



May.



# RICON

## 건설 BRIEF

건 설 브 리 프

### 산업동향

- 하자담보책임 면책요건 및 책임기간의 주요 이슈와 개선과제
  - 추가 제도개선으로 영세업체 보호, 건설분쟁 감소 등 효과 기대

### 정책동향

- 2023년 상반기 주택정책 성과 진단 및 하반기 전망
  - 연착륙 가능성 확대에도, 전문건설시장 위축 및 고용 감소 불가피

### 시장동향

- 일본 건설시장의 부족한 노동 인력 문제와 최근의 대응방안
  - PC를 사용한 콘크리트공사 생산성 향상, 설계노무단가 증액 등 대책 필요

## 산업동향

### 하자담보책임 면책요건 및 책임기간의 주요 이슈와 개선과제 - 추가 제도개선으로 영세업체 보호, 건설분쟁 감소 등 효과 기대 -

박승국 선임연구위원  
(skpark@ricon.re.kr)

## 1. 하자담보책임의 면책요건 및 책임기간 개선의 필요성

### ◆ 하자담보책임 현황

- 건설산업기본법상 하자담보 책임기간 규정이 공사의 종류 및 성격에 따라 다소 포괄적이며 불명확하게 규정됨
- 현행 하자담보책임기간은 논리적 근거 없이 민법의 하자담보책임기간 10년 등을 준용하여 설정된 권리보장 성격의 규정으로 실제 건축물 등에서 발생하는 하자발생 양태, 발생시기 및 빈도 등이 반영되지 못하고 있음
- 하도급공사에서 발주자 또는 원수급자가 우월적 지위를 이용하여 하자담보책임기간을 과도하게 요구하고 있으며, 책임기간이 공사 목적물별로 적용되므로 주요구조부에 해당하지 않는 시공부분에 대하여도 7~10년의 과도한 책임기간 부여
- 철근콘크리트공사의 경우 건산법, 공동주택관리법, 집합건물법 등에서 하자담보책임기간을 최장 10년까지 규정하고 있어, 대부분 콘크리트 하자는 미세균열과 같은 경미한 하자임에도 시공자가 10년간 하자보수를 시행하는 과도한 책임 부담이 문제가 되고 있음
- 발주자 또는 수급인이 제공한 재료의 성질에 의해 발생한 하자의 경우 시공자에게 과실이 없음에도 하자보수의 책임을 부여하고 있는 현행 법령은 불합리하며 이에 따르는 분쟁이 빈번한 상황임

### ◆ 하자담보책임의 면책요건으로 '재료의 성질'로 인한 경우를 추가하고 경미한 하자과 중대한 하자를 구분하는 담보책임기간 개선 필요

- 시설물의 준공후 공용기간이 늘어나게 되면 소유자 및 관리자의 유지관리상의 과실이 개입되고 재료의 성질로 인하여 하자가 발생할 수 있는 가능성이 높아지게 되어 시공자의 하자담보책임 영역이 모호해짐. 발주자 또는 수급인이 제공한 재료의 성질에 의해 발생한 하자의 경우 시공자에게 과실이 없음에도 하자보수의 책임을 부여하는 것은 불합리함

- 하자책임 면책요건으로 발주자가 지급한 재료의 성질로 인한 하자를 추가함으로써 재료의 성질로 인하여 발생한 하자는 시공자의 책임이 제한되는 근거 마련 필요
- 하자담보책임제도를 개선하기 위해서는 경미한 하자과 중대한 하자를 구분할 필요가 있음. 발생하는 하자는 준공 후 1~3년 사이에 약 90%가 발생하고 있으며 경미한 하자인 경우가 많음
- 따라서 하자담보책임기간은 소유자의 잘못된 유지관리와 시공자 책임 간의 균형성, 하자의 양태 및 발생 기간, 시설물별 소유자들의 권리행사 기간의 형평성 등을 고려하여, 경미한 하자에 대해서는 단기(1~3년)로 시설물의 주요구조부에 발생한 중대한 하자의 경우 과실여부의 판단이 용이하므로 장기(7년 이내)으로 개선하는 것이 합리적임

〈하자담보책임 관련 법령별 비교〉

구분	내력구조 구분	중대 및 경미한 하자 구분	하자의 범위(정의)
건산법	- 토목구조물은 내력구조 구분 없이 10년 - 16층 이상 건축물의 기둥 및 내력벽 구분: 10년	- 중대 및 경미하자 구분 없음 - 철근, 철골 등의 구조: 10년 - 이외의 구조: 5년	- 시공상 잘못으로 인한 하자에 대한 책임 - 시공상의 하자라 함은 시설물이 설계도서에 적합하지 않게 시공되었거나, 시공후 균열·파손·누수 또는 기능상의 장애 등이 발생한 부분
공동주택 관리법	- 내력구조부 : 10년	- 내력구조부만 중대하자 구분이 있으나 대법원 판례는 인정하지 않고 있음. 내력구조부 경미 하자도 하자책임 범위임 - 내력구조부: 붕괴 또는 안전상 위험초래하는 경우: 10년 - 시설공사별 하자: 최대 5년	- 공사상 잘못으로 발생한 안전상, 기능상, 미관상의 결함
집합 건물법	- 주요구조부 및 지반공사 : 10년	- 주요구조부와 지반공사를 제외한 공사의 경우 하자의 중대성에 따라 5년 이하로 규정 - 구조상 안전상: 5년 (철근, 철골, 조적, 지붕 등) - 기능상, 미관상: 3년 (목공, 창호, 조경 등) - 보수용이: 2년 (마감공사)	(없음)

## 2. 하자담보책임 면책요건, ‘재료의 성질’로 인한 경우 추가시 개선 효과

### ◆ ‘재료의 성질’로 인하여 발생한 하자에 대한 담보책임 제한 효과 발생

- 하자의 발생 원인은 매우 다양함. 하자 발생의 여러 원인 중 재료의 성질로 인해 발생한 하자는 민법에서도 면책요건으로 규정하고 있으며 법원에서도 제한적으로 면책사유로 인정하고 있음. 따라서 건산법에 추가적으로 규정함으로써 면책요건의 구체화 효과 발생

#### ◆ 영세건설업체의 보호 효과

- 현재 발주자가 제공한 재료의 성질로 인한 하자에 대한 분쟁의 해소방안은 과대한 비용이 소요되는 소송밖에 없는 상황으로, 영세건설업체들은 발주자의 부당한 하자보수책임 요청에 소송에 의한 분쟁해결보다는 영업손실을 감수하고 하자보수책임에 응하고 있는 상황임
- '재료의 성질'로 인해 발생한 하자에 대하여 법원이 아닌 건설분쟁조정을 통하여 분쟁을 해결할 수 있게 되므로 영세건설업체의 보호 효과 발생

### 3. 하자의 양태에 따른 하자담보책임기간 구분의 개선 효과

#### ◆ 하자의 양태에 따른 합리적인 담보책임기간 개선

- 주요구조부의 하자는 구조내력에 영향을 주어 구조 안전성에 위험을 초래하는 하자과 구조내력에 영향을 주지 않고 안전상, 기능상, 미관상 지장을 초래하는 하자로 구분할 수 있음
- 따라서 구조내력에 영향을 주지 않고 기능상, 미관상 지장을 초래하는 하자의 경우를 별도의 담보기간을 설정함으로써 하자의 양태에 따른 합리적인 담보책임기간 설정 가능

#### ◆ 하자과 관련된 건설분쟁 감소 효과

- 주요구조부의 구조내력에 영향을 미치지 않는 하자의 발생 원인은 시공자의 책임영역의 하자, 사용자의 유지관리 부실에 따른 책임영역의 하자, 자연발생적인 노후현상에 의한 하자 등으로 그 원인이 매우 다양하며 목적물의 준공연한이 경과할수록 판단의 기준과 경계가 모호해짐에 따라 관련된 분쟁이 다수 발생하고 있음
- 주요구조부의 구조내력에 영향을 미치는 하자과 그렇지 않은 하자를 구분하여 하자담보책임기간을 달리 설정함에 따라 이와 관련된 건설분쟁의 감소 효과 발생

## 정책동향

### 2023년 상반기 주택정책 성과 진단 및 하반기 전망 - 연착륙 가능성 확대에도, 전문건설시장 위축 및 고용 감소 불가피 -

권주안 객원연구위원 (jooankwon@ricon.re.kr)

#### 1. 상반기(1/4분기) 주요 주택정책 내용

##### ◆ (1.3일) 국토교통부, 주택투기지역 해제 (강남 3구 및 용산구 제외 모든 지역 해제)

- 전년 12.21 부동산시장 연착륙 방안 후속 조치로 시행
  - 다주택자 규제 정상화, 실수요자 대상 규제 개선, 임대차시장 안정화 및 주택공급기반 위축 방지 등 방향성을 설정하여 기존 규제 완화 통해 시장 연착륙 유도 추진
- 직접 규제 완화를 통한 금융 및 거래 제한 개선 : 가계대출규제 및 세제 완화, 전매 제한과 청약 관련 규제도 완화되어 주택시장 정상화 위한 규제 완화
- 투기지역 해제로 LTV, DTI 완화 및 대상 확대, 각종 조세 중과 완화, 분양권 전매 제한 완화, 다주택자 대상 규제도 완화

##### ◆ (1.3일) 국토교통부, 재건축 안전진단 기준 개정 고시

- 평가항목 배점기준 조정 : 구조안정성을 낮추고, 주거환경과 설비노후도 배점 상향 조정

##### ◆ (1.30일) 금융위원회, 2023년 주요 업무 추진계획

- (배경) 부동산가격 하락, 한계개업 부실화 등 금융영역 부실화 가능성이 확대되는 가운데 대외 거시여건의 불투명성 우려도 커지고 있음. 중소기업 및 서민 대상의 금융지원 확대 시도 선택
- (부동산 관련 금융리스크 관리)
  - 부실화 우려 PF사업 정상화 지원 및 건설사 유동성 지원 확대 : (i) 브리지론 본PF 전환시 사업자보증 지원, PF-ABCP의 장기 대출 전환 (ii) 대주단 협약 개정 통해 부실 PF자산 매입 펀드 조성
  - 부동산시장 연착륙 : 다주택자 및 임대사업자 주담대 규제 완화(LTV) 등
  - 주거 및 금융 애로 완화 : 금리 인상과 주택가격 하락으로 야기되는 애로 완화 시도. (i) 전세자금대출 고정금리상품 확대 및 대상 확대 (ii) 실수요자 대상 주담대 상환 부담 완화 위한 공급 기준 확대 및 DSR 적용 완화

◆ (2.7일) 국토교통부, 『노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법』 준비

- (대상) 택지조성사업 완료 후 20년 이상 경과한 100만㎡ 이상 택지
- (기본 방침 및 기본계획 수립) 기본방침, 기본계획, 노후계획도시정비특별위원회 구성 등
- (특별정비구역 지정) 도시기능 강화를 위해 대규모 블록단위 통합정비, 역세권 복합·고밀개발, 광역교통시설 등 기반시설 확충, 이주단지 조성 등을 추진하는 구역. 용적률, 건폐율 등 도시 및 건축규제와 안전진단 규제 등 완화 적용
- (특별정비구역에 대한 특례 및 지원) 재건축 안전진단 면제 또는 완화, 건축규제 완화, 절차 간소화 등
- (특별정비구역 내 사업 시행) 개별법에 따라 시행
- (이주대책 수립 및 공공 기여) 기본방침에서 이주계획 원칙 제시하고 기본계획에서 지자체가 세부 추진계획을 수립

〈노후계획도시정비 추진체계도〉



◆ (2.23일, 4.11일) 금융통화위원회, 두 차례 연속 기준금리 3.5% 수준 동결

- (배경) 경기 둔화 및 금융영역 리스크 확대 등 우려가 확산되고 기대인플레이션이 안정적 단계 진입이 가능하다는 판단
- 기준금리 동결과 시장금리 상승 억제: 금융감독원의 가이드라인을 통해 시중금리 하향 안정세 지속

◆ (2.28일) 국토교통부, 기본형 건축비 조정 고시

- 전년 9월 고시된 수준 대비 2.05% 인상 조정 발표
- 건설자재가격과 노무비 인상에 따른 직접공사비 상승분, 간접공사비 상승분 반영. 레미콘, 고강도 철근, 합판 거푸집 및 노무비 인상분 반영

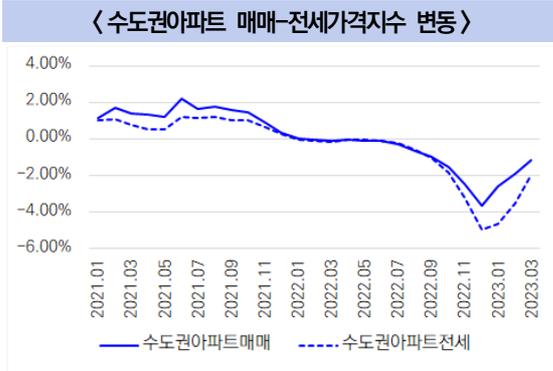
◆ (평가) 주택시장 경착륙 방지를 위한 전방위적 대책 수립으로 회복 여건 조성은 성공적

- 주택시장 위축 및 경착륙 위험의 원인인 수요와 공급을 억제했던 대책을 완화하고 물가 상승 등으로 야기되었던 건축비 부담 완화 등 수급 전 영역에 걸쳐 규제 정상화 시도

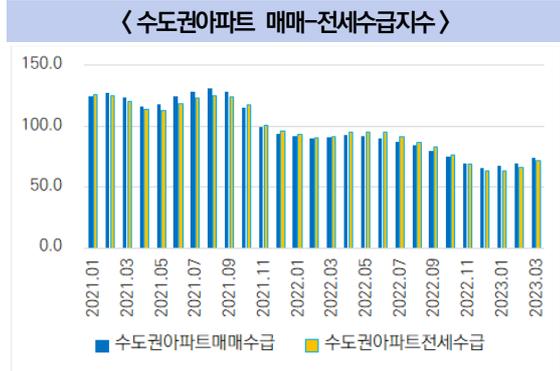
2. 상반기(1/4분기) 주요 주택시장 동향: 경착륙 위험 완화

◆ (가격 및 수급지수) 침체 상황 완화가 지속되고 있어 연착륙 가능성 확대

- 전년 12월 전후로 가격지수와 수급지수 침체 정도가 꾸준히 개선되고 있어 수요 위축으로 인한 시장 침체로 인한 경착륙 위험도 약화되는 것으로 판단
- 그러나 가격 하락세는 지속되고 있을 뿐 아니라 수급지수 역시 '100' 이하 상황이 유지되고 있어 당분간 침체 상황은 지속될 것으로 보임



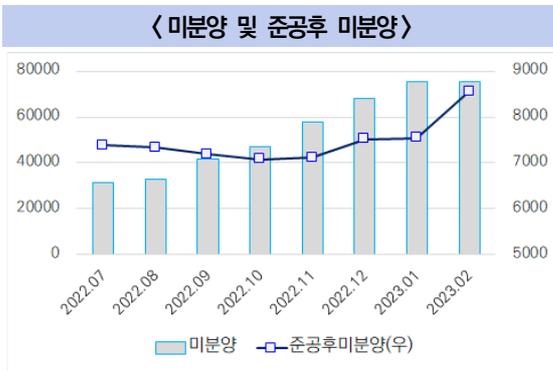
\* 자료: 한국부동산원



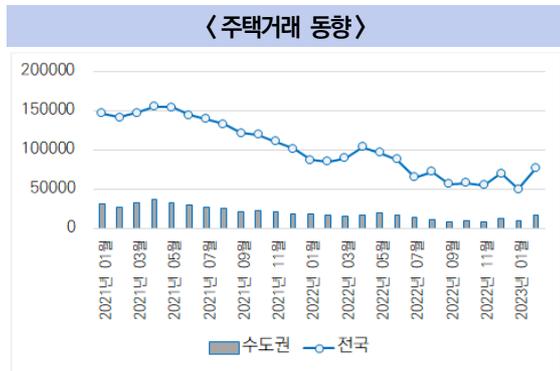
\* 자료: 한국부동산원

◆ **(미분양과 거래 상황) 미분양 증가세 크게 둔화되었으나 준공 후 미분양은 지속 증가하고 있어 경착륙 위험 가능성도 지속**

- 미분양 물량은 급격한 증가세 보인 후, 최근 2월은 전월 수준을 유지하는 정도로 완화되고 있어 경착륙 위험도 상대적으로 완화되는 것으로 보임. 준공 후 미분양은 안정적 수준이나 꾸준히 증가하고 있어 경착륙 위험이 완전히 완화된 것은 아니므로 지속적인 관찰이 필요함
- 주택거래는 최근 급매물 중심 거래로 소폭 회복되고 있으나 지속 여부는 시장 상황을 지켜봐야 할 것으로 판단됨



\* 자료: 국토교통부



\* 자료: 한국부동산원

◆ **(소결) 주택시장 경착륙 위험은 몇몇 위험 요인이 존재하고 있으나 상당 부분 진정된 것으로 판단되며 연착륙 가능성도 커지고 있음**

- 미분양 증가세 둔화에도 불구하고 준공 후 미분양 물량이 지속적으로 증가하고 있으며 수급여건 역시 침체 상황이 유지되고 있어 주택경기는 현재 저점에 근접하고 있는 상황으로 이해됨

3. 하반기 주택시장 전망 및 정책적 시사점 : 전문건설시장 위축 영향

◆ **(전망 및 정책 시사점) 주택시장의 경착륙 위험 완화 추세가 지속된다면 하반기 주택경기는 저점에 도달할 것으로 전망되며 회복기에 진입할 것으로 예상됨**

- 시장 침체의 위험은 미분양 물량과 준공 후 미분양의 증가 등 변동성에 영향을 받을 것으로 판단되며 가격이나 수급여건 개선에도 불구하고 공급 측면의 자금압박 등 위험 상황은 지속될 것으로 판단됨
- 경착륙으로 시장 침체가 확대되지 않더라도 일정 침체로 인한 시장 악화는 피할 수 없으며 자금지원 및 수요 회복에 대응한 공급 여건 조성 등 정책 기조는 유지되어야 할 것으로 판단됨
- 특히 전문건설의 경우 주택사업과 하도급 계약구조를 가지고 있어 미분양으로 인한 자금 문제에 직접적으로 영향을 받을 수밖에 없으며 공급 감소 영향도 계약 감소로 이어질 수 있어 상대적 체감 위험은 더 클 것으로 보임
- 노후계획도시 정비사업은 기존의 분리된 사업추진 관행을 극복하고 다양한 의견을 수렴해야하므로 단기적 효과보다 중장기 효과로 나타날 것으로 판단됨. 다만 개별 단지 등 차별성으로 인해 야기되는 격차에 대한 고민이 필요하므로 사회적 비용을 최소화할 것인지 편익을 극대화할 것인지에 대한 정책적 판단이 먼저 선결되어야 할 것으로 보임. 중장기에 걸친 영향이 예상되나 단기 시장 회복을 위한 기반 조성에도 기여할 것으로 판단됨

◆ **(전문건설 위축 영향) 미분양 증가세 둔화가 지속되더라도 단기 전문건설시장 위축으로 고용과 연관 생산 효과도 감소**

- (미분양 추세 전망) 올해 2월 발표한 'RICON 건설 브리프' 내용에서는 미분양이 과거의 극심한 상황으로 진전된다면 전문건설 계약금액은 총 18% 감소할 수 있다고 추정했음. 미분양 증가세가 최근 2월 크게 둔화되었고 이러한 패턴이 지속된다면 위험도가 반감되면서 하반기까지 미분양 물량은 8~9만호 정도에 그칠 수 있음
  - 그럼에도 준공 후 미분양 물량 증가는 확대될 수 있어 시장 침체가 완화되더라도 미분양으로 인한 위험은 지속적으로 전문건설시장을 압박할 것으로 보임
- (산업연관 효과) 2020년 집계된 전문건설 계약금액은 944,464억 원으로 여기에 10% 감소 추정을 적용하면 최대 94,446억 원 정도 감소할 수 있음. 2019년 기준 건설업 산업연관 효과를 보면 고용유발계수가 8.36, 부가가치유발계수가 0.81, 생산유발계수가 1.95임. 전문건설 계약금액 감소가 2년에 걸쳐 지속된다면 미분양으로 인한 계약금액 감소로 건설업 고용은 연간 39,476명 감소하고, 부가가치와 생산유발효과는 금액 기준으로 각각 연간 3.8조원과 9.2조원 감소할 수 있음

## 시장동향

### 일본 건설시장의 부족한 노동 인력 문제와 최근의 대응방안

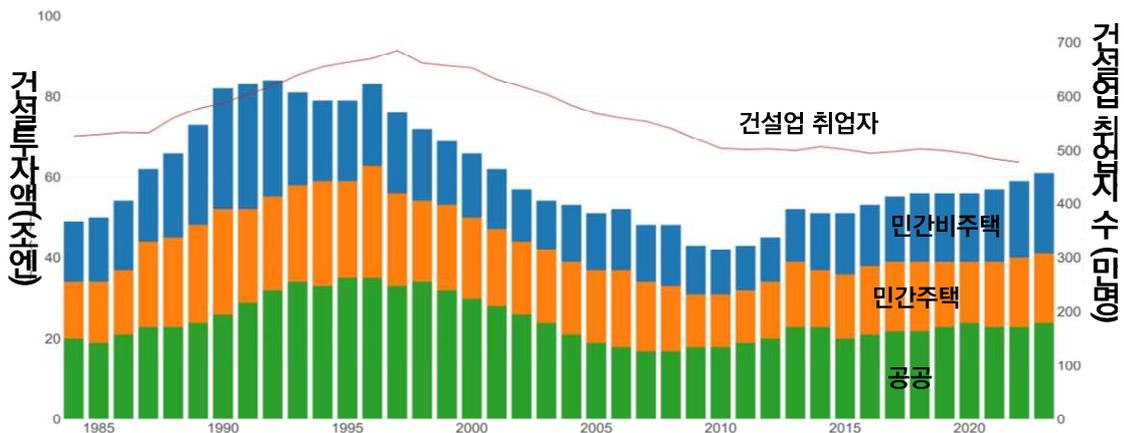
- PC를 사용한 콘크리트공사 생산성 향상, 설계노무단가 증액 등 대책 필요 -

조재용 책임연구원  
(adelid83@ricon.re.kr)

#### 1. 일본의 건설투자액과 건설취업자 수 추이

- ◆ 일본의 2023년도 건설투자액은 전년도 대비 3.4% 증가한 69조 9,000억 엔으로 예상
  - 이 가운데 2022년도 정부의 건설투자액은 전년도 대비 0.6% 증가하였으며, 2023년도는 2022년도 대비 1.9% 증가할 것으로 예상됨
  - 2023년도의 민간 주택투자액은 전년도 대비 1.8% 증가할 것으로 예상되며, 2023년도 민간 비주택 건설투자액은 전년도 대비 3.4% 증가할 것으로 예상됨
- ◆ 2022년 1월~9월의 건설취업자 수는 458만 명~500만 명으로 추산되고 있으나, 최근 1년간 건설기능노동자 과부족률에 따르면 평균 1.6% 부족한 상태
  - 향후 2024년 문제나 고령화 문제에 의해 건설취업자 수가 감소할 것이며, 노무비 상승으로 이어질 것으로 보임. 건설투자액은 증가 동향에 있으나, 건설업 취업자 수가 감소하는 추세에 있음

〈일본 건설투자액과 건설업 취업자 수 추이〉



\* 자료: 국토교통성, 총무성 통계자료

## 2. 일본 건설업계의 2024년 노동관련 문제

### ◆ 2019년 4월부터 「근로개혁관련법」에 따라 시간 외 노동의 상한 규제가 도입됨

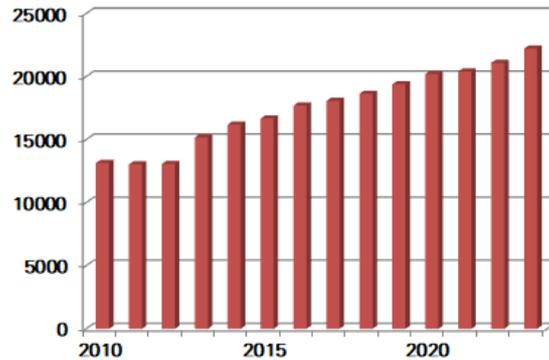
- 건설업계는 환경개선에 시간이 필요하기 때문에 2024년 3월까지 5년의 유예기간이 부여되었으며, 2024년 4월1일 시행이 예정됨. 이번 개정에 따라 법률상 시간 외 노동의 상한은 월 45시간·년 360시간임
- 일본 건설업은 1947년 직업안정법 제정에 따라 건설업에서는 근로자 파견이 금지되었으며, 현재 건설업에서는 모든 근로자가 회사에 직접 고용되는 구조임. 사내에 노조를 설치하고 매년 초 노사가 합의하는 경우에 적용할 수 있는 시간외 노동의 상한은 아래와 같음
- 이에 따라 초과 근무에 대해서는 할증률을 반영한 임금을 분 단위로 지급해야 하며, 비용부담이 증가됨

### ◆ 공공공사 설계노무단가는 11년 연속 상승하였으며, 특히 2023년에는 5% 넘는 증가율을 기록함

〈노사 합의 시 시간외 노동의 상한〉

- 시간외 노동이 연 720시간 이내
- 시간외 노동과 휴일 노동의 합계가 월 100 시간미만
- 시간외 노동과 휴일 노동의 합계로 2개월 평균, 3개월 평균, 4개월 평균, 5개월 평균, 6개월 평균이 모두 1개월 당 80시간 이내
- 시간외 노동이 월 45시간을 초과할 수 있는 것은 최대 연 6개월

〈공공공사 설계노무단가 추이(전 직종 평균)(단위: 엔)〉



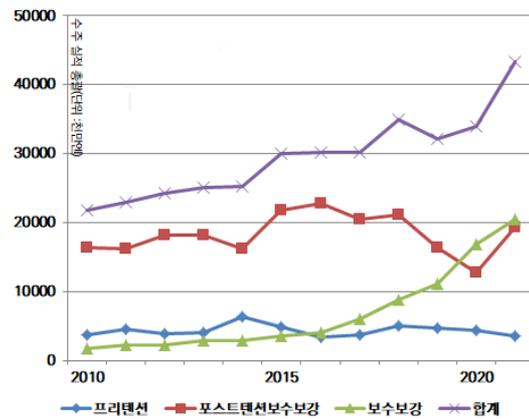
\* 자료: 국토교통성 자료

## 3. 건설업 대응방안: 생산성 향상

### ◆ 대책 중 하나로 일본 국토교통성은 콘크리트 공사의 생산성 향상을 추진하고 있음

- 토목공사에서 공통시방서에 프리캐스트 콘크리트(PC)사용을 명시하거나, 프리패브 철근, 매설형 거푸집 등 현장작업의 일부를 공장 작업화하는 하프 프리캐스트화 공법적용 등 대책 추진
- 국내에서도 많은 인력이 필요한 콘크리트공사의 생산성 향상을 위한 공장제작화, 설계노무단가 증액 반영 등 인력 문제에 대한 대책 필요

〈프리캐스트 수주 실적 추이(단위: 천억 엔)〉



\* 자료: 일본 프리스트레스트콘크리트 건설업협회 자료