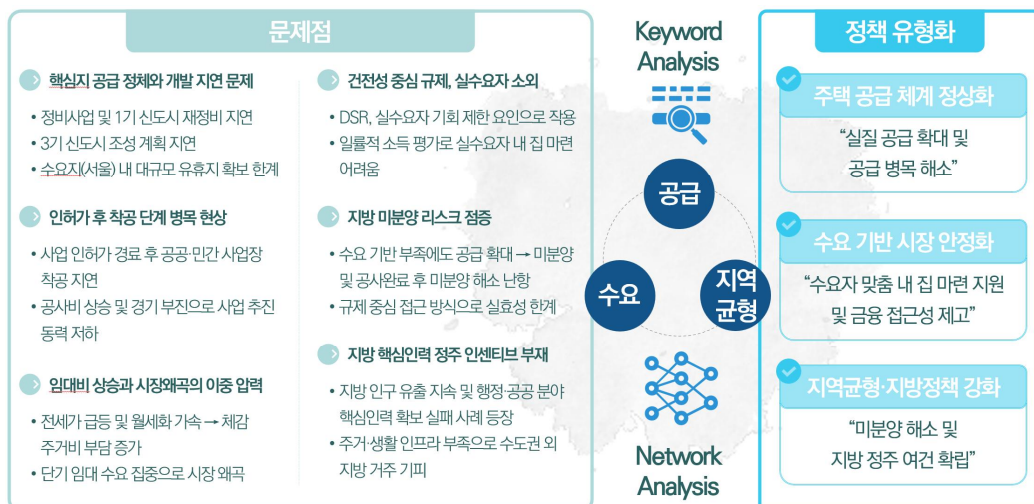
주 : '실질노동소득' = (종사자수×1인당 전체임금총액 평균)÷소비자 물가' 기준

자료 : 한국은행(2024), 고용노동부(2025), 통계청(2025)

부동산 경기 활성화 전략

- 공급, 수요, 지역 균형이라는 3대 키워드를 중심으로 시장의 구조적 문제를 체계적으로 진단한 후 문제 유형에 따른 키워드 및 네트워크 분석을 통해 정책 대안의 방향성을 구조화하여 정책 대안을 도출함.

〈그림 6〉 2025년 상반기 부동산 시장 동향 및 하반기 진단을 통한 문제점 도출 및 정책 유형화



- 주택시장 정상화와 지역 균형 발전을 위해 공급 체계 개편, 정비사업 활성화, 공공주택 확대, 금융·세제 유연화, 실수요자 지원 등 종합적이고 전략적인 정책 대안을 제시함.

〈표 1〉 부동산 경기 활성화 전략

부문		정책 전략	정책 내용
주택공급 체계 정상화	핵심지 공급 정책과 개발 지연의 구조적 문제 해결을 통한 실질적 공급 확대	정비사업 규제 완화	<ul style="list-style-type: none"> • 용적률 인센티브 확대: 수익성 제고를 위해 지역별 유연 기준으로 인센티브 확대 • 통합심의 효율화: 부서 간 협조 강화, 책임 있는 조율체계 운영 • 공공기여 합리화: 기부채납 기준 정비, 성과 연계 방식으로 민간 수익성 강화
		3기 신도시 기반 시설 선제적 투자	<ul style="list-style-type: none"> • 광역 교통망 등 신도시 관련 SOC 조기 투자: 3기 신도시 기반 시설(광역교통망 등)은 조기 착공·완료해 안정적 일감을 제공하고 주택공급 지연 방지 여건 마련 • 3기 신도시 입주 조기화: 공급 부족 우려 해소를 위한 신도시 입주 시점 조기화
		이전적지 개발 도심 고밀개발	<ul style="list-style-type: none"> • 이전적지 거점 개발: 공공기관 이전 부지를 고밀·복합 개발해 지역 핵심 거점으로 육성 • 도시 계획적 인센티브 부여: 민간의 창의적 개발을 유도하고, 정부는 용적률 완화·복합용도 허용 등 인허가 지원
	착공 지연 해소를 통한 공급 실행력 강화	분양가 유연성 부여 PF 금융지원 강화	<ul style="list-style-type: none"> • 분양가격 기준 현실화: 택지비·건축비 산정 시 금융비용·공사비 상승분을 신속히 반영 • 분양가상한제 개선 및 폐지 검토: 시장 기능 회복에 맞춰 정책 유연성 검토 • PF 지원 강화: 위기 사업장은 재정·보증 연계로 선별적 지원 추진
		선제적 착공 민간 참여형 사업 확대	<ul style="list-style-type: none"> • 공공주택 조기 착공: 2025년 착공 물량 확대 계획에 따라 공급 부족 우려를 최소화하고, 수요에 적기 대응 • 공공주택 민간 참여사업 활성화: 민간 건설사 참여 기회를 넓히고 공사비 현실화를 통해 사업성 확보
수요 기반 시장 안정화	실수요 보호를 위한 임대 정책 패러다임 재정립	공공주택 로드맵 공공 전·월세	<ul style="list-style-type: none"> • 맞춤형 공공주택 로드맵 구상: 지역·수요자별 공공주택 로드맵을 5~10년 단위로 마련해 체계적 공급 추진 • 공공 전·월세 제도 확대: 청년·신혼 등 수요 계층별

부문		정책 전략	정책 내용
			주거 조건을 정교화하고, 유형별 공급 비중을 탄력 조정
		아파트 등록임대사업자 제도 부활	<ul style="list-style-type: none"> 지방 민간 임대사업자 제도 부활: 중소도시 중심 장기 임대 등록제 재도입으로 민간 임대 공급 확대 및 임대료 급등 억제 장기 임대 유도 및 지원 강화: 세제 혜택·등록 요건 완화를 통해 안정적 임대 물량 확보 및 지역 임대료 상승 선제 대응
	실수요자의 대출 기회 회복 메커니즘 구축	미래 기대 소득과 연동한 모기지 보험 도입	<ul style="list-style-type: none"> DSR 규제 한계 보완 필요: 획일적 소득 기준이 미래 상환 능력이 있는 계층의 주택 구매를 제약 기대 소득 기반 민간 모기지 보험 도입: 미래 소득 반영 민간 보험상품 도입 검토로 자금조달 경로 다변화 민간 중심 대출 여건 마련: 정책금융은 선별적으로 운영하되, 민간 대출 여건 마련으로 지속가능성 확보
		수요자 맞춤형 DSR 도입 일률적 규제 탈피	<ul style="list-style-type: none"> 주거상환능력지수 도입 유도: 은행이 모기지 상환 능력을 평가해 맞춤형 대출한도 설정 가능도록 유도 상환 여력 있는 실수요자에게 유연한 대출 기회 부여 방향으로 개선 실수요자 주거 안정과 금융 건전성을 함께 고려한 체계 마련
지역 균형·지방정책 강화	지역 균형 발전 기반 조성 및 신규 투자 여건 마련	미분양 한정 다주택자 세제 유연성 부여	<ul style="list-style-type: none"> 세제 유연성 부여: 미분양 누적이 심한 지방 중소도시에 한해 양도세 감면 등 한시적 세제 유인을 통해 거래 회복 및 실수요 진입 유도 지역별 탄력적 세제 조정: 주택시장 여건에 따라 종부세·취득세 등 세제 요건을 조정하고, 정책 목표에 맞춘 한시적 유인책 전략적으로 활용
		지방 혁신도시 고도화 수도 기능 분산	<ul style="list-style-type: none"> 지방 혁신도시 고도화: 고등교육·연구기관 유치 등 교육 기능 강화로 정주 여건을 개선하고, 청년·전문 인력의 수도권 유출 방지 행정수도 기능 강화: 세종시에 중앙행정 기능을 안정적으로 분산시켜 수도권 집중 완화 및 지역 균형 발전의 거점으로 육성

건설산업 주요 유관 법률 입법 동향(2025.6)

전영준 미래산업정책연구실장(yjjun@cerik.re.kr)

건설산업 주요 유관 법률 입법 동향

지난 약 1개월(2025.5.19.~2025.6.22.)간 국회에서는 총 423건의 법률안이 신규 발의되었으며, 이 중 건설산업 관련 주요 입법안은 26개 법안이 발의됨.

이달에도 산업 규제 강화 중심의 입법안과 이에 반대되는 산업 활력 제고를 위한 입법안이 함께 발의된 상황으로 본회의 통과까지 유의 깊게 살펴볼 주요 법안이 눈에 띄는 상황임.

이슈 1 민간공사 물가변동 원상화를 위한 추가 입법...조속한 논의 및 법안 개정 필요

- 장기간 계약의 이행이 이루어지는 건설공사의 경우 도급계약액을 사전 정하여 계약을 체결하였더라도 예측 불가능한 수준의 물가변동이 발생할 경우 계약 기초 사정의 현저한 변경이 발생하였을 뿐만 아니라 계약유지 시 계약상대자 일방에 불리한 중대한 불균형 사항이 발생할 수밖에 없기에 계약준수 원칙의 예외로 사정변경의 원칙 적용에 따라 계약금액조정을 시행하여 주는 것이 건설도급 계약의 기본적 원칙임.
- (공공공사) 이에 따라 공공공사의 경우 지난 1969년 관련 규정 정비를 통해 물가변동 시기 예측할 수 없었던 부담을 계약당사자 간 안분의 개념을 반영하여 계약금액조정을 지급하고 있으며, 물가변동 배제 특약 설정은 법령 위배 사항으로 규율하고 있음.
- (공공·민간·하도급공사) 하도급공사의 경우 물가변동 시기 하도급자의 보호를 위해 공공공사의 경우 물가변동에 따른 계약금액조정을 의무화하고 있으며, 민간공사의 경우 원도급자와의 협의 의무화, 표준하도급계약서 활용 권고, 하도급대금연동제 적용 등 중층적 제도 운용으로 사실상 물가변동 시 계약금액조정을 의무화하고 있음.
- (민간공사) 이에 반해 민간공사의 경우 공공공사와 달리 물가변동 시 계약금액조정을 규율하고 있는 관련 법령이 부재한 상황임. 이는 사적자치의 원칙에 따라 별도의 법령을 통해 이를 규율하는 것이 아닌 개별 계약에 위임하였기 때문임.
- 즉, 일정(예측할 수 없는) 수준을 벗어나 사정변경이 인정되는 물가변동 발생 시 공공공사와 달리 민간공사의 경우 사적계약이란 이유로 급격한 물가변동 시 민간 발주자의 우월적 지위 남용으로 물가변동 배제특약 설정 또는 일방 감액 지급 등으로 물가변동이 인정되지 않는 사례가 빈번함.
- 민간공사 계약 내용을 살펴보면, “착공 후 물가 인상에 따른 공사비의 증액은 없다”고 명시하는 물가변동 배제특약 사례와 더불어 “물가지수가 2개월마다 10% 이상 급격히 상승하는

경우 조정 가능” 등으로 명시하여 사실상 물가변동에 따른 계약금액조정을 허용치 않는 사례가 만연함.

- 실제 작년 6월 시행한 설문조사(266개 원도급자 응답) 결과 민간공사 물가변동 배제 특약 또는 제한하는 불공정 계약을 체결한 유경험 비중은 95.1%로 조사됨.
- 이뿐만이 아니라 물가변동 시 계약금액조정을 하기로 도급계약을 체결한 민간공사의 경우에도 실 청구 시 발주자의 자의적 해석을 통한 일방 삭감이 만연한 것으로 조사됨(자의적 산정 방식 적용을 통한 절반 이상 삭감 응답 비중 85.4%).¹⁾

● 이를 개선하기 위해 이달 2개의 입법안이 발의됨. 이미 지난 2월 민간공사의 물가변동에 따른 계약금액조정을 유도하는 「건설산업기본법」 일부개정안이 발의되었던 점을 고려할 때 대표 양 정당(더불어민주당, 국민의힘) 모두 유사 입법이 이루어진 점을 고려 시 조속한 입법을 통해 최근 급격한 민간 건설경기 위축 대응에 일익(一翼)을 담당하길 희망함.

- 지난 2월 발의된 「건설산업기본법」 일부개정안(^{더불어민주당} 복기왕 의원 대표발의, 의안번호 제8024호)은 건설공사 도급계약 체결 시 계약금액조정에 관한 사항을 분명히 명시하도록 규정(안 제22조제2항)함과 더불어, 물가변동 등에 따른 계약금액조정 필요시 수급인이 발주자에게 계약금액조정 요청 권한 부여와 더불어 발주자에게 이를 정당한 이유 없이 거절하지 못하고 성실히 협의해야 하는 의무를 부여하는 내용(안 제22조제3항)을 담고 있음.
- 해당 법률안의 경우 물가변동 발생 시 발주자에게 의무적으로 물가변동에 따른 계약금액조정을 요구하는 것이 아닌 성실 협의 의무와 도급계약 시 계약금액조정 방법을 발주자와 시공사 간 사전 규율하도록 하는 내용을 담고 있기에 사적계약의 원칙을 훼손하지 않는 범위 내에서 민간공사의 물가변동 활성화를 유도하는 간접적 입법안이라 할 수 있음.
- 이와 유사하게 이달 발의된 「건설산업기본법」 일부개정안(^{국민의힘} 윤영석 의원 대표발의, 의안번호 제10906호)의 경우 공공공사와 민간공사는 동일하게 계약 행위가 민간 경제 주체로서 양자 간 달리 취급할 이유가 없기에 민간공사에서 물가변동·설계변경 등의 사유가 발생할 경우 계약금액을 변동할 수 있는 근거 조항을 마련하되, 이에 대한 분쟁이 있으면 빠른 해결을 위해 조정 또는 중재를 통해 합의 등으로 공사비 분쟁을 조속히 해결하는 입법안(안 제22조의4)를 제시함.
- 이뿐만이 아니라 윤영석 의원은 최근 정비사업에서 물가변동에 따른 공사비 분쟁이 증가하고 일부 사업장의 공사 중지에 따른 피해 확대에 대응키 위해 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(의안번호 제10907호)을 함께 제시함.
- 윤 의원은 현행법은 급격한 물가변동 발생 시 이에 대한 계약 변경 사항이 규정되어 있지

1) 전영준, “건설산업 주요 유관 법률 입법 동향(2025.2.)”, 건설동향브리핑 제988호.

않고, 공사비 변동 시 조합 등 사업시행자에게만 공사비 검증 요청 권한이 부여되어 있을 뿐만 아니라, 이에 대한 분쟁 해결 기구로서 조정위원회 설치에도 불구하고 분쟁 당사자의 입장을 반영한 조정위원이 포함되어 있지 않을 뿐만 아니라 조정의 효력도 규정되어 있지 않아 공사 지연이 장기화할 우려가 있기에 입법을 통한 보완이 필요하다는 견해를 입법 사유로 제기함.

- 이에 해당 개정안의 내용을 살펴보면, 계약 체결 시 물가변동 및 설계변경에 따른 공사비 변동 계약에 관한 사항을 규정하고, 공사비 변동 검증 기구 선정 등 방법 및 검증 시에 제출할 사유를 사전에 계약에 명시하여 공사비 변동 시 불필요한 계약상 분쟁을 사전에 방지하는 내용을 담고 있음(안 제29조제12항).
- 또한, 시공자에게도 공사비 검증을 요청할 수 있게 하되 시공자는 공사비 증액에 관한 상세 근거를 제출하도록 하여 공사비 분쟁 절차 단축 또한 유도하는 안을 제안함(안 제29조의2).
- 이 외에도 도시분쟁조정위원회에 공사비 분쟁에 대한 조정 역할을 부여하고 공사비 분쟁에 관한 조정에 대해서는 사업시행자 및 시공자에게도 각각 조정위원 2인을 추천할 권한을 부여하며, 조정위원회 조정에 대해 재판상 화해의 효력을 부여하여 조속한 공사비 분쟁을 해결하는 안을 함께 제안함(안 제116조 및 제117조).

- 상기 2개의 「건설산업기본법」 일부개정안의 병합 심사와 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정안이 통과된다면, 입법불비에 따라 만연한 민간 건설공사 현장의 물가변동에 따른 계약금액조정과 관련한 분쟁과 불필요한 피해 감소가 예상되기에 조속한 입법 완성이 요구됨.

이슈 2 새 정부 납품대금(하도급대금) 연동제 강화되나...산업별 특수성 고려 필요

- 주요 원자재가격이 급등하면 그만큼의 원자재가격 상승분을 납품(하도급)대금에 반영하여 수급기업인 중소기업(하도급자)에게 적정한 이윤을 보장해 주는 제도인 납품대금(하도급대금) 연동제²⁾는 지난 2023년 10월 전격 시행된 제도임.
- 모든 산업에 적용되는 제도의 광범위성과 사인(私人) 간의 모든 계약 유형에 적용하기에는 제도 운용상 많은 혼선 발생이 불가피한 구조적 문제를 안고 있음. 실제 건설산업의 경우만 하더라도 후속한 가이드북 배포에도 불구하고 건설업 계약조건 및 특성 미고려, 하도급 내역에 대한 신뢰성 부족, 주요 원재료 개념 및 대상 범위 모호 등에 따라 그간 많은 혼선이 발생함.

2) 전영준(2023), “납품대금(하도급대금) 연동제 시행에 따른 건설업 피해 최소화 방안”, 건설이슈포커스, 한국건설산업연구원.

● 그럼에도 불구하고 입법부는 물가 급등기 중소기업(하도급자)의 보호 강화를 위해 그간 연동제 제도의 적용 확대를 위한 규제 강화 입법을 계속하여 발의하고 있는 상황임.

- 22대 국회 개원(23.5.31.) 이후 현재까지 법안 발의된 납품(하도급)대금 연동제 대상 범위 확대 또는 연동제 정착을 위한 직접적 추가 규제 강화 입법 건수는 총 12건에 달함.
- 이달에도 하도급대금 연동제 적용 회피 방지를 위한 추가 규제안이 입법됨. 김원이 의원이 대표 발의한 하도급법 일부개정안(의안번호 10871호)에서는 연동제 적용 회피를 위한 쪼개기 계약 및 원도급자의 미연동 합의 요구·유도, 하도급자의 연동제 적용 요청에 대한 보복행위에 대해 금지를 명확히 명문화하는 내용이 발의됨.

〈표〉 22대 국회 납품(하도급)대금 관련 입법 현황

No.	법률명	대표 발의자	발의일	주요 내용
1	상생 협력법	오세희 의원	2024.7.18.	• 연동제 적용 회피를 위해 쪼개기 계약 금지
2		송재봉 의원	2024.8.19.	• 에너지·운반 요금 변동분이 전체 대금에 10% 이상일 경우 연동제 포함
3		이재관 의원	2024.10.16.	• 에너지 요금 변동분이 전체 대금의 일정 비율 이상일 경우 연동제 포함
4		송재봉 의원	2025.2.17.	• 연동제 적용을 피하기 위한 탈법행위 유형을 수·위탁 거래를 나누어 체결하는 행위 또는 미연동 합의를 요구하는 행위 등으로 구체화 • 수탁기업이 연동제 적용을 요구했다는 이유로 불이익을 주는 행위 금지
5		김동아 의원	2025.4.18.	• 중소벤처기업부의 실태조사 시 납품대금 약정 이행 여부를 조사 항목에 포함하여 연동제 실태 파악 강화 및 실태조사 방해 금지 명확화
6	하도급법	이강일 의원	2024.9.9.	• 에너지·운반 요금 변동분 연동제 포함
7		이인영 의원	2024.10.30.	• 노무비를 하도급대금 연동 사유로 포함
8		김남근 의원	2024.11.19.	• 에너지·운반 요금 변동분 연동제 포함
9		이강일 의원	2025.3.20.	• 에너지·운반 요금 변동분 연동제 포함
10	국가 계약법	김원이 의원	2025.6.16.	• 계약 기간 및 금액을 정당한 사유 없이 나누어 위탁(쪼개기 계약) 금지 • 원도급자의 하도급대금 미연동 합의 요구·유도 금지 • 하도급자의 연동 요청에 대한 보복행위 금지
11		이종욱 의원	2024.12.26.	• 국가계약 시 대통령령이 정하는 사유 외 계약금액을 고정하는 특약이나 조건을 부당 특약 등으로 간주
12	국가 계약법	문진석 의원	2025.2.20.	• 주요 원자재가격이 대통령령으로 정하는 비율 이상 변동하는 경우 그 변동분에 연동하여 계약금액조정 • 국가계약 시 대통령령이 정하는 사유 외 계약 금액을 고정하는 특약이나 조건 설정 금지

● 새 정부 또한 공약을 통해 연동제 대상 항목 확대 및 탈법행위 금지를 명확히 제시한 점을 고려할 때 향후 행정부와 입법부가 함께 연동제 정착을 위한 다각적 노력을 전개할 것으로 예상됨.

- 관련 공약① : 납품대금 연동 대상에 에너지 요금 등 경비 포함하여 수탁 중소기업의 부담 완화
- 관련 공약② : 납품대금연동제 안착 위해 미연동 합의 강요, 쪼개기 계약 등 탈법행위 근절

- 연동제 적용 회피를 위한 원도급자의 우월적 지위 남용은 엄격히 금지해야 할 사항임. 다만, 건설산업의 경우 물가변동에 따른 계약금액조정이 타 산업에 비해 활발히 이루어지고 있고 이 경우 관련 법률³⁾을 통해 하도급자에게 관련 비용 지급을 구체적으로 규율할 뿐만 아니라 이의 위반 시 처벌(시정조치, 과징금 등)이 활발히 이루어지고 있는 점 등을 종합 고려할 때 불필요한 행정력 낭비 등의 방지를 위한 산업별 특수성을 고려한 제도의 유연한 설계가 요구됨.
- 더욱이 건설산업의 경우 수주산업의 특성상 발주자에게 도급대금을 확정하여 지급받는 구조이나, 이와 달리 타 산업의 경우 물가변동에 따라 납품가격을 상대적으로 자유롭게 인상할 수 있다는 산업별 특성 차이가 있음.
- 그럼에도 불구하고 현재의 연동제는 발주자로부터 물가변동에 따른 계약금액을 조정받은 금액보다 연동제 적용 금액이 더 큰 경우 건설하도급자에게 추가 비용을 주도록 가이드⁴⁾하고 있어 원도급자의 입장에서는 타 산업과 달리 추가적인 비용 부담 발생을 보전할 방법이 없다는 산업별 차이를 고려한 제도의 설계가 필요함.⁵⁾

이슈 3 모듈러주택 활성화...대세임은 분명하나, 극복해야 할 과제는 산적한 상황

- 전통적 현장 건설 방식과 구별되는 공장에서 사전 제작된 모듈(부품)을 사용하여 건설되는 모듈러주택은 시간 효율성, 안정적 고품질 확보, 환경 영향 최소화 등 다양한 장점을 제공함.
- 이에 정부는 작년 3월 '제조화 건설(OSC) 활성화 방안' 발표를 통해 모듈러주택 활성화를 위한 여러 정책 과제와 국가 연구개발 및 실증사업 추진을 발표하였으며, 이를 지원하기 위한 관련 입법 또한 활발히 마련되는 상황임.
- 서범수 의원(의안번호 제2438호), 허영 의원(제4345호), 한정애 의원(제7541호) 모두 공업화주택 인정 대상 확대, 건폐율과 용적률 및 높이 제한 완화 등의 인센티브 제공을 주된 내용으로 한 「주택법」 개정안 발의를 통해 모듈러주택 활성화를 도모하고 있음.
- 이달에도 한준호 의원이 유사한 입법 내용을 추가 발의함(의안번호 제10840호). 해당 내용은 모듈러주택 인증제도 도입, 행정상·세제상 지원 및 인증 등급에 따른 건폐율·용적률·높이 제한 등의 특례 마련이 주된 내용으로 기존 입법 내용과 유사함.

3) 「하도급법」 경제상황 변동 등을 이유로 원도급자가 물가변동에 따른 계약금액조정을 받은 경우 그 비율과 내용을 동일하게 하도급자에게 지급(제16조).

「건설산업기본법」 계약 체결 이후 경제상황 변동에 따라 발생하는 계약금액의 변경을 상당한 이유 없이 인정하지 않거나 그 부담을 하도급자에게 떠넘기는 경우 그 부분 한정 계약 무효(제22조).

4) 공정거래위원회(2024.11.), 건설업 맞춤형 연동제 지침서(가이드북).

5) 또한, 물가변동에 따른 계약금액조정이 타 산업에 비해 상대적으로 활발히 이루어지는 산업 특성과 해당 절차 추진 시 과도한 업무량이 필요하다는 점을 고려할 때 연동제와 물가변동에 따른 계약금액조정의 이원화로 인한 추가 업무 소모 또한 무시하지 못할 경비의 상승 사항을 고려할 필요가 있음.

- 하지만 모듈러주택 건설을 촉진하기 위한 지원제도 마련만으로는 실제 시장 형성은 여전히 요원한 상황임. 물론 정부 또한 이러한 문제 극복을 위해 △최근 공공 시범사업 추진 확대, △OSC 공사비 산정 기준 마련, △OSC 건설분야 표준시방서 제정 등의 관련 인프라 조성을 위한 노력을 다각적으로 경주하고 그 성과를 도출하고 있으나, 아직 여러 기술적·제도적 난제가 산적해 있기 때문임.
- 대표적으로 모듈러주택의 경우 공장 제작 현장 설치의 절차를 갖는 구조적 특성상 건설업과 제조업 중 업역에 대한 불분명에 따라 적용 법률이 상이한 문제 해소가 필요함.
- 현행 「건설산업기본법」에 따른 건설업종에서 업종별 업무 내용에 모듈러 관련 내용이 명확히 설정되어 있지 않아 관련 업역 신설 필요에서부터 기존 업종 업무 포함 가능 여부까지 추가 규율해야 할 사항이 존재함.⁶⁾
- 또한, 모듈러주택 공장 제조사와 현장 설치 건설사가 상이할 경우 하자발생 시 책임 주체 혼선의 문제 극복을 위한 관련 법령의 개정이 사전 정리되어야 하며, 현행 발주제도에서도 설계에서부터 제작, 시공까지 일괄로 발주하는 발주제도와 이를 고려한 입·낙찰 제도가 부재한 점을 고려할 때 공장 제조사와 현장 설치 건설사가 동일한 경우와 상이한 경우 모두를 고려한 별도의 발주제도 마련 또는 시범사업 추진 역시 필요함.
- 이뿐만이 아니라 내화 기준 미충족 해소를 위한 구조물 안전성 담보 한계 부분 극복 방안 모색 및 현행 고비용 구조 개선을 위한 한시적 지원책 마련 방안 또한 부재한 상황임.
- 이 외에도 관련 산업생태계 구축과 육성을 위한 각종 지원책과 기본적 관련 통계조차 부재한 점과 더불어 현재 입법을 통해 논의되고 있는 용적률 및 건폐율, 높이제한 완화 등의 모듈러주택 활성화를 위한 인센티브의 경우 통상 ‘지구단위계획 수립지침’ 및 ‘도시 및 주거환경정비기본계획’ 상 마련되어 있는 타 인센티브 제도 등을 통해 이미 법적 상한을 충족하여 실제 인센티브 부여가 어렵다는 점을 고려할 때 이를 보완할 추가 지원책 모색이 필요함.
- 상기와 같은 모듈러주택 활성화를 저해하는 여러 기술적·제도적 난제의 경우 비단 해당 내용에 국한한 것이 아닌 더욱 다양한 유·무형의 문제 또한 산업 내 산적한 상황임. 이를 극복하기 위해서는 한 부처에서만 해결할 수 없는 복수 부처와 관계된 법령과 제도의 종합 정비가 선행되어야 할 필요가 있음.
- 이에 해당 입법을 계기로 보다 체계적이고 구체적인 모듈러주택(건축)을 포함한 탈현장(OSC) 생산방식 활성화를 위해 심층 깊은 논의와 종합 로드맵 수립이 마련되기를 희망함.
- 해당 논의는 아직 여러 학계와 관련 국가 R&D, 스마트건설 얼라이언스 등에서 개별적으로 다루어지고 있고 종합적 논의는 제한적인 상황임. 이를 개선키 위해 관련 부처의 적극적 행보를 희망함.

6) 일례로 미국 California 주의 경우 ‘공장제작 현장설치(프리페브) 주택 설치(General Manufactured Housing, C-47)’ 전문업종을 별도 신설하여 소규모 단독주택에 한해 별도 업종을 부여하고 있으며, 그보다 규모가 큰 공사의 경우 기존 복합공종을 담당하는 건설업종(General Contractor - Class A, B)에서 수행하도록 규정 중임.

건설산업 관련 법률안 발의 및 입법예고 현황('25.5.19.~'25.6.22.)

※ **규제 강화** 표기의 경우 건설 산업계를 대상으로 한 규제 신설·강화 입법안

법률명	주요 내용
「국가 재정법」	<ul style="list-style-type: none">• [의안번호: 제10553호(김우영 의원 등 11인)] ('25.5.20. 일부개정 발의)<ul style="list-style-type: none">- (제안이유) 현행 예비타당성조사의 평가 항목 중 지역균형발전은 비수도권지역에만 한정되어 실시되고 있어, 수도권 내 도시철도 인프라 구축이 필요한 지역이 사업을 시행하려는 경우 예비타당성조사를 통과하지 못하여 수도권 지역 내에서 지역 불균형이 심화되고 있어 개선 필요- (제안방향) 예비타당성조사를 실시할 경우 수도권지역에서 실시하는 도시철도 사업 등 대통령령으로 정하는 철도 분야 사업의 경우 경제성 평가 항목 중 편익 분석 항목에 혼잡도 완화, 통행시간 절약 등 철도 분야의 특수성을 감안한 평가 항목을 추가하고, 정책성 평가 항목에 권역별 지역균형발전 효과 항목을 추가하여 평가하고 그 결과를 반영하도록 하여 도시철도 등 교통인프라가 필요한 지역에 대한 규제 완화를 통해 지역 불균형 해소(안 제38조제6항 신설)
「국가 재정법」	<ul style="list-style-type: none">• [의안번호: 제10601호(전종덕 의원 등 16인)] ('25.5.26. 일부개정 발의)<ul style="list-style-type: none">- (제안이유) 최근 코로나19 등 신종 감염병이 유행함에 따라 민간 영역에서는 대응하기 힘든 감염병에 대한 국가적 대응 체계를 강화하고, 지역계층 간 의료서비스 격차를 완화하기 위해서 공공보건의료 강화의 필요성이 커지고 있으나, 2020년 기준 우리나라 병원급 이상 의료기관 중 공공의료기관의 비율은 5.4%, 전체 병상수 중 공공 병상 비율은 9.7%로, OECD 회원국의 평균 공공의료기관 및 공공 병상 비율 52.9%, 71.8%에 비해 매우 낮은 수준- 그런데 공공보건의료기관 신축의 경우 공공의료의 특성상 대부분 수익성이 낮고, 비용 대비 편익 비율이 낮게 나올 가능성이 커 현행 제도에서는 예비타당성조사를 통과하기 쉽지 않고, 실제 2004년부터 2024년 8월까지 10건 중 4건이 예비타당성조사를 통과하지 못하였기에 개선 필요- (제안방향) 공공보건의료사업을 수행하기 위해 「지방의료원의 설립 및 운영에 관한 법률」에 따른 지방의료원을 신설 또는 증축하려는 경우 예비타당성조사를 면제(안 제38조제2항제11호 신설)
「경북·경남·울산 초대형산불 피해구제 및 지원 등을 위한 특별법안」	<ul style="list-style-type: none">• [의안번호: 제10670호(이달희 의원 등 12인)] ('25.6.5. 법률 제정 발의)<ul style="list-style-type: none">- (제안이유) 2025년 3월 21일부터 3월 30일까지 경상북도, 경상남도, 울산광역시 일원에서 발생한 초대형산불은 국내 산불 피해 역사상 최대 규모로 기록되었으며, 막대한 산림 자원 소실뿐만 아니라 산업 기반의 붕괴, 중소기업 및 소상공인의 영업 중단, 주민 생계 및 주거의 파괴 등 지역사회 전반에 걸쳐 심대한 경제·사회적 피해를 초래하였으며 이로 인해 해당 지역의 존립 기반 자체가 위협받는 중대한 위기에 직면한 실정- 그러나 현행 법령과 제도는 이와 같은 초대형광역 재난의 특수성과 복합성을 충분히 반영하지 못하고 있어, 실질적인 피해 보상과 공동체 재건을 위한 법적·제도적 기반이 미비한 실정이기에 개선 필요- (제안방향) 특별법 제정을 통해 초대형산불로 피해를 입은 지역과 주민들에게 실질적이고 신속한 지원을 제 공함으로써 조속한 일상 복귀를 돕고, 기존 제도로는 구제받지 못한 피해를 보완하며, 중장기적 관점에서의 종합적인 복구와 지역공동체의 재건 도모 및 기후위기 시대 상시화대형화되는 재난 대응 역량을 강화하고, 재정적 지원과 규제 특례 등 제도적 장치를 마련하여 피해지역의 회복과 재도약 지원<ul style="list-style-type: none">▪ (건설산업 연관 내용①) 피해지역 복구를 위한 시설 및 지구 조성, 재해예방시설 설치, 마을순찰대 운영 등 종합적 지역 복구(안 제34조~제39조)▪ (건설산업 연관 내용②) 공동주택단지 조성, 주택복구 국고보조(70% 이상), 산림경영투자선도지구 지원, 산불재난지역 공동영농모델 지원, 그밖에 피해지역 재건을 위한 각종 지원사업(안 제40조~제52조)▪ (건설산업 연관 내용③) 인허가 절차 간소화 및 규제 유예, 특별회계 설치운용, 국고보조율 상향, 지방교부세 특례, 증액교부금 지원 등 재정·행정지원(안 제53조~제57조)

법률명	주요 내용
「하도급법」	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제10724호(임태영 의원 등 10인)] (‘25.6.11. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 현행법은 이 법에서 정한 사항을 위반한 원사업자 등에 대해 과징금을 부과할 수 있도록 규정하고 있으나 그 대상자가 부당하게 얻은 이익을 환수하기 위한 과징금의 성격을 고려하였을 때 징수된 과징금이 원사업자의 불법행위로 인하여 피해를 입은 수급사업자에게 쓰이지 못하고 국고로 귀속되는 것이 바람직하지 아니하다는 지적이 있는 상황으로 개선 필요 <ul style="list-style-type: none"> ▪ 피해 중소기업이 피해액을 청구하고 수취하기 위해서는 별도로 민사 손해배상소송을 거쳐야 하는데 영세한 중소기업 입장에서 소송 중 발생하는 비용이나 최종 선고까지 걸리는 시간적 비용 등을 부담하기 어려워 피해 구제의 실효성이 떨어진다는 비판 제기 - (제안방향) 불공정한 하도급계약으로 인해 징수된 과징금 등을 재원으로 하는 하도급거래공정화기금을 설치하여 관련된 피해를 예방하고 구제하는 사업 등에 사용하도록 함으로써 수급사업자에 대한 피해 구제가 신속하고 실효적으로 이루어지도록 유도(안 제25조의6, 제25조의7, 제25조의8 신설) ※ 본 법률안은 다음의 법률안의 의결이 전제 <ul style="list-style-type: none"> ▪ 「국가재정법 일부개정법률안」(의안번호 제10725호, 임태영 의원 대표발의)
「국가재정법」	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제10725호(임태영 의원 등 10인)] (‘25.6.11. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유·방향) 「하도급거래 공정화에 관한 법률」에 불공정한 하도급계약으로 인한 피해 구제를 신속하고 실효적으로 이루어지도록 하기 위해 하도급거래공정화기금 설치 규정을 신설함에 따라 기금 설치의 근거 법률인 현행법을 함께 개정(안 별표2 제72호 신설) ※ 본 법률안은 다음의 법률안 의결이 전제 <ul style="list-style-type: none"> ▪ 「하도급거래 공정화에 관한 법률 일부개정법률안」(의안번호 제10724호, 임태영 의원 대표발의)
「건설기계관리법」	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제10733호(서범수 의원 등 12인)] (‘25.6.11. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유①) 현행법령은 건설기계등록번호표의 위변조를 막기 위해 등록번호표를 고정하는 좌측 나사를 캡으로 봉인하도록 하고, 등록번호표를 부착 및 봉인하지 않은 건설기계를 운행하지 못하도록 규정하고 있으나, 최근 기술 발전으로 등록번호표 위변조를 실시간으로 확인할 수 있게 됨에 따라 등록번호표 봉인 발급재발급에 드는 사회적 비용과 국민의 불편을 줄이기 위해 봉인제도를 폐지해야 한다는 지적 - (제안이유②) 건설기계 안전성 확보를 위한 검사와 정비에 관한 규정에 규제 일몰제가 적용되고 있는데 건설기계 안전사고 예방을 위해 규제를 안정적으로 유지해야 한다는 의견이 있으며, 법원 및 행정관청으로부터 건설기계에 대한 압류등록의 축탁이 있는 경우 사도지사가 압류등록을 할 근거가 명시되지 않아 현장에서 혼선이 발생하고 있어 개선 필요 - (제안방향) 건설기계 등록번호표 봉인제도를 폐지하고, 건설기계 검사정비에 관한 규제 일몰제를 폐지하며, 압류등록 축탁이 있는 경우 사도지사가 등록원부에 압류등록을 하도록 명시함으로써 건설기계 관련 규제를 합리화하고 일선 행정의 효율성 제고(안 제6조의2 신설, 제8조제1항 등 및 제39조의4 삭제)
「조달사업에 관한 법률」 처벌 강화	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제10753호(박성훈 의원 등 10인)] (‘25.6.12. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 조달청의 불공정 조달 행위 조사 및 제재 처분 등 다양한 노력에도 신고 접수 및 적발 건수는 계속 발생하고 있으며, 현행 조사 및 후속 처분의 구조가 불공정행위 예방근절로 연결되는 효과는 여전히 부족한 상황 <ul style="list-style-type: none"> ▪ 「중소기업제품 구매촉진 및 판로 지원에 관한 법률」과 「대외무역법」 등에서는 ‘거짓 또는 부정한 방법’, ‘완제품 납품’ 등 직접 생산을 위반한 자와 ‘원산지 위반’과 같은 위반 행위에 대해 벌금형을 부과하고 있지만, 현행법에는 이러한 불공정 조달 행위에 대한 처벌 규정 부재 - (제안방향) 벌칙 규정 마련(안 제35조 등 신설)

법률명	주요 내용
「소형모듈 원자로 기술 개발 촉진 및 지원에 관한 특별법안」	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제10776호(황정아 의원 등 11인)] ('25.6.12. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 전 세계적으로 에너지 안보 강화와 탄소중립 목표 달성 위해 원자력에너지에 대한 관심이 커지고 있는 가운데, 경제성, 안전성 등 기존 원자로의 한계를 보완한 소형모듈원자로(Small Modular Reactor)에 대한 각국의 이목이 집중되고 있는 상황 - 미국, 영국, 캐나다 등의 주요 원전 강국들은 이미 소형모듈원자로 개발과 관련한 지원 정책과 제도들을 마련하고 있으며, 특히 미국의 경우 2020년 에너지법(Energy Act)을 제정해 연구개발 및 실증사업에 대한 장기적 예산을 지원해 오고 있고, 영국은 2023년 대영원자력부(Great British Nuclear)를 설립하여 SMR 및 혁신적 원자력 프로젝트의 전 주기를 지원해 국가적 역량을 집중시키고 있는 상황 - 반면, 우리나라의 경우 현행 원자력 관련 법체계로는 소형모듈원자로 기술 개발을 충분히 뒷받침할 수 있는 법적 기반이 미흡하다는 현장의 목소리가 제기되고 있는 상황으로 개선 필요 - (제안방향) 소형모듈원자로에 대한 명확한 법적 지원 근거를 마련하고, 소형모듈원자로 기술 개발을 위한 전 과정을 체계적으로 지원함으로써 국내 에너지 안보를 강화하고 글로벌 원자력 시장에서의 경쟁력 제고 <ul style="list-style-type: none"> ▪ (건설산업 연관 내용①) 과학기술정보통신부장관은 소형모듈원자로 시스템 개발 촉진을 위해 소형모듈원자로 시스템의 개발을 위한 국내 사업의 수행 등에 대해 지원 가능(안 제9조) ▪ (건설산업 연관 내용②) 과학기술정보통신부장관은 소형모듈원자로 시스템 개발 역량을 보유한 민간기업의 육성 및 소형모듈원자로 시스템의 신속한 실증을 촉진하기 위해 소형모듈원자로 시스템 실증을 위해 필요한 부자비용 지원 및 소형모듈원자로 시스템 관련 연구시설·장비의 이용 지원 등 행정·기술·재정적 지원 가능(안 제10조)
「국가 재정법」	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제10796호(박지혜 의원 등 10인)] ('25.6.13. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 주한미군에게 공여되거나, 공여되었던 구역의 경우 군사시설보호구역 지정, 고도제한 등으로 인해 재산권 행사에 많은 제약을 받아왔으며, 산업경제적 기반도 제대로 육성되지 못하여 지역 발전을 위한 많은 지원이 필요한 상황 - (제안방향) 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」에 따른 공여구역주변지역, 반환공여구역 및 반환공여구역주변지역에서 실시하는 사업의 경우 예비타당성조사 대상에서 제외(안 제38조제2항제11호 신설)
「하도급법」 규제 강화	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제10800호(김종민 의원 등 10인)] ('25.6.13. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 현행법은 원사업자가 정당한 사유를 입증한 경우 수급사업자의 기술자료를 요구할 수 있도록 하되 요구 목적, 권리 귀속 관계 등을 미리 서면으로 협의하고 위반 시 배상 사항 등이 포함된 비밀유지계약을 체결하도록 규정 중 - 그러나 현행법은 하도급거래에 관한 계약이 체결되어 거래 당사자들이 각각 원사업자와 수급사업자로 확정된 이후만을 규율하고 있기에 하도급거래 계약 체결 이전에 원사업자가 되려는 자가 수급사업자가 되려는 사업자와 계약 체결을 할 것처럼 가장하여 기술자료를 탈취하는 것에 대해 보호가 이루어지지 않고 있어 개선 필요 - (제안방향) 원사업자가 되려는 자가 수급사업자가 되려는 자에게 서면으로 하도급계약에 관한 청약을 유인하는 경우에도 기술자료 요구사항에 관한 서면 교부와 비밀유지계약을 체결하고 위반 사항에 대해 공정거래위원회가 시정조치를 할 수 있도록 개정(안 제12조의3, 제25조 및 제25조의5)
「대기환경 보전법」	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제10826호(전용기 의원 등 10인)] ('25.6.13. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 최근 건설기계 저공해 조치를 촉진하기 위해 저공해건설기계 보급 및 노후 건설기계 조기 폐차, 전동화 등의 제반 규정이 마련되었으나, 전기굴착기 출시와 동 건설기계 구매 시 보조금 지원에도 보급 상황은 미진한 실정 - (제안방향) 행정기관 및 공공기관 등이 저공해건설기계를 의무적으로 구매 또는 임차하도록 규정하여 공공부문에서 선도적으로 저공해건설기계를 사용하고 국내 저공해건설기계의 보급 촉진 유도

법률명	주요 내용
	<ul style="list-style-type: none"> - 이와 더불어 환경부장관이 수행하는 배출가스저감장치 등의 인증시험업무를 전문기관이 대행할 수 있도록 관련 규정 함께 정비 <ul style="list-style-type: none"> ▪ 행정기관 및 공공기관 등에 저공해건설기계 구매임차계획과 실적을 제출하도록 규정(안 제58조의6 및 제58조의7) ▪ 행정기관 및 공공기관 등이 저공해건설기계 구매임차계획과 실적을 제출하도록 규정(안 제58조의6 및 제58조의7) ▪ 환경부장관이 저공해건설기계 구매임차를 촉진하기 위해 협조를 요청하거나 정보를 제공할 수 있도록 규정(안 제58조의8 및 제58조의9) ▪ 환경부장관이 전문기관을 지정하여 배출가스저감장치 등의 인증시험 업무를 대행하게 할 수 있도록 규정(안 제60조의5) ▪ 부정한 방법으로 지정을 받은 인증시험대행기관 등에 지정을 취소할 수 있도록 규정(안 제60조의6) ▪ 부정한 방법으로 인증시험업무를 수행한 자에게 벌칙 부과(안 제91조) ▪ 저공해건설기계 구매임차 비율을 준수하지 않은 공공기관 등, 신고하지 않고 배출가스저감장치 등의 인증시험 업무를 대행한 경우 과태료 부과(안 제94조제2항제5호 및 제94조제3항제10호의2)
「상생협력법」 규제 강화	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제10839호(김종민 의원 등 10인)] ('25.6.13. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 현행법은 위탁기업의 기술자료 유용 행위를 금지하면서, 이를 위반하면 개선 요구, 시정 명령 및 공정거래위원회의 조치 요구 등을 할 수 있도록 규정 중이나, 이는 수탁위탁거래 관계가 성립된 후 이루어지는 행위에 대하여만 적용되고 있어, 수탁위탁거래 계약 체결 전 단계에서는 기술자료 유용 행위를 방지하거나 그로 인하여 발생한 피해를 구제하기 어려운 실정 <ul style="list-style-type: none"> ▪ 반면, 「하도급법」은 2022년 1월 개정을 통해 하도급계약 체결 전 행한 기술자료 유용 행위도 제재 중 - (제안방향) 수탁위탁거래 계약 체결 이전에 발생한 기술자료 유용 행위 등에 대하여도 이 법을 적용토록 개정(안 제25조제2항)
「주택법」	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제10840호(한준호 의원 등 12인)] ('25.6.13. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 공업화주택은 국토교통부령으로 정하는 성능기준 및 생산기준에 따라 맞춤형 등 공업화공법으로 건설하는 주택으로서, 현행법에서는 공업화주택의 인정 및 건설 촉진에 관한 규정을 마련 중 - 그런데 공업화주택 중 모듈러주택은 표준화된 건축 모듈(전체를 이루는 구성요소)을 공장에서 70% 이상 제작하고 현장에서 설치조립하는 건축공법으로 건설한 주택으로서, 균일한 품질유지 및 대량생산을 통한 건축비 절감이 가능한 장점이 있어 모듈러주택의 건설을 촉진할 필요 - (제안방향) 모듈러주택 인증제도를 도입하고 행정상세제상 지원 및 인증 등급에 따른 건폐율·용적률·높이제한 등 특례를 두어 모듈러주택의 공급 촉진(안 제53조의2 신설)
「한국토지주택공사법」	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제10841호(우재준 의원 등 10인)] ('25.6.13. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 현행법에서는 한국토지주택공사의 사업에 대해 「공공토지의 비축에 관한 법률」, 「도시개발법」 등에 따라 공사가 시행할 수 있는 사업 등을 규정 중 - 그런데 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」에 따라 지방자치단체장이 공사중단 건축물 등의 취득과 정비에 관한 업무를 공사에 위탁할 수 있는데, 실제 현장에서는 지방자치단체가 공사중단 건축물의 취득·정비 업무에 소극적으로 임하면서 공사에 업무 위탁도 하지 않고 있는 상황으로 공사중단 건축물 등 주변 환경의 개선이 이루어지지 못한다는 지적이 있어 개선 필요 - (제안방향) 공사의 사업 규정에 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」에 따라 공사가 시행할 수 있는 사업을 명시하여 지방자치단체의 업무 위탁 활성화 유도(안 제8조제1항제7호)

법률명	주요 내용
「지방 공기업법」	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제10843호(우재준 의원 등 10인)] ('25.6.16. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제12조의2에서는 공사중단 건축물 등의 취득과 공사중단 건축물의 정비에 관한 업무의 전부 또는 일부를 주택사업을 수행하는 지방공사에 위탁할 수 있다고 규정하고 있으나, 현행법은 주택사업, 토지개발사업 등 지방공기업의 사업 범위를 정하고 있음에도 공사중단 건축물의 정비에 관한 업무를 규정하고 있지 않아 이에 관한 법률 해석 및 적용이 모호하다는 지적이 있어 개선 필요 - (제안방향) 현행법에 따른 지방공기업의 사업 범위에 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」에 따른 공사중단 건축물 등의 취득과 공사중단 건축물의 정비에 관한 사업을 포함(안 제2조제1항제7호)
「건설산업 기본법」 규제 강화	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제10861호(송기헌 의원 등 12인)] ('25.6.16. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 현행법은 공사대금 체불 방지 등을 위해 공공이 발주하는 건설공사의 경우 전자대금지급시스템으로 공사대금을 지급하도록 의무화하고 있으나, 건설기계 대여대금에 대해서는 이러한 의무를 규정하고 있지 않은 상황 - 그런데 최근 건설기계 대여대금의 체불 신고 건수가 매년 증가하고 있는 상황으로 건설기계 대여대금에 대해서도 전자대금지급시스템 사용을 의무화하여 대여대금 체불을 방지할 필요가 있다는 의견이 제기되고 있어 개선 필요 - (제안방향) 건설기계 대여업자에 대한 대금 지급에 관하여 전자적대금지급시스템을 통한 대금 지급규정을 준용하도록 함으로써 건설기계 대여대금 지급의 공정성과 투명성 확보(안 제32조제4항)
「민간임대 주택에 관한 특별법」 규제 강화	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제10862호(송기헌 의원 등 10인)] ('25.6.16. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유①) 현행법에 따르면 30호 이상의 민간임대주택을 건설 또는 매입한 임대사업자가 최초로 민간임대주택을 공급하는 경우에는 시장군수구청장에게 신고하도록 규정 중 - 그런데 임대사업자가 공급신고 후 입주자 모집 시 입주자 모집공고문에는 포함하지 않은 우선매각 혹은 할인매각을 약속하며 입주자 모집 홍보 등 광고 행위가 관행적으로 이루어지고 있는데, 임대차계약서에 매각 시기, 가격, 방법 등이 포함되어있지 않은 경우 임차인은 구두로 약속받은 우선매수권 등을 보장받을 수 없어 임차인의 권리가 침해될 우려가 있는 상황 - (제안이유②) 현행법은 임대사업자가 민간임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 경우 표준임대차계약서를 사용하도록 하고 있는데, 표준임대차계약서 상 공용부분과 그 부대시설의 수선은 임대사업자가 부담하여야 하나 일부 임대사업자가 특약사항을 변경하여 공용부분과 그 부대시설의 수선의 부담을 임차인에게 전가하는 등 부당한 사례가 발생하고 있어 개선 필요 - (제안방향) 임차인에게 우선 양도한다는 조건으로 임차인을 모집하려면 양도 시기, 가격 산정 방법 등을 공급 신고 내용에 포함하도록 하고, 신고 수리된 내용과 다르게 설명하는 행위 등으로 임대차 모집활동을 하는 경우 처벌하도록 하는 한편, 임대사업자는 표준임대차계약서에 상충되는 계약조건을 설정하여 임차인의 이익을 부당하게 침해하거나 제한하지 못하도록 하고, 특약을 신설 또는 변경하는 경우 임차인 대표회의와 협의하도록 하여 임차인을 보호하고 임대사업자와 임차인 간 갈등 사전 방지 <ul style="list-style-type: none"> ▪ 민간임대주택을 양도할 때 임차인에게 우선 양도한다는 조건으로 임차인을 모집하려면 양도 시기, 가격 산정방법 등을 공급 신고 내용에 포함토록 규정(안 제42조제4항 후단 신설) ▪ 임대사업자는 임차인을 모집하기 위해 임대차계약을 권유하거나 모집 광고를 하는 경우 신고 수리된 내용과 다르게 설명하는 행위 등 금지행위를 규정하고, 위반 시 1년 이하의 징역이나 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 규정(안 제42조제8항 및 제65조제3항제5호의2 신설) ▪ 임대사업자는 표준임대차계약서를 사용하여 임대차계약을 체결하는 경우 표준임대차계약서의 기재 내용과 상충되는 계약조건을 설정하여 임차인의 이익을 부당하게 침해하거나 제한하지 못하도록 하고, 이에 위반 시 1천만원 이하의 과태료 부과(안 제47조제3항 및 제67조제2항제6호의2 신설) ▪ 임대사업자의 설명의무 대상에 표준임대차계약서에 추가되는 특약사항을 추가하고, 임대사업자가 임차인

법률명	주요 내용
	대표회의와 협의하여야 하는 대상에 임차인에게 공통으로 적용되는 특약의 신설 또는 변경 사항을 추가토록 규정(안 제48조제1항제5호 및 제52조제4항제5호 신설)
「하도급법」 규제 강화	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제10871호(김원이 의원 등 13인)] ('25.6.16. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 2023년 도입된 납품대금 연동제는 원자재 가격 상승 등 외부 환경 변화에 따라 하도급대금을 조정할 수 있도록 하는 제도로, 예외적으로 원사업자와 수급사업자가 합의하는 경우 하도급대금을 연동치 않을 수 있도록 규정 중이나, 이러한 연동제 취지에도 불구하고 하도급 현장에서는 연동제를 회피하기 위해 계약 기간과 금액을 인위적으로 분할하는 이른바 '쪼개기 계약'을 체결하거나, 거래상 우월적 지위에 있는 원사업자가 수급사업자에게 미연동 합의를 사실상 강요하는 등의 탈법행위가 발생 중이기에 개선 필요 - (제안방향) 계약 기간 및 금액을 정당한 사유 없이 나누어 위탁하는 행위를 탈법행위의 유형으로 명시하고, 원사업자가 수급사업자에게 하도급대금 미연동 합의를 요구유도하지 못하도록 하며, 수급사업자의 연동요청에 대한 보복행위를 금지함으로써 제도의 예외사항이 악용되지 않도록 방지장치 마련(안 제3조제5항 및 제19조제4호)
「상생협력법」 규제 강화	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제10889호(송재봉 의원 등 12인)] ('25.6.17. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 현행법은 수위탁 관계에 위배되는 행위 또는 기술자료 유용 소송에 대해 법원이 당사자의 신청에 따라 위반 행위의 존재 여부 증명 또는 손해액 입증에도 어려움을 겪는 경우가 많으며, 실효적인 증거 조사 절차가 미비하여 침해를 입증할 증거 확보에 한계가 있다는 지적이 계속적으로 제기되고 있어 개선 필요 - (제안방향) 침해 및 손해액 입증에 위해 전문가사실조사 제도, 증거보전 명령 및 증언 녹취 제도를 도입하고, 영업비밀 침해 소송에서 증거 확보를 위한 제도적 개선을 함으로써 실효성 있는 분쟁 해결 수단 마련 추진 <ul style="list-style-type: none"> ▪ 위탁기업에 대한 손해배상청구소송에서 전문가사실조사 제도 도입(안 제40조의6 신설 등) ▪ 법원은 손해배상청구에 관한 소가 제기되었거나 제기될 것이 합리적으로 예상되는 경우 자료 보전을 명할 수 있도록 규정(안 제40조의8 신설) ▪ 법원은 손해배상청구소송에서 양 당사자로 하여금 소송상 공격 또는 방어방법과 관련된 사실이나 자료의 검증에 필요한 사람을 대상으로 상호 간에 신문하게 할 수 있고, 진술인의 진술을 녹음 또는 영상 녹화토록 규정(안 제40조의9 신설)
「형법」 처벌 강화	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제10892호(민형배 의원 등 10인)] ('25.6.17. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 최근 업무상과실이나 중과실로 인한 대규모 인명 피해가 반복되고 있으나, 현재 업무상과실중과실 치사상죄는 치상과 치사를 구분하지 않고 하나의 조문으로 규정하고 있으며, 형량 또는 5년 이하의 금고 또는 2천만원 이하의 벌금에 그쳐 중대한 피해에 상응하는 처벌이 어렵다는 지적이 이어지고 있어 업무상과실중과실도 치상·치사 결과에 따라 구분해 처벌하고, 그 처벌 수위도 상향해 재발 방지 유도 필요 - (제안방향) 업무상과실중과실 치사죄의 경우 벌금 상한은 3천만원으로 상향하고, 치사죄는 7년 이하의 금고 또는 5천만원 이하의 벌금에 처하도록 형량 조정(안 제268조)
「전기공사업법」	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제10893호(서일준 의원 등 10인)] ('25.6.17. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 코로나19 등 새로운 행정환경 변화에 적극 대응하고 주요 정책에 대한 지방자치단체의 참여권을 제도화하며, 인구 50만 이상 대도시 및 인구 100만 이상 대도시(특례시)에 대하여 특례를 두는 등 현장 중심의 정책결정 및 행정서비스 제공을 촉진하기 위해 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」에 따른 지방시대위원회가 지방자치단체에 이양하기로 심의의결한 권한과 사무의 조속 이양 필요 - (제안방향) 이에 현행법 위반에 따른 과태료 부과·징수 주체를 중앙 행정기관이 아닌 지방자치단체의 장에게 부여토록 변경(안 제46조)

법률명	주요 내용
「건설산업 기본법」	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제10906호(윤영석 의원 등 10인)] (‘25.6.17. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 최근 건설 현장에서의 경기침체 등으로 시공업체의 경영 부담이 큰 상황에서 원자재 가격 및 인건비 급등, 금리 인상 등으로 현장의 공사비 부족 심화 및 그로 인한 지속적 분쟁이 발생 중 - 이러한 분쟁 발생 공사가 급등함에 따라 민간 아파트 건설공사에서 공사 중지 또는 계약 해지의 사례가 다수 발생하여 주택공급 위축 등으로 전이 - 그러나 공공공사에서는 물가변동에 따른 계약금액조정제도를 운영하고 있으나, 민간공사의 경우 관련 법령에 이에 대한 근거 조항이 없는 상황으로 공공공사와 민간공사는 동일하게 계약 행위가 민간 경제 주체이기에 양자 간 달리 취급할 이유가 없는 상황으로 개선 필요 - (제안방향) 물가변동, 설계변경 등의 사유가 있을 경우 계약금액을 변동할 수 있는 근거 조항을 마련하되, 이에 대한 분쟁이 있을 경우 빠른 해결을 위해 조정 또는 중재를 통해 당사자들의 자율적 합의 등으로 공사비 분쟁을 조속히 해결 유도(안 제22조의4)
「도시 및 주거환경 정비법」	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제10907호(윤영석 의원 등 10인)] (‘25.6.17. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 최근 정비사업 시행 과정에서 원자재 가격 상승, 건축 관련 규제 증가로 공사비 분쟁이 증가하고 일부 사업자의 경우 장기간 공사 중지 등의 분쟁이 발생하고 있으나, 현행법은 계약 체결 당시에 공사비가 크게 변동하여 공사 진행이 어려울 경우에도 이에 대한 계약 변경에 대한 사항이 규정되어 있지 않고, 공사비 변동 시 조합 등 사업시행자에게만 공사비 검증 요청 권한이 부여되어 있는 상황으로 개선 필요 - 또한, 이에 대한 분쟁 해결 기구로서 조정위원회가 설치되어 있으나 분쟁 당사자의 입장을 반영한 조정위원이 포함되어 있지 않을 뿐만 아니라 조정의 효력도 규정되어 있지 않아 다시 민사소송 등의 다른 사법 절차를 거쳐 공사 지연이 장기화될 우려가 있어 개선 필요 - (제안방향①) 계약 당시에 설계 변동 또는 물가 변동에 따른 공사비 변동 계약에 관한 사항을 규정하고 공사비 변동 검증 기구 선정 등 방법 및 검증 시에 제출할 서류를 사전에 계약에 명시하여 공사비 변동 시 불필요한 계약상 분쟁을 사전에 방지하고 시공자에게도 공사비 검증을 요청할 수 있게 하되 시공자는 공사비 증액에 관한 상세 근거를 제출하도록 하여 공사비 분쟁절차 단축 유도(안 제29조제12항 및 제29조의2) - (제안방향②) 도시분쟁조정위원회에 공사비 분쟁에 대해 조정 역할을 부여하고 공사비 분쟁에 관한 조정에 대해서는 사업시행자 및 시공자에게도 각각 조정위원 2인을 추천할 권한을 부여하되 조정위원회의 조정에 대해서는 재판상 화해의 효력을 부여하여 조속한 공사비 분쟁 해결 유도(안 제116조 및 제117조)
「공공주택 특별법」	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제10947호(김우영 의원 등 24인)] (‘25.6.19. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 기존 매입임대주택의 한계를 극복할 수 있는 사업구조를 지닌 “특화형 공공임대주택”이 도입되어 호평을 받고 있으며 이에 대한 정책적 기대와 사회적 요구가 커지고 있는 실정이나, 매입임대주택 관련 지침에 근거하여 공급되기에 건설임대주택에 적용할 수 없고, 운영 단계의 업무에 적용할 지침을 마련하기 어려우며, 지원과 감독에 관한 법적 근거가 미비하여 활성화에 애로를 겪으며 정책의 안정성과 지속성을 담보하기 어려운 실정이기에 개선 필요 - (제안방향) “특화형 공공임대주택”의 정의에 ‘입주자의 삶의 질 향상과 자립 지원, 공동체 활성화 및 사회통합 촉진’이라는 목표를 명확히 하고, 공급방식에 있어 매입 외에 건설형 방식도 가능하게 하여 공급을 활성화하며, 민간의 전문성을 활용할 수 있는 근거를 체계화하고 운영기관의 전문성 요건을 구체화 - “특화형 공공임대주택”의 안정적 운영을 위한 재정지원 근거를 마련하고, 국가와 지방자치단체, 관계기관 간의 유기적 협력체계 구축의 필요성 반영(안 제49조의11 신설)
「공공주택 특별법」	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제10953호(김우영 의원 등 24인)] (‘25.6.20. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 현행 「공공주택 특별법」에서 이익공유형 분양주택은 ‘주택을 공급받은 자가 해당 주택을 처분하려는 경우 공공주택사업자가 환매하되 공공주택사업자와 처분 손익을 공유하는 것을 조건으로 분양(제2조1호의5)’하도록 하고 있어 부담가능주택(Affordable Housing) 공급 효과가 있지만 ‘환매 후 재공급’ 규정이 없어

법률명	주요 내용
	<p>이익공유형 분양주택의 적용 대상은 수분양자로 한정되어 있어 개선 필요</p> <p>- (제안방향) 소수 국민에게만 주거 안정과 자산 증식 혜택을 제공하는 것이 아니라 다수 국민에게 주거 안정과 주거수준 향상의 혜택을 제공하고자 현행법상 환매 후 재공급 규정을 추가(안 제49조의10제9항 개정)</p>
「하천법」	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제10969호(이학영 의원 등 11인)] (‘25.6.20. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 전국 하천의 87%를 차지하고 있는 지방하천은 지방자치단체가 관리하고 있으나, 지방 재정 및 전문 인력의 부족으로 국가하천에 비해 상대적으로 홍수 예방 및 가뭄 대응을 위한 하천관리 수준이 미흡한 실정 - 최근 기후변화 영향으로 국지적인 집중호우의 발생이 빈번해 지방하천 및 도심지 하천에서 홍수 피해 규모가 증가하고 있으며, 일부 지역에서는 해마다 반복되는 가뭄으로 시민의 고통이 극에 달하는바, 이 같은 피해 우려 지역에 대한 예방 및 대응 방안의 마련이 시급하다는 지적이 반복되고 있는 상황 <ul style="list-style-type: none"> ▪ 특히 환경부는 지난 2022년부터 기후변화와 지역 여건을 고려하여 홍수 안전 확보 사업과 친수사업을 통합 추진하기 위한 ‘지역맞춤형 통합하천사업’을 공고하고 대상 지역을 선정하였으나, 지방하천에 대한 국고 지원의 법적 근거가 부재하다는 등의 이유로 사업 추진이 중단되어 있는 상황 - (제안방향) 자연재해로 인한 피해를 최소화하고, 주민 삶의 질 향상을 위하여 지속가능한 하천관리 실현을 위해 주요 지방하천을 대상으로 국가와 지방자치단체가 역할을 분담(안 제7조의2 및 제27조의2 신설 등)