

한일 주택성능등급표시제도 비교 분석

Comparative Analysis of the Housing Performance Grading indication System in Korea & Japan

○김수암* 이성옥** 신성은***

Kim, Soo-Am Lee, Sung-Ok Shin, Sung-Eun

Abstract

Housing Performance Grade Indication System is one of the advanced system which operate globally in three countries. Housing Performance Grade Indication System of the Japan and Korea has points of similarity and distinction according to special situations of own condition and government.

The purpose of a study is how characteristics have points of view about background, composition and an outline of the system, indication standard and method, the situation of issue, making progress direction and what is the clear differences. Also, it is to obtain hints for making progress direction of domestic Housing Performance Grade Indication System.

The method of study is in parallel with literature survey, also collection through visiting to researcher, operation company, evaluation institution, housing company of the Japan. and to use data as a result of international workshop on November 2008.

Because domestic research team is studying about making system and evaluation, revision, this study will make use this data.

키워드 : 주택성능등급표시제도, 인정, 한일, 비교분석

Key words : Housing performance Rating Indication system, certification, Korea & Japan, Comparative analysis

I. 서론

1. 연구 배경 및 목적

공동주택의 성능저하로 인한 민원증가, 분쟁 등의 사회 문제에 대한 대응 및 분양률 향상을 위한 업체의 차별화 전략으로 주택성능에 대한 광고가 성행하게 되었다. 이를 위한 방안으로 주택공급자는 각기 다른 척도와 눈에 쉽게 보이는 주택성능을 중심으로 전개하였고 소비자는 주택에 대한 상호 비교하여 선택하는데 정보의 부족 등으로 한계가 있을 수밖에 없었다. 이러한 배경에서 정부는 주택의 성능을 공통적인 척도로 표시함으로써 소비자가 쉽게 이해하여 비교 선택할 수 있도록 함과 동시에 주택업계의 성능향상을 유도하기 위한 방안으로써 주택성능등급표시제를 도입하였다.

세계적으로 주택성능표시제도를 가지고 있는 나라는 프랑스, 일본, 한국의 3나라이다. 프랑스의 주택성능표시제도는 일본의 주택성능표시제도를 시행하는데 영향을 미쳤으며, 한국의 주택성능등급표시제도는 일본의 주택성능표시제도를 벤치마킹하고 국내 상황과 실정에 적합한 형태로 제도를 제정하였다. 한국의 주택성능등급표시제도는 일본과 유사점을 가지고 있으면서도 차이점을 가지고 있다. 국내에서 주택성능등급표시제도를 시행한 지 3년이 경과하면서 시행착오와 경험을 축적해 가고 있으나, 제도의 확대보급과 정착을 위해서는 개선방안을 모색할 필요성을 제기하고 있다.

주택성능등급표시제도의 향후 확대보급과 정착을 위해서는 첫째 현행 제도를 점검하고 유사제도와 비교·검토하여 부족한 부분을 보완·개선하고, 둘째, 시행과정에서 나타난 문제점- 평가기준, 방법, 업체와 소비자의 인식, 인정현황 등-을 검토하여 개선방안을 모색할 필요성이 있을 것이다.

본 연구는 첫 번째 단계로서 한국과 일본의 주택성능등급표시제도를 대상으로 하여 유사점과 차이점을 명확하게 인식하여 개선방안을 모색하는 것을 목적으로 한다.

2. 연구 방법 및 범위

연구의 방법은 한국 주택성능등급표시제도와 일본 주택성능표시제도를 상호비교하면서 유사점과 차이점을 도출하고 내용과 원인을 분석하여 한국 주택성능등급표시제도에서 보완·개선해야할 점을 제안한다.

제도자료와 문헌분석을 통한 기초사항을 비교항목별로 검토하고, 한국의 경우는 필자들이 제도 제정연구와 운용 경험과 정보를 활용하고 일본의 경우는 출장과 워크숍을 통하여 얻은 정보를 종합적으로 활용한다.

II. 주택성능등급표시제도의 개요

1. 한국 주택성능등급표시제도

주택성능등급표시제도는 소비자와 공급자간의 정보의 비대칭을 해결할 수 있도록 공통적이고 이해하기 쉽도록 성능등급을 표시하여 소비자에게 제시하여 소비자를 보호하고 공급자에게 주택성능 향상 및 기술개발 유도라는 목적을 가지고 있다.

*정회원, 한국건설기술연구원, 책임연구원, 공학박사
**정회원, 한국건설기술연구원, 연구원
***정회원, 한국건설기술연구원, 학생연구원

주택법제 21조의2(주택성능등급의 표시 등)에 대통령령으로 정하는 호수이상의 주택 공급시 국토해양부장관이 지정하는 주택성능등급인정기관으로 성능 등급을 인정받아 입주자 모집공고에 표시를 의무화하고 있다. 주택건설기준등에 관한 규정의 제7장 제58조(주택성능등급의 표시대상), 제59조(주택성능등급의 심사 및 평가), 제59조의2(주택성능등급 인정기관의 지정), 제60조(주택성능등급의 처리 보고)가 규정되어 있고, 주택성능등급 인정 및 관리기준에 평가방법과 기준이 정해져 있다. 사업승인 받은 설계도서에 대한 평가인정 표시는 단지단위이며, 설계도서에 대한 설계평가에 한정하고 있고, 제3자에 의한 평가와 표시를 의무화하고 있다. 평가항목은 소음, 구조, 환경, 생활환경, 화재·소방의 5개부문 14개범주 20개 세부항목으로 구성되어 있으며, 각 세부항목별로 3~4등급으로 표시한다.

2. 일본의 주택성능표시제도

일본의 주택성능표시제도는 2000년 4월 1일에 시행된 「주택의 품질확보의 촉진등에 관한 법률」, 「시행령」 「시행규칙」, 고시로 「일본주택성능표시기준」과 「평가방법기준」, 기타고시 20개에 근거하여 10월에 운영 개시된 제도이다. 주택의 생산에서 사후관리까지 일관된 품질확보를 위한 필요성에서 출발하였다. 주택성능표시제도의 목적은 양질의 주택을 안심하고 취득할 수 있도록 주택시장을 형성하는 것으로, 주택 품질확보 촉진, 주택구입자의 이익보호, 주택관련 분쟁의 신속 또는 적절한 해결을 도모하며 국민생활의 안정향상과 국민경제의 건전한 발전에 기여하는 것이 목적이다.

주택성능에 관한 표시의 적정화를 도모하기 위한 공통의 기준(표시방법과 평가방법 기준)을 정하고 소비자가 주택성능을 상호비교하게 하며, 평가의 객관성과 신뢰성을 위해 제3자기관을 정비하고, 평가서에 표시된 성능은 계약내용이 되는 것을 원칙으로 하고 있다.

하자담보책임의 특례는 신축주택의 취득계약(청부·매매)에서는 기본구조부분(기둥, 보 등 주택의 구조내력상 주요한 부분 등)의 하자담보책임(보수 청구 등)을 10년 의무(모든 신축주택 대상)로 하며, 기본구조 이외도 포함하여 20년까지 연장할 수 있는 장기특례도 가능하게 하고 있다.(선택성)

주택성능표시제도의 틀은 법률에 근거한 제도로서 주택성능표시의 적정화를 도모하기 위한 표시방법과 평가방법의 2가지의 기준을 공통의 기준(Rule)으로 정하고 있으며, 주택성능에 관한 평가를 객관적으로 실시하기 위하여 제3자 기관을 정비하고 있다. 법률에 의하여 객관적으로 성능표시를 실시하지만 임의로 한다.

주택에 관한 분쟁처리체제로서 성능평가를 받은 주택과 관련하여 변호사회를 중심으로 재판외의 처리체제를 정비하고 있다. (임의/ 선택성)

일본주택성능 표시기준은 표시해야할 사항, 적용범위, 표시방법, 설명하는 사항, 설명에 사용하는 문자를 각 표시항목마다 기준화하고 있다. 평가방법 기준도 설계도서

의 평가나 현장검사방법을 정하고 있으며, 정의, 평가사항 등의 기본원칙과 평가기준이 정해져 있다.

평가는 등록된 주택성능평가기관에 따른 주택성능평가가 이루어지고 있으며, 평가에 의한 평가서가 교부되며 법률에 근거하여 마크를 표시한다. 신축주택용과 기존주택용이 있으며, 신축주택은 설계성능평가서와 건설성능평가서에 붙는 마크가 있다. 즉, 신축의 경우 설계도서를 바탕으로 한 설계단계에서 평가하는 설계평가와 현장에서 시공단계에 검사를 하고 완성단계까지 걸친 건설성능평가로 구분한다. 설계평가만 이루어지고 건설평가가 이루어지지 않는 선택을 할 수 있으나, 설계평가 없는 건설평가만 받을 수 없도록 하고 건설평가를 받는 경우는 반드시 설계평가를 받도록 하고 있다.

특징적인 것은 반복적으로 사용하는 표준설계는 형식인정을 하고 있으며, 미리 성능을 인정받은 경우 평가를 생략하는 것이 가능하며 공장생산부분은 검증으로 일부 평가가 생각가능하다.

일본 주택성능표시제도의 신축주택 평가항목은 2000년 7월 제정 9개 분야 28항목으로 출발하였으나, 사회적인 요청에 따라 점차 추가되었다. 2001년 공기질 추가, 2002년 기존주택의 성능표시제도 추가, 2003년 건축기준법 개정에 따른 포름알데히드대책 추가에 따른 개정이 이루어졌다. 계속하여 공기질 측정대상에서 아세트알데히드가 삭제되었으며, 2005년 방법기준의 추가, 2006년 먼진초치, 갱신대책 등이 추가되어 2008년 현재, 10분야 32항목이다.

III. 한일주택성능등급표시제도의 비교분석

1. 한일제도의 유사점

한국의 성능등급표시제도는 일본의 성능표시제도를 벤치마킹하여 성립한 제도로서 유사점이 존재하고 있다. 제도 모두 법적인 기준이며, 평가방법과 평가기준이 정해져 있으며, 신청에 의하여 평가절차가 진행된다. 평가기관은 객관성과 공정성을 유지하기 위하여 이해관계가 없는 제3자기관으로 정해져 있다.

2. 제도의 비교

신축주택과 기존주택에 관한 성능표시제도와 주택에 관한 분쟁처리 지원체제의 정비 및 하자담보책임의 특례로서 10년간의 하자담보의 3가지 체제를 중심으로 주택성능표시제도를 창설하였다.

1) 근거법 및 기본구성과 개념

한국은 주택성능등급표시제도는 「주택법 21조의2」를 근거로 시행령과 고시에 근거를 가지고 2006년 1월 부터 시행하고 있으며, 일본은 「주택의 품질확보의 촉진에 관한 법률」과 시행령, 시행규칙, 고시 12개에 구체적으로 기술하고 있고 2000년 4월부터 시행해 왔다. 한국은 의무적으로 성능을 표시(1,000세대 이상)해야 하는 의무제이지만 일본은 제도의 이용여부를 임의로 하고 있으며 당사자들 간의 협의에 따른다.

표1 한일주택성능등급표시제도 비교표

구분	한국	일본
명칭	주택성능등급표시제도	주택성능표시제도
근거법	주택법	주택의 품질확보의 촉진 등에 관한 법률
시행일	2006.1.9	2000.4.1
제도관리	건설교통부 (국토해양부)	국토교통성
제도성격	의무제(1000세대 이상)	임의제
관련제도	없음	주택형식성능인정, 형식주택부분 등 제조자의 인증, 특별평가방법인정 등
표시대상	신축 공동주택	신축·기존의 모든 주택
표시단계	설계평가	설계평가 및 건설평가
표시항목	5부문 14범주 20항목 (단지/주동/세대)	신축: 10분야 32사항(주동/세대) 기준: 10분야 28항목
표시방법	등급표시 (최고수준1등급) 3등급~4등급	측정치의 기술 및 유무 표시, 등급표시(최저기준 1등급) 2등급~5등급
평가항목 성격	필수사항	필수 및 선택사항 (선택: 공기질과 음환경)
평가서 종류	주택성능등급인정서	(신축주택의 설계·건설, 기존주택) 3종류의 주택성능평가서 및 특별한 마크 표시
제3자 평가기관	주택성능등급인정기관	지정주택성능평가기관
지정분쟁처리기관	없음	지정주택분쟁처리기관
보급대책	공공발주주택의 취득권장 기본 건축비의 4% 가산	지정분쟁처리기관의 이용 및 지진보험료의 우대 (건설평가만) 민간금융 주택 loan 우대

일본은 신축주택과 기존주택에 대한 성능표시로 단독주택과 공동주택의 구분이 없고 세대수의 규정도 없다. 분쟁처리를 원활하고 신속하게 처리하기 하기 위한 분쟁처리체제를 갖추고 있으며, 분쟁처리는 임의제로 선택할 수 있다. 신축주택의 취득계약에 대해서는 기본구조부분의 하자담보책임을 10년간 의무로 하고 있으며, 기본구조부분 이외도 포함하여 20년까지 늘리는 것도 가능한데, 임의로 선택할 수 있다. 반면 한국은 신축주택에 한정하고 있으며, 1,000세대 이상의 주택단지를 대상으로 하고 있다. 아직 분쟁처리체제를 갖추고 있지 못하며, 공동주택의 하자보수와는 간접적인 연계를 가지고 있다.

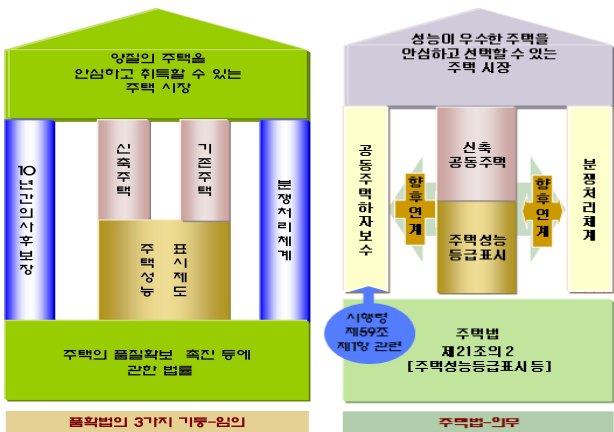


그림1. 성능개념 비교

관련제도로 일본은 주택형식성능인정(표준설계에 따른 주택 플랜 등), 형식주택부분 등 제조자의 인증(규격화된 형식의 주택부분 또는 주택제조자로서 인증, 공업화주택 등의 제조자), 특별평가방법인정(평가기준에 없는 고도의 평가방법으로 전문가 판단이 필요한 것) 등도 활용하고 있다.

2) 표시관련 사항

한국의 표시항목은 신축만을 대상으로 하며 5부문 14범주 20항목으로 개별항목별로 평가가 이루어지고, 세대, 주동, 단지단위를 각각 평가하지만 항목별로 최하등급을 표시하며 단지단위로 이루어진다. 일본은 신축과 기존주택 모두를 대상으로 한다. 신축주택은 10분야 32사항, 기존주택은 10분야 28항목으로 주동과 세대단위에 한정하고 각 세대단위로 표시한다. 한국은 20항목 모두 표시될 수 사항이지만 일본은 32사항 가운데 음에 관련한 4사항과 공기질 측정 1사항 합계5사항은 선택사항이다. 기존주택은 신축주택의 표시사항 가운데 기존주택에서 평가가 가능한 사항으로 7분야 27개 사항의 모든 것이 선택사항이다.

신축주택의 표시방법은 한국의 경우 최고수준을 1등급으로 하고 3개 등급 내지 4개 등급으로 표시하는 반면, 일본의 경우 최고수준을 5등급으로 하고 2등급 내지 5등급으로 표시한다. 기존주택은 등급0에서 5등급까지 표시한다. 신축주택에서 대해서 한국은 설계단계에 사업승인 도서를 평가하는 것에 한정하고 평가결과에 따른 주택성능등급인정서를 교부하며, 일본은 설계단계에서 설계주택성능평가와 건설공사·완성단계에서 건설주택성능평가가 이루어지며, 기존주택의 평가에 대하여 각각 주택성능평가서와 마크가 부여된다.

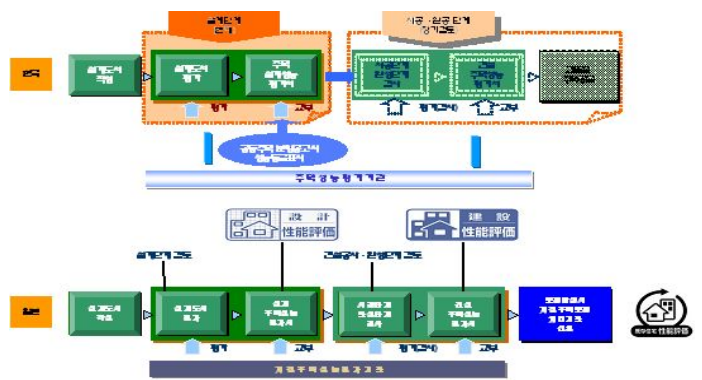


그림2. 한일 주택성능평가 단계

한국의 평가항목은 소음관련 4범주, 구조관련 3범주, 환경관련 4범주, 생활환경관련 2범주, 화재·소방관련 2범주로 14개 범주 20개항목이며, 일본의 평가항목은 구조안전 7개사항, 화재시 안전 7개사항, 열화(성능저하)경감 1개사항, 유지관리 배려 4개 사항, 공기질 3개 사항, 빛·시환경 2개 사항, 음환경 4개사항, 고풍자배려 2개사항,

