



회원사의 꿈과 성장, 대한주택건설협회가 응원합니다!

주택건설인에겐 힘이 되고 주택산업발전엔 도움이 되고

회원사 사기진작 프로젝트

주택건설의 날

주택사업 종사자의 사기진작과
노고치하를 위한 대규모 정부 포상 및
표창 수여

격년제 개최 (12월 중)

살기좋은 아파트 선발대회

일반아파트, 임대아파트, 주상복합,
스마트주택, 주거혁신 등 분야별 우수주택을
선정·정부 시상·언론 홍보

매년 공동개최

회원사 흥건 프로젝트

주택사업 실무교육

회원사 임직원을 대상으로 주택사업계획승인·
건축인허가·주택금융·신사업·하자분쟁 예방 및
대응 관련 무료 실무교육 실시

연중 개최

회원사 사회공헌 프로젝트

국가유공자 주거여건개선사업

1994년부터 전국 주택건설업체가 참여하는
국가유공자 노후주택 무료보수사업으로
성실 참여업체에 국민포장 등 정부포상수여

매년 개최 (6월 중 기념식)

주택+ PLUS

2023 10
vol. 39

공동주택의
무량판 구조

입주단지탐방

인천 가재울역
트루엘 에코시티

모델하우스

광주 선운2지구
예다음

YouTube 생생주택

대한주택건설협회 공식 유튜브 채널에서
분양중인 견본주택을 만나 보세요

민간건설공사

표준도급계약서 개정



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.

권두언

지속적인 주택공급확대 정책 필요



정원주
대한주택건설협회 회장

최근들어 지속되고 있는 주택건설시장 침체로 인해 지방지역의 중소주택건설업체를 중심으로 위기가 심화되고 있다. 시멘트를 포함한 건자재가격 급등, 고금리 추세에 따른 수요위축, 그리고 정부의 대출규제 강화를 포함한 수요진작책 부족 등 산적한 악재들이 주택시장 회복에 찬물을 끼얹고 있는 실정이다.

실제로 올 상반기 주택 인허가 실적이나 착공건수 등이 급감하고 악성 미분양도 증가하고 있는 것은 물론, 중견 주택업체들의 폐업신고도 전년 보다 두배 이상 증가한 것으로 나타나 걱정이다. 최근 자금력이 취약한 지방지역의 중소주택 전문업체들은 경영여건 악화가 심화됨에 따라 부도위기에 직면하고 있어 대책마련이 시급하다.

최근 위기상황에 직면한 주택시장에 대한 선제적 위기대응방안 마련이 절실하다. 이를 위해서는 우선 PF 만기 연장과 취급은행 확대, 불합리한 각종 PF 대출보증관행 개선 등 PF대출 정상화 지원이 필요하다. 또한 미분양적체가 심각한 지역에 대한 위축지역 지정과 함께, 추가적인 인센티브 부여 등을 통한 미분양보유업체 유동성지원도 시급하다.

아울러 중장기적으로 민간리츠 활성화를 통한 미분양주택 해소도 적극 고려해야 한다. 협회에서는 연구용역과 정책세미나를 통해 민간리츠를 활용한 미분양주택 해소방안을 적극 강구하고 있다. 이밖에도 민간건설 임대주택 공급 지원 확대와 안정적인 주택공급 기반을 구축하는데 꼭 필요한 주택법 통합심의 의무화도 조속히 처리되어야 할 것이다.

뿐만 아니라 30만가구 규모에 달하는 3기 신도시의 차질없는 추진도 반드시 필요하다. 민간의 비중을 획기적으로 높여 사업의 효율성을 높이는 방안도 고려되어야 한다.

또한 수요가 많은 도심주택 공급 확대를 위해 도심 용적률 상향 등 과감한 도시관리정책 개선이 필요하다는 게 대다수 전문가들의 목소리다. 사면초가에 직면한 주택건설업계의 위기상황을 더 이상 방치해서는 안된다. 모든 정책에는 시기가 중요하다. 주택공급 확대를 유도할 수 있는 정책지원이 절실한 상황이다. 정부의 일관성 있고 실효성 있는 정책을 기대한다.

CONTENTS

2023년 10월호 | vol. 39

발행인	정원주
제작부서	전략기획본부
기획·취재	미디어팀 구선영, 김우영
인쇄일	2023년 9월 26일
발행일	2023년 10월 4일
발행처	대한주택건설협회
	서울 영등포구 국제금융로8길 25
	02-785-0911
디자인·인쇄	(주)이팝 02-514-7567

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



COVER STORY
인천 가재울역
트루엘 에코시티

01	권두언
	지속적인 주택공급확대 정책 필요



DREAM HOUSING

04	살맛나는 공동주택
	인천 가재울역 트루엘 에코시티
10	이달의 모델하우스
	광주 선운2지구 예다음

ENJOY STUDY

16	신기술전망대
	공동주택 무량판구조 특성과 시공시 주의점
22	알쓸용어사전
	해외건설 용어정리 I
24	이슈 토크
	민간건설임대 존립 기로에 서다
26	주택사업전략
	신협 등 상호금융기관 부동산대출 규제강화 중

30	주택사업자가 알아야 할 건축법
	민간건설공사 표준도급계약서 개정
34	주택건설 법률가이드
	차용시 유의점과 차용증 작성법
36	부동산 세무가이드
	건설사 주식 명의이전 증여세 날벼락
38	주택사업 Q&A
	주상복합 공급시 공급규칙 적용여부?

MONTHLY INFO

40	인포그래픽 뉴스
	2022년 인구주택총조사 살펴보기
42	주택통계누리
	인허가실적·매매거래량·전월세거래량·분양물량·미분양현황
46	놓치지 말아야 할 법과 제도
	최신 주요 법령 개정사항

FUN LIFE

52	fun한 여행
	은행나무 여행지
58	fun한 맛
	심혈관 지킴이 ‘두부’



OUR STORY

60	회원사 소식
	회원사 CEO 동향
	회원사 지역사회 공헌활동
	회원사 견본주택 개관 소식
	8월 회원사 분양실적(5,440세대)
64	협회에서는 지금 ①
	협회, 사회복지시설에 1억 200만원 지원
	협회, 강원세계산림엑스포 개막식 참석
	정원주 회장, 전국 순회 ‘정책간담회’ 개최
	협회, 출입 기자단 초청 등반행사 개최
	전국 시도회 활동
	10월 24일, 회원사 주택사업 실무교육 개최
	분양대행자 법정교육 10~12월 일정
72	협회에서는 지금 ②
	주요 정책추진실적 TOP10
74	알려드립니다
76	독자후기

공세권·역세권 두루 갖춘 재건축 대단지 인천 가재울역 트루엘 에코시티

인천지하철 가재울역에 함봉산과 가좌완충 녹지공원으로 둘러싸인 일명 공세권 아파트가 등장했다.
일성건설(대표 유필상)이 빌라밀집지역을 재건축해 1,218세대 대단지로 탈바꿈한 트루엘 에코시티가 그곳이다.

글 구성영 사진 김명식

빌라밀집지역에 들어선 프리미엄 대단지

가재울역 트루엘 에코시티는 인천 서구 가좌동 344 일원의 가좌라이프빌라구역을 일성건설이 1,218세대 대단지 아파트로 탈바꿈시킨 곳이다. 지하 3층~지상 29층, 10개 동, 전용면적 49㎡, 59㎡, 69㎡, 84㎡ 중소형 세대로 구성되어 있다.

올해 8월 입주를 시작하면서 살기좋은 주거지의 요건을 고루 갖춘 ‘다세권’ 아파트로 부상 중이다. 인천지하철 2호선 가재울역 초역세권 아파트인데다, 함봉산을 비롯해 가좌완충 녹지공원 등 다수의 공원이 단지를 둘러싸고 있어 공세권 아파트의 요건도 갖췄다.

걸어서 통학이 가능한 7개 이상의 학교가 주변에 분포되어 있으며 주위에 명문 학원가가 밀집되어 있는 학세권 아파트이기도 하다. 편의시설도 풍부해서 인천 서구 도서관, 나은병원, 홈플러스 등을 편리하게 이용할 수 있다.

인천지하철 2호선 가재울역 2번 출구에서 150m 남짓한 거리에 자리한 트루엘 에코시티 전경. 단지 뒤로 함봉산이, 주변으로 가좌완충 녹지공원이 펼쳐진다.

단지개요_위치 인천시 서구 가좌동 344 일원 대지면적 3만 5,564㎡ 건축면적 5,847㎡ 연면적 16만 6,089㎡ 건폐율 16.44% 용적률 298.95%
규모 지하 3층~지상 29층, 10개동 세대수 총 1,218세대 세대면적 49㎡, 59㎡A, 59㎡B, 69㎡A, 84㎡A, 84㎡B 시공 일성건설(주)



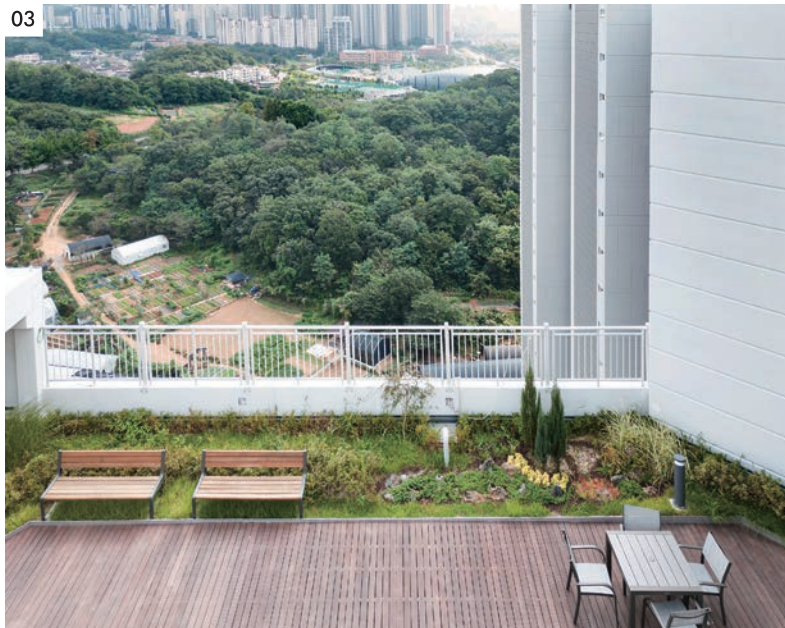
01



02

- 01 남동쪽에서 본 전경
- 02 109동에 조성한 옥상정원
- 03 옥상정원에서 바라본 열우물경기장
- 04 순환도로 주변에 조성한 녹지 쉼터
- 05 주출입구의 대형 문주
- 06 석재로 마감한 주거동 출입구
- 07 주출입구의 순환도로와 조각상
- 08 스트리트형 단지상가

03



04

에코 랜드마크 디자인을 입히다

일성건설은 가재울역 트루엘 에코시티만의 우수한 환경적 특성을 반영한 에코 랜드마크 디자인을 도입했다. 109동에 마련한 옥상정원이 대표적인 아이템이다. 시원하게 펼쳐지는 숲과 공원의 풍경을 내다 볼 수 있는 옥상정원을 조성해 입주민들에게 제공하고 있다. 또한, 평형마다 공원이 전망되는 세대를 확보해 조망권 프리미엄도 챙겼다.

부모의 휴식과 아이들의 놀이가 함께 어우러지는 열린 테마가든도 에코 디자인으로 꿈을 수 있다. 특화 설계한 어린이놀이터 주변으로 편안한 휴식공간들이 풍부하게 조성되어 있다. 각종 수목과 화초들이 아름답게 어우러진 쉼터도 단지 곳곳에 자리한다.

주출입구에 설치한 대형 문주는 입주민의 프라이드를 고취하기에 충분해 보인다. 주거동의 저층부와 동출입구 부분도 석재로 마감해 단지 전체 분위기에 고급스러움을 더하고 있다.

05



06



07

08





09

09 기존 도시로 열린 통경축
10 놀이터의 티하우스
11 웅장하게 조성한 석가산

스마트, 안전, 에코... 앞선 특화시스템 도입

가재울역 트루엘 에코시티는 스마트, 안전, 에코, 웰빙, 클린 등 다양한 분야의 앞선 특화시스템 도입으로 호평받고 있다.

세대 현관 천장에 설치된 에어샤워청정기와 실내 공기청정 환기시스템, 스마트폰을 통해 집안 기기를 원격제어하는 스마트홈시스템, 원패스 주차확인시스템 등 최신 아파트에서 볼 수 있는 시스템이 속속 적용됐다. 단지 내 공용전기를 생산하는 태양광발전시스템을 비롯해 주차장 기둥에 다수 설치된 안전용 비상벨도 눈에 띈다.

커뮤니티시설도 풍부하게 배치했다. 키즈스쿨(어린이집)과 실버라운지(경로당)를 넓게 확보했으며, 주민운동시설이 모여있는 트루피트니스 라운지와 작은도서관 역할을 하는 트루라이브러리를 조성해 입주민들의 풍요로운 여가생활을 지원하고 있다.



12

12 짙라인이 있는 어린이 놀이터
13 실내 골프연습장
14 남녀 독서실
15 피트니스센터
16 자연채광을 도입한 주차장
17 18 주차장 곳곳에 설치된 안전용 비상벨

고품격 주택 브랜드 '트루엘' 우수한 시공능력으로 경쟁력 확보 일성건설

일성건설은 1978년 창사 이래 '고객에게 가치를 제공하는 기업'이라는 경영이념을 바탕으로 주택, 건축, 토목, 해외, 플랜트 등 전 건설분야에서 지속적인 성장을 일궈온 건설전문기업이다.

2006년 고품격 주택 브랜드 '트루엘(TRUEL)'을 론칭, '작은 변화가 큰 생활의 차이를 만든다'는 가치를 추구하며 오랜 시간 축적해온 경험과 시공능력을 바탕으로 주택분야에서 경쟁력을 발휘하고 있다.

2020년 가재울역 트루엘 에코시티로 한경주거 문화대상 환경친화대상을 받은 바 있다.



13



16



15



14



10



11



17



18

광주 선운2지구 예다음 전세대 4베이 · 혁신설계 84m²

광주광역시 선운2지구 공공택지지구에 '선운2지구 예다음' 아파트 554세대가 들어선다.
전 세대 전용면적 84m²로 이뤄진 중형평형 단지로, 남향 위주로 배치한 4베이 판상형 구조가 돋보인다.
독립적인 전망을 확보한 다이닝룸과 3개의 팬트리 등 84m²에 실현한 혁신설계를 만나본다.
글 구성영 사진 김명식



4베이 설계에 개방감 극대화

총 554세대 가운데 466세대에 적용하는 84m² A타입은 선운2지구 예다음의 주력평면이다.
4베이 판상형 설계로 실내 개방감이 탁월한 장점이 있다.

84m² A 평면(확장옵션형)



독립적인 다이닝룸

6인용 식탁을 놓아도 넉넉한 독립적인 다이닝공간을 마련했다. 벽면에 큰 전창이 있어 거실창과 더불어 양방향 전망을 즐길 수 있다. 주방 우물천장과 간접등은 유상옵션이다.



빌트인 냉장고와 장식장

빌트인 주방가전 유상옵션을 선택하면 냉장고장, 김치냉장고 등이 설치되며 유리도어로 멋을 낸 측면 장식장이 시공된다.



다이닝룸 대면형 주방

화이트톤과 우드톤으로 세련되게 시공한 주방과 다이닝룸은 대형평형에서나 가능한 여유로움을 선사한다. 주방TV, 광파오븐 등을 무상으로 제공하며 인덕션, 식기세척기, 엔지니어드 스톤 시공 등을 유상으로 선택할 수 있다.





12

무상제공 현관중문

은은한 광택이 나는 전신거울로 신발장을 시공했다. 3연동 슬라이딩 중문을 무상으로 제공해 더욱 고급스러운 느낌과 단열효과를 기대할 수 있다.

갤러리풍 복도

현관에서 거실로 이어지는 복도를 갤러리풍으로 꾸몄다. 복도 천장의 간접등을 유상옵션으로 선택할 수 있다.

거실 조명특화

거실에는 우물천장의 라인등과 실링팬, 아트월의 간접등을 함께 설치할 수 있는 유상옵션이 제공된다. 색의 밝기를 조절할 수 있는 디밍기능이 있다. 아트월의 이태리산 세라믹타일은 유상옵션품목이다.



13

안방

가로 3.60m×세로 3.60m 크기의 안방은 발코니에 접해 있어 채광이 좋다. 안방에서 각 방의 온도와 환기를 조절할 수 있는 통합형 조절기가 설치된다.

드레스룸 + 화장대 + 유리도어

발코니 확장 시 선택 가능한 유상품목이다. 화장대 벽면에는 거울 조명이 설치된다. 유상옵션 미선택 시 드레스룸만 제공된다.



고급형 드레스룸

드레스룸의 면적은 4.17㎡로 유상옵션 선택 시 고급형 시스템가구와 유리도어, 전신 거울이 설치된다.



부부 욕실

샤워부스가 설치된 부부욕실. 침실과 연결되는 욕실 바닥에는 난방을 적용해 건식으로 사용할 수 있다.





매립형 불박이장

자녀 침실 2곳에 매립형 불박이장을 유상옵션으로 설치할 수 있다.
하나의 벽체에 불박이장을 나란히 매립하기 때문에 공간활용도가 높다.



자녀 침실

가로가 넓은 반창을 시공해 가구배치가 용이하고
채광이 좋은 자녀침실은 가로 2.65m×세로 3.30m의
넉넉한 규모다. 실크벽지와 강마루로 마감된다.



공용욕실

유리도어 수납장과 수납형 욕조를 설치한 공용욕실.
패턴이 있는 베이지톤의 고급 아트월 타일을 벽면에
붙여 화사하게 연출했다.



현관 팬트리

현관에 대형 팬트리(유상옵션)를 설치해
대용량 용품을 수납할 수 있는 공간을 확
보했다.



거실 팬트리

거실 복도에 설치한 팬트리(유상옵션)는
일상 생활용품의 수납과 이용이 편리하다.



주방 팬트리

발코니 확장시 다이닝룸 옆에 주방 팬트리
를 설치하는 유상옵션을 선택할 수 있다.

PLUS INFO

광주광역시 선운2지구 예다음 분양정보



개발호재 품은 스마트도시 선운2지구에 554세대 중형 프리미엄 아파트

(주)영무건설(대표 박재홍)이 전남 광주광역시 선운2지구 공
공택지구에 '선운2지구 예다음' 아파트 554세대를 분양한
다. 선운2지구는 광주광역시 선암동, 운수동, 소촌동 일원 39만
8,461㎡(약 12만평) 규모로 조성된다. 기존 선운1지구의 인프라
를 누리는 스마트단지로 조성 중이다.

선운2지구 예다음은 편리한 교통여건과 개발호재로 주목받고 있
다. 광주-무안고속도로 운수 IC, 어등대로, 무진로, 제2순환도로,
KTX송정역, 광주 지하철 1호선, 광주공항과도 인접해 있는 것은
물론 첨단·수완·하남지구 등으로 출퇴근이 용이하다.

아울러 미래차 소부장 특화단지 선정, 미래차 국가산단, KTX투자
선도지구, 금호타이어 이전추진, 평동산단 거점형 수소생산기지,
평동산단 미세먼지 차단 숲 조성 추진(예정) 등 각종 개발호재를
품고 있다.

선운2지구 예다음은 분양가상한제가 적용되는 선운지구의 마지
막 일반분양 단지로서 최근 신규분양 타 단지 대비 합리적 분양가
가 책정됐다. 전 세대가 84㎡ 단일평형으로 분양가는 4억원 대
다. 만 19세 이상의 광주광역시, 전남 지역 거주자는 누구나 청약
할 수 있다. 다주택자도 청약이 가능하다.

사업개요

위치 광주광역시 광산구 선운2지구 B-2L

건축규모 지하 1층~지상 25층

세대수 554세대

타입 전용면적 84㎡A·B

건축면적 5,344㎡ 연면적 9만㎡

건폐율 15.50% 용적률 179.97%

주차대수 806대

시행 (주)영무건설

시공 (주)더와이

공동주택 무량판구조 특성과 시공시 주의점



글 이정운
성균관대학교 건축공학과 교수

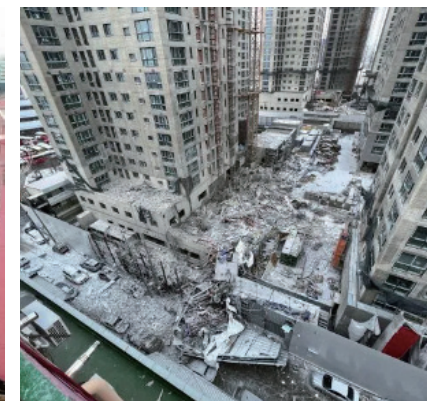
공동주택의 무량판구조 부실시공 사고로 인해 무량판구조에 대한 사회적 관심이 높다.

무량판구조는 장점이 많음에도 불구하고 국민들의 불신이 점점 커져가는 실정이다.

정서적 해법을 찾기 보다는 무량판구조가 무엇이고 시공시 주의할 점에는 어떤 것들이 있는지 정확히 파악하고 대처하는 것이 무척 필요한 시점이다.



삼풍백화점(1995)



광주화정아이파크(2022)



검단아파트주차장(2023)

[그림1] 무량판구조를 사용한 건물의 사고 사례 (<https://namu.wiki/w/>)

무량판구조와 사고

최근 우리나라 건설관련 엔지니어에게 가장 널리 회자되는 용어 중의 하나가 ‘무량판구조’이다.

무량판구조는 경제적이고 효율적인 바닥구조시스템이지만, 구조설계 또는 시공시에 주의하지 않으면 대형사고를 유발할 수 있다.

그동안 무량판구조를 사용한 건물의 사고가 국내외에서 발생했는데 우리나라는 삼풍백화점(1995년), 광주화정아이파크(2022년), 검단아파트 주차장(2023년) 사고가 대표적이다.

해외에서는 Champlain Towers South Condo(미국, 2021년), Skyline Towers collapse(미국, 1973년), 2000 Commonwealth Avenue collapse(미국, 1971년) 등이 대표적인 사고 사례로 알려져 있다.

정서적 해법보다는 기술·구조적 해법 모색해야

무량판구조는 이미 오랫동안 국내외에서 사용되고 있는 구조이며 그 자체에 문제가 있는 구조가 아니다. 오히려 층

고를 낮출 수 있고, 공사기간을 단축하고, 공사비를 절감할 수 있는 장점이 많은 구조이다.

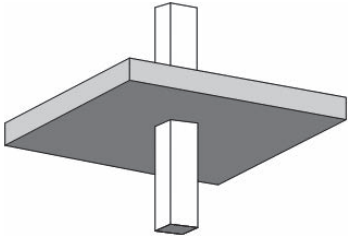
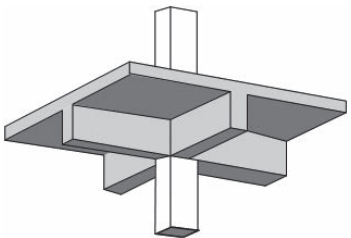
다만 모든 것들이 그러하듯이 장점이 있으면 단점도 있다. 그 중의 하나는 시공시에 과도한 처짐이나 균열이 발생할 수 있으며, 연쇄붕괴의 가능성이 있다는 것이다. 이러한 무량판구조의 위험성을 낮추기 위해 그 동안 국가건설기준 및 표준시방서가 여러 차례 개선됐다.

그럼에도 불구하고 무량판구조 건물에 사고가 발생하는 것은 기술의 문제보다는 우리나라 건설현장의 현실 및 구조적 문제와 더 밀접한 관련이 있는 듯하다.

무량판구조 건물의 사고 이면을 들여다보면, △공사기간의 과도한 단축 △숙련공의 부족 △하도급 △콘크리트 골재 부족 및 품질 불량 △구조도면과 철근상세배근도면 작성주체의 차이 △구조감리 부족 등이 모두 연계되어 있음을 알 수 있다.

최근에 발생한 안타까운 무량판구조 사고가 이러한 건설 산업 문제를 한 가지라도 해결할 수 있는 경종이 되길 바란다. 이를 위해서는 문제해결에 있어 정서적 해법보다는 엔지니어의 의견을 중시하여 기술·구조적 해법을 찾는 것이 필요하다.

[표1] 무량판구조와 모멘트저항골조의 장단점

	무량판구조	모멘트저항골조(라멘구조)
구조		
장점	• 층고 감소, 터파기 깊이 감소 • 보가 없고, 거푸집 설치가 간편하여 공사기간 단축 및 공사비 절감 • 층간소음 저감 및 리모델링 용이	• 슬래브의 처짐 감소 • 슬래브, 보, 기둥으로 이어지는 하중의 안정적 전달 • 뚫림파괴 및 연쇄붕괴 위험 감소
단점	• 뚫림파괴 및 연쇄붕괴 위험 증가 • 슬래브의 처짐 증가 • 시공단계별 관리 필요	• 층고 증가, 터파기 깊이 증가 • 거푸집 설치 등에 의한 공사기간 및 공사비 증가

무량판구조와 라멘구조

일반적으로 우리나라 건축물에 주로 쓰이는 구조로는 ‘무량판구조’와 ‘라멘구조’가 있다.

‘무량판구조’란 [표1]과 같이 슬래브 아래쪽에 보가 없이 상부의 하중이 슬래브를 통하여 기둥에 직접 전달되는 구조를 말한다. 반면 슬래브의 하중이 보를 통하여 기둥에 안정적으로 전달되는 구조방식을 ‘모멘트저항골조’ 일명 ‘라멘구조’라 한다.

건축구조에서 슬래브 아래쪽에 보를 설치하는 중요한 이유 중의 하나는 슬래브에 발생하는 처짐을 감소시키기 위 해서다.

처짐은 부재의 길이가 증가하면 커지지만, 부재의 두께가 증가하면 감소한다. 보통 건축물의 경간(Span)이 4~8m 가량 되는 경우 슬래브에는 큰 처짐이 발생하며 이를 줄이기 위해서는 슬래브의 두께를 두껍게 해야 한다.

그러나 처짐을 방지하기 위해 전체 슬래브를 두껍게 하는

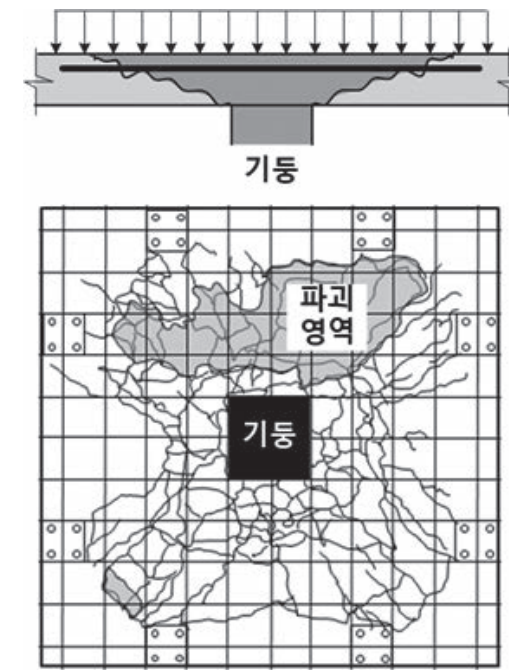
것은 비경제적이며 자중(구조물 하중) 또한 크게 증가한다. 이에 슬래브의 테두리 부분만을 두껍게, 즉 테두리에 보를 설치해 처짐을 일정값 이하로 감소시키는 것이 라멘 구조방식이다.

무량판 슬래브는 라멘구조 방식과 같은 테두리 보가 없기 때문에 처짐이 크게 발생할 수 있다. 따라서 라멘구조의 슬래브 두께에 비해 무량판구조의 슬래브는 처짐방지를 위해 두껍게 시공된다.

무량판구조의 장·단점

무량판구조는 슬래브의 하중을 기둥에 직접 전달하기 때문에 많은 장점이 있다. 특히 보가 없기 때문에 보를 설치 시 필요한 철근 배근, 거푸집 설치, 콘크리트 타설 등의 작업이 필요 없다.

또한 보가 없어 층고를 낮출 수 있으며, 지하구조물의 경우에는 터파기 깊이를 감소시킬 수 있다. 결과적으로 무량판



[그림2] 2방향 전단파괴(뚫림전단파괴)

구조는 모멘트저항골조(라멘구조)에 비해 공기를 단축시킬 수 있고, 공사비도 절감할 수 있다.

그러나 무량판구조는 슬래브의 하중이 기둥에 직접 전달되기 때문에 2방향 전단파괴(뚫림전단파괴)가 발생할 위험이 크다.

2방향 전단파괴란 [그림2]와 같이 기둥 주변을 중심으로 구멍이 뚫리듯이 발생하는 파괴이다. 이는 마치 넓고 얇은 종이(슬래브)를 뽀족한 못(기둥)으로 눌렀을 때, 종이의 다른 부분은 파괴되지 않고 못 주변의 종이만 뚫리듯이 발생하는 파괴를 말한다.

2방향 전단파괴는 매우 취성적(변형없이 파괴되는 성질)인 파괴이며, 파괴가 발생하면 삼풍백화점 붕괴 사례와 같이 상부층 슬래브가 아래층으로 낙하하여 연쇄붕괴를 일으킬 위험이 높다.

또한 무량판구조는 보가 없기 때문에 슬래브의 처짐이 커지며, 결과적으로 슬래브에 균열이 많이 발생할 수 있는 단점도 있다.

무량판구조 시공시 주의사항

우리나라 건설현장의 중요한 목표중의 하나는 공기단축이다. 또한 최근 건설현장에서는 작업인력이 부족하고 고령화됐으며, 비숙련공이 많다. 이러한 상황에서 ‘무량판 슬래브’를 보가 있는 슬래브와 동일하게 시공하면 여러 문제가 발생할 수 있다. 무량판 슬래브를 시공할 때의 주의점은 다음과 같다.

① 과다처짐

무량판 슬래브 시공을 해보면 보가 있는 슬래브에 비하여 처짐 현상이 매우 크다. 따라서 무량판 슬래브의 경우 보가 있는 슬래브와 동일하게 거푸집과 동바리 존치기간을 두어서는 안된다. 보가 있는 슬래브보다 거푸집 해체 및 동바리 존치기간을 연장하고, 동바리 설치 층수도 3개층 이상으로 확대해야 한다. 동바리 존치기간은 타설 후의 콘크리트 초기압축강도 등을 고려한 정밀시공단계 해석을 통해 신중히 결정해야 한다.

② 과도한 균열 발생

무량판 슬래브는 처짐이 크기 때문에 필연적으로 많은 균열이 발생한다. 특히 기둥 주변에 발생하는 균열은 2방향 전단내력을 감소시킬 수 있다. 이러한 균열은 슬래브의 처짐과 직접 연계된 것이므로 균열을 억제하기 위해서는 동바리 존치기간을 연장하고, 동바리 설치 층수를 확대해 처짐을 억제해야 한다.

③ 철근 정착의 어려움

외부 및 모서리 기둥과 연결된 무량판 슬래브 접합부의 경우 기둥의 2면 또는 3면에 철근을 정착해야 하기 때문에 슬래브 철근의 정착이 어렵다.

특히 장방형 모서리기둥이나 기둥에서 튀어나온 캔틸레버형 슬래브의 철근정착 시공이 용이하지 않다. 슬래브 철근이 충분히 정착되지 않으면 부착파괴 및 연쇄붕괴의 위험성이 있으므로 철근정착시 세심한 주의가 필요하다.

④ 전단철근의 시공

무량판 슬래브의 2방향 전단내력은 콘크리트에 의한 저항을 기본으로 하며, 콘크리트의 저항력이 충분하지 않을 경우에는 방사형 또는 + 자형으로 전단철근을 배근하게 된다.

따라서 주거동에 설치되는 대부분의 무량판 슬래브는 하중이 크지 않기 때문에 전단철근이 불필요하며, 지하주차장의 무량판 슬래브에만 전단철근이 배근되는 경우가 많다. 이처럼 모든 무량판 슬래브에 전단철근이 배근되는 것이 아니기 때문에 작업자는 전단철근 배근이 필요한 부분 시공시 배근해야 함을 간과할 수 있다.

또한 슬래브의 주철근 사이에 전단철근을 배근하는 것이 용이하지 않고, 시간이 많이 소요되어 작업자들이 도면대로 배근하지 않을 위험성이 있으므로 이에 대한 철저한 점검 및 주의가 필요하다.

⑤ 기둥 주변의 배관

공사현장을 살펴보면 슬래브 위에는 전기배선 및 급배수를 위한 여러 배관들이 있다. 이들 배관이 기둥 주변에 몰려 있을 경우 콘크리트 단면 결함이 발생되어 무량판 슬래브의 내력을 감소시킬 수 있다.

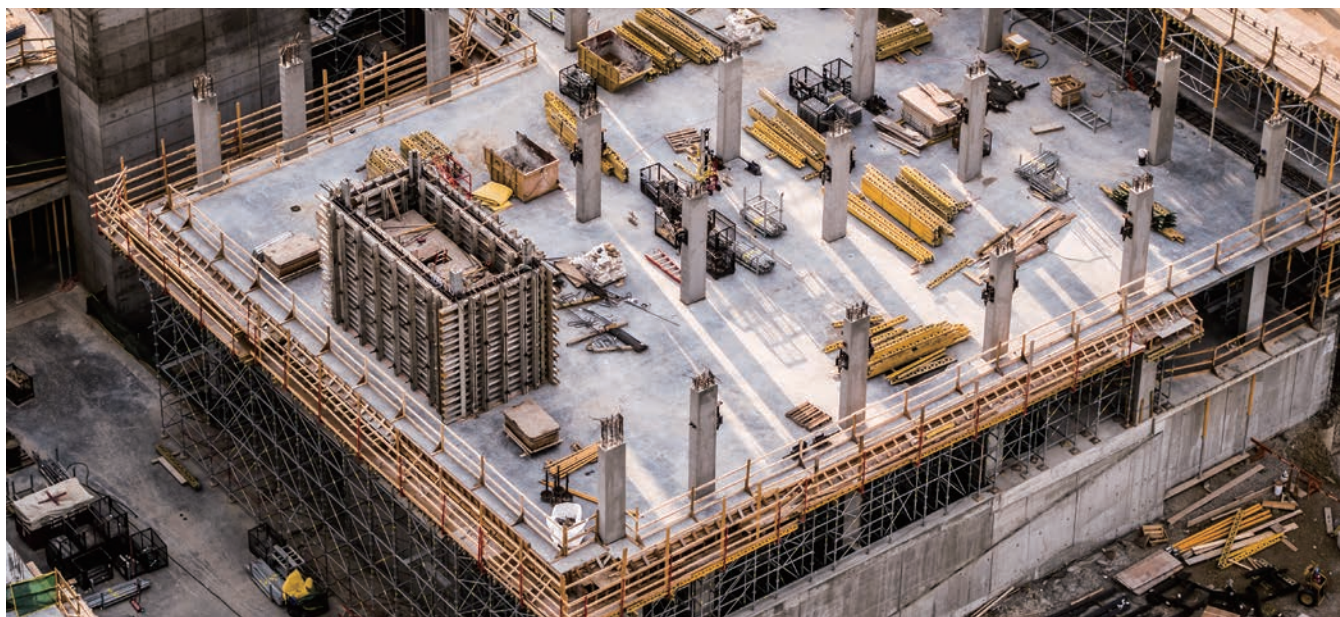
따라서 배관들은 가능하면 2방향 전단 위험영역인 기둥 주변과 떨어져야 하며, 배관들도 한 곳에 뭉쳐서 설치하지 않고 서로 이격되어야 한다.

⑥ 설계변경 및 철근상세도면

우리나라 건축물 구조설계 절차를 살펴보면 구조계산은 구조기술사무소에서 하고, 구조계산을 바탕으로 한 구조도면은 건축사무소에서 만든다. 그 후에 철근상세도면은 건설현장에서 발주하여 철근상세전문업체가 수행하게 된다. 뿐만 아니라 시공 중에는 발주자의 의견 변경, VE(Value Engineering)과정 등에서 설계변경이 수차례 발생한다.

이러한 여러 과정을 거치면서 슬래브의 일부에 배근되는 전단철근을 도면에서 누락하거나, 변경된 내용이 반영되지 않을 가능성이 매우 높다.

특히 구조전문가는 구조계산 이후 시공 중에는 적극적으로 참여를 하지 않기 때문에 구조와 관련된 문제점을 파악하기가 어렵다. 따라서 시공자는 최종배근도면을 반드시 철저하게 검토하고, 구조와 관련된 것은 구조전문가에게 적극적으로 문의해 시공시 반영해야 한다.



[표2] 무량판구조 시공시 주의점

원 인	대 책
① 과다 처짐 발생	• 동바리 존치 기간 연장 및 동바리 존치 층수 확대 • 타설 후의 콘크리트 초기압축강도를 고려한 정밀시공해석을 통하여 동바리 존치 기간 결정
② 과도한 균열 발생	• 기둥 주변에 발생하는 균열 억제 필요 • 동바리 존치 기간 연장 및 동바리 존치 층수 확대
③ 외부 및 모서리 기둥의 슬래브 철근 정착의 어려움	• 적절한 철근정착상세 개발 필요 • 철근 정착길이 미확보는 부차파괴 및 연쇄붕괴 위험성을 증대시키므로 반드시 정착길이를 확보해야 함
④ 전단철근의 시공	• 슬래브에 따라서 달라지는 전단철근 배근의 필요 여부 확인 필요 • 시공 간략화를 위해 선조립 전단철근 배근 검토
⑤ 기둥 주변 배관	• 가능하면 기둥 주변에 배관이 집중되지 않도록 함
⑥ 설계변경 및 철근상세도면	• 최종배근도면을 철저하게 검토하며, 구조와 관련된 것은 구조전문가 의견을 적극적으로 반영



해외건설 용어정리(I)

최근 주택건설업계는 국내를 넘어서 해외를 향해 나아가고 있다. 한국건설업계는 그 가치를 인정받아 K-건설이라고 불리며 해외 국가들의 러브콜을 받는 중이다. 해외주택사업은 국내와 달리 새로운 용어와 지원기관들이 많다. 이번 호에서는 해외건설사업에 필요한 기관을 소개하고, 다음 호에서는 해외건설 실무와 금융 관련 용어를 소개한다.

정리 계원석 전략기획본부 홍보부 주임 참고 국토교통부 「해외건설 완전정복」

ADB - 아시아개발은행

Asian Development Bank

아시아 및 태평양지역의 경제성장을 위해 설립된 기관. 보증, 기술지원, 보조금을 제공하는 등 자금용자 서비스를 제공. 총 회원국은 52개국으로 우리나라는 창설가맹국임

CAF - 중남미개발은행

Development Bank of Latin America

안데스지역 국가의 공공기관이나 민간단체에서 필요한 자원 확보 및 지속적 개발지원을 위해 직접 또는 간접적으로 차관을 제공하는 금융기관

AIIB - 아시아인프라투자은행

Asian Infrastructure Investment Bank

미국이 주도하는 아시아개발은행에 대항하기 위해 중국 주도로 설립. 중앙아시아 전역의 도로, 철도, 항만, 에너지 송배전시설 및 통신망사업과 동남아시아 및 중동의 해양노선 개발에 대한 자금지원 및 보증을 제공

DFI - 개발금융기관

Development Finance Institution

개발도상국의 지속가능한 개발과 경제성장을 촉진하도록 하는 기관. 자금을 적극적으로 할당하는 기관으로 자금조달, 보증, 대출 등 다양한 금융서비스 제공. 수익성 있는 투자를 해야하는 의무가 있기 때문에 원조기관과 다름

EBRD - 유럽부흥개발은행

European Bank for Reconstruction and Development

유럽에서 중앙아시아, 남동부 지중해에 이르는 38개국을 대상으로 투자 및 대출보증 제공. 민간부문과의 협력을 중점으로 투자하고 사업분야는 농업, 인프라, 운송 등 다양함

EIB - 유럽투자은행

European Investment Bank

유럽 내의 경제적 격차 해소를 위한 원조와 대부사업이 목적. 독일, 프랑스, 이탈리아, 벨기에, 네덜란드, 룩셈부르크 등 6개국으로 시작된 유럽연합의 금융기관

IDB - 미주개발은행

Inter-american Development Bank

중남미지역의 경제, 사회개발과 자유무역 및 지역통합 달성이 목적. 기술협력 및 차관을 제공하는 미주지역 최대의 지역개발 금융기구

IFC - 국제금융공사

International Finance Corporation

세계은행의 조직중 하나. 개발도상국의 민간부문 개발 장려를 위해 투자. 자문 및 자산관리 서비스를 제공하는 세계 최대 규모의 국제 금융기관으로 개발단계에서의 컨설팅도 수행

EDCF - 대외경제협력기금

Economic Development Cooperation Fund

개발도상국의 산업화 및 경제발전을 지원. 한국과 개발도상국 간 경제 교류를 증진하기 위해 설치한 정책기금. 장기 저리의 구축성 원조자금으로 상업성 없는 사업이 대상

정부의 「임대보증 개선방안」 발표로 민간건설임대가 존립의 기로에 서게 되었다.

전세사기 피해를 막고 건전한 등록임대시장을 조성하겠다는 개선방안의 취지가 무색해질 우려가 높다.

글 김형범 정책관리본부 주택정책본부장

민간건설임대 존립 기로에 서다

「민간임대특별법 시행령」 개정안 입법예고
보증 가입시 공시가 적용, 전세가율 90%로 조정
임대·임차인 동반 부실화 가능성 커져

지난 9월 1일 정부는 「민간임대특별법 시행령」 개정안을 입법예고했다. 개정안은 임대보증금보증 가입을 위한 주택가격 산정에서 공시가격을 우선 적용하고, 전세가율을 90%로 조정하는 내용을 담고 있다.

이번 대책은 전세사기 피해를 예방하고 건전한 등록임대시장을 조성하기 위한 것이다. 그러나 취지와는 달리 임차인이 안심하고 거주하도록 이중삼중의 보호장치를 갖춘 민간건설임대주택이라는 든든한 주거 울타리를 무너뜨릴 수 있다는 우려의 목소리가 높아지고 있다.

개정안이 그대로 시행되면 지금까지 안정적으로 운영되던 기존 민간건설임대주택도 건설원가에 해당하는 임대보증금의 상당 부분을 임차인에게 반환해야 하는 실정이다.

임대보증금보증 가입이 가능한 주택가격은 공시가격의 140%에 전세가율 90%를 적용한 공시가격 126% 이내로 제한되어 주택도시기금 대출금과 임대보증금 합계료에 맞춰야 하기 때문이다.



기존 건설임대주택은 2년간 적용 유예하지만,
임대보증금 반환금액 확보하는 것 불가능해
연간 10만호 민간 신규공급 중단될 수밖에 없어

기존 건설임대주택은 2026년 6월 30일까지 2년간 적용이 유예되지만, 근본적인 해결방안은 될 수 없다. 임대기간 동안은 수익이 미미하고 기금이 선순위 채권자라 금융기관 추가대출마저 어려워 민간건설임대사업자로서는 유예기간이 주어지더라도 세대당 평균 7,000만원에 달하는 임대보증금 반환금액을 확보하는 것이 현실적으로 불가능하다.

결국 보유자금이 없는 민간건설임대사업자는 공시가격 126% 초과 임대보증금을 반환할 수 없게 된다. 이로 인해 주택도시보증공사에서 임대보증금보증 가입이 거부되면 임대인과 임차인이 동반 부실화될 것이 자명하다.

존립 문제는 기존 민간건설임대주택에 그치지 않는다. 매년 10만호 이상 공급되는 임대주택 물량의 절반을 담당하던 민간부문 신규공급도 중단될 수밖에 없다.

작년 하반기 이후 금리인상, 건설원가 상승, 경기침체 등의 총체적 사업여건 악화로 착공실적이 급감하며 빙하기에 접어든 민간건설임대업체에 임대보증금마저 건설원가에도 턱없이 못 미치게 축소시킨다면 신규 건설임대주택 공급에 나설 수 있는 업체는 어디에도 없을 것이다.

건설임대주택과 매입임대주택을 구분해야
“건설임대는 현행 임대보증금보증 제도 유지를”
민간건설임대기업들 연명 탄원서 전달

법령 개정의 목적인 전세사기를 방지하는 동시에 임차인 보호가 제도적으로 보장된 민간건설임대주택을 안정적으로 공급하기 위해서는 건설임대주택과 매입임대주택을 확실히 구분해야 한다.

매입임대주택의 임대보증금은 실거래가격과 감정가격의 변동폭이 커서 보증사고 개연성이 크지만 주택도시기금을 지원받은 건설임대주택은 기금대출 심사와 임대주택공급 신고를 통해 주택가격과 임대보증금의 적정성이 검증되어 있다.

실제로 주택도시보증공사의 전세사기 보증사고는 대부분 매입임대주택에서 발생하고 있으며 건설임대주택사업은 안정적으로 운영되면서 보증사고가 극히 미미한 현실이다.

협회에서는 기존 건설임대주택에 대해서는 현행 임대보증금보증 가입 제도를 유지해줄 것을 국토교통부에 건의하고 긴밀하게 협의하고 있다.

무엇보다 기본형건축비 대비 57~58% 수준인 표준건축비로 건설원가를 엄격하게 산출하고 전용 85㎡ 기준 호당 지원 한도가 1억원을 넘지 않는 주택도시기금대출 사업장은 반드시 적용제외해 줄 것을 건의하는 민간건설임대업체들의 연명 탄원서를 통해 업계의 간절한 목소리를 전달했다.

민간건설임대가 위태위태한 존립의 기로에서 내려와 국민 주거안정에 계속해서 기여할 수 있기를 바라마지 않는다.



신협 등 상호금융기관 부동산대출 규제강화 중

새마을금고에서 시작된 부동산대출 부실 논란이 상호금융 전체로 확산되고 있다.
비교적 주택건설자금 조달이 수월했던 상호금융권이 경색되면서 상호금융권을 주로 활용해왔던
주택사업자들의 금융조달 기간이 장기화될 우려가 커지고 있다.



글 김덕례
주택산업연구원 주택정책연구실장

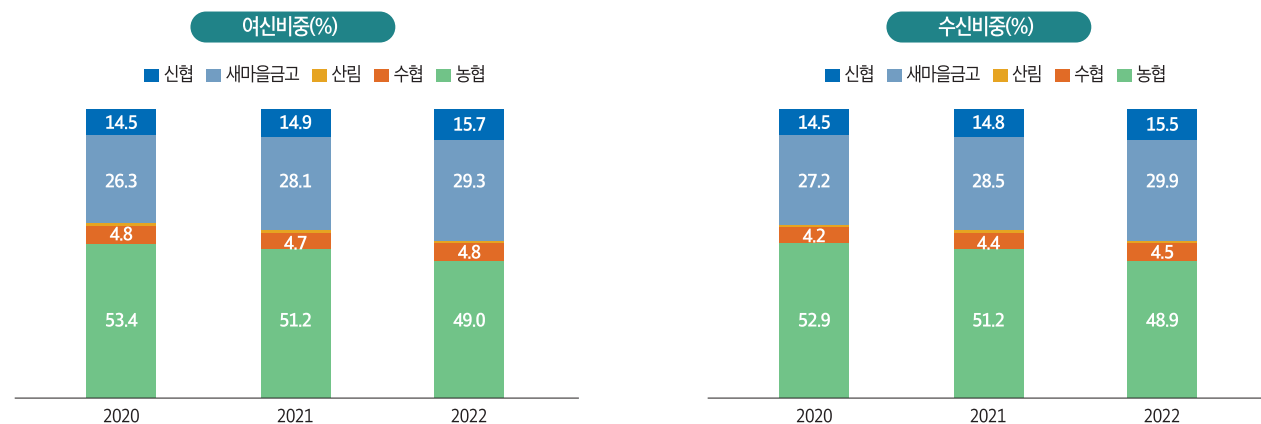
여수신 점유비중 새마을금고 29.4%, 신협 15.7%... 농협 다음으로 중요한 자금조달 역할 담당

주택건설자금 조달이 점점 더 어려워질 것으로 보인다.
그동안 새마을금고, 신협 등 상호금융기관의 건설자금
공급은 1금융권이나 저축은행과 비교해 볼 때 비교적 수
월했다. 그러나 지금 상황은 시시각각 달라지고 있다.
새마을금고에서 시작된 부동산대출 부실 논란이 상호
금융 전업권으로 확산되는 모양새다. 그동안 새마을금

고, 신협, 농협 등 상호금융기관에서 주택건설자금을 조
달했던 사업자나 향후 조달할 계획을 토대로 사업추진
을 계획하고 있던 사업자들은 금융시장의 정책환경 변
화를 면밀히 점검해야 한다.

<그림1>은 상호금융기관별 여수신 점유비중이다. 여신
비중을 보면 2022년 말 기준으로 농협 49.0%, 새마을금
고 29.4%, 신협 15.7%, 수협 4.8% 순이다. 즉 상호금융기
관 중에서 농협 다음으로 새마을금고와 신협이 중요한
역할을 담당하고 있음을 알 수 있다.

<그림1> 상호금융기관별 여수신비중 추이



자료: 신한중앙회, 신한통계 2022 재인용

올 들어, 3개월 이상 연체 대출 비율 크게 증가 상호금융기관들 건전성 강화에 나서

<표1>은 상호금융기관별 대출금 및 자산건전성 현황을
보여준다.

새마을금고를 포함해 상호금융기관은 2022년 말 기준으
로 전국적으로 4,183개다. 새마을금고가 1,967개로 가장
많고, 그 다음으로 농협 1,113개, 신협 870개 순이다. 대출
금 규모를 보면 2023년 6월 기준으로 농협이 352.7조원,
새마을금고 196.5조원, 신협 108.4조원 순이다.

단위조합당 대출금 규모를 보면 농협이 2,600억원 정도
로 큰 규모의 대출을 하고 있다. 그 뒤를 이어 신협과 새마
을금고가 700~900억 원 정도 대출을 하고 있다. 대출시

장에서 농협 다음으로 신협과 새마을금고가 중요한 기능
을 하고 있음을 알 수 있다.

문제는 이들 금융기관의 연체율과 '고정이하여신비율'
이 크게 증가하고 있다는 점이다. 고정이하여신비율은
총 여신금액 중 3개월 이상 연체된 대출이 차지하는 비율
을 말한다. 이 비율이 높을수록 부실자산이 많다는 의미
로 8% 이하면 안전하다고 한다.

그렇지만 지난해 말까지 1~2%대를 유지하던 연체율과
고정이하여신비율이 올 6월말 기준으로 3~4%까지 상
승했고, 새마을금고는 연체율 5.41%, 고정이하여신비율
5.47%로 크게 증가했다.

이러한 대출금에 대한 위험징후는 상호금융기관의 건전
성 강화로 이어지고 있다.

<표1> 상호금융기관별 대출금 및 자산건전성 현황

단위: 개, 조원, %, %p

구분		신협	새마을금고	농협	수협	산림조합	합계
단위조합수		870	1,967	1,113	91	142	4,183
2020	대출금	78.9	143.3	290.6	25.9	5.7	544.4
	고정이하여신비율	3.13	2.57	1.69	2.84	2.00	2.45
	연체율	2.55	2.10	1.20	2.44	1.67	1.99
2022	대출금	107.9	201.6	336.1	33.0	7.5	686.1
	고정이하여신비율	2.57	3.05	1.49	2.04	2.13	2.26
	연체율	2.47	3.59	1.19	2.00	1.83	2.22
2023 6월	대출금	108.4	196.5	352.7	32.8	8.2	698.6
	고정이하여신비율	3.95	5.47	2.53	3.33	3.54	3.76
	연체율	4.03	5.41	2.34	3.53	3.31	3.72

2020년 대비 2023년 6월 기준 현황

단위조합당 대출금	0.0907	0.0729	0.2611	0.2846	0.0407	0.1301
대출금 증감률	29.5	53.2	62.1	6.9	2.5	154.2
고정이하여신비율 변동	0.82	2.9	0.84	0.49	1.54	1.314
연체율 변동	1.48	3.31	1.14	1.09	1.64	1.734

자료: 신한중앙회(신협통계 2022), 금융위원회 보도자료(2023.9.5, 2023.8.31), 금융감독원 금융정보통계시스템(<https://fisis.fss.or.kr>) 권역별 회사수
자료를 토대로 재정리

주: 고정이하여신비율, 연체율은 평균값이며, 단위조합당 대출금은 2022년 기준 자료임.

신협 중앙회, 부동산대출시 심사요건 강화하기로
70억원 넘으면 '중앙회 사전심사제도' 적용

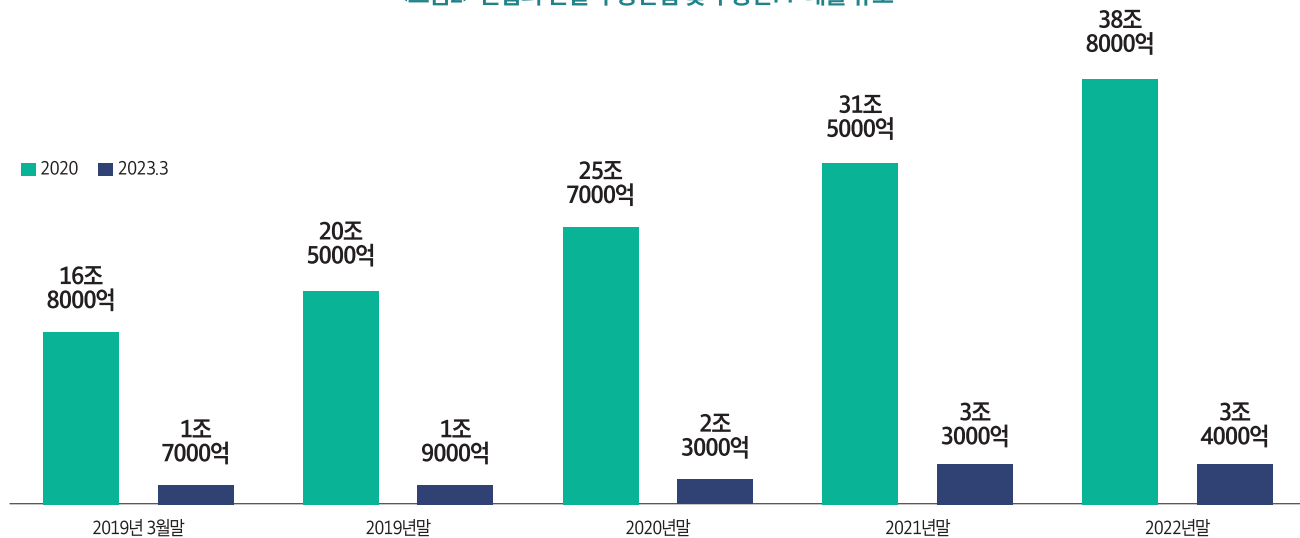
최근 신협 중앙회는 부동산 관련 대출위험을 막기 위해 공동대출 심사요건을 강화하기로 했다(머니투데이, 2023.9.11).

기존에는 100억원 이상 공동대출에 한해 중앙회 사전 심사를 받게 했지만 앞으로는 사전심사 대상을 70억원으로 확대했다. 즉 공동대출규모가 70억 원을 넘게되면 더 이상 개별조합에서 취급할 수 없고, '중앙회 사전심사제도' 적용을 받아야 한다.

신협 중앙회의 사전심사제도는 2020년 3월에 처음으로 도입되었고, 심사기준을 3년 만에 강화한 것이다. 주택 사업에 필요한 자금이 70억원이 넘는다면 더 이상 개별 조합에서 취급하지 않기 때문에 사업기획 단계부터 이를 염두해두어야 한다.

<그림2>는 신협의 건설·부동산업 및 부동산PF 대출 규모이다. 2019년 3월말 16조 8,000억원이었던 신협의 건설·부동산 대출 잔액은 작년 말 38조 8,000억원으로 131% 증가했다. 부동산PF대출은 2022년말 기준으로 3조 4,000억원 규모에 이른다.

<그림2> 신협의 건설·부동산업 및 부동산PF 대출 규모



출처: 머니투데이(2023.9.11), 신협, 부동산 대출 '고배'...공동대출 3년 만에 강화한다.

신협, 주택경기 좋지 않은 지역 연체율 높아
상호금융권에서 건설자금 조달시 사전 점검해야

전체 대출에서 부동산관련 대출 비중이 커지면서 신협의 연체율도 상승 추세를 보이고 있다. 특히 주택경기가 좋지 않은 지역의 연체율이 좀 더 높은 경향이 있다.

<표2>는 신협의 자산건전성 지표(연체율, 고정이하여신비율)와 담보대출금리 추이를 정리한 것이다. 2020년 말 기준으로 3~4%대였던 대출금리는 2022년 말에는 6~7%대로 높아졌다. 불과 2년 사이에 주택사업자의 금융조달비용 부담이 1.5~2배 정도 늘어났고, 금리차이는 지역에 따라 상당히 차별적이다.

사업자의 금융조달비용 부담 증가는 결국 사업성 악화로 인으로 작동될 수밖에 없다. 특히 그동안 주택경기 지표가 좋지 않았던 부산경남, 대구경북, 대전, 세종 등 특정지역은 연체율과 고정이하여신비율도 타 지역들보다 높다. 이들 지역의 주택경기 악화와 주택사업자의 어려움은 결국 대출상환에 대한 연체와 부실채권의 증가로 이어지면서 악순환이 나타나고 있음을 알 수 있다.

주택사업 추진시 금융시장환경 변화에 대한 대처가 점점 더 중요해지고 있다. 조달금리 상승도 문제지만, 금융

<표2> 지역별 신협의 자산건전성 추이

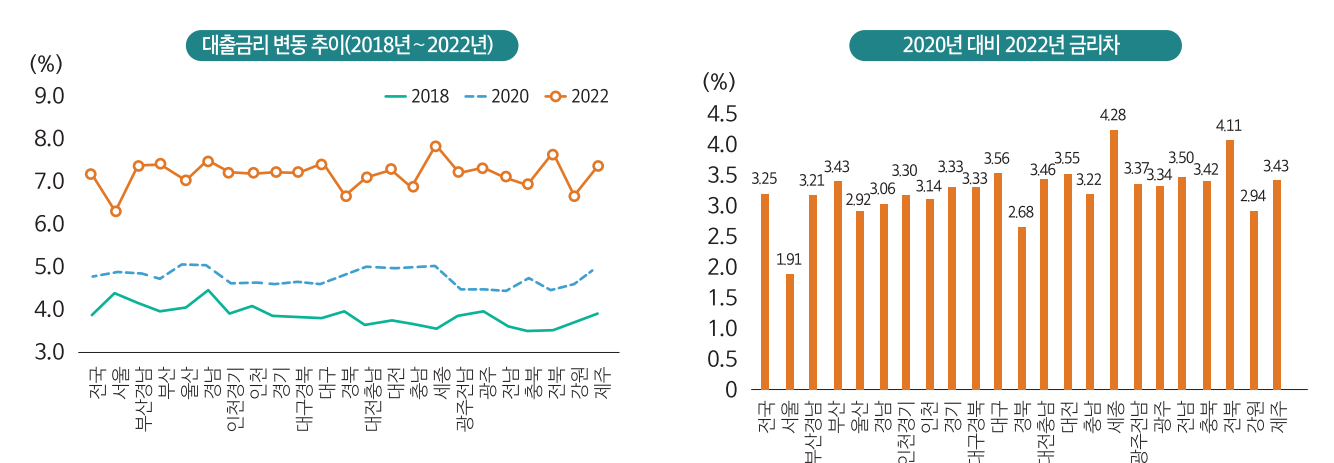
구분	담보대출금리			연체율			고정이하여신비율		
	2018	2020	2022	2018	2020	2022	2018	2020	2022
전국	4.74	3.91	7.16	2.13	2.55	2.47	2.48	3.13	2.57
서울	4.88	4.37	6.28	1.67	2.70	2.82	2.19	3.20	2.66
부산경남	4.86	4.13	7.34	3.53	4.69	4.36	3.85	5.69	4.03
부산	4.72	3.95	7.38	3.33	4.36	4.04	3.43	5.34	3.86
울산	5.04	4.08	7.00	3.75	6.87	4.93	4.27	7.67	4.67
경남	5.02	4.40	7.46	3.76	4.28	4.71	4.36	5.42	4.06
인천경기	4.61	3.89	7.19	2.09	1.66	1.92	2.74	2.22	2.27
인천	4.64	4.03	7.17	2.83	2.15	2.48	3.88	2.73	2.81
경기	4.61	3.86	7.19	1.89	1.53	1.78	2.43	2.07	2.13
대구경북	4.64	3.85	7.18	2.92	3.38	3.23	2.76	3.82	3.41
대구	4.58	3.82	7.38	2.45	2.85	2.62	2.44	3.42	3.13
경북	4.79	3.95	6.63	4.13	4.80	5.00	3.58	4.90	4.21
대전충남	5.00	3.64	7.10	1.57	3.01	2.58	1.92	3.76	2.90
대전	4.99	3.71	7.26	1.67	4.07	3.39	2.24	4.58	3.74
충남	5.00	3.62	6.84	1.60	2.05	1.61	1.70	2.50	1.86
세종	5.03	3.53	7.81	1.10	2.82	3.24	1.54	5.34	3.69
광주전남	4.47	3.81	7.18	1.64	1.28	1.08	2.22	1.73	1.35
광주	4.48	3.95	7.29	1.40	1.12	1.03	1.95	1.40	1.33
전남	4.45	3.59	7.09	1.96	1.51	1.15	2.58	2.20	1.38
충북	4.73	3.49	6.91	1.25	1.36	1.25	1.29	1.69	1.30
전북	4.41	3.53	7.64	1.74	1.29	1.64	2.14	1.75	1.82
강원	4.57	3.69	6.63	1.12	1.69	1.72	1.61	2.14	1.44
제주	4.96	3.90	7.33	1.42	2.45	1.90	1.44	2.85	2.53

자료: 신협중앙회, 각 년도 신협통계 재정리

조달 기간이 장기화될 수 있고 금융공급 축소 문제도 발생할 수 있다. 1금융권이나 저축은행보다 상호금융권을

활용해왔던 사업자들은 급변하는 금융시장 정책변화를 잘 모니터링해서 대처하면 어떨까.

<그림3> 지역별 신협의 대출금리 변화



자료: 신협중앙회, 각 년도 신협통계 재분석

올해 8월 31일 개정·시행 민간건설공사 표준도급계약서

공사비 상승시 계약금액 조정이 어렵다는 지적을 받아온 민간건설공사 표준도급계약서가 개정됐다.

개정 내용을 미리 숙지하여 원활한 도급계약과 공사가 이뤄지도록 대비해야 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 건축사사무소 대표이사
- 현) 이관용건축학교 운영중
- 전) 2015. 3.-2022. 6. 세종대학교 건축학과 겸임교수
- 전) 2019-2020 서울특별시건축사회 법제위원회 위원장
- 2017 서울시 우리동네좋은집 찾기 금상수상

2023년 8월 31일부터 개정된 민간건설공사 표준도급계약서가 시행되고 있다. 최근 원자재값 상승 등의 영향으로 공사비가 오르고 이에 따른 분쟁과 공사중단 사태가 발생하자 국토교통부가 관련 문제점을 보완하기 위해 도입한 조치라고 볼 수 있다. 이전의 표준도급계약서는 물가변동에 관련한 세부기준이 모호해서 급격한 공사비 상승에도 계약당사자(민간발주자, 시공사)간에 계약금액을 조정하고 협의하는데 어려움이 따랐다.

올해 8월 31일자로 개정·고시된 표준도급계약서는 크게 3가지 특징을 갖고 있다. 계약시 잘 따져보고 애매한 부분은 특약사항에 기재하여 계약 후 발생할 수 있는 공사비 상승문제를 미리 준비해야 할 것이다.

개정된 민간건설공사 표준도급계약서에서는 ‘물가변동 조정방식’을 구체화했다.

민간건설공사는 국가계약법령과는 달리 물가변동 세부기준이 불분명하다.

개정된 민간건설공사 표준도급계약서에서는 물가변동 여부를 판단하는 방식을 공공공사에서 활용 중인 ‘품목조정률’ 또는 ‘지수조정률’로 명확히 했다.

또한, 물가변동에 따른 계약조정시 금액 산출방식 등도 구체화했다. 개정 표준도급계약에 따른다면, 앞으로 조정액 산정 절차가 보다 간명해질 것으로 기대된다.

단, 품목 또는 비목, 비목군 및 지수 등의 변동으로 인한 등락액이 잔여공사액의 3% 이상일 때 조정이 가능하다. 이때 품목조정률 또는 지수조정률이 3% 이상인지로 판단해야 한다.



품목조정률 = 각 품목 또는 비목에 대한 변동금액을 합산한 뒤 전체 계약금으로 나눠 산출

지수조정률 = 각 비목군에 국가, 한국은행 등이 공표하는 지수 등을 활용하여 가중평균으로 산출

조정금액 = 물가변동적용대가×(1-선급금율)×품목조정률 또는 지수조정률로 계산하여 산정

개정 표준도급계약서에서는 건설분쟁 해결방식으로 ‘사전합의’를 유도하고 있다.

이전 표준도급계약서에서는 계약 관련 분쟁이 발생했을 때 ‘건설분쟁조정위를 통한 조정’ 또는 ‘중재법에 따른 중재기관의 중재’가 가능하다고 규정되어 있다. 그러나 실제 분쟁상황에서는 둘 중 어떤 분쟁해결 방식을 선택할 것인가를 두고 계약당사자 간에 이견이 생겨 분쟁 해결이 늦어지고 있다. 개정 표준도급계약서에서는 이에 대한 개선 규정을 마련해 놓았다.

개정된 계약서에는 건설분쟁의 해결방식으로 ‘조정’ 또는 ‘중재’ 중 하나를 사전(도급계약체결 시)에 계약당사자 간 합의를 통해 정하도록 규정했다. 분쟁이 발생했을 시 어떻게 해결할지에 대한 방식을 사전에 합의해 계약서에 명기하는 것이다.

건축주와 시공사는 분쟁해결방식으로 조정이 좋을지 중재가 좋을지 사전에 잘 알아보고 판단해야 할 것이다. 분쟁해결시 매우 민감하게 작용하는 것이 ‘시간’이고 ‘중재안에 대한 상호간의 동의’일 것이다. 설령 조정이나 중재기관에서 합의대안을 제시해도 양측이 동의하지 않으면 다시 민사소송으로 진행되는 것이 현실이다.

개정 표준도급계약서에서는 납품대금 연동제 기본사항을 규정했다.

2023년 10월부터 ‘대·중소기업 상생협력 촉진에 관한 법률(상생협력법)’과 ‘하도급거래 공정화에 관한 법률개정(하도급법의 개정)에 따른 납품대금 연동제’이 시행될 예정이다.

납품대금 연동제가 시행되면, 납품대금의 10%이상인 주요 원재료의 가격이 계약당사자 간 협의로 정한 비율(10% 이내 범위) 이상으로 변동하는 경우, 그 변동분에 연동하여 납품대금을 조정할 수 있게 된다. 상생협력법에 따른 위탁자와 수탁자간 거래와 하도급법에 따른 원도급사와 하도급사간의 거래의 건설공사 도급계약도 해당된다.

‘납품대금 연동제 관련 법률(상생협력법) 주요사항’ 을 파악해 두어야 한다. 상생협력법의

제21조제3항을 보면, 표준약정서 발급 의무는 위탁기업이 소기업이거나, 계약기간이 90일 이내이거나, 계약금액이 1억원 이하이거나, 당사자간 합의로 납품대금 연동을 하지 않기로 합의한 경우에 한하여, 예외적으로 면제된다. 납품대금 연동 내용은 중소벤처기업부 사이트(www.smes.go.kr)에서 상세사항을 확인할 수 있다.

또한 이번 개정된 부분에는 표준약정서 사용(상생협력법 제21조제5항), 적용 예외사유(상생협력법 제21조제3항) 등 기본사항을 표준도급계약서에 반영해야 한다. 상생협력법은 2023년 10월 4일부터 시행하므로, 이날 이후부터 최초로 체결 또는 갱신되는 계약부터 적용하게 된다.

개정된 표준계약서에 아쉬운 점이 없지 않다. 법무법인 세종의 분석에 따르면, 개정 계약서에서는 ‘물가변동률’과 ‘납품대금 연동제 산정’이 서로 다를 때 무엇을 우선 적용할지 명확하게 기재되어 있지 않다는 점을 지적하고 있다. 납품대금 연동제에 관한 표준약정서를 첨부한 계약 체결시 양자의 적용 순위 및 중복 적용시의 공제 기준 등에 관해 별도 합의를 해 두는 방안도 고려할 필요가 있다. 계약서 특약사항에 별도로 기술해야 할 것이다.

민간건설공사에서 발생하는 분쟁을 사전에 차단할 수 있도록 개정 계약서를 잘 숙지하자.

또한 계약 당시 이러한 법적 내용을 시공자는 건축주에게 고지하고 의사소통하며 이해 못하는 부분은 설명하고 최종적으로 서로 동의를 거친 후 계약서에 날인해야 할 것이다.

공사가 원활하게 끝나면 서로가 잘 숙지 못한 계약서가 있더라도 문제가 없다. 반면, 공사비 상승으로 인한 추가공사비 발생과 이에 따른 계약서 조정이 불가피할 경우에는 정당한 공사비인상과 재계약을 체결하는 법적 근거를 제시할 수 있어야 한다.



민간건설공사 표준도급계약서 신설항목 조문

제22조(물가변동으로 인한 계약금액의 조정)

① 계약체결 후 90일 이상 경과한 경우에 잔여공사에 대하여 산출내역서에 포함되어 있는 품목 또는 비목, 비목군 및 지수 등의 변동으로 인한 등락액이 잔여공사에 해당하는 계약금액의 100분의3 이상인 때에는 계약금액을 조정한다. 다만, 제17조제1항의 규정에 의한 사유로 계약이행이 곤란하다고 인정되는 경우에는 계약체결일(계약체결 후 계약금액을 조정할 경우 그 조정사유가 발생한 날(이하 “조정기준일”이라 한다)을 말하며, 이하 같다)로부터 90일 이내에도 계약금액을 조정할 수 있다.

② 제1항의 규정에 의하여 계약금액을 조정할 때에는 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙 제74조에 따라 산출된 품목조정률 또는 지수조정률을 활용한다.

③ 제1항의 규정에도 불구하고 해당공사비를 구성하는 재료비, 노무비, 경비 합계액의 100분의 1을 초과하는 자재의 가격이 계약체결일로부터 100분의 15 이상 증감된 경우에는 “도급인”과 “수급인”이 합의하여 계약금액을 조정할 수 있다.

④ 제1항 및 제3항의 규정에 의한 계약금액의 조정에 있어서 그 조정금액은 계약금액 중 조정기준일 이후에 이행되는 부분의 대가(이하 “물가변동적용대가”라 한다)에 품목조정률 또는 지수조정률을 곱하여 산출하되, 조정기준일 이전에 이미 계약이행이 완료되어야 할 부분에 대하여는 적용하지 아니한다. 다만, 제17조제1항의 규정에 의한 사유로 계약이행이 지연된 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 선금을 지급한 것이 있는 때에는 제1항, 제3항, 제4항의 규정에 의하여 산출된 증가액에서 다음 산식으로 산출한 금액을 공제한다.

공제금액=물가변동적용대가×(품목조정률 또는 지수조정률)×선급금율

⑥ 제1항의 규정에 의하여 조정된 계약금액은 직전의 물가변동으로 인하여 계약금액 조정기준일로부터 60일 이내에는 이를 다시 조정할 수 없다.

⑦ 수급인은 제1항 및 제3항의 규정에 의하여 계약금액 조정을 청구하는 경우에는 계약금액조정내역서를 첨부하여야 하며, 도급인은 청구를 받은 날부터 30일 이내에 계약금액을 조정하여야 한다. 다만, 도급인이 자금사정 등 불가피한 경우에는 수급인과 협의하여 그 조정기한을 연장할 수 있으며, 계약금액을 증액할 수 있는 자금이 없는 때에는 공사량 등을 조정하여 그 대가를 지급할 수 있다.

⑧ 도급인은 제7항의 규정에 의한 계약금액조정 청구내용이 일부 미

비하거나 분명하지 아니한 경우에는 수급인에게 지체없이 필요한 보완요구 등의 조치를 하여야 한다. 이 경우 수급인이 보완요구를 통보받은 날로부터 도급인이 그 보완을 완료한 사실을 통지받은 날까지의 기간은 제7항의 규정에 의한 기간에 산입하지 아니한다.

⑨ 제8항에도 불구하고 수급인의 계약금액조정 청구내용이 계약금액 조정요건을 충족하지 않았거나 관련 증빙서류가 첨부되지 아니한 경우에는 그 사유를 명시하여 수급인에게 해당 청구서를 반송하여야 하며, 이 경우에 수급인은 그 반송사유를 충족하여 계약금액조정을 다시 청구하여야 한다.

제22조의2(주요 원자재 가격변동에 따른 계약금액의 연동)

도급인과 수급인은 「대·중소기업 상생협력 촉진에 관한 법률」 제21조에 따라 주요 원재료의 가격변동에 따른 계약금액 연동과 관련하여 중소벤처기업부에서 권장하는 표준약정서를 작성하여 첨부하여야 한다. 다만, 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니할 수 있다.

1. 도급인이 「중소기업기본법」 제2조 제2항에 따른 소기업에 해당하는 경우
2. 계약기간이 90일 이내의 범위에서 관계 법령으로 정하는 기간 이내인 경우
3. 계약금액이 1억원 이하의 범위에서 관계 법령으로 정하는 금액 이하인 경우
4. 도급인과 수급인이 계약금액 연동을 하지 아니하기로 합의한 경우. 이 경우 도급인과 수급인은 그 취지와 사유를 도급계약서에 기재하여야 한다.

제41조(분쟁의 해결)

① 계약에 별도로 규정된 것을 제외하고는 계약에서 발생하는 문제에 관한 분쟁은 계약당사자가 쌍방의 합의에 의하여 해결한다.

② 제1항의 합의가 성립되지 못할 때에는 분쟁의 해결방법으로 다음 각 호의 어느 하나 중 도급인과 수급인간 합의로 정한다.

1. 분쟁의 자율적 해결을 중시할 경우, 「건설산업기본법」에 따른 건설분쟁조정위원회의 조정
2. 분쟁의 원활한 해결을 중시할 경우, 「중재법」에 따른 중재기관의 중재

③ 제2항에 따라 건설분쟁조정위원회에 조정이 신청된 경우, 상대방은 그 조정 절차에 응하여야 한다.

차용시 유의점과 차용증 작성법

누구나 한 번쯤 돈을 빌려주기도 하고 빌려보기도 했을 것이다. 그런데 많은 사람들(회사 포함)이 돈을 차용하는 과정에서 차용증을 작성하지 않거나 작성하더라도 제대로 작성하지 않아, 추후 제대로 권리를 인정받지 못하는 경우가 허다하다. 이에, 차용 과정에서 주의해야 하는 필수 법상식을 언급하고자 한다.



글 김한나
법무법인 두우 변호사
대한주택건설협회 자문 변호사



Point 1

송금 기록이 차용 근거 될까?

우선 차용증을 작성하지 않더라도 돈을 계좌로 송금하면 차용으로 인정받는다 생각에 경각심을 불러일으키고 싶다. 돈을 계좌로 송금한 것은 단지 일방으로부터 상대방에게 돈이 이동하였다는 점에 대한 근거가 될 뿐, 돈을 ‘빌려주었다’는 점에 대한 근거는 아니다.

또한 우리 법은 원고에게 입증 책임을 부담시키고 있다. 돈을 빌려준 후 추후 대주(돈을 빌려준 사람)가 차주(돈을 빌린 사람)를 상대로 대여금 반환 소송을 제기하는 경우 대주가 차주에게 돈을 빌려주었다는 점을 입증해야 한다.

그런데 차용증이 없이 계좌 내역만으로는 돈이 이동했다는 근거만 있을 뿐이므로, 그 외 각종 제반사항을 들어 ‘빌려주었다’는 점에 대해 법관을 납득시키지 못한다면 결국 청구 기각(차용금 불인정)으로 종결된다.

따라서 차용증을 꼭 쓰길 바라고, 만약 차용증을 쓸 수 없는 경우라면 반드시 송금 전에 카카오톡, 문자메세지, 이메일, 전화녹음 등을 이용하여 상대방에게 돈을 ‘빌려주는 것’이라는 점을 알리고 상대방으로부터 이에 대한 답변을 받아 놓을 필요가 있다.

이러한 방법도 유의치 않는 경우, 송금 과정에서 ‘받는 분 메모’와 ‘내통장 메모’의 각 적요에 ‘대여’라고 명기하는 것도 방법이 될 수 있다.

Point 2

차용증은 어떻게 써야 할까?

① 대주와 차주의 이름 기재와 날인 방법

차용증에는 대주와 차주의 이름을 기재하고 날인해야 한다. 이때, 차후 상대방이 ‘차용증의 도장은 내가 찍은 것이 아니다’라는 항변을 할 수도 있으므로, 도장 날인과 별도로 차주가 직접 이름과 주소를 기재하는 등 ‘자서’를 하도록 하는 것이 확실하다.

날인 당사자가 법인의 경우 법인명과 대표이사 이름을 쓰고, 법인인감을 날인하고 법인인감증명서를 첨부해야 한다. 이때 법인 대표이사의 개인 도장을 날인해서는 아니 된다.

날인 당사자가 개인인 경우는 어떻게 해야 할까. 일반도장으로 날인해도 되지만 좀 더 확실한 방법은 인감도장을 날인하고 인감증명서를 교부하는 것이다. 훗날 상대방이 ‘내가 직접 차용증에 날인한 것이 아니다’, ‘해당 내용이 합의한 것과 다르다’라는 등의 주장을 하더라도 이와 같은 주장이 법원에서 인정되기는 어렵기 때문에 가장 확실하다.

② 차용 목적을 기재할 것

차용금액, 변제일, 이자, 담보, 차용일, 입금방법, 변제방법 및 차용 목적을 기재할 것을 조언한다. 특히 차용 목적을 기재하면 만약 차주가 차용금 사기를 친 경우라도 이후 기망을 입증하는 증거가 될 수 있기 때문에 도움이 될 것이다.

③ 법인인지, 개인인지 명확히 할 것

법인과 개인은 별개의 인격임을 정확히 인지하고, 법인에게 빌려주는 지 개인에게 빌려주는지를 명확히 구분해야 한다. 만약 사업자금으로 법인에게 빌려주는 것이지만 개인의 변제능력을 믿고 빌려주는 경우라면, 개인을 연대보증인으로 기재하거나 개인의 재산 중 일부를 담보 물건으로 기재하는 방법 등을 생각해볼 수 있다.

차 용 증

차용일자 : 20**년 **월 **일
차용금액 : 금 일억육백사십사만칠천구십원정 (₩106,447,090)
차용목적 : 양도소득세 납부
입금계좌 : **은행, ***-**** 채무자 000

상기 금액을 채무자가 채권자로부터 차용하였고,
아래와 같이 이행할 것을 약속한다.

1. 변제일 : 20** . ** . **
2. 이자 : 연 6% (매월 말일 이자 0.5%를 지급한다)
3. 채무변제방법 : 차용금원금은 변제일에 채권자의 아래의
예금계좌로 송금하여 변제한다.
은행, *-**** 채권자 000

20** . ** . **

채 권 자 : 주식회사 **
사업자번호 : ***-****
주소 : 서울특별시 ****
대표이사 김00 (인)

채 무 자 : 이 00 (인)
주민등록번호 : ***-****
전화번호 : 010-
주 소 지 : 서울특별시 ***

건설사 주식 명의이전 증여세 날벼락

파산위기 건설사의 주식을 임직원 등이 싼 가격에 증여받는 경우가 있다.
가볍게 여겼다가 나중에 큰 세금 부담을 안게 될 우려가 있으므로 주의해야 한다.



글 이유정
정진회계법인 대표
공인회계사·세무사·건축기사



Point 1

주식 수증 시 증여세 주의해야

A건설사는 주로 중소 아파트 및 오피스텔 등을 수주해 시공했다. 대부분 건축주가 별도로 있고, 신탁사가 자금을 관리하는 구조의 사업이었다.

그러다가 지역정제를 지탱하고 있던 조선경기의 불황으로 주택 분양이 어려워지자 이미 계약을 체결한 분양자들이 해약을 하기에 이르렀고, 공사대금도 받지 못한 채 책임준공을 다하기 위해 자체자금으로 준공을 진행해야만 했다. 결국 A건설사가 하도급업체에 공사대금을 지급하지 못하게 되자 채권자에 의해 모든 현장이 줄줄이 압류됐다. 또한 건축주 등이 지체상금 또는 대출이자 등의 손해배상을 청구함에 따라 자금이 경색되어 더 이상 사업을 지속하기 어려운 상황이 되었다.

신주주(가명)씨는 A건설사의 부사장으로서 회사의 전반적인 관리업무를 맡다가 회사가 어려워지자 대표이사로부터 회사를 정리하는 과정을 도와달라는 부탁을 받았다. 그 과정에서 2019년 2월 신주주씨는 임직원(가명)씨와 함께 회사 주식을 각각 40%, 30%씩 증여받았다. 당시 신주주씨와 임직원씨는 매출급락, 부실채권, 손해배상, 이자비용 등 급격한 기타 부대비용의 발생으로 자사 주식의 평가액이 얼마 되지 않을 것으로 판단하고, 증여받은 2019년 2월 8일 현재의 증여가액을 주당 〇〇〇원으로 계산해 약간의 증여세를 납부했다.

이후 A건설사는 폐업했다. 그런데 최근 신주주씨와 임직원씨는 국세청으로부터 상당금액의 증여세를 추징당했고, 불복했으나 받아들여지지 않았다.

Point 2

상속·증여세법에 의한

비상장주식의 보충적평가방법

상속세 및 증여세법에 의한 주식의 평가는 주로 평가기준일 직전 3년간 순손익액의 가중평균액과, 평가기준일 현재 자산의 가치를 3:2 비율(예외 있음)로 가중평균 계산해 평가하는데, 이를 보충적평가방법이라고 한다.

이때 평가기준일이 결산일이 아니면 가결산을 해야 하는 것이 맞지만, 가결산이 명확하지 않다면 가장 가까운 결산자료를 준용한다.

A건설사는 2018년 후반부터 위기를 맞이해 2019년 2월 8일 주식증여 당시 신용불량으로 공사수주가 불가능했다. 진행현장에서도 쫓겨나 더 이상 공사를 이어갈 수 없었으며, 못 받은 공사비는 회수가 곤란해 거액의 손실이 예측됐다. 따라서 주식을 증여받은 신주주씨 등은 회사 주식의 가치가 거의 없을 것으로 보고, 2019년도 가결산을 대충 처리해서 제출했다.

그러나 국세청은 증여세 신고 당시 제출된 2019년 2월 8일자 가결산 재무제표에 대해 재조사를 실시했다. 당시 회사가 계정별 원장 및 통장거래, 기타 객관적인 자료 및 추가증빙을 제출할 수 없었기 때문에, 국세청은 감사보고서가 제출된 2018년 12월 31일자 재무제표를 기준으로 보충적평가방법에 따라 주식을 평가함으로써 상당금액의 증여세를 결정해 고시한 것이다.

Point 3

주식 수증 및 양수도 하기전

전문가와 상의해야

실무를 하면서 매번 느끼는 것이지만 상당수 경영자들은 재무제표에 대한 인식이 부족하다. 또한 회사가 망해가는 상황에서는 자료들을 제대로 수집하고 정리할 직원들도 대부분 떠나게 되니 자료가 제대로 되어 있을 리도 만무하다.

회사상황이 좋지 않고 실제 2~3년 안에 회사가 문을 닫게 될 지경이어도 평가는 제대로 해야 한다는 점을 기억해야 한다. 평가기준일 당시 과거의 재무제표를 기준으로 하는 상속 증여세 법상의 보충적 평가기준에 의한 주식 평가금액은 예상보다 훨씬 큰 금액으로 평가될 수 있다는 점도 알아야 한다.

국세청은 법에 의해 평가된 금액에 세금을 결정·고시한다. 현재 폐업상태라고 해도 봐주지 않는다는 말이다. 이런 상황에 처하게 되면 납세자들은 매우 곤혹스럽다. 특히 주식 수증 및 양수도, 불균등 증자 등은 매우 주의해야 하므로 사전에 반드시 전문가와 상담해야 한다.

주상복합 공급시 공급규칙 적용여부?

**Q. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 공급하는 주상복합의 경우,
「주택공급에 관한 규칙」을 적용해 공급해야 하는지?**

글 박상건 회원사업본부 회원관리부 차장

A. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 하여 단독주택 30호, 공동주택 30세대 이상으로 건설·공급하는 경우에는 「주택공급에 관한 규칙」을 적용하여 주택을 공급하여야 합니다.

일정 호수 이상의 건축허가 받은 주상복합은 공급규칙 적용

「주택공급에 관한 규칙」 제3조제1항에 따라 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 하여 「주택법 시행령」 제27조제1항에 따른 호수(단독주택 30호, 공동주택 30세대) 이상으로 건설·공급하는 사업주체(건축주)는 주택 및 복리시설을 공급하는 경우 「주택공급에 관한 규칙」에 따라 공급하여야 합니다.

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」 제3조

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 사업계획 승인(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 포함한다)을 받아 건설하는 주택 및 복리시설의 공급에 대하여 적용한다.



2022년 인구주택총조사 살펴보기

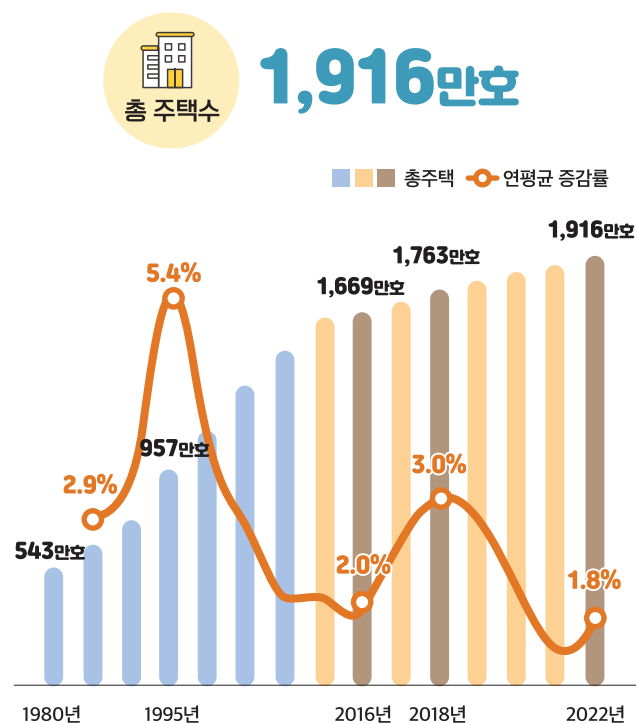
최근 통계청에서 '2022년 인구주택총조사' 결과(2022.11.1 기준)를 발표했다. 인구주택총조사는 1960년 이후 5년 주기로 인구·가구·주택의 규모와 특성을 파악하기 위해 조사원이 직접 가구를 방문하여 조사하는 방식으로, 2015년부터 매년 공표하고 있다. 이번 발표 결과 중에서 주택 관련 부문을 살펴보도록 하자.

정리 김우영 자료출처 통계청

01 2022년 총 주택수 1,916만호

총 주택은 1,916만호로 전년 대비 34.4만호(1.8%) 증가했다. 연평균 주택 증감률은 1995년 5.4%에서 지속적으로 감소하다 2016년 2.0%까지 낮아진 후 반등, 2019년 이후 다시 증가폭이 둔화되다가 2022년 증가하는 추세를 보였다.

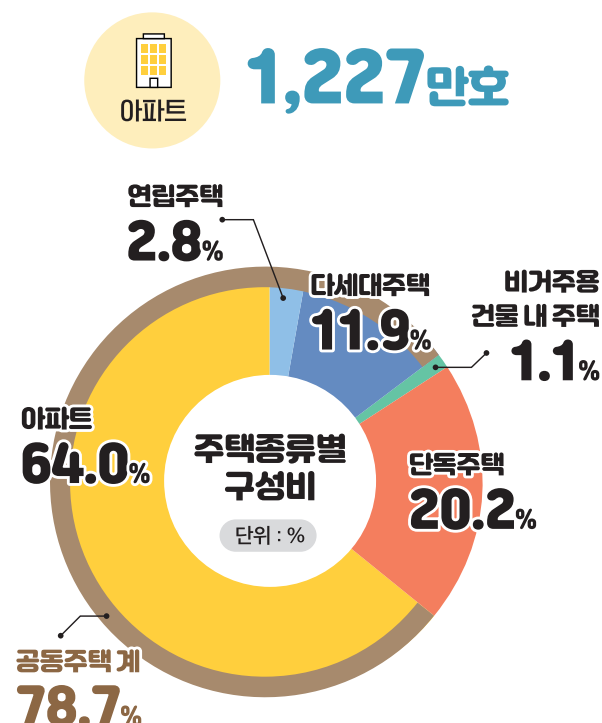
총주택 및 연평균 주택 증감률



02 아파트 1,227만호(총 주택의 64%)

아파트는 총 1,227만호로 전체 주택종류 중 64%를 차지하며, 전년대비 2.7%가 증가한 것으로 나타났다. 단독주택은 20.2%, 연립·다세대 14.7%, 비거주용 건물 내 주택이 1.1%로 조사됐다.

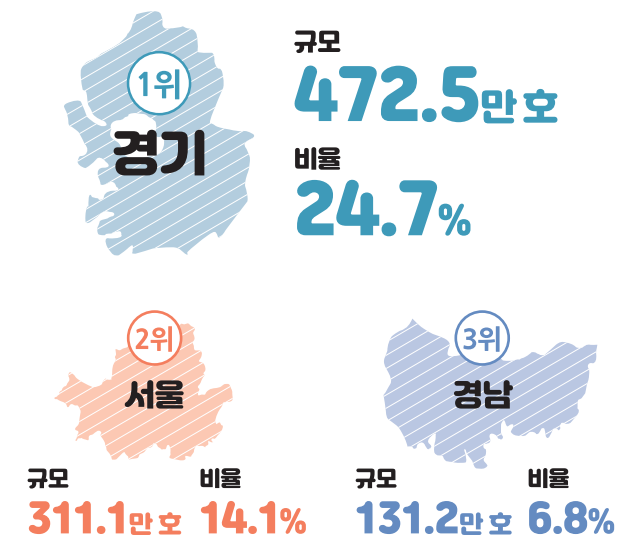
주택종류별 구성비



03 시도별 주택수가 가장 많은 곳 경기

시도별 주택은 경기도가 472.5만호(24.7%)로 가장 많고, 서울, 경남, 부산 순으로 조사됐다.

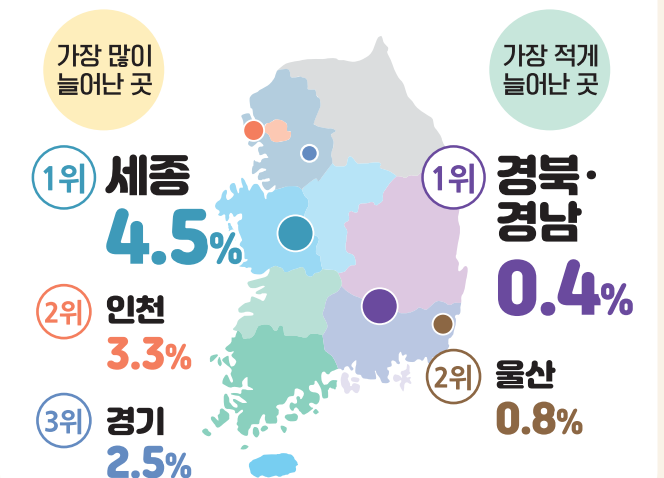
시도별 주택규모



04 주택이 가장 많이 늘어난 곳 세종 주택이 가장 적게 늘어난 곳 경북·경남

전년 대비 주택 증감률이 높은 시·도는 세종(4.5%), 인천, 경기 순으로 나타났고 증감률이 낮은 시도는 경북·경남(0.4%), 울산 순으로 나타났다.

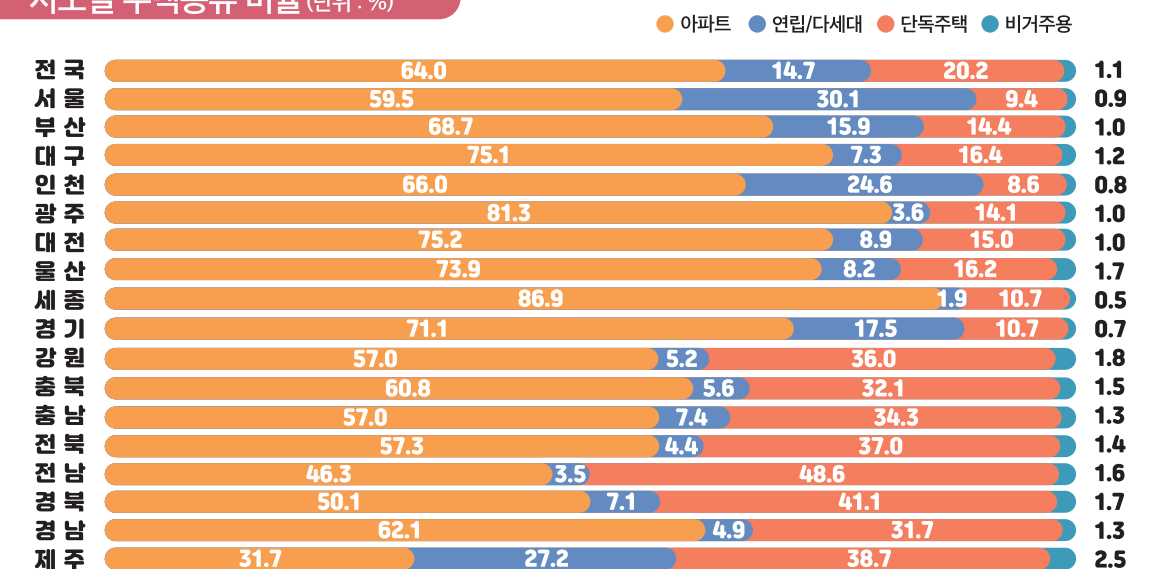
시도별 주택 분포



05 아파트 비율이 가장 높은 곳 세종 / 아파트 비율이 가장 낮은 곳 제주

시도별 주택종류 비율을 살펴보면, 전남과 제주 는 단독주택의 비율이 각각 48.6%, 38.7%로 아파트 비율보다 높다. 아파트의 비율은 세종(86.9%), 광주, 대전 순으로 높고, 제주(31.7%)가 가장 낮은 것으로 나타났다.

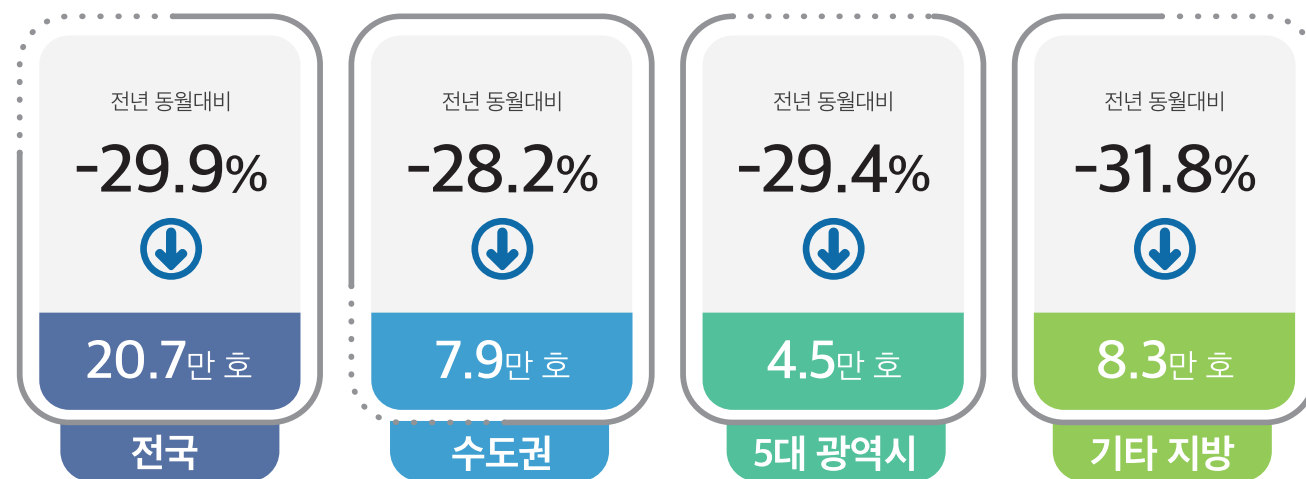
시도별 주택종류 비율 (단위 : %)



인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

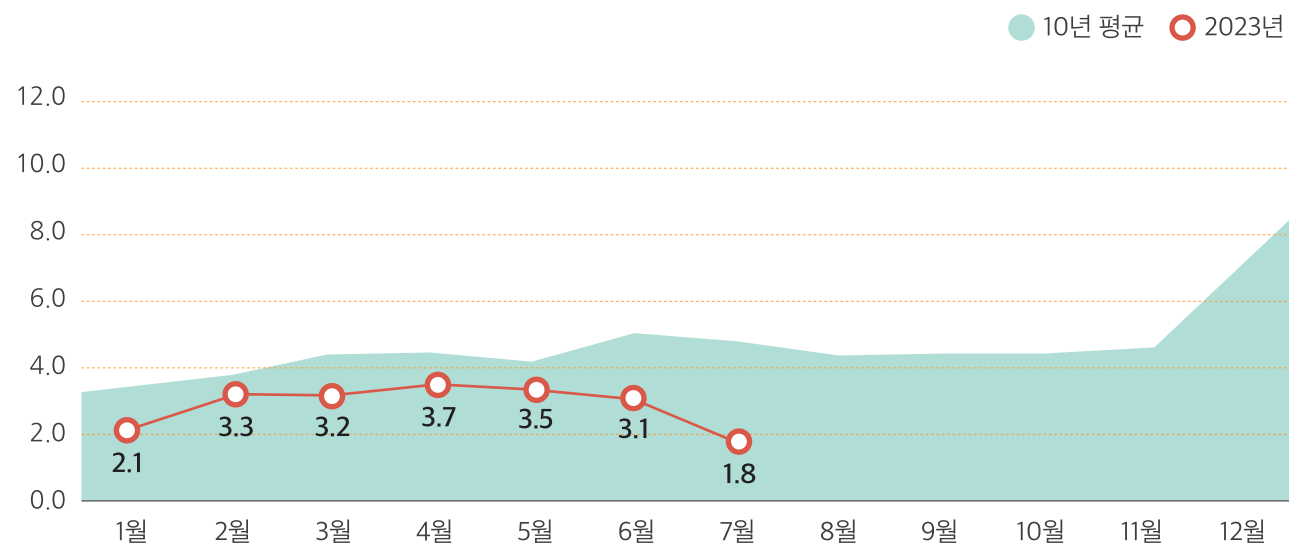
1. 인허가실적 추이 : 7월 누계 주택인허가 20.7만호. 전년동월 대비 29.9% 감소

지역별 인허가 추이



10년 평균대비 인허가추이

* 단위 : 만 호

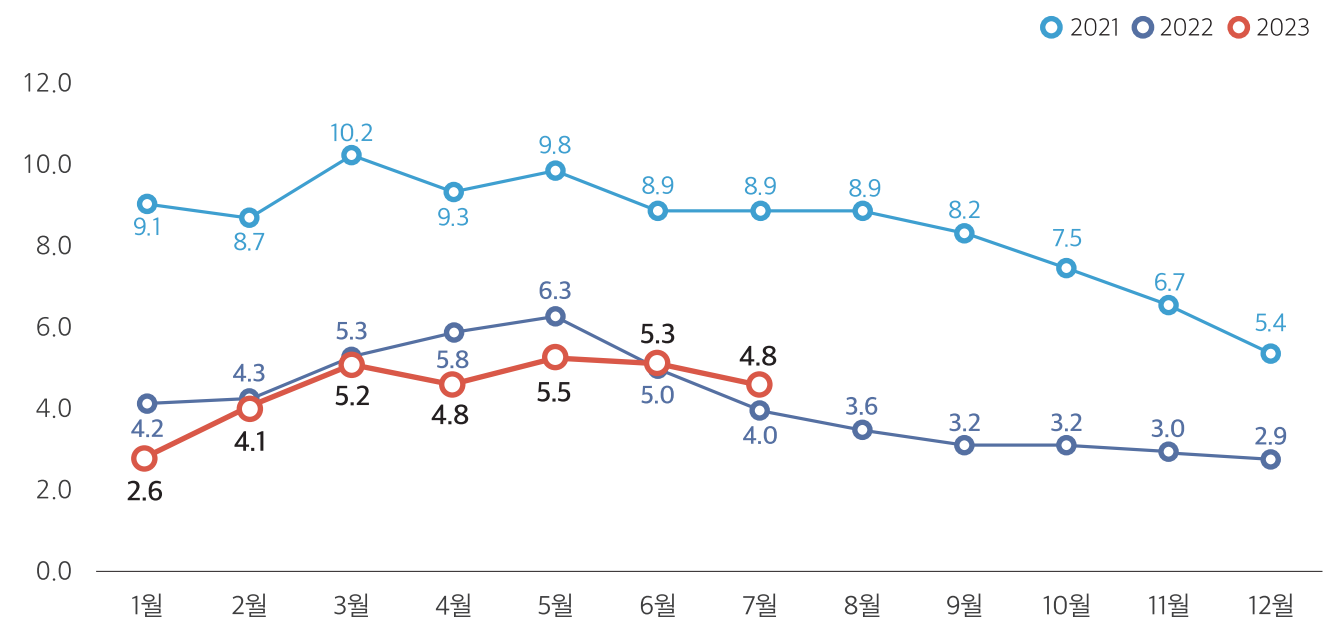


국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.
8월말 발표(2023년 7월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.
정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리

2. 주택 매매거래량 : 7월 주택 매매거래량 4.8만건. 전년 동월대비 21.6% 증가

주택 매매거래량

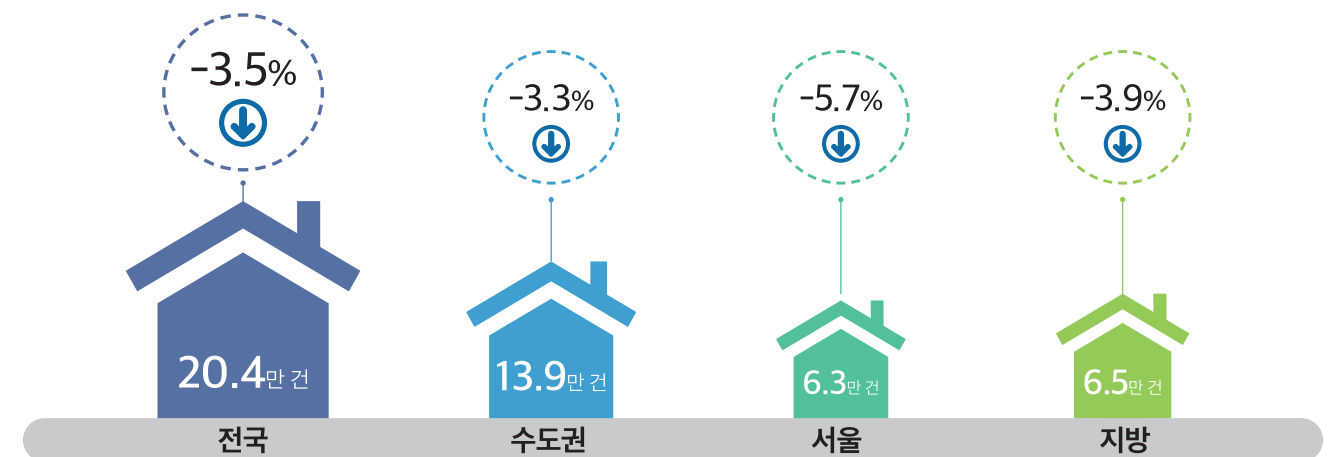
* 단위 : 만 건



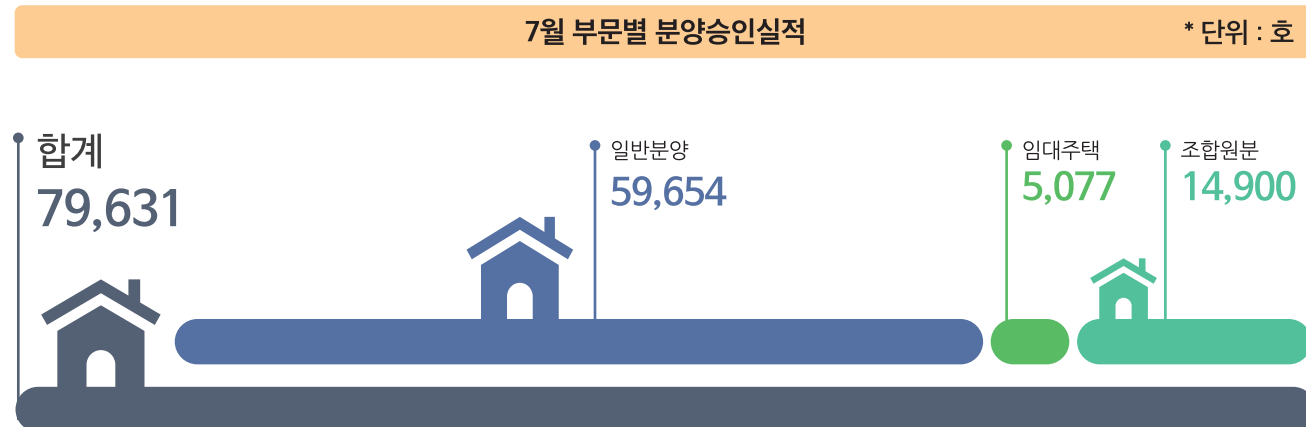
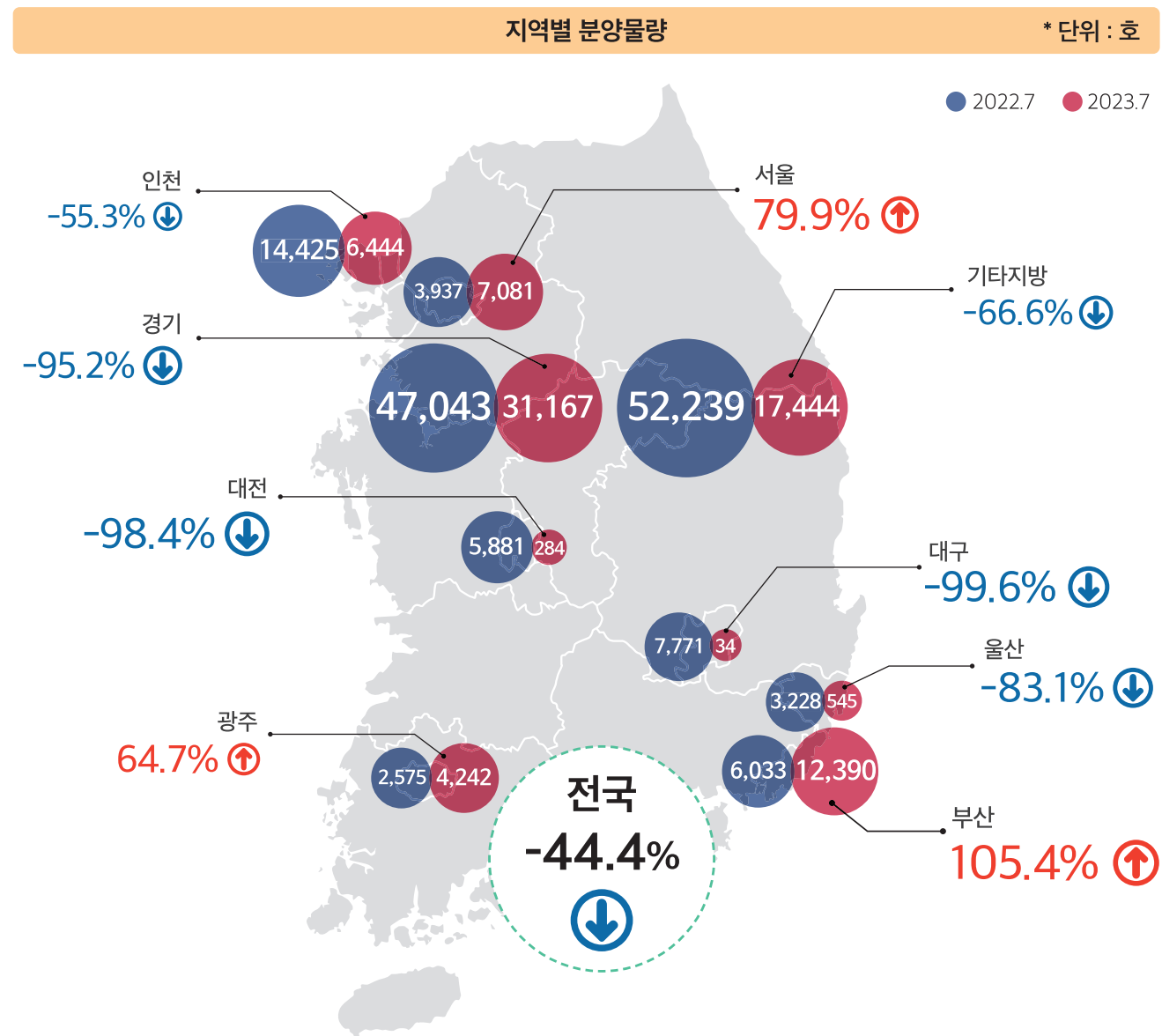
3. 주택 전월세거래량 : 7월 주택 전월세거래량 20.4만건. 전년동월 대비 3.5% 감소

주택 전월세거래량

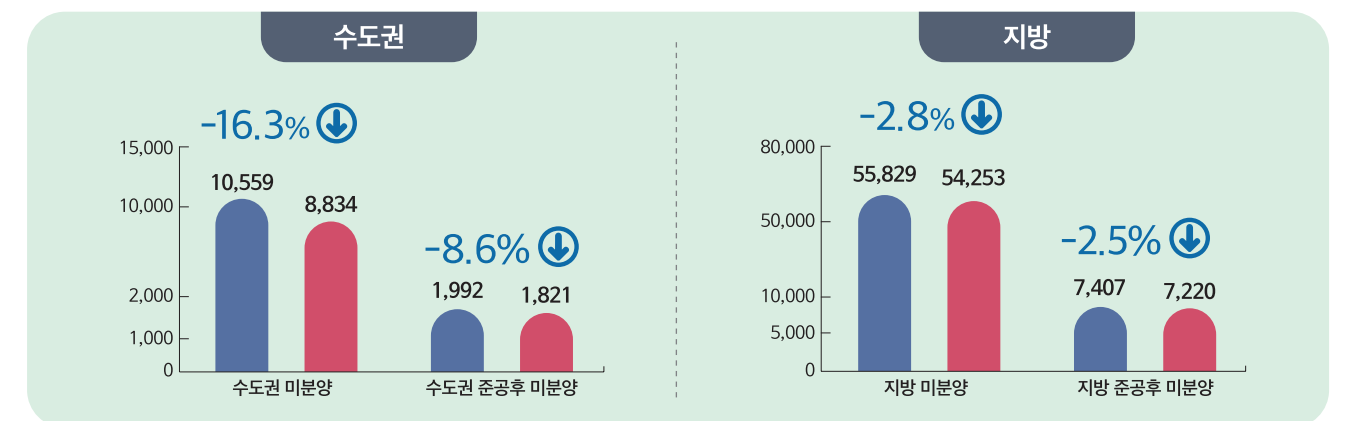
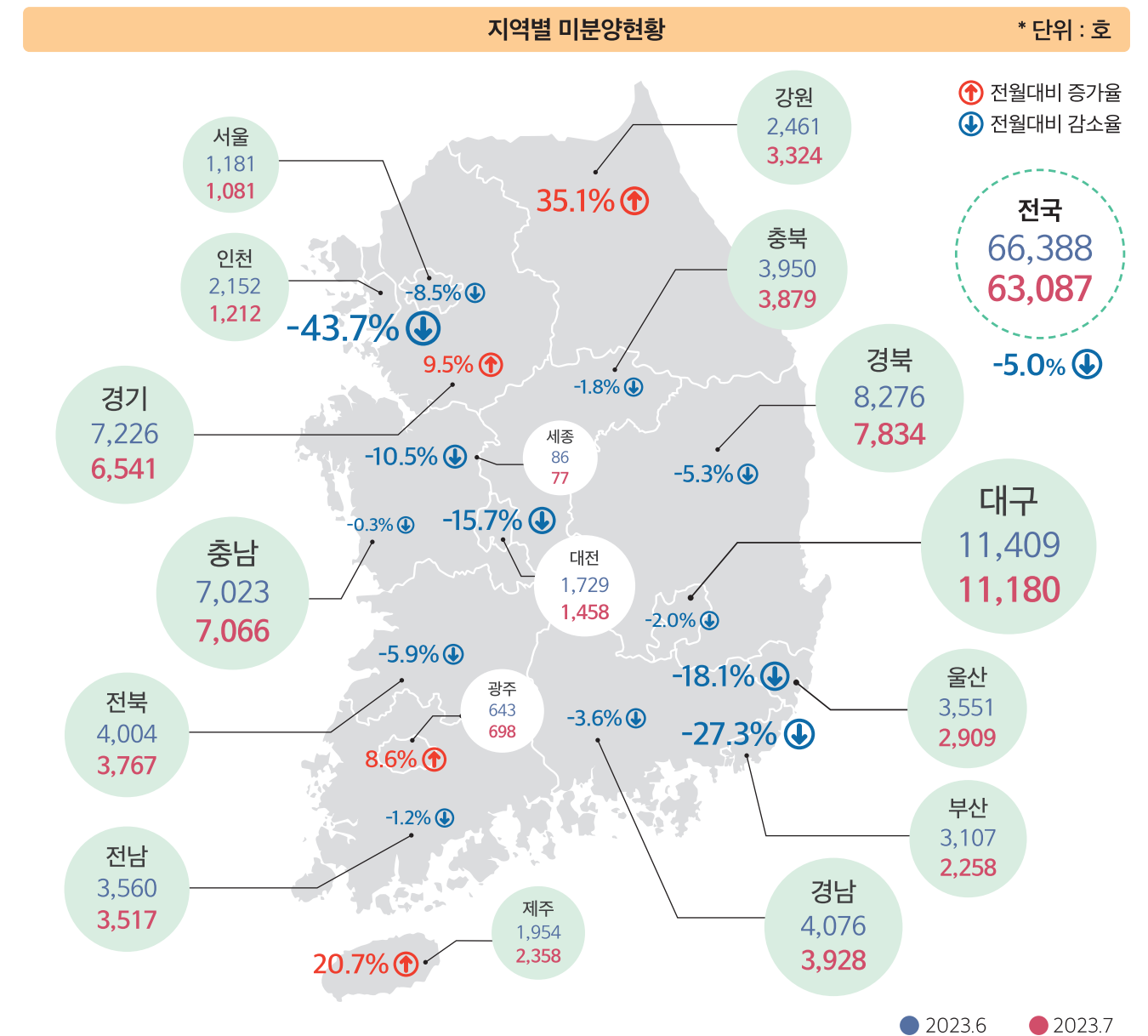
* 단위 : 건



4. 분양물량 : 7월 누계 공동주택 분양실적은 전국 79,631호. 전년동기 대비 44.4% 감소



5. 미분양현황 : 7월말 기준 전국의 미분양주택 63,087호. 전월대비 5.0% 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.

「건축법 시행령」 개정 주요내용

대통령령 제33717호 (2023.9.12)

【주요내용】

- 전용주거지역 및 일반주거지역 내 일조 등의 확보를 위한 건축물 높이 제한 완화 (제86조제1항제1호 및 제2호)
 - (종전) 높이 9m 이하: 인접단지 경계선부터 1.5m 이상 이격
높이 9m 초과: 인접단지 경계선부터 건축물 각 부분 높이의 1/2 이상 이격
 - (개정) 높이 10m 이하: 인접단지 경계선부터 1.5m 이상 이격
높이 10m 초과: 인접단지 경계선부터 건축물 각 부분 높이의 1/2 이상 이격
- 대피공간의 바닥면적 산정 기준 변경(제119조제1항제3호거목 및 너목 신설)
 - 벽의 내부선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 대피공간의 바닥면적 산정
 - 세대 밖으로 대피할 수 있는 구조 또는 시설을 대피공간에 설치하는 경우 또는 대체시설을 발코니에 설치하는 경우 대피공간 또는 발코니의 면적 중 아래 구분에 따른 면적까지 바닥면적 산입 제외
 - 인접세대와 공동으로 설치하는 경우: 4m²
 - 각 세대별로 설치하는 경우: 3m²
- 건축사보 배치현황 확인의무 강화(제19조제11항)
 - 허가권자는 공사감리자로부터 건축사보의 배치현황을 받으면 건축사보 이중 배치 여부 등 국토교통부령으로 정하는 내용 확인 후 배치현황을 대한건축사협회에 보내도록 함

【부칙】

- (시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행. 다만, 다음 각 호의 사항은 각 호의 구분에 따른 날부터 시행
 - 건축사보 배치현황 확인의무 강화 규정: 공포 후 6개월이 경과한 날
 - 대피공간 바닥면적 산정 규정: 공포 후 1년이 경과한 날

- (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한에 관한 적용례) 제86조제1항 각 호의 개정규정은 같은 항 각 호 외의 부분에 따른 건축조례가 제정되거나 개정된 이후 건축허가 신청이나 신고 등을 하는 경우부터 적용
- (대피공간의 바닥면적 산정 기준에 관한 적용례) 제119조제1항3호거목의 개정규정은 공포 후 1년이 경과하는 날 이후 건축허가 신청이나 신고 등을 하는 경우부터 적용
- (바닥면적의 산입 제외에 관한 적용례) 제119조제1항제3호너목의 개정규정은 이 영 시행 이후 건축허가 신청이나 신고 등을 하는 경우부터 적용

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 개정 주요내용

대통령령 제33685호 (2023.8.29)

【주요내용】

- 비수도권 지역에서 시행하는 개발부담금 부과대상 사업 토지 면적 기준 완화 (제4조의3 신설)
 - 비수도권 지역에서 2023.9.1~2024.12.31에 인가 등을 받은 사업의 개발부담금 부과대상 토지 면적 기준 상향

지역 구분	종전	현행
광역시·세종특별자치시 도시지역	660m ² 이상	1,000m ² 이상
광역시·세종특별자치시 외의 도시지역	990m ² 이상	1,500m ² 이상
도시지역 제외 지역*	1,650m ² 이상	2,500m ² 이상

* 도시지역 중 개발제한구역에서 해당 구역의 지정 당시부터 토지소유자가 해당 토지에 대해 시행하는 사업 포함

【부칙】

- (시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행

「민간건설공사 표준도급 계약서」개정 주요내용

국토교통부 고시 제2023-493호
(2023.8.31)

【주요내용】

- 물가변동으로 인한 계약금액 조정방식 구체화(표지 및 제22조)
 - 물가변동기준일 이후에 이행되는 부분의 대가에 품목조정률 또는 지수조정률*을 곱하여 계약금액 조정
 - *「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙」제74조
⇒ 소비자물가 상승률 등 지수의 변동 경우에도 공사비 조정 가능
- 납품단가 연동제 관련 기본사항 규정(표지 및 제22조의 2 신설)
 - 주요 원재료의 가격변동에 따른 계약금액 연동과 관련하여 중소벤처기업부에서 권장하는 표준약정서 작성하여 첨부
- 건설분쟁 해결방식 사전협의(제41조)
 - 건설분쟁 해결방식(건설분쟁조정위원회의 조정 또는 중재기관의 중재)을 사전에 계약당사자간 합의를 통해 정하도록 함

【부칙】

- (시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행



「공동주택 바닥충격음 차단 구조 인정 및 검사기준」개정 주요내용

국토교통부고시 제2023-494호
(2023.8.28)

【주요내용】

- 성능검사 세대 수 선정 방법 개정(제28조제2항)
 - 바닥충격음 사후 성능검사 대상 세대 수의 산정 비율을 면적, 층수 등으로 구분된 유형별 세대수를 기준으로 하도록 명확화
- 바닥구조 시공확인서 제출 횟수 개정(제37조제5항, 별지4호 서식 개정)
 - 바닥구조 시공 완료 후 감리자가 사업주체에게 1회 제출하도록 규정하고 있는 바닥구조 시공확인서를 시공 단계별로 3회 제출하는 것으로 변경하여 바닥구조 시공 단계 점검 절차를 강화

【부칙】

- (시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행
- (시공확인서 제출에 대한 적용례) 제37조제5항의 개정규정은 이 고시 시행 후 법 제16조제2항에 따른 착공신고를 하는 경우부터 적용



토지거래허가구역 조정

국토교통부공고 제2023-1063호
(2023.8.30)

【허가구역 대상지역】

대상지역			면적(k㎡)	비 고
합 계			44.10	
경기도	의왕시	초평동	2.58	의왕· 군포·안산
		월암동	1.17	
		삼동	0.02	
	군포시	도마교동	1.47	
		부곡동	1.15	
		대야미동	0.84	
	안산시	상록구 사사동	4.96	
		상록구 건건동	3.30	
	화성시	반정동	1.64	화성진안
		진안동	0.63	
		기산동	0.71	
		반월동	1.5	
		병점동	0.04	
		봉담읍 내리	4.62	화성봉담3
		봉담읍 상리	2.92	
		봉담읍 수영리	0.78	
		매송면 천천리	0.8	
		매송면 원평리	0.13	
	양주시	장흥면 삼하리	4.56	양주장흥
	과천시	갈현동	0.24	과천갈현 과천갈현
	안양시	관양동	0.15	
대전광역시	유성구	지족동	0.01	대전죽동2
		죽동	0.4	
		노은동	0.43	
		장대동	0.01	
세종특별 자치시	조치원읍	봉산리	3.3	세종조치원
		침산리	0.14	
		신흥리	0.19	
	연서면	월하리	2.9	
	연기면	연기리	0.87	세종연기
		보통	1.64	

【허가구역 지정기간】

- 2023년 9월 5일부터 2025년 9월 4일까지

【토지거래계약에 관한 허가를 받아야 하는 면적】

용도지역		면적(k㎡)	
		당초	변경
도시지역	주거지역	180m² 초과	60m² 초과
	상업지역	200m² 초과	150m² 초과
	공업지역	660m² 초과	150m² 초과
	녹지지역	100m² 초과	100m² 초과
	용도지역 지정이 없는 구역	90m² 초과	60m² 초과
도시지역 외의 지역	농지	500m² 초과	500m² 초과
	임야	1,000m² 초과	1,000m² 초과
	농지 및 임야 이외의 토지	250m² 초과	250m² 초과



은행나무 여행지

가을날 '인생샷'을 남길 수 있는 대표적인 은행나무 여행지들을 소개한다.
은행나무가 멸종위기종에 속한다는 사실을 알고 나면 더욱 각별하게 느낄 것이다.

글 문유선 여행작가 사진 한국관광공사

만산홍엽(滿山紅葉)의 계절이 왔다. 떨어지는 잎사귀는 가을의 상징이다. 단풍 하면 불타오르는 홍엽(紅葉)이 먼저 떠오르지만 황금처럼 빛나는 황엽(黃葉)도 반갑다. 엽락지추(葉落知秋), 일엽지추(一葉知秋) 등은 모두 가을을 뜻하는 사자성어다. 나뭇잎이 비처럼 우수수 떨어지는 맛으로는 은행나무가 으뜸이다.

은행은 동아시아 원산지의 나무다. 가을이 되면 낙엽이 지기 전에 잎사귀가 샛노랗게 물들어 아름답고, 병해충에 강한 특징 등 다른 여러 장점이 있어 가로수로 많이 심는다. 2억~3억년 전부터 지구에 존재해 왔다는 은행나무는 오랜 세월 동안 진화의 영향을 받지 않고 지금과 같은 모습으로 살아왔다. 그래서 '살아있는 화석(living fossil)'으로 불리기도 한다.

은행나무는 IUCN 적색 목록에서 멸종위기종(EN, Endangered)에 속해 있다. 한국에서는 가로수 등으로 흔히 볼 수 있지만 야생에서 사람의 도움 없이 번식하고 자생하고 있는 은행나무 군락을 거의 볼 수 없다는 것이 지정의 이유다.

나무 높이는 보통 15~40m 정도이지만 고목은 60m 넘게도 자란다. 생명력이 강해서 가지와 뿌리를 제거하고 즐기만 남은 상태의 은행나무조차도 몇 년간 잎이 돋는 일도 있다. 그래서인지 역사가 긴 사찰에 있는 은행나무 고목 중에는 무슨무슨 고승이 꽃아두고 간 지팡이에서 잎이 돋아 자라났다고 하는 식의 전설이 흔하다.

경기 양평 용문산 은행나무

국내에서 가장 유명한 은행나무는 경기도 양평 용문사에 있다. 천연기념물 30호인 수령 1,500년 된 용문사 은행나무는 높이 42m, 뿌리둘레 15.2m에 달하는 거목이다. 황금빛 노란 단풍이 물든 용문사 은행나무는 10월 중순을 지나면 절정의 아름다움을 보여준다. 천년 고목에는 아직도 은행이 열리고 영험한 기운이 뿜어져 나온다. 신라의 마지막 왕인 경순왕(927-935)의 세자 마의태자가 나라를 잃은 설움을 안고 금강산으로 가던 도중에 심은 것이라고도 하고, 신라의 고승 의상대사가 짚고 다니던 지팡이를 꽂아 놓은 것이 뿌리를 내려 자라난 것이라고도 한다. 조선 세종(1418-1450) 때에는 정3품보다 높은 벼슬인 당상직첩(堂上職牒)을 하사받기도 한 이름난 나무다.

용문산관광지에서 용문사까지 조성된 1.2km의 계곡 산책로 구간은 대표적인 힐링 명소다. 용문산 꼭대기에서부터 흘러 내려오는 계곡 물소리와 단풍, 소나무가 한데 어울린 오색찬란한 자연풍광이 아름답다.

01 양평 용문사
02 전주 향교
03 대구 도동서원



02



03



01

전북 전주향교 은행나무

서원이나 향교에는 유독 은행나무가 많은데, 공자가 행단(杏壇)에서 제자를 가르쳤다는 고사에서 유래한다. 중국 송나라 때 공자묘를 이전하면서 강당 터가 훼손되는 것을 막기 위해 후손이 살구나무를 심었고, 금나라 때 행단이라 쓴 비를 세웠다는 데서 비롯됐다는 해석도 있다. 살구나무 행(杏)은 은행나무라는 뜻도 있다. 조선의 유학자들은 이를 은행나무로 해석해 서원과 향교에 은행나무를 즐겨 심었다.

전주향교의 은행나무는 MZ세대에게 ‘인생샷’을 남길 수 있는 명소로 유명하다. 전주향교는 고려시대에 세웠다고 하는데 정확한 기록은 없다. 전주향교 대성전과 명륜당 앞뜰에 약 400년 된 은행나무가 각각 2그루씩 있다. 검은 기와지붕에 셋노란 잎이 쌓이는 모습이 무척 아름답다.

대구 도동서원 은행나무

서원 중에는 대구 달성군 도동서원 은행나무가 압권이다. 도동서원은 조선 선조 38년(1605) 지역 유림이 한훤당 김굉필을 추모하기 위해 세웠다. 앞쪽에 강학 공간, 뒤쪽에 제사 공간을 두는 전형적인 서원의 건물 배치를 유지하고 있어 ‘한국의 서원’으로 유네스코 세계유산에 등재돼 있다.

도동서원 은행나무는 한훤당의 외증손인 정구(1543~1620)가 심었다고 알려져 있다. 적게 잡아도 400살이 넘는 나무다. 서원 입구 누각 수월루 아래 땅에 닿을 듯 넓게 가지를 드리우고, 바로 앞 낙동강과 풍광과 어우러져 완벽한 가을 풍경을 연출한다.

충북 괴산 문광저수지 은행나무길

충북 괴산군 문광면 문광저수지 둘레길은 가을이면 수백 그루의 은행나무들이 장관을 이룬다. 이 길은 1977년 양곡리 마을의 김환인 씨가 은행나무 200그루를 기증해 조성됐다. 이후 마을주민들의 노력이 더해져 아름다운 은행나무길이 탄생했다.



04

거울처럼 맑은 문광저수지에 비친 은행나무의 풍경은 찾는 이들을 감탄케 한다. 매년 늦가을이면 저수지의 물안개가 은행나무길과 어우러져 몽환적인 풍경을 자아낸다. 가을이면 새벽부터 수많은 사진작가들이 문광 은행나무길 주변을 가득 매운다.

이 길은 2013년 ‘비밀’, 2019년 ‘동백꽃 필 무렵’, 2020년 ‘더킹: 영원의 군주’ 등 드라마에 등장했다. 은행나무길 주변에는 밤에도 맘껏 감상할 수 있도록 조명이 설치돼 있으며, 조명은 11월 중순까지 불을 밝힌다.

04 괴산 문광저수지
05 안동 용계리
06 07 원주 반계리
08 밀양 금시당 백곡재

경북 안동 용계리 은행나무

경기도 양평 용문사 은행나무에 이어 우리나라에서 두 번째로 크고 오래된 은행나무로 유명한 안동 용계리 은행나무는 1966년 지정된 천연기념물(제175호)이기도 하다. 용계리 은행나무는 1994년 임하댐 건설 때 주목받은 나무다. 안동시는 물에 잠길 위험에 처해 있는 용계리 은행나무를 15m 정도 들어 올려 심었다. 수령 700년으로 추정되는 용계리 은행나무는 높이 37m, 둘레 14m에 달해 세계에서 가장 큰 수목을 상식(이식)한 사례로 꼽히고 있다. 들어간 예산만 약 27억원에 달한다.



05



06



07

강원 원주 반계리 은행나무

반계리 은행나무는 1964년 천연기념물로 지정됐고 수령이 800년 이상으로 추정된다. 나무 높이는 34m, 최대 둘레는 16m, 성인 10명이 두 팔을 벌려 안을 정도다. 가지는 동서로 37m, 남북으로 31m가량 넓게 퍼져있다. 나무 전문가나 사진작가들 사이에서 국내에서 가장 아름다운 은행나무로 손꼽힌다.

이 나무에는 마을을 지나던 노승이 목이 말라 물을 마신 뒤 짚고 있던 지팡이를 꽂은 것이 이 나무가 됐다는 설과 나무 안쪽에 백사가 살고 있어서 예로부터 마을 사람들이 가까이 가지 못하고 신성시했다는 전설이 전해 내려온다.

경남 밀양 금시당 백곡재 은행나무

금시당은 조선시대 문신인 금시당 이광진 선생이 말년에 고향으로 돌아와 지은 건물이다. 당호는 도연명의 ‘귀거래사’에서 따온 것으로 산수와 전원에서 여생을 즐긴다는 뜻이다. 명종 21년(1566)에 처음 지은 금시당은 임진왜란(1592) 때 불타 없어졌고 현재 남아 있는 것은 1743년에 백곡 이지운 선생이 복원한 것이다.

백곡재는 백곡 이지운을 추모하기 위해 철종 11년(1860)에 세운 건물이다. 이곳에는 이광진이 직접 심은 은행나무가 있어 금시당에서 내려다보는 밀양강 풍광과 어우러져 가을 정취를 더해준다.

08



콩의 변신

심혈관 지킴이 **두부**

가격도 착하고 영양분도 많은 두부는 한국인의 밥상에 빠질 수 없는 식품이다.

두부의 효능과 두부를 건강하게 먹는 다양한 방법에 대해서 알아보자.

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

콩으로 만드는 두부

두부는 콩으로 만들었기 때문에 콩의 효능을 그대로 가지고 있으면서 소화흡수가 잘 된다. 콩의 소화흡수율이 65%인 반면 두부는 95%의 소화흡수율을 보인다. 또한 두부속에 풍부한 이소플라본 성분이 LDL 콜레스테롤 수치를 감소시키고 마그네슘도 굉장히 풍부해서 혈관을 확장시키는데 도움이 되기 때문에 혈관 보약이라고 할 수 있다.

약이되는 독 피트산

두부에는 피트산 성분이 많아서 칼슘, 아연, 철분 같은 미네랄 흡수를 방해한다는 말이 있다. 식물은 피트산을 축적해 초식동물에 대한 방어물질로 쓰기 때문에 독성 물질로 알려져 있지만 그렇지 않다. 적정량의 피트산은 중금속 배출을 돕고 지방이 몸에 흡수되지 않게 도우며 과다한 활성산소를 없애는 작용을 한다.

생명력 충전 발아콩 두부

콩을 발아시킨 후 두부를 만들면 놀라운 변화가 일어난다. 발아하지 않은 콩으로 만든 두부보다 단백질이 풍부하고 지방은 줄어든다. 발아한 콩으로 만든 두부는 발아하지 않은 것에 비해 56%의 피트산 감소가 생긴다.

두부의 보관방법

두부가 담겨져 있는 물은 첨가물이 함유되어 있지 않은 충전수다. 그래서 따로 세척하지 않아도 문제가 없지만 개봉한 뒤에는 쉽게 상할 수 있다. 밀폐용기에 차가운 물을 담고 소금을 한 스푼 넣어서 냉장 보관하는게 좋다. 장기보관할 경우 냉동 보관 하는 것도 좋은데 먹을 때는 냉장 해동한 다음 사용하거나 전자레인지에 2~3분 정도 데웠다가 사용하면 좋다. 얼린 두부는 미세한 구멍이 생겨 국물이 잘 배는 장점이 있기 때문에 국물 요리에 좋다.



You Tube

정세연의
라이프 레시피에서
다시 만나보세요!

Tip. 섭취 방법

순두부 일반 두부보다 소화가 편한 대신 단백질 함량이 낮아 계란과 함께 먹으면 궁합이 좋다.

마른두부 수분을 빼는 과정이 길어서 더 단단하고 쫄득하다. 그만큼 영양성분도 일반 두부보다 더 진하게 농축되어 있다.

두부면 마른두부처럼 수분을 빼고 응축시켜서 만들기 때문에 단백질을 충분히 섭취할 수 있고 탄수화물 폭탄인 면을 대체할 수 있다.

회원사 소식

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

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



남해종합건설(주), 도회(주)

전남 인재 육성 장학금 기탁

남해종합건설(주)(대표이사 김형석, 광주전남도회 소속)과 도회(주)(대표이사 조현철, 광주전남도회 소속)가 8월 28일 전남 인재 육성을 위해 각각 5,000만원과 3,000만원의 장학금을 (재)전남인재평생교육진흥원에 기탁했다. 전달식에 참석한 김영록 전남도지사는 “지역인재에게 실질적 도움되는 장학사업을 추진하겠다”고 말했다.



미래주택건설(주) 한지훈 대표이사

‘비전시티 미래 프레지안’ 견본주택 개관

미래주택건설(주)(대표이사 한지훈, 광주전남도회 이사)은 전남 함평군 해보면 금덕리 20번지에 분양하는 ‘비전시티 미래 프레지안(총 419세대)’ 견본주택을 9월 8일 서구 상무대로 943에 개관했다. 인근에 빛그린 국가산단, 미래차 국가산단, 광주 미래차 소부장 특화단지 등이 들어서 뛰어난 미래가치로 주목을 받고 있다.



운암파크린(주), 남해종합건설(주), 상명건설(주)

‘운암산공원 우미 Lynn 리버포레’ 견본주택 개관

운암파크린(주)(대표이사 김진, 광주전남도회 소속)·남해종합건설(주)(대표이사 김형석, 광주전남도회 소속)·상명건설(주)(대표이사 서동찬, 광주전남도회 소속)은 광주광역시 북구 동림동 191번지에 분양하는 ‘운암산공원 우미 Lynn 리버포레(총 734세대)’ 견본주택을 9월 8일 서구 마록동 164-8에 개관했다.



(주)다스코 한상원 회장

저소득층 학생 장학금 1,950만 원 전달

(주)다스코(회장 한상원, 광주전남도회 소속)가 9월 18일 저소득층 학생들을 위한 장학금 1,950만 원을 기부했다. 장학금은 대학생 3명에게 각 250만원, 고등학생 12명에게 각 100만원씩 전달됐다. 한상원 회장은 “아이들이 가는 길에 어려움이 없길 바라며, 지금의 나눔을 기억하고 훗날 나눔을 선행할 수 있는 어른이 되길 기대한다”고 말했다.



골드클래스(주)박철홍 회장

광주지방보훈청에 1,000만 원 기탁

골드클래스(주)(회장 박철홍, 사진 왼쪽, 광주전남도회 고문)가 9월 7일 광주지방보훈청에 보훈가족 사랑나눔 연합모금 성금 1,000만원을 기탁했다. 박철홍 회장은 “유공자분들에게 보답하는 마음으로 사회에 공헌하기 위해 열심히 될 것이다”며 “이번 성금이 마중물이 돼 지역사회의 많은 관심으로 이어져 보훈가족 복지 증진에 도움이 됐으면 한다”고 말했다.



리드산업개발(주) 김세진 대표이사

‘더샵 오창프레스티지’ 견본주택 개관

리드산업개발(주)(대표이사 김세진, 충북도회장)은 충북 청주시 청원구 오창읍 양창리 814-2에 분양하는 ‘더샵 오창프레스티지(총 869세대, 아파트 644세대·오피스텔 225실)’ 견본주택을 9월 15일 청원구 주중동 산 143-1에 개관했다. 오창호수공원, 초·중학교가 인근에 위치해 쾌적한 주거환경 및 우수한 교육여건을 갖추고 있다.



(주)개성건설 박형국 대표이사

‘개성로니엘’ 견본주택 개관

(주)개성건설(대표이사 박형국, 경기도회 소속·중앙회 이사)은 경기 군포시 금정동 77-4번지 일원에 분양하는 ‘개성로니엘(총 240세대, 아파트 80세대·오피스텔 160실)’ 견본주택을 안양시 동안구 경수대로 767-1번지에 개관했다. 수도권 1호선과 4호선이 교차하고 GTX-C노선도 예정되어있는 금정역 인근에 위치해 트리플역세권 프리미엄을 자랑한다.

대한주택건설협회 회원사 8월 분양실적
총 20개 현장, 5,440세대 분양

주택명	회사명	사업위치	*총 세대수	입주 예정일
힐스포레중곡	(주)클래시건설	서울 광진구 중곡동	12	2023.6
호반써밋 개봉	(주)호반건설	서울 구로구 개봉동	190	2027.12
상도 푸르지오 클라베뉴	우리자산신탁(주)	서울 동작구 상도동	771	2024.3
제일풍경채 계양 위너스카이 B블록	제일건설(주)	인천 계양구 효성동	566	2025.8
제일풍경채 계양 위너스카이 A블록	제일건설(주)	인천 계양구 효성동	777	2025.8
광명 소하 신원아침도시2	신원종합개발(주)	경기 광명시 소하동	82	2026.1
광명 소하 신원아침도시1	신원종합개발(주)	경기 광명시 소하동	33	2026.2
오목천역 더리브	신한자산신탁(주)	경기 수원시 권선구	201	2026.2
용인 센트레빌 그리니에	한국자산신탁(주)	경기 용인시 기흥구	171	2023.10
이랜드 PEER 대명 2단지	(주)이베데스다제사호 위탁관리부동산투자회사	대구 남구 대명동	270	2023.9
이랜드 PEER 대명 1단지	(주)이베데스다제사호 위탁관리부동산투자회사	대구 남구 대명동	178	2023.9
광산센트럴파크	광산센트럴파크지역주택조합	광주 광산구 하산동	117	2026.2
위파크 더 센트럴	(주)호반건설	광주 서구 풍암동	625	2026.8
강진 승원팰리체 리버시티	승원종합건설(주), 승원디앤씨(주)	전남 강진군 군동면	226	2025.9
이랜드 PEER 둔산	(주)이베데스다대한 제3호위탁관리부동산투자회사	대전 서구 둔산동	430	2023.10
군산 지곡 한라비발디 2차 은파레이크뷰	교보자산신탁(주)	전북 군산시 지곡동	291	2025.12
골든렉시움	(주)신우성건설, (주)대둔건설	전북 무주군 무주읍	42	2023.8
더샵 연동애비뉴	케이비부동산신탁(주), (주)아일랜드원	제주 제주시 연동	204	2026.7
혜성미 주상복합아파트	혜성개발	경남 의령군 의령읍	39	2024.4
포천 대광로제비앙	포천대광지역주택조합	경기 포천시 군내면	215	2023.10

* 총 세대수 : 조합분을 제외한 일반분양물량

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·도·회	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, 동대구역아펠리체 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 이지움빌딩)	063)286-5733
경북	경북 경산시 대학로28길 6-3, 303호	053)753-6393
제주	제주도 제주시 삼무로 15, 202호 (연동 태흥누리안3차)	064)749-1377

중앙회·13개 시도회 참여... 후원금·후원물품 전달 협회, 사회복지시설에 1억 200만원 지원



협회(회장 정원주, 사진 왼쪽 세번째)는 사회공헌활동의 일환으로 9월 21일 서울 용산구 소재 아동양육시설 혜심원(원장 권필환, 사진 오른쪽 세번째) 등 전국 13개 지역에서 '2023 사회복지시설 후원금 전달행사'를 가졌다. 중앙회 및 13개 시·도회가 참여한 가운데 아동보육시설·노인복지센터 등 사회복지시설에 6,800만원의 후원금과 3,400만원 상당의 후원물품을 전달했다.

정원주 중앙회장은 “추석을 앞두고 아동양육시설에서 생

활하는 어려운 이웃들이 풍성한 명절을 보내는데 조금이나마 보탬이 되길 바란다”며 “앞으로 온정의 손길이 닿지 않는 사회취약계층에 대한 후원을 더욱 확대하여 공적단체로서의 사회적 소임을 다하겠다”고 말했다.

협회는 매년 추석명절 전 중앙회 및 시·도회 사무처 임직원이 소외받고 어려운 이웃들을 돕기 위해 아동보육시설 등 사회복지시설을 방문하여 사랑나눔 봉사활동을 진행하고 후원물품이나 후원금을 전달하고 있다.



부산시회(회장 박재복, 사진 왼쪽)는 9월 14일 부산시그룹 홈지원센터에 300만원을 전달했다.

사회적 보호가 필요한 아동청소년에게 가정과 같은 주거여건을 지원하기 위해 그룹홈을 선정했다. 박재복 회장은 “따뜻한 관심이 필요한 아이들이 밝고 건강하게 자라는데 보탬이 되어 기쁘다”고 전했다.



인천시회(회장 도기봉, 사진 오른쪽)는 9월 12일 연수구청을 방문하여 어려움에 처한 이웃들에게 사용될 수 있도록 후원금 200만원을 전달했다.

도기봉 회장은 “지속적인 관심과 봉사를 통해 사랑으로 어려운 이웃들에게 한층 더 가까이 다가갈 수 있는 대한주택건설협회 인천광역시회가 되도록 노력하겠다”고 말했다.



대구시회(회장 조종수)는 9월 21일 화성복지재단 화성양로원에 후원금 200만원을 전달했다.

전달된 후원금은 신체적·정신적 노화 및 사회환경적 요인으로 가정과 사회에서 소외를 겪는 무의탁 노인에게 심신 및 건강유지와 노후의 생활 안정을 제공하는데 사용된다. 대구시회는 소외받는 이웃들을 위해 꾸준히 봉사를 실천 중이다.



광주전남도회(회장 정기섭, 사진 왼쪽 네번째)는 9월 11일 전남 담양군 헤림종합복지관을 방문해 후원금 300만원을 전달했다.

정기섭 회장은 사재로 구입한 컴퓨터 2대(200만원 상당)를 후원금과 함께 전달했으며 “온정의 손길이 닿지 않는 이웃들을 찾아 도움을 줄 수 있도록 더욱 노력하겠다”고 밝혔다.



강원도회(회장 문종석, 사진 가운데)는 9월 14일 횡성군청에 방문해 관내 사회복지시설에 사용될 수 있도록 후원금 300만원을 전달했다. 이번에 기탁된 성금은 횡성사랑 십시일반운동에 동참하는 의미해서 진행됐으며, 법적기준을 초과하여 보장받지 못하는 중위소득 100% 이하 복지 사각지대 및 저소득층 지원에 쓰일 예정이다.



경북도회(회장 장시철, 사진 오른쪽 두번째)는 9월 21일 경산시청을 방문하여 아동청소년 가정 보호시설인 초록공간 그룹홈에 후원금 200만원을 전달했다. 전달된 후원금은 추석을 맞아 가족 해체, 방임, 학대, 유기 등으로 보호받지 못하는 그룹홈 아동청소년들의 복지증진을 위해 쓰일 예정이다.



전북도회(회장 박종완, 사진 오른쪽)는 9월 22일 이서지역 아동센터에 방문해 후원금 100만원을 전달했다. 박종완 회장은 “미래의 희망인 아이들이 열정과 보람을 갖고 좀 더 나은 환경에서 성장할 수 있도록 지속적으로 관심을 기울여 나가겠다”고 말하며 후원금을 아이들에게 도움이 되는 곳에 써달라고 당부했다.



제주도회(회장 고성기, 사진 오른쪽 두번째)는 9월 18일 사회복지시설 송향원을 방문해 후원금 200만원을 전달했다. 이번 후원금은 추석을 맞아 몸이 불편하고 경제적으로 어려운 이웃들을 돕기 위해 마련됐다. 제주도회는 조손가정 장학금 지원, 사회복지시설 후원금 전달 등 지역사회를 위한 다양한 활동들을 전개하고 있다.

2023 강원세계산림엑스포 개막식 참석

협회, 지난 5월 엑스포 성공개최 기원 3,000만원 기탁



개막식에 참석한 김진태 강원세계산림엑스포조직위원장(강원도지사·사진 왼쪽)과 정원주 회장(사진 오른쪽)

정원주 회장은 9월 22일 개최된 ‘2023 강원세계산림엑스포’ 개막식에 참석해 자리를 빛냈다. ‘세계 인류의 미래, 산림에서 찾는다’를 주제로 한 강원세계산림엑스포는 오는 10월 22일까지 한달간 강원도 고성군 토성면에 위치한 세계잰버리 수련장과 설악~금강권을 연결하는 고성, 속초, 인제, 양양 일원에서 개최된다.

강원세계산림엑스포는 세계 최초로 산림 분야를 다루는 국제 엑스포로, 인류·산림의 공존방안을 모색하고 숲의 가치를 일깨우기 위한 프로그램들을 진행한다. 행사기간 동안 상시 관람이 가능한 5개의 전시관이 운영되며, 날짜별 이벤트와 다채로운 공연 등이 마련된다.

협회는 지난 5월 11일 강원세계산림엑스포 성공개최를 기원하며 조직위(위원장 김진태)에 후원금 3,000만원을 기

탁한 바 있다. 이날 정원주 회장과 문종석 강원도회장, 김도현 강원도회 부회장 등이 김진태 강원도지사와 만나 지역 주택업계의 애로사항을 전달하고 의견을 나누는 시간을 가졌다.



지난 5월 11일 열린 2023 강원세계산림엑스포 후원금 전달식

정원주 회장, 전국 순회 ‘정책간담회’ 개최

9월, 대구·울산·경남·부산·경북도회서 간담회 열어



대구시회 정책간담회



울산·경남도회 정책간담회

고 논의하는 시간을 가졌다.

주요 논의사항으로는 △미분양 PF 대출 요건 완화 △주택사업자 보유 준공후 미분양주택 종합부동산세 합산배제기간 관련 대응 △임대보증금 등 보증료율 인하 △임대보증금 보증 취급기관 다변화 △건축허가 공동주택 감리제도 개선 △지역 주택업체 육성방안 △하자담보책임기간 종료 후 기획소송 방지 방안 △주택사업 활성화 위한 공제조합 설립방안 등이 있다.

협회는 논의 내용을 취합해 향후 정부기관 및 국회 등에 다

각적으로 건의하여 제도개선을 이끌어낼 예정이다.

한편 9월 13일에 개최된 부산시회 정책간담회에서는 박재복 부산시회장이 정원주 중앙회장에게 감사패와 명장 이계안 선생의 도자기 작품을 전달했다. 박 회장은 “중앙회장께서 주택사업에 대한 높은 이해와 전문성을 바탕으로 회원사 권익 신장과 더불어 정책개발 및 제도개선에 힘써주고 계신다”며 “협회가 국가산업발전에 이바지하도록 이끌어주신 중앙회장님의 노고에 감사드립니다”고 감사패 전달 이유를 밝혔다.



경북도회 정책간담회

정원주 회장이 전국 13개 시·도회 현장을 방문하여 의견을 청취하는 ‘정책간담회’를 진행 중이다.

지난 8월 18일 서울시회를 시작으로, 8월 한달간 대전과 세종·충남, 충북, 광주·전남도회를 찾아가 간담회를 개최했으며, 9월에는 대구, 울산·경남, 부산, 경북 순으로 간담회를 열었다. 10월에는 경기, 전북, 강원, 인천 순으로 개최할 예정이다.

간담회에 참석한 회원사대표들은 주택사업진행시 걸림돌이 되는 각종 애로사항 및 제도개선 사항들을 토로하



부산시회 정책간담회



부산시회 감사패 전달

협회, 출입기자단 초청 등반행사 개최



협회(회장 정원주)는 9월 8일 출입기자단 초청 등반행사를 개최했다. 행사는 협회의 대정부 건의사항 및 제도개선사항을 수시홍보하고 주택업계에 우호적인여론을 조성하기 위해 대언론 유대강화의 일환으로 개최됐다. 협회 출입기자단 50여명과 정원주 회장이 북한산 둘레길 21구간(우이령길)을 등반하는 코스로 진행했다. 정원주 회장은 “기자분들과 소통할 수 있는 기회가 마련된 것을 뜻깊게 생각하며, 앞으로도 언론과 더욱더 소통하며 지낼 수 있도록 노력하겠다”고 말했다.

서울시회, (주)중앙감정평가법인과 업무협약 체결



서울시회(회장 홍경선, 사진 오른쪽)와 (주)중앙감정평가법인(대표이사 신상윤, 사진 왼쪽)은 9월 11일 업무협약을 체결했다. 협약식에는 홍경선 서울시회장, 김민호 감사, 이길영 이사, 국윤권 이사와 중앙감정평가법인 신상윤 대표이사 등이 참석했다. 양 기관은 협약을 통해 주택사업 추진에 필요한 감정평가 및 부동산 자문서비스를 제공하고, 회원사들의 역량강화를 위한 교육 및 세미나 등을 공동으로 개최할 예정이다.

경기도회, 양주시 업무협약서 체결



경기도회(회장 지재기, 사진 오른쪽)는 8월 28일 양주시청에서 양주시(시장 강수현, 사진 왼쪽)와 업무협약을 체결했다. 업무협약을 통해 경기도회는 양주시의 주거취약계층 집수리 지원 사업을 지원하며, 양주시는 주택건설관련 심의절차 간소화 및 인허가기간 단축과 감리제도 개선을 위해 노력하기로 약속했다. 또한 주택건설관련 각종 심의위원 위촉 시 협회의 전문인력을 위촉하는 것을 검토하기로 협약했다.

부산시회, 육군 제53보병사단 예방



부산시회(회장 박재복, 사진 왼쪽 세번째)는 9월 19일 부산 해운대구에 위치한 육군 제53보병사단을 방문해 강관범 사단장(사진 오른쪽 세 번째)을 예방했다.

최근 부산시는 53사단과 상생협력실무협의회를 열고 육군 53사단 이전을 위한 논의를 본격적으로 시작한 바 있다. 이와 관련 박재복 회장은 주택업계 애로사항 등을 설명하고 협조를 요청했다.

광주전남도회, 임대보증금 개편방안 관련 회의 개최



광주전남도회(회장 정기섭)는 9월 12일 도회 회의실에서 회원사 임직원 30여 명이 참석한 가운데 입법예고된 「민간임대주택 특별법 시행령」상 임대보증금 개편방안과 관련하여 회의를 개최했다. 회의에서 법령의 불합리성에 대한 의견교환과 임대보증금 반환 산출자료 작성법 설명, 공동대처방안 등에 대해 협의했으며, 향후 개편방안 개선 관련 탄원서 연명 등을 통해 국토부 및 관련 기관에 의견을 전달할 예정이다.

‘2023년 하반기 회원사 주택사업 실무교육’ 개최 안내

일시 10. 24(화) 10:00 ~ 17:00

장소 서울여성플라자 1층 국제회의장(서울 동작구 대방역 부근)

대상 전국 회원사 임직원

신청 인재교육원 홈페이지(edu.khba.or.kr)에서 온라인신청

2023년 하반기 주택사업 실무교육 교육 과정

교육시간		교육내용
1교시	10:00 ~ 12:00 (120분)	사업계획승인 절차 및 실무
점심 12:00 ~ 13:00 (중식 제공)		
2교시	13:00 ~ 15:00 (120분)	주택건설사업을 위한 세무회계와 세무리스크 관리
3교시	15:00 ~ 17:00 (120분)	주택사업 자금조달 실무

※ 교육 과목·일시는 변경될 수 있습니다.

협회, 10~12월 분양대행자 법정교육 안내

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

• 교육문의 인재교육원 02-785-0951

• 교육접수 edu.khba.or.kr

※ 교육지역·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

정책 순회 간담회 개최

- (개최일정) 대구시회(9.11), 울산·경남도회(9.12), 부산시회(9.13), 경북도회(9.15)
- (참석자) 정원주 중앙회장, 시·도회 회장 및 회원사
- (논의사항) 협회 주요업무 추진실적 설명, 애로 및 건의사항 청취화

02

임대보증금 개편방안 대응

- (국토부 개편방안) ⇒ ①임대보증 가입요건인 전세가율 조정(100 → 90%), ②임대보증 가입을 위한 주택가격 산정시 공시가 우선적용(공시지가는 140%만 적용)
- (협회의견) 기존 건설임대주택에 대해서는 현행 임대보증금 가입제도 유지(건설임대주택 선별 불가피시 기금 지원 건설임대주택은 적용 제외)
- 임대보증 개편방안 개선 연명탄원서 제출(민간임대정책과, 9.18)
- 국토부 민간임대정책과 방문협의(9.5·19)

03

미분양주택에 대한 종부세 합산배제 개선 건의 (기재부·국토부, 9.18)

- (건의사항) 주택사업자 보유 미분양주택은 보유기간에 관계없이 종부세 합산배제
- 기간제한이 불가피한 경우 합산배제 기간 연장(5년 → 7년) 및 합산배제 기간 경과 후 일반세율 적용

04

민간임대정책과장 주재 등록임대주택 업계 간담회 (민간임대정책과, 9.6)

- (협회의견) 공공택지 분양주택용지를 임대주택용지로 전환시 임차인 모집요건 완화, 임대보증 개편방안 개선 등

05

학교시설 기부채납 관련 분쟁조정기구 설치·운영 근거 마련 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 개정안 의원입법 발의 (9.1)

06

분양주택용지를 임대주택용지로 전환시 임차인 모집요건 완화 업무협의 (주택정책과, 9.12)

07

소형 도시형생활주택 매입임대시 종부세 합산 배제 업무협의 (주택정책과, 9.21)

08

장기일반민간임대주택 주택도시기금 호당 한도 상향 업무협의

- 국토위 민홍철의원실 국정감사 질의 업무협의(9.5)

09

주택공급 관련 「주택법」 개정안 (강기윤의원 대표발의) 검토의견 제출 (주택건설공급과, 9.15)

- (개정안) 입주예정자대표회의 구성·운영근거 마련
- (협회의견) 개정안 신중검토

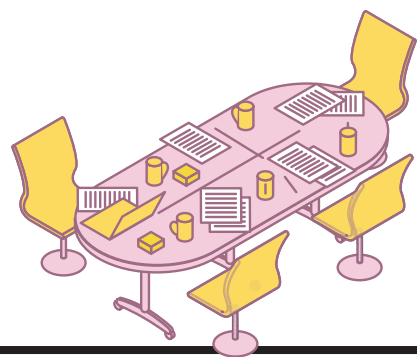
10

대구상공회의소 - 국민의힘 정책간담회 참석 (9.22)

- (참석자)
 - 국민의힘 : 김기현 당대표, 지역 국회의원 및 당직자
 - 우리협회 : 대구시회장 등 대구상의 의원
- (논의사항) 지역기업 애로사항 청취 및 대구지역 주요 현안 정책 건의 등
- (건의사항)
 - 위촉지역 지정요건 충족시 조속 지정 + 인센티브 부여
 - 미분양주택 종합부동산세 부담 완화
 - 주택건설사업자 자금조달 원활화



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 사·도 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

김재희 서울 관악구

낮아졌던 서울의 아파트 청약경쟁률이 다시 높아지면서 예비청약자들의 생각이 궁금했습니다. 청약지역 선택시 중요요인 중 현 주거지 생활권 주변을 선택하는 사람들이 작년보다 줄어들고 개발 호재나 투자유망 지역을 선호하는 사람들이 두 배 이상 오른게 인상적이었습니다. 거주보다는 투자처로서의 중요도가 올라간 것 같습니다.

박재훈 경기 의정부

신문과 방송에서 2~3년 뒤 주택공급이 부족해 집 값이 급등할 우려가 있다는 기사를 봤습니다. 지역별 인허가 추이가 크게 감소한 것을 보니 미래에 주택공급이 부족할까봐 걱정이 됩니다. 10년 평균 대비 인허가 추이보다 2023년 인허가 물량이 적는데 연말로 가까워질수록 인허가 물량도 차츰 늘어났으면 좋겠습니다.

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

김생연 대구 중구_ (주)도원동산개발 | 오설희 인천 서구_인천루원중학교
 송다영 경기 화성시_ (주)풍산건설 | 유재혁 서울 강남구_엔지니어링공제조합
 송수지 인천 서구_인천원당고등학교 | 홍수표 서울 종로구_개천산업(주)
 윤진숙 인천 동구_그린기공

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+ PLUS 웹진 구독신청

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 추천해
 소정의 선물을 보내드립니다.