

건설정책리뷰 2015-02

소규모 리모델링 시장의 실태 및 정상화 방안

박선구 · 김태준

2015. 9

대한건설정책연구원

요 약

- 국내 건축물의 노후화와 함께 성능개선의 필요성이 증대되면서 리모델링 시장의 성장세가 빠르게 확대되고 있음
- 특히, 공동주택의 소규모 리모델링 수요가 상당히 많은데, 이 경우 별도의 건설업 면허가 없는 사업자에 의해 시공되는 경우가 대부분임
- 그 결과 소규모 리모델링 시장은 무자격 사업자의 난립으로 계약 불이행, 부실시공, 하자분쟁 등의 문제가 지속적으로 발생하고 있음
- 이에 본 연구에서는 공동주택 등의 소규모 리모델링 공사의 시장 규모와 문제점 등을 알아보고 그 개선방안을 마련하였음
- 주택부문 소규모 리모델링 공사의 시장규모는 약 11조원으로 추정 되었으며, 이중 아파트 시장이 약 6조원으로 가장 큰 비중을 차지함
- 공동주택의 소규모 리모델링 시장은 공사금액과 상관없이 무자격 건설업자에 의해 이루어지고 있으며, 소비자의 시공 업체 선정 역사가격과 편의성 등에 초점이 맞추어져 있는 것으로 나타났음
 - 이에 따라 시공능력이 검증되지 않은 소규모 리모델링(인테리어) 업체가 난립하면서 소비자의 피해 역시 매년 증가하고 있음
- 따라서 소규모 리모델링 시장에서의 소비자 피해를 줄이고, 적법한 건설업자의 진입을 활성화하기 위해 지자체의 ‘공동주택관리규약’의 개정과 소규모 리모델링 사업자의 보증지원을 제안함
 - 소규모 리모델링 공사에 따른 소비자 피해 최소화와 안전한 시공을 위해 공사금액이 1,500만원 이상인 경우 적법한 건설업자가 공동주택 등의 소규모 리모델링 공사에 참여하여야 함. 이를 위해 현행 ‘공동주택관리규약’에서 세대간 리모델링 신고의무를 신설하는 방안을 제안함
 - 또한 무자격 리모델링 사업자의 경우 시공상 하자에 대한 사후보증이 어려운 점을 감안하여, 향후 이들에게 보증지원이 가능하도록 건설관련 공제조합의 준조합원으로 유도하는 대안을 제시함

1. 서론

- 노후 건축물의 증가, 안전확보를 위한 건축물의 기능유지 수요, 이미지와 쾌적성 향상의 니즈 등의 요인으로 인해 국내 리모델링¹⁾ 시장의 성장세가 빠르게 확대되고 있음
 - 리모델링이란 기존건물의 구조적, 기능적, 미관적, 환경적 성능이나 에너지 성능을 개선하여 거주자의 생산성과 쾌적성 및 건강을 향상시킴으로써 건물의 가치를 상승시키고 경제성을 높이는 역할을 함. 또한 기존에 운영되었던 건물을 재건축하기 위해 철거하는 과정이 전혀 없다는 점에서 신축, 재건축과도 구별되며, 리모델링은 시설의 노후화를 억제하거나, 그 기능을 향상시켜 건물의 수명을 연장시키는데 그 목적이 있음(이나은 외, 2013)
- 선행연구 역시 향후 우리나라의 건설투자가 지속적으로 정체·감소할 것으로 예상하나, 유지·보수시장인 리모델링의 수요는 성장세를 이어나갈 것으로 전망하고 있음²⁾
 - 유럽 등 선진국의 경우 이미 2000년대 초반부터 건설시장에서 유지·보수 시장이 차지하는 비중이 40%를 넘어 신규 건설시장을 대체하고 있음
- 특히, 공동주택의 소규모 리모델링 수요가 상당히 많음. 일반적으로 공동주택은 재개발 또는 재건축이 도래하기 전까지 건축연한이 오래될수록 다양한 리모델링 수요가 존재함
- 그러나 공동주택의 유지, 보수를 위한 소규모 리모델링 공사의 경우 별도의 건설업 면허가 없는 사업자에 의해 시공되는 경우가 대부분임
 - 이는 「건설산업기본법」에서 1,500만원 미만의 공사인 경우 경미한 건설공사로 분류해 별도로 건설업 등록을 하지 않은 사업자도 시공을 할 수 있게 하고 있기 때문임³⁾

1) ‘리모델링’이라는 단어는 국내 주택법 등에서 사용되는 법적 용어이며, 일본에서는 리폼(reform), 유럽에서는 모더니제이션(modernization), 싱가포르에서는 업그레이딩(upgrading)이라는 용어로 사용되고 있음

2) LG경제연구원, 한국건설산업연구원 등 여러 기관의 선행연구에서 확인됨

3) 건설산업기본법 제9조와 동법 시행령 제8조에서는 종합공사의 경우 5천만원 미만인 건설공사, 전문공사의 경우 1천5백만원 미만인 건설공사에 대해 건설업 등록이 없이도 시공할 수 있도록 하고 있음

- 또한 법에서 정한 금액이 초과되더라도 상대적으로 저렴한 공사비, 안전에 대한 낮은 인식 등에 의해 그간 관행적으로 무자격 업체를 이용하였음
- 그 결과 소규모 리모델링 시장은 무자격 사업자의 난립으로 계약불이행, 부실시공, 하자분쟁 등의 문제가 지속적으로 발생하고 있음
 - 한국소비자연맹에 따르면 인테리어·설비 관련 소비자 피해건수가 2014년에만 4,886건이 신고 되는 등 사회적 문제로 확산되고 있음
 - 특히, 우리나라는 공동주택의 거주 비중(아파트 49.6%, 다세대·연립 9.6%)이 상당히 높아, 공사 중 발생할 수 있는 부실시공과 하자 등이 주변으로 확산될 가능성이 존재함⁴⁾
- 이에 본 연구는 무자격 리모델링 공사의 실태와 문제점을 알아보고 그 개선방안을 마련하는데 목적이 있음. 특히 리모델링 시장 중 공동주택의 소규모 리모델링 공사에 초점을 맞추어 논의를 진행하고자 함
 - 먼저 리모델링 시장의 개념과 범위를 살펴보고 공동주택 중심으로 유지, 보수에 소규모 리모델링 시장규모를 추정하고자 함⁵⁾
 - 다음으로는 무자격 리모델링 공사의 실태와 문제점을 각종 사례와 조사자료를 활용하여 분석하고자 함
 - 이러한 과정을 통해 향후 건전한 소규모 리모델링 시장 정착을 위한 제도적 개선방안을 도출하고자 함

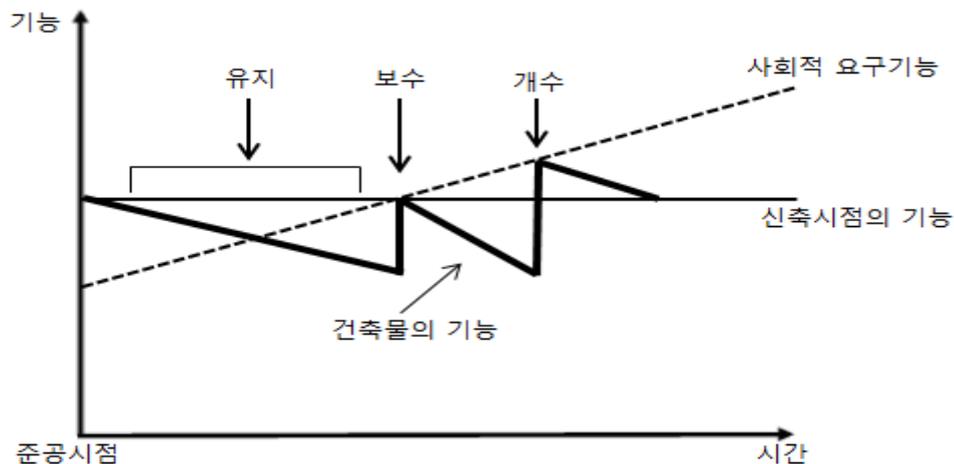
4) 시공 중, 또는 이후 균열, 누수, 파손 등이 발생하는 경우가 많음

5) 그간 리모델링 시장의 규모 추정은 증개축, 대수선 등에 초점을 맞추어 분석되었으나, 본 연구에서는 유지, 보수 등 소규모 리모델링 시장을 중심으로 살펴보고자 함

2. 소규모 리모델링 공사의 시장규모 추정

2.1 리모델링의 개념⁶⁾

- 리모델링이란 건물의 성능을 유지하고 개선시키기 위한 전반적인 활동을 포함하는 광범위한 개념으로 이해할 수 있음
 - 리모델링은 사용 중인 건물의 물리적 성능을 유지하는 것은 물론 사회적 성능을 개선시키는 활동까지 포괄함
- 또한 리모델링은 유지·관리(maintenance), 보수(repair), 개수(renovation)의 세 가지 개념의 활동을 포함하여 설명하기도 함
 - 유지·관리란 건축물의 초기 성능을 유지하기 위한 일상적인 활동을 의미하며, 여기에는 점검, 교체활동이 포함됨
 - 보수는 수명이 다하여 파손되거나 기능이 저하되는 구성부품 또는 부재들을 원상태대로 회복시키는 활동을 의미함
 - 개수는 건물의 성능을 새롭게 향상시키는 활동을 의미하는 것으로 건물에 새로운 기능을 추가하거나 부분적인 성능을 준공시점보다 향상시키는 활동임



자료 : 한국리모델링협회(2014), 리모델링 총설

[그림-1] 유지·보수·개수의 개념

6) 리모델링의 개념 설명은 한국리모델링협회에서 발간된 '리모델링 총설'의 내용을 중심으로 수정, 보완하여 작성함

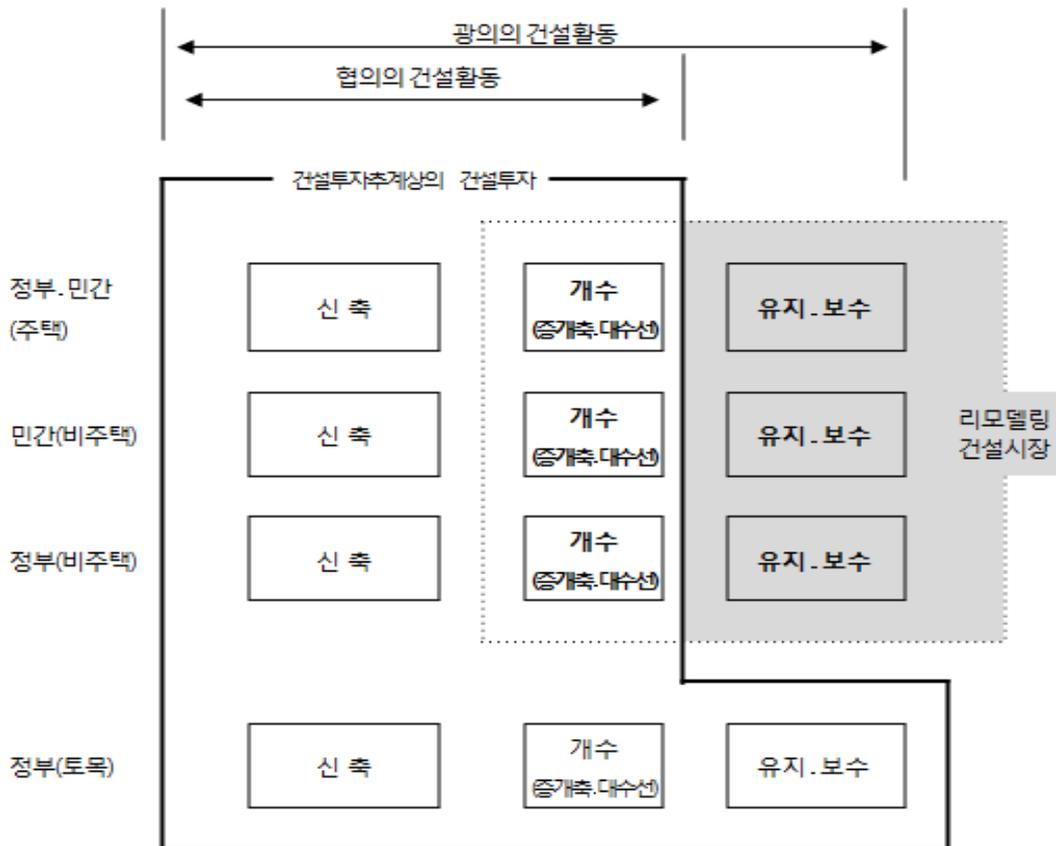
- 그러나 일반적으로 리모델링을 설명할 때 개수만을 지칭하는 경우가 많음. 따라서 세 가지 개념을 모두 포괄하는 경우를 광의의 리모델링, 개수활동만을 지칭하는 경우 협의의 리모델링으로 구분함
- 한편, 법률상 리모델링의 개념에 대해서는 「주택법」 제2조 제15호와 「건축법」 제2조 제10호에 규정되어 있는데, 법률에 따르면 리모델링이란 “건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상을 위하여 대수선하거나 일부 증축하는 행위”로 정의하고 있음
 - 여기서 대수선이란 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 형태를 수선·변경하거나 증설하는 행위(건축법 제2조 제9호)로 기존 건축물의 주요 구조물의 일부를 해체하고 재시공하는 행위를 말함
 - 증축이란 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 행위(건축법 시행령 제2조 제2호)임. 리모델링의 경우 전용면적의 30%(전용 85㎡이하의 경우 40%) 이내의 증축이 가능함.
 - 또한 최근 법률 개정에 의해 증가된 전용면적을 수직증축 등을 통해 세대수 증가에 활용하는 것이 가능해짐

<표-1> 리모델링 관련 주택법 개정 연혁

개정일 (시행일)	개정법령	주요내용
'03.5.29 (03.11.30)	주택법 전부개정	· 주택법에 리모델링 제도 도입 · 리모델링 주택조합제도 도입
'05.7.13 (05.7.13)	주택법 제2조	· 리모델링 용어정의 개정(증축의 범위를 대통령령으로 정함)
'05.9.16 (05.9.16)	주택법 시행령 제4조의2 별표 3	· 대통령령에서 주거전용면적의 10분의 3 이내 증축 허용함을 규정
'07.3.16 (07.3.16)	주택법 시행령 제4조의2	· 공동주택 증축 리모델링 허용 연한을 20년에서 15년으로 단축(15년~20년미만 기간내 조례로 규정)
'12.1.26 (12.7.27)	주택법 제2조 등	· 세대수의 10% 범위에서 세대수 증가 허용(수직증축 제외) · 85㎡미만 증축범위 확대(30%→40%)
'13.12.24 (14.4.25)	주택법 제2조 등	· 수직증축 리모델링 허용 및 세대 수 증가범위 확대 · 안전진단 보완, 전문기관 안전성 검토 등 수직증축 안전성 확보방안 마련 · 리모델링 기본계획 수립의무화(특,광역시, 50만이상 도시)

자료 : 국토교통부 홈페이지(http://www.molit.go.kr/USR/WPGE0201/m_35902/DTL.jsp) 내용을 수정

- 본 연구에서는 리모델링의 다양한 영역 중에서 유지·보수 분야를 중점적으로 살펴볼 예정이다. 또한 공동주택에서 유지·보수 분야의 소규모 리모델링(인테리어) 수요가 집중적으로 많은 점을 감안하여 여기에 초점을 두어 살펴보고자 함
- 이는 아래 [그림-2]에서 음영으로 처리된 광의의 건설활동을 의미하며, 통상적으로 건설투자 추계에 포함되지 않음
- 또한 유지·보수분야는 주로 소규모 공사가 대부분이며, 관행적으로 무자격 사업자에 의해 진행되는 경우가 많은 특성이 있음



자료 : 윤영선, 박철한(2011), 건축물 리모델링 시장의 부문별 성장 추이와 전망, 건설산업연구원

[그림-2] 건설활동 및 투자 범위에 있어서의 리모델링

2.2 소규모 리모델링 공사 분류

- 「건설산업기본법」 시행령 제7조의 별표1에서는 건설업의 업종과 업종별 업무내용을 명시하고 있는데 이중 공동주택의 소규모 리모델링과 관련된 업종과 공사종류는 아래 <표-2>와 같이 정리할 수 있음
- 소규모 리모델링 공사는 전문건설업 업종 중 공사종류를 고려할 때 실내건축공사업이 가장 관련성이 큰 것으로 보이며, 이외에도 금속구조물/창호공사업, 미장/방수/조적공사업 등의 비중이 큰 것으로 판단됨

<표-2> 공동주택 리모델링 관련 업종 및 공사종류

업종	공사종류	
실내건축	실내공간의 구조재 제작 및 마감공사, 목재 창호공사	
금속구조물/창호	금속구조물	천정, 벽체
	창호공사	창호, 발코니, 외벽유리
미장/방수/조적공사업	내장타일, 방수/누수 공사	
기계설비	건축물 등 시설물에 설치하는 급배수·환기·공기조화·냉난방·급탕·주방·위생·방음·방진·전자파차단설비공사, 시스템 에어컨 공사	
가스시설시공업(제3종)	1천만원 미만의 도시가스 사용시설 중 온수보일러, 온수기	
난방시공업(제1,2종)	2천만원 이하의 온돌 설치공사	
시설물 유지관리업	전문건설업종 중 1개 업종의 업무내용만으로 행하여지는 건축물의 개량/보수/보강공사	
그 외 법	경미한 전기공사 및 기타 통신/소방 공사	

- 또한 국토교통부가 제정한 ‘건축공사 표준시방서’의 공종분류표에는 건축공사의 공종과 세부적인 작업내용을 표시하고 있음
- 그러나 아파트의 소규모 리모델링 공사는 일반적인 건축공사의 분류체계와 다르게 마감공사가 주로 진행되기 때문에 건축공사 표준시방서와 같은 일반적인 분류체계와는 다른 분류체계가 필요함(김채용 외, 2010)
- 선행연구에서는 실제 공동주택의 소규모 리모델링 공사실적자료 200건을 분석하여 사용재료별, 시공부위별, 시공방법 등을 고려하여 <표-3>과 같은 분류체계를 제안하였음

<표-3> 공동주택 소규모 리모델링 공사의 공종 분류

공 종	사용자재, 부위, 시공
1. 수장공사	벽지(실크벽지, 합지벽지, 친환경벽지), 초배지, 벽지부자재, 도배공(기공, 조공), 바닥재
2. 목공사	몰딩, 걸레받이, 등박스(거실, 천정), 중문설치, 필림지, 목문, 아트월
3. 타일공사	타일(현관, 주방, 베란다), 베란다 고름모르터
4. 도장공사	일반페인트, 친환경페인트, 베란다수성페인트
5. 금속공사	새시(앞베란다, 뒷베란다, 큰방, 작은방, 거실, 주방)
6. 화장실공사	욕조, 방수, 철거, 세면기, 양변기, 오폐셋트, 칸막이, 거울, 수건장, 환풍기, 샤워기, 코너선반, 타일, 타일공(기공, 조공), 아트판, 드레인 기구설치
7. 싱크가구공사	싱크대, 신발장
8. 설비공사	보일러 분배기 교체, 싱크배관이설, 수도이설
9. 기타공사	창호철물(도아록, 정첩, 디지털도어락), 폐기물처리비 등

자료 : 김채용 외(2010), 아파트 소규모 인테리어공사의 공종별 분류와 보합 분석, 한국건축시공학회 논문집 제10권 1호

- 한편, 공동주택 구조에 따라 소규모 리모델링 공사를 구분해보면 아래 <표-4>와 같이 화장실/욕실공사, 주방 및 가구 인테리어공사, 방 거실 공사, 문/창호공사, 설비공사 등으로 분류할 수 있음

<표-4> 공동주택 구조에 따른 리모델링 공사 분류

구 조	공사 종류	
화장실/욕실공사 ⁷⁾	화장실, 욕실의 욕조, 변기 및 타일 공사	
주방(식당) 및 가구 인테리어	주방의 싱크대 수납장 식탁, 그 외 붙박이 장등의 가구	
방 거실 벽면공사 등	바닥(장판), 도배, 페인트	
문/창호공사	금속/목재 문 및 창호 공사	
설비공사	전기/조명	콘센트, 전기, 조명
	배관/보일러 등	보일러, 에어컨, 가스 및 온수 배관 등

7) 한국리모델링협회(2010), 시공자재 포럼에서 욕실공사의 시장규모를 2.8조원으로 전망함

2.3 소규모 리모델링 시장규모 추정

2.3.1 리모델링 시장 추정 선행연구 검토

- 지금까지 국내 리모델링 시장규모 추정은 간헐적으로 이루어져 왔으나, 대부분 그 대상이 증축, 대수선 등 개축시장에 한정되어 있음(윤영선, 2001, 김성식, 2002, 윤영선·박철한, 2011 등)
- 또한 리모델링 시장을 추정하는 기관에 따라 시장규모 전망이 상당히 큰 차이를 보이고 있음
 - 이는 주택부문 리모델링 시장의 성장속도를 낙관적 또는 보수적으로 판단하는 차이에서 따른 것으로 판단됨⁸⁾
- 그러나 향후 리모델링 시장의 성장성에 대해서는 공통적으로 낙관적인 판단을 하는 경우가 많음
 - 최근 공동주택의 수직증축이 허용되어 리모델링 시장이 활성화될 가능성이 높아졌고, 주택부문에 큰 비중을 차지하는 아파트 재건축 역시 자기비용 부담이 점차 높아질 가능성이 크기 때문임
 - 또한 선진국⁹⁾ 건설시장처럼 유지·보수시장이 신축시장을 대체해 나가면서 건설업의 주요 영역으로 자리매김할 가능성이 큼
 - 특히, 2020년 이후 주택부문의 리모델링이 활성화되어 전체 건설시장에서 리모델링이 차지하는 비중이 최대 30%까지 확대될 것으로 전망하고 있음

<표-5> 시기별 리모델링 시장 성장 패턴 전망

구분	2000년	2015년	2020년	2025년 이후
특징	-비주택중심의 리모델링 시장성장 -주택 부문은 성장세는 느리나 물량면에서는 비주택 보다 우위	-주택부문 리모델링(특히, 아파트 공동부분)활성화 시작	-주택부문에 리모델링이 주도적 위치 확보 -전체리모델링 시장의 성장을 주택부문이 리드	-서구국가와 비슷한 수준으로 리모델링이 건설시장에서 최대시장으로서 위치확보
전체시장 대비 리모델링 비중	8~10%	15~20%	25~30%	30% 이상

자료 : 한국리모델링협회(2014), 리모델링 총설

8) 주택부문의 리모델링 시장을 긍정적으로 평가하는 증권사 등에서는 2015년 국내 리모델링 시장규모를 28조원으로 판단하고 있으나, 보수적인 연구기관에서는 약 9조원으로 추정하고 있음

9) 유럽의 경우 건설시장에서 차지하는 유지보수 시장이 이미 40%를 넘어선 상황임

2.3.2 소규모 리모델링 시장규모 추정

- 본 연구에서는 공동주택 등에서 주로 발생하는 소규모 리모델링 시장의 규모를 추정하고자 함
- 소규모 리모델링 시장의 정확한 추정을 위해서는 공동주택 리모델링 공종에 따른 금액 추정 또는 공동주택 구조별 시장 추정이 요구됨
 - 그러나 다양한 공종과 주택 구조별 시장 수요를 개별적으로 파악하는데 일정부분 한계가 존재함
- 따라서 여기에서는 주택의 건축년도(연령) 현황을 통해 소규모 리모델링 공사의 발생시점과 소요되는 공사금액을 합리적으로 가정하는 방법을 이용하여 시장규모를 추정함
- 아래 <표-6>은 우리나라 주택 유형별 건축년도를 보여주고 있음
 - 전체 주택총량은 약 1,800만호이며, 이중 아파트가 약 900만호(49.6%), 단독주택이 680만호(37.5%), 다세대가 110만호(6.2%)를 차지함
 - 주택의 연령은 21-30년이 22.6%로 가장 많은 비중을 차지하고 있으며, 16-20년이 19.8%, 11-15년이 15.8%, 30년 이상이 15.6% 등임
 - 특징적인 점은 아파트의 경우 30년 이상이 3.4%에 불과한 반면, 단독주택은 55.2%로 그 비중이 압도적으로 많음

<표-6> 주택별 건축년도 현황

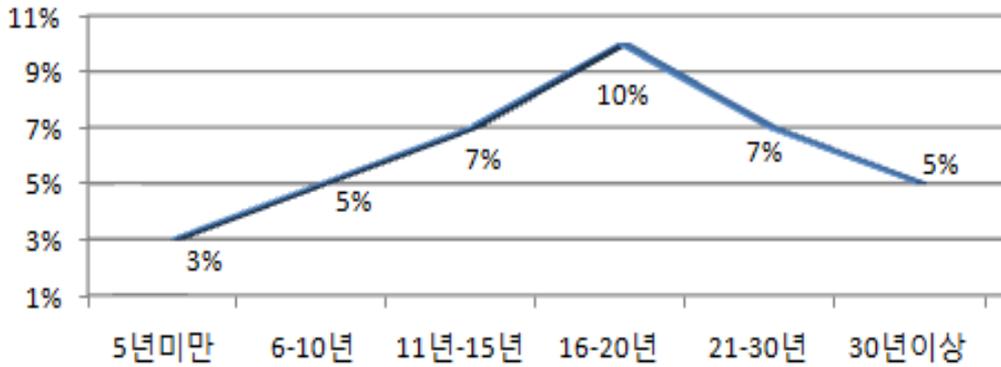
단위: 호

구분	합계	5년미만 (09년이후)	6-10년	11년-15년	16-20년	21-30년	30년이상
아파트 (49.6%)	8,925,957 (100%)	1,365,671 (15.3%)	1,535,265 (17.2%)	1,695,932 (19.0%)	2,088,674 (23.4%)	1,936,933 (21.7%)	303,483 (3.4%)
단독주택 (37.5%)	6,754,694 (100%)	391,772 (5.8%)	540,376 (8.0%)	520,111 (7.7%)	871,356 (12.9%)	1,607,617 (23.8%)	3,731,050 (55.2%)
다세대 (6.2%)	1,121,532 (100%)	94,209 (8.4%)	195,147 (17.4%)	259,074 (23.1%)	224,306 (20.0%)	306,178 (27.3%)	41,497 (3.7%)
연립주택 (3.4%)	610,530 (100%)	23,200 (3.8%)	48,842 (8.0%)	106,232 (17.4%)	148,359 (24.3%)	179,496 (29.4%)	104,401 (17.1%)
기 타 (3.3%)	586,570 (100%)	13,729 (2.3%)	198,380 (33.8%)	132,047 (22.5%)	60,350 (10.3%)	54,857 (9.4%)	61,722 (10.5%)
전체 (100%)	17,999,283 (100%)	2,105,916 (11.7%)	2,609,896 (14.5%)	2,843,887 (15.8%)	3,563,858 (19.8%)	4,067,838 (22.6%)	2,807,888 (15.6%)

자료 : 국토교통부, 2014 주거실태조사 자료를 기반으로 추정

○ 주택별 건축년도 현황을 바탕으로 다음과 같은 가정을 통해 소규모 리모델링 시장의 규모를 추정함

- 먼저 주택은 건축년도(연령)에 따라 리모델링 수요가 상이한 것으로 가정함
- 주택의 건축년도를 5년미만, 6-10년, 11-15년, 16-20년, 21-30년, 30년이상으로 구분하고 각각 차별적으로 리모델링 수요가 발생하는 것으로 파악함. 이에 따라 리모델링의 수요를 3%부터 10%까지 차별적으로 적용함. 또한 리모델링 수요는 시간이 지날수록 증가하는 것으로 가정하여 16-20년 사이에 가장 수요가 클 것으로 판단함. 다만, 21년 이후 수요의 감소를 가정했는데, 이는 우리나라 주택의 경우 30년 이상시 재건축 기대감에 따라 유지·보수 수요가 줄어들 개연성이 크기 때문임



[그림-3] 건축년도에 따른 소규모 리모델링 수요

- 공동주택의 소규모 리모델링에 있어 소요되는 금액(비용)은 평균 1,000만원으로 산정함. 이는 200건의 아파트 인테리어공사 실적자료를 바탕으로 분석된 선행연구 자료를 바탕으로 추산함(표-7 참조)
- 다만, 다세대, 연립주택 등은 평균비용을 300만원으로 함. 이는 일반적으로 다세대, 연립주택의 경우 아파트와 단독주택에 비해 소규모 리모델링 공사에 소요되는 금액이 상당히 적을 것으로 예측되기 때문임

<표-7> 아파트 리모델링 공종별 평균 공사금액과 보합

공종	평균 공사금액(원)	공종 보합(%)
1. 수장공사	2,810,890	24.9%
2. 목공사	770,568	6.8%
3. 타일공사	616,174	5.5%

4. 도장공사	958,443	8.5%
5. 금속공사	794,941	7.0%
6. 화장실공사	2,234,794	19.8%
7. 싱크가구공사	2,472,409	21.9%
8. 설비공사	36,818	0.3%
9. 기타공사	587,084	5.2%
합 계	11,282,123	100.0%

자료 : 김채용 외(2010), 아파트 소규모 인테리어공사의 공종별 분류와 보합 분석의 내용을 수정, 보완하여 제작함

- 이러한 과정을 통해 추정된 주택부문의 소규모 리모델링 시장규모는 약 11조원으로 파악되었으며, 세부내용은 다음과 같음
 - 먼저 아파트의 소규모 리모델링 시장은 약 6조원으로 예상되며, 이는 주택 부문의 약 54%를 차지함. 전반적으로 11년-30년 사이에 리모델링 공사가 집중적으로 이루어질 것으로 보이며, 특히 16년-20년 된 아파트 시장이 2조원 이상으로 전체에서 35%로 가장 높은 비중을 차지함
 - 단독주택의 소규모 리모델링 시장은 약 4.6조원으로 추정되었음. 특히, 30년이상(40.4%)된 노후 주택에서 리모델링의 수요가 집중적으로 발생할 것으로 예상됨
 - 다세대, 연립 등의 소규모 리모델링 시장은 약 4,600억으로 추정되어, 주택 시장에서 차지하는 비중은 4.2%로 크지 않게 나타났음

<표-8> 주택별 소규모 리모델링 시장 추정치

단위: 억원

구 분	5년미만	6-10년	11-15년	16-20년	21-30년	30년이상	합 계
아파트 (54.0%)	4,097 (6.9%)	7,676 (12.9%)	11,872 (19.9%)	20,887 (35.0%)	13,559 (22.7%)	1,517 (2.5%)	59,608 (100%)
단독주택 (41.8%)	1,175 (2.5%)	2,702 (5.9%)	3,641 (7.9%)	8,714 (18.9%)	11,253 (24.4%)	18,655 (40.4%)	46,140 (100%)
다세대 등 (4.2%)	118 (2.6%)	664 (14.5%)	1,044 (22.8%)	1,299 (28.4%)	1,135 (24.8%)	311 (6.8%)	4,572 (100%)
전 체 (100%)	5,390 (4.9%)	11,042 (10.0%)	16,557 (15.0%)	30,899 (28.0%)	25,947 (23.5%)	20,484 (18.6%)	110,319 (100%)

3. 소규모 리모델링 공사의 실태

3.1 소규모 리모델링 공사 계약실태

- 2장에서 주택부문의 소규모 리모델링 시장규모가 약 11조원에 달하는 것으로 추정되었으며, 이중 공동주택(아파트) 시장은 약 6조원으로 나타남. 또한 공사금액 역시 평균 1,000만원이 넘는 수준임
- 그러나 주택의 소규모 리모델링 공사에 있어 건설업 면허를 보유한 전문 업체에 의해 시공되는 경우는 거의 드문 것으로 판단됨¹⁰⁾
 - 이는 공사에정금액이 1,500만원 미만인 경우 「건설산업기본법」상 경미한 건설공사로 정의되어 건설업 등록이 없는 사업자도 시공이 가능하기 때문임
 - 또한 공사금액이 1,500만원이 넘더라도 많은 소비자가 이러한 법제도를 인지하지 못하고 있어 관행적으로 무자격 사업자에게 시공을 맡김¹¹⁾
 - 가격경쟁력에 있어서도 열위를 보이는데, 무자격업체가 제시하는 공사비가 통상적으로 건설업 면허를 보유한 업체에 비해 낮기 때문임
- 한국소비자원에 따르면 아파트 인테리어 공사의 경우 소요비용은 200만원 미만에서 5,000만원 이상까지 다양한 것으로 나타남. 이중 무자격업체가 시공할 수 있는 1,500만원 미만의 공사는 68.6%로 나타났음. 반대로 법적으로 건설업자가 시공해야 하는 공사가 31.4%로 적지 않은 비중임

<표-9> 아파트 인테리어 공사비용 현황(2011~2013년)

공사 비용	건수(건)	비율(%)
200만원 미만	46	27.2
200만원 이상 ~ 500만원 이하	35	20.7
500만원 이상 ~ 1,500만원 미만	35	20.7
1,500만원 이상 ~ 3,000만원 미만	29	17.2
3,000만원 이상 ~ 5,000만원 미만	15	8.9
5,000만원 이상	9	5.3

자료 : 한국소비자원 보도자료(2014. 3. 24) '인테리어·설비공사 하자발생에 대한 사후보증 받기 어려워'

10) 한편, 최근 아파트 인테리어 시장에 대형 건설자재업체들이 진출하여 공격적으로 마케팅 활동을 도모하고 있으나, 여전히 이들 대부분의 대리점은 건설업 자격을 갖추지 못한 업체로 판단됨

11) 소비자보호원 조사결과, 소비자의 90.2%가 무자격자의 시공제한과 관련된 법령을 인지하지 못하고 있었음

- 또한 아파트 인테리어 공사의 경우 업체 인지경로와 계약에 있어서 인테리어 공사의 전문성과 시공능력 등은 큰 고려사항이 되지 못하는 것으로 나타났음
 - 소비자보호원 조사에 따르면 인테리어 업체 인지 경로는 주변친지의 소개(47.0%) 집근처 업체(21.9%), 지역정보지(7.1%) 등이 높은 비중을 차지하고 있어, 실제 공사의 전문성이 크게 고려되지 않는 것으로 나타남

<표-9> 인테리어 업체 인지 경로 조사

인지경로	빈도(개)	인지경로	빈도(개)
1. 주변친지 소개	193(47.0%)	6. 입주시 건설회사 소개	19(4.6%)
2. 집근처 업체	90(21.9%)	7. 부동산 중개업소 소개	12(2.9%)
3. 지역정보지 등 책자	29(7.1%)	8. 인테리어 모델하우스	9(2.2%)
4. 잡지, 신문 등 광고	22(5.4%)	9. 기타	16((3.9%)
5. 전에 이용했던 업체	21(5.1%)	합 계	411(100%)

자료 : 한국소비자원(2000), 아파트 인테리어 시공 서비스 실태의 문제점 및 개선방안

- 또한 인테리어 업체와의 계약 이유 역시 저렴한 비용(22.3%), 이웃, 친지의 추천(22.1%), 집과 가까운 위치(22.1%) 등이 높은 비중을 보였음. 업체의 인테리어 기술력(3.9%), 하자보수(12.4%) 등에 대한 응답 비중은 비교적 낮은 수준이었음

<표-10> 인테리어 업체 계약 이유 조사

계약 이유	빈도(개)	계약 이유	빈도(개)
1. 저렴한 비용	104(22.3%)	6. 인테리어 전문업체	18(3.9%)
2. 이웃, 친지의 추천	103(22.1%)	7. 업체와의 친분	18(3.9%)
3. 집근처 업체	71(15.2%)	8. 인지도 높은 업체	11(2.4%)
4. 친절함 설명	70(15.0%)	9. 기타	14(3.0%)
5. 하자보수 약속	58(12.4%)	합 계	467(100%)

자료 : 한국소비자원(2000), 아파트 인테리어 시공 서비스 실태의 문제점 및 개선방안

3.2 소규모 리모델링 공사 피해실태¹²⁾

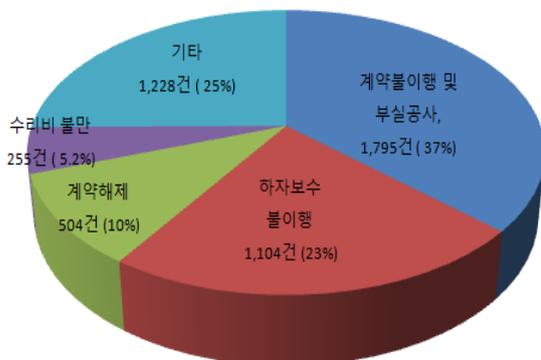
- 공동주택을 중심으로 한 소규모 리모델링 공사계약은 공사금액과 상관없이 무자격 건설업자에 의해 이루어지고 있으며, 소비자의 시공 업체 선정 역시 가격과 편의성 등에 초점이 맞추어져 있음
- 이에 따라 시공능력이 검증되지 않은 소규모 리모델링(인테리어) 업체가 난립하면서 소비자의 피해 역시 매년 증가하고 있음
 - 한국소비자연맹과 1372소비자상담센터에 2014년 한 해 동안 접수된 주택 인테리어·설비 공사와 관련한 소비자 불만은 총 4,886건으로 2012년 3,471건, 2013년 3,703건으로 매년 증가하고 있음. 특히, 2014년의 경우 전년대비 무려 32%가 증가했음

<표-10> 인테리어·설비 관련 피해건수 추이

구분	2012년	2013년	2014년
피해건수	3,471건	3,703건	4,886건

자료 : 한국소비자연맹 보도자료(2015. 4. 2) '인테리어공사 관련 소비자피해 매년 증가'

- 소비자 피해유형을 보면 계약불이행 및 부실 공사가 1,795건(36.8%)으로 가장 많았고 하자보수 불이행이 1,104건(22.6%), 계약해제 관련 504건(10.3%), 수리비 관련 255건(5.2%) 순으로 부실공사로 인한 소비자불만이 가장 많은 것으로 나타났음



피해 유형	건수(건)	비율(%)
계약불이행/부실공사	1,795	36.7
하자보수 불이행	1,104	22.6
계약해제	504	10.3
수리비 불만	255	5.2
기타	1,228	25.1
합계	4,886	100

자료 : 한국소비자연맹 보도자료(2015. 4. 2) '인테리어공사 관련 소비자피해 매년 증가'

[그림-4] 인테리어 공사 관련 피해유형(2014년)

12) 한국소비자연맹과 한국소비자원의 보도자료 등을 중심으로 수정, 보완함

○ 대표적인 피해유형별 주요 사례는 다음과 같음

- 계약불이행 및 부실공사

박OO(여, 50대, 경기 화성시)는 2014. 8. 11일 14일 완공을 약속하고 2,500만원에 샷시, 욕실 등 인테리어 공사를 계약함. 처음 상담시 업체는 샷시팀, 도배팀, 욕실 팀 등 시공팀을 다 갖추고 있는 전문업체라며 신뢰를 심어 주었음. 11일 인부들이 와서 예정대로 철거 하였으나, 12일에 갑자기 인부들의 스케줄 때문에 이틀간 공사를 못한다고 통보하며, 공사기간을 구두로 연장함. 이후 두 차례나 더 인부들의 스케줄을 핑계로 계약을 지연하며, 추가 공사비까지 요구함

양OO(여, 50대, 경기 시흥시)는 2012.12.5. B사업자에게 아파트 리모델링 공사를 의뢰하고 21,420,000원을 지급한 후 공사를 완료함. 그러나 한 달도 지나지 않아 발코니 벽의 상단부 탄성코팅이 부스러져 떨어지고, 거실 전면의 책장 유리가 파손됨. 또한 두 화장실의 세면대 물 빠짐이 원활치 않다가 결국 사용 불능 상태가 되었고 방문이 바람으로 '꽁'하고 닫히면서 세로로 갈라지는 등의 하자가 발생함

김OO(여, 40대, 서울 동작구)는 2014.5.1. 이사 갈 아파트에 욕조와 타일을 교체하는 공사를 위해 5,000,000원을 지급함. 그러나 공사 이후 아래층에서 물이 샌다고 연락이 와서 누수탐지업체를 불러 욕실의 부실시공을 확인함. 이후 인테리어업체에 연락을 했더니 시공자는 책임 회피만하고 오히려 추가 공사비를 요구함

- 하자보수 불이행

한OO(남, 60대, 경기 광명시)는 2012.11.11.~17일까지 C사업자에게 아파트 인테리어 공사를 의뢰하고 9,800,000원을 지급함. 공사 완료 후 욕실바닥과 문턱이 낮아 물이 넘치고, 싱크대의 규격이 맞지 않아 다른 제품의 설치를 요구하였으나, 이행하지 않음. 또한 스위치, 콘센트, 조명 교체 역시 약속하고도 지키지 않음

김OO(남, 30대, 서울 관악구)는 2014.3.5. B사업자에게 다세대 빌라 베란다 벽면과 바닥공사를 의뢰하고 100만원을 지급함. 공사완료 이후 페인트칠과 방수공사가 제대로 되지 않아 벗겨지고 베란다에 누수가 되어 하자보수 요청을 하려고 전화했더니 오겠다고 하고선 오지 않음. 2개월이 지나도 오지 않아 수소문해서 인테리어 사무실을 찾아가니 문을 닫음

- 공사 지연

이OO(여, 40대, 서울 성북구)는 2013.6.17. L사업자를 통해 아파트 샷시 및 인테리어공사를 의뢰하고 25,000,000원을 지급하기로 함. 같은 해 7.10.까지 공사를 완료하기로 하였으나, 지연되고 늦은 시간까지 공사를 진행하여 이웃 세대의 민원을 야기해 공사가 중지됨. 이후 다른 사업자를 통해 화장실 방수, 타일, 전기공사를 완료하고 5,000,000원을 지급한 후 공사비 13,000,000원(미완료된 샷시 공사 800만원, 화장실 공사 500만원)의 환급 및 생활상 불편에 대한 손해배상을 요구함

- 계약과 다른 자재 사용

서OO(남, 50대, 서울 서초구)는 2012.4.28. M사업자에게 단독주택 인테리어 공사를 의뢰하고 566,053,612원을 지급하기로 하였으나 추가공사가 필요하여 총 700,000,000원을 지급함. 그러나 붙박이 가구, 주방가구, 마루바닥 마감재 등이 계약과 다른 제품으로 시공되었고, 공사비용 중복청구가 확인되어 259,850,910원의 환급을 요구함

- 계약서 미작성에 따른 분쟁

정OO(남, 40대, 경기 수원시)는 2014. 4. 6. 인테리어 공사를 의뢰하고 3백만원에 구두로 계약하고 대금을 지불함. 이후 계약과 다르게 설치하여 지적했더니 내가 선택한 것이라고 주장함. 앞으로 설치 할 것이 많은데 시공비는 지불했고 계약서는 쓰지 않아 고민

- 현금결제만 요구

최OO(여, 40대, 서울 광진구)는 2014. 7. 28. 이사 가는 아파트 실내 공사를 맡기고 욕실공사, 실내 도색 그리고 도배를 의뢰하여 680만원에 계약함. 결제시 신용카드 결제하려고 했더니 실제 공사한 사람들에게 일당을 주어야 한다면서 현금을 요구하고 현금영수증을 발급하려면 부가세 10%를 추가로 내라고 함. 현금으로만 내라고 하는 것은 부담이 되고 부당하다고 생각함

- 이같이 소규모 리모델링(인테리어) 공사에서는 다양한 분쟁이 발생하여 소비자가 큰 피해를 입는 경우가 많음
 - 피해의 상당 부분이 건설업에 등록을 하지 않은 사업자도 시공에 참여할 수 있기 때문인 것으로 판단됨. 이 경우 계약불이행, 하자불이행, 부실시공 등이 발생해도 제대로 구제받기가 쉽지 않음

4. 소규모 리모델링 시장의 정상화 방안

4.1 소규모 리모델링 공사의 문제점

4.1.1 무자격 사업자의 공사 수행

- 「건설산업기본법」 제9조 및 시행령 제8조에서는 공사예정금액이 1,500만원 미만인 건설공사는 경미한 건설공사로 판단하여 건설업 등록을 하지 않은 사업자가 시공할 수 있도록 하고 있음

건설산업기본법

제9조(건설업 등록 등) ① 건설업을 하려는 자는 대통령령으로 정하는 업종별로 국토교통부장관에게 등록을 하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 건설공사를 업으로 하려는 경우에는 등록을 하지 아니하고 건설업을 할 수 있다.

건설산업기본법 시행령

제8조(경미한 건설공사등) ① 법 제9조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 건설공사"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공사를 말한다.

1. 생략
2. 별표 1에 따른 전문공사를 시공하는 업종과 그 업종별 업무내용에 해당하는 건설공사로서 공사예정금액이 1천5백만원미만인 건설공사

- 그러나 공동주택을 중심으로 한 소규모 리모델링 공사는 1,500만원이 넘는 경우에도 건설업 등록을 하지 않은 사업자가 시공하고 있음
 - 이는 소비자의 시공업체 선정 기준이 가격과 편의성 등에 초점이 맞추어져 있기 때문임. 또한 대다수의 소비자가 경미한 건설공사의 금액과 자격기준 등의 법령 내용을 인지하지 못하고 있기 때문임
 - 한국소비자원의 조사를 보면 아파트 인테리어 공사금액이 1,500만원을 상회하는 비중은 31.4%로 상당한 수준임
- 그 결과 건설업 등록을 하지 않은 사업자와의 계약에서 부실시공, 계약불이행 등의 피해가 발생할 경우 적절한 보상이 쉽지 않은 실정임

4.1.2 시공상 하자에 대한 사후보증 미흡

- 「건설산업기본법」에서는 공사예정금액이 1,500만원 이상 공사의 시공 사업자는 건설업 등록기준에 따라 기술자격을 갖추고 하자보수보증 등을 포함하는 공제에 가입하도록 하고 있음
 - 이에 따라 실내의장, 미장·타일, 도장, 창호설치공사의 경우 1년동안, 방수, 지붕공사에 대해서는 3년동안 시공자에게 하자에 대한 사후 책임을 물을 수 있음

건설산업기본법
제30조(하자담보책임기간) 법 제28조제1항의 규정에 의한 공사의 종류별 하자담보 책임기간은 별표 4와 같다.

[별표 4] 건설공사의 종류별 하자담보책임기간

공 사 별	세 부 공 종 별	책임기간
15. 전문공사	①실내의장	1년
	③미장·타일	1년
	④방 수	3년
	⑤도 장	1년
	⑦창호설치	1년

- 그러나 1,500만원 미만인 경우 경미한 건설공사로 분류돼 건설업 등록을 하지 않은 사업자도 시공을 할 수 있어 시공상 하자에 대한 사후보증 등의 소비자 보호 조치가 상대적으로 미흡한 실정임
 - 소규모 리모델링 공사를 시공하는 사업자의 경우 사업체 규모가 영세하여 제3의 기관으로부터 보증서를 발급받기 어려운 실정임
- 한국소비자원의 조사에 따르면 실제로 부실공사나 하자보수 미흡으로 소비자가 재시공을 요구하여도 시공 사업자가 대금을 지급받은 후 연락을 끊거나 재시공을 차일피일 지연시키는 등의 책임회피로 인해 실제 피해에 대한 수리보수, 환급 등 보상이 이루어진 경우는 24.9%에 불과한 것으로 나타남

4.2 소규모 리모델링 시장 정상화 방안

4.2.1 공동주택관리규약 개정을 통한 적법 건설업자 진입 활성화

- 「건설산업기본법」상 건설업자의 공사수행금액인 1,500만원 이상의 공사에 대해서는 무자격 사업자의 공사 수행을 가급적 배제할 필요가 있음
 - 이를 통해 부실시공, 계약불이행, 하자담보 불이행 등을 사전에 방지하여 소비자를 보호할 수 있기 때문임
 - 또한 공동주택의 특성상 부실시공은 주위 입주민에게도 영향을 미칠 수 있기 때문에 시공안정성을 위해서도 전문건설업자를 통하는 것이 바람직함
- 적법한 건설업자가 공동주택 등의 소규모 리모델링 공사에 참여할 수 있는 방안으로 ‘공동주택관리규약’의 개정을 제안함
 - 이는 개별 아파트마다 제정되어 있어 공동주택 리모델링 수요자와 가장 밀접하게 연관되어 있기 때문임. 또한 아파트 관리사무소 등을 통한 홍보로 인해 일반 소비자의 인식전환에도 효과적임
- 「주택법」 제44조 및 동법 시행령 제57조에서는 시·도지사는 공동주택의 입주자 및 사용자를 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 공동주택관리규약의 준칙을 정하도록 하고 있음
 - 이에 각 시·도에서는 공동주택관리규약의 준칙을 정하고 있음. 공동주택관리규약에는 아파트의 관리에 필요한 입주자대표회의의 구성·운영과 그 구성원의 의무 및 책임, 자치관리기구의 구성·운영, 관리비의 세대별부담액 산정·징수, 공동생활의 질서유지에 관한 사항 등에 관하여 정하고 있음
 - 각 아파트는 이를 참조하여 개별 공동주택관리규약을 별도로 정하고 있음
- 공동주택관리규약은 주택법 시행령 57조의 기준에 의해 작성되었기 때문에 각 시·도마다 대동소이하게 작성하여 보급하고 있음. 여기서는 ‘서울시 공동주택관리규약 준칙’을 대상으로 그 개정사항에 대하여 언급함
 - 서울시의 공동주택관리규약은 제1장 총칙, 제2장 입주자등의 권리·의무, 제3장 입주자대표회의 등 총 15장, 84조로 구성되어 있음

제1장 총 칙	제9장 관리비등
제2장 입주자등의 권리 의무	제10장 회계처리기준 및 회계감사
제3장 입주자대표회의	제11장 관리책임 및 비용부담
제4장 공동체 활성화를 위한 자생단체 및 활동	제12장 벌칙
제5장 선거관리위원회	제13장 규약의 개정
제6장 자치관리로 결정한 경우	제14장 분양·임대 혼합단지 관리
제7장 위탁관리로 결정한 경우	제15장 보 칙
제8장 관리주체의 업무 및 책임	부 칙

- 공동주택 리모델링 공사를 원하는 입주민은 「건설산업기본법」에 따라 공사금액이 1,500만원 이상인 경우 적법한 건설업자와 계약할 의무가 있음
 - 이러한 점을 고려하여 현행 공동주택관리규약에서 제15조의2(세대간 리모델링 신고 의무 등)를 신설하는 것을 제안함
 - 공동주택관리규약의 개정을 통해 공동주택의 리모델링시 적법한 건설업자의 진입을 활성화하여 안전한 시공을 기대할 수 있음

현 행	개 정 안
<신 설>	<p>제15조의2(세대간 리모델링 신고 의무 등)</p> <p>① 입주자가 리모델링을 희망하는 경우 입주자대표회의, 선거관리위원회 또는 관리주체에 별지서식 제11호에 따라 리모델링 공사의 규모, 종류, 구획 등에 대한 내용을 알려야 한다.</p> <p>② 제1항에 대하여 입주자는 「건설산업기본법」 제9조 및 시행령 제8조에 따라 공사예정금액이 1,500만원 이상인 리모델링 공사를 실시할 때는 적법한 자격을 갖춘 건설업자와 계약하여야 하며, 시공자는 이를 증명할 수 있는 건설업등록증을 제시하여야 한다.</p> <p>③ 입주자대표회의, 선거관리위원회 또는 관리주체는 제1호의 입주자에게 리모델링 공사와 관련된 계약, 선금금, 하자보증서 등 각종 보증서를 시공자에게 요구할 수 있음을 별지서식 제11호에 따라 알려야 한다.</p>

[별지 제11호 서식] (신 설)

리모델링 공사 신고서				
세대주	동 - 호	동 호		
	성 명			
	생년월일	년 월 일		
	전화번호	(휴대전화 :)		
시공사	시공사	상 호 (성 명)	계약금액	건설업등록증 보유 유무
				유 / 무
	시공 종류	시공부위		체크(✓)
	1. 수장공사	벽지(실크벽지, 합지벽지, 친환경벽지), 초배지, 벽지 부자재, 도배공(기공, 조공), 바닥재		()
	2. 목공사	물딩, 걸레받이, 등박스(거실, 천정), 중문설치, 필립지, 목문, 아트월		()
	3. 타일공사	타일(현관, 주방, 베란다), 베란다 고름모르터		()
	4. 도장공사	일반페인트, 친환경페인트, 베란다수성페인트		()
	5. 금속공사	새시(앞베란다, 뒷베란다, 큰방, 작은방, 거실, 주방)		()
	6. 화장실공사	욕조, 방수, 철거, 세면기, 양변기, 오폐셋트, 칸막이, 거울, 수건장, 환풍기, 샤워기, 코너선반, 타일, 타일공(기공, 조공), 아트판, 드레인 기구설치		()
	7. 싱크가구공사	싱크대, 신발장		()
8. 설비공사	보일러 분배기 교체, 싱크배관이설, 수도이설		()	
9. 기타공사	창호철물(도아록, 정첩, 디지털도어락), 폐기물처리비 등		()	
세대주 확인란		<p>본인은 동 호 세대주로서 상기 공사 내용이 사실임을 확인하고 관리소장으로부터 동 공사와 관련한 계약, 하자, 선급금 보증서 등 각종 보증서를 시공사에게 요구할 수 있음을 안내 받았습니다.</p> <p style="text-align: right;">세대주 성 명: (인)</p>		
<p>- 개인정보취급 및 개인정보의 수집·이용·제공 등의 내용에 대하여 동의하십니까? ☆ 동의합니다. (서명:) ★ 동의 안합니다. (서명:)</p>				

○○아파트 관리사무소

4.2.2 소규모 리모델링 사업자 보증지원

- 앞의 추정에 따르면 주택부문의 소규모 리모델링 시장은 약 11조원으로 상당한 수준이며, 향후에도 지속적으로 증가할 것으로 예상됨
- 그러나 경미한 건설공사의 경우 건설업 등록을 하지 않은 사업자도 시공을 할 수 있어 시공상 하자에 대한 사후보증 등의 소비자 보호 조치가 미흡한 상황임
 - 여기에 현재 소규모 리모델링 공사를 시공하는 사업자의 대부분은 보증지원을 받기 어려운 영세한 업체가 다수임
- 향후에는 리모델링 수요자의 계약안정성과 사후 하자보상을 위해서는 소규모 공사라도 보증의 필요성이 요구됨
 - 최근 사회적 약자에 대한 보증지원에 대해 정부와 국회 등이 적극적으로 지원하고 있어 그 분위기는 상당히 긍정적임
- 최근 사회적 약자를 보호하기 위한 「건설산업기본법」 일부 개정안이 발의(2015. 6. 29)되었는데, 건설관련 공제조합의 준조합원 도입을 통해 건설기계 대여업자 등을 대상으로 보증, 융자, 공제상품 등을 지원하는 것이 주요 내용임
 - 준조합원이란 농협 등 특수금융기관, 한국해운조합 등이 활용하고 있는 제도로 조합원이 아닌 자가 일정한 자격을 갖추게 되면 조합원에 준하는 지위를 부여받을 수 있어 건설관련 공제조합의 상품을 이용할 수 있는 제도임
- 따라서 건설업 등록을 하지 않은 소규모 리모델링 업체를 대상으로 건설관련 공제조합의 준조합원으로 가입할 수 있도록 추진할 필요가 있음
 - 보증지원이 가능하면 비교적 저렴한 비용으로 리모델링 공사의 계약과 하자보수에 대한 보증이 가능하기 때문에 해당 사업의 안정성이 커지며, 소비자의 만족도 역시 증가할 것으로 예상됨
 - 공제조합 입장에서도 1,500만원 이하 공사에 대한 보증수요가 상당할 것으로 판단되기 때문에 새로운 수익원의 역할이 가능할 것으로 판단됨

5. 결 론

- 국내 건축물의 노후화와 함께 성능개선의 필요성이 증대되면서 리모델링 시장의 성장세가 빠르게 확대되고 있음
- 특히, 공동주택의 소규모 리모델링 수요가 상당히 많은데, 재개발 또는 재건축이 도래하기 전까지 건축연한이 오래될수록 다양한 리모델링 수요가 존재하기 때문임
- 그러나 공동주택의 유지, 보수를 위한 소규모 리모델링 공사의 경우 별도의 건설업 면허가 없는 사업자에 의해 시공되는 경우가 대부분임
 - 이는 「건설산업기본법」에서 1,500만원 미만의 공사인 경우 경미한 건설공사로 분류해 별도로 건설업 등록을 하지 않은 사업자도 시공을 할 수 있게 하고 있기 때문임
- 그 결과 소규모 리모델링 시장은 무자격 사업자의 난립으로 계약불이행, 부실시공, 하자분쟁 등의 문제가 지속적으로 발생하고 있음
- 이에 본 연구에서는 공동주택 등의 소규모 리모델링 공사의 실태와 문제점을 알아보고 그 개선방안을 마련하였음
 - 이를 위해 먼저 소규모 리모델링 시장의 규모를 추정하고, 무자격 리모델링 공사의 실태와 문제점을 각종 사례와 조사자료를 활용하여 분석하였음
 - 이러한 과정을 통해 향후 건전한 소규모 리모델링 시장 정착을 위한 제도적 개선방안을 도출하였음
- 소규모 리모델링 시장규모 추정은 주택의 건축년도(연령) 현황을 통해 소규모 리모델링 공사의 발생시점과 소요되는 공사금액을 합리적으로 가정하는 방법을 이용하였음
 - 이러한 과정을 통해 추정된 주택부문의 소규모 리모델링 시장규모는 약 11조원으로 파악되었으며, 이중 아파트의 소규모 리모델링 시장은 약 6조원, 단독주택이 약 4.6조원으로 각각 추정되었음. 다세대, 연립 등의 소규모 리모델링 시장은 약 4,600억으로 주택시장에서 차지하는 비중이 크지 않았음

- 공동주택을 중심으로 한 소규모 리모델링 시장은 공사금액과 상관없이 무자격 건설업자에 의해 이루어지고 있으며, 소비자의 시공 업체 선정 역시 가격과 편의성 등에 초점이 맞추어져 있는 것으로 나타났음
- 이에 따라 시공능력이 검증되지 않은 소규모 리모델링(인테리어) 업체가 난립하면서 소비자의 피해 역시 매년 증가하고 있음
 - 소비자 피해유형은 대표적으로 계약불이행 및 부실 공사, 하자보수 불이행, 계약해제, 수리비 과다청구 등으로 나타났음
 - 이와 같이 분쟁이 발생해도 건설업 등록을 하지 않은 사업자와의 계약은 적절한 보상이 쉽지 않아 소비자가 큰 피해를 입고 있음
- 따라서 본 연구에서는 소규모 리모델링 시장에서의 소비자 피해를 줄이고, 적법한 건설업자의 진입을 활성화하기 위해 ‘공동주택관리규약’의 개정과 소규모 리모델링 사업자의 보증지원을 제안함
 - 소규모 리모델링 공사에 따른 분쟁 최소화와 안전한 시공을 위하여 「건설산업기본법」 상 공사금액이 1,500만원 이상인 경우 적법한 건설업자가 공동주택 등의 소규모 리모델링 공사에 참여하여야 함
 - 이를 위해 본 연구에서는 현행 ‘공동주택관리규약’의 개정을 제안함. 세부적으로 제15조의2(세대간 리모델링 신고 의무 등)의 신설이 필요함. 공동주택관리규약은 개별 아파트마다 제정되어 있어 공동주택 리모델링 수요자와 가장 밀접하게 연관되어 있고, 아파트 관리사무소 등을 통한 홍보로 인해 일반 소비자의 인식전환에도 효과적임
 - 또한 무자격 리모델링 사업자의 경우 시공상 하자에 대한 사후보증이 현실적으로 어려운 점을 감안하여, 향후 이들에게 보증지원이 가능하도록 건설관련 공제조합의 준조합원으로 가입할 수 있도록 추진할 필요가 있음. 최근 사회적 약자에 대한 보증지원에 대해 정부와 국회 등이 적극적으로 지원하고 있어 그 분위기는 상당히 긍정적임
 - 이러한 개선방안이 향후 공동주택 소규모 리모델링 시장의 정상화에 일조하는 대안이 되기를 기대함

- 박선구, 책임연구원(parksungu@ricon.re.kr)
- 김태준, 선임연구원(tjkim@ricon.re.kr)

참 고 문 헌

1. 경기도, 경기도 공동주택관리규약 준칙
2. 국토교통부, 2014 주거실태조사
3. 김성식(2002), “아파트 리모델링 시장 전망과 과제”, LG경제연구원
4. 김채용 외(2010), 아파트 소규모 인테리어공사의 공종별 분류와 보합분석, 한국 건축시공학회 논문집 제10권 1호
5. 서울특별시, 서울특별시 공동주택관리규약 준칙
6. 양극영 외(2002), “건축물 리모델링의 활성화 및 안전관리방안에 관한 연구”, 한국건축시공학회 논문집 제2권 2호
7. 윤영선(2001), 리모델링 산업의 전망과 과제, 한국건설산업연구원
8. 윤영선(2005), 공동주택 리모델링 시장전망과 활성화를 위한 정책방안, 한국리모델링협회 세미나
9. 윤영선, 박철한(2011), 건축물 리모델링 시장의 부문별 성장추이와 전망, 한국건설산업연구원 건설이슈포커스 2011-16
10. 이나은 외(2013), “창호의 성능 및 건물의 창면적비에 따른 기존 단독주택의 창호 리모델링 방안 연구” 한국생태환경건축학회논문집 Vol. 13, No. 3
11. 한국리모델링협회(2014), 「리모델링 총설」
12. 한국리모델링협회(2011), “욕실 리모델링이 용이한 신공법소개”, 창립 제10주년 시공자재위원회 정례포럼
13. 한국소비자원(2000), “아파트 인테리어 시공 서비스 실태의 문제점 및 개선방안”
14. 한국소비자원 보도자료(2014. 3. 24) ‘인테리어·설비공사 하자발생에 대한 사후 보증 받기 어려워’
15. 한국소비자연맹 보도자료(2015. 4. 2) ‘인테리어공사 관련 소비자피해 매년 증가’

소규모 리모델링 시장의 실태 및 정상화 방안

2015년 9월 23일 인쇄

2015년 9월 23일 발행

발행인 노재화

발행처 대한건설정책연구원

서울시 동작구 보라매로5길 15, 13층(신대방동, 전문건설회관)

TEL (02)3284-2600

FAX (02)3284-2620

홈페이지 www.ricon.re.kr

등록 2007년 4월 26일(제319-2007-17호)

I S B N 978-89-93645-92-7

인쇄처 경성문화사(02-786-2999)

©대한건설정책연구원 2015

