

도심재개발의 관리처분계획 (I)

—權利變換에 관하여—

Downtown Redevelopment Enterprise-It's Disposal by Management Planning

崔燦煥/서울시립대 건축공학과 교수

by Choi, Chan-Hwan

목 차

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| 1. 도심재개발의 현황과 문제점 | 7. 도심재개발 사업의 정책과제 |
| 2. 도심재개발 사업의 사후 평가 | 8. 도심재개발의 시설기준 |
| 3. 도심재개발 사업의 기법 | 9. 도심재개발 사업에 대한 주민의식 |
| 4. 도심재개발 사업의 지역선정과 구역지정 | 10. 도심재개발 사업에 대한 주민참여 |
| 5. 도심재개발의 외국사례 | 11. 불량주택 재개발 사업 |
| 6. 도심재개발의 관리처분 | 12. 도심재개발 사업의 제도개선 |

1. 서

도시재개발은 눈으로 보기에는 낡은 건물을 헐어내고 새로운 건물을 건축하는 물리적인 변화라고 간단히 생각할 수 있다. 그러나 기존 재산권에 얽혀있는 수많은 권리자가 도시재개발사업으로 인하여 재산권의 변동과 득실 그리고 여러가지 경제적인 면에서 엄청난 변화를 야기하게 된다는 점에서 재산권의 변화가 재개발의 관건이 된다고 할 수 있다.

따라서 도시재개발사업이 도시환경개선과 도시의 건전한 발전을 도모하는 공익증진과 피상적인 측면에서만 볼 것이 아니라 사업전후에 일어나는 재산권의 변화가 어떻게 이루어지며 그것이 객관적이고 합리적으로 이루어질 수 있는지에 대한 검토는 매우 중요하다.

따라서 관리처분계획에서 재개발사업 전후의 권리변환을 어떻게 할 것인지 그 기법연구와 함께 기준을 제시하는 것은 재개발사업 수행을 좌우하는 요인이 될 수 있다.

도시재개발의 관리처분계획은 기존의 토지 및 건축물에 설정되어 있는 기존권리를 건축물의 건축 바닥면적으로 변환하여 주는 立體換地가 그 핵심이 된다. 입체환지는 토지구획 정리사업의 환지방법이 토지만을 대상으로 하는 평면적인 것임에 비추어 건축물의 바닥면적을 기준하는 환지방법으로서 기존 부동산에 대한 평가와 감정가격의 산정, 그리고 기존권리유형과 그 평가 및 권리변환 방법 등 모두 복잡하고 어려운 과정을 거쳐야 하며 뚜렷하게 정립되지 못한 실정이다.

이는 세계적으로 입체환지의 기법이 활용되는 국가도 극소수에 불과하며 그 기법개발도 미미하다. 즉 기존권리를 수용 보상해서 재개발하는 경우가 아닌 토지구획정리 사업방법에 의한 재개발을 하는 경우는 극히 제한된 국가에(독일·일본·한국 등) 한정되어

있다.

토지구획정리방법이 우리나라 도시개발에 대단히 큰 영향을 미치고 많은 기여를 했지만 미개발지의 토지를 대상으로 한 비교적 쉬운 기법이라고 볼 수 있으며, 기존건축물이 들어서 있는 기존시가지지를 대상으로 하는 도시재개발사업의 입체환지는 비교할 수도 없을 정도로 복잡하다.

본 연구에서는 도시재개발의 입체환지 기법인 관리처분계획을 권리변환과 권리조정에 관하여 고찰함으로써 도시재개발의 핵심적인 원리를 알고 그 適否를 파악함으로써 앞으로 재개발사업을 시행함에 있어 보다 바람직하고 효과적인 방안이 강구될 수 있을 것으로 기대하며 특히 기존 권리자가 사업에 참여하는 토지구획정리 방법에 의한 입체환지방법이 보편화되어 있고 바람직한 재개발수법으로 인정하고 있다면 합리적인 입체환지 기법을 개발해야 할 뿐 아니라 이를 위해서는 권리변환과 조정에 대한 방법과 기준을 마련해야 한다. 따라서 본 연구에서는 관리처분계획에서 권리변환과 권리조정으로 나누어 고찰하고자 한다.

2. 관리처분상의 권리변환

관리처분상의 權利客體가 되는 토지 및 건물의 평가방법을 고찰하고 權利主體의 유형과 수에 따른 관리처분상의 권리변환을 살펴보고 이러한 권리가 재개발 전후에 어떻게 변환되는지의 기준 및 변환과정상의 유형과 이것이 권리관계자에 어떠한 영향을 미치는가를 고찰하고 이에 대처함으로써 재개발사업의 수행을 수월케 하며 권리조정의 합리성을 제고한다.

1) 부동산의 평가

부동산의 평가방법은 일반적으로 대상부동산의

再生産原價(Reproduction Cost)에 減價修正을 하는 復成式評價法(Cost Approach)과 시장에서 현실적으로 거래된 가격에서 접근하는 賣買事例比較法(Market Data Approach—市場資料比較法) 및 예상되는 순수익에 착안한 收益還元法(Income Approach)의 3가지 방법에 의해 가격을 구하는 것이 일반적이다.

감가수정은 부동산의 잔존가치를 구하기 위한 것으로 내용년수를 기초로한 정액법, 상환기금법과 관찰에 의한 관찰감가법, 양자를 병용한 방법이 있다. 감가수정은 감가상각과는 그 개념이나 사용목적, 기법 등 근본적으로 다르다.

매매사례비교법에서는 현재의 정상적인 가격을 알기위해서 특수한 매매사례인 경우에는 특수 사정을 감안한 事情補正을 하고 또한 거래시점과 현재와의 시간에 따른 가격변동을 고려한 시점수정을 한다.

수익환원법은 부동산잔여법(Property Residual Technique)인 토지잔여법과 건물잔여법의 실태를 중심으로 규정하며 순수익의 산정법으로 직접법과 간접법이 있고 토지 및 건물의 개별환원이율은 여건에 따라 다르지만 대체로 토지 5~7%, 건물 8~12%로서 토지는 지방별(도시<농촌), 용도지역별(상업<주거<공업)로 다르며 건물의 경우 용도별(공장<주택<사무소<점포), 구조적 견고성(강<약), 상태(양호<불량) 등에 따라 환원이율이 다르며 여기에 토지는 비준가격, 건물은 정산가격의 가격구성비율을 가중평균한 통합환원이율(Over-all Interest Rate)을 구한다. 순이익의 환원방법으로는 토지는 영구환원방법으로 건물은 유한환원방법으로 하는 것이 일반적이다.

또 건물 및 그 부지는 일체로 이용되고 있으며, 불가분의 관계가 있으므로 양자를 함께 평가하는 방법과 이를 분리하여 각각 평가하는 방법이 있다.

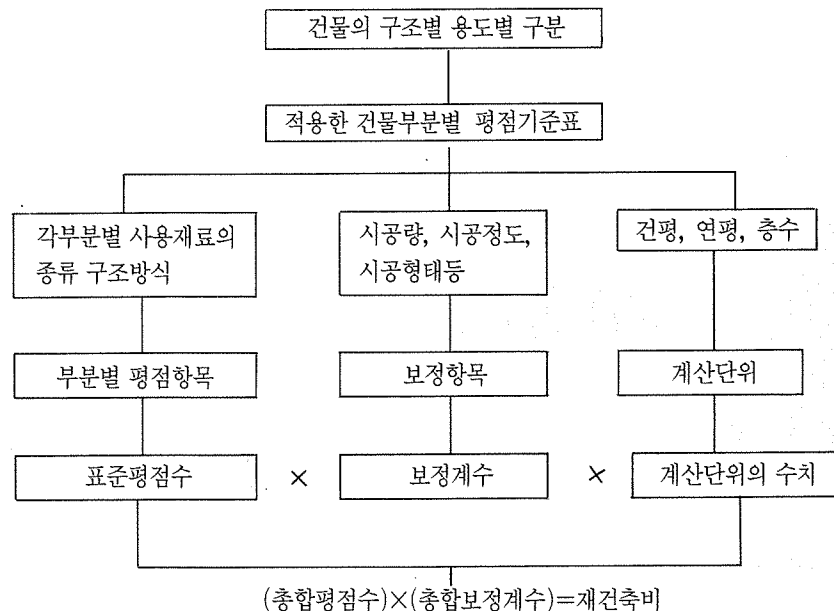
토지와 건물을 같이 평가하는 경우를 보면 재개발지구에서는 건물가격이 토지가격에 비해 극히 적은 것이 일반적이며 성격상 건물이 토지에 중속적인 위치를 점하고 있으므로 토지를 우선적으로 하고 건물을 과소 평가할 우려가 있다.

건물은 해체, 개조, 증축, 재건축이 가능하고 감가되는 반면 토지는 불멸, 부증, 영속성, 고정성 등으로 양자가 그 성격을 달리하고 있으므로 별도로 평가하는 것이 바람직하다.

토지는 부증적 공급과 가변적 수요의 합치성에서 지가가 형성되며 주관적 평가가 개입되어 객관적 화폐가액으로 표시된다.

토지의 실질적인 어떤 내적 객관적 가격을 정해서 경제상태, 수요도 등 여러 외적요인을 특정비율로 보정하여 산출할 수 있으며, 지가는 이해관계가 직결된 문제로서 환지, 보류지계획, 건물에 의한 입체보상, 청산금 및 보상금 산출의 근거가 되므로 지가산정의 기준확립과 적용시의 현실 부합이라는 두가지 요구에 합치되어야 한다. 토지의 평가방법은 주로 노선가방식으로 하며 이것은 대지가 그 위치에 따라 용역가치가 달라지고 입지조건인 지역차로 인한 장소적 가치를 기준으로 판단하는 것으로 가로계수 접근계수, 택지계수로 路絡價를 책정하여 평가하여 객관성이 있어 널리 채택되고 있다.

건물의 평가방법은 전술한 부동산 평가방법에 준하면 되었으나 復成式評價方法이 가장 많이 쓰이고 있으며 감정평가의 기준에 관한 규칙에도 건물의 감정가격은 복성가격으로 결정한다. 다만 복성가격이 類推價格과 현저한 차이가 있을 경우에는 유추가격으로 결정할 수 있으며 수익을 목적으로 하는 건물은 수익가격으로 결정할 수 있다고 감정평가의 기준에 관한 규칙에 규정되어 있어 복성식을 원칙으로 하고 있으며, 이



〈그림 1〉 권리평가의 관계도

방법은 객관성이 있다.

복성식 평가법은 재건축비를 구하여 감가수정을 하는 것이며, 즉 限價格인 복성가격에서 가치의 감소에 따르는 공제를 하여 復成現價(건물의 잔존가격)를 구한다. 재건축비는 부분별 적산법이 많이 쓰인다.

2) 權利類型

재개발에 있어서 권리는 대부분이 민법 제2편에 규정되어 있는 물권을 의미하며 토지 및 건물(부동산)에 관계되는 권리들이다.

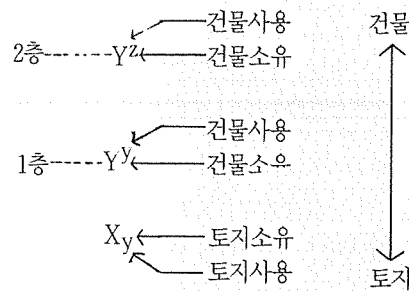
토지 및 건물의 가액은 그것에 관계된 권리의 가액과 동일하다. 재개발은 기존의 부동산 권리에 따라 그 가액을 정한 후 건물 및 토지를 개발하여 그 권리가액에 맞추어 새로운 권리를 부여하는 형식을 취하고 있으며 토지 및 건물의 평가방법에 따라 토지 및 건물의 총가액을 산정할 수 있다. 토지나 건물에 대하여 권리상에 배분하는 문제는 권리구성과 각 권리에 어떠한 비율로 할당하는가에 따라 결정된다.

「둘이상의 권리, 이익이 동일부동산에 존재하는 경우 각각에 대하여 가격이 형성될 수 있다.」

이것은 부동산가격을 권리상에 배분하는데 중요한 개념으로서 사용, 수익, 처분에 관한 개별가격을 합한 것이 소유권(민법 제211조)의 가격으로 표시할 수 있으므로 권리구성에 따라 일정한 부동산의 가격을 그 구성비에 따라 분할하여 배분할 수 있음을 뜻하는 것으로 재개발에서 부동산에 복잡하게 얽혀 있는 제권리를 평가하여 소멸보상하거나 이행하는 각종 권리변환에 필수적이며 기초적인 개념 설정이라 볼 수 있다.

부동산이 여러 종류의 권리가 있으나 권리유형을 토지소유, 토지사용, 건물소유, 건물사용에 따라 4가지 형태로 구분할 수 있다.

예를 들면 어떤 지상에서 2층건물이 있을 경우 이러한 4가지 권리관계를 살펴보면 토지소유자(X)와 토지사용자(Y)가 토지에 대한 권리를 가지고 있고 토지사용자가 건물을 소유하고 건물에서 2층을 Z에게 借家한 경우를 표시하면 다음과 같다.



이런 4가지 권리관계가 관계자수에 따라 어떻게 결합되어 있는가를 분류하면 표1과 같다.

토지나 건물이 평가액이 산정되면 소유, 사용에 어떠한 비율로 가격을 배분하느냐에 따라 관계권리자의 권리가액에 큰 차이를 가지게 되는데 이것은

〈표 1〉 권리유형의 분류

관계자수	권리유형						
1	P ₁ 개인 단독 소유, 이용						
	$\frac{A^A}{A^A}$						
2	P ₂	P ₃	P ₄	P ₅	P ₆	P ₇	P ₈
	$\frac{A^A}{A^B}$	$\frac{A^A}{B^A}$	$\frac{B^A}{A^A}$	$\frac{A^B}{A^A}$	$\frac{A^A}{B^B}$	$\frac{B^A}{A^B}$	$\frac{B^A}{B^A}$
3	P ₉	P ₁₀	P ₁₁	P ₁₂	P ₁₃	P ₁₄	
	$\frac{B^A}{C^C}$	$\frac{C^A}{B^C}$	$\frac{C^A}{C^B}$	$\frac{C^C}{A^B}$	$\frac{A^C}{C^B}$	$\frac{A^C}{B^C}$	
4	P ₁₅ : 토지 및 건물의 소유, 이용자가 모두 다름						
	$\frac{B^A}{C^D}$						

개별사정에 따라 다르다. 예를 들어 토지소유 4, 토지사용 3, 건물소유 2, 건물사용 1의 비율로 배정된다면 P₁₀과 P₁₃의 관계권리자별 권리비율은

P₁₀의 경우 A=1 B=4 C=6이 되며,

P₁₃의 경우 A=3 B=3 C=5가 된다.

그런데 같은 권리에 관계권리자가 많으면 배분받은 추가액을 가지고 구성비에 따라 특정비율로 다시 배분하면 된다.

3) 권리변환의 기준

권리변환은 종전의 권리를 새로운 권리형태로 바꾸는 것을 말하며, 권리변환은 토지구획정리수법을 사용한 재개발사업에서 행해지며 전면매수방법에서는 종전의 권리를 전부 매수하는 관계로 권리가 소멸되기 때문에 권리변환이 불필요하다. 민간조합 또는 법인에 의하여 재개발하는 경우에는 거의 권리변환 과정을 거쳐야 한다. 따라서 각 권리에 대하여 어떻게 변환되는지에 대한 기준을 설정하면 다음과 같다.

1) 사업시행지구내의 토지 가운데 사업에 의해 조성되는 시설건축부지(대지)내의 토지는 합필되어 일필의 토지로 되고 종전의 토지의 소유자가 공유한다. 일필지일건물의 원칙이 적용된다.

2) 대지상에 건축물의 소유를 목적하는 地上權이 설정되어 이 설정에 따른 손실 보상으로서 토지소유자에게 시설건축물의 일부분이 부여된다. (건물의 구분소유권)

지상권은 타인의 토지에 건물 기타 공작물이나 수목을 소유하기 위하여 그 토지를 사용하는 권리(민법 제279조)이다.

3) 종전의 借地權은 소멸하고 이것에 대한 시설건축물의 일부가 부여된다.

4) 종전의 건축물은 시설자에게 귀속되고 이것에 대한 시설건축물의 일부가 부여된다.

5) 종전의 借家權은 소멸하고 차가인은 종전의 건물소유자가 취득한 시설건축물의 일부상에 차가권을 취득한다. (물상대위)

종전의 건물소유자가 권리의 변환을 회피하지 아니하는 경우에는 시행자가 종전의 건물소유자에

대신하여 차가인의 건물소유자가 된다.

차가권은 專賃權과 賃借權을 말하며 전세권은 전세금을 지급하고 타인의 부동산을 점유하여 그 부동산의 용도에 좇아 사용, 수익할 권리(민법 제303조)이다.

임차권은 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지불할 것을 약정함으로써 효력이 생긴다. (민법 제618조)

6) 抵當權 등의 擔保權은 그 목적대가의 권리의 변환에 응하여 새로운 권리상에 이행한다.

저당권은 채무자 또는 제3자가 점유를 이전하지 아니하고 채무의 담보를 제공한 부동산에 대하여 다른 채무자보다 자기 채권의 우선변제를 받을 권리(민법 제356조)이다.

7) 권리변환의 대상이 되지 않는 地役權(일정한 목적물을 위하여 타인의 토지를 자기 토지의 편익에 이용하는 권리-민법 제291조) 등의 용익권은 소멸하고 보상금이 지급된다.

8) 시설건축물중 종전권리에 대한 지급분을 제외한 부분은(유보안)은 시행자에게 귀속한다.

권리변환의 기준을 정리하면 표2와 같다.

〈표 2〉 권리변환의 기준

종전권리	변환원칙	변환후 권리
① 토지소유권	토지의 병합 지상권의 설정	대지의 공유지분의 취득 (종전 토지소유자만) 토지권의 공유지분의 취득 건축물일부의 구분소유권취득 (전용소유권+공유지분)
② 차지권	삭감	토지권의 공유지분의 취득
③ 건축물소유권	시행자에 귀속	건축물일부의 구분소유권취득
④ 차가권	삭감 또는 物上代位	건축물일부에 관한 새로운 차가권 취득(경신)
⑤ 토지및건물에 관한 기타의 권리		
용익권	삭감	보상
지역권	삭감	보상
저당권	계속유효	상기 각권리상에 이행
⑥ 공작물 竹木土石	삭감	보상

이상의 권리변환의 기준은 원칙형이며 사정에 따라 일반적인 원칙에서 변형해서 권리변환을 할 수 있도록 특별규정을 설정하고 있다. 참고로 일본도시재개발법에 의하면 두가지 특별방식을 인정하고 있다.

1) 조합의 경우 시설지역구내의 관계권리자의 전원 동의를 얻게 되면 자유로이 권리를 처분할 수 있고 지상권을 설정하지 않거나 토지를 공유하지 않을 수도 있으며 건물의 구분 소유를 하지 않는 것 등 각종의 권리처리를 가능하게 한다.

2) 지방공공단체나 주택공단의 경우에는 지상권설정이 부적당하다고 인정되는 특별한 사정이

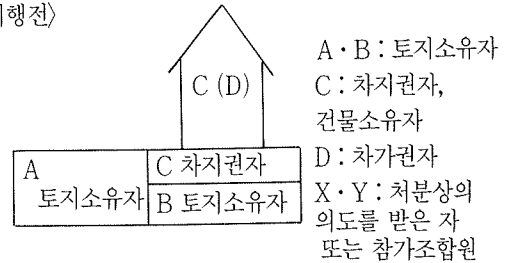
있는 경우 지상권을 설정하지 않고 권리변환을 할 수 있으며, 이때는 대개 시설건축물일부와 시설건축대지의 공유지분을 함께 묶어 취득한다.

1)의 경우에는 관계권리자의 전원 동의이므로 다양한 권리변환방법이 나타날 수 있으나 2)의 경우에는 대지의 공유지분을 건물상에 비례배분하여 건물상을 가진 사람은 대지소유권의 공유지분을 함께 취득하게 되므로 별도의 지상권설정이 불필요하다.

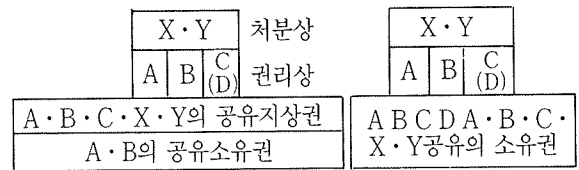
원칙형과 특칙형을 시행전의 권리관계에서 나타내면 〈그림 2〉와 같다.

일반적인 건축물은 원칙형이 많아 건축물의 처분상을 받은 경우는 토지의 공유소유권의 지분을 주지 않고

(시행전)



(시행후)



원칙형

건물구분 소유권 자는 전부 공유지상권을 가진다.

D는 차가권자이므로 C의 권리상에 차가권을 가진다.

특칙형

건물의 구분소유권을 가진 자는 전부 대지의 공유소유권을 얻게 되어 지상권이 불필요하다.

원칙형에 비해 C · X · Y가 대지 공유소유권을 취득하게 된다.

〈그림 2〉 원칙형과 특칙형의 시행전·후의 권리관계

공유지상권만 설정하는 원칙형이 많고 아파트의 경우는 거의 모두 소유권의 공유를 하는 특칙형이다.

4) 권리변환의 유형

권리변환의 유형을 재개발전후에 따른 권리변환관계를 고려하여 다음의 4가지로 구분할 수 있다.

1) 종전의 권리가 소멸되는 경우

이것은 매수 또는 보상으로 종전의 권리가 일단 소멸되며 신권리로 변환, 이행되지 않는 경우로서 그것에 대해서는 개발전의 권리평가와 조정(1차 조정)만 하면 되고 개발후의 권리조정(2차 조정)은 불필요하다. 따라서 종전권리의 평가만 공정하게 하여 합당한 보상이 이루어지도록 하는 것이 문제가 된다.

전세권, 임차권, 지역권이나 기타의 공작물, 축목토석 등에 관한 권리로서 보상으로 일단 소멸되고 개발후 별도의 약정에 의해 다시 갱신될 수는 있으나

계속 유효하게 권리이행이 이루어지지 않는다. 대개 권리평가와 조정이 용이한 편이나 이러한 권리가 많을수록 1차 조정이 복잡해지며 전면 매수방법은 전체권리를 소멸시키는 수법을 말한다.

2) 종전의 권리가 그대로 이행되는 경우

토지 또는 건물에 설정되어 있던 담보권(저당권, 가등기 등)은 개발후의 각 권리상에 그대로 이행되며 따라서 권리의 평가, 조정이 비교적 용이하다.

3) 종전의 권리가 형태를 변화하여 이행되는 경우

종전의 권리가 변환 이행되는 경우로서 토지소유권, 차지권, 건설소유권이 있다. 토지를 병합하여 지상권을 설정하게 되면 토지소유권은 대지소유권의 공유지분 형태로 바뀌면서 별도로 지상권의 공유지분과 건축물 일부의 구분소유권(전용부분의 소유권과 공용부분의 공유지분)을 새로 취득하게 된다.

4) 새로 권리를 취득하는 경우

재개발사업에 대금을 투자함으로써 이에 상응하는 신규권리를 취득하게 되는 경우로서 종전권리가 보상으로 소멸되는 경우(1)와는 반대로 개발전의 권리평가와 조정은 필요없는 대신 개발후의 권리평가와 조정이 요구된다.

투자액에 대하여 지상권의 공유지분과 건물일부의 구분소유권을 취득하게 되는데 건물상의 잔여부분을 매각처분함으로써 생긴 것이다.

이러한 권리변환에 따르는 권리의 이동에는 다음의 4단계가 있다.

권리의 제1차 이동은 종전의 권리를 그대로 이행하는 것이며, 권리의 제2차 이동은 종전의 권리를 원칙으로 그대로 이동하지만 일부를 감소 또는 공동 소유한다.

권리의 제3차 이동은 종전의 권리를 동가치의 다른 권리에 바꾸어 놓는 것(권리변환)을 말하며 입체환지, 飛換地 이외에 사업구역외의 권리로 바꾸는 예도 포함된다.

권리의 제4차 이동은 종전의 권리를 자산으로 대체해서 옮기는 것이다.

5. 권리별 권리변환

재개발전후의 권리변환 및 신권리취득관계를

실행자와 관계권리자별로 나타낸 것이 <그림 3> 이다.

형태로 변환하고 신규건물의 일부구분소유권과 함께 소유자에게 지급한다. 또 건물소유자로부터 소유권을 양도받도 대가로 신규건물의 일부구분소유권을 제공하게 되며 투자자가 투자한 자금으로 보상금, 건물철거비, 이전비, 신규건물의 건설공사비로 사용되며 대가로 건물의 일부 구분소유권을 부여하게 된다.

건물구분소유권은 지상권의 지분과 건물상의 소유권이며 권물상의 소유권은 전용부분의 소유권과 공용부분의 지분이다.

건물의 공용부분은 계단, 엘리베이터, 복도, 보일러실 등 공동사용이 필요하다.

신규건물을 건설해서 종전권리의 이행(변환)분에 대한 건물상을 주고 잔여상은 매각처분해서 공사비, 보상금 등의 제비용을 충당하고 남는 것이 개발로 인한 이익금이 된다. 건물상의 매입하는 사람이 투자자이다.

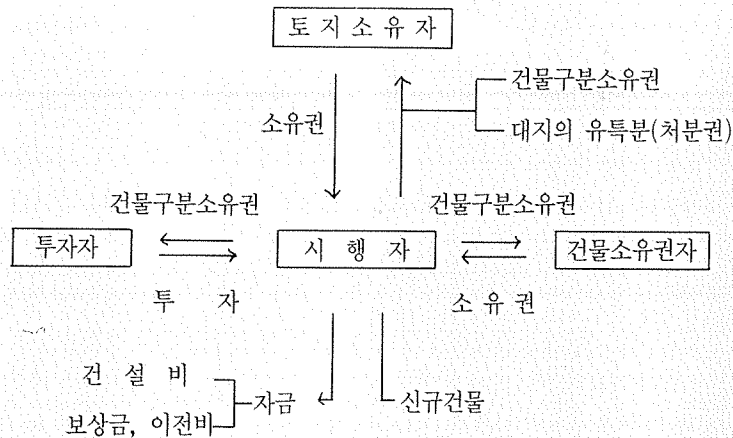
항상 권리의 수수에는 등가의 관계가 성립되어야 하며 개발전의 총물량과 비용보다 개발후의 총물량이 많으면 개발로 인하여 이익이 발생하는 셈이며 개발후의 총물량이 적으면 경제적 손실을 가져온다.

개발이익이 생길 경우 시행자가 관계권리자로 구성된 조합이라면 사업의 관계권리자에게 특정비율로 배분되겠으나 공공기관이라면 사업의 이익금으로 귀속되며 다른 사업집행의 자금으로 전용할 수 있을 것이다.

그런데 경제적 타당성이 없는 사업의 성격을 지녀 손실을 가져온다면 민간개발은 유도될 수 없으므로 시행자가 공공기관이 되어 손실을 감당해야 할 것이며, 이때는 재개발사업의 직접적인 경제효과보다는 그 사업으로 인해 지구외부의 경제적 효과가 증대되거나 비경제적인 효과가 경제적인 손실보다 클 경우에 재개발의 합당성이 인정될 수 있는 공공정책적인 면에서 사업이 시행되어야 할 것이다.

(1) 토지소유권의 권리변환

원래 소유권이란 사용, 수익, 처분에 관한 권리로서 토지소유권의 경우 이를 구체적으로 보면, 사용에 대한



<그림 3> 권리변환 관계도

권리... 종전 토지에 대한 지상권이 건물구분소유권을 가진 전권에 배분되므로 건물로 구분소유권을 할당받는 지상권은 종전에 비해 감소되게 되므로 여기에 대한 보상으로 건물구분소유권을 급부받게 된다.

수익에 대한 권리...임대차의 개념인 사용료를 받게 되는 것으로서 토지를 소유하여 수익하도록 투자된 금액에 대한 대가를 지급받는 셈이며 토지사용자에게 일정한 사용료를 받는 대신에 이에 상응하는 건물상면적으로 대치되고 건물일부에 구분소유권을 취득하게 된다.

처분에 대한 권리...재산물건으로서 교환가치는 종전과 등가의 관계가 성립될 수 있도록 한다. 대지의 공유지분의 소유권을 처분할 수 있도록 함으로써 개발전후의 조건을 상쇄시킨다.

토지구획정리의 개념으로 볼때 지가상승분에 상당하는 면적을 공공용지나 보유지로 둘 수 있으며 지가상승에 비해 감소로 인한 손실이 클때는 이에 상응하는 별도의 건물구분소유권을 급부하여 균형을 유지한다. 처분에 대한 권리를 저지권으로 하여 변환한다.

이와같은 개념을 도식으로 나타낸 것이 <그림 4>이다.

<그림 4>를 보면 사용, 수익에 관해서는 지상권을 설정하여 건물상을 급부받게 되며 처분권은 원사지소유자에게만 제공된다. 건물이 수명을 다하게 되어 건물을 철거하게 되면 건물구분소유권은 소멸되고 처분권에 해당하는 대지공지분을 가진 사람만 토지의 소유권을 가지게 되므로 종래 토지소유자가 아닌 사람은 건물이 존속하는 한 건물의 구분소유권으로서 사용, 수익할 수 있는 권리를 받게 된다.

(2) 차지권의 권리변환

토지소유자는 수익, 처분에 관한 권리에 상당하는 신권리를 취득하게 되며 차지권자는 사용, 수익에 대한 권리에 해당되는 신권리를 급부받게 된다.

차지권은 지상권의 공유지분의 형태로 바뀌면서 신규로 건축물의 일부에 대한 구분소유권을 받게 되며, 건물소유권은 건물일부의 구분소유권으로 되면서 토지권의 공유지분을 취득하게 된다.

여기서 보면 대지소유권의 공유지분은 종전 토지소유권자에게만 교부되고 지상권의 공유지분과 건물의 구분소유권은 같이 설정되어야 한다.

지상권이 타인의 토지에 있는 어떤 대상물을 소유하기 위하여 그 토지를 사용하는 권리로 정의되므로(민법제279조 참조) 이러한 권리가 설정되지 않으면 토지소유권없이 건물소유권을 가지는 것은 불가능하다. 대지소유권과 건물소유권을 별도로 인정하여 각각 독립해서 소유권 등기를 할 수 있도록 되어 있으므로 이를 위해서는 토지권의 설정이 필수불가결하고 건물소유권과는 불가분의 관계를 가진다.

종전의 권리가 그 형태를 변화하여 이행하므로 권리의 1차평가 및 조정과 함께 2차평가 및 조정이 필요하며 개발전후의 권리평가가 가액 불변성의 원칙에 부합되도록 등가로 변환시키는 것이 요구되므로 이러한 경우가 재개발에서 권리변환상 가장 복잡하고 어려운 문제가 되고 있다. 그러므로 여기에 관해서 상세한 것은 뒤에 기술하기로 한다.

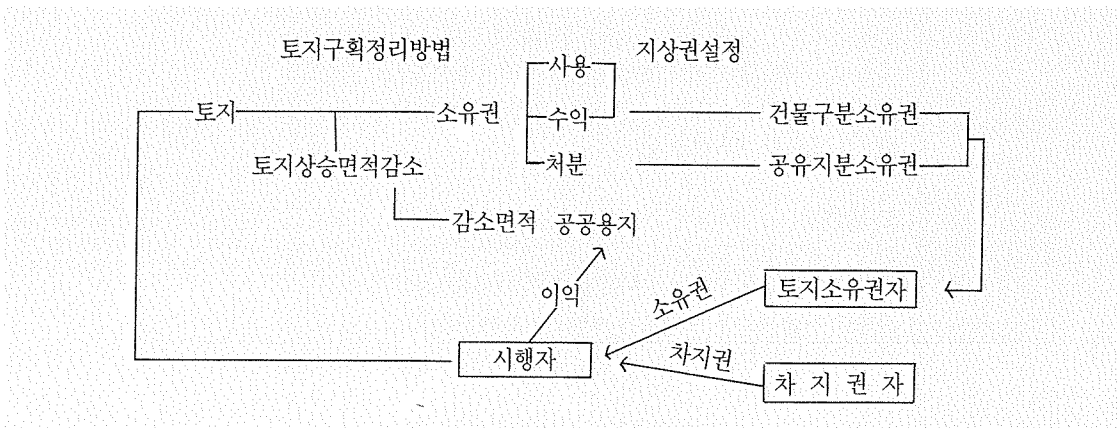
(3) 건물에 관한 권리변환

종전건물의 사용, 수익, 처분할 수 있는 권리는 건물구분 소유권으로 변환되며 종전의 지상권(건물소유를 목적으로 한 토지사용)은 개발후에 설정된 지상권으로 대치된다.

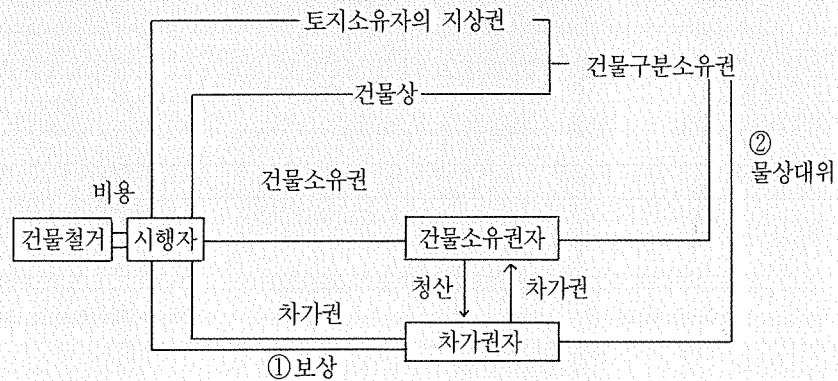
物上代位는 관리처분계획의 인가고시가 있기 전에 그 시행구역안에 있는 토지 또는 건축물 등에 관하여 설정된 토지권, 지역권, 전세권, 저당권 또는 임차권은 그 권리의 설정자가 분양 신청한 경우에는 그 분양받을 대지 또는 건축물시설에 존속하는 것으로 보아 이를 설정해 주는 것이다.

도시재개발업 제55조에는 물상대위는 재개발구역안에 있는 토지 등에 관하여 설정된 저당금은 저당권설정자가 지급을 청산금에 대하여 이를 행사할 수 있으며, 이 경우에는 지급전에 이를 압류하여야 한다라고 규정하고 있다.

차가권은 건물소유자에게 주고 금전으로 정산하는 방법이 있으며 가장 흔히 쓰인다. 차가권을 시행자에게 明渡하여 보상을 받을 수도 있으며 시행자가 종전권리에 상당하는 만큼의 새로운 건물에 대한



<그림 4> 토지권리 변환관계도



〈그림 5〉 건물 권리변환 관계도

차가권을 부여하는 물상대위를 할 수도 있다. 시행자는 건물철거로 인한 중전건물의 가격이 손실을 보게되며 또한 철거비용을 들이고 이것은 개발이익으로 충당한다.

저당권과 같은 담보권은 소유자가 금전으로 清算解除할 수 있으며, 소유자의 동의를 얻어 시행자가 보상으로 소멸시키고 소유자에게 그에 상응하는 가액의 권리를 감하여 지급하면 된다. 그런데 담보권이 중전권리 가액보다 클때는 시행자가 보상하여 소멸시킬 수 없으며 소유자가 그 저당권을 포기하더라도 급부받는 신권리에 담보권을 이행하면 된다.

소멸되는 권리중 중전소유권에 존속되어 負(-)의 역할을 하는 것(예 用益權)은 권리변환시 보상금지불에 상당하는 부분만큼 감하여 소유자에게 신권리를 지급하고 기타 공작물 등의 권리소멸은 이행되는 중전권리와는 별개의 것이므로 보상으로 소멸되며 타권리에 영향을 미치지 않는다.

그런데 반드시 상기의 원칙에 따라 권리가 변환되는 것은 아니며 대체로 일반적인 기준이므로 별도의 규약에 의해 바꿀 수 있다. 소유권은 地上權 : 抵地權의 비율을 대개 9 : 1로 하고 있다.

그러므로 전체지가의 90%가 건물의 구분소유권에 배분되고 있는 셈이므로 지가가 높은 지역일 수록 배분받는 상면적도 많게된다.

차가권은 일단 보상소멸되는 것이 보통이나 관계권리자가 조합원으로 개발에 참여하게 되면 소유권과 거의 같이 생각하여 평가하고 권리조정을 할 수 있다. 단 건물소유자의 권리에서 차가권에 해당하는 만큼을 줄여서 변환하면 된다.

3. 소결

공정한 권리평가와 권리변환 및 조정은 재개발사업의 시행상 가장 어려운 문제로서 개발전후의 권리가격이 불변되는 원칙을 설정하여 사업을 집행하되 그 중요한 내용을 보면 다음과 같다.

첫째, 토지를 병합하여 별도의 지상권을 설정하여

건물상에 배분하고 원토지소유자에게 공유지분한다.

둘째, 공동건물로서 구분소유권을 주되 조합이나 법인이 관리운영하는 것이 합리적이다.

셋째, 권리의 변환형태에 따라 몇개의 유형으로 구분할 수 있으며, 소멸되는 권리는 그에 상응하는 보상금을 지급하고 변환되는 권리는 등기관계가 성립되어야 한다.

넷째, 개발이익배분상에는 중전건물에 관계된 권리는 인정하지 않으며, 토지에 관한 권리만 인정하는 것이 합리적이다. 그러나 조합의 별도 규정을 두어 조정하여 적용시키는 방법도 생각된다.

재개발사업을 추진 또는 시행하는 과정에서 일어나는 민원과 분규의 하나는 이해관계에 얽혀진 재개발사업의 권리에 관한 사항이다.

재개발전후의 권리관계가 정확하여 정립되지 않는한 끊임없는 분규와 민원이 발생된다고 보아야 한다.

따라서 여기서는 이와같은 관계를 보다 객관화하고 공정성을 가지도록 뒷받침 할 수 있다.