

전문건설공사의 발주사례분석을 통한 입찰업무의 개선방안

Improvements of the Bidding Process through Order Case Analysis of Specialty Construction

김 대 원¹ 신 대 웅² 신 윤 석¹ 김 광 희^{1*} 유 상 록³ 박 원 준³

Kim, Daewon¹ Shin, Dae-Woong² Shin, Yoonseok¹ Kim, Gwang-Hee^{1*} Yoo, Sangrok³ Park, Wonjun³
*Department of Plant Architectural Engineering, Kyonggi University, Yeongtong-Gu, Suwon-Si, 443-760, Korea*¹
*Department of Architectural Engineering, Kyonggi University, Yeongtong-Gu, Suwon-Si, 443-760, Korea*²
*Gyeonggi-Do Branch, Korean Specialty Contractors Association, Jangan-Gu, Suwon-Si, 440-834, Korea*³

Abstract

In recent years, the number of construction projects carried out to repair and reinforce newly built structures and facilities has been on the rise compared to the number of new construction projects, accounting for more than 90 percents of all construction projects carried out by specialty construction companies. However, as some of the ordering parties fill out the required tasks incorrectly, the wrong information on construction bids is announced, and the specialty construction companies that hold a license and technology are unable to get the job at the right time. As such, it is critical to prevent unnecessary time and expense related to the correction of incorrect bid announcements by providing accurate information and definitions, because the tasks of each specialty construction work stipulated in the framework act of construction industry are vague. Therefore, the causes and problems were analyzed based on the correction cases of bid information, and a plan that can address the problem will be proposed. The result of this study can be utilized as fundamental data to achieve an institutional improvement in the bidding service for the specialty construction companies.

Keywords : bidding correction, specialty construction, facilities maintenance

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

최근 건설공사의 발주에서는 건축물의 신축공사보다 기존 건축물 및 시설물의 개량·보수·보강을 위한 공사가 점차 증가하고 있다[1]. 이러한 소규모 건설공사들은 국내 건설업에서 90% 이상을 차지하는 전문건설업체들에 의해 수행되고 있다[2].

그러나 입찰공고에서 요구하는 전문건설업종이 잘못 공

시됨에 따라 해당 전문공사의 기술을 보유한 전문건설업체가 수주를 하지 못하는 사례가 빈번하게 발생하고 있는 실정이다. 특히, 전문건설업 중 하나인 시설물유지관리업은 건설산업기본법에서 규정하는 업무내용의 범위가 해석자에 따라 다르게 해석되어 타 전문건설공사업과 중복될 가능성이 있어 왔다. 이로 인하여 입찰공고는 건설공사의 내용에 상관없이 시설물유지관리업으로 발주되거나 전문건설공사에 속하는 3억 미만의 소규모 복합공사를 종합건설업(일반건설업)으로 자격을 제한하였다가 재공고되는 사례가 발생하고 있다.

이는 입찰절차가 종료된 이후 낙찰된 전문건설업체와 적격하지만 입찰에 참여하지 못한 전문건설업체 사이에서 분쟁의 원인이 될 수 있다. 특히, 건설시장의 위축에 따라 건설경기가 악화되고 수주물량이 감소되고 있으므로[3], 전문

Received : June 17, 2015

Revision received : July 13, 2015

Accepted : September 6, 2015

* Corresponding author : Kim, Gwang-Hee

[Tel: 82-31-249-9757, E-mail: ghkim@kyonggi.ac.kr]

©2015 The Korea Institute of Building Construction, All rights reserved.

건설업체들 사이의 경쟁으로 인한 업역 다툼은 더 심화될 것으로 예상된다. 이러한 분쟁을 해소하기 위해 건설업 내부에서 불필요한 비용 및 시간의 소비를 방지할 수 있는 방안이 필요하다.

따라서 본 연구에서는 최근 증가하고 있는 입찰공고의 정정사례를 통하여 전문건설업 입찰의 문제점을 분석하고, 이를 개선하기 위한 방안을 제시하고자 한다. 이를 위하여 최근 경기도내 전문건설공사의 주요 입찰공고 사례를 활용하였다. 본 논문의 결과는 건설공사의 입찰업무 부분에서 제도적인 개선을 위한 기초자료로 활용될 수 있을 것이다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구의 범위는 경기도내 전문건설공사 입찰공고의 정정사례를 통한 문제점을 분석하고 개선방안을 제시하는 것으로 한정한다. 사례를 통하여 각 요인별로 분류하고 제도적인 측면에서 문제점과 개선안을 도출할 것이다.

이에 본 연구는 사례분석방법을 활용하였다. 이를 위하여 최근 2년간 (2014년 1월~2015년 5월)의 대한전문건설협회(Korea Specialty Contractors Association, KOSCA) 경기도회에서 조사한 전문건설공사 입찰공고에 대한 정정사례 40건(2014년:13건, 2015년:27건)을 대상으로 하였다. 이를 통하여 각각 연도별, 발주자별, 공사금액별, 입찰공고 정정유형별로 수치화하여 문제점을 분석하고, 해당내용을 개선하기 위한 방안을 제시할 것이다.

본 연구의 절차는 Figure 1과 같다.

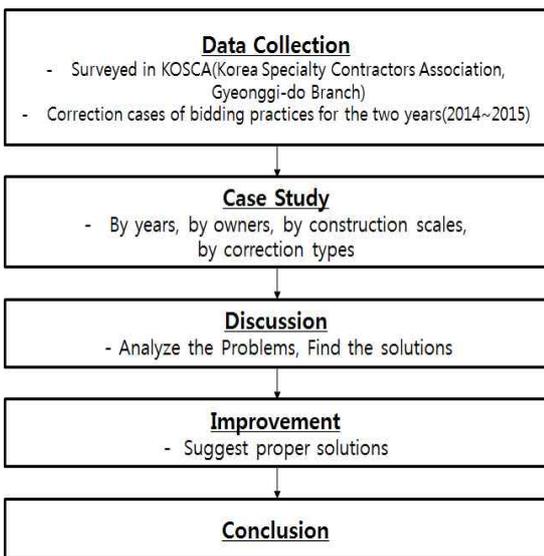


Figure 1. The procedure of this study

2. 이론적 고찰

2.1 전문건설업체 입찰관련 기존 문헌 고찰

전문건설업체는 건설산업기본법에 의거하여 전문건설업에 등록된 사업자로서, 건설공사 중 전문공사를 직접 또는 하도급 형태로 수주하여 해당 공사분야의 기술을 가지고 공사를 수행하는 업체를 의미한다[3]. 이들은 전체공사 중 전문공종을 맡아서 시공하므로 건설 프로젝트에 대한 종합건설업체의 리스크를 감소시켜줄 수 있다[4]. 또한, 전문건설업체는 해당 공종에 대한 반복적인 프로젝트 수행으로 인한 축적된 기술을 바탕으로 건설공사의 기능과 생산성의 향상에 기여하는 역할을 한다[4].

국내에서 전문건설업체의 입찰과 관련한 기존의 연구들은 다수 수행되었다.(Table 1 참조)

Table 1. Summary of literature review

Author(Year)	The main research contents
Kim(2008)[2]	Suggestion about the introduction of best value system through corporate default due to a increase of contractors and decline of bidding opportunity resulted from a decrease in estimate of public
Hwang et al.(1998)[5]	Suggestion of improvements through risk analysis at sub-contract in construction projects focused on sub-contractors in Seoul
Song(2000)[6]	Problem deduction from low bidding, excessive competition, and false recognition about contract focused on sub-contractors in Gwangju and Jeonnam
Lee(2003)[7]	Suggestion of improvements preparing for change of system like construction management system and different bidding system in a view of small and medium construction companies
Lee(2013)[8]	Suggestion about alternatives making inroads into foreign market through improvements about problems in types of bidding of small and medium construction companies

그러나 기존의 연구들은 전문건설업체의 입찰에서 나타나는 문제점들에 대해서 제도적인 부분보다는 발주자와의 불합리한 관계나 경영 부실로 인해 야기되는 부분들을 중심으로 제시한 한계가 있다. 현재 발생되고 있는 전문건설업체의 입찰 문제는 모호한 법령문구와 불분명한 영업범위 등이 원인이 되고 있다. 따라서 본 연구는 제도적인 측면에서 발생되고 있는 전문건설업체의 입찰 문제를 도출하고 개선 방안을 제시한다는 차별성을 가진다.

2.2 전문건설공사의 입찰 절차

전문건설공사의 입찰절차는 계약 방법에 따라 차이가 있지만[2], 일반 건설공사의 입찰과 유사하며 일반적으로 활용되는 공개경쟁입찰의 절차는 Figure 2와 같다.

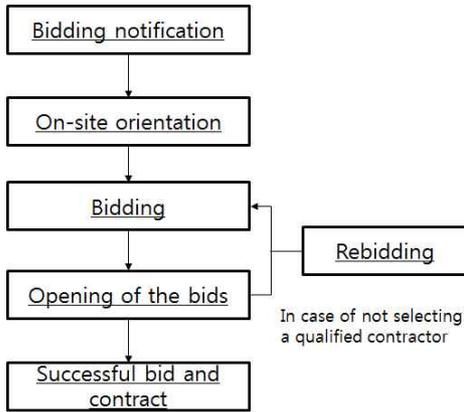


Figure 2. Open bidding process

입찰 공고 이전에는 발주자가 사업계획수립, 예정배정, 사업승인 순으로 진행 후 입찰 절차가 진행된다[9]. 입찰 공고는 현장설명일, 입찰에 관한 사항, 입찰방법을 명시한다[10]. 그 방법은 관보나 간행물에 게재하는 것이 일반적이지만, 소규모 공사의 경우에는 해당 발주자의 웹사이트 등에 공고한다[10].

현장설명은 입찰 공고 후에 공사의 규모에 따라 입찰일로부터 5일에서 45일 이전에 실시된다[9]. 이 단계는 설계도서에서 제시하기에 어려운 내용을 입찰 예정자에게 보충 설명하는 방식으로 진행된다.

현장설명을 통하여 입찰 예정자들이 자체적으로 건설공사에 대한 타당성과 이익 등을 검토하고 투찰을 수행하면 입찰 단계가 진행된다. 입찰자는 입찰에 참가하기 위해서 발주자에게 입찰 금액의 5% 이상을 입찰 보증금으로 납부해야 한다[10].

입찰 단계 이후에는 개찰, 낙찰 및 계약이 진행된다. 낙찰자를 선정하는 방법에는 최저가 낙찰제, 적격심사 낙찰제 등이 활용된다[3]. 이 과정을 거쳐 선정된 낙찰자는 계약을 체결함과 동시에 해당 건설 공사의 예정 가격 중 10% 이상을 계약 보증금으로 납부하게 되며, 이후 착공된다[3].

2.3 전문건설업의 업역

건설산업기본법 제16조 제2항에 근거하여 전문건설업체

는 해당 전문공사를 도급받기 위하여 시공하는 업종을 등록하여야 한다[11]. 전문건설업의 종류는 건설산업기본법 제7조에 정의되어 있으며, 실내건축공사업 외 28개 업종은 Table 2와 같다[4].

Table 2. Type of specialty construction business

Classification	Contents
Specialty construction business	1. Interior construction
	2. Earthwork
	3. Plastering, Waterproofing and masonry construction
	4. Stonework
	5. Painting
	6. Scaffolding and Demolition works
	7. Metal windows & Doors works
	8. Roof sheet metal and prefabricated construction
	9. Reinforced concrete works
	10. Mechanical facility works
	11. Water and sewage facility construction
	12. Boring and grouting works
	13. Railway track construction
	14. Pavement works
	15. Underwater construction
	16. Landscape planting construction
	17. Landscape construction
	18. Steel structure construction
	19. Steel Installation construction
	20. Ropeway installation construction
	21. Dredging construction
	22. Elevator installation construction
	23. Gas facility construction (the first kind)
	24. Gas facility construction (the second kind)
	25. Gas facility construction (the third kind)
	26. Heating works (the first kind)
	27. Heating works (the second kind)
	28. Heating works (the third kind)
	29. Facilities Maintenance

전문건설업체의 영업범위는 전문공사의 종류에 속하는 업종 외에 부대공사와 소규모 복합공사로 분류할 수 있다. 부대공사는 주공사에 부속되는 공사를 의미하며, 건설산업기본법 시행령 제21조에서는 주된 공사를 시공하기 위하여 또는 이로 인하여 필요한 종된 공사로 정의하고 있다. 소규모 복합공사는 2개 이상의 전문공사로 구성된 3억원 미만의 공사를 의미한다. 소규모 복합공사를 수주하고자 하는 전문건설업체는 해당 업종을 모두 보유해야 하며, 종합적인 계획이나 관리 및 조정 역할이 필요하지 않아야 한다[11].

2.4 시설물유지관리업의 및 업무내용

시설물유지관리업은 1995년에 시설물의 안전관리에 관

Table 3. The correction cases of bidding

No.	Date	Owner	Contents of construction	Basic amount	Bidding information Limitation of initial contractor	Result of correction
1	14.5.16	G*** city	Refurbishing coagulation & sedimentation areas of filtration plant	425,205,000	Facilities maintenance	Plastering, waterproofing, and masonry construction
2	14.5.26	I*** city	Pipeline installation work of intersection	725,536,000	General construction	Water and sewage facility construction
3	14.7.14	Agricultural technology center, I*** city	A interior construction of food store	69,090,000	General construction	Interior construction
4	14.8.7	Revival social welfare center, A*** city	A interior construction of book cafe	29,970,000	General construction and interior construction	* Private contract
5	14.9.5	Prosecutors' office, A*** city	Improvement of public service center and night-duty rooms	195,000,000	* All(Interior construction, fire safety and information & communication) Region:Seoul and Gyeonggi-do	* Region : Gyeonggi-do
6	14.9.16	Korea *** corporation	A exchange construction of old waterwork pipe	178,046,000	General construction	Water and sewage facility construction
7	14.9.23	G*** city office of education	High school's roof and exterior wall waterproofing works	123,928,000	Facilities maintenance	Roof sheet metal and prefabricated construction
8	14.10.14	H*** city	A water reservoir renovation works	167,800,000	Facilities maintenance	Plastering, waterproofing and masonry construction
9	14.10.23	***-gu, S city	Roadside trees' maintenance works	40,439,000	* Wood hospital or Forest business corporation	Landscape planting construction
10	14.11.5	Gyeonggi-do	Bridge renovations	677,727,000	Facilities maintenance	Pavement works
11	14.11.5	Gyeonggi-do	Bridge renovations	516,000,000	Facilities maintenance	Pavement works
12	14.11.14	H*** city	Pavement refurbishment	369,618,000	General construction	Pavement works
13	14.11.27	S*** city	Eco-friendly pest tree-lined construction	154,249,000	* Wood hospital or forest business corporation	Landscape planting construction
14	15.1.12	O*** city	Sewer maintenance construction	3,010,000,000	Facilities maintenance or plastering, waterproofing	Water and sewage facility construction
15	15.1.15	G** high school	Waterproofing of basement	57,640,000	Facilities maintenance	Plastering, waterproofing and masonry construction
16	15.2.6	I** city	A soil pipe and drainage facilities construction	200,220,000	Facilities maintenance	Water and sewage facility construction
17	15.3.2	Namyangju city	Road surface repackaging	125,464,000	Facilities maintenance	Pavement works
18	15.3.6	G*** city	Relocation of drainage pipe in slip road(ramp)	284,790,000	General construction	Water and sewage facility construction
19	15.3.17	Korea **** corporation	A Train station's pavement works	214,967,000	Facilities maintenance	Stonework
20	15.3.26	A** city corporation	Common duct structures refurbishment	81,100,000	Facilities maintenance	Reinforced concrete works
21	15.3.27	***-gu, S*** city	Bridge repair works	147,741,000	Facilities maintenance	Reinforced concrete works
22	15.3.27	S**** offices, Korea **** corporation	Expansion joints improvement	211,000,000	Facilities maintenance	Reinforced concrete works
23	15.3.27	H*** Apartments	Canopy installation works in underground parking area	250,000,000	Facilities maintenance	Metal windows & doorsworks (Included RAMP's slab repairing)
24	15.3.30	A*** city	Old sewer pipes maintenance construction	560,800,000	General construction	Water and sewage facility construction
25	15.3.30	A*** city	Old sewer pipes maintenance construction	362,940,000	General construction	Water and sewage facility construction
26	15.4.3	G*** Apartments	Canopy installation works in underground parking area	70,000,000	Facilities maintenance	Metal windows & doors works
27	15.4.3	7*** Military camp	Renovations to improve water pipe	31,673,000	Facilities maintenance	Water and sewage facility construction
28	15.4.8	G*** national university of education	Creation works of exhibition center	18,470,000	Facilities maintenance	Interior construction
29	15.4.9	***-gu, Y*** city	Maintenance works of child protection district	89,548,000	Facilities maintenance	Pavement works
30	15.4.6	Youth camp ***, Gyeonggi-do	Gymnasium's roof waterproofing	42,790,000	Facilities maintenance	Plastering, waterproofing and masonry construction
31	15.4.14	G**** primary apartments	Apartment's roof waterproofing	-	* All(Painting, plastering & waterproofing and facilities maintenance)	Plastering, waterproofing and masonry construction
32	15.4.14	H**** apartments	The repairing and repainting of Exterior wall	500,000,000	* All(Painting, plastering & waterproofing and facilities maintenance)	Painting
33	15.4.14	A*** city	Replacing old pipe	125,053,000	Facilities maintenance	Water and sewage facility construction
34	15.4.14	G*** city	Maintenance works of sedimentation basin's floor slab	318,000,000	Facilities maintenance	Reinforced concrete works
35	15.4.15	Office of education, G*** city	The painting and repairing works of exterior walls	70,521,000	Facilities maintenance	Painting
36	15.4.16	Korea **** corporation	Partition wall's installation in transforming station	54,175,000	Facilities maintenance	Metal windows & doors works
37	15.4.22	S*** city	A forest and rooftop landscape management works in school	140,000,000	* Plant protection's licence or tree-doctor	Landscape planting construction
38	15.5.4	Construction ****, Gyeonggi-do	Road facilities's maintenance construction	80,000,000	Facilities maintenance	Metal windows & doors works
39	15.5.6	G** city	Ceilings replacing construction of city hall	43,300,000	Facilities maintenance	Interior construction
40	15.5.7	5*** Military camp	Dormitory's door replacement	30,000,000	Facilities maintenance	Metal windows & doors works

한 특별법에 따라 도입되었다. 1970년대 이후 국내·외로 건설공사 프로젝트가 급속도로 확대되었지만, 건축물 및 시설물에 대한 사후관리가 부족하여 1986년 독립기념관 화재 사건, 1994년 성수대교 붕괴사고, 1995년 삼풍백화점 붕괴사고 등의 건설재해가 발생하였다. 이로 인하여 건축물 및 시설물에 대한 유지관리의 중요성이 대두되었으며, 그에 대한 일환으로 시설물유지관리업이 신설되었다.

건설산업기본법 제7조에서 시설물유지관리업은 전문건설업종 중 하나에 속하며, 시설물에 대하여 일상적으로 점검 및 정비하고 개량·보수·보강하는 공사로 정의되어 있다[10]. 반면에, 이 업종은 건축물의 증축·개축·재축 및 대수선 공사, 시설물의 증설·확장공사 및 주요 구조부를 해체한 후 보수 및 변경하는 공사, 1개의 전문건설업종의 업무내용으로 수행되는 건축물의 개량·보수공사는 제외된다[11].

그러나 최근의 공사 중에는 당초 시설물유지관리업에서 다른 전문건설업종으로 정정 공고되는 사례들이 발생하고 있다. 이는 업무 내용에서 시설물유지관리업이 타 전문건설업종과의 중복 해석되어 발주자의 혼선과 오해를 발생시키고 있는 것이 원인이다. 이로 인하여 입찰참가자격이 불합리하게 적용되어 적격한 전문건설업체가 기회비용을 상실하는 경우가 발생하고 있는 실정이다. 따라서 사람마다 다르게 해석될 수 있는 모호한 법규 문구들을 수정하여 시설물유지관리업과 타 전문건설업종 간의 업무 중복을 방지할 수 있는 안이 필요하다. 이를 통하여 시설물유지관리업과 타 전문건설업종간의 업역 분쟁을 방지해야 한다.

3. 전문건설공사 입찰업무의 문제점

3.1 전문건설공사의 입찰공고 사례

본 연구에서는 2014년부터 2015년 사이의 경기도내에서 도/시/구청, 공기업, 교육기관, 군부대, 민간 등에서 발주한 전문건설공사의 입찰공고 정정사례를 분석하고자 한다.

부대공사와 소규모 복합공사 이외에 전문건설공사는 공사금액에 관계없이 해당 전문건설업종으로 발주가 가능하므로 3억 이상이더라도 전문건설공사의 입찰공고 사례에 포함하였다. 사례에 대한 내용은 Table 3과 같다.

전체 40건 중에서 1건을 제외한 39개의 건에 대해서는 전체발주금액이 포함되어 있으며, 대부분이 전문건설업종

중 범위가 상당히 넓은 시설물유지관리업으로 입찰공고를 냈다가 타 전문건설업종으로 정정하는 사례가 대부분이며, 종합건설업에서 전문건설업종으로 정정된 사례가 그 다음으로 많다. 이 외에 여러 가지 전문건설업종을 모두 갖춘 업체를 입찰제한으로 두었다가 원래 성격에 맞는 단일 전문건설업종으로 둔 사례도 있었으며, 특히, 실내건축업, 건축업을 모두 갖춘 업체로 대상을 했다가 입찰이 취소가 되고 수의계약형태로 된 경우, 여러 가지 제한요건 외에 지역제한을 수도권 전체로 했다가 다시 그 지역으로 변경한 사례도 있었다. 게다가 수목 및 식물보호기사를 보유한 업체로 공고 후 다시 조경식재공사업종으로 변경한 사례도 있었다.

3.2 문제점 분석

전문건설공사의 입찰공고 사례들을 바탕으로 문제점을 도출하였다. 이에 사례들을 연도별, 발주자별, 공사금액별, 입찰공고 정정유형별로 수치화하여 그래프로 나타내었다.

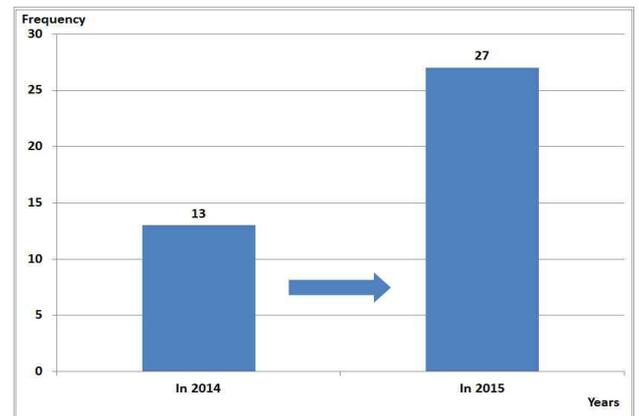


Figure 3. The frequency of correction cases of bidding by years

먼저 연도별로 나타난 입찰공고의 정정사례는 2014년보다 2015년(1월~5월)의 경우 5개월만 조사했을 뿐인데 27건으로 급격하게 증가한 것을 볼 수 있다(Figure 3). 경기도내에서만 한해 연간 9만 건의 건설공사 계약과 12조 규모의 공사가 이뤄지는 점을 감안하면 적은 개수이지만 정정사례는 앞으로도 기하급수적으로 늘어날 전망이다[12].

발주자별로 나타난 입찰공고의 정정사례빈도는 시청에 의해 발주된 전문건설공사가 16건으로 가장 많은 것을 볼 수 있다. 시청에서 발주될 수 있는 소규모 공사가 타 발주기관보다 범위가 넓어 그 횟수가 많을 수 있다. 이에 발주기관

에서 활용할 수 있는 매뉴얼의 마련이나 사전조사의 실시 등이 이루어지지 않았다는 것을 알 수 있다. 특히, 민간발주(4건)보다 공공발주(36건)의 정정사례가 많은 것으로 나타났다(Figure 4).

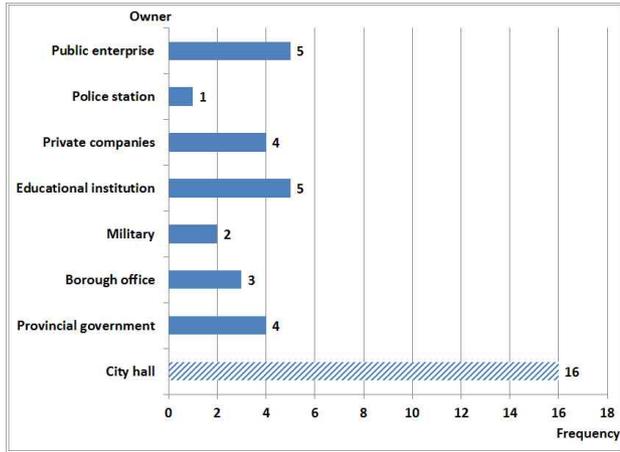


Figure 4. The frequency of correction cases of bidding by owners

공사금액별로 분류된 입찰공고의 정정사례들 중에서는 3억 원 미만의 전문건설공사가 총 29건으로 나타났다. 전문건설업체는 3억 원 미만의 2개 이상 전문건설업종으로 구성된 소규모 복합공사를 수주할 수 있지만, 그 조건에 대한 정의가 불분명하다는 것을 건설 규모별 입찰정정사례의 빈도분석을 통하여 추론할 수 있다. 이에 따라 종합건설업체와 전문건설업체의 업역, 전문건설업체간 업역들에 대한 구분을 명확히 할 수 있는 근거가 요구된다(Figure 5).

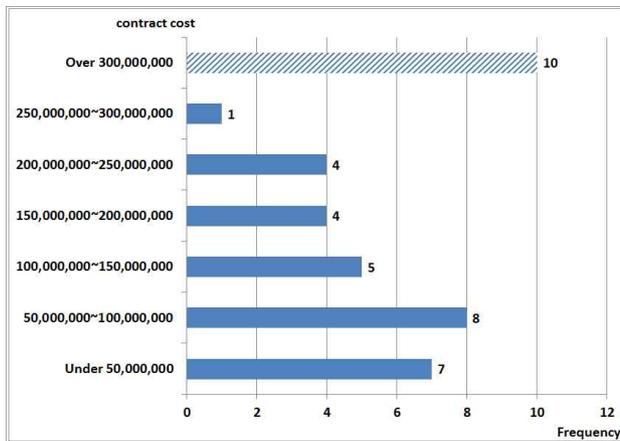


Figure 5. The frequency of correction cases of bidding by construction scales

마지막으로 입찰공고의 정정유형별로 나타난 사례의 빈도수는 시설물유지관리업에서 타 전문건설업종으로 수정되어 공고된 사례에서 25건으로 가장 많다(Figure 6). 이는 시설물유지관리업의 업무내용과 타 전문건설업종의 업무내용이 중복되거나 구분이 모호하여 발주자가 분별하기에 쉽지 않다는 것을 보여준다. 특히, 시설물유지관리업의 업무내용 중 보수·보강 등의 공사에 대하여 규정이 정확히 되지 않았다는 것을 유추할 수 있다. 따라서 법규 개정을 통하여 시설물유지관리업의 업무내용을 명확히 정의하는 것이 필요하다.

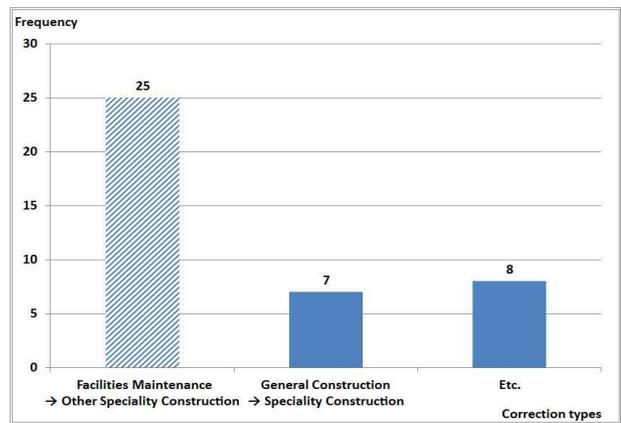


Figure 6. The frequency of correction cases of bidding by correction types

또한, 입찰공고의 과정에서는 전문건설업체 및 해당 전문가들의 의견을 반영되지 않고 공시되는 문제점을 가지고 있다. 입찰공고를 정정하여 재공고한 발주기관들은 공공기관이 대부분이며(Figure 4 참조), 이들은 건설공사를 직접적으로 수행하기보다는 발주업무를 주로 수행한다. 따라서 공공공사의 입찰은 발주기관의 측면과 전문건설업체 및 해당 전문가의 측면을 반영할 수 있는 방안이 필요하다.

4. 전문건설업체 입찰업무의 개선방안

전문건설공사 입찰공고 사례에서의 문제점을 바탕으로 전문건설공사 입찰업무의 개선방안을 도출하였다. 이에 대하여 대한전문건설협회 경기도회 회원사인 경기도내 143개의 전문건설업체를 대상으로 설문조사를 한 결과, 유효부수 중 50%가 “입찰공고 전 사전수요조사 실시 및 매뉴얼 마련” 항목이 가장 시급하다고 답변하였으며, 다음으로 “시설

물유지관리업의 업무내용 개정” 항목이 26.67%, “전문건설업체가 수주할 수 있는 소규모 복합공사의 명확한 정의” 항목이 23.33%를 차지하고 있다. 이에 다음과 같은 상세한 개선방안을 제시하고자 한다.

- 1) 발주자가 입찰공고 전에 당해 건설공사의 설계내용에 대하여 사전수요조사를 실시하여 입찰공고에 반영되어야 한다. 발주자별 입찰공고의 정정사례에 대한 문제점 분석에서는 민간기업의 건수(4건)보다는 공공기관의 건수(36건)가 많이 나타났다. 따라서 공공발주를 통한 전문건설공사를 수행하고자 하는 전문건설업체에 대해서 공공 발주자의 사전수요조사가 요구된다. 이를 통하여 전문건설업체들 사이에서 업역 분쟁 등이 감소될 것으로 예상된다.
- 2) 완공된 건축물 및 시설물에 대하여 해당 전문건설업종의 업무내용에 해당하는 개량·보수·보강 공사는 해당 전문건설업체만이 수행할 수 있도록 시설물유지관리업의 업무내용을 개정해야 한다. 전문건설공사 발주 사례에서는 시설물유지관리업에서 타 전문건설업종으로 정정 공고된 사례의 건수가 40건 중 25건으로 가장 많았으므로, 이에 시설물유지관리업의 업무내용에서는 명확한 정의가 요구되었다. 이를 근거로 제시하는 시설물유지관리업의 업무개정안은 Table 4와 같다.

Table 4. Alternative of revision about contents of facilities maintenance

Current regulation	Alternative of revision
Facilities maintenance is one of specialty construction business, to check, maintain, repair, improvement and reinforcement of the facilities for preserving their function and increase the user's comfort and safety, after the completion of the facility	
Exceptions of facility maintenance - (Omission) - the repair, improvement and reinforcement works of buildings are carried out only one sector of business contents in specialty construction businesses	- (Same) - the repair, improvement and reinforcement works of facilities are carried out only one sector of business contents in specialty construction businesses

시설물유지관리업의 업무내용에서 제외되는 공사 중 한 항목은 “1개 전문건설업종의 업무내용으로 수행되는 건축

물의 개량·보수·보강 공사”로 명시되어 있다. 이로 인하여 건축물 외의 시설물에 대한 보수나 보강 공사는 해당 전문건설업체의 업무범위와 중복될 수 있다. 따라서 시설물에 대한 보수나 보강 공사로 1개 업종의 전문건설공사로 구성된다면 시설물유지관리업에서 제외되도록 법령의 문구가 수정되어야 한다.

- 3) 전문건설업체가 수주할 수 있는 소규모 복합공사의 명확한 정의가 필요하다. 문제점 분석을 통하여 3억 원 미만전문건설공사의 입찰공고 정정건수가 39건 중 29건으로 가장 높은 비중을 차지하였으며, 이에 따라 전문건설업체의 업무영역에서 명확한 정의가 요구되었다. 현재 소규모 복합공사를 전문건설업체가 수주할 수 있는 범위는 “종합적인 계획·관리 및 조정 역할이 필요하지 않는 2개 이상의 전문공사로 구성된 3억 원 미만의 소규모 공사”이다. 이 중 종합적인 계획·관리 및 조정 역할을 필요하지 않는다는 개념이 불분명하다. 따라서 이에 대하여 공종간의 연계 정도, 건설현장 작업에서의 비중, 건설현장의 안전과 환경에 미치는 영향의 유무를 판단해야 된다는 개념으로 수정되어야 한다.

이와는 별개로 최근에 이슈가 되고 있는 소규모 복합공사의 규모를 3억 미만에서 10억 미만으로 변경하는 법이 입법 예고되고 있어 향후 최종 확정될 경우에도 그에 맞는 기준을 재정립할 필요성이 있다.

5. 결 론

본 연구는 경기도내 전문건설공사의 발주사례를 통하여 현재 실정을 분석하고, 개선방안을 제시하였다. 그 개선방안으로는 시설물유지관리업의 업무내용에 대한 명확한 정의, 입찰공고 이전단계에서 전문건설업체에 대한 사전수요조사 실시, 소규모 복합공사의 명확한 정의변경을 제시하였다. 수년째 건설경기가 침체되어 각종 건설 사업의 수가 감소되고 있는 반면에, 전문건설업체의 수는 지속적으로 증가되고 있는 상황이다. 이에 따라 전문건설업체간의 업역 분쟁으로 인한 혼란을 지속된다면 현재의 어려움은 더욱 심화될 수 있다. 그러므로 입찰공고 단계에서부터 적절한 관리 및 감독을 통하여 해당 전문건설공사에 적절한 입체가 참여할 수 있도록 해야 한다.

본 연구는 경기도내 전문건설공사의 발주사례만을 표본으로 최근의 현황을 조사 분석하였다는 한계가 있다. 전문건설공사는 각 지역마다 현장의 여건이 다르므로 그 사례가 본 연구에서 제시된 것보다 더 다양할 수 있으며, 그에 따른 발주사례에서의 문제점은 몇 년간의 조사 분석을 통하여 제시되는 것이 요구된다. 따라서 향후 연구에서는 전체 지역에서 발주된 전문건설공사의 사례를 대상으로 문제점과 개선방안이 제시할 것이다.

요 약

최근 건설공사는 건축물의 신축공사보다 기존에 신축된 건축물 및 시설물의 개량·보수·보강을 위한 공사가 점점 증가하고 있으며, 이러한 공사 프로젝트는 전체 건설업의 90% 이상을 차지하고 있는 전문건설업체들에 의해 수행되고 있다. 그러나 일부 발주기관에서는 각 전문건설업종에 대한 업무내용을 오역하여 입찰공고가 잘못 공시됨에 따라 해당 전문공사의 면허 및 기술을 보유한 전문건설업체가 제 때 수주를 하지 못하고 있는 실정이다. 이는 건설산업기본법에서 규정하고 있는 각 전문건설업종의 업무내용이 모호하므로 명확한 정의를 통하여 입찰공고의 정정으로 인한 시간 및 비용의 불필요한 소모를 방지할 필요가 있다. 따라서 본 연구는 입찰공고의 정정사례를 바탕으로 그 원인과 문제점을 분석하고, 이를 개선하기 위한 방안을 제시하고자 한다. 본 연구의 결과는 전문건설업체의 입찰업무 부분에서 제도적인 개선을 위한 기초자료로 활용될 수 있을 것이다.

키워드 : 입찰공고정정, 전문건설공사, 시설물유지관리

Acknowledgement

This research was supported by Gyeonggi-do Branch of Korea Specialty Contractors Association.

References

1. Shin DW, Lee YD, Shin YS, Kim GH, Yoo SR, Park WJ. Study on improvement of cost calculation method in construction less than one day workload, *Journal of the Korea Institute of Building Construction*, 2014 Oct;14(5):477-85.

2. Kim MJ. The revitalization plan of bidding for small and medium construction Companies through improving of contract system in public construction project [master's thesis]. [Jinju (Korea)]: Gyeongsang National University; 2008. 62 p.
3. Kim NS, Lee DW. Interaction analysis between construction business indicators and business performance indicators of specialty contractors depending on operation types, *Journal of the Korean Society of Civil Engineers*, 2015 Feb;35(1):193-202.
4. Yoo GS. An analysis and countermeasure on business management practices of specialty contractors [master's thesis]. [Seoul (Korea)]: Chung-Ang University; 2002. 50 p.
5. Hwang MH, Kim YS, Choi IS. An analysis on the risks at the subcontract tender in construction projects, *Journal of the Architectural Institute of Korea*, 1998 May;14(5):379-88.
6. Song JH. A study on the analysis for subcontract system in building construction : focusing on an actual survey the specialty construction company in Gwang-Ju and Jean-nam [master's thesis]. [Gwangju (Korea)]: Honam University; 2000. 73 p.
7. Lee CS. A study on the management improvement plan for small and medium construction enterprises according to the change of construction license and bidding system [master's thesis]. [Seoul (Korea)]: Chung-Ang University. 2003. 60 p.
8. Lee MH. A legal study on the facilitation for small and medium sized construction companies' entry into overseas construction markets [Dissertation]. [Asan (Korea)]: Hoseo University. 2013. 224 p.
9. An HY. A study on the improvement of construction bidding contract system [master's thesis]. [Incheon (Korea)]: Inha University; 2002. 67 p.
10. Kim CB. A study on the status and improvement of tendering and contracting procedure of construction project in korea [master's thesis]. [Gwangju (Korea)]: Chosun University; 1999. 72 p.
11. Gyeonggi-do Branch of Korea Specialty Contractors Association. Statute book on 2014 framework act on the construction industry. 1st ed, de, Seoul (Korea): KOSCA Journal, 2013. 576 p.
12. 2013 Contract performance [Internet]. Seoul (Korea): Korea Specialty Contractors Association, 1998 - 2013 [cited 2014 Nov 12]. Available from: <http://www.kosca.or.kr/>.