

비주거용 집합건물 대지지분의 적절한 배분이 구분소유건물가치에 미치는 영향에 관한 연구: 「집합건물법」 제12, 17, 21조 개정을 중심으로*

The Effect of the Appropriate Allocation of Land Shares in Non-residential Collective Buildings on the Value of Buildings with Partitioned Ownership: A Proposal for the Revision of Article 12,17,21 of the Collective Building Act

박창률** · 박정준***

Chang-Yul Park** · Jung-Jun Park***

Abstract

In 1984, the “Collective Building Act” was enacted in response to the boom in apartment construction in the 1970s. The Act enabled strata titling with partitioned ownership, which was a change from a shared title under the Civil Act. The 1984 Act brought about major changes in the real estate market and the use of property titles. Current changes in the real estate market, borne of collective buildings, are leading the market segmentation, new investment patterns (portfolio investment), and various designs in collective buildings. In particular, for high-rise mixed-use complexes, shared spaces (such as underground parking lots) are increasing, and, therefore, how the land share is allocated has become an important issue. Articles 12, 17, and 21 in the current Act are based on irrational methods that shared areas and land portions are allocated by the area of each partitioned owner. This study shows the irrationalities with case studies and proposes the revision of the Act - to be based on the percentage value of each partitioned property.

Keywords : Partitioned Ownership (Strata Title), Privately Owned Area, Land Use Rights, Mixed-Use Collective Buildings, Non-Residential Collective Buildings

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

집합건물의 분류를 보면 크게 주거용 집합건물과

비주거용 집합 건물로 분류할 수 있다. 이러한 분류 방법은 학술적으로 완전하게 정립¹⁾된 분류방법은 아니지만 2010년 「집합건물법」 제1조의2(상가건물의 구분소유)의 개정 이후 집합건물이 주거용과

*본 논문은 2020년 2월4일 법률 제 16919호로 공포된 「집합건물법」의 대폭적 개정(2021.2.5.시행)된 부분을 참고하여 대구가톨릭대학교 대학원 박사학위논문(2018) “상업용 집합건물 대지지분배분에 관한 연구”논문과 한국지적정보학회지(2019) “비주거용 집합건물의 공유면적과 대지지분배분방법에 관한 연구” 논문을 수정·보완한 것임.

**SOHO D&C 대표, 대구가톨릭대학교 경제학 박사(주저자, 교신저자: josun0111@hanmail.net)

***대구가톨릭대학교 사회정책경영대학원 부동산법학과 석사과정(soho35@naver.com)

비주거용 개념으로 구분되어 그 자리를 잡아가고 있다고 볼 수 있다. 「집합건물법」은 「민법」의 공유(공동소유)로만 등기가 되었던 부분을 구분소유자 각자에게 구분등기가 될 수 있도록 법제화 시킨 것이 「집합건물법」이다. 그러나 대지지분은 하나의 대지 위에 수백 또는 수천 명이 그 대지의 소유권을 지분으로 나누어 지분²⁾소유권(「민법」 제215조 “건물의 구분소유”)을 가진다.

「집합건물법」의 내용과 구성을 살펴보면 과거 1984년 법 제정당시는 주거용(공동주택)집합건물을 위주로 소유자 집단의 분쟁에 대한 조정을 위한 법체계가 대부분으로 구성되고 있다. 2010년 제1조의2 추가 제정과 더불어 상업용(비주거용)집합건물이 「집합건물법」 법체계에 자리를 잡아가기 시작했다. 그러나 「집합건물법」 체계부분에서는 집합건물 준공후의 관리부분과 분쟁·조정부분 중심의 법체계를 볼 수 있다. 특히 비주거용 집합건물에서는 집합건물성립(생성)과정에서 차후의 분쟁³⁾을 미리 원천에서 차단 할 수 있는 대지지분배분 문제를 상당히 소홀하게 다루고 있다.

2020년 2월4일(법률 제 16919호로 공포 2021. 2.5. 시행) 「집합건물법」 일부개정이 있었으나 개정된 내용의 대부분은 대지지분배분과는 관련이 없는 부분이다. 다만 제1조의 2 제1항 2호의 바닥면적의 합계가 1,000m²이상의 구분점포의 범위를 삭제하여 1,000m²이하의 소규모 집합건물(구분점포)에 법 적용을 확대한 부분은 상당히 의미 있는 개정이라 할 수 있다.

「집합건물법」 전체구성은 전부 4장으로 되어있으며 제1장 “건물의 구분소유”로 공유부분 과 구분소유관계의 법, 규정이며 제2장은 “단지” 관리단규정과 분쟁조정에 관한 법, 규정이고 제3장에 “구분건물의 건축물대장”이며 제4장 “별칙” 규정이다. 「집합건물법」의 주된 규정은 구분소유를 위한 집합건물의 집단관리에 대한 부분이 대부분이다.

집합건물은 부동산시장의 투자패턴(Pattern)과 패러다임(Paradigm)의 변화를 가져왔으며 부동산도 분산투자의 시대가 진행되고 있다. 주거용 초고층아파트와 대형 주상복합아파트의 등장과 비주거용 집합건물의 대형화 등으로 인하여 전용비율이 낮아지고 공유부분의 비율이 높아지며 대지지분의 배분이 더 복잡하고 다양해질 수 있다. 한마디로 법의 구조와 체계가 변화되는 사회적 환경과 부동산시장의 요구에 따라가지 못하는 실정이다.

「집합건물법」 전체구성에서 대지지분배분규정이 너무 취약한 것이다. 특히 주상복합의 경우는 주거부분과 비주거부분이 공존하는 경우지만 두 부분은 이질(異質)적 관계로 분양(공급)방법부터 다르다. 비주거부분은 보편적으로 주거부분보다 대체적으로 가격이 높은 편이고 그 척도 또한 단지의 위치와 특성에 따라 다양하게 형성되는 부분이다. 따라서 대지지분배분 비율을 일률적인 전유면적비율로 배분하는 것은 시대상황에 맞지 않는다. 공동주택단지 내 전체의 대지에서 주거부분에 배분되는 대지배분면적과 비주거부분에 배분될 대지배분면적을 동일하게 적용하여 전유면적의 비율로 배분하여서는 안

- 1) 집합건물은 상업용 집합건물뿐 아니라 정부청사 또는 비영리법인 학교법인 종교단체 등 구분소유의 대상이 될 수 있는 부분(법인별 구분소유)으로 이 또한 비주거용 집합건물에 분류 될 수 있으며 집합건물의 다양성을 고려하면 주거용 집합건물과 비주거용 집합건물의 분류방법으로 대분하는 방안을 법률로 제도화시키는 것이 필요하다.
- 2) 집합건물의 대지는 구분소유관계가 존재하는 한 대지지분은 대지사용권으로 건물의 부속물로 볼 수 있는 부분이나 대지의 사용권과 대지지분은 구분되어야 한다. 대지지분은 엄연한 부동산의 독립적인 권리이며 민법상 하나의 물건(物權)이다. 구분소유관계가 종료되는 시점까지는 건물의 부속물로 보는 것이 학설이지만 구분소유관계가 종료된 이후는 대지지분이 잘못 배분이 된 집합건물들은 분쟁의 소지가 다분히 존재하고 있다.
- 3) 집합건물의 오랜 경과연수로 노후화 또는 전손으로 인하여 구분소유자들의 협의나 관리단의 결정으로 재건축 또는 집합건물의 전손(全損)으로 구분소유관계가 종료되어 토지를 매각 할 경우는 현행 「집합건물법」의 대지지분배분 방법(전유부분의 비율배분)으로는 구분소유자들 각각 불만과 분쟁의 유발소재는 충분히 잠재하고 있다.

되는 부분이다. 「집합건물법」은 반드시 대지지분배분의 비율을 주거부분과 비 주거부분의 가치의 비율로 규정하는 법의 규정이 필요하다고 주장한다.

비주거용(상업용) 집합건물역시 층간의 가치가 현격한 차이가 나고, 같은 1층이라고 하여도 그 가치(분양가액)의 차이는 당해 집합건물의 위치와 특성에 따라 큰 격차를 보이고 있다. 특히 지하층의 가치는 건물의 개별특성과 지역적 특성이 함께 가치를 수반한다. 예를 들면 구분소유물 중 지하층(주차전용건축물의 지하주차장의 구분소유물)이 주차전용부분으로 주차장 용도이외는 별가치가 없는 지하층이 있는가 하면 반면에 지하철역과 통로에 연결된 지하상가와 비교해보면 용도에 따라 엄청난 차이가 나고 있는 현재의 사회적 환경에서 구분소유 집합건물을 단순한 전유면적비율로 대지지분을 배분하는 방법은 공정하지 못하므로 「집합건물법」의 개정은 불가피하다고 본다. 이러한 배경을 바탕으로 본 연구의 목적은 「집합건물법」개정을 통하여 집합건물의 다양한 가치(시장가격 또는 검정가격)에 적합한 대지지분이 배분되어 구분소유의 가치에 합당하고 공정한 대지지분배분이 이루어지도록 하는데 그 목적이 있다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구의 내용적 범위는 「집합건물법」의 구성에서 제1장 “건물의 구분소유”의 제2절 “공용부분”에 제12조(공유자의 지분권)와 제17조(공용부분의 부담·수익)내용의 부적절성과 제3절 “대지사용권”의 제21조(전유부분의 처분에 따르는 대지사용권의 비율)를 중심으로 연구의 범위로 한다. 「집합건물법」 3개의 조항을 직접적인 개정대상으로 연구의 범위를 정하였으나 「동법」의 내용과 다른 법률에 의하여 개정대상 조항은 늘어날 수 있는 부분이지만 본 연구의 우선대상은 제12조, 제17조, 제21조로 정한다.

주거전용 집합건물(아파트)의 분양에서 층별 가

치의 차이와 조망과 일조량에 따라 가격차이가 발생하지만 그 격차가 비주거용(상업용) 집합건물에 비하면 크게 차이가 나지 않기 때문에 현행 전유면적비율로 대지지분을 배분하여도 크게 문제가 되는 부분이 아니다. 그러나 비주거용 집합건물은 경우가 다르며 층간 또는 구분소유별 전유부분의 위치에 따라 크게 차이가 나고 있다. 이러한 차이가 발생하고 있는데도 불구하고 단순하게 전유면적의 비율로 대지지분배분 방법은 적절하지 못하다.

상업용(비주거용) 집합건물의 분양에서 대지지분배분은 약 30년 전부터 대부분의 상가분양은 구분소유물의 전유면적 비율로 대지지분을 배분하였다. 이 부분에서 연구의 방법은 집합건물의 특성에 따른 대지지분을 분양가액으로 배분된 사례와 그리고 가치형성이 확연히 다르게 형성되는 상가혼합(주상복합)형 아파트의 분양사례를 통하여 구분소유물건가치의 다양성을 입증하고자한다.

본 연구의 사례는 구분소유물의 분양가격대비 대지지분을 배분한 사례의 법률적 근거는 「집합건물법」 제21조 제1항의 단서조항에 근거가 있다. 연구의 사례는 타 비주거용(상업용)집합건물의 대지지분배분이 불합리적이고 공정하지 못한 부분을 충분히 입증하는 사례로 볼 수 있다. 또 다른 사례로 아파트 단지내의 상가부분의 대지가 따로 구획이 되지 않고 통합된 대지를 주거용과 혼합하여 대지지분을 배분한 사례로 일종의 주상복합형태의 아파트로 볼 수 있는 사례이다. 최근 대부분의 아파트단지 내 상가분양(입찰)에서 대지지분을 아파트분양과 함께 통합하여 대지지분을 배분하고 있으므로 비록 단일사례이지만 입증의 대표성은 충분한 부분이다. 또한 토지의 사용 조건과 규제부분은 집합건물 당해 토지의 특성과 관할 지방정부의 조례나 규정(건폐율, 용적률 등)이 다르기 때문에 약간의 차이는 있을 수 있는 부분이지만 전체 집합건물 구분소유자의 대지지분에 대한 정당한 권리를 주장하기에는 충분할 것으

로 본다.

본 연구의 범위는 「집합건물법」 제21조 대지지분 배분 방법이 부적절한 부분과 관련된 「동법」 제12조, 제17조로 정하고 두 가지 사례([Case 1],[Case 2])분석을 연구의 방법으로 한다.

2. 「집합건물법」 관련 선행연구

2.1 선행연구 고찰

집합건물 관련 선행연구는 집합건물의 대지권과 법정대지, 구분소유권의 개념과 다양성 그리고 공동주택의 층별 효용과 집합건물의 부가가치세, 재산세의 형평성 문제 등 다양한 연구를 보이고 있다. 그 개념의 선행연구에 대하여 살펴보면 다음과 같다.

2.1.1 집합건물 층별 가치에 대한 선행연구

이성원·주용범(2007)은 “법원경매평가에서의 비주거용 집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구” 논문에서 현행 토지·건물 배분비율 표는 토지·건물 배분비율 산정근거의 부재로 인하여 비주거용 집합건물 부동산의 다양한 유형이 고려되지 못했을 뿐만 아니라 지역별배분비율의 차이를 반영하지 못하고 있음을 지적하였다. 또한, 층별 가격격차가 고려되지 못하고 있음을 지적하며, 현행집합건물의 토지·건물 배분비율표의 문제점보완의 필요성을 주장하였다.

정수연·김태훈(2007)은 “헤도닉모형을 이용한 아파트 층별 효용비율에 관한 연구: 서울지역을 대상으로” 논문에서 주거용 집합건물의 대표적인 아파트의 고급화, 브랜드화가 급격히 진전되고 있는 과정에서 초고층 아파트가 시장가격을 주도하고 있

고 주상혼합의 아파트가 일반화되고 있는 것이 현실임을 주장하면서 소득의 증가는 조망과 같은 환경재의 가치를 높이평가하게 만든다고 하였다. 아파트의 층별 효용비율은 국세청의 기준시가 산정과 건설업체의 분양가 산정, 감정평가업의 다양한 아파트 관련 소송평가 및 과세평가, 보상평가의 영역에 이르기까지 폭넓게 활용되고 있음을 강조하였다. 또한 특성가격모형(헤도닉)분석을 사용하여 시장의 변화를 반영하면서 감정평가실무에서 활용 가능한 층별 효용비율 표를 작성하고자 서울지역의 10개구 95개동의 7,002세대를 표본 추출하였고 이를 바탕으로 하여 층별 효용비율을 추정해 내었다.

박창률(2019)은 “비주거용집합건물의 공유면적과 대지지분배분의 관한 연구” 논문에서 대지지분과 함께 공유면적까지도 전유면적비율이 아닌 분양금액 또는 감정가액으로 분양하여야 합당하다는 것을 주차장전용건축물의 집합건물분양 사례를 들어 주차장면적배분이 공유면적배분으로 중요쟁점이 될 수 있는 내용의 연구로 분양금액대비 공유면적과 대지지분배분을 주장하고 있다.

2.1.2 집합건물 과세체계의 선행연구

민태욱(2011)은 “집합건물의 부가가치세 과세표준 구분” 연구논문에서 「부가가치세법」의 토지는 면세대상이기 때문에 집합건물을 분양하는 사업자가 부가가치세를 신고하기 위해서는 매매가액을 토지가액과 건축물가액으로 구분할 필요가 있다고 강조하였다. 현행 「부가가치세법」에서 실거래가액을 원칙으로 하되 실거래가액 중 토지의 가액과 건물 또는 건축물 등의 가액구분이 불분명한 경우에는 대통령령⁴⁾으로 정하는 계산금액에 따라 공급가로 하

4) 「부가가치세법」 제29조 제9항에서는 “사업자가 토지와 그 토지에 정착된 건물 또는 건축물 등을 함께 공급하는 경우에는 건물 또는 건축물 등의 실거래가액을 공급가로 한다. 다만, 실거래가액 중 토지의 가액과 건물 또는 건축물 등의 가액구분이 불분명한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 금액을 공급가액으로 한다.”라고 규정되어있다. <「부가가치세법 시행령」 제64조 제1호, 제3호 참조>

고 있다. 실무에 있어서도 집합건물 자체의 명확한 실지거래가액은 존재하지만, 집합건물을 구성하는 토지 및 건축물 각각의 실지거래가액은 사실상 구분하기가 쉽지 않다. 매매당사자가 임의로 토지가액과 건축물가액을 구분한 것을 아무런 검증 없이 실지거래가액으로 인정하는 것은 문제가 있다는 것을 주장하였다.

박상수(2014)는 “일반건물과 집합건물 간 재산세의 형평성 분석” 보고서는 한국지방세연구원의 정책연구보고서로서 비주거용 집합건물의 건물 가치는 층별로 분명한 차이가 있음에도 불구하고 재산세 부과는 부동산가치에 비례하여 이루어지지 않고 있다고 하였다. 즉, 비주거용 집합건물인 상가건물의 재산세 부과에 있어서 각 층간에 불 형평성 문제가 발생하고 있다. 여기서 층간 불 형평성이라고 하는 이유는 토지의 가치가 시장가치가 아닌 개별공시지가이며, 이것이 면적으로 나누어져 건물의 가치로 배분되고, 상가건물의 시가표준액도 시장가치가 반영되어 있지 않기 때문이다. 이로 인해 층별 면적이 동일하다면 부동산의 가치가 가장 높은 지상 1층이나 부동산의 가치가 낮은 지하1층이나 재산세부담에는 큰 차이가 나지 않는다고 하였다. 일반건물과 집합건물간의 재산세부담에 있어서 차이가 나는 불 형평성은 부동산평가방법의 차이, 과세단위의 차이 등으로 인해 초래되는 것, 즉 부동산의 가치는 동일함에도 불구하고 일반건물이 소유권을 구분하여 집합 건물로 전환되면 건물의 물리적 특성에는 변화가 없음에도 재산세액은 달라지고 시물레이션 결과, 일반건물이 집합 건물로 전환되는 경우, 재산세액이 7~18%까지 감소한다고 하였다.

2.1.3 대지지분과 대지사용권의 선행연구

손재중(2012)은 “집합건물 대지의 권리관계에 관한 연구”에서 “대지사용권”이란 집합건물의 구분소유자가 자신의 건물 전유부분을 소유하기 위해서는

그 건물에 대하여 어떠한 권리를 가져야 할 것인데 이러한 권리를 대지사용권이라고 하였다. 이 대지사용권은 새로운 물권이나, 새로운 권리를 의미하는 것이 아니고 기존의 권리 즉 소유권, 지상권, 전세권, 임차권, 저당권 등의 권리에 대한 권능으로 사용권을 의미한다고 하였다. 대지권이란 「집합건물법」의 용어가 아닌 절차법인 부동산 등기법상의 용어로서 대지사용권으로 등기되어서 공시되는 것을 대지권이라고 하였다.

박종두·박세창(2012)은 “집합건물의 공유대지와 지료의 지급”의 논문에서 「집합건물법」 제11조에는 공유자의 공용부분의 사용권에 대해 규정되어있는데, 학설과 판례에서도 구분소유자들의 특별한 사정이 없는 한 대지에 대한 공유지분의 비율에 관계없이 건물의 대지전부를 용도에 따라 사용할 적법한 권원이 있음을 제시하고 강조하였다. 즉, 구분소유자 상호간에는 대지에 대한 공유지분의 차이를 이유로 지료지급을 청구하거나 부당이득반환을 청구할 수 없는 것이라 하고 이러한 법리는 집합건물로서 전유부분이 없는 대지공유자라 하여 달리 볼 것이 아니라고 하였다.

2.1.4 기타 공용과 공유 및 법정대지에 관한 선행연구

이승길·박세창(2011)은 “구분소유권의 개념에 관한 고찰”의 연구논문에서 우리 「민법」 제215조 제2항에서 공유부분의 보전에 관한 비용 기타의 부담은 각 공유자 소유부분의 가액에 비례하여 부담한다는데 대하여 「민법」의 특별법인 「집합건물법」에서는 건물의 구분소유와 관리에 관하여 구체적으로 정하고 있지만 「동법」 역시 건물의 구분소유권을 직접적으로 규정하고 있지 않다고 한다. 학설은 물적 지배를 중심으로 공유지분을 구분소유권과 별개로 볼 것인가, 전유부분과 묶은 하나의 권리로 볼 것인가, 아니면 물적 지배와 인적 지배를 통합한 제3의 권리로 볼 것인가로 의견을 제시하였다.

박세창(2013)은 “집합건물의 대지공유관계와 「집합건물법」 제11조의 적용” 논문에서 「집합건물법」 제11조에 “공유자는 공용부분을 그 용도에 따라 사용할 수 있다.” 라고 규정된 것을 유추 적용하여 집합건물의 대지사용권의 공유관계는 「민법」 제263조⁵⁾ 적용을 정면배척하고 있다고 주장하였다. 집합건물의 대지사용권의 공유관계에 「집합건물법」 제11조를 적용하여 「민법」 제263조의 적용을 배척할 수 없음을 판례를 통하여 지적하였다.

송재일(2014)은 “구분점포 성립요건 개선을 위한 집합건물의 고유 및 관리에 관한 법률 개정방안” 논문에서 상가건물의 구분소유권자가 상가건물의 이용가치를 극대화하기 위하여 구분소유 건물 간에 합병을 하려는 경우, 전유부분 및 일부공용부분은 그 권리자 및 지분권자의 전원합의로만 가능함을 제시하였다. 소유권의 변동 없이 합병된 집합건물을 표시할 방법이 현행 제도상 없다는 것이 문제라고 하였다. 구분점포의 분할과 합병이 이루어질 때마다 실질적 심사권을 부여하는 것이 바람직하지만 대안으로 건축도면에 의하여 물적 지배관계를 명확히 할 수 있는 경우에는 「집합건물법」 제1조의2에 규정된 상가건물의 구분소유에 대해 더욱 완화할 필요성을 언급하였다.

장동훈·손재중(2014)은 “「집합건물법」 상 법정대지의 범위에 관한 연구” 논문에서 「집합건물법」 제2조 제5호에서 건물의 대지는 “전유부분이 속하는 1동의 건물이 있는 토지와 제4조 규정⁶⁾에 따라 건물의 대지로 된 토지를 말한다.”라고 규정되어있다고 주장한다. 즉 법률에 규정되어있는 바와 같이 집합

건물의 대지에는 전유부분이 속하는 1동의 건물이 있는 토지와 규약으로 정한 건물의 대지가 있음에도 불구하고 집합건물에 관련된 논문 및 문헌은 물론이고 판례에서도 법정대지라는 개념을 사용하고 있음을 강조하였다. 또한 법정대지란 해당건축물을 축조하기 위하여 각종 법률규정을 적용하여 정해지는 대지 면적이 진정한 법정대지의 의미라고 그 개념을 재정립하였다.

장석천(2015)은 “일본과 중국의 구분 소유법제” 논문에서 동아시아 3국을 중심으로 일본이 가장먼저 경제부흥을 이루면서 구분소유에 대한 법제가 가장먼저 입법되었으며 그 뒤를 이어 한국이 구분소유에 대한 규정을 입법하였음을 밝혔다. 일본의 경우에 있어서도 오랜 기간 축적된 경험에 의한 입법이지만 문제점이 있다고 하였다. 문화와 생활습관이 유사한 중국과 일본의 구분소유에 대한 각각의 문제를 비교하여 자국의 현실에 맞는 법제도를 찾는 것도 실제운용에 있어서는 도움이 된다고 강조하였다.

2.2 선행연구정리와 「집합건물법」의 개정방향

2.2.1 선행연구의 요약정리

기존의 선행연구를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 비주거용 집합건물의 다양한 유형별·특성별 배분비율의 차이를 반영하지 않았음을 지적하고 특히 층별 가격격차를 고려하지 않은 것에 대한 토지와 건물의 새로운 배분비율 표를 제시하고 있다. 그리고 주거용 집합건물의 고층부의 선호도가 증가하고 있는 아파트시장의 변화를 반영하면서 감정평가 실무에서 활용 가능한 층별 효용비율을 추정하였다.

5) 「민법」 제263조(공유지분의 처분과 공유물의 사용, 수익)에서 “공유자는 그 지분을 처분할 수 있고 공유물 전부를 지분의 비율로 사용, 수익할 수 있다.”라고 규정되어있다.

6) 「집합건물법」 제4조(규약에 따른 건물의 대지) ① 통로, 주차장, 정원, 부속건물의 대지, 그 밖에 전유부분이 속하는 1동의 건물 및 그 건물이 있는 토지와 하나로 관리되거나 사용되는 토지는 규약으로써 건물의 대지로 할 수 있다. ② 제1항의 경우에는 제3조제3항을 준용한다. ③ 건물이 있는 토지가 건물이 일부 멸실함에 따라 건물이 있는 토지가 아닌 토지로 된 경우에는 그 토지는 제1항에 따라 규약으로써 건물의 대지로 정한 것으로 본다. 건물이 있는 토지의 일부가 분할로 인하여 건물이 있는 토지가 아닌 토지로 된 경우에도 같다.

둘째, 일반건물의 과세체계는 누진적 세율 구조인 반면 집합건물은 비례세율 체계이므로 일반건물을 집합 건물로 전환을 할 경우 세액이 감소(평균 7~18%까지 감소)한다고 주장하고 가격공시제도의 도입과 비례세율 체계 구축의 필요성을 제언하고 있다.

셋째, 집합건물의 대지사용권의 공유관계에 「집합건물법」 제11조(공유자의 사용권)를 적용하여 「민법」 제263조(공유지분의 처분과 공유물의 사용, 수익할 수 있음)의 적용을 배척할 수 없음을 판례를 통하여 뒷받침하고 있다.

넷째, 대지권이란 「집합건물법」의 용어가 아닌 「등기법」의 절차상용어로 대지사용권으로서 등기되어 공시되는 것을 대지권이라고 하였다.

상기의 선행연구는 본 연구 「집합건물법」의 개정 필요성과 방향을 같이 하는 문제점이 상당부분 존재하고 있다.

2.2.2 선행연구의 차이점과 「집합건물법」의 개정방향

집합건물의 대지지분을 구분소유자 각각 구분소유물 가치(분양금액)에 상응하는 대지지분의 배분이 필요하다는 부분이 선행연구와의 차이점이다. 그러므로 「집합건물법」 제12조, 제17조와 21조의 개정이 이루어진다면 선행연구의 문제점해결에 많은 도움이 될 것으로 추정한다. 집합건물에서 특히 비주거용 집합건물을 대상으로 하여 층별 가치(효용)를 구분점포의 분양가액 기준으로 대지지분을 배분하기 위하여 「집합건물법」 개정을 주장한다. 비주거용 집합건물의 분양가격은 분양시점의 시장가격으로 보기에 충분하다. 즉 분양가격이 당해 집합건물의 가치를 나타내는 척도로 볼 수 있다. 물론 부동산의 위치와 종류에 따라 시장가격의 버블형성은 무시할 수 없는 부분이지만 버블이 시장가치의 선행지수로 작용하는 부분도 있을 것이다. 버블이 시장경제를 왜곡시키는 경우도 있지만 이 또한 시장경제원리로 풀어야 할 것이다. 결국 비주거용 집합건물 분양시

장에서 분양가격은 수요와 공급법칙에서 성립되는 조건의 시장가격(분양가격)과 같은 맥락을 가진다고 볼 수 있다.

집합건물의 분양가격 또는 입찰예정가격은 당해 집합건물의 가치를 시장가격으로 표현해주는 부분으로 볼 수 있다. 그러나 현재 집합건물법은 집합건물 구분소유 각각의 소유자에게 전유면적비율 대지 지분배분은 가치를 왜곡시키고 있다. 가치에 합당한 대지지분배분 방법은 분양가격비율로 대지지분의 배분이 되어야 한다고 주장한다.

비주거용 집합건물 구분소유자 개개인 부동산의 특성을 층별·위치별로 구분하여 그 가치를 반영하여야 한다. 비주거용 집합건물은 각각 개별적으로 서로 다른 매력(개성)과 가치를 지니고 있어 구분점포 각각의 가치를 반영한 합리적이고 정당한 대지지분을 배분하지는 것이다. 정당성을 가진 합리적 대지지분 배분 방법은 당해 구분소유 물건의 가치(분양가액 또는 감정가액)에 대한 대지지분을 배분하는 방안을 제시하는 연구다. 즉, 「집합건물법」 제21조가 제12조를 적용하여 전유부분의 면적비율로 대지지분을 배분한다는 법 규정이 최근의 시대상황에는 맞지 않는다. 이에 대하여 본 연구는 현행 「민법」과 「집합건물법」을 중심으로 연구목적과 관련된 문제점을 도출시키고 집합건물의 대지 지분 배분사례를 통하여 개선방안을 모색하고 연구결과를 현실적으로 반영할 수 있는 「집합건물법」의 개정안(案)을 제시한다.

3. 「집합건물법」의 구성과 대지지분의 중요성

3.1 「집합건물법」 구성과 2020.2.4. 개정된 부분의 검토

「집합건물법」은 제1장에서 제4장까지 구성되고 제1장에서 제7절까지 절의 구분이 되고 전체 제66조까지의 조항과 부칙 제1조로 구성되고 Table 1 및 Table 2

Table 1. Classification and Legal Composition System of the 「Collective Buildings Act」 & The Contents of the Law Amendment in February 2020

Large category	Middle category	Small category	The main contents of the amendments to 2020.2.4
Chapter 1 Building classification ownership	Section 1 general rules	Article 1 Classification ownership of buildings	The scope of a store classified as “The total floor area is 1,000m ² or more” under Article 1-2, paragraph (1) 2 was deleted. In other words, Article 1-2 shall apply to stores classified below 1,000m². A new distributor shall manage buildings, land, and subsidiary facilities with the care of a good manager until the appointed manager commences his/her affairs. (Strengthening the management obligation of the person in the pre-sale (construction) after completion)
		Article 1-2 Separate ownership of commercial buildings (Amendment of 2020.2)	
		Article 2 Definition	
	Article 2-2 Relationship with other laws		
	Article 3 Common Sections		
	Article 4 The site of a building in accordance with the rules.		
	Article 5 The duties, etc. of the right of the separate owners.		
	Article 6 Estimation of defects in the installation and preservation of buildings		
	Article 7 Claims for Sale of Separated Ownership		
	Article 8 Prohibiting landowners from requesting split-up		
Section 2 Common Part	Article 9 Construction Defect Liability	Voting rights on matters concerning changes in the scope or contents of classified ownership and land use rights were eased (3/4 to 2/3), and the new clause strengthened voting rights for changes in public areas with varying in rights. It shall be determined by resolution of at least four-fifths of the classified owners and at least four-fifths of the voting rights at a rally of the management team.	
	Article 9-2 The duration of Construction Defect Liability		
	Article 9-3 Management obligations, etc. of new building distributors (Amendment of 2020.2)		
	Article 10 The attribution of common parts, etc.		
	Article 11 Rights of Use by Joint Owner's		
	Article 12 Joint Owner's Equity Rights		
	Article 13 Equivalence of interests in dedicated and public areas		
Section 3 Land Use Rights	Article 14 Management of some common parts	No revision	
	Article 15 Change of common part (Amendment of 2020.2)		
	Article 15-2 Changes in the public sector with changes in rights (2020.2 New Clause)		
Section 4 Organization of the Management Only and the Control Group	Article 16 Management of public sector (Amendment of 2020.2)	Temporary manager, etc. with 10 or more classified owners. A person who manages a building designated by the Presidential Decree for a classified building with 150 or more dedicated areas shall appoint an auditor under subparagraph 7 of Article 2 of the Act on External Audit of Stock Companies, etc. Establishment and functional revision of the Management Committee Revision of the Organization and Operation of the Management Committee	
	Article 17 Liabilities and Revenues of Common Sections		
	Article 17-2 Remuneration Reserve (2020.2 New Clause)		
	Article 18 The Effectiveness of Bonds arising with respect to the Public Sector		
	Article 19 Application of the Regulations on Common Sections (Amendment of 2020.2)		
	Article 20 Integration between dedicated area and land use rights		
	Article 21 Ratio of land use rights according to disposition of exclusive area		
	Article 22 Application exclusion of Article 267 of the Civil law		
	Article 23 Establishment of a management team (obligation), etc.		
	Article 23-2 Responsibilities of the Management Group		
Section 5 Protocols and Conferences	Article 24 Appointment of Managers, etc. (Amendment of 2020.2)	Pursuant to paragraph (5) under Article 26-4 (Composition and Operation of the Management Committee), one person shall be determined to exercise the voting rights of the relevant classified owner.	
	Article 24-2 Appointment of temporary managers, etc. (2020.2 New Clause)		
	Article 25 The authority and duties of the custodian (Amendment of 2020.2)		
	Article 26 Reporting obligations, etc. of custodians		
	Article 26-2 Establishment and functions of the Management Committee		
	Article 26-2 Accounting Audit (2020.2 New Clause)		
	Article 26-3 Composition and operation of the Management Committee (Amendment of 2020.2)		
Article 26-4 Organization and operation of the Management Committee (Amendment of 2020.2)			
Article 27 The responsibility of the separate owner for the liabilities of the management team			
Article 28 Regulations			
Article 29 The establishment, modification, and abolition of regulations			
Article 30 Storage and reading of regulations			
Article 31 Authority of the Convention			
Article 32 Regular Management Team Meeting			
Article 33 Provisional Management Committee Meeting			
Article 34 Notice of Gathering			

Data Source: National Legal Information Center (<https://www.law.go.kr/>)

Table 2. Classification and Legal Composition System of the 「Collective Buildings Act」 & The Contents of the Law Amendment in February 2020

Large category	Middle category	Small category	The main contents of the amendments to 2020.2.4
Chapter 1 Building classification ownership	Section 5 Protocols and Conferences	Article 35 Omission of the Conference Procedures Article 36 Resolution Article 37 Voting rights (Amendment to 2020.2) Article 38 Method of Resolution Article 39 Chairpersons and Minutes of Rally Article 40 Occupants' right to state their opinions Article 41 Resolution, etc. by written or electronic method Article 42 Convention and Resolution of Rally Article 42-2 Resolution Cancellation of resolution	Where there are several persons who occupy the same exclusive portion with the consent of the classified owner, one person shall be appointed to exercise the voting rights of the classified owner.
		Section 6 Measures for Violators of Duty	Article 43 Request for suspension of acts that are contrary to the common interest, etc. Article 44 Claims against use (Amendment to 2020.2) Article 45 Auction of Divided Ownership Article 46 Claims for Delivery of Occupied Occupants
	Section 7 Reconstruction and Restoration	Article 47 Resolution on Reconstruction Article 48 Claims for sale of classified ownership, etc. Article 49 Agreement on Reconstruction Article 50 Restoration in the event of partial destruction of a building	No revision
Chapter 2 Dispute Settlement of Collective Buildings	2010.3.31. This chapter Revision	Article 51 Management Team of Complexes Article 52 Application to the complex (Amendment to 2020.2)	The number of buildings without dedicated area shall be the number of dedicated areas.
Chapter 2-2 Dispute Settlement of Collective Buildings	2012.12.10. This chapter New regulations	Article 52-2 Comprehensive Building Dispute Mediation Committee (Amendment to 2020.2) Article 52-3 Organization and operation of the Coordinating Committee Article 52-4 the exclusion of members, etc. Article 52-5 Application for Dispute Mediation, Notification, etc. Article 52-6 the procedure of adjustment Article 52-7 suspension of adjustment, etc. Article 52-7 Request for attendance and submission of data (2020.2 New Article) Article 52-8 Effectiveness of Adjustment Article 52-8 Suspension of adjustment, etc. (Amendment to 2020.2) Article 52-9 Feelings of Defects, etc. Article 52-9 Effectiveness of adjustment (Amendment to 2020.2) Article 52-10 Evaluation of Defects, etc. (Amendment to 2020.2)	Addition of disputes related to joint life referred to in Article 52-2 (2) of the Comprehensive Building Dispute Mediation Committee (Noise, Vibration, Odor, etc.) If deemed necessary for mediation, the Mediation Committee may require the parties involved in the dispute, interested parties related to the dispute, or witnesses to attend and make statements or submit data, goods, etc. necessary for mediation..
Chapter 3 Building register of individual classification buildings	2010.3.31. This chapter Revision	Article 53 Compilation of Building Register (Amendment to 2020.2) Article 54 Registration of Building Register (Amendment to 2020.2) Article 55 Registration Procedure for Building Register Article 56 Application for New Registration of Building Register Article 57 Application for Change of Building Register Article 58 Succession of Application Obligations Article 59 Exclusive investigation of the competent office Article 60 Post-investigation processing Article 61-Article 64 (The deletion of a clause)	The competent office shall have a building register, a drawing of a building and a floor plan of each floor prescribed by this Act for the buildings subject to this Act Article 54 Paragraph 1 paragraph 3., Addition of "Structure and Area of Building"
Chapter 4 Penalty	2010.3.31. This chapter Revision	Article 65 Fine Article 66 Penalty (Amendment to 2020.2)	A fine of 5 million won applied to the overall scope of the fine.
Supplementary provision	2016.1.19	Article 1 Effective August 12, 2016.	[Effective Date: February 5, 2021]

Data Source: National Legal Information Center (<https://www.law.go.kr/>)

와 같다(Table 1과 Table 2는 하나의 표로 본다).

「집합건물법」이 제정된 1984년 이후 주거용 집합건물의 초고층 아파트와 대형 주상복합아파트의 건축으로 구분소유관계가 공유에서 완전한 독립이 이루어졌다. 비주거용 집합건물의 상업용부동산역시 건축기술의 발달과 도시화 등으로 토지에 대한 자본의 대체비용이 높아진 결과 입체적 이용형태와 다양한 구조로 많은 변화를 가져왔다. 이러한 집합건물은 공용의 공유부분 비율이 한층 높아지고 있고 전유부분의 구분소유관계도 더욱 복잡해지는 상황에서 「집합건물법」 보완은 필연적으로 시대적 환경이 요구 하는 것이다.

「집합건물법」이 제정된 지 36년(1984년 입법)의 세월이 흘렀다. 그 과정에 많은 조항들이 생겨나고 개정이 되어왔지만 대지지분배분 방법의 개선과 관련된 부분의 개정은 없었으며 2020년 2월 4일 대폭적인 개정이 되었으나 대지지분과 관련된 법조항에는 개정된 부분이 없다.

개정내용 중 대지지분배분과 직접적인 관련이 없지만 필자가 관심이 가는 부분은 「동법」 제1조의2(상가건물의 구분소유)에서 제1항 제2호 “1동의 건물 중 구분점포를 포함하여 제1호의 판매시설 및 운수시설(이하 “판매시설 등”이라 한다)의 용도에 해당하는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 이상일 것”을 삭제하였다는 부분이다. 즉 1천 제곱미터 이하의 소규모 집합건물도 법의 적용을 받는다는 부분이다. 이 부분의 개정은 「집합건물법」의 한걸음 발전으로 볼 수 있는 부분이다.

3.2 대지지분이 집합건물의 구분소유의 가치에 미치는 영향과 대지지분의 중요성

「집합건물법」의 대지지분은 「동법」 제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성) 제1항은 “구분소유자

의 대지사용권은 전유부분의 처분에 따른다.”는 규정은 토지를 건물의 부속물 또는 종물관계로 볼 것인지에 따라 달라지지만 대지사용권은 부속권리일 수 있으나 대지지분은 구분소유 건물의 종속물이 아니다. 비록 지분이지만 이는 엄연한 따로 독립된 하나의 부동산으로 보아야 한다. 「동법」 제20조 제1항에서 “구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.”라고 규정을 하고 제2항은 “구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 처분을 할 수 없다. 다만 규약으로써 달리 정한 때에는 그러하지 아니하다” 그리고 제3항은 “제2항 본문의 분리처분금지 는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다.”라고 규정하여 제1항은 처분의 종속성을, 제2항은 분리처분금지의 원칙을 규정하고 있다. 이는 결국 대지사용권(대지 지분)이 없는 구분소유권의 발생을 억제하기 위함이며 집합건물이 법률적 권리관계에서 안정적이고 합리적인 규율을 도모하기 위함이다. 이는 대지지분의 중요성을 강조면서 현실의 「집합건물법」은 그러하지 못하다. 특히 법무부의 집합건물법해석 사례집의 질의응답부분(Table 3 참조)에서 지분의 배분을 강행규정이 아닌 단순한 “전유면적의 비율로 배분한다는 것이 바람직하다”는 법무부의 해석은 지금의 환경에서는 맞지 않는다. 특히 비주거용집합건물의 대지지분배분의 비율은 반드시 건축물의 가치에 상응하는 대지지분이 배분되어야 한다. 집합건물 대지지분은 상당히 중요한 부분이고 단 1m²의 대지라도 수천 혹은 수억 원의 가격으로 거래가 될 수 있는 시대적 환경에서 구분소유자의 정당한 권리다(Table 4 참조).

또한 집합건물의 토지부채산세(보유세)부분에서 상당한 문제가 될 수 있는 부분이고 비주거용 집합건물에는 부가가치세가 부과되고 있으며 특히 부가

7) 「집합건물법」 제20조 제2항의 “분리처분을 금지한 원칙은 강행규정으로 볼 것인가”에서 제2항 전반부는 강행규정으로 볼 것이나, 단서조항인 “다만 규약으로 달리 정한 때에는 그러하지 아니하다”는 임의규정일 뿐이다(법무부, 2015; 14).

Table 3. A Study on the Response of the Civil Affairs of the Ministry of Justice on the Increase of the Collective Building

Division	Content
Question point	If the ratio of the land support of the divided owner does not match the ratio of the exclusive area in the commercial building, the building can be expanded without the change of the land support of the current first floor divided owner.
The justice department's response	<p>According to the Collective Buildings Act, it is necessary for the divided owner to have a judicial right (right to use the land) on the site in order to own the exclusive part of the divided building on the site, but there is no provision for the share ratio of the divided owner's right to use the site.</p> <p>However, considering the provisions of Articles 12, 21, etc. and the nature of the collective building, it is desirable to make the share ratio at the ratio of the total area, but considering that these regulations are not enforced regulations, I think that the ratio of the share can be different if there is an agreement between the divided owners. Therefore, if there is consent from all the divisional owners in case of the case, it will be possible to expand without changing the land stake of the first floor division owners.</p>
Researcher's view	<p>It is a question of how large the expansion is. For example, it will depend on whether it is an extension of one layer or two layers. It is a part that should be compared with existing buildings. General extension is generally accompanied by a decrease in the value of the existing divided ownership. The scale of the expansion is large enough to contribute to the business of other divisional owners due to the large size of the entire collective building, and even if it is proved to be beneficial to the existing divisional owners to some extent, the expansion should be accompanied by the registration of the reduction of the land share of the divisional owner as well as the consent of all divisional owners. The most crucial problem is that the part to be expanded means the birth of a divided possession without land rights, and it is a part that denies Article 20 of the Collective Buildings Act and results like the separation of Article 20 (2). The registration of the reduction of the land support is not known as to what the land share ratio is at the time of sale, but once the land support ratio of the divisional owners is allocated to the ratio of the buildings, it may be suitable for Article 12 of the Collective Buildings Act. However, in the opinion of this researcher, I see.</p>

Data Sources: A Casebook of the Analysis of the Collective Buildings Act of the Ministry of Justice (2015) p148

가치세액산정에 있어서 실거래가격의 원칙적 적용과 토지가격의 부가가치세 면제는 대지지분이 부가가치세 환급에도 많은 영향을 주고 있다.

경북의 한 중수도사에서 주차장용지(지목: 車)위에 복합쇼핑몰(영화관 포함)을 분양⁸⁾하면서 실거

래가액으로 부가가치세를 산정하기 위하여 토지의 매입단가를 세무서에 신고금액으로 부가가치세를 계산하면서 토지의 배분을 전유면적의 비율로 나누다 보니 주차장부분에 대지지분이 약 70%가 배분되고 1층과 2층 상가에 대지지분이 너무 작은 면적

8) 박창률·윤정득(2020). “공공개발지구내 주차장용지에 주차전용건축물이 집합건물일 경우 부대시설 수분양자의 주차장 지분 배분에 관한 연구” (「국토계획」, 55(7): 88-108) <사례1>참조. 이 사안의 사례를 직접 사례연구에 포함시키지 않은 것은 사례의 토지가 지목이 주차장 용지이며 주차전용건물로써 부대시설(부속시설)에 수분양자의 권리확보를 위한 연구논문으로 공유의 공유지분배분의 문제이고 본 연구의 대지지분배분관련 「집합건물법」 개정안의 연구방향과 직접적인 관련이 없는 부분이며 사례의 내용의 분량이 많아 사례에서 제외하였으나 대지지분의 배분과정이나 부가가치세액 산정 등 결과부분은 본 연구와 비교가 적절할 것으로 보인다.

Table 4. Calculation of Distribution by Value of Separated Possessions for Fair Distribution of Land

Division		Calculation formula for land equity and shared area
Dedicated area Calculation of proportions	Calculation of land shares Method	Land shares of the classified owner = Total land area × (area sold to the classified owner / total floor area of the collective building)
	Shared Area Calculation Method	Individual shared area = The total shared area of the collective building × (area sold to the classified owner / total floor area of the collective building)
Sale price or appraised value Calculation of proportions	Calculation of land shares Method	Land ownership of the classified owner = Total land area × (sale price sold to the classified owner / total sale price of the entire collective building)
	Shared Area Calculation Method	Individual shared area = The total shared area of the collective building × (sale price sold to the classified owner / total sale price of the entire collective building)

이 배분되어 토지단가를 주차장부분 토지단가의 약 36배의 차이가 나도록 단가를 올리고 주차장부분의 대지배분이 너무 많이 배분되었고 실거래 토지매입단가로는 도저히 부가가치세액 산정에서 실거래가격으로는 불가능하여 주차장부분의 토지단가를 엄청나게 내려야 하는 사례를 볼 수 있었다. 결국 이 사례는 하나의 대지위에 약 20여 개의 토지단가를 달리하여 부가가치세를 산정하였으나 동일지번 토지의 과세표준이 20여 가지로 분류할 수 없는 부분이다. 이는 향후 재산세과세표준이 될 수 없는 부분으로 단순히 부가가치세 산정을 위한 토지 과세표준으로 볼 뿐이며 본 연구자도 관심 있게 지켜보는 중이지만 관할세무서의 승인은 불가할 것으로 보여 진다. 원안대로 분양을 할 경우 주차장부분만을 분양받는 수분양자는 분양 후 지방정부로부터 재산세를 고지 받을 경우 그 세액은 폭탄수준의 재산세가 될 것이다. 이러한 사례가 일반 비주거용 집합건물 분양시장에서 전유면적의 비율로 대지지분 배분결과 대지지분이 적절하지 못한 상황은 자주 일어나는 부분이다.

집합건물의 구분소유자가 개개인이 보유하는 대지지분이 집합건물구분소유에 미치는 영향은 여러

가지 있을 것이나 대표적인 다음의 3가지로 구별해 볼 수 있다.

3.2.1 집합건물의 대지 일부분이 공익사업에 편입되거나 도로편입으로 보상을 받는 경우

비주거용집합건물이 건물에 영향을 주지 않는 범위에서 대지의 일부분이 국가나 지방자치단체의 공익사업에 편입이 되거나 일부가 도로에 편입이 되었을 경우 토지에 대한 보상금을 수령하게 되면 구분소유자 각각 토지의 지분을 줄이는 대지권축소 등기를 하게 되는데 축소되는 토지의 면적만큼 토지보상금을 받게 되며 집합건물의 초기분양당시의 대지지분이 큰 역할을 하게 된다. 비주거용 집합건물의 분양가격은 전유부분이 많다고 해서 분양가격이 높은 것이 아니고 층별 가치에 의하여 분양가격이 결정된다. 예를 들어보면 대지 500m²의 대지위에 한개 층에 300m²씩 5개 층의 연 면적 총 1,500m² 비주거용 집합건물을 신축하였다면 각 층에 배분되는 대지의 지분(전유면적비율의 경우)은 100m²씩 배분되지만 1층을 또 5개의 구분점포로 이루어진다면 1층 구분소유자 각각 대지의 지분이 20m²씩 대지지분이 배분될 것이다. 상기 집합건물에서 4층 또는 5층의

구분소유자는 집합건물을 분양받을 당시 1층의 1칸의 구분점포와 비슷한 분양대금을 지급하고 4층 또는 5층 전체를 분양받았지만 대지지분은 1층보다 5배가량 대지지분을 더 받게 된다. 여기에서 집합건물에는 영향을 미치지 않은 범위에서 대지일부가 도로에 편입되어 보상금을 받을 경우 4층 또는 5층 전체를 분양받은 구분소유자는 1층의 구분소유자보다 약 5배의 금액을 더 보상받을 수 있는 것이다. 구분양자의 분양금액이 1층, 1개의 구분점포와 4층 또는 5층을 전부를 분양 받아도 분양금액이 같거나 비슷했다면 토지보상금도 같은 수준이 되어야 하는데 전유부분의 면적차이 때문에 대지지분이 차이가 나고 보상금은 대지지분에 비례하여 대지지분축소등기가 이루어지는 부분이라 보상금차이는 불가피한 경우다. 이는 구분소유자들의 분쟁의 소지가 있을 수 있는 부분으로 「집합건물법」은 이러한 분쟁을 근본적으로 차단하는 방법은 대지지분배분방법을 전유면적의 비율로 배분해서는 안 되며 「동법」 제21조의 개정이 불가피한 부분이다.

3.2.2 집합건물이 천재지변 또는 화재 등으로 전손(全損)의 경우

천재지변이나 화재 등 집합건물이 전손이 되어 협의에 의하여 재건축을 하게 되면 큰 문제는 없을 수 있지만 「집합건물법」 제47조 내지 제50조 및 제52조의9조까지를 보면 재건축과 복구, 분쟁조정 등에 관한 법률규정이 있으나 면밀히 들여다보면 대부분 주거용 집합건물(공동주택 등)에 관한 규정이다. 특히 일부 멸실의 경우와 건물의 노후로 보수 또는 대수선 등 그 비용의 청구와 부담은 전유면적의 비율이고 보면 비주거용 집합건물에 적용하기

에는 많은 문제가 있다. 결국, 현행 「집합건물법」 제정(1984년) 당시에는 적용될 수 있는 비주거용 집합건물은 극소수에 불과하였고 대부분이 주거용 집합건물인 관계로 비주거용 집합건물의 유지·관리와 재건축의 문제까지는 미처 고려하지 못했을 것이다. 전손(全損)의 경우 비주거용 집합건물은 재건축의 협의가 어려운 부분은 「집합건물법」 규정은 없으나 수선의 경우 비용부담은 전유면적의 비율이기 때문이다. 재건축의 협의가 안 되고 토지를 매각할 경우 오직 전유면적 비율에 의해 공급받은 대지지분의 비율로 토지매매가격을 배분하게 된다. 전손의 경우 구분소유관계가 종료되는가의 문제도 될 부분이나 일단 전손의 경우 구분소유관계가 종료된다고 보는 것이 현실이다.

대지는 공유의 대지가 되어 대지지분에 대한 권리만 존재할 것이다. 이러한 사안이 발생한다면 재건축비의 부담 등으로 구분소유자들의 분쟁은 불가피할 것이다. 재건축비의 부담은 전유면적의 비율이 아닌 가치(분양가격 또는 감정가액)에 의한 비율이 되어야 한다.

3.2.3 집합건물 토지분재산세의 과세형평성 문제

집합건물을 구분소유 할 경우 대지지분이 많은 것이 좋은 것인지, 아니면 대지지분이 적은 것이 세금을 덜 내게 되고 좋은 것인지는 개인적인 사고에 달려있지만 연구자의 생각으로는 같은 조건에서 상대적으로 많은 대금을 지불하고 비주거용 집합건물의 구분소유건축물을 분양받았다면 전유부분과 함께 대지의 지분이 수분양자에게 공정⁹⁾하게 배분이 되어야 형평성의 차원에서 타당하다고 본다. 많은 금액을 지불 한 사람은 적은 금액을 지불한 사람보다

9) 대지지분이 많고 적음의 문제보다는 당해 집합건물의 전체 대지면적에 비하여 구분소유자 각자에게 배분되는 대지의 면적비율이 단순히 구분소유자의 전유면적의 비율로 배분된다면 공정한 배분이 될 수 없다. 집합건물의 종류와 구분점포의 위치에 따라서 분양가격(부동산시장에서의 현재가치)은 차이가 많을 것이다. 집합건물의 분양자는 집합건물 전체의 분양가능금액을 책정할 때 가격결정 기준이 전유면적의 비율 아니고 전유부분의 가치가 어느 정도이냐를 가능하고 분양금액을 책정할 것이기 때문이다. 그러면 대지지분도 그 기준에 의한 배분이 되어야 공정한 배분이라 볼 수 있다.

토지분재산세를 적게 낸다고 할 경우가 생긴다면 과세의 불 형평성을 가져오게 된다. 대지지분배분 문제는 향후 종합부동산세 산정에도 형평성문제가 도화선이 되어 가치산정 등 여러 가지 문제들로 확산 될 것이다. 이러한 측면에서 구분소유자간의 불만을 해소할 수 있는 유일한 방법은 「집합건물법」 개정 이다.

이상 집합건물의 대지지분의 중요성과 구분소유자에게 미치는 영향을 살펴보았으나 실제로는 더 많은 문제를 유발할 수도 있는 부분이다. 대지지분을 분양가액대비 배분방법을 Table 4에 표시한 산식처럼 공용의 공유부분(건축물공용의 공유면적)도 전유면적의 비율이 아닌 분양가액의 비율로 배분해야 한다.

4. 집합건물의 분양사례 연구

4.1 분양가격 기준으로 대지지분배분 [Case 1]

[Case 1] 사례 Table 5에서 사업의 시행자는 건물 전체의 규모를 2층으로 계획하였으나 승강기의 추가로 지상2층을 3층으로 건축허가를 변경하였다. 지구단위계획에서 제시한 용적률은 400%로 건축이 가능한 최고층수는 7층까지이나 분양사업자는 건축의 규모를 3층으로 결정하고 116.4%의 용적률로 규모를 축소하는 편이 초기에 빠른 분양으로 사업의 안정성과 사업의 조기종결에 타당성을 두고 시

행사업원들의 최종 결론을 내린 사례이다(2층에서 3층 일부를 추가하면서 허가변경).

Table 6의 [Case 1]은 대지 면적이 985m²이고 용적률은 116.4%, 건폐율은 59.8%로 최대한 활용한 집합건물이고 전체 연 면적은 1,146.90m²이다. 이 비주거용 집합건물인 구분상가건물을 「집합건물법」 제12조 제1항에 의해 전유(전용)면적비율로 대지지분을 배분하게 되면 2층과 3층의 구분소유자(수분양자)의 대지지분은 분양받은 구분소유건축물의 분양가격보다 대지지분의 평가액이 더 많아지는 결과를 가져오게 된다. 준주거용지의 토지입찰가격인 약 47억 원에 취득세를 합하면 토지의 가격은 약 50억 원이 된다. Table 6을 보면 단위면적(m²)당 토지의 가격은 약 5백만 원이고, 201호에 배분될 토지가격(「집합건물법」 제12조에 의한 전유면적비율로 배분했을 경우)은 건물의 분양가격과 비슷한 금액이 되어 건축물가격은 없는 결과를 가져온다. 즉 구분점포 201호가 분양받는 점포의 가격은 약 7억 원이고 토지의 지분배분면적은 141.32m²로 대지면적 금액은 약 7억 원이 되면 부가가치세는 실거래가격으로는 산정하기 어려울 뿐만 아니라 타당하지 않다. 202호 역시 분양가격과 토지배분가격이 같아지고 201호와 같은 결과가 되어버린다. 203호와 204호 그리고 301호는 오히려 분양가격보다 토지지분가격이 더 높은 결과를 가져오게 된다. 이처럼 2층과 3층 부분전체가 1층의 구분점포 상가분양가격보다

Table 5. Overview of the [Case 1]

Business name and implementer	IM-DANG STREET Commercial Sale Project, Gwangil D&C
Location	715 Gyeongyang-dong, Gyeongsan-si, Gyeongbuk
Use district and land category	Semi-residential land (neighborhood living facility land), land
Land area	985m ²
Building scale and floor area	3 floors above ground 1,294.77m ² (exclusive area 1,146.90m ²)
Note	Change of permission conditions to 3 floors after permission on 2 floors

Table 6. [Case 1] Cases of Distribution of the Land of Non-residential Collective Buildings (unit: m²/1,000 won)

Division	Exclusive area (pyeong)		Shared area	Pre-sale area	Unit price for sale	Sale price	Land stake		Note
							Area ratio	Amount ratio	
101	49.26	14.90	13.18	62.44	53,819	801,959	42.31	87.77	1) In case, the distribution table of the land support of each division owner is made to register the land support by distributing the land support to the amount of the sale, and the notarization procedure required by Article 3 (3) of the Collective Buildings Act is completed.
102	49.54	14.99	8.72	58.26	35,406	530,589	42.55	58.07	
103	49.56	14.99	8.19	57.75	33,252	498,518	42.56	54.56	
104	26.15	7.91	5.92	32.07	45,521	360,091	22.46	39.41	
105	48.97	14.81	10.56	59.53	43,374	642,518	42.06	70.32	
106	43.96	13.30	9.36	53.32	42,841	569,695	37.75	62.35	
107	32.35	9.79	6.35	38.70	39,523	386,772	27.78	42.33	
108	22.36	6.76	4.94	27.30	44,484	300,883	19.20	32.93	
109	43.46	13.15	8.67	52.13	40,123	527,482	37.33	57.73	
110	37.49	11.34	7.68	45.17	41,203	467,269	32.20	51.14	
111	30.28	9.16	5.87	36.15	39,023	357,442	26.01	39.12	
112	32.55	9.85	6.14	38.69	37,954	373,706	27.96	40.90	
113	31.78	9.61	5.82	37.60	36,868	354,426	27.29	38.79	
114	31.78	9.61	5.99	37.77	37,951	364,843	27.29	39.93	
201	164.55	49.78	11.52	176.07	14,092	701,452	141.32	76.77	2) The case was distributed to the sale amount of 147.86m ² in the shared area (street room, elevator, toilet, etc.) without underground parking lot. 3) If the site of the 2-story store is distributed to the ratio of the total area, it is impossible to calculate the value added tax with the actual transaction value, so it should be calculated as the standard price of the building.
202	102.24	30.93	7.16	109.40	14,095	435,929	87.81	47.71	
203	107.49	32.52	6.95	114.44	13,013	423,137	92.32	46.31	
204	119.3	36.09	7.71	127.01	13,011	469,553	102.46	51.39	
301	123.83	37.46	7.13	130.96	11,579	433,736	106.35	47.47	
Sum	1,146.90	346.95	147.86	1,294.76		9,000,000	985	985	

Data Source: The contents of the issuance of the certificate of fair after the sale guide of the sale business operator, the standard management regulations and the distribution table of the land, and the change of the sale price due to the change of the permission on the third floor from the second floor.

대지가 차지하는 대지가액이 분양가격과 같거나 오히려 높아지게 된다. 이 경우 분양사업자는 부가가치세산정에서 토지부분에 대한 부가가치세는 면제되고 건물부분의 부가가치세 산정을 실거래가격으로는 납부가 불가능하고 건축물 기준시가로 납부해야 하는 결과를 가져오게 된다. 한편 1층의 구분소유자들은 대지의 배분율이 적절하지 못하여 상대적으로 많은 금액의 부가가치세를 납부해야 될 수도 있는 부분이며 향후 보유세인 토지분재산세도 비주거용 집합건물은 대지지분의 배분이 분양금액 또는 감정가액으로 대지지분이 배분되어야 만이 합리적

과세표준이 될 수 있다. 전유면적 비율로 대지지분을 배분하게 되면 101호를 약 8억 원에 분양받은 구분소유자와 202호 또는 203호를 분양받은 구분소유자를 비교해보면 분양금액은 101호의 절반수준인데 납부해야 되는 토지 분 재산세는 101호의 2배가 넘는 재산세를 납부하게 될 것이다.

[Case 1]은 기존의 대지지분배분방식에 대한 문제와 수분양자의 정당한 대지지분배분을 위하여 연구자가 분양사업자를 설득하여 대지지분배분을 분양가 기준으로 배분하기로 결정¹⁰⁾ 하였다. 분양대상 부동산 구분상가건물을 준공 후 지분의 배분을

10) 사례의 집합건물은 지하층이 없고 3층 규모(허가당시는 2층으로 허가를 득하고 승강가의 추가로 설계변경 후 3층으로 변경)

분양금액을 기준으로 규약을 만들고 공정증서를 발행하는 불편함이 따라도 대지지분을 전유면적의 비율이 아닌 분양금액비율로 배분하고 등기를 하였다. 일부의 학자는 법정대지¹¹⁾권을 주장하고 있으나 이 주장에 따르면 결국 「집합건물법」 제12조 제1항의 전유부분에 의해 배분한 대지지분으로 귀결되고 말 것이다.

위의 [Case 1]의 Table 6을 보면, 전유면적비율로 대지지분을 배분하면 집합건물 전체의 용적률에 따른 대지의 최소면적은 법정대지로 인정할 수 있으나, 집합건물 구분소유 각각의 소유권이 수분양자에게 넘어간 상태에서는 전유부분에 해당하는 대지지분은 법정대지의 면적과는 무관한 것으로 해석하여야 한다.

4.2 아파트단지 내 상가부분의 대지가 따로 구획되지 않고 주거용과 통합된 대지지분배분 [Case 2]

[Case 2]의 개요(Table 7)로 제시된 Table 8과

Table 9는 아파트단지 내 분양상가는 아파트 지하층의 일부를 상가로 허가를 받은 것이다. 표현은 지하층의 상가부분이라고 되어있으나 실제 주거용부분의 대지가 인접한 도로보다 상당히 높은 관계로 상가의 건축허가부분은 지하층이나 사실상은 상가와 도로가 잘 접하고 있는 부분이다. 건축허가상의 지하층 부분이라 용적률에는 포함되지 않은 유리한 조건의 단지 내 상가로 볼 수 있다.

[Case 2]아파트단지의 전체 세대수는 698 세대임에도 불구하고 단지내상가의 숫자는 33개나 되는 아주 특이한 경우이다. 그리고 낙찰가격도 상대적으로 높게 나타나고 있다.

동화주택의 I-WISH 아파트단지 전체의 대지면적은 41,989.06m²이고, 주거지역에 배분된 대지의 면적은 40,778.53m²이며 전체대지의 97.12%이다. 반면 근린생활시설의 구분점포가 차지하는 대지의 면적은 1,210.57m²로 전체 대지면적의 2.88%에 불과하다. 아파트 총 분양금액과 구분점포부분의 분양

Table 7. Overview of the [Case 2]

Business name and implementer	I-WISH Apartment and Shopping Mall Sale Project, Donghwa Housing Co., Ltd.
Location	A Study on the Suseong Alpha City in Daeheung-dong, Suseong-gu, Daegu
Use district and land category	Residential land (common residential land), land
Land area	41,989.06m ²
Building scale and floor area	698 households in the basement and first floor, 29 floors above ground, 33 shops in the neighborhood living facilities
Note	Apartment and shopping mall scale <Table 7 to 8 reference>

의 집합건물로서 물리적 내용연수는 50년 이상 가지만 사회회환경변화에 따르는 내용연수는 짧기 때문에 재건축의 주기가 빠르게 닥아 올 수 있어 대지지분의 분쟁이 있을 수 있는 문제와 부가가치세 산정에서 실거래신고 등의 문제로 대지지분배분을 본 연구자가 분양사업자에게 제안을 하였다. 시행자와 본 연구자들이 수차례 논의 결과 「집합건물법」 제21조 제1항 단서 조항에 의한 배분방법이 있음을 제안해 주었고 그 결과 분양금액비율로 대지지분을 배분하고 「동법」 제3조 제3항의 규정으로 대지지분배분표를 작성하고 공증하여 분양하게 되었다.

11) 법정대지란 법률상 요구되는 건물이 소재할 최소한의 대지를 의미한다. 즉, 「건축법」상의 개념이며, 「건축법」 제57조(대지의 분할 제한)에 규정된 건축물이 있는 대지의 경우 지방자치단체에서 조례로 정하는 면적에 못 미치게 분할 할 수 없다. 「동법」 시행령 제80조에 의하면, 주거지역: 60제곱미터, 상업지역: 150제곱미터, 공업지역: 150제곱미터, 녹지지역: 200제곱미터, 이 규정에 해당하지 아니하는 지역: 60제곱미터 이상의 규모를 갖추어야 한다. 이러한 점을 고려하여 건폐율과 용적률을 적용하더라도 이 규정에 적합한 대지의 면적을 확보해야 함을 의미한다고 보아야 한다.

Table 8. [Case2] The Details of Apartment Sale in the Housing of I-WISH Apartment Complex in DongHwa Housing (unit: m²)

Division	Type	Contract area by household (m ²)					Redistribution of bases by generation			Note
		The supply area by household (m ²)			Common area / Summation / Generation number		Land share by generation / Newly allocated land stake			
		Residential use / residential common	Small scale							
Private housing	59A	59.94	26.83	86.77	38.83	125.60	197	45.29	It will be about 1m ² deductible from the land stake of each household..	The new site should be allocated to the shopping mall by deducting 758.72 m ² from the site area to be distributed throughout the apartment, that is, the site area of the residential area will be reduced by 758.72m ²
	59B	59.77	30.93	90.70	38.72	129.42	12	45.15		
	84A	84.95	30.99	115.94	55.04	170.98	326	64.18		
	84B	84.91	33.68	118.59	55.02	173.61	159	64.15		
	84C	84.70	45.04	129.74	54.88	184.62	1	63.99		
	84D	84.74	43.70	128.44	54.90	183.34	3	64.02		
		Sum				698		-758.72	758.72m ²	

Data Source: See the guide to the sale of I-WISH apartments in Suseong Alpha City in 2018.

예정가액(낙찰가격¹²)이아님)으로 대지지분이 배분되면 전체대지 면적의 4.69%는 되어야 할 것이다. 2.88%라는 것은 상가부분에 배분된 대지의 양이 잘못 배분되었다는 것을 주장한다. 결과적으로 상가부분의 대지지분배분이 상대적으로 작아지는 것을 알 수 있다. 문제는 주택부분과 근린생활시설부분의 대지가 2.88%만이 배분된 기준이 불명확한 것이다. 아마도 「집합건물법」 제12조에 근거한 전용면적¹³의 비율로 배분된 것으로 추정할 수 있을 뿐 이다.

분양객체의 성질이 완전히 다르기 때문에 어떤 기준으로 근린생활시설 부분에 대지를 얼마나 배분하였는가는 상당히 중요하게 다루어야 할 문제라고 본다. 본 연구에서는 아파트 전체 분양금액과 상가 입찰예정가격을 합한 금액을 매출총액으로 계산하여 상가부분과 주거부분의 대지지분을 안배하고자 한다.

아파트 698세대의 분양가와 상가의 입찰예정가의 총 분양금액 약 2,900억 원으로 추정계산하고 상가부분의 입찰예정가격이 약 136억 원으로 계산하면 상가부분의 대지지분이 약 4.69%인 약 1,969.29m²는 배분되어야 한다는 주장을 하고자 한다. 상가에 배분된 대지의 면적은 약 1,210.57m²로 758.72m²가 배분이 적게 되었다는 부분이고 상대적으로 주거용지에 그 만큼 배분이 많이 되었다는 결론이다. 대지지분을 아파트의 분양금액과 상가의 입찰예정가격으로 다시 배분을 해보면 전체의 대지가 41,989.06m²이고 주거용의 아파트 대지지분은 40,016.06m²이고 상가부분에는 1,969.29m²이 되어야 한다는 주장이다.

결국 758.72m² 토지가 상가부분에 배분되어야 합당한 부분의 대지 면적이 아파트 주거용부분에 귀속되어 구분소유자 개인의 가치부분에서 상가낙찰

12) 비주거용 집합건물입찰에 낙찰가격(매각가격)은 대지지분의 배분에 영향을 주게 해서는 안 될 것이다. 지나치게 높은 금액으로 입찰하는 것은 입찰자의 상대방 없는 단독 의사표시에 불과하며, 지분배분까지 영향을 주게 되면 오히려 형평성을 더 떨어뜨리게 될 것이다. 지분에 영향을 주는 것은 어디까지나 입찰예정 가액 또는 공인감정평가업체의 감정평가액이 중심이 되어야 할 것이다.

13) 아파트부분의 전용면적(전용면적)은 약 54,105m²이며 상가부분의 전용면적은 1,604.38m²로 계산하면 1,245.10m²로 1,210.57m²이 배분된 대지면적과 비슷한 것으로 전용면적비율로 배분된 것을 추정할 수 있다.

자가 상대적으로 손해를 보는 부분이고 주거부분의 구분소유자는 세대별 약 1m^2 이상의 토지가 더 배분되었다고 보아도 좋을 것이다. 33개의 구분소유 상가 낙찰자는 각 호수별로 평균 약 23m^2 가 배분이 적게 이루어진 부분이라 할 수 있다. 물론 필자의 기준이라고 할 수 있는 부분이지만 주거부분과 비주거부분의 대지지분의 배분방법을 일률적으로 전유부분의 비율로 배분한다는 것은 불합리한 부분으로 반드시 「집합건물법」에 규정되어야 한다고 주장한다. 상기 사례의 결과가 이를 증명해 주는 부분이다. 결국 상가의 구분소유자들은 대지지분이 적게 배분되는 만큼의 부가가치세를 더 납부하게 될 수 있다.

Table 9를 보면 502동 B101호 부터 B103호는 분양업체에서 배분한 대지지분보다 오히려 그 면적이 줄어든 부분이다. 면적에 비하여 공급예정가격이 낮게 책정된 부분이고 낙찰가 역시 120%이하이고 501동의 101호와 비교가 되는 부분이다. 501동의 101호는 약 40m^2 의 전용면적에 약 4억2천만 원의 공급예정가격에 배분된 대지지분은 약 30m^2 이고 개선후의 대지지분은 약 62m^2 로 502동 B103의 전용면적은 약 92m^2 로 501동 101호보다 약 2.5배가 큰 부분이지만 공급예정가격이 낮기 때문에 대지지분이 비슷하게 배분되었다.

본 연구의 이러한 배분이 토지분재산세와 부가가치세 계산에서 합리적일 것이다. 또한 주거부분의 아파트 84m^2 의 기준층 분양가격과 비슷한 금액이고 아파트의 대지지분과 투자금액대비 형평성에 맞아 들어가는 부분이다.

본 연구에서 연구자가 주장하는 부분은 전체 아파트건설용지의 총 대지면적에서 주거부분에 배분되어야 할 대지의 면적과 비주거부분에 배분될 대지의 면적비율을 단순한 전용면적기준에서 배분한다는 것은 시대적 상황에 맞지 않는다는 결론이다.

대도시는 물론이고 중소도시까지 아파트분양은 대부분이 상가부분의 대지를 따로 구획하지 않고 상

가의 사례와 같이 주거용과 대지지분을 통합하여 배분하고 있다. 그러므로 이러한 사례는 앞으로는 얼마든지 일어날 수 있는 부분이고 특히 초고층의 주상복합의 경우는 저층(1층~5층)부는 대형쇼펜터 혹은 백화점 형태로 개발이 이루어지고, 중, 고층에 주거용 아파트가 들어온 사례에서도 전유면적의 비율로 대지지분이 배분된다면 대지지분의 공정성을 상실하게 된다.

5. 「집합건물법」의 개정방향

5.1 집합건물 대지지분배분과 공유면적 배분의 「집합건물법」 관련조문 분석

5.1.1 「집합건물법」 제21조의 부적합성

현행 「집합건물법」 제21조(전유부분의 처분에 따르는 대지사용권의 비율) “① 구분소유자가 둘 이상의 전유부분을 소유한 경우에는 각 전유부분의 처분에 따르는 대지사용권은 제12조에 규정된 비율에 따른다. 다만, 규약으로써 달리 정할 수 있다. ② 제1항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.” 라고 규정을 하고 있다.

제1항을 보면 “구분소유자가 둘 이상의 전유부분을 소유한 경우”로 이미 구분소유의 목적물을 소유한 부분의 처분이라고 볼 수 있다. 전유부분의 처분은 분양사업자의 경우 분양전의 여러 개의 즉 둘 이상의 전유부분의 소유자로 볼 경우로 별반의 문제는 없을 것이나 분양사업의 경우 전유부분의 등기가 완료전이기 때문에 둘 이상의 소유자로 보기는 어렵다. 그러면 등기 후 구분소유의 객체를 둘 이상을 분양받은 구분소유자가 그 하나를 처분 할 경우 제12조(공유자의 지분권)의 각 공유자의 지분을 구분소유의 “전유면적 비율에 따른다.”라고 볼 것이냐의 문제에서 역시 둘 이상의 구분소유의 객체를 분양받은 소유자가 또 다른 제3자에게 하나를 매매를 하면서 대지의 공유지분을 변경할 수 있는 것처럼 보여진다.

Table 9. [Case2] The Bid Price and the Winning Bid Price Table of the Neighborhood Living Facilities of the Non-residential Division store in I-WISH Complex of Dong Hwa Housing (unit: m²/1,000 won)

Division	Supply Area, Scheduled Price and Winner Price of Shopping Mall						Land share distribution result			Note
	Exclusive area / Shared area / Pre-sale area			Estimated price / Winning bid price			Pre-improvement	After improvement		
	1)	2)	3)	4)	5)	6)		7)	8)	
501 Dong	101	39.48	12.71	52.20	42,700	62,000	29.79	38.08	61.95	
	102	37.80	12.17	49.98	40,700	55,000	28.52	36.30	59.05	
	103	37.80	12.17	49.98	40,700	53,799	28.52	36.30	59.05	
	104	37.80	12.17	49.98	40,700	57,000	28.52	36.30	59.05	
	105	39.48	12.71	52.20	42,700	70,100	29.79	38.08	61.95	
	Total	192.36	61.93	254.34	207,500	297,899	145.14	185.06	301.04	
502 Dong	B 101	166.41	70.15	236.55	77,700	89,900	125.56	69.30	112.73	Note1: 502, building permits are a part of the underground floor.
	B 102	102.97	43.41	146.38	47,700	51,711	77.70	42.54	69.20	
	B 103	91.96	38.76	130.72	41,700	53,665	69.39	37.19	60.50	Note2: After improvement 1) the ground area is the area allocated to the first allocated area 1,210.57m ² of the pre-sale business. After improvement 2) the area of the site divided into 758.72 m ² of land distributed to the residential area is the area that receives the site for non-residential area and distributes 1,969.29m ² of land to the bid amount.
	B 104	51.40	21.67	73.07	28,700	40,200	38.79	25.60	41.64	
	B 105	37.94	15.99	53.94	20,700	28,450	28.63	18.46	30.03	
	Total	450.68	189.98	640.66	216,500	263,926	340.07	193.09	314.09	
503 Dong	B 101	32.89	13.84	46.73	35,700	43,700	24.82	31.84	51.79	
	B 102	41.61	17.50	59.11	40,700	57,200	31.40	36.30	59.05	
	B 103	39.45	16.60	56.05	41,700	58,399	29.77	37.19	60.50	
	B 104	37.57	15.81	53.38	40,700	55,999	28.35	36.30	59.05	
	B 105	37.57	15.81	53.38	40,700	59,011	28.35	36.30	59.05	
	B 106	37.57	15.81	53.38	40,700	55,010	28.35	36.30	59.05	
	B 107	37.57	15.81	53.38	40,700	56,999	28.35	36.30	59.05	
	B 108	37.57	15.81	53.38	40,700	59,000	28.35	36.30	59.05	
	B 109	66.30	27.89	94.19	55,700	80,765	50.03	49.67	80.81	
	B 110	68.86	28.97	97.84	72,000	100,500	51.96	64.21	104.46	
504 Dong	B 111	55.94	23.53	79.48	51,700	67,110	42.21	46.11	75.01	Note3: The distribution of underground parking area in the shopping mall is only one-third of the public area compared to the apartment seller. It would be right to allocate the distribution of common area to the planned supply price.
	B 112	37.58	15.81	53.38	35,700	48,999	28.35	31.84	51.79	
	B 113	37.58	15.81	53.38	35,700	47,700	28.35	31.84	51.79	
	B 114	37.58	15.81	53.38	35,700	46,700	28.35	31.84	51.79	
	B 115	37.58	15.81	53.38	35,700	49,900	28.35	31.84	51.79	
	B 116	37.58	15.81	53.38	35,700	46,800	28.35	31.84	51.79	
	B 117	37.58	15.81	53.38	35,700	49,770	28.35	31.84	51.79	
	B 118	38.41	16.16	54.57	36,700	49,900	28.98	32.73	53.24	
Total	756.79	318.4	1,075.15	751,900	1,033,462	571.02	670.59	1,090.84		
504 Dong	B 101	62.15	37.06	99.21	54,700	79,590	46.90	48.78	79.36	Note4: In the formation of individual property rights, the right of the landhold should be regarded as a legitimate right of the person who is sold.
	B 102	37.58	22.40	59.98	33,700	36,860	28.35	30.05	48.89	
	B 103	34.43	20.52	54.95	30,700	31,800	25.98	27.38	44.54	
	B 104	34.43	20.52	54.95	30,700	35,750	25.98	27.38	44.54	
	B 105	35.96	21.44	57.39	31,700	33,800	27.13	28.27	45.99	
	Total	204.55	121.94	326.48	181,500	217,800	154.34	161.86	263.32	
Total	1,604.38	692.25	2,296.63	1,357,400	1,813,087	1,210.57	1,210.57	1,969.29		

Data Source: The improvement site is the result of allocating the site site by the estimated amount of the sale, referring to the announcement of the shopping mall bidding in the 2018 Suseong Alpha City apartment complex of Dong Hwa Housing.

비주거용 집합건물인 상가건물은 건축 완료 시점에 사업시행자 또는 분양사업자 앞으로 소유권보존등기를 하려면 대지지분배분이 완료되어야 하는 부분이다. 등기 후 각 구분점포의 수분양자는 매매로 인한 개별적 소유권이전등기의 경우 대지권의 변경(대지지분변경)은 전체의 구분소유자 전원의 동의가 없이는 불가능한 부분이다. 사업의 시행자는 소유권보존등기 전에 이미 각 구분점포의 구분소유자별로 확정된 대지지분의 배분 표를 「집합건물법」 제21조 제1항의 단서조항과 제2항의 준용된 제3조제3항에 따라 공정증서를 발급받아야 한다고 규정하고 있다.

「동법」 제 21조(전유부분의 처분에 따르는 대지사용권의 비율)를 전체적으로 구성을 다시 해야 할 부분이며 조항의 명칭부터가 “전유부분의 처분에 따르는 대지사용권의 비율”이라는 것이 구분소유자들로 하여금 혼돈을 가져온다.

「동법」 제21조는 제3절의 대지사용권에 포함되는 조문으로 제20조에서 22조까지 3개의 조문으로 구성되고 있지만 제21조를 개정하거나 제21조의 2를 신설조항을 만드는 방법을 강구하여야 한다. 대지지분의 문제는 대지사용권의 제3절에 포함되어야 법체계를 갖출다 할 것이다. 제21조의 2를 신규조항으로 신설하거나 제21조(전유부분의 처분에 따르는 대지사용권의 비율)를 수정을 하면은 조항의 명칭은 “전유부분과 대지권의 비율”이라고 해야 할 것이다. 집합건물의 성립, 즉 생성조건의 법이 만들어져야 한다고 본다. 「동법」 제1항의 “① 구분소유자가 둘 이상의 전유부분을 소유한 경우에는 각 전유부분의 처분에 따르는 대지사용권은 제12조에 규정된 비율에 따른다. 다만, 규약으로써 달리 정할 수 있다.”의 내용을 다음과 같이 개정하는 것이 합리적으로 본다. “① 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위

한 대지사용권의 비율은 당해 집합건물의 전체 연면적에서 공유면적을 제외한 전유면적의 비율로 전체대지면적을 배분하여야 한다. 다만, 비주거용 집합건물의 경우는 분양가액 또는 감정평가액으로 대지지분을 배분하여야 한다.”로 개정하는 방향이 합리적으로 본다.

「동법」 제21조에서 집합건물의 대지지분의 배분을 제12조 적용을 할 필요가 없는 부분이다. 그리고 비주거용집합건물은 반드시 가치(분양가격 또는 시장가격, 감정가액)에 상응 하는 대지지분의 배분이 이루어져야 한다. 특히 주상복합 아파트의 경우 단지 내 상가분양에서 상가부분 대지가 따로 구획되지 아니한 공동주택단지는 대지지분배분¹⁴⁾이 전유면적의 비율로 배분된다면 상가를 분양받는 사람들은 대지지분이 상대적으로 줄어들 것이다.

단지 내 전체의 대지에서 상가가 차지하는 대지비율은 법의 규정이 필요한 부분이다. 집합건물을 분양받는 대부분의 수분양자들은 과거에는 대지지분의 중요성을 잘 알지는 못하였으나 현재는 아파트를 비롯한 모든 집합건물 분양시장은 소비자의 인식이 한층 고조되어 특히 대지지분의 중요성을 인식을 하고 있는 수분양자 스스로가 대지지분을 확인하는 경우가 많아지고 있다.

5.1.2 집합건물 대지지분배분에서 제12조의 적용배제

「동법」 제12조(공유자의 지분권)가 분류되고 있는 법체계는 제2절은 “공용부분”에 대한 법이 제10조부터 제19조까지 11개의 법조문이 있고, 제3절에 “대지사용권”의 “절(節)”이 따로 존재하고 있다. 물론 토지도 공용부문이지만 제2절의 공용부문의 법은 제10조부터 제19조까지의 내용의 범위는 건물의 공용부문에 대한 부분이다. 다만 제19조의 개정 <2020. 2. 4.>하여 “건물의 대지 또는 공용부분 외의

14) 박창률(2018), “상업용 집합건물 대지지분배분에 관한 연구”, 대구가톨릭대학교 대학원 박사학위논문 p.124, <사례4> 참조

부속시설(이들에 대한 권리를 포함한다)을 구분소유자가 공유하는 경우에는 그 대지 및 부속시설에 관하여 제15조, 제15조의2, 제16조 및 제17조를 준용한다.”라고 한 부분이 전부다. 결국 제12조에 규정하는 공용부분은 건물의 공용부분을 제15조와 제15조의2, 제16조, 제17조에 준용한다고 한 부분이다. 결국 입법당시의 취지는 대지의 공용부분이 아님을 주장하고 싶다. 결국 2020년 4개의 조항의 개정을 통하여 집합건물의 대지 부분을 공용부분에 포함시킨 것으로 볼 수 있으나 문제점은 결국 제21조를 개정하여야 한다.

5.1.3 「집합건물법」 제17조의 부적합성

「집합건물법」은 “제17조(공용부분의 부담·수익) 각 공유자는 규약에 달리 정한 바가 없으면 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그 밖의 의무를 부담하며 공용부분에서 생기는 이익을 취득한다.”라고 규정하고 있으며 2020년2월 제17조의2(수선적립금)가 신설되었으나 제17조의 부적절함에 대한 개정은 없었다. 「민법」 제215조와 제263조를 비교해 보면 제215조는 구분소유물의 공용부분이기 때문에 비용과 수익의 안배를 지분의 가액으로 결정하고 제263조는 공유물의 공용부분 관리이기 때문에 지분의 비율로 사용, 수익을 한다는 것은 당연한 법리의 해석이다.

우리의 「민법」 제3장 소유권에서 제1절 소유권의 한계 제2절 소유권의 취득 제3절 공동소유 등으로 구성되고 있으며 「동법」 제215조는 제1절 소유권의 한계의 건물의 구분소유부분을 규정한 법으로 내용을 보면 “(건물의 구분소유) ①수인이 한 채의 건물을 구분하여 각각 그 일부분을 소유한 때에는 건

물과 그 부속물중 공용하는 부분은 그의 공유로 추정한다. ②공용부분의 보존에 관한 비용 기타의 부담은 각자의 소유부분의 가액에 비례하여 분담한다.”라고 규정한다. 그리고 「민법」 제263조는 제3장 소유권 제3절의 공동소유부분의 공유지분의 처분과 공유물의 사용, 수익이며 그 내용으로 “제263조(공유지분의 처분과 공유물의 사용, 수익) 공유자는 그 지분을 처분할 수 있고 공유물 전부를 지분의 비율로 사용, 수익할 수 있다.”라고 규정한다. 즉 「민법」 제215조(건물의 구분소유)는 구분소유자의 공용부분에 대한 관리, 수익을 위한 규정이고 「민법」 제263조는 공유자의 공유¹⁵⁾지분의 사용, 수익에 대한 규정이다. “구분소유의 공유”와 “공동소유의 공유”를 구분하여 규정을 하고 있다.

이상 「집합건물법」 제21조, 제12조, 제17조 3개 조항의 와 관련하여 개정방안을 다음의 와 같이 요약해 보았다. 개정안 <5장 Table 12>의 내용 취지는 「집합건물법」 제1장에서 제3절의 제목 “대지사용권”에 제21조의2 조항을 신설하여 “구분소유자 대지지분의 비율”이란 제목으로 구분소유자들에 대한 대지의 지분의 배분 등 관련 내용을 명확히 규정할 필요가 있으며 제12조는 대지지분배분에서는 적용이 배제되어야 한다고 본다.

5.1.4 「민법」과 「집합건물법」의 상충(相衝)부분

집합건물의 구분소유자가 소유하는 공유지분과 구분소유가 아닌 공동소유자의 공유물에 대한 사용, 수익의 범위는 엄연히 다르다. 구분소유의 관리는 「민법」 제215조(건물의 구분소유)와 「집합건물법」 제12조(공유자의 지분권) 및 제17조(공용부분의 부담, 수익)는 조항 간에 충돌이 일어난다고 볼 수 있

15) 공유란 지분의 처분이 자유롭고 공유와 관련하여 「민법」 제262조(물건의 공유)에서는 물건이 지분에 의하여 수인의 소유로 된 때에는 공유로 하고 공유자의 지분은 균등한 것으로 추정한다고 규정하고 있다. 총유는 비 법인사단(권리능력 없는 사단)이 소유하는 형태로 지분의 개념이 없음. 합유(合有)는 여러 사람이 조합체로 물건을 소유하는 형태로 합유물 처분의 경우 합유자 전원의 동의가 필요하다.

다. 「민법」 제215조(건물의 구분소유)는 제3장 “소유권” 중 제1절 “소유권의 한계”에서 구분소유로 분류된 법이고 「동법」 제263조(공유지분의 처분과 공유물의 사용, 수익)는 제3장 제3절 “공동소유”에서 공유지분으로 분류된 법이다. 이와 같이 「민법」에서의 공동소유자의 공유지분을 「집합건물법」에 적용하여 집합건물의 구분소유자의 공유지분과 동일한 것으로 해석한 것은 논리적이지 못하다고 할 수 있다. 결론적으로 「민법」 제215조제2항에서는 구분소유와 관련하여 “공용부분의 보존에 관한 비용 기타의 부담은 각자 소유부분의 가액에 비례하여 분담한다.” 라고 규정되어 있지만 「민법」 제263조에서는 공유지분의 처분과 공유물의 사용, 수익과 관련하여 “공유자는 그 지분을 처분할 수 있고 공유물 전부를 지분의 비율로 사용, 수익할 수 있다.”라고 규정되어 있기 때문에 집합건물의 구분소유자가 공용부분의 관리비용과 사용·수익의 부담은 「민법」 제263조가 아닌 「동법」 제215조의 규정에 따르는 것이 합리적이다.

「집합건물법」 제17조(공용부분의 부담, 수익)에서 “각 공유자는 규약에 달리 정하는 바가 없으면 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그 밖의 의무를 부담하며 공용부분에서 생기는 이익을 취득한다.”라고 규정하고 있다. 한편, 「민법」 제215조(건물의 구분소유) 제2항에서는 “공용부분의 보존에 관한 비용 기타의 부담은 각자의 소유부분의 가액에 비례하여 분담한다.”라고 규정되어있다. 또한, 「민법」 제263조(공유지분의 처분과 공유물의 사용, 수익)의 후반부에서는 “공유물 전부를 지분의 비율로 사용, 수익을 할 수 있다.”라고 규정되어있는데, 이것은 일부 논문¹⁶⁾에서 구분소유자가 건물의 전유부분을 소유하기 위한 대지권의 개념을 대지사용권의 개념과 구별하여 그 처분의 일체성을 부여하는 근거로

삼고 있다. 그리고 구분소유자가 가지는 대지지분의 유무 또는 과다에 따른 구분소유자간의 분쟁에 대한 논거(論據)로 「민법」 제263조 후단의 적용을 주장한다. 그렇지만 「민법」 제263조는 공유자의 공유물 공유지분이며, 「집합건물법」에 규정된 집합건물의 구분소유자의 공유지분과는 현격한 차이가 있다. 즉 「민법」 제215조 제2항의 구분소유의 공용부분이고 「동법」 제263조는 공동소유의 공용부분이다. 결국 「집합건물법」 제12조와 제17조는 「민법」 제215조에 기준을 둔다면 혼선이 없을 것으로 본다. 그리고 「동법」 제215조제2항과 「집합건물법」 제17조의 충돌은 대지지분과 함께 공유면적도 배분비율을 분양가액으로 배분한다면 막을 수 있는 방법이다.

「집합건물법」 제1장 건물의 구분소유의 제3절 대지사용권에 제21조(전유부분의 처분에 따르는 대지사용권의 비율)의 규정을 「동법」 제12조를 적용하는 것이 잘못된 부분이라고 본다. 「동법」 제21조를 개정해서 대지사용권의 비율을 제21조에 규정하여야 한다고 본다. 「집합건물법」 제12조에 개정과 함께 제17조도 함께 개정이 필요한 부분이다. 각 구분소유자가 지분의 비율이 아닌 구분소유자가 분양 받은 분양가액, 또는 감정평가업체로부터 평가받은 감정평가액에 상응하는 금액의 비율로 공용부분의 관리비용과 의무를 부담해야 합리적이라고 보며, 공용부분에서 생기는 이익도 이와 마찬가지로 구분소유자의 분양가액이나 감정평가액의 비율로 배분하도록 하는 것이 타당할 것으로 보고 그 내용을 제시하면 다음과 같다.

“각 공유자는 규약에 달리 정하는 바가 없으면 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그 밖의 의무를 부담하며 공용부분에서 생기는 이익을 취득한다.”라고 되어있는 것을 단서조항을 삽입하여 “다만 비주거용 구분소유의 경우에는 각 구분소유자의

16) 박세창(2013), 「집합건물의 대지공유관계와 「집합건물법」 제11조의 적용」, 「집합건물법학」, 12: 61-82.

분양가액, 또는 감정평가업체의 감정평가액에 상응하는 금액의 비율로 공용부분의 관리비용과 의무를 부담하고, 공용부분에서 생기는 이익도 분양가액 또는 감정평가액의 비율로 수익한다.”로 개정하여야 한다.

예를 들면 구분소유 집합건물옥상에 광고를 위한 전광판을 설치하고 광고주로부터 거액의 광고료를 수익한다면 그 수익금 배분방법은 구분소유물의 면적(공유면적포함) 비율로 배분하여서는 형평성을 상실하고 반드시 분양가액이 중심이 되어야 한다. 물론 관리규약에 규정되었지만 관리규약자체가 법의 규정 내에서 만들어지는 부분이다. 그러므로 대지지분뿐만이 아니고 공유면적의 배분도 대지지분배분과 함께 분양금액으로 배분이 되어야 한다.

5.2 주상복합 집합건물 대지지분배분과 공유면적배분의 부적절성

우리의 주거환경은 많은 부분이 달라졌고 앞으로 부동산시장 환경은 큰 변화가 있을 것으로 추정된다. 1970년대 주거문화가 단독주택에서 공동주택으로 전환되는 시기였다고 볼 때 1980년대는 소유권의 변화 즉 「민법」상의 공유는 공동소유로 등기법상의 공유등기가 「집합건물법」의 제정으로 합법적인 구분소유로 등기가 되었고 1990년대는 비주거용 집합건물이 부동산의 구분소유시대로 접어들었다. 2000년대는 공동주택부분도 큰 변화를 가져왔으며 주거용아파트가 초고층의 시대로 접어들면서 주상복합의 아파트가 건립되고 있다. 아파트 단지 내의 상가부분이 과거에는 단지 내 상가는 상가부분의 대지가 아파트와는 독립적으로 지분을 달리하여 구분된 대지였으나 이제는 주거용 아파트와 통합된 동일지번내의 대지위에 상가를 아파트의 부대(附帶)시설의 개념으로 건립하였다.

지금의 시대는 또 한걸음 더 나아가 통합된 주상복합건축물로 저층부에는 상가가 들어서고 중, 고층

부분에 주거용아파트가 건립되는 초고층의 주상복합아파트가 건립되고 있으며 향후 100층의 주상복합 집합건물 시대가 눈앞에 닥아 오고 있다. 다양한 주상복합건축물이 도시의 숲이라고 할 정도의 집합(복합)건물이 건축될 것이며 이러한 복합건축물의 대지지분배분 문제는 현재의 「집합건물법」으로는 감당하기 어려울 것이다. 미래의 문제는 잠시 접어 두고도 현실적으로 기 분양된 최근의 공동주택아파트단지에서 상가부분은 그 상가의 대지가 따로 구획이 되지 않고 주거용 아파트와 통합된 지번으로 아파트 전 세대원의 구분소유물과 함께 대지지분이 배분되고 있다. 그 결과 주거부분의 대지지분배분과 같은 방법으로 전유부분의 비율로 배분하였고 그 배분결과 상가부분의 구분소유자는 전유부분의 면적이 대체적으로 아파트의 전유부분보다 작은 면적이므로 주거용 부분을 구분소유로 분양받은 사람들에 비하여 대지지분배분이 상대적으로 작은 경우가 대부분이다. 상가부분을 낙찰 받은 상가 구분소유자들은 대지지분배분이 합당하지 못하며 더구나 1층의 인기 있는 상가점포는 예정가보다 훨씬 높은 금액으로 낙찰되어 단위면적에 비하여 아파트 공급가격과는 비교가 안 될 정도의 가격차이가 나지만 배분된 대지지분은 불과 얼마 안 되는 사례는 주변에서 많이 볼 수 있을 것이다. 주상복합 아파트의 경우 전체대지 총면적을 주거부분과 상가부분에 그 대지의 배분비율과 배분방법을 「집합건물법」에 규정되었어야 한다.

주상복합공동주택의 대지지분의 산정기준은 매우 중요한 부분이다. 공동주택내의 근린생활시설용지가 없는 부분의 공동주택 대지지분의 산정(Table 10 참조)은 「집합건물법」 제12조에 의하여 대지지분의 배분하여도 별 문제가 생기지 않을 것이나 공동주택단지 내 근린생활시설이 설치되는 경우와 주상복합으로 층을 구성하는 상가복합공동주택의 주거부분의 대지지분과 상가(근린생활시설)의 대지지분을 배분하는 기준이 반드시 마련되어야 한다.

Table 10. Questions and Answers of the Ministry of Justice on the “Standards for Estimating the Land Distribution Criteria in the Case of New Apartment Housing”

Division	Content
Query point	“Criteria for the calculation of the land area in the case of building residential housing units.”
The justice department’s response	<p>The Collective Buildings Act does not specify the share of the site specifically if the separate owner shares the site. (Articles 21 (2) of the Collective Buildings Act), (Article 12 (1) of the Collective Buildings Act)</p> <p>However, the share of the shared part of the building depends on the ratio of the exclusive area, and when the divided owner owns two or more exclusive parts, the right to use the site should be different from the common shared relationship in the Civil Act if the divided owner shares the land in light of the provisions of Article 12 of the Collective Building Act. (Article 262 (2) of the Civil Act, which is presumed to be equal to the shareholding of the sharer under the Civil Act.)</p> <p>Therefore, if there is no special agreement or convention between the divided owners, the stake in the land can be regarded as based on the ratio of each exclusive area. On the other hand, according to the Housing Act, the exclusive area means the exclusive area on the collective building register (Article 15 (b) of Article 2 of the Housing Act), so in the case of the apartment house in the case of the case,</p>
Researcher’s view	<p>The above answer is the answer of 2015 and it is a part that can be seen as lack of equity in the current real estate market environment that the shopping malls in the apartment complex did not divide the land of the shopping mall separately and integrated the housing with the housing. In the case of a complex where the housing part and the shopping area in the apartment complex are not divided separately, the standard for distributing the land share of the residential part and the shopping area must be specified in the collective building law.</p>

Data Sources: A Casebook of the Analysis of the Collective Buildings Act of the Ministry of Justice (2015) p.147

**5.3 일반건물을 집합 건물로 변경할 경우
대지지분배분방안**

집합건물이 아닌 일반건축물로 준공등기를 한 후 각 층별 또는 호수별로 구분소유를 원할 경우 즉 집합 건물로 전환을 하고자 하면 그 공유부분과 대지지분을 구분소유자별로 배분을 해야 한다. 이 경우 그 배분비율을 전유면적의 비율로 배분한다면 사례연구에서 밝힌바와 같이 각 구분소유자의 공정성을 상실하게 된다. 집합건물법 제56조 제3항은 집합건물법의 적용을 받지 않던 건물이 구분소유로 인하여 집합건물법의 적용을 받게 되면 동법 제53조에 의하여 건축물 대장을 편성하여야 하고 제56조 제1

항과 제2항의 규정에 따라 1개월 이내에 건축물 도면과 건축물의 구분점포별 경계표지와 측량성과 등 신청인의 소유자임을 증명하는 서면과 집합건물의 규약과 규약에 상당하는 공정증서를 첨부하게 되어 있다. 그러나 법무부 집합건물 해석사례집(2015) 제4장의 질의 내용(Table 11 참조) “일반건축물을 집합 건물로 전환하기 위해서 별도로 대지사용권을 얻어야 하는지”의 질문에서 법무부의 답변은 한마디로 표현하면 “별도의 대지사용권을 필요 하는 것은 아니다.”라고 답변을 하고 있다. 이 답변에 대하여 “대지지분이 없어도 된다.”는 오해를 가질 수 있는 부분이다. 대지사용권은 집합건물법 제2조(정

의) 제6호에 “대지사용권이란 구분소유자가 전유 부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리를 말한다.” 라고 규정을 하고 있다. 이 부분에서 해석사례집의 유권해석으로는 부족한 부분이다. 비주거용 일반 건축물이 집합건물로의 전환(변경)할 경우 각 구분소유의 분양가액이 없으므로 배분기준을 분양금액으로는 할 수 없는 부분이며 전유면적의 비율로 배분될 가능성이 매우 높은 부분이다. 집합 건물로 전환을 하고자 할 경우는 감정기관에 감정을 통하여 건물전체의 감정가액에서 구분소유 객체의 감정가격의 비율로 나누어야 합리적 배분으로 볼 수 있다.

5.4 「집합건물법」의 개정안

집합건물의 대지지분배분에 관한 개선안을 관련 법령에 적용하여 「집합건물법」 제2절 공용부분의 제12조 및 제17조와 제3절 대지사용권의 제21조의 개정안을 제시한다(Table 12 참조).

대지의 지분이란 「민법」 제215조의 구분소유 건축물이나 「집합건물법」의 집합건물 전체의 대지에서 구분소유자가 전유부분의 비율로 배분된 대지를 말한다. 「민법」은 공유관계의 지분의 표시를 위한 특별한 규약이나 규정이 없으면 공유자가 동일한 지분으로 추정을 하지만 집합건물은 구분소유자 각각의 전유부분의 비율에 따라 대지의 지분을 달리하고 있다. 대지

Table 11. “Whether a Separate Land Right Should be Obtained to Convert General Buildings into Collective buildings”, the Civil Petitions and Answers of the Ministry of Justice

Division	Content
Query point	Do you have to obtain a separate land use right to convert general buildings into collective buildings?
The justice department's response	A separate owner needs a certain right to the site of a building to own the exclusive area, which is called the right to use the site (Article 2 No. 6). In order to own a building built on the site, there is no difference between general buildings or collective buildings, and if there is such a source for the land of general buildings, it is not necessary to obtain land use rights separately according to the collective building law in order to convert it into a collective building. However, in case of the case, if there was a special agreement between the owner of the building and the landowner on the premise of general buildings in relation to the use of the land, it is necessary to consult on the land use right.
Researcher's view	The Justice Department's answer is to misunderstand that the general building is converted into a collective building, and that the divisional owners do not have to have any land. Of course, consultation with rights other than ownership (such as mortgages) is a necessary part, but it is hard to see as a clear answer from the Ministry of Justice. Article 20 of the Collective Buildings Act is a part of the prohibition of separation and disposal due to the unity of the land due to the unity of the land, and it can be determined differently by the regulations, but it is not recognized that there is no land in the divided possessions as a regulation that can not be opposed to the third party of good acquisition unless the purpose is registered. In the case of converting general buildings into collective buildings, it is almost non-residential, and if there is no certain land use right (a land share), it is necessary to answer that it will not be converted into collective buildings. In particular, the conversion of general buildings to non-residential buildings is a part that requires notarization under Article 3 (3) of the Collective Buildings Act, but it is necessary to allocate the corresponding support to the value through the emotions of the appraisal agency.

Data Sources: A Casebook of the Analysis of the Collective Buildings Act of the Ministry of Justice (2015) p.145

Table 12. A proposal for Amendment to the 「Collective Buildings Act」

Large category	Middle category	Small category	
		Articles of the Collective Buildings Act	A Proposal for Amendment to the Collective Buildings Act
	Section 2 Common Part	Article 12 (Shareholder's Right to Equity) ① The right to Equity of each co-owner shall be based on the ratio of the area of the exclusive ownership he/she has. ② In the case of paragraph (1), the area of partial public use shall be distributed according to the area of the exclusive part of the divided owner who shares the common part, and the area shall be included in the exclusive part of each divided owner.	Article 12 (Shareholder's Right to Equity) ① The right to Equity of each co-owner shall be based on the ratio of the area of the exclusive ownership he/she has. However, in the case of non-residential divisional ownership, the stake can be divided into the sale price of each divisional owner or the appraisal value of the appraisal company. ② In the case of paragraph (1), the area of partial public use shall be distributed according to the area of the exclusive part of the divided owner who shares the common part, and the area shall be included in the exclusive part of each divided owner. However, the case under the proviso to paragraph (1) shall be governed by it.
		Article 17 (Bearing and Profiting of Public Parts) Each co-owner shall bear the management costs and other obligations of the public part and acquire profits accruing from the public part according to the ratio of the shareholding area, unless otherwise provided for in the Covenant.	Article 17 (Bearing and Profiting of Public Parts) Each co-owner shall bear the management costs and other obligations of the public part and acquire profits accruing from the public part according to the ratio of the shareholding area, unless otherwise provided for in the Covenant. However, in the case of non-residential divisional ownership, the management cost and obligation of the public part shall be borne at the ratio of the sale price of each divisional owner or the amount corresponding to the appraisal value of the appraisal company, and the profits generated in the public part shall also be profitable at the ratio of the sale price or appraisal value.
Chapter 1 Building classification ownership	Section 3 Land Use Rights	Article 21 (Ratio of Right to Use Land Following Disposal of Part of Exclusive Area) ① Where a separate owner owns at least two portions of exclusive land, the right to use land according to the disposition of each portion of exclusive land shall be in accordance with the ratio prescribed in Article 12. ② Article 3 (3) shall apply mutatis mutandis to the proviso to paragraph (1).	<p style="text-align: center;">[Second Plan]</p> <p style="text-align: center;">[First Plan]</p> <p>Article 21 (Ratio of Right to Use Land Following Disposal of Part of Exclusive Area) ① Where a separate owner owns at least two portions of exclusive land, the right to use land according to the disposition of each portion of exclusive land shall be in accordance with the ratio prescribed in Article 12. However, in the case of non-residential divisional ownership, it may be decided differently by the convention that the shareholding can be divided into the sale price of each divisional owner or the appraisal value of the appraisal company. ② Article 3 (3) shall apply mutatis mutandis to cases falling under the category ownership for non-residential purposes in the proviso to paragraph (1).</p>
			<p>Article 21 (Ratio of exclusive area and land area) ① The ratio of land use rights for the owner to own the exclusive part shall be allocated to the total total total area of the collective building, at the ratio of the exclusive area except for the shared area. However, in the case of non-residential divisional ownership, it may be decided differently by the convention that the shareholding can be divided into the sale price of each divisional owner or the appraisal value of the appraisal company. ② In the case of mixed-type buildings in the residential and non-residential areas, the divided owner shall allocate the housing and non-residential areas to the amount ratio at the ratio of the total transaction value of the residential area or the appraised price to the transactional estimated value of the non-residential area or the appraised price. ③ In cases of the proviso to paragraph (1) and (2), Article 3 (3) shall apply mutatis mutandis.</p> <p>Article 21-2 (Ratio of Exclusive Area and Site Right) "Only the name of paragraph shall be Article 21-2, and the contents shall be the same as the amendment under Article 21."</p>

지분은 공유자나 구분소유자가 전유면적을 소유하기 위한 최소한의 권리를 확보하기 위한 대지사용권으로 대지가 없는 건축물은 있을 수 없다는 원칙이다.

5.4.1 「집합건물법」 제12조의 개정안

「집합건물법」 “제12조(공유자의 지분권) ① 각 공유자의 지분권은 그가 가지는 전유부분의 면적 비율에 따른다. ② 제1항의 경우 일부공용부분으로서 면적이 있는 것은 그 공용부분을 공용하는 구분소유자의 전유부분의 면적에 따라 배분하여 그 면적을 각 구분소유자의 전유부분 면적에 포함한다.”의 규정을 각 항의 단서조항의 개정이 필요한 부분이다.

- ① “다만 비주거용 구분소유의 경우는 각 구분소유자의 분양가액, 또는 감정평가업체의 감정평가액으로 지분권을 나눌 수 있다.”
- ② “다만 제1항의 단서조항의 경우는 그에 따른다.” (단서조항의 변경)

5.4.2 「집합건물법」 제17조의 개정안

「집합건물법」 “제17조(공용부분의 부담·수익) 각 공유자는 규약에 달리 정한 바가 없으면 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그 밖의 의무를 부담하며 공용부분에서 생기는 이익을 취득한다.”의 규정에서 후반부 단서조항의 개정이 필요한 부분의 개정안이다.

“다만 비주거용 구분소유의 경우에는 각 구분소유자의 분양가액, 또는 감정평가업체의 감정평가액에 상응하는 금액의 비율로 공용부분의 관리비용과 의무를 부담하고, 공용부분에서 생기는 이익도 분양가액 또는 감정평가액의 비율로 수익한다.”는 개정안을 제시한다.

5.4.3 「집합건물법」 제21조의 개정안

「집합건물법」 제21조는 “제21조(전유부분의 처분에 따르는 대지사용권의 비율) ① 구분소유자가

둘 이상의 전유부분을 소유한 경우에는 각 전유부분의 처분에 따르는 대지사용권은 제12조에 규정된 비율에 따른다. 다만 규약으로써 달리 정할 수 있다. ② 제1항 단서의 경우에는 제3조 제3항을 준용한다.”라고 규정을 하고 있다. 제21조의 직접적 내용의 변경과 제21조의2를 신규제정 방법의 두 가지 안을 다음과 같이 함께 제시한다.

제1안은 제21조의 제1항의 후반부 단서 조항만 ① “다만 비주거용 구분소유의 경우는 각 구분소유자의 분양가액, 또는 감정평가업체의 감정평가액으로 지분권을 나눌 수 있는 것을 규약으로써 달리 정할 수 있다.” 제2항은 ② “제1항 단서에서 비주거용 구분소유에 해당하는 경우는 제3조 제3항을 준용한다.”

제2안은 제21조(전유부분과 대지권의 비율) ① 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위한 대지사용권의 비율은 당해 집합건물의 전체 연 면적에서 공유면적을 제외한 전유면적의 비율로 전체대지면적을 배분하여야 한다. 다만 비주거용 구분소유의 경우는 각 구분소유자의 분양가액, 또는 감정평가업체의 감정평가액으로 지분권을 나눌 수 있는 것을 규약으로써 달리 정할 수 있다.

② 주거부분과 비주거부분의 혼합형 구분소유일 경우는 주거부분의 총 거래가액 또는 감정가액과 비주거부분의 거래예정가액 또는 감정가액의 비율로 주거와 비주거 부분의 대지지분을 금액비율로 배분한다.

③ 제1항 단서와 제2항의 경우에는 제3조 제3항을 준용한다.

제21조의2(전유부분과 대지권의 비율) “명칭만 제21조의2로 하되 내용은 제21조의 개정안2와 동일”하게 하면 될 것이다.

6. 결 론

6.1 연구의 요약

본 연구는 향후 부동산시장의 다변화시대에 집합

건물의 대지지분은 집합건물 구분소유 각각의 가치에 합당하게 대지지분을 배분하는 개선안을 제시하였다는 점이다. 이 개선안은 향후 부동산시장에서 투자자금의 분산투자가 투자효율성과 대지지분배분의 형평성 및 수익의 극대화를 기대한다. 「집합건물법」 제21조(전유부분의 처분에 따르는 대지사용권의 비율)제1항 후반 “대지사용권은 제12조에 규정된 비율에 따른다. 다만, 규약으로써 달리 정할 수 있다.” 제12조(공유자의 지분권) 제1항의 규정 “각 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 면적 비율에 따른다.”에 따라 비주거용(상업용)집합건물의 대지지분을 배분하는 것은 재산권 배분이 공정하지 못하여 구분소유자 각각은 득과 실이 함께 공존하게 되는데 득을 보는 구분소유자는 일종의 부당이득이 될 수 있고 실(失)을 본 구분소유자는 재산권 침해로 보아야 한다.

「동법」 제17조(공용부분의 부담·수익) 역시 관리비와 수익의 배분은 면적비율로 할 것이 아니고 보유가액의 비율로 부담과 배분이 되어야 한다고 본다.

본연구의 결론은 비주거용집합건물의 전체 가치에서 구분소유자 개개인이 지불하는 금액이 전체 집합건물의 대지면적과 전유부분의 비율에서 적절하게 배분되었느냐를 가능해야 될 부분이다. 집합건물 전체의 대지에서 개별적 대지지분배분이 구분소유물가치에 적절한 배분이 되어야 한다는 것이다. 즉 전유면적의 비율로 배분하게 되면 부가가치세의 실거래신고에 문제가 발생할 수 있으며 보유 중 보유세 부분에서도 형평성이 결여되는 문제를 가져온다. 그 외 집합건물의 노후와나 일부멸실 또는 전손의 경우는 더 심각한 사회적 문제가 될 수 있는 부분이다. 특히 복잡 다양한 시대에 살아가는 현재의 환경은 부동산 시장을 변화시키고 있다. 분산투자시대에 복잡 다양한 집합건물은 점차 증가하고 일반건물도 집합 건물로 전환하는 환경에서 다음과 같은 결과를 가져오는 긍정적인 부분도 존재할 수 있다. 첫째, 분양가격대비 대지지분을 배분했을 경우 당해집합건

물이 많은 세월이 흘러 30~50년이 지나도 대지지분만 보면 그 당시의 구분소유물의 가치를 유추할 수 있고 과거의 분양당시 시장의 흐름을 가늠하는 척도가 될 수 있으나 전유면적별로 배분된 대지면적으로 과거의 가치를 알 수 없는 부분이다. 둘째, 비주거용 집합건물의 건물에 대한 부가가치세를 실거래가격으로 계산이 용이해지는 이점이 있다. 셋째, 시장경제원리에 의한 공정한 배분이 된다. 그 어떤 불만이 나이의(異意)를 제기할 수 없는 부분으로 볼 수 있는 가장 이상적인 배분방법이다.

6.2 연구의 한계

비주거용 집합건물이 부동산시장에서 지금까지 이미 전유면적비율로 대지지분이 배분된 비주거용 집합건물 특히 아파트와 주거가 혼합된 복합용지의 주거부분과 비주거부분의 대지지분에 대하여는 어쩔 수 없는 부분이라고 단정하고 넘어가기는 안타까운 부분이다. 본 연구자도 이 부분에 대해서는 더 많은 연구가 필요한 부분이라 본다.

아울러 정부의 좋은 부동산정책이 부동산시장 안정을 가져온다면 정책에 수반되는 모든 방법과 수단이 바로 제도와 규범을 부동산정책 환경에 맞도록 하는 것이 부동산시장안정의 지름길일 것이다. 이러한 측면에서 법과 제도는 환경을 따라갈 수 있어야만 시장을 안정시키고 정책이 성공할 수 있다. 향후 법 개정을 통하여 비주거용 집합건물 대지지분배분의 문제점을 소비자나 공급자의 인식 변화를 통해 점차 개선되고 정착되어갈 것으로 기대한다.

참고문헌

1. 민태욱(2011), “집합건물의 부가가치세 과세표준 구분”, 「조세법연구」, 17(1): 34.
2. 박상수(2014), 「일반건물과 집합건물간 재산세의 형평성 분석」, 한국지방세연구원.

3. 박종두·박세창(2012), “집합건물의 공유대지와 지료의 지급”, 「집합건물법학」, 10: 37-62.
4. 박세창(2013), “집합건물의 대지공유관계와 집합건물법 제11조의 적용”, 「집합건물법학」, 12: 61-82.
5. 박창률(2018), “상업용 집합건물의 대지지분배분에 관한 연구”, 대구가톨릭대학교 대학원 박사학위논문.
6. 박창률(2019), “비주거용 집합건물의 공유면적과 대지지분배분에 관한 연구”, 「한국지적정보학회지」, 21(2): 63-85.
7. 박창률·윤정득(2020), “공공개발지구내 주차장용지에 주차전용건축물이 집합건물일 경우 부대시설 수분양자의 주차장 지분배분에 관한 연구”, 「국토계획」, 55(7): 88-108.
8. 법무부(2015), 「집합건물법 해석사례집」.
9. 손재중(2012), “집합건물 대지의 권리관계에 관한 연구”, 강남대학교 대학원 박사학위논문.
10. 송재일(2014), 「구분점포 성립요건 개선을 위한 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 개정방안」, 법무부.
11. 이성원·주용범(2007), “법원경매평가에서의 비주거용집합건물 구분평가 시 토지·건물 배분비율에 관한 연구”, 「감정평가연구」, 17(2): 53-71.
12. 이승길·박세창(2011), “구분소유권의 개념에 관한 고찰”, 「집합건물법학」, 8: 213-228.
13. 장동훈·손재중(2014), “집합건물법상 법정대지의 범위에 관한 연구”, 「집합건물법학」, 13: 99-122.
14. 장석천(2015), “일본과 중국의 구분 소유법제”, 「법학논총」, 32(1): 213-232.
15. 정수연·김태훈(2007), “헤도닉모형을 이용한 아파트층별 효용비율에 관한 연구: 서울지역을 대상으로”, 「감정평가연구」, 17(1): 27-48.
16. 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr/>

요약

집합건물의 입법의 동기가 1970년대의 아파트건립의 붐을 타고 1984년 「집합건물법」이 제정되고 「민법」상 공유등기를 구분소유의 구분등기가 가능하게 된 것이다. 1984년 「집합건물법」이 제정되고 구분소유의 개념과 함께 부동산시장에 큰 변화를 가져온 것이다. 즉 2020년 지금의 시대변화는 다양한 집합건물의 출현으로 부동산시장의 세분화, 투자패턴의 변화(분산투자), 그리고 집합건물의 다양한 모습으로 진척되면서 부동산시장을 주도하고 있다. 특히 초고층의 주상복합아파트의 경우는 건물의 공용부분(지하주차장 등)이 늘어나는 추세이며, 대지지분배분문제도 상당한 문제의식을 가지게 된다. 현행 「집합건물법」 제12조, 제17조 및 제21조는 공유면적과 대지지분의 배분기준이 각 구분소유자의 전유부분의 면적비율이라는 개념은 지금시대가 요구하는 집합건물에는 맞지 않는다. 본 연구는 집합건물의 공용의 공유부분과 공동소유의 대지 지분을 각 구분소유지의 전유면적 비율로 배분한다는 것이 바람직하지 못하다는 것을 사례를 통하여 입증하고 집합건물 전체가 가지는 가치에서 전유부분이 가지는 가치에 대한 기준으로 대지를 배분하고자 법의 개정을 요구하는 것이다.

주제어 : 구분소유권, 전유부분(면적), 대지사용권, 주상복합집합건물, 비주거용집합건물