



건설 BRIEF

건 설 브 리 프

산업동향

- 부당특약 효력 무효 법제화의 의의 및 향후 과제
 - 부당특약 예방 및 수급사업자의 권리 구제 확대 기대

정책동향

- 건설업종 하도급대금 연동제 적용 실태 및 개선 방안
 - 노무비 또는 업종별 특수성을 고려한 제도로 개선되어야

시장동향

- 환율급등에 따른 건설공사비 영향 점검
 - 공사비에 미치는 영향은 현재까지 제한적이나, 수입자재 가격 상승세 우려

산업동향

부당특약 효력 무효 법제화의 의의 및 향후 과제

- 부당특약 예방 및 수급사업자의 권리 구제 확대 기대 -

박승국 선임연구위원

(skpark@ricon.re.kr)

1. 하도급법상 부당특약의 사법상 효력 무효화 규정 신설

◆ 부당특약 근절을 위한 ‘하도급 거래 공정화에 관한 법률’ 개정안이 지난 3월 13일 국회 본회의를 통과함

- 부당특약 무효화 논의가 시작된 지 10여년 만의 결실로, 관련 법안은 2014년 19대 국회에서부터 논의가 시작돼 20, 21대를 거쳐 이번 22대 국회에서 입법화됨(공포 6개월 후 시행)
- 하도급법상 부당특약 유형 중 법 제3조의4제1항 제1호부터 제3호의 행위는 무효이고, 제4호에 따라 시행령과 고시에서 정하는 유형은 현저히 불공정한 경우에 한하여 무효 규정이 신설됨
- 종전 하도급법상 부당특약에 관한 판례는 거래 당사자 간의 민사상 효력은 유효하다고 판시하였음. 이로 인해 정부에서 부당특약을 금지시키려고 많은 노력을 하여 왔으나 하도급 거래시 부당특약은 근절되지 않았음
- 부당특약 금지 규정은 공정거래위원회의 행정적 제재로서 시정조치와 과징금 및 벌금 부과만이 가능하였으며, 부당특약에 따른 수급사업자의 피해에 대한 구제는 사후 손해배상 청구를 통해서만 가능하였음
- 상대적으로 계약상 열악한 지위에 놓인 수급사업자들은 그동안 원사업자의 부당한 요구를 받아들일 수밖에 없는 실정이었음. 금번 개정안은 원사업자가 부당한 특약을 설정하는 경우 이를 무효로 명시해 수급사업자의 신속한 권리구제가 가능하도록 한 것임

◆ 3가지 유형의 부당특약은 사법상 효력이 곧바로 무효가 되고, 나머지 부당특약의 효력은 당사자 일방에게 현저히 불공정한 경우에 한정해 무효가 됨

- 부당특약의 효력이 즉시 무효화 되는 경우는 하도급법 제3조의4제2항 제1호부터 제3호에 규정된 3개의 부당특약으로서 ‘서면에 기재되지 않은 사항을 요구해 발생한 비용을 수급사업자에게 부담시키는 약정’, ‘원사업자가 부담해야 할 민원처리·산업재해 등 관련 비용을 수급사업자에게 부담시키는 약정’, ‘입찰내역에 없는 사항을 요구해 발생한 비용을 수급사업자에게 부담시키는 약정’ 등임
- 하도급법 시행령 제6조의4 및 부당특약 고시에 규정된 부당특약의 효력은 거래 당사자 일방에게 현저히 불공정한 경우에 한정하여 무효가 됨

2. 부당특약 무효화의 기대효과

- ◆ 부당특약의 사법상 효력이 무효화됨에 따라 하도급 계약 체결시 또는 거래 중간 단계에서 원사업자의 부당특약을 설정할 유인이 줄어들게 되어 부당특약의 설정 자체를 예방할 수 있음
 - 원사업자의 불법 행위인 부당특약으로 인해서 얻는 경제적 및 유무형의 이익보다 법 위반으로 인해 발생하는 손해가 더 커지게 되는 구조가 형성됨
- ◆ 부당한 특약의 효력이 법률을 통하여 무효로 됨으로써 수급사업자의 부당이득반환청구소송 활용이 가능해짐
 - 수급사업자의 입증 부담이 낮은 부당이득반환청구 소송을 통해 부당한 특약에 따른 손해에 대하여 상대적으로 용이하게 수급사업자의 피해복구가 가능함
 - 부당이득반환청구 소송의 경우 손해배상청구소송과 달리 원사업자의 고의·과실 여부를 판단하지 아니하고 원사업자의 재산상·노무상 이익에 있어서 법률상 원인이 없었는지 여부를 판단하기 때문에 수급사업자의 손해에 대한 복구에 유리함

3. 향후 후속 보완 입법 과제

- ◆ 금번 하도급법의 개정에 있어서 동법 시행령 제6조의4 및 부당특약 고시에 규정된 부당특약의 무효화에 대해서는 현저한 불공정성이 요건으로 추가된 것은 부당특약의 사법상 효력을 부인하는 것을 제한하게 될 것으로 우려됨
 - 국가계약법은 부당특약에 해당하면 무효로 규정하고 있어 특약의 부당성 여부만을 가리도록 하고 있음
 - 부당특약의 사법적 효력 무효화를 통해 수급사업자의 보호를 더욱 강화하기 위해서는 후속 보완 입법이 필요함
- ◆ 법령과 고시를 재정비하여 부당특약으로서 즉시 무효인 경우와 현저히 불공정하여 무효인 경우를 재분류하여 법 체계의 정합성 확보가 필요함. 또한 부당특약 무효화의 일관성 유지를 위해 ‘현저성’의 판단기준을 제시할 필요가 있음
- ◆ ‘현저성’에 대한 수급사업자의 입증책임의 한계성을 고려하여 원사업자가 현저성을 입증하도록 입증책임 전환 규정이 요구됨
 - 원사업자와 수급사업자 간의 불균등한 거래관계에서 비롯되는 불리한 정보비대칭과 영세한 수급사업자의 전문적 입증자료 준비능력 부족 등에서 기인하는 수급사업자의 입증책임의 한계성을 고려할 필요가 있음
 - 하도급 손해배상 소송에서도 원칙적으로 하도급법을 위반함으로써 유리한 결과를 얻은 원고인 원사업자가 고의·과실이 없음에 대한 입증책임을 지도록 하고 있음(하도급법 제35조)

정책동향

건설업종 하도급대금 연동제 적용 실태 및 개선 방안¹⁾

- 노무비 또는 업종별 특수성을 고려한 제도로 개선되어야 -

홍성진 연구위원(hongsj@ricon.re.kr)

1. 건설업종 하도급대금 연동제 적용 실태

- ◆ “하도급법”상 하도급대금 연동제는 원자재 가격 상승분을 대·중소 또는 원·하도급 기업이 부담하는 제도로써, 주요 원재료의 기준과 연동 요건을 충족하는 경우 적용됨(‘23.10.04. 시행)
 - 주요 원재료의 기준: 하도급대금의 100분의 10 이상인 원재료
 - 연동 요건: 원사업자와 수급사업자가 100분의 10 이내의 범위에서 협의하여 정한 비율 이상 변동
- ◆ 최근 대한전문건설협회 소속 회원사(4만여 개)를 대상으로 설문조사를 실시한 결과, 불과 18개사(6%)만이 연동제를 적용하였다고 응답하였으며, 주요 개선 방안으로 노무비 추가(44%)를 제시하였음
 - 조사 방식: 대한전문건설협회 시·도회를 통해 2025.02.07부터 02.14까지 일주일간 실태조사를 실시하였으며, 총 290개 전문건설업체가 응답(신뢰수준 95%에서 표본오차는 $\pm 5.74\%$ 포인트)
 - 조사 결과: 연동제 적용의 문제점으로 홍보부족(69.9%)이 가장 큰 비중을 차지하였으나, 제도를 적용함에 있어서는 노무비 미적용(34.6%)이 주요 한계로 지적되었으며, 개선 방안 역시 설명 및 홍보 확대(66.7%) 외에 연동제 범위에 노무비 추가(44%)를 제시

건설업종 하도급대금 연동제 적용 실태조사 결과



* 자료: RICON FOCUS Vol. 13, 홍성진·박선구·최산, 건설업종 하도급대금 연동제 적용 확대 방안, 대한건설정책연구원(2025.03)

1) 본 내용은 홍성진·박선구·최산(2025), “건설업종 하도급대금 연동제 적용 확대 방안”, 대한건설정책연구원 보고서를 요약·작성한 것이며, 구체적인 내용은 해당 보고서를 참고하길 바랍니다.

2. 최근 하도급대금 연동제 입법안 검토 및 평가

- ◆ 제22대 국회에서는 주요 원재료의 범위에 원재료, 운송비, 에너지 비용을 포함하거나 노무비를 추가하는 형태로 하도급대금 연동제의 입법 개정안을 발의하였음

〈제22대 국회의 하도급대금 연동제 개선 관련 주요 입법안〉

의안번호(발의일자)	대표발의자	주요내용
2205697 (2024.11.19.)	김남근의원	• 주요 원재료의 범위에 원재료, 운송비, 에너지 비용을 포함하여 '원재료등'으로 확대 • 하도급대금 연동제 예외 사유 개선 - 위탁시점에 하도급대금을 확정할 수 없는 계약의 경우에도 하도급대금 연동에 대한 사항을 계약관련 서면에 포함 및 금액 요건 충족시 효력 발생 - 하도급대금 미연동에 대한 합의는 수급사업자가 하도급대금 미연동을 서면으로 요청한 경우로 한정
2205029 (2024.10.30.)	이인영의원	• 주요 원재료의 범위에 노무비 추가(원재료 또는 노무비에 대한 연동)
2203798 (2024.09.09.)	이강일의원	• 주요 원재료의 범위에 재료비, 운송비, 에너지 비용을 포함하여 '재료비등'으로 확대
2202055 (2024.07.22.)	김원이의원	• 에너지 연동제 신설(하도급대금의 10% 이상인 에너지 연동)

- ◆ 제22대 국회의 입법안은 하도급대금 연동제 적용 범위를 확대하려는 것으로서, 하도급 거래에서 반복되는 원가 상승 위험 요인을 분담할 수 있기 때문에 그 입법 조치를 높이 평가할 수 있음
 - 원재료 외 노무비, 운송비, 에너지비용 등 하도급 거래에서 반복되는 가격 상승 위험 요인을 분담하고, 원사업자의 거래상 지위 남용을 방지하기 위한 조치
- ◆ 다만, 건설업종의 하도급공사 원가구성은 2023년 기준 재료비 19.30%, 노무비 48.90%, 외주비 2.04%, 현장경비 29.76%로 구성되는데, 다음과 같은 측면에서 한계가 나타날 것으로 예상됨
 - 김남근·이강일 의원 대표발의(안)은 원재료의 범위에 운송비, 에너지 비용을 포함하고 있으나, 건설업종 하도급공사의 경우 에너지비용(전력비, 수도광열비) 0.16%, 운송비 0.53%에 불과한 상황
 - 이인영 의원 대표발의(안)은 원재료의 범위에 노무비를 추가하여 선택하도록 하고 있으나, 건설업종 하도급공사의 경우 노무비 상승률은 평균 약 1.4~3.6%에 불과한 상황
- ◆ 따라서 원재료의 범위에 운송비, 에너지 비용을 포함하는 입법안의 경우 업종별 특수성을 반영하고, 노무비를 추가하는 입법안의 경우 연동 요건을 완화하는 입법 대안을 마련할 필요가 있음

〈하도급대금 연동제 개선 입법(안)에 대한 건설업종 적용 결과 및 한계〉

하도급공사 원가구성 비중	(단위: %)									
	재료비		노무비		외주비		현장경비			
	19.30	48.90	2.04	29.76	에너지비용		0.16			
					운송비		0.53			
					복리후생비		5.45			
					기계경비		8.65			
					기타 등		14.97			
자료: 대한건설정책연구원, 2023년 전문 하도급 완성공사 원가 조사										

공사부문 일반직종 평균노임단가 추이	(단위: 원, %)									
	2020.1	2020.9	2021.1	2021.9	2022.1	2022.9	2023.1	2023.9	2024.1	2024.9
	209,168	215,178	219,213	223,499	231,044	237,006	244,456	253,310	258,359	262,067
	2.6	2.9	1.9	2.0	3.4	2.6	3.1	3.6	2.0	1.4
	자료: 한국표준품셈 정보원, 공사부문 노임단가									

3. 건설업종 하도급대금 연동제 대안 제시

- ◆ ‘주요 원재료’의 범위에 노무비를 추가하고, 하도급대금 연동요건을 원사업자와 수급사업자가 100분의 5 이내의 범위에서 협의하여 정한 비율 이상 변동하는 경우로 개선할 필요가 있음
 - 건설업종의 경우 단순히 노무비만 추가할 경우 원재료 기준(하도급대금의 10%)은 충족할 수 있으나, 연동 요건(원·수급사업자의 10% 이내 협의)을 충족할 수 없어 실효성의 한계는 지속
 - 영국의 물가변동조항(fluctuation provision) 입법례에 따라 노무비의 변동을 공사비에 반영하는 방식 제안
 - 영국(보통법 체계)의 경우 FIDIC 및 JCT²⁾ 같은 표준계약을 활용하여 코로나19와 우크라이나 전쟁 이후 원자재, 노무비 등의 변동에 따라 계약 금액을 조정하는 경우가 증가
- ◆ 또는 ‘주요 원재료’의 범위에 운송비, 에너지 비용을 포함하되, 원재료 기준(하도급대금의 10%)을 건설·제조·수리·용역 등 업종별로 완화된 비율을 하위 법령에서 구체적으로 규정하도록 개선할 필요가 있음
 - “하도급법”의 규율 대상인 건설·제조·수리·용역 등 전체 업종은 (제조)공사 원가의 구성 비율이 다르기 때문에, 일괄적으로 원재료 기준(하도급대금의 10%)을 규정하는 경우 실효성의 한계는 지속
 - 김남근·이강일 의원 대표발의(안)에 대하여 업종별로 완화된 원재료 기준을 하위 법령에서 규율하는 방식 제안

2) JCT Option B, FIDIC 2017 Sub-Clause 13.7

시장동향

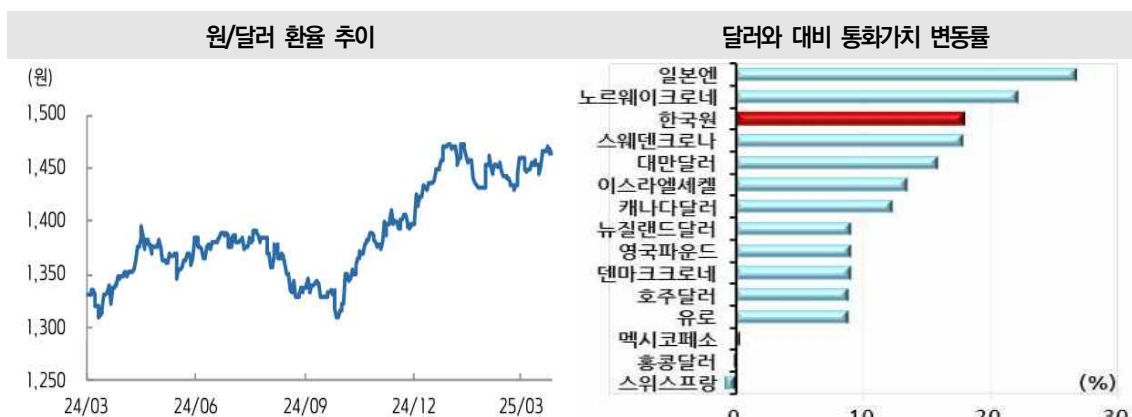
환율급등에 따른 건설공사비 영향 점검

- 공사비에 미치는 영향은 현재까지 제한적이나, 수입자재 가격 상승세 우려 -

박선구 연구위원(parksungu@ricon.re.kr)

1. 원/달러 환율 고공행진

- ◆ 환율은 외환의 수급, 물가수준, 이자율 등에 의해 결정되며, 국가의 경제 펀더멘털을 반영하는 지표 중 하나로 평가
 - 원화의 가치는 다른 통화 대비 낮은 수준을 기록하며 우리나라 기초체력 약화를 반영하고 있는 상황
- ◆ 최근 원달러 환율은 트럼프 2기 행정부 출범 우려, 비상계엄 사태로 인한 탄핵 정국 등 대내외 불확실성이 더해져 1,400원 중반에서 등락을 반복하며, 금융위기 이후 최고치를 기록
 - 현대경제연구원에 따르면 주요 선진국 통화 15개의 달러화에 대한 환율을 비교해 본 결과, 2022년 1월 대비 2025년 1월의 절하율은 원화가 일본 엔화(26.8%)와 노르웨이 크로네화(22.2%)에 이어 세 번째(17.9%)로 높은 수준을 기록
- ◆ 다수의 기관에서는 올 하반기 원화 강세를 예상하고 있으나, 해외투자 증가, 국내 경기둔화, 한-미 금리차 등 구조적인 이유로 원/달러 환율은 1,300원 아래로 내려오기 쉽지 않을 것으로 전망



자료: Bloomberg, 키움증권

자료: 현대경제연구원(2025), 원/달러 균형환율의 추정과 시사점

2. 환율급등에 따른 건설공사비 영향

◆ 환율급등은 건설시장에 수입물가를 자극하여 자재가격 상승 등 전반적인 공사비 상승 요인으로 작용할 가능성이 높은 상황

- 실제로 환율이 본격적으로 상승한 '24년 11월 이후 수입자재 상승률이 높은 수준을 기록
- 건설용 중간재 수입물가(전년동월비)는 '24년 11월 6.0%, 12월 9.2%, '25년 1월 8.6%, 2월 6.9% 각각 상승
- 다행히 건설용 중간재 국내용의 경우 상승률이 낮은 수준을 유지하여 전체 공사비에 미치는 영향은 현재까지 제한적인 상황

◆ 건설산업은 목재와 석제품 등을 제외하면 완제품의 수입 비중은 크지 않으나, 건설자재 원재료의 경우 수입 비중이 적지 않아 환율상승은 직간접적인 비용 증가를 초래

- 또한, 수입자재의 경우 연간 또는 반기로 계약을 체결하는 경우가 많아 환율상승의 영향이 후 반영되면서 공사비 상승 압박이 지속될 가능성도 존재

◆ 또한 고환율이 지속되면 소비심리가 위축되고 경기둔화가 심화될 수 있으며, 건설수요가 줄어들어 민간 건축시장을 중심으로 침체가 이어질 우려도 존재

- 일각에서는 환율 상승에 따른 해외사업 환차익을 기대하나, 비용상승을 감안하면 그 효과는 크지 않은 것으로 판단

건설용 중간재 생산자물가 변동률 추이

(전년동월대비, %)

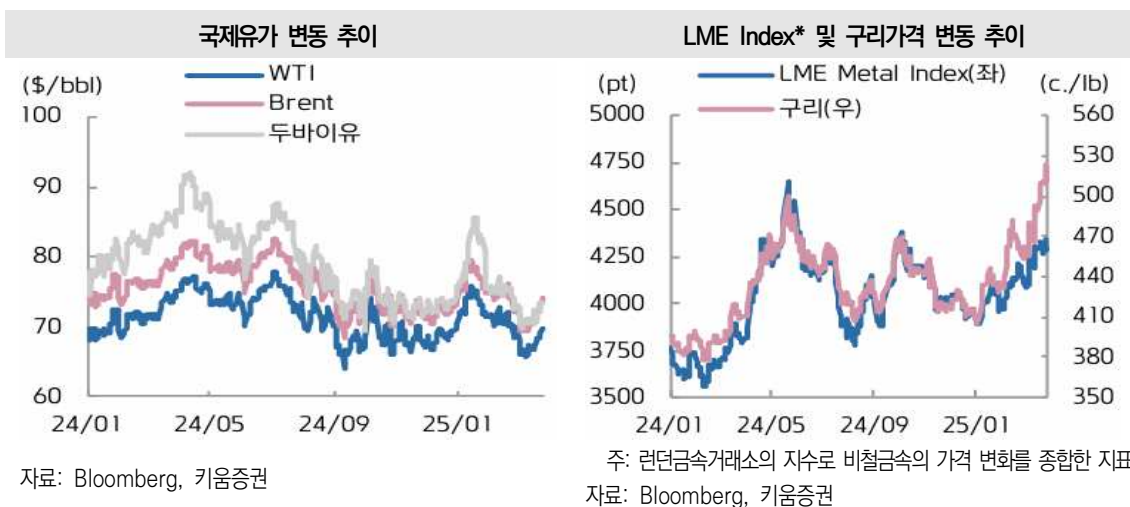


자료: 통계청, 생산자물가(국내공급물가지수)

3. 자재시장 안정화를 위한 노력

◆ 환율급등에도 불구하고 올해 건설자재 가격은 안정화 추이가 이어질 것으로 예상

- 무엇보다 건설경기 부진이 예상되어 자재수요가 줄어들 가능성이 높으며, 여기에 원자재 가격은 구리, 알루미늄 등 비철금속을 제외하면 전반적으로 안정화 추이가 유지되고 있는 상황
- 다만, 고환율의 지속과 산업용 전기요금 인상 여파 등에 따라 자재가격은 작년에 비해서 상승률이 소폭 높아질 것으로 판단



◆ 최근 보호무역 기조가 강화되면서 수입품에 대한 높은 관세는 물론 수출입 제한 정책이 시행될 경우 자재 공급망의 안정성이 크게 훼손될 위험도 존재

- 실제로 과거 수출 제한으로 인해 요소수와 목재 등의 품귀현상이 발생한 전례도 존재
- 주택사업과 같이 입주일이 정해져 공기 준수가 중요한 현장의 경우, 자재수급 어려움이 발생하면 공정과 공기지연에 따른 법적·금전적·행정적 부담이 가중

◆ 대체재가 상대적으로 적은 자재, 수입에 의존하는 자재, 재고관리가 어려워 주문 이후 생산하는 자재 등에 대해서는 지속적인 모니터링이 필요

◆ 건설자재는 공사비에서 30% 이상을 차지하고 시설물의 품질과 안전을 결정하는 중요한 부문

- 환율급등에 따른 자재가격 상승뿐만 아니라 보호무역 기조에 의한 수급 불안정에 대한 우려도 존재하는 바 자재시장 모니터링 강화를 통해 피해가 최소화될 수 있도록 기업과 정부가 공동으로 대응

RICON
건설 BRIEF VOL 82