



# RICON

## 건설 BRIEF

건 설 브 리 프

### 산업동향

- 건설하도급 공정거래 체감도 조사 결과('22~'23년 비교)의 시사점
  - 대금 및 부당특약 관련 불공정행위에 관심 필요

### 정책동향

- 「9.26 주택공급 활성화 방안」 정책발표 내용 및 효과 진단
  - 수급 심리와 기존 사업장 안정화 기대, 공급 확대 효과는 제한적

### 시장동향

- 하도급대금 연동제도 시행에 따른 건설업 측면의 대응방안
  - 다양한 계약금액 조정제도 활용으로 수급사업자 부담 완화 필요

## 산업동향

### 건설하도급 공정거래 체감도 조사 결과('22~'23년 비교)의 시사점

- 대금 및 부당특약 관련 불공정행위에 관심 필요 -

이종광 선임연구위원  
(iglee@ricon.re.kr)

#### 1. 체감도 조사 개요

- ◆ 전문건설업체 중 2022년도 하도급거래 실적에 있는 업체 16,524개사(2022년 5월 기준)를 모집단으로 하여 5,000개사를 표본으로 선정하고 설문지를 배포하여 유효한 설문지 450부를 회수하여 분석
  - 부당특약, 부당한 위탁취소, 부당감액, 부당반품, 하도급대금 결정, 하도급대금 지급, 하도급대금 조정, 보복조치 금지 등 8개 범주에 속하는 39개 항목을 대상으로 조사
  - 하도급업체가 하도급거래 과정에서 느끼는 공정거래 정도를 체감도 점수로 변환하여 나타냄
  - 불공정거래의 정도를 5단계로 구분하고 100점 만점을 기준으로 단계별로 25점씩 감점하는 방식으로 체감도 점수를 산정함. 체감도 점수가 높을수록 하도급거래의 공정성이 상대적으로 높다는 것을 의미

#### 2. 체감도 분석결과 요약

- ◆ 2023년도 체감도 평균점수는 67.9점. 전년대비 0.9점 하락
  - 2022년도 체감도 평균점수 68.8점에 비해 0.9점 하락. 2년 연속으로 60점대 점수. 코로나 사태, 국제정세의 혼란으로 인한 원자재가격의 상승에 따른 공사비용 증가 및 경제의 불확실성이 원도급업체의 불공정거래 성향에 영향을 주었을 것으로 보임
  - 3년 연속 체감도 평균점수 하락: 2021년 72.5점(-0.7) → 2022년 68.8점(-3.7) → 2023년 67.9점(-0.9)
- ◆ 8개 범주별 공정거래 체감도 점수는 다음과 같음

|      | 부당특약  | 하도급대금 결정 | 부당한 위탁취소 | 부당감액  | 부당반품  | 하도급대금 지급 | 하도급대금 조정 | 보복조치 금지 |
|------|-------|----------|----------|-------|-------|----------|----------|---------|
| '23년 | ⑦64.8 | ⑤67.0    | ②74.5    | ③70.9 | ①75.0 | ⑥65.2    | ⑧64.1    | ④67.7   |
| '22년 | ⑥66.8 | ⑤68.1    | ②73.4    | ③72.1 | ①75.2 | ⑦64.4    | ⑧63.9    | ④70.5   |

- 부당반품, 부당한 위탁취소, 부당감액, 보복조치 금지, 하도급대금 결정, 하도급대금 지급, 부당특약, 하도급대금 조정의 순서로 체감도 점수가 높음
- 부당특약, 부당한 하도급대금 결정, 부당감액, 부당반품, 보복조치 금지 등 5개 범주의 체감도 점수는 2022년 대비 하락(↓). 39개 항목 중 부당특약 등 7개 범주에 속하는 25개 항목(39개 전체 항목의 64.1%)의 체감도 점수가 2022년에 비해 하락(↓)하였음
- 하도급대금 조정은 2022년과 동일한 8위. 공사대금 변동에 따른 하도급대금 조정이 잘 이루어지지 않고 있음을 나타내고 있음
- 부당특약은 2022년 6위에서 7위로 하락하여 부당특약 관련 불공정거래가 증가한 것으로 보임. 특히 부당특약에 속하는 10개 항목 중 9개 항목의 체감도 점수가 2022년보다 하락(↓)

◆ 39개 항목 중 30개(76.9%) 항목이 70점 이하에 분포. 71점에서 80점 사이가 9개(23.1) 항목이며 그중 71점 이상 75점 사이에 8개가 분포하여 전반적으로 공정거래의 정도가 양호하다고 보기는 어려움

| 범 주          | 체감도 점수 | [합 계] |       |       |       |       |       |       |  |
|--------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--|
|              |        | 51-55 | 56-60 | 61-65 | 66-70 | 71-75 | 76-80 | 81-85 |  |
| 부당특약         | 10     |       |       | 6     | 4     |       |       |       |  |
| 부당한 하도급대금 결정 | 8      |       |       | 1     | 7     |       |       |       |  |
| 부당한 위탁취소     | 2      |       |       |       |       | 2     |       |       |  |
| 부당한 감액       | 7      |       |       |       | 4     | 3     |       |       |  |
| 부당한 반품       | 4      |       |       |       |       | 3     | 1     |       |  |
| 하도급대금 지급     | 4      |       | 1     | 1     | 2     |       |       |       |  |
| 하도급대금 조정     | 3      |       |       | 3     |       |       |       |       |  |
| 보복조치 금지      | 1      |       |       |       |       | 1     |       |       |  |
| [합 계]        | 39     |       | 1     | 11    | 18    | 8     | 1     |       |  |

### 3. 주요 시사점

- ◆ 하도급대금 결정(5위), 하도급대금 지급(6위), 하도급대금 조정(8위) 등 하도급대금 관련 범주의 점수가 상대적으로 낮음
  - 원도급업체의 하도급대금 관련 불공정거래 행위가 상대적으로 많으며, 특히 건설공사 중에 이루어지는 하도급대금 증액에 따른 조정을 잘해주지 않는 것으로 나타났음. 따라서 발주자는 공사대금을 조정할 때 하도급대금 조정이 이루어지는지 관심을 가져야 할 것임
- ◆ 부당특약 역시 2022년 6위에서 2023년 7위로 하락한 범주로서 하도급업체들이 고충을 겪고 있는 불공정행위 사항으로 정책당국의 관심이 필요한 부분임

## 정책동향

### 「9.26 주택공급 활성화 방안」 정책발표 내용 및 효과 진단 - 수급 심리와 기존 사업장 안정화 기대, 공급 확대 효과는 제한적 -

권주안 연구위원 (jooankwon@ricon.re.kr)

#### 1. 9.26 대책의 주요 내용

##### ◆ (활성화 대책 발표 배경) 작년 하반기 이후 공급 여건 악화로 단기 주택공급 위축

- 8월 누적 기준으로 인허가는 전년 동기 대비 39%, 착공은 56% 감소하여 심각한 위축 상황 발생
- 분양시장 개선 정도가 지역별 편차를 보이는 가운데 고금리, 원자재 가격 상승 등으로 불확실성은 증대되고 있으며 금융권의 건전성 관리로 인한 PF대출 등 자금흐름 둔화 발생
- 민간부문은 시장 상황 악화와 사업 여건 불확실성 증대에 대응하여 사업 추진 시기와 물량 조정

##### ◆ (주택공급 활성화 주요 방안) 수급 불안정성 차단과 민간사업 여건 개선에 초점

###### (1) 공공 주택공급 확대 : 민간부문 위축 보완책

- 공공주택 공급 물량 확대 : 수도권 3기 신도시 공급 물량 확대, 민간 공급 주택용지의 공공사업 대상 전환, 공공택지 물량 확대 및 후보지 발표 조기화 추진
- 공공주택 물량 조기 공급 : 패스트트랙(지구계획과 주택사업계획 동시 승인) 적용, 각종 영향평가 조건 완화, 지방공사 공공주택사업 타당성 검토 면제 등
- 기 추진 사업의 철저한 공정관리 : 뉴홈 사전청약 및 3기 신도시 등 택지지구 사업 추진 지속, 공공 도심복합사업 조속한 추진

###### (2) 민간 주택공급 활성화 : 규제 합리화 등 사업여건 개선 및 자금조달 지원

- 규제 합리화 등 : 공공택지 전매제한 완화 통한 가용용지 활용 극대화, 조기 인허가 시 신규 공공택지 공급 인센티브 부여, 기존 분양주택의 임대주택 전환 지원, 공사비 증액 기준 마련(민간사업의 표준계약서 활용 및 공공사업 공사비 증액 반영 기준 정비), 인허가 절차 개선 통한 사업기간 단축 등
- 자금조달 원활화 : PF대출 보증 확대 및 심사기준 개선, 정상 사업장 대상 '민관PF조정위원회' 운영(비용 상승 등 반영 조정) 및 정책금융기관의 P-CBO 매입 한도 확대, 부실(우려)사업장 대상 사업 재구조화 유도 및 신규 자금 유입 지원(PF정상화 펀드 확대), 중도금대출 지원 확대

- 여신전문사 부동산PF 재구조화 지원(총 4천억원) : 사모투자신탁 통한 PF사업장 정상화 지원. 사업부지 인수, 채권매입, 사업자금 지원 등
- 비아파트 사업 여건 개선 : 건설자금 한시 지원 및 보증지원, 주차장 확보 기준 및 청약 간주 조건 확대 등 규제 개선
- 정비사업 규제 완화 : 재개발·재건축 사업 절차 개선, 소규모정비사업 기부채납 부지의 사업시행가능 면적 요건에서 제외 등 사업성 개선 위한 규제 완화

## 2. 9.26 대책의 효과 점검

### ◆ 주택시장 상황에 대한 이해 : 수요 위축과 공급 감소로 공급 기반 약화와 수급 불안감 우려

- 주택공급 위축의 원인과 전망
  - 고금리로 위축된 수요는 주택가격 전망에 영향을 주어 주택가격 급락으로 이어졌고, 수요 위축과 가격 하락 전망이 지속되면서 분양시장 미분양 증가로 이어져 공급 여건 악화로 진행
- 주택공급 위축은 비용 상승과 수요 위축에 따른 사업성 악화에 기인
  - 고금리와 높은 건설원가에 더하여 수요 위축으로 인한 분양 여건 악화는 신규 사업 추진을 어렵게 하고 있음. 높아진 비용 부담이 완화되거나 수요의 탄력적 회복 가능성에 영향을 받을 것으로 판단됨
  - 고금리와 고원가 상황은 당분간 지속될 것으로 보임. 대미 금리 격차가 벌어지고 있는 상황에서 최근 물가 상승률이 높아지고 있어 인플레이션에 대한 우려가 커지고 있으므로 기준금리 인하 여건은 약해지고 있음. 코로나 위기 이후 기준금리 인상으로 촉발된 고금리 여건은 이제 '뉴노멀'로 자리 잡고 있음
  - 고금리와 높아진 분양가격으로 위축된 분양수요 회복은 다소 시간이 필요함. 주택가격 상승 전망이 형성될 가능성은 낮으며 지역별 편차로 수요 회복은 지역별로 국한될 여지가 큼. 또한 재고주택시장과 달리 분양수요 회복은 분양가격 상황과 맞물려 있어 완만하게 진행될 것으로 예상됨

### ◆ 9.26 대책 효과 : 수급 심리와 기존 사업장 안정화 기대, 그러나 공급 확대 효과는 제한적

- (총 평) 단기 수급 심리 안정 등 효과는 있으나, 자금지원 규모 확대는 비용 절감 효과가 적어 공급 확대로 이어지는 근본 대책으로서는 한계가 있음
- (보증 등 금융 지원의 한계) 보증 및 금융지원 등이 확대되더라도 실질적인 사업비용 부담 완화 효과는 작음 → (보완) 미분양을 담보로 한 금리 인하 등이 효과적일 수 있으며 일정 요건을 충족하는 '환매조건부 미분양주택 매입' 등 과거 경험도 고려해 볼 만함
- (공공부문 물량 확대의 한계) 최근 10년간 공공부문의 연간 인허가 물량은 2019년 9만 3천호가 최대치로, 민간부문 감소 보완 효과는 크지 않음. 또한 패스트트랙 등으로 인허가가 조기 추진되더라도 착공 증가로 이어지기 위한 인력 등 물리적 자원 조건이 충분치 않음. 최근 공공부문 신뢰도 하락으로 공공부문 역할 확대를 통한 수급 불안감 해소 효과는 크지 않을 수 있으므로 민간 참여 유도 방안이 필요 → (보완) 신규 사업 건설원가인 금융비용 부담을 낮추어 분양가격과 비용을 동시에 하향 유도하는 방안이 필요

## 시장동향

### 하도급대금 연동제도 시행에 따른 건설업 측면의 대응방안

- 다양한 계약금액 조정제도 활용으로 수급사업자 부담 완화 필요 -

홍성진 연구위원 (hongsj@ricon.re.kr)

#### 1. 하도급대금 연동제도의 개요

- ◆ 하도급대금 연동제도는 주요 원재료의 가격이 원사업자와 수급사업자가 100분의 100이내의 범위에서 협의하여 정한 비율 이상 변동하는 경우 그 변동분에 연동하여 하도급대금을 조정하는 것을 말함

- 2023년 10월 4일 시행

〈하도급법상 계약금액 조정제도 현황〉

| 구분     | 경제상황의 변동 등을 이유로 한 계약금액 조정  | 공급원가 등의 변동에 따른 하도급대금의 조정                   | 하도급대금 연동에 따른 조정  |
|--------|--|--|--|
| 법적 근거  | 법 제16조   | 법 제16조의2                                   | 법 제2조 및 제3조 등  |
| 절차     | 하도급계약→원가상승→발주자의 원사업자에 대한 증감→원사업자의 수급사업자에 대한 통지(15일 이내) 및 비율에 따른 증감(30일 이내) | 하도급계약→원가상승→신청→협의 및 수용                      | 하도급계약 및 연동계약→원가상승→단가 인상  |
| 요건     | 발주자의 원사업자에 대한 증감   | 원가상승에 따른 하도급대금 조정이 불가피한 경우                 | 하도급대금의 10% 이상인 원재료가 협의하여 정한 비율 이상 변동하는 경우  |
| 신청     | 수급사업자의 원사업자에 대한 조정 신청  | 수급사업자의 원사업자에 대한 조정 신청(중소기업협동조합 등 신청 대행 가능) | 없음(연동조건 충족 시 조정된 하도급대금 지급)   |
| 위반시 제재 | 시정조치, 과징금 등  | 시정조치, 과징금 등                                | 시정조치, 과태료 등  |
| 비고     |  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 하도급대금 연동계약서 사용</li> <li>• 경제상황의 변동 등을 이유로 한 계약금액 조정, 공급원가 등의 변동에 따른 하도급대금의 조정 제도 병행 적용</li> </ul> |

- ◆ 주요 원재료란 목적물 등의 시공 등에 사용되는 하도급대금의 100분의 10 이상인 원재료를 말함

| 주요 원재료 유형                                     | 예시                         |
|---|----------------------------|
| 천연재료  | 알루미늄, 아연, 주석, 니켈, 원유, 원목 등 |
| 화합물   | 폴리프로필렌, 폴리염화비닐(PVC) 등      |
| 천연재료 또는 화합물을 산업용으로 가공한 물건                     | 목재, 시멘트, 레미콘, 콘크리트, 아스팔트 등 |
| 수급사업자가 위탁받은 제조를 위해 구매하는 중간재                   | 철강재, 변압기, 모듈, 반제품 등        |
| 수급사업자가 위탁받은 목적물 등의 제조를 위해 양 당사자가 협의하여 정하는 원재료 | -                          |

- ◆ **주요 원재료의 변동률은 공신력 있는 기관이 주기적으로 고시하는 지표(원재료 가격 기준지표)로 정하는 것을 원칙으로 함**
  - 다만 지표가 없거나 고시된 지표 사용이 부적절한 경우(가격 협상력 등으로 인해 고시된 지표와 실거래가격 간 괴리가 큰 경우)에는 해당 원재료의 실거래가격, 당사자가 합의하여 정한 가격으로 가능
- ◆ **하도급대금 연동제도는 하도급대금 연동계약의 절차를 통하여 이루어짐**
  - 하도급대금 연동계약서의 작성 → 변동률 확인 및 납품대금 산출·조정 → 「납품단가 변동표」 작성 및 서명 → 조정된 하도급대금의 지급 → 서류의 비치

〈하도급대금 연동계약서 [별첨1] 연동계약표〉

| 구분                                 | 기재사항   |
|------------------------------------|--|
| 1. 하도급대금 연동 대상 목적물등의 명칭            | Wire Rope(W-001)   |
| 2. 하도급대금 연동 대상 주요 원재료              | 경강선재   |
| 3. 원재료 가격 기준지표                     | 원사업자와 수급사업자가 간 원재료 거래 계약서에 명시된 가격  |
| 4. 원재료 기준가격 변동률 산정을 위한 기준시점 및 비교시점 | 기준시점: 원사업자와 수급사업자가 직전 적용된 원재료 거래 계약을 체결한 시점<br>비교시점: 원사업자와 수급사업자가 현재 적용 중인 원재료 거래 계약을 체결한 시점 |
| 5. 조정요건                            | 모든 경우  |
| 6. 조정주기                            | 원사업자와 수급사업자가 원재료 거래계약을 체결할 때   |
| 7. 조정일                             | 원사업자와 수급사업자가 원재료 거래계약을 체결한 날   |
| 8. 조정대금 반영일                        | 조정일  |
| 9. 하도급대금 연동 산식                     | 조정될 하도급단가(단위 : 1개)<br>= 비교시점의 경강선재 기준가격 × 경강선재 중량(ton) + 500,000 원                           |
| 9.1. 반영비율                          | 100%   |
| 10. 기타 사항                          | 하도급단가는 0.01원 미만 절사   |

〈하도급대금 연동계약서 [별첨2] 납품단가 변동표〉

| 조정일      | 대상 원재료 | 원재료 가격       |              | 하도급단가/대금 |         | 조정대금 반영일 | 원사업자 확인 | 수급사업자 확인 |
|----------|--------|--------------|--------------|----------|---------|----------|---------|----------|
|          |        | 기준 시점        | 비교 시점        | 조정전 금액   | 조정후 금액  |          |         |          |
| '23.2.1. | 동      | 10,000 원/ton | 12,000 원/ton | 25,000원  | 29,000원 | '23.2.1  | 서명·기명날인 | 서명·기명날인  |
| '23.3.1. | 동      | 12,000 원/ton | 13,000 원/ton | 29,000원  | 31,000원 | '23.3.1  | 서명·기명날인 | 서명·기명날인  |
|          |        |              |              |          |         |          | 서명·기명날인 | 서명·기명날인  |
|          |        |              |              |          |         |          | 서명·기명날인 | 서명·기명날인  |
|          |        |              |              |          |         |          | 서명·기명날인 | 서명·기명날인  |

- ◆ **다만, 하도급대금 연동제도는 다음과 같은 경우에는 적용을 배제할 수 있음(법 제3조 제4항)**
  - 원사업자가 소기업인 경우
  - 하도급거래 기간이 90일 이내인 경우
  - 하도급대금이 1억원 이하인 경우
  - 원사업자와 수급사업자가 하도급대금 연동을 하지 아니하기로 합의한 경우

2. 건설업 측면의 대응방안

- ◆ **하도급대금 연동제도는 최근 원재료 가격 급등에 따른 수급사업자의 경제적 부담을 완화하기 위하여 도입되었으나, 건설업은 주요 원재료의 요건 및 배제사항 등으로 실효성이 부족한 것으로 판단됨**
  - 향후 제도의 실효성을 위해서는 건설업종 등 업종별 특수성을 고려하여 별도의 완화된 비율을 정할 필요
- ◆ **하도급대금 연동제도뿐만 아니라 하도급법상 다양한 계약금액 조정제도를 적극 활용하여 건설하도급공사에서 수급사업자의 부담을 완화할 수 있는 최적의 대안을 선택할 필요가 있음**



**RICON**  
건설 BRIEF VOL. 54