

제356호 (2012. 4. 16)

■ 경제 동향

- 수도권 아파트의 규모 상향 및 신규 아파트로의 이동 어려워

■ 정책·경영

- 민간공사 대금 확보를 위한 제도 개선 추진 필요
- 한·미 FTA에 따른 건설 기술자 상호 인정과 과제

■ 정보 마당

- 기업의 사회적 책임을 위한 지속적인 노력 필요

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 건설업 등록시 재정 능력 검증 강화해야

수도권 아파트의 규모 상향 및 신규 아파트로의 이동 어려워

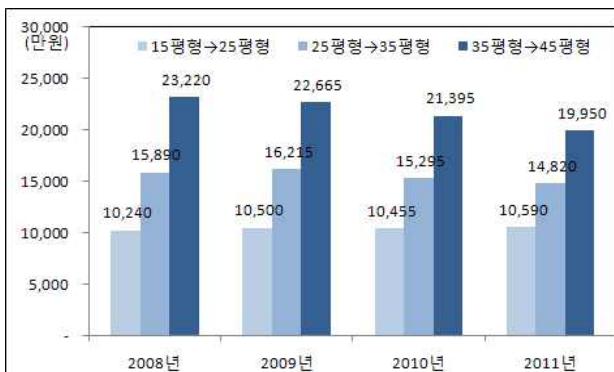
- 기대 수익 감소와 물가 상승으로 교체에 따른 비용 만회 어려워 -

■ 주택 가격 감소, 교체 비용은 여전히 높아

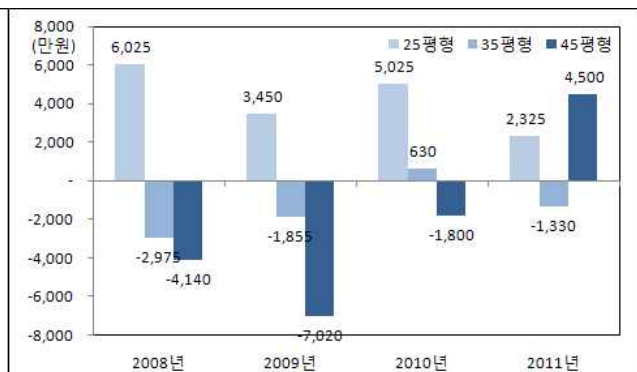
- 2008~11년 간 아파트의 규모 상향시 발생하는 아파트 가격의 차이는 소형은 상승, 중대형은 지속적으로 감소함.
 - 15평형에서 25평형으로 이동할 때 발생하는 아파트 가격의 차이는 1억원 정도이며, 2011년의 경우 1억 590만원으로 2008~11년 중 가장 큰 격차를 보임.
 - 25평형에서 35평형으로 이동할 때 발생하는 아파트 가격의 차이는 1억 5,000만원 내외이며, 2011년의 경우 1억 4,820만원으로 2008~11년 중 가장 작은 격차를 나타냄.
 - 35평형에서 45평형으로 이동할 때 발생하는 아파트 가격의 차이는 2억원 내외이며, 2011년의 경우 1억 9,950만원으로 2008~11년 중 가장 작은 격차를 보임.
- ※ 수도권 아파트 가격 = 수도권 평균 평당가(재건축 아파트 제외) 또는 분양가×규모(평형)
- 2008~11년 간 노후 주택에서 신규 주택으로 이동할 경우 발생하는 아파트 가격의 차이는 소형과 대형은 상승한 반면, 중형은 감소함.
 - 25평의 노후 아파트를 교체(신규 아파트로의 이동)할 경우, 이동 당시에는 신규 분양 아파트의 가격이 더 높았으나 지속적으로 가격 격차가 줄어들음.
 - 35평의 노후 아파트 교체시에는 2010년을 제외하면 노후 아파트가 가격이 더 높았음.
 - 45평의 노후 아파트를 교체할 경우, 2008~10년은 노후 아파트의 가격이 더 높은 반면, 2011년에는 신규 분양 아파트가 더 높았음.

<수도권 재고 아파트 교체시 가격 차이>

규모 상향 교체



신규 아파트로 교체

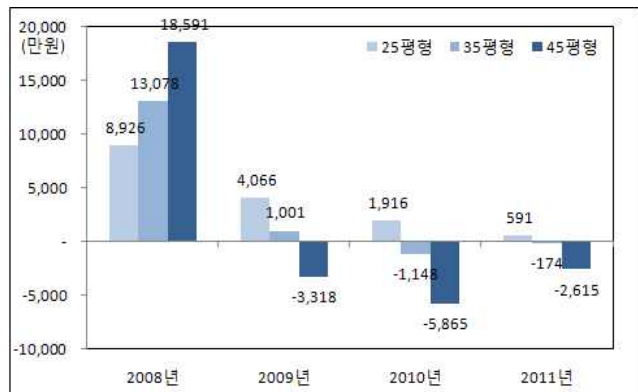


- 2011년의 경우 규모 상향 및 신규 아파트로의 이동 등 아파트 교체에 따른 가격 차이가 2,000만~2억원인 것으로 나타남.
- 이는 거래세(취득세, 양도소득세) 및 기타 비용(중개 수수료, 이사비)을 제외한 비용임.

■ 아파트 교체에 따른 기대 수익 낮아

- 2008~11년 간 아파트 교체에 따른 기대 수익은 2008년에는 (+)의 값을 보이며 교체 비용과 2,000만원 내외의 차이를 보였으나, 최근에는 (-)값을 보이며 손실이 발생하고 있는 상황임.
- 25~45평형에 대한 기대 수익은 2008년에는 9,000만~2억원의 수준을 보였으나, 2011년에는 25평형은 591만원이며, 35평 및 45평형은 오히려 (-)값을 보이며 손실이 발생하고 있음.

<수도권 규모별 기대 수익>



주 : 연간 기대 수익은 연간 아파트 가격 상승률에 아파트 가격(평당가×규모)을 곱한 값의 최근 3년 간 합계이며, 아파트 구입 시 발생하는 금융 비용 등은 배제함.

- 아파트 교체시 발생하는 추가 비용에 대하여 수익이 발생하지 않고 있으며, 다른 대체 상품(주식, 예·적금 등)과 비교하여 장점이 없음.

■ 실수요자들을 위한 주택 거래 활성화 대책 등 시급

- 최근 주택 가격의 지속적인 하락에도 불구하고 규모 확대 및 노후 아파트 교체에 따른 비용이 발생하는데다 주택 구입에 따른 기대 수익이 낮아 주택 거래가 위축되고 있음.
- 교체에 따른 비용은 (+)를 보이고 있으며, 기대 수익은 (-)를 보이고 있어 소비자가 주택 구매를 결정하기가 쉽지 않은 상황임.
- 이에 따라 주택 구매를 용이하게 해줄 수 있는 종합적인 주택 거래 활성화 대책이 필요
- 실수요자들에 한해서 금융 비용을 완화하는 금리 지원 등의 검토가 필요함.
- 한편, 건설업체들은 기술 개발 등을 통하여 원가를 절감하고 분양가를 더욱 인하할 수 있는 방안의 마련이 필요함.

엄근웅(연구원 · kyeom@cerik.re.kr)

민간공사 대금 확보를 위한 제도 개선 추진 필요

- 미국 및 독일이 시행 중인 민간공사 대금 확보를 위한 제도적 장치 비교 -

■ 민간공사 대금 확보의 제도적 장치 미흡

- 민간공사는 공공공사와 달리 수급인이 공사 대금 수령을 확보할 수 있는 제도적 장치가 미흡함.
 - 수급인의 건설공사 대금 확보를 위해 「민법」상의 유치권(「민법」 제320조)과 수급인의 저당권설정청구권(「민법」 제666조)만 인정
 - 유치권 행사를 위해 수급인이 공사 목적물을 계속 점유하는 것이 쉽지 않고 저당권설정청구권은 단순 청구권에 불과하여 발주자의 협조가 필요하고 저당권 등기를 한다 해도 우선적 채권 보전 조치가 있으면 공사 대금 확보의 실효성이 저하
- 미국과 독일 등에서 시행하고 있는 제도를 참고하여 민간공사 대금 지급 확보의 제고를 위한 「건설산업기본법」 및 민간건설공사표준도급계약서 등의 제도 개선 추진 필요

■ 미국의 수급인 우선특권 제도

- 미국의 공사 수급인 우선특권(construction lien, mechanic's lien)은 주 법률을 근거로 수급인, 노무자, 자재·장비업자 등에게 대금 채권 확보를 위한 담보권을 부여하는 것으로 1791년 메릴랜드주 법률에서 기원
 - 건설공사 수급인의 대금 확보를 위한 제도적 장치로 발주자의 동의가 필요하지 않고 일정한 요건만 구비하면 인정되는 법정 담보권임.
 - 초기에는 원수급인 또는 중요한 건설업자에게만 특권이 부여되었으나 현재는 건설공사에 참여하는 모든 참여자에게 인정
- 메릴랜드주의 경우, 건물, 수도, 도로, 기계, 부두, 교량 등의 모든 공사 목적물이 포함
 - 신축, 수선, 재건축, 15% 이상 개량된 건물은 금액에 관계없이 우선특권이 인정. 토지는 우선특권이 발생하기 전에 선의로 해당 건축물의 토지를 매입한 경우 우선특권 불인정
- 우선특권은 주 법률에 의해 등록 내용, 절차, 범위, 등록의 장소 등이 정해짐.

- 수급인은 주 토지등록소 또는 관할 지방법원에 채무증서를 등록하고 우선특권 등록 의사를 발주자, 토지 등 소유자에게 고지하여야 함.
- 우선특권의 등록 기간은 건물 완성 후 60~180일 이내이며 기간이 경과되면 우선특권 은 인정되지 않고 우선특권의 순위는 등록 순으로 인정되며 일반적으로 수급인에게 우선적인 순위가 인정됨.

■ 독일의 담보제공청구권과 보수분할지급청구권

- 독일의 「민법」(제648조 제1항)에서도 건설공사 대금 지급 확보를 위해 건물 부지에 보전저당권 설정을 청구할 수 있도록 정하고 있으나 우리와 마찬가지로 실효성이 저하
 - 1993년 독일은 「민법」 제648조의 a조항을 신설하여 담보제공청구권제도를 도입하였는데 수급인은 발주자에 대하여 담보 제공을 위한 상당한 기간을 지정하고 그 기간이 경과한 후에는 자신의 급부(계약 이행)를 거절할 것을 표시함으로써 공사 대금 확보를 위해 발주자에게 담보를 제공할 것을 청구할 수 있도록 규정
 - 담보를 제공받은 수급인에게는 보전저당권청구권이 인정되지 않으며, 발주자가 기간 내에 담보를 제공하지 않으면 수급인은 공사 이행을 거절할 수 있으며, 재차 발주자에게 담보를 제공할 것을 상당한 기간을 정하여 요청하고, 발주자가 이에 응하지 않으면 계약을 해지할 수 있음(독일 「민법」 제648조의 제5항, 제634조).
 - 담보제공청구권은 수급인에게 도급의 목적물과 무관한 발주자의 일반 재산에 대한 담보 설정을 허용하였다는 점에서 큰 의의가 있음.
- 수급인은 공사 이행을 위한 투입 비용을 스스로 조달해 하고 「민법」의 ‘부합(附合)’ 법리에 의해 수급인이 공사 이행시 사용한 자재 등의 소유권을 상실하게 되어 선자금 조달의 위험이 증대
 - 2000년에 신설된 독일 「민법」 제632조의 a는 수급인이 발주자에 대하여 일의 그 자체 완결적인 부분에 관하여 이행된 계약에 합당한 보수에 대해 보수 분할 지급을 청구할 수 있도록 규정
 - 필요한 재료나 건축 부품을 스스로 제작한 경우에도 인정되나 발주자에게 일의 일부 분, 재료나 건축 부품에 대한 소유권이 이전되거나 담보가 제공된 경우에만 성립하는 등 청구권의 요건 충족이 용이하지 않아 실효성은 미흡

강운산(연구위원 · wskang@cerik.re.kr)

한 · 미 FTA에 따른 건설 기술자 상호 인정과 과제*

- 관련 제도의 글로벌화 기대, 실효성 있는 협상을 위한 기본 틀 필요 -

■ 북미자유무역협정의 자격상호인정 사례

- NAFTA(North American Free Trade Agreement, 북미자유무역협정)에서 엔지니어의 면허 및 자격 상호 인정(MRA, Mutual Recognition Arrangement)과 관련한 사항은 NAFTA 협정문 「제5부 : 투자 및 서비스 관련 사항」 (Part 5 : Investment, Services and Related Matters)의 「제12장 : 서비스의 국가 간 교역」 (Chapter 12 : Cross-Border Trade in Services)에서 규정
 - NAFTA 엔지니어 상호 자격 인정은 ‘임시 면허(Temporary License)’를 기본으로 상호 엔지니어 자격을 인정을 하는 형태로 기본 요건은 적절한 엔지니어링 교육과 경험이고, 기술 능력 평가(시험)를 새로이 요구하지 않는 형태임(표 참조).

<NAFTA 상호인정협정문의 조항별 주요 내용>

조항	제목	주요 내용
제II조	대표 엔지니어링기관 (REO : Representative Engineering Organization)	- United States Council for International Engineering Practice(USCIEP)에서 현재 미국의 REO는 Texas Board of Professional Engineers임.
제IV조	엔지니어링 업무 수행 (Engineering Practice)	- 엔지니어링 업무 수행(Engineering Practice)의 정의와 각국의 엔지니어링 업무 관할 기관에 대해 규정 - 미국은 주 법률(State/Territorial Legislation)에 의해 규율(Govern)
제V조	임시 면허 (Temporary Licensing)	- 엔지니어 임시 면허의 정의와 요구 조건을 규정 - ‘임시 면허’란 상대국 관할 구역에서 3년을 한도로 매년 갱신되는 면허 또는 특정한 프로젝트의 기간 동안 엔지니어링 업무를 할 수 있는 면허를 의미 - 인증된 엔지니어링 교육 프로그램 또는 이와 동등한 프로그램을 졸업한 경우 12년의 인정할 수 있는 엔지니어링 경험을 보유하여야 하고 이 중 8년은 면허를 받은 이후의 경험이어야 함. - 4년 또는 그 이상의 비인증된 엔지니어링 교육 프로그램을 졸업한 경우 16년의 인정할 수 있는 엔지니어링 경험이 필요하고 이 중 12년은 면허를 받은 이후의 경험이어야 함. - 각 국가별로 학력에 관한 서류를 평가하는 기관을 적시(캐나다는 주별 면허등록청, 멕시코는 교육부, 텍사스주는 텍사스주 면허청)
제VI조	면허(Licensing)	- 임시 면허 지원자는 OPD 규정에서 규정한 경험의 연수를 증명하기 위하여 보증인(Reference)을 제공하여야 함. 보증인의 숫자는 상대국의 규정과 절차에 따라 자유 재량으로 정할 수 있으나, 대부분의 보증인은 지원자의 경험을 잘 알고 있는 Professional Engineers이어야 함. - 지원자는 처음으로 임시 면허를 발급받은 날로부터 3년 이내에 쓰고 말할 수 있는 능력을 증명하여야 함. - 임시 면허를 보유한 사람은 특별히 상대국 관할 구역의 법에 의해서 다르게 규정하지 않는 한, 3년째 된 해에 시험을 보지 않고 정식 면허를 신청할 수 있거나 정식면허 엔지니어가 될 수 있음.

* 본고는 지난 호에 이어 한 · 미 FTA에 따른 자격 상호 인정 내용과 그에 따른 과제를 살펴보고자 함.

		- 3년 후에 정식 면허 신청은 상대국 관할 구역의 이민 및 비자 조건을 따라야 함(예 : 캐나다의 경우 캐나다 시민권 또는 이민자로 제한됨).
제VII조	이민 및 비자 이슈 (Immigration and Visa Issue)	- 면허 취득을 위해서는 비자 요건을 만족시켜야 함.
제VIII조	윤리의 원칙 (Principles of Ethical Practice)	- 국제적으로 엔지니어 업무를 수행하고자 하는 자는 별첨의 “Principles of Ethical Conduct in Engineering Practice”을 윤리 지침으로 인정하여야 함.
제X조	계속 교육 (Continuing Competence)	- 엔지니어는 계속 전문성 개발(Continuing Professional Development)을 통하여 능력을 유지하기 위한 상대국 관할 구역의 법칙과 규정을 준수하여야 함. - 상대국 관할 구역에서 계속 전문성 개발(Continuing Professional Development)을 강제하고 있으면, 임시 면허 엔지니어도 그 관할 구역의 요구 조건을 만족시키기 위한 계속 전문성 개발에 투자할 것을 요구하여야 함.
제XI조	분쟁 조정(Dispute Resolution)	- 국경 간 처벌 및 제재에 관한 규정의 해석

자료 : 김민형 · 이의섭 외(2008), 「한·미 FTA 자격상호인정 연구」, 국토해양부.

■ 실효성 있는 협상을 위해서는 미국 측 협상 대상 州와 협상의 기본 틀 정립해야

- 한·미 FTA 상호 인정 협정이 실효성을 확보하기 위해서는 미국 개별 주의 면허등록청을 협상 대상에 포함시켜야 하며, 협상의 기본 방향에 대한 사전 검토 필요
 - 미국의 경우 엔지니어 등록 권한을 가진 州 등록청이 협상을 거부할 경우 연방정부가 강제할 수 없는 구조임. 따라서, 협상의 대상이 될 州의 사전 선정 필요
 - NAFTA 엔지니어 상호 자격 인정 협상의 기본 틀은 APEC(Asia Pacific Economic Cooperation, 아시아태평양경제협력체) 엔지니어의 자격 조건과 동일한 틀에서 체결됨. 따라서, 향후 협상의 핵심은 공학 교육(공학 인증 및 비인증 프로그램 여부)의 각 분야별로 경력 연한을 어느 정도로 요구할 것인가가 될 것임.
 - 중장기적으로 국내 건설 기술자들의 미국 시장 진출을 독려한다는 관점에서 볼 때 우리 측의 협상 대상은 학·경력 기술자를 포함한 특급 기술자 전체로 하는 것이 적절

■ 국내 건설 기술자의 미국 진출 활성화를 위해서는 어학 능력과 기술적 역량 갖춰야

- 국내 건설 기술자들이 미국 시장 진출시 당면하게 되는 가장 큰 애로는 언어 문제(43.4%)였으며, 다음으로는 역량 미흡(17.5%), 배타적 문화(12.8%) 순이었음*.
 - 단기적으로는 미국 시장 진출보다 MRA에 따른 국내 자격 관련 제도의 글로벌화(35.3%)와 국내 기술자의 역량 제고(21.8%)를 긍정적인 효과로 생각하는 비중이 높았음.

김민형(연구위원 · mhkim@cerik.re.kr)

* 국토해양부 용역 과제인 「한미 FTA 자격상호인정 연구」(2008) 수행시 건설 기술자 450명을 대상으로 실시하였음.

기업의 사회적 책임을 위한 지속적인 노력 필요

- 산업과 기업의 긍정적 이미지 형성에 도움 -

■ 기업의 긍정적 이미지 형성 및 종업원들의 직무 태도에 영향

- 기업의 사회적 책임(CSR : Corporate Social Responsibility)이란 경영 활동의 기반이 되는 사회에 대하여 부담하려는 책임임. 즉, 경제적·법적·윤리적 책임뿐만 아니라 자선적 책임도 적극적으로 실천하는 것을 의미함.*
 - 경제적 책임(Economic Responsibility) : 기업이 사회의 경제 주체로서 재화와 서비스의 생산 판매를 통해 잉여 이익을 창출할 책임이 있다는 의무임.
 - 법률적 책임(Legal Responsibility) : 기업이 경제 활동을 수행함에 있어 사회가 요구하는 법적 요구 사항을 준수해야 하는 것을 의미함.
 - 윤리적 책임(Ethical Responsibility) : 법으로 규정되어 있지 않지만, 사회 구성원의 일원으로서 지켜지도록 요구되는 행동과 활동들임.
 - 자선적 책임(Philanthropic Responsibility) : 기업이 더 나은 사회를 만들기 위해 사회가 기대하는 것들을 충족시키는 책임으로 기부나 자원 봉사 등을 말함.
- 기업의 사회적 책임은 소비자의 태도 및 행동에 긍정적인 영향을 미치고, 사회적 성과에 영향을 미치는 것으로 나타남.
 - 소비자의 태도 및 행동과 관련하여 기업의 사회적 책임은 소비자의 제품에 대한 태도와 기업 이미지, 신뢰에 기여하는 것으로 나타남.**
 - 또한, 사회적 책임은 잠재적 종업원들이 기업을 신뢰할 수 있는 지각을 하게 만들어 줌으로써 기업을 매력적으로 평가하게 만듦. 결국, 사회적 책임을 통한 사회적 성과(Social Performance)는 일하기 좋은 기업이라는 이미지를 형성해 줌.***
 - 사회적 책임을 통해 형성된 기업의 긍정적 이미지는 종업원들의 직무 태도와 행위에 영향을 미칠 수 있음.

* Carroll, A. B.(1979), A Three-Dimensional Conceptual Model of Corporate Social Performance, *Academy of Management of Review*, 4, 497~504.

** Brown, T. J. and P. A. Dacin(1997), The Company and the Product : Corporate Associations and Consumer Product Responses, *Journal of Marketing*, 61, 68~84.

*** Greening, D.W., & Turban, D.B.(2000). Corporate Social Performance as a Competitive Advantage in Attracting a Quality Work Force, *Business & Society*, 39, 254~280.

<기업의 사회적 책임의 유형>

구분	세부 항목
H. Eilbert · I. R. Parket	교육 기관에의 공헌, 사회 생태적 관심, 소수 민족의 채용 및 훈련, 문화 예술에의 공헌, 중견층의 채용 및 훈련, 지역 개발, 소비자 고충 처리, 이해하기 쉬운 회계 제표, 광고의 진실성, 제품의 품질 안전화, 제품 보증
K. Davis · R. L. Bloomstrom	환경 관리·공해의 제거·산업의 분산, 소비자 보호, 지역 사회, 정부 관계, 기부 행위, 소속 집단 및 사회적 불리한 자와의 관계, 근로자와의 관계, 주주와의 관계, 경제 활동
JJ. Corsin · G. A. Steiner	경제 성장 및 경제 효율, 교육, 고용 및 훈련, 시민권의 평등 기회, 도시 개발 및 재개발, 공해의 제거, 관리 보전과 레크리에이션, 문화 및 예술, 의료상의 배려, 기부
Kapp	생산에 따르는 노동력의 상해, 대기 오염, 수질 수염, 동물 자원의 감소와 멸종, 에너지 자원의 조기 고갈, 기술 변화에 따른 손실, 실업과의 유희에 따른 비용, 소매 경로의 중복과 같은 유통 비용, 허비되는 수송 비용, 비능률 낭비와 같은 과학 연구상의 비용, 과점에 의한 비능률
일본 통산성	환경 보호, 보건 의료, 사회 복지, 국제 친선, 문화 행사, 스포츠 진행, 출판, 영화, 회사 시설의 개방
경제정의연구소	기업 활동의 건전성, 기업 활동의 공정성, 사회 봉사 기여도, 환경 보호 만족도, 소비자 보호 기여도, 종업원 만족도, 경제 발전 기여도
황윤식	산업 재해 예방, 공해 방지, 종업원의 교육, 종업원의 복리 후생, 진실한 광고, 품질 개선, 교육 사업 지원, 지역 사회의 보건, 불우이웃돕기, 문화 활동 지원

자료 : 류은아(2003), 「기업의 사회적 책임에 관한 연구」, p.13.

■ 건설산업의 이미지 개선을 위해 기업의 지속적인 사회적 책임 필요

- 건설산업에 대한 일반인들의 부정적인 인식이 여전히 자리잡고 있음. 이는 결과적으로 지속적인 성장 기반을 저해하는 것임.
 - 최근 정부가 복지 분야의 예산을 늘리면서 건설 분야의 예산이 지속적으로 줄어들고 있음. 그러나, 건설은 복지와 상충되는 것이 아닌 복지의 기반이 되는 것임에 주목해야 할 것임.
- 건설산업의 이미지를 개선하기 위한 기업의 사회적 책임이 필요함. 이로써 장기적인 관점에서 젊고 유능한 인재를 유입할 수 있으며, 건설산업의 지속적인 성장을 도모할 수 있음.
 - 취약 계층의 노후화된 시설 개·보수 사업, 사랑의 집짓기 등은 건설산업의 특성을 살린 사회적 책임의 좋은 예가 될 수 있음.

최은정(연구원 · kciel21@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 및 세미나 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
4. 9	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> 건설경제과 주최, 건설 통계 개선 TFT 회의에 건설경제연구실 이홍일 연구위원 참여 - 건설 관련 통계 관리의 개선 방향에 대한 자문
4. 10	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> 건설경제심의관실 주최, 발주/입찰제도 TFT 회의에 건설정책연구실 최민수 실장 참여 - 턴키, 기술제안입찰제도 관련 토론 및 자문
		<ul style="list-style-type: none"> 주택정책과 주최, EWS 지표 점검 회의에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 3월 주택 및 부동산시장 주요 시장지표 점검 참여
		<ul style="list-style-type: none"> 건설경제과 주최, 건설산업진흥기본계획 수립 관련 회의에 건설정책연구실 김민형 연구위원 참여 - 제4차 건설산업진흥기본계획 수립의 방향에 대한 자문
4. 12	경제사회발전 노사정위원회	<ul style="list-style-type: none"> 대통령 직속 경제사회발전노사정위원회 주최, 산재예방시스템선진화위원회 2차 회의에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 산재 예방 시스템 선진화를 위한 향후 세부 과제에 대한 논의 및 건설분야의 산재 예방에 대한 자문
4. 13	국토해양부 / 건설기술연구원	<ul style="list-style-type: none"> 국토해양부와 건설기술연구원 공동 주최, 공사비실무협의회 회의에 건설관리연구실 최석인 연구위원 참여 - 실적공사비제도 및 표준품셈 개선에 대한 자문

■ 연구원 발간물 현황

발간물	제목	주요 내용
이슈포커스	“한국일등=세계일등”인 조선산업이 건설산업에 주는 교훈	<ul style="list-style-type: none"> 우리나라 조선산업은 세계 조선시장에 진입한 지 30여 년 만인 2003년에 세계 1위로 공인받은 이후 현재까지 조선 강국으로 자리매김하고 있음. 국내 건설산업은 내수 시장의 침체로 해외 시장에서 활로를 찾아야 할 만큼 절박한 시기로, 글로벌 경쟁력을 보유한 조선산업을 벤치마킹하여 시사점을 얻고자 함. 국내 조선산업을 글로벌 리더의 자리에 오르게 한 핵심 경쟁력은 세계 최대의 ‘조선 클러스터’를 조성하여 조선업체 간 선의의 기술 경쟁을 유도하고, 물류 비용 저감 및 건조 기간 단축을 통해 경쟁력을 제고한 데 있음. 조선산업의 성공 비결을 통한 건설산업에의 교훈은 다음과 같음. <ul style="list-style-type: none"> - 해외 경쟁에서 우위를 선점하기 위한 고객 맞춤형 전략을 구사 : 발주자가 요구하는 수준의 기술 및 사업관리 역량을 확보하고, 잠재적 고객인 발주자 대상 타깃 마케팅이 필요 - 해외 시장에서는 조선산업과 마찬가지로 경쟁 대상에 따른 차별화 전략의 구사가 필요함. - 생산성 혁신을 통한 가격 및 공기 경쟁력 확보가 필요함. - 조선산업의 생산성 혁신 전략을 활용한 사업 영역 확대 방안 검토 : 향후 주력 시장이 될 남미, 아시아 등에 원자재 가공 및 조립 거점 공장을 운영, 가격 및 공기 경쟁력 제고 - 국가 차원의 지원이 필수적으로 글로벌 기준에 맞춘 건설 관련 제도의 구축, 해외 진출 기업에 대한 각종 지원 등 필요

건설업 등록시 재정 능력 검증 강화해야

일반적으로 건설업에서는 정보 비대칭 문제가 심각하다. 발주자는 건설업체에 대한 정보가 부족하고, 부적격자의 시장 진입에 의한 소비자 피해와 시장 실패의 우려가 높다. 이 때문에 정부에서는 최소한의 스크리닝 기능으로서 건설업 등록 제도를 두고 있다.

특히, 페이퍼컴퍼니나 부실기업에 의한 소비자 피해를 방지하려면 건설업 등록 단계에서 재정 능력에 대한 검증이 중요하다. 그 이유는 건설공사의 1건 평균 금액이 16억원(2010년 기준) 수준으로서 통상 거래되는 규모가 거액이며, 시공자의 부도나 하자 책임 기피, 하도급 대금이나 임금 체불 등 부적격 업체에 의한 사회적 피해가 발생할 수 있기 때문이다.

이러한 재정능력을 검증하기 위해 「건설산업기본법」에서는 건설업 등록시 금융기관에서 발급하는 ‘보증가능금액확인서’를 제출하도록 규정하고 있다. 이 제도는 금융기관에서 업체의 신용이나 재무 상태 등을 평가하고, 그 결과에 따라 업종별 자본금의 20% 이상 담보 제공이나 현금 예치를 받은 후, 계약이나 하자 보수 등을 보증할 수 있음을 확인하는 것이다.

일부에서는 건설업 등록 단계에서 은행 잔고 증명 등을 통하여 단순히 법정 자본금을 갖추었는가를 확인하면 충분하다는 주장도 있다. 그러나 과거 사례를 보면, 재정 능력이 없는 자가 건설업 등록시에만 일시적으로 자본금을 차입하여 등록 기준을 충족시키는 사례가 많았다. 즉, 페이퍼컴퍼니가 시장에 진입하기가 용이했다. 또, 보증가능금액확인서제도가 일종의 진입 장벽(entry barrier)으로 작용함으로써 경쟁을 제한할 수 있다는 지적도 있다. 그런데 현재의 건설시장은 진입 규제에 따른 경쟁 제한 등의 폐해가 발생하기보다는 오히려 공급자 과잉이 심각한 것으로 평가되고 있다.

등록 규제보다는 입찰 단계에서 스크리닝을 강화하자는 주장도 있으나, 현실적으로는 용이하지 않다. 그 이유는 공공 발주자 측에서 행정 감사를 의식하여 과도한 입찰 제한이나 스크리닝을 기피하고 있기 때문이다. 또, 중장기적으로 건설투자가 하락할 전망이다라는 점을 고려할 때, 등록 제도의 측면에서 구조조정이 필요한 것으로 지적되고 있다.

그동안 운용 사례를 보면, 보증가능금액확인서 제도는 부실업체나 페이퍼컴퍼니를 걸러내는데 가장 탁월한 기능을 가진 것으로 평가되고 있다. 따라서, 건설시장의 구조조정을 촉진하고 건전화를 도모하기 위해서는 앞으로 건설업 등록 기준을 높이는 한편, 재정 능력에 대한 검증이 보다 강화되어야 할 것이다. <아시아경제, 2012. 3. 20>

최민수(연구위원 · mschoi@cerik.re.kr)