

공동주택 리모델링 사업 분담금 산정의 문제점 및 개선방안

Improved Methods of Cost Sharing in Apartment Remodeling Projects

김 정 원*

Kim, Jeong-Won

이 동 진*

Lee, Dong-Jin

이 민 주**

Lee, Min-Joo

이 지 형***

Lee, Ji-Hyung

Abstract

The purpose of this study is to suggest the improved methods for cost sharing in apartment remodeling projects. Case studies on apartment remodeling projects with different plan type were analyzed and compared. Cost sharing estimated by 'proportional rate method' shows similar results estimated by 'return on investment method' in case of similar area ratio of existing plan to remodeling plan. Otherwise cost sharing estimated by 'proportional rate method' shows great differences comparing the results estimated by 'return on investment method'. Although return on 'proportional rate method' is widely used, it is not proper to estimate cost sharing when each householder's contribution for the project varies, such as considerable differences area ratio of existing plan to remodeling plan. Improved cost sharing method is needed taking into account project contribution and characteristics.

키 워 드 : 공동주택 리모델링 사업, 분담금 산정방식, 사례연구
 Keywords : apartment remodeling projects, method of cost sharing, case study

1. 서 론

최근의 주택법 등 관련법령 개정 및 주택정책 기조에 따라 노후된 공동주택의 경우 많은 단지에서 세대수 증가형 리모델링사업을 진행하고 있습니다. 리모델링 사업진행과정에서 조합원의 분담금을 합리적이고 적정하게 배분하기 위해서는 리모델링의 사업성격 및 사업기여도를 반영해야 하며, 또한 조합원의 리모델링 전·후 권리변동내역, 조합원별 전후 면적 및 가액 변화 등도 고려해야 한다는 요구가 꾸준히 제기되고 있습니다. 이에 따라 기존의 비례율방식에 의한 분담금 산정방식을 고찰·보완하거나 새로운 분담금산정방식을 제안해야 하는 상황이 되었습니다. 본고에서는 설계대안별·분담금산정방식별로 분담금 수준의 방향성 및 합리성을 가늠해 보고, 기존방식의 개선안 또는 새로운 분담금 산정방식을 제안하고자 합니다.

2. 세대수 증가형 공동주택 리모델링단지의 분담금 분석

2.1 기존분담금 산정방식 및 문제점 도출

분담금 산정방식은 아래 표 1과 같으며, 주로 비례율방식을 적용하여 (추정)분담금을 산정하고 있습니다. 그러나 비례율방식은 리모델링의 사업성격 및 사업기여도, 조합원의 리모델링 전·후 권리변동내역, 조합원별 전후 면적 및 가액 변화 등을 반영하기에는 한계가 있다고 지적되고 있습니다¹⁾. 또한 기존 연구 중에서 투자수익률을 동등하게 하는 방식은 역산하여 투자수익률을 동일하게 맞추어 논리구성이 어려우며, 사업기여도를 반영해서 분담금을 산정해야 한다는 개선안은 사업성격 및 사업기여도의 반영을 위한 기초 정립수준에 그치는 한계가 있었습니다²⁾.

표 1. 기존 분담금산정방식 내용 및 한계

분류	방식	내용	한계
분담금 산정방식	면적기준방식	리모델링 전/후 면적을 기준으로 분담금을 배분	다양한타입이 존재하거나 리모델링 전/후 면적격차가 큰 경우 적용이 어려움.
	비례율방식	리모델링사업에 따른 비례율을 결정한 후 개별 분담금 = 조합원분양가 - 권리가액으로 분담금을 결정	가장 보편적인 방식이나, 사업성격, 사업기여도 등을 반영하는데 한계가 있음.
	지분제 방식	중전 건물면적 또는 대지면적의 일정비율로 무상지분률을 결정하고, 과소 과대면적에 대하여 정산하는 방법	리모델링사업에 적합하지 않음.

* (주)나라감정평가법인

** 한국시설안전공단, 생활시설본부, 공학박사

*** 한국시설안전공단, 생활시설본부, 공학박사, 교신저자(jhlee@kistec.or.kr)

2.2 사례연구를 통한 (추정)분담금 및 투자수익률 격차 분석

표 2의 사례는 리모델링사업 추진을 위해 단지특성에 따라 최적설계안을 도출하고자 하는 단지들의 사업성 분석 결과입니다. 용적률의 증가율이 높아 많은 일반분양수입이 가능하고 인근지역의 가격수준이 높은 단지들이 대체로 개별분담금의 적어지고 리모델링 후 자산가치가 증가되는 것으로 분석되었습니다. 또한 단지별로 살펴보면, 동일 및 유사 면적비율을 보일 경우 비례율방식과 투자수익률방식은 분담금이 합리적이거나 투자수익률이 유사한 수준을 보이고 있습니다(그림 1). 따라서 같이 타입간 면적증가비율의 격차가 심한 설계안이 아니라면 분담금 산정에 있어 기존 비례율방식도 타당성을 가질 수 있다고 보여지며, 그렇지 아니하고 타입별 면적증가비율의 차이가 커지는 경우 기존방식을 보완하거나 또는 새로운 분담금 산정방식의 제안이 필요할 것입니다.

표 2. 사례단지 사업개요 및 사업성 분석 결과

분류	단지명	A단지	B-1 단지	B-2 단지	C단지	D단지	E단지
사업개요	단지특성	전유면적 증가비율 유사	일부타입만 면적증가	전 타입 유사면적 증가	전유면적 증가비율 유사	별동증축+ 일부타입 면적증가(↓)	전 타입 면적증가 없음
	증가세대수	121세대	466세대	466세대	81세대	193세대	25세대
	증가용적률	97.7%	47.4%	70.6%	75.3%	97.7%	39.7%
	증축규모	지하2층, 지상4층	지하3층, 지상3층	지하3층, 지상3층	지하3층, 지상3층	지하2층, 지상4층	지하3층, 지상3층
사업성 분석 결과 (추정)	전유면적 증가비율	22.0%	0.0~19.6%	10.2~19.6%	20.3~21.9%	11.8~20.0%	0.0%
	단가수준	2.8~3.3천만원/3.3㎡	3.8~4.1천만원/3.3㎡	3.8~4.1천만원/3.3㎡	3.3~3.5천만원/3.3㎡	3.2~3.7천만원/3.3㎡	3.2천만원/3.3㎡ 내외
	분담금	11.3~24.7천만원	6.6~19.7천만원	10.1~18.4천만원	11.9~14.4천만원	7.3~11.9천만원	15.4~16.9천만원
	개별분담금 /총선가치	30.7~39.8%	7.3~25.5%	10.1~18.4%	15.0~17.4%	13.3~37.4%	23.2~24.6%
	투자수익률	24.8~25.7%	19.4~20.9%	28.4~29.6%	37.4~37.9%	17.0~18.2%	4.1~4.7%

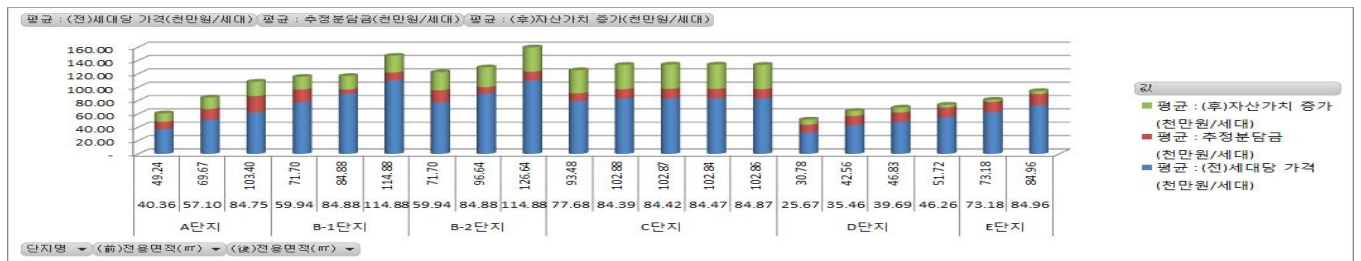


그림 1. 사례단지 사업성 분석 결과 비교

3. 사례분석의 시사점 및 개선방향

사례분석 단지 중에서 면적변동비율이 유사한 단지이고, 분담금에 영향을 미치는 요인을 적절히 조정하여 적용한다면 기존 비례율방식이 큰 틀에서는 타당한 방식으로 보여집니다. 다만 타입별 면적변화 비율이 평균에서 크게 벗어나는 경우 리모델링사업의 성격과 타입별 사업기여도를 어떠한 기준으로 어떻게 반영하여 분담금을 산정할 것인가에 대해 많은 제언이 있을 수 있으므로 추가적인 연구가 필요하며, 우선적으로 투자수익률방식과 병용하여 공동사업에 따른 공동이익배분을 전제로 분담금을 검증해야 할 것으로 보입니다.

세대수 증가형 리모델링의 경우 공동사업의 성격을 반영해야 된다는 주장과 일반분양에 타입별로 얼마나 기여하였는가를 분담금산정에 반영해야 한다는 방식인 가칭 “사업기여도 방식”은 차후 연구를 구체화하여 범용성 있는 방식을 제안해야 할 것입니다. 이는 리모델링 사업성과는 별개로 분담금산정과정에서 발생하는 개별 갈등을 해소하여 초기 주민동의와 분담금확정총회 등 원활한 사업진행에 도움이 될 수 있을 것입니다. 향후 이에 대한 지속적인 개선과 보완이 이루어질 수 있도록 연구를 진행하도록 하겠습니다.

Acknowledgement

본 연구는 국토교통부 주거환경연구개발사업의 연구비지원(19RERP-B099826-05)에 의해 수행되었습니다.

참 고 문 헌

1. 이재순, 세대수 증가 리모델링 분담금의 합리적 산정방안에 관한 연구, 도시행정학보 제26권 제3호, 2013,9
2. 김정원 외 5인, 공동주택 리모델링 사업의 비례율 방식 고찰을 통한 분담금 산정방법에 대한 연구, 감정평가학 논집 제16권 제1호, 2017,4