

건설업 금융 실태와 개선방안

2001. 8

이 의 섭

김 민 형

한국건설산업연구원

<차례>

I. 서론	1
1. 연구의 목적	1
2. 개관: 연구 범위 및 내용	3
II. 건설금융의 특징과 실태	5
1. 건설금융의 특징	5
(1) 프로젝트금융이 가능	5
(2) 장기간이 소요	6
2. 자금조달의 일반적 실태	6
(1) 건설기업의 차입 목적	6
(2) 건설기업의 차입 정도	7
(3) 건설기업의 부채 현황	8
(4) 건설기업 자금 조달원	0
(5) 차입금 금리	1
3. 금융기관에서의 자금 조달 실태	11
(1) 금융기관에서의 대출잔액 추이	1
(2) 건설기업의 대출 형태	3
(3) 자금 조달시 애로 사항	4
(4) 여신 심사시 애로 사항	6
(5) 신용평가제도 운용 현황	7
4. 자본시장에서의 자금 조달 실태	19
(1) 주식시장	9
(2) 회사채 시장	20
(3) ABS 시장	21
5. 프로젝트금융 이용 실태	26
(1) 은행 대상 조사	28
(2) 건설기업 대상 조사	28

III. 건설금융 개선방안	29
1. 금융기관에서의 자금 조달의 원활화	29
(1) 「건설업회계처리준칙」 개정	29
(2) 금융기관 심사 기능 제고	31
2. 자본시장에서의 자금 조달 원활화	31
(1) ABS 발행시 대한주택보증의 동의 문제	31
(2) 부동산투자회사의 법인세 문제	33
3. 프로젝트금융 활성화	35
(1) 국민연금의 SOC 민간투자사업 등의 투자 허용	36
(2) 특수목적회사의 주식 담보 및 소유에 대한 규제 철폐	38
(3) 금융기관의 프로젝트 심사 능력 제고	37
IV. 결론	39
참고 문헌	41
부록	43
부록 1 : 기업회계기준(발췌)	4
부록 2 : 건설업회계처리준칙(발췌)	6
부록 3 : 미국공인회계사협회의 Statement of Position 81-1(발췌)	94
부록 4 : 「국민연금법」 및 동 시행령(발췌)	6
부록 5 : 「은행법」 및 동 시행령(발췌)	3
부록 6 : 「보험업법」 시행령(발췌)	4
Abstract	57

<표 차례>

<표 I-1> 건설업 관련 금융제도 개선사항	2
<표 II-1> 2000년도 건설기업 외부자금 차입의 주목적(복수 응답)	7
<표 II-2> 건설업 및 제조업의 차입금 의존도 추이 비교	8
<표 II-3> 건설업 및 제조업의 부채비율 추이 비교	9
<표 II-4> 건설기업의 외부자금 조달원 현황	10
<표 II-5> 건설업 및 제조업의 차입금 평균금리 추이 비교	11
<표 II-6> 건설업과 제조업의 예금은행 대출잔액 추이 비교	12
<표 II-7> 건설업과 제조업의 비예금은행 대출금 추이 비교	12
<표 II-8> 건설기업 신용 대출 비율(2000년도)	31
<표 II-9> 담보대출시 담보의 종류(복수응답)	41
<표 II-10> 금융기관에 대한 불만사항(복수응답)	51
<표 II-11> 금융기관에서 건설업체에 대한 대출을 기피하는 이유	51
<표 II-12> K은행의 기업신용평가표(외감기업, 건설산업용)	81
<표 II-13> 주식시장을 통한 건설업체 자금조달 추이	91
<표 II-14> 회사채시장을 통한 건설업체 자금조달 추이	12
<표 II-15> 발행형태별 ABS 발행 현황	2
<표 II-16> 유동화자산 종류별 ABS 발행 현황(2000년)	32
<표 II-17> 건설업체의 ABS 발행 현황	4
<표 II-18> 자산유동화를 통한 자금조달 검토 또는 조달계획 여부	4
<표 II-19> 프로젝트에 근거해서 대출을 상담 또는 신청 여부	7
<표 II-20> 프로젝트금융을 이용한 자금조달 사례 유무	7
<표 II-21> 프로젝트금융을 상담 또는 신청하지 않은 이유	7
<표 II-22> 프로젝트금융을 거절당한 이유	8
<표 III-1> 부동산투자회사와 기업구조조정 부동산투자회사의 비교	5

<그림 차례>

<그림 I-1> 연구의 구성	5
<그림 II-1> 건설업체 ABS 발행 구조	3
<그림 III-1> 분양대금 채권을 기초로 한 ABS 발행 구조	3

요약

I. 서론: 연구의 목적

- 본 연구의 첫 번째 목적은 이미 개선된 차별적인 제도 이외에 건설업체가 자금을 조달하는 데 애로로 작용하고 있는 제도 및 관행을 파악하여 이를 해소할 수 있는 방안을 제시하는 것이고,
- 두 번째 목적은 자본시장에서 건설업체가 자금을 조달할 수 있게 새로 도입한 자산유동화제도와 부동산투자회사제도의 문제점을 파악하여 개선 방안을 제시하는 데에 있음.

II. 건설금융의 특징과 실태

1. 건설금융의 특징

- 건설금융의 첫 번째 특징은 건설기업은 사업을 프로젝트별로 수행하기 때문에 프로젝트금융이 가능한 것이고,
- 두 번째 특징은 건설프로젝트는 초기에 투하되는 자본의 투하량이 크고 투자자금 회수에 오랜 기간이 걸리므로 자금 회수에 장기간이 소요되는 것임.

2. 자금조달의 일반적 실태

(1) 건설기업의 차입 목적

- 건설업체들의 2000년도 외부자금 차입의 주요 목적 중 가장 큰 비중을 차지하는 것은 자재구입(30.5%), 하도급대금지급(29.8%) 순으로 조사되었음.

(2) 건설기업의 차입 정도

- 건설업체의 차입금 의존도는 1990년 40.28%에서 대체적으로 증가하여 1998년에 51.98%로 정점이었으나, 1999년에는 42.88%로 대폭 감소하였음.
- 건설업체 차입금 의존도는 1994년까지는 제조업체 차입금 의존도보다 약간 낮은 수준이었으나, 1995년부터 건설업체 차입금 의존도가 제조업체 차입금 의존도보다 약간 높은 수준임(1997년은 제외).

(3) 건설기업의 부채 현황

- 1990년 473.42% 수준이던 건설업체의 부채 비율은 대체적으로 증가하여 1998년 최고 수준인 659.43%이었으나, 1999년에는 405.94%로 감소하였음.
- 건설업체의 부채비율은 제조업체 부채비율보다 훨씬 높은 수준임.
- 건설업체 차입금 의존도는 제조업체 차입금 의존도와 비슷한 수준이지만, 건설업체 부채비율이 제조업체 부채비율보다 훨씬 높은 이유는, 건설업체는 제조업체보다 신용거래에 의한 외상거래가 많기 때문인 것으로 판단됨.

(4) 건설기업 자금 조달원

- 건설기업이 외부자금을 조달하기 위하여 가장 많이 이용하는 자금 조달원은 건설공제조합(77.7%), 은행(63.2%), 사채 등(26.4%), 비은행금융권(10.7%), 대한주택보증(8.8%) 순으로 나타났음.

(5) 차입금 금리

- 건설업체 차입금 금리는 IMF 이전인 1997년까지는 제조업체보다 높았으나 1998년과 1999년은 건설업체 차입금리가 제조업체 차입금리보다 낮음.
- 1998년 이후에 건설업체의 차입금 금리가 제조업체 차입금 금리보다 낮은 이유는 1996년에 비제조업체에 대한 가산 금리 제도가 폐지되었고, 건설기업은 차입금의 상당 부분을 시중금리보다 낮은 금리를 적용하는 건설관련

공제조합으로부터 차입하는 비중이 높기 때문임.

3. 금융기관에서의 자금 조달 실태

(1) 금융기관에서의 대출잔액 추이

- 건설기업의 예금은행으로부터 대출잔액을 보면, 1995년 11조 4,010억원 규모이던 것이 지속적으로 증가하여 2000년에는 15조 2,476억원 규모이나, 산업 전체 예금은행 대출금에 대한 건설업체의 비율은 1995년 10.3% 수준이던 것이 2000년에는 7.6% 수준으로 축소되었음.

(2) 건설기업의 대출 형태

- 건설업체들의 금융기관에서의 신용대출비율이 50% 이상인 업체가 전체 차입금이 있는 업체 423개사 중 118개 업체로 27.9%를 차지하고, 30% 이상 50% 미만인 업체가 51개사로 12.1%, 10% 이상 30% 미만인 업체가 103개사로 24.3%, 10% 미만인 업체가 151개사로 35.7%를 차지함.
- 건설기업이 금융기관에서 담보를 제공하고 대출하는 경우 담보물의 종류는 다양함.
- 주로 이용하는 담보의 종류를 복수 응답으로 조사한 결과는 부동산이 41.0%(379개사)로 가장 높고, 연대보증 28.3%(262개사), 보증기관 보증서 19.8%(183개사) 순으로 나타났음.

(3) 자금 조달시 애로 사항

- 건설기업을 대상으로 금융기관에서 자금을 조달할 경우 불만 사항을 복수 응답으로 조사한 결과, 과도한 담보 요구(26.9%), 과도한 연대보증(16.8%), 높은 이자율 적용(15.7%), 대출 서류 복잡(11.6%), 대출 절차 복잡(11.3%) 순으로 나타났음.

(4) 여신 심사시 애로 사항

- 은행 여신 심사역을 대상으로 건설업체 여신 제공 시 가장 큰 애로는 무엇이냐는 질문에 재무제표의 신뢰성 부족이라고 응답한 은행이 시중은행 10개사 중 9개사, 경영진의 건설업체에 대한 부정적 인식이라고 응답한 은행이 1개사이고, 5개 지방은행 중 재무제표의 신뢰성 부족이라고 응답한 은행이 4개사, 담보부족이라고 응답한 은행이 1개사로 나타났다.
- 금융 제공시 애로 사항이 재무제표의 신뢰성 부족이라고 응답한 모든 은행 심사역은 건설업체 재무제표를 신뢰할 수 없는 구체적인 이유로 공사 진행률 기준으로 공사수익을 인식하는 경우 자의적인 기준을 적용하는 경우가 많다고 지적하였음.

(5) 신용평가제도 운용 현황

- 신용평가모형 이용 정도에 대해서 응답한 10개 시중은행 중 5개 은행은 기업 평가를 위한 1차 자료로 활용하고 최종 신용등급은 심사역이 주관적인 판단을 하여 신용등급을 결정함. 2개 시중은행은 신용평가모형으로 최종 신용등급을 결정하고, 3개 시중은행은 여신 금액이 큰 경우에는 신용평가모형을 1차 자료로만 활용하지만, 소액 여신의 결정은 신용평가모형으로 최종 신용등급을 결정하고 있음.
- 반면, 지방은행의 경우는 5개 은행 모두가 신용평가모형으로 최종신용등급을 결정하고 있는 것으로 조사되었음.

4. 자본시장에서의 자금 조달 실태

(1) 주식시장

- 건설기업이 주식시장에서 자금을 조달한 금액도 1995년에 1조 749억원이던 것이 1996년과 1997년에 감소하다가 1998년과 1999년에 증가하여 1999년에

2조 8,110억원 규모로 최고에 달했다가 다시 2000년에는 감소하여 3,816억원 규모로 축소되었음.

- 전체 기업이 주식시장에서 자금을 조달한 금액에 대한 건설기업이 주식시장에서 자금을 조달한 금액의 비율은 1995년 17.2%, 1996년 10.3%로 두자리 숫자이던 것이 1997년부터 한자리 숫자로 떨어져 2000년에는 2.7%로 감소하였음.

(2) 회사채 시장

- 회사채 시장에서 건설기업이 자금을 조달한 금액은 1995년 3조 1,973억에서 지속적으로 증가하여 1998년 4조 8,873억원 규모로 최고에 달했다가 그이후부터 감소하여 2000년 1조 1,691억원으로 축소되었음.
- 전체 회사채 발행 금액에 대한 건설기업의 회사채 발행액 비율은 1995년 13.5%이던 것이 1998년 9.5%, 2000년에는 2.0 %로 축소되었음.

(3) ABS 시장

- ABS 발행이 활성화되었음에도 불구하고 건설기업이 ABS를 발행하여 자금을 조달한 실적은 3건 3,297억원 규모에 불과하였음.
- 건설업체의 ABS 발행실적이 저조한 이유는 ABS 발행 비용이 많이 들고, 공사를 수행하기 이전의 건물분 분양대금 채권을 유동화하는 경우에는 부외금융(off-balance sheet finance)의 이점도 없기 때문임.

5. 프로젝트금융 이용 실태

(1) 은행 대상 조사

- 대부분의 은행이 적은 규모이지만 특정 프로젝트를 근거로 여신을 제공하고 있는 것으로 조사되었음.
- 프로젝트 금융으로 여신을 제공한 분야는 SOC 관련 민자유치사업이 가장

많고, 일반 아파트 분양사업, 재건축사업, 재개발사업 순으로 나타났다.

(2) 건설기업 대상 조사

- 응답한 847개사 중에서 64개사만이 프로젝트를 근거로 대출을 신청 또는 상담한 경험이 있고, 이 중 3개사만이 프로젝트금융으로 자금을 조달하였음.

Ⅲ. 건설금융 개선 방안

1. 금융기관에서의 자금 조달

(1) 건설업회계처리준칙 개정

- 시장의 신뢰를 제고하기 위해서는 「건설업회계처리준칙」을 개정하여 공사진행률을 산정하는 기준과 총예정원가 산정에 관한 상세한 규정을 마련하여, 자의적인 수익 계상의 여지를 축소하여야 함.
- 즉, 유사한 공사에 대해서는 동일한 기준으로 공사진행률을 산정하게 하는 회계준칙을 마련하고, 특정한 기준에 의해서 공사진행률을 산정하는 방법에 대해서는 구체적이고 상세한 내용을 포함하게 하여 개선할 필요성이 있음.

(2) 금융기관 심사 기능 제고

- 건설업체가 금융기관에서 자금을 대출할 경우에는 담보나 보증기관의 보증서 위주의 대출이 많음.
- 건설업체 대상 설문에서 금융기관으로부터 자금 차입시 불만은 무엇이라는 질문에 과도한 담보 요구가 26.9%, 과도한 연대보증 요구가 16.8%로 조사되었음.

- 이와 같은 담보 위주의 여신 관행이 이루어지는 원인의 하나가 은행의 건설업체 여신을 심사하는 전문인력이 부족한 것을 들 수 있음.
- 따라서, 은행이 건설업체에 대한 신용대출을 확대하기 위해서는 건설업체 여신을 심사하는 심사역을 확충하여 심사기능을 제고할 필요성이 있음.

2. 자본시장에서의 자금 조달

(1) ABS 발행시 대한주택보증의 동의 문제

- 건설기업이 ABS를 발행할 경우 하나의 걸림돌이 되고 있는 것이 대한주택보증(주)의 자산양도에 관한 동의 문제임.
- 미확정채권(공사를 수행하기 이전의 분양 대금 채권)으로 ABS를 발행하여 조달한 자금을 공사를 수행하는 데에 사용하지 않고 다른 용도에 사용하고 도산하는 경우, 대한주택보증(주)가 보증 시공한 부분에 대한 분양대금 채권에 대해서는 ABS 투자자가 원금과 이자를 대한주택보증(주)에게 청구할 수 없는 구조로 발행하면 대한주택보증(주)은 보증 책임은 증가하지 않을 것임.
- 보증시공자가 시공한 부분에 대해서 ABS 투자자가 원금과 이자를 대한주택보증(주)에게 청구할 수 없는 구조로 ABS를 발행할 경우, ABS에 대한 투자자 보호는 금융기관의 보증을 통하여 확보할 수 있고, 금융기관은 건설회사의 신용을 근거로 보증을 할 수 있을 것임.
- 따라서, 대한주택보증(주)은 건설업체가 미확정 분양대금채권을 기초로 ABS를 발행하기 위하여 자산 양도에 대한 동의를 요구할 경우 이를 사전별로 검토하여 자산 양도에 대한 동의를 하여야 할 것임.

(2) 부동산투자회사의 법인세 문제

- 부동산투자회사제도 도입 취지의 하나는 소액투자자도 부동산투자회사를

통하여 부동산에 투자하여 부동산 개발 이익의 혜택을 누릴 수 있게 하는 데에 있음.

- 이러한 취지에 부합하기 위해서는 부동산투자회사를 통한 소액투자자와 개인이 거액을 직접 부동산을 투자하는 경우의 형평성을 위해서 부동산투자회사의 배당액에 대해서 법인세 소득공제를 할 필요성이 있음.

3. 프로젝트금융

- 프로젝트금융이 활성화되기 위해서는 다양한 투자기관이 프로젝트금융에 참여할 수 있도록 제도적 환경을 조성하는 것과 금융기관이 전담요원을 확충하여 프로젝트 심사 능력을 제고하는 것이 필요함.

(1) 국민연금의 SOC 민간투자사업 등의 투자 허용

- 국민연금기금의 운용은 안정성이 우선적으로 확보되어야 함으로 주식투자 및 벤처기업에 대한 투자보다는 SOC 민간투자사업 등 건설프로젝트를 위한 특수목적회사에 대한 투자 및 대출을 허용하여 기금의 안정성을 확보하여야 할 것임.
- 국민연금기금을 주식 투자나 벤처기업 등에 투자하는 정책보다는 SOC 민간투자사업이나 수익성이 있는 건설프로젝트에 투자를 허용하여야 할 것임.

(2) 특수목적회사의 주식 담보 및 소유에 대한 규제 철폐

- SOC 민간투자사업의 경우와 마찬가지로 아파트 분양사업 등 민간사업에도 특수목적회사에 대한 은행의 주식담보 취득의 제한 조치를 배제하여야 할 것임.
- 또한, SOC민간투자사업 이외의 아파트 분양사업 등 민간사업을 수행하기 위한 특수목적회사 주식에 대해서도 보험사업자가 당해 회사 발행 주식의 15%를 초과할 수 있게 예외를 인정하여야 할 것임.

(3) 금융기관의 프로젝트 심사 능력제고

- 프로젝트 금융을 활성화시키기 위해서는 금융기관이 프로젝트의 사업성을 평가할 수 있는 전담인원을 확충하여 프로젝트 심사 능력을 제고하여야 할 것임.

IV. 결론

- 본 보고서는 건설금융의 실태를 분석하고 애로 사항 및 이에 대한 해소 방안을 제시하였음.
- 회계처리에 관한 사항은 본 보고서에 제안한 사항 이외에도 회계처리에 관한 기업의 자율성을 해치지 않는 범위 내에서 표준화하는 작업이 필요한 것으로 판단됨.
- 또한, 「건설업회계처리준칙」이 개정되지 않더라도 건설업체가 재무제표의 신뢰성을 확보하기 위해서는 유사한 공사에 대해서는 동일한 공사진행률 기준을 사용하고, 원가기준법에 의해서 공사진행률을 산정하는 경우에는 공사에정원가 추정에 대한 객관적인 자료를 제공하여 시장의 신뢰를 확보하여야 할 것임.

I. 서론

1. 연구의 목적

건설기업이 도급공사만을 수행하면 외부 자금 조달의 필요성은 크지 않다. 공공공사 수주 사업의 경우 건설업체의 자금 부담 규모는 미정산된 기성분으로 최고 3개월 정도의 공사에 필요한 자금이지만, 공사비의 20% 이상을 공공 발주기관이 선금으로 지급하는 경우가 많기 때문에 실질 자금 부담 규모는 매우 적다.¹⁾

그러나, 건설업체의 사업 영역이 아파트 분양 사업, 재개발·재건축 사업, SOC 민자 유치사업 등 자금조달 능력을 요구하는 사업으로 확대되어 건설업체의 자금조달이 중요시됨에 따라 건설금융의 애로 사항에 관한 관심이 높아지고 있다.

1990년대 건설업체의 자금조달과 관련한 애로 사항은 제조업과의 제도적인 차별이었으나, 이러한 차별적인 제도는 1995년과 1997년 사이에 개선되었다. 한국은행은 광공업 생산설비 시설 관련 어음만을 대상으로 재할인하던 것을 1995년 11월부터 건설업 등 모든 업종으로 확대하여 제조업 80%, 비제조업 20%로 배분 비율을 설정하였고, 1997년 2월에는 이러한 배분 비율도 폐지하였다.

금융기관이 대출시 건설업 등 비제조업에 대해서 1%의 가산금리를 일률적으로 적용하던 업종별 가산 금리 제도를 1996년 1월부터 폐지하여, 은행이 업종에 관계없이 자율적으로 기업의 신용도에 따라 가산 금리를 적용하고 있다. 또한, 대출금액의 30% 내지 70% 이상 제조업체에 대해서 의무적으로 대출하게 되어 있었던 제조업 대출 지도 비율을 96년 3월부터 폐지하였다.

신용보증기금은 건설업체 보증한도를 제조업에 대해서 차등을 주던 것을 1997년 1월부터 제조업과 동일하게 연매출액의 1/4 범위 내로 조정하였다.

1) 정부기관의 경우 「예산회계법」 제68조 및 동 시행령 제56조에 의한 회계예규 「선금지급요령」에서 선금지급을 의무화하고 있으며, 지방자치단체의 경우 「지방재정법」 제55조 및 동 시행령 제65조에 의거 「지방자치단체 선금지급요령」에서 선금지급을 의무화하고 있다. 의무적으로 지급하여야 할 선금 지급액은 계약 금액 100억원 이상 공사는 계약금액의 20%, 20억원 이상 100억원 미만 공사는 계약금액의 30%, 20억원 미만의 공사는 50%이다. 한편, 정부투자기관의 경우 「정부투자기관 회계규칙」(「정부투자기관관리기본법」에 의한 재정경제부령) 제7조에 '계약금액이 3,000만원 이상인 공사에 계약금액의 70% 이내에서 선금을 지급할 수 있다'라고 규정하고 있다.

자본시장에서 회사채를 발행할 경우의 물량조절제도도 폐지되었다. 증권관리위원회는 제조업체가 회사채를 발행할 경우에는 물량조정을 하지 않았으나, 건설업체가 30억원 이상의 회사채를 발행할 경우에는 물량을 조정하였다. 이러한 회사채 발행 물량 조절제도는 1997년 10월에 폐지하였다(<표 I -1>참조).

한편, 정부는 1998년 9월에 금융기관의 부실채권을 원활히 처리하고 주택금융을 활성화시킬 목적으로 「자산유동화에 관한 법률」을 제정하여 자산유동화 제도를 도입하였다. 또한, 2001년 4월 7일에는 「부동산투자회사법」을 제정하여 2001년 7월부터 부동산투자회사(REITs: Real Estate Investment Trusts)의 설립을 허용하여, 건설업자가 부동산 개발 사업에 필요한 자금을 자본시장에서 직접 조달할 수 있는 길을 확대하였다.

본 연구의 첫 번째 목적은 이미 개선된 차별적인 제도 이외에 건설업체가 자금을 조달하는 데 애로로 작용하고 있는 제도 및 관행을 파악하여 이를 해소할 수 있는 방안을 제시하는 것이다. 두 번째 목적은 자본시장에서 건설업체가 자금을 조달할 수 있게 새로 도입한 자산유동화제도와 부동산투자회사제도의 문제점을 파악하여 개선 방안을 제시하는 데에 있다.

<표 I -1> 건설업 관련 금융제도 개선사항

구분	종전	개선내용
한은상업어음 재할인	<ul style="list-style-type: none"> - 재할인대상에 공공업 생산설비 시설어음만 포함. - 총액한도재할인 배분비율차등 (제조업 80%, 비제조업 20%) 	<ul style="list-style-type: none"> - 95년 11월: 총액한도 상업어음 재할인 대상에 건설업 등 모든 업종 포함. - 97년 2월: 재할인 배분비율 폐지
가산금리	<ul style="list-style-type: none"> - 금융기관의 비제조업에 대한 가산금리(1%) 부과 	<ul style="list-style-type: none"> - 96년 1월: 가산금리제도 폐지 ·가산금리 폭(6.5%) 범위 내에서 은행이자율 적용
대출지도비율	<ul style="list-style-type: none"> - 제조업 대출지도 비율제도(의무적으로 30 ~ 70%이상)에 의한 차별 	<ul style="list-style-type: none"> - 96년 3월: 제조업 대출지도비율 폐지
신용보증기금 보증한도	<ul style="list-style-type: none"> - 신용보증기금의 보증한도 적용 기준 차별 	<ul style="list-style-type: none"> - 97년 1월: 제조업과 동일하게 연매출액의 1/4 범위내로 조정
회사채발행	<ul style="list-style-type: none"> - 회사채 발행시 차별 ·제조업: 회사채 전액 발행 허용 ·건설업: 30억원 초과시 물량조절 	<ul style="list-style-type: none"> - 97년 6월: 30억원을 100억원으로 확대 - 97년 10월: 발행물량 조절제도 폐지 ·상법상 한도 내에서 발행 ·유가증권 인수업무에 관한 규정(증권관리위원회 규정)

2.건설업 금융 실태와 개선방안

2. 개관: 연구 범위 및 내용

본 연구는 건설금융의 애로 사항을 포함한 실태를 분석하고, 애로 사항 및 이에 대한 해소 방안을 제시하였다. 건설금융의 실태는 건설기업 자금조달의 일반적 실태, 건설기업의 금융기관에서의 자금 조달 실태, 건설기업의 자본시장에서의 자금조달 실태, 프로젝트금융 이용 실태의 4개 분야로 구분하여 분석하였다.

각 분야별 실태는 건설금융 관련 통계자료 분석과 설문조사를 통하여 분석하였다. 설문조사는 은행의 건설업체 담당 여신 심사역과 건설업체 자금관련 업무를 하는 직원을 대상으로 실시하였다.

건설금융에 대한 애로 사항 및 이에 대한 해소 방안은 금융기관에서의 자금 조달, 자본시장에서의 자금 조달 및 프로젝트금융으로 구분하여 제시하였다.

연구 내용을 개관하면 다음과 같다. 제Ⅱ장에서는 건설금융의 특징과 실태를 분석하였다. 건설금융의 특징으로는 프로젝트금융이 가능하고, 자금회수에 장기간이 소요되는 점을 지적하였다.

건설금융의 실태는 건설기업의 자금 조달의 일반적 실태, 금융기관에서의 자금조달 실태, 자본시장에서의 자금 조달 실태 및 프로젝트금융 이용 실태로 구분하여 파악하였다. 각 분야별 실태 분석은 건설금융의 애로 사항 실태를 포함하였다.

자금조달의 일반적 실태는 건설기업의 차입목적과 자금조달원을 조사하였고, 차입 정도, 부채현황, 차입금 금리를 제조업과 비교하여 분석하였다.

금융기관에서의 자금조달 실태는 금융기관의 대출 잔고 및 전체 대출에서 차지하는 비율 추이를 한국은행 통계 자료를 이용하여 제조업체와 비교 분석하였고, 건설기업의 대출 형태, 건설기업이 금융기관에서 자금을 조달할 경우의 애로 사항과 은행 심사역이 건설기업에게 자금을 대출할 경우의 애로 사항을 설문조사를 통하여 조사하였다. 또한, 은행의 신용평가 제도 현황에 대해서 조사하였다.

자본시장에서의 자금 조달 실태는 건설기업이 자본시장에서의 자금 조달 및 전체 자본 시장에서의 비율 추이를 주식시장, 회사채 시장 및 자산유동화 증권(ABS: Asset Backed Securities) 시장별로 분석하였다.

프로젝트금융 이용 실태는 은행 심사역과 건설기업 자금 관련 직원을 대상으로 프로젝트금융의 이용 정도, 분야 및 이용하지 않는 이유 등을 건설업체 자금 관련 직원과 은행의 건설업체 여신 심사역을 대상으로 설문조사를 통하여 파악하였다.

제Ⅲ장에서는 제Ⅱ장에서 파악한 건설금융의 애로사항에 대한 해소 방안과 제도적인

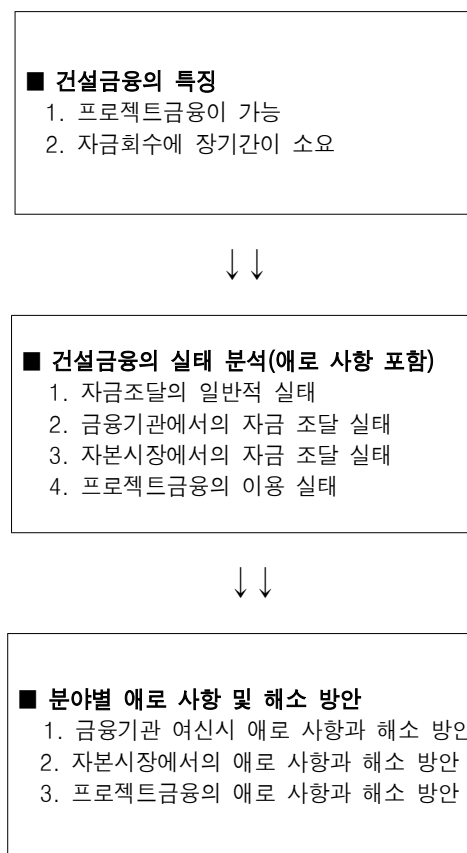
문제점에 대한 개선 방안을 금융기관 여신, 자본시장에서의 자금 조달, 프로젝트 금융과 관련된 사항으로 구분하여 제시하였다.

금융기관 여신시 애로 사항은 건설업 회계제도의 개선 방안과 금융기관의 건설업체 심사 기능 제고를 제안하였다.

자본시장에서의 자금조달과 관련해서는 자산유동화제도 및 부동산투자회사제도의 문제점과 개선방안을 제시하였다.

프로젝트금융과 관련해서는 금융기관의 자산 운용 제한에 대한 불합리한 규제를 폐지하는 방안과 금융기관의 프로젝트 심사 능력제고를 제시하였다.

<그림 1-1> 연구의 구성



4. 건설업 금융 실태와 개선방안

II. 건설금융의 특징과 실태

본 장에서는 건설금융의 특징과 실태를 분석하였다. 건설기업은 사업을 프로젝트별로 수행하기 때문에 건설금융이 다른 산업의 금융과 다른 점은 프로젝트금융이 가능한 것이다. 또한, 건설프로젝트는 초기에 투하되는 자본의 투하량이 크고 투자자금 회수에 오랜 기간이 걸리므로 건설금융은 자금 회수에 장기간이 소요되는 것이 특징이다.

건설금융의 실태는 건설기업 자금 조달의 일반적 실태, 금융기관에서 자금 조달 실태, 자본시장에서의 자금조달 실태 및 프로젝트금융 이용 실태로 구분하여 분석하였다. 프로젝트금융은 금융기관과 자본시장에서 모두 가능한 자금 조달 방안이지만, 현재 관심이 높은 분야이므로 별개로 구분하여 분석하였다.

1. 건설금융의 특징

(1) 프로젝트금융이 가능

프로젝트금융이란 금융기관의 대출 또는 투자자의 투자가 프로젝트에서 발생하는 현금흐름과 수익을 근거로 이루어지는 금융이다. 채권 보전 방안으로 프로젝트의 현금흐름과 수익 이외의 사업주 또는 제3자가 보증 등의 방법으로 채권보전장치를 설정하여도 금융의 기본적인 근거가 프로젝트에서 발생하는 현금흐름과 수익이면 프로젝트 금융이다.²⁾³⁾

건설기업은 도급공사이건 개발사업이건 프로젝트별로 사업을 수행한다. 도급공사인

2) 프로젝트금융의 정의에 대해서 상당한 오해가 존재하는 것 같다. 프로젝트금융은 금융기관의 대출이 프로젝트에서 발생하는 현금흐름과 수익만을 채권 보전 방안으로 자금을 제공하는 것을 의미하며, 프로젝트 현금흐름과 수익 이외의 사업주 또는 제3자가 보증 등의 방법으로 채권보전장치를 설정하고 자금을 제공하는 것은 프로젝트금융이 아니라고 하는 경우가 있다. 그러나, 프로젝트 금융이라는 것은 금융기관 또는 투자자가 기본적으로 프로젝트에서 발생하는 현금흐름과 수익을 근거로 해서 자금을 제공하는 것이면 프로젝트 금융이다. 프로젝트가 성공하지 못하는 경우 투자자금을 회수할 수 있는 채권 보전장치를 확보하는 경우도 기본적으로 자금 제공의 근거가 프로젝트의 현금흐름과 수익에 있으면 프로젝트금융이다. Nevitt & Fabozzi((1995), p. 3 참조.

3) 프로젝트금융이라는 용어와 혼동되는 용어가 시공자금융이다. 이것은 사업주의 프로젝트 비용을 시공업체가 사업주에게 제공해주는 것을 의미한다.

경우 공사대가를 근거로 자금을 조달할 수 있고, 개발사업의 경우 프로젝트의 수익을 근거로 자금을 조달할 수 있다. 즉, 건설기업은 프로젝트별로 사업을 수행하기 때문에 건설기업 자체의 현금흐름과 수익과는 별개로 프로젝트의 현금흐름과 수익을 근거로 자금을 조달할 수 있다.⁴⁾

건설업만이 아니라 프로젝트 단위로 사업을 영위하는 산업은 프로젝트금융이 가능하다. 최근에 영화산업에서 인터넷을 통해서 영화제작에 소요되는 비용을 영화가 성공되었을 경우의 입장료 수입 등을 근거로 조달하는 경우가 많이 있는데 이러한 영화 산업에서의 자금 조달 방안은 프로젝트금융의 좋은 예이다.

(2) 장기간이 소요

건설프로젝트는 프로젝트를 기획하고 설계하고 시공하여 완성하기까지는 장기간이 소요되므로 프로젝트에서 현금흐름이 발생하기 위해서는 장기간이 소요된다. 따라서, 금융기관이 대출금과 이자를 회수하거나 투자자가 자금을 회수하는 데에 장기간이 소요된다.

예를 들어, 주택개발사업은 주택개발에 필요한 토지를 확보하고, 이를 택지로 전환하기까지의 기간이 길어 분양대금이 회수되기까지 장기간이 소요된다. SOC민자유치사업도 SOC프로젝트를 완공하여 통행료 수입 등 현금흐름이 발생하여 투자자금을 회수하기까지는 10년 내지 20년의 기간이 소요된다. 따라서, 일시적인 운용자금을 조달하는 경우를 제외하고는 건설금융은 투자자금을 회수하는데 장기간이 소요된다.

2. 자금조달의 일반적 실태

(1) 건설기업의 차입 목적

「2001년도 건설업 금융 실태조사」⁵⁾에 의하면 건설업체들의 2000년도 외부자금 차입의 주요 목적 중 가장 큰 비중을 차지하는 것은 자재구입(30.5%), 하도급대금지급

4) 이 경우 프로젝트 수행을 위하여 대개의 경우 사업주와 독립된 특수목적회사(SPC: Special Purpose Company)를 설립한다.

5) 「2001년도 건설업금융실태조사」는 대한건설협회와 한국건설산업연구원이 공동으로 2000년 4월 30일 현재 대한건설협회 회원사 전체 4,866개사를 대상으로 2001년 5월에 실시하였다. 이중 952개사의 설문지가 회수되어 19.6%의 회수율을 보였다.

(29.8%) 순으로 조사되었다.

기존 부채를 상환하기 위해 자금을 조달하는 경우도 금융기관 부채 상환이 7.3%, 회사채 및 기업어음 차환 발행이 3.4%로서 합계 10.7%를 차지하였다. 또한, SOC 민간투자사업 추진은 3.5%, 민간발주회사 자금 지원은 2.2%로 조사되었고, 자금을 조달하지 않는다고 응답한 회사도 10.3%에 달했다(<표 II-1> 참조).

<표 II-1> 2000년도 건설기업 외부자금 차입의 주목적(복수 응답)

(단위: 개사, %)

구 분	업체수	구성비	구 분	업체수	구성비
계	1,334	100	이주비 등 보상비 지급	7	0.5
금융기관 부채상환	97	7.3	민간발주회사 자금지원	29	2.2
회사채·기업어음 차환	46	3.4	토지구입	37	2.8
민간투자사업추진	47	3.5	하도급대금지급	397	29.8
자재구입	407	30.5	조달하지 않음	137	10.3
신규사업진출	71	5.3	기 타	59	4.4

자료 : 대한건설협회와 한국건설산업연구원, 「2001년도 건설업 금융실태조사」, 2001. 8.

주 : 기타는 운영자금 또는 유동성 확보가 26건, 인건비 지급이 5건, 업종추가, 자본증자, 사무기자재 구입, 어음대금지급, 체비지 공사 소요자금 조달 각 1건을 포함.

(2) 건설기업의 차입 정도

건설업체의 차입 정도의 추이를 차입금 의존도(총 자산 대비 외부차입금 비율)를 한국은행의 「기업경영분석」⁶⁾ 자료로 살펴보면, 1990년 40.28%이던 차입금 의존도가 대체적으로 증가하여 1998년에 51.98%로 정점이었으나, 1999년에는 42.88%로 대폭 감소하였다.

이와 같은 건설업체의 차입금 의존도 추세는 제조업체의 차입금 의존도 추세와 비슷한 양상이다(<표 II-2> 참조). 제조업체 차입금 의존도는 1990년 44.59% 수준에서 대체적으로 증가하여 1997년 54.22%로 최고 수준에 도달하였다가, 1999년에는 42.75%로 감소하였다.

6) 2000 기업경영분석의 조사 대상 업체는 1995년 매출액이 13억원 이상(제조업은 15억원 이상)이며 결산일이 6월 1일에서 12월 31일인 업체 중 표본으로 선정된 업체이다(「2000 기업경영분석」, p. 25).

<표 II-2> 건설업 및 제조업의 차입금 의존도 추이 비교

(단위 : %)

연도	건설업(A)	제조업(B)	차이(A-B)
1990	40.28	44.59	-4.31
1991	41.04	44.51	-3.47
1992	43.20	47.18	-3.98
1993	42.61	46.75	-4.14
1994	44.10	44.54	-0.44
1995	46.36	44.75	1.61
1996	49.87	47.65	2.22
1997	51.16	54.22	-3.06
1998	51.98	50.83	1.15
1999	42.88	42.75	0.13

자료 : 한국은행 홈페이지(<http://www.bok.or.kr>), 「경제통계: 기업경영분석」

주 : 1) 차입금의존도란 기업 외부에서 차입 형식으로 조달되는 차입금의 총 자산에 대한 비율임.

2) 조사대상 업체는 1995년 매출액이 13억원 이상(제조업은 15억원 이상)이며 결산일이 6월 1일에서 12월 31일인 업체 중 표본으로 선정된 업체임(「2000 기업경영분석」, p. 25).

건설업체 차입금 의존도는 1994년까지는 제조업체 차입금 의존도보다 낮은 수준이었으나, 1995년부터 건설업체 차입금 의존도가 제조업체 차입금 의존도보다 높은 수준이다(1997년은 제외). 1990년 건설업체의 차입금 의존도는 40.28%로서 제조업체의 차입금 의존도 44.5%보다 4.31% 포인트 낮고, 1999년 건설업체의 차입금 의존도는 42.88%로서 제조업체 차입금 의존도 42.75%보다 0.13% 포인트 높은 수준이다.

(3) 건설기업의 부채 현황

한국은행 「기업경영분석」에 의하면 1990년 473.42% 수준이던 건설업체의 부채 비율은 대체적으로 증가하여 1998년 최고 수준인 659.43%이었으나, 1999년에는 405.94%로 감소하였다. 1990년 285.52% 수준이던 제조업체의 부채 비율은 대체적으로 증가하여 1997년 최고 수준인 396.24%였으나, 1998년 303.02%, 1999년 214.66%로 감소하였다(<표 II-3> 참조).

<표 II-3> 건설업 및 제조업의 부채비율 추이 비교

(단위 : %)

연도	건설업(A)	제조업(B)	차이(A-B)
1990	473.42	285.52	187.90
1991	474.82	306.68	168.14
1992	461.58	318.73	142.85
1993	432.63	294.88	137.75
1994	375.24	302.52	72.72
1995	423.81	286.74	137.07
1996	562.66	317.11	245.55
1997	655.70	396.24	259.46
1998	659.43	303.02	356.41
1999	405.94	214.66	191.28

자료 : 한국은행 홈페이지(<http://www.bok.or.kr>), 「경제통계: 기업경영분석」.

주 : 1) 부채비율은 자기자본 대비 부채의 비율임.

2) 조사대상 업체는 1995년 매출액이 13억원 이상(제조업은 15억원 이상)이며 결산일이 6월 1일에서 12월 31일인 업체 중 표본으로 선정된 업체임(「2000 기업경영분석」, p. 25).

건설업체의 부채비율은 제조업체 부채비율보다 훨씬 높은 수준이다. 1990년에는 건설업체 부채비율이 473.42%로서 제조업체의 부채비율 285.52%보다 187.90% 포인트 높고, 1999년에는 건설업체 부채 비율이 405.94%로서 제조업체 부채비율 214.66%에 비해 191.28% 포인트 높은 수준이다

건설업체 차입금 의존도는 제조업체 차입금 의존도와 비슷한 수준이지만, 건설업체 부채비율이 제조업체 부채비율보다 높은 이유는, 건설업체는 제조업체보다 신용거래에 의한 외상거래가 많기 때문인 것으로 판단된다.⁷⁾

7) 일부에서는 건설업체의 부채 비율이 타 산업에 비해 높은 원인이 차입금 의존도가 높기 때문인 것으로 잘못 인식하고 있다.

(4) 건설기업 자금 조달원

외부자금 조달원에 대한 의존도를 묻는 질문에 674개사가 응답하였다. 건설기업이 외부자금을 조달하기 위하여 많이 이용하는 자금 조달원은 건설공제조합, 은행, 사채 등, 비은행금융권, 대한주택보증(주) 순으로 나타났다. 즉, 응답업체의 77.7%인 524개사가 건설공제조합, 63.2%인 427개사가 은행, 26.4%인 178개사가 사채, 10.7%인 72개사가 비은행 금융권, 8.8%인 59개사가 대한주택보증(주)을 이용하고 있는 것으로 나타났다(<표 II-4> F열 참조).

은행을 이용하는 건설업체중 전체 외부자금 중에서 은행에서 70% 이상을 조달하는 기업은 27.4%, 50% 이상 70% 미만을 조달하는 기업은 12.5%이고, 은행을 이용하지 않는 기업도 36.8%로 나타났다(<표 II-4> A, B 및 G열 참조).

종합금융사, 보험회사 등 비은행 금융권을 이용하는 업체는 10.7%이고, 이 중에서 전체 자금조달 금액의 70% 이상을 조달하는 기업은 1.6%, 50% 이상 70% 미만을 조달하는 기업은 1.6%이고, 89.3%가 비은행 금융기관을 이용하지 않는 것으로 나타났다.

건설공제조합을 이용하는 업체는 전체의 77.7%로서 70% 이상을 조달하는 기업은 35.5%, 50% 이상 70% 미만을 조달하는 기업은 11.3%이고, 22.3%는 건설공제조합에서 자금을 조달하지 않는 것으로 나타났다.

사채 등을 이용하여 자금을 조달하는 기업은 26.4%로서 70% 이상을 조달하는 기업은 3.4%, 50% 이상 70% 미만을 조달하는 기업은 4.6%로 나타났다.

<표 II-4> 건설기업의 외부자금 조달원 현황

(단위 : 개사, %)

자금조달원	70% 이상* (A)	50%이상 70%미만* (B)	30%이상 50%미만* (C)	10%이상 30%미만* (D)	1%이상 10%미만* (E)	이용업체수 합계 (F=A+B+C+D)	미이용 업체수 (F=674-F)
은행권	185(27.4)	84(12.5)	81(12.0)	70(10.4)	7(1.0)	427(63.2)	248(36.8)
비은행금융기관	3(0.4)	11(1.6)	18(2.7)	32(4.7)	8(1.2)	72(10.7)	602(89.3)
건설공제조합	239(35.5)	76(11.3)	76(11.3)	82(12.2)	51(7.6)	524(77.7)	150(22.3)
대한주택보증	7(1.0)	2(0.3)	5(0.7)	18(2.7)	27(4.0)	59(8.8)	615(91.2)
사채 등	56(8.3)	23(3.4)	31(4.6)	56(8.3)	12(1.8)	178(26.4)	496(73.6)

자료 : 대한건설협회와 한국건설산업연구원, 「2001년도 건설업 금융실태 조사」, 2001. 8.

주 : 1) 총 응답업체 952개사 업체 중 674개만이 자금조달원에 관한 문항에 응답하였음.

2) *의 비율은 외부에서 조달한 금액 전체 중에서 해당 자금조달원에서 조달한 금액의 비율임.

3) ()는 해당 숫자의 총 응답업체 674개사에 대한 비율임.

(5) 차입금 금리

한국은행 「기업경영분석」에 의하면 차입금 금리는 IMF 이전인 1997년까지는 건설업체가 제조업체보다 높았으나 1998년과 1999년은 건설업체 차입금리가 제조업체 차입금리보다 낮다(<표 II-5> 참조). 1998년 이후에 건설업체의 차입금 금리가 제조업체 차입금 금리보다 낮은 이유는 1996년에 비제조업체에 대한 가산 금리 제도가 폐지되었고, 건설기업은 차입금의 상당 부분을 시중금리보다 낮은 금리를 적용하는 건설관련 공제조합으로부터 차입하는 비중이 높기 때문이다. 1998년 이전에도 건설기업은 건설관련 공제조합에서 시중 금리보다 낮은 금리로 차입했지만 기타 금융기관에서 가산 금리를 적용하여 평균금리가 제조업체 평균 금리보다 높았던 것으로 판단된다.

<표 II-5> 건설업 및 제조업의 차입금 평균금리 추이 비교

(단위 : %)

연도	1994	1995	1996	1997	1998	1999
건설업(A)	12.36	12.76	11.59	10.72	11.17	10.11
제조업(B)	11.39	11.68	11.21	10.59	13.51	11.54
차이(A-B)	0.97	1.08	0.38	0.13	-2.34	-1.43

자료 : 한국은행 홈페이지(<http://www.bok.or.kr>), 「경제통계: 기업경영분석」.

3. 금융기관에서의 자금 조달 실태

(1) 금융기관에서의 대출잔액 추이

건설기업의 예금은행으로부터 대출잔액을 보면, 1995년 11조 4,010억원 규모이던 것이 지속적으로 증가하여 2000년에는 15조 2,476억원 규모이다. 그러나, 산업 전체 예금은행 대출금에 대한 건설업체의 비율은 1995년 10.3% 수준이던 것이 2000년에는 7.6% 수준으로 축소되었다(<표 II-6> 참조).

이와 같이 예금은행의 건설업에 대한 대출 비율이 감소한 이유는 「자산관리공사」에 양도한 부실채권의 건설업 비율이 높고, 건설업 전망에 대한 회의에 따라 예금은행이 건설업에 대한 신규 여신 비중을 축소하였기 때문인 것으로 판단된다.

<표 II-6> 건설업과 제조업의 예금은행 대출잔액 추이 비교

(단위: 십억원, %)

연도	산업전체	건설업	제조업
1995	111,027.1	11,401.0(10.3)	62,389.7(56.2)
1996	126,991.1	13,067.6(10.3)	69,473.9(54.7)
1997	141,875.4	13,769.3(9.7)	74,288.7(52.4)
1998	144,767.5	14,157.7(9.8)	70,688.8(48.8)
1999	171,144.2	14,815.0(8.7)	79,818.1(46.6)
2000	201,859.0	15,247.6(7.6)	89,720.4(44.4)

자료 : 한국은행, 「조사통계월보」.

주 : ()는 산업 전체 대출금에 대한 해당 산업의 비율임.

은행의 신탁계정, 종합금융회사, 생명보험회사 등 예금은행이 아닌 금융기관에서의 대출 잔액은 1995년 22조 4,550억원 규모이던 것이 1999년 7조 7,674억원, 2000년에는 5조 4,982억원으로 대폭 감소하였다. 산업전체에 대한 비예금은행 대출금에 대한 건설업체의 비중도 1995년 17.2% 수준이던 것이 지속적으로 감소하여 2000년에는 7.4% 수준으로 감소하였다(<표 II-7> 참조).

이와 같은 비예금은행 대출금 잔액이 대폭 축소된 이유는 IMF 이후 종합금융회사, 보험회사, 증권회사 및 투자신탁회사 등이 구조조정으로 퇴출되었기 때문이다.

<표 II-7> 건설업과 제조업의 비예금은행 대출금 추이 비교

(단위: 십억원, %)

	산업전체	건설업	제조업
1995	130,387.7	22,455.0(17.2)	65,870.7(50.5)
1996	159,391.3	23,777.9(14.9)	80,437.4(50.5)
1997	182,235.3	23,927.0(13.1)	90,376.6(49.6)
1998	115,708.8	11,926.7(10.3)	55,531.8(48.0)
1999	85,603.0	7,767.4(9.1)	39,001.0(45.6)
2000	74,516.0	5,498.2(7.4)	32,323.4(43.4)

자료 : 한국은행, 「조사통계월보」.

주 : 1) 비통화금융기관은 개발기관, 종합금융회사(수익증권 제외), 은행신탁계정, 생명보험회사 대출금 및 기업어음 매입의 합계임.

2) ()는 산업 전체 대출금에 대한 해당 산업의 비율임.

(2) 건설기업의 대출 형태

1) 신용 대출 비율

건설업체들의 금융기관에서의 신용 대출 비율이 50% 이상인 업체가 전체 차입금이 있는 업체 423개사 중 118개 업체로 27.9%를 차지하고, 30% 이상 50% 미만인 업체가 51개사로 12.1%, 10% 이상 30% 미만인 업체가 103개사로 24.3%, 10% 미만인 업체가 151개사로 35.7%를 차지한다(<표 II-8> 참조).

대기업은 신용 대출 비율이 50% 이상인 업체가 전체 차입금이 있는 업체 8개사 중 3개사로 37.5%를 차지하고, 30% 이상 50% 미만인 업체가 2개사로 25.0%, 10% 이상 30% 미만인 업체가 3개사로 37.5%, 10% 미만인 업체는 없는 것으로 나타났다.

중기업은 신용 대출 비율이 50% 이상인 업체가 전체 차입금이 있는 업체 144개사 중 16개사로 28.1%를 차지하고, 30% 이상 50% 미만인 업체가 2개사로 3.5%, 10% 이상 30% 미만인 업체가 17개사로 29.8%, 10% 미만인 업체가 22개사로 38.6%를 차지하는 것으로 나타났다.

소기업은 신용 대출 비율이 50% 이상인 업체가 전체 차입금이 있는 업체 358개사 중 99개사로 27.7%를 차지하고, 30% 이상 50% 미만인 업체가 47개사로 13.1%, 10% 이상 30% 미만인 업체가 83개사로 23.2%, 10% 미만인 업체가 129개사로 36.0%를 차지하는 것으로 나타났다.

<표 II-8> 건설기업 신용 대출 비율(2000년)

(단위: 개사, %)

구분	신용대출이 50%이상 (A)	신용대출이 40%이상 50%미만 (B)	신용대출이 10%이상 30%미만 (C)	신용대출이 10%미만 (D)	차입금있는 업체 합계 (E=A+B+C+D)	차입금 없는 업체 (F)
대기업	3(37.5)	2(25.0)	3(37.5)	-	8	3
중기업	16(28.1)	2(3.5)	17(29.8)	22(38.6)	144	30
소기업	99(27.7)	47(13.1)	83(23.2)	129(36.0)	358	323
전체	118(27.9)	51(12.1)	103(24.3)	151(35.7)	423	356

자료 : 대한건설협회와 한국건설산업연구원, 「2001년도 건설업 금융실태 조사」, 2001. 8.

주 : 1) 대기업은 종업원 수 300인 이상, 중기업은 종업원 수 30인 초과 300인 미만, 소기업은 30인 이하인 기업임.

2) ()는 차입금이 있는 업체 합계(E열)에 대한 해당업체 수가 차지하는 비율임.

2) 담보의 종류

건설기업이 금융기관에서 담보를 제공하고 대출하는 경우 담보물의 종류는 다양하다. 주로 이용하는 담보의 종류를 복수 응답으로 조사한 결과는 부동산이 41.0%(379개사)로 가장 높고, 연대보증 28.3%(262개사), 보증기관 보증서 19.8%(183개사) 순으로 나타났다(<표Ⅱ-9> 참조).

기업 규모별로는 대기업은 부동산이 45.0%(9개사)로 가장 높고, 주식을 제외한 유가증권 20.0%(4개사), 보증기관 보증서 10.0%(2개사), 연대보증 10.0%(2개사) 순으로 나타났다.

중기업은 부동산이 45.6%(62개사)로 가장 높고, 보증기관 보증서 24.3%(33개사), 연대보증 20.5%(28개사) 순으로 나타났다

소기업은 부동산이 45.1%(308개사)로 가장 높고, 연대보증 30.2%(232개사), 보증기관 보증서 19.2%(148개사) 순으로 나타났다

<표 Ⅱ-9> 담보대출시 담보의 종류(복수응답)

(단위: 개사, %)

구분	부동산	유가증권 (주식제외)	보증기관 보증서	연대보증	주식(타사 주식포함)	기타	계
대기업	9(45.0)	4(20.0)	2(10.0)	2(10.0)	1(5.0)	2(10.0)	20(100.0)
중기업	62(45.6)	6(4.4)	33(24.3)	28(20.6)	-	7(5.1)	136(100.0)
소기업	308(40.1)	27(3.5)	148(19.2)	232(30.2)	9(1.2)	45(5.9)	769(100.0)
전체	379(41.0)	37(4.0)	183(19.8)	262(28.3)	10(1.1)	54(5.8)	925(100.0)

자료 : 대한건설협회와 한국건설산업연구원, 「2001년도 건설업 금융실태 조사」, 2001. 8.

주 : ()는 담보 대출을 이용하는 업체에 대한 해당 담보를 이용하는 업체의 비율임.

(3) 자금 조달시 애로 사항

건설기업을 대상으로 금융기관에서 자금을 조달할 경우 불만 사항을 복수 응답으로 조사한 결과, 금융기관이 과도한 담보 요구(26.9%), 과도한 연대보증(16.8%), 높은 이자율 적용(15.7%), 대출 서류 복잡(11.6%), 대출 절차 복잡(11.3%) 순으로 나타났다(<표Ⅱ-10> 참조).

또한, 건설기업을 대상으로 금융기관이 건설업체에 대한 대출을 기피하는 이유가 무엇인가를 묻는 질문에는 건설경기 및 건설기업의 성장이 불투명해서가 64.7%, 재무제표의

불투명성이 7.1%, 건설기업의 재무상태의 상대적 악화가 6.5%, 건설업체에 대한 대출을 기피하지는 않는다가 4.2%로 나타났다(<표 II-11> 참조). 단지, 건설기업에 대한 이해 부족이 12.3%, 금융기관의 관행 상 건설기업에 대출을 기피한다는 의견이 4.0%로 조사되었다.

<표 II-10> 금융기관에 대한 불만사항(복수응답)

(단위: 개사, %)

구분	업체수	구분	업체수
대출금액부족	72(7.2)	대출기한 단기	37(3.7)
대출지연	7(0.7)	과도한 담보요구	269(26.9)
대출절차 복잡	113(11.3)	꺾기	33(3.3)
대출서류 복잡	116(11.6)	과도한 연대보증	168(16.8)
높은 이자율	157(15.7)	기타	27(2.7)

자료 : 대한건설협회와 한국건설산업연구원, 「2001년도 건설업 금융실태 조사」, 2001. 8.

주 : 1) 복수 응답한 전체 응답 수 합계는 999개임.

2) 괄호 안의 숫자는 복수 응답한 전체 응답수 합계에 대한 해당 사항에 대한 비율임.

<표 II-11> 금융기관에서 건설업체에 대한 대출을 기피하는 이유

(단위: 개사, %)

구분	업체수	구성비
재무제표 불투명성	57	7.1
건설경기 및 성장 전망 불투명	520	64.7
건설업체 대한 금융기관이 이해 부족	99	12.3
금융기관의 관행	32	4.0
재무상태의 상대적 악화	52	6.5
기타	10	1.2
기피하지 않음	34	4.2
계	804	100.0

자료 : 대한건설협회와 한국건설산업연구원, 「2001년도 건설업 금융실태 조사」, 2001. 8.

주 : 복수 응답한 전체 응답 수 합계는 804개임.

(4) 여신 심사시 애로 사항

11개 시중은행과 6개 지방은행 건설업체 심사역을 대상으로 건설업체에 대한 여신 실태를 조사하였다. 이 중 10개 시중은행과 5개 지방은행 심사역이 조사에 응했다. 조사는 여신 제공시 애로 사항, 신용평가 및 프로젝트금융에 대하여 조사하였다.

은행의 건설업체의 여신 심사를 담당하는 대부분의 심사역은 건설업체 여신을 제공하는 경우 가장 큰 애로점은 건설업체 재무 제표를 신뢰할 수 없는 점을 지적하였다.

건설업체 여신 제공시 가장 큰 애로는 무엇이냐는 질문에 재무제표의 신뢰성 부족이라고 응답한 은행이 시중은행 10개사 중 9개사, 경영진의 건설업체에 대한 부정적 인식이라고 응답한 은행이 1개사였고, 5개 지방은행 중 재무제표의 신뢰성 부족이라고 응답한 은행이 4개사, 담보부족이라고 응답한 은행이 1개사로 나타났다.

금융 제공시 애로 사항이 재무제표의 신뢰성 부족이라고 응답한 모든 은행 심사역은 건설업체 재무제표를 신뢰할 수 없는 구체적인 이유로 공사진행률 기준으로 공사수익을 인식하는 경우⁸⁾⁹⁾ 자의적인 기준을 적용하는 경우가 많다고 지적하였다¹⁰⁾.

즉, 어떤 프로젝트는 공사예정원가에 대한 실제공사비 비율 즉, 원가를 기준으로 공사진행률을 산정하고, 어떤 프로젝트는 투입량 또는 산출량을 기준으로 공사진행률을 산정하여 공사진행률 선정에 원칙이 없다고 지적하고 있다. 또한, 공사진행률을 원가를 기준으로 산정하는 경우에도, 객관적인 근거에 따라 공사예정원가를 산정하는 것이 아니라 사안에 따라 자의적으로 공사예정원가를 산정하여, 계약금액에 공사진행률을 곱하여 인식하는 공사 수익을 믿을 수 없다고 지적하고 있다.

8) 공사진행률로 공사수익을 인식하는 경우 공사 수익은 계약금액에 공사진행률을 곱하여 계상한다.

9) 건설업 수익 인식은 원칙적으로 진행기준이 적용되나, 상주근로자 300명 이내의 중소기업의 경우에는 완성기준이 적용될 수 있다. 「기업회계기준」 제37조 제1항, 제89조 및 부칙 제13조와 「건설업회계처리준칙」 제4조. 해당 「기업회계기준」은 <부록 1 : 기업회계기준(발채)> 참조. 해당 「건설업회계처리준칙」은 <부록 2 : 건설업회계처리준칙(발채)> 참조.

10) 「건설업회계 처리준칙」 제5조 제1항 및 제3항에 의하면 공사진행률은 공사예정원가에 대한 실제공사비 발생액의 비율로 산정하는 것을 원칙으로 하고 있고, 예외적으로 공사 수익의 실현이 작업 시간이나 작업 일수 또는 기성공사의 면적이나 물량 등과 비례관계에 있고, 전체공사에서 이미 투입되었거나 완성된 부분이 차지하는 비율을 객관적으로 산정할 수 있는 경우에는 그 비율로 할 수 있다. <부록 2 : 건설업회계 처리준칙(발채)> 참조.

(5) 신용평가제도 운용 현황

조사대상이 된 모든 은행이 여신 심사를 위해서 신용평가모형을 사용하고 있는 것으로 조사되었다. 1개 시중은행, 1개 지방은행을 제외한 모든 은행이 IMF 이후 새로 개발된 신용평가 모형을 사용하고 있는 것으로 조사되었다.

신용평가모형 이용 정도에 대해서 응답한 10개 시중은행 중 5개 은행은 기업 평가를 위한 1차 자료로 활용하고 최종 신용등급은 심사역이 주관적인 판단을 하여 신용등급을 결정하였다. 2개 시중은행은 신용평가모형으로 최종 신용등급을 결정하고, 3개 시중은행은 여신 금액이 큰 경우에는 신용평가모형을 1차 자료로만 활용하지만, 소액 여신의 결정은 신용평가모형으로 최종 신용등급을 결정하고 있는 것으로 조사되었다. 반면, 지방은행의 경우는 5개 은행 모두가 신용평가모형으로 최종신용등급을 결정하고 있는 것으로 조사되었다.

2개 시중은행과 2개 지방은행은 건설업체 평가만을 위한 별도의 신용평가모형을 사용하고 있고, 7개 시중은행과 3개 지방은행은 건설업체 평가만을 위한 신용평가모형을 갖고 있지 아니하나, 구체적인 평가 항목 지표의 구간 값을 건설업체에게는 다르게 적용하여 사용하고 있다.

예를 들어, K 시중 은행은 우선 경공업, 중공업, 건설산업, 도소매업, 기타 서비스업 등으로 업종을 구분하고, 외감기업, 총자산 10억원 미만의 비외감기업, 총자산 10억원 이상의 비외감기업으로 분류하여 자본구성, 유동성, 현금흐름, 수익성, 활동성, 생산성 등 재무항목, 미래 채무상환능력 및 비재무항목도 분석하여 평가에 반영하고 있다(<표 II-12> 참조).

건설업체만을 담당하고 있는 전문 심사역을 두고 있지 않는 은행도 2개사가 있으며, 전문심사역을 두고 있는 경우도 인원 수는 1~5명이다.

은행의 신용평가모형은 모두 재무 항목과 비재무 항목으로 구성되어 있고, 대부분 재무 항목과 비재무 항목에 비슷한 비중을 두고 있다. 예를 들어, K은행의 경우 재무 항목에 60%, 미래상환 능력과 비재무 항목에 40%의 비중을 두고 있다.

은행 심사역이 건설업체의 신용등급을 결정할 때 비재무항목 중 가장 중요시하는 것은 도급 공사의 경우에는 수주 잔량, 민간 아파트 사업의 경우에는 분양률인 것으로 조사되었다.

<표 II-12> K은행의 기업신용평가표(외감기업, 건설산업용)

		평 가 항 목		배점	비율	등급
대항목	중항목	소항목				
재무항목	자본구성	자기자본비율		12		
		차입금의존도		8		
	유 동 성	당좌비율		5		
		고정장기적합률의 역		5		
	현금흐름	현금흐름 대 부채비율		12		
		부채상환계수		10		
	수 익 성	매출액영업이익률		5		
		이익잉여금 대 총자본비율		8		
		이자보상배율		10		
	활 동 성	총자본회전율		7		
영업자산회전율		8				
생 산 성	총자본투자효율		5			
	부가가치율		5			
소 계 (가중치: 0.6)				100		
미래상환능력		매출성장 전망		6		
		추정 매출액영업이익률				
		추정 현금흐름				
		추정 이자보상배율				
비재무항목	시장지배력	업종의 유망성(JR등급)		8		
		시장지위		3		
		제품수명주기		2		
		국제경쟁력		2		
	영 업 능 력	구매안정도		3		
		판매안정도		6		
		기술 및 품질수준		8		
		관급공사비율		2		
		도급순위		2		
		이월공사 및 수주잔량비율		2		
		재고자산 판매가능성		2		
		증자계획 및 여력		2		
	자금조달능력	간접금융(차입)여력		1.5		
		차입패턴 및 대외신인도		1.5		
	경 영 능 력	경영성과		5		
		경영자 경력		4		
		위기대처능력		2		
		종업원 평균 급여수준		2		
		노사관계		3		
	거래신뢰도	업력		3		
		기업형태		2		
		금융거래 상황		4		
		당좌교환 결제상황		2		
소 계 (가중치: 0.4)				100		
신용평점		예비등급		최종등급		

* 신용평점 = 재무항목평점 소계 동 항목가중치 + 미래상환능력 및 비재무항목 평점 소계 동 항목 가중치

4 자본시장에서의 자금 조달 실태

(1) 주식시장

우리나라 기업 전체가 주식시장에서 자금을 조달한 금액은 1995년 6조 2,665억원 규모에서 1996년과 1997년에 감소하다가 1998년과 1999년에 증가하여 1999년에는 41조 1,140억원으로 정점에 달했다.¹¹⁾ 이후 다시 감소하여 2000년에는 14조 3,486억원 규모로 축소되었다(<표Ⅱ-13> 참조).

건설기업이 주식시장에서 자금을 조달한 금액도 1995년 1조 749억이던 것이 1996년과 1997년에 감소하다가 1998년과 1999년에 증가하여 1999년에 2조 8,110억원 규모로 최고에 달했다가 다시 2000년에는 감소하여 3,816억원 규모로 축소되었다.

전체 기업이 주식시장에서 자금을 조달한 금액에 대한 건설기업이 주식시장에서 자금을 조달한 금액의 비율은 1995년 17.2%, 1996년 10.3%로 두 자리 숫자이던 것이 1997년부터 한자리 숫자로 떨어져 2000년에는 2.7%로 감소하였다.

<표 Ⅱ-13> 주식시장을 통한 건설업체 자금조달 추이

(단위: 십억원, %)

연 도	산업전체	건설업	제조업
1995	6,266.5	1,074.9 (17.2)	2,888.1 (46.1)
1996	5,285.8	542.1 (10.3)	2,972.6 (56.2)
1997	3,389.0	134.3 (4.0)	1,896.6 (55.9)
1998	14,158.1	360.0 (2.5)	4,613.8 (32.6)
1999	41,114.0	2,811.0 (6.8)	17,614.5 (24.5)
2000	14,348.6	381.6 (2.7)	7,436.4 (51.8)

자료 : 증권감독원, 「증권조사월보」 각 월호, 금융감독원, 「금융통계월보」 각 월호.

주 : ()는 산업전체에 대한 건설업과 제조업의 비율임.

11) 주식시장에서 조달한 금액은 거래소시장에의 상장과 유상증자, 코스닥시장에의 등록, 일반 주식 공모로 자금을 조달한 금액의 합계이다.

(2) 회사채 시장

우리나라 기업 전체가 회사채(ABS 채권 포함) 발행을 통하여 자금을 조달한 금액은 1995년 23조 5,982억원에서 지속적으로 증가하여 1998년 56조 3억원에 달했다. 그 이후 IMF 사태로 인한 영향으로 1999년에는 30조 6,714억원으로 감소하였다가 2000년에는 58조 6,628억원으로 증가하였다. 2000년에 다시 채권 발행액 규모가 증가한 것은 Primary CBO 등 ABS 채권 공모 발행액이 폭발적으로 증가하였기 때문이다¹²⁾. ABS 채권 공모 발행액을 제외한 일반 회사채 발행액은 1999년에 26조 2,267억원이고, 2000년에는 17조 6,684억원 규모이다(<표Ⅱ-14> 참조).

일반 회사채 시장에서 건설기업이 자금을 조달한 금액은 1995년 3조 1,973억에서 1996년 3조 7,440억원으로 증가하였고, 1997년 3조 6,122억원으로 감소하였다가 1998년 4조 8,873억원 규모로 증가하였다. 그 이후 1999년 2조 9,188억원으로 감소하였고 2000년 1조 1,691억원으로 더욱 감소하였다. 2000년에 건설기업(제조업도 마찬가지로)이 발행한 채권 규모가 급격히 감소한 이유는, 건설업체가 발행한 채권을 기초 자산으로 발행한 Primary CBO 발행액은 건설업체가 아닌 자산유동화회사가 발행한 것이어서 금융업으로 분류했기 때문이다.

전체 회사채 발행 금액에 대한 건설기업의 회사채 발행액 비율은 1995년 13.5%이던 것이 1998년까지는 감소하다가 1999년에는 9.5%로 증가하다가 2000년에는 2.0%로 축소되었다. 2000년에 건설업체 비율(제조업체 비율도 마찬가지로)이 급격히 떨어진 이유는 건설기업이 발행한 채권을 기초로 발행한 Primary CBO는 자산유동화회사가 발행한 것이어서 금융업으로 분류했기 때문이다.

12) Primary CBO 등 ABS에 대해서는 후술하는 ABS 시장 참조.

<표 II-14> 회사채시장을 통한 건설업체 자금조달 추이

(단위: 십억원, %)

연 도	산업전체	건설업	제조업
1995	23,598.2	3,197.3 (13.5) ²⁾	16,004.6 (67.8) ²⁾
1996	29,904.9	3,744.0 (12.5) ²⁾	22,424.3 (75.0) ²⁾
1997	34,322.1	3,612.2 (10.5) ²⁾	24,862.6 (65.9) ²⁾
1998	56,000.3	4,887.3 (8.7) ²⁾	36,875.0 (52.6) ²⁾
1999	30,671.4 (26,226.7) ¹⁾	2,918.8 (9.5)(11.1) ³⁾	14,469.1 (47.2)(55.2) ³⁾
2000	58,662.8 (17,668.4) ¹⁾	1,169.1 (2.0)(6.6) ³⁾	10,299.1 (17.6)(58.3) ³⁾

자료 : 증권감독원, 「증권조사월보」 각 월호, 금융감독원, 「금융통계월보」 각 월호 및 자산유동화자료.

주 : 1) 1999년과 2000년 산업 전체의 괄호 안의 금액은 「금융통계월보」의 숫자에서 ABS채권 공모 발행 분을 제외한 것임. 1999년과 2000년의 ABS 채권 공모 발행 규모는 4조 4,447억원과 40조 9,944억원임.

2) ()는 산업 전체에 대한 건설업과 제조업의 비율임.

3) 1999년과 2000년의 첫 번째 숫자는 ABS 채권 공모 발행분을 포함한 것에 대한 비율이고, 두 번째 숫자는 ABS 채권 공모 발행분을 제외한 것에 대한 비율임.

(3) ABS 시장

1) 전체 현황

1999년부터 발행한 ABS(Asset Backed Securities: 자산담보부증권)는 1999년에 6조 7,709억원, 2000년에는 49조 3,832억원이 발행되었다(<표 II-15> 참조).¹³⁾ ABS 시장이 활성화된 이유는 첫째, 금융구조 조정 과정에서 금융기관의 BIS비율 및 유동성 제고, 재무구조 개선, 부실채권 처분 등을 위하여 금융기관 및 공공법인이 ABS를 적극적으로 활용하였고, 둘째 투신권의 구조 조정, 채권시가평가제도 도입에 따른 펀드의 클린화 등을 위하여 유통시장 회사채 등을 기초로 한 「유통시장 채권담보부 증권」(Secondary CBO: Secondary Collateralized Bond Obligation)을 발행하였고, 셋째 정부의 기업 자금

13) 자산유동화는 금융기관의 부실 채권을 원활히 처리하고 주택금융을 활성화시킬 목적으로 1998년 9월에 「자산유동화에 관한 법률」을 제정하여 제도화되었다.

원활화 대책의 일환으로 중소기업의 사모회사채에 신용보증기금 등이 부분 보증한 「발행시장 채권담보부 증권」(Primary CBO: Primary Collateralized Bond Obligation)¹⁴⁾ 발행이 폭발적으로 증가하였기 때문이다(<표 II-16> 참조).¹⁵⁾

Secondary CBO의 발행규모는 20조 4,154억원 규모이고, 기업자금 원활화 대책의 일환으로 2000년 8월부터 발행되기 시작한 Primary CBO는 17건 7조 3,073억원이다.

2000년 ABS 발행 금액을 발행기관별로 살펴보면, 투자신탁회사, 증권회사, 은행 등 금융기관이 41조 7,426억원으로(84.5%)으로 가장 많았으며, 단일기관으로는 21건 4조 8,445억원을 발행한 「한국자산관리공사」가 ABS를 가장 많이 발행하였다.

<표 II-15> 발행형태별 ABS 발행 현황

(단위: 억원, %)

발행형태	1999년			2000년		
	공 모	사 모	계	공 모	사 모	계
채권	44,447	15,204	59,651	409,944	60,433	470,377
출자증권, 수익증권	-	8,058	8,058	12,160	11,295	23,455
계	44,447	23,262	67,709	422,104	71,728	493,832

자료 : 금융감독원 보도자료, 「2000년 중 자산유동화증권(ABS) 발행현황」, 2001. 1. 29.

14) Primary CBO는 2000년 하반기에 만기 도래하는 회사채의 차환 발행 부담이 커진 상황에서 도입한 제도로서 신용보증기금이 50%의 부분보증을 함. 이에 대해서는 2000년 8월부터 업종별 제한을 두고 있는데, 건설업은 7%였다가, 2001년 4월부터 10%로 상향 조정되었음. 실제의 건설업 비중은 8월 이전에는 16.6%이었고, 2000년 8월 이후 6.6%이었음.

15) 금융감독원 보도자료, 2000년 중 자산유동화증권(ABS) 발행 현황, 2001. 1. 29.

<표 II-16> 유동화자산 종류별 ABS 발행 현황(2000년)

(단위: 억원, %)

유 동 화 자 산		금 액 (비 율)
유가증권	유통회사채	204,154 (41.4)
	인수회사채	73,073 (14.8)
	주 권 등	10,463 (2.1)
	소 계	287,690 (58.3)
채 권 (債 權)	대출채권(부실·일반)	103,118 (20.9)
	카드론·리스채권 등	55,969 (11.3)
	주 택 저 당 채 권	13,788 (2.8)
	분 양 대 금 채 권	9,896 (2.0)
	카 드 매 출 채 권	8,616 (1.7)
	기 타	2,845 (0.6)
	소 계	194,232 (39.3)
부 동 산		11,910 (2.4)
총 계		493,832 (100)

자료 : 금융감독원 보도자료, 「2000년 중 자산유동화증권(ABS) 발행현황」, 2001. 1. 29.

2) 건설업체 ABS 발행 현황

ABS 발행이 활성화되었음에도 불구하고 건설기업이 ABS를 발행하여 자금을 조달한 실적은 3건 3,297억원 규모에 불과하였다(발행내용은 <표 II-17> 참조).

현대산업개발은 99년 12월 10일에 사업부지 매입비 대여금 채권, 이주비 대여금 채권 및 분양대금채권(토지분)을 대상으로 2,278억원(선순위: 1,900억, 후순위: 378억원) 규모의 ABS를 일반기업 최초로 발행하였다. 건설기업 두 번째로 풍산종합건설은 2000년 5월 29일 한국토지신탁(한국토지신탁 제2차 유동화전문회사)을 통하여 분양대금채권으로 179억원(선순위: 125억원, 후순위: 54억원) 규모의 ABS를 간접 발행하였다. 그리고, 두산건설은 2001년 2월 14일 아파트 분양중도금만을 기초자산으로 840억 규모의 ABS를 발행하였다.

<표 II-17> 건설업체의 ABS 발행 현황

자산보유자	유동화전문회사	유동화자산	발행규모	발행일자
현대산업개발	현대산업개발9901 유동화전문회사	부지매입비 대여금 채권 이주비채권 분양대금채권(토지분)	2,278억원	1999. 12.
풍산종합건설	한국토지신탁제2차 유동화전문회사	분양대금	179억원	2000. 5.
두산건설	두산건설제1차 유동화전문회사	분양중도금	840억원	2001. 2.

자료 : 금융감독원, 전자공시시스템 (<http://www.dart.fss.or.kr>).

건설기업을 대상으로 ABS를 발행하여 자금을 조달할 계획이 있느냐는 질문에 882개 업체가 응답하였는데, 이중 16개사만이 발행할 계획이 있다고 응답하였고, 발행을 검토하였으나 발행할 계획이 없다고 응답한 업체는 41개, 발행을 검토한 사실이 없다고 응답한 업체가 825개사로 조사되었다.

<표 II-18> 자산유동화를 통한 자금조달 검토 또는 조달계획 여부

구분	업체수	구성비
발행할 계획 있음	16	1.8
검토한 적은 있으나 발행할 계획은 없음	41	4.6
검토한 사실 없음	825	93.5
계	882	100.0

자료 : 대한건설협회와 한국건설산업연구원, 「2001년도 건설업 금융실태 조사」, 2001. 8.

< 건설업체 발행실적이 저조한 이유>

건설업체의 ABS 발행실적이 저조한 것은, ABS는 발행 비용이 많이 들고, 공사를 수행하기 이전의 건물분 분양대금 채권을 유동화하는 경우에는 부외금융(off-balance sheet finance)의 이점도 없기 때문이다.¹⁶⁾

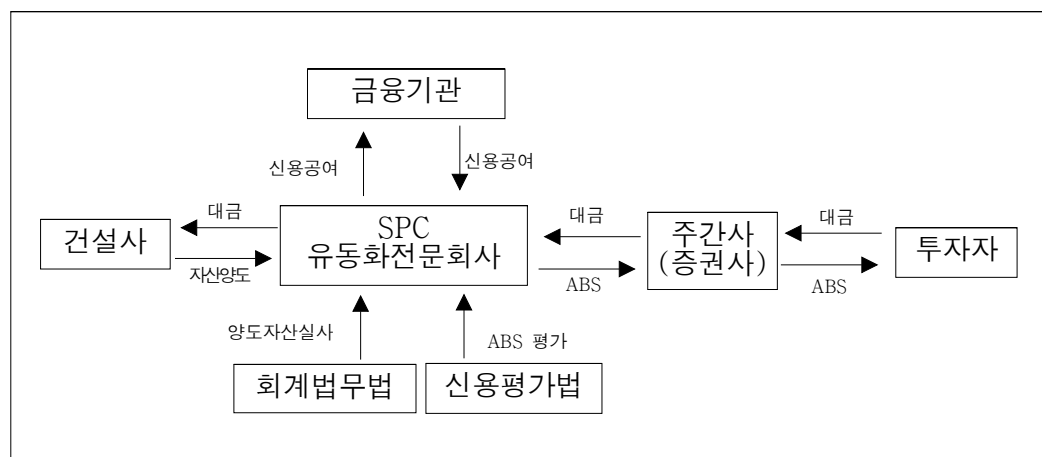
16) 현재 보유하고 있는 자산(확정채권인 토지분 분양대금 채권 등)을 기초로 ABS를 발행하는 경우에는 해당 자산이 감소하고 현금자산이 증가하는 것으로 회계 처리하여 부채에는 영향을 미치지 않아 부외금융의 이점이 있다.

신용등급이 높은 회사가 ABS를 발행할 경우에는 일반 회사채 발행비용보다 비용이 많이 든다. 즉, ABS를 발행할 경우 회계법무법인의 양도 자산의 실사 비용, 일반 회사채에 대한 신용평가와는 별도로 발행할 ABS에 대한 신용평가 비용 등의 비용이 추가로 든다(건설업체의 ABS 발행 구조는 <그림 II-1>).

또한, 분양대금을 기초로 ABS를 발행하는 경우 미완성 부분의 건물분 분양대금 채권은 현재 보유하고 있는 자산이 아닌 미래의 조건부 미확정 채권(공사를 완성한 부분에 대해서만 확정 채권이 존재함)이기 때문에 부외금융의 이점이 없다. 즉, 미완성 부분의 건물분 분양대금 채권을 기초로 하여 ABS를 발행하면 현금자산이 증가하고 이에 대해서 부채가 증가하는 것으로 회계 처리하여야 한다.

대한주택보증(주)의 분양보증을 받은 아파트의 경우에는 보증받은 아파트와 관련한 자산을 양도할 경우에는 대한주택보증(주)의 동의를 받아야 한다. 그런데, 대한주택보증(주)는 보증책임이 증가할 것을 우려하여 ABS 발행을 위한 건설기업의 자산양도에 대하여 동의를 하지 않고 있다. 따라서, 대한주택보증(주)가 분양보증을 한 아파트 경우는 분양대금채권을 기초로 ABS를 발행할 수 없는 실정이다.

<그림 II-1> 건설업체 ABS 발행 구조



5. 프로젝트금융 이용 실태¹⁷⁾

(1) 은행 대상 조사

대부분의 은행이 적은 규모이지만 특정 프로젝트를 근거로 여신을 제공하고 있는 것으로 조사되었다. 조사에 응한 10개 시중은행 중 7개, 5개 지방은행 중 3개사는 개별 프로젝트의 수익성을 근거로 금융을 제공한 경험이 있는 반면, 3개 시중은행과 2개 지방은행은 개별 프로젝트의 수익성을 근거로 해서 여신을 제공한 경험이 없는 것으로 나타났다. 프로젝트 금융으로 여신을 제공한 분야는 SOC 관련 민자유치사업이 가장 많고, 일반 아파트 분양사업, 재건축사업, 재개발사업 순으로 나타났다.

건설업체가 프로젝트를 근거로 여신을 신청한 경우 거절한 이유는, 사업의 타당성이 없는 것으로 판단해 거절한 경우가 가장 많고(2개 시중은행, 2개 지방은행), 사업계획서 자체가 부실해서 사업의 타당성을 판단하기 어려워 거절한 경우(1개 시중은행), 프로젝트의 수익성을 평가할 만한 전문 인력이 부족하여 거절한 경우(2개 지방은행), 은행에서 프로젝트 금융을 하지 않기 때문에 거절한 경우(1개 시중은행, 1개 지방은행) 등으로 나타났다.

5개 시중은행은 SOC민간투자사업과 일반민간사업 분야의 프로젝트금융에 전담부서 또는 팀을 두고 있고, 2개 시중은행은 일반민간사업 분야에만 프로젝트 금융 전담부서 또는 팀을 두고 있고, 1개 시중은행은 SOC민간투자사업에만 프로젝트 금융팀을 두고 있는 것으로 나타났다. 3개 지방은행이 프로젝트금융 팀을 두고 있는데, 2개 지방은행은 일반 민간사업분야에만, 1개 지방은행은 SOC민간투자사업분야와 일반민간사업 분야에 프로젝트금융 팀을 두고 있는 것으로 조사되었다.

(2) 건설기업 대상 조사

건설기업을 대상으로도 프로젝트금융의 이용 실태를 조사하였다. 응답한 847개사 중에서 64개사만이 프로젝트를 근거로 대출을 신청 또는 상담한 경험이 있고, 이 중 31개사만이 프로젝트금융으로 자금을 조달하였다(<표 II-19>와 <표 II-20> 참조).

17) 프로젝트금융의 기본 개념에 대해서는 제II장 건설금융의 특징 참조.

<표 II-19> 프로젝트에 근거해서 대출을 상담 또는 신청 여부

(단위: 개사, %)

구분	있다	없다	합계
업체수	64	783	847
구성비	7.6	92.4	100.0

자료 : 대한건설협회와 한국건설산업연구원, 「2001년도 건설업 금융실태 조사」, 2001. 8.

<표 II-20> 프로젝트금융을 이용한 자금조달 사례 유무

(단위: 개사, %)

구분	있다	없다	계
업체수	31	33	64
구성비	48.4	51.6	100.0

자료 : 대한건설협회와 한국건설산업연구원, 「2001년도 건설업 금융실태 조사」, 2001. 8.

프로젝트의 현금흐름과 수익성을 근거로 대출을 상담 또는 신청을 하지 않는 이유를 조사하였다. 프로젝트금융을 상담 또는 신청을 한 경험이 없는 783개사 중 660개사가 응답하였다. 이 중 66.7%인 440개사는 자금조달이 필요한 민간수주사업과 개발사업을 하지 않아서, 21.1%인 139개사는 기업신용으로 대출받는 것이 용이해서, 2.7%인 18개사는 직접금융으로 자금을 조달하는 것이 용이해서 프로젝트금융을 상담 또는 신청하지 않은 것으로 나타났다(<표 II-21> 참조).

<표 II-21> 프로젝트금융을 상담 또는 신청하지 않은 이유

(단위: 개사, %)

구분	업체수	구성비
자금조달이 필요한 민간수주사업과 개발사업을 하지 않아서	440	66.7
자금조달이 필요한 경우 기업신용으로 대출받는 것이 용이해서	139	21.1
금융기관 대출보다 직접금융이 이용하는 것이 용이해서	18	2.7
기 타	63	9.5
계	660	100.0

자료 : 대한건설협회와 한국건설산업연구원, 「2001년도 건설업 금융실태 조사」, 2001. 8.

프로젝트금융으로 대출을 신청했다가 대출을 받지 못한 경험이 있는 기업은 33개사이다. 이 중 21개사가 그 이유에 대한 질문에 응답하였다. 이중 47.6%인 10개사는 금융기관이 과도한 보증을 요구하여서, 23.8%인 5개사는 자사의 보증능력이 부족하여 프로젝트금융을 하지 못했다고 응답하였다. 그리고, 9.5%에 해당하는 2개사는 금융기관에서 사업성이 없는 프로젝트라고 판단하여 대출을 거절하였다고 응답하였다(<표 II-22> 참조).

<표 II-22> 프로젝트금융을 거절당한 이유

(단위: 개사, %)

구분	업체수	구성비
금융기관이 프로젝트의 사업성이 없다고 판단	2	9.5
금융기관의 자금여력 부족	0	0.0
금융기관의 과도한 보증 요구	10	47.6
당해 회사의 보증능력 부족	5	23.8
기 타	4	19.0
계	21	100.0

자료 : 대한건설협회와 한국건설산업연구원, 「2001년도 건설업 금융실태 조사」, 2001. 8.

주 : 기타 이유는 금융기관의 이해부족, 금융기관이 제시하는 점수 미달, 금융기관이 채권확보방법이 미약하다고 판단 등.

Ⅲ. 건설금융 개선방안

본 장에서는 건설기업이 자금을 조달하는 경우의 애로 사항과 해소 방안을 금융기관에서의 자금조달, 자본시장에서의 자금조달 및 프로젝트금융으로 구분하여 제시하고자 한다.

1. 금융기관에서의 자금 조달의 원활화

(1) 「건설업회계처리준칙」 개정

대부분의 은행 심사역은 건설업체의 여신 제공시 가장 큰 애로점은 건설업체의 재무제표의 신뢰성이 없는 점이라고 지적하고 있다. 건설업체 재무제표의 신뢰성을 저해하는 구체적인 사항으로는 공사 수익을 공사진행률 기준으로 인식하는 경우¹⁸⁾¹⁹⁾, 일관성이 없이 자의적인 방법을 적용하는 경우가 많다는 점을 지적하고 있다.

건설기업 자금 담당자를 대상으로 한 설문조사에서도 응답자의 7.1%가 건설기업의 재무제표가 불투명하여, 금융기관이 건설기업에 대한 대출을 기피한다고 응답하였다(제Ⅱ장 제3절 금융기관에서의 자금조달 실태 참조).

「건설업회계처리준칙」에 의하면 공사진행률은 원칙적으로 공사에정원가에 대한 실제공사비 발생액의 비율로 하는 원가기준법을 사용하여야 하지만, 전체공사에서 이미 투입된 부분이 차지하는 비율을 객관적으로 산정할 수 있는 경우에는 투입량기준법, 전체공사에서 완성된 부분이 차지하는 비율을 객관적으로 산정할 수 있는 경우에는 산출량기준법을 사용할 수 있다.²⁰⁾

원가기준법으로 공사 진행률을 산정할 경우에도 공사에정원가를 일관성 있는 원칙이 없이 자의적으로 추정한다고 지적하고 있다.

18) 공사수익을 공사진행률을 기준으로 인식하는 경우 공사수익은 계약금액에 공사진행률을 곱하여 산정한다.

19) 건설업 수익 인식은 원칙적으로 진행기준이 적용되나, 상주근로자 300명 이내의 중소기업의 경우에는 완성기준이 적용될 수 있다. 「기업회계기준」 제37조 제1항, 제89조 및 부칙 제13조와 「건설업회계처리준칙」 제4조. 해당 「기업회계기준」은 <부록 1 : 기업회계기준(발체)> 참조. 해당 「건설업회계처리준칙」은 <부록 2 : 건설업회계처리준칙(발체)> 참조.

20) 「건설업회계처리준칙」 제5조. 「건설업회계처리준칙」 제5조는 <부록 2 : 건설업회계처리준칙(발체)> 참조.

이와 같이 일관성 없는 공사진행률 계상 방법 선택과 공사예정원가 산정은 「건설업 회계처리준칙」에 공사진행률 계상 방법 선택과 공사예정원가 산정에 관한 상세한 규정이 없는 것이 하나의 원인이다.

따라서, 시장의 신뢰를 제고하기 위해서는 「건설업회계처리준칙」을 개정하여 공사진행률을 산정하는 기준과 총예정원가 산정에 관한 상세한 규정을 마련하여, 자의적인 수익 계상의 여지를 축소하여야 한다.

즉, 유사한 공사에 대해서는 동일한 기준으로 공사진행률을 산정하게 하는 회계준칙을 마련하고, 특정한 기준에 의해서 공사진행률을 산정하는 방법에 대해서는 구체적이고 상세한 내용을 포함하게 하여 개선할 필요성이 있다.

예를 들어, 원가기준법을 기준으로 공사진행률을 산정할 경우 총공사예정원가를 추정하는 방법에 대해서 다음과 같은 내용이 포함되게 개선되어야 한다.²¹⁾

- 총공사원가를 추정할 경우 모든 원가구성요소의 수량과 가격을 제시할 것.
- 추가공사원가를 추정할 경우 실제 누적공사비를 계산하는 데 사용한 원가구성요소가 모두 포함되어야 하고, 모든 원가구성요소에 대한 예상되는 비용증가를 반영하여야 함.
- 임금 인상과 비용 인상을 반드시 고려하여야 하고, 이 경우 과거의 경험 또는 객관적인 자료를 제시할 것.
- 추가공사예정원가는 주기적으로 재검토되어야 하고 새로운 정보를 반영하여 개정되어야 함.

또한, 「건설업회계처리준칙」이 개정되지 않더라도 건설업체는 재무제표의 신뢰성을 확보하기 위해서는 유사한 공사에 대해서는 동일한 공사진행률 기준을 사용하고, 원가기준법에 의해서 공사진행률을 산정하는 경우에는 공사예정원가 추정에 대한 객관적인 자료를 제공하여 금융기관 심사역에 대한 신뢰를 확보하여야 한다. 또한, 금융기관에 대출을 신청할 경우에는 사업장별로 공사진행률, 분양율 등을 즉시 파악할 수 있게 하고, 이를 종합하여 회사 전체의 채산성을 파악할 수 있는 객관적인 자료를 제시하여야 할 것이다.

21) 미국 회계기준으로 인정되는 미국공인회계사협회(AICPA)의 SOP(Statement of Position) 81-1(Accounting for Performance of Construction-Type and Certain Production-Type Contracts)에 이와 유사한 규정을 두고 있음. <부록 3> 참조.

(2) 금융기관 심사 기능 제고

「2001년 건설업금융실태조사」에 의하면 금융기관에서의 대출 중 신용대출이 50% 이상인 업체가 27.9%에 불과하다. 즉, 아직도 건설업체가 금융기관에서 자금을 대출할 경우에는 담보나 보증기관의 보증서 위주의 대출이 많다는 것을 의미한다.

또한, 건설업체를 대상으로 설문에서 금융기관으로부터 자금 차입시 불만은 무엇이라는 질문에 과도한 담보 요구가 26.9%, 과도한 연대보증 요구가 16.8%로 조사되었다(제Ⅱ장 제3절 금융기관에서의 자금조달 실태 참조).

이와 같은 담보 위주의 여신 관행이 이루어지는 원인의 하나가 은행의 건설업체 여신을 심사하는 전문인력이 부족한 것을 들 수 있다. 예를 들어, 은행의 경우 건설업체만을 전담하는 심사역을 두고 있지 않은 은행도 있고, 1~5명의 건설업체 전문 심사역을 두고 있다. 이와 같은 규모의 심사원으로는 수많은 공사현장을 갖고 있는 건설업체를 심사하기에는 부족한 것으로 판단된다.

따라서, 은행이 건설업체에 대한 신용대출을 확대하기 위해서는 건설업체 여신을 심사하는 심사역을 확충하여 심사기능을 제고할 필요성이 있다.

2. 자본시장에서의 자금 조달 원활화

(1) ABS 발행시 대한주택보증의 동의 문제

제Ⅱ장에서 건설업체가 ABS를 발행할 유인이 많지 않다는 것을 지적하였지만, ABS를 발행할 필요성이 있는 기업이 있을 수 있다. 건설기업이 분양대금 채권을 기초로 ABS를 발행할 경우 하나의 걸림돌이 되고 있는 것이 대한주택보증(주)의 자산양도에 관한 동의 문제이다.

ABS를 발행하기 위해서는 기초자산을 자산유동화전문회사에 양도하여야 한다. 공동주택의 분양대금 채권을 기초로 ABS를 발행하기 위해서는 분양대금 채권을 자산유동화전문회사에 양도하여야 한다. 대한주택보증(주)로부터 주택분양보증을 받은 공동주택의 분양대금 채권을 양도하기 위해서는 대한주택보증(주)의 동의를 받게 되어 있다. 주택분양보증이란 사업주체가 부도 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우 당해

주택의 분양의 이행 또는 납부한 입주금의 환급을 책임지는 보증이다.²²⁾

그런데, 주택분양보증을 한 대한주택보증(주)는 사업주가 분양대금 채권을 기초로 ABS를 발행하여 조달한 자금을 유용하고 도산할 경우에 이에 대한 책임을 우려하여 자산양도를 동의해주지 않고 있는 경우가 있다.

그러나, 미확정된 분양대금(건물분) 채권을 기초로 ABS를 발행하는 경우²³⁾, 공사를 수행하여 채권이 확정된 이후에만 ABS 보유자가 분양대금채권을 근거로 ABS에 의한 원금과 이자를 청구할 수 있는 구조로 ABS를 발행하면 대한주택보증(주)의 보증 책임은 증가하지 않을 것이다.

즉, 미확정채권(공사를 수행하기 이전의 분양 대금 채권)으로 ABS를 발행하여 조달한 자금을 공사를 수행하는 데에 사용하지 않고 다른 용도에 사용하고 도산하는 경우, 대한주택보증(주)가 보증시공한 부분에 대한 분양대금 채권에 대해서는 ABS 투자자가 원금과 이자를 대한주택보증(주)에게 청구할 수 없는 구조로 발행하면 대한주택보증(주)는 보증책임이 증가하지 않을 것이다.

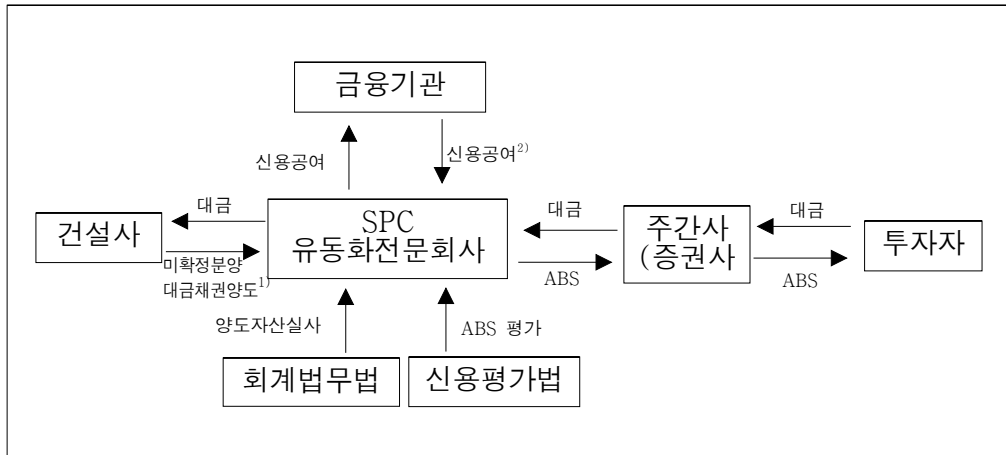
보증시공자가 시공한 부분에 대해서 ABS 투자자가 원금과 이자를 대한주택보증(주)에게 청구할 수 없는 구조로 ABS를 발행할 경우, ABS에 대한 투자자 보호는 금융기관의 보증을 통하여 확보할 수 있고, 금융기관은 건설회사의 신용을 근거로 보증을 할 수 있을 것이다(<그림 III-1> 참조).

따라서, 대한주택보증(주)은 건설업체가 미확정 분양대금채권을 기초로 ABS를 발행하기 위하여 자산 양도에 대한 동의를 요구할 경우 이를 사안별로 검토하여 자산 양도에 대한 동의를 하여야 할 것이다.

22) 「주택건설촉진법」시행령 제43조의 5.

23) 이와 같은 미확정채권에 대한 ABS 발행 구조는 운송회사에서 확정되지 않은 미래의 장기운임채권을 기초로 ABS를 발행하는 구조와 같다.

<그림 III-1> 분양대금 채권을 기초로 한 ABS 발행 구조



주: 1) 미확정분양대금 채권 양도 시 대한주택보증(주)의 동의가 필요함.

2) 대한주택보증(주)가 보증시공한 분양대금에 대해서는 금융기관이 투자자에게 원금과 이자를 지급하는 지급보증으로 신용공여를 할 수 있음.

(2) 부동산투자회사의 법인세 문제

2001년 4월 7일 제정되어 5월 24일 개정된 「부동산투자회사법」은 7월 1일부터 부동산투자회사(REITs)를 설립할 수 있게 하였다.²⁴⁾ 부동산투자회사란 주식을 발행하여 부동산투자자를 모집하여 자금을 조달하고, 조달된 자금을 부동산 또는 부동산관련 유가증권에 투자하여 운용수익을 투자자에게 배분하는 일종의 회사형 mutual fund이다. 이와 같은 부동산투자회사 제도는 건설회사가 부동산 개발 사업에 필요한 자금을 자본시장에서 조달할 수 있는 하나의 방안이다.

부동산투자회사가 일반 mutual fund와 다른 점은 자산 운용에서 일정 비율(현행 「부동산투자회사법」에서는 70%) 이상을 반드시 부동산 또는 부동산 관련 유가증권에 투

24) 부동산투자회사에 대한 논의는 1998년부터 시작되었다. IMF 구제 금융 사태 이후 구조조정 과정에서 기업과 금융기관이 보유하고 있던 부동산이 매물로 나오게 되었고, 부동산 처분 문제가 현안 과제로 대두되게 되었다. 따라서, 정부는 부동산 경기를 활성화하고 구조조정을 원활히 하기 위해서, 부동산 시장의 대외 개방을 추진하였고, 자산관리공사를 통한 부실자산 인수, 토지공사를 통한 기업 토지 매입 등을 추진하였다. 그리고, 1998년 4월 「신탁업법」 시행령을 개정하여 신탁업무를 겸업하는 은행에게 이미 부동산신탁업무를 허용하였다.

자하여야 한다는 것이다. 부동산투자회사가 일반회사와 다른 점은 이익의 일정 비율(현행 「부동산투자회사법」에서는 90%) 이상을 반드시 배당하여야 한다는 점이다.

또한, 정부는 부동산투자회사제도를 도입하면서 기업 구조조정의 원활화를 위하여 기업구조조정 부동산회사를 설립할 수 있게 하였다. 기업구조조정 부동산투자회사는 자산운용시 70% 이상을 반드시 기업의 구조조정용 부동산에 투자하는 회사이다

정부는 구조조정이 시급한 국가 경제적 정책 과제란 이유로 기업 구조조정 부동산투자회사에 대해서는 일반 부동산 투자회사와는 달리 설립 및 자산운용에 대하여 여러 가지 특례를 인정하고 있다(부동산투자회사와 기업 구조조정 부동산투자회사의 비교는 <표 III-1> 참조).

일반 부동산투자회사와 기업구조조정용 부동산투자회사에 적용되는 세제 혜택을 차별적으로 적용하여 부동산시장의 효율성을 저해하고 있다. 기업구조조정용 부동산투자회사는 등록세와 취득세를 면제해주고 있으나 일반부동산투자회사는 등록세와 취득세를 50%만 감면해주고 있다.²⁵⁾ 또한, 정부는 법인세법을 개정하여 기업구조조정용 부동산투자회사가 배당하는 금액에 대해서는 소득공제를 인정할 계획을 가지고 있지만, 일반 부동산투자회사에 대해서는 소득공제를 인정해주지 않을 계획이다.

부동산투자회사 제도 도입 취지의 하나는 소액투자자도 부동산투자회사를 통하여 부동산에 투자하여 부동산 개발 이익의 혜택을 누릴 수 있게 하는 데에 있다. 이러한 취지에 부합하기 위해서는 부동산투자회사를 통한 소액투자자와 개인이 거액을 직접 부동산에 투자하는 경우의 형평성을 위해서 부동산투자회사의 배당액에 대해서 법인세 소득공제를 할 필요성이 있다.

구조조정용 부동산투자회사에만 배당액에 대해 소득공제를 인정하면 부동산 시장이 비효율적으로 움직이게 된다. 즉, 가치가 없는 기업구조조정용 부동산이 가치가 있는 기업구조조정용이 아닌 부동산보다 시장에서 높게 평가되어, 부동산 시장에서 자원 배분의 왜곡 현상이 일어난다.

미국에서도 일정한 요건을 충족하는 REITs에 대해서는 법인세를 면제해주고 있다. 「연방국세청법(Internal Revenue Code)」에서는 (1) 순이익의 95%를 배당하고, (2) 75% 이상을 현금, 정부채권 및 부동산과 부동산 관련 유가증권에 투자하고, (3) 75% 이상의 수익이 부동산 또는 부동산 관련 유가증권에서 창출되는 등 요건이 충족되면 법인세를 면제해주고 있다.²⁶⁾

25) 2001년 7월 18일 국회를 통과한 「조세특례제한법」 개정법률 제119조 제6항 제6호 및 제120조 제4호.

26) Claurette(1996), p. 427 참조.

따라서, 부동산투자회사를 통한 소액투자자와 부동산투자회사를 통하지 않는 거액투자자의 형평성과 부동산시장의 효율성 제고를 위하여 일반 부동산투자회사도 기업구조조정 부동산투자회사와 같이 배당액에 대해서 법인세 소득공제를 해주어야 한다.²⁷⁾

<표 III-1> 부동산투자회사와 기업구조조정 부동산투자회사의 비교

구분	부동산투자회사	기업구조조정 부동산투자회사
업 무	부동산 간접투자	구조조정 촉진
설립·감독	건교부 장관인가	건교부 인가, 건교부·금감위 감독
최저자본금	500억원	500억원
회사형태	실체회사	페이퍼컴퍼니
상근 전문인력	3명 이상	없음
주식분산	1인당 10% 제한	제한 없음
존립기간	영속적	정관에 기재
배 당	90% 이상	제한 없음
개발사업	자본금 30%까지	자본금 30%까지
자산구성	70% 이상 부동산	70% 이상 부동산(구조조정용)
특별부가세	50% 감면	50% 감면
등록세·취득세	50% 감면	면제
법인세	배당액에 대한 소득공제 없음	배당액에 대한 소득공제(예정) ¹⁾
근 거 법	「부동산투자회사법」	
출범시기	7월 이후	

자료 : 「부동산투자회사법」, 「조세특례제한법」.

주 : 1) 구조조정부동산투자회사에 대하여 배당액에 대한 소득공제는 「법인세법」을 개정하여 추진할 예정이다.

3. 프로젝트금융 활성화

건설기업은 프로젝트별로 사업을 하기 때문에 프로젝트금융이 가능하다. 개별 프로젝트의 수익성과 현금흐름을 기본으로 금융이 이루어지면 수익성과 현금흐름이 좋은 프로젝트에 우선적으로 자금 배분이 될 수 있으므로, 프로젝트금융은 기업 단위로 이루어지는 금융보다는 자금 배분의 효율성을 증대시킬 수 있는 금융 기법이다. 이하에서는 자금 배분 측면에서 효율적인 프로젝트금융이 활성화될 수 있는 방안을 제시하고자 한다. 프로젝트금융이 활성화되기 위해서는 다양한 투자기관이 프로젝트금융에 참여할 수 있도록 제도적 환경을 조성하는 것과 금융기관이 전담요원을 확충하여 프로젝트 심사 능력

27) 법인세 문제 이외의 부동산투자회사제도의 개선 방안에 대해서는 이소환(2001) 참조.

을 제고하는 것이 필요하다.

(1) 국민연금의 SOC 민간투자사업 등의 투자 허용

「국민연금법」은 국민연금기금을 공공사업을 위한 공공부문에 투자할 경우에는 국채를 매입하는 방법만으로 투자할 수 있게 하여 SOC 민간투자사업을 위한 특수목적회사에 대한 대출 또는 지분 참여를 하지 못하게 되어 있다(2000. 12. 23에 개정된 「국민연금법」 제83조 제2항).²⁸⁾

반면, 개정된 「국민연금법」에서는 주식 투자 및 금융 선물 투자를 허용하고 있고, 「국민연금법」시행령에서는 「국민연금법」 제83조 제2항의 대통령이 정하는 기금증식사업에 벤처기업, 중소기업창업투자조합, 신기술사업투자조합, 한국벤처투자조합 및 외환파생상품에의 투자를 허용하고 있지만, SOC 민간투자사업이나 건설프로젝트에 대한 투자는 허용되지 않고 있다.

국민연금기금의 운용은 안정성이 우선적으로 확보되어야 함으로 주식투자 및 벤처기업에 대한 투자보다는 SOC 민간투자사업 등 건설프로젝트를 위한 특수목적회사에 대한 투자 및 대출을 허용하여 기금의 안정성을 확보하여야 할 것이다.

국민연금기금을 주식 투자나 벤처기업 등에 투자하는 정책보다는 SOC 민간투자사업이나 수익성이 있는 건설프로젝트에 투자를 허용하여야 할 것이다.

(2) 특수목적회사의 주식 담보 및 소유에 대한 규제 철폐

은행은 직접·간접을 불문하고 다른 회사의 발행주식의 20%를 초과하는 주식을 담보로 하는 대출을 취급할 수 없다. 단, SOC 민간투자사업자의 경우는 예외를 인정하고 있다.²⁹⁾

그러나, 특수목적회사에 대출을 하는 경우 물적 담보와 함께 출자주식을 담보로 취득

28) 「국민연금법」 제83조 제2항은 연금기금을 운용하는 방법 및 사업을 1) 대통령령이 정하는 금융기관에의 예입 또는 신탁, 2) 공공사업을 위한 공공부문에의 투자, 3) 「증권거래법」 제2조 제1항 각 호의 규정에 의한 유가증권의 매매 및 대여, 4) 「선물거래법」 제2조 제3호의 규정에 의한 지수 중 금융상품 지수에 대한 선물, 5) 복지사업 및 대여 사업, 6) 기금의 본래의 사업목적 수행을 위한 재산의 취득 및 처분, 7) 그 밖의 기금증식을 위하여 대통령이 정하는 사업으로 한정하고, 2호의 공공사업을 위한 공공부문에의 투자는 국채를 매입하는 방법만으로 제한하고 있다. 「국민연금법」 제83조 제2항과 관련된 동 시행령은 <부록 4 : 「국민연금법」 및 동 시행령(발채)> 참조.

29) 「은행법」 제38조 제5항 및 동 시행령 제21조의 3, <부록 5 : 「은행법」 및 동 시행령(발채)> 참조.

하는 것은 SOC 민자사업뿐만 아니라 모든 사업에 적용되는 일반적인 관행이다.

따라서, SOC 민간투자사업의 경우와 마찬가지로 아파트 분양사업 등 민간사업에도 특수목적회사에 대한 은행의 주식담보 취득의 제한 조치를 배제하여야 할 것이다.

또한, 「보험업법」은 보험사업자의 재산 운용의 방법과 재산 운용 비율을 제한하고 있다.³⁰⁾ 또한, 동일회사 주식 소유 및 담보 징구에 대해서도 규제하고 있다. 즉, 보험사업자가 소유하거나 대부의 담보로 하는 동일회사의 주식은 원칙적으로 당해 회사 발행주식의 15%를 초과할 수 없다. 단, 민간투자법」에 의한 사회간접자본시설 사업 및 사회간접자본 시설에 대한 투융자사업 등의 경우 당해 회사 주식의 15%를 초과하여 소유하는 것에 대한 예외를 인정하고 있으나, 그 외의 건설프로젝트를 위한 특수목적회사에 대해서는 예외를 인정하지 않고 있다.

그러나, SOC 민간투자사업 이외의 아파트 분양사업 등 민간사업을 수행하기 위한 특수목적회사 주식에 대해서도 보험사업자가 당해 회사 발행 주식의 15%를 초과할 수 있게 예외를 인정하여야 할 것이다.

(3) 금융기관의 프로젝트 심사 능력 제고

대부분의 은행은 특정 프로젝트를 근거로 해서 여신을 제공한 경험이 있으나, 3개 시중은행과 2개 지방은행은 개별프로젝트의 수익성을 근거로 해서 여신을 제공한 경험이 없는 것으로 나타났다. 프로젝트 금융으로 여신을 제공한 분야는 SOC 관련 민자유치사업이 가장 많고, 일반 아파트 분양사업, 재건축사업, 재개발사업 등도 있다. 대부분의 은행이 프로젝트금융을 전담하는 팀이나 부서를 두고 있으나, 2개 시중은행과 2개 지방은행이 프로젝트금융을 전담하는 팀을 두고 있지 않다.

은행 심사역은 프로젝트 금융을 거절한 이유로서 프로젝트의 사업성이 없는 것을 지

30) 「보험업법」에 의한 보험사업자의 재산 운용 방법의 제한은 일부 예외를 제외하고는 비상장 또는 미등록 회사의 주식 및 채권을 취득하거나 이를 담보로 대부할 수 없게 규정되어 있다(「보험업법」시행령 제14조 제3항). 단, 보험가입자의 이익 보호를 위하여 필요한 경우로서 금융감독위원회의 승인을 얻은 때에는 비상장 또는 미등록 회사 주식도 취득할 수 있다(「보험업법」시행령 제16조). 보험사업자의 재산 운용의 비율도 제한하고 있다. 예를 들어, 총주식의 소유는 총자산의 40%, 부동산 소유는 총자산의 15%를 초과할 수 없고, 비상장 또는 미등록주식은 자기자본을 초과하여 소유할 수 없다(「보험업법」시행령 제15조 제1항). 그러나, 이러한 제한은 보험가입자의 이익 보호를 위하여 필요한 경우 금융감독위원회의 승인을 얻은 경우에는 적용되지 않는다(「보험업법」시행령 제16조). 관련 조항은 <부록 6 : 「보험업법」 시행령(발췌)> 참조.

적하고(8개 은행 심사역이 지적), 2개 은행만이 전문인력이 부족하다고 지적하고 있지만, 전문 인력이 부족하면 사업성이 있는 프로젝트도 사업성이 없다고 판단할 가능성이 있다. 또한, 전문인력이 부족하면 보수적인 은행 심사역은 무리한 보증을 요구할 가능성이 높다. 건설업체를 대상으로 프로젝트 금융을 신청하였으나 대출받지 못한 이유를 조사한 결과는 금융기관의 과도한 보증 요구가 가장 많았다(제Ⅱ장 제5절 프로젝트금융 참조).

따라서, 프로젝트 금융을 활성화시키기 위해서는 금융기관이 프로젝트의 사업성을 평가할 수 있는 전담인원을 확충하여 프로젝트 심사 능력을 제고하여야 할 것이다.

IV. 결론

본 보고서는 건설금융의 실태를 분석하고 애로 사항 및 이에 대한 해소 방안을 제시하였다.

건설금융의 애로 해소 방안으로는 금융기관에서의 자금 조달 분야에서는 「건설업회계처리준칙」 개정을 통한 재무제표의 신뢰성 확보, 금융기관의 심사역 확충을 통한 심사 기능 제고를 제시하였다.

자본시장에서의 애로 해소 방안으로는 건설업체가 미확정 분양대금 채권을 기초로 ABS를 발행할 경우 사안별로 검토하여 자산 양도에 관한 동의를 하여줄 것과 부동산투자회사의 배당액에 대한 법인세 소득공제를 제안하였다.

프로젝트금융 분야에서는 국민연금의 SOC 민간투자사업 등 건설프로젝트에 투자를 허용하고, 특정 프로젝트 수행을 위한 특별목적회사에 대한 은행과 보험회사의 주식 담보대출과 주식 소유에 관한 규제를 철폐할 것과 프로젝트를 평가할 수 있는 심사 인력을 확충하여 심사 능력 제고를 제안하였다.

회계처리에 관한 사항은 본 보고서에 제안한 사항 이외에도 회계처리에 관한 기업의 자율성을 해치지 않는 범위 내에서 표준화하는 작업이 필요한 것으로 판단된다.

또한, 「건설업회계처리준칙」이 개정되지 않더라도 건설업체가 재무제표의 신뢰성을 확보하기 위해서는 유사한 공사에 대해서는 동일한 공사진행률 기준을 사용하고, 원가기준법에 의해서 공사진행률을 산정하는 경우에는 공사예정원가 추정에 대한 객관적인 자료를 제공하여 시장의 신뢰를 확보하여야 할 것이다.

참고 문헌

- 금융감독원 보도자료, 「2000년 중 자산유동화증권(ABS) 발행현황」, 2001. 1. 29.
- 김성기, 「현대중급회계」, 제2판 수정판, 다산출판사, 2000. 3. 1.
- 김정국·최현덕, 「기업회계기준준칙에 대한 검토」, 회계연구원 연구보고서 제1호, 2001.
- 박동규, 「건설기업의 금융적 가치 조성 방안」, 한국건설단체총연합회, 2000. 5.
- 왕세중·이선희, 「금융환경변화와 건설금융 개선 방안」, 한국건설산업연구원 정책연구자료, 97-04, 1997. 11.
- 이소환, 「부동산투자회사 제도의 발전 방향」, (사)한국부동산연구소 창립 기념세미나, 2001. 7.
- Clauretie, Terrence M., "Real Estate Finance, Theory and Practice", Prentice Hall, Upper Saddle River, New Jersey, 1995.
- Nevitt, Peter K. and Frank Fabozzi, "Project Financing", 6th Ed. Euromoney Publications, 1995.

부록

부록 1 : 기업회계기준(발췌)

부록 2 : 건설업회계처리준칙(발췌)

부록 3 : 미국공인회계사협회의 Statement of Position 81-1(발췌)

부록 4 : 「국민연금법」 및 동 시행령(발췌)

부록 5 : 「은행법」 및 동 시행령(발췌)

부록 6 : 「보험업법」 시행령(발췌)

부록 1: 기업회계기준(발체)

제37조(매출수익의 실현) ①상품, 제품의 매출액은 상품, 제품을 판매하여 인도하는 시점에 실현되는 것으로 한다.

②제1항의 규정을 적용함에 있어서 위탁매출액은 수탁자가 위탁품을 판매한 날에 실현되는 것으로 하며, 시용매출액은 매입자가 매입의사를 표시한 날에 실현되는 것으로 한다.

③용역매출액 및 예약매출액은 진행기준에 따라 실현되는 것으로 한다. 다만, 진행기준을 적용함에 있어 공사, 제조 및 용역제공과 관련한 수익, 원가 또는 진행률 등을 합리적으로 추정할 수 없거나 수입금액의 회수가능성이 크지 않은 경우에는 발생원가의 범위내에서 회수가능한 금액을 수익으로 계상하고 발생원가 전액을 비용으로 계상한다.

④상품 또는 제품의 할부매출로서 회수기간이 장기인 경우 이자상당액은 기간의 경과에 따라 수익으로 인식한다. 이 경우 이자의 계산은 제66조의 규정을 준용한다.

제89조(중소기업의 회계처리에 대한 특례) ①중소기업(상장법인 및 금융감독위원회 등록법인을 제외한다)의 경우에는 다음 각호와 같이 회계처리할 수 있다. 이 경우 중소기업이라 함은 중소기업기본법에 의한 중소기업을 말한다.

1. 제37조의 규정에 불구하고 단기용역매출액 및 단기에예약매출액은 용역을 제공하거나 제품등을 완성한 날에, 장기할부매출액 및 토지 또는 건물 등을 장기할부조건으로 처분하는 경우 당해 자산의 처분이익은 할부금회수기일이 도래한 날에 실현되는 것으로 한다.
2. 제52조의 규정에 불구하고 법인세비용은 법인세법등의 법령에 의하여 납부하여야 할 금액으로 한다. 이 경우 법인세비용차감전순이익과 법인세비용은 법인세차감전순이익과 법인세등의 계정과목으로 각각 기재한다.
3. 제54조의 규정에 불구하고 1주당 경상이익 및 1주당 당기순이익을 주기 또는 주석으로 기재하지 아니한다.
4. 제66조의 규정에 불구하고 장기연불조건의 매매거래 및 장기금전대차거래등에서 발생하는 채권·채무는 명목가액을 대차대조표가액으로 한다.
5. 제87조의 규정중 제17호 및 제18호는 적용하지 아니한다.

②제1항의 규정을 적용하는 경우에는 그 내용을 주석으로 기재한다.

③제1항의 규정을 적용하던 중소기업이 상장등으로 인하여 이를 적용할 수 없게 되거나 적용을 아니하고자 하는 경우에도 종전의 거래에 대해서는 제1항의 규정을 계속 적용한다.

부칙 제13조(건설업회계처리 준칙에 관한 경과 조치) 건설업회계처리 준칙 제4조의 규정에도 불구하고 건설업자가 시행하는 단기 도급공사 또는 예약 매출은 진행기준을 적용한다.

부록 2: 건설업회계처리준칙(발췌)

제 2 장 공사손익의 계산

제4조(공사손익의 인식) ①도급공사 및 예약매출의 수익인식은 진행기준을 적용한다.
(개정 1999.12.22)

②진행기준은 다음 각호의 요건을 모두 충족시키는 경우에 한하여 적용한다.

1. 도급금액, 공사진행률 및 공사예정원가에 대하여 합리적인 예측이 가능한 경우
 2. 계약조항에 계약당사자간에 수수될 재화 또는 용역의 내용과 이에 대한 대가의 지급방식에 관하여 쌍방을 구속시키는 권리의무가 명백히 규정되어 있는 경우
 3. 계약 당사자가 각기 계약상 의무를 이행할 능력이 충분히 있다고 인정되는 경우
- ③천재, 지변 또는 전쟁 등으로 인하여 장래의 손익상황이 불확실한 경우에는 진행기준을 적용하여서는 아니된다.

④제2항 및 제3항의 규정에 의하여 진행기준을 적용할 수 없는 경우에는 발생원가의 범위내에서 회수가 가능한 금액을 수익으로 계상하고 발생원가 전액은 당기비용으로 계상한다.

제5조(공사진행률과 공사완성시기) ①공사진행률은 공사예정원가에 대한 실제공사비 발생액의 비율로 한다. 이 경우 공사예정원가에 대한 추정은 체계적이고 합리적인 절차에 의하여 일관성 있게 이루어져야 하고, 공사수행과정에서 얻을 수 있는 새로운 정보를 계속해서 적절히 반영하여야 하며 예상되는 하자보수비는 공사예정원가에 포함한다.

②제1항에 불구하고 공사수익의 실현이 작업시간이나 작업일수 또는 기성공사의 면적이나 물량등과 비례관계에 있고, 전체공사에서 이미 투입되었거나 완성된 부분이 차지하는 비율을 객관적으로 산정할 수 있는 경우에는 그 비율로 할 수 있다.

③공사의 완성시기는 도급공사와 관련하여 건설업자가 이행하기로 한 계약상 기본 의무를 완료한 때로서, 동 공사의 목적물이 준공된 때로 한다. 다만, 동 공사와 관련된 추가공사비 또는 하자보수비 등을 합리적으로 예측하여 충당금을 설정한 경우에는 동 공사의 목적물을 실질적으로 사용할 수 있는 때로 할 수 있다.

제6조(공사수익) ①공사수익의 계상은 도급금액의 총액을 기준으로 함을 원칙으로 한다. 다만, 건설업자가 단순한 관리자로서 용역보수 또는 수수료만을 받는 경우에

는 도급금액 중 본인에게 실제로 귀속될 금액만을 기준으로 한다.

②매 사업연도말 현재로 계약조건, 기본설계 또는 공사내용의 변경과 선택가능한 약정의 행사등으로 인하여 도급금액의 변경사유가 발생한 때에는 도급금액을 합리적으로 조정하여야 한다.

③제2항의 규정에 의한 조정금액은 그러한 사유가 발생한 사업연도부터 공사수익 계산에 반영하여야 한다.

제7조(공사원가) ①당기공사원가는 진행기준을 적용하는 경우 당기총공사비용에 공사손실충당금전입액(또는 환입액)을 가산(차감)하고 타계정대체액을 차감하여 계산하며, 완성기준을 적용하는 경우 당기총공사비용에 공사손실충당금전입액(또는 환입액)과 기초미성공사를 가산(차감)하고 기말미성공사와 타계정대체액을 차감하여 계산한다.

②총공사비용은 공사와 직접 또는 간접으로 관련하여 발생한 재료비, 노무비, 외주비 및 경비의 총액으로 한다. 다만, 공사가 종료되는 회계연도의 당기총공사비용에는 제10조제1항의 하자보수비를 포함한다.

③간접비용의 배부는 공사직접원가, 직접노무비 또는 직접작업시간을 기준으로 하거나 그 밖에 당해비용의 성격에 적합한 기준을 선택 적용하여 계산한다.

④하도급계약에 의하여 공사의 일부를 타건설업자에 채도급하는 경우 당해 하도급공사에 대한 공사비용은 발생시 외주비의 과목으로 하여 공사원가에 산입한다. 다만, 당해 하도급계약과 관련하여 건설업자가 직접 조달, 지급하는 공사비용은 재료비, 노무비, 경비등 요소별로 구분 처리한다.

⑤입찰, 견적서 작성 및 중개수수료 등 수주 및 기타판매활동에 수반하여 발생한 경비(이하 “수주비”라 한다)는 공사원가에 포함시켜서는 안되며, 발생시에 판매비용으로 처리하여야 한다. 다만, 수주비가 다음 각호에 해당하는 경우에는 투자자산중 이연수주비의 과목으로 계상할 수 있으며, 이 경우에는 동 금액을 공사수익 금액에 비례하여 상각하여야 한다.(개정 1999.12.22)

1. 공사계약이 체결되었을 것

2. 계약된 공사의 수주와 직접적인 관련이 있을 것

3. 도급금액의 100분의 3을 초과하는 거액일 것

⑥판매비와관리비는 공사원가에 산입하여서는 안되며, 발생시에 비용으로 처리하여야 한다.

⑦건설잉여자재(잔여원자재)는 기업회계기준 제66조의 규정을 준용하여 평가하며,

동 평가손실은 재고자산평가손실의 과목으로 하여 영업외비용으로 처리한다.

- ⑧계약전 공사원가 중 계약이 확실히 체결될 것으로 인정되는 도급공사와 관련하여 발생한 원가는 경과적으로 선급공사원가로 계상한 후 당해 공사를 착수한 때 공사원가로 대체 처리할 수 있다.

부록 3: 미국공인회계사협회의 Statement of Position 81-1(발췌)

- Systematic and consistent procedures that are correlated with the cost accounting system should be used to provide a basis for periodically comparing actual and estimated costs.
- In estimating total contract costs, the quantities and prices of all significant elements of cost should be identified.
- The estimating procedures should provide that estimated cost to complete includes the same elements of cost that are included in actual accumulated costs; also, those elements should reflect expected price increases.
- The effects of future wage and price escalations should be taken into account in cost estimates, especially when the contract performance will be carried out over a significant period of time.
- Escalation provisions should not be blanket overall provisions but should cover labor, materials, and indirect costs based on percentages or amounts that take into consideration experience and other pertinent data.
- Estimates of cost to complete should be reviewed periodically and revised as appropriate to reflect new information.
- It is usually necessary for the enterprise to have an effective internal financial budgeting and reporting system. The enterprise reviews and, when necessary, revises the estimates of contract revenue and contract costs as the contract progresses.

부록 4: 국민연금법 및 동 시행령(발췌)

<국민연금법>

제83조 【기금의 관리·운용】

- ①기금은 보건복지부장관이 관리, 운용한다.
- ②보건복지부장관은 국민연금재정의 장기적인 안정유지를 위하여 그 수익을 최대한 증대시킬 수 있도록 국민연금기금운용위원회에서 의결한 바에 따라 다음의 방법으로 기금을 관리·운용하되, 가입자·가입자이었던 자 및 수급권자의 복지증진을 위한 사업에의 투자는 국민연금재정의 안정을 해치지 아니하는 범위안에서 하여야 한다. 다만, 제2호의 경우에는 재정경제부장관과 협의하여 국채를 매입한다.
 1. 대통령이 정하는 금융기관에의 예입 또는 신탁
 2. 공공사업을 위한 공공부문에의 투자
 3. 증권거래법 제2조제1항 각호의 규정에 의한 유가증권의 매매 및 대여
 4. 선물거래법 제2조제3호의 규정에 의한 지수중 금융상품지수에 대한 선물거래
 5. 제42조의 규정에 의한 복지사업 및 대여사업
 6. 기금의 본래의 사업목적수행을 위한 재산의 취득 및 처분
 7. 그밖의 기금증식을 위하여 대통령이 정하는 사업
- ③제2항의 규정에 의하여 기금을 관리·운용함에 있어서는 제5호 및 제6호의 규정에 의한 사업을 제외하고는 그 수익이 자산종류별 시장수익률을 상회하는 성과를 올리도록 신의에 좇아 성실하게 하여야 한다. 다만, 제2항제2호의 규정에 의하여 기금을 공공자금관리기금법에 의한 공공자금관리기금(이하 "관리기금"이라 한다)에 위탁할 경우 그 수익율은 동법 제7조제2항의 규정에 의한 공공자금관리기금운용위원회가 대통령이 정하는 바에 따라 산정한 5년만기 국채수익율 이상의 수준에서 국민연금기금운용위원회와 협의하여 정한다.
- ④보건복지부장관은 기금의 운용성과 및 재정상태를 명확히 하기 위하여 대통령이 정하는 바에 의하여 기금을 계리하여야 한다.
- ⑤보건복지부장관은 기금의 관리·운용에 관한 업무의 일부를 대통령이 정하는 바에 의하여 공단에 위탁할 수 있다.

<국민연금법 시행령>

제6장 국민연금기금

제52조 【기금의 운용사업 등】

①법 제83조 제2항제1호의 규정에 의한 금융기관은 다음 각호와 같다. <신설 2001.3.31>

1. 은행법에 의한 금융기관, 한국산업은행법에 의한 한국산업은행 및 중소기업은행법에 의한 중소기업은행
2. 증권거래법에 의한 증권회사 및 투자 자문회사
3. 신탁업법에 의한 신탁회사, 증권투자 신탁업법에 의한 위탁회사 및 증권투자 회사법에 의한 자산운용회사
4. 종합금융회사에 관한 법률에 의한 종합 금융회사

②법 제83조제2항제5호의 규정에 의한 사업을 실시하기 위하여 기금을 대여하는 경우 그 이자율은 국민연금기금운용위원회(이하 "운용위원회"라 한다)가 정한다.<개정 2001.3.31>

③법 제83조제2항제7호의 규정에 의한 기금증식사업은 다음 각호와 같다. <개정 2001.3.31>

1. 벤처기업육성에 관한 특별조치법 제4조제1항의 규정에 의한 벤처기업에 대한 투자
 2. 중소기업창업지원법 제2조제5호의 규정에 의한 중소기업창업투자조합, 여신전문금융업법 제41조제3항의 규정에 의한 신기술사업투자조합 또는 벤처기업육성에 관한 특별조치법 제4조의2의 규정에 의한 한국벤처투자조합에 대한 출자
 3. 외국환거래법 제3조제1항제17호의 규정 에 의한 파생금융거래(투기적 목적의 거래를 제외한다)
 4. 법 제83조제3항 단서의 규정에 의한 5년 만기 국채수익율 이상의 수익이 기대되는 사업으로서 운용위원회가 기금의 증식을 위하여 필요하다고 인정하는 사업
- ④법 제83조제3항 단서의 규정에 의한 5년만기 국채수익율은 증권거래법 제194조의 규정에 의한 유가증권시장 및 협회 중개시장 외에서 매매거래되는 다음 각호의 채권의 유통 수익율중 높은 수익율로 한다.
1. 주택건설촉진법시행령 제15조의2의 규정 에 의하여 발행된 제1종 국민주택채권
 2. 국채법 제3조의 규정에 의한 국고채권 [전문개정 98.12.31]

부록 5: 은행법 및 동 시행령(발췌)

<은행법>

第38條(禁止業務) 金融機關은 다음 各號의 1에 해당하는 業務를 하여서는 아니된다.<改正 1999.2.5, 2000.1.21>

- 1.株式 또는 償還期間 3年을 초과하는 有價證券(國債 및 韓國銀行通貨安定證券을 제외한다)에 대한 投資로서 自己資本의 100分の 100의 범위내에서 大統領令이 정하는 比率에 해당하는 금액을 초과하는 投資. 이 경우 金融監督委員會는 필요한 경우 同 投資限度の 범위내에서 株式 및 有價證券인 派生商品등에 대한 投資限度を 따로 정할 수 있다.
- 2.業務用 不動産이 아닌 不動産(抵當權등 擔保權의 實行으로 인하여 취득한 不動産을 제외한다)의 所有
- 3.自己資本의 100分の 100의 범위내에서 大統領令이 정하는 比率에 해당하는 金額을 초과하는 業務用 不動産의 所有
- 4.商品 또는 有價證券에 대한 投機를 目的으로 하는 資金의 貸出
- 5.직접·간접을 불문하고 당해 金融機關의 株式을 擔保로 하는 대출 또는 다른 株式會社의 發行株式의 100分の 20을 초과하는 株式을 擔保로 하는 貸出((社會間接資本施設에 대한 民間投資事業者 등 大統領令이 정하는 事業者에 대한 貸出을 제외한다)
- 6.직접·간접을 불문하고 당해 金融機關의 株式을 買入시키기 위한 貸出
- 7.직접·간접을 불문하고 政治資金의 貸出
- 8.당해 金融機關의 任員 또는 職員에 대한 貸出(金融監督委員會가 정하는 少額貸出을 제외한다)
- 9.金融機關 株式의 취득 또는 所有(議決權없는 株式을 취득하는 경우 등 大統領令이 정하는 경우를 제외한다)

<은행법 시행령>

제21조의3(금융기관 담보대출제한의 예외) 법 제38조제5호에서 “대통령령이 정하는 사업자”라 함은 사회간접자본시설에대한민간투자법 제2조제7호의 규정에 의한 사업시행자를 말한다.

[본조신설 2000.6.23]

부록 6: 보험업법 시행령(발췌)

제14조(재산운용의 방법) ①법 제19조제2항제4호에서 “대통령령이 정하는 금융기관”이라 함은 금융실명거래및비밀보장에관한법률 제2조제1호가목 내지 거목의 금융기관을 말한다. <개정 '94.12.23, '98.2.4, '98.4.1, 2000.6.23>

②법 제19조제2항제6호에서 “기타 대통령령이 정하는 방법”이라 함은 다음 각호의 방법을 말한다. <신설 2000.6.23>

1. 선물거래법에 의한 선물거래 또는 해외선물거래
2. 기타 보험사업자의 재산운용의 건전성을 저해하지 아니하는 방법으로서 금융감독위원회가 정하는 방법

③보험사업자는 한국증권거래소·한국증권업협회 또는 이와 유사한 시장으로서 외국에 있는 시장에 상장 또는 등록되지 아니한 주식(이하 “비상장주식”이라 한다) 및 채권을 취득하거나 이를 담보로 하여 대부할 수 없다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 주식 및 채권의 경우에는 그러하지 아니하다.<개정 98.2.4, 98.4.1, 2000.6.23>

1. 국채·지방채 또는 특별법에 의하여 설립된 법인이 발행한 채권
2. 증권거래법에 의하여 모집 또는 매출하는 주식 및 채권
3. 금융기관의 정기예금 금리수준을 참작하여 금융감독위원회가 정하는 수준이상의 배당을 보장하는 참가적·누적적 우선주
4. 특정인과의 채권인도·인수계약에 의하여 발행된 채권
5. 벤처기업육성에관한특별조치법 제2조제1항의 규정에 의한 벤처기업(이하 “벤처기업”이라 한다)이 발행한 주식·무담보전환사채 및 무담보신주인수권부사채
6. 중소기업기본법 제2조의 규정에 의한 중소기업(이하 “중소기업”이라 한다)이 발행한 주식

④삭 제<96.12.31>

⑤금융감독위원회는 보험사업자의 재산의 건전한 운용을 위하여 필요한 경우에는 보험사업자가 행하는 대부 또는 어음할인의 기간·이율 및 채권보전방법을 정하거나 그 소유재산의 평가·운용방법 기타 재산운용에 관한 기준을 정할 수 있다.<개정 94. 12.23, 98.4.1, 2000.6.23>

제15조(재산운용의 비율) ①보험사업자의 재산운용은 총자산(미상각신계약비·영업권 등 금융감독위원회가 정하는 자산을 제외한다. 이하 이 조에서 같다)에 대하여

다음 각호의 비율을 초과할 수 없다. 다만, 제1호의 규정에 의한 주식중 비상장 주식은 자기자본을 초과하여 소유할 수 없다. <개정 '79.3.31, '82.3.11, '98.2.4, '98.4.1, 2000.6.23, 2000.12.30>

1. 주식의 소유 : 100분의 40
 2. 부동산의 소유 : 100분의 15
 3. 당해 보험사업자의 보험계약자가 아닌 자에 대한 대부의 합계액 : 100분의 40
 4. 동일회사의 채권 및 주식의 소유 또는 이를 담보로 하는 대부 : 100분의 5
 5. 동일인에 대한 대부 : 100분의 3
 6. 동일물건의 소유 또는 이를 담보로 하는 대부 : 100분의 5
 7. 자기계열집단(독점규제및공정거래에관한법률에 의한 계열회사 및 출자관계 등으로 보험사업자의 경영에 영향력을 행사하거나 보험사업자가 그 경영에 영향력을 행사하는 자로서 금융감독위원회가 정하는 자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 대한 대부의 합계액 : 100분의 2
 8. 자기계열집단이 발행한 채권 및 주식의 소유 또는 이를 담보로 하는 대부 : 100분의 2
 9. 동일한 기업집단(독점규제및공정거래에관한법률에 의한 기업집단중에서 금융감독위원회가 지정하는 기업집단을 말한다. 이하 같다)에 대한 대부의 합계액 : 100분의 5
 10. 동일한 기업집단이 발행한 채권 및 주식의 소유 또는 이를 담보로 하는 대부 : 100분의 10
 11. 외국환·외국부동산 및 외화증권의 소유 : 100분의 10
 12. 중소기업(벤처기업을 제외한다)이 발행한 주식의 소유 : 100분의 1
 13. 제14조제2항제1호의 규정에 의한 선물거래 및 해외선물거래를 위한 위탁증거금의 합계액(증권거래법 제2조의2의 규정에 의한 유가증권지수의 선물거래 및 동법시행령 제2조의3제5호의 규정에 의한 유가증권옵션의 매매거래를 위한 위탁증거금을 포함한다) : 100분의 3
 14. 동일인 또는 동일한 기업집단에 대한 거액대부(보험사업자의 총자산의 100분의 1을 초과하는 대부를 말한다)의 합계액 : 100분의 20
- ② 및 ③ 삭제 <82.3.11>
- ④보험사업자가 소유하거나 대부의 담보로 하는 동일회사의 주식은 그 회사 총발행 주식의 100분의 15를 초과할 수 없다. 다만, 외국법인의 주식을 소유하는 경우에

는 예외로 한다. <개정 2000.12.30>

- ⑤금융감독위원회는 보험재산운용의 건전성과 효율성을 증진하기 위하여 필요한 경우에는 보험사업의 종류별 또는 보험사업자의 재산규모별등에 따라 제1항에서 규정한 각각의 재산운용비율의 10분의 5의 범위안에서 그 비율을 인하조정할 수 있다.<신설 85.10.5, 94.12.23, 98.4.1, 2000.6.23>

제16조(재산운용의 제한의 예외) 제14조 및 제15조의 규정은 보험사업자의 재산가치의 변동, 담보권의 실행 기타 보험사업자의 의사에 기인하지 아니하는 사유로 인하여 보험사업자의 재산상태에 변동이 생긴 때 또는 보험사업자의 경영의 건전성과 그 재산운용의 효율성의 증진 기타 보험가입자의 이익보호를 위하여 필요한 경우로서 금융감독위원회의 승인을 얻은 때에는 적용하지 아니한다.<개정 94.12.23, 98.4.1, 2000.6.23>

제16조의2(자회사와의 거래제한 등) ①금융감독위원회가 제16조의 규정에 의하여 보험사업자가 다른 회사의 발행주식총수의 100분의 15를 초과하여 소유하는 것을 승인할 수 있는 경우는 그 다른 회사가 다음 각호의 1에 해당하는 사업을 주로 영위하는 회사인 경우에 한한다.<개정 98.4.1, 2000.6.23, 2000.12.30>

1. 금융산업의구조개선에관한법률 제2조제1호에 규정된 금융기관이 영위하는 금융업
2. 사회간접자본시설에대한민간투자법에 의한 사회간접자본시설사업 및 사회간접자본시설사업에 대한 투융자사업
3. 법 제9조제1항제2호의 규정에 의한 보험사업에 부수하는 업무
4. 보험사업자의 사옥관리
5. 기타 보험사업의 건전성을 저해하지 아니하는 사업으로서 금융감독위원회가 정하는 사업 <신설 2000.6.23>

②보험사업자가 제1항의 규정에 의한 승인을 얻어 다른 회사의 발행주식총수의 100분의 15를 초과하여 소유함으로써 최대출자자가 된 때에는 그 다른 회사(이하 “자회사” 라 한다)와 다음 각호의 행위를 하여서는 아니된다. <개정 2000.12.30>

1. 자회사가 소유하는 주식을 담보로 하여 대부하거나 자회사의 다른 회사에 대한 출자를 목적으로 대부하는 행위
2. 재산을 무상으로 양도하거나 통상의 거래조건에 비추어 당해 보험사업자에게 현저하게 불리한 조건으로 매매 또는 교환하는 행위 [본조신설 98.2.4]

Abstract

Current State and the Directions for Improvement of Construction Finance

This study examines the current state and bottleneck of construction finance and then suggests improvement directions for the construction finance. The directions for improvement of construction finance are suggested as follows.

First, the accounting rule of recognizing revenue of the construction project should be amended. The current rule does not specify how to choose the accounting method of among cost-to-cost method, input-to-input method and out-to-out method when the construction project is not completed. Therefore, the construction company selects the accounting method at its own will so that the financial institutions think that the financial statements of the construction company are not reliable. Also, when the cost-to-cost method is used, the construction company does not estimate the total project cost based on the objective data.

Therefore, the accounting rule should specify the detailed procedures of choosing the accounting method and estimating the total project cost. For example, the accounting rule should specify that the same accounting method should be used for every projects of similar characteristics and the total project cost should be estimated based on objective data when the cost-to-cost method is used.

Second, we suggest that the financial institution should raise the ability of evaluating of construction company's credit, increasing the number of people in charge of evaluating construction company's credit.

Third, the Korea Housing Guarantee Company should allow the construction company to issue ABS(Asset Backed Securities) based on future receivables based on sale of apartment complex, if the investor can not claim against the Korea Housing Guarantee Company when the construction company defaults.

Fourth, we suggest that the dividends of the Real Estate Investment Trust company should be deducted to calculate the taxable income for the corporate income tax.

Fifth, we suggest that National Pension Corporation should be allowed to invest the special purpose company of construction project including infrastructure project.

Finally, the bank and insurance company should be allowed to own and use stocks of special purpose company of the construction project as a collateral.

저자소개

이 의 섭

(eslee@cerik.re.kr)

- 서울대학교 신문학과 졸업
- 뉴욕주립대학교(Albany) 경제학 석·박사
- 서울시정개발연구원 초빙연구원
- 현재 한국건설산업연구원 연구위원

<주요 논문 및 저서>

- An Analysis of Elementary and Secondary School Choice
(Journal of Urban Economics, 38, 236-251, 1995)
- 건설하도급 관련 정책의 평가 및 개선 방안, 한국건설산업연구원, 1999. 2.
- 건설공사 연대보증인 개선 방안, 한국건설산업연구원, 1996.
- 선진국의 건설보증제도, 한국건설산업연구원, 1996.
- 공사이행보증 심사기준 및 이행방법에 관한 연구, 한국건설산업연구원, 2000. 10.

김 민 형

(mhkim@cerik.re.kr)

- 숙명여자대학교 경상대학 경영학과 졸업
- 숙명여자대학교경영학 석사 및 박사
- 현재 한국건설산업연구원 산업연구부 연구위원

<주요 논문 및 저서>

- 일본 건설업체의 해외시장 진입전략 1995. 12
- 중소 건설업체의 경영실태 및 개선방안, 1996. 2
- 우리 나라 건설업체의 전략적 제휴 현황과 발전전략, 1997. 12
- 건설업체의 핵심 경쟁력 요소 파악과 경쟁력 진단, 1998. 9
- 시공능력 평가 및 공시제도의 개선방안과 추진전략, 2000. 2

