

감사원은 부실시공방지를 위해 건설제도 전반을 일대 혁신하는 총54개 사항의 건설제도 개선 방안을 최종 확정하고 재정경제원과 건설교통부 등 관계부처에 통보했다. 앞으로 예정가격이 일정규모 이상인 낙찰자 선정방법이 가격경쟁에서 기술경쟁방식으로 개선되고, 공동도급으로 발주되는 공사의 입찰참가자격이 제한군 입찰대상업자만 입찰할 수 있도록 바뀐다. 또 감사원은 입찰보증제도에서 일괄입찰보증하는 경우 매 공사별 입찰보증금 납부를 면제하도록 하고, 각종 보증수수료를 건설업자의 성실도에 따라 차등 징수하도록 했다.

감사원, 건설제도 개선방안 최종 확정

감사원은 지난 94년을 부실공사 방지 원년의 해로 정하여 부실시공된 건설공사에 대한 지속적이고 강도 높은 감사를 실시한데 이어 건설업체들이 성실시공 의욕을 저하시키고 부실공사의 요인이 되는 공사입찰제도 등 건설관련제도에 대한 감사를 실시하여 총54개 사항의 불합리한 제도를 개선하도록 재정경제원과 건설교통부 등 관계부처에 통보했다.

감사원은 지난 94년 9월 26일부터 11월 26일까지 사이에 구건설부의 4개 부처에 대하여 ①공사 및 기술용역관련 입찰·계약제도 ②전문건설업자 보호·육성제도 ③부실공사사업자 제재 및 우수건설업자 지정·관리제도 ④건설기능공 훈련 및 관리제도 ⑤민간아파트 분양 및 감리제도 등의 부문

을 중점 감사한 결과 공사 및 설계용역의 낙찰자를 업체의 기술능력을 기준하지 아니하고 가격경쟁 위주로 결정하고 있어 덤핑입찰과 담합입찰 등의 소지가 있고 전문건설업체들이 하도급대금지급보증을 받지 못하여 자금 압박 등으로 도산되는 일이 많은데도 전문건설업체들에 대한 보호·육성 대책이 미흡할 뿐만 아니라 원수급자들도 건설공사 보험가입이 의무화되어 있지 아니하여 공사과정에 사고 발생시 피해보상 등으로 공사진행에 많은 애로를 겪고 있으며 민간아파트의 분양가격 결정을 위한 표준건축비 산정기준이 미흡하여 원가연동제 도입 취지를 제대로 반영하지 못하고 있어 양질의 아파트 공급이 어렵게 되어 있는 등의 문제점이 있다고 밝혔다.

이와관련 감사원은 대형공사와 기술용역낙찰자를 가격경쟁위주로 결정하여 건설업자의 기술개발의욕저하, 담합입찰 등의 소지가 많아 당해공사 및 기술용역 수행계획서 등을 평가하여 기술경쟁위주로 낙찰자를 선정하도록 조치했다.

또한 자재의 품질시험위주로 운영되고 있는 현행 품질관리 기준으로는 시공과정의 적정성과 공사완성품의 품질을 확인하기 어려운 문제점이 있어 공사시행전에 시공자가 품질보증계획서와 공사절차서를 제출하도록 하고 품질시험 대행기관 등은 국제표준규격(ISO) 획득을 의무화하도록 했다.

설계책임을 맡을 기술자의 자격이나 범위를 규정하지 아니하여 부실설계시 책임한계가 불분명한 문제가 있어 설계성과품에 서명 날인할 책임 기술자의 업무 범위를 규정하도록 함과 동시에 부실설계로 손해가 발생되었을 경우 기술용역업자로부터 손해를 구상 받을 수 있는 방안을 강구하도록 했다.

공사하도급대금을 지급받지 못하는 등으로 하수급인이 부당한 피해를 입지 않도록 공사수급인은 하수급인에게 하도급대금 지급을 보증하고 하수급인은 하도급이행보증을 하도록 하며 원수급인의 기업역할을 확산시켜 하수급인에게 기술지도나 자금지원 등이 이루어질 수 있도록 하도급계열화 대상 전문건설업자의 등록시준을 보완하는 한편 대형공사에 대하여는 건설공사 보험 가입을 의무화하여 건설업자의 위험을 경감할 수 있는 대책을 마련하도록 했다.

건설현장에서 실질적인 공사품질을 책임지는 기능공들의 기능수준향상을 위하여 대한건설협회 등에서 소속사업자의 직업훈련 의무비용을 사용하여 직접 훈련을 실시할 수 있도록 개선함과 더불어 공사별 현장대리인 등이 건설기능공에게 경력수첩을 발부해 기능공의 이력을 관리하도록 했다.

민영주택의 품질확보와 주택건설업자의 성실시공을 유도하기 위하여 표준건축비 산정시 설치물가변동율을 적정하게 반영하도록 하고 장기적으로 분양시기 및 가격을 시장자율에 맡기도록 하는 등의 개선 대책을 권고하였다.

이번 감사원의 감사결과는 건설업계의 애로사항이나 건의사항 등을 폭넓게 조사 분석하고 건설관련 부처 및 유관단체 관계자들과의 합동 토론회 등을 거쳐 의견을 수렴한 것으로써 감사원이 부실공사 척결을 위하여 1994년도부터 추진해 온 현장 감사 위주의 감사방향과 병행하여 불합리한 제도개선을 통하여 설계자, 시공자, 감리자 등으로 하여금 성실시공을 유도하고 건설시장개방에 대처하겠다는 강력한 제도개혁의지를 표명한 것으로 해석될 수 있다.

■ 공사입찰 및 계약제도

(1) 낙찰자 결정방법

① 현행제도

현행 규정에 의하여 경쟁입찰에서의 낙찰자 결정은 예정가격 100억원 이상은 최저가낙찰제, 예정가격 100억원 미만은 제한적 최저가 낙찰제(예정가격 85% 이상 입찰자중 최저가), 예정가격 100억원 이상 공사중 14개 공종은 입찰참가자격 사전심사후 가격입찰이 허용되고 있다. (예산회계법시행령 제99조)

② 문제점

대형공사의 입찰참가자격을 해당공사의 수행능력에 대하여 심사하지 아니하고 기술자 보유상황, 재정상태 등 일반적인 사항만을 심사한 후 기술경쟁이 아닌 가격경쟁 위주로 낙찰자를 결정하도록 하여 건설업자의 기술개발 저하, 덤핑, 담합입찰 등의 소지 제공과 입찰참가자격을 심사하는 공사를 공동도급할 때에는 군(群)제한에 관계없이 입찰할 수 있도록 규정하여 대형건설업자들이

소규모 공사까지 수주하게 하는 등 균제한 제도가 불합리하게 운영되고 있다.

③ 개선대책

예정가격이 일정규모 이상인 공사의 경우에는 입찰참가자격을 사전심사한 후 당해 공사수행계획서 등을 제출받아 이를 평가한 후 낙찰자를 선정하는 등 기술경쟁방식으로 낙찰자 결정방법과 공동도급으로 발주되는 공사의 입찰참가자격을 제한군 입찰대상업자만 입찰할 수 있도록 개선한다.

(2) 내역입찰제

① 현행제도

현행 규정에 의하면 총액단가입찰 집행요령은 예정가격 1억원 이상 토목공사 및 30억원 이상 건축공사는 발주처가 제시한 물량이 표시된 내역서에 단가를 기재하여 입찰하고 있다. (예산회계법 시행령 제86조)

② 문제점

현장 설명시 배부하는 내역서 항목을 시공자가 선정할 공법이나 장비규격까지 지정하거나 가설공사의 물량을 명시하고 내역입찰공사의 내역항목별 분류체계 및 기준이 확립되지 아니하며 발주기관마다 단가산출에 필요한 물량구성요소들을 서로 다르게 작성해 입찰시 신기술, 신공법 등에 의한 단가산출이 곤란하고 설계 변경시 혼란을 초래했다.

③ 개선대책

내역입찰대상공사에 포함된 가설공사에 대하여는 물량과 규격을 명시하지 아니하고 입찰자가 시공방법 등을 자율적으로 선정하여 입찰할 수 있도록 개선하는 등 내역입찰대상공사의 공종별 내역항목에 대한 분류체계 및 기준을 마련한다.

(3) 입찰보증제

① 현행제도

현행 공사입찰 및 계약단계별 보증금(입찰보증금, 계약보증금, 차액보증금, 하자보수보증금) 납부규정에 건설업면허취득 3년 미만건설업자만 매 공사입찰시마다 입찰보증금(보증서)을 납부하도록 규정되어 있다. (예산회계법시행령 제119조 등)

② 문제점

매 공사입찰시마다 입찰보증금을 납부하도록 하여 건설업자 부담을 가중시키고 있다. 지난 93년도중 52만 9천 3백 34건중에 입찰보증금의 국고귀속사례는 2건에 불과하며 건설업자의 성실도와 계약이행상황 등에 관계없이 건설공제조합의 보증요율이 균등(2% 내지 10%)하여 성실시공 유도 효과가 미흡하다.

③ 개선대책

건설공제조합 등에서 일괄하여 입찰보증하는 경우 매 공사별 입찰보증금 납부를 면제하도록 하고 건설공제조합 등의 각종 수수료를 건설업자의 성실도에 따라 차등 징수하도록 개선한다.

(4) 품질관리제도

① 현행제도

현행 규정에 의하면 정부발주공사 품질관리절차과정에 건설공사에 대한 품질시험 및 안전점검을 시행도록 규정되어 있다. (품질시험의 종류는 선정시험, 관리시험, 검사시험) (건설기술관리법 제24조)

② 문제점

시공과정의 적정성과 완성품의 실제품질을 확인할 수 있는 품질관리기준이 미비해 재료의 품질시험만으로는 완성품의 품질확보에 어려움이 있다. 품질시험의 적정성을 확인하는 국·공립 시험기관에서 국제표준화기구(ISO)가 인정한 품질시스템 인증을 받지 아니하여 시험결과에 대한 신뢰성 확보가 곤란하다.

③ 개선대책

재료에 대한 품질관리 뿐만 아니라 시공절차 및 과정위주의 품질관리로 전환될 수 있도록 계약을 체결한 후 일정기간 이내에 품질보증계획서(품질관리기준, 품질관리절차 등) 제출을 의무화하고, 대규모 특수공종공사 입찰참가자 및 품질시험 대행기관은 국제표준기구가 제시한 ISO-9000 규격획득을 의무화(장기적으로는 모든 정부발주공사 입찰시 확대 적용)하는 등 공사품질 확보를 위한 품질보증제 실시 및 품질시험 대행기관의 자격을 강화한다.

(5) 관급자재

① 현행제도

현행 조달사업에 관한 법률시행령 제14조와 계약사무처리규칙 제82조에 의하면 철근과 레미콘 등 공사용 주요자재를 관급으로 조달 구매하도록 되어 있으며, 관급자재비의 0.3~1.4%를 조달수수료로 납부하도록 되어 있다.

② 문제점

철근, 레미콘, 시멘트, 아스콘 등 공사용 주요자재를 관급하여 공사하자 또는 부실발생시 자재공급자와 시공자 사이의 책임에 대한 규명이 곤란하며 자재지급 지연으로 인한 공기지연 등의 문제점이 노출되었다.

③ 개선대책

수요부처의 요청이나 관급하는 것이 부적절한 것으로 인정되는 경우에는 사급하는 것으로 보완하고 대형설비자재 등 특별히 관급할 필요가 있는 자재는 현장설치도 조건으로 관급한다.

(6) 건설공사보험제

① 현행제도

현행 손해보험가입규정에 의하면 발주기관에서 필요한 경우 계약 목적물에 대하여 손해보험을 가입할 수 있도록 규정되어 있다.(예산회계법

시행령 제75조)

② 문제점

발주기관에서 비용을 계상하지 아니한 상태에서 업자 스스로 보험에 가입하도록 하는 등 건설공사 위험경감대책이 미흡하는 등 법령이나 계약조건에 건설보험 가입의무화 규정이 미비하다.

③ 개선대책

터널, 교량, 댐, 플랜트 시설 등 일정규모 이상 특수공종의 건설공사에 대하여는 건설공사보험 가입 의무화(장기적으로 모든 발주공사에 확대)하고 발주기관에서는 원가계산시에 적정보험료 계상을 하도록 개선한다.

■ 기술용역입찰 및 계약제도

(1) 기술용역 활동주체의 신고 및 등록기준

① 현행제도

현행 규정에 의하면 기술용역업을 신고제로 운영하고 있어 해당부문 기술사 등이 없더라도 기술용역업 활동이 가능하도록 되어 있다. 기술사가 사무소를 개설하는 경우에는 기술사법 제6조에 의거 등록제로 운영하고 있다.(엔지니어링기술진흥법 제4조)

② 문제점

기사 1급, 학사들로만 구성된 엔지니어링 활동주체의 경우 전문분야 기술사 등이 참여한 설계에 비하여 상대적으로 양질의 설계를 기대할 수 없으며, 기술사법에 단독사무소만 개설할 수 있도록 규정하여 기술사 사무소로 등록한 자는 복합공종의 용역수행이 불가하다.

③ 개선대책

국가기술자격취득자 우대 및 부실설계소지 제거를 위하여 엔지니어링 활동주체가 해당 전문분야의 기술사 등 특급기술자를 의무적으로 확보하도록 신고 기준을 강화하고 기술사가 합동으로 사무소를 개설하요 운영할 수 있도록 기술사 사

무소 등록요건을 보완한다.

(2) 기술용역업자 선정

① 현행제도

예정용역사업비 10억원 미만은 제한적 최저가 낙찰제(예정가격 85% 이상 입찰자중 최저가), 예정용역사업비 10억원 이상은 최저가낙찰제, 예산 회계법시행령 제89조 및 건설기술관리법시행령 제38조에 의하면 예정용역사업비 3억원 이상은 기술과 가격을 분리하여 입찰하도록 되어 있다.

② 문제점

기술용역업자 입찰참가자격을 해당설계용역 수행능력보다는 기술자보유 등 업자의 일반적 현황을 기준으로 평가한 후 2~6개사를 적격자로 선정, 가격입찰하도록 함으로써 설계수행능력보다는 가격을 낮게 투찰한 자 위주로 낙찰자를 결정해 우수한 기술을 제한한 용역업자와 계약체결을 하지 못하는 사례가 많다.

기술용역자 선정기준을 대형용역업자면 모두 높은 점수를 받을 수 있도록 설정되어 있다. 배점 100점중 45점 이상이 해당 용역수행을 위한 작업 계획 및 수법등과 직접 관계가 없는 배점이다.

③ 개선대책

일정규모 이상인 기술용역에 대하여는 입찰참가자격 사전심사후 적격자에 한하여 입찰가격과 기술제안서를 동시에 제출하도록 하고 평가결과 최고 득점자 순으로 계약협상을 하여 낙찰자를 결정하도록 하고, 대형기술용역업자에게 유리하게 된 기술용역업자 선정기준을 합리적으로 보완하도록 개선한다.

(3) 기술용역 과업수행 절차

① 현행제도

현행 엔지니어링기술진흥법에 기술용역성과품에 책임을 맡은 기술자가 서명 날인할 수 있도록 규정되어 있고, 건축법 제19조에 의하면 건축물의

설계는 건축사만이 할 수 있도록 규정되어 있다.

② 문제점

서명 날인을 하여야 할 책임기술자의 자격이나 범위가 미규정되어 있고, 건축사가 구조설계도서와 기계설비도서 등을 작성하지 아니하고 해당 전문분야 기술자에 하도급하는 형식으로 기술용역을 수행해 부실설계로 문제점이 발생할시 실지용역을 수행한 자가 부실설계에 대한 책임을 지지 아니하고 실지하도급 형식으로 용역을 수행하는 전문분야별 기술자의 권익보호가 미흡하다.

③ 개선대책

기술용역 전문분야별 서명 날인 책임기술자의 업무범위를 규정하고 기술용역계약 체결시 전문분야별 책임기술자의 서명 날인을 의무화하고, 기술용역 하도급 이행에 대한 감독 등이 가능하도록 기술용역계약조건을 보완하며 건설부문 기술용역 하도급근거규정 및 부당하도급시 제재 규정을 마련한다.

(4) 기술용역자 위협 경감

① 현행제도

엔지니어링기술진흥법 제14조에 의하면 엔지니어링공제조합에서 설계용역 이행보증 및 손해보증을 할 수 있도록 규정되어 있으며, 엔지니어링기술진흥법 제13조에 의하면 엔지니어링 활동주체에 보증 및 자금의 융자 등을 하기 위하여 엔지니어링공제조합을 설립하도록 되어 있다.

② 문제점

부실설계로 손해가 발생되었을 경우 기술용역업자로부터 손해액을 구상받을 수 있는 규정이 미비하며 엔지니어링공제조합에서 손해배상보증을 할 수 있는 상품이 개발되어 있지 않다.

③ 개선대책

부실설계로 인한 손해배상을 엔지니어링공제조합 등의 보증 등으로 해결하도록 조치하고 부실설계에 대한 기술용역업자의 제설계를 담보할

수 있도록 설계용역대가지급유보금제도 등을 도입한다.

■ 전문건설업자 보호·육성제도

(1) 하도급계열화

① 현행제도

84년 12월 31일 일반건설업자의 하도급계열화를 권장하는 하도급계열화 근거규정이 신설되었다. (건설업법 제40조)

② 문제점

동 제도 도입후 10년간 계열화 이행업자는 23.5%에 불과하며 하도급계열화 권장대상 4백 21개 건설업자중 이를 이행하지 아니한 업자가 42개사에 달하는 등 건설공사하도급 계열화를 권장 지도만 하고 하도급계열화를 이행한 업자에게 혜택이 부여되지 않고 있다.

하도급계열화 이행업자도 등록된 전문건설업자를 활용하지 아니하고 무면허업자에 하도급하는 등 불법하도급이 성행되고 있다.

③ 개선대책

도급한도액이 일정수준 이상인 건설업자의 하도급계열화를 의무화하거나 하도급계열화 이행업자에 대하여 도급한도액을 산정해 우수건설업자 지정 등에 혜택을 부여하도록 하고 하도급의 무화 대상 전문공사에 등록된 하도급계열사가 시공하도록 보완한다.

(2) 부대입찰제

① 현행제도

현행 계약사무처리규칙 제24조 제2항에 의하면 교량, 터널 등 14개 공종중 100억원 이상인 공사에 입찰시 하도급자를 명기하여 입찰하는 부대입찰제를 시행하도록 되어 있다

② 문제점

계열화등록 전문건설업자와 부대입찰을 하지

아니하거나 등록업자와 부대입찰을 한 후 공사시행과정을 등록되지 아니한 업자에게 하도급을 주는 등 부대입찰공사에 대한 입찰자격 사전심사기준에 하도급계열화 이행업자에 대한 가점혜택이 미미(총 110점 만점에 1점 가점)하여 부대입찰제를 통한 전문건설업자의 육성이 미흡하다.

③ 개선대책

부대입찰공사의 하수급인을 계열화 등록업자로 제한하고 부대입찰공사의 입찰참가자격 사전심사시 계열화 이행업자에 대한 가점기준을 상향 조정한다.

(3) 하도급 대금지급 보증제

① 현행제도

현행 건설공제조합법시행령 제3조에 의하면 하도급 대금지급 보증제도를 도입하도록 되어 있다.

② 문제점

하도급대금을 지급받지 못하는 등으로 도산하는 하수급인이 많은데도 하도급대금 지급보증을 위한 세부절차가 미비하여 원수급인 1개사가 도산할 경우 30~50여개 하수급인에게 까지 연쇄 파급을 일으킨다.

③ 개선대책

정부발주공사에 대하여 공사수급인이 하수급인에게 하도급대금지급을 보증하는 보증서를, 하수급인은 수급인에게 하도급이행을 보증하는 보증서 제출을 의무화하고 건설공제조합에서는 하도급대금지급보증을 할 수 있도록 세부절차를 마련한다.

(4) 저가하도급 방지

① 현행제도

현행 공사계약일반조건 제22조에 의하면 저가낙찰공사(예 정기가격대비 85% 이하입찰)에 대하여만 저가하도급(계약금액 대비 85% 이하)을 심사하는 것으로 하도급 제한규정이 완화되었다.

② 문제점

저가낙찰공사가 아닌 경우 저가하도급에 대한 제재규정이 없어 저가로 하도급 계약체결 사례가 허다해 공사의 부실화를 사전에 막지 못하는 결과를 초래하고 있으며, 공사수급인이 설계변동 등에 따라 계약금액을 증액받고서도 하수급인에게 지급을 하고 있지 않은 실정이다.

※저가하도급(원도급가격의 50% 이하)비율이 93년 10월 하도급제한규정 개정전 6.0%에서 개정후 30.6%로 급증했다.

③ 개선대책

모든 정부발주공사에서 계약금액대비 85% 미만인 저가하도급계약에 대하여는 발주기관에서 동 하도급 내용의 적정성을 심사하도록 보완하고, 하도급으로 시행된 공종에 대한 설계변경시 공사수급인·하수급인이 연서로 설계변경계약을 하도록 하는 등 하수급인에게 설계변경내용 인지기회를 부여한다.

■ 부실공사사업자 제재와 우수건설업자 지정 및 관리제도

(1) 부실공사사업자 제재

① 현행제도

현행 건설업법 등에 부실시공업자에 대한 제재 관련 벌칙을 규정하고 있다

② 문제점

부실공사사업자에 대한 제재기준을 시행령에서 완화 규정하거나 제재효과가 적은 과징금 부과 주로 행정처분하고 있어 부실시공 근절 의지가 미흡하며, 동일 부당행위를 반복한 부실공사사업자 등에 대한 가중처벌이 미흡하다.

③ 개선대책

부실공사 등으로 사고를 발생시킨 건설업자에 대한 처벌기준을 강화하여 부실공사 등이 근절될 수 있도록 관련 규정을 보완하고 반복적으로 부

실공사 등을 한 건설업자에 대하여는 엄하게 가중처벌할 수 있도록 가중처분 관련 규정을 보완한다.

(2) 우수건설업자 지정 및 관리

① 현행제도

현행 건설기술관리법 제36조에 의하면 일정규모 이상의 건설공사에 대하여 시공평가후 우수건설업자를 지정하도록 되어 있으며, 예산회계법시행령 제93조에 의하면 우수시공업자 지정 및 혜택(지명경쟁)을 부여하도록 규정되어 있다.

② 문제점

우수시공업자 지정요건을 규정하지 아니하여 우수시공업자 지정 실적이 저조하며, 우수건설업자를 선정하고도 지정·고시 등을 하지 아니하여 도급한도액 산정시 한도액의 100분의 5를 가산하도록 규정되어 있으나 실질적인 혜택이 부여되지 않고 있다.

③ 개선대책

공사금액과 공사시행건수 등을 감안하여 공종별로 평가될 수 있도록 우수건설 및 시공업자 선정기준 등을 보완하고 선정한 우수건설 및 시공업자 등에 대하여는 이를 지정·고시하여 지명경쟁권 부여를 의무화하는 등 혜택을 부여한다.

■ 건설기능공 육성 및 관리제도

(1) 건설기능공 훈련

① 현행제도

현행 직업훈련기본법 제25조 및 제28조에 의하면 공사실적액이 1천 3백 63억원 이상인 건설업자는 당해년도 임금총액의 1.479%를 직업훈련비용으로 사용하도록 의무화되어 있으며 사용된 직업훈련비용이 의무비용에 미달할 때에는 그 차액을 분담금으로 납부받아 직업훈련촉진기금을 조

성하여 국가에서 직접 훈련을 실시하도록 되어 있다.

② 문제점

93년도중 건설업자나 납부한 직업훈련분담금 4백 98억원중 5.6%인 28억원만 건설기능공 훈련비로 사용하고 있으며, 대한건설협회 등이 건설기능공 훈련을 위한 훈련원을 건립할 때에는 직업훈련 의무대상이 아닌 사업자가 포함된다는 사유로 직업훈련촉진기금 지원이 불가능하여 자금 부족으로 건설기능공훈련원 건립을 하지 못하고 있는 실정이다.

기능공 양성을 책임지고 있는 한국산업인력관리공단에서는 방수공사 등 25개 공종에 대하여는 직업훈련과정조차 개설이 되어 있지 않다.

③ 개선대책

대한건설협회 등에서 직접 건설기능공 훈련을 실시하고 소속사업자의 직업훈련비용을 직접 사용할 수 있도록 개선한다.

(2) 건설기능공 관리

① 현행제도

현행 건설업법 제33조 건설기술자 현장배치 규정에 의하면 건설공사현장에 시공관리를 할 수 있는 자격을 가진 건설기술자를 1인 이상 배치하도록 되어 있다.

② 문제점

기능인력의 원활한 공급대책의 수립이 곤란하는 등 관리가 부실해 건설부에서는 기능인력 실태를 파악하지 못하고 있는 실정이다.

공사현장에는 공사규모에 관계없이 공사시공관리를 할 수 있는 기술자 1명만 배치하도록 막연히 규정되어 있어 기능인력의 작업과정에 대한 실질적인 관리 감독이 불가능하다.

③ 개선대책

장기적으로 용접, 조립식 부재조립 등 품질확보에 고도의 기능이 요구되는 공종의 공사는 일

정경력소지 기능공에 의하여 시공되도록 제한하고 공사별 현장대리인 등이 건설기능공에 경력수첩을 발부하는 등 이력관리방안을 강구한다.

공사규모 및 특성별 건설현장기술자 최소 인원 배치기준을 마련하여 현장 기능공이 현장 기술자에 의하여 관리될 수 있도록 유도한다.

■ 민영주택 품질확보 관련제도

(1) 민영주택

① 현행제도

현행 주택공급에 관한 규칙 제7조 사전분양 규정에 의하면 2인 이상 지정업자 또는 등록업자가 보증하는 경우에는 10% 공정 도달시, 주택사업공제조합이 주택분양보증을 하는 경우에는 착공과 동시에 분양이 가능하도록 되어 있다.

현행 주택분양가 원가연동제 시행지침 제2조 및 제3조 주택분양가 원가연동 규정에 의하면 주택분양가격을 택지비와 표준건축비에 따라 결정하고 건축비 상한 가격은 노임 및 물가상승에 따라 매년 건설부장관이 조정하기로 되어 있으며, 동법 제10조 시방선택 규정에 의하면 대상은 전용면적 60㎡ 초과시 건축비의 9% 이내(플러스 옵션제)로, 방법은 시방선택 품목을 제시하여 입주자가 선택(예: 거실장, 씽크대, 벽지 등) 하도록 되어 있다.

② 문제점

표준건축비 산정을 위한 설계기준을 마련하지 않고 서민주택을 건설하는 대한주택공사의 25평형 15층 이하 아파트를 기준으로 대략적으로 건축비 상한 가격을 결정하고 있으며 연도별 노임 상승율과 자재비 상승율을 제대로 반영하지 아니하여 저급자재 사용 및 부실공사 등 아파트의 부실화 요인이 되고 있다.

※16층 이상(18평 이하, 25평 이상 등 5개 유형), 칠골조, 주상복합아파트, 조립식아파트, 지하주차장 등

또한 시방선택품목의 기본시방에 대한 품질기준을 제시하지 아니하고 시방선택 품목만 표시하여 분양하고 있어 입주자가 품질확인이 곤란하다.

③ 개선대책

단기대책으로 건축비 상한가격 결정시 노무비와 자재비 등을 실시변동율에 따라 적정하게 반영하여 성실시공을 유도하고, 현행 플러스 옵션제와 병행하여 일정규모 이상의 공동주택에 대하여는 마이너스 옵션제를 도입하여 수요자의 품질불만요인을 해소한다.

장기대책으로 주택의 품질 등을 확인한 후 구매할 수 있도록 준공 후 분양하는 제도 도입 방안을 강구하고, 분양가격 및 분양시기 등을 시장자율기능에 맡길 수 있도록 관련제도를 보완해 주택보급율이 높고 미분양이 많은 지역에서 중대형 아파트의 분양가를 점진적으로 자율화하는 방안을 검토중에 있다.

(2) 민영주택 감리

① 현행제도

현행 주택건설촉진법시행령 제34조의 6의 사업승인권자가 주택감리자지정 규정에 의하면 30세대 미만 주택은 건축사법에 의하여 감리자격이 있는 자(건축사보 등)로, 30세대 이상 주택은 건설기술관리법에 의한 감리전문회사(특급기술자)로 되어 있다.

② 문제점

사업승인권자인 시장 및 군수로 하여금 민영주택에 대한 감리자를 지정하게 하면서 지정에 필요한 절차 등의 규정이 미비하다. 또한 공사비 50억원 이상의 공사의 경우 공공주택 책임감리원은 고급감리원(기사 1급 자격소지자중 7년 이상 경력자 등)으로 규정한 반면에 민영주택 책임감리원은 중급감리원(기사 1급 자격 소지자중 4년 이상 경력자 등)으로 규정되어 있어 민영주택 감리자의 자격기준이 공공주택감리자의 자격기준에 비하여 열등하다.

③ 개선대책

시장 및 군수가 능력있는 감리자를 선정할 수 있도록 감리자 지정 세부지침을 마련하고 공사비가 일정규모 이상인 공동주택건설사업에 대하여는 고급기술자 등에 의하여 감리되도록 개선한다.

세금계산서
授受시기
실질과세 원칙에 따라

건설세무상담

건설업체는 종종 발주자의 요청이나 공사진행을 원활히 하기 위하여 2인 이상의 사업자가 공동으로 공사를 도급받는 경우가 있다. 여러건설업체 경리 실무자들의 상담문의가 있어 본란에서 살펴보고자 한다.

원래 부가가치세법상 세금계산서의 수수시기는 재화와 용역의 거래시기와 정확히 일치하여야 하지만 매입세액 공제의 근거와 부가가치세의 거래 징수라는 부가가치세법의 주된 목적을 실현하는데 지장이 없는 경우에 양자는 일치하지 않을 수도 있다.

즉, 거래 관행상 특정일을 기준으로 월합계 세금계산서를 교부하는 경우이다.

또한 예산회계법 등에 의한 공동도급에 의하여 용역을 공급하고 그 공동수급체의 대표자가 그 대가를 지급받는 경우에 대표자가 공동수급인에 대하여 공동수급자간의 약정된 도급금액 분배비율에 따라 세금계산서를 수수할 수 있다.

한편 형식적으로 공동도급계약을 하였으나 실질에 있어서는 한 회사가 공사 전반에 대한 계약·시공·관리를 담당하고, 다른 공동도급회사는 공사에 일체 관여하지 않거나 하청형식으로 공사에 참여 할 경우에는 형식에 관계없이 실제 내부 계약에 입각하여 세금계산서를 수수하면 된다. 이와 같은 실질과세원칙은 공사계약의 포괄양수나 공사연대보증으로 인한 공사의무의 이행 때에도 적용된다.