

주택+ PLUS

2023 12
vol. 41

입주단지탐방

고흥 녹동
승원팰리체 시그니처

모델하우스

임실 고운라피네
더 퍼스트

특별 인터뷰

지재기

경기도회 회장

공동주택 하자분쟁의
해소방안



You Tube 생생주택

대한주택건설협회 공식 유튜브 채널에서
분양중인 견본주택을 만나 보세요



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

NAVER 주택플러스 웹진

대한주택건설협회 공식 YouTube 채널

생생주택

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

.....



유튜브내용

협회 회원사가 분양하는 견본주택 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

2023년 주택시장 단상(斷想)



정원주
대한주택건설협회 회장

러시아·우크라이나 전쟁 장기화, 이스라엘·하마스 전쟁 발발 등 다사
다난했던 2023년도 종착역을 향해 달려가고 있다. 올 한해 주택시장을
정리하자면 '침체기조'와 '양극화'로 표현할 수 있을 듯 싶다.

전국 대부분 지역에서 신규분양시장 침체 속에 거래량 급감, 미분양 증
가 등 주택시장 침체 양상이 지속되고 있다. 그런 가운데도 서울지역 신
규분양 시장은 선전하는 등 지역간 양극화현상은 더욱 심화되었다.

이러한 문제들은 정부가 풀어야할 현안이자 과제로 남아있다. 실제로
부동산시장이 한 해동안 침체기조를 유지하면서 주택업체들의 어려움
이 가중되고 있어 걱정스러운 상황이다. 특히 지방지역의 경우 미분양
주택 적체가 지속되면서 PF발 자금경색이 현실화됨에 따라 지방 향토
주택업체들의 부도 위험성이 높아지고 있다.

우리협회는 올 한해도 주택업체들이 주택사업을 원활히 추진할 수 있도
록 불합리한 규제완화와 시장친화적인 주택정책기조 유지를 위해 총력
을 기울였다. 그 결과 서울 강남3구·용산구를 제외한 전 지역 규제지역
해제, 주택전매제한 완화, HUG 중도금대출 보증비율 상향, 공공건설임
대주택 표준건축비 인상, 공공택지 전매제한 한시적 완화 등의 성과를
거뒀다.

하지만 과도한 학교시설 기부채납 개선, 주택법 통합심의 의무화 입법
화, 임대보증금보증 가입을 위한 주택가격 산정시 공시가격 우선 적용
문제, 지정요건이 충족된 지역에 대한 위축지역 지정 및 인센티브 부여,
미분양 보유 주택업체에 대한 중부세 개선 등 현안들이 산적해 있다.

한 가지 다행스러운 것은 글로벌 경제상황이 바닥을 찍었다는데 공감
대가 형성되면서 내년도 경제회복의 희망이 싹트고 있다는 점이다. 게
다가 정부도 '9.26 주택공급활성화 대책 및 후속조치' 발표 등 주택시장
정상화를 위한 정책기조를 유지하고 있어 2024년도 주택시장은 침체
의 터널에서 벗어나 점차 호전될 것으로 기대된다.

정부의 주택공급활성화 정책이 유종의 미를 거두기 위해서는 수요자 금
융 완화 등 주택수요 촉진정책도 병행되어야 할 것이다. 전향적이고 과
감한 주택정책이 필요해 보인다.

CONTENTS

2023년 12월호 | vol. 41

발행인 정원주
제작부서 전략기획본부
기획·취재 미디어팀 구선영, 김우영
인쇄일 2023년 11월 29일
발행일 2023년 12월 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
고흥 녹동
승원팰리체 시그니처

01 **권두언**
2023년 주택시장 단상(斷想)



DREAM HOUSING

04 **살맛나는 공동주택**
녹동 승원팰리체 시그니처 &
고흥 승원팰리체 더 퍼스트

10 **이달의 모델하우스**
임실 고운라피네 더 퍼스트

SPECIAL

16 **특별 인터뷰**
지재기 대한주택건설협회 경기도회장

ENJOY STUDY

20 **기후위기 시대 주택건설 ❷**
건설 주요재료의 환경부하와 구조설계의 최적화
요소기술

22 **알쓸용어사전**
경제 트렌드 용어정리

24 **이슈 토크**
금융당국, 가계부채 관리방안에 옥석 가려야

26 **주택사업전략**
2024년 1월 출시 예고 ‘지역활성화 투자 펀드’

28 **주택사업자가 알아야 할 건축법**
역세권 소형 도시형생활주택 주차장 기준 완화한다

30 **법률 가이드**
항공지연에 대한 손해배상 정신적 피해도 배상할 것

32 **부동산 세무가이드**
이촉권에 대한 양도소득세

34 **주택사업 Q&A**
주택건설사업 영위를 위한 등록사업자 의무사항

36 **지상중계**
공동주택 하자분쟁의 해소방안

MONTHLY INFO

40 **인포그래픽 뉴스**
2022년 주택소유통계 살펴보기

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

46 **놓치지 말아야 할 법과 제도**
최신 주요 법령 개정사항

FUN LIFE

48 **fun한 여행**
신비를 품은 땅 지질 여행

54 **fun한 맛**
대추의 3가지 효능



OUR STORY

56 **회원사 소식**
회원사 CEO 동향
회원사 지역사회 공헌활동
회원사 견본주택 개관 소식
10월 회원사 분양실적(10,829세대)

60 **협회에서는 지금 ❶**
사랑의 연탄나눔 봉사활동
전남 주거약자 지원 기탁금 5,000만원 전달
4개 권역 ‘실무지원단 회의’ 개최 완료
주택공급 활성화를 위한 릴레이 간담회 참석
제96회 이사회 개최
2024년 분양대행자 법정교육 연간일정
전국 시도회 활동

70 **협회에서는 지금 ❷**
주요 정책추진실적 TOP10

72 **알려드립니다**

74 **독자후기**

전남 고흥과 녹동을 선점한 브랜드 명품아파트

녹동 승원팰리체 시그니처 & 고흥 승원팰리체 더 퍼스트

승원종합건설(주)(대표이사 김승구)이 전남 고흥군 일대에서

지난해와 올해에 이어 내년까지 아파트 입주 랠리를 이어가며 호평받고 있다.

최근 입주를 시작한 녹동 승원팰리체 시그니처와 지난해 입주한 고흥 승원팰리체 더 퍼스트를 소개한다.

글 구선영 사진 김명식



녹동항과 가까운 중심 입지에 위치한 '녹동 승원팰리체 시그니처' 전경. 지난 11월 17일부터 입주가 한창이다.

녹동 승원팰리체 시그니처 개요

위치 전남 고흥군 도양읍 봉암리 1612-13번지 일원

대지면적 1만 3,231만㎡

연면적 2만 6,965㎡

건폐율 24.44%

용적률 162.64%

규모 지하 1층~지상 12층, 4개동

세대수 총 192세대

세대면적 84㎡

시행 센트럴개발(주) 시공 승원종합건설(주)

입주 2023년 11월

고흥 승원팰리체 더 퍼스트 개요

위치 전남 고흥군 고흥읍 고흥군청로31

대지면적 1만 2,231㎡

연면적 3만 2,302㎡

건폐율 25.99%

용적률 199.95%

규모 지하 1층~지상 14층, 4개동

세대수 총 220세대

세대면적 84㎡

시행 라온주택(주) 시공 승원종합건설(주)

입주 2022년 3월



고흥군청 앞에 조성된 고흥 최초의 택지지구에 등장한 '고흥 승원팰리체 더 퍼스트' 전경. 지난해 3월 입주했다.



01

02



- 01 단지에서 전망되는 녹동항과 바다
- 02 녹동 승원팰리체 시그니처 전경
- 03 단지 내 어린이놀이터
- 04 단지 내 티하우스와 휴식시설
- 05 84m² 세대의 고급스러운 주방
- 06 84m² 세대의 대형 팬트리
- 07 84m² 세대의 넓은 드레스룸



03



04



05



06



07

녹동 승원팰리체 시그니처

녹동 중심 입지에 세운 브랜드 프리미엄

‘녹동 승원팰리체 시그니처’는 승원종합건설이 전남 고흥에 선보인 두 번째 아파트다. 노른자 입지라는 점과 더불어 고흥에서 보기 드문 신축아파트 프리미엄으로 주목받고 있다.

무엇보다 녹동 최고의 인프라가 강점이다. 녹동전통시장, 도양우체국, 도양읍사무소 등이 인접해 있고 비봉산, 장계산, 생태습지공원, 녹동항 바다정원과도 가까워 자연친화적인 그린라이프를 누릴 수 있다. 녹동초, 녹동중·고가 도보 거리에 있고 고흥군립남부도서관 및 어린이집도 가깝다.

전 세대가 84m² 단일 평형대이며, 지하1층~지상12층, 총 192세대로 조성됐다. 실내는 고품격 인테리어와 최고급 마감재를 적용했으며 선호도가 높은 4BAY 혁신 설계와 채광과 통풍이 우수한 정남향 배치로 쾌적성도 챙기고 있다. 현관의 에어샤워, 실내 공기청정 환기시스템, 단지내 미세먼지 신호등 같은 에코시스템을 적용하고, 엘리베이터 호출, 방법, 조명, 난방을 원스톱으로 제어할 수 있는 스마트한 홈 IoT(사물인터넷) 시스템을 구축한 점도 돋보인다.

08 2개층 높이의 웅장한 주거동 출입구

09 전세대에 피난안전구역과 피난사다리를 설치한 모습



08



09



10

- 10 고흥군청 앞 천변에 위치한 고흥 승원펠리체 더 퍼스트 전경
- 11 주출입구와 가로형 상가의 모습
- 12 단지 내 조각공원
- 13 심터와 산책로

고흥 승원펠리체 더 퍼스트

고흥 첫 택지개발지구의 명품아파트

지난해 고흥의 첫 택지개발지구에 들어선 ‘고흥 승원펠리체 더 퍼스트’는 2023년 살기좋은 아파트선발대회에서 우수상을 수상하며 고흥 최초의 명품아파트라는 점을 확고히 했다.

신규 공급이 턱없이 부족한 고흥에 들어선 신축 아파트 인 만큼 분양 당시 3040세대의 관심이 뜨거웠다. 현재 입주자 가운데 3040세대가 차지하는 비중이 40%를 넘어설 정도다.

지하 1층~지상 14층, 총 220세대로, 모두 지역 수요가 높은 전용 84㎡로 구성했다. 최상층에는 테라스하우스 17세대가 차별화된 설계로 도입됐다. 또한, 친환경 마감재와 LG창호 등 고품격 마감재를 사용하고 전 세대를 남향 위주로 배치한 점이 높이 평가받고 있다.



11

녹동 승원펠리체 시그니처와 마찬가지로, 에너지효율 1등급과 내진설계 1등급을 포함한 1등급 건축물로 설계한 점도 돋보인다. 첨단 백화점식 주차관제 시스템도 적용했다. 단지 내 키즈카페와 피트니스센터, GX룸 등이 알차게 갖춰져 있다.

단지 옆에는 고흥 승원펠리체 하이엔드(183세대) 건설이 내년 7월 입주를 목표로 진행 중이다.

‘승원펠리체’는 그동안 국가대표 브랜드대상, 환경주거문화대상 등 각종 상을 수상한 브랜드다운 면모를 갖춘 만큼 고흥의 랜드마크 단지로 자리잡을 전망이다.



12

행복공간 추구 주거의 프리미엄 가치를 담다 승원펠리체(FELICE)

승원종합건설(주)(대표이사 김승구)은 2001년 1월 설립된 이래 끊임없는 도전과 혁신으로 주택, 토목, 건축, 조경 분야의 발전에 기여하고 있는 종합건설사로, 기업신용평가등급 A등급의 탄탄한 재무구조를 갖추고 있다.

승원이 만드는 아파트 브랜드 FELICE(펠리체)는 ‘행복’을 의미한다. 단순히 주거공간의 의미를 넘어 삶의 중요한 행복공간을 만든다는 목표로 그동안 2,000여 세대의 주택을 공급했다. 또한 3년 연속 국가대표 브랜드대상, 대한민국 사회공헌 대상 등 다채로운 수상 내역을 자랑하며 지역사회에서도 꾸준하고 활발한 나눔 행보로 호평받고 있다.



14



15

- 14 피트니스센터와 GX룸
- 15 지하주차장 주거동 출입구
- 16 고급 주차관제시스템

- 17 단지 내 미세먼지알리미
- 18 단지 내 무인택배보관함



17



18



16

고운라피네 더 퍼스트 임실 중대형 아파트 대표작

고운주택(주)(대표이사 정기섭)이 전북 임실군에 '임실 고운라피네 더 퍼스트'를 선보인다.
지하 1층 ~ 지상 15층, 129세대 규모에 선호도가 높은 84m² 이상 평형으로 구성된 중대형 아파트다.

특히 임실 최초의 111m² 타입은 파격적인 대형 드레스룸 등 여유로운 수납공간을 갖추고 있다.

글 구성영 사진 김명식



중대형 아파트의 공간감 극대화한 111m² 유니트

총 129세대 가운데 30세대에 적용하는 111m² 타입은 넓은 거실과 침실 3개를 모두 남향 위주로 전면 배치하는 4Bay 혁신설계로 중대형 아파트의 장점을 극대화했다. 거실 너비는 5.2m, 확장시 깊이가 7m에 달한다.

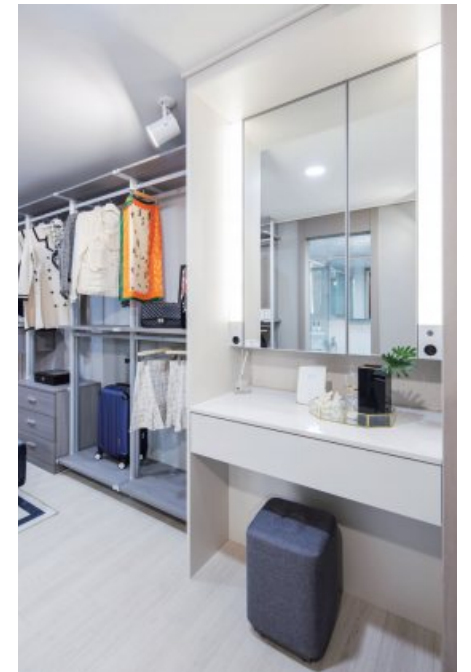
거실 벽면에는 고급 세라믹 아트월(유상옵션)을 설치해 고급스러움을 더했다. 옵션 미선택시 포세린 타일이 시공된다.

111m² 평면(확장 풀옵션)



파격적인 대형 드레스룸

111m² 중대형 평면의 이점을 살려 품격있는 대형 드레스룸을 기본으로 제공하고 있다. 방으로도 사용할 수 있을 만큼 넉넉한 크기로 환기창도 마련되어 있다. 드레스룸 내부에 조명이 달린 화장대와 유리장식장이 기본으로 설치된다.





거실과 주방 대면형 구조

깊이가 7m에 이르는 대형 거실에서 넓은 식당을 거쳐 주방까지 탁 트이는 구조로 설계되어 개방감이 뛰어나다.



냉장고장 + 키큰수납장

냉장고장(오브제냉장고 + 김치냉장고)과 키큰수납장 구성을 옵션으로 선택할 수 있다. 미선택시 넉넉한 기본형 냉장고장이 제공된다.

품격있는 현관

넓은 신발장과 팬트리로 구성된 현관이다. 팬트리에 유리도어를 달아 공간이 확장되어 보이는 효과를 노렸다. 3연동 슬라이딩중문은 유상옵션 품목이다.



워크인 팬트리

현관 유리도어를 열면 사람이 드나들며 대형용품들을 자유롭게 수납할 수 있는 대용량 팬트리가 있다.



주방 팬트리

주방 바로 옆에 대형 팬트리가 마련되어 있어 식료품이나 생활용품을 여유롭게 수납할 수 있다.

ㄷ자형 고급 주방설계

주부들이 가장 선호하는 ㄷ자형 주방으로 설계했다. 주방의 상판과 벽체에 고급 세라믹 스톤을 통일되게 시공하고 유리수납장을 설치해 멋스러움을 극대화했다. 옵션 미선택시 주방 상판은 인조대리석, 벽은 타일, 유리수납장은 일반수납장으로 시공된다. 3구 가스쿡탑, 복합오븐, 렌지후드, 주방TV, 음식물탈수기가 기본으로 제공되고, 광파오븐, 3구 인덕션, 식기세척기 등을 유상옵션으로 선택할 수 있다.

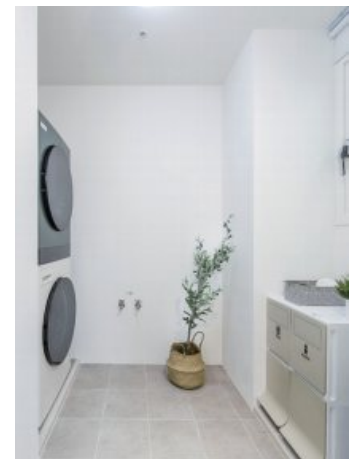


프리미엄 식당

아일랜드 작업대 앞으로 넓은 식당 공간을 확보하고 우물천장을 만들어 고급스러운 분위기를 내고 있다.

기본제공 맘스장

팬트리 옆에는 고급스러운 디자인의 맘스장이 기본으로 설치된다. 상부장 내부의 조명은 유상옵션으로 선택할 수 있다.



여유로운 다용도실

다용도실도 넉넉한 크기로 자리 잡았다. 세탁기와 건조기를 설치하고도 가사 작업공간이 여유롭게 남는다.



대형 안방

대형아파트답게안방을 4.2m x 3.9m 크기로 넓게 확보했다. 안방 전용발코니와 전용욕실, 대형 드레스룸을 갖추고 있다. 드레스룸 원슬라이딩 도어는 유상옵션 품목이다.

안방욕실

안방욕실에는 욕조와 샤워부스가 함께 시공돼 욕실을 보다 편리하게 사용할 수 있다. 비상호출 욕실폰, 비데 등이 제공된다.

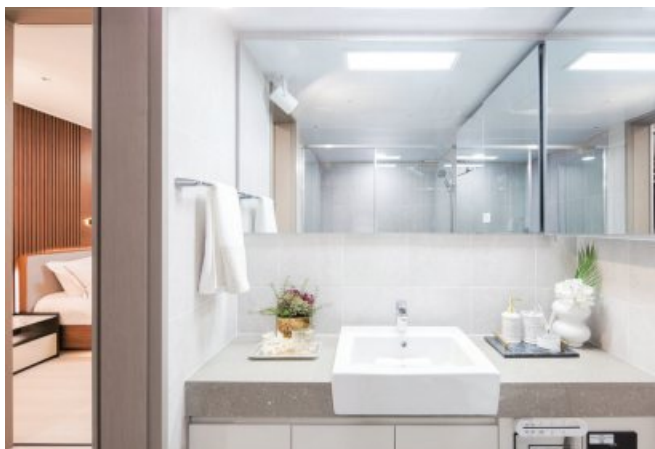


공용욕실

샤워부스를 갖춘 공용욕실에는 세면대 위에 선반을 설치해 편리함을 더했다.

호텔식 욕실 인테리어

안방욕실에는 대리석 상판으로 꾸민 호텔식 세면대가 설치된다. 유리 도어가 달린 수납장이 ㄱ자로 설치되어 수납공간이 넉넉하다.



3m x 3.7m 침실

안방을 제외한 침실 2곳은 크기가 모두 3m x 3.7m로 중소형 아파트의 안방만하다. 바닥까지 내려오는 통창을 시공해 개방감이 좋다.



자녀방 불박이장 옵션

침실3은 발코니확장형 선택 시 불박이옷장이 기본으로 제공된다. 옷장 벽체의 절반이 벽으로 삽입된 형태로 침실 공간을 넓게 쓸 수 있다.

PLUS INFO

임실 고운라피네 더 퍼스트 분양정보



사업개요

위치 전북 임실군 이도리 214번지 일원
건축규모 지하 1층~지상 15층
세대수 총 129세대
타입 전용면적 84㎡ 99세대, 111㎡ 30세대
대지면적 8,548㎡
건축면적 1,678㎡
연면적 2만1,148㎡
건폐율 19.64% **용적률** 179.76%
시행 고운주택(주) **시공** 고운시티아이(주)



임실 첫 중대형 단지로 입지, 조망 강점 중대형 아파트 프리미엄 기대

고운주택(주)(대표이사 정기섭)이 선보인 임실 고운라피네 더 퍼스트는 전북 임실군 이도리 214번지 일원에 조성되는 단지로, 지하 1층~지상 15층, 아파트 129세대 규모로 지어진다. 전 세대가 선호도가 높은 84㎡(99세대)와 임실 최초의 111㎡(30세대) 중대형 평형만으로 구성되는 점이 특색이다. 4Bay 혁신설계와 여유로운 수납공간, ㄷ자형 고급 주방, 대형 드레스룸 등을 도입해 중대형 아파트다운 면모를 챙기고 있다. 뛰어난 조망과 입지도 강점이다. 단지 앞으로 임실천이 흐르고 있어 전망이 좋다. 임실군청, 우체국, 파출소, 법원을 비롯해 임실전통시장, 생활체육공원, 하나로마트 등 각종 편의시설이 가까이 있고 임실초, 기림초, 임실동중, 임실고, 공공도서관 등도 가깝다. 교통망이 우수하다는 평가도 받는다. 임실 시내로 이동 가능한 봉황로, 호국로가 있고 임실IC 진입이 용이하다. 임실시외버스터미널을 이용해 전주, 남원, 순창 등 주요 도시에 접근할 수도 있다. 임실군, 전북 거주자가 청약할 수 있으며 재당첨 제한, 전매제한 제약을 받지 않는다. 중도금 무이자 혜택이 제공된다.



지재기

대한주택건설협회
경기도회 회장

약력

현재

- 대한주택건설협회 경기도회 제12대 회장
- 명성종합건설(주) 대표이사
- 경기도 지역건설산업활성화 추진위원

역임

- 대한주택건설협회 중앙회 이사
- 대한주택건설협회 경기도회 감사
- 김포시 분양가 심사위원회 위원
- 법무부 범죄예방 부천협의회 위원

포상

- 부천시장 표창(2019)
- 경기도지사 표창(2016)
- 국가보훈처장 표창(2016)
- 국토교통부장관 표창(2013, 2017, 2021)
- 국무총리 표창(2023)

“지자체와 상호 협력 강화로, 지역주택산업 활성화를 이루겠습니다”

지난해 10월 경기도회 제12대 회장으로 취임한 이재기 명성종합건설(주) 대표이사를 만났다. 이재기 회장은 취임 직후부터 경기도내 지자체를 순회하며 주택건설인의 애로사항을 알리고 지역별 회원사 대표들과의 간담회를 통해 수렴한 건의사항을 바탕으로 지자체와의 업무협약을 체결하는데 힘써 왔다. 그 결과 경기도 지역주택업계와 지자체 간의 상호 협력이 강화되고 주택사업여건 개선에 도움이 되고 있다는 평을 얻고 있다. 지난 1년간의 주요 활동 내용과 내년의 계획을 들었다.

진행 구성영 사진 김도형



Q. 취임 후 지난 1년간 활동한 소회는.

경기도는 27개 시와 3개 군으로 이뤄진 방대한 지역으로 경기도회 소속 회원사 수가 2,000개를 넘는다. 경기도회 회장으로서 막중한 책임감을 느끼며 회원사들의 애로사항을 해결할 수 있는 길을 찾고 그 과정과 결과를 널리 알려 지역주택업계와 함께 발전하는 협회를 만들겠다는 다짐으로 임기를 시작했다.

지난 1년 사이 우리도회 회원사들의 성원과 전폭적인 지원 덕분에 많은 성과와 발전을 이룰 수 있었음에 감사드린다. 앞으로도 회장으로서 더욱 더 헌신적인 자세로 노력해 나가야한다는 점을 절감하고 있다.

Q. 가장 중점을 둔 활동은.

우리도회와 경기도내 지자체간의 업무협약 체결이다. 부천, 안양, 평택, 의정부, 화성, 광명, 양주, 안산, 의왕, 고양시 등 10여 개 지자체와 협약을 체결

했으며 현재 하남, 수원, 용인, 남양주시 등과 협약 체결을 진행 중에 있다.

협약을 통해 지자체는 지역주택업계의 애로사항에 귀기울이는 동시에 주택관련제도를 합리적으로 운영하기로 했으며, 주택업계는 사회공헌사업을 통해 지역사회발전에 기여하기로 했다. 이러한 업무협약은 지역주택업계와 지자체 간의 상호 협력을 강화하는데 도움을 주고, 지방행정에 주택건설인의 목소리를 반영할 수 있는 통로가 될 것이라고 생각한다.

지자체의 호응이 매우 좋고 회원사의 참여도가 높아서 보람을 크게 느끼고 있다. 앞으로도 남은 지자체와의 협약을 적극적으로 추진해 나갈 계획이다.

Q. 지자체와 업무협약에서 다룬 주요 내용은.

주택업계의 가장 큰 고충으로 꼽히는 주택사업 심의절차 간소화 및 인허가절차 단축에 관한 것이다. 주택사업 인허권자인 지자체가 인허가제도를 합리적으로 운영한다면 주택업계의 어려움이 상당 부분 해소될 것이라고 본다.

이밖에 감리제도 개선과 운영을 통해 지역건설산업 활성화에



양주시와의 업무협약식

함께 노력하겠다는 내용도 포함되어 있다.

또한, 우리협회가 도내 주거취약계층을 위한 집수리 지원사업 및 다양한 사회공헌사업을 통해 지역 사회발전에 기여하겠다는 내용도 협약에 함께 담았다.

Q. 경기도회 사회공헌사업을 확대한 것으로 안다.

기존에도 경기도회 회원사들은 협회 차원에서 매년 개최해온 국가유공자 주거여건개선사업에 활발히 참여해왔다. 올해 들어 경기도내 지자체와 협약을 맺으면서 지자체별로 필요한 사회공헌사업에 도내 회원사들이 어려운 상황 속에서도 적극적으로 참여하고 있다.

경기도의회 도시환경위원회 위원장 간담회



안양시 결식아동을 위한 사랑의 쌀 후원사업, 의왕시 사랑의 쌀 지원사업, 부천시 헨셀해피하우스 사업(집수리) 등을 이미 마무리했으며, 협약에 따라 사회공헌사업을 실천해 나갈 계획이다.

Q. 경기도회가 운영하는 위원회에 대해 설명해달라.

경기도회 회원사 대표들로 구성된 정책자문위원회, 주택산업 추진위원회, 17개 시의 지역위원회를 조직해 운영 중이다.

정책위원들은 회원사의 애로사항과 제도개선과제를 정리해 지자체와 업무협약을 체결하고, 주택산업위원회는 지자체와 지속적으로 소통하며 업무협약이 제대로 이행될 수 있도록 사후감독하는 역할을 맡고 있다.

형식적인 업무협약이 아니라 실질적인 협력관계로 자리잡기 위해서 회원사 대표들이 직접 위원으로 참여하고 있다.

Q. 감리제도개선에도 힘을 쏟고 있는데.

올해 초 경기도내 지자체와의 간담회를 활발히 개최했는데, 그 성과로 경기도에서는 국토교통부에 ‘허가권자가 복수의 공사감리자를 지정하고 건축주에 공사감리자 선택권을 부여’하는 내용의 「건축법 시행령」 개정안을 건의해 놓은 상태다.

현행 무작위 추천식 감리자 지정 방식은 능력부족 감리자의 감리계약 포기, 감리자 담합에 의한 순번입찰 등 여러 부작용을

광명시와의 업무협약식



부천시 집수리지원사업 완료식

일으키고 있다. 국토교통부에서도 이 같은 문제점을 인식하고 건축허가 감리자 지정에 대한 가이드라인을 검토하고 있는 것으로 알고 있다.

가이드라인이 내려오는 대로 경기도의회 도시환경위원회의 대표 발의를 통해 관련 조례를 올해 안에 개정하려고 준비 중이다. 하루라도 빨리 제도가 개선되어 지역건설산업 활성화에 도움이 되었으면 한다.

Q. 내년의 중점 사업 계획은.

주거용 오피스텔의 과도한 규제를 개선하고 싶다. 경기도내 1, 2인 주거가구가 급속히 늘어나는 가운데, 실제 소규모 오피스텔이 중산층의 주거사다리 역할을 하며 주거안정에 기여하는 바가 크다. 그러나 과도한 규제와 건설경기의 어려움으로 공급이 줄어들고 있는 실정이다.

이러한 점을 고려해 오피스텔 과세시 산출되는 불합리한 세제 등을 개선해 공급을 촉진할 필요가 있어 보인다. 현재 오피스텔은 공급시 업무용 건축물

의정부시와의 업무협약식



안양시 결식아동 후원물품 전달식

로 과세되어 4%의 취득세율과 부가세를 적용받는다. 또한, 준공 후 주거용으로 사용하면 주택으로 간주해 취득세가 중과되고 보유세 산정시 주택수에 포함되고 있다.

주거용 오피스텔의 부가세를 감면하고, 오피스텔과 소형 도시형생활주택 등 1·2인 거주 소형주택은 주택수 산정에서 제외해 달라는 제안을 협회 중앙회의 협조 아래 검토 중이다. 또한 주거용 오피스텔의 주거여건 개선을 위해 발코니 확장 등 정책개선이 필요하다고 보고 있다.

Q. 회원사에 당부하고 싶은 말씀.

무엇이든 저 혼자 힘으로 하는 것은 한계가 있다. 지난 1년간 경기도회의 17개 지역위원회 위원장들을 비롯해 도회 임원들, 그리고 경기도회 사무처와 중앙회가 한마음으로 움직였기 때문에 진일보 할 수 있었다고 생각한다.

경기도회는 내년에 변함없이 도내 주택건설인의 위상 제고와 사업여건 개선을 위해 최선의 노력을 경주할 것이다. 협회의 노력이 100% 만족스럽지 못하겠지만 그래도 열심히 뛰고 있는 만큼 회원사들도 관심을 갖고 호응해주시길 바란다.

정책위원회 업무보고 및 지역위원장 간담회



건설 주요재료의 환경부하와 구조설계의 최적화 요소기술

건설공사를 위해 선택한 주요재료는 인체에 위해성 여부를 가능할 수 있는 척도가 되며 어떤 기술을 통해 시공하는가에 따라 건설 전반에 지대한 영향을 미친다.

건설재료 절감을 위한 최적설계

건설분야의 경제적 측면은 재료의 절감이며 그 기초가 되는 것은 건축설계 단계 가운데 구조해석과 구조설계 단계이다. 특히 초고층 공사의 경우 구조분야의 최적설계를 통한 부재 단면의 최소화는 경제적 측면에 지대한 영향을 미친다. 그럼에도 불구하고 구조설계는 재료가 갖는 자체의 안전율과 시공성 등을 우려한 나머지 과다 설계로 이어지는 경우가 적지 않았다.

이제는 구조설계의 일반적인 안전율 감각에서 벗어나 최적설계에 관심을 기울여야 한다. 구조분야 최적설계의 핵심은 층별 조닝과 층수 증가에 따른 콘크리트 강도와 부재 단면적의 점진적 최소화의 완성을 의미한다.

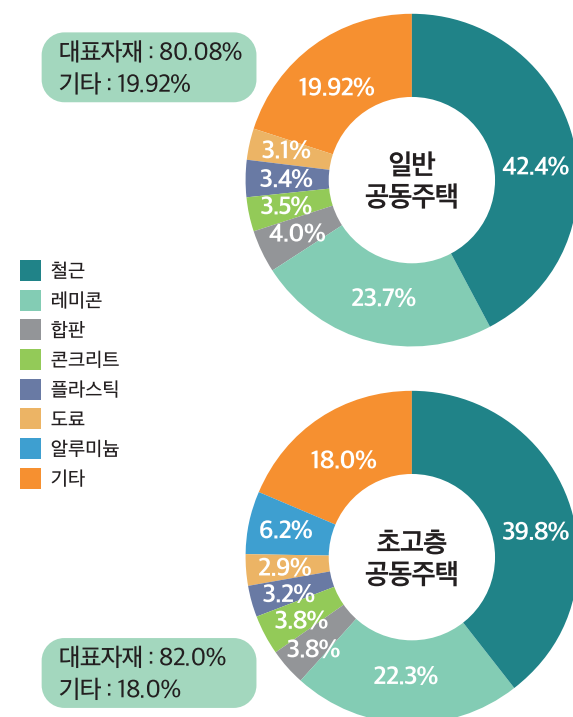


글 우지환

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

주요재료 콘크리트의 환경부하

콘크리트 강도 변화와 부재 단면 축소에 따른 재료 절감은 환경적 측면에서 보면 경제적 측면의 효과를 훌쩍 넘어선다. 콘크리트의 재료 절감은 이산화탄소 발생에 의한 환경부하의 감소와 직결된다. 콘크리트가 외력에 저항하는 구조부재의 중추적 역할을 하는 것은 분명한 사실이지만 콘크리트의 주원료인 시멘트는 그 제조 과정에서 다량의 이



[그림1] 건축공사 대표자재 이산화탄소 발생량

산화탄소를 배출하기 때문이다.

시멘트 제조산업은 현재 세계적으로도 집약적 탄소발생 산업으로 알려져 있으며, 레미콘의 주 원료가 되는 시멘트는 원료 채취와 정제, 가공 및 배합 등 제조과정에서 발생하는 이산화탄소의 배출량이 건축 대표자재 가운데 그 순위가 매우 높다.

공동주택의 건설단계 공중 중 건축공사에서 이산화탄소 배출량이 가장 많은 자재는 철근 > 레미콘 > 합판 > 콘크리트 순으로 전체공사 이산화탄소 발생량의 약 80% 이상을 차지한다. 이는 일반 공동주택과 초고층 공동주택에서 유사하게 나타나고 있다.

구조설계의 최적화 요소기술

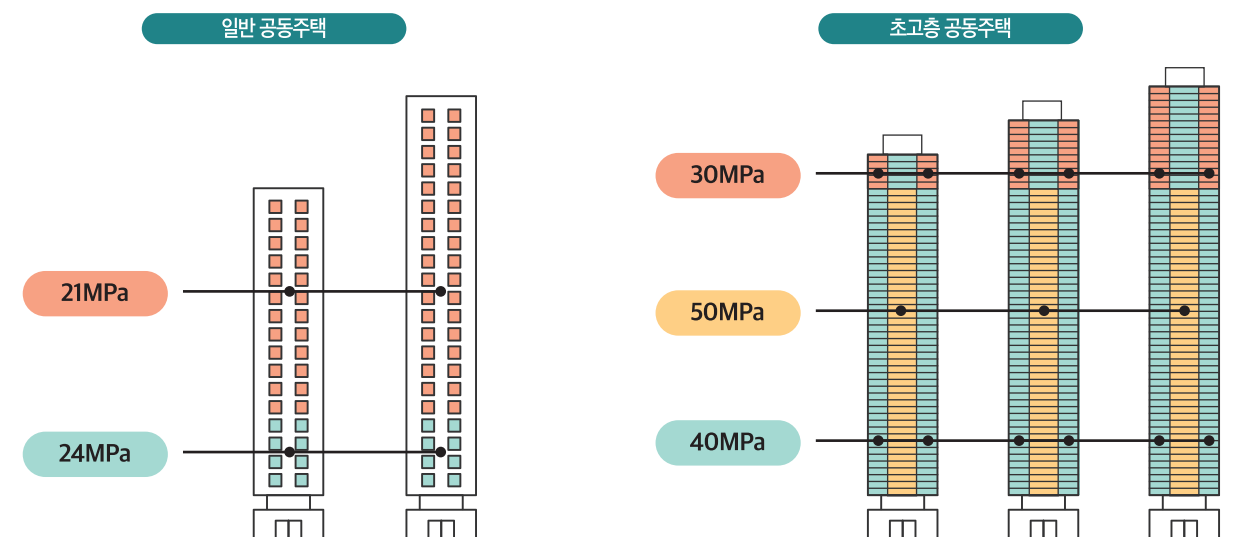
콘크리트 부재의 단면을 축소하는 기술은 콘크리트의 강도 변화에 있다. 공동주택의 구조해석에 있어서 콘크리트의 강도는 층수 변화에 따른 고강도 콘크리트의 선택적 적용을 통해 단면의 최적화를 모색할 수 있는데, 이는 설계과정에서 건축사와 구조기술사의 상호협력에 의한 구조해석의 반복적인 시행착오를 통해 충분한 실현이 가능하다. 이와 같은 구조부재의 단면 축소는 콘크리트의 주재료인

레미콘 절감에 따라 철근의 양 또한 자동적으로 동반 절감하는 효과를 유발한다. 특히 철근의 이산화탄소 배출량은 건축 대표자재 가운데 가장 높은 최상위에 위치해 환경부하에 미치는 영향이 결코 적지 않다.

또한 건축계획 상 콘크리트 부재 단면의 축소는 공동주택의 세대 내부에 구조 응력상 불필요한 구조벽체를 완벽하게 제거할 수 있는 이점이 따른다. 벽량의 감소와 동시에 가변형 건식벽체로 대체해 세대 내부의 공간계획을 탄력적으로 구현할 수 있다.

결국 구조벽체의 벽량감소 효과는 재료의 생산이나 제조, 운송과정 그리고 공사 공종별 투입되는 부수적 재료의 절감으로 이어지게 되며, 이로 인한 환경부하의 저감 효과는 공기 중에 이산화탄소의 비중을 현저하게 낮출 수 있다.

따라서 건설공사 주요재료를 대상으로 하는 환경부하 저감을 위한 구조설계의 최적화 요소 기술은 경제적 측면에서 건설재료의 절감은 물론 공사기간을 현저히 단축할 수 있으며, 환경적 측면에서도 인체의 위해 요소를 사전에 방지함과 동시에 주거생활 전반에 실용적이며 유용한 공간을 할애하는 등 다양한 편익을 제공한다. 환경부하 저감을 위한 노력은 이제 건설 주요재료의 절약 정도로만 해결할 수 없다는 점을 필수적으로 인지해야 한다.



[그림2] 공동주택의 층별 콘크리트 강도변화

Mpa : 메가파스칼, 콘크리트 강도를 나타내는 단위

경제 트렌드 용어정리

2023년은 한 치 앞을 내다볼 수 없는 경제불안의 해였다. 주택업계도 힘든 한 해를 보내며 경제동향에 촉각을 곤두세웠다.

다행히 경제전문가들은 2024년 경제가 밝을 것을 예측하고 있다. 준비가 되어있어야 다가오는 기회를 잡을 수 있는 법,

앞으로 다가올 호황을 대비하며 경제트렌드 용어에 대해 알아보자.

정리 계원석 전략기획본부 홍보부 주임



중립금리

경제를 위축시키거나 과열시키지 않게 하는 금리로 잠재성장률(한 나라의 생산요소를 모두 투입해 인플레이션 등의 부작용 없이 최대 이워낼 수 있는 성장률 수준)을 회복할 수 있도록 하는 금리

코픽스

은행연합회가 국내 8개 은행(농협, 신한, 우리, 한국스탠다드차타드, 하나, 중소기업, 국민, 한국씨티)으로부터 자금조달에 관련된 정보를 제공받아 산출하는 자금조달비용지수. 코픽스 금리에 위험프리미엄을 더하여 주택담보대출 금리를 결정

역환율전쟁

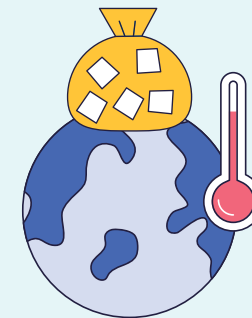
자국 통화 가치 하락으로 수입물가가 오르고 자본시장에서 외화가 유출되는 것을 막기 위한 조치. 주요국가가 자국의 통화 가치를 높이려는 움직임을 뜻함

구매관리자지수(PMI)

기업의 신규주문·생산 및 출하정도·재고·고용상태 등을 조사하여 각 항목에 가중치를 부여해 수치화한 것. 지수가 50 이상이면 경기 확장, 50 미만은 수축을 의미

그린택소노미

녹색(Green)과 분류학(Taxonomy)의 합성어로 어떤 산업 분야가 친환경 산업인지를 분류하는 녹색산업분류체계. 녹색투자를 받을 수 있는 산업여부를 판별하는 기준으로 활용



로보사피엔스

인간이라는 종이 인간의 창조품인 로봇으로 진화할 것이라는 의미. 인간이 로봇화 되고 로봇과 인간이 공존하는 시대가 올 것이라고 예견

횡재세

일정 기준 이상의 이익을 얻은 법인이나 자연인에 대해서 그 초과분에 소득세나 법인세 외에 추가적으로 징수하는 세금

더블딤

경기침체 후 회복기에 접어들다가 다시 침체에 빠지는 이중침체 현상



웨이스트테크

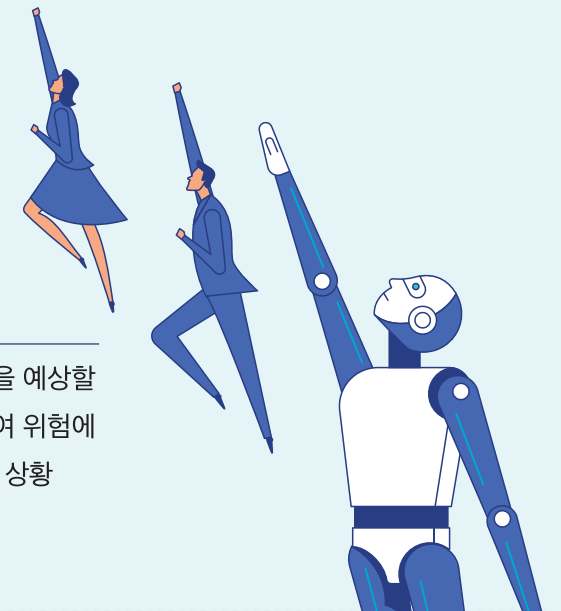
쓰레기와 폐기물을 처리하고 재활용하는 기술로 이를 이용해 친환경적이고 지속가능한 폐기물 관리방법을 제공하는 산업이 성장

적도원칙

대규모 개발프로젝트가 환경파괴를 일으키거나 지역주민 또는 사회적 약자들의 인권을 침해할 경우 자금 지원을 하지 않겠다는 금융회사들의 자발적 행동협약

회색 코뿔소

어떤 위험이 발생할 가능성을 예상할 수 있었음에도 이를 간과하여 위험에 온전히 대응하지 못하게 되는 상황



금융당국이 정책모기지 조절을 통해 무리한 가계대출 조이기에 나설 것으로 보인다.

정책모기지 축소는 9.26 주택공급 활성화 방안의 효력에도 부정적 영향을 미치게 될 것이다.

글 김형범 정책관리본부장

금융당국, 가계부채 관리방안에 옥석 가려야

**정부, 특례보증자리론 예정대로 내년 1월 종료
보증자리론·디딤돌·안심전환대출 축소 논의 중
내년 정책모기지 올해 대비 60% 축소 가능성**

가계빚에 빨간불이 켜지면서 금융당국이 가계부채 관리를 고심 중이다. 최근 언론에서 금융당국이 정책모기지 조절을 통해 무리한 가계대출 조이기에 나설 움직임이 감지되면서 주택건설업계는 신규주택공급 위축을 우려하고 있다. 정책모기지 조절을 통해 가계대출만 관리하는 것이 아니라 집값 상승에 대한 우려도 해소하겠다는 전략이 보이기 때문이다.

가계대출이 지난 4월 이후 꾸준한 증가세를 보이면서 은행권 가계대출 잔액이 1,086조 6,000억원으로 역대 최고치를 기록했고 특히 주택담보대출 증가세가 올해 들어 가팔라졌다. 가계대출에서 차지하는 비중에서 주택담보대출이 압도적으로 높은 것을 감안하면 정부의 우려도 일리는 있지만 정책모기지 축소는 270만호 초과 달성을 위한 9.26 주택공급 활성화 방안의 효력에도 부정적 영향을 미칠 수밖에 없다.

언론보도를 종합하면 내년 1월에 특례보증자리론을 예정대로 종료하고 보증자리론, 디딤돌대출, 안심전환대출 등 다른 정책모기지 역시 최근 5년간 공급금액 중 가장 작은 21조원 수준으로 대폭 축소를 논의 중이다.

주택금융공사에서 공급하는 특례보증자리론을 비롯한 정책모기지 공급 규모가 올해 말까지 50조원에 달할 것으로 예상되는 걸 감안하면 내년도 정책모기지 공급규모가 올해 대비 60%나 축소되는 것이다.

**‘정책금융 상품이 대출 부추긴다’는 지적 있지만
집값상승에 대한 불안감이 근본 원인
지금 공급 줄이면 3년 이내 주택공급 불안 불보듯**

정책모기지 축소 논의 배경에는 정책금융 상품이 대출을 부추기면서 최근 가계부채 부실 우려를 키웠다는 지적이 영향을 준 것으로 보인다. 그렇지만 원인을 찾자면 주택공급이 원활하게 되지 않아 집값상승에 대한 기대심리와 불안감으로 가계부채가 늘고 있다는 것이 더 현실에 가까운 것이다.

무엇보다 착공과 분양이 크게 줄어들면서 향후 주택 부족에 따른 매매 및 전월세 가격 상승에 대한 우려가 크다. 9.26 주택공급 활성화 대책 이전까지 공급지표는 전년동기 대비 반토막 수준이었다.

올해 9월까지 주택인허가 실적은 전년동기 대비 32.7% 감소했고 주택착공 실적은 전년동기 대비 57.2% 감소했다. 인허가 및 착공 감소로 신규분양과 준공실적 또한 감소세를 보이며 9월까지 신규분양은 108,710호로 전년동기 대비 42.2% 감소했고, 준공실적은 251,417호로 12.5% 감소했다.

착공 후 입주까지 2~3년이 소요되는 것을 감안하면 향후 3년 이내에 주택부족에 따른 주거불안은 피할 수 없게 됐다.



다행히 9월 주택 인허가는 4만 3,114호로 전월 5,479호보다 7배 가까이 늘어났고, 주택업계도 대책발표 이후에 그동안 미뤄왔던 인허가와 착공을 재개하려는 분위기다. 9.26 대책으로 겨우 회복 기미를 보이는 와중에 정책모기지 공급 축소는 주택업계는 물론 주택시장 전반에 부정적 영향을 미칠 수밖에 없다.

**정책모기지 조이면 신규공급 중단될 수밖에 없어
정부당국, 가계부채 관리방안 옥석 가려야
미분양·신규주택 취득시 특례보증자리론 연장 필요**

소비자들의 주택 구입여력이 줄어들면 분양시장이 위축되고 주택공급자에게 PF도 원활하게 조달될 수 없어 신규주택 공급이 중단될 수밖에 없다. 자칫 부처간 정책 엇박자로 비춰지면서 주택시장의 혼란마저 우려되는 실정이다.

주택업계에서는 특례보증자리론 운영기간 1년 연장과 정책모기지 공급규모 현행 유지를 기대하고 있지만 가계부채 우려로 정책모기지 공급 축소가 불가피하다면 금융당국의 가계부채 관리방안 옥석가리기가 어느 때보다 절실하다.

정책모기지 현행 유지가 어렵다면 미분양이 집중된 지역 또는 미분양주택, 신규주택 취득의 경우에 한해서라도 특례보증자리론 운영을 연장하고 공급액도 별도로 운영해 줄 것을 간곡히 바란다.



2024년 1월 출시 예고 ‘지역활성화 투자 펀드’

국내 최초의 지역활성화 투자 펀드가 내년 1월 출시를 준비 중이다.
민간이 참여해 수익을 창출할 수 있도록 적극 지원할 방침으로 주택기업들도 관심을 가져야 한다.



글 김덕례
주택산업연구원 주택정책연구실장

‘지역활성화’만을 목적으로 하는 최초의 정책펀드

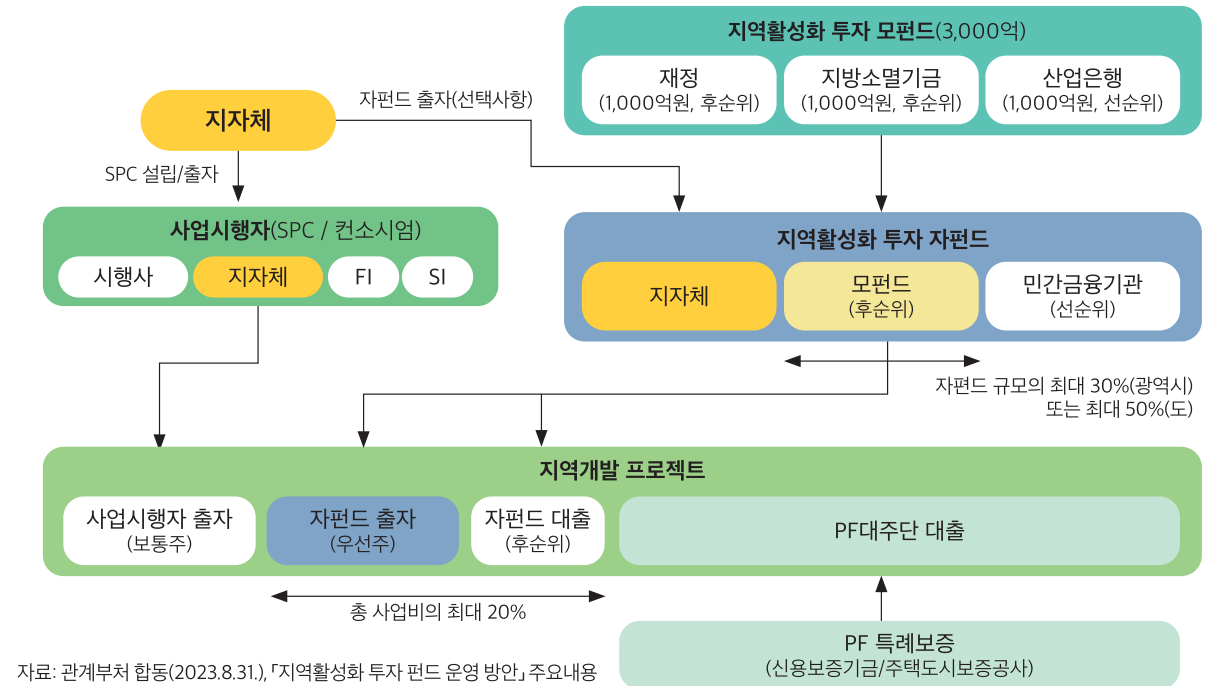
‘지역활성화 투자 펀드’가 내년 1월 출범을 앞두고 투자 설명회를 개최하는 등 각고의 노력을 하고 있다. 지역개발을 위한 새로운 투자재원제도에 대한 실험이다. 그동안 정부는 수도권과 비수도권 간 격차와 지방소멸을 막기 위해 지방교부세와 국고보조를 늘리고 지방소멸대응기금을 신설하는 등 대규모 재정을 투입해왔다. 그러나 결과는 참담하다. 수도권과 비수도권 간 격차가 더 심화되자 정부는 그동안의 재정투입 방식을 과감히 선회하고 있다. 그 결과 탄생한 것이 ‘지역활성화 투자 펀드’다. 지역활성화 투자 펀드는 지방자치단체가 민간의 창의적 역량과 풍부한 자본을 활용하여 대규모 지속가능한 프로젝트를 추진하는 새로운 투자방식으로 지역활성화만을 목적으로 하는 최초의 정책펀드이다. 중앙정부는 민간이 지역활성화 투자 펀드 시장에 적극 참여하여 수익을 마음껏 창출할 수 있도록 강력한 의지를 가지고 지원하겠다고 밝혔다. 지역활성화 투자 펀드가 활성화되는 과정에서 지역에 일

자리와 사람이 모이게 되고, 경쟁력을 갖추게 되면 “대한민국 어디서나 살기 좋은 지방시대가 될 것”이라는 생각에 기인한 정부의 정책변화인 것이다.

주택기업, 주택활성화 투자 펀드에 관심 갖고 대비해야

주택기업은 이러한 정부의 정책방향에 집중할 필요가 있다. 특히 지방 주택사업은 수도권 주택사업과 달라야 한다. 주택이 양적으로 부족하지 않고, 지방 곳곳이 인구감소와 지방소멸 위기에서 자유롭지 않기 때문이다. 위기는 곧 기회라고 지방위기를 극복하기 위해 정부투자가 적극적으로 변화하고 있다. 주택기업은 정부의 정책 흐름을 잘 활용해야 한다. 정부의 투자정책이 수요를 유발한다면, 그 수요가 있는 곳에 주택이 필요해지기 때문이다. 지역활성화 투자 펀드는 지난 7월 12일 부총리 주재 ‘비상경제장관회의 겸 수출투자대책회의’에서 확정된 이후 8월 31일 후속조치가 발표되고 투자설명회도 개최됐다. 설명회에는 기획재정부, 금융위원회, 행정안전부, 한국

<지역활성화 투자 펀드> 세부 구조(안)



산업은행, 주택도시보증공사, 지자체, 금융계, 산업계(건설사, 시행사 등)가 참여했다. 지역활성화 투자 펀드의 모펀드 조성, 자펀드 결성, SPC 설립·운영, 프로젝트 대상 등 펀드 제도에 대한 세부적인 내용은 마련 중이다. 지자체 추진을 지원하고 홍보와

컨설팅을 통한 지자체와 시장참여자의 이해도 제고에도 힘쓰고 있다. 아래 표는 지역활성화 투자 펀드의 모펀드와 자펀드에 대한 투자 가이드라인 주요 내용이다. 지방의 투자흐름을 살펴 새로운 주택사업지를 발굴해보면 어떨까.

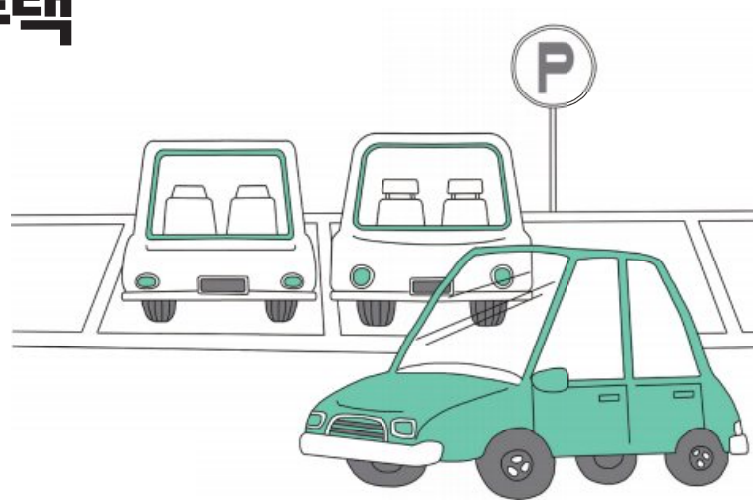
<지역활성화 투자 펀드>의 거버넌스 설계 및 투자 가이드라인

구분	주요내용
모펀드 조성	- (조성규모) 2024년 3,000억원, 프로젝트 총사업비 최소 10배 레버리지(3조원) 예상 * 재정, 산업은행, 지방소멸대응기금 각각 1,000억원씩 출자 - (위탁운용사) 공모방식, 2024.1월 결정 - (투자결정) 위탁운용사 내 투자심사위원회 : 독립적 의사 결정(모펀드 참여기관 관여 불가) - (투자규모) 제한 없음
자펀드 결성	- (결성재원) 모펀드와 민간투자자의 출자, 지자체도 원하는 경우 출자 가능 - (모펀드 출자 비율) 전체 결성규모 대비 광역시 자펀드 30%, 도 자펀드 50%까지 - (모펀드의 위험부담 역할) 자펀드 내 민간투자자 출자액의 최대 20%까지 후순위 보장(손실 발생시 우선 부담) - (투자방식) SPC 자본금에 우선주 출자, 필요시 PF 후순위 대출처럼 혼합투자 가능 - (투자한도) 프로젝트 총사업비의 20% - (투자규모) 제한없음

자료: 관계부처 합동(2023.8.31.), 「지역활성화 투자 펀드 운영 방안」 주요내용

역세권 소형 도시형생활주택 주차장 기준 완화한다

9.26 주택공급활성화 방안의 후속조치로 도시형생활주택의 주차장 기준 완화가 포함됐다.
모든 도시형생활주택에 해당하는 것은 아니므로
완화 조건을 숙지해야 한다.



올해 도시형생활주택 인허가 물량 급감

올해 주택 관련 인허가 물량이 심각할 정도로 줄었다. 국토교통부가 발표한 2023년 1월~9월까지 주택건축허가는 32.7% 감소했고, 착공은 57.2% 감소했다.

비아파트 부분인 다세대주택, 도시형생활주택 등은 상황이 더 심각하다. 서울시의 경우 전체 주택공급 물량의 4분의 1 이상을 도시형생활주택이 담당해 왔는데 올해 7월 그 비중은 10분의 1로 급감했다. 서울시 주택공급 물량 가운데 도시형생활주택이 차지하는 비중은 2019년 29%, 2020년 31%, 2021년 24%, 2022년 27%에 달했다. 그러나 올해 5월과 6월의 인허가 건수는 0건을 기록했다.

도시형생활주택은 짧게는 1년, 길게는 2~3년 내에 공급할 수 있어 서민주거와 1인 가구의 주거난 해소에 기여 해왔다. 올해는 인허가 및 착공 물량이 지나치게 줄어들어 내년에는 소규모주택의 공급난이 발생할 것으로 예상된다.

도시형생활주택 소형주택 주차장 기준 0.4대로 완화

지난 10월 16일 국토교통부는 9.26 주택공급활성화 방안의 후속조치로 도시형생활주택의 주차장 기준을 완화 개정하는 입법예고를 실시했다.

중소규모 주택건설에서 가장 중요한 규제사항이 바로 주차장 기준이다. 주차대수를 면적으로 산정하는 것이 아니라 세대수로 산정하기 때문에 세대수는 곧 수익성과 연결된다.

도시형생활주택의 주차장 기준은 주택법을 따른다. 현재 도시형생활주택 소형주택(구 원룸형주택)의 주차장 설치기준은 전용면적 30제곱미터 미만은 0.5대, 전용면적 60제곱미터 이하는 0.6대이다.

이러한 조건에도 도시형생활주택 공급이 크게 감소하자, 정부는 상업지역과 준주거지역의 역세권에서 도시형생활주택 소형주택(구 원룸형주택)을 건설시 세대당 0.4대로 주차장 기준을 완화하기로 했다. 다만 이 조건은 모든 도시형생활주택에 해당하는 것이 아니라 도시형생활주택 가운데 역세권 안 상업지역과 준주거지역에 건설하는 소형주택에만 적용한다.

주차장 기준 완화 조건

- 1 도시형생활주택의 소형주택일 것
- 2 역세권이면서 상업지역, 준주거지역에 건설할 것.
- 3 전체 주차공간의 20%를 공유차량 전용주차장으로 할당할 것.
- 4 위 조건을 충족시 소형주택 주차장 기준을 세대당 0.4대로 한다.

또한, 주차장 설치기준은 지자체장의 판단에 따라 지역별 차량보유율 등을 고려하여 조례로 강화하거나 완화해 정할 수 있다. 그 내용은 다음과 같다.

가. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제13호가목 및 나목에 해당하는 시설로부터 통행 거리 500미터 이내에 건설하는 소형주택으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 경우

: 설치기준의 10분의 7 범위에서 완화

- 1) 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택일 것
- 2) 임대기간 동안 자동차를 소유하지 않을 것을 임차인 자격요건으로 하여 임대할 것.

다만, 「장애인복지법」 제2조제2항에 따른 장애인 등에 대해서는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도의 조례로 자동차 소유 요건을 달리 정할 수 있다.

나. 그 밖의 경우: 설치기준의 2분의 1 범위에서 강화 또는 완화

역세권 상업지역·준주거지역으로 제한해 실효성 의문

도시형생활주택 공급을 활성화하기 위해서는 주차장 설치기준 완화도 중요하지만, 세제혜택, 주택수 미포함 등 다양한 후속조치가 따라야 활성화 될 것이다. 이번 주차장 완화요건도 특정지역(상업지역과 준주거지역의 역세권)에 한정하다 보니 얼마나 실효성이 있을지 의문이다. 앞으로 주택공급상황과 시장여건을 보고 이번 조치가 별 효과가 없다면 더 과감한 조치를 실행해서 실질적인 주택공급이 진행될 수 있도록 면밀하게 살펴봐야 할 것이다.



글 이관용

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



항공지연에 대한 손해배상 정신적 피해도 배상할 것

연말연시 여행 및 출장이 많아지고, 항공편을 이용하는 경우도 많을 것이다.

많은 분들이 이미 항공기 지연으로 상당한 문제를 겪은 경험이 있을텐데,

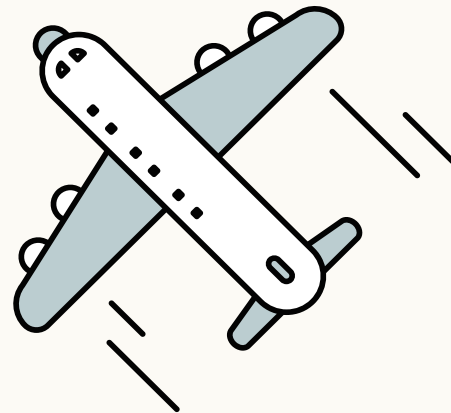
대부분 하소연도 못한 채 피해를 수인하였을 것이다.

마침 지난달 필자가 직접 겪고 수행한 항공지연 사건의 대법원 판결이 나왔는바 이를 소개하고,

항공기 지연시 탑승객의 권리 및 배상 또는 보상받는 방법을 검토해보고자 한다.



글 김한나
법무법인 두우 변호사
대한주택건설협회 자문 변호사



2019년 1월, 필자는 필리핀 클락에 갔다가 한국으로 돌아오는 항공기에 탑승했는데, 항공기 엔진 문제로 예정시간보다 약 19시간 25분 늦게 한국에 도착했다.

당시 항공사는 항공기 엔진에 문제가 있음을 인지하고도 정확한 고지를 하지 않은 채 “출발이 지연되고 있으니 기다려달라. 문제는 없다”라고 말했다. 탑승객은 기내에서 약 5시간을 두려움 속에 있다가 결국 내리고 말았다.

이후 항공사는 식사와 임시거처를 제공한 후 대체 항공편을 마련했으나 결국 필자는 약 19시간 25분 늦게 한국에 도착했고, 하루를 허비한 셈이 되었다.

하루를 지연했음에도 항공사 규정상 지연 보상금은 5만 원에 불과했고, 제대로된 사과도 받지 못했다. 이에 필자는 항공사의 처분에 불복하는 사람들과 이 사건의 손해배상 청구 소를 진행했다.

배상 금액 얼마나 되나? (요금대비)

국내선

국제선

1~2시간

10%

2~4시간

2~3시간

20%

4~12시간

3시간~

30%

12시간~

Point 1

대법원, 우리 민법 근거해 정신적 손해배상 인정

당시 진행된 소송에서 항공사는 “몬트리올 협약상 항공기 지연에 대하여 정신적 손해배상 의무가 없기 때문에 항공사가 정한 보상이 외에 손해배상 의무가 없다”라고 주장했다.

이에 대해 대법원은 다음과 같이 판단했다.

“몬트리올 협약의 당사국인 경우 국제항공운송에 관한 법률관계에 관하여는 몬트리올 협약이 우선적으로 적용된다. 그런데 몬트리올 협약은 국제항공운송에 관한 일부의 규칙에 대해서만 통일적인 해석·적용을 꾀할 목적으로 만들어진 국제규범으로, 모든 사항을 규율하지는 않는다. 따라서 몬트리올 협약이 규율하지 않는 사항에 관하여는 법정지인 우리나라 국제사법에 따른 준거법인 민법이 보충적으로 적용된다. 이에 몬트리올 협약(제19조)이 항공운송 지연에 관하여 정신적 손해배상의무를 포함하고 있지 않더라도 우리 민법에 근거하여 정신적 손해배상을 인정한다(대법원 2023. 10. 26. 선고 2021다259510)”

이 선고에 근거해 대법원은 성인기준 1인당 약 70만원의 손해배상을 인정했다.

Point 2

항공사에 지연에 대한 보상 청구로 권리행사 가능

만약 소송을 할 수 없는 경우에는, 각 항공사에 지연에 대한 보상을 청구하여 권리행사를 할 수 있다는 점도 기억하면 유용하다. 항공기 지연보상을 신청하면 각 항공사 규정에 따른 보상금을 받을 수 있고, 이는 아래 공정거래위원회의 고시와 유사한 금원이 된다.

소비자분쟁해결기준

[공정거래위원회고시 제2022-25호, 2022. 12. 28. 일부개정]

국내선	국제선	배상금액(항공요금대비)
1시간 ~ 2시간 이내 운송지연	2시간 ~ 4시간 이내 운송지연	지연된 해당구간 운임의 10% 배상
2시간 ~ 3시간 이내 운송지연	4시간 ~ 12시간 이내 운송지연	지연된 해당구간 운임의 20% 배상
3시간 이상 운송지연	12시간 초과 운송지연	지연된 해당구간 운임의 30% 배상

이촉권에 대한 양도소득세

개발제한구역 내의 소유자가 인근의 다른 개발제한구역 내에 건축허가를 받아 주택을 옮겨 지을 수 있는 권리를 뜻하는 '이촉권'에는 2020년 1월 1일부터 양도소득세가 부과되고 있으므로 주의해야 한다.



글 이유정
정진회계법인 대표
공인회계사·세무사·건축기사

Point 1

이촉권 양도시 양도소득세 신고

개발제한구역에서는 건축물의 건축 및 용도변경, 공작물의 설치, 토지의 형질변경 및 토지분할, 죽목의 벌채, 물건을 쌓아놓는 행위 등 건축과 관련된 대부분의 행위가 제한을 받게 된다.

개발제한구역 내에서 건축허가를 받을 수 있는 방법은 다음과 같다.

- ✔ 개발제한구역 지정 전부터 지목이 대인 토지에 신축하는 경우
- ✔ 기존주택 매입 후 개축하는 경우
- ✔ 이촉권 매입 후 주택 및 근린생활시설을 신축하는 경우

이촉권이란 건축관계법규나 도시계획법규상 개발제한구역 내의 소유자가 인근의 다른 개발제한구역 내에 건축 허가를 받아 주택을 옮겨 지을 수 있는 권리를 말한다.

이러한 개발제한구역에 소재하는 토지 또는 건물과 함께 양도하는 이촉권에 대해 과거에는 기타소득으로 보았으나 2020.1.1부터는 양도소득세로 보아 신고·납부하여야 한다.

Point 2

양도소득세 신고대상인 이촉권과 제외되는 이촉권

① 양도소득세 신고대상

양도소득세 대상인 이촉권은 다음과 같다. (소득세법 제94조제①항제4호의 마목)

개발제한구역의 지정 및 권리에 관한 특별조치법에 따른 이촉권

- 개발제한구역의 건축물로서 지정된 취락지구로의 이촉
- 공익사업의 시행에 따라 철거되는 건축물 중 취락지구로 이촉이 곤란한 건축물로서 개발제한구역 지정 당시부터 있던 주택, 공장 또는 종교시설을 취락지구가 아닌 지역으로 이촉

이촉권은 도로 개설, 공원 조성 등 공익사업으로 집이 철거된 경우의 공익 이촉권, 수해지역으로 이전이 불가피한 재해 이촉권, 그린벨트로 지정되기 전 땅을 임대해 주택을 지었지만 토지 소유자의 거부로 증개축을 할 수 없는 증설불가 이촉권 등이 있는데, 주택 소유자가 아닌 사람이 이촉권을 매입해 건축허가를 신청할 수도 있다. 단, 이촉권의 거래 시 반드시 건축허가 여부를 확인하여야 한다. 이 때 이촉권은 부동산을 취득할 수 있는 권리는 아니다.

② 필요경비

이촉권을 유상으로 취득한 후 건축물을 신축한 경우 양도 시 이촉권의 취득에 실지 소요된 비용은 당해 건축물의 취득가액으로 필요경비에 산입할 수 있다.

③ 신고기한

일반 양도소득세 신고기간과 동일하며, 양도일이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내에 신고하고 납부하여야 한다.

④ 양도소득세 과세대상에서 제외되는 이촉권

이촉권을 부동산과 함께 양도하는 경우 양도소득세 과세대상이지만, 다음의 경우는 양도소득세 과세 대상에서 제외된다.

- ① 이촉권을 부동산과 별도로 양도하는 경우
- ② 감정평가업자에게 이촉권을 별도로 감정하여 그 가액을 부동산과 구분하여 양도하는 경우
이때 양도소득에서 제외되는 이촉권의 거래금액은 필요경비 60%의 기타소득으로 과세한다.

Point 3

이촉권 매도자 양도세 신고하는 방법

이촉권의 매도자는 반드시 양도소득세 신고를 하여야 하며, 이촉권과 부동산을 별도로 양도하는 경우나 감정하여 별도의 그 가액을 부동산과 구분하여 양도하는 경우만 기타소득으로 신고할 수 있다.

이촉권은 눈에 보이지 않으므로 흔히 용마루라고 불리며 입주권 딱지라고 할 수 있다. 이촉권의 매수자는 권리증이나 확인서, 증명서 등이 없으므로 이촉권이 생기는 것이 가능한 주택인지를 토지대장, 건축물대장, 등기부등본, 토지수용확인서, 철거예정통보서 등을 통해 검토하고, 관공서에 서 반드시 확인해야 한다.

참고한 관련법령

소득세법 제21조【기타소득】
 소득세법 제94조제①항제4호의 마목
 소득세법 시행령 제87조【기타소득의 필요경비계산】
 소득세법 시행령 제158조의2(19.2.12.대통령령 제29523호로 신설)【양도소득에서 제외되는 이촉권의 범위】
 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제12조【개발제한구역에서의 행위제한】

주택건설사업 영위를 위한 등록사업자 의무사항

Q. 주택건설사업 등의 등록을 영위하기 위한 등록사업자의 의무사항이 있나요?

글 박상건 회원사업본부 회원관리부 차장

A. 등록사업자는 등록기준(자본금, 기술자, 사무실) 요건을 유지하여야 하고, 등록사항(상호, 대표자, 사무실, 자본금, 기술인)의 변경 발생시 변경사유가 발생한 날부터 30일 이내에 신고하여야 하며, 매년 1월 10일까지 영업실적과 영업계획 및 기술인력보유현황의 제출 의무와 월별 주택 분양계획 및 분양실적의 제출 의무가 있습니다.

등록사업자는 등록기준 요건을 유지해야 하고

등록사업자는 「주택법」 제4조 및 동법시행령 제14조에 따라 등록기준인 자본금, 기술인력, 사무실 요건을 갖추어야 합니다.

1. 자본금: 3억원(개인인 경우에는 자산평가액 6억원) 이상

2. 다음 각 목의 구분에 따른 기술인력

가. 주택건설사업: 건축분야 기술인 1명 이상

나. 대지조성사업: 토목분야 기술인 1명 이상

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

등록사항의 변경 시 신고해야 하며

등록사항(상호, 대표자, 사무실, 자본금, 기술인)의 변경 발생시 변경사유가 발생한 날부터 30일 이내에 신고하여야 합니다. 다만, 기술인력의 사망, 실종, 퇴직으로 인하여 등록기준 미달하게 된 경우 50일 이내에 신고하여야 합니다.

매년 영업실적과 영업계획 및 기술인력보유현황을 제출해야 하고

등록사업자는 「주택법」 제10조제1항 및 동법시행규칙 제6조제1항에 따라 매년 1월 10일까지 전년도의 영업실적과 해당 연도의 영업계획 및 기술인력 보유현황(보유기술인력명세서)을 협회(소속 시·도회)에 제출하여야 합니다.

1. 영업실적 1년간 인허가(사업계획승인, 건축허가, 사업시행인가 등) 받은 사업현황

<제출자료> 영업실적 현황 1부(사업장별 각 1부씩 작성), 주택건설사업계획(변경)승인서, 사업시행(변경)인가서, 건축(변경)허가서 사본 첨부

2. 영업계획 향후 1년 동안 인허가 예정인 사업현황

<제출자료> 영업계획 현황 1부(사업장별 각 1부씩 작성)

3. 기술인력 보유현황 건설기술자의 신고 및 경력관리 등의 업무를 수행하는 기관에서 발급하는 보유하고 있는 건설기술자의 현황

<제출자료> 보유기술인력명세서(건설기술인 보유증명서) 1부

<참고> 건설기술자의 경력관리 업무수행 기관>

구 분	기관명	홈페이지주소
가) 건축사사무소 소속 건설기술인	대한건축사협회	www.kira.or.kr
나) 측량업자 소속 건설기술인	한국공간정보산업협회	www.kasm.or.kr
다) 엔지니어링사업자 소속 건설기술인	한국엔지니어링협회	www.kenca.or.kr
라) 가) ~ 다) 제외한 모든 건설기술인	한국건설기술인협회	https://homenet.koce.a.or.kr:1443
마) 건설사업관리업무 수행 건설기술인	한국건설엔지니어링협회	https://www.ekacem.or.kr:446

월별 주택 분양계획 및 분양실적을 제출해야

등록사업자는 「주택법」 제10조제2항 및 동법시행규칙 제6조제4항에 따라 월별 주택 분양계획 및 분양실적의 현황을 매월 5일까지 협회(소속 시·도회)에 제출하여야 합니다.

1. 분양실적 한달동안 입주자모집공고 승인 받은 사업

<제출자료> 주택분양실적 현황 1부, 입주자모집공고문 첨부

2. 분양계획 향후 3개월간 입주자모집공고 승인 예정인 사업

<제출자료> 주택분양계획 현황 1부

※「주택법」 제8조 및 동법시행령 제18조에 따라 등록기준에 미달되는 경우, 자료 제출을 하지 않은 경우 영업정지 등의 행정처분을 받을 수 있습니다.

서울대 건설법센터·(사)건설법학회·대한변호사협회 공동학술행사 “금전배상청구 위주 하자분쟁 문제 많아, 하자보수에 초점 맞춰 법체계 정비해야”



‘공동주택 하자분쟁의 해소방안’을 주제로 한 공동학술행사가 지난 11월 24일 서울대학교 법학전문대학원에서 열렸다. 이번 학술행사는 하자기획소송을 해소하기 위해 서울대 건설법센터에서 수행하고 있는 ‘공동주택 하자분쟁 저감 및 합리적 하자보수에 관한 연구용역’과 관련해 서울대 건설법센터·(사)건설법학회·대한변호사협회가 공동으로 개최한 것이다. 행사에서 발표한 주요 주제의 내용을 소개한다.

<편집자주>

제1주제 발표

하자 및 하자분쟁 관련 판례 경향 분석



이강만
법무법인 율촌 변호사

● 하자의 주된 소송물

거의 모든 하자분쟁은 금전적 배상을 목적으로 하는 하자보수에 갈음한 손해배상청구사건으로 이뤄지고 있다. 또한, 주택법상 하자에 해당하는 경우에도 집합건물법 제9조제1항에 근거하여 하자담보추급권 행사에 따른 금전배상을 청구하는 방식으로 진행되어 왔다.

공동주택관리법의 개정으로 내력구조부의 중대한 하자가 있는 경우가 아니라고 하더라도 공동주택관리법에 따라 하자담보추급권을 행사할 수 있게 되었지만, 여전히 실

무에서는 집합건물법 제9조제1항에 근거하여 하자담보추급권을 행사해오고 있으며, 경우에 따라 집합건물법 제9조제1항과 공동주택관리법 제37조제2항에 따른 하자담보추급권을 동시에 행사하는 방식으로 분쟁이 진행되고 있다.

● 하자담보추급권 소송 양상의 문제점

현재와 같이 모든 유형의 하자들에 대해 하자보수에 갈음하는 손해배상청구만 이루어지는 것은 위험한 건물을 방치한 채 오로지 구분소유자들이 금전적 이익만을 향유할 수 있도록 하는 것이어서 부당하다.

쾌적한 주거권 실현의 차원에서 마련된 공법인 공동주택관리법 등의 개정을 통해 안전·기능상의 객관적 하자 부분에 대해서는 보수청구를 원칙으로 하여 하자보수를 청구하기 이전까지는 손해배상청구를 할 수 없도록 정해야 할 필요가 있다.

● 하자담보책임의 청구권자와 부담자

현재의 하자소송은 입주자대표회의가 구분소유자들로부터 집합건물법상의 하자담보추급권을 양도받아 권리를 행사하는 방식으로 진행되고 있다. 이는 소송실태에 따른 채권양도의 유·무효 문제, 시점에 따른 제척기간 준수 문제, 입주자대표회의의 하자보수청구와의 구별 문제 등 다양한 소송상의 쟁점을 만들어내어 복잡한 소송 전개를 야기하고 있다.

무엇보다 공용부분의 하자에 관한 하자담보추급권 소송의 경우가 가장 큰 문제가 된다. 구분소유자가 100% 참여하지 않는 이상 공용부분 하자를 실제로 보수하는데 소요되는 비용을 전부 확보하는 것이 사실상 불가능하며, 입주자대표회의가 승소했어도 보수되지 않은 채 방치될 가능성이 상당하다.

따라서, 공용부분 하자 중 안전·기능상의 객관적 하자의 경우에는 공동주택관리법상 하자담보청구권자인 입주자대표회의 등이 직접 하자담보청구권으로서 하자보수청구만을 원칙적으로 할 수 있도록 규율하는 것이 바람직해 보인다.

● 하자담보책임의 담보책임기간

하자담보책임과 관련하여 제척기간인 하자담보책임기간 내지 소멸시효기간 내에 권리 행사가 이루어졌는지 여부는 여전히 하자소송에서 주요한 쟁점으로 다뤄지고 있다. 반면, 하자담보책임 관련 법제와 소송실무는 하자보수청구에 관한 의무이행기간에 대해 무관심한 모습을 보인다.

하자보수청구의 측면에서는 어느 시점에 권리를 행사하였는지도 어느 시점에 보수가 이행되는지가 훨씬 중요하다. 특히 안전·기능상의 객관적 하자의 경우에는 신속한 보수가 요구된다는 점에서 더욱 그러하다. 하자보수청구 후 일정기간 내에 보수공사에 착수하여 공사를 완료하도록 하는 규정이 마련될 필요가 있다.

● 하자 분류에 따른 법체계 보완 필요

객관적 하자 중 안전·기능상 하자의 경우는 하자보수청구가 하자담보청구권의 원칙이 될 수 있도록 공법인 공동주택관리법 등을 보완해야 한다.

공용부분의 하자의 경우에는 공동주택관리법에 따라 입주자대표회의 등이 직접 하자보수청구를 하도록 하되, 미관상의 객관적 하자와 주관적 하자인 경우에는 의견을 거쳐 결의된 내용에 따라 하자담보청구권을 행사할 수 있도록 대안을 제시하는 것이 필요하다.

한편, 안전·기능상의 객관적 하자에 관해 하자보수청구를 우선하도록 하더라도, 하자담보책임의 부담자가 하자보수를 불성실하게 이행할 경우를 대비하기 위한 대책 마련도 함께 요구될 것이다. 아니면 적어도 입주자들이 처음부터 하자담보추급권을 행사할 수 있게 허용하는 대신에 그에 따른 판결금은 반드시 장기수선충당금 등의 용도로 사용되도록 해야 할 것이다.

	구분	안전상 하자	기능상 하자	미관상 하자
전유부분	객관적 하자	하자보수청구 원칙		
	주관적 하자	선택 가능		
공용부분	객관적 하자	하자보수청구 원칙		
	주관적 하자	입주자대표회의 등의 결의에 따른 청구		

제2주제
발표

하자의 개념과 시공자의 책임



김은정

서울대학교 건설법센터 박사

● 주택법상 하자보수책임의 등장

주택법제상 하자관련 책임이 최초로 등장한 것은 1978년이다. 1977년 선분양제도가 도입되면서 분양계약 이후 완성된 아파트의 품질을 관리하기 위해 새로운 제도가 필요하게 됐다.

그에 따라 정부는 1978년 주택건설촉진법(이하 주축법)을 개정해 공동주택 시설물의 관리책임을 강화한 여러 조문을 신설하기에 이른다.

이에 따라, 사업주체는 준공검사를 받은 날로부터 1년간 의무적으로 공동주택을 관리해야 하고, 1년 이후 자치관리기구에 관리업무를 인계해야 한다.

관리업무의 주요내용은 공동주택의 공용부분과 부대시설 및 복리시설의 유지 및 안전관리, 단지내 경비·청소 등과 함께 하자보수의 내용도 포함되어 있었다.

이처럼 최초의 주택법제상 하자책임은 관리책임의 일환으로 보수를 할 책임만이 규정되었지, 손해배상책임 등에 관한 언급은 존재하지 않았다.

● 주택법상 하자보수책임의 변천

주축법에 최초 도입된 책임은 하자의 보수책임뿐이었다. 1984년 집합건물법의 제정 이래로 판례가 사업주체의 하자보수책임에 관해 집합건물법상 규정에 따른 민사상 하자담보책임으로 판결하자, 그의 영향을 받아 변모하기 시작했다.

1994년 주축법 개정에서 하자보수책임의 일환으로 내력 구조부에 중대한 하자가 발생한 때에 민사상 기간과 동일한 10년의 기간이 규정되고 그로 인한 손해를 배상할 책임이 있다고 규정하면서, 주택법상 하자보수책임은 공법상 특별히 부여된 책임이 아닌 수급인의 하자담보책임으로서 하자보수청구권으로 오독되기 시작했다.

● 집합건물법 vs 주택법의 하자개념

하자의 법령상 정의는 주택법제에만 마련되어 있다. 집합건물법 또는 민법에는 하자의 개념이 존재하지 않는다. 주택법상 하자보수책임은 당사자의 계약기준이 아니라 관리주체의 관리·보수가 필요한 공동주택, 복리시설, 부대시설의 흠결이 그 대상이 된다. 반면, 집합건물법상 하자담보책임은 당사자의 합의(계약 내용)의 완전한 실현이 목적이며, 이에 미치지 못하는 것은 모두 하자로 구분된다.

결과적으로 양 법제의 하자개념이 충돌하다 집합건물법상 하자분쟁으로 통일됨으로써 공법상 하자보다 넓은 범위의 흠결들이 하자로 포착되어 법적 분쟁화 된다는 데 문제가 있다.

● 주택법상 하자보수책임의 실종

건설사의 역할이 시공자와 분양자에서 시공자의 역할로 제한되면서 건설사는 2012년까지 수분양자에게 직접적으로 민사상 수급인으로서의 담보책임을 부담하지 않게 되었다. 민사상 책임의 공백에 영뚱하게 주택법에 존재하던 하자보수책임이 동원되어 메꿔지면서 주택법상 하자보수책임은 하자담보책임으로 변질된 것이다.

● 하자보수의무 우선되도록 법체계 정비해야

주택법상 하자보수책임을 잃어버린 가장 큰 대가는 실제 하자보수가 이루어지지 못한다는 데 있다. 집단 안전사고를 예방하고, 주민들의 쾌적한 주거생활을 도모하기 위해 사업주체에게 의무지웠던 하자보수가 실질적으로 기능할 수 있도록 입법적 개선이 필요하다.

적어도 안전문제를 발생시킬 수 있는 구조적, 기능적 하자에 관해 하자보수의무가 우선되도록 법체계를 정비할 필요성이 있다. 사업주체와 입주자간 신뢰를 잃어 사업주체에 대한 보수청구가 어려운 경우라면, 차선책으로 소송상 지급된 손해배상금이 특별수선충당금으로 적립될 수 있도록 법제가 기능해야 할 것이다.



배기철

경희대학교
법학전문대학원 교수



윤성휘

법무법인 광장 변호사



황순현

서울중앙지방법원
부장판사



박기웅

법무법인 에이팩스 변호사



김수

법무법인 바른 변호사

안전·기능상 하자, 공용부분 하자구분 필요

하자담보책임의 주체와 하자판정 기준 등이 사법상 공법상에서 혼재된 것이 문제로 보인다. 주택법상의 하자보수책임이 집합건물법상 하자보수책임과 유사한 것으로 오인되어 혼란을 겪고 있다. 공용부분에 대한 하자소송의 문제점 지적에도 동의한다. 입주자대표회의가 하자보수만 청구하도록 하는 것이 바람직하다. 공용부분과 안전·기능상 하자를 구분해서 하자의 유형마다 하자담보책임기간이나 담보책임 주체를 구분하는 규정도 만드는 것이 좋겠다.

하자보수 청구 실무에서 고민할 지점 많아

건축주가 시공사를 상대로 하자보수를 강제할 수 있는 판결을 받고 싶다고 한 사건을 수행하면서 고민이 많았다. 실제 원하는 판결을 받더라도 비용을 절감하고자 하는 시공사 입장에서 충실하게 보수를 해주지 않을 가능성, 판결주문에 따라 시공한 것인지 판단하기가 애매한 문제 등 일정부분 한계가 있어 보였다. 객관적인 하자보수에 대해 보수청구를 원칙으로 해야 한다면 이러한 고민에 대한 고려도 함께 있어야 할 것으로 보인다.

하자보수 잘 할 수 있는 방향으로 개선돼야

최근 하자보수 소송은 하자보수 보다는 금전보상을 받으려는 흐름을 보인다. 짧아진 제척기간이 가장 큰 원인이다. 2014년 2월 19일 개정 집합건물법에서는 제척기간을 마감 2년, 조정 3년 등 공정에 따라 단기로 구분했다. 그 기간 내에 권리를 행사하지 않으면 소멸하다 보니, 준공 2~3년된 아파트들의 소송을 재촉하는 측면이 있다. 또한, 승소해도 보상액수가 적고 하자보수는 멈춰버리는 문제가 남는다. 하자보수를 잘 할 수 있는 방향으로 정책이 고민되길 바란다.

임대주택 하자보수 사각지대, 관련 입법 필요

국토교통부의 하자판정고시는 공동주택관리법상의 하자판정기준을 제시한 것이다. 상당한 전문가들이 참여해서 만들어진 것이므로 그 부분도 반영해서 손해배상청구권을 판정하길 바란다. 또한 분양전환 하지 않는 임대주택이나 민간임대주택법에 따른 임대주택, 임대와 분양 혼합 주택단지의 하자보수에 대해서는 아직 정확하게 규정된 내용이 없다. 차후 하자문제가 발생될 것에 대비해 임대주택 하자보수에 대한 입법이 필요할 것으로 보인다.

안전·기능관련 하자는 하자보수의무가 우선되어야

적어도 안전문제를 발생시킬 수 있는 구조적, 기능적 하자에 관해 하자보수의무가 우선되도록 법체계를 정비할 필요성이 있다. 소송상 지급된 손해배상금이 특별수선충당금으로 적립될 수 있도록 해야 할 것이라는 제안에 공감한다. 다만 소송상 지급된 손해배상금을 특별수선충당금으로 적립하더라도, 완전한 보수가 불가능할 경우나 보수 후 남는 하자 문제 등을 고려할 때 일부는 손해배상금을 나누어 갖는 방식도 함께 인정해야 할 필요가 있을 것 같다.

2022년 주택소유통계 살펴보기

11월 14일 통계청이 행정자료를 활용한 '2022년 주택소유통계'를 발표했다.

이는 개인 및 가구별 주택소유 현황을 파악하여 주택관련 정책수립에 필요한 기초자료로 제공되는 통계다.

2022년 주택소유통계 가운데 주택수, 주택 관련 평균률, 주택가격 등을 위주로 결과를 살펴본다.

정리 김우영 자료출처 통계청

01 총 주택수 1.8% 증가

전체 주택수는 1,915만 6,000호로 지난해보다 34만 4,000호(1.8%) 증가했다. 주택을 소유한 가구는 총 2,177만 4,000가구 중 1,223만 2,000가구(56.2%)로 집계됐으며, 무주택가구는 954만 1,000가구(43.8%)로 나타났다.

총 주택수

2022년

1,915만 6천호

1.8% 증가

2021년

1,881만 2천호

총 가구수 2,177만 4,000가구 중

주택소유가구

1,223만 2,000가구(56.2%)



무주택가구

954만 1,000가구(43.8%)



02 주택 평균가격 상위 10%와 하위 10% 차이 40.5배

2022년 주택 소유가구 가운데 상위 10%가 보유한 평균 주택 자산 가격은 12억 1,600만원으로 조사됐다. '부동산 침체기'에 빠지면서 전년보다 2억 6,000만원 넘게 하락했으나 여전히 하위 10%의 평균 집값보다 41배가량 높았다

상위 10%와 하위 10% 간 집값 격차 추이

■ 하위 10% ■ 상위 10%

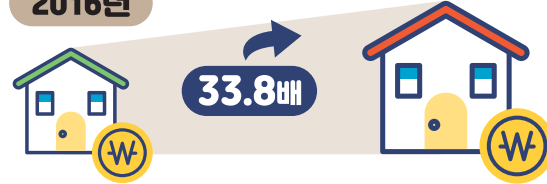
2022년



2021년



2016년



03 주택 소유가구 평균 주택수 1.34호 / 평균 주택자산가액 3억 1,500만원

주택 소유가구의 평균 주택수는 1.34호, 평균 주택자산가액은 3억 1,500만원, 1호당 평균 주택면적은 86.7㎡, 가구주 평균 연령은 56.8세, 평균 가구원수는 2.58명인 것으로 나타났다.

분야별 평균

평균 주택수

1.34호



평균 주택자산가액

3억 1,500만원



평균 주택면적

86.7㎡



가구주 평균연령

56.8세



평균 가구원수

2.58명



04 주택소유율이 가장 높은 지역은 울산

일반가구의 주택소유율은 56.2%로 2021년과 유사한 것으로 조사됐다. 주택소유율이 가장 높은 지역은 울산, 경남, 전남 순이었으며 낮은 지역은 서울, 대전, 제주 순으로 낮게 나타났다.

전체 주택소유율



2022년

56.2%

2021년

56.2%

지역별 주택소유율 높은순

1위

울산 64.2%

2위

경남 62.9%

3위

전남 61.3%

지역별 주택소유율 낮은순

1위

서울 48.6%

2위

대전 53.0%

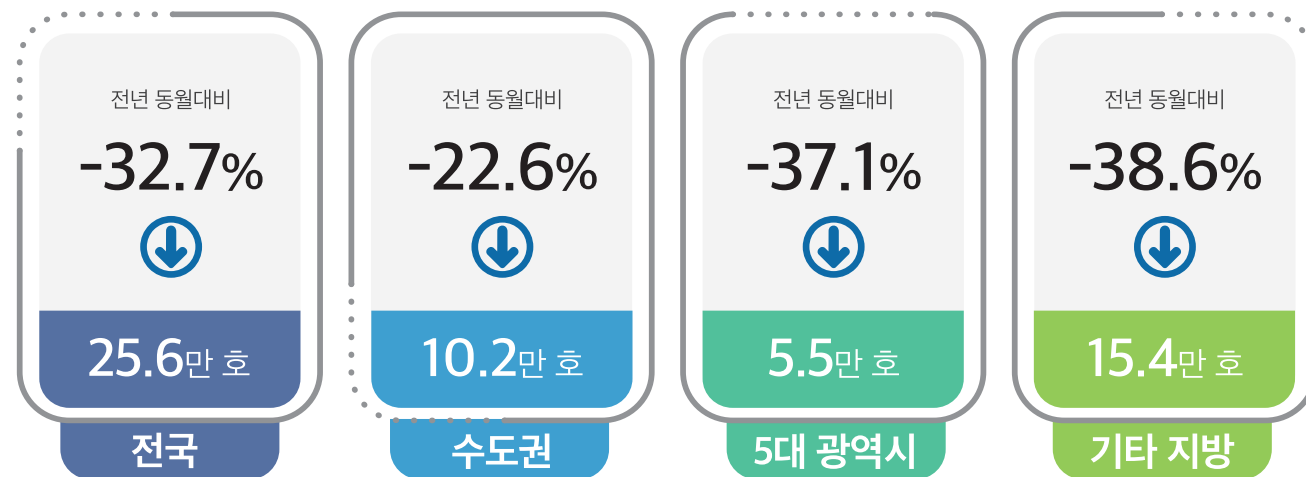
3위

제주 55.6%

인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

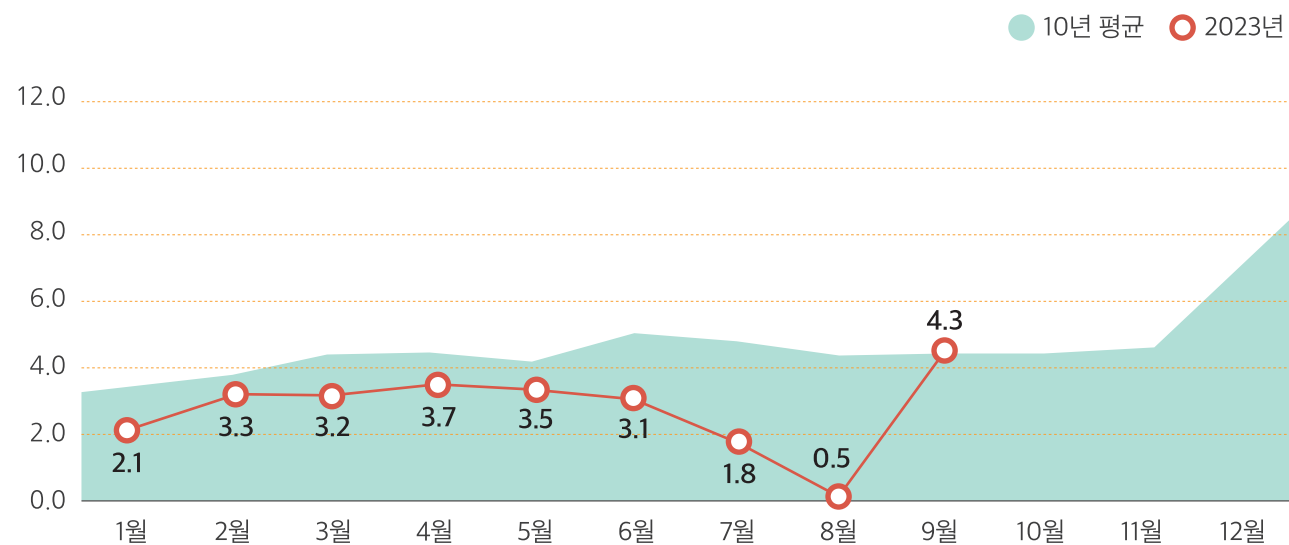
1. 인허가실적 추이 : 9월 누계 주택인허가 25.6만호. 전년동월 대비 32.7% 감소

지역별 인허가 추이



10년 평균대비 인허가추이

* 단위 : 만 호

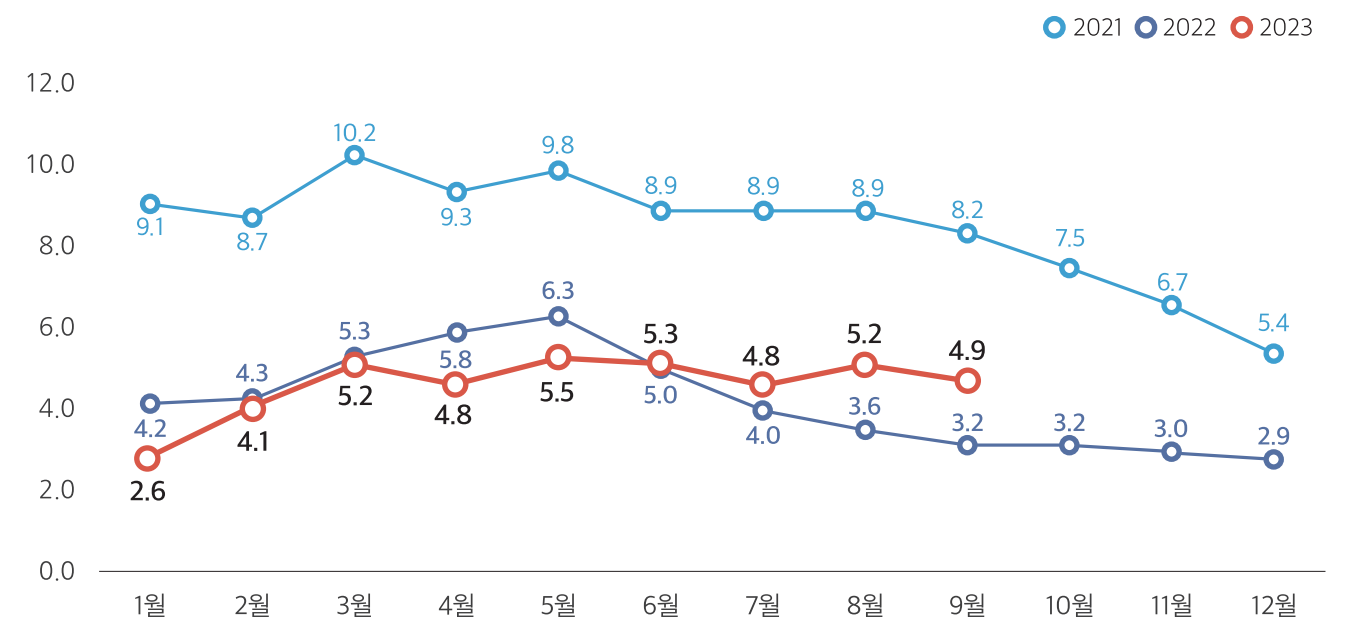


국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.
10월말 발표(2023년 9월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.
정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리

2. 주택 매매거래량 : 9월 주택 매매거래량 4.9만건. 전년 동월대비 52.6% 증가

주택 매매거래량

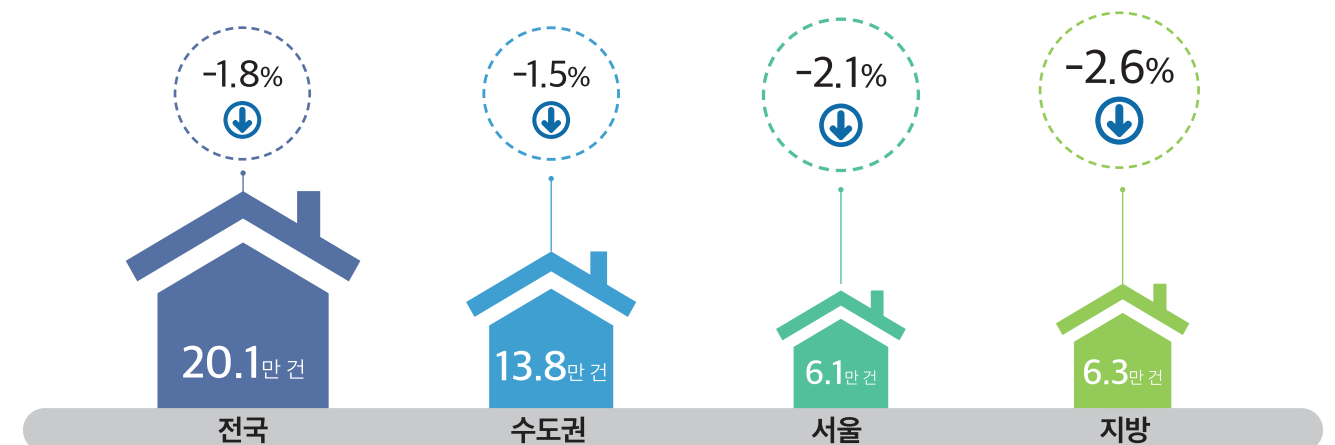
* 단위 : 만 건



3. 주택 전월세거래량 : 9월 주택 전월세거래량 20.1만건. 전년동월 대비 1.8% 감소

주택 전월세거래량

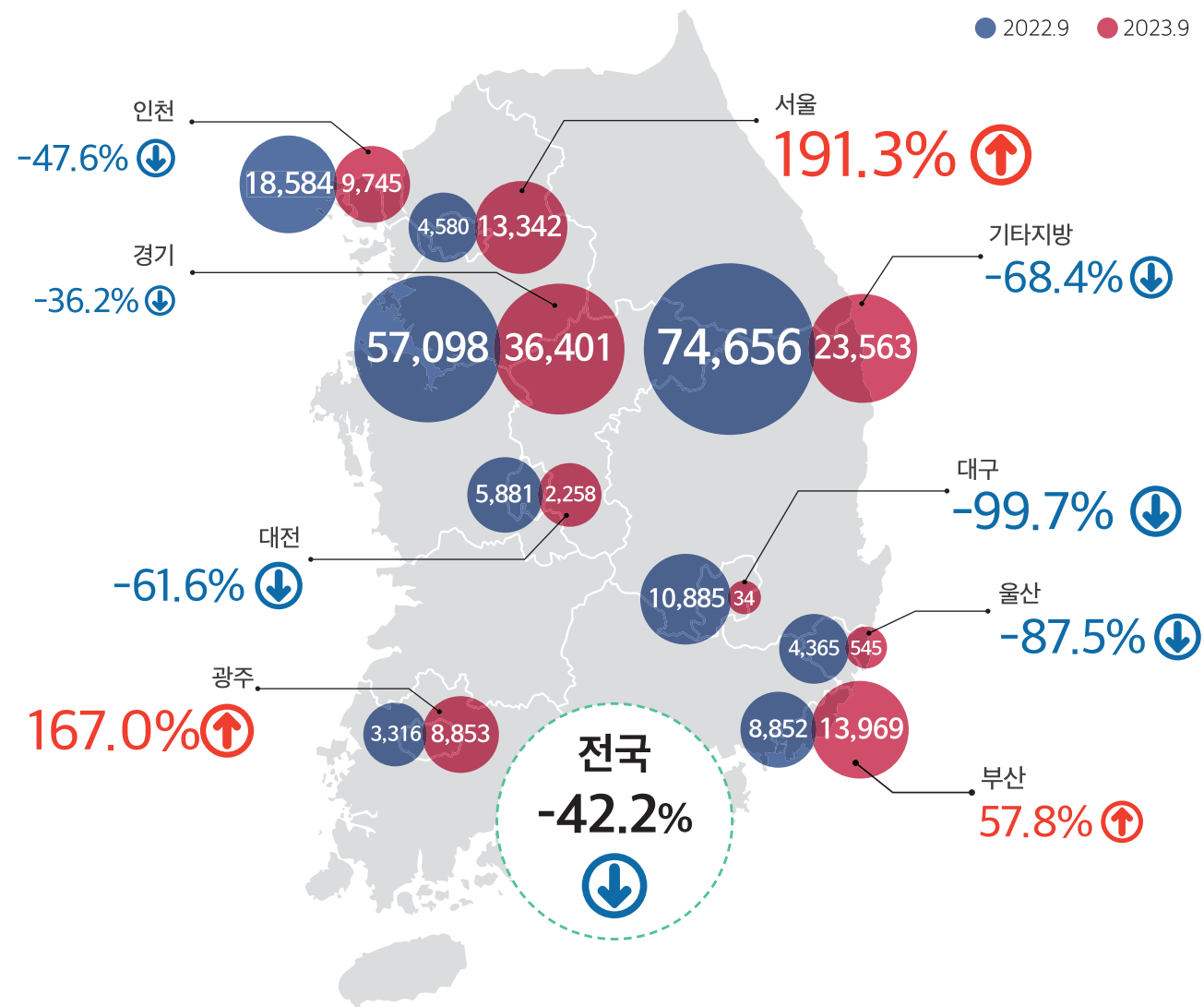
* 단위 : 건



4. 분양물량 : 9월 누계 공동주택 분양실적은 전국 108,710호. 전년동기 대비 42.2% 감소

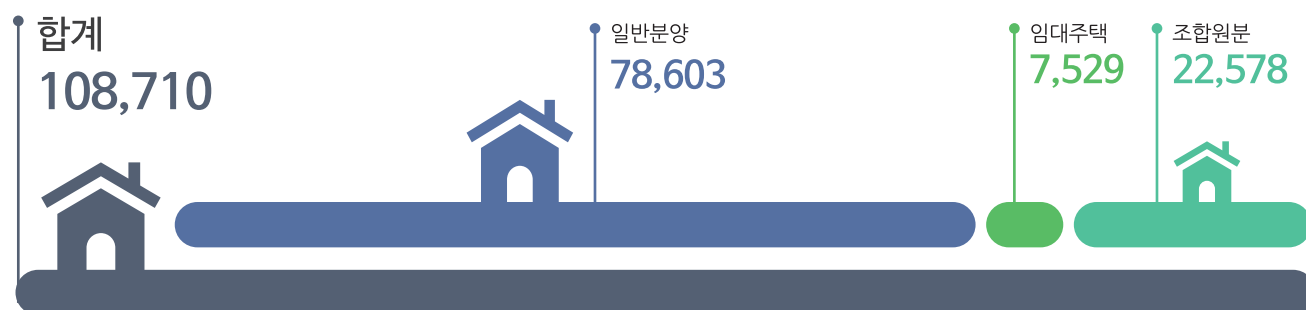
지역별 분양물량

* 단위 : 호



9월 부문별 분양승인실적

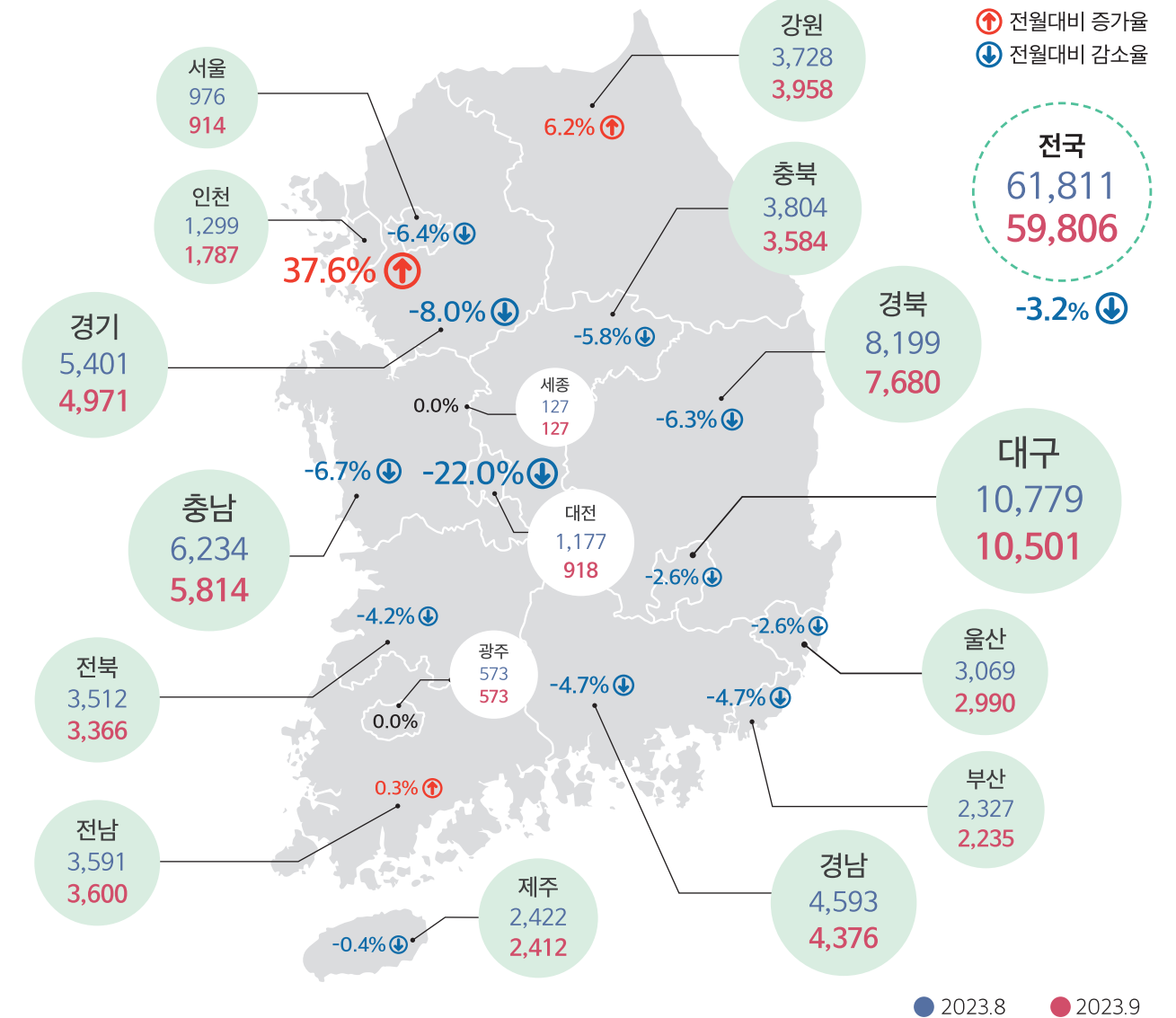
* 단위 : 호



5. 미분양현황 : 9월말 기준 전국의 미분양주택 59,806호. 전월대비 3.2% 감소

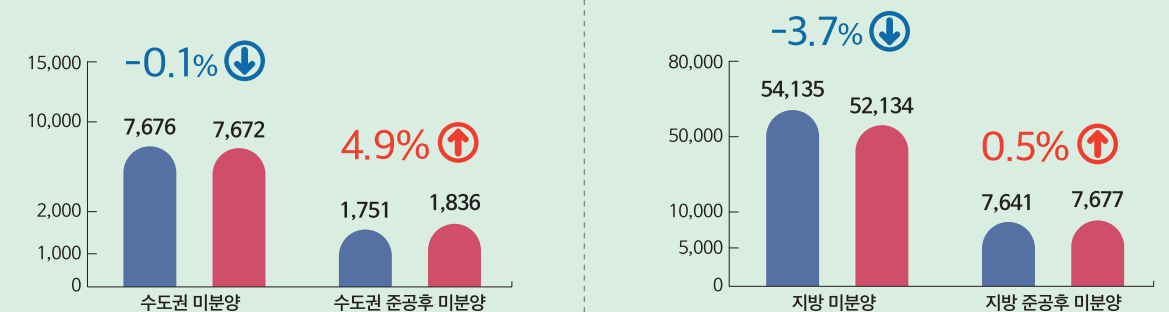
지역별 미분양현황

* 단위 : 호



수도권

지방



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 제1272호 (2023.11.10)

【주요내용】

- 소형·저가주택 등 가격 기준 상향 조정(제2조제7호의3)
 - 주택의 공시가격 상승분을 반영하기 위해 소형·저가주택 등의 가격 기준을 8,000만원(수도권은1억 3,000만원)에서 1억원(수도권은 1억 6,000만원)으로 상향 조정
- 소형·저가주택 등을 1호(1세대)만 소유한 경우 모든 주택공급에서 무주택으로 간주(제53조)
 - 민영주택일반공급의 경우에만 무주택으로 간주하던 것을 공공임대주택을 제외한 모든 주택의 공급에서 무주택으로 간주

【부칙】

- (시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행



토지거래허가구역 조정

국토교통부공고 제2023-1313호
(2023.10.30)

【주요내용】

허가구역 대상지역

- 허가구역 지정기간 : 2023년 11월 5일부터 2025년 11월 4일까지
- 허가구역 해제 대상지역

대상지역			면적(km ²)	비 고
합 계			5.70	
경기도	의왕시	포일·청계동	2.20	해 제
	시흥시	하중동	3.50	

- 허가구역 해제일자 : 2023년 11월 5일
- 토지거래계약에 관한 허가를 받아야 하는 면적

용도지역		면적
		변경
도시지역	주거지역	60m ² 초과
	상업지역	150m ² 초과
	공업지역	150m ² 초과
	녹지지역	100m ² 초과
	용도지역 지정이 없는 구역	60m ² 초과
도시지역 외의 지역	농지	500m ² 초과
	임야	1,000m ² 초과
	농지 및 임야 이외의 토지	250m ² 초과



신비를 품은 땅

지질 여행

지구의 속살을 볼 수 있는 겨울철 지질 여행은 색다른 묘미가 있다.

유네스코에서 세계지질공원으로 인증받은 4곳과 국가지질공원 1곳을 소개한다.

글 문유선 여행작가

초록빛에 가려져 있던 흙과 바위가 모습을 드러내는 계절이다. 우리가 살고 있는 땅, 지구 본연의 모습을 살펴볼 수 있는 ‘지질 여행’의 최적기가 왔다.

지난 1990년대 초반, 지질유산과 지질보존이 국제적으로 관심을 끌면서 1996년 제30회 국제지질과학총회(International Geological Congress, IGC)에서 지질공원이 처음으로 논의됐다. 2004년 여러 나라들의 지질공원들이 모여 세계지질공원네트워크를 결성해 이 세계지질공원네트워크를 중심으로 지질공원 프로젝트가 시작됐다. 2015년 지질공원 유네스코의 공식 프로그램으로 지정됐고 여행자들의 새로운 관심거리로 주목 받기 시작했다.

국내에서는 제주도가 2010년 우리나라 최초의 유네스코 세계지질공원으로 등재됐다. ‘지질공원(地質公園, Geopark)’은 지구과학적으로 중요하고 경관이 우수한 지역으로서 이를 보전하고 교육·관광 사업 등에 활용하기 위해 지정하는 공원의 한 종류다. 또한 지질공원은 지질뿐만 아니라, 그곳에 살아가는 동물과 식물, 역사, 문화 등을 모두 아우른다.

우리나라의 국가지질공원은 제주도, 울릉도·독도, 백령·대청, 한탄강, 강원평화지역, 부산, 청송, 무등산권, 한탄강, 강원고생대, 경북동해안, 전북서해안권, 진안·무주, 단양, 고군산군도, 의성 등이다. 이들 중 제주, 청송, 무등산권, 한탄강은 유네스코가 선정한 지질공원이다.

제주 만장굴



철원 한탄강 주상절리길

한탄(漢灘)이란 ‘한여울’ 곧 큰 여울을 뜻하는 말이다. 한탄강은 강원도 평강의 추가령곡에서 발원해 철원과 연천을 거쳐 전국에서 임진강과 합류한다.

한탄강은 우리나라 어느 강보다도 변화무쌍하고 풍광이 수려하기로 유명하다. 이 강은 발원지에서 임진강의 합류점까지 현무암으로 된 용암지대를 관류하기 때문에 곳곳에 수직절벽과 협곡이 형성되어 절경을 이룬다.

철원 한탄강 주상절리길은 한탄강의 대표 절경인 주상절리 협곡과 다채로운 바위로 가득한 순담계곡을 따라 절벽과 허공 사이를 걷는 잔도로, 아찔한 스릴과 절경을 동시에 경험하는 코스다.

세계지질공원의 중심 청송 주왕산

청송 주왕산은 설악산(강원도 인제), 월출산(전라남도 영암)과 더불어 우리나라 3대 암산(巖山)으로 손꼽힌다. 경북에서는 가장 명산으로 산의 모습이 마치 돌로 병풍을 친 것 같다고 해서 옛날에는 석병산(石屏山)이라 불렸다.



01

- 01 한탄강 주상절리
- 02 청송 백석탄 계곡
- 03 청송 주왕산
- 04 무등산 규봉암
- 05 무등산 서석대



03

청송 유네스코 세계지질공원의 중심인 주왕산에는 아름다운 풍광과 어디에도 찾아볼 수 없는 식생·동물 등이 있다. 세계 희귀종부터 천연기념물까지 인류 문명과 함께 잘 보존된 곳이 주왕산이다. 상의주차장에서 주봉~후리메기삼거리~용연·용추폭포~상의주차장으로 다시 돌아오는 코스가 가장 인기 있다. 주봉 정상의 표지석 부근에는 약 200m² 평지가 있다. 주봉 전망대에 오르면 하늘을 향해 높게 솟은 기암 절경이 파노라마처럼 눈앞에 펼쳐진다.

용추폭포는 용이 승천한다는 전설이 서린 곳이다. 아홉 마리 용이 살았다는 구룡소도 볼 수 있다.

주왕계곡 코스는 상의주차장에서 절구폭포~용연폭포를 지나 내원마을까지 올라간다. 계곡 입구에서 100m 부근에 아들바위가 있다. 뒤를 돌아 가랑이 사이로 돌을 던져 바위 위에 돌을 올리면 아들을 낳는다는 전설이 전해진다.

광주 무등산 서석대와 입석대 주상절리

광주의 진산이자 호남정맥의 중심인 무등산은 우리나라 21번째 국립공원이다. 해발 1,187m. 광주의 정기를 품은 탓에 일찍이 광주의 옛 이름(무진주(武珍州)·무주(武州))처럼 무진악(武珍岳) 또는 무악(武岳)으로 불린 명산이다. 산 정상은 천왕봉·지왕봉·인왕봉 등 3개의 암봉으로 이뤄져 있다. 산 마니아들은 ‘정상 3대’라고 부른다. 서석대까지만 오갔던 무등산 탐방로는 올해 57년 만에 인왕봉과

지왕봉 코스가 열렸다.

정상을 중심으로 여러 곳에 규봉, 입석대, 서석대 등의 이름난 기암괴석이 포진한다. 터가 좋기에 사찰도 많다. 증심사, 원효사, 약사사 등 유명 사찰이 자리 잡고 있다.

놓치지 말아야 할 포인트는 서석대와 입석대 주상절리다. 철원과 제주도에서 볼 수 있었던 화산암의 멋진 주상절리를 무등산 중턱에서 본다니. 세계유네스코 지질공원으로 2018년 4월 공식 등재된 것도 신기하리만큼 우뚝 솟아 있는 특이한 지형 덕이다.

지리학자조차 독특한 지형과 자연경관을 이루고 있어 마치 하늘로 치솟는 돌기둥은 바다에 있는 주상절리를 산 정상에 옮겨 놓은 것처럼 신기하고 장엄하다고 입을 모은다.



02



04



05



06

살아있는 지질 박물관 제주

제주도는 신생대 제4기부터 역사시대에 걸쳐 활동한 화산분출물로 형성된 ‘살아있는 지질 박물관’이다. 섬에서 경관이 뛰어난 명소 9곳(한라산, 성산일출봉, 만장굴, 서귀포층, 산방산과 용머리해안, 수월봉, 중문 대포해안 주상절리대, 천지연폭포)이 유네스코 세계지질공원 네트워크(GGN)에 세계지질공원으로 인증받았다.

풍화와 침식에 의해 순상화산의 원래 지형이 파괴되지 않

은 상태로 남아있는 한라산은 2002년과 2007년에는 각각 유네스코 생물권 보전지역과 유네스코 세계 자연유산으로 등재된 세계적인 명소다.

제주 바닷가 대부분은 화산암이 노출된 암석해안이다. 검은 현무암과 짙푸른 바다가 어우러진 풍경은 다른 지역에서 보기 어려운 모습이다. 산방산 용암돔의 남쪽 해안에 있는 용머리해안은 제주에서 가장 오래된 화산 지형으로 수성화산 활동으로 만들어진 응회환의 일부다. 바닷속으로 들어가는 용의 머리를 닮았다하여 ‘용머리’로 불리며, 해안경관이 뛰어나다.

제주도 지형의 또 다른 특징 중의 하나는 지경이 발달한 대규모의 용암동굴이다. 한라산 주변에 위치한 단성화산으로부터 점성이 작고 유동성이 큰 현무암질 용암류가 해안 쪽으로 반복해서 유출되면서 그 내부에 세계적인 규모의 용암동굴시스템이 형성됐다. 만장굴은 거문 오름에서 흘러나온 용암이 땅 위를 흐르다 만들어진 용암동굴로 전체 길이 약 7,400m, 최대 높이 약 25m, 최대 폭 약 18m에 달한다.



08



09



10

- 06 제주 산방산과 용머리해안
- 07 제주 한라산
- 08 백령도 두문진
- 09 백령도 콩돌해변
- 10 백령도 사곶해변

백령도 두문진과 대청 서풍받이

백령도의 지질 여행 일번지는 단연 두문진이다. 명승 제8호로 지정된 두문진은 해안을 따라 병풍처럼 펼쳐진 기암절벽을 말한다. 그 모양과 색이 무척 독특한데, 백령도 지질의 특성인 규암 위로 다른 암석들과 함께 시간의 흐름 속에 쌓여 겹겹이 다르게 형성된 것이다. 두문진이란 이름은 러일전쟁 당시 일본군의 군사기지가 백령도에 있을 때부터 불리게 된 이름으로, 투구와 같은 말인 두무를 쓴 장군들의 모습과 같다 하여 불리기 시작했다.

사곶 사빈은 이탈리아 나폴리에 있는 것과 함께 전 세계에서 단 두 곳에서만 볼 수 있는 특수한 지형 및 지질상을 가지고 있다. 이러한 지질학적 가치를 인정받아 1997년에 천연기념물로 지정되었다.

언뜻 보면 모래로 이루어진 듯 하나 사실은 규암 가루인 규조토가 두껍게 쌓여 이루어진 해안으로 썰물 때면 길이 2km, 폭 200m의 사빈이 나타난다. 썰물 때는 단단한 도로가 생겨 차도로 사용되고, 군 수송기의 이착륙도 가능하다.

콩알 크기의 돌이 가득한 콩돌해변도 백령도의 특별한 해변이다. 이곳 역시 1997년에 천연기념물 제392호로 지정

됐다. 모래로 이뤄진 사암이 열과 압력을 받아 변하면 규암이 되는데, 이 규암이 파도에 의해 서로 부딪혀 깎이고 깎여 이곳 콩돌이 된 것이다. 콩돌이 형성되기 위해서는 약 1만 5,000년의 시간이 흘러야 한다. 대청도는 신석기 시대부터 사람이 살기 시작하였던 것으로 추정되며, 고려 시대에는 유배지로 널리 알려진 외진 섬이다.

이 섬의 대표 명소는 ‘서풍을 막아주는 바위’를 일컫는 서풍받이다. 거리 3.5km, 1시간 30분쯤 걸리는 서풍받이 트레킹은 누구나 쉽게 걸을 수 있다. 서풍받이만 걷기 아쉽다면 삼각산을 연결해 장쾌한 트레킹을 즐겨보자. 두 곳을 엮어서 흔히 ‘대청도 삼서길’이라 부른다. 삼각산과 서풍받이의 첫 글자를 딴 이름이다. 삼각산 트레킹은 거리 3.5km, 넉넉히 2시간쯤 걸린다.



07

찬바람 불 때 좋은

대추의 3가지 효능

찬바람이 부는 겨울이 오면 감기도 잘 걸리고 컨디션도 떨어지는 경우가 많다.

겨울철에 차로 많이 마시는 대추는 기를 보충해주는 효능이 있어
기온이 왔다 갔다하는 환절기에 좋다.

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

‘양반은 대추 한 개가 아침 해장’이라는 속담이 있다. 그만큼 몸에 좋다는 뜻인데, 기온이 크게 변하는 환절기에 대추차를 마시면 보약이나 다름없다. 대추는 기를 보충해주는 효능이 있어서 인체의 조절 작용이 잘 이루어지게 하는 대표적인 식치 과일이다.

계절성 우울증 예방

계절성 우울증은 일조량이 줄어들면서 체내의 비타민D 생성이 감소되고 신경 전달 물질인 세로토닌 분비가 저하되면서 생긴다. 특히 외부 변화에 적응하도록 도와주는 시상하부 기능이 약한 사람들이 주로 겪는다.

본초강목에 ‘대추는 의지를 견고하게 하고 힘있게 하며 가슴이 답답함을 제거한다’고 기록되어 있듯이 자율신경계의 균형을 잡아서 우울감이나 불면증을 치료한다. 영양학적으로 볼 때 대추에 함유된 마그네슘은 세로토닌 호르몬 생성을 촉진하여 숙면에 도움을 준다.

기관지 점막 보호

대추는 면역력 증강에 좋은 비타민C를 사과와 12배 이상 가지고 있다. 더 중요한 사실은 기관지 점막을 촉촉하게 하는 작용을 한다는 것이다. 호흡기를 코팅하고 있는 점막이 마르면 바이러스가 침투할 수 있어서 감기에 잘 걸릴 수 있는데 물을 많이 마신다고 해도 수분이 금방 날아간다. 이럴 때 대추의 보습 작용이 도움이 된다.

알레르기 질환 조절

말린 대추를 물에 넣고 끓이면 사포닌 성분이 끓으면서 하얀 거품이 생긴다. 사포닌은 염증을 제거하고 콧속에 위치한 모세혈관을 강화하는 역할을 하기 때문에 비염에 도움을 준다. 사포닌 외에도 베타산, 알피톨산도 함유되어 있어서 히스타민을 조절해 과민반응을 억제한다.



YouTube

정세연의

라이프 레시피에서

다시 만나보세요!

Tip. 대추차 끓이는 법

- ① 물에 5분 정도 담가둔 다음 흐르는 물에 닦아낸다.
- ② 잘 씻은 대추 20~30알 정도를 손으로 찢는다. 대추 껍질에는 셀룰로스라고 하는 섬유소가 있어서 통으로 끓이면 유효성분이 우러나지 않는다.
- ③ 물 2리터를 넣고 센불로 끓이다가 중불에서 1시간 정도 끓여서 물의 양이 반 정도 되게 한다.
- ④ 끓인 대추를 건져낸 다음 체에 받쳐서 숟가락으로 비벼 대추 속살을 으깨준다.
- ⑤ 마지막으로 10분 정도 같이 끓여주게 되면 진한 대추차를 즐길 수 있다.

회원사 소식

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



중흥그룹 정창선 회장 돌봄이웃 '사랑의 연탄' 성금 1억원 기탁

중흥그룹(회장 정창선, 광주전남도회 고문, 사진 가운데)은 11월 9일 중흥건설 대회의실에서 광주사회복지공동모금회에 사랑의 연탄 성금 1억원을 기탁했다. 기탁한 성금은 광주광역시 5개 구청에 각 2,000만원씩 전달되며 지역 내 난방비 지출에 어려움을 겪고있는 에너지 취약계층을 위해 사용될 예정이다.



(주)태호 김영주 회장 광주상공대상 노사상생부문 대상 수상

(주)태호 김영주 회장(광주전남도회 이사, 사진 왼쪽 네번째)은 11월 16일 광주상공회의소 7층 대회의실에서 개최된 '제11회 광주상공대상 시상식'에서 노사상생부문 대상을 수상했다. 전체 근로자를 정규직으로 고용하고 근로자의 안전한 작업환경을 위한 직원안전교육 및 시설투자를 확대하는 등 노사상생의 열린경영 실천을 높이 평가받았다.



KBI그룹 박한상 부회장 베트남 현지기업들과 MOU 체결

KBI그룹(부회장·KBI건설 대표이사 박한상, 경북도회 소속, 사진 앞줄 오른쪽)은 10월 23일 베트남에서 주택개발, 산업단지 및 인프라 개발, 환경·신재생에너지, 조림·목재 등 다방면에서 자딘(Gia Dinh)그룹 및 안팏(Anh Phat)그룹과 전략적 업무협약을 체결했다. KBI그룹은 계열사의 역량을 동원하여 베트남 현지 내 입지 구축에 힘쓰고 있다.



덕진종합건설(주) 김성은 회장 아동양육시설 후원금 전달

덕진종합건설(주)회장 김성은, 울산경남도회장, 사진 오른쪽 첫 번째)은 11월 1일 거제시 소재 아동복지시설인 성지원이 개최한 '2023년 향기나눔 국화축제' 행사에 참석하여 후원금 3,000만 원을 전달했다. 국화축제는 아이들과 직원들이 키운 국화화분을 후원자와 봉사자들에게 선물함으로써 '배움의 기쁨을 알게 하기' 위한 취지로 마련된 행사다.



라인그룹 공병학 회장 라인장학재단 통해 무정초 전교생에 장학금 전달

라인그룹(회장 공병학, 광주전남도회 소속)은 11월 3일 라인장학재단을 통해 전남 담양군 무정초교 전교생 50여 명에게 장학금 1,900만 원을 전달했다. 또한, 수능이 끝나는 연말쯤 관내 고등학생 30여 명에게도 학교장 추천을 통해 장학금을 전달할 계획이다. 라인그룹은 사업 기반지역인 호남에서 사회공헌 활동을 활발하게 추진하고 있다.



원영디앤씨(주) 우승헌 대표이사 '아산탕정푸르지오 리버파크' 견본주택 개관

원영디앤씨(주)대표이사 우승헌, 경기도회 소속)는 충남 아산시 탕정면 갈산리 아산탕정테크노 일반산업단지 C2BL에 분양하는 '아산탕정푸르지오 리버파크(총 1,626세대)' 견본주택을 10월 27일 배방을 연화로90에 개관했다. 천안아산역(KTX·SRT)이 인근에 위치해 수도권으로 출퇴근 하는 직장인들의 관심이 높다.



(주)금보 김선주 대표·(주)진안건설 박희숙 대표 '완도 아트리움' 견본주택 개관

(주)금보(대표이사 김선주, 광주전남도회 소속)·(주)진안건설(대표이사 박희숙, 광주전남도회 소속)은 전남 완도군 가용리 960-1번지에 분양하는 '완도 아트리움(총 59세대)' 견본주택을 10월 28일 청해진동로 297, 2층에 개관했다. 단지 주변에 편백나무 숲이 위치해 힐링라이프를 즐길 수 있고 세대당 2대의 여유로운 주차공간으로 편리성이 높다.



(주)지오반 김용성 대표이사
‘의정부 푸르지오 클라시엘’ 견본주택 개관

(주)지오반(대표이사 김용성, 경기도회 소속)은 경기 의정부시 금오동 369-1번지 일원에 분양하는 ‘의정부 푸르지오 클라시엘(총 656세대)’ 견본주택을 11월 3일 금오동 369-3에 개관했다. 근처에 신세계백화점, 홈플러스 등 편리한 생활인프라가 갖춰져 있고 단지 인근 초·중학교 학세권이 형성되어 신혼부부에게 인기가 많다.



(주)심산건설 신점표 회장
‘비엔날레 용봉 도나우270’ 견본주택 개관

(주)심산건설(회장 신점표, 광주전남도회 소속)은 광주 북구 용봉동 914-4에 공급하는 ‘비엔날레 용봉 도나우270(총 40세대)’ 견본주택을 11월 13일 용봉동 914-4에 개관했다. 10년 민간임대아파트로 중도금 무이자, HUG 안심보장 등 다양한 혜택을 제공하고 전세대 남향 특화설계를 적용하여 생활의 쾌적함을 중시하는 사람들의 선호를 충족했다.



디더블유대원(주)·디더블유대원에이치(주)
전계향 대표이사 ‘용인 에버랜드역 칸타빌’ 견본주택 개관

디더블유대원(주)·디더블유대원에이치(주)(대표이사 전계향, 충북도회 소속)는 경기 용인시 처인구 포곡읍 전대리 192-2와 5필지에 분양하는 ‘용인 에버랜드역 칸타빌(총 348세대)’ 견본주택을 11월 3일 기흥구 보정동 374-30에 개관했다. 전대.에버랜드역 초역세권과 반도체 클러스터 조성 등 뛰어난 미래가치로 이목이 집중되고 있다.



고운주택(주) 정기섭 회장
‘임실 고운라피네 더 퍼스트’ 견본주택 개관

고운주택(주)(회장 정기섭, 광주전남도회장)은 전북 임실군 이도리 214번지 일원에 분양하는 ‘임실 고운라피네 더 퍼스트(총 129세대)’ 견본주택을 11월 17일 이도리 93에 개관했다. 임실에서 5년 만에 분양하는 새 아파트로 근처에 임실군청, 보건의료원, 경찰서, 소방서, 우체국 등 임실의 생활인프라가 집중돼 소비자들의 주목을 받고 있다.



(주)정각 김규원 대표이사
‘원봉공원 힐데스하임’ 견본주택 개관

(주)정각(대표이사 김규원, 충북도회 소속)은 충북 청주시 상당구 용암동 산222 일원에 공급하는 ‘원봉공원 힐데스하임’(총 1,211세대) 견본주택을 11월 24일 청주시 서원구 분평동 343-16에 개관했다. 단지 앞 약 17만여㎡의 공원을 품은 자연환경과 교통, 교육, 생활인프라 등이 고루 갖춰진 입지로 향후 청주와 동남지구를 대표할 대단지 랜드마크로 주목받고 있다.

대한주택건설협회 회원사 10월 분양실적 총 20개 현장, 10,829세대 분양				
주택명	회사명	사업위치	*총 세대수	입주 예정일
천호역 마에스트로	(주)한미글로벌디앤아이	서울 강동구 천호동	38	2025.2
디에트르 더 에듀	대방개발기업(주)	인천 서구 불로동	781	2026.5
금정역 개성로니엘	한국자산신탁(주)	경기 군포시 금정동	80	2025.5
부천JY포에시아	주영캐슬	경기 부천시 심곡동	55	2023.9 (후분양)
힐스테이트 더웨이브시티	한국투자부동산신탁(주)	경기 시흥시 정왕동	851	2027.6
푸르지오 클라시엘	우리자산신탁 (위탁:(주)지오반)	경기 의정부시 금오동	328	2027.11
이천자이 더 리체	교보자산신탁(주) (위탁:(주)노이펠리체)	경기 이천시 증포동	558	2026.8
동탄신도시 금강펜테리움 7차 센트럴파크	(주)하이아트이앤씨	경기 화성시 신동	662	2026.7
부산에코델타시티 16블록 중흥S클래스	중봉산업개발(주)	부산 강서구 강동동	1,067	2026.10
관저 푸르지오 센트럴파크 2단지	신한자산신탁 (위탁:(주)용진디앤씨)	대전 서구 가수원동	66	2026.11
관저 푸르지오 센트럴파크 2단지	신한자산신탁 (위탁:(주)용진디앤씨)	대전 서구 가수원동	264	2026.11
관저 푸르지오 센트럴파크 1단지	신한자산신탁 (위탁:(주)용진디앤씨)	대전 서구 관저동	264	2026.11
관저 푸르지오 센트럴파크 1단지	신한자산신탁 (위탁:(주)용진디앤씨)	대전 서구 관저동	66	2026.11
고촌센트럴자이	한국투자부동산신탁(주)	경기 김포시 고촌읍	1,297	2024.6
울산 다운2지구 우미 린 더 시그니처	(주)우미개발	울산 울주군 범서읍	1,430	2026.10
논산 푸르지오 더 퍼스트	우리자산신탁(주)	충남 논산시 연무읍	433	2026.8
탕정 푸르지오 리버파크	케이비부동산신탁(주) (위탁:원영디앤씨(주))	충남 아산시 탕정면	1,626	2026.8
고창 광신프로그레스	(주)광신후택	전북 고창군 고창읍	206	2025.9
군산레이크시티 아이파크	신한자산신탁 (위탁:(주)은성종합개발)	전북 군산시 지곡동	722	2025.12
한동 화개리 에코리브	한동건설(주)	경북 영덕군 영덕읍	35	2023.9 (후분양)

* 총 세대수 : 조합분을 제외한 일반분양물량

사랑의 연탄나눔 봉사활동

중앙회·13개 시도회·회원사 임직원 참여, 연탄 11만 4천여장 지원



협회(회장 정원주)는 기업이윤의 사회환원을 위한 사회공헌활동의 일환으로 11월 9일(목) 서울 동작구 등 전국 13개 지역에서 '2023년 사랑의 연탄나눔 봉사활동'을 전개했다. 협회는 중앙회와 전국의 13개 시도회 사무처 임직원 48명, 소속 회원사 임직원 94명 등 총 142명이 참여한 가운데 9,669만원 상당의 연탄 11만 4,000여장을 지원했다. 이 가운데 협회 중앙회 임직원 31명은 11월 9일(목) (사)따뜻한 한반도 사랑의 연탄나눔운동본부와 함께 서울 동작구 성대로25가길 15 일대에 거주하는 에너지 취약계층 7가구에 1,400장의 연탄을 전달했다. 참석자들은 줄지어 가정집 창고에 연탄을 쌓으며, 어려운 이웃들이 추운 겨울철을 따뜻하게 보낼 수 있도록 사랑의 온기를 전했다. 중앙회는 이날 배달된 연탄을 포함하여 총 1만 2,000여장(1,000만원)을 후원했다.

2023년 사랑의 연탄나눔 후원현황

구 분	2023년 후원금
중앙회	1,000만원
서울	1,000만원
부산	450만원
대구	255만원
인천	200만원
광주·전남	3,200만원 (협회 200만원, 회원사 3,000만원)
대전·세종·충남	400만원
울산·경남	314만원
경기	2,000만원 (협회 300만원, 회원사 1,700만원)
강원	200만원
충북	150만원
전북	100만원
경북	100만원
제주	300만원
총 계	9,669만원(연탄 11만 4,000여장) (협회 4,969만원, 회원사 4,700만원)

정원주 회장은 “코로나 팬데믹 이후 소외된 이웃들에 대한 봉사활동이 위축되면서 사회적 관심과 배려가 더욱 절실히 보인다”며 “주택업계의 마음과 정성을 모아 9년째 매년 실천하고 있는 나눔과 봉사가 복지 사각지대에 놓인 에너지 취약계층의 겨울나기에 보탬이 될 수 있기를 바란다”고

말했다. 정 회장은 또한 “향후에도 주거취약계층 지원, 사회복지시설 봉사·후원, 각종 재해성금 지원 등 사회공헌사업을 더욱 확대하여 전개함으로써 공적단체로서의 사회적 책임을 다하겠다”고 밝혔다.



부산시회 2023년 사랑의 연탄나눔 봉사활동 실시

부산시회(회장 박재복, 사진 오른쪽)는 11월 9일 회원사 임직원 40여명과 함께 사랑의 연탄나눔 봉사활동을 실시했다. 해운대구 반여동 소재 4가구에 연탄 800장을 직접 배달했으며, 사랑의 연탄나눔운동본부 부산지부를 통해 어려운 이웃들의 겨울나기를 위한 사랑의 연탄 총 5,000장(후원금 450만원)을 전달했다.



대구시회 2023 사랑의 연탄나눔 봉사활동 실시

대구시회(회장 조종수)는 11월 9일 사랑의 연탄나눔운동본부 대구경북본부에 연탄 3,000장(후원금 255만원)을 지원하고 회원사(주)서한, (주)태왕이앤씨, (주)한라공영 임직원의 참여로 어려운 이웃들이 따뜻한 겨울을 보낼 수 있도록 온정의 마음을 담아 대구시 서구 원대동에서 사랑의 연탄나눔 봉사활동을 펼쳤다.



경북도회 2023년 사랑의 연탄나눔 후원금 전달

경북도회(회장 장시철)는 11월 9일 사랑의 연탄나눔운동본부 대구경북지부에서 취약계층 겨울나기 연탄나눔 성금 전달식을 가졌다. 취약계층의 경제적 어려움이 더욱 커진 가운데 연탄 1,250장(후원금 100만원)을 전달하는 뜻깊은 자리였으며, 후원금은 포항지역 내 저소득 연탄 사용 가구에 배부될 예정이다.



강원도회, 2023년 사랑의 연탄나눔 후원금 전달

강원도회(회장 문종석)는 11월 10일 (사)따뜻한 한반도 사랑의 연탄나눔운동 태백지부에서 2023년 사랑의 연탄나눔 후원금 전달식을 갖고 에너지 취약계층 지원을 위해 연탄 2,700장(후원금 200만원)을 기증했다. 문종석 회장은 “태백시 관내 취약계층의 따뜻한 겨울나기를 위한 연탄 나눔으로 이웃들의 마음에 온기가 채워질 수 있었으면 한다”고 말했다.



충북도회 사랑의 연탄나눔 운동본부에 연탄 1,700여장 전달

충북도회(회장 김세진, 사진 오른쪽)는 11월 10일 (사)징검다리에 연탄 1,700장(후원금 150만원)을 전달하는 사랑의 연탄나눔 행사를 열었다. 기부된 연탄 1,700장은 징검다리를 통해 지역 소외계층에 전달될 예정이다. 김세진 회장은 “지역의 어려운 이웃들이 따뜻한 겨울을 날 수 있도록 지속적인 관심과 나눔을 적극 실천하겠다”고 말했다.



대전세종충남도회 사랑의 연탄나눔 운동본부에 연탄 4,800여장 전달

대전세종충남도회(회장 김용관, 사진 왼쪽 세번째)는 11월 10일 (사)따뜻한 한반도 사랑의 연탄나눔운동 대전지부에 연탄 4,800여장(후원금 400만원)을 전달했다. 김용관 회장은 “주거 취약 계층에게 온정의 손길이 줄어들고 있는 상황에서 연탄 나눔을 통해 따뜻한 겨울을 보내는데 조금이나마 도움이 될 수 있기를 바란다”고 말했다.



울산경남도회 2023년 사랑의 연탄나눔 봉사활동 전개

울산경남도회(회장 김성은)는 11월 14일 진주시 성북동에서 독거노인 등 어려운 이웃을 위해 ‘따뜻한 겨울나기 연탄나눔 봉사활동’을 전개하고 (사)따뜻한 한반도 사랑의 연탄나눔 운동본부에 연탄 3,000장(후원금 314만원)을 전달했다. 김성은 회장은 “어려운 시기에 소외된 이들을 위한 봉사에 더 많은 손길이 이어지기를 기대한다”라고 소감을 밝혔다.

협회, 전남 주거약자 지원 기탁금 5,000만원 전달

도내 주거약자 노후주택 보수하는 행복동지 사업 등에 사용



협회 중앙회(회장 정원주)와 광주전남도회(회장 정기섭, 사진 왼쪽 첫번째)는 11월 6일 전남의 주거약자 지원을 위해 전남사회복지공동모금회에 5,000만원(중앙회 3,000만원 + 광주전남도회 2,000만원)을 기탁했다.

전남도청에서 열린 기탁식에는 정기섭 광주전남도회장, 김영록 전남지사, 박성희 기획상무이사, 이호상 전략기획본부장 등이 참석했다.

이번에 기탁된 기부금은 전남도내 저소득 노인, 장애인, 유공자 등을 대상으로 노후주택을 보수하는 전남도의 행복동

지사업 등에 사용될 예정이다.

전남도가 추진하는 행복동지사업은 주거약자의 주거환경 개선을 위해 2016년부터 매년 150가구 이상에 주택의 노후 정도에 따라 가구당 최대 2,500만원을 지원해 보수해주는 사업으로 올해도 175가구의 주택을 보수하고 있다.

김영록 도지사는 “부동산 경기침체 등 건설경기가 좋지 않은 상황에서도 선뜻 기부해 준 협회에 감사하다”며 “기부금은 주거약자의 노후주택 보수사업에 보태 한 명이라도 더 많은 도민의 주거환경이 개선되도록 하겠다”고 말했다.

협회, 제주도회 정책간담회 개최

2023년 전국 13개 시·도회 순회 ‘정책간담회’ 성료



협회(회장 정원주)가 8월 18일 서울시회를 시작으로 진행한 순회 정책간담회를 11월 8일 개최한 제주도회 정책간담회를 끝으로 마무리했다.

이번 제주도회 간담회는 아덴힐CC에서 진행됐으며 정원주 중앙회장과 제주도회 임원 11인이 참석했다. 협회 주요업무 추진실적 설명 및 애로·건의사항을 청취하는 시간을 가졌다.

협회, 사회복지시설 ‘성재원’에 후원금 500만원 전달



협회(회장 정원주)는 사회공헌활동의 일환으로 11월 23일 대전 유성구 소재 사회복지법인 성재원(이사장 윤여웅)을 방문하여 후원금 500만원을 전달했다. 이날 행사에는 윤여웅 성재원 이사장, 협회 박성희 기획상무이사, 이호상 전략기획본부장 등이 참석했다.

1962년 설립된 성재원은 장애인들의 자립과 재활을 위한 교육 및 복지를 위해 오랜 시간 애써오고 있는 시설이다.

협회 12월 분양대행자 법정교육 안내

지역	장소	12월
서울	서울여성플라자	6일
광주	광주상공회의소	21일

• 교육문의
인재교육원 02-785-0951

• 교육접수
edu.khba.or.kr

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

협회, 4개 권역 ‘실무지원단 회의’ 개최 완료

주택건설사업시 발생하는 각종 애로사항들 제출돼



10월 26일 수도권 회의



10월 31일 호남권 회의

협회(회장 정원주)는 주택사업 관련 법령·제도개선 및 당면현안 해소에 회원사 임직원의 실무경험과 전문성을 활용해, 회원사 애로사항을 청취하여 주택사업여건을 개선하기 위한 ‘주택업체 실무지원단 권역별 회의’를 개최했다. 10월 26일 수도권 회의를 시작으로 10월 31일 호남권, 11월 1일 중부권, 11월 2일 영남권 회의순으로 개최됐으며 총 49명의 실무지원단이 참석했다.



11월 1일 중부권 회의



11월 2일 영남권 회의

이번 회의에서는 △주택건설사업자금조달 원활화 방안 마련 △주택건설기준 관련 애로사항 개선 △통합심의 의무화 △공공택지 보유 건설사 출구전략 △학교용지 부담금 및 교육청 기부채납 개선을 비롯해, △분양가 현실화 방안 △개발부담금 등 각종 부담금 개선 △임대주택 관련 애로사항 △감리제도 개선사항 등이 심도깊게 논의됐다.

협회, 주택공급 활성화를 위한 릴레이 간담회 참석

PF 등 주택건설사업 자금조달 원활화 방안 마련 등 건의



11월 3일 우리협회 5층 회의실에서 열린 간담회에 참석한 주택건설 시행사 관계자들

협회(회장 정원주)는 11월 3일(주택건설 시행사), 11월 17일(금융업계) 김오진 국토부 제1차관 주재로 열린 주택공급 활성화를 위한 업계 릴레이 간담회에 참석했다.

11월 3일 협회 5층 회의실에서 열린 주택건설 시행사 간담회에는 국토부 김오진 제1차관(사진 왼쪽 여덟번째), 주택정책관·주택정책과장 등이 참석했다. 주택업계는 협회 안해원 정책상무이사과 부동산개발협회, 태왕이앤씨, 대광이앤씨, 다산산업개발, 유승종합건설, 일신건영, 대한토지신탁, 한국자산신탁 관계자가 참석했다. 유관기관으로는 주택도시보증공사, 한국주택금융공사가 참석했다.

11월 17일 여의도 태흥빌딩에서 열린 금융업계 회의에는 우리은행, 국민은행, 경남은행, 미래에셋증권 등이 관계사로 참석했다.

협회는 간담회시 건의사항으로 △PF 등 주택건설사업 자금조달 원활화 방안(PF 보증시 건설사 연대보증 등 엄격한 조건 부여 개선, PF보증(HUG·HF) 취급은행 확대) 마련과, △미분양 해소방안(위축지역 지정 + 인센티브 부여) △미분양주택에 대한 종부세 합산배제 개선 △트레보금자리론 연장 △중도금대출시 과도한 초기분양률 요구 개선 △보증서 수용성 제고 등을 전달했다.



11월 3일 우리협회 5층 회의실에서 열린 간담회에서 발언하는 김오진 국토교통부 제1차관



11월 17일 금융업계 간담회 참석자들

제96회 이사회 개최



협회(회장 정원주)는 11월 7일 제주 아덴힐CC에서 제96회 이사회를 개최했다.

이번 이사회에는 회장단, 감사, 시·도회장단, 이사 총 52인중 41인이 참석했으며, 회의에서는 주요업무 추진현황 보고, 제도개선 추진실적 및 추진중인 제도개선사항 보고 등이 이뤄졌다.

또한 △2023회계년도 예산항목 전용승인(안) △2024년도 사업계획(안) △2024회계년도 세입·세출예산(안) 등 상정안건이 원안 가결됐다.

2024년 분양대행자 법정교육 연간일정 공개

서울, 부산, 대구, 대전, 광주, 전북에서 36회 개최 예정

대한주택건설협회 인재교육원은 2024년 분양대행자교육 연간일정을 공개하고 교육생 모집을 시작했다.

내년에는 서울, 부산, 대구, 대전, 광주, 전북에서 총 36회 교육을 실시할 예정이다.

자세한 일정은 인재교육원 홈페이지(edu.khba.or.kr)에서 확인할 수 있다.

장소	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	계
서울	10	1	6	3	8	5	3	1	11	2	6	4	12
부산	25		21		30		25		26		28		6
대구		15				27		8				19	4
대전		29		18		13		22		31		12	6
광주	18		14		23		11		5		21		6
전북				25						17			2
합계	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	36

경기도회, 부천시 주거취약계층 집수리지원사업 완료 기념식 개최



경기도회(회장 지재기, 사진 오른쪽 네번째)와 부천시(시장 조용익, 사진 오른쪽 다섯번째)는 11월 6일 부천시 원미동 일원에서 '주거취약계층 집수리 지원사업' 완료 기념행사를 개최했다. 이번 지원을 통해 12가구의 주거환경이 개선됐다. 지재기 회장은 "업체들의 재능기부를 통해 부천시 주민들에게 쾌적한 환경을 제공할 수 있어 기쁘다"고 말했다.

경기도회 의왕시 사랑의 쌀 지원 전달식 개최



경기도회(회장 지재기, 사진 오른쪽)는 11월 16일 의왕시청에서 김성제 의왕시장(사진 왼쪽)과 관계자들이 참석한 가운데, 쌀 100포를 기탁했다. 지재기 경기도회장은 "예년에 비해 일찍 찾아온 한파에 어려워하는 소외계층에게 조금이나마 보탬이 될 수 있기를 바란다"며 "앞으로 사회취약계층에 대한 후원 및 봉사활동을 확대해 전개하겠다"고 말했다.

광주전남도회 제5차 이사회의 개최



광주전남도회(회장 정기섭)는 11월 15일 나주 골드레이크CC 무궁화홀에서 정기섭 회장 및 도회 임원들이 참석한 가운데 제5차 이사회의를 진행했다. 회의에서는 회장(단) 활동사항 및 사무처 주요 추진업무 보고 등이 이뤄졌으며, 현안 협의에서는 임대보증 개편 관련 대책방안 마련과 레미콘 가격 인상 등에 대한 대응방안을 논의했다.

광주전남도회 제6회 도시주택포럼 개최



광주전남도회(회장 정기섭)와 광주상공회의소(회장 정창선)는 11월 21일 광주상공회의소에서 공동으로 '제6회 도시주택포럼'을 개최했다. 염철호 건축공간연구원 부원장이 '맞춤형 주택정책의 방향'의 주제로 기조발제를 했고, 김경원 조선대 건축학부 교수가 '생애주기별 주거환경 조성방안-재가노인 건강주거 환경 모델'의 주제로 발표했다.

주택공급 활성화 간담회 참석 등

주요 정책추진실적 TOP10

협회에서는 회원사의 권익보호와 주택사업여건 향상을 위해 정책개선활동을 활발히 전개하고 있다.

최근 개선된 주요 제도와 활동을 소개한다.

정리 김유미 정책관리본부 주택정책부 대리

01

주택공급 활성화를 위한 릴레이 간담회 참석 (11.17)

- (참석자) 국토부 주택토지실장(주재)·주택정책관·주택정책과장·주택기금과장, HUG, HF, 우리은행, 국민은행, 경남은행, 미래에셋, 양협회 및 회원사 등
- (논의내용) 주택공급 활성화 방안(9.26) 후속조치 이행여부(국토부), PF 보증 실적 및 주택기금 사업자대출 실적 보고(HUG), 금융업계 질의 및 건의사항 논의 등
- (건의사항) 특례보증자리론 운영기간 연장(1년), 중도금대출시 초기분양률 요건을 30% 수준으로 완화, 보증서 수용성 제고

02

「공동주택 하자분쟁 저감 및 합리적 하자보수에 관한 연구용역」 관련

- 공동학술대회 개최
 - (일시 및 장소) 2023.11.24(금) 15:30, 서울대 법학전문대학원
 - (주최) 서울대학교 건설법센터, 건설법학회, 대한변

호사협회

- (주제발표) 1세션 : 하자 및 하자분쟁 관련 판례 경향 분석

2세션 : 하자의 개념과 판정기준

- 「공동주택 하자분쟁 저감 및 합리적 하자보수에 관한 연구용역」 추진사항 2024년 국토부 사업계획에 포함 업무협의(11.30, 국토부)

03

개발부담금 산정시 분양가자율화주택 기부채납비용 공제 업무협의 (11.30, 국토부)

04

「택지개발촉진법 시행령」 개정안 관련 건의 (11.1·9, 국토부)

- (개정안) 공동주택 건설용지를 최초로 공급받는 자의 경우 계약일로부터 2년 이후에 최초 공급가격 이하로 전매허용(1년간 한시적)
- (건의사항) ① 신탁업자 또는 PFV 전매 등 현행 법령상 허용되는 전매행위의 경우 최초 공급자에게 소유

권 환원시 특례 적용이 가능하도록 명시, ② 전매행위 가능 기간 완화(계약일로부터 2년 이후 → 1년 이후)

05

임대보증 개편방안 관련 방문협의 (11.1, 국토부)

- (건의사항) 임대보증 개편방안 적용범위 개선(1안 건설임대 제외, 2안 기금지원 건설임대 제외), 전세가율 100% 유지

06

공동주택 바닥충격음 손해배상 가이드라인 마련 간담회 참석

- (일시 및 장소) 2023.11.23(목) 13:30, 서울 양재 aT센터 세계로룸
- (참석자) 국토부 주택건설공급과장·사무관, 국토안전관리원, LH, SH, 우리협회·한국주택협회·대한건설협회 및 회원사, 부동산개발협회, 한국소비자원, 한국소비자단체협의회
- (주요내용) 손해배상 가이드라인에 대한 설명 및 의견 청취

07

건축허가 신청시 구비서류에 행정처분사실확인서 추가 업무협의 (11.21·30, 국토부)

- (건의사항) 연간 20세대(호) 이상 공동주택을 공급하는 경우 건축허가시 협회에서 발급받은 등록사업자의 행정처분사실확인서를 제출토록 「건축법 시행규칙」에 규정

08

도시형생활주택, 오피스텔 등 소규모가구 주거안정 개선 추진

- 우리협회-부동산개발협회 비아파트 공급촉진 공동건의 업무협의(11.14)
 - (건의사항) ① 소형 도시형생활주택 및 주거용 오피스텔 주택수 산정 개선, ② 오피스텔 부가세 감면, ③ 오피스텔 발코니 설치 허용
- 「청년 등 독신자용 주택공급 활성화방안」 세미나(송언석의원·주산연 공동주최) 발제내용에 협회 건의사항 포함 업무협의(11.20)

09

장기일반민간임대주택 건설자금 호당 상향 추진

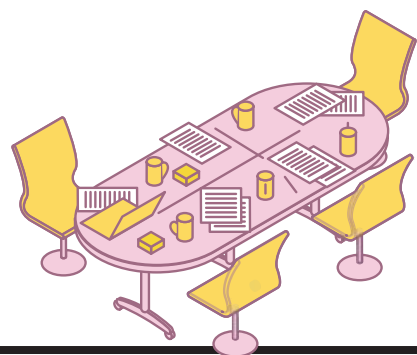
- 국토위 의결(11.15)
- 예결위 위원장, 양당 간사 방문설명 및 협조요청

10

2023년도 하반기 주택업체 실무지원단 회의 개최

- (일정) 중부권(11.1), 영남권(11.2)
- (참석자) 주택업체 실무지원단
- (주요 논의사항) PF 보증시 건설사 연대보증 등 엄격한 조건 부여 개선, PF보증(HUG, HF) 취급기관 확대, 위촉지역 지정 및 인센티브 부여, 미분양주택 증부세 합산배제 개선, 하자소송 방지 및 하자보수 실효성 확보 방안 마련, 제로에너지5등급 의무화 및 바닥충격음 사후확인제도 등 주택건설기준 강화 대응 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

이선희 서울 강남구



이번에 정부가 내놓은 9.26 주택공급 활성화 방안은 침체된 주택경기를 관리하고 국민주거 안정을 확보하기 위해 신경을 많이 쓴 것 같네요. 공급 위주의 정부 지원책이 많이 나왔는데 공급뿐만 아니라 수요자들을 위한 대책도 많았으면 하는 아쉬움이 있습니다. 새로운 소식과 대책이 나올 때마다 알기 쉽게 정리해주셔서 감사합니다.

김소희 경기 안양시



주택사업전략을 읽으며 정부가 비아파트 금융지원을 확대하려는 이유가 단기간에 대량의 물량을 공급하기 위해서라는 것을 알았습니다. 사람들은 비아파트에 거주하는 것보다는 아파트에 거주하는 것을 선호한다고 들었는데, 장기적으로는 아파트까지 금융지원을 확대해서 서민들의 주거안정을 이룰 수 있었으면 합니다.

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

이경환 서울 송파구_에이치엘디앤아이한라(주) | 박소현 광주 서구_(주)es산업개발
 김상호 서울 서초구_이수건설(주) | 이상욱 서울 강남구_중원
 김성훈 경북 경주시_(주)양남택지개발 | 김현수 대전 서구_(주)더힐링
 신의영 서울 강서구_(주)조인디앤아이

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 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.)

매월 구독신청자 가운데 7분을 추천해
 소정의 선물을 보내드립니다.

② 이름, 소속(회사명),
 전화번호 입력 후
 '제출하기' 선택





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)