

# 위법·특혜 논란 빛는 도시개발 민간 전환

춘천 학곡지구 주거·상업단지 조성 사업자 공모

춘천시가 동내면 학곡지구 도시개발사업을 민간사업으로 전환해 사업자 공모에 나선 것을 놓고 위법·특혜 논란이 일고 있다. 시는 당초 이 사업을 공공청사 중심의 개발계획으로 추진하다 지연되자, 민간사업자를 공모해 민·관 공동으로 대규모 아파트(공동주택) 신축이 가능한 주거·상업복합단지를 조성하기로 했다. ▶관련기사 16면

업계 “도시개발법 어긋나… 우선 공급도 명백한 특혜”  
춘천시 “택지개발법 근거… 특혜 줄 수 있는 구조 아냐”

이를 위해 9월24일 60일간의 일정으로 민간사업자 공모에 나서는 한편 지난 13일 사업설명회를 개최했다.

관련 업계는 춘천시가 지정권자인 도로부터 받은 개발계획에 관계없이 민간사업자가 개발방향 토지이용계획 등 새로운 개발계획안을 제안하도록 공고한 것은 도시개발법에 어긋난다는 입장이다. 앞서 시는 2013년 도로부터 이 지역 토지이용계획을 공공편익·첨단산업·근린생활시설로 변경승인을 받았다. 공동주택 등의 용지를 이용할 경우 도로부터 개발계획 변경 승인을 다시 받아야 한다는 것이 업계 측의 주장이다.

특혜 시비도 일고 있다. 시가 공고한 선정공모지침서 제6조에 따르면 ‘민간사업자는 공동주택건설용지를 우선 공급받을 수 있으며, 공급가격은 감정가

격으로 한다’고 돼 있다. 업계는 “응모에 선정된 자는 도시개발시행자로 지정받을 수 있을 뿐 어떤 특혜도 받을 수 없다”며 “명백한 특혜”라고 주장했다.

사업부지는 학곡리 옛 화장장 일대 32만6,000㎡다. 총 사업비는 993억원으로 춘천도시공사가 405억원을 투입한 상태다. 선정되는 민간사업자는 500억원대의 사업자금 조달 역할을 맡는다.

춘천시 관계자는 “개발계획 변경은 민간사업자를 선정된 뒤 도에 요청하는 수순을 밟아도 관련법에 어긋나지 않는다”고 밝혔다. 이어 “민간사업자에 대한 조성택지 우선공급은 택지개발법을 근거로 했다. 시와 도시공사가 사업에 참여하기 때문에 일방적으로 민간사업자에게 특혜를 줄 수 있는 구조가 아니다”라고 반박했다. 김석만·이무현기자

◇춘천 학곡지구 도시개발사업 추진일지	
2009.8.	학곡지구 도시개발구역 지정 제안
2010.7.16.	학곡지구 구역 지정 및 개발계획 승인(강원도 고시 제2010-221호)
2010.8.23.	학곡지구 사업시행자(춘천도시공사) 지정(강원도 고시 제2010-2호)
2011.12.21.	학곡지구 보상계획 공고, 및 열람
2013.6.4.	개발계획(변경) 및 실시계획 인가 신청
2013.12.27.	개발계획(변경) 승인고시(강원도 고시 제2013-510호)
2014.3.7.	실시계획인가 및 지형도면 고시(춘천시 고시 제2014-92호)
2015.9.24.	민간사업자 선정 공모 공고(60일간)

## 도 정치권, 예산정국 국비확보 사활

국회가 이번 주부터 예산정국에 돌입, 도 정치권의 국비확보 움직임도 본격화된다.

국회 예산결산특별위원회는 오는 26일 내년도 예산안에 대한 공청회를 개최하는데 이어 28~30일 황교안 국무총리, 최경환 경제부총리 겸 기획재정부 장관을 상대로 한 종합 정책질의를 시작으로 예산안 법정 처리 시한인 12월 2일까지 내년도 예산안을 다룬다.

앞서 19일부터 교육문화체육관광위(19일), 국토교통위(20일), 농림축산식품해양수산위(20일) 등 각 상임위원회가 전체회의를 열어 각 부처별 예산안 예비심사에 들어간다.

### 예결특별위 26일 공청회 부처별 예산안 예비심사 “미 반영 예산 관철 최선”

강원도가 정부 예산안에 담은 내년 국비 규모는 6조 2700억원으로 추정된다.

그러나 평창올림픽 등 주요 현안의 일부 사업비가 일부 삭감됐다.

춘천~속초와 여주~원주 철도 관련 국비는 예비 타당성 조사가 진행중이라는 이유로 빠졌다.

이 사업들은 현재 국토교통부 수시배정 예산(120억원)에 포함됐으며, 예타 조사결과가 발표되면 기본

설계 용역비로 수립될 전망이다. 또 △설악산 오색삭도 설치 예산 102억원 △문화올림픽 예산 100억원 △혁신도시 산·학·연 유치지원센터 건립 예산 31억원 등도 국회 예산 심의과정에서 확보하지 못하면 내년 사업 추진에 차질이 불가피하다.

김기선 도 국회의원협의회장은 “정부안에 담긴 예산은 차질없이 관철시키고, 미 반영 예산은 도 국회의원 모두가 합심해 노력하겠다”면서 “예산안 소위 참여를 위해서도 노력할 것”이라고 말했다.

▶ 관련기사4면

서울/진민수 jinminsu@kado.net

## ‘철새업체’ 페널티 실효성 의문

### 철도공단, 신인도 감점·신용등급 완화 도 전기업체 “이전기준일 90일→180일로”

속보= 1100억원 규모의 원주~강릉간 복선전철 전기공사 대부분을 외지업체와 ‘철새업체’가 수주해 논란(본지 6월 30일자 1면)이 일자 한국철도시설공단이 철새업체에 페널티를 부과하기로 했지만 실효성이 없다는 지적이다.

18일 도내 전기업체에 따르면 한국철도시설공단이 공사 낙찰격 세부심사기준 등 4건의 개정안을 마련하고 지역 업체의 견수령을 거쳐 기획재정부와 적격심사기준 변경을 논의 중이다.

개정안에 따르면 추정가격 100억원 이상 공사의 신용평가등급 기준이 완화된다.

지역업체의 신용등급이 낮아 철도시장의 진입장벽이 되고 있다는 지적에 따라 대표사와 구성원사의 신용등급 기준표를 서로 분리해 구성원사에 대해서는 지

방계약 예규 수준의 등급을 적용할 예정이다.

이에 따라 100억원 이상 공사에도 도내 업체들이 참여할 수 있는 기회가 확대된다. 또 입찰공고일 직전 본사를 이전하는 방식으로 낙찰을 받는 ‘철새 업체’에 대한 페널티 조항도 마련된다. 신설된 조항은 공고일 기준 90일 이상 영업을 하지 않고 수주를 위해 이전한 ‘철새업체’에 대해서는 신인도 점수 1점을 감점할 예정이다.

하지만 도내 전기업체는 신용평가 등급 완화에는 동의하지만 ‘철새업체’ 페널티 조항은 사실

상 무용지물로 재검토가 필요하다는 의견을 보이고 있다.

외지업체 대부분이 원주~강릉간 복선전철 전기공사 입찰 수개월 전인 올해 초 주소를 도내 지역으로 이전한 사례를 들어 공고일 기준 90일 대신 180일을 적용할 것을 요구하고 있다.

특히 90일 미만 페널티 조항을 적용할 경우 올해초 이전한 ‘철새업체’가 오는 11월 발주 예정인 원주~강릉간 복선전철 신호설비 공사에 또다시 참여할 수 있는 기회를 주게 된다는 강력 반발하고 있다. 내달 사업발주가 진행되는 100억원 이상 사업은 △횡성~평창 110억원 △서원주~횡성 110억원 등이다.

박성준 kwwin@kado.net

**4대 사회악(성·가정·학교폭력·불량식품) 없는 안전한 강원도**  
**강원경찰이 앞장서겠습니다.**

☑ 성·가정폭력 112  
 ☑ 학교폭력 117  
 ☑ 불량식품 1399

강원지방경찰청·강원지역치안협의회



유일호 국토교통부 장관이 지난 16일 제주 메종글래드호텔에서 열린 '2015 건설산업 CEO 미래전략포럼'에서 강연을 하고 있다. 안윤수기자 ays77@

## “주택시장 정상화... 건설시장 회복세는 미흡”

유일호 장관, 발주제도 선진화 등 경쟁력 강화방안 제시

### 건설산업 CEO 미래전략 포럼

“주택시장은 정상화되고 있지만 건설 시장 회복세는 아직 미흡하고 해외시장 전망도 밝지 못하다.”

유일호 국토교통부 장관은 지난 16일 제주 메종글래드호텔에서 열린 '2015 건설산업 CEO 미래전략포럼'에 참석해 건설시장에 대해 이같이 진단했다.

그는 이날 '경제 활성화를 위한 건설산업 주요정책 추진방향'이라는 주제의 강연을 통해 주택정책은 주택시장 정상화와 서민 주거안정이라는 두 가지 축으로 추진해왔다고 설명했다.

이 같은 정책 결과에 대해 유 장관은 “주택시장 정상화와 거래 활성화는 어느 정도 달성이 돼가고 있다”며 “거래는 활성화하고 가격은 조금 오르는 등 안정화되고 있는데 이 같은 추세는 내년에도 유지될 것”이라고 내다봤다.

서민 주거안정 대책으로는 먼저 공공임

대주택 확대와 뉴스테이 정책, 매입임대 등을 소개했다.

그러나 주택시장에 비해 건설시장 전체의 회복세는 아직 미흡한 실정이라고 진단했다. 해외건설도 저유가와 중동 발주물량 감소로 올해 사정이 만족스럽지 못하다며 작년의 70% 수준에 그칠 것으로 보인다고 말했다.

이에 따라 건설산업 경쟁력 강화방안으로 △발주제도 선진화 △적정공사비 확보 △공공기관 불공정 계약관행 근절 △건설기술 진흥을 제시했다.

유 장관은 또 “해외시장에서 우리가 뒤지는 부문은 바로 금융이며 솔직히 말해서 아주 낙후된 수준”이라며 “우리도 패이낸싱이 뒷받침되는 해외 수주를 위해 노력하고 있다”고 말했다.

해외진출 확대방안으로는 △투자개발형 사업진출 활성화 △중소·엔지니어링업체 해외진출 지원 △건설 세일즈 외교강화 등을 제시했다. 김정석기자 jskim@

## 고속도 ‘민자’ 개량사업 다음주 첫 발주... 업계 ‘시각차’

한국도로공사가 노후한 고속도로 개량 사업에 민간자본을 활용해 눈길을 끈다. 미래 건설시장의 먹거리로서 대형과 중견 건설업체 간 이를 바라보는 시각이 달라 귀추가 주목된다.

18일 도로공사에 따르면 이달 말 총도급액 2457억원 규모의 중부선과 영동선 민간자본 활용 시설개량사업 4건을 종합심사 낙찰제(이하 중심제) 시범사업으로 오는 26일쯤 발주하기로 했다.

이는 노후 시설물의 조기 안전성 확보와 경제 활성화, 평창올림픽 지원을 위해 중부선과 영동선 개량에 사상 최초로 민간자본을 활용하는 것으로, 도로공사는 이를 통해 사업효과를 보고 향후 확대 여부를 결정할 계획이다.

사업 방식은 건설사가 공사기간(2년) 공사비를 자체 유보금이나 조달 자금으로 선투자하고, 이에 대해 도로공사는 5

년, 중부·영동선 4건 ‘중심제’ 시공사가 공사비 先투자 방식 5년간 이자 지급 후 원금 상환 대형사 “저리로 수익성 불확실” 중견사 “실적확보 전략적 활용”

년간 공사채 발행 금리 수준의 이자를 지급하며 원금은 5년 뒤 일시 상환하는 방식이다.

공구별 도급액은 △1공구 중부선(호남~하남 41.1km) 614억원 △2공구 영동선(여주~만중 37.3km) 503억원 △3공구 영동선(만중~면은 53.2km) 657억원 △4공구 영동선(면은~강릉 54.7km) 683억원이다.

공사는 중앙분리대를 시작으로 1차로

포장, 2차로와 길어깨 포장, 가드레일 순으로 진행한다. 공사 기간은 2년이나 설계 대책기간과 평균 경우 일수, 추석, 하계 휴가철 등을 제외하면 연간 공사가능 일수는 150일이다.

입찰 방법은 중심제로 공사수행능력(50점)과 입찰금액(50점), 사회적 책임 가점(1점)을 심사해 최고점자를 낙찰자로 결정한다.

입찰금액은 균형가격을 전후로 모두 점진적으로 감점하되 단가심사를 폐지한 B기준을 적용한다.

도로공사 관계자는 “민간투자사업은 민간이 교통량에 대한 리스크를 전적으로 부담했는데, 이는 그에 상관없이 이자를 지급하는 방식이라 공사와 건설사, 금융권이 모두 윈윈하는 안정적인 블루오션”이라며 “입찰 방법도 중심제를 적용해 최저가에 비해 낙찰률이 올라 자금 조

달 금리와 지급받을 이자에서 발생하는 차이를 극복할 수 있다”고 설명했다.

그러나 이를 바라보는 건설업계의 시각은 엇갈리고 있다. 한 대형사 관계자는 “도로공사가 5년간 지급할 이자가 연 2% 안팎에 불과하고, 원가율은 높아 수익성을 확보할 수 없다”며 “누가 연 2%의 수익을 기대하며 수백억원을 5년간 투자하겠느냐”고 말했다.

반면 중견업체 관계자는 “공사 구간이 긴 반면 공사 기간은 짧아 원가율을 확보하기 어려운 구조”라며 “하지만 시설개량 사업이 미래 건설시장의 먹거리인 만큼 실적 확보를 위해 전략적으로 참여할 여지는 있어 보인다”고 덧붙였다.

한편 도로공사는 이번 시설개량사업에 따른 429억원 규모의 전기공사(터널 LED)와 폐기물처리 용역(207억원)은 분리 발주할 계획이다. 채희찬기자 chc@

## 아하! 그렇구나

### 하자보수보증금과 공사대금의 관계

**Q** A사는 B사에 건물 건축공사를 100억원에 도급주었다. 도급계약에서는 하자보수보증금은 계약금액의 3%로 정하였고, 하자담보책임기간은 건설업법 시행령의 규정을 준용하며, 하자보수를 보증하기 위하여 하자보수보증금률을 계약금액에 곱한 하자보수보증금을 준공검사 후 공사대금을 지급할 때까지 현금 또는 보험사업자가 발행한 보증보험증권, 건설공제조합 등이 발행한 지급보증서로 납부 또는 제출하기로 약정하였다. 공사가 종료된 후 공사대금의 잔금은 5억원이 남아 있고, B사는 1억원 상당의 하자보수보증금은 지급보증서로 제출하였는데, 나머지는 지급하지 아니하고 있으며, 공사잔금을 지급하라고 요구하고 있다. 이런 경우 A사는 어떻게 할 수 있는지?

**A** 본 사례는 하자보수보증금과 공사잔금과의 관계에 관한 사례이다. 공사가 종료되면 통상 도급인은 공사잔금을 지급하여야 하고, 수급인은 하자보수보증금을 지급하여야 한다. 하자보수보증금은 통상 현금 또는 보증보험증권, 지급보증서로 납부 또는 제출하게 된다. 그런데 여러 가지 사정으로 도급인과 수급인 사이에 문제가 발생하면 이러한 공사잔금과 하자보수보증금의 지급을 상호 불이행하면서 상대방의 이행을 요구하는 관계가 형성될 가능성이 높다.

사례와 같이 수급인 B가 공사잔금의 지급을 요구하는 경우 도급인 A는 아직 하자보수보증금을 2억원 덜 지급받았으므로 그것을 지급받아야 공사잔금을 지급할 수 있을 것이다. 계약에서도 B

는 공사대금을 지급받을 때까지 하자보수보증금을 현금 또는 보증서 등으로 지급하기로 약정하였기 때문이다.

이런 경우 A는 B가 남은 하자보수보증금 2억원을 현금 또는 보증서 등으로 지급하기 전까지는 자신의 공사잔금 5억원을 지급하지 않겠다는 동시이행의 항변권을 행사할 수 있다. 그러면 B는 자신의 하자보수보증금 의무를 이행하거나 이행제공을 하여야 남은 공사잔금을 지급받을 수 있는 것이다(대법원 2003다59051).

그런데 여기서 더 나아가 A가 지급받지 못하고 있는 하자보수보증금 2억원과 공사잔금을 상계하고 남은 3억원만 지급하겠다고 할 수 있을까? 그러나 그것은 허용되지 않는다. B로서는 하자보수보증금 2억원을 현금뿐 아니라 각종 보증서로도 지급할 수 있는 것이므로 A가 그것을 공사대금과 상계하는 것까지 허용하는 것은 B에게 지나치게 불리하기 때문이다.

또 한 가지 유의할 점은, 하자보수보증금을 지급하지 않고 있는 사이에 각종 하자에 대한 하자담보책임기간이 경과하였고 그 사이에 하자가 발생하지 아니하였다면 그 부분에 관한 하자보수보증금은 이제 더 이상 도급인 측에서 지급을 요구할 수 없다는 점이다. 따라서 그와 같이 하자담보책임기간이 하자 발생 없이 경과한 하자보수보증금에 대해서는 공사대금의 지급요구에 대하여 동시이행항변권을 행사할 수 없다는 점을 유의할 필요가 있다(서울고법 2005나4361).

곽동우 법무법인 화우 변호사

