

주택선택체크리스트 개발을 위한 기초연구

홍 형 옥 (경희대학교 생활과학대학 교수)

유 병 선* (경희대학교 생활과학대학 박사과정)

주택선택과정은 매우 복잡하고 여러 가지 전문적인 지식이 요구되며, 개별 소비자가 주택을 구입하거나 임차할 때에는 선택할 수 있는 주택정보에 대한 문제, 법적인 권리문제, 주택구입에 필요한 자금조달문제, 안전하고 적절한 주택설비와 시설에 대한 문제 등에 직면하게 된다. 주택선택과정에서 주택을 평가할 수 있는 학문적·제도적 접근이 필요하다는 인식 하에 이러한 제도를 운영하고 있는 미국의 주택선택시의 체크리스트를 분석·분류하여 우리나라 실정에 맞는 주택선택체크리스트 개발 방향을 제시하는 것을 본 연구의 목적으로 한다.

연구방법은 주택선택과정에서 사용되는 체크리스트 서식에 대한 내용분석이다. 분석대상 서식은 현재 미국에서 주택거래시 사용되고 있는 중개인협회(National Association of Realtor)의 주택정보체크리스트(Property Information Checklist) 및 미국주택평가사협회(America Association of Home Inspector)에서 제공하는 실무표준(Standard of Practice)이다.

주택정보체크리스트 서식을 살펴보면 서식작성의 기본 사항, 지하실, 배수, 기계 설비, 전기기구, 기타설비, 상수도 설비, 하수도 설비, 지붕, 바닥재, 구조 및 구성물, 경계, 기타로 구성되어 있다. 실무표준의 내용을 살펴보면, 평가서의 목적 및 범위, 주택에 대한 구조, 외관, 지붕, 배관 설비, 전기 설비, 난방설비, 냉방 설비, 주택내부상태, 단열 및 환기장치 벽난로 및 연료연소기구, 주택평가사의 의무사항으로 구성되어 있다.

연구결과 주택정보체크리스트와 실무표준의 항목은 주택에 대한 일반적인 사항은 <기본적 사항>으로, 주택거래시 필요한 법적인 사항은 <법적인 사항>으로, 주택의 입지적인 사항은 <입지적 사항>으로, 주택주변환경과 물리적 특성에 대한 사항은 <물리적 사항>으로 분류되었다.

분류결과를 기초로 하여 우리나라 실정에 맞는 주택선택체크리스트 개발방향을 제시하면 다음과 같다. 위의 네가지 분류기준에 근거한 주택선택체크리스트의 세부항목 및 그 항목에 대한 구체적인 평가기준이 개발되어야 한다. 또한 주택선택체크리스트가 도입될 수 있는 제도적인 여건 조성, 주택선택체크리스트에 대해 소비자에게 홍보가 제도적으로 강구되어야 한다.

이러한 주택선택체크리스트 개발연구는 주택의 수요자인 소비자(매도인, 매수인) 뿐만 아니라 주택거래과정의 실제 업무담당자인 중개인, 그리고 부동산관련 전문가 등의 다양한 채널의 관점까지 포괄하는 연구로 확대되어 합리적인 주택선택체크리스트로 발전되어야 할 것이다.