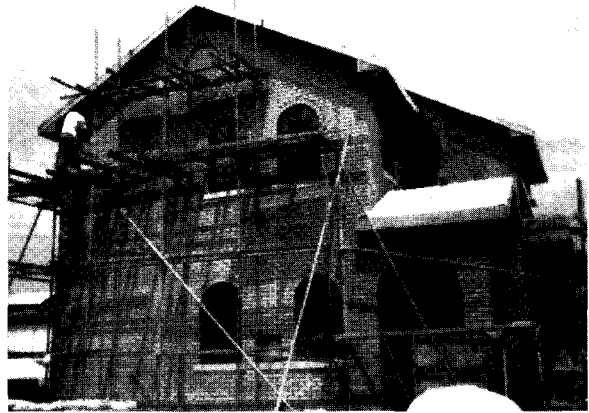


# IMF 극복

## 싼값에 내집짓기



건교부의 집계에 따르면 올해 들어 건축허가 면적은 작년에 비해 16.8%나 감소한 것으로 나타나 IMF한파를 실감케 한다. 그러나 주거용 건축허가 면적은 오히려 작년 동기 대비 12.2%나 증가한 것으로 집계됐다.

하지만 지금처럼 어려운 시기에 주택을 신축하는 것은 그리 만만한 일이 아니다. 집은 지어야 하고 자금이 풍부하지 못한 상황에서 선택할 수 있는 방법은 단 한가지, 건축비의 거품을 제거하는 것이다. 전체 건축비 가운데 가장 많은 비중을 차지하는 인건비나 자재비의 경우 사전 계획에 의해 충분히 절감할 수 있다.

또한 철저한 계획으로 공사기간을 단축하는 것도 절감효과를 가져온다. 이렇듯 건축주의 절약지혜에 따라 20% 내외의 건축비를 줄일 수 있다고 전문가들은 충고한다. 절약공법을 이용한 주택에서부터 목조주택, 전원주택, 그리고 주문주택에 이르기까지 각 유형별 건축비 절약지혜를 소개한다.

### -글 쓰는 순서-

- ① 저예산으로 짓기 / 절약공법 채택 평당 163만원 들쳐
- ② 준농림지의 전원주택 / 법적절차 꼼꼼히 살펴야
- ③ 공공택지내에 목조주택 / 자재선택 및 관리 철저히
- ④ 주문주택 / 가족수에 맞는 적정평수 설정

#### 4 전문업체에 맡겨 짓는 경수 (주문주택)

## 가족수에 맞는 적정평수 설정, 불필요한 추가지출 막아야



집의 평수는 가족 구성원 수, 공간의 활용계획을 고려하여 선정하는 것이 바람직하며, 업체는 끝까지 책임감을 가지고 건축을 진행될 수 있는 노하우와 자금력이 뒷받침되는 큰 회사라야 사고를 미연에 방지할 수 있다.

주택에 대한 개념은 각 개인별로 혹은 시대에 따라 변하기 마련이다.

과거의 주택이 단순히 자연재해로부터의 보호나 수면을 위한 공간이었다면 80, 90년대는 편의를 위한 공간마련이 주를 이루었다. 이것은 곧 도시화의 경향과 맞물려 개인적이고 고립된 공간들을 창출하였다.

그러나 이러한 와중에 자신이 마음속에 그린 집을 짓고자하는 사람들이 늘어나고 있다.

집짓기는 자신의 개성을 살린 주택에서 생활하고픈 욕구의 반영이다. 하지만 자신이 혼자서 건축허가, 세금처리, 시공회사 선정 등의 일들을 하나하나 처리할 경우 시간과 전문성에서 확신할 수 없는 상황이 발생한다. 게다가 자신의 생각을 어떻게 반영해야 할지도 막막해진다.

이럴 때에는 전문업체에서 지은 2~3년 정도 된 집을 방문해 건축주와 얘기해 보면 업체 선정 및 집을 짓기 위한 방법이 참고가 될 수 있다. 그리고 나서 주문주택을 전문으로 상담 및 시공해주는 업체를 방문해서 의논하는 것이 바람직하다.

건축주 중에는 예산이 많지 않은 사람이 있고 고급주택을 지으려는 사람도 있다. 어떤 경우는 자금은 애초의 건축주 예상보다 더 들어가기 마련이다. 이는 한번 짓는 집이기 때문에 건축하는 과정에서 욕심을 부려 고급자재를 사용하고 가의적인 비용, 즉 담장, 지하수 등의 문제에서 추가비용이 발생하기 때문이다.

많은 것은 처음 예산금액보다 30%가 더 들어가지도 한다. 또한 평수를 가능하면 넓게 하려는 사람들이 많다. 하지만 가족 구성원 수, 공간의 활용계

### 주택 신축시 납부해야 할 세금

세 목	세 액	납부 시기	비 고
취득세	건축비용의 2%	사용검사필증 교부일로부터 30일 이내	무신고 또는 미달납부시 20% 또는 80%의 가산세
농어촌 특별세	건축비용의 0.2% (취득세액의 10%)	상동	
등록세	건축비의 0.8%	사용검사필증 교부일로부터 60일 이내	무신고 또는 미달납부시 20%의 가산세
교육세	건축비내용의 0.16% (등록세액의 20%)	상동	

획을 고려하여 적당한 평수를 선정하는 것이 바람직하다. 업체선정에서는 큰회사에 의뢰하는 것이 좋다. 건축의 시작부터 끝까지 책임감을 가지고 진행할 수 있는 노하우와 자금력이 뒷받침되는 회사라야 사고를 미연에 방지할 수 있다.

업체에는 대부분 주택전문 상담인이 있어 세무, 인허가, 자금계획 등 집을 짓기 전에 해지와 관련하여 준비해야 할 서류로는 토지이용계획확인원,

토지대장, 지적도가 있으며 설계에 반영되어야 할 기본적인 사항으로 건축희망면적, 가족구성원, 각 실에 대한 희망사항 등이 있다. 특히 자금계획에 있어서는 자신이 어느 정도 계획을 세운 후 상담을 받는 것이 좋다.

상담을 마치고 나면 집을 지을 곳의 주변현황을 파악하기 위해 현장조사를 벌인다.

이 과정에서는 인근부동산의 시세, 주변의 개발현황, 공사의 난이도 등을 파악한다.

또한 이웃과 접하는 경계면에 문제점은 없는지를 위해 경계명시측량실시로 대지 경계선을 명확하게 해야 한다. 대지형상이 네모 반듯하고 옛날에 측량을 했다고 하더라도 집을 새로 지을 때는 경계명시측량이 반드시 필요하다. 또한 진입로가 공사차량 운행에 지장이 없는지의 문제도 체크해야 한다.

## 건축사력

지난 1988년에 서울시 서초구 우면동에 땅을 사 놓고 97년에 주문주택으로 완성한 K씨의 사례를 살펴보자. K씨는 연면적 80평, 자금 3억원의 계획을 세우고 업체를 찾았다. 물론 각 개별적인 전문회사를 일일이 찾아가면서 나름대로 금액을 산정한 후에 주문주택 전문업체를 찾은 것이다.

상담을 통해 설계를 마치고 마감자재를 선정하는 과정에서 창호를 일반 알루미늄창호에서 시스템창호로, 국산 온돌마루를 일본제품으로, 붙박이 기구도 각 실에 포함하며 주방기구도 메이커 제품으로 하고 뽑아본 견적은 3억3천이었다. K씨가 처음 예상한 3억원을 초과한 금액이었다. K씨는 주위에 잘 아는 건설업자에게 문의를 한 결과 2억7천만원 정도면 가능하다는 얘기를 듣고 찾아갔다. 그러나 상담을 하면서 여러 가지 부분이 추가되어 금액이 눈덩이처럼 불어났다. 결국 K씨는 다시 주문주택 전문업체를 방문해서 3억3천에 합의를 했다.

허가과정에서 면적이 80평에서 90평으로 늘어났고 건축과정에서 일본제품을 국내온돌마루로 교체하고 대신에 화장실을 제외한 전체를 온돌마루로 시공하였다. 국내 시스템창호는 이견창호로 교체하여 3억3천만원에 공사를 마칠 수 있었다.

### K씨의 공사 자재내역

구 분	초 안 제 시		절 충 결 정 안	
	자재명	제조회사	자재명	제조회사
지붕재	아스팔트싱글 후레싱 선풍통	세봉 풍산 풍산		
외벽재	드라이비트	호성		
창호	시스템창호	삼익	시스템 창호	이견창호
내부문	플러시도어	희훈		
설비/급수·급탕	동파이프			
난방	X-파이프			
방법	홈도, 세콤			
현관/바닥	자기질	타일	삼현	
거실/바닥	온돌마루	일제다이켄	온돌마루	이건마루
위생도기	양변기 세면기 악세사리 수전	일제TOTO 일제TOTO 아메리칸 스탠다드 아메리칸 스탠다드	양변기 세면기	대림 대림
침실/바닥	웅	한화, LG		
주방기구	시스템키친 신발장	한샘, 에넥스 제작		

업체에서는 이러한 사항과 건축주의 요구를 토대로 기본적인 골격을 잡는다.

여기서는 마감자재, 외관 등을 건축주와 업체가 상의해 결정하고 설계 및 인테리어, 시공 등의 전문가들이 검토하여 체크해 준다. 건축주들이 상담 후에 마음이 변해 교체를 원하는 경우가 종종 있다.

대개는 부분적인 면을 교체하는 것이지만 이것으로 인해 전체적인 컨셉이 흔들리는 경우가 있다. 그러므로 전체적인 면을 고려하여 교체하는 것이 중요하다.

다음으로는 해방부지에 적합한 주택을 영상을 통해 설계한다. 이는 건축주와의 의견교환을 통해 여러 각도로 수정되기도 한다. 이러한 과정을 거쳐 건축주와 업체가 계약을 한다. 이때에 설계도면, 마감자재 목록, 공사내역서 등을 검토, 확인해야 한다.

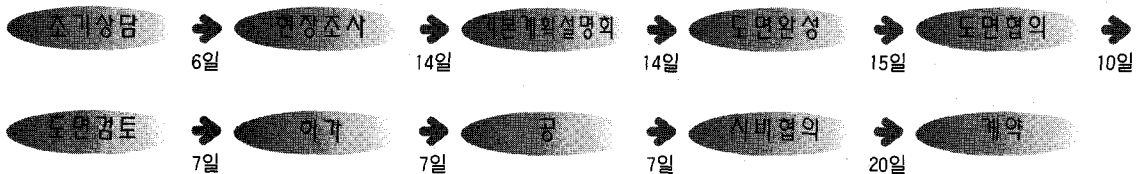
영상화면을 통해 건축주의 요구가 충분히 반영되도록 노력하고 있다. 보다 나은 주택을 위해서 건축주와 업체는 끊임없이 상담을 한다.

다가구주택 관련 세제	
구분	내역
적용기준	· 다가구주택은 세법상 각각의 가구를 세대별 공동주택으로 적용 (건축법상 다가구주택은 다가구용 단독주택임) · 세액은 가구당 전용면적을 기준으로 하여 산출
지방세법	· 취득세 7.5배 증가 - 1가구의 전용면적이 245㎡(약 74평)를 초과하는 가구 · 재산세 누진세율 적용 - 17구의 전용면적이 증가할수록 재산세액이 누진적으로 커짐
소득세법	· 1동의 다가구 주택을 개별 임대해 주고 3년 보유 후 일괄 양도시에는 1세대 1주택으로 간주하여 양도소득세 비과세

고급주택 관련 세제		
세목	적용범위	세율
지방세 (법 112조) (영 84조의 3호)	1. 연건평 331㎡(약 1백평)초과, 시가 표준액 2천 5백만원 이상주택 2. 대지 662㎡(약 2백평)초과, 시가표준액 2천 5백만원 이상 주택 3. 전용면적 245㎡(약 74평)이상 주거용 공동주택(다가구 주택 포함)	취득세 15% (7.5배 증가)
소득세 (법 88조의 3호) (영 138조)	1. 시가표준액 2천만원 이상되면서 양도합계액이 5억원 초과하며 주택의 연면적이 265㎡이상되거나 토지의 면적이 495㎡이상인 주택 2. 공동주택(다가구 주택 포함)으로서 전용면적이 165㎡이상, 양도합계액이 5억원을 초과하는 주택	양도소득세 과세(1가구 1주택비과세 적용제외)



### 건축주와 업체의 계약까지 과정



일반적인 경우 건축주와의 계약은 90~120일 정도가 소요되며 계약 후 30일 이내에 착공하여 5~6개월 정도면 준공이 가능하다

계약이 완료되면 공사착공을 한다. 만약 대지 위에 기존건물이 있다면 멸실신고부터 해야 하고 새롭게 올릴 주택이라면 착공신고를 해야 한다. 그리고 준공절차를 거쳐 인도한다.

전문업체와의 상담 및 건축과정에서 건축주와 업체간에는 끊임없이 대화가 진행되어 방향이 설정돼야 한다. 즉 불필요한 부분은 가급적 배제하고 건축시 발생하는 제문제에 신속히 대응하는 방향으로 나가야 한다.

실례로 평촌에 사는 S씨는 35평의 집을 짓기를 원했다. 그러나 업계에서는 30평으로 하는 것을 추천하였다. 이유는 평상시에는 부부 단둘이 생활을 하고 주말에 딸, 아들이 놀러오기 때문에 집을 평수를 쓸모없이 크게 할 필요가 없다는 것이었다.

또한 건축주는 주거 공간으로서의 다락방과 난방효과를 위한 벽난로를 설치할 것을 요구했으나 업체에서는 다락방은 여름이나 겨울에는 사용이 곤란하므로 거주의 공간으로 부적절하고 내·외장재로 단열이 확실히 된다면 350만~4백만원 정도인 벽난로에 굳이 투자할 이유가 없다고 건축주를 설득하여 불필요한 지출을 줄였다. 그러나 30평으로 하면서 건축주는 평당 2백만원정도를 예상했는데 실제로 225만원 들어갔다. 예산을 초과한 이유는 대지의 경사가 심해 토목공사에서 이

를 다지는 작업이 병행되었기 때문이다.

주문주택의 대표적인 업체로는 금호베스트홈과 동신홈이 있다.

95년 9월 주택사업부를 발족한 금호건설은 '금호 베스트 빌리지'라는 브랜드를 앞세워 설계, 공사, 인테리어 및 사후관리까지, 주택관련의 모든 분야를 각 전문가들이 도맡아 처리해 주는 토탈 하우스 시스템으로 운영하고 있다. 현재 금호베스트홈의 질차는 총 10단계로 나뉘어져 있다. 계약을 마친 후 착공, 준공 및 인도의 과정을 거쳐 A/S와 유지관리의 순으로 진행됐다. 특히 최선의 자재를 중심으로 한 자재관리실을 별도로 두어 인테리어를 위한 준비에도 소홀함이 없도록 했다.

동신은 91년 주택사업부가 처음 만들어진 후 본격적으로 스틸하우스의 보급에 나섰다.

동신의 '훼밀리 하우스'는 공장에서 대량 생산되는 자재와 집약된 기술력에 의해 건축기간이 짧아 대중적인 인기를 모으고 있다.

건축주는 기본상담을 받은 후 모델하우스나 현장답사를 통해 동신홈 제품을 소개받는다. 부지조사와 평면협의를 거쳐 평면이 확정되면 도면 및 견적 작업이 시작된다. 업체와 건축주는 협의를 통해 공사금액을 확정하고 체결한다. 곧바로 당사 제품의 생산과 시공에 들어가며 동신의 사전 준공확인 후 건축주에게 인도된다.



### 주문업체에 건축을 의뢰하면 건축비는 평당 얼마나 드나?

주택의 특성상 일괄적으로 답하기는 힘들다. 부지조건, 건물의 종류, 내장재, 외장재 등의 선택에 따라 큰 폭의 변화가 있을 수 있기 때문이다. 그러나 일반적인 수준으로 평당 230~3백만원 정도 소요된다고 볼 수 있다.

### 설계비는 얼마나 드나?

설계를 하기 위해서는 현장조사, 측량, 지질조사, 등이 선행되어야 한

다. 또한 허가 및 관련 제비용과 공사기간 중 건축사의 감리비용 등을 설계비에 포함하여 계산한다. 이런 모든 비용을 합할 경우 설계 관련 비용은 평당 18만~25만원 정도 든다.

### 건축을 할 경우 건축비, 설계비 이외의 추가비용은?

기간시설 사업자 즉 가스안전공사, 한국전력공사, 관할청 수도사업소가 공동구에서 건축물까지 별도로 인입 설치하는 가스, 전기, 수도인입비 등이 1백만~2백만원 정도가 부과되며 준공 후 신축건물에 대하여 취득세,

등록세가 부과된다.

### 건축비는 어떤 방식으로 지불하며 대지면적이 작아도 건축을 해주나?

계약시에 총공사비의 20%를 계약금으로 내고 공사 중간에 20%를 중도금으로, 나머지 60%를 준공시 잔금으로 납부하는 것이 일반적이다. 그리고 대지면적에 대한 제한은 건축법상 최소규모 이상이면 가능하지만 너무 규모가 작은 건축물은 상대적으로 평당 공사비가 늘어날 수 있다는 점을 감안해야 한다.