



수시 | 18-06

공동주택 품질향상을 위한 주택분양제도 개선방안 연구

: 아파트 후분양제 확대방안을 중심으로

A Study on the Betterment of Housing Allocation System
to Improve of Quality in the Apartment Construction

이수옥 외

수시 18-06

공동주택 품질향상을 위한 주택분양제도 개선방안 연구

: 아파트 후분양제 확대방안을 중심으로

A Study on the Betterment of Housing Allocation System
to Improve of Quality in the Apartment Construction

이수욱 외

■ 연구진

이수옥 국토연구원 선임연구위원(연구책임)
박천규 국토연구원 연구위원
전성제 국토연구원 책임연구원
최진도 국토연구원 연구원

■ 외부연구진

손은성 (주) 씨엠엑스 건축사사무소 소장
이기상 (주) 씨엠엑스 대표

■ 연구심의위원

강미나 국토연구원 주택토지연구본부장
김혜승 국토연구원 선임연구위원
조판기 국토연구원 연구위원
변세일 국토연구원 연구위원

주요 내용 및 정책제안

FINDINGS & SUGGESTIONS



본 연구보고서의 주요 내용

- 1 이 연구는 부실시공으로 인한 아파트 하자발생과 이로 인해 급증하고 있는 소비자 불만을 해소하기 위한 한 방안으로 주택 후분양제 확대를 검토하는 데 목적이 있음
- 2 이를 위해 주택 선·후분양제의 특징과 장·단점, 아파트 하자발생 유형과 건축공정별 발생 실태, 하자소송 증가 원인을 살펴보고, 전문가 심층면담조사(IDI)를 통해 하자발생과 주택시장에 미치는 영향 최소화가 가능한 분양시기를 도출하고자 하였음
- 3 그 결과, 아파트 하자발생은 대부분 마감공사 전후로 발생하며 하자보수와 관련한 분쟁도 보수 중심에서 보상 중심으로 변하고 있고, 후분양제 환경이 미 구축된 상황에서 제도를 확대할 경우 중소건설업체의 위기, 주택공급 위축, 분양가 상승 등을 초래할 가능성이 있는 만큼 단계적이고 점진적인 제도 확대가 필요함을 제안하였음

본 연구보고서의 정책제안

- 1 아파트 하자 발생, 하자 소송 및 분쟁을 줄이기 위해서는 아파트 입주자 모집 시기를 마감재 공정 시기에 맞춰 건축공정률 60% 이후로 조정
- 2 하자 감소를 위해 감리자도 하자 책임을 지도록 감리제도 강화, 사업자의 하자담보책임과 수분양자의 하자청구권을 강화, 불공정 도급구조 개선 등이 필요
- 3 아파트 후분양제는 60% → 80% 혹은 80% 이상으로 단계적 · 점진적 · 자율적 확대 도입이 바람직하고, 공적보증 강화 등 환경기반 구축도 병행할 필요
- 4 후분양에 따른 분양가 상승, 주택공급 위축 등을 막기 위해 후분양 사업자에 대한 택지공급 우선권 부여, 조달금리 인하 지원, 수분양자에 대한 금융지원 확대 등도 추진 필요

차례

CONTENTS

주요 내용 및 정책제안

제1장 서론

1. 연구의 배경과 목적	3
1) 연구배경	3
2) 연구목적	5
2. 연구의 범위와 방법	5
1) 연구 범위	5
2) 연구 방법	6
3. 선행연구 현황 및 차별성	8
1) 주요 선행연구와 차별성	8
2) 연구의 기대효과	9

제2장 주택분양제도의 특징과 문제점

1. 주택분양 법령과 제도의 특징	15
1) 주택분양관련 법령 및 주택분양시기	15
2) 주택 선분양제의 특징과 장·단점	16
3) 주택 후분양제의 특징과 장·단점	17
2. 선분양제의 문제점과 후분양제 도입시 고려사항	19
1) 주택 선분양제도의 문제점	19
2) 후분양제 확대 시 고려사항	22

제3장 아파트 하자발생 현황과 분쟁실태

1. 아파트 재고현황과 하자 종류	27
1) 아파트 재고와 분양가	27
2) 하자 개념과 하자소송	29
2. 아파트 하자발생 원인과 하자분쟁 실태	31
1) 하자 종류와 빈도 및 보수책임기간	31
2) 하자소송 증가와 특징	32
3) 아파트 하자소송의 문제점	35
3. 하자유형 및 실태 분석의 시사점	42

제4장 아파트 하자 축소와 적정 분양시기 분석

1. 하자 감소와 분양시기 등에 관한 조사 분석 개요	47
1) 조사의 목적과 주요 내용	47
2) 조사 방법과 대상	48
2. 전문가 심층면담조사(IDI) 결과분석	49
1) 분양시기 조정(후분양제 도입)과 방법	49
2) 분양시기 선호도	50
3) 분양시기와 아파트 하자 축소	52
4) 주택가격 상승 및 주택투기 억제 효과	54
5) 주택건설 자금조달방식 개선	57
6) 인센티브 부여	59

차례

CONTENTS

제5장 아파트 품질향상과 후분양제 확대 방안

1. 아파트 품질향상을 위한 하자축소 방안	65
1) 정책방안 마련의 기본방향	65
2) 아파트 하자 감소를 위한 제도 보완	66
3) 순수 후분양 아파트의 하자보수책임 등 관련 제도보완	69
2. 아파트 후분양제 확대 도입을 위한 정책방안	71
1) 정책방안 마련의 기본방향	71
2) 후분양제 확대를 위한 정책방안	71

제6장 결론 및 향후 과제

1. 연구의 결론	77
1) 연구 요약	77
2) 정책제언	79
2. 향후 과제	80

참고문헌	83
------------	----

SUMMARY	85
---------------	----

부 록	87
--------------	----



CHAPTER 1

서론

- 1. 연구의 배경과 목적 | 3
- 2. 연구의 범위와 방법 | 5
- 3. 선행연구 현황 및 차별성 | 8

서론

1. 연구의 배경과 목적

1) 연구배경

□ 최근 아파트 부실시공으로 인한 하자발생이 증가하고 있고, 이에 대한 소비자 불만과 권익 주장도 그 어느 때보다 많이 표출되고 있음

- 경기도 D지역에서 한 민간건설사가 분양한 아파트에서는 부실공사로 인해 8만 여건에 달하는 하자가 발생하였고,
- 분양원가도 허위로 고시하는 등의 사건이 발생하면서 아파트 주거품질과 분양가 적정성에 대한 국민적 불신이 점차 커지고 있음

□ 아파트 하자증가와 소비자 불만으로 국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회에 접수된 심사와 분쟁건수도 연 4천여 건으로 증가하였음

- 국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회의 분쟁 내용을 유형별로 보면, 설계도서상의 상이 시공이 18%, 결로 등이 18%, 창호 등의 기능 불량률이 10%, 기타 소음 14%, 균열 및 누수가 15%, 오염 및 변색이 6%, 기타 19%로 집계¹⁾
- 부실공사로 인한 하자발생은 공공기관도 민간사업자와 별반 다를 바 없는 실정임. 국회입법조사처 자료에 따르면 공공부문인 공급주택에서도 창호, 가구, 도배,

1) 두성규. 공동주택 하자 기획 소송의 최근 동향 및 대응 방안. CERIK 건설이슈포커스. 한국건설산업연구원. 2015.10. p.13.

타일, 바닥재, 도장 등 6개 공종의 하자가 빈발하고 있고, 이 결과로 하자분쟁조정 신청 건수도 계속 증가(2011년 24건 → 2015년 225건)하고 있음.²⁾

- 또한 2011~2014년 기간 동안 공급된 주택을 대상으로 조사한 바에 의하면, 전체 주택공급 수 대비 하자민원 발생 비율은 감소 중이지만 가구, 골조, 도배, 바닥재, 도장, 미장, 창호, 타일 등 공종의 하자는 73%~283% 증가하고 있는 것으로 나타났다³⁾

□ 이에 주택소비자의 권리를 보호하고, 아파트 하자발생을 줄이기 위한 하나의 방안으로 주택 후분양제 도입이 필요하다는 주장이 빠르게 확산되고 있는 실정임

- 하자에 대한 시공사의 대응방식, 분양 시와 다른 준공도면에 근거한 하자판정기준, 모호한 하자 감정 기준, 그리고 제도적 절차 문제 등에 대한 불만도 이러한 논의에 불을 붙인 것으로 판단됨
- 경기 D지역 건설사의 경우 입주 5개월이 지나도록 하자보수가 제대로 이루어지지 않았으며, 소비자 입장에서 볼 때는 건설사의 이 같은 반응이 가능한 이유가 하자보수책임과 분양제도 등에 문제가 있기 때문인 것으로 인식을 하게 됨⁴⁾

□ 따라서 아파트 하자 감소, 소비자 권익보호와 주거선택 권리 증대 요구 등에 부합하는 정책방안인 후분양제 확대와 관련하여 확대도입 시에 발생할 수 있는 문제점을 최소화할 수 있는 방안 검토 및 제안으로 이에 대응할 필요가 있음

2) 장경석. 공공부문 건설 공동주택의 품질향상을 위한 과제. 국회 입법조사처. 2015. p.4.

3) 박희대. 공공주택 품질 확보 위해 자재구매제도 개선 시급. 건설동향브리핑 제580호. 2016.10.10.p.2.

4) 물건의 하자에 대한 담보책임은 6개월 내 신청해야 함

2) 연구목적

□ 이 연구는 상이시공 등으로 인해 발생하고 있는 아파트의 하자발생을 줄이기 위해 검토되고 있는 주택 후분양제의 확대 도입방안과 그에 따른 문제점의 최소화 방안을 마련하는 것을 목적으로 함

- 연구목적 달성을 위해 첫째, 주택 분양제도의 특징과 장단점을 살펴보고,
- 둘째, 아파트 하자발생 실태와 분쟁의 원인 그리고 개선방안을 검토 제시하며,
- 마지막으로 후분양제 확대 도입에 따라 하자 발생 외에 선분양제 하에서 제기된 문제점들과 후분양제 도입으로 등장할 문제점들을 최소화할 수 있는 방안이 무엇인지 분양시기 조정을 중심으로 살펴보았음

□ 연구를 통해 아파트 하자발생 최소화, 안정적 주택공급, 주택가격 상승 억제 등이 가능한 아파트 분양시기 및 분양시기 조정에 따른 사업주체와 소비자의 부담 최소화 방안, 사업주체별 아파트 후분양제도의 단계적 적용 방안 등에 대해 살펴보았음

- 특히 아파트 후분양제의 단계적 도입을 위해 제도 도입에 따른 부작용이 최소화 될 수 있도록 제도 정착을 위한 적절한 로드맵을 작성하고자 하였음

2. 연구의 범위와 방법

1) 연구 범위

□ 내용적 범위

- 민간과 공공이 공급한 공동주택 중 아파트만을 대상으로 분양제도, 하자발생 유형, 후분양제 분양시기, 사업자와 수분양자의 금융조달 방법을 검토

- 하자문제는 기준공 및 입주된 공공과 민간 모두를 대상으로 하여 분석하고, 후분양제
 관련한 검토는 민간 사업자와 수분양자에 중점을 두고 분석

- 후분양제 확대도입에 따른 시장영향은 주택 가격 및 공급, 금융조달 방식 위주로 검토

□ 시·공간적 범위

- 하자심사분쟁조정위원회 제도가 도입된 후인 2010년을 기준시점으로 분석
 - 하자발생 원인 파악 및 처리 실태 분석은 시점을 준공 전·후로 구분
- 공간적으로는 전국을 대상으로 분석

그림 1-1 | 연구의 범위



2) 연구 방법

□ 문헌 및 제도분석, 전문가 자문 및 관계자 인터뷰, 심층조사, 협동연구 등 수행

- 문헌 및 제도 연구

- 공동주택 하자발생과 품질 향상, 주택 선·후분양제 방식의 장단점과 후분양제 도입 검토 필요성, 주요국의 주택분양 사례 등 분석
- 하자담보책임 및 보증제도, 소비자보호제도, 분양주택 입주자모집 시기 등에 대한 「주택법」, 「집합건물 소유 및 관리에 관한 법(이하 집합건물법)」, 「건설산업기본법」의 내용 분석 및 제도개선 방안 도출
- 공동주택 하자유형 등에 관한 실태분석
 - 물리적, 환경적, 권리상의 하자 등 하자내용별 실태분석
 - 조달청 ‘시설물 하자관리 데이터베이스’의 공종별, 유형별로 분류된 하자 원인 및 보수방안, 시공단계의 방지대책 등 검토
- 전문가 자문 및 관계자 인터뷰, 협동연구 수행 등
 - 공동주택관리 관련 관계자 면담, 하자분쟁 관련 전문가 자문, 후분양제 도입과 분양시기에 관한 관계자 자문
 - 아파트 하자발생 실태 및 하자소송 관련 전문가와 협동연구 수행

□ 특히 후분양제 도입과 관련한 분양시기의 적정성 등을 파악하기 위해 전문가 심층조사(IDI)를 실시⁵⁾

- 소비자의 선택과 공정별 주택품질 향상, 건설기업의 자금조달 구조 등에 관한 전문가심층면담조사
- 후분양제 도입이 주택시장에 미치는 영향 등에 대한 산·학·연 전문가 의견수렴

5) In-Depth Interview의 약어로 심층면접 또는 면담조사를 말함. IDI 조사는 어떤 주제에 대하여 응답자와 일대일 면접으로 자료를 수집하는 면접 방법. 조사의 신뢰를 높이려고 기본 설문 외에 응답자와 일대일로 면접하는 방법으로 주로 참여하게 대립되고 있는 일에 대한 전문가 의견을 수렴하고자 할 때 활용(다음 백과사전, <http://100.daum.net/encyclopedia/view/55XXXX25581>, 접속일자 2018.2.7)

3. 선행연구 현황 및 차별성

1) 주요 선행연구와 차별성

□ 선행연구 현황

- 공동 주택품질과 관련한 연구는 하자, 건설감정, 하자소송 등을 주로 다루고 있음
 - 아파트 하자발생과 저감 조치방안을 다룬 장경석(2016), 하자소송 실태 등을 다룬 두성규(2016), 건설 하자 관련 감정을 다룬 이기상(2013) 등이 대표적
- 주택분양제도에 관한 연구는 참여정부 시절인 2004년을 전후하여 활발한 논의가 이루어져 왔음
 - 주로 제도의 장단점과 신규 분양제도의 도입 필요성에 맞추어 연구가 진행된 것이 대부분으로 연구대상도 사업주체에 맞추어져 있음
 - 권성희(2012)는 분양시기 변화가 사업자 수익성 변화에 미치는 영향을, 권주안(2005)은 후분양제에 따른 사업자의 자금조달 구조에 대해 분석

□ 선행연구와의 차별성

- 선행연구 검토 결과, 아파트 하자문제와 이를 최소화시키기 위한 방안으로 주택 분양방식을 검토한 연구가 없었다는 점에서 선행연구와 차별화
- 접근방법으로 제도 도입의 당위성 문제를 주거서비스나 주거의 질에 대한 국민적 시각의 변화와 사회경제적 환경변화에 맞춰 풀고자 했다는 점, 「주택법(분양제도)」과 「집합주택법(하자담보책임)」등을 함께 검토한다는 점에서 선행연구와 차별화됨
- 또한 후분양제 도입에 따른 효과분석을 위해 분양(가격, 공급)에 미치는 영향뿐 아니라 자금조달과 품질 향상에 미치는 영향도 전문가 심층조사를 통해 객관적으로 제시하였다는 점에서 기존연구와 차별화됨

2) 연구의 기대효과

☐ 정책적 기대효과

- 경기에 따른 주택공급 변동과 주택가격 상승요인 차단으로 주택수급 및 시장 안정에 기여, 주택시장 투명성 제고
- 하자관련법령 개정으로 부실시공 감소 및 소비자 보상받을 권리 강화, 분쟁 및 소송건수 감소 기대

☐ 경제적·사회적 기대효과

- 하자 없는 신규 아파트 제공 및 입주자 주거생활 편의 제고, 아파트 수분양자 권리강화 및 부실시공 가능성 축소로 주택건설 산업 선진화 유도
- 국토교통부 및 법원의 하자판정기준 개선, 하자담보책임 강화 등에 대한 사회적 논의 기반 제공

표 I -1 | 주요 선행연구와 차별성

구 분		선행연구와의 차별성		
		연구목적	연구방법	주요 연구내용
주요 선행 연구	1	•과제명: 주택 선분양시스템의 활용방안에 관한 연구 •연구자: 이상영, 손진수(2015) •연구목적: 주택선분양제도 활용을 위해 선분양 위험을 최소화하여 패키지화하는 방안 모색	•문헌연구 •관련제도연구	•선행연구 검토 •선분양제도의 도입 배경 •선분양시스템 정의 •선분양시스템의 패키지화
	2	•과제명: 후분양제도 전환에 따른 주택건설금융구조 개편방안 •연구자: 권주안(2005) •연구목적: 후분양제에 따른 주택업체의 자금조달 방안 비교 및 다양한 자금조달 구조 모색	•문헌 및 이론 검토 •법령 및 제도 검토 •주택시장 변화 전망 •관계자 면담조사	•후분양제에 따른 주택시장 변화 •후분양제에 따른 주택건설사업의 위험 변화 •기존 자금조달 방식의 문제점 •적정 자금조달 구조
	3	•과제명: 공공부문 건설 공동주택의 품질 향상을 위한 과제 •연구자: 장경석(2016) •연구목적: LH 시행 아파트의 하자발생과 하자 저감을 위한 조치 평가와 개선방안 제시	•법령 및 제도 검토 •실사례 분석 및 대응평가 * (국정감사 시정 및 처리결과 보고서)	•하자발생 구조적 원인 •공사 및 자재품질 확보를 위한 자체 성능검사 •공사 및 자재품질확보를 위한 대책 •주택성능등급제도 개선을 통한 주택품질 확보 방안
	4	•과제명: 공동주택의 분양시기 변화에 따른 공급자의 수익성 비교분석 •연구자: 김성희(2012) •연구목적: 후분양제 시행 취지 점검 및 분양시기 변화에 따른 수익성 변화 분석	•관련이론 및 문헌 검토 •사례연구 •계량분석	•공동주택 분양제도 개요 •후분양제 도입 효과분석 •분석 모델 및 사례 •수익성 분석
본 연구		•아파트 하자발생 감소를 통한 공동주택 품질 제고 및 주택투기 차단 등의 한 방안으로 주택 후분양제 검토	•국내외 문헌 검토 •관련 이론 및 법제도 검토 •관련 전문가의 의견수렴	•주택분양제도의 특징과 장단점 •공동주택 하자발생 현황 •후분양제 확대도입 효과 분석 •후분양제 도입을 위한 로드맵

그림 1-2 | 연구수행체계





CHAPTER 2

주택분양제도의 특징과 문제점

1. 주택분양 법령과 제도의 특징 | 15

2. 선분양제의 문제점과 후분양제 도입시 고려사항 | 19

주택분양제도의 특징과 문제점

1. 주택분양 법령과 제도의 특징

1) 주택분양관련 법령 및 주택분양시기

□ 주택분양 관련 사항은 주택법령과 「주택공급에관한규칙」에 상세히 규정

- 「주택법」에 주택분양과 관련한 주택공급 및 입주자 선정 등 제반 과정을 규정
 - 주택건설과 관련한 사업계획의 승인(제15조), 주택의 공급(제54조), 수분양자의 자격을 정하는 입주자 저축(제56조), 분양가 상한제와 분양가 내역공시에 대해 규정한 주택의 분양가격 제한 등(제57조), 모델하우스(M/H) 시공·설치에 대한 건본주택의 건축기준(제60조) 그리고 「동법 시행령」 제3장 주택의 공급에 보다 상세히 규정
- 이 연구에서 다루는 주택분양방식에 관한 세부 내용은 「주택법 시행규칙」 제23조(주택의 공급 등)와 「주택공급에관한규칙」에서 입주자모집 시기 및 조건(제15조)을 상세하게 규정

□ 주택분양제도의 특징과 분양시기(입주자모집 시기)

- 우리나라 주택 분양제도는 입주자모집을 위해 특정 분양방식을 강제하는 강제사항이 아닌 허용사항
- 현행 주택법령 상에는 주택의 분양방식 즉, 입주자모집시기에 대해 대지소유권 확보, 분양보증을 받은 경우는 시군구청장의 입주자모집 승인 및 통보로 가능
- 분양보증을 받지 못한 경우나 영업정지처분을 받은 사업주체는,

- 아파트(분양, 공공임대) 전체 층수의 2/3이상 층수의 골조공사 완성, 영업정지처분을 받은 사업주체는 처분기간이 끝난 날부터 2년이 경과하지 않은 경우 전체 층수의 1/2 이상 층수의 골조공사가 완공된 때부터 분양 가능하도록 규정(주택공급에관한규칙 제 15조 ②항과 ③항)

- 공공택지에서 주택을 건설 공급하는 경우는,
 - 국토부장관이 청약과열이나 투기 억제를 위해 필요시 택지분양 계약 체결 후 입주자모집 시기를 따로 정할 수 있음(「주거기본법」 제8조 주거정책심의위원회의 심의 필요)
- 주택 분양시기에 대해 현행 법령에서는 선·후분양에 대해 강제하고 있지 않지만 위에서 제시한 요건을 갖춘 경우, 착공과 동시에 건설사업자가 주택분양을 통해 입주자를 모집하는 선분양제 방식이 일반적인 분양방식으로 이용되고 있음
- 또한 선분양, 후분양과 같은 일괄분양 방식 외에 ‘분할입주자모집 운영기준’에 의한 분할입주자모집도 가능(혼합분양방식으로 분류 가능)

2) 주택 선분양제의 특징과 장·단점

□ 선분양제의 특징

- 선분양제는 강제사항이 아니며 법령에 의한 일정요건을 갖추어 입주자모집을 승인하는 허용사항(「주택공급에관한규칙」제15조)
 - 주택의 대량공급이라는 정책목표와 이의 실현에 필요한 건설자금 부족 문제를 해결하기 위한 수단으로 1978년부터 선분양제 허용
- 선분양제는 통상 대지 구입 후 아파트를 건축하기 전에 건축 계획과 모델하우스를 소비자에게 보여주고 미리 분양(입주자모집)하는 방식
- 주택건설사업자의 입장에서는 주택수요 및 건설자금의 사전확보가 가능하고, 사업의 안정성을 제고할 수 있어 주택 선분양을 선호
 - 현재 공공과 민간 모두 주로 선분양 방식으로 아파트를 분양 중

□ 선분양제의 장단점

- 선분양은 건설사의 금융부담이 줄어 주택건설 자금 확보 용이와 대량공급에도 미분양주택 최소화가 가능하다는 점이 가장 큰 장점
 - 주택건설사업자가 비교적 적은 자본으로 주택개발을 진행할 수 있고, 입주예정자들도 입주할 때까지 금융 부담을 통상적인 건설기간 동안에 나누어 낼 수 있다는 장점이 있음⁶⁾
- 소비자는 분양가격 규제 및 수익자산의 확보라는 이점을 제공받는 반면, 완제품에 대한 비교 선택의 여지없이 분양대금을 미리 납부해야 하는 위험 감수
- 반면, 건설공정별로 발생하는 복잡한 도급구조와 이로 인한 부실 가능성, 분양 따로 하자보수 따로 라는 책임소재 불분명성의 문제가 있고,
- 입주예정자는 분양가격과 실거래가격 사이의 시세차익과 분양권 전매로 인한 이익을 차지하기 위해 공동주택 분양시장에 투기자로 가세할 가능성

3) 주택 후분양제의 특징과 장·단점

□ 후분양제의 특징

- 후분양제는 아파트를 일정 공정률까지 건설한 후 분양하는 방식
 - 국토교통부는 ‘공공기관의 건축공정 판단기준에 관한 업무처리 지침(2007.12.17.)’에서 건축공정률 40%, 60%, 80%를 기준으로 후분양제의 건설공정별 기준을 규정
- 후분양제는 선분양과 마찬가지로 허용사항
 - 그러나 일정 요건을 갖추지 못한 경우, 엄밀히 말해 후분양이라 할 수 없지만, 골조공사의 2/3나 1/2이상이 이루어진 후 입주자모집이 가능한 경우도 존재
- 주택건설사업자의 선분양 선호는 후분양을 원하는 소비자 선택권과 품질에 대한 알권리를 차단

6) 수분양자는 아파트를 공급받는 대가로 통상 2~3년의 기간 동안 8회(계약금, 중도금 6회, 잔금)에 걸쳐 공급대금을 납부. 이에 따라 주택건설사업자는 중도금까지 공사대금(집값)의 80%까지 사전에 받을 수 있게 됨.

- 최근 주택시장 불안과 주택품질에 대한 소비자 불만이 커지면서 정부는 후분양 유도방안을 마련하고 있으나 풍부한 주택수요로 인해 현재까지는 선분양이 활발함
- 과거 자금능력은 있지만 낮은 브랜드 인지도 극복을 위해 일부 중소주택건설업체를 중심으로 제한적이거나 후분양을 실시한 사례도 일부 있음

□ 후분양제의 장단점

- 후분양제는 건설공급자가 준공시점의 일반 및 주택경기 여건에 맞춰 아파트를 분양하게 되는 만큼 공급량 조절을 통해 수급 불일치 해소가 가능
- 소비자에게는 주택건설 상태나 주변 입지환경 등에 대한 확인이 어느 정도는 가능해져 선택권을 넓혀주는 효과와 향상된 품질의 주택제공 가능
- 그러나 자금상의 문제로 주택공급 위축, 분양가 상승 우려, 수분양자의 자금마련 어려움 등의 문제도 상존

표 II-1 | 주택 선·후분양제도의 장단점 비교

구 분	장 점	단 점
선분양	- 주택수요와 건설금융의 사전확보에 따라 안정적 주택공급 가능 - 주택건설산업의 양적 성장에 기여 - 미분양주택 최소화 가능 - 공사대금 분납 등으로 수요자의 목돈 마련 부담 경감 등	- 수분양자에게 사업위험 전가 가능성 - 부실시공으로 주택품질저하 및 하자증가 가능성 - 주택에 대한 소비자의 선택권과 알권리 침해 - 확정가격과 분양가 상한제 미적용시 분양가격 상승 가능성 등
후분양	- 수분양자의 사업위험 부담 해소 - 소비자 알권리와 주거 선택권 강화 - 분양가격에 대한 소비자 판단을 위해 가격내역 공시 활성화 - 분양권 전매 차단으로 투기억제 및 실수요자의 내 집 마련 기회 확대 - 부동산개발금융기법 다양화	- 건설자금 확보 어려움 및 주택 미분양 가능성 - 주택업체의 부채비율 증가와 중소건설업체 사업위험 증가로 인한 부실화 가능성 - 일시적 주택공급 감소 가능성과 주택분양가격 상승(최소 기본형건축비 상승분 이상) - 실수요자의 주택구입자금 마련 어려움 등

2. 선분양제의 문제점과 후분양제 도입시 고려사항

1) 주택 선분양제도의 문제점

□ 소비자 권리(알권리·선택권) 제약 및 아파트 하자발생 증가

- 소비자의 선택과 분양받은 주택자산에 대한 권리 강화를 요구하는 경향 증가
 - 과거 참여정부 시절 분양가격 상승으로 인한 서민의 주거불안 차단, 건설자재 등 자원의 효율적 이용 등을 위해 분양가격 규제와 내역공시를 소비자 알권리 차원에서 요구
 - 주택이라는 고가의 제품을 구매했으나 입주 때까지 카달로그나 견본주택 외에는 품질 상태 등에 대한 확인과 점검이 불가능
 - 근래에는 실수요자 중심으로 투자대상이 아닌 거주대상으로 주택을 이용하려는 인식이 점차적으로 증가하면서 분양주택의 품질 향상, 하자발생 최소화 등을 위한 소비자의 선택권 강화 요구가 증대
- 하자심사분쟁조정위원회에 아파트 하자분쟁 접수 건수가 매년 증가하고 있고, 하자처리와 관련한 소송도 늘어나고 있는 추세
 - 최근 3년간 평균 4천 건을 상회하고 있고, 하자문제에 대한 처리방식도 기존 시설보수 및 보완에서 근래 들어 하자소송으로 전환이 증가
- 하자 방지를 위해 사전 예방조치와 하자발생에 따른 사후조치 제도를 운영 중이지만, 주택의 품질에 대한 국민요구 수준은 높아지고 있는데 반해 하자발생은 지속 증가하고 있는 실정임
 - 「녹색건축물 조성 지원법」에 따라 주택성능등급인증 제도를 통해 고품질 주택이 공급될 수 있도록 장려하고 있으며, 하자 발생 시에는 「공동주택관리법」에 따른 하자담보 책임제도를 통해 주택건설 시행자와 시공자에게 하자보수에 대한 책임을 부과하여 자를 치유하도록 하고 있음⁷⁾

7) 장경석, 공공부문 건설 공동주택의 품질향상을 위한 과제, 국회입법조사처, 2016.9. p.1

□ 투기유발, 주택가격 상승 등 주택시장 불안요소로 작용

- 주택수요와 공급 불일치에 따른 시장불안 초래, 주택가격 상승 기대제공과 부동산 투기 유발, 가계부채 증가를 유발하는 요인으로 지목
- 분양권 전매 등으로 부동산투기 유발 및 실수요자 청약기회 박탈
 - 일부 투기적 수요자는 분양권 전매를 통한 수익을 추구하며, 금융기관은 중도금과 잔금 대출의 수익창출 구조를 지속
 - 국토교통부 자료에 의하면, 분양권 전매 거래금액이 2013년 21조7천억원에서 2016년 56조9천억원으로 163% 증가하는 등 전매차익을 추구하는 투기행태로 청약시장 과열 및 실수요자들이 주택을 분양받지 못하는 폐단 초래

그림 II-1 | 아파트 분양권 거래금액 추이(억원)



자료: 헤럴드경제(<http://realestate.daum.net/news/>), 2017.10.13.(수)의 기사 재인용

- 고분양가 등으로 주택가격 상승 및 가계부채 증가 유발
 - 주택도시보증공사(HUG)에 따른 선분양제 하에서 전국 민간 아파트 분양가격은 2016년 대비 2017년에 7.46% 상승(㎡당 311만7천원 ← 2016년 290만1천원 ← 2015년 260만4천원), 서울 4.09%, 수도권 3.90% 상승⁸⁾
 - 주택담보대출도 저금리, 주택가격상승 등의 영향으로 2016년 684.2조원으로 2015년에 비해 75.4조원(12.4%) 증가하는 등 지속적으로 증가 추세

8) 주택도시보증공사, HOUSTA 주택정보포털(<http://www.khug.or.kr/housta/>), 지역별 ㎡당 가격으로 공표 직전 12개월간 분양보증서가 발급된 민간분양사업장의 평균 분양가격(2018년 1월 314만원)

• 주택시장에서 수급 불균형 악화

- 주택건설기업의 입장에서는 가격 상승기에 주택분양을 확대하고 있어 안정적인 수급 여건을 갖춘 분양시장 조성을 어렵게 함
- 국토연구원(2016)에 의하면 공급 과잉 및 부족으로 인한 지역별 수급불일치가 발생. 경기여건 좋을 때의 분양 물량 증가, 가격상승 기대에 따른 자본이익 기대 등으로 주택 가격 상승과 불안 지속

표 II-2 | 주택 선·후분양제도 비교

구 분	선분양제	후분양제	비고
도입시기	1978년	2004년	도입시기로 실적과 무관, ‘아파트 후분양제 활성화 방안’(04.2.3)’
입주자모집(분양시기)	승인 후 착공시	건축 공정 40% 이후	후분양 40%, 60%, 80% 기준
청약(입주자저축)	○	△	완제품 판매시 불필요
보증	분양보증, 하자보증	후분양보증, 하자보증	-
건설자금조달	수분양자	사업자	개발금융 선진화 필요
분양권 전매	○	×(△)	60% 이전 분양시 가능
분양가격	상승	상승	기본형 건축비 + 사업자가 금융비용 분양가로 전가 가능성
소비자선택	실물확인 불가	일부 가능	단지 및 주변환경 등 확인 가능
	옵션 선택 가	옵션 선택 제약	선택계약 및 가격상승 가능성
시장 위험(risk)	미분양 위험	공실 위험	준공 후 미분양과 동일 개념
하자발생	○(多)	△(감소)	상대적, 절대적 감소 기대
하자판정기준	준공도면	준공도면	-
적용법률	주택법, 공동주택관리법 등 24개 법령	주택법 등 24개 + 제조물책임법	분양, 하자심사 및 분쟁 관련/완제품은 제조물에 해당
분양성격*	도급계약(사업자와 수분양자)	완제품 매매계약	100% 완제품시 하자, 보증범위 차이발생

주: *분양성격은 100% 후분양시를 가정. 완제품을 매매하는 것이 되어 제조물책임법 적용 가능

2) 후분양제 확대 시 고려사항

□ 후분양제 도입 찬반이 아닌 후분양제 전환 시기나 방법 중심의 검토 필요

- 후분양제 확대를 통해 주택시장안정, 부동산투기억제, 소비자의 알권리와 선택권을 강화할 수 있으나 자금조달 어려움이나 분양가 상승 같은 문제점이 있어 이에 대한 先해결방안 강구, 後제도 도입이 필요한 실정임
- 후분양제 확대에 대한 찬반 논의 보다 후분양제로의 전환 시기나 정착 방법 등에 대한 고민 필요

□ 시장 충격을 최소화할 수 있는 분양시기 도출

- 후분양이라 칭할 수 있는 분양시기에 대해서는 국토교통부에서 공공부문 주택 분양 시점을 건설공정의 80%로 예정하고 있어 80%가 한 대안이 될 수 있으나 구체적인 기준은 없음(80% 도달이후 입주자 모집)
 - 소비자 입장에서는 건물외관과 실내구조, 단지환경 등에 대한 확인 가능하고, 부실시공 예방, 실제 아파트의 형태와 입지, 구조, 방향이 가능해 고가의 물건임에도 실물 확인 없이 구매함에 따른 문제점이 완화될 수 있는 수준의 시기 요구
 - 공급자 입장에서는 현재 주택시장 경기에 따라 분양물량을 늘이거나 줄여왔던 관례를 벗어나야 하고, 준공시점의 경기여건과 공급주택의 여건에 따라 미분양 가능성이 있는 위험(시장위험)을 안고 가야하는 만큼 이를 최소화하는 수준의 기준 필요
- 다양한 시장참여자 의견수렴 및 반영을 통해 적절한 분양시기를 도출하되, 주택 공급 위축이 발생하지 않는 최적의 분양시기 검토
 - 주택시장 측면에서는 선분양에 따른 분양권 전매, 자본이득 기대 등이 감소하게 되어 시장 안정에 기여할 것이나, 불확실한 시장여건에 따라 건설업체의 공급환경이 변화되어 공급량이 감소할 가능성 등이 있어 이를 최소화할 수 있는 방안 마련이 전제될 필요

□ 후분양 유도를 위한 인센티브 방안과 점진적 확대도입이 필요할 경우 이를 위한 로드맵 마련

- 정책적 입장에서는 경기변동에 따른 공급 변동폭을 최소화하는 방안으로 가격 안정화 유도, 금융지원 등 수요관리, 공급자 인센티브,
- 획일적 제도 적용보다는 대도시와 지방 소도시와 차별화된 분양방식, 하자 최소화를 위해 건설과정에 기존 감리나 건설사업관리자^(CM)에 의한 관리 외에 수분양자와 전문가가 공정별로 참여하는 별도 기구의 기능 강화,
- 후분양제 하에서 조달 가능한 개발금융 확대방안, 후분양제의 단계적 확대도입을 위한 로드맵 마련 등이 필요



3

CHAPTER

아파트 하자발생 현황과 분쟁실태

- 1. 아파트 재고 현황과 하자 종류 | 27
- 2. 아파트 하자발생 원인과 하자분쟁 실태 | 31
- 3. 하자유형 및 실태분석의 시사점 | 42

아파트 하자발생 현황과 분쟁실태⁹⁾

1. 아파트 재고현황과 하자 종류

1) 아파트 재고와 분양가

□ 아파트 재고 현황

- 전국 주택재고는 지속적으로 증가(다가구 구분거처 미반영 주택수)
 - 주택재고는 2010년 1,475만호에서 2015년 1,637만호로 162만호(11.0%) 증가. 주택재고 중 아파트, 연립·다세대주택 등 공동주택 비중 증가
- 아파트는 전체주택 중 59.9%, 공동주택은 74.5%를 차지
 - 공동주택은 2010년 1,049만호(71.1%)에서 2015년 1,219만호(74.5%)로 증가. 이는 아파트 재고가 2010년 854만호(57.9%)에서 2015년 981만호(59.9%)로 늘어난 것에 기인
- 1,100만 가구가 공동주택에 거주
 - 통계청 인구주택총조사(2015)에 따르면 일반가구(1,911만 가구)의 48.1%인 920만 가구가 아파트에 거주
 - 연립/다세대주택(11.2%, 200만여 가구)까지 포함할 경우, 공동주택 1,100만 가구 거주 시대에 살고 있음

□ 아파트 공급과 분양가격

- 최근 연평균 30만 세대 이상의 신규 아파트 분양 및 분양가격도 지속 상승

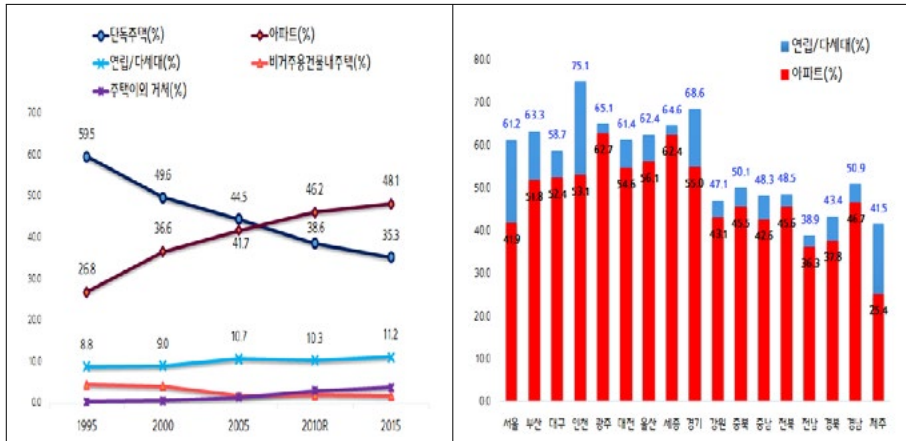
9) 이장의 하자소송 등과 관련한 내용은 손은성 씨엠엑스 건축사사무소장, 이기상 대표 등과 협동연구로 수행한 것임

- 주택도시보증공사^(HUG)에 2016년 31만건 이상의 신규 아파트 분양 보증이 이루어졌고, 전국 민간아파트 연평균 분양가격도 계속 상승

- 주택도시보증공사 조사에 따르면, 2013년 전국 801만원/3.3㎡, 서울 1,771만원/3.3㎡ → 2017년 전국 1,008만원/3.3㎡, 서울 2,169만원/3.3㎡으로 각 25.8%와 22.5%나 상승¹⁰⁾

- 소비자가 주택을 구입하기 까지 걸리는 최소 기간을 추정할 수 있는 연소득 대비 주택 가격 배율(PIR)^{Price of Income Ratio}을 보면, 2016년 기준 전국 5.6배, 서울은 8.3배¹¹⁾

그림 III-1 | 연도별 주택유형별 거주가구 변화(좌)와 시도별 공동주택 거주가구 분포



자료: 통계청, 보도자료(2015년 인구주택총조사: 전수부문), 2016.9.7., p.6.

10) 주택도시보증공사, HOUSTA 주택정보포털(<http://www.khug.or.kr/housta/>), 지역별 ㎡당 가격으로 2013년은 4월, 2017년은 7월 기준 분양가격

11) 국토교통부, 2016년도 주거실태조사(연구보고서), p.49, p.259

2) 하자 개념과 하자소송

□ 하자^(瑕疵)의 개념

- 사전적으로는 ‘어떤 사물이나 일에서 잘못되거나 불완전한 부분’을, 그리고 법률적으로는 ‘법률 또는 당사자가 법률 행위^(法律行爲) 당시에 예기한 상태나 성질이 결여되어 있는 일’을 의미¹²⁾
- 하자심사분쟁조정위원회는 하자를 내력구조부의 하자와 시설공사의 하자로 구분¹³⁾
 - 전자는 공동주택 구조체의 일부 또는 전부가 붕괴된 경우와 공동주택의 구조안전상 위험을 초래 또는 위험을 초래할 우려가 있는 정도의 균열·침하 등의 결함이 발생한 경우로,
 - 그리고 후자는 공사상의 잘못으로 인한 균열·처짐·비틀림·들뜸·침하·파손·붕괴·누수·누출·탈락, 작동 또는 기능불량, 부착·접지 또는 결선^(結線) 불량, 고사^(枯死) 및 입상^(立像) 불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함이 발생한 경우를 하자로 정의
- 법률 또는 당사자가 예상한 상태나 성질이 결여된 것 또는 사물이나 일이 잘못되거나 불완전한 것,¹⁴⁾
- 또 다른 정의는 ‘건축물의 하자는 일반적으로 완성된 건축물에 공사계약에서 정한 내용과 다른 구조적·기능적 결함이 있거나, 거래관념상 통상 건축물이 갖추어야 할 내구성, 강도 등의 품질을 제대로 갖추고 있지 아니한 결과 그 사용가치 또는 교환가치를 감쇄시키는 결점’¹⁵⁾
- 이 연구에서는 ‘완성된 건축물이 공사계약을 통해 예상한 상태나 규격이 결여되어 제 기능과 성질을 하지 못하는 것으로 미·오시공 하자와 연차별 하자’로 하자를 정의 및 구분하며, 하자심사나 하자분쟁으로 인한 하자소송의 대상이 됨

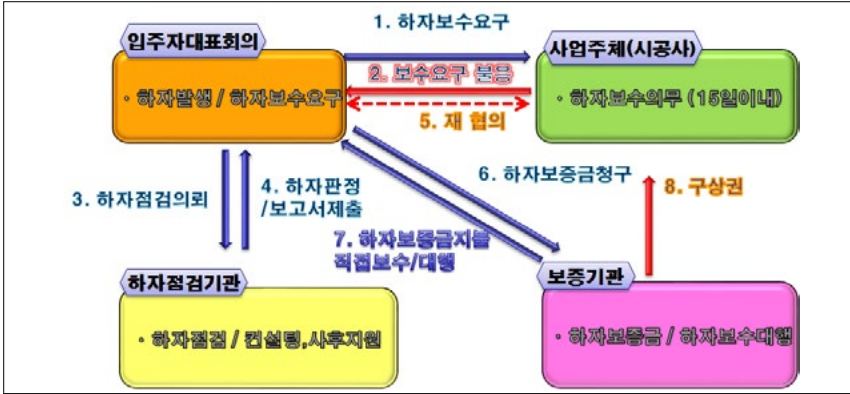
12) 다음 국어사전(<http://dic.daum.net/word/>), 접속일시 2018.1.25.(목), 14시 25분

13) 국토교통부 하자심사분쟁조정위원회 하자관리정보시스템, <http://www.adc.go.kr>(접속일자 2018.2.19.) / 후자의 공사상 잘못에 의한 하자는 「주택법 시행령」 [별표 6]에서 명시.

14) 이기상 외. 2013. 건설감정(하자편), 박영사, p.38에서 재인용

15) 윤재윤. 2015. 건설분쟁관계법(제6판), 박영사. p.275.

그림 III-2 | 아파트 하자처리 절차



자료: 최경석, 하자의 이해, 2017.12. p.12. / 우리관리주식회사 미래사업부 건축팀 내부자료.

□ 하자소송

- 하자소송은 하자로 인해 발생한 사용가치 또는 교환가치가 얼마나 감쇄되었는가를 따져서 확인하는 것으로 이 때 감쇄된 가치는 약정에 따른 것과 사용가치에 의한 것으로 구분 가능
 - 하자소송에서 이를 구분하는 기준이 사용검사 전 하자에 해당하는 미·오시공과 사용검사 후 하자인 연차별(1, 2, 4, 5, 10년차)하자
 - * 사용검사 전 하자(미시공, 변경시공, 착공대비 하향시공, 모델하우스나 광고 등 홍보내용과 상이시공), 사용검사 후 하자(부실시공으로 인한 균열, 결로, 누수, 조정 등)
- 하자소송을 증가시키는 것은 법리상 하자담보책임기간이 적용되는 사용검사 후 하자인 연차별 하자
 - 하자와 관련한 법률상 권리를 주장하기 위해서는 제척기간이나 소멸시효와 같은 조건에 부합되어야 함. 즉 정해진 기간 내에 해당 연차와 관련한 하자를 주장하지 않으면 하자에 대한 보수요청권리를 보장받을 수 없게 됨.

2. 아파트 하자발생 원인과 하자분쟁 실태

1) 하자 종류와 빈도 및 보수책임기간

□ 하자 종류와 하자보수대상의 하자 범위

- 공정별 하자의 종류

- 아파트 건설공정은 6개(건축, 설비, 전기, 토목, 소방, 조경)와 기타로 분류¹⁶⁾
- 이 가운데 하자빈도는 건축과 설비공사에서 많이 80% 이상 발생하고, 전기 10% 미만, 토목 3~4%의 순으로 발생

- 건축공종의 분류와 하자

- 하자가 가장 많이 발생하고 있는 건축공정은 10개 공종으로 골조, 창호, 방수, 미장, 수장, 타일, 도배, 도장, 단열과 기타로 분류 가능
- 하자 빈도는 창호, 가구, 수장(벽, 바닥, 계단 등 건축물 내부 마감공사), 타일, 도배, 골조공사 등이 각 10% 이상의 하자 비중을 차지

- 공동주택 하자사례 분석(조달청의 기준, 시설물 하자관리 DB¹⁷⁾)

- 준공건축물의 하자사례 분석을 위해 건설공정을 5개(건축, 토목/조경, 기계, 전기, 통신)로 구분하여 하자를 공종별/유형별로 분류
- 분류 결과는 하자코드 211개, 공종별 하자사례 58개, 유형별 하자 180개 등 모두 449개 유형으로 분류

□ 시설공사별 하자담보책임기간의 하자 범위

- 현행 하자보수 책임기간

16) 기타는 6개 공정에서의 하자 외에 복합적인 하자의 경우에 해당

17) 조달청, 정보제공_업무별 자료(시설공사 하자관리 코드 및 DB 공개), 2017.11.20., 하자코드 마련, 하자별 원인/대책, 설계/시공 시의 주의사항 등을 담은 DB구축을 목적으로 추진.

- 하자보수 책임기간은 가구 내 마감재나 벽지는 1년, 석축, 배수, 통신설비는 2년, 난간, 엘리베이터 설비 3년, 지붕, 방수 4년, 계단실, 엘리베이터 5년, 가구 내부 콘크리트벽체 10년
- 「공동주택관리법」에서는 하자담보책임기간에 대해 내력구조부별 및 지반공사의 하자담보책임기간 10년, 시설공사별 하자담보책임기간은 세부공종별로 2·3·5년¹⁸⁾

□ 아파트 입주민의 권리

- 입주민은 아파트 하자점검 및 보수와 관련하여 하자보수청구권, 손해배상청구권, 하자보증금청구권을 가짐
- 하자보수청구권은 시공사를 대상으로 하며 하자에 따라 1년, 2년, 3년, 4년, 5년, 10년
- 손해배상청구권은 시공사와 시행사를 대상으로 미시공과 변경시공의 경우 5년
- 하자보증금청구권은 보증사 청구하며 하자보수비용으로만 사용 가능

2) 하자소송 증가와 특징

□ 하자소송 증가배경과 추이

- 공동주택 거주비율이 높아지고 있는 상황과 고가^(高價)의 아파트에 대한 소비자 비용부담을 감안할 때, 하자 없는 주택의 이전은 소비자의 당연한 권리이자 사업주체의 의무
- 하자소송의 증가 배경
 - 주택 중 아파트 비중이 증가한 원인 중에는 아파트가 주거기능 외에 부의 축적 도구로 이용되고 있는 경향이 있음. 아파트가 주거 이상의 기능을 하게 된 것에는 급속한 산업화와 도시화에 따른 주택수급 불안과 수요자보다 공급자에 유리한 선분양제와 같은 제도적 뒷받침이 있기 때문임

18) 내력구조부는 「건축법」 제2조제1항제7호에 따른 건물의 주요구조부, 내력벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕틀, 주계단 등, 시설공사별 하자담보책임기간은 「공동주택관리법 시행령」 제36조의 별표4 참조.

- 수요 초과 시기에는 주택의 질보다 위치나 프리미엄에 더 큰 영향을 받아 주택의 품질에 대한 불만이 상대적으로 적었고, 또 가격상승에 따른 시세차익이 이를 상쇄시키는 효과도 있었음

- 2010년 이후 아파트 비중이 빠르게 증가하면서 수급 균형을 찾게 되고, 재산증식 도구에서 주거공간 이용으로 점차적 인식전환이 발생하면서 아파트 품질에 대한 불만이 ‘하자소송’의 형태로 나타나기 시작

• 연간 3~4,000건 건의 하자 발생과 급증하고 있는 하자심사 및 분쟁조정¹⁹⁾

- 국토교통부는 소송 전 조정 등을 통해 시간과 비용 등을 절감하고자 ‘하자분쟁조정위원회’를 설치하여 당사자들의 상호양해를 통해 이의 해결을 추진하고 있지만,

- 당사자 중 일방이 조정안을 거부할 경우 민사소송을 제기할 수 있고, 조정금액에 대한 상호 이견 및 아파트 하자소송을 영업의 수단으로 활용하는 대리인이나 하자조사 전문업체 등의 이권개입 등으로 인해 분쟁은 증가추세에 있음

- 고가의 완성품인 공동주택 품질과 관련해 주택법에서는 공종별로 1~10년의 기간 동안 하자보수 책임을 지도록 규정하고 있음에도 연간 3~4000건에 달하는 하자심사 및 분쟁 발생

- 2009년 발족한 하자심사분쟁조정위원회에 아파트 하자와 관련해 심사분쟁 조정 신청 건수는 2010년 69건에서 2015년 4244건, 2016년 3880건으로 56배 증가

□ 시기별 하자소송의 특징

• 이 같은 경향은 공동주택과 관련한 분쟁이나 소송을 통해 확인 가능. 2010년 전후한 초기 하자관련 분쟁들의 특징으로는,

- 품질관련 사항보다는 분양면적이나 미시공·변경시공과 같은 재산권과 관련한 문제들이 많았으며, 소송보다는 조정 등을 통한 해결 추구

19) 하자심사는 당사자가 건축물의 내력구조부별 또는 각종 시설물별로 발생하는 하자의 존부 또는 정부에 관한 의문이나 다툼이 있는 사건에 대하여 하자심사·분쟁조정위원회에서 하자 여부를 판정하는 것을 말하고, 하자 분쟁조정은 건축물의 하자와 관련된 민사에 관한 분쟁을 재판에 비해 간단한 절차에 따라 당사자간에 상호 양해를 통하여 관계법규 및 조리를 바탕으로 실정에 맞게 해결하는 것을 말함. 전자의 효력은 하자로 판정시 그리고 후자의 효력은 조정성립시, 조정불성립시, 소멸시효 중단시 발생(국토교통부 하자심사분쟁조정위원회 하자관리정보시스템, <http://www.adc.go.kr/>, 접속일자 2018.2.19.)

- 2008~2012년 한국소비자원 분쟁조정위원회의 조정사례를 보면 카다로그와 다르게 시공된 경우, 마감재 불량 시공, 광고와 다른 시공, 과장 광고 등이 주요 사례로 등장

표 III-1 | 한국소비자원 분쟁조정위원회 조정사례

년도	제목	비고
2008	카다로그와 다르게 시공된 주상복합아파트의 집단분쟁 사건 개시	재산권
2008	바이오 마감재 불량 시공된 아파트 집단 분쟁 개시	품질
2008	분양카다로그와 달리 시공된 주상복합 아파트 입주자에게 일부 배상 조정결정	재산권
2008	광고와 다른 아파트 최상층 다락방 일부 배상 결정	재산권
2008	풍림아이원 아파트 발코니 폭 과장 광고 손해 배상 책임 인정	재산권
2009	조망권 과장 광고한 주상복합아파트 4,800만원 배상 책임 인정	재산권
2011	분양카다로그와 다르게 시공된 아파트 집단분쟁사건 조정결정	재산권
2011	아파트 허위, 과장광고, 시공사도 손해배상 책임	재산권
2012	분양 카다로그대로 시공되지 않은 아파트 생활체육시설 배상 조정결정	재산권
2012	아파트 확장면적을 고려하지 않고 설치한 에어컨 배상 조정결정	품질

자료: 한국소비자원, 보도자료 <http://www.kca.go.kr>(접속일자: 2018.1.17~18). 사례별로 확인 가능함

- 최근의 하자관련 분쟁들의 특징은 법규위반 소송 위주로 진행. 과거 시설보수에서 손해배상금 수령이 목적
 - 재산권보다 ‘하자’로 표현되는 생활상 불편이나 안전 등 품질과 관련된 문제들이 다툼의 대상이 되고 있으며 조정보다 소송이 증가
 - 당초 공동주택 하자소송은 시공사의 불성실한 보수나 부도 등으로 보수가 불가피한 경우 하자보수보증금을 이용하여 입주자의 직접적인 불편을 해소하기 위한 것들이 대부분이었으나,
 - ‘하자소송’이라 불리는 근래의 공동주택 하자소송의 목적은 당초와 달리 ‘보증금’ 이나 보수비에 근거한 ‘손해배상금’ 수령
 - 이 같은 사유로 하자로 인한 불편이나 불성실한 보수와 상관없이 해당 년차가 되면 통과예제처럼 보증사와 시행·시공사를 상대로 소송을 하는 것이 입주자대표회의의 당연한 책무로 인식되고 있음

-
- 이런 추세는 건설사들의 소송건수 및 소송가액을 통해서도 확인 가능. 2012년 854건, 1조9,877억 원이었던 10대 건설사의 누적 피소건수 및 소송가액은 2013년 902건 2조 6,990억 원, 2017년 1~6월 기간 동안 868건 3조74억 원으로 크게 증가.²⁰⁾

3) 아파트 하자소송의 문제점

□ 하자소송 증가의 원인

- 하자소송이 증가한 원인에는 하자소송을 전문적으로 수행하는 일부 변호사들이 하자관련 법률의 불일치 및 현행 하자보수보증금제도와 소송에서 감정의 맹점을 활용하기 위해 집단민원 성격의 ‘기획소송’을 제기하기 때문
 - 즉 법이 규정하고 있는 하자담보책임기간 내 시공자의 보수책임을 담보하기 위해 시공자가 수분양자들에게 발행하는 하자보수이행증권금액 수령을 목적으로 하자의 유·무나 경·중을 떠나 해당 증권의 보증기간이 경과하기 전 소송을 제기하여 판결이나 합의 등을 통해 이익을 추구하기 때문인 것으로 판단
- 하자소송의 특징으로 ‘집단민원성’과 ‘하자감정의 한계’ 그리고 ‘하자담보책임기간 불일치’ 등을 들 수 있으며, 주요 쟁점사항으로는 결로와 방화문 및 스프링클러의 안정과 성능관련 하자 등이 있음
- ① 하자소송의 집단민원성
 - 대부분의 ‘하자소송’은 하자소송 구분소유자들로부터 채권양도를 받은 입주자대표회의가 하자소송 전문변호사를 통해 소를 제기
 - 이로 인해 소송의 일부 세대에 국한된 하자가 전체세대가 주장하는 하자로 인식되며, 세대수가 많은 아파트일수록 소송 규모가 확대
 - 이는 판결에서도 감정의 한계 상 샘플조사를 통해 확인된 하자가 전체 세대에 확장 적용되고 있는 실정임

20) CEO ScoreDaily(2014.1.14.), <http://www.ceoscoredaily.com>(접속일자 2018.2.19) / 브릿지 경제, 2017. 8.20.

• ② 감정의 한계²¹⁾

- 하자소송이 제기될 경우 대부분은 감정을 통해 손해배상에 준한 보수비를 산출
- 대부분의 하자소송 감정은 원고가 주장하는 하자를 감정인이 법원을 대신하여 확인한 후 이에 대한 보수비나 차액 등을 산출
- 문제는 주장하는 하자들 중에는 발생 시기를 확인할 수 없는 것들이 많다는 것과 발생 원인이 불분명한 경우가 많다는 것
- 하지만 현행 감정에서는 조사시점의 현황을 기준으로 하자여부를 판단해야 하는 한계 존재. 사용자 및 시공자 모두 하자발생시점이나 하자보수이력 등 관련 자료를 갖고 있지 않기 때문에, 설사 관련 자료가 있다 해도 이를 세대별로 확인하고 발생시점별로 구분하기 위해서는 막대한 노력과 비용이 필요
- 이 밖에 공통하자로 적용되는 항목 또한 세대별 상태를 확인할 수 없는 현실적 한계로 인해 샘플조사를 통해 하자판단이 이루어지고 있음

• ③ 하자담보책임기간 불일치

- ‘하자담보책임기간’은 공사의 완성일로부터 시작하여 시공 목적물에 하자가 발생할 경우 보수의 책임을 부담하는 기간으로 시공자의 하자보수에 관한 법적 책임의 발생과 종료까지의 기간을 의미²²⁾
- 하자담보책임기간에 대해서는 「민법」, 「집합건물법」, 「주택법」, 「건설산업기본법」 등의 기준이 차이
- 「민법」 제667조 및 671조에 따르면 공동주택은 석조, 석회조 등에 해당되어 10년의 하자담보책임기간을 갖지만 「건설산업기본법」 제28조 건설공사 수급인의 하자담보책임은 다른 법령에 특별한 규정이 있거나 도급계약을 통한 경우에는 법령이나 해당 계약의 규정을 우선 적용토록 하고 있어 「민법」 제667조 및 제671조를 배제하고 있음

21) 감정이란 법관의 판단능력을 보충하기 위하여 전문적 지식과 경험을 가진 자로 하여금 법규나 경험칙(대전제에 관한 감정) 또는 이를 구체적 사실에 적용하여 얻은 사실판단(구체적 사실판단에 관한 감정)을 법원에 보고하게 하는 증거조사 방법(건설감정 매뉴얼, 법원행정처, p.2)

22) 이기상 외. 2013. 건설감정 (하자편). 박영사. p.47.

- 「집합건물법」 및 「주택법」 또한 하자에 대한 적용기준이 불일치. 이로 인해 같은 하자에 대해 아파트와 주상복합에 적용되는 하자판단 기준이 다른 상황이 발생할 수 있어 「집합건물법」의 경우 수차례의 개정을 통해 하자담보책임기간을 세분화하고 기존 「주택법」의 하자담보책임기간 차이 등을 보완

표 III-2 | 관련 법률과 하자담보책임기간

구분	민법	건설산업기본법	집합건물법	주택법
권리	하자담보청구권	하자담보청구권	하자담보청구권	하자보수청구권, 손해배상청구권
권리관계자	도급인 vs 수급인	발주자 vs 수급인	분양자 및 시공자 vs 구분소유자	사업주체 vs 입주자(대표회의)등
관련법리	제척기간	하자발생기간	제척기간	하자발생기간
책임기간	토지, 건물 인도후 5년 / 석조, 석회조, 연와조 10년	철근콘크리트조 등 1-10년	주요구조부 10년, 기타 5년	시설공사별 1-4년, 내력구조부 5-10년

- ④ 감정금액 중 준공 전 하자에 대한 보수비가 준공 후 하자에 대한 보수비에 버금가기 때문임²³⁾
 - 감정의 한계 외에 실제 소송에서 판결금액을 결정하는 것은 균열, 방수불량에 따른 누수, 단열재 부실시공으로 인한 결로 등 부실시공으로 인한 기능상·안전상·미관상 하자들로 인한 실질적인 불편사항 보다 미시공·변경시공 등 약정위반 및 관련법규 위반과 관련한 사항들
 - 균열이나 누수 등과 같은 기능상·안전상·미관상 하자들은 시각적으로 확인이 용이하며 재시공이나 보수 등을 통해 치유가 용이하지만, 미시공·변경시공 등 준공 전 하자에 해당하는 사항들은 피해사실을 확인하는데 한계

23) 전유세대 하자발생건수

구분	A단지	B단지	C단지	D단지	E단지	F단지	G단지	H단지	I단지	계
세대수	1,950	1,600	1,150	1,400	2,050	1,750	750	650	900	12,200
사용검사 후	5,187	4,214	10,645	5,241	4,690	11,273	3,456	4,693	2,188	51,587
사용검사 전	2,073	-	15,299	6,357	2,254	7,292	6,016	3,290	4,023	46,604
소계	7,260	4,214	25,944	11,598	6,944	18,565	9,472	7,983	6,211	98,191

자료: 이기상 외. 2013. 건설감정 (하자편), 박영사. p.76.

- 또한 시공 과정에서 설계변경이나 제품단종 등의 이유로 불가피하게 변경된 경우도 있는 것에 비해 하자로 인정될 경우 실질적인 치유가 불가능한 상태에서 금원을 통한 손해배상이 이루어져 사회적·경제적으로 미치는 영향이 클 수 있음
- 특히 성능과 관련한 하자는 부실시공과 더불어 약정이나 법규위반 등 제도적인 문제와도 결부되어 있는 것에 비해 인식의 정도가 낮아 문제가 되고 있는 실정

□ 아파트 하자소송의 문제점

- 이상의 특징을 지닌 하자소송의 문제점으로는 ‘상이한 하자 판단기준’과 ‘하자 판단기준으로 사업승인 도면이 아닌 준공도면의 사용’ 그리고 ‘실질적인 하자 치유의 미미로 인한 장래 매수인의 불이익 발생’ 등이 있음
- 하자소송 쟁점사항
 - 소송을 통해 확인되고 있는 세대하자 대부분은 1~2년차 하자인 도배·장판(마루)재와 같이 마감과 결부된 것들
 - 1~2년차 하자는 사용상 과실과도 결부되는 것들로 발생시점과 원인을 확인할 수 없기 때문에 소송 과정에서도 문제가 되고 있음
 - 현행 하자보수 책임기간은 공종별로 기간을 달리하고 있으며 제척기간이 적용되기 때문에 소송에서는 이들 하자의 발생 시기 및 원인을 확인하는 것이 매우 중요
 - 감정에서 이들 하자의 발생 시기를 구분하는 것은 현실적으로 불가능하지만, 하자소송이 집단민원의 성격을 띠고 있어 이들 하자의 책임소재(발생 시기 및 원인)를 배제하고 현장조사시점에 확인한 현상을 기준으로 보수비가 산정되고 있음
 - 1~2년차 세대하자 대부분은 미관상·사용상 하자로 기능상·안전상 하자와 비교할 때 비교적 문제가 되지 않음. 마감재나 전등과 같은 ‘제품’은 소유자나 입주자에 따라 수시로 변경될 수 있기 때문이지만 성능과 결부된 기능상·안전상 하자는 그렇지 않음
 - 하자에 대한 근원적인 치유 없이는 상태가 악화될 뿐이며 근원적인 치유를 위해서는 철거 후 재시공을 해야 하는 경우가 대부분임. 성능관련 하자들은 건축물하자와 더불어 제품인증 및 관련한 제도적 문제점과도 결부되어 있으며, 결로, 방화문, 스프링클러, 방근시트 하자 등이 해당됨

• ① 하자의 판단기준 상이_ 국토교통부와 법원 차이

- 하자로 감쇄된 교환가치를 평가기 위해서는 객관적인 판단기준이 필요
- 현행 하자소송과 관련하여 법원에서 적용하는 하자의 판단기준과 국토해양부 기준이 상당부분 일치하지 않음
- 균열의 경우 법원은 허용균열폭을 인정하지 않고 모든 균열에 대해 보수기준을 달리 하여 하자를 인정하는 반면, 국토해양부는 허용균열폭을 초과하는 균열에 대해서만 하자로 인정²⁴⁾
- 타일 들뜸 및 균열과 관련하여 법원은 뒷채움 불량률 미시공하자로 인정하나 국토해양부는 접착강도 확인을 통해 하자여부를 판단.²⁵⁾
- 하자에 대한 행정기관과 사법기관의 적용기준 차이로 발생하는 가장 큰 문제는 ‘감쇄된 교환가치액’에 차이가 발생하는 것으로 처음에는 하자분쟁조정위원회 등을 통해 분쟁을 해결해보려 하다가도 결국에는 ‘하자보수비’ 크기로 인해 다시 소송으로 진행 되는 경우가 상당수 발생

• ② 준공도면의 개념 변질

- 아파트 하자소송에서 하자의 판단 기준은 대법원 판결에 따른 준공도면²⁶⁾ 준공도면은 시공자가 유지관리주체에게 시공 상태를 기준한 도면을 제시하여 유지관리의 편의를 도모하고 시공과정에서 불가피하게 발생한 설계변경 사항들 또한 명시하여 인과관계 등을 파악할 수 있도록 공사완료시점에 작성

24) 공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 방법 및 하자판정기준
[시행 2014.1.5] [국토교통부고시 제2013-930호, 2014.1.3.제정] 국토교통부(주택건설공급과), 044-201-3377

제4조(균열)

① 콘크리트 허용균열폭(콘크리트 구조 설계기준, 한국콘크리트학회)이상일 경우 하자로 판정한다.

② 제1항에 따른 하자 판단의 세부기준은 별표 1과 같다. 단, 허용균열폭 미만인 경우에도 누수가 있거나 철근이 배근된 위치에서 발견된 경우 하자로 판정한다.

25) 제19조(벽체 타일 들뜸 및 균열)

① 타일이 들뜨거나 균열이 발생한 경우는 하자로 판정한다.

② 타일 뒷채움이 부족할 경우 타일의 접착 강도 시험을 실시하여 하자여부를 판단하며 접착 강도가 4kgf/cm²(39.2N/cm²) 미만인 경우 하자로 판정한다.

26) 2012다18762손해배상(기), 대법원 판결. 상세 내용은 <부록 1> 참조 /<http://www.law.go.kr/precSc.do?tabMenuId=tab67#licPrec193193>(접속일자. 2018.2.21.)

- 하지만 수분양자들은 사업승인 도면이나 착공도면이 기준 되어야 한다고 주장. 계약의 기준이 되는 도면은 준공도면이 아니며 근래 아파트 하자소송과 관련한 준공도면의 의미가 변질되고 있기 때문. 당초 계약의 기준인 사업승인도면이나 착공도면과 비교하여 자의 또는 불가피한 사정으로 인해 발생한 미시공·변경시공을 시공사 입장에서 감추고 자 준공시점 건물 현황을 기준으로 설계도면을 수정하는 일들이 발생하고 있기 때문임
- 준공도면 수정은 하자소송에서 하자판단 기준으로서만이 아니라 선분양제도와도 상충되기 때문에 문제가 됨
- 현행 아파트 분양제도는 선분양제도로 도급계약의 형태 즉, 수분양자가 시공사에게 건축과 관련한 일체를 위임한 것으로 계약시점의 설계도면이나 모델하우스 등에 따른 기능(성능)을 전제로 이루어진 계약임
- 아파트 수분양자들은 계약시점에 도면을 확인할 수 없고, 건축과정에서 법규나 적용 기준 등의 개정 및 시공사 사정에 따른 설계변경 또한 알 수 없음. 따라서 시공 또는 사용상 안전이나 품질을 높이기 위한 경우를 제외한 미시공·변경시공 등 준공 전 하자는 약정의 위반에 해당됨
- 따라서 하자소송은 물론 계약의 기준에 대해서도 고민이 필요함. 완성된 제품을 확인하고 구매하는 후분양제를 전제로 한 제품설명서 개념의 준공도면을 인허가나 공사 과정의 편의 등을 사유로 선분양제도에 적용하는 것은 문제의 소지가 있을 수 있기 때문임

• ③ 실질적인 하자치유 미비

- 또 다른 문제점은 소송을 하더라도 실질적인 하자의 개선은 미미하다는 것으로 이는 하자소송의 목적인 ‘금원배상’과 무관치 않음
- 하자 치유를 통한 구조적, 기능적 결함을 치유하여 내구성, 강도 등의 품질을 제대로 갖추도록 개선하는 것이 목적이 아니어서 하자로 인정된다 하더라도 이를 치유하지 않고 보수비에 해당하는 금액을 손해배상액으로 지급받게 됨
- 공유부분 하자에 대한 보수비는 입주자대표회의에게 지급되며 전유부분 하자 보수비는 개별 세대에게 지급. 보수비 중 실제 하자를 치유하는데 사용되는 금액은 외벽 도장이나 균열보수 등 입주자 생활과 밀접한 공용부분 일부에 국한되고 있고 결로나 방화문 및 스프링클러와 같은 성능과 결부된 세대 하자는 근원적인 치유가 되지 않는다는 것이 문제

- 현재 하자보수청구권은 아파트 매매 시 매수자에게 이양. 따라서 기간 내 하자보수 청구를 하지 않았을 경우 소송 시점의 소유자가 이를 행사할 수 있지만 소송을 통해 보수비를 수령한 후 매매가 이루어진 경우 매수자에게는 하자보수를 청구할 권한이 없게 됨
- 따라서 매도자가 보수비를 수령하고 이를 치유하지 않은 상태에서 하자보수비에 대한 확인 없이 매도한 경우 매수자는 하자를 떠안은 채 아파트를 구입하게 되는 상황이 발생

• ④ 불분명한 권리관계

- 아파트 하자소송 감정금액 중 가장 큰 비중을 차지하는 것은 준공 전 하자 즉, 미시공·변경시공 하자로 이 중 공용부위 미시공·변경시공 하자가 약 10%를 차지²⁷⁾
- 미시공·변경시공 하자는 약정이나 관련법규 등을 기준으로 판단하며, 확인되더라도 사실상 치유가 불가능하기 때문에 공사비차액의 형태로 보수비가 산출되는 데 주로 방수층두께 부족이나 방근시트와 같은 하자가 해당
- 하지만 소송에서 공유부위 미시공·변경시공에 따른 하자보수비 판결금에 대한 권리는 입주자대표회의 측에 있고, 문제는 공용부위 미시공·변경시공에 따른 공사비 차액이 세대별 분양가에 포함되어 있다는 것임

27) 아래의 하자소송 감정금액 사례는 공동연구 참여자의 소속사인 씨엠엑스(CMX) 사례를 제시한 것임
(2010가합68539하자보수금사건 **아파트 하자소송 감정금액)

구 분	사용검사전	1년차	2년차	3년차	4년차	5년차	10년차	합 계
전유부분	1,562,433,679	43,478,293	4,652,425	0	0	0	48,130,718	1,658,695,115
공용부분	105,762,421	28,541,110	24,873,632	62,142,288	26,025,751	9,243,941	150,826,723	407,415,866
합 계	1,668,196,101	72,019,403	29,526,058	62,142,288	26,025,751	9,243,941	198,957,441	2,066,110,981
비 율	80.4%	3.49%	1.43%	3.01%	1.26%	0.45%	9.63%	100.0%

(2016가합106191하자보수금사건 **아파트 하자소송 감정금액)

구 분	사용검사전	1년차	2년차	3년차	4년차	5년차	10년차	합 계
전유부분	940,424,154	31,831,190	248,466,813	1,751,334	61,632	494,829	3,276,283	1,226,306,234
공용부분	80,294,650	60,137,847	44,312,649	1,386,000	151,216,229	26,096,765	285,399,177	648,843,318
합 계	1,020,718,804	91,969,037	292,779,461	3,137,334	151,277,861	26,591,594	288,675,460	1,875,149,551
비 율	54.4%	4.9%	15.6%	0.2%	8.1%	1.4%	15.4%	100.0%

-
- 현재까지는 하자소송에서 이와 관련한 권리주장은 이루어지지 않고 있으나 후분양에 준한 임대주택 분양전환금과 관련한 부당이득금 반환소송에서 전체 공사비에 대한 세대별 분양가를 판단하는 것과 비교할 때 해당 현행 하자소송의 준공 전 하자 보수비에 대한 권리관계가 불분명한 상태라 할 수 있음

3. 하자유형 및 실태 분석의 시사점

□ 하자발생 관련 분쟁이 더욱 증가할 가능성

- 하자발생으로 인한 분쟁이 꾸준히 증가하는 추세로 아파트 분양 30개월 이후 준공승인 및 입주에 이루어짐을 감안할 때 향후 2018~2022년에는 하자발생 관련 분쟁이 더 크게 증가할 것으로 예상
- 하자 식별이 가능한 마감재 등 외에 골조 등으로 인한 하자는 식별이 용이치 않은 만큼 이에 대한 사전적 차단 방안 마련이 필요

□ 공동주택의 적정 품질 담보와 사업주체 하자담보책임 미흡성 문제는 우선적 해결 필요

- 하자보수책임기간에 대한 재검토와 반복적 하자에 대한 시공사의 손해배상 책임 강화 필요
- 현행 아파트 하자소송은 하자의 판단기준이 명확하지 않은 것은 물론 각기 다른 기준 적용 등의 문제를 내포
 - 가장 큰 문제는 하자는 치유되지 않은 채 보수책임에 대한 비용만 지불된다는 것임. 그나마 이와 같은 보수책임을 비용으로나마 시공자나 보증사가 부담하고 있는 것은 현행 아파트가 선분양제도에 기반 한 도급계약의 형태이기 때문임
 - 아파트 분양계약이 도급계약에 준한 것임에도 불구하고 하자소송의 판단기준이 준공도면을 적용하는 것이나, 계약 시점에 수분양자들이 계약기준이 되는 설계도면이나 관련 근거를 제시받지 못하는 것은 문제이지만, 선분양제도에 대한 현실이 이와 같다고 해서 후분양 제도에서는 이와 같은 문제들이 해결될 것인가에 대한 검토 필요

□ 선·후분양에 따라 아파트 거래계약의 성격이 변화하는 만큼 이에 대한 면밀한 검토 필요

- 선분양제도에서 아파트 분양이 도급계약의 성격인 것에 비해 후분양 제도에서는 매매계약의 성격을 가짐
 - ‘건설의 완성’인 도급에 대한 계약이 아니라 완성된 집이라는 ‘물건’을 사는 것이어서 분양시점에 따라 도급과 매매의 개념을 달리 적용할 경우 가장 큰 문제는 ‘하자보수 책임기간’ 이 될 수 있음
- 현재 아파트의 하자보수 책임은 준공시점을 기준으로 발생
 - 이는 아파트 하자소송에서 적용되는 하자의 담보책임이 「민법」 제671조²⁸⁾에 기초하기 때문이며, 「민법」 671조는 ‘도급’²⁹⁾에 대한 기준이라 할 수 있음. 도급은 ‘일의 완성’에 대한 약정으로 분양제도를 적용하자면 현재의 선분양제도에 적용됨
- 도급관계에 기초한 선분양제도에서의 하자담보책임은 약정된 범위에 따른 일의 완성에 대한 하자를 의미하는 것으로 완성된 상태에 따른 성능에 대한 하자를 규정하는 것이 아님
- 후분양제는 도급이 아닌 매매를 의미하고 완성된 아파트를 ‘제품’으로서 거래하는 것이며, 제품은 ‘기능’과 ‘성능’에 따라 가치가 달라짐
 - 제조물의 경우 구매시점부터 보증기간이 시작됨

□ 소비자 지원을 위한 하자식별 민간자율 기구 도입 검토 및 건축이력정보관리 강화 필요

- 하자 최소화를 위해서는 후분양제 도입으로 일정부분 해소 가능할 수도 있으나, 전문지식이 부족한 소비자가 하자를 식별하기가 어려운 만큼 수분양자와 전문가로 구성된 그룹을 구성하고 그에 맞는 역할을 부여하는 것이 필요

28) 제671조(수급인의 담보책임-토지, 건물 등에 대한 특칙) ①토지, 건물 기타 공작물의 수급인은 목적물 또는 지반공사의 하자에 대하여 인도후 5년간 담보의 책임이 있다. 그러나 목적물이 석조, 석회조, 연와조, 금속 기타 이와 유사한 재료로 조성된 것인 때에는 그 기간을 10년으로 한다.

29) 664조(도급의 의의) 도급은 당사자 일방이 어느 일을 완성할 것을 약정하고 상대방이 그 일의 결과에 대하여 보수를 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

- 하자가 발생하면 하자보수보증 등으로 입주가가 그 위험부담을 해결 가능하지만, 보증금 지급을 둘러싼 하자보수보증기관과의 갈등 가능성도 큰 만큼 하자발생을 사전에 차단하기 위해 주력하는 것이 바람직함

• 건축공정과 하자에 대한 이력정보 관리 강화 필요

- 아파트 건축과정과 하자발생에 관한 이력관리를 통해 예상 가능한 하자발생을 최대한 줄이고, 발생한 하자에 대해서는 빠르고 정확한 대처가 이루어지도록 강제할 필요가 있어 보임

4

CHAPTER

아파트 하자 축소와 적정 분양시기 분석

1. 하자 감소와 분양시기 등에 관한 조사개요 | 47

2. 전문가 심층면담조사(IDI) 결과분석 | 49

아파트 하자 축소와 적정 분양시기 분석

1. 하자 감소와 분양시기 등에 관한 조사 분석 개요

1) 조사의 목적과 주요 내용

□ 조사 목적

- 아파트 하자 감소와 분양시기 등에 관한 전문가조사는 아파트 분양시기 조정(후분양제 도입)이 아파트 하자 축소와 소비자보호, 주택시장불안 완화에 얼마나 기여하는지 정성적으로 파악하기 위해 실시
 - 아파트 분양시기 조정에 따라 부실시공으로 인한 하자발생 빈도가 얼마나 변화 가능할 것인지 전문가 의견 수렴을 통해 추정
 - 하자 문제 외에 조사에서는 주택 후분양제를 확대 도입할 경우를 전제로 한 시장 영향 파악을 위해 분양가격, 공급, 후분양제 정착 방안 등에 관한 의견도 수렴
- 아파트 하자 감소에 대한 실질적 분석을 위해서는 시공에 참여하는 사업자의 기술적·비용적·기간적(공기) 측면과 감리자 역량 등에 대한 종합적·실증적 평가가 기초가 되어야 하지만,
- 이 연구에서는 현실의 여러 제약으로 인해 전문가그룹을 대상으로 한 정성적 조사 분석이 불가피하였음

□ 조사 내용

- 후분양제 도입에 대한 견해
- 아파트 건축공정률 기준 분양시기별 주택하자, 주택투기, 분양가격, 자금조달 측면에서의 장·단점(공정률은 40%, 60, 80% 제시, 조사표는 <부록 2> 참조)

- 분양시기별로 적절한 자금조달 방안
- 분양시기 조정에 따른 주택시장 안정 지원 정책방안
- 주택하자 축소 방안에 관한 기타 정책방안 등

2) 조사 방법과 대상

□ 조사 방법과 대상

- 사업자의 영업상의 비밀과 시공기술자의 기술능력 평가 어려움 등으로 인한 분석 한계를 극복하기 위해 관련분야 전문가를 대상으로 심층면담조사 (In-Depth Interview, IDI)를 실시
- IDI 조사는 어떤 주제에 대하여 응답자와 일대일 면접으로 자료를 수집하는 면접 방법
 - 조사의 신뢰를 높이기 위해 기본 설문 외에 응답자와 일대일로 면접하는 방법으로 주로 첨예하게 대립되고 있는 일에 대한 전문가 의견을 수렴하고자 할 때 활용³⁰⁾
- 전문가 IDI 조사대상과 일정 등
 - 조사대상: 대학 정(부)교수 이상 주택시장 및 정책 전문가 3인, 전문연구기관 원장·연구위원급 이상 전문가 3인, 신탁사·시공사·시행사·민간시장분석기관의 고위 전문가 7인, 시민단체입법기구 등의 전문가 3인 등 모두 16인이 조사에 참여
 - 조사일정 및 조사기관: 조사는 2018. 2.19 ~ 3.16의 기간 동안 방문 후 면담조사 방식으로 이루어졌으며, 면담은 전문조사기관인 한국리서치에서 수행

□ 조사결과의 활용

- 전문가 그룹을 대상으로 공정률 기준 분양시기별로 부실시공으로 인한 주택 하자 수준의 변화 정도를 조사하여 결과를 활용

30) 다음 백과사전, [http://100.daum.net/encyclopedia/view/\(접속일자, 2018.2.20.\)](http://100.daum.net/encyclopedia/view/(접속일자, 2018.2.20.))

2. 전문가 심층면담조사(IDI) 결과분석

1) 분양시기 조정(후분양제 도입)과 방법

□ 아파트 하자발생 증가, 분양권 투기 등의 해소책으로 후분양제를 확대 도입하는 것에 대해 조사대상자의 60%(9인)는 대체로 긍정적

- 후분양제 도입에 대해 찬성 9인(60%), 반대 3인, 유보 입장(3인)으로 나타남
 - 후분양제 도입을 소비자선택이나 국민 상대로 시험할 것이 아니기 때문에 도입에 신중해야 한다는 유보적 견해와 후분양제의 확대 도입 자체가 불필요하다는 응답도 존재
- 조사대상자의 과반수 이상이 후분양제 도입 필요성을 인정하였지만, 도입 방식 등에 있어서는 점진적·단계적 도입을 선호
 - 소비자 권익보호, 주택 수급불균형 해소, 주택의 질적 제고 등의 측면에서 후분양제 확대는 바람직하지만, 건설사 초기자금 해소, 주택공급 확대와 같은 선분양제의 장점을 살릴 필요도 있음

□ 후분양제 도입 시에는 점진적단계적 도입을 선호

- 선분양제 장점과 후분양제 장점을 결합시킬 필요가 있고, 건설사의 양극화 및 자금사정에 따라 일부지역 만 도입할 경우 지역 간 양극화 발생 가능성도 존재
- 점진적·단계적 도입 방안으로 3단계에 걸친 점진적 확대, 분할분양방식 확대적용을 제안
 - 점진적 도입방안으로는 1단계 건축공정률 30% → 2단계 60% → 3단계 80%, 분할분양방식으로는 건축공정률 10% 이후 전체 물량의 50% 분양, 공정률 80% 단계에서 나머지 50% 분양하는 방식

“수급불균형 해결, 건축물의 질적 제고 등의 부분에서 후분양제로 가는 것이 맞다고 생각은 돼요(시장전문가)”

“후분양을 할 수 있는 자금조달 여건 등이 갖추어진다면 선분양, 후분양은 건설사 및 소비자의 선택의 문제로 보기 때문에 그러한 환경의 구축이 중요하다고 봅니다.(학계)”

“과거 ‘04년도에 시도되었던 후분양이 여러 가지 여건이 맞지 않아 제대로 실현이 되지 않았던 것처럼 제도개선이 없이는 실효성이 없을 것입니다.(법제전문가)”

“하자문제 부분에서는 후분양제가 유리하나 금융비용의 상승 등에서는 불리한 부분이 있기 때문에 선 후분양제 각각의 장단점을 고려했을 때 후분양제로 가는게 무의미 할 수도 있습니다(시공사 관계자)”

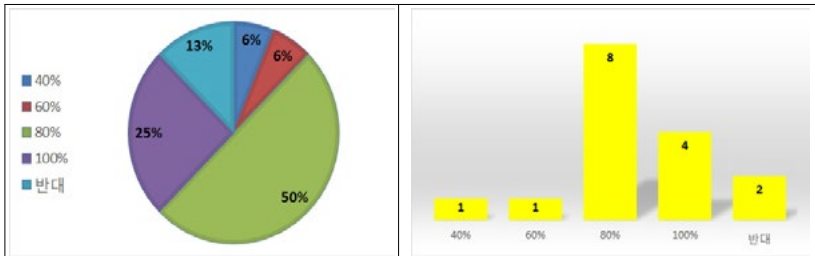
“선분양제의 장점인 건설사의 초기자금 해소, 주택공급 확대, 부동산 시장 활성화 등을 최대한 활용하여 후분양제의 단계적 도입 필요합니다.(민간전문가)”

2) 분양시기 선호도

□ 후분양제 확대 도입이라면 후분양을 위한 적정 건축공정률로 80% 기준을 선호

- 국토교통부 ‘후분양제 관련 표준건축공정률(2007)’을 참고로 후분양제 기준 시기에 대해 질의한 결과, 건축공정률 80% 내외 수준을 가장 선호
- 조사대상자의 75%는 후분양제 확대를 위해서는 건축공정률 기준으로 80% 혹은 그 이상 되어야 한다고 응답
 - 조사대상자 중 25%(4인)은 공정률 100%도 소비자보호 측면에서는 적절하다고 응답

그림 IV-1 | 건축공정률을 감안한 적절한 아파트 후분양시기



자료: 전문가심층조사(연구진 자체조사). 2018.2.22.~3.16.

□ 80% 기준 선호 사유는 소비자보호 및 선택 강화, 분양권 투기차단 효과발생 때문

• 건축공정률 40%

- 소비자 선택, 투기차단 효과 등의 측면에서 선분양과 별 차이가 없기 때문에 후분양의 목적달성을 위한 제도 개선에 제한

• 건축공정률 60%

- 부실시공이나 하자를 일부 판단할 수 있으나 제한적. 골조가 90% 이상 마감이 된 상황이라 층이나 방향 확인이 가능해져 소비자의 주거 선택권을 보장할 수 있지만 분양가 차별화 문제가 발생할 가능성

• 건축공정률 80%

- 전매나 투기의 완전 차단은 아니지만 수요에 맞는 공급 적정성과 시스템 리스크나 역전세 등 감소 가능

• 건축공정률 100%

- 분양주택이 아닌 재고주택 거래로 분양권 전매 차단, 청약제도 적용, 분양보증 등이 불필요하고 짧은 홍보기간 및 비용의 문제 발생

“공공성이 뭔가 롤모델을 보여주려고 하며, 소유자 입장에서든 민원 제도 시행과 관련된 부분의 리스크를 좀 덜 수 있으려면 후분양을 위한 적절한 공정률은 80%로 가야 된다고 생각이 됩니다. (시장전문가)”

“후분양은 공정률 40, 60%는 후분양의 의미가 없고 80%, 100%선에서 논의가 되어야 한다고 봅니다. 후분양을 할 수 있는 환경이 구축이 되었을 때, 공정률은 시장논리에 맞게 건설사에서 자유롭게 설정하여 분양하는 것도 방법입니다.(학계)”

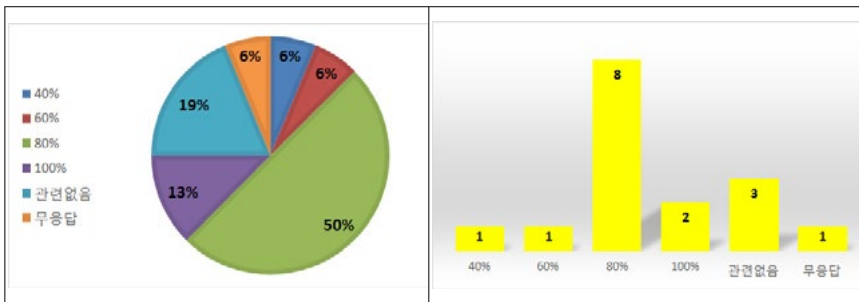
“공정률 80%라고 해도 현장은 어차피 공사관 수준이기 때문에 하자를 판별하기 어려우며, 오히려 소비자들이 선택에 있어서 헛갈릴 수 있어요. 하자는 어느 정도 거주기간이 지난 뒤 발생하는 부분이 많기 때문에 소비자 보호측면에서 보면 공정률 80%도 부족하다고 생각하며 100%일 때 후분양이 소비자보호에 적절합니다. (법제전문가)”

3) 분양시기와 아파트 하자 축소

□ 과반수 응답자(8인)는 아파트 하자를 줄일 수 있는 분양시기를 공정률 80%로 생각

- 조사대상자의 63%(10인)는 아파트 하자 감소를 위해 건축공정률 80% 이상 되었을 때 분양하여야 한다고 응답
 - 이 외에 40%와 60%도 각 1인이 하자 축소 가능하다고 응답
- 하자 발생과 선·후분양제는 관계가 없다는 응답도 19%(3인) 차지

그림 IV-2 | 하자를 줄일 가능성이 크다고 생각되는 아파트 분양시기



자료: 전문가심층조사(연구진 자체조사). 2018.2.22.~3.16.

□ 80% 기준이 하자 축소에 도움이 되겠지만, 판별 지식이 부족한 소비자를 위한 대안 마련 필요

- 건축공정률 60%
 - 단열이나 벽체 공사 아니면 실제 골조 공사하고 나서 크랙이 가거나 층간 소음 등에 대한 대략적 확인 가능한 수준이고 주변 환경 파악도 가능
 - 하자의 대부분은 마감공사에서 나오기 때문에 공정률 40%, 60%에서는 하자를 줄이는 측면에서 보면 선분양과 큰 차이가 없음
- 건축공정률 80%
 - 80% 건축공정 전후하여 마감공사가 시작되므로 하자발생도 축소 가능

-
- 공정 60%와 80%는 큰 차이. 건축공정 80%는 골조공사가 마무리단계에 이르고 내장 공사·창호·방수·미장 등의 진행이 90% 수준으로 주택하자 판단에 도움

□ 아파트 하자 축소 방안

- 주택하자는 선분양, 후분양 문제가 아닌 기업 윤리나 기본적 책무의 문제
 - 주택이력 보존의무 강화, 하자보수 기간 연장, 주민설명회 개최 등 건설사의 책임소재 강화
- 엄격한 시공과 감리 절차, 하자청구권 강화, 계약해지권 등
 - 감리자에게도 하자 부담을 지우는 등 건축 감리 책임강화를 통해 하자를 줄이고, 감리자와 시공사간 담합 등이 발생한 경우에는 면허취소 등 강한 패널티 부여 필요
 - 하자청구 기간을 5년에서 10년으로 확대. 하자청구권에 대한 권리 강화 특히, 저소득층 공공 분양아파트의 경우
 - 건설사 자구노력 강화를 위해 하자관련 AS센터를 설치하고 빅데이터 분석을 할 수 있도록 통합화
 - 하자가 많은 건설사의 경우, 입찰시 패널티 부여하거나 하자 발생 시 소비자가 계약을 해제할 수 있는 권리 부여
- 하자판별 가능한 전문가나 전문기관 활용
 - 소비자들의 하자 판별이 가능하도록 지원하는 전문지식인 그룹(예. 공공 건축가, 공공 감리사 같은 공공 전문가)을 통한 하자판별 필요
 - 계약서상 주택 품질 확인 가능하도록 명시, 설계도서 보관의무, 건설과정 영상 기록 보관 등을 제도화

“공정률 80% 이전과 이후가 공정상 큰 차이를 보이기 때문에 80%정도에 후분양을 해야만 주택 하자문제를 감소시킬 수 있다고 봅니다.... 또한 소비자가 주택품질에 확인을 위한 계약을 체결하고 규정된 절차를 통해 확인이 가능하도록 법적인 조치도 필요합니다. (민간전문가)”

“60%만 가도 하자율이 확 줄어들 거라고 보고 그리고 선분양 제도는 제도 자체가 주택 하자를 유인할 수밖에 없는 구조예요 그러니까 분양을 하는 순간 들어올 돈은 정해지잖아요 사업자들이 이윤

을 극대화하려는 마인드가 있어요. 그러면 수입을 늘릴 수 없다면 비용을 최대한 낮춰야 되는데 그러면서 하청에 재하청으로 내려가면서 사업비를 후려치게 되는 거거든요. 이 구조 자체가 근본적으로 이미 물건을 판 다음이기 때문에 가능한 거고 근본적인 구조 자체가 부실시공을 부르는 구조예요. 부분 후분양이나 완전 후분양으로 가면 부실시공이 많이 줄어들 것이고 현저히 줄어들 거라고 저는 봅니다. (학계)”

“눈에 보이는 하자 외에 거주하면서 발생하는 하자에 대한 책임소재를 위해 현재 건설기본법에 명시된 설계도서를 충실히 보관하는 의무를 실효성 있게 지켜질 수 있도록 제도적 기반 마련이 필요합니다. (법제전문가)”

“모든 하자 관련된 책임은 감리에 안 돌아갑니다. 그러니까 선분양이라고 해서 하자가 더 발생을 하고 후분양이라고 하자가 덜 발생한다? 요즘 선분양 하다 보면 중간 공정마다 소비자들 대상으로 투입을 시키지만 하자 못 찾아냅니다. 그러나 한 번씩은 본다는 얘기죠. 그러면 후분양을 갔다? 뭘 있어요. 보여집니까? (민간전문가)”

4) 주택가격 상승 및 주택투기 억제 효과

□ 주택가격 상승에 관해 대부분의 조사대상자가 분양시기 늦춰질수록 분양가는 상승할 것이란 의견이 많았음

- 공정률을 높여 분양 할수록 시공업체나 사업 시행자들에 자금조달로 인한 금융비용의 부담이 있기 때문에 분양가는 상승할 가능성
 - 대형 건설사 외에는 저금리로 자금으로 조달할 여력이 부족하기 때문에 금융조달비용 상승으로 인해 분양가 상승도 불가피
 - 주택완공 시점의 경기에 따라 주택가격이 영향을 받고, 금리부담, 건축자재, 건축비 상승 등으로 선분양 때보다 소비자 부담이 더 커질 가능성
- 장기적으로는 경쟁력 확보를 위해 중소기업체를 시작으로 분양가를 낮출 가능성도 존재
 - 중소 건설업체의 경우 PF를 통한 사업성 확보를 위해 분양를 높이는 것이 중요. 이의 방안으로 다양한 주거서비스 제공, 품질향상, 가격 인하 추진 가능성이 있고 이는 시장에서 효과를 볼 가능성

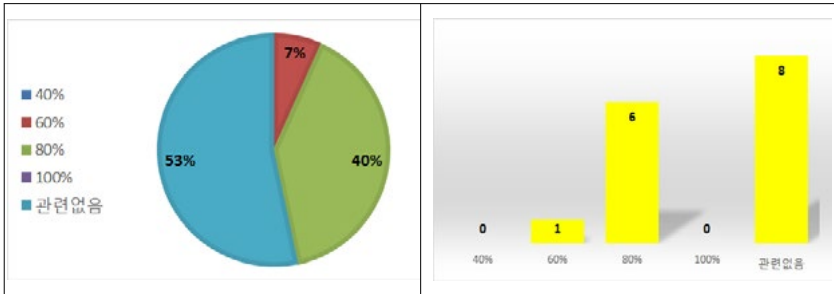
- 공정률 60%

- 분양가 심의를 받는 만큼 과도한 분양가 상승을 어려울 전망이나 완전 후분양제에서는 불가능
- 소비자 선택(옵션)을 반영할 수 있는 마지막 시기로 사업자와 소비자 모두에게 유리

□ 주택투기억제에 대해 응답자의 47%(7인)가 효과가 있을 것으로 예상

- 투기 효과가 있을 것이라 답한 응답자 중 6인은 공정율 80%, 1인은 60% 이상은 돼야 효과가 있을 것으로 응답
 - 응답자의 53%(8인)은 후분양시기와 주택투기 차단은 직접적인 관계가 없다고 의견
- 건축공정률 40% 후 분양
 - 소비자 선택권과 투기차단 효과, 부담 완화 등은 선분양과 별 차이가 없을 것으로 예상
- 건축공정률 80%은 투기 차단 효과 있을 것으로 예상
 - 무분별한 전매나 투기를 완벽히 통제치 못하지만, 어느 정도는 투기차단 효과가 있고 수요에 맞는 공급 적정성, 시스템 리스크나 역전세 등도 감소 예상
 - 입주까지 6개월 정도밖에 안 남는 시간이기 때문에 투기 차단 측면에서도 상당한 영향이 있을 것으로 예상
 - 직접적인 투기 차단보다는 감소 효과가 있을 것이란 의견
- 반면, 조사대상자의 53%는 후분양을 한다고 해도 투기차단 효과는 없거나 크지 않을 것으로 응답
 - 투기 차단은 전매 제한이나 금지 같은 거래 규제가 타당하고 적발시 매도자와 매수자 모두에게 강한 패널티 적용으로 분양권 투기는 차단 가능
 - 투기는 분양시기의 문제가 아닌 지역 주택시장의 특성으로 이해할 필요

그림 IV-3 | 투기차단 효과가 크다고 생각되는 아파트 분양시기



주: 무응답 1인
자료: 전문가심층조사(연구진 자체조사). 2018.2.22.~3.16.

□ 후분양제 확대 도입에 따른 투기 억제, 분양가 안정 지원 방안

- 기존 제도 활용 및 단계적 제도 도입
 - 분양시기 조정을 통한 투기억제는 전매제한이란 기존 제도로 해결 가능
 - 아파트 분양가격 안정을 위해 제도의 단계적 확대 도입 필요. 후분양에 따른 일시적 주택공급 축소로 주택가격이 상승할 경우 소비자에게 부담이 전가될 가능성이 큰 만큼 단계적 도입 필요
- 건설단계별 자금지원, 공적보증 비중 차등 적용
 - 건설사의 단계적인 자금지원방안 없이 후분양제 도입을 하게 되면 그에 대한 금융부담은 고스란히 소비자에게 전가될 가능성
 - 건설사 금융비용이 분양가에 전가되지 않도록 공적보증 비중을 달리하는 등 적절한 금융방안 도입 필요
- 용적률 상향 지원으로 분양가 상승 억제
 - 분양가의 50% 이상이 택지비인 만큼 용적률 상향 조정으로 분양가 상승 억제 가능

“후분양의 시점이 공정률이 높아질수록 건설사 자금조달 문제로 인해 PF 또는 자체사업 등으로 자금을 조달해야 하기 때문에 분양가가 상승할 확률이 높아집니다. (민간전문가)”

“공정률이 40%, 60%로 올라가서 후분양을 할수록 시공업체나 사업 시행자들에게 금융 비용의 부담이 있기 때문에 분양가는 좀 더 올라갈 수 있습니다.(시공사 관계자)”

“선분양 제도이기 때문에 부동산 투기가 일어나고 후분양제면 부동산 투기가 안 일어나고 이렇게 이분법적으로 볼 건 아닌 것 같고, 지역적인 주택시장 특성으로 이해해야 한다고 봅니다.(법 제전문가)”

5) 주택건설 자금조달방식 개선

□ 응답자의 대부분은 건설사업자의 금융비용 부담 완화, 중소기업 지원 강화를 위한 수단 마련이 중요하다고 응답

□ 프로젝트 파이낸싱^(PF), 리츠^(Reits), 주택도시기금 활용 확대 등을 후분양시의 적절한 주택건설 자금조달 기법으로 제안

- 프로젝트 파이낸싱은 대기업에 유리하게 적용·도입해야 하며, 리츠의 활성화, 정부의 주택도시기금의 활용을 통해 자금조달 방식 개선
 - 주택도시기금 활용시 자금의 유용도, 활용기준 등을 명확하게 규정, 중소기업 중심의 자금공급방안 마련 필요
 - 후분양 주택에 대해 공공의 재정지원과 택지를 지원받은 후분양제 주택에 대해서는 향후 주택을 되팔 때에도 개인이 프리미엄 등 많은 추가이익이 없도록 기준을 마련
- 주택도시보증공사의 공적보증 강화 등 후분양제를 위한 금융시장 환경조성
 - 중소기업은 PF가 어려운 만큼 주택도시보증공사의 공적보증 지원을 강화 및 PF 표준 대출보증 금리 조정방안 강구
 - 후분양 건설사에 주택도시기금 저리대출 혹은 공적 자금 투입보다 보증이 더 유용할 수 있는 만큼 적절히 활용
 - 사업지의 프로젝트 자체 수익성, 사업자 상환 능력 등이 더욱 중시되는 후분양제에서는 PF 대출 가장 주요 자금조달 창구역할 가능성
 - 사모펀드나 리츠(개발리츠, 구조조정리츠, 기업형 임대리츠) 활용, 모험자 보험 개발이나 IB^(investment bank) 확대 필요

- PF 지원 확대, 조세감면을 통한 후분양제의 확대 필요
 - 대기업 중심의 시장이 될 가능성이 있으므로 중소기업 위해 PF형태 개선, 선분양을 하더라도 초기 계약율을 보고 PF를 해주는 방식
 - 사업성 기반 프로젝트 파이낸싱에 리츠 방식 등을 추가 도입하는 방안 등
- 건설 자금보증을 해서 수수료를 낮추고 이러한 제도 확대를 통해 금리를 최소화 할 수 있는 방안을 마련
 - PF나 자산담보부증권^(ABS), 리츠 등을 통한 자금조달시스템 구축 필요
- 중소건설사의 자금여력이 힘들어 지면서 대기업과 양극화 현상이 나타날 수 있으며, 이는 곧 주택공급 축소문제를 불러올 수 있음
 - 자금조달 방식은 건설사가 자율적으로 마련해야 하겠지만 지금의 상황에서는 리츠방식(공공임대리츠 등)과 메자닌 금융의 도입을 통해 민간건설사의 참여를 확대해야 할 것임
 - 후분양제 자체가 주택도시기금에 세부 프로그램으로 나와 있기 때문에 그런 부분들은 중소건설사들이 활용할 수 있도록 맞춤형으로 정책 설계 필요
- 기존의 PF는 자산담보부증권이 많이 쓰였는데, 수수료(금리 8%)가 높기 때문에, 후분양으로 가기 위해서는 정책적으로 기존 틀을 유지하면서 보증을 강화할 필요
 - 주택금융 전문기관의 설치를 통해 낮은 금리로 보증을 해줌으로써 건설사의 자금조달 지원

□ 원활한 자금조달 위해서는 민간기관 참여 확대 유도 필요

- 주택보증시장 주택도시보증공사^{HUG} 외 민간기관에도 점차적 개방
 - 주택 분양보증 등을 조합이나 민간보증보험, 보험사 등에 개방하고 공공부문은 후분양보증 등에 집중
- 민간투자자의 참여를 확대하기 위해 사업성을 근거로 한 자금조달 모델 구성과 이에 대한 정부 지원 필요

- 시범사업을 통해 민간투자 참여 모델 개발 추진
- 후분양 사업장에 연기금 등 기관투자자가 투자할 수 있도록 신뢰도 높은 기관이 펀드를 조성한 후 채권 발행
- 공급축소를 극복하기 위해 민간 투자를 확대
 - 민간임대주택 리츠, 펀드 방식 등의 다변화를 통해 공급물량 확보를 추진

“건설 자금보증을 해서 수수료를 낮추고 이러한 제도 확대를 통해 금리를 최소화 할 수 있는 방안을 마련하여 건설사의 부담을 완화하는 등 금융비용의 수준을 최소화시키기 위한 수단을 강구해야 합니다.(학계)”

“주택보증도 독점하던 걸 건설조합이나 서울보증보험도 하고 싶어 하잖아요 그런데 그쪽 민간에 터줄 건데 그걸 터주고 오히려 주택도시보증공사는 후분양 보증에 들어가야죠 그래서 선분양과 후분양이 자연스럽게 결합하게 하고 공공은 먼저 후분양 쪽에 들어가고 그 다음에 택지도 지금 뽑기 할 때 그냥 뽑던 것에서 후분양 사업자나 이런 사람들에게 가점이나 우선권을 준다는지 이런 식으로 전체적으로 천천히 시장이 후분양이 유리한 구조로 유도해야죠(학계)”

“자금 조달 방식, 지금 PF, 리츠, ABS... 다 써봤거든요 왜 안 되냐면 금리 조건이 안 맞고 사이즈가 안 맞아서 그래요 그리고 생각들이 달라요 ... 보증이 맞는 거고 민간사들이 필요한 별도의 펀드든 리츠 형식이든 스스로 자금 조달을 할 수 있는 어떤 틀을 만드는 게 필요하다는 얘기는 은행이 가지고 있는 기능을 일정 부분 사업에 한정된 만큼은 민간이 스스로 만들어서 풀을 쓸 수 있게 하는 게 필요하다는 얘기입니다.(민간전문가)”

6) 인센티브 부여

□ 미분양 주택매입확약

- 찬성보다 부정적인 의견이 많았음
- 찬성 입장은 후분양제 정착에 도움되나 최소한도에서 지원이 바람직하다는 입장
 - LH공사 등 공기업이 준공된 아파트에 대해 기준에 따라 당초 분양가에서 적정 할인된 가격으로 매입하여 공적임대주택으로 활용

- 미분양 주택매입확약은 시장 활성화 측면에서 후분양제 정착에 도움
- 반대 입장은 건설사들의 도덕적 해이를 부추길 수 있고, 민간 아파트 매입확약에 대한 현실적 저항 때문에 부적절하다고 생각
 - 정부가 고가의 민간 아파트에 대해 매입확약을 하는 것이 현실적으로 쉽지 않고, 높은 분양가를 책정하게 하는 요인으로 작용할 가능성도 있음
 - 공공사업이거나 국민주택 이하 규모의 소형주택이면 매입확약이 가능할지 모르나, 그 외는 매입확약 불필요
 - 매입확약 대신 미분양 주택에 대한 취득세를 감면해주는 정도는 가능할 것으로 판단

□ 수분양자 위한 LTV 비율 확대

- 찬성입장은 실수요 수분양자의 자금마련 입장을 고려 LTV를 현수준보다 10~30% 상향 필요할 것으로 판단
 - 소비자 부담완화 위해 LTV를 유지 또는 지역 및 시기에 따라서 상향조정 필요
 - 후분양시 투기적 수요가 감소할 것이므로 LTV를 60% 내지 80% 수준으로 완화하는 것도 가능
 - LTV는 지역별로 다르긴 하지만 후분양이 되면 자금준비기간을 고려해서 현재보다 10~20% 정도 상향조정 필요
 - 현행 LTV 40%는 분양시스템을 떠나 무주택자들에게 악영향 조정 필요
- 반대는 또 다른 형태의 투기 유발 가능하므로 지원 불필요하다는 입장
 - 집담대출이 담보대출로 전환하는 구조라면 LTV 조율은 굳이 필요 없을 것으로 보이며, 투기 수요적인 면, 상품 별 시장 교란 이런 걸 고려했을 때 생애 최초 무주택자 일부 특정 계층에 금융 포용을 제외하고 LTV를 완화해 주는 것도 쉽지 않을 것으로 판단
 - 후분양시 소비자의 자금유통, 주택의 활용방안(거주, 전세, 월세) 등에 대한 고민의 시간이 짧아지기 때문에 결국 되팔아야 되는 경우가 종종 발생할 수 있는 부분을 생각하면 LTV의 조정이 불필요 할 수도 있음

□ 공공부문 우선 시행 등

- LH공사, SH공사가 우선 시행하고 민간기업은 자금, 토지, 세제해택 등에 대한 인센티브 필요
- 단기적인 로드맵을 가지고 공공위주로 가되 민간은 인센티브의 부여 필요
 - 주택도시기금의 저리 대출 프로그램 패키지 및 공적보증의 확대
 - 용적율에 대한 인센티브를 확대하여 건설사의 참여를 유도
- 정책의 신뢰성과 일관성 유지
 - 일시적 유인책으로 민간회사를 참여시키는 건 건설회사 입장에서 보았을 때, 역효과를 가져올 수 있음
 - 향후에도 지속적으로 후분양제를 시행할 것이라는 확신을 시장에 줄 필요

□ 택지개발방식의 개선

- 후분양제 공급지역에 공유지, 택지개발예정지구, 그린벨트 해제, 저리의 장기리스 등을 통해 원활한 택지공급 정책 필요
- 후분양 건설사에 대한 택지공급 우선권 부여

□ 합리적 주택소비 및 선택, 자금조달 어려움 해소

- 수분양자 자금 지원
 - 공정을 70~80% 수준에서 후분양을 할 경우 소비자 부담의 격차나 나타날 것으로 보임
 - 이에 대해 소비자 부담을 줄이기 위해 분양가 할인을 해주고 중도금의 비중도 공정을 따라 차등을 두는 등 금액의 차등적용 필요

-
- 전기, 수도 설비 등을 갖춘 후 골조만 분양하는 방식도 검토
 - 골조 분양이 가능한 마이너스 옵션제 도입 검토하고, 분양방식도 외국의 경우처럼 골조 분양이 가능하도록 개선



5

CHAPTER

아파트 품질향상과 후분양제 확대 방안

1. 아파트 품질향상을 위한 하자축소 방안 | 65

2. 아파트 후분양제 확대 도입을 위한 정책방안 | 71

아파트 품질향상과 후분양제 확대 방안

1. 아파트 품질향상을 위한 하자축소 방안

1) 정책방안 마련의 기본방향

- 아파트 건축공정별 분양시기에 따른 하자 축소 방안과 100% 순수 후분양제 도입 전제하에 하자책임으로 구분하여 아파트 하자 감축 방안 검토
- 전자의 경우 현행 주택분양방식에 대한 개선 혹은 주택시장 관련제도 개선으로 하자 축소가 가능할 수 있지만, 후자의 경우는 도급이 아닌 매매 성격을 지니기 때문에 별도의 접근이 불가피
- 결국 현재 적용되고 있는 연차별 하자의 개념을 순수 후분양 아파트에 적용하기에는 한계가 있음
 - 그동안은 ‘일의 완성을 기준’으로 하자담보책임을 부여하였기 때문에 일의 완성시점인 준공시점을 기준으로 시공자에게 일괄책임을 부여할 수 있었지만,
 - 후분양제에서는 ‘제품으로서 보증기간을 적용’해야 하므로 준공시점은 의미가 없으며 이로 인한 불편은 최종 구매자인 수분양자에게 집중될 수 있음
- 따라서 순수 후분양제 적용 아파트의 경우 제조물로서의 성능 하자에 대한 검토, 재구매자에 대한 보호조치 등이 필요함

2) 아파트 하자 감소를 위한 제도 보완

□ 아파트 분양시기 조정

- 아파트 하자가 가장 많이 발생하는 건축공정을 고려하여 아파트 분양시기를 조정
- 전문가 심층면담조사 결과 응답자의 약 69%는 건축공정률 60% 이후 아파트를 분양할 경우 하자 발생이 줄어들 것으로 예상
 - 건축공정률 60% 수준에서는 크랙이나 층간 소음 등이 확인 가능하기 때문
- 반면 가장 선호하는 적정 분양시기는 건축 공정률 80%로 전매나 투기에 대해 어느 정도의 차단과 주택수급 조절을 통한 공급 적정성 유지, 미분양 등 시스템 리스크 등도 감소 가능할 것으로 진단
 - 건축공정률 100% 후 분양(매매)하는 분양시기에 대해서도 응답자의 1/4이 찬성
- 이상을 종합할 때 최소 60% 이상 건축공정 진행 후 입주자를 모집하도록 하는 것이 아파트 하자 발생을 줄이는 하나의 방안이 됨

□ 감리 책임 강화, 건설하도급 구조개선, 주택이력 보존의무 강화 등 유도

- 감리자 책임 강화
 - 현행 각 공사의 종별로 분리 발주되고 있는 중복 감리 등의 비효율성을 없애고, 통합된 감리자가 공동주택감리를 할 수 있도록 제도 개선
 - 감리자에게도 하자 부담을 지우는 등 건축 감리 책임강화를 통해 하자를 줄이고, 하자 많은 시공사의 감리자 등에게는 면허정지 등 강한 패널티 부여
- 주택이력 보존의무 강화
 - 하자 발생이 많은 시공사의 주요 건축 공정에 대한 영상기록 보존을 의무화하고, 시공사는 설계도면 및 변경 등의 이력을 보존하여 공개하도록 의무화
- 장기적으로 건설 하도급 구조에 대한 전면적인 개선 추진

- 건축 공종별 하도급과 재하도급 등은 건축공사비와 공기에 부정적 영향을 끼쳐 부실 시공을 초래하는 주범이라 할 수 있는 만큼 관련 법규의 개정과 더불어,
- 건축비의 투명한 집행을 위해 분양원가 내역공시제도를 점진적으로 확대할 필요
- 하자 발생 많은 시공사에 단호히 대처 입찰시 패널티 부여하거나 보증액과 요율을 차등 적용, 하자 등이 발생할 시 소비자가 계약을 해제할 수 있는 권리 부여
- 하자청구 기간을 대폭 확대하고, 저소득층 공공 분양아파트의 경우 하자청구권에 대한 권리를 대폭 강화
- 필요시 부실시공이 많은 시공사에 대해서는 선분양을 할 수 없도록 지자체 주택도시보증공사와 협의하여 행정 조치하는 등으로 선분양 권리를 박탈
- 수분양자들의 하자 판별이 가능하도록 전문가그룹을 구성하여 지원
- 현재도 일부 건축공정별로 수분양자가 참여하는 하자 점검이 이루어지고 있지만 실효성에 의문

□ 하자판단 기준 조정 및 추가적인 판단기준 마련

- 감쇄된 교환가치를 평가하기 위해서는 법원과 국토교통부가 적용하는 하자판단 기준의 차이를 점진적으로 줄여 나갈 필요
- 허용균열폭, 타일 들뜸, 균열 등 시공관련 하자에 대한 소비자 혼선이 발생하지 않도록 판단기준을 조정
- 소비자 보호를 위해 현행 준공도면 하자기준을 유지하되, 사업승인도면에 대한 소비자의 자유로운 열람이 가능하도록 지자체에서 대안 마련
- 준공도면은 해당단지 관리사무소에서 관리하고 있어 접근 가능하지만, 사업승인도면은 지자체에서 관리하고 있어 현실적으로 접근이 용이치 않은 상황
- 사업승인도면과 준공도면 비교가 가능하게 하여 소비자 알권리를 충족시키고, 잦은 설계변경이나 차이시공, 부실시공 등을 사전에 차단

- 시공 또는 사용상 안전이나 품질을 높이기 위한 경우를 제외한 미시공·변경시공 등 준공 전
하지는 약정의 위반이므로 사업승인도면 공개로 위반행위가 발생하지 않도록 함이 타당

• 하자보수 기준 도면은 대법원 판례에 따라 준공도면으로 하되, 분양시기에 따른
도면을 참조할 수 있도록 일부 보완

- 선분양제에서 사업승인도면은 기준 도면으로서의 역할을 하기 힘들. 그러나 분양시기
가 늦춰질 경우에 소비자에게 제시된 도면은 사업승인도면과 차이가 있을 것이므로
이를 하자판정 기준 도면인 준공도면의 보조도면으로 활용하는 방안 강구

□ 분양원가 내역 공개 확대, 분양방식 다양화 등 검토

• 아파트 하자의 많은 부분이 마감재 등에서 발생하고 있는 실정이어서 100% 완
공 후 분양이 아니고는 실질적인 하자 감소는 불가능

- 그러나 100% 완공후 분양의 경우, 완제물에 대한 제조물 책임법^(PL법, Product Liability)이 적
용될 수 있어 정책과 제도 적용에 혼란 초래 가능성

• 분양원가 공개 확대는 하자 발생의 근본적 원인으로 언급되고 있는 저가 도급구
조와 짧은 공기 문제를 어느 정도 해결할 수 있다는 장점이 존재

- 따라서 두 제도를 적절히 결합한 보완적 방안을 적용하는 것이 바람직. 후분양 방식이나
원가공개 방식 중 택일하도록 규정

• 선분양, 후분양과 같은 일괄분양 방식 외에 혼합분양방식 확대. ‘분할입주자모
집 운영기준’을 더 세밀히 제도화

- 영업처분이나 분양보증을 받지 못한 경우(주택공급에관한규칙 제15조 ②항과 ③항)
아파트(분양, 공공임대) 전체 층수의 2/3이상 층수의 골조공사 완성, 영업정지처분을
받은 사업주체는 처분기간이 끝난 날부터 2년이 경과하지 않은 경우 전체 층수의 1/2
이상 층수의 골조공사가 완공된 때 분양 가능하도록 규정된 사례가 있는 만큼,

- 아파트 공급 물량 50% 이내에서 선분양 후 잔여 물량을 추후 분양할 수 있도록 하되,
추가적인 입주자모집승인을 받지 않도록 조치하는 방안 검토

□ 법령 간 하자담보책임 기간 불일치 조정 및 관련법령 단순화

- 하자담보책임과 관련해 「공동주택관리법」 시행령과 「집합건물법」은 2016년 8월 관련 내용을 일치 조정
 - 「민법」, 「집합건물법」, 「주택법」, 「건설산업기본법」 등의 하자담보책임기간 기준 차이 지속 조정 필요
- 특히 「주택법」의 담보책임 기간과 「집합건물법」의 담보책임 존속기간 간에는 일부 불일치 항목이 존재하므로 책임기간이 더 강화되는 방향으로 일치시켜 나갈 필요
- 아울러 하자관련 제도가 너무 복잡하고 어려워 소비자 이해가 쉽지 않은 실정임. 따라서 하자관련 제도를 단순화하고 통합하는 방안을 마련할 필요가 있음

□ 하자보증 기간 연장, 혹은 장기적으로 보증을 활용하는 방안 강구

- 현행 최대 10년인 구조하자 보증기간이 경과 후 아파트에 문제가 생길 경우 자체 수선충당금 등을 활용할 수 있으나, 추가적으로 하자보증 기간을 늘리거나 보험가입을 의무화하는 방안도 검토 가능

3) 순수 후분양 아파트의 하자보수책임 등 관련 제도보완

□ 후분양 아파트 가치평가기준 마련

- 후분양 제도에서는 준공 후 처음 입주하는 아파트일지라도 각 세대별로 매매시점의 상태확인에 따라 가격 및 보증기간 등이 달라질 수 있어 매매시점에서의 주택 상태 확인이 매우 중요
- 이의 해결을 위해서는 건물 각각의 상태를 판단하고 이를 기준으로 매매가격을 달리 책정해야 하지만 판단할 기준이나 관련법규가 없는 실정
 - 미국의 경우 주택 매매 시 전문가를 통해 확인을 받는 것이 일반화 되어 있으나 우리나라는 아직 이러한 제도가 정립되어있지 않음³¹⁾

- 또한 기준이나 법률이 제정된다 하더라도 아파트라는 제조물을 구성하는 각각의 시설물(예를 들어 방화문, 빌트인가전, 위생도기 등)에 대한 제조사별 보증기간과 시공자의 보증기간이 상충하는 문제가 발생할 수 있음

□ 순수 후분양 아파트의 재구매자에 대한 하자보수청구권 보장 방안 강구

- 최초 시공자와 거래한 구매자가 재 매매를 할 경우 재 구매자는 시공자에 대한 현재와 같은 기간 내 하자보수 청구권에 대한 다툼이 발생할 수 있음
 - 통상 매매는 거래시점의 상태를 기준으로 이루어지기 때문이기도 하고, 하자 소송 등으로 받은 보상비가 이전되는 경우가 없을 것이기 때문임
- 이의 개선방안으로 하자배상 보상금의 사용내역 제출 및 잔액발생시 아파트 수선충당금으로 보충하는 방안이 있음
 - 후분양제에 따라 매매가 반복되는 과정에서 건물하자에 대한 보증을 위해서는 각 세 대별로 보험과 같은 별도의 안전장치가 필요하고,
 - 보상비의 사용내역 제출 혹은 일정비율을 입주자대표회의가 수선충당금으로 보관 사용하도록 함이 바람직함

□ 아파트의 ‘성능’에 대한 하자를 평가할 수 있는 방법과 기준 마련

- 공동주택 성능과 관련한 기준 중 가장 보편적인 것은 에너지성능, 즉 단열과 관련한 것임
- 현재 단열성능 평가는 서류상 평가이지 완성된 상태를 기준으로 한 것은 아님
 - 일의 완성을 전제로 한 선분양 제도이기 때문에 단열 또한 관련 기준에 따른 자재를 사용하여 시공을 하였는지 여부만을 확인할 뿐 완성된 상태에서의 성능은 확인하지 않고 있음

31) home inspection contingency, appraisal contingency(주택 감정에 관한 조건부를 말하는데, 통상 주택을 계약을 할 때 계약후 7일 이내에는 감정을 주문하도록 권고) 주택 내부의 각 부분별 상태를 확인하는 home inspection과는 달리 주택 감정은 구입하고자 하는 주택의 시장가격이 계약을 맺은 가격을 충분히 서포트 하는지 확인하는 절차

-
- 후분양제에서는 이와 같은 평가 기준은 적용할 수 없기 때문에 아파트가 ‘제조물’로 적용될 경우 매매시점에 따라 세대별로 하자보수 책임기간이 달리 적용되도록 관련 법규를 정비

2. 아파트 후분양제 확대 도입을 위한 정책방안

1) 정책방안 마련의 기본방향

- 최근 논의가 진행 중인 아파트 후분양제의 도입 출발점은 부실시공으로 인한 하자 발생 증가와 하자 처리 지연에 있음
- 그러나 후분양제 도입은 하자 문제 변화 뿐 아니라 주택시장에 미치는 영향이 적지 않을 것으로 예상되는 만큼, 후분양제 도입에 따른 순기능과 역기능을 동시에 검토할 필요가 있음
- 이를 통해 후분양제 확대 도입을 위한 정책방안과 기존 제도를 활용한 시장 안정방안을 도출하여 후분양제의 정책적 유용성에 대해 구체화 하고자 함

2) 후분양제 확대를 위한 정책방안

☐ 후분양제는 단계적점진적으로 도입 유도하고 정착 목표연도 명확히 제시

- 주요 선진국에서도 주택 후분양은 의무사항이 아닌 만큼 의무화할 필요성은 크지 않음
 - 주택 선분양으로 인한 문제점을 줄이기 위해 분양보증 의무화(「주택공급에관한규칙」 제15조), 전매제한(「주택법」 제65조), 건본주택과 동일 자재시공 의무화(「주택법」 제60조) 등의 제도가 이미 시행 중³²⁾

32) 장경석. 공동주택 후분양제 의무화 관련 주요 논의 사항과 과제. 이슈와 논점 제1393호. 국회입법조사처. 2017.12.18. p.4.

- 전문가심층면담조사 결과 응답자의 60%가 후분양제 도입 필요성은 인정
 - 소비자 권익보호, 주택 수급불균형 해소, 주택의 질적 제고 등을 위해 후분양제 확대 도입이 바람직
- 후분양제의 적정 기준은 건축공정률 80% 이후 시점이며, 이를 적용할 경우에는 점진적·단계적·자율적일 필요
 - 단계별 도입방안으로 2단계 60% → 80% 혹은 90%로 점진적으로 낮춰지는 방식이 적절
 - 사업주체별로는 공공부문 선 참여 후 공공+민간부문 합동참여, 민간부문 자율 참여로 확대
- 건축공정률 40~50% 후의 분양은 선분양과 차이가 없어 시장 충격이 덜 하고, 1단계 → 2단계로 이동하는 2~4년의 기간으로 설정
- 후분양 사업자에 대한 택지공급 확대, 공적자금 및 공적보증 지원 강화 등 후분양제 확대를 위한 기초 환경을 조성
 - 이 기간 동안 자금조달 기법 다양화 및 민간투자 확대 등을 위한 법제도 정비를 추진
- 2022년 이후 시장 자율에 의한 아파트 후분양이 정착되는 원년 설정하여 추진
 - 공적 보증의 단계적 축소, 민간보증 및 보험 활성화 등 후분양제 정착을 위한 방안을 다각적으로 검토

□ 분양가 안정을 위해 택지공급 우선권 부여와 조달 금리인하 지원

- 주택완공 시점의 경기에 따라 주택가격이 영향을 받고, 자금조달 여력 제한에 따른 금리부담, 건축자재, 건축비 상승 등으로 선분양 때보다 소비자 부담이 더 커질 가능성

- 분양가격 안정 방안으로,

- 후분양 사업자에 대해 건설단계별 자금지원 및 공적보증 비중 차등 적용. 건설사 금융 비용이 분양가에 전가되지 않도록 공적보증 비중을 달리하는 등 적절한 금융방안 도입
- 용적률 상향 지원으로 분양가 상승 억제. 분양가의 50% 이상이 택지비인 만큼 용적률 상향 조정으로 분양가 상승 억제 가능
- 중소기업은 PF가 어려운 만큼 주택도시보증공사의 공적보증(건설자금보증) 지원을 강화 및 PF 표준대출보증 금리 조정방안 강구
- 후분양 지역에 공유지, 택지개발예정지구, 그린벨트 해제, 저리의 장기리스 등을 통해 원활한 택지공급을 지원하고, 후분양 건설사에 대해서는 택지공급 우선권 부여
- 필요시 분양원가 내역공시를 공공택지 외에 민간택지 까지 점진적으로 확대하고 공개 항목도 점진적으로 최대 61개 항목까지 확대

□ 공공택지 안정적 공급

- 분양가 상한제 및 분양원가 내역공시가 의무화된 공공택지를 대도시 인근지역 중심으로 확대 공급
- 공공택지 공급 시 택지비를 순차적·최장기로 회수하는 방안을 적용하여 자금조달에 따른 비용부담을 상쇄시키고 분양가 상승도 억제 유도

□ 시장위험 완화 지원 및 실수요자 금융지원 강화

- 제한적 미분양주택 매입 확약 적용 등 시장위험 완화 지원
 - 공공사업이거나 국민주택 이하 규모의 소형주택 등 최소한도에서 LH공사 등이 기준(입지, 가격, 시설, 규모 등)에 따라 당초 분양가에서 할인된 가격으로 매입하여 공적 임대주택으로 활용
 - 후분양 미분양주택 매입시 취득세 감면 혜택 부여

-
- 수분양자 자금제약 완화위해 제한적으로 LTV, DSR 등 완화
 - 무주택 실수요자 중 최초 청약, 생애주기상 1주택자가 가구원 수 증가로 주택 마련이 불가피한 청약인 경우에 한 해 수분양자의 자금마련을 지원
 - 지역 및 시기, 주택가격에 따라 탄력적 조정 검토

6

CHAPTER

결론 및 향후과제

1. 연구의 결론 | 77

2. 향후 과제 | 80

결론 및 향후 과제

1. 연구의 결론

1) 연구 요약

□ 소비자 선택권 강화와 아파트 하자 감소를 위한 하나의 방안으로 주택 후분양제 확대 도입이 논의

- 이 연구는 2010년 이후의 공공·민간 분양아파트를 대상으로 하자발생 유형, 그리고 후분양제 분양시기, 사업자금 금융조달 방안을 연구범위와 내용으로 분석
- 이를 위한 연구방법으로 문헌 및 제도분석, 아파트 하자유형에 대한 전문가 자문 및 관계자 인터뷰, 협동연구 등을 수행하였고, 특히 후분양제 도입과 관련한 분양시기의 적정성을 파악하기 위해 전문가 심층조사(In-Depth Interview, IDI)를 실시

□ 아파트 하자와 분쟁 증가 실태에 대해 살펴본 결과, 대부분의 하자는 마감 공사에서 발생하고 소송으로 이어지는 분쟁도 대부분 이에 집중

- 아파트 하자발생 빈도는 건축과 설비공사에서 많이 80% 이상 발생하고, 전기 10% 미만, 토목 3~4%의 순으로 발생하는 것으로 나타남
- 하자가 가장 많이 발생하고 있는 건축공정은 10개 공종으로 골조, 창호, 방수, 미장, 수장, 타일, 도배, 도장, 단열 등

□ 아파트 하자 발생은 현행 분양제도와 무관치 않으며 후분양을 통해 일부 해소 가능

- 현행 선분양은 건설공정별로 발생하는 복잡한 도급구조와 이로 인한 부실 가능성, 분양과 하자보수는 별개라는 책임소재 불분명성의 문제가 있고,
- 입주예정자는 분양가격과 실거래가격 사이의 시세차익과 분양권 전매로 인한 이익을 차지하기 위해 공동주택 분양시장에 투기자로 가세할 가능성이 있음
- 이 같은 문제점에도 선분양제는 건설사의 주택건설 자금 확보 용이와 주택대량 공급이 가능하다는 점이 가장 큰 장점으로 여겨져 왔음
- 반면, 후분양제는 자금상의 문제로 주택공급 위축과 시장불안을 초래할 수 있는 등의 문제가 있으나, 최근 공동주택 품질 하자문제 개선과 서민주거 및 주택시장안정을 위해 필요하다는 인식이 확산

□ 주택 선분양제와 후분양제는 각기 제도적 장단점이 있는 만큼 점진적이고 단계적인 분양제도 개선이 요구됨

- 이를 위해 학계, 연구기관, 시공사·시행사·신탁사, 민간시장분석기관, 시민단체 등의 전문가 16인을 대상으로 아파트 하자 빈도 발생을 줄일 수 있는 분양시기(입주자모집시기, 후분양시기)를 조사
- 조사결과, 건축공정률 80% 이후를 분양시기로 하는 것이 아파트 하자 발생을 최소화하고 주택시장 안정에도 영향을 덜 미치는 적절한 입주자모집시기라는 결과를 도출
- 또한 후분양제 확대 도입 시에는 자금조달 방식, 보증의 다양화 및 기능 향상, 중소 건설기업체를 위한 조치방안, 소비자 주택자금지원 방안 등 후분양제 시장에 맞는 환경을 구축이 선행되어야 하고,
- 후분양제 확대 도입도 일시적이기 보다는 3단계에 걸친 점진적·단계적 도입이 필요하며, 경우에 따라서 분할분양방식을 확대하는 것도 한 방안으로 제안

2) 정책제언

☐ 이 연구는 아파트 하자 축소를 위한 방안으로 주택 후분양제 확대 도입을 검토하는 데 목적

- 이를 위해 아파트 하자 실태와 유형, 하자소송 등에 대해 살펴보았고, 하자를 최소화할 수 있는 후분양 시기를 파악하기 위해 전문가조사를 실시하였음

☐ 연구 결과, 현재와 같은 주택분양제도가 지속 될 경우 하자 뿐 아니라 하자로 인한 소송, 분쟁은 더욱 증가할 가능성 있기 때문에 하자 문제와 관련해서는,

- 첫째, 아파트 하자발생이 많은 마감재 공정에 맞춰 분양시기를 우선적으로 건축 공정률 60% 이후로 조정하는 방안을 검토
- 둘째, 수분양자와 민간전문가가 참여하는 ‘하자발생점검기구(가칭)’ 상시화 및 감리자도 하자 책임을 지도록 감리제도를 강화하고, 하자담보책임과 하자청구권도 강화. 아울러 저가공사와 짧은 공기로 인한 하자발생 우려가 있는 만큼 불공정 도급구조 점검 및 개선 추진
- 마지막으로 하자판단 기준 조정 및 추가적인 판단기준 마련 등을 제안

☐ 후분양제 확대 도입과 관련해서는,

- 첫째, 아파트 분양시기를 60% → 80% 혹은 80% 이상으로 단계적·점진적·자율적으로 확대하고, 후분양제 도입을 위한 보증 및 보험제 정비 등 주택 후분양 환경도 구축
- 둘째, 분양가 안정을 위해 후분양 사업자에 대해서는 택지공급 우선권 부여와 조달 금리인하 지원
- 셋째, 후분양 사업자의 시장위험 완화 지원 및 실수요자를 위한 금융지원 강화가 필요함을 제안하였음

□ 이상의 정책방안 적용을 통해,

- 정책적으로는 관련제도 개선 등으로 연 4,000여건을 상회하는 하자분쟁 및 심사의뢰 건수가 대폭 감소할 것으로 예상되고,
- 사회적으로는 감리자자 수분양자에 의한 주택품질에 대한 관리 강화로 소비자 만족도가 높아질 전망이며,
- 경제적으로도 시공능력이 부족한 부실불량업체에 대한 자연스런 구조조정이 이루어져 건설산업의 발전과 주택 분양가 인하를 위한 신기술 개발 등에 기여할 것으로 판단됨

2. 향후 과제

□ 하자 축소를 위한 관련 법규 개정을 위한 구체적 내용 검토 필요

- 「주택법」, 「집합건물법」, 「공동주택관리법」 등 하자나 하자담보책임 등에 관한 세부적인 개선방안을 구체적으로 검토한 후 제시하는 연구 필요

□ 하자관련 제도 단순화 및 통합 방안에 관한 후속연구도 필요

- 하자발생 및 보수, 책임 등에 관한 내용이 여러 법령에 다기한 형태로 존재하고 있어 소비자 입장에서는 이해와 구제방안 마련이 쉽지 않은 실정임
- 따라서 하자관련 제도를 단순화하고 통합하는 방안에 대한 연구를 추진할 필요가 있음

□ 실제 사례분석에 기반한 경제적 효과분석 필요

- 분양가에 대한 영업비밀 등 자료 구득 제약으로 인해 후분양제 확대 도입에 따른 경제적 효과분석 대신 전문가를 대상으로 한 정성적 분석으로 간접적인 시장 영향을 파악할 수밖에 없었던 한계를 극복할 필요

-
- 특히 분양시기 조정과 관련하여 실제 사업성 분석을 시뮬레이션하는 등의 방법으로 사업자가 받게 될 이득과 손실, 소비자가 입게 될 영향, 주택공급 물량 변동, 적정한 인센티브 조합방안 등에 대한 연구 필요

□ **후분양제 유도를 위한 인센티브의 실제적 효과에 대한 후속연구도 필요**

- 공공택지 우선공급, 공적보증의 확대 등을 시행하였을 경우 주택시장과 소비자에게 미치는 영향에 대한 구체적 검토가 필요하며,
- 이의 결과를 기반으로 필요시 후분양제 확대 혹은 축소 조정 등을 위한 추가적인 후속조치를 취할 필요가 있음

참고문헌

REFERENCE



【인용문헌】

- 국토교통부. 2016년도 주거실태조사(연구보고서). 세종 : 국토교통부.
- 권주안. 2005. 후분양제도 전환에 따른 주택건설금융구조 개편방안. 서울 : 주택산업연구원.
- 김성희. 2012. 공동주택의 분양시기 변화에 따른 공급자의 수익성 비교분석. 서울 : SH공사.
- 두성규. 2016. 국내 공동주택 하자소송의 동향 및 합리적 분쟁대응방안. 감정평가 (Vol. 122, 2016 Summer), pp. 6~17. 서울 : 한국감정평가사협회.
- _____. 공동주택 하자 기획 소송의 최근 동향 및 대응 방안, CERIK 건설이슈포커스, 2015. 10. 서울 : 한국건설산업연구원.
- 박희대. 2016. 공공주택 품질 확보 위해 자재구매제도 개선 시급. 건설동향브리핑 제 580호. p. 2~3. 서울 : 한국건설산업연구원.
- 법원행정처. 2015. 건설감정 매뉴얼, 서울 : 법원행정처.
- 변세일·이수욱·박천규 외. 2016. 부동산시장 이슈 분석과 정책방안(I): 신규 주택 수 급 전망을 중심으로. 세종 : 국토연구원.
- 이기상·이명규 외. 2013. 건설감정: 하자편, 서울 : 박영사.
- 이상영·손진수. 2015. '주택 선분양시스템의 활용방안에 관한 연구', 부동산학보 (Vol. , no63), pp. 268~282. 서울 : 한국부동산학회.
- 윤재윤. 2016. 건설분쟁관계법(제6판), 윤재윤, 서울: 박영사.
- 장경석. 2015. 공공부문 건설 공동주택의 품질향상을 위한 과제. 서울 : 국회입법조사처.
- _____. 2017. 공동주택 후분양제 의무화 관련 주요 논의 사항과 과제. 이슈와 논점 제1393호(2017. 12. 18.). 서울 : 국회입법조사처.

최경석. 2017. 하자의 이해(내부자료). 2017. 12. 경기 안양 : 우리관리주식회사
통계청. 2016. 2015년 인구주택총조사. 대전 : 통계청.

국가법령정보센터. 대법원 판결. 2012다18762손해배상(기). <http://www.law.go.kr>
(접속일자. 2018. 3. 21.)

국토교통부 하자심사분쟁조정위원회. 하자관리정보시스템, <http://www.adc.go.kr>
(접속일자 2018. 2. 19.)

다음 백과사전, <http://100.daum.net/encyclopedia/view/>(접속일: 2018. 1. 25)

조달청, 정보제공_업무별 자료(시설공사 하자관리 코드 및 DB 공개), 2017. 11. 20.,
주택도시보증공사, HOUSTA 주택정보포털 <http://www.khug.or.kr/housta>(접속일:
2018. 2. 20)

한국소비자원. 보도자료. <http://www.kca.go.kr> 각년도(접속일: 2018. 3. 22)

CEO ScoreDaily(2014. 1. 14.), <http://www.ceoscoredaily.com>(접속일자 2018. 2. 19.)
/ 브릿지 경제, 2017. 8. 20.

주택법, 주택법 시행령 [별표 6]

국토교통부고시 제2013-930호(2014. 1. 3.)

【 관련문헌 】

김성제. 2017. 후분양제 도입의 쟁점과 과제. 한국주택학회 정기학술대회
(2017. 12. 15.) 서울 : 한국주택학회, 명지대학교.

김진. 2017. 주택 후분양제 전환을 위한 개발금융의 개선방안. 주택도시연구 제7권
제3호(2017. 12.) 서울 : 한국SH공사.

주택도시보증공사(HUG). 2017. 8. 주거복지 향상을 위한 주택금융시스템 발전 방안.
부산.

SUMMARY



A Study on the Betterment of Housing Allocation System to Improve of Quality in the Apartment Construction

Lee Soowook, Park Chun-gyu, Jeon Seong-je, Choi Jindo

Key words: Post-construction sale system, Defects of Construction, Time of Construction Sale, Improvement of Quality, Stability of the Housing Market

Recently, Post-construction sale system has been discussed as a method in order to reduce defects of the new apartment or to strengthen consumer choice rights. In this study, we analyzed the types of defects, way of financing of housing construction project and timing of sale about public and private apartment for sale which have built since 2010.

Research method of this study are literature analysis, interview with experts and stakeholders, and cooperative research. Especially, In-Depth Interview with expert(IDI) was conducted to find proper sale-timing. As a result of examine of dispute and defects, most defects and connected litigation occur in the finishing process. In some aspects, defects in new-built apartment is related to pre-construction sale system, so that post-construction sale system can mitigate defects of new apartment. Pre-construction sale system is considered to have many advantages such as financing and housing mass construction. Post-construction sale system, however, is regarded as scheme which have

some problems such as financing issues and housing-market recession. Post-construction sale system and pre-construction sale system have each advantages and weaknesses, so incremental improvement will be needed to relieve such problems.

The results of a survey of 16 experts from academia and construction companies shows that the sale timing after 60% of the construction process rate would minimize the occurrence of defects and less affect the stability of the housing market. New financing scheme, warranty and consumer financing should be introduced to reduce negative effects of introducing Post-construction sale system. In addition, post-construction sale system should be introduced incrementally.

Detailed law, modification the related scheme, economical impact analysis, and impact of institutional incentive could be conducted as a further task.



1. 아파트 하자소송에서 하자의 판단 기준에 관한 대법원 판결 (2012다18762손해배상(기))

2. 피고의 상고이유에 대하여

가. 아파트 분양계약에서의 분양자의 채무불이행책임이나 하자담보책임은 분양된 아파트가 당사자의 특약에 의하여 보유하여야 하거나 주택법상의 주택건설 기준 등 거래상 통상 감추어야 할 품질이나 성질을 갖추지 못한 경우에 인정되고(대법원 2008.8.21. 선고 2008다9358, 9365 판결, 대법원 20110.4.29. 선고 2007다9139판결 등 참조), 하자 여부는 당사자 사이의 계약 내용, 해당 아파트가 설계도대로 건축되었는지 여부, 주택 관련 법령에서 정한 기준에 적합한지 여부 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다(대법원 2010.12.9. 선고 2008다16851 판결 등 참조)

그런데 ①사업승인도면은 사업주체가 주택건설사업계획의 승인을 받기 위하여 사업계획승인권자에게 제출하는 기본설계도서에 불과하고 대외적으로 공시되는 것이 아니어서 별도의 약정이 없는 한 사업주체와 수분양자 사이에 사업승인도면을 기준으로 분양계약이 체결되었다고 보기 어려운 점, ② 실제 건축과정에서 공사의 개별적 특성이나 시공 현장의 여건을 감안하여 공사 항목 간의 대체 시공이나 가감시공 등 설계변경이 빈번하게 이루어지고 있는 점, ③ 이러한 설계변경의 경우 원칙적으로 사업주체는 주택 관련 법령에 따라 사업계획승인권자로부터 사업계획의 변경승인을 받아야 하고, 경미한 설계변경에 해당하는 경우에는 사업계획승인권자에 대한 통보절차를 거치도록 하고 있는 점, ④ 이처럼 설계변경이 이루어지면 변경된 내용이 모두 반영된 최종설계도서에 의하여 사

용검사를 받게 되는 점, ⑤ 사용검사 이후의 하자보수는 준공도면을 기준으로 실시하게 되는 점, ⑥ 아파트 분양계약서에 통상적으로 목적물의 설계변경 등에 관한 조항을 두고 있고, 주택 관련 법령이 이러한 설계변경 절차를 예정하고 있어 아파트 분양계약에서의 수분양자는 당해 아파트가 사업승인도면에서 변경이 가능한 범위 내에서 설계변경이 이루어진 최종 설계도서에 따라 하자 없이 시공될 것을 신뢰하고 분양계약을 체결하고, 사업주체도 이를 계약의 전제로 삼아 분양계약을 체결하였다고 볼 수 있는 점 등을 종합하여 보면, 사업주체가 아파트 분양계약 당시 사업승인도면이나 착공도면에 기재된 특정한 시공내역과 시공방법대로 시공할 것을 수분양자에게 제시 내지 설명하거나 분양안내서 등 분양과거나 견본주택 등을 통하여 그러한 내용을 별도로 표시하여 분양계약의 내용으로 편입하였다고 볼 수 있는 등의 특별한 사정이 없는 한 아파트에 하자가 발생하였는지 여부는 원칙적으로 준공도면을 기준으로 판단함이 타당하다고 할 것이다. 따라서 아파트가 사업승인도면이나 착공도면과 달리 시공되었더라도 준공도면에 따라 시공되었다면 특별한 사정이 없는 한 이를 하자라고 볼 수 없다.

나. 원심판결 이유에 의하면, 원심은 이 사건 아파트와 같이 선분양·후시공의 방식으로 분양이 이루어지는 공동주택의 경우에는 분양계약이 체결될 당시 아직 착공 전이거나 시공 중이기 때문에 수분양자로서는 직접 분양 대상 아파트를 확인할 길이 없고, 오직 분양자가 주택 관련 법령의 규정에 따라 사업승인을 받으면서 제출한 도면(기본설계도면)과 착공신고를 하면서 제출한 도면(실시설계도면)에 따라 아파트를 건축할 것으로 기대하고 분양계약을 체결할 수밖에 없는 점, 이러한 선분양·후시공의 분양관행에 투객(특약??) 관련 법령이 이러한 분양 방식을 허용하면서도 그 절차 및 그에 따라 제출한 도서를 엄격히 규정하고 있는 사정을 더하여 볼 때 분양자에게는 특별한 사정이 없는 한 사업승인도면과 착공도면의 내용대로 건축할 의무가 부과되어 있다고 할 것이고, 그와 달리 시공된 부분은 그 변경시공된 부분이 사업승인도면과 착공도면에서 정한 것이 비하여 성질이나 품질이 향상된 것이 아닌 한 당해 분양계약에서 보유하기로 한 품질이나 성상을 갖추지 못한 경우라고 볼 것이므로, 분양자는 그 부분에 관하

여 하자담보책임을 부담한다고 판단한 다음 원심판결 별지1. ‘하자항목별 공사 내역표 및 하나보수비용’ 표 기재 3-3. ‘추가감정신청사항(설계변경에 의한 품질 등 하락항목)’ 부분(이하 ‘이 사건 설계변경 부분’이라 한다)은 이 사건 사업 승인도면과 달리 하향품질로 변경시공 되거나 미시공된 하자들로서 피고의 하자담보책임을 인정된다고 판단하였다.

다. 그러나 원심의 이러한 판단은 다음과 같은 이유에서 수긍하기 어렵다. 기록에 의하면, 이 사건 설계변경 부분은 사업주체가 주택관련 법령에 따라 설계변경 절차를 거친 준공도면대로 시공되었을 뿐만 아니라 이 사건에서 쟁점이 된 플라스틱 창호 부분에 관하여는 입주자 모집공고나 분양계약 당시 이미 알루미늄 창호에서 플라스틱 창호로 설계변경이 되었고, 당시 제작된 분양안내서의 주요마감재시설내역에 의하면 창호재질이 플라스틱으로 기재되어 있으며, 이에 따라 제작된 견본주택이 공개된 사실을 알 수 있다. 또한 기록을 살펴봐도 사업주체가 분양계약 당시 이 사건 설계변경 부분과 달리 사업승인도면에 기재된 특정한 시공내용과 시공방법대로 시공할 것을 수분양자에게 광고하거나 분양안내서의 제공이나 견본주택의 제시를 통하여 개별적으로 약속하는 등으로 사업승인도면에 기재된 내용이 분양계약의 내용에 편입되었다고 볼만한 자료가 없다. 따라서 이 사건 설계변경 부분에 관하여 하자가 발생하였다고 단정할 수 없다. 그럼에도 불구하고 이 사건 설계변경 부분이 사업승인도면이나 착공도면과 달리 변경시공 되거나 미시공되었다는 이유로 당해 분양계약서에서 보유했기로 한 품질이나 성상을 갖추지 못한 하자에 해당한다고 본 원의 판단에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제9조에 의한 하자담보책임에서의 하자기준에 관한 법리를 오해하여 판결결과에 영향을 미친 위법이 있다고 할 것이다.

2. 전문가심층조사(IDI) 설문지

후분양제 도입에 대한 전문가 조사 IDI Guideline

일시 : 2018년 2월~3월

구성 : 총 15명 내외

- 주택 및 건설산업 관련 학계·연구기관 전문가
- 주택건설업체, 시행사, 금융기관 종사자
- 소비자 단체, 국회 소속 전문가

Part 1. Warming Up : 5 mins

1. Moderator 및 조사 목적에 대한 소개

- 진행자 본인 소개
- 조사 목적 및 내용에 대하여 간략한 소개

2. 조사 진행 안내

- 솔직하고 구체적인 의견 제시 요구
- 개인 신상 및 응답 내용의 비밀 보장에 대한 내용 설명
(응답 내용에 대한 추가 질문을 위해 고객사인 국토연구원에는 신원 밝힐 수 있음)
- 추후 보고서 작성을 위한 녹음 양해 요청
- 소요시간 안내(1시간~1시간 30분)

Part 2. Participant's Introduction : 5 mins

1. 자기 소개

- 응답자 본인 소개

2. 후분양제에 대한 응답자 의견 청취

- 후분양제에 대한 응답자의 전반적 의견 개선 시간 확보
- 응답자의 찬반 입장, 주목하는 점 등 파악

Part 3. 후분양제 분양시기 : 20 mins

1. 공정을 기준 분양시기별 투기/분양가/주택 하자/자금 조달 측면의 장단점 및 보완 방안

0) 분양시기별(40%, 60%, 80%) 공정 차이에 대한 간략한 설명

구분 \ 건축공정률	40%	60%	80%
공정완료 부문	○ 굴토공사 ○ 지하골조공사	○ 굴토공사 ○ 지하골조공사	○ 굴토공사 ○ 지하골조공사 ○ 지상골조공사 ○ 옥탑골조공사 ○ 조적공사 ○ 창문틀설치공사 ○ 벽체보온공사 ○ 석고보드공사 ○ 방바닥미장공사
공정 미완료 부문	○ 지상골조공사 : 50% ○ 전기공사 : 15% ○ 설비공사 : 10% ○ 조적공사 : 20% ○ 창문틀설치공사 : 20% ○ 벽체보온공사 : 10% ○ 방수공사 : 준비 ○ 벽체미장공사 : 준비 ○ 석고보드공사 : 준비 ○ 수장공사 : 준비	○ 지상골조공사 : 90% ○ 조적공사 : 70% ○ 창문틀설치공사 : 70% ○ 벽체보온공사 : 60% ○ 석고보드공사 : 60% ○ 방수공사 : 60% ○ 벽체미장공사 : 60% ○ 전기공사 : 30% ○ 설비공사 : 30% ○ 방바닥미장공사 : 20% ○ 타일공사 : 준비	○ 방수공사 : 90% ○ 벽체미장공사 : 90% ○ 수장공사 : 75% ○ 타일공사 : 75% ○ 창호공사 : 75% ○ 도장공사 : 40% ○ 전기공사 : 65% ○ 설비공사 : 65% ○ 도배공사 : 준비 ○ 가구공사 : 준비 ○ 바닥재 : 준비

1) 분양시기 40% 기준 이슈별 장단점 및 보완 방안

- 아파트 분양시기를 조정하자는 의견이 나오고 있습니다.
공정률 40% 시점에 분양을 한다면 '투기 차단', '분양가 상승 억제', '주택 하자 감소', '자금 조달'이라는 측면에서 각각 어떠한 장점과 단점이 있는지 말씀해 주십시오.
- 그렇다면 공정률 40% 시점에서 분양을 한다는 가정 하에, 위에서 언급한 문제점을 보완할 수 있는 방안으로는 무엇이 있습니까?

1. 하자 빈도

- ㄱ. 공정별 하자의 종류: 아파트 건설공정은 6개(건축, 설비, 전기, 토목, 소방, 조경)와 기타*로 분류. 이 중 하자빈도는 건축과 설비공사에서 많이 80% 이상 발생하고 있음. 다음은 전기(10% 미만), 토목(3~4%)의 순

*기타: 6개 공정에서의 하자 외에 복합적인 하자의 경우

- ㄴ. 건축공종의 분류와 하자: 하자가 가장 많이 발생하고 있는 건축공정은 10개 공종(골조, 창호, 방수, 미장, 수장, 타일, 도배, 도장, 단열)과 기타로 분류. 하자 빈도는 창호, 가구, 수장(벽, 바닥, 계단 등 건축물 내부 마감공사), 타일, 도배, 골조공사 등이 각 10% 이상의 하자 비중을 차지

2. 분쟁사례

ㄱ. 과거: 분쟁조정

- 카다로그와 다르게 시공된 경우, 마감재 불량 시공, 광고와 다른 시공, 과장 광고 등

ㄴ. 현재: 법규위반 소송

- 사용검사 전 하자: 미시공, 변경시공, 착공대비 하향시공, 모델하우스나 광고 등 홍보내용과 상이시공
- 사용검사 후 하자: 부실시공(균열, 결로, 누수, 조경 등)

2) 분양시기 60% 기준 이슈별 장단점 및 보완 방안

- 조금 더 공정이 진행된 60% 시점에 분양을 한다면 '투기 차단', '분양가 상승 억제', '주택 하자 감소', '자금 조달'이라는 측면에서 각각 어떠한 장점과 단점이 있는지 말씀해 주십시오.
- 마찬가지로 공정을 60% 시점에서 분양을 한다는 가정 하에, 위에서 언급한 문제점을 보완할 수 있는 방안으로는 무엇이 있습니까?

3) 분양시기 80% 기준 이슈별 장단점 및 보완 방안

- 공정을 80% 시점에 분양을 한다면 '투기 차단', '분양가 상승 억제', '주택 하자 감소', '자금 조달'이라는 측면에서 각각 어떠한 장점과 단점이 있는지 말씀해 주십시오.
- 공정을 80% 시점에서 분양을 한다는 가정 하에, 위에서 언급한 문제점을 보완할 수 있는 방안으로는 무엇이 있습니까?

2. 후분양 기준 시기에 대한 종합적 의견

- 공정을 기반 분양 시기별 투기/분양가/주택 하자/자금 조달 관련 장단점에 대한 의견을 말씀해 주셨습니다. 그렇다면 선생님께서 생각하시는 공정을 기준의 적정 분양 시기는 언제입니까?
(ex. 공정을 80%정도는 되어야 이러한 문제들이 전반적으로 희석될 것 등)

Part 4. 분양 자금 조달 방안 : 20 mins

1. 자금 조달 방식

- 선분양제에서 후분양제로 바뀌면 자금 조달의 방식도 달라지게 될 텐데, 후분양제를 위한 개발 금융으로는 무엇이 적정하다고 생각하십니까?

ex) 예시

프로젝트파이낸싱 (PF)	은행 등 금융기관이 사회간접자본 등 특정사업의 사업성과 장래의 현금흐름을 보고 자금을 지원하는 금융기법
리츠(REITs)	'Real Estate Investment Trusts'의 약자로 부동산투자신탁이라는 뜻으로, 소액투자자들로부터 자금을 모아 부동산이나 부동산 관련대출에 투자하여 발생한 수익을 투자자에게 배당하는 회사나 투자신탁
자산담보부증권	자산 자체의 현금흐름에 착안하여 이를 자산소유자로부터 분리하여 유동화 전문회사에 양도하고 유동화전문회사는 그 자산을 담보로 ABS를 발행하여 자금을 조달
메자닌 금융	자금의 성격이 지분과 부채의 중간적인 성격을 지닌 재원을 통칭해서 말하는 데 이른바 준지분 또는 준대출이라고 함

- 언급하신 자금 조달 방식은 어느 정도 수준의 공정률에 가장 적합하다고 생각하십니까?
- 그렇다면, 그 외 공정률에서는 각각 어떤 방식의 적용이 가능할지 말씀해 주십시오.
(공정률별 자금 조달 방식은 PART3-2 종합 의견 뒤에 연이어 질문하는 방식으로의 변경을 고려했지만, 자금 조달 방식 관련 내용을 함께 질문하는 것이 적절해 보여 유지)

2. 정책 및 제도 개선

- 후분양을 할 경우, 건설사의 자금 조달에 대한 부담을 완화시켜 줄 정책으로는 무엇이 있습니까?
- 공정률 80% 이상의 후분양 제도를 시행한다면 공적 보증이 필요하다고 생각하십니까?

분양보증	● 분양이행(사업주체가 파산 등의 경우 분양이행 보장) ✓ 주택법령에서 정한 "주택건설기준 및 사업계획승인서, 설계도서에 따라 시공"하여 입주(소유권보존등기 포함)를 보장 ● 환급이행(납부한 계약금 및 중도금의 환급 보장) ✓ 실행공정율 80% 미만이고 입주자 2/3 이상 요구시
주택조합 시공보증	● 착공신고부터 사용검사까지의 공사이행책임(시공책임) 보장
하자보수보증	● 사용검사 이후 사업주체의 하자보수책임을 보장 ✓ 총 공사비의 3% 예치
후분양보증	● 주택사업자가 주택의 일부를 후분양하는 조건으로 주택건설자금 대출금을 조달하는 경우 이의 원리금 상환을 책임지는 보증상품 ✓ 보증금액: 후분양 대상 주택 분양가격의 50~70%

- 금융기관이나 디벨로퍼 등 민간 및 기관 투자자들의 참여를 유도할 방안은 무엇이 있습니까?
- 건설사의 자발적 후분양을 유도하기 위한 인센티브 확대 방안으로는 무엇이 있습니까?

Part 5. 후분양제 관련 정책 : 20 mins

1. LTV 수준 조정

- 후분양제가 실시된다면, 실수요자를 지원하기 위해 주택담보대출의 비율에 변화가 필요하다고 생각하십니까?
- (그렇다고 응답한 경우) 주택담보대출 비율은 어느 정도가 적정하다고 보십니까? 공정을별로 말씀해 주시기 바랍니다.
- (그렇지 않다고 응답한 경우) LTV 조정이 불필요하다고 생각하는 이유는 무엇입니까?

2. 제도 정착을 위한 기타 정책 방안

- 미분양주택매입확약은 후분양제 조기 정착에 도움이 될 것이라고 예상하십니까?
- 그 외 후분양제 조기 정착을 위한 정책 및 인센티브로는 어떤 것들을 고려해볼 수 있습니까?

Part 6. 기타 쟁점 : 10 mins

1. 후분양제 외 현재의 분양제와는 다른 분양방식은 무엇이 있습니까?

(ex. 분양시기 혼합하는 분할분양방식 등 다른 나라 사례, 자기 의견 등)

2. 분양제도와는 별도로 주택하자 발생을 낮출 수 있는 방안을 말씀해주세요.

- 주택이력 보존의무 강화(ex. 사업승인도면, 팜플렛, 모델하우스 사진 등 기초자료)
- 건축감리 책임 강화
- 하자청구권 강화
- 주택법 등 법제도 개선 확대

Part 7. 마무리 및 끝인사 : 10 mins

- 질문 확인(빠트린 내용이 없는지 확인)
- 후분양 제도에 대한 제언 및 기타 건의 사항 수렴
- 감사 인사 및 정리

수시 18-06

공동주택 품질향상을 위한 주택분양제도 개선방안 연구

- 아파트 후분양제 확대방안을 중심으로

지 은 이 이수옥, 박천규, 전성제, 최진도

발 행 인 김동주

발 행 처 국토연구원

출판등록 제2017-9호

인 쇄 2018년 3월 28일

발 행 2018년 3월 31일

주 소 세종특별자치시 국책연구원로 5

전 화 044-960-0114

팩 스 044-211-4760

가 격 비매품

ISBN 979-11-5898-314-7

한국연구재단 연구분야 분류코드 B171504

홈페이지 <http://www.krihs.re.kr>

© 2018, 국토연구원

이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.

이 연구보고서는 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체와 네이버에서 제공한 나눔서체 등이 적용되어 있습니다.

공동주택 품질향상을 위한 주택분양제도 개선방안 연구

: 아파트 후분양제 확대방안을 중심으로

A Study on the Betterment of Housing Allocation System
to Improve of Quality in the Apartment Construction



제1장 서론

제2장 주택분양제도의 특징과 문제점

제3장 아파트 하자발생 현황과 분쟁실태

제4장 아파트 하자 축소와 적정 분양시기 분석

제5장 아파트 품질향상과 후분양제 확대 방안

제6장 결론 및 향후 과제



KRIHS 국토연구원

(30147) 세종특별자치시 국책연구원로 5 (반곡동)
TEL (044) 960-0114 FAX (044) 211-4760

