

해외출장복명서

I. 해외출장 개요

□ 목적

- 대한주택보증의 수탁과제로 수행 중인 ‘단독주택 실태분석을 통한 (보증)사업화 방안 수립’ 연구를 위한 해외사례 조사의 일환으로 미국의 주요 주택보증회사 및 뉴저지 주정부의 소비자보호국의 주택보증 정책 관련 담당관들을 방문하여 회의를 개최하여 관련 정보를 획득하고, 관련 자료를 확보하는 것이 본 출장의 목적임

□ 출장 국가 및 방문기관

- 출장국 : 미국

○ 방문기관:

- 2-10 Homebuyers Warranty Corporation, Denver
- Blue Ribbon Home Warranty Inc.
- 뉴저지 주정부, Department of Community Affairs, Bureau of Homeowners Protection

○ 출장 세부일정

날 짜	시 간	일 정	비 고
9.17(월)	17:05 ~ 18:17	한국 출발 → Denver, CO 도착	
9.18(화)		Blue Ribbon Home Warranty, Inc. 방문 --> 회의 및 자료수집	
9.19(수)		2-10 Homebuyers Warranty Corp. 방문 --> 회의 및 자료수집	
9.20(목)		현장 방문	
9.21(금)	10:46 ~ 16:21	Denver 출발, 뉴욕시 도착	
9.22~23		휴식 및 뉴저지로 이동	

(토,일)			
9.24(월)		뉴저지 주정부 Dept. of Community Affair 방문 --> 회의 및 자료수집	
9.25(화)		뉴저지 현장 방문 및 뉴욕으로 이동	
9.26(수) ~ 9.27(목)	14:00 ~ 17:20	뉴욕시 출발, 인천 도착	

○ 주요 회의 및 Field Trip 일정

날 짜	시 간	일 정
9.18(화)	13:30~ 15:30	Blue Ribbon Homebuyers Warranty, Inc.
		Mr, John Oldani (General Manager) 외 1인
9.19(수)	10:00~ 13:00	2-10 Homebuyers Warranty Corp.
		Ms, Alison Short(Senior Vice President) 외 Engineer 1인
9.20(목)	10:00 ~ 18:00	현장 방문
		University of Colorado, Colorado Springs 등
9.24(월)	10:00~ 12:00	뉴저지 주정부 Department of Community Affair
		Mr. Steve Denenholtz (Chief, Bureau Of Homeowner Protection) 외 2인 (Inspection 책임자와 보증전문가(변호사))
9.25(화)	10:00~ 16:00	뉴저지 현장 방문
		뉴저지주 수도 Trenton 지역 등

II. 주요 수행내용

- 출장자가 출장이전에 인터넷에서 방문기관의 정보를 수집하고, 인터넷으로 담당자들과 접촉하여 국토연구원이 파악하고자 하는 내용의 리스트를 미리 송부하여 주로 그러한 사항들에 대한 방문기관의 설명을 듣고 추가적인 질문 및 답변 시간을 갖는 형식으로 진행하였으며, 회의 후에는 같이 식사를 하며 추가적인 사항에 대해 의견을 교환하였음.

1. 미국 주택보증회사의 종류

- 미국의 주택보증회사는 거의 민간회사들로 크게 2가지로 분류될 수 있음.
 - 첫째는, 주택 공사, 자재 및 구조등을 보증대상으로 하는 회사들이 있으며,
 - 둘째는, 주택의 System(냉난방기계, 배관, 전기, 정화조, 벽난로, 차고 자동문 등) 및 Appliance(불박이형 냉장고, 오븐, 세탁기, 건조기, 가스식)을 보증 대상으로 하는 보증회사들이 있는 일부 신규주택 품질 보증을 전문으로 하는 회사는 주택 System과 Appliance보증도 하는 경우가 있음.
 - 셋째, 아주 예외적인 유일한 예이지만 뉴저지주의 경우 주정부가 직접 신규건설 주택의 품질보증을 자체 자금으로 하고 있음

2. Blue Ribbon Home Warranty Inc., Lakewood, Colorado, USA

- 회사 및 보증사업 개요
 - Blue Ribbon Home Warranty 회사는 주택의 System & Appliance를 보증하는 회사로 미국 콜로라도주 덴버 메트로폴리탄 지역(Lakewood)에 소재하며, 1985년 설립되어 콜로라도 지역을 대상으로 사업을 하고 있음.
- 보증기간
 - 주택 System & Appliance에 대한 보증은 대개 1년을 기한으로 하는 경우가 대부분으로 주로 중고주택을 대상으로 보증사업을 하고 있음,
 - 신규 건설주택에 대한 보증도 하지만 새 주택의 경우 System & Appliance 제조 또는 설치업체에서 보증을 해주므로 그 이후의 기간에 대한 보증을 하고 있음.
 - Blue Ribbon의 경우 12개월 가격으로 14개월을 보증하는 것을 marketing 전략으로 하고 있음.

- 소비자들 입장에서 보증회사별 보증 조건이 같다면 저렴한 보증상품을 선호함
 - Blue Ribbon Home Warranty의 경우 10년 보증상품도 판매하고 있으나 가입률은 낮은 것으로 보임, 다른 System & Appliances 보증회사와는 달리 이 회사에서는 통상적으로 구조등을 보증하는 회사들이 담당하는 부분인 지붕누수에 대한 보증상품도 개발하여 판매하고 있음.
- 보증 구입주체
 - 보증을 구입하는 사람들은 주택을 팔고자하는 집주인, 매각을 위탁받은 부동산업소 등이 대부분이고 주택을 구입한 사람이 구입하는 경우도 있음.
- 보증을 든 주택이 유리한 점
 - 주택 System 및 Appliance 보증에 가입된 주택의 가격은 좀 더 높은 가격을 받을 수 있고 판매도 잘됨.
 - 보증을 들었다고 주택대출 이자가 저렴한 것은 아니며, 정부가 특별한 인센티브를 제공하지도 않음
- 보증대상 주택
 - 주택의 경관년수에 상관없이 보증을 하는데 이동식 주택과 1967년 이전에 건축된 집에 대해서는 보증을 해주지 않음
- 보증한도 (liability limit)
 - 시설 부위별로 보증 한도를 설정함
 - 예를 들면, 에어컨, 보일러는 각각 \$1,600, 냉동기, 오븐은 각각 \$1,500, 온수기 \$700, 냉장고 \$750, 부엌 및 세탁과련 기기는 각각 \$600, 가스식 벽난로 \$1,000, 지하수펌프 \$ 1,200, 지붕누수 \$350 등이며 이러한 사항들은 계약서에 상세히 기재되어 있음
- 단독주택과 공동주택간의 보증의 차이 여부

- 기본적으로 같음. 단 공동주택의 경우 여러 세대에 대한 보증을 들게 되므로 discount를 해줌
- 보증 인스펙션(현장조사)
 - 보증을 하기 이전에 대상주택의 system과 appliance의 상태가 좋은지 조사를 하고 문제가 있을 경우 집주인으로 하여금 수리를 하도록 한후 보증서를 발급함
- 주택 System & Appliance 보증가입에 대한 법적 의무사항
 - 주택 System & Appliance 보증을 반드시 구입하도록 의무화하는 지역은 없음. 그러나 일리노이주, 아리조나, 텍사스, 캘리포니아 등을 포함한 일부 주에서는 주택 매매 시 보증을 하는 비율이 약 90%를 상회하고 있는데 이는 소비자 단체들의 압력에 의해서 보증가입율이 높게 된 것으로 판단됨.
 - 콜로라도 주의 경우 가입률이 약 20%정도임
- 보증 risk를 줄이는 방법
 - 사전 inspection을 하고 문제가 있는 부분에 대해서는 보증을 해주지 않음(수리가 되면 보증해 줌)
- 보증상품 및 보증 수수료
 - 별도 자료 첨부(팜플렛에 warranty plan별 가격 제시)
www.blueribbonhomewarranty.com 참고
 - 콘도미니엄, 타운하우스 같은 공동주택의 경우 가격을 깎아줌
 - 고급주택의 각종 설비가 2중으로 설치되어 있어(duplicate system) 그에 대한 추가적인 보증료를 받음



Blue Ribbon Home Warranty 회의 후

3. 2-10 Homebuyers Warranty 방문

- 미국 신규 건설주택 품질보증제도 도입 배경
 - 1970년대의 경제불황기에 도입됨.
 - 당시 소비자들은 새로 건설되는 주택에 대한 보증이 없는 사실에 대해 문제를 제기하였고 하원이 이 문제를 다루기 시작하였음.
 - 하원은 주택판매가격의 10%를 건설업자가 하자보수 비용으로 예치하려고 하자 NAHB(주택건설업자협회)는 대안을 모색하기 시작하여 영국의 방식을 모방하여 자체 주택보증회사(HOW)를 1973년 설립하고 1974년에 업무를 개시함
 - 그러나 1981년 HOW는 주택협회에서 독립되어 별도의 보증회사가 됨.

- 2-10 Homebuyers Warranty(HBW)회사의 개요
 - 2-10 Homebuyers Warranty 회사는 1981년에 최초의 민간보증회

사로 설립됨.

- 설립 단기 자재+작업 하자와 더불어 보험으로 뒷받침된 10년짜리 구조보험상품 등을 판매하고 있는데 회사설립이래로 6백만호 이상의 주택, 15,000 주택건설업자 및 62,000의 부동산 종사자에게 보증상품을 판매하였음.
 - 이 회사는 신축 주택 및 리모델링 주택의 품질에 대한 단기 보증 및 주택구조부에 대한 장기 보증을 하는 회사로 미국 전 지역을 대상으로 사업을 하고 있으며 미국에서 가장 오래되고 규모가 주택보증회사임.
- 현재의 보증 상품 종류
 - 2-10 HBW 신축주택 보증
 - ▶ 1년 workmanship 보증 (구체적 부위 별첨 자료에 제시)
 - ▶ 2년 systems 보증 (구체적 부위 별첨 자료에 제시)
 - ▶ 10년 구조 보증
 - 주택개량 보증(Home Improvement Warranty)
 - 공장제작 주택 및 조립주택 보증
 - Light Commercial Warranty
 - Builder Backed Warranty
 - System and Appliance Warranty
 - Inspection(현장검사)
 - 현장조사는 전국의 모든 지자체에서 실시하지 않고, 각 지방자치단체 별로 공사과정에 대한 감리감독이 잘 이루어지고 있는 지역에서는 별도의 회사 현장검사를 시행하지 않고 지자체에 의한 감리감독이 이루어지지 않는 지방자치에 대해서는 회사 소속 inspector 또는 계약이 된 외부 inspector를 통해 현장 검사를 실시함
 - 보증가입의 혜택(금융대출)
 - 2-10 보증을 들은 주택건설업자는 정부의 FHA loan으로 집을 사는 사람들에게 집을 팔 수 있는 혜택이 있음

- HBW회사와 보험회사
 - 보증상품을 판매하고 보증관련 행정처리는 HBW가 하지만 보상금 지급등은 HBW 계열 보험회사가 처리함(보험회사 주식의 90%를 HBW가 보유)

- HBW회사의 행정적 역할(중재: arbitration))
 - 하자 claim이 들어올 경우 보상은 보험회사가 시행
 - HBW회사에는 별도의 중재 역할 전문팀이 있음

- 구조적 문제가 발생하는 부위 통계 및 원인에 대한 분석
 - 별첨자료 (토지 특성에 의한 지반침하가 가장 큰 원인임)

- 주택보증을 위한 건설 및 리모델링 가이드라인
 - 별책 참조

- 주택보증 상품 설명 및 신청관련 서류
 - 별첨 자료



2-10 Homebuyers Warranty 회의 후 인근 식당에서

4. 뉴저지 주정부 Department of Community Affairs의 Bureau of Homeowner Protection 방문

○ 뉴저지주 주택보증 시스템 개요

- 뉴저지주에서 새 집을 건설하여 판매할 경우 의무적으로 주택하자 및 구조보증에 가입하여야함. 보증에 가입하지 않는 경우 \$2,000의 벌금 부과
- 주택개발업자는 일단 뉴저지 주정부가 지정한 업체들 중 선택하여 보증에 가입하든지 아니면 뉴저지 주정부가 직접 운영하는 주택보증에 의무적으로 가입하도록 되어 있음.
- 각 민간보증(private plan)은 품질 보증에 대한 내용 뿐 아니라, 소비자가 불만, 보증claim절차, 분쟁 발생시 3자에 의한 중재 방법등을 명시해야함
- 뉴저지 주정부에 가입하는 주택업자 비율이 민간업체에 가입하는 비율에 비해 더 높는데 그 이유는 주정부으로부터 보증을 받을 경우 등록비가 상대적으로 많이 저렴하기 때문임.

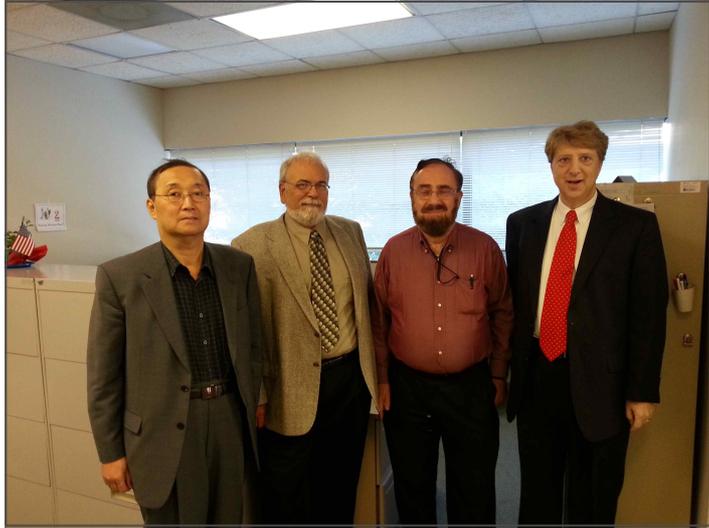
○ 주정부 보증발생을 위한 현장검사 여부

- 과거에는 자체 검사인력이 있어 현장 검사를 시행하였으나 현재는 주정부 예산 삭감으로 검사인력이 대거 해고되어 검사를 시행하고 있지 못한 형편임

○ 뉴저지주에서 현지 방문 시 제공한 자료 목록

- (1) Overall general information about the New Home Warranty Program
(뉴저지주 신축주택 보증프로그램 개요)
- (2) A copy of the New Home Warranty and Builders' Registration Act
(신축주택 보증과 주택건설업자 등록에 관한 법률)

- (3) Statistics on the Number of Warranty Applications & Claims Submitted since 1980 (1980년 이후 주택보증 신청 및 보증사고 통계)
- (4) The Informational Guide for Builders to the New Home Warranty and Builders' Registration Act
(주택건설업자를 위한 신축주택 보증 및 주택업자 등록에 관한 법률 설명서)
- (5) The New Home Warranty Program Homeowner's Booklet
(신축주택 소유자를 위한 신축주택보증 프로그램 설명서)
- (6) The State of New Jersey Builder Registration Application
(뉴저지주 주택건설업자 등록 양식)
- (7) List of Approved Warranty Plans Acceptable in the State of New Jersey
(뉴저지주가 정한 뉴저지 주택보증 상품(회사))
- (8) Regulations Governing New Home Warranties and Builders' Registration
(신규 주택 보증 및 주택건설업자 등록 관련 규제)
- (9) Certificate of participation for the New Home Warranty Plan
(뉴저지주 신규주택 보증 참여 증서)
- (10) Number of Warranties issued by State vs. Private Plan
(뉴저지주 주정부보증 가입 및 민간보증 가입 통계 비교)
- (11) Number of registered Builders in the State of New Jersey
(뉴저지주 등록 주택건설업체 통계)



뉴저지 주정부 회의 후