VOL
93
Nov.

RICON

건설 BRIEF

건 설 브 리 프

산업동향

• 빈 건축물 정비 활성화 정책이 가져올 '소규모 정비시장' 구조 변화

– 소규모 철거·리모델링 수요 급증, 전문건설업의 새로운 기회

정책동향

• 임금체불 관련 분쟁 최소화를 위한 근로계약서 활용도 제고

– 상습체불 근절을 위한 개정 근로기준법

시장동향

• 2026년 국토부 예산안 주요 내용 및 시사점

– 예산 확대를 넘어 지속가능한 인프라 재설계 필요

RICON
대한건설정책연구원

산업동향

빈 건축물 정비 활성화 정책이 가져올 '소규모 정비시장' 구조 변화

– 소규모 철거·리모델링 수요 급증, 전문건설업의 새로운 기회 –

이지아 부연구위원
(jjapooh@ricon.re.kr)

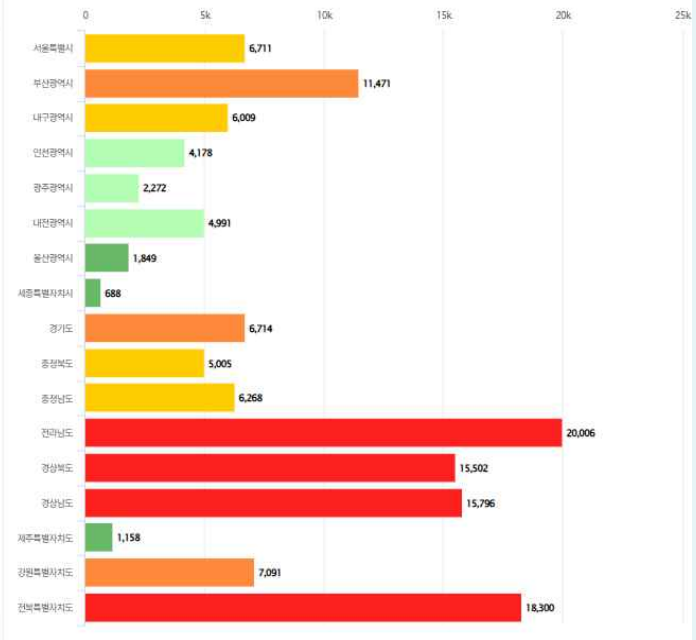
1. 「빈 건축물 정비 활성화 방안」 발표 요약

◆ **10월 2일 발표된 '빈 건축물 정비 활성화 방안'에 따르면 국토교통부는 전국적으로 방치된 노후 건축물의 철거·정비·활용을 체계화하는 특별법을 추진 중**

- 전국적으로 13.4만 호의 빈집과 약 6만 동의 비주택 빈 건축물을 대상으로, 연 1회 현황조사와 5년 주기 실태조사를 의무화하고, 자진 철거·직권 철거를 병행하는 체계를 구축
- 철거비 지원은 도시지역 최대 1,200만 원, 농촌지역 800만 원까지 확대되며, 세제감면과 이행강제금 부과로 자발적 참여를 유도할 계획

2024년 기준 전국 시도별 빈집 현황

지역	빈집수
서울특별시	6,711
부산광역시	11,471
대구광역시	6,009
인천광역시	4,178
광주광역시	2,272
대전광역시	4,991
울산광역시	1,849
세종특별자치시	688
경기도	6,714
충청북도	5,005
충청남도	6,268
전라남도	20,006
경상북도	15,502
경상남도	15,796
제주특별자치도	1,158
강원특별자치도	7,091
전북특별자치도	18,300



* 자료: 빈집애 홈페이지 공개자료 (조사년도: 2024년)

◆ **한국부동산원 '빈집애(愛)' 플랫폼 기능을 확장해 거래·상담·관리 서비스를 일원화하고, '빈 건축물 관리업'을 신설**

- 기존 주거용 빈집 관리 기능을 넘어 비주택 건축물의 매입·매각, 임대, 리모델링 상담까지 포함하며, 공공과 민간이 함께 참여하는 '빈 건축물 허브(SPC)' 설립도 추진
- 향후 주택도시기금 및 민간투자 재원을 활용해 정비·운영·거래를 순환시키는 구조로 전환될 전망

◆ **정비사업 및 도시재생과의 연계를 강화하여 '면 단위 도시활력 회복' 체계를 구축**

- 빈 건축물 철거 후 기부채납 시 용적률 완화, 녹지확보 특례 등을 부여하고, 도시채움시설·입체복합구역 등으로 복합적 활용을 촉진
- 개별 철거·정비 단위를 넘어 도시 블록 단위의 공공공간 재편과 지역 일자리 창출 효과를 동시에 기대

2. 전문건설업(중소건설업) 산업에 미칠 영향 및 대응

◆ **소규모 정비·철거 시장이 전국 단위로 '상시화'되며, 중소 전문건설업체의 신규 시장 진입 기회가 확대될 전망**

- 연간 정기조사와 직권철거 제도화로 철거·가설·폐기물 처리·안전조치 수요가 지속적으로 발생
- 대형 정비사업과 달리 비교적 소규모 단기 공사 중심이므로, 지역 기반 중소업체의 직접 참여와 수의계약형 발주 가능성이 높음

◆ **'빈 건축물 관리업' 신설로 유지관리·리모델링 기반의 새로운 시장이 형성될 가능성이 큼**

- 설비·전기·실내건축 등 다양한 전문 공종이 상시적인 점검·보수·리뉴얼 수요에 대응해야 하며, 향후 플랫폼 등록·평가를 통해 견적·시공·정산 과정이 표준화되는 '관리형 시공 시장'으로 발전할 가능성이 높음

◆ **공공보조·세제지원 확대는 물량 증가를 이끌지만, 동시에 단가관리·품질관리 규제 강화 예상**

- 보조금 지급 대상 공사의 경우 안전·환경·품질 관련 서류 검증이 필수화되며, 공사기간 단축과 행정절차 병행으로 현장 리스크가 커질 수 있음
- 이에 따라 중소업체는 시공능력뿐 아니라 서류·회계·품질관리 대응 역량을 강화할 필요가 있음

◆ **향후 리스크 대응을 위해 플랫폼·법제·환경 대응 역량을 선제적으로 확보 필요**

- '빈집애(愛)' 플랫폼 입찰 및 정산 프로세스에 대한 내부 매뉴얼을 마련하고, 석면·폐기물·비산먼지 등 환경규제를 준수하기 위한 체크리스트를 상시화해야 함
- 또한 지역 건축사·지자체·공공기관과 정례 협의체를 구성해 발주정보를 조기에 확보하고, '관리업–정비–운영' 결합형 패키지 제안 역량을 강화하는 것이 중요함

정책동향

임금체불 분쟁 최소화를 위한 근로계약서 활용도 제고
- 상습체불 근절을 위한 개정 근로기준법 시행 -

박광배 선임연구위원(jwjbpark@hanmail.net)

1. 개정 근로기준법의 주요 내용과 취지

◆ **고용노동부는 2025년 10월 23일부터 개정 근로기준법 시행, 상습적 임금체불 고강도 제재**

- 3개월분 이상 임금을 체불하거나 5회 이상으로 총 3천만원 이상 임금체불 시 상습체불자로 규정
- 상습체불 사업주는 신용정보기관 체불 정보 공유, 대출, 이자율 산정 등 금융거래 불이익
- 국가, 지방자치단체 보조·지원사업 참여 제한
- 임금체불로 2회 이상 유죄 확정돼 명단 공개된 사업주는 체불 청산 안 되면 출국금지
- 명단공개기간(3년) 중 다시 체불 시는 반의사불벌 규정 적용 배제, 형사처벌 대상이 됨

◆ **임금체불 피해자에 대한 구제 강화, 징벌적 손해배상 청구 가능**

- 재직 체불 피해자에게도 체불임금 지연이자(연 20%) 적용
- 명백한 고의 체불이나 3개월 이상 장기 체불 피해 근로자는 법원에 체불임금의 최대 3배까지 손해배상을 청구할 수 있는 징벌적 손해배상제도 시행으로 경제적 제재 강화

◆ **개정 근로기준법은 임금체불을 절도죄로 판단, 강력한 제재외 징벌적 손해배상청구권 도입**

- 미국은 임금체불을 절도죄로 인식하고 강력한 처벌을 시행하고 있음
  - 근로자의 당연한 권리를 빼앗는 행위이며, 이는 절도죄에 해당하는 것으로 봄
- 국내에서도 임금체불에 대한 인식을 단순 민사문제가 아닌 '경제적 절도행위'로 전환, 체불 사업주에 대해서는 출국금지 및 반의사불벌 배제 등 강력한 제재수단을 동원하여 체불이 발생하지 않게 유도

◆ **임금구분지급제와 전자대금결제시스템의 민간부문 확산 방안 모색**

- 다단계 하도급구조에서 발생하는 구조적 임금체불 예방수단으로서 전자대금결제시스템 활용 모색
- 조달청 하도급지킴이 등의 정부 전자대금결제시스템을 민간에 확산하는 방안 논의
- 이와 함께 임금체불의 조기청산 유도 위해 사업주 융자 확대방안 준비 점검도 진행

개정 근로기준법 주요 변경사항

구분	현행	개정 근로기준법 (10.23 시행)
신용제재	3년 이내 2회 이상 유죄 확정 & 1년 이내 2천만원 이상 체불	3년 이내 2회 이상 유죄 확정 & 1년 이내 2천만원 이상 체불 + 상습체불사업주* * 1년간 ❶근로자 3개월분 이상 체불(퇴직금 제외) 또는 ❷5회 이상 · 총액 3천만원(퇴직금 포함) 이상 체불한 경우
정부 보조·지원 제한 & 공공입찰 시 불이익	x	상습체불사업주
명단공개	3년 이내 2회 이상 유죄 확정 & 1년 이내 3천만원이상 체불	현행 동일
반의사불벌 제외	x	명단공개 사업주 명단공개 기간(3년) 중 재체불 시 반의사불벌 제외
출국금지	x	명단공개 사업주 체불 임금 청산 전까지 해외 출국금지
지연이자	근로자 퇴직 시 미지급 임금 등 지연이자 발생	퇴직 시 미지급 임금 등 + 재직 근로자 미지급 임금 지연이자 발생
징벌적 손해배상	x	❶명백한 고의 또는 3개월 이상 체불 또는 ❸총액 3개월분 통상임금 이상인 경우 → 체불임금 등 3배 이내 손해배상 청구

2. 표준근로계약서 활용 확대로 임금채무 명확화 필요

◆ 근로감독관 면담조사 결과, 불명확한 계약으로 인한 임금체불 사례가 많음

- 기존 관행대로 노무를 제공받고 임금을 지급하는 경우 각종 수당 미지급으로 임금체불 신고 사례 많음
- 최근 지연지급에 대한 체불신고 사례가 많이 발생하고 있음
- 건설근로자의 권리의식 강화로 관행적으로 임금체불로 인식되지 않거나 신고되지 않은 유형의 임금체불도 발생하고 있음

◆ 일용근로자 사용 시 근로계약서 작성 및 교부 비율이 높지 않아 체불 관련 분쟁 소지

- 전문건설사업자 대상 조사결과, 2023년 기준 일용근로자 사용 시 계약을 체결하지 않은 비율은 17.5%이며, 전문건설업체 규모별 구분에서는 소규모 업체는 23.7%가 근로계약 체결하지 않은 것으로 조사됨
- 일용근로자와의 근로계약 형태로 서면계약 비율은 68.3%, 소규모 업체는 58.2%로 높지 않음
- 2023년 기준 최근 5년 일용근로자와 서면 근로계약 추이도 별다른 변화 없음
  - 2019년 64.4%, 2020년 65.8%, 2021년 67.3%, 2022년 68.1%, 2023년 68.3%임
- 일용근로자에게 근로계약서를 교부하지 않은 비율은 2023년 8.2%, 대규모 업체도 7.5%임
  - 교부하지 않은 비율은 서면계약서 작성이 전제되며, 이를 감안하면 근로계약서 교부 비율은 낮은 수준임

- 일용근로자 임금산정 방법에서 초과 근무 시 별도 수당지급 비율이 59.7%, 정액급제 포괄임금 31.4% 등임
  - 일용근로자와 관행적으로 포괄임금 형태로 지급되고 있으나, 건설근로자에 따라 임금에 포함되는 수당에 관한 분쟁의 소지가 있음

◆ **표준근로계약서 작성·교부 강화로 임금채무 명확화 필요**

- 고용센터에 신고되는 임금체불 중 수당의 미지급 또는 지연지급 사례가 다수인 것으로 확인됨
- 이런 실정은 표준근로계약서 작성 강화 필요성을 제기하는 것으로 이해됨
- 표준근로계약서 활용 및 교부를 통해서 임금채무를 명확하게 할 수 있어서 근로자와 사용자 각자의 판단으로 인해 초래될 수 있는 임금체불 관련 분쟁을 감소시킬 수 있음
- 표준근로계약서 작성·교부가 확대되면 근로자의 일방적인 계약해지로 야기되는 문제에 대해서도 대응할 수 있는 수단으로 활용이 가능함

◆ **임금채무에 대해서 계약대로 이행될 수 있는 환경이 조성돼야 함**

- 개정 근로기준법은 지금까지와 달리 경제적 제재, 신용제재, 금융거래 불이익, 상습체불자에 대한 출국금지 처분까지도 가능하도록 함
- 건설근로자의 권리의식이 강화되고 있고, 불이익이라고 판단되는 상황에 대해서는 구제수단을 적극적으로 활용하고 있음
- 사용자는 관행이 임금체불에 해당할 수 있다는 인식의 전환이 필요함
- 최근에는 임금과 수당의 미지급 및 과소지급, 지연지급 등의 체불이 발생하는 경우 건설업을 지속할 수 없는 환경이 되고 있음

◆ **노무관리시스템을 활용할 수 있도록 금전적 지원이 이루어져야 함**

- 근로기준법 개정 과정에서 논의되었던 전자적대금결제수단의 민간 확산은 임금체불 예방에 효과적인 수단임
- 건설업은 임금체불이 많은 업종이며, 생산환경의 특수성에도 원인이 있지만, 전자적대금결제수단을 통해서 다수의 현장을 동시에 관리하는데 따른 업무부담을 경감하고 임금체불 방지를 위해 노무관리시스템의 활용 확대가 필요함
- 소규모 건설업체가 시공하는 민간공사에도 노무관리시스템이 확산될 수 있도록 정책적인 지원이 모색될 필요가 있음

3. 시사점

◆ **개정 근로기준법은 임금체불을 단순한 행정질서 위반이 아닌 형사적 범죄행위로 엄격히 대응하려는 전환점임. 이에 표준근로계약서의 체계적 활용과 노무관리시스템 확산을 통해 임금체불 리스크를 사전에 차단하고, 합리적인 노무관리 문화를 정착시킬 수 있도록 업계도 함께 노력해야 할 것임**

시장동향

2026년 국토교통부 예산안 주요 내용 및 시사점

- 예산 확대를 넘어 지속가능한 인프라 재설계 필요 -

최산 부연구위원(schoi@ricon.re.kr)

1. 2026년 국토교통부 예산안 개요

◆ **국토교통부는 국민안전, 주거 및 교통 민생안정, 균형발전 등을 지원하기 위해 '26년 예산안을 62.5조 원으로 편성하였음**

- 이는 전년 대비 4.3조 원 증액(+7.4%)된 규모 (정부 전체 총지출은 전년 대비 8.6% 증액)
- '26년 국토부 예산은 정부의 중점 투자과제, 국민 체감사업 등을 반영한 결과로 역대 최대 규모로 편성
- 특히 ① 국민안전, ② 건설경기 회복, ③ 민생안정, ④ 균형발전, ⑤ 미래성장 등 시급성이 큰 5대 중점 분야 중심으로 재원을 분배하였음

2026년도 국토교통부 예산안

(단위: 억 원)

부문	'25년 예산(A)	'26년 예산안		
		정부안(B)	'25년 대비	
			(B-A)	%
합계	581.760	**624,901**	43,141	7.4
[예산]	227,248	**242,859**	15,611	6.9
SOC	194,924	**208,110**	13,186	6.8
① 도로	71.922	**62,525**	△ 9,397	△ 13.1
② 철도	70,016	**88,411**	18,395	26.3
③ 항공, 공항	13,533	**13,464**	△ 69	△ 0.5
④ 물류 등 기타 (R&D)	21,438 4,879	**25,960** **5,336**	4,522 457	21.1 9.4
⑤ 지역및도시	15,236	**15,308**	72	0.5
⑥ 산업단지	2,779	**2,442**	△ 337	△ 12.1
사회복지	32,324	**34,749**	2,425	7.5
① 주택	1,956	**2,440**	484	24,7
② 주거급여	30,368	**32,309**	1,941	6.4
[기금]	354,512	**382,042**	27,530	7.8
① 주택도시	353,955	**381,497**	27,542	7.8
② 자동차	556	**545**	△ 11	△ 2.0

* 자료 : 2026년 국토부 예산안('25.09.03)

2. 5대 중점 분야별 핵심투자 방향

◆ [국민안전] 국민생명보호를 위해 보다 촘촘한 국토·교통 안전강화 체계를 구축함

- ① 항공안전 강화를 위한 조류충돌 예방, 활주로이탈방지 시스템, 종단안전구역 확보(1,204억 원) ② 제설·얼음 방지, 위험도로 개선 등(2.5조 원) ③ 철도 노후 시설 및 안전시설 개량(2.9조 원) ④ 지반침하 예방을 위한 지반탐사 장비 확충 및 탐사구간 확대(44억 원) ⑤ 고령 운수 종사자의 운전능력을 보완하는 장치 신규 보급(2,000대, 5억 원) 등을 포함함

◆ [건설경기 회복] SOC 적기 확충 등을 통해 건설경기 회복을 지원함

- GTX 등 철도건설, 고속·일반 국도 등 도로건설, 가덕도 신공항 등 8개 신공항 건설 등 주요 간선 교통망 확충에 아래와 같이 8.5조 원을 투입함

2026년도 국토교통부 예산안 내 건설경기회복 중점분야 주요내용

구 분	주요내용
철도 건설	· GTX(A노선 164억 원, B노선 3,095억 원, C노선 1,102억 원) · 인천발 KTX (1,143억 원) · 수원발 KTX (376억 원) · 신안산선 (2,349억 원)
도로 건설	· (고속도로) 계양-강화 (3,131억 원) 등 18건 · (일반국도) 제2경춘 (810억 원) 등 90건 · (국지도) 송정IC-문동 (210억 원) 등 64건 · (혼잡·광역도로) 엄궁대교 (320억 원) 등 16건
공항 건설	· 울릉도 소형공항 (1,149억 원) · 흑산도 소형공항 (48억 원) · 제주 제2공항 (150억 원) · 새만금 신공항 (1,200억 원) · 가덕도 신공항 (6,890억 원) · 대구경북 신공항 (318억 원) · 백령도 소형공항 (39억 원) · 서산공항 (11억 원)
지방미분양 문제 해소	· 지방 준공 후 미분양 주택 5천호 매입 (4,950억 원)

* 자료 : '26년 국토부 예산안 (25.09.03)

◆ [민생안정] 주거안정 및 교통지원 등 민생회복, 약자보호에 노력함

- ① 청년·신혼·고령자 중심의 서민 주거안정을 위해 공적주택 19.4만호를 공급(22.8조 원)② 대중교통비 환급지원(K-패스)사업을 증액하여 정액패스 제도 도입 및 운영 통해 청년·노약자 패스 비용 부담 완화 (5,274억 원) ③ 광역버스 준공영제 노선 확대 (신규 5개) 등 안정적 광역버스 공급 추진 등을 포함

◆ [균형발전] 5극 3특 실현 등 국토 균형발전에 투자를 강화함

- ① 지자체의 예산 편성 자율성을 강화하기 위해 자율계정 예산 확대 (0.8→1.3조 원)

  ※ 자율계정을 통해 노후산단 재생, 도시재생 일부, 스마트시티 확산 일부, 지역상생협약, 해안·내륙권 발전사업 등을 지자체가 자체 편성 가능

  ② AI시범도시 조성(40억 원), 탄소중립 산단 확대(2→10억 원), 캠퍼스혁신파크(40→142억 원) 등 미래기술 기반 지역거점 육성 추진 ③ 빈집 철거(150억 원), 철도지하화(20→55억 원) 등 지역 정비·주거환경 개선 확대 ④ 광역·도시철도(0.6→0.9조 원), 전국 BRT(182→253억 원) 지원 확대로 지방 교통 접근성 강화 ⑤ 벽지노선 지원 (394→403억 원) 등 교통복지 강화, 이동권 보장 확대 포함

◆ [미래성장] 산업혁신, 해외건설 등 미래성장을 위한 선제적 투자를 강화함

- ① AI 기반 제품과 시스템의 단기 상용화를 지원하는 신규사업 추진(880억 원) ② 국토교통 R&D 예산확대(4,879→ 5,336억 원), 초연결 지능도시·자율주행·하이퍼튜브 등 24개 미래혁신 신규 연구개발 진행 ③ 해외건설 경쟁력 강화를 위해 해외투자개발사업 정책펀드(300억 원) 조성 및 전략적 ODA 사(347억 원) 지속 추진 포함

3. 2026년 국토부 예산 편성의 한계 및 정책 제언

◆ 예산 증액 자체는 긍정적이나 지속 가능한 SOC 투자 전략으로의 전환이 필요함

- 예산 총량이 증가한 것은 분명 긍정적이지만, SOC 투자 증가율(6.7%)은 정부 총지출 증가율(8.1%)을 하회, 2022년 28조 원 수준에도 못 미치는 구조적 정체 상황 보임
- 전체 SOC 예산 20.9조 원 중 12.4조 원이 '안전 강화' 항목에 편성되어 실질적인 신규 인프라 확충 예산은 8.5조 원에 불과하여 중장기적인 지역 균형발전이나 산업활력 회복에는 한계 존재

  ※ 정부의 중기 재정운용계획에 따르면 SOC 예산 증가율은 2026년 7.9%에서 2029년 1.6%까지 급감할 전망이며 물가상승률을 고려하면 사실상 실질 축소라는 우려도 존재
- 노후 인프라 대응은 필수이나 단순한 경기부양을 넘어 장기적 국가경쟁력 제고를 위하여 신규사업 구성을 통한 디지털 인프라 확충, 간선 교통망 확충, 지역 인프라 신설 등 미래 대응형 투자에 대한 비중 확대 또한 필요

◆ 자율계정 예산 확대는 긍정적이지만 지역별 중장기 로드맵 수립 지원 등 실효성 제고가 필요함

- 2026년 자율계정 예산이 0.8조 원에서 1.3조 원으로 확대되고, 도시재생·스마트시티 등 선택 가능한 사업군이 늘어난 점은 지역 맞춤형 SOC 추진 관점에서 긍정적
- 하지만 지자체 기획·조정 역량이 미흡할 경우, 자율계정은 형식적 예산에 그칠 수 있으며 실제 지역 수요를 반영한 투자로 이어지지 않을 우려 존재

- 궁극적으로는 지자체가 주도적으로 인프라 수요를 발굴하고 계획을 수립하며 중앙은 이를 평가하고 조율하는 하향식+상향식 결합형 구조로 전환하고 예산 집행 권한을 지자체로 점진적 이양하여 지역 간 SOC 불균형 해소 필요
- 자율계정의 실효성을 높이기 위해 지자체의 수요 기반 중장기 투자 로드맵 수립을 지원하는 제도적 장치 마련 또한 필요

◆ **민간 건설시장과 연계된 시장 기대 및 불안 요소 관리가 요구됨**

- 총지출 확대, SOC 예산 증가, 자율계정 도입 등은 민간 건설시장에 긍정적인 기대 요인으로 작용
- 이와 반면, 건설공사비 상승 반영 부족, 실질적인 공공 착공 물량 부족 등은 민간 수주 위축으로 이어질 가능성 존재
- 시장 불안 요인을 해소하기 위해서 공사비 현실화 및 공공사업 집행 속도 제고 및 지방 공공공사 유찰 방지를 위한 조달제도 개선 병행 필요

◆ **복지·안전·균형의 사회 인프라 투자로서의 SOC 투자의 개념 재정립이 필요함**

- SOC는 더 이상 '개발 투자'만을 의미하는 것이 아니라 국민 생활의 질을 좌우하는 복지 인프라로 인식 제고 필요
- 출퇴근 시간 단축, 교통 편의성 확보, 기후재난 대응, 지방 의료·교육 접근성 확보 등은 모두 복지와 직결된 요소
- SOC 투자는 국민 복지 + 지역 균형발전 + 미래 경쟁력 확보의 복합적 목적을 달성하기 위한 투자로 재정의 필요

4. 2026년 예산 편성 이후에도 정부는 건설산업을 통한 지방 경기 활성화 의지를 지속적으로 표명 중

◆ **국토교통부는 10월 13일 국회 국토교통위원회 국정감사에서 지방 SOC 뉴딜 추진계획을 보고하였으며 이를 위한 특별법 제정안 발의를 준비 중**

- 지방 SOC 뉴딜 추진계획은 비수도권 노후·취약 인프라 안전보강, 관련 산업 육성, 지방 건설투자 촉진을 핵심 목표로 설정
- 지방 건설경기 침체, 악성 미분양 증가, 지방 건설사 부도(전체의 85%) 집중 등 위기 상황을 감안한 대응책을 마련
- 최근 지방 SOC 뉴딜 계획 발표는 2026년 국토부 예산 편성안 내 정부의 일관된 방향성 측면에서는 긍정적이나, 단기적 경기 대응에 그치지 않고 지속 가능하고 전략적인 투자 체계로 진화하기 위한 제도 설계와 집행 구조 개편 병행 필요

RICON

건설 BRIEF VOL 93

RICON 대한건설정책연구원

발행처 | (재)대한건설정책연구원 **발행인 |** 김희수
서울특별시 동작구 보라매로5길 15, 13층(신대방동, 전문건설회관)
TEL : 02-3284-2600 FAX : 02-3284-2620 **www.ricon.re.kr**