



회원사의 꿈과 성장, 대한주택건설협회가 응원합니다!

주택건설인에겐 힘이 되고 주택산업발전에 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

2024 03
vol. 44

특별 인터뷰
김세진
충북도회 회장

입주단지탐방
충북혁신도시
동일하이빌 파크테라스

모델하우스
휴먼빌
일산 클래스원

2024년 소방취약계층
소화기 지원행사 실시



YouTube **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 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

주택업체 유동성 위기 해소방안 마련 절실



정원주
대한주택건설협회 회장

‘1.10 부동산 공급대책’에도 불구하고 주택건설업계가 벼랑끝 위기로 내몰리고 있다. 지속되고 있는 고금리구조와 원자재값 상승, 실물경기 침체 등에 따른 주택시장 침체로 인해 주택업체들의 유동성위기가 심화되고 있어 매우 걱정스러운 상황이 아닐 수 없다. 특히, 지방지역의 경우 준공 후 미분양물량만 8천가구를 넘어가는 등 분양시장이 꽁꽁 얼어붙어 있어 이미 한계상황에 다다른 것으로 보인다.

실제로 자금난을 견디지 못해 법원에 기업회생절차를 신청한 건설사 수가 10개에 이른 것으로 보도되고 있다. 분양 및 임대보증사고 역시 작년에 급증했다. 주택사업 신규등록업체수도 급감하고 있으며 자진반납업체수도 최대치를 경신하고 있는 실정이다. 최근에는 4월 총선 후 지방의 중소·중견건설사들의 연쇄부도를 우려하는 ‘4월 위기설’이 나도는 등 주택업계 분위기가 흉흉하다.

정부에서는 주택건설업계의 위기상황을 인지하고 유관기관과 단체들의 목소리를 듣고 대책을 마련하기 위해 최근 간담회를 갖고 위기극복방안을 모색한 바 있다. 우리협회에서 이 자리에 참석하여 일시적으로 유동성 위기를 겪고 있는 주택업체들에 대한 과감하고 적극적인 지원을 요청했다.

주택산업은 일자리 창출은 물론 연관산업 전반에 미치는 영향이 매우 큰 기간산업이자 바닥경제의 버팀목이다. 이번 주택업체들의 유동성위기는 개별 기업들이 자구노력만으로 헤쳐나가기에는 역부족이다.

따라서 정부의 전향적이고 과감한 선제적 지원이 절실하다. 이를 위해서는 우선 과도한 금리인상, 추가 취급수수료 요구 등 금융기관의 불합리한 대출관행 개선과 함께 제1금융권 PF대출 비중 확대가 시급하다.

다음으로 원활한 PF대출 실행을 위해 시공능력순위별 취급은행 지정과 대출심사 미승인시 승인가능 조건 제시 등이 필요하다. 아울러 중도금대출시 대출실행이 가능한 초기분양률 요건을 30% 수준으로 완화해야 한다. 이밖에 PF시 건설사 연대보증 대신 책임준공으로 보증을 실행하고 PF보증 취급은행(현재 HUG, HF)을 중소주택업체들의 대출비중이 높은 단위 신탁 등 제2금융권으로 확대해야 한다.

CONTENTS

2024년 3월호 | vol. 44

발행인 정원주
제작부서 전략기획본부
기획·취재 미디어팀 구선영, 김우영
인쇄일 2024년 2월 28일
발행일 2024년 3월 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
충북혁신도시
동일하이빌 파크테라스

01 **권두언**
주택업체 유동성 위기 해소방안 마련 절실



DREAM HOUSING

04 **살맛나는 공동주택**
충북혁신도시 동일하이빌 파크테라스

10 **이달의 모델하우스**
휴먼빌 일산 클래스원

SPECIAL

16 **특별인터뷰**
김세진 대한주택건설협회 충북도회장

20 **지상중계**
❶ 아파트 하자 분쟁 해소를 위한 세미나
❷ 중대재해처벌법 시행 2년 평가와 과제

ENJOY STUDY

26 **기후위기 시대 주택건설 ⑤**
자재 리사이클링과 건축 리모델링 방안

30 **알쓸용어사전**
기업회생 용어정리

32 **이슈톡톡**
엇갈린 부동산PF대책 혼란 피하려면 수요부터 진작해야

34 **주택사업전략**
건설사 유동성 지원 위한 보증 신상품 출시

36 **주택사업자가 알아야 할 건축법**
임대형기숙사 신축시 소방자동차 전용구역 설치

38 **주택건설 법률 가이드**
집행권원 확보를 위한 제소전 화해

40 **부동산 세무가이드**
1세대 1주택 비과세 적용 배제

42 **주택사업 Q&A**
주택건설(대지조성)사업자의 등록면허세 과세기준?

MONTHLY INFO

44 **인포그래픽 뉴스**
2023년 국내인구이동 통계

46 **주택통계누리**
인허가실적·매매거래량·전월세거래량·분양물량·미분양현황

50 **놓치지 말아야 할 법과 제도**
최신 주요 법령 개정사항

FUN LIFE

54 **fun한 여행**
이른봄 먹거리 여행

60 **fun한 맛**
발효의 미학 사과식초



OUR STORY

62 **회원사 소식**
회원사 CEO 동향
회원사 지역사회 공헌활동
회원사 견본주택 개관 소식
1월 회원사 분양실적(6,044세대)

64 **협회에서는 지금 ①**
2024년 소방취약계층 소화기 지원행사 실시
1.10 주택공급대책 관련 주택업계 간담회
'아파트 하자 분쟁 해소를 위한 세미나' 개최
분양대행자 법정교육 일정(3~5월)
회원사 주택사업 실무교육 개최
전국 시도회 활동

72 **협회에서는 지금 ②**
주요 정책추진실적 TOP9

74 **알려드립니다**

76 **독자후기**

충북혁신도시 마지막 민간아파트의 브랜드 프리미엄 기대

동일하이빌 파크테라스

공동주택 단지 13곳의 입주가 완료된 충북혁신도시에 올봄 14번째 마지막 민간 브랜드 아파트가 입주한다.

1,010세대 대단지에 다채로운 주민시설과 혁신설계를 적용한 동일하이빌 파크테라스가 그곳이다.

글 구선영 사진 김명식



단지 개요

대지위치 충청북도 진천군 덕산읍 두촌리 3145번지(충북 진천·음성 혁신도시 C3블록) 대지면적 5만 8,917㎡ 연면적 15만 1,768㎡ 건축면적 9,556㎡ 건폐율 16.22% 용적률 179.99% 조경면적 2만 1,897㎡(계획 37.17%, 법정 15%) 용도 공동주택 규모 지하 2층~지상 27층, 13개동 세대수 총 1,010세대 타입 14개 주택형(전용면적 63㎡, 74㎡, 84㎡ 6개형, 97㎡ 6개형) 주차대수 1,318대 시행·시공 (주)동일토건



02



03

02 개방감이 뛰어난 단지 내부와 저층 테라스 세대
03 공원, 초등학교와 접해 있는 모습

수준 높은 조경과 차별화된 설계 접목한 신축 대단지

충북 진천군 덕산읍과 음성군 맹동면 일원에 조성된 충북혁신 도시는 올해 1월말 기준 1만 2,420세대, 3만여 명이 살고 있다. 이미 각급 학교와 관공서, 대형마트, 영화관, 병의원 시설이 모두 들어와 신도시의 면모를 갖췄다.

충북혁신도시의 마지막 민간공동주택인 동일하이빌 파크 테라스는 단지 주변에 다수의 공원이 있고 중심상업지역과도 닿아 있어 쾌적함과 편리함을 동시에 누릴 수 있는 입지를 자랑한다. 또한 증축 공사중인 상신초등학교를 품은 초품아아파트이기도 하다.

기존 입주 단지들과 차별화된 설계도 화제다. 시원한 단지 배치와 넓은 조경면적, 다채로운 커뮤니티 시설을 갖추고 후발주자의 신축 프리미엄을 챙기고 있다. 단지는 지하 2층 ~ 지상 27층 규모로 소형 63㎡ 202세대를 비롯해 선호도가 높은 74㎡ 262세대, 84㎡ 386세대, 희소성 있는 중대형 97㎡ 160세대 등 총 1,010세대로 구성됐다. 전 세대가 4Bay 판상형 구조이며 남향 위주다. 단지 중앙 가로를 따라 테라스세대를 배치하고 고층 주거동에도 일부 돌출된 테라스타입을 도입해 활기를 주고 있다.



04



05

04 4Bay 판상형 구조의 주거동
05 동서를 가로지르는 통경축
06 단지 내 공원 '트리가든'

07 트리가든의 티하우스
08 주출입구 회전교차로와 맘스스테이션
09 어린이놀이터 시설



06



07



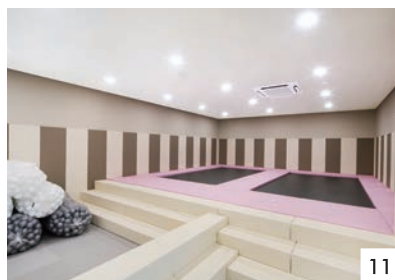
08



09



10



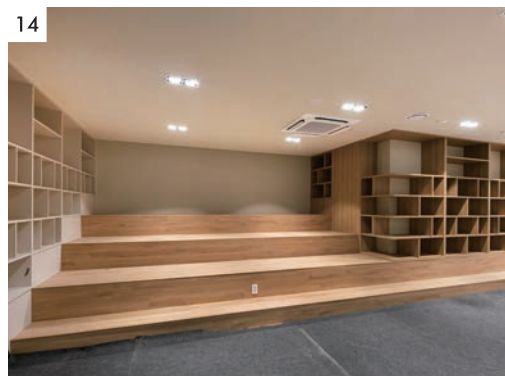
11



12



13



14



15



18

입주민 건강, 문화, 여가생활 지원시설 조성에 심혈

동일하이빌 파크테라스는 법정면적의 2배가 넘는 풍부한 커뮤니티 시설을 자랑한다. 웰빙존에는 일반적인 휘트니스센터와 골프연습장에 그치지 않고 2개층 높이의 다목적체육관과 사계절 이용할 수 있는 트랙, 목욕탕을 설치했다.

충북혁신도시는 자녀를 둔 젊은 세대가 많은 만큼 가족 단위로 이용할 수 있는 공간도 대폭 확대했다. 작은 도서관 외에 추가로 다채로운 활동이 가능한 패밀리도서관을 대규모로 설치한 점이 돋보인다. 키즈카페는 놀이공간과 학습공간으로 분리했으며 학생들을 위한 독서실, 취미실도 구비하고 있다.

단지 동쪽 출입구에는 충북혁신도시 중심상업지역을 조망할 수 있는 대형 전망대를 세우고라운지에 오픈주방을 꾸몄다. 투명한 유리로 뒤덮인 전망대는 도시와 단지를 잇는 브릿지처럼 자리한다. 단지 안에서 풍요로운 여가생활이 가능한 동일하이빌 파크테라스는 직주근접단지로 손색이 없어 보인다. 인근 산업단지와 이전기관으로 한번에 이동할 수 있는 지리적 위치를 확보하고 있다.

주택 브랜드 '동일하이빌'로 대한민국 아파트 역사 이끈 기업 (주)동일토건

충청남도 천안에 본사를 두고 있는 동일토건은 1989년 창립 이래 아파트를 비롯해 공공시설물, 도로 등 건설 전반을 영위해온 종합건설업체다. '동일하이빌'이라는 브랜드를 통해 1999년 지상에 주차장이 없는 최초의 아파트를 분양하고, 2008년 주상복합아파트에 먼진시스템을 최초로 시공하는 등 대한민국 아파트 역사를 새롭게 써 왔다. 또한 카자흐스탄에 동일하이빌 브랜드를 살린 아파트 단지를 건설하는 등 해외주택사업에도 진출했다.



19



20



21



22

- 10 개방감이 좋은 주거동 출입구
- 11 12 키즈카페 내부 시설
- 13 14 패밀리 라이브러리 내부 시설
- 15 작은 도서관
- 16 전망대 내부의 라운지
- 17 단지 동쪽 출입구에 세운 전망대

- 18 다목적체육관
- 19 웰빙존 라운지
- 20 목욕탕
- 21 웰빙존의 트랙
- 22 실외 체육시설과 산책로



16



17

휴먼빌 일산 클래스원 84m² 최신 트렌드를 담다

고양, 일산에 6,800세대가 넘는 아파트를 공급해온 일신건설(대표이사 조태성)이 10년 만에 고양 풍동2지구에 '휴먼빌 일산 클래스원(529세대)'을 선보인다.

휴먼빌 일산 클래스원은 전용면적 84m² 2개 타입으로 구성되며
홈바, 알파룸, 오픈형 키친 등 최신 트렌드를 담은 특화설계로 주목받고 있다.

글 구성영 사진 김명식



LDK 구조가 매력적인 84m² B

233세대에 적용한 84m² B타입은 거실과 식당, 주방이 하나로 이어진 LDK 구조다. 최신 트렌드를 반영한 고급스러운 홈바와 아일랜드 식탁으로 꾸며 주방을 거실처럼 사용할 수 있다. 84m² B타입 복도와 거실, 주방 등에 시공한 광택 강 마루는 기본품목이다. 고급스러운 포세린타일을 유상옵션으로 선택할 수 있다.



전용면적 84m² B평면(확장 풀옵션)



대용량 복도 팬트리

주방가구 유상옵션 선택시 주방과 연결되는 복도에 삼성 비스포크 냉장고가 설치된다. 냉장고 옆에 마련된 대형 복도 팬트리는 기본 제공 품목이다.



주방가구 고급화 옵션

84m² B타입에서 주방가구 고급화 유상옵션을 선택하면 홈바와 아일랜드장, 아일랜드장과 연결된 식탁까지 설치된다. 홈바에는 필요에 따라 열고 닫을 수 있는 도어가 장착되며 식탁과 아일랜드장 하부에는 브론즈 유리조명과 조명을 내장한 고급 장식장이 시공된다. 주방 벽체와 상판은 엔지니어드 스톤으로 마감되어 고급스러운 주방이 완성된다.





침실2, 3 특화 옵션

침실2, 3은 라이프스타일에 따라 다양한 선택이 가능하다. 기본형은 침실이 분리된 형태이며 통합해서 한 공간으로 사용할 수 있는 무상옵션도 제공한다. 침실2에 슬라이딩 도어를 장착하는 유상옵션을 선택하면 두 공간을 편안하게 오가며 다채롭게 사용할 수 있다. 슬라이딩 도어에 장착된 엠보글라스는 안전에 특화된 고급 금형 안전유리다.

침실3 슬라이딩 불박이장

침실3에는 슬라이딩 도어를 장착한 불박이장 유상옵션이 제공된다. 문을 여닫는 공간이 절약되어 가구를 보다 효율적으로 배치할 수 있다.



공용 욕실

복도 끝에 자리한 공용 욕실은 수납형 욕조와 강화대리석 선반(젠다이), 슬라이딩 유리 욕실수납장 등으로 고급스럽게 꾸며진다.



안방 슬라이딩 불박이장

침실1(안방)에서 슬라이딩 불박이장 유상옵션을 선택하면 고급화장대까지 포함된 대형 불박이장이 설치된다. 안방에는 드레스룸이 기본으로 제공되므로 넓은 수납공간이 확보된다.

불박이장 일체형 고급화장대

불박이장의 슬라이딩 도어를 열면 인조 대리석 상판과 거울 조명이 적용된 고급 화장대가 드러난다.



드레스룸 고급형 시스템가구

안방 드레스룸의 일반 선반을 고급형 시스템가구로 교체할 수 있는 유상옵션이 제공된다. 조명이 내장된 선반과 서랍장 등이 설치된다.

안방 욕실

안방 욕실은 고급 포인트 타일이 적용된 샤워부스가 시공되며 일체형 고급 샤워기 등이 기본으로 제공된다.



전용면적 84m² A평면(확장 풀옵션)



알파룸 수납강화 옵션

서재공간, 취미 공간 등으로 꾸밀 수 있는 알파룸의 일부 공간을 활용해 현관 창고와 복도 장식장, 주방 팬트리를 추가로 설치할 수 있는 유상옵션이 제공된다. 알파룸에는 슬라이딩 도어가 시공되고 복도 장식장 내부에는 조명 설치되어 고급스러운 분위기를 뽐낸다.



거실 확장 가능한 84m² A타입

296세대에 적용한 84m² A타입은 4베이 구조로 설계되어 실내에서 느껴지는 개방감이 좋다. 침실3을 확장해 거실로 편입하고 우물천장을 연장하는 유상옵션을 선택하면 개방감이 극대화된다. 거실과 복도, 주방바닥에 포세린타일을 시공하는 유상옵션도 제공된다.



84m² A타입의 오픈형 키친

4베이 구조인 84m² A타입은 대면형 주방 설계를 통해 넓고 편리한 조리공간을 확보하고 있다. 오픈형 키친이라 가족모임 등으로 다양하게 활용할 수 있다.



주방가구 고급화 옵션

주방가구 고급화 옵션을 선택하면 폭이 900mm로 넓은 독립형 아일랜드가 설치된다. 아일랜드 위에 3구 인덕션과 스퀘어 아일랜드 후드가 시공된다.

PLUS INFO 휴먼빌 일산 클래스원 분양정보



휴먼빌 일산 클래스원 견본주택 로비

공급 부족한 일산신도시에 새 아파트 학세권 인프라 누린다

일신건설(주)(대표이사 조태성)이 경기도 일산신도시에 '휴먼빌 일산 클래스원'을 분양한다. 단지는 고양시 일산동구 식사동 1110에 위치하며 지하 2층~지상 34층 4개동, 전용 84m², 총 529세대 규모다. 주변에 13개 초·중·고가 분포되어 있을 정도로 교육인프라가 잘 갖춰진 지역인데다, 식사동과 풍동 일대에 조성된 2만여 세대의 주거타운과 가깝다보니 기존 인프라를 편리하게 누릴 수 있는 입지다. 주변에 대규모 업무·산업단지가 있어 직주근접에도 유리하다. 수도권제1순환고속도로 등 주변 광역도로망도 잘 갖춰져 있다. 근거리에 경의중앙선 풍산역·백마역이 위치하고, 강남까지 30분이면 닿는 GTX-A노선도 공사 중이다. 휴먼빌 일산 클래스원은 학세권 분위기에 맞게 단지 내에 '휴먼빌 스터디카페'와 '휴먼빌 라운지', '북클럽' 등을 조성할 계획이다.

사업개요

위치 경기도 고양시 일산동구 식사동 1110 사업명 고양 풍동2지구 3블록 도시개발사업
건축규모 지하 2층~지상 34층, 4개동 세대수 529세대 타입 84m²A 296세대, 84m²B 233세대 대지면적 2만 5,719m²
건축면적 3,511m² 건폐율 13.65% 용적률 239.70% 시행·시공 일신건설(주)



김세진

대한주택건설협회
충북도회 회장

약력

현재

- 대한주택건설협회 제11대 충북도회 회장
- 리드산업개발(주) 대표이사
- 충청북도 도정정책자문단
- 대전지방국세청 세정협의회 위원

역임

- 대한주택건설협회 제10대 (간여임기) 충북도회 회장

- 리드종합건설(주) 대표이사 역임
- 아리산업개발(주) 대표이사 역임
- 사단법인 주민참여도시만들기연구원 이사
- 고등법원 조정위원

포상

- 충청북도 도지사 표창(2022)
- 2023 주택건설의 날 국무총리 표창 수상(2023)

“충북지역 분양가 정상화 이끈 것 성과, 회원 소통과 인지도 제고에 힘쓰겠습니다”

2022년 9월 제11대 충북도회 회장에 취임한 김세진 리드산업개발(주) 대표이사를 만났다. 김 회장은 2022년 정철희 회장의 유고로 남은 임기 동안 회장을 지낸 데 이어 11대 회장에 취임해 회장 3년 차를 보내고 있다. 그동안 김 회장은 지방자치단체와의 유대관계 구축에 힘썼으며 특히 지난해 충북지역의 분양가 정상화를 견인하는 등 주택사업 여건을 개선하는 성과를 거뒀다. 또한, 지역사회나눔과 회원간 교류를 확대하며 충북도회의 인지도를 제고하는 일에 앞장서고 있다.

진행 구선영 사진 김도형



Q. 그동안의 활동 소회는.

충북도회 회장으로 활동한 지 3년이 되어간다. 회장 임기 동안에 할 수 있는 일은 다 하겠다는 생각으로 뛰어왔다. 그동안의 활동 모습을 좋게 봐준 분들이 많다. 지역사회에서 충북도회 인지도가 올라가고 협회 활동을 인정하고 응원하는 회원 수도 늘어난 것을 느낀다.

Q. 어떤 활동을 중점적으로 펼쳤다.

회장에 취임하면서 분양가 정상화를 가장 큰 활동 목표로 잡았다. 충북지역은 전국 13개 시·도회 중에 분양가가 제일 저렴한 지역이다. 분양가가 현실과 동떨어지면 사업성이 부족하기 때문에 주택사업도 활발해지기 어렵다. 따라서, 충북지역의 주택사업환경을 개선하기 위한 첫 단추는 바로 분양가 정상화라고 판단했다.

다음으로 충북지역 회원간 정보 교류를 확대하겠다는 목표로 신년인사회 개최, 청주시 도시건설위원회 간담회, 청주시청 공동주택과 간담회 등을 최초로 시도했다.

Q. 분양가 정상화 활동에 성과는 있었나.

타지역 대비 낮은 분양가를 정상궤도에 올리기 위해 청주시와 지속적인 협의를 거치며 저렴하고 품질 좋은 아파트를 공급한다는 말은 어불성설이라는 점을 충분한 자료를 근거로 설득해 나가는 노력을 지속했다. 지난해 7월에는 청주시의회 도시건설위원회 주최로, 도시건설위원회 위원, 분양가격 전문가, 청주시 주택토지국장, 청주시 공동주택과장, 저를 비롯한 충북도회 회원사 대표들이 함께 모여 분양가 적정성에 대한 의견을 개진하고 논의하는 뜻깊은 자리가 마련됐다. 이런 과정을 거쳐 지난해 청주시의 분양가를 1,300만원대(주상복합아파트 기준)로 올릴 수 있었던 것이 가장 큰 성과라고 생각한다.



청주시 저소득층 주거환경개선사업 지원금 기탁식



청주시의회 도시건설위원회 분양가 적정성 논의 자리에서 발언하는 김세진 회장

Q. 충북지역 주택시장 분위기는 어떤가.

충북에서도 청주시 분위기가 가장 좋다. 토지만 확보할 수 있다면 주택사업을 해도 좋은 상황이다. 청주시는 충북도청 소재지이기도 하고 세종시의 위성도시로서 손색이 없는 입지를 갖추고 있다. 또한, 서울과의 접근성이 좋은 편인데다 오창과학산업단지와의 접근성이 좋다. 현재 오창에서 공사 중인 산업단지가 4곳이나 된다.

그동안 분양가가 너무 낮아 타지역 주택업체들의 공급이 적었지만 지금은 분양가가 재평가된 만큼 대기업과 타지역 주택업체의 관심이 커지고 있는 상황이다.

Q. 충북도회 최초로 신년인사회를 개최했는데.

올해 초 회원사 및 유관기관 관계자들이 함께하는

신년인사회를 열어 우리협회의 활동상을 소상히 알렸다.

이 자리에서 서로 소통하고 단합된 모습으로 전국 13개 시·도회와 어깨를 나란히 할 수 있는 충북도회가 되자고 강조했다. 올해는 청주시 공동주택과장 등이 참석했는데, 내년에는 더 많은 회원들과 지자체를 비롯한 유관기관 관계자들이 만날 수 있도록 할 계획이다.

Q. 지난해 통 큰 지역사회후원에 나섰는데.

개인적으로 청주시가 추진하는 저소득층을 위한 주거환경개선사업에 지원 성금을 기탁 할 계획이 있었다. 이왕이면 통 크게 지원금을 전달하는 것이 좋을 것 같아서 정원주 중앙회장에 게 함께 해 달라고 요청한 것인데, 정 회장이 중앙회 차원에서 3,000만원 전액을 기부하겠다는 뜻을 밝혔다.

청주시는 사업 개시 이래 단일지원금으로서는 최고 금액의 후원을 받게 됐으며 상당히 놀라웠다.



사랑의 제빵 봉사활동에 참여한 김세진 회장



사랑의 연탄나눔 후원식



충북육아원 물품 후원식

이밖에 매년 정기적으로 진행해온 사랑의 제빵 봉사활동, 소화기 지원사업, 보육기관 물품후원, 사랑의 연탄나눔 등은 지속적으로 실천해 나갈 것이다. 최근 들어서는 충북지역 건설단체연합회 사회공헌 사업에도 참여해 나눔을 확대해 가고 있다.

Q. 충북도 건설단체연합회 활동에 참여하고 있다.

충북도 건설단체연합회(이하 충북 건단연)에서 우리 협회의 위상을 높이려고 상당히 고무적인 발언을 많이 하며 인정을 받아 가고 있다.

건단연 활동은 주택사업자에게도 여러모로 도움이 된다. 지난해 레미콘 업계의 납품단가 인상 요구로 청주지역 레미콘 공급 중단 사태가 빚어진 바 있다. 당시 충북 건단연이 청주지역 건설현장의 레미콘 수급 문제를 해소하기 위해 긴급간담회를 개최해 해결방안을 극적으로 타결한 적이 있다. 또한 충북도지사와 건설단체장 간담회를 열어 주택업계 현황을 알리기도 했다.

Q. 최근 정부 대책에 대해 어떻게 생각하.

지방에도 변화가 있음을 느낀다. 가장 크게 와 닿는 것이 통합심의 활성화다. 주택사업 인허가 조건이 완화됐으며 무엇보다 자치단체장과 유관부서 공무원들의 마인드가 바뀌고 있다. 중앙화와 정원주 회장이 오랜 기간 공을 들여 노력해온 결과라고 생각해 고맙게 여긴다.

지금으로서는 금융리스크가 가장 큰 문제다. 공사비는 급증하는데 분양가상한제에 가로막혀 제대로 된 수익성을 확보하지 못하니 PF를 성사시키기가 어렵다. 정부는 분양가상한제로 인한 폐해를 반드시 개선해야 하며 우리협회도 관련 제도 개선에 지속적으로 노력을 기울여야 한다.

Q. 앞으로의 계획은.

회원사와의 소통을 계속해서 확대해 나가고 충북도회의 재정자립도를 확보하고 싶은 것이 가장 큰 바람이다. 한편으로 여력이 되는대로 충북도회에 고문을 영입하고 싶다. 고문제도를 활용하면 지역사회 및 지방자치단체와의 교류에 윤활유가 되어줄 수 있을 것이라고 본다.

2024년 충북도회 신년인사회



청주시청 공동주택과 간담회



충북 건단연 이불 기탁식



최근 신축한 리드산업개발 사옥



“하자판정 기준 시급히 통일해야, 건설사는 하자소송 보는 시각 재조정 필요”



‘아파트 하자 분쟁 해소를 위한 세미나’가 지난 2월 14일 한국 프레스센터 20층 국제회의장에서 열렸다.
이번 세미나는 하지기획소송 해소를 위해 정원주 중앙회장의 특별지시로 진행중인 서울대학교 건설법센터
‘공동주택 하자분쟁 저감 및 합리적 하자보수에 관한 연구용역’의 일환으로, 서울대 건설법센터·(사)건설법학회·
대한변호사협회가 공동으로 개최한 것이다. 세미나에서 발표된 주요 내용을 소개한다.
<편집자주>

하자이론 및 판례의 정립



이강만
법무법인 율촌 변호사

하자담보책임과 분쟁 해결 수단 고찰

현재 공동주택의 하자를 둘러싼 분쟁은 민사소송을 통해 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권(이하 ‘하자담보추급권’)을 행사하는 방식으로 진행되고 있으나, 이러한 분쟁 해결 방식이 과연 분쟁 저감과 갈등 해소를 위한 적절한 수단인지에 대해서는 진지한 성찰이 필요하다. 분양자·사업주체·시공사가 부담하는 하자담보책임은 공동주택의 안전과 쾌적한 주거권 보장이라는 공법적 측면과, 입주자·구분소유자들의 유상계약 체결에 따른 재산권 보호라는 사법적 측면이 공존한다.

주택건설촉진법(이하 주촉법) 제정 당시에는 이러한 공법적 측면을 고려해 하자담보책임의 주된 내용을 ‘하자보수 책임’으로 구성하고, 하자담보추급권은 일반 민사 법리에 따라 행사하도록 하는 입장을 취했다.

그러나 이후 집합건물법이 제정되면서 하자담보책임에 대한 공법적 측면을 간과한 채, 계약 책임과 구분되는 별도의 법정 책임으로서 하자담보책임을 규정하고, 그 범위를 무한대로 확대했다. 이에 대해 법원은 주촉법과 집합건물법에 따른 권리를 독립적으로 행사할 수 있는 것으로 관계를 정립했다. 이것이 하자 개념과 분쟁 해결 수단을 민사화하는데 상당한 영향을 미쳤다고 볼 수 있다. 이후 주택법 개정 등을 통해 양자의 관계를 재정립하고자 하는 시도가 있었으나, 법원은 이에 대해서도 양자의 관계를 독립적으로 파악하면서, 다만 하자의 범위를 발생기간 기준으로 제한하는 주택법의 규정을 선택적으로 수용했다. 이러한 관례 이론은 하자담보책임의 공법적 기능을 복원하는 것이 아니라 상당한 혼란스러움을 감수한 채 사법적으로 행사되는 하자담보추급권의 범위만을 제한한 것에 불과하다.

하자담보책임에 관한 법원의 입장 정리

구 분	2005년 이전	2005년 ~ 2013년	2013년 이후
관련 법령의 적용 관계	독립 적용	독립 적용 (단, 하자의 범위는 주택법의 제한을 받음)	독립 적용

공동주택 하자분쟁에 대한 진지한 성찰 필요

이후 집합건물법 개정 및 공동주택관리법의 개정으로 법령 적용의 혼란은 해소됐으나, 양자의 관계는 여전히 독립적으로 파악되고 더 나아가 공동주택관리법에서 ‘하자보수책임’ 외에 ‘하자담보추급권’을 명시적으로 규정함으로써 하자담보책임의 공법적 기능은 오히려 쇠퇴한 모습을 보이고 있다.

공동주택으로부터 발생하는 위험을 방지하고, 입주자들의 삶의 질을 향상하며, 하자분쟁의 저감을 통한 사회경제적 비용 지출을 줄이기 위해 하자담보책임이 갖는 공법적 목적과 기능을 복원하는 방안에 대해 진지한 성찰이 필요한 시점이라고 생각된다.

건설감정실무의 제정 배경과 개선



강재철
변호사

손해배상청구권 동일하게 규율되어야

「공동주택관리법」 제37조제3항에 따라 공동주택의 하자의 판정 및 보수비용의 산정방법 등에 관하여 하자판정기준을 준용할 수 있게 되었고, 「공동주택관리법」(2017.4.18.개정) 제37조제2항에 의하여 입주자대표회의 등에게 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권이 인정됐다. 따라서 공동주택관리법과 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 각 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권이 동일하게 규율되어야 할 것이다.

콘크리트 균열에 관한 하자판정 기준 통일해야

일례로, 공동주택의 하자에서 콘크리트 균열 중 허용균열폭 내 균열에 대한 하자 판정에 대해 하자심사분쟁조정위원회와 법원의 기준이 다르다. 결국 손해배상을 더 많이 인정해주는 법원으로 사건이 제기된다.

하자판정 기준을 통일해야 할 필요성이 있고, 그 기준이 통일이 된다면 건설관계 전문가들이 모인 하자심사분쟁조정위원회가 하자분쟁 해결의 주도적인 역할을 할 것이고, 법원으로 소가 집중적으로 제기되는 현상을 막을 수 있을 것이다.

아파트 하자관련 제도



민경철
국토교통부
주택건설공급과 사무관

국토교통부의 하자심사분쟁조정위원회 운영

국토교통부에는 하자심사분쟁조정위원회가 있는데 크게 하자심사, 분쟁조정, 분쟁 재정제도를 운영한다. 하자심사는 하자 여부를 판정하는 것이고, 분쟁조정은 하자와 관련된 민사에 관한 분쟁을 재판에 비해 간단한 절차에 따라 당사자간 상호 양해를 통해 해결하는 것이다. 분쟁재정은 준사법적 절차로, 조정에 비해 진행방식이 엄격하고 처리기간도 2배로 소요된다. 정원 60명으로 구성된 하자심사분쟁조정위원회에서 처리하는 사건이 한 해 약 4,000건에 달한다.

바닥구조, 도장공사 등 하자판정기준 개정 계획

준공 전 바닥충격을 차단성능 확인을 의무화하는 「주택법」이 2022년 8월 개정됨에 따라, 금년 하반기부터 적용대상 아파트가 등장한다. 이에, 국토교통부에서는 바닥구조 하자판정기준을 마련하기 위한 연구용역(2023.7~2024.2)을 진행 중이며, 금년 상반기에는 고시 예정에 있다. 또한 도장공사의 세부공사 용어를 건축공사 표준시방서에 맞게 변경하는 등 도장공사 하자판정 기준을 마련 중이다.

하자 판정 및 하자보수 실무



연제현
법무법인 광장 변호사

개별 사안에 따른 합리적인 하자담보책임 물어야

주관적 하자 개념과 관련해, 설계도서 내지 계약내용과 다르기만 하면 객관적 하자 여부에 관계 없이 하자담보책임이 인정되는지에 대해 법리 정립이 필요하다. 최근 하급심 법원에서는 하자 판정 기준을 판단할 때 준공 도면도 살펴보고 당사자의 주장에 따라서 계약 내용과 홍보 내용까지도 다 같이 아울러 살펴보는 추세다. 선분양 후시공 방식, 임의적 상향 시공 등 개별 사안에 따라 타당하고 합리적인 하자담보책임이 적용될 필요가 있다.

하자담보책임 일원화 법리 명확한 정립 필요

집합건물법에서는 구분소유자의 권리가 먼저 보호되기 때문에 시공자는 하자담보책임의 부담자라고도 한다. 공동주택관리법에서는 집합건물법과는 달리 시공자의 직접적인 하자담보책임

요건 자체는 배제되어 있다. 집합건물법과 공동주택관리법상 하자담보책임 일원화를 시킨 입법 개선에 따라, 구분소유자들의 권리보호 필요성 차원에서는 법리가 좀 더 명확해야 한다.

기획소송의 계기·방식, 대응방안 등



정현미
법무법인 화인 변호사

건설감정실무 기준의 개정 필요성

하자소송이 기획소송처럼 번지는 가장 큰 이유는 하자소송 실무가 건설실무를 반영하지 못해 현실에 맞지 않는 거액의 하자보수비가 인정되기 때문이다. 따라서 건설감정실무 기준이 건설실무를 제대로 반영하도록 개정하는 일이 시급하다. 더불어, 법조인과 감정인의 건축에 대한 기초지식 제고가 필요하며, 시공사들은 인공지능을 활용해 관련 자료를 최대한 축적해야 한다.

건설사들의 하자 소송 시각 재고

아직도 일부 건설사들은 변호사라면 누구나 하자 소송을 잘 수행할 것이라고 생각하는데, 실제로는 수많은 감정 항목마다 어떠한 법리적 주장을 펼쳐야 할지 정하는 데 어려움을 겪고 있다. 우리 법인은 사내 엔지니어들과 수시로 협의하고 토론을 한 끝에야 실무적으로 적합한 서면을 작성할 수 있었다. 그만큼 하자소송은 전문 변호사와 엔지니어의 협업이 필수적이므로 건설사들도 하자 소송을 바라보는 시각을 재조정해야 할 것이다.

공동주택관리법 등 입법개선안



최종권
서울대학교 건설법센터 박사

손해배상금의 용도 규율 필요성

현재 대부분의 하자분쟁 소송이 하자의 보수보다는 하자보수에 갈음하는 손해배상의 청구에 집중되어 있다. 하자 갈음 손해배상이 인정되는 경우 입주자에 대해 손해배상금이 분배되어, 하자보수에 투입되지 않는 실정이다.

따라서 하자보수에 갈음하는 손해배상금을 하자의 보수에 사용될 수 있도록 유도하거나 의무화할 필요가 있다. 하자보수는 공동주택이라는 물건의 하자에 대한 것이므로 손해배상금도 물건의 하자보수에 사용되는 것이 사회적 정의 및 공동주택 관리에도 바람직하다.

손해배상금 용도 의무화 법 신설(예시)

「공동주택관리법」 제37조	「공동주택관리법」 제37조
<신설>	④ 제2항에 따른 손해배상 책임이 인정되는 경우에 그 손해배상금액은 하자의 보수에 사용되어야 한다.

하자보수 종료에 따른 법률관계의 명확화 필요

공동주택관리법 시행령에서는 하자보수 완료시 사업주체의 통보의무만 규정하고 있다. 하자보수의 완료 개념, 완료 확인 절차, 종료와 해당 하자 외 하자의 관계를 명확히 정리해야 한다.

“가시적 성과 없는 중대재해처벌법, 재해감소에 실효성 높지 않아 대안 필요”



한국주택협회와 대한주택건설협회가 주최하고 법무법인 세종, 한국부동산개발협회가 후원하는 ‘중대재해처벌법 시행 2년 평가와 과제’를 주제로 한 세미나가 1월 25일 논현동 건설회관 2층 중회의실에서 열렸다. 세미나 2부에서 박광배 대한건설정책연구원이 발표한 ‘중대재해처벌법 제도개선 방안’ 내용을 소개한다.

정리 계원석 전략기획본부 홍보부 주임

● 노동력 수요는 감소, 재해자 규모는 증가

기술의 발전에 따라 산업활동에서 노동력에 대한 수요가 지속적으로 감소하고 있음에도 불구하고 재해자의 규모는 감소하지 않는 것으로 나타났다. 취업계수와 고용계수를 볼 때 전체산업은 물론 건설업도 노동수요가 하락하는 추세다.

노동의존적인 건설업도 노동의 자본대체가 지속적으로 확대되고 있다는 뜻이다. 이처럼 생산과정에 투입되는 노

동의 수요는 지속적으로 감소하고 있지만 재해감소에 대한 가시적인 성과는 나타나지 않았고 오히려 2022년 산업재해는 전년대비 0.02% 상승했다.

● 산업재해가 다발하는 특성의 건설업

건설업은 취업자 수 규모에 비해 사업재해가 다발하는 특성을 가지고 있다. 조사기관에 따른 차이가 있지만 은폐되는 재해도 30~40% 수준으로 추정된다. 재해 발생 후

산재처리되지 못하고 사업주와 근로자가 합의하는 방식이 타업종대비 많은 이유는 협력업체 간 도급계약에 기인하는 요인이 크고 현장 성과평가 등 다양한 요소가 영향을 미친다.

● 중대재해처벌법의 성과

최근 3년의 건설업 재해자 추이에서 증가양상이 보이며 중대재해처벌법 시행 이후에도 건설업의 재해자는 감소하지 않았다. 중대재해처벌법의 목적이라고 할 수 있는 재해감소에 가시적인 성과가 도출되지 못하는 것으로 보인다. 대표자를 대상으로 하는 처벌규정으로서는 재해를 감소시키는데 실효성이 없다고 판단된다.

2022년 사망자는 2021년에 비해 5.7% 감소했지만, 50인(억) 미만 사업장에서 10.8%가 감소했고 50인(억) 이상 사업장은 3.2% 증가했다. 즉, 오히려 중대재해처벌법이 시행된 사업장에서 사망자가 증가한 것으로 나타났다.

건설업 산업재해현황 추이

(단위 : 명, 건, %)

구분	구분	건설업
근로자수	2020	2,284,916
	2021	2,378,781
	2022	2,494,031
재해자수	2020	26,799
	2021	29,943
	2022	31,245
재해건수	2020	26,616
	2021	29,812
	2022	31,106
재해천인률	2020	11.73
	2021	12.59
	2022	12.53

자료 : 고용노동부, 2022년 산업재해 현황분석, 각 연호

● 규제와 처벌위주 법령의 한계

법령에 의한 규제와 처벌위주 행정은 기업을 타율적 규제에 익숙하게 만들고 자체적 시스템과 역량을 저하시킨다. 대기업은 자체적 예방시스템이 있으나 내실있는 이행이 미흡하고 중소기업은 예방역량 자체가 부족하다고 판

단된다. 중대재해가 발생했던 사업장의 재발확률이 일반 사업장에 비해 6.7배 높다는 것을 볼 때 규제와 처벌위주의 법령은 실효적 대안이 되기 어렵다.

영국과 독일 등에서는 1970년대부터 규제와 처벌의 한계를 인식하고 자기규율 예방체계를 구축하여 재해율을 획기적으로 감축했다. 이러한 점을 볼 때 중대재해처벌법의 개편을 위한 검토가 필요하다.

● 중대재해처벌법이 나아가야 할 방향

첫번째로 고령자에게 중대재해발생시 처벌기준 완화가 필요하다. 건설업의 55세 이상 79세 이하 연령대 취업자는 2013년 7.2% 비중에서 2023년 10.6%로 증가했다. 고령자들 중 현장경력을 충분히 보유하고 있는 근로자에 대해서는 일할 기회를 확대할 대안마련이 요구되며, 이러한 수단으로 고령자의 중대재해에 대해서는 양형과 처벌을 경감하는 것이 검토되어야 한다.

건설업의 고령자 취업 추이

(단위 : 천명)

구분	구분	건설업
2013. 5	전체취업자	1,832
	55~79세 취업자	415
2023. 5	전체취업자	2,117
	55~79세 취업자	787

자료 : 통계청 국가통계포털

두번째는 건축공사와 토목공사에 별도의 기준을 적용할 필요가 있다. 건축공사는 토목공사에 비해 많은 공정으로 이루어져 투입되는 노동력의 규모가 크다. 즉, 건축공사의 경우 공사기간이 길고 노동력 활동도 많아 건설재해가 발생할 수 있는 여지가 토목공사에 비해 크다.

마지막으로 소규모 현장 안전관리의 현실적 대안을 모색해야 한다. 중소·중견 건설사는 안전관리 직무를 담당할 인력을 확보하는데 어려움이 있고 지원자는 전문성이 미흡한 경우가 많다.

이러한 점을 볼 때 중소·중견업체가 운영하는 현장은 감리에게도 안전관리직무를 병행하도록 하는 방안에 대해 검토할 필요가 있다.

자재 리사이클링과 건축 리모델링 방안

기후위기시대 대안의 하나로 리사이클링과 리모델링 방안을 제안한다. 리사이클링은 노후화로 인해 사용 불가능한 재료에 가능성을 부여하는 행위로, 사용한 재료를 회수하여 재활용 공정을 통해 재생 가능한 제품을 만드는 과정을 뜻한다. 리모델링은 건축물의 기본 골조는 유지하면서 내외부 기능과 인테리어 등을 통해 건축물을 개선하는 행위이다.

선형경제에서 순환경제로의 전환

오늘날의 경제는 선형경제(Linear Economy) 구조다. 선형경제란 지구로부터 자원의 채취를 통해 필요한 제품을 생산하고 그 수명주기가 다하면 폐기하는 구조를 말한다. 채취(Take)와 생산(Make), 처리(Dispose)의 수순으로 진행되는 선형경제는 한정된 자원의 지속적인 고갈과 순환되지 않는 자원의 폐기로 인해 전 지구적 차원의 환경문제로 발전하고 있다. 이 같은 선형경제의 문제점 해결을 위해 순환경제(Circular Economy)의 필요성이 새로운 대안으로 대두되고 있다.



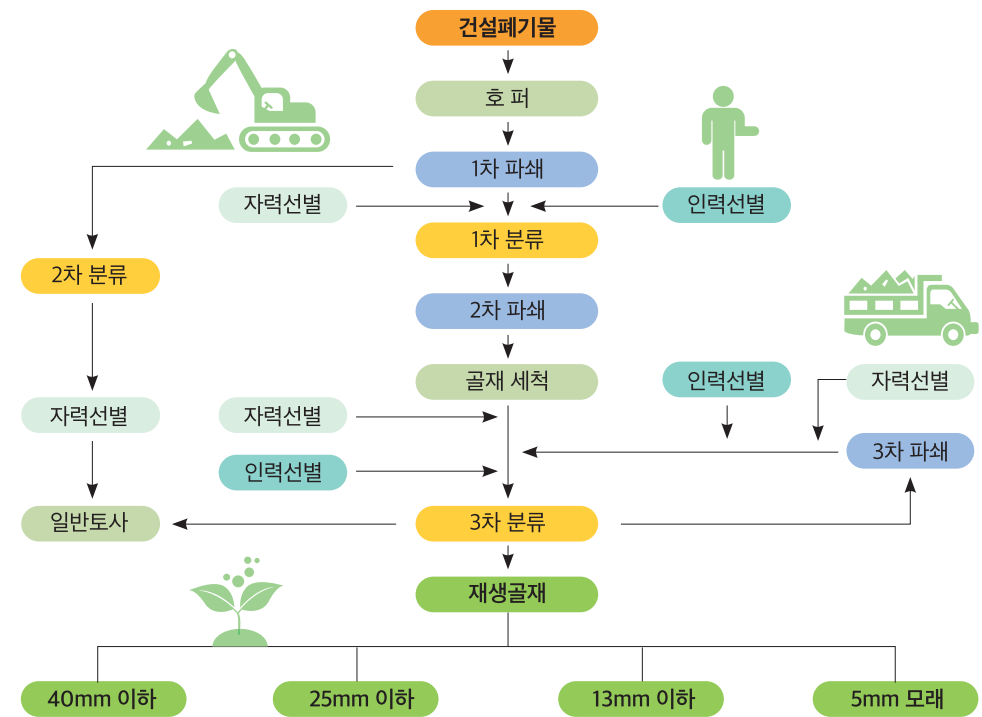
글 우지환

- 건축 환경공학 박사 (한양대학교) · 건축 구조공학 석사 (한양대학교)
- 건축공학 학사 (서울과학기술대학교) · 건축기사1급, 건축사, APEC건축사
- 현) 엑스퍼트 벤처 건축사사무소 대표이사
- 현) 대한건축학회, 대한건축사협회, 한국 생태환경건축학회 정회원
- 현) 법원 행정처 특수감정인 · 전문심리 위원, 서울고등법원 · 지방법원 건설전문감정인
- 현) 국토교통과학기술진흥원 정책과제 평가심의위원, 한국부동산원 공사비검증 자문위원
- 전) 삼성엔지니어링(주) · SK건설(주) 근무
- 전) 서울시 건축사회 서울건축산업연구원장, 국제지속가능협의회 이사, 지속가능과학회 사무국장, 고양시 건축위원회 건축심의위원

우리나라는 1970년대 이후 급격히 증가된 아파트나 콘크리트를 주원료로 하는 건축물의 구조적인 노후화와 내구연한 도래 등으로 도시 및 주거환경 정비법에 의한 대규모 재개발·재건축 사업이 수도권을 중심으로 활발히 이루어지면서 건설폐기물의 발생량이 꾸준히 증가하고 있는 추세다.

이 같은 현상은 산업화 사회의 급격한 진행으로 자원 수요의 증가와 그 맥을 같이하며 자연환경을 저해하는 중요한 요소가 되고 있다.

리사이클링(콘크리트 재생골재) 처리과정



폐자재 리사이클링의 필요성

기존 재생골재는 천연골재에 비해 그 물성이 다소 떨어진다는 선입견 때문에 도로용 노반재 등에 극히 일부만이 재활용되어 왔다. 하지만 재생골재는 이물질 선별 및 시험, 일반골재 및 재생골재의 밀도, 재생골재의 혼입률 등의 실험을 통해 사용 가능성이 입증되고 있다.

특히 폐콘크리트는 건설공사에서 이미 사용된 콘크리트 덩이로, 이는 건설폐기물 가운데 가장 많은 부분을 차지하며 재활용률이 매우 높다. 폐콘크리트로 재생골재의 처리공정을 거쳐 품질을 확보하면 콘크리트용 골재로 재사용이 가능하다. 콘크리트 리사이클링 분야의 선진국은 단연 유럽이라 할 수 있다. 제2차 세계대전 이후 도시의 재건을 위해 콘크리트 폐기물을 파쇄하여 건설재료로 재이용한 경험이 많기 때문이다. 우리나라와 같이 자원이 부족한 경우도 리사이클링에 대해 깊은 관심을 가져야 한다.



건설대안 리모델링의 검토 분석



폐콘크리트를 활용한 순환골재

우리나라 건설폐기물은 국가 총 폐기물 발생량의 50%를 상회한다. 순환자원으로서의 가치가 높은 폐콘크리트는 건설폐기물 발생량의 65% 정도를 차지하며 지속적인 증가 추세에 있다. 하지만 폐콘크리트가 순환골재로 재활용되는 비율은 약 35% 정도에 그친다.

이에 우리나라는 2005년 건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률을 제정해 순환골재 사용을 의무화하고 있다. 공공 발주의 경우 40% 이상 순환골재를 의무적으로 쓰도록 하며, 민간건축물의 경우 순환골재 사용시 용적률을 올려주는 인센티브를 부여한다.

새로운 건설대안 리모델링

리모델링이란, 건축물의 사용상 불편함이 시간 경과로 인해 사용이 불가능한 건축물을 만들지 않기 위해 사용상 기

능과 더불어 시각적 기능을 보완해 기존 건축물의 사용성능을 획득하는 것을 의미한다.

최근 건설 환경에 대한 관심이 높아지면서 신축이나 재건축보다 기존 건축물에 대한 리모델링이 건설의 핵심 산업으로 등장하고 있다.

현행 건축규제가 허용하는 범위 내의 리모델링 행위는 용적률, 건폐율, 일조권 및 인동간격 제한 등의 건축기준 완화 적용이 가능하다. 법적 제한요소 검토를 거쳐 일조권 및 인동간격을 확보한다면 수평증축을 통해 연면적 증가에 따른 용적률을 추가 확보할 수 있다.

이와 같은 리모델링의 시도는 기존 건축물을 철거하고 다시 건설하는 방식에 비하면 사회적 비용이나 환경부하를 줄일 수 있는 매우 바람직한 건설 대안이 된다.

리모델링의 검토 항목

공동주택 단지를 대상으로 하는 리모델링은 종전 법령에



서 다루지 않았던 내용이나 개정된 법령에 근거한 구조적인 검토가 기본이다.

안정성 담보를 전제로 하는 리모델링은 전용면적 추가 확보 및 지하주차장의 신설, 친환경 항목의 의무반영 등에 따른 용적률 추가 인센티브가 매력적인 부분이 된다.

또한 발코니 확장이나 편복도 방식을 계단식으로 개량하여 소유자별 토지 지분이 증가하지 않는 경우를 전제로 한 리모델링은, 전용면적 증가를 통해 공간 확보 효과가 생기므로 실생활에 적지 않은 도움을 준다.

공동주택 리모델링의 유형

공동주택 대형평형의 수평분할이나 소형평형의 수평통합을 희망하는 사례가 점차 증가하고 있다.

다만, 벽식구조는 대부분의 경우 주요구조부인 내력벽 철거가 불가능하여 내부공간의 가변성 확보에 제약요인이 되며 견딜 수 있는 하중 부족으로 전문적인 구체 보강방안이 필요하다. 이 경우 건축사에 의한 평면의 재검토와 안전성 검토, 구조기술사의 안전진단에 의한 수평·수직 통합 방식의 리모델링이 가능하다.

단지가 아닌 동별로 일부 가변형식의 변화와 마감재를 대상으로 하는 개별적 리모델링도 활발하다. 실내 침실과 거실, 발코니 및 화장실, 공용공간의 바닥, 벽, 천정 등 실내 전반의 개선 방식은 이주의 번거로움이 없이 단순한 공간

의 배치 변화를 통해 색다른 거주공간과 새로운 주거환경을 제시한다.

리모델링시 주의할 점

생활의 편리함을 목적으로 리모델링을 하더라도 인허가와 무관하게 행해지는 리모델링 행위는 주의해야 한다. 안전과 직결되지 않는다는 이유로 구조적 안전성 검토 없이 임의적으로 행해지는 비내력벽 철거행위는 건물의 안전에 큰 영향을 미칠 수 있다. 경미한 경우에 해당하는 리모델링의 경우에도, 각 소유자별 동의는 물론 반드시 전문가의 검토를 통한 허가 진행이 필수적이다.

기후위기 대비 바람직한 건설대안

리사이클링을 통해 폐콘크리트를 이용한 골재 자원의 활용은 부족한 골재수급 차원과 환경오염 방지와 자원의 재창출이라는 측면에서 볼 때 일거양득의 효과를 얻을 수 있다.

또한 기존 건축물을 철거하고 다시 건설하는 방식에 비하면 사회적 비용이나 환경부하를 줄일 수 있는 리모델링의 시도는 급강하중인 건설경기 침체를 극복할 수 있는 바람직한 건설대안이 될 수 있다.



패스트트랙(Fast Track)

일시적으로 자금난을 겪고있는 중소기업을 위한 유동성 지원 프로그램. 은행은 재무상태를 고려해 정상(A)·일시적 유동성 부족(B)·워크아웃(C)·법정관리(D) 등급으로 구별해 차등지원. A·B등급은 은행에서 유동성 지원을 받을 수 있고 C등급은 워크아웃 절차, D등급은 지원 대상에서 제외됨



프리워크아웃 (Pre-Workout)

부실징후기업에 해당되지 않지만 자금난 등을 겪고있는 중소기업을 지원하기 위한 제도. 워크아웃 전 단계

기업회생 용어정리



워크아웃(Workout)

채권은행이 신용위험평가를 거쳐 부실징후기업으로 분류한 기업 중 회생가능성이 있는 기업에 대해 채권조정, 신규자금지원 등의 금융지원을 통해 경영정상화를 지원하는 제도

채권은행 공동관리

여신규모가 크고 여러 은행에 분산된 기업에 대해 채권은행들이 자율협의회를 구성하여 공동으로 회생을 지원하는 방식

사전공동관리

대상 기업에 대한 신속한 지원과 비밀유지가 필요한 경우에는 여타 채권은행에 사전통보나 협의가 필요없는 사전공동관리를 이용

단독관리

주채권은행이 총채권액의 75% 이상을 보유하고 있거나 총채권액이 30억원 미만인 경우 채권은행 단독관리가 가능

법인파산

법인이 자신의 재산으로 모든 채무를 변제할 수 없는 경우 법원이 파산을 선고하고 법인의 재산을 현금화하여 채권자들에게 권리의 우선순위와 채권액에 따라 분배하는 절차



고금리 상황이 지속됨에 따라 수많은 건설사들이 고통받고 있다. 자금 조달이 어렵고 영업활동이 녹록지 않아 문을 닫는 기업도 늘어나는 추세다. 기업의 상황에 따라 회생절차를 밟을 때 다양한 방식이 적용된다.

경영난으로 인해 영업을 어려운 기업을 정상화시키는 기업회생 관련 용어에 대해 알아보자.

정리 계원석 전략기획본부 홍보부 주임



법인회생 vs 워크아웃 vs 법인파산 비교

구분	법인회생	워크아웃	법인파산
근거법	채무자회생법	기업구조조정 촉진법	채무자회생법
주도	법원(관리인)	금융채권단	법원(파산관재인)
적용채권	모든 채권 강제집행 금지	금융채권에 한정(상거래 채권자들 강제집행 가능)	모든 채권 강제집행 금지
사업장계약유지	모든 현장 일시중단 후 회사에 유리한 계약만 선별적 유지	모든 사업장의 계약 유지	영구적 영업정지
대주주경영권	출자전환에 따른 주식감소로 지분을 감소	금융채권단 협약에 따라 감소	법인소멸
정상화 기간	3개월 ~ 2년	3년간	법인소멸
개시 결정자	법원	금융채권단 의결	법인
진행중인 현장	일시적 중단 후 법원의 허가를 받아 대금지급 가능	공사대금 채권의 압류 등으로 운전자금이 부족하여 현장진행 불가능	모든 영업중단



법인회생

이해관계인의 법률관계를 조정하여 법인의 효율적인 회생을 도모하는 제도. 사업의 재건과 영업의 계속을 통한 채무 변제가 목적으로, 재산의 처분과 공평한 배당이 주된 목적인 파산과 구별됨



법정관리

이해관계인의 법률관계를 조정하여 기업이 자력으로 회사를 꾸려나가기 어려울 만큼 부채가 많을 때 법원에서 지정한 제3자가 자금을 비롯하여 기업활동 전반을 관리하는 것. 법률용어로는 기업회생이라고 하며 법정관리는 기업회생절차 중 하나임

국토교통부의 주택공급확대 방침과 금융당국의 금융시스템 위기관리 계획이 상충되고 있다.

현시점에서 시급한 과제인 주택수요회복이 선행되면 부동산PF도 해결의 실마리를 찾아갈 것이다.

글 김형범 정책관리본부장

엇갈린 부동산PF대책 혼란 피하려면 수요부터 진작해야

금융감독원, 2월 5일 업무계획 발표

부동산PF 부실 정리 등 연내 마무리하기로

경·공매사업장 일시 쏟아질까…주택업계 ‘난색’

금융감독원은 지난 2월 5일 발표한 업무계획에서 부동산PF 부실 사업장 정리와 재구조화를 연내 마무리하겠다는 로드맵을 밝혔다. 로드맵에서는 연체유예 또는 여러 차례 만기를 연장하는 등 사업성이 현격히 낮은 사업장에 대해서는 금융회사가 예상손실 100%를 장부에 반영하기로 했다.

올해 2분기 중에는 사업성 평가기준을 개편해 부실 사업장 재분류를 통해 충당금 추가 적립을 유도하고 확보된 여력을 바탕으로 사업성 없는 사업장은 경·공매 등을 통한 정리·재구조화를 유도한다는 내용도 포함했다. 또한 사업성이 악화된 브릿지론 단계의 PF 사업장을 구조조정하면 분양가를 인하할 수 있어 국민 주거안정에도 기여할 것이라고 보았다.

금융감독원의 계획을 접한 주택업계는 난색을 표하고 있다. 부동산PF의 연착륙과 건전성 확보를 위한 옥석 가리기가 필요하다는 점에는 공감하면서도, 자칫 경착륙으로 이어져 주택시장이 지금보다 심각한 장기침체 충격에 빠질 수 있다는 우려 때문이다.

특히, 부동산PF 연체와 만기연장 사업장이 대부분 몰려 있는 대구 등 비수도권은 심각하다. 이들 지역에서 부실 정리 로드맵에 따라 경·공매사업장이 일시에 쏟아질 경우 장기간 주택공급 단절로 향후 주거불안은 물론이고 금융권까지 부실과 혼란을 겪을 수 있다.

수요대책이 나오면 살아날 수 있는 사업장인데도 서둘러 퇴출해 버리면 브릿지론으로 투입된 자금을 모두 회수하지 못해 부실채권이 된다. 실적이 저조해 충당금 쌓을 여력이 떨어진 저축은행 등 제2금융권은 경공매에서 후순위로 밀려 손실이 더 커질 수 있다. 금융당국의 퇴출경고를 받은 금융권이 지나친 속도전에 나설 경우 알짜 사업장 위주의 구조조정을 가져와 부실 사업장은 오히려 더 뒤로 밀리는 부작용도 낳을 수 있다.

1.10주택공급대책에는 유동성 지원방안 담겨

HUG 보증 발급, 유동성 적시 공급하기로

금융당국은 상반된 입장…위기관리에 초점

정책당국의 엇갈린 부동산PF 대책은 시장을 더욱 혼란스럽게 만든다. 금융감독원의 업무계획 발표에 앞서, 관계부처 합동으로 발표된 1.10 대책에서는 사업장별 재구조화와 정상화를 위한 유동성 지원방안이 담겼다. 고금리 PF대출을 저금리로 전환하기 위한 주택도시보증공사(HUG) 보증을 발급하고 정상 사업장에 대해서는 유동성을 적시에 공급하기로 했다.

부동산PF 정상화를 두고 국토부의 주택공급확대와 금융당국의 금융시스템 위기관리가 상충되는 모양새다. 가장 도드라지게 상반되는 것이 시행사의 자기자본 비율이다.



1.10 대책에서는 HUG PF보증의 시행사 자기자본 선투입 비율 10%를, 시공능력순위 100위 이내 시공사는 5%로 완화하기로한 반면, 금융감독원은 시행사의 자기자본비율을 20% 이상으로 높이는 것을 추진하겠다고 한다.

시행사 자기자본비율 10% → 20%로 강화 시

민간아파트 시행사 대부분 소멸 우려

주택수요회복 선행되면 부동산PF 문제도 해결

아파트 시행사는 앞으로 어떤 기준에 맞춰 PF 자금계획을 수립해야 할지 막막하다. 더군다나 시행사의 자기자본비율을 총토지비 10%에서 총사업비 20% 이상으로 강화하게 되면 향후에 민간아파트 시행사는 대부분 소멸되고 몇몇 대기업에 의존하게 될 것이 자명하다.

본래 부동산 개발금융은 상당한 위험을 감수하는 모험 자본이다. 그렇다고 위험을 제거하기 위해 엄격한 조건을 강제한다면 브릿지론에서 본PF로 이어지는 개발사업 자금조달 시스템이 마비되어 주택공급 감소와 그로 인한 주거불안이 우려되는 만큼 정부의 개입은 신중해야 할 것이다.

그리고 현시점에서 무엇보다 시급한 과제는 주택수요 회복이다. 수요가 회복되면 정상 사업장의 조기 정상화와 부실 사업장의 정리·재구조화가 동시에 해결된다. 주택금융 정상화에 국토교통부, 금융당국을 비롯한 관계 부처가 지혜를 모아주기를 기대한다.

건설사 유동성 지원 위한 보증 신상품 출시

건설공제조합의 <책임준공보증>과 한국주택금융공사의 <특례 PF펀드형> 상품이 출시됐다.
지원대상과 범위가 제한적이긴 하나 부동산시장 안정화에 일부 기여할 수 있을 것으로 보인다.



글 김덕례
주택산업연구원 주택정책연구실장

책임준공보증, 시공순위 100위 이내 기업 대상 시행사가 토지비의 10% 이상 선투입해야

건설공제조합의 <책임준공보증>은 책임준공확약(신용보장)시장에서 시공사와 신탁사의 추가적인 신용보강 수단으로 작동하게 된다. 시공사가 조합에 보증을 신청하면 조합이 금융기관에 책임준공보증서를 발급하게 되고, 이를 기초로 금융기관은 시행사(신탁사)에 PF대출을 승인한다.

책임준공확약시장은 크게 시공사 책준시장과 신탁사 책준시장으로 구분되는데, 시공사 책준시장에서는 조달금리 인하, 선순위 대출비중 확대로 사업성 개선이 가능할 수 있고, 신탁사 책준시장에서는 조합이 시공사 신용보강을 전담하면서 사업 안정성 확보가 가능할 것으로 보인다(<그림1>, <표1> 참조).

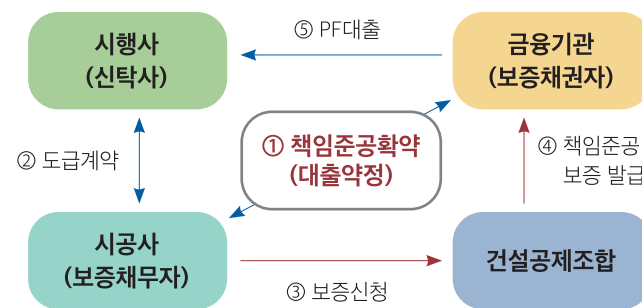
이때 보증요건은 <표1>에서 보는 바와 같다. 시행사는 토지비의 10%이상을 선투입해야 하고, 시공사는 시공순위 100위 이내여야 하기 때문에 이 상품을 활용할 수 있는 시공사는 제한적일 수밖에 없다는 한계가 있다.

2023년 12월 기준으로 이 상품을 활용할 수 있는 보증대상 조합원은 현대건설, 삼성물산, 대우건설, 지에스건설,

현대엔지니어링, 반도건설, 호반건설, 서희건설, 부영주택 등 27개 정도에 불과한 것으로 파악된다.

특례 PF펀드형, 보증비율 90% → 95% 상향 중소·중견업체 대상 안돼… 추가방안 검토해야

HF(한국주택금융공사)에서 출시한 <특례 PF펀드형> 상품은 한국자산관리공사(캠코) 등이 조성한 'PF사업장 정상화 지원펀드'의 자금이 투입되어 시행사 등이 교체된 사업장을 대상으로 보증 및 대출비율을 확대하고 대출상환방식을 다양화해 사업장의 정상화를 지원한다.



<그림1> 건설공제조합의 <책임준공보증> 구조

자료 : 건설공제조합(2024.1) 「책임준공보증 상품설명」 내부자료 정리

<표1> 건설공제조합의 <책임준공보증> 주요 내용

구 분	내 용						
보증대상	시공사의 보증채권자(PF 대출 대주)에 대한 책임준공의무						
주채무자	대출약정상 책임준공의무를 부담(미이행시 조건부 채무인수)하는 시공사						
보증채권자	조합과 업무협약 또는 개별약정을 체결한 금융기관(PF대주) 등						
보증금액	PF대출 약정금						
보증기간	PF대출 실행일부터 시공사의 책임준공의무 이행일 + 최소 6개월 등						
보증사고	시공사가 책임준공기한 내 미준공 또는 준공이 사실상 불가능한 경우 -세부 문구는 각 사업별로 협의하여 대출약정 내용과 일원화 예정						
보증책임이행	역무이행(대체시공) 또는 시공사 대출채무 인수금액(대출약정 한도) 중 대출원리금 잔액 금전보상(이행방법 조합이 선택)						
수수료	기본요율 역 0.8%(최종요율 역 0.4~1.44% 수준)						
보증요건	(시행사) 토지비의 10%이상 선투입 및 PF특별약정(조합서식) 체결 * 신탁계약서, 공사도급계약서, 대출약정서 등 관련 계약의 특약형태 (시공사) 회사채 BBB+ 이상 & 또는 시공순위 100위 이내 (목적물) 사업성이 우수한 사업장에 한함(반기별 취급상품 별도 공지)						
	구분	1순위		2순위		3순위	
	목적물	오피스 (서울권역)	아파트	주상복합	지식산업센터 오피스텔	물류등	숙박시설 레저시설
	PF구조	비분양형	분양형	분양형	분양형	비분양형	혼합형

자료 : 건설공제조합(2024.1) 「책임준공보증 상품설명」 내부자료 정리

보증비율을 기존 90%에서 95%로 상향하고, 대출비율은 기존 총사업비의 70%에서 80%로 확대해 은행과 시행사·시공사의 부담을 줄였다. 또 상환방식도 기존 정액형 외에 정률형도 도입해 사업주체가 분양상황에 따라 탄력적으로 대출금을 상환할 수 있도록 하고 있다.

두 상품 모두 보증대상이 매우 제한적이라서 중소·중견 업체들까지 광범위하게 유동성 지원을 받는 것은 어렵지

만, 일부 PF사업장의 유동성 지원효과는 기대해 볼 수 있어 보인다.

다만 두 상품의 보증대상이 되지 않는 양호한 사업장의 유동성 문제도 지원할 수 있는 방안을 적극적으로 검토할 필요가 있어 보인다. 작은 규모의 주택건설사업장은 현재 정부가 추진하고 있는 유동성 지원정책 대상에서 벗어나 있기 때문이다.

<표2> 한국주택금융공사(HF)의 <특례 PF펀드형> 상품 주요 특징

보증대상	PF사업장 정상화 지원펀드의 자금이 투입되어 시행사 등이 교체된 사업장		
구분	① 신규 시행법인 설립 정상화 구조, ② 기존 시행법인 유지 정상화 구조		
보증비율	95%		
보증한도	총사업비 × 80%(대출비율) × 95%(보증비율)		
자금용도별 보증한도	사업대지비	건축공사비	기타사업비
	펀드 투입자금의 30% × 95%(보증비율)	건축공사비의 90% × 95%(보증비율)	기타사업비의 90% × 95%(보증비율)
상환방식	정액형, 정률형, 상환유예, 미사용금액 한도차감		
분양시기	대출취급 후 분양시기 조절 가능. 단, 후순위채권이 존재할 경우 선분양만 가능하며 후순위채권은 전체 대출금액의 25% 미만이어야 함		
분양가격 경쟁력	위기지역		위기지역 외
	인근 지역의 최근 시세 대비 90% 이하		인근 지역의 최근 시세 대비 95% 이하
	임대의 경우 인근 지역의 최근 시세 고려		

자료 : HF한국주택금융공사(2023.11) 보도자료 참고 재정리

임대형기숙사 신축시 소방자동차 전용구역 설치

임대형기숙사 신축사업 현장들이 소방기본법의 미정비로
진퇴양난에 빠져 있다.

현재의 소방자동차 전용구역 설치 요건으로는

임대형기숙사의 사업성을 확보하기가 매우 어렵기 때문이다.

「소방기본법」과 「소방기본법 시행령」에서 다루는 소방자동차
전용구역에 대해 살펴본다.



공동주택 건축주, 소방자동차 전용구역 설치해야

2023년 새로 신설된 건축물의 용도 중 임대형기숙사가 현장에서 많은 관
심을 끌고 있다. 침체된 부동산개발사업 분야에 새로운 상품이 등장하면서
사업자들이 임대형기숙사에 많은 기대를 갖게 된 것으로 보인다.

이미 지난해 임대형기숙사 건축기준이 정비되고 임대형기숙사가 민간임
대주택의 준주택 범위에도 포함되어 본격적인 신축사업을 진행할 수 있는
여건이 갖춰져 있다. 그러나 소방기본법이 아직 정비되지 않아 임대형기숙
사 개발사업에 제동이 걸린 현상이 많은 실정이다.

현재의 소방기본법과 소방기본법 시행령은 소방자동차 전용구역 설치대
상과 그 기준을 규정하고 있다.

공동주택의 건축주는 소방 활동의 원활한 수행을 위해 공동주택에 소방자
동차 전용구역을 설치해야 한다. 단, 사업부지가 편도 2차선 도로에 접하여
그 도로 중 한 개가 소방 활동에 지장이 없는 경우에 한해 소방자동차 전용
구역 설치를 면제해주고 있다.

임대형기숙사 관련 소방기본법 개정 필요

하나의 건축물의 용도가 신설되면 건축법을 비롯하여 제반 법령이 모두 개
정되어야 한다. 건축행위는 마치 얽힌 실타래처럼 여러 법령이 복잡하게
관계가 되어있기 때문에 이 모든 법령을 다 체크해야 하며 하나라도 미흡
하면 건축행위를 할 수 없다.

현재 소방기본법에는 3층 이상의 기숙사의 경우 소방자동차 전용구역을
설치하게 되어있으며, 현 건축법상 기숙사는 일반기숙사와 임대형기숙사
가 포함된다.



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

소방자동차 전용구역 설치대상 용도

- 1 100세대 이상 아파트
- 2 3층 이상의 기숙사
- 3 하나의 대지에 하나의 동으로 구성되고, 정차 또는 주차가 금지된 편도 2차선 이상의 도로에 직접 접하여 소방자동차가 도로에서 직접 소방활동이 가능한 공동주택은 제외함.

대지 내 소방자동차 전용구역 설치기준

6m×12m 소방자동차 전용구역을 사업부지내에서 설치(그림1 참조)

<그림1> 대지 내 소방자동차 전용구역 설치 사례



전용구역의 설치 방법(제7조의13제2항 관련)



소방기본법 시행령 [별표 2의5] <신설 2018. 8. 7>

- 1 전용구역 노면표지의 외곽선은 빗금무늬로 표시하
되, 빗금은 두께를 30센티미터로 하여 50센티미터
간격으로 표시한다.
- 2 전용구역 노면표지 도로의 색채는 황색을 기본으로
하되, 문자(P, 소방차 전용)는 백색으로 표시한다.

임대형기숙사제도가 2023년 3월에 정비되었음에도 소방기본법은 아직 예전법 문구인
‘기숙사’로만 규정되어 있기 때문에 법대로라면 임대형기숙사도 포함된다고 할 수 있다.
화재와 안전에 민감한 최근 상황을 볼때, 임대형기숙사만 소방자동차 전용구역 설치대상
에서 면제해 줄 수는 없을 것으로 예상된다. 따라서 최소 4차선 이상이면서 20미터 이상
도로에 접한 대지조건이거나 대지면적 660제곱미터 이상의 중대규모 대지면적이 아니
라면 임대형기숙사는 신축이 어렵다고 볼 수 있다.

다시 말해, 이면 골목에 위치한 중소규모의 대지에서는 소방기본법 개정이 이뤄지지 않
는 한 임대형기숙사 신축은 불가능하다.

집행권원 확보를 위한 제소전 화해

최근 제소전 화해에 대한 문의가 많아졌다. 계약당사자들은 각 상대방의 의무이행에 대한 확신이 없기 때문에, 의무 이행기가 도래하기도 전부터 상대방이 약속을 지키지 않았을 경우를 대비하여 불확실성을 줄이기 위한 방법을 찾기 때문이다.



글 김한나
법무법인 두우 변호사
대한주택건설협회 자문 변호사



Point 1

제소전 화해, 소제기 전 집행권원 확보 방법

우리는 다양한 계약을 체결하며 살게 되는데, 막상 상대방에게 계약내용대로 의무이행을 강제하려면 집행권원이 필요하다. 집행권원이란 국가의 강제력에 의해 실현될 청구권을 표시하고, 집행력이 부여된 공정증서이다. 예를 들어, 판결문, 인낙·화해·조정조서 등이 있다.

집행권원을 받기 위해 가장 많이 활용되는 방법이 소제기인데, 일반적으로 소제기는 계약상 이행기가 도과하여 상대방이 계약상 의무를 위반한 것을 확인한 후에 진행되고, 소제기 이후에도 판결까지 상당한 시간과 비용이 들어서 이로 인한 2차, 3차 피해가 발생할 수 있다. 이에 소를 제기하기 전, 상대방의 의무위반이 발생하기 전 미리 집행권원을 확보하는 방법이 제소전 화해 제도이다.

제소전 화해는 소제기 전에 단독판사 앞에서 화해를 성립시켜 분쟁을 해결하는 절차로서, 화해가 성립되어 화해조서가 작성되면 민사소송의 확정 판결과 동일한 효과가 있다.

따라서 제소전 화해가 성립되면 화해조항의 내용대로 집행력행사를 할

참고하세요!

본지 2023년 6월호 주택건설 법률가이드에서 '부동산 강제 인도방법 3가지' 가운데 '제소전 화해를 통한 방법'을 소개한 바 있다. 제소전 화해는 임대차가 종료된 이후에도 임차인이 부동산을 인도하지 않는 경우, 임대인이 임차목적물을 강제로 인도받기 위한 방법 3가지 중 한가지에 해당한다.

수 있게 되기 때문에, 상대방이 의무를 위반하는 즉시 상대방의 이행을 강제하는 절차를 진행할 수 있게 된다. 또한 계약 당사자는 의무위반시 강제집행이 가능하다는 것을 인지하게 되기 때문에 합의된 약속이행을 위해 더욱 노력하는 효과도 있을 것이다.

Point 2

임대차계약에서 제소전 화해를 활용하는 방법

제소전 화해의 구체적인 예를 살펴보자. 임대차계약에 '제소전 화해'를 활용하는 경우 임대인과 임차인이 임대차계약서에 기재해야 할 화해 조항은 다음과 같다.

임대차계약서에 기재해야 할 화해 조항	
임대인 임대차 종료일(○○년 ○월 ○일) 임대인에게 임차목적물을 인도한다.	임차인 임대차 종료일(○○년 ○월 ○일) 임차인에게 임대보증금을 반환한다.

서울동부지방법원 화해조서

사 건 2023자 []

신 청 인 호 []

주 소 []

대 표 []

소송대리인 변호사 []

피신청인 []

관 사 이 현 []

법원주사 박윤 []

사건과 당사자의 신청인 소송대리인 피신청인 소송대리인

상방 대리인들은 다음과 같이 화해하였다.

신청취지

다음 화해조항과 같은 위치의 화해를 구함.

신청원인

별지 기재와 같음.

위 조항으로 화해가 성립되면 임대인은 임대차 종료일 임차인이 임차목적물을 인도하지 않더라도 위 조서를 근거하여 임차인을 강제퇴거시킬 수 있다. 임차인은 임대인이 임대차 종료일 임대보증금을 지급하지 않는다면 임대인의 임대목적물 또는 다른 재산에 대하여 강제추심을 할 수 있게 되는 것이다.

임대차계약이 아닌 경우에도 대여금계약, 매매계약 등 여러 계약에 각 의무사항, 의무위반시 위약벌 등 다양한 합의사항을 기재하는 방법으로 제소전 화해제도를 활용할 수 있다.

우리 협회 회원들은 다양한 계약관계에서 제소전 화해제도를 잘 활용하여, 계약을 체결한 후 상대방의 의무이행이 늦어짐에 따른 피해를 최소화 할 수 있길 바란다.

다운·업 계약서 작성하면 1세대 1주택 비과세 적용 배제

부동산 관련 세금과 정책들이 변화가 많고 다소 복잡한 관계로 비과세라고 생각하고 있다가 추징을 당하는 납세자가 종종 발생한다.
이에 국세청은 비과세 감면 혜택 등의 절세효과를 놓치는 일이 없도록 실수 사례와 절세 방법을 담은 전자간행물을 제작해 누리집에 게재하고 있다.
이번호에서는 다운·업 계약서의 위험성에 대해 알아보겠다.



글 이유정
정진회계법인 공인회계사
세무사·건축기사

다운계약서를 작성하여 1세대 1주택 비과세가 배제된 사례



김한국씨는 2016년 7월 A주택을 8억원에 취득하면서 매도인의 요청으로 매매가액을 7억원으로 기재한 다운계약서를 작성함

▶ 이후 김한국씨는 2023년 8월 주택을 11억원에 양도한 후 1세대 1주택 비과세로 신고했으나, A주택 취득시 다운계약서를 작성하여 비과세 적용이 배제됨

* 양도소득세 : 비과세 적용시 0원 → 비과세 배제시 7,700만원

Point 1

거짓계약서 작성시 여러 불이익 발생

2011년 7월 1일 이후부터 부동산을 매매하는 거래당사자가 매매계약서의 거래가액을 실지거래가액과 다르게 작성한 경우 양도소득세 비과세 적용이 배제된다.

다운계약서가 작성되는 경우는 대부분 매도자가 부담할 세율이 훗날 매수자가 매도할 때 부담할 세율보다 현저히 큰 경우에 이루어진다. 이를테면 매도차익의 세율이 높은 구간에 있거나, 다주택 중과규정 등을 적용받을 경우와 대비해 매수자는 1세대 1주택자여서 취득가액이 다운되어도 어차

피 비과세 혜택을 받는 경우 등이다. 이때 매수인의 취득세 절감 효과도 그 유인이 될 수 있다.
다운계약서 작성에 연루된 공인중개사도 개설등록이 취소될 수도 있고 6개월 이내의 업무정지를 받을 수 있으므로 주의해야 한다.

거짓계약서(다운·업 계약서) 작성시 불이익

비과세·감면 규정 적용 배제

양도자 1세대 1주택 비과세, 8년 자경농지에 대한 감면 요건을 충족하더라도 비과세·감면 배제 후 양도소득세 추징

양수자 양수한 부동산을 향후 양도시에도 비과세·감면 규정 적용 배제를 동일하게 적용하여 양도소득세 추징

가산세 부과

무(과소)신고가산세 무(과소)신고한 납부세액의 최고 40%에 해당하는 가산세 부과
납부지연가산세 납부하지 않은 세액 또는 과소납부세액의 무(과소)납부일수당 0.22%에 해당하는 가산세 부과

*무(과소)납부일수 : 납부기한의 다음날부터 납부일까지의 기간

과태료 부과

지방자치단체 실거래신고 관련 담당부서에서 「부동산거래신고 등에 관한 법률」에 따라 부동산 등 취득가액의 10% 이하에 해당하는 과태료 부과

Point 2

반드시 실지거래가액으로 매매계약서 작성해야

거짓계약서(다운·업 계약서)를 작성할 경우 비과세감면 적용 등이 배제되어 많은 세금을 납부할 수 있으니 부동산 거래시 반드시 실지거래가액으로 매매계약서를 작성하여야 한다. 국세청의 전산시스템은 납세자의 짐작보다 훨씬 더 정교하고, 훨씬 더 빠른 속도로 발전하고 있음을 명심하자.

참고하세요!

관련 법령

- 소득세법 제91조②(양도소득세 비과세 또는 감면의 배제 등)
- 조세특례제한법 제129조①(양도소득세의 감면 배제 등)
- 국세기본법 제47조의2(무신고가산세), 제47조의3(과소신고가산세), 제47조의4(납부지연가산세)
- 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제28조(과태료)
- 공인중개사법 제38조(등록의 취소), 제39조(업무의 정지)

참고

- 국세청 누리집 <www.nts.go.kr> 국세신고안내→양도소득세 실수톡톡(talk talk)>

주택건설(대지조성)사업자의 등록면허세 과세기준?

**Q. 주택건설사업과 대지조성사업을 함께 영위하는 경우 등록번호가 하나만 부여되는데,
등록면허세는 각각 개별과세 되는 것인지 아니면
한 개의 등록면허로 보아 하나로 과세되는 것인지요?**

글 박상건 회원사업본부 회원관리부 차장

A. 주택건설사업과 대지조성사업은 사업영역을 달리하고 있고, 등록번호는 면허의 종류를 구분하는게 아닌 등록사업자에 대한 관리적 차원에서 부여되는 점과, 「지방세법」 제24조에 따라 등록면허세의 납세의무자는 그 면허의 종류마다 등록면허세를 납부하여야 한다고 규정하고 있어 등록면허세는 각각 개별과세 되는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.

주택건설사업자와 대지조성사업자는 사업영역이 구분

「주택법」 제4조에서 주택건설사업을 시행하려는 자와 대지조성사업을 시행하려는 자는 등록하여야 한다고 규정하여 그 정의와 사업영역을 달리하고 있으며, 「지방세법 시행령」 제39조에 따라 제2종 면허에 해당되어 등록면허세의 납부의무가 있습니다.

등록면허세는 그 면허의 종류마다 등록면허세 납부의무

「지방세법」 제24조에 따라 납세의무자는 그 면허의 종류마다 등록면허세를 납부하여야 한다고 규정하고 있어 각각 개별과세가 타당할 것으로 사료됩니다.

참고1 「주택법」

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. ~ 6. (생략)

② 제1항에 따라 등록하여야 할 사업자의 자본금과 기술인력 및 사무실면적에 관한 등록의 기준·절차·방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

참고2 「지방세법」

제23조(정의) 등록면허세에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “등록”이란 재산권과 그 밖의 권리의 설정·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기하거나 등록하는 것을 말한다. 다만, 제2장에 따른 취득을 원인으로 이루어지는 등기 또는 등록은 제외하되, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 등기나 등록은 포함한다.

가. 광업권·어업권 및 양식업권의 취득에 따른 등록

나. 제15조제2항제4호에 따른 외국인 소유의 취득세 과세대상 물건(차량, 기계장비, 항공기 및 선박만 해당한다)의 연부 취득에 따른 등기 또는 등록

다. 「지방세기본법」 제38조에 따른 취득세 부과제척기간이 경과한 물건의 등기 또는 등록

라. 제17조에 해당하는 물건의 등기 또는 등록

2. “면허”란 각종 법령에 규정된 면허·허가·인가·등록·지정·검사·검열·심사 등 특정한 영업설비 또는 행위에 대한 권리의 설정, 금지의 해제 또는 신고의 수리(受理) 등 행정청의 행위(법률의 규정에 따라 의제되는 행위를 포함한다)를 말한다. 이 경우 면허의 종별은 사업의 종류 및 규모 등을 고려하여 제1종부터 제5종까지 구분하여 대통령령으로 정한다.

제24조(납세의무자) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 등록면허세를 납부할 의무를 진다.

1. 등록을 하는 자

2. 면허를 받는 자(변경면허를 받는 자를 포함한다). 이 경우 납세의무자는 그 면허의 종류마다 등록면허세를 납부하여야 한다.

참고3 「지방세법 시행령」

제39조(면허의 종류와 종별 구분) 법 제23조제2호에 따른 면허의 종류와 종별 구분은 별표 1과 같다.

<제2종> 122. 「주택법」 제4조에 따른 주택건설사업자 등록 및 대지조성사업자 등록

2023년 국내인구이동 통계

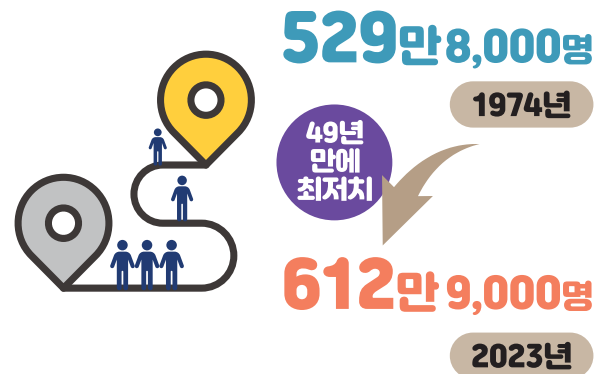
통계청이 '2023년 국내인구이동통계 결과'를 발표했다. 국내인구이동통계의 지역별 추이, 이동사유 등은 향후 부동산시장 전망의 가장 중요한 자료 중 하나다. 발표된 통계의 주요 내용을 살펴보자.

정리 김우영 자료출처 통계청

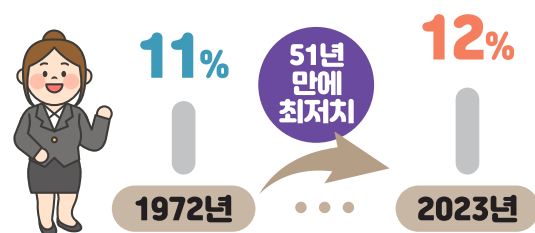
01 인구이동자수 49년 만에 최저치

통계에 따르면 2023년 전국 이동자 수는 612만 9,000명으로 전년 대비 0.4%(2만 3,000명) 감소했다. 이는 1974년 529만 8,000명 이후 49년 만에 최저치다. 인구 100만명당 이동자 수를 뜻하는 인구이동률 역시 12%로 지난 1972년(11.0%) 이후 51년 만에 최저치를 기록했다.

연도별 인구이동자수



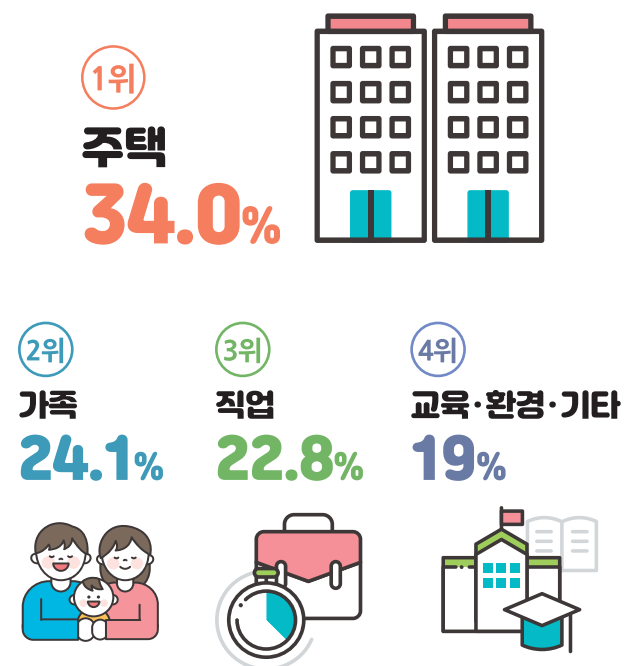
연도별 이동률



02 주된 전입사유 1위 '주택'

인구이동의 주된 사유는 '주택(34.0%)'이 3분의 1로 가장 큰 비중을 차지했다. 그 다음으로는 가족(24.1%), 직업(22.8%), 교육·환경·기타(19%) 순으로 나타났다. 부동산 시장 침체 등으로 인해 주택 때문에 이동한 사람은 2022년 211만 6,000명에서 2023년에는 208만 6,000명으로 3만명 줄었으나 여전히 가장 주된 이유로 나타났다.

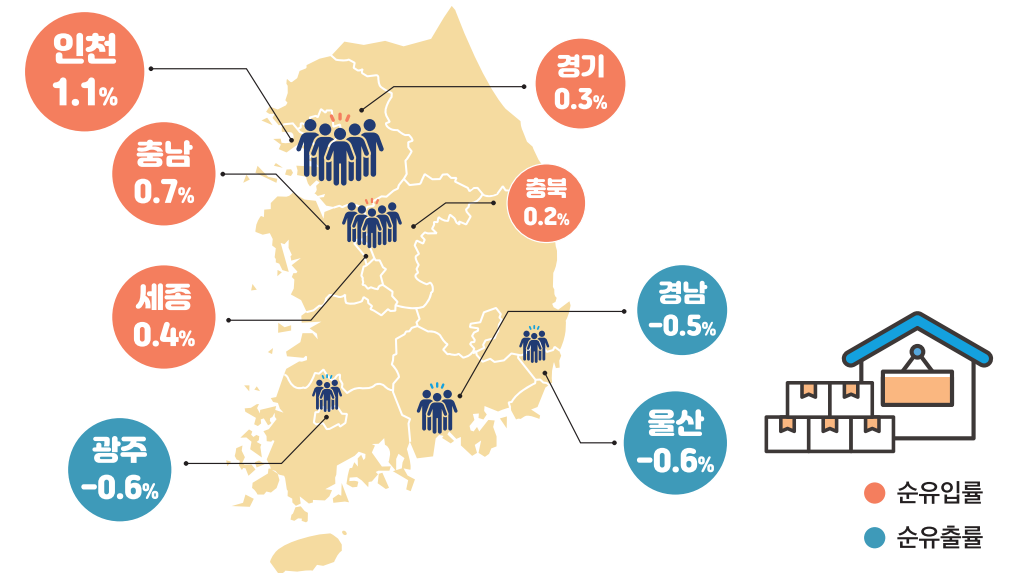
인구이동 사유



03 순유입률 인천과 충남, 순유출률 광주와 울산이 최다 <시도 기준>

전국 17개 시도 중 전입자가 전출자보다 많은 인구 순유입이 일어난 시도는 경기와 인천, 충북, 세종, 충남 등 5개 지역이며, 서울과 부산 등 12개 시도는 전출자가 전입자보다 많은 순유출이 발생했다.

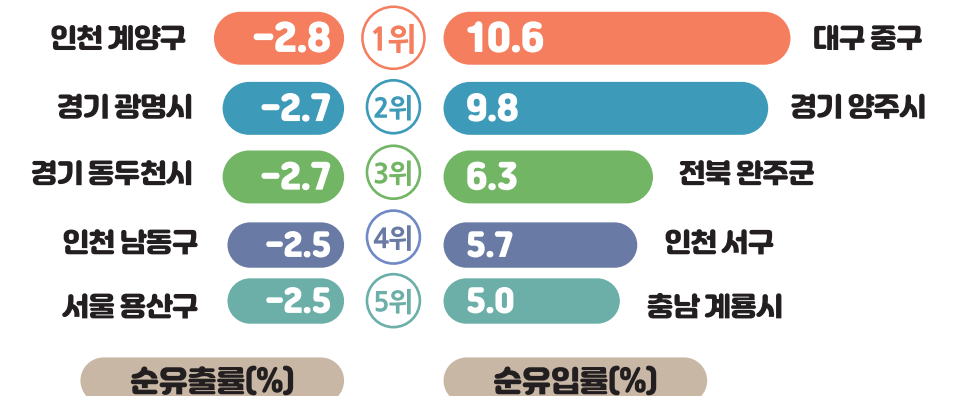
전국 시도별 순이동률



04 순유입률 가장 높은 곳 대구 중구, 순유출률 가장 높은 곳 인천 계양구 <시군구 기준>

전국 228개 시군구 중 93개 시군구에서 순유입, 135개 시군구에서 순유출 현상이 나타난 것으로 조사됐다. 순유입률이 높은 시군구는 대구 중구(10.6%), 경기 양주시(9.8%)이며, 순유출률이 높은 시군구는 인천 계양구(-2.8%), 경기 광명시(-2.7%) 등으로 나타났다.

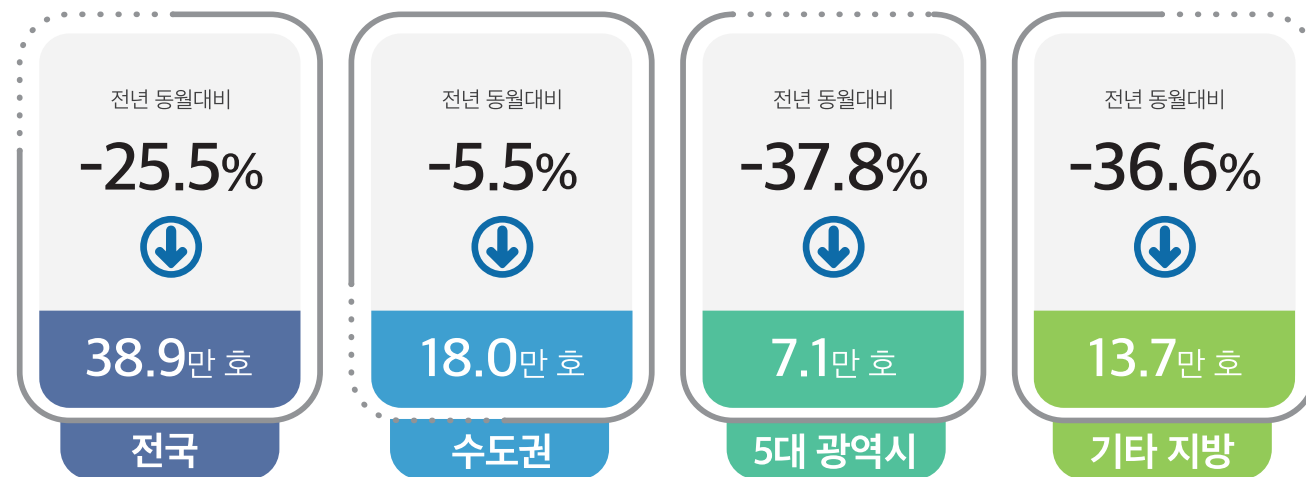
전국 시군구별 순이동률 TOP 5



인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

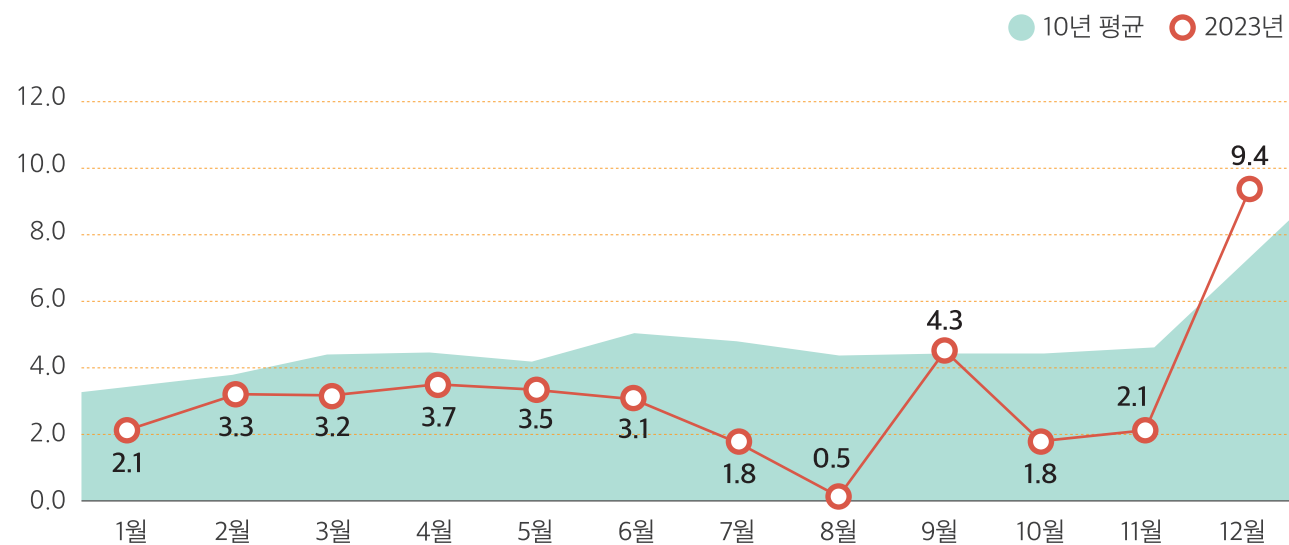
1. 인허가실적 추이 : 12월 누계 주택인허가 38.9만호. 전년동월 대비 25.5% 감소

지역별 인허가 추이



10년 평균대비 인허가추이

* 단위 : 만 호

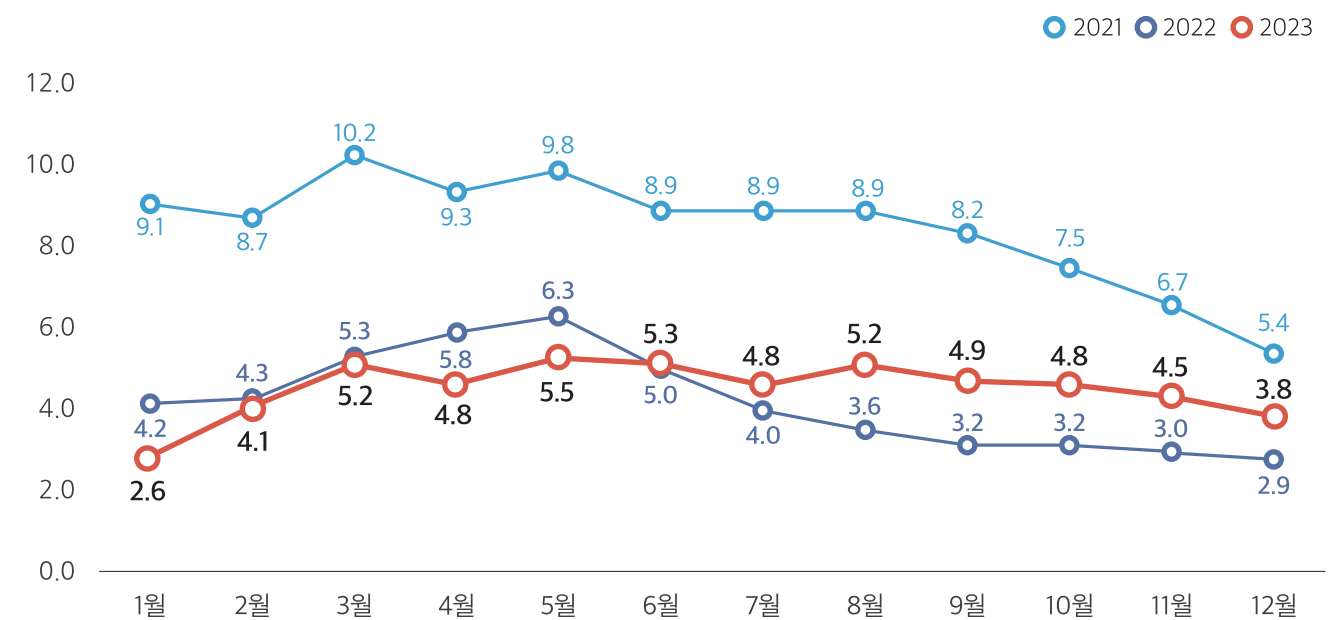


국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.
2024년 1월말 발표(2023년 12월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.
정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리

2. 주택 매매거래량 : 12월 주택 매매거래량 3.8만건. 전년 동월대비 33.0% 증가

주택 매매거래량

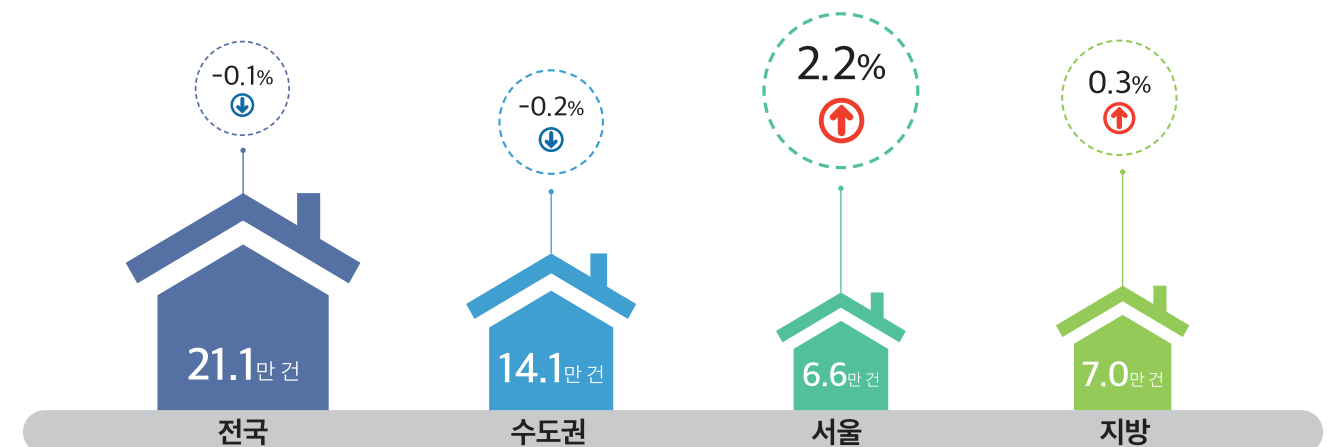
* 단위 : 만 건



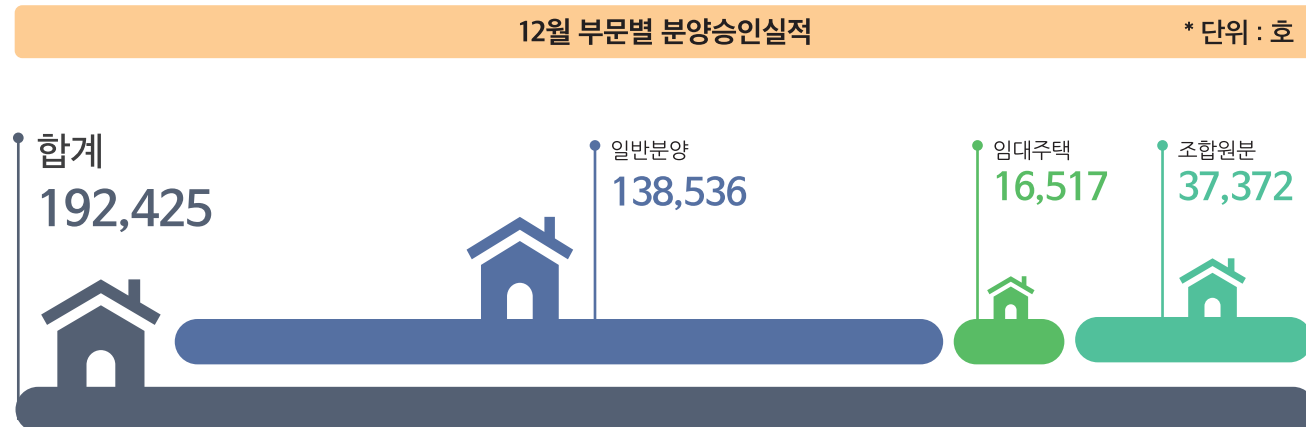
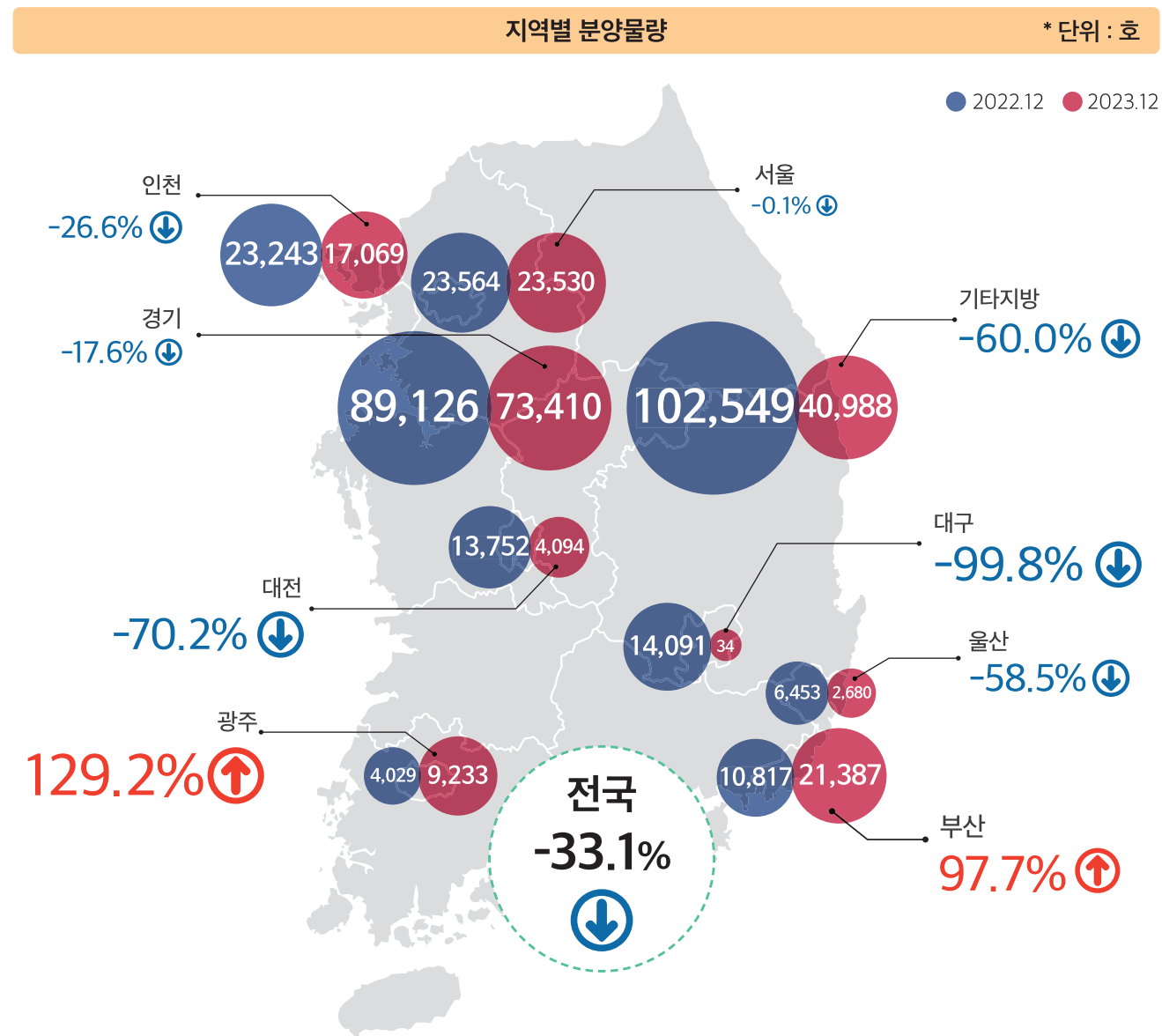
3. 주택 전월세거래량 : 12월 주택 전월세거래량 21.1만건. 전년동월 대비 0.1% 감소

주택 전월세거래량

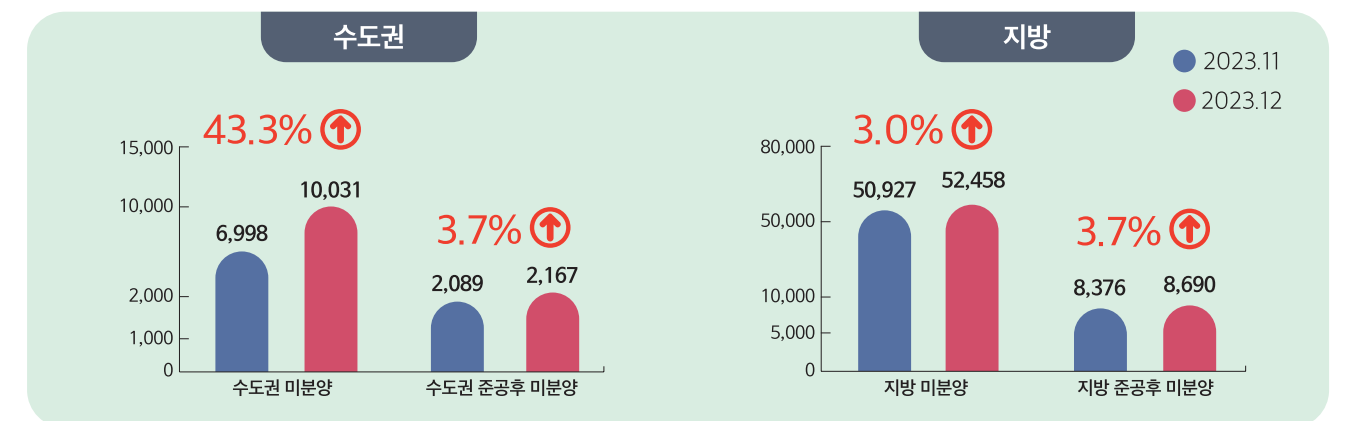
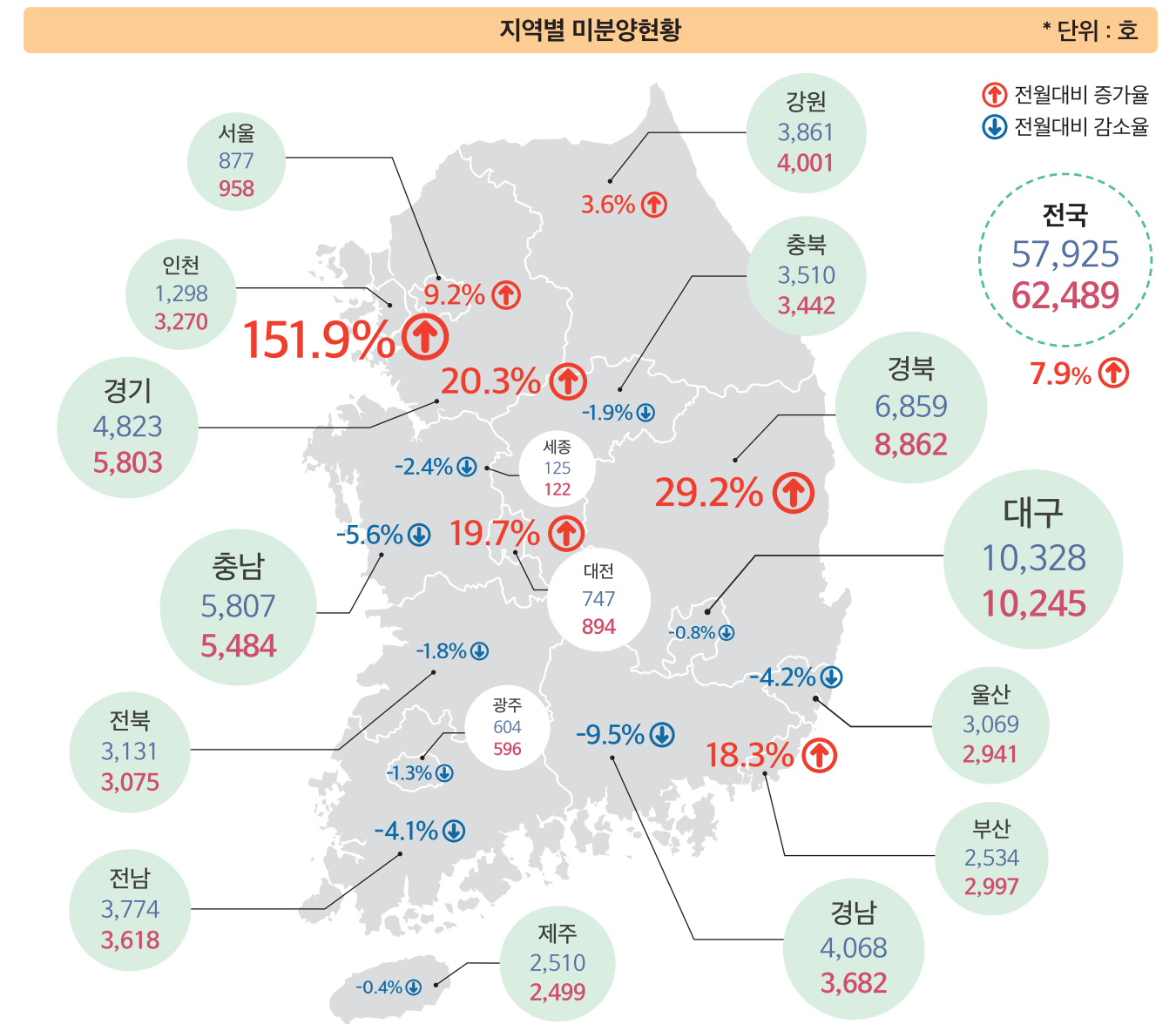
* 단위 : 건



4. 분양물량 : 누계 공동주택 분양실적은 전국 192,425호. 전년동기 대비 33.1% 감소



5. 미분양현황 : 12월말 기준 전국의 미분양주택 62,489호. 전월대비 7.9% 증가



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.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」개정 주요내용

법률 제20234호(2024.2.6)

【주요내용】

- 생활권계획의 제도화 및 특례 마련(제2조제3호 개정, 제19조제1항제2호의2·제19조의2 신설)
 - 도시·군기본계획의 부문별 계획인 생활권계획 제도화
 - 생활권계획 수립시 도시·군기본계획의 내용을 따로 정할 수 있도록 하며, 생활권계획과 도시·군기본계획의 내용이 다른 경우 이미 수립된 도시·군기본계획의 내용이 변경되도록 특례 부여
- 공간혁신구역의 도입 등
 - 도시혁신구역
 - 창의적이고 입체적인 도시공간 개발을 위해 도시혁신구역을 도입하고, 구역의 지정과 계획의 수립 등을 공간재구조화계획으로 결정(제2조제4호사목, 제5호의5, 제40조의3 신설)
 - 도시혁신구역 내 토지이용, 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등은 도시혁신계획으로 정하도록 함(제80조의4 신설)
 - 도시혁신구역 내에서 다른 법률에 따른 규제의 적용을 배제하는 각종 특례를 신설하고, 민간이 도시혁신계획을 제안하여 「도시개발법」에 따라 사업을 시행하는 경우 도시혁신구역과 도시혁신계획을 각각 도시개발구역과 도시개발계획으로 의제하고, 제안자도 「도시개발법」상의 사업시행자로 간주(제83조의3 신설)
 - 복합용도구역
 - 다양한 도시기능이 복합된 공간 조성을 위해 복합용도구역을 도입하고, 구역의 지정과 계획 수립 등을 공간재구조화계획으로 결정(제2조제4호아목, 제5호의6, 제40조의4 신설)
 - 복합용도구역 내 건축물이나 시설의 용도·종류 등과 건폐율, 용적률은 복합용

도계획으로 정하되, 구역 내 건폐율과 용적률은 용도지역별 상한의 범위에서 정하도록 함(제80조의5 신설)

- 복합용도구역에 「건축법」에 따른 특별건축구역 지정 등의 특례 적용(제83조의4 신설)

- 도시·군계획시설입체복합구역

- 도시·군계획시설의 입체복합적 활용을 위해 도시·군계획시설입체복합구역을 도입하고 구역의 지정 등을 도시·군관리계획으로 결정하도록 하되, 주민 및 이해관계자의 제안도 가능하도록 함(제2조제4호자목, 제26조제1항제5호, 제40조의5제1항 등 신설)
- 입체복합구역은 도시·군계획시설부지의 전부 또는 일부에 대하여 노후시설 개량, 새로운 기반시설 구축 등을 목적으로 지정하되, 구역 내 도시계획시설 또는 비도시계획시설에 대한 건축제한, 건폐율, 용적률 등은 대통령령으로 정할 수 있도록 함(제40조의5 신설)
- 효율적인 토지 이용을 위해 둘 이상의 도시·군계획시설을 같은 토지에 함께 결정하거나 공간의 일부를 구획하여 도시·군계획시설을 결정할 수 있도록 함(제43조제2항 신설 등)

- 입지규제최소구역 폐지

- 도시혁신구역 도입으로 현행 입지규제최소구역에 관한 규정 삭제(제2조제4호바목, 제5호의2, 제26조제1항제4호, 제40조의2, 제80조의3, 제83조의2 삭제 등)

- 공공시설등 설치의무

- 도시혁신구역, 복합용도구역, 입체복합구역에서 건폐율, 용적률, 건축제한 및 행위제한 등이 완화되는 경우에 지가상승의 범위에서 공공시설 등을 설치하거나 공공시설등의 부지 제공(제40조의6 신설)

• 공간재구조화계획 도입

- 규제완화 효과가 큰 도시혁신구역과 복합용도구역의 계획적 관리를 위해 공간재구조화계획 도입(제2조제5호의4, 제35조의2제1항 신설)
- 도시혁신구역 및 복합용도구역 지정시 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 공간재구조화계획을 입안하도록 하되, 예외적

으로 국가정책과 연관되어 있거나 둘 이상 시·군에 걸쳐 지정시 지역 균형발전 등을 위해 필요한 때에 국토교통부장관 등도 입안할 수 있으며 입안절차는 도시·군관리계획의 입안절차 준용(제35조의2 신설)

- 주민 및 이해관계자 등이 공간재구조화계획을 제안할 수 있으며 이 경우 제3차 공고절차를 거치도록 함(제35조의3 신설)

- 공간재구조화계획의 내용에는 도시혁신구역 및 복합용도구역의 위치, 도시혁신계획 및 복합용도계획, 기반시설 등 도시에 미치는 영향 등이 포함되도록 함(제35조의4 신설)

- 공간재구조화계획의 결정은 고시한 날부터 발생하되, 공간재구조화계획에 도시·군계획의 변경사항이 포함된 경우에 고시한 날 해당 도시·군계획이 변경된 것으로 봄(제35조의7 신설)

【부 칙】

- (시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행
- (입지규제최소구역 지정에 관한 경과조치) ① 이 법 시행 전에 종전의 규정에 따라 지정·결정된 입지규제최소구역 및 입지규제최소구역계획은 제40조의3의 개정규정에 따라 도시혁신구역 및 도시혁신계획으로 지정되거나 결정된 것으로 보며, ② 제1항에 따라 지정·결정된 것으로 보는 도시혁신구역 및 도시혁신계획을 변경하려는 경우 제35조의6의 개정규정에 따라 공간재구조화계획을 먼저 결정



「도시 및 주거환경정비법」
개정 주요내용

법률 제20174호(2024.1.30)

【주요내용】

- 상가 등 집합건물의 전유부분 분할하는 경우 권리산정기준일 규정 적용(제65조의2)
 - 시·도지사가 기준일의 다음 날을 기준으로 정비사업의 건축물을 분양받을 권리를 산정할 수 있는 경우에 집합건물의 전유부분을 분할하는 경우 추가
- 수주비리를 저지른 건설업자 및 등록사업자의 입찰참가 제한(제113조의제3)
 - 수주비리를 저지른 건설업체에 대하여 필수적으로 입찰을 제한

【부 칙】

- (시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행. 다만, 제113조의3의 개정규정은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

「매장문화재 보호 및
조사에 관한 법률 시행령」
개정 주요내용

대통령령 제34161호(2024.1.23)

【주요내용】

- 과태료 부과 기준 개정 (별표 6 제2호)
 - 일정규모 이상*의 건설공사 진행시 시행사가 매장유산 지표조사 보고서를 제출하지 않거나 거짓으로 제출하는 경우 300만원의 과태료 부과
 - * 사업면적 3만제곱미터 이상 또는 지자체장이 필요하다고 인정하는 경우 등

【부 칙】

- (시행일) 이 영은 2024년 2월 9일부터 시행



꽃샘추위가 기다리는 3월에는 봄기운을 느낄만한 여행지를 찾기가 쉽지 않다.
이럴 때 미각을 돋우는 먹거리 여행은 어떨까. 3월은 특히 해산물이 풍성한 계절이다.
글 문유선 여행작가

3월은 겨울도 아니고 봄도 아니다. 벚꽃이 피고 신록이 우거지는 4월 중순 이전까지 우리나라 풍경은 사실 별 볼 것이 없다. 여행 목적지가 애매하다면 목적을 좁혀보자. 눈으로 즐기는 것을 버리고 미각에 집중하면 실패가 없다. 해산물을 좋아한다면 3월만한 계절이 또 없다. 겨울 별미로 꼽히는 생선들은 마지막 피날레를 장식하듯 절정의 맛을 낸다. 봄이 제철인 것들도 맛이 막 여물기 시작하는 시기다.

바다 먹거리가 가장 풍성한 계절

이른봄 먹거리 여행

통영시장 전경

통영 도다리썩국에 매물도 풍광 즐기기

경상도를 제법 다녀 봤지만 통영 사투리는 정말 알아듣기 힘들다. “성태 어무이를 찾아 가면 됩니다, 010-0000-XXXX로 아침나절 전화해 보소” 성계를 맞보고 싶다고 하니 명게비빔밥으로 유명한 ‘통영 맛집’ 사장님이 서호 시장에 성계를 취급하는 분을 소개시켜 준다. 아침 일찍 찾아간 서호시장에는 바다냄새가 진동했다. 할매들이 시장 한구석에서 힘들게 꾸그리고 앉아 전복을 손질하고 있었다.

시장 골목안 ‘만성복집’에서 호사스런 아침상을 받았다. 줄복국을 시키니 온갖 반찬들에 통통한 굴무침과 병어회가 올라왔다. 건너편 식당에는 시락국으로 해장을 하는 사람들이 가득하다. 시장은 활기에 넘쳤고 일본 도쿄의 츠키지 어시장 부럽지 않다.

겨울이 제철인 굴은 이동네에서는 ‘꿀’이라고 부른다. 큼지막한 석화를 만원짜리 한장이면 박스로 사먹을 수 있다. 통영 시내해산물 말고도 먹을것 천지다. 우동과 짜장을 섞은 ‘우짜’, 고구마를 말린 것에 팔, 강낭콩, 조, 찹쌀을 넣고 끓인 ‘빼때기죽’과 달달한 꿀빵에 충무김밥까지 온갖 먹거리들이 기다리고 있어 입이 심심할 걱정은 없는 동네다.

봄날의 통영을 대표하는 메뉴는 도다리썩국이다. 도다리는 원래 가을이 제철이지만 도다리썩국은 지금부터다. 해풍을 맞고 자란 섬의 해썩을 넣고 끓여야 하는 까닭이다. 대보름 무렵부터 먹는다.



02



03

일정이 넉넉하다면 걷기 여행 명소인 매물도까지 건너 가보자. 매물도는 소매물도의 명성에 가린 감이 없지 않지만 소매물도와는 또 다른 매력을 간직한 멋진 섬이다. 남쪽의 푸른 바다와 매물도의 풍광을 함께 즐길 수 있고, 거리도 적당해 가벼운 등산 기분도 낼 수 있다.

한우 산지 장흥의 삼합과 보림사 걷기 여행

홍어와 돼지고기, 묵은 김치를 함께 먹는 것이 삼합이다. 그런데 장흥에서 삼합을 시키면 전혀 다른 음식이 나온다. 한우와 키조개 관자를 표고버섯과 함께 구워 먹는 것이 장흥식 삼합이다. 장흥은 전라남도에서 한우 산지로 명성을 날리던 곳이다. 장흥산 키조개는 예전에는 전량 수출되어 일반인은 구경도 못할 정도로 귀한 음식이었다. 표고버섯 역시 생산량과 품질 모두 장흥산이 이름 높다. 이것을 불판이나 숯불에 구워서 한입에 집어넣으면 고단백질의 녹진한 맛이 향긋한 표고향과 함께 입안 가득 퍼진다.



04



05

- 01 통영 매물도
- 02 도다리썩국
- 03 통영명물 꿀빵
- 04 05 장흥 삼합한삼
- 06 장흥 보림사



01



06

삼합과 함께 장흥을 대표하는 먹거리는 매생이와 낙지가 있다. 매생이는 전국 제일의 생산량과 품질을 자랑하며 낙지 역시 득량만에서 잡힌 것을 알아준다. 넓은 갯벌이 있어 꼬막, 바지락 등 온갖 조개류가 풍성하다.

여행지에서 잘 먹으려면 일단 많이 걷자. 해발 510m의 가지산 깊은 산자락에 있는 장흥 보림사는 ‘보물숲’이라는 이름답게 사찰 경내에는 국보로 지정된 석탑과 석등, 철조비로자나불좌상, 보물로 지정된 동부도, 서부도, 보조선사 창성탑 및 창성탑비 등이 있다. 보림사 뒤편에는 400년생 비자나무 600여 그루가 군락을 형성하고 있는 비자림이 있다.



07

홍성 새조개 태안 게국지 먹고 안홍성 오르기

조개는 겨울부터 봄에 맛이 제대로 들어 가장 값지다. 바지락, 백합, 개조개(대합) 등은 물론 귀한 새조개, 갈미조개(개량조개) 모두 3월까지 즐기기 가장 좋다. 단단하고 탱글탱글한 맛이 일품이다.

홍성 남당항 주변에는 새조개 전문점이 즐비하다. 새조개는 쫄깃하고 담백한 감칠맛이 특징이며, 단백질과 철분, 타우린과 필수아미노산 등 영양소가 풍부하며 많은 이들의 사랑을 받고 있다. 태안은 꽃게 요리의 성지다. 알이 꽉 차있는 간장게장을 사시사철 판다. 전통 가정식인 게국지는 간장게장이 있어야 만들 수 있는 음식이다. 남은 게장 국

물에 묵은 김장김치나 푸성귀(채소) 등을 넣고 팔팔 끓여 먹는다. 짭조름하고 새콤한 맛이 침샘을 누른다. 태안 안면읍에 위치한 ‘솔밭가든’이 잘한다.

태안 근흥면 정죽리에 위치한 안홍성에 오르면 태안 봄 바다가 보인다. 안홍성은 군사 요새였지만 지금은 바다 전망대로서 수백 년 세월 동안 제 역할을 하고 있다. 정죽리 안홍성은 조선 17대 효종 6년(1655년)에 왜구를 막기 위해 축성한 석성이다. 성곽 일부와 성문 네 개만이 남아 있는데 북문으로는 마을과 농지, 호국사찰 태국사 쪽에선 인근 관장목부터 먼바다까지 보인다. 천혜의 요새이자 관광 전망대다.



08



09

07 태안 안홍성
08 게국지
09 새조개
10 대게경매장 풍경
11 후포항 전경

울진 후포항 대게 맛보고 온천욕

대게는 별다른 요리법이 없다. 찜통이나 무쇠솥에 찌먹는다. 속살의 맛이 워낙에 강렬하고 바닷물이 간을 해주니 대게찜은 그 자체로 ‘완전체’다. 대게는 겨울 제철 음식이며 봄의 별미다. 12월부터 시작하는 대게 잡이는 4월까지 이어진다.

대게를 영덕계로 알고 있는 사람도 있는데, 교통이 불편하던 시절 경북 영덕이 동해안 대게의 집산지 역할을 하며 유명세를 탔다. 사실 동해안 북쪽 속초부터 남쪽 끝자락 기장까지 어항에 가면 거의 대게를 구경할 수 있다.

울진에는 대게로 유명한 항구가 둘 있다. 북쪽 죽변과 남쪽 후포다. 죽변은 아름다운 등대가 있어 관광객들이 많이 찾는다.

울진 최남단 후포항은 국내 최대의 대게잡이 항구다. 대게가 살이 오르는 대게철, 후포항 어판장에서선 아침마다 연근해에서 잡아온 울진대게를 경매하는 풍경으로 늘 활기가 넘친다. 후포항 주변에는 대게를 찌주는 음식점이 즐비하다. 등딱지 세로 지름이 9cm정도 대게를 ‘치수’라고 해서 기준으로 삼는데 크기가 커질 수록 가격은 급격히 비싸진다. 치수 아래 대게나 암컷 대게는 어획이 엄격히 제한된다. 흔히 홍계로 알려진 붉은 대게는 짬맛이 강해 대게의 절반 가격이지만, 산지에서 바로 찌 먹으면 대게 부럽지 않은 맛이다. 외관이 대게와 확연히 구분되는데 뒷면이 흰색



10

이면 대게, 오렌지 빛이면 붉은 대게다. 붉은 대게는 대게 어획 장소보다 더 깊은 수심 400m 이상 심해에서 통발로 잡아 올린다.

먹는 순서는 간단하다. 대게와 붉은 대게가 함께 나왔다면 대게를 먼저 먹어야 하고 맛있는 부분 먼저 먹는다. 일행 중 대게 맛을 아는 사람이 있다면 귀신같이 대게만 골라서 집어먹기 때문이다. 관절 부위가 아닌 중간쯤을 부러뜨려 살을 빼먹는 것이 요령이다.

울진에는 유명한 온천이 두개나 있어 여행의 즐거움을 더 해준다. 백암온천은 무색무취한 53℃의 온천수로 온천욕을 즐기기엔 적당할 뿐만 아니라 나트륨, 불소, 칼슘 등 몸에 유익한 각종 성분이 함유되어 만성피부염, 자궁내막염, 부인병, 중풍, 동맥경화 등에 탁월한 효과가 있다. 덕구온천은 울진의 북쪽 끝이다. 구멍을 뚫지 않고 자연적으로 용출되는 온천으로 무미·무색·무취의 철천(鐵泉)이다. 43℃의 온천수는 피부병·신경통·당뇨병·소화불량·빈혈 등에 효과가 있다고 알려져 있다.

11



발효의 미학

사과식초

‘매일 사과 한 개를 먹으면 의사를 멀리한다’는 속담이 있을 정도로 사과는 우리 몸에 이롭다. 그냥 먹어도 몸에 좋은 사과를 발효해서 식초로 먹으면 어떨까? 사과의 영양을 그대로 간직한 사과식초의 4가지 효능을 소개한다.

글 정세연 한의사 · 초아재 식지한의원 대표원장
라이프 레시피 유튜버크리에이터
<만성염증> 저자

진짜 식초 찾는법

곡물이나 과일을 1차로 발효시켜 술로 만들고 2차로 발효시켜 식초로 만든 것이 진짜 식초다. 1차 발효 과정을 생략한채 술을 발효시켜 사과 향만 첨가한 것이 주정발효 한 양조 식초이고, 발효 과정을 거치지 않고 빙초산에 물과 조미료를 혼합해서 만든 것은 합성식초다. 식초를 구매할 때 진짜 사과 식초는 사과 100%와 정제수라고 표기되어 있다. 주정이라고 적혀 있으면 양조식초, 빙초산이 적혀 있으면 합성식초라고 표시하는데, 합성식초는 간을 상하게 할 수 있다.

소화불량 개선

사과 자체에도 유기산이 풍부해서 소화를 촉진하지만 발효하면 산성이 강해지면서 위산의 역할을 돕는다. 저산증으로 인해 음식물이 위에 정체되어 잘 안내려 가는 사람은 사과식초가 소화불량을 개선하는데 도움이 된다. 위산에 의해 죽어야 하는 세균이 살아남아 소장에서 증식하는 경우에도 사과 식초의 도움을 받을 수 있다.

혈당조절과 혈행 개선

사과를 발효해 식초로 먹게 되면 장내 GLP-1 호르몬 분비가 증가되어 인슐린 분비를 촉진하고 AMPK 효소가 증가되어 혈당 조절을 돕는다. 뿐만아니라 AMPK 효소가 활성화되면 혈액 속에 돌아다니는 포도당, 중성지방, 콜레스테롤을 청소해 주기 때문에 혈액을 맑게 해주는 효과도 있다.

다이어트와 체지방 감소

일본에서 이루어진 연구에서 사과식초를 마신 그룹과 안 마신 그룹을 12주 후 비교했더니 식초 섭취군에서 체중, 내장지방, 중성지방 수치가 모두 유의미하게 감소하는 것으로 나타났다. 사과식초 자체가 지방을 분해하지는 않지만 혈당을 천천히 오르게 해서 지방이 쌓이는 것을 막아주기 때문에 탄수화물을 좋아하는 사람에게 도움이 된다.

간 피로회복

식초는 젖산을 분해해서 스트레스와 피로를 풀어주는 역할을 하며 한의학에서도 식초는 고주(苦酒)라고 하여 간을 해독하고 다스리는 약재로 쓰였다.



You Tube

정세연의

라이프 레시피에서

다시 만나보세요!

Tip. 사과식초 섭취시 주의점

- 위산 과다, 소화성 궤양이 있는 사람은 섭취를 피해야 한다.
- 습한 체질이거나 다리 근육이 마르고 쥐가 잘 나는 사람도 피하는 것이 좋다.
- 위장 점막을 상하게 할 수 있고 치아를 부식시킬 수 있다. 따라서 식초를 섭취한 후에는 반드시 생수로 입안을 가글해서 헹궈줘야 하고 치아 에나멜이 많이 부식된 경우 식초 섭취시 빨대를 써서 치아에 닿는 면적을 줄이는게 좋다.

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



(주)영무건설 박재홍 회장

필리핀 바기오 고아원에 성금 전달

(주)영무건설(회장 박재홍, 중앙회 명예회장, 사진 왼쪽)은 1월 30일 협력업체 대표들과 함께 필리핀 바기오 고아원을 방문해 봉사 활동을 진행하고 성금을 전달했다. 전달된 성금은 아동시설 보수 및 아이들의 문화·교육·체험활동에 쓰일 예정이다. 박재홍 회장은 “필리핀 바기오에 조금이나마 도움을 줄 수 있어 뜻깊게 생각한다”고 말했다.



일신건영(주) 조태성 회장

‘휴먼빌 일산 클래스원’ 건본주택 개관

일신건영(주)(회장 조태성, 경기도회 명예회장)은 경기 고양시 일산동구 식사동 1110 일원에 분양하는 ‘휴먼빌 일산 클래스원’(총 529세대) 건본주택을 2월 23일 식사동 1101에 개관했다. 인근에 식골공원, 도촌천 등 자연환경이 갖춰져 있고 GTX-A노선이 예정돼 있어 서울로 출퇴근하는 직장인들의 수요가 높다.



승원종합건설(주) 김승구 회장

‘홍성2차 승원팰리체 시그니처’ 건본주택 개관

승원종합건설(주)(회장 김승구, 광주전남도회 이사)은 충남 홍성군 광천읍 광천리 154-47 일원에 분양하는 ‘홍성2차 승원팰리체 시그니처’(총 293세대) 건본주택을 2월 23일 홍성읍 고암리 673-4에 개관했다. 단지앞에 서해삼육초·중·고와 광천초·중 학세권이 갖춰져 있고 충남드론항공고 등 특성화고도 위치해 학군을 중시하는 가정의 관심이 높다.



중흥그룹 정창선 회장

사랑의 헌혈 캠페인 진행

중흥그룹(회장 정창선, 광주전남도회 고문)은 1월 22일 중흥건설 본사 앞에서 임직원들이 동참하는 ‘사랑의 헌혈 캠페인’을 진행했다. 이번 캠페인은 혈액 수급난을 극복하기 위해 중흥건설, 중흥토건 등 중흥그룹계열 임직원들의 자발적 참여로 이뤄졌다. 중흥그룹은 대한적십자사 광주전남혈액원과 협약을 맺고 연간 2회 캠페인을 진행 중이다.



중흥토건(주) 정원주 회장

‘송암공원 중흥S-클래스/SK VIEW’ 건본주택 개관

중흥토건(주)(회장 정원주, 중앙회장)은 광주 남구 송하동 177-5 일원에 분양하는 ‘송암공원 중흥S-클래스/SK VIEW’(총 1,575세대) 건본주택을 2월 16일 북구 경열로 275에 개관했다. 송암공원을 품은 아파트로 공원 조망이 가능하고 송암산업단지 도시재생 혁신지구 사업에 선정되어 주거와 일자리를 모두 잡은 단지로 호평받고 있다.

대한주택건설협회 회원사 1월 분양실적

총 14개 현장, 6,044세대 분양

주택명	회사명	사업위치	*총 세대수	입주 예정일
제일풍경채 검단Ⅲ	(주)창암종합건설	인천 서구 불로동	393	2026.8
평택 브레인시티 5BL 대광로제비앙 그랜드센텀	신해공영(주) (브레인시티5피에프브이(주)외 3)	경기 평택시 장안동	394	2027.1
평택 브레인시티 5BL 대광로제비앙 그랜드센텀	(주)서영건설플러스 (브레인시티5피에프브이(주)외 3)	경기 평택시 장안동	394	2027.1
서광교 한라비발디 레이크포레	코리아신탁(주) (위탁: 연무동복합개발(주))	경기 수원시 장안구	285	2027.2
테년바움294 I, II	(주)씨엘건설	부산 수영구 민락동	294	2023.11 (후분양)
어등산 진아리채 리버필드	선운진아리채지역주택조합, (주)진아건설, (주)리채, 아이리스건설(주)	광주 광산구 선암동	598	2025.2
e편한세상 번영로 리더스포레	코리아신탁(주)	울산 남구 야음동	192	2027.3
e편한세상 원주 프리모원(2회차)	대한토지신탁(주)	강원 원주시 판부면	222	2027.2
홍성2차 승원팰리체 시그니처	승원종합건설(주)	충남 홍성군 광천읍	293	2026.9
공주월송지구 경남아너스빌	에스엠상선(주)	충남 공주시 월송동	366	2026.11
더샵 광양라크포엠	교보자산신탁(주)	전남 광양시 마동	717	2025.11
장성 남양휴튼 리버파크	대한토지신탁(주)	전남 장성군 장성읍	180	2026.6
힐스테이트 더샵 상생공원 2단지	우리자산신탁(주)	경북 포항시 남구	1,668	2027.6.
헤르지아하임 9차	트라움주택건설(주)	제주시 오라이동	48	2024.7

* 총 세대수 : 조합분을 제외한 일반분양물량

협회, 2024년 소방취약계층 소화기 지원행사 실시

중앙회·13개 시도회 동참, 6,867만원 상당 ‘소화기 지원’ 통해 나눔 실천



사진 왼쪽부터 정원주 중앙회장, 황인식 사회복지공동모금회 사무총장

협회(회장 정원주, 사진 왼쪽)는 공적단체로서 기업이윤의 사회환원을 위한 사회공헌활동의 일환으로 전국 14개 지역에서 ‘2024년 소방취약계층 소화기 지원행사’를 실시했다. 협회는 중앙회와 전국의 13개 시도회가 공동으로 참여한 가운데 소화기 4,306대(총 6,867만원 상당)를 지원했다.

이 가운데 협회 중앙회는 1월 30일(화) 오전 서울 중구 세종대로21길 39 사랑의 열매 회관에서 소화기전달식 행사를 갖고, 소화기 627대(총 1,000만원)를 사회복지공동모금회

를 통해 전달했다. 사회복지공동모금회에서는 이날 기증받은 소화기를 순차적으로 소방취약계층에 전달할 계획이다. 정원주 대한주택건설협회장은 “한겨울 한파가 매서워 화재 위험이 매우 높은 만큼 비록 작은 정성이지만 소방취약계층인 어려운 이웃들의 화재 예방 등 안전한 주거생활에 보탬이 될 수 있기를 바란다”며 “앞으로도 공적단체로서 사회적 소임을 다하고 나눔을 실천하는 사회를 만들기 위해 사회취약계층에 대한 후원 및 봉사활동을 더욱 확대하여 추진하겠다”고 말했다.



서울시회(회장 홍경선)는 1월 23일 서울사회복지협의회와 함께 진행하는 취약계층을 위한 ‘소방용품 지원사업(골든타임 프로젝트)’ 지원금 1,000만원을 전달했다.



부산시회(회장 박재복, 사진 왼쪽)는 2월 1일 오후 부산 남구청장을 만나 소방취약계층을 위한 가정용 분말소화기 200대를 기증했다.



대구시회(회장 조종수)는 1월 29일 대구 사회복지공동모금회를 방문해 소화기 지원사업 성금 200만원을 기탁했다.



인천시회(회장 도기봉, 사진 오른쪽)는 2월 7일 인천 동구청에 관내 주거취약계층 지원을 위한 소화기 구입비 후원금 200만원을 전달했다.



광주전남도회(회장 정기섭, 사진 오른쪽 두번째)는 2월 21일 대한적십자사 광주전남지사에 2,400만원 상당의 소화기 1,300대를 전달했다.



대전세종충남도회(회장 김용관)는 2월 26일 대전시청에 대전도시공사가 관리 중인 소방취약계층 공동주택 지원을 위한 분말소화기 140대를 전달했다.



울산경남도회(회장 김성은, 사진 오른쪽)는 1월 25일 창원시 의창구 북면행정복지센터를 방문해 소화기 100대를 전달했다.



강원도회(회장 문종석, 사진 왼쪽 두번째)는 1월 31일 춘천소방서를 방문해 관내 소방취약계층을 위한 소화기 113대를 전달했다.



충북도회(회장 김세진, 사진 오른쪽 세번째)는 1월 30일 청주 에덴지역아동센터에 소화기 및 단독감지기 각 70대를 전달했다.



경북도회(회장 장시철, 사진 왼쪽 다섯번째)는 1월 25일 한국선원장애인복지협회 포항지부에 분말소화기 100대를 기부했다.



제주도회(회장 고성기, 사진 왼쪽)는 2월 1일 제주 건입동 행정복지센터를 방문해 분말소화기 100대를 지원했다.



경기도회(회장 지재기, 왼쪽 사진)는 2월 6일 수원특례시에 화재취약계층 지원을 위한 분말소화기 100대를 기부했다.



전북특별자치도회(회장 박종완, 오른쪽 사진)는 2월 14일 전북 완주군 이서면사무소에 소방취약계층을 위한 소화기 57대를 전달했다.

1.10 주택공급대책 관련 주택업계 간담회 참석

협회, 미분양 해소를 위한 세제·금융지원 등 주택업계 현안 건의



협회(회장 정원주)는 2월 6일 여의도 태흥빌딩에서 진행된 국토교통부 제1차관 주재로 열린 '1.10 공급대책 관련 주택업계 간담회'에 참석했다.

이날 회의에는 국토교통부 1차관, 주택토지실장, 주택정책관, 주택정책과장, 주택기금과장, 주택정비과장, 민간임대정책과장, 부동산투자제도과장 등이 참석했다.

업계에서는 조영훈 중앙회 부회장, 안해원 정책상무이사, 한국주택협회, 부동산개발협회, 한국리츠협회 회원사들이 참석해 의견을 개진했다.

협회는 간담회에서 △PF 대출금리 인하(HUG 표준PF 재시행 등) 및 금융기관 불합리한 대출관행 개선 △미분양 해소

를 위한 세제(과밀억제권역 외 지역까지 확대)·금융 지원 △특례보증자리론 제한적 재시행 △소형 도시형생활주택 및 주거용 오피스텔 주택수 산정 개선 △기본형건축비 및 표준건축비 현실화 △임대보증 개편방안에서 기존 건설임대사업자 적용 제외 등의 건의사항을 전달했다.

진 차관은 “정부는 1·10 공급대책 발표 이후 하위법령 입법예고를 신속히 추진하며 속도감 있는 후속조치 이행에 역량을 집중하고 있다”면서 “주택공급 활성화를 위해서는 업계의 적극적인 협력과 긴밀한 소통이 무엇보다 중요하다”고 강조했다.

‘아파트 하자 분쟁 해소를 위한 세미나’ 개최

서울대 건설법센터, 건설법학회, 대한변호사협회 공동으로 열어



협회(회장 정원주)는 아파트 하자분쟁 해소를 위해 정원주 중앙회장의 특별지시로 추진중인 서울대학교 건설법센터「공동주택 하자분쟁 저감 및 합리적 하자보수에 관한 연구용역」의 일환으로 서울대 건설법센터, 건설법학회, 대한변호사협회와 공동으로 2월 14일 한국프레스센터 20층 국제회의장에서 ‘아파트 하자분쟁 해소를 위한 세미나’를 개최했다.

세미나는 제1·2세션으로 나눠 진행됐다. 제1세션에서는 이강만 변호사(법무법인 율촌)가 ‘하자이론 및 판례의 정립(제1주제)’을 주제로 발표를 진행했다. 이어 강재철 석좌교수(광운대 건설법무대학원)가 ‘건설감정실무의 제정 배경

과 개선(제2주제)’, 민경철 국토교통부 사무관이 ‘하자관련 규제제도의 취지와 개선(제3주제)’에 대해 다뤘다.

제2세션에서는 제1주제 ‘하자판정 및 하자보수 실무’를 주제로 연제헌 변호사(법무법인 광장)가 발표했으며, 제2주제 ‘기획소송의 계기·방식, 대응방안 등’은 정현미 변호사(법무법인 화인), 제3주제 ‘공동주택관리법 등 입법개선안’은 최종권 박사(서울대 건설법센터)가 발표했다.

협회가 서울대 건설법센터와 진행 중인 하자 관련 용역은 2024년 3월 31일에 1차과제가 마무리될 예정이다. 관련 내용 의견 제시 및 문의는 서울대학교 법학연구소 건설법센터(02-880-9097)에서 확인 가능하다.

경기도회, 화성시·의정부시에서 주거취약계층 집수리사업 완료기념식 개최



경기도회(회장 지재기)는 1월 25일 화성시(시장 정명근, 위쪽 사진 오른쪽 네번째), 2월 1일 의정부시(시장 김동근, 아래쪽 사진 오른쪽 네번째)에서 주거취약계층 집수리사업 완료기념식을 각각 개최했다.

집수리사업을 통해 각 지자체 주거취약계층들의 도배, 장판, 화장실 보수 등의 주거여건개선작업이 진행됐다. 지재기 경기도회장은 “주거취약계층의 집수리 지원사업을 통해 지역사회의 따뜻한 연대와 협력이 많은 주거취약가구의 빛이 되기를 바란다”고 말했다.

경기도회 수원특례시와 업무협약서 체결



경기도회 수원특례시와 업무협약서 체결

경기도회(회장 지재기, 사진 왼쪽)는 1월 24일 수원특례시청에서 지역건설산업 활성화 및 주거취약계층 지원을 위한 업무협약을 수원특례시(시장 이재준, 사진 오른쪽)와 체결했다. 업무협약을 통해 수원특례시는 주택건설관련 심의절차 간소화 및 인허가 기간 단축 등 지역건설산업 활성화를 위한 행정적 지원을, 경기도회는 주거취약계층 집수리 지원사업 지원을 약속했다.

협회 3~5월 분양대행자 법정교육 안내

지역	장소	3월	4월	5월
서울	서울여성플라자	6	3	8
부산	부산무역회관(3월), 부산상공회의소(5월)	21		30
대전	기독교연합봉사회관		18	
광주	광주상공회의소	14		23
전북	전주중부비전센터		25	

- 교육문의 인재교육원 02-785-0951
- 교육접수 edu.khba.or.kr

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

부산시회, 부산시 행정부시장과의 간담회 개최



부산시회(회장 박재복, 사진 왼쪽)는 1월 22일 부산시청 회의실에서 열린 이준승 부산시 행정부시장(사진 오른쪽)과의 간담회를 개최해 주택경기 불황에 따른 활성화 방안을 논의하고, 지역주택건설업계의 애로사항을 전달했다.

박재복 부산시회장은 간담회에서 부동산경기 활성화를 위해 민간 참여 공공주택 사업비 조정 근거 마련, 희망더함주택 활성화를 위한 시·도시계획조례 개정, 지구단위계획상 허용용도 변경에 따른 공공기여 근거 마련 등의 행정적인 지원을 건의했다.

광주전남도회, 광주광역시장 현장소통 간담회 개최



광주전남도회(회장 정기섭, 사진 앞줄 왼쪽 세번째)는 2월 5일 도회 회의실에서 지역주택시장 안정을 위한 광주광역시장 현장소통 간담회를 개최했다. 행사에는 강기정 광주광역시장(사진 앞줄 왼쪽 두번째), 정기섭 광주전남도회장, 이경노 부회장, 최갑렬 부회장 외 도회 이사 7명 등이 참석했다. 간담회에서 지역주택시장 현황을 설명하고 상업지역 주거비율 및 용도용적제 개선, 준주거(준공업)지역 내 주거용적률 개선, 제1종 일반주거지역 종상향 허용, 교육청 협의 간소화, 민간임대주택 용적률 상향 등을 건의했다.

3월 28일 서울에서, '회원사 주택사업 실무교육' 개최

협회(회장 정원주)는 오는 3월 28일 서울 동작구 서울여성플라자 1층 아트홀봄에서 '2024년 회원사 주택사업 실무교육'을 개최한다. 교육은 협회 인재교육원 홈페이지(edu.khba.or.kr)에서 기업회원으로 가입후 신청가능하다.

교육시간		교육내용
1교시	10:00 ~ 12:00	소규모주택정비사업 실무와 해설
	12:00 ~ 13:00	점심식사
2교시	13:00 ~ 14:00	BIM(건축정보모델) 기술의 이해와 활용
3교시	14:00 ~ 15:00	위기 속에 투자 기회(M&A), 워크아웃, 기업회생 방안
4교시	15:00 ~ 17:00	주택시장경기 전망과 주택사업 규제 및 법령 해설

지금 가입하십시오 회원만의 혜택을 드립니다

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

회원의 혜택

- 01**
주택사업관련 법령과 제도의 제정, 개정 등의 신속한 정보제공

02
주택사업관련 각종 민원 및 제도개선 필요사항 청취 및 관련기관 건의

03
주택사업관련 법령, 세무, 금융, 실무분야 교육 프로그램 참여기회 제공
• 회원사 임직원 대상 무료실무교육 실시

04
분양대행자 법정교육 지원
• 회원사 임직원 교육비 할인 혜택

05
회원사간 사업정보 교류
- 06**
회원의 사업동향 및 분양 홍보 지원
• 유튜브 <생생주택> 무료영상제작 및 업로드
• 월간지 <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
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

주택업계 간담회 참석 등
주요 정책추진실적 TOP9

협회에서는 회원사의 권익보호와 주택사업여건 향상을 위해 정책개선활동을 활발히 전개하고 있다.
최근 개선된 주요 제도와 활동을 소개한다.
정리 김유미 정책관리본부 주택정책부 대리

01

국토부 1차관 주재, 주택공급대책(1.10) 관련
주택업계 간담회 참석

- (일시 및 장소) 2.6(화) 14:00, HUG 여의도 지사 회의실
- (참석자) 국토부 1차관·주택정책관·주택정책과장·주택기금과장·주택정비과장·민간임대정책과장·부동산투자제도과장, 우리협회·한국주택협회·한국부동산개발협회·한국리츠협회 및 회원사
- (논의내용) 1.10 공급대책 후속조치 이행현황 안내 및 공급 애로사항 점검
- (협회 건의사항) PF 대출금리 인하(HUG 표준PF 제시행 등) 및 금융기관 불합리한 대출 관행 개선, 미분양해소를 위한 세제(과밀억제권역 외 지역까지 확대)·금융지원 등 6대 과제

02

「공동주택 하자분쟁 저감 및 합리적 하자보수에
관한 연구용역」세미나 개최

- (일시 및 장소) 2.14(수) 15:00, 프레스센터 20층 국제회의장
- (주최) 서울대 건설법센터, 대한변호사협회, (사)건설법학회

- (참석자) 중앙회장, 건설법학회 이사장, 대한변호사협회 부회장, 국토부, 법조계, 건설업계 등 200여명
- (발제내용)

제1세션	제1주제	하자이론 판례의 성립	이강만 변호사
	제2주제	건설감정실무의 제정 배경과 개선	강재철 변호사
	제3주제	하자관련 규제제도의 취지와 개선	민경철 사무관
제2세션	제1주제	하자 판정 및 하자보수 실무	연제현 변호사
	제2주제	기획소송의 계기·방식, 대응방안 등	정현미 변호사
	제3주제	공동주택관리법 등 입법개선안 제안	최종권 박사

03

부동산PF 부실정리 로드맵 공유 등을 위한 건설
업계 간담회 참석

- (일시 및 장소) 2.15(목) 10:00, 금융감독원
- (참석자) 금융감독원, 국토부, 우리협회, 한국주택협회, 대한건설협회, 한국부동산개발협회, 한국건설산업연구원, HUG, HF 등
- (논의내용) 부동산PF 부실정리 로드맵 주요내용 공유 및 로드맵 추진에 따른 건설·부동산업계 영향, 그 밖의 PF대출 관련 건설업계 현장어로 수렴

04

충간소음 사후확인제 관련 간담회 참석

- (일시 및 장소) 1.30(화) 16:00, 한국주택협회
- (참석자) 국토부 주택건설공급과, LH, KCL, 우리협회, 한국주택협회 및 회원사, 대한건설협회
- (논의사항) 사후성능검사 기준 미충족시 준공 불허 세부 추진방안 설명 및 의견수렴

05

임대보증금보증 개편 대응

- 민간건설임대사업자 회의 개최
 - (일시 및 장소) 2.15(목) 14:00, 주택건설회관
 - (참석자) 우리협회, 28개 회원사 임직원 40명
 - (논의내용) 임대보증금보증 개편 대응방안 논의
 - 기존 건설임대사업자 적용 제외 지속 추진
 - 기금대출사업장 부채비율 120%까지 보증 허용(현행유지)
- HUG 금융사업본부장 업무협약(2.22)

06

민간임대포럼 킥오프 회의 참석

- (일시 및 장소) 2.7(수) 14:00, 맵그로브 신촌
- (참석자) 국토부 주거복지정책관·민간임대정책과장, 우리협회 등
- (논의내용) 기업형 장기임대 활성화를 위한 제도개선·지원 등

07

공동주택 적정공기 산정 관련 회의 참석

- (일시 및 장소) 2.16(금), 스페이스 웨어 서울역점
- (참석자) 국토부 기술혁신과장, 한국건설기술연구원, LH·SH·GH, 한국건설엔지니어링협회, 우리협회
- (논의사항) 공동주택 공사기간 산정기준 개선 및 각 기관 협조방안 논의

08

국세청 민생현장 방문회의 참석

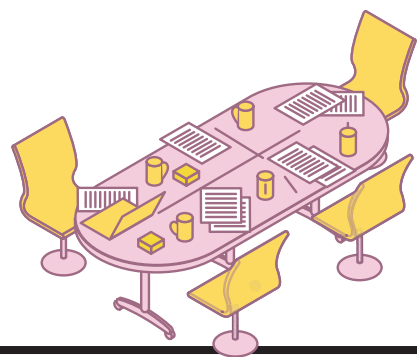
- (일시 및 장소) 2.23(금) 15:30, 협회 회의실
- (참석자) 국세청 자산과세국장·부동산납세과장·부동산납세4팀장, 우리협회
- (논의사항) 종합부동산세 등 세금관련 애로사항 청취
- (건의사항) 주택건설사업자 보유 미분양주택 종합부동산세 합산배제 개선 등

09

2024년도 상반기 주택업체 실무지원단(수도권)
회의 개최

- (일시 및 장소) 2.29(목) 14:00, 주택건설회관 회의실
- (참석자) 주택업체 실무지원단
- (주요 논의사항) 부동산 PF 부실정리 로드맵 대응, PF 등 자금조달 원활화, 주택수요 회복 및 미분양 해소, 충간소음 기준 미달시 준공불허 및 손해배상 대응, 하자소송 방지 및 하자보수 실효성 확보 방안 마련 등

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, 국민주택자금·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 강원 033)652-3335~6 충북 043)218-4090 전북 063)286-5733, 286-1140 경북 053)753-6393 제주 064)749-1377

 독자후기

[illegible]

 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

오상민 서울 강남구 인창개발(주) | 조형석 서울 노원구·모두종합건설(주)
주원태 서울 강서구·(주)아임 | 박준희 서울 영등포구·우체국금융개발원
김호근 경기도 하남시·(주)마샬캡 | 박은빈 서울 영등포구·안진회계법인
양재명 광주 광산구·KS병원

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

아이디어
공모

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.

주택+ PLUS 웹진 구독신청



웹진 구독신청자에게는
매월 웹진 발행소식과
접속주소를
문자로 전송해 드립니다.



① 웹진 첫 화면에서
‘구독신청하기’ 선택

정보를 입력해주세요. *는 필수 입력 사항입니다.

구분
☒ 구독신청 ☐ 해지
 *성명

② 이름, 소속(회사명),
 전화번호 입력 후
 '제출하기' 선택

매월 구독신청자 가운데 7분을 추첨해
소정의 선물을 보내드립니다.

*성명

*소속(회사명)

*연락처('-'로 구분, 휴대폰 번호를 입력해주세요.)

