



Aug.



# RICON

# 건설 BRIEF

건 설 브 리 프

### 산업동향

- 국토부, 베트남과 대규모 도시개발 사업 추진
  - 한국형 스마트시티 모델 수출을 위한 데이터 표준안 및 공유 시스템 개발 필요

### 정책동향

- 부동산 안정화 대책을 통한 주택공급과 시사점
  - 충분한 주택공급과 민간 주택건설시장 회복을 위한 적극적 지원책 마련 필요
- 하도급법상 사인의 금지청구제도 도입 법안 분석과 그 기대
  - 하도급업체를 위한 사전적 권리구제수단으로 작용할 것으로 기대

### 시장동향

- 2024년 상반기 건설지표 동향과 시사점
  - 건설시장 전반이 지지부진하나, 최악의 상황은 벗어나고 있는 것으로 판단

## 산업동향

### 국토부, 베트남과 대규모 도시개발 사업 추진

- “한국형 스마트시티” 모델 수출을 위한 데이터 표준안 및 공유 시스템 개발 필요 -

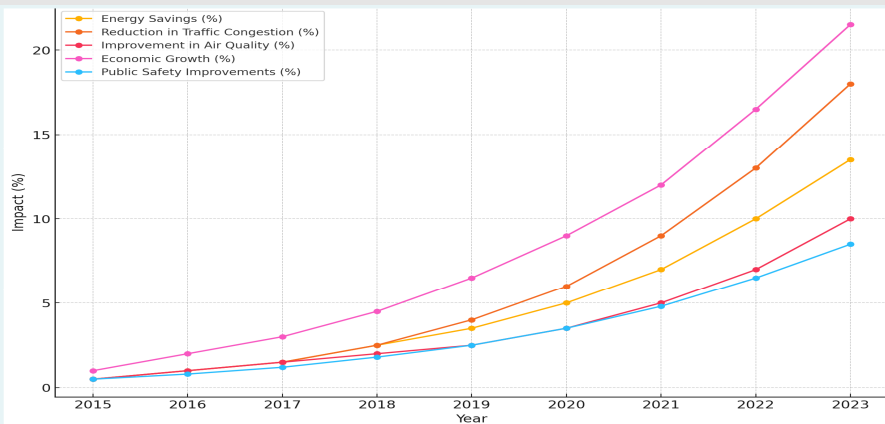
이경태 선임연구원  
(ktleee422@ricon.re.kr)

#### 1. 한국형 신도시 모델 및 시스템 베트남으로 수출

##### ◆ 베트남의 교통인프라 구축 및 도시개발 협력을 위해 ‘도시 및 주택개발 MOU’와 ‘스마트시티 및 사회주택 건설’ 실행계획 업무협약을 체결함

- 베트남 정부의 도시화율 50% 목표(2030년까지)에 따라 2040년까지 2천만 명의 인구가 도시로 유입될 전망으로 추가 주택공급은 필수적인 상황으로 LH와 박닌성 간 동남신도시 개발을 위해 긴밀히 협력중
- 동시에 573억 달러(약 79조 원) 규모의 하노이~호찌민을 연결하는 고속철도 건설사업 참여를 추진하는 등 베트남 도시화에 국내 모델 수출 노력
- K-City Network’ 프로그램을 통해 지난 3년간 21개국에 33개 기업의 스마트 기술이 진출했으며, 태국 목다한 주(州)에서 스마트 통합 플랫폼의 현지 실증을 비롯해 인도네시아 신수도 설립 관련 한국형 스마트시티 적용 등 해외 정부의 스마트시티 사업 추진 시 마스터플랜 수립 및 타당성 조사를 지원하며 한국의 스마트시티 개발 경험과 지식을 공유하고 있음
- 2018년부터 동남아시아의 스마트시티 투자로 에너지 절약, 경제성장률 등이 지속적으로 높아졌으며, 의료, 교육, 정보보안 등과 관련된 스마트 시장에 대한 적극적 확보가 유망하다고 판단됨

동남아시아 연간 스마트시티 영향도 (2015-2023)



\* 자료: McKinsey Report, ADB Project

◆ 공공기관이 선도 투자자로 대규모 부동산 개발을 통해 사업의 전 단계에 국내 기업들이 참여할 수 있도록 지원하는 시스템 제안

- 국토부는 지난 23일 해외투자개발사업 활성화 방안을 3가지 카테고리로 나누어 종합적으로 제시하였음
- 기업들에게는 연속적 수주와 해외 협력 확대를 기대할 수 있는 새로운 사업기반이 될 것으로 기대되며, 여러 디지털 기술들과 혁신 아이디어들을 도시문제 해결에 도입할 수 있는 기회로 여겨짐

카테고리	세부항목
민관협력 거버넌스	전문 공공기관이 유망국별 민관합동 진출전략을 수립하여 민간 연계 방향을 마련하고 초기 단계에서부터 지원하여 진출 기반 마련 활성화
패키지 지원 강화	기업의 장기 투자 부담을 줄이기 위해 상업성이 없는 부분은 공적개발원조와 대외경제협력기금을 활용하고 기업은 수익성이 높을 것으로 기대되는 산업단지, 상업시설 건설에 참여하는 방식 추구
도시개발분야 특화진출	장기간, 대규모라는 도시개발 특성에 따라 G2G 협력을 기반으로 사업을 진행할 예정

2. 선진형 스마트시티 개발을 위한 필수 관점

◆ 스마트도시 관련 키워드 분석 결과, 5년간 국내에서는 지역 중심의 협력과 경제발전을 위한 디지털화에 집중하였으며, 해외에서는 디지털 기술을 활용한 헬스케어, 공간 디자인 등 물리적 인프라와 환경 조성에 중점을 둠

- 국내·외 모두 디지털화 및 데이터 수집을 위한 플랫폼 개발을 기반으로 정보 시스템의 연계와 통합에 집중해왔음
- 효과적 데이터 활용을 추진하기 위해 기본적으로 데이터 수집을 위한 데이터 허브 활성화와 데이터 통합과 공유를 가능하게 하는 제도의 뒷받침이 필요함



\* 자료: 제4차 스마트도시 종합계획 (2024), 국토교통부



\* 자료: S.J. Park 외 3인 (2022). Sustainability

- ◆ 결과적으로 주택, 거주지, 산업 시설 등의 공간 확충 위주의 하드한 접근에서 탈피하여 데이터 수집 허브로서의 역할을 강조하는 표준 및 공유 시스템의 개발을 서둘러야 함. 이를 위해, 데이터의 통일성을 확보할 수 있는 플랫폼의 구축과 관련 제도 개선이 추진되어야 함

### 3. 한국형 신도시 모델의 해외 확산을 위해 극복해야 할 과제

#### ◆ ‘주택 공급’ 중심의 신도시 전략을 넘어서는 인프라 중심의 공급 방안

- 산업, 공공시설의 건설과 도시 인프라 개발 등 주거 외 시설에 대한 균형 잡힌 발전 방안 수립이 필요함
- 거주민들이 소속감을 느끼고, 공동체 생활을 할 수 있는 커뮤니티 형성을 포함하여 주민들의 삶의 질을 향상시킬 수 있도록 해야함
- 이를 위해서는 주민들의 니즈를 이해할 수 있도록 공공-민간-시민 거버넌스 형성이 필요하며 의견 청취를 위한 프레임워크 구축과 관련 절차 마련을 통한 민주적 도시개발 추구

#### ◆ 데이터 연계-통합 중심의 스마트시티로 패러다임 시프트

- 통합과 협력이 가능한 도시로 구축하기 위해 독립된 시스템 개발이 아닌 통일된 데이터 서식을 기반으로 도시 연계 활용이 가능할 수 있도록 개발 초기 단계부터 기준 제공 필요
- 데이터 공유 및 상호운용성 향상을 위한 표준화 프레임워크 개발에 있어 공공-민간의 협력은 필수적이며 데이터 수집을 확대하기 위한 제도 및 규제 제안의 선제적 마련이 필요함. 추가적으로 데이터 보안과 개인정보 보호와 관련된 규제 또한 개발되어야 함
- 네트워크 및 데이터 센터 구축 후 현지 인력 교육 및 기업에 대한 지원을 통해 맞춤형 솔루션 제공 (교통혼잡, 공기 질 등) 및 지속가능한 경제 모델 제공을 위해 국내의 기업들과의 협력과 정부 차원의 역량 강화 교육 전략 수립이 필요함
- 국내 중소기업 또한 데이터 기반의 사업을 위해 BIM의 적극적 도입과 드론, 로봇, 센서 등의 적극적 도입을 검토해보아야 하며, 범용적인 데이터 활용을 위한 데이터 표준 제안 사업 또한 정부 차원의 논의가 필수적임

#### ◆ 한국형 신도시 모델 안에 대한 교육 커리큘럼과 정책적 지원도 필요함

- 한국형 신도시 모델의 단순 제공이 아닌 현지 국가와의 통합과 협력, 그리고 본국에 장기적 비전을 제시할 수 있도록 전략적 접근이 필요하며 이를 위해 정부, 기업, 학계 간의 협력이 확보되어야함
- 스마트도시 구축을 위한 현지 기술 전문인력 교육 프로그램의 종합적 개발과 지원 필요
- 안정적 재정 확보를 위해 해외직접투자, 공공-민간 협력(PPP)모델 등을 활용할 수 있도록 국내 전문가들의 지식 및 경험 전수 필요
- 국내 기업들의 성공 사례 공유와 현지 네트워킹의 확대와 현지 조건에 맞는 솔루션 및 교육 제공으로 파트너십 확대를 통해 장기적 관계 구축 필요

## 정책동향

### 부동산 안정화 대책을 통한 주택공급과 시사점

- 충분한 주택공급과 민간 주택건설시장 회복을 위한 적극적 지원책 마련 필요 -

이호일 선임연구원(lhi0904@ricon.re.kr)

#### 1. 부동산시장 안정화 정책 현황

◆ 정부는 「제7차 부동산 관계장관회의」를 통해 부동산공급 확대 등 부동산시장 안정화를 위한 대응 방안을 발표하였으며, 추후 「부동산시장 및 공급상황 점검 TF」를 통해 8월 중 추가 주택공급 확대 방안을 발표할 예정임

- 정부는 7월 18일 개최한 「제7차 부동산 관계장관회의」를 통해 부동산공급 확대, 가계부채 하향 안정화 기조 강화 등 부동산시장 안정화를 위한 대응 방안을 발표함
- 부동산시장 안정화를 위한 대응 방안으로 ① 2029년까지 3기 신도시 등을 중심으로 시세 대비 저렴한 주택 총 23.6만 호 공급, ② 올해 하반기 그린벨트 해제를 통한 수도권 신규택지 2만 호 추가 공급, ③ 도심 재건축·재개발을 통한 주택공급 활성화, ④ 정비사업 속도와 사업성 제고를 위한 제도개선과 사업장별 맞춤형 갈등 중재 확대 등의 내용이 포함되어 있음
- 또한, 공공 주택공급의 경우 전세사기로부터 안전하고 저렴한 공공 매입임대주택을 중심으로 2025년 까지 기존 12만호에서 최소 1만호 이상 추가 공급하며, 이 중 5.4만호를 올해 하반기까지 전세가격이 상승세인 수도권 지역을 중심으로 공급할 예정임. 반면, 민간 주택공급의 경우 비아파트 공급을 확대시키기 위해 신축 소형 비아파트 구입에 대한 세제지원 및 주택청약 시 무주택 인정 범위를 확대 적용하기로 함
- 정부는 7월 25일 관계부처 차관급 「부동산시장 및 공급상황 점검 TF」 회의를 개최하였으며, 추후 추가적인 논의를 통해 8월 중 추가 주택공급 확대 방안을 발표할 예정임

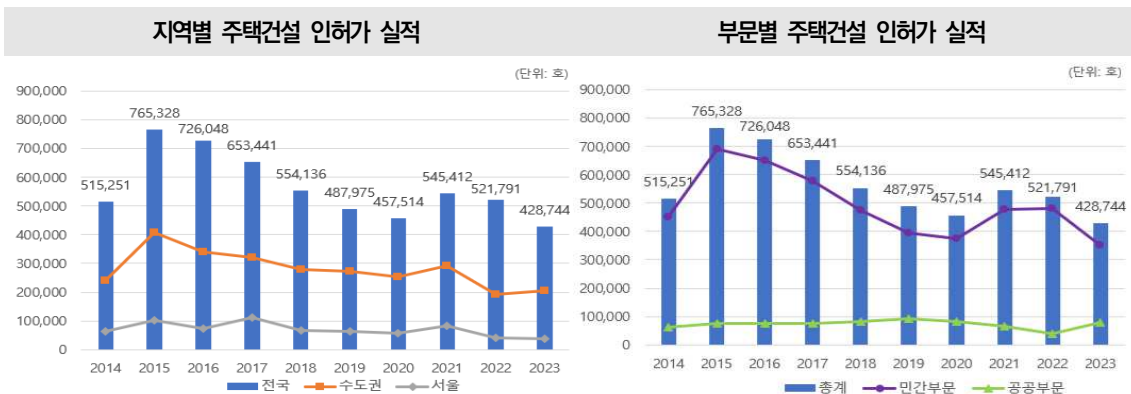
◆ 정부는 추가적인 부동산시장 안정화 방안으로 PF대출 보증 집행 등을 통해 유동성을 지원하고 있으며, 가계부채 안정화를 위해 스트레스 총부채원리금상환비율(DSR) 2단계 시행 및 주택정책금융에 대한 관리 감독과 규제 강화 방안을 강구해 나간다는 계획임

- 부동산 프로젝트 파이낸싱(PF)의 정상 사업장에 대해서 총 24조원 규모의 PF대출 보증 집행 등을 통해 유동성을 지원하고 있으며, 최근 PF 사업성 평가가 완료된 사업장 중 사업성이 낮은 사업장에 대한 신속한 재구조화를 유도해 나가고 있음
- 가계부채 하향 안정화를 위해 2024년 9월로 예정된 스트레스 총부채원리금상환비율(DSR) 2단계를 차질없이 시행하고, 주택정책금융에 대한 관리 감독과 주택담보대출 전반에 대한 모니터링을 통해 필요시 건전성 규제 강화 방안도 강구해 나간다는 계획임

## 2. 주택공급 현황

◆ 주택건설 인허가 실적의 경우, '23년 기준 전국 인허가 물량은 약 42.9만호로 최근 10년간 평균 실적보다 약 13.6만호 부족한 수치로 나타남. 부문별 주택건설 인허가 실적의 경우, 공공부문은 '23년 기준 약 35만호로 최근 10년간 평균 실적보다 약 14만호 부족한 것으로 나타남

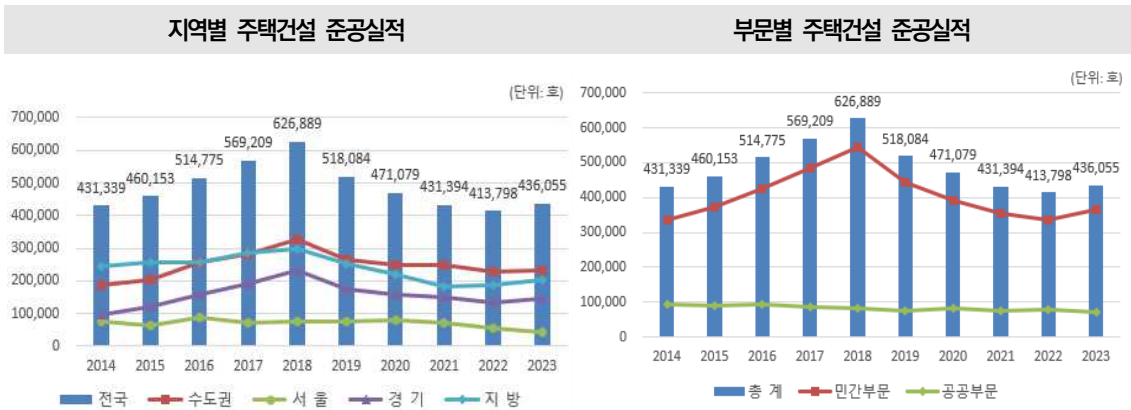
- 지역별 주택건설 인허가 실적을 살펴보면, '23년 기준 전국 인허가 물량은 428,744호로 최근 10년간 평균 실적인 565,564호에 비해 약 13.6만호가 부족한 수치임. 수도권의 경우, '23년 기준 203,551호로 10년간 평균인 280,358호보다 약 8만호가 적은 수치이며, 서울의 경우, '23년 기준 38,633호로 10년간 평균인 70,518호보다 약 4만호 적은 수치임
- 종합적으로 주택건설 인허가가 적은 '15년 이후 꾸준히 감소하다가 '21년 ~ '22년에 반등을 보이거나 '22년 521,791호 → '23년 428,744호로 약 10만호가 감소하는 것으로 나타남
- 부문별 주택건설 인허가 실적을 살펴보면, 공공부문의 경우 '23년 기준 350,853호로 10년간 평균 실적인 492,226호에 비해 약 14만호가 부족한 것으로 나타났으며, 민간부문의 경우 '23년 기준 77,891호로 10년간 평균 실적인 73,338호와 비슷한 물량으로 나타남. 따라서, 민간부문의 주택공급 인허가 물량이 주택공급물량으로 실현되는 3~5년 이후 주택공급 부족 문제가 발생할 가능성이 있음



자료: 국토교통부, 「주택건설실적통계」

◆ 주택건설 준공실적의 경우, '23년 기준 전국 준공물량은 약 43.6만호로 최근 10년간 평균 실적보다 약 5만호 부족한 수치로 나타남. 부문별 준공실적의 경우, 공공부문은 '23년 기준 약 7만호로 10년 평균실적 대비 약 1.2만호 부족하며, 민간부문은 '23년 기준 약 36.6만호로 10년 평균실적 대비 약 3만호 부족한 것으로 나타남

- 지역별 주택건설 준공실적을 살펴보면, '23년 기준 전국 436,055호로 최근 10년간 평균 실적인 487,278호에 비해 약 5만호가 부족한 수치임. 수도권의 경우, '23년 기준 233,214호로 10년간 평균인 248,295호에 비해 약 1.5만호 적은 수치이며, 서울의 경우, '23년 기준 41,218호로 10년간 평균인 70,051호보다 약 3만호 적은 수치임
- 종합적으로 주택건설 준공실적은 '18년 이후 감소세를 보이다가 '23년 준공실적이 반등하는 것으로 나타나지만, 주택공급 부족이 우려되는 서울 지역의 감소세가 뚜렷하게 나타남
- 부문별 주택건설 준공실적을 살펴보면, 공공부문의 경우 '23년 기준 69,971호로 10년 평균인 82,195호보다 약 1.2만호 부족하였으며, 민간부문의 경우 '23년 기준 366,084호로 최근 10년 평균인 405,083호보다 약 4만호 부족한 것으로 나타남
- 따라서, '23년 기준 주택건설 준공물량이 단기적으로 증가하였으나, 증가물량이 최근 10년 평균물량 대비 크게 줄어들어 주택공급에 대한 불안을 불식시키기에는 부족한 것으로 나타남

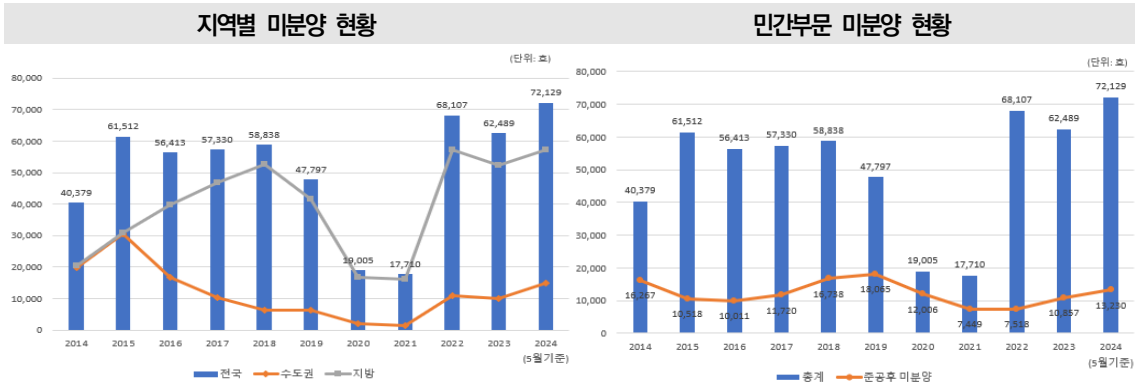


자료: 국토교통부, 「주택건설실적통계」

◆ 미분양 물량의 경우, 전체 미분양 물량 중 지방 미분양 물량이 차지하는 비중이 '17년 이후 80% 이상을 차지하고 있으며, '24년 누적 물량이 전년 대비 크게 증가할 것으로 예상됨

- 지역별 미분양 현황을 살펴보면, 전체 미분양 물량 중 지방 미분양 물량이 차지하는 비중이 '17년 이후 80% 이상을 차지하고 있으며, '24년에는 수도권 미분양 물량을 포함한 지방 미분양 물량이 함께 증가하고 있는 것으로 나타남

- 민간부문 미분양 현황을 살펴보면, '24년 5월 기준 미분양 주택은 전국 72,129호로 최근 10년간 가장 높은 수치이며, 올해까지 누적 물량은 더욱 증가할 예정임. 또한, 준공 후 미분양의 경우 '22년부터 증가하기 시작하여 '24년 5월 기준 13,230호로 나타나고 있으며, 올해까지 누적 물량이 크게 증가할 것으로 예상됨



자료: 국토교통부, 「미분양현황」

### 3. 부동산시장 안정화 정책 시사점

- ◆ 정부는 「공인중개사법」 개정안을 통해 공인중개사의 역할을 강화하고, 비아파트 공급 강화 및 공공 매입임대주택 공급물량을 확대하였으나, 여전히 아파트 쏠림현상이 발생하고 있음. 또한, 부동산시장의 회복에도 불구하고, 주택건설시장은 코로나19 이전 수준을 회복하지 못하고 있음

- 정부는 지난 7월 10일부터 시행된 「공인중개사법」 개정안을 통해 중개대상물의 선순위 권리관계에 대한 공인중개사의 역할을 강화하였으며, 전세시장 안정을 위해 비아파트 공급을 가속화하고 공공 매입임대주택 공급물량을 확대함. 그럼에도 불구하고 수도권 중심 비아파트 대비 아파트 가격 상승으로 인한 양극화가 발생하고 있으며, 여전히 아파트 쏠림현상이 뚜렷한 것으로 나타남
- 지난 7월 14일 한국토지주택공사는 사전청약 신청을 받은 공공분양 단지 중 본청약이 진행되지 않은 곳이 82개 단지, 4만 3,510가구라고 밝힘. 이는 올해 본청약이 예정되어 있던 단지 중 13개 단지가 지연된 것으로 공공분양 특성상 사업이 취소될 가능성은 없으나, 이미 본청약이 지연된 지역에 대해서는 주택공급이 기존 일정대로 진행되지 못할 것이라는 불안감이 발생함
- 서울을 포함한 수도권 중심으로 부동산시장이 회복되어가고 있는 상황에서도 건설회사들의 자금조달에 대한 어려움, 인플레이션으로 인한 건축비용의 급증 등으로 인해 주택건설사업의 사업성이 악화되어 민간 주택건설시장은 코로나19 이전 수준으로 회복하고 있지 못한 상태임



◆ 3기 신도시 택지개발 공급 이전까지 주택공급 물량이 부족할 것으로 전망됨에 따라 도심 재개발·재건축 단지의 정비사업 속도를 개선하는 방안과 함께 민간 주택건설시장의 회복을 위해 신속한 공적 PF대출보증 강화, PF 수수료 개선, 정책자금 규모 확대 등 적극적 지원책이 마련되어야 함

- 본격적으로 3기 신도시 택지개발을 중심으로 한 주택공급이 이루어지는 2027년 이전까지는 수도권을 중심으로 주택공급 물량이 부족할 것으로 전망됨. 따라서, 하나의 방안으로 현재 추진하고 있는 도심 재개발·재건축 단지의 정비사업 속도를 개선하기 위해 행정절차 간소화 등 정비사업 속도를 제고할 수 있는 방안 마련이 필요함
- 현재 아파트 쏠림현상이 뚜렷한 만큼 정부가 추진하고 있는 비아파트 시장 회복을 위한 대책을 속도감 있게 추진할 필요가 있음. 또한, 전세사기 등으로 인한 비아파트 기피 현상 및 불안 인식을 불식시킬 수 있도록 등기부등본에 대한 공신력을 확보하는 동시에 임대차계약 제도 자체에 대한 강력한 안전장치가 필요함
- 국민 주거안정과 주택시장 안정을 위해 3기 신도시 주택공급 등 주택수요에 부응하는 양질의 주택공급으로 국민의 기대에 부응할 수 있는 충분한 주택공급이 필요함
- 민간 주택건설시장이 다시 회복될 수 있도록 건설회사들에 대한 신속한 공적 PF대출보증 강화, PF 수수료 개선, 유동성 공급을 위한 정책자금 규모의 확대 등 적극적인 지원책이 마련되어야 함

## 정책동향

### 하도급법상 사인의 금지청구제도 도입 법안 분석과 그 기대 - 하도급업체를 위한 사전적 권리구제수단으로 작용할 것으로 기대 -

홍성진 연구위원(hongsj@ricon.re.kr)

#### 1. 제도 개요

- ◆ 사인의 금지청구제도는 사업자의 위법행위로 피해를 입거나 입을 우려가 있는 자가 법원에 그 행위의 금지 또는 예방을 청구하는 제도를 말함
  - 공정거래분야의 가처분제도로 이해 가능
- ◆ 최근 국회에서는 하도급법상 사인의 금지청구제도 도입을 내용으로 하는 입법안이 발의·계류중임
  - 2024. 6. 26. 김현정의원 대표발의(의안번호: 2200954)

#### 2. 주요 내용 및 쟁점

##### 1) 주요 내용

- ◆ 사인의 금지청구제도를 신설함으로써, 원사업자의 위법한 하도급거래행위로 인한 침해로부터 수급사업자를 신속하게 구제하기 위한 제도적 장치를 마련함

〈하도급법상 사인의 금지청구제도 관련 김현정 의원 대표발의안〉

현행	개정안
〈신 설〉	제34조의2(금지청구 등) ① 수급사업자는 이 법의 규정을 위반하는 행위로 인하여 피해를 입거나 입을 우려가 있는 경우에는 그 행위를 하거나 할 우려가 있는 원사업자에 대하여 법원에 그 행위의 금지 또는 예방을 청구할 수 있다. ② 제1항에 따른 금지 또는 예방을 청구하는 소에 관하여는 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제108조제2항 및 제3항을 준용한다.

##### 2) 주요 쟁점

###### ① 도입이 필요한가?

- ◆ **현재 하도급법에서는 사업자의 위법행위로 인해 피해를 입거나 피해를 입을 우려가 있는 경우에 즉각적인 대응책 또는 피해구제를 위한 적절한 구제수단이 존재하지 않음**
  - 공정거래분야 법위반행위 금지를 위한 가처분제도가 미비
- ◆ **하도급법상 시정조치는 공정거래위원회의 다양한 유형의 불공정행위에 대하여 특약의 삭제나 수정, 하도급대금 등의 지급, 향후 재발방지 등을 할 수 있으나 엄격한 요건과 입증 책임으로 실효성이 부족한 상황임**
  - 다양한 유형의 불공정행위: 부당한 특약의 금지, 부당한 하도급대금의 결정 금지, 기술자료 제공 요구 금지 등
  - 하도급법상 시정조치는 자진시정이 80.9%의 절대적 비중을 차지하고 있으며, 시정명령이 7.3%, 과징금이 3.7%, 고발이 2.0% 등으로 피해구제 수단으로의 집행력 부재

- 원고는 구 하도급법 제12조의3 제3항에 근거하여 기술자료 공개 및 사용 금지 등을 구하고 있는데, 위 규정은 원사업자에게 취득한 기술자료를 자기 또는 제3자를 위하여 유용하여서는 아니 된다는 금지의무를 규정하고 있을 뿐이고, 달리 구 하도급법에 금지청구권을 인정하는 규정은 없다. 부정경쟁방지법, 특허법, 상표법, 실용신안법, 반도체집적회로의배치설계에관한법률, 저작권법 등에서 위 각 법 위반으로 인하여 침해를 입은 자에게 명문의 규정을 두어 침해행위의 금지청구권을 인정하고 있는 것에 비추어 볼 때, 구 하도급법 위반행위에 대한 금지청구권을 인정하는 명문의 법률 규정이 없는 이상 구 하도급법이 명시적으로 규정한 손해배상청구권 외에 구 하도급법에 근거한 금지청구권을 인정할 수는 없다. 따라서 원고의 피고들에 대한 구 하도급법에 기한 기술자료 공개 및 사용 금지, 피고 제품 등의 폐기 청구는 모두 이유 없다(서울고등법원 2021. 12. 23 선고 2020나2032402 판결)
- 하도급법상 시정조치는 시정하여야 하는 행위의 내용이 명확하고 구체적이어야 하며, 위반행위의 내용과 정도에 비례하여야 한다(대법원 2016. 2. 18 선고 2012두15555 판결)

〈하도급법상 조치유형별 시정실적〉

연도	고발	과징금	시정명령	시정권고	경고	자진시정	과태료	조정	계
2019	37	55	69	0	40	523	11	0	680
2020	7	18	54	0	33	408	36	0	538
2021	9	23	53	0	21	903	7	0	993
2022	9	23	44	0	30	357	6	0	446
2023	8	12	40	0	28	700	10	0	786
계/구성비	70 (2.0%)	131 (3.7%)	260 (7.3%)	0 (0.0%)	152 (4.3%)	2,891 (80.9%)	70 (2.0%)	0 (0.0%)	3,443 (100%)

주1): 과징금의 경우 다른 조치와 병과되는 경우 제외, 경고+과징금 및 과징금 단독부과 건의 경우 시정조치로 간주해 시정명령에 포함하기 때문에 계의 값이 상이함

주2): 자진시정은 자진시정에 따른 경고조치를 의미함

자료: 2023년도 공정거래위원회 통계연보

② 도입에 따른 법적 문제는 없는가?

- ◆ “하도급법”은 원사업자와 수급사업자의 공정한 하도급계약을 도모하기 위한 공법(公法)으로서, 공정한 시장경제 질서를 위하여 계약자유 원리에 대하여 일정한 제한이 가능함

- ◆ 현재 “공정거래법”등에서는 금지청구의 대상으로 ‘불공정거래행위에 관한 부분으로 한정’하고 있기 때문에 남소(濫訴)를 통한 사업활동 방해 문제는 극복할 수 있다고 판단됨

③ 다른 법률에도 도입되어 있는가?

- ◆ 사인의 금지청구제도는 국내의 경우 「부정경쟁방지 및 영업비밀보호에 관한 법률」 등에서 영업상의 이익이 침해되거나 침해될 우려가 있는 경우 등 일정한 요건에 대하여 도입되어 있음

〈사인의 금지청구제도 관련 국내 제도 현황〉

법명	근거 조문	주체	행사요건
부정경쟁방지법	제4조	영업상의 이익이 있는 자	부정경쟁행위 등으로 자신의 영업상의 이익이 침해되거나 침해될 우려가 있는 경우 청구 가능
산업기술의 유출방지 및 보호에 관한 법률	제14조의 2	산업기술 보유자 등	산업기술 침해행위를 하거나 하려는 자에 대하여 그 행위에 의하여 영업상의 이익이 침해되거나 침해될 우려가 있는 경우 청구 가능
농수산물 품질관리법	제36조	지리적 표시권자	자신의 권리를 침해한 자 또는 침해할 우려가 있는 자에게 청구 가능
식물신품종 보호법	제83조	품종 보호권자 등	자기의 권리를 침해하였거나 침해할 우려가 있는 자에 대하여 청구 가능
상표법	제107조	상표권자 등	
디자인보호법	제113조	디자인권자 등	
공정거래법	제108조	불공정거래행위 피해자	불공정거래행위로 피해를 입거나 피해를 입을 우려가 있는 경우 청구 가능

- ◆ 또한, 미국·독일·일본 등 해외의 경우에도 공정거래분야에 도입되어 있음

〈사인의 금지청구제도 관련 해외 제도 현황〉

국가	근거	청구권자	대상행위	비고
미국	클레이튼 법 제4조	손실·손해 발생(우려)이 있는 자	<ul style="list-style-type: none"> <li>카르텔, 시지남용</li> <li>일부 불공정거래 (가격차별 등)</li> <li>재판매가격유지</li> <li>합병, 주식취득</li> <li>임원겸임</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(금지내용) 금지명령 및 예비적 금지명령(금박성 입증시)</li> <li>(경쟁당국 관여) 행정청은 법원에 의견 제출, 법정 진술 등 가능</li> </ul>
독일	경쟁제한 금지법 제33조	영향을 받은 자 (경쟁사업자, 사업자단체, 최종 소비자, 소비자단체)	<ul style="list-style-type: none"> <li>카르텔</li> <li>시지남용</li> <li>일부 불공정거래(수직적 가격 구속, 거래조건 구속 등)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(금지내용) 행위중지</li> <li>(경쟁당국 관여) 소송 제기 시 법원의 행정청 통지 의무, 행정청은 법원에 의견제출·법정 진술 가능</li> </ul>
일본	독점금지법 제24조	현저한 손해 발생(우려)으로 이익을 침해당한(당할 위험이 있는) 자	<ul style="list-style-type: none"> <li>불공정거래(거래거절, 차별 취급, 끼워팔기 등)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(금지내용) 침해정지 또는 예방청구</li> <li>(경쟁당국 관여) 소송 제기 시 법원의 행정청 통지 의무, 행정청은 법원에 의견제출·법정 진술 가능</li> <li>(남소방지) 담보제공의무(피고신청)</li> <li>(재판관할) 고등재판소 소재지 지방재판소 및 도쿄 지방재판소의 특별재판적</li> </ul>
EU	<ul style="list-style-type: none"> <li>EU경쟁법 위반행위로 피해를 입은 사인의 금지청구 등 사적집행의 허용범위와 허용시 그 방법과 절차는 EU 회원국에 맡겨져 있기 때문에 EU법령상 금지청구 관련 직접적 규정은 없음</li> </ul>			

### 3. 기대효과 및 검토사항

#### 1) 기대효과

- ◆ 공정거래위원회의 시정조치에 있어 사건처리 지연, 조사 미개시, 자진시정 등의 조치가 이루어지는 경우 하도급업체의 피해구제를 위한 대안이 없는 상황에서 법원의 판단에 따른 권리구제가 가능함
- ◆ 부당한 특약의 금지, 부당한 하도급대금의 결정 금지, 기술자료 제공 요구 금지 등 건설하도급 분야의 핵심 불공정 행위에 대해서 사전적으로 피해 구제가 가능할 것으로 판단됨
- ◆ 법원이 해당 불공행위에 대하여 금지청구를 인용하는 경우 단체소송에 준하여 다른 하도급업체도 보호할 수 있는 예방적 효과를 기대할 수 있음

#### 2) 검토사항

- ◆ 사인의 금지청구제도 요건은 모든 하도급법 위반 보다는 현행 하도급법상 시정조치(법 제25조)의 대상으로 한정하여 입법적 쟁점을 해결할 필요가 있음
- ◆ 사인의 금지청구제도와 공정거래위원회의 시정조치를 연계하고, 법원이 신속·정확한 판단을 할 수 있도록 공정거래위원회의 의견 제출 또는 법정 진술을 의무화할 필요가 있음
- ◆ 하도급업체가 사인의 금지청구를 신청하여 법원이 인용하는 경우에는 공공·민간 하도급 계약에 있어 그 기간 동안을 지체상금 제외 및 계약 해지 사유로 명문화 필요가 있음

## 시장동향

### 2024년 상반기 건설지표 동향과 시사점

- 건설시장 전반이 지지부진하나, 최악의 상황은 벗어나고 있는 것으로 판단 -

박선구 연구위원(parksungu@ricon.re.kr)

#### 1. 2024년 상반기 주요 건설지표

##### 1) 건설수주: 건설금액 선행지표

◆ 올해 상반기 건설수주는 전년동기대비 0.1% 증가하였으나, 수주가 물가상승을 포함한 경상금액이라는 점에서 소폭 감소한 것으로 평가

- 공종별 건설수주는 건축은 1.8% 줄어든데 비해 토목은 4.0% 증가
- 발주자별로는 공공이 31.4% 증가했으며, 민간은 5.9%, 민자는 27.5% 감소
- 올해 상반기 재정 조기집행이 증가했다는 점에서 공공 및 토목공사를 중심으로 실적이 양호
- 공격적 조기집행에 따라 향후 물량 감소가 우려되며, 건설경기 회복세를 위해서는 하반기 이후 민간 중심의 건축물량이 중요

##### 2) 건설기성: 건설금액 동행지표

◆ 상반기 건설기성은 전년동기대비 0.7% 증가하였으며, 세부적으로 토목부문이 7.3% 증가한 반면 건축부문은 1.3% 감소

- 건설기성은 1분기 4.2% 증가했으나, 2분기에는 2.4% 감소하여 하향세로 전환
- 건설수주와 마찬가지로 재정 조기집행의 영향으로 공공중심의 토목은 증가하고 민간중심의 건축은 감소
- 작년 건설수주, 건축허가 및 착공 등 선행지표가 부진했다는 점에서 하반기 건설기성은 부진할 가능성이 큰 것으로 판단

##### 3) 건축허가면적: 건설물량 선행지표

◆ 건축허가면적은 2023년 18.5% 줄어든데 이어 올해 상반기에도 18.7% 감소하여 부진이 지속

- 용도별로는 주거용 -18.3%, 상업용 -14.3%, 공업용 -23.7%, 교육·사회용 -19.4%로 전반적으로 부진
- 구조별로는 콘크리트가 23.4% 줄어들었으며, 철골은 4.8% 감소

#### 4) 건축착공면적: 건설물량 선·동행지표

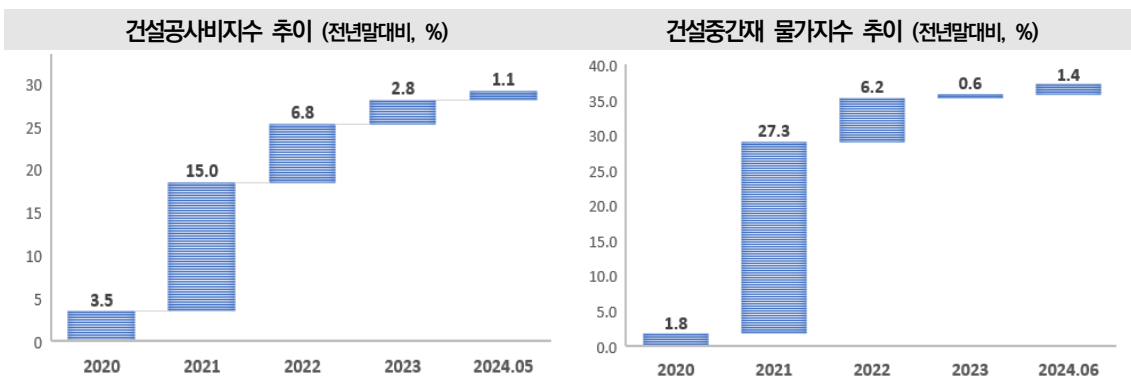
- ◆ 상반기 건축착공면적은 1분기까지 부진했으나, 2분기에 큰 폭으로 늘어나, 전년동기대비 6.1% 증가
  - 세부적으로 주거용과 공업용이 각각 16.7%, 1.7% 증가했으며, 상업용과 교육·사회용은 17.9%, 21.1% 감소한 것으로 분석
  - 다만, 2023년 건축착공면적이 역대 최저수준임을 감안하면 올해 건축착공면적은 물량 측면에서 많은 수준이 아닌 것으로 평가

구 분	2021년	2022년	2023년	2024년	2024년	2024년
				1/4분기	2/4분기(E)	상반기(E)
건설수주(경상)	9.2	10.0	-18.5	-15.6	15.5	0.1
건설기성(불변)	-6.7	2.8	7.3	4.1	-2.4	0.7
건축허가면적	17.6	4.9	-25.6	-20.6	-16.6	-18.7
건축착공면적	9.4	-18.1	-31.7	-7.9	23.2	6.1

\* 자료: 통계청, 국토교통부

#### 5) 건설공사비

- ◆ 건설공사비 관련 데이터는 건설자재가격 변화를 나타내는 '건설중간재 물가지수'와 자재비와 인건비를 종합적으로 보여주는 '건설공사비지수'로 구분이 가능
  - 코로나 팬데믹 이후 원자재가격 상승, 러·우 전쟁 등 다양한 요인에 의해 건설공사비가 크게 상승
  - 그러나 2023년부터 최근까지 건설공사비는 전반적으로 안정세를 나타내고 있는 상황
  - 올해 6월까지 누적 자재비는 1.4% 상승, 5월까지 공사비지수는 1.1% 상승에 불과한 상황

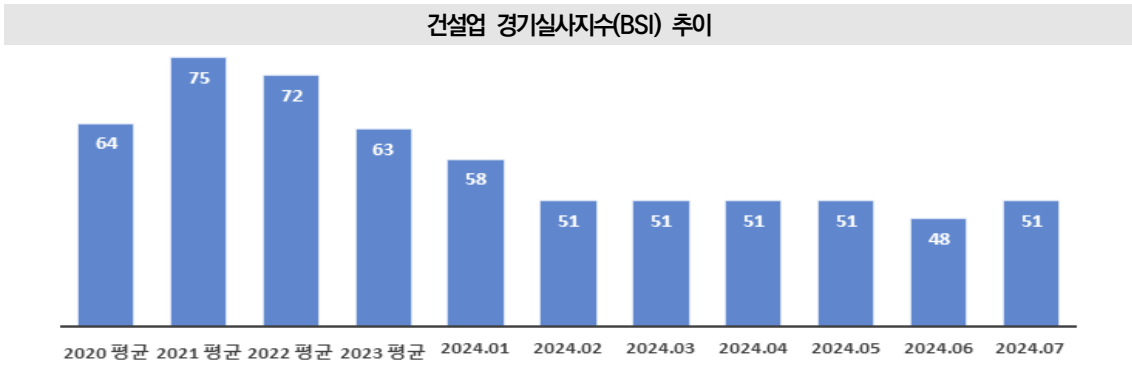


\* 자료: 통계청

## 6) 건설심리지수

◆ **건설업 경기실사지수(BSI)는 100을 기준으로 높을 경우 경기확장, 낮은 경우 경기침체로 평가하는데 한국은행에서 조사하는 건설업 BSI지수는 최근 역대 최저 수준을 기록**

- 건설업체 업황 심리를 나타내는 건설경기실사지수는 건설경기 침체 장기화로 지속적으로 100이하 기록
- 최근에는 심리가 더욱 얼어붙어 올해 6월에는 2009년 이후 가장 낮은 “48”까지 하락
- 부동산PF 옥석가리기에 따른 구조조정에 대한 우려가 건설업계 심리를 크게 위축시킨 것으로 판단



\* 자료: 한국은행

## 2. 시사점 및 향후 전망

◆ **2024년 상반기 건설시장은 전반적으로 지지부진한 것으로 평가**

- 2023년 건설지표가 전반적으로 악화된 상황에서 일부 지표가 상승세를 보였으나, 여전히 금액과 물량 측면에서 5년 장기평균을 하향하고 있는 수준
- 또한 건설기업이 느끼는 체감경기는 실제 데이터에 비해 크게 악화

◆ **하반기 건설경기는 선행지표 부진의 누적, 부동산PF 불확실성 등으로 부진이 이어질 것으로 전망**

- 올해 상반기에 역대급 재정 조기집행이 이루어졌다는 점에서 하반기 공공물량 감소세가 우려
- 하반기 건설경기 회복세를 위해서는 민간중심의 건축물량 확대가 중요한데, 부동산PF 사태 불확실성에 따라 큰 폭의 증가는 기대하기 어려운 여건
- 다만, 그간 건설경기 부진의 원인으로 작용했던 건설공사비 상승세는 한풀 꺾인 상황

◆ **1기 신도시 재건축, 3기 신도시 개발, 스마트 인프라시장 확대, 유지관리시장 성장 등 건설시장 내 물량 증가요인도 상당하다는 점에서 부동산PF 불확실성이 해소된다면 건설경기는 회복세로 전환될 가능성이 매우 큰 것으로 판단**