

직할시공제 시행, 도급구조 개선효과 기대

보금자리주택 건설 등에 관한 특별법이 지난 4월 21일 시행에 들어갔다.

이 법에 따라 연간 계획물량의 5%에 적용되는 직할시공제가 대한주택공사(사장 최재덕)에서 시행될 예정이다.

대한설비건설협회는 직할시공제가 시행되기 까지 많은 노력을 기울여 왔다. 대한설비건설협회는 대통령을 비롯하여 정부와 국회, 건설선진화위원회 등에 도급구조의 개선을 건의한 결과 시범시행이지만 직할시공제가 도입되는 성과를 거두었다. 시범시행되는 3년 동안 설비건설업계는 고품질의 시공을 통해 직할시공제 도입 효과를 입증해야 할 과제를 안고 있다.

본지는 직할시공제가 어떤 것이고 적용계획이 무엇인지, 또 직할시공제가 시행되기까지 대한설비건설협회의 역할 등을 알아본다.[편집자 주]

△ 직할시공제가 시행되기까지 대한설비건설협회의 노력

일시	건의 기관	건의 내용
2008. 11. 28	국토해양위 소속 국회의원(29명) 국토해양부장관 대한주택공사 사장	대한설비건설협회, 직할시공제 전면 도입 건의
2008. 12.17	대통령	강석대 회장, 중소기업중앙회 송년모임에서 대통령께 직할시공제를 비롯한 정책 건의
2009. 1. 15	권도엽 국토해양부 제1차관	국토해양부 제1차관과 대한설비건설협회와의 간담회에서 직할시공제를 비롯한 정책 건의
2009. 2. 18	청와대 윤진식 경제수석	강석대 회장 청와대 윤진식 경제수석과의 면담에서 직할시공제를 비롯한 정책 건의

△ 직할시공제 시행 과정

일시	시행과정
2008. 9. 19	정부는 당정 협의에 따라 “국민주거안정을 위한 도심공급 활성화 및 보금자리 주택 건설방안 추진 계획” 발표
2008. 10. 17	신영수 의원 등 12인의 국회의원이 국민임대주택건설특별조치법 전부개정안’ 입법 발의,
2008. 2. 19	국토해양위원회 의결
2009. 3. 20	보금자리주택건설 등에 관한 특별법 공포 · 시행

□ 직할시공제의 특징

직할시공제란 발주자, 원도급(종합건설업체), 하도급(전문건설업체)으로 구성된 기존의 3단계 건설도급 구조를 발주자, 시공사(전문건설업체)의 2단계 도급구

조로 변환해 공종별로 발주자가 직접 발주, 계약 및 공사를 수행하는 것으로서 기존의 종합건설업체가 수행하던 전체적인 공사관리를 발주자가 직접 수행하는 방식이다.

□ 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 관련 조항

제38조 (「건설산업기본법」에 대한 특례)

① 시행자(제4조제2호 및 제4호에 따른 시행자를 말한다. 이하 이 조 및 제39조부터 제45조까지에서 같다)가 이 법에 따른 주택건설사업을 하는 경우 「건설산업기본법」 제41조에도 불구하고 이를 시공할 수 있다.

② 제1항은 제35조제1항에 따라 국토해양부장관으로부터 사업계획을 승인 받는 연도별 전체 주택건설 호수(호수)의 100분의 5의 범위에 해당하는 주택건설 사업에만 적용한다.

제39조 (공사의 분할계약 등)

① 시행자는 이 법에 따른 주택건설사업을 하는 때에 공사의 성질이나 규모 등을 고려하여 분할시공함이 효율적인 경우에는 이를 분할하여 계약할 수 있다.

② 시행자는 이 법에 따른 주택건설사업을 시행하는 경우에 시행자의 부담이 되는 경쟁입찰에 있어서

의 낙찰자의 결정은 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제10조제2항을 우선 적용한다. 다만, 건설원가 절감을 통한 보금자리주택의 분양가 인하 등을 위하여 필요한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 달리 계약을 체결할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항은 제38조제2항에 따른 주택건설 사업에만 적용한다.

부칙(제9511호, 2009. 3. 20)

제1조(시행일)

이 법은 공포 후 1개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제59조의 개정규정은 공포한 날부터, 부칙 제8조제5항은 2009년 8월 7일부터 각각 시행한다.

제2조(「건설산업기본법」에 대한 특례 등에 관한 적용례)

제38조 및 제39조의 개정규정은 이 법 시행일부터 3년이 되는 날까지 제35조제1항에 따라 사업계획 승인을 받은 주택건설사업에만 적용한다.

□ 전통적인 일괄계약방식과 직할시공제의 비교

	전통적인 일괄계약방식	직할시공방식
체계도		
특징	<ul style="list-style-type: none"> • 종합건설사 위주의 공사수행으로 발주자의 의사반영이 어려움 • 계약후 잦은 설계변경으로 분쟁발생 및 최종사업비 증가 • 저가하도급으로 인한 시공품질저하와 건설산업의 투명성 확보 미흡 	<ul style="list-style-type: none"> • 직접시공을 담당하는 전문건설업체에게 분리발주하여 공사비의 투명성 확보 및 시공품질향상 • 불필요한 유통구조 혁신에 의한 원가절감 - 발주자, 시공사(원도급), 하도급자 → 발주자, 전문건설업자 • 전문적인 공정관리로 공기단축 및 공사비 절감

□ 직할시공제 도입 과정

직할시공제는 정부가 지난 해 9월 19일 발표한 ‘국민주거 안정을 위한 도심공급 활성화 및 보금자리 주택 건설방안’ 대책에서 무주택 서민과 저소득층의 주거문제를 해결하기 위한 분양가 인하방안의 일환으로 시공과정합리화(도급구조 개선 : 3단계 → 2단계)를 제시하면서 도입이 추진됐다.

이어 한나라당 신영수 의원이 ‘국민임대주택건설특별조치법 전부개정안’ (보금자리주택 건설 등에 관한 특별법으로 개정)을 입법 발의, 전체 연도별 사업계획 승인물량의 5%로 3년간 시범운영기로 하면서 올해 첫 적용된다.

국토부 등은 도급구조 축소로 도급 거래비용과 원도급자의 관리비용 절감, 입찰 시 최저가낙찰제 적용

및 자재의 직접구매 등을 통한 건설원가를 절감해 주택의 분양가격 인하를 도모할 수 있을 것으로 기대하고 있다.

□ 직할시공제의 기대 효과

기존 건설구조는 3단계(발주자 → 원도급자 → 하도급자)로 구성돼 원도급자가 건설공사를 전체관리했으나 직할시공제에 따른 2단계(발주자 → 시공사)에서는 발주자가 직접 각 시공사(전문건설업체)를 조정, 관리하게 된다. 시공사인 전문건설업체의 공사시공은 현행의 업종별 공사방식과 같다.

직할시공제 도입으로 △주택의 분양가격 인하로 저렴한 주택공급이 가능 △국내 건설산업 구조의 변화와

국제경쟁력 확보 △하도급관행 등 건설산업 불공정거래 개선과 투명성 확보 등이 기대된다.

이와 함께 △전문건설업체 육성 및 기술발전에 동기 부여 △직접시공에 따른 건설생산 원가의 데이터 확보 △실적공사비 체계구축 △효율적인 사업관리 및 사후평가 체계 구축 등의 효과도 예상하고 있다.

□ 향후 적용계획

직할시공제는 개정법령 시행일인 지난 4월 21일 이후에나 지구지정(5월 시범지구 지정) 또는 사업승인신청을 거쳐 적용될 예정이므로 실제 착공까지는 상당기간 소요될 것으로 예상된다.

이에 따라 주공에서는 직할시공제의 사전 검토 차원에서 자체적으로 시범착공할 계획이다. 시범사업의 위치, 규모 및 시기 등은 관련기관(국토해양부, 지자체)과의 협이가 우선 완료돼야 할 사항이므로 추후 확

정될 예정이다.

직할시공제는 보금자리주택 연간계획물량의 5% 범위 내에서 3년간 한시적으로 적용된다. 이에 따라 올해 6,500호, 내년에는 7,000호, 2011년 7,500호 등 3년간 총 2만 1,000호에 적용된다. 그러나 효과여부에 따라 지속적용도 가능할 것으로 내다보고 있다.

□ 직할시공제 시행에 임하는 자세

전문건설업체가 원도급업체(시공사)로서의 확고한 역할을 수행하겠다는 인식과 자세를 갖는 것이 가장 중요하다.

직할시공제는 발주자 혼자 힘으로는 성공적인 정착을 이룰 수 없으며, 상호협력 해 최상의 결과를 도출해야 확대 적용의 밑거름이 되고 나아가 국내 건설산업 구조 변화에 일조할 수 있다. ●



말랑말랑한 절대상식

중국에서 사 온 비단

1746년, 관리 이명직은 중국에서 무늬가 있는 비단을 사서 들어왔다. 이 소식을 들은 평안 도사 임집은 비단을 압수해 불태웠다. 그리고 이 일을 조정에게 알렸다. 왕이 이 일에 대해 신하들에게 의견을 묻자 영의정 조현명은 다음과 같이 말했다.

“금지된 물건을 몰래 사 오면 목을 베어 내걸게 하는 법률이 있으므로 이 사건의 경우 적용할 법률이 없다고는 할 수 없습니다. 이 금지령은 이미 다른 나라에도 있는 제도입니다. 지금 이명직을 죽이지 않는다면 법령이 흐려져서 웃음거리가 될 것입니다.”

그러자 병조 판서 원경하가 또 다른 의견을 내놓았다.

“사람의 목숨은 소중한 것이므로 급하게 사형을 선고하는 것은 옳지 않습니다. 게다가 처음부터 정해진 법률이 없는 데도 서둘러 죽인다면 백성을 속이는 것이 될 것입니다.

지금부터 법조문을 분명히 세운 뒤 시행하는 것이 옳습니다.”

여러 신하들이 원경하의 의견에 동의했으며 왕도 동의했다. 그 결과 이명직은 서울로 압송되어 처벌을 받았다.

그러나 한편에서는 다른 의견도 있었다. 지금까지 일본 사절단이 오면 무늬 있는 비단을 주었는데, 금지령이 생겨나면 비단을 줄 수 없을 것이라는 의견이었다. 영의정 조현명이 이를 듣고 일본 사절단에게 줄 비단을 따로 사오면 된다고 하자 왕은 이 의견을 반대하며 다음과 같이 말했다.

“무늬 있는 비단을 사 오는 것을 금지한 것은 사치를 막기 위해서다. 왜인도 우리의 금지령을 들었을 것이고, 우리에게 없는 비단 대신 다른 물건으로 준다고 하면 될 것이다. 이런 이유로 금지령을 풀 수는 없다.”

「말랑말랑한 절대상식」 중에서