

적용기준에 따라 큰 변화를 수반하는 주택시장관련 법률 및 정책의 개선방안

이용성¹ · 김경환*

¹건국대학교 일반대학원 건축학과

Improvement of Housing Market Related Laws and Policies Causing Sudden Changes according to the Application Criteria

Lee, Yong-Seong¹, Kim, Kyung-Hwan*

¹Department of Architectural, Graduate School, Konkuk University

Abstract : This study analyzes and suggests improvement direction for the problems of housing related market laws and policies that cause sudden changes according to the application criteria. These laws and policies include income deduction from housing subscription, monthly rent loan for housing stability, high price house, penalty points from poor quality construction, and real estate brokerage commission. Each has one or more specific values that decide application criteria causing noticeable different results. Benefit or loss can be decided when an application range is changed by a small difference of the application value near to the boundary. This study suggest to use equations instead of a certain values to remove those sudden changes and to make them steadily increasing slopes which can be lines or curves. The concept can be applied to other laws and policies that have significantly different results between criteria.

Keywords : Laws and policies, Income deduction from housing subscription savings, Monthly rent loan for housing stability, High price house, Penalty points from poor quality construction, Real estate brokerage commission

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

주택시장에 영향을 미칠 수 있는 법률과 정책에는 적용기준을 명확하게 하기 위해 특정한 값으로 정해진 주택의 가격 또는 규모, 대상자의 소득 수준 등에 따라 구간별로 다른 형태의 혜택, 규제, 요율 등을 적용한다. 이들 중 구간별 차이에 따른 결과가 급격하게 변화하는 경우가 다수 있다. 작은 값의 증감에 의하여 적용구간이 달라져 기존의 적용대상자가 비적용대상자로 바뀌어 혜택이 크게 축소되거나 없게 되기도 한다. 반대의 경우로 기존의 비적용대상자가 적용대상자로 바뀌거나, 낮은 수준의 적용에서 높은 수준의 적용으로 변화되어 추가로 감수해야 하는 규제나 비용이 크게 증가하기도 한다.

한 가지 예로 일정소득 이하의 무주택 세대주에게만 주어지는 주택청약종합저축의 소득공제 혜택으로 인해 해당 소득 금액 전후의 일부 구간에서 세금 납부 이후의 소득이 역전되는 현상이 발생하기도 한다. 또 다른 예로 아파트 분양 시기를 결정하는 부실공사 벌점의 구간은 계단 형태로 적용되어 하나의 구간에서는 값의 변화에도 동일한 결과가 되지만, 계단 상승 전후의 작은 값의 차이에는 그 결과가 크게 달라진다. 이와 같이 특정 값의 전후로 그 결과가 크게 달라져 공정하지 못한 상황을 초래할 수 있는 법률 및 정책은 개선될 필요가 있다.

이에 본 연구에서는 적용기준에 따라 큰 변화를 수반하여 시장의 흐름을 왜곡시킬 수 있는 주택시장관련 법률 및 정책들을 분석하고, 이를 개선하는 방안을 제시하고자 한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구의 범위는 적용기준에 따른 결과가 숫자의 형태로 표현되는 주택시장관련 법률 및 정책으로 한정한다. 이들 중 설정된 기준 및 개선 방안의 특성별 분류가 가능한 주택청약종합저축 소득공제, 주거안정 월세대출, 고가주택 기준, 부

* Corresponding author: Kim, Kyung-Hwan, Department of Architecture, Konkuk University, Seoul 05029, Korea

E-mail: kykim@konkuk.ac.kr

Received February 17, 2019; revised May 2, 2019

accepted June 3, 2019

실공사 별점제, 부동산중개보수를 대상으로 선정하였다.

연구의 진행방법은 먼저 본 연구의 주제와 연관성이 있는 선행연구를 고찰한다. 그리고 적용기준의 특성에 따라 대상으로 선정된 법률 및 정책의 도입 배경 및 일반 현황을 조사한다. 이후 특성별로 분류한 각 법률 및 정책의 문제점을 분석하고 개선 방향을 제시한다. 끝으로 결론 및 향후 연구 방향을 제시한다.

2. 선행연구 고찰

주택시장관련 법률 및 정책과 연관되는 기존의 연구를 살펴보면 Moon (2006)은 고가주택 적용기준으로 인하여 자신의 뜻과 상관없이 1세대 1주택 소유자의 주택이 고가주택에 포함되어 세금 증가와 같은 불이익을 당하는 사람들이 늘고 있다고 하였고, Kim (2007)은 고가주택 기준을 주택가격 상승률에 연동시켜 매년 자동적으로 조정되도록 하는 방안을 제안하였다. Cho (2015)는 광범위한 범위 내에서 중개의뢰인과 중개업자가 협의하도록 되어있는 부동산중개수수료율의 예측가능성을 위해서 중개보수에 대한 고정요율이나 예측가능성이 존재하는 협소한 범위내의 보수 요율의 확정이 필요하다고 제안하였다. Kim (2017)은 부실시공별점체제 운용기준을 적용하는데 있어 경미한 하자과 중대한 하자과 구분하고, 향후 건물의 붕괴 등 대형사고로 이어질 수 있는 중대한 하자과 대해서는 기존 별점보다 가중치를 부여하는 등 별점체제의 개선이 필요하다고 하였다.

이와 같이 기존의 관련 연구들은 현행 법률 및 정책의 적용 과정 및 그 결과에서 발생하는 문제를 인식하고 개선 방향을 제시한다. 하지만, 본 연구의 주제가 되는 적용기준에 따라 큰 변화를 수반하는 문제와 이를 개선하기 위한 시도는 미미한 것으로 파악된다.

3. 적용기준의 주택시장관련 법률 및 정책

본 연구에서는 적용기준을 가지는 주택시장관련 법률 및 정책을 기준의 개수에 따라 단일 적용기준과 다수의 적용기준으로 분류하였다. 단일 적용기준은 하나의 기준을 가지며 적용받는 값에 따라 적용 또는 비적용으로 구간이 나뉘진다. 다수의 적용기준은 둘 이상의 기준을 가지며, 각 구간에서는 값의 크기와 상관없이 동일한 제재 또는 요율을 적용받는다.

3.1 단일 적용기준

3.1.1 주택청약종합저축 소득공제

1970년대 이후 급속한 도시화로 주택부족 문제해결을 위해 정부에서는 주택청약제도를 도입하였다. 그리고 몇 번

의 개정과정을 거쳐 현재 법적 명칭은 주택청약종합저축이다. 주택청약종합저축은 국민주택 및 민영주택을 공급받기 위해 가입하는 저축으로 주택법 제56조에 규정되어 있다. 2015년 1월 1일 이후 납입부터 서민·중산층의 주택구입과 자산형성의 제고를 위한 주택청약종합저축 소득공제를 확대하여 총 급여 7,000만원 이하 무주택세대주 근로자에게 연간 납입한 금액 중 240만원의 40%를 소득공제 가능하도록 설정하였다(조세특례제한법 제87조).

3.1.2 주거안정 월세대출

‘주택도시기금’에서 운영하는 주거안정 월세대출은 주거취약계층의 주거안정을 위한 지원 정책 중 하나이다. 세대원 전원이 무주택자인 세대주를 대상으로 월세자금을 저리로 대출해주는 방식으로 일반형과 우대형이 있다. 그 중 우대형은 취업준비생, 희망키움통장 가입자, 근로장려금 수급자, 자녀장려금 수급자 등이 해당되고 대출금리는 연 1.5%로 적용받는다. 그리고 일반형은 부부합산 연소득 5천만원 이하의 대상 중 우대형이 아닌 경우에 해당하며, 2년간 총 960만원(월 최대 40만원) 대출한도에서 대출금리는 연 2.5%로 적용받는다.

3.1.3 고가주택

고가주택은 1976년 12월 22일 소득세법의 개정으로 1977년부터 고급주택으로 불리었다. 그러다가 2003년 1월 1일 개정부터 현재의 명칭인 고가주택으로 변경되었다. 기준금액은 1999년 9월 18일 양도가액 5억원 초과에서 실거래가액 6억원 초과로 변경되었고, 2008년 10월 7일 실거래가액 9억원 초과로 개정되어 현재까지 유지되고 있다.

3.2 다수의 적용기준

3.2.1 부실공사 별점제

부실공사 별점제는 2018년 3월 13일 부실시공 선분양 제재 강화 등을 위해 주택법이 개정되고, 세부 추진방안을 담은 주택공급에 관한 규칙 및 주택법 시행규칙이 개정되어 2018년 9월 18일부터 시행되고 있다. 이는 최근 주택 부실공사 논란이 끊이지 않자 부실공사를 많이 한 건설사가 착공과 함께 입주자를 모집하는 선분양에 대한 제재를 강화한다는 내용이다. 기존의 선분양 제한 제도는 영업정지처분을 받은 업체에게 전체 1/2이상에 해당하는 층수의 골조공사 완료 이후에 입주자 모집이 가능하다는 단일 기준만 있고, 부실공사별점과 직접 연계되는 제재는 없었다. 개정된 이 법안은 전체 동 지상 층 기준 각 층수 중 1/3, 2/3, 골조공사 완료 후, 그리고 사용검사 이후 까지 세분화 하였고, 누적평균별점 1.0 이상인 업체부터 별점 정도에 따라 단계적으로 적용받도록 하였다. 누적평균별점에 대한 선분양 제한 수준은 <Table 1>과 같다.

Table 1. Condition for apartment sale under penalty points

| Penalty point (P) range | Condition for sale |
|-------------------------|---|
| $1 \leq P < 3$ | 1/3 completion of structural framework |
| $3 \leq P < 5$ | 2/3 completion of structural framework |
| $5 \leq P < 10$ | 100% completion of structural framework |
| $10 \leq P$ | after use inspection |

3.2.2 부동산중개보수

부동산중개보수는 개업공인중개사가 중개의뢰인간의 거래행위에 대하여 중개의뢰인 쌍방으로부터 소정의 보수를 받는 것을 말한다. 부동산중개보수는 2009년 4월 1일에 공인중개사법이 일부 개정되면서 2010년 6월 30일에 동법 시행규칙도 개정되었으며, 국토교통부는 2014년 11월 3일 '주택의 중개보수 시·도 조례 개정 권고(안)'을 각 시·도에 시달하여 조례 개정을 요청하여 현행체제로 정리되었다 (Jung, 2016). 현재 부동산중개보수에 대한 법령은 공인중개사법 제32조 및 같은 법 시행규칙 제 20조에 규정되어 있다.

부동산중개보수 요율은 매매/교환의 경우 5천만원 미만은 0.6%에 한도액 25만원, 5천만원 ~ 2억원 미만은 0.5% 한도액 80만원, 2억원 ~ 6억원 미만은 0.4%, 6억원 ~ 9억원 미만은 0.5%이고 9억원 이상은 상한요율 0.9% 이내에서 중개의뢰인과 공인중개사가 협의하여 결정한다.

전세, 월세 등 매매교환 이외 거래의 요율은 5천만원 미만 0.5%에 한도액 20만원, 5천만원 ~ 1억원 미만은 0.4%에 한도액 30만원, 1억원 ~ 3억원 미만은 0.3%, 3억원 ~ 6억원 미만은 0.4%이고 6억원 이상은 상한요율 0.8% 이내에서 중개의뢰인과 공인중개사가 협의하여 결정한다.

4. 적용기준에 따른 문제점 및 개선방안

4.1 단일 적용기준

4.1.1 주택청약종합저축 소득공제

연간납입금액 중 최대 240만원의 40%를 근로소득공제 해주는 주택청약종합저축은 적용기준인 7,000만원의 경계 부근에서 총급여의 작은 증가로 이 기준을 초과할 경우 근로소득공제에서 제외된다. 결과적으로 240만원의 40%인 96만원에 대한 소득공제를 받지 못하게 되고, 이에 따라 7,000만원 이하 수입의 근로자 보다 세금 납부 후의 소득이 더 적어지는 소득역전이 발생할 수 있다.

이러한 소득 역전의 정도를 파악하기 위하여 국세청에서 제공하는 '2018년 귀속 연말정산 자동계산'을 이용하여 분석하였다. 소득공제 항목은 급여에 따라 자동으로 계산되는 근로소득공제, 본인의 인적공제, 주택청약저축 240만원을 반영하였다. 그 외의 다른 소득 및 세액 공제 항목들은 개인

조건 및 급여 수준에 따라 다양한 값들이 입력될 수 있어 반영하지 않았다.

〈Table 2〉에서와 같이 주택청약종합저축의 소득공제가 세금 납부 이후의 소득금액에 미치는 정도를 파악하기 위하여 총급여 7,000만원에서 주택청약저축 가입 및 미가입을 적용한 후 총급여에서 세금을 제외한 소득금액을 계산하였다. 96만원의 소득공제에 따라 약 23만원의 소득금액 차이가 있음을 알 수 있다. 그리고 주택청약저축 소득공제 혜택이 있으면 총급여 약 6,970만원에서 해당 소득공제가 없는 총급여 7,000만원과 동일하고, 총급여 약 7,030만원에서, 해당 소득공제를 받는 총급여 7,000만원과 동일한 소득이 됨을 알 수 있다.

이상의 내용을 정리하면 〈Fig. 1〉과 같다. 총급여 7,000만원을 기준으로 ± 약 30만원의 범위 안에서 그 금액은 크지 않으나 주택청약종합저축 소득공제 적용 대상자가 비적용대상자보다 소득금액이 더 많아지게 되는 역전현상이 나타남을 알 수 있다.

Table 2. Income tax deduction and total income

| Total wage | 69,701,554 | 70,000,000 | 70,000,000 | 70,298,445 |
|---|------------|------------|------------|------------|
| Earned income deduction | 13,235,077 | 13,250,000 | 13,250,000 | 13,264,922 |
| Earned income amount | 56,466,477 | 56,750,000 | 56,750,000 | 57,033,523 |
| Income deduction from housing subscript savings | 960,000 | 960,000 | - | - |
| Personal deduction | 1,500,000 | 1,500,000 | 1,500,000 | 1,500,000 |
| Income before tax | 54,006,477 | 54,290,000 | 55,250,000 | 55,533,523 |
| Calculated tax | 7,741,554 | 7,809,600 | 8,040,000 | 8,108,045 |
| Net Income after tax | 61,960,000 | 62,190,400 | 61,960,000 | 62,190,400 |

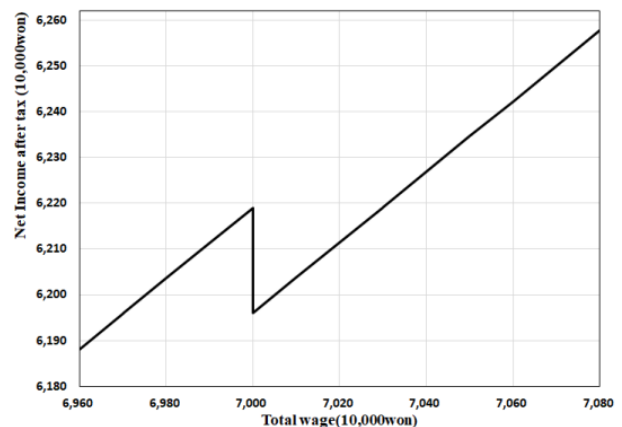


Fig. 1. Reversal phenomenon due to income deduction from housing subscription savings

이러한 소득역전 현상을 해결하기 위해서 정부 정책적으로나 기술적으로 여러 방안이 고려될 수 있을 것이다. 본 연구에서는 한 가지 방안으로 소득에 따라 비례적으로 상승하는 기존 소득선 기울기의 절반 값을 (Fig. 2)의 점선과 같이 7,000만원 이후의 급여에 적용하였다. 그래서 7,000만원에서 급여가 더 증가하더라도 소득이 줄어들지 않고, 이 점선을 따라 증가하도록 하였다. 이 새로운 소득선은 기존의 7,000만원 이상의 구간에 해당하는 소득선과 교차하게 되는데, 교차점의 값은 70,591,179원으로 파악되었다. 계산의 편의를 위해 교차점을 70,600,000으로 적용하면, 이 점선 구간에 해당하는 소득 형태를 얻기 위한 주택청약종합저축 소득공제율은 수식 (1)과 같다.

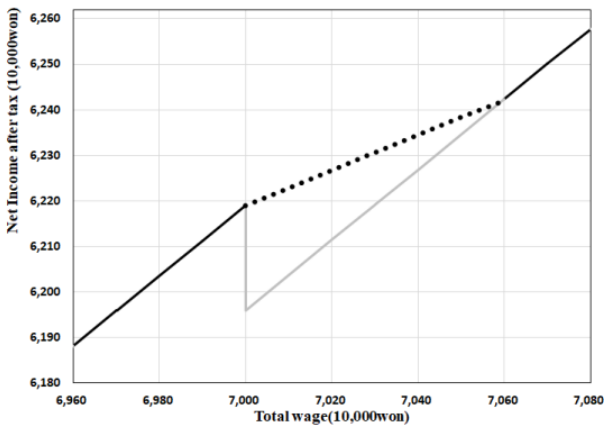


Fig. 2. Proposed net income form housing subscription savings

$$y = 40\% \times \frac{70,600,000 - x}{600,000} \quad (1)$$

y : 소득공제율 (%)

x : 총급여, 단 7,000만원 $\leq x \leq$ 7,060만원

총급여가 7,000만원을 초과하여도 40%의 소득공제 혜택은 바로 없어지지 않고, 점진적으로 줄어들어 교차점 7,060만원에서 0%가 된다. 결과적으로 적용기준 금액 전후로 발생하던 소득역전 현상이 제거되어, 같은 조건에서 급여가 더 많은 근로자는 더 많은 소득이 가능해진다.

4.1.2 주거안정 월세대출

주거안정 월세대출 중 일반형은 세대원 전원이 무주택자이고 부부합산 연소득 5,000만원 이하의 세대주를 대상으로 월세자금을 연 2.5%의 낮은 금리로 대출해주는 정책이다. <Table 3>은 제1금융권 은행들의 일반 신용대출을 신용등급별로 평균한 금리를 보여주는데, 주거안정 월세대출과 비교하여 약 1.5 ~ 3.8배의 높은 금리가 적용됨을 알 수 있다. 주택청약종합저축 소득공제에서와 같이 기준금액인 연

소득 5천만원을 조금이라도 초과하게 되면 이러한 혜택이 없어지고, 같은 조건에서 신용등급별로 더 높은 금리를 적용받게 된다(Fig. 3). 2년간 총 960만원 대출한도로 금리차이에 의한 손실은 5.6 신용등급의 연 6.42%의 경우 약 40만원 정도로 크지는 않으나, 하나의 기준 전후로 급격히 달라지는 이러한 현상을 개선할 필요는 있다. 여러 대안들이 제시될 수 있으며, 본 연구에서는 주택청약종합저축 소득공제율처럼 완충구간을 두어 서서히 그 혜택을 소멸시키는 방식을 제안한다.

Table 3. Average annual interest rate by credit grade

| Interest rate (%) | Credit grade | | | | |
|-------------------|--------------|------|------|------|------|
| | 1~2 | 3~4 | 5~6 | 7~8 | 9~10 |
| | 3.86 | 4.77 | 6.42 | 8.75 | 9.53 |

완충구간을 적용하려면 주택청약종합저축 소득공제 기준 금액처럼 구간의 최대값을 결정해야 한다. 그리고 신용등급별로 적용되는 서로 다른 여러 금리를 반영해야 한다. 구간 최대값은 정책적인 요소들을 반영하여 여러 값들이 고려될 수 있고, 본 연구에서는 주택청약종합저축 소득공제의 기준 금액으로 사용되는 7,000만원을 적용하였다. 그리고 (Fig. 4)의 점선과 같이 신용등급별 금리 차이의 수준을 유지하면서 구간 최대값 이후 현재의 일반 신용대출 금리가 그대로 반영되도록 하였다. 이를 구현하는 식은 수식 (2)와 같다. 결과적으로 소득이 현재 기준인 5,000만원을 초과하더라도 주거안정 월세대출의 금리 혜택이 완전히 없어지지 않고 점진적으로 적어지면서, 구간 최대값인 7,000만원에서 그 혜택이 소멸되어 원래의 더 높은 개인 신용등급별 금리가 적용됨을 알 수 있다.

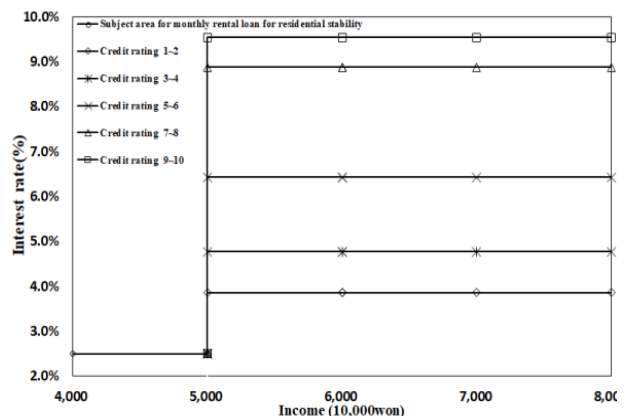


Fig. 3. Average annual interest rate by credit grades

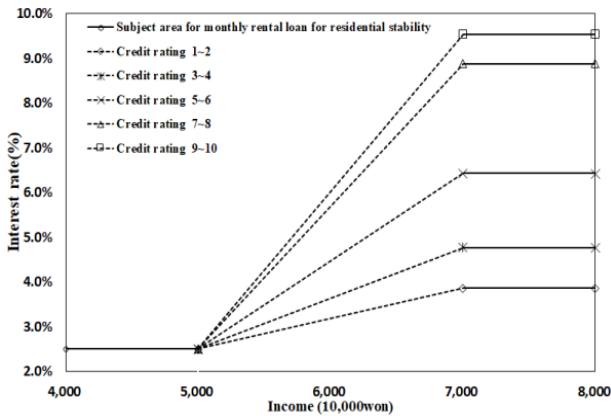


Fig. 4. Proposed monthly rent loan interest rate for housing stability

$$y = 2.5\% + \frac{x - S_{\min}}{S_{\max} - S_{\min}} \times (IR_{grade} - 2.5\%) \quad (2)$$

- y : 금리(%)
- x : 부부합산소득, 단 5,000만원 ≤ x ≤ 7,000만원
- S_{min} : 완충구간 시작점 (현재 기준 5,000만원)
- S_{max} : 완충구간 종료점 (현재 기준 7,000만원)
- IR_{grad} : 신용등급별 금리 (Table 3 참조)

4.1.3 고가주택 기준

2008년 10월 개정되어 현재까지 유지되고 있는 실거래가의 고가주택 기준인 9억원은 부동산 관련 여러 법률 및 정책에 적용되고 있다. 1세대 1주택자 양도세 면제, 주택도시보증공사의 주택구입자금보증(중도금 집단대출)의 분양가격 한도, 주택연금 가입 시세 한도, 1세대 1주택자 종합부동산세 부과 공시가격 기준, 부동산 취득세의 최고 세율, 부동산 증개 보수 최고 요율 등 다양한 영역에서 기준으로 사용되고 있다. 이렇게 하나의 기준이 적용되어 정부의 정책과 맞물려 일관되고 단순 명료한 기준을 제공하는 장점이 있다. 하지만 10년 이상 고정된 이 기준은 그 동안의 국내 경제 규모의 성장, 물가 상승, 주택 가격 상승 등의 변화를 수용하지 못하는 한계도 있다.

〈Fig. 5〉는 KB국민은행의 주택매매가격 종합지수로 2000년 ~ 2018년 동안의 고가주택 기준과 함께 매년 12월 기준의 전국 아파트 매매가격지수를 보여주고 있다. 2008년에 고가주택 기준이 6억원에서 9억원으로 조정되어 현재까지 유지되고 있으며, 아파트 매매가격 지수는 정도의 차이는 있으나 현재까지 꾸준히 상승해왔음을 알 수 있다. 2008년 이후 10년 동안 전국적으로 약 30%의 아파트 매매 가격의 상승이 있었으나, 고가주택 기준은 9억원으로 고정되어 이러한 시장의 성장을 반영하기에는 부족함을 알 수 있다.

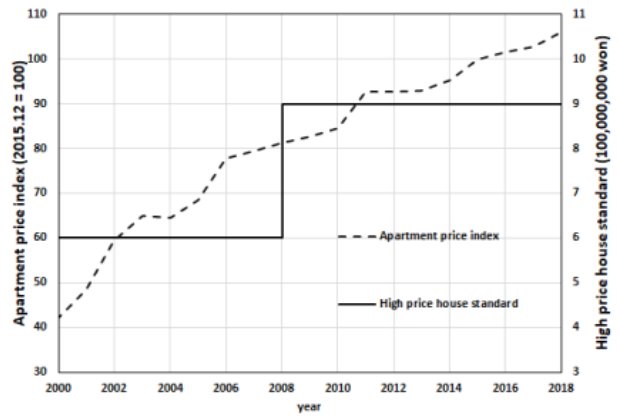


Fig. 5. High price house standard and apartment price index

이를 반영하고자 2008년에서처럼 한꺼번에 3억 ~ 4억의 큰 금액으로 기준을 조정하게 되면 부동산 가격 상승 압력, 세수 부족 등의 또 다른 문제를 유발할 수도 있을 것이다. 이러한 문제를 개선하기 위해 여러 방안이 있을 수 있으며, Kim (2007)의 “주택가격 상승률에 연동시켜 매년 자동적으로 조정되도록 하는 방안을 생각할 수 있다”의 개념을 적용하면 〈Fig. 6〉과 같다. 2008년 말을 기준으로 2010년부터 전년도 상승률을 적용하였으며, 매매가격지수의 상황을 반영하여 고가주택 기준은 점진적으로 변화됨을 알 수 있다. 이렇게 매년 변화된 기준은 앞서 설명한 부동산 관련 세금, 대출, 수수료 등 현재 9억원으로 설정된 여러 법률 및 정책의 기준 금액으로도 활용될 수 있을 것이다.

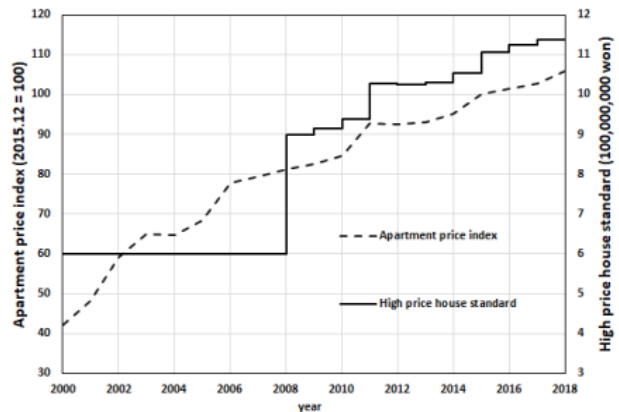


Fig. 6. Proposed high price house standards

결과적으로 매매가격지수 등과 같은 여러 국가 지표들을 지속적으로 반영함으로써 시장의 변화를 점진적으로 수용하여 갑작스런 조건 또는 기준의 큰 변화에 따른 대상자들의 불이익을 줄이고 시장의 충격을 완화할 수 있을 것이다. 또한, 이러한 개념을 앞서 소개한 주택청약종합저축 소득공제와 주거안정 월세대출의 경우에도 적용하여 그 기준 금액을 관련 국가 지표와 연계하여 조정할 수도 있을 것이다.

4.2 다수의 적용기준

본 연구에서는 다수의 적용기준을 계단형과 복합형으로 분류하여 적용 특성의 차이를 반영하여 분석한다. 먼저 계단형은 서로 다른 값이지만 같은 적용 구간에 해당 할 경우 동일한 내용의 결과를 적용받게 되나, 그 구간이 달라질 경우 적용되는 결과가 크게 증감하게 되는 형태를 의미한다. 복합형은 적용 구간이 달라질 경우 결과가 크게 증감하는 것은 계단형과 동일하나, 같은 한 구간에서는 값의 크기에 따라 비례적으로 증가하는 경사로형 특성을 가진다.

4.2.1 부실공사 벌점제

적용기준이 계단형에 해당하는 부실공사 벌점제는 부실의 정도에 따라 부여된 벌점에 기초하여 건설사가 준공전에 입주자를 모집하는 선분양 시기를 결정한다. <Fig. 7>은 벌점 구간 별 입주자 모집 가능 시기를 골조 공사 진행 정도에 따라 보여준다. 벌점은 1년에 2차례 최근 2년간의 벌점을 반영하여 산정되며, 한번 결정되면 6개월 동안 그 기준이 유지된다.

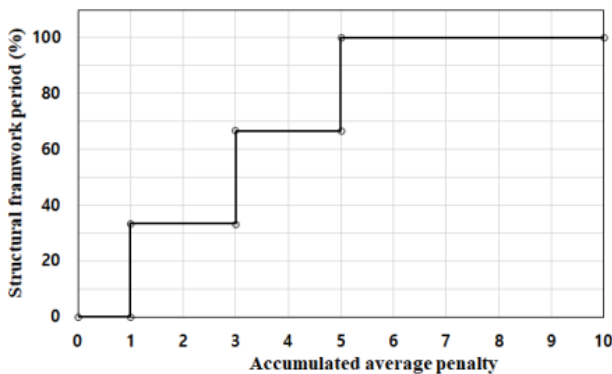


Fig. 7. Apartment sale time based on penalty points

국토교통부의 건설산업지식정보시스템에서 공개된 벌점에는 총 470개의 건설(시공)업체가 명기되어 있다. 아무런 제재가 없는 1.0 미만의 업체에는 총 347개가 있으며, 대부분의 중대형 건설사들은 이 구간에 속해 있다. 반면에 제재가 시작되는 벌점 1.0 이상의 업체는 대부분이 중소형 건설사이다(Cha, 2018).

골조 공사 1/3 이후에 분양 가능한 벌점 1.0 이상 3.0 미만의 구간에는 116개사가 있으며, 이 중 제재의 시작점이 되는 벌점 1.0에 해당하는 건설사가 49개이고 최고인 2.5점에 4개사가 있다. 분양 시기가 골조 공사 2/3 이후인 벌점 3.0 이상 5.0 미만의 구간에는 7개 건설사가 있으며, 이 중 3.0 점에 4개사가 있고, 최고 벌점은 4.5점으로 1개사가 있다. 5.0점 이상의 건설사는 없다.

해당 건설사가 받은 총 벌점을 건설사 전체 현장수로 나누어 계산하는 산정 방법에 따라, 현장수가 부족할 수 있는

중소형 건설사들은 작은 벌점의 변화로 적용 구간이 달라질 수 있다. 그 결과는 자본 조달능력이 상대적으로 부족할 수 있는 중소형 건설사에 큰 영향을 미칠 수 있다.

이러한 중소형 건설사에게 크게 불리할 수 있는 계단형 형태의 기준을 개선하기 위해 여러 방법이 적용될 수 있을 것이다. 현재의 벌점 기준을 고려하면서, 경미한 부실이 대형 사고로 이어질 수 있는 건설현장의 특성을 반영하는 현 벌점 제도의 취지도 유지되어야 할 것이다. 이에 본 연구에서는 <Fig. 8>과 같이 누진 형태의 벌점 기준을 제시한다. 현재의 기준에 해당하는 1.0, 3.0, 5.0의 틀을 유지하여, 각 벌점 별 공사 정도는 1.0에서 10%, 3.0에서 50%, 5.0에서 100%를 적용하였다. 이 구간들 사이는 추가적인 벌점 증가에 대한 경각심을 부여하기 위해 50%에 해당하는 3.0점을 기준으로 S-curve 형태를 적용하였다. 이를 수식으로 나타내면 수식 (3)과 같다.

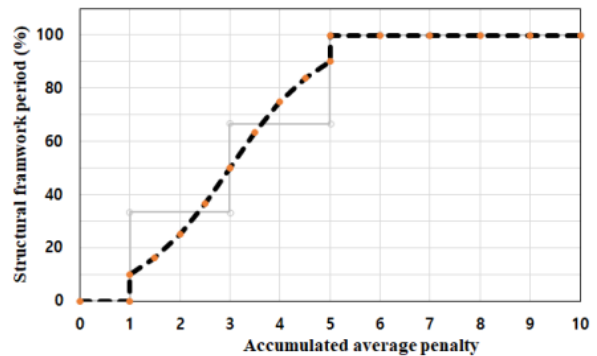


Fig. 8. Proposed apartment sale time based on penalty points

$$y = \frac{100}{1 + 3^{-(x+3)}} \quad (3)$$

y : 골조공사 진행 정도(%)에 따른 선분양 시기

x : 벌점, 단 $1.0 \leq x < 5.0$

곡선으로 표현되는 지수 형태의 식이 혼란스러울 경우 수식 (4)와 같이 직선 형태의 단순 1차식을 선택할 수도 있다. 이 경우는 모든 값들이 벌점에 비례하여 증가하게 된다. 수식 (3)과 (4)를 적용한 주요 벌점 별 골조공사 진행 정도는 <Table 4>와 같다.

$$y = 20x - 10 \quad (4)$$

y : 골조공사 진행 정도(%)에 따른 선분양 시기

x : 벌점, 단 $1.0 \leq x < 5.0$

Table 4. Apartment sale time based on equations 3 and 4

| Penalty point | S-curve | Linear |
|---------------|---------|--------|
| < 1.0 | 0.0 | 0.0 |
| 1.0 | 10.0 | 10.0 |
| 1.5 | 16.1 | 20.0 |
| 2.0 | 25.0 | 30.0 |
| 2.5 | 36.6 | 40.0 |
| 3.0 | 50.0 | 50.0 |
| 3.5 | 63.4 | 60.0 |
| 4.0 | 75.0 | 70.0 |
| 4.5 | 83.9 | 80.0 |
| < 5.0 | 90.0 | 90.0 |
| ≥ 5.0 | 100.0 | 100.0 |

이상과 같이 계단형태의 부실공사 벌점제를 S-curve 또는 직선 형태로 적용하여 작은 차이로 해당 구간이 달라졌을 때 급격하게 제재 조건이 변하는 현상을 개선할 수 있다. 현재의 법규를 반영하여 제시한 수식 (3)과 (4)는 벌점 현황, 부여 방식, 정책적 판단 등의 환경이 달라질 경우 누진적인 결과를 유지하기 위한 다른 형태의 식으로 변경하여도 유사한 효과를 가질 수 있을 것이다.

4.2.2 부동산 중개보수

중개의뢰인 쌍방으로부터 받는 부동산중개보수는 매매교환과 매매교환 이외(전세, 월세 등의 임대차) 거래의 두 가지로 나뉘어 적용된다. 두 경우는 거래 금액별 효율에서 차이가 있으나, 그 특성이 유사하여 본 연구에서는 매매교환에 대한 내용만 다루고자 한다. <Fig. 9>에서와 같이 매매교환의 중개 수수료율은 적용기준이 달라질 경우 수직 증감하는 계단형태이다. 이를 거래금액에 반영한 중개보수는 하나의 구간에서는 경사로 형태를 가지지만, 적용 구간이 변하여 수수료율이 달라지면서 중개보수는 크게 증감하는 복합형에 해당한다.

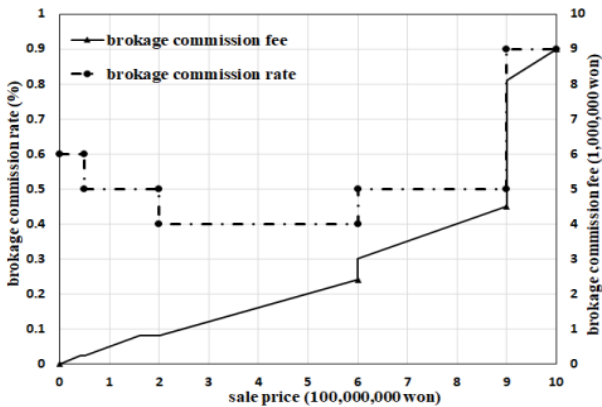


Fig. 9. Real estate brokerage commission rate and fee

5천만원 이하와 2억원 이하의 경우 낮은 거래 구간의 수수료율이 더 높아져, 이 효율을 그대로 적용할 경우 각 기준 최고 가격에 근접하는 일부 구간에서 거래 금액이 더 큰 윗 구간 보다 더 많은 중개보수가 산정되는 역전 현상이 발생한다. 이를 해결하고자 5천만원 이하에서 25만원, 2억원 이하에서는 80만원의 최고한도를 적용하도록 규정되어있다. 그래서 이 구간에서는 적용 구간 변화에 따른 중개보수의 큰 변화가 일어나지 않는다. 반면에 거래금액 6억원과 9억원에서는 수수료율이 각각 0.1%, 0.4% 더 높아지게 되어 이에 기초하는 중개보수는 크게 증가하게 된다.

이러한 급격한 변화를 줄이기 위해 여러 방안들이 적용될 수 있다. 한 예로 <Fig. 10>의 점선은 6억원에서의 수수료율을 그 이전 단계의 효율인 0.4%에서 시작하여 9억원에서의 0.5%를 만족하는 직선 형태를 적용한 것이다. 이렇게 비례적으로 증가하는 효율은 21억원에서 기존 0.9% 효율과 교차하며, 이후 계속 0.9%를 유지한다. 이를 식으로 표현하면 수식 (5)와 같다. 중개수수료는 이 효율에 거래금액을 곱한 것으로, 수식 (6)과 같이 거래금액이 제곱 형태로 반영되어 <Fig. 10>에서의 실선과 같이 2차함수의 곡선 형태가 된다.

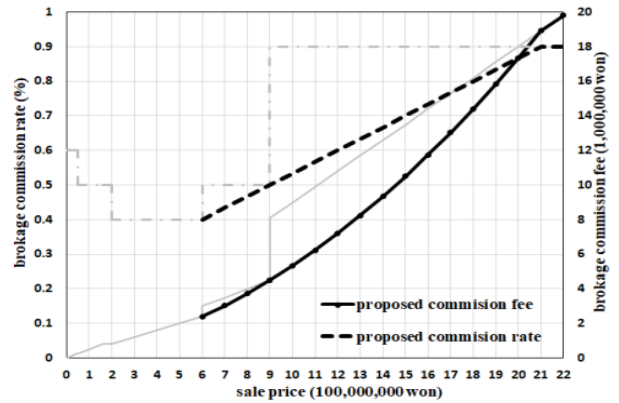


Fig. 10. Proposed commission rate and fee: linear rate

$$rate = \frac{x}{30} + 0.2 \tag{5}$$

$$y = rate \times x = \frac{x^2}{30} + 0.2x \tag{6}$$

rate : 수수료율 (%)

x : 거래 금액 (억원), 단 6억원 ≤ x ≤ 21억원

y : 중개 수수료 (백만원)

또 다른 한 방법으로 중개수수료 자체를 급격하게 변하는 구간이 없도록 조정하는 것도 가능할 것이다. <Fig. 11>의 실선으로 표현된 예는 중개수수료를 거래금액 6억에서 시작하여 기존과 동일하게 유지되는 21억원까지 거래금액에 비례하여 수수료를 증가시킨 것이다. 적용 구간의 변화

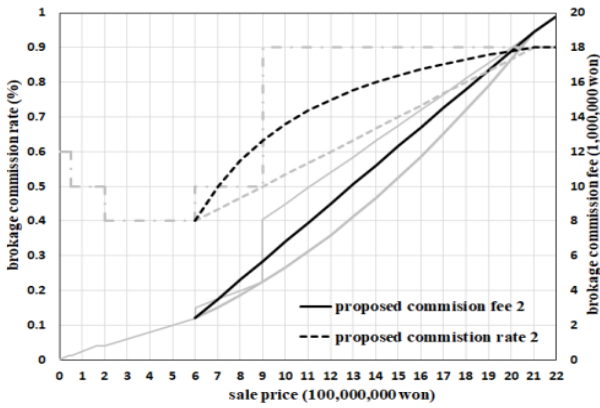


Fig. 11. Proposed commission rate and fee: linear fee

에 따른 급격한 차이는 발생하지 않고, 7억 ~ 9억에서는 일부 현재보다 높아지지만 나머지 구간에서는 낮아진다. 이를 식으로 표현하면 수식 (7), (8)과 같다. 거래수수료를 거래 금액에 대한 1차함수를 적용함에 따라 이를 결정하는 수수료율은 거래 금액에 대해 음의 지수승을 가진 형태가 되어, (Fig. 11)의 점선과 같이 볼록한 형태의 곡선이 되었다.

$$y = \frac{11}{10}x - 4.2 \quad (7)$$

$$rate = \frac{y}{x} = -4.2x^{-1} + \frac{11}{10} \quad (8)$$

- rate : 수수료율 (%)
- x : 거래 금액 (억원), 단 6억원 ≤ x ≤ 21억원
- y : 중개 수수료 (백만원)

Table 5. Commission rate and fee based on current law and proposed methods (100,000,000 won, %, 10,000 won)

| price | current rate | | linear rate | | linear fee | |
|-------|--------------|-------|-------------|-------|------------|-------|
| | rate | fee | rate | fee | rate | fee |
| 5 | 0.40 | 200 | 0.40 | 200 | 0.40 | 200 |
| 6 | 0.50 | 300 | 0.40 | 240 | 0.40 | 240 |
| 7 | 0.50 | 350 | 0.43 | 303 | 0.50 | 350 |
| 8 | 0.50 | 400 | 0.47 | 373 | 0.58 | 460 |
| 9 | 0.90 | 810 | 0.50 | 450 | 0.63 | 570 |
| 10 | 0.90 | 900 | 0.53 | 533 | 0.68 | 680 |
| 11 | 0.90 | 990 | 0.57 | 623 | 0.72 | 790 |
| 12 | 0.90 | 1,080 | 0.60 | 720 | 0.75 | 900 |
| 13 | 0.90 | 1,170 | 0.63 | 823 | 0.78 | 1,010 |
| 14 | 0.90 | 1,260 | 0.67 | 933 | 0.80 | 1,120 |
| 15 | 0.90 | 1,350 | 0.70 | 1,050 | 0.82 | 1,230 |
| 16 | 0.90 | 1,440 | 0.73 | 1,173 | 0.84 | 1,340 |
| 17 | 0.90 | 1,530 | 0.77 | 1,303 | 0.85 | 1,450 |
| 18 | 0.90 | 1,620 | 0.80 | 1,440 | 0.87 | 1,560 |
| 19 | 0.90 | 1,710 | 0.83 | 1,583 | 0.88 | 1,670 |
| 20 | 0.90 | 1,800 | 0.87 | 1,733 | 0.89 | 1,780 |
| 21 | 0.90 | 1,890 | 0.90 | 1,890 | 0.90 | 1,890 |
| 22 | 0.90 | 1,980 | 0.90 | 1,980 | 0.90 | 1,980 |

〈Table 5〉는 수수료율과 수수료를 각각 동일한 기울기를 적용하였을 때 거래 금액별 수수료율을 현재의 금액과 비교한 것이다. 사용하는 요율 및 수수료를 보여주는 이러한 표를 그림 및 수식과 함께 보조용으로 사용하면 부동산 거래 당사자들의 이해에 도움이 될 수 있을 것이다.

이상 소개된 방법 이외에도 현재 법규의 기준과 같은 거래금액 9억원 혹은 시장 성장을 반영한 또 다른 기준 금액을 추가하여 구간을 따로 나누어 서로 다른 기울기를 적용할 수도 있다. 또한 거래 금액에 비례하여 크게 늘어 날 수 있는 수수료를 수식 (8)에서처럼 음의 지수 형태를 적용하여 1984년 중개수수료를 처음 조례로 설정할 때 적용하였던 거래 가격이 올라갈수록 수수료율을 점차적으로 낮추는 방식으로 적용 가능할 것이다. 결과적으로 이러한 방식의 접근은 기준이 달라졌을 때 급격하게 변화하는 현상을 제거하여 자연스러운 시장 흐름을 유도할 수 있을 것이다.

5. 결론

본 연구에서는 적용기준에 따라 큰 변화를 수반하는 주택 시장관련 법률 및 정책의 문제점을 분석하고 개선방안을 제시하였다. 주요 내용을 요약하면 다음과 같다.

첫째, 적용기준의 개수에 따라 단일 적용기준과 다수의 적용기준으로 분류하였다. 그리고 다수의 적용기준은 적용 값의 누진 유무에 따라 계단형과 복합형으로 분류하였다.

둘째, 본 연구에서 분석한 단일 기준으로는 연간 7,000만원의 주택청약종합저축 소득공제 총급여 상한, 5천만원의 주거안정 월세대출 부부 합산 연소득 상한, 실거래가 9억원의 고가주택 기준이다. 이 기준 금액을 조금이라도 초과하게 되면 그 전까지의 모든 혜택을 상실하게 된다. 이를 개선하고자 주택청약종합저축 소득공제와 주거안정 월세대출에서는 일정 수준의 완충 구역을 설정하여 소득이 높아지면서 점차적으로 그 혜택이 축소되면서 소멸되는 방안을 제시하였다. 그리고 고가주택 기준에서는 연 단위로 시장 지표를 반영하여 기준을 점진적으로 조정하는 방식을 제안하였다.

셋째, 다수의 적용기준으로는 부실공사 벌점제와 부동산 중개수수료를 분석하였다. 부실공사 벌점제는 한 구간 내에서는 값이 달라져도 동일한 제재결과가 나타나므로 계단형이고, 부동산 중개수수료는 한 구간에서도 거래 금액에 따라 중개수수료가 달라지므로 복합형에 해당한다. 작은 값의 차이로 구간이 달라지면서 그 결과가 크게 변하는 현상을 개선하기 위해 값에 따라 점진적으로 변하는 s-curve, 1차 방정식, 2차 방정식, 음의 지수 방정식 등을 도입하였다. 이러한 수식의 도입은 기존의 단순화되어 고정된 값들보다 이해가 어렵고, 실제 적용도 더 복잡해지겠지만, 현재 국내 정

보 기술 역량에서 충분히 구현 및 실생활에서의 운영이 가능하리라 판단된다.

본 연구에서 제시하는 적용기준에 따라 큰 변화를 유발하는 주택시장 관련 법률 및 정책에 대한 개선방안은 보다 향상된 법 적용기준의 기초 자료로 활용될 수 있을 것이다. 그리고 향후 전문가, 이해관계자의 의견자문과 설문조사 등을 통해 실제 법 적용을 받는 대상자들에게 미치는 영향과 법의 변화에 대한 순응 등 여러 가지 측면에서의 논의와 타당성 검토가 필요하다고 판단된다. 이러한 과정을 거쳐 숫자의 형태로 제시되는 법률 및 정책뿐만 아니라, 항목의 형태로 나타나는 초고층 빌딩 규제, 대기업 규제 등에도 규모 정도에 따라 점진적으로 규제를 강화하는 방식으로, 본 연구에서 제시하는 기본 개념을 확대 적용하여 시장의 성장을 유연하게 수용할 수 있어야 할 것이다.

감사의 글

이 논문은 2017년도 건국대학교 KU학술연구비 지원에 의한 논문임

References

Cha, W. (2018). "27 Construction companies cannot sell APT before completion," *Hankyung Business*, 1192.

Cho, W. (2015). "The determination of the need for a real estate brokerage commission," *Journal of the Real Estate Law Institute of Korea*, 19(1), pp. 123-139.

Jung, Y. (2016). "A study on the satisfaction of the system of real estate brokerage commission," Thesis, Konkuk University.

Kim, K. (2007). "On reforming the taxation of housing in Korea," *Korea Real Estate Review*, 17(2), pp. 193-214.

Kim, T. (2017). *A Study on Improvement Measures for Exterminating Insolvent Construction of the Public Housing*, Gyeonggi Research Institute.

Moon, Y. (2006). "Fundamental reason of the increase in price in Kangnam luxury apartment and the realization of the high price house regulation," *Journal of the Korea Real Estate Analysts Association*, 24, pp. 207-216.

요약 : 본 연구는 적용기준에 따라 큰 변화를 수반하는 주택시장관련 법률 및 정책의 문제점 분석과 개선 방안을 제시한다. 그 대상은 주택청약종합저축 소득공제, 주거안정월세대출, 고가주택기준, 부실공사벌점제, 부동산중개보수이다. 이들은 특정 값에 따라 적용기준이 달라진다. 경제부근에서 작은 값의 증감에 의하여 적용구간이 달라져 기존의 혜택, 제재 내용이 크게 달라질 수 있다. 본 연구에서는 개선방안으로 선형 혹은 곡선형태로 증가하는 경사로 형태를 제시한다. 이 개념은 적용구간에 따라 큰 변화가 있는 다른 법률 및 정책의 개선에도 적용 될 수 있을 것이다.

키워드 : 법률 및 정책, 주택청약종합저축 소득공제, 주거안정월세대출, 고가주택기준, 부실공사벌점제, 부동산중개보수
