

다세대 지분 쪼개기

# 제한할 수 있는 법적 근거 마련해야

단독 주택을 8~10가구의 다세대 주택으로 용도를 바꾸는 '지분 쪼개기' 때문에 최근 서울을 비롯한 수도권 곳곳에서 다세대 주택 신축 붐이 일고 있다. 서울시가 무분별한 지분 쪼개기를 막기 위해 가구당 전용 면적 60㎡ 미만 주택은 입주권을 주지 않고 돈으로 청산하는 방식으로 규제하겠다는 방침을 밝혔지만, 현장에서는 다세대나 빌라 신축 공사가 더욱 활발하게 진행되고 있다. 게다가 조례를 개정하는 7월 전까지 건축 허가를 받으면 면적에 상관없이 입주권을 받을 수 있다는 점을 노린 막판 투기가 기승을 부리고 있어 논란이 일고 있다. 글 이은아 매일경제 기자



“신축 빌라요? 짓기도 전에 분양이 끝납니다.”

4층짜리 다세대 주택 신축이 한창인 서울 용산구 청파동 공사 현장. 대략 둘러봐도 인근에 다세대 주택 신축 현장이 20여 곳은 되어 보인다. 주변 서계동이나 한강로2가, 동작구 사당동·흑석동, 강서구 화곡동, 성동구 성수동, 도봉구 창동, 중랑구 면목동, 마포구 망원동·합정동 등 개발 예상 지역은 물론 수도권 뉴타운 추진 지역에서 어렵지 않게 볼 수 있는 풍경이다. 단독이나 다가구 주택을 허물고 다세대 주택을 지으면, 재개발 시 지분을 쪼개 수만큼 입주권을 받을 수 있는 이른바 ‘지분 쪼개기’ 현장인 셈이다.

#### 지분 쪼개기, 왜 열풍인가?

사실 신축 빌라·다세대 주택의 인기는 어느 정도 예고된 것으로 볼 수 있다. 뉴타운 개발, 역세권 고밀도 개발 등 개발에 대한 기대감이 어느 때보다 큰 상황에서 신축 빌라에 거주하면서 개발 시 투자 효과까지 누릴 수 있다는 점이 부각되고 있기 때문이다.

사당동 일대에서 빌라 건축을 하고 있는 한 건축 업체 사장은 “사당동에 전용 면적 62~72㎡ (분양 면적 112㎡), 7~10세대 규모로 빌라를 신축하고 있다”며 “분양가가 3억~3억 8000만 원 수준인데 지어지기도 전에 분양이 완료될 정도로 인기가 높다”고 전했다. 그는 “사당동에서 시작된 신축 빌라 바람이 상도동을 거쳐 최근 봉천동까지 확대되고 있다”고 말했다.

지분 쪼개기는 인천과 경기도 성남, 수원, 오산, 김포, 평택 등으로 확대된 상황이다. 근린 상가나 오피스텔을 신축해 지분을 쪼개는 신종 수법도 등장했다. 근린 상가나 오피스텔도 주거





용으로 쓰면 주택으로 간주해 분양권을 준다는 허위 정보 때문이다. 용산한강로2가의 근린 상가는 건축 허가만 받은 채 3.3㎡당 1억 원 선에 분양됐고, 서계·청파동 등지 대지 지분 6.6㎡ 안팎의 소형 오피스텔은 실당 2억~4억 원에 팔리기도 했다. 그러나 서울시는 지분이 쪼개진 상가 등을 주택으로 쓰는 것은 불법이라고 밝힌 바 있다.

#### 단독 주택·넓은 빌라의 가격 폭등 초래해

빌라 신축 붐은 결국 가격 급등으로 이어져 단독 주택이나 넓은 빌라는 어느새 '귀하신 뎀' 이 됐다.

용산구 청파동2가는 현재 3.3㎡당 4000만 원 선에서 거래된다. 쪼갠 지분이 없던 2년 전까지만 해도 3.3㎡당 2000만 원 수준이었으나 최근에는 2배 이상 뛴 상태다. 성수동 일대 단독 주택과 빌라 지분 가격도 3.3㎡당 3000만 원 수준에서 일부 구역은 4000만 원까지 급등했다.

인근 부동산 중개업소 관계자는 "아파트는 가격 상승이 거의 없는 반면 빌라나 단독 주택은 단기간에 가격이 급등했다"며 "최근에는 매물도 소진된 데다 수요자들도 너무 비싸다며 발길을 돌리는 경우도 많아 거래 자체는 활발하지 않다"고 전했다.

사당동·상도동 일대 넓은 주택 가격도 강세다. 사당동은 지분에 따라 3.3

㎡당 3200만~3500만 원, 상도동은 2700만~3000만 원 정도에 시세가 형성돼 있다. 지난달 사당역에서 5분 정도 떨어진 곳에 신축 빌라를 구입한 김모 씨는 "당시 지분 가격을 3.3㎡당 2700만 원에 구입했는데 최근 3000만 원이 넘는다는 소리를 들었다"고 말했다. 역세권 고밀도 개발 시 수혜 지역으로 꼽히는 사당역 일대는 소유자들이 매물을 모두 거둬들인 상태다. 한 중개업소 관계자는 "역세권은 소유자들이 팔지 않고 보유하겠다는 사람이 대부분이라 사고 싶어도 살 수 없는 상황"이라며 "지가가 높아 역세권 빌라 신축은 사실상 불가능하다"고 전했다.

금호·옥수동 일대 단독 주택도 3.3㎡당 2300만~2800만 원까지 가격이 급등했고, 재개발 지구인 행당동 6·7구역은 3~4개월 전만 해도 3.3㎡당 3500만 원 수준에서 최근에는 3900만~4000만 원까지 올랐다. 목2~4동도 1~2개월 전에 비해 30% 가량 상승한 3.3㎡당 3200만 원 수준에서 거래가 이루어지고 있다. 화곡동도 3.3㎡당 2200만 원을 넘어섰다. 심지어 지분 하나에 수십 명씩 투자하는 '공동 투자 클럽'도 유행하고 있다.

박상언 유엔알컨설팅 사장은 "별다른 이유 없이 급등한 곳도 많다"며 "개발 기본 계획이 확정됐거나 시공사 선정이 끝난 지역 등 상대적으로 안전한 투자처마저도 일부 지역은 가격이 너무 올라 투자에 신중할 필요가 있다"고 조언했다.



### 지분 가격 상승하고 조합원 수 많아져 피해 속출

가격 급등 외에도 지분 쪼개기의 부작용은 또 있다. 다세대 신축 붐으로 단독·연립 주택에 살던 세입자들이 살던 집에서 쫓겨나고 있는 것. 지난 4년간 용산구 서계동에 살았던 김모 씨는 지난주 수도권 중소도시로 이사했다. 집주인이 '지분 쪼개기용'으로 다세대 주택을 짓기 시작했기 때문인데 인근 전세값마저 급등해 이사할 수밖에 없었다고 털어놨다.

지분 가격이 뛰고 조합원 수가 많아지면서 사업 수익성도 악화되고 있다. 실제 가재울 4구역, 전농 7구역 등은 최근 지분에 대한 감정 평가액이 낮게 나오고 조합원 분양가가 높아 추가 부담금이 많을 것이라는 우려가 커지며 지분 가격이 급락했다. 인천시 용현·학익동에서 진행 중이던 도시 개발 사업은 3.3㎡ 땅을 700명이 소유할 정도로 '지분 쪼개기'가 극에 달하자 2006년부터 이 사업을 추진해오던 SK건설이 사업 중단을 선언하기도 했다.

### 정부도 대책 마련 고심, 사태 진화에 나서

이처럼 아파트 입주권을 노린 지분 쪼개기가 기승을 부리자 서울시는 7월부터 서울 시내에서 새로 건축되는 가구당 전용 면적 60㎡ 이하의 다세대 주택은 재개발 때 아파트 분양권을 받을 수 없도록 도시 및 주거 환경 정비 조례를 개정하기로 했다.

그동안 서울시에서는 재개발 때 주택 소유자는 모두 분양권을 받을 수 있었으며, 토지 소유주만 90㎡(무주택 소유주는 30㎡) 이하인 경우 아파트 분양 대상에서 제외됐다. 이 같은 규정은 서울시 의결을 거쳐 7월 이후 건축 허가분부터 시행될 예정이다.

중앙 정부도 대책 마련에 몰두하고 있다. 국토해양부는 재개발·재건축·뉴타운 등 도시 개발 사업에 공통으로 적용되는 '지분 쪼개기 방지 장치'를 만들고 상세한 내용은 시도 조례로 정하는 방안을 검토 중이다. 현재 지분 쪼개기에 관련된 법률은 △재개발 사업이 시도 조례로 정하는 금액이나 규모, 취득 시기에 부합되지 않으면 분양권을 주지 않도록 하고 있는 도시 및 주거 환경 정비법 △재정비촉진지구 지정 고시일 이후에 이뤄진 지분 쪼개기에 대해 분양권을 인정하지 않도록 하는 도시 재정비 촉진법이다.

이에 따라 국토해양부는 뉴타운·재개발 지정 지구 이전이라도 지분 쪼개기를 제한하는 법적 근거 마련 방안 등도 검토할 예정이다. 일부 지자체에서는 지구·지역 지정 이전에 이뤄진 지분 쪼개기는 분양권을 인정하지 않는 등 행정 지도를 한 선례가 있어 이 같은 지도가 필요하다는 지적이다. 하지만 지분 쪼개기를 막기 위해 개발 계획이 수립되지 않은 곳까지 건축 허가를 제한할 경우 지나친 사유 재산 침해라는 반론도 제기되고 있어 향후 귀추가 주목된다. ☞