

# 청량리~강릉 72분...역세권 개발 활기

## 강원도 지도가 바뀐다 ② 원주~강릉 고속철도

오는 2017년말 원주~강릉간 고속철도가 개통되면 서울 청량리에서 강릉까지 1시간 12분이면 도착할 수 있게 된다.

평창동계올림픽 철도수송지원 인프라를 구축하고 수도권과 동해안을 횡축으로 연결하기 위해 추진된 원주~강릉철도사업은 지난 2011년 7월 남아공 더반에서 2018평창동계올림픽 개최가 확정되면서 본격화됐다.

원주~횡성~평창~강릉을 연결하는 총길이 120.7km의 원주~강릉 철도 건설사업에는 총 3조 9110억원 사업비가 투입된다.

지난해까지 2조 4800억원이 투입됐으며, 올해도 1조 1727억원이 투입된다.

지난 2012년 4월 착공한 원주~강릉철도는 평창동계올림픽

개최전인 2017년말 완공을 목표로 지난해말 현재 63%의 공정률을 보이고 있다.

지난해 11월에는 전체길이 21.7km로 국내 산악터널 중 가장 길고 최대 난공사구간인 대관령터널이 관통됐다.

원주~강릉 철도사업의 핵심 구간인 대관령터널이 관통되면서 후속공정에도 탄력이 불고 있다.

계획대로 원주~강릉 철도가 2017년말 완공되면 현재 5시간 47분이 소요되던 청량리~강릉 철도 구간이 1시간 12분으로 4시간 30분 단축된다.

이에 따라 원주~강릉 철도가 통과하는 지자체에서 역세권을 중심으로 개발사업을 추진하면서 부동산 시장의 관심이 집중되



## 2017년말 개통, 역 주변 상권 형성 땅값 수십배 폭등

고 있다.

원주시는 원주~강릉 철도 출발역인 서원주역 일대에 대규모 관광레저형 기업도시 개발을 추진하고 있다.

인근의 원주기업도시와 맞물려 일대 땅값이 천정부지로 치솟고 있다.

서원주역 일대 땅값은 2년 전 만해도 3.3㎡당 40만~50만원에 불과했지만 최근에는 300만~

400만원 이상으로 뛰는 등 부동산 시장에서 폭발적인 반응을 보이고 있다.

횡성군은 횡성역사 주변지역을 광장, 공원, 주차장 중심의 미니 자족도시로 개발할 계획이다.

평창·진부도 역세권 중심으로 신항 상권이 형성되면서 주변 땅값이 많게는 수십배까지 뛰었다.

올림픽 최대 수혜지 강릉은 도심에 있는 신강릉역과 남강릉역

주변 부동산이 주목받고 있다.

조성철 한국공인중개사협회 강원지부 사무국장은 "평창동계올림픽과 이를 연계한 지역개발 사업이 본격화되면서 역세권 인

근 부동산이 인기몰이를 하고 있다"며 "평창올림픽이 2년 앞으로

다가온만큼 원주~강릉 철도의 역세권을 둘러싼 부동산 인기는 당분간 지속될 것으로 전망된다"고 말했다. 백오인송혜림



# 건설시장 '잠재 위험' 커진다

“건설시장은 호황 속에서도 위험이 커지는 양면성을 보이고 있다.”

건설산업연구원은 2016년 건설시장을 이같이 진단했다. 작년 사상 최대의 국내 건설수주 실적을 보였지만, 이는 주택 부문이 주도했다는 한계가 있고 이마저 단기에 끝날 가능성이 크다는 것이다.

한국건설산업연구원(원장 이상호)은 최근 ‘2016년 건설·부동산 7대 이슈, 호황의 두 얼굴’이라는 연구보고서를 발간하고 공공과 분양, 해외 등 부문별로 위기가 커지고 있다고 진단했다. ▶관련기사 3면

건설연이 뽑은 2016년 7대 이슈는 △공공시장, 약해지는 버팀목 △호황 속 불안 커지는 분양시장 △뉴스테이, 임대주택사업의 아이콘 되나 △재건축 본격적 시동 ‘부름’ △지방 주택시장 Go or Stay △시험대 오른 민간투자 사업 △해외건설, 먹구름 속으로 등이다.

건설연은 이를 통해 국내 건설시장은 2015년에 역대 최고 수주액을 기록하는 등 호조세를 보이고 있으나, 주택수주에 대한 의존도가 커졌다고 분석했다. 이에 따라 향후 시장 규모의 변동성이 커졌고, 호황의 지속가능성도 낮다고 내다봤다.

이에 따라 2016년 국내 건설수주는 주

## 건설연 '2016년 건설·부동산 7대 이슈' 발표

- ① '버팀목' 공공시장 약화
- ② 호황 속 불안 분양시장
- ③ 뉴스테이, 아이콘 되나
- ④ 재건축시장 본격 시동
- ⑤ 지방 주택 Go or Stay
- ⑥ 시험대 오른 민간투자
- ⑦ 해외건설 먹구름 예보

택수주가 큰 폭으로 감소함에 따라 10% 이상 줄어들 것으로 전망했다. 2017년 이후에도 국내 건설수주는 감소세를 지속할 가능성이 크다고 전망했다.

부동산 시장은 가격 상승세가 지속되고 신규 분양 시장이 호조세를 보이고 있지만, 공급과잉 문제가 제기되고 지역별 양극화가 심화하는 등의 위험요인이 증가하고 있다고 설명했다.

이 외에 공공건설 시장과 재건축 사업, 뉴스테이 사업, 민자건설, 해외건설 분야에서도 긍정적인 요인과 부정적인 요인이 혼재해 있는 상황이라고 진단했다.

이홍일 건설연 연구위원은 “호황의 단기 종식 가능성이 커 건설사들은 최대한 조기 실적을 확보하는 동시에 향후 증가하는 위험요인에 대비한 리스크관리 전략 수립과 이행이 매우 중요하다”고 강조했다.

부동산 시장에 대해 허윤경 건설연 연구위원은 “물량 감소 및 리스크 확대 등을 고려할 때 주택 사업의 양적 목표는 하향 조정하고 사업장별 차별화 전략을 통해 우위 지역에서는 수익을 확보하고 열위 지역에서는 리스크 관리를 우선하는 전략이 필요하다”고 조언했다.

김정석기자 jskim@

## 건설업 주기적 신고제 폐지

건설업 등록기준 주기적 신고제도가 폐지됐다.

국회는 지난 8일 열린 12월 임시국회 마지막 본회의에서 이 같은 내용을 담은 '건설산업기본법 개정안'을 처리했다.

개정된 건설법은 주기적 신고제도를 폐지하는 대신 1년마다 실태조사를 정례화하고, 조사위탁 내용을 명확히 하는 방안이 담겼다.

포괄대금지급보증 제도도 폐지됐다.

시행 시기는 올 하반기로 예정됐다.

국회는 아울러 '건축법 개정안', '도시 및 주거환경정비법 개정안' 등도 처리했다.

한형용기자 je8day@



# ‘공사비 후려치기’式 입찰제도 여전 ‘가격’→‘가치’로 패러다임 전환 시급

## 글 쓰는 순서

1부 왜 '규율, 민자'인가

### 2부 건설산업 발목 잡는 규제

- 제값 보장 안하는 각종 제도들
- 불안정 품질 위협하는 제도·관행
- 발주처 갑질은 진행형

정부는 올해부터 종합심사낙찰제를 본격 시행했다. 덤핑입찰과 저가수주 품질저하, 산업재해 유발이라는 최저가낙찰제의 대안으로 도입된 종합심사낙찰제는 가격 이외에 공사수행능력과 사회책임 등을 종합적으로 심사해 낙찰자를 결정하는 제도다.

이에 앞서 작년에는 실적공사비 제도가 폐지됐다. 공사원가를 산정할 때 기준이 되는 실적공사비는 공사비가 계산단위로 하락하는 구조여서 저가공사를 양산한다는 비판을 받아왔다.

대신 계약단가와 시공단가, 입찰단가를 수집, 추적해 공사비를 정하는 표준시장단가 제도를 도입했고 공사비 산정 및 관리기관도 개편했다.

정부는 이와 함께 발주기관의 '갑질' 개선을 위한 대책도 내놴다. 발주기관의 갑질은 대부분 공사비 삭감을 위한 불공정 거래행위들이다. 최저가낙찰제나 실적공사비 발주나 입찰 과정에서 공사비를 깎는 제도라면 발주기관 갑질은 설계변경을 인정하지 않거나 정당한 비용을 주지 않는 등 일일론 물론 공사과정, 준공까지 이어진다.

이 같은 제도 개선과 불공정 관행 근절은 정부가 적자공사가 속출하는 공공공

중심제·표준시장단가 등 '제값 공사' 정착 속도내지만 발주처 '예산 부족' 내세워 2~3년전 단가 적용 행태 만연

당장 공사비 줄이기 급급 탈피 품질·준공 후 유지비용까지... 시설물 전체 생애주기 고려한 지속가능한 제도 운용 필요

사 입찰과 발주제도의 문제점을 인식하고 행동에 나섰다. 이는 점에서 의미가 깊다. 건설업계는 이 같은 제도 개선을 크게 환영하면서도 '제값 주고 제값 받기' 문화 정착에 더욱 속도를 내야 한다고 보고 있다. 아직 적정공사비 확보에는 넘어야 할 산이 많기 때문이다.

**발주기관 대대로 깎는 공사비**  
먼저 발주기관이 공사비를 지나치게 낮게 산정하는 행태는 여전하다. 건설협회 관계자는 "발주기관이 예정가격 작성 과정에서 회계예규 기준과 다르게 공사비를 삭감하는 행태가 여전하지만, 이에 대해 누구 하나 나서지 않는 실정"이라고 말했다.

발주기관이 예산부족을 이유로 공사비를 줄이고자 단가를 임의로 깎거나 2~3년 전 기준으로 적용하는 행태가 만연해 있다는 것이다. 특히 품질 하락이나 실적공사비 적용으로 이윤은 물론 일반관리비조차 건지지 못할 정도로 공사비가 박해졌는데 적적심사·공사비 기준이 되는 입찰가격 산식은 지난 1997년 것을 그대로 적용하고 있는 실태라고 전했다.

공사비 300억원 이상의 공사입찰에서 물량내역 수정이 가능한 고안에도 공종의 경우 설계변경 증액이 되지 않는데 일부

발주기관은 대상공종을 과도하게 늘려 입찰을 집행하기도 한다.

300억원 미만 공사에 대해서도 대형공사와 같이 표준시장단가 적용공종은 저가투찰을 막아야 한다는 지적이 나온다. 품셈은 건설사의 노력으로 절감할 수 있다고 하더라도 시중에서 실제로 시공된 공사비를 80%대로 깎으면 기존 실적공사비와 같은 문제가 발생하기 때문이다.

### 유찰 반복되는 기술형입찰

기술 평가를 통해 고품질의 시설물을 건설한다는 취지의 기술형입찰에서도 공사비 후려치기는 여전하다.

지난해 정부와 주요 공기업이 실시한 기술형입찰 50건 가운데 절반인 25건은 건설사들이 입찰에 참여하지 않아 한 차례 이상 유찰을 겪었다.

건설사들의 불참 이유는 공사비 수준이 공사를 수행할 수준이 안 된다는 판단에 따

른 것이다. 공사를 따지마자 적자를 걱정해야 하는 상황이라는 게 업계의 전언이다.

특히 이 같은 유찰이 기술형입찰에서 발생했다는 점에서 문제의 심각성이 크다. 기술형입찰은 최저가낙찰제와 달리 낙찰자 결정시 기술평가를 평가한다. 그런데 제도의 취지가 변질돼 설계적합최저가방식과 같은 최저가낙찰제보다 공사비를 더 깎을 수 있는 입찰방식을 채택하는 발주기관도 많다.

설계적합최저가에서는 설계점수가 일정 수준을 넘으면 '합격'이고 낙찰은 가격을 가장 낮게 써낸 곳에 돌아간다. 최저가낙찰제에서의 저가심 의도였다.

업계는 기술형입찰의 취지를 살릴 수 있는 확정가격최상설계방식을 대안으로 제시한다. 이는 설계적합최저가와 반대로 공사비를 정해놓고 설계에서 가장 높은 점수를 받은 건설사에 공사를 맡기는 방식이다. 이와 관련, 정부 역시 최근 확정가격최상설계 확대를 위한 시범사업을 추진하고 있다.

### 외국에서는 'Price' 아닌 'Value'

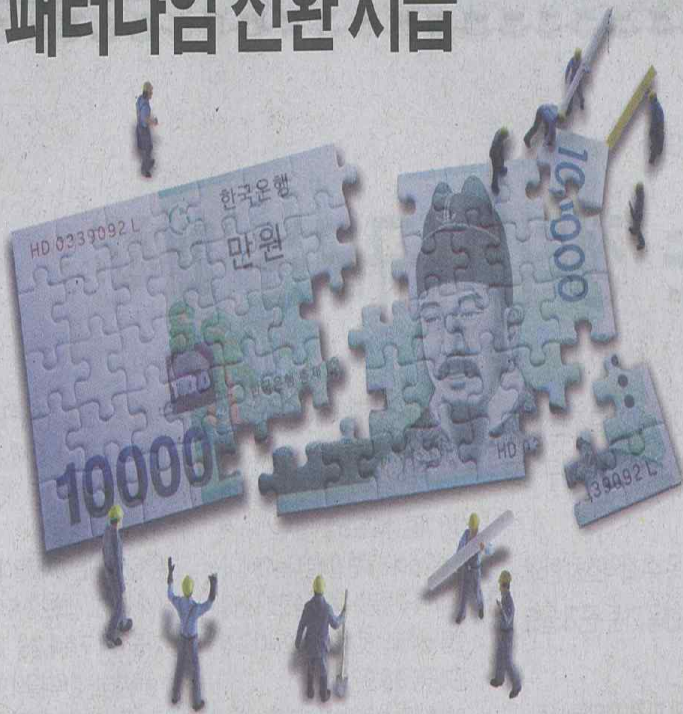
그러나 이 역시 공사비를 턱없이 낮게 책정해 놓으면 의미가 없다. 발주기관과 정부의 인식 변화가 선행되어야 하는 대목이다.

이에 따라 입찰과 건설산업에 대한 근본적인 인식 변화가 필요하다는 지적도 제기된다. 이상호 한국건설산업연구원장은 "전국에서는 낙찰률이라는 개념도 별로 없고 낙찰금액보다는 전체적인 가치높이는 방향으로 제도를 운용하고 있다"고 지적했다.

"가격에서 가치로, 즉 프라이스(Price)에서 벨류(Value)로 전환했다"는 것이다.

당장 공사비를 줄이는 것이 아니라 품질을 높이고 준공 후 유지관리까지 시설물의 전체 생애주기를 주목해 제도를 운용한다. 이 같은 제도에서는 우리나라처럼 공사착공 때부터 바로 설계변경에 들어가는 일은 찾아볼 수 없다. 시설물의 품질과 가치가 높아지는 것은 물론 건축물 준공 이후 유지관리 비용도 줄일 수 있다. 그러나 우리나라는 장기적인 비용 절감보다는 근시안적인 공사비 줄이기에만 급급한 형편이다.

김정기 기자 jskim@





한국건설산업연구원(원장 이상호)은 '2016년 건설·부동산 7대 이슈, 호황의 두 얼굴'이라는 연구보고서를 발간하고 올해 건설시장의 주요 이슈를 부문별로 제시했다. 전반적으로 2015년 수주실적 등으로 보면 호황이지만, 위험요인이 증가하고 있다는 분석이다. 이에 따라 건설업은 건설기업들이 호황국면 중에 최대한 사업기회를 포착해 실적을 확보해야 한다고 조언했다. 동시에 위험요인에 대비한 리스크관리 전략 수립과 이행이 중요하다고 지적했다. 건설업은 또 국내 건설시장이 올해 상반기에 주택수주에 기반해 비교적 양호한 흐름을 지속하더라도, 변동성이 매우 커졌고 호황국면의 단기 종식 가능성이 크다고 분석했다. 이 때문에 호황국면의 초기 마감에 대비한 주택사업의 빠른 추진과 미입주 리스크의 사전 대비 및 관리가 필요하다고 조언했다. 건설업은 또 짧은 호황기 이후 침체에 대비한 사업포트폴리오 다양화 전략 수립과 준비도 필요하다고 제언했다. 중장기적으로는 유지보수 수요 급증, 신축 수요 축소 및 다양화 등 건설산업 패러다임 변화에 따른 체질개선을 추진해야 한다고 강조했다.

김정석기자 jskim@



**1 공공**

**상반기엔 선방... 하반기 위축**

공공 건설시장에 대한 전망은 상반기와 하반기가 엇갈린다. 상반기에는 선거와 정부의 경기 활성화 정책에 힘입어 양호한 모습을 보이겠지만, 하반기부터는 하락이 예상된다는 것이다. 건설업은 정부 SOC 예산이 전년 대비 9.2% 감소했는데 이 같은 감소 추세가 2019년까지 지속될 것으로 내다봤다. 이에 따라 하반기보다 상반기에 역량을

집중할 주요사업 수주전략을 수립해 수행해야 한다고 조언했다. 특히 강화되는 산업 구조개혁 환경에서 건전한 경영지표를 유지해야 한다고 건설업은 지적했다. 정부의 구조개혁 기초가 하반기부터 강화될 전망이다. 금융권 자금 경색에 대비할 필요가 있고 기업 내 부채 감축 및 안정성 강화 등을 통해 경영지표를 개선해야 한다는 것이다.

**2 분양**

**짧은 호황 이후 '양극화' 심화**

분양시장의 올해 키워드는 '양극화'다. 2000만평을 넘어선 청약통장 가입자에서 볼 수 있듯이 신규주택에 대한 풍부한 수요는 긍정적인 요인으로 작용할 전망이다. 그러나 금리인상과 주택담보대출 가이드라인 등 금융여건 강화와 주택공급 급증은 부담으로 작용할 수밖에 없다. 결국 상층별, 지역별 차별화 현상이 뚜렷해지면서 이에 대한 대응이 필요하다.

건설업은 물량 감소와 수익률 하락이 불가피함에 따라 목표를 하향 조정하고 시장별 차별화 전략이 필요하다고 설명했다. 또한 단일 사업장이 아니라 전체 주택사업의 관점에서 목표 수익률을 달성하는 전략을 제안했다. 건설업은 또 공기 단축을 통해 입주기를 앞당기고 실입주 여부를 모니터링하는 등 미입주 리스크에 대비해야 한다고 조언했다.

**3 뉴스테이**

**임대주택사업 '아이콘' 되나**

뉴스테이는 정부의 정책적 지원으로 급성장하겠지만, '마중물'의 한계를 극복해야 한다는 진단이다. 관련법 제정 마무리, 담당조적 위상 격상, 시범사업 착수로 우호적 환경이 조성되는 점은 긍정적인 요인이다. 또한 촉진지구 지정으로 다양한 민간택지에서 사업이 분

격화할 예정이다. 그러나 재무적 투자자 참여 확대, 마중물 투입에 따른 간접규제는 위험요인이라고 진단했다. 건설업은 주택시장의 구조적 변화로 임대주택사업의 꾸준한 성장이 예상된다며, 이 분야 진출에 관심을 가져야 한다고 조언했다.

**4 재건축**

**잇단 규제 완화 '재도약'의 해**

재건축시장은 연이은 규제 완화로 침체에서 벗어나고 이에 대한 투자자의 관심도 높아질 전망이다. 단지별 사업 추진이나 진행 단계와 상관 없이 본격적으로 시동이 걸리는 '재도약'의 한 해로 자리매김할 가능성이 크다. 이에 따라 대상지역도 강남에서 서울 전역으로 확산될 것으로 내다봤다.

다만 대내외 경기악화와 부동산시장 경색 등에 따른 리스크도 없지 않다. 이에 따라 재건축 투자는 눈앞의 수익성보다 장기적 안목에서 신중한 선택이 필요하다고 건설업은 지적했다. 본격적인 사업착수는 2020년 이후 가능하겠지만, 건설사들은 중장기적 관점에서 사업성을 확보할 수 있는 현장들을 중심으로 수주전략을 수립해야 한다고 제언했다.

**5 지방주택시장**

**'미입주 리스크' 대비책 필요**

지방 주택시장은 저금리, 정책 지원 등으로 호황세를 보이면서도 입주물량 증가는 부담으로 작용할 전망이다. 최근 지방 주택시장은 일부 지역에서 청약 경쟁률이 200대1을 넘어서는 등 무려없는 호황을 보이고 있다. 그러나 2014년부터 입주 물량이 크게 증가했고 이는 2017년까지 이어질 전망이다. 이에 따라

과다 공급 우려가 커지고 있다. 입주물량 증가는 입주시장 안정을 가져오지만 매매와 분양시장에는 수요 위축에 따른 미분양, 미입주와 같은 부정적인 효과를 불러올 수 있다. 수도권 주택시장도 지방 주택시장과 시차는 있으나 분양물량 증가에 따른 입주물량 증가가 불가피하다고 건설업은 전했다.

**6 민자**

**BTO-a 등 시험대 올라... 사업환경 개선 필요**

민자사업은 올해 새롭게 도약할 수 있을지가 관건이다. BTO-a, BTO-rs 등 새로운 사업방식과 정부의 강력한 의지 천명으로 활성화

를 위한 분위기는 조성됐다. 그러나 민자사업에 대한 부정적 인식과 정책에 대한 신뢰성 부족 등은 실제 활성화로 이어지는 데 걸림돌로 작용할

수도 있다. 건설업은 이에 따라 민간의 투자를 끌어들일 수 있는 사업환경 개선을 위한 정부의 노력이 필요하다고 지적했다.

**7 해외건설**

**기회보다 위험 많아 수주 2008년 이후 최저 전망**

올해 해외건설시장에는 기회요인보다 위험요인이 많다고 건설업은 분석했다. 지난해 해외건설 수주 규모는 2008년(476억달러) 이후 최저치를 기록할 것으로 전망된다. 올해도 수주 확대에 필요한 기회요인

보다 자유가 지속, 신흥국 경기 불안, IS 대러 등 정세 불안 등 위험요인이 산재 있다. 전반적으로 해외건설시장의 불확실성이 증가하면서 올해는 리스크 관리, 원가절감 노력 등으로 내실을 다지고 수주역량을 제고하는 것이 중요한 과제라

고 건설업은 조언했다. 다만 일부 시장의 활성화에는 주목할 필요가 있다. 다변화 차원에서 AIB가 주도하는 아시아 인프라 시장, 경제제제가 해제되는 이란 건설시장에 대한 적극적인 진출을 모색해야 한다는 것이다.

**건협 강원도회 신년인사회... "회원사 권익증진 최선"**



대한건설협회 강원도회(회장 오인철)는 지난 8일 강원 홍천군 K컨벤션웨딩홀에서 '2016년 신년인사회'를 개최했다. 이날 행사에는 황영철 국회 국토교통위원, 전만경 원주지방국토관리청장, 신천군 강원도 지역도시과장, 노승락 홍천군수와 회원사 대표 등 130여명이 참석했다. 오인철 강원도회장은

신년사를 통해 "올해에도 협회는 회원사의 권익증진과 건전한 시장환경 조성을 위해 최선을 다할 것이며, 지난해 소규모 복합공사 범위 확대와 같이 갈수록 우리의 입지를 침해하는 각종 행위에 대해 단호하고 강력하게 대응해 업계의 권익을 보호할 것" 이라고 말했다.



종심제, 또 다른 규제 양산 막아야

## ‘단가심사 적정성 범위’ 등 낙찰률 상승 억제 장치 우려

“고정비용 비중에 따라 최대 ±22%까지 입찰단가 적정성 범위를 결정한다는 건 결국 낙찰률을 낮추겠다는 의도로밖에 이해할 수 없다. 이대로라면 종합심사낙찰제는 무늬만 바뀐 최저가낙찰제로 변질될 수 있다. 제도 개선 취지가 논란이 되는 이유다.” 서울지역 A건설사 B관계자

최저가낙찰제의 부작용을 없애려는 취지로 선수 교체가 이뤄진 ‘종합심사낙찰제’ 시행을 둘러싼 논쟁은 현재진행형이다. 발주처가 최저가낙찰제의 폐단을 막기 위해 추진한 입찰단가 적정성 범위 규정 등 제도 개선안이 또 다른 저가낙찰을 초래할 수 있다는 게 가장 큰 문제로 지목됐다. 이른바 ‘무늬만 최저가낙찰제’가 될 수 있다는 논란이자, 애초 목표한 ‘적정공사비를 확보하지 못하는 제도로 회귀하고 있다는 지적이다.

2년 동안 시범사업을 거쳐 도입된 ‘종합심사낙찰제’는 세부 공종별 입찰단가 적정성 범위를, 표준시장단가 공종 등 고정비용이 전체 공종에서 차지하는 비중을 따라 ±18~22%로 규정됐다.

문제는 고정비용이 높을수록 낙찰률이 자연스럽게 상승하는 구조를 인위적으로 억제할 데 있다. 고정비용 비중에 따라 입찰단가 적정성 범위를 설정하게 되면 입찰자 입장에서는 균형가격에 포함되기 위해 어쩔 수 없이 출혈경쟁을 할 수밖에 없다는 게 업계의 설명이다. 이른바 마이너스 입찰만 양산할 수 있다는 지적이다.

### ‘표준품셈·표준시장단가’ 격차도 좁혀야

여기에 동접자 처리기준을 ‘균형가격에 근접한 자’ 대신 저가투찰자 2순위로 조정기로 확정된 부분도 낮은 가격으로 입찰한 업체에 공사를 맡기겠다는 논란으로 확산되고 있다.

단가심사 예외 대상을 ‘고난도 공사’로 규정할 것 역시 적정공사비 확보라는 제도 개선 취지에 부합하지 못하는 ‘제도 개선 속 규제’로 작용할 것으로 우려하고 있다. 적정공사비 확보로 시설물 안전과 품질을 향상시키는 대신 가격의 적정성 심사를 통과해야 하는 것을 최우선 목표로 만든 ‘무늬만 최저가낙찰제’라는 비판을 받는 이유다.

수년간 축적된 실적공사비를 기준으로 산출한 ‘낙찰률’의 함정도 해결해야 할 과제다. 종심제는 77~78% 수준의 낙찰률(추정)을 예고한 상황이지만, 실적공사비를 대체한 표준시장단가는 이미 실적공사비 이하로 낮아진 상황이기 때문이다.

통계청에 따르면 2004년 기준 건설용자 처지수를 100으로 했을 때 2012년에는 150% 정도로 1.5배 상승했지만, 단가는 같은 기간 지속적으로 하락했다.

시설물 공사에 기본적으로 투입하는 철근콘크리트 타설만 살펴봐도 2004년 기준 1㎡당 1만1725원인 실적공사비 단가는 2011년 9796원으로 줄었다. 반면 일반 하도급 단가는 1만~1만1000원 수준이다. 공사를 진행할수록 적자를 보는 구조다.

공사 규모와 공종 및 현장별로 시장단가가 달라진다는 점도 충분히 고려되지 못한 실정이다.

수년간 축적된 실적공사비로 예정가격을 산정해온 기준에 맞춰 표준시장단가를 결정하고, 이를 기준으로 낙찰 상한선을 결정하는 것 자체가 적정공사비 확보라는 취지와는 거리가 멀다는 지적이자 ‘허상’이라는 평가다.

정에서 나타날 수 있는 마이너스 투찰 부분을 최소화하는 동시에 ‘고난도 공사’의 정의를 명확히 하고, 낙찰률에 탄력성을 부여할 수 있도록 균형가격 산정 방식을 승공사비와 적정공사비의 융합 등으로 재조정하는 방안이다.

표준품셈과 표준시장단가의 차이를 조속히 없애는 조치도 이뤄져야 한다.

건설업계 관계자는 “정부의 원가 절감 목표가 최저가낙찰제도 개선의 규제로 작용하고 있다”면서 “실제 공사비(적정공사비)에 맞춰 입찰할 수 있는 구조를 만들어야 한다”고 말했다.

최민수 건설산업연구원 연구위원은 “노무비만 현실화해도 5~8%의 낙찰률이 올라가는 게 현실이다. 공사비를 단순히 낙찰률만 비교해서는 안 된다는 의미”라며 “안전과 품질을 고려한 제도 개선 취지를 다시 한 번 살펴봐야 할 때”라고 지적했다.

한형용기자 je8day@

## 부당특약으로 공사비 깎는 발주처

### 설계변경 요구해놓고 추가 공사비 ‘나몰라라’ 사업인허가·민원·문화재 조사비용 전가 일쑤

작년 9월 국토교통부는 ‘건설공사 발주자 불공정관행 개선방안’을 발표했다. 개선방안에 담긴 불공정관행 사례를 보면 그동안 이 같은 행위가 광범위하게 이뤄졌음을 알 수 있다.

발주기관의 공사비 부담 삭감과 추가 비용 미지급, 발주처 업무의 부당 전가, 계약상대자에 대한 과도한 권리 제한 등이 대표적인 사례다.

이 같은 불공정행위는 대부분 재정이 악화된 발주기관이 예산 절감을 무리하게 추진하면서 발생한다. 공사비를 깎고 비용부담을 건설사에 전가시키는 행위들이 대부분이다.

일례로 시공사의 귀책사유 없이 발주기관이 설계변경을 지시하면 이에 따른 공사비 증가분은 건설사와 협의해 결정해야 한다. 그러나 많은 발주기관이 자체 내부지침을 마련해 협의없이 일방적으로 금액을 정한다. 이에 따라 발주기관은 정상금액보다 10~15% 비용을 아낀 반면 건설사는 그만큼을 부담해야 한다.

실제로 한 건설사는 아파트 건설공사에서 발주기관의 지시로 마감재를 교체하고 늘어난 공사비를 요청했지만, 발주기관은 내부지침을 이유로 1억1200만원을 지급하지 않았다.

산업안전보건관리비나 재해방지를 위한 응급구조 비용, 건설용역 지반조사비용 등 공사비내 용역비에 포함해야

할 비용을 반영하지 않거나 부당하게 삭감하는 일도 빈번했다. 이 역시 비용 부담은 건설사가 고스란히 떠안을 수밖에 없다.

사업 인허가와 민원, 문화재 지표조사, 지질조사, 건설폐기물 처리 등 발주기관이 해야 할 일과 여기에 드는 비용을 건설사에 전가하는 행위도 비일비재했다. 일례로 한 공기업은 사업 이전부터 제기된 인근 마을 어업피해보상비 4억원을 건설사에 부담시키기도 했다.

이 같은 일로 분쟁이 생겨도 소송이나 계약내용 변경 청구, 손해배상 청구 등을 못하도록 하는 내부규정이나 부당특약 조건을 운용하는 발주기관도 다수였다. 게다가 발주기관은 자체적인 시공평가를 통해 건설사에 입찰참가 제한 등 과도한 제재를 하는 사례도 있었다.

현재 이 같은 불공정행위들은 정부와 발주기관들이 이미 개선했거나 개선작업을 진행하고 있다. 그러나 발주기관이 예산절감을 우선시하고 건설사 위에 군림하는 문화 속에서는 새로운 형태의 공사비 편법작상이 지속될 수밖에 없다고 업계는 지적했다.

건설업계 관계자는 “수주산업 특성상 건설사가 발주기관을 대상으로 소송을 제기하면 쉽지 않지만 최근 소송이 늘어났다”며 “공사비가 감내할 수 없는 수준으로 깎인 결과”라고 밝혔다.

권성적기자

## 아하! 그렇구나

### 계약상 의무보다 대금을 더 지급한 경우와 선급금반환보증 면책

**Q** A사는 B사로부터 건설공사를 위한 철재구조물을 대금 10억원에 공급받기로 하는 계약을 체결하고 대금 중 3억원을 선급금으로 지급하였다. 그 계약에서는 물품이 공급되어 검수를 마쳤을 때마다 해당 물품대금의 30%는 선급금으로 총당하고 나머지 70%는 현실로 지급하기로 하였고, C사가 발행한 선급금이행보증보험권을 제출받았다. 그 보증보험증권은 B사가 물품공급계약에서 정한 채무를 이행하지 아니함으로써 A사가 B사로부터 반환받아야 할 선급금을 보증하기로 하는 내용인데, 약관 중에는 “당사는 피보험자(A사)의 책임 있는 사유로 생긴 손해는 보상하지 아니한다”는 내용과 “당사가 지급할 보험금은 당해 선급금에서 주계약의 이행부분에 상당하는 금액 중 미정산 금액을 뺀 금액으로 한다”는 내용이 들어 있었다. 그 후 B사가 제작, 공급하여 검수를 마친 철재구조물의 대금은 4억원이었고, 제작 중인 나머지 구조물을 포함해도 총기성고가 7억원이었는데 A사는 B사의 자금난을 해소시켜 물품제작, 공급을 앞당기기 위하여 공급과 검수가 안된 구조물도 공급된 것으로 처리하여 선급금을 제외하고 대금으로 총 6억원을 지급하였다. 그 후 B사는 부도가 났고 A사는 계약을 해지하고 선급금 반환에 대해 C사에 보증보험금을 청구하였다. 이런 경우 어떻게 되는지?

**A** 본 사례에서 원래 물품공급계약에서 정한 대로 한다면, A사는 물품이 공급되고 검수까지 마친 부분인 4억원에 대하여만 대금을 지급하면 되고, 그중 선급금으로 총당되는 30% 부분인 1억2000만원을 제외한 나머지 70%인 2억8000만원만 지급하면 되는 것이었다. 그리고 그런 상태에서 B사가 부도가 나서 계약이 해지되었다면 선급금 중 돌려받지 못한 1억8000만원(3억원-1억2000만원)을 돌려받아야 하되, 총 기성고 7억원에서 자신이 미지급하고 있는 물품대금 3억원(7억

원-4억원)이 있으니 이 미지급 정산금과 선급금을 우선 상계하고 나머지 1억2000만원(3억원-1억8000만원)을 오히려 지급하여야 할 의무만 있을 뿐, 선급금은 돌려받을 것이 없게 된다. 이와 같이 계약에서 정한 대로 처리하였다면 A사는 선급금을 반환받을 것이 없게 되고, 그랬다면 선급금 반환에 대하여 보증을 선 C사도 보증보험금을 지급할 책임이 없게 되었을 것이다.

그럼에도 불구하고 실제로는 A사는 B사에 선급금 외에 6억원까지 지급하였으니, 계약상 지급할 의무가 있는 금액보다 3억2000만원(6억원-2억8000만원)을 더 지급한 셈이 되고, 그렇게 함으로써 공사계약 해지 시점을 기준으로 미지급 정산금이 전혀 없어서 선급금과 자동으로 상계처리할 대금채무가 없었고, 그에 따라 선급금을 반환받아야 하는데 반환받지 못하는 손해를 입게 된 것이다.

따라서 본 사례에서 A사가 선급금을 돌려받지 못하고 있는 손해는 자신이 원래 계약상의 의무보다 더 많이 대금을 지급함으로써 인하여 초래된 결과이고, 이는 위 보증보험약관에서 규정한 ‘피보험자(A사)의 책임 있는 사유로 생긴 손해는 보상하지 아니한다’는 경우에 해당하게 되는 것이다. 이에 따라 A사가 보증보험금을 청구하여도 C사가 위 약관을 근거로 면책을 주장하면 보증보험금을 받지 못하게 된다(대법원 99다3693).

이와 같이 선급금 반환을 위한 보증보험증권을 제출받고 선급금을 지급한 경우 그 약관에 위와 같은 조항이 있는 경우 피보험자인 주계약의 발주자(A사)는 대금을 지급할 때 계약상의 의무보다 어떤 이유에서든 더 지급하면 추후에 선급금 반환을 보증보험으로 받지 못하게 될 위험이 생긴다는 점을 유의해야 하겠다.

곽동우 법무법인 화우 변호사





# 연초 민자시장 BTL이 달군다

지난해말 고시된 기숙사  
병영시설·하수관로 등 8건  
4월까지 주인찾기 이어져

지난해 말 쏟아진 임대형 민간 투자 사업(BTL)을 둘러싼 수주전이 연초 민자시장을 달구고 있다. 11일 사업계획서를 접수하는 강원대학교 생활관 신축을 시작으로 오는 4월까지 기숙사와 군 병영시설, 하수관로 정비 8건이 잇따라 주인공을 선정한다.

10일 민자업계에 따르면 지난해 말 BTL 8건이 시설사업기본계획(RFP)을 집중 고시함에 따라 컨소시엄 구성과 사전 등록, 사업계획서 작성 등으로 분주하다.

먼저 신동아건설 컨소시엄이 홀로 출사표를 던진 강원대학교 생활관 신축(324억원·이하 총사업비)이 11일 사업계획서를 접수해 가장 먼저 평가를 받는다.

이어 부산대학교 기숙사 신축(442억원)은 사전적격(PQ) 심사를 통과한 한화건설과 대보건설, 스타코를 대상으로 다음달 22일 사업계획서 접수를 앞두고 있다.

또 지난해 마지막으로 RFP를 고시한 한밭대학교 외 1개교 생활관 신축(324억원)은 다음달 5일 PQ심사 서류를 접수한 뒤 4월5일 사업계획서를 받을 예정으로, 계룡건설산업과 코오롱글로벌이 관심을 보이고 있다.

이들은 모두 교육시설·환경연구센터(EDUMAC)가 사업계획서를 평가해 우선협상대상을 선정한다.

국방시설본부가 고시한 육군 양주·과주(507억원)와 원주·여주·성남(395억원) 병영시설 BTL도 최근 PQ 심사 서류를 받아 오는 3월14일 사업계획서를 접수하기로 했다.

BTL 사업계획서 접수 일정 (·=총사업비)

- 1월 11일 강원대학교 생활관 신축(324억원)
- 2월 22일 부산대학교 기숙사 신축(442억원)
- 24일 김포시 하수관로 정비(663억원)
- 25일 시흥시 하수관로 정비(516억원)
- 29일 사직·장전분구 하수관로 정비(806억원)
- 3월 14일 육군 양주·과주(507억원), 원주·여주·성남(395억원) 병영시설
- 4월 5일 한밭대학교 외 1개교 생활관 신축(324억원)

양주·과주 병영시설은 태영건설과 동부건설, 원주·여주·성남 병영시설에는 신동아건설과 우미건설이 PQ 서류를 접수시켜 2과전을 벌이고 있다.

하수관로 정비 BTL은 김포시(663억원)와 시흥시(516억원)가 한국환경공단을 통해 11일 사전 등록을 받고 다음달 24일과 25일 사업계획서를 각각 접수한다.

김포는 포스코건설과 금호산업, 태영건설이, 시흥은 롯데건설과 고려개발, 코오롱글로벌이 관심을 보이고 있다. 이들은 한국환경공단이 사업계획서를 평가한다.

부산광역시 사직·장전분구 하수관로 정비(806억원)에 대해 오는 14일 사전 등록을 받아 다음달 29일 사업계획서를 접수할 예정으로 롯데건설과 금호산업, 코오롱글로벌이 눈여겨보고 있다.

민자업계 관계자는 “기숙사와 군 병영시설, 하수관로 정비 분야 BTL이 본격적인 우선협상 대상자 선정 절차에 들어가 원가 검토와 컨소시엄 구성, 사업계획서 수립 등으로 분주하다”며 “다만 하수관로 정비는 전년에 비해 공사비가 박해 참여가 쉽지 않아 경쟁이 성립하기 어려워 보인다”고 말했다.

채희찬기자 chc@