



김종철 부회장이
출입기자들의 노고를
격려하고 지속적인 협조를
당부하는 인사말을
하고 있는 모습

주택협회, 출입기자 간담회 개최

협회는 지난 9월 26일 협회 회의실에서 출입기자 간담회를 개최했다. 김종철 부회장 주재로 개최된 간담회에는 문화일보 안진우 기자, 중앙일보 박원갑 기자 등 17개 언론·방송사의 기자가 참석하여 최근 주택시장 동향과 전망 등에 대하여 의견을 교환하는 한편, 그 동안 주택산업 발전에 관심과 노력을 기울여온 출입기자들의 노고를 격려하고 지속적인 협조를 당부했다.

이날 김종철 부회장은 주택가격을 잡기 위한 규제가 남발돼 주택공급이 위축될 위기에 몰렸으며 주택건설업체가 정부에 개선책 마련을 촉구하고 나섰다. 특히 주택분양원가 내역 공개와 주택건설공사 감리제의 공중 등과 관련, 의원입법 형태로 추진되고 있는 법개정은 주택건설산업의 경

쟁력 제고를 위해 철회해 줄 것을 요청했다.

또 강우일수 증가에 따른 공사준공 지연이 예상되고 있는 만큼 입주시점에 불거질 수 있는 논란을 불식시키기 위해, 잦은 강수 등 천재지변으로 입주가 지연될 때에는 입주예정자에 대한 지체보상금 지급 면제사유에 포함토록 명시적 근거를 마련해 달라고 건의했다.

김 부회장은 최근의 강남 집값 상승의 근본원인은 분양가 자율화가 아니며, 오히려 저금리 상태에서 흘러 다니는 400조원 정도의 유동자금이 라고 지적하였다.

그리고 정부가 주택가격을 안정시킨다며 여러 가지 규제와 대책을 발표하고 있으나 자칫 주택공급 축소를 야기하는 원인이 될 수 있다고 지적하

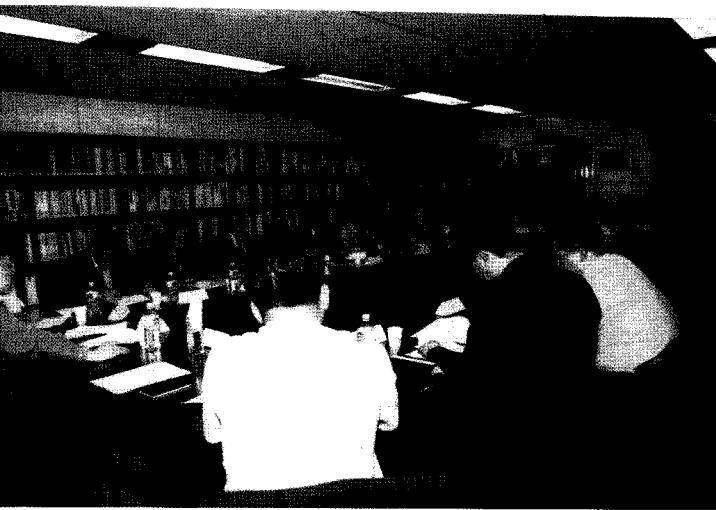
고 주택관련 현안을 풀어나갈 수 있는 방안으로 이 같은 내용을 건의했다고 26일 밝혔다.

김 부회장은 일본의 경우를 예를 들며 “지난 90년대 초 부동산 버블이 심각했지만 일본 정부는 규제나 대책을 마련하지 않았고, 모든 것을 시장 기능에 맡겼다”며 “우리나라에서는 정부가 규제를 풀었다 다시 신설함으로써 정책의 일관성을 갖지 못함은 물론, 중장기적인 주택공급 확대정책에 문제가 발생할 가능성을 높이고 있다”고 밝혔다.

무엇보다 주택관련 규제가 가격안정대책으로 이리저리 흔들림으로써 개별 주택건설업체들은 중장기적인 사업계획 수립에 어려움을 느끼고 있다. 당장 내년 공급할 물량에 차질을 가져올 것으로 예상된다며 적절한 규제를 통해 주택건설경기가 침체국면으로 치달지 않도록 해야 한다고 강조했다.

협회 김종철 부회장은 주택건설업계의 의견을

김 부회장이 최근 주택시장의 동향과 주택업계의 현안에 대해서 설명하고 있는 모습



수렴한 결과, 여러 가지 개선이 필요하다는 데 공감했다면서 우선 의원입법으로 추진하고 있는 주택분양가 원가내역 공개 의무화 및 주택건설공사 감리제의 공중 폐지를 추진하는 법개정을 철회해 줄 것과 함께, 공동주택건설용지 공급방법 개선, 9·5 재건축시장 안정대책의 보완, 기상이변 등으로 인한 공사준공 지연에 따른 대책마련 등을 정부에 요청했다고 설명했다.

주택분양가 원가내역 공개의무화 강력 반대

협회 김 부회장은 주택의 공사원가 공개의무화를 골자로 한 주택법 개정안은 법률적으로 문제의 소지를 안고있는 데다 업계의 자율성을 침해할 수 있는 사안이라며 입법 철회를 주장했다.

개정추진 법안에서는 시공능력평가 상위 300순위 건설업자가 공급하는 300가구 이상 주택(투기 과열지구는 100가구 이상)을 사업장별로 공사원가를 회계기준에 따라 공개할 것을 명시하고 있다.

협회는 공사원가를 공개하라는 것은 건설업자간의 능력차이와 저비용·고효율 지향의 시장경제의 기본원리를 도외시하는 처사라고 지적했다.

자본주의 시장경제 원리가 적용되는 헌법하에서 기술축적과 원가절감 노력의 결과로 시공능력이 뛰어난 건설업자가 이익을 많이 실현하는 것은 당연히 보호받아야 하는 것이며 건설업자의 기술과 노하우는 영업비밀로 보호돼야 하는 재산권이라고 밝혔다.

또 개정추진 법안에서 분양가격 공개

불응시 2년 이하 징역 또는 2천만원 이하의 벌금으로 형사처벌하는 것은 규제수단이 지나치게 과도한 것으로 헌법에서 명시하는 과잉금지 원칙에도 반한다고 설명했다.

이와 함께 건설원가 공개가 집값 상승을 억제하는 것은 아니며 오히려 주택사업의욕을 위축시킬 뿐만 아니라 분양가 간접규제 등 행정지도를 수반, 주택공급 감소를 초래해 중장기적으로 주택가격을 왜곡시킬 가능성이 높다고 밝혔다.

주택건설공사 감리제외 공종 폐지 추진 철회

협회는 또 지난 6월 의원입법으로 발의된 주택법 개정안을 통해 도배·도장·조경공사 등 13개 감리제외 공종이 다시 감리대상으로 편입되도록 추진되고 있다며 이 개정법안의 철회도 아울러 촉구했다.

김 부회장은 지난 99년 경미한 주택건설공사의 13개 공종이 감리대상에서 제외된 것은 시민단체와 규제개혁위원회 등에서 충분히 의견을 수렴한 결과가 반영됐기 때문이라고 했다. 또 동시에 입주자 사전점검제도가 함께 도입됨으로써 소비자가 직접 확인할 수 있는 길이 열렸다면서 감리자가 입주자의 욕구를 모두 충족시켜줄 수 없는 만큼 13개 공종의 감리대상 제외는 지속돼야 한다고 밝혔다.

공동주택건설용지 공급방법 개선

공동주택 건설용지의 공급대상 자격요건이 주택법에 의거 등록된 주택건설등록업자만 규정돼



주택임대 현안에 대해서 출입기자들과 진지하게 토론을 하고 있는 협회 부회장과 처·실장들의 모습

시공능력이 없는 업체가 용지를 공급받아 시세차익을 남기고 되파는 사례들이 늘어나고 있다며, 주택협회는 택지를 공급받은 후 사정에 의해 직접 시공하지 못할 경우에는 택지개발 사업시행자에게 반환하도록 명시하는 방안이 추진돼야 한다고 밝혔다.

또한 용지공급대상으로 주택건설사업자로서 일반건설업 면허를 소지하면서 재무상태 및 건설실적 등을 감안, 직접 시공할 능력이 있는 자에게 우선적으로 공급될 수 있도록 개선이 필요하다고 덧붙였다.

김 부회장은 용지 공급때 제한이 없다보니 계열사를 4~5개정도 만들어 전문적으로 토지만 공급받고 이를 되팔거나 대형 건설업체를 대상으로 과열경쟁을 유발시키는 등 공급질서를 문란케 하는 사례들이 있는 것으로 파악되고 있다며, 우량한 주택건설사가 택지수급에 불이익을 받게 됨은 물론 무경험 업체의 난립으로 주택품질이 저하되는 부작용마저 발생하고 있다고 지적했다.

9·5 재건축시장 안정대책중 보완

협회 김종철 부회장은 지난 9.5 재건축시장 안정대책으로 인해 재건축아파트는 중소형 의무건설비율이 확대됐으나 1:1 재건축에 대해서도 이

규정이 적용됨으로써, 사업추진이 어렵게 된 곳이 많으며 공급부족 등 부작용이 우려되기 때문에 1:1 재건축의 경우에는 중소형 의무건설비를 적용 대상에서 제외하는 것이 바람직하다고 밝혔다.


그리고 재건축조합원의 명의변경 금지 조치로 인해 조합설립인가 시점부터 입주시까지 투자자금 회수기간이 5년 이상 장기화됨으로써 조합원 등에게 심리적 압박요인으로 작용, 재건축사업 위축이 우려된다면서 범시행 이전에 조합설립인가를 신청한 경우에는 명의변경이 가능하도록 요건을 완화해 줄 것도 아울러 정부에 요청했다.

기상이변 등으로 인한 공사준공 지연에 따른 대책
 협회 김 부회장은 금년에는 강우일수와 강수량이 현저하게 늘어났으며 여름 이후 평균 이틀에 한번꼴로 비가 내리, 주택건설현장마다 공정관리와 기성확보에 많은 어려움을 겪고 있다며 천재지변으로 인한 입주지연 대책을 미리 마련해 줄 것을 정부에 요청했다.

최근 평년 강수량보다 143%나 많은 비로 인해

절대공기 부족으로 당초입주예정 기일을 맞추기 어려운 사업장이 많이 있으며, 이 경우 사업주체가 이미 납부한 대금에 대해 입주예정자에게 지체보상금(연체요율 적용)을 지급해야 할 형편에 처했다는 것이다.

천재지변 또는 사업주체의 귀책사유가 아닌 행정명령 등의 불가항력 사유로 준공이 지연되는 경우 지체보상금을 지급하지 않도록 아파트 표준공급계약서에서 규정하고 있다. 그러나 입주예정자의 집단민원이 발생할 경우 사업주체가 전부 부담을 떠안을 우려가 높으며, 주택공급에 관한 규칙 개정을 통해 천재지변 등에 따른 사업주체의 지체보상금 부담 면제를 위한 명시적 근거 마련 및 면제사유를 확대해야 한다고 밝혔다.

따라서 올해뿐만 아니라 지구 온난화로 인해 기후변화가 가속화돼 앞으로도 더욱 빈번한 기후변화 현상이 나타날 가능성이 높아 서둘러 개선이 필요하다고 강조했다. 

자세한 내용은 P46 간담회자료 참조

〈 협회 출입기자 간담회 참석자 명단 〉

언론사	참석기자	언론사	참석기자
국민일보	모규엽	제일경제	우종순
내일신문	장병호	중앙일보	박원갑
매일경제	정현권	파이낸셜	전용기
머니투데이경제신문	문성일	한겨레	강세준
문화일보	안진우	한국경제	박영신
서울경제	이종배	한국일보	김혁
세계일보	이상범	CBS	구병수
연합뉴스	심인성	한경와우 증권경제방송	김석영
일간건설신문	소민호	계	17명