

건설동향

BRIEFing

• 건설산업의 지속가능한 성장, 이미지 개선이 필수적 과제

- 건설산업의 직업 인식 제고 시급, 특히 일용근로자는 가장 낮은 평가
- 청년층 건설업 기피 심화, 내·외부 대상 차별화된 비전 수립 필요
- 실행 방안 1 : 산업 자체의 매력을 높이기 위해 '일하기 좋은 환경' 구현해야
- 실행 방안 2 : 산업 내 진입할 잠재 인력을 대상으로 맞춤형 인식 개선 활동해야

• 건설자동화를 위한 드론 기술의 발전 방향성과 시사점

- 글로벌 상업용 드론 시장 규모, 2034년까지 약 1조 4,458억 달러 전망
- 국내 건설산업에서 드론 활용은 글로벌 대비 미흡
- AI 기술의 발전과 함께 성장해 나갈 드론 활용 분야 선제적 대응 필요
- 비행 승인 절차 및 기체 신고 의무 등 드론 규제 개선 필요

• 건설산업 주요 유관 법률 입법 동향(2025.2)

- 이슈 1 : 사적계약으로 장기 방치되던 민간공사 물가변동...정상화를 위한 한 걸음 내딛나?
- 이슈 2 : 대표적 공공조달 불공정 사안 장기계속공사 공기연장 비용...입법 해결 필요
- 이슈 3 스마트 건설기술 활용 유도...규제를 통해서만 해결해야 하나?
- 건설산업 관련 법률안 발의 및 입법예고 현황('25.1.27.~'25.2.20)



건설산업의 지속가능한 성장, 이미지 개선이 필수적 과제

- 건설업에 대한 직업으로서의 사회적 인식 현저히 낮아, 특히, 일용근로자는 최하위 수준 -

최은정(연구위원 · kciel21@cerik.re.kr)

📦 건설산업의 직업 인식 제고 시급, 특히 일용근로자는 가장 낮은 평가

- 최근 한국직업능력연구원(2023)에서는 5개 국가(한국, 미국, 일본, 독일, 중국)를 대상으로 국가별 직업 위세(occupational prestige)¹⁾ 즉, 직업의 사회적 지위에 대한 인식을 조사함.²⁾
 - 15개 직업 중 건설과 관련된 기계공학 엔지니어는 7위, 건설일용근로자는 14위로 꼽힘. 특히, 건설일용근로자의 경우 5개 국가 모두에서 하위권을 차지하는 것으로 나타남.
 - 우리나라의 경우 15개 직업 중 기계공학 엔지니어는 9위, 건설일용근로자는 15위로 건설과 관련된 직업에 대한 인식이 다른 나라보다 현저히 낮게 나타남.

〈표 1〉 국가별 직업에 대한 사회적 인식 조사

순위	한국	미국	일본	독일	중국	전체
1	국회의원	소방관	국회의원	소방관	국회의원	국회의원
2	약사	소프트웨어 개발자	약사	소프트웨어 개발자	영화감독	소프트웨어 개발자
3	인공지능 전문가	기계공학 엔지니어	소방관	약사	인공지능 전문가	약사
4	소프트웨어 개발자	약사	소프트웨어 개발자	기계공학 엔지니어	중소기업 간부사원	인공지능 전문가
5	영화감독	영화감독	은행사무직원	중소기업 간부사원	디지털콘텐츠 크리에이터	소방관
6	디지털콘텐츠 크리에이터	인공지능 전문가	인공지능 전문가	인공지능 전문가	소프트웨어 개발자	영화감독

1) 특정 직업이 직업구조 안에서 사회적으로 갖는 위치와 서열, 위계구조로 임금 등 객관적으로 측정 가능한 요소뿐 아니라 사회구성원이 특정 직업에 대해 가지는 권위, 중요성, 가치, 존경에 대한 인식 정도 등을 포함하는 폭넓은 개념임(국회미래연구원).
2) 본 조사는 국가별로 1,500명씩 취업자를 대상으로 조사함.

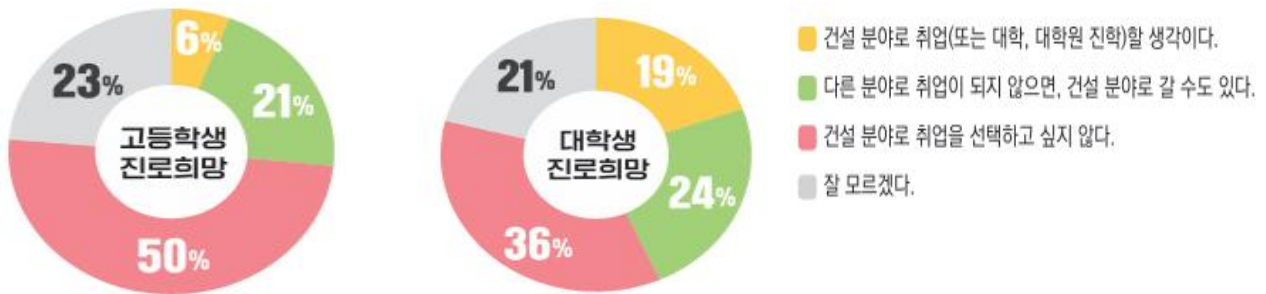
순위	한국	미국	일본	독일	중국	전체
7	중고등학교 교사	중소기업 간부사원	기계공학 엔지니어	영화감독	중고등학교 교사	기계공학 엔지니어
8	은행 사무직원	디지털컨텐츠 크리에이터	중소기업 간부사원	중고등학교 교사	기계공학 엔지니어	중소기업 간부사원
9	기계공학 엔지니어	은행사무직원	영화감독	은행사무직원	소방관	디지털컨텐츠 크리에이터
10	중소기업 간부사원	중고등학교 교사	디지털컨텐츠 크리에이터	국회의원	약사	중고등학교 교사
11	소방관	사회복지사	중고등학교 교사	디지털컨텐츠 크리에이터	은행사무직원	은행사무직원
12	사회복지사	국회의원	사회복지사	사회복지사	사회복지사	사회복지사
13	공장근로자	건설일용 근로자	건설일용 근로자	건설일용 근로자	공장근로자	공장근로자
14	음식점 종업원	공장근로자	공장근로자	공장근로자	음식점 종업원	건설일용 근로자
15	건설일용 근로자	음식점 종업원	음식점 종업원	음식점 종업원	건설일용 근로자	음식점 종업원

자료 : 김승보 외(2023), 직업의식 및 직업윤리의 국제비교 연구(2023), 한국직업능력연구원.

청년층 건설업 기피 심화, 내·외부 대상 차별화된 비전 수립 필요

- 실제로 고등학생 및 대학생의 건설 분야 진로 희망 여부를 조사한 결과에서도 대학생의 19%, 고등학생의 6%만이 '건설 분야로 취업할 생각이다'라고 답함(그림1) 참조).

〈그림 1〉 고등학생 및 대학생의 건설 분야 진로 희망 여부



자료 : 한국건설인정책연구원 인포그래픽스(2025.01.21), “Z세대의 건설산업에 대한 호감도와 이미지 변화”.

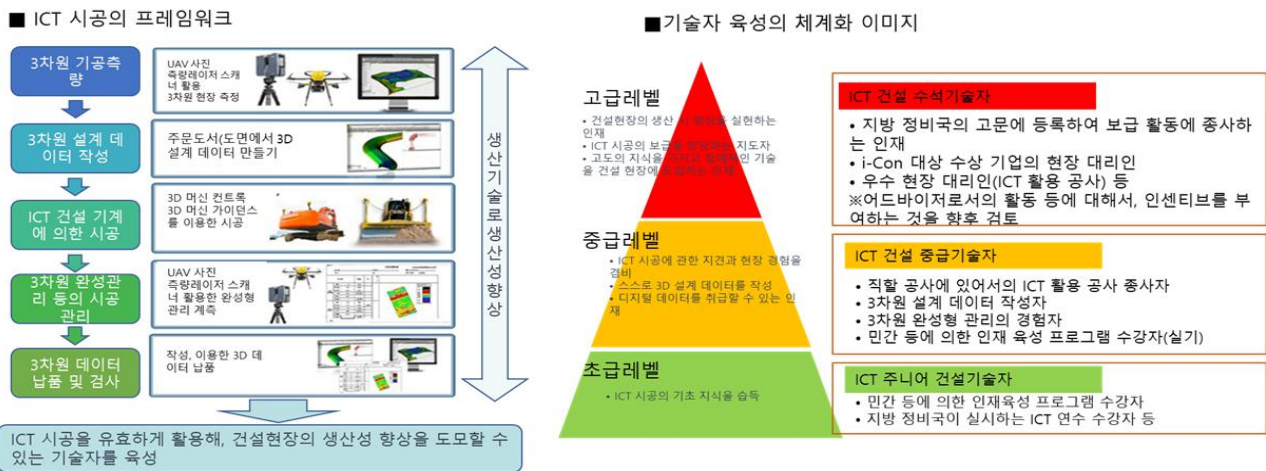
- 한편, '건설업에 취업하지 않을 것이다'라는 응답은 고등학생이 50%, 대학생이 36%로 '취업할 것이다'라는 의견보다 2배 이상이 높음.
- 진로 희망을 하지 않는 주요 원인으로 '3D[힘들고(Difficult), 더럽고(Dirty), 위험한(Dangerous)] 업종이라서', '부실 공사 및 안전사고 유발, 부정적 이미지'가 차지함.
- 이는 앞서 <표 1>의 결과와 맥락을 같이하며, 건설업이 여전히 사회적으로 양질의 일자리(decent job)로 인식되지 않고 있음을 시사함.
- 건설업의 지속가능을 위해 이미지 개선을 위한 목적 명확화가 필요함.
 - 지금까지 산발적으로 추진해 오던 사업을 지양하고 건설업이 무엇을 개선하고 이를 위해 어떠한 노력을 해야 할지에 대한 구체적 계획 마련이 필요한 때임.

실행 방안 1 : 산업 자체의 매력을 높이기 위해 '일하기 좋은 환경' 구현해야

- 건설업 내부적으로는 스마트한 건설현장 구축, 근로 시간 개선, 생산성 향상 등 '일하기 좋은 환경' 구현을 위한 지속적 노력이 이루어져야 함. 이를 위해 지금까지의 전통적인 방식에서 벗어나 환경 변화에 대응할 수 있는 전문 인력 양성 방안을 구축하고 시행해야 할 것임.
 - 일례로 일본은 건설업의 매력적인 일자리로 거듭나기 위해 생산성 향상이라는 목표하에 2015년부터 'i-Construction' 정책을 추진하고 있음(<그림2> 참조).
 - 디지털 기술 인력 양성 : 건설산업의 디지털 기술을 활용하는 인력을 양성하기 위해 BIM과 같은 디지털 도구 및 시스템을 사용할 수 있는 역량을 향상시키기 위한 교육 및 훈련 프로그램을 지원
 - 스마트 건설 현장을 위한 인력 육성 : 스마트 건설 현장을 지원하기 위해 현장에서 생산성 향상에 필요한 디지털 능력과 현장 지능화 훈련 강화
 - 노동 생산성 증진을 위한 교육 : 현장의 노동 생산성 향상을 위해 새로운 기술 및 프로세스에 대한 이해를 높이고 실무 능력을 키울 수 있는 교육·훈련 제공
 - 현장 안전을 위한 교육·훈련 : 안전 강화를 위해 건설 현장 인력에 대한 디지털 기술을 활용한 교육·훈련 강화
- 반면, 우리나라의 경우 건설현장 생산성 향상 및 작업 환경 개선을 위해 스마트 건설기술 관련 정책을 추진하고 있지만 실효성을 미미한 상황임.
 - 특히, 제7차 건설기술진흥 기본계획에서는 스마트 건설기술 전문 인력 양성을 목표로 하고 있지만 아직

까지 구체적인 방안이 모색되고 있지 않음. 건설업이 가지고 있는 3D 이미지 탈피를 위해 체계적 인력 양성 방안이 마련되어야 할 것임.

〈그림 2〉 일본의 ICT 시공 보급을 위한 기술자 육성 이미지



자료 : 일본 국토교통성.

실행 방안 2 : 산업 내 진입할 잠재 인력을 대상으로 맞춤형 인식 개선 활동해야

- 외부적으로는 건설업에 대한 부정적 이미지 개선을 위한 홍보, 향후 산업에 진입할 잠재 인력(청년층, 여성인력, 고령 인력 등)을 대상으로 차별화된 맞춤형 인식 개선 활동을 해야 함.
 - 생산인구의 감소로 인한 노동력 부족, 산업구조 변화, 세대 간 갈등 심화 등의 문제는 건설업의 문제를 더욱 가중시킬 수밖에 없음에 따라 이에 대한 대응이 마련되어야 할 시점임.
 - 구체적으로 잠재 인력 유입을 위해 직업으로서의 비전 제시가 중요함. 즉, 건설 인력 개개인이 관심 있는 직종에 입직하기 전에 필요한 성향, 해당 직종의 근무 조건 및 특성, 요구되는 학력, 자격증 등에 대한 기초적인 정보의 제공이 우선적으로 필요함. 이를 통해 건설업 입직자가 어떠한 일을 하고 싶고, 향후 어떠한 관리를 통해 궁극적으로 무엇이 될 수 있는지에 대한 경로를 보여주어야 함.
 - 또한, 여성인력 유입을 위해 일본의 사례처럼 민관이 공동으로 '(가칭)건설산업 여성인력 육성을 위한 네트워크'를 설립하는 방안을 모색해 볼 수 있을 것임. 이를 통해 산업에 대한 적극적인 홍보와 지원 활동을 할 수 있겠음.
- 건설업은 지금까지와 다르게 산업의 근원적인 이미지 개선을 위해 대전환이 필요한 시점임. 스마트 건설기술의 활용을 통한 산업의 체질 개선을 통해 '비전이 있는 산업', '일하기 좋은 산업'으로의 인식 전환이 이루어져야 할 것임.



건설자동화를 위한 드론 기술의 발전 방향성과 시사점

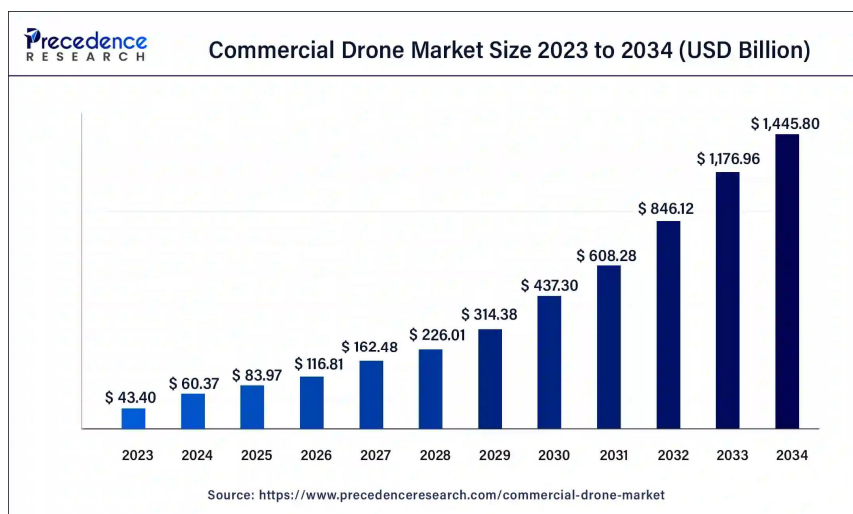
- 기술융합을 통한 적용 분야 확대 예상, 그러나 여전히 높은 진입장벽 -

정수원(부연구위원 · swchung@cerik.re.kr)

드론 시장의 가파른 성장과 활용 분야의 확대

- 글로벌 상업용 드론 시장 규모는 2024년에 603억 7천만 달러에 달했으며, 2034년까지 약 1조 4,458억 달러에 도달할 것으로 예상됨.³⁾
 - 드론 기술이 빠르게 발전하면서, 상업용 드론 시장은 다양한 산업 분야에서 핵심기술로 자리 잡고 있음. 기존의 군사 및 취미용 드론에서 벗어나 물류, 건설, 농업, 보안, 인프라 점검 등 다양한 상업적 활용이 증가하면서 시장 규모가 급격히 성장함.
 - 지역별로 살펴보면 북미가 39%의 점유율로 가장 큰 시장을 형성하고 있으며, 유럽 26%, 아시아 20%, 남미 9%의 점유율을 보이며 특히 중국과 미국이 글로벌 드론 시장의 60% 이상을 차지함.

〈그림 1〉 2023~2034년 상업용 드론 시장 규모



자료 : <https://www.precedenceresearch.com/commercial-drone-market>.

3) Precedence research(2024), "Commercial Drone Market Size, Share, and Trends 2024 to 2034".

- 드론의 활용 분야는 초기에 군용, 취미·촬영용 위주에서 안전진단, 감시·측량, 물품운송 등의 다양한 분야로 확대되고 있음.
 - 정찰, 감시, 타격 임무를 수행하는 군사 및 방위 산업 분야에서 가장 빠른 성장과 활용이 이루어지고 있으며, 현재는 물류 및 배송, 건설 및 인프라 점검, 농업, 보안 및 감시, 에너지 및 환경 모니터링 분야로 분야가 확장되고 있음.
 - 활용 분야 확대의 큰 이슈로는 2020년에 코로나19 키트 전달을 위한 드론 활용, 2021년 미국 월마트에서 배송을 위한 드론 기술 투자, 2022년 우크라이나 전쟁에 활용된 군용 드론, 2023년 영국의 드론을 활용한 우편 서비스 시작 등이 있음.
 - 세계 상업용 드론 활용 분야별 규모를 보면 2025년에 에너지 분야가 약 53억 달러로 가장 큰 비중을 차지하고 그 뒤를 건설, 농업, 공공 응급서비스, 배송 분야가 큰 규모를 차지함. 연평균 성장률(CAGR)이 가장 높은 분야는 배송 분야로, 이는 고중량 운송이 가능한 드론 기술의 발전에 기인함.⁴⁾

〈표 1〉 세계 상업용 드론 활용 분야별 규모(2023~2030)

(단위 : 억 달러)

구분	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	CAGR (23~30)
에너지	46.6	50.3	53.3	56.8	61.2	65.5	69.9	74.3	6.9%
건설	45.0	47.7	49.6	51.9	54.9	57.5	60.0	62.3	4.8%
농업	32.7	35.7	38.2	41.2	45.0	48.8	52.8	56.9	8.2%
공공 응급서비스	24.5	27.3	29.9	32.9	36.7	40.5	44.6	49.0	10.4%
배송	20.0	23.7	27.4	31.7	37.0	42.6	48.8	55.5	15.7%

자료 : KIAST 2024년 드론산업 실태조사.

📦 국내 건설산업에서 드론 활용 수준은 글로벌 수준에 비해 낮은 수준

- 글로벌 건설시장에서 드론은 자율비행 및 AI 통합과 BIM(Building Information Modeling)과 연계하여 디지털 트윈을 생성하는 등의 활용 수준이 높아졌으나, 국내 건설산업에서는 시공현장 모니터링, 측량, 품질검사에 일부 활용하고 있음.
 - 국방·보안 분야에서 가장 높은 활용 수준을 보이며 물류·배송, 농업, 에너지·인프라, 영화·미디어, 재난 구조 등의 분야에서도 높은 활용 수준을 보이거나 건설·토목 분야는 보통의 활용 수준으로 평가됨.

4) 항공안전기술원(KIAST) 2024년 드론산업 실태조사.

● **국내 건설산업에서 드론 활용 수준을 확장하는 다양한 시도가 필요함.**

- 건설산업에 주로 활용하는 드론 기술로는 토목 측량 및 3D 매핑을 통해 기존 GPS 기반 측량보다 정확하고 빠르게 시공 전·후 지형 분석이 가능하며 이는 향후 BIM과 결합하여 디지털 트윈 구축이 가능함.
- 현장의 단순 모니터링(진척률 확인, 안전 점검)에서 AI 기반 분석을 통해 시공 불량 또는 위험 요소 사전 감지 기술을 통해 공정 모니터링 및 품질 관리를 할 수 있음.
- 고층 건물, 교량, 터널 등 위험 지역 점검과 함께 최근 다양한 현장에서의 화재, 추락 등의 안전사고 예방을 위한 근로자 안전 모니터링 및 위험 지역 접근 제한 시스템 구축을 통해 안전 관리 및 사고 예방이 가능함.
- 그 외에도 대규모 건설 현장에서 드론을 활용하여 자재 위치 및 이동 추적이 가능하고 노후 인프라 점검 및 구조물 균열 탐지, 재난 발생 시 건설 구조물 피해 조사 업무에도 활용됨.

 **AI 기술의 발전과 함께 성장해 나갈 드론 활용 분야 선제적 대응 필요**

● **현재 글로벌 드론 시장과 기술력 수준은 미국과 일본, 중국이 선도하고 있는 상황으로 이는 AI 시장과도 매우 흡사한 양상으로 보임.**

- 미국은 군사용 드론 분야에서 오랜 역사가 있으며, AeroVironment와 같은 기업이 군용 드론 분야에서 두각을 나타내고 있음. 또한, Amazon과 같은 기업은 드론을 활용한 배송 서비스인 Prime Air를 개발하여 물류 혁신을 추구함.
- 중국은 세계 드론 시장에서 선도적인 위치를 차지하고 있음. 특히 DJI는 글로벌 드론 시장에서 약 70%의 점유율을 보이며, 다양한 산업 분야에서 활용 가능한 드론을 개발하고 있음. 중국은 드론을 농업, 물류, 에너지, 엔터테인먼트 등 다양한 분야에서 적극적으로 활용함. 예를 들어, 농업 분야에서는 드론을 이용한 작물 모니터링과 농약 살포가 일반화되어 있으며, 물류 분야에서는 드론 배송 서비스가 점차 확대되고 있음.

● **국내 드론 기술 수준 평가지표를 보면 강점도 있으나 개선이 필요한 부분이 존재함.**

- 우리나라의 드론 기술은 세계적으로 9위 수준으로 평가받고 있음.⁵⁾ 여러 평가지표 중에서 연구개발(R&D) 분야는 100점 만점을 기록하며, 세계 시장을 선도할 가능성을 보여줌. 또한, LTEm 5G 등 드론 통신 인프라 부문에서도 1위를 차지하며, 드론 운용에 필요한 통신 환경이 우수함.
- 그러나 드론 규제 분야에서 네트워크 기반 인증 체계, 전자적 식별 체계, 비가시권 드론(BVLOS) 허용 정책, 항공관제 체계(UTM) 등에서 평균 이하의 점수를 받아, 규제 완화와 제도 개선이 필요한 것으로

5) <https://www.newstheai.com/news/articleView.html?idxno=5042>

나타났으며, 산업 수요 부문에서는 세계 시장과 유사한 수준을 보였으나, 더욱 활발한 산업 수요 창출이 요구됨.

● **국내 건설산업에도 드론 신기술을 접목한 시도는 있음.**

- 드론에 머신러닝 기술을 적용하여 건설 프로젝트의 설계, 측량, 관리 단계를 자동화하는 연구가 진행됨. 이를 통해 드론이 수집한 데이터를 기반으로 지형을 자동 분석하고, 자재 소요량을 예측하는 등 효율적인 프로젝트 관리가 가능함.
- 대우건설은 드론을 활용하여 현장의 측량과 3D 모델링, 토공량 분석 등을 수행하여 공사 기간을 약 52% 단축하는 성과와 함께 토공량 오차를 0.39%로 줄여 정확한 시공을 실현함.
- CJ대한통운 건설부문은 3D 스캐너를 활용하여 물류 시설의 바닥 평탄도 측정 및 철골 설치 전 앵커 시공 현황을 점검하였으며, 이를 통해 평활도 검증 기간을 기존 3주에서 약 4일로 단축함.
- 현대엔지니어링은 드론을 활용하여 건설 장비의 온도, 고도, 이산화탄소 농도 등 총 11가지 환경 요소를 실시간으로 모니터링함으로써 현장의 안전성을 높이고 효율적인 공정 관리를 실현함.

 **건설산업에 드론 활용 수준 향상을 위한 제언**

● **건설 현장에서 드론을 활용하는 데에는 여러 규제와 제도적 제약이 존재하며, 특히 비행 승인 절차의 복잡성과 기체 신고 의무 등의 규제는 해결해야 할 과제임.**

- 비행금지구역이나 관제권(공항 주변 반경 9.3km), 고도 150m 이상에서 드론을 비행하려면 사전에 비행 승인을 받아야 함. 이러한 승인 절차는 복잡하고 시간이 소요되어 건설 현장에서의 드론 활용에 제약이 됨. 또한 최대이륙중량 2kg을 초과하는 드론은 한국교통안전공단에 기체를 신고하고, 신고번호를 기체에 표시해야 함. 이는 건설 현장에서 자재를 운반할 수 있는 고중량 드론을 운용하는 데 있어 제약사항임.

● **비행 승인 절차를 디지털화하고 간소화하여, 건설 현장에서 드론을 보다 신속하게 활용할 수 있도록 지원해야 함.**

- 드론 조종자는 야간 비행 금지, 비행금지구역 내 비행 금지, 150m 이상의 고도 비행 금지 등 여러 준수사항을 따라야 하는데 이러한 규제는 건설 현장의 작업 시간과 공간에 제약을 가할 수 있음.

● **드론의 배터리 수명으로 인한 비행시간, 날씨에 따른 성능저하 등의 기술적 한계는 기술 발전에 따라 해결될 과제로 인식하고 선제적 대응이 필요함.**

- 머신러닝을 통한 자율비행 및 3D 자동 정밀지도 형성 등의 기술을 효율적으로 활용하기 위한 제반 사항

마련이 필요하고, BIM 데이터와 드론을 통해 수집한 대량의 데이터를 처리하고 분석하는데 필요한 인프라와 전문 인력 또한 확보되어야 함.

- 중소 전문 건설 업체는 드론 도입의 높은 초기 투자 비용과 전문 조종사 고용 부담 때문에 드론 활용을 망설이고 있음. 이에 따라, 공공 기관이 드론 대여 및 전문 조종사 지원 사업을 운영하여 건설 기업이 비용 부담 없이 드론을 도입하고 활용할 수 있도록 지원하는 정책을 제안함.
 - 대형 건설사 위주로 활용되던 드론을 확대 보급하기 위해 드론 기체 대여 및 조종사를 공공에서 교육하고 인증 프로그램을 강화하여, 안전한 드론 운용을 보장하면서도 현장 도입을 용이하게 해야 함.
- 드론 기술은 건설자동화를 촉진하고, 효율성 및 안전성을 획기적으로 개선할 수 있는 핵심 요소로 자리 잡고 있음.
 - AI, 빅데이터, 5G, 자율비행 기술이 발전함에 따라 드론의 역할은 더욱 확대될 것이며, 이를 통해 스마트 건설이 본격적으로 구현되는 기반이 됨.
 - 향후 드론 기술은 건설자동화의 핵심기술로써 건설 로봇과의 협업을 수행하게 될 것이며, 이를 통해 건설산업의 디지털 전환이 가속화될 수 있음.

건설산업 주요 유관 법률 입법 동향(2025.2)

전영준 미래산업정책연구실장(yjjun@cerik.re.kr)

건설산업 주요 유관 법률 입법 동향

지난 약 1개월(1.27.~2.20.)간 입법부에서는 총 453건의 법안이 발의됨. 이 중 건설산업 관련 주요 법률의 경우 통상 대비 적은 18개 법률이 발의되었는데 이는 최근 혼란한 정치적 영향과 더불어 정부의 잇따른 건설사업 활력 제고 정책 발표 등에 따른 시기적 영향이 반영된 결과로 판단됨.

다만, 이달 발의된 건설 관련 입법의 경우 그간 산업계가 급격히 위축된 건설 경기 회복을 위해 지속적으로 요구한 주요 입법 내용 등이 포함되어 있어 향후 추이에 대한 지속 모니터링이 필요함.

이슈 1 사적계약으로 장기 방치되던 민간공사 물가변동...정상화를 위한 한 걸음 내딛나?

장기간 계약의 이행이 이루어지는 건설공사의 경우 도급계약액을 사전 정하여 계약을 체결하였더라도 예측 불가능한 수준의 물가변동이 발생할 경우 계약 기초 사정의 현저한 변경이 발생하였을 뿐만 아니라 계약유지 시 계약상대자 일방에 불리한 중대한 불균형 사항이 발생할 수밖에 없기에 계약준수 원칙의 예외로 사정변경의 원칙 적용에 따라 계약금액 조정을 시행하여 주는 것이 건설도급 계약의 기본적 원칙임.

- (공공공사) 이에 따라 공공공사의 경우 지난 1969년 관련 규정 정비를 통해 물가변동 시기 예측할 수 없었던 부담을 계약당사자 간 안분의 개념을 반영하여 계약금액 조정을 지급하고 있으며, 물가변동 배제 특약 설정은 법령 위배 사항으로 규율하고 있음.
- (공공·민간 하도급공사) 하도급공사의 경우 물가변동 시기 하도급자의 보호를 위해 공공공사의 경우 물가변동에 따른 계약금액 조정을 의무화하고 있으며, 민간공사의 경우 원도급자와의 협의 의무화, 표준하도급계약서 활용 권고, 하도급대금연동제 적용 등 중층적 제도 운용으로 사실상 물가변동 시 계약금액 조정을 의무화하고 있음.
- (민간공사) 이에 반해 민간공사의 경우 공공공사와 달리 물가변동 시 계약금액 조정을 규율하고 있는 관련 법령이 부재한 상황임. 이는 사적자치의 원칙에 따라 별도의 법령을 통해 이를 규율하는 것이 아닌 개별 계약에 위임하였기 때문임.

즉, 예측할 수 없는 수준(공공공사의 경우 공사비 3% 초과)의 물가변동 시 공공공사와 공공·민간 하도급공사의 경우 물가변동에 따른 계약금액 조정이 이루어지는 데 반해, 민간공사 원도급 계약의 경우 사적계약이란 이유로 관련 제도의 사각지대로 방치되어 있는 실정임.

결국 2020년 이후 약 30% 급등한 공사비 상황¹⁾ 속에서 민간공사의 경우 물가변동에 대한 발주자-시공자 간 분쟁 심화, 공사 중단(타절) 현장 속출 등 시장 혼란이 지속되고 있으며, 수주 산업 특성에 따라 법적 사각지대에 놓은 물가변동에 따른 계약금액 조정에 대해 민간 발주자의 우월적 지위 활용 배제 특약이 일상화 되어 있는 실정임.

- 동 기간 도급계약이 체결된 민간공사 계약 내용을 살펴보면, “착공 후 물가 인상에 따른 공사비의 증액은 없다”고 명시하는 물가변동 배제특약 사례와 더불어 “물가지수가 2개월마다 10% 이상 급격히 상승하는 경우 조정 가능”으로 명시하여 사실상 물가변동에 따른 계약금액 조정을 허용치 않는 사례가 만연함.
- 실제 작년 6월 시행한 설문조사(266개 원도급자 응답) 결과 민간공사 물가변동 배제 특약 또는 제한하는 불공정계약을 체결한 유경험 비중은 95.1%로 조사됨.
- 이뿐만이 아니라 물가변동 시 계약금액 조정을 하기로 도급계약을 체결한 민간공사의 경우에도 실 청구 시 발주자의 자의적 해석을 통한 일방 삭감이 만연한 것으로 조사됨(자의적 산정 방식 적용을 통한 절반 이상 삭감 응답 비중 85.4%).

물론 이러한 사태의 엄중함을 인지 행정부와 입법부는 그간 여러 제도 개선 또는 입법 시도가 이루어져 왔으나, 민간에서 이루어지는 사인(私人) 간의 계약에 관해 법률과 제도를 통해 이를 규율하는 것은 적합하지 않다는 이유로 소극적 개선만이 이루어져 이익 극대화를 추구하는 민간 발주자의 우월적 지위 남용 문제가 지속되었으며, 민간공사 물가변동 계약금액 조정과 관련한 분쟁 및 소송이 반복·확대됨.

- (정부 대응) 지난 2022년 정부는 도급계약 내 물가변동 배제특약이 명시된 경우 물가변동으로 인한 계약금액의 조정을 인정하지 않을 상당한 이유가 없다면 무효가 될 수 있다고 유권 해석 시행과 더불어 2023년에는 민간공사 표준도급계약서 개정을 통해 물가변동 시 계약금액 조정을 우회적으로 요구하였으나 법적 의무 미부여에 따라 실효성이 제한적이었음.
- (입법 시도) 지난 21대 국회에서는 민간공사 물가변동에 따른 계약금액 조정 의무 부여가 담긴 「건설산업기본법」 개정안이 논의되었으나(3건), 입법 과정에서 계약자율 원칙 훼손 우려의 정부 시각에 따라 법안 발의가 이루어지지 못함.

이러한 상황 속에서 공공공사와 다른 민간 발주자의 자의적 물가변동 계약금액 인정, 물가변동 배제특약 설정 심화의 기울어진 운동장 상황 개선을 위해서는 민간공사에 대한 입법 보완이 필요함.

- 최근 법원 또한 그간 계약 자유의 원칙에 따라 개별 계약조건에 대해 계약내용의 효력을 함부로 부인할 수 없다는 입장에서 선회, 물가변동 배제특약에 대해 효력을 부정한 판례가 마

1) 10년에 걸쳐 올르 공사비가 단 2.5년만에 상승한 상황으로 이전으로의 조정 없이 현재까지 유지
건설공사비 지수 : ('20년) 100 → ('21년) 111.48 → ('22년) 123.81 → ('23년) 127.90 → ('24년) 130.18

런되는 등 전향적 상황으로 전환되었으나, 개별 사업별 소(訴)를 통해 해결해야 한다는 입장을 견지하고 있기에 사적자치와 계약자유의 원칙에도 산업 안정성 확보 및 소송 증가 등 불필요한 사회적 비용 낭비 방지 차원 입법을 통한 정비가 필요한 상황임.

이와 관련하여 지난 10일 사적자치의 원칙을 인정하는 범위 내에서 민간공사의 물가변동에 따른 계약금액 조정을 유도하는 「건설산업기본법」 일부개정안이 발의(복기왕 의원 대표발의, 의안번호 제8024호)되었기에 조속한 입법불비 해소에 따른 건설업 위축 및 착공 지연에 따른 국민경제 피해 확대의 사회경제적 문제 해소가 이루어지기를 희망함.

- 해당 법률안은 건설공사 도급계약 체결 시 계약금액조정에 관한 사항을 분명히 명시하도록 규정(안 제22조제2항)함과 더불어, 물가변동 등에 따른 계약금액 조정 필요시 원도급자(수급인)이 발주자에게 계약금액 조정 요청 권한 부여와 더불어 발주자에게 이를 정당한 이유 없이 거절하지 못하고 성실히 협의해야 하는 의무를 부여하는 내용임(안 제22조제3항).
- 해당 법률안의 경우 물가변동 발생 시 발주자에게 의무적으로 물가변동에 따른 계약금액 조정을 요구하는 것이 아닌 성실 협의 의무와 도급계약 시 계약금액 조정 방법을 발주자와 시공자 간 사전 규율하도록 하는 사항이기에 사적 계약의 원칙을 훼손하지 않는다는 점에서 합리적 법률안으로 판단됨.
- 더구나, 민간공사에서 우리와 같은 문제를 겪은 일본의 경우 이번 법률안과 유사한 내용으로 이미 작년 6월 관련 법률 개정이 이루어졌다는 점²⁾을 함께 고려할 때 조속한 입법 통과를 희망함.

다만, 해당 입법안의 경우 발주자에게 시공자가 물가변동에 따른 계약금액 조정 요청 시 성실 협의 의무만을 부여하였고 그 의무의 해태(懈怠) 시 제재 조치(시정명령 및 과태료 등)가 부재하여 법 목적 달성의 한계 발생 가능성 또한 상존하기에 입법 논의 과정에서 이에 대한 추가 보완이 함께 이루어지기를 희망함.

2) 일본 「건설업법」 일부개정(24.6.19.) : 공기·공사비 등에 영향을 미치는 사건에 관한 정보 통지 등 제20조의2

〈제1항〉 건설공사의 발주자는 해당 건설공사에 대하여 지반 침하 등 공사기간이나 도급금액에 영향을 미치는 것으로 국토교통성령으로 정하는 사건이 발생할 우려가 있다고 인정할 때는, 도급계약을 체결하기 전에 국토교통성령으로 정하는 바에 따라 건설업자에게 그 사실을 해당 사건의 상황 파악에 필요한 취지, 정보와 함께 통지하여야 한다.

〈제2항〉 건설업자는 자신이 수행하는 건설공사에 대해서 주요 자재의 공급이 현저히 감소하거나, 자재가격이 급격히 상승하는 등 공기 또는 도급금액에 영향을 미치는 것으로 국토교통성령에서 정하는 사건이 발생할 우려가 있다고 인정할 때에는 도급계약을 체결하기 전에 국토교통성령에 따라 발주자에게 그 사실을 해당 사건의 상황 파악에 필요한 취지, 정보와 함께 통지하여야 한다.

〈제3항〉 제2항에 따라 통지를 한 건설업자는 같은 항의 도급계약 체결 후 해당 통지와 관련된 같은 항에 규정된 사건이 발생한 경우에는 발주자에게 제19조제1항제7호 또는 제8호에 따른 공기의 변경, 공사내용의 변경 또는 도급금액의 변경에 관한 협의를 요청할 수 있다.

〈제4항〉 제3항의 협의 요청을 받은 발주자는 해당 요청의 근거가 부족하거나 정당한 사유가 있는 경우를 제외하고는 성실하게 해당 협의에 응하도록 노력하여야 한다.

이슈 2 대표적 공공조달 불공정 사안 장기계속공사 공기연장 비용...입법 해결 필요

총공사금액 및 총공사기간을 부기하고 당해연도 예산 승인 범위 안에서 매년 차수별 계약을 체결하여 이행하는 '장기계속계약'은 지난 1978년 정부예산 편성 편의도모 차원 공사 분야에도 이를 활용하고 있으며, 이는 전 세계 유일무이한 우리나라만의 공공공사 계약 방식임.

- 다년차 공공공사에 장기계속계약 방식을 활용하는 것은 헌법 취지에 부합하지 않다는 지적에도 불구하고³⁾하고 예산 운용의 편리성에 따라 현재 모든 다년차 공공공사의 경우 장기계속계약만을 활용하는 상황임.
- 장기계속공사의 경우 최초 부기된 총공사기간 대비 필연적으로 공기연장 발생 확률이 높을 수밖에 없음. 이뿐만이 아니라 공기연장 청구의 절차적 복잡성, 예산 재협의 등으로 개별 발주청의 공기연장 비용 청구 승인에 소극적인 문제가 더해져 적정한 공기연장 비용을 지급치 않는 대표적 공공조달 불공정 사안으로 자리매김함. 실무적으로도 선행 연구⁴⁾에서는 다음과 같은 문제를 지적함.
 - “장기계속공사의 경우 일정 예측이 어려워 공정관리와 원가관리가 어렵고, 특히 마지막 연차 계약에서 예산이 과다하게 투입되는 경향이 있어 돌관공사와 지체상금 리스크가 증가한다.”
 - “총사업비관리지침 상에는 공기연장 비용 산정 시 일반관리비 및 이윤을 제외하도록 하고 있어 국가계약법과 상충되며, 비율로 계상된 안전관리비 등은 정산이 완료된 경우 추가 반영 여부도 현장마다 적용 기준이 상이하다.”

이에 대해 대법원은 지난 2018년 장기계속공사의 총괄계약 구속력 부정의 판결⁵⁾이 이루어져 현행 제도는 「국가계약법」이 추구하는 이념인 신의성실의 원칙에 반하기에 법률 보완이 필요하다는 의견이 강하게 대두되는 상황임.

- 실제 지난 20대와 21대 국회에서도 장기계속공사의 총계약기간 구속력 인정을 위한 「국가계약법」 개정안이 발의⁶⁾되었으나, 국회 예산심의회권 침해주장 및 대안으로 총사업비관리지침 개선안을 기획재정부가 제시함과 더불어 국회 기획재정위원회 소위원회에서 정부에 근본적 해결 방안 마련을 촉구하면서 임기 만료 폐기됨.

3) 국회예산처(2023) : “대규모 개발사업의 경우 헌법과 국가재정법에 따라 총액과 (매년 들어가는) 연부액에 대해 미리 국회의 의결을 얻어 지출해야 하지만 정부는 계속비 사업을 편성하지 않고 총사업비관리제도와 장기계속계약을 활용해 계속비 제도를 우회해 사실상 형해화 시키고 있으며, 국회의 예산안 심의·확정권과 재정운용의 투명성, 책임성을 저해하는 측면이 있다.”

4) 김재식 외(2023), FGI를 활용한 장기계속공사계약 분쟁 개선방안 기초연구, 한국건설관리학회 등

5) 대법원 2018.10.30. 선고 2014다235189 전원합의체 판결, 대법원 2021.7.8. 선고 2020다221747판결

“각 연차별 계약에 부기된 총공사금액 및 총공사기간 그 자체를 근거로 하여 공사금액과 공사기간에 관하여 확정적인 권리의무를 발생시키거나 구속력을 갖게하려는 의사를 갖고 있다고 보기 어렵다”

6) 20대 국회 : 이원욱 의원 대표 발의(2019.1.25.), 윤영석 의원 대표 발의(2019.5.7.), 21대 국회 : 김수홍 의원 대표 발의(2022.11.24.), 송언석 의원 대표 발의(2023.2.3.)

실무적으로 대법원의 장기계속공사의 총괄계약 구속력 부정 판결 이후 공기연장 비용을 미지급하고자 하는 발주청의 회피 유형이 다양화돼 법에서 보장하는 계약상대자의 책임 없는 귀책 사유(발주자와 계약상대자 모두의 책임 없는 귀책 사유 포함)에 대한 공기연장 비용을 적정히 수령하지 못하기에 개선이 시급함.

- (대표유형①) 실제 공사기간보다 연차기간을 최대한 늘려 과도한 계약체결[필요시 과도한 휴지기(공백기)설정, 적정공기를 초과한 공사기간 설정]
- (대표유형②) 공기연장 비용 회피를 위해 후행 계약을 조기 발주하여 선행 계약과 중복 진행

이러한 장기계속공사에 따른 공기연장 비용 미지급의 폐단 개선을 위해 22대 국회에서도 이를 개선하기 위한 법안이 발의됨.

- 21대 국회에 이어 송언석 의원이 대표 발의한 「국가계약법」 일부개정안(의안번호 제8312호)에서는 장기계속계약 시 총 계약기간을 약정하고 계약상대방의 책임 없는 사유로 인한 사업 지연 발생 시 계약기간 연장과 계약금액을 조정할 수 있도록 개정안을 제시함.

장기계속계약 총계약기간 구속력 부정의 대법원판결이 이루어진 점을 고려할 때 장기계속공사의 공기연장 비용 미지급에 대한 원천적 문제 해결을 위해서는 법률 개정만이 방법이기엔 조속한 개정을 희망함.

이슈 3 스마트 건설기술 활용 유도...규제를 통해서만 해결해야 하나?

지난 2월 11일 정준희 의원이 대표 발의한 건설기술 진흥법 일부개정안(의안번호 제8047호)에서는 스마트 안전기술 사용 확대를 위해 동법 시행령 제98조제1항에서 규정하는 공사를 수행하는 시공자로 하여금 '스마트 안전기술활용계획 수립'을 기존 '건설공사 안전관리계획' 수립 의무에 더해 추가하고 이를 인·허가 기관의 장이 확인하도록 하는 법안이 발의됨.

해당 개정안은 스마트 안전기술 사용의 가속화가 예상되고, 스마트 안전기술을 적극적으로 활용한 안전관리 체계 구축을 의무화할 필요가 있기에 해당 법률이 필요하다는 입장이나, 그 방법으로 규제 강화가 적절한지에 대한 의문이 들며, 법안 논의 과정에서 규제보다는 이를 유도할 수 있는 대안 모색이 합리적일 것임.

- 일례로 이미 법령에서 정한 공사를 수행하는 시공자(주택건설등록업자 포함)의 경우 당해 공사 안전관리계획서 작성이 의무화되어 있는 점을 고려할 때 안전관리계획서 내 해당 내용의 반영을 통해 동일 법 목적 달성이 가능하다는 점에서 그러함.
- 또한, 스마트 안전기술 사용 확대를 위해 발주자가 해당 기술을 적극 활용 요구할 수 있도록 표준입찰안내서를 만들어 배포하는 것 또한 동일 법 목적 달성이 가능할 것임.

건설산업 관련 법률안 발의 및 입법예고 현황('25.1.27.~'25.2.20)

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

법률명	주요 내용
「조세특례제한법」	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제07864호(이인선 의원 등 10인)] ('25.2.3. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 상생결제 제도는 중소기업의 자금 유동성을 높이고 대기업과 중소기업 간의 공정한 거래 환경을 조성하기 위한 중요한 장치로 「조세특례제한법」에서는 상생결제 지급금액에 대한 세액공제를 통해 대기업의 참여를 유도하고 중소기업의 안정적 자금 확보를 지원 중인 상황 - 그러나 동 제도의 일몰이 예정되어 있어 상생결제 제도의 지속적 운영에 어려움이 예상되기에 개선 필요 - (제안방향) 상생결제 지급금액에 대한 세액공제의 일몰기한 연장(안 제7조의4)
「건축물의 분양에 관한 법률」	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제07922호(염태영 의원 등 10인)] ('25.2.6. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유①) 사용승인 전에 분양하는 생활숙박시설, 오피스텔 등 비주택 건축물의 경우 용도변경 등 중요사항의 설계변경을 위해서는 분양받은 자 전원의 동의를 필요로 하나 이는 연락이 안 되는 수분양자 등 현실적으로 전원 동의를 받기 어려운 상황을 고려하지 않아 원활한 사업 추진에 방해가 되며, 건축물 안전 강화를 위한 설계변경 등의 경우에도 전원 동의를 요하는 등 불합리한 면이 있다는 지적과 함께, - 특히 공사 중인 생활숙박시설 건축물 중 일부를 오피스텔로 용도변경 하려는 경우에도 용도변경을 하지 않고 생활숙박시설 용도 그대로 사용하려는 자를 포함한 수분양자 전원의 동의를 받아야 하므로 오피스텔로 용도변경 추진을 어렵게 한다는 지적이 제기되고 있기에 개선 필요 - (제안이유②) 최근 부동산 프로젝트 파이낸싱(PF) 사업의 부실과 관련하여 개별 부동산개발 사업에 대한 모니터링 강화 필요성이 커지고 있는 상황이나, 주택의 경우 「주택법」에 따라 분양과 관련된 자료를 종합적으로 관리·제공하고 시스템을 구축·운영하여 이를 효율적·체계적으로 관리함으로써 주택 정책의 수립, 시장 상황 모니터링 및 대응 등을 위한 자료로 활용하고 있으나, - 오피스텔, 상가 등 비주택 건축물의 경우 분양과 관련된 자료를 종합적으로 관리할 수 있는 법적 근거가 없어 미분양 현황 관리, 수분양자 보호 등 정책 수립 및 대응에 한계가 있고 위기 발생 시 신속한 대응이 곤란하기에 개선 필요 - (제안방향①) 「주택법」 등 타 법령 사례를 감안하여 설계변경을 위한 수분양자 동의율의 수준을 완화하여 오피스텔로 용도변경 등 사업 추진 용이 지원(안 제7조제1항 개정) - 단, 동일 건축물 중 일부 호실의 용도변경으로 인하여 분양받은 용도대로 사용이 곤란한 자에게 계약해지 요구권을 부여하고 분양사업자에게는 계약해지 이행 의무 및 위반 시 처벌을 부과함으로써 용도변경을 하지 않고 당초 분양받은 용도로 사용하려는 자의 피해를 최소화할 수 있도록 보완(안 제7조의2 및 제10조제2항제7호 신설) - (제안방향②) 국토교통부장관 또는 시·도지사가 건축물의 분양과 관련된 정보를 종합적으로 관리하고 관련 기관·단체 등에 제공할 수 있도록 하며, 이를 위한 자료를 분양사업자 등에 요청할 수 있도록 하는 한편, 국토교통부장관이 건축물의 분양과 관련된 정보를 체계적으로 관리할 수 있는 시스템을 구축·운영할 수 있도록 하고, 관련 업무를 위탁할 수 있도록 규정(안 제8조의2 및 제8조의3 신설)
「건설기계관리법」	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제07930호(이연희 의원 등 18인)] ('25.2.6. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 현행법은 건설기계 조종사의 안전의식 제고 및 안전사고 예방을 위해 건설기계 조종사의 안전교육 이수를 의무화하고 국토교통부장관이 지정한 민간 전문교육기관이 안전교육을 시행하도록 규정하고 있으나, 전문교육기관의 부정교육 등에 대한 제재 기준이 불명확할 뿐만 아니라 세부 안전교육 내용 및 전문강사의 역량, 교육실적 등 전문교육기관의 안전교육 업무를 관리할 전담기관이 없어 교육의 품질 저하 및 실효성 부족이 우려되는 상황이기에 개선 필요

법률명	주요 내용
	<ul style="list-style-type: none"> - (제안방향) 전문교육기관의 준수사항 및 지정취소 요건 등을 규정하고, 국토교통부장관이 안전교육에 대한 총괄기관을 지정하여 민간 전문교육기관이 실시하는 안전교육 업무 전반에 대해 확인·점검 할 수 있도록 함으로써 안전교육의 품질 및 실효성 제고 <ul style="list-style-type: none"> ▪ 전문교육기관의 준수사항 및 지정취소, 사업정지 요건 등 규정 ▪ 전문교육기관의 안전교육업무에 대한 확인·점검 등을 위해 교육총괄기관 지정 ▪ 교육총괄기관의 안전교육업무에 대한 확인·점검을 위해 요구한 자료제출을 거부·방해·기피한 전문교육기관에 대해 과태료 부과 ▪ 교육총괄기관에 대한 국토교통부장관의 지도·감독 및 재정지원 근거 마련
<p>「건설산업기본법」</p>	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제08024호(복기왕 의원 등 12인)] ('25.2.10. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 최근 대내외적인 요인으로 건설자재 가격과 인건비가 폭등하여 이미 착공하여 시공 중인 건설공사에서 증가된 공사비와 관련한 발주자와 시공사 간의 분쟁이 빈번하게 발생하고 있으며, 이러한 분쟁발생의 주요 원인으로 현행법에 민간공사의 계약금액조정에 관한 근거가 부재하다는 점이 지적 - 현행 「민법」에는 '사정변경의 원칙'이 있어 계약체결 당시 예상할 수 없었던 중대한 사정변경으로 인한 당사자 간의 형평성을 조정 가능한 신의 성실의 원칙의 파생 법리와 실제 판례가 존재하고 이에 따라 공공공사의 경우 계약 기초사정의 현저한 변경 또는 계약유지에 중대한 불균형 상황인 물가변동 급등 시에는 사정변경 원칙을 적용하여 계약금액을 조정하도록 규정하고 있으나, <ul style="list-style-type: none"> - 민간공사의 경우 공공공사와 달리 물가변동시 계약금액 조정에 관한 명시적 규정이 없어서 사적자치 원칙이라는 미명하에 개별계약에 의존하고 있는 현실이며 이를 이유로 우월적 지위에 있는 발주자는 계약상대자의 책임시공을 사유로 계약금액 조정을 허용하지 않거나 미온적으로 대응하고 있어 도급계약체결 후 급격한 물가변동에 따른 사업리스크를 전적으로 시공사가 부담해야 하는 상황이 발생하고 있으며, 이에 따라 공사비 분쟁으로 공사가 중단되거나 공사비 협의가 원활하게 진행되지 않아 착공이 지연되는 사례로 사회경제적인 문제로까지 이어지고 있기에 개선 필요 - (제안방향) 물가변동에 따른 계약금액 조정 요청 근거를 마련하고 발주자(민간)로 하여금 성실하게 협의에 임하도록 함으로써 계약체결 이후 예상치 못한 공사비 변동에도 불구하고 공사가 원활하게 진행될 수 있도록 유도 <ul style="list-style-type: none"> ▪ 건설공사 계약 체결 시 계약금액조정에 관한 사항을 분명히 명시하도록 규정(안 제22조제2항) ▪ 민간공사에서 물가변동, 설계변경, 그 밖에 계약내용의 변경으로 인해 계약금액을 조정할 필요가 있는 경우 수급인이 계약금액 조정을 요청할 수 있고, 발주자는 정당한 이유 없이 이를 거절하지 못하며 성실하게 협의에 임하도록 규정(안 제22조제3항)
<p>「공공기관의 운영에 관한 법률」</p>	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제08033호(윤후덕 의원 등 12인)] ('25.2.10. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 현행법에 따르면 공기업·준정부기관의 장은 신규 투자사업 및 자본출자에 대한 예산 편성 시 대통령령으로 정하는 바에 따라 정부의 예비타당성 조사를 거쳐야 하고 이는 국내사업에 국한하는 것이 아닌 해외사업의 경우에도 동일하게 예비타당성 조사를 수행하도록 규정 - 그러나 공기업은 국내에서는 독점적 사업을 영위하고 있으나, 해외사업의 경우 글로벌 민간기업과 경쟁을 거쳐 사업을 수주해야 하며, 특히 프로젝트 금융 방식의 사업은 사업추진 주체인 공기업뿐만 아니라 투자에 참여하는 금융기관이 세계 최고 수준의 자문사를 통해 해당 사업의 리스크와 수익성을 검증한 후 일반적으로 총사업비의 70~80%에 달하는 자금 투자를 결정하는 구조로 추가적 사업 타당성 검증의 필요성이 낮은 상황이기에 공기업의 원활한 해외사업 진출을 위해 현행 규정의 개선 필요 - (제안방향) 해외사업의 경우에는 국내사업과는 구분되는 특성을 반영하여 예비타당성 조사를 시행할 수 있도록 함으로써 공기업의 해외사업 진출과 이에 따른 소재·부품·장비·플랜트 기업의 수출 촉진과 고용 창출 장려 필요(안 제40조제4항 신설 등)

법률명	주요 내용
「건설기술진흥법」 규제 강화	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제08047호(정준호 의원 등 10인)] ('25.2.11. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 스마트 안전기술은 건설현장 안전관리를 위해 무선통신 및 무선설비를 사용하는 장비 또는 장비를 구축·운영하는 체계로 정의되며, 현행법에는 제62조의3(스마트 안전관리 보조·지원) 규정을 통해 국토부장관이 건설사고 예방을 위해 건설공사 참여자에게 제공되는 무선안전장비와 융·복합 건설기술을 활용한 스마트 안전장비 및 안전관리시스템의 구축·운영에 필요한 비용의 일부를 보조하도록 규정 - 스마트 안전장비는 건설공사 참여자 안전장비 및 작업공간에 스마트 기술을 적용하여 작업자의 불안정한 행동을 개선하고, 작업공간의 안전성을 실시간 모니터링하여 제때 대응조치를 취함으로써 안전효과를 극대화하는 것으로 작업자가 휴대하거나 작업장에 설치하는 모든 종류의 기술을 의미하며, 특히 중대재해로 자주 발생하는 추락, 붕괴, 충돌, 낙하, 전도, 붕괴 등 사고를 선제적으로 예방할 수 있는 다양한 기술들이 존재하거나 개발 중인 상황 - 현재 스마트 안전기술은 보조적 수단으로 인식되고 있으나 점차 기술의 발달에 따라 주된 수단으로 발전되어 가고 있으며, 최근 건설인력의 빠른 감소와 전반적인 고령화, 외국인 노동자의 증가 등으로 인하여 스마트 안전기술의 사용은 가속화될 것으로 전망되기에 건설현장에 스마트 안전기술을 적극적으로 활용한 안전관리 체계 구축을 의무화할 필요 - (제안방향) 이미 의무화되어 있는 '건설공사 안전관리계획' 외에 '스마트 안전기술활용계획 수립'을 추가하고, 이를 인·허가 기관의 장에게 제출하여 스마트 안전기술 도입 의무화(안 제62조제1항)
「건축법」	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제08077호(복기왕 의원 등 10인)] ('25.2.12. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유①) 현행법은 건축관계자에게 성실의무 및 상호 간 위법·부당한 행동 강요 금지의무 등을 부과하고 있고 건축관계자 간의 책임에 관한 내용과 그 범위는 건축관계자 간의 계약으로 정하도록 하고 있으며, 국토교통부장관이 표준계약서를 작성하여 보급하고 활용하게 하거나, 건축사협회, 건설사업자단체로 하여금 표준계약서를 작성하여 보급하고 활용할 수 있도록 규정 - 그런데 현행 표준계약서로서는 불공정 약관으로 인한 분쟁을 예방하고 공정한 계약 환경을 조성하는 데 한계가 있어 건축물의 용도와 규모에 따른 다양한 형태의 계약서가 요구되고 있는 실정이며, 미국의 경우 사업자단체에서 건축물의 건축과 관련한 다양한 형태의 계약서를 개발·보급하여 계약자 상호 간 공정한 거래가 될 수 있도록 하고 있어 이를 참고하여 민간 주체들이 자발적으로 표준계약서를 마련하고 보급·활용하도록 할 필요가 있다는 의견 대두 중 - (제안이유②) 민간이 발주하는 설계·공사감리 업무를 수행하는 건축사가 표준계약서에 따라 계약이행을 보증하는 경우는 많으나, 건축주는 계약이행을 보증하는 경우가 거의 없고 불공정한 대가 미지급 관행으로 건축사가 업무대가를 제대로 받지 못하는 일이 비일비재하게 발생하고 있는 상황으로 이로 인해 건축관계자 상호 간의 계약이행에 대한 신뢰가 상실되어 분쟁과 소송 등으로 사회적 비용과 갈등이 증가하고 있어 개선 필요 - (제안방향①) 건축사협회, 건설사업자단체가 작성한 표준계약서를 공정거래위원회의 심사를 거쳐 보급·활용 - (제안방향②) 설계자 또는 공사감리자가 건축주에게 계약이행을 보증하는 때에는 건축주도 설계자 또는 공사감리에 대한 대가의 지급보증을 의무화하도록 규정
「건축사법」	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제08083호(복기왕 의원 등 12인)] ('25.2.12. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 건축사 업무의 정상적 수행을 위해 현행법에서는 건축사의 명의대여 금지, 유사명칭 사용금지 등을 규정 중이나, 최근 유사명칭을 이용한 건축사사무소 등의 증설과 건축사 업무 수주 과정에서 무자격자들에 의한 명의대여와 같은 불법 행위가 발생하면서 건축 시장질서의 혼란과 법적 분쟁 등 국민 피해가 증가하고 있기에 개선 필요 - (제안방향) 건축사 업무가 전문자격인인 건축사에 의하여 정상적으로 수주 및 수행될 수 있도록 건축사 업무의 광고 등에 관한 규정을 신설하고, 유사명칭 사용금지의 범위를 기존 건축사에서 건축사사무소 상호로 확대하고, 명의대여 및 유사명칭 사용금지에 대한 규정 위반 시 기존 과태료 처분에서 징역 또는 벌금으로 처벌 규정 상향(안 제10조제1항, 제12조, 제22조의3 신설 등)

법률명	주요 내용
<p>「건축법」</p> <p>규제 강화</p>	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제08158호(허영 의원 등 10인)] ('25.2.14. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 현행법은 고층건축물 화재 등 재난 시 대피할 수 있는 공간으로서 피난안전구역을 설치하거나 대피공간을 확보한 계단을 설치하도록 규정 중 - 이러한 피난안전구역은 고층건축물에는 필수적인 안전시설임에도 불구하고 시행령에서는 초고층 건축물을 제외한 고층건축물로서 준초고층 건축물(층수가 50층 미만이거나 높이가 200미터 이하인 고층건축물)의 경우 해당 건축물 전체 층수의 2분의 1에 해당하는 층으로부터 상하 5개층 이내에 1개소 이상 피난안전구역을 설치하도록 하되 직통계단이 설치된 때에는 피난안전구역을 설치하지 않을 수 있도록 규정하고 있어 이에 대한 개선 필요 - (제안방향) 층수가 50층 미만이거나 높이가 200미터 이하인 준초고층 건축물의 경우 1개소 이상의 피난안전구역을 반드시 설치하도록 법률에 직접 규정(안 제50조의2제1항)
<p>「건설산업기본법」</p> <p>규제 강화</p>	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제08184호(윤종오 의원 등 16인)] ('25.2.14. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 현행법은 하도급대금 체불 방지 등을 위해 공공공사의 경우 수급인과 하수급인에게 전자대금지급시스템 활용을 의무화하고 있고, 공공공사에서 수급인이 하도급대금 지급을 1회 이상 지체한 경우 발주자 직불을 시행할 수 있도록 규정 중인 상황 - 하나, 하도급대금 체불 방지 등을 위한 이러한 제도는 공공기관이 민간기업과 설립한 특수목적법인(SPC)에는 적용되지 않고 있어 그 결과 이들 법인이 발주한 건설공사는 실질적으로 공공공사와 다르지 않음에도 불구하고 민간발주와 유사한 형태로 하도급대금이 체불되는 사례가 발생하고 있기에 개선 필요 - (제안방향) 공공기관이 전체 지분의 50%를 초과하여 출자·설립한 법인이 발주한 건설공사에 대해서도 전자대금지급시스템을 적용하고 하도급대금을 직접 지급할 수 있도록 규정(안 제34조제9항·제10항, 제35조제1항·제2항, 제68조의3제6항)
<p>「상생협력법」</p> <p>규제 강화</p>	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제08203호(송재봉 의원 등 10인)] ('25.2.17. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 현행법은 수탁·위탁거래 시 납품대금 연동에 관한 사항을 적은 약정서를 의무적으로 발급하도록 하되, 위탁기업이 소기업인 경우, 단기 거래나 소액 거래인 경우, 수탁기업과 위탁기업 간 합의가 있는 경우에는 납품대금 연동을 적용하지 않을 수 있도록 예외 규정 중 - 그런데 납품대금 연동을 피하려는 목적으로 하나의 수탁·위탁거래를 단기간 또는 소규모로 나누어 위탁하는 일명 '쪼개기 계약' 등 탈법행위가 발생하고 있어 이를 제재하기 위한 방안 마련 필요 - (제안방향) 납품대금 연동을 피하기 위한 탈법행위 유형을 수탁·위탁거래를 나누어 체결하는 행위 또는 납품대금 연동을 하지 않기로 하는 합의를 요구하는 행위 등으로 구체화하고, 수탁기업이 납품대금 연동을 요청했다는 이유로 거래에 불이익을 주는 행위 금지(안 제21조제4항제1호부터 제3호까지 및 제25조제1항제14호 다목 신설)
<p>「국가재정법」</p>	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제08223호(이만희 의원 등 10인)] ('25.2.17. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 현행법은 총사업비가 500억원 이상이고 국가의 재정지원 규모가 300억원 이상인 신규 사업 중 건설공사가 포함된 사업 등 특정한 사업에 대하여 예산 편성 전에 예비타당성 조사를 받도록 규정 - 그러나 인구감소에 직면한 농촌 지역은 다른 지역에 비하여 대규모 사회간접자본투자를 통한 지역개발에 적극 나서야 함에도 불구하고 해당 예비타당성 조사 제도로 인해 제한을 받고 있기에 개선 필요 - (제안방향) 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제48조의2에 따른 농촌구조전환우선지역을 대상으로 추진하는 사업에 대해서는 총사업비가 1천억원 이상이고 국가의 재정지원 규모가 500억원 이상인 신규 사업을 대상으로 예비타당성 조사를 받도록 완화(안 제38조제1항) <p>* 본 입법개정안은 「농업·농촌 및 식품산업 기본법 일부개정법률안」(의안번호 제3431호)의 의결을 전제</p>

법률명	주요 내용
「건축법」	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제08282호(허영 의원 등 10인)] ('25.2.19. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 현행법상 건축분쟁전문위원회의 조정결과와 재정결과와 마찬가지로 법원의 확정판결과 동일한 효력을 지니나, 재정신청은 시효의 중단과 제소기간 산정에 있어 재판상의 청구로 간주되는 것과 달리 조정신청의 경우 현행법상 재판상 청구 간주 조항 미비로 조정기간 동안 민원인의 손해배상청구권이 소멸될 우려가 있어 개선 필요 - (제안방향) 건축분쟁 재정신청뿐만 아니라 조정신청의 경우에도 이를 재판상 청구로 보도록 하여 시효중단의 효력을 부여(안 제100조)
「지방세특례제한법」	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제08307호(엄태영 의원 등 10인)] ('25.2.20. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 현행법은 생애최초 주택 구입에 대하여 취득세를 감면하는 특례를 두고 있으나, 이러한 특례는 2025년 12월 31일 종료될 예정이기에 생애최초 주택 구입에 대한 세제지원 지속 필요 - (제안방향) 해당 특례의 일몰 기한을 2028년 12월 31일까지 3년 연장(안 제36조의3)
「조세특례제한법」	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제08311호(송언석 의원 등 12인)] ('25.2.20. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 현행법은 기업 간 상생협력을 위한 기금 출연 등에 대해 세액을 공제하는 특례를 두어 내국법인이 대·중소기업 상생협력 등을 위하여 신용보증기금 등에 출연하거나 협력중소기업을 지원하기 위하여 유형·고정자산을 무상임대하는 경우 등에 대하여는 해당 금액의 일정 비율을 소득세나 법인세에서 공제하도록 하는 제도를 운영 중 - 그러나, 원·하청 근로자의 임금 격차 해소, 장기근속 유도, 조선업 구인난 해소 등의 목적으로 내국법인이 협력기업 근로자의 복지 향상을 위한 사업에 출연하는 경우에는 세액공제 혜택을 받지 못하고 있어 개선 필요 - (제안방향) 상생협력을 위한 기금 출연 등에 대한 세액공제에 협력중소기업 근로자의 복지 향상을 위한 사업에 출연하는 경우 추가(안 제8조의3제1항)
「국가계약법」	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제08312호(송언석 의원 등 13인)] ('25.2.20. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 현행법은 다년도 계약의 유형으로 계속비계약과 장기계속계약을 정하고 있으며 그중 장기계속계약의 경우 총사업비 예산을 확보하지 않고, 연도별 사업 소요 예산에 대해 매년 개별적으로 국회의 의결을 받아 예산을 확보하고 사업을 진행하는 방식의 계약유형 - 장기계속계약의 경우 진행과정에서 천재지변, 사업 용지에 대한 토지보상 지연, 주민 민원 대응, 예산축소배정 등과 같이 계약상대자의 책임 없는 사유로 인해 사업이 지연되고 그 결과 총사업기간이 늘어나는 경우 빈번하게 발생 중 - 이때 귀책사유 없는 사업 지연으로 인한 사업기간이 연장될 경우 인건비 등 필연적으로 사업비 증가가 발생하게 되나(예를 들어 건설현장의 경우 사업 지연 시 현장 안전관리 등을 위해 배치된 인력에 대한 인건비 증가), 현행법은 귀책사유 없는 사업 지연에 따른 사업기간 연장을 계약기간 연장 사유로 인정하지 않고 사업을 수행하는 계약상대의 손해가 발생하고 있기에 개선 필요 - (제안방향) 장기계속계약 시 총 계약기간을 약정하도록 하고, 그 계약기간 내에 계약상대방의 책임없는 사유로 인한 사업 지연이 발생할 경우 계약기간을 연장할 수 있도록 하며, 동시 계약기간 연장에 따른 계약금액 조정을 할 수 있도록 개정(안 제21조제3항 및 제4항)
「국가계약법」	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제08314호(문진석 의원 등 10인)] ('25.2.20. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 현행법은 계약을 체결한 다음 물가변동 등 계약내용 변경으로 인하여 계약금액을 조정할 필요가 있을 경우 그 계약금액을 조정하도록 규정 중이며, 「상생협력법」 및 「하도급법」 개정에 따라 주요 원재료의 가격이 위탁기업과 수탁기업이 100분의 10 범위에서 협의하여 정한 비율 이상 변동하는 경우 그 변동분에 연동하여 납품대금을 조정하는 납품대금(하도급대금) 연동제가 시행 중

법률명	주요 내용
	<ul style="list-style-type: none"> - 그런데 연동제 시행으로 위탁기업은 수탁기업에 원재료 가격 상승분을 지불하는 데도 발주기관인 국가나 공기업 등과 계약금액을 조정하지 않고 조정하는 고정불변금액 계약을 체결함에 따라 원재료 가격 상승에 따른 보상을 받지 못하는 사례가 발생할 수 있다는 지적이 있기에 개선 필요 - (제안방향) 연동제 시행과 관련하여 위탁기업이 받는 불공정 처우 개선을 목적으로 주요 원자재 가격이 100분의 10 이내 범위에서 대통령령으로 정하는 비율 이상 변동하는 경우 그 변동분에 연동하여 계약금액을 조정하도록 하고, 대통령령으로 정하는 특별한 사유 이외에는 계약금액을 고정하는 특약이나 조건을 정할 수 없도록 규정(안 제5조제3항 및 제19조제2항)
「주택법」	<ul style="list-style-type: none"> • [의안번호: 제08317호(문진석 의원 등 10인)] (*25.2.20. 일부개정 발의) <ul style="list-style-type: none"> - (제안이유) 최근 공동주택 리모델링 사업을 추진하는 단지가 증가하는 추세이나, 복리시설 리모델링 증축 범위 및 제한, 리모델링주택조합의 주택건설사업자 등록 의무 등으로 인해 신속한 리모델링 추진에 장애로 작용하고, 사업체계와 관련된 규정의 정비가 미흡하여 노후 공동주택에 거주하는 주민들의 불편이 해소되지 않고 있는 상황으로 개선 필요 - (제안방향①) 노후화된 공동주택의 주거환경을 효율적인 개선을 지원할 수 있도록 그간 리모델링 시행 과정에서 제기된 공동주택 단지 내 복리시설 리모델링 방법 및 범위에 관한 사항과 리모델링 주택조합의 등록에 관한 규정을 합리적으로 개선하여 리모델링으로 인한 신규주택 공급 촉진 및 해당 지역 주거환경 개선 유도 - (제안방향②) 통합 리모델링의 시행, 도시계획위원회 심의, 조합 점검 및 해산, 소유권 이전고시 및 시행, 관련 절차 간소화 및 규제완화와 공사비 검증 등 리모델링 사업 절차를 체계적으로 규정하여 신속한 리모델링 사업을 추진하고 노후화된 공동주택을 개선하여 국민 불편 해소 기여 <ul style="list-style-type: none"> ▪ 리모델링 시 입주자 공유가 아닌 복리시설의 증축 및 개축도 가능하도록 하고, 현행 세대수 제한과 별개로 기존 세대수의 5% 범위 이내에서 세대를 분할하여 각각 구분소유자가 되는 리모델링 허용(안 제2조제25호) ▪ 리모델링 주택조합도 주택건설사업 등록 없이 조합 지위로 사업을 시행할 수 있도록 규정(안 제4조제1항) ▪ 서로 인접한 단지들이 결합하여 하나의 조합을 설립 후 통합리모델링을 시행할 수 있도록 규정(안 제11조제3항) ▪ 주택조합에 대하여 공무원·전문가 합동으로 점검할 수 있도록 근거 신설(안 제14조제5항 신설) ▪ 리모델링 사업 준공 이후 조합을 해산할 수 있도록 규정 마련(안 제14조의2제3항부터 제6항까지 신설) ▪ 리모델링 실시에 관하여 허가받은 사항을 변경하려는 경우 시장·군수·구청장의 변경 허가를 받도록 규정(안 제66조제1항 및 제2항) ▪ 도시계획뿐만 아니라 리모델링 기본계획 내용과도 정합성을 가질 수 있도록 건축위원회의 통합심의를 받을 수 있도록 규정(안 제66조제6항) ▪ 현재 시·군·구청에 설립할 수 있는 지원센터를 시·도까지 확대하여 리모델링을 효율적으로 지원할 수 있도록 규정(안 제75조제1항) ▪ 공사비 증액 비율과 같은 일정 조건을 충족하는 경우에는 리모델링주택조합 등이 한국부동산원, 한국토지주택공사 또는 지방공사에 리모델링 공사비 검증 요청이 가능하도록 근거 마련(안 제75조의2 신설) ▪ 권리변동계획에 따라 소유권이 이전되는 경우 이전고시 및 등기절차에 필요한 규정에 관해 「도시 및 주거환경정비법」을 준용하도록 규정(안 제76조제6항)