

# 주택+

PLUS

2023 08  
vol. 37

입주단지탐방

양주 옥정 제일풍경채  
레이크시티

모델하우스

포천  
삼일파라뷰

2023년 3분기  
주택경기 전망조사

You Tube 생생주택

대한주택건설협회 공식 유튜브 채널에서  
분양중인 건본주택을 만나 보세요

미분양리츠 활성화 방안 세미나  
공동주택 하자소송의 문제점 포럼



QR코드를 통해 주택+ 웹진에  
접속하면 전자책을 무료로  
구독할 수 있습니다.

NAVER 주택플러스 웹진

대한주택건설협회 공식 YouTube 채널

# 생생주택

협회가 회원사간 소통과 회원사의 사업성 증대에 도움이 되고자  
협회 공식 유튜브채널 '생생주택'을 운영합니다.

•••••



## 유튜브내용

협회 회원사가 분양하는 견본주택 유니트 및 홍보내용을 소개하는 영상

### 견본주택 홍보영상을 무료 제작해 드립니다

회원사의 주택사업 분양성 향상을 위해 견본주택 홍보영상을  
무료제작하여 협회 공식 유튜브채널 '생생주택'에  
게시해 드리니 많은 관심과 참여 바랍니다.

#### 선정기준

협회 가입회원사면 누구나!

#### 신청방법

1차 견본주택 영상촬영 희망일 14일 전까지 '견본주택 홍보영상 제작신청서'를 제출  
(제작신청서는 소속 시·도회에 제출)

2차 신청서 제출 후 협회(중앙회)에서 심사를 거쳐 선정·통보



제작된 영상의 파일은 저작권, 초상권 문제 등으로 인해 제공해드리지 않으며 협회 유튜브채널에 업로드된 영상만  
무료로 다양하게 활용 가능합니다. 제출서류 및 신청관련 자세한 사항은 소속 시·도회로 문의해주시기 바랍니다.

# 주택업계 ‘고사위기’ 규제완화 법안처리 시급



**정원주**  
대한주택건설협회 회장

최근들어 전국적으로 악성 미분양이 원활하게 해소되지 않으면서 지방 중소중견 주택건설업체들의 유동성 위기가 갈수록 심화되고 있는 양상이다. PF대출을 받아 주택사업을 영위하는 대부분의 주택업체들은 미분양이 적체되면 유동성 위기에 직면할 수 밖에 없는 것이 현실이다.

실제로 악성 미분양은 꾸준히 증가하는 추세이며, 서울·수도권의 일부 인기지역을 제외하고는 전국적으로 분양난이 지속됨에 따라 경영난을 호소하는 주택업체들이 급증하고 있다. 건설산업연구원에서 집계한 올 상반기 건설사 폐업건수(248건)가 2011년 상반기 이래 최대치를 기록하는 등 주택건설업계의 부도위기가 현실화되는 건 아닌지 우려스럽다.

정부도 주택시장의 연착륙을 유도하기 위해 지난해 말부터 각종 주택 규제 완화방안을 발표하고 있지만, 정작 이를 뒷받침해야 할 국회의 법안처리는 정치논리에 휘말려 여전히 국회에서 표류중이다.

지난 6월말 국토위 법안소위에 실거주 의무폐지 방안을 담은 주택법 일부 개정안과 재초환법, 1기 신도시 등 노후계획도시 재정비 특별법 등이 상정됐지만 여야간 입장차만 확인하고 성과없이 끝났다.

이들 규제완화 법안 가운데 실거주 의무는 전매제한과 세트규제로 봐도 무방하다. 지난 4월 정부가 수도권 아파트 분양권 전매제한 기간을 최장 10년에서 3년으로 단축한다고 발표했다. 이에따라 주택시장에 숨통을 트을 것으로 기대했지만 3개월이 넘도록 실거주의무 폐지법안이 국회문턱을 넘지 못하면서 시장에 찬물을 끼얹고 있다.

재초환법도 이렇다 할 진척이 없긴 마찬가지다. 정부와 서울시는 재건축 3대 대못을 뽑고, 신속통합기획 등 인허가 절차를 앞당기는 등 도심주택공급활성화 의지를 밝힌 바 있다. 하지만 재초환법 개정이 지지부진하면서 또다시 사업추진 동력을 잃어가고 있어 안타깝다.

‘고장난명’이라는 옛말이 있다. 손뼉도 마주쳐야 소리가 난다는 뜻으로 정부정책이 시기를 놓치지 않고 실효성을 거두기 위해서는 국회의 협조가 절실하다. 여야 모두가 원하고 있는 ‘주택시장 연착륙’을 위해서 관련 민생법안들을 보다 전향적인 자세로 시급히 처리해 주기를 바란다.

# CONTENTS

2023년 8월호 | vol. 37

발행인	정원주
제작부서	전략기획본부
기획·취재	미디어팀 구선영, 김우영
인쇄일	2023년 7월 28일
발행일	2023년 8월 1일
발행처	대한주택건설협회 서울 영등포구 국제금융로8길 25 02-785-0911
디자인·인쇄	(주)이펍 02-514-7567

※ 이 책은 대한주택건설협회 소속 회원사에게 정보제공 목적  
으로 제작·배포하는 정보간행물입니다. 이 책에 게재된  
내용이 대한주택건설협회 의견과 반드시 일치하는 것은  
아님을 알려드립니다.



01

## 권두언

주택업계 '고사위기' 규제완화 법안처리 시급

04

## 살맛나는 공동주택

양주 옥정 제일풍경채 레이크시티

10

## 이달의 모델하우스

포천 삼일파라밸



## 지상중계

16

## 미분양주택리츠 활성화 방안 세미나

## ENJOY STUDY

20

## 알쓸용어사전

전기차 충전 관련 용어정리

22

## 이슈 톡톡

공동주택의 하자판정 기준 법적 규율 정비 시급

24

## 주택사업전략

하반기 분양예정물량 지역별·시기별로 달라

### COVER STORY

양주 옥정 제일풍경채  
레이크시티

- 26 **주택사업자가 알아야 할 건축법**  
2024년, 30세대 이상 민간공동주택  
제로에너지건축물 인증 받는다
- 30 **주택건설 법률가이드**  
과다납부 취득세 경정청구
- 32 **부동산 세무가이드**  
건설업의 세금계산서 발급시기
- 34 **주택사업 Q&A**  
사용승인 이후 주택공급시 임의공급 할 수 있는지?



## MONTHLY INFO

- 36 **주택통계누리**  
인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 ·  
분양물량 · 미분양현황
- 40 **놓치지 말아야 할 법과 제도**  
최신 주요 법령 개정사항
- 42 **주택경기전망조사(3분기)**  
주택시장 연착륙 기대

## FUN LIFE

- 46 **fun한 여행**  
섬으로 떠나는 여행
- 52 **fun한 맛**  
통풍에 좋은 4가지 과일



## OUR STORY

- 54 **회원사 소식**  
회원사 CEO 동향  
회원사 지역사회 공헌활동  
회원사 견본주택 개관 소식  
6월 회원사 분양실적(10,447세대)
- 58 **협회에서는 지금 ①**  
사회복지공동모금회에 호우피해지원 성금 기탁  
협회, 서울시·대우건설·한국해비타트와  
주거환경 개선 업무협약  
미분양주택리츠 활성화 방안 세미나 성료  
공동주택 하자소송의 문제점 포럼 공동개최  
제27회 살기좋은 아파트 선발대회 시상식 개최  
전국 시도회 활동  
분양대행자 법정교육 8~10월 일정
- 68 **협회에서는 지금 ②**  
주요 정책추진실적 TOP10
- 70 **함께해요 사회공헌**  
우리 협회 사회공헌사업 ③
- 72 **알려드립니다**
- 74 **독자후기**

호수를 품은 2,474세대 랜드마크 대단지  
**양주 옥정 제일풍경채 레이크시티**



#### 파노라마처럼 펼쳐진 호수조망권과 풍부한 생활인프라

올해 상반기 입주한 양주 옥정신도시 제일풍경채 레이크시티는 1차와 2차 총 2,474세대로 구성된 대단지로 옥정지구 최대 규모, 최고 입지에 ‘제일건설’ 브랜드 파워까지 더해져 입주 프리미엄이 붙고 있다.

단지 바로 앞에 옥정중앙공원이 파노라마처럼 펼쳐지고 있으며 일부 세대에서는 호수조망이 가능하다. 단지에서의 접근성까지 좋아 수변과 녹지를 내 집 앞 정원처럼 활용할 수 있다. 뿐만 아니라 옥정신도시 내 중심 상업시설도 가깝고 호수공원 내 복합센터에 있는 도서관, 체육관

등의 각종 편의시설도 수월하게 이용할 수 있는 입지다. 또한 2차 단지 정문 옆에서 옥정호수초등학교 신설공사가 한창으로 제일풍경채 레이크시티는 초풀아 아파트가 될 전망이다.

교통 호재도 기다린다. 지하철 7호선 연장선 신설역이 단지 인근에 들어설 예정으로, 대중교통을 이용해 강남까지 50분대 진입이 가능해진다. 그밖에 GTX-C노선 신설과 올해 말 파주-양주 제2외곽순환도로 개통이 예정되어 있으며 이미 개통한 구리-포천고속도로와 1호선 덕정역도 이용할 수 있다.

양주시 옥정신도시에 등장한 제일풍경채 레이크시티는 옥정중앙공원을 바라보는 ‘호수뷰’ 아파트다.  
1차와 2차 총 2,474세대로 구성된 메마드급 단지로 수준 높은 조경과 다채로운 커뮤니티시설이 눈길을 끈다.

글 구선영 사진 김명식



01

02

01 옥정신도시 중앙호수공원 뒤로 제일풍경채 레이크시티 단지가 병풍처럼 펼쳐져 있다.

일부 세대에서는 호수가 조망된다.

02 제일풍경채 레이크시티 단지내에서 중앙호수공원까지 녹지축이 이어지며 시원한 경관이 펼쳐진다.

## 단지 개요

**위치** 경기 양주시 옥정동 1043번지 (양주옥정지구 A10-1BL 1차, A10-2BL 2차) **대지면적** 1차-7만 1,457m<sup>2</sup> / 2차-7만 508m<sup>2</sup> **건축면적** 1차-9,866m<sup>2</sup> / 2차-9,478m<sup>2</sup> **연면적** 1차-20만 8,625m<sup>2</sup> / 2차-20만 9,556m<sup>2</sup> **건폐율** 1차-13.81% / 2차-13.44% **용적률** 1차-199.89% / 2차-199.87% **규모** 1차-지하 2층, 지상 28층 / 2차-지하 2층, 지상 29층 **세대수** 1차-1,246세대 / 2차-1,228세대 **세대면적** 1차-전용면적 74m<sup>2</sup>, 84m<sup>2</sup> A·B, 101m<sup>2</sup> A·B / 2차-전용면적 74m<sup>2</sup>, 84m<sup>2</sup> A·B·C, 101m<sup>2</sup> A·B **주차대수** 1차-1,776대 / 2차-1,753대 **시행** 옥정제일1차·2차피에프브이(주) **시공** 제일건설(주)



### 아파트에 대자연을, 독보적인 랜드마크가 되다

제일풍경채 레이크시티는 대단지 위용에 걸맞은 독보적인 단지 설계를 선보이고 있다. 건폐율이 13%대에 불과한 단지 내부에 약 7,200평(1차와 2차 합계) 규모의 중앙공원을 배치하고 최대 96m에 이르는 넓은 동간거리를 확보해 개방감을 극대화했다. 특화된 대형 조경시설도 입소문이 나고 있다. 진경산수를 구현 한 석가산과 2층 규모의 티하우스, 대자연을 담은 중앙광장과 어린이 물놀이터를 단지마다 설치해 놓았다.

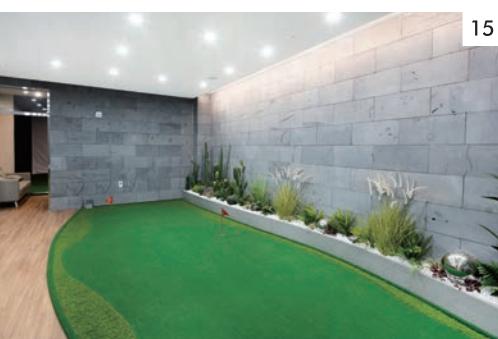
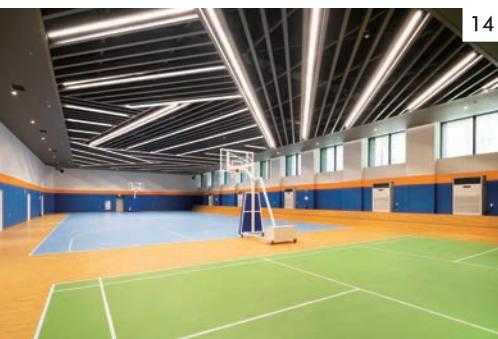
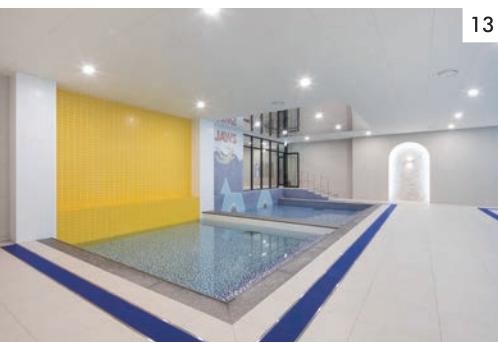
세대 평면에 대한 호평도 이어지고 있다. 모든 세대는 판상형 4 베이 구조에 남향 위주로 배치되어 실내에서 단지의 개방감과 쾌적감을 십분 누릴 수 있다. 또한, 1층에는 정원이 있는 테라스 하우스를, 최상층에는 다락이 있는 펜트하우스를 배치하고 대부분 세대에는 3면 발코니를 적용해 발코니 확장시 넓은 실사용 면적을 제공한다.

- 03 2단지 진출입로와 남향 위주로 펼쳐진 주거동 전경  
 04 2단지 물놀이터와 단지내 시립어린이집  
 05 대형 석가산과 연못  
 06 07 08 단지마다 석가산 옆에 2층 규모의 티하우스를 마련했다. 티하우스 내부에서 바라보는 풍경이 일품이다.



- 09 7,200평(1, 2단지 합계) 규모의 대자연을 담은 중앙공원  
 10 계단식 분수가 설치된 가든  
 11 로보캅 폴리 콘셉트의 물놀이터





### 축구장 크기의 입주민 커뮤니티 시설 돋보여

제일풍경채 레이크시티 대단지의 장점이 하나 더 있다. 바로 축구장 규모의 초대형 입주민 커뮤니티 시설이다.

옥정신도시 아파트단지에서는 찾아보기 힘든 사우나를 비롯해 실내수영장까지 갖췄다. 다목적체육관과 피트니스센터, GX, 실내 골프연습장, 실내 스크린골프연습장, 작은 도서관, 스터디룸, 게스트하우스, 주민카페 등도 자랑할만한 규모와 시설을 겸비하고 있다. 제일풍경채 레이크시티는 옥정신도시의 주거수준을 견인할 마지막 시범단지였던 만큼 제일풍경채의 브랜드 명성과 노하우를 아낌없이 쏟아부은 것으로 보인다.





18

## 자연 그대로의 풍경을 짓다, 45년 건설명가가 만드는 제일풍경채

제일건설(주)이 선보이는 아파트브랜드 '제일 풍경채'는 '아름다운 풍경이 있는 집'이라는 뜻으로 제일건설의 풍부한 시공 경험을 바탕으로 수도권 및 전국에 공급하는 신규단지마다 흥행 하며 인기를 입증하고 있다.

제일건설은 1978년 설립되어 올해 45주년을 맞은 국내대표 건설사로 살기좋은 아파트 국무총리상을 3회 수상한 바 있으며, 신용등급 A+ 이상을 받으며 건설명가로서 탄탄한 입지를 다지고 있다.



19

- 12 4레인의 실내수영장
- 13 실내수영장에 설치된 유아용풀과 보호자 대기실
- 14 2층 높이의 대형 다목적체육관
- 15 실내골프연습장
- 16 냉탕, 온탕과 2개의 사우나실을 갖춘 목욕탕
- 17 샤워시설을 겸비한 목욕탕
- 18 주방이 마련되어 있는 주민카페
- 19 디자인이 아름다운 작은 도서관
- 20 주민카페에 설치한 놀이방
- 21 남녀로 구분된 독서실
- 22 실외 피트니스운동코스



21



22



# 포천 삼일파라밸 10년 전세아파트의 진화

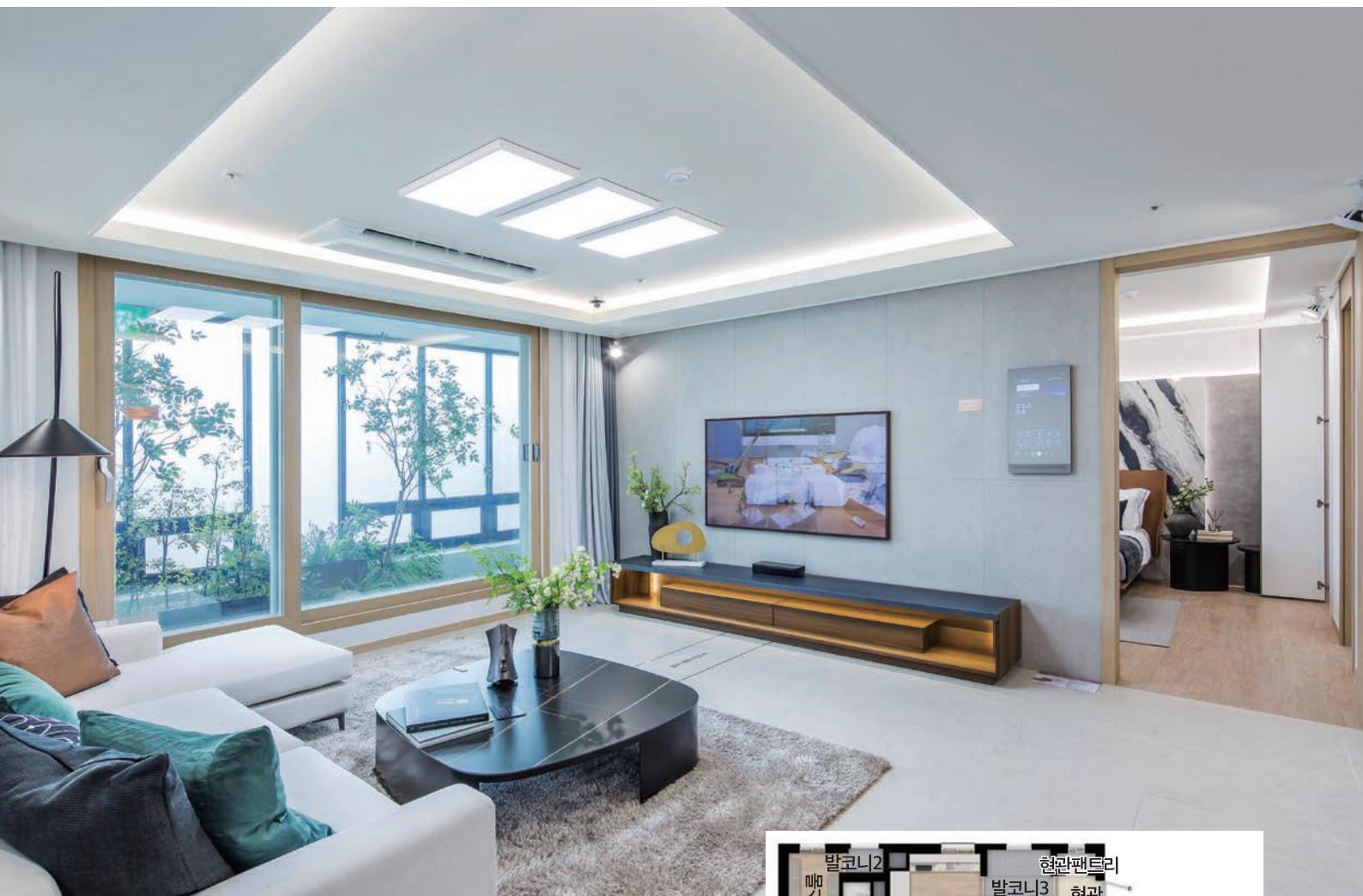
## 5베이·가족실·순환형동선

경기도 포천시에 10년간 안심하고 전세로 거주할 수 있는 임대아파트 포천 삼일파라밸(406세대)가 찾아온다.

전용면적 78m<sup>2</sup>·82m<sup>2</sup>·84m<sup>2</sup> 타입으로 최초의 5베이 혁신 특화설계를 도입하는 등 명품 중소형 평면을 선보이고 있다.

가족실과 순환형 구조를 도입해 남다른 매력을 보여주는 84m<sup>2</sup> 타입을 만나본다.

글 구선영 사진 김명식



### 84m<sup>2</sup> 타입, 5베이 평면에 가족실까지 마련

총 406세대 중 350세대를 차지하는 주력 평면이다. 거실 외에 가족실을 추가로 구성하고 있으며 현관에서 발코니를 거쳐 주방으로 이어지는 순환형 동선을 제공한다. 거실과 침실 3개, 가족실이 모두 남향으로 배치되는 5베이 특화설계를 도입했다. 거실은 크기가 4.3mx3.48m로 넉넉하게 자리 잡았다.





### 가족실의 등장

현관에서 복도로 들어서면 왼쪽에  $2.2m \times 3.19m$  크기의 가족실이 자리한다. 남향으로 배치하고 전면 창을 마련해 채광이 좋다.



### 가족실 연계 침실

가족실 안쪽에  $3.0m \times 3.06m$  크기의 침실이 있다. 본 공사시 벽체와 방문이 설치된다.

### 건식 세면대

욕실에서 세면대를 분리해 가족실과 복도가 만나는 곳에 설치했다.



### 확장된 공용욕실

세면대를 분리하니 공용욕실의 규모가 커졌다.



### 멀티기능 현관

현관에서 주방으로 연계되는 다용도  
실을 비롯해 팬트리를 배치하고 있다.



### 다기능 신발장

신발장 내부 설계에도 신경  
썼다. 다양한 모양의 신발  
과 물품을 보관할 수 있다.

### 현관 팬트리

현관에 팬트리를 만들고 창을 두어  
현관 전체의 환기에 유리하다.



### 순환형 발코니

현관과 주방을 잇는 발코니를  
세탁실로 활용할 수 있다.





### LDK 설계

거실과 식당, 주방이 연결되는 LDK구조로 개방감이 뛰어나다.

### 복도 팬트리

주방 옆 복도에는 식자재나 생활용품을 보관할 수 있는 팬트리가 마련되어 있다.



### 작업공간이 풍부한 주방

주방의 아일랜드형 작업대를 식당으로까지 확장해 넉넉한 작업공간과 수납장을 제공하고 있다.



### 현관-다용도실-주방 순환동선

주방에서 다용도실을 거쳐 현관으로 연결되는 순환구조로 가사동선이 효율적이다.





### 개방감 좋은 안방

안방 앞으로 넓은 발코니와 전면  
유리창이 있어 개방감이 좋다.

### 넓은 안방

안방의 크기는 3.5m x 3.5m. 드레스  
룸과 부부욕실이 나란히 자리한다.



### 부부욕실

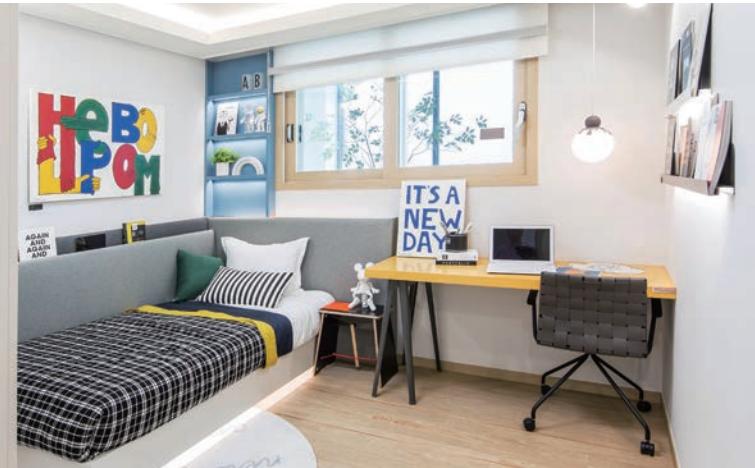
부부욕실을 샤워부스와 선반  
으로 멋스럽게 연출하고 있다.



### 안방 드레스룸

안방 드레스룸에는 시스템 선반이 견본주  
택과 똑같이 설치된다. 화장대도 제공된다.





### 자녀방

3.0m x 3.36m 크기의 침실2. 자녀방으로 활용할 경우 가구 배치가 용이하도록 반창을 적용했다.



### 불박이장 제공

자녀방에는 불박이장이 설치된다. 다양한 의류와 소품을 보관할 수 있는 넉넉한 크기다.

### PLUS INFO

#### 포천 삼일파라뷰 10년 임대아파트



### 사업개요

**위치** 경기도 포천시 가산면 감암리 187-6번지 외

**건축규모** 지하 1층~지상 11층, 10개동

**세대수** 아파트 406세대

**타입** 전용면적 78m<sup>2</sup>·82m<sup>2</sup>·84m<sup>2</sup>

**대지면적** 2만 7,279m<sup>2</sup>

**연면적** 5만 8,650m<sup>2</sup>

**건폐율** 24.38%

**용적률** 171.18%

**주차대수** 419대

**시행** 파라뷰판타니·삼일건설

**시공** 삼일건설



### 포천시에서 2년만에 공급되는 신축아파트 HUG 전세보증금 100% 보증

포천 삼일파라뷰는 지하 1층~지상 11층, 10개동으로 구성되며 78m<sup>2</sup> 52세대, 82m<sup>2</sup> 4세대, 84m<sup>2</sup> 350세대까지 선호도 높은 중형 위주로 총 406세대를 공급한다.

단지가 들어서는 가산지구는 지구단위계획구역의 포천시 승인을 완료한 상황이라 향후 기반시설 확충에 대한 기대감이 높다. 또한 차별화된 설계 능력과 품질 관리 기술로 서충주, 아산, 대구, 대전, 화순, 목포 등 전국 전역에서 성공적으로 분양을 끝낸 삼일건설에 대한 평가까지 더해져 주목받고 있다. 포천 삼일파라뷰에도 일부 세대에 5베이 혁신설계를 도입했다.

단지는 옥정~포천선 개통을 앞두고 있는 7호선 연장선 인근에 자리하는 만큼 교통 수혜도 누릴 전망이다. 개통 시 서울까지 6정 거장, 30분대로 진입할 수 있고 강남까지도 50분대로 도달이 가능하다. 포천~화도 제2순환도로, 세종포천고속도로 등을 이용할 수 있다.

전 세대에 최첨단 인공지능 사물인터넷(AIoT) 솔루션을 적용하고, 호텔식 피트니스, 키즈카페 등의 커뮤니티 시설과 셔틀버스, 코인세탁실 같은 특화서비스도 도입한다. HUG가 전세보증금 100%를 보증하는 10년 민간임대아파트로, 보증률 인상도 연 5%로 제한된다.

# “주택 미분양 장기화 가능성 높아… ‘기업구조조정 리츠’ 활용해야”



주택산업연구원은 7월 5일 ‘주택시장 안정을 위한 미분양주택리츠 활성화 방안’ 세미나에서 전국 미분양주택

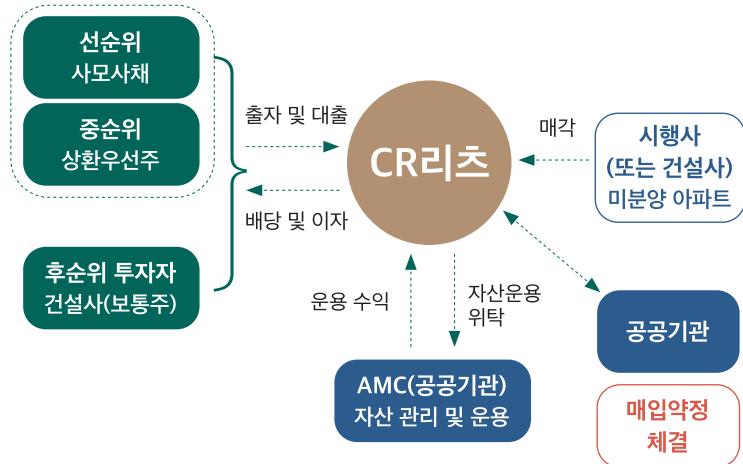
위험을 완화하기 위해 기업구조조정(CR) 리츠를 적극 활용할 필요성이 있다고 발표했다.

최덕철 주택산업연구원 부연구위원이 제안한 CR리츠 활용방안에 대해 중점적으로 살펴보도록 하자.

정리 김우영

## 2008년 금융위기 직후 CR리츠 운용

현재 주택시장은 2022년 초부터 1년여간의 단기 급락 후 조정 국면을 지나고 있다. 앞으로 점진적인 경기회복과 금리하락에 따라 수도권과 지방 광역시 인기지역은 회복세를 보일 수 있지만, 수요압력이 높지 않은 여타지역은 조정 국면이 길어질 수 있고 미분양도 장기화 될 가능성이 크다. 이러한 주택시장 경착륙을 방지하기 위해 2008년 금융위기 당시 미분양 적체해소를 위해 시행된 기업구조조정(CR)리츠와 같은 제도를 적극적으로 활용해야 한다.



기업구조조정(CR)리츠의 기본구조

2008년 금융위기 직후 9개 CR리츠가 미분양주택 3,404 가구를 매입·운용한 바 있다.

당시 미분양사업장을 보유한 건설사는 CR리츠 실행 전 최소 30% 이상 손실상황에 놓여 있었으나, CR리츠 실행 후 손실액을 7% 내외로 줄일 수 있었다.

또한 투자자는 6~7% 내외 수익을, 대출금융기관은 원금과 약정이자를 모두 회수했으며 세입자는 주변보다 저렴한 임대료로 거주할 수 있어 국민 주거비 절감 효과까지 나타났다.

## CR리츠에 대한 각종 정부 지원대책 복원 필요

현재 CR리츠는 14개가 운용 중이지만 올해 3월 말 기준 투자자산 대상이 주택인 CR리츠는 없다. 금융위기 직후 CR리츠의 활성화를 위해 도입된 정부의 공공구매 확약, 세제·금융지원 등 각종 혜택들이 주택시장 활황기에 들어서자 폐지되어 사업성이 떨어졌기 때문이다.

CR리츠를 활성화하기 위해서는 각종 혜택과 제도를 하루빨리 복원하고 과거 시행과정에서 미비점으로 나타난 점에 대해서도 보완책을 강구해야 한다.

## 미분양주택리츠 활성화를 위한 정부지원 방안

### ① 공공기관 매입확약에 따른 신용보강

CR리츠 활성화를 위해 공공기관 매입확약에 따른 신용보강 방안이 필요하다. 매입확약으로 인해 투자자들의 원금을 보장하고, 미래 매매가격상승에 대한 불확실성을 보완하여 투자를 유치할 수 있다.

도소득세 과세특례를 재도입하여 자산매각 과정에서 발생하는 비용절감 방안이 필요하다.

### ② 미분양주택 양도소득세 혜택

두 번째로 미분양주택에 대한 양도소득세 혜택이 필요하다. 정부는 과거 미분양주택 심각성에 따라 발생지역 및 분양가 인하율 등을 고려하여 한시적으로 양도소득세 감면 혜택을 적용한 바 있다.

하지만 2012년 12월 31일 이후 미분양주택 취득자에 대한 양도소득세 혜택이 모두 종료됐다. 미분양주택에 대한 양

### ③ 취득세·재산세 감면

마지막으로 취득세 및 재산세 감면 혜택이 도입되어야 한다. 리츠에 대한 취득세 혜택의 대부분은 2014년 12월에 폐지(「조세특례제한법」)됐으며, 공공지원 민간임대리츠(건설형) 및 매입형 민간임대리츠의 취득세 및 재산세 감면 혜택 또한 2024년 12월 31일 일몰 예정이다.

미분양 주택리츠는 일시적으로 대규모 자금이 투입되기 때문에 취득세에 대한 부담이 높다. 미분양주택 대상 CR리츠에 대한 한시적 취득세 및 재산세 면제 또는 감면 검토가 필요하다.

보완 항목		정책
신용보강	재도입	공공기관 매입확약: 대상 공공기관이 매입임대 대상 적정성과 가격적정성을 판단하여 매입확약
세제지원	복원	미분양주택 양도소득세 과세특례
		리츠 취득세 혜택
	확대	재산세 혜택 확대

기대효과	
▶	공공기관 매입약정으로 신용을 보강해 투자자 참여 유도 <b>(과거 약정구매가 실행된 사례 無)</b>
▶	미분양주택 취득 후 일정 기간 내 발생하는 양도소득세를 감면하여 자산매각 과정에서 발생하는 비용 절감
▶	자산 취득시점에 일시적으로 대규모 자금이 투입되는 리츠 특성상 취득세 부담을 완화하여 자산 취득 비용 절감
▶	재산세 혜택 확대하여 자산 보유기간 중 발생하는 운용비용 절감

미분양주택리츠 활성화 방안 세미나에 부동산 각 분야 전문가 6인이 모였다.

분야별 전문가들의 의견을 들어보자.

정리 김우영



**이용만**  
한성대학교 교수

### “공공성과 책임성에 비례한 세제 지원방안 검토 필요”

CR리츠를 통해 미분양시장을 안정시키는 것에는 전적으로 동의한다. CR리츠가 정상적으로 작동하기 위해서는 세제지원이 반드시 필요하다. 하지만 세제지원엔 공공성과 책임성이 라는 전제가 뒤따라야 한다.

문제는 미분양이 올해 5월 기준 6만 8,000여호 수준이며 준공 후 미분양은 9,000호에 불과하다는 점이다. CR리츠가 도입된 2009년의 상황을 보면 당시 전국 미분양주택은 16만호, 준공 후 미분양은 5만호에 육박했다. 2009년에 비해 미분양 수준이 상대적으로 낮아 공공성을 무엇으로 볼지 고민이 필요하다.

또 하나는 책임성이다. 세제지원에 따른 혜택은 누구한테 돌아갈지 생각하며 CR리츠 구조를 다시 생각해 볼 필요가 있다. 세제지원을 한다면 공모형 리츠 정도의 지원이 적당할 것이라고 생각한다.



**정기섭**  
대한주택건설협회  
광주전남도회장

### “리츠제도 활성화를 가로막는 각종 규제 및 절차 완화해야”

미분양리츠 활성화를 위해 가장 중요한 건 세금 문제이다. 리츠 도입 초기에는 세제혜택이 많았으나, 현재는 많이 줄어들었다. 지금도 준공후 미분양 주택에 대해 일부 세제혜택이 있으나 이것을 더 연장할 필요가 있다.

현재 다양한 종류의 리츠제도가 있으나, 미분양 매입을 좀 더 쉽게 허용하는 리츠가 필요하다. 미분양을 보유한 시행사·시공사·금융사가 서로 참여할 수 있도록 하고, 자유롭게 현물출자하여 운영할 수 있는 방안 등도 고민해야 한다. 현재 리츠로도 할 수는 있으나 과정과 절차가 복잡하고 까다롭다. 한시적으로라도 절차를 대폭 간소화하여 주택시장 미분양 상황을 빠르게 정리할 필요가 있다.

또한 리츠 대주주 자본비율 기준 완화, 유동적인 리츠 배당비율 운영 가능 방안 검토, 미분양 임대리츠 사업시 낮은 금리의 주택기금 활용 등에 대해서도 해결방안이 마련돼야 한다.



**조준현**  
한국리츠협회 본부장

### “공적자금 투입없이 사회적문제 해결 가능한 CR리츠 지원해야”

2009년 운용한 CR리츠의 경우 신용도가 높은 회사가 혜택을 많이 보는 구조다. 중소 주택건설업체가 혜택을 보려면 민간매입임대리츠를 활성화 해야한다. 하지만 2020년부터 아파트의 민간매입임대리츠가 불가능하며, 취득세 12%, 종부세 6억 미만만 합산배제되는 등의 각종 규제가 산재해 있다. 취득세 면제, 종부세 합산배제, 임대료통제 완화, 대출 기준완화 등의 지원방안이 필요하다.

전체 미분양 중 84%가 지방 소재 물량이다. 미분양으로 인한 지역경제 위축은 뻔할 것이다.

미분양이 생기면 협력사와 3,000여개에 달하는 각종 업계 등에도 영향을 미친다. 이를 막기 위한 선제적이고 한시적인 대응방안이 필요하다.

리츠를 활성화하면 시중 민간자본으로 어느 정도의 미분양 문제해결이 가능하다. 공적자금 투입 없이 사회적문제를 해결할 수 있는데 세금 면제등의 혜택을 줄 수 있는 것이 아닌가 생각한다.



**김용진**  
대한토지신탁 리츠팀장

### “CR리츠와 더불어 민간매입 임대시장까지 활성화 되어야”

현재 PF대출과 연체율이 지속적으로 상승중으로 미분양에 대한 선제적 대응이 필요한 시점이다. 다만 세제지원 방안은 공공성과 책임성을 기준으로 판단과 결정이 필요하며 사회적으로 만족할만한 결과가 나와야 한다.

과거 CR리츠를 8~9개 정도 진행해 본 결과 회사별 설정, 연속성 부족, 기업구조조정이 끝난 후 청산문제 등 한계점이 존재한다. 공급부족과 수요 탄력성에 대응하기 위해 주택리츠를 미분양에 국한하지 말고 공공지원 민간임대주택, 매입형 임대주택 사업 등으로 확대해 장기적·대형화 시켜 대응할 필요성이 있어 보인다.



**차학봉**  
땅집고 미디어본부장

### “안정적 주택공급 확대를 위한 사회적 합의 필요”

미분양주택 해소를 위한 CR리츠 활성화는 좋은 의견이나 이를 실행하기 위해서는 세제지원이 반드시 뒤따라야 한다. 하지만 최근 일부지역 집값이 상승하며 미분양에 대한 세제지원에 대해 사회적 합의를 얻기가 어려워졌다. 주택경기 침체시 충분한 주택공급이 이루어지지 않았을 때 호황기에 주택가격 상승이 동반한다는 사회적 합의가 도출되면 각종 종부세, 취득세 감면이 받아들여질 수 있다고 본다.

안정적 주택공급을 확대하기 위해서도 사회적 합의가 먼저 이루어지는게 중요하다. 사회적 합의가 선행되어야 리츠, 주택뱅크제, 미분양주택 등에 대한 세제혜택에 대해 논의할 수 있다. 관련 업계와 국회, 정부가 나서서 사회적 합의에 대한 노력을 기울여야 한다.



**남영우**  
국토교통부 토지정책관

### “지속적인 주택시장 모니터링을 통해 면밀히 대응해 나가겠다”

현재 정부는 미분양주택이 컨트롤 가능한 수준이라 보아, 하반기 경제정책 방향에 대한 정부 부처 합동 발표에서도 미분양에 대한 사항을 제외했다. 또한 최근 3개월에 걸쳐 미분양주택이 줄고 있고 2008~2009년도 미분양주택 숫자인 16만호에 비하면 아직 심각한 수준은 아니라고 보고 있다.

하지만 향후 미분양주택이 더욱더 늘어나고 사회적인 요구가 있을 시점에 대비해 국토교통부와 LH, 기재부 모두 즉각적으로 대응하기 위해 제도개선 및 대응방안에 대해서 준비중이다. 리츠제도에 대한 건의사항들은 다양한 관련법들과의 형평성 측면을 고려해 의논하겠다. 국토부는 기재부, LH와 지속적으로 채널을 열어두고 협의하고 있으며 주택시장도 하루 단위로 모니터링 하는 중이다.

# 전기차 충전 관련 용어정리

내연기관차가 밀려나고 전기차가 급속도로 보급되고 있다. 주택업계에서도 전기차가 확대됨에 따라 관련 제도, 기술개발에 한창이다. 전기차 시장은 아직 초기 시장이라 규격이 통일되지 않은 경우도 많고 관련 정보가 부족한 경우도 많다. 아직은 낯선 전기차 충전 관련 용어를 한눈에 정리해보자.

정리 계원석 전략기획본부 흥보부 주임

			
	100kW 이상	7kW ~ 11kW	3kW ~ 3.5kW
	30분~1시간	5~7시간	10시간 이상
	높은 전압으로 인해 배터리 수명에 영향을 줄 수 있음	약 1m <sup>2</sup> 의 공간이 필요해 좁은 공간에 설치 용이	220V 콘센트와 주차공간만 있으면 공간제약 없음
	충전방식중 가장 높은 가격	급속충전보다 저렴	가장 저렴한 충전방식
	고속도로, 공공기관 등 외부장소	주택, 아파트, 빌딩 등	220V 콘센트가 있는 장소

### 전비

연비에서 나온 단어로 km/kWh로 표기하며  
1킬로와트시 당 몇 키로를 갈 수 있느냐를 보여줌

### 집밥

가정용 전기를 이용하여 전기차를 충전하는 것을 말함.  
단독주택의 경우 완속 충전기를 설치하여 집밥으로  
사용하기도 하고 대부분 220V 콘센트와 연결되는  
충전 케이블을 이용하여 전기차를 충전함

### 커넥터 및 소켓

전기차 충전 커넥터와 차량 소켓의 종류가 통일되지  
않아서 차량 측 소켓과 일치되는 커넥터를 사용해야 함

### 로밍

충전소 업체가 제휴를 통해 타 충전소에서도  
다른 회사의 충전카드를 사용할 수 있게 하는 것

### 공공인프라 충전카드

충전소 업체마다 충전카드가 다른 문제를 해결하기 위해  
환경부에서 만든 충전카드. 타 충전사와 제휴를 통해  
충전서비스 제공

### 전기차 충전·전용 주차구역

주차장에 녹색으로 칠해진 주차구역으로 친환경 차량만  
주차할 수 있으며 위반시 과태료(20만원 이하)가 부과됨

## 전기차 충전시설의 의무설치 대상 및 비율

2022년 1월 28일 이전

2022년 1월 28일 이후

의무설치 대상	아파트	500세대 이상	100세대 이상
	공용시설	총 주차면수 100면 이상	50면 이상
의무설치 비율	신축시설	총 주차면수의 0.5%	5%
	기축시설 2022년 1월 28일 이전 건축	<신설>	총 주차면수의 2% (공공부문은 5% 이상)

공동주택 하자 관련 분쟁이 가파르게 늘고 있는 가운데 관련 기획소송도 기승을 부린다.

입주민이 건설사에 하자보수를 요청하지 않고 소송에 참여하게 만드는 구조적 문제부터 해결해야 한다.

글 김형범 정책관리본부 본부장

# 공동주택의 하자판정 기준 법적 규율 정비 시급

국토부 하자심사·조정 건수 가파르게 증가

2010년 69건 → 2021년 7,686건

공동주택 주거비율 늘면서 하자분쟁도 늘어

최근 공동주택 하자 이슈가 언론에 연속보도되면서 하자 발생에 대한 다양한 원인 분석과 함께 하자가 발생했을 때 공동주택의 안전과 품질확보를 위한 최선의 방안을 찾아야 한다는 사회적 관심과 공감대가 형성되고 있다.

국토부 하자심사분쟁조정위원회에 접수된 하자심사·조정 신청건수를 살펴보면 2010년 69건에서 2020년 4,245건, 2021년에는 전년대비 1.8배인 7,686건으로 가파른 증가세를 기록했다.

국내 건설시장이 성숙하면서 아파트 등 공동주택 관련 건축기술이나 자재의 품질이 진화와 발전을 거듭했고 평면은 공동거주에 최적화됐다는 평가를 받고 있는데, 하자여부나 하자보수 비용의 규모 등을 둘러싼 갈등과 이해관계의 대립 및 소송은 오히려 증가하고 있다. 심지어 선행소송이 종료되고도 2차, 3차 기획소송까지 이어지고 있는 실정이다.

하자분쟁이 늘어날 수밖에 없는 표면적인 원인은 하자분쟁의 대상이 되는 공동주택 주거비율의 증가다. 우리나라 공동주택 주거비율은 1978년에 5.2%에 불과하던 것이 2018년에 61%로 증가했다. 그중 아파트 재고만 살펴보면 2008년 약 787만호에서 올해 4월 현재 약 1,233만호로 15년만에 약 1.6배 늘었다. 그리고 소득증가와 함께 국민의 주거수준과 품질에 대한 눈높이가 높아지면서 권리의식도 강해졌다.



## 부실한 감정제도와 하자판정기준 이원화, 하자분쟁 발생시 하자보수 요청 않고 하자소송 선택하게 만드는 원인으로 작용

하자분쟁이 발생했을 때 입주자가 건설사에 하자보수를 요청하는 대신 하자소송을 선택하게 되는 가장 근본적인 원인은 하자소송에 내재된 구조적 문제에서 기인한다. 부실한 감정제도와 하자판정기준의 이원화를 문제로 꼽을 수 있다.

건설분야 소송 역시 전문분야 소송 특성상 감정제도를 활용하고 있는데 의료감정이나 문서감정 등 여타 감정이 원인이나 진위 확인에 국한된 것과 달리 하자소송은 감정인의 감정결과가 판결에 결정적 영향을 미치고 있다는 것이 가장 큰 문제다. 감정인의 부실감정이나 부정행위를 방지할 법원 내 장치도 미흡해서 감정인이 소송 당사자와 금품을 매개로 유착하거나 불법 감정하도록 하더라도 통제할 수 없는 것이 사실이다.

이원화된 하자판정 기준도 문제다. 서울중앙지법의 「건설감정실무」와 국토부의 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」으로 이원화되어 명시항목과 판정기준이 다른 경우가 다수 있는 것도 소송 등 각종 분쟁의 원인이다.

서울중앙지법에서 감정인마다 감정기준이 달라 감정결과 편차가 컸던 문제를 해소하기 위해 2011년에 「건설감

정실무」를 마련했고 국토부는 이보다 뒤늦은 2014년에 하자판정기준을 고시했다. 하지만 이미 「건설감정실무」가 소송실무상 「규범화」되면서 법원이 하자여부 및 보수비용을 산정할 때 국토부 고시를 거의 반영하지 않고 있어 소송실무에서 판단기준이 되는 법적규율은 사실상 부재한 셈이다.

현재 많은 법원에서 아무런 법적효력이 없는 건설감정실무를 국토부 하자판정기준이나 행정규칙인 건축공사표준시방서 등의 지침보다 더 상위의 기준으로 취급하고 있는 것이 현실이다.

## 공동주택 하자소송 상당수가 기획소송 입주민 승소해도 변호사 수임료 높아 하자보수에 턱없이 부족한 금액 받게 돼

모든 하자소송이 다 그런 것은 아니지만 상당수의 하자소송은 법무법인의 영업에 의한 기획소송인 경우가 많다. 이러한 기획소송은 당사자간에 해결하지 못한 문제를 정리하기보다 소송 자체를 목적으로 하고 있어서 입주민이 승소해서 하자판결금을 받더라도 변호사 수임료와 기타 수수료를 제외하면 하자보수에 필요한 금액이 턱없이 부족하게 된다. 결국 입주자가 하자보수비용을 추가부담해야 하고 부실한 하자보수로 이어질 개연성이 큰 것이다.

무분별한 하자소송을 방지하고 공동주택 하자보수의 실효성을 확보하기 위해서는 무엇보다 하자유형을 명확화하고 하자보수에 대한 체계를 정립하여 소송실무에서 판단기준이 될 수 있는 법적규율을 확립해야 한다.

이를 위해서는 법원이 하자판결소송에서 국토부 하자판정기준을 우선하여 적용할 수 있도록 법령 위계를 현행 시행규칙에서 법이나 시행령으로 상향해야 한다. 이와 함께 하자보수판결금을 하자보수보증금과 동일하게 하자보수 목적외에 사용할 수 없도록 법제화하는 것이 시급하다.



# 하반기 분양예정물량 지역별·시기별로 달라

하반기 분양예정물량이 상반기보다 2배 정도 늘어날 것으로 보인다.

분양계획 수립시 미분양리스크와 분양물량이 맞물리는 시기에 유념해야 한다.



글 김덕례

주택산업연구원 주택정책연구실장

## 상반기 대비 하반기 분양물량 2배 증가 미분양 리스크 함께 증가하는 지역 주의

상반기에 일반분양물량이 크게 줄었지만, 하반기에는 상반기보다 분양물량이 2배정도 늘어날 것으로 보인다. 최근 기준금리가 동결되고 집값 하락세가 둔화되면서 서울을 중심으로 분양시장에 대한 개선 기대감이 회복되고 있는 듯하지만, 전국적으로 견조한 회복 흐름을 기대하기에는 분양시장을 둘러싼 위험요소들이 여전히 산재해 있다.

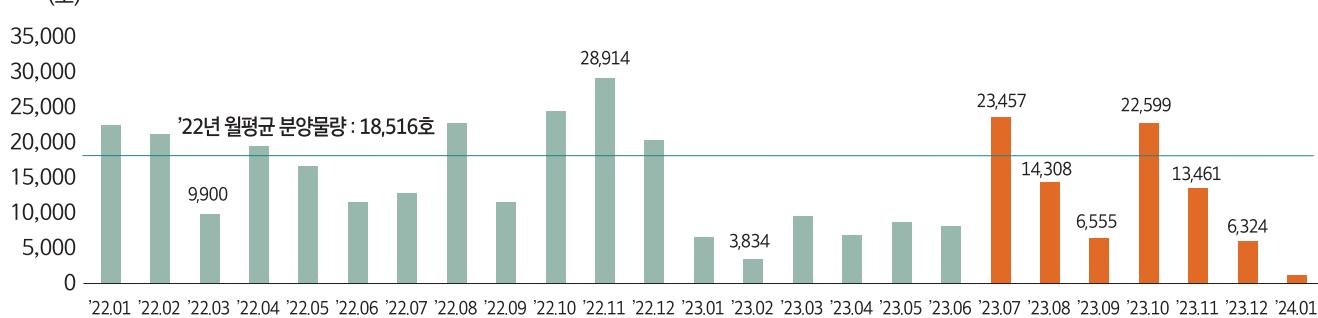
서울과 경기·인천지역, 그리고 지방의 분양시장 여건이 상당히 차별적일 수밖에 없다. 따라서 지역별로 쌓여

있는 미분양과 대기 중인 분양예정물량 규모를 가늠하여 신규사업계획 수립시 참고할 필요가 있다.

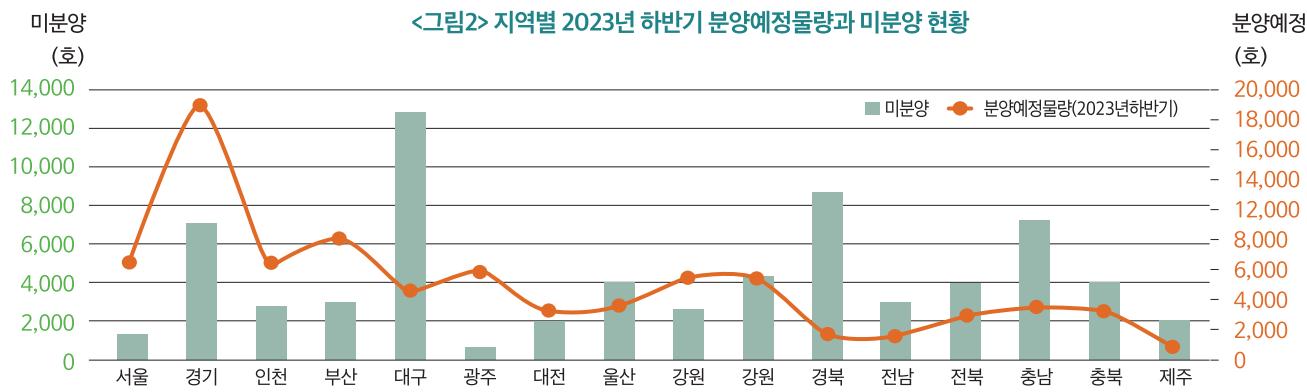
2022년 상반기에 공급한 일반분양물량은 10만 1,609호였다. 그러나 올 상반기에 공급한 일반분양물량은 4만 4,360호에 불과했다. 올 상반기 분양물량이 상당히 적었기 때문에 미분양이 늘지 않고 오히려 소폭 감소하는 현상이 나타났던 것으로 보인다. 그러나 하반기에 대기 중인 분양예정물량은 상반기보다 2배 정도 늘어날 것으로 보인다.

7월에 예정된 분양예정물량만 2만 3,457호다. 10월에도 2만호가 넘는 분양물량이, 8월과 11월에는 약 1만호를 조금 상회하는 물량이 공급될 것으로 보인다. 분양예정

<그림1> 전국 일반분양(예정)물량 추이(2022년~2024년 1월)



자료 : 부동산114 Reps 재분석



자료: 부동산114 Reps 및 국토교통부 미분양

물량이 늘어나게 되면 지역에 따라서는 미분양 증가 위험 이 커질 수도 있는 만큼, 지역별 미분양 리스크를 고려하여 분양계획을 점검할 필요가 있다.

### 10월 분양예정물량 2만호 넘을 것으로 예상 신규 분양사업시 공급 집중시기 피해야

<표1>과 <그림2>는 올 하반기에 지역별로 예정되어 있는 일반분양 예정물량과 미분양현황을 정리한 것이다. 7월에는 경기도 5,986호, 강원도 4,345호가 분양예정이

고 부산과 서울에서도 2,000~3,000호정도가 분양될 예정이다. 경기도는 11월까지 매월 2,000~5,000호의 분양이 예정되어 있고, 광주에서도 8월에 4,000호가 넘는 물량이 분양을 앞두고 있다. 미분양이 많은 대구에서도 10월과 11월에는 1,000~2,000호가 분양을 앞둔 만큼 신규 분양계획 수립시에는 미분양리스크와 더불어 분양예정 물량이 대기중인 10월과 11월을 유념할 필요가 있다. 특히 10월에도 경기에서만 5,000호가 넘는 물량이 분양을 계획하고 있고, 대구, 전북, 충남지역에서도 2,000호가 넘는 물량이 대기 중이다.

**<표1> 2023년 지역별 하반기 일반분양예정물량 추이와 미분양 현황**

단위:호, %

구분	미분양 현황 (2023.5월 기준)			2023년 하반기 분양예정물량					
	미분양 (A)	준공후 미분양 (B)	준공후 미분양율 (B/A×100)	7월	8월	9월	10월	11월	12월
서울	1,144	367	32.1	2,324	1,442	2,189	678	299	159
경기	6,958	787	11.3	5,986	2,090	2,034	5,095	3,113	312
인천	2,697	462	17.1	1,742	1,593	65	1,812	1,500	379
부산	2,892	813	28.1	3,014	2,837	524	786	637	966
대구	12,733	919	7.2	-	408	-	2,418	1,409	988
광주	556	238	42.8	99	4,051	-	1,019	1,199	-
대전	2,026	398	19.6	1,416	-	-	962	462	584
울산	4,077	133	3.3	352	-	143	1,526	1,069	732
강원	2,586	554	21.4	4,345	555	794	-	222	-
경남	4,227	662	15.7	1,222	484	-	1,896	959	1,314
경북	8,639	840	9.7	1,350	-	-	-	491	-
전남	3,021	1,196	39.6	-	-	770	-	-	890
전북	4,015	75	1.9	268	-	-	2,884	-	-
충남	7,131	662	9.3	-	-	-	2,519	1,167	-
충북	4,088	31	0.8	874	644	-	1,004	934	-
제주	1,961	755	38.5	465	204	36	-	-	-

자료: 부동산114 Reps 및 국토교통부 미분양

# 2024년, 30세대 이상 민간공동주택 제로에너지건축물 인증 받는다

2024년부터 민간공사 30세대 이상의 공동주택은 제로에너지인증(ZEB) 5등급을 받아야 한다.

이에 따른 공사비 인상, 분양가 상승이 우려되며 중소건설사의 기술력 확보도 시급해 보인다.

「녹색건축물 조성 지원법」의 정의에 따르면, ‘제로에너지건축물’이란 건축물에 필요한 에너지 부하를 최소화하고 신에너지 및 재생에너지를 활용하여 에너지 소요량을 최소화하는 녹색건축물을 말하고 있다.

건축물은 전세계적으로 가장 많은 에너지를 소비하며 그 소비량이 지속적으로 증가하는 추세를 보이는데 한국도 예외는 아니다. 국내 건축물의 약 75%는 준공 후 15년이 지난 노후건축물이라 에너지 성능 저하에 따른 온실가스 배출량 증가가 심각한 상황이다.

우리나라는 2018년 5,210만톤 수준이던 건물분야 탄소배출량을 2050년까지 620만톤으로 88.1% 줄일 계획을 세웠다. 온실가스와 탄소배출량을 감축하고 건축물 에너지절감에 기여할 수 있는 혁신적인 방안으로 2017년부터 제로에너지건축물 인증제도를 운영하고 있다.



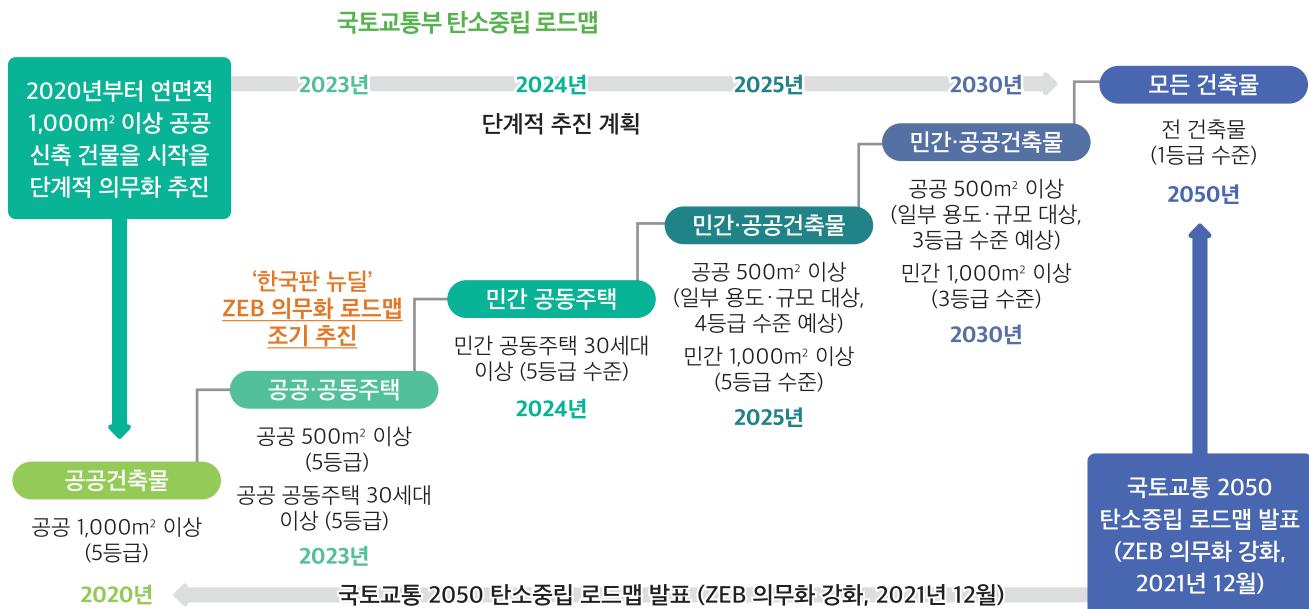
## 글 이관용

- 건축학 박사 PhD, 미국 TEXAS A&M University.
- 건축학 석사 M.Arch. 미국 The University of Texas at Austin.
- 건축학 학사 경희대학교
- 대한민국 건축사, 대한건축사협회 정회원 KIRA, 한국건축기협회 정회원
- 현) (주)오픈스케일 건축사사무소 대표이사
- 현) 이관용건축학교 운영중
- 전) 2015. 3.-2022. 6. 세종대학교 건축학과 겸임교수
- 전) 2019-2020 서울특별시건축사회 법제위원회 위원장
- 2017 서울시 우리동네좋은집 찾기 금상수상

## 2020년부터 1,000m<sup>2</sup> 이상 공공건축물은 의무적으로 제로에너지빌딩 5등급 이상을 받아야 한다

2023년에는 그 대상이 더 확대되어 공공건물 500m<sup>2</sup> 이상의 건축물과 공공 공동주택 30세대이상의 건축물은 의무적으로 제로에너지빌딩(Zero Energy Building, ZEB) 5등급인증을 받도록 하고 있다.

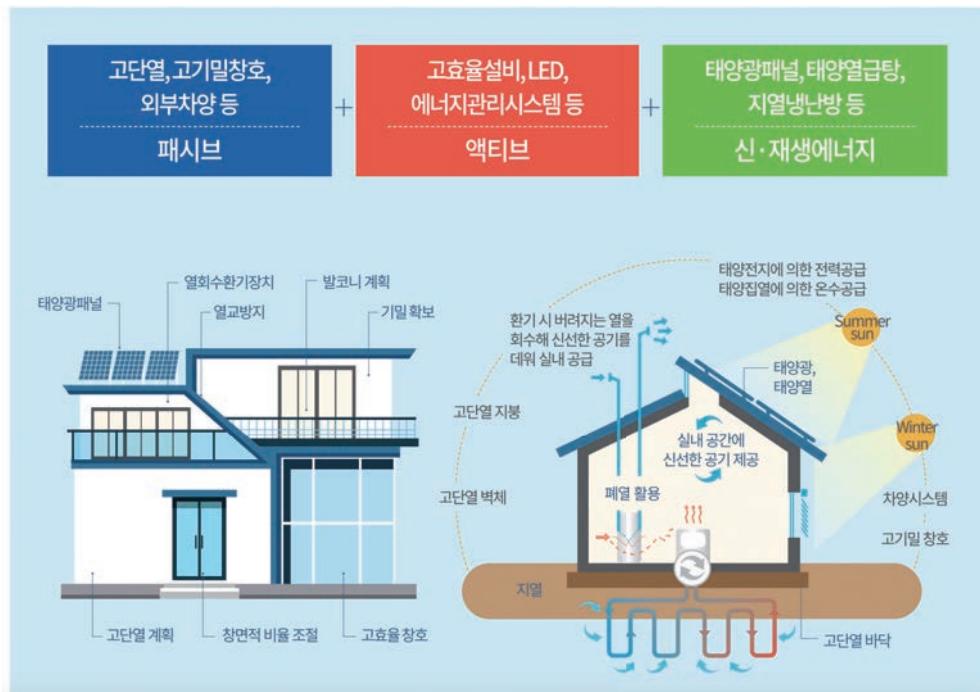
국토교통부는 2050년에는 모든 건축물을 신축할시 ZEB 1등급 수준을 확보해 탄소중립정책을 완성하겠다는 로드맵을 추진중이다. 로드맵에 따르면, 당장 2024년에는 민간공동주택 30세대 이상 부터 ZEB 5등급 수준의 인증을 취득해야 하며, 2025년에는 민간건축물 1,000m<sup>2</sup> 이상부터 ZEB 5등급 인증을 취득해야 한다.



### 제로에너지건축물 적용기술

제로에너지건축물을 구현하기 위해서 다양한 기술이 적용되고 있다. 태양열을 비롯해, 고효율 LED 조명장치, 폐열회수형 환기장치, 벽 일체형 태양광시스템(BIPV), 옥상녹화, 고성능 창호시스템, 벽면녹화와 단열재성능 높이기, 지열 냉난방장치 적용 등 다양한 친환경 기술을 사용해야한다.

### 제로에너지건축물 적용기술



### 참고사이트

www.zeb.energy.or.kr  
제로에너지건축물

## 제로에너지건축물 인증제도

제로에너지건축물 인증은 에너지자립률에 따라 1~5등급까지 부여하게 된다. 2024년에 시행하는 30세대 이상의 공동주택은 5등급을 받아야 한다. 5등급은 에너지자립률 20% 이상~40% 미만을 확보해야 한다.

### 인증등급과 건축기준완화

	에너지자립률	용적률·높이 기준 완화 (%)
1등급	100% 이상	최대 15
2등급	80% 이상 ~ 100% 미만	14
3등급	60% 이상 ~ 80% 미만	13
4등급	40% 이상 ~ 60% 미만	12
5등급	20% 이상 ~ 40% 미만	11

출처 : 녹색건축물 조성 지원법

## 인증제도 평가방법

크게 3가지 조건을 모두 충족하는 건축물을 대상으로 에너지자립률에 따라 등급별 인증을 부여한다. 3가지 조건이란, △건축물에너지효율등급 1++이상, △에너지자립률 20% 이상, △BEMS(건축물에너지 관리시스템) 또는 에너지원별 원격검침 전자식 계량기 설치 여부다.

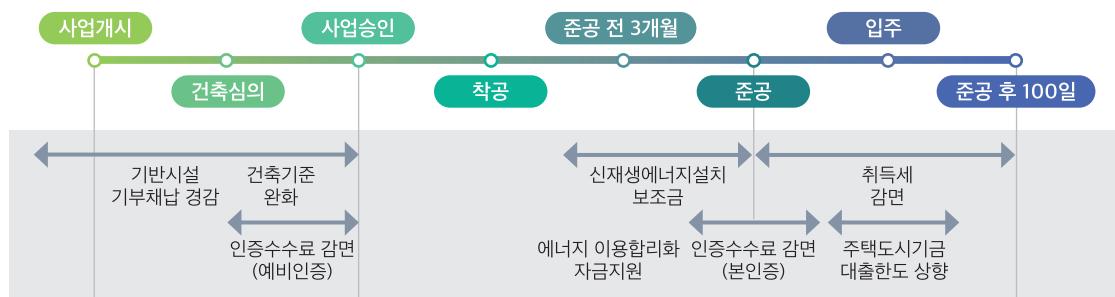
### 인증제도 평가기준

<b>기준 01</b> 건축물에너지 효율등급 1++이상	<b>기준 02</b> 에너지자립률 20% 이상	<b>기준 03</b> BEMS 또는 원격검침 전자식 계량기 설치	<b>건물에너지 해설 프로그램(ECO2)            평가</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>주거용 : 90kWh/m<sup>2</sup>·년 미만</li> <li>비주거용 : 140kWh/m<sup>2</sup>·년 미만</li> </ul>	<b>건물에너지 해설 프로그램(ECO2)            평가</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>건물에서 소비하는 에너지 중            신재생에너지 생산량 비율</li> </ul>	<b>체크리스트 평가항목별 적용여부            판단</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>에너지 소비량을 계측,            실시간으로 관리하는 시스템</li> </ul>	<b>• 냉방/난방/급탕/조명/환기 소요량 및 신재생에너지            생산량평가</b> <b>• 1차에너지소요량(kWh/m<sup>2</sup>·년)</b> $= \Sigma \text{용도별 에너지소요량} \times 1\text{차에너지 환산계수}$	<b>• 냉방/난방/급탕/조명/환기 소요량 및 신재생에너지            생산량평가</b> <b>• 에너지자립률(%)</b> $= \frac{\text{단위면적당 1차에너지생산량(kWh/m}^2\cdot\text{년})}{\text{단위면적당 1차에너지소비량(kWh/m}^2\cdot\text{년})} \times 100$	<b>• (BEMS) 데이터 수집 및 표시, 정보감시,            제어시스템 연동 등 9개 항목 평가</b> <b>• (원격검침) 데이터 수집 및 표시, 계측기 관리,            데이터 관리 등 6개 항목 평가</b> <b>• (추가 권장 3개)</b>
--------------------------------------	----------------------------------	---	---	---	--	--	---	---

## 제로에너지건축물 인센티브제도

제로에너지건축물 인증등급에 따라 건축기준을 완화하는 인센티브제도를 도입하고 있다. ZEB 5등급의 경우 건축용적률과 건축물높이 등의 건축기준을 최대 15% 완화하고 있다. 또한, 신재생에너지 설치보조금, 에너지이용 합리화 자금지원, 기반시설 기부채납 최대 15% 경감률 적용, 취득세 최대 20% 감면혜택, 주택도시시금 대출한도 20% 상향, 그리고 건축물 에너지 효율등급 인증수수료 감면 같은 인센티브를 실시하고 있기 때문에 사업자는 인센티브 항목을 꼼꼼히 살펴보고 활용하는 것이 좋을 것이다.

### 시기별 신청 가능한 인센티브



## 인증절차 및 신청

제로에너지건축물 인증제도는 국토교통부와 산업통상자원부에서 공동 관리하고 있으며, 한국에너지공단이 운영을 담당하고 있다. 인증신청은 건축주, 건축물소유자, 사업주체 또는 시공자가 신청할 수 있으며, 건물 소유자가 인증신청에 동의해야 한다.

신청인이 서류를 준비하여 인증기관에 접수하고 인증기관에서 제출서류를 검토하고 평가하여 인증서를 발급하게 된다. 그 인증서를 허가권자에게 제출해야 최종적으로 사용승인이 처리된다. 한국에너지공단을 비롯하여 총 9개 기관이 인증기관으로 등록되어 있다.

## 공동주택을 제로에너지건축물로 조성할 때 공사비가 표준건축비 상한가격 대비 4~8% 정도 증가한다

비주거건축물의 경우는 공사비용이 30~40% 이상 추가 투입된다. 이는 한국건설산업연구원 분석에 따른 수치다. 건설사는 추가 투입 비용 증가에 따른 공사비 상승으로 아파트시장은 분양가상승이 불가피하다는 우려를 표하고 있다. 더 큰 문제는 중소건설사의 기술력이다. 시장에서는 공사비 인상을 걱정하기 전에 에너지등급인증을 위한 기술력확보가 더 시급하다는 토론이 나오고 있다.

또한 경직된 인증기준도 걸림돌이 될 것으로 보인다. 상대적으로 저렴한 가격의 에너지절감 기술을 적용하고 싶어도 인증기준에 포함된 기술이 아니면 의미가 없기 때문에 인증기준을 현실적인 방향으로 완화해야 할 필요가 있다.

2024년 시행하는 민간공동주택 제로에너지건축물 최소 5등급인증에 따른 공사비 증가, 분양가 상승, 청약시장 모니터링을 잘 살펴보고 그 파급효과 등을 면밀히 검토해야 할 것이다.

# 과다납부 취득세 경정청구

필자가 수행한 세무사건 중, 2020. 8. 12. 개정 지방세법에 따라 종과된 취득세 부과처분이 취소된 사례를 소개한다.  
2020. 7. 10. 이전 주택 매매계약을 체결하고, 2020. 8. 12. 이후 등기를 이전하면서 종과 취득세를 납부한 법인 또는  
다주택자는 이 사례를 잘 살펴보고, 부당한 과세에 해당되면 세금을 환급받게 되길 바란다.



글 김한나  
법무법인 두우 변호사  
대한주택건설협회 자문 변호사

## 기본적 사실관계 정리

- ✓ A는 2014. 7. 30.부터 인천시 소재 아파트를 1채 소유(1주택)
- ✓ A는 2018. 9. 20. 인천시 소재 빌라 2채를 상속받아 소유(2주택, 3주택)
- ✓ A는 2020. 6. 16. '이 사건 아파트(4주택)'에 관하여 매매 계약 체결
- ✓ 정부는 2020. 7. 10. 취득세 중과정책 발표  
2020. 8. 12. 지방세법 개정(다주택자 및 법인에 대한 주택 취득세 종과 시작)
- ✓ A는 2020. 9. 28. 4주택 소유권이전등기를 경료. 이 사건 아파트 취득
- ✓ 과세청은 2020. 9. 28. 이 사건 아파트의 취득을 1세대 4주택의 취득으로 판단하고,  
종전 지방세법 및 종전 지방세법 시행령에 따라 4%의 취득세율을 적용하여 과세

## 쟁점 1.

### 개정 「지방세법」경과규정(부칙 제6조)에 따라 종전 「지방세법」에 따른 세율 적용여부

「지방세법」이 개정되면서 경과규정을 두었다. 즉 「지방세법」 부칙 제6조(2020. 8. 12. 법률 제17473호, 이를 ‘개정 지방세법’이라 한다)는 ‘제13조 제2항 및 제13조의2의 개정규정(취득세 중과내용)을 적용할 때 법인 및 국내에 주택을 1개 이상 소유하고 있는 1세대가 2020년 7월 10일 이전에 주택에 대한 매매계약(공동주택 분양계약을 포함)을 체결한 경우에는 그 계약을 체결한 당사자의 해당 주택의 취득에 대하여 종전의 규정을 적용한다.’고 정하고 있다.

A가 이 사건 아파트에 관한 매매계약을 체결한 날은 2020. 6. 16. 이므로, 이 사건 아파트의 취득에 대하여는 구 「지방세법」(2020. 8. 12. 법률 제17473호로 개정되기 전의 것, 이를 ‘종전 지방세법’이라 한다)을 적용하여 취득세를 산정하여야 한다. 종전 「지방세법」 제11조는 1세대 3주택까지는 취득당시 가액이 6억 원 이하인 주택에 대하여는 1%의 세율을 적용하고, 4주택 이상에 해당하는 주택취득시에는 4%의 세율을 적용한다.

이 쟁점에 대하여, 우리 법원은 개정 법률에 규정된 부칙 규정은 법률의 개정에 따른 당해 법률의 시행에 관한 사항을 규정함이 원칙이고, 이 사건 아파트의 취득에 대하여는 취득시점인 2020. 9. 28. 시행되는 개정 지방세법 부칙에 따라 종전 「지방세법」의 세율을 적용한다고 판시하였다.

## 참고하세요!

2020. 7. 10. 이전 주택 매매계약을 체결하고, 2020. 8. 12. 이후 등기를 이전하면서 중과 취득세를 납부한 법인 또는 다주택자 중, 상속을 원인으로 취득한 주택, 조합원입주권, 주택분양권, 오피스텔 또는 시가표준액이 1억 이하인 오피스텔을 주택수에 산입하는 등으로 취득세가 중과되었다면 상기 판례와 개정 지방세법 및 시행령을 다시 한번 검토해볼 필요가 있다.

## 쟁점 2.

### 종전 「지방세법」에 따라 세율을 적용하지만, 주택수 산입에 관하여 종전 시행령이 아닌 개정시행령을 따를 수 있는지 여부

하위 법규인 구 「지방세법 시행령」(2020. 8. 12. 대통령령 제30939호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘종전 지방세법 시행령’이라 한다) 제22조의2 제1항은 ‘1세대 4주택 이상에 해당하는 주택이란 국내에 주택을 3개 이상 소유하고 있는 1세대가 추가로 취득하는 모든 주택을 말한다.

이 경우 주택의 공유지분이나 부속토지만을 소유하거나 취득하는 경우에도 주택을 소유하거나 취득한 것으로 본다.’고만 정해져있는 반면, 「지방세법 시행령」(2020. 8. 12. 대통령령 제30939호, 이하 ‘개정 지방세법 시행령’이라 한다) 제28조의4 제5항 제3호는 ‘상속을 원인으로 취득한 주택, 조합원입주권, 주택분양권 또는 오피스텔로서 상속개시일부터 5년이 지나지 않은 주택, 조합원입주권, 주택분양권 또는 오피스텔은 1세대의 주택 수를 산정할 때 소유 주택 수에서 제외한다’고 정하고 있다.

우리 법원은 ‘당해 법률의 개정이 하위법령에 직접 영향을 미침으로써 그 하위법령을 개정하는 것과 같은 결과를 가져오는 등 특별한 사정이 없는 이상 하위법령의 개정에 따른 적용관계에는 영향이 없다’고 보아 이 사건 아파트의 취득에 대하여는 취득 시점인 2020. 9. 28. 시행되고 있던 개정 「지방세법 시행령」 제28조의4를 적용하여, A의 주택 중 상속을 원인으로 취득한 2, 3주택에 관하여 소유주택 수에서 제외하였다. 따라서 A의 이 사건 아파트는 2주택 취득에 해당되어, 기존 중과 취득세 부과는 취소되었다.

# 건설업의 세금계산서 발급시기

도급사와의 의견불일치 등으로 인해 공사완료 시기 이후에 세금계산서를 받았는데

부가가치세법 위배로 매입세액공제를 받지 못한다면 낭패다.

특히 건설업의 경우 손해 금액이 크기 때문에 면밀한 검토가 중요하다.



글 이유정  
정진회계법인 대표  
공인회계사·세무사·건축기사



## Point 1

### 건설용역의 공급시기(「부가가치세법」제16조 ①)를 제대로 체크하자!

용역이 공급되는 시기는 ①역무의 제공이 완료되는 때, ②시설물, 권리 등 재화가 사용되는 때이다. 즉, 건설공사가 완료되는 날이나 공사 완료일이 불분명한 경우 사용승인일이 공급시기가 된다.

건설공사의 완료일 이외에 도급계약서상의 대금지급조건이 완성도 기준지급이나 중간지급조건부, 기타 조건부의 경우 대가의 각 부분을 반기로 한 때를 공급시기로 본다.

다만, 공급시기가 도래하기 전에 대가의 일부를 받고 그 받은 대가에 대하여 세금계산서를 발급하는 경우 「부가가치세법」 제16조제1항에 따라 발급하는 때를 공급시기로 보는 것이다.

#### 참고하세요!

- 「부가가치세법」
- 제16조 용역의 공급시기
- 제39조 공제하지 아니하는 매입세액
- 제60조 가산세

## Point 2

### 공급시기 위반 등에 따른 불이익(「부가가치세법」제39조)은 무엇일까

사례를 통해 알아보자. (주)JH건설은 발주자인 (주)제이D&C와 도급금액 1,000억원(부가세별도)에 공사계약을 하고 (주)다복건설과 700억원(부가세별도)의 하도급계약을 맺었다. 공사완료일은 2023년 5월 25일이지만 대금지급을 상호합의하에 조금 미루고 별 생각 없이 대금지급일인 7월 25일에 세금계산서를 발행했다.

세금계산서의 필요적 기재사항이 공급자, 공급받는자, 공급가액, 작성연월일 등인데, 이 때 사실과 다른 세금계산서 발행으로 발생하는 불이익은 다음과 같다.

- ① 발주자인 (주)제이D&C는 매입세액 100억원을 공제받을 수 없고,
- ② 원도급자인 (주)JH건설은 70억원의 매입세액 불공제에 1,000억에 대한 세금계산서 발행불성실 가산세 2%인 20억을 납부해야 하며,
- ③ 하도급자인 (주)다복건설은 700억원에 대한 세금계산서 발행불성실 가산세 2%인 14억원의 가산세를 납부해야 한다.

#### 「부가가치세법」 제39조(공제하지 아니하는 매입세액)

- ① 제38조에도 불구하고 다음 각 호의 매입세액은 매출세액에서 공제하지 아니한다.  
<개정 2017. 12. 19., 2019. 12. 31.>

- 중 략 -

2. 세금계산서 또는 수입세금계산서를 발급받지 아니한 경우 또는 발급받은 세금계산서 또는 수입세금계산서에 제32조제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 기재사항(이하 “필요적 기재사항”이라 한다)의 전부 또는 일부가 적히지 아니하였거나 사실과 다르게 적힌 경우의 매입세액(공급가액이 사실과 다르게 적힌 경우에는 실제 공급가액과 사실과 다르게 적힌 금액의 차액에 해당하는 세액을 말한다). 다만, 대통령령으로 정하는 경우의 매입세액은 제외한다.

## Point 3

### 부가가치세법 위배 시 큰 손해 입어, 면밀한 세무·회계 검토가 중요하다

특히 건설업의 경우 금액이 크기 때문에 자칫 실수를 하거나 잘 몰라서 내지 않아도 될 세금을 내거나 요식행위를 중시하는 부가가치세법과 같은 법에 위배되어 생각지도 않은 손실을 보는 경우가 많다. 그러므로 면밀한 세무와 회계에 대한 검토가 중요하다.

## 사용승인 이후 주택공급시 임의공급 할 수 있는지?

**Q. 사업계획승인을 받은 30세대 이상의 공동주택을 사용승인 이후 공급하는 경우  
「주택공급에 관한 규칙」을 적용하여 공급해야 하는지?**

글 박상건 회원사업본부 회원관리부 차장

**A. 30세대 이상의 주택을 공급하는 경우에는 공급시기와 무관하게 사용승인 이후라 하더라도 사업주체가  
임의로 공급하는 것은 불가하며 「주택공급에 관한 규칙」을 적용하여 주택을 공급해야 합니다.**

### 일정 호수 이상의 주택을 공급하는 경우 「주택공급에 관한 규칙」 적용

「주택법 시행령」 제27조제1항에 따른 호수(단독주택 30호, 공동주택 30세대) 이상으로 건설·공급하는 건축주가 사업계획승인(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 포함한다)을 받아 건설하는 주택 및 복리시설의 경우 「주택공급에 관한 규칙」을 적용하여 공급해야 할 것입니다.

### 임의로 주택을 공급하는 경우 벌칙 및 행정처분 유의 필요

「주택법」 제54조제1항제2호에 따라 사업주체가 건설하는 주택을 공급하려는 경우 입주자모집의 시기·조건·방법·절차, 입주금의 납부방법·시기·절차, 주택공급계약의 방법·절차 등에 적합하게 공급하여야 하며, 위반시 「주택법」 제102조에 따라 2년 이하의 징역 또는 2,000만원 이하의 벌금에 처할 수 있고, 동법 제8조에 따라 등록말소의 행정처분을 받을 수 있습니다.

### 참고1 「주택법 시행령」제27조제1항

**제27조(사업계획의 승인)** ① 법 제15조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 호수”란 다음 각 호의 구분에 따른 호수 및 세대수를 말한다.

1. 단독주택 : 30호 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 단독주택의 경우에는 50호로 한다.

가. 법 제2조제24호 각 목의 어느 하나에 해당하는 공공사업에 따라 조성된 용지를 개별 필지로 구분하지 아니하고 일단(一團)의 토지로 공급받아 해당 토지에 건설하는 단독주택

나. 「건축법 시행령」제2조제16호에 따른 한옥

2. 공동주택 : 30세대(리모델링의 경우에는 증가하는 세대수를 기준으로 한다). 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공동주택을 건설(리모델링의 경우는 제외한다)하는 경우에는 50세대로 한다.

가. 다음의 요건을 모두 갖춘 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택

1) 세대별 주거전용면적이 30제곱미터 이상일 것

2) 해당 주택단지 진입도로의 폭이 6미터 이상일 것. 다만, 해당 주택단지의 진입도로가 두 개 이상인 경우에는 다음의 요건을 모두 갖추면 진입도로의 폭을 4미터 이상 6미터 미만으로 할 수 있다.

가) 두 개의 진입도로 폭의 합계가 10미터 이상일 것

나) 폭 4미터 이상 6미터 미만인 진입도로는 제5조에 따른 도로와 통행거리가 200미터 이내일 것

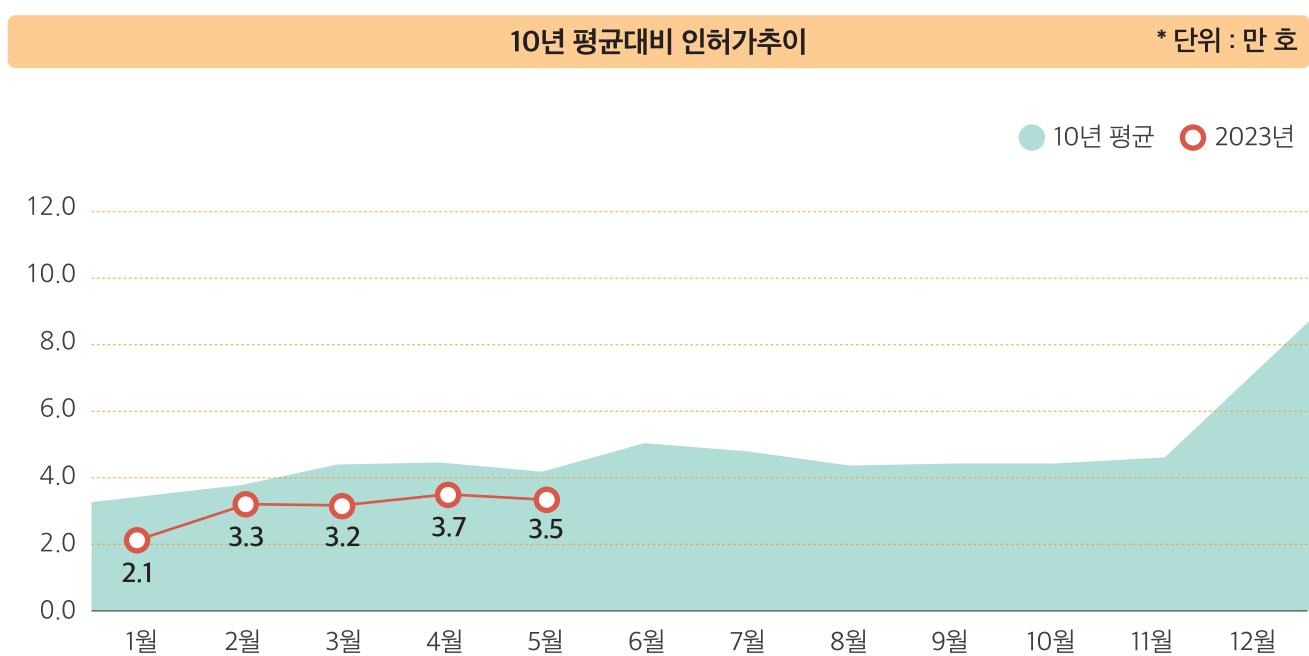
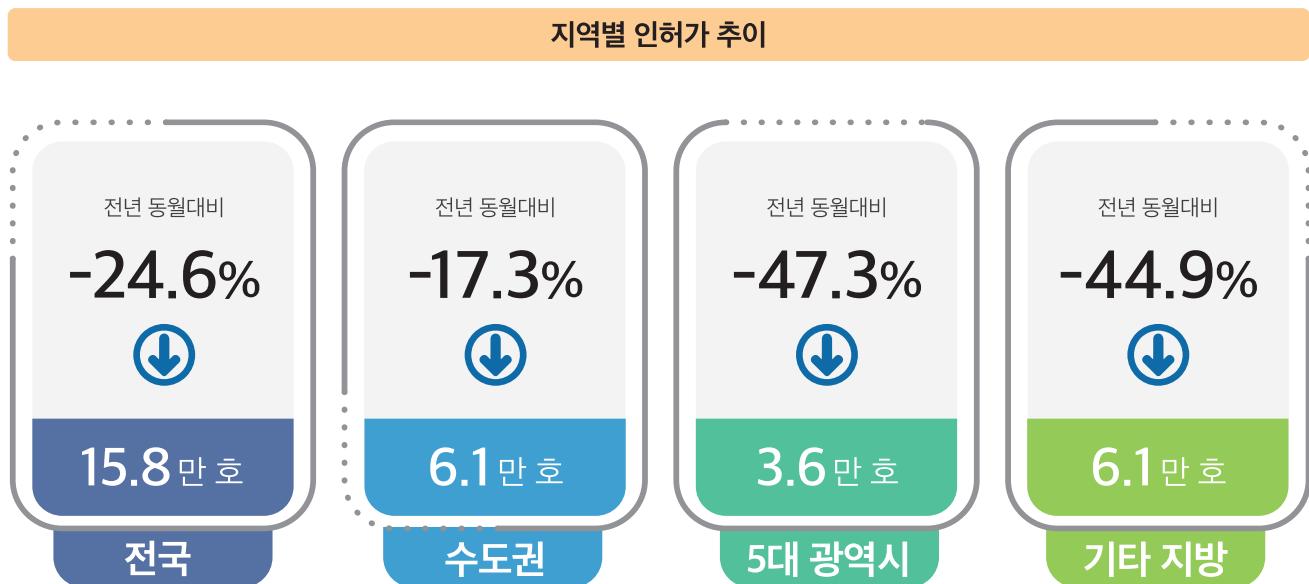
나. 「도시 및 주거환경정비법」제2조제1호에 따른 정비구역에서 같은 조 제2호가목에 따른 주거환경개선사업(같은 법 제23조제1항제1호에 해당하는 방법으로 시행하는 경우만 해당한다)을 시행하기 위하여 건설하는 공동주택. 다만, 같은 법 시행령 제8조제3항제6호에 따른 정비기반시설의 설치계획대로 정비기반시설 설치가 이루어지지 아니한 지역으로서 시장·군수·구청장이 지정·고시하는 지역에서 건설하는 공동주택은 제외한다.

### 참고2 「주택공급에 관한 규칙」제3조제1항

**제3조(적용대상)** ① 이 규칙은 사업주체(「건축법」제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 하여 법 제15조제1항에 따른 호수 이상으로 건설·공급하는 건축주와 법 제49조에 따라 사용검사를 받은 주택을 사업주체로부터 일괄하여 양수한 자를 포함한다. 이하 제15조부터 제26조까지, 제28조부터 제32조까지, 제50조부터 제53조까지, 제56조, 제57조, 제59조부터 제61조까지에서 같다)가 법 제15조에 따라 사업계획승인(「건축법」제11조에 따른 건축허가를 포함한다)을 받아 건설하는 주택 및 복리시설의 공급에 대하여 적용한다.

# 인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

1. 인허가실적 추이 : 5월 누계 주택인허가 15.8만호. 전년동월 대비 24.6% 감소

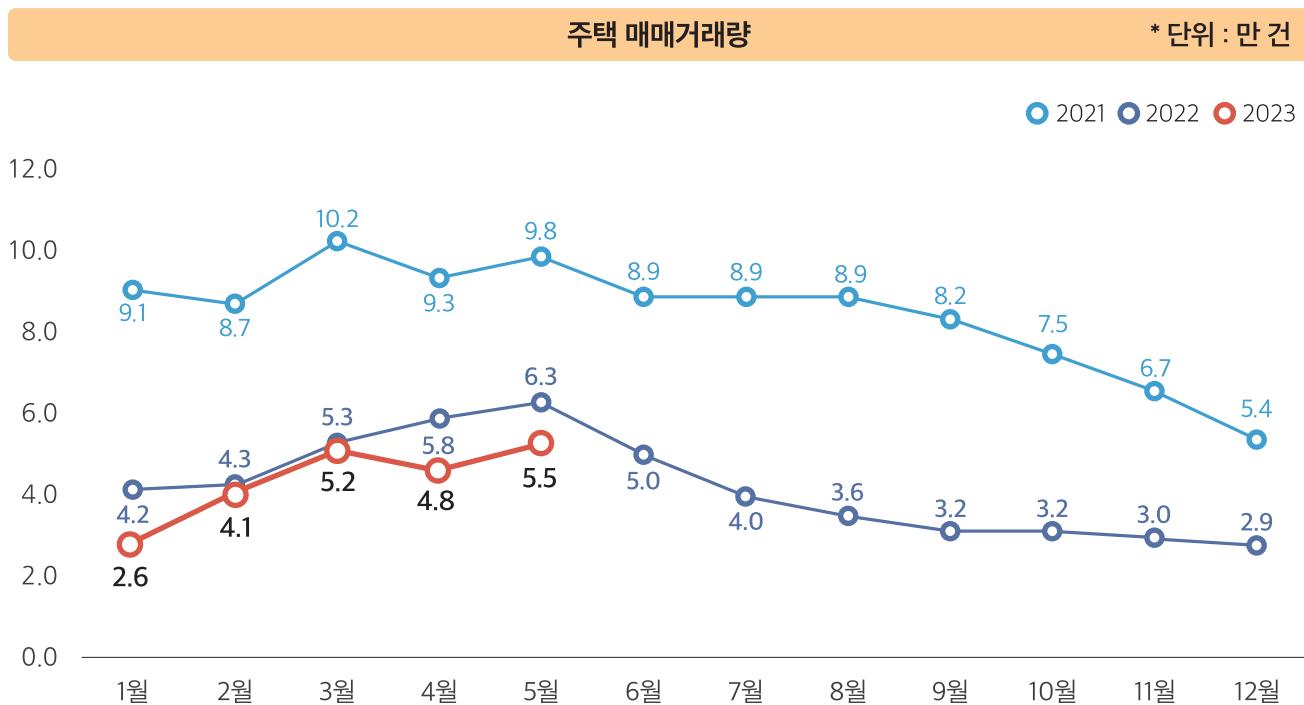


국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.

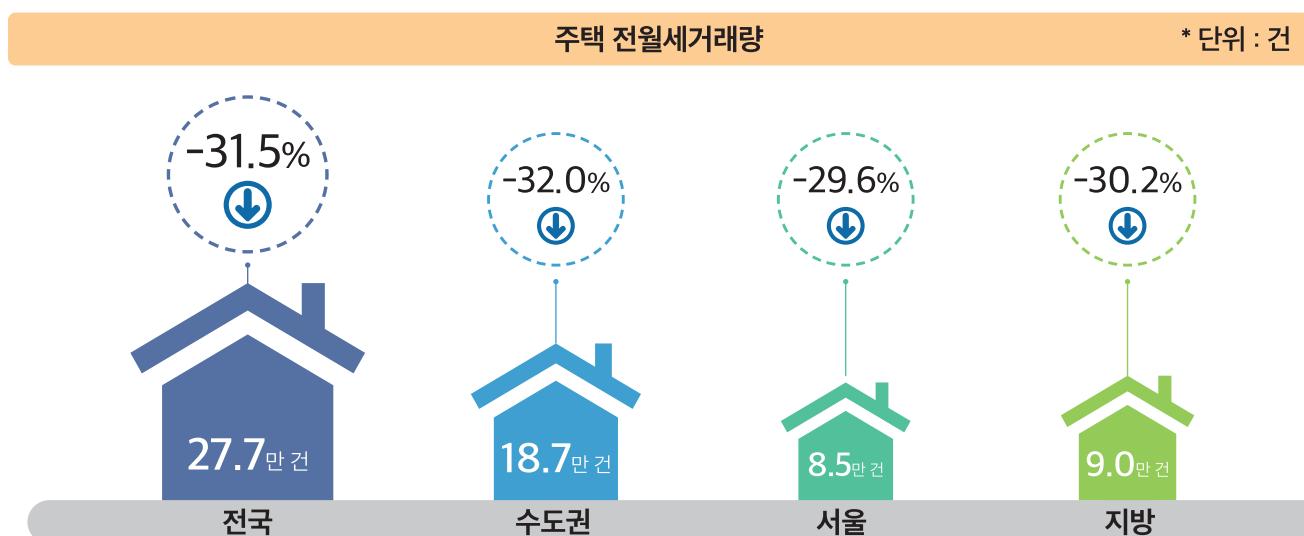
6월말 발표(2023년 5월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.

정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리

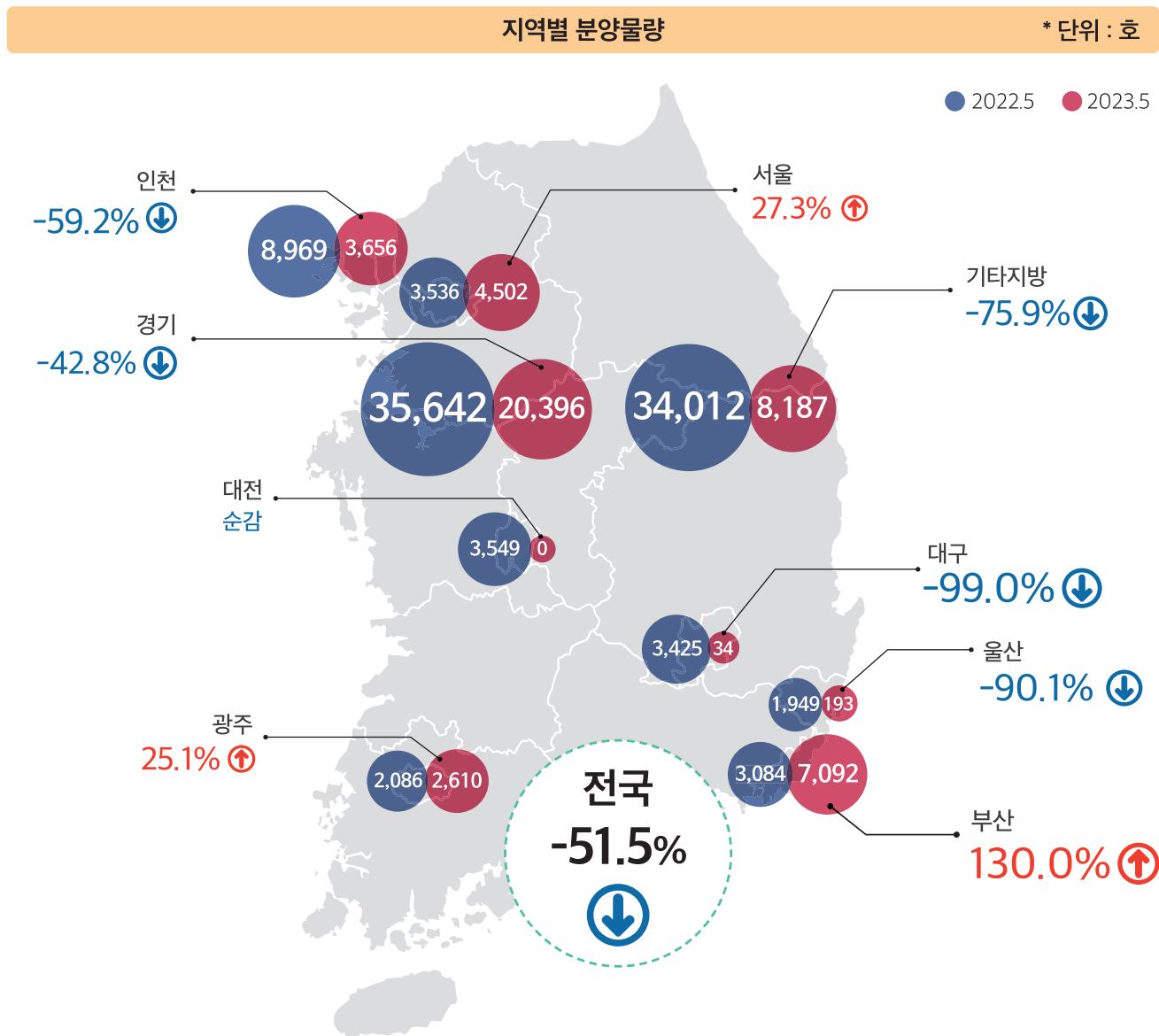
## 2. 주택 매매거래량 : 5월 주택 매매거래량 5.5만건. 전년 동월대비 12.7% 감소



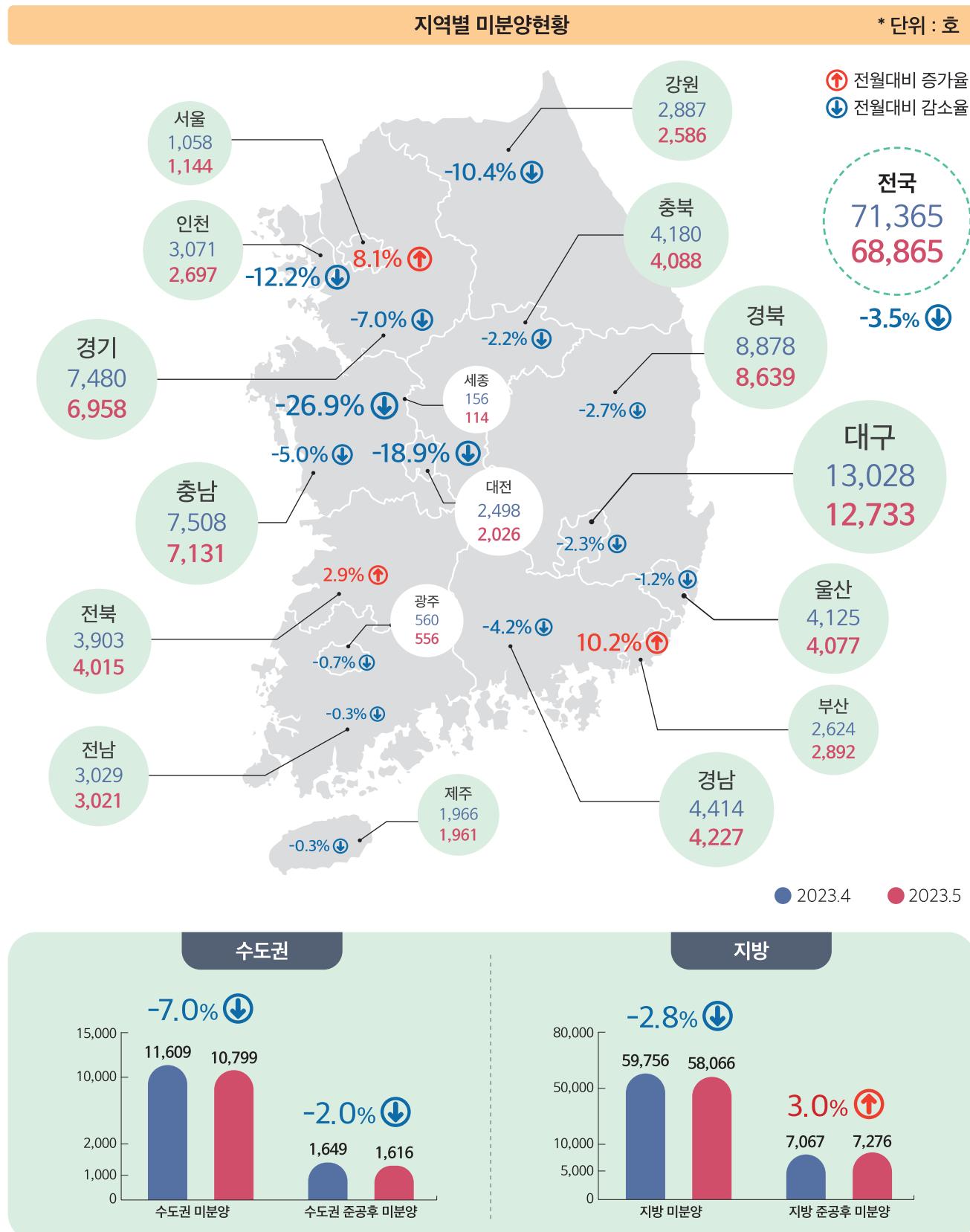
## 3. 주택 전월세거래량 : 5월 주택 전월세거래량 27.7만건. 전년동월 대비 31.5% 감소



#### 4. 분양물량 : 5월 누계 공동주택 분양실적은 전국 46,670호. 전년동기 대비 51.5% 감소



## 5. 미분양현황 : 5월말 기준 전국의 미분양주택 68,865호. 전월대비 3.5% 감소



# 최신 주요 법령 개정사항

주택사업시 꼭 챙겨야 할 관련 법과 제도의 변경사항을 매달 정리해서 소개한다.

자세한 내용은 법제처([www.moleg.go.kr](http://www.moleg.go.kr)) 또는 협회 홈페이지([www.khba.or.kr](http://www.khba.or.kr)) 등을 통해 살펴볼 수 있다.

## 「도시 및 주거환경정비법」

### 개정 주요 내용

법률 제19560호 (2023.7.18)

#### 【주요내용】

- 정비사업 사업시행계획인가에 대한 통합심의(제50조의2 신설, 제101조의7 삭제)
  - 모든 정비사업에 대해 사업시행계획인가에 필요한 건축·경관·교육환경·교통 등의 심의를 통합하여 검토 및 심의
- 정비계획 변경 시 사업시행계획인가 관련 심의와 통합심의 가능(제50조의3 신설)
  - 정비계획의 변경이 필요한 경우 정비계획의 변경을 위한 지방도시계획위원회 심의를 사업시행계획인가와 관련된 심의와 통합하여 검토 및 심의
- 과밀억제권역 내 공업지역 내 정비사업에 대한 용적률 완화(제54조제1항)
  - 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업 중 공업지역 내 정비사업에 대해서도 국민주택규모의 주택 건설 시 용적률을 법적상한용적률까지 완화
- 역세권 정비구역에 대해 용적률 완화 및 건축규제 완화 특례 부여(제66·68조)
  - 역세권 등에 위치한 정비구역에 대해서는 용적률 완화 및 건축규제 완화 등의 특례를 부여하고, 완화되는 용적률로 건설되는 국민주택규모 주택의 일부를 공공 주택으로 분양
- 정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안요청(제13조의2 신설)
  - 토지등소유자가 정비사업 추진을 희망하는 경우 정비계획 입안권자에게 정비계획의 입안을 요청할 수 있도록 하고, 입안권자가 그 요청을 수락할 경우 정비구역의 지정권자가 기본방향 제시
- 표준 계약서 및 표준 시행규정 마련(제27조제6항 신설)
  - 신탁업자와 토지등소유자 상호 간의 공정한 계약 체결을 위해 표준 계약서 및 표준 시행규정 마련

### 【부 칙】

- (시행일) 이 법은 공포 후 6개월 경과한 날부터 시행
- (통합심의에 관한 적용례) 개정규정은 시행 이후 사업시행자가 통합심의를 신청하는 경우부터 적용

## 「도시개발법」 개정 주요내용

법률 제19561호 (2023.7.18)

### 【주요내용】

- 도시개발구역 내 기존 건축물 존치 법적근거 마련(제65조의2 신설)
  - 도시개발구역에 있는 기존 건축물이나 그 밖의 시설을 이전하거나 철거하지 아니하여도 도시개발사업에 지장이 없다고 인정하여 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 경우에는 이를 존치하게 할 수 있음
  - 수용 또는 사용방식의 도시개발사업 시행자는 존치하게 된 시설물의 소유자에게 도로, 공원, 상하수도 등 공공시설의 설치 등에 필요한 비용 일부를 부담(존치부담금)하게 할 수 있음
- 민·관 공동 도시개발사업 관련 개정규정 적용 유예(법률 제18630호 부칙 제3조 신설)
  - 「도시개발법」개정(법률 제18630호, 2021.12.21 공포 · 2022.6.22 시행) 당시 종전의 규정에 따라 공모방식으로 민간 우선협상대상자를 선정한 경우 민·관 공동 도시개발사업의 민간참여자 선정에 관한 규정을 해당 법 시행일부터 3년이 경과한 날 이후 최초로 도시개발구역을 지정하는 경우부터 적용

※ 개정법률 시행 전 민간참여자로 선정되었더라도 시행일인 2022년 6월 22일까지 도시개발구역이 지정되지 않았다면 개정법률에 따라 공모절차를 재이행해야 하는 경우가 발생함에 따라 협회가 구제책 마련을 건의하여 조치된 사항임

### 【부 칙】

- (시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행. 다만, 법률 제18630호 「도시개발법」 일부개정법률 부칙 제3조의 개정규정은 공포한 날부터 시행

2023년 3분기 주택경기 전망

# 주택시장 연착륙 기대

올해 3분기 주택경기전망조사 결과를 소개한다.

이 조사는 협회가 연중 4회 분기마다 실시해 회원사 사업추진 시 참고자료로 활용할 수 있도록 제공하고 있다.

조사·분석 전략기획본부

## 조사 개요

### 목적

주택건설업계가 체감하는 주택경기전망 파악  
조사결과 전파, 회원사 사업추진 참고자료로 활용

### 조사 기간

2023. 6. 12 ~ 6. 30

### 조사 대상

전국 주택건설업체 대표 300개사(회원사)

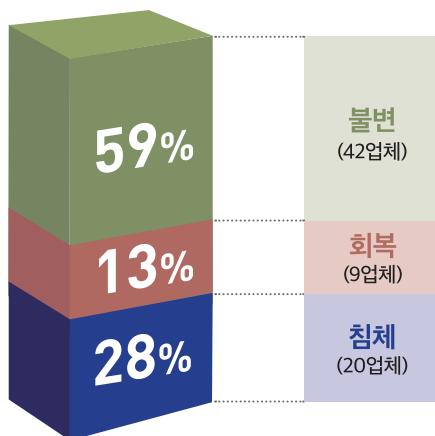
### 조사 방법

설문서 우편발송, 우편 및 팩스(Fax)로 설문서 회수  
- 설문조사대상 300개 업체 중 71개 업체 답변(답변율 : 24%)

### 분석 방법

항목별 응답내용을 답변횟수로 환산, 백분율 분석

## 2023년 3분기 주택경기동향



설문에 응한 71개 주택건설업체 중 42개 업체(59%)가 2023년도 3분기의 주택경기 를 2023년도 2분기와 비슷할 것으로 응답했으며, 20개 업체(28%)는 2분기보다 침체될 것으로 내다봤다. 이는 2분기 주택경기 전망(불변(33%), 침체(61%))보다 조금 호전된 수준이다. 이는 최근 들어 글로벌 경제위기 완화 기대감에 따른 실물경제의 점진적 호전, 정부 주택규제 완화정책에 따른 주택시장 호전 기대감 등 부동산시장이 연착륙할 것이라는 기대에 따른 것으로 풀이된다.

## 2023년 3분기 주택경기 침체이유

**23%** 금리상승 지속예상  
9업체

**23%** 실물경기회복 불투명성  
9업체

**20%** 주택시장 불확실성 증대  
8업체

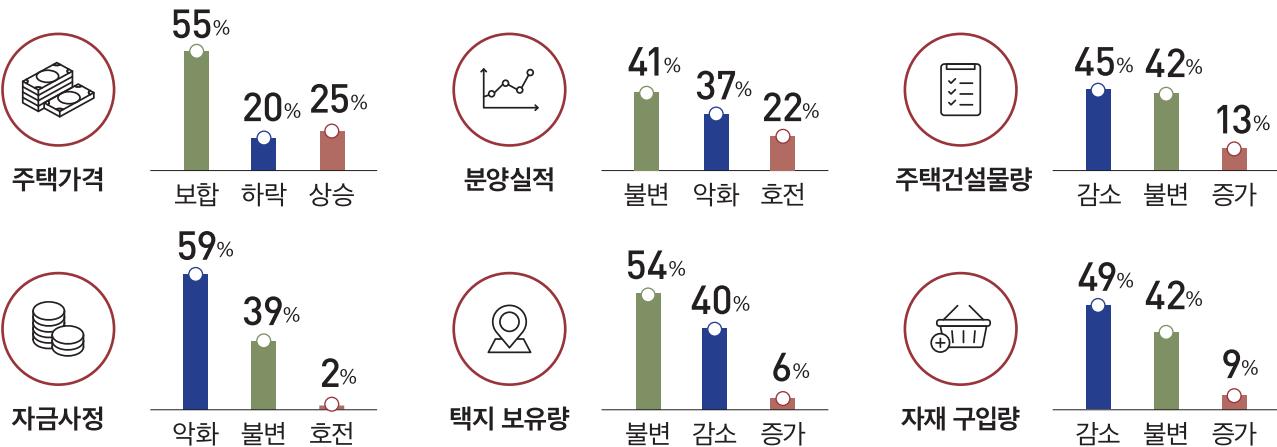
**17%** 신규주택 분양시장  
경착륙 우려 7업체

**12%** 기존주택시장 회복 지연  
5업체

**5%** 기타 2업체

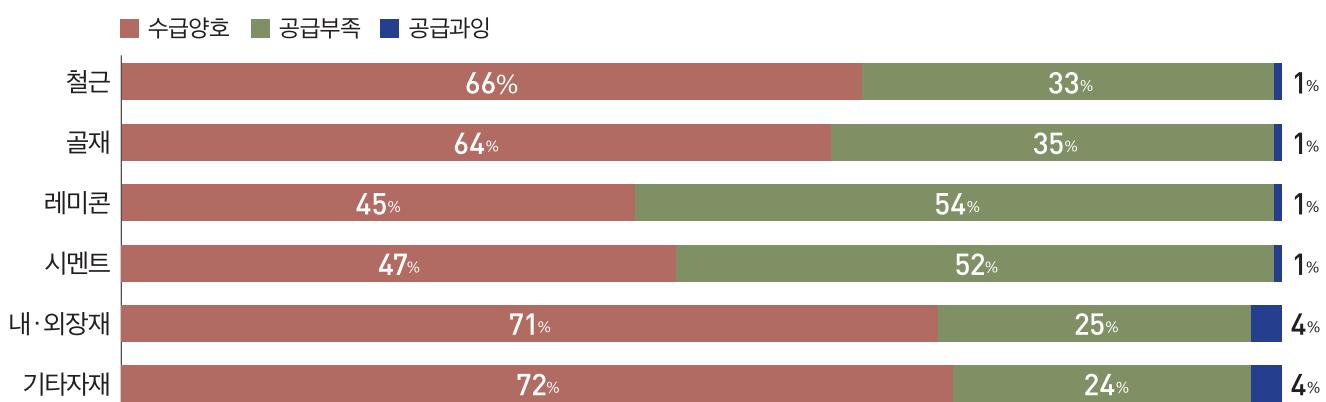
### 세부항목별 주택경기 전망

<2023년 3분기 전망(2023년 2분기 대비)>

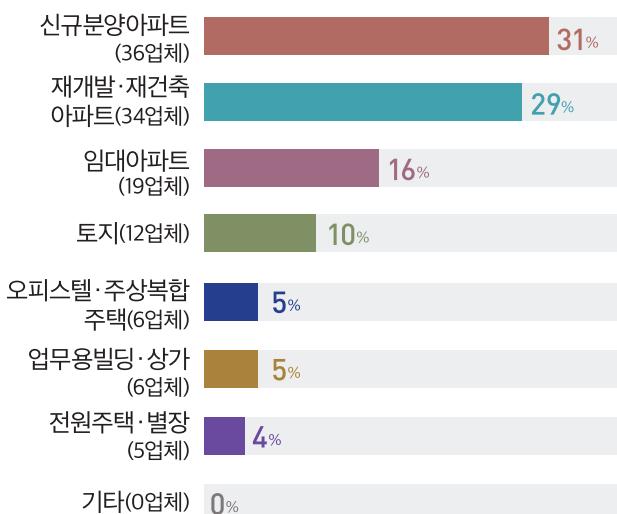


### 2023년 3분기 자재수급동향

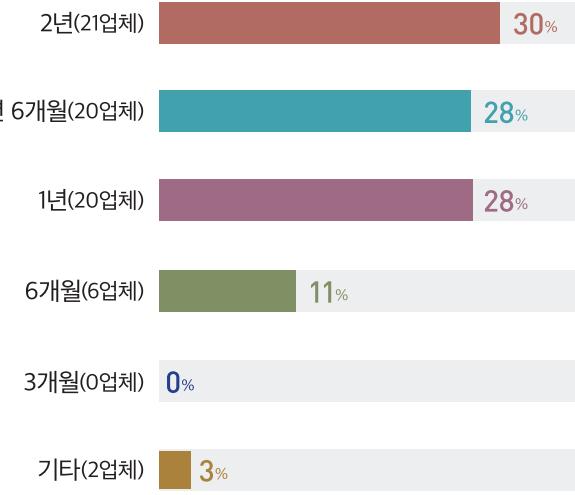
<2023년 3분기 전망(2023년 2분기 대비)>



### 부동산 인기상품



### 주택경기 호전 예상 시기



### 3분기 부동산시장에 크게 영향을 미칠 요인



### 3분기 주택사업여건 개선을 위해 정부가 추진해야 할 부동산대책



### 민간주택사업자의 주택공급 활성화 대책



### 윤석열 정부의 부동산정책 1년 평가



### 부동산정책 실패 요인

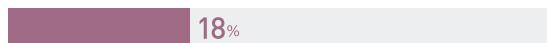
시장수급원리에 기초한 부동산정책이 아닌  
부동산정치 시행(13업체)



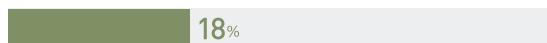
부동산규제 완화정책 부족(8업체)



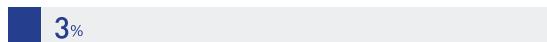
부동산시장 상황에 맞춘 탄력적 정책 부재(6업체)



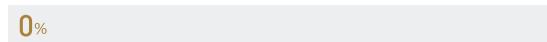
정부의 지나친 부동산시장 개입에 따른 시장 왜곡(6업체)



민간과 공공의 역할분담 미흡(1업체)



기타(0업체)



### 부동산정책 성공 요인

과도하고 불합리한 주택규제정책 개선의지(7업체)



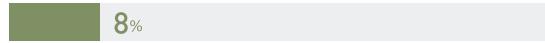
확고한 주택공급확대 실천의지(4업체)



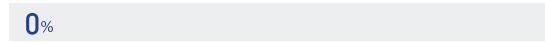
부동산정책의 일관성 유지(1업체)



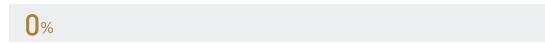
전반적인 부동산시장 안정세 유지(1업체)



수요억제책과 공급확대책의 균형 유지(0업체)



기타(0업체)



### 원활한 건자재 수급을 위한 대응방안 (주관식 설문)

- |   |   |     |
|---|---|-----|
| 1 | 자재 공급망 개선·비축분 확보 등 정부의<br>적극적 개입 필요(11업체) | 55% |
| 2 | 건자재 해외 수입물량 확대(4업체)                       | 20% |
| 3 | 인건비 안정화와 물류비용 인하(2업체)                     | 10% |

- |   |                            |     |
|---|----------------------------|-----|
| 4 | 대체재료 확보 및 건자재 공동구매 추진(2업체) | 10% |
| 5 | 기타(1업체)                    | 5%  |

### 정부 주택정책 개선필요사항 (주관식 설문)

- |   |                           |     |
|---|---------------------------|-----|
| 1 | 금리인하 및 주택관련 규제완화(8업체)     | 38% |
| 2 | PF대출 정상화를 위한 정부대책 절실(6업체) | 29% |
| 3 | 탄력적인 지방건설정책 필요(3업체)       | 14% |

- |   |                   |     |
|---|-------------------|-----|
| 4 | 시장경제중심 정책 필요(3업체) | 14% |
| 5 | 기타(1업체)           | 5%  |

고립된 시간의 즐거움  
섬으로 떠나는 여행

물을 건너 도착한 외딴 섬에서 바다에 둘러싸여 시간을 보내는 상상.  
을여름에는 누구나 한번쯤은 꿈꾼다는 고즈넉한 섬 여행을 계획해 보자.  
글 문유선 여행작가 사진제공 한국관광공사



섬으로 떠나는 여행이 로망이라 하는 이들이 적지 않다. 왜 그럴까. ‘여행’은 일상의 공간에서 자의적으로 벗어나는 행위다. 섬은 ‘물(水)’ 너머에 있다. 일상과 분리되어 있다는 심리적 만족도가 클 수밖에 없는 것이 섬 여행이다.

섬 여행도 장르가 다양하다. 위치, 규모, 자연환경에 따라 달라지고, 섬에 들어가 어떤 활동을 할 것인지도 미리 생각을 해봐야 한다.

배를 타고 들어가는 섬만 있는 것이 아니다. 다리로 연결돼 사실상 육지나 다름없는 섬도 많다. 연륙교가 개통돼 차를 타고 갈 수 있게 됐지만 오랜 세월 육지와 고립되어 있던 지역의 특색이 오롯이 남아있는 곳이 많다. 이 역시 섬 여행의 범주에 넣을 수 있겠다. 바다 건너에만 섬이 있는 것이 아니다. 강 가운데 있는 것도 섬이고, 호수 중간에도 섬이 있다.

섬 여행은 육지와 다른 부분도 많아 사전준비를 철저하게 하는 것이 좋다. 숙소가 없거나 예약이 어려운 곳도 많고, 끼니를 해결할 식당이 변변치 않은 곳도 부지기 수다. 섬 내부에서 움직일 수 있는 교통편도 각양각색이다. 육지에서 배로 물자를 실어오다 보니 물가가 높다는 것도 섬 지역의 특징이다.

울릉도 해변

배로 10분 이내, 바다 건너 손에 잡힐 듯 가깝게 보이는 섬이라도 바람이 많이 불고 파도가 거세지면 도항선 운행이 중지되는 곳이 많다. 태풍이 오는 계절이나 바람이 거센 겨울에는 섬에 들어가지 못하거나 나오지 못하는 상황을 염두에 두고 넉넉하게 일정을 잡아야 한다.

### 서해5도의 백미 보여준다 백령도와 대청도

옹진반도 주변에 위치한 다섯 개의 섬을 ‘서해5도’라 한다. 서해상의 북방한계선(NLL) 인근에 있다. ‘서해5도 지원 특별법’ 등 법령에서는 인천광역시 옹진군의 백령도·대청도·소청도·연평도·소연평도를 서해5도로 칭한다. 한편 연평도에 소연평도가 포함된 것으로 보고 강화군에 속한 무인도인 우도를 더해 백령도·대청도·소청도·연평도·우도를 서해5도로 칭하기도 한다.

인천 연안여객터미널에서 매일 서해5도에 가는 배가 뛴다. 가장 큰 섬 백령도까지는 대략 4시간이 소요된다. 백령도에는 호텔과 모텔, 펜션 등 다양한 숙박시설이 있다. 연평도와 대청도에도 펜션이 여러 곳 있다.

‘백령도는 먹고 남고, 대청도는 때고 남고, 소청도는 쓰고 남는다’는 말이 있다. 백령도에는 너른 들이 있어 쌀이 남아돌고, 대청도는 산이 높고 숲이 우거져 땅감이 많고, 소청도는 황금 어장 덕분에 돈을 쓰고 남는다는 뜻이다.

01



02



03

백령도는 관광명소가 다양하다. 그중 해안을 따라 기암 절벽이 병풍처럼 늘어선 두무진은 섬을 대표하는 풍광이다. 오랜 세월 파도와 바람에 깎여 형성된 기암으로, 바닷물 거품이 돌개바람에 의해 하늘 높이 솟아올라 함박 눈처럼 내리는 모습이 장관이다. 사곶해변(천연기념물 제391호)은 이탈리아의 나폴리 해변과 더불어 세계에서 두 곳밖에 없는 천연 비행장이다. 비행기가 뜨고 내릴 정도로 모래가 단단해 6.25전쟁 당시 군사비행장으로 사용됐다. 아울러 콩 크기의 동글동글한 돌이 가득한 콩돌해안과 더불어 두무진과 사곶해변은 국가지질공원으로 지정된 곳이다.

대청도는 다른 섬에 비해 산이 높고 드넓은 해변을 품어 풍광이 빼어나다. 대표 명소는 ‘서풍을 막아주는 바위’를 일컫는 서풍받이다. 대청도가 생긴 10억년 전부터 지금

까지 섬으로 부는 매서운 바람을 막아준 고마운 존재다. 1시간 30분쯤 걸리는 서풍받이 트레킹 코스에서 시작해 해발 343m 삼각산 정상에 오르면 대청도 구석구석, 소청도와 백령도는 물론 저 멀리 북녘땅까지 시원한 전망이 펼쳐진다.

쌍봉낙타 조형물이 있는 옥죽동 해안사구와 지질 탐방 명소인 농여해변도 가볼 만하다. 특히 농여해변의 또 다른 자랑은 국내 최대 규모 ‘풀등’이다. 풀등은 썰물로 물이 빠졌을 때만 모습을 드러내는 작은 섬 형태의 모래톱이다.

### ‘킹더랜드’에 등장한 걷기 좋은 섬 제주 가파도

제주에는 62개의 ‘섬 속의 섬’이 있고, 그중 유인도는 8개다. 제주도 부속섬 중 4번째로 큰 섬 가파도는 위에서 내려다보면, 바다를 헤엄쳐 가는 가오리 모양을 하고 있다. 이름은 가오리(가파리)를 닮아 가파도가 되었다는 설과, 덮개 모양을 닮아 ‘개도(蓋島)’로 부르던 것이 가파도라 굳어졌다라는 설 등이 있다. 섬에는 93세대 177명 정도가 거주하고 있다. 포구 근처에 자전거를 대여하는 곳도 있

- 01 백령도에 살고 있는 점박이물범
- 02 기암절벽이 유명한 백령도
- 03 대청도의 사구
- 04 청보리밭이 아름다운 가파도

04





05

지만, 오르막길이 없고, 1~2시간이면 다 걸을 수 있어 도보로 둘러보는데 부담이 없다. 민박집에서 숙박도 가능하다.

가파도는 최근 드라마 ‘킹덤’의 배경에 등장해 다시 주목받고 있다. 이전에는 최남단 섬 마라도에 밀려 관광지로는 상대적으로 오지에 속하는 섬이었던 가파도는 청보리 관광과 올레길이 조성되면서 하루에도 정기적으로 3~4회의 여객선이 왕복 운항하는 섬이 됐다.

올레길은 해안가를 따라서 가파도의 둘레를 걷거나, 중심을 가로질러 마을과 청보리밭을 보는 코스가 있다. 가파도 하면 뼈놓을 수 없는 것이 청보리다. 바닷일에 바빠 농사일에 신경 쓸 새가 없었던 주민들은 씨만 뿌려 놓으면 잘 자라는 보리농사를 짓게 됐다. 가파도의 보리는 재배 종으로 키가 1m를 훌쩍 넘는다. 바람이 조금만 불어도 파도 너울같은 보리 물결이 넘실댄다. 돌담과 바다가 어우러지며 아름다운 풍경을 자아내면서 지금은 유명한 관광자원이 되었다. 매년 4월 초~5월 초에 가파도 청보리 축제가 열리는데, 청보리밭 걷기, 올레길 보물찾기, 야외 공연 등 다양한 행사가 열린다.

청보리 시즌이 아니라도 가파도는 충분히 아름답다. 여름에 해가 지면 한치잡이 배들이 환하게 불을 밝힌 모습이 장관이다. 그대로 고개를 들어 하늘을 보면 푸른밤 너머로 은하수가 쏟아져 내린다.

05 가파도 해안가와 청보리밭 올레길

06 푸르른 초지가 펼쳐지는 소매물도

### 한려해상의 아름다움 만끽 통영 매물도

‘쿠크다스’ 과자 CF로 유명한 등대섬이 소매물도다. 본섬 격인 큰 섬은 그냥 매물도. 한려해상국립공원의 끝자락에 위치한 이 섬에는 90여 세대 200명 남짓한 주민이 살고 있다. 통영 여객선터미널에서 엔젤호를 타고 한산도와 비진도를 지나면 매물도 선착장에 닿는다.

원래 매물도에는 없는 것이 3가지가 있었다. 식당과 펜션, 그리고 자동차다. TV CF로 유명세를 얻은 소매물도에 관광객이 몰리며 펜션과 상점들이 들어오기 시작해 지금은 다 있다. 찾아오는 관광객은 연간 30만명이 넘는다. 거제나 통영을 통해 들어와 등대섬을 잠깐 보고 돌아가는 것이 일반적인 코스다.

매물도 전체를 한 바퀴 도는 탐방로도 있다. 총 5km 남짓한 탐방로는 울창한 수풀과 푸르른 초지가 360도 파노라마로 펼쳐진 탁 트인 바다 풍광과 어우러져 잊을 수 없는 감동을 준다.

당금마을과 대항마을 두 개 마을에서 탐방을 시작할 수 있는데 오후에 배를 타고 들어갔다면 대항마을을 추천한다. 다도해 섬 속으로 사라지는 낙조의 아름다움을 볼 수 있기 때문이다. 낙조 감상의 포인트는 ‘꼬돌개’다. 마을 사람들의 데이트 코스로 사랑받았다는 이곳에는 아름드리 해송이 늠름하게 바다를 바라보며 서 있다.

‘꼬돌개’에는 아픈 사연도 있다. 200여년 전 처음 이 섬에 들어온 이주민들이 섬 생활의 척박함과 고질로 인해 모두 이곳에서 ‘꼬돌아졌다’(고꾸라졌다의 방언)는 슬픈 이야기다. ‘꼬돌개’ 뒷편에는 온통 다량이 논밭이 펼쳐져 이 주민들의 치열했던 삶을 보여준다.

낙조가 사그라진 뒤 민박집에서 저녁식사를 마치면 섬은 침묵에 빠진다. 바닷바람 소리와 머리 위 쏟아지는 별 무리를 감상하는 것 이외에는 별다른 할 일이 없다.

다음날 아침 일찍 서둘러 선착장으로 나선다. 물때에 맞춰 하루 두 번 열리는 등대섬과 본섬을 연결하는 ‘열목개’를 건너기 위해서다. 매물도에서 소매물도 까지 가려면

엔젤호 이외에는 낚시배를 이용하는 방법뿐이다. ‘바다의 택시’ 역할을 하는 낚시배의 요금은 딱 정해진 것은 없다. 배 주인과 이야기하기 나름이다.

등대섬 입구 선착장에 내려 등대섬을 먼저 오르고 동그란 돌이 깔린 ‘열목개’를 건넌다. 소매물도 본섬 가장 높은 곳 망태봉에 올라야 등대섬이 한눈에 내려다보인다. 망태봉 아래에는 ‘쿠크다스’ 촬영 때 쓰인 폐교가 있다.

선착장까지 내려가는 길에서 올라오는 관광객들이 말을 건넨다. “얼마나 남았어요?” 준비 없이 찾아온 도시 사람들에게 망태봉 가는 길은 한없이 가파르게만 느껴진다. 편안한 운동화나 등산화가 필요한 길이다.

소매물도 선착장 부근에도 아담한 어촌 마을과 함께 펜션과 식당 같은 편의시설이 있다. 이곳에서 멍게비빔밥, 매운탕 등을 맛볼 수 있다. 매물도 주민들 중 여행 왔다가 놀러 앉은 이들도 제법 된다. 사람을 끌어당기는 특별한 매력이 있는 섬. 그곳이 바로 매물도다.



바람만 스쳐도 아프다

## 통풍에 좋은 4가지 과일

무더위가 시작되며 시원한 맥주 한잔이 생각나는 치맥(치킨+맥주)의 계절이 돌아왔다.

여름이 되면 술과 기름진 음식을 함께 먹으며 체내의 요산수치가 높아져

통풍을 겪는 사람들이 늘어난다. 여름철 건강관리를 위해 통풍에 좋은 4가지 과일을 알아보자.

글 정세연 한의사 · 초아재 식치한의원 대표원장

라이프 레시피 유튜버크리에이터

<만성염증> 저자



통풍은 요산이라고 하는 바늘같이 뾰족하게 생긴 결정체가 관절에 쌓여서 극심한 통증을 동반하는 질환이다. 요산(uric acid)은 간에서 생성되며 콩팥을 통해서 배설되고 만성 관절염과 신장결석까지 유발할 수 있기 때문에 꾸준히 관리해야 한다.

### 통증을 줄여주는 체리

류마티스 학회(ACR)의 저널에 발표된 연구에 따르면 이틀에 걸쳐 체리를 섭취한 그룹이 안 먹은 그룹보다 통풍 발병 위험이 35% 낮게 나타났다. 씨를 뺀 체리 100g에는 최대 300mg의 안토시아닌이 들어 있는데 안토시아닌은 요산을 배출할 뿐만 아니라 통증 완화에도 도움이 된다. 하지만 체리를 과다섭취하면 설사 위험이 있으니 조심해야 한다.

### 요산을 배출하는 바나나

바나나는 100g당 칼륨이 422mg으로 풍부하다. 칼륨은 나트륨과 함께 우리 몸의 수분균형을 맞추고 체내 환경이 지나치게 산성화되거나 알칼리화 되는 것을 막아준다. 몸이 산성화가 되면 콩팥에서 요산 배출이 느려지기 때문에 요산이 몸에 쌓일 수 있다. 결정적으로 칼륨 성분은 요산을 수용성으로 바꿔줘 소변으로 배출되도록 한다. 다만 고혈압 약을 복용중이라면 주의가 필요하다.

### 간에 좋은 자몽

자몽은 시스테인, 글루탐산, 글리신이라는 3개의 아미노산이 결합한 글루타치온이 풍부해서 독성물질을 해독하는 작용을 한다. 식품생화학자에 실린 연구에서도 고요산혈증을 유발한 쥐에게 자몽 주스를 투여했더니 혈액과 간의 잔틴 산화효소를 억제하고 혈중 요산 수치를 떨어뜨리는 것으로 나타났다.

그런데 통풍약을 복용 중인 사람이 자몽을 먹는다면 혈중 약물 농도가 급작스럽게 올라가서 약은 정량을 먹었는데 과다복용한 것 같은 부작용이 나타날 수 있다.



### 요산을 녹이는 레몬

레몬은 몸속에서 탄산칼슘 분비를 촉진시키고 콩팥의 기능을 향상시킨다. 탄산칼슘은 요산과 결합해서 혈액 속에서 요산을 용해시키는데 이로 인해 혈중 요산수치가 감소한다. 또한 우리 몸에서 배출하는 요산의 70%가 콩팥을 통해 이뤄지기 때문에 콩팥에서 요산 배출이 제대로 되지 않으면 신장 세포가 파괴되고 신장 기능에 이상이 올 수 있다.



정세연의

라이프 레시피에서

다시 만나보세요!

# 회원사 소식

회원사 여러분의 이야기를 싣는 페이지입니다.  
함께 나누고 싶은 소식, 즐거운 소식을 보내주세요.  
정리 김우영  
소식 보내실 곳 [media@khba.or.kr](mailto:media@khba.or.kr), 소속 시·도회 사무처



## (주)금성백조주택 정성욱 회장

### 대전사랑 발전기금 1억 5,000만원 기탁

(주)금성백조주택(회장 정성욱, 대전세종충남도회 고문)은 7월 5일 대전시청을 찾아 대전사랑 발전기금 1억 5,000만원을 전달했다. 전달식에 참석한 금성백조주택 정대식 부회장은 “대전사랑운동 활성화에 동참할 수 있어서 영광이다. 앞으로도 시민들과 함께하는 지역 대표 중견사로서 대전 사랑을 적극적으로 실천하겠다”며 기금을 전달했다.



## (주)금성백조주택 정성욱 회장

### 세종 집중호우 피해지원 특별성금 3,000만원 기탁

(주)금성백조주택(회장 정성욱, 대전세종충남도회 고문)은 7월 24일 세종시청 접견실에서 집중호우 피해지원 특별성금 3,000만원을 기탁했다. 금성백조주택 정대식 부회장은 “지속된 폭우로 관내 피해가 크다고 들었다. 수해에 고통받고 계신 분들에게 성금이 작은 도움이 되었으면 한다”며 성금을 전달했다.



## 삼구건설(주) 최병호 대표이사

### 지역 아파트 경로당 지원

삼구건설(주)(대표이사 최병호, 중앙회 부회장·경북도회 이사)은 포항 장량동 소재 두호시영 1차 아파트 경로당에 각종 설비공사와 가전제품을 지원했다. 이 경로당은 전기·가스·보일러·주방 등의 설비가 미비하여 지난 30년간 경로당 정식등록을 하지 못했다. 하지만 이번 후원으로 노인여가복지시설 경로당 설치신고를 완료 후 정식 경로당이 됐다.



### 중흥그룹 정창선 회장

#### 중흥그룹 임직원, '사랑의 헌혈 캠페인' 실시

중흥그룹(회장 정창선, 광주전남도회 고문)은 7월 24일 중흥건설 본사에서 임직원들이 동참하는 '사랑의 헌혈 캠페인'을 실시했다. 헌혈 캠페인은 헌혈 수급난을 극복하기 위해 임직원의 자발적인 참여로 이뤄졌다. 중흥건설 헌혈 참여자는 "전국적으로 혈액수급이 어려운데 의미있는 캠페인에 동참하게 돼 기쁘다"며 지속적으로 참여할 것을 밝혔다.



### (주)영무건설 박재홍 회장

#### 영무건설 임직원, 단체헌혈 참여

(주)영무건설(회장 박재홍, 중앙회 명예회장)의 임직원이 지역내 혈액수급 안정화를 위해 대한적십자사 광주전남혈액원을 통해 생명나눔 단체헌혈에 참여했다. 박재홍 회장은 2021년 헌혈 200회를 달성하고 헌혈유공장 명예대장을 수상한 바 있다. 박 회장은 "지역 내 혈액수급 안정화를 위해 동참했으며 헌혈문화를 확산하기 위해 노력하겠다"고 말했다.



### 중흥그룹 정창선 회장

#### 전남대 명예경영학박사 학위 수여

중흥그룹 정창선 회장(광주전남도회 고문, 사진 왼쪽 세번째)이 6월 28일 전남대에서 열린 학위수여식에서 전남대 명예경영학박사 학위를 받았다. 정 회장은 "혁신의 중심에 자리한 전남대학교에서 학위를 받게 돼 큰 영광으로 생각한다"며 "중흥그룹도 지역을 위한 사회적기업의 소명을 다하고, 명품기업으로 자리매김할 수 있도록 최선을 다하겠다"고 밝혔다.



### (주)영무토건 박현택 대표이사

#### '내포신도시 NPT아운 지식산업센터' 홍보관 개관

(주)영무토건(대표이사 박현택, 광주전남도회 소속)은 충남 홍성군 홍북읍에 분양하는 '내포신도시 NPT아운 지식산업센터(총 154호실, 지식산업센터 144호실·근린생활시설 10호실)' 홍보관을 7월 21일 신경리 581번지에 개관했다. 인근에 도청 등의 공공기관이 위치하며, 쇼핑시설, 대형병원(예정) 등의 풍부한 업무인프라도 확보되어 주목을 받고 있다.

## 대한주택건설협회 회원사 6월 분양실적

총 17개 현장, 10,447세대 분양

주택명	회사명	사업위치	총 세대수	입주 예정일
둔촌 현대수린나	(주)대정이앤씨	서울 강동구 둔촌동	34	2023.10
인천 검단신도시 AB19블록 호반써밋	(주)호반건설	인천 서구 불로동	555	2026.3
시흥 롯데캐슬 시그니처 1블록	한국자산신탁(주) (위탁:(주)주영디엔씨)	경기 시흥시 은행동	1,230	2027.7
시흥 롯데캐슬 시그니처 2블록	한국자산신탁(주) (위탁:(주)주영디엔씨)	경기 시흥시 은행동	903	2027.7
지제역 반도체밸리 제일풍경채	(주)씨지주택	경기 평택시 가지동	1,152	2026.3
평택브레이인시티 대광로제비양&모아엘가	(주)포레지아	경기 평택시 장안동	1,700	2026.8
해운대 경동리인류 2차	우리자산신탁(주)	부산 해운대구 우동	632	2024.6
교대역 모아엘가	계림4구역 재개발조합	광주 동구 계림동	461	2026.5
양산동 명지써밋	(유)명지개발	광주 북구 양산동	153	2024.5
힐스테이트 모종 블랑루체	한국자산신탁(주)	충남 아산시 모종동	1,060	2026.3
양양 금호어울림 더퍼스트	한국자산신탁(주)	강원 양양군 양양읍	279	2026.1
원주 동문 디 이스트	관설개발(주)	강원 원주시 관설동	873	2025.10
월명공원 한라비발디 온더파크	(주)대성아이앤디	충북 청주시 흥덕구	874	2026.5
효성해링턴 플레이스 제주	신한자산신탁(주)	제주 제주시 애월읍	425	2025.2.
정원파인즈 20차	(주)정원종합건설	제주 제주시 아라일동	48	2024.7
태영하이츠	(주)다복주택개발	제주 제주시 오라이동	48	2023.6 (후분양)
더펠리스 11차	(주)럭키	제주 제주시 외도일동	20	2023.5 (후분양)

# 지금 가입하십시오 회원만의 혜택을 드립니다

주택건설업계의 오랜 염원으로 탄생한 대한주택건설협회는 주택법에서 정하고 있는 법정단체로 주택산업의 전문화와 건전한 육성발전 그리고 국민의 주거안정을 도모하고자 설립되었습니다. 협회는 회원들의 주택사업에 관련된 각종 건의 및 애로사항을 청취하여 정부기관에 건의함으로써 회원 여러분들의 권익을 옹호하고 회원들의 주택사업을 지원하는 등 새로운 주거문화를 이끌어 가고 있습니다.

## 회원의 혜택

### 01

주택사업관련 법령과 제도의 제정,  
개정 등의 신속한 정보제공

### 02

주택사업관련 각종 민원 및 제도개선  
필요사항 청취 및 관련기관 건의

### 03

주택사업관련 법령, 세무, 금융,  
실무분야 교육 프로그램 참여기회 제공  
• 회원사 임직원 대상 무료실무교육 실시

### 04

분양대행자 법정교육 지원  
• 회원사 임직원 교육비 할인 혜택

### 05

회원사간 사업정보 교류

### 06

회원의 사업동향 및 분양 홍보 지원

- 유튜브 <생생주택> 무료영상제작 및 업로드
- 월간지 <주택 플러스> 사업동향 게재 및 배포

### 07

공공택지 분양정보 및  
택지 매각정보 제공

### 08

견본주택 매각 및 임대 정보제공

### 09

회원사 업무영역 확대 및  
해외진출 지원

### 10

회원의 활동사항(홍보사항)  
대언론 홍보 지원

### 11

인터넷 회원정보서비스 제공

- 협회 홈페이지 [www.khba.or.kr](http://www.khba.or.kr)
- <주택 플러스> 웹진 [www.plus-h.co.kr](http://www.plus-h.co.kr)

### 12

주택사업 법령집, 회원명부,  
주택 PLUS 등 각종 발간물 제공

### 13

주택건설의 날,  
국가유공자 주거여건개선사업,  
한국건축문화대상, 살기좋은 아파트  
선발대회 등 각종 행사 참여 및  
정부포상 추천

### 14

협회 임원 및 대의원 선거권 및  
피선거권 부여

## 회원 가입문의

시·도회	주 소	전화 번호
서울	서울 영등포구 국제금융로8길 25, 주택건설회관 4층	02)785-7881
부산	부산 연제구 법원남로 16, 협성법조빌딩 903호	051)501-4613~5
대구	대구 동구 동부로22길 9, 동대구역 아펠리체 501호	053)744-1235~6
인천	인천 남동구 선수촌공원로 1, D동 801호	032)434-0032~3
광주·전남	광주 북구 무등로 139, 주택회관 6층	062)527-3601~3
대전·세종·충남	대전 중구 계백로 1712, 기독교연합봉사회관 8층	042)256-6290
울산·경남	경남 창원시 마산회원구 회성시장2길 101, 3층 (회성동)	055)299-9761
경기	경기 수원시 팔달구 경수대로 457, 주택회관 5층	031)898-7341~2
	북부출장소   경기 의정부시 신흥로 240번길 21, 가연타워 11층	031)876-4147
강원	강원 강릉시 선수촌로 64-3(홍제동) 303호	033)652-3335~6
충북	충북 청주시 서원구 산남로 70번길 18, 601호 (산남동)	043)218-4090
전북	전북 전주시 완산구 흥선로 246, 702호 (계성 이지움빌딩)	063)286-5733
경북	경북 경산시 대학로 28길 6-3, 303호	053)753-6393
제주	제주도 제주시 삼무로 15, 202호 (연동 태홍누리안3차)	064)749-1377

## 협회, 사회복지공동모금회에 호우피해지원 성금 2억 1,000만원 기탁



사진 왼쪽부터 홍경선 서울시회장, 정원주 중앙회장, 황인식 사랑의 열매 사무총장

협회(회장 정원주)는 최근 발생한 집중호우로 인해 막대한 피해를 입은 이재민들을 지원하기 위해 7월 19일 서울 사회복지공동모금회(회장 김병준)를 찾아 호우피해지원 성금 2억 1,000만원을 전달했다.

이번 호우피해지원 성금은 중앙회(1억원)와 서울시회(5,000만원), 광주전남도회(2,000만원), 경기도회(2,000만원), 부산시회(500만원), 대전세종충남도회(500만원), 인천시회(200만원), 충북도회(200만원), 대구시회(100만원), 울산경남도회(100만원), 경북도회(100만원), 강원도회(100만원), 전북도회(100만원), 제주도회(100만원) 등 13개 시·도회가 함께 마련한 것이다.

정원주 회장은 “사상초유의 집중호우 피해로 커다란 고통을 받고 있는 전국의 이재민들에게 깊은 애도와 위로를 전한다”며 “이번 성금이 갑작스러운 집중호우로 소중한 삶의 터전을 잃고 어려움을 겪고 있는 이재민들의 빠른 일상회복과 호우피해지역의 구호복구활동에 조금이나마 도움이 되기를 바란다”고 말했다.

정 회장은 아울러 “이번 집중호우 피해지원을 위해 전국에서 자발적으로 성금지원에 동참해 주신 13개 시·도회에 대해 감사의 마음을 전한다”며 “앞으로도 재난적 위기상황을 극복하는데 공적단체인 대한주택건설협회가 솔선수범해 힘을 보탤 것”이라고 밝혔다.

# 협회, 서울시·대우건설·한국해비타트와 주거환경 개선 업무협약… 4억원 지원

일시 | 2023.7.10.(월)

장소 | 서울특별시청 간담회장



사진 왼쪽부터 홍경선 서울시회장, 정원주 중앙회장, 오세훈 서울시장, 윤형주 한국해비타트 이사장

협회(회장 정원주)는 7월 10일 서울시청에서 서울시, 대우건설, 한국해비타트와 함께 주거취약계층 주거환경개선 민관협력사업을 위한 업무협약을 체결했다.

협약식에는 정원주 중앙회장, 홍경선 서울시회장, 오세훈 서울시장, 윤형주 한국해비타트 이사장이 참석했다. 주거취약계층 주거환경개선사업은 2022년 12월 첫 지원 사업을 시작으로 총 9개 사업을 완료하며 좋은 성과를 냈다. 이러한 성과를 바탕으로 수혜지원 대상 세대를 확대하기 위해 본 협약이 체결됐으며, 협회도 올해부터 함께 참여하게 됐다.

협회와 대우건설이 각 4억원씩 총 8억원의 사업비를 지원

하고 임직원의 봉사활동 참여를 통해 힘을 보탤 예정이다. 서울시는 지원대상 추천 및 행정지원을 담당하고, 한국해비타트는 사업의 전반적인 수행업무를 일임받아 진행할 계획이다.

협약식에서 정원주 회장은 “지난해 ‘서울시 반지하주택 주거환경 개선을 위한 시범사업’의 성과가 좋아 올해에는 협회도 함께 사업에 참여하게 됐으며, 좀 더 많은 서울시 주거 취약가구들에게 도움을 줄 수 있어 기쁘게 생각한다”며 “주택건설산업이 어려운 시기임에도 손길이 필요한 영역을 찾아 다양한 사회공헌사업을 전개해 나가겠다”는 뜻을 밝혔다.

# 미분양주택리츠 활성화 방안 세미나 성료

국민의힘 박정하·조은희 의원 참석, 원희룡 국토교통부장관 축사  
미분양 적체 해소 위해 기업구조조정 리츠 적극 활용 논의



세미나에 참석한 우리협회 임원들과 박정하 의원, 조은희 의원 등 내외귀빈 모습

국민의힘 박정하 의원과 주택산업연구원(이사장 정원주)이 주최하고 대한주택건설협회(회장 정원주)와 한국리츠협회(회장 정병윤)가 후원하는 '주택시장 안정을 위한 미분양주택리츠 활성화 방안' 세미나가 7월 5일 오후 3시부터 국회도서관 지하 1층 소회의실에서 열렸다. 세미나에는 박정하 의원, 조은희 의원, 정원주 중앙회장 등이 참석했으며 원희룡 국토교통부장관이 영상으로 축사를 전달했다.

정원주 중앙회장은 인사말을 통해 "작년부터 주택시장은 공사원가 급등, 시장 침체, 자금 경색 등 다양한 악재를 겪고 있다"며 "이 중 비수도권을 중심으로 미분양주택의 적체 문제는 주택수요 부족 및 분양가-시장가격간 고리의 장기화가 예상돼 선제적인 대응책 강구가 필요하다"고 말했다.

박정하 국회의원은 개회사로 "고금리 지속과 주택 수요 감소가 미분양 증가와 주택시장의 침체로 이어지고 있



다”면서 “이를 막기 위해 2008년 금융위기 당시 공공기관과 시공사가 주도하여 미분양주택의 문제를 해소한 바 있던 CR리츠(Corporate Restructuring REITs, 기업구조조정리츠)를 보완하여 재도입할 필요가 있다”고 밝혔다. 이번 세미나는 현재 주택시장이 직면한 상황을 진단하고 민간자원 등을 활용한 미분양주택 해소 방안과 제도 개선 방향을 논의하기 위해 마련된 자리다.

발제는 최덕철 주택산업연구원 부연구위원이 맡아 진행했다. 최 부연구위원은 “장기적체 가능성이 큰 지방 미분양에 대해 특단의 조치를 내리지 않으면 건설업과 제2금융권 연쇄부도가 우려된다”며 “미분양 적체를 해소하기 위해 2008년 금융위기 당시 시행됐던 ‘기업구조조정 리츠’를 적극적으로 활용해야 한다”고 제안했다.

이어 “과거 금융위기 직후에 시행됐던 미분양해소를 위한 구조조정 리츠는 건설사와 대출금융기관, 투자자, 임대세입자 모두 ‘원원’ 하는 성과를 거둔 것으로 조사됐다”며 “금융위기 직후 미분양사업장을 가진 시공건설사는 구조조정 리츠 실행전 최소 30% 이상 손실상황에 놓였으나, 10% 내외로 손실액을 줄였고 투자자는 5% 내외의 수익을 거뒀다”고 설명했다.

발제에 이어 진행된 토론은 한만희 서울시립대 교수(전

국토교통부 차관)가 좌장을 맡았고, △정기섭 대한주택건설협회 광주전남도회장 △남영우 국토교통부 토지정책관 △이용만 한성대 교수 △조준현 한국리츠협회 본부장 △김용진 대한토지신탁 리츠팀장 △차학봉 조선일보 부동산전문기자 등이 토론자로 참석해 의견을 개진했다.



- 01 정원주 협회장의 인사말씀 장면
- 02 국민의힘 박정하 의원의 개회사 모습
- 03 주택업계를 대표하여 토론자로 참석한 정기섭 광주전남도회장
- 04 원희룡 국토교통부장관의 영상축사
- 05 주제발표를 하는 최덕철 주택산업연구원 부연구위원

# ‘공동주택 하자소송의 문제점’ 포럼 공동개최

국토교통부 하자판정 기준의 법령위계 상향과  
하자보수 외 하자보수판결금 사용금지 법제화 제시



협회(회장 정원주)는 대한경제신문, 법무법인 화인, 한국주택협회, (주)에이앤티엔지니어링과 공동으로 7월 18일 오후 2시 건설회관에서 ‘공동주택 하자소송의 문제점’ 포럼을 개최했다.

이날 포럼은 주택업계와 건설분야 전문가들이 법원 건설감정제도 등 공동주택 하자소송의 문제점을 진단하고 신속하고 적절한 하자보수 실행력을 제고하기 위한 법·제

도적 개선방안을 논의하기 위해 마련됐다.

정원주 중앙회장은 인사말씀으로 “공동주택 하자와 관련하여, 주택건설업체들이 2차~3차로 이어지는 소송으로 골머리를 썩고 있는 실정이다. 포럼을 통해 합리적이고 실효성 있는 정책과 제도개선 방안들이 도출돼 입주자들은 살기 좋은 아파트에서 살 수 있게 하고, 주택건설업체들도 원활히 사업추진이 가능하게 해달라”고 말했다.



인사말씀 중인 정원주 회장

포럼의 첫 발제자로 나선 정유리 변호사는 '건설감정제도의 문제점'을 주제로 감정인 선정단계부터 감정업무 수행, 감정결과 평가단계 전반에 걸친 문제점을 분석했다. 두번째 발제자로 나선 김종남 변호사는 '서울중앙지방법원 건설감정실무의 문제점과 개정방향 제안'이라는 주제



포럼에 참석한 토론자들의 모습

로 현행 감정기준(건설감정실무)의 문제점을 지적하고 개선방향을 제시했다. 이어진 토론에서는 정홍식 법무법인 화인 대표변호사를 좌장으로 △김형범 대한주택건설협회 정책관리본부장 △이재현 호남대학교 건축학과 교수 △최상진 롯데건설 부장이 패널로 참여하여 의견을 개진했다.



## 정원주 중앙회장 ‘2023 대한민국 부동산 트렌드 쇼’ 초청

정원주 중앙회장(사진 왼쪽 두번째)은 7월 21일 조선일보 주최로 서울 코엑스에서 열린 ‘2023 대한민국 부동산 트렌드 쇼’에 내빈으로 초청받아 참석했다. 부동산 트렌드 쇼는 올해로 10회째 진행되고 있으며, 급변하는 부동산시장 분위기를 전달하고 재테크 전략을 제시하는 국내 최대 규모, 최고 권위의 부동산 종합 박람회다.

‘제27회 살기좋은 아파트 선발대회 시상식’ 개최

## 유림건설, 리젠시빌건설 등 7개 회원사 살기좋은 아파트 선발대회 ‘최우수상’ 등 수상



제27회 살기좋은 아파트 선발대회 수상자들

협회는 매일경제신문사 등과 공동으로 주관하는 ‘제27회 살기좋은 아파트 선발대회 시상식’을 7월 12일 서울 중구 매경미디어그룹 본사에서 개최했다. 이번 행사에서 협회 회원사인 (주)유림건설과 (주)리젠시빌건설이 최우수상을 수상하는 등 총 7개 회원사가 수상하는 쾌거를 이뤘다.

정리 김우영

협회(회장 정원주)가 매일경제신문사 등과 공동으로 개최하는 ‘제27회 살기좋은 아파트’ 시상식이 개최됐다. 시상식에는 김오진 국토교통부 제1차관, 박성희 대한주택건설협회 기획상무이사, 장승준 매경미디어그룹 부회장, 김재식 한국주택협회 부회장, 제해성 심사위원장(아주대 명예교수) 등의 내외贵宾이 참석한 가운데 진행됐다.

올해 수상작의 특징은 도심 고밀개발로 더 많은 이에게 삶의 편의를 제공하면서도 입주민이 쾌적함을 느낄 수 있는 단지가 주목을 받았다. 유려한 외관과 풍족한 커뮤니티 시설, 전원적이면서도 고급스러운 조경으로 고밀개발의 답답함을 상쇄하고도 남은 단지들이 올해 살기좋은 아파트 선발대회 수상자로 이름을 올렸다.



상을 수상한 협회 회원사와의 기념촬영

올해 시상식에서는 협회 회원사인 유림건설의 '양주옥정 유림노르웨이숲'과 리젠시빌건설의 '화성남양뉴타운 리젠시빌란트'가 최우수상을 수상하는 등 총 7개 회원사가 상을 받았다.

최우수상을 받은 유림건설의 '양주옥정 유림노르웨이숲'은 유림노르웨이숲만의 시그니처 자연의 공간, 옥정신도시에서 유일한 온실하우스(보타닉가든)를 단지 산책로 중앙에 배치해 가족과 함께 식물원을 체험할 수 있는 공간을 선보였다. 또한 아이들을 위해 실내키즈놀이터 '리틀포레스트'를 154평의 대규모로 조성해 호평을 받으며 최우수상을 수상했다.

또한 최우수상을 수상한 리젠시빌건설의 '화성남양뉴타운 리젠시빌란트'는 최상의 일조권을 확보할 수 있는 구조로 설계됐으며, 전체 주차대수 가운데 약 38%를 폭 2.6m 확장형 주차장으로 구획한 점이 주목받아 최우수상을 수상했다.

#### 제27회 살기좋은 아파트 선발대회 수상단지

구분	수상업체	수상단지	대표자	세대수
최우수상 (일반아파트 중견업체)	(주)유림건설	양주옥정 유림노르웨이숲	박문수	1,140
	(주)리젠시빌건설	화성남양뉴타운 리젠시빌란트	김재철	380
우수상 (일반아파트 중견업체)	(주)중흥토건	DMC한강숲 중흥S-클래스	이경호	894
	아이에스동서(주)	울산 문수로대공원 에일린의뜰	허석현	384
우수상 (주거복지)	제로투엔건축사사무소 종합건설(주)	영등포 로프트시티	임진환	188
	온린개발(주)	다이얼로그 191	김용각	69
특별상 (일반아파트 중견업체)	엠디엠(주)	e편한세상 용인역 플랫폼시티	문태현	999

## 인천시회, ‘희망의 집수리 사업’ 후원금 전달식 개최



인천시회(회장 도기봉, 사진 왼쪽 두번째)는 7월 4일 인천시청 본관 대접견실에서 ‘2023 희망의 집수리사업’ 전달식을 개최하고 지원금 3,000만원을 전달했다. ‘희망의 집수리 사업’은 인천지역 취약계층의 열악한 주거환경을 개선하기 위해 인천시청, 인천도시공사, 대한주택건설협회 인천시회, 유안타증권 등 6개 단체가 모여 진행하는 사업이다.

## 광주전남도회, 레미콘업계와 “시멘트 가격 인상 반대” 요구



광주전남도회(회장 정기섭, 사진 왼쪽 세번째)는 광주전남레미콘공업협동조합(이사장 김호두), 전남남부 및 동부레미콘사업조합과 6월 28일 회합을 가졌다. 정기섭 회장은 회합에서 “시멘트 제조원가의 30~40%를 차지하는 유연탄의 가격이 전년대비 58%나 하락한 상황에서 전기료 인상을 이유로 시멘트 가격 인상을 단행하는 것은 과도하다”고 주장했다.

## 부산시회 박재복 회장, KBS부산 뉴스7 · KNN 뉴스 인터뷰 진행



부산시회 박재복 회장(사진)은 KNN뉴스(6월 12일), KBS부산 뉴스7(6월 26일)에 출연해 원자잿값 폭등으로 난항을 겪고 있는 민간참여 공공주택사업과 관련하여 지역건설업체의 애로사항과 입장을 전달하고, 2023년 3월 개정된 ‘민간참여 공공주택사업 시행지침’에 따라 물가변동을 반영한 사업비 인상을 촉구하는 인터뷰를 진행했다.

## 경기도회, 의정부시와 업무협약서 체결



경기도회(회장 지재기, 사진 왼쪽)는 6월 27일 의정부 시청에서 의정부시(시장 김동근, 사진 오른쪽)와 '주거 취약계층 지원 및 지역건설산업 발전을 위한 업무협약(MOU)'을 체결했다. 이번 협약에 따라 향후 주택건설 관련 심의 절차 및 인허가기간 단축 방안 논의, 감리제도와 관련 건축법 및 경기도 건축조례 개정 시 상호협력하기로 결정했다.

## 경기도회, 경기도의회 도시환경위원회 위원장과 간담회 개최



경기도회(회장 지재기, 사진 오른쪽 첫번째)는 7월 21 일 경기도의회 도시환경위원회를 방문하여 유영일 경기도의회 도시환경위원장(사진 왼쪽 첫번째)과 간담회를 개최했다. 간담회에서는 소규모주택건설사업 인허가권자의 단수 감리자 지정방식의 문제점을 설명하고, 감리제도 개선을 위한 조례 개정 협조요청과 지역 건설산업 활성화를 위한 논의 등이 이뤄졌다.

### ▣ 협회 8~10월 분양대행자 법정교육 안내

지역	장소	8월	9월	10월
서울	서울여성플라자	2	6	5
부산	부산상공회의소		14	12
대구	대구무역회관	24		
대전	기독교연합봉사회관	31		
광주	광주상공회의소	17	21	
전북	전주종부비전센터			19

- 교육문의  
인재교육원 02-785-0951
- 교육접수  
[edu.khba.or.kr](http://edu.khba.or.kr)

※ 교육 지역·일시는 변경될 수 있으며,  
최소 교육인원 미달 시 폐강될 수 있습니다.

하자기획소송 문제점 개선 등

## 주요 정책추진실적 TOP10

협회에서는 회원사의 권익보호와 주택사업여건 향상을 위해 정책개선활동을 활발히 전개하고 있다.

최근 개선된 주요 제도와 활동을 소개한다.

정리 김유미 정책관리본부 주택정책부 대리

01

### 2023년 「하반기 경제정책방향」 발표

(기획재정부, 7.4)

- 협회건의 반영사항

- ① HUG 중도금대출 보증비율 상향(80% → 90%)  
(8월중)
- ② 미분양 PF 대출보증 심사시 자구노력 요건으로 분양가  
할인 외 무료 발코니 확장 등 범위 확대(금년내)
- ③ 임대보증금 보증가입시 공시가격 우선적용 관련  
기준 등록임대주택은 충분한 유예기간 부여 등  
(7월중 '주거복지 종합계획' 발표시 확정)

03

### 학교시설 기부채납 관련 분쟁조정기구 설치 · 운

영 근거 마련 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」

개정안 의원입법 발의 협의 (서병수의원실)

04

### 건축허가 공동주택 감리자 지정제도 개선

(국토부 건축정책과, 7.3·13·19)

- (협회건의) 감리자 지정방법(시·도조례)이 개선되도록 정부가 가이드라인, 행정지도 등 적극 시행
- 감리자 업무수행실적 등 건축주 확인, 부실감리 교체 등 명시
- (국토부) 긍정검토

02

### 「공동주택의 하자분쟁 저감 및 합리적 하자보수

에 관한 연구」 용역 계약 체결 (서울대 법학연구소)

- (연구용역 목적) 무분별한 하자소송 방지 및 하자보수  
실효성 확보
- 국토부 「하자판정기준」 법령 위계 상향(고시 → 대통  
령령)으로 건설감정실무보다 우선 적용
- 하자보수 목적 외 하자보수판결금 사용 금지 법제화

05

### 국토부 건설정책국장 주재 「건설금융 간담회」

참석 (국토발전전시관, 7.19)

- (참석자) 국토부, 우리협회 등 건설업 관련 협회 및 연구  
기관, 금융업계 실무자 등

- (논의사항) 금융시장 전망 및 진단, 건설업계 애로사항 청취 및 건의사항 수렴 등
- (협회간의) PF 보증 및 중도금대출보증 제2금융권 확대, 중도금대출보증 비율 확대(80% → 100%), PF 보증시 건설사 연대보증 등 조건 부여 개선, 위축지역 지정 등 미분양 보유업체 유동성 지원

## 06

### 국토부 주택토지실장 주재 「주택업계 간담회」 참석 (대구시 관내 주택건설현장, 7.13)

- (참석자) 국토부, 우리협회 및 회원사, 한국주택협회 및 회원사
- (논의사항) 최근 미분양주택 현황, 주택시장 전망 및 대응방향 등 논의

## 07

### 민간부문 제로에너지5등급 자문협의체 회의 참석 (LH 마이홈센터, 7.21)

- (참석자) 국토부, LH 토지주택연구원, 우리협회, 한국주택협회, 건설사
- (논의사항) 중소건설사 의견 반영을 위한 조치사항 논의 (다양한 옵션 선택이 가능하도록 제도 유연성 확보 등)

## 08

### 「공동주택 하자소송의 문제점」 포럼 공동개최

- (일시 및 장소) 7.18(화) 14:00, 건설회관 2층 중회의실
- (주최) 대한경제, 법무법인 화인, 우리협회, 한국주택협회, (주)에이앤티엔지니어링

- (주제발표) 1세션 : 법원 감정제도의 문제점  
2세션 : 2016년 개정 서울중앙지법 건설감정실무의 문제점
- (토론자) 법무법인 화인 대표변호사(과장), 우리협회 정책관리본부장, 호남대학교 건축학과 교수, 롯데건설 부장

## 09

### 「주택시장 안정화를 위한 미분양리츠 활성화 방안」 세미나 개최

- (일시 및 장소) 7.5(수) 15:00, 국회 도서관 B1 세미나실
- (주최) 국민의힘 박정하의원, 주산연 공동개최
- (후원) 우리협회, 한국리츠협회

## 10

### 라돈 측정방법 개선을 위한 간담회 참석

(서울비즈센터, 7.11)

- (참석자) 환경부, 국립환경과학원, 우리협회, 한국주택협회, 건설사
- (논의사항) 실내공기질공정시험기준 중 라돈 측정방법 개정(안) 마련을 위한 의견수렴





## 우리 협회 사회공헌사업③

# 주요 기부사업과 기부단체

우리협회 중앙회와 시·도회, 그리고 회원사들의 사회공헌사업 중 가장 많은 부분을 차지하는 활동이 ‘기금’이나 ‘물품’을 지역사회에 전달하는 것이다. 그러나 막상 사회적 이슈가 발생하여 ‘성금’이나 ‘물품’을 전달하고자 해도 어디에 어떤 방식으로 해야 할지 몰라 머뭇거리는 경우가 많다. 기부단체의 성격이나 투명성, 그리고 기부금이 얼마나 효율적으로 사용될지에 대한 신뢰성을 확인할 수 없어 그렇기도 하다. 그간 협회가 추진해 온 기부사업과 주요 기부단체를 소개한다.

글 정용식 정책고문

## 우리 협회 주요 기부사업

중앙회와 13개 시·도회에서 지속적으로 수행하고 있는 기금 및 물품 전달사업의 내용과 전달체계를 살펴보면 다음과 같다.

### ① 소방취약계층을 위한 소화기 지원사업

중앙회를 비롯 전국 각 시도회에서 지역내 소방취약계층 등 필요한 곳에 소화기를 지원하는 사업은 2019년부터 매년 지속적으로 진행하고 있다. 2023년 올해도 중앙회와 13개 시도회에서 약 4,000대의 소화기를 사회복지 <사랑의 열매>를 통해 지정기탁하거나 시·군·구·읍·면·동 등 행정기관 또는 소방서, 복지관 등에 직접 전달하고 있다.

### ② 사회복지시설 후원금 전달사업

우리협회와 13개 시도회에서도 매년 지속적으로 지역내 사회복지시설에 후원금 또는 후원물품을 전달하고 있다.

전달방식은 직접 복지관 등 지원대상에 전달하기도 하지만 <사랑의 열매> <대한 적십자사> <사회복지협의회> 또는 행정기관을 통해서 전달하기도 한다.



### ③ 재난구호기금 및 물품 전달사업

국내뿐만 아니라 국제적인 자연재해에 우리협회도 매년 재난구호기금 전달을 통해 함께하고 있다. 최근 현황을 보면 2020년 신종 코로나바이러스에 의한 구호기금, 2021

년 재난 안전망 구축을 위한 이재민 구호텐트 제작지원기금 전달, 2022년 강원경북 지역 대형 산불 피해 성금을 전달했다. 2023년 올해에는 2월 터르키예 지진피해 복구 성금지원, 장마철 침수에 따른 반지하 주택 개보수사업 지원, 그리고 7월 극한 폭우로 인한 중부권의 수해피해에 대한 재난 구호성금전달 등이 있다. 재난구호기금은 주로 <사랑의 열매> <대한 적십자사> <전국 재해구호협회> 등을 통해 전달되고 있다.

## 우리 협회가 주로 이용하는 주요 기부단체

우리나라는 1994년 이후부터 정부와 지자체가 직접 나서 걷었던 불우이웃돕기 기부금 모금 활동을 민간 주도로 전환했다. 2000년대에는 <사랑의 열매>로 알려진 <사회복지공동모금회>를 국가가 지원하는 방식으로 시행했으나, 2011년 이후 국가가 주도하거나 간접적으로 특정 단체를 지원하는 형식의 기부는 사라지게 되었다.

### ❶ (사랑의 열매) 사회복지 공동모금회

사회복지사업을 위한 기부금품을 공동으로 모금하기 위해 1998년 설립했다. 과거 정부 주도로 이웃돕기 성금을 모금하고 관리하던 것을 민관으로 이관하기 위해 만든 단체로 기부할 곳을 선택하는 지정기부가 자유롭다.

### ❷ 대한 적십자사

1905년부터 재난구호, 공공의료, 남북교류, 혈액 등의 사업을 통해 국민의 생명과 안전을 지키는 인도주의 기관이다.



### ❸ (희망브릿지) 전국재해구호 협회

1961년 전국의 신문사와 방송사, 사회단체가 힘을 모아 설립한 순수 민간 구호단체로 국내 자연재해 피해 구호금 모금 및 지원업무를 정부로부터 부여받은 법정 구호단체이다.

#### Tip

##### ● 국제 구호단체들

개발도상국 어린이 구호활동을 주로하는 UN산하 유니세프, 세이브더칠드런, 한국에서 설립된 굿네이버스 등이 있고, 국제재난 등 다양한 구호활동을 수행하는 월드비전(기독교), JTS(불교), 카리타스(천주교)등 종교단체에서 설립한 국제적인 구호단체 등이 있다.

##### ● 기부금을 100% 그대로 전달하는 기부단체들

대부분 기부단체는 기부금 중 일부를 자체 운영비로 사용하고 있으나 SK행복나눔재단에서 운영하는 곧장기부(주로 지역아동센터 후원)와 신용카드 단말기 전문업체 (주)코뱅이 운영하는 비영리 논스톱 디지털 기부시스템인 아이러브피플은 모금된 기부금 전액을 기부자가 원하는 복지시설에 전달하고 있다.

# 주택건설사업자 관련 협회업무 이용안내



## 주택건설(대지조성)

### 사업자 신규등록 접수·등록증 발급

#### 대상

- ① 연간 20호/세대(도시형생활주택 30세대) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자
- ② 연간 1만m<sup>2</sup> 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자

#### 등록기준

- ① 자본금 : 3억원(개인인 경우 자산평가액 6억원) 이상
- ② 기술인
  - 주택건설사업자 : 건축분야기술인 1인 이상
  - 대지조성사업자 : 토목분야기술인 1인 이상
- ③ 사무실
  - 사업의 수행에 필요한 사무장비를 갖춘 면적의 사무실

## 주택건설(대지조성)

### 사업자변경사항 신고접수·처리

#### 대상 등록사항에 변경이 있는 주택건설(대지조성)사업자

신고기한 변경사유가 발생한 날로부터 30일 이내(기술인 변경의 경우 50일 이내)

#### 변경 신고사항

- ① 상호 변경, 대표자 변경(개인의 대표자변경은 상속의 경우만 해당), 자본금 변경, 영업소재지 변경, 기술인 변경
- ② 경미한 사항(자본금, 기술인의 수, 사무실 면적이 증가하거나 등록기준에 미달하지 아니하는 범위에서 감소한 경우)은 변경신고 대상에서 제외

## 연간영업실적 및 영업계획 등 접수

#### 대상 주택건설(대지조성)사업자

접수기일 매년 1월 10일까지

## 월별 주택 분양계획 및 분양실적 접수

#### 대상 주택건설사업자

접수내용 익월 주택분양계획 및 전월 주택분양실적

접수기일 매월 5일까지

용도 국토교통부 보고 및 시·도 통보

<b>주택건설실적확인서 발급</b>	<p><b>대상</b> 주택건설(대지조성)사업자 <b>용도</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 사업계획승인 신청 또는 착공시(주택건설 사업자로서 주택건설에 한함)</li> <li>② 금융기관 제출용(금융기관측 요구시, 국민주택기금·건설자금 등 융자신청시)</li> <li>③ 관공서 제출용</li> <li>④ 준공이행보증(연대보증용)</li> <li>⑤ 주택도시보증공사 제출용</li> </ul>
<b>자체시공을 위한 주택건설실적확인서 발급</b>	<p><b>대상</b> 일정자격을 갖춘 주택건설사업자 <b>시공기준</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 자본금 : 5억원(개인인 경우 자산평가액 10억원) 이상</li> <li>② 기술인 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「건설기술진흥법 시행령」[별표1]의 규정에 의한 건축분야 및 토목분야기술인 3인 이상</li> <li>- 건축기사 및 토목분야기술인 각 1인 포함</li> </ul> </li> <li>③ 주택건설실적 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5층이하 시공 : 최근 5년간의 주택건설실적 100호 및 100세대 이상(준공기준)</li> <li>- 6층이상 시공 : 6층 이상의 아파트를 건설한 실적이 있거나 최근 3년간 300세대 이상의 공동주택을 건설한 실적 추가</li> </ul> </li> </ul>
<b>행정처분사실확인서 발급</b>	<p><b>대상</b> 주택건설(대지조성)사업자 <b>용도</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 사업계획승인 신청용, 입주자모집승인 신청용</li> <li>② 기타 관공서 및 금융기관 제출용</li> </ul>

### 소속시·도회연락처

※ 대한주택건설협회에서는 위에  
소개한 7가지 업무를  
접수·처리합니다.  
제출서류 및 기타 자세한  
사항은 소속시·도회로  
문의하여 주시기 바랍니다.

서 울 02)785-7881  
부 산 051)501-4613~5  
대 구 053)744-1235~6  
인 천 032)434-0032~3  
광주·전남 062)527-3601~3  
대전·세종·충남 042)256-6290  
울산·경남 055)299-9761

경 기 031)898-7341~2  
<북부출장소> 031)876-4147  
강 원 033)652-3335~6  
충 북 043)218-4090  
전 북 063)286-5733, 286-1140  
경 북 053)753-6393  
제 주 064)749-1377

 **독자후기**

**정경석**

**대전 중구**

❤️
○
◀ ▶
Bookmark

본격적인 주택수요층으로 등장한 밀레니얼 세대들의 주택가치관은 분명 이전 세대들과 차이가 있다고 생각합니다. 그런 트렌드를 파악하고 주택정책의 올바른 방향을 정립해 볼 수 있었던 기회가 된 것 같네요. 요즘 은퇴 후 전원생활을 하시는 분들도 많은데 단독주택과 관련된 콘텐츠도 다뤄주셨으면 좋겠습니다.

**강순자**

**강원 태백시**

❤️
○
◀ ▶
Bookmark

뜻깊은 행사를 30년 동안 이어오다니 주택업계의 사회공헌 의지가 놀라웠습니다. 1998년 외환위기와 2008년 금융위기, 2020년 코로나 위기에도 국가유공자를 위해 끊임없이 노후주택 보수지원을 한다는게 정말 어려운 일이었을거라고 생각됩니다. 앞으로도 국가를 위해 헌신하신 분들을 위한 주택업계의 노력이 계속되길 바랍니다.

 **독자의견**



**독자게시판에 의견을 보내주세요.  
매달 선정된 분께 소정의 선물을 보내드립니다.**

「주택+」웹진(plus-h.co.kr)에서 '독자게시판'을 선택하고 내용을 작성해 주세요.  
또는 왼쪽 QR코드를 스캔하면 '독자게시판'으로 연결됩니다.

 **구독신청**

**웹진을 구독해주세요. 매달 7분을 추첨해 소정의 선물을 보내드립니다.**

- ① 「주택+」웹진(plus-h.co.kr)에서 '구독신청'을 선택하고 내용을 작성해 주세요.
- ② '이름, 소속, 핸드폰 번호'를 입력 후 제출하기를 선택하면 됩니다.

 **웹진 구독신청 당첨자**

박기조 부산 남구\_주택도시보증공사 | 전화통 경기 화성시\_(주)다이찌인베스트  
강우철 서울 강남구\_(주)피데스개발 | 최규옥 경기 광명시\_(주)문영종합개발  
서승환 서울 종로구\_(주)위드웰에셋 | 임지호 서울 성동구\_청문홀딩스  
문기남 서울 영등포구\_디에스투자증권(주)

 **아이디어  
공모**

**현장 소식을 기다립니다**

주택산업현장에서 실천 중인 혁신 아이디어나 주택건설인의 지역사회 공헌활동 등 아름다운 미담을 알려 주세요. 지면에 소개해 드립니다.

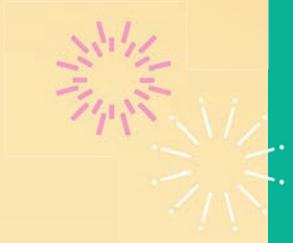
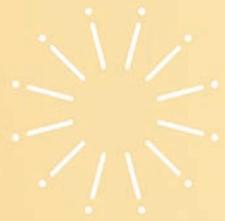
E-mail : media@khba.or.kr

담당자 : 미디어팀 구선영 02-785-1495 | 김우영 02-785-1496

# 주택+

PLUS

웹진으로 만나세요!  
plus-h.co.kr



## 언제 어디서나!

### PC와 모바일 동시 서비스

대한주택건설협회가 발간하는  
월간지 「주택+」를  
컴퓨터와 핸드폰으로  
볼 수 있는 웹진이 오픈됐습니다.

## 더 편하게!

### PDF와 eBOOK 제공

기사를 한눈에 보는 PDF와  
책처럼 한 장씩 넘기며 보는  
eBOOK도  
준비되어 있습니다.



웹진 구독신청자에게는  
매월 웹진 발행소식과  
접속주소를  
문자로 전송해 드립니다.

## 주택+ 웹진 구독신청

### 주택+

2020 08 창간 특집호



① 웹진 첫 화면에서  
‘웹진 구독신청하기’ 선택

정보를 입력해주세요. \*는 필수 입력 사항입니다.

#### 구분

구독신청  해지

\*성명

\*소속(회사명)

\*연락처( '-'로 구분, 휴대폰 번호를 입력해주세요.)

② 이름, 소속(회사명),  
전화번호 입력 후  
‘제출하기’ 선택

매월 구독신청자 가운데 7분을 추첨해

소정의 선물을 보내드립니다.

