

# 조합방식과 신탁방식의 재건축사업 및 재건축부담금에 관한 비교 연구\*

## A Comparative Study on the Association-led and Trust Company-led Methods in Reconstruction Business and Reconstruction Charges

이한창\*\* · 유선종\*\*\*  
Lee, Han-Chang · Yoo, Seon-Jong

### Abstract

In this study, to solve the problem of the Association-led Housing Reconstruction Business (AHRB), as an alternative to the AHRB, the reliability of the Trust company-led Housing Reconstruction Business (THRB) is verified. To this end, the AHRB and the THRB comparison analyses were performed for the project period, income and expenditure, and the calculation of the Reconstruction Charges (RC). The results of the study are as follows: First, the THRB's business period is shorter than the AHRB's. Second, the THRB's business value is likely to be superior to the AHRB's. Third, due to differences in the calculation period of excess profit for housing reconstruction and the cost items related to implementer, the THRB's RC will be less than the AHRB's RC. Thus, the stability of the THRB has been partially verified as an alternative to the AHRB. The THRB is expected to expand further in the future.

Keywords: Reconstruction Business, Association-led Housing Reconstruction Business (AHRB), Trust Company-led Housing Reconstruction Business (THRB), Reconstruction Charges (RC)

## 1. 서 론

### 1.1. 연구의 배경 및 목적

노후되고 불량한 주택을 헐고 그 대지 위에 주택을

건설하는 재건축사업의 가장 보편적인 방식은 기존 주택의 소유자(조합원)가 자율적으로 조합을 결성하여 재건축사업을 추진하는 것이다.

조합 방식 재건축사업은 조합원의 자발적인 의사가 반영될 수 있다는 장점이 있다. 반면에 조합의 전문성

\* 본 논문은 주저자의 석사학위 논문의 일부를 수정·보완한 것이다.

\*\* 서울벤처대학원대학교 부동산학과 박사과정 Department of Real Estate, Seoul Venture University (First author: sunsky7395@naver.com)

\*\*\* 건국대학교 부동산학과 교수 Department of Real Estate, Konkuk University (Corresponding author: yoosj@konkuk.ac.kr)

부족과 비도덕성, 사업비 조달 능력 부족, 사업관리능력 부재 등으로 인하여 사업성이 악화되거나 사업이 장기간 지연·중단되는 문제를 발생시키기도 한다.

조합방식의 문제점을 해결할 수 있는 대안으로 신탁사가 사업시행자로서 참여하는 신탁방식의 재건축사업이 제시되고 있다. 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”이라 한다.)의 개정으로 2016년 3월 2일부터 신탁업자는 단독 사업시행자로 재건축사업에 참여할 수 있게 되었다.

한편 2006년 급등하는 주택시장을 안정화하기 위하여 참여정부의 “서민주거복지증진과 주택시장 합리화 방안”으로 도입된 재건축부담금은 2006년 이후 5년간 시행되었다가 2017년 말까지 적용 유예가 되었고 2018년에 다시 적용됨에 따라 재건축사업의 추진에 있어 새로운 쟁점이 되고 있다.

도시정비법의 개정으로 신탁방식 재건축사업이 가능해짐에 따라 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」(이하 “재건축이익환수법”이라 한다.)도 개정되어 2017년부터 신탁업자도 재건축부담금 납부의무를 부담한다.

재건축사업 분야에서 개발사업의 지식, 노하우 및 경험 등을 겸비한 신탁사의 역할이 점점 더 확대되어 가고 있다. 하지만 제도 도입 후 실무적으로는 시행 초기다 보니 이에 대한 사례, 연구나 검증이 많이 부족한 상황이다.

본 연구의 목적은 조합방식 재건축사업의 대안으로서 신탁방식 재건축사업의 안정성을 검증하여 확인하는 것이다. 조합방식과 신탁방식 재건축사업에 대한 비교 분석, 조합방식과 신탁방식의 재건축부담금에 대한 비교 분석을 통해 확인 검증하고자 한다.

## 1.2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 신탁방식 재건축사업이 진행 중인 사례를 대상으로 하여 기존의 조합방식 재건축사업과의

비교 분석을 진행한다.

재건축사업의 개관, 부동산신탁제도, 신탁회사의 재건축사업 참여 방법, 재건축부담금제도 등을 먼저 살펴보고, 사례를 통해 사업 기간, 사업 수지, 재건축부담금 산정내용 등의 비교 분석을 진행한다.

연구의 수행 방법은 문헌연구와 비교분석으로 진행한다. 문헌 연구는 재건축사업, 부동산신탁제도 및 재건축초과이익환수제도에 대한 단행본, 선행연구보고서, 논문 및 학술지 등 발표자료, 정부의 업무편람, 업무매뉴얼 및 보도자료, 인터넷 등을 통하여 일반이론과 문헌 자료를 분석·정리한다. 비교 분석은 조합방식과 신탁방식의 사업 기간, 사업 수지 시뮬레이션, 재건축부담금 시뮬레이션 등에 대하여 수행한다.

## 2. 재건축사업과 재건축부담금의 고찰

### 2.1. 재건축사업

재건축사업이란 도시정비법에 의한 정비사업의 한 유형으로, 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 기존 주택의 소유자가 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업을 말한다.

재건축사업의 시행은 원칙적으로 조합에 의한 직접 시행 방식과 시장·군수 등과의 공동시행 방식이 있으며, 예외적으로 시장·군수 등이 직접 시행하거나 사업시행자를 지정하여 사업을 시행하는 지정개발자 방식과 토지등소유자 또는 조합을 대신하여 사업을 시행하는 사업대행자 방식이 있다.

### 2.2. 부동산신탁과 재건축사업

부동산신탁은 부동산을 신탁목적물로 하는 신탁으로, 부동산소유자(위탁자)가 수탁자와의 신탁계약에 따라 부동산을 수탁자에게 이전하고 수탁자는 신탁계

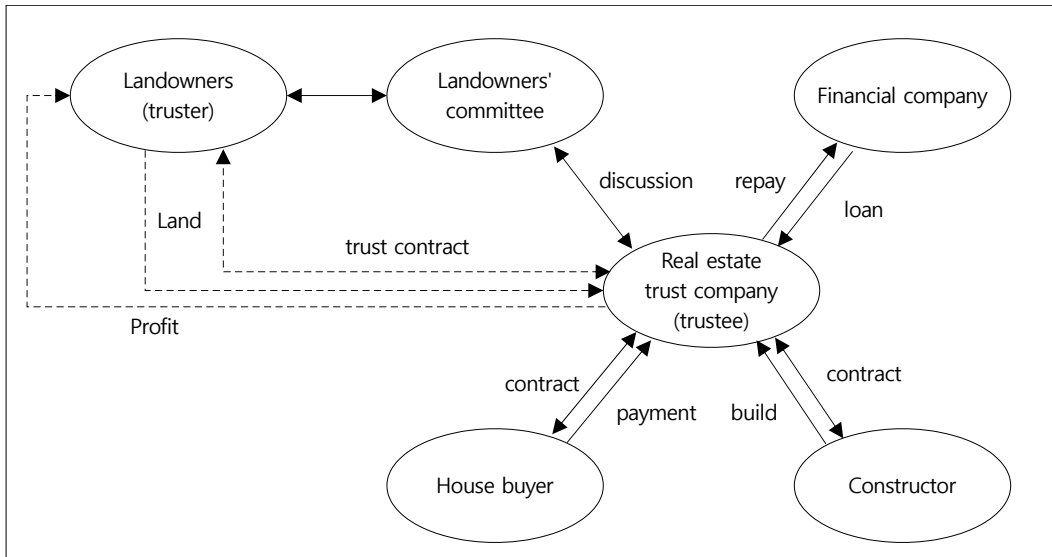


Figure 1. Trust company-led Housing Reconstruction Business

약에 정한 바에 따라 신탁된 부동산을 관리, 처분, 개발 등의 행위를 하여 그 성과를 수익자에게 돌려주는 형태의 신탁이다.

부동산신탁 상품의 한 종류인 토지신탁은 토지의 효율적 개발을 통해 수익을 실현할 목적으로 토지소유자(위탁자)가 토지를 신탁회사(수탁자)에 신탁하고, 신탁회사는 신탁계약에 따라 개발자금의 조달, 건축물의 건설 및 분양·임대 등을 수행하고, 그 관리·운영을 통해 발생하는 신탁수익을 수익자로 지정된 자에게 교부하는 신탁으로, 일명 개발신탁이라고도 한다.

신탁방식 재건축사업은 Figure 1과 같이 토지신탁을 재건축사업에 적용하는 방식이다. 신탁방식 재건축사업은 토지등소유자들이 조합을 설립하지 않고 부동산신탁사를 사업시행자로 지정하여 재건축사업을 진행한다.

신탁방식 재건축사업에서 사업시행자인 부동산신탁사는 자신의 명의로 책임으로 재건축사업에 필요한 자금의 조달, 건축물의 건설 및 일반분양 등을 수행하고 위탁자인 토지등소유자에게 토지등소유자분 분양

분을 공급하고 사업수익을 교부하게 된다.

신탁방식 재건축사업에서는 조합원총회나 조합이 존재하지 않으므로 토지등소유자 전체회의를 설치하고, 실무상 토지등소유자를 대표하는 정비사업위원회를 두게 된다. 정비사업위원회는 토지등소유자의 의견을 수렴하고 사업시행자인 부동산신탁사와 사업과 관련된 제반사항을 협의하는 임무를 수행한다.

### 2.3. 재건축부담금

재건축사업에서 발생한 초과이익 일부를 환수하는 제도인 재건축부담금은 도시정비법에 의한 재건축사업 및 소규모주택정비법에 따른 소규모재건축사업을 부과대상 사업으로 한다. 하지만 2017년 12월 31일까지 도시정비법에 따른 관리처분계획인가를 신청한 재건축사업과 소규모주택정비법에 따른 사업시행계획인가를 신청한 재건축사업에 대하여는 재건축부담금을 면제한다.

재건축부담금의 납부의무자는 원칙적으로 조합(또

는 신탁업자)이며, 조합이 해산된 경우와 조합의 재산으로 그 조합에 부과되거나 그 조합이 납부할 재건축 부담금·가산금 등에 총당하여도 부족한 경우, 신탁이 종료된 경우와 신탁업자가 해당 재건축사업의 신탁재산으로 납부할 재건축부담금·가산금 등에 총당하여도 부족한 경우에는 종료 시점 부과 대상 주택을 공급 받은 조합원(또는 위탁자)이 2차 납세의무가 있다.

재건축부담금은 재건축이익환수법에 따라 산정된 재건축초과이익을 당해 조합원 수로 나눈 금액에 금액 단계별로 부과율을 적용하여 계산한 금액을 부담 금액으로 한다. 재건축초과이익은 재건축사업으로 인하여 정상가격상승분을 초과하는 주택가액의 증가분을 말한다. 재건축초과이익은 재건축부담금 부과종료 시점의 주택가액에서 부과개시시점의 주택가액, 개시 시점부터 종료시점까지의 정상주택가격 상승분, 개발 비용을 차감한 금액으로 산정한다.

#### 2.4. 선행연구 고찰 및 본 연구의 차별성

재건축사업과 재건축부담금에 있어서 조합방식과 신탁방식 비교 분석을 위해 재건축사업 관련 연구와 재건축부담금 관련 연구를 구분하여 선행연구를 고찰하였다.

조합방식 재건축사업만이 가능한 시기의 재건축사업에 대한 선행연구는 주로 조합방식 재건축사업의 추진 과정에서 드러나는 문제점과 해결방안을 모색하는 연구가 진행되었다. 그 해결방안으로서 부동산신탁제도의 도입에 관한 연구가 있었다.

2016년 신탁업자가 주택정비사업의 시행자로 참여가 가능해진 이후에는 신탁방식 주택정비사업의 활성화 방안의 연구가 있었다.

김동근(2012)은 주택재개발·재건축사업의 시행단계에서 발생하는 법적인 문제점을 검토하고 법·제도적 개선방안을 제안하였다. 남영규(2007), 손용만(2010), 김종서·장희순(2010)은 도시정비사업과 공동

주택재건축사업의 활성화를 위해 신탁사의 참여 방안을 검토하였다.

박근용(2015)은 부동산신탁업자의 정비사업 사업 시행자 참여에 대한 법률적인 검토를 통하여 사업 시행 참여 허용 여부 및 이에 대한 문제점에 대하여 검토하였다.

하상호(2017)는 강남 3구 중심으로 한 연구에서 기존 조합방식의 주택재건축사업의 문제점 해소 방안으로 도입된 신탁방식에 의한 재건축사업의 단점을 극복하는 활성화 방안을 제시하였다.

조항신(2017)은 조합방식과 신탁 시행방식을 비교 분석하여 신탁 시행제도의 도입 필요성을 확인하고, 주택정비사업에서 신탁 시행방식의 활성화 방안을 제시하였다.

재건축부담금에 대한 선행연구는 재건축초과이익환수제도의 적용 실태에 대하여 법적 제도적 문제점 및 개선방안에 관한 연구가 주를 이루고 있다.

황의달(2008)은 재건축개발이익환수제도의 법·제도적 쟁점사항을 분석하고 주요 이해관계자들의 의식 분석을 통해 문제점을 검토하고 개선방안을 제시하였다. 재건축부담금에 대하여 합리적인 방법으로 연면적 기준의 재건축부담금 산정방식을 제안하고 재건축부담금의 적정 요율과 소형평형 의무건설의 탄력적 운영을 제안하였다.

신순철(2009)은 재건축부담금제도의 핵심인 부과 기준에 대한 문제점을 검토하고 개선방안을 제시하였다. 면제기준과 누진적인 부과기준 폐지, 부과기준을 비례방식으로의 전환 등이 필요하다고 주장하였다.

정종학(2009)은 재건축부담금에 대해 서울지역의 실제 부과 사례의 분석을 통해 문제점과 개선방안을 제시하고자 하였다. 재건축부담금의 부과기준을 변경하고 재건축시장의 변화에 맞춰 재건축이익환수법의 개정이 필요하다고 주장하였다.

김명민(2018)은 재건축초과이익환수제도에 대한 조합원 인식을 조사하였다. 조합원들의 재건축사업에

대한 관심도는 높으나 사업의 이해도는 낮은 수준이고, 재건축초과이익환수제도를 투기 억제에 주요한 정책 중 하나로 인식하는 정도가 높은 편이라고 주장하였다.

본 연구에서는 조합방식 주택재건축사업의 문제점을 확인하고, 실제 진행 중에 있는 사례에 기초하여 조합방식 재건축사업과 신탁방식 재건축사업에 대한 비교 분석, 조합방식과 신탁방식의 재건축부담금에 대한 비교 분석을 통해 조합방식 재건축사업의 대안으로서 신탁방식 재건축사업의 안정성을 검증 확인하였다는 점에서 차별성이 있다.

### 3. 조합방식과 신탁방식의 비교

#### 3.1. 조합방식과 신탁방식의 재건축사업

##### 3.1.1. 재건축사업의 단계별 추진 현황

국토교통부가 2016년 발표한 자료에 따르면 전국 2,052구역에서 정비사업이 추진 중이며, 이 중 재건축사업은 539구역으로 전체 26%를 차지하고 있다.

재건축사업의 진행단계별 현황은 정비구역 지정 단계가 40구역, 추진위원회 단계가 165구역, 조합 단계가 119구역, 사업시행인가 단계가 107건, 관리처분인가 단계가 48구역, 착공 단계가 60건이다. 전체 539구역 중 324구역(전체의 약 60%)이 사업시행인가 전 단계

Table 1. The present situation of Reconstruction Projects in Seoul

Source : Seoul Clean up System, <http://cleanup.seoul.go.kr>, Oct 2018.

Division	Reconstruction Projects				
	Association	Promotion committee	Before constitute of promotion committee	Total	Ratio
Basic planning	1	-	9	10	3.0%
Safety review(inspection)	-	-	1	1	0.3%
Designated housing renewal district	-	-	6	6	1.8%
Approval promotion committee	-	87	-	87	25.9%
Authorization for association establishment	57	-	1	58	17.3%
Authorization for project implementation	31	-	-	31	9.2%
Authorization for management disposal	38	-	-	38	11.3%
Demolish	4	-	-	4	1.2%
Commencement	25	-	-	25	7.4%
Sales	25	-	-	25	7.4%
Approval completion	9	-	-	9	2.7%
Transfer notification	33	-	-	33	9.8%
Dissolution of association member	5	-	-	5	1.5%
Liquidation of association	4	-	-	4	1.2%
(Total)	232	87	17	336	100%

인 정비구역, 추진위원회, 조합 단계에 머무르고 있다.

서울시에서 운영하는 재개발·재건축 클린업 시스템의 자료에 의하면 Table 1과 같이 서울의 경우도 재건축사업의 조합설립 인가 이전 단계에 162개 사업장이 있어서 재건축사업 전체(336개)의 약 48%에 이른다.

### 3.1.2. 조합방식과 신탁방식의 사업 기간 차이

#### 1) 도시정비법 절차에 따른 사업기간 차이

도시정비법상 조합방식 재건축사업과 신탁방식 재건축사업은 절차를 다르게 정하고 있다.

정비구역 지정 이후부터 관리처분 인가 신청 전 단계에서 차이가 발생한다. 조합방식의 경우 정비구역 지정 이후에 추진위원회 구성 및 승인, 조합설립동의서 징구, 조합 창립 준비 및 총회, 조합설립인가, 건축심의, 사업시행계획인가 고시, 시공사 선정, 조합원 분양신청, 관리처분총회, 관리처분계획 인가 신청의 과정을 거친다.

신탁방식의 경우 정비구역 지정 이후 신탁사 시행자 지정, 시공사 선정, 건축심의완료, 사업시행계획인가 고시, 토지등소유자 분양신청, 관리처분총회, 관리처분계획 인가 신청의 과정을 가진다.

이로 인해 신탁방식은 조합방식보다 조합 설립 기간의 단축, 시공사 선정 기간의 단축, 건축심의 기간의 단축 등이 가능하다.

신탁방식의 경우 조합 설립이 필요 없으므로 조합 설립을 위한 추진위 구성, 조합 설립 절차를 거치지 않아도 되므로 정비구역지정에서 조합 설립까지의 기간을 단축할 수 있다.

시공사는 조합방식의 경우 사업시행계획인가 고시 이후에 선정하지만 신탁방식의 경우 사업시행계획인가 고시 전에 선정하므로 시공사 선정 기간도 단축할 수 있다.

사업시행계획 인가를 받기 위해서는 해당 건축물의

건축심의를 받아야 한다. 시공사 선정 시점 차이는 건축심의 기간도 단축될 수 있다.

조합방식의 경우 건축심의 후 사업시행계획 인가를 받고, 시공사를 선정한 후 시공사의 설계 변경 등을 통해 건축심의를 또다시 받아야 한다. 반면 신탁방식의 경우 신탁사 지정 후 곧바로 시공사를 선정한 후 건축심의를 받기 때문에 건축심의 기간을 한 번으로 줄일 수 있다.

조합방식과 신탁방식 재건축사업의 최소 소요기간과 실제 서울시 클린업시스템의 평균 소요 기간을 비교해 보면 Figure 2와 같다.

조합방식의 경우 추진위 구성 및 승인으로부터 관리처분계획 인가 신청까지의 최소기간은 21개월로 2년 이내에 가능하다. 하지만 서울시 클린업 시스템에 의한 실제 진행 사례를 살펴보면 평균 9.4년이 소요된다.

신탁방식의 경우 신탁사 사업시행자 지정으로부터 관리처분계획 인가 신청까지 최소 16개월이 소요되어 조합방식의 최소기간인 21개월보다 5개월이 단축된다. 제도 도입 초기인 신탁방식의 실제 사례를 보면 신탁사의 사업시행자 지정과 시공사지정 단계까지만 진행이 된 상태이다.

#### 2) 사업시행자의 업무 능력에 의한 사업기간 차이

신탁사는 조합보다 자금 조달 능력, 투명한 사업 관리로 이해관계인간의 갈등 조정 능력, 개발사업에 대한 경험 및 지식, 전문성을 통한 교섭 능력 등을 갖추고 있으므로, 신탁방식이 조합방식보다 신속한 사업 진행이 가능하여 사업 기간을 단축할 수 있다.

### 3.1.3. 조합방식과 신탁방식의 재건축사업 사업 수지 비교 시뮬레이션

#### 1) 기본 가정

사업수지 비교는 실제 진행 중인 재건축사업의 내부적인 사업비 산정 자료를 바탕으로 하여 다음과 같은 기본 가정을 한다.

조합방식과 신탁방식의 재건축사업 및 재건축부담금에 관한 비교 연구

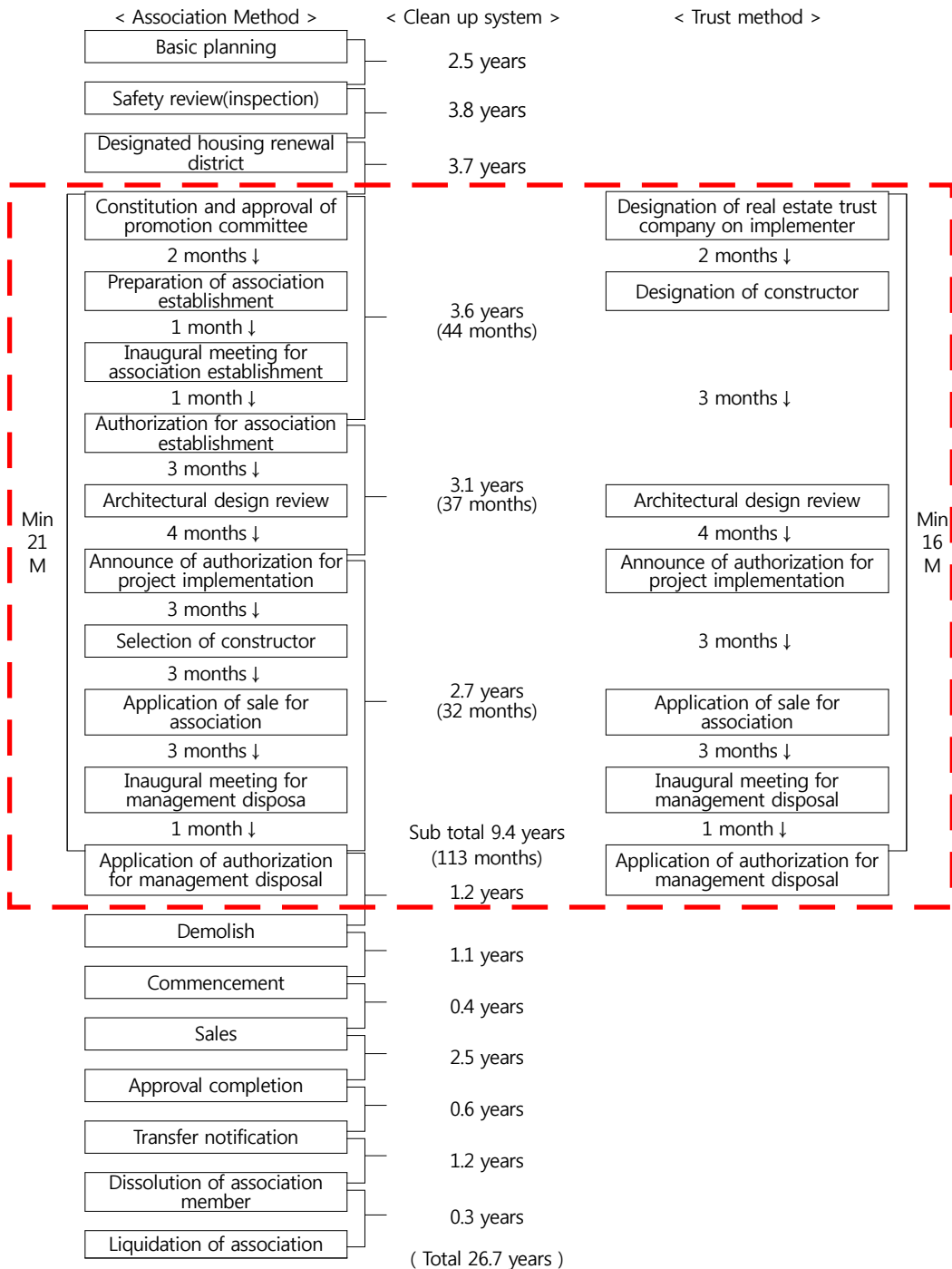


Figure 2. Comparisons of minimum duration by step between the AHRB and the THRB

첫째, 조합방식과 신탁방식의 비교는 공사비가 같은 경우와 다른 경우로 구분한다. 조합방식이나 신탁방식 모두 같은 시공사가 시공하는 것을 기준으로 한다.

둘째, 조합방식과 신탁방식 재건축사업에서 발생하는 사업비 지출 항목에 대해서 비교한다. 사업비 지출 항목 중 조합방식과 신탁방식이 다른 항목에 대해서만 비교하며, 시공사의 공사비를 제외한 공통으로 들어가는 비용 항목은 양 방식 모두 같은 것으로 설정한다. 또한 분양금 등의 수입도 조합방식과 신탁방식이 같은 것으로 한다.

셋째, 조합방식과 신탁방식의 사업 기간 차이로 인한 금융비용의 차이는 고려하지 않는다.

2) 조합방식과 신탁방식 재건축사업의 사업비 비교  
조합방식과 신탁방식의 사업비에 있어서 차이가 나는 주요 항목으로는 공사비, 조합 관련 비용과 신탁수수료 등이 있다.

조합방식의 경우 시공사가 단순 도급 이외에 분양 및 사업관리 등의 업무까지 담당하지만, 신탁방식의 경우 단순 도급공사만을 담당한다. 그래서 조합방식은 공사비 외 추가적인 사업관리비 등이 가산되어 도급공사비가 책정하게 된다. 공사 기간도 신탁방식보다 상대적으로 길게 산정하여 공사비 항목의 간접비에 대한 추가 요인이 발생하게 된다. 조합방식에서 일반적으로 일어나는 설계변경 등을 이유로 한 공사비의 인상요인 등도 신탁방식의 공사비와 차이가 발생

Table 2. Business Balance Comparisons between the AHRB and the THRB

Unit : Million Won

Division	Association method (A)	Trust method (B)	Trust method (C)	Gap		
		Same of estimated construction cost with (A)	Different of estimated construction cost with (A)	(B)-(A)	(C)-(A)	
① Incoming	Sales income	420,358	420,358	420,358	-	-
	(Total)	420,358	420,358	420,358	-	-
② Outgoing	Settlement cost	10,474	10,474	10,474	-	-
	Construction cost	186,780	186,780	177,682	-	-9,098
	Design cost	4,912	4,912	4,912	-	-
	Construction inspection cost	3,725	3,725	3,725	-	-
	Several charge	1,777	1,777	1,777	-	-
	Public utilities charge and Tax	12	12	12	-	-
	Operating expense of association	2,384	-	-	-2,384	-2,384
	Interest on loans of project expense	726	726	726	-	-
	Interest on loans of relocation expense	11,486	11,486	11,486	-	-
	Incidental expense	21,871	21,871	21,871	-	-
	Fiduciary fee	-	8,400	8,400	8,400	8,400
(Total)	244,147	250,163	241,065	6,016	-3,082	
③ Profit and loss (①-②)	176,211	170,195	179,293	-6,016	3,082	
④ Asset value of land and building on projects	164,089	164,089	164,089	-	-	
⑤ Ratio (③/④)	107.39%	103.72%	109.27%	-3.67%	1.88%	



하게 한다.

추진위 운영비 등 조합 관련 비용은 조합방식에만 발생하고 신탁방식의 경우 발생하지 않는다. 반면에 신탁수수료는 신탁방식에만 발생하고 조합방식에는 발생하지 않는다. 신탁수수료는 매출액의 2% 상당액으로 하였다.

조합방식과 신탁방식의 사업비가 차이 나는 항목은 Table 2에서 보는 바와 같다. 공사비의 경우 신탁방식과 조합방식이 같은 경우와 신탁방식이 조합방식보다 5% 감소하는 경우로 설정하여 비교하였다.

공사비의 절감액이 없는 신탁방식(B)의 경우에는 신탁수수료 84억 원이 발생하고 조합운영비 24억 원이 감소하므로, 조합방식보다 사업비가 약 60억 원이 증가하는 것으로 나타났다. 공사비 절감액까지 고려한 신탁방식(C)의 경우에는 공사비가 약 91억 원 절감되어 신탁방식이 조합방식보다 사업비가 약 1.6%(약 30억 원)가 감소하는 것으로 나타났다.

### 3) 조합방식과 신탁방식 재건축사업의 사업 수지 비교

공사비가 같은 경우에는 신탁수수료가 조합운영비보다는 크기 때문에 비용 증가로 신탁방식의 사업 손익이 조합방식보다 약 60억 원 감소한다. 비례율은 조합방식보다 3.67% 감소하여 조합원(토지등소유자)의 부담액은 증가하는 것으로 나타났다. 하지만 공사비의 절감액을 고려할 경우 신탁방식의 사업 손익이 조합방식보다 약 31억 원이 증가하므로 비례율은 1.88% 증가하고 조합원(토지등소유자)의 부담액은 감소하는 것으로 나타났다.

## 3.2. 조합방식과 신탁방식의 재건축부담금

### 3.2.1. 조합방식과 신탁방식의 재건축부담금 비교 시뮬레이션

#### 1) 기본 가정

조합방식과 신탁방식의 재건축부담금 비교 대상 사

례의 경우 추진위원회 승인일은 2004. 2. 1., 신탁업자의 사업시행자 지정 최초승인일은 2017. 1. 1., 준공시점은 2022. 12. 31.로 예정되어 있다.

재건축부담금 비교를 위한 기본 가정은 다음과 같다.

첫째, 조합방식과 신탁방식의 재건축초과이익 산정기간의 차이가 있는 경우와 없는 경우를 구분한다.

추진위원회 승인일로부터 준공인가일까지의 기간이 10년을 초과하므로, 조합방식의 경우 부과개시시점은 준공인가일로부터 역산하여 10년이 되는 날(2013. 1. 1.)이 된다. 신탁방식의 경우 부과개시시점은 신탁업자가 사업시행자로 최초 지정 승인된 날(2017. 1. 1.)이다. 재건축초과이익의 산정기간은 조합방식이 10년으로 신탁방식 6년보다 4년이 더 길다.

재건축초과이익 산정기간의 차이가 없는 경우는 조합방식과 신탁방식의 산정기간이 10년으로 동일한 것으로 한다. 차이가 있는 경우는 종료시점의 주택가격은 변동이 없는 것으로 하고, 정기에금이자율 및 주택가격상승률 등의 차이가 발생하는 것으로 한다.

둘째, 시공사의 공사비는 조합방식과 신탁방식이 같은 것으로 한다. 시공사는 사업 진행에 있어 조합방식의 경우 공사 외의 사업관리 등 여러 가지 주요 임무를 수행하면서 공사비를 받지만, 신탁방식의 경우 단순 도급공사 수급자의 역할만 수행하면서 공사비를 받는다. 이로 인해 공사 기간이나 공사비의 차이가 발생할 수 있지만, 공사 기간과 공사비는 같은 것으로 설정한다.

셋째 조합방식과 신탁방식의 사업 기간 차이로 인한 금융비용 차이는 고려하지 않는다.

#### 2) 조합방식과 신탁방식의 재건축부담금 비교

조합방식과 신탁방식의 재건축부담금 비교는 Table 3과 같다. 재건축초과이익 산정기간의 차이가 있는 경우 개시시점의 주택가격은 신탁방식이 조합방식보다 약 101억 원 크지만, 정상가격 상승분은 신탁방식이 조합방식보다 약 86억 원 작은 것으로 나타났다.

Table 3. Comparisons between the AHRB's RC and the THRB's.

Unit : Million Won

Division	Association method (A)	Trust method (B)	Trust method (C)	Gap				
		Same of estimated period with (A)	Different of estimated period with (A)	(B)-(A)	(C)-(A)			
① End Point (Approval date of completion) value of house	General sale price	116,616	116,616	116,616	-	-		
	End point of association parcel out posted price	281,984	281,984	281,984	-	-		
	Purchase price of small house	8,140	8,140	8,140	-	-		
	( sub total )	406,740	406,740	406,740	-	-		
② House value of start point	-	99,464	99,464	109,579	-	10,115		
③ Price increases of standard house	Division	(A),(B)	(C)	25,303	25,303	16,722	-	-8,581
	Increase of periodic deposit interest rate	22.23%	13.34%					
	Increase rate of average house price	25.44%	15.26%					
④ Development cost	Construction cost & etc	231,289	231,289	231,289	-	-		
	Operating expenses of association	2,384	-	-	-2,384	-2,384		
	Construction cost of small house (Estimated cost of lot area)	8,845	8,845	8,845	-	-		
	Fiduciary fee	-	8,400	8,400	8,400	8,400		
	( sub total )	242,518	248,534	248,534	6,016	6,016		
⑤ Total amount of excess profit on reconstruction (=①-(②+③+④))	39,455	33,439	31,905	-6,016	-7,550			
⑥ Number of Association member	0.6	0.6	0.6	-	-			
⑦ Average of excess profit on reconstruction per association member	68	58	55	-10	-13			
⑧ Average of Reconstruction Charge per association member	5.6	3.5	3.0	-2.1	-2.6			
⑨ Reconstruction Charge of Association(=⑧×⑥)	3,251	2,047	1,741	-1,204	-1,510			

개발비는 조합방식과 신탁방식이 차이가 나는 항목 인 조합운영비와 신탁수수료로 인하여 신탁방식이 조합방식보다 약 60억 원 큰 것으로 나타났다.

이러한 요인들로 인하여 재건축부담금은 신탁방식이 조합방식보다 약 12억 원 ~ 15억 원 정도 적게 부

과되는 것으로 나타났다.

### 3.2.2. 조합방식과 신탁방식의 재건축부담금 비교 소결

신탁방식과 조합방식의 공사비가 같은 경우 재건축

초과이익 산정기간 차이와 개발비용(조합운영비, 신탁수수료)의 차이로 인하여 신탁방식의 재건축초과이익이 조합방식에 비해 작게 되므로 재건축부담금도 적게 부과되는 결과가 된다. 즉, 신탁방식으로 인한 사업기간의 단축은 재건축초과이익의 산정 기간도 단축하게 하고, 부동산 가격 상승기에 산정 기간의 단축은 재건축초과이익의 감소를 초래하여 궁극적으로 재건축부담금을 줄일 수 있게 된다.

## 4. 신탁방식의 안정성 및 재건축부담금의 비교

### 4.1. 신탁방식 재건축사업의 안정성

#### 4.1.1. 조합방식 재건축사업의 한계점

조합이 사업시행자로서 진행되는 조합방식 재건축사업의 경우 조합의 전문성 부족, 조합운영의 불투명, 사업비 조달 능력 부재 등의 여러 문제점을 발생해 왔다.

재건축사업의 조합 임원들은 대상 사업지의 조합원(토지등소유자) 중에서 선임하다 보니 재건축사업에 대하여 전문적인 지식이나 경험을 가지고 있지는 않은 경우가 대부분이다.

조합의 운영에 있어서는 추진위원회 또는 조합 임원의 권한이 막강하고, 감시기구가 제 역할을 하지 못함으로 인해 사업비가 과다하게 책정되는 문제점도 발생하고 있다.

조합의 자체 자금 조달능력 부재는 초기 사업비의 조달을 시공사나 정비사업전문관리업자 등에 의존하게 된다.

이러한 문제로 인해 재건축사업의 사업성이 저하되고 사업 기간이 장기간 지연 또는 중단되어 궁극적으로는 재건축사업의 안정성도 해치는 결과를 초래하기도 한다.

#### 4.1.2. 신탁방식 재건축사업의 안정성

재건축사업에서 법정 추진 절차에 따른 차이와 시행 주체의 차이로 인하여 신탁방식 재건축사업이 조합방식 재건축사업보다 사업의 안정성을 높일 수가 있다.

##### 1) 법정 추진 절차 간소화로 인한 안정성

신탁방식 재건축사업은 조합방식 재건축사업보다 법정 추진 절차가 간소화되어 있어서 사업 기간을 단축할 수 있다. 사업 기간의 단축은 부수적으로 사업비를 감소할 수 있게 함으로 재건축사업의 사업성을 개선하는 효과가 있다.

신탁방식은 사업시행인가 절차를 간소화하여 추진위원회 구성, 조합설립동의서 징구, 조합설립인가 등의 절차를 진행하지 않아도 사업시행자 지정이 가능하다. 시공사의 선정도 사업시행자 지정 후 신속하게 할 수 있다. 시행 주체의 업무 능력을 고려하지 않아도 재건축사업을 추진하는 방식 차이로 인하여 사업기간의 차이가 발생한다.

신탁방식은 조합 설립 관련 절차가 필요 없기 때문에 추진위원회 및 조합 설립 관련 비용이 소요되지 않는다. 시공사 선정 시점 차이로 인한 건축심의 관련 비용도 신탁방식의 경우 절감될 수 있다. 조합방식은 시공사의 선정을 신탁방식에 비해 늦게 하다 보니 시공사 선정 전 및 선정 후에 두 번의 건축심의를 받는 경우가 발생할 수 있다. 신탁방식의 경우 한 번의 건축심의를 받으므로 건축심의 관련 비용도 절감될 수 있다.

신탁수수료는 일반적으로 조합운영비 등 조합 관련 비용보다 크게 책정되므로 신탁수수료와 조합 관련 비용을 비교하게 되면 신탁방식이 조합방식보다 사업비가 많이 소요된다.

하지만 진행 절차의 간소화로 인한 사업 기간 단축은 공사비, 금융비용 등의 사업비를 감소시키는 효과가 있으므로, 신탁방식이 조합방식보다 사업비가 적

게 되는 결과를 초래할 수 있다.

시공사의 공사비는 신탁방식이 조합방식보다 작은 것이 일반적이다. 조합방식의 경우 시공사의 역할이 도급공사외의 일반 사업관리 용역까지 포함하지만 신탁방식의 경우 단순도급공사까지만 수행하므로, 공사비는 신탁방식이 조합방식보다 작게 된다. 공사비의 차이는 사업기간의 단축으로 인하여 신탁방식의 공사기간이 상대적으로 조합방식보다 줄어들기 때문에 발생할 수도 있다.

#### 2) 시행 주체의 업무 능력으로 인한 안정성

신탁방식 재건축사업의 사업 시행주체는 부동산신탁사이고 조합방식 재건축사업의 시행 주체는 조합이다. 자본시장법상의 금융투자업자인 부동산신탁사와 토지등소유자가 결성한 조합은 사업 진행 시 업무처리 능력에 있어서 많은 차이가 있다.

부동산신탁사는 개발 사업 분야의 전문적인 지식, 노하우 및 조직을 갖추고 있다. 전문성을 바탕으로 체계적으로 시공사 및 각종 용역업체의 선정, 계약 내용 검토, 업무협약 및 관리 감독 등을 수행한다. 사업 관리 노하우는 불필요한 사업비의 지출을 방지할 수 있으며, 과다하게 책정된 사업비를 줄일 수 있다. 또한 다수의 개발 사업 수행 경험을 토대로 시공사와의 교섭력도 강화되어 시공비의 거품을 제거함으로써 공사비를 절감할 수 있다.

신탁방식의 경우 신탁사에 대한 감독기관의 관리·감독과 신탁사의 의무 부담 등은 조합방식보다 사업 진행의 투명성을 확보하게 한다.

신탁방식의 경우 조합방식보다 재건축사업의 사업비 조달도 용이하다. 신탁사는 자체 보유 자금으로 사업비를 충당하거나 높은 신용을 바탕으로 외부 금융기관으로부터 사업비를 조달할 수 있다.

## 4.2. 재건축부담금의 비교

### 4.2.1. 재건축부담금의 논란

2018년부터 정상적으로 부과될 재건축부담금에 대한 미실현 이득에 대한 과세는 위헌이며, 양도소득세와의 이중과세라는 논란은 여전하다.

헌법재판소는 과세대상인 자본이득의 범위를 실현된 소득에 국한할 것인가 혹은 미실현 이득을 포함시킬 것인가의 여부는 과세목적, 과세소득의 특성, 과세기술상의 문제 등을 고려하여 판단해야 하는 입법정책의 문제로 미실현 이득에 대한 과세 또는 부담금이 헌법정신에 반하지 아니한다고 결정한 바 있다.

재건축부담금과 양도소득세의 중복과세라는 문제제기에 대하여 정부의 태도는 별개의 사안이라는 것이다. 재건축부담금은 정상주택가격상승분을 제외한 초과이익에 대한 부과이고, 양도소득세는 주택가격상승분에 대한 부과로 두 제도의 목적 및 기능, 과세대상이 다르다는 입장이다.

### 4.2.2. 재건축부담금의 비교

신탁방식 재건축부담금은 부과 산정 기간, 소요 비용 등으로 인하여 조합방식 재건축부담금과 차이가 발생한다.

#### 1) 재건축초과이익 산정기간의 차이

신탁방식은 조합방식에서 필요한 조합설립 절차가 필요 없고 시공사 선정도 신속히 할 수 있으므로 조합방식보다 기간 단축을 할 수 있다. 재건축초과이익 산정기간은 신탁방식이 조합방식에 비해 짧아진다.

주택가격 상승기에 다른 조건이 일정할 경우 재건축초과이익의 산정기간이 길다는 것은 재건축초과이익이 많아지고 재건축부담금이 크다는 의미다. 이로 인해 조합방식은 신탁방식보다 재건축부담금을 더 부담하게 된다.

2) 비용 항목으로 인한 차이

재건축초과이익 산정기간의 차이가 없고, 금융비용도 동일하다고 한다면 조합방식과 신탁방식의 비용항목에서 차이 나는 것은 시행주체 관련 비용과 공사비다.

시행 주체 비용은 조합방식은 조합운영비가 해당하며, 신탁방식은 신탁수수료가 해당한다. 일반적으로 신탁수수료가 조합운영비보다 더 큰 금액이므로 시행주체 비용으로 인한 재건축부담금은 조합방식이 더 부담하게 된다.

공사비는 시공사의 시공 이외의 관리업무 역할부담 여부로 인하여 조합방식이 신탁방식보다 크다. 공사비 차이가 시행주체비용 차이보다 큰 경우가 많으므로 공사비 항목까지 추가할 경우에는 신탁방식의 부담액이 커지게 된다.

5. 결 론

조합방식과 신탁방식의 재건축사업 비교 분석을 통하여 다음과 같은 사항을 확인할 수 있었다.

첫째, 사업 기간 측면에서 보면 신탁방식으로 재건축사업을 진행하는 것이 조합방식으로 진행하는 것보다 사업 기간이 짧아지게 된다. 법정 추진 절차의 차이로 인하여 조합 설립 절차가 필요 없는 신탁방식은 조합방식보다 사업기간이 짧아진다. 또한 조합과 신탁사라는 시행 주체의 업무 능력에 따른 차이로 인하여 신탁방식은 조합방식보다 사업 기간 단축이 발생할 수 있다.

둘째, 사업성 측면에서 보면 신탁방식이 조합방식보다 사업성이 좋을 가능성이 크다. 사업 기간 단축으로 인한 금융비용 절감액은 고려하지 않는다 하더라도 신탁방식의 사업비가 조합방식의 사업비보다는 작게 된다. 신탁방식은 조합방식에서 필요한 조합설립 관련 비용이 소요되지 않으므로 조합설립 및 운영 관련 비용이 발생하지 않는다. 대신에 조합방식에 없는 신탁수수료가 발생한다. 일반적으로 신탁수수료가 조

합설립 및 운영관련 비용보다는 크지만, 공사비의 경우 신탁방식이 조합방식보다 작다. 신탁수수료, 조합설립 및 운영비, 공사비 모두를 고려하면 신탁방식이 조합방식보다 사업비가 작게 소요되므로 신탁방식이 조합방식보다는 사업성이 좋을 수 있다. 사업 기간 단축으로 인한 비용 절감액까지 고려할 경우 조합방식에서 신탁방식으로의 전환은 사업성을 크게 개선할 수 있다.

셋째, 시행 주체의 업무능력 측면에서 보면 신탁사가 조합보다 전문성, 사업관리능력, 업무처리의 투명성, 사업비 조달 능력 등이 뛰어나다. 신탁사는 외부의 관리 감독을 받으므로 업무처리를 시스템적으로 운용하게 되므로 조합에서와 같은 부조리는 발생하기가 어려워진다.

이러한 사업 기간 단축, 사업성 개선, 시행 주체의 업무능력 차이 등은 신탁방식이 조합방식에 비해 재건축사업의 안정성을 제고시킴으로써 사업의 완료 가능성을 높여주게 된다.

조합방식과 신탁방식의 재건축부담금 비교 분석을 통해서는 다음과 같은 사항을 확인할 수 있었다.

첫째, 주택가격 상승기에 다른 조건이 일정하다고 한다면, 재건축초과이익 산정 기간의 차이로 인하여 신탁방식이 조합방식보다 재건축부담금을 적게 부담하게 된다.

둘째, 재건축초과이익 산정 기간이 같고 공사비, 금융비용 등의 조건도 일정하다고 한다면, 시행 주체 관련 비용 항목인 조합 관련 비용과 신탁수수료의 차이로 인해 신탁방식이 조합방식보다 재건축부담금을 적게 부담하게 된다. 신탁수수료가 조합관련 비용보다는 많이 들지만 재건축부담금 산정 시 개발비용으로 인정받기 때문에 발생한 결과다.

조합방식과 신탁방식의 재건축부담금 비교는 공사비의 차이가 없는 것을 가정하였다. 하지만 조합방식과 신탁방식에 있어서 시공사의 역할 차이로 인하여 공사비의 차이가 발생한다. 공사비의 경우 일반적으로

로 조합방식보다 신탁방식이 작게 책정된다. 공사비 차이까지 고려할 경우 신탁방식은 조합방식보다 재건축부담금을 더 많이 부담하게 된다.

본 연구는 재건축사업과 재건축부담금에 대하여 조합방식과 신탁방식의 비교를 진행하였다. 이를 통해 조합방식 재건축사업의 대안으로서 신탁방식 재건축사업의 안정성을 부분적으로 검증하여 확인할 수 있었다. 하지만 제도 도입 초기다 보니 신탁방식 재건축사업으로 진행된 곳이 많지 않고, 진행된 사업도 초기 단계에 머무르고 있어서 사업이 완료된 곳이 없다. 이로 인해 신탁방식 재건축사업의 경우 진행 중인 사업의 사업계획을 바탕으로 한 연구로만 이루어져 실증적인 분석이 어려운 한계가 있다.

향후 신탁방식 재건축사업이 진행 완료된 사업의 사례가 축적되면 연구를 확대하여 다양한 관점에서 세부적인 실증분석을 할 필요가 있다.

## 참고문헌

### References

김동근. 2012. 주택재개발·재건축사업의 개선방안에 관한 법적 연구. 박사학위논문. 숭실대학교.

Kim DK. 2012. *Legal Study on Improvement Plans for the Housing Redevelopment and Reconstruction* [dissertation]. Soongsil University.

김명민. 2018. 재건축초과이익환수제도에 대한 조합원 인식에 관한 연구. 석사학위논문. 동의대학교.

Kim MM. 2018. *A Study on Perception of Union members for reconstructed extra profit return system* [dissertation]. Dong Eui University.

김중서, 장희순. 2010. 공동주택재건축사업의 활성화를 위한 신탁방식의 적용가능성. 한국지적학회. 26(2).

Kim JS, Jang HS. 2010. Trust-method Applying to the Multi-Family Reconstruction Project. *The*

*Korea Society of Cadastre*. 26(2).

남영규. 2007. 도시정비사업과 부동산신탁과의 관계에 대한 법적 검토. 석사학위논문. 단국대학교.

Nam YK. 2007. *A Legal Study on the Relationship Between City Improvement Project and Real Estate Trust* [dissertation]. Dankook University.

박근용. 2015. 신탁업자의 정비사업 시행참여에 관한 법적 연구. 금융법연구. 12(1).

Park KY. 2015. A Study on Trust Business entity' Participation in the Implementation of Rearrangement Projects. *The Korean Journal of Financial Law*. 12(1).

손용만. 2010. 도시정비사업 실현성 제고를 위한 부동산신탁제도 연계방안 연구. 석사학위논문. 광운대학교.

Sohn YM. 2010. *A Study on the Connection Methods of Real Estate Trust System and Urban Renewal Project* [dissertation]. Kwangwoon University.

신순철. 2009. 재건축부담금 부과기준의 개선방안에 관한 연구. 석사학위논문. 건국대학교.

Shin SC. 2009. *A Study on the Political Recommendations of Payment Criteria of Reconstruction Charge* [dissertation]. Konkuk University.

정종학. 2009. 재건축 개발이익환수제도의 실태와 개선방안에 관한 연구. 석사학위논문. 건국대학교.

Chung JH. 2009. *A Study on improving the Restitution of Development Profit of the Reconstruction* [dissertation]. Konkuk University.

조항신. 2017. 주택정비사업에서 신탁시행방식 활성화 방안 연구. 석사학위논문. 상명대학교.

Cho HS. 2017. *A Study on Vitalization of Housing Rearrangement Projects Led by Real Estate Trust Companies* [dissertation]. Sangmyung University.

하상호. 2017. 신탁방식에 의한 주택재건축사업 활성화 방안. 석사학위논문. 명지대학교.

*Housing Reconstruction Project* [dissertation]. Korea University.

Ha SH. 2017. *A plan to revitalize housing reconstruction business by trust method* [dissertation]. Myongji University.

황의달. 2008. 재건축 개발이익환수제도의 개선방안에 관한 연구. 석사학위논문. 고려대학교.

Hwang ED. 2008. *A Study on Possible Ways to Improve Recapture System for Excess Gains of*

2019년 02월 22일 원고접수(Received)

2019년 05월 17일 1차심사(1st Reviewed)

2019년 06월 03일 2차심사(2st Reviewed)

2019년 06월 18일 게재확정(Accepted)

### 초 록

본 연구는 조합방식 재건축사업의 문제점을 해결하기 위하여, 조합방식 재건축사업의 대안으로 신탁방식 재건축사업의 신뢰성을 검증한다. 이를 위해 조합방식 재건축사업과 신탁방식 재건축사업의 사업기간, 사업수지, 재건축부담금 산정내역 등의 비교분석을 진행하였다. 연구 결과는 다음과 같다. 첫째, 사업 기간은 신탁방식의 재건축사업이 조합방식의 재건축사업보다 짧다. 둘째, 사업성은 신탁방식이 조합방식보다 좋을 가능성이 크다. 셋째, 재건축초과이익 산정 기간의 차이와 시행 주체 관련 비용 항목의 차이로 인하여 신탁방식이 조합방식보다 재건축부담금을 적게 부담하게 된다. 따라서 조합방식 재건축사업의 대안으로서 신탁방식 재건축사업의 안정성은 부분적으로 검증되었다. 신탁방식 재건축사업은 앞으로 더 확대될 것으로 예상된다.

주요어 : 재건축사업, 조합방식, 신탁방식, 재건축부담금