

건설동향브리핑

CERIK

제917호
2023. 7. 28

- 주택 착공, 1년 5개월 연속 감소세 지속
- 美 임대주택회사의 단독주택임대사업 현황
- 건설산업 주요 유관 법률 입법 동향(2023년 7월)

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

주택 착공, 1년 5개월 연속 감소세 지속

- 상반기 지표 모두 감소, 1~5월 분양·착공 전년 대비 절반 수준 -

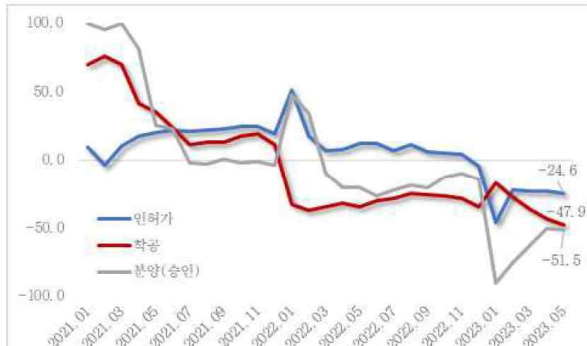
상반기 동안 공급 지표 모두 감소세

- 1~5월까지 주택 인허가 실적은 전년 동기 대비 24.6% 줄었고, 지방과 아파트의 감소폭이 큼.
 - 수도권은 6만 581호로 전년 동기 대비 17.3%, 지방은 9만 6,953호로 28.6% 감소함. 아파트는 13만 6,242호로 18.5%, 아파트 외 주택은 2만 1,292호로 49.1% 감소함.
- 1~5월까지 주택 착공 실적은 7만 7,671호로 전년 동기 대비 47.9% 감소함. 전년의 절반 수준에 불과하고 지역별·상품유형별 유사한 수준의 감소폭임.
 - 수도권은 4만 1,703호로 전년 동기 대비 48.3%, 지방은 3만 5,968호로 47.4% 감소함. 아파트는 5만 8,603호로 전년 동기 대비 46.4%, 아파트 외 주택은 1만 9,068호로 51.9% 감소함.
- 1~5월까지 분양(승인) 실적은 전년 동기 대비 51.5% 줄었고 임대주택의 감소폭이 큼.
 - 수도권은 2만 8,554호로 전년 동기 대비 40.7%, 지방은 1만 8,116호로 62.3% 감소함. 일반분양 56.4%, 임대주택 61.3%, 조합원분 7.5% 감소함.

분양, 착공 전년 대비 절반 수준 불과, 감소세 장기화 시장 불안 내포

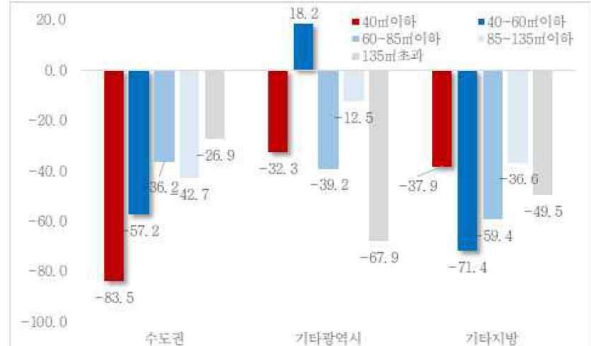
- 2023년 1~5월 동안 주택 공급시장 전반의 감소세가 이어지고 있음. 분양(-51.5%)과 착공(-47.9%)의 감소폭이 인허가(-24.6%) 감소폭을 크게 상회함.
 - 인허가를 받고도 미분양 우려 및 공사비 상승의 영향으로 착공 및 분양에 들어가지 못하는 사업장이 많은 것으로 해석되며 이러한 공급 시차 장기화는 추가 비용상승 요인으로 작동함.
 - 3월 이후 서울 등 상위 사업장의 청약경쟁률이 상승하고 있으나, 물량 감소세는 지속됨. 전반적 주택공급 감소는 2~3년의 시차를 두고 주택시장 불안 요인으로 작동할 가능성을 내포함.
- 시계열 자료를 확인하면, 선행지표인 인허가보다 착공이 2022년 1월 먼저 감소세로 전환되었고 1년 5개월 연속 감소세가 이어짐.
 - 착공실적은 2022년 1월부터 2023년 5월 현재까지 1년 5개월간의 감소세(전년 동기 대비)가 이어지고 있음. 분양(승인) 실적은 착공에 2달 후행하여 2022년 3월부터 현재까지 감소세가 지속됨.
 - 인허가는 착공과 1년여 시차를 두고 2022년 12월에 감소세로 돌아섰고 6개월 연속 감소함.

<그림 1> 전년 동기 대비 증감률(월 누계)
(단위 : %)



주 : 2021년 1월과 3월 분양(승인)은 100을 넘어서나 가독성을 위해 100으로 도식화함.
자료 : 국토교통부.

<그림 2> 지역별 규모별 착공 증감률(1~5월)
(단위 : %)



주 : 전년 동기 대비 증감률임.
자료 : 국토교통부.

■ 대구·세종 착공 감소폭 크고, 수도권은 아파트 외·소형 감소폭 커

- 지역별로는 대구와 세종의 착공 실적 감소폭이 90%를 넘어서고, 부산과 대전은 증가함.
 - 대구와 세종은 각각 95.1%, 94.2% 감소하여 전국에서 착공 실적 감소폭이 가장 큼. 수도권에서는 인천(-71.4%), 서울(-62.3%)의 감소폭이 크고 경기도는 -32.0% 감소함.
 - 울산(-80.0%), 경북(-74.1%), 경남(-73.0%), 전남(-62.5%), 충남(-54.0%), 강원(-45.1%), 제주(-40.5%), 광주(-31.0%), 충북(-22.7%), 전북(-15.6%)에서 모두 감소함. 반면, 부산(66.5%)과 대전(8.1%)은 착공 실적이 증가함.
 - 착공 상황은 초기분양률과 연관성이 높음. HUG의 2023년 1분기 초기분양률은 부산과 대전을 제외한 대부분 지방이 60%를 하회함. 대구는 1.4%, 울산은 3.8%에 불과하고 세종은 분양이 없었음.
- 기타지방은 아파트 착공 감소폭이 크나, 수도권은 아파트 외 착공의 감소폭이 큼.
 - 주택 유형별로는 다세대(-66.6%), 연립(-65.7%), 아파트(-46.4%), 단독(-41.5%) 순으로 감소함. 아파트는 기타지방(-60.0%), 수도권(-43.9%), 기타광역시(-29.2%) 순으로 감소폭이 큼.
 - 아파트 외 주택은 수도권(-59.9%), 기타광역시(-50.3%), 기타지방(-40.5%) 순으로 감소함.
 - 사회적 이슈가 된 전세 사기가 수도권 아파트 외에서 다수 발생함에 따른 영향으로 판단됨.
- 수도권은 규모가 작을수록 감소폭이 크나, 지방은 광역시와 기타지방의 상황이 다르게 나타남.
 - 수도권은 소형(40㎡ 이하)의 감소폭이 크고 대형(135㎡ 초과) 감소폭이 가장 적음. 반면, 기타광역시에서는 대형(135㎡) 감소폭이 가장 크게 나타남.
 - 이러한 현상은 주택 재고 물량의 차이와 함께 침체기 주택 규모 수요가 지역별로 차별화되고 있는 것으로도 이해됨.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

美 임대주택회사의 단독주택임대사업 현황

- 기관의 관심 크나 향후 시장 내·외부 상황에 따라 성장세 갈릴 듯 -

■ (시장의 이해) 미국 단독주택임대 시장은 건설임대사업과 매입임대사업으로 양분

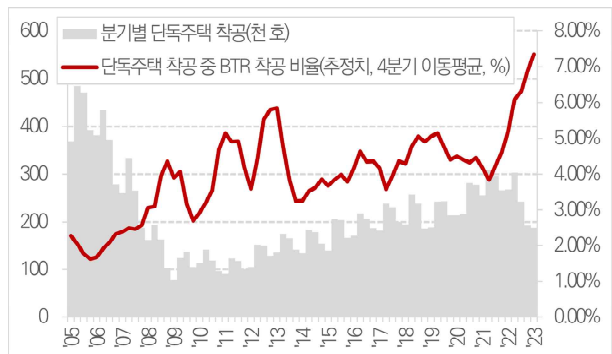
- 미국의 신축 단지 개발사업은 민간건설임대주택사업(Build-To-Rent, BTR)이라 불리며 기존 주택 매입 임대사업은 민간매입임대주택사업(Single-Family Rental, SFR)이라 통칭됨.¹⁾
- BTR은 일단 나지를 매입하여 임대주택 단지를 신축하고 거주민들을 위한 커뮤니티 시설 등을 부설하는 일종의 개발 사업임(<그림 1> 참고).
 - BTR의 이익 구조는 장기간의 안정적 임대료 수익을 기반으로 하며, 미개발지를 개발하는 과정에서 발생할 수 있는 잠재적인 부동산 가격 인상이 부차적 역할을 수행함.
 - 2022년 연간 BTR 착공은 6.9만 호 수준으로, 미국 전체 단독주택 착공 물량 대비 7.4%가량을 차지함(National Association of Home Builders, 2023; <그림 2> 참고)

<그림 1> BTR 단지 개발 사업 사례



자료 : Christopher Todd Communities(2023).

<그림 2> 전체 단독주택 착공 중 BTR 비율



자료 : US Census Bureau(2023).

- 반면 SFR은 주로 기존 주택, 혹은 미분양 주택 매입을 통해 이루어지며 주체에 따라 개인 임대인과 기관 임대인으로 구분 가능
 - SFR은 개인 임대인(Mom-and-pop)이 주를 이뤘으나 2007년 서브프라임 모기지 사태 이후 대량의 부실 자산(Distressed Asset)을 처리하는 과정에서 기관 투자자(임대인)가 시장에 유입됨.

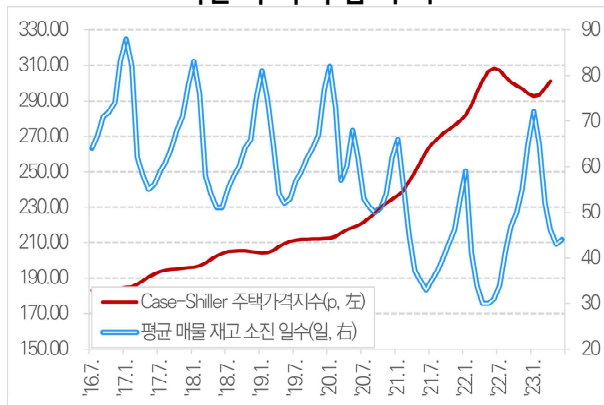
1) 이해를 돕기 위해 두 가지 사업 형태에 대해 현행 「민간임대주택에 관한 특별법」 정의 중 의미가 가장 유사한 용어를 각각 활용하였으나, 정책 및 사업 세부 내용이 국내와 동일한 것은 아님. SFR의 경우 단독주택임대(한국신용평가, 2016)로 번역하거나 원문을 그대로 사용하며(이회정, 2014), BTR은 연구자에 따라 임대를 위한 건설(서울연구원, 2017), 임대형 주택(서울연구원, 2021), 다량임대주택지원(국토연구원, 2021), 임대용 개발(Barings, 2023) 등으로 번역함.

- 개인 임대인이 장기 임대수익을 목적으로 시장에 진입한 반면, 기관 임대인의 투자 양상은 보유 연수와 목적에 따라 ①Buy-and-sell 전략과 ②Buy-and-hold 전략으로 양분할 수 있음.
- Buy-and-hold 전략은 대체로 5~8년 이상 보유하면서 임대수익과 보유에 따른 시세차익을 함께 추구하는 투자 방법으로(Sarah Edelman, 2013), 이를 협의의 SFR로 칭하는 경우가 많음.

■ (시장 추이) 매매 상승으로 임대 수요 증가

- 주택 매매가 상승으로 인한 임대 수요가 증가하면서 기존 주택건설업자를 포함한 기관 투자자들의 임대 사업에 관한 관심이 점증하며 기관 간 협업이 활발함.
- COVID-19 대유행이 발생했던 2020년 이후 주택가격과 임대료가 상승하였고, 임대료보다 매매가 상승 폭이 커 임대 수요가 증가함.
 - 2020년 이후 직전 고점(2022년 6월)까지 미국 전국 주택가격은 45.3% 상승함. 이후 하락세를 나타냈지만 최근 들어 재차 올라 이전 저점 이후 2.3% 상승함(<그림 3> 참고).
 - 주택가격 인상에 이은 주택담보대출 이율 상승으로 주택 구입 가능 계층은 점차 감소하고 있으며, 이를 대변하는 주택구입기회지수는 지난해 4분기 역대 최저 수준을 기록함(<그림 4> 참고).

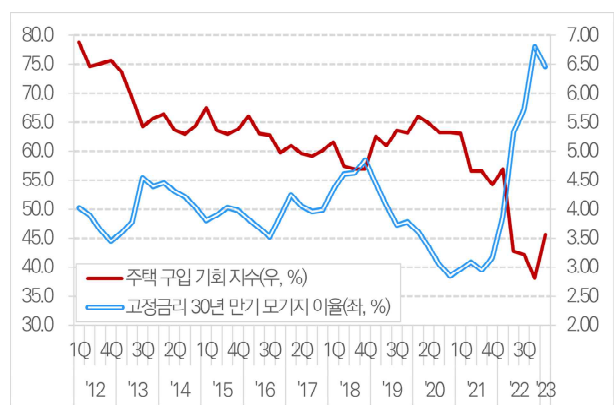
<그림 3>全美 주택가격지수 추이 및
기존 주택 수급 추이



주 : 주택 수급 추이는 매물이 시장에 머무르는 기간인 평균 매물 재고 소진 일수로 추정(낮을수록 매물의 공급이 적고 수요가 많음을 의미).

자료 : S&P Dow Jones(2023), Realtor.com(2023).

<그림 4>美 주택구입기회지수(우) 및
고정금리 30년 만기 주택담보대출 이율 추이



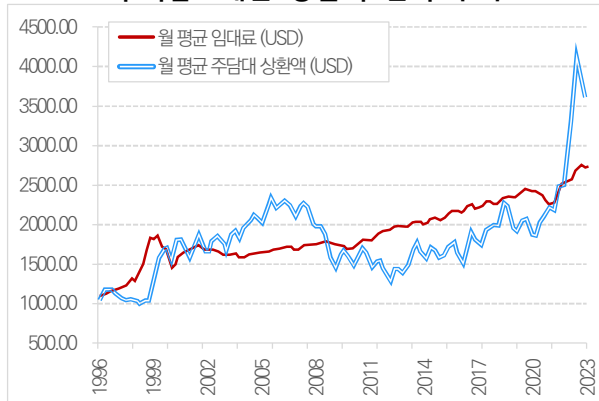
주 : 대도시 중위 소득 가구의 월간 주거비 추산치와 동 분기 판매된 신규기준 주택의 중위가격을 비교해 부담 가능한 주택의 비율을 나타낸 지표 (낮을수록 구입이 어려워짐).

자료 : National Association of Home Builders/Wells Fargo(2023).

- 주택가격과 함께 임대료도 상승했지만, 결과적으로 주택가격 상승폭에는 미치지 못해 주택 보유에 따른 비용이 월간 주택 임대료보다 더욱 커짐²⁾(<그림 5> 참고).
- 이러한 이유로 미국의 임대 수요는 증가세를 보이고 있음. 최신 임대주택 공실률 자료에 따르면 2023년 1분기 미국 전체 임대주택 공실률은 6.4%로 조사돼 최고 공실률을 기록했던 지난 2009년 3분기 11.1%에 비해 4.7%p 낮은 수준을 나타냄(<그림 6> 참고).

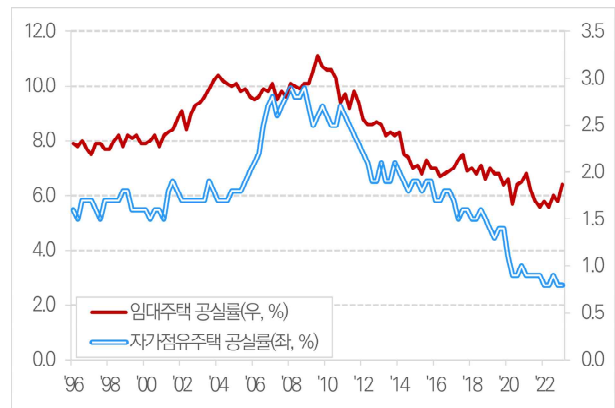
2) 주택을 임대하지 않고 보유한다고 가정한다면 월간 주택담보대출 상환액 이외에도 주택담보대출 불이행 손실 보험(Mortgage Insurance), 유지·관리비, 보유세, 주택 보험(Home Insurance) 등을 추가 부담해야 하므로 임대료와의 격차가 더 커질 수 있음.

<그림 5> 보스턴 지역의 월평균 임대료와 주택담보대출 상환액 변화 추이



자료 : CBRE(2023).

<그림 6> 美 임대주택 공실률과 자가점유주택 공실률 분기별 추이

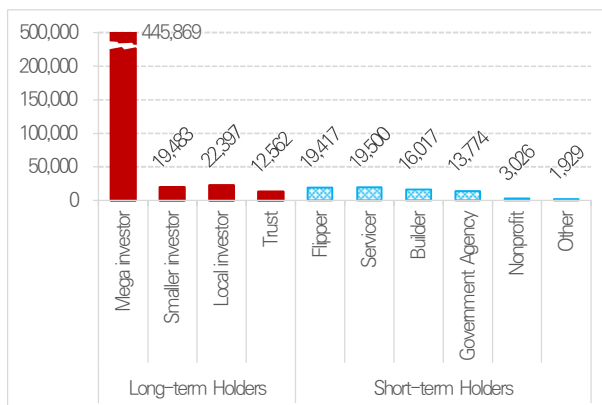


자료 : CBRE(2023).

● 기존 주택건설업자를 비롯한 기관 투자자의 주택 임대사업에 관한 관심이 크게 증가함.

- 그간 기관 임대인은 단위 필지에서 더 많은 임대주택을 공급할 수 있는 다가구주택(Multi-Family House)에 집중해왔으나 최근 들어 단독주택 임대 수요 확산으로 SFR 투자가 증가함.
- 2023년 현재 주요 SFR 기업이 보유한 주택 물량은 약 41.5만 채 이상으로 집계됐고 이는 미국 전체 단독주택 8,200만 채 중 약 5%에 달하는 물량임.
- 2023년 현재 1,000호 이상을 보유하고 있는 대규모 투자자(Mega Investor)의 임대주택 보유량이 전체의 77.7%(44만 5,869호)에 달하는 것으로 분석됨(<그림 7> 참고; Urban Institute, 2023).
- SFR에 투자한 대표적 기관 투자자인 블랙스톤(Blackstone)은 서브프라임 모기지 사태 이후 자회사로 설립한 인비테이션 홈즈(Invitation Homes)를 2019년 매각해 막대한 수익을 기록함.
- 블랙스톤은 이후 2020년 캐나다의 트리콘 레지덴셜(Tricon Residential)의 우선주 일부와 2021년 홈 파트너스 오브 아메리카(Home Partners of America)를 인수해 다시 임대산업에 진입함.

<그림 7> 사업모델별 보유 주택 수(추정)



주 : 사업모델은 번역으로 인한 오해를 줄이기 위해 원문을 그 대로 사용함. 상세사항은 원문을 참고할 수 있음.

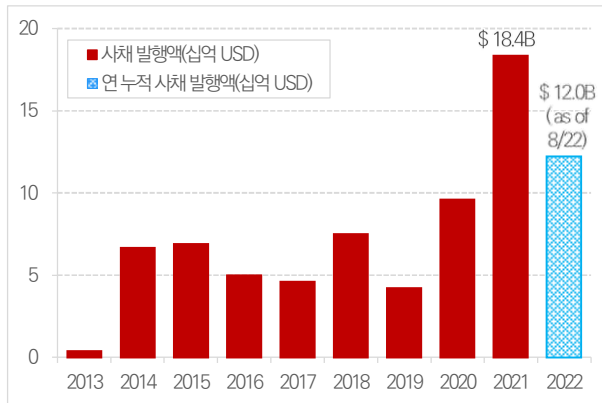
자료 : Urban Institute(2023).

<표 1> 주요 SFR 기업의 보유 주택 수와 투자사

SFR 기업	보유 주택 수	주요 투자사
Progress Residential	85,000	Pretium
Invitation Homes	83,010	공개 리츠
American Homes 4 Rent	57,736	공개 리츠
FirstKey Homes	52,000	Cerberus
Main Street Renewal	45,000	Amherest
Tricon Residential	36,104	공개 리츠
VineBrook Homes	26,697	NexPoint
Home Partners of America	17,000	Blackstone
Mynd Management	13,000	Invesco
Upward America	-	Lennar / Allianz / Centerbridge

자료 : 각 사 1분기 보고서 및 보도자료 저자 가공(2023).

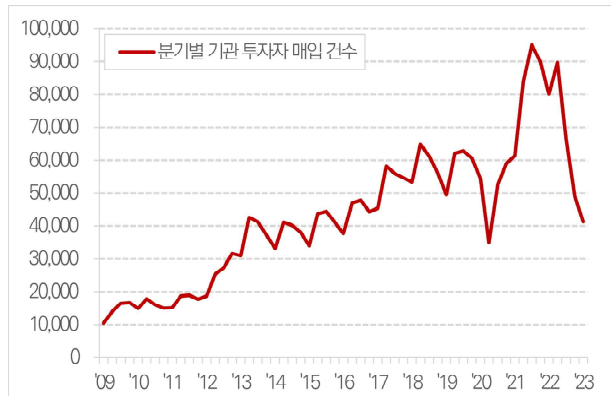
- 이렇듯 기관 투자자의 SFR 투자가 많아지면서 2021년 184억 달러의 SFR 저당채권(SFR-backed Securities)이 발행됐고, 2022년에도 8월까지 120억 달러가 발행됨(<그림 8> 참고).
- 이를 대형 기관 투자자(Mega Investor)가 보유한 주택의 중위가가 35만 3,500달러로 추정된다는 점을 감안해 계산하면 2021년에만 5.2만 호가량의 주택을 매입할 수 있는 양의 채권을 발행함.
- 동년 거래량을 내부적으로 집계한 Redfin(2023)에 의하면 기관 임대인의 매입 건수는 33.0만여 건에 달했으며 2022년에는 4분기 감소세에도 불구하고, 연간 28.5만여 건을 매입한 것으로 집계됨.

<그림 8> SFR 저당채권^{주)} 발행 연간 추이

주 : 원문에서는 SFR-backed Securities로 표기한 것을 저자가 번역한 것임.

자료 : Kroll Bond Rating Agency(2022), Bloomberg 재인용.

<그림 9> 분기별 기관 임대인 매입 건수 추이



주 : 매입자가 한정책임회사(LLC), 주식회사(Inc), 신탁(Trust), 회사(Corp), 주택(Homes) 등 명칭을 포함하는 경우를 집계.

자료 : Redfin(2023).

- D.R. Horton, Lennar, Pulte Group, Toll Brothers 등 기존 주택건설업자들 역시 건설 사업만으로는 한계에 봉착해 BTR과 SFR로 외연을 넓히고 있음.
- 이들은 산하 브랜드를 통해 직접 진출하거나 기존 임대사업자에 투자, 혹은 설계나 시공 단계에서 협업하는 방식으로 임대시장에 진입하는 등 다양한 방안을 통해 기존 사업의 틀을 탈피하고자 함.

■ (전망) 임대용 주택 개발 및 구매 당분간 지속, 금리 인상 등 거시경제 변화에 항방 결정

- 기관의 임대용 주택 개발 및 구매는 당분간 이어질 것으로 판단되나 주택가격, 금리 등 주택시장 안팎의 상황에 따라 부침을 겪을 것으로 전망됨.
 - 주택가격의 상승과 함께 COVID-19 이후 공유 공간을 피하는 풍조가 정착되면서 단독주택 임대 수요가 여전한 만큼 대형 기관의 단독주택 임대시장에 대한 관심은 2023년 중에도 지속될 것임.
 - 일례로 2022년 4분기 D.R. Horton의 실적 발표(Earning Call)에서는 2023년 단독주택 임대 사업(BTR, SFR 포함)에 대한 지속적인 투자 확장 의견이 제시된 바 있음.
 - 다만 앞서 기관 매입 통계(Redfin, 2023)에 의하면 2023년 1분기 매입량이 YoY 48.6% 줄었고 2021년 3분기에 비하면 56.7% 감소해 시장 상황에 따라 부침이 클 것으로 예상됨.
 - 또한, 7월 기준금리를 0.25%p 인상하면서 22년 만에 최고 수준을 기록했고 여전히 금리 인상에 대한 여지를 남겨둔 만큼 향후 거시경제 변화에 따라 기관 임대사업의 향방이 결정될 전망이다.

김성환(부연구위원 · shkim@cerik.re.kr)

건설산업 주요 유관 법률 입법 동향(2023년 7월)

이준범(부연구위원 · jblee@cerik.re.kr), 전영준 미래산업정책연구실장

이슈 1: 「상생협력법」에 이어 「하도급법」 납품단가 연동제 도입(10월 동시 시행)

- ◎ 「상생협력법」에 납품단가 연동제가 도입(2023.1.3. 개정)되어 올해 10월 4일 전면 시행이 예정 중인 상황에서 「하도급법」 또한 납품단가 연동제(하도급대금 연동제)가 동시 시행하도록 개정되어 공포됨(2023.7.18., 의안번호 제20964호).

- 「상생협력법(대·중소기업 상생협력 촉진에 관한 법률)」과 「하도급법(하도급거래 공정화에 관한 법률)」에서 규정하고 있는 납품단가 연동제는 양(兩) 법 모두 동일한 내용으로 구성되어 있음.

【「상생협력법」·「하도급법」 규율 납품단가 연동제 주요 내용】

- ① (주요 원재료) 하도급 거래에서 목적물의 제조·수리·시공 또는 용역 수행에 사용되는 원재료로서 그 비용이 하도급대금의 10% 이상인 원재료로 정의
- ② (하도급대금 연동) 주요 원재료의 가격이 원사업자와 수급사업자가 10% 이내의 범위에서 합의하여 정한 비율 이상 변동하는 경우 그 변동분에 연동하여 하도급대금 조정
- ③ (서면 기재의무) 하도급대금 연동의 대상 목적물 등의 명칭, 주요 원재료, 조정요건, 기준 지표 및 산식 등 하도급대금 연동에 관한 사항 약정서 내 반영 의무
- ④ (적용 예외 가능 사유) '소액계약(1억원 이하)', '단기계약(90일 이내)', '원사업자가 소기업인 경우', '원수급사업자 간 연동제 미적용 합의'
- ⑤ (벌점 등 처벌) 미연동 합의 유도 등 탈법행위 시 경중에 따라 1.5~5.1점까지 벌점 부과(5점 초과 입찰참가자격제한, 10점 초과 영업정지)
* 하도급대금 연동 회피, 약정서 미발급 등 위반 시 5천만원, 1천만원 이하 과태료 부과
- ⑥ (기타 사항) 표준도급계약서·표준하도급계약서 개정, 우수기업 포상·벌점 경감 등

- 또한, 중소벤처기업부와 공정거래위원회는 법 개정 공포가 이루어짐에 따라 2023년 7월 현재 납품단가 연동제 도입에 따른 「상생협력법」과 「하도급법」 모두 시행령 개정안이 입법예고된 상황임.

- ◎ 제조업 내 대기업과 중소기업 간 거래에서 적용 필요성이 큰 납품단가 연동제의 건설업 도입 포함에 따라 산업 특성에 맞는 세부 규정 마련이 필요한 상황이나, 현시점 상당 부분을 원·하도급자 간 사인(私人) 간의 거래라는 이유로 자율로 규정하고 있어 향후 상당 기간 혼선이 예상됨.

- 작년 중소벤처기업부와 공정거래위원회가 배포한 납품단가 연동계약서와 가이드북, 「상생협력법」 시행령 개정안을 기준으로 살펴보면, ①주요 원재료의 개념 및 대상범위, ②하도급 내역에 대한 신뢰성, ③하도급대금 연동 산식 및 원재료 가격 기준지표 등이 모호하거나 미흡하게 규정되어 있어 상당 기간 원·하도급 간 잦은 이견과 분쟁 발생이 예상됨.

- 이 외에도 ④타 위반 행위 대비 회복하지 못할 과도한 벌점 부과 기준, ⑤하도급자 신고 악용 시 구제 방안, ⑥기타 관련된 행정규칙 보완 등이 이루어지지 않은 점 또한 우려됨.

이슈 2: 건설생산체계 무력화 법안 추가 발의, 계속된 입법을 통한 정책 압박

- ◎ 지난 5월 2018년 이후 정부를 비롯한 업계가 논의를 거쳐 단계적으로 추진해 온 건설생산체계 개편(종합건설업과 전문건설업 간 상호시장 진출 허용)을 무력화하는 법안(「건설산업기본법」 개정안, 의안번호 22202호, 「국가계약법」 개정안 의안번호 22371호)이 잇달아 발의되어 지난 호(913호) 특정 목적을 위한 입법을 통한 정책 결정 압박에 대한 우려를 제기함.
- ◎ 지난 7월 20일 건설생산체계 개편 무력화 「건설산업기본법」 개정안이 추가 발의(의안번호 22380호)되어 계속된 입법을 통한 정책 결정의 압박이 우려되는 상황임.
 - 개정안의 내용은 올해까지 영세 전문건설사업자 보호를 위해 한시적으로 상호시장진출 허용에도 불구하고 2억원 미만 소규모 전문공사의 종합건설업 참여를 제한한 것을 확대하여 3.5억원 미만 전문공사의 경우 종합건설업 진출을 2026년까지 확대 제한하는 내용임.
 - 더욱이 이때 3.5억원은 공사예정금액의 총액이 아닌 부가가치세와 발주자 지급자재 비용을 제외한 금액으로 실제 공사예정금액 환산 시 약 5억원에 해당하는 비용이기에 현행 대비 2.5배 상향하여 특정 업종을 보호하고자 하는 것이기에 많은 논란이 예상됨.
- ◎ 다시금 현재 건설생산체계 개편과 관련하여 국토교통부는 2024년 건설생산체계 개편 종료 이전 제도 운용 현황을 점검하고 개선 방향 모색을 꾀하고 있다는 점을 고려하여 입법을 통한 정책 결정 압박은 지양해야 할 것임.

이슈 3: 건설산업 악재발(惡材發) 규제 강화 성격의 입법 잇달아

- ◎ 최근 정부의 불법 건설 하도급 단속 강화와 부실시공 등 건설산업이 처한 문제에 대한 입법부 차원의 보완 법안이 잇달아 발의되고 있음.
 - 불법하도급 당사자 처벌만으로는 건설 현장의 불법하도급 관행 근절이 어렵기에 처벌 대상의 범위를 불법하도급 당사자 외 불법하도급 관련 이해관계자까지 확대하고 처벌 수준을 강화하는 「건설산업기본법」 개정안이 발의됨(의안번호 23380호).
 - 부실시공 방지를 위해 기존 신축대수선 시에만 제출 의무가 부여되었던 구조안전확인서류를 변경 허가신고 시에도 의무 제출하도록 「건축법」 개정안이 발의됨(의안번호 23073호).
 - 또한, 공동주택 등 분양 건축물의 안전 및 품질에 대한 소비자 불신 감소를 위해 분양 광고 시 해당 건축물에 사용될 건축자재에 대한 정보제공 의무를 부여하는 「건축물 분양에 관한 법률」 개정안이 발의됨(의안번호 제23202호).
- ◎ 최근 잇따른 건설산업 악재(인천 검단 사고 등)와 관련하여 앞으로도 입법부의 규제 강화 성격의 법안 발의가 계속될 것으로 전망되기에 신뢰 회복을 위한 산업 자정 노력이 시급함.
 - 일례로 최근 서울시의 건설 현장 동영상 기록관리의 경우 자체 발주 100억원 이상 공공공사 현장에 적용하는 것으로 대규모 민간공사 현장의 경우 대형 건설사를 대상으로 참여를 독려한 것이기에 향후 「건축법」 개정 등을 통해 이와 관련한 입법이 이루어질 것으로 예상됨.

■ 건설산업 주요 관련 법률안 의결 및 공포

법률명	주요 내용
「하도급거래 공정화에 관한 법률」	• [의안번호 : 제18348호 (유의동의원 등 12인)] 질 높은 분쟁조정 서비스 제공을 위한 건설하도급분쟁조정 협의회 규정 정비책 마련 ('23.07.18. 본회의 의결) - (기존①) 한국공정거래조정원 산하 6개 분쟁조정협의회 (△가맹사업, △건설하도급, △약관, △공정거래, △대리점, △대규모 유통업) 위원회는 모두 비상임위원으로 구성되어, 질 높은 분쟁조정 서비스 제공에 한계. - (기존②) 6개 분쟁조정협의회 위원 수, 임기, 선임 방식, 자격 요건 등에 관한 규정이 각각 상이하여, 협의회 구성 관련 규정을 일관적으로 통일하여 효율적인 운영을 제고할 필요성 존재. - (신설①) 상임위원 선임 및 관련 절차를 제도화시켜(예 : 상임위원 주재 소회의 개최 활성화, 독립적이고 안정적인 안건 검토 여건 보장), 분쟁조정의 신속성 및 전문성 제고의 필요성 존재. - (신설②) 건설하도급 분쟁조정협의회 위원 수(현재 7명)를 다른 분쟁조정협의회 위원 수와 동일하게 9명으로 늘리고, 9명 중 1명의 상임위원을 선임하며, 상임위원이 협의회 위원장을 겸임하도록 함. 또한, 직무수행의 적합성을 고려하여, 협의회 위원의 자격 요건을 공정거래 및 분쟁조정 활동에 종사한 경력이 있는 자로 수정하고자 함. - (참조) 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」[의안번호: 제18341호 (유의동의원 등 12인)] • [의안번호 : 제20964호 (정무위원장 대안 의안)] 하도급 대금 연동제 도입 및 하도급 대금 조정제도협상 신청 요건 완화를 통한 수급사업자 보호책 마련 ('23.07.18. 공포) - (기존) 현행법은 공급원가 변동 등으로 하도급 대금의 조정이 불가피한 경우, 수급사업자가 하도급 대금 조정을 신청할 수 있는 '하도급 대금 조정제도'를 두고 있으나, 신청 요건이 지나치게 까다롭고 거래 단절을 우려한 수급사업자가 해당 제도를 활용하기 어렵다는 지적이 있음. - (신설) 이에, 주요 원재료 가격 변동에 따라 하도급 대금을 조정하도록 하는 '하도급 대금 연동제'를 도입하여, 수급사업자의 부담을 완화하고 공정한 시장경제 발전을 도모하고자 함. 또한, 현행 '하도급 대금 조정제도'상 중소기업협동조합을 통한 대행 협상 신청 요건을 삭제하여, 하도급 대금 조정 대행 협상을 활성화하고자 함.

■ 건설산업 주요 관련 법률안 발의 및 입법예고 현황(6.28.~7.21.)

법률명	주요 내용
「건설산업 기본법」	• [의안번호 : 제23049호 (김민철 의원 등 13인)] ('23.07.03. 발의) - (제안이유) 현재 영세 전문건설사업자를 보호하기 위한 제도들이 마련되어 있으나(예 : 2023년까지 2억원 미만의 소규모 전문공사에 대해서는 종합건설사업자가 참여할 수 없으며, 공사예정금액이 2억원 이상 3억 5천만원 미만인 전문공사의 경우 종합건설사업자의 수주를 제한할 수 있음), 전문공사의 종합건설사업자 진출 대비 전문건설업의 상호시장 진출은 제한적이기에 이에 대한 보완책 마련이 필요함. - (제안방향) 종합건설사업자는 공사예정금액이 3억 5천만원 미만의 소규모 전문공사를 수주할 수 없도록 한시적인 진입 제한을 두어, 영세 전문건설사업자의 경영여건 악화를 방지하고 전문기술인력 보호 및 육성함으로써, 종합건설사업자와 전문건설사업자의 상생 협력을 유도하고자 함. • [의안번호 : 제23380호 (임태영 의원 등 11인)] ('23.07.20. 발의) - (제안이유) 현행법에 따르면 불법하도급을 한 자만 처벌할 수 있어, 건설현장의 불법하도급 관행이 근절되지 않고 있다는 비판이 제기되고 있음. - (제안방향) 처벌 대상의 범위를 불법하도급을 한 자뿐만 아니라 불법하도급을 지시 또는 공모한 자, 불법하도급을 받은 건설사업자까지로 확대하고, 처벌수준을 강화하여(예 : 불법하도급이 초래한 부실시공으로 사망사고 발생 시 징벌적 손해배상제도 도입 등), 불법하도급 관행을 근절하고자 함.

■ 건설산업 주요 관련 법률안 발의 및 입법예고 현황(6.28.~7.21.)

법률명	주요 내용
「건축법」	• [의안번호 : 제23073호 (홍기원 의원 등 10인)] ('23.07.04. 발의) - (제안이유) 건축주가 건축물을 건축 또는 대수선하기 위해 허가를 득하거나 신고를 하는 경우 건축물 구조의 안전을 확인할 수 있는 구조안전확인서류 제출이 의무화되어 있음. 그러나, 건축물 변경을 위한 허가·신고 시에는 구조안전확인서류 제출이 의무화되어 있지 않아, 각종 사고(예 : 2021년 말 일산 동구에서 발생한 상가 기둥 파손 사고)들이 빈번하게 발생하고 있음. - (제안방향) 건축물의 기초 또는 주요구조부 변경에 따른 허가·신고 시 구조안전확인서류를 첨부토록 하여, 건축물의 안전을 확보하고자 함.
「건축물의 분양에 관한 법률」	• [의안번호 : 제23202호 (조오섭 의원 등 10인)] ('23.07.12. 발의) - (제안이유) 최근 품질이 떨어지는 건축자재 사용으로 인해, 건축물의 안전 및 품질에 대한 소비자의 불신이 증폭되고 있음. - (제안방향) 건축자재는 건축물의 기능·품질·안전에 중대한 영향을 미치는 요소로서, 건축물을 분양받는 자에게는 매우 중요한 정보임. 따라서, 분양사업자로 하여금 분양 광고 시 해당 건축물에 사용될 건축자재에 관한 정보를 제공하도록 하여, 피분양자의 알 권리와 권익을 보장하고자 함.
「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」	• [의안번호 : 제22326호 (윤영석 의원 등 10인)] ('23.07.18. 발의) - (제안이유) 경쟁입찰에서 입찰자 중 1인의 낙찰자를 지정하도록 규정되어 있음. 그러나 1인의 낙찰자는 계약 목적의 달성이 원활하지 않거나 지연되어 계약 절차상에 비효율이 발생할 가능성이 존재함(예 : 불가피한 사유로 낙찰자의 정상적인 계약이행이 어려운 경우, 수요 빈도가 일시에 집중되는 경우 등). 이처럼, 복수의 입찰자를 낙찰자로 결정해야 할 필요성이 있음에도, 현행 국가계약법에는 법적 근거가 불분명한 상황임. - (제안방향) 계약 특성에 따라 둘 이상의 낙찰자 결정이 필요한 경우로서 입찰공고 등에 복수의 낙찰자가 선정될 수 있음을 명시한 경우에는, 한 건의 계약에서 복수의 입찰자를 낙찰자로 결정할 수 있도록 하여 계약의 원활하고 효율적인 이행을 도모하고자 함.
「도시 및 주거환경 정비법」	• [의안번호 : 제22329호 (민홍철 의원 등 11인)] ('23.07.19. 발의) - (제안이유) 재개발 또는 재건축사업의 계약 체결 후 공사비 증액 등의 현저한 사정이 초래되는 경우, 사업시행자는 한국부동산원 및 한국토지주택공사에 공사비 검증을 요청할 수 있음. 그러나, 공사비 검증 결과는 분쟁 시 참고 자료로 활용될 수 있어, 검증 결과에 불복한 소송 제기가 가능함. 이로 인해, 건축물의 입주 지연을 비롯해 추가적인 갈등이 초래될 여지가 큼. - (제안방향) 지방자치단체의 도시분쟁조정위원회 심사·조정사항에 공사비 검증 결과에 대한 분쟁 항목을 추가함으로써, 분쟁에 대한 효율적 해결방안을 찾고자 함.
「하도급거래 공정화에 관한 법률」	• [의안번호 : 제23215호 (김영주 의원 등 15인)] ('23.07.12. 발의) - (제안이유) 공정거래위원회 조사를 거부·방해·기피한 자는 과태료를 부과받게 되어있어, 법원은 현행 법 체계에 따라 공정거래위원회 조사를 받는 도중 증거 인멸 혐의로 기소된 임직원에게 무죄를 선고한 사례가 있음. 이에, 공정거래위원회 조사를 거부·방해·기피한 자에 대한 경각심을 높여야 한다는 비판이 제기되고 있음. - (제안방향) 일반적인 형사사건 수사단계에서 증거를 인멸한 자는 징역형 또는 벌금형에 처해질 수 있는 바, 이와 유사하게 공정거래위원회 조사를 거부·방해·기피한 자에 대한 규제를 강화하고자 함. • [의안번호 : 제22271호 (권칠승 의원 등 10인)] ('23.07.14. 발의) - (제안이유) 한국공정거래조정원 산하 6개 분쟁조정협의회(△가맹사업, △건설하도급, △약관, △공정거래, △대리점, △대규모 유통업) 위원회는 모두 비상임위원으로 구성되어, 적시에 맞게 안건을 검토하고 중립적인 시각을 유지하는 데 어려움이 있음. - (제안방향) 하도급 분쟁조정협의회 위원장을 상임위원으로 하고 영리활동 종사를 금지함으로써, 분쟁조정의 신속성 및 공정성을 향상하고자 함.