

주택+ PLUS

2023 09
vol. 38

입주단지탐방

화성남양뉴타운
리젠시빌 란트

모델하우스

수원 오목천역
더리브

특별 인터뷰

김성은

울산경남도회 회장

전국 정책순회간담회
개최



You Tube **생생주택**

대한주택건설협회 공식 유튜브 채널에서
분양중인 견본주택을 만나 보세요



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 유닛 및 홍보내용을 소개하는 영상

견본주택 홍보영상을 무료 제작해 드립니다

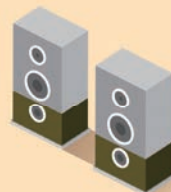
회원사의 주택사업 분양성 향상을 위해 견본주택 홍보영상을
무료제작하여 협회 공식 유튜브채널 '생생주택'에
게시해 드리니 많은 관심과 참여 바랍니다.

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.

건자재 가격 급등 정부의 대응방안 마련 시급



정원주
대한주택건설협회 회장

시멘트를 포함한 건자재 가격 급등이 장기화되면서 주택건설시장에 커다란 악재로 작용하고 있다. 지난 2년간에 이어 올해까지 자재값 상승이 지속된다면 자금여력이 취약한 중소주택건설사를 중심으로 원가부담 상승에 따른 경영난을 부추길 것으로 우려된다.

여러 건설자재들 중 특히 시멘트 가격 급등은 더 이상 시장에만 맡길 수준을 넘어서고 있어 대책 마련이 시급하다. 원자재 가격 인상과 인건비, 전기료 인상 등을 명분으로 많은 시멘트 제조사들이 다음 달부터 시멘트 가격을 10% 넘게 인상한다고 알려지고 있어 주택건설업계의 걱정이 이만저만이 아니다.

시멘트와 레미콘 등은 핵심적인 건자재로서 지속적이고 과도한 가격 인상은 건설비용 상승으로 직결될 수밖에 없기 때문이다. 건설산업연구원의 보고서에 따르면 시멘트 가격이 현재보다 10% 오를 경우 100억원 규모의 주택건설공사에 있어 6,800만원의 추가 공사비가 발생하는 것으로 나타났다.

시멘트업계는 전기료 등 각종 비용인상을 이유로 가격인상의 불가피성을 주장하고 있다. 하지만 올 상반기 시멘트업계의 영업실적이 크게 개선된 것으로 발표되었다. 주택업계 입장에서는 고통을 분담한다는 차원에서 다소 아쉬운 부분이다.

협회 시·도회에서도 최근 일부 대형 시멘트회사의 일방적이고 과도한 가격인상에 반대한다는 입장을 표명한 바 있다.

신규주택 분양시장의 침체가 지속되면서 미분양주택 증가 등에 따라 고사위기에 직면한 중소주택건설업계는 건자재 가격 인상분을 분양가격에 반영하기 힘든 게 현실이다. 가뜰이나 금리상승 기조에 따라 이자비용 부담상승으로 어려움을 겪고 있는 상황에서 자재값 부담은 시급히 해결해야 할 문제가 아닐 수 없다.

국민생활과 밀접한 주택산업은 국가기간산업이다. 지나친 건자재 가격 상승은 분양가 인상으로 이어질 수밖에 없다. 정부가 건자재업계와 지속적인 간담회 등을 통해 신속하고 현명한 대책을 마련해 주길 기대해 본다.

CONTENTS

2023년 9월호 | vol. 38

발행인 정원주
제작부서 전략기획본부
기획·취재 미디어팀 구선영, 김우영
인쇄일 2023년 8월 31일
발행일 2023년 9월 4일
발행처 대한주택건설협회
서울 영등포구 국제금융로8길 25
02-785-0911
디자인·인쇄 (주)이팝 02-514-7567

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

- 01 **권두언**
건자재 가격 급등 정부의 대응방안 마련 시급



DREAM HOUSING

- 04 **살맛나는 공동주택**
화성남양뉴타운 리젠시빌 란트
- 10 **이달의 모델하우스**
수원 오목천역 더리브

SPECIAL

- 16 **특별 인터뷰**
김성은 대한주택건설협회 울산경남도회 회장
- 20 **지상중계**
공동주택 하자소송의 문제점

ENJOY STUDY

- 24 **알쓸용어사전**
아파트 바닥구조 용어정리
- 26 **이슈 토크**
민간주택업계 위기설의 실체와 전망



COVER STORY

화성남양뉴타운
리젠시빌 란트

- 28 **주택사업전략**
주택건설사업 금융공급의 사각지대 있다
- 32 **주택사업자가 알아야 할 건축법**
건축물의 사용승인 6가지를 숙지하라
- 38 **주택건설 법률가이드**
기업 및 기타 자산의
안정적인 승계를 위한 유언대용신탁
- 40 **부동산 세무가이드**
자식에게 돈 빌려주고 증여세 피하는 방법
- 42 **주택사업 Q&A**
주택건설사업자 등록범위 연간의 기준은?

MONTHLY INFO

- 44 **인포그래픽 뉴스**
올해 예비 청약자 청약 이유는?
- 46 **주택통계누리**
인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 ·
분양물량 · 미분양현황
- 50 **놓치지 말아야 할 법과 제도**
최신 주요 법령 개정사항

FUN LIFE

- 52 **fun한 여행**
내 마음의 호수를 찾아

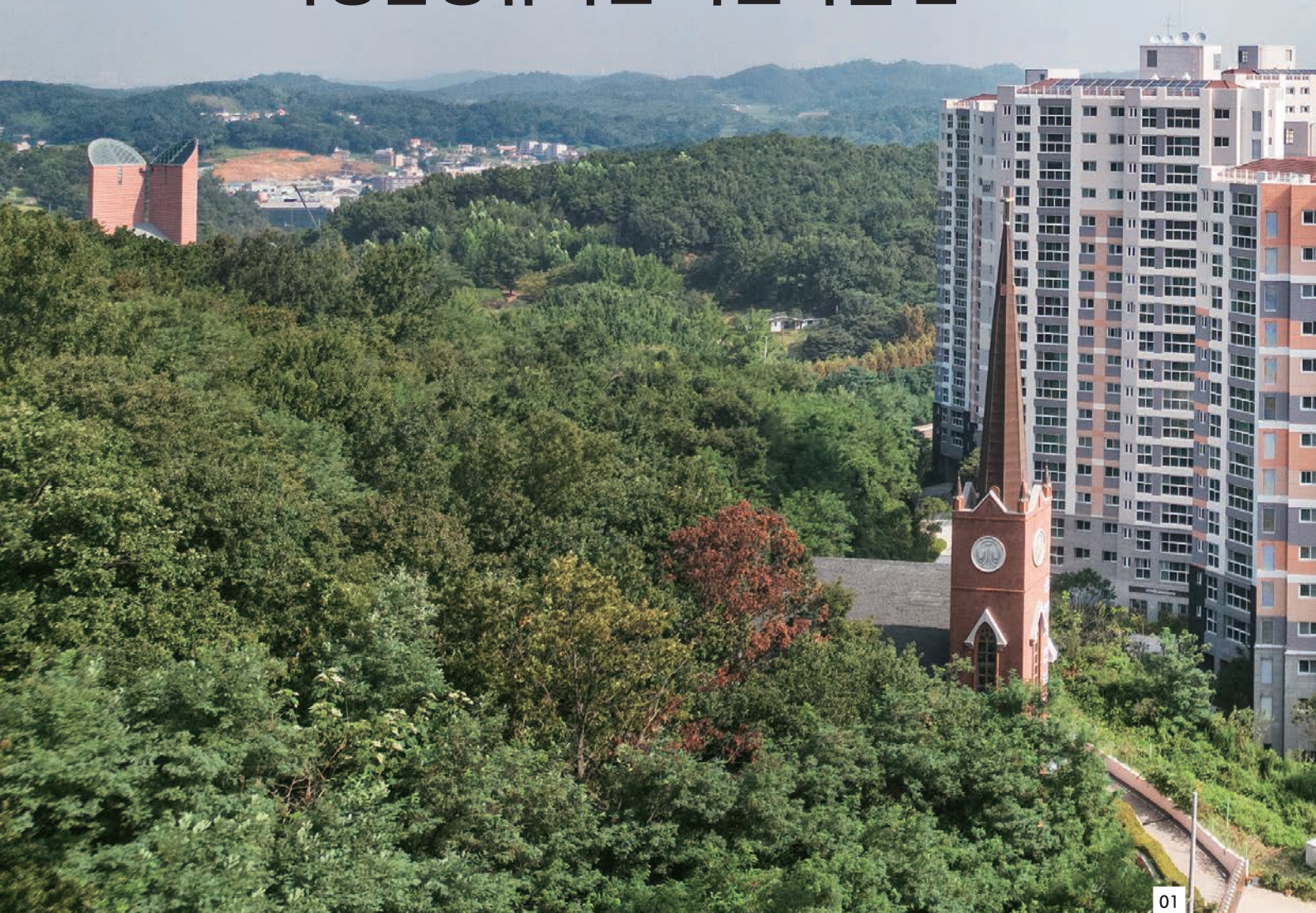


- 58 **fun한 맛**
양날의 검 '물'

OUR STORY

- 60 **회원사 소식**
회원사 CEO 동향
회원사 지역사회 공헌활동
회원사 견본주택 개관 소식
7월 회원사 분양실적(5,036세대)
- 64 **협회에서는 지금 ①**
협회, 전주시 저소득층 주거안정지원 기부금 전달
주택공급혁신위원회 회의 열려
정원주 회장, '정책 순회간담회' 개최
전국 시도회 활동
분양대행자 법정교육 9~11월 일정
- 70 **협회에서는 지금 ②**
주요 정책추진실적 TOP10
- 72 **알려드립니다**
- 74 **독자후기**

신도시 주거트렌드를 리드하는 신중대형 아파트 화성남양뉴타운 리젠시빌 란트



01

신도시 프리미엄에 교통, 교육, 환경까지 갖춰

올해 4월 입주를 시작한 화성남양뉴타운 리젠시빌 란트는 쾌적하고 편리한 신도시 프리미엄과 화성시청역 교통프리미엄을 모두 누릴 수 있는 입지를 자랑한다.

반경 1km 내에 신도시 중심상권과 화성시청, 복합문화센터 등이 집약되어 있으며 내년 개통 예정인 서해선 화성시청역과도 가깝다. 훗날 신안산선까지 연결되면 서울역 50분, 여의도 40분대 진입이 가능해진다.

단지 바로 옆에는 대양초등학교가 자리하는 초품아 아파트이자 숲과 인접한 남양뉴타운 최고의 숲세권 아파트이기도 하다. 가까운 산단으로 여유롭게 출근할 수 있는 직주근접 주거지라는 점도 매력이다.

신도시 프리미엄에 교통과 교육, 쾌적한 환경까지 두루 갖춘 리젠시빌 란트는 380세대를 모두 전용면적 94㎡와 102㎡의 신중대형 평형으로 구성해 넓은 집을 원하는 신도시 젊은 층의 수요를 적절히 공략했다는 평을 얻고 있다.

단지면적의 절반이 공원이고 전 세대가 전용면적 94~102㎡ 신중대형으로 구성되어 호평받는 화성남양뉴타운 리젠시빌 란트.
올해 개최된 살기좋은 아파트 선발대회에서 아파트 중견사 부문 최우수상을 수상하며 그 진가를 보여주었다.

글 구성영 사진 김명식



02



01 화성남양뉴타운 내 숲세권을 자랑하는 리젠시빌 란트

02 단지와 나란히 대양초등학교가 자리하고 있다.

단지 개요

위치 경기도 화성시 남양뉴타운 C-2BL **대지면적** 2만 5,352㎡ **건축면적** 4,410㎡ **연면적** 4만 7,961㎡ **건폐율** 17.40% **용적률** 189.18% **조경면적** 50.02%
규모 지하 3층~지상 20층, 7개동 **세대수** 총 380세대 **세대면적** 94㎡ 186세대, 102㎡A 132세대, 102㎡B 62세대 **주차대수** 610대(세대당 1.6대)
시행 (주)리젠시빌건설 **시공** (주)리젠시빌주택



03



04

단지 전체가 순환하는 공원형 아파트

화성남양뉴타운 리젠시빌 란트는 단지 전체가 막힘없이 순환하는 공원형 아파트로 설계됐다. 특히 조경면적 비율이 50%를 넘는 자연친화적인 공간과 넓은 동간거리가 최상의 일조권과 아름다운 조망권을 제공한다.

다양한 조경수와 휴게공간들은 단지 서쪽 경계에 펼쳐진 울창한 숲과 어우러져 전원형 아파트의 모습을 보이기도 한다. 더위를 식힐 수 있는 바닥 분수대와 미소를 머금게 만드는 조각상들, 입주민을 위한 운동 공간들이 활기를 더한다.

주거동 외벽에는 화성남양뉴타운의 전체 경관과 어우러지는 색채와 디자인을 도입했으며 주출입구에는 란트만의 특색있는 문주를 설치해 눈길을 잡았다. 이 밖에도 녹색건축인증을 비롯해 건축물에너지효율등급 인증을 받아 유지관리 부담을 더는 등 가성비와 가심비를 모두 챙기고 있다.



05

- 03 개방감이 좋은 중앙공원과 놀이터
- 04 수목과 산책로가 조성된 중앙공원
- 05 장송과 조각작품이 어우러진 공원
- 06 넓은 동간거리와 조경공간
- 07 걷기 좋은 산책로
- 08 바닥 분수대
- 09 특화된 주거동 출입구



06



07



08



09



10



11



12



13

커뮤니티시설 고급화, 차별화 전략 돋보여

380세대의 중소규모 아파트에서는 찾아보기 힘든 초대형 입주민 커뮤니티시설도 화성남양뉴타운 리젠시빌 란트의 자랑이다. 피트니스센터와 골프연습장은 기본으로 설치됐으며 북카페, 독서실, 코인세탁실, 동아리실, 주민회의실 등이 집적되어 있다. 시공사는 커뮤니티시설을 이용하는 입주민들의 편의를 위해 시스템 에어컨을 무상으로 시공해 두었다.

아이들을 위해서는 대규모 실내 키즈클럽을 꾸몄으며 어린이놀이터도 2곳으로 규모있게 계획했다. 날씨와 상관없이 아이들이 안전하게 승하차 할 수 있는 키즈스테이션도 마련했다.

입주민을 배려한 지하주차장 특화설계도 돋보인다. 세대당 1.6대를 주차할 수 있으며 전체 주차대수 중 38%를 폭 2.6m의 확장형 주차장으로 구획했다.

‘란트(RANTT)’는 ‘현재와 미래를 연결하는 편안하고 아름다운 주거공간’을 의미한다고 한다. 화성남양뉴타운 리젠시빌 란트는 오래 머무르고 싶은 행복한 삶의 공간을 오롯이 보여준다.



14



15



16



17

명품을 짓는 자부심으로 아파트 건설 명문으로 거듭난 리젠시빌건설

리젠시빌건설은 2011년 창립 이후 전국에서 분양 및 임대아파트를 성공적으로 공급해 온 공동 주택전문 건설기업이다.

처음부터 트렌드를 선도하는 평면 특화와 고급화 전략을 통해 지속적인 성장을 거듭하여 리젠시빌건설의 고품격 주거공간 브랜드 '란트(RANTT)'의 인지도를 다져왔다.

2015년, 2019년, 2020년에 이어 올해까지 총 4차례 살기좋은 아파트 선발대회에서 수상했으며 그동안 고객만족과 사회책임경영 부문에서 다수의 상을 받은 바 있다.

- 10 아이들의 안전한 승하차공간인 키즈스테이션
- 11 유아와 어린이를 위한 놀이터
- 12 단지 곳곳에 자리한 쉼터
- 13 주민공동시설이 모여있는 로비
- 14 15 키즈클럽
- 16 북카페
- 17 독서실
- 18 컨퍼런스 룸
- 19 코인세탁실
- 20 실내 골프연습장
- 21 피트니스센터



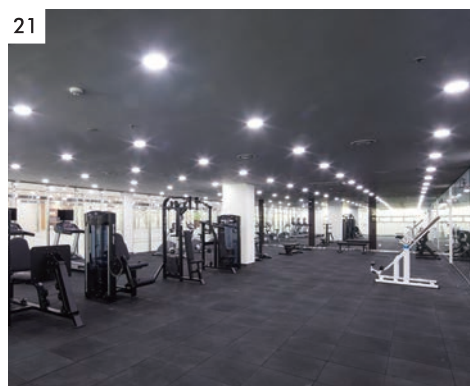
18



19



20



21

수원 오목천역 더리브 개방감 높은 84m² 신평면

수원시 수인분당선 초역세권에 주상복합아파트 오목천역 더리브(201세대)가 찾아온다.
전 세대가 전용면적 84m²로 이뤄진 중형평형 단지로, 개방감을 높은 신평면 설계가 돋보인다.

6가지에 이르는 다양한 타입 가운데, 84m² E타입과 C타입을 만나본다.

글 구선영 사진 김명식



84m² E타입

4베이 평면에 탁월한 개방감이 매력

총 201세대 중 18세대를 차지하는 84m² E타입은 침실 3개와 거실이 모두 외기와 접하는 4베이 설계를 도입했다. 거실과 주방을 넓게 계획해 실내에서 느끼는 개방감이 탁월하다. 드레스룸과 욕실, 팬트리 등을 넉넉한 크기로 구성한 점도 돋보인다.





우아한 거실

천장 2.3m, 우물천장 2.4m로 넓은 공간감을 제공하는 거실이다. 포세린타일로 아트월을 꾸몄으며 바닥재는 강마루로 마감한다. 거실창으로 입면분할 이중창을 선택했다.

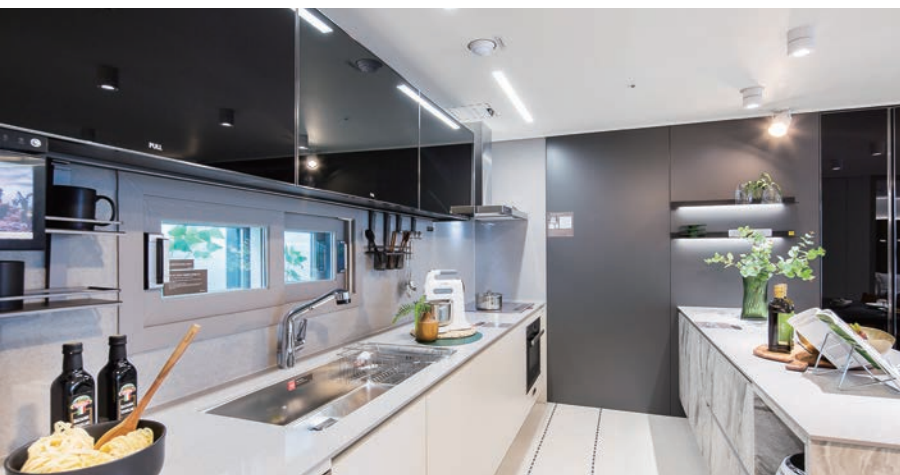


거실 라인조명

거실 천장에 11자 형태의 라인조명을 설치할 수 있는 유상옵션이 제공된다. 색의 밝기를 조절할 수 있는 디밍기능이 있다.

주방 스타일업

상부장 조명과 대형 아일랜드 장으로 고급스러운 분위기를 연출한 주방이다. 유상옵션을 통해 주방 스타일을 업그레이드 할 수 있다.



주방 팬트리

주방의 식탁 자리 옆에 팬트리가 기본으로 설치된다. 팬트리 내의 시스템선반도 기본 제공 품목이다.





안방 욕실

선반과 유리장, 샤워기 일체형 수전 등을 설치해 쾌적해 보이는 안방욕실이다.



세면대실 분리

공용욕실에서 세면대실을 분리해 넓은 공간을 확보하고 석재 패턴이 돋보이는 벽면 디자인으로 고급스러움을 더하고 있다. 욕실 천장에는 조명일체형 배기팬이 장착된다.

침실2, 3 통합형 무상옵션

확장형 선택시 침실2와 침실3 사이의 벽체를 없애고 통합형으로 넓게 사용할 수 있다.



현관 팬트리

현관에는 유리도어가 달린 팬트리와 시스템선반이 기본으로 설치된다.



안방 드레스룸

슬라이딩 도어와 벽 판넬 시스템 가구로 구성된 고급 드레스룸은 유상옵션이다. 기본선택시 가구 도어와 시스템선반이 설치된다.



84m² C타입

거실 기능 강화한 탑상형

거실과 아일랜드 작업대가 마주하는 탑상형 C타입은 깔끔한 인테리어로 눈길을 잡는다. C타입은 1개의 팬트리와 2개의 드레스룸, 넓은 주방 발코니를 갖추고 있다.



아트월과 복도 디자인

복도에서 아트월로 이어지는 벽면을 포세린 타일로 마감해 고급스러움을 더하고 있다.



숨은 주방

조리를 하는 주방은 안쪽에 ㄱ자로 자리하고 있다. 거실에 노출된 주방에는 조명이 내장된 유리도어 수납장과 빌트인 가전수납장을 배치했다.





쾌적한 안방

발코니가 있는 안방은 쾌적한 분위기가 물씬
하다. 안방에도 입면분할창을 설치했다.

파우더룸과 욕실

벽면을 가득 채운 거울과 키 큰 수납장으로
꾸민 파우더룸과 부부욕실이 자리한다.



침실 워크인 수납공간

자녀침실에 불박이장 대신 사람이 드나들 수 있는 넓은 수납공간을 마련해 효율적인 수납을 돕고 있다.



현관 3연동 중문

불투명 패턴유리로 만든 3연동 슬라이딩도어는 유상옵션으로 제공한다.



건식 분리 세면대

84m² C타입에서도 공용욕실과 세면대실을 분리해서 시공했다.

드레스룸 특화옵션

유상옵션을 선택하면 드레스룸에 복도판트리 공간을 통합해 넓게 사용할 수 있다.



PLUS INFO

수원 오목천역 더리브



사업개요

위치 경기 수원시 권선구 오목천동 319-1번지외 38필지

건축규모 지하 3층~지상 21층

세대수 201세대 **타입** 전용면적 84m² A·B·C·D·E·F

건축면적 3,874m² **연면적** 3만 8,959m² **건폐율** 60.97%

용적률 397.80% **주차대수** 303대 **시행** 신한자산신탁

시행위탁 원앤원종합개발 **시공** SGC이테크건설



광역교통망, 직주근접 환경 두루 갖춘 초역세권 오목천역 주상복합

수원시 오목천역 더리브는 지하 3층~지상 21층 3개동으로 구성되어 전체 201세대를 84m²로 공급한다.

단지에서 직선거리 250m에 있는 수인분당선 오목천역을 이용해 분당, 강남, 인천권으로 신속하게 이동할 수 있다. 2정거장만 가면 1호선 수원역과 만난다. 그밖에 버스, IC 등을 이용해 타지역으로의 이동도 편리하다.

통학여건도 좋다. 도보 10분 이내에 오현초, 영신중, 영신여고가 위치한다. 수원여대, 수원대, 홍익대, 한신대, 협성대, 성균관대 와도 가깝다. 차량 10분 거리에 롯데백화점, 롯데마트, 홈플러스, AK플라자가 있다.

수원 델타플렉스 일반산업단지, 삼성전자와도 가까워 직주근접 아파트로도 손색이 없어 보인다. 오목호수공원, 서수원체육공원, 산책명소 황구지천 등도 이용할 수 있다.



김성은

울산·경남도회 회장

약력

현재

- 대한주택건설협회 울산·경남도회 제11대 회장
- 대한주택건설협회 하자감리제도개선팀 위원장
- 덕진종합건설(주) 대표이사
- 창원대학교·창신대학교 건축공학과 겸임 교수
- 건축시공기술사
- 사회복지법인 성지원 이사장
- 학교법인 수덕학원 이사장

역임

- 대한주택건설협회 울산·경남도회 제10대 회장
- 창원시 주택정책 자문위원
- 경남건축 심의위원
- 경남지방건설기술 심의위원

포상

- 산업포장(2013년)
- 대통령표창(2017년) 외 다수

급변하는 주택사업 환경에 대비, 회원사와 협회 위해 봉사하겠습니다

지난해 10월 울산·경남도회 제11대 회장으로 취임한 김성은 덕진종합건설(주) 대표이사를 만났다. 김성은 회장은 울산·경남도회 제10대 회장을 역임한 데 이어 2번째 임기를 보내고 있다. 그동안 그는 울산·경남도회의 재정 정상화를 위해 개인적 비용까지 내놓는 등 최근 지방의 주택산업 침체로 인한 도회 재정 악화에 선제적으로 대응해 왔다. 또한 김 회장은 협회의 하자감리제도개선팀 위원을 거쳐 현재는 위원장으로 활동하며 회원사 권익보호를 위해 적극적으로 앞장서고 있다.

진행 구선영 사진 김도형



Q. 회장에 재임하여 활동하는 소감은.

어려운 시기에 재취임해 막중한 책임감과 사명감을 느낀다. 도회 회원사가 믿고 재신임을 해주신 만큼 업계의 위기를 타계할 수 있는 방안을 모색하고 새로운 기회를 찾을 수 있도록 노력하겠다.

Q. 재취임 이후 어떤 활동에 주력해 왔는지.

우선은 지방 주택산업의 침체로 인해 도회의 재정 상황이 악화될 우려가 있다고 판단되어, 취임 이후 불요불급한 예산집행을 최대한 억제하여 각종 경비를 절감하고 도회장의 개인적 비용 지원 등을 통해 도회 재정 정상화에 주력했다.

그리고 급변하는 주택업계 환경과 정보의 홍수 속에서 도회 직원들과 선제적인 대응을 통해 회원사들이 꼭 알아야 하고 놓치지 말아야 할 정보를 신속·정확하게 제공하고 회원사의 민원에 대응하는데 만전을 기하고 있다.

또한 회원사의 애로사항을 청취할 수 있도록 주기적으로 의견을 수렴하고 인허가 과정에서 어려움이 있을 경우 해당 지자체와 원만히 협의될 수 있도록 관계기관과 유기적으로 소통하고 있다.

Q. 울산·경남지역 주택산업 및 시장 현황은.

조선업과 자동차 산업 등 제조업 경쟁력 약화에 따라 울산·경남 내 주요 도시들의 불황으로 지역부동산 시장은 그 어느 때보다 좋아 보이지 않는다.

올해 6월 기준 울산은 3,500여 세대, 경남은 4,000여 세대로 상당히 많은 물량이 미분양 주택으로 남아있고, 6월 주택사업경기전망지수를 살펴보면 울산이 전월대비 전국에서 가장 큰 폭으로 하락했다. 또한 올해 말까지 입주 대기물량이 상당해 울산 주택시장은 이중고를 겪을 것으로 예상된다.

경남지역 또한 살얼음판을 걷고 있다. 자금난을 견디지 못한 건설사가 속출하고 있고, 도내 건설업체가 부도를 맞는 등 후폭풍의 우려도 큰 상황이다.



정부의 규제 완화 정책 등으로 시장 회복에 기대감은 있지만 아직은 시장 침체의 속도가 점차 줄어드는 수준에 그쳐 주택시장이 회복기에 접어들 수 있을지는 지켜봐야 할 것이다.

Q. 지방 주택사업여건 개선을 위해 시급한 것은.

수도권은 최근 고분양가 논란 속에서도 완판율이 이어가고 있지만 지방은 많은 미분양 물량으로 냉기가 흐르고 있다. 따라서 한시적으로 지방 미분양 주택 취득 시 취득세 감면, 양도세 비과세 등의 정책적 지원이 필요하다고 본다.

또한 더 늦기 전에 LH나 지자체가 나서서 주거수요가 있는 울산, 거제도 등지의 미분양을 매입해 청년층 등에게 임대하는 방법으로 주택시장 선순환을 유도해야 할 것이다.

Q. 협회 하자감리제도개선 TF위원장으로 주력하는 부분은.

저는 건축공학을 전공했고 건축시공기술사 자격도 있기 때문에 관련 전문성을 발휘하여 협회와 회원사에 봉사할 수 있는 기회라고 생각해서 열심히 하고 있다.

하자감리제도개선팀은 정원주 중앙회장님의 많은 도움 아래 장단기계획을 세워 단계별로 실천해 나가고 있다. 지난 8월 11일에는 서울대학교 법학전문센터에 ‘공동주택 하자분쟁 저감 및 합리적 하자보수에 관한 연구용역’을 발주했다.

현재 실무적인 하자 판정은 하자심사분쟁조정위원회(이하 하심위)와 법원에서 이뤄지는데, 두 기관의 기준이 다르다 보니 같은 사안에 대해 다른 결과가 나와 분쟁이 심화될 우려가 있다. 앞으로 국토부 기준을 바탕으로 체계를 일원화시키고, 나아가 통일된 기준을 법제화하는 것이 필요하다.

Q. 임대주택사업에 매진하고 있는데, 어려움은 없는지.

20년 가량 임대주택 건설사업에 매진해 8,600세대를 공급했으며, 공공임대까지 포함하면 1만 세대가 넘는 실적을 올렸다. 국민주택기금의 지원을 받는 임대주택 건설사업은 안정적으로 사업을 진행할 수 있는 장점이 있다. 다만 공공건설임대주택 표준건축비가 기본형건축비에 비하면 턱없이 부족한 것이 현실이다. 정부가 적극 추진하고 있는 임대주택 공급 활성화에 회원사가 적극 동참할 수 있도록 하루속히 표준건축비가 현실화되어야 할 것이다.

지난해 10월 개최된 울산경남도회 정기총회에서 김성은 회장은 제11대 회장에 재임했다.





광양시어린이보육재단에 5,000만원을 기탁하는 모습

또한 임대보증금 보증요율 재검토가 필요하다. 금리 인상에 따른 자금조달 비용이 증가하여 자금난이 심화되는 상황에서 임대보증금 보증료까지 급격히 올라 금융부담이 큰 상황이다. 임대주택 공급 확대를 통한 서민 주거안정을 위해 정부 및 공공기관의 역할분담이 절실하다.

Q. 사회공헌을 통해 남다른 기여를 하고 있는데.

현재 사회복지시설, 학교법인, 어린이재단, 국가유공자 주택 수리 지원, 해외봉사 등 소외받는 지역민과 지역사회에 대한 공헌활동을 지속적으로 진행하고 있다.

사회공헌활동은 작은 것에서 출발한다고 생각한다. 각종 매체를 통해 거창하게 홍보하기 위한 포장된 활동이 아닌, 작지만 받는 분들로부터 진심어린 고마움을 받을 수 있는 활동이 되도록 노력하고 있다. 기업의 존재가 선한 영향력을 펼칠 수 있도록 다른 분야에서의 사회공헌활동도 더욱 확대해 나갈 생각이다.

Q. 향후 도회의 운영 계획은.

취임사에서 밝혔다시피 지난 30여 년간 주택사업현장에서 배운 경험과 노하우를 아낌없이 회원사 여러분께 전달하고, 도회를 위해 봉사할 계획이다.

토지 구입이나 입찰정보를 함께 공유하고 회원사 간 컨소시엄을 통해 사업추진에 박차를 가할 수 있도록 지원하며, 빠른 정보 전달에 중점을 두고 법과 제도의 변화를 회원사 모두가 체감할 수 있도록 활동하겠다.

Q. 도회 임원 및 회원사에게 하고 싶은 말씀.

사업자는 항상 위기에 대한 대비책을 강구해 놓아야 한다. 저 역시 사업을 시작하는 시점부터 매년 위기대응자금을 철저하게 모았고 그 자금을 새로운 기회를 잡는데 요긴하게 사용했다. 또한 어려운 시기인 만큼 회원사 간 지혜를 모으고 상생하는 길을 함께 모색했으면 한다.

도회의 문턱은 아주 낮으니 저의 경험과 노하우가 필요하다면 언제든지 도회로 연락주시길 바란다. 유대관계를 맺고 정보를 교류하는 일에 적극 동참한다면 어려운 시기에도 좋은 결과가 있을 것이라고 본다.

평소 활발한 기부활동을 이어가고 있는 김성은 회장

김성은 회장은 사회복지법인 성지원 이사장을 맡고 있다.



“하자소송시 허술한 감정제도 문제, 체계적인 법적 규율 만들어야”



우리협회는 대한경제신문, 한국주택협회, 법무법인 화인, (주)에이앤티엔지니어링과 공동으로 지난 7월 18일 오후 2시 건설회관에서 ‘공동주택 하자소송의 문제점’을 주제로 포럼을 개최했다. 참석한 하자소송 분야의 각 전문가들은 하자소송에서 쟁점으로 부각되고 있는 건설감정의 문제점을 진단하고 개선방안 도출을 위한 논의를 펼쳤다.

<편집자주>

제1주제 발표

건설 감정제도의 문제점



정유리

법무법인 화인 변호사

● 감정인 선정 단계의 문제

건설감정은 감정 항목의 내용이 복잡하고 그 양이 방대하다는 특징이 있으며, 감정의 기준, 방법 등 감정을 위한 전제조건이 감정결과에 중요한 영향을 미치기 때문에 감정인 선정이 매우 중요하다.

현재 하자소송에서는 원고가 소송목적물의 소재지를 관할하는 법원에 소를 제기하여 감정신청을 하면, 법원은 ‘감정인 등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규(재판예규 제1801호)’ 제25조에 의거해 감정인을 지정한다.

법원은 ‘감정인 명단’에 등재되어 있는 후보자 중에서 감정인 선정 전산프로그램에 의해 2인 또는 3인의 감정인 후보자를 ‘무작위’로 선정하고, 원피고에게 후보자의 전문분야, 경력, 예상감정료 선정서를 보내 의견청취를 하여 의견에 합치되는 후보자로 선정한다.

● 감정료 증액

감정인 선정시 전산프로그램에서 무작위로 추출하기 때문에 예측이 어렵다는 점과 일부 지역에서만 활동하는 감정인들이 후보자에 오를 경우 단합하여 과도한 감정금액을 산출하는 문제도 발생한다.

가장 낮은 감정료를 산정해 감정인으로 지정된 직후, 감정인 신문 또는 착수회의 전 단계에서 원고가 기습적으로 추가감정을 신청하여 사실상 감정료를 증액시킨 사례들이 발생하고 있다.

● 불법 하도급 발생

법원 감정업무가 특정 감정인에게 집중되어 불법 하도급으로 이어지기도 한다. 감정인으로 지정되는 경우가 많은 한 후보자의 감정경력을 조사하니 3년간 297건의 감정업무를 수행한 것으로 나타났다. 통상 감정인 본인과 직원 2~3명이 직접 수행하기에는 물리적으로 불가능한 건수다. 감정인은 감정지연으로 인한 패널티를 피하기 위해 통외주, 즉 불법 하도급을 암암리에 주고 있는 실정이다. 이렇듯 감정인이 직접 감정업무를 충실하게 수행하지 못해 소송이 장기화되자, 지연손해금 부담을 시공사가 떠안게 되는 문제로 이어지고 있다.

● 감정인의 재량권 남용 문제

감정인들은 자신의 전문지식과 감정 및 시공경험에 근거해 나름의 기준을 가지고 비용을 산정하는 경우도 있지만, 추후 새로운 사건의 감정인으로 지정되는 데 있어 원고 및 피고 어느 한쪽으로부터 배척되지 않도록 적당한 감정금액으로 중립의사를 표하기도 한다.

따라서 전문가인 감정인의 판단일지라도 감정인에 따라 감정결과가 달라질 수 있고 오류의 가능성도 배제할 수 없

다. 때문에 하자소송에서는 감정결과에 대해 보완을 요구하고 다투는 과정이 중요해졌다.

이 과정에서 감정인은 본인의 실수나 오류를 인정하지 않으려는 태도를 보이거나 감정보완에 대해 추가감정료를 요구하는 등 재량권을 남용한다. 주로 감정보완을 통해 감정금액의 감액을 해야 하는 시공사 입장에서는 울며 겨자먹기로 감정인의 무리한 요구를 들어주는 경우가 많다.

● 감정인의 부족한 역량 문제

대부분 하자소송에서 감정인은 시공기술사 내지는 건축사 자격을 갖고 활동하는 경우가 많다. 그런데 시공 과정에서 발생하는 하자들이 주요 쟁점이 되었던 과거와 달리 최근 진행되는 하자소송의 경우 기계설비 내지 전기공사에 대한 세세한 항목들이 다수 포함되고 있는 실정이다. 이에 대한 정확한 하자판단이 어려운 상황이 다수 발생하고 있다.

● 법관의 전문성 부족 문제

일반적으로 하자소송이 종결까지 걸리는 시간은 1심을 기준으로 평균 2년~2년 반이다. 건설전담재판부가 있지만 2~3년 사이 구성원의 변경으로 사건을 면밀히 분석할 시간적 여유가 없으며 구성원들의 역량도 부족하다. 따라서 건설감정실무 및 감정인의 판단에 전적으로 의존하는 경향이 크다. 하지만 감정인은 어디까지나 법관의 보조자로서의 역할을 할 뿐이어서 주객이 전도되는 상황을 방지할 필요가 있다.

● 객관적이고 명확한 감정기준 제시해야

감정은 사건의 쟁점을 객관적이고 공정한 제3자의 손에 맡겨 입증하는 매우 중요한 입증방법이다. 어느 감정인이 진행하더라도 예측가능하도록 객관적이고 합당한 감정의견이 반영되어야 하는 이유다. 감정의 객관성과 공정성을 확보하기 위해서는 보다 객관적이고 명확한 감정기준이 제시되어야 하고, 이러한 감정기준이 소송환경의 변화에 유연하게 대처할 수 있도록 지속적인 개정과정이 필요하다.

제2주제
발표

건설감정실무의 문제점과 개정 방향



김종남

법무법인 화인 변호사

● 전문성과 다양성 확보에 실패

건설산업의 가장 큰 특징 중 하나는 복잡성이라고 할 것이다. 그런데 하자소송에서 기준이 되는 기존 건설감정실무의 발간과 개정이 법조관련자 일부에 의해 주도되며 전문성 부족을 드러내고 있다. 건설

감정실무를 만들고 개정하는데 참여한 명단을 보면 서울 중앙지방법원의 건설전담 재판부 판사 27명, 법원 감정인으로 활동하는 감정인 5명, 그리고 건설전문 변호사 2명에 불과하다. 이조차 7년째 개정이 안 되고 있다.

● 내용의 부실함

총 217쪽의 건설감정실무에서 하자에 관한 부분은 35쪽부터 78쪽까지 44쪽으로 전체 분량의 4분의 1에 불과하다. 건설감정실무는 11가지 유형의 하자에 대해서 15가지 세부 하자 유형에 대한 기준을 제시하고 있는데 대부분의 하자에 반 페이지 정도의 분량을 할애하고 있다. 반 페이지 분량으로 각 하자 판정의 기준과 보수 방법, 보수비 산정의 기준 등을 모두 제시한다는 것은 현실적으로 불가능하다.

그러다 보니 건설감정실무가 제시하는 하자보수 방법 및 비용은 일반론이 전부이며, 객관적인 건설감정의 기준을 제대로 담지 못하고 있다. 시대변화에 따라 새로이 도출되는 하자에 대해서는 대응조차 불가능한 상황이다. 그럼에도 불구하고 법원은 건설감정실무에 절대적인 지위를 부여하고 있다.

● 건설감정실무의 개정방향

건설감정실무는 모든 유형의 하자를 망라하여 종합적인 기준을 제시하는 방향으로 개정되어야 한다. 각 하자

에 관한 하자판단기준과 가능한 보수방법을 모두 제시하고, 각 보수방법에 따른 비용산정 기준을 함께 제시하는 것이 필요하다.

또한, 앞으로는 건설감정실무 개정에 다양한 주체를 참여시켜야 한다.

학계, 업계 및 정부의 관련 전문가들의 지식과 경험을 바탕으로 만들어지고 오랜 세월 다듬어져온 건설하자에 관한 기존의 기준과 지침이 이미 다수 존재하고 있음에도 활용되지 않는 점이 아쉽다.

학계와 각종 연구기관의 연구성과를 바탕으로 한 전문적인 의견수렴이 필요하며, 설계·시공·감리 등을 포함하는 건설업계 전체의 실무상의 경험과 관습에 근거한 의견도 반영되어야 한다.

● 공동주택 건설 실무 고려 필요

건설감정실무는 각종 설계변경, 시공상의 변경, 자재사용 등에 관한 감리 승인서를 준공도면에 준하는 하자판정의 기준으로 인정하는 방향으로 개정되어야 할 것이다. 하자보수비를 지급받고도 하자를 보수하지 않거나 더 저렴한 방법에 의해 실제 보수가 이뤄지는 경우가 많음에도 시공사로 하여금 과다한 보수비를 지급하도록 하는 것 역시 부적절하다.

● 법적 효력 부여 필요

현재 법원에서는 아무런 법적 효력이 없는 건설감정실무가 행정규칙인 건축공사표준시방서 등의 기준이나 지침보다 더 상위의 기준으로 취급되고 있다.

개정될 건설감정실무가 건설하자소송에서 법원의 중요한 판단의 근거로 사용되기 위해서는 건설감정실무에 최소한의 법적 효력이 부여되어야 할 것이다. 이를 위해서는 입법 절차도 반드시 함께 진행되어야 한다.



김형범
대한주택건설협회
정책관리본부장

“하자판정 및 보수비용 산정을 위한 법적 규율 마련해야”

하자소송은 시행사(시공사)의 부실시공이나 불성실한 하자보수가 발생했을 때 입주민의 권리찾기로 신중하게 선택하는 것이 바람직하다. 그러나 현실은 법인의 영업에 의한 기획소송인 경우가 많고 입주민이 승소하더라도 변호사 수임료와 기타 수수료를 제외하면 하자 보수에 필요한 금액이 턱없이 부족하게 된다.

최근에는 선행소송 판결 이후에 2차소송까지 증가하는 실정으로 하자기획소송에 따른 문제와 부작용이 더욱 심화되고 있다. 하자에 명확한 규범적 규율이 미비하고 분쟁처리 방식 및 판단기준이 미흡한 점이 악용되고 있는 것이다.

따라서 하자보수에 대한 체계를 정립하고 소송실무에서 판단의 기준이 될 수 있는 법적 규율을 위한 입법을 서두를 것을 제안한다. 국토부의 「하자판정기준」 법령을 시행규칙에서 시행령으로 상향하여 하자소송판결에서 건설감정실무에 우선 적용하면 문제가 해결될 수 있을 것이다.

또한 하자보수 판결금을 하자보수 목적 외에 사용할 수 없도록 「공동주택관리법」에 법제화함으로써 무분별한 하자 소송을 방지하고 하자 보수의 실효성을 확보하는 것이 필요하다.



최상진
롯데건설 부장

“국토부 고시를 하자판정의 기준으로 삼아야”

서울지방법원의 건설감정실무에서 정한 충전균열을 보수하는 공법은 크게 3가지다. 문제는 하자판정기준이 일치하지 않는다는 점이다. 국토부 고시에 의하면 균열하자 판정기준이 0.3mm 이상일 때 충전식공법으로 보수하면 된다. 그러나 건설감정실무에서는 0.3mm이하도 균열하자로 보아 충전식공법으로 보수하도록 되어 있다. 이렇게 두 기관의 기준이 다르다 보니 대법원과 서울고등법원의 판례도 제각각으로 혼란스럽다.

현재 하자심사시 기준으로 삼는 서울지방법원의 건설감정실무는 전국의 하급심에 적용될 수 있는 실무지침으로 작성하여 감정인들에게 참고자료로 사용하도록 권장하고, 대신 국토부 고시를 하자판정의 기준으로 삼아야 할 것이다.

「공동주택관리법」과 「공동주택관리법 시행령」에 담긴 구속력이 있는 조항을 하자심사·분쟁조정위원회뿐만 아니라 일반 법원의 하자판정 및 보수 기준으로 적용하도록 한다면 법적 인 규율이 빠르게 마련될 것이다.



이재현
호남대학교 건축학과 교수

“경제성 고려한 합리적인 소송 절차와 조정 기구 필요해”

하자분쟁이 발생한 현장에 가보면 증거물을 회수하기 어려운 문제점들이 있으며 전문성 부족으로 협업이 필요한 경우가 많다. 향후에는 적절한 증거들을 잘 수집할 수 있도록 지원이 있어야 하며 전문가의 협업을 통해 빠르게 감정할 수 있는 시스템이 마련되어야 한다.

감정인들의 자격 요건에 특정 분야의 전문 경험을 반영한다면 전문성을 강화할 수 있을 것이다. 중재나 조정 기구를 활용해 소송을 피하는 대신 당사자들이 협상을 통해 분쟁을 신속하게 해결할 수 있는 방안도 모색할 필요가 있다.

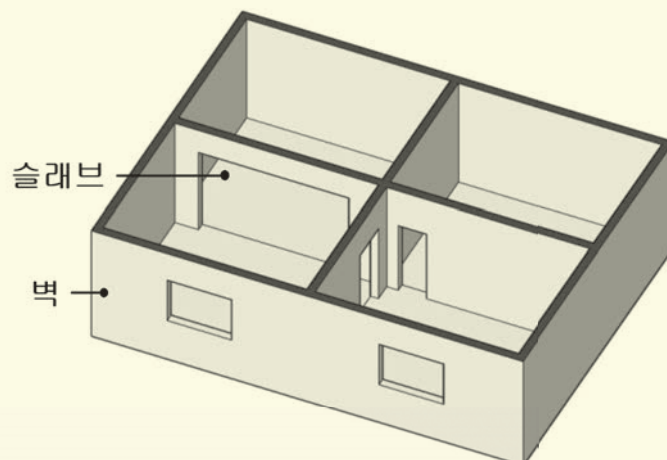
아파트 바닥구조 용어정리

우리나라에 아파트라는 이름이 처음 등장한건 1930년 서울 회현동에 일본 기업인을 위한 아파트였다.
그로부터 약 30년 후인 1958년 서울 종암동에 첫 한국 아파트가 지어지며 한국주택업계는 발전을 거듭해왔다.
아파트 바닥구조 또한 기술이 발전하며 수많은 공법이 탄생했고 그 구조들은 각각의 장단점을 지녔다.
지난 60여년 간 발전해온 한국 아파트 바닥구조에 대해 알아보자.

정리 계원석 전략기획본부 홍보부 주임

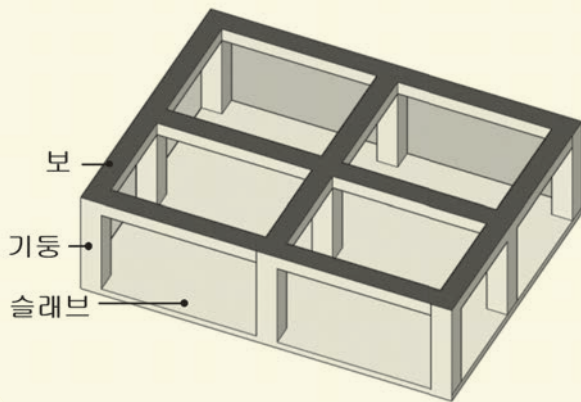
벽식구조

- 슬래브(콘크리트 천장) + 벽체
- 기둥, 보 등 골조를 넣지 않고 벽과 마루로 구성된 건물구조
- 국내에서 가장 보편적인 아파트 구조



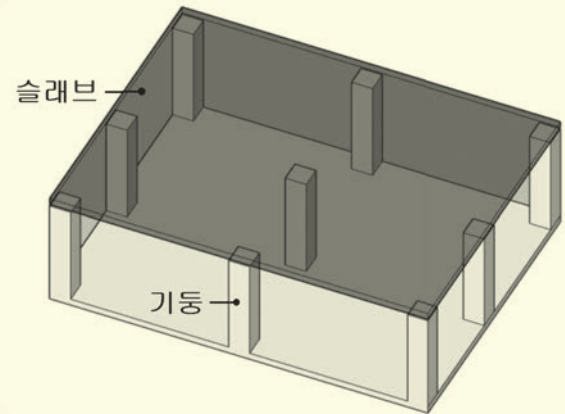
기둥식구조(라멘 구조)

- 슬래브(콘크리트 천장) + 보 + 기둥
- 천장에 수평으로 설치한 보(수평기둥)와 기둥이 천장을 받치는 방식
- 2010년대 중후반 이후로 아파트에 많이 적용



무량판구조

- 슬래브(콘크리트 천장) + 기둥
- 하중을 지탱하는 수평 기둥인 보 없이 위층 수평 구조인 슬래브를 기둥이 지탱하도록 만들어진 건물구조
- 본래 교량건설에 사용되던 방식으로 기둥식구조와 벽식구조의 장점을 두루 지님
- 단순 무량판구조, 드롭패널구조, 칼럼헤드구조 등 기둥이 슬래브를 지지하는 방식에 따라 다양한 구조로 나뉨



벽식구조

기둥식구조

무량판구조

장점

- 추가 벽체 건설비용이 들지 않음
- 비교적 짧은 공사기간
- 같은 대지에 더 많은 세대 확보 가능

- 벽을 허물고 새로운 구조의 리모델링 가능
- 층고가 높음
- 설비교체가 상대적으로 쉬움

- 보가 없어서 층고가 높음
- 기둥식구조 다음으로 층간소음이 적음
- 바닥과 기둥만 있는 형태로 벽을 허물고 리모델링 가능

단점

- 층간소음이 전달되는 정도가 큼
- 내력벽 위치를 바꿀 수 없어 리모델링이 어려움
- 노후배관 등 설비교체 어려움

- 공사비용이 상대적으로 높음
- 층고가 높아 상대적으로 세대수가 적음

- 바닥의 두께가 두꺼움
- 기둥이 슬래브를 뚫는 '편칭' 현상이 일어날 수 있음

올해 들어 유동성 악화로 인해 부도가 나거나 폐업하는 건설사가 늘어나고 있다.

민간주택업계도 마찬가지다. 지역경제의 근간이 되는 중소주택건설사를 우선적으로 챙겨야 할 때다.

글 김형범 정책관리본부 본부장

민간주택업계 위기설의 실체와 전망

올해 들어 폐업으로 문 닫는 건설사 늘어
서울 매매 회복, 미분양 물량도 줄었지만
준공후 악성미분양은 오히려 증가하고 있어

작년 8월부터 미분양 증가와 부동산 PF 경색으로 고개를 들기 시작한 민간주택업계 위기설은 현재 진행형이다. 올해 들어 폐업으로 문을 닫는 건설사가 늘어가면서 중견·중소업체의 유동성 위기로 인한 연쇄부도 공포는 더욱 확산되는 분위기다.

특히 매매심리가 서울 등을 중심으로 일부 지역에서 상승으로 전환하자 시장이 회복세라며 선부른 기대를 부추기는 여론도 있지만 대부분의 지방 주택시장은 겨우 추가 하락을 멈추고 보합국면에 멈춰 있을 뿐이다.

미분양은 6월말 기준 6만 6,388가구로 다소 줄었지만 지역별 편차와 양극화는 더욱 심화되는 추세다.

최근의 분양열기도 서울에 한해서이고 지방은 분양 가뭄이 이어지고 있다. 미분양이 줄고 매매심리가 회복세로 보이는 것은 착시현상일 수 있는 것이다.



인허가 후 착공하지 않은 현장 많아져 올해, 건설업체 폐업 작년 대비 27% 증가 유동성 악화로 주택건설등록업체 554곳 폐업

2023년 6월 민간건설 수주는 12.7조원으로 전년 동월 대비 35.4% 감소했으며 5개월 연속 줄었다. 무엇보다 주거용 건축이 큰 폭으로 줄어서 15.3% 감소해 부진했다.

심각한 것은 선행지표로 인식되는 건축허가, 동행지표인 착공면적의 불일치가 커졌다는 것이다. 원래 데이터상 건축허가와 착공면적은 변동폭의 차이가 있지만 대체적으로 동일한 방향성을 보였는데 건자재 가격 상승 등 전반적인 공사비용 상승과 경기침체로 건축허가 이후 착공으로 이어지지 않고 있는 것이다.

여기에 금리인상, PF 등 자금조달 여건이 크게 악화되면서 2023년 5월까지 건축허가는 -23.8%, 착공면적은 -38.6%로 큰 폭의 동반하락을 보이고 있다.

브릿지론 연장으로 급한 불을 켜던 민간주택업계의 위기설은 6월에서 8월로 연장되더니 다시 9월로 넘어가는 분위기다. 그러는 동안 올해 들어 7월까지 종합건설업체는 306개가 폐업했고 전문건설업체를 포함하면 2,074개가 폐업해 작년 대비 27% 증가했다. 주택건설등록업체도 같은 기간 554개가 문을 닫았다.

부도가 나거나 폐업하는 건설사가 늘어나는 원인은 유동

성 악화가 가장 큰 이유다. PF시장 경색으로 자금줄이 말라붙은데다 몇 년간 계속된 공사비 인상과 물류대란, 노조파업, 건설안전정책 강화 등으로 인한 공기지연으로 적자가 눈덩이처럼 늘어가고 있는 실정이다.

이렇듯 주택건설업계가 총체적 어려움에 직면하면서 소문만 무성하던 민간주택업계 위기설은 현실화될 개연성이 크다.

대형업체와 중소기업 간 실적 격차 확대로 중소주택건설사 부실 가능성 높아질 것 우려 건설공사비 안정, 금융시장 불안해소 시급하다

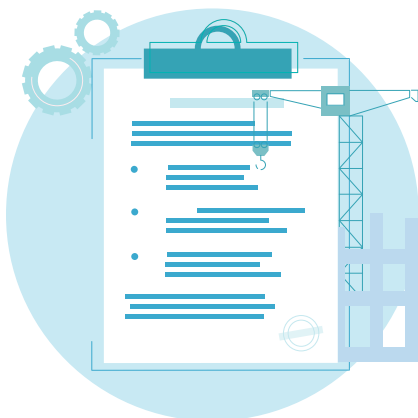
현재 민간건설업계는 회복과 장기침체의 변곡점에 직면해 있다. 대형업체와 중소기업 간의 실적과 영업이익 격차가 확대될 전망이어서 위기상황이 지속될 경우 지역경제의 근간이 되고 있는 중소주택건설사의 부실 가능성에 대한 우려가 높아지고 있다.

착공지연과 분양연기가 심화되면 그만큼 건설업 비중이 상당한 지역경제에 타격이 되는 것은 물론이고 부동산 사이클 주기로 볼 때 2~3년 이후 주택공급 부족에 따른 집값 상승과 주거불안이 재연될 수 있다.

건설시장을 둘러싼 위협요인이 단기간에 해소될 가능성은 적지만, 한편으로 주택시장 회복에 대한 조짐도 분명하다.

분명한 조짐을 현실화하기 위해서는 최근 2년새 조달단가가 25% 오른 레미콘을 비롯해 건자재 수급이 원활하도록 관리하여 건설공사비를 안정시키고 부동산 PF 등 금융시장 불안의 해소가 선행되는 것이 가장 시급하다.

민간건설업계 위기설이 현실화되지 않고 건설경기가 조속히 회복될 수 있도록 지혜를 모아야 한다. 지금은 정부의 정책적 배려와 민간건설업계의 자구노력이 어느 때보다 중요하고 필요한 때다.



주택건설사업 금융 공급의 사각지대 있다

정부가 부동산PF 사업장의 부실 위험을 사전에 대응하기 위한 정책을 추진 중이다.
지난 4월 27일부터 「PF 대주단 협약」을 가동하여 사업장의 복잡한 권리관계를 민간 자율로 조정함으로써
부실·부실우려 사업장이 다시 정상화할 수 있도록 지원하고 있다.
9월부터는 1조원 규모의 「부동산PF 사업장 정상화 지원펀드」를 본격적으로 가동하여
민간 자율의 사업 재구조화 노력을 뒷받침하게 된다.
그럼에도 정부 지원정책 사각지대에 놓인 소규모사업장은 여전히 자금 문제에 시달릴 것으로 보인다.



글 김덕례
주택산업연구원 주택정책연구실장

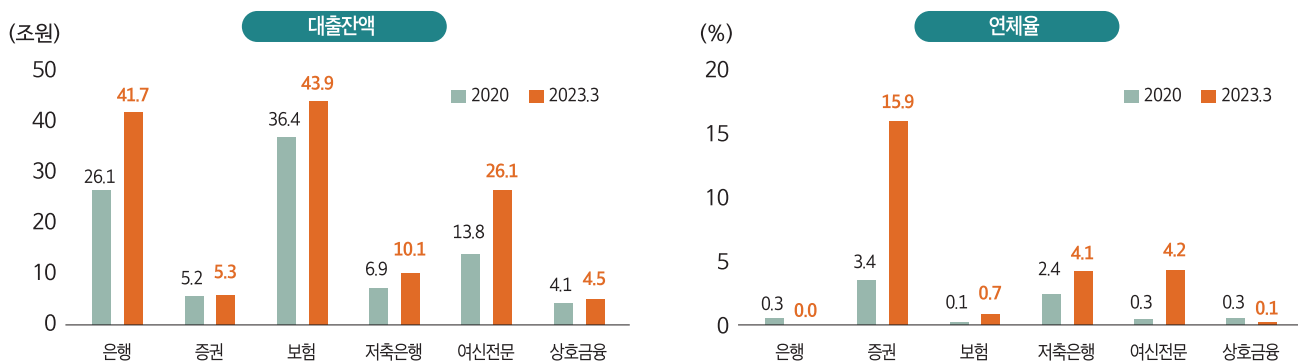
3월, 금융권 부동산PF 대출잔액 131.6조원 대출잔액 1.4배, 연체율 2.01%로 3.7배 늘어

정부 발표에 따르면, 2023년 3월 기준으로 금융권의 부동산PF 대출잔액은 131.6조원에 이른다. 연체율은 2.01%다. 2020년말 92.5조원, 연체율 0.55%와 비교해

보면, 대출잔액 규모가 1.4배 커졌고, 연체율도 3.7배 늘었다.

업권별로 보면 여신전문기관과 증권사, 보험사에서 연체율이 크게 증가했다. 특히 2020년에 3%대였던 연체율이 2023년 3월 기준으로 15.9%까지 크게 증가하면서 증권사발 부동산PF 위험 논란이 가중되고 있다.

<그림1> 금융기관 업권별 부동산PF 대출잔액 및 연체율 변화



자료 : 금융위원회, 금융감독원, 2023.7.4. 보도자료 현황자료 재분석

<표1> 금융기관 업권별 부동산PF 대출잔액 및 연체율 변화

구분	2020			2023.3			변화배수(20년 대비)		총대출잔액대비 비중 변화
	대출잔액	(비중)	연체율	대출잔액	(비중)	연체율	대출잔액	연체율	
	조원	%	%	조원	%	%	배	배	
은행	26.1	28.2	0.3	41.7	31.7	0.0	1.6	0.0	3.5
증권	5.2	5.6	3.4	5.3	4.0	15.9	1.0	4.7	-1.6
보험	36.4	39.4	0.1	43.9	33.4	0.7	1.2	6.0	-6.0
저축은행	6.9	7.5	2.4	10.1	7.7	4.1	1.5	1.7	0.2
여신전문	13.8	14.9	0.3	26.1	19.8	4.2	1.9	15.0	4.9
상호금융	4.1	4.4	0.3	4.5	3.4	0.1	1.1	0.3	-1.0
계	92.5	100.0	0.6	131.6	100.0	2.0	1.4	3.7	0.0

자료: 금융위원회, 금융감독원, 2023.7.4. 보도자료 현황자료 재정리

그동안 증권사를 통해 PF자금을 조달했던 사업장을 보유하고 있는 사업자나 증권사로부터 신규 PF자금 조달계획을 가지고 있는 사업자는 달라진 증권사 금융공급환경을 면밀히 살펴야 한다.

연체율이 4%대로 크게 증가한 저축은행, 여신전문기관의 금융공급도 상황이 어려워지고 있기 때문에 사업장의 자금조달계획을 다시 점검해야만 할 것이다.

‘PF 대주단 협약’ 추진 중인 사업장 총 91곳 브릿지론이 대다수, 본PF 조정은 18곳에 불과

부동산PF 문제에 대처하기 위해 정부가 다양한 정책을 마련하고 있다. 올 6월말 기준으로 PF 대주단 협약이 적용되어 사업정상화가 추진 중인 사업장은 총 91곳에 이른다. 91개 사업장 중 66개 사업장은 대주단이 자율협의회

소집 등을 통해 기한이익 부활, 신규자금지원, 이자유예 등 금융지원을 결정한 바 있다.

<표2>에서 소개한 PF 대주단 협약을 통한 사업정상화 추진현황을 보면, 브릿지론 사업장이 73개로 전체 조정대상 80%를 차지하고 있고, 본PF에 대한 조정은 18개 사업장에 불과하다.

또한, 금융권협약보다는 업권별협약을 통한 조정이 많다. 즉 금융권보다는 저축은행, 상호금융, 새마을금고 등 업권에서 진행한 부동산PF 사업장에 대한 조정 필요성이 더 높다는 것을 알 수 있다.

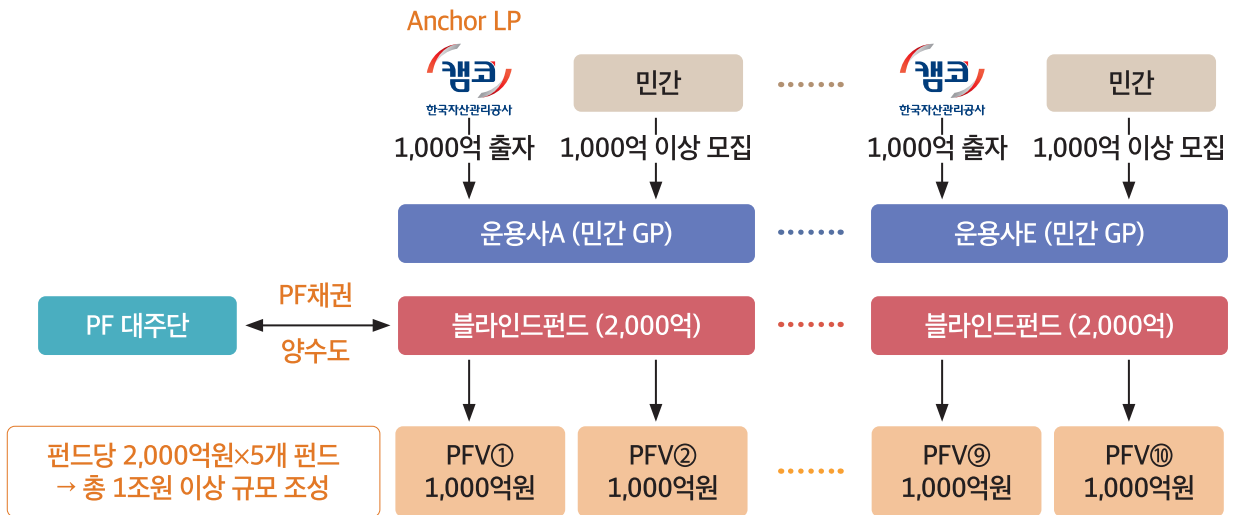
그중 주거시설이 66개로 전체 사업장의 약 73%를 차지하고 있다. 91개 사업장에 대해 만기연장 51건, 이자 유예 48건, 기한이익 부활 43건, 신규자금 지원 5건 등의 지원 정책이 추진중이다.

<표2> 「PF 대주단 협약」을 통한 사업정상화 추진상황(2023년 6월말 기준)

구분	금융권 협약	업권별 협약	업권별							새마을 금고	계 (단위 : 개)
			저축 은행	여전	상호	신협	농협	수협	산림		
브릿지론	33	40	32	-	4	2	2	-	-	4	73
본PF	4	14	14	-	-	-	-	-	-	-	18
계	37	54	46	-	4	2	2	-	-	4	91

자료: 금융위원회, 금융감독원, 2023.7.4. 보도자료 현황자료 재정리

<그림2> 캠프 「부동산PF 사업장 정상화 지원펀드」 기본구조



자료 : 금융위원회, 금융감독원, 2023.7.4. 보도자료

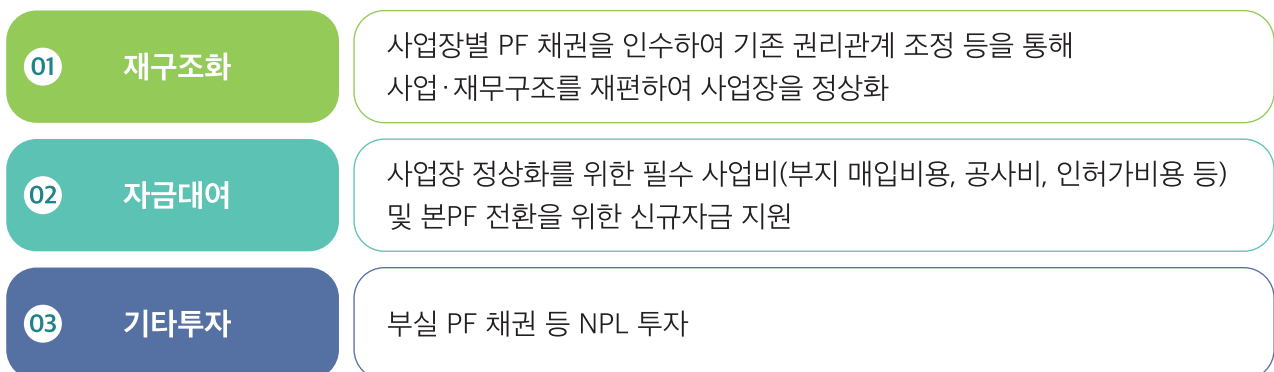
9월부터 '부동산PF 사업장 정상화 지원펀드' 가동 총 1조원 조성, 본PF 사업장 관심가져볼만

<그림2>는 부동산PF 사업장 정상화 지원펀드 구조이다. 이 지원펀드는 9월부터 가동한다. 부실 또는 부실 우려 사업장의 PF채권을 인수하여 권리관계를 정리하고 사업 재무구조 개편 등을 통해 사업정상화를 목적으로

하는 펀드다.

지원펀드의 자금 조성 규모는 총 1조원이다. 캠프가 0.5조원을 조달하고 민간에서 0.5조원을 조달한다. 투자대상은 브릿지론과 착공하기 전의 본PF 사업장으로 사업 재구조화, 자금대여, 기타투자 방식으로 진행하게 된다. 브릿지론이나 본PF로 어려움을 겪고 있는 사업자는 캠프의 지원펀드에 관심을 가져볼 만하다.

<그림3> 「부동산PF 사업장 정상화 지원펀드」의 투자유형



자료 : 금융위원회, 금융감독원, 2023.7.4. 보도자료

상호금융 등에서 자금유통한 소규모 주택사업자, 정부의 주택건설사업 금융공급 사각지대에 있어

앞서 살펴본 바와 같이, 주택시장의 어려움이 지속되면서 부동산PF에 대한 정부지원정책이 구체화되고 있다. 주택 건설사업 추진시 자금조달로 인한 어려움이 컸던 사업자 입장에서는 관심을 갖고 대응할 만하다.

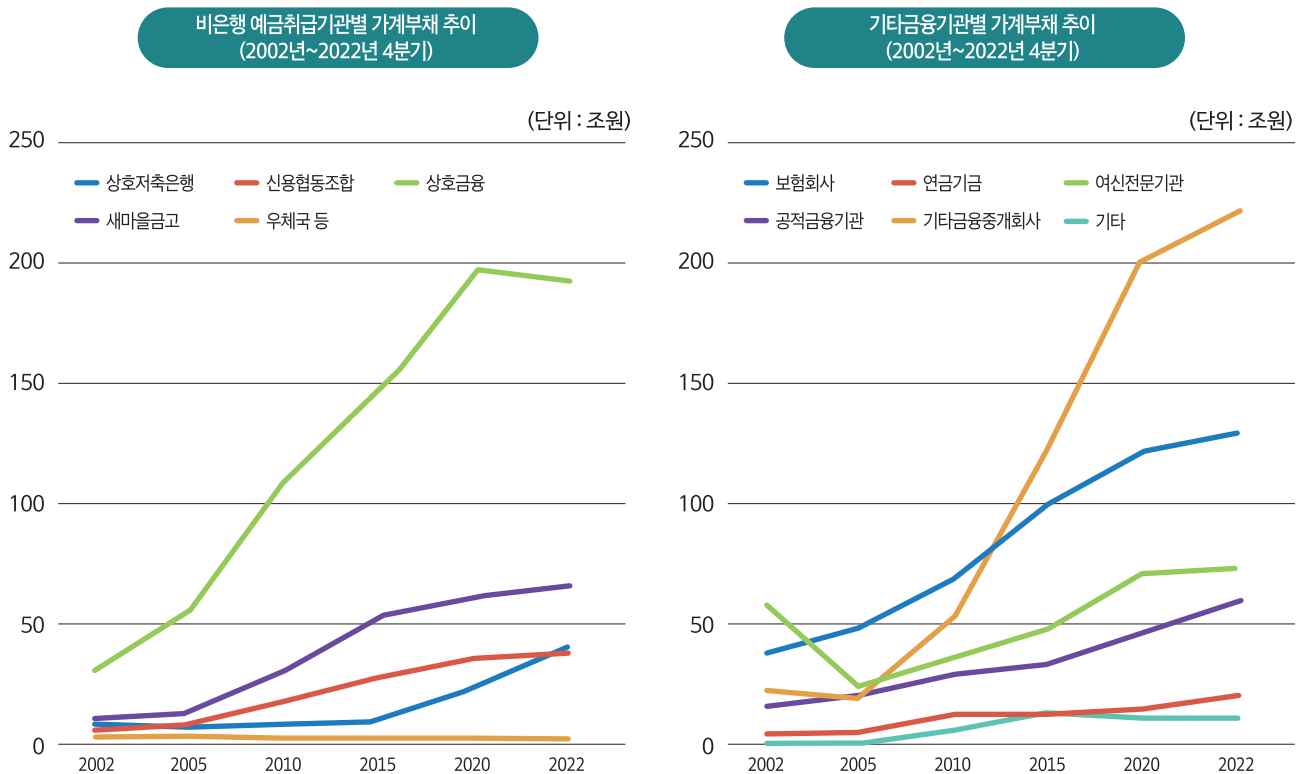
그러나 정부의 지원정책 사각지대에 있는 소규모사업장을 지닌 사업자나 정부의 지원정책의 지원대상 조건을 갖

추지 못한 경우에는 여전히 자금조달 문제가 있을 수밖에 없다.

특히 <그림4>에서 보는 바와 같이, 상호금융(신협, 새마을금고, 농협, 수협)과 기타금융기관(증권사 등), 보험사 등 가계부채가 크게 증가한 업권에서는 정부의 가계부채 관리방안이 강화되면 자금공급이 어려워질 수 있다.

따라서 그동안 상호금융 등의 업권에서 자금을 유통하여 주택사업을 추진했던 사업자는 금융기관의 정책변화를 면밀하게 모니터링하여 대응할 필요가 있다.

<그림4> 금융기관 업권별 부동산PF 대출잔액 및 연체율 변화



자료 : 한국은행 자료 재분석



건축물의 사용승인 6가지를 숙지하라

건축물의 사용승인은 시행한 사업의 마침표를 찍는 것과 같다.

사용승인을 만만히 봤다가는 입주예정 시기를 맞추기 어렵고 분쟁을 불러올 수 있기 때문에

철저한 준비가 필요하다

건축행위를 함에 있어서 법적으로 중요한 부분이 바로 인허가 행정청으로부터 허가서를 받는 것이다. 건축심의의결서, 건축허가서, 굴토심의 의결서, 착공신고 필증, 그리고 최종적으로 가장 중요한 사용승인서(준공필증) 등 건축물의 용도와 규모에 따라 해결해야 할 행정절차가 많다.

건축주는 건축공사를 완료한 후 건축물을 사용하고자 하는 경우에도 행정청으로부터 사용승인을 받아야 한다. 사용승인은 건축행위에서 가장 중요한 절차라고 해도 과언이 아니다.

사용승인을 받기 위해서는 먼저 공사가 완료되어야 하며 건축허가를 받은 그 도서대로 준공이 되었는지 현장을 확인하는 절차를 받아야 한다. 사용승인이 무엇보다 중요하므로 시공자는 건축착공 단계부터 사용승인에 관련된 내용을 확인하고 공사해야 한다. 다음과 같은 내용을 숙지하고 사용승인 준비를 잘 해야 할 것이다.



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, 한국건축가협회 정회원
- 현) (주)오픈스케일 건축사무소 대표이사
- 현) 이관용건축학교 운영중
- 전) 2015. 3.-2022. 6. 세종대학교 건축학과 겸임교수
- 전) 2019-2020 서울특별시건축사회 법제위원회 위원장
- 2017 서울시 우리동네좋은집 찾기 금상수상



1. 시공자는 건축허가조건을 숙지한다

건축주와 건축사가 디자인과 설계를 마치면 건축허가를 접수하게 되고, 적법한 설계라고 판단되면 인허가권자는 건축허가서를 교부한다. 이를 허가필증이라고 말하는데, 건축허가서를 교부할 때 건축과를 비롯한 여러 협의부서와의 협의내용을 근거로 한 건축허가조건도 함께 교부한다.

건축허가조건은 해당 지자체마다 그 내용들이 상이하므로 절대적인 기준을 말할수는 없지만 서울시의 경우 그 조건들이 갈수록 복잡해지고 있으며 세분화되고 있다.

이러한 이유로 시공자는 꼭 건축허가조건을 모두 읽어보고 공사를 해야한다. 왜냐하면, 건축법령이 수시로 개정되고 변동되므로 예전에 했던 방식으로 공사를 진행했다간 나중에 준공때 어려움에 처하게 될 수 있으며 다시 재공사를 할 수 있는 상황이 발생하기 때문이다. 그리고 각 구별, 지자체별 조건들이 다르므로 해당공사 지역의 허가조건을 꼭 숙지하기 바란다.

2. 건축허가조건이 곧 준공조건이다

허가조건은 아주 세분화하여 기술되어 있다. 협의부서만 보더라도 건축과, 전자정보과, 주차행정과, 도로과, 치수과, 청소행정과, 장애인복지과, 맑은환경과 등 여러 부서들이 관계되어 있다.

특히 주의해서 시공해야 할 부분이 정화조설치, 기존 건물 배수설비 폐쇄절차 및 시행방법, 장애인편의시설 설치 및 준공 등이다. 시공자와 현장소장이 무엇보다 신경을 기울여 적법하게 공사해야 하고 해당 서류들을 잘 챙겨놔야 한다.

3. 사용승인 신청 대상 건축물을 확인한다

건축주는 허가권자에게 사용승인신청서에 다음 대상별 도서를 첨부하여 신청한다.

	대 상	사용승인시 첨부서류
1	건축허가대상 건축물	공사감리완료보고서
2	건축허가 후 변경이 있는 경우	설계변경사항이 반영된 최종 공사완료도서
3	건축신고를 하여 건축한 건축물	배치 및 평면이 표시된 현황도면
4	내진능력을 공개해야 하는 건축물	건축구조기술사가 날인한 근거자료
5	감리자가 감리한 건축물은 감리비용을 지불한 증명서류	

다음 페이지에 소개하는 사용승인 준비서류는 필자가 실무를 하면서 실제로 해당구청에 제출한 서류이므로, 현재 진행 중인 프로젝트의 용도와 규모에 따라 해당될 수도 있고 불필요할 수도 있으니 참조하기 바란다.

그 밖의 사항

사용승인에 필요한 준비서류

- 01 사용승인 도서 - 건축평면, 입면, 단면, 주차, 조경, 우수수계획도 등
- 02 감리완료보고서 - 감리일지 공정별 단계별 체크리스트 / 정보통신공사 감리결과보고서
- 03 각종영수증 - 감리비완납확인서, 면허세, 등록세, 정화조면허세, 구조감리비지급내역서, 설계의도 구현내역서
- 04 하자보수이행증권 (공동주택)
- 05 필로티건축물 시공 동영상 파일-기둥, 바닥, 보 등
- 06 차면시설 설치확인서 - 시공사진
- 07 도로관리대장 - 대지일부를 도로로 제척한 경우
- 08 소방시설 완공검사 증명서
- 09 승강기검사 합격증명서
- 10 전기사용전 점검확인증
- 11 정보통신공사 사용전 검사필증
- 12 급수공사비 청구서, 영수증
- 13 도시가스 공급(예정)확인서
- 14 보일러 설치확인서
- 15 온돌 및 난방설비 설치확인서
- 16 수도계량기 동파방지사진
- 17 하수관거 CCTV 영상 파일
- 18 하수도원인자 부담금영수증
- 19 배수설비 준공관련서류 - 준공검사 및 완료보고서, 준공검사 신청서, 준공및 폐공완료, 폐쇄완료 신고서, 건설업등록증 - 상하수도설비공사업, 배수설비사진첩
- 20 정화조 준공서류 - 설치사진, 정화조제조업자표시, 시공사진 등
- 21 단열재 - 준불연재 시험성적서, 납품확인서, 외벽 단열재 품질관리서
- 22 각종자재 성능서 - AW창호, AW단열도어, 주택 PVC창호, 방화도어(방화문품질관리서) 등 시험성적 및 납품확인서
- 23 KS자재 및 국토교통부장관 인정자재 사용총괄표, 건축자재 품질관리서 대장
- 24 경계복원측량결과서 (국토정보공사, 지자체마다 제출여부가 다름)
- 25 건물번호 부여 안내문, 새주소 설치 사진 (근경 및 원경사진)
- 26 조경설치확인서 (조경설치 사진첨부)
- 27 주차장전경 사진 및 주차장관리카드
- 28 필로티 및 외벽 단열재 사진
- 29 도로공사 준공검사 신청서
- 30 국기봉설치 사진
- 31 절수설비 환경표시인증서 또는 시험성적서, 절수설비 설치확인서및 납품확인서 (시공 사진첨부)
- 32 소방관진입창 마크 설치 시공사진
- 33 재활용쓰레기함 설치사진
- 34 범죄예방 시설 설치사진
- 35 건축물관리계획서
- 36 층간 차음재 설치확인 시공사진
- 37 기술지도완료증명서, 안전점검 종합보고서 (지하층)
- 38 에너지절약계획 이행확인서 (연면적 500제곱미터 이상시)
- 39 녹색건축물이행확인서 (서울시)
- 40 장애인편의시설 설치확인 사진 제출 및 현장조사 (다세대 10세대 이상부터 적용)

5. 사용승인 조사 및 검사 절차를 파악해 둔다

사용승인 조사는 사용승인 신청한 건축물이 건축법에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지를 검사하게 된다. 그리고 감리완료보고서를 비롯하여 공사완료도서 등의 서류 및 도서가 적합하게 작성되었는지도 따져본다. 사용승인 조사 및 검사절차는 행정청의 공무원을 대신해서 업무대행을 받은 건축사가 진행하게 된다.

사용승인조사 및 검사조서의 예



업무대행자(건축사)는 현장을 나가서 사용승인 신청한 도서대로 시공되었는지 검사하게 되며, 검사 후 사용승인 조사 및 검사조서(별첨)에 일치, 불일치 여부를 체크하고 최종 종합의견을 기술하여 제출하게 된다. 여기서 도서와 현장이 불일치 할 경우 시정조치하여야 한다. 감리자와 시공자는 사용승인조사 및 검사조서의 항목들을 살펴보고 공사가 적법하게 시공되는지를 살펴봐야 할 것이다.



6. 사용승인은 무조건 완료한다

앞서 사용승인 준비서류에서 언급한 것처럼, 시공자가 준비해야 할 사용승인 서류가 매우 많다. 공사일정을 참조해서 미리미리 준비해야 하며, 특히 승강기검사 같은 경우 승강기협회 일정이나 검사조건들이 있으므로 잘 챙겨야 한다.

또한 장애인엘리베이터를 설치하는 현장은 장애인협회로부터 현장조사를 받게 된다. 장애인 관련 여러 조건들을 잘 숙지하고 시공해서 재검사가 나오지 않게 잘 준비해야 할 것이다. 장애인편의시설 설치부분은 현장에서 지적사항이 제일 많이 나오는 부분이기도 하다. 까다롭고 복잡하기 때문에 해당 규정대로 잘 시공해야 한다.

사용승인과 관련하여 타 기관으로부터 인증이나 필증을 받는 경우 시공자는 더욱더 신경을 써야 할 것이다. 이런 내용을 잘 모르고 있다가 예정한 공사완료 시간보다 더 지체되어 건축주와 시공자간에 분쟁이 일어나기도 한다.

공사를 진행하다보면 건축주와 시공자간에 여러 분쟁이 생길 수도 있다. 최근 공사비 상승으로 인해 여러 분쟁이 발생하고 있으며 이런 분쟁으로 인해 공사를 마무리하지 못하여 현장이 방치되는 경우를 많이 볼 수 있다.

실무하는 입장에서 보면 참으로 안타까운 일이 아닐 수 없다. 현장마다 사정이 있고 이유가 있겠지만, 사용승인은 무조건 완료하고 나서 분쟁을 해결하는 방향으로 가야 한다. 공사 도중 현장이 방치되면 나중에 폐허가 되어 범죄나 도시안전에도 영향을 끼치게 된다. 그래서 여러 문제가 있더라도 사용승인을 완료하고 나서 민사소송이나 법적 해결을 하라고 조언한다. 건축이 최종적으로 마무리되는 것을 서로 확인한 후 분쟁을 해결하기 바란다.



기업 및 기타 자산의 안정적인 승계를 위한 유언대용신탁

기업 및 기타 자산의 승계 또는 사후 상속설계에 대한 문의가 급증하고 있다.

특히 자산가들은 자신의 뜻에 따라 사후에도 재산을 분배하고자 하나

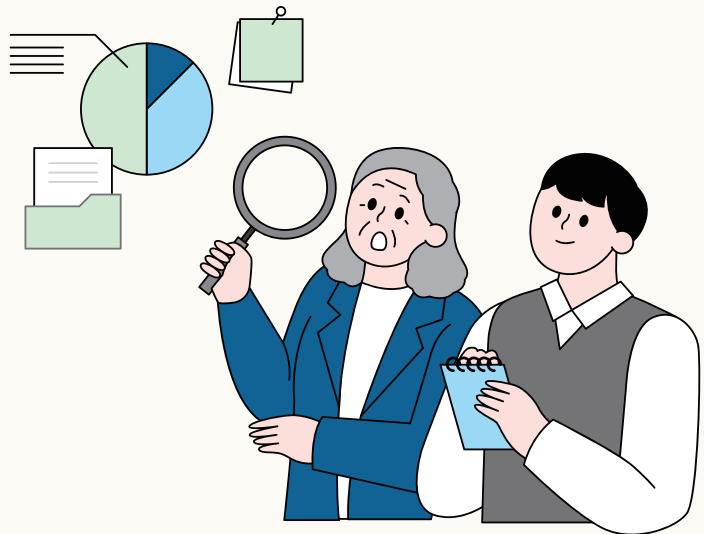
우리나라 민법은 유언 법정주의, 유류분 제도 등을 두고 있어 사후 개인재산 처분의 자유가 제한된다.

이에 실질적으로 유류분 제도를 우회하기도 하고, 피상속인의 의지를 구체적으로 포함할 수 있는

사후 상속설계 방법으로 유언대용신탁 제도를 소개해 보고자 한다.



글 김한나
법무법인 두우 변호사
대한주택건설협회 자문 변호사



Point 1

유언대용신탁은 유언 효과 있어

“신탁”이란 신탁을 설정하는 자(이하 “위탁자”)와 신탁을 인수하는 자(이하 “수탁자”) 간의 신임관계에 기하여 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산(영업권 등 포함)을 이전하고 수탁자로 하여금 일정한 자(이하 “수익자”라 한다)의 이익 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산의 관리, 처분, 운용, 개발, 그 밖에 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 행위를 하게 하는 법률관계를 말한다(신탁법 제2조).

유언대용신탁은 신탁계약의 한 종류이다. 위탁자 생전에 금융회사, 법무법인 등 제3자에게 재산을 신탁하여 관리하게 하고, 위탁자 사망 후 지정된 수익자가 수익권을 취득하거나 급부받을 수 있게 하는 것으로 실질은 유언 및 유언집행의 효과까지 있게 된다(신탁법 제59조).

Point 2

계약형식의 재산분배 설계 등 융통성이 장점

유언대용신탁은 계약형식으로 재산분배 및 처분을 설계하기 때문에 자산승계 및 상속설계를 안전하고 융통성 있게 할 수 있다는 장점이 있다.

특히 위탁자는 생전에는 신탁재산의 관리를 통한 수익을 본인이 향유하다가, 사후에는 지정된 수익자(배우자 또는 자녀 등)에게 수익권을 분배하도록 설계할 수도 있다.

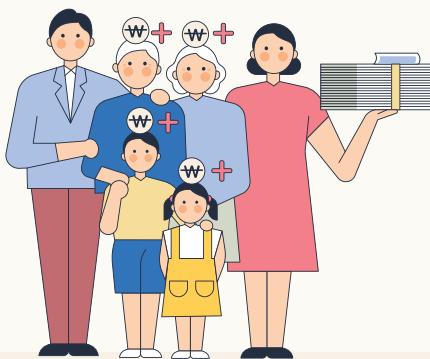
또한 이때 재산 분배시 조건을 달아서 사후 신탁재산의 분배를 순차적으로 할 수도 있다. 예를 들어 '위탁자 사후 5년간 결혼을 하지 아니할 것', '성년이 될 것', '대학을 졸업하여 취업을 할 것' 등을 수익권 취득 또는 급부이행 조건으로 설계할 수도 있는 것이다.

Point 3

유류분 제도를 우회하는 효과도 가능

유언대용신탁은 회사의 안정적 승계, 패륜에 가까운 상속인 배제 등 다른 목적으로 유류분 제도를 우회할 필요가 있는 경우 활용도가 높다.

최근 법원은 유언대용신탁의 신탁재산에 대하여, 피상속인이 사망하기 1년 이전에 수탁자에게 재산을 맡기고 그 수탁자는 다른 상속인에게 피해를 주겠다는 악의가 없었다면, 유류분 반환대상에 포함되지 않는다는 판결이 있었다. 동 판결에 따라, 유언대용신탁을 잘 활용하면 유류분 제도를 우회하는 효과를 가져올 수 있다. 필요에 따라 유언대용신탁을 잘 활용해보길 권한다.



참고하세요!

유류분 제도

유류분이란 함은 상속인이 피상속의 재산에 있어서 취득이 보장되는 비율 또는 일정액을 의미한다.

유류분 비율은 배우자 및 직계비속이라면 법정상속분의 1/2, 직계존속 또는 형제자매라면 법정상속분의 1/3이다.

만약 유언을 통해 특정 상속인이 법정 유류분보다 적은 재산을 상속받는 경우, 그 상속인은 유류분보다 더 많은 재산을 상속받은 자에게 그 부족분을 반환청구 할 수 있다.

자식에게 돈 빌려주고 증여세 피하는 방법

자식이 집을 사야하는데 돈이 모자라 일부 자금을 빌려주고 싶지만 증여세 과세 위험이 있다.
그러나 금전차용임을 명백하게 입증한다면 증여세를 내지 않아도 된다.



글 이유정
정진회계법인 대표
공인회계사·세무사·건축기사



Point 1

특수관계자 등 사인간의 차입금 주의

배우자 및 직계존비속에게 자금을 빌리는 경우 증여세 과세 위험이 있는 것은 대부분 알고 있다.

원칙적으로 배우자 및 직계존비속간의 소비대차는 인정하지 아니하고, 해당 자금은 증여받은 것으로 추정된다(상증법 기본통칙 45-34-1).

과세관청의 이러한 증여추정의 기조에도 불구하고 국가 등이 패소한 심판례 및 판례 등을 감안하여 금전차용임이 명백하게 입증된다면 실무상 차용으로 인정해 주고 있다.

배우자 및 직계존비속 등에 자금 차용시 반드시 챙겨야 할 것

- ❶ 차용일자, 차용금액, 상환시기, 상환방법, 이자율 등을 구체적으로 작성
- ❷ 이자 지급내역이 통장에 기록되어 있을 것.
이자 지급능력이 안 될 경우, 이자상당액을 증여하고 증여세 신고 후 다시 이자 수수하는 것이 좋음
- ❸ 이자 지급시기에 지급하지 못한 경우엔 공증을 하여 객관적인 증거를 확보
- ❹ 이자수익(비영업대금의 이익)에 대해 종합소득세 신고

Point 2

직계존비속 간 차용, 인정 vs 불인정 사례

(사례1) 직계존비속 간 금전소비대차를 인정하지 않은 사례 1

조심2018부51, 2018.05.31

【제목】 청구인은 직계존속인 000과 구두로 금전소비대차계약을 체결하였다고 주장하나, 청구인과 000 간에 이자를 수수한 내역이 나타나지 아니하는 등 금전소비대차약정을 체결하였다고 인정할 만한 객관적 근거가 부족해 보이는 점, 청구인은 20XX.X.X. 대부업체로부터 자금을 빌려 000에게 0백만원을 대여하였다고 주장하나, 청구인이 대부업체에게 이자 및 원금을 상환한 내역이나 근거는 제시되지 아니하여 청구인이 위 금원을 대부업체에게 변제하고 000으로부터 대여금을 상환받았다고 단정하기 어려운 점 등에 비추어 청구주장을 받아들이기 어려움

(사례2) 직계존비속 간 금전소비대차를 인정하지 않은 사례 2

조심2023광460, 2023.05.04

【제목】 청구인이 제출한 차용증은 작성시기·내용 등에 비추어 실제 차입을 위해 작성되었다고 보기 어렵고, 청구인은 이를 상환한 사실이 없는 등 청구인이 배우자로부터 쟁점토지의 취득자금을 증여 받은 것에 해당함

(사례3) 직계존비속 간 금전소비대차를 인정한 사례

조심2017광0583, 2018.07.17

【제목】 청구인이 제출한 차용증에 따르면 매년 7월31일 연 2.5%의 이자를 지급하는 것으로 약정하고 있으며 차용일인 2015.7.31.부터 2016.7.31.까지 총 10회에 걸쳐 합계 〇〇〇원이 지급된 사실이 나타나고, 그와 관련된 이자소득세가 납부되어 쟁점차용금으로 쟁점상가를 취득하였다고 봄이 타당하다.

특히 배우자나 부모, 자식 간에는 증여가 빈번하기 때문에 실질이 금전대차라 할지라도
세법은 일단 증여로 추정하므로, 금전대차가 명백함을 주장하려면 객관적인 자료를 갖
추어야 증여세부담을 회피할 수 있다.

주택건설사업자 등록범위 연간의 기준은?

**Q. 「주택법」 제4조에 따른 연간 20호(세대) 이상의 주택건설사업을 시행하는 경우
주택건설사업 등록을 하여야 한다는 규정에서 주택건설사업자 등록범위 연간의 기준은?**

글 박상건 회원사업본부 회원관리부 차장

**A. 연간이라 함은 향후 20호(세대) 이상의 주택건설사업을 시행하는 것은 물론 과거의 허가 당시부터 소급
하여 1년 이내에 단독주택의 경우 20호, 공동주택의 경우 20세대를 건설하는 경우를 말합니다.**

연간 일정 규모 이상의 주택건설사업을 시행하고자 하는 자는 등록

소규모 주택건설사업에 대해서는 자유롭게 영위하도록 하되, 「주택법」 제4조제1항에 따라 연간 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하고자 하는 자는 국토교통부장관에게 등록하여야 한다고 규정하고 있으며,

과거의 허가부터 향후 허가 받을 주택까지 포함하여 등록범위 산정

「주택법 시행령」 제14조에 따라 **과거의 허가 당시부터 향후 허가를 받을 예정인 주택을 포함하여 1년 이내 단독주택의 경우에 20호, 공동주택의 경우에 20세대 (도시형 생활주택은 30세대) 이상**의 주택건설사업을 시행하려는 자는 등록하도록 하고 있습니다.

참고1 「주택법」 제4조

제4조(주택건설사업 등의 등록)

① 연간 대통령령으로 정하는 호수(戶數) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 연간 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 국토교통부장관에게 등록하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 사업주체의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 국가 · 지방자치단체
 2. 한국토지주택공사
 3. 지방공사
 4. 「공익법인의 설립 · 운영에 관한 법률」 제4조에 따라 주택건설사업을 목적으로 설립된 공익법인
 5. 제11조에 따라 설립된 주택조합(제5조제2항에 따라 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 하는 주택조합만 해당한다)
 6. 근로자를 고용하는 자(제5조제3항에 따라 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 시행하는 고용자만 해당하며, 이하 “고용자”라 한다)
- ② 제1항에 따라 등록하여야 할 사업자의 자본금과 기술인력 및 사무실면적에 관한 등록의 기준 · 절차 · 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

참고2 「주택법 시행령」 제14조

제14조(주택건설사업자 등의 범위 및 등록기준 등)

① 법 제4조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 호수”란 다음 각 호의 구분에 따른 호수(戶數) 또는 세대수를 말한다.

1. 단독주택의 경우: 20호
2. 공동주택의 경우: 20세대. 다만, 도시형 생활주택(제10조제2항제1호의 경우를 포함한다)은 30세대로 한다.
- ② 법 제4조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 면적”이란 1만제곱미터를 말한다.
- ③ 법 제4조에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업의 등록을 하려는 자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 이 경우 하나의 사업자가 주택건설사업과 대지조성사업을 함께 할 때에는 제1호 및 제3호의 기준은 중복하여 적용하지 아니한다. <개정 2017. 6. 2., 2018. 12. 11.>

1. 자본금: 3억원(개인인 경우에는 자산평가액 6억원) 이상

2. 다음 각 목의 구분에 따른 기술인력

가. 주택건설사업: 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건축 분야 기술인 1명 이상

나. 대지조성사업: 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 토목 분야 기술인 1명 이상

3. 사무실면적: 사업의 수행에 필요한 사무장비를 갖추 수 있는 면적

④ (생략)

올해 예비 청약자 청약 이유는?

올해 초 규제지역 해제와 전매제한이 완화되고 최근 아파트 매매가격이 회복되면서 지역, 입지별로 차이는 있지만 분양아파트의 청약경쟁률이 높아지고 있다. 분양수요자들이 청약에 나서는 이유와 고민하는 부분이 무엇인지 파악하고자 직방에서 어플리케이션으로 2023년 청약을 준비하는 수요자들을 대상으로 진행한 설문조사를 살펴보도록 하자.

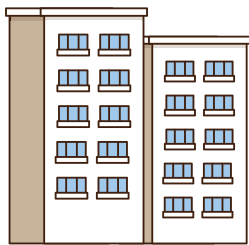
정리 김우영 자료출처 직방

01 올해 청약 이유 관심단지가 분양을 진행해서 청약하지 않는 이유 분양가가 너무 비싸서

2023년 올해 이미 청약을 진행했거나 하반기에 청약계획이 있다고 답한 응답자에게 청약이유를 물은 결과, '관심단지가 분양을 진행해서'가 39.7%로 가장 많았다. 올해 청약계획이 없다고 답한 응답자에게 그 이유를 물은 결과, '분양가가 너무 비싸서'가 33.5%로 가장 많았다.

올해 청약 이유

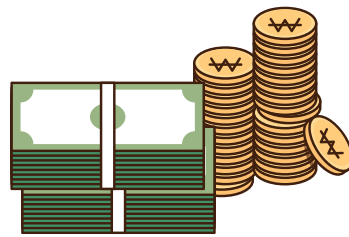
1위 관심단지가 분양을 해서



39.7%

청약하지 않는 이유

1위 분양가가 너무 비싸서



33.5%

2위 분양가가 계속 오를 것 같아서
21.8%



2위 이미 주택이 있어서
31.0%



3위 청약 분양조건이 이전보다 완화되어서
21.4%



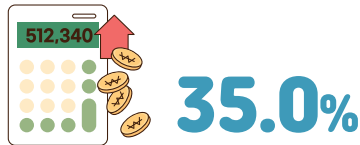
3위 관심있는 지역에 적합한 분양아파트가 없어서
11.5%



02 청약시 가장 걱정되는 점 금리인상으로 인한 이자부담 증가

청약시 가장 걱정되는 점을 묻는 질문에는 '금리인상으로 인한 이자부담 증가'가 35.0%로 가장 많았다. 이어 △낮은 청약가점, 높은 경쟁률 등으로 인한 낮은 당첨 확률 △원자재 및 고물가 등에 따른 분양가 상승 등의 순으로 응답이 많았다.

1위 금리인상으로 인한 이자부담 증가



2위 낮은 청약당첨 확률



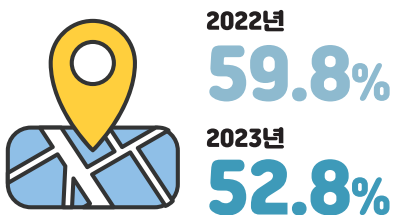
3위 원자재 및 고물가 등에 따른 분양가 상승



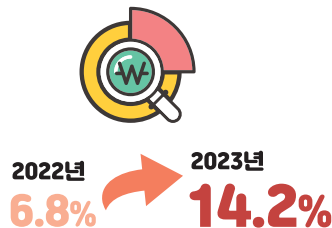
03 청약지역 선택시 중요요인 현 주거지 생활권 주변

올해 청약수요자는 지역을 선택할 때 중요요인으로 '현 주거지, 생활권 주변'을 가장 많이 꼽았다. 그 다음으로는 △개발호재나 투자유망 지역 △교통 및 자족기능 지역 △수도권 3기 신도시 △가족, 지인 거주지 주변 △재개발, 재건축 정비사업단지나 주변 등 순으로 나타났다. 청약규제가 완화되면서 작년보다 개발호재나 투자유망 지역에 관심을 두는 청약예비자가 증가한 것이 눈에 띈다.

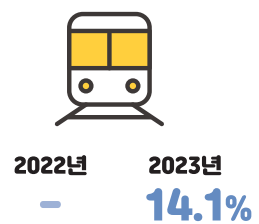
1위 현 주거지 생활권 주변 (학교, 직장 등)



2위 개발호재나 투자유망 지역



3위 교통 및 자족기능 지역



04 가장 선호하는 청약면적은 전용 60m² 초과~85m² 이하

선호하는 청약면적은 '전용 60m²초과~85m²이하'가 40.1%로 가장 많았다. 연령대별 선호면적을 살펴볼 경우 20~30대는 '전용 60m²초과~85m²이하', 40대 이상은 '전용 85m²초과~102m²이하'를 가장 선호하는 것으로 나타났다.

1위 전용 60m² 초과 ~85m² 이하



20~30대 선호면적



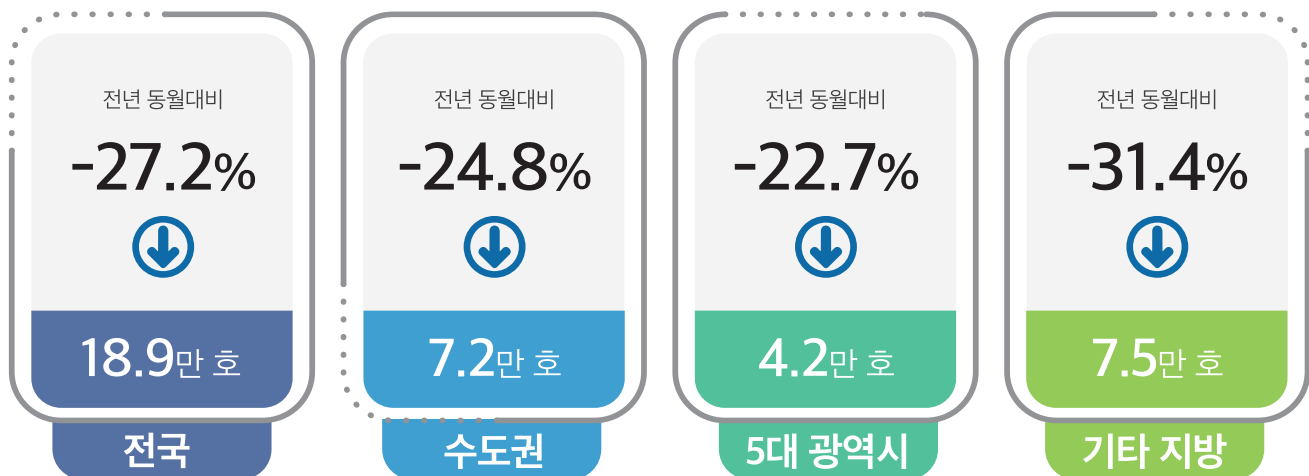
40대 이상 선호면적



인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

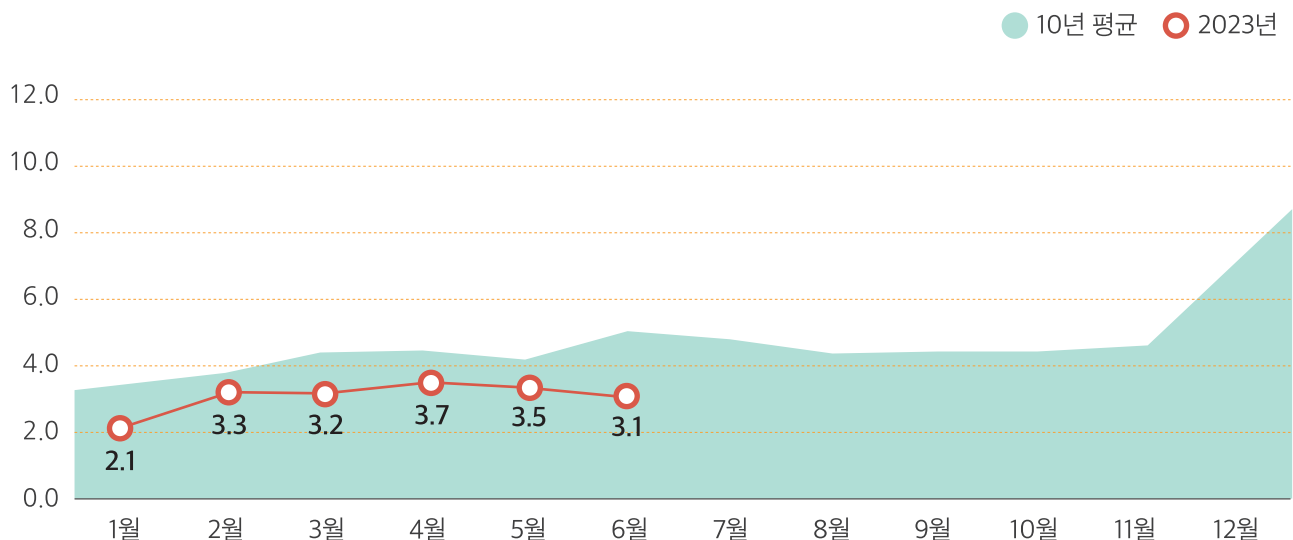
1. 인허가실적 추이 : 6월 누계 주택인허가 18.9만호. 전년동월 대비 27.2% 감소

지역별 인허가 추이



10년 평균대비 인허가추이

* 단위 : 만 호

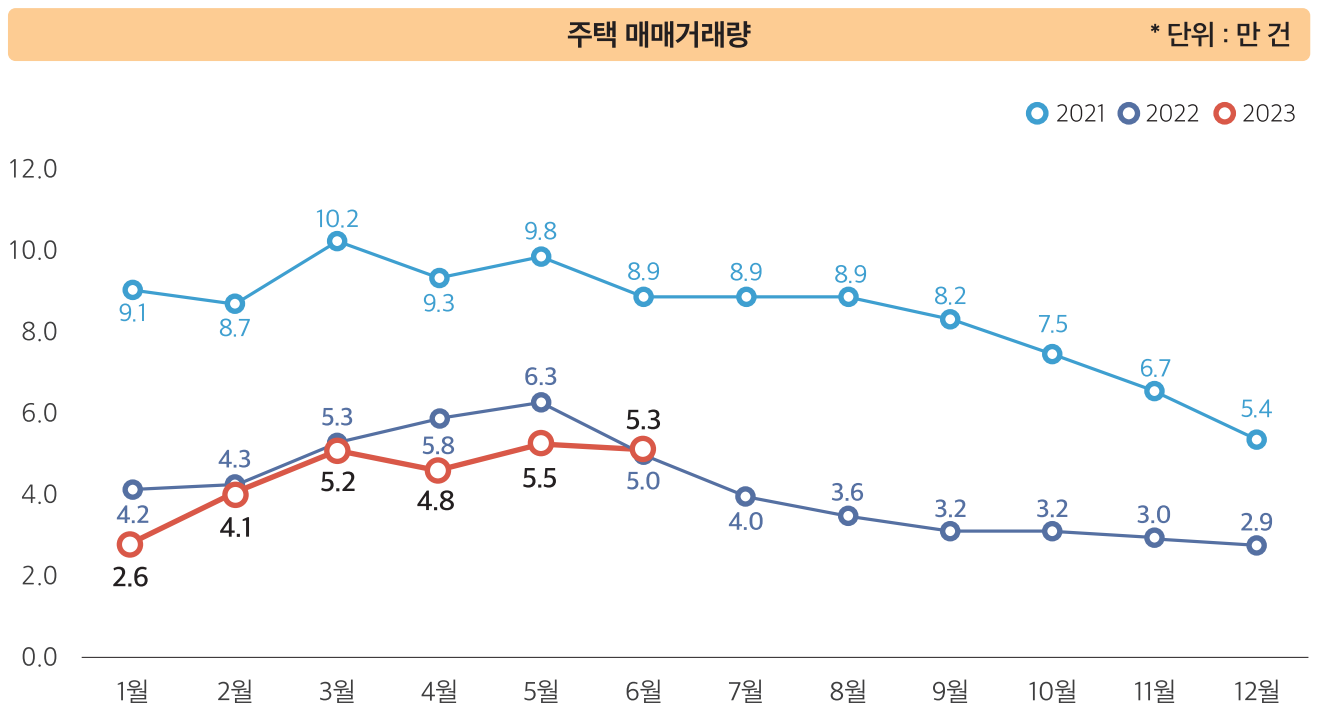


국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.

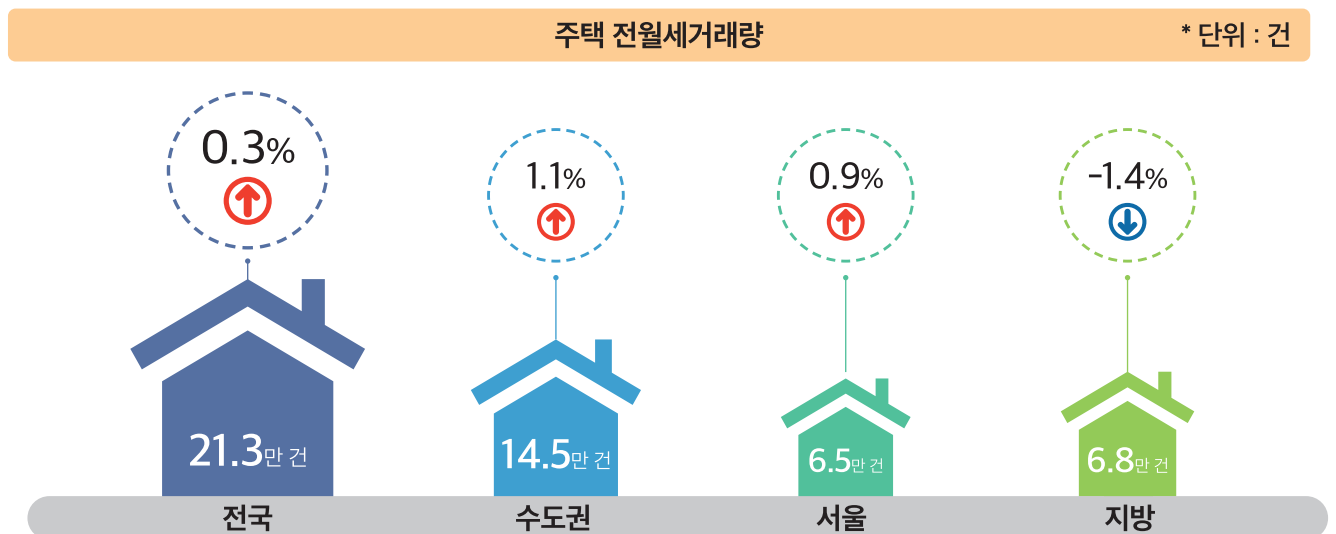
7월말 발표(2023년 6월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.

정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리

2. 주택 매매거래량 : 6월 주택 매매거래량 5.3만건. 전년 동월대비 4.5% 증가



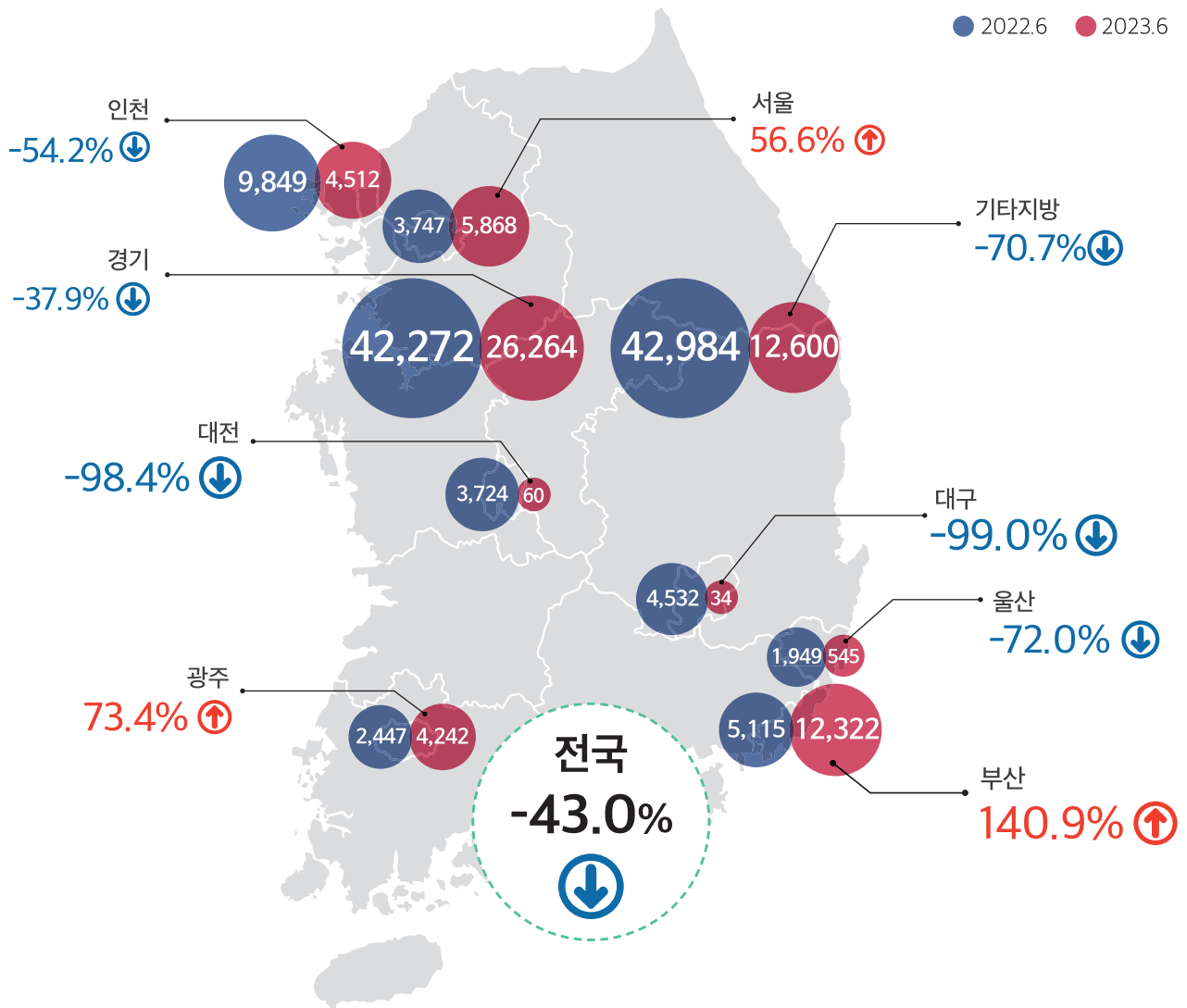
3. 주택 전월세거래량 : 6월 주택 전월세거래량 21.3만건. 전년동월 대비 0.3% 증가



4. 분양물량 : 6월 누계 공동주택 분양실적은 전국 6만 6,447호. 전년동기 대비 43.0% 감소

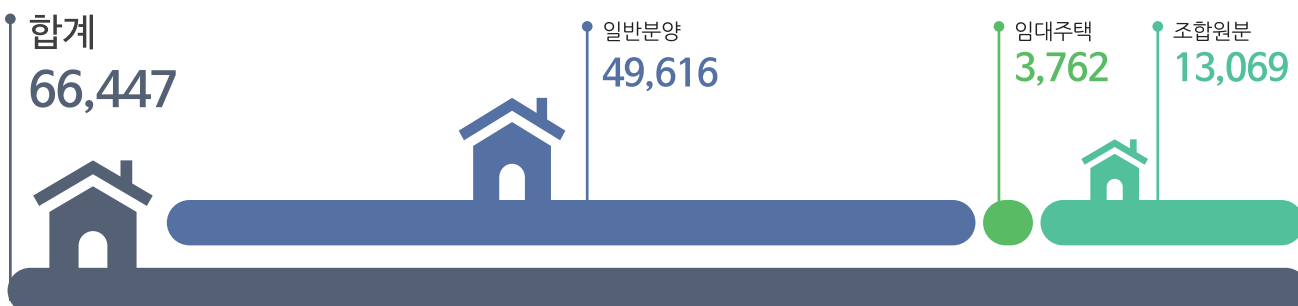
지역별 분양물량

* 단위 : 호

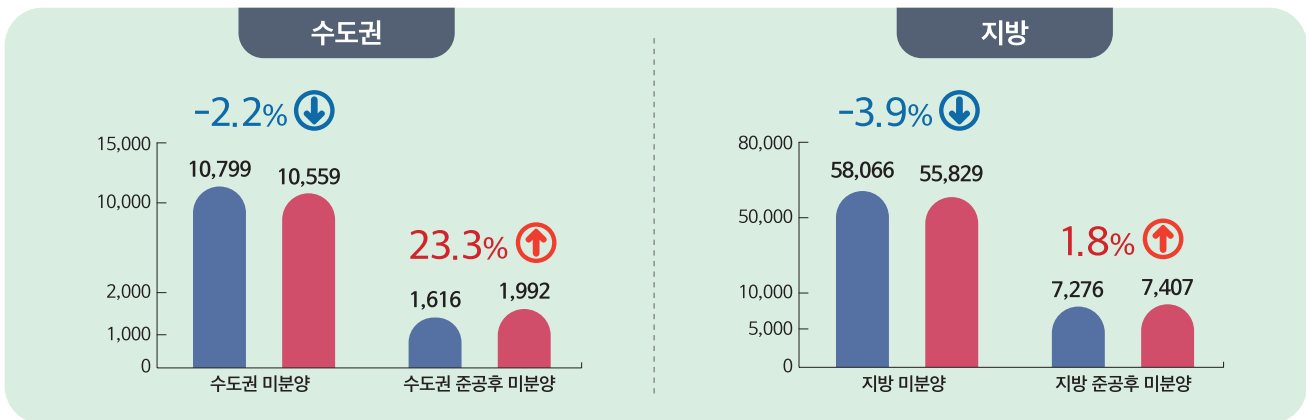
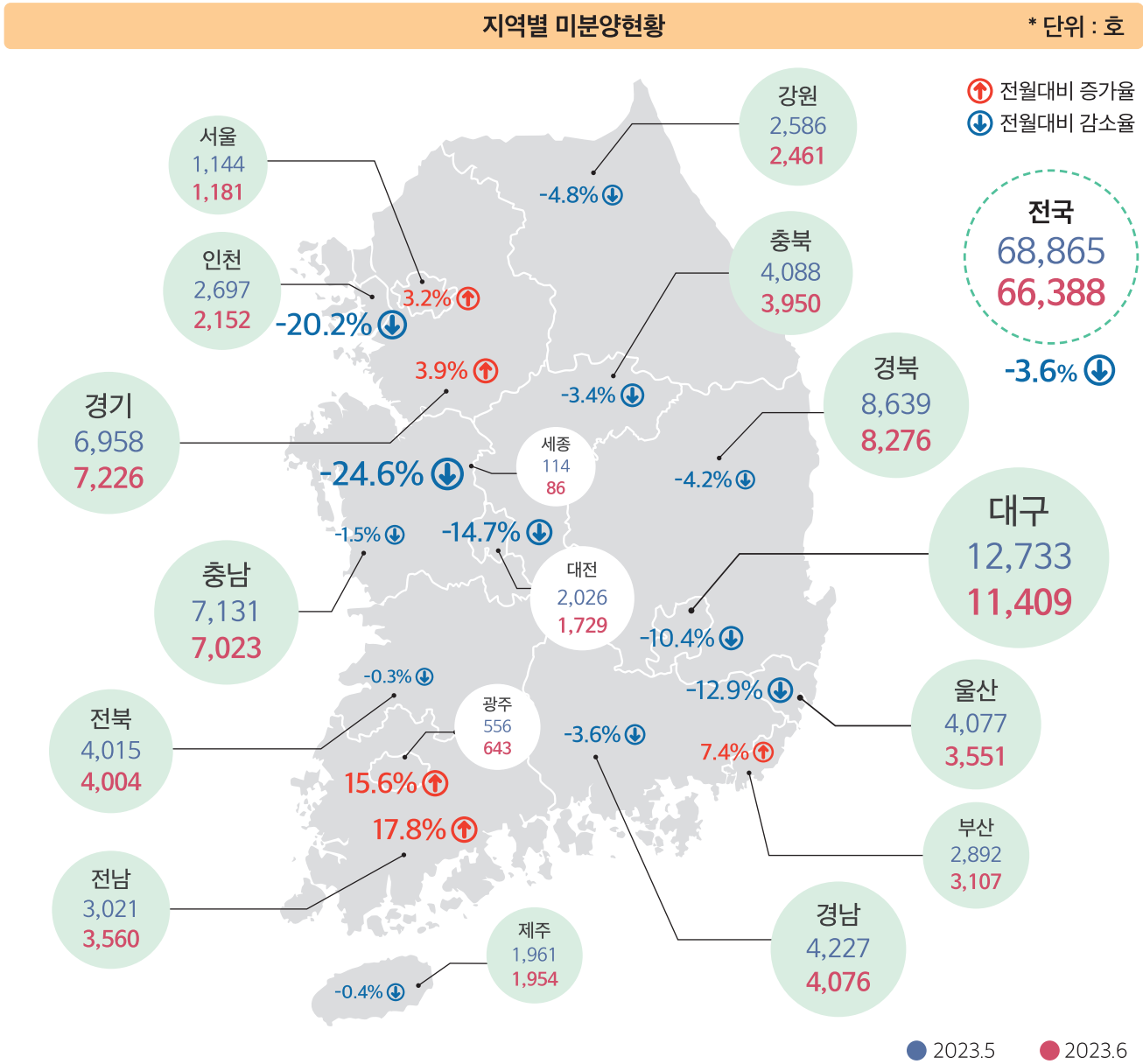


6월 부문별 분양승인실적

* 단위 : 호



5. 미분양현황 : 6월말 기준 전국의 미분양주택 6만 6,388호. 전월대비 3.6% 감소



최신 주요 법령 개정사항

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

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

「민간임대주택에 관한 특별법」 개정 주요내용

법률 제19680호(2023.8.16)

【주요내용】

- 민간임대주택관리비를 임차인 최초 납부 전까지 유지관리 및 운영에 필요한 경비를 임대사업자가 부담할 수 있도록 근거 마련(제51조제6항 신설)
 - 임대사업자는 민간임대주택을 관리하는 데 필요한 경비를 임차인 최초 납부 전까지 해당 민간임대주택의 유지관리 및 운영에 필요한 경비를 대통령령으로 정하는 바에 따라 부담할 수 있음

【부 칙】

- (시행일) 이 법은 공포 후 6개월 경과한 날부터 시행
- (선수관리비에 관한 적용례) 개정규정은 이 법 시행 이후 임대사업자가 임차인과 임대차계약을 체결하는 경우부터 적용

「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 개정 주요내용

국토교통부령 제1241호(2023.8.3)

【주요내용】

- 임대보증금 보증 미가입에 따른 피해로부터 임차인 보호(별지 제24호 서식 제10조 제2항5호, 제10조제3항 신설)
 - 임대보증금에 대한 보증에 가입해야 하는 임대사업자가 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 않은 경우 임차인은 계약을 해제 또는 해지 가능
 - 임대차계약의 해제·해지로 인해 손해를 입은 당사자가 상대방에게 배상 청구 가능

【부 칙】

- (시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행

「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」개정 주요내용

법률 제19682호(2023.8.16)

【주요내용】

- 사업시행자가 역세권개발사업을 위해 토지·물건 또는 권리를 수용 또는 사용하기 위해 갖추어야 하는 동의요건의 산정기준일 등을 명확히 규정(제14조의제2항 개정, 제17조제1항 신설)
- 타인 토지 출입 시 관할 시·도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받고 출입하려는 날의 3일 전 토지의 소유자 점유자 또는 관리인에게 일시와 장소 공지
- 토지 소유자의 동의요건 산정기준일은 개발구역의 지정 고시일 기준으로 하며, 기준일 이후 취득한 토지에 대하여는 동의요건에 필요한 토지 소유자의 총수에 포함하고 이를 동의한 자의 수로 산정

【부 칙】

- (시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행
- (주민 등 의견청취에 관한 적용례 등) 제14조제2항의 개정규정은 이 법 시행 이후 같은 조 제1항에 따라 타인의 토지에 출입하는 경우부터 적용

「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」개정 주요내용

법률 제19670호(2023.8.16)

【주요내용】

- 소규모주택정비 관리지역 내 소규모주택정비사업의 광역교통시설 부담금 75% 경감(제11조의2제2항 제4호 신설)
- 부담금 75% 경감에 해당하는 사업에 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비관리지역 내의 소규모주택정비사업 추가

【부 칙】

- (시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행, 다만 제8조의 개정규정은 공포 후 6개월 경과한 날부터 시행
- (부담금의 경감에 관한 적용례) 개정규정은 이 법 시행 이후 소규모주택정비 관리지역 내에서 시행하는 소규모주택정비사업의 사업시행계획인가를 받는 사업부터 적용

내 마음의 호수를 찾아



가을의 초입, 낭만의 대명사 '호수'를 찾아 떠나는 여행은 어떨까.
웬만큼 유명한 호수에는 물둘레길이 형성되어 걷기 여행지로도 손색이 없다.

글 문유선 여행작가 사진제공 한국관광공사, 양평군청



양평 두물머리

‘호수’라는 단어는 여행을 부른다. ‘저수지’라고 하면 아무런 낭만이 느껴지지 않는 것과 비교해 보면 이해가 쉽다. 안데스 산맥에 있는 ‘티티카카 호수’, 러시아 ‘바이칼 호수’ 같은 곳은 이름만 들어도 벽차오르는 지명이다. 류시화 작가의 ‘하늘 호수로 떠난 여행’이라는 책은 인도 명상 여행을 다루고 있지만 ‘호수’라는 마성의 단어에 매료된 이들이 많아 순식간에 베스트셀러가 됐다.

연못, 늪보다 규모가 큰 고인 물을 호수라 한다. 우리나라에도 호수는 제법 많다. ‘저수지’로 불렸던 곳들 상당수가 OO호로 이름을 바꿔 달기도 했다.

‘물가자리’를 유난히 사랑하는 우리나라 사람들 성향 탓에 호수 주변에는 식당, 카페, 펜션 등이 몰려 있는 곳도 많다. 조용한 호수를 찾으려면 상수원보호구역으로 지정된 곳을 찾자. 아무것도 없어 불편할 수 있지만 산책로 등 기본적인 시설은 갖춰져 있다.

수도권 주민들의 최애 여행지 양평 팔당호, 두물머리

북한강과 남한강이 하나 되어 한강이 되는 곳이 양평 두물머리다. 옛 사람들은 물길을 따라 강원도 골짜기에서 서울 광나루, 마포나루를 오갔다. 1973년 팔당댐이 완공되고 물길은 끊겼지만 90년대 마이카 붐 이후 팔당호 양수리 주변은 수도권 주민들의 최애 여행지로 거듭났다. 이른 아침 팔당호에서 피어나는 물안개와 강가의 수양버들, 그리고 여름날의 연꽃 군락이 어우러진 자연 풍광은 언제 봐도 아름답다.

강물을 따라 걷는 물레길 코스도 인기다. 물레길은 총 길이 10km다. 한 바퀴 도는 데 4~5시간쯤 걸린다. 양수역 앞에 자리 잡은 자전거 대여소에서 자전거를 빌려준다.

길은 물과 꽃의 정원인 세미원으로 이어진다. 18만m² 규모의 세미원은 쓰레기로 가득하던 버려진 습지를 가꾸 만든 곳이다. 세미원이란 이름은 ‘물을 보며 마음을 씻고, 꽃을 보며 마음을 아름답게 하라’는 성현의 말에서 따왔다.

세미원은 100여 종의 수련을 심어놓은 세계수련원, 두물머리를 내려다보는 관란대(觀瀾臺), 풍류가 있는 전통 정원시설인 유상곡수 등이 볼거리다.

세미원에서 나와 배다리를 건너면 두물머리로 연결된다. 수령 400여 년 된 느티나무는 두물머리의 랜드마크다. 마을 사람들은 이 느티나무 아래서 일 년에 한 번 마을과 나라의 안녕을 비는 도당제를 지낸다. 비가 많이 내리는 계절에는 바다처럼 드넓게 펼쳐지는 물빛의 향연과 마주할 수 있다. 두물머리 가까이에 다산 정약용의 생가와 무덤이 있다.

01 양평 두물머리

02 예산 예당호

01





02

슬로우시티가 있는 곳 예산예당호

예당호는 과거 ‘예당저수지’ 시절부터 충남의 주요 관광지로서 이름을 날렸던 곳이다. 면적이 서울 여의도의 3.7배에 달하고 둘레는 40km가 넘는다. 상수원보호구역이라 수질관리가 잘 된 덕에 물이 맑다. 이러니 물고기 먹이가 풍부하다. 붕어, 잉어 등 다양한 민물고기가 서식한다. 그래서 오랜 기간 강태공의 성지였고, 민물매운탕 마니아들의 필수 코스로 통했다.

예당호 주변에서는 어죽과 붕어찜이 대표 메뉴다. 어죽은 붕어를 푹 고은 육수에 고추장, 고춧가루, 갓은 양념으로 간을 하고 민물새우, 면, 쌀을 넣어 푹 끓여 만든다. 칼칼하고 고소한 맛이 비리지 않다. 붕어찜도 마찬가지. 특유의 붕어 비린내가 거의 없다.

예당호는 쉬엄쉬엄 산책하기에도 적당하다. 402m 길이의 예당호 출렁다리가 가장 큰 볼거리다. 호수 가장자리를 따라 걷기 좋은 ‘예당호 느린호수길’도 조성됐다. 최근 화제가 된 예산시장은 예당호 출렁다리가 있는 예당관광지에서 자동차로 약 15분 거리다.

구불구불 끝없이 이어지는 호반 도로를 달리면 대흥면

‘대흥슬로시티’에 닿는다. 교촌리와 동서리, 상중리 등 예당호 인근 마을은 지난 2009년 9월 국제슬로시티연맹으로부터 국내에서는 6번째, 세계에서는 12번째로 슬로시티 공식 인증을 받았다.

대흥슬로시티를 대표하는 ‘의좋은 형제’ 이야기는 초등학교 교과서에도 실린 바 있으며, 과거에는 옛 이야기로 치부됐으나 1978년 대흥에서 우애비가 발견되면서 실화로 확인됐고 조선 세종 때의 이성만, 이순 형제가 실제 주인공이다.

마을 곳곳을 잇는 ‘느린꼬부랑길’은 3개 코스를 마련해 놨다. 대흥동헌 건너편에 자리한 달팽이미술관에서는 최근 벗짚공예 작품들을 전시해 방문객의 눈길을 사로잡는다. 지역에서 전래되고 있는 전통 방식으로 짚신, 여치집, 계란 꾸러미 등을 만드는 체험도 가능하다.

소양강댐 정상길을 따라 걷다 춘천소양호

‘호반의 도시’ 하면 춘천, 춘천의 호수 여행 하면 소양호다. ‘해저문 소양강에 황혼이 지면~’으로 시작하는 ‘소양강 처녀’ 노래를 모르는 사람이 몇이나 있을까.



03



04

03 춘천 소양호 04 충주호 악어섬

춘천이 ‘호반의 도시’ 타이틀을 얻은 것은 100년도 되지 않는 역사다. 북한강 물줄기를 따라 춘천댐, 의암댐, 소양댐이 세워지면서 춘천호, 의암호, 소양호 등 거대한 호수가 생겼다.

소양호는 1973년 준공된 소양강댐이 만들어낸 인공 호수다. 소양강댐은 높이 123m, 제방 길이 530m, 저수량 29억 톤에 달할 정도로 규모가 대단해 웬만한 비에는 수문을 개방하지 않는다. 장마철이나 태풍을 앞두고 수문을 열 때면 장관을 구경하려고 사람들이 모여들 정도다. 댐 위를 걷는 댐정상길을 일반에 개방하고 있다. 댐 정상을 걸어 건너편 팔각정 전망대까지 왕복하는 산책길로 왕복 2.5km 거리다.

댐 인근의 선착장에서 유람선을 타면 건너편 청평사까지 다녀올 수 있다. 댐과 선착장 사이에는 소양강댐 물문화관, 소양강댐준공기념탑, 소형 소양강처녀상 같은 볼거리가 있다. 댐으로 향하는 길목에는 닭갈비 전문점과 카페가 즐비하다.

명품 드라이브 코스 충주호

충주호는 1985년 충주시 종민동·동량면 사이의 계곡을 막아서 만든 충주댐으로 인해 조성된 인공호수다. 소양호 다음으로 담수량이 많고 유역이 방대하다. 붕어·잉어·향어·백연·떡붕어·송어 등의 어종이 풍부해 사철 낚시꾼으로 붐빈다. 주변에 월악산국립공원·청풍문화재단지·단양팔경·고수동굴·구인사·수안보온천·노동동굴·충

주호리조트 등 관광명소가 많다.

충주에서는 충주호라 하는데 제천에서는 청풍호라 부른다. 충주시, 제천시, 단양군에 걸쳐 있는 충주호에는 5개의 유람선 선착장이 있다. 그중 관광객이 많이 찾는 선착장이 장회나루다. 장회나루에서 유람선을 타면 충주호 풍광의 백미로 꼽히는 옥순봉, 구담봉을 비롯해 금수산 제비봉, 옥순대교 등 단양의 산수비경을 즐길 수 있다. 왕복 소요 시간은 대략 1시간~1시간 30분 정도다.

충주호 드라이브 코스는 수안보 휴게소에서 제천의 송계계곡으로 이어지는 36번 국도 주변이 손꼽힌다. 내사리와 신매리, 무릉리와 신달리를 지나가는 이 길 주변을 높은 곳에서 내려다 보면 악어 떼와 비슷하다 해서 ‘악어 섬’이라는 지명도 생겼다.

예술마을 볼거리 풍성 안동호와 임하호

춘천 못지 않은 호반의 도시가 안동이다. 안동호와 임하호 두 개의 큰 호수가 도시 전체를 감싸고 있다.

1976년 안동댐 완공과 함께 만들어진 안동호는 경북 안동시 도산면, 예안면, 와룡면, 임동면, 임하면에 걸쳐 있는 호수. 낙동강 상류 수계에 있는 인공호다. 유역 면적은 1,584km²에 달한다.

안동호 주변 여행지는 예끼마을이 으뜸이다. 안동댐 건설로 예안면이 대부분 물에 잠기자, 서부리 일대에 살던 사람들이 이주하면서 예끼마을이 조성됐다. ‘예술의 끼가 있는 마을’이라는 뜻으로 예끼마을이라 했다.

마을 입구에서 내려다보면 긴 내리막길을 중심으로 펼쳐진 마을과 안동호 풍광이 어우러진다. 근민당, 구 우체국, 마을회관 등은 갤러리로 탈바꿈하고, 마을 곳곳에 벽화와 작품이 있다.

예끼마을을 대표하는 선성수상길은 잔잔한 안동호에 폭 2.75m, 길이 1km로 놓인 부교다. 안동호와 주변 산세가 어우러진 풍경이 일품이다. 선성수상길 중간쯤 수물 전 예안국민학교 자리에 풍금과 학교의 옛 사진이 있다. 예끼마을인포메이션센터에 마련된 ‘예끼마을카페’, 맷돌 커피로 알려진 ‘장부당’, 가구 카페 ‘고이’, 안동시 농가 맛집 ‘메밀꽃피면’ 등 카페와 식당이 여럿이다. 선성현한옥체험관은 가성비가 뛰어난 숙소다.

안동댐 하류에 있는 월영교는 폭 3.6m, 길이 387m로 국내에서 가장 긴 나무다리다. 월영교 건너 오른쪽으로 가면 법흥교까지 2km 이어진 안동호반나들이길과 원이엄마테마길이 연결된다.

임하호는 1992년 5월 임하면 임하리와 임동면 망천리 사이의 반변천 협곡에 높이 73m, 길이 515m의 임하댐을 건설함으로써 등장한 다목적 인공호다. 우리나라에서 8번째로 큰 호수다. 댐 건설과 함께 300년이 넘는 역사를 자



05

05 안동호 선성수상길 06 안동 월영교

랑하는 지례마을이 수몰될 위기에 처했지만, 안동 지촌종택과 지촌제청, 지산서당 등을 마을 뒷산 골짜기에 차례로 옮기고, 1989년 지례예술촌을 열었다.

드라마 미스터 션샤인 촬영지로 유명한 만휴정은 이 부근에서 가장 유명한 관광지다. 보백당 김계행이 말년에 독서와 사색을 위해 지은 정자 만휴정은 돌 다리를 건너 들어가는 운치가 특징이다. 계류, 폭포, 산림 경관이 어우러진 만휴정 원림(명승 82호)도 아름답다.

06



잘쓰면 약, 못쓰면 독

양날의 검 '물'

물은 마시는 방법에 따라 몸에 좋을수도 있고 나쁠수도 있다고 한다.
몸에 도움되는 건강한 물 마시기에 대해 알아보자.

글 정세연 한의사 · 초아재 식치한의원 대표원장
라이프 레시피 유튜브크리에이터
<만성염증> 저자

인체 순환의 핵심 물

물은 땀을 통한 체온조절 뿐만 아니라 호흡, 소변, 대변을 통해서 노폐물을 몸 밖으로 배출하는 역할을 한다. 물은 통증과도 밀접한 관련이 있는데 근육 속에 물이 부족하면 근육이 잘 뭉치고 딱딱해져서 통증이 생긴다. 관절도 물이 부족하면 가동범위가 떨어지기 때문에 부상의 위험이 높아지고 당장 눈만해도 물이 부족하면 뻑뻑해진다.

혈액속에 물이 부족한 경우는 더 심각하다. 혈액에 물이 줄어들면 혈액순환이 느려지고 피도 점성이 생긴다. 이런 경우 혈액순환이 안될 때 나타나는 여러가지 증상이 생기는데 핏속의 물을 다시 채워야 정체되었던 순환이 원활하게 진행된다.

수분 균형이 깨지는 자발적 탈수

물을 많이 먹으면 수분 흡수가 되는게 아니라 그만큼 소변으로 빠져나간다. 나트륨과 전해질이 물과 함께 빠져나가기 때문에 물만 많이 마신다고 농사가 아니다. 나가는 것과 들어오는 것의 균형이 맞지 않을 때는 물을 많이 마실수록 탈수를 일으키게 된다. 땀을 많이 흘리거나 설사를 자주 해서 물과 전해질이 빠져나간다면, 저염식을 해서 전해질이 부족한 상태로 물을 많이 먹으면 우리 몸은 물을 배출시킨다. 자발적으로 물을 내보낸다고 해서 이를 ‘자발적 탈수’라고 한다.

하루에 필요한 물의 양

근육량이나 나이, 성별, 땀을 많이 흘리는 체질인지 아닌지, 생활환경이 어떤지에 따라서 하루에 필요한 물의 양이 달라진다. 내가 물을 부족하게 먹는지, 많이 먹고 있는지 알 수 있는 가장 쉬운 방법은 바로 소변 색깔을 보는 것이다. 소변 색깔이 진한 노란색이면 몸에 수분이 부족하다는 뜻이고, 투명하면 몸에 수분이 충분하다는 뜻이다.

다양한 수분섭취 방법

채소와 과일을 즐겨먹거나 식사 때 국물을 먹는 경우에는 물을 덜 마셔도 된다. 소변을 너무 많이 보고 소변색이 투명한 사람은 물을 마셔도 흡수가 잘 안되는 상태일 수 있기 때문에 ‘콩나물 냉국’을 추천한다. 콩나물은 체액 대사를 조절해서 근육 경련을 예방하고, 해독작용을 하며 우황청심환에 꼭 들어가는 약재이기도 하다. 굳이 이온음료를 마시지 않아도 끼니때마다 콩나물국을 먹으면 마시는 링거액이 될 수 있다.



YouTube

정세연의
라이프 레시피에서
다시 만나보세요!

회원사 소식

회원사 여러분의 이야기를 심는 페이지입니다.
함께 나누고 싶은 소식, 즐거운 소식을 보내주세요.

정리 김우영
소식 보내실 곳 media@khba.or.kr, 소속 시·도회 사무처



(주)영무건설 박재홍 회장

모친상 조의금 1억원 기부

(주)영무건설 박재홍 회장(중앙회 명예회장, 사진 왼쪽)은 8월 23일 지난 6월에 별세한 어머니 고 김순영 여사의 장례조의금 1억 원을 대한적십자사 광주전남에 특별성금으로 기부했다. 평소 어려운 이웃을 돌보고 베풀라는 돌아가신 어머니의 가르침을 그대로 실천했다는 박 회장은 “폭우와 폭염 등으로 힘들어하는 소외 계층에게 도움이 됐으면 한다”고 말했다.



중흥그룹, 우미건설(주), 보성그룹

전국체전 기부금 1억원씩 기탁

중흥그룹(회장 정창선, 광주전남도회 고문), 우미건설(주)(회장 이광래, 광주전남도회 소속), 보성그룹(회장 이기승, 광주전남도회 소속)은 8월 21일 제104회 전국체전과 제43회 전국장애인체육대회 성공개최를 지원하는 기부금을 1억원씩 전남도체육회에 기탁했다. 전달된 기부금은 관람객들을 위한 편의용품 구매와 홍보물 설치 등에 사용될 예정이다.



위본그룹(주) 기세도 회장

조선대와 '기세도 글로벌 장학금' 수여식 개최

위본그룹(주)(회장 기세도, 광주전남도회 소속)은 8월 9일 조선대 본관 청춘어룸에서 '기세도 글로벌 장학금' 수여식을 개최했다. 이날 수여된 장학금은 6,400만원으로 기세도 회장이 조선대학교 장미원에 로즈하우스를 건립해 기증한 임대 수익금으로 마련됐다. 기세도 장학금은 2021년도 8,400만원, 2022년도 6,400만원이 지급됐다.



리드산업개발(주) 김세진 대표이사 수재의연금 5,000만원 기탁

리드산업개발(주)(대표이사 김세진, 충북도회장, 사진 왼쪽 두 번째)은 7월 25일 집중호우로 피해를 입은 청주지역 이웃들을 지원하기 위해 청주시청을 방문해 수재의연금 5,000만원을 기탁했다. 김세진 대표는 “집중호우로 인해 피해를 입은 수재민들이 하루빨리 실의를 딛고 재기하는데 도움이 되길 바란다”고 말했다.



지평토건(주) 송성섭 사장 수재의연금 1,000만원 기탁

지평토건(주)(사장 송성섭, 충북도회 소속)은 7월 31일 청주시청을 방문해 수재의연금 1,000만원을 기탁했다. 기탁된 수재의연금은 청주시 복지정책과를 통해 수해를 입은 이재민들의 생활용품 지원 등에 사용된다. 지평토건은 수해 폐기물 임목 장비 지원, 이웃돕기성금 기탁 등 다양한 나눔과 봉사활동을 실천하고 있다.



(주)대하건설 임성필 대표이사 경북장애인생활센터 후원금 500만원 기탁

(주)대하건설(대표이사 임성필, 경북도회 이사, 사진 가운데)은 8월 4일 경북 장애인자립생활센터에 후원금 500만원을 기탁했다. 임성필 대표이사는 “지역사회를 위한 나눔에 동참할 수 있게 되어 기쁘게 생각한다”며 “후원금이 경기침체 상황에서 어려움을 겪고 있는 장애인들의 삶의 질을 향상하는데 사용되길 바란다”고 말했다.



양주건설(주) 신정담 대표이사 나눔 릴레이 캠페인 성금 기부

양주건설(주)(대표이사 신정담, 경북도회 부회장, 사진 왼쪽 첫 번째)은 7월 26일 ‘우리 경산, 일상회복 착!착!착! 나눔 캠페인’에 경산시 10호로 참여하며 취약계층 냉방비 지원을 위한 성금 100만원을 경산시에 전달했다. 신정담 대표이사는 “작은 나눔 참여지만 소외계층에 잠시나마 시원한 그늘이 되길 바란다”고 말했다.



호반건설(주)·라인건설(주) 박철희·권윤 대표이사 ‘위파크 더 센트럴’ 견본주택 개관

호반건설(주)(대표이사 박철희, 광주전남도회 소속)·라인건설(주)(대표이사 권윤, 광주전남도회 소속)은 광주광역시 서구 풍암동 10-12번지에 분양하는 ‘위파크 더 센트럴(총 695세대)’ 견본주택을 8월 8일 서구 상무대로 943에 개관했다. 민간공원 특례사업으로 진행되어 쾌적한 주거공간을 자랑하며 초·중·고등학교가 가까워 안심학세권이 조성된다.



토광건설(주) 나안균 대표이사 ‘완도 미르채 센텀시티’ 견본주택 개관

토광건설(주)(대표이사 나안균, 광주전남도회 소속)은 전남 완도군 완도읍 군내리 1117번지에 공급하는 ‘완도 미르채 센텀시티(총 108세대)’ 견본주택을 8월 18일 완도읍 가용리 9-243에 개관했다. 완도에서 처음으로 선보이는 10년 민간임대아파트로 취득세, 양도세 등 세제혜택이 제공되어 실수요자들의 관심이 높다.



승원종합건설(주) 김승구 회장 ‘강진 승원팰리체 리버시티’ 견본주택 개관

승원종합건설(주)(회장 김승구, 광주전남도회 이사)은 전남 강진군 호계리 879-2번지에 공급하는 ‘강진 승원팰리체 리버시티(총 226세대)’ 견본주택을 8월 24일 강진읍 동성리 213-8에 개관했다. 강진군청, 강진보건소, 강진군법원, 강진의료원, 오감통시장 등 강진 생활인프라 중심지에 위치해 주목받고 있다.



영무건설(주) 박재홍 회장 ‘선운2지구 예다움’ 견본주택 개관

영무건설(주)(회장 박재홍, 중앙회 명예회장)은 광주 선운2지구 공공주택지구 B-2BL에 공급하는 ‘선운2지구 예다움(총 554세대)’ 견본주택을 9월 15일 서구 상무대로 1147번길 7에 개관한다. 광주 지하철 1호선을 비롯해 광주공항도 인접해 있어 광역교통 여건이 우수하며, 미래차 소부장 특화단지, 미래차 국가산단 등 각종 호재를 품고 있다.

대한주택건설협회 회원사 7월 분양실적

총 15개 현장, 5,036세대 분양

주택명	회사명	사업위치	*총 세대수	입주 예정일
용산 호반써밋 에이디션	(주)호반건설	서울 용산구 한강로동	90	2025.3
인천 연희공원 호반써밋 파크에디션	(주)호반건설	인천 서구 연희동	1,370	2026.12
효성해링턴 플레이스 목감역	진흥기업(주)	경기 시흥시 논곡동	145	2024.1
이천중리 우미린 트리셰이드	우미건설(주), (주)부원건설	경기 이천시 중리동	849	2026.2
평택 고덕국제신도시 호반써밋 3차	(주)호반건설	경기 평택시 고덕면	282	2024.7
아센시아 더 플러스	(주)태린건설, (주)우영종합건설	부산 금정구 남산동	68	2024.9
가양동 다우갤러리 휴리움	다우건설(주)	대전 동구 가양동	63	2026.3
원주자이 센트로	지에스건설(주)	강원 원주시 단구동	970	2026.6
e편한세상 원주 프리모원	디엘이앤씨(주)	강원 원주시 판부면	572	2025.11
춘천 레이크시티 아이파크	에이치디씨현대산업개발(주)	강원 춘천시 삼천동	437	2026.8
에코시티 한양수자인 디에스틴 주상복합	(주)한양	전북 전주시 덕진구	268	2026.12
울진 하버펠리체	세영토건(주), (주)우영종합건설	경북 울진군 죽변면	67	2023.9 (후분양)
남해 타운하우스	금강종합건설(주)	경남 남해군 창선면	76	2023.8 (후분양)
디 아산	아산종합건설(주)	제주 제주시 영평동	9	2023.6 (후분양)
일도이동 유피테르 6차	(주)미래종합건설	제주 제주시 일도이동	40	2023.8 (후분양)

* 총 세대수 : 조합분을 제외한 일반분양물량

협회, 전주시 저소득층 주거안정지원사업 기부

기부금 3,000만원 후원 및 지역 주택업체 건의사항 전달



사진 왼쪽부터 박종완 전북도회장, 우범기 전주시장, 정원주 중앙회장

협회(회장 정원주)는 8월 3일 우범기 전주시장을 면담하여 지역 주택업계 어려움을 전달하고, 전주시가 주관하는 '2023년 저소득층 주거안정지원 사업' 기부금 3,000만원을 전달했다.

이날 전주시청에서 열린 전달식에는 정원주 중앙회장, 박종완 전북도회장, 최산성 중앙회 이사, 우범기 전주시장 등이 참석했다.

전달된 기부금은 열악한 주거환경에서 생활하는 취약계층의 주거환경 개보수 등 주거복지사업에 사용될 예정이다. 정원주 중앙회장은 "어려운 환경에서 거주하는 분들의 주거환경 개선에 도움이 되기를 바란다"면서 "앞으로도 지역 경제 발전과 어려운 이웃을 위해 다양한 사회공헌활동을 꾸준히 실천하겠다"고 밝혔다.

우범기 전주시장은 "전주시민을 위해 흔쾌히 나눔을 실천해준 대한주택건설협회 관계자들에게 감사드린다"면서 "취약계층에게 쾌적하고 편안한 보금자리를 지원할 수 있도록 소중히 사용하겠다"고 말했다.



지역 주택업체 애로사항을 전달하고 답소를 나누고 있는 모습

국토교통부장관 주재, 주택공급혁신위원회 회의 참석



협회(회장 정원주)는 8월 29일 서울 주택도시보증공사 회의실에서 열린 주택공급혁신위원회 회의에 참석했다.

이번 회의는 원희룡 국토교통부장관 주재로 「국민주거안정 실현방안」(2022.8.16)의 이행현황 점검 및 평가를 위해 국토교통부장관 및 주택공급혁신위원 15인이 모여 진행했다.

이날 주택공급혁신위원으로 참석한 정원주 회장은 브릿지론·PF 대출을 통한 자금조달 및 만기연장 곤란으로 주택사업 추진 위축, 시멘트 등 건설자재 원가 대폭인상으로 인한 사업성 저하, 주택건설기준 대폭 강화로 인한 신규사업 장애요인 발생 등 주택건설 환경의 애로 사항을 토로하고 각종 건의사항을 전달했다.

원희룡 국토교통부 장관은 “부담가능한 주택이 꾸준히 공급된다는 믿음을 우리 사회에 심어야만 시장이 정상화될 수 있다”라고 밝히면서, “현재 추진 중인 정책들을 면밀히 점검하고, 앞으로 시장에 정확한 공급신호를 줄 수 있도록 최선을 다하겠다”고 말했다.

협회 건의사항

① 주택건설산업 자금조달 원활화

- ① PF 보증(HUG·HF) 취급은행 확대
- ② 중도금대출보증의 보증비율 확대
- ③ PF 보증시 건설사 연대보증 등 엄격한 조건 부여 개선

② 미분양 보유업체 유동성 지원

- ① 위축지역 지정 및 인센티브 부여
- ② 미분양 PF 대출보증 요건 개선

③ 교육청 협의 관련 제도개선 협조

- ① 교육부 기부채납 적정기준 마련
- ② 학교시설 기부채납 분쟁조정기구 설치
- ③ 소규모학교 설립 지침 수립

정원주 회장, ‘정책간담회’ 개최

8월 18일부터 전국 13개 시·도회 임원 회원사 대상



서울시회 정책간담회



대전·세종·충남도회 정책간담회

정원주 중앙회장이 8월 18일 서울시회를 시작으로 전국 13개 시·도회 현장을 직접 방문하여 의견을 청취하는 ‘정책간담회’를 개최 중이다.

정책간담회는 협회의 주요업무 추진사항을 설명하고 제도개선사항 수렴 및 회원사와 소통 화합의 장을 마련하기 위해 개최된다.

8월 18일 세레니티CC에서 열린 서울시회 간담회를 시작으로, 8월 22일 대전·세종·충남, 8월 23일 충북, 8월 24일 광주·전남순으로 진행됐으며, 9월에 대구



충북도회 정책간담회

(9월 11일), 울산·경남(9월 12일), 부산(9월 13일), 경북(9월 15일) 순으로 진행될 예정이다.

진행된 간담회에서는 △기분형건축비 및 표준건축비 현실화 △교육부 관련 제도개선 △HUG 분양보증서 발급시기 관련 개선 △공동주택 하자분쟁 저감 및 합리적 하자보수에 관한 연구용역 추진 △건축허가 공동주택 감리자 지정

제도 개선 △주택법 통합심의 의무화 △광주시 상업비율 완화 및 준주거·준공업지역 용적률 완화 등이 주요 안건으로 논의됐다.

간담회에서 취합된 제도개선 건의사항들은 향후 정부기관 및 국회 등에 해당사항들을 건의하여 제도개선을 이끌어 낼 예정이다.



광주·전남도회 정책간담회

경기도회, 화성시·광명시와 업무협약서 체결



경기도회-화성시 업무협약식



경기도회-광명시 업무협약식

경기도회(회장 이재기, 각 사진 왼쪽)는 8월 10일 화성시(시장 정명근, 왼쪽 사진 오른쪽), 8월 22일 광명시(시장 박승원, 오른쪽 사진 오른쪽)와 업무협약을 체결했다.

이번 업무협약을 통해 경기도회는 화성시와 광명시의 주거취약계층 집수리 지원사업을 지원하고, 화성시와 광명시는 주택관련 심의절차 간소화 및 인허가기간 단축을 위

해 노력하며, 효율적인 감리제도 운영을 위한 행정지원을 약속했다.

주거취약계층 집수리 지원사업은 매년 주거환경개선이 필요한 5~10가구를 지자체가 매년 선정해 경기도회가 1가구당 500만원 상당의 집수리 비용을 지원하는 사업이다.

📢 협회 9~11월 분양대행자 법정교육 안내

지역	장소	9월	10월	11월
서울	서울여성플라자	6	5	1
부산	부산상공회의소	14	12	30
대구	대구무역회관			23
대전	기독교연합봉사회관			16
광주	광주상공회의소	21		
전북	전주중부비전센터		19	

• 교육문의
인재교육원 02-785-0951

• 교육접수
edu.khba.or.kr

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

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 여러분의 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 <주택플러스> 사업동향 게재 및 배포

07

공공택지 분양정보 및 택지 매각정보 제공

08

건본주택 매각 및 임대 정보제공

09

회원사업무영역 확대 및 해외진출 지원

10

회원의 활동사항(홍보사항) 대언론 홍보 지원

11

인터넷 회원정보서비스 제공
• 협회 홈페이지 www.khba.or.kr
• <주택플러스> 웹진 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	전화번호
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 홍산로 246, 702호(계성 이지음빌딩)	063)286-5733
경북	경북 경산시 대학로28길 6-3, 303호	053)753-6393
제주	제주도 제주시 삼무로 15, 202호(연동 태홍누리안3차)	064)749-1377

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

「공동주택의 하자분쟁 저감 및 합리적 하자보수에 관한 연구」 용역 착수보고회 개최

(서울대 법학전문대학원, 8.11)

- (참석자) 서울대학교 건설법센터, 법무법인 율촌, 우리 협회, 한국주택협회
- (연구용역 목적) 무분별한 하자소송 방지 및 하자보수 실효성 확보
 - 국토부 「하자판정기준」 법령 위계 상향(고시→대통령령)으로 건설 감정실무보다 우선 적용
 - 하자보수 목적 외 하자보수판결금 사용 금지 법제화

02

정책간담회 개최

- (개최일정) 서울시회(8.18), 대전·세종·충남도회(8.22), 충북도회(8.23), 광주·전남도회(8.24)
- (참석자) 정원주 중앙회장, 시·도회 회장 및 회원사
- (논의사항) 협회 주요업무 추진실적 설명, 애로 및 건의사항 청취

03

지방 미분양 및 중소주택사업자 자금조달 관련 주택업계 건의사항 제출 (HUG, 8.18)

○ (협회건의)

- 조정대상지역(위축지역) 지정요건 충족시 조속 지정
- 미분양 PF 대출보증 개선(선순위 대주단 채권 후순위 전환 폐지)
- HUG PF보증 및 중도금대출보증 제2금융권 확대
- HF PF보증 취급은행 확대(단위 새마을금고·신협)
- 중도금대출 보증비율 확대*(80%→100%)
 - * 중도금대출 보증비율 80%→90%까지 확대 (2023년 하반기 경제정책방향, 7.4)
- PF보증시 건설사 연대보증 등 조건 부여 개선

04

주택공급 관련 「주택법」 개정안(김영진, 이현승, 이용선, 유경준의원 대표발의) 검토의견 제출 (주택기금과, 8.14)

- (김영진의원 대표발의) 분양단지별 계약률 공개 ⇒ 신중검토

- (이헌승의원 대표발의) 입주지연에 대한 사업주체의 지체상금 면책 근거 법률 규정 ⇒ 개정안 찬성
- (이용선의의원 대표발의) 입주예정일 사전통보 및 입주지연에 따른 지체상금 부과 근거 신설 ⇒ 개정안 반대
- (유경준의원 대표발의) 건본주택 내부 촬영 허용 근거 마련 ⇒ 개정안 반대

05

민간건설공사 표준도급계약서 개정안 검토의견 제출 (건설정책과, 8.21)

- (개정안) ①물가변동으로 인한 계약금액 조정방식 구체화, ②납품단가 연동제 시행
- (협회의견) 개정안 반대

06

학교시설 기부채납 관련 분쟁조정기구 설치·운영 근거 마련 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 개정안 의원입법 발의 협의 (서병수의원실)

07

건축허가 공동주택 감리자 지정제도 개선 (국토부 건축정책과)

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

08

HF PF보증 취급은행 확대 건의 (HF, 8.10)

- (협회의견) 단위 새마을금고, 신협 추가(「한국주택금융공사법」 개정)

09

아파트표준공급계약서(표준약관) 개정 심사청구 및 업무협약 (공정거래위원회, 8.18·31)

- (개정안) ①연체가산이자율 산정근거 변경, ②사업주체-수분양자 인지세 연대부담 명시, ③위약금 부과 사유에 '수분양자의 주택공급 교란행위 및 불법행위로 인한 계약해제' 추가 등

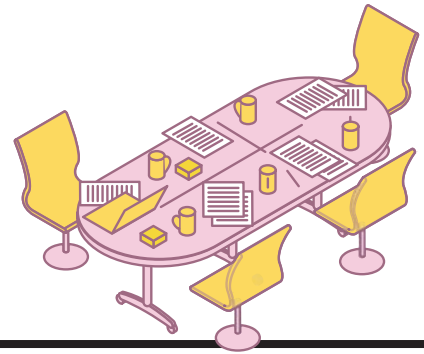
10

장기일반민간임대주택 주택도시시기금 호당 한도 2,000만원 상향 업무협약

- 국토부 민간임대정책과 방문협약(8.17)
- 국토위 민홍철의원실 업무협약(8.21)



주택건설사업자 관련 협회업무 이용안내



주택건설(대지조성) 사업자 신규등록 접수·등록증 발급	대상 ① 연간 20호/세대(도시형생활주택 30세대) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 ② 연간 1만㎡ 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) 사업자 변경사항 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
연간 영업실적 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 시도 통보

주택건설실적확인서 발급	대상 주택건설(대지조성)사업자 용도 ① 사업계획승인 신청 또는 착공시(주택건설 사업자로서 주택건설에 한함) ② 금융기관 제출용(금융기관측 요구시, 국민주택기금·건설자금 등 융자신청시) ③ 관공서 제출용 ④ 준공이행보증(연대보증용) ⑤ 주택도시보증공사 제출용
자체시공을 위한 주택건설실적확인서 발급	대상 일정자격을 갖춘 주택건설사업자 시공기준 ① 자본금 : 5억원(개인인 경우 자산평가액 10억원) 이상 ② 기술인 - 「건설기술진흥법 시행령」[별표1]의 규정에 의한 건축분야 및 토목분야기술인 3인 이상 - 건축기사 및 토목분야기술인 각 1인 포함 ③ 주택건설실적 - 5층이하 시공 : 최근 5년간의 주택건설실적 100호 및 100세대 이상(준공기준) - 6층이상 시공 : 6층 이상의 아파트를 건설한 실적이 있거나 최근 3년간 300세대 이상의 공동주택을 건설한 실적 추가
행정처분사실확인서 발급	대상 주택건설(대지조성)사업자 용도 ① 사업계획승인 신청용, 입주자모집승인 신청용 ② 기타 관공서 및 금융기관 제출용

소속 시·도회 연락처

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

서울 02)785-7881
부산 051)501-4613~5
대구 053)744-1235~6
인천 032)434-0032~3
광주·전남 062)527-3601~3
대전·세종·충남 042)256-6290
울산·경남 055)299-9761

경기 031)898-7341~2
 <북부출장소> 031)876-4147
강원 033)652-3335~6
충북 043)218-4090
전북 063)286-5733, 286-1140
경북 053)753-6393
제주 064)749-1377

독자후기

이일석

대구 중구

제로에너지건축물을 장려한다고 하니 자원이 귀한 나라에서 국익에도 도움이 많이 될 것 같습니다. 그런데 2050년까지 모든 건축물을 신축할 때 제로에너지 1등급 기준을 충족해야 한다는 기준은 너무 높게만 느껴집니다. 국가적 차원에서 기술개발을 장려하여 가격과 효율을 높인 새로운 기술을 개발하고 보급해야 할 것 같습니다.

이민교

경기 의정부

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 추천해 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

김양훈 서울 강남구_더랜그룹 | 정일영 서울 종로구_(주)지씨베디앤씨
 방원정 서울 마포구_이상타운 | 김경희 서울 강남구_(주)이체아이앤시
 고재웅 서울 강동구_(주)이레건설산업 | 이종규 서울 성동구_(주)청문홀딩스
 이도율 인천 서구_대광이앤이(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 오픈되었습니다.

**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+ PLUS 웹진 구독신청



주택+ PLUS
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.

