

아파트 분양에서 옵션 계약과 성능등급 표시제도에 대한 사후적 입법평가

정혜영



아파트 분양에서 옵션 계약과 성능등급 표시제도에 대한 사후적 입법평가

연구자: 정혜영(한국법제연구원 초빙연구위원)

- 2017년 이후 아파트 등의 공동주택 거주자가 전체 국민의 60%를 상회하였고, 매년 지속적으로 그 비율도 증가되고 있음
- 수요/공급의 불조화로, 수도권을 중심으로 아파트의 가격이 급등, 이에 정부는 다양한 투기 억제책을 마련, 시행하는 등 주택 공급자 관점 위주의 규제가 대폭 강화·시행되고 있음
- 주택은 투기억제 대상이기 이전에 거주 수단이며 국민들의 주택구입은 평생 중 가장 큰 소비행위라 할 것임
- 본 연구는 아파트라는 상품의 옵션선택이나 품질정보 등의 소비자 권익이 공급자보다는 소비자의 관점에서 적절하게 보장되고 있는지 살펴보고 개선방안을 마련하려는 것임

CONTENTS

Issue Paper

I. 공동주택 현황 및 거주인구 추세

- 1. 조사배경 04
- 2. 아파트 거주 추세 04
- 3. 아파트 건축(분양) 현황 05
- 4. 아파트 소비 관련 분쟁 현황 06
- 5. 아파트 거주 관련 분쟁 현황 08

II. 공동주택의 성능등급 표시제도 현황

- 1. 아파트 성능등급 표시의무 관련 11
- 2. 성능등급 결정과정과 문제점 12
- 3. 아파트 소음성능 관련 문제점 14

III. 공동주택 계약옵션 유형 및 문제점

- 1. 아파트 옵션계약 유형 23
- 2. 아파트 옵션계약의 문제점 24

IV. 소비자 중심으로 아파트 성능등급 개선방향

- 1. 아파트 성능에 대한 '소비자 권리강화' 27
- 2. 공동주택 성능등급(품질관리) 실태 및 개선방향 29

V. 소비자 '선택' 위주의 옵션계약 개선방향

붙임자료



I. 공동주택 현황 및 거주인구 추세



1. 조사배경

- 최근, 현 정부는 서울을 중심으로 공동주택 특히 아파트의 가격이 급등하면서 소위 '8.2 부동산대책'¹⁾ 등을 발표한 바 있다. 그러나 투기 과열과 규제대책의 단골손님인 공동주택(아파트)은 정부의 개입이나 규제가 필요한 대상이기도 하지만 시장을 통해 공급·소비되는 사유재에도 해당된다고 할 것이어서 소비자로서의 국민들의 권리 또한 충분히 존중되고 보장되어야 할 필요 역시 크다.
- 따라서, 본 조사는 공동주택 계약, 입주 등의 과정에서 국민들의 소비주권이 제대로 보장되고 있는지 그 문제점을 분석하고 합리적인 개선방향을 살펴보고자 한다.

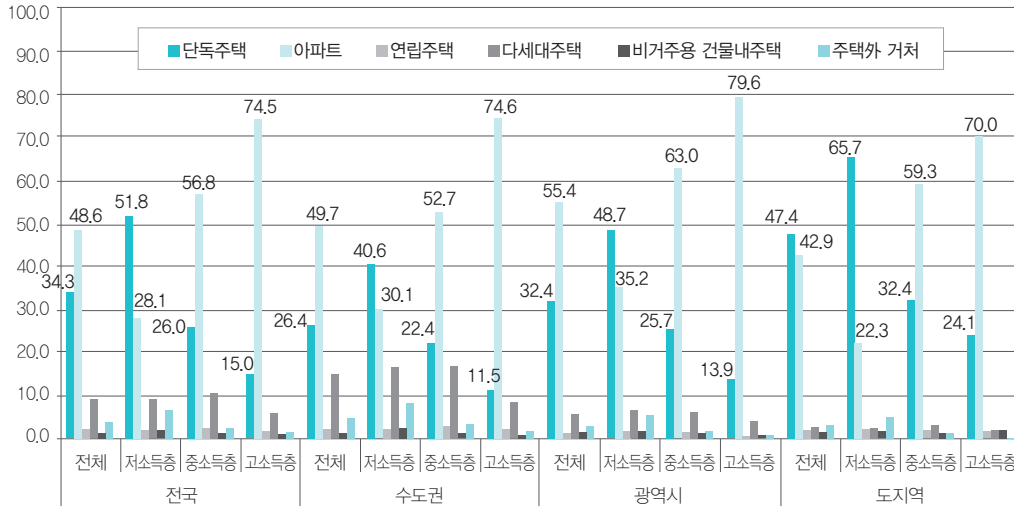
2. 아파트 거주 추세

- 아래 표²⁾는 도지역의 저소득층을 제외하고는 소득계층이 높을수록 도시화된 지역일수록 단독이나 연립주택보다 아파트 거주비율이 매우 높는데, 우리 국민들은 소위 '아파트 공화국'이라는 표현이 전혀 무색하지 않을 정도로 아파트에 거주하는 비율이 매우 높다.

1) 이 대책은 첫째, 투기과열지구 내 조합설립인가 후 재건축 예정주택을 양수받은 자는 재건축 후 건물 아닌 현금으로 청산 받아야 하며, 둘째, 투기과열지구에서는 관리처분인가 후에는 소유권 이전등기 재개발이나 도시환경환경정비 사업의 조합원 분양권 전매 전면 금지 셋째, 투기과열지구 내 정비사업 일반이나 조합원 분양에 당첨된 세대에 속한 자 전부가 5년 동안 재당첨 불가, 넷째, 다주택자에게 양도소득세 중과하고 장비보유 특별공제 적용 배제하고, 다섯째, 1세대 1주택의 양도세 면제조건 9억 원 이하, 2년 보유, 2년 거주 모두 충족한 경우로 강화, 조정대상 지역에서 분양권을 양도하는 경우 보유기관에 관계 없이 50% 양도세율 적용, 일률적인 담보대출비율을 지역과 지구에 따라 달리 적용, 투기과열지구 3억 원 이상 주택 거래 시 자금조달계획과 입주계획까지 신고하도록 함

2) 출처 : 국토교통부 홈페이지 통계누리 <http://stat.molit.go.kr/portal/main.do> '아파트 주거환경 통계'

〈표 1〉 2016년도 국내 지역별 소득계층별 주택유형²⁾



3. 아파트 건축(분양) 현황

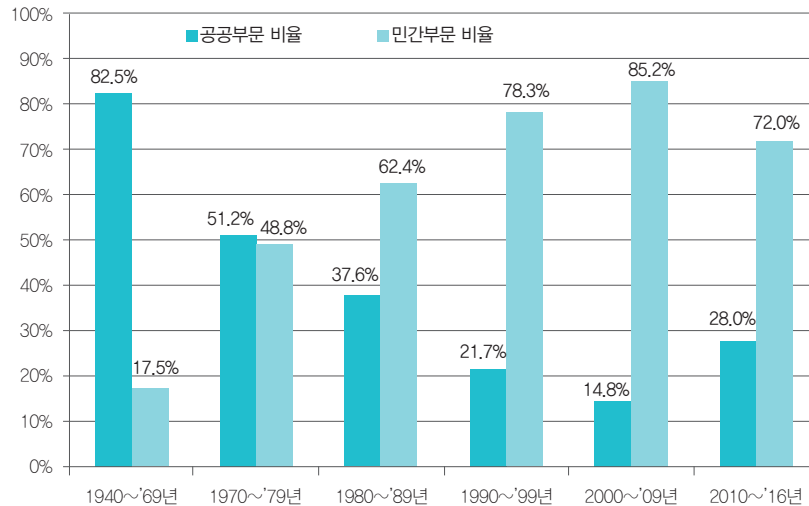
- 국토교통부 통계에 따르면³⁾, 국내 아파트는 1940년 51세대를 시작으로 1970년에는 약 32천 세대를, 1986년에는 약 106천 세대를, 1995년에는 연도별 최대치인 약 430천 세대를 건설(공급) 한 바 있으며, 2016년에도 약 286천 세대를 공급한 것으로 나타난다.

〈표 2〉 1940~2016년도 공급 부문별 아파트 건설현황

건설년도	공공부문 ⁴⁾	민간부문	합계
1940 ~ '69년	1,668	353	2,021
1970 ~ '79년	142,115	135,681	277,796
1980 ~ '89년	389,300	645,098	1,034,398
1990 ~ '99년	768,224	2,766,955	3,535,179
2000 ~ '09년	427,440	2,457,143	2,884,583
2010 ~ '16년	420,752	1,080,084	1,500,836

3) 출처 : 국토교통부 홈페이지 통계누리 <http://stat.molit.go.kr/portal/main.do> 참고

4) 공공부문 : 국가, 지방자치단체, 대한주택공사 등, 민간부문 : 건설업자, 주택조합, 개인 등



- 위 표와 같이 10년 단위로 나누어 보면, 건설업자나 건축조합 같은 민간부문의 아파트 공급이 1980년대 들어서 국가나 지자체 같은 공공부문의 공급량을 추월하기⁵⁾ 시작하는 것으로 나타난다.
- 1990년대부터 국가나 지자체 등 공공부문의 비중이 지속 축소되고, 최근엔 민간 부문의 아파트 공급이 전체에서 70% 이상 차지할 정도로 급격히 성장하였음을 보여준다.

4. 아파트 소비 관련 분쟁 현황

- 한국소비자원에 따르면⁶⁾, 아파트는 2017년 소비자 상담 다발품목 중 25위로 비슷한 순위에 포장이사, 자동차 수리, 운동화, 차량 대여, 학습지 등이 있는데, 보통 평생 수회를 넘기 어려운 아파트의 소비주기를 감안했을 때 소비자 불만이 상당한 것으로 나타난다.

5) 민간 부문의 아파트 공급이 공공부문보다 더 지은 것은 1978년부터이며 공공 21,642세대, 민간은 36,389세대를 공급함
1981년, 1982년, 1994년 외엔 항상 민간 부문의 아파트 총 건설규모 공공부문보다 훨씬 많게 나타난다. 불임자료 1 참고.

6) 국소비자원 홈페이지 자료실, www.kca.go.kr, 2017년도 상담동향

〈표 3〉 2017년 한국소비자원 소비자 피해상담 다발품목 현황

(단위: 건, %)

순위	소분류품목	2016년		2017년		전년대비	
		건수	비율	건수	비율	증감건수	증감률
1	휴대폰/스마트폰	28,112	3.6	24,367	3.1	-3,745	-13.3
2	이동전화서비스	22,504	2.9	21,873	2.7	-631	-2.8
3	헬스장·휘트니스센터	17,803	2.3	18,061	2.3	258	1.4
4	초고속인터넷	13,747	1.8	14,495	1.8	748	5.4
5	국외여행	12,799	1.6	14,237	1.8	1,438	11.2
6	정수기대여(렌트)	15,014	1.9	11,458	1.4	-3,556	-23.7
7	항공여객운송서비스	9,920	1.3	10,433	1.3	513	5.2
8	중고자동차중개·매매	11,058	1.4	10,392	1.3	666	-6.0
9	택배화물운송서비스	9,401	1.2	10,356	1.3	955	10.2
10	중형승용자동차	9,495	1.2	10,128	1.3	633	6.7
11	상조서비스	9,472	1.2	9,537	1.2	65	0.7
12	점퍼·재킷류	8,187	1.1	8,767	1.1	580	7.1
13	TV	7,147	0.9	8,633	1.1	1,486	20.8
14	에어컨	6,492	0.8	8,065	1.0	1,573	24.2
15	양복(서양식 의복)세탁	6,598	0.8	7,772	1.0	1,174	17.8
16	냉장고	5,998	0.8	6,717	0.8	719	12.0
17	일반강습(입시학원등)	6,066	0.8	6,444	0.8	378	6.2
18	치과	6,763	0.9	6,133	0.8	-630	-9.3
19	인터넷교육서비스	6,904	0.9	5,591	0.7	-1313	-19.0
20	포장이사운송서비스	5,821	0.7	5,589	0.7	-232	-4.0
21	자동차수리·점검	5,818	0.7	5,486	0.7	-332	-5.7
22	건강(암·기타질병)보험	5,740	0.7	5,227	0.7	-513	-8.9
23	운동화	4,845	0.6	5,137	0.6	292	6.0
24	자동차보험	6,561	0.8	4,964	0.6	-1,597	-24.3
25	아파트	5,319	0.7	4,950	0.6	-369	-6.9
26	자동차대여(렌트)	4,352	0.6	4,714	0.6	362	8.3
27	학습지	3,753	0.5	4,502	0.6	749	20.0
28	유선방송	4,865	0.6	4,435	0.6	-430	-8.8
29	캐주얼바지	4,064	0.5	4,364	0.5	300	7.4
30	소파	3,948	0.5	4,207	0.5	259	6.6
31	외식	4,320	0.6	3,884	0.5	-436	-10.1
32	여성용내의류	4,907	0.6	3,772	0.5	-1,135	-23.1
33	노트북컴퓨터	3,954	0.5	3,738	0.5	-216	-5.5
34	호텔	2,200	0.3	3,725	0.5	1,525	69.3
35	코트	3,210	0.4	3,679	0.5	469	14.6
36	원피스	2,827	0.4	3,628	0.5	801	28.3
37	전기세탁기	3,052	0.4	3,573	0.4	521	17.1
38	신용카드	4,344	0.6	3,572	0.4	-772	-17.8
39	모바일게임서비스	2,284	0.3	3,523	0.4	1,239	54.2
40	보석·귀금속	3,484	0.4	3,465	0.4	-19	-0.5
41	전기매트류	3,804	0.5	3,426	0.4	-378	-9.9
42	미용서비스	2,990	0.4	3,327	0.4	337	11.3
43	피부·체형관리서비스	3,355	0.4	3,279	0.4	-76	-2.3
44	숙녀화(구두·부츠등)	2,504	0.3	3,262	0.4	758	30.3
45	침대	3,049	0.4	3,251	0.4	202	6.6
46	셔츠	3,169	0.4	3,246	0.4	77	2.4
47	성형외과	3,785	0.5	3,050	0.4	-735	-19.4
48	차량용블랙박스	3,093	0.4	2,986	0.4	-107	-3.5
49	인터넷정보이용서비스	2,533	0.3	2,979	0.4	446	17.6
50	시계	3,255	0.4	2,951	0.4	-304	-9.3

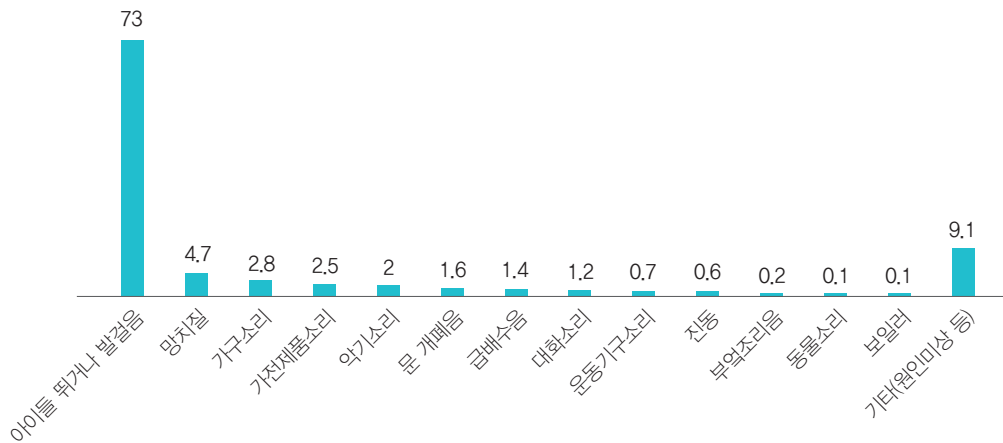
5. 아파트 거주 관련 분쟁 현황

- 환경부(환경관리공단)이 운영하는 국가소음정보시스템에 따르면⁷⁾ 공동주택 거주자 중 층간소음피해 신청자는 위층보다 아래층(79.5%) 거주자가 많지만, 아래층 거주자 신청비율도 16.3%나 되고, 옆집의 비율은 2.9%를 차지하며, 신청건수 71%가 아이가 뛰거나 성인의 발걸음 소리, 3.8%는 망치질, 3.3%는 가구를 끌거나 찍는 소리, 그 외에 문 개폐, 언쟁, 급배수음, 악기(피아노 등), 운동기구, 부엌소리, 보일러, 동물, 에어컨 실외기 소음 등에서 분쟁이 발생하고 있다.

〈표 4〉 2017년 층간소음분쟁 신청비율과 주요 발생유형

(17. 12. 31. 기준)

구분		건수	비율(%)
총계		29,808	100
위층	소계	4,869	16.3
	아래층 항의에 의한 피해	3,735	0
	아래층 소음에 의한 피해	1,134	0
	아래층	23,707	79.5
	옆집	853	2.9
기타(원인미상,복합, 제3자 등)		379	1.3



7) 표 4,5,6 참조, 이 표들은 국가소음정보시스템 www.noiseinfo.go.kr, '층간소음 이웃사이센터' 자료 참조하여 작성

- 층간소음이웃사이센터에 전화로 상담을 요청한 비율은 '14년 이후 다소 감소하고 있으나 현장방문을 요청한 건수는 매년 급증하고 있다.

〈표 5〉 2012~2017년 층간소음이웃사이센터 전화상담 또는 현장진단 요청건수

〈콜센터 지역별 상담현황〉

('12. 03. 15 ~ '17. 12. 31)

구분	계	서울	인천	경기	부산	대구	울산	대전	광주	기타*	
건수	83,497	24,171	6,432	31,462	3,539	2,194	1,011	1,624	1,281	11,783	
비율(%)	100	28.9	7.7	37.7	4.2	2.6	1.2	1.9	1.5	14.1	
연도별	'12년	7,021	2,627	551	2,434					1,409	
	'13년	15,455	5,537	1,380	5,169	197	159	77	162	81	2,693
	'14년	6,370	5,353	1,294	5,374	816	599	302	447	385	1,800
	'15년	15,619	4,811	1,287	5,056	961	523	183	372	340	2,086
	'16년	14,204	3,475	902	5,768	821	461	240	343	274	1,920
	'17년	14,828	2,368	1,018	7,661	744	452	209	300	201	1,875

*5대광역시는 '13. 10.31. 부터 시행. 전국 확대는 '14. 06. 03. 부터 시행

〈현장진단 지역별 접수현황〉

('12. 03. 15 ~ '17. 12. 31)

구분	계	서울	인천	경기	부산	대구	울산	대전	광주	기타*	
건수	29,808	7,522	2,620	10,077	1,858	1,160	555	1,000	768	4,248	
비율(%)	100	25.2	8.8	33.8	6.2	3.9	1.9	3.4	2.6	14.3	
연도별	'12년	1,829	756	202	871						
	'13년	3,271	1,271	375	1,396	64	55	24	59	27	
	'14년	4,465	1,234	422	1,587	275	205	101	155	173	313
	'15년	4,712	1,028	392	1,502	349	212	92	199	149	789
	'16년	6,306	1,327	501	1,939	469	256	138	260	169	1,247
	'17년	9,225	1,906	728	2,782	701	432	200	327	250	1,899

*5대광역시는 '13. 10.31. 부터 시행. 전국 확대는 '14. 06. 03. 부터 시행

- 관련 법령에서 허용⁸⁾되는 층간소음의 범위는 뛰거나 걷는 데서 발생하는 '직접충격음'과 TV나 음향기기 등에서 발생하는 '공기전달음'으로 나뉘지는데, 욕실·화장실·다용도실의 급·배수 과정에서 발생하는 소음은 분쟁 신청대상 소음에서 제외하고 있다.

8) 표 6에 제시된 기준 범위 내에서 발생·전달되는 소음

〈표 6〉 공동주택 층간소음의 범위와 기준에 관한 규칙 (2014. 6. 3.)

층간소음의 구분		층간소음의 기본 [단위: dB(A)]	
		주간 (06:00 ~ 22:00)	야간 (22:00 ~ 06:00)
직접충격음	1분간 등가소음도(L _{eq})	43	38
	최고소음도(L _{max})	57	52
공기전달음	5분간 등가소음도(L _{eq})	45	40

1. 2005년 6월 30일 이전에 사업승인을 받은 공동주택의 직접충격 소음 기준에 대해서는 5dB(A)을 더한 값을 적용
2. 최고소음도(L_{max})는 1시간에 3회 이상 초과할 경우 그 기준을 초과한 것으로 본다.

II. 공동주택의 성능등급 표시제도 현황



1. 아파트 성능등급 표시의무 관련

- 2005. 1. 8. 주택법 개정안이 공포되어, 1천⁹⁾ 세대 이상의 입주자를 대상으로 모집공고 할 때에 아파트의 성능등급 평가항목과 그 결과를 표시하도록 의무화¹⁰⁾ 하였는데,
- 이는 소비자에게 아파트의 성능과 품질정보를 계약 전에 미리 제공하여 주택 선택의 용이성을 확보, 주택품질 향상, 기업의 기술개발과 품질경쟁 유도, 주택의 내구연수 증진 등을 위한 것으로 보인다.
- 시공자가 성능표시 항목별로 인정 기관의¹¹⁾ 장에게 주택성능등급 인정신청서, 주택성능등급 자체평가서 및 설계도서 등의 서면자료를 구비하여 (성능등급 심의를) 신청, 위 인정 기관의 장은 접수한 날로부터 20일¹²⁾ 이내에 신청자에게 인정서류를 교부하게 된다.

〈표 7〉 아파트 성능등급 분야별 주요 표시항목 및 인정등급

① 소음 (5개)	경량충격음, 중량충격음, 화장실소음, 경계소음, 외부소음
② 구조 (4개)	내구성, 가변성, 수리용이성(전용부분), 수리용이성(공용부분)
③ 환경 (27개)	조경, 실내공기질, 에너지성능, 유해물질 저감 자재 사용
④ 생활환경 (14개)	커뮤니티 시설, 사회적 약자 배려, 홈네트워크, 일조확보율
⑤ 화재·소방 (6개)	감지·경보설비, 체연설비, 내화성능, 피난설비

9) 새로운 규제(제도) 도입에 따른 중소 건설업체의 부담을 줄여주고자 1천 세대 이상의 대단지의 경우부터 우선하여 성능등급 표시의무 제도를 도입한 것으로 보인다.

10) 관련 법령 : 주택법 제39조, 주택건설기준 등에 관한 규정 (대통령령), 주택건설기준 등에 관한 규칙(국토교통부령), 녹색건축 인증에 관한 규칙(국토교통부령), 녹색건축 인증 기준(국토교통부 고시)

11) 성능등급 인증기관 : 한국토지주택공사, 한국감정원, 한국생산성본부인증원 등 10개 기관

12) 인정기관이 필요하다고 판단할 경우 10일 연장가능

구분	점수	표시방법	구분	점수	표시방법
1등급	69~74점	★★★★	3등급	53~58점	★★
2등급	61~66점	★★★	4등급	45~50점	★

2. 성능등급 결정과정과 문제점

- 국민권익위원회가 '17년도 하반기에 분양 공고된 아파트 입주자 모집 공고문 중 1천 가구 이상 모집한 23건의 공고문을 조사¹³⁾한 결과,

〈표 8〉 아파트 성능등급 부실표시 사례

광주 ○○○센트럴(1,739세대, '17년 11월 분양)

주요 내용: 성능등급 표시 방법, 보증금, 분양가, 옵션 계약 등. 표 8-1과 표 8-2를 참조하십시오.

파주 운정○○파크드림(1,047세대, '17년 10월 분양)

주요 내용: 성능등급 표시 방법, 보증금, 분양가, 옵션 계약 등. 표 8-3과 표 8-4를 참조하십시오.

지역역 ○○풀에버(1,102세대, 17년 9월 분양)

주요 내용: 성능등급 표시 방법, 보증금, 분양가, 옵션 계약 등. 표 8-5와 표 8-6를 참조하십시오.

○○알프하임(2,894세대, '17년 8월 분양)

주요 내용: 성능등급 표시 방법, 보증금, 분양가, 옵션 계약 등. 표 8-7과 표 8-8를 참조하십시오.

13) 2017년 하반기 APT2U에 공고된 민영/분양주택 중 성능등급 의무표시 대상 23건 모두 등급식별 불가

구분	계	7월	8월	9월	10월	11월	12월
계	226	41	37	56	20	51	21
1,000세대 이상	23	4	2	6	2	8	1
1,000세대 미만	203	37	35	50	18	43	20

- 모두 계약자들이 성능등급 평가결과나 평가항목을 확인할 수 없는 낮은 해상도¹⁴⁾의 이미지로 표기되는 것에 대해 청약자(소비자)들이 아파트 선택에 필요한 실질적인 성능 정보를 예상할 수 있도록 국토교통부에 관련 제도의 개선을 권고¹⁵⁾한 바 있다.
- 성능등급은 아파트라는 소비재의 사용에 주의사항을 예측할 수 있는 주요 정보라고 할 수 있으나, 위 <표 8>과 같이 부실하게 공지되어 왔고 1천 세대 이하의 단지에서는 그러한 공지조차 거의¹⁶⁾ 없었다.
- 따라서, 판매자인 사업주체가 보다 나은 성능등급의 아파트를 서로 경쟁을 통해 공급할 필요가 줄어들게 되는, 이러한 제도 하에서는 소비자가 새로운 아파트를 구입한다고 해도 (소비자들의 예상과 달리) 더 나은 주택성능을 담보하기 어려운 문제점¹⁷⁾이 발생하기 쉬웠다.
- 다행히 국토교통부가 2018. 6. 현재 「주택건설기준 등에 관한 규칙」개정안을 추진하고 있는 바¹⁸⁾, 소비자들이 성능등급을 판독할 수 없는 문제는 앞으로 신축되는 아파트에서는 다소 개선될 전망이다.
- 그러나 시공이 완료되기 이전의 분양, 즉 '先' 분양 방식으로 공급(판매)되는 아파트의 입주자 모집공고 단계에선 아직 아파트 건물의 시공이 이뤄지지 않은 상태이므로, 성능등급은 단지 시공사(분양자)가 제출한 설계도면이나 시공사가 자체 평가한 결과 등의 (서류) 자료들을 토대로 관련 기관들이 인정(추정)한 것에 불과하다.
- 따라서 같은 설계도면과 자재 등을 사용하더라도 다양한 하도급자의 경험이나 기술력¹⁹⁾의 차이로 인해 계약자들에게 인도되는 아파트의 (수십 가지에 달하는) 항목별 실제 성능등급이 위 인정과정을 거친 등급에 미치지 못할 가능성까지 배제²⁰⁾할 수는 없다.

14) 언론 보도사례 - "아파트 별이 몇 개?" 주택성능등급 누락 분통(17. 8. MBC) - "이 글씨 보이십니까?... 층간소음'까 만 눈 조작사건'(17. 6. 헤럴드경제) - "소비자 우롱하는 아파트 성능등급표, 숨겨놓고 대충 표시하고"(14.12. 조선비즈) - "무용지물' 소음등급 이럴 거면 왜 해?"(14.10. 아시아투데이)

15) 2017. 12. 26. 국민권익위원회(www.acrc.go.kr) 의안번호 2017-1033 참고

16) 1천 세대의 이하는 관련 규정상 의무는 없으나 '성능우수'를 홍보 위해 시공사 스스로 공지한 경우 있음

17) 실제 공고한 아파트들의 항목별로 등급을 살펴보면, 시공사의 아파트 분양규모와 관계없이 1(최고) ~ 4(최저)등급으로 분산된 수준, 다른 아파트와 특별한 비교우위가 없어 매우 알아보기 어렵게 공지한 것으로 보임

18) 제12조의2항을 개정하여, "공동주택성능등급 인증서를 발급받아 (중략) 입주자 모집공고에 표시할 것"과 "입주자 모집공고에 표시되는 공동주택성능등급 인증서는 입주예정자가 쉽게 식별할 수 있는 위치에 판독할 수 있는 활자체로 표시할 것"을 의무화하는 조항 신설

19) 같은 아파트 단지, 같은 업체라 하여도 작업자 숙련도나 경험에 따른 차이 역시 배제할 수 없음

20) 이러한 인정과정은 경쟁을 통한 기술과 품질 개선보다는 부실하게 시공되는 아파트의 공급을 차단하기 위한 예방적인 조치 수준에 머무르는 것으로 보임

- 따라서 품질에 대한 분쟁이 발생할 경우 (서류상 검토를 거쳐) 인정된 성능 등급과 (분쟁 시 실제로 측정했을 때) 실제 성능 수준의 격차²¹⁾에 따른 다툼의 개연성은 여전히 남아 있다고 할 것이다.

3. 아파트 소음성능 관련 문제점

● 소음의 수준에 대해

- 국가소음정보시스템(www.noiseinfo.or.kr)에 따르면 “소음은 물리적 현상을 청각으로 느끼는 감각공해로써, 피해범위가 좁아 국지적이며, 어떤 기계장치가 60dB²³⁾ 수준의 소음을 일으킬 때, 동일한 기계 10대를 가동하면 70dB의 소음을 발생하는데, 사람 ‘귀’에는 약 2배²⁴⁾의 큰 소리로 느껴지는” 특성이 있다고 한다.

〈그림 1〉 소음 사례별 측정수준²²⁾

120 dB	• 전투기의 이착륙소음
110 dB	• 자동차의 경적소음
100 dB	• 열차 통과시 철도변 소음
90 dB	• 소음이 심한 공장 안 • 큰소리의 독창
80 dB	• 지하철의 차내소음
70 dB	• 전화벨(0.5m) • 시끄러운 사무실
60 dB	• 조용한 승용차 • 보통회화
50 dB	• 조용한 사무실
40 dB	• 도서관 • 주간의 조용한 주택
30 dB	• 심야의 교외 • 속삭이는 소리
20 dB	• 시계 초침 • 나뭇잎 부딪치는 소리

소음원의 사례별로 소음의 크기를 나뉘보면 좌측의 그림²⁵⁾과 같은 데, 60dB ~ 70dB은 일상적 생활환경에서 사람이 감내할 수 있는 최대 수준이고, 독서·대화·수면 등의 행위가 이뤄지는 아파트 내부에선 30dB ~ 50dB 이상의 (층간) 소음이 들리는 경우, 그 정도나 상황에 따라 상당한 수준의 불쾌감이나 불편함을 주거나 심한 갈등을 유발하게 된다.

보건복지부와 대한의학회에 따르면, 사람들이 일상생활에서 접하게 되는 소음은 인간의 거동에 의한 소음 외에도 도로교통, 건설공사 등 외부 소음까지 다양한데, 인체는 소음도의 수준별로 40dB에서는 뇌파의 변화가, 50dB에서는 듣기의 방해가, 60dB에서는 수면의 방해가, 70dB에서는 집중력 저하가, 80dB에서는 전화대화가 곤란해지는 부정적 영향을 받게 된다고 한다.

21) 조합방식의 아파트 사업 수주한 일부 시공사들이 입주 후 소음분쟁을 우려, 조합과 별도 협의를 거쳐 국토교통부가 설정한 최소기준 바닥 두께를 초과하여 시공하는 경우도 있다고 함

22) 출처 : 보건복지부 및 대한의학회

23) 데시벨, 소음측정단위, 사람의 들을 수 있는 가장 작은 소리를 '0' dB로 한다.

24) 60dB에서 70dB로 10dB 증가 시, 사람의 귀에는 100% 증가된 2배 수준으로 들리는 바, 80dB로 20dB 증가될 경우에는 60dB 조건에 비해 4배나 크게 들리게 된다.

〈그림 2〉 소음의 종류와 소음원, 인체영향에 미치는 영향²⁵⁾

소음의 종류	소음원
인간의 거동에 의한 소음	일상생활에서의 인간의 활동, 말소리, 가전제품, 악기소리, 초인종소리, 계단발자국 소리, 부엌 화장실의 급배수소리, 아이들 노는 소리 등
동력기관에 의한 소음	자동차, 항공기 등의 이동발생원에 의한 교통소음, 공장기계소음
건물설비 소음	엘리베이터나 배관 설비에서 나는 소음
건설, 작업 소음	건설 토목공사 소음, 작업장의 작업소음
인간의 집합	학교나 공연장, 공용시설의 군중소음
기 타	싸이렌소리, 경보소리, 확성기 소리, 가두선전방송 등

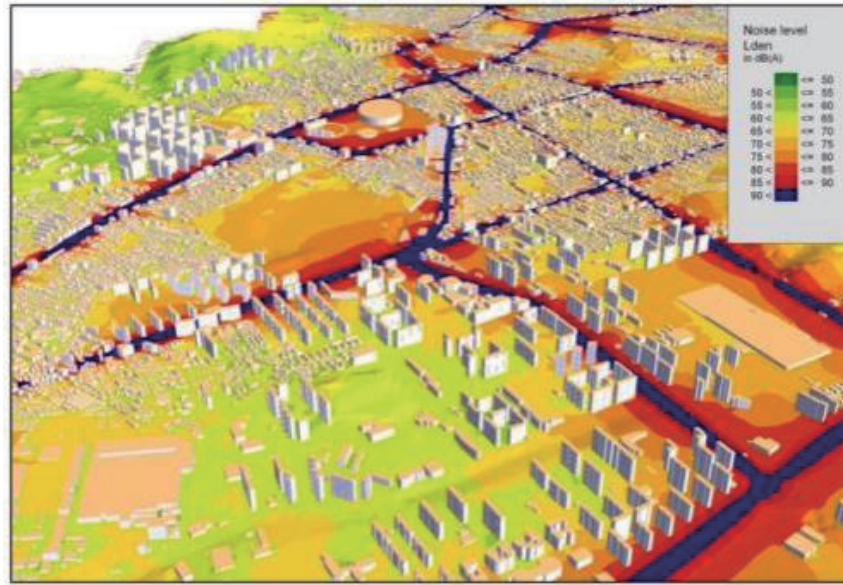
dB	생 리	작업능률	장 소	회 화
100	• 심전도에 변화	• 타이프속도 저하		
90	• 자율신경 • 내분비계에 변화 • 에너지대사 증진	• 작업량감소, 예러 증대 • 문장이해도 저하		
80			• 사업장	• 전화에 의한 대화 곤란
70		• 주의집중력의 저하 (학교환경소음)		
60	• 수면방해 (상업지역) • 수면방해 (주거지역)	• 산수 계산능력 저하	• 실내경기장 • 큰 사무실	• 1.3m거리에서 회화가능
50	• 호흡, 맥박의 증가 • 수면방해 (병원)		• 도시주택	• 청취방해
40	• 뇌파 변화		• 교실, 병원	

- 아파트와 같은 '공동' 주택의 경우, 인간의 거동 등에 의해 건물 실내에서 전달되는 소음 외에 아래 그림 처럼 도시 지역일수록 보다 다양한 외부의 소음원에도 함께 노출되어 정온한 생활이 더욱 어렵게 된다.

25) 출처 : www.noiseinfo.or.kr

26) 출처 : 보건복지부 및 대한의학회 홈페이지

〈그림 3〉 3차원 소음지도 작성사례²⁷⁾



● 소음의 (법적허용, 실내 층간) 국내기준에 대해

〈그림 4²⁸⁾〉 층간소음으로 인한 입주자간 극단적 갈등사례



- 2013년 국토부와 환경부는 「소음·진동관리법」과 「주택법」을 개정, 2014년에는 공동부령으로 「공동주택 층간소음 기준에 관한 규칙」을 도입하였다. 이는 공동주택 입주자간의 과도한 생활행위로 인한 층간소음의 기준을 제시, 입주자간 갈등·분쟁²⁹⁾을 예방하고 생활여건을 개선하기 위함이다.

27) 출처 : 대전시청 홈페이지

28) 그림 4, 5, 6은 국토교통부, 중앙환경보존조정위원회 홈페이지 YTN 뉴스, MBC 방송 화면 등에서 발췌함

29) 층간소음으로 인해 입주자 간 항의, 언쟁에 그치지 않고 난투극, 방화, 살인까지 발생

〈그림 5〉 층간소음 허용기준 등

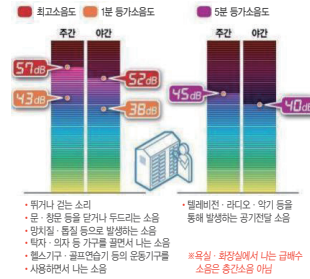
〈층간소음 범위와 기준〉

구분	세부기준	(단위: 평균dB)	
		주간	야간
직접충격	1분 이상 소음	43	38
	최고 소음	57	52
공기전달	5분 이상 소음	45	40

*주간 오전6~오후10시, 야간 오후10~오전 6시

〈대시벨 기준 예시〉

- 38~43dB 뛰거나 걷는 소리, 문과 창문 등을 닫거나 두드리는 소리
- 40~45dB TV, 라디오, 악기소리
- 52~57dB 망치질·의자·가구 끄는 소리 헬스기구나 골프연습기소리



- 위 규칙은 소음진동관리법령의 '5분간' 등가소음도 측정방식에 비해 더 짧은 '1분간' 등가 소음도, 허용 제한 소음 '최고치'에 대한 기준을 새롭게 도입한 점에서 이전보다 대폭 강화된 것이라고 할 수 있다.
- 따라서, 위 기준을 초과한 소음을 이웃에게 배출(전달)하는 거주자는 그 초과소음으로 인한 피해에 대해 배상의 책임³⁰⁾이 발생하게 된다.

〈그림 6〉 사례별 소음크기 및 피해, (1인당) 배상기준

소음 크기 사례 및 피해		
소음 크기	단위: dB	피해
경희소리	100	일시 난청
소음 심한 공장	90	난청증상 시작
지하철소음	80	청력장애 시작
전화벨 소리, 도심거리	70	집중력 저하
보통 대화소리	60	수면장애 시작
조용한 사무실 대화	50	흐름 및 맥박수 증가

자료: 중앙환경분쟁조정위원회

층간 소음 배상액			
피해기간	5dB 미만 초과	5~10dB 초과	10~15dB 초과
6개월 이하	31만 2,000	52만	74만 1,000
1년 이하	44만 2,000	66만 3,000	88만 4,000
2년 이하	58만 5,000	79만 3,000	101만 4,000
3년 이하	66만 3,000	88만 4,000	109만 2,000

단위: 원 / 기준: 1분 평균 낮 40dB, 밤 35dB 이상
자료: 중앙환경분쟁조정위원회

● 소음에 대한 국내기준과 국제적 권고기준과 비교

- 그러나 세계보건기구의 특정 환경소음에 대한 권고기준을 살펴보면, (창문을 닫더라도) 실내에서는 30dB 수준에서 수면 방해, 35dB 수준에서 의사소통 방해가 발생하기 시작하고,

30) 위 배상액은 최고 및 평균 소음도 모두 초과한 경우 30%까지, 주야간 모두 초과한 경우 30%까지, 피해자가 1세 미만 유아나 수험생일 경우 최대 20%까지 가산. 단, 소음 발생자가 피해자보다 먼저 입주 시 최대 30%까지 감액됨, 피해결정 금액이 비교적 크지 않아서 소음분쟁을 넘어 민사소송까지 이어진 사례는 거의 찾아보기 어려움

〈표 9〉 특정 환경소음에 대한 세계보건기구의 권고기준³¹⁾

특정 환경	주요 건강 영향	Laeq [(dB(A))]	Time Base [hours]	LAFmax [dB]
주거환경 - 실외	심한 불쾌감 - 낮과 저녁	56	16	-
	중등도의 불쾌감 - 낮과 저녁	50	16	-
주거환경 - 실내	어음인지 방해와 중등도의 불쾌감 - 낮과 저녁	35	16	-
침실 - 실내	수면방해 - 밤	30	8	45
침실 - 실외	수면방해 - 창문 개방시(실외값)	45	8	60
학교(교실), 유치원 - 실내	어음인지, 정보 및 의사소통 방해	35	수업중	-
유치원(수면실) - 실내	수면방해	30	수면시간	45
학교(운동장) - 실외	불쾌감(외부 요인)	55	활동시간	-
병원 - 병동, 병실 실내	수면방해 - 밤	30	8	40
	수면방해 - 낮과 저녁	30	16	-
병원 - 치료실 실내	휴식과 회복 방해	가능한 낮게유지		
공업, 상업, 소핑 및 교통지역 - 실내외	청력장애	70	24	110
연회, 축제 및 오락장	청력장애(참가자는 연 5회 미만)	100	4	110
공공 장소 - 실내외	청력장애	85	1	110
헤드폰/이어폰을 통한 음악	청력장애(자유음장 음압)	85	1	110
장난감, 폭죽과 사격 등의 충격음	청력장애 (성인)	-	-	140 Lpeak
	청력장애 (아동)	-	-	140 Lpeak
공원과 대화 장소 - 실외	평온함의 방해	가능한 낮게유지		

- 50~55 dB 소음도 수준에서는 중등 또는 강한 수준의 불쾌감이, 70dB에서는 청력의 장애까지 시작된다고 제시하고 있는데,

- 환경분쟁조정위원회가 제시하는 사례별 기준인 아래 〈표 10〉은 세계보건기구가 제시하는 사례별 권장 소음 기준인 위 〈표 9〉와는 전체적으로 대략 10dB 이상의 차이를³²⁾ 보이고 있다.

31) 출처 : 보건복지부 홈페이지

32) 환경부(환경분쟁조정위원회) 제시한 중간소음 배상액 산정기준에서 예시한 '소음 크기 비교에 따른 사례'와 대조 시,
 - 환경부는 30dB에서 수면에 영향이 거의 없다고 하나, WHO는 수면의 방해가 일어난다고 하고 있고,
 - 환경부는 60dB이 되어야 수면장애가 시작된다고 하나, WHO는 이보다 낮은 55dB에서 수면방해를 수준을 넘어 강한 불쾌감까지 생긴다고 하고 있으며,
 - 환경부는 80dB에 이르러야 청력장애가 시작된다 하나, WHO는 70dB에서 청력장애가 발생한다 하는바, 양측의 사례 들은 최소 10dB 이상의 큰 소음도 차이를 보이고 있음

〈표 10〉 소음 크기 비교에 따른 사례, 출처 : 환경부 · 환경분쟁조정위원회

소음 크기, dB	음원 예	소음의 영향
20	나뭇잎 부딪히는 소리	쾌적
30	조용한 농촌, 심야의 교외	수면에 거의 영향이 없음
40	조용한 주택의 거실	수면깊이 낮아짐
50	조용한 사무실	호흡, 맥박수 증가, 계산력 저하
60	보통의 대화소리, 백화점 내 소음	수면장애 시작
70	전화벨 소리, 거리, 시끄러운 사무실	정신집중력 저하, TV · 라디오 청취방해
80	철로변 및 지하철 소음	청력장애 시작
90	소음이 심한 공장안	난청증상 시작, 소변량 증가
100	착암기, 경적소리	작업량 저하, 단시간 노출 시 일시적 난청

● 소음의 실내기준에 대해

- 환경부에 따르면, 층간소음 피해는 아래층에서 제기하는 경우가 82.1%를 차지하고, 층간소음은 공동주택 중 아파트(79%)와 '99년 이전 준공된 바닥 두께가 얇은 공동주택(57.1%)에서 주로 발생한다고 한다.
- 층간소음 문제가 사회문제로 대두되면서, 초고층 건물 확산으로 초 고강도의 콘크리트 출현과 설계 및 시공 기술의 발전에도 불구하고, 아래 〈표 11〉과 같이 공동주택의 건축허용 바닥두께는 차음성을 확보하기 위해서 오히려 더 두꺼워지고 있고,

〈표 11〉 연도별 바닥두께 최소 허용기준 변화추이³³⁾

준공년도	99년 이전	00년~07년	08년	09년 이후
바닥두께	120 mm	150 mm	180mm (경량충격음)	210mm (경량충격음)

- 공동주택 층간소음 허용기준에 관한 제도가 도입된 후, 바닥두께를 늘리더라도 별도로 경량·중량 충격음 기준까지 (두께나 소음성능 중하나만 충족하던 기준에서) 모두 충족하도록 주택건설기준이 강화되었다.

33) 표 11, 12 출처 : 환경정책브리프-층간소음, 2014. 5. 9일 환경부 배포

〈표 12〉 바닥 두께 · 충격음 관련 주택건설기준 변화추이

구분	바닥두께(mm)	바닥충격음(dB)	비고
현행	벽식 구조 210	경량충격음 58	* 둘 중 하나만 만족
	무량판 구조 180	중량충격음 50	
	기동식 구조 150		
개정안	벽식 · 무량판구조 210	경량충격음 58	* 둘 중 하나만 만족
	기동식 구조 150	중량충격음 50	

* 벽식 구조 - 내력벽 / 무량판 구조 - 바닥 및 기동 / 기동식 구조 - 바닥 · 보 · 기동

* 경량 충격음 - 물건 떨어지는 소리 / 중량 충격음 - 아이들이 쿵쿵 뛰는 소리

- 그러나 강화된 실내 층간 소음기준에 따라 지어진 아파트이더라도, 위 〈표 11〉와 〈표 12〉을 비교할 때, 두께 · 충격음에 대한 건설기준³⁴⁾에 의한 허용치가 허용 층간소음 기준³⁵⁾보다 낮아서 사소한 생활소음으로도 이웃과의 층간 소음갈등 가능성은 여전히 남는다.

- 한국기술사회에 따르면, 벽에 망치질(59.6dB), 성인이 거실에서 뛰기(55dB), 가슴 높이에서 1.5리터 페트병 낙하(54dB), 금속접시 낙하(49.3dB), 프라이팬 낙하(49dB) 등 일상적 행위에 따른 소음으로도 쉽게 법적 허용 기준을 초과할 수 있다.³⁷⁾

- 게다가 건설기준이든 환경기준이든지 관계없이 거실이나 침실의 소음허용 기준치가 세대 내의 위치에 관계없이 동일한데, 침실의 경우 세계보건기구 권장 소음수준(수면 30dB, 창문 미개방)을 8dB ~ 28dB 상회, 특히 수면 시간대 층간 소음에 대해 이웃과의 갈등개연성은 더욱 크다.

〈그림 7〉 출처 : MBC방송 홈페이지



〈그림 8〉 사례별 층간소음 크기³⁶⁾



34) 50 ~ 55 dB

35) 38 ~ 57 dB

36) 출처 : 한국기술사회 홈페이지

37) 일상적인 생활수준 행위에서도 소음 배상기준치를 초과할 가능성에 대해서는 거주자가 '주요나 이웃에 대한 배려' 즉, 스스로 주의하는 것 이외에 특별한 대처방안이 없어 보이고, 강화된 기준 이전에 이미 지어진 아파트의 경우, 배상기준 소음을 초과할 가능성이 더욱 높음

〈표 13〉 공동주택 층간소음 '배출' 허용기준³⁸⁾

구분		주간 (06:00~22:00)	야간 (22:00~06:00)
뛰는 소리, 걷는 소리 등 직접 충격 소음	1분등가소음도 (Leq, dB(A))	43	38
	최고소음도 (Lmax, dB(A))	57	52
TV, 라디오, 악기 등 공기전달 소음	5분등가소음도 (Leq, dB(A))	45	40

〈표 14〉 소음원별 층간소음분쟁 현장진단 신청건수³⁹⁾

소음원	건수	비율(%)
총계	1,070	100
아이들 뛰거나 발걸음	753	70.4
망치질	31	2.9
가전제품 (TV, 청소기, 세탁기 등)	26	2.4
가구 (끌거나 찍는 행위)	26	2.4
악기 (피아노 등)	25	2.3
대화 (언쟁 등)	22	2.1
진동 (기계진동 등)	19	1.8
문 개폐	15	1.4
급배수 (화장실, 샤워소리 등)	15	1.4
운동기구 (런닝머신, 골프퍼팅 등)	10	0.9
동물 (개 등)	6	0.6
부엌조리	1	0.1
기타	121	11.3

층간소음 이웃사이센터에 접수된 현장진단 신청건수 1,070건(2012년 3월~9월)분석결과

38) 공동주택 층간소음기준에 관한 규칙에 따른 소음배출 허용기준

39) 2012년 3월~9월까지 층간소음 이웃사이센터에 현장진단을 요구한 신청건수

Ⅲ. 공동주택 계약옵션 유형 및 문제점



- 2007. 1. 11일 정부는 (구)재정경제부·(구)건설교통부·금융감독위원회 공동의 명의로 우측 <그림 9>와 같이 '부동산 시장 안정을 위한 제도개편 방안'을 배포, "소비자의 선택권 보장과 입주 후 내부 마감재 재시공에 따른 낭비를 제거"한다며 마이너스 옵션제도 도입을 예고한 바 있다.

- 같은 해 7월 31일 제정된 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙⁴¹⁾」 제3조 제1항은 입주자가 직접 설치할 수 있는 품목으로서 벽지, 바닥재, 주방용구, 조명기구 등의 '기본선택품목'을 나열하고 있고, 제3항은 입주자 모집공고 시 기본선택품목의 종류와 이를 제외한 분양가격을 포함하도록 규정하고 있으며, 제5조는 이 품목들을 직접 설치하려는 자에 대한 주택의 배정방법에 대해서도 상세히 기술하고 있으며, 이 규정들은 2018. 11월 현재까지 동일하게 유지되고 있다.

- 위 규칙 제4조에 따라 사업자는 '추가선택품목'으로 '발코니 확장'만 분양가격과 구분하여 모집공고 시 입주자에게 제시할 수가 있었으나, 현재까지 수차례 개정을 거쳐 시스템 에어컨, 붙박이 가전제품⁴²⁾, 붙박이 가구⁴³⁾ 등도 제시할 수 있다.

<그림 9> 아파트 마이너스 옵션제도⁴⁰⁾

2. 「마이너스 옵션제」 도입

- ◆ 내부 마감재 등 입주자의 기호에 따라 개별적으로 구입하여 설치할 수 있도록 하고
- 비용은 분양가에서 공제함으로써 명목 분양가를 인하
- ◆ 소비자의 선택권 보장과 입주 후 내부마감재 재시공에 따른 낭비를 제거한다는 차원에서 도입

□ 「마이너스 옵션제」를 도입하여 분양가를 인하하고 소비자의 선택권을 확대

※ 마이너스 옵션제 도입시 약 5~10% 정도의 분양가 인하 효과 예상

○ 다만, 일괄적 의무시행 보다는 마이너스 옵션에 대한 제도적 근거를 마련하여 사업자·소비자의 선택폭을 확대하는 방향으로 개편

40) 부동산 시장 안정을 위한 제도개편 방안, 2007. 1. 11 정부가 언론에 배포한 홍보자료 11 페이지 참고

41) 건설교통부령 제575호, 2007. 9. 1일부터 시행됨

42) 오븐, 쿡탑, 식기세척기, 냉장고, 김치냉장고, 세탁기, 홈오토메이션, 홈시어터 시스템 등의 붙박이 가전제품

43) 옷장, 수납장, 신발장 등의 붙박이 가구

1. 아파트 옵션계약 유형

- 아파트의 옵션계약은 플러스 옵션과 마이너스 옵션으로 나뉘는데, 플러스 옵션은 발코니, 주방 등의 공간을 변경·확장하는 것과 시스템 에어컨, 강화마루, 붙박이 (김치·포도주·쌀) 냉장고, 전자레인지 등의 설비나 전자제품을 설비를 추가·변경하는 것인데, 본 연구에서는 최근 가장 많이 선택되고 있는 발코니 확장과 시스템 에어컨 옵션 등의 문제점을 주로 다루고자 한다.
- 마이너스 옵션은 품목별로 부분별로 선택할 수는 없고, 입주자가 입주할 때 문, 바닥, 벽, 천장, 욕실, 주방, 조명기구, 일반가구, 현관거울, 발코니 선반, 발코니 수전시설 등을 직접 선택⁴⁴⁾ 시공해야 하며, 잔금 납부 후 입주시작일로부터 60일 이내에 공사를 마쳐야 한다.

〈표 15〉 마이너스 옵션 사례, 시흥○○지구 B-1블록 공공분양 단지, 2017년 5월

구분	마이너스옵션 선택시 시공되지 않는 품목	마이너스옵션을 선택하여도 시공되는 품목
① 문	문틀(상부마감판 포함), 문짝, 문선, 목재공틀, 확장형 발코니 출입문(PD), 디지털도어록(현관)	욕실문틀하부씰, 세대현관문틀 및 문짝(일반도어록), 방화문틀 및 문짝(도장마감), PL창호, 대피공간창호
② 바닥	강화합판마루, 발코니바닥타일(타일붙임몰탈 포함), 걸레받이, 현관(바닥타일, 마루귀틀)	바닥방수, 바닥난방 및 시멘트몰탈(난방배관 시공부위만 해당)
③ 벽	벽지(초배 포함), 거실(아트월, MDF판, 폴리싱타일, 무늬목시트등), 주방벽타일(타일붙임 몰탈 포함), 경량벽체, 목조칸막이벽	경량 콘크리트 패널 및 ALC블록(시멘트몰탈 또는 석고보드), 단열재, 석고보드, 경량콘크리트판넬(세대칸막이벽), 발코니 벽도장(수성페인트)
④ 천장	벽지(초배포함), 등박스 몰딩, 반자동림	경량천정틀 및 석고보드, 우물천정, 커튼박스, 발코니천정 도장(수성페인트), 소방관련시설, 설비배관
⑤ 욕실	천장재(천장틀포함), 위생기구(양변기, 세면기, 욕조, 샤워기 등), 액세서리류, 수전류, 샤워부스, 욕실장, 비데, 욕실팬, 벽체 및 바닥타일(타일붙임 몰탈 포함), 세면대선반 상부 인조대리석, 비상콜(해당욕실)	시멘트 벽돌, 벽체 및 바닥방수, 전기배관 및 배선, 설비배관
⑥ 주방	주방가구 및 기구(가스쿡탑, 레인지후드, 음식물탈수기, 주방TV 등), 기기류(액세서리류 일체), 수전류(절수기 포함), 주방벽타일(타일붙임 몰탈 포함)	소방관련시설, 전기배관 및 배선, 설비배관
⑦ 조명기구	부착형 조명등기구(매입등기구 제외)	전기배관, 배선, 스위치 및 콘센트류, 매입등기구
⑧ 일반가구	신발장, 드레스룸가구, 화장대, 냉장고장 및 김치냉장고장(84타입만 해당)	-

44) 공동주택 분양가격의 산정 규칙에 따라 입주자가 직접 선택·시공할 품목군의 가격을 제외한 금액으로 공급받을 수 있으며, 마이너스 옵션 부분은 입주모집 공고된 마감재 품목과 금액 내에서 사업주체가 정한 내부 기준에 따라 계약을 체결

구분	마이너스옵션 선택시 시공되지 않는 품목	마이너스옵션을 선택하여도 시공되는 품목
⑨ 기타	현관거울, 발코니 선반, 발코니 수전류	설비배관, 거실월패드, 소방감지기, 침입감지기, 무선AP

2. 아파트 옵션계약의 문제점

● (발코니·주방확장) 플러스 옵션과 (입주자 직접시공) 마이너스 옵션에 대해

- 발코니·주방 확장의 경우, 최근 소형 평형일수록 좁은 내부 사용면적을 넓히기 위해 이 옵션을 선택하는 비율이 매우 높은데⁴⁵⁾, 마이너스 옵션을 선택한 경우, 시공사들이 발코니 확장옵션을 계약자들에게 제대로 제공하지 않거나 계약자가 문의해도 안내조차 하지 않는 경우⁴⁶⁾가 대부분이어서 확장을 원하는 계약자는 사실상 마이너스 옵션을 선택할 수 없는 문제점⁴⁷⁾이 발생한다.
- 계약자(소비자) 입장에서 마이너스 옵션을 선택 시, 벽지, 마감재 등 인테리어 비용이 아파트 분양가격에서 제외되기 때문에, 취·등록세와 양도소득세의 기준이 낮아져 세금이 낮아지는 혜택을 받을 수 있다.
- 그러나 위와 같이 소비자의 선택권을 넓히려는 마이너스 옵션 제도 도입 취지와는 달리 실제 마이너스 옵션 선택비율⁴⁸⁾이 낮은 데, 이는 시공사가 사실상 마이너스 옵션을 선택치 아니한 계약자만이 발코니 확장 옵션계약을 선택할 수 있도록 제한하고 있기 때문이다.

45) 확장옵션 관련 통계치 확인은 어려우나, 예를 들어 2014년 입주한 세종시 아름동 ○○○마을 10단지 경우 2천여 세대 중, 39세대는 분양시 발코니 확장계약을 하지 않았다가 입주 직후 확장공사를 직접 시공할 정도로 확장옵션 선택비율이 압도적으로 높음

46) 마이너스 옵션 선택 시 미적용 사항이 공고문에 안내되지 않았고, 문의하는 계약자에게만 안내함(파주 운정 ○○파크), 소비자신문 2018. 1. 12. 참조, 소비자 선택권 존중 차원에서 국토교통부는 2007년 마이너스 옵션 제도 도입 시부터 모든 분양공고에 대해 이 옵션에 대한 고지를 의무화 하고 있다. 그러나 마이너스 옵션 선택 시 발코니확장이 사실상 불가능, 마이너스 옵션이 활성화되지 못하는 문제점 발생하고 있다.

47) 대다수의 시공사들은 수익감소를 방지하기 위해, 마이너스 옵션 선택 시 '발코니 확장 불가'를 의무조항에 넣고 있는데, 이는 소비자의 선택권을 침해하는 횡포로 볼 여지가 매우 크다. 발코니 확장 옵션계약을 하지 않고 마감재를 직접 선택하기 위해 마이너스 옵션을 선택하였으나 시공사가 착오로 베란다를 임의로 확장해버린 사례(남양주 진접지구, 소비자신문 2018. 1. 12. 참고)도 있음

48) 분양계약 시 마이너스 옵션 계약비율 통계치를 확인할 수 없으나 매우 낮은 수준으로 추정되며 이는 2007년부터 의무조항이 생겨났음에도 불구하고 실제로는 정부의 제도도입 취지가 전혀 이행되지 못함을 보여준다.

- (플러스) 옵션 계약은 입주 전 해지조차도 매우 어려웠으나 2016. 3월 공정거래위원회의 불공정 약관시정⁴⁹⁾이 있는 후, 설치작업이 이뤄지기 전 해지가 가능하도록 개선된 바 있으나, 위와 같은 옵션선택 부조화의 문제점은 아직까지 해소되지 않고 있다.

● 에어컨 추가 옵션에 대해

- 시스템 에어컨 플러스 옵션을 선택하지 않을 경우에는 대개 안방과 거실 부분의 배관공사만 이뤄지기 때문에 다른 방, 주로 자녀가 거주하는 방에는 에어컨 배관공사가 이뤄지지 않은 채 시공이 마무리된다.
- 입주 후, 소비자가 에어컨을 추가로 설치할 경우, 신축 아파트 관련 법령에 따라 건물 외벽에 에어컨 실외기를 설치할 수 없기⁵⁰⁾ 때문에 실내에 배관을 추가로 매립시공 하여야 하는 데, 이 비용보다 각 방에서 복도나 거실, 부엌에 지나서⁵¹⁾ 실내기가 설치되는 부위에 이르는 천정부위 구조물이나 전기시설, 벽지까지 부분 철거·복구하는 비용이 훨씬 많이 들어가기 때문에 사실상 추가 설치가 매우 곤란한 문제가 발생한다.
- 위와 같은 문제점 때문에 아파트 평형 규모에 따라 고가의 시스템 에어컨 추가옵션을 선택하여 계약 하더라도 계약 당시 시공사가 에어컨의 (설령, 제조사를 표시하더라도) 세부 모델명이나 제조사명, 제품의 제조 연·월·일도 표시하지 않은 '깜깜이' 형태의 계약서가 작성되고 있다.
- 부실한 정보제공을 이유로 추후 입주 전에 실제 설치되는 에어컨의 세부 사양에 대한 불만으로 입주(계약)자가 에어컨 옵션계약을 해지하여도 위약금을 내야 하는 경우가 발생하는데, 이에 대해 계약 당시 계약자도 소위 '깜깜이'를 알고서 체결한 것으로 간주되어 위약금에 대해 소송·분쟁철자를 통해 이익을 제기하더라도 반드시 분쟁에서 승소하는 것도 아니다⁵²⁾.

49) 공정위는 전국 25개 건설업체에 대해 '고객의 해제권을 제한하는 조항', '위약금 과다부과 조항(20%→10%)', '위약금 외 별도로 원상복구비용 일괄 부담조항(작업 시작 후에만 부담)', '옵션대금 미납자 입주제한 조항(분양계약과 옵션계약은 별도의 계약)' 약관심사 시 불공정한 계약 약관들을 자진 시정토록 했음

50) 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제37조 제5항에서 "공동주택의 각 세대에는 발코니 등 세대 안에 냉방설비 배기장치를 설치할 수 있는 공간을 마련하여야 한다. 다만, 중앙집중냉방방식의 경우에는 그러하지 아니하다"라고 규정, 2006. 1. 9일 이후 사업계획을 승인받은 공동주택(아파트)의 경우 실외기를 건물외부에 설치할 수 없다. 이는 실외기 외부설치로 인해 소음이나 열기가 이웃 세대에 불편을 주고, 건물미관이 훼손되거나 지지대 부실로 인한 낙하나 외벽균열 등의 위험을 방지하기 위함인데, 설령 관리주체의 묵인 하에 외벽에 실외기 설치하여도 (신고 시) 지자체 단속 대상이 되며 자진 제거하지 않을 경우 이행강제금 부과대상이 된다.

51) 아파트 평면구조에 따라서 자녀나 부모의 방 천정부위, 현관을 거쳐 실외기 설치공간까지 짧은 경우도 있음

52) 한국소비자원은 이와 관련해서 "1차 책임은 계약정보를 제공하지 않은 건설사에 있으나 이런 조건을 알고도 계약서에 서명한 분양계약자들도 책임이 있다"는 판단을 내린 바 있다. 한국경제신문, 2018. 5. 21. 보도

- 선 분양방식의 아파트는 계약일과 입주일이 2~3년 격차가 발생하는데, 계약 당시에는 최근 출시된 고가의 에어컨 사양으로 계약하더라도, 입주 당시에는 출시된 지 오래된 구 사양의 에어컨이 설치되어 계약자(소비자)로서는 최근 출시된 신형이 아닌 구형의 에어컨을 구입했다는 불만을 자연스럽게 가지게 된다.
- 시공사와 에어컨 추가옵션 계약을 선택하지 않고 에어컨 세부사양을 계약자가 직접 선택·계약, (자녀나 부모의 방까지 배관을) 설치하려면 마이너스 옵션으로 계약하는 방법을 선택할 수 있는데, (안방이나 거실) 설비배관은 이 옵션을 선택하더라도 계약자가 아닌 시공사가 설치하는 품목으로 구분⁵³⁾되어 있다.
- 그러므로, 에어컨 배관을 마이너스 옵션 계약자가 추가 시공할 경우에는 시공사 설치한 것과 계약자가 설치한 부분이 혼재⁵⁴⁾되어 연결되기 때문에 추후 하자 발생 시에 책임소재를 따지기 어려운 문제가 발생한다.
- 이와 같이, 계약자가 입주 후 또는 마이너스 옵션 계약을 선택한 후 안방이나 거실 이외의 공간에 에어컨을 직접 추가 설치하기가 매우 어렵기 때문에,
- 시공사가 아무리 (시스템) 에어컨 옵션의 가격을 높게 설정하고 냉방용량 등 세부 성능에 대해 부실한 정보를 제공하거나 성능수준이 소비자가 원하는 수준에 미치지 못하여도 아파트 분양계약 시 시공사⁵⁵⁾의 에어컨 추가옵션 계약조건을 거부하기 어렵게 된다.

53) 본 보고서 표7 참고

54) 에어컨 설치 업체 관계자에 유선 전화로 문의한 결과 책임 구분이 다소 용이하도록, 자녀나 부모 방의 에어컨 배관을 시공사의 에어컨 배관과 분리하여 추가 설치할 경우 기존에 사용하던 에어컨 설비를 그대로 이용할 수 있는 장점이 있겠지만, 통상 아파트에 실외기실을 1곳으로 설계·배치하고 있어 제한된 실외기 공간에 별도의 실외기를 추가로 설치하고 배관을 연결해야 하는 작업의 어려움 발생이 예상된다고 함

55) 일부 건설업체 관계자들은 에어컨 옵션의 경우, 입주자 편의도모 차원에서 계약 옵션을 제공하는 것이므로 전자 제품의 설치(판매)에서 주요한 수입이 발생하는 것도 아니고, 다수 가구에 일시 대량 설치에 따른 하자보수 요구가 빈번한 편이어서 시공사 입장에서도 제외하고 싶은 옵션이라고 지적하기도 함

IV. 소비자 중심으로 아파트 성능등급 개선방향



1. 아파트 성능에 대한 ‘소비자 권리강화’

- 2017년 국민권익위원회의 권고와 국토해양부의 제도개선으로 공동주택에 표시된 성능등급에 대해 일반 국민(소비자)들이 식별이 용이하도록 표시 방법과 규격을 개선하고, 성능등급 의무 표시 대상이 5백 세대 규모까지 확대되었지만, 이는 분양공고 당시에 청약(계약)자들에게 보다 명확하게 관련 정보를 제공 하라는 수준에 불과하다.

● 아파트 성능표시 의무대상 세대수 기준 강화

- 아파트 시공자가 5백 세대 이하로 쪼개어서 사업승인을 받을 경우에는 위 개선 사항마저 적용되지 않는 ‘사각’ 지대가 발생하기 때문에 세대 수 규모 기준을 더 낮춰서 특별한 경우를 제외한 대부분 공동주택에 대해서 정보제공이나 품질개선 노력이 이뤄지도록 위의 제도 적용 대상의 범위를 지속 확대해야 할 필요가 있다.
- 청약 후 아파트 입주 전 단계에는 정보제공 부실 수준의 불편이 발생하지만 입주 후에는 아파트의 제반 성능과 품질에 대한 불만이 구체화되고 입주자 간의 갈등이 발생하게 되는 데, 이에 대해서도 입주자들이 적절히 대응할 수 있도록 개선할 필요 역시 크다.

● 층간소음 측정결과 실시간 전달

- 개별 소비자 자신이 주위 세대 특히 아래층 거주 세대에 고의 또는 고의 없이 가하는 (층간) 소음에 대해서도 쉽게 알⁵⁶⁾ 수 있어, 소음 분쟁에 더욱 유의하도록 아래층 층간소음 측정결과를 (실시간으로) 위층에서 볼⁵⁷⁾ 수 있도록 측정 장치의 설치를 의무화하거나 옵션품목으로 선택할 수 있게 하는 보완이 필요하다.

● 성능등급 상시표시 의무화

- 나아가 입주 세대의 층간소음 성능등급을 건물 내에 표시하도록 의무화하여 신축 아파트라고 해도 등급에 따라 가청 소음의 수준이 두 배 이상 차이가 날 수도 있음을 거주 중에도 지속하여 인지하는 것은 거주 관련 분쟁의 감소에 도움이 될 것으로 기대된다.
- 신축된 아파트에 입주하는 소비자일수록 층간소음 성능등급 뿐만 아니라 대부분의 성능등급이 개선된 아파트에 거주할 것으로 당연히 기대하겠지만, 분양 가격의 높을수록 시공자(건설사)의 시공 규모나 경험의 많을수록 전반적으로 성능등급이 비례하여 우수하다는 기대에 부합하는 객관적 조사결과 등을 찾아보기 어려운 실정인 바, 위와 같은 소비자들의 기대가 이뤄지고 있다고 볼 수는 없다.
- 식별불가 수준으로 아파트의 성능 즉 품질의 등급이 표시되어 왔기 때문에 이에 대한 경쟁이나 품질개발 노력 또한 상대적으로 빈약할 수밖에 없었다. 성능등급의 표시가 부실하게 이뤄져 온 만큼, 실제 성능의 개선 또한 그 필요에 비해 부진하게 이뤄지고 있는 것이다.
- 분양공고 당시에만 성능등급을 표시하는 것에 그치지 않고, 분쟁 관련된 주요 성능에 대해서는 입주할 주택 내에 표시하여 거주자가 인지할 수 있도록 그 의무를 확대 적용해야할 것이다.

● 아파트 계약 옵션 '선택권' 활성화

- 입주자 간의 일상적인 분쟁의 원인이 되거나 이를 예상하거나 인식하는 (층간소음 같은) 스트레스로부터 거의 모든 아파트 거주자들이 자유롭지 못하고 있음에도 불구하고, '선택에 의한 계약'이 아닌 '당첨에 대한 청약'의 형태로 이뤄지는 시장 환경에서는 설령 허술한 품질의 아파트를 공급하더라도 그에 따른 불리함이 거의 없다. 설령, '청약 당첨자'들이 이를 제대로 알 수도 없었고 '알아냈다'고 하여도 소비자로서 대응할 최소한의 대응수단이라 할 '옵션에 대한 선택권'조차 제대로 제공받지 못하고 있어 당초 관련 제도도입의 취지대로 이를 대폭 활성화할 필요가 있다.

-
- 56) 아래층 거주자의 항의 또는 분쟁조정 신청 외에는 위층 거주자가 아래층의 층간소음 발생여부를 확인할 수 있는 방법이 거의 없다.
 - 57) 휴대폰 앱 설치라는 간단한 행위로도 자신이 거주한 공간에서 발생한 소음의 수준을 쉽게 알 수 있는 만큼 관련 제품의 개발, 제작, 구매에 따른 비용이 그다지 크지 않을 것으로 보인다. 이러한 제품에 요구되는 성능기준에 대한 정부 측의 기준 제시 또한 필요할 것으로 보인다.

2. 공동주택 성능등급(품질관리) 실태 및 개선방향

● 정부의 대응관점 변화

- 정부 내 관련 부처들은 아파트 거주자들의 소음문제에 대한 ‘인식과 대응노력의 부족’이 거주자 간의 분쟁 발생의 주요 원인으로 보고 있지만⁵⁸⁾, 지역에 따라 수 백 년에 달하는 공동주택 거주경험을 가진 서구와 달리 근현대에 와서야 집중적으로 아파트 같은 공동주택의 보급이 급격히 늘어난 우리나라의 거주 환경의 변화를 고려할 때 이러한 관점에 기초한 분쟁 감소나 예방 노력이 주요한 수단이 되리라 보기는 어렵다.
- 매년 층간소음 갈등으로 인한 살인, 방화, 폭력 사건이 심심치 않게 발생하고 있는 만큼 아파트에 거주하는 동안 국민들은 항상 잠재된 갈등에 대한 인식의 수준이나 관련 정부가 운영하는 제도적인 기준도 강화되고 있으나 여전히 충분히 안심할 수 있는 수준⁵⁹⁾의 품질 즉 성능을 갖춘 아파트의 공급 역시 아직도 갈 길이 멀다⁶⁰⁾.
- 높은 성능을 갖춘 아파트일수록 건축비용 또한 그 수준에 따라서 상승하게 마련인데, 아파트 같은 공동주택 건축비용 즉 가격의 급격한 상승을 억제해야 하는 시장관리자의 역할을 수행해야 하는 정부의 입장으로서 매우 어려운 선택이고, 따라서 성능 등급 표시나 적용범위를 다소 소극적인 수준으로 운영하거나 옵션선택 활성화 같은 제도적 기반을 수립하였으나 이에 따른 국민들의 소비 권리가 제대로 보장되지 못하는 문제점에도 적극 대응하지 못하는 한계를 극복하기 어렵게 된다.
- 따라서, 정부는 부실 아파트의 공급을 차단하기 위한 최소한의 기준을 제시하는 한편 그 기준보다 훨씬 높은 (소음 같은) 성능 수준을 원하는 경우에는 국민들이 소비자로서 그 비용에 대한 선택여부를 스스로 결정토록 맡기거나 기회를 부여하는 것이 보다 바람직하다.

58) 층간소음 이웃사이센터 홈페이지 참조

59) 본 연구자는 어린 자녀가 뛰지 않고 조용히 걷는 습관을 부모라고 해도 임의로 가지게 할 수 있을까? 하는 의문이 들고, 성인이라고 해서 항상 그렇게 아파트 내에서 생활하는 것도 그리 쉬운 문제는 아니라고 본다.

60) 한국토지주택공사도 2020년부터 1등급 수준의 층간소음 성능을 갖춘 공동주택의 보급을 위한 사업계획을 제시하고 있는 수준에 그치고 있음, LH공사 홈페이지 참조

● 거주갈등 대응 정부조직 개선

- 환경부 산하의 '충간소음 이웃사이센터'는 충간소음 등의 분쟁 발생 시, 공동주택 관리자에게 해결을 요청하거나, 전화상담, 현장조사, 환경분쟁조정위원회 분쟁조정 신청 등을 기능을 수행하는 한편,
- 국토교통부는 공동주택관리법을 제정, 산하의 내공사를 '중앙공동주택관리지원센터'로 지정, 주민자치 영역이었던 공동주택의 관리 분야를 체계적으로 지원하고자 수립, 충간소음 예방교육이나 캠페인 등을 수행하고 있으며, 위 법 제거조에 따라 공동주택관리 분쟁조정위원회에 충간소음 같은 갈등의 조정을 신청할 수 있도록 하고 있다.
- 공동주택관리법령에 따라 공동주택 충간소음의 범위와 기준은 국토교통부와 환경부의 '공동부령'으로 규정하고 있으면서도, 분쟁 조정기구는 두 기관이 각각 '이원적으로' 운영하고 있는데, 하나의 기구로 일원화하여 그 운영과 관련 정책의 수립·집행의 효율성을 제고할 필요⁶¹⁾가 있어 보인다.

● 아파트 (충간소음) 성능 개선기술 발전·적용 독려

- 국토교통부 산하 국토교통과학기술진흥원에서 수행한 연구⁶²⁾는, “아이들의 뛰는 소리나 물건을 떨어뜨려 나는 충격소음은 ... 인접 세대에 쉽게 전달되는 특성을 가지고 있다. ... 슬래브 바닥판 두께가 증가하면 상하층간의 충간소음을 감소시킬 수 있다. ... 두께 증가만으로 기술적으로 경제적으로 한계가 있다. ... 따라서, 충간소음을 효과적으로 제거하고자 콘크리트 슬래브 층과 온돌층(기포층) 사이에 완충재를 넣은 뜬바닥구조가 널리 사용되고 있다. ... 다양한 방법에 의해 바닥 완충층의 성능이 평가되었지만, 완충재의 성능이 다양하여 명확하게 ... 평가하였다고 하기는 어렵다. ... 완충재의 밀도나 바닥판의 형상이 다양하여 ... 처짐이 크게 발생, ... 균열이 발생하거나 바닥이 침하하는 사례가 발생하고 있다. 그러나 현행 규정상 이러한 완충재의 강성에 대한 명확한 제한이 없다”는 현실적인 기술의 한계와 그에 따른 제도적인 한계를 보여주고 있는 바,

61) 연구자의 관점에서 볼 때 환경 분쟁 발생 빈도나 조정결과가 아파트의 성능 등급과 어떠한 상호 관계가 있는지 관련 통계치의 생성과 관리, 그에 기반 하여 아파트 공급기준의 적절성 평가 등이 이뤄져야 할 필요를 감안할 때 이원적인 조직으로서 효과적으로 대응하기 어려워 보인다.

62) '공동주택 바닥완충재의 장기성능평가 및 장기성능기준 표준안 제시 최종보고서' 7 ~ 12페이지 참고
2016. 5. 20. 성균관대학교 산학협력단 연구수행

- 더 얇은 슬래브로 주택 등을 건설할 수 있는 콘크리트 강도기술의 발전에도 불구하고 소음을 저감하기 위해 오히려 슬래브의 두께를 높일 수밖에 없는 이유를 어느 정도 추측할 수 있게 한다.
- 따라서, 예를 들어 기밀성의 증가로 인한 창호의 외부소음 차단 성능이나 관련 기술의 발전에 비해서, 건축비용의 급격한 증가를 수반하지 않는 바닥재에 대한 연구나 기술개발은 아직 초기 단계에 머물러 있는 수준이고, 아파트 시공자(건설사 등)들은 비용에 비해 성능이 명확하지 않다며 그러한 기술과 제품의 적용을 꺼리는 편이다.
- 또한 위 보고서에 따르면, 시간이 경과할수록 지어진 아파트의 소음 차단성능이 떨어지는 것도 알 수 있는데, 정부에서는 이러한 부분도 국민들에게 적극 알려야 할 필요 역시 크고, 주택의 거주수명을 연장하려는 기조에 부합되도록, 중장기적으로 성능기준을 지속 강화하겠다는 시그널을 주택시장에 분명하게 전달하여, 관련 기술의 연구발전과 그러한 기술이 적용된 건축 자재의 보급이 활성화되도록 독려할 필요가 있다.

● 성능등급 분쟁 증가에 대비한 관련 법령의 보완

- 아파트 제반 성능등급에 대한 국민들의 인식이 올라갈수록, 입주 후 실제 성능이 미달된 아파트에 대한 품질 또는 하자 분쟁 또한 증가할 것으로 예상되는 바, 분쟁에 따른 과도한 사회적 비용이 발생하지 않도록 품질격차에 따른 배상의 기준과 해소방안, 간소화된 분쟁절차 등에 대한 법령의 연구, 나아가 도입 또한 필요한 시점으로 보인다.

V. 소비자 '선택' 위주의 옵션계약 개선방향



● 옵션 계약에 대해

- 우선, 관련 법령에서 보장하고 있는데도 '마이너스' 즉 입주자 직접시공 옵션계약 실적을 찾아보기 어려운 사실상 死文化된 제도의 활성화 대책을 수립·시행하고 국민들에게 적극 홍보해야 할 필요가 크다.
- 분양 공고 시부터 분양 계약 때에도 입주자가 아파트 일부 설비에 대해서 직접 시공할 수 있는 '마이너스' 옵션 계약이 가능함을 공고문과 계약서에 관련 세제 혜택과 더불어 반드시 표기하고 설명하도록 강화하고, 이를 '위반한 공고와 계약'은 불법적인 계약임을 그에 따른 책임 의무자는 시공자임을 보다 명확하게 정의해줄 필요가 있다.
- 나아가 분양 계약 후에라도, 청약-당첨-계약까지 짧은 시간동안 소비자가 아파트의 세부 사양에 대한 판단이 어려운 만큼, 先 분양 방식으로 분양되는 아파트에 대해서는 계약자인 소비자가 관련 설비가 시공되기 이전까지는 플러스 옵션계약의 취소를 요구할 수 있는 것과 마찬가지로 마이너스 옵션으로 변경하는 것 또한 허용해야 할 것이며,
- 시공자는 관련 시공 전까지 또한 계약 직후에 옵션계약의 변경이 가능함을 계약자에게 세부 항목별로 성능등급 인정결과와 함께 개별 통지할 의무도 신설⁶³⁾해야 할 것이다.
- 시공자가 제시한 성능등급으로는 세대별 필요를 충족할 수 없거나 특히, 이웃과의 층간소음에서 더욱 자유롭고 싶은 계약자의 경우에는 마이너스 옵션을 활용하여 바닥재 등의 자재변경을 통해 이에 적극

63) 과거 식별불가 수준으로 성능등급을 국민들에게 공고(표시)한 관행을 고려할 때 형식적인 통보가 되지 않도록 통보 주기와 세부사항까지 구체적으로 규정화하고 그 '양식'까지 제시해야 할 것으로 보임

대응할 수 있을 것으로 보이고, 나아가 친환경·친인체 아파트 내부 구조나 자재를 탈피, 다양한 재료와 성능이 적용되기 쉽도록 소위, 인테리어 산업의 활성화를 통해 소비자의 선택권이 강화되고 그 선택에 따른 비용격차가 감소될 수 있는 새로운 시장 환경까지 동반되어야 한다.

● 에어컨 추가옵션 계약에 대해

- 현재, 대부분의 아파트들이 거실 부분의 설비를 중심으로 냉방을 하고 있는 데, 주방·통로·출입문과 연결된 실내 구조 형태이어서 냉방 설비의 용량이 큰 데다 넓은 면적을 처리해야 하므로 처리효율이 폐쇄적인 안방·자녀방 등의 구조에 비해 낮을 수밖에 없고, 이는 전기 요금의 급증⁶⁴⁾으로 이어지기 쉽다. 하절기 전력수요 급증 억제 차원에서 일반 국민들의 에어컨 설비 설치·운영은 주요한 문제라고 하겠다.
- 최근 2개 이상의 실내기를 운영할 수 있는 아파트 세배별로 적용할 수 있는 '멀티' 에어컨 제작 기술의 발달과 관련 제품 보급 활성화로 인해 소비자가 희망하더라도 자녀 방까지 배관을 시공단계에서 시공자에게 관련 옵션계약을 요청할 수도 없었던 불편함은 많이 개선되었다.
- 그러나, 분양과 동반되는 에어컨 설치 옵션 계약일보다 대략 2년이 경과된 상황에서 에어컨이 설치되는 만큼 소비자로서는 구형의 제품을 시장의 가격보다 훨씬 높게 제공받게 되는 것에 대한 불만이 발생하게 되는 데 이에 대해서는 아래와 같이 다양한 개선방안이 논의될 수 있겠다.

〈 개선안 1 〉

- 에어컨 '배관 플러스⁶⁵⁾' 옵션을 도입, 현재 안방과 거실 부분 이외 계약자가 희망하는 공간(자녀의 방)에 대해 에어컨 실내기·실외기를 제외한 배관만을 추가 시공하도록 계약자가 선택(하나의 옵션으로)할 수 있게 하는 방안, 소비자는 입주 시점에서 제조사나 성능, 세부사양에 대해 보다 많은 선택권을 갖게 될 것으로 보이며, 입주자 공동구매 등을 통해 가격부담 또한 상당히 낮출 수 있다.

64) 일반적으로 각 방의 에어컨은 3~5평형이 사용되나, 거실부에는 15~30평형 용량규모가 사용되는 점을 감안

65) 에어컨 설치 업소 관계자들은 아파트의 평형규모에 따라 대략 30~70만원 자재 및 시공이 늘어날 것으로 추정, 이 옵션제도 개선 시 이 추가비용에 대한 표준건축비를 설정하여 제시할 필요가 있음

〈 개선안 2 〉

- ‘(시스템) 에어컨 추가옵션’ 계약 시, 제조사를 명시하되, 계약서에 에어컨 설치 시점 3~6개월 이내 같은 제조사의 최신 모델로 시공하도록 계약서에 명시할 것을 의무화하는 방안, 소비자의 구형모델 설치라는 불만을 예방할 수 있고, 배관과 실내기·실내기 설치자가 같은 만큼, 하자에 따른 책임소재 구분이 용이한 장점이 있다.

〈 개선안 3 〉

- 마이너스 옵션 선택 시, 배관 설비 중 에어컨 배관은 시공사 시공부분이 아니라 계약자 시공부분으로 변경하는 방안, 여름철 냉방의 필요성이 큰 공간과 크지 않은 공간을 분리하여 배관·실내기·실외기를 이원화하여 구성할 필요가 있는 경우에 적용할 수 있는 방안으로써,
- 기 구매하여 사용하던 에어컨 설비를 가져와서 설치하는 한편 사용빈도가 낮은 곳에 대해서는 입주자가 배관만을 입주 시 설치한 후 필요시기에 맞춰 실외기·실내기를 추가로 설치, 소비자 입장에서는 에어컨 설치에 따른 비용을 최소화 할 수 있는 장점이 있으나, 배관 구조가 이중화되는 만큼 시공의 어려움이 늘어난다.

연구를 마무리하면서

- 아파트의 보급이 민간 부문 중심으로 이뤄지고 있고 그에 필요한 청약 서비스, 토지 등은 여전히 공공 부문 중심으로 제공되고 있기는 하지만, 일반적인 국민들의 아파트 계약·구입 과정은 사적인 거래행위에 해당된다고 보는 것이 타당하다.
- 따라서, '공정한 청약·당첨'과 전혀 무관한 시공자들은 '공정한 계약'과 '성실한 이행'의 의무를 가진다고 할 것이므로, 법령에 규정된 마이너스 계약 옵션에 대해 아무런 설명이나 고지도 하지 않거나 일부 소비자들이 이를 요구하여도 계약을 거절하는 행태는 엄연히 현행 법령에 어긋나는 불법적인 것으로 관계 기관은 '부실방지' 수준을 넘어 '소비권리 보호' 차원으로 정책의 주안점이 전환되어 이른바 '계약 과정에서의 갑질'이 서둘러 사라지고 거주환경의 질적인 발전을 이뤄 주택이라는 일생 최대의 소비행위에서 보다 큰 만족을 국민들이 얻을 수 있기를 바란다.
- 층간소음 분쟁·갈등이 대부분 2009년 이전에 지어진 아파트에서 발생된다고 하지만, 이후 신축된 아파트 역시 시간이 흐를수록 경화나 침하에 의해 충격(소음) 흡수재 등의 성능이 저하될 수 있음을 국민들에게 적극 알리는 한편 소음 관련 성능 등급 기준이 관련 기술·건축자재의 연구·개발·보급보다 다소 앞서가고 있는 괴리부터 서둘러 해소되도록 노력해야 할 것이다.

붙임자료



붙임자료 1. 부문별 연도별 아파트 건설현황

년도	계	공공부문			민간				기타
		국가	지방 자치단체	대한 주택공사	소계	건설업자	주택조합	개인	
1940	51	0	0	0	51	0	0	51	0
1945	48	0	0	0	48	48	0	0	0
1950	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1955	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1960	413	0	0	232	181	0	0	181	0
1965	1,509	432	293	711	73	30	0	43	0
1970	31,385	2,148	20,083	3,450	5,704	3,103	0	2,601	0
1971	7,317	800	2,905	788	2,824	2,299	0	525	0
1972	5,199	1,156	416	997	2,630	1,065	0	1,565	0
1973	7,947	252	1,052	5,326	1,317	426	0	891	0
1974	16,911	676	1,541	6,482	8,212	7,025	0	1,187	0
1975	42,167	1,144	7,312	22,603	11,108	8,660	0	2,448	0
1976	21,009	746	3,600	6,370	10,293	8,398	0	1,895	0
1977	31,578	608	2,474	15,580	12,916	10,599	0	2,317	0
1978	58,031	426	4,097	17,119	36,389	32,927	0	3,462	0
1979	87,637	707	10,651	26,287	49,992	43,262	0	6,730	0
1980	72,988	1,269	2,377	29,394	39,948	35,102	190	4,656	0
1981	70,795	616	1,585	34,419	34,175	29,611	0	4,564	0
1982	68,081	1,758	2,028	34,313	29,982	26,502	0	3,480	0
1983	88,448	298	1,529	30,461	56,160	49,135	0	7,025	0
1984	91,219	20	6,153	26,932	58,114	51,488	30	6,596	0
1985	94,749	30	2,645	27,199	64,875	57,373	0	7,502	0
1986	98,908	0	13,450	29,778	55,680	50,163	0	5,517	0
1987	106,531	0	10,724	25,820	69,987	63,243	80	6,664	0
1988	162,028	60	16,119	41,547	104,302	92,076	198	12,028	0
1989	180,651	398	9,854	38,524	131,875	122,019	3,722	6,134	0
1990	201,504	200	5,218	45,823	150,263	133,546	13,320	3,397	0
1991	270,821	2,547	16,985	54,494	196,795	172,557	19,873	4,365	0
1992	381,141	4,126	38,351	63,391	275,273	240,126	32,907	2,240	0
1993	368,703	0	25,810	35,999	306,894	271,723	33,566	1,605	0

년도	계	공공부문			민간				기타
		국가	지방 자치단체	대한 주택공사	소계	건설업자	주택조합	개인	
1994	398,341	145	154,963	45,286	197,947	142,420	24,731	30,796	0
1995	429,898	787	21,609	49,705	357,797	333,218	21,919	2,660	0
1996	364,483	1,074	21,569	38,711	303,129	284,519	17,009	1,601	0
1997	417,762	988	12,078	43,409	361,287	326,015	33,236	2,036	0
1998	364,988	1,376	9,601	35,620	318,391	275,595	38,177	4,619	0
1999	337,538	0	5,873	32,486	299,179	236,541	61,195	1,443	0
2000	281,523	380	5,900	39,903	235,340	194,885	40,196	259	0
2001	337,367	0	9,949	37,741	289,677	222,159	66,870	648	0
2002	288,262	514	2,836	36,406	248,506	189,275	54,727	4,504	0
2003	266,840	3,438	7,305	34,985	221,112	151,925	67,753	1,434	0
2004	299,739	0	7,210	33,388	259,141	185,787	68,132	5,222	0
2005	304,114	0	5,608	30,429	265,079	199,477	63,814	1,788	2,998
2006	279,226	0	4,133	31,586	239,349	171,456	66,155	1,738	4,158
2007	286,335	1,910	9,537	21,681	248,413	176,648	71,405	360	4,794
2008	305,437	0	19,993	33,000	245,321	163,292	80,962	1,067	7,123
2009	235,740	0	15,200	34,408	176,457	131,119	44,410	928	9,675
2010	232,326	4,079	9,571	45,415	168,233	139,406	28,274	553	5,028
2011	157,126	0	13,774	50,413	92,073	66,587	24,092	1,394	866
2012	154,361	1,163	6,102	24,885	116,338	82,117	24,045	10,176	5,873
2013	178,138	0	10,961	23,962	140,117	120,364	15,300	4,453	3,098
2014	241,844	0	17,363	65,138	141,235	123,091	15,670	2,474	18,108
2015	251,032	708	5,519	61,134	171,302	152,753	18,493	56	12,369
2016	286,009	296	5,907	74,362	190,896	167,357	22,708	831	14,548

붙임자료 2. 이웃사이센터 층간소음 분쟁의 처리절차

층간소음 이웃사이센터 업무처리 절차



붙임자료 3. 공동주택주택성능등급 인증서식

■ 주택건설기준 등에 관한 규칙[별지 제1호서식] <개정 2016. 7. 27.>

공동주택성능등급 인증서

1. 공동주택명:
2. 신청자:
3. 대지위치:
4. 성능등급

가. 소음 관련 등급

성능항목	성능등급
1. 경량충격을 차단성능	
2. 중량충격을 차단성능	
3. 세대 간 경계벽의 차음성능	
4. 교통소음(도로, 철도)에 대한 실내·외 소음도	
5. 화장실 급배수 소음	

나. 구조 관련 등급

성능항목	성능등급
1. 내구성	
2. 가변성	
3. 수리용이성 전용부분	
4. 수리용이성 공용부분	

다. 환경 관련 등급

성능항목	성능등급
1. 기존 대지의 생태학적 가치	
2. 과도한 지하개발 지양	
3. 토공사 절성토량 최소화	
4. 일조권 간섭방지 대책의 타당성	
5. 에너지 성능	
6. 에너지 모니터링 및 관리지원 장치	
7. 신·재생에너지 이용	
8. 저탄소 에너지원 기술의 적용	
9. 오존층 보호를 위한 특정물질의 사용 금지	
10. 환경성선언 제품(EPD)의 사용	
11. 저탄소 자재의 사용	
12. 자원순환 자재의 사용	
13. 유해물질 저감 자재의 사용	
14. 녹색건축자재의 적용 비율	
15. 재활용가능자원의 보관시설 설치	
16. 빗물관리	
17. 빗물 및 유출지하수 이용	
18. 절수형 기기 사용	
19. 물 사용량 모니터링	

라. 생활환경 관련 등급

성능항목	성능등급
1. 단지내·외 보행자 전용도로 조성 및 연결	
2. 대중교통의 근접성	
3. 자전거주차장 및 자전거도로의 적합성	
4. 생활편의시설의 접근성	
5. 건설현장의 환경관리 계획	
6. 운영·유지관리 문서 및 매뉴얼 제공	
7. 사용자 매뉴얼 제공	
8. 녹색건축인증 관련 정보제공	
9. 단위세대의 사회적 약자배려	
10. 공용공간의 사회적 약자배려	
11. 커뮤니티 센터 및 시설공간의 조성수준	
12. 세대 내 일조 확보율	
13. 홈네트워크 종합시스템	
14. 방범안전 콘텐츠	

마. 화재·소방 관련 등급

성능항목	성능등급
1. 감지 및 경보설비	
2. 제연설비	
3. 내화성능	
4. 수평피난거리	
5. 복도 및 계단 유효너비	
6. 피난설비	

「녹색건축물 조성 지원법」 제16조, 「녹색건축 인증에 관한 규칙」 제11조 및 「주택법」 제39조에 따라 위와 같이 공동주택성능등급 인증서를 발급합니다.

년 월 일

인증기관의 장 직인

210mm×297mm[백상지 120g/m²]

입법평가 Issue Paper 18-15-⑥

아파트 분양에서 옵션 계약과 성능등급 표시제도에 대한 사후적 입법평가

발행일 2018년 11월 15일

발행인 이익현

발행처 한국법제연구원

세종특별자치시 국책연구원로 15 (반곡동, 한국법제연구원)

T.044)861-0300 F.044)868-9913

등록번호 1981.8.11. 제2014-000009호

<http://www.klri.re.kr>

1. 본원의 승인없이 轉載 또는 譯載를 禁함.
2. 이 책자의 내용은 본원의 공식적인 견해가 아님.

ISBN 978-89-6684-894-2 93360

아파트 분양에서 옵션 계약과 성능등급 표시제도에 대한 사후적 입법평가



세종특별자치시 국책연구원로 15 (반곡동, 한국법제연구원)
T.044)861-0300 F.044)868-9913 <http://www.klri.re.kr>



ISBN 978-89-6684-894-2
값 5,500원