



제20대 대통령선거: 건설 분야 주요 공약과 그 시사점

2022.04.05

대한민국 제20대 대통령으로 윤석열 후보가 당선되었습니다. 법무법인(유) 세종 건설부동산분쟁그룹은 윤석열 후보의 대선 공약 중 건설 부동산 산업과 관련한 주요 공약 및 그에 대한 시사점을 검토하여 알려드립니다.

1. 정비사업 활성화

윤석열 당선인의 대선 공약 중 가장 주목되는 부분은 재건축, 재개발 활성화입니다. 당선인은 재건축, 재개발 47만호(수도권 30.5만호)를 공약하면서 그 구체적인 방안으로 △ 정밀안전진단 기준 합리화 △ 재건축 초과이익 환수제 완화 △ 「리모델링 추진법」 제정 △ 「1기 신도시 재정비사업 촉진을 위한 특별법」 제정 등을 제시하였습니다.

정밀안전진단 기준의 경우, 국토교통부 고시 「주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준」에서 정한 주거환경중심 평가요소에 따라 안전진단 통과 기준이 크게 달라집니다. 2018. 3. 5. 이전의 고시는 주거환경 40%, 건축마감 및 설비노후도 30%, 구조안전성 20%, 비용분석 점수 10%의 가중치를 두고 최종 성능점수가 30 이하인 경우 재건축을 허용하고 있었는데, 정부는 2018. 3. 5. 주택가격 안정을 위해 주거환경 15%, 건축마감 및 설비노후도 25%, 구조안전성 50%, 비용분석 점수 10%의 가중치를 배정하는 내용으로 고시를 개정하였고, 이에 따라 그 이후부터는 재건축 안전진단을 통과하기가 상당히 어려워졌습니다. 이에 대해 당선인 공약은 구조안전성 항목 가중치를 기존 50%에서 30%로 하향조정하고, 대신 설비 노후도, 주거환경의 가중치를 상향하여 재건축 요건을 실질적으로 완화하겠다는 입장입니다. 또한 준공 후 30년이 경과한 노후 공동주택은 정밀안전진단을 면제하여 재건축을 촉진시키겠다는 공약도 있었으나 해당 공약은 2022. 3. 24. 재검토 필요성이 있다고 인수위가 밝힌 바 있습니다. 위 안전진단 기준의 조정은 국토교통부 고시의 개정만으로 가능하므로, 향후 빠른 변화를 기대할 수 있을 것으로 판단됩니다.

[주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준 평가배점]

안전진단 항목	2018. 3. 5. 이전 가중치	2018. 3. 5. 이후 현행 가중치	당선인 공약
주거환경	0.40	0.15	0.30
건축마감 및 설비노후도	0.30	0.25	0.30
구조안전성	0.20	0.50	0.30
비용분석	0.10	0.10	0.10

※ 30점 이하의 경우 재건축, 30점 초과 55점 이하 조건부 재건축

재건축초과이익 환수제의 경우, 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 상 재건축부담금 부과기준 금액을 상향 조정하고, 부과율을 인하하며, 비용 인정 항목을 확대하는 등의 조치를 시행하겠다고 하였습니다. 다만, 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제12조는 납부의무자가 부담해야 할 재건축부담금 부과율을 재건축초과이익 구간별로 구체적으로 규정하면서 부담금이 면제되는 경우를 조합원 1인당 평균이익이 3천만원 이하인 경우로 특정하고 있고, 동법 제7조에서 부과기준을, 동법 제8조에서 기준시점을, 동법 제9조에서 주택가액의 산정방법을, 동법 제11조에서 비용 인정 항목을 구체적으로 정하고 있으므로, 당선인 공약의 실현을 위해서는 법률 개정이 수반되어야 할 것으로 판단됩니다.

리모델링의 경우, 현행 법률에서는 「주택법」 제66조 이하에서 규율되고 있는 것을 별도 법률로 제정하겠다고 밝혔습니다. 현재 2건의 「리모델링 특별법」이 국회에 발의되어 있는 상태인 바(이학영 의원안, 김병욱 의원안) 두 건 모두 리모델링 사업기금을 설치하여 안전진단비용이나 조합 운영자금 대여 등에 사용할 수 있게 하고, 국토교통부 장관이 직접 국토연구원·한국토지주택공사 등을 리모델링 지원기구로 지정하며, 리모델링 사업시 지자체 등이 주차장 설치비용 등도 지원할 수 있게 하는 등 지원책을 상정하고 있습니다. 당선인의 의지에 따라 특별법 제정을 통한 리모델링 재건축의 활성화 기대해 볼 수 있을 것으로 생각합니다.

1기 신도시(분당, 일산, 평촌, 산본, 중동)는 약 30만 가구가 밀집하여 있고, 첫 입주가 시작된 지 30년이 경과하여 재건축의 필요성이 제기되어 왔으나, 평균 용적율이 169~226%로 고밀 고층 아파트가 많아 기존 「도시 및 주거환경 정비법」 상 기준을 적용하는 경우 재건축 추진이 쉽지 않다는 문제점이 있었습니다. 당선인은 「1기 신도시 재정비사업 촉진을 위한 특별법」을 제정하여 기존 「도시 및 주거환경 정비법」 대비 인허가 절차 간소화, 안전진단 제도 규제 완화, 재건축 초과이익 환수제도 완화, 금융지원, 토지 용도 변경 및 용적률 상향 등을 꾀한다는 입장입니다. 다만, 당선인의 공약이 현재 단계에서 구체적인 내용을 담고 있다고는 보기 어렵고, 1기 신도시에만 특별법을 적용하는 것이 개발 특혜라는 형평성 문제를 불러 일으킬 수 있으며, 기존 「도시 및 주거환경 정비법」과의 관계 설정 등 복잡한 문제가 남아 있어 실제 입법을 통한 추진에는 상당한 시일이 걸릴 것으로 예상됩니다.

2. 건설산업

윤석열 당선인의 대선 공약 중 건설산업과 관련된 공약으로 △ 납품단가 연동제를 통한 중소기업 상생협력 기반 마련 △ 부실시공 근절 및 건설안전 강화를 들 수 있습니다.

납품단가 연동제는 원자재 등 가격이 급등할 경우 가격 상승분을 자동으로 납품대금에 반영하는 제도로, 건설산업에서 레미콘, 철근 자재 납품에 적용될 수 있습니다. 기존의 「대·중소기업 상생협력 촉진에 관한 법률(상생협력법)」 상 공급원가 변동에 따른 납품대금 조정제도가 조정신청에 따른 협의절차인 반면, 납품단가 연동제는 별도의 협의 절차 없이 원자재 가격 상승이 납품대금 변경으로 직접 연동된다는 점, 현재 우크라이나 전쟁 사태로 원자재 가격에 대한 대외 불확실성이 커졌다는 점에서 건설산업에 미치는 영향이 상당할 수 있습니다. 다만, 사적 계약에 국가가 과도하게 개입한다는 비판, 중소기업과 반대로 이를 납품받는 원사업자의 부담이 커질 수 있다는 점, 물가 상승으로 이어질 수 있다는 점 등에서 도입에 신중해야 한다는 의견도 상당수 있어, 위 공약이 실제 실현될 것인지는 조금 더 살펴봐야 할 것입니다.

그 외에도 당선인은 **건설안전**과 관련하여 산업재해 취약사업장에 대한 기술 및 예산 집중지원, 부실시공 근절을 위한 건설공사 안전 관리체계 개선, 불법하도급, 부실 감리, 행정당국 승인 없는 무단시공에 대한 처벌 강화 등을 공약으로 내세웠습니다. 이와 관련하여 이미 「건설산업기본법」 개정 또는 「건설안전특별법」 제정을 위한 다수의 법안이 국회에 계류 중입니다. 법안마다 내용의 차이는 있으나, 대

체로 재하도급 제한 및 발주자나 시공사의 안전관리의무를 강화하고, 그 위반시 형사처벌 및 건설업 등록 말소 등 실효성 있는 제재를 가하는 것을 골자로 하고 있습니다. 건설현장 근로자들의 재해 방지 및 안전한 시공에 대한 사회적 공감대가 커지고 있으나 과도한 규제의 중첩에 대한 우려의 목소리도 높은 만큼, 당분간 신 정부 및 의회 동향을 주시할 필요가 있습니다.

관련구성원

김용호

변호사

02-316-4202

yhokim@shinkim.com