

# 한국과 중국의 건설 계약 방식 비교연구

## A Comparative Study on the Construction Contract Method of Korea and China

장려위\*

Jang, Ryu-Wee

이윤선\*\*

Lee, Yoon-Sun

김재준\*\*\*

Kim, Jae-Jun

### 요약

CM, EPC, PM 등과 같은 현재 국제적으로 많이 통용되고 있는 계약 방식들이 건설산업에 존재한다. 이러한 국제적인 건설계약 방식들을 도모하고자 중국 정부의 건설부는 2004년 새로운 건설계약법을 실행하였다. 이로 인해 중국내에서도 다양한 선진 건설계약 방식이 도입되고 있다. 한국은 중국과 비교하였을 때 실질적인 건설공사에 이러한 선진 계약방식을 도입함으로써 건설산업의 성장의 가속화를 이룩하였다. 이에 본 연구에서는 중국과 한국의 건설산업 및 계약 방식 등을 비교함으로써 양국 건설산업의 차이점을 분석하고자 한다.

키워드: 계약방식, CM계약방식, 중국, 한국

## 1. 서론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

중국은 2001년 WTO에 가입함으로써 시장개방을 추진하고 있으며, 이러한 흐름에 따라 중국의 건설시장 역시 자유시장체제가 확산되고 있다. 이로 인해 최대의 이머징 마켓으로 세계적 관심을 받고 있는 중국 시장의 부동산 및 건설산업 역시 중국의 타 산업과 마찬가지로 세계적 건설기업들의 진출이 이루어지고 있다. 그래서 해외의 다양한 건설 생산 체계(CM, PM, BOT 등)가 중국 건설 시장으로 유입되고 있다.

최근 한국은 부동산 경기 침체로 인해 국내 시장에서 세계 시장으로 활동폭을 넓히고 있다. 이러한 시점에서 한국은 지리적 인접성과 장구한 한·중 교류의 역사를 통하여 형성해 온 문화적 환경을 중국과 공유하고 있다는 점에서, 여타 외국 기업들에 비해 중국 건설 시장 진출 및 개척에

매우 유리하다. 만약 효과적으로 중국 시장에 진출할 수 있다면 약 13억명의 인구를 보유한 중국은 한국에게 엄청난 시장 확대효과를 가져다 줄 것이다. 그러나 한국은 중국 건설 생산체계의 특성과 구조에 대한 체계적 이해가 부족하기 때문에 유리한 조건과 경쟁력을 제대로 활용하지 못하고 있다. 본 연구는 한국과 중국의 건설 생산 체계를 고찰한 후, 한국과 중국의 계약방식을 비교·분석함으로써 한국과 중국의 계약방식의 차이점을 도출한다.

### 1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구는 한국, 중국의 건설 계약 방식 비교·분석을 중심으로 중국과 한국의 건설 계약 체계의 현황을 파악하고, CM계약 방식을 기반으로 한 한국과 중국의 건설 계약 체계 차이점을 분석한다.

## 2 한국과 중국의 건설 계약 방식 비교분석

### 2.1 한국 건설 계약 방식 현황

한국 공공공사계약의 형태는 예로부터 경쟁입찰에 의한 도급입찰에 의한 도급계약 방식으로 정해져 있으며, 민간공사계약도 대부분 이에 따른다. 그러나 건설공사의 프로젝트 집행에 관해서 선진국에서의 프로젝트 혹은 중동, 동남아시아

\* 일반회원, 한양대학교 건축환경공학과 석사과정  
trybest\_99@hotmail.com

\*\* 일반회원, 한양대학교 건축환경공학과 계약교수, 공학박사  
yoonsunlee@hanyang.ac.kr

\*\*\* 종신회원, 한양대학교 건축환경공학과 정교수, 공학박사  
jjkim@hanyang.ac.kr

본 연구는 과학기술부 우수연구센터육성사업인 한양대학교 친환경건축 연구센터의 지원으로 수행되었음 (R11-2005-056-03001)

아 등의 국제 프로젝트에 있어서는 턴키방식, CM방식 등과 같은 다양한 계약형태가 도입되고 있다. 이러한 계약형태는 각국 고유의 사회구조 및 경제상황을 배경으로 발생하고 있으나, 주로 1970년대 이후 서구에서 발달한 건설경영의 개념과 그 응용기법이 비즈니스로서의 건설 프로젝트 속에서 그 요구에 따라 실용화되어 정착해 온 것으로 생각된다. 건설계약은 민법에 규정된 전형적인 계약이 아니라 복합적인 유형을 띠는 계약이기 때문에 분류하는 것이 쉽지 않다. 따라서 분류방법도 매우 다양하게 나타나고 있다.(표1 참조)

표 1 한국 건설계약의 유형

구분	계약의 종류
공사의 수행방식에 따른 유형	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 설계·시공분리계약(separate contract, traditional contract)</li> <li>* 설계·시공일괄계약(design-build contract, turnkey contract)</li> <li>* 조기착공계약(fast track contract)</li> <li>* 개산계약(force account contract)</li> <li>* 공동계약(joint venture contract)</li> </ul>
대가의 지급방식에 따른 유형	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 총액계약(lump sum contract)</li> <li>* 단가계약(unit price contract)</li> <li>* 실비정산계약(cost reimbursement contract, cost plus contract)</li> <li>* 정액계약(firm fixed price contract)</li> <li>* 최대비용보증계약(guaranteed maximum price contract, ceiling price contract)</li> </ul>
계약의 체결방식에 따른 유형	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 일반경쟁계약(open competition contract)</li> <li>* 지명경쟁계약(selective competition contract)</li> <li>* 제한경쟁계약(restrictive competition contract)</li> <li>* 수의계약(private contract)</li> </ul>

## 2.2 중국 건설 계약 방식 현황

중국에서 설계·시공 분리계약 방식은 전국적으로 광범위하게 사용되고 있는 계약 방식의 한 종류이다. 그러나 중국의 WTO 가입에 따라 중국 건설 시장 개혁의 추진이 가속화되고, 건설공사가 대형화·복잡화되며, 발주자의 요구가 다양화됨에 따라 전통적인 계약방식(설계·시공 분리계약) 이외에 보다 진보적인 계약방식이 필요하게 되었다. 진보적인 계약방식의 도입은 공기단축, 공사비 절감, 관리 개선, 공사참여자 사이의 관계 개선 등을 유도할 수 있다. 중국 정부는 건설 산업의 경제력 강화와 건설공사의 효율성을 높이기 위해 건설사업관리제도를 정비하고, 공공대형공사에 설계·시공일괄계약방식을 확대·적용하고 있다. 최근에는 중국 건설 시장에서 대표적인 계약 방식은 표2와 같다.

표 2 건설사업의 계약방식의 종류

구분	계약의 종류
대표적인 방식	<ul style="list-style-type: none"> <li>* BOT (build-operate-transfer)</li> <li>* CM (construction management)</li> <li>* DBB (design-bid-build)</li> <li>* EP (engineering-procurement)</li> <li>* EPC (engineering-procurement-construction)</li> <li>* EPIC (engineering-procurement-installation-construction)</li> <li>* EPCa (engineering-procurement-construction advisory)</li> <li>* EPCm (engineering-procurement-construction-management)</li> <li>* EPCs (engineering-procurement-construction-superintendence)</li> <li>* GC (general contractor)</li> <li>* LSTK (lump sum turn key)</li> <li>* MC (managing contractor)</li> <li>* PM (project management)</li> <li>* PMC (project management contractor)</li> </ul>

## 3. 한국과 중국의 CM 계약 방식 비교분석

### 3.1 CM 계약 방식 개요

CM방식의 공사수행체제사 등장하게 된 것은 1960년대 중반 무렵으로 이 시기는 전 세계적인 경제불황과 높은 인플레이션, 실업률 등으로 미래를 예측하기가 매우 힘들었던 때였다. 이러한 시대적상황은 건설산업에도 영향을 미쳐 예산절감, 공기단축의 필요성이 증대되게 되었고 더욱이 건설공사가 날로 대형화 되어가고 복잡도와 난이도가 높아지면서 기존의 발주자, 설계자, 그리고 시공자 등 3자를 중심으로 한 전래적인 공사수행체제로는 이러한 환경변화를 대처하는데 여러 가지 어려움이 나타나게 되었다.

예를 들어, 전래적인 공사수행체제하에서는 계획 및 설계단계에서 공사비에 대한 합리적인 예측과 고려가 배제되어 최종 건설비용의 상승이나 공사 지연이 예산압박으로 공기 단축의 필요성이 어느 때보다 절실하게 요구되었음에도 기존방식이 갖는 계획, 설계, 시공과정의 분절로 인해 그러한 요구에 적절히 대처할 수 없었다. 특히, 발주자는 시공과정에서 빚어지는 문제들로부터 책임을 점점 줄어드는 이윤을 하거나 설계변경과 클레임을 통해 부족한 공사비를 충당하려는 등, 공사참여자들의 관계는 점점 더 적대적인 것으로 발전하였다.

따라서 공사전체의 계획능력과 관리능력을 갖추고 설계와 시공과정에 걸쳐 전문적인 공사관리와 공사참여자들 간의 역할 조정을 효과적으로 해 줄 수 있는 전문적인 조언자의 필요성이 절실해졌고 이 역할을 CM이 담당하게 된 것이다. 이러한CM의 역할에 대해 미국 CM협회는 다음과 같이 정의를 내리고 있다.

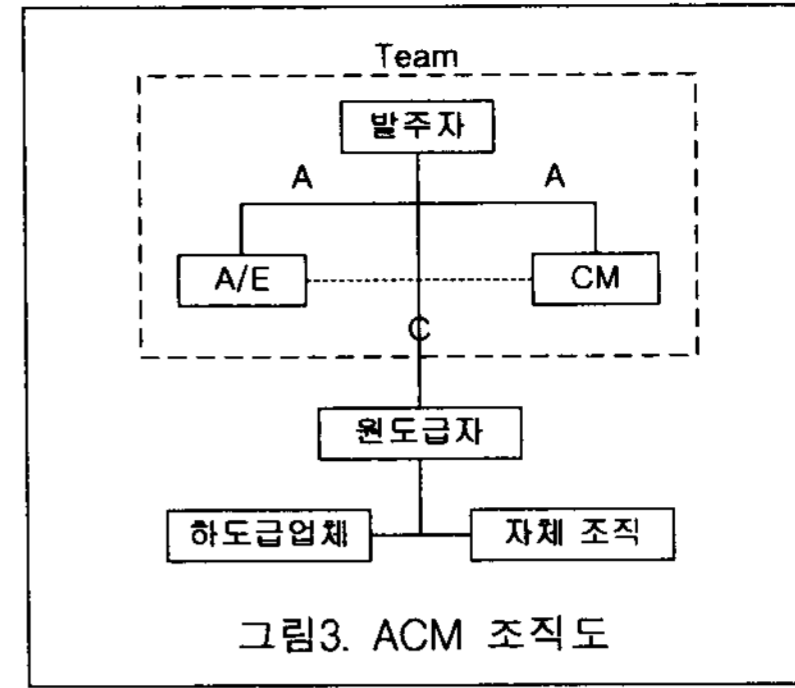
CM이란 건설공사의 기간, 범위, 비용, 품질 등을 조정하기 위한 목적으로 계획, 설계, 그리고 공사의 시작과 완공

에 이르기까지 적용되는 전문적인 관리 과정을 말한다.

CM의 내용은 발주자의 목적 달성을 위한 전문가 집단의 통합관리체계와 그와 관련된 과정을 의미한다. 이 체계와 과정은 각 전문가의 전문적인 지식을 가장 효과적인 방법으로 관련 전문가가 각자 활동하는 것보다 전문적인 지식을 한데 모음으로써 보다 큰 효과를 얻기 위한 것이다.

### 3.2 한중 CM의 적용 사례 비교분석

한국의 현재 대표적인 CM방식은 그림1, 그림2, 그림3과 같다.



중국의 현재 대표적인 CM방식은 그림4, 그림5와 같다.

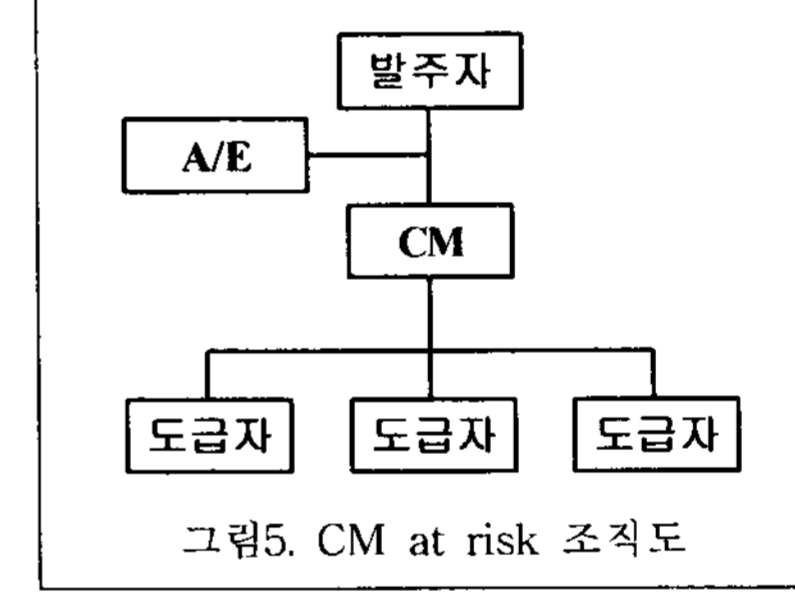
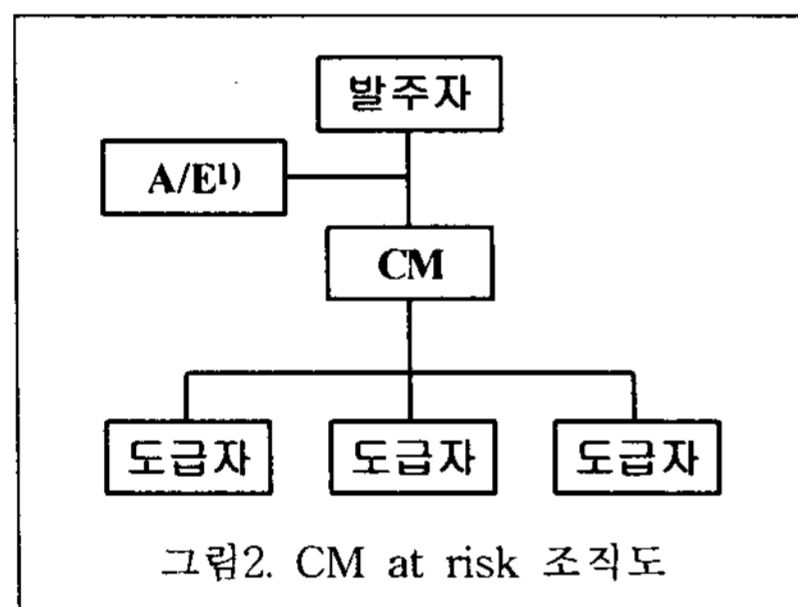
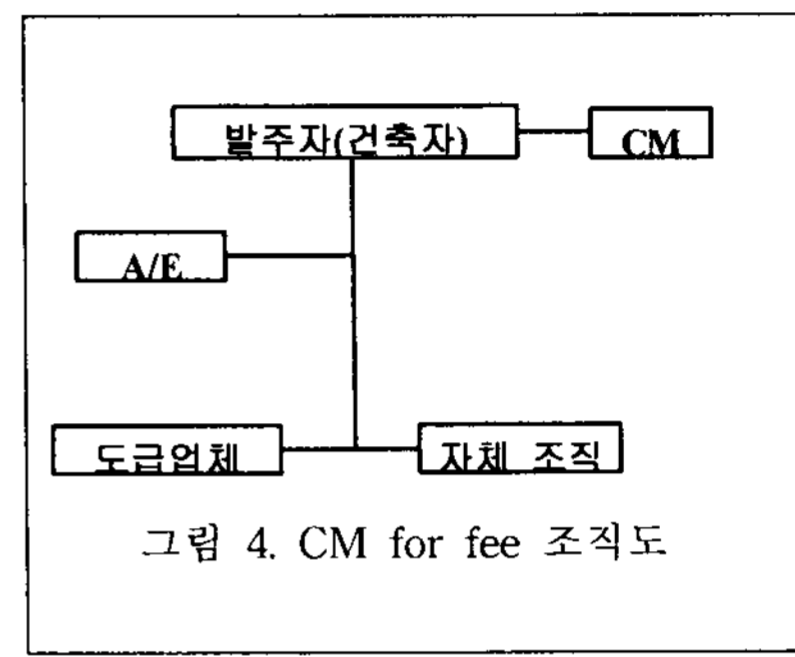
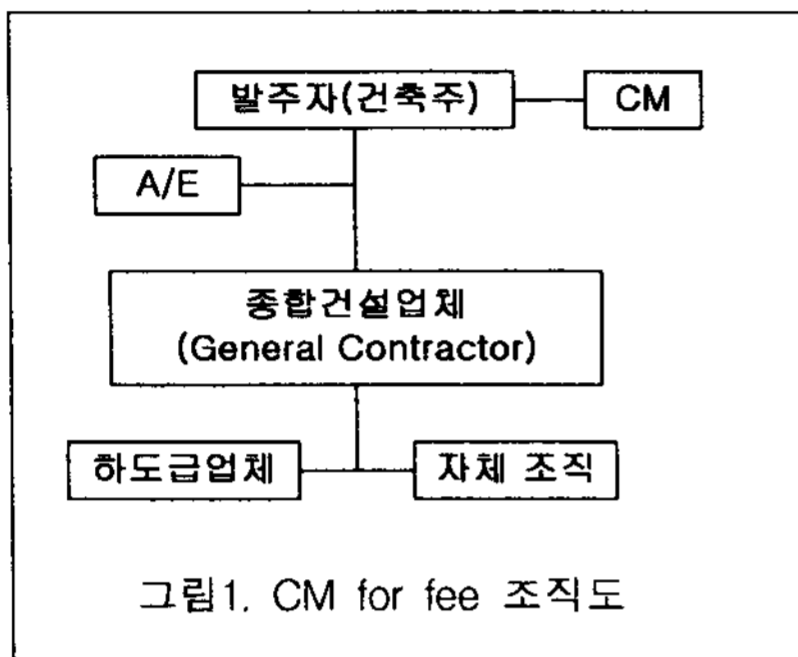


표 3 한국·중국 CM 비교표

	한국	중국
정의	-건설사업관리(construction management)	-工程管理(professional management of construction) -项目管理(project management)
시작 시간	-1990년대 초	-1990년대 초
관련된 법	-1996년 12월 건설산업기본법의 개정시 건설사업관리체도가 법제화하게 되었다. -건설법, 건기법, 국제법 시행령, 건기법 -시행령, 건축법, 건축사법, 기술사법 -엔지니어링기술진흥법	-CM의 경우 아직 제도화가 되어 있지 않다.
적용 공사	-공항공사(인천국제공항) -고속철도공사(경부고속철도) -발전소공사(영광3, 4호기 원자력발전소) -플랜트공사(남원담배원료공장 현대화사업) -아파트공사(천안백석 2BL 아파트 건설공사) -경기장공사(서울 월드컵경기장)	-댐 공사(魯布革水電站, 小浪底水電站, 大亞灣水電站) -플랜트공사(上海國際數字電話設備有限公司遷廠) -오피스공사(深圳國際會議中心建設項目)

1) Architect/Engineering

이상에서 살펴본 한국과 중국의 CM계약 방식의 차이점은 표3과 같다.

#### 4. 결론

본 연구에서는 한·중 양국 건설 계약 방식 비교·분석을 통해 중국 건설 계약 방식이 한국과 차이점이 생기는 원인을 다음과 같이 요약할 수 있다.

첫째, 국가 체제적 요인이다. 중국은 지금 사회주의 사회 체제이지만, 한국은 자본주의 사회체제이다. 이에 따라서 중국과 한국 현재 실시한 경제 증체에서 다른 점이 많다.

둘째, 지역적 요인이다. 중국은 한국과 달리 지역이 광활한 국가 때문에 한국에서 거의 없는 계약방식이 많이 존재하고 있다.

셋째, 법규적 요인이다. 중국의 CM의 경우 아직 제도화가 되어 있지 않다.

넷째, 건설 발전 현황적 요인이다. 한국의 건설 현황보다 중국의 건설공업이 두 자리 숫자의 성장을 하고 있다. 정부와 학자들의 연구협의를 통하여 조만간 CM 제도도 규정화 될 것으로 예상되며, 2008년 북경 올림픽, 2010년 상해 EXPO를 그 전환점으로 보고 있다.

이상에서 살펴본 바와 같이 한국과 중국의 계약 방식이 많은 차이점을 가지고 있음을 알 수 있다.

#### 참고문헌

1. 樂 雲., "大型工程項目的新型合同結構模式", Journal of Tongji University, Vol. 32, No. 2, 2004, pp. 262-265
2. 樂 雲., "國際新型建築工程CM承發包模式", 上海同濟大學出版社, 1998
3. 姜早龍, 季同月, 鄧錦麗, "常用工程項目管理模式分類探討", Building Technique Development, 2005, pp.85-87
4. 雷應金, 陳義平, "完善總承包項目管理模式的探討", Journal of Urban Science Edition, , 2004, pp. 78-80
5. 李 平, 顧新一, "CM模式的項目管理研究", Journal of Luoyang Technology College, Vol. 14, No. 1, 2004, pp. 54-56
6. 梁 亮, 楊 茜, 徐 超, "入世后CM模式在我國建築工程項目中的應用", 四川建築, 제23권 제6기, 2003, pp. 94-95
7. 한갑규, 김선국, "국내 건설관리 업체의 발전전략", 한국생태환경건축학회논문집, Vol. 7, No. 4, 2007, pp. 97-104
8. 김예상, "CM 標準契約書 分析을 통한 CM 契約體系와 CM 役割의 比較分析 研究", 大韓建築學會論文集, 제12권, 1996, pp. 243-245
9. 김현홍, "중국에 있어서의 CM 산업", 건설관리 기술과 동향II, 2003, pp. 94-95
10. 문 혁, 김재준, "공공부문 건설사업관리(CM)적용 실태 및 개선에 관한 연구", 한국건설관리학회논문집, 제7권 제1호, 2006, pp. 119-127
11. 최석인, 장현승, 이복남, "국내 건설산업의 CM/PM 활성화를 위한 제도적 개선방안", 大韓建築學會論文集, 構造系 제22권 3호(통권209호), 2006, pp. 155-164
12. 박인성, "중국의 건설 및 부동산시장 구조 및 동향 연구", 中國 浙江大學 東南土地管理學院
13. 김문한, "건설 경영 공학", 技文堂, 2003, pp. 119-124
14. 이상범, "건설경영공학", 기문당, 2004, pp. 145-187
15. <http://www.studa.net/中國論文下載中心>
16. <http://www.leadge.com/項目管理資源網>
17. <http://www.mypm.net/項目管理者聯盟>

---

#### Abstract

There are many contract patterns in the international construction market, such as CM, EPC, PM and so on. To be geared to international standards, the Construction Ministry of P.R.C improved the laws and regulations related to the construction contract. Therefore, some international contract patterns are available in China now, but the application of the international contract patterns is still in the early stage. At the same time South Korea has made a great achievement to use the international contract patterns in the practical projects. This paper carried out a study to identify differences of construction contract patterns between these Chinese construction market and Korean construction market, and to learn from each other to gain more experiences.

**Keywords :** Contract Method, Contract Method of CM, China, Korea

---