

리모델링과 실내디자인

공동주택 리모델링

조금령 (삼성물산 건설부문)

공동주택 리모델링

(자료출처 : 한국 리모델링 협회)

(2003. 10. 31)

목 차

- I 정 의
- II 목 적
- III 대상 및 범위
- IV 시 기
- V 절 차
- VI 법적 문제

SAMSUNG

삼성물산
건설부문

제1장 정 의

리모델링이란?

리모델링의 법률적 정의는 「건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위하여 증축·개축 또는 대수선하는 행위」(건축법 시행령 제6조 제1항 제5호)이다.

즉, 리모델링은 건물의 신축과 재건축과 구별되는 것으로 물리적, 기능적으로 노후화된 건축물을 시대에 맞게 고치고, 건축물의 수명연장은 물론 새로운 사회적 기능을 부여하여 궁극적으로 도시환경 및 주거환경을 개선하고 삶의 질을 향상시키는 모든 활동을 말한다.

리모델링 관련 용어

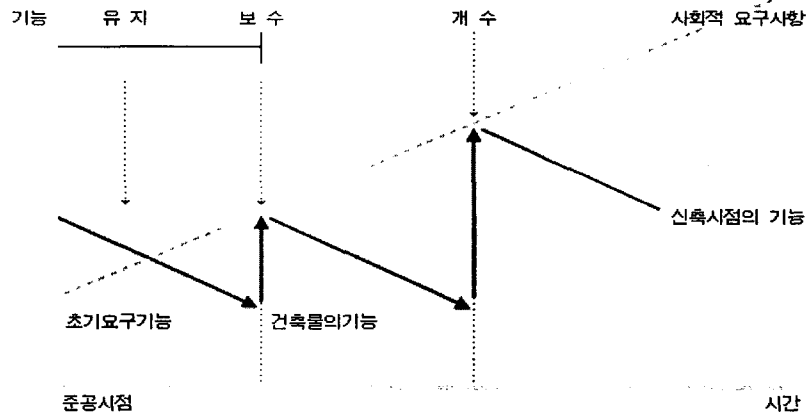
용 어	내 용
유지·보수	기존건물 및 구축물에 대하여 실시하는 소규모 수리·수선(난방, 온수, 수도, 방수, 도장, 전기설비공사 등 각종 전문직 공사)으로 기존 건축물의 유지적 행위
증 축	기존 건축물이 있는 대지안에서 건축물의 건축면적·연면적 또는 높이를 증가시키는 행위
개 축	기존 건축물의 전부 또는 일부(내력벽·기둥·보·지붕틀 중 3 이상이 포함되는 경우)를 철거하고 그 대지 안에 종전과 동일한 규모의 범위 안에서 건축물을 다시 축조하는 행위
대수선	건축물의 주요 구조부에 대한 수선 또는 변경이나 건축물의 외부형태의 변경에 해당하는 것으로 <ul style="list-style-type: none"> - 내력벽의 벽면적을 30m²이상 해체하여 수선·변경하는 것 - 기둥을 3개이상 해체하여 수선·변경 - 보를 3개이상 해체하여 수선·변경 - 지붕틀을 3개 이상 해체하여 수선·변경 - 방화벽 또는 방화구역을 위한 바닥 또는 벽을 해체하여 수선·변경 - 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 해체하여 수선·변경 - 미관지구 안에서 건축물의 외부형태(담장 포함)를 변경하는 것

기존의 유지 및 보수활동과 리모델링은 어떻게 다른가?

건물은 준공 후 지속적으로 청소, 점검 등을 실시하여 신축당시의 건축물의 상태를 지속적으로 유지하고, 시설물의 노후 및 기능저하를 억제하는 「유지」 활동을 실시한다. 유지활동은 건축물이 안전하고 쾌적한 상태로 장기간 보존하기 위한 활동이다.

보수활동은 건축물이 준공후 일정기간이 경과함에 따라 시설물의 노후, 파손, 고장 등에 의해 물리적으로

로 파손되거나 각종 설비의 내용연수가 다하였을 때 수리·수선 등을 하여 준공시점의 수준까지 건축물의 기능을 회복시키는 활동이다. 보수활동은 구조부분, 외장부분, 내장부분, 설비부분으로 구분된다. 리모델링은 유지·보수 활동 후 일정기간이 지나면서 준공시점보다도 높은 수준의 건축물로 새롭게 탄생하는 일련의 활동을 말한다. 이때 건축물에 정밀 조사 및 설계도서를 검토하고, 경제적이고 타당한 방안을 마련하여 개보수하는 활동을 리모델링이라 한다.



제2장 목 적

왜 리모델링을 하는 걸까?

첫째, 노후건축물에 대한 적절한 활용과 쾌적한 도시환경을 조성하기 위해서는 리모델링을 실시하고 있다.

우리나라는 1960년대 후반부터 급격한 산업발전과 도시화에 따라 수많은 빌딩과 아파트를 건설하였다. 이런 수많은 건축물들은 세월이 지나면서 점차 노후화되고 있다. 일반적으로 건물의 수명을 50년 정도로 보고 있다. 물론 잘 관리만 하면 100년이상도 충분히 지탱할 수 있다. 하지만 통상 건물 내 전기 및 상하수도관과 같은 부품의 사용가능(내구년수) 기간은 10~20년임에 따라 준공 후 15년 이상의 건물을 리모델링 대상 건물로 보고 있다. 현재 15~24년 된 건물들이 전체 건물의 25%내외를 차지하고 있다. 모든 건물을 부수고 새로 짓는 것은 사실상 불가능하다. 따라서 기존 건물에 대한 적절한 활용대안으로 리모델링이 필요한 것이다.

또한 재건축과 재개발에 따른 도시 고밀화 현상의 방지와 재건축을 목적으로 한 고의적인 슬럼화 방지 등을 위해서도 리모델링은 필요하다.

둘째, 건축물에 대한 사회적 욕구의 변화를 반영하고, 이를 통해 건축물의 사용가치를 극대화하기 위한 리모델링을 실시하고 있다.

기존 건물을 다른 용도로 그 기능을 바꾸거나, 새로운 기능을 추가적으로 부과하여 건물의 사용가치를 극대화하기 리모델링을 실시하고 있다. 예를 들어 일반 주택을 임대주택으로, 일반 건물을 병원으로 전환시키는 등 용도변경 리모델링과 엘리베이터가 없는 건물에 엘리베이터를 새롭게 설치하는 등의 기능향상 리모델링을 실시하고 있다. 이와 같이 기존 건물에 대한 소비자들의 욕구가 변화하고 있다. 즉, 과거에는 불편함 없이 살았으나, 세월이 흘러가면서 기존 건물의 각종 기능에 대한 기대수준이 높아지고 있다. 이러한 사회적 욕구의 변화에 따라 다양한 리모델링 공사가 필요하게 되었다.

셋째, 건물의 기능개선을 위해 리모델링을 실시하고 있다.

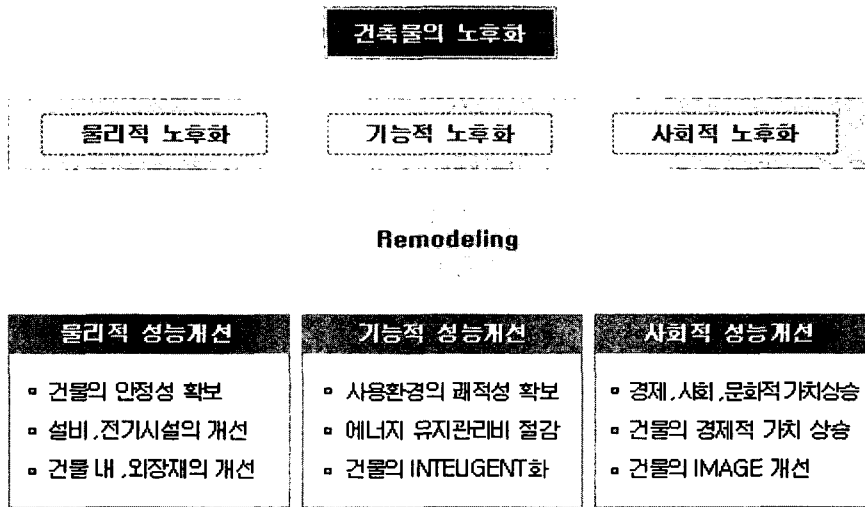
거주자의 안전과 현대 사회의 서비스를 충족하기 위한 개선과 안전, 청정, 정보통신, 에너지 절감, 소음저감, 방재, 내진 등 고효율 시스템을 도입 등의 건물 기능 개선 및 성능향상을 위해 리모델링을 실시하고 있다.

넷째, 건물의 환경을 개선하기 위해 리모델링을 실시하고 있다.

기존건물에 냉난방(열), 일조(빛), 공기오염 및 소음의 개선은 거주자의 쾌적성과 건강, 생산성에 영향을 미치게 되며, 에너지 소비절약은 물론 지역 및 지구환경의 보호와 자원절약적인 순기능을 갖고 있다.

다섯째, 에너지절약 및 환경보호측면에서 리모델링은 장려되고 있다.

리모델링은 재건축에 비해 건축 폐자재의 발생을 억제하고, 신축에 따른 자원 소비를 절약하는 등의 환경친화적 성격을 갖고 있다. 더욱이 기후변화협약과 같은 국제환경협약에 따라 석유와 석탄과 같은 화석연료의 소비를 최대한 억제하면서 에너지 고효율화를 유도해야하는 상황이다. 이에 따라 정부는 에너지 다소비건물의 집중관리, 건물에너지 성능개선 유도, 에너지 절약적·환경친화적 빌딩 보급기반 구축, 공동주택 난방에너지절약 등 다양한 대책을 준비하고 있다.



공동주택 리모델링을 왜 실시할까요?

첫째, 생활의 편리성을 높이기 위해 리모델링을 실시한다.

건물은 일정한 시간이 지나면 상하수도, 보일러, 전기장치와 같은 각종 설비와 건물 자체가 노후화 된다. 이에 따라 설비나 건물의 내·외장을 교체하거나 대폭 수리해야 한다.

과거 신축할 때에는 생각지도 못했던 다양한 기능이 건물에 필요해 지기도 한다. 예를 들어 20여 년전에는 지금과 같이 인터넷이나 PC가 널리 보급되지 않아 전산장치를 효과적으로 운영할 수 있는 장치가 필요 없었지만, 지금은 그렇지 않다.

또한 승용차의 급속한 증가로 주차장의 확장 또는 신설의 필요성이 높아지기도 한다. 이와 같이 생활의 편리성을 높이기 위해 기존 설비의 교체나 수리뿐만이 아니라 다양한 기능을 건물에 새롭게 부과하는 리모델링을 실시하는 것이다.

둘째, 생활의 쾌적성을 높이기 위해 리모델링을 실시한다.

생활을 하다보면, 수납공간이 부족하여 각종 생활용품이 여기저기 쌓여가기도 하고, 출산 등으로 식구가 늘어가고, 아이들의 공부방이 필요할 때가 발생하기도 한다. 이럴 경우 큰 집으로 이사가는 것이 바람직 할 수도 있지만, 이사가 여의치 않다면, 리모델링을 통해 기존의 주택을 완전히 새집으로 바꿀 수 있다.

예를 들어 복도식 아파트를 계단식으로 전환시켜 복도 부문을 전용면적으로 활용하거나, 아예 수평증축을 통해 아파트 평형을 대폭 확대할 수도 있다.

셋째, 자원과 에너지 절약을 위해 리모델링을 실시한다.

과거에 지어진 건물은 지금의 건물에 비해 대부분 에너지 효율성이 떨어진다고 한다. 예를 들어 오래된 건물은 3리터의 석유로 5시간 동안 주택을 따뜻하게 할 수 있다면, 리모델링을 통해 2리터의 석유로 5시간 동안 집을 따뜻하게 할 수 있다.

리모델링은 노후화된 주택의 에너지 효율성을 높일 수 있다. 궁극적으로 가정경제의 에너지비용을 절감시키고, 더 나아가 환경보호 면에서도 매우 유익한 일이다. 특히 재건축과 비교할 때 리모델링의 환경친화적 장점은 두드러지게 나타난다. 즉, 멀쩡한 건물에 대한 재건축은 기존 건물을 철거함에 따라 대량의 건설폐자재를 발생시키고, 새로운 건설자재가 신규로 대량 투입됨에 따라 어디선가 자원을 채취해서 건설자재를 만들어야만 한다.

하지만, 리모델링은 기존 건물을 효과적으로 활용함으로써 건설폐자재를 통한 환경오염이나 자원고갈 문제를 어느 정도 해결할 수 있는 대안이다.

넷째, 기존의 대량 공급된 주택에 대한 효과적인 대책으로 리모델링은 필요하다.

노후화된 주택을 모두 부수고 새로 짓는 것은 현실적으로 불가능하다. 따라서 기존 건물의 효과적인 관리 차원에서도 리모델링은 반드시 필요하다. 실제로 재고 주택의 양은 급속히 증가하고 있다. 특히, 1980년대 이후 지어진 아파트의 경우 고층·고밀화 되어 있어 만약 재건축을 한다고 해도 강화된 용적을 규제에 따라 재건축에 따른 경제성이 현격히 떨어질 것으로 보인다.

정부도 노후화된 주택의 효과적인 리모델링을 시행할 수 있도록 건축법, 공동주택관리령, 주택법 등의 관계 법령을 개정하였고, 추후 리모델링을 촉진시킬 수 있는 다양한 정책대안을 모색하고 있다.

리모델링의 장점은?

첫째, 신축에 비해 비용이 저렴하다.

- 골조공사가 불필요하다.
- 민원처리비용 절감 : 민원의 대부분은 골조공사에서 발생한다.
- 신축 대비 30~50% 정도의 비용으로 가능하다.
- 법 적용으로 인한 불이익이 적다.
 - 주차장법 강화, 용적을 축소 등

둘째, 입주자를 수용한 상태에서 공사가 가능하다.

- 입주비용 및 주소변경 등이 발생하지 않는다.

셋째, 공사기간이 짧다.

- 신축대비 2 ~ 6개월 가량 공사기간을 단축할 수 있어 제반 비용이 절감된다.
- 짧은 공사 기간으로 민원발생이 감소한다.

넷째, 건축폐기물이 덜 발생하여, 비용절감은 물론 환경보호에 기여한다.

		재건축(A)	리모델링(B)	A-B	B/A
공사비(조원)		70	35	35	0.5
폐기물	발생량(백만톤)	194	19	175	0.1
	처리비용(십억원)	56	0.6	50	

다섯째, 에너지 절약을 위한 정책자금(ESCO) 활용 가능하다.

자료: 에너지관리공단 홈페이지 <http://www.kemco.or.kr>

제3장 대상 및 범위

어떤 곳에 리모델링이 필요한 가요?

첫째, 재건축이 힘들거나, 재건축을 하더라도 사업성 확보가 어려운 곳에 필요합니다.

1) 정재건축 억제

2003년 7월부터 시행된 '도시 및 주거환경 정비법'에 의해 지은 지 20년 이상 공동주택에 대한 안전진단 강화 및 사업승인 절차 강화 등으로 개발이익에 편승한 무분별한 재건축의 추진을 어렵게 하고 있다.

구 분	주 요 내 용	영 향
사전 계획 수립 및 구역 지정	<ul style="list-style-type: none"> ○ 재건축사업도 기본계획 및 정비 계획 수립과 정비구역 지정 후 시행 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 재건축 사업을 도시계획사업으로 간주하여 사전 계획 및 구역 지정 등의 절차를 거치게 함으로써 기존의 개별적, 산발적 방식의 재건축 추진 곤란
안전 진단 강화	<ul style="list-style-type: none"> ○ 필요시 시·도지사의 안전진단에 대한 사전평가제 도입 ○ 안전진단 대상 건물을 20년 이상으로 규정하되 시도조례에서 정하는 경우 그 이상도 가능 ○ 안전진단 결과는 일상적 유지 관리, 리모델링, 재건축유보, 재건축 실시 등으로 구분하여 결정 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 안전 진단 절차 및 내용의 강화로 요건 또는 기간에 미달되는 경우 재건축 사업인가를 받기가 어려워 짐 ○ 시·도에서 재건축 허용기간을 강화하는 조례 제정시 예외적인 경우를 제외하고는 사실상 재건축 가능 시기가 일률적으로 늦어지게 됨
사업 주체 변경	<ul style="list-style-type: none"> ○ 재건축 사업을 조합 단독 시행 사업으로 하고, 시공사는 경쟁 입찰에 의하여 사업인가 후 선정 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 재건축 조합이 단독 사업 시행자가 됨으로써 선투입이 요구되는 사업비 조달에 애로를 겪어 사업성이 떨어지는 단지의 재건축 추진 곤란

자료 : 윤영선, 공동주택 리모델링 활성화를 위한 여건과 정책 과제. 2003, P3

2) 용적률 규제

'국토의 계획 및 이용에 관한 법' 및 '시행령' 에서 2003년 6월 30일 까지 일반 주거지역을 제1종(용적률 200%), 2종(250%), 3종(300%)으로 구분 하되 세분이 안될 경우 제2종 일반 주거지역으로 간주할 것을 규정하고 있다.

- 2000년에 개정된 서울시 도시계획조례에서는 일반주거지역의 용적률을 250% 이내로 하향 조정하고 있으며, 이러한 규정들에 근거하여 볼 때 사실상 대부분의 아파트단지는 250% 이내의 용적률

을 적용받게 되어 재건축사업 허가를 받게 되더라도 사업성을 확보하기가 어려운 경우가 많이 발생할 것으로 예상된다.

· 일반적으로 허용 용적률 250%하에서 기존 용적률이 200%를 넘어서게 되면 재건축의 사업성이 거의 없어지게 되며 서울시에서 1981년 이전에 건축된 아파트 중에서 이 기준에 드는 아파트는 동수로 12.9%, 세대수로는 17.3%에 달하고 있다.

· 1980년 대 중반 이후부터는 서울시의 일반주거지역 용적률이 완화되어 사실상 이 시기 이후 건축된 아파트는 사업성을 확보하는 것이 거의 어려워지고 있다.

· 또한, 허용 용적률 250%하에서 서울시 각 구별 재건축이 최대한도로 가능한 용적률을 분석한 연구에 의하면 강남구, 서초구 및 송파구 등 이른바 강남지역을 제외하고는 거의 대부분 지역이 기존 용적률이 200%를 넘어서게 되면 재건축의 사업성이 없어지는 것으로 분석되고 있다.

둘째, 생활양식 구조 요소의 변화를 요구하는 곳에 필요합니다.

1) 내부 평면의 불합리성

20년 이상된 공동주택의 경우 불필요하게 안방이 크며, 상대적으로 협소하고 불편한 주방과 좁고 답답한 거실의 공간 구성이 되어 있다. 따라서 보다 쾌적하고 편리한 공간 배치와 생활환경 조성이 필요하다.

2) 불편한 동선구조와 어두운 마감

침대와 각종 가전제품 등의 배치의 어려움과 이를 사용하여 생활하기 위한 동선구조가 불편하다. 또한 전체적으로 어두운 Color의 마감재와 조명으로 인해 주택으로서의 편안함을 해치게 된다.

셋째, 내부의 전기, 설비요소의 업그레이드를 원하는 곳에 필요합니다.

1) 전기 및 정보통신시설 미약

외부노출형 전기시설과 최신 정보통신 시설의 미비로 인해 시대적 요구사항을 적절히 수용하지 못하고 있습니다. 따라서 적합한 전기 시스템과 현재의 정보통신 서비스를 수용할 수 있는 통신설비 보완이 필요하다.

2) 수도, 가스등 에너지 설비시설 노후화

배관의 부식으로 인한 녹물이 발생 또는 막힘현상이 자주 발생하거나 라디에타형 난방방식으로 인한 불편과 과다한 에너지 사용비용 등의 문제가 발생하고 있다면, 위생적인 수돗물공급과 에너지를 절약하고 삶의 쾌적성과 건강을 위한 설비시설의 교체가 필요하다.

넷째, 건물 외적인 요소의 개선을 원하는 곳에 필요합니다.

1) 콘크리트 중성화, 열화

장시간 외기에 노출된 콘크리트의 누수, 균열, 철근부식, 외단열, 구조안전, 미관등의 문제가 발생하고 있으며, 이로 인해 건물의 안정성 확보에 문제가 발생하고 있습니다. 따라서 이러한 구조물의 개·보수를 통해 건물의 안정성을 확보하고, 에너지 절감의 경제적 효과를 얻을 수 있다.

2) 조경, 공공시설, 건물 이미지 문제

상대적으로 최근에 지어진 공동주택에 비해 단지 전체의 조경이나 어린이 놀이터 등 공공시설이 취약한 곳이 많다. 단지 전체 공용부분에 대한 취약점을 개선하고, 주차장 등 생활 편의 시설들을 확대해서 입주자들의 공통적인 주거환경을 개선할 필요가 있다.

공동주택 리모델링의 범위는?

첫째, 건축법에 따른 범위는 다음과 같습니다.

- 개보수: 건물의 이미지만 바꾸는 공사임. 내력벽을 손대지 않고 건물의 전체적인 분위기가 새롭게 느껴지도록 외벽과 내부 구조 일부 만 개보수 하는 것이다.
- 대수선: 건물의 내력벽까지 공사 건물의 내부와 외벽 전체, 내부구조 등을 변경하는 공사이다.
- 증개축: 건물의 내·외부 개보수는 물론 증축 또는 일부 개축을 하는 공사이다.

둘째, 목적에 따른 범위는 다음과 같습니다.

- 구조적 리모델링 : 건물의 안전을 위해 가장 우선적으로 고려해야 할 사항. 건물의 노후화에 따라 발생할 수 있는 구조적 성능저하는 물론 건물의 기능변화와 사용패턴의 변화 주변환경의 변화 등에 대응하기 위한 구조적 성능의 개선이 필요하다.
- 기능적 리모델링 : 다른 건축요소에 비해 특히 건축설비시스템의 성능저하가 빠르게 발생하므로 개선의 주요대상이 된다.
- 미관적 리모델링 : 건물의 가치를 판단하는 일차적 요소임. 재료의 노후화에 따라 질적으로 저하됨을 포함하여 시대적 성향의 변화에 따라 사용자나 건물주의 선호가 바뀜. 빌딩 등의 외관뿐 아니라 건물내부의 형태 및 마감 상태 등이 포함한다.
- 환경적 리모델링 : 기존건물의 열환경/빛환경/공기환경 및 음환경의 개선을 통해 거주자의 쾌적성과 건강, 사용자의 생산성 향상, 건물 에너지소비 절약 건축물의 내외부의 환경개선은 물론 지역환경이나 지구환경의 개선과도 연관된다.
- 에너지성능 리모델링 : 리모델링의 궁극적인 목적이 경제성 증대라고 할 때 에너지 소비는 건물의 Life Cycle Cost를 결정하는 가장 중요한 요소이다.

셋째, 기능변화에 따른 범위 및 세부내용은 다음과 같습니다.

유형	내용	범위별 세부내용			
		단위주택	동별	외부공간, 공용시설	
갱신형	물리적 열화의 갱신	내부설비 및 배관교체	외벽 갱신, 공용공간 보수		
		청호교체	옥상시설물 갱신		
		발코니의 실내화	외단열		
	건물 기능 개선	내부 비내력벽 제거	지하층의 공용시설화	관리소 공간 변경	
		무인경비 시스템 도입	옥상층의 공용시설화	복리시설 용도 변경	
			무인경비 시스템		
	외부 공간 및 설비 갱신		통신설비의 갱신	놀이터 시설 갱신, 확장	
				난방공급 방식의 변경	
				주차장 확장	
	세대 통합	수직통합(메조네트화)		차량도로망 형태변경	
수평통합(2호의1호화)					
부가형	실부가	발코니 확장	발코니부가 또는 확장		
			화장실 부가, 침실 부가		
	증축		최상층	수평증축, 단지내 동선축	
	시설물 부가				탁아소 등 설치
					주민사회복지시설 개설
					주차건물의 설치
					지하주차장 설치
					주차설비 설치
	커뮤니티를 위한 외부공간부가		주현관 특성화		놀이터 설치, 휴게공간설치, 공중변소 설치
					가로시설물 설치
					차량 및 보행 동선의 변경
					단지 주출입구 상징성부가, 담장개선
					보행자도로망 신설확장
				중심 구매시설 개축	
삭제형	세대 분할	대형평형의 분할	구체노후화에 따른 동별제거	위해 방지를 위한 부대·복리시설의 파손, 제거	
	시설물 제거			기존 도로 일부의 폐지	
배리어프리형	내부 공간 개선	화장실개선			
		욕실개선			
주방개선					
수직, 수평 동선개선	단차제거, 출입문확장	단차제거, 지지대설치	단차제거, 보차분리		
환경친화형	태양열 이용	발코니공간을 이용한 패시브 솔라시스템 적용	액티브 솔라 시스템		
	녹화	발코니 녹화	옥상녹화	조경 개선	
	환경 친화적 공간형성				친수공간 형성
					개인정원 설치(1층)
	포장재개선				공용텃밭 설치
에너지절약 시설물설치				투수자재를 이용한 포장개선	
				중수도 시설 설치	

제4장 시 기

리모델링은 언제 시행하며 시행의 판단은 어떻게 하나요?

일반적으로 건물의 구조를 이루고 있는 콘크리트의 내구연한은 이론적으로는 80~100년 정도로서 긴 수명을 가지고 있으나 실질적으로는 60년 정도로 여겨지고 있습니다. 그러면 건물의 내구연한은 60년? 아닙니다. 건물은 콘크리트 외에 많은 건물의 구성요소가 있는데 각종 건축 마감재, 설비, 전기등의 구성요소의 집합체이고 이로 인해 내구연한은 일반적으로 1차적으로는 20~30년 정도로 생각할 수 있으며 이때 전면적 성능 리모델링 혹은 증축을 고려하는 시기가 온다고 할 수 있다.

건물의 내구연한 및 잔존가치는 쉽게 눈으로 보아 판단하는 육안진단과 정밀진단이 있습니다. 육안 진단은 초기 기획단계에서 진행하는 진단방법으로 현재 건축물에 대한 기본적인 사항을 조사하는 것으로 현장방문과 간단한 조사로 시행됩니다. 정밀진단은 정밀진단의 과정은 사업대상 건물의 각종 기능저하현상 등에 대한 각 분야별 조사와 정밀진단 작업을 통하여 기존 건축물을 어떤 방향으로 향상시켜야 할 것인지에 대한 목표를 설정하는 단계로 리모델링을 위한 의사결정 도구로서 각 사업단계 중에서 가장 중요한 역할이라 할 수 있다.

진단시 건축, 설비, 전기분야별 진단요소는 다음과 같다.

. 건축분야 진단 요소

- 외벽 - 노후화상태, 들뜸, 균열, 결손, 접합력 점검, 단열상태
- 지붕,옥상,방수 - 누름층 균열, 들뜸, 균열,
- 내장 - 오염, 변색광택 저하, 들뜸, 박리, 변형, 부식 점검
- 도장 - 녹, 벗겨짐, 부착력 저하, 들뜸, 균열, 코킹(caulking) 점검
- 구조 - Crack유무, 건물기울기, 백화현상의 유무

. 설비분야 진단 요소

- 소음, 진동
- 난방상태
- 누수, 수압, 녹물의 유무
- 배수, 악취의 유무
- 각종 기계 장비류(펌프, 탱크, 위생기구)의 성능 및 이상유무

. 전기분야 진단요소

- 각종 기계 장비류(Elev., 변압기, 분전반)의 성능 및 이상유무변압기 상태 조사
- 조명상태
- 각종 신호의 수신상태

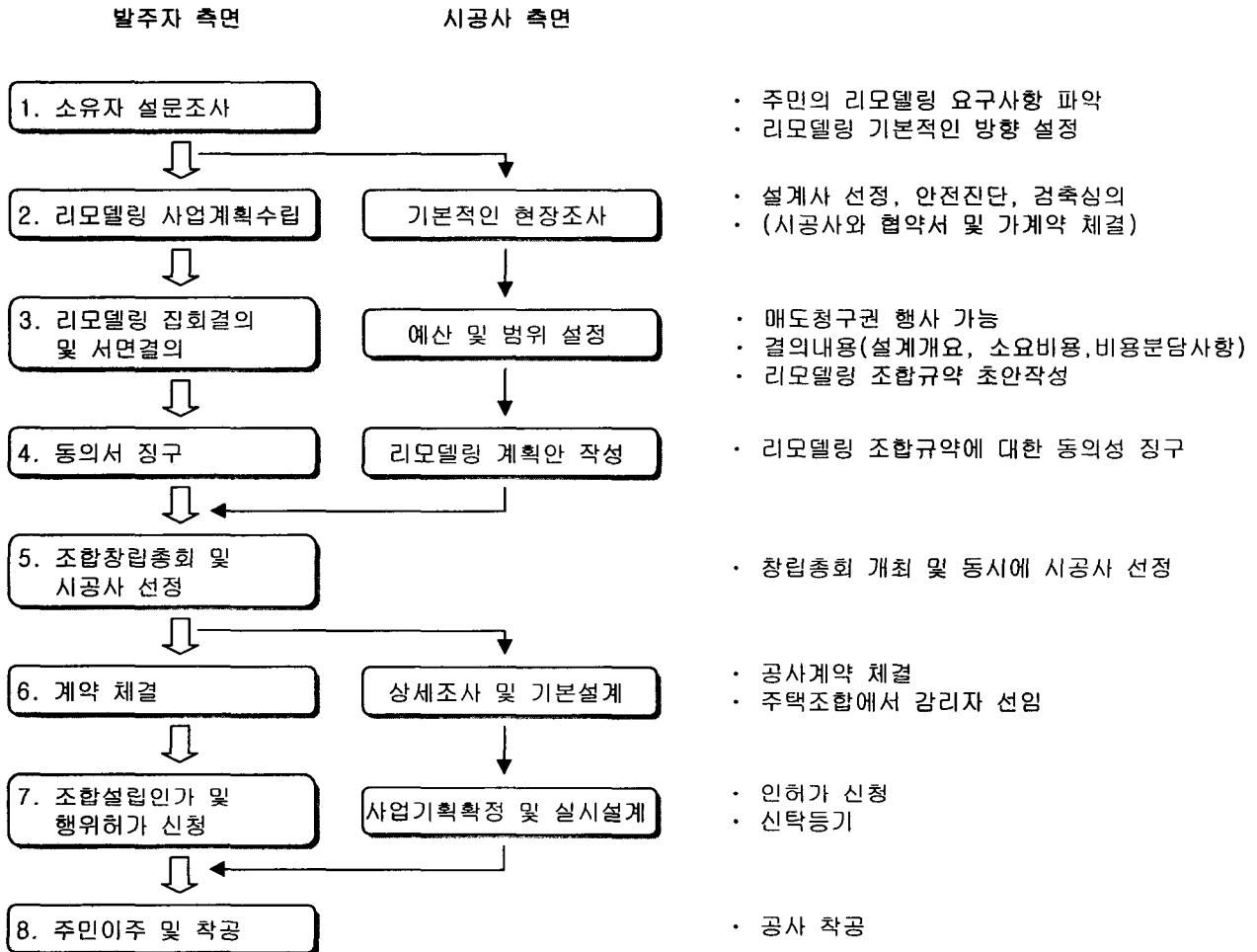
또한 리모델링 추진 시 진단과 더불어 검토되어야 할 사항은 다음과 같다.

- 설계 - 건축법상 공동주택 리모델링 가능범위(용적률, 증축, 주차관련, 대지경계 등) 및 법규

- 건축 - 소음기준 적합여부, 층고, 조경, 내·외장재 노후상태, 지하수위, 단지 특기사항
- 구조 - 토질, 철거부위, 보강부위
- 설비 - 기계실의 위치, 공동구, 지하매설물의 상태(우수관, 오수관, 상수도관, 가스관),
열원공급현황
기존 시스템 현황 등
- 전기 - 전기실의 위치, 공동구, 지하매설물, 골조 내 매입배관상태, 기존 시스템 현황 등

제5장 절 차

리모델링의 절차는 어떻게 되나요?



(그림1:리모델링절차 및 순서도)

단계별 리모델링절차에 대하여 세부적으로 알아보기로 한다.

1. 소유자 설문조사

우선 건물 소유자, 이용자, 관리자 등 이해 관계자로부터 리모델링의 요구 사항을 일차적으로 청취하고 조사 작업을 시행하는 것이 일반적이다. 각 이해 관계자들의 다양하고 상충된 요구에 대해 체계적인 분류 및 분석 작업을 시행하고 지속적인 피드백(feed back)으로 리모델링의 요구를 명확히 파악해 나아가

는 것이 필요하다.

2. 리모델링 사업계획 수립

2.1 설계사 선정

실질적으로는 설문조사 후 리모델링추진위원회 또는 입주자 대표회의에서 설계사를 선정하여 소유자 설문조사내용을 토대로 기본설계작업을 진행하는 것이 타당하다.

그럼 설계사 선정은 시공과 분리하여 발주하여야 하는가 하는 의문이 생기는데, 재건축의 경우 보통 설계와 시공을 분리 발주하는 것이 일반적이지만, 리모델링의 경우에는 조금 달리 생각해볼 필요가 있다.

왜냐하면 신축과 달리 리모델링의 경우 설계와 시공간의 하자책임범위가 불분명하고, 리모델링 중에 기존 건축물의 상태에 따라 무수히 많은 설계변경이 이루어질 수 있기 때문이다.

그러므로 이시기에 최소한 시공사와 가계약 내지는 협약서정도 체결 후 설계와 시공이 동시에 이루어질 수 있도록 하여야 할 것이다.

2.2 안전진단

리모델링의 경우에는 반드시 안전진단을 받아야 하는 규정은 없다. 다만 공동주택관리령 별표2에서 “리모델링 행위허가시 행정청이 구조안전에 이상이 있다고 판단하여 그 보완을 요구하는 경우에는 행위허가 신청자가 그 요구사항을 이행한 후에 관계전문가의 구조안전에 대한 확인을 거쳐 시장 등의 인정을 받아야 한다”라고만 규정하고 있다.

하지만 증축리모델링이 가능하기 위해서는 기존 건축물의 안정도가 우선되어야 하므로 설계사무소에서 안전진단을 포함하여 검토할 수 있도록 해야 한다.

2.3 건축심의

재건축의 경우 재건축 결의 시 현행 법령과 조례, 행정관행 등에 기초한 설계개요가 명확히 제시될 수 있고, 건축심의와 사업승인과정에서 큰 변동이 발생하지는 않는다.

하지만 리모델링의 경우 증축 범위는 전적으로 건축심의에 의하여 완화적용 범위가 결정되는 것이므로 상당히 유동적이라고 할 수 있다.

따라서 리모델링 설계사에서 건축심의 및 안전진단까지 마친 이후 리모델링 설계개요를 작성하고 이것을 토대로 리모델링 서면결의서가 작성되어지는 것이 좋을 것이다.

3. 리모델링 집회결의 및 서면결의

리모델링결의 역시 재건축과 마찬가지로 리모델링결의에 찬성하지 아니하는 자의 주택 및 토지에 대한 매도청구권을 행사할 수 있는 전제조건이라는 점에서 매우 엄격히 해석되어야 한다.

3.1 리모델링 결의 요건

재건축의 실질적인 요건은 안전진단으로 판단할 수 있으나, 리모델링의 경우는 단지 기능향상과 노후화를 억제하고, 신축건물의 기능에 상응하는 건물기능향상을 도모할 필요성이 큰 경우 정도로 보아야 한다.

리모델링결의는 각 동별로 구분소유자 및 의결권의 각 4/5이상의 찬성에 의한 집회결의(단지 전체의 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 찬성이 있다고 하더라도 반드시 각 동별로도 4/5 이상의 찬성이 필요하다)가 필요하며, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제41조 제1항의 규정에 의하면 “이 법 또는 규약에 의하여 관리단 집회에서 결의할 것으로 정한 사항에 관하여 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4이상의 서면에 의한 합의가 있는 때에는 관리단 집회의 결의가 있는 것으로 본다”라는 규정이 있다. 따라서 서면결의 가능할 것으로 보인다.

3.2 리모델링 결의 내용

리모델링결의 내용은 재건축결의 내용을 준용하여야 할 것이므로 리모델링 서면결의서를 징구할 경우 아래 내용이 반드시 포함되어야 할 것이며, 이러한 내용이 구체적으로 명시되어 있지 않다면 그 서면결의서는 무효라 할 것이다.

■ 리모델링 설계개요

리모델링 공사범위와 리모델링 전·후의 전축면적, 연면적, 건폐율, 용적률, 새로운 건물설비의 개요, 주요마감재 등을 분명히 하여야 한다.

■ 리모델링에 소요되는 비용의 개략금액

리모델링에 따른 철거, 해체 및 증축, 개축, 대수선에 소요되는 비용의 개략적인 금액을 정하여야 한다. 기본설계에 의한 금액산출이므로 다소 차이가 있을 수 있으나 현격한 차이가 있을 시에는 리모델링결의 자체가 무효가 될 수도 있을 것이다.

■ 리모델링비용 분담에 관한 사항

리모델링 조합원이 얼마의 금액을 분담하여야 하는지는 상당히 중요하고 궁금한 사항일 것이므로 어떻게 산출하였는지 알 수 있을 정도로 산출기준 또는 방법을 정해야 한다.

3.3 리모델링 결의의 효력

리모델링결의는 리모델링 참가자뿐만 아니라 리모델링 반대자를 포함한 구분소유자 전원 및 그 승계자에게도 효력을 갖는다. 리모델링결의가 적법하게 이루어지면 리모델링 반대자에 대하여 그 구분 소유권 등에 관한 매도청구권을 행사할 수 있게 된다.

임차인의 경우 리모델링 주택조합 규약에 “조합원은 조합이 정하는 이주완료일 까지 당해 주택에서 퇴거하여야 하며, 세입자 또는 임시거주자 등이 있을 때에는 당해 조합원의 책임으로 퇴거하도록 해야 하며, 조합원 또는 세입자 등이 퇴거하지 않아 사업에 지장을 줄 경우에는 손해배상의 책임을 진다”라고 규정을 두어 조합원이 임차인 문제를 해결할 수 있도록 하여야 할 것이다.

3.4 리모델링 조합규약 초안작성

조합규약이 없으면 리모델링주택조합이란 존재할 수 없으며 조합원은 반드시 조합규약을 준수하여야만 한다. 조합규약은 리모델링주택조합 설립인가 시 시장, 군수 등에게 제출되어야 하며, 조합원 전원이 연명으로 서명 날인한 조합규약이어야 한다.

현재 리모델링조합 표준규약은 아직 마련되어 있지 않으므로 재건축표준규약을 유추하여 적용하는 것이 타당할 것으로 생각된다.

■ 필요적 기재사항

- 주택조합의 목적, 명칭 및 주소
- 조합원의 자격에 관한 사항
- 조합원의 제명·탈퇴 및 교체에 관한 사항
- 사업시행지역의 위치 및 면적
- 조합임원의 권리·의무 및 그 선임방법
- 조합의 비용부담과 조합회계
- 사업연도 및 사업시행 방법
- 총회의 개최 및 조합원의 총회소집요구에 관한 사항
- 총회의 의결을 요하는 사항과 그 의결정족수 및 의결절차
- 사업이 종결된 때의 청산절차 및 방법
- 조합규약의 변경절차

■ 임의적 기재사항

- 조합임원의 자격요건에 관한 사항
- 조합원 재산의 조합명의로의 신탁등기에 관한 사항등

4. 동의서 징구

리모델링조합규약에 대하여 조합원의 동의가 있어야 하며, 대부분 창립총회를 통하여 조합규약 등 비법인 사단으로서의 중요한 사항을 확정지을 수 있을 것이다.

5. 조합창립총회 및 시공사 선정

창립총회는 일반적으로 리모델링 추진위원회 위원장 또는 입주자 대표회의의 회장이 소집한다. 창립총회를 소집하기 위해서는 개최일 7일전까지 조합원에게 등기우편 등으로 개별 통보하여야 하며, 소집 통보서에는 일시 및 장소, 참석자격 및 지참물, 결의 안건내용 등을 명확히 기재하여야 하며 의결권 행사는 서면 또는 대리인을 통해서도 할 수 있다.

총회의 결의방법은 통상 재적조합원 1/20이상의 출석(출석조합원의 의결권이 전체 의결권의 1/20이상이어야 함.)으로 개의하고 출석조합원 및 출석조합원 의결권의 각 1/20이상의 찬성으로 의결하며, 가부 동수일 때에는 의장이 그 결정권을 행사할 수 있다.

리모델링조합 창립총회를 위하여서는 리모델링 서면결의서를 우선 징구하고 동 결의서를 낸 조합원만이 참석할 수 있는 것이다, 따라서 리모델링에 반대하는 사람은 창립총회에 참석할 수 없다고 볼 수 있다.

리모델링 주택조합 창립총회에서는 서면으로 이미 결의된 내용을 재차 집회결의로 확인하는 것이며 통상적인 조합 의결정족수에 의한 의결을 다시 하는 것이 아니다. 만일 창립총회에서 당초 리모델링 결의에 반대하는 조합원이 있다면 이는 금반언의 원칙에 의거 허용될 수 없으며, 선의로 해석하여 조합원의 조합 탈퇴의사 표시로 보아야 한다.

창립총회의 의결 안건으로는 시공사 선정, 조합규약 승인, 조합장 및 임원 선출, 리모델링결의(사업계획 포함), 기타 안건 등으로 볼 수 있다

시공사 선정은 재건축에서처럼 창립총회시 프리젠테이션을 통하여 투표로 시공사를 선정하는 것이 일반적일 것이다.

6. 계약체결 및 감리자 선임

창립총회시 선정된 업체와 시공계약을 체결하면, 시공업체에서는 기본설계 및 실시설계를 진행하고 이에 따른 인허가 업무를 진행하면 될 것이다.

계약체결방식에 있어 지분제 또는 도급제 계약방식이 있으며 도급제란 일반적인 건축공사의 발주방식으로 건축물의 평당공사비를 정하여 계약을 체결하는 것으로 물가상승이나 설계변경에 따라 도급공사액이 증가할 경우 조합원이 이를 부담하여야 하나 개발이익은 조합원 각자에게 돌아간다. 지분제 방식은 조합원의 소유토지 면적에 따라 일정비율의 아파트면적을 조합원에게 보장하고 시공사가 잔여주택과 상가 등을 분양하여 공사비를 충당하고 남은 이익은 시공사의 이익으로 돌아가게 된다.

그런데, 리모델링의 경우에는 세대수 증가를 허용하고 있지 않고, 공동사업주체방식 역시 인정하지 않고 있으므로 리모델링공사에 있어서는 순수한 도급제 계약만이 가능한 것으로 생각된다. 또한 계약시 재건축처럼 단순히 평당단가로만 계약할 경우 시공사와 조합간의 분쟁의 소지가 있으므로 공사비 산정기준 역시 명확히 하여 향후 분쟁의 소지를 최소화하여야 한다.

리모델링의 경우 행위허가를 받은 경우 건축법상의 건축허가를 받도록 의제하는 외에 사용검사, 하자담보책임 등이 준용되도록 규정되어 있지만, 감리자의 선정과 관련하여서는 아무런 규정도 없다. 하지만 리모델링의 경우 신축보다 오히려 부실시공의 우려가 높다. 기존 건물의 근원적 하자 와 리모델링에 따른 하자가 불분명하여 시공사가 하자책임을 인정하지 않을 가능성도 높다. 따라서 시공단계에서의 감리의 필요성은 오히려 신축보다 더 높다고 볼 것이므로, 감리에 대한 규정도 유추 적용하는 것이 옳을 것이다.

감리계약은 리모델링주택조합과 감리자간에 체결하며, 건설교통부장관이 정하여 고시한 공사감리비 지급기준에 따라 감리대가를 지급한다.

7. 조합설립인가 및 행위허가 신청

리모델링주택조합을 구성하여 창립총회를 개최한 후에는 관할 시장 등의 인가를 받아야 하며, 인가 받은 내용을 변경하거나 조합을 해산하고자 할 때에도 또한 인가를 받아야 한다

리모델링주택조합의 설립인가는 리모델링주택조합의 설립행위를 기본행위로 하여 그 기본행위를 보충하여 효력을 완성시켜주는 행위이다.

7.1 조합설립인가

리모델링주택조합 설립인가를 위한 첨부서류는 아래와 같다.

- 주택조합설립인가신청서
- 창립총회의 회의록 및 조합장선출동의서

조합장선출은 창립총회에서 다수결로 선출하는 것이므로 창립총회의 회의록 제출로
갈음할 수 있는 것으로 본다.

- 조합원 전원이 연명한 조합규약
- 사업계획서(리모델링대상 주택 소재지의 지번, 지목, 등기명의자, 도시계획상의 용도
대지 및 주변환경을 기재하여야 한다)
- 리모델링 서면결의서
- 이외에도 행정청에서는 토지대장등본, 토지등기부등본, 토지이용계획 확인원, 건축물
대장대본, 건물등기부등본, 주민등록등본, 인감증명서, 조합장 사용인감 신고서,
조합원명부 등을 제출토록 하고 있다.

이에 대해 시장 등은 설립인가 요건에 문제가 없다면 주택조합설립인가대장에 기재하고 주택조합 설립
인가서를 신청인에게 교부하여야 한다.

주택조합은 조합 설립인가를 받은 날로부터 2년 이내에 주택건설 촉진법 제33조의 규정에 의한 주택건
설사업계획의 승인을 신청하여야 하며, 이 경우 당해 기간 이내에 승인을 신청하지 않으면 시장 등은
주택조합의 설립인가를 취소할 수 있다.

7.2 리모델링 행위허가

공동주택의 입주자, 사용자 또는 관리주체가 리모델링하는 행위를 하고자 하는 경우에는 대통령령이 정
하는 기준(허가 또는 신고와 관련한 입주자 동의비율을 포함한다),절차 등에 따라 시장, 군수, 구청장의
허가를 받거나 신고를 하여야 하며, 대통령령이 정하는 경우에는 인가받은 리모델링주택조합이나 소유
자 전원의 동의를 받은 입주자 대표회의가 시장, 군수, 구청장의 허가를 받아 리모델링을 할 수 있다.

리모델링 행위허가를 위한 신청서류는 아래와 같다.

- 행위허가 신청서
- 리모델링하고자 하는 건축물의 종별에 따른 건축법시행규칙 제6조제1항 각 호의 서류 및 도서
- 동의를 얻어야 하는 경우에는 동 또는 단지 전체 소유자의 동의서(리모델링주택조합의 경우에는
조합설립인가서)
- 세대를 합치는 행위를 하는 경우에는 그 동의 변경전과 후의 평면도
- 기타 구조안전에 대한 관계전문가의 확인서, 건축심의를 통과한 경우 이를 증명할 수 있는
서류 등이 있을 수 있다.

리모델링에 관하여 시장, 군수, 구청장이 관계 행정기관의 장과 협의하여 허가하거나 신고 받은 사항에
관하여는 사업승인 시와 같이 다른 법률에 의한 인·허가 등이 의제되며, 행위허가의 내용대로 공사를
완료하였을 경우에는 행위허가권자인 시장, 군수, 구청장의 사용검사를 받아야 한다.
또한 행위허가의 변경이 필요한 경우에도 다시 허가를 받아야 할 것이다.

7.3 매도청구

매도청구권은 리모델링에 참가하는 구분소유자 등이 리모델링결의에 불참한 구분소유자에 대하여 일정
한 절차를 거쳐 구분소유권의 매도를 청구하는 권리이다. 매도청구는 한 사람이라도 리모델링을 반대하

는 소유권자가 있으면 그 사람에 대하여 리모델링을 강제하는 것이 불가능하므로 정당한 보상을 통하여 미동자의 구분소유권을 매수함으로써 리모델링사업 추진을 가능하게 하는 제도이다.

7.4 신탁등기

리모델링에 있어서 신탁등기란 조합원 소유로 되어 있는 토지 및 주택을 일정기간 사업시행자인 리모델링주택조합에게 관리, 처분하게 하기 위하여 소유권이전등기를 경료해 주는 것을 말하며, 신탁법에 의한 신탁등기를 경료하게 되면 실질적인 소유권은 조합원이 갖지만 제3자의 관계에 있어서 형식적인 소유권은 리모델링주택조합이 갖는 것이다.

이 경우 리모델링주택조합은 신탁된 조합원의 재산을 신탁목적(리모델링사업시행)에 적합하게 행사하여야 하며, 사업이 종료되면 즉시 신탁을 해지하고 조합원에게 소유권을 반환해야 한다.

리모델링주택조합에는 고유의 재산이 없어 리모델링 설계 및 시공 등에 따른 도급금액 지급을 담보할 방법이 없다. 궁극적으로는 조합원들이 조합에 납부하는 부담금으로 이를 지급하여야 하나 이를 확실히 확보할 수 있는 수단이 강구될 필요가 있다. 일반적으로 신탁등기가 경료되면 조합원 개인의 채권자가 신탁재산을 강제 집행하거나 경매할 수 없는 효력이 있으며, 조합원들의 고의적인 담보권 설정 및 처분 등을 통한 사업진해의 방해를 예방할 수 있다.

신탁등기를 위한 신청서류

- 신청서
- 주민등록등본 및 인감증명서 각 1부.
- 조합원 등기필증
- 등기원인증서(신탁계약서)
- 신탁원부
- 대위원인을 증명하는 서면 및 신탁재산임을 증명하는 서면
- 부동산등록번호 등록증명서

8. 주민이주 및 착공

리모델링 공사시에 반드시 주민이주가 필요한 것은 아니다. 재건축은 기존 건물을 모두 멸실하므로 반드시 주민이주가 필요하지만 리모델링은 공사범위에 따라 주민이주 없이도 가능한 경우도 있다.

하지만, 증축뿐만 아니라 기존 평면 자체를 재구성하고자 하는 경우에는 주민이주는 불가피할 것이며, 주민이주 기간에 따라 조합원들의 금융비용 부담이 증가할 것이므로 철저한 이주계획의 수립이 요망되며, 조합원의 이주지연으로 인한 손해발생에 대비하여 이주지연에 따른 손해를 조합원이 부담하는 조항을 규약에 명기하여야 할 것이다.

리모델링공사 착공시에는 허가권자에게 그 공사계획을 신고하여야 하며, 제출서류는 아래와 같다.

- 착공신고서
- 건축관계자 상호간의 계약서 사본
- 건축법시행규칙 별표4의2 설계도서

제6장 법적 문제

공동주택 리모델링을 하려면 반드시 허가를 받아야 하나요?

광의의 리모델링 개념은 유지·보수·개량행위로 나누어 볼 수 있습니다. 공동주택의 성능을 그대로 유지하기 위한 행위와 고장난 건축설비나 시설을 보수하는 것은 타인에게 어떠한 권리적 침해를 야기하지 않기 때문에 법적인 제약을 받을 필요가 없으나, 개량의 경우에는 좀더 달리 생각해 보아야 한다.

개량행위가 단지 기존의 건축설비나 시설을 준공 당시의 성능보다 향상된 새로운 건축설비나 시설로 대체한다면 이 역시 법률의 규율대상이 된다고 보기 어렵다. 그러나 개량행위가 단지 설비나 시설의 개량이 아니라 대수선 또는 증축과 같은 행위의 경우에는 이를 달리 취급하여야 한다. 즉 대수선 또는 증축은 공동주택 구조부에 심대한 영향을 초래하여 공동주택 자체의 안전성을 침해하고 타인에게 붕괴 등으로 인한 위해의 가능성이 매우 높다고 보아야 하므로, 따라서 이러한 경우에는 법률 적용대상이 되는 것이며 행정청으로부터 허가를 받아야 하는 것이다. 따라서 현행 법령에서 리모델링을 “건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위하여 증축·개축 또는 대수선하는 행위”로 정의하고 있으므로 공동주택 리모델링은 당연히 허가 대상이 되는 것이다.

공동주택 리모델링시 관계되는 법률은?

사람 사는 세상에 모든 것이 법의 규율을 받는 것이 아니다. 어떤 행위는 도덕적 비난의 대상이 될지 언정 법의 적용대상이 아닌 경우도 많다. 국가의 역할이 경찰기능에 한정되던 시절에는 법 역시 적어야 미덕으로 여겼지만 국가의 역할이 증대되고 개인의 경제적 활동이 다양화되면서 법률로 규율하는 대상이 기하급수적으로 늘어나고 있다.

앞에서 공동주택 리모델링이 대수선 또는 증축과 같은 건축행위에 해당하므로 행정청의 허가 대상이 된다고 하였다. 그런데, 자신의 땅위에 건축물을 건축하는 경우에 왜 법률의 적용대상이 되는 것일까? 자신의 땅에 농사를 짓는 경우에는 아무런 제약이 없다. 하지만 건축물은 사람이 들어가 거주하고 활동하는 인공물이기 때문에 건축물은 일정한 수준의 안전성이 담보될 수 있도록 건축되어야 하고 이웃 토지에 침해를 일부 불경제를 야기해서는 안됩니다.

따라서 이러한 것을 규율하기 위하여 건축법에서는 건축물의 구조와 설비의 기준 등을 설정하여 이에 따라 건축허가를 받고 사용승인을 받아 사용하도록 하고 있다. 또한 건축물의 밀도 등을 규제하기 위하여 국토의 계획 및 이용에 관한 법률이 있는 것이다.

따라서 건축물에 대한 대수선 또는 증축 리모델링의 경우에는 우선 건축법과 국토의 계획 및 이용에 관한 법률이 일차적으로 적용된다. 특히 우리나라의 경우 주택을 20호 이상 건설하는 경우 건축법 대신 주택건설촉진법이 우선 적용되도록 되어 있으며, 공동주택 리모델링의 경우에는 주택건설촉진법과 건축법을 같이 고려하여야 한다. 이외에도 리모델링과 관련되어 직·간접적으로 적용되는 법률로서 도시 및 주거환경정비법, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 등이 있다.

한편, 법률은 어떠한 행위를 금지하고 특정한 절차에 의해서만 동 행위를 허용하는 규제 장치인 경우도 있지만 어떠한 행위를 특히 장려하기 위하여 법률규정을 두는 경우도 있다. 공동주택 리모델링을 장려하기 위하여 조세·금융지원 방안이 필요하다면 이를 위한 법률의 개정도 있을 수 있으며 이 경우 관련 세법도 관계 법률이 될 것이다.

공동주택 리모델링시 정부 지원자금이 있는지요?

정부에서는 공동주택 리모델링을 장려하기 위하여 국민주택기금에서 리모델링사업자금을 융자해 주고 있는 바, 구체적인 대출조건은 아래 표와 같다.

구 분	내 용
대상 주택	전용면적 85㎡ 이하 분양주택(20년 이상 경과 주택)
세대당 대출한도	3,000만원(소요액의 80% 이내)
대출 이율	연 5.5%
상환 조건	5년 거치 5년 분할상환
대출금 지급	착공 후 70%, 준공 후 30%
채권 보전	당해 주택에 1순위 근저당권을 설정하되, 담보가격 범위 내에서 후순위 근저당권 설정 가능

또한 2003. 8. 28 재정경제부의 "2003년 세제 개편안" 발표내용에 "국민주택규모 리모델링의 부가가치세 면제"가 포함되어 정기 국회에서 관련법이 통과되면 04. 1. 1이후 최초로 용역을 공급하는 분부터 적용, 시행예정이다. 현행법규는 국민주택(85㎡이하)과 당해 주택의 건설용역에 대하여 부가가치세 면제이나 개정안은 국민주택 리모델링 용역에 대하여도 부가가치세 면제되는 것으로 재건축하는 것보다 "리모델링"하여 주택의 사용기한을 연장하는 것이 부동산 투기요인 제거, 자원절약, 불필요한 폐기물 발생 억제 측면에서 바람직하며, "재건축"시에는 부가가치세를 면제하는 것과의 과세형평 유지하기 위해 개정되었다.