

임주단지탐방
오송역
서한이다음 노블리스

모델하우스
에코델타시티
중흥S-클래스 에듀리버

협회는 지금
더불어민주당과
정책협약 체결

해외주택사업 투자개척단
인도네시아 시찰



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

NAVER 주택플러스 웹진

대한주택건설협회 모바일 하자관리 서비스 오픈!

협회가 회원사의 입주자 사전방문 점검, 입주예약, 입주 전후 하자관리 업무 편의를 위해
모바일 하자관리 서비스를 제공합니다.

- 회원인증만으로 간단하게 가입 사용
- 휴대폰으로 손쉽게 입주자 사전 방문
- 하자접수 내용 확인 → 보수 → 입주예정자 통보까지 원스톱 진행



**사전
점검도!**

**처리
현황도!**

**입주
예약도!**

**모두
한번에!**

권두언

새 대통령에게 바라는 주택정책



정원주
대한주택건설협회 회장

대통령 탄핵으로 인해 조기대선이 6월3일 치러진다. 지난 3년간 글로벌 전쟁 지속, 금리인상과 원자재가격 급등, 중대재해처벌법 등으로 인해 주택시장이 장기침체에서 벗어나지 못하고 있다.

따라서 여야를 떠나 새 대통령은 국민의 주거안정을 위해 주택공급기관의 목소리에 귀를 기울여야 한다. 또한 시장수급원리에 기반한 친시장적인 주택정책을 시행하는 것이 중요하다. 정부의 과도한 시장개입은 시장을 왜곡하고 자생력을 반감시킬 수 있기 때문이다.

이를 위해서는 첫째, 집값안정을 위한 주택공급 확대가 필요하다. 현재 주택사업을 진행하는데 있어 과도한 규제가 산적해 있다. 이는 사업비용 부담가중과 사업기간 지연을 야기함으로써 주택공급 차질로 이어지고 있다. 따라서 과도한 규제는 단계적으로 완화하고 수도권 주택수요에 걸맞는 공급로드맵을 제시해야 한다. 이를 위해서는 상업지역내 주상복합건축물 상업비를 개선과 표준건축비 인상 정례화, 민간건설임대주택 조기분양 전환 허용, 과도한 학교시설 기부채납 금지 등이 시급하다.

둘째, 지역경제 활력제고를 위한 주택 미분양 해소 및 수요진작이다. 서울 수도권과 지방지역간의 양극화 확대는 초양극화로 불리울 만큼 해결이 시급한 상황이다. 실제로 최근 준공 후 미분양아파트가 2014년 이후 최대인데, 이 중 80%가 지방에 집중되어 있다. 따라서 미분양 매입시 양도세 한시적 면제 등 세제지원 확대와 아파트 매입임대등록 재시행, 대출규제 완화 및 금리인하, 중도금집단대출 잔금전환 개선 등이 이뤄져야 한다.

셋째, 주택사업자 위기극복을 위한 유동성 지원이 절실하다. 주택시장 침체가 장기화됨에 따라 주택산업의 근간인 지방향도 주택건설업체들의 경우 차입금 의존도가 높을 수 밖에 없어 유동성 악화가 한계상황에 이르렀다. 따라서 부동산PF 정상화 긴급지원방안 마련과 HUG 모기지보증 한도상향, HUG 인정감정평가 현실화 등이 필요하다.

새 대통령은 실업해소와 고용증대효과 등 내수경기 진작효과가 탁월한 주택산업에 집중적인 지원을 아끼지 말아야 할 것이다. 주택산업의 근간인 주택업체들이 정부정책을 믿고 주택사업에만 전념할 수 있도록 정책의 일관성 유지와 과감한 규제완화를 통해 지속가능한 중장기 정책이 수립·시행되기를 기대해 본다.

CONTENTS

2025년 6월호 | vol. 59

발행인 정원주
편집인 이병훈
제작부서 전략기획본부
기획·취재 미디어팀 구선영, 김우영
인쇄일 2025년 6월 2일
발행일 2025년 6월 5일
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
오송역 서한이다음 노블리스

01 권두언
새 대통령에게 바라는 주택정책



DREAM HOUSING

- 04 **살맛나는 공동주택**
오송역 서한이다음 노블리스
- 10 **이달의 모델하우스**
에코델타시티 중흥S-클래스 에듀리버
- 16 **알쓸용어사전**
모르면 손해! ZEB
- 18 **이슈톡톡**
대선 효과도 비껴가는 비수도권, 해법 시급
- 20 **주택사업전략**
시군단위 주택보급률과 오피스텔 공급상황

ENJOY STUDY

- 22 **주택사업자가 알아야 할 건축법**
리모델링 전 꼭 체크해야 할 건축물의 해체 법령
- 26 **주택사업자를 위한 세법 가이드**
아파트 발코니 확장공사 용역에 대한 부가가치세 과세문제
- 30 **주택사업 Q&A**
가압류된 토지의 소유권 확보 방법은?

MONTHLY INFO

- 32 **인포그래픽 뉴스**
2024 서울 서베이
- 38 **주택통계누리**
인허가실적·매매거래량·전월세거래량·분양물량·미분양현황
- 42 **놓치지 말아야 할 법과 제도**
최신 주요 법령 개정사항

FUN LIFE

- 46 **fun한 여행**
피톤치드 가득한 편백숲 체험
- 52 **fun한 맛**
먹을수록 살 빠지는 마법의 음식 감태



OUR STORY

- 54 **해외탐방**
해외주택사업 투자개척단 인도네시아 시찰
- 58 **회원사 소식**
회원사 CEO 동향
회원사 지역사회 공헌활동
회원사 견본주택 개관 소식
4월 회원사 분양실적(9,836세대)
- 62 **협회에서는 지금 ①**
더불어민주당 - 협회 정책협약식 체결
협회, 4개 권역 ‘실무지원단 회의’ 개최
협회, 하자분쟁 예방 및 대응방안 교육 개최
정원주 회장, 전국 13개 시·도 순회 정책간담회 성료
협회, 교육부에 ‘학교시설 기부채납 개선’ 건의
2025년 분양대행자 법정교육 일정(6~8월)
전국 시도회 활동
- 72 **협회에서는 지금 ②**
주요 정책추진실적 TOP9
- 74 **알려드립니다**
- 76 **독자후기**



01 동서 길이가 최대 400미터에 이르는 사다리꼴 형태의 부지 외곽을 중심으로 주거동을 배치해 단지 안에서의 채광과 조망을 극대화했다. 단지 조경면적이 47%에 달하며 마치 대형 공원이 들어선 듯한 모습을 하고 있다.

단지 개요

위치 충북 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1530 (오송 바이오폴리스지구 B-07블록) **대지면적** 9만 5,143㎡ **건축면적** 1만 6,280㎡ **연면적** 18만 8,338㎡
건폐율 17.11% **용적률** 197.95% **조경면적** 46.89% **규모** 지하1층, 최저 10층, 최고 25층, 12개동 **세대수** 총 1,113세대 **세대면적** 101㎡, 119㎡, 134㎡, 150㎡, 182㎡
주차대수 2,248대(세대당 2.01대) **시행·시공** (주)서한



02

02 오송 바이오폴리스지구내 마지막 입주단지로 등장한 오송역 서한이다음 노블리스의 남측 전경. 모든 세대를 남향으로 배치해 채광이 좋다.

고급 중대형아파트에 역대급 시설 접목한 서한의 야심작 오송역 서한이다음 노블리스

(주)서한(회장 조종수)이 선보인 ‘오송역 서한이다음 노블리스(1,113세대)’ 대단지 아파트가 인기다. 중대형 평형에 적용한 혁신설계와 고급 단지조경, 대규모 주민공동시설로 높은 프리미엄이 형성되고 있다.
 글 구성영 사진 김명식



03

03 입체적인 입면 특화로 멀리서도 돋보이는 외관을 자랑한다.



04

04 주출입구의 모습. 동간거리가 넓게 구성되어 있다.



05

05 다양한 테마 정원으로 이뤄진 단지 내부
06 길이 33m의 대형 문주

07 팽나무숲과 산책로
08 석가산과 자연형 연못



06 08



07



09



10



11

09 중앙광장의 잔디정원
10 25층 스카이라운지와 전용엘리베이터
11 스카이라운지 전망대

12 향기정원
13 중앙광장의 바닥분수
14 티하우스



12



13



14

세대평면·조경·시설·시공품질 모두 차별화, ‘합격점’

1,113세대 모두 전용면적 101~182㎡형으로 이뤄진 중대형 대단지 아파트 ‘오송역 서한이다음 노블리스’가 충북 청주시 오송 바이오폴리리지구의 마지막 입주단지로 이름을 올렸다.

분양가상한제가 적용된 이 단지는 2022년 청약 당시에도 큰 인기를 끈 바 있다. 가격 경쟁력을 갖춘 넓은 평수 아파트를 원하는 수요자들의 수요를 충족시킨 동시에, 포켓 발코니와 세대분리형 구조 같은 다채로운 이색공간 설계로 차별화를 꾀한 점이 통한 것으로 보인다.

최근에는 테마가 있는 고급 조경과 주변 단지에서 보기 힘든 수영장 등 차별화된 커뮤니티시설이 완성된 모습을 드러내면서 아파트 가격에 프리미엄까지 붙고 있다.

동서 길이가 최대 400m, 남북 길이가 최대 300m에 달하는 대형 부지를 활용해 조망권을 극대화한 점도 인기 요인으로 꼽힌다. 외곽에 주거동을 둘러 세운 후 큼직하게 비어낸 내부공간을 조경과 주민시설로 가득 채워 1만 3,000평 남짓한 대형 공원을 품은 아파트가 됐다. 여기에 모든 세대를 남향으로 배치하고 자연 채광과 트인 조망을 살려냈다.

사전점검에 참여한 입주예정자들은 단지시설은 물론 세대 내부의 대형평면 공간과 세부적인 시공품질에 대해서도 높은 만족도를 표했다.



15 단지 중앙에 위치한 대형 커뮤니티센터
16 단지내 회전교차로
17 경로당과 텃밭
18 주거동 주출입구

19 단지내 국공립어린이집
20 황토볼 맨발 산책길
21 장백순 작가의 '공존'
22 커뮤니티센터 2층 테라스



실내수영장부터 스카이라운지까지 '원스톱 리빙' 눈앞에

단지 중앙에 배치된 3개층(지하 1층~지상 2층) 규모의 대형 커뮤니티센터에서는 대단지에 걸맞은 다양한 주민공동시설을 이용할 수 있다.

지하 1층에 조성한 실내 수영장은 25m 길이 4레인 규모 수영장과 유아풀로 구성된 가족이 단지 내에서 물놀이를 즐길 수 있는 환경을 제공한다. 날씨와 상관없이 어느 때나 이용할 수 있는 실내트랙을 갖췄으며, 실내골프장에 연습용 시뮬레이터인 GDR 시스템을 도입했다.

커뮤니티센터 1층에는 입주민들 간의 소통을 돕는 카페와 파티룸이 조성됐으며, 2층에는 자녀들이 학습에 집중할 수 있는 도서관, 북라운지를 큰 규모로 마련했다. 이밖에, 25층 옥상에서 탁 트인 조망을 보며 여가를 즐길 수 있는 스카이라운지와 전망 좋은 게스트룸이 눈길을 끈다.

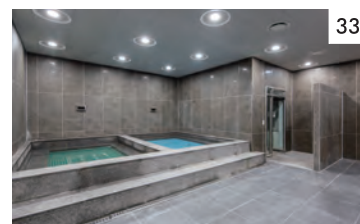
조경 특화설계도 눈에 띈다. 서한은 삼성에버랜드 조경사업팀과의 협업을 통해 자연친화적인 조경을 선보이고 있다. 조경면적이 47%에 육박하며, 석가산과 자연형 연못, 티하우스, 바닥분수로 꾸민 중앙광장이 백미다. 또한, 테마가 있는 어린이놀이터 4곳과 유아전용놀이터, 국공립어린이집과 돌봄센터까지 갖추어 아이키우기 좋은 환경을 제공하고 있다.



23 팬더월드 테마놀이터
24 최부윤 작가의 '유니콘과 천사'
25 플라밍고 테마놀이터
26 들꽃정원의 조각상

27 야외 주민운동시설
28 공유주방
29 커뮤니티센터 중정에 설치된 체육시설
30 커뮤니티센터 로비

31 돌봄센터
32 유아풀과 수영장
33 사우나시설
34 독서실과 스터디룸



전국구로 성장한 대구 향토기업 창립 54주년, 시공능력 51위 서한

1971년 창립한 (주)서한(회장 조종수)은 토목, 건축, 주택, 환경사업 등 다양한 방면에서 경쟁력을 갖춘 대구 기반의 향토기업이다. 서울, 경기 등지에서 활약하는 전국구 건설사로 자리잡은 서한은 2025년 시공능력순위 51위를 기록하며 올해 수주 2조원을 목표로 뛰고 있다.

‘서한이다음’ 브랜드로 전국에 8만여 세대가 넘는 주택을 공급하는 동안 LH우수시공업체에 12회 선정되는 등 시공품질에 대한 자부심이 높다. 2019년·2021년 대한민국 일자리 으뜸기업, 8년 연속 대구광역시 인증 고용친화기업, 2017년 포브스 200대유망기업 등에 선정된 바 있다.

에코델타시티 중흥S-클래스 에듀리버 리버뷰 초품아 중대형 대단지

중흥에스클래스(주)가 선보인 '에코델타시티 중흥S-클래스 에듀리버' 아파트가 화제를 모으고 있다.

국내 첫 스마트시티 국가시범도시로 개발중인 부산 에코델타시티 내 4블럭에 위치한 이 단지는

지하 2층~지상 최고 18층, 12개동, 전용 84·112㎡, 총 728세대 규모 중대형 대단지로 구성된다.

전 타입에 중흥S-클래스만의 특화설계 요소를 골고루 반영하면서 중대형 혁신평면으로 호평받고 있다.

글 구성영 사진 김명식



112㎡A 타입의 우수한 평면구조와 고급 마감재 특화

크고 웅장한 느낌의 거실을 자랑하는 112㎡A 타입은 남향 위주의 4베이 맞통풍 구조로 채광과 환기가 우수한 구조다. 유상옵션을 통해 거실의 벽면까지 시트판넬로 마감할 수 있으며, 반대편 아트월에는 대형 포세린타일을 시공할 수 있다. 거실조명특화 유상옵션을 비롯해 천장형 시스템 에어컨과 천장형 공기청정시스템도 선택할 수 있다.

112㎡A평면 확장옵션형

총 728세대 가운데 177세대를 차지하는 112㎡ A 타입은 다용도로 활용가능한 공간과 완벽한 수납까지 갖춘 대형 유니트다. 알파룸과 주방 특화, 수납확장 등 중흥S-클래스만의 특화설계가 돋보인다. 광폭 강마루, 고급 벽 마감 등 라이프스타일에 따라 선택 가능한 다양한 옵션을 제공한다.



고급스러운 현관

고급 PET 소재의 신발장, 팬트리의 유리도어, 3연동 현관중문이 고급스러운 분위기를 낸다.

신발장특화

신발장 내부에 조명형 사선선반과 신발살균기, 신발장 하부에 조명을 설치하는 유상옵션이 제공된다.



복도 벽특화

벽특화 유상옵션을 선택해 복도와 거실 벽을 고급시트지로 통일되게 마감할 수 있다.

현관 팬트리

현관 팬트리 내부에 유상옵션으로 고급형 시스템가구를 설치할 수 있다.

건식 세면공간

세면대 설치공간을 건식으로 시공한다. 건식과 습식이 분리된 고급스러운 욕실을 선보이고 있다.





수납확장형 주방

수납확장형(유상옵선) 주방의 모습이다. 고급화 전략으로 다양한 주방특화와 조명특화 요소를 적용하고 있다. 주방 가운데 대형 아일랜드장과 독립형 후드가 설치되고, 우물천장은 시트루버와 라인 등으로 멋스럽게 마감된다.

고급 장식장

수납확장형 주방특화옵선 선택시 조명이 내장된 고급 장식장이 들어선다.



주방 팬트리

수납확장형 주방특화옵선을 선택하면 주방 옆에 자리한 알파룸이 주방 팬트리로 변경된다. 팬트리장과 시스템 가구로 수납력을 높이고 3연동 메탈도어가 설치된다.



주방특화

주방 상판과 벽을 엔지니어드 스톤으로 마감했다. 가구에 조명을 설치하고 유리도어와 사각싱크볼, 무광수전 등을 적용하고 있다.

다용도실

대형 평면의 이점을 살려 넓은 다용도실을 마련하고 있다.



복도 팬트리

수납확장형 유상옵선 선택시 알파룸의 일부가 복도 팬트리로 조성된다.



대형 안방

3.8m×4.1m 크기의 안방으로 베란다가 있어 개방감이 좋다.



파우더룸특화

화장대와 키큰장으로 구성된 입식화장대가 설치된다.



드레스룸특화

의류관리기와 유리도어 붙박이장, 벽판넬 시스템가구가 제공된다.

욕실특화

욕조 앞에 바닥난방이 시공되고 포세린 벽타일, 고급수전이 설치된다. 욕실특화옵선을 통해 욕조를 샤워부스로 변경할 수 있다.

자녀방

3.4m×3.94m 크기의 침실2에는 붙박이장 유상옵선이 제공된다.





84m²B평면 확장옵션형

총 728세대 중 154세대는 84m²B 타입으로 구성되어 있다. 거실 3면에 창이 난 구조로 남향 위주의 개방감 있는 파노라마 뷰를 제공한다. 알파룸과 현관 팬트리, 대형 드레스룸 등 풍부한 수납 공간이 마련된다. 또한, 고급 마감재를 사용해 차별화된 상품성을 보여주고 있다.



3면 개방형 거실

거실 3면에 창이 있어 집안에 들어섰을 때 개방감이 뛰어나다. 조명특화 유상옵션으로 설치하는 거실 라인등이 공간을 격조있게 만든다.

전망좋은 주방

거실과 대면하는 주방에서도 3면으로 개방된 전망을 누릴 수 있다. ㄷ자형 주방 구조로 가사 동선이 편리하게 짜여 있다.



드레스룸특화

거실의 알파룸을 안방과 연결해서 대형 드레스룸으로 사용할 수 있는 옵션을 제공한다. 드레스룸에는 3연동 메탈도어를 설치해 고급스러움을 강조하고 있다.

거실 장식장

드레스룸특화 옵션을 선택하면 거실에 고급스러운 유리도어 장식장이 설치된다.



PLUS INFO

에코델타시티 중흥S-클래스 에듀리버 분양정보



사업개요

위치 부산 강서구 강동동 에코델타시티 4블록

건축규모 지하 2층~지상 최고 18층, 12개동

총세대수 728세대

타입 84m²A 138세대, 84m²B 154세대, 84m²C 228세대, 112m²A 177세대, 112m²B 31세대

대지면적 5만 2,107m² 연면적 13만 4,963m²

건폐율 18.38% 용적률 182.91%

주차대수 1,032대(세대당 1.41대)

시행 중흥에스클래스(주)

시공 중흥토건(주)



서낙동강 수변의 쾌적한 힐링 라이프 각광 초대형 신도시 '멀티 인프라' 기대

중흥에스클래스(주)가 부산 에코델타시티에 선보인 '에코델타시티 중흥 S-클래스 에듀리버'는 지하 2층에서 지상 최고 18층에 이르는 12개 동, 전용면적 84~112m²의 총 728세대 규모로 조성되는 중대형 대단지다.

단지가 들어서는 에코델타시티는 부산 강서구 일대 총 11.7km²에 인구 약 7만 6,000명 규모의 서부산 생활권 핵심 주거지로 개발 중이다. 국내 첫 스마트시티 국가시범도시로 자율주행차, 인공지능 등 4차 산업혁명 관련 기술 및 서비스가 도시에 적용될 예정이다.

교통 여건도 우수하다. 남해고속도로 제2지선과의 인접성 덕분에 서부산IC와 명지IC를 통해 시외로의 이동이 편리하며 김해공항도 가깝다. 단지 주변에 '부전-마산 복선전철'이 2028년 하반기 개통 예정이며, 에코델타시티역이 들어설 계획이다.

생활 인프라도 풍부하다. 단지 바로 뒤편에 근린상업용지가 자리 잡고 있으며, 공공청사와 의료시설이 들어설 업무용지와 중심상업용지가 가까운 거리에 위치한다. 에코델타시티 인근에는 화전일반산업단지, 부산신항배후 물류단지, 부산진해경제자유구역 등이 있어 직주근접 효과를 누릴 수 있다.

무엇보다 단지 바로 앞에 초등학교와 유치원이 예정되어 있는 초품아 단지로 신도시의 다채로운 멀티인프라를 누리게 될 것으로 보인다. 서낙동강 수변공원과 강변뷰(일부 세대)도 누린다.

모르면 손해! ZEB

올해 6월 30일부터 1,000㎡ 이상 민간 건축물과 30가구 이상 민간 공동주택은 ZEB(제로에너지 건축물) 5등급 수준 설계를 의무적으로 적용해야 한다. 주택업계는 해당 기술을 꾸준히 도입하며 대응중이다. 눈앞에 다가온 제로에너지 건축물 관련 용어들을 알아보자. 정리 계원석 전략기획본부 홍보부 주임

제로에너지 건축물(ZEB)

- 건축물에 필요한 에너지부하를 최소화하고 신재생에너지 등을 활용해 에너지소요량을 최소화하는 녹색건축물 (**녹색건축물 조성지원법 제2조제4호**)
- ZEB(Zero Energy Building)는 건물이 생산하는 에너지와 소비하는 에너지를 합쳐 에너지 사용량이 제로가 되는 건축물을 지향하고 있음.
- 기본적으로 단열이나 기밀성능을 강화해 에너지소비량을 최소화하고 냉난방 에너지효율을 높리며 태양광, 지열 등을 이용한 기술을 적용함.

에너지 자립률

- 단위면적당 1차 에너지 소비량 대비 1차 에너지 생산량의 비율
- $$\text{에너지 자립률(\%)} = \frac{\text{단위면적당 1차 에너지 생산량}}{\text{단위면적당 1차 에너지 소비량}} \times 100$$

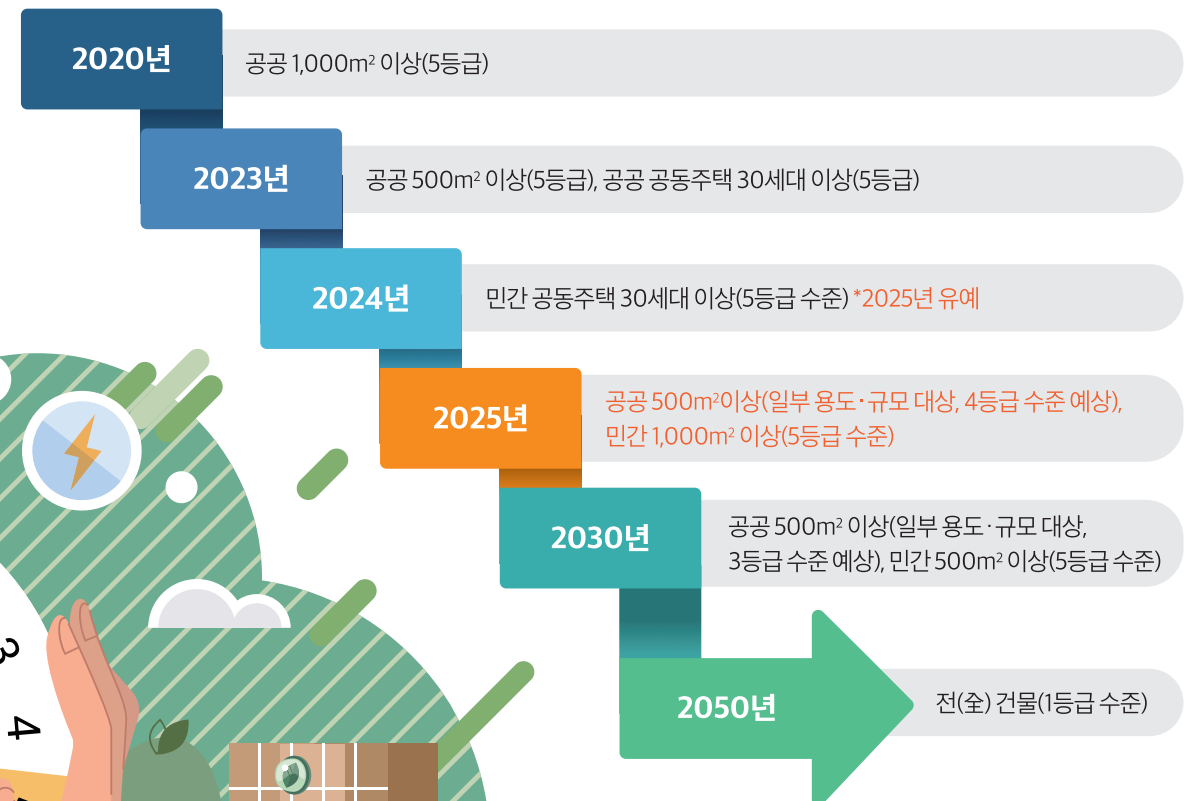
제로에너지 인증 등급

- 에너지 자립률에 따라 1~5등급까지 제로에너지 건축물 인증 부여

인증 등급	용적률, 건축물 높이 등 건축기준 최대 완화 비율	등급별 인증 수수료 감면 비율	주택도시기금 대출한도 상향
ZEB 1 (에너지 자립률 100% 이상)	15%	100%	20% 상향
ZEB 2 (에너지 자립률 80% 이상~100% 미만)	14%	100%	20% 상향
ZEB 3 (에너지 자립률 60% 이상~80% 미만)	13%	100%	20% 상향
ZEB 4 (에너지 자립률 40% 이상~60% 미만)	12%	50%	20% 상향
ZEB 5 (에너지 자립률 20% 이상~40% 미만)	11%	30%	20% 상향

제로에너지 의무화 로드맵

- 2020년부터 1,000㎡ 이상 공공건축물을 시작으로 2050년까지 제로에너지 건축이 단계적으로 의무화 됨.



신재생에너지 공급인증서(REC)

- 발전사업자가 신재생에너지 설비를 이용해 전기를 공급했음을 증명하는 인증서
- 정부는 업계 부담 감소를 위해 신재생에너지에 대한 대체 인정 방안으로 신재생에너지 공급인증서 구매를 통한 인증 방법을 검토 중

패시브에너지

- 별도의 기계적 장치를 사용하지 않고 건물의 구조를 통해 에너지 효율을 높이는 방식
- ex. 고성능 창호, 고기밀 시공, 벽면녹화, 옥상녹화, 외부차양, 외단열, 열교(더운 열기 손실)최소화, 자연채광, 자연환기 등

액티브에너지

- 건축물의 기계적 장치와 전기적 시스템을 통해 건축물에 활용하여 에너지를 자체 생산해 공급하고 소비하는 기술
- ex. 고효율 LED조명, 폐열회수형 환기장치, 벽일체형 태양광시스템(BIPV), 고효율 보일러, 고효율 기기 등

6.3 조기대선에 나선 여야 후보들이 주택공급 확대를 통한 주택경기 부양을 약속하고 있다. 문제는 대선 효과에도 꿈쩍하지 않는 비수도권이다. 새 정부는 주택건설업 정상화의 골든타임을 더 이상 놓치면 안 될 것이다.

글 김형범 정책관리본부장

대선 효과도 비껴가는 비수도권, 해법 시급

주택시장, 대선 효과에 대한 기대감 커져
이재명후보...충분한 주택물량 공급 약속
김문수후보...민간주도 연간 20만호 공급

여야 대선후보들이 너나 할 것 없이 주택공급 확대 공약을 내놓고 있다. 지지율에서 가장 앞서고 있는 이재명후보는 지난 민주당 정부 주택정책의 탈바꿈을 공언하고 있다. 기존의 부동산 투기 억제 중심 정책을 폐기하고 선제적이고 충분한 물량공급과 정비사업 활성화를 통한 주거환경개선을 새로운 주택정책의 핵심 투트랙으로 제시했다. 용적률을 상향하고 분담금 경감 등 규제를 완화해서 건설원가 상승과 수요위축으로 급감한 공급 정상화의 속도를 높이겠다는 점도 강조했다.

무엇보다 기대가 되는 것이 부동산 세제와 규제에 개입을 최소화하겠다는 것이다. 수도권의 1가구 1주택 실거주와 비수도권의 다주택 보유는 제한할 필요가 없고 세금으로 부동산 시장을 혼드는 방식은 지양되어야 한다는 것은 대다수 전문가의 공통된 제언이기도 하다.

김문수후보는 더욱 시장 중심의 정책을 제안하고 있다. 재개발·재건축은 절차를 간소화해서 기초자치단체로 권한을 이양하자는 것과 민간이 주도하는 연간 주택 20

만호 공급이 핵심내용이다. 정책이 전체적으로 시장 자율성을 보장하고 젊은층 인구 늘리기에 초점이 맞춰져 있다. 이처럼 디테일은 달라도 주택공급을 확대하겠다는 것이 여야의 공통된 공약이라는 점에서 장기간 불황으로 어려움을 겪고 있는 주택업계의 기대가 클 수밖에 없다.

수도권 주택사업경기 전망 '회복세'로 돌아서
비수도권은 주택가격과 거래빈도 하락세 지속
수도권 VS 비수도권, '양극화' 더욱 뚜렷해져

대선 기대감 때문인지 수도권의 주택사업 경기는 회복세로 돌아설 것으로 전망됐다. 주택산업연구원이 주택사업자를 대상으로 설문 조사한 결과, 5월 전국 주택사업경기 전망지수는 전월 대비 4.1포인트 오른 89.6으로 나타났다. 수도권은 전월 대비 20.2포인트 오른 104.4로 지난해 10월 이후 7개월 만에 기준치(100.0)를 넘겼다. 그러나 비수도권은 여전히 하락세를 벗어나지 못하고 있다. 주택수요 동향을 보여주는 주택매매가격, 아파트 실거래가격, 주택매매거래에서 빠른 회복세를 보이는 수도권과 달리, 지방은 예전 수준을 되찾는 것이 더디기만 하고 시간이 갈수록 수도권과 비수도권의 양극화는 더욱 뚜렷해지고 있다.

수요 감소는 공급 급감으로 이어지고 있다. 고금리, 공사비 상승, PF 부실 등으로 2023년과 2024년에 인허가 물량이 연간 43만호 수준으로 크게 감소하면서 장기평균

52만호를 하회하고 있다. 올해도 1~3월 누계 인허가실적은 6.6만호로 전년동기대비 11.5% 감소하여 감소세가 지속되고 있다.

2023년 이후 미분양 7만호 내외 유지
전체 미분양의 36%, 준공후 미분양으로 '심각'
새 정부, 주택건설업 정상화 골든타임 지켜야

심각한 것은 지난 3년간 인허가, 착공, 준공이 동시에 감소했는데도 미분양은 2023년 이후 7만호 내외 수준을 유지하고 있고 준공후 미분양은 20개월 연속 증가해서 2만 5,117호에 이르고 있다는 점이다. 더욱이 전체 미분양의 36%가 준공후 미분양이라는 것은 큰 문제가 아닐 수 없다.

우리 협회는 이미 2022년부터 미분양의 심각성을 감지하고 선제적 대응을 지속적으로 건의해왔다. 정부와 국회도 미분양 해소의 필요성에 공감하고 여러 차례에 걸쳐 대책을 마련하고 입법을 지원했지만 문제 해결에는 여전히 미흡한 것이 사실이다.

2022년부터 주택착공실적의 감소로 아파트 입주물량이 2025년부터 크게 감소하면서 주거불안이 현실화 될 가능성이 점차 커지고 있다. 또한, 국내총생산(GDP)의 약 15%를 차지하는 건설생태계 붕괴로 지역경제 침체가 가속화되고 있다. 6월 출범할 새 정부는 주거안정과 지역경제 회복을 위해 생활 인프라를 담당하는 주택건설업 정상화의 골든타임을 더이상 놓쳐서는 안 될 것이다.



시군단위 주택보급률과 오피스텔 공급상황

주택보급률만 가지고 지역의 주택수급상황을 진단하는 것은 한계가 있다.
기존 공급된 오피스텔 상황까지 고려해서 주 수요층을 잘 선별해야 한다.



글 김덕례
주택산업연구원 주택연구실장

주택보급률 낮을수록 주거용 오피스텔 많아 주택사업 계획시 기공급된 오피스텔물량 파악해야

주택보급률은 주택수급 상황을 가늠해 볼 수 있는 대표적인 지표이다. 정부는 주택공급정책을 수립할 때, 주택보급률이 100%가 안 되는 지역을 주택 우선 공급지역으로 고려한다. 주택사업자 입장에서 주택공급 필요지역으로 생각하고 사업계획을 수립한다. 그러나 주택보급률만 가지고 지역의 주택수급상황을 진단하는 것은 한계가 있

다. 주택보급률 통계가 시도단위로만 제공되고, 주거용 오피스텔을 고려하지 않고 있기 때문이다.

신규 주택사업계획을 수립하고자 하는 주택사업자 입장에서 생각해 보면, 적어도 시군구 단위의 주택보급 상황을 파악할 필요가 있고, 당해지역에 주거용으로 사용하는 오피스텔이 얼마나 있는지 고려해야 한다. 그러나 현재 정부가 발표하는 통계는 그렇지 않다.

<그림1>과 <그림2>는 전국 시군(85개시, 76개군) 단위로 주택보급률을 추정하고, 주거용 오피스텔을 시각화한 자

료이다. 그림에서 보는 바와 같이 주택보급률이 낮은 지역에는 주거용 오피스텔 공급이 많다. 주택보급률이 낮더라도 이미 주거용 오피스텔이 많이 공급된 지역이라면, 상품구성을 할 때 기 공급된 오피스텔의 상황을 고려하여 주 수요층을 잘 선별할 필요가 있다.

<그림1>에서 제공한 지역별 주택보급률은 정부가 주택보급률 산정시 적용하고 있는 다가구주택을 구분거처 단위로 환산하여 적용한 추정치이다. 추정치이기 때문에 일부 오류가 있을 수 있으나, 전체적인 상황을 가늠하여 사업계획 등을 마련하는 데는 부족하지 않다고 사료된다.

2023년 정부 공식통계 기준으로 주택보급률 100%가 안 되는 지역은 서울(93.6%), 인천(99.1%), 대전(96.4%), 경기(99.3%)이다. 즉 수도권과 대전을 제외한 모든 지역의 주택보급률이 100%가 넘어섰고, 충남, 충북, 전남, 경북지역은 110%를 상회한다. 전국적으로 주거용 오피스텔은 84만호 정도가 있다. 주택보급률이 가장 낮은 서울에만 26만호의 주거용 오피스텔이 있다. 이를 고려한다면 서울의 주택보급률은 정부 공식 통계보다 올라갈 수 있다. 시도단위 주택보급률을 세부 지역으로 구분해서 보면, 시도단위에서도 편차가 있다. <그림3>과 <그림4>는 수도권 세부지역별 주택보급률과 오피스텔 공급현황이다. 수도권 외곽지역으로 갈수록 주택보급률이 높다. 서울과 그 인근지역의 주택보급률은 낮다. 오피스텔은 오히려

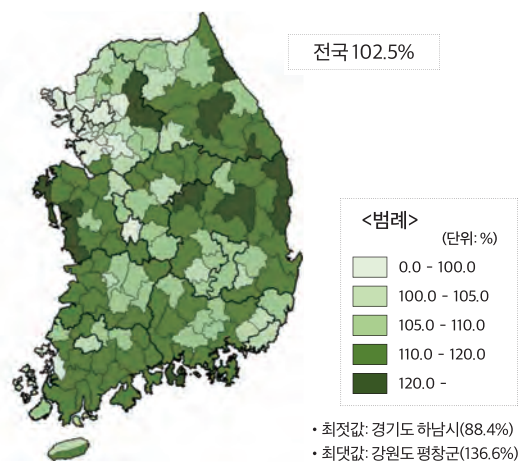
서울과 그 인근지역에 많이 공급되었다. 이러한 상황을 고려한 사업계획 수립이 필요하다. 또한, 정부의 주택보급률에는 빈집을 포함하고 오피스텔과 외국인가구를 제외하고 있다는 점도 감안해야 한다.

<표1> 지역별 주택보급률과 주거용 오피스텔 현황 (단위: %, 실)

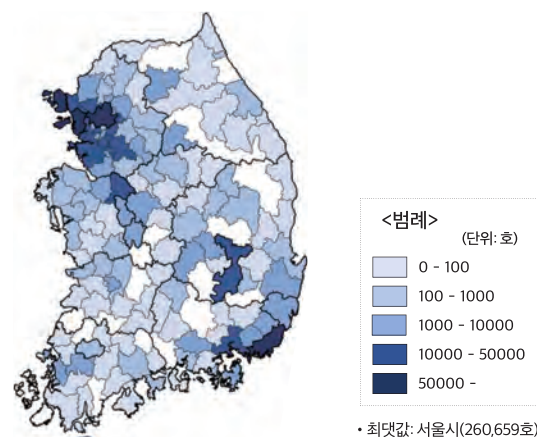
구 분	주택보급률	주거용 오피스텔
전국	102.5	837,655
수도권	97.2	611,328
서울	93.6	260,659
경기	99.3	254,571
인천	99.1	96,098
광역시등	103.1	142,013
부산	102.9	89,714
대구	103.3	16,407
광주	105.5	15,350
대전	96.4	8,635
울산	108.6	9,959
세종	106.0	1,948
도지역	110.6	84,314
강원	109.2	4,685
충남	111.7	17,474
충북	111.2	6,192
전남	112.6	9,104
전북	109.2	4,661
경남	109.1	24,406
경북	113.1	7,221
제주	105.3	10,571

자료: 국토부 주택보급률(2023년), 통계청 주택총조사(2023년)

<그림1> 주택보급률 현황

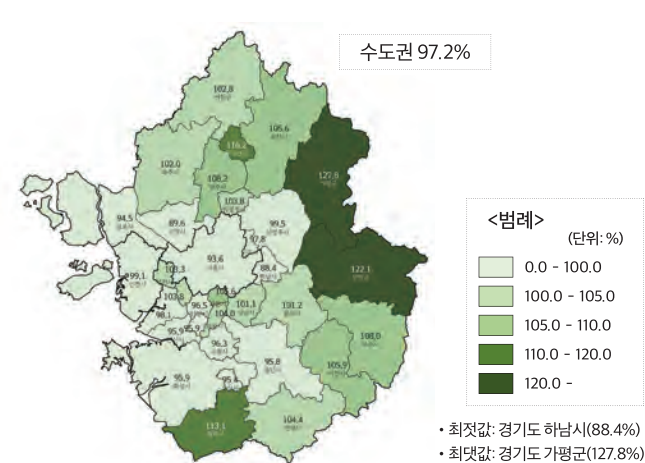


<그림2> 주거용 오피스텔 현황

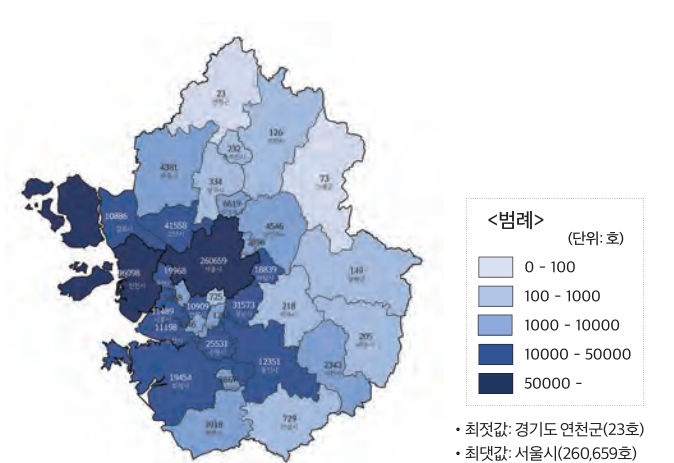


자료: 통계청, 2023년 주택총조사 재분석

<그림3> 수도권 주택보급률 현황



<그림4> 수도권 주거용 오피스텔 현황



자료: 통계청, 2023년 주택총조사 재분석

리모델링 전 꼭 체크해야 할 건축물의 해체 법령

건물의 노후화와 재건축 및 도심지 재개발로 인해 해체공사가 늘어나고 있다.

리모델링을 할 때도 해체공사가 필수적으로 따르게 된다.

건설사가 기본으로 알고 있어야 할 해체 관련 내용을 공부하기로 한다.



최근 건설경기의 대내외적인 어려운 여건으로 인해 신축공사보다는 리모델링이나 대수선 등의 건축행위가 많아지고 있다. 리모델링, 대수선, 용도변경 등의 건축행위와 밀접하게 관련된 것이 바로 건축물의 ‘해체’이므로 건설사가 기본적으로 알고 있어야 할 해체 관련 내용을 공부하기로 한다.

건축물의 노후화, 재건축 및 도심지 재개발로 인한 해체공사가 늘어나면서 2020년 5월 「건축물관리법」 및 「건축물 해체계획서의 작성 및 감리 업무등에 관한 기준」이 제정·시행되었다. 동 법에서는 건축물의 해체를 신고와 허가대상으로 구분하며, 그 내용은 다음과 같다.

해체 허가 대상

- 연면적 500제곱미터 이상의 건축물
- 건축물의 높이가 12미터 이상의 건축물
- 3개층(지하층 포함) 초과인 건축물의 해체
- 해체 신고대상의 건물이라도 해체 건물 인근에 버스정류장, 지하철 출입구 등 대중교통이 빈번한 곳은 허가대상이다.

해체 신고 대상

- 주요 구조부의 해체를 수반하지 아니하고 건축물의 일부를 해체하는 경우
- 연면적 500제곱미터 미만의 건축물
- 건축물의 높이가 12미터 미만의 건축물
- 3개층(지하층 포함) 이하인 건축물의 해체



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

You Tube 건축사 이관용 건축학교에서 다시 만나보세요!

건축물의 해체를 위해서는 해체계획서를 작성해서 인허가청에 해체 신고나 허가 신청을 해야 한다. 특히 해체 허가 대상의 경우, 해체심의를 먼저 받고 해체 허가를 진행한다. 이후 실제적인 공사까지는 상당한 검토와 점검 시간이 필요하다. 건물의 해체에 걸리는 시간은 해체 신고 대상 건물은 2~3개월 정도, 해체 허가 대상 건물은 4~5개월 정도 잡아야 한다.

최근 해체공사 관련 민원이나 분쟁이 많아지고 있으며 해체 기간도 상당히 소요되기 때문에 해체 기간을 미리 잘 체크하고 업무를 진행해야 할 것이다.

건축물의 리모델링과 관련된 해체 부분의 주요한 정부 질의회신을 통해 실질적인 업무를 살펴해보도록 한다.

질의1 외벽 마감재를 해체하는 것도 「건축물관리법」에 따른 해체 허가 또는 신고 대상인지?

회신

‘해체’란 건축물을 건축·대수선·리모델링하거나 멸실시키기 위하여 건축물 전체 또는 일부를 파괴하거나 절단하여 제거하는 것으로, 마감재는 주요구조부가 아니나, 「건축법 시행령」 제3조의2에 따라 2010년 12월 30일 이후에 최초로 건축허가를 신청하거나 건축신고를 한 건축물은 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료(법 제52 조제2항에 따른 마감재료를 말한다)를 증설 또는 해체하거나 벽면적 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것은 대수선에 해당되므로 **마감재를 해체하는 것은 신고 대상임**.

다만, 「건축물관리법」 제정 취지 및 ‘해체’ 정의에 해당하는 ‘현장에서의 파괴나 절단하는 행위’가 수반되지 않는 경우라면 동 법에 따른 해체 허가 또는 신고 대상으로 판단할 수 없을 것임.

주의

2010년 12월 29일 이전에 건축허가를 접수한 건물의 외벽마감재 해체는 해체신고나 허가대상이 아님을 알 수 있다. 건축물 해체 전에 그 건물의 허가접수일을 확인해야 하는데, 오래된 건물은 허가접수일을 알 수 없으므로 건축물대장상 허가완료일을 확인한 후 해체 업무를 진행하기 바란다.

질의2 건축물의 지붕 마감재 교체 시 해체허가 또는 신고 대상인지?

회신

「건축물관리법」 제2조제7호에서 ‘해체’란 건축물을 건축·대수선·리모델링 하거나 멸실시키기 위하여 건축물 전체 또는 일부를 파괴하거나 절단하여 제거하는 것으로 정하고 있음.

이에 지붕 마감재에 한정하여 마감재를 교체하는 행위는 건축·대수선·리모델링·멸실에 해당하지 않으므로 「건축물관리법」 제30조에 따른 해체공사 허가(신고) 대상에 해당하지 않음.

질의 3 건축물의 슬래브 일부 철거 시, 해체허가 또는 신고 대상인지?**회신**

건축물의 해당 슬래브의 해체가 「건축법」 제2조제1항제9호 및 같은 법 시행령 제3조의2제5호에 따른 대수선에 해당하는 '방화구획을 위한 바닥'을 해체하는 경우, 해체면적에 관계없이 「건축물관리법」에 따른 해체 허가 대상임.

해설

건축법 시행령에 따른 대수선 항목을 보면 바닥 슬래브의 해체는 대수선이 아니다. 다만, 시행령제3조의2, 5호에 방화구획과 관련한 바닥을 해체하거나 수선 변경하면 대수선에 해당된다. 그러므로, 방화구획 대상규모 즉 연면적 1,000제곱미터 미만의 건축물의 바닥 슬래브의 해체나 수선변경은 해체 허가 대상이 아니다.

리모델링과 관련하여 먼저 건축법에서 정한 대수선의 내용을 숙지할 필요가 있다.

건축법 시행령에서 규정하고 있는 대수선 범위를 살펴보고, 대수선 항목에 해당되면 해체 허가나 신고 대상을 확인해야 한다.

건축법 시행령 제3조의2(대수선의 범위) 법 제2조제1항제9호에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로서 증축·개축 또는 재축에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

1. 내력벽을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것
2. 기둥을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
3. 보를 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
4. 지붕틀(한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외한다)을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
5. 방화벽 또는 방화구획을 위한바닥 또는 벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
6. 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
7. 삭제
8. 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
9. 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료(법제52조제2항에 따른 마감재료를 말한다)를 증설 또는 해체하거나 벽면적 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것

질의 4 내부 인테리어 공사도(내부 마감재 해체·교체 등) 「건축물관리법」에 따른 해체 허가 또는 신고 대상인지?**회신**

「건축물관리법」 제2조제7호에 따르면 “해체”란 건축물을 건축·대수선·리모델링하거나 멸실시키기 위하여 건축물 전체 또는 일부를 파괴하거나 절단하여 제거하는 것을 말한다고 규정하고 있으므로, 「건축법」에 따른 건축·대수선·리모델링·멸실에 해당하지 않는 내부 인테리어공사 등은 「건축물관리법」 제30조에 따른 해체허가 또는 신고 대상으로 볼 수 없음.

질의 5 건설공사 중 시공사 문제 등으로 인해 시공이 중단된 채 장기간 방치된 건축물을 대상으로 해체공사를 수행하려는 경우, 장기간 방치된 건축물에 대한 해체공사는 해체허가 또는 신고대상인지?**회신**

공사중단 건축물의 경우 사용승인 전 건축물로서 「건축물관리법」 제30조에 따른 해체의 허가 및 신고 대상이 아님. 공사중단 방치건축물은 「건축물관리법」이 아닌 「방치건축물정비법」, 「건축법」 등에 따라 해체가 필요함.



“건축물 해체 관련 인허가시, 건축법 대수선 규정 먼저 살펴야”

건축물의 해체와 관련하여 규정하고 있는 법령은 건축물 관리법이다. 건축법과 건축물관리법을 같이 살펴봐야 하는 관계로 그 해석이 조금 복잡할 수 있다.

리모델링이나 대수선, 용도변경과 관련한 건축물의 해체 인허가 문제는 먼저 건축법의 대수선에 대한 규정을 잘 살펴보고 그 여부를 따져봐야 할 것이다.

아파트 발코니 확장공사 용역에 대한 부가가치세 과세문제

주된 재화·용역의 공급에 부수되는 재화 또는 용역의 공급에 대해 적용하는 부가가치세법 내용을 이해하고, 국민주택규모 이하 아파트 공급을 위한 발코니 확장 공사용역의 제공이 주된 사업에 해당하는 용역의 공급인지 부수되는 용역의 공급인지 알아보기로 한다.

글 임영택 세무사

I 부가가치세 과세대상 주된 재화 또는 용역의 공급

부가가치세는 사업자가 행하는 재화 또는 용역의 공급 그리고 재화의 수입에 대하여 과세한다.

건설업과 부동산업에 대해서는 원칙적으로 용역을 공급하는 사업으로 규정하면서 예외적으로 부동산 매매(주거용 또는 비거주용 건축물 및 그 밖의 건축물을 자영건설하여 분양·판매하는 경우를 포함한다), 또는 그 중개를 사업목적으로 나타내어 부동산을 판매하는 사업 등은 재화를 공급하는 사업으로 부가가치세법 시행령에서 규정하고 있다.

이는 주된 재화 또는 용역의 공급일 때 부가가치세법을 적용하는 규정으로 자세한 내용은 지난 호에 실었다.

II 부수재화 또는 용역의 공급에 대한 부가가치세법 적용

부수재화 또는 용역의 공급은 주된 재화·용역의 공급에 부수되는 재화 또는 용역 그리고 주된 사업에 부수되는 재화 또는 용역으로 구분하여 부가가치세법에서 규정하고 있다.

주된 재화·용역의 공급에 부수되는 재화 또는 용역

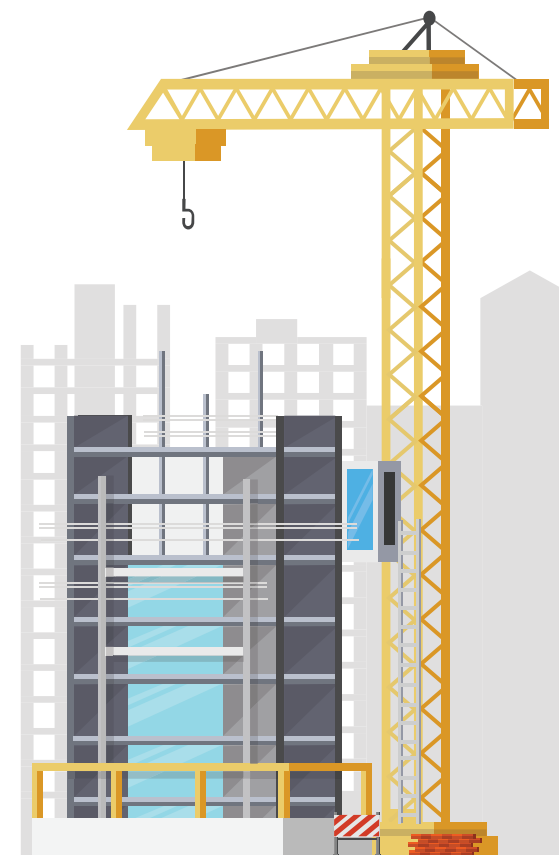
주된 재화 또는 용역의 공급에 부수되어 공급되는 것으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 재화 또는 용역의 공급은 주된 재화 또는 용역의 공급에 포함되는 것으로 본다.

- ① 해당 대가가 주된 재화 또는 용역의 공급에 대한 대가에 통상적으로 포함되어 공급되는 재화 또는 용역
- ② 거래의 관행으로 보아 통상적으로 주된 재화 또는 용역의 공급에 부수하여 공급되는 것으로 인정되는 재화 또는 용역

예시를 들면 아래 <표1>의 어느 하나에 해당하는 재화 또는 용역의 공급은 주된 재화 또는 용역의 공급에 포함되는 것으로 본다.

<표1> 주된 재화·용역의 공급에 부수되는 재화 또는 용역

부수 재화 또는 용역의 범위	구체적인 사례
• 해당 대가가 주된 재화 또는 용역의 공급에 대한 대가에 통상적으로 포함되어 공급되는 재화 또는 용역	- 공급하는 재화의 포장용기 및 운반용역 - 조경공사용역을 공급하면서 제공하는 수목·화초
• 거래의 관행으로 보아 통상적으로 주된 재화 또는 용역의 공급에 부수하여 공급되는 것으로 인정되는 재화 또는 용역	- 항공기 내에서 무상으로 제공되는 식사 - 가전제품 판매 후 일정기간 제공하는 사후무료 서비스용역



임영택

- (현)세무법인 한맥 삼성지점 대표
- 고려대학교 경영대학원(석사)
- 부동산개발 세무실무 공저(삼일인포마인)

✉ ytreem@naver.com
☎ 02-6203-6223



주된 사업에 부수되는 재화 또는 용역

주된 사업에 부수되는 다음의 어느 하나에 해당하는 재화 또는 용역의 공급은 별도의 공급으로 보되, 과세 및 면세 여부 등은 주된 사업의 과세 및 면세 여부를 따른다.

- ① 주된 사업과 관련해 우연히 또는 일시적으로 공급되는 재화 또는 용역
- ② 주된 사업과 관련해 주된 재화의 생산 과정이나 용역의 제공 과정에서 필연적으로 생기는 재화

예시를 들면 주된 사업에 부수되는 아래 <표2>의 어느 하나에 해당하는 재화 또는 용역의 공급은 별도의 공급으로 보되, 과세 및 면세 여부 등은 주된 사업의 과세 및 면세 여부 등을 따른다.

<표2> 주된 사업에 부수되는 재화 또는 용역

부수 재화 또는 용역의 범위	구체적인 사례
• 주된 사업과 관련하여 우연히 또는 일시적으로 공급되는 재화 또는 용역	- 주택임대사업에 사용하던 주택을 양도 - 금융업자가 면세사업에 사용하던 건축물 양도
• 주된 사업과 관련하여 주된 재화의 생산 과정이나 용역의 제공 과정에서 필연적으로 생기는 재화	- 복숭아 통조림을 제조하는 사업자가 판매하는 복숭아 씨 - 옥수수를 원료로 전분(과세)을 제조하는 과정에서 생산되는 옥피 등

III 아파트 발코니 확장공사에 대한 부가가치세 과세문제

국민주택규모 이하 아파트에 대한 발코니 확장공사 용역을 독립된 건설용역으로 볼 것인지 아니면 주된 사업에 부수되는 건설용역의 공급으로 볼 것인지에 따라 부가가치세의 과세 또는 면세가 정해지므로 이에 대한 구체적인 판단근거의 이해는 매우 중요하다. 그동안 대법원이 내린 판단근거들을 살펴본다.

국민주택규모 이하 아파트 공급 사업에 부수되는 건설용역이라는 주장

발코니 확장공사 용역을 아파트 공급 사업에 부수되는 건설용역의 공급으로 보아야 한다는 사업자의 주장은 다음과 같다.

- ☑ ○○○○지구 등 일부 사업지구에 속한 국민주택규모 이하 아파트의 경우에는 사업자가 처음부터 해당 사업지구의 전체 세대를 발코니 확장형으로 정하여 공급했으므로 발코니 공사용역은 거래의 관행으로 보아 통상적으로 부수되거나 필수적으로 부수되는 것에 해당해 부가가치세 면세 대상인 국민주택규모 이하 아파트 공급에 부수되는 용역이다.
- ☑ 따라서 이 건 발코니 공사용역의 공급은 국민주택규모 이하 아파트 공급에 부수되는 용역의 공급으로서 부가가치세가 면제되어야 한다.

발코니 확장공사 용역의 공급이 부가가치세가 과세되는 독립된 거래라는 판단

위 사업자의 주장에 대해 발코니 확장공사 용역은 아파트 공급 사업에 부수되는 공사용역의 공급이 아니고 독립된 별개의 주된 공사용역의 공급이라고 대법원이 판단한 근거는 다음과 같다.

- ☑ 구 공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 제4조 등은 ‘분양가격에 포함되지 아니하는 품목으로서 사업주체가 입주자모집공고에 제시하여 입주자에게 추가로 선택할 수 있도록 하는 품목’(이하 ‘추가선택품목’이라고 한다)의 하나로 ‘발코니 확장’을 규정하면서, 사업주체가 발코니 확장을 추가선택품목으로 하는 경우에는 입주자모집공고에 그에 따른 비용을 해당 주택의 분양가격과 구분하여 표시하여 이를 입주자가 선택할 수 있도록 해야 한다고 규정하고 있는 점
- ☑ 이에 대부분의 사업주체들은 공동주택을 공급하면서 주택공급계약과 별도로 발코니 확장에 관한 계약을 체결하고 발코니 확장 대금도 분양대금과 별도로 수령해 온 점
- ☑ 이 건 사업자도 아파트에 관한 분양계약서와 별도로 선택사양품목에 관한 계약서를 따로 작성하고 분양대금과 별도의 용역대금을 산정하여 수령한 점
- ☑ 그에 따라 수분양자들 대부분은 분양계약을 체결하면서 발코니 확장 여부를 선택할 수 있었던 점

- ☑ 그밖에 발코니의 구조변경이 합법화된 경위 등을 종합하여 보면, 이 건 용역의 공급이 부가가치세가 면제되는 아파트의 공급에 거래의 관행으로 보아 통상적으로 부수되는 것이라거나 필수적으로 부수되는 것에 해당한다고 볼 수 없다는 판단은 정당하고, 주된 거래인 재화의 공급에 필수적으로 부수되는 용역의 공급에 관한 법리를 오해하는 등의 잘못이 없다.

발코니 확장공사 용역의 공급에 대한 세금계산서 발급대상 판단

발코니 확장공사 용역은 주거용 건물의 공급에서 필수적인 건설용역의 공급이라고 보기 어렵기 때문에 세금계산서 발급대상이라고 대법원이 판단한 근거는 다음과 같다.

- ☑ 사업자가 재화 또는 용역을 공급하는 경우에는 원칙적으로 세금계산서를 발급하여야 하나, ‘주로 사업자가 아닌 소비자에게 재화 또는 용역을 공급하는 사업’의 하나로써 ‘주거용 건물공급업(주거용 건물을 자영건설하는 경우를 포함한다)’의 경우에는 세금계산서 발급의무를 면제하는 대신 영수증을 발급하도록 부가가치세법 시행령에 규정되어 있다.
- ☑ 이 규정에 비추어 보면 발코니 공사용역의 공급은 주거용 건물 그 자체의 공급이나 이와 동일시할 수 있을 정도로 주거용 건물의 공급에 필수적인 건설용역의 공급이라고 보기 어려우므로, 세금계산서 발급의무가 면제되는 주거용 건물공급업에 포함된다고 할 수 없다는 판단은 ‘주거용 건물공급업’의 범위에 관한 법리를 오해하는 등의 잘못이 없다.



부수재화 또는 용역의 공급에 대한 부가가치세법을 이해하자

- ☑ 부가가치세 과세대상 주된 재화 또는 용역의 공급을 먼저 이해한다
- ☑ 주된 재화·용역의 공급에 부수되는 재화 또는 용역의 공급에 대해 이해한다
- ☑ 주된 사업에 부수되는 재화 또는 용역의 공급에 대해 이해한다



아파트 발코니 확장공사에 대한 부가가치세 과세문제 어떻게 접근할까?

- ☑ 발코니 확장공사 용역의 공급이 실무에서 어떻게 이루어지고 있는지 먼저 파악한다
- ☑ 발코니 확장공사 용역의 공급이 독립된 거래라고 판단하는 근거를 이해한다
- ☑ 발코니 확장공사 용역의 공급이 세금계산서 발급대상인 점을 이해한다

가압류된 토지의 소유권 확보 방법은?

Q.

지역주택조합 설립인가 신청 시
주택건설대지가 가압류 목적으로 되어 있는 경우,
사업시행에 대한 가압류 권리자의 동의서를 제출해도 되는지?

글 박상건 회원사업본부 회원관리부 차장

A.

주택조합 설립인가를 받으려는 자의 요건 중 하나로 해당 주택건설대지의 15퍼센트 이상에 해당하는 토지의 소유권을 확보할 것을 규정하고 있으며 주택건설대지가 가압류 상태인 경우 가압류 권리자의 동의를 받아야 비로소 토지 소유권 확보 요건을 충족한다고 볼 수 있어 동의서를 첨부해야 할 것으로 사료됩니다.

주택조합 설립인가를 받으려는 자는 주택건설대지의 토지 소유권 확보 규정

「주택법」 제11조제1항에서 주택조합 설립인가를 받으려는 자가 갖추어야 하는 요건 중 하나로 해당 주택건설대지의 15퍼센트 이상에 해당하는 토지의 소유권을 확보할 것을 규정하고 있고, 시행령 제20조제1항제1호에서는 해당 토지의 소유권을 확보하였음을 증명하는 서류를 첨부하여 제출해야 한다고 규정하고 있습니다.

토지소유권 확보는 권리자로부터 해당 사업의 시행에 대한 동의도 가능

또한, 「주택법」에서는 주택조합의 설립인가와 사업계획의 승인 요건으로 ‘토지 소유권 확보’를 규정하고 있고 「주택법 시행령」 제16조제1항제2호에서는 사업계획승인 신청 시 주택건설대지가 저당권·가등기담보권·가압류·전세권·지상권 등의 목적으로 되어 있는 경우에는 저당권 등을 말소하거나, 그 권리자로부터 해당 사업의 시행에 대한 동의를 받으면 된다고 규정하고 있습니다.

가압류 권리자의 동의를 받은 경우 토지의 소유권 확보한 것으로 인정

토지의 소유권을 확보하도록 한 것은 조합원의 재산권을 보호하고, 사업 추진의 안정성을 제고하려는 취지인 바, 만약 주택조합설립인가 후 가압류 권리자가 본안판결에서 승소함에 따라 채무자의 재산에 해당하는 주택건설대지에 대해 압류 절차가 진행될 경우, 토지 소유권을 충분히 확보하지 못하게 되어 사업 진행의 혼란, 조합원의 지위 불안 및 재산상 피해 등 각종 문제가 발생할 수 있는 점 등을 고려하면, 가압류 권리자의 동의를 받은 경우에 토지의 소유권 확보 요건을 갖춘 것으로 볼 수 있습니다.

참고 1 「주택법」 제11조

제11조(주택조합의 설립 등) ① 많은 수의 구성원이 주택을 마련하거나 리모델링하기 위하여 주택조합을 설립하려는 경우(제5항에 따른 직장주택조합의 경우는 제외한다)에는 관할 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)의 인가를 받아야 한다. 인가받은 내용을 변경하거나 주택조합을 해산하려는 경우에도 또한 같다.

② 제1항에 따라 주택을 마련하기 위하여 주택조합설립인가를 받으려는 자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만, 제1항 후단의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 해당 주택건설대지의 80퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보할 것
2. 해당 주택건설대지의 15퍼센트 이상에 해당하는 토지의 소유권을 확보할 것

참고 2 「주택법 시행령」 제20조

제20조(주택조합의 설립인가 등) ① 법 제11조제1항에 따라 주택조합의 설립·변경 또는 해산의 인가를 받으려는 자는 신청서에 다음 각 호의 구분에 따른 서류를 첨부하여 주택건설대지(리모델링주택조합의 경우에는 해당 주택의 소재지를 말한다. 이하 같다)를 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출해야 한다.

1. 설립인가신청: 다음 각 목의 구분에 따른 서류

가. 지역주택조합 또는 직장주택조합의 경우

1) ~ 6) (생략)

7) 해당 주택건설대지의 15퍼센트 이상에 해당하는 토지의 소유권을 확보하였음을 증명하는 서류

8) (생략)



2024 서울서베이

서울시에서 서울의 특성을 파악할 수 있는 통계자료의 생성을 위해 2003년부터 매년 2만가구를 대상으로 '서울 서베이' 설문조사를 실시하고 있다. 인구와 가구, 경제와 노동, 도시생활과 주거 등 각종 분야에서의 서울시민들의 가치와 의식에 대해 조사하는데 그 중 주거생활 및 생활환경 위주로 살펴보고자 하자.

정리 김우영 자료출처 「2024 서울 서베이」, 서울시 디지털도시국 데이터전략과

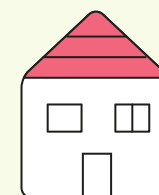
서울시 가구 특성

‘자가집’, ‘60세 이상’, ‘평균 2.12명’, ‘300~400만원 가구소득’

서울시 가구형태를 살펴보면 주거점유형태는 '자가집'이 63.8%로 가장 높게 나타났다. 가구주 연령은 '60세 이상'이 37.8%로 가장 많았으며, 가구원 수는 '평균 2.12명'으로 조사됐다. 또 서울시 월 평균 가구소득은 '300만원~400만원'이 19.9%로 가장 높게 나타났다.

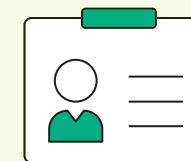
서울시 가구 형태

주거점유형태



자가집
63.8%

가구주 연령



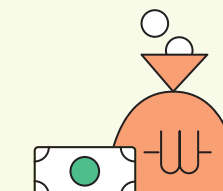
60세 이상
37.8%

가구원 수

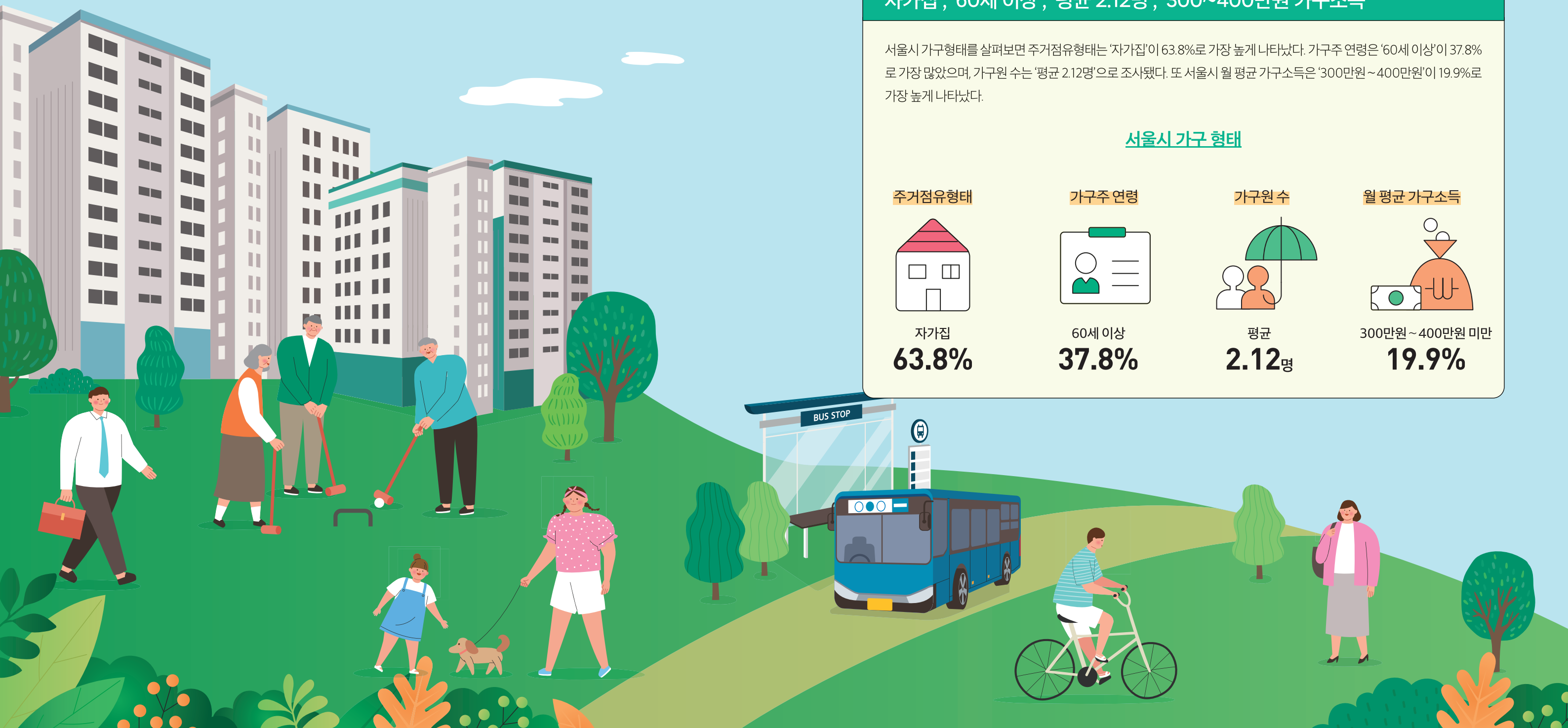


평균
2.12명

월 평균 가구소득



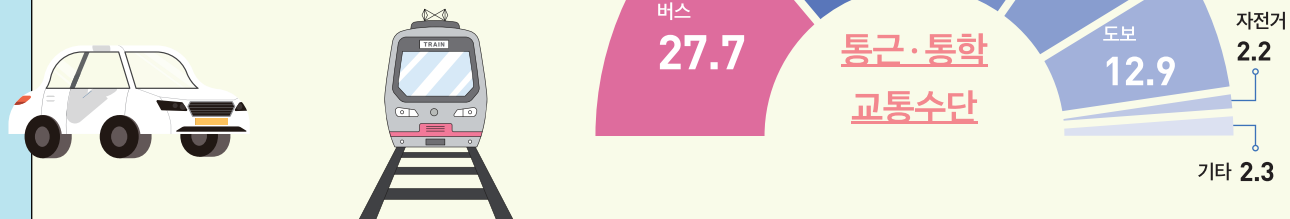
300만원~400만원 미만
19.9%



서울시민의 일상생활

통근·통학은 '버스'로

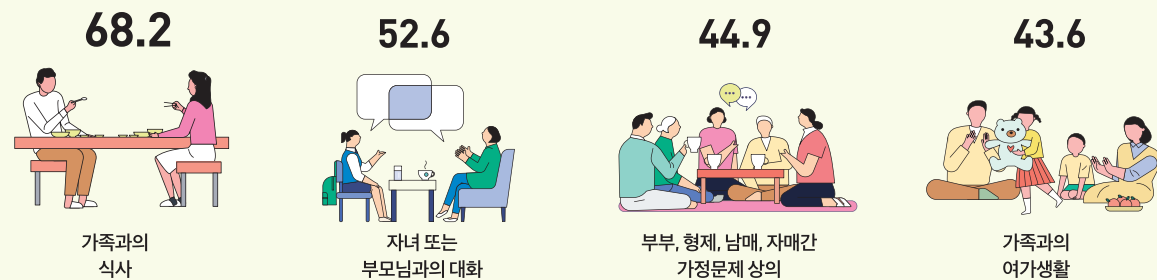
서울시민이 통근·통학시 주로 이용하는 교통수단은 '버스'가 가장 많았고, 그 다음으로 승용차, 버스+지하철, 지하철(철도), 도보 순으로 나타났다.



가족과 함께 보내는 주된 시간은 '식사시간'

가족과 함께 보내는 주된 시간으로 '가족과의 식사'를 응답한 비율이 68.2%로 가장 많았고, 다음으로 '자녀 또는 부모님과 대화', '부부, 형제, 남매, 자매간 가정 문제 상의', '가족과의 여가생활' 등의 순으로 답했다.

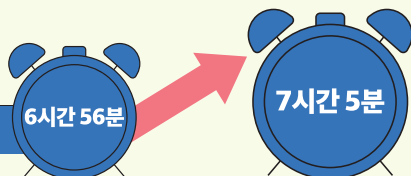
가족과 함께 보내는 시간



평균 수면시간 '7시간 5분'

서울시민의 하루 평균 수면시간은 7시간 5분으로 전년 대비 평균 9분 증가했다.

2023년 평균 수면 시간 2024년 평균 수면 시간

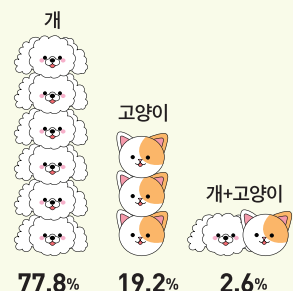
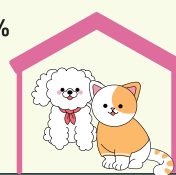


다섯 집 중 한 집 '반려동물과 함께'

서울가구의 19.5%는 반려동물과 함께 사는 것으로 나타났다. 반려동물 보유 유형으로는 '개'가 77.8%로 가장 많았으며, 고양이, 개+고양이 등의 순으로 조사됐다.

반려동물을 키우고 있다

19.5%



생활환경 만족도는?

동남권, 서북권은 70% 주거환경 '만족'

서울시 권역별로 현재 생활환경에 대한 만족도를 살펴보면, 동남권이 가장 만족도가 높은 것으로 조사됐으며, 서북권, 서남권, 도심권, 동북권 순으로 주거환경에 만족한다고 응답했다.

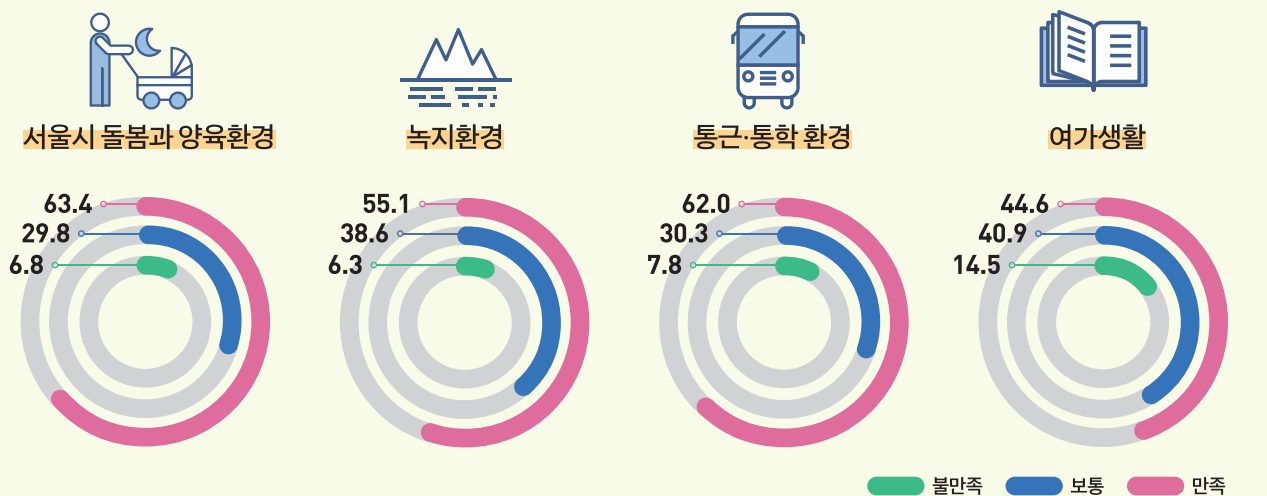
주거환경 만족도

서울 평균 69%



각종 생활환경별 만족도는?

서울시 각종 생활환경별 만족도를 알아본 결과 대체적으로 만족도가 높은 것으로 응답했다. '서울시 돌봄과 양육환경', '녹지환경', '통근·통학 환경' 항목에서 과반이 넘는 응답자가 만족한다고 답했으며, '여가생활' 부문은 만족한다고 응답한 비율이 비교적 낮았다.

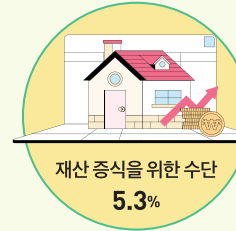
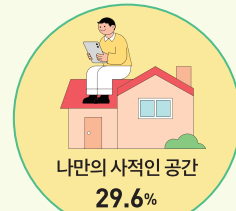
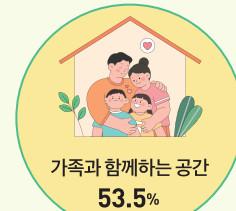
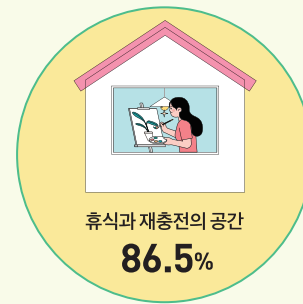


집에 대한 서울시민의 생각은?

집은 '휴식과 재충전의 공간'

서울시민은 집의 의미를 '휴식과 재충전의 공간'이라고 생각하는 비율이 86.5%로 가장 높았다. 다음으로 '가족과 함께하는 공간', '나만의 사적인 공간' 순으로 답했다.

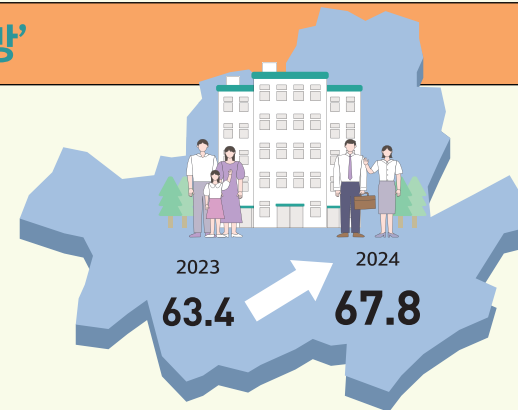
집의 의미



3명 중 2명은 '10년 후에도 서울 거주 희망'

설문조사에 응한 서울시민의 67.8%는 10년 후에도 서울에서 거주할 의향을 보였으며, 전년 대비 4.4% 상승했다.

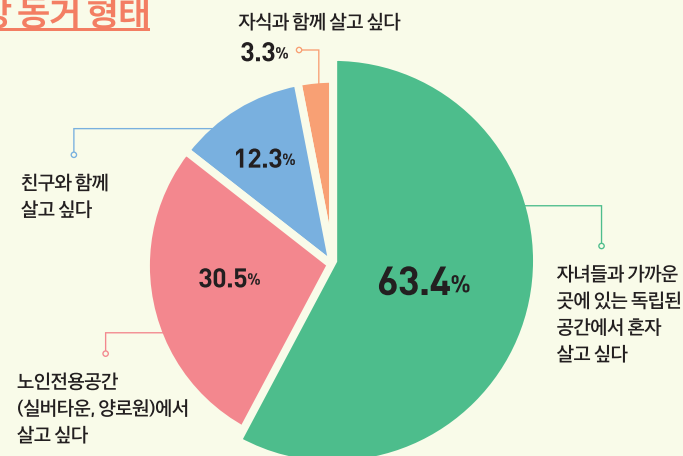
10년뒤 서울시 거주 의향 응답 비율



노후에는 '자녀들과 가깝게', '독립된 공간'에서 살고파

노후에 희망하는 주거형태로 '자녀들과 가까운 곳에 있는 독립된 공간에서 혼자 살고 싶다'라고 응답한 비율이 52.3%로 가장 높았으며, 다음으로 '노인 전용공간(실버타운, 양로원 등)에서 살고 싶다', '친구와 함께 살고 싶다' 등의 순으로 나타났다.

노후 희망 주거 형태



서울에 대한 인식

서울의 랜드마크는 '한강'

시민들이 생각하는 서울의 대표적인 랜드마크는 '한강'이 50.1%로 가장 높았으며, 다음으로 '고궁', '광화문 광장', 등의 순으로 조사됐다.

서울의 랜드마크

한강	50.1%
고궁	36.6%
광화문(광장)	36.4%
롯데월드타워	15.2%
N서울타워	14.9%
청계천	9.1%
시청앞광장	8.4%
남대문	5.9%
동대문(DDP)	5.2%



서울의 매력 '교통의 편리함'

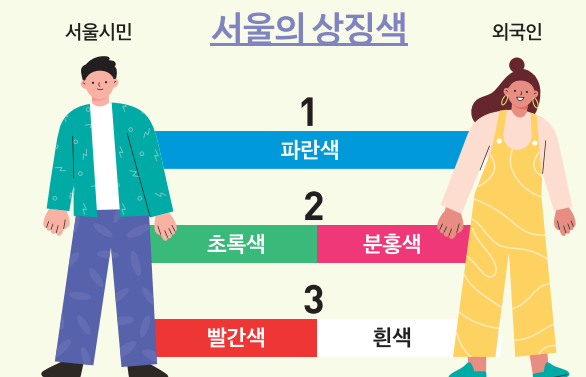
서울의 매력으로 가장 높은 점수를 받은 것은 '교통의 편리함'이다. 다음으로 '다양한 쇼핑', '다양한 먹거리'등을 꼽았다.

서울의 매력 TOP 3



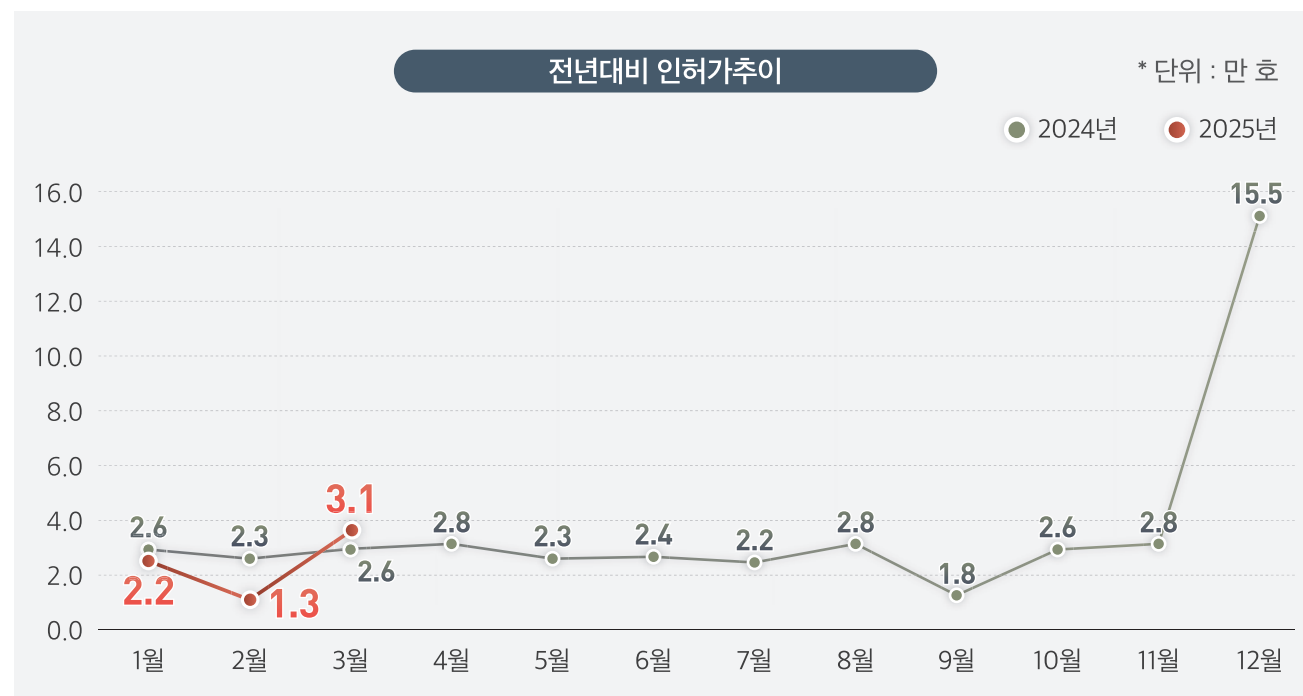
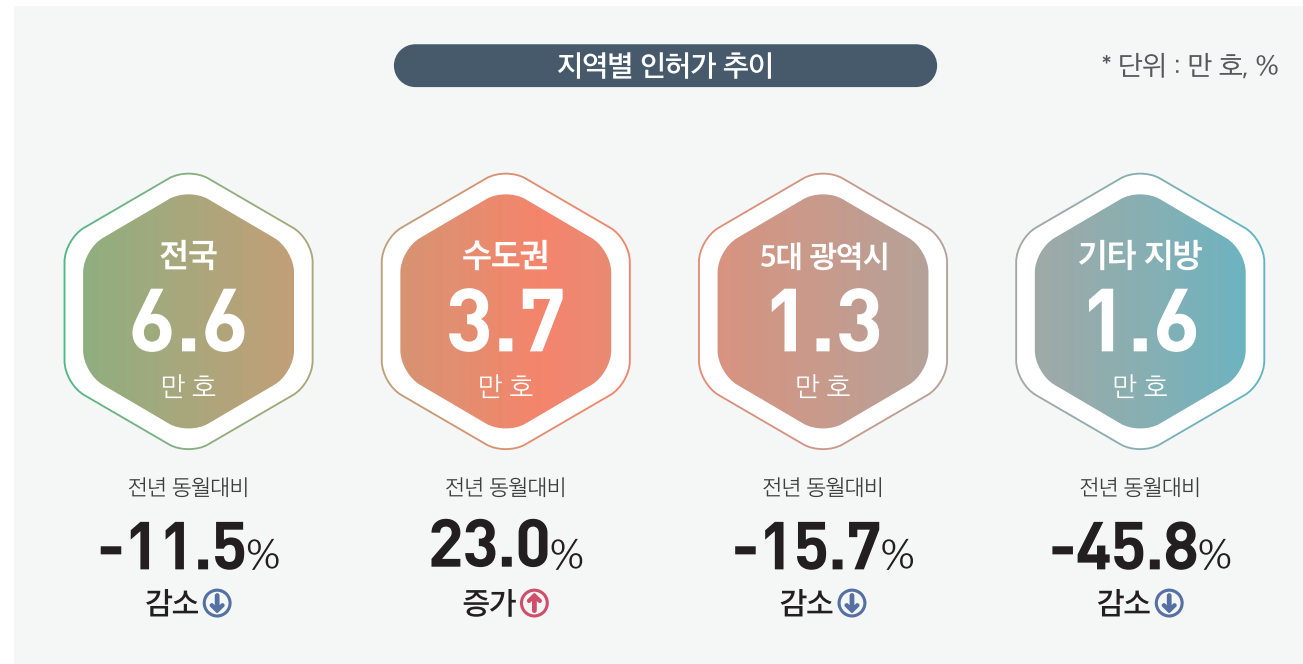
'파란색'이 서울의 상징색

서울의 상징적인 색상을 묻는 질문에 서울 시민은 '파란색'을 가장 많이 응답했으며, '초록색', '빨간색' 등의 순으로 답했다. 외국인의 경우 '파란색'을 가장 많이 응답했고, 다음으로 '분홍색', '흰색' 등의 순으로 꼽았다.



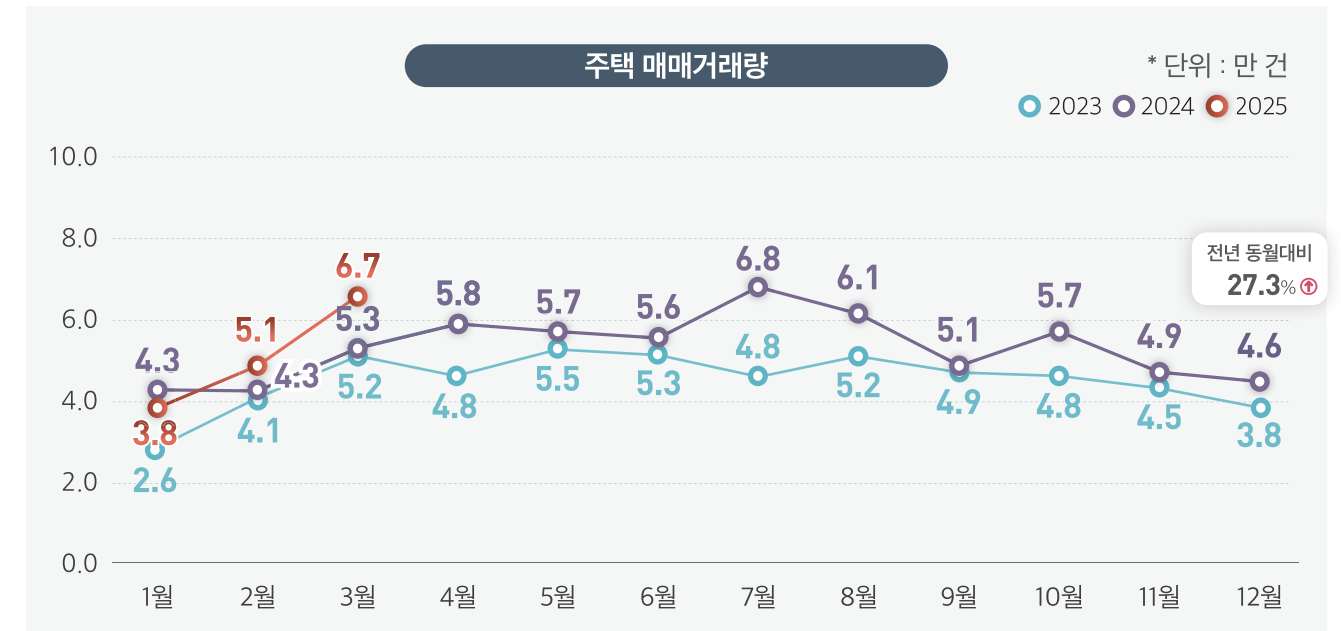
인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

1 인허가실적 추이 | 2025년 3월 누계 주택인허가 6.6만호. 전년동월 대비 11.5% 감소

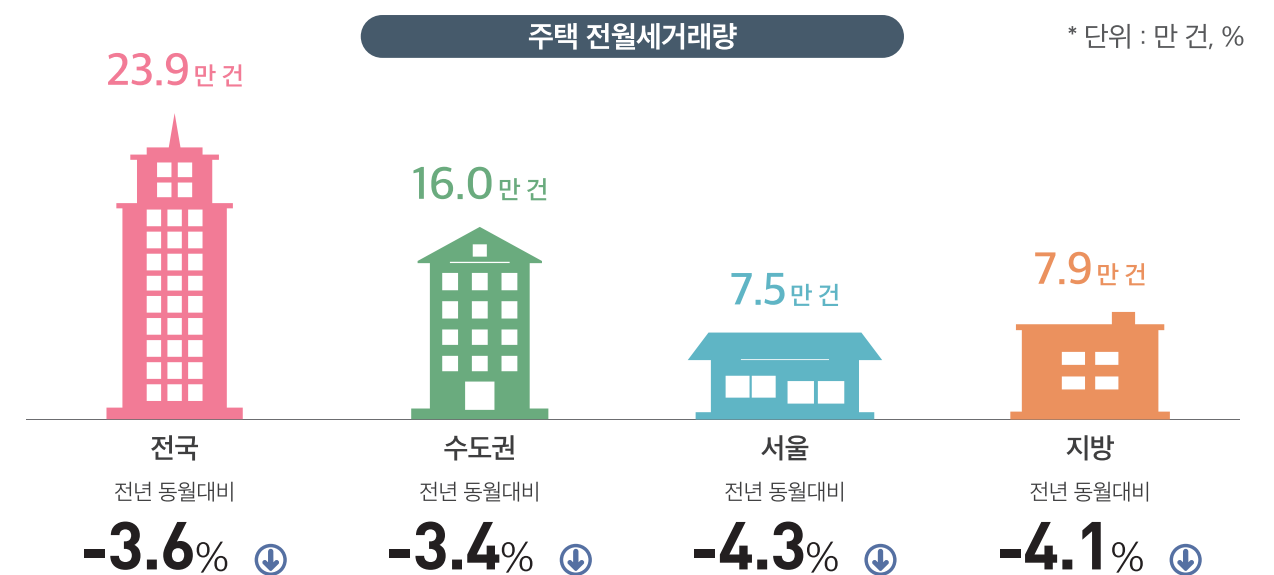


국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.
4월말 발표(2025년 3월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.
정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리

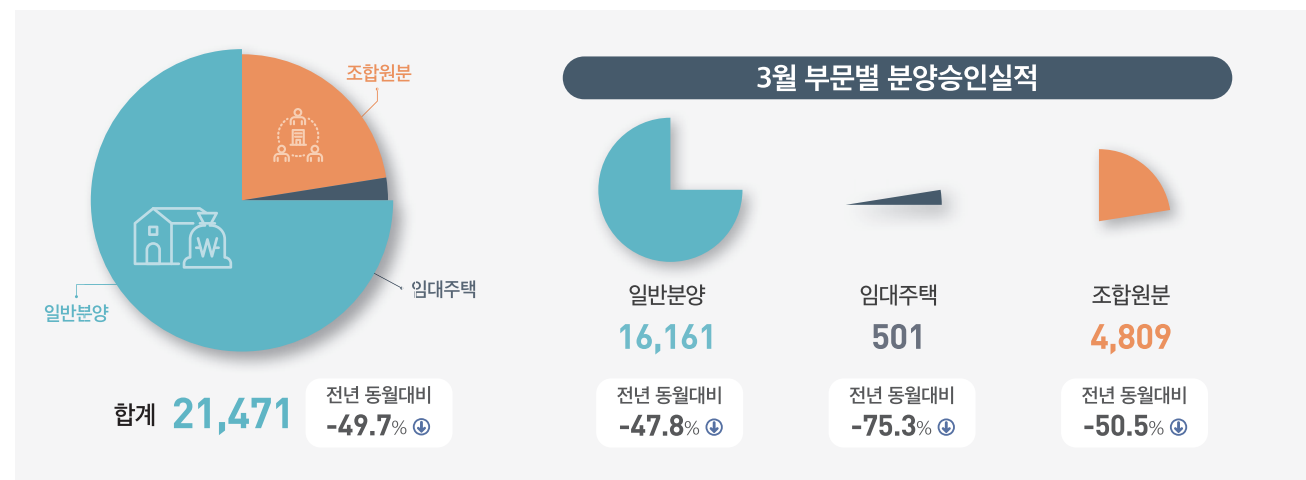
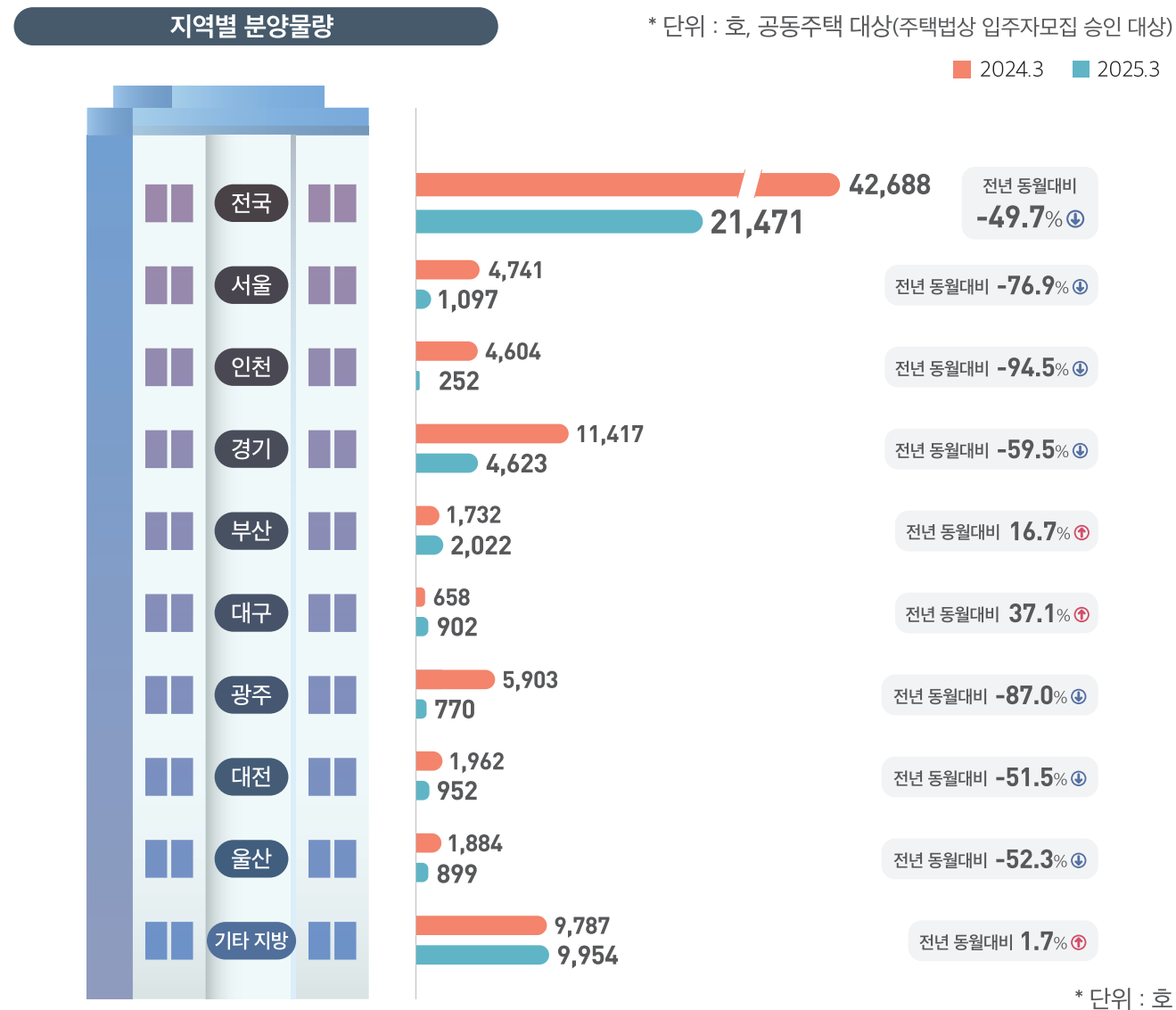
2 주택 매매거래량 | 2025년 3월 주택 매매거래량 6.7만건. 전년 동월대비 27.3% 증가



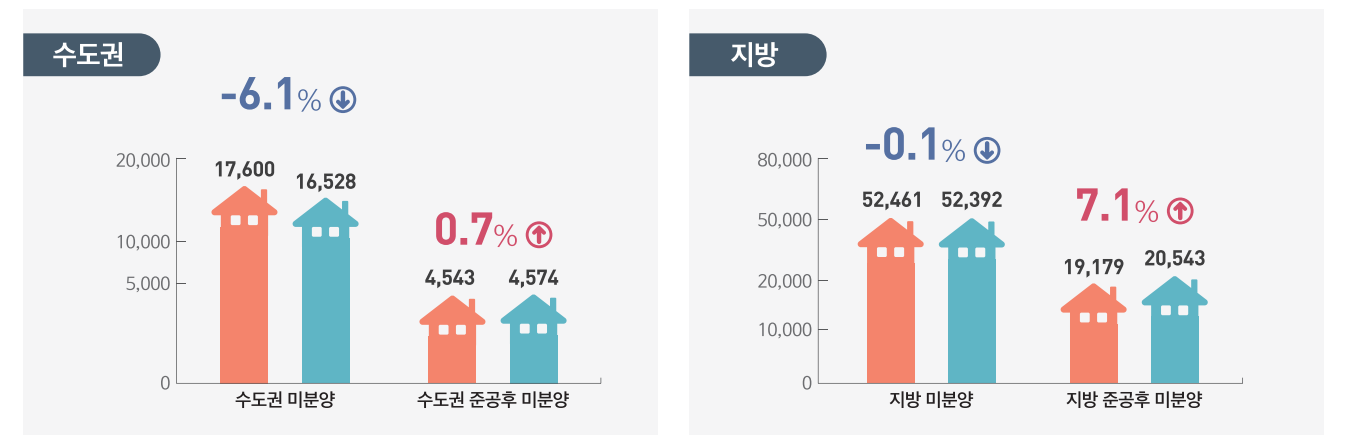
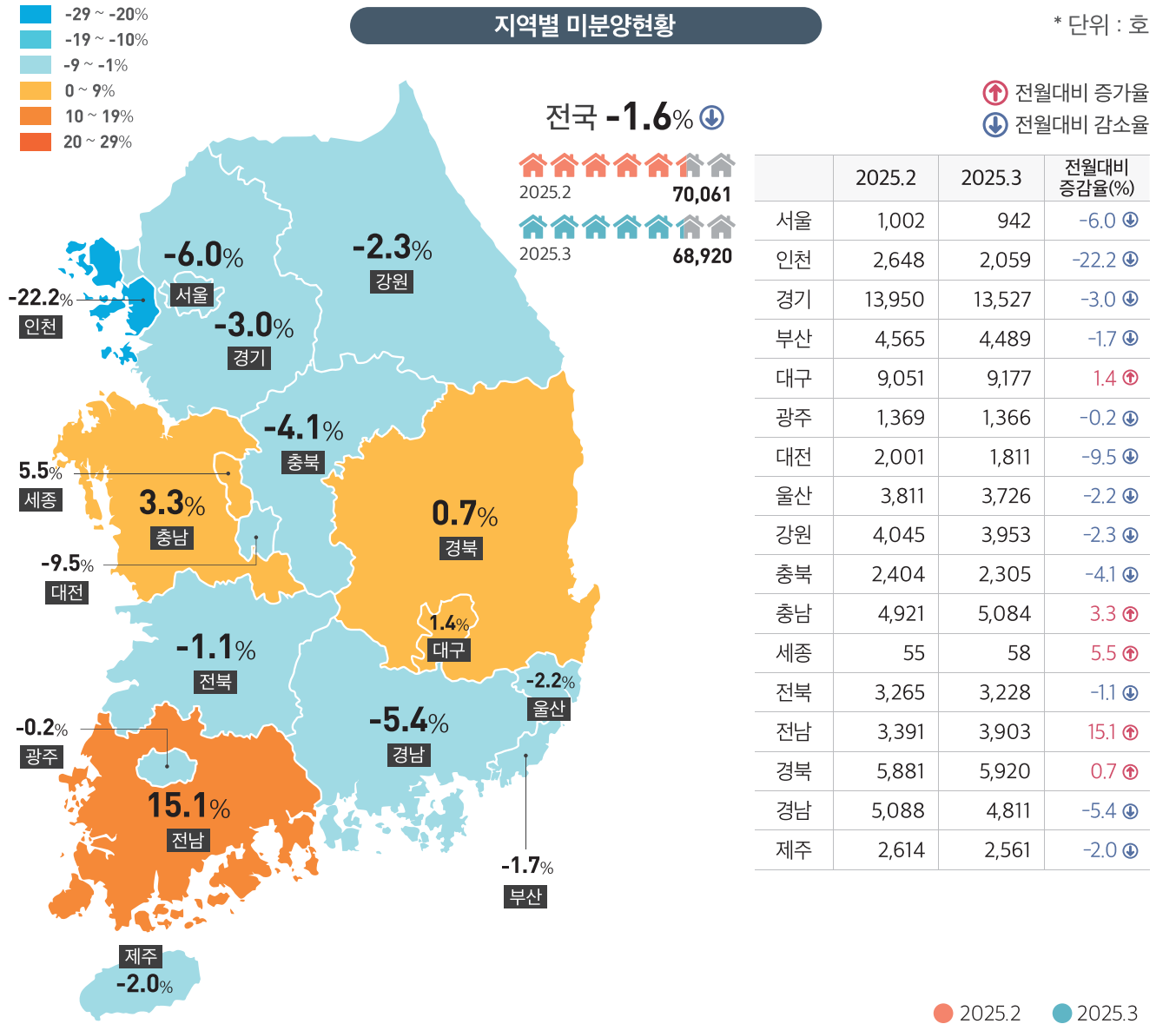
3 주택 전월세거래량 | 2025년 3월 주택 전월세거래량 23.9만건. 전년동월 대비 3.6% 감소



4 분양물량 | 2025년 3월 공동주택 분양실적은 전국 21,471호. 전년동기 대비 49.7% 감소



5 미분양현황 | 2025년 3월말 기준 전국의 미분양주택 68,920호. 전월대비 1.6% 감소



최신 주요 법령 개정사항

주택사업시 꼭 챙겨야 할 관련 법과 제도의 변경사항을 매달 정리해서 소개한다.
자세한 내용은 법제처(www.moleg.go.kr) 또는 협회 홈페이지(www.khba.or.kr) 등을 통해 살펴볼 수 있다.

「주택공급에 관한 규칙」 개정 주요내용

국토교통부령 제1486호
(2025.4.29)

【주요내용】

❶ 영업정지 처분만 받은 경우에 대한 입주자모집 시기 제한 완화

<종전>		
영업정지 기간	선분양 제한	분양 시기
6개월 이상	2년	사용검사(준공) 후
3개월 이상~6개월 미만	1년 6개월	골조공사 완료시
1개월 초과~3개월 미만	1년	골조공사 2/3 이상
1개월 이하	6개월	골조공사 1/3 이상

<개정>		
영업정지 기간	선분양 제한	분양 시기
6개월 이상	상 동	
3개월 이상~6개월 미만	1년	골조공사 2/3 이상
1개월 초과~3개월 미만	6개월	골조공사 1/2 이상
1개월 이하	3개월	상 동

* 지역주택조합, 재개발·재건축 사업은 시공사와 계약체결일 기준, 일반주택사업은 착공신고일 기준으로 해당 제한기간동안 적용

❷ 합산벌점만 받은 경우에 대한 입주자모집 시기 제한 완화

<종전>	
합산벌점	입주자모집 시기
10.0 이상	사용검사(준공) 후
7.0이상~10.0 미만	골조공사 완료시
5.0이상~7.0미만	골조공사 2/3 이상
3.0이상~5.0미만	골조공사 1/3 이상

<개정>	
합산벌점	입주자모집 시기
10.0 이상	상 동
7.0이상~10.0 미만	골조공사 2/3 이상
5.0이상~7.0미만	골조공사 1/2 이상
3.0이상~5.0미만	상 동

* 계약체결일 또는 착공신고일 시점의 합산벌점(「건설기술 진흥법」에 따라 6개월마다 산정) 적용

❸ 영업정지, 합산벌점을 모두 받은 경우에 대한 입주자모집 시기 제한 완화

<종전>				
		영업정지기간		
		3~6개월	1~3개월	1개월 이하
합산벌점	7.0 이상	사용검사 후	사용검사 후	사용검사 후
	5.0~7.0	사용검사 후	사용검사 후	골조공사 완료시
	3.0~5.0	사용검사 후	골조공사 완료시	골조공사 2/3 이상

<개정>				
		영업정지기간		
		3~6개월	1~3개월	1개월 이하
합산벌점	7.0~10.0	사용검사 후	사용검사 후	골조공사 완료시
	5.0~7.0	사용검사 후	골조공사 완료시	골조공사 2/3 이상
	3.0~5.0	골조공사 완료시	골조공사 2/3 이상	골조공사 1/2 이상

* 영업정지 및 합산벌점 여부 모두 위 별표(*)와 동일한 기준으로 적용

【부칙】

• (시행일)이 규칙은 공포한 날부터 시행

• (입주자모집 시기에 관한 적용례) 별표 4의 개정규정은 이 규칙 시행 전에 별표 4 제1호다목1)부터 4)까지의 규정에 따른 협약·계약을 체결하거나 시공자 선정을 한 경우 또는 착공신고를 한 경우에도 적용

「지방세법 시행령」
개정 주요내용

대통령령 제35477호
(2025.4.29)

【주요내용】

- 지방 저가주택 취득세 중과 제외 기준 상향(제28조의2제1호나목)
 - 주택 유상거래 취득세 중과세 예외에 해당하는 주택 : 지방 소재 공시가격 2억원(중전 1억) 이하 주택
- 1세대의 주택수 산정시 소유주택에서 제외되는 주택(제28조의4제6항제1호가목)
 - 2025년 1월 2일 이후에 취득한 지방 소재 공시가격 2억원(중전 1억) 이하 주택

【부칙】

- (시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행
- (주택 유상거래 취득 중과세의 예외에 관한 적용례) 2025년 1월 2일 이후 취득하는 주택부터 적용

「민간건설공사
표준도급계약서」
개정 주요내용

국토교통부 고시 제2025-204호
(2025.4.28)

【주요내용】

- 시공사 귀책이 아닌 공사기간 연장 사유 추가(제17조제1항제5호 신설)
 - 문화재 조사, 오염토 발견 시 공사기간 연장 요구 가능
- 물가변동으로 계약금액을 조정할 수 있는 자재의 기준가격 완화(제22조제3항)
 - (중전) 재료비, 노무비, 경비 합계액의 1%를 초과
 - (개정) 재료비, 노무비, 경비 합계액의 0.5%를 초과
- 발주자에게 자재의 품질관리 및 품질시험 등 관련 비용 계상 의무화(제12조제8항 신설)

【부칙】

- (시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행

「도시 및 주거환경정비법
시행령」 개정 주요내용

대통령령 제35484호
(2025.4.29)

【주요내용】

- 재건축사업 조합 설립 동의요건 완화(제30조제3항 신설)
 - 기본계획 수립·고시일 이후로서 시·도지사가 따로 정하는 날의 다음날부터 조합설립인가 신청일까지 복리시설의 구분소유자 증가시 조합 설립 동의요건을 구분소유자의 3분의 1 이상 동의로 완화
- 종전자산평가 등에 대한 통지 기한 연장(제59조제1항 신설)
 - 정비구역이 시·도조례로 정하는 면적 이상인 사업의 경우 1회에 한하여 30일의 범위에서 토지등소유자에 대한 종전자산평가 결과 등의 통지 기한 연장
- 통합심의위원회 구성 위원 수 확대(제46조의2제1항)
 - 통합심의 사항에 성능위주설계의 평가 및 재해영향평가에 관한 사항 추가에 따라 통합심의위원회 구성 위원 수를 24명 이상 150명 이하(중전 20 이상 100명 이하)로 확대

【부칙】

- (시행일) 이 영은 2025년 5월 1일부터 시행

「도시·주거환경 정비계획
수립 지침」 개정 주요내용

국토교통부훈령 제1861호
(2025.5.1)

【주요내용】

- 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거 세분화(제2장제2절2-2-2.(4)너목)
 - 토지 또는 건축물의 용도, 규모, 면적 등 고려하여 대표할 수 있는 사례의 평균값 또는 최빈값 등에 대해 산출

【부칙】

- (시행일) 이 훈령은 2025년 5월 1일부터 시행



피톤치드 가득한 편백숲 체험

날씨가 더워지기 시작하면 맑은 공기와 향기로운 그늘을 제공하는 편백숲 산림욕이 인기다. 천연 향균물질로 알려진 피톤치드 향을 뿜어내는 전국의 편백숲 명소들을 소개한다.

글 전경우 여행작가



01

01 임실 자연휴양림
02 장성 축령산 편백숲

03 고흥 팔영산 편백숲 우드랜드
04 고흥 나로도 편백림

산림욕의 으뜸은 편백이다. 편백나무는 해충과 병균으로부터 제 몸을 보호하기 위해 다량의 피톤치드를 내뿜는다. 나무의 날숨은 사람의 들숨이 되어 스트레스 완화, 장과 심폐 기능 강화, 항균 작용을 돕는다. 편백숲은 입구부터 공기의 질이 다르다. 폐부 깊숙히 숨을 들이쉬면 확실히 머리가 맑아지고 몸도 한결 가벼워지는 느낌이다. 편백나무는 사계절 잎이 푸른 상록침엽교목으로 우리나라와 일본에서 많이 만나볼 수 있다. 우리나라의 경우 주로 난대 및 온대 기후의 제주도와 남부 지방에서 자생하며 침엽수 중 가장 많은 양의 피톤치드를 방출해 아토피 등의 피부 질환과 기침과 천식 등의 심폐 질환에 좋은 것으로

알려져 있다. 또한 항균 및 살균 작용이 뛰어나 웰빙 용품으로 많이 애용된다. 일본에서는 ‘히노끼’라고 부른다. 피톤치드는 식물이 방출하는 살균 효과가 있는 유기물로 천연 살균제다. 스트레스 호르몬인 코르티솔의 혈중 농도를 절반 이상 줄여줘서 면역력을 강화하는 건강 증진 효과가 있는 피톤치드는 특유의 향이 중추신경계를 자극해 심신을 안정시키는 데도 좋은 역할을 한다. 편백과 비슷한 나무는 측백이 흔하다. 구분법은 의외로 쉽다. 측백은 잎이 W모양이고 편백은 Y모양으로 갈라진다. 열매도 모양이 다르다. 편백 열매는 둥글고 측백 열매는 별사탕 모양이다.

전라도

임실 성수산 자연휴양림

인공적이지 않은 맑은 계곡 등 가장 친환경적인 자연환경을 갖추고 숙소들 주변이 모두 60여 년 된 최고 품질의 편백나무로 둘러싸여 있다. 풍부한 피톤치드로 인해 지친 몸과 마음의 진정한 힐링을 체험할 수 있는 특별한 자연휴양림이다.

장성 국립장성치유숲

국내 편백숲 열풍의 원조. 2000년 제1회 아름다운 숲 전국대회에서 아름다운 천년의 숲으로 선정된 곳이다. 전남 장성군과 전북 고창군과 경계를 이루는 축령산 일대에 독립가이자 산림왕이라는 별명을 가진 춘원 임종국 선생이 1956~1989년까지 34년간 심혈을 기울여 삼나무 62ha, 편백 143ha, 낙엽송·기타 55ha를 조림해 벌거벗었던 산을 푸르게 만든 전국 최대 조림성공지다.



02



03

고흥 팔영산 편백숲 우드랜드

장성보다 더 남쪽인 고흥에도 편백을 심는 남자가 있었다. 지금으로부터 60년 전이다. 손석연 선생은 기암괴석이 가득한 억불산 자락에 편백을 심고 가꿨다. 120ha 면적의 대지가 키워낸 편백나무는 무려 47만 그루. 그는 지금 가고 없으나 그의 숲은 여전히 푸르러 많은 사람들을 위로한다.

고흥의 자랑인 편백숲 우드랜드는 다양한 치유 프로그램을 운영한다. 목공 체험, 숲속에서 열리는 음악회 등 즐길 거리가 다양하다. 편백 효소 찜질과 소금 찜질로 몸을 데우고 나무나 황토로 지은 숙소에서 하룻밤을 보내는 등 각자의 방식으로 숲을 즐길 수 있다.

고흥 나로도 편백림

나로도 편백림은 1920년 일제강점기 당시 일본인들이 봉래산 자락에 30여만 평 규모의 시험림으로 삼나무를 심으며 조성된 숲이다. 키가 30m에 달하는 수령 100년 이상의 나무들이 하늘까지 높은 기세를 자랑하며 뻗어 있다. 멀리서 보면 산이 검게 보일 만큼 울창하다.



04

경상도

통영 미래사 편백림

미래사는 미륵산 남쪽 기슭, 한국불교 수행을 국내외에 널리 알린 구산(九山) 스님이 1954년에 지은 사찰이다. 사찰 주변 편백숲에서는 시원하고 맑은 피톤치드로 힐링하며 마음의 근육을 단련하여 더 나은 삶, 사람과 자연을 돌보는 삶을 되새길 수 있다.

남해 편백자연휴양림

한려해상국립공원 북단에 위치하며, 편백 나무들이 울창한 숲을 이루고 있다. 지난 1998년 개장한 남해편백자연휴양림의 면적은 227만㎡, 1일 수용인원은 최대 1,000명, 최적 400명이다.

한려해상국립공원 북쪽 해발 681m의 금산 동쪽 자락에 있어 산림욕과 함께 남해바다의 절경을 즐길 수 있는 장점이 있다. 휴양림 입구를 지나 편백나무 숲속에서 맑은 공기를 들이마시며 1시간 정도 걸어 올라가면 전망대에 이르는데 한려해상국립공원의 크고 작은 섬들과 금산이 어우러져 아름다운 전망을 연출한다. 휴양림내에는 숲속의 집, 야영장, 산림욕장, 야외교실 등이 잘 마련돼 있다.

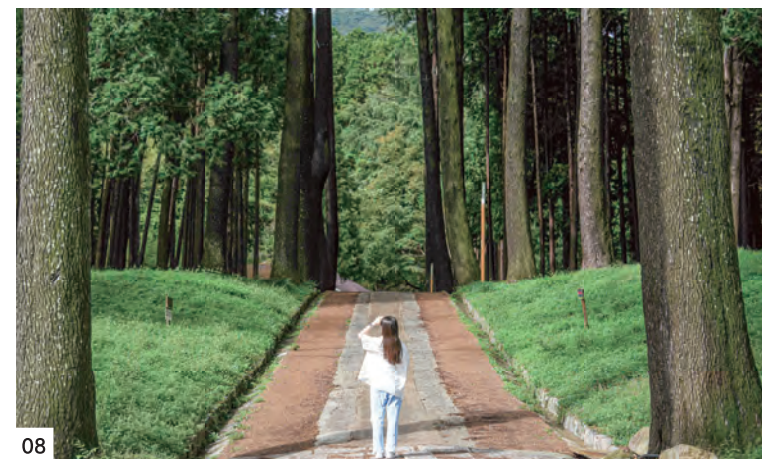
부산

양산 법기 수원지

부산시 7,000여 가구의 식수원으로 사용되고 있는 수원지로 정수 없이 먹을 수 있는 청정 수질을 자랑한다. 일제강점기인 1927년 착공해 1932년 완공되었으며, 수원지 안에는 침엽수림인 측백나무와 편백을 비롯해 높이 30~40m에 달하는 개잎갈나무 등이 있고, 울창한 숲과 독 위에 있는 수십 년 된 반송 나무가 절경으로 꼽히는 곳이다.

2004년에는 원앙(천연기념물) 70여 마리 이상이 발견되는 등 희귀 동식물이 서식하고 있다. 수십 년간 상수원 보호를 위해 일반인들의 출입이 금지되어 자연 생태계가 잘 보존되어 있는 지역으로, 2011년 7월 일반인들에게 개방됐다.

05 통영의 울창한 편백숲
06 통영 미래사 편백림
07,08 양산 법기 수원지의 편백나무숲
09 피톤치드향이 가득한 편백숲



울산

천마산산림욕장

무려 5ha에 걸쳐 장장 8,500여 본의 편백이 식재된 숲이다. 이곳의 편백나무는 1985년 3월경 조림한 것으로 추정된다. 천마산은 해발 236m의 비교적 낮은 산으로 편백나무 외에 소나무 33ha, 잣나무 2ha도 더불어 식재돼 있다. 숲 내부에 산림욕대, 원두막, 평상, 피크닉 테이블을 갖추고 있다.



서울

은평구 봉산공원 편백숲

서울에도 제법 괜찮은 편백숲이 있다. 은평구 신사동 봉산 편백나무 숲은 서울시 최초로 만들어진 치유의 숲이다. 2014년 한 주민의 제안으로 5년간 편백나무 1만 2,400주를 심었고 2019년부터는 전문가 자문을 받아 편백나무 숲 아래 꽃잔디 등 다양한 관목 및 초화류를 식재했다. 또한 2019년과 2020년초에 미세먼지 저감용 나무 심기 사업으로 9종 1만 7,650주를 심어 숲이 더욱 풍성해졌다.

서울 은평구와 경기도 고양 사이에 있는 봉산은 서울 서쪽의 경계를 이룬 산이다. 높이 209m로 주변 아파트 단지, 주택가와 연결되는 등산로가 잘 정비돼 있다. 봉산 정상에는 봉수대와 봉수정이라는 정자가 있다.

먹을수록 살 빠지는 마법의 맛.

감태

어린이에게 밥을 먹일 때 김을 싸서 줄 정도로 우리에게
해조류는 친숙한 식품이다. 최근에는 당뇨와 비만에 좋은 효능이
알려지면서 해외에까지 입소문이 나고 있다. 바다 채소 중에서도
건강에 이로운 감태에 대해 알아보자.

글 정세연

한 의사 · 초아재 식치한의원 대표원장
라이프 레시피 유튜브크리에이터
<만성염증> 저자

You Tube 정세연의 라이프 레시피에서
다시 만나보세요!

금만큼 귀한 감태



감태는 금만큼 귀해서 ‘금태’라고 불린다. 조선왕조실록에서 감태는 임금님 수라상에 올리는 음식으로 기록되어 있다. 양식이 안되서 가격도 비싼 편인데 비싸다는 곱창김이 10장에 5,000원이고 구운 감태가 10장에 8,000원 정도로 금태라고 불릴만 하다.

먹을수록 살 빠지는 음식



해조류는 기본적으로 성질이 찬 편이고 이뇨 작용이 있으면서 종양을 예방하는 효능이 있다. 감태는 마른 것 1장이 3.5kcal로 저칼로리 음식에 속하고 각종 미네랄과 아미노산, 단백질 등이 풍부해서 노폐물 배출에 좋다. 특히 감태에 있는 섬유질은 혈당 스파이크를 막아주기 때문에 체중감량에 도움된다.

천연 식욕 억제제



감태는 다른 해조류와 달리 씹싸름한 맛이 특징인데 디메틸설파이드라는 아미노산 성분이 쓴맛을 내기 때문이다. 한의학적으로 쓴맛은 위열을 내려서 식욕을 다스리는데 좋다.

림프순환 해독



감태는 부으면서 살이 찌고 염증이 생기는 림프질환에 좋다. 한의학적으로 림프순환이 안되면 체내 습열이 쌓이면서 살이 잘 찌는 체질이 되는데 습열을 배출해서 림프를 해독하는 대표적인 음식이 감태다.

감태의 대표 영양소



감태는 비타민B12, 철분, 칼슘이 풍부하다. 비타민B12는 음식을 통해서 섭취해야 하는 비타민으로 음식을 에너지로 바꿔주는 작용을 해서 지방 축적을 막는다.

철분 함량은 100g당 37.2mg으로 다른 해조류인 미역 6.1mg, 매생이 18.3mg, 김 4.5mg보다 풍부하다. 다만 식물성 식품의 철분은 동물성 식품의 철분에 비해 흡수율이 떨어지기 때문에 비타민C가 풍부한 식품과 먹으면 흡수율을 높일 수 있다.

골다공증은 다이어트의 치명적인 부작용 중 하나다. 그래서 좋은 음식들로 식치하면서 다이어트를 해야 하는데 김은 100g당 칼슘 함량이 490mg, 매생이는 91mg인데 반해, 감태는 같은 무게당 칼슘 함량이 646mg으로 다이어트 중 골다공증 예방에 좋다.

Tip. 감태 섭취시 주의점

1 성질이 차기 때문에 많이 먹게 되면 복통이나 설사를 유발할 수 있어 위장이 냉하거나 과민성대장 증후군이 있는 사람은 주의가 필요하다.

2 해조류에 풍부한 요오드는 과다하게 섭취할 경우 갑상선 호르몬 합성을 방해할 수 있다. 요오드의 하루 섭취 권장량은 0.15mg이고 상한 섭취량은 2.4mg으로 해조류 섭취 시 주의해야 한다.



01

01 인도네시아 현지시찰에 나선 해외주택사업 투자개척단



2025 해외주택사업 투자개척단 인도네시아 시찰

정원주 회장 등 회원사 대표 15명 참가...4박 6일 일정
최대 신도시 개발현장 방문하고 유력 정관계 인사 만나

협회 정원주 회장이 이끄는 ‘2025 해외주택사업 투자개척단’이 지난 5월 17일부터 22일까지 4박 6일간 인도네시아 자카르타와 반둥 일원의 부동산 개발현장을 돌아 보고 정관계 유력 인사들과 만나 해외주택사업 진출방안을 모색하는 기회를 가졌다.

글 배민철 전략기획본부 기획조정부 차장

정원주 회장, ‘2025 해외주택사업 투자개척단’ 꾸려

협회(회장 정원주)는 정원주 회장, 조종수 대구시회장, 도기봉 인천시회장, 김승필 중앙회 이사 등 협회 임원을 포함한 회원사 대표 15명으로 구성된 ‘해외주택사업 투자개척단’을 꾸려 지난 17일부터 22일까지 4박 6일 일정으로 인도네시아 자카르타와 반둥 일원을 현지시찰하는 행사를 진행했다.

‘2025 해외주택사업 투자개척단’은 포화 상태에 이르고 위기에 직면한 국내 주택건설시장의 새로운 돌파구를 마련하고, 해외주택사업에 높은 관심을 보이는 회원사들에게 실질적인 지원을 제공하고자 기획됐다. 지난해 베트남에 이어 두 번째로 추진되는 이번 투자개척단은 자원이 풍부하고 수도이전과 같은 대형 프로젝트가 진행 중인 인도네시아를 방문지로 선정했다.

2번째 방문지로 경제성장률 높은 인도네시아 선정

인도네시아는 동남아시아 태평양 서남쪽 말레이 제도 대부분을 차지하고 있으며 수마트라, 자바, 보르네오 등 총 1만 7,508개의 섬으로 구성된 세계 최대 섬나라 중 하나이다. 총면적은 190만㎢로 한반도의 약 8.7배이며 국토의 모양이 동서로 길어 같은 열대라도 연중 강우량에 따라 다양한 기후가 존재한다.

인구는 약 2억 8,000만 명으로 세계 4위이며 인구 대부분이 자바섬에 집중되어 있다. 현재 도시화율은 57%이고 1인당 GDP는 약 5,000달러로 중간소득국이다. 글로벌 경기침체 국면에도 불구하고 2024년 경제성장률은 5% 초반대를 달성했다. 세계은행과 OECD는 인도네시아의 2025년 경제성장률을 5.1~5.2%로 전망했다. 또한 부동산 관련 산업인 건설업(7%), 운송업(8.7%), 숙박업(8.6%) 성장률이 최고 수준을 보이고 있다.

02 인도네시아 자카르타 PIK 신도시 전경



02



03



04

03 자카르타의 인공섬 PIK의 차이나타운
04 자카르타의 맹글로브공원

최근 미국의 관세정책에도 인도네시아는 동남아 국가 중 내수시장 비중이 높아 경제적 타격이 최소화될 것으로 예상되는데 미국과 관계격상, 국제사회에서의 인도네시아 입지 강화로 지속발전 가능성이 기대된다. 특히, 골드만 삭스는 인도네시아의 세계경제 순위를 2050년부터 세계 4위를 유지할 것으로 전망했다.

자카르타 천섬 개발지와 핫플 PIK 시찰

5월 17일 첫 방문지로 자카르타항 북쪽 해상에 위치한 천개의 섬(천섬) 개발지를 시찰했다. 천섬은 자카르타에서 가까운 수백 개의 섬으로 이뤄진 군도로 자연의 아름다움과 다양한 액티비티를 즐길 수 있는 곳이다. 천섬을 글로벌 경쟁력을 갖춘 해양 관광지로 육성하려는 목표가 설정되어 있다.

자카르타의 떠오르는 핫플 PIK(Pantai Indah Kapuk)도 방문했다. PIK는 우리나라 송도와 같이 바다를 매립해서 만든 인공섬이다. 인도네시아의 부유층과 외국인 거주자들이 많이 거주하고 있는 곳이며 고급 빌라와 고층 아파트가 밀집해 있어 자카르타 내에서도 가장 높은 수준의 주거



05 해외주택사업 투자개척단과 시나르마스 랜드 임원단(정원주 회장 사진 앞줄 오른쪽 다섯번째, 마이클 위자야 시나르마스랜드 사장 사진 왼쪽 다섯 번째)
06 인도네시아 자카르타 BSD 신도시 전경
07 BSD 신도시 홍보관을 관람중인 투자개척단

환경을 갖췄다. 골프장, 쇼핑몰, 테마 레스토랑, 해변가 레저시설 등이 잘 발달되어 있어 현지인뿐만 아니라 관광객들에게도 매력적인 장소다.

또 PIK에는 우리나라에서 보기 힘든 맹글로브를 볼 수 있는 생태공원이 있다. 맹글로브는 엄청난 양의 이산화탄소를 흡수해 '지구의 탄소 저장소'라고도 불리는 나무다. 이처럼 PIK는 환경보호와 도시 인프라의 균형을 맞춘 신도시이다. PIK 인근에 진행 중인 PIK2 프로젝트는 인도네시아 정부의 국가전략프로젝트로 향후 자카르타의 새로운 경제 중심지로 성장할 가능성이 매우 높다.

세계 3대 부동산 전문 컨설팅업체 '콜리어스' 만나

투자개척단은 자카르타에 위치한 세계 3대 부동산 전문 컨설팅업체인 콜리어스(Colliers)를 방문해 인도네시아 부동산 시장환경에 대해 보고를 받았다. 콜리어스는 자카르타 부동산시장이 코로나 팬데믹으로 인해 가격이 최저점을 형성한 후 수요가 많은 일부 지역을 중심으로 반등 구간에 들어선 것으로 판단했다. 또한 트럼프 대통령 관세 이슈 등이 인도네시아 경제에 미칠 영향에 따라 부동산 잠재 수요에도 영향을 미칠 것으로 예상했다.

시나르마스가 개발중인 첨단 신도시, 'BSD'

이어서, 인도네시아 최대 부동산개발회사인 시나르마스

랜드(SinarMas Land)가 주도하는 SinarMas BSD(Bumi Serpong Damai) 신도시 개발사업 부지를 방문했다.

시나르마스랜드는 인도네시아에서 민간 최대 규모 신도시 개발사업 'BSD 프로젝트'를 비롯해 주거, 상업단지 개발 등 다양한 프로젝트를 수행하는 기업이다.

BSD 프로젝트는 인도네시아 자카르타 남서부 지역에 여의도 면적의 20배에 이르는 6,000만㎡ 규모 신도시를 개발하는 사업이다. PIK2와 함께 인도네시아 국가전략프로젝트로 4만세대 이상의 주택과 45만명이 넘는 인구로 계획됐다. 1단계는 개발이 완료되었고, 2단계는 부지조성 완료, 3단계는 부지조성 중에 있다.

시나르마스랜드는 BSD 신도시를 최첨단 기술을 집약한 스마트시티로 구축하겠다는 목표를 세우고 있다. 거주하고, 배우며, 일하고, 여가까지 즐길 수 있는 스마트시티를 조성하겠다는 청사진이다.

홍보관에 들어서자 정면에 BSD 신도시를 한눈에 볼 수 있게 만든 모형이 시선을 사로잡았다. 다양한 높낮이의 건물과 함께 충분한 면적의 녹지가 함께 구성된 점이 인상적이었다.

홍보관을 나와 BSD 신도시를 둘러보면 일반적인 신도시 구조와 차이점이 보인다. 구역별로 직선과 곡선 도로가 잘 어우러진 도시구조를 갖췄다. 외국회사와의 합작사업으로 BSD신도시 내에 개발이 완료된 시나르마스랜드와



08 BSD 신도시의 관제센터
09 꼬따 델타마스 신도시 사업지 사업설명회 전경

나바파크(Navapark) 주택단지(홍콩), 더 조라(The Zora) 단독주택단지(일본) 등을 둘러봤다.

‘꼬따 델타마스’ 신도시 방문

시나르마스의 자회사가 개발중인 꼬따 델타마스(Kota Deltamas) 신도시도 방문했다. 자카르타에서 동남쪽으로 한 시간가량 떨어진 버카시군 지역 내 3,000만㎡ 정도의 부지에 산업단지를 조성한 후 주거지 개발을 진행 중이다. 산업단지에 근무하는 중산층 근로자가 입주대상이다. 현재 19개 주거단지, 약 3,000세대 분양이 완료됐다. 그중에서 전용면적 27평, 분양가 2억원 이내의 주택을 직접 둘러봤다.

반동 AG 그룹의 ‘키아라 아르타 파크’

20일에는 인도네시아에서 네 번째로 큰 도시인 반동으로 이동해 인도네시아 AG(Artha Graha) 그룹에서 개발 중인 키아라 아르타 파크(Kiara Artha Park)를 방문했다. 13만㎡(약 축구장 18개) 규모로 건립되는 '키아라 아르타 파크'에는 주거시설과 상업시설, 예술문화공원이 있다. 그 중에는 한국문화마을도 조성되어 있다.

10 BSD 신도시 내 주택의 내부를 시찰하는 모습
11 반동에 위치한 키아라 아르타 파크를 방문한 투자개척단
12 인도네시아 페렐 브라스타 하원의원(사진 가운데)과 만나고 있는 정원주 회장



정 회장, 프라보워 수비안토 대통령 예방

이번 일정 중에 정원주 회장은 인도네시아 유력 정관계 인사를 두루 만나 우리나라 주택건설업체의 인도네시아 진출에 적극 협조해 줄 것을 요청했으며, 긍정적인 답변을 이끌어냈다.

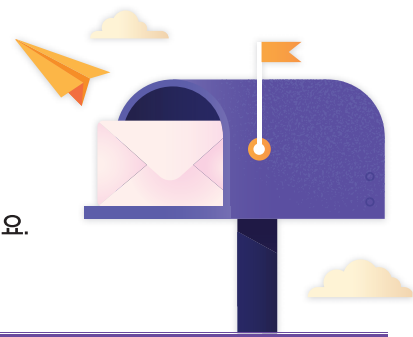
21일에는 정원주 회장은 해외투자개척단을 이끌고 인도네시아 자카르타 대통령궁에서 프라보워 수비안토 대통령을 예방했다. 대통령의 즉석 주선으로 에너지환경담당 특사, 주택부장관, 투자부장관 등 정부 주요 인사를 차례로 만나 실질적 협력방안을 모색한 자리였다. 이들은 협회 회원사와 협력관계를 구축해 우리나라의 선진 건설기술 및 신도시 개발 노하우를 전수받기 원했다.

정원주 회장은 “이번 인도네시아 현지시찰을 통해 인도네시아 주택시장 진출여건을 면밀히 파악하여 인도네시아 주택사업에 관심이 높은 회원업체에 보다 실질적이고 정확한 정보를 전달하는데 최선을 다하겠습니다.”고 말했다. 인도네시아 국토는 마치 독수리가 훨훨 날아오르는 듯한 모양을 하고 있다. 독수리는 힘과 권위를 상징한다. 인도네시아에서 우리 협회의 많은 회원사들이 독수리처럼 크게 날아오르길 기대해 본다.

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



엠디엠그룹 문주현 회장

숙명여자대학교에 발전기금 4억 7,000만원 기부

엠디엠그룹 문주현 회장(서울시회 소속, 사진 오른쪽)은 숙명여대에 발전기금 4억 7,000만원을 기부하고 5월 9일 문 회장의 이름을 딴 ‘문주현 강의실’ 명명식을 프라임관에서 개최했다. 문 회장은 “숙명여대에서 교육비전에 동참할 수 있는 뜻깊은 기회를 주시고 좋은 강의실에 제 이름을 붙여주셔서 감사드린다”고 소감을 전했다.



(주)골드클래스 박철홍 회장

제31회 광주광역시 서구민상 수상

(주)골드클래스 박철홍 회장(광주전남도회 고문, 사진 가운데)은 5월 2일 광주광역시 서구청 들불홀에서 개최된 ‘제31회 서구민의 날 기념식’에서 광주광역시 서구민상 사회·봉사 부문을 수상했다. 박 회장은 사회취약계층의 자립 교육 및 장학금 지원과 함께 외국인 근로자와 다문화가정을 지원하는 등 다양한 나눔을 실천하고 있다.



시티인벤테라(주) 이승현 회장

한국부동산개발협회 호남지회장 취임

시티인벤테라(주) 이승현 회장(광주전남도회 이사)은 5월 9일 광주 힐리데이인 호텔에서 개최된 한국부동산개발협회 호남지회 이취임식에서 제4대 한국부동산개발협회 호남지회장에 취임했다. 이 회장은 “어려운 여건에도 지역사회와 발전에 헌신한 제3대 회장 최갑렬 회장님의 노고에 깊은 감사와 경의를 표한다”고 말했다.



중흥에스클래스(주) 정창선 회장

‘에코델타시티 중흥S-클래스 에듀리버’ 견본주택 개관

중흥에스클래스(주)(회장 정창선, 광주전남도회 고문)는 부산 강서구 강동동 에코델타시티 공동 4블록에 분양하는 ‘에코델타시티 중흥S-클래스 에듀리버(총 728세대)’ 견본주택을 5월 9일 사하구 당리동 340-4번지에 개관했다. 단지 바로 앞 초등학교와 유치원이 예정된 초품아 단지로 자녀들의 안심 도보통학이 가능하다.



(주)에이블피엔지 임이갑 대표이사

‘디 아테온’ 견본주택 개관

(주)에이블피엔지(대표이사 임이갑, 경기도회 소속)는 서울 강동구 길동 336-1번지에 분양하는 ‘디 아테온(총 64세대)’ 견본주택을 5월 23일 성내동 62-4번지에 개관했다. 반경 1km 이내 10여개의 학교가 밀집한 강동8학군의 학세권을 누릴 수 있고 5호선 굽은다리역과 가까워 자녀교육에 관심있는 세대의 이목을 끌고 있다.



디에스종합건설(주) 임흥근 회장

‘고덕 강일 대성베르힐’ 견본주택 개관

디에스종합건설(주)(회장 임흥근, 광주전남도회 부회장)은 서울 강동구 상일동 43번지 일원에 분양하는 ‘고덕 강일 대성베르힐(총 613세대)’ 견본주택을 5월 29일 상일동 산 77-22에 개관했다. 분양가상한제 적용 단지로 합리적인 가격에 서울 내집 마련이 가능하고 지하철 5호선 강일역 역세권으로 서울 직장인들의 관심이 높다.



대한주택건설협회 회원사 4월 분양실적
총 17개 현장, 9,836세대 분양

주택명	회사명	사업위치	*총 세대수	입주 예정일
청계노르웨이숲	황학동청계지역주택조합, (주)유림이앤씨	서울 중구 황학동	97	2028.7
씨티오씨엘7단지	코리아신탁(주) (위탁:(주)디씨알이)	인천 미추홀구 학익동	1,453	2028.10
고강역 신원아침도시 퍼스티지	건우아파트가로주택정비사업조합	경기 부천시 오정구	47	2026.8
원종 휴먼빌 클라츠	일신건영(주)	경기 부천시 오정구	225	2027.5
북수원이목지구 대방 디에트르 더 리체 II	디비하우징(주), 디비종합개발(주), 디비토건(주)	경기 수원시 장안구	1,744	2028.5
양주역 제일풍경채 위너스카이	제일건설(주)	경기 양주시 남방동	702	2028.12
회천중앙역 로제비앙 그랜드센텀	(주)대광건영	경기 양주시 회정동	642	2026.11
용인푸르지오 원클러스터 3단지	코리아신탁(주)	경기 용인시 처인구	239	2028.2
용인푸르지오 원클러스터 2단지	코리아신탁(주)	경기 용인시 처인구	1,804	2028.2
제일풍경채 의왕 고천	(주)산하이앤씨 (주)대진주택건설 (주)제일에이치디에스	경기 의왕시 고천동	900	2026.2
에코델타시티 중흥S-클래스 에듀리버	중흥에스클래스(주)	부산 강서구 강동동	728	2028.5
디에디션파크부산	신한자산신탁(주)	부산 부산진구 범전로	69	2024.7 (후분양)
해운대 경동리인류4차	(주)경동소재	부산 해운대구 중동	166	2028.8
부산장안 우미린	(주)우미글로벌	부산광역시 기장군	419	2027.12
더파크 수성못	(주)아영디앤씨	대구 수성구 지산동	108	2025.4 (후분양)
트리브 안동	대신자산신탁(주)	경북 안동시 용상동	418	2028.11
제주 중부공원 제일풍경채 센트럴파크	케이비부동산신탁(주)	제주 제주시 건입동	75	2027.3

* 총 세대수 : 조합분을 제외한 일반분양물량

회원사를 위한 공동주택 하자 관리 업무플랫폼

미리봄을 활용하세요

MIRibom

우리협회에서는 회원사가 「주택법」에 따른 입주자 사전방문 및 입주 후 하자담보책임 이행을 손쉽게 처리할 수 있도록
건설IT 기업인 (주)엔투엔과 업무협약을 체결(2024.12.20)하고, “공동주택 하자관리 업무플랫폼”을 제공하오니
주택건설사업 추진에 적극 이용하시기 바랍니다.

서비스명

미리봄(MIRibom)

서비스 이용료

- 입주자 사전방문 서비스 : 회원사 무상 제공
- 입주후 하자AS 서비스 : 회원사 할인 요금 적용

* 과년도 회비 완납업체에 한정

서비스 내용

입주 전후 하자AS 관리, 입주예약 등 업무플랫폼 제공



입주자

입주자 전용 모바일App 제공

- 입주자가 미리봄App을 휴대폰에
다운받아 하자부위 사진촬영,
요청사항 접수→ 조치결과 실시간 확인



사업주체

관리자 웹페이지 및
협력업체용 모바일App 제공

- 관리자 웹페이지에 입주자 요청사항,
조치 계획, 조치 결과가 공중별로
자동정리되고 엑셀 다운로드 기능으로
간편활용
- 협력업체에 보수요청 간편처리→
현장기사가 보수완료 후 미리봄App
(현장기사용)으로 보수부위 사진촬영
및 업로드해 조치결과 등록

사용절차

- 1 입주자 사전방문 실시 45일전 홈페이지에
가입하여 신청
www.miribom-khba.co.kr
- 2 입주자 사전방문 자료 입력
(분양유형별 평면도, 입주예정자 정보 등)
- 3 시스템 세팅 및 서비스 준비(약 2주 소요)
- 4 미리봄 서비스를 이용하여 입주자 사전방문 실시

기대효과

- 1 회원사 자체 플랫폼 구축·관리 비용 절감
➡ 무료·할인 사용
- 2 입주자 사전점검·하자 관리 업무프로세스 간소화
➡ 업무 간소화
- 3 입주 전 하자보수 기록 보존
➡ 입주 후 하자분쟁 대응력 제고
- 4 하자처리 과정 실시간 공유
➡ 하자담보책임 민원 최소화

서비스 이용문의

대한주택건설협회 중앙회 정책관리본부
☎ 02-785-0913
서비스 제공 개요 및 홈페이지 가입 관련 문의

(주)엔투엔 고객센터
☎ 070-4215-5037
입주자 사전방문 자료 입력방법 등 시스템이용 관련 문의

중앙회

더불어민주당 - 협회 정책협약식 체결

이한주 민주당 선대위 정책본부장, 문진석 국토위 간사 등 참석
정원주 회장, 홍경선 서울시회장, 도기봉 인천시회장 등 참석



사진 왼쪽부터 정용식 정책고문, 이근태 의원, 문진석 의원, 이한주 더불어민주당 선대위 정책본부장, 정원주 중앙회장, 홍경선 서울시회장, 도기봉 인천시회장, 이병훈 상근부회장

협회(회장 정원주)는 5월 15일 여의도 주택건설회관에서 더불어민주당과 정책협약을 체결했다.

이날 정책협약식에는 더불어민주당 제21대 대통령선거 후보 이재명 선거대책위원회 이한주 정책본부장과 문진석 국토교통위원회 간사, 국토교통위원회 소속 이근태 의원이 참석했으며, 주택업계에서는 정원주 회장을 비롯한 홍경선 서울시회장, 도기봉 인천시회장, 이병훈 상근부회장 등 5명이 참석했다. 더불어민주당과 협회는 정책협약을 통해 주택산업발전을 위해 상호 협력하고 국토 균형발전을 지향하며 주택공급을 저해하는 규제를 혁신하기로 했다. 또한 국민들에게 더 좋은 주택

을 공급하는 정책을 마련하는 데 뜻을 같이 했다.

정원주 회장은 국가경제 회복을 위해서는 일자리 창출 및 전후방 경제 연관 효과가 지대한 주택시장이 최우선적으로 살아나야 한다는 점을 특히 강조하면서, 양도세, 취득세 등의 세제 지원을 포함한 종합적인 주택시장 정상화 대책 마련이 절실하며 관련 정책수립시 적극적으로 반영해 줄 것을 요청했다. 이한주 선대위 정책본부장은 주택산업이 국민 주거안정과 국가경제에 미치는 영향이 크다는 점에 공감하고, 협회의 정책제안 사항을 비롯해 추가적으로 실무 논의에서 다뤄지는 내용들을 적극 정책에 담을 수 있도록 노력하겠다고 밝혔다.



건의사항을 전달하는 정원주 협회장

협회 주요 건의사항

● 미분양해소 세제 지원 확대

- ① 미분양주택 취득자에 대한 5년간 양도세 한시적 감면 재시행 및 다주택자 취득세 중과배제
- ② 지방 준공후 미분양주택 취득시 과세특례(주택수 제외) 개선

● 대출규제 완화 및 금리 인하

- ① 대출총량제 즉시 폐지 및 스트레스 DSR 3단계 시행 1년 유예
- ② 주택담보대출 금리 인하
- ③ 중도금집단대출을 LTV 70% 이내에서 잔금대출로 자동전환

● 아파트 매입임대등록 재시행 및 전면적인 수용 곤란시 비수도권부터 단계적으로 허용

● 하자배상금을 하자보수에 우선 사용하도록 하여 실질적인 국민 주거권을 보장하기 위한 하자보수 우선주의 원칙 확립

● 수도권과 지방의 차별화된 정책 수립

● 정권 변화와 관계없는 일관된 주택 정책 수립

● 주거사다리 기능하는 소형주택(59㎡ 이하)을 다주택수에서 제외

● 연립·다세대 등 비아파트 시장 정상화

● 외국인 노동인력 확충 등 고용시장 유연화 등

중앙회

협회, 4개 권역 '실무지원단 회의' 개최

주택건설사업시 발생하는 각종 애로사항들 청취

협회(회장 정원주)는 주택사업 관련 법령·제도개선 및 당면현안 해소에 회원사 임직원의 실무경험과 전문성을 활용하고 회원사 애로사항을 청취하여 주택사업여건을 개선하기 위해 '주택업체 실무지원단 권역별 회의'를 개최했다.

5월 20일 중부권 회의를 시작으로 5월 21일 호남권, 5월 27일 수도권, 5월 29일 영남권 회의순으로 개최됐으며 총 41명의 실무지원단이 참석했다.

이번 회의에서는 △세제 지원 확대 등을 통한 지역 미분양주택 해소 및 수요 진작 방안 △부동산 PF 정상화 등 주택사업자 위기 극복을 위한 유동성 지원책 △상업지역 내 주상복합건축물 상업비율 개선 등을 통한 주택공급 기반 확충 방안 △건축허가 대상 공동주택 감리제도 개선 등을 통한 공동주택 품질 제고 방안 등이 논의됐다.



광주전남도회 실무지원단 회의



중부권 실무지원단 회의



수도권 실무지원단 회의



영남권 실무지원단 회의

중앙회

협회, 하자분쟁 예방 및 대응방안 교육 개최



협회(회장 정원주)는 하자에 대한 기획소송 등 주택 하자분쟁을 합리적으로 해소하기 위해 회원사 임직원을 대상으로 '하자분쟁 예방 및 대응방안 교육'을 5월 14일 서울 논현동 건설회관 3층 대회의실에서 개최했다. 교육에는 회원사 및 건설사 하자, CS 관련 담당자 80여명이 참석했다.

이번 교육에서는 건설 송무분야 전문가 및 하자소송 전문 변호사를 강사로 초빙해 △하자소송 시 보수비 산정 비율이 높은 주요 쟁점 항목과 공사현장 대응전략을 논의하고, △실제 소송에서 판단 근거로 활용되는 건설감정실무 및 주요 판례를 분석해 효과적인 대응방안에 대한 강의를 열었다.

정원주 회장은 “교육을 통해 설계, 시공, 준공 등 주택사업 단계별로 빈번하게 발생하는 하자유형에 대해 이해를 높이고, 공동주택에서 발생하는 다양한 하자분쟁의 해결방안을 찾는 데 큰 도움이 될 것으로 기대한다”고 말했다.

하자분쟁 예방 및 대응방안 교육내용

강사	내용
김미진 기술송무 이사 (에이앤티엔지니어링)	○ 공사과정에서 반드시 알아두어야 할 하자소송 대응방안 - 하자소송의 개요 및 법적성격 - 보수비 산정비율이 높은 주요 쟁점 항목 및 사례 - 하자소송 대응방안
이강만 변호사 (법무법인 율촌)	○ 하자소송 관련 판례 분석 - 법원 건설감정실무 해설 - 하자소송 관련 주요 판례 해설

중앙회

정원주 회장, 전국 13개 시·도 순회 ‘정책간담회’ 성료



정원주 회장이 전국 시·도회 현장을 직접 방문하여 회원사의 의견을 수렴하는 정책간담회가 5월 8일 경기도회를 끝으로 마무리됐다.

지난 3월 광주전남도회를 시작으로 제주도회 간담회를 개최했으며, 4월에는 대전세종충남, 충북, 전북, 부산, 울산경남, 인천, 대구, 경북, 강원도회, 5월에 경기도회 순으로 간담회를 열었다.

간담회는 전국의 시·도회 임원 및 회원사와의 소통을 원활히 하고 현장에서 제도개선사항을 청취하기 위해 마련하는 자리로 정 회장이 협회장으로 당선 후 거르지 않고 매년 진행해 왔다.

정 회장은 “정책간담회를 통해 제출된 의견들이 여야 대선공약에 최대한 반영될 수 있도록 업무를 추진하겠다”고 말했다.

☎ 협회 6~8월 분양대행자 법정교육 안내

지역	6월	7월	8월
서울	4	2	6
부산			21
대전		17	
광주	19		
인천	26		

- 교육문의
인재교육원 02-785-0951
- 교육접수 edu.khba.or.kr
- ※ 교육지역·일시는 변경될 수 있으며, 최소 교육인원 미달 시 폐강될 수 있습니다.

중앙회

협회, 교육부에 ‘학교시설 기부채납 개선’ 건의

6월 21일부터 ‘학교용지부담금 부과 요율’ 등 인하하지만
‘학교시설 기부채납’ 약정 체결 사업장은 비용부담 여전히
학령인구 감소 반영한 ‘학교시설 기부채납 기준’ 마련해야



협회(회장 정원주)는 주택건설사업 추진 과정에서 교육청이 개발사업자에게 과도한 기부채납을 요구하는 관행이 여전히 개선되지 않고 있다며, 이에 대한 대책 마련을 교육부에 건의했다.

오는 6월 21일부터 학교용지부담금 부과 요율이 인하(0.8→0.4%) 되고 대상이 완화(100→300세대) 된다. 그러나 학교용지부담금 납부 대신 교육청과 학교시설 기부채납 약정을 체결하는 사업장에서는 여전히 과도한 비용부담을 해소하는데 한계가 있다는 우려가 남는다.

주택건설사업자는 사업계획승인 신청 전에 교육청과 학생 배정을 사전에 협의하고, 승인 신청 시

교육청 협의서를 제출해야 한다. 이 과정에서 교육청 동의를 필수적인 요소로 작용하므로 주택건설사업자는 사업 추진을 위해 부당한 요구도 울며 겨자 먹기로 수용할 수밖에 없는 처지에 놓여있다. 대표적으로, 법정 비용을 초과하는 기부채납을 강요하는 경우다. 학급 증개축 외에 대규모 부대시설 설치, 추가 토지매입 등을 요구해 법정 학교용지부담금 산정금액을 훨씬 초과하는 기부채납 사례가 빈번히 발생하고 있다. 이때 주택사업자는 사업지연시 막대한 금융비용을 감당하기 어려워 교육청의 과도한 기부채납 요구를 수용할 수밖에 없는 실정이다.

학령인구 감소에도 당초 협약대로 기부채납을 강요하는 것도 문제다. 착공 이후 학생 수요가 감소해 학급수 조정이 필요한데도 관련 규정이 부재한 탓에 설치한 학급이 빈 교실로 남아있는 사례가 빈번하다.

협회는 최근 학교용지부담금 부담 완화 개정(6월 21일 시행 예정) 취지를 반영해 2023년 9월 정부가 발표한 ‘학교시설 기부채납 기준’을 조속히 마련할 것을 교육부에 촉구했다.

구체적인 방안으로 교육부 중앙투자심사위원회에 학급수 등 학교시설 기부채납 조정 기능을 부여하고 입주시점의 실제 학생수를 반영해서 기부채납 수준을 조정하도록 하는 개선안을 제시했다.

시도회

서울시회,
‘신통기획 피해 중소건설사’ 구제활동 성과

3년간 노력으로 권리산정기준일 변경해… 비대위로부터 감사패 수상



사진 왼쪽부터 김돈수 서울시회 사무처장, 홍경선 서울시회장, 최홍식 신통기획 비대위원장

서울시회(회장 홍경선)가 3년간의 노력 끝에 서울 신속통합기획(이하 신통기획) 권리산정기준일과 관련해 피해를 입은 중소기업 및 수분양자들을 구제하는 결실을 맺었다.

신통기획은 정비계획 수립단계에서 서울시가 가이드라인을 제시하고, 신속한 재개발·재건축을 지원하는 공공지원 계획이다. 2021년과 2022년 두 차례 공모를 통해 사업장 46개소를 선정했으며 3차 이후 수시 접수해 왔다.

문제는 서울시가 권리산정기준일을 일괄 지정함으로써 신통기획 후보지 지정 당시 건축 중이었거나 입주가 끝나지 않은 빌라 소유주가 예상치 못한 후보지 지정에 분양권을 받지 못하는 피해 사례가 잇따랐다. 또한, 신통기획 건축에 참여한 협회 회원사들은 분양이 가로막혀 금융비용 부담에 시달렸다.

이에, 서울시회는 2023년 4월 ‘신속통합기획 피해자 비상대책위원회(위원장 최홍식·광나루건설 대표)’를 구성해 국토교통부 주거정비과와 서울시의회 주택공간위원회, 서울시청 주

거정비과 등에 건의하고 직접 면담에 나서는 등 피해자 구제 활동을 펼쳐왔다. 또한, 피해사례 보도자료를 배포해 13개 언론사에 기획기사로 보도되는 등 여론 확산에도 힘썼다.

이러한 노력의 결과로, 지난 3월 서울시로부터 사업장 단위로 신통기획 권리산정 기준일을 변경한다는 내용의 구제 방안을 이끌어냈다.

신통기획 비상대책위 최홍식 위원장과 위원들은 지난 5월 13일 협회에 방문해 회원사들의 문제해결에 적극적으로 기여한 서울시회 홍경선 회장과 김돈수 사무처장에게 감사패를 전달하며 고마움을 전했다. 이 자리에서 서울시회는 최홍식 비대위원장에게 공로패를 수여했다.

홍경선 회장은 “신속통합기획 비상대책위원회가 꾸준히 역할을 해준 것에 감사드린다”고 밝히며, “앞으로도 서울시회는 회원사들의 어려움을 해소하기 위한 노력을 지속적으로 해나갈 것”이라고 말했다.

시도회

광주전남도회, 더불어민주당 광주광역시당·광주전남
건단련과 정책간담회 및 협약식 개최

건설·주택부동산시장 회복방안 모색, 지역 건설업계 활성화 협약식도 가져



5월 22일 광주 KBC뉴스에 방영된 모습

광주전남도회(회장 정기섭, 사진 앞줄 왼쪽 세번째)는 5월 22일 도회 회의실에서 광주전남 건설단체연합회와 함께 더불어민주당 광주광역시당과 ‘지역 건설·주택부동산시장 회복을 위한 정책간담회 및 협약식’을 개최했다.

이번 간담회는 정기섭 회장의 제안으로 침체일로를 걷고 있는 지역 건설·주택업계의 회복과 유동성 위기 등 현안을 더불어민주당과 공동 대응하고 상호 지속가능한 발전방안을 모색하기 위해 마련됐다.

이날 정기섭 회장과 광주전남 건단련은 △도심활성화 방안(구도심 개발 집중) △신속한 지방재정 집행 및 지역균형발전을 위한 SOC투자확대 △지방미분양주택 해소를 위한 세제지원 △HF, HUG 보증제도 개선 △대형공사의 지역무 공동도급 확대 △건설현장 불법행위 방지법 개정안의 조속한 처리 등을 건의했다.

정 회장은 “이번 간담회는 건설시장 정상화와 지역민의 주거



안정을 위한 첫걸음”이라며, “더불어민주당 광주시당과 소통한 가운데 지역 건설시장의 활성화를 위해 노력하겠다”고 말했다.

양부남 더불어민주당 광주시당 위원장은 “광주·전남에서 건설·주택산업은 지역경제의 핵심”이라며, “지역 건설업계의 정상화를 위해 실질적인 도움을 줄 수 있는 정책개선에 집중하겠다”고 강조했다.

시도회

서울시회, 서울시와 주거취약계층 주거환경 개선사업 추진



서울시회(회장 홍경선, 사진 오른쪽)는 5월 9일 서울시청 서소문2청사에서 서울특별시, 서울특별시사회복지협의회와 '주거안심동행 민간협력사업 업무협약'을 체결했다. 이번 협약을 통해 서울시회 소속 12개 건설사가 각 1가구씩, 총 12가구의 주거취약계층을 대상으로 맞춤형 집수리 공사를 지원할 예정으로, 어려운 건설 경기 속에서도 사회적 책임을 다하고 지역사회에 기여하고자 작년에 이어 올해도 참여하게 됐다. 홍경선 회장은 “주거환경 개선사업을 통해 주거취약계층의 삶의 터전에 작게나마 희망을 더할 수 있기를 바라며, 앞으로도 서울시와 적극적으로 협력하여 사회적 책임을 실천하는 건설업계의 모범을 보이겠다”고 말했다.

시도회

경기도회, 의왕시장·부천시 주택국장 간담회 개최

경기도회(회장 지재기)는 5월 20일 고양특례시장(시장 이동환), 21일 부천시 주택국(국장 장환식)과 간담회를 각각 개최했다.

고양특례시 간담회에는 지재기 회장을 비롯해 이동환 시장, 도시주택정책실장 등이 참석했으며, 부천시 주택국 간담회에는 지재기 회장, 장환식 주택국장, 공동주택과장, 건축디자인과장 등이 참석했다.

주요 논의사항은 △지역건설산업 활성화를 위한 시와 협회 간의 상생협력 방안 △협회 회원사 사업 추진 시 애로사항 해결을 위한 노력 △협회 회원사 인허가 기간 및 심의절차 간소화 협조 요청 △2025년 주거취약계층 집수리 지원사업 추진 논의 등이다.



시도회

광주전남도회 정기집 회장, 헤럴드경제에 특별기고문 게재

광주전남도회 정기집 회장이 5월 27일자 헤럴드경제 건설 부동산 지면에 특별기고문을 게재했다.

정 회장은 특별기고문을 통해 일관성을 잃은 정부정책으로 지방 건설경기가 꺾고 있는 부작용을 조목조목 지적했다. 특히 미분양 문제로 골치를 앓고 있는 지방주택시장의 회복을 위해 △주택도시보증공사의 민간임대 보증비율 확대 및 감정평가 현실화 △지방미분양 아파트에 대한 DSR 한시적 규제 완화 △민간임대 아파트의 조기분양전환 허용 △복합용도개발 확대 등의 필요한 정책들을 제안했다.

또 정 회장은 대선 이후 부동산정책의 방향성과 주택 수요진작책, 규제완화 정책의 실행여부가 중장기적으로 지방 부동산시장 회복과 원활한 수도권 주택공급의 핵심요인이 될 것이라며 늘 그렇지만 타이밍이 그 어느 때보다 중요하다고 강조했다.



시도회

울산경남도회 김성은 회장, 울산경남도회 회관 조경관리 무상 지원



울산경남도회 김성은 회장(덕진종합건설(주) 회장)이 울산경남도회 회관의 조경관리를 무상으로 지원했다. 김 회장은 취임 이후 바쁜 일정 속에서도 매년 도회 회관 환경개선에 관심을 갖고 자사 인력 및 장비를 동원하여 조경 작업을 무료로 진행해 왔다.

한편, 김 회장은 이번 조경관리 무상지원 뿐만 아니라 2023년 1월 회관 전층 화장실 보수공사 비용을 전액 지원하는 등 협회의 전반적인 시설관리에 신경쓰고 있다.

김 회장은 “협회를 찾는 회원들에게 보다 쾌적한 공간을 제공하고 싶다”는 뜻을 밝혔다.

주요 정책추진실적 TOP 9

협회에서는 회원사의 권익보호와 주택사업여건 향상을 위해 정책개선활동을 활발히 전개하고 있다.

최근 개선된 주요 제도와 활동을 소개한다.

정리 김유미 정책관리본부 주택정책부 대리

01 더불어민주당-협회 정책간담회 개최

- (일시 및 장소) 4.30(수) 16:00, 국회의원회관 제6간담회 의실
- 참석자
 - (더불어민주당) 국토위 맹성규위원장·안태준의원·정준호의원, 행안위 양부남의원, 직능담당 박해철의원
 - (협회) 중앙회장, 부회장, 감사, 시·도회장단 등 14명
- (건의사항) 주택시장 활성화를 위한 21개 과제
 - 지방 미분양 해소 및 수요 진작 등 총 5개 분야 21개 애로사항
 - 주택 미분양 해소 및 수요 진작(5건), 주택사업자 유동성 지원(5건), 주택공급 기반 확충(6건), 공동주택 품질 제고(2건), 불합리한 법인 중과세 개선(3건) 등
 - 지역별 현안 및 애로사항(시·도회장 및 중앙회 임원 건의사항)
 - 지방 미분양 아파트 뿐 아니라 소형주택에도 취득세 감면, 지방 준공후미분양 임대전환 허용 및 주택기금 지원, 다주택자 취득세 종과배제, 공공지원민간임대 기금 지원 규모 확대 등
- 보도자료 배포(5/1)
- 맹성규위원장실 요청자료 제출(5/2)
 - 공공지원민간임대 기금출자 예산 한도 확대
 - 민간건설임대 조기 분양전환 허용



02 더불어민주당-협회 정책협약식 개최

- (일시 및 장소) 5.15(목) 10:30, 주택건설회관 5층 회의실
- (참석자) 이한주 선대위 정책본부장, 문진석의원(국토위 간사), 이건태의원(국토위), 협회 중앙회장·시도회장, 상근 부회장, 정책고문
- (협약사항) ①주택산업발전 상호 협력, ②국토 균형발전 지향, ③주택공급을 저해하는 규제 혁신
- (정책제안 및 주요 논의사항) 미분양해소 세제지원 확대, 대출규제 완화 및 금리 인하, 아파트 매입임대등록 재시행, 하자보수 우선주의 확립, 수도권·지방간 차별화된 정책수립, 소형주택(59㎡ 이하) 다주택수에서 제외, 연립·다세대 등 비아파트 시장 정상화, 고용시장 유연화 등

03 2025년 경기도회 정책간담회 개최 (중앙회장)

- (개최일정 및 장소) 5.8(목), 안산제일CC
- (참석자) 중앙회장, 도회 임원 등 19인
- (논의사항) 주요정책 추진실적 및 추진계획 보고, 회원사 애로 및 건의사항 의견청취

04 교육청 기부채납 개선 업무추진 관련

- 주택업계 건의사항 제출(5/13)
 - ① 교육부 학교시설 적정 기부채납 기준(가이드라인) 조속 마련·시행

- ② 교육부 중앙투자심사 및 교육청 자체투자심사 재심사 대상 확대(학교신설·증축 수요 예측치가 30% 이상 감소되는 경우)
- 보도자료 배포(5/19)
- 교육부 업무협의(5/21 외 다수)
 - 교육청 기부채납 적정수준 구체화 필요성 논의

05 기부채납 도로·상하수도 시설 공공대행 설치 의무화 업무협의 (5/7, 국토부 주택건설공급과)

- 대행설치 의무화 항목
 - 사업자의 의무를 초과하는 시설이 포함된 경우
 - 도시계획시설 해지 등으로 무상양여가 안되는 국공유지를 포함한 간선시설의 경우 등

06 분양계약 해지 기횡소송 확산에 따른 대응방안 마련 건의 (5/9, 법원행정처·대한변호사협회)

07 2025년 상반기 주택업체 실무지원단 회의 개최

- (일시 및 장소) 중부권(5/20, 호텔 디에디션), 호남권(5/21, 광주·전남도회 회의실), 수도권(5/27, 주택건설회관), 영남권(5/29, 부산시회 회의실)
- (참석자) 총 41명(중부권 13명, 호남권 6명, 수도권 12명, 영남권 10명)

- (주요 논의사항) ① 지역경제 활력 제고를 위한 주택 미분양 해소 및 수요 진작, ② 주택사업자 위기 극복을 위한 유동성 지원, ③ 주택시장 안정을 위한 주택공급 기반 확충, ④ 주거의 질 향상을 위한 공동주택 품질 제고 등

08 하자분쟁 예방 및 대응방안 교육 개최

- (일시 및 장소) 5.14(수) 14:00, 건설회관 3층 대회의실
- 강의자 및 교육내용
 - (ANT엔지니어링 김미진 이사) 하자소송의 법적성격 및 대응방안, 보수비 산정비율이 높은 주요 쟁점 항목 및 사례 설명
 - (법무법인 율촌 이강만 변호사) 법원 건설감정실무 및 주요판례 해설

09 국토교통 규제개혁위원회 주택·토지분과 관련

- 2025년 재검토기한도래 규제 심사 사전검토 및 검토의견 제출(5/12)
- 주택·토지분과 위원회 참석(5/15 14:00, 국토발전전시관)
 - (참석자) 국토부 주택건설공급과·주택기금과·공공택지기획과 등, 분과위원장 등 민간위원 7명
 - 주요내용
 - (보고안건) 중장기검토 과제 8건, 부대의견 과제 4건
 - (심의안건) 2025년 재검토기한 규제 7건, 인증규제 1건, 건의과제 5건

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

독자후기

박재훈 경기 수원



우리나라의 자산가들이 어떤 부동산을 보유하고 있는지 부동산에 대해 어떻게 생각하는지 한눈에 알 수 있어서 좋았습니다. 부자들은 대형 부동산을 선호하지만 가장 투자하고 싶은 부동산을 중소형 아파트로 꼽은게 특이했습니다. 자산가들은 한국의 출산율 하락으로 인해 중소형 아파트가 유망하다고 생각하는 것 같습니다.

김소희 서울 강남



경상도에 발생한 최악의 산불로 많은 사람들이 슬픔에 잠겨서 안타까웠습니다. 이런 분위기에 산불 발생장소에 놀러가도 될까 싶은 생각이 들었는데 주택플러스를 읽다 보니 제 생각이 짧았다는 것을 알았습니다. 다시 생각해 보니 피해지역의 활성화를 위해서라도 관광을 가서 지역경제에 생기를 불어넣어 주는게 필요한 것 같네요.

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

김정은 서울 강남구_웰랜드개발(주) | 김진만 서울 동대문구_아이부키(주)
 조용인 서울 강남구_인창개발(주) | 박수홍 서울 영등포구_케이알투자증권
 엄미연 강원 원주시_(주)유노씨엔씨 | 이인철 경기 용인시_(주)한라콘테이너
 나성민 경기 파주시_(주)사닥다리종합건설

현장 소식을 기다립니다

주택산업현장에서 실전 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 오픈되었습니다.

**더 편하게!
PDF와 eBook 제공**
 기사를 한눈에 보는 PDF와
 책처럼 한 장씩 넘기며 보는
 eBook도
 준비되어 있습니다.

웹진 구독신청자에게는
 매월 웹진 발행소식과
 접속주소를
 문자로 전송해 드립니다.

주택+ PLUS 웹진 구독신청

구독 신청

주택+ PLUS
2020 08 창간 특집호

① 웹진 첫 화면에서
 '웹진 구독신청하기' 선택

정보를 입력해주세요. *는 필수 입력 사항입니다.

구분
☒ 구독신청 ☐ 해지

*성명

*소속(회사명)

*연락처('-'로 구분, 휴대폰 번호를 입력해주세요.)

② 이름, 소속(회사명),
 전화번호 입력 후
 '제출하기' 선택

매월 구독신청자 가운데 7분을 추천해
 소정의 선물을 보내드립니다.



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 훈련 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)