

# 도심재개발의 관리처분 계획 (II)

Adjustment of Rights in Management and Disposition of Urban Renewal

—權利調整에 관하여—

崔燦煥/서울시립대 건축공학과 교수  
by Choi, Chan-Hwan

## 1. 서론

지난호에 기술한 권리변환에 이어 재개발후 권리조정  
대한 방법과 기준을 살펴보고 공동건물의 권리조정문제에  
대한 고려와 건물의 공간효용 가치에 따른 권리배분 등을  
어떻게 하는 것이 관리처분의 효율성이 있는지를 고찰하고  
끝으로 재개발전의 철거대상건물의 유무에 따른  
재개발후의 권리조정문제를 고찰하고자 한다.

## 2. 권리조정방법과 기준

권리조정이란 재개발사업후의 권리변환을 어떻게 분배할  
것인가를 의미하는데 재개발의 권리조정에 있어 먼저 현황  
권리조정(제1차 조정)을 하고 다음 새로운 건물에 대한  
권리이행의 신 권리조정(제2차 조정)을 행한다.

제1차조정은 종전의 관계권리의 내부조정으로 조정의  
범위가 좁으며 제2차조정은 개발후 신규건물에 권리가  
이행되는 것이므로 그 범위가 넓고 상태위치에 따른 교환,  
병합하며 共有持分, 區分所有에 대한 것이 많다.

권리조정에는 3가지 형태가 있다.

### 1) 권리를 소거(消去)하는 방법

$$\frac{B^B}{A_B} \rightarrow \frac{A^A}{A_A} \text{ 또는 } \frac{B^B}{B_B}$$

금전청산 매수하여 관계권리를 해제·소감시켜  
권리자수를 줄이는 방법.

### 2) 배분 하는 방법

$$\frac{B^B}{A_B} \rightarrow \frac{A^A}{A_A} \cdot \frac{B^B}{B_B} \text{ 또는 } \frac{A^A}{B_B}$$

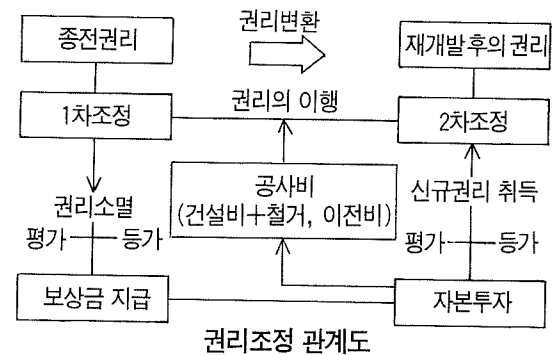
부지의 배분 또는 구분소유하여 정리하는 방법

### 3) 신규로 취득하는 방법

$$\frac{B^B}{A_B} \rightarrow \frac{C^C}{C_C} \text{ 또는 } \frac{B^B}{A_B} \cdot \frac{E^E}{E_E} \cdot \frac{F^F}{F_F} \text{ 또는 } \frac{B^B}{A_B} \cdot \frac{E^E}{E_E} \cdot \frac{F^F}{F_F}$$

조합, 주식회사, 공유 등 신권리가 생기는 권리,  
운영조직체일때 또는 신규권리 취득자가 있을때 하는 방법

종전권리가 1차, 2차의 권리 조정을 거쳐 재개발후의  
권리로 변환되는 관계를 나타내면 다음과 같다.



권리조정을 어떻게 하는지는 여러가지 상황에 따라  
다양한 기준을 정할 수 있으나 일반적으로 적용되고 있는  
원칙을 보면 다음과 같다."

## 1) 개인권리가액불변의 원칙

각 개인이 소유하는 권리가격은 재개발전후에도 변하지  
않으며 변화하는 경우는 금전으로 清算한다는 원칙이다.

a) 평면환지를 행하는 구할정리의 경우

$$C_1A_1 = C_2A_2 \dots\dots\dots ①$$

$C_1$  : 종전 개인이 소유한 토지의 단위가격

$A_1$  : 종전 개인이 소유한 토지의 면적

$C_2$  : 재개발후에 소유하게 된 토지의 단위가격

$A_2$  : 재개발후에 소유하게 된 토지 면적

減少率을 P라하면

$$A_2 = A_1(1-P) \dots\dots\dots ②$$

$$C_1 = C_2(1-P) \dots\dots\dots ②를 ①에 대입$$

$$C_2 = \frac{C_1}{1-P}$$

즉 감소된 面積率만큼 단위가격이 상승한다는 것이다.

b) 입체환지의 경우

$$m_1C_1A_1 + m_1^1C_1^1A_1^1 = C_2G + C_2^1A_2 + n_1C_2^1 \sum A_2^1 + n_2C_2^2 \sum A_2^2$$

$m_1C_1A_1$  : 종전의 토지권리

$m_1^1C_1^1A_1^1$  : 종전의 건물권리

$C_2G$  : 토지의 소유권

$C_2^1A_2$  : 재개발후 급부된 상가격

$n_1C_2^1 \sum A_2^1$  : 재개발후 공용부분의 부담가격

$n_2C_2^2 \sum A_2^2$  : 토지권의 부담분

따라서 재개발전후의 가격은 불변한다는 원칙이 성립된다.

### 2) 照應의 원칙

종전의 위치, 일조, 편리성, 위생상태, 배수상태, 조망, 경관 등의 조건은 재개발후에도 거의 같은 조건에 있다는 원칙으로서 平面換地와 立體換地의 경우도 마찬가지이다. 평면환지의 경우보다 경직적이며 입체환지에서는 다소 변칙적인 경향이 있으나 원칙에는 동일하다.

### 3) 토지권리의 원칙

토지의 가격은 총면적에 단위가격을 승한 것이지만 그 값은 토지에 부하된 제권리의 합계를 가액으로 표시한 것이라고 말할 수 있다. 토지에는 所有權, 土地權, 借地權, 低當權, 地役權, 小作權, 質權 등의 권리가 있다. 보통 토지의 권리로서는 소유권, 차지권, 차가권(점유권)으로 요약되지만 이 비율은 국가별, 지역별 각 상황에 따라 구성비율이 다르며 일본에서 일반적으로 대도시 경우 4:3:3으로 보고, 특히 상업이 변화한 중심시가지(CBD)에는 3:3.5:3.5 혹은 2:4:4가 되며 중심도심부에는 5:2.5:2.5, 농촌지역에서는 6:2:2로 보고 있지만 여건에 따라 각각 다르다.

여기서 보면 차지권과 차가권(점유권)이 같은 비율로 나타나고 있으며 지가가 높은 도심부일수록 소유권의 비율이 낮아지는 대신 차지권 및 차가권의 비율이 높아지는 것으로 보아 토지의 用益價値가 클수록 차지권 및 차가권의 비율이 증가되며 지가는 토지이용 가치에 크게 영향을 받고 있음을 알 수 있다.

우리나라의 경우 토지권리에 대한 명확한 개념설정과 그 가치구성비가 아직 충분히 확립되지 못한것 같고, 소유관념에 많이 집착하고 있는 점을 감안한다면 소유권의 비율이 다소 높을 것으로 생각되나 용익가치가 크고 지가가 높은 지역일수록 차지권 및 차가권의 비율이 증가되는 반면 소유권은 그 구성비가 점차 약화될 것이 확실시 된다.

예를 들면, 건물을 매수 비용은 전체 소유권의 가치로 나타나고, 전세금은 용익권에 해당되며, 이 비율은 다양할 수 밖에 없다.

### 4) 건물권리의 원칙

건물의 권리는 소유권과 차가권(점유권)이 되지만 그 가격은 신축으로부터 경과연수에 의한 減價率을 제한 액수이다. 이것을 구성하는 소유권과 차가권의 비율은 보통의 경우 5:5이지만, 토지의 상황에 따라 6:4 혹은 4:6이 된다.

대지 또는 건축시설의 조정기준은 다음과 같다.

건축시설을 설치하지 아니하고 대지로서 분양할 경우는 1필지의 면적이 법으로 규정하고 있는 최소대지면적 이상일 것(60㎡이상),

주거용 건축시설의 1주거당 면적은 33㎡(10평) 이상일 것, 사무실, 점포, 기타 이와 유사한 용도에 기하는 건축시설의 단위당 면적은 10㎡(3평) 이상일 것.

다만, 부득이한 사정이 있어 조정기준에 의하지 못할 경우 그 내용을 관리처분계획에 명시하도록 하고 있다.

### 5) 대지의 공유지분 비율산정

종전 토지소유자에게만 대지의 공유 소유권을 부여하는

원칙형의 권리변환에서는 토지구획정리 방법으로 공유지분 비율을 평가적으로 구하면 되겠으나 지상권이 설정되지 않고 건물의 구분소유권자에게 대지의 공유지분을 급부하는 特別型에서는 건물구분소유권의 전체건물가액 구성비에 비례하는 대지의 공유지분을 지급하면 되겠고, 종전 토지소유자는 권리의 감소에 상당하는 보상으로 건물구분소유권을 취득하면 될 것이다.

특칙형에서는 대지의 공유지분 비율이 구분소유권의 가액에 비례하고 구분소유권의 가액은 건물의 용도, 위치 등 사용가치에 따라 결정된다.

### 6) 건축시설의 특정부분의 가액(금액가치) 산정

건축시설의 전체적 가액은 건물의 가액(전용부분과 공용부분)과 대지의 정비에 요하는 비용을 합한 것이다.

그러므로 특정부분의 가액은 전용부분에 소요된 총비용을 건축연면적에 대한 특정부분의 바닥면적비율만큼 배분하고 공용부분(대지와 건물)에 대해서는 지분비율에 따라 가액을 정하여 이를 합산한 것이다.

그 관계식을 나타내면 다음과 같다.

$$C_i = \frac{cb}{\sum A_i} \cdot A_i + \sum^a b \cdot Rb_i + C_s \cdot R_{s_i}$$

C<sub>i</sub> : 특정부분의 가액

C : 대지의 정비에 요하는 비용……건물의 철거, 보상비 등도 포함

RS<sub>i</sub> : 대지의 공유지분 비율

C<sub>b</sub> : 전용부분(공용부분이외의 부분)의 비용

C'b : 공용부분의 비용

Rb' : C<sub>b</sub>에 대응하는 공유지분의 비율

A<sub>i</sub> : 특정부분(전용부분)의 바닥면적

### 7) 지상권의 공유지분 비율의 산정방법

각 시설건축물의 위치에 따른 건물바닥의 공간가치를 대지에 대한 이용가치로 표시되는 비율을 구하여 이 비율은 층수별로 또는 같은 층에서도 다시 위치별로 정한다.

다음에 건물바닥이 전체에 갖는 비율을 곱하여 이것을 합계한다.

대지에 대한 지상권이 건물의 바닥면적에 따라 어떤 비율로 배분되는데 이 배분비율이 건물 바닥면적의 이용가치에 따라 정해지는 것을 말한다.

예를들면 지상권의 총량이 100라고 했을때 특정한 층이 전체건물의 효용가치에 대한 구성비로 보아서 10의 지상권을 배분받았고, 같은층에서도 위치에 따라 어떤 가치비중이 있어 특정부분의 단위면적에 0.1의 지상권이 부여되었다면 특정부분의 단위면적은 전체 바닥면적의 효용가치의 0.1%를 차지하는 셈이다. 건물 단위면적 지상권지분의 총계가 전체지상권이 된다.

### 8) 시설건축물의 공용부분의 공유지분의 비율

각 건물 바닥면적마다 공용부분(복도, 계단, 기계실 등)에 대한 이용상 또는 구조상 수혜의 정도에 따라 의존도의 비율을 정하고 같은 방법으로 배분하면 된다.

### 3. 공동건물의 권리조정

재개발전의 종전권리관계자가 재개발하는 과정에서

공동건물을 건축했을 때의 공동건물에 대한 권리조정에는 다음과 같은 것이 있다.

- ① 재래의 대지분할에 따른 제권리를 그대로 두고 연속공동건축하여 구분소유
- ② 대지는 재래 그대로 두고 건물은 대지에 관계없이 공동화
- ③ 권리자 상호간의 조합운영
- ④ 권리자 상호간의 회사법인운영
- ⑤ 권리자 대지에 제3자가 신권리를 설정하고 건물을 공동화
- ⑥ 앞의 각 방법을 혼용한 방법

그런데 이러한 권리조정은 보통 단일형식을 취하지 않고 소유방법과 운영방식에 따라 여러 형태로 나타나는데, 이러한 각 조합의 「패턴」을 보면 다음과 같은 경우가 있다.

A. ①+③ 및 ①+④

이 방법은 각자 대지에 건물을 건축하여 구분소유하므로 공유재산이 없으며 운영, 관리, 유지는 법인격의 조합이나 주식회사가 맡아 각인재산의 일체 운영과 함께 이익배분 등을 관장하고, 자기사용부분에 대해서는 규정된 사용료를 지불한다. 재산상의 권리가 종전 그대로 이기때문에 소유구분이 명확하고 안전하며 이해가 용이한 이점이 있으며 관리면의 불리한 점은 관리기구로서 대치하며 건물이나 대지소유권이 법인소유로 하는 경우와 비교하여 무난한 방법이라 할 수 있다.

B. ②+③

②의 방법은 재산이 전원의 공유등기로 되어 개개인의 재산이 불안정하나 이 경우 조합이 정한 공유재산의 운영규정인 「정관」으로 공유의 불리한 점을 시정하도록 하고 각자의 대지경계에 관계없이 건물계획을 할 수 있는 이점이 있다.

C. ①+⑤

건설자의 대지에 자금을 제공한 측에서 임차권을 설정하여 이 대지를 건설자가 사용할 것을 서식으로 용인하는 것이며, 따라서 개개인의 연속 건물이라도 종래의 대지분할에 무관하게 건설할 수 있다.

D. ①+③+⑤ 또는 ①+④+⑤

각자의 대지를 공유하지 않으나 대지분할에 관계없이 건물을 공동화하여 조합 또는 회사법인이 운영하는 것으로 공동화의 경우에 생기는 많은 결점을 피할 수 있으며 A 또는 C의 진보된 형태이다.

E. ②+③+⑤

B의 변형으로서 공유대지에 공동건물을 세워 제3자가 대지에 임차권을 설정하여 관리기구를 두는 방법.

F. 상기 각 조합한 형태를 병렬한 방법.

이상의 각 방법을 권리변환의 유형인 단순구분방식, 건물공유방식의 분류에 따라 구분하면 A, C는 원래의 토지소유 지분에 따라 건물을 구분하는 단순구분방식이고 B, E는 원래 토지소유권에 의한 지상권을 인정해주고 건물을 입체구분해서 권리변환을 해주는 立體區分方式이며, D는 토지를 공유하지 않고 건물만을 지분의 형태로 공유하는 建物共有方式이라 할 수 있으며 어떤 형식으로 할것인가는 권리구성상황과 내용, 성격, 건물계획 등 여러 복합적 여건에 따라 가장 합리적인 방법을 택하면 될 것이고, 별도로 이상적인 방안이라고 규정하기는 곤란하며 일반적으로 공유지분을 갖는 것이 구분소유에 비해 권리변환상 어려운 문제를 많이 내포하고 있으나 건물계획의 제약성이 적고 관리상의 필요성이 있을 수 있으므로 그 나름대로의 장점도 많다.

또한 공동건물 권리조정 관계를 살펴보면 <표1>과 같으며 건물의 형식이나 대지의 구분방식도 다양하다.

독립소유의 건물형식은 구분방법에 따라 몇가지로 분류될 수 있으며, 수직분할식(중합식)은 독립된 2등의

<표1> 공동건물 권리조정에 따른 관리처분방안

공동건물형식구분		수 지 구 분	건 축 물 형 태 구 분	문 제 점
독립소유	중합식	○공 유 ○분 유 ○가공유(공동대차)	①당사자 이외의 제3자를 건 설초기에 예정	④격벽완전분할 각종구분명확 하나 관리등은 불명확
	준 중 합 식 (복합적구분)	○부분임차권의 중중 ○혼합(공중권)	②구분소유자가2~3명의소수 ③구분소유자 규격화	
	행 할 식 (개층적구분)	○공동임차 ○공동임차 ○자기차저권의 설정	당사자의 부지 이용목적 건축비 부담관계, 관리기구 등천차만별, 공유부분 복리다수 경계관련	④별도회사설립 일필지적 토 지 사용(대기업, 법인, 조합, ) 관청, 회사 등)
공 유	○공 유 ○분 유 ○준공유		①구분소유권없고 전부공유부분 공유특분등기 ②관리회사별도설립(수입, 지출, 유지 등의 처리) ③건축계획상 자유가 많다	○공동관리체계의 법적조치
민 간 분 양 APT	○공 유 ○공동대차		①건설초기부터 구분소유권의 양도를 예정 ②구분소유자가 불특정다수인 ③건물구분(이용, 소유구부 등)이 규격화, 단순	○단계적분양등 공유부분의 권리배분
복합용도의 주택	○임 차		①1인 또는 권리자가 공동으로 수지소유 ②주택공단이 차지할때 시설은 불특정 다수인에 임대	○권리조정(조합, 주식회사 ...) ○동선처리
구 분 소 유 (시 설 건 축 물)	○입체환지		①단면적으로 잡다한 권리관계의 입체적, 집약적 재편성. ②다수당사자가 기능상, 이용상, 계획상 복리 ③사유구분이 입체환지의 제약을 받아들임.	○구분소유권 등기상에 시 설조건과 이용 형태의 개발

건물을 함께 붙여두는 형식과 같으므로 건물의 대형화가 어렵고, 기계설비 등 공동설비의 처리가 문제시 된다. 또한 각종 구분은 명확하나 관리를 어떻게 할것인지는 명확하지 못하여 칸벽도 완전히 분리되므로 건축계획상 융통성이 적다.

준중합식은 공용부분에 대해서는 부분적으로 임차권을 설정함으로써 여러층을 사용할 수 있는 것으로 전자에 비해 대규모화할 수 있는 가능성이 크다. 부분분합식은 계층적으로 구분하여 독립된 소유형태를 갖고며 토지는 일괄지로 사용할 수 있으나 건물소유에 대한 차지권의 설정이 필요하다.

공유건물에서는 구분소유권이 인정되지 않고 전부공유로 하는 것이 특징적이다. 따라서 관리운영을 맡을 별도의 조합이나 회사를 설립해야 하며, 이러한 공동관리체제는 법적인 뒷받침이 있어야 하고, 소유권이 공존지분의 형태로 되는 것은 소유권의 객체가 명확하지 못하다는 단점일 수 있으나 건축계획상 자유스러우며 독립소유형의 문제점을 해결한 진보된 형식이라 할 수 있다.

민간분양 APT의 경우는 규격화, 단순화되어 있고 그 성격상 불특정다수인에게 분양되므로 구분소유권을 가지는 것이 합리적이다.

다음 입체환지의 구분소유 형식을 들 수 있다. 대지는 공유지분이 되나 건물 바닥면적의 구분소유권을 인정하는 경우로서 대지에 별도로 지상권을 설정하여 이용상의 공유와 권리상의 구분소유가 가능하므로 전자에 방법을 조합, 절충한 형식이다. 평가적으로 잡다한 권리관계를 입체적인 개념으로 집약적으로 재편성을 한 것이나 관리운영에서 별도의 조합을 구성하면 효율적일 수 있다.

#### 4. 건축물의 공간 효용가치

건물 전체의 가치가 어떻게 배분되는지를 알아야 적절한 권리조정이 가능해진다.

건축물은 층이나 위치, 용도 등에 따라 그 효용가치가 다르며 접근성이 중요한 상업판매기능과 환경의 쾌적성과 편리성을 추구하는 주거용도는 층별 선호경향에 큰 차이가 있다. 판매시설이라도 백화점의 매장배치에서 알 수 있듯이 업종에 따라 층별로 나누어지고 같은 층에서도 위치에 따라 차이가 난다.

비교적 판매시설이 이와같은 위치에 민감한 영향을 받게 되며, 가치차이도 매우 크고 업무는 층에 큰 영향이 없으며 주거의 경우도 큰 차이는 없다.

접지층, 특히 1층을 상업용으로 사용할 경우 경제적인 가액은 다른층에 비해 높으나 주거의 경우는 접지층이 다른 층에 비해 오히려 가격이 낮으므로 용도별 층에 따라 공간효용가치가 다르며, 건축물을 건축할 때 이와같은 면을 고려하여 최대한으로 가치를 높힐 수 있도록 용도배분하려 한다.

공간효용가치를 소상히 파악하고 여기에 상응하는 권리배분과 조정이 이루어져야 하나 현실적으로 이와같은 문제는 그리 간단하지 않다.

유사한 사례를 참고로 하여 가액을 산출할 수 있겠지만 건축물은 개별성이 있고 새로운 건물에 새로운 용도로서 앞으로 어느 정도의 시장가격이 형성될 지는 불확실하다.

특히 상업시설인 경우 영업실적에 따라 가격이 큰 차이가 있으므로 사용되지 않는 시설의 가액 산정을 정확하게

하기란 여간 어려운 일이 아니기 때문이다.

또 용도나 업종의 결정이 권리자의 자유의사에 따라 임의로 결정할 수 있다면 권리조정시 용도나 업종이 밝혀지지 않게 되어 순전히 시설물 중심으로 층별, 위치에 따른 공간효용가치를 정하여 권리조정을 해야 한다.

#### 5. 기존 건축물 유무별 권리조정

일정한 토지에 철거대상인 기존 건축물이 있는 경우(A)와 건물이 없는 경우(B)를 예로들어 재개발함으로써 양자의 권리관계가 어떻게 되며 그 손익관계를 비교하여 재개발의 권리조정문제를 뚜렷하게 나타내고자 한다.

건물이 있는 A는 나대지인 B보다 재개발전에는 건물로 인한 이용가치가 높지만 재개발할 경우에는 기존건물을 철거해야 하기 때문에 비용이 더 들며, 신규건물의 건설비나 재개발후의 토지와 건물의 재산가치는 A, B 모두 같다.

〈표 2〉 건물유무에 따른 권리

구 분	A	B
종전권리가액	토지가(V1)+건물가(V2)	토지가(V1)
건물철거비용	C1	-
건설비	C2	C2
재개발후 가치	V	V

재개발전의 재산가치는 토지 및 건물의 가격을 합한 것이며, 건물은 복성식이나 수익환원법 등의 평가방법으로 가액이 산출되지만 철거해야 하는 건물이 있는 경우에는 건축물로 인해서 철거하는 추가비용이 소요되므로 감가하는데 이를 建付減價라고 한다.

즉 재개발전에는 건물이 正의 가치를 가졌다면 재개발하게 되면 負의 가치를 가지게 되므로 어느 시점을 기준으로 재산평가를 하며 어떻게 권리가액을 산정하는지에 따라 이해가 크게 갈라지게 되며 같은 건물도 보는 관점에 따라 正(+)과 負(-)로 산정될 수 있기 때문에 큰 차이가 있으며 기존 건물의 소유권자와 그렇지 않은 권리자와는 크게 상반된 견해를 가지게 된다.

건부감가를 하면 건물이 있는 A의 토지가격에 비해 나대지인 B의 토지가격이 많으나 건물감가를 적용하고 토지가는 동일한 것으로 간주하는 방법을 많이 쓴다.

왜냐하면 토지에 건부감가를 하는데 건물에도 최우효사용의 상태에서 불균형 상당분만의 감가를 한다면 이중의 감가가 되는 셈이다. 건물이 최우효사용이라면 양자가 감가율이 적용되지 않기 때문이며 최우효사용에 대한 책임은 건물에 있으므로 토지에 대한 건부감가는 불합리하고 건물감가가 타당하다고 생각한다.

A는  $V > V_1 + V_2 + C_1 + C_2$  이라야 개발로 인한 이익이 생기며, B는  $V > V_1 + C_2$  이면 된다.

A의 종전권리( $V_1 + V_2$ )가 B의 권리( $V_1$ )에 비해 건물에 해당되는 가액만큼 더 많이 평가를 받게 되고 개발후에도 이와같은 권리를 기준으로 하여 그만큼 더 많은 권리를 취득한다.

A의 입장에서 보면 개인권리가액불변의 원칙에 의해 종전의 권리( $V_1, V_2$ )를 인정받아야 하는 것이 마땅하다고 생각할 것이나, B의 입장에서 보면 A의 권리중 건물의 권리는 개발후에도 그대로 존속되는 것이 아니고 건물이 철거된 후 소멸되는 것인데, 그것을 그대로 인정하여 그에

상당하는 새로운 권리를 부여하는 것이 공평하지 못하다고 생각할 수 있다.

왜냐하면 재개발후의 가치(V)를 기준으로 보면 A의 기존건물의 가액( $V_2$ )이 V에 하등의 이익을 주지 못하고 오히려 철거비용( $C_1$ )만을 초래하였기 때문이다.

재개발사업의 시행자가 관계권리자의 조합이고, 개발로 생긴 이익이 관계권리자에게 배분된다면 A는 B와 같이 개발하는 것이 A+A의 개발형태에 비해 유익하다고 생각할 것이고, 반면 B는 A와 같이 개발하는 것이 B+B의 개발형태에 비해 불리하다고 생각할 것이 분명하다.

A가 자발적으로 개발하려면 철거비용을 들이면서 건물가액의 손실을 감당해야 한다.

즉,  $V > V_1 + V_2 + C_1 + C_2$ 이라면  $V_2$ 를 포기할 수 있는데, 재개발로 인하여  $V_2$ 의 가액만큼을 권리로 인정받을 수 있을 뿐 아니라  $C_1$ 의 비용도 혼자 부담하지 않기 때문에 그만큼 이익을 보는 셈이다. 그렇다면 철거될 건물가액이 많을수록 새로 취득되는 권리도 이와 비례하여 많아질 것이며, 증가되는 비용도 부담하지 않으므로 건물권리자는 건물이 없는 권리자에 비해 유리하게 된다. 양자간의 개발에 대한 기여도를 고려하여 그 권리를 평가받는 배분적 측면에서는 불균형을 초래한다고 볼 수 있다.

그런데 A는 B보다  $V_2$ 의 재산가치를 더 지니고 있으며  $V_2$ 가 어떤 잔존가치가 있음에도 불구하고 재개발로 인하여 소멸된다면 그에 해당하는 권리평가를 받는 것이 당연하다고 볼 수 있다.

또한 이익배분에서도 종전권리에 비례하여 배당하는 것이 일반적이라고 보면  $V_2$ 를 종전권리로 인정할 때 A는  $V_1 + V_2$ 에 대한 이익을 얻게 되고, B는  $V_1$ 에 대한 이익을 할당받게 된다.

그런데 B의 입장에서 보면, A의  $V_2$ 로 인해 그만큼 이익이 적었음에도 불구하고  $V_2$ 에 대한 이익배분의 권리를 인정한다는 것은 부당하다고 생각할 것이다. 즉,  $V_2$ 가 이익창출에서는 부(-)의 요인이면서 이익배분에서는 정(+)의 요인으로 평가된다는 것은 불합리하다고 볼 수 있다.

이와같은 여러가지 조건을 고려하여 종전권리를 평가하는 대안적 방법을 제시해 보면 다음과 같다.

여기서 B의 권리는 그대로 인정하면 되겠으나 A의  $V_2$ 에 대한 권리가 문제시 된다. (A의 경우)

권리변환상 종전권리.....①  $V_1 + V_2$  ②  $V_1 + \alpha V_2$

개발이익의 배분상의 권리.....㉠  $V_1 + V_2$  ㉡  $V_1 + \alpha V_2$   
㉢  $V_1$

이것을 조합하면 ①-㉠, ①-㉡, ①-㉢의 형태와 ②-㉡, ②-㉢의 5가지로 구분할 수 있다.

여기서  $\alpha$ 는 건물권리의 평가계수로서  $0 < \alpha < 1$ 이다.

$\alpha$ 를 산정하는데 사용, 수익, 처분권으로 구분하여 건물의 殘存價에서 사용, 收益權만 인정하는지 반대로 處分權만 권리평가하는지 신규건물과의 관계나, 개념설정에 따라 다른 것으로 생각한다.

종전권리가액 불변의 원칙을 적용하면 권리변환상 종전권리는  $V_1 + V_2$ 로 되어야 할 것이며, 이익배분에서는 개발후의 가치에 전혀 보탬이 되지 못한  $V_2$ 를 소거시키는 것(①-㉢)이 타당할 것으로 생각되어진다.

다음은 재개발지구에서 기존건물을 보존시킬 필요가 있을 경우 보존건물에 대해 얼마만한 공공부담을 해야 하는가 하는 문제이다.

보존건물은 그 지역의 재개발에 의해서 개발이익을 얻고 있는데, 이 경우 철거건물은 재개발사업 때문에 그 지역의 기존이익을 포기해야 하는 입장과는 형평의 원칙에 어긋나는 것이다.

즉, 보존건물은 재개발사업으로 인하여 지가상승 등 근린외부 경제효과를 얻게 되므로 수익자 부담원칙에 의하여 수혜를 받는만큼 재개발사업에 대해서 공공비용을 부담해야 할 것이다.

따라서 보존건물의 경우 기존건물의 가치와 재개발후의 가치를 평가한 후 그 지역전체의 종전가치와 재개발후의 가치를 비교하고 철거되었을 경우 얻게되는 이익의 초과분에 해당하는 비용 부담이 있어야 형평원칙이 성립된다고 생각할 수 있다.

그런데 철거건물의 재산가치가 많으면 재개발사업의 경제적 효과성을 높히는데 장애요인이 될 수도 있으므로 철거할 것인지 보존건물로 존치시킬 것인지를 신중히 결정할 필요가 있고 철거함으로써 오는 이익보다는 보존함으로써 얻는 효과가 클 때 타당성을 인정할 수 있다. 그리고 보존건물일지라도 재개발후 지역의 기능변화에 어떻게 조화하여 나갈 것인지에 대한 대책수립도 필요할 것이다.

## 6. 결론

종전 토지 및 건물에 관련된 모든 권리에 대한 평가와 그 권리가 어떤 유형으로 전체 재산권에 어느 정도의 비율을 가지고 있으며, 재개발후에 계속 이행되는 것인지 보상으로 소거되는지의 권리 변환을 하게 된다.

그 후 권리가액과 변환된 권리 유형에 대한 권리배분을 하게 되면 이와 같이 전체적인 정리작업이 권리조정이다.

권리조정은 재개발후의 재산가액을 어떻게 평가하여 변환된 권리상에 어떤 비율로 할것인지를 신규건물을 중심으로 정리하는 일이다.

그런데 재개발 전후에 관련된 여러권리가 많은 변화를 가지게 되고, 이와같은 변화과정에서 각자의 가치관에 따라 상당한 의견차를 노정시키게 되므로 합리적인 기준과 방법을 제시하기는 상당히 어려운 일이다.

즉 이용되지도 않은 신규건물에 대한 공간효용가치와 비율결정, 기존건물의 유무에 따른 재산평가와 권리가액 산정, 존치건물에 대한 문제, 기존 건축물에 영업함으로써 형성되고 실제거래가 이루어지고 있는 영업권(권리금의 형식)에 대한 보상문제 등 여러가지 대상건축물에 따라 특수한 여건과 사정이 깊이 고려되고 각 권리자의 이해관계가 일치하거나 원만하게 수렴될 수 있도록 하여 정관이나 규약 등을 만들어 시행할 수 있다.

여하튼 이해관계가 복잡한 여러 권리자가 수용할 수 있는 합리적인 기준을 만든다는 것은 쉬운일이 아니며, 앞으로 계속적으로 연구되어야 할 과제이며, 각 재개발사업단위별로 특수하게 작성되어 적용되어야 한다.

현재 우리나라는 재개발의 관리처분 기법이 제대로 확립되지 못했을 뿐 아니라 그 적용이 대단히 복잡하므로 이를 단순화하여 추첨 등으로 많이 하고 있는데, 평등한 기회를 부여한다는 점에서는 하나의 방법이기도 하지만 앞으로는 보다 객관적이고 합리적인 기준에 따라 조정되는 것이 필요하다.