

연구보고서 2011-9

# 담보운영자금 활성화방안에 관한 연구

2011. 12.

대한건설정책연구원  
Korea Research Institute of Construction Policy

*연구진*

---

박광배 책임연구원

---

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서  
대한건설정책연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.



## 발 간 사

건설경기가 개선되지 못하고 있습니다. 건설업의 환경이 어려워질 것으로 예상되고 있습니다. 이러한 어려움은 전문건설업자들에게는 더 큰 어려움으로 작용할 것으로 생각하고 있습니다.

전문건설업자들은 자금조달에도 많은 어려움을 겪고 있었습니다. 자금조달의 어려움은 모든 산업에서 공통되는 현상이라고 할 수 있지만, 건설업은 더욱 심각한 상황이라고 할 수 있습니다. 정책자금의 수혜대상에 포함되어 있지 못하기 때문입니다.

이러한 상황에서 자금조달을 지원하는 방안을 모색하는 것은 매우 의미 있는 일이라고 생각합니다. 특히 전문건설공제조합이 조합원을 지원할 수 있는 방안을 모색하는 것은 실효성이 매우 높은 수단이라고 할 수 있습니다.

보고서는 전문건설공제조합이 운영하는 담보운영자금에 대한 활성화방안을 모색하고 대안을 제시하는 목적에서 연구되었습니다. 아무쪼록 보고서에서 제시한 대안들이 담보운영자금 활성화에 도움이 되어 전문건설공제조합과 조합원 모두에게 도움이 되기를 바랍니다.

2011. 12.

대한건설정책연구원  
원장 노재화

## 요 약

### 제1장 서론

- 전문건설업자는 경영의 애로사항 중 자금조달의 어려움을 주요한 원인으로 꼽고 있음
- 전문건설업자는 정책당국의 정책자금 수혜대상에 포함되지 않는 경우가 대부분이며, 이로 인하여 자금조달 수단이 매우 제한적인 상황임
- 전문건설업자의 자금조달을 지원하는 방안은 중요한 과제가 되고 있으며, 전문건설공제조합이 역할을 수행할 수 있음
- 전문건설공제조합의 융자상품 중 담보운영자금은 활성화에 이르지 못하고 있어 활성화방안이 마련되어야 함
- 담보운영자금 활성화는 조합과 조합원에게 긍정적인 효과를 발휘할 수 있는 수단이 될 것으로 기대되며, 이에 필요한 자료를 제공하는 것이 연구의 목적임

### 제2장 전문건설공제조합 융자상품 운영현황

- 재정투자가 지속적인 감소추세를 유지하고 있고, 향후에도 지속될 것으로 전망되어 운영자금 지원 필요

- 전문건설업자는 최근 자금사정이 지속적으로 악화되고 있는 것으로 판단하고 있음
  - 최근 3개년의 전문건설업자 자금사정을 기업규모별로 분석한 자료에 의하면 전년과 비슷하거나 악화되었다는 응답이 80%를 상회하는 것으로 나타남
  
- 이러한 상황은 건설경기 침체의 영향에 따른 것으로 판단되며, 향후에도 재정투자의 감소 등으로 개선이 어려운 것으로 전망되고 있음
  
- 이에 따라 전문건설업자에 대한 자금조달을 지원할 수 있는 수단이 마련되어야 할 것임
  
- 그러나 전문건설업자는 정책자금의 수혜대상에서 제외되어 있어 지원수단이 매우 제한적임
  - 이에 따라 전문건설공제조합의 운영자금 용자 확대 필요성이 제기되며, 특히 담보운영자금 활성화의 필요성이 큰 것으로 판단됨
  
- 전문건설공제조합 조합원을 대상으로 한 설문조사에서 운영자금의 용도는 주로 자재구입비용과 건설기계 사용료, 근로자의 임금 지급 등인 것으로 나타남
  - 건설공사를 원활히 수행하기 위해서 반드시 필요한 자금이라고 할 수 있음

- 원활한 운영자금의 지원은 조합원인 전문건설업자를 지원하는 수단으로서 뿐만 아니라 경제 내에서 건설업의 비중을 유지하는데도 중요한 것으로 판단됨
- 전문건설공제조합은 조합원을 지원하기 위한 운영자금 용자를 시행하고 있으나, 대부분은 신용용자의 형태로 운영되고 있음
- 조합원들은 조합의 용자를 이용하는데 있어 가장 큰 장점을 저렴한 이자비용으로 인식하고 있음
  - 은행의 중소기업에 대한 대출금리가 대부분 6% 이상에서 이루어지고 있는 상황에서 조합은 은행보다 1~2% 저렴한 금리로 운영하고 있음

### 제3장 담보운영자금 수요분석

- 전문건설공제조합이 담보운영자금을 확대하는 경우 수요를 분석하기 위해서 설문조사를 시행하였으며, 총 184부의 설문이 회수되었음
  - 설문조사 결과를 바탕으로 담보운영자금에 대한 수요 분석
- 설문에 응답한 조합원은 전체 조합원 대비 규모가 큰 전문건설업자들인 것으로 판단됨
  - 응답 조합원은 평균적으로 521좌를 보유하고 있었으며, 평균 4개의 업종을 등록한 것으로 나타났음

- 설문조사에 응답한 조합원은 조합이 담보운영자금을 확대하는 경우 수요를 판단할 수 있는 대상이라고 할 수 있음
  - 즉 담보물을 보유하고 있을 가능성이 높은 대상이므로 유효 수요를 파악할 수 있는 대상이라고 할 수 있음
  
- 조합이 담보운영자금을 확대하는 경우 활용의사를 묻는 설문 에 ‘매우 그렇다’ 18.9%, ‘그렇다’ 가 48.3%로 나타났음
  - 반면 사용할 의사가 없는 응답은 6.2%가 불과한 것으로 나타났음
  - 즉 조합이 담보운영자금을 확대하는 경우 충분한 수요가 있을 것으로 예상됨
  - 특히 은행 대출을 이용하고 있는 설문응답자 중 대부분은 조합의 출자좌수 한도 때문인 것으로 판단됨
  - 은행 대출은 담보대출이라는 점을 감안하면 조합이 담보운영자금을 확대하는 경우 저렴한 금리혜택을 얻기 위해서 조합의 담보운영자금을 활용할 가능성이 높은 것으로 판단됨
  - 결과적으로 담보운영자금의 확대의 필요성이 큰 것으로 판단
  
- 담보운영자금 확대 시 활용의사를 표시한 응답자를 대상으로 한 조합 담보운영자금의 가장 큰 장점을 묻는 설문에는 저렴한 금리라는 응답이 78.7%를 차지했음
  
- 조합원 중 담보운영자금의 잠재적인 수요자는 담보물을 확보하고 있는 중규모 이상의 조합원일 것으로 예상됨



## 제4장 담보운영자금 활성화방안

- 보고서에서는 담보운영자금 활성화 방안으로 네 가지를 제시하였음
  
- 담보운영자금 용자 대상의 선별적 운영
  - 기업 규모가 작은 전문건설업자는 은행으로부터의 대출이 쉽지 않은 상황이며, 이는 은행에 담보로 제공할 담보물을 확보하고 있지 못한 것으로 판단할 수 있음
  - 따라서 담보운영자금 확대가 이루어져도 활용하기 쉽지 않을 것이며, 이러한 점에서 일정한 규모 이상의 조합원이 활용할 수 있을 것으로 판단됨
  - 보고서에서는 일정기준 이상의 조합원을 선별하는 기준으로 출자좌수 500좌 이상과 시공능력평가액 300억원 이상을 제시하였음
  
- 담보운영자금 담보물 확대 방안
  - 담보물을 추가하여 확대하는 방안
  - 대표자 개인 명의의 담보물과 대표자의 특수관계자 명의의 담보물을 추가하는 방안
  - 담보인정비율을 현행보다 상향하여 적용하는 방안
  
- 출자좌수 제한의 탄력적 운영
  - 담보물의 담보가치만을 기준으로 담보운영자금을 운영하는 방안

○ 담보운영자금의 적극적인 홍보

- 조합에서 담보운영자금을 운영하는지 모른다는 응답이 27.2%를 차지하고 있는 것으로 나타났음
- 이러한 결과는 2008년 유사한 연구결과와도 일치하는 결과라고 할 수 있음
- 현행 조합의 운영자금은 신용융자 위주의 운영이 이루어지고 있기 때문에 담보운영자금에 대한 조합원의 관심이 높지 않다는 점을 감안하더라도 적극적인 홍보의 필요성이 있음
- 이러한 홍보는 담보운영자금 활성화의 기반을 조성하는데 긍정적인 역할을 기대할 수 있음

**제5장 결론 및 정책적 시사점**

○ 담보운영자금의 활성화를 통해서 조합과 조합원 모두에게 긍정적인 효과가 발휘될 수 있을 것으로 기대됨

○ 담보운영자금 확대에 대하여 실무적인 측면에서 자금의 경직성에 대한 우려가 제기될 수 있으나, 자금 경직성이 발생할 가능성은 크지 않은 것으로 판단됨

- 담보물을 제공하고 융자를 받는다는 점에서 자금 경직성의 우려가 제기 될 수 있음
- 그러나 담보운영자금을 활용할 수 있는 대상이 제한적이며, 1년 이내의 단기융자를 시행하는 상황에서 자금 경직성이 발생할 가능성 크지 않음
- 향후 상환연장에 대해서는 금리를 차등 적용하는 방안 필요

# - 목 차 -

제1장 서론 .....	1
1. 연구의 필요성 및 목적 .....	1
1) 연구의 필요성 .....	1
2) 연구의 목적 .....	2
2. 연구방법 및 구성체계 .....	2
1) 연구방법 .....	2
2) 보고서 구성체계 .....	3
제2장 전문건설공제조합 용자상품 운영현황 .....	5
1. 운영자금 용자 필요성 및 효과 .....	5
1) 운영자금 용자 필요성 .....	5
2) 운영자금 용자의 효과 .....	12
2. 담보운영자금 현황 및 운영방식 .....	19
1) 담보운영자금 현황 .....	19
2) 담보운영자금 운영방식 .....	27
3. 금융기관 대출금리 .....	32
제3장 담보운영자금 수요분석 .....	35
1. 설문 응답 조합원의 특성 .....	35
2. 설문조사 결과분석 .....	42
1) 조합원의 자금운영 현황 .....	42

2) 담보운영자금 수요 .....	45
<b>제4장 담보운영자금 활성화방안 .....</b>	<b>49</b>
1. 담보운영자금 용자 대상 선별적 운영 .....	49
1) 출자좌수 기준 .....	50
2) 시공실적 기준 .....	51
2. 담보물 확대방안 .....	53
1) 담보물의 추가적인 확대 .....	53
2) 담보제공자 확대 인정방안 .....	54
3) 담보인정비율 상향 .....	54
3. 출자좌수 제한의 탄력적 운영 .....	55
4. 담보운영자금 홍보 .....	56
<b>제5장 결론 및 정책적 시사점 .....</b>	<b>59</b>
1. 요약 및 결론 .....	59
2. 정책적 시사점 .....	61
<b>참고문헌 .....</b>	<b>63</b>

## - 표 목 차 -

〈표 2-1〉 GDP 내 건설업 생산비중 변화추이(당해연도 가격기준) .....	6
〈표 2-2〉 산업별 국내산출액 추이 .....	6
〈표 2-3〉 SOC 분야내 부문별 재정투자 추이 .....	7
〈표 2-4〉 SOC 분야 재정투자 계획 .....	7
〈표 2-5〉 최근 3개년 전문건설업 경영애로 요인 .....	8
〈표 2-6〉 전문건설업자 도급별 계약실적 추이(금액기준) .....	9
〈표 2-7〉 전문건설업체 기업규모별 자금사정 변화추이 .....	9
〈표 2-8〉 전문건설업체 기업운영자금 조달현황 .....	11
〈표 2-9〉 용자의 종류 및 내용 .....	12
〈표 2-10〉 운영자금이 필요한 공사단계 .....	13
〈표 2-11〉 전문건설업자 자금부족 공사유형 설문결과 .....	14
〈표 2-12〉 전문건설업자 도급별 선금금 수령실적 추이 .....	14
〈표 2-13〉 기성대가 직접지불이 자금사정에 미친 영향 설문결과 .....	15
〈표 2-14〉 근로자에 대한 임금 적기지급 강화가 운영자금 필요성에 미친 영향 .....	16
〈표 2-15〉 운영자금 용도 설문조사 결과 .....	16
〈표 2-16〉 운영자금용도 복수응답 설문조사 결과 .....	17
〈표 2-17〉 건설 관련 물가지수 .....	17
〈표 2-18〉 담보물권의 일반적 성격 .....	19
〈표 2-19〉 저당권과 근저당권 비교 .....	20
〈표 2-20〉 전문건설공제조합 용자종류별 한도액 .....	22
〈표 2-21〉 전문건설공제조합 용자건수 및 용자금액 추이 .....	23
〈표 2-22〉 용자금평균잔액 변동추이 .....	24
〈표 2-23〉 건설공제조합 용자추이 .....	26

<표 2-24> 전문건설공제조합 용자추이 .....	26
<표 2-25> 설비공제조합 용자추이 .....	26
<표 2-26> 전문건설공제조합 담보운영자금 금리 .....	27
<표 2-27> 자금조달 시 전문건설공제조합의 장점 .....	28
<표 2-28> 은행대출 이용 조합원의 금리 설문결과 .....	29
<표 2-29> 은행 중소기업 대출 금리별 비중 .....	30
<표 3-1> 설문 응답 조합원의 등록업종수 .....	39
<표 3-2> 설문응답 조합원의 출자좌수 .....	40
<표 3-3> 2010년 조합원 업종등록수별 조합원 및 출자좌수(정상조합원 기준) .....	41
<표 3-4> 자금조달방법별 결과 .....	43
<표 3-5> 자금조달방법 복수응답 결과 .....	44
<표 3-6> 설문 응답 조합원의 은행활용 이유 .....	45
<표 3-7> 담보운영자금 확대 시 활용의사에 대한 설문결과 .....	46
<표 3-8> 담보운영자금 확대 시 활용 이유의 설문결과 .....	47
<표 3-9> 공제조합 담보유자가 은행에 비해 불편한 점 설문결과 .....	49
<표 4-1> 전문건설공제조합 조합원 출자좌수 분포현황 .....	51
<표 4-2> 전문건설업체 기업규모 구분(2011년 실적신고 기준) .....	52
<표 4-3> 전문건설공제조합 담보운영자금 운영 인지여부 .....	57
<표 4-4> 전문건설공제조합이 담보운영자금 운영하는 것을 인지한 경로 .....	57

## - 그림 목 차 -

[그림 1-1] 보고서 구성체계 및 주요내용 .....	4
[그림 2-1] 조합원의 금융기관 대출금리(2008년 기준) .....	30
[그림 2-2] 은행의 분기별 건설업 대출액 변화추이 .....	32
[그림 2-3] 은행의 분기별 중소기업 대출금리 변화추이 .....	33
[그림 3-1] 설문조사 응답 조합원의 지역분포 .....	36
[그림 3-2] 지역별 전문건설업 등록분포 현황 .....	36
[그림 3-3] 설문조사 응답 조합원의 주력업종 .....	37
[그림 3-4] 전문건설업종 등록분포 현황 .....	38

## 1. 연구의 필요성 및 목적

### 1) 연구의 필요성

건설업은 수주산업으로서 공사를 수주하는 것이 경영의 가장 중요한 요소라고 할 수 있다. 그런데 수주활동 못지않게 중요한 경영활동이 자금조달(financing)이다.

정책당국은 기업활동을 촉진하기 위하여 다양한 정책자금을 운용하고 있으며, 중소기업이 주요한 정책대상이 되고 있다. 그러나 중소건설업은 정책자금의 수혜대상에서 제외되어 있는 것이 일반적이다. 정책자금의 주요 대상이 혁신형 중소기업과 벤처기업 등에 집중되어 있는데, 건설업은 산업분류상 제조업에 해당되지 못하기 때문이다. 또한 최근 지원이 활발하게 이루어지고 있는 서비스업에서도 건설업이 정책자금의 혜택을 받을 수 있는 기회는 거의 없는 실정이다.

따라서 대부분이 중소건설업에 해당하는 전문건설업자를 대상으로 운영자금을 지원하는 방안을 확충하는 것은 매우 중요한 과제가 되고 있다. 특히 대부분의 전문건설업자를 조합원으로 하고 있는 전문건설공제조합이 이러한 자금지원을 담당하는 것은 매우 필요하다고 할 수 있다.

전문건설공제조합은 조합원을 지원하기 위하여 신용융자와 담보융자를 시행하고 있으며, 조합원에게 많은 도움이 되고 있는 것으로 판단된다.<sup>1)</sup>



조합원이 전문건설공제조합을 통하여 자금을 조달하는 경우 대부분 신용융자 방식으로 이루어지고 있다. 따라서 담보운영자금이 활성화되지 못하고 있는 원인을 파악하고, 이를 바탕으로 조합원들이 보유하고 있는 담보물을 활용하여 담보운영자금을 활성화 할 수 있는 방안에 관한 연구 필요성에 따라 연구가 수행되었다.

## 2) 연구의 목적

이 연구의 가장 큰 목적은 조합원의 담보운영자금 수요를 파악하는 것이다. 한정된 가용자금 규모와 조합원의 출자좌수 등 현실적 여건에서 담보운영자금 활성화를 검토하기 위해서는 수요파악이 가장 중요한 과제라고 할 수 있으며, 이러한 목적에 필요한 자료를 제공하기 위하여 연구가 수행되었다.

담보운영자금에 대한 조합원의 수요를 파악하기 위해서 설문조사를 하였다. 이렇게 파악된 수요를 바탕으로 전문건설공제조합이 운영할 수 있는 담보운영자금의 가용규모와 조합원의 활용도를 증대시킬 수 있는 지원방안에 관한 자료를 제시하는 것도 중요한 목적이다.

## 2. 연구방법 및 구성체계

### 1) 연구방법

이 연구는 설문조사와 면담조사를 바탕으로 연구가 진행되었다. 담보융자상품의 수요를 파악하기 위한 연구의 목적을 감안할 때 현실적으로

- 1) 연구수행과정의 설문조사결과는 조합원이 자금을 조달수단으로 전문건설공제조합을 활용하고 있는 것으로 나타났다. 조합원이 전문건설공제조합을 이용하는 가장 큰 이유 가운데는 저렴한 금리라는 응답이 가장 많았다.

가장 적합한 방법은 설문조사라고 할 수 있다. 그리고 설문조사과정에서 구체적으로 확인이 필요한 사항이나 조합원에 대해서는 면담조사를 병행하였다.

문헌연구를 통해서도 대출과정에서 담보의 특성 및 역할에 대하여 검토하고, 자금조달에 관련된 이론적인 사항들을 정리하였다.

## 2) 보고서 구성체계

제1장에서는 전문건설공제조합이 운영하는 담보운영자금 확대의 필요성을 제시하고 연구의 목적을 밝혔다.

제2장에서는 전문건설업자를 조합원으로 하는 전문건설공제조합이 운영자금을 융자하여야 할 필요성과 융자상품의 효과에 대하여 기술하였다. 그리고 전문건설공제조합이 운영하는 담보운영자금의 운영방식과 현황을 검토하고, 시중 은행의 대출상품에 대해서도 검토하였다.

제3장에서는 담보운영자금의 수요를 분석한다. 수요분석은 설문조사 방식으로 이루어졌다.

제4장에서는 담보운영자금 활성화를 위해서 필요한 지원방안을 검토하여 제시하였다. 담보운영자금 활성화방안으로 네 가지 대안을 제시하였다.

제5장은 연구를 요약하여 정리하고, 연구를 통하여 도출된 정책적 시사점을 제시하였다.

구분		주요내용
제1장	서론	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 연구의 필요성 및 목적</li> <li>· 연구방법 및 보고서 구성체계</li> </ul>
제2장	전문건설공제조합 융자상품 운영현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 운영자금 융자 필요성 및 효과</li> <li>· 담보운영자금 현황 및 운영방식</li> <li>· 금융기관 융자상품</li> </ul>
제3장	담보운영자금 수요분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 설문 응답 조합원의 특성</li> <li>· 설문조사 결과분석</li> </ul>
제4장	담보운영자금 활성화방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 담보운영자금 융자 대상 선별적 운영</li> <li>· 담보를 확대방안</li> <li>· 출자좌수 제한의 탄력적 운영</li> <li>· 담보운영자금 홍보</li> </ul>
제5장	결론 및 정책적 시사점	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 요약 및 결론</li> <li>· 정책적 시사점</li> </ul>

[그림 1-1] 보고서 구성체계 및 주요내용

## 1. 운영자금 용자 필요성 및 효과

### 1) 운영자금 용자 필요성

최근 건설투자의 비중이 점진적으로 감소하고 있다. 이를 반영하듯 국내총생산(GDP)에서 건설업이 차지하는 비중도 지속적으로 감소하고 있다. 2005년 건설업이 국내총생산에서 차지하는 비중은 6.9%였으나, 2009년 6.3%로 하락하였고 2010년 잠정치에 의하면 5.9%가 될 것으로 전망되었다. 제조업이 국내총생산(GDP)의 성장에 따라 지속적으로 증가하는 추세를 나타내고 있어 비중이 증가하고 있는 것과 비교되고 있다. 국내총생산에서 건설업 비중의 감소는 건설업의 침체를 보여주는 것이라고 할 수 있다.

이러한 건설업의 침체는 산업별 국내산출액에서도 확인할 수 있다. 2005년 153조원이었던 것이 매년 하락하는 추세를 보이다가 2009년에는 188조원으로 전년 대비 0.2%p 증가하였으나, 향후에도 감소추세를 유지할 것으로 판단된다. 건설업의 국내산출액은 전년 대비에서도 2008년에는 8.4% 증가한 것으로 나타났으나, 2009년에는 2008년과 비교할 때 4.1% 증가한 것에 그쳤다.

<표 2-3>에 제시되어 있는 사회간접자본(SOC)에 대한 투자는 재정이 투자되는 건설사업으로 건설업 시장전망과 직결된다고 할 수 있다. 2005년 이후 재정투자의 규모가 증가하지 않고 있는 것을 알 수 있다. 2008년과 2009년의 증가율이 높게 나타나는 것은 글로벌 금융위기에 따

른 경기침체에 대응하기 위해서 재정투자를 증가시켰기 때문이라고 할 수 있다. 이후 2010년에는 재정투자의 증가규모가 매우 미미하며, 2011년에는 2010년과 비교하여 감소한 것으로 나타나고 있다. 이처럼 향후 정부의 재정투자는 감소하는 추세를 유지할 것으로 판단된다.

<표 2-1> GDP 내 건설업 생산비중 변화추이(당해연도 가격기준)

(단위: 십억원, %)

구분	GDP	건설업		제조업	
			비중		비중
2005	865,240.9	59,284.5	6.9	213,646.2	24.7
2006	908,743.8	61,359.3	6.8	220,940.1	24.3
2007	975,013.0	64,979.0	6.7	238,610.9	24.5
2008	1,026,451.8	64,612.2	6.3	256,209.4	25.0
2009	1,065,036.8	66,576.6	6.3	266,578.2	25.0
2010p	1,172,803.4	68,800.8	5.9	323,049.9	27.5
2011p 3/4	911,203.4	47,093.0	5.2	258,258.3	28.3

자료: 한국은행.

<표 2-2> 산업별 국내산출액 추이(2005-2011)

(단위: 조원, %)

구분	2006년		2007년		2008년		2009년		증감률	
	산출액	구성비	산출액(A)	구성비	산출액(B)	구성비	산출액(C)	구성비	B/A	C/B
합계	2,203.0	100.0	2,396.3	100.0	2,740.1	100.0	2,775.0	100.0	14.3	1.3
제조업	1,019.6	46.3	1,115.5	46.5	1,338.3	48.8	1,324.5	47.7	20.0	-1.0
건설업	153.4	7.0	167.0	7.0	181.0	6.6	188.5	6.8	8.4	4.1
서비스업	888.7	40.3	967.1	40.4	1,053.3	38.4	1,091.6	39.3	8.9	3.6
기타	43.4	2.0	44.3	1.8	50.9	1.9	50.9	1.8	14.9	0.1

주: 합계는 모든 산업을 합계한 계이며, 표에는 제조업, 건설업, 서비스업만을 표시함.

자료: 한국은행.

<표 2-3> SOC 분야내 부문별 재정투자 추이(2004-2011)

(단위: 조원, %)

부문	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>합계</b>	<b>17.4</b>	<b>18.3</b>	<b>18.4</b>	<b>18.4</b>	<b>19.6</b>	<b>24.7</b>	<b>25.1</b>	<b>24.4</b>
증감율	(-5.3)	(5.0)	(0.9)	(0.0)	(6.3)	<b>(26.3)</b>	(1.5)	(-2.7)
도로	8.1	7.7	7.4	7.5	7.8	9.5	8.0	7.4
철도+도시철도	4.3	4.9	4.6	4.8	5.0	6.3	5.3	5.4
철도	3.4	3.7	3.3	3.5	3.7	4.7	4.2	4.4
도시철도	0.9	1.2	1.3	1.3	1.3	1.6	1.1	1.0
<도로/철도(배)>	<1.9>	<1.6>	<1.6>	<1.6>	<1.6>	<1.5>	<1.5>	<1.4>
해운·항만	1.7	1.9	1.9	2.1	2.0	2.1	1.9	1.6
항공·공항	0.4	0.4	0.4	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1
물류 등 기타	0.6	0.7	1.0	1.1	1.4	2.2	2.2	2.2
수자원	1.7	1.9	2.2	1.6	1.6	2.3	5.1	5.0
지역 및 도시	0.4	0.5	0.5	0.6	1.0	1.4	1.6	1.6
산업단지	0.3	0.3	0.4	0.4	0.5	0.9	0.9	1.0

자료: 기획재정부(2011), 2011-2015년 국가재정운용계획-SOC분야-, p.5에서 인용.

<표 2-4> SOC 분야 재정투자 계획

(단위: 억원, %)

구분	2011(A)	2012(B)	증감율(B/A)	
<b>합계</b>	<b>244,406</b>	<b>230,926</b>	<b>-5.5</b>	
(4대강, 여수엑스포 제외 시)	(209,501)	(226,676)	(8.2)	
교통 물류	계	167,989	174,755	4.0
	도로	74,487	77,614	4.2
	철도·도시철도	54,055	61,141	13.1
	해운·항만	16,333	16,358	0.2
	항공·공항	679	698	2.8
	물류 등 기타	22,434	18,945	-15.6
국토 및 지역개발	계	76,417	56,170	-26.5
	수자원	50,182	29,020	-42.2
	지역 및 도시	16,424	16,845	206
	산업단지	9,811	10,305	5.0

자료: 기획재정부(2012), 2012년 나라살림, p.106에서 인용.

재정투자의 감소추세는 전문건설업자의 경영에도 직접적인 영향을 미

친다고 할 수 있는데, 수주활동의 어려움이 경영애로 요인에서 차지하는 비중이 증가하는 것으로 나타났다. 전문건설업자의 경영애로 요인 중 두 번째로 많은 비중을 차지하는 것은 자금조달인 것으로 나타났다. 이처럼 자금조달은 전문건설업 경영의 어려움으로 작용하고 있다.

<표 2-5> 최근 3개년 전문건설업 경영애로 요인(2009-2011)

(단위: 개, %)

구분	2008	2009	2010
합계	1,359(100.0)	1,254(100.0)	1,455(100.0)
수주활동	866(63.7)	807(64.4)	944(64.9)
자금조달	340(25.0)	313(25.0)	347(23.8)
기술·기능인력수급	75(5.5)	73(5.8)	102(7.0)
현장관리	56(4.1)	47(3.7)	45(3.1)
자재구입	22(1.6)	14(1.1)	17(1.2)

자료: 대한전문건설협회, 전문건설업 실태조사 분석 보고서, 각 연호.

최근 3개년 전문건설업자의 자금사정을 기업규모별로 분석한 자료에 의하면 대부분 자금사정이 전년도와 비슷하거나 악화되었다고 느끼는 비중이 80%를 상회하는 것으로 나타났다.

<표 2-6>에서 제시하고 있는 것처럼 전문건설업자가 생산단계에서 하도급자로서 공사를 수행하는 건설업자이며, 생산의 하위단계로 갈수록 협상력이 열악하여 수익이 낮을 것이라는 점을 감안하면 전문건설업자가 느끼는 자금사정은 건설업 전반의 자금사정보다 어려울 수 있을 것으로 예상된다.

전문건설업자의 자금사정은 기업의 규모가 작을수록 더 어렵다는 것을 알 수 있다. 이는 <표 2-7>과 <표 2-8>을 통해서도 확인할 수 있다. 전년 대비 자금사정이 악화되었다고 느끼는 전문건설업자의 비중은 기업 규모가 작아질수록 큰 것으로 나타났다. 뿐만 아니라 운영자금을 조

달하는 수단에서도 기업규모가 작을수록 은행 등 금융기관을 활용하는데 어려움이 있는 것으로 나타났다.

<표 2-6> 전문건설업자 도급별 계약실적 추이(금액기준)

(단위: 십억원, %)

구분	2007		2008		2009		2010	
	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비
계	68,834	100.0	71,556	100.0	73,453	100.0	74,758	100.0
원도급	17,982	28.2	19,006	26.6	19,368	26.4	20,466	27.4
하도급	45,852	71.8	52,550	73.4	54,085	73.6	54,292	72.6

자료: 대한전문건설협회(2011), 2010년 기준 전문건설업 통계연보.

<표 2-7> 전문건설업체 기업규모별 자금사정 변화추이(2008-2010)

(단위: 업체수, %)

구분	구분	합계	대규모	중규모	소규모
2008년	합계	1,238(100.0)	80(100.0)	295(100.0)	863(100.0)
	개선	207(16.7)	16(20.0)	60(20.3)	131(15.2)
	비슷	475(38.4)	30(37.5)	122(37.4)	475(38.4)
	악화	556(44.9)	34(42.5)	113(38.3)	409(47.4)
2009년	합계	1,122(100.0)	68(100.0)	319(100.0)	735(100.0)
	개선	214(19.1)	15(22.1)	57(17.9)	142(19.3)
	비슷	483(43.0)	31(45.6)	134(42.0)	318(43.3)
	악화	425(37.9)	22(32.4)	128(40.1)	275(37.4)
2010년	합계	1,290(100.0)	62(100.0)	325(100.0)	903(100.0)
	개선	197(15.3)	8(12.9)	52(16.0)	137(15.2)
	비슷	548(42.5)	31(50.0)	131(40.3)	386(42.7)
	악화	545(42.2)	23(37.1)	142(43.7)	380(42.1)

주: 1. 2008년 대규모는 시공능력평가액 기준으로 200억 원 이상, 중규모는 53억 원~200억 원 미만, 소규모는 53억 원 미만.

2. 2009년 대규모는 시공능력평가액 기준으로 157억 원 이상, 중규모는 47억 원~157억 원 미만, 소규모는 47억 원 미만.

3. 2010년 대규모는 시공능력평가액 기준으로 225억 원 이상, 중규모는 51억 원~225억 원 미만, 소규모는 51억 원 미만.

자료: 1. 전문건설협회(2009), 전문건설업 실태조사 분석 보고서, p.에서 인용.

2. 전문건설협회(2010), 전문건설업 실태조사 분석 보고서, p.에서 인용.

3. 전문건설협회(2011), 전문건설업 실태조사 분석 보고서, p.에서 인용.



<표 2-8>에서 알 수 있는 것처럼 전문건설업은 규모가 작을수록 대표자 개인자금으로 기업을 운영하는 경우가 많은 것으로 나타났다. 즉 금융기관으로부터의 차입이 축소되고 있는 상황에서는 대표자 개인자금 이외의 자금조달수단이 매우 제한적이기 때문이다. 소기업은 대표자 개인자금 이외에도 친지 등으로부터 자금을 조달하는 비중도 중기업과 대기업에 비해 높은 것으로 나타나고 있다. 특히 전문건설업 중 대규모기업은 대표자의 친구·친지 등으로부터의 차입이 없는 것으로 나타났다.

중규모 전문건설업체와 소기업은 보유부동산 매각 및 사채시장을 통한 자금조달까지 이루어지고 있는 것으로 나타나고 있다. 이러한 원인은 금융기관 등을 통한 자금조달이 여의치 못하기 때문인 것으로 판단된다. 그런데 금융기관 등을 활용한 정상적인 자금조달이 이루어지지 못하고 보유부동산 매각과 사채를 활용하는 상황은 기업부실의 가능성이 크고 경영이 독단적으로 나타나게 될 가능성이 크다. 이로 인하여 발생하는 부도와 파산 등은 진행중인 공사의 차질과 보증기관의 추가적인 비용부담 등을 초래할 수 있을 것으로 판단된다.

이러한 상황을 개선하고 중·소규모 전문건설업자들의 자금조달을 원활하게 지원하는 역할은 전문건설업자를 조합원으로 하는 전문건설공제조합이 현실적인 대안이 될 수 있을 것으로 생각된다.

전문건설공제조합에 의한 전문건설업자 자금조달 지원은 중·소규모 전문건설업자에게만 필요한 것은 아니라고 할 수 있다. <표 2-8>에서 제시하고 있는 것처럼 대규모 전문건설업자들은 금융기관으로부터의 차입이 자금조달에서 가장 큰 비중을 차지하고 있다. 그런데 은행 등의 금융기관은 전문건설공제조합에 비해 금리가 높은 것이 일반적이며, 이는 대출받는 전문건설업자의 이자비용부담으로 작용한다. 따라서 전문건설공제조합이 담보용자를 확대하는 경우 전문건설업자의 자금조달 지원수단으로서 효과가 있을 것으로 판단된다.

<표 2-8> 전문건설업체 기업운영자금 조달현황(2008-2010)

(단위: 개, %)

구분		합계	대규모	중규모	소규모
2008년	합계	1,315(100.0)	81(100.0)	317(100.0)	917(100.0)
	금융기관 차입	585(44.5)	64(79.0)	169(53.3)	<b>352(38.4)</b>
	대표자 개인자금	441(33.5)	6(7.4)	85(26.8)	<b>350(38.2)</b>
	친구 친지 등으로부터 조달	185(14.1)	0(0.0)	32(10.1)	<b>153(16.7)</b>
	자본금 증자	27(2.1)	1(1.2)	9(2.8)	17(1.9)
	보유부동산 매각	8(0.6)	0(0.0)	3(0.9)	5(0.5)
	사채시장	11(0.8)	0(0.0)	3(0.9)	8(0.9)
	회사채 발행	7(0.5)	1(1.2)	1(0.3)	5(0.5)
기타	51(3.9)	9(11.1)	15(4.7)	27(2.9)	
2009년	합계	1,189(100.0)	71(100.0)	339(100.0)	779(100.0)
	금융기관 차입	515(43.3)	51(71.8)	168(49.6)	<b>296(38.0)</b>
	대표자 개인자금	418(35.2)	11(15.5)	107(31.6)	<b>300(38.5)</b>
	친구 친지 등으로부터 조달	150(12.6)	0(0.0)	35(10.3)	<b>115(14.8)</b>
	자본금 증자	33(2.8)	1(1.4)	8(2.4)	24(3.1)
	보유부동산 매각	17(1.4)	0(0.0)	9(2.7)	8(1.0)
	사채시장	14(1.2)	0(0.0)	4(1.2)	10(1.3)
	회사채 발행	6(0.5)	2(2.8)	0(0.0)	4(0.5)
기타	36(3.0)	6(8.5)	8(2.4)	22(2.8)	
2010년	합계	1,371(100.0)	65(100.0)	350(100.0)	956(100.0)
	금융기관 차입	563(41.1)	39(60.0)	177(50.6)	<b>347(36.3)</b>
	대표자 개인자금	508(37.1)	12(18.5)	105(30.0)	<b>391(40.9)</b>
	친구 친지 등으로부터 조달	180(13.1)	0(0.0)	32(9.1)	<b>148(15.5)</b>
	자본금 증자	34(2.5)	4(6.2)	9(2.6)	21(2.2)
	보유부동산 매각	20(1.5)	2(3.1)	8(2.3)	10(1.0)
	사채시장	13(0.9)	1(1.5)	3(0.9)	9(0.9)
	회사채 발행	5(0.4)	0(0.0)	2(0.6)	3(0.3)
기타	48(3.5)	7(10.8)	14(4.0)	27(2.8)	

주: 1. 2008년 대규모는 시공능력평가액 기준으로 200억 원 이상, 중규모는 53억 원~200억 원 미만, 소규모는 53억 원 미만.

2. 2009년 대규모는 시공능력평가액 기준으로 157억 원 이상, 중규모는 47억 원~157억 원 미만, 소규모는 47억 원 미만.

3. 2010년 대규모는 시공능력평가액 기준으로 225억 원 이상, 중규모는 51억 원~225억 원 미만, 소규모는 51억 원 미만.

자료: 1. 전문건설협회(2009), 전문건설업 실태조사 분석 보고서, p.72에서 인용.

2. 전문건설협회(2010), 전문건설업 실태조사 분석 보고서, p.72에서 인용.

3. 전문건설협회(2011), 전문건설업 실태조사 분석 보고서, p.71에서 인용.

## 2) 운영자금 용자의 효과

운영자금의 주요용도는 주요자재 비축 및 건설기자재 구매, 그리고 근로자 임금지급 등에 사용된다. 이러한 용도는 생산단계에서 전문건설업자가 차지하는 위치에 반드시 필요한 자금의 용도라고 할 수 있다. 따라서 운영자금 용자의 효과는 전문건설업자들에게 매우 필요하다고 할 수 있고 기대되는 효과가 클 것으로 판단된다.

<표 2-9> 용자의 종류 및 내용

구분	내용	건설 공제	전문 공제	설비 공제	금융 기관
운영자금 (신용/담보)	주요 건설자재의 비축, 건설용 기계 및 장비의 구입 또는 보수와 노임지급 등 건설업에 필요한 자금의 용자	○	○		○
시공자금	조합원이 도급받은 공사의 시공에 필요한 자금의 용자로 공사대미확정채권을 담보로 하는 용자	○	○		
프로젝트자금	조합원이 국가·지방자치단체로부터 사회기반시설 및 부대사업 관련 공사대금 후불조건으로 수급하거나 승인받아 시공한 공사에 대한 시공자금의 용자로 그 공사대금 확정채권을 담보로 하는 용자	○			○
자재자금	조합원이 공사시행에 필요한 주요자재(시멘트, 철근, 합판, 유류) 구입자금의 용자로 공사대미확정채권을 담보로 하는 용자	○			
어음할인	조합원이 실제공사에 수반하여 그 공사대금으로 수령한 진성어음의 할인	○	○		○

자료: 각 기관 홈페이지.

설문조사 결과 전문건설업자들은 공사의 초기단계에서 자금을 가장 많이 필요로 하는 것으로 나타났다. 자금의 용도는 기자재 구입에 가장 많이 사용되는 것으로 나타났다.

전문건설업자의 경우 원도급공사보다 하도급공사 참여 시의 공사금액이 크기 때문에 초기의 자금조달 어려움은 하도급공사에서 더욱 크게 나타나는 것으로 생각된다. 설문조사 결과에 의하면 특히 토목공사 하도급에 참여할 때 자금조달의 필요성이 가장 큰 것으로 파악되었다. 운

영자금 용도 중 건설기자재 사용료가 상대적으로 높게 나타는 것도 이를 보여주는 것이라고 할 수 있다. 즉 건설기자재 사용이 많은 토목공사 초기에 자금조달 필요성이 상대적으로 크다는 것을 알 수 있다.

이를 반영하듯 전문건설업 통계연보에서는 도급별 선급금의 비중은 하도급공사가 더 큰 것으로 나타났다. 2010년을 기준으로 비교하면 원도급공사 1건당 선급금은 약 2억 8,786천만원 수준인 반면 하도급공사 1건당 선급금은 약 6억원 수준으로 나타났다. 이러한 규모의 선급금을 지급받음에도 공사초기 운용자금의 필요성이 큰 것은 선급금으로 해결되지 못하는 추가적인 비용이 있거나 선급금을 지급받지 못하는 공사와 전문건설업자가 다수 있는 것으로 판단할 수 있다.

따라서 자금소요가 큰 공사초기 단계에 필요한 자금조달을 지원함으로써 정상적인 공사수행에 도움을 줄 수 있을 것으로 판단되며, 정상적인 공사수행은 보증사고 등을 방지할 수 있는 수단도 될 수 있을 것으로 판단된다.

<표 2-10> 운영자금이 필요한 공사단계

구분	빈도	구성비	(단위: 개, %)	
			유효 구성비	누적 구성비
초기단계	133	72.3	72.3	72.3
중간단계	35	19.0	19.0	91.3
마무리단계	15	8.2	8.2	99.5
준공이후	1	0.5	0.5	100.0
합계	184	100.0	100.0	

<표 2-11> 전문건설업자 자금부족 공사유형 설문결과

(단위: 개, %)

구분		빈도	구성비	유효 구성비	누적 구성비
유효	원도급공사	19	10.3	11.4	11.4
	하도급공사	147	79.9	88.6	100.0
	계	166	90.2	100.0	
결측	무응답	18	9.8		
합계		184	100.0		

최근 건설공사에서는 선급금 수령이 증가한 것으로 나타나고 있다. 이러한 원인은 글로벌 금융위기에 대응하면서 재정의 조기지출이 이루어졌기 때문이라고 할 수 있다. 2010년 기준 전문건설업자의 선급금 수령실적인 하도급공사가 61.9%를 차지하고 있는 것으로 나타났다. 하도급 공사건수 비중은 43.8%에 불과함에도 선급금의 수령비중이 높은 것은 하도급공사 금액이 원도급공사보다 상대적으로 크기 때문이라고 할 수 있다. 하도급공사의 선급금 수령이 증가한 것은 2008년부터이며 2010년에는 약 7.5조원 규모에 이르고 있다.

<표 2-12> 전문건설업자 도급별 선급금 수령실적 추이

(단위: 십억원, 건, %)

구분	2007		2008		2009		2010	
	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수
계	2,771 (100.0)	18,213 (100.0)	5,457 (100.0)	16,677 (100.0)	6,816 (100.0)	30,362 (100.0)	12,107 (100.0)	28,511 (100.0)
원도급	866 (31.3)	11,216 (61.6)	1,511 (27.7)	8,403 (50.4)	1,215 (17.8)	16,835 (55.4)	4,611 (38.1)	16,018 (56.2)
하도급	1,904 (68.7)	6,997 (38.4)	3,945 (72.3)	8,274 (49.6)	5,602 (82.2)	13,527 (44.6)	7,496 (61.9)	12,493 (43.8)

자료: 대한전문건설협회, 전문건설업 통계연보, 각 연호.

최근 전문건설업자가 수행하는 공사의 선급금 수령이 증가하고, 기성

대가를 현금으로 적기에 지불하는 공사의 비중이 증가하고 있으나, 이러한 정책들이 실제로 전문건설업자의 자금사정 개선에 기대만큼의 효과는 나타나지 않고 있는 것으로 판단된다. 또한 설문조사 결과를 제시하고 있는 <표 2-13>은 기성대가의 직접지불 효과도 기대에 미치지 못하고 있는 것으로 판단된다. 기성대가 직접지불에 따라 자금사정이 ‘매우호전’ 이나 ‘호전’ 으로 응답한 전문건설업자가 45.9%로 나타나 효과가 발휘되고 있는 것처럼 인식될 수 있으나, 직접지불에 따라 자금사정에 ‘변화가 없다’ 는 응답이 48.9%에 이르고 있어 효과가 미흡한 것으로 판단할 수 있다.

<표 2-13> 기성대가 직접지불이 자금사정에 미친 영향 설문결과

(단위: 개, %)

구분		빈도	구성비	유효 구성비	누적 구성비
유효	매우 호전	2	1.1	1.1	1.1
	호전	81	44.0	44.8	45.9
	보통	90	48.9	49.7	95.6
	악화	8	4.3	4.4	100.0
	계	181	98.4	100.0	
결측	무응답	3	1.6		
합계		184	100.0		

공공공사에서 기성대가 적기지급과 현금으로 지불을 유도하는 근본적인 목적은 건설근로자의 임금체불을 방지하고 적기에 임금을 지불하도록 하기 위해서라고 할 수 있다. 이에 따라 건설근로자와 고용관계를 체결하는 건설업자인 전문건설업자의 자금조달 필요성에 변화가 있을지에 관하여 질문하였다. 설문결과는 ‘매우 그렇다(9.4%)’, ‘그렇다(53.6%)’ 가 많았다. 전반적으로 임금지급 부담이 강화되면서 자금조달의 필요성을 느끼고 있는 것으로 나타났다. 또한 자금확보가 ‘전혀 필

요하지 않다' 와 '필요하지 않다' 는 응답의 합계는 4.4%에 불과한 것으로 나타나 과거보다 임금 적기지불 등에 필요한 자금조달의 부담이 가중되고 있는 것으로 판단된다. 임금 적기지급에서 비롯되는 자금조달에 대한 부담감은 <표 2-15>를 통해서도 확인할 수 있다. 조합원인 전문건설업자의 운영자금 용도에 관한 설문에서도 24개 업체가 '근로자 임금' 으로 답하였다. 운영자금 필요성에 관하여 중복응답 결과도 '근로자임금' 이 자금의 중요한 용도라고 답한 것으로 나타나 임금이 자금 사용 용도로서 중요하다는 것을 알 수 있다.

<표 2-14> 근로자에 대한 임금 적기지급 강화가 운영자금 필요성에 미친 영향

(단위: 개, %)

구분		빈도	구성비	유효 구성비	누적 구성비
유효	매우 그렇다	17	9.2	9.4	9.4
	그렇다	97	52.7	53.6	63.0
	보통	59	32.1	32.6	95.6
	그렇지 않다	6	3.3	3.3	98.9
	전혀 그렇지 않다	2	1.1	1.1	100.0
	계	181	98.4	100.0	
결측	무응답	3	1.6		
합계		184	100.0		

<표 2-15> 운영자금 용도 설문조사 결과

(단위: 개, %)

구분	빈도	구성비	유효 구성비	누적 구성비
자재구입	129	70.1	70.1	70.1
건설기계사용료	28	15.2	15.2	85.3
근로자임금	24	13.0	13.0	98.4
사무실운영비	2	1.1	1.1	99.5
기존대출금 상환	1	0.5	0.5	100.0
합계	184	100.0	100.0	

<표 2-16> 운영자금용도 복수응답 설문조사 결과

(단위: 개, %)

구분		빈도	구성비	유효 구성비	누적 구성비
유효	건설기계사용료	8	4.3	21.1	21.1
	근로자임금	28	15.2	73.7	94.7
	기존대출금 상환	2	1.1	5.3	100.0
	합계	38	20.7	100.0	
결측	복수응답 안함	146	79.3		
합계		184	100.0		

<표 2-17> 건설 관련 물가지수

(단위: %)

구분		2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년
원재료 건설용	1월	100.7	94.5	98.1	111.3	122.8	150.9
	2월	100.7	94.3	98.1	111.9	122.8	151.6
	3월	100.7	93.4	105.2	111.9	122.8	151.6
	4월	100.7	93.2	105.5	118.6	122.8	151.1
	5월	100.7	93.1	101.5	121.6	122.7	151.1
	6월	100.7	93.1	101.5	121.6	126.7	151.1
	7월	100.7	93.1	102.9	119.1	126.7	151.1
	8월	102	93.1	101.5	119.1	126.7	151.1
	9월	102	93.2	102.9	122.7	128.5	151.1
	10월	102	93	110.5	122.8	128.5	151.1
	11월	94.5	98.1	111.3	122.8	150.9	151.4
	12월	94.5	98.1	111.3	122.8	150.9	151.4
중간재 건설용	1월	99.9	99.3	101.8	108.4	134	131.4
	2월	100.3	98.8	102	112.9	134.4	131.2
	3월	100.6	99.3	102.7	117.7	134.9	133
	4월	100.7	100.4	104.6	124	133.6	135.9
	5월	100.3	102	105.1	129.5	131.4	137.7
	6월	99.4	102.8	105	133.6	129.6	137.8
	7월	99.7	102.5	105.2	139.8	129.9	138.1
	8월	99.7	102.9	105.9	140.3	131.1	138.4
	9월	99.6	103.4	106.9	142.3	132	138.7
	10월	99.8	103.5	107.3	144	131.6	138.8
	11월	100.1	103.1	107.7	140.6	131	139.2
	12월	99.8	102.3	107.6	135.4	131.3	140.8

주: 2005=100.

자료: 한국은행 경제통계연보.



조합원이 자금을 조달하여 사용하는 목적을 묻는 설문에서는 ‘자재 구입’이 가장 많은 것으로 나타났다. 자재구입에 많은 자금이 소요되기 때문이며, <표 2-17>에 제시되어 있는 것처럼 건설자재가격 인상이 이루어졌기 때문이라고 할 수 있다. 건설용원재료의 경우 2009년 11월에 크게 인상된 것으로 나타나고 있다. 이처럼 공사를 수행하는데 필요한 재료가격의 상승으로 인하여 자재구입을 위한 자금조달이 증가한 것을 알 수 있다.

조합원인 전문건설업자들의 자금사정을 종합적으로 검토하면 토목공사 하도급에 참여할 때 자금조달의 필요성을 가장 크게 느끼는 것으로 나타났다. 또한 규모가 작은 전문건설업자일수록 금융기관에서 대출을 받는 것보다 대표자의 개인자금이나 대표자의 인적 관계에 의존하여 자금을 조달하고 있는 것으로 나타났다. 이는 금융기관의 대출형태가 대부분 담보대출로 이루어지고 있는 상황에서 담보물 확보가 어렵기 때문인 것으로 판단된다. 인적 유대를 통한 자금조달 방식은 안정적인 기업 경영에 매우 부정적인 영향을 초래하는 것이라고 할 수 있다. 즉 전문건설업자가 공신력 있는 기관으로부터 대출이 어렵다는 것은 거래당사자에게도 부정적인 영향력을 발휘하게 되며, 자금조달 비용을 추가적으로 부담해야 하는 상황에 직면하게 된다.

이러한 상황에서 전문건설공제조합이 담보운영자금을 확대함으로써 조합원인 전문건설업자의 자금조달 비용을 줄여줄 수 있으며, 전문건설업자는 자금조달 부담을 감소함으로써 안정적인 기업 운영에 긍정적인 역할을 할 수 있을 것으로 기대된다. 특히 최근과 같이 경기가 어려운 상황에서는 상대적인 약자에 해당하는 전문건설업자들의 자금조달을 지원하는 것은 산업 전반적으로도 큰 의미가 있다고 할 수 있다.

## 2. 담보운영자금 현황 및 운영방식

## 1) 담보운영자금 현황

### (1) 담보의 개념

전문건설공제조합이 조합원에게 제공하는 용자는 시중 은행 등의 금융기관과 달리 신용용자가 대부분을 차지하고 있다. 이러한 원인은 조합과 조합원 사이에서 이루어지는 용자라는 특징에서 찾을 수 있으며, 출자좌수에 기초하여 용자가 이루어지고 있고 보증과도 연계되어 있기 때문이다. 이러한 점에서 시중 금융기관의 대출은 대부분 담보대출형태로 이루어지고 있는 것과 차이가 있다.

담보운영자금도 담보물을 설정하고 자금을 용자해주는 방식이므로 담보에 대한 개념과 법적 의미를 검토할 필요가 있다. 김동환(2003)은 담보의 유형을 인적담보, 물적담보, 보증기관에 의한 보증 등으로 구분하였다.

물적담보는 채권자평등의 원칙이 적용되지 않고 채무자 또는 제3자의 일정자산으로부터 채권자가 우선변제 받을 수 있는 권리를 갖는다. 물적담보의 형식은 제한물권과 소유권이전으로 구분된다.

<표 2-18> 담보물권의 일반적 성격

구분	특징
부종성	피담보채권이 존재하지 않거나 소멸하면 원칙적으로 소멸(예외: 근저당)
수반성	파담보채권이 이전되면 원칙적으로 이전(예외: 근저당)
불가분성	채권의 일부 변제만으로는 목적물에 대한 지배권이 축소되지 않음 (예외: 공동저당)
물상대위성	목적물의 형태가 법률상 또는 사실상 변한 경우에는 변형된 것 위에 효력을 미침(예외: 유치권)

제한물건에는 법정담보와 약정담보가 있고 담보물 소유권은 채무자가

보유하며, 교환가치가 담보물이 된다. 법정담보는 법률상 일정 요건이 충족되면 성립되며, 유치권과 우선특권이 있다. 유치권은 채무자가 채무 이행 시까지 담보물을 채권자가 유치하고 인도를 거부할 수 있는 권리이다. 채무자의 총재산 또는 특정재산에 대하여 다른 채권자에 우선하여 변제받을 수 있는 권리를 말한다.

<표 2-19> 저당권과 근저당권 비교

구분	저당권	근저당권
성격	특정 채권만을 담보하며 1회 행사로 소멸	반복·계속되는 불특정채권을 담보
피담보채권 범위	특정채권을 담보	한정근저당: 종류 한정된 불특정채권을 담보 포괄근저당: 현재 및 미래의 모든 불특정채권을 담보
채권최고액	없음(피담보채권액은 정해져 있음)	피담보채권액의 상한(등기사항)
원본의 확정	처음부터 정해져 있음	채무자의 청구에 의함
우선변제 범위	원본이자, 위약금, 채무불이행으로 인한 손해배상 및 저당권 실행비용 등 단, 지연배상의 경우는 원본이행기일 경과 후 1년에 한함	계약으로 정한 채권최고액 범위 내이면 제한 없음

약정담보는 당사자 간 계약으로 성립되며, 저당권과 질권이 있다. 저당권은 부동산담보의 전형적인 형태이며, 담보제공자는 담보물을 계속 점유·사용하고 등기 또는 등록을 통해 대항요건을 구비하며 채무불이행 시 환가액으로부터 우선변제 받을 수 있는 권리이다. 저당권을 부동산담보의 전형이라고 하는 이유는 저당권의 목적물이 주로 토지·건물 등 부동산과 선박·항공기·건설기계 등의 준부동산에 집중되어 있기 때문이다. 이외에도 지상권, 전세권, 영구소작권, 채석 및 채굴권 등 부동산물권과 같은 부동산 및 관련 자산에 한정되기 때문이다. 이에 비해 질권은 동산담보의 전형적인 형태이다. 질권은 채권자가 담보물을 유치하여 간접적으로 채무변제를 촉구하는 형태이다. 질권에는 동산질권과

양도 가능한 주식, 사채 등 재산권에도 설정이 가능하며, 양도 가능한 재산권에 설정하는 질권을 권리질권이라고 한다.

물적담보 중 소유권이전 형식에 의한 것은 채무불이행 시 소유권 자체가 채권자에게 확정적으로 이전되거나 담보물을 청산하여 우선변제 받는 권리이며, 종류에는 양도담보와 가등기담보가 있다.

양도담보는 등기(부동산), 인도공시(동산)를 통해 채무불이행 시 소유권을 이전받는 권리이다. 가등기담보는 담보물 자체로서 본래의 채무변제를 대신하는 것이며, 소유권이전 가등기를 해 둔 채권자는 담보가액과 채권액의 차액을 채무자에게 청산한 후 본등기 및 목적물 인도 청구가 가능하다.

인적담보는 피담보채권의 범위를 주채무자는 물론 제3자 및 제3자의 일반재산에까지 확대함으로써 채권의 변제가능성을 높이는 것이며, 보증과 연대보증이 해당된다.

물적담보와 인적담보 이외에도 보증기관에 의한 보증이 있는데, 이러한 보증은 물적담보와 인적담보의 중간 형태라고 할 수 있다. 왜냐하면 신용보증기금, 기술신용보증기금, 대한보증보험 등 보증기관의 신용보증서에 의한 보증이라는 점에서 인적담보에 해당한다. 또한 채권회수의 확실성과 보증채무이행의 신뢰성이 높다는 점에서는 물적담보와 다르지 않다. 따라서 보증기관의 보증은 물적담보와 인적담보의 중간적인 형태라고 할 수 있다.

전문건설공제조합이 운영하는 담보운영자금은 부동산 등의 담보물이 있기 때문에 물적담보에 해당한다고 할 수 있고, 담보물의 가치에 영향 받는 담보좌수에 의해 용자가 제한된다는 점은 금융기관 대출상품이 담보물의 가치에 따라 대출 가능금액이 결정되는데 비해 것과 유사하다.

## (2) 담보운영자금 현황

담보운영자금은 조합원에게 유동성을 지원하기 위하여 부동산 또는 유가증권 등을 담보로 융자하는 상품이다. 전문건설공제조합은 출자좌수(담보좌수) 1좌당 1,050,000원으로 담보운영자금을 운영하고 있다. <표 2-20>에 제시되어 있는 것처럼 1좌당 한도액은 담보용자 및 시공사금이 가장 높은데, 원인은 담보물을 제공하기 때문이라고 할 수 있다.

담보대상 중 부동산은 아파트, 일반주택, 토지 등 등기 된 건물 및 토지이며, 담보가치가 없어 처분성이 없거나 환가성이 낮은 물건은 제외된다. 유가증권은 국채·공채, 무기명양도성예금증서(CD), 지급보증서, 금융기관의 예금과 적금 등이다. 그러나 전문건설공제조합의 담보용자 상품은 운용실적이 매우 미미한 수준에 머물고 있다.

<표 2-20> 전문건설공제조합 용자종류별 한도액

구분	신용용자		담보용자 및 시공사금	어음할인
	기준좌수	초과좌수		
1좌당 한도액	530,000원	722,000원	1,050,000원	1,000,000원

건설용자상품은 건설업을 영위하면서 필요한 자금조달 수단의 하나라고 할 수 있으며, 건설용자의 종류에는 운영자금,<sup>2)</sup> 시공사금, 프로젝트자금, 자재자금, 어음할인 등이 있다. 건설공제조합은 이들 모든 용자상품을 구비하고 있으나, 전문건설공제조합과 설비공제조합은 프로젝트자금과 같은 용자상품은 조합원의 수요가 없기 때문에 운영하지 않고 있다. 전문건설공제조합은 운영자금과 시공사금, 어음할인 등의 용자서비스를 하고 있다.

용자는 은행을 비롯한 금융기관에서도 이루어지고 있다. 건설업자만을 대상으로 하는 용자상품은 찾아보기 어려우나, 일반적인 기업대출의

2) 전문건설공제조합의 운영자금 용자는 신용운영자금과 담보운영자금으로 운영되며, 대부분 신용운영자금이다.

형태로 담보대출이 이루어지고 . 공제조합에서 제공하는 프로젝트자금과 동일한 형태의 자금은 아니지만 프로젝트 파이낸싱(PF)이 이루어지고 있기도 하다. 은행을 비롯한 금융기관에서도 어음할인을 하고 있다.

2010년 전문건설공제조합의 용자건수는 35,716건, 금액으로는 2조 3천억원 수준이다. 용자건수당 평균 용자금액은 약 6천만원인 것으로 나타났다. 2010년 용자금액 수준은 2005년 이후 가장 낮은 수준인 것으로 나타났으며, 용자건수도 전년도와 비교할 때 감소한 것으로 나타나서 용자가 활발하지 못했던 것으로 판단된다.

<표 2-21> 전문건설공제조합 용자건수 및 용자금액 추이(2000-2010)

구분	용자건수(건)	용자금액(백만원)	건당 용자금액(백만원)
2000년	25,572	1,685,691	65.92
2001년	24,843	1,604,967	64.60
2002년	28,876	1,817,023	62.93
2003년	27,454	1,783,681	64.97
2004년	29,287	1,933,671	66.02
2005년	38,627	2,692,752	69.71
2006년	30,106	2,356,342	78.27
2007년	33,429	2,566,880	76.79
2008년	40,753	2,987,911	73.32
2009년	38,295	2,714,180	70.88
2010년	37,516	2,354,196	62.75

자료: 전문건설공제조합 통계연보.

2007년을 기준으로 용자금평균잔액을 비교하면 전문건설공제조합의 용자금 평균잔액은 약 2조 1,245억원 규모로 전년 대비 9% 증가한 것으로 나타나고 있다. 2007년의 증가율은 2006년의 전년 대비 증가율 이후 가장 높은 규모라고 할 수 있다. 즉 2002년 이후 2007년까지 전문건설공제조합의 용자공급은 지속적인 증가추세를 유지하고 있는 것으로 나

타났다.

<표 2-22> 용자금평균잔액 변동추이(2001-2007)

(단위: 백만원, %)

구분	건설공제조합		전문건설공제조합		설비공제조합	
	평균잔액	변동율	평균잔액	변동율	평균잔액	변동율
2001년	6,953,597	8.9	1,275,585	-0.9	147,979	3.7
2002년	6,944,240	-0.1	1,299,123	1.8	140,433	-5.4
2003년	7,754,054	10.4	1,381,574	6.0	141,471	0.7
2004년	5,024,329	-54.3	1,444,119	4.3	148,426	4.7
2005년	5,192,535	3.2	1,570,194	8.0	158,780	6.5
2006년	6,378,752	18.6	1,934,280	18.8	181,329	12.4
2007년	5,921,934	-7.7	2,124,798	9.0	196,467	7.7

주: 변동율은 전년 대비 변동율임.

자료: 건설공제조합 외(2008), 건설보증시장 환경 및 여건변화에 대응한 건설보증제도 선진화 및 건설보증기관 전문화 방안, 국토연구원, p.76에서 인용.

<표 2-23>부터 <표 2-25>까지는 각 공제조합의 용자실적 추이를 보여 주고 있다. 건설공제조합은 모든 용자공급이 운영자금에 집중되어 있는 것을 알 수 있다. 반면 전문건설공제조합과 설비공제조합은 조합원인 전문건설업자가 하도급 공사를 수행하는 과정에서 수취한 어음의 할인 용도로도 용자가 발생하는 것으로 나타났다. 그러나 전문건설공제조합과 설비공제조합도 전체 용자규모에서 할인이 차지하는 비중은 매우 미미한 수준이다. 이를 통해서 알 수 있는 것처럼 건설 관련 공제조합이 공급하는 용자의 용도는 건설업체의 운영자금으로 활용되고 있는 것을 알 수 있다.

용자현황은 건설업의 생산특성을 보여주는 것이라고 할 수 있다. 종합건설업자를 조합원으로 하는 건설공제조합은 어음할인실적이 없는 것으로 나타난다. 발주자로부터 어음을 수취하는 비중이 매우 낮기 때문이라고 할 수 있다.<sup>3)</sup> 반면 전문건설업자로서 하도급공사를 수행하는 조

합원을 두고 있는 전문건설공제조합과 설비공제조합은 어음할인이 이루어지고 있다. 이러한 현황은 수직적인 도급생산구조에서 상대적인 약자인 하도급자의 처지를 반영하는 것이라고 할 수 있고, 자금운영과 조달에서 상대적으로 더 어려움이 클 것이라는 예상을 할 수 있다.

건설업자들이 시공사금을 사용하지 않고 있는 것도 건설업 생산의 특성과 관련성이 있다. 시공사금은 도급받은 공사의 시공에 필요한 자금을 용자하는 것이다. 그런데 건설업자가 공사를 도급받는 경우 선금을 받게 되며, 이러한 선금으로 시공에 필요한 자금을 충당할 수 있다. 이후 공사의 진행에 따라 기성금을 받기 때문에 시공사금의 필요성은 크지 않은 것으로 판단된다.

공제조합의 조합원인 건설업자가 공제조합으로부터 용자하는 자금의 용도는 운영자금이 큰 비중을 차지하고 있다. 전문건설공제조합의 경우 운영자금은 주요 건설자재의 비축, 건설용 기계·장비 구입 또는 보수 및 노임지급 등의 용도로 용자되며, 신용운영자금과 담보운영자금으로 구분된다. 신용운영자금은 차주의 출자증권 및 인적 담보에 의해 이루어지며, 담보운영자금은 지급보증서, 부동산 등 담보규정에서 정한 물적 담보에 의해 용자가 이루어진다. 운영자금과 자재자금의 용도 중 자재비축은 공통된다. 그러나 자재자금은 공사대미확정채권을 담보로 용자가 이루어진다는 점에서 담보운영자금 및 신용운영자금과 차이가 있다.

---

3) 발주자로부터 도급받는 종합건설업자도 어음수취가 있을 수 있으나, 비중은 매우 낮을 것으로 판단되며 은행 등을 통해서 어음할인이 이루어지는 것으로 판단된다.



<표 2-23> 건설공제 조합 용자추이(2006-2009)

(단위: 십억원)

구분	2006		2007		2008		2009	
	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액
계	12,555	6,379	12,411	5,922	12,781	7,217	11,773	7,859
시공자금	-	-	-	-	-	-	-	-
프로젝트자금	-	-	-	-	-	-	-	-
자재자금	-	-	-	-	-	-	-	-
운영자금	12,555	6,379	12,411	5,922	12,781	7,217	11,773	7,859
어음할인	-	-	-	-	-	-	-	-

자료: 국토해양부, 2010 국토해양통계연보, 2011 국토해양통계연보.

<표 2-24> 전문건설공제 조합 용자추이(2006-2009)

(단위: 십억원)

구분	2006		2007		2008		2009	
	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액
계	30,106	2,356	33,429	2,567	40,753	2,988	38,295	2,714
시공자금	-	-	-	-	-	-	-	-
프로젝트자금	-	-	-	-	-	-	-	-
자재자금	-	-	-	-	-	-	-	-
운영자금	29,924	2,337	33,055	2,544	37,536	2,726	35,396	2,410
어음할인	182	19	374	23	3,217	262	2,899	305

자료: 국토해양부, 2010 국토해양통계연보, 2011 국토해양통계연보.

<표 2-25> 설비공제 조합 용자추이(2006-2009)

(단위: 십억원)

구분	2006		2007		2008		2009	
	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액
계	4,193	247	4,383	272.7	3,858	270.4	3,283	221.1
시공자금	-	-	-	-	-	-	-	-
프로젝트자금	-	-	-	-	-	-	-	-
자재자금	-	-	-	-	-	-	-	-
운영자금	4,123	242	4,323	265.5	3,715	256.1	3,135	204.4
어음할인	70	5	60	7	143	14	148	16.7

자료: 국토해양부, 2010 국토해양통계연보, 2011 국토해양통계연보.

## 2) 담보운영자금 운영방식

### (1) 용자한도와 이자

전문건설공제조합이 운영하는 담보운영자금은 기본적으로 출자좌수에 제한을 받는다. 또한 출자좌수 이외에도 보증과 신용용자와도 연계되어 있어 용자가 매우 제한적이라는 특징이 있다.

전문건설공제조합 조합원이 사용할 수 있는 담보운영자금은 담보좌수와 담보운영자금 1좌당 한도액, 담보운영자금 잔액에 의해서 규모가 결정된다. 담보운영자금의 이자는 기본요율과 업무원가, 기간 가산금리에 의해서 결정된다. 조합원을 대상으로 운영자금용자가 이루어지기 때문에 시중 은행의 대출금리에 비해 저렴하다. 가장 높은 가산금리가 적용되더라도 금리가 5%를 넘지 않는 수준이다. 이를 반영하듯 설문조사 결과에서도 조합원들이 조합에서 용자를 받는 이유 중 가장 큰 이유도 저렴한 금리를 들고 있다.

담보운영자금 = 담보좌수 × 담보운영자금의 1좌당 한도액 - 담보운영자금 잔액  
 담보좌수: 담보물의 가치에 따라 출자좌수 결정  
 담보운영자금의 1좌당 한도액: 1,050,000원

<표 2-26> 전문건설공제조합 담보운영자금 금리

구분	기본요율	업무원가	기간 가산금리
적용기준	한국은행 CD91일물 수익률(3개월 단위 적용)	담보용자 취급 및 담보관리비용	-
금리	3.13%	0.90%	3개월 이내: 없음 6개월 이내: 0.20% 9개월 이내: 0.40% 1년 이내: 0.60%

<표 2-27>에 제시되어 있는 것처럼 조합원이 조합 용자상품을 이용하면서 얻는 가장 큰 장점을 ‘저렴한 금리’로 응답한 비중은 89.3%를 차지하고 있는 것으로 나타났다. 즉 5% 이하의 이자비용을 부담하면서 운영자금을 활용할 수 있다.

<표 2-27> 자금조달 시 전문건설공제조합의 장점 결과

(단위: 개, %)

구분		빈도	구성비	유효 구성비	누적 구성비
유효	저렴한 금리	134	72.8	89.3	89.3
	간편한 절차	15	8.2	10.0	99.3
	은행거래 불가능	1	0.5	0.7	100.0
	합계	150	81.5	100.0	
결측	무응답	34	18.5		
합계		184	100.0		

<표 2-28>에는 연구과정에서 설문조사를 통해서 나타난 결과이며, 조합원이 조합이 아닌 은행을 이용하는 경우 대출금리에 관한 설문조사 결과를 제시하였다. 가장 높은 비중을 차지하고 있는 금리수준은 6%대인 것으로 나타났다. 이러한 금리수준은 조합보다 약 1% 이상의 이자비용을 더 부담하는 것이다. 또한 6% 수준의 금리 다음으로 높은 비중을 차지하고 있는 금리수준은 7%대로 응답하였는데, 이러한 금리수준은 조합에 비해 2%가 높은 수준이다.

조합원이 은행대출 이용 시 금리로 응답한 결과를 비교하기 위해서 은행권의 중소기업 대출금리와 비교하였다. <표 2-29>는 중소기업의 은행 대출금리 변화추이를 보여주고 있다. 2001년 이후부터 2008년까지는 6%의 금리로 대출을 이용한 비중이 가장 높은 것으로 나타났다. 다만 2009년과 2010년에는 중소기업에 대한 은행의 대출금리가 낮아져서 5%대와 4%대의 금리로 자금을 조달한 것으로 나타나고 있다.

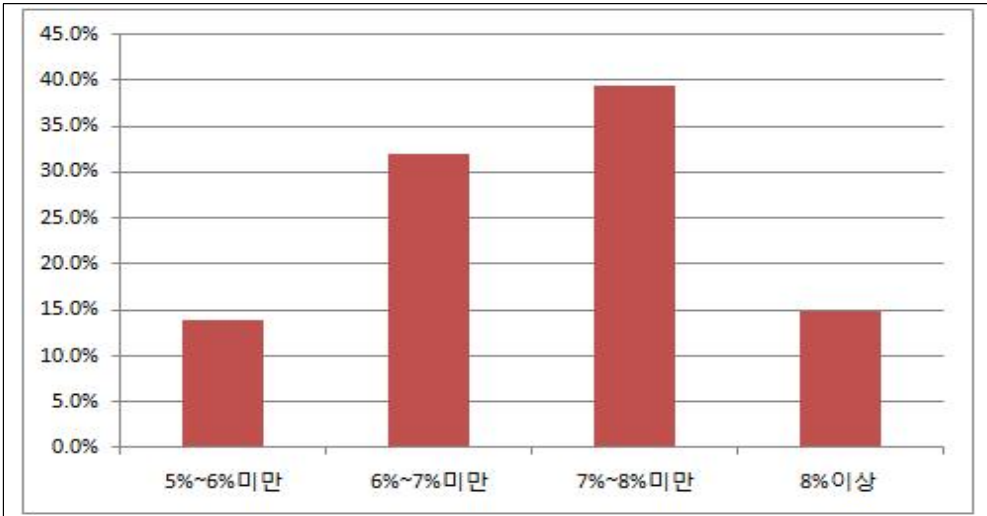
<표 2-28> 은행대출 이용 조합원의 금리 설문결과

(단위: 개, %)

구분		빈도	구성비	유효 구성비	누적 구성비
유효	5%	23	12.5	18.3	18.3
	6%	63	34.2	50.0	68.3
	7%	29	15.8	23.0	91.3
	8%	8	4.3	6.3	97.6
	9% 이상	3	1.6	2.4	100.0
	계	126	68.5	100.0	
결측	무응답	58	31.5		
	합계	184	100.0		

2008년 대한건설정책연구원이 유사한 연구를 수행하면서 설문조사를 하였으며, 2008년 기준으로 동일한 설문에 응답한 214개 조합원 중 은행대출 이용 시 부담하는 금리수준은 7%~8%미만이 214개 업체 중 85개 업체로 가장 많은 것으로 나타났다([그림 2-1] 참조). 2008년 당시 조합원인 전문건설업자가 부담한 금리수준을 <표 2-28>의 중소기업 대출금리와 비교하면 2%~3%가 높은 수준이다. 즉 2008년 중소기업이 은행에서 자금을 조달하는 경우 부담하는 금리수준으로 가장 높았던 것은 5%~5.9%로 나타났으나, 2008년 설문조사에 나타난 전문건설업자의 금리수준으로 가장 많은 비중을 차지한 금리수준은 7%~8%미만으로 나타났다.

이처럼 2008년과 2011년 모두 약 2% 정도 높은 이자비용을 부담하면서 자금조달을 하는 것으로 나타났다. 이러한 원인은 건설업이라는 산업 자체의 위험(risk)이 반영된 결과일 가능성이 있다.



자료: 전문건설협회(2008), 보증/융자 신상품 개발연구, 대한건설정책연구원.

[그림 2-1] 조합원의 금융기관 대출금리(2008년 기준)

<표 2-29> 은행 중소기업 대출 금리별 비중

(단위: %)

구분	2001	2002	2003	2004	2005	206	2007	2008	2009	2010
합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
4.0 미만	0.2	0.5	0.9	1.8	2.9	0.8	0.4	0.3	10.5	6.9
4.0 ~4.9	1.8	6.7	13.7	19.8	24.9	10.3	2.4	1.2	<b>23.9</b>	<b>26.7</b>
5.0 ~5.9	12.7	26.0	31.4	33.0	34.3	36.7	23.1	9.0	<b>30.1</b>	<b>32.5</b>
6.0 ~6.9	30.5	34.1	32.4	28.9	24.7	32.9	41.4	34.5	20.9	20.7
7.0 ~7.9	24.1	20.1	14.4	11.2	9.1	13.5	22.4	32.2	8.9	8.1
8.0 ~8.9	15.9	8.1	4.7	3.5	2.6	3.6	7.2	15.3	3.3	2.8
9.0 ~9.9	9.8	2.9	1.7	1.2	0.9	1.2	1.8	4.9	1.3	1.2
10.0 ~10.9	3.1	0.9	0.4	0.3	0.2	0.4	0.6	1.4	0.5	0.5
11.0 ~11.9	1.2	0.4	0.2	0.1	0.1	0.2	0.2	0.5	0.2	0.3
12.0 이상	0.8	0.2	0.2	0.1	0.2	0.4	0.5	0.7	0.4	0.3

자료: 한국은행 경제통계연보

## (2) 용자의 제한과 회수

용자가 제한되는 사유는 당연제한과 임의제한으로 나눌 수 있는데, 당연제한은 관련 법령이나 정관, 약정서의 의무를 위반하는 경우와 부도·파산 및 회사 청산절차에 들어 간 때, 그리고 출자증권 압류, 가압류 및 가처분을 받은 때 등이다. 임의제한 사유는 하자발생액이 자기지분액을 초과하는 경우이다.

전문건설공제조합의 운영자금 용자는 기본적으로 단기자금 용자의 형태를 취하고 있다. 원칙적으로 용자회수는 1년 이내에서 이루어지도록 운영하고 있다. 예외적으로 용자 실행 시 약정연대보증인이 동의하면 용자회수의 연장이 가능하며, 이 경우 신규로 용자가 이루어진 것으로 간주한다. 따라서 용자회수의 연기도 1년 이내에서 결정된다고 할 수 있다.

## (3) 용자이자

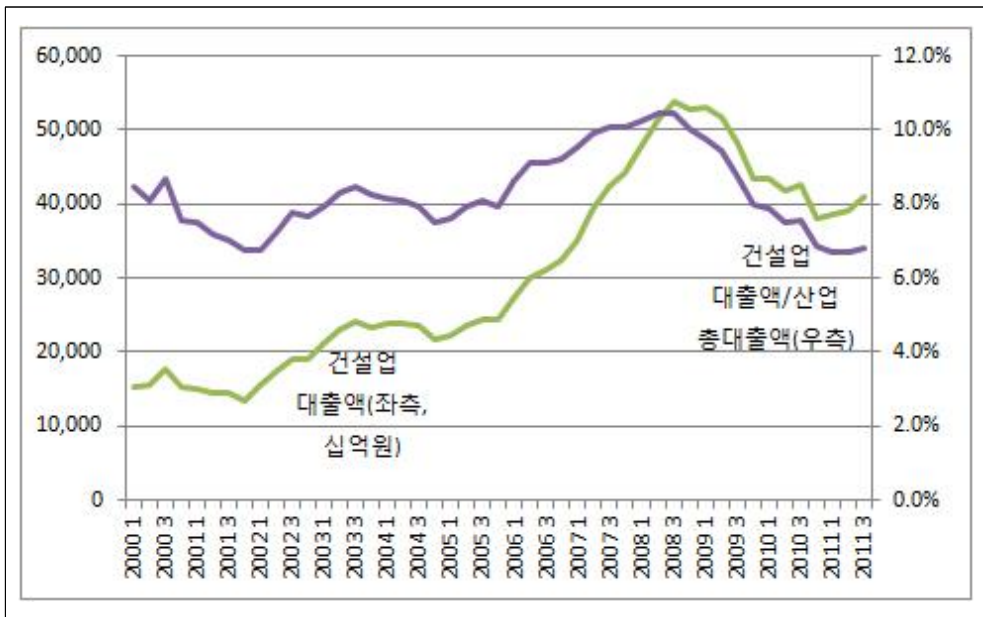
전문건설공제조합은 조합원을 위한 보증과 용자를 운영하고 있으며, 건설공사 보증업무에 보다 더 특화되어 있는 것으로 판단된다. 이러한 특성으로 인하여 조합원에게 제공되는 용자상품은 보증상품은 물론 다른 용자상품이라고 할 수 있는 어음할인과도 연계되어 운영되고 있다.

담보운영자금의 기본적인 운영방식은 신용운영자금 한도 내의 자금용자와 신용한도를 초과하는 자금용자로 구분할 수 있으며, 용자이자도 같은 구분에 의해 차등된다. 신용운영자금 한도내 금액은 기본요율과 업무원가, 기간 가산금리로 정해진다. 반면 한도를 초과하는 용자금액에 대해서는 5.00%~8.00%의 이자율이 적용되고 있다. 신용운영자금 한도를 초과하는 담보용자금액에 대해서는 시중은행의 금리와 유사한 수준의

금리가 적용되고 있는 것으로 판단된다. 담보운영자금 활성화를 위해서는 한도 초과분에 대한 금리 조정을 검토할 필요가 있다.

### 3. 금융기관 대출금리

건설업에 대한 은행대출은 2008년 4분기까지 지속적인 증가추세를 유지하였으나, 이후 크게 감소한 것으로 나타났다. 이는 글로벌금융위기로 은행이 대출을 보수적으로 운영한 결과라고 할 수 있다. 또한 전반적인 경기침체로 건설업자들의 투자가 위축되었기 때문이다.

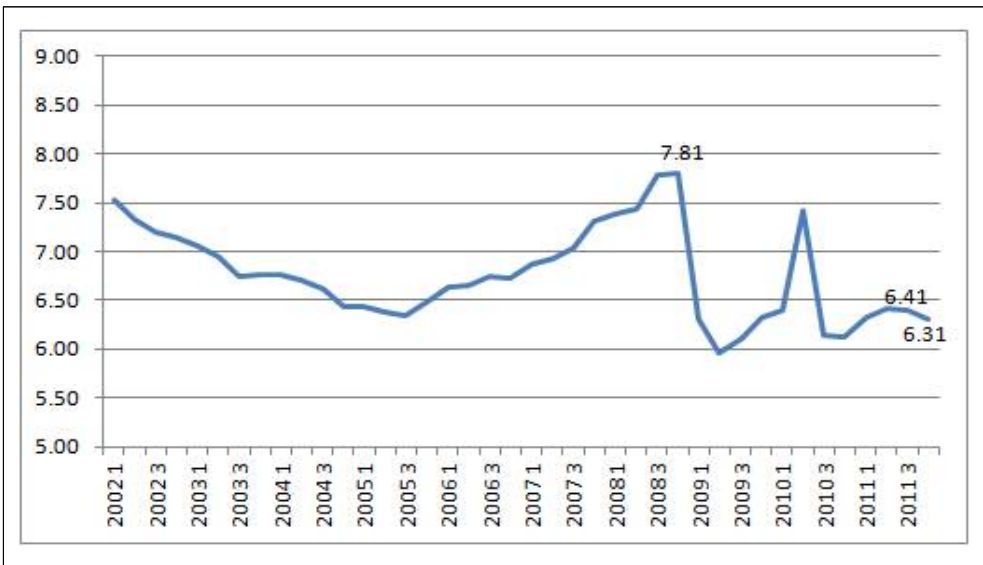


자료: 한국은행 경제통계시스템.

[그림 2-2] 은행의 분기별 건설업 대출액 변화추이

은행의 중소기업 대출금리도 2008년 4분기 7.81%로 최고를 기록한 이후 2009년 1분기에는 6.31%로 급락하였다. 중소기업 대출금리는 2007년

3분기 7%대를 넘어선 이후 2008년 4분기까지 계속하여 상승하였으며, 이는 중소기업의 자금소요가 많았음을 의미한다. 그러나 2008년 4분기 이후 국내에서도 글로벌금융위기의 영향이 나타나기 시작하면서 경기침체에 진입하여 중소기업의 자금소요가 급감한 것으로 판단되며, 은행의 보수적인 대출행태가 나타났다고 할 수 있다. 2008년 4분기 이후 하락한 은행의 중소기업 대출금리는 2009년 2분기 5.96%를 기록하여 최저를 기록하였다. 이러한 금리수준은 [그림 2-3]에 제시되어 있는 2001년 3분기 이후 가장 낮은 수준이다.



자료: 한국은행 경제통계시스템.

[그림 2-3] 은행의 분기별 중소기업 대출금리 변화추이



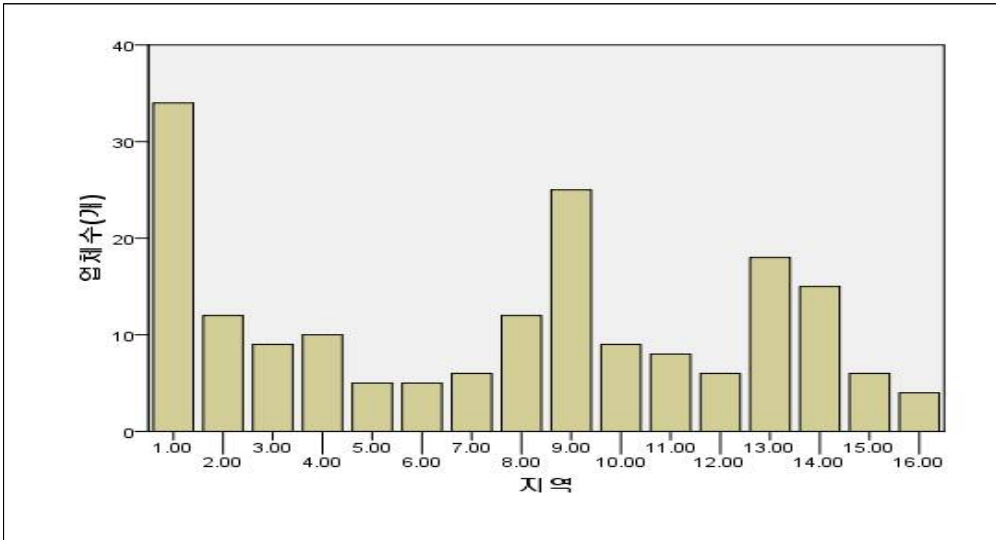


## 1. 설문 응답 조합원의 특성

전문건설공제조합이 운영하는 담보운영자금에 대한 조합원의 수요를 파악하기 위한 목적에서 설문조사를 하였다. 설문조사는 전문건설공제조합의 각 지점을 통하여 이루어졌다. 설문조사는 전체 전문건설업종을 대상으로 하였으며, 지역은 전국을 대상으로 하였다. 설문지 회수는 지점별로 일정 부수를 할당하였으며, 회수된 설문은 총 184부이다.

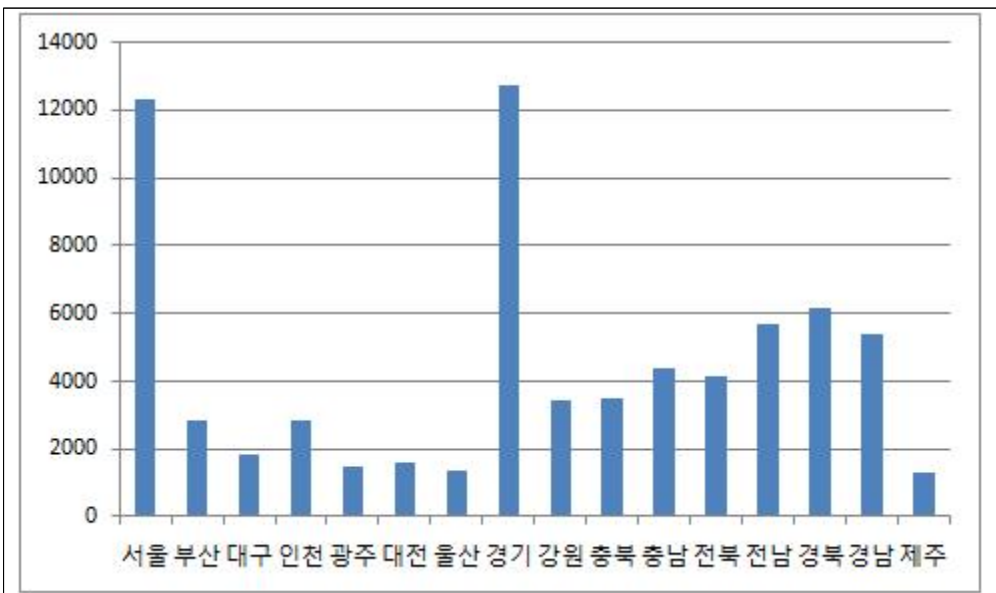
설문조사 대상 조합원의 지역별 분포는 [그림 3-1]에 제시되어 있는 것과 같다. 지역을 표기한 설문대상은 총 184개이다. 서울(1)에 소재하는 업체가 34개(18.5%), 인천(4) 소재 업체 10개(5.4%), 경기(9) 25개(13.6%)로 수도권 소재 업체가 37.5%를 차지했다. 지방 소재 업체로는 전남(13)에서 18개 업체가 설문에 응답하여 9.8%의 비중을 차지한 것으로 나타났다.

설문조사에 응답한 조합원의 지역별 분포를 검토하기 위해서 2010년 기준 전문건설업 지역별 등록현황과 비교하였다. [그림 3-2]는 2010년을 기준으로 전문건설업종의 지역별 등록현황을 제시하고 있다. 서울과 경기가 압도적으로 많은 비중을 차지하고 있는 것으로 나타났다. 또한 경남과 경북, 전남에도 많은 등록분포가 나타나고 있다. 이들 지역은 설문조사 응답에서도 많은 응답을 한 것으로 나타나고 있다. 따라서 설문조사 응답 조합원의 지역별 분포는 적정하게 이루어진 것으로 판단할 수 있다.



주: 서울=1, 부산=2, 대구=3, 인천=4, 대전=5, 광주=6, 울산=7, 강원=8, 경기=9, 충북=10, 충남=11, 전북=12, 전남=13, 경북=14, 경남=15, 제주=16.

[그림 3-1] 설문조사 응답 조합원의 지역분포

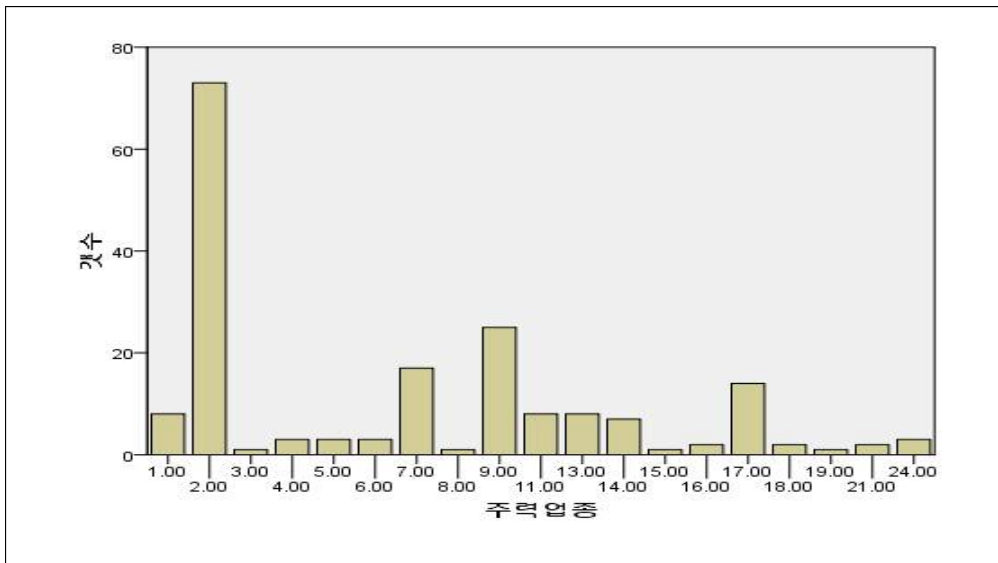


자료: 2010년 기준 전문건설업 통계연보.

[그림 3-2] 지역별 전문건설업 등록분포 현황

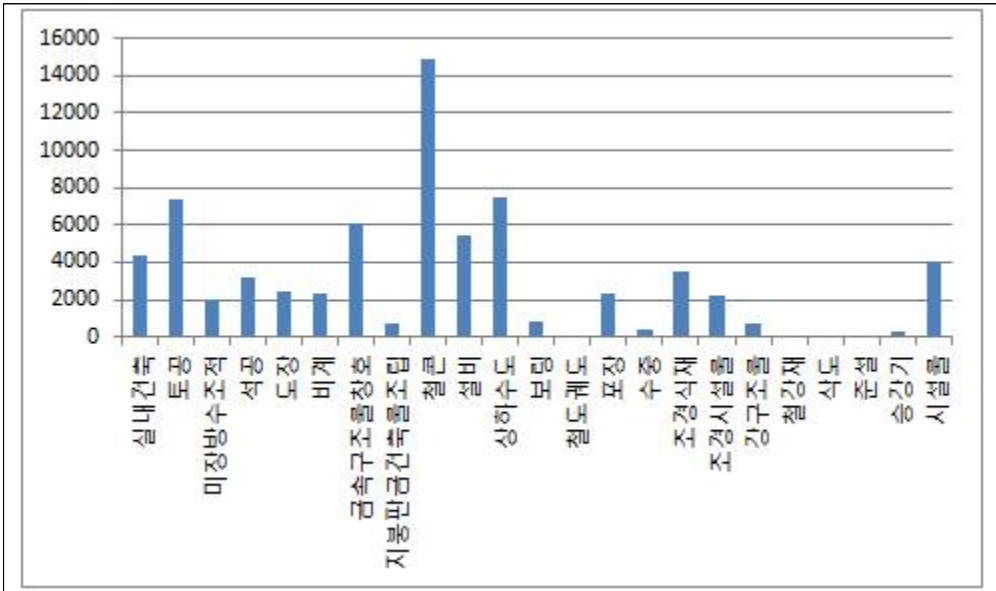
[그림 3-3]은 설문조사에 응답한 조합원의 주력업종을 제시하였다. 설문응답 조합원은 토공사업종이 가장 많은 것으로 나타났다. 다음으로 철근·콘크리트업종, 금속구조물창호공사업종, 강구조물공사업종의 순이었다. 모든 전문건설업종이 포함되어 설문조사가 이루어졌다.

[그림 3-4]에는 2010년을 기준으로 각 전문건설업종의 등록업체수를 제시하였다. 철근·콘크리트업종이 가장 많은 것으로 나타났고, 토공사업종과 상하수도, 금속구조물창호업종도 상대적으로 많은 것으로 나타났다. 이외에도 실내건축과 시설물유지업종도 상대적으로 많은 것으로 나타났다.



주: 실내건축=1, 토공사=2, 미장방수조적=3, 석공사=4, 도장=5, 비계구조물=6, 금속구조물창호=7, 지붕판금건축물조립=8, 철콘=9, 기계설비=10, 상하수도=11, 철도궤도=12, 포장공사=13, 수중공사=14, 조경식재=15, 조경시설물=16, 강구조물=17, 철강재설치=18, 석도설치=19, 준설=20, 승강기설치=21, 가스시설=22, 난방시공=23, 시설물유지관리=24.

[그림 3-3] 설문조사 응답 조합원의 주력업종



자료: 2010년 기준 전문건설업 통계연보.

[그림 3-4] 전문건설업종 등록분포 현황

[그림 3-3]과 [그림 3-4]를 비교한 결과 설문조사 응답 조합원은 상대적으로 토공사업종에 편중되어 있는 것을 알 수 있다. 등록업체수 기준에 의하면 설문조사에도 철근·콘크리트공사사업종이 가장 많이 분포되어 있어야 하나, 토공사업종 다음으로 많은 것으로 나타났다. 이러한 원인은 설문조사 목적에 맞도록 설문조사 대상을 선정하였기 때문으로 판단된다. 즉 조합에 담보물을 제공하고 용자를 받을 수 있는 업체들은 상대적으로 규모가 있는 전문건설업자여야 하며, 이러한 기준에 부합하는 전문건설업자들이 토공사업종을 주력업종으로 선택하고 있기 때문이라고 할 수 있다. 즉 토공사업종을 주력업종으로 선택한 조합원들은 다른 전문건설업종도 보유하고 있으면서 주력업종을 토공사업으로 응답한 것이라고 할 수 있다. 이러한 추측은 설문에 응답한 조합원들이 평균적으로 4개의 업종을 등록하고 있는 것을 통해서도 짐작할 수 있다.

설문에 응답한 조합원들은 평균적으로 약 4개의 업종을 보유한 것으로

로 나타났으며, 가장 많은 업종을 등록한 조합원은 11개의 전문건설업종을 보유한 것으로 나타났다. 4개 업종을 보유한 조합원은 35개이며 전체 응답자 대비 19.0%의 비중을 차지하였다. 다음으로 3개 업종을 등록한 조합원 34개이며, 전체 응답자 대비 18.5%로 나타났다. 이처럼 설문문에 참여한 조합원들은 4개 또는 3개 업종을 등록한 경우가 가장 많은 것으로 나타났다. 4개 업종과 3개 업종을 등록한 설문 응답 조합원은 전체 응답자 대비 37.5%를 차지하였다.

11개 업종을 보유한 조합원은 2개 업체가 설문문에 응답하였다. 다음으로는 10개 업종을 등록한 업체와 9개 업종을 등록한 업체가 각각 2개인 것으로 나타났다. 1개 업종을 보유한 조합원의 비중은 11.4%로 나타났고, 2개 업종을 보유한 조합원도 16.8%를 차지했다.

<표 3-1> 설문 응답 조합원의 등록업종수

(단위: 개, %)

구분	빈도	구성비	유효 구성비	누적 구성비
1개	21	11.4	11.4	11.4
2개	31	16.8	16.8	28.3
3개	34	18.5	18.5	46.7
4개	35	19.0	19.0	65.8
5개	19	10.3	10.3	76.1
6개	20	10.9	10.9	87.0
7개	11	6.0	6.0	92.9
8개	7	3.8	3.8	96.7
9개	2	1.1	1.1	97.8
10개	2	1.1	1.1	98.9
11개	2	1.1	1.1	100.0
합계	184	100.0	100.0	

설문에 응답한 조합원의 평균 출자좌수는 약 928좌인 것으로 나타났다

다. 평균은 중위수인 521좌보다 크고, 75분위수인 997에 가까운 것으로 나타났다.

2010년 기준으로 전문건설공제조합의 조합원은 45,527이며, 출자좌수는 4,351,538좌로 나타났다. 1개 조합원당 평균 출자좌수는 97.35좌이다. 정상조합원만을 기준으로 하면 조합원수는 38,385, 출자좌수는 4,234,222좌로 조합원당 평균 출자좌수는 110.30좌로 나타났다.

조합원의 출자좌수 현황과 설문조사 응답 조합원의 출자좌수를 비교하면 설문조사에 응답한 조합원이 많은 것으로 나타나고 있다. 즉 50분위에 해당하는 평균뿐만 아니라 25분위에 해당하는 258좌도 조합원의 평균적인 출자좌수의 2배가 넘는 규모라고 할 수 있다.

<표 3-2> 설문응답 조합원의 출자좌수

(단위: 좌)

출자좌수	유효	173
	결측(무응답)	11
평균		928.4220
중위수		521.0000
최소값		45.00
최대값		7500.00
백분위수	25	258.0000
	50	521.0000
	75	997.0000

<표 3-3>에 의하면 정상조합원 중 1개 이상 업종을 등록한 조합원은 38,385개 사로 나타났다. 4개 이상의 업종을 등록한 조합원의 비중은 4.8%인 것으로 나타났고, 이들이 전체 출자좌수에서 차지하는 비중은 17.9%이다.

<표 3-3> 2010년 조합원 업종등록수별 조합원 및 출자좌수(정상조합원 기준)

(단위: 개, 좌, %)

구분	조합원수		출자좌수	
		구성비		구성비
합계	38,385	100.0	4,234,222	100.0
1개 업종 등록	22,579	58.8	1,530,802	36.2
2개 업종 등록	10,428	27.2	1,271,606	30.0
3개 업종 등록	3,563	9.3	671,110	15.8
4개 업종 등록	1,173	3.1	318,952	7.5
5개 업종 등록	388	1.0	152,649	3.6
6개 업종 이상	254	0.7	289,103	6.8

자료: 전문건설공제조합, 2010년도 업무통계연보.

앞에서 제시된 내용을 바탕으로 설문조사 표본의 종합적인 특성을 다음과 같이 제시할 수 있다. 첫째, 전체적으로 조합원의 규모는 중대형에 해당하는 것으로 판단된다. 출자좌수와 등록업종 등을 고려할 때 전문건설공제조합의 평균적인 조합원에 비해 출자좌수와 등록업종이 많은 것으로 나타났다.

둘째, 지역적으로 고르게 분포된 표본이라고 판단된다. 조합원이 많은 서울과 경기의 표본이 상대적으로 많이 분포되었다. 또한 지방에서는 경남·북과 전남처럼 다른 지역에 비해 조합원이 많은 지역도 표본에 많이 분포되어 있다. 이러한 측면에서 표본의 대표성이 있는 것으로 판단할 수 있다.

셋째, 업종별 구성에서는 토공사업종의 분포가 가장 높은 것으로 나타났다. 이러한 표본의 특성은 조합원의 전문건설업종 등록을 고려할 때 결과 해석에서 고려할 사항이라고 할 수 있다. 즉 전문건설업종 중 가장 많은 철근·콘크리트업종보다 토공사업종의 비중이 높게 나타났기 때문이다. 다만, 설문조사에서는 주력업종을 선택하도록 하였으며, 설문 에 응답한 조합원들은 평균적으로 4개의 업종을 보유하고 있는 점을 감



안하면 표본의 대표성에 큰 문제점은 없는 것으로 판단된다. 또한 토공사업종 다음으로 철근·콘크리트업종의 비중이 높았으며, 금속구조물창호업종과 실내건축업종, 그리고 상하수도 및 시설물유지업종 등 조합원의 비중이 높은 업종이 설문 표본에서도 상대적으로 높은 비중을 차지하고 있는 점을 고려할 때도 표본의 대표성에 문제점은 없는 것으로 판단된다.

넷째, 담보운영자금 수요분석을 목적으로 하는 연구에 맞게 표본이 구성되었다고 할 수 있다. 담보운영자금은 조합원이 담보를 제공하고 자금을 융자받는 형태이다. 따라서 담보가치가 있는 부동산과 유가증권을 보유하고 있어야 하며, 이러한 대상은 일정 규모 이상의 조합원에 해당한다고 할 수 있다. 표본 조합원의 출자좌수와 등록업종 등을 고려할 때 유효수요가 있을 수 있는 대상으로 한정되었다고 할 수 있다.

## 2. 설문조사 결과분석

### 1) 조합원의 자금운영 현황

#### (1) 자금운영 현황

<표 3-4>는 조합원의 자금조달방법을 보여주고 있다. 가장 많은 비중을 차지하고 있는 것은 법인명의로 은행에서 차입하는 것이며, 약 81.0%의 비중을 차지하고 있는 것으로 나타났다. 가장 일반적인 방식의 자금조달이 이루어지고 있음을 알 수 있다. 또한 은행에서 법인명의로 자금을 조달할 수 있는 규모의 조합원들을 확인할 수 있다.

다음으로 높은 비중을 차지한 방법은 전문건설공제조합을 통한 자금조달이었다. 설문응답 조합원의 10.9%로 나타났다.

은행을 통한 자금조달 중 법인명의 이외의 사업주명의의 은행차입은 5.4%를 차지하는 것으로 나타났다.

법인명의와 사업주명의의 은행 차입을 합산하면 86.8%에 이르는 것으로 나타났다. 따라서 설문에 응답한 조합원들은 대부분 은행에서 운영 자금을 조달하고 있는 것으로 나타났다.

이밖에 친분을 통한 자금조달도 2.3%의 낮은 비중이나, 자금조달의 방법으로 활용되고 있는 것으로 나타났다. 이러한 방식은 대부분 기업의 규모가 중소기업 이하에서 이루어지고 있는 것으로 판단된다. 앞의 <표 2-8>에 의하면 조합원의 기업규모가 대규모인 경우 금융기관을 통한 자금조달이 이루어지고 있으나, 소규모 기업은 금융기관을 통한 차입과 함께 대표자 개인자금 또는 친지를 통한 자금조달이 이루어지고 있음을 보여주고 있다. 소규모 전문건설업자는 상대적으로 은행 등의 금융기관을 통한 자금조달이 어려운 상황임을 판단 할 수 있다.

<표 3-4> 자금조달방법별 결과

(단위: 개, %)

구분		빈도	구성비	유효 구성비	누적 구성비
유효	은행차입(회사명의)	141	76.6	81.0	81.0
	은행차입(사업주명의)	10	5.4	5.7	86.8
	공제조합	19	10.3	10.9	97.7
	친분을 통한 차입	4	2.2	2.3	100.0
	합계	174	94.6	100.0	
결측값	무응답	10	5.4		
합계		184	100.0		

설문조사에서는 자금조달방법에 관하여 복수응답을 허용하였다. 자금조달방법을 복수응답한 조합원은 30개 사이며, 복수응답에서 가장 많은 응답을 차지한 것은 공제조합을 통한 차입으로 나타났다. 30개의 응답

중 23개 사이며, 전체적으로 조합을 통한 자금조달을 하는 조합원은 42개 사인 것으로 나타났다. 즉 204개의 응답 중 42개 사가 조합을 통하여 운영자금을 조달하고 있는 것으로 나타났다.

<표 3-5> 자금조달방법 복수응답 결과

(단위: 개, %)

구분		빈도	구성비	유효 구성비	누적 구성비
유효	은행차입(사업주명의)	6	3.3	20.0	20.0
	공제조합	23	12.5	76.7	96.7
	친분을 통한 차입	1	0.5	3.3	100.0
	합계	30	16.3	100.0	
결측값		154	83.7		
합계		184	100.0		

## (2) 은행차입 이유

<표 3-6>에는 은행에서 차입한 경험이 있는 조합원만을 대상으로 은행을 활용하는 이유를 질문하였다. 조합원이 은행에서 운영자금을 조달하는 이유는 은행에서 제공하는 금리혜택 때문이라고 응답한 조합원이 36.5%로 가장 많았다. 다음으로는 조합의 출자좌수 한도를 초과했기 때문이라는 응답이 31.8%로 나타났다. 또한 은행이 조합보다 용자규모가 크기 때문이라는 응답도 20.9%를 차지하는 것으로 나타났다.

금리혜택, 출자좌수 한도, 그리고 용자규모 등은 모두 출자좌수와 관련되어 있다고 할 수 있다. 앞서도 제시한 것처럼 조합원에게는 시중은행의 금리보다 공제조합의 금리가 낮다. 따라서 금리혜택이라는 응답은 조합을 이용하지 못하는 경우에만 한정되는 것으로 이해할 수 있다. 그리고 조합의 용자를 사용할 수 없다는 것은 출자좌수의 제한이 대부분

이라고 할 수 있다. 따라서 세 가지 답변을 종합적으로 검토하면 조합원이 은행을 이용하는 이유는 출자좌수 한도를 초과했기 때문이라고 판단된다.

이러한 추측은 유사한 연구목적으로 이루어진 2008년 설문조사 결과와도 일치하는 결론이라고 할 수 있다. 2008년 설문조사에서는 319개 응답 조합원 중 217개 조합원이 은행 등의 금융기관 대출을 이용한다고 응답했다. 그리고 이용하는 이유는 조합의 상품구성을 모른다는 응답이 67.4%로 가장 높게 나타났고, 한도초과, 금리혜택 등의 순으로 나타났다. 당시에 한도초과는 조합 이외의 금융기관을 이용하는 주요한 요인으로 분석되었다.

<표 3-6> 설문 응답 조합원의 은행활용 이유

(단위: 개, %)

구분		빈도	구성비	유효 구성비	누적 구성비
유효	편리한 서비스	9	4.9	6.1	6.1
	금융상품과 연계된 금리혜택	54	29.3	36.5	42.6
	조합 용자상품 알지 못함	7	3.8	4.7	47.3
	조합보다 용자규모 크기 때문	31	16.8	20.9	68.2
	출자좌수 한도초과	47	25.5	31.8	100.0
	합계	148	80.4	100.0	
결측	은행 미활용	36	19.6		
합계		184	100.0		

## 2) 담보운영자금 수요

조합이 담보운영자금 용자를 확대하는 경우 활용의사를 묻는 설문예

는 ‘그렇다’가 48.3%로 가장 높았다. 다음으로는 ‘보통이다’라는 응답이 26.7%를 차지했다. 그리고 가장 적극적인 활용 의사표시인 ‘매우 그렇다’가 18.9%를 차지하여 세 번째로 높게 나타났다.

담보운영자금 확대 시 활용의사라고 할 수 있는 ‘그렇다’와 ‘매우 그렇다’를 합산하면 67.2%가 되는 것으로 나타났다. 이러한 응답 비중은 담보유자를 확대하는 경우 수요가 있을 수 있음을 의미한다. 특히 설문 표본이 담보물을 보유할 수 있을 것으로 예측되는 중규모 이상의 전문건설업자들로 판단되므로 수요로서 판단할 수 있는 요건을 갖추었다고 할 수 있다.

<표 3-7> 담보운영자금 확대 시 활용의사에 대한 설문결과

(단위: 개, %)

구분		빈도	구성비	유효 구성비	누적 구성비
유효	매우 그렇다	34	18.5	18.9	18.9
	그렇다	87	47.3	48.3	67.2
	보통이다	48	26.1	26.7	93.9
	없다	10	5.4	5.6	99.4
	전혀 없다	1	0.5	0.6	100.0
	계	180	97.8	100.0	
결측	무응답	4	2.2		
합계		184	100.0		

<표 3-8>은 담보운영자금 확대 시 활용의사가 있는 응답자들만을 대상으로 조합의 담보운영자금 활용 시 조합 용자를 사용하는 요인에 관하여 질문하였다. 가장 많은 응답은 ‘저렴한 금리’였으며, 78.7%가 응답하였다. 자금조달을 위한 방법이 제한적인 상황에서 보다 저렴한 금리로 자금을 조달할 수 있다는 것이 가장 큰 장점이라는 판단을 한 것이다. 다음으로는 조합 출자좌수를 활용할 수 있다는 응답이 많았으나,

저렴한 금리를 선택한 응답과는 많은 격차가 있다.

참고로 2008년 연구에서는 담보 설정업체와 담보 미설정업체를 구분하여 향후 담보대출 한도를 신용대출과 별도로 부여할 경우 활용의사를 설문조사하였다. 결과는 담보 설정업체 중 90.0%인 189개 업체가 조합의 담보용자를 활용하겠다는 응답을 했다. 반면 담보 미설정업체는 56.4%인 57개 업체가 조합의 담보용자를 활용하겠다는 응답을 했다.<sup>4)</sup>

이러한 설문조사 결과를 종합적으로 고려할 때 조합이 담보운영자금을 확대하는 경우 충분한 수요가 있을 것으로 판단된다. 특히 전문건설 공제조합이 담보운영자금을 적극적으로 운영하지 않은 상황에서 조합원들이 은행을 통한 담보대출을 이용하고 있는 것으로 판단되므로 수요는 충분할 것으로 예상된다.

<표 3-8> 담보운영자금 확대 시 활용 이유의 설문결과

(단위: 개, %)

구분		빈도	구성비	유효 구성비	누적 구성비
유효	저렴한 금리	137	74.5	78.7	78.7
	은행 대출절차의 복잡함	7	3.8	4.0	82.8
	은행대출 불가능	1	0.5	0.6	83.3
	출자좌수 활용가능	26	14.1	14.9	98.3
	조합이 은행보다 담보인정비율 높음	3	1.6	1.7	100.0
	계	174	94.6	100.0	
결측	무응답	10	5.4		
	합계	184	100.0		

이와 함께 출자좌수에 관한 문제를 적극적으로 개선하는 것도 담보운영자금 활성화를 위해서 필요하다고 생각된다. <표 3-9>에 제시하고 있는 것처럼 설문조사 결과에 의하면 넓은 의미에서 출자좌수에 의한 제

4) 담보 설정업체는 210개 업체였으며, 담보 미설정업체는 101개 업체였다.

한과 관련되는 응답이 약 95%를 차지하고 있다. 따라서 담보운영자금 한도는 신용용자 한도와 별도로 부여하는 방안이 검토되어야 할 것으로 판단된다.

<표 3-9> 공제조합 담보용자가 은행에 비해 불편한 점 설문결과

(단위: 개, %)

구분		빈도	구성비	유효 구성비	누적 구성비
유효	출자좌수에 의한 제한	77	41.8	45.3	45.3
	보증과 연계되어 한도제한	49	26.6	28.8	74.1
	은행에 비해 접근성 낮음	9	4.9	5.3	79.4
	신용용자와 연계되어 제한	35	19.0	20.6	100.0
	계	170	92.4	100.0	
결측	무응답	14	7.6		
합계		184	100.0		

전문건설공제조합은 보증과 용자를 통해서 조합원을 지원하는 서비스를 하고 있다. 건설업 생산이 사후적인 의무이행을 통해서 이루어진다는 점에서 보증의 중요성이 크다. 용자는 보증과 달리 조합원이 건설공사를 수행하는데 필요한 자금을 지원하는 서비스라고 할 수 있다. 전문건설공제조합의 업무 중 보증업무의 비중이 높지만 용자의 중요성도 매우 크다고 할 수 있다. 이러한 판단에 따라 전문건설공제조합은 조합원을 지원할 수 있는 방안으로 담보운영자금 활성화를 통하여 조합원에게 운영자금 지원을 확대하는 방안을 모색하고 있다.

그러나 현재까지 담보운영자금은 활성화에 이르지 못하고 있으며, 이러한 원인 가운데는 조합원이 담보로 제공할 수 있는 담보물을 갖고 있지 못한 점도 작용하고 있는 것으로 판단된다. 이에 따라 담보물로 골프회원권 등을 추가한 사례도 있다.

용자의 공급자인 전문건설공제조합 측면에서 담보운영자금 활성화를 위해서는 담보운영자금 용자 대상자를 특정한 규모 이상으로만 한정하는 방안, 담보물을 추가적으로 확대하는 방안, 출자좌수와와의 연계를 탄력적으로 운영하는 방안 등을 고려할 수 있다.

### 1. 담보운영자금 용자 대상 선별적 운영

조합원인 전문건설업자는 기업 규모가 작을수록 은행 등으로부터 대출을 받기 어려운 상황인 것으로 판단된다. 은행으로부터 대출이 어렵다는 것은 담보물을 확보하고 있지 못하다는 의미라고도 할 수 있다.



따라서 전문건설공제조합이 담보운영자금을 확대하더라도 은행에서 대출을 받기 어려운 조합원들은 담보운영자금의 이용자가 될 수 없을 것으로 판단된다. 따라서 조합은 담보운영자금 대상을 선별적으로 운영하는 방안을 검토하여야 할 것으로 판단된다.

담보운영자금 용자대상을 일정한 규모 이상의 조합원으로 한정하는 방안을 시행할 필요가 있다. 여기서 일정한 규모의 기준은 기존의 출자좌수로 하는 방안과 시공실적 규모를 기준으로 하는 방안 등이 검토될 수 있을 것으로 판단된다.

## 1) 출자좌수 기준

<표 4-1>에는 500좌 이상의 출자좌수를 보유한 조합원의 비중과 전체 출자좌수에서 차지하는 비중이 제시되어 있다. 조합원에서 차지하는 비중은 약 1%이며, 출자좌수에서 차지하는 비중은 13.2%로 나타났다. 이 기준을 적용하면 담보용자 대상으로 선별할 수 있는 조합원수는 약 500여 개 업체가 된다.

이들 조합원을 대상으로 담보운영자금을 지원하는 방안은 담보용자가 갖고 있는 자금의 경직성 문제에도 대처할 수 있는 수준이 될 것으로 판단된다.

그리고 신용용자는 중소기업 이하 조합원을 대상으로 운영하는 방안도 검토의 필요성이 있다. 중소기업 조합원은 담보물을 확보하지 못한 상황일 가능성이 크다. 이로 인하여 은행 등의 금융기관을 이용한 자금조달이 쉽지 않아 친분을 통한 자금조달도 많은 것으로 나타났다. 또한 어렵게 은행을 통한 자금조달이 가능하더라도 상대적으로 높은 이자비용을 부담하여야만 한다. 이러한 상황을 개선하여 은행 대출을 받는 것이 쉽지 않은 조합원을 지원하는 방안으로는 신용운영자금 용자를 중소

규모 이하 조합원으로 한정하는 방안이다. 이들에게는 은행보다는 낮지만 현행의 조합 금리보다 인상된 금리를 적용하여 신용융자 확대를 도모할 수 있을 것으로 판단된다.

<표 4-1> 전문건설공제조합 조합원 출자좌수 분포현황

구분	조합원수	조합원 비중	출자좌수	출자좌수 비중
합계	45,527	100.0%	4,351,538	100.0%
1~19좌	5,584	12.3%	46,892	1.1%
20~40좌	1,082	2.4%	29,115	0.7%
41~50좌	6,839	15.0%	318,110	7.3%
51~100좌	20,139	44.2%	1,448,281	33.3%
101~200좌	8,926	19.6%	1,242,456	28.6%
201~500좌	2,444	5.4%	694,925	16.0%
501~1000좌	339	0.7%	225,462	5.2%
1001~2000좌	124	0.3%	170,729	3.9%
2001~3000좌	21	0.0%	51,037	1.2%
3001좌 초과	29	0.1%	124,531	2.9%

자료: 전문건설공제조합, 2010년도 업무통계연보.

## 2) 시공실적 기준

건설업은 시공실적에 따라 참여할 수 있는 공사의 규모가 제한되며, 이는 전문건설업자에게도 중요한 요소라고 할 수 있다. 또한 대한전문건설협회가 매년 실적신고를 받고 있다. 따라서 시공실적을 파악할 수 있는 시공능력평가액을 기준으로 대규모 업체에 한정하여 담보운영자금을 운영하는 방안도 검토할 수 있을 것으로 판단된다.

<표 4-2>는 대한건설정책연구원이 전문건설업 실태조사를 하면서 전문건설업체의 규모를 구분한 자료이다. 2011년 7월말 이루어진 실적신고를 기준으로 시공능력평가액을 3등분한 것이다. 이 기준에 의하면 시

공능력평가액 225억원 이상이면 대규모에 해당되는 것으로 나타나고 있다. 대규모에 해당하는 전문건설업체는 전체 실적신고 업체의 2.3%에 불과한 766개 업체인 것으로 나타나고 있다.

<표 4-2> 전문건설업체 기업규모 구분(2011년 실적신고 기준)

(단위: 억원, %, 업체수)

구분	기준	시공능력평가액 합계	업체수
계	-	1,425,699 (100.0)	33,892 (100.0)
대규모	225억원 이상	475,516 (33.4)	766 (2.3)
중규모	51~225억원 미만	474,843 (33.3)	5,120 (15.1)
소규모	51억원 미만	475,340 (33.3)	28,006 (82.6)

자료: 대한전문건설협회, 전문건설업 실태조사 분석 보고서.

이처럼 시공실적을 구분기준으로 하더라도 담보운영자금을 용자받을 수 있는 대상이 한정될 수 있을 것으로 판단된다. 그런데 <표 4-2>의 구분기준은 매년의 시공실적 신고액에 따라 변동한다. 실태조사의 목적을 위해서 임의로 구분한 기준이기 때문이다. 따라서 실적신고액에 영향을 받지 않는 특정한 시공실적금액을 기준으로 용자대상을 선별할 수도 있으며, 이런 방식이 실무적으로 더욱 편리할 것으로 생각된다. 기준 금액으로는 시공실적 300억원 이상이 적합할 것으로 판단되며, 이 기준에 부합하는 업체는 2011년 기준으로는 496개 업체이다. 시공실적금액 300억원 이상 기준은 출자좌수 500좌 이상 조합원수 500여 개와도 일치하는 수준이다.

## 2. 담보물 확대방안

### 1) 담보물의 추가적인 확대

담보용자는 기본적으로 담보인정비율이라고 할 수 있는 담보가치 사용자규모에 직접적인 영향을 미치게 된다. 그리고 지금까지의 담보물은 담보가치 하락의 위험성이 높지 않은 부동산이 대부분이었다. 부동산은 담보대출을 운영하는 모든 기관에서 선호하는 담보물이며, 이에 따라 이미 담보대출이 많이 이루어져 있는 상황이다. 조합원이 보유하고 있는 담보물 중 담보미설정 부동산 비중이 작다는 것을 통해서도 알 수 있다.<sup>5)</sup> 따라서 조합이 담보용자를 활성화하기 위해서는 담보물의 추가적인 확대가 고려되어야 할 것으로 판단된다. 이러한 상황을 감안하여 이미 골프회원권 등을 담보물로 인정하여 담보용자를 운영하고 있다.

현실적으로 담보용자의 담보물로 추가할 만한 대상이 매우 제한적이라고 할 수 있다. 즉 담보물로 추가할 수 있는 재산적 가치를 보유한 대상물을 찾기 쉽지 않다.

최근 건설경기의 침체 등으로 기성금액을 현금으로 받지 못하고 현물로 받고 있는 사례도 발생하고 있는 것으로 판단된다. 따라서 조합원이 현물로 받은 자산을 담보물로 추가하는 방안을 검토할 필요가 있다. 현물로 받은 아파트나 토지 등은 이미 담보물로 활용할 수 있을 것이며, 자재나 장비도 담보물로 인정하는 방안을 검토할 수 있을 것으로 판단된다. 그리고 이러한 방안은 조합의 담보용자를 활성화하는 수단으로

---

5) 2008년 2월 기준으로 전문건설공제조합 자료에 의하면 조합원의 부동산 보유는 2,266개소인 것으로 나타났고, 이 중 82.4%인 1,868개소가 담보설정 된 것으로 나타났다. 이러한 결과를 설문조사 결과와 연관하여 검토하면 조합원들이 은행의 담보대출을 통해서 운영자금을 조달하고 있음을 알 수 있다. 또한 향후 조합이 담보운영자금을 운영하더라도 조합원들은 담보물이 부족한 상황인 것으로 판단된다.

활용될 수 있을 것으로 판단된다.

## 2) 담보제공자 확대 인정방안

담보운영자금 활성화를 검토하는 과정에서 담보물을 확대하는 방안은 필요성이 크다고 할 수 있다. 앞에서 제시한 것처럼 담보물의 범위를 확대하는 것도 대안이 될 수 있을 것으로 판단된다. 이밖에 담보제공자의 범위를 확대하는 방안도 검토의 필요성이 있다. 조합원인 전문건설업자는 특수관계자들이 대부분의 주식을 보유하고 있을 것으로 판단된다. 이는 조합원이 상대적으로 중소기업으로 분류되는 규모의 기업일 것으로 판단되기 때문이다. 이 경우 법인 명의의 담보물이 아닌 대표자 명의의 담보물 또는 대표자와 특수관계에 있는 자가 소유하고 있는 부동산 등을 담보물로 인정하는 방법이 활용될 수 있을 것이다. 물론 이러한 경우는 담보가치를 하향조정하여 적용하는 방법을 통해서 담보운영자금 용자가 이루어질 수 있을 것으로 판단된다. 대표자와 특수관계에 있는 이들은 실질적으로 대표자의 의사결정 하에 있을 가능성이 높다고 할 수 있다.

## 3) 담보인정비율 상향

시중은행이 운영하는 기업에 대한 담보대출은 주택담보대출과는 다른 담보인정비율을 적용하고 있다. 그리고 주택대출처럼 강한 규제가 이루어지지 않고 있는 실정이며, 은행의 정책에 따라 탄력적인 담보인정비율이 적용되고 있는 실정인 것으로 파악된다. 즉 은행 간 대출경쟁이 치열한 상황에서는 내부규정보다 담보인정비율을 상향하여 운영하고 있는 것으로 판단된다.

조합이 일정한 출자좌수 이상의 조합원만을 대상으로 담보운영자금을 운영한다는 가정 하에서는 담보인정비율을 현행보다 상향하여 적용하는 방법도 고려할 수 있을 것으로 판단된다. 즉 전문건설공제조합은 보증 등을 통하여 조합원의 정보에 관하여 시중은행보다 많은 정보를 갖고 있을 것으로 판단되며, 이러한 정보를 활용하여 재무건전성과 시공경험 등을 갖춘 조합원에게는 인센티브를 제공하는 방안도 고려할 수 있을 것으로 판단된다.

### 3. 출자좌수 제한의 탄력적 운영

전문건설공제조합이 운영하는 용자는 시중은행 등 다른 어떤 기관보다 저렴한 금리혜택이 가능하다. 그럼에도 불구하고 조합원이 은행 대출을 이용하는 가장 큰 원인은 출자좌수로 인한 제한 때문이라고 할 수 있다. 이러한 사실은 앞서도 제시한 것과 같다. 따라서 조합이 담보운영자금을 활성화하기 위해서는 출자좌수 제한을 탄력적으로 운영할 필요성이 매우 크다고 할 수 있다.

설문조사의 대출금리와 한국은행 통계연보에서 제시하고 있는 중소기업 대출금리 비중을 검토한 결과 6%의 금리로 은행에서 자금을 대출하는 비중이 가장 높은 것으로 나타났다. 대부분의 전문건설업자들도 중소기업에 해당하기 때문에 설문조사 결과는 중소기업 대출금리와 유사한 수준이라고 할 수 있다.

출자좌수와 무관하게 담보물의 가치만을 기준으로 담보운영자금을 시행하는 방안은 담보운영자금 활성화를 위해서 필요하다고 할 수 있다. 이 경우 현재의 조합 금리보다 높은 금리로 운영할 수 있을 것으로 판단된다. 즉 기존 조합의 용자는 기본적으로 1년 이내의 단기운영자금 위주로 이루어지고 있으며, 이에 따라 금리수준도 일정한 수준에서 유

지되고 있다고 할 수 있다.

향후 담보운영자금을 확대하면서 출자좌수와 무관하게 담보유자를 시행하고, 기간도 단기와 중기로 구분하여 확대하는 방안이 마련되어야 한다. 그리고 1년 이상 3년 이내의 중기자금에 대해서는 적정한 금리로 운영하는 것이 조합과 조합원 모두에게 긍정적인 효과가 있을 것으로 판단된다.

#### 4. 담보운영자금 홍보

담보운영자금이 운영실적이 미미한 상황이며, 아직까지 구체적인 활성화방안이 마련되지 않은 시점임을 감안하면 담보운영자금 홍보의 필요성이 크지 않을 수 있다.

설문조사 결과에 의하면 조합에서 담보운영자금을 운영하는 사실을 알지 못하는 조합원이 27.2%에 이르는 것으로 나타났다. 특히 설문대상이 일정한 규모 이상의 조합원으로 한정되어 있다는 점을 감안할 때 적극적인 상품 홍보의 필요성이 있는 것으로 판단된다. 이러한 설문조사 결과는 과거 연구에서도 유사한 결과가 도출된 사례가 있다.

조합에서 담보운영자금을 운영하는 사실을 인지한 경로도 홈페이지를 통한 홍보의 필요성이 있음을 제기하는 것으로 판단된다. 따라서 담보운영자금 활성화를 위해서는 적극적인 상품 홍보가 필요한 것으로 판단된다.

<표 4-3> 전문건설공제조합 담보운영자금 운영 인지여부

(단위: 개, %)

구분		빈도	구성비	유효 구성비	누적 구성비
유효	알고 있다	134	72.8	72.8	72.8
	모른다	50	27.2	27.2	100.0
	합계	184	100.0	100.0	

<표 4-4> 전문건설공제조합이 담보운영자금 운영하는 것을 인지한 경로

(단위: 개, %)

구분		빈도	구성비	유효 구성비	누적 구성비
유효	조합 홈페이지	50	27.2	35.7	35.7
	다른 조합원	5	2.7	3.6	39.3
	조합 임직원	52	28.3	37.1	76.4
	조합 소식지	20	10.9	14.3	90.7
	협회 등 관련단체	13	7.1	9.3	100.0
	계	140	76.1	100.0	
결측	무응답	44	23.9		
합계		184	100.0		





## 1. 요약 및 결론

전문건설업자들은 기업경영의 애로사항으로 자금조달의 어려움을 지적하고 있다. 특히 건설업 자체의 위험과 전문건설업자로서 갖는 낮은 신용도 등으로 은행 등의 공식적인 금융기관 대출이 쉽지 않은 상황인 것으로 판단된다. 따라서 전문건설업자의 자금조달을 지원할 수 있는 방안이 마련되고 활성화될 필요성이 크다.

전문건설공제조합은 전문건설업자를 조합으로 하는 금융기관으로 보증과 융자를 시행하고 있다. 보증업무의 비중이 높지만 운영자금 조달을 지원할 수 있는 기관이라고 할 수 있다. 조합의 운영자금 융자는 신용융자에 치중되어 운영되고 있다. 따라서 다른 자금조달 지원방안으로 현재 운영되고 있는 담보운영자금을 활성화하여야 할 필요성이 제기되고 있다.

담보운영자금은 담보물을 기반으로 융자가 이루어지게 되며, 이에 따라 담보물을 확보하고 있는 조합원만이 융자대상이 될 수 있다. 담보물을 확보하고 있는 조합원 중 대부분은 은행의 담보대출을 이용하고 있는 것으로 판단된다. 따라서 조합의 담보대출을 활성화하기 위해서는 이들이 조합의 담보운영자금을 사용하도록 하여야 한다.

전문건설공제조합은 조합원에게 시중은행보다 저렴한 금리로 융자를 시행하고 있기 때문에 충분한 수요가 있을 것으로 판단되며, 설문조사 결과에서도 이를 확인할 수 있었다. 따라서 담보운영자금이 확대된다면 활성화될 가능성이 높은 것으로 판단된다. 다만 이를 위해서는 담보운

영자금 활성화를 지원할 수 있는 방안이 시행되어야 한다.

이 보고서는 전문건설공제조합의 담보운영자금 활성화에 필요한 방안으로 다음을 제시하였다.

첫째, 담보운영자금 용자대상을 선별하여야 한다. 출자좌수 또는 시공능력평가액을 기준을 대규모에 해당하는 조합원만을 담보운영자금 용자 대상으로 하는 것이 효과적이다. 현실적으로 담보물을 보유하고 있을 가능성도 높다. 은행에서 대출을 받지 못하는 조합원의 경우 담보물을 보유하고 있지 않을 수 있으며, 이 경우 담보운영자금 대상이 되지 못하기 때문이다.

둘째, 담보물을 확대하여야 한다. 전문건설공제조합은 부동산 위주의 담보물에서 회원권 등으로 담보물을 추가하여 운영하고 있다. 이를 더욱 확대하여 담보운영자금을 활성화하기 위해서는 기성대가로 받은 현물과 조합원이 보유하고 있는 기계·장비 등으로 담보물 확대를 검토하여야 한다. 또한 법인 명의의 담보물뿐만 아니라 법인 대표자 명의의 담보물과 대표자의 특수관계자가 보유하고 있는 담보물을 폭넓게 담보물로 인정하는 방안도 필요하다.

셋째, 출자좌수 제한을 탄력적으로 운영하여야 한다. 출자좌수 제한으로 인하여 조합의 담보용자를 이용하지 못하고 있는 상황일 수도 있다. 따라서 은행보다 저렴한 금리로 조합의 담보운영자금을 이용할 수 있도록 담보물의 담보가치만을 기준으로 담보운영자금을 운영하는 방법도 검토될 필요가 있다.

넷째, 담보운영자금 홍보를 적극적으로 시행하여야 한다. 설문조사 결과에 의하면 전문건설공제조합의 담보운영자금에 대해서 인지하지 못하고 있는 조합원도 있는 것으로 나타났다. 약 27%에 해당하는 조합원이며, 설문대상이 일정한 규모 이상의 조합원들이라는 점을 감안하면 적극적인 담보운영자금 홍보의 필요성이 있다.

## 2. 정책적 시사점

앞에서 제시한 표에 의하면 조합원들이 조합의 융자상품에서 얻을 수 있는 가장 큰 혜택을 금리로 인식하고 있다. 또한 설문조사에 응답한 많은 조합원들이 은행 대출을 이용하고 있는 것으로 나타났다. 은행 대출을 이용하기 위해서는 담보물을 제공하여야 한다. 특히 전문건설업자와 같은 건설업 종사자들은 은행의 대출을 이용하기가 쉽지만은 않은 상황이다.

이러한 상황에서 운영자금을 지원하는 것은 매우 중요하다고 할 수 있다. 특히 경기침체와 건설투자의 감소가 예상되는 상황에서 조합원의 자금수요는 증가할 것으로 예상된다.

담보운영자금 확대는 수요가 충분하게 확보될 수 있을 것으로 판단된다. 또한 기존 은행 대출을 이용하는 조합원들도 저렴한 금리를 이용하기 위해서 은행대출을 조합의 담보운영자금 용자로 전환할 수도 있을 것으로 판단된다.

이처럼 담보운영자금은 조합과 조합원 모두에게 긍정적인 효과를 발휘할 수 있을 것으로 기대된다. 그러나 담보운영자금이라는 측면에서 자금 경직성에 대한 우려가 제기될 수 있을 것으로 예상된다. 실무적으로 담보용자의 성격상 자금의 경직성이 초래될 가능성이 있다는 지적이 있다. 그러나 조합원들이 보유하고 있는 담보물의 수량 등을 감안할 때 경직성이 문제가 될 가능성은 크지 않은 것으로 판단된다. 오히려 운영자금의 부족에 따른 조합원의 부도 및 부실화 가능성이 높아지는 경우 보증지급금이 증가할 가능성도 있다.

담보좌수 한도액 상향과 연계하는 방안도 고려할 수 있을 것으로 판단된다. 이를 통하여 담보운영자금 금리를 현재보다 인상하여 운영한다면 경직성을 줄일 수 있는 수단이 될 것으로 판단된다. 전문건설공제조

합의 용자는 원칙적으로 1년 이내에서 운영되고 있는데, 용자금 상환을 연장하는 경우의 금리를 현재보다 높이는 방법을 통해서도 용자금 상환 연장으로 인하여 발생할 수 있는 자금 경직성을 줄일 수 있을 것으로 판단된다.

조합원들이 자금부족을 많이 느끼는 공사유형은 토목공사 하도급인 것으로 나타나고 있다. 이에 따라 운영자금 용도도 자재구입과 건설기계사용료가 높은 비중을 차지했다. 이미 조합에서는 자재구입에 관해서는 조합원을 지원하는 방안을 시행중에 있다. 따라서 건설기계사용료의 부담을 줄일 수 있는 수단을 모색하는 과정도 필요한 것으로 판단된다. 건설기계를 리스의 형태로 운영하는 방안은 현실적으로 검토할 수 있는 수단이라고 판단된다.

## 참고문헌

### ■ 문헌자료

국토해양부(2010), 2009년 국토해양통계연보.

국토해양부(2011), 2010년 국토해양통계연보.

기획재정부(2011), 2011-2015년 국가재정운영계획-SOC분야-.

기획재정부(2012), 2012년 나라살림.

김동환(2003), 담보대출제도에 관한 연구-법·경제학적 고찰-, 한국금융연구원.

대한전문건설협회(2009), 전문건설업 실태조사 분석 보고서, 대한건설정책연구원.

\_\_\_\_\_ (2010), 전문건설업 실태조사 분석 보고서, 대한건설정책연구원.

\_\_\_\_\_ (2011), 전문건설업 실태조사 분석 보고서, 대한건설정책연구원.

\_\_\_\_\_ (2011), 2010년 기준 전문건설업 통계연보.

박광배(2010), 건설산업에 필요한 금융상품에 관한 연구, 대한건설정책연구원.

전문건설공제조합(2008), 보증/융자 신상품 개발 연구, 대한건설정책연구원.

전문건설공제조합 외(2008), 건설보증시장 환경 및 여건변화에 대응한 건설보증제도 선진화 및 건설보증기관 전문화 방안, 국토연구원.

### ■ 인터넷자료

건설공제조합(<http://www.cgbest.co.kr/>)

국토해양부(<http://www.mltn.go.kr>)

대한건설협회(<http://www.cak.or.kr>)

대한설비건설공제조합(<http://www.seolbi.com/>)

전문건설공제조합(<http://www.kscfc.co.kr/>)

통계청(<http://www.kostat.go.kr/>)

한국은행(<http://ecos.bok.or.kr/>)

## 담보운영자금 활성화 방안에 관한 연구

---

2011년 12월 인쇄

2011년 12월 발행

발행인 노재화

발행처 대한건설정책연구원

서울시 동작구 신대방동 395-70 전문건설회관14층

TEL (02)3284-2600

FAX (02)3284-2620

홈페이지 [www.ricon.re.kr](http://www.ricon.re.kr)

등록 2007년 4월 26일(제319-2007-17호)

인쇄처 경성문화사(02-786-2999)

---

© 대한건설정책연구원 2011