

# 공동주택의 공사구분(共私區分)과 리모델링과의 관계에 관한 연구

## -한국과 일본의 공동주택 표준관리규약을 중심으로-

### A Study on Common/Private Borderline and Renovation of Apartment House

이재석<sup>\*</sup> 서형욱<sup>\*\*</sup> 남혜원<sup>\*\*</sup> 전재열<sup>\*\*\*</sup>  
Lee, Jae-Sauk Seo, Hyeong-Wook Nam, Hye-Won Chun, Jae-Youl

#### 요약

공동주택의 리모델링에서는, 견해차와 이해의 대립으로 프로젝트추진이 지연되는 경우가 많다. 이러한 분쟁은 공용부분과 전용부분의 애매한 경계선과 구분 때문인 경우가 많다. 본 연구에서는 한국과 일본의 현행관리규약이 이와 같은 관점에서 고찰되었다. 결론을 간추리면 다음과 같다. 1)현행관리규약에 의하면, 소유, 사용 및 관리의 정의에 있어서 일본이 한국보다 구체적이다. 2)공용부분과 전유부분의 구분은 외벽의 내측선이 한국과 일본에서 공통적으로 기준이 되어 있다. 그러나 한국은 일본 보다 목적과 실행, 정의와 기술에서 일관성이 부족하다. 3)일본은 공유의 위계를 단지-주동-개별 주호로 구분하여 정의하고 있으나, 한국은 그렇지 않다. 4)일본은 전용으로 사용되는 공유부분에 대하여 정의 하고 있으나, 한국은 그렇지 않다.

키워드: 공동주택, 리모델링, 전유부분, 공용부분, 소유, 이용, 관리.

## 1. 서 론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

한번 지어진 건축물은 시간이 흐름에 따라 불가항력적으로 풍화, 마모, 손상 등 물적으로 노화 한다. 또한, 대지의 입지적 의미, 거주자의 가족구성이나 생활 스타일 및 신체적 능력 등이 달라져 사용방식을 바꾸고자 하는 인적욕구도 발생한다. 또한, 건축물을 형성하는 각종 기술은 나날이 발전하여 기존건물은 상대적으로 진부화될 수밖에 없다.

따라서 건축물이 오래 사용되기 위해서는 건전한 골격뿐만 아니라 높은 변화대응능력을 보유해야 된다. 즉, 불변적인 요소와 가변적인 요소의 적절한 조합으로 상기와 같은 변화수요에 적응할 수 있는 건축물이 사용자에게 친절하고 오래 존속될 가치가 있는 건축물이라 할 수 있다.

그런데, 주택부족시대에 가능한빨리, 많이 공급된 벽식 콘크리트 강접합 (Box Frame Type Reinforced Concrete) 건물은 공간변화대응능력 측면이 대단히 취약하며, 부품의 호환 및 교체를 용이하게 허용하지 못하는 폐쇄체계(Closed System)이다. 더욱이 많은 경우가 획일적 평면으로 다양한 거주자의 생활스타일을 수용하지 못하고, 외관마저 대동소이하여 지역 및 주민의 정체성을 발견하기 힘들다.

한편, 리모델링은 상기의 노후화 및 진부화, 요구변화 등에 종합적으로 대응하여 체계적인 주거시설로 재탄생시키기 위한 시도이기도 하며, 좀더 적극적인 리모델링이라면, 공간변화대응능력, 부품호환교체능력 등의 측면에서 보완하여事后合理性를 확보할 수 있는 기회로서, 원상복구적 과제라기보다 미래 지향적 재창조 프로젝트라고 도 할 수 있다.

그런데 리모델링은 기존 건축물(物), 기존 소유자(人) 및 기존의 용도(用)가 있다. 이 세가지 측면이 신축과 현저히 다르며, 기존건축물을 바탕으로 하는 점에서는 재건축과도 달라, 프로젝트 조직과 운영관리의 양상이 대단히 복잡하다. 즉, 기존物人用이 리모델링 기획, 설계, 시공의 전제조건으로 강하게 작용한다.

물(物)적 측면은 원(Host)건축물의 현재상태을 구체적으로 조사, 진단해 보지 않으면 잘 알 수 없는 불확실성, 조사 범위의 한계에 의한 불명확성을 내포하고 있다.

인(人)적 측면은 기존 거주자(Client)의 형편 및 의사가 기획-설계-시공과정의 의사결정에 많은 영향을 미친다. 따라서 리모델링은 소요되는 건축기술 그 자체보다, 의사결정 단계의 이러한 인적요소의 정리조정이 특히 곤란한 것이 특징이다.

용(用)적 측면은 건축물 전체 또는 부분의 역할과 기능은 기존에 허가된 것 이외로 함부로 전환 및 변경할 수 없다. 또한 소유, 이용, 관리의 공(共)과 사(私)가 있어, 그 권리와 책임의 경계를 무시할 수도 없다.

상기와 같은 특성은 분양 공동주택에 기본적으로 내재된

\* 단국대 건축대학 건축공학과 연구교수, 공학박사

\*\* 단국대 건축대학 건축공학과 석사과정

\*\*\* 단국대 건축대학 건축공학과 교수, 공학박사(jcayoul@dankook.ac.kr)

것이기 때문에 일상의 유지관리에서도 중요하지만, 특히 대규모 수선이나 리모델링 등의 많은 비용이 소요되는 사업의 추진과정에서 현재화(顯在化)되어 난해한 과제가 된다.

본 연구는 공동주택의 소유/이용/관리의 권한과 책임의 경계를 명확히 하여, 신속하고 적절한 대규모 수선과 리모델링의 의사결정을 돋기 위한 것이다.

## 1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구는 우선 아파트의 所有, 利用, 管理의 공(共)과 사(私)의 구분에 주목(注目)하여, 그것을 규정하는 관련 법규 중 특히 규약(規約)을 중심으로 한국과 일본의 현황을 비교하여, 그 차이점과 공통점을 분석하면서, 바람직한 공사구분의 체계를 제안하고자 한다. 규약을 중심으로 한 이유는 공동주택에서의 생활을 원활히 영위하기 위하여, 전유 부분, 공용부분, 대지의 범위 등 기초적인 사항 등에 대하여 구체적으로 규정해 놓고 있기 때문이다.

우리나라의 공동주택 관리규약은, 주택법 제44조 제2항 및 동 시행령 제57조 제1항의 규정에 의하여, 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 필요한 사항을 규정하기 위하여, 각 지방자치체 별로 그 바탕을 마련하고, 각 단지 등 아파트 별로 구체화한 것이다. 예를 들어 서울시에는 [서울특별시 공동주택 표준관리규약 (개정 2007. 5. 30)]이 있다. 일본은 국토교통성에서 [공동주택 표준관리 규약]을 단지형, 단동형, 복합용도형으로 구분하여 바탕을 마련하고, 각 아파트의 특성에 따라 구체화 할 수 있도록 하고 있다.

본고는 상기 한국의 [서울특별시 공동주택 표준관리 규약(이하, 서울시규약)]과 일본의 [공동주택 표준관리 규약[단지형](이하, 일본규약)]을 비교 고찰 한다.

한편, 건축물의 경계에 관한 기존의 연구는 주로 공간의 영역성이나 경계공간의 기능적 의미 등에 대하여, 도시 및 건축의 계획적 차원에서 이론적인 연구 또는 행태관찰을 통한 실증적인 것이 있으나, 소유, 이용, 유지관리의 권리와 책임을 명확하게 하기 위한 공(共)과 사(私)의 구분에 관한 연구는 드물다. 최근 2007년 10월 대한건축학회 학술대회에서 저자 등이 발표한 [공동주택의 공유/전유의 경계와 리모델링에 관한 연구-주거전용면적 산출과 밸코니의 취급을 중심으로-] 등에서 공용과 전유의 경계를 명확히 하기 위한 시도를 하고 있다.

## 2 한국과 일본의 공동주택 표준관리규약에 나타난 전유/공용의 구분

### 2.1 공동주택 표준관리규약의 목적 및 대상물건의 범위

서울시규약의 제1조 (목적)에서 [이 규약은 주택법 제44조 제2항 및 동 시행령 제57조 제1항의 규정에 의하여 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 필요한 사항을 규정함으로써 “입주자 및 사용자”의 공동이익을 증진하고 양호한 주거환경을 확보함을 그 목적으로 한다.]라고 되어

있으며, 일본규약의 제1장 총칙 제1조 목적에 [이 규약은, 00단지의 관리 또는 사용에 관한 사항 등에 대해 정하는 것으로, 단지 건물 소유자의 공동의 이익을 증진하고, 양호한 주거환경을 확보하는 것을 목적으로 한다.]로 되어 있어 목적이 완전히 같다.

서울시규약 제2조(적용범위)에는 [서울특별시 ○○구 ○○동 ○○번지 소재 ○○아파트 단지 내의 공동주택, 입주자의 공동소유인 부대시설 및 복리시설과 그 대지 및 부속물의 관리 및 사용에 관하여 적용한다]라고 되어 있으며, 제4조(관리대상과 전유부분 및 공용부분)의 1항에 이 규약의 관리대상을 [별표 1]이라는 형태로 규정하고 있다. 즉 단지-(주택)건물-부대·복리시설-기타로 구분하여 정리하고 있다.

일본규약 역시 제4조 (대상 물건의 범위)를 별표 제 1에 기재된 부지, 건물 및 부속시설로 한다고 하여, 부지-건물-부속시설로 나누고 있다.

규약의 관리대상에 대한 구분이 다소 상이하지만 전체 범위가 동일하므로 비교고찰에 무리는 없다고 사료된다.

### 2.2 전유부분의 범위

분양 아파트와 같이 구분소유된 집합건물은, 크게 보아 전유부분과 공용부분으로 구분하고 있다. 전유부분은 주로, 주거, 점포, 사무소 등 건물의 본래 목적에 제공되는 부분으로, 그 부분의 구분소유자가 배타적으로 소유하는 부분을 말한다. 서울시 규약 제4조의 2항에는 [전유부분은 단위 세대당 독립된 주거생활을 영위할 수 있도록 구획된 부분]이라고 규정하고 있으며, 그 범위는 [별표 2]의 형태로 다음 표2의 내용과 같이 규정하고 있다.

한편 일본규약 제2장 제7조 1항 전유부분의 범위에서, [대상물건 중 구분 소유권의 대상이 되는 전유부분은, 주호(住戸) 번호를 교부한 주호로 한다.]고하고, 제12조 전유부분의 용도에는 [團地 구분소유자는, 그 전유부분을 오로지 주택으로서 사용하는 것으로 하고, 다른 용도로 제공해서는 안 된다.]고 규정하고 있다.

즉 전유부분은 구분소유자의 독점적 사용부분으로, 독립적 이용과 관리의 영역으로 취급되지만, 한 개 건물 동(棟)의 일부이기 때문에 공동의 이익에 반하는 주거목적 이외의 이용은 용서되지 않는다. 전유(專有)부분의 정의에서, 일본은 구분소유권의 대상, 즉 所有취지를 명확히 전제하고 있으나, 서울시는 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 부분이라고 하고 있어 使用의 배타성을 소유의 배타성과 혼동되도록 정의하고 있다. 다시 말하면, 일본규약 제2장 제7조 2항에는 전유부분(공간)을 외부로부터 구분하는 구조물의 귀속에 대해서 1), 2), 3)의 형태로 명확히 기술하고 있는데, 그 내용은 内部皮膜設을 일관하여 준수하고 있다.

그런데, 서울시규약 별표 2 속의 1항 [세대내부의 마감부분과 전용으로 사용하는 벽체. 다만, 벽체외부 도장부분은 공용부분으로 한다.]는 표현이 애매하다. 우선 내력 벽은 그 위치를 막론하고 모두 구조역학상으로 공용이다.

따라서 전용으로 사용하는 벽체는 전용공간 내에 있는 비내력 벽체라고 함이 적절하다. 또한 단서규정의 [벽체 외부 도장부분은 공용부분으로 한다.]는 대우명제로 바꾸면 [벽체외부 도장부분이 아닌 것은 전용부분으로 한다]가 되어, 외벽의 구조체 자체가 전용소유물이 되어버린다. 또한, 제2항의 [문틀·문짝과 이에 부수된 시건장치 등의 시설. 다만, 현관문의 외부도장부분은 공용부분으로 한다.] 역시 「주택법」 제2조 제3항 후단의 규정<개정 2004.3.30, 2005.3.9>에 의한 주택법 시행규칙 [일부개정 2007.6.29 건설교통부령 제566호] 제2조 (주거전용면적의 산정방법) 제2항 제2목[공동주택의 경우에는 외벽의 내부 선을 기준으로 산정한 면적]의 内部皮膜設 원칙에 상치되는 모순규정이다. 즉 법 및 규칙이 규약보다 상위법이므로 상위법 위반이다. 이 원칙을 적용하면, 외벽의 내부선 외측에 존재하는 것, 즉 외벽을 구성하는 구조체 자체는 기본적으로 전용이 될 수 없다. 현실적으로도 현관문의 문틀과 문짝, 발코니 창 등은 공동주택 외관 및 공용공간의 통일성을 확보하기 위하여 공동관리로 함이 적절하다. 다만, 현관문의 내측 표면의 도장부분은 타인에 영향이 적으므로, 전용공간 실내분위기의 자유로운 연출을 위해서 전용부분으로 할 필요가 있다. 또한 자물통과 열쇠 등 시건장치는 열쇠를 잃어버리거나 부수거나 하기도 하고, 보안문제도 있으므로 전용이 되는 것이 마땅하다. 일본은 이 부분에 있어서 비교적 명확하다.

표1. 전유부분의 범위

서울시규약 별표2 의 내용	일본 제2장 제7조
1. 천장바닥 및 벽: 세대내부의 미감 부분과 전용으로 사용하는 벽체. 다만, 벽체 외부도장부분은 공용부분으로 한다.	1. 대상물건 중 구분 소유권의 대상이 되는 전유부분은, 주호(住戸) 번호를 교부한 주호로 한다.
2. 현관문 및 창(발코니 창 포함): 문틀·문짝과 이에 부수된 시건장치 등의 시설. 다만, 현관문의 외부 도장부분은 공용부분으로 한다.	2. 1항의 전유부분을 외부로부터 구분하는 구조물의 귀속에 대해서는, 다음에 정하는 데로 한다. 1) 천정, 바닥 및 벽은, 구조체 부분을 제외한 부분을 전유 부분으로 한다. 2) 현관문은, 지물쇠 및 내부 도장 부분을 전유부분으로 한다. 3) 창틀 및 유리창은, 전유부분에 포함되지 않는 것으로 한다.
3. 배관배선 및 닥트와 그 외의 건물에 부속되는 설비: 제1호에서 정하는 전유부분에 설치되어 있는 부분. 다만, 2세대 이상이 공동으로 사용하는 배관배선 등의 시설은 공용부분으로 한다.	제7조 3항: 제1항 또는 2항의 전유부분의 전용으로 제공되는 설비 중, 동(棟)의 공용부분 내에 있는 부분 이외의 것은, 전유부분으로 한다.
4. 세대별 전가수도가스·급탕 및 난방(중앙집중난방 방식인 경우)의 배관배선 등: 계량기 후의 배관 및 배선은 모두 전용 단, 계량기의 관리는 계량기는 훼손 및 누수 등의 방지를 위하여 당해 입주자 등이 신랑한 관리자의 주의로서 관리할 의무를 진다. 계량기의 비용부담은 관리주체가 아닌 비목별 공급자와 특별한 약정이 없는 한 계량기의 교체비용은 당해 입주자가 부담한다.	

한편, 서울특별시 공동주택 표준관리규약 별표 2 속의 제2항 팔호 속의 [발코니 창 포함]에서 발코니 창이 구체적으로 어느 창을 의미하는지도 불분명하다. 즉 발코니와 거실 또는 침실 등 전유부분 사이의 창인지 / 발코니의 난간에 임의적으로 설치한 외부와 발코니 사이의 창인지가 불분명하다. 어쨌든 상위법의 내부피막설에 충실한다면, 외부 또는 공용공간에 면한 창틀과 창문 및 부속유리 등도 공용이 되어야 마땅하다. 왜냐하면, 내민창, 여닫이창, 색유리 등으로 함부로 바꾸는 것은 외관의 통일성과 원활한 공동생활을 저해하기 때문이다. 단, 고의 또는 과실로 유리 등이 파손된 경우, 같은 소재(素材) 등을 사용한 원상복구의 범위에 한하여 원인제공자가 교체해야 되

며, 특정인의 책임과 무관한 천재지변인 경우는 관리비에 의한 수선이 마땅하다.

또한 서울시규약 3항의 [2세대이상이 공동으로 사용하는 배관…]등도 부족한 점이 있다. 예를 들어 화장실이나 부엌의 오수관과 같은 경우 현실적으로 단독으로 사용되지만 공동구조체를 관통하여 두 세대를 연통하는 경우는 그 이용은 전용이지만 전용공간 외측의 타인의 전유공간 또는 공동공간으로 연결되어 있어, 전유 또는 개인 관리는 현실적으로 불가능해지기 때문이다.

### 2.3 공동부분의 범위

공용부분은 전유부분 이외의 건물 부분이나 전유부분에 속하지 않는 건물의 부속물 등이며, 원칙적으로 구분 소유자 전원의 공유로 한다. 공동으로 사용하는 복도, 계단, 엘리베이터, 배선이나 배관 등이 이것에 해당한다.

서울시규약 제4조의 2항 및 3항에서는 [공용부분은 제2항의 전유부분을 제외한 주택부분, 부대시설 및 복리시설과 그 대지 및 부속물]을 말한다고 하여, 그 범위는 [별표 3]의 형태로 다음 표 3과 같이 규정하고 있다. 일본규약의 제8조에는 공동부분의 범위를 별표 제 2의 형태로 표현하고 있다.

표2. 공동부분의 범위

서울시 규약 별표 3	일본규약 별표 제 2
1. 건물부분: 주요 구조부: 벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕, 주 계단 ·기타 전유부분에 속하지 않는 부분	1. 주동(住棟) 공동부분: 현관 훌, 복도, 계단, 엘리베이터 훌, 엘리베이터 실, 전기실, 기계실, 파이프 스페이스, 계량기반스 (급탕기 보일러 등의 설비를 제외한다), 내외벽, 경계벽, 바닥슬라브, 기초 부분, 발코니, 베란다, 옥상테라스, 차고 등 전유 부분에 속하지 않는 「건물의 부분」, 엘리베이터 설비, 전기설비, 금배수 위생설비, 가스 배관설비, 회재경보설비, 인터넷 통신설비, 케이블 TV 설비, 오토 록 설비, 택배 박스, 피뢰설비, 옥탑, 집합 우체통상자, 배선배관(급수관은 본관으로부터 각 주호의 미터를 함을 포함하는 부분, 잡배수관 및 오수관은 배관 조인트 및 수직관) 등 전유 부분에 속하지 않는 「건물의 부속물」
2. 부대시설: 주차장, 관리사무소, 담장, 입주자집회소 ·보안등, 대문, 경비실, 자전거 보관소, 조경시설, 용벽, 축대, 단지 안의 도로, 안내표지판, 공중전화, 공중 회장실, 저수시설, 지하 양수시설, 대피시설, 쓰레기 수거 및 처리시설, 오수 정화시설, 정화조, 소방시설, 냉·난방 공급시설, 급탕 공급시설, 공동저탄장, 수해방지시설 ·전기, 전화, 가스, 급수, 배수(配水), 배수(排水), 환기, 난방, 소화, 배연 및 오물처리의 설비와 굴뚝, 승강기, 피뢰침, 국기 게양대, 멀리비전 공동시청안테나 및 종합유선방송의 구내전용선로설비, 우편물 수취함 ·기타 전유부분에 속하지 않는 시설	3. 복리시설: 어린이 놀이터, 주민운동시설, 경로당, 유치원 및 보육시설(개인에게 분양된 시설은 제외), 주민공동시설, 문고 ·기타 거주자의 취미활동, 종교생활, 가정의례 및 주민봉사활동에 사용할 수 있는 시설 등
3. 단지(團地) 공동부분 관리 사무소, 집회소, 관리용 창고 등 「단지 안의 부속 시설인 건물」	2. 단지(團地) 공동부분 관리 사무소, 집회소, 관리용 창고 등 「단지 안의 부속 시설인 건물」

일본의 경우 공동주택의 규약을 단동형, 단지형, 복합용도형으로 구분하고 있기 때문에 단지형 공동주택의 공동부분은 하나의 단지 내에 수개동의 건물이 있고, 그 단지 안의 토지 또는 부속시설이, 그러한 건물의 구분소유자 전원의 공유로 되어 있는 경우, 구분 소유법 제 67조 제 1항에 의하여 그 부분을 [단지 공동부분]이라고 한다. 또한 일본의 구분소유법 제2조 제 4항에 의하여 전유부분 이외의 건물의 부분, 전유부분에 속하지 않는 건물의 부속물 및 몇 개의 전유부분을 연결하여 통하는(連通)하는 복도 또는 계단실 그 외 구조상 구분 소유자의 전원 또는 그 일부의 공동에 제공되어야 할 건물의 부분은, 구분소유권의 목적(=전유부분)이 되지 않는 것으로 한다.

일본규약 제3장 토지 및 공용부분 등의 공유 제9조(공유)에서[대상 물건 가운데, 토지, 단지 공용부분 및 부속시설은 단지건물소유자의 공유로 한다.]로 규정하고 있다. 그런데 「주동(住棟) 공용부분」은 일개 동(棟)만의 공용 부분으로서 그 동의 구분소유자 만의 공유로 한다. 등으로 달리 표현하고 있다. 즉 같은 단지 안에 있더라도 독립된 건물의 특정부분은 그 건물 동(棟)의 구분 소유자 만의 공유로 한다고 명확히 구분하고 있다. 상기 표에 명확히 표현되어 있듯이, 일본에서는 발코니, 베란다, 옥상테라스를 주동(住棟) 공용부분으로 명시하고 있다. 그 결과 일본의 아파트의 발코니 등에는 타인의 피난 등을 방해할 수 있는 샤시 등을 설치할 수 없으며, 각 소유자도 그것을 숙지하여 설치된 경우를 보기가 힘들다.

한편, 일본에서는 본래 전유부분 또는 부속건물인 곳을 관리조합의 규약으로 공용부분으로 정한 집회실, 집회소 건물, 관리사무실, 창고 등은 [규약 공용부분]으로 따로 정의하고 있다. 즉 건물 내의 용도실을 공동집회, 공동게스트 룸 등의 목적으로 이용하려고 하는 경우에는, 관리규약에 의해서 규약공용부분으로 할 수도 있다. 이 경우에는, 그 취지의 등기를 하여 공동소유물 또는 공동임차물로 하여야 한다.

토지 및 공용부분 등의 관리는 일본규약 제21조 1항에 [대지 및 공용부분 등의 관리에 대해서는, 관리조합이 그 책임과 부담을 가지고 관리를 하는 것으로 한다. 다만, 발코니 등의 관리 중, 통상의 전용사용에 수반하는 것에 대해서는, 전용 사용권을 가지는 사람이 그 책임과 부담을 지고 이것을 관리하지 않으면 안 된다.]고 규정하고 있다. 그 반대로, 제21조 2항에서는 [전유부분인 설비 중 동(棟)의 공용부분과 구조상 일체가 된 부분의 관리를 동의 공용부분의 관리와 같이 실시할 필요가 있을 때는, 관리조합이 이것을 실시할 수 있다.]고 규정하고 있다.

한편, 한국이나 일본이나, 대지의 이용권은 전유부분과 분리하지 못하고, 공용부분의 지분 처분도 전유부분의 처분에 종속된다. 공용부분에 대한 소유지분은 원칙적으로는 전유부분 바닥면적의 비율로 나누지만, 공동으로 사용 및 관리한다. 따라서 증축 리모델링 등에 의하여 전유부분이 증감하는 등의 변화는 상당히 까다로운 파급효과를 수반할 수 있다.

#### 2.4 전유가 아니지만 전용사용으로 하는 부분

상기 공용부분의 범위에서도 언급하였지만, 베란다, 발코니 또는 옥상테라스는 평상시에 전용사용권이 부여되기 때문에 전유부분으로 오해하기 쉽다. 하지만 이 부분은 화재 등의 경우를 대비한 피난경로이기도 하기 때문에 일본에서는 기본적으로 주동 공용부분으로 간주된다. 우리나라의 전유부분 및 공용부분에 관한 규정에 현행법 용어로 발코니가 명시적으로 규정되지 않은 것이 현재의 혼란을 초래한 근본원인이라고 할 수 있다. 특히 건축법 시행령 [일부개정 2007.7.3 대통령령 제20160호]제2조 (정의)의 제15항에 [“발코니”라 함은 건축물의 내부와 외부

를 연결하는 완충공간으로서 전망·휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적으로 설치되는 공간을 말한다. 이 경우 주택에 설치되는 발코니로서 건설교통부장관이 정하는 기준에 적합한 발코니는 필요에 따라 거실·침실·창고 등 다양한 용도로 사용할 수 있다.]고 규정하여, 법령 체계 내에 소유, 이용, 관리의 모순을 내포하고 있다. 일본에서는 대지 및 공용부분 등의 일부에 대하여 특정구분소유자가 배타적으로 사용할 수 있을 권리(전용사용권)를 가지는 경우, 그 부분을 [전용사용부분]으로 규정한다. 일본규약의 제14조 및 별표 제4에는 발코니 등의 [전용사용권]을 규정하고 있다.

표3. 전용사용권 부분 및 그 위치와 사용권자

전용사용 부분구분	발코니	현관 문, 창틀, 창유리	1층에 접하는 정원	옥상 테라스
1 위치	각 주호에 접하는 발코니	각 주호에 접하는 현관 문, 창틀, 창유리	별첨도서 대로	별첨도서 대로
2 전용사용권자	해당 전용부분 의 구분소유자	해당 전용부분의 구분 소유자	○○호실 구분소유자	○○호실 구분소유자

상기 표에 기재된 부분의 전용사용권은 소유와는 별개이며, 1층에 접하는 정원이나 옥상테라스는 전원에게 해당하는 것이 아니기 때문에 사용자가 사용료를 내는 경우가 일반적이다. 한편, 발코니 등 전용사용부분은 기본적으로 관리조합이 그 책임과 비용부담을 지고, 계획 수선을 한다(일본규약 제22조 제1항) 따라서 소유뿐만 아니라 관리도 공동관리를 기본으로 한다. 단, 22조제 2항에는 구분소유자의 필요에 의해 자기 책임과 부담으로 수선하는 것에 대해서는 세칙을 정하는 것으로 한다고 하여, 개인의 자기부담에 의한 개량을 봉쇄하고 있지는 않다. 그러나 이것이 임의적 개량을 자유로이 할 수 있다는 의미는 아니다.

### 3. 결론

본 연구는 공동주택의 소유/이용/관리의 권한과 책임의 경계를 명확히 하여, 신속하고 적절한 대규모 수선과 리모델링의 의사결정을 돋기 위하여, 한국과 일본의 공동주택 관리규약을 비교하였다. 주된 결론은 첫째, 일본은 한국에 비해 소유/이용/관리의 구분을 구체적으로 하고 있다. 둘째, 우리나라와 일본 모두 공사구분의 기준은 内部皮膜이지만, 일본은 원칙에 충실하고, 한국은 일관적이지 못하다. 셋째, 일본은 한국에 비해 공유부분의 공유주체를 단계별로 나누어 하고 있다. 넷째, 일본은 공유부분이라도 전용사용권의 형태로 사적으로 사용하는 공유부분에 대해서 명기하고 있다.

### 참고문헌

1. 주택법, 일부 개정 2007.7.19 법률 제8534호
2. 주택법 시행규칙, 일부 개정 2007.6.29 건교부령 제566호
3. 서울특별시 공동주택 표준관리규약, 개정 2007.5.30
4. 일본 국토교통성 공동주택 표준관리 규약(단지형), 2004

---

## **Abstract**

In apartment house renovation project, the project progress held up in perception gap or conflict of interest with residents as usual. These dispute occurs ambiguous borderline or distinction of Common Using Parts and Exclusive Possessed Private Parts. The Maintenance Covenant now in force in Korea and Japan are considered in this paper about these item. Summarizing the conclusion is as below. 1) In The Maintenance Covenant now in force, in definition of Ownership, Utilization, Maintenance, Japan is more extensive than Korea. 2) The Borderline of Common Using Parts with Exclusive Possessed Parts is [Inner line of Exterior Wall] in Korea and in Japan also. But in Korea it is not in unity in purpose and action or definition and description. 3) In Japan, the Subject of Ownership is defined hierarchically, as Housing complex-residential Building-individual dwelling, But not in Korea. 4) In Japan, [Exclusively using Common Owned Parts] are defined, But not in Korea.

**Keywords :** Apartment House, Renovation, Exclusive Possessed Parts, Common Using Parts, Ownership, Utilization, Maintenance

---