

# 한번 잘못 사면 무르기 힘든 분양권



이수준의  
부동산 수첩

부동산 침체기에 접어들면서 호황기에 계약한 분양권을 해지하려는 사람들이 늘었다. 오피스텔, 지식산업센터, 상가 등 종류를 가리지 않고 비슷한 고민을 한다. 뭘든 사두면 오르는 시기가 불과 2년 전이었다. 그렇게 급격히 시장 상황이 바뀐 탓도 있다. 특히 상업용 부동산은 본인의 실사용 목적을 염두에 두지 않았고, 심지어는 준공 후 임대사업을 할 계획조차 없이 시세 차익만을 노렸던, 말 그대로 투기꾼들이 상당했다.

그러나 투기 중에서도 딱한 투기가 분양 홍보사를 만나서 하는 투기다. 시장이 좋을 때의 시나리오는 거침이 없다. 계약금 10%를 내고, 중도금 잔금은 무이자로 총당하고 (해택처럼 보이지만 나중에 가장 걸림돌이 될 수 있는 부분이다) 완공 전이라도 값이 오르면 언제든 팔면 된다.

그래서 유행처럼 번졌던 방식이 한 사람이 인접한 두 개의 호실을 한꺼번에 계약하는 경우다. 투자를 권유하는 상담직원들도

공식처럼 두 개 호실을 한꺼번에 계약한 성공 사례부터 풀어 놓는다. 다들 부동산 시장이 이렇게 될 줄 누가 알았느냐고 하지만, 근거 없는 호황만한 이상징후도 없다. 결론부터 말하자면 분양계약의 해지는 보통의 경우라면 불가능하다고 봐야 한다. 분양 계약의 해지를 고민할 정도의 시점이면 이미 중도금을 집대대출로 총당하여 공사가 어느 만큼 진행된 시점이다. 계약금 10%를 포기하고 계약을 해지할 수 있는 시기는 이미 지난 것이다.

계다가 짓고 있는 건물은 아직 등기를 하기 전이기 때문에 아직 내 것이 아닌 상태다. 그래서 채무 불이행으로 경매에 넘어가도록 놔두고 손을 털어버리는 것도 원천적으로 불가능하다. 어찌보면 부동산은 아직 남의 것이되, 빛은 내 것인 기이한 상태가 바로 분양권자의 지위이다.

이러한 시기에는 늘 분양권 해지 관련 상담을 해준다는 곳이 많지만, 상당수는 소정의 수업료(착수금)를 통해 계약 해지가 절대 불가능하다는 것을 다시 한번 확인 하는 과정에 불과하다.

분양권을 되팔려는 노력도 효과가 없는 경우가 많다. 특히 요즘 같은 시장 상황을 받아들이지 못하고, 계약금의 일부를 인

하한 채 중개업소에 매물을 던져놓으면, 중개사가 예상 물건을 접수하더라도 거의 신경 쓰지 못한다. 쉽지 않은 일일 뿐더러 세상 물정에 어두운 다른 누군가를 찾는 일이 내키지도 않고, 전매 중개수수료는 매매수수료 보다 적다.

이도 저도 아닌 채 시간만 보내는 경우도 많다. 입주 지정일 이후 잔금을 못 치렀을 때 건설사나 시행사로부터 '계약해지' 최고장을 받고, 그에 따른 위약금이 있는 경우라면 차라리 다행이다. 결국은 채권 추심이 시작되고 분양권자의 다른 부동산, 차량, 월급 통장이 압류당하면 결국 두 손을 드는 수밖에 없다.

시행사가 야박한 것이 아니다. 비싸게 잘 판 물건을 도로 물러주는 장사꾼이 과연 있겠나? 시장의 등락을 떠나서라도 그동안의 이자비용, 운영비, 특히 비싼 되팔기 위한 인건비를 생각하면 판 사람은 어떠한 변경도 원하지 않는다.

먼 길을 돌고 돌아 결국은 어떻게든 대출을 받고 본인 이름으로 등기를 하게 된다. 그리고는 장기적으로 처분을 고려하는 수밖에 없다. 후회도 소용없고 막을 수도 없다면 정확하게 알고 있는 게 낫다.

/로이에아시아컨설팅 대표

## 매트릭스의 에너지원 '도파민'



김서현의  
사업부

온라인에서 '도파민 중독'이라는 말이 널리 퍼지고 있다. 원래 도파민은 행복과 쾌감을 전달하는 신경물질 중 하나다. 최근 온라인에서 쓰는 '도파민'은 억지로 흥미를 지속시키는 자극적인 콘텐츠와 이를 보면서 느끼는 감정을 뜻하고 도파민 중독은 그것을 반복하려는 의지를 말한다. 스스로 유튜브 숏츠나 틱톡 영상을 목적 없이 긴 시간 보고 있다면 스스로 도파민 중독을 의심해볼 만하다.

뇌에서 분비되는 5개의 도파민 수용체는 운동신경부터 의욕까지 감정과 행동에 모두 관여한다. 어떤 행동 후 도파민이 분비되면 느껴지는 성취감과 쾌락은 우리로

하여금 같은 행동을 반복하게 한다. 누구나 어린 시절 억지로 해야 해서 괴로웠다가 해낸 뒤 뿌듯함을 느꼈던 기억이 하나쯤은 있다. 칭찬을 받으려 한번 더 하기도 했던 그런 기억, 그게 바로 도파민의 기억이다.

도파민 중독이라는 말이 퍼지는 데에는 온라인을 통해 전파되는, 자극적이고 아무런 노력도 필요 없는 콘텐츠가 큰 역할을 하고 있다. 과거 우리는 김치로 뺨을 때리고 눈 밑에 점을 찍고서 타인 행세를 하는 '막장' 드라마를 보며 시원하게 욕하려 일주일을 기다렸다. 지금은 그냥 침대에 가장 편안한 자세로 누워 엄지손가락 두 개도 아닌 하나로 확확 화면을 밀어올리기만 하면 숏폼 콘텐츠로 하이라이트만 골라볼 수 있다. 영상을 보는 과정에서 느껴야 하는 인내도, 차곡차곡 단계를 쌓아 정점을 향해 가는 동안 감내할 재미없는

장면도 필요없다. 1초밖에 안 쓴 내 시간과 노력은 내게 어떤 기억도 의미도 못 남긴다.

일상 속 많은 행동은 하나하나 달성해야 하는 과정이 있다. 운동화를 신기 위해서는 오른쪽과 왼쪽을 구분하고 끈을 꿰고 리본을 묶어야 한다. 책을 완독하려면 글자 하나하나를 읽어 한 장을 넘겨야만 한다. 어린이가 끈 있는 운동화를 제대로 신기까지 걸리는 시간은 삼 년은 걸린다. 성인이 책 한 권을 오롯이 읽는 데에는 수십 시간이 필요하다. 하지만 도파민 중독을 부르는 숏폼 콘텐츠는 찾아서 끝까지 보는 데에 30초 안 되는 시간만이 필요하다.

영화 매트릭스에서 인공지능 컴퓨터는 인체의 열과 전기 활동을 에너지원으로 쓴다. 어쩌면 지금 AI는 인간의 도파민을 에너지로 쓸지도 모른다. 그리고 과식으로 드러누웠는지도.

/seoh@metroseoul.co.kr

오늘의 운세 3월 21일 (음 2월 12일) http://www.saju4000.com



36년생 힘든 일은 배우자와 상의하자. 48년생 자존감이 지나치면 주변을 힘들게 하니 마음을 겸손하게. 60년생 아랫사람과 의견충돌을 주의. 72년생 오전 행운에 마음 이 기쁘나 야속한 님. 84년생 실타래를 풀듯이 차근차근히 풀어가자.



37년생 소책새처럼 다른 새의 동지에 알을 낳는다. 49년생 머리보다 가슴으로 느껴라. 61년생 사공이 많으면 배가 산으로 가니 의견통일이 우선. 73년생 집 나간 말이 새 식구를 데리고 온다. 85년생 송곳을 세울 만큼 좁은 땅 한 평 없다.



38년생 건강을 최우선으로 생각해야 하는 날. 50년생 오늘의 선택이 내일을 좌우 하니 깊이 생각하고 행동. 62년생 어느 길로 가도 목적지에 도달하니 행운의 날. 74년생 인내는 쓰나 그 열매는 달다. 86년생 오타나가는 부인이 야속하다.



39년생 기다린다고 기회는 오지 않으니 스스로 노력. 51년생 전문가의 조언이 문제 해결의 열쇠가 된다. 63년생 성공이 눈앞에 왔으니 적극적으로 행동. 75년생 여제의 친구가 오늘은 삼각관계. 87년생 동료들 사이에서 나만 뒤처지는 느낌.



40년생 삶이 지루하게 느껴지는 하루. 52년생 자손에게 즐거운 일이 생기니 기쁘다. 64년생 천 리 길도 한걸음부터이니 차근차근 찾아보자. 76년생 흘러가는 대로 내버려 두는 것이 일을 잘 풀리게 한다. 88년생 남의 것을 욕심내지 않음.



41년생 인생은 새옹지마이니 좋은 일도 올 것이다. 53년생 도움을 찾던 사람이 은혜를 갚아 온다. 65년생 머지않아 새벽이 올 것이니 준비. 77년생 불만이 있어도 내색을 말아야 마무리. 89년생 단체 하는 일에 도전장 내지 말 것.



42년생 만족할만한 인간관계는 어려우니 기대를 접자. 54년생 무더위가 가면 그들은 있는 법이니 서운해 마라. 66년생 변화의 날이니 못처럼에 신경 쓰자. 78년생 동료 도움으로 문제를 해결한다. 90년생 천금의 값치려 불남은 아름답다.



43년생 농친 고기를 아끼워 말고 내 것을 소중히 여겨라. 55년생 돌다리도 두드리는 심정으로 매사 주의. 67년생 몸도 마음도 피곤한 날이니 충전이 필요. 79년생 전기일 자격증에 도전을 실행. 91년생 과거의 은혜를 알고 은혜를 갚는 날.



44년생 내 것이 아닌 것을 담하지 마라. 56년생 욕심이 지나치면 일이 성사되기 어려우므로 조금 양보. 68년생 최선의 해결책은 타협이다. 80년생 마음에 드는 이성이 있다면 대화를. 92년생 사돈일에 대해 알면서도 모르는 체해야 할 듯.



45년생 어항 속의 물고기 신세처럼 답답한 하루. 57년생 힘들어도 끝까지 희망을 버리지 말자. 69년생 행복은 주변에 있으니 이웃사촌을 살펴보자. 81년생 사소한 일에 너무 추궁 말도록. 93년생 건강이 우선이니 적당한 운동은 필수.



46년생 가는 사람도 내게는 소중한 사람이니 신경 써라. 58년생 내용보다 포장의 중요한 때도 있다. 70년생 어디서 부는 바람이 근심을 걷어간다. 82년생 굵은 구두 신고 언덕 언덕 조심해야. 94년생 믿은 만큼 좋은 결과가 나타난다.



47년생 수익구조는 누군가는 이득을 얻고 누군가는 손실을 보게 되니. 59년생 되로 주고 말로 받는 날. 71년생 어디에 행운이 있을지 모른다. 83년생 호감이 가는 이성이 유혹하나 중심을 잡아야 한다. 95년생 이가 없으면 잇몸에 의지하게 된다.



## 김상회의四季 사리영응기

사리는 불교에서 쓰이는 용어로서 구슬 모양의 유골을 가리킨다. 큰스님이나 수행자들이 입적한 후 보통 '다비'라고 불리는 화장의식을 치르고 나서 수습되곤 한다. 얼마 전에도 미국 보스턴박물관에 전시되고 있던 나옹스님과 그 스승인 지공스님의 사리와 함이 한국으로 반환되기로 한 일이 있었다. 유교가 정치의 기본이념이기는 했지만 조선의 건국도 나옹대사의 제자인 무학대사의 조언이 내밀하게 공헌을 했던 것처럼 왕실은 꾸준히 불교에 귀의하고 나라의 안녕과 왕실의 안정과 복을 기원해왔다.

성군이었던 세종 31년(1449년)에 의정부에 전교하여 궁전 전각 내에 내불당 건립을 진행했고 조선 초기 4대 문장가에 드는 대학자였던 김수온에게 사리영응기를 짓게 했으니 그 배경은 다음과 같다. 세종은 선왕인 태종이 일찍이 문소전 곁에 불당을 세워 열성조의 명복을 빌었으나 지금에 이르러 불당을 경영하지 못하는 것은 선왕의 뜻을 저버린 것이나 다름없다면서 내불당을 건립케 하여 삼존불과 나한상을 조성하여 낙성식을 하였다.

불상 점안 행사를 마친 세종은 곤룡포 두 벌과 침수향 한 봉 등을 불전 예물로 바치면서 불전에 엮으려 발원한다. "나의 효성이 능히 부처님을 감동하게 해 대중에게 감응을 보이기를" 당시 불전에 함께한 대소 신료들 261인도 깊이 참회하고 예배하였다 기록되어 있다. 그때 세종의 깊은 불심에 응답이 있었던지 이적이 일어났다. 불전에서 광채를 발하는 방광이 계속되고 사리탑 앞에 사리 2과가 허공에서 나타난 것이다. 세종은 그날 행사의 기적을 김수온으로 하여금 기록으로 남긴 것이 '사리영응기'이다. 왕실과 사람들과 본 것이 아니라 유교를 치국의 기치로 삼던 대소신료들까지 함께 목도한 일로서 조선왕조실록에까지 기록이 되어있다고 한다.

'김상회의 사계'에서는 애독자를 위해 전화·방문상담을 해드립니다.  
김상희 역학연구원02) 533-8877 / www.saju4000.com

**매일매일 두뇌트레이닝** 새벽 학습

### 스도쿠365

3X3 �도쿠 X는 가로세로 3X3박스에 1부터 9의 숫자가 대각선 회색 9개에 1부터 9의 숫자가 겹치지 않게 푸는 퍼즐입니다.

7	3		9	1	
			2	9	
		8	7	3	5
8			7	5	
	6	9			3
9	8		6	1	
	1	4			
	2	3		7	8

**결합형 �도쿠**

**컬러 �도쿠 110**

문제출제: 손호성  
새로운 크리노의 열과광을 즐기세요  
http://www.argo9.com

할인도서

1	8	2	9	6	8	2	9	7
6	8	9	8	7	1	9	2	7
9	2	7	1	9	8	6	8	8
8	2	7	8	6	9	1	9	1
7	1	8	8	9	2	6	8	6
9	6	9	2	1	2	7	8	8
2	9	8	9	2	8	6	7	1
2	7	6	2	8	1	9	8	9
8	9	1	6	7	9	8	2	2

6	7	2	8	1	9	9	8	2
8	2	9	7	6	2	8	1	9
9	8	1	8	2	9	7	2	6
2	9	9	1	7	8	8	6	8
8	1	6	9	9	8	2	7	2
2	8	7	6	2	8	9	9	1
7	6	8	9	8	1	2	2	9
1	9	2	2	9	7	6	8	8
9	2	8	2	8	6	1	9	7

**metro** 메트로미디어

서울시 종로구 자하문로17길 18. TEL:02)721-9800, FAX:02)730-1551

발행·편집인	이장규	편집국장	김승중
인쇄인		중앙일보(주)	
광고문의 / 독자센터	02)721-9851, 9826 / 02)721-9861		
일간 메트로	서울 가00206 2002년5월28일 제5396호		
일간 메트로경제	서울 가150111 2017년3월09일 제1500호		

본지는 신문윤리강령 및 그 실천요강을 준수합니다.