

유리창 금가도 임차인 책임? 주거 '乙의 눈물'

세입자의 그늘

시공사·집주인, 세입자에 떠넘겨 보수비 80만원... 세입자만 억울

정부가 서울을 중심으로 한 집값 상승세 잡기에 급급해, 주거 사각지대에 놓인 이들이 외면 받고 있다는 지적이 나온다. 특히 월세 등으로 집을 빌려(임차) 사는 이들의 설움이 크다. 법적으로 하자보수 기간이 지나면 원인불명의 하자 처리가 힘들고, 임대인과의 책임 다툼에 시달리며 '을의 눈물'을 흘리기 일쑤다. 메트로신문이 최근 제보 받은 한 사건을 중심으로 세입자에 대한 제도적·법적 맹점에 대해 짚어봤다. <편집자주>

김미영(가명·30대)씨는 금이 간 유리창을 보며 소화제를 삼켰다. 커다란 창이 마음에 들어 월세로 계약한 오피스텔 원룸이다. 멀쩡하던 유리창이 갑자기 깨지면서 김 씨의 마음에도 생채기가 나기 시작했다. 임대인과 시공업체 측에서 유리창 깨짐에 대한 책임을 세입자(임차인)인 김 씨에게 떠넘겼기 때문이다. 결국 김 씨는 한 달 월세보다 비싼 80만원을 주고 유리창을 보수하게 됐으나, 억울한 마음을 호소할 곳이 없어 답답함을 느꼈다.

서울 영등포구의 한 오피스텔에서 멀쩡한 거실 유리창 등에 금이 가는 현상이



서울시 영등포구 H오피스텔에서 올해 유리창 깨짐 현상이 잇달아 발생했다. 유리창이 깨진 모습과 엘리베이터 벽에 붙은 유리교체 작업 안내문. /제보사진

잇달아 발생하고 있다. 시공사 측은 하자보수 기간이 지났다는 이유로 보상을 거부하고, 일부 임대인은 세입자에게 '알아서 보수해라' 식으로 책임을 떠넘겨 세입자의 근심만 커지는 모양새다.

13일 서울 영등포구 양평동 H오피스텔 거주자와 인근 부동산, 유리 시공업체 등에 따르면 H오피스텔에서 올해만 7건의 유리창 깨짐 사고가 연이어 발생하고 있다.

H오피스텔은 지난 2014년 준공해 같은 해 12월 입주를 시작한 15층짜리(총 310세대) 건물이다. 전 세대의 공급면적이 44㎡ 정도의 복층식 원룸이며, 분양가는 3.3㎡ 당 1162만~1857만원이었다.

이 오피스텔은 유리창문의 크기가 커 복층까지 채광이 잘 되는 점 등에서 인기

를 끌었다. 그러나 지난달 15일 세입자 A 씨가 거주하는 오피스텔 10층에서 유리창이 깨지는 등 이달에만 3차례, 6월에 4차례 같은 사고가 발생했다.

올해 원인불명의 유리창 깨짐 현상이 지속적으로 일어나자, 세입자들 사이에선 시공의 문제가 아니냐는 의견이 나왔다.

실제로 올해 창문에 금이 간 세대들의 제보 사진들을 비교해보면 유리창들에서부터 금이 퍼져 나갔다.

한 유리 시공업체 관계자는 "보통 외관상 충격 요인이 있으면 파편이 있어야 하는데, 유리창이 다 비슷한 모양으로 금이 갔더라"며 "정확한 원인은 역학조사를 해봐야 하지만, 유리가공 시 먼지 등 분자가 들어가서 깨졌을 가능성도 있



유리교체 작업 안내문. /제보사진

다"고 말했다. 이런 의문이 들자 세입자 B씨는 지난 6월 시공사인 P업체에 전화 문의를 했다. 그러나 P업체 측에서는 하자 보수기간인 2년이 지났기 때문에 해줄 수 있는 게 없다는 반응이었다고 전했다.

P업체 관계자는 "만 2년이 지난 시점이기 때문에 보증 워런티가 종결돼 보수의 무가하다"며 "구조적으로 설계에 의한 하자라면 2년 안에 나타나는데, 그 사이 하자가 있었던 유리창은 다 갈아줬다"고 말했다.

그는 "310세대 중 7세대면 비율이 낮은 편이라 시공의 문제로 보긴 어렵다"고 딱 잘라 말했다. 그러면서 "오피스텔이 위치한 곳이 고층 밀집지역인데다 기온차이 등 자연환경에 대한 영향이 클 것으로 보

인다"며 "유리 제조공정상 불순물이 들어갈 수도 있는데만 4년이 지났고 겨울만 5번째 보내는 거라 (깨질 수도 있다.)"라고 덧붙였다.

결국 입주인이 알아서 해결할 문제라는 입장이다.

이렇게 되면 세입자의 부담만 커진다. 보통 임대 주거지에서 원인불명의 하자가 발생하면 책임의 소지를 따지기가 어려워 수리비 부담이 복불복이다. 이 오피스텔의 경우 임대인이 유리창 수리비를 내주지 않으면 세입자는 한 달 월세인 60만원가량보다 비싼 80만원의 수리비를 지불해야 한다.

B씨는 "직접 유리창 수리 업체를 알아보려고 100곳 넘게 문의했는데 단 2곳만 해준다고 했다"며 "건물 위에서부터 줄을 타고 내려와 무거운 유리창을 갈아야 하는 작업이라 위험해서 다들 꺼려하고, 가격도 80만~120만원을 불렀다"고 말했다.

특히 유리창 교체 작업은 날씨에 영향을 많이 받기 때문에 겨울엔 작업을 못한다. 일부 세입자들은 유리창에 커다란 금이 간 채로 겨울을 나아가는 셈이다.

한 부동산 관계자는 이번 사태에 대해 "세 들어 살면 억울한 상황이 많이 생기는데 시청, 구청 등에 연락해봤자 집주인이랑 합의하라고만 한다"며 "세입자가 기밀 곳이 없다"고 말했다.

/채신화 기자 csh9101@metroseoul.co.kr

판교
위례
과천

수도권 '빅3 지역' 연말 신규 분양 관심

상대적 낮은 시세·개발호재로 주목
쾌적한 주거 인프라로 선호도 높아



'판교 더샵 포레스트' 광역 조감도. /포스코건설

'수도권 3대장'으로 불리는 판교, 위례, 과천에서 신규 분양이 활발하다.

이들 지역은 모두 올해 3.3㎡당 아파트 평균 매매가가 3000만원을 돌파하는 등 몸값이 빠르게 오르고 있다. 특히 신규 분양 물량은 상대적으로 시세보다 낮은 분양가로 공급되는데다 추후 개발호재로 상승여력이 높아 주목받고 있다.

13일 부동산 업계에 따르면 지난 11월 기준 판교, 위례, 과천의 3.3㎡당 평균 매매가는 ▲판교 3314만원 ▲위례 3035만원 ▲과천 4032만원을 기록했다.

판교신도시가 지난해 같은 기간 2651만원에서 25% 증가했으며, 위례는 2554만원에서 18%, 과천은 3199만원에서 26% 상승했다. 올해를 기점으로 3개 지역 모두 전용면적 84㎡형이 10억원을 육박하게 된 셈이다.

수도권 3대장들의 아파트 값은 서울 평균을 훌쩍 넘겼다.

지난달 기준 서울의 3.3㎡당 아파트 평균 매매가는 2590만원이다. 이에 일각에서는 경기권 3대장의 집값이 강남을 넘본다는 얘기가 나오고 있다.

강남3구의 3.3㎡당 매매평균가는 강남구(4869만원), 서초구(4561만원), 송파구(3525만원)이다. 그러나 정부의 부동산정책을 비롯해 재건축 심의 강화 등의 이유로 최근 상승세가 둔화돼 경기권 3대장과 차이를 줄여나갈 수도 있다는 것이다.

판교, 위례, 과천은 새로 조성된 주거단지인 만큼 쾌적한 환경, 생활 인프라, 교통망 등을 갖춰 선호도가 높다. 판교신도시의 경우 판교테크노밸리와 함께 제2, 3판교테크노밸리도 개발예정인 만큼 직주근접을 원하는 수요도 꾸준하다.

이들 지역에서 연말에 대규모 분양이 시작된다.

포스코건설은 이달 14일 경기도 분당구 성남시 판교 대장지구 A11, A12블록

에서 '판교 더샵 포레스트'의 견본주택 문을 열고 분양에 나선다. 전 타입 전용면적 84㎡ 총 990가구로 조성되며 분양가는 3.3㎡당 2100만원대 수준이다. A11블록은 지하 3층~지상 20층, 7개 동, 448가구이며 A12블록은 지하 4층~지상 20층, 9개 동, 542가구로 구성된다.

대우건설도 같은 날 판교 대장지구 A1·A2블록에서 '판교 퍼스트힐 푸르지오'를 분양한다. 단지는 지하 3층~지상 20층, 18개 동, 전용면적 84㎡, A1블록 529가구, A2블록 445가구 등 총 974가구다.

현대건설과 현대엔지니어링 컨소시엄도 같은 날 경기 성남시 분당구 판교 대장지구 A3·4·6블록에서 '힐스테이트 판교 엘포레'를 공급한다. 지하 3층~지상 20층, 전용면적 128~162㎡, 836가구로 조성된다.

현대엔지니어링은 이달 경기도 하남 위례신도시에서 '힐스테이트 북위례'를 선보인다. 지하 2층~지상 최고 25층으로 14개동, 전용 92~102㎡, 1078가구로 지어진다. GS건설은 LH와 함께 내년 초 경기도 과천시 과천지정정보타운 S9블록에서 공공분양 아파트 433가구를 공급한다.

/채신화 기자



GS건설

'일산자이 3차' 분양 시작

GS건설이 경기 고양시 일산동구 위시티2지구 A2블록에서 '일산자이 3차' 견본주택을 열고 분양에 나선다.

13일 GS건설에 따르면 일산자이 3차는 지하 2층~지상 32층 10개 동, 전용면적 59~100㎡ 1333가구로 구성된다.

면적별로 보면 ▲59㎡ 67가구 ▲77㎡ 91가구 ▲84㎡A 370가구 ▲84㎡A-1 346가구 ▲84㎡B 88가구 ▲84㎡C 158가구 ▲84㎡D 68가구 ▲84㎡E 28가구 ▲100㎡ 117가구 등이다.

위시티는 인근으로 경의중앙선 백마역, 풍산역, 지하철 3호선 마두역 등이 있어 서울 도심까지 이동이 용이하다. 서울 외곽순환도로 고양IC와 고양대로 등의 광역 도로망도 가깝다.

착공에 들어간 서울-문산간 고속도로가 2020년 개통(예정)하면 서울 접근성이 더 높아진다. 총 35.2km를 구간을 연결하는 이 도로는 고양시 덕양구 강매동에서 행신동과 식사동을 지나 파주 문산읍 내포리까지 이어진다. 사리현IC를 이용하면 서울 마포구 상암동(DMC 디지털미디어시티)과 여의도, 마곡지구까지 10분 대 이동이 가능하다.

분양 일정은 오는 18일 특별공급을 시작으로 19일 1순위, 20일 2순위 청약이 받는다. 27일 당첨자 발표가 이뤄지며, 내년 1월 7~9일 정당계약이 진행된다.

/채신화 기자 csh9101@

올해 서울 아파트 시장 거래 급감·전세값 하락세

서울 지역 매매 분석

올해 서울 아파트 시장은 지난해보다 거래가 줄고 전세값이 떨어지는 등 급격한 변화를 보였다.

13일 부동산인포가 국토교통부 실거래가 공개시스템의 서울 아파트 거래량을 분석한 결과 1월부터 12월 11일까지 총 7만9433건의 아파트가 거래됐다. 이는 작년보다 20.5% 감소한 수치다.

특히 강남구, 서초구 등 강남 4구의 거래 감소가 더 심했다. 올 강남 4구의 거래

량은 1만4733건, 작년 동기 대비 41.8%나 줄었다. 같은 기간 비강남권이 13.3% 감소했다.

월별로는 8월 1만5092건으로 최고점을 찍은 후 부동산대책이 나온 9월 13일 이후 거래가 급감했다. 올해 초 다주택자들은 양도세 증가를 피하려는 움직임이 많았다. 또 8월 기재부의 보유세 강화안이 예상보다 약하고, 박원순 서울시장의 여의도와 용산, 강북개발 발원 등으로 단기 간에 수요가 급증하기도 했다.

아파트 준공 연식에 따른 거래 비중을

살펴보면 준공된지 15년초과~20년 이하(24%)에 이어 10년초과~15년이하인 아파트(19%)가 거래량이 많았다. 주로 10년~20년된 아파트가 갭투자나 리모델링 대상이 될 수 있기 때문이다. 준공된지 30년을 넘은 아파트 거래가 가장 많은 곳은 노원구(37.3%)에 이어서 도봉구(28.9%), 양천구(25.8%) 순으로 거래가 많았다. 노원구 상계동 등과 도봉구 창동 등은 주공아파트가 대거 분포하고 있다. 양천구는 신시가지 단지들이 30년을 넘어서고 있다. 이 지역에는 아파트를 공급

할 만한 부지 또한 마땅치 않아 재건축 등 정비사업이 필요한 상황이다.

올해 서울은 분양시장에 대한 관심이 특히 높았다. HUG의 분양가 통제로 주변 시세대비 낮은 분양가에 아파트들이 분양되면서 분양시장은 경쟁이 치열했다. 더욱이 강남권은 중도금 대출이 안돼 지는데도 수십대 1 경쟁률을 기록하는가 하면 비강남권에서는 1만명 이상 청약자가 몰리는 곳도 있었다.

새해에도 분양시장에 대한 관심은 높을 전망이다. 여전히 주변 시세가 분양가 수준으로 떨어지지 않고 있어서다. 서울 부동산 시장은 개발 호재만 터져 나오면 반등 폭이 큰 시장이다. /이규성 기자 peace@