

출장결과보고서

- 목 차 -

I. 출장 개요

1. 출장 목적 / 2. 출장자 / 3. 출장지 / 4. 출장 기간

II. 방문처별 상담(면담)내용

[9월 19(수)] 건축사 면담

[9월 20(목)] 건축사 및 런던대학교 교수 면담

[9월 21일(금)] NHBC 사무실 방문 면담

[9월 24일(월)] 파리2대학 교수 면담

[9월 25일(화)] 프랑스 건축협회 면담

[9월 26일(수)] 프랑스 보험협회 면담

IV. 시사점 및 향후 계획

작성자 : 신성장사업부 김선웅 팀장

I. 출장 개요

1. 출장 목적

「단독주택 실태분석을 통한 사업화 방안 수립 연구용역」 관련 해외(영국, 프랑스) 보증운용 실태조사 참가

2. 출장자

- 신성장사업부 김선웅 팀장
- 국토연구원(연구용역 수행기관) 김민철 책임연구원 (이상 2인)

3. 출장지

○ 영국 런던

- 건축설계사무소 (JAIA, Lifshutz Davidson Sandilands)
- NHBC (National House-Building Council)
- UCL (런던대학교), 도시계획학과 조교수 손정원

○ 프랑스 파리

- Universite Pantheon-Assas(파리2대학)
- FFB(Federation Francaise Du Battiment)
- 보험연합회

4. 출장 기간 : 2012. 09. 17(화) ~ 09. 27(목)

II. 방문처별 세부내용

1. 런던 소재 건축사무소를 운영(재직)하는 건축사와 현지대학교의 교수와 설계 및 시공과정에서 보증기관의 역할과 보증일반에 관하여 파악함.(9.19~20)
 - 건축설계사무소(JAIA, Lifshutz Davidson Sandilands) : 박진석, 이재혁(Chartered Architecture RIBA)
 - UCL(런던대학교), 도시계획학과 조교수 손정원



<건축사사무소 상담 후 기념촬영>

- Building Control은 관공서의 준공승인을 위한 절차로서 보증회사의 Inspection과는 별개로 이루어지는 절차임.
 - Building Control은 인가받은 자들이 관공서를 대신하여 상세 설계 단계부터 개입하여 시공과정의 주요 단계에서 현장을 방문하여 Inspection 업무를 수행함.
 - 정부기관에서도 Inspection 업무를 수행하고 있으며, 대부분 민간에서 수행하고 있음.
 - 준공승인기관은 Building Control업무를 승인받은 민간업체의 Inspection 결과를 참조하여 간이하게 준공승인을 하는 것으로 파악됨.(Building Control회사가 책임부담)

- 보증회사의 보증을 위한 Inspection과 Building Control을 겸업하지만 동일한 사업장에 대하여 Inspection과 Building Control을 동시에 수행하지는 않는 것으로 파악됨.

- Mortgagee는 담보가치 보전을 위하여 보증가입을 필수적으로 요구하는 것은 아니며, 품질보증(Warranty)를 제공하는 회사는 보험회사 등 다수 있고 그 중 NHBC의 점유율이 가장 높은 회사임.

- 개인이 건축주로서 주택을 건축하는 경우 보증을 받지 않는 경우에도 향후 매각과정에서 필요한 경우를 대비하여 자발적으로 Inspection을 받는 경우가 있음.

- 건축가의 입장에서 NHBC보다는 규제가 덜 한 Premier를 더 선호함.
 - 건축사는 설계시부터 품질보증기관의 Inspector와 협의하며, NHBC의 경우 Statutory regulation과 이를 약간 초과하는 NHBC Standard의 준수를 요구함.
 - 보증회사의 보증책임은 작는데 비하여 규제가 심한 것은 사용검사시의 책임문제 때문인 것으로 보임.

- 사업자가 NHBC의 품질보증에 가입하는 것은 Sales를 위한 측면이 큼

※ 왕립건축가협회(RIBA)에서는 건축계약의 형태별로 각종 이해관계자와 체결할 계약의 내용 및 각종 건축기준 등을 매뉴얼로 정하고 있음.

- 영국은 기본적으로 소비자 권리가 강한 사회이므로 건설사들이 보증을 통하여 기업 및 주택에 대한 가치를 유지하려고 스스로 노력한다.

- 보증 회사들은 보증과 법적 기준이 연동되므로 감리에 집중함.

- 감리는 크게 5단계로 이루어진다.

- 기초 단계에서는 토질, 깊이, 넓이 등을 조사한다. 토질의 경우 전문회사로부터 보고서를 받아 본다. 인공위성 사진을 활용하기도 한다. 자체적으로 보유하고 있는 지리·지형에 대한 data가 있으며 꾸준히 보완하고 있다. 기초 단계에서 무엇보다 중요한 것은 설계에 대한 제안을 한다는 점이다. 설계자와 사전 조율을 통하여 법적 요건을 충족시키며 하자를 줄일 수 있는 디자인을 감리자가 제안한다.
- 배수 단계에서는 시설, 경사도, 접근성 등을 검사한다.
- Super structure 단계에서는 지붕, 기둥, 중간 연결 부위 등을 검사
- 내부 마감 단계에서는 방음과 마감재 사용 등을 검사.
- 완공 후 검사가 있다.

○ 구조부의 차이에 따라 감리 단계의 내용이 크게 달라진다.

- 3층 주택의 경우 매층이 올라갈 때마다 감리가 나간다. 이 때 화재와 관련된 사항도 체크한다.
- 고층 주택의 경우 고층 주거 전략팀을 별도로 운영하여 더 세밀하게 관리하고 있다. 고층 주택에 대한 감리 시 최근의 기술적인 사항들을 선제적으로 발견하여 저층 주택의 감리에 적용하는 순기능도 있다. 예를 들어 고층 주택의 경우 자재에 대한 세부 정보를 담고 있으므로 수입자재가 사용되는 패턴을 파악하고 향후 하자 발생 가능성이 높을 것으로 예상되는 경우 국산자재의 사용을 권장하기도 한다.
- 이와 같이 구조부와 주택에 따른 특성이 각기 다르므로 보증 회사 감리팀에서는 매 주택마다 보험약관과 감리한 내용 등 전체를 담아서 건축주에게 제공하고 있다.

2. NHBC를 방문하여 품질보증시장
현황과 보증구조 및 Building
Control(inspection) 등의 내용 파악
(9.21)

- Richard J Tamayo
(Commercial Director)
- Building Control 담당자



<영국 NHBC 상담 후 기념촬영>

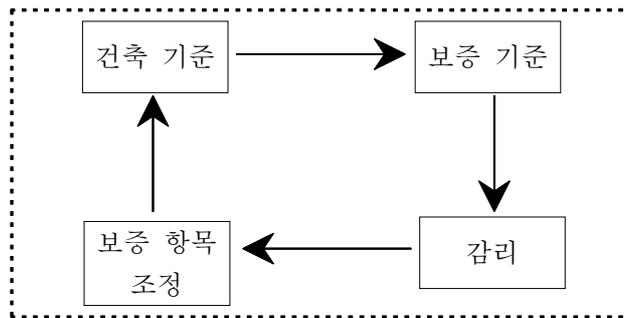
○ NHBC의 성격은 주주가 없는 건설, 금융, 기술자 연합회 성격의 비영리단체로서 사단법인이다.

- 건설품질 기준을 향상시킴으로써 주거서비스의 질을 제고시키

는 것이 운영 철학이다.

- 이를 위해서 대정부 로비와 기술개발 R&D 업무를 수행한다.

< 피드백 구조를 통한 품질 향상 및 리스크 관리 개념 >



○ 도급 순위 상위 건설업체로부터 소규모 업체까지의 시공사, 정부, 건축주 등과 모두 좋은 관계를 유지하고 있다. 이와 같은 관계 유지가 손보사들의 진입을 차단할 수 있는 차별화 요인이다.

- 건설사와의 협력관계: 대형 건설사와 업무협약을 맺어 신용보증 관계(경기 불황기에도 지속적으로 보증을 인수해 주겠다는 업무협약)를 유지하고 있다. 불경기에도 서로 상생하고자 하는 것으로써 양자간의 관계를 유지해 주는 하나의 요인이 된다.
- Deposit Warranty 제공 : 10%~15% 정도의 현금만 보유한 상태에서 시공할 경우 완공을 못할 위험에 대한 보증을 제공하는 상품으로, 건설회사와 NHBC간의 관계 유지를 위한 하나의 수단이 된다.
- 은행과의 협력 관계: 60년대 이후 모기지 회사들이 설립되었다. 초기에는 대출 원활화가 목적이었다. 최근에는 은행이 정부의 개입을 차단하기 위한 수단으로 NHBC와의 협력관계를 이용하고 있다. 은행이 NHBC의 보증을 이용할 경우 직접적으로는 주택 소유자의 자산가치를 보장받고 간접적으로는 정부 개입을 줄일 수 있게 된다.

- 정부와의 협력 관계: 정부가 직접 제도 개선을 하고자 할 경우 NHBC가 개입할 경우 조기에 달성 가능하다. 그만큼 시장 상황에 즉시적으로 대응하고 있기 때문이다. NHBC는 상세한 감리 매뉴얼(NHBC Standard)을 보유하고 있으며 3개월에 한번씩 갱신하고 있다. 시장 대응성이 낮은 정부를 대행하면서 한편으로는 건설사의 요구도 반영해 줌으로서 건설사와의 관계 유지에도 도움을 얻고 있다. (*배수를 원활히 하기 위해서는 경사도가 커야 하나 휠체어의 이동 편리를 위해서는 경사도가 낮아야 하는 등의 상충되는 기술적 문제에 대한 해결 방안 등을 NHBC 내의 연구소에서 연구하여 개선방안을 제시하고 있다. 친환경 주택을 건설하였으나 활용하지 못하고 있는 실정인데 정부기준 부족이 주된 원인이었다. 이에 대한 기준도 연구 중이다.)

○ 경쟁은 없으나 시장 상황은 악화되었다.

- 신규주택 시장은 큰 붐도 없고 큰 crash도 없는 특성을 보인다. 그럼에도 2008년 이후 시장 규모가 2/3로 감소하였다. 공공부문인 정부와 지자체의 경우도 신규주택 공급보다는 리모델링을 선호함.
- 위기가 정부정책 변화에 전기점이 되고 있다. NHBC에서 주로 수행하고 있는 품질기준 상향과 리모델링에 대한 정부의 관심이 더 커졌다. 이와 같은 정부의 요구에 대응하기에는 비영리단체로서 시장규모 축소에 영향을 덜 받는 NHBC가 강점을 갖고 있다.
- 최대 300명에 달하던 Building Control 담당직원이 현재는 220명 정도로 NHBC 조직의 규모는 축소되었다. 그러나 회사를 유지시키는 데는 무리가 없다. 그리고 시장 규모가 커지면 클레임도 같이 증가하므로 시장이 커진다고 무조건 좋은 것만은 아니다.

- 그럼에도 시장 축소와 환경 변화에 주목하고 있다. 스페인의 경우 20% 이하로 시장 규모가 급격히 축소되었으나, 영국은 그 정도는 아니다. 그리고 집값이 높으므로 언젠가는 공급이 회복될 것으로 기대하고 있다.

○ 경쟁사인 Zurich Building이 시장에서 사라진 이유와 Premier Guarantee와의 차이점은?

- 2008년 이후 시장의 급격한 위축이 있었고, Zurich Building은 영리 회사이다 보니 이윤을 저하에 대하여 민감하게 영향을 받았고, 오래 견디지 못하고 철수 한 것이다.
- Premier Guarantee는 일종의 보험 브로커 성격의 회사이다. 최근에는 아일랜드에서 불미스런 사고가 있었고 이로 인해 신용도가 매우 저하된 상태이다.

○ 건설사들을 등급별로 관리하며, 요율 등에 차등을 두고 있으며, 건설사들도 등급 유지를 위해 노력한다.

- 2 파운드만 있으면 시공업체 등록이 가능하므로 별도로 건설사들의 등급을 관리할 수 있는 체계가 필요하다.
- 등급은 소비자 만족도 조사 결과를 전적으로 활용하여 부여하고 조정한다. 다만 지역과 현장에 따른 특수성을 반영하기 위하여 현장별 Site Manager들에게 설문조사를 하여 의견을 수렴하여 참고하며, 이 밖에 세미나, 인터뷰, 현장방문 등을 통한 확인 절차를 거친다.

○ 하자보증 가입이 의무는 아니나 하자보증 없이는 모기지 대출을 받을 수 없다. 따라서 일정규모 이상의 분양 사업자는 가입할 수밖에 없다.

- 60년대 후반까지는 하자보증 가입이 강제되었으나 이후 건축

기준이 상향되면서 임의화 되었다.

- 모기지 없이 자기집을 짓는 경우 하자보수에 가입하지 않아도 된다. 또한 공공임대 주택 건설업자는 별도의 보험에 가입해야 하므로 하자 보중에 가입하지 않아도 된다.
- 모기지 대출 뿐만 아니라 기존 주택 매매 시에도 하자 보증이 필요하다.(기존 주택을 매매하는 경우 하자발생 시 즉시 문제를 제기하지 않고 시간이 경과한 상태에서 매매가 이루어질 경우 NHBC는 나서지 않는다. 하자 발생 시 바로 문제를 제기한 경우에만 나선다.)

○ 2년 이내의 모든 클레임에 대응해 준다.

- 96년 이후 700만호가 NHBC 하자 보증 상품에 등록되어 있다.
- 최초 2년 동안은 기본적으로는 건설업자가 하자에 대하여 책임을 지며, 건설업자가 책임지지 못하는 상황이 되면 NHBC가 나선다.
- 위기 이전에는 2년 이내 클레임의 비중이 1/5 정도이었으나 위기 이후에는 1/3 수준으로 증가하였다. 그만큼 업체의 도산이 증가하였기 때문이다.
- 2년 이후에는 사용상의 하자를 제외하고는 NHBC가 책임진다.

○ Surveyor vs. Inspector

- Surveyor는 주택 매매 시에 법적 기준 충족 여부를 체크하고 공증해 주는 역할을 한다. 통상 법적 기준 이상을 요구한다.
 - Inspector는 보증회사에서 고용하고, 구조나 High Tech 부분을 주로 검사한다. 보증회사가 자체교육을 통해 양성하거나 20년 이상의 경력자를 채용한다.
- * Inspector의 자격 : 기관에 자격을 위임하고 기관이 자체적으로 개인에게 자격을 부여한다. inspector 업무를 위탁하지는 않는다. 믿을 수 없기 때문이다. 스페인의 경우 Inspector와 보험을 분리하여 운용하였으나 최근에는 연결시키는 추세이다.

- 모기지 대출 기관은 Inspector보다는 Surveyor의 의견을 더 중시함. Surveyor가 주택의 하자에 대한 최신정보를 보유하고 있을 뿐만 아니라 Inspector보다 더 자세한 검사 기록을 갖고 있기 때문이다.

○ 기초와 물관련 하자가 주를 이룬다. 기초 관련 하자의 경우 발생 빈도는 작으나 건당 처리 비용이 크다. 물 관련 하자의 경우는 발생 빈도는 많으나 건당 처리 비용은 작다.

○ Claim Pay가 증가하는 이유

- 통상적 하자에 대한 클레임이 증가하고 건설사 부도로 1건 지급 규모가 증가하였기 때문에 Claim Pay가 증가하였다.
- 통상적 하자에 대한 클레임은 60년대 이후 꾸준히 증가하고 있는 추세이다. 과거에는 소소한 하자의 경우 직접 수리하는 경향이 있었던 반면 최근에는 직접 수리하기 싫어하는 행태 등이 종합적으로 반영된 결과이다.

○ 분쟁 조정

- 2년 이내에는 NHBC가 중개한다.
- 3년~10년 동안은 정부에서 제공하는 옴부즈맨 서비스가 있다.

3. 파리 제2대학의 법학과 교수를 면담하여 프랑스의 품질보증에 관한 전반적인 사항들을 파악함. <12.09.24(월)>
- Hugnes Perinet-Marquet 교수

○ 기간별 하자 책임 구조

- 주택을 정상적으로 인수한 경우 1년 이내는 완성보증에 의해서 보증되고 1년~10년 동안은 10년 민사책임보험에 의하여 보증

- 건설업체가 파산한 경우는 10년 동안 10년 민사책임보험이 커버
- 성능보증
 - 상품은 존재하나 실질적으로 성격이 모호하다.
 - 성능문제가 발생할 경우 판사들도 10년 민사책임보험에 책임을 전가시키는 경향이 있다. 따라서 건설사들도 잘 듣지 않는다.
- 10년 민사책임보험 가입이 의무이다. 건설사와 디벨로퍼 모두 가입해야 한다.
- 개인은 하자보수보험(DO)에 의무적으로 가입해야 한다.
- 개인이 공사를 분할하여 발주하고 직접 시공관리하는 경우도 10년 민사책임보험에 가입하여야 하나 가입하지 않아도 별다른 벌칙없음
- 프랑스에서 보험과 보증의 구분 방식
 - 보험은 하자를 커버하고, 보증은 완성을 보장한다.
- 완성보증
 - 연간 30~40만호가 신축된다.
 - 이 중 15만호가 설계 도면만 갖고 있는 상태에서 판매된다. 따라서 건설사가 완성보증 제시해야 판매가 가능하다.
- * 공사 완성에 대한 책임은 시공사의 의무로 규정되어 있다. 따라서 완성보증이나 기타 보험 등 어떤 수단을 활용하건 공사 완공에 대한 보증 방식은 시공사가 알아서 선택
- ** 개인이 직접 주택을 건축하는 경우라도 별도의 CM(단독의 시공사)이 있는 경우는 집을 인도하겠다는 것을 보증하는 상품이 있음.
- 보험사는 짓고 있는 건물의 품질에는 무관심하다. 왜냐하면 보험 가입이 의무이기 때문이다. 평판이나 과거 하자 기록을 근거로 보험료를 적용한다.

- BCT: 보험료 중개기관. 신용도가 낮은 건설사의 경우 보험사가 보증 인수를 거부하거나 높은 보험료를 책정하여 보험료 합의가 어려운 경우 BCT가 이를 중재하거나 인수해 줄만한 보험사를 알선해 준다.
- 보험료가 높은 경우 공사비의 10%를 차지하기도 한다.
- * 영국과 같이 보증사가 시공감리하지 않는다.

○ 보증 회사는 민간 회사만 존재

- 보증시장이 완전 개방되어 있으므로 EU내의 모든 보험사가 하자보증을 취급할 수 있다. 미국의 보험사도 취급하고 있으며, 가장 큰 보험사인 AXA도 취급하고 있다.
- 실제 취급회사는 10개 미만이며, SMABTP가 최고 점유율을 기록하고 있다. SMABTP는 건설업자협회에서 출발하였다. 현재는 연간 20억 유로의 매출을 기록하고 있으며 그 중 14억이 건축 관련 보증 매출이다.

○ 개인에게 보상한 보험회사는 시공사가 가입한 보험의 보험사에게 구상하고, 시공사와 보험사간에는 구상권 없음.

- 개인이 부담하는 보험료는 건축비의 일정률로 설정된다.
- 개인이 분할 발주하여 직접 시공관리 하는 경우도 구상이 가능하다. 왜냐하면 미장, 창호 등 단종별 사업자도 모두 10년 민사 책임보험에 모두 가입하여야 하기 때문이다. 단종 업종 종사자들도 사회보장보험을 받으려면 등록을 해야 하고 등록업자들은 반드시 10년 민사책임보험에 가입하여야 하는 구조이다.
- 다만, 시공사가 허위의 내용으로 보험가입을 한 경우에는 보험금을 지급하지 않을 수는 있다.

○ 하자 처리 절차

- 하자 신고 → 하자보수 보험 근거로 보증사가 수리 → 보증사는 건설사가 가입한 10년 민사책임보험 근거로 건설사에 구상 요청
- 하자신고가 있으면 보험사가 평가사를 보내 하자보수비용을 파악하여 60일 이내에 제시하도록 되어 있다.
- 신축주택의 경우 시공사 귀책의 가능성이 높으므로 우선 보험금을 지급하고 귀책은 나중에 가린다.
- 방습, 균열 관련 하자 신고가 가장 많은데 대표적인 시공사 귀책성 하자이다.

*(평가사) 보험사 직원은 아니며, 평가사 사무실이나 개인사무소 형태로 운영

- 전직 설계사나 엔지니어들이 주로 종사하며, 자격에 대한 별도의 규제는 없다. 다만, 법원이 소송이 진행되어 법원이 평가사를 지정하는 경우는 자격 요건이 있다.

○ 분양 주택 매매 시 공증인이 개입하게 되는데, 공증인은 보증이 없으면 싸인을 안한다.

- * (공증인) 모든 부동산 거래를 공증하는 자이다. 신축건물 등록도 공증한다.
- 거래가의 8~10%를 수수료로 받는다. 수수료의 90%는 취·등록세로서 정부에 대납한다. 양도세는 포함되지 않는다.
- 규제가 심한 편으로 전국에 9천명 정도가 있다. 7년간 법을 전공하고 교육을 이수한 후 자격을 부여받는다.
- 중국에서 10년전부터 이와 유사한 제도를 도입하고 있다.

○ 주택에 대한 준공검사가 없다.

- 안전문제가 제기되는 건물로서 일반인이 출입하거나 고도가 높거나 한 경우만 공공기관이 준공검사를 할 뿐 이외에는 준공검사를 하지 않는다.

* 영국처럼 보증회사(Building Control 회사)의 건축허가(감리) 대행 기능 없음.

○ 모기지 대출시 보증을 요구하는 경우가 증가하는 추세이다.

4. 프랑스 건설협회< FFB (Federation

Francaise Du Battiment)>의 품질보증 담당자를 면담하여 품질보증과 관련하여 협회의 역할 등에 관하여 파악<09.25>

- Catherine Emon(보험담당)
- Myriam Dilallo(국제업무)



<프랑스 건축협회 상담 기념 촬영>

- 프랑스에는 36만개 이상 건설사가 있다. 이중 57,000개사가 회원으로 등록되어 있으며, 42천개사는 장인이나 1인 기업이다. 1인 기업의 경우 사회보장 가입은 의무이나 협회 가입은 의무가 아니다.
 - 건설, 엔지니어링, 건축을 합하면 70~80만개사가 존재
- 협회는 크게 3가지 기능을 수행한다.
 - ①회원사들에게 법적, 기술적 정보를 제공하고 자문
 - ②직종별 연맹을 구성하는 등 네트워크를 강화하는 일이다.
 - ③대정부 로비활동이다.
- 보증과 관련된 업무로는 평가 업무가 있다.
 - 건설사가 공제조합 형식의 보험사에 가입하는 과정에 필요한 평가 업무를 수행한다.
 - 회원사를 대신해서 보증 조건을 협상한다.
 - 보증 관련 법 제·개정 시 정부에 의견을 제시한다.

○ BCT 본부가 협회에 있다.

- BCT 위원장은 보험을 전공한 교수이다.
- 위원은 12명이다. 이중 6인은 보험사를 대표하고 나머지 6인은 피보험자를 대표한다.
- BCT는 보험사 자금으로 운용된다.
- BCT가 요율을 정하면 보험사는 따라야 한다.
- 70~80만개 건설사 중에서 연간 BCT를 이용하는 건설사는 300개사에 불과하다.

○ 건설협회가 보험조건을 협상하는 방식은 보증종류별로 공제조합 성격의 보험사별로 대응한다.

- 보험사별로 각각의 보증상품에 대한 표준 약관을 정하고 이를 회원사에 권고한다. 회원사는 권고안이 마음에 들지 않을 경우, 공제조합 성격이 아닌 일반 보험사를 이용할 수 있다. 50%는 공제조합 성격의 보험사를 이용하고 50%는 일반 보험사 이용.
- 10인 이상 규모의 건설사를 대상으로 한다.
- 공정이나 공법별로 필요한 보험 내용을 제시한다.
- 10년 민사책임보험에서 제시하는 것 이상으로 건설사를 보호할 수 있는 내용을 포함한다.

○ 주택 관련 보증을 취급하는 보험사는 12개 정도이다.

- 그 중 3개사는 공제조합 형태이며, SMABTP가 대표적이다. 이 들 3개사가 주택 보증 시장의 23% 정도를 점유한다.
- 나머지 9개 사는 악사와 같은 일반 보험회사이다.
- 조합성격의 보험사를 이용할 것인지 그렇지 않고 일반 보험사를 이용할 것인지는 보험료, 사고처리, 지인, 고객관계 등을 고려하여 전적으로 건설사가 결정한다.

- 공제조합 성격의 보험사들이 갖는 장점으로는 주택 보증이 매출에서 차지하는 비중이 절대적으로 높으므로 건설사의 요구에 더 근접할 수 있다는 점이다.
- 일반 보험사가 주택보증 시장에 진입하는 이유는 10년 민사책임 보험과 같은 의무상품을 이용하여 자동차나 화재 등 여타 상품을 판매하기 위함이다.

* (공제조합 성격의 보험사) 보험에 가입하는 것으로 조합원이 되며, 조합원이 되면 투표에서 의결권을 갖는다. 의결권은 보험가입 금액에 상관없이 1개사 당 무조건 1표(개인보증의 취급은 더물고, 시공사의 소개가 있는 경우 등 특별한 경우에만 취급함)

○ 완성보증

- 보험 아닌 보증으로서 10년 민사책임보험과 무관하게 별도로 가입해야 한다.
- 보험사와 은행에서 상품을 판매하고 있다.
- 분양주택의 경우 가입이 의무이며, 개인도 CM사를 두고 시공할 경우 의무이다.

○ 평가사

- 조합성격의 보험사에서 특화된 평가사 리스트를 보유하고 있으며, 이는 시행자, 시공자, 보험사 모두가 인정하는 리스트이다.
- 대부분 건축 전공한 엔지니어들이다.
- 5년 마다 교육 통해 자격증 갱신한다.
- 건설협회에서도 검정위원이나 출제 위원 등으로 참여하는 방식으로 개입한다.

4. 프랑스 보험협회의 건축관련

보험담당자를 면담하여 보험시장 규모 및 보험구조에 관하여 파악<09.26>

- Raimondo Silva



<프랑스 보험협회 상담>

- 건설 보증의 비중은 손해보험 전체 중 5%를 차지한다.
 - 매출기준으로 연간 24억 유로이다.
 - 자동차 보험이 180억 유로이다.

- 10년 민사책임보험을 기본으로 하고 성능보험, 농지손실보험 등을 선택적으로 판매한다. 완성보증은 취급하지 않는다.
 - 완성보증 은행과 ATRADIUS에서 취급한다. ATRADIUS는 완성보증을 취급하는 외국계 전문회사이다. 개인주택의 경우 CGI 보증사에서 취급

- 보험사별 매출액
 - 구할 수는 있으나 비밀이다.
 - 5개사가 대부분을 차지하고 있다. 6개사가 62%를 점유한다.

- 보험료율
 - 보험사마다 다르나 기본 사항은 유사하다.
 - 소규모 건설사에 대해서는 연간 1천 유로의 보험료 부과한다.
 - 대규모 건설사에 대해서는 매출액에 따라 차등화하고 있다.

○ 보험료를 책정 시 주요 고려 사항

- 공종 : 지붕공사보다는 타일공사가 안전하다.
- 경험, 기술자의 숙련도
- 과거 하자 기록
- 자재: CSTB(건축공학연구소)와 제휴하여 신재료 검사
- 개인 vs 기관: 개인은 건축비의 2~4%를 부과하고 기관의 경우 2% 보다 낮게 책정하고 있다.

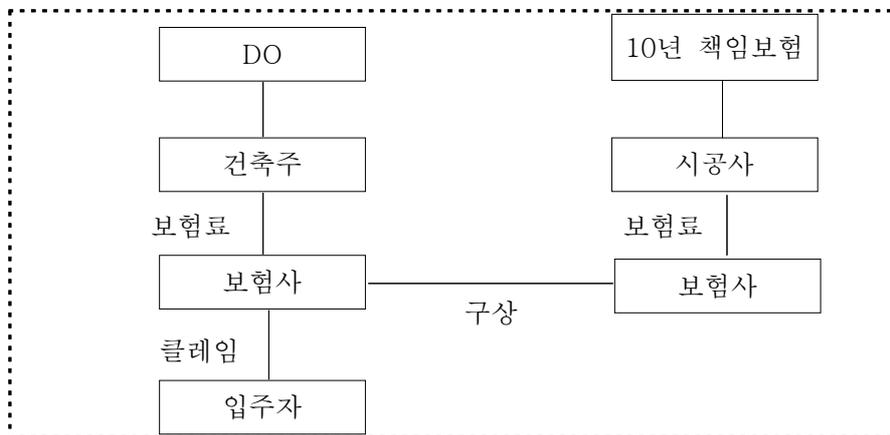
○ 하자 보수금 산정, 분쟁조정

- 하자 신고가 들어오면 보험사는 60일 이내 1차 견적, 90일 이내 2차 견적을 제출할 의무가 있다.
- 금액에 대하여 이견이 있을 경우 공사비의 70%까지 선불을 요구할 수 있으며 공사가 진행되는 동안 협상을 지속한다. 끝까지 합의에 도달하지 못할 경우 재판으로 해결한다.

○ 품질관리

- 품질관리가 필요한 경우 감리를 요청하거나 계약하지 않을 수 있지만 보험사에서 별도로 감리자를 두고 시공하지 않는다.

< 프랑스 주택 하자 보증의 구조 >



IV. 시사점 및 향후 계획

- 영국과 프랑스는 각각 특색있는 주택보증제도를 도입하여 운영하고 있음.
 - 영국의 경우 품질보증은 법률상 의무는 아니지만 매매나 모기지 대출을 위해서는 거의 필수적이며, 품질보증을 제공하는 보증회사의 품질관리를 위한 설계·시공기준과 절차가 마련되어 있음에 비하여
 - 프랑스의 경우에는 법률에서 품질보증을 의무보증으로 정하고 있음에도 품질관리를 위한 보증회사의 기준이나 절차가 마련되어 있지 않은 점이 두드러진 특징임.

- 우리나라의 경우 민법에서 하자담보책임을 정하고 있지만
 - 영세한 주택건설업자의 도산, 폐업 등에 의하여 하자담보책임을 물을 수 있는 대상이 없는 점과 날림공사에 의한 품질수준의 저하는 주거복지를 담당하는 기관으로서 더 이상 간과해서는 안될 사항인 것으로 판단됨.

- 프랑스와 같이 보증을 의무화하기에는 법률제정과정에서 많은 논의가 있을 것으로 보이고, 의무화에 관한 보장이 없는 상황이므로 국민의 주거복지를 담당하는 유일한 보증기관으로서 영국의 모델을 따라서 품질보증제도를 개척하는 것이 타당하다는 생각을 가지게 됨.

- 소득수준의 증가에 따라 주택의 품질제고에 대한 국민의식의 성장과 주택에 대한 관념의 전환(투자에서 거주로), 장기간에 걸쳐 상환하는 모기지대출제도의 확대에 따라 단독주택 및 다세대주택의 품질보증의 출시는 시의적절한 것으로 판단되며
 - 우리나라의 주택 품질보증 제도를 선도하는 기관으로서 향후 주택 품질에 관한 입법을 촉구하는 역할을 할 수 있을 것으로 기대됨.

- 영국의 경우 NHBC를 포함한 보증기관들이 자체적인 시공 및 품질기준을 가지고 설계과정에서부터 준공시까지 관여함으로써 주택품질제고에 기여하고 있는 바,
 - 우리회사가 동일한 역할을 수행하기 위해서는 단독주택 등의 품질 유지를 위한 설계 및 감리기준의 마련, 현장검사 인력의 확보 등에 많은 노력과 비용 및 시간이 소요될 것으로 보임.

- 본 출장결과는 추가조사를 통하여 그 결과를 용역보고서에 반영하여 회사의 단독주택관련 보증상품의 개발 및 운용방안을 마련하는데 활용하고자 함.

별첨 수집자료 목록 1부. 끝.

<별첨 1>

출장중 수집자료 목록

□ 수집자료 목록

1. NHBC Standard CD(Effective from 1 January 2011)
2. Information pack(NHBC)
 - From design to completion(NHBC Building Control)
 - NHBC - A service to support you at every stage
 - Why buy this book?(Protected by NHBC Buildmark)
 - Rules(For builders and developers registered with NHBC)
3. Technical Manual(영국, LHBC)
4. 프랑스 건축협회(FFB) 제공 품질보증 관련자료
5. 프랑스 FFSA(Federation Francaise des Societes d'Assurances)
제공자료
 - 품질보증(보험) 현황
 - DECENNIAL LIABILITY INSURANCE(A GUIDE DESIGNED FOR EUROPEAN BUILDERS)
6. Good Practice Guide : Building Condition Surveys
(Royal Institute of British Architects)
7. Good Practice Guide : Inspecting Works
(Royal Institute of British Architects)
8. Contract Practice For Surveyors
(Jack Ramus, Simon Birchall, Phil Griffiths)
9. Buying & Selling a Home for Dummies
(Melanie Bien)
10. Buying a Property France(Mark Igoe, John Howell)