

공동주택 리모델링 제도 개선방안연구

A Study on the Reformation of the Apartment Remodelling System

김준희*

Kim, Joon-Hee

한상연*O

Han, Sang-Yeon

조영준**

Cho, Young-Jun

요 약

공동주택 리모델링은 최신 관심이 커지고 있는 실정이다. 개발의 초기 단계에서는 신축에 대한 수요가 높은 반면, 도시적 용도의 토지 공급이 한계에 이르는 다음 단계에서는 재건축 또는 재개발이 중요한 주택 공급의 수단으로 등장하게 된다. 그러나 현재 우리나라는 리모델링에 대한 사회적 관심이 커지고 있음에도 불구하고 금융정책을 제외하고는 이를 효과적으로 뒷받침할 수 있는 제도적 여건이 많이 미흡한 실정이다.

본 연구는 공동주택의 리모델링을 활성화시키기 위하여 리모델링에 대한 관련 제도의 실태와 정책 방향을 살펴보고, 국내외 리모델링 발전방향을 제시하였다.

키워드 : 공동주택, 리모델링, 제도, 정책

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

공동주택의 재건축이 사회적 문제로 부각되자 리모델링에 대한 사회적 관심이 커지고 있다. 주택 공급 방식은 그 나라의 사회적 환경에 따라 변하는 것이 일반적이다. 개발의 초기 단계에서는 신축에 대한 수요도가 높은 반면, 도시적 용도의 토지 공급이 한계에 이르는 단계에서는 재건축 또는 재개발이 중요한 주택 공급의 수단으로 등장하게 되는데 이러한 단계를 지나게 되면 주택의 신축에 대한 수요도보다는 주택의 리모델링에 대한 필요성이 커지게 된다. 현재 우리나라는 이러한 리모델링의 필요성이 커지고 사회적 관심을 받고 있는 상태이다.

우리나라 주택 공급의 반 이상의 비중을 차지하고 있는 공동주택은 주거단지의 관련 정책 개선과 지원 없이는 제대로 된 리모델링을 시행하기가 어렵다. 이런 측면에서 본 연구는 그 당위성과 필요성이 커지고 있는 공동주택의 리모델링을 활성화시키기 위하여 리모델링의 개념에 입각한 관련 제도 개선의 실태를 점검하고 향후 정책 방향을 제시하고, 관련자료를 통해 국내외 리모델링 제도의 현황을

살펴보고, 공동주택 리모델링 제도의 전반적인 현황과 문제점을 파악하고 그에 따른 개선방안 및 향후 발전방향을 모색하는데 그 목적이 있다.

1.2 연구의 내용 및 방법

본 연구에서는 재건축 관련 각종 규제들이 강화되는 사회적 여건에 따라, 공동주택 리모델링 사업이 활발하게 될 것으로 예상하고 있어 시설물 대상을 공동주택으로 한정하였다.

이를 위해 본 연구의 절차와 방법은 관련자료를 통해 공동주택 리모델링 관련 제도의 국내외 현황을 살펴보고, 공동주택의 가치영향 요소를 조사하여 리모델링의 추진과정에서의 문제점을 제시하였다.

2.1 국내 공동주택 리모델링 관련 제도 및 프로세스

정부는 2000년부터 건축물 리모델링 활성화를 위한 관련 제도 개선에 착수하여 2001년 9월 건축법 시행령 개정을 시작으로 현재까지 관련 제도의 개선 작업을 추진하고 있다. 재건축에 대한 공익적 차원의 규제를 강화하는 '도시 및 주거환경 정비법'이 2003년 7월 시행되었고, 주택 공급 확대 중심에서 재고 주택의 유지 및 관리를 동시에 중시하는 '주택법(구 주택건설촉진법)'이 2003년 4월 개정, 2003년 11월 시

* 중부대학교 건축공학과 4학년

** 종신회원, 중부대학교 건축공학과 교수, 공학박사

행되고, '주택법 시행규칙 일부개정령(건설교통부령 제 469 호)'시행되고 최근에는 '주택법(일부개정 2008. 3. 28 법률 9046호)' 또 '주택법 시행령(일부개정 2008. 9.18 대통령 21020호)등이 시행되면서 리모델링에 대한 사회적인 관심이 증가되고 있는 상태이다.

1) 공동주택 리모델링 관련 법규

현재까지 개정된 공동주택 리모델링 관련 법규의 주요개정 내용을 살펴보면 '주택법(일부개정 2008. 3. 28 법률 9046 호)'등이 시행 되면서 주 목적은 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지하기 위하여 공동주택의 하자담보책임기간을 합리적으로 조정하고, 투명한 공동주택의 관리를 유도하기 위하여 관리현황을 인터넷 홈페이지 등에 의무적으로 공개하도록 하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비한 점을 개선 보완하는 것이 주된 목적이다.

2) 공동주택 리모델링 관련 지원제도

현행 리모델링 관련 금융지원제도는 국민주택기금의 지원이 있으며, 조세지원으로는 국민주택규모이하에서 부가가치세 면제, 기타 자금지원 제도에는 장기수선충당금제도, 에너지 절약기금 지원제도 등이 있다.

(1) 금융 지원 제도

개정된 주택법에서는 국민주택의 리모델링에 대하여 국민주택기금을 지원할 수 있도록 규정하고 있다. 그러나 정부는 주택법 시행 이전에도 리모델링 활성화를 위해 국민주택 기금에서 리모델링 사업자금을 지원토록 하고있는데 국민주택기금에서 리모델링 사업자금을 지원토록 하였는데 실제 신청건수가 거의 없어 제도의 일부를 표 2와 같이 개선하였다.

표2. 국민주택기금 리모델링자금 지원내용

구분	내 용
대상 주택	전용면적 85㎡이하인 공동주택(임대주택 제외) 으로서 사용승인 후 20년이상 경과한 노후주택
대출 대상사	공동주택관리령 및 건축시행령에 의거 리모델링 행위허가를 받아 공동주택을 집단으로 리모델링하고자 하는 주택의 소유자
대출 조건	호당 3,000만원 이내, 연5.5%, 5년 거치 5년 원리금 균등 분할 상환
대출금 지급	착공 후 70%, 준공 후30%

(1.1) 주택담보대출비율(LTV)

Loan To Value ratio. 담보가치(주택가격) 대비 대출비율. 주택담보대출 비율이란 금융기관들이 주택을 담보로 대출을 해줄 때 적용하는 담보가치 대비 최대 대출가능

한도를 말한다. 즉, 집을 담보로 은행에서 돈을 빌릴 때 집의 자산가치를 얼마로 보는가의 비율을 말하며, 보통 기준시가가 아닌 금융기관이 정한 일정 비율로 정한다. 예를 들어 [LTV] 주택담보대출비율이 40%라면 시가 3억원짜리 아파트의 경우 최대 1억 2천만원까지만 대출해주는 식이다.

(2) 조세 지원 제도

2004년 1월 1일 국민주택 리모델링 관련 조세제한특별법이 시행되면서 국민주택규모이하에서 리모델링 시행시 부가가치세가 면제되도록 되었다. 개정안에 따르면 리모델링 후 주택의 규모가 국민주택규모를 초과하더라도 기존 주택규모의 120%를 초과하지 않으면 면세혜택을 받을 수 있도록 하였다. 즉, 리모델링 전에 전용면적이 25.7평인 국민주택의 경우 리모델링 후 전용면적이 30.84평을 넘지 않으면 부가가치세를 면제받을 수 있다.

(3) 기타 자금 지원

① 장기수선충당금

개정된 주택법에서는 리모델링시 장기수선충당금을 사용할 수 있도록 되었고, 장기수선충당금을 적립하지 않은 경우 5백만원 이하의 과태료에 처하도록 규정하였다.

② 에너지 이용합리화 자금

에너지 이용 합리화 자금의 지원대상으로는 에너지 절약 시설의 설치, 전기대체 냉방시설, ESCO (Energy Service Company: 에너지절약전문기업)투자, 주택단열 및 개수사업 등이 있다. 이중 ESCO제도는 에너지이용합리화법 제 22조에 의거, 사용자가 에너지절약을 위하여 기존의 에너지 사용시설을 개체 또는 보완하고자 하나 기술적, 경제적 부담으로 개체를 시행치 못할 때 에너지 절약전문기업으로 하여금 대신 투자하도록 하여 효율적인 에너지 절약을 할 수 있도록 하는 제도이다¹⁾.

③ 민간금융

리모델링 활성화에 대비해 시중 은행이나 할부 금융사에서 리모델링 상품을 마련해 놓고 있으나 정부의 부동산 투기 억제 및 가계대출 부실 방지책으로 현재 주택담보대출 비율이 40~60%를 넘지 못하도록 규제되어 있다.

2.2 국외 리모델링 관련제도

우리나라의 경우 최근 리모델링 관련 금융 및 세계 지원

1) 윤영선(2000). 리모델링 건설시장의 발전방안. 리모델링연구발표회

제도 등이 도입되는 등 리모델링 관련 제도가 활발히 정비되고는 있으나 이들 제도의 실효성에는 의문이 제기되고 있는 실정이다. 2002년 국민주택 리모델링시 국민주택기금의 용자를 받을 수 있도록 관련법이 개정되었으나 금리가 일반 금융기관의 주택담보대출보다 오히려 높은 수준이어서 2003년 이를 개선하였다. 그러나 현재 중대형 평형 위주로 리모델링 사업이 진행되고 있으므로 이에 대해 추가적으로 대출대상의 확대가 요구되고 있다. 에너지 이용합리화 자금의 경우 주로 공동주택이 아닌 건물의 조명기에 국한되어 적용되고 있으며, 장기수선충당금은 제대로 적립되지 않고 형식적으로 운용되고 있어 리모델링 비용으로 활용하기에는 어려운 실정이다. 또 저소득층 이외의 리모델링에 대한 민간금융차원의 지원방안도 마련되어 있지 않아 이에 대한 정부의 지원방안 마련이 시급하다. 따라서 향후 우리나라 공동주택 리모델링의 활성화를 위해서는 특히 정부정책, 다양한 금융제도 지원 및 도입으로 개선을 할 필요가 있으며 또한 우리나라 실정에 맞도록 정책이나 금융제도 등을 다시 개안할 필요하다고 생각된다.

3. 공동주택의 가치영향 요소

공동주택의 리모델링을 통한 수익모델 설정을 위하여 공동주택의 가치를 형성하는 요인에 대한 사전조사를 실시한다. 요소의 큰 분류 중 경제적 특성이 가장 큰 영향을 미치며, 사회·물리 환경적 요소, 그리고 인지적 특성, 물리적 요소, 입지적 특성의 순으로 영향도가 큰 것으로 나타난다. 각각의 분류 중 세부 항목에서 물리적 요소가 차지하는 순위는 그 비중은 무시할 수 없으며, 물리적 요소의 세부항목 중 각각의 분류 중에서 주택의 규모가 가장 큰 영향을 가지는 것으로 분류된 결과로 볼 때 이는 물리적 요소의 핵심이며, 주택 리모델링의 수익창출 모델로서 고려 할 대상이 된다²⁾.

4. 공동주택 리모델링 활성화를 위한 제도 개선방안

공동주택 리모델링 활성화의 제약요인에 따른 개선방안을 크게 제도적 측면, 사회적 여건 측면, 기술적 측면, 기타로 나누어 정리하였다.

1) 제도적 측면

법규 및 정책 측면에서는 먼저 세부적인 기준마련이 시급하다. 전문가들은 이러한 세부기준이 실제 리모델링 사례 경험을 통하여 정비될 것으로 보았다. 또한 건축규제를 완화함으로써 리모델링도 수익성을 확보하도록 해야 하며, 이를 위한 규제 완화방안으로는 세대이전, 세대수 증가, 1층 필로티

화, 내력별 철거 허용 등이 제안되었다. 또한 리모델링 프로세스는 향후 2~3년간의 리모델링 경험을 통해 정립될 것으로 보고 있었다.

경제적 지원 측면에서 취득·등록세 감면, 국민주택기금의 장기저리용자, 주택담보대출비율 완화, 다양한 금융지원방안 마련, 특별금융기관을 통한 자금조달 등이 제안되었으며, 지원 대상에 대한 기준도 마련해야 한다고 보았다.

2) 사회적 여건 측면

주민들의 의식개선방안으로는 리모델링을 통한 주거환경 개선 가능성의 제시, 공동체 의식을 고취할 수 있는 주민 교육이 시급하다. 이를 위해 홍보책자, 전시회 및 세미나, 리모델링 전문가 양성교육, TV 리모델링 프로그램 개발 등이 제안되었다. 그밖에 다양한 리모델링사례 발굴을 통하여 국민의식을 개선할 수 있을 것으로 보았다.

유지관리 측면에서는 사후의 대규모 수선에는 훨씬 더 많은 추가비용이 소요되므로 사용자들로 하여금 경제적 부담을 줄 뿐만 아니라 전체적으로 볼 때 국가적으로도 재산가치의 감소를 초래하게 되므로 유지관리 실태를 파악함으로써 유지관리 시스템이 체계화되어야 하고 우량주택을 선별하여 리모델링시 자금을 지원하는 방안도 제시되었다. 그리고 장기수선계획 및 장기수선충당금 적립 현실화를 위해 장기수선센터를 설립하여 장기수선충당금이 관리 및 주택의 유지관리가 될 것이다.

3) 기술적 측면

신축시 리모델링을 고려한 설계의 도입은 정부지원, 기업의 사회적 역할분담을 통해 추진되어야 한다. 또한 리모델링 관련 요소기술·부품이 개발은 주택부품화 인증제도와 같은 정부지원을 통해 가능할 것으로 보인다.

4) 기타

현재 대형건설사 위주로 리모델링 공사 수주가 이루어져 공사 규모가 커지는 단점이 발생하고, 전문화된 소규모 업체의 양성이 필요하며, 리모델링 시장이 초기 단계로 문제가 많이 발생할 것으로 보인다.

6. 결 론

공동주택 리모델링은 사회적 비용을 최소화시키면서 기존 주거 수준을 개선시키는 바람직한 행위이지만 투자 주체의 입장에서는 경제적 부담이 적지 않고 단기적으로 투자 수익성을 기대하기 어려운 경우가 많다. 공공임대주택의 비중이 높은 서구 선진국의 경우 주택 리모델링은 주로 정부의 직접적인 재정 보조를 통하여 시행되는 경우

2) 김윤경, 주택시장에서 소비자의 구매가치 평가요소와 마케팅 커뮤니케이션 적용에 관한 연구, 이화여대 대학원 건축학과, 석사학위 논문, 2000.

가 많지만 우리나라는 개인소유의 민간 분양아파트가 절대 다수를 차지하므로 조세 감면 또는 용자 정책을 통한 지원 대책이 보다 바람직할 것이다. 이와 관련하여 조세특례제한법 상의 부가가치세 면제 범위에 리모델링을 포함시키고 취득세, 재산세 등의 지방세 감면 등의 혜택도 줄 필요가 있다. 또한 현행 국민주택기금의 용자 규모와 상환 조건도 개선할 필요가 있다.

이와 관련 향후 집중적으로 개선해 나가야 할 정책 과제들을 제시하면 다음과 같다.

첫째, 공동주택의 성능 및 유지관리부분등을 분석 평가해서 정책지원 및 금융제도 지원 등을 개선 보완해야 바람직 할 것이다.

둘째, 현재 우리나라는 대기업 위주로 리모델링등을 추진하고 있으나 이를 소기업이나 인테리어 회사 등에게 많은 기회를 주고 전문적인 인력을 양성시키는 것이 바람직 할 것이다.

셋째, 전문적인 리모델링 회사 등을 지원할 정책 및 금융제도를 빠른 시일 내에 보완 수정하여 지원을 해야 할 것이다.

넷째, 리모델링을 보다 체계적으로 유도하는 방안도 적극 검토할 필요가 있다.

마지막으로 우리나라의 특징으로 빠르게 사회적인 관심을 받다가 어느 정도의 시간이 지나서 그 관심이 적어지지 않도록 정부나 금융회사, 건설회사등 이에 관련된 모든 업체들이 많은 관심과 연구가 필요할 것이며 그 리모델링을 하고 그 집에 사는 사람들을 생각 고려하여 같이 상호 보완하면서 발전해나가야 할 것이다.

또한 사회적으로 많은 홍보와 관심이 가도록 노력해야

할 것 이다

<참 고 문 헌>

1. 윤영선(2000). 리모델링 건설시장의 발전방안.
2. 김윤성, 주택시장에서 소비자의 구매가치 평가요소와 마케팅 커뮤니케이션 적용에 관한 연구, 이화여대 대학원 건축학과, 석사학위 논문, 2000.
3. 강신은·전연규(2004). 공동주택리모델링해설서. (사)한국도시개발연구포럼
4. 배정운(2004). 공동주택 리모델링의 현황과 제도적 개선방안에 관한 연구 연세대 석사논문. 배정운·정유선·윤정숙
5. 남동균·강병근(2001). 노후 고층형 아파트의 리모델링 제도에 관한 연구
6. 김용성(2001). 공동주택 리모델링 활성화를 위한제도 개선방안
7. 윤영선(2000). 리모델링 건설시장의 발전방안.
8. 임태모(2001). 건축물 리모델링 활성화 방안에 관한 연구
9. 진혁(2000). 공동주택의 리모델링 활성화 방안에 관한 연구
10. 김윤정, 주택시장에서 소비자의 구매가치 평가요소 마케팅 커뮤니케이션 적용에 관한 연구. 이화여대 대학원건축학과. 석사학위논문, 2000.
11. 배정운, 정유선, 윤정숙(2005.6) 공동주택 리모델링 제도의 개선방안에 관한연구
12. 안민재, 표지명, 김의식(2002). 공동주택 리모델링을 위한 수익모델의 개발 연구

Abstract

Apartment remodeling has been a hot issue in Korea. At first, all facility should be constructed newly in a city. When land is not supplied for new construction, reformation or rehabilitation of the facility may be executed. Though the demand of reformation is increasing, the system except financial support is not systematically provided.

Therefore remodelling system and policy of domestic and oversea were examined, and the direction of the system were suggested in this research.

Keyword : Apartment, Remodeling, System, Policy
