

사업기여도를 고려한 공동주택 리모델링 사업의 분담금 산정

Share of Cost Estimation Considering Business Contribution in Apartment Remodeling Projects

김 정 원*

이 동 진*

김 승 진**

정 광 섭**

문 현 석**

이 민 주***

Kim, Jeong-Won

Lee, Dong-Jin

Kim, Seung Jin

Jung, Kwang-Sub

Moon, Hyunseok

Lee, Min-Joo

Abstract

The purpose of this paper is to examine a reasonable share of cost in the apartment remodeling projects. Therefore, the case model of remodeling apartment was made up and then the rate of return by method of floor area change rate, method of proportion, method of investment earnings rate and method of proportion reflected business contribution were estimated. Consequently, the model by the method of proportion reflected business contribution presented 20.6% of rate in all apartment units.

키 워 드 : 공동주택 리모델링 사업, 분담금, 비례율, 사업기여도

Keywords : Apartment Remodeling Project, Share of cost, Proportion, Business contribution

1. 서 론

재건축 사업의 사업성 문제 그리고 자원과 에너지 낭비 등의 문제점으로 인해 현재 리모델링 사업으로의 인식을 전환해야할 시점이 도래했다. 리모델링 사업은 법적 테두리 내에서 제한적으로 진행되었으나 개별 조합원의 합리적인 의사결정을 지원하는 개략적 분담금과 수익성 판단 프로그램이 없어 사업초기 조합설립 동의과정에서부터 사업이 지연되고 있는 실정이다. 따라서 본 연구에서는 사례 사업단지를 대상으로 분담금 산정을 면적기준 방식, 비례율 방식, 투자수익률 방식으로 개별 분담금 및 수익률을 구하여 검토한 후 합리적인 분담금 산정 방법을 제시하고자 한다.

2. 선행연구와의 차이

본 연구는 조합원분양가와 일반분양가 격차를 조정 또는 법, 제도, 실무적 취지 등을 감안하여 사업기여도를 검토하는 측면에서 분담금 관련 선행연구들(이진규 2014, 이재순 2013)과 차이가 있다. 현행 법제도가 인정하는 리모델링 사업 유형의 따른 세대수 증가형 리모델링은 종전·종후의 면적비율의 다양화, 평면구조의 다양화, 타입별 리모델링 후 면적변화(비율), 부동산 시장에서 타입별(평형) 선호도에 따른 가격격차, 층, 향 등의 변화 수반, 주거환경영향(일조, 조망, 소음, 사생활 등)의 영향 등 복합 요인이 혼재되어 있어 개별분담금 산정 시 객관적 자산 가치 추정, 합리적인 분담금 계획으로 다양한 요소를 조정하여 분담금을 조정할 필요성이 제기된다.

3. 분담금 산정

3.1 분담금 산정모형

분담금 산정모형의 사례 건축물은 분양면적(평형)이 32.2~60.0 (3.3㎡ 기준) 범위이며, 1개동의 48세대와 지하 2호로 구성되어 있다. 종전 및 종후자산의 사정을 고려하여 조합원(48+2)세대 및 일반분양 5세대로 진행하였고, 기존 평형별 배치에 따라 리모델링 전후의 면적이 일부 타입은 증감(률)의 정도가 심한 경우도 나타났다. 리모델링 사업 전 종전자산과 사업후 총수익 및 총비용에 대한 추산 결과와 이에 따른 비례율 산정결과는 분담금 확정시를 기준으로 표 1에서 나타내고 있다.

표 1. 사례단지의 비례율 및 분담금 산정결과

구분		금액
총수입(분담금 확정시)	조합원분양가(50세대)	44,405,000,000
	일반분양가(5세대)	4,912,500,000
	합계	49,317,500,000
총비용	건물관련비용	10,570,220,000
	사업관리비용	14,297,800,000
	합계	24,868,020,000
종전자산 (행위허가시)	·	29,479,000,000
비례율	·	82.94%
분담금 총액	·	19,955,520,000

* (주)나라감정평가법인

** 한국시설안전공단, 국가시설관리본부

*** 한국시설안전공단, 국가시설관리본부, 교신전자(mjlee@kistec.or.kr)

3.2 분담금 산정방식에 따른 투자수익률

그림 1은 분담금 산정방식 중 면적기준 방식, 비례율 방식(현행), 투자수익률 방식, 사업기여도를 감안한 비례율 방식(조합원분양기=일반분양기)에 따른 투자수익률 결과를 나타내고 있으며(일반분양분은 제외), 특히 일부 방식의 경우 리모델링 전후의 아파트 면적 비율의 차이가 큰 일부 호수의 경우 사업기여도 반영정도가 현저하게 형평을 잃고 있음을 나타내고 있다.

면적기준 방식 투자수익률은 세대별 9.7%~336.7% 범위로 사례단지의 투자수익률 20.6%((시장가치 - 사업비 용)/종전자산) 대비 조합원 간 수익률의 상하격차가 심하고 이러한 경우 증축 면적비율이 큰 조합원이 오히려 분담금은 상대적으로 적게 부담하는 것으로 나타났다. 따라서 면적기준 방식은 면적 변동비율이 동일하고 층, 향간 가치격차가 적은 경우에 주로 1:1 리모델링에서 주로 제한적으로 적용되었으나, 그렇지 못한 경우 형평성이 결여되고 개별 구체적인 상황 반영이 미진하여 적용을 배제함이 타당하다고 판단된다.

비례율 방식은 면적기준 방식 대비 수익률 격차는 완화되지만 평균 투자수익률 20.6%를 상회하거나 또는 하회하는 세대가 존재하는 것으로 나타났다. 따라서 종전자산의 가치가 작거나 리모델링 후 증축면적이 클수록 유리하고, 종전자산 가치가 크거나 리모델링 후 증축면적이 작은 경우 불리한 구조로 분석된다.

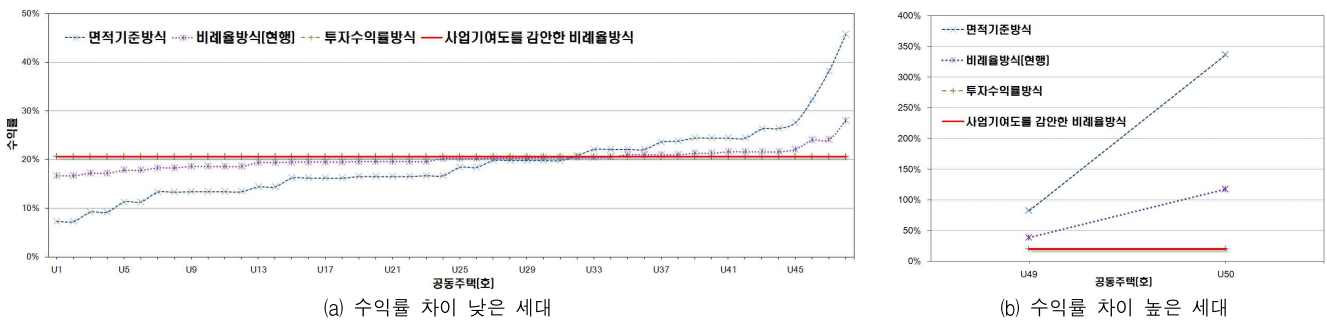


그림 1. 분담금 산정방식에 따른 투자수익률

투자수익률 방식은 사례단지의 개별 투자수익률이 20.6%로 동일하며 투자적 측면에 입각한 방식으로 분담금의 형평성 및 합리성이 담보되나, 주거정책, 법제도적, 실무적 측면에서 분양가를 이원화하여 조합원의 참여와 이익을 준다는 취지에 반한다. 또한 사전적으로 수익률 모두 20.6%를 반영하고 분담금을 산정하는 방식으로 전제와 결과의 모순으로 이론구성에 다소 취약성을 보인다.

사업기여도를 감안한 비례율 방식의 경우 투자수익률이 20.6%로 동일하게 분담금이 결정되므로 투자적인 측면에서 조합원간 형평에 충실하다는 것을 시사하며, 특히 리모델링 전후의 아파트 면적 비율의 차이가 큰 호수의 경우 사업기여도 반영으로 조합원간 형평을 유지할 수 있음을 시사한다. 그리고 조합원 출자자산과 공동 사업비를 투자한 공동사업으로 출자 자산의 사업기여도가 감안된 투자수익률이 동일하게 분담금이 결정되고 있어 조합원간 분담금 및 수익의 절대적 형평을 담보할 수 있다. 따라서 투자수익률 방식이 가지는 이론적 모순을 해결할 수 있어, 리모델링 사업의 분담금 산정방식으로서 사업기여도를 감안한 비례율 방식을 고려할 필요가 있다고 판단된다.

4. 결 론

사업기여도를 감안한 비례율 방식은 리모델링 사업의 성격상 조합원은 사익에 보다 관심을 갖는다는 점과 종전·종후의 면적비율의 다양화 등에 따른 형평성 격차를 감안하여 조합원분양기와 일반분양기를 조정 적용 및 세대수 증가형 리모델링의 분담금에 영향을 미치는 다양한 요인에 대한 조건을 가미하여 합리적인 분담금 산정계획과 수익률의 상대적 형평을 보장해야 한다. 이는 기존방식 또는 투자수익률 방식이 가지는 형평성 문제 및 이론적 취약점을 극복할 수 있는 합리적 산정방법으로 판단된다. 다만 순수익 및 비례율이 높게 산정되어 비례율 방식 대비 사업이익이 많게 되고, 비례율이 높게 산정되어 조합에 유보될 사업이익이 세금 등으로 유출되는 현상을 보일 수 있어 법인세율 등의 과세 정책적 지원이 필요할 수 있다.

Acknowledgement

본 연구는 국토교통부 주거환경연구사업의 연구비지원(15RERP-B099826-01#)에 의해 수행되었습니다.

참 고 문 헌

이진규, 재개발·재건축사업의 사업비 예측에 관한 연구, 한국부동산연구원, 제24권 제2호, pp.47~58, 2014
 이재순, 세대수 증가 리모델링 분담금의 합리적 산정방안에 관한 연구, 한국도시행정학회 논문집, 제26권 제3호, pp.71~96, 2013