

건축물 설비의 리모델링 활성화 방안

기존 건축물의 리모델링 수요 가운데, 가장 광범위한 건축설비 분야의 리모델링을 활성화할 수 있도록 정책적 지원 등 제도 개선 방안을 제시하였다.

최민수, 이상영, 서후석

논의의 배경

최근 우리나라에서는 '리모델링(remodeling)'이라는 용어가 널리 사용되고 있다. 건축물의 '리모델링'이 사회적 이슈로 대두된 배경에는 그 동안 축적된 팽대한 건축스톡이 있기 때문이다. 일부에서는 이러한 건축물의 리모델링을 건설수요의 확대 측면에서 바라보기도 하나, 그보다는 재고 건축물의 효율적 관리라는 측면이 부각될 필요성이 있다.

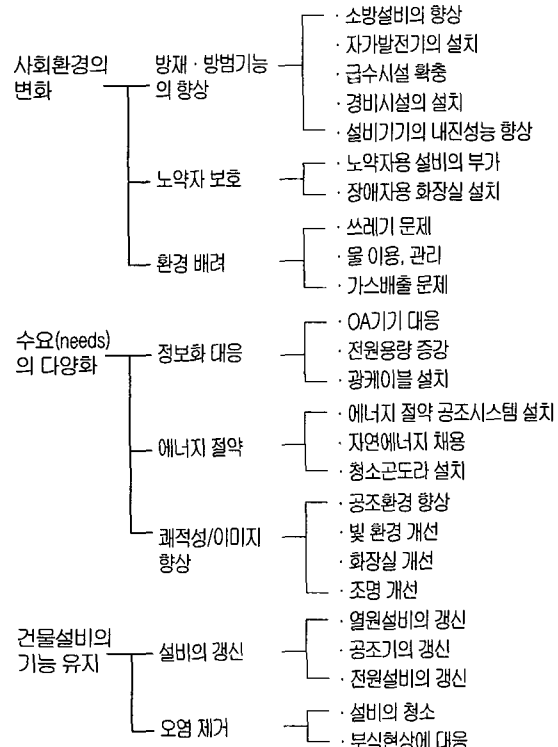
그림 1과 같이 건축물의 리모델링 수요 가운데 가장 광범위한 분야가 바로 설비부분의 리모델링 수요라고 할 수 있다. 특히 공동주택의 경우, 주차장의 확대와 더불어 설비의 갱신이 가장 큰 리모델링 수요로 나타나고 있다. 나아가 일반 건축물에서는 정기적인 유지보수 이외에 정보화의 급격한 진전과 에너지 절감정책 등에 기인하여 설비 분야의 리모델링 수요가 증가하고 있다.

한편, 과거에는 '리모델링'의 개념이 건축물의 기능 및 성능의 노후화(degradation), 진부화(obsolescence)에 대응한 보수·수선, 또는 인테리어 개선을 지칭하는 측면이 강했으나, 현재는 대수선이나 증·개축 및 용도변경 등을 통하여 사용 목적에 적합하도록 개량하거나, 새로운 성능을 추가시키는 광의적 개념으로 확대되고 있는 추세이다.

본 고에서는 최근 대두되고 있는 건축설비 분야의 리모델링을 촉진할 수 있도록 소유자 및 관리자에 대한 의무를 강화하거나 제도적 유인책을 강구하는 한편, 실무적 차원에서 금융 지원과 조세 경감 등 정책적 지원 대책에 대하여 살펴보고자 한다.

에너지절약사업에 대한 용자 및 세제지원 확대

건축물 설비 분야의 리모델링과 관련된 제도로써 가장 널리 알려진 것이 에너지절약 전문기업(ESCO : energy service company) 제도이다. 이 제도는 에너지 사용자가 에너지절약 계획이 있으나 기술적·경제적 부담으로 인하여 기존 시설의 개체 또는 보완이 곤란한 경우, 에너지절약전문기업에서 에너지사용사



[그림 1] 건축물 설비의 리모델링 수요

최민수 한국건설산업연구원 (mschoi@cerik.re.kr)

이상영 부동산 114 (sylee@r114.co.kr)

서후석 알투코리아 (davis@r2korea.co.kr)

설에 선(先)투자한 후 이 투자시설에서 발생하는 에너지 절감액으로 투자비와 이윤을 회수하는 제도를 말한다. 투자비는 전문기업의 자체자금 또는 정부의 정책자금 등으로 조달한다. 에너지절약전문기업 측에서는 투자 수익성을 보고 투자위험을 부담하는 벤처형 사업이며, 에너지 사용자의 입장에서는 투자에 대한 위험없이 에너지절약형 시설로 개체하는 것이 가능하다는 장점이 있다. 이 제도는 1970년대말 미국에서 시작되어 현재 약 25개국에서 시행중에 있다.

우리나라의 경우, 에너지절약 사업에 투자된 자금 규모는 1997년까지는 연평균 50억원 수준에 불과하였고, 투자내용도 조명시설 개선 등에 치우쳐 있었으나, 최근에는 미단열 주택의 단열개수사업 등으로 지원범위가 확대되고 있으며, 지원 규모도 크게 늘어나는 추세이다. 예를 들어 1999년에는 244건에 648억원의 투자가 이루어진 바 있다.

그런데, 국내의 ESCO제도의 운영 실태를 보면, 에너지절약 사업에 대한 정책자금의 지원 기준이 미흡한 측면이 있다. 외국의 사례를 보면, 미국의 경우 주택에너지등급제도(HERS: home energy rating system)를 두고 있는데, 주정부나 연방정부, 설비회사, 에너지 관련회사 등에서 건물에 대한 에너지효율을 평가하여 등급을 부여하고, 이를 장기저리융자와 연계하고 있다. 따라서 양호한 조건의 융자를 받기 위해서는 에너지성능등급을 우수하게 받는 것이 필요하다. 미국의 사례를 살펴볼 때, 우리나라에서도 건물 에너지성능인증제도와 장기저리 융자제도를 연계시킬 필요성이 있다.

한편, 조세특례제한법에서는 에너지 절약시설에 대한 세제지원을 규정하고 있는데, 법인이나 개인이 법에서 정한 에너지절약시설에 투자한 경우에는 투자금액의 일부를 세액에서 공제하거나, 투자준비금의 손금산입을 인정하고 있다.

그런데, 에너지성능인증제도를 도입한 상태에서는 에너지등급 향상을 위해 투여된 사업비의 일부에 대하여 세금 감면을 실시하는 것이 필요하다. 세금 감면 방식은 대출금의 이자분에 대해서 세액 공제하는 방식이 바람직하다.

<표 1> 건축물 성능인증 제도

인증제도의 종류	관련부처	관련기관	비고
초고속통신건물 인증제도	정보통신부	-	시행중
그린빌딩 인증제도	환경부	-	일원화 계획, 2000년 시범운영 2001년 정식운영
주거환경 우수주택 인증제도	건설교통부	대한주택공사 주택연구소	
건물의 에너지 성능 인증제도	산업자원부, 건설교통부	한국건설기술연구원 에너지기술연구원	2001년부터 시행

또한 우리나라에서는 표 1과 같이 에너지성능인증제도 이외에 초고속통신건물, 그린빌딩, 주거환경 우수주택 등 정보화나 친환경 측면에서 건물성능인증제도가 운영되고 있다. 이러한 제도에 대해서도 그 정착 속도나 필요성을 감안하여 인증 등급이 향상되는 투자에 대해서는 세제 혜택을 부여하는 방안을 검토해 보아야 한다.

IBS 건물에 대한 중과세 폐지

우리나라에서는 IBS(intelligent building system) 빌딩에 대해 중과세하는 문제점이 있다. 행정자치부의 지침을 보면, 건물의 공조(air conditioning), 전기 조명, 방범, 방재 등 빌딩관리요소의 3가지 이상을 중앙관제장치시스템에 의하여 자동 제어하는 시설의 경우 건물의 과세표준 산출시 35%를 가산토록 규정하고 있다. 이러한 중과세는 행정편의적 발상에서 출발하여 우리나라 빌딩의 인텔리전트화를 저해하는 가장 큰 요인으로 작용하고 있다.

우리나라의 현행 재산세 체계는 과표와 세율이라는 두 단계를 거치면서 별개로 운영되는 경향이 있다. 즉, 과표는 행정자치부와 일선 지자체에 의해 결정되어 운영되는 반면, 세율은 입법부의 세법 변경에 의해서만 변화가 이루어진다. 이로 인해 과세당국은 과표 조정이라는 손쉬운 방법을 통하여 세수를 조절하려고 있다. IBS빌딩에 대한 중과세도 이러한 재산세 과세체계의 문제점을 그대로 드러낸 것이다. IBS빌딩에 대한 정확한 정의나 이로 인한 재산가치의 증가에 대한 과학적 측정 없이 행정 편의적 사고에서 과세

대상으로 결정하고, 그 효율도 근거가 제시되지 않는 것이다.

따라서 정보화시대에 IBS건물의 보급이 절실하다는 점에서 볼 때, 현재 논란이 되고 있는 IBS빌딩에 대한 중과세의 폐지가 요구된다.

특별수선충당금 적립제도의 개선

공동주택관리령에서는 300세대 이상이거나, 승강기가 설치되었거나 또는 중앙집중식 난방방식을 채용하고 있는 공동주택에 대하여는 특별수선충당금을 적립하도록 규정하고 있다. 특별수선충당금은 시공회사가 공동주택의 내구연한 등을 감안하여 작성한 장기수선계획에 따라 적립해야 한다.

그런데 특별수선충당금의 운영 실태를 살펴보면, 적립 금액이 매우 적고, 운용도 매우 부실한 것으로 나타나고 있다. 1999년도 서울특별시 공동주택관리현황 자료에 의하면, 강남구의 143개 단지 중에서 특별수선충당금을 전혀 적립하지 않는 단지가 전체의 20%에 달하고 있고, 승강기유지비와 수선유지비의 2.5% 이하를 적립하는 단지가 전체의 70%에 달하고 있다. 또한, 특별수선충당금을 장기수선계획에 의거하여 지출하기 보다는 일상적인 수선비용으로 지출하는 사례가 매우 많다는 문제점이 있다.

특별수선충당금 적립제도를 개선하기 위하여는 우선 적립대상 범위를 현행 300세대에서 100세대 이상으로 확대할 필요가 있다. 나아가 각 공동주택단지의 입주자 대표회의로부터 특별수선충당금을 정기적으로 수납하고 관리할 수 있는 독립된 기관, 예를 들어 공동주택리모델링센터를 신설할 필요가 있다.

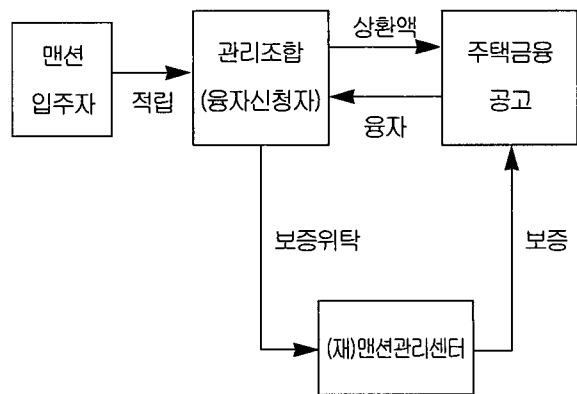
공동주택리모델링센터에서는 장기수선계획의 수립, 적립기준 제시, 사용절차, 예치방법 등 특별수선충당금 제도에 관한 사항을 종합적으로 관리하게 된다. 예를 들어 시공사가 제시하는 장기수선계획이 적절한지를 검토한 후에 이를 승인하고, 그 기준에 따라 특별수선충당금을 징수할 수 있도록 권한을 부여할 수 있을 것이다.

한편, 우리나라에서는 대부분의 공동주택단지에서 특별수선충당금을 제대로 적립하지 않았기 때문에 리

모델링이 필요할 경우, 그 비용을 개인이나 민간금융으로 조달해야 하는 문제점이 있다. 이 경우, 과중한 비용상환 부담으로 인하여 소유자 측에서는 리모델링을 기피할 가능성이 매우 높다. 나아가 특별수선충당금을 적립했다고 하더라도 급격한 사회환경의 변화에 따른 리모델링 수요를 충족시키는 것이 불가능한 사례가 많다. 예를 들어 단지내 주차장의 신·증축에 대한 수요가 높으나 특별수선충당금으로는 사업 시행이 불가능한 상태에 있다. 따라서 이러한 문제를 해소하기 위해서는 공동주택의 리모델링 비용을 융자해주는 방안을 검토해야 한다.

일본의 예를 보면, 대규모 수선공사와 관련된 정보를 제공하고, 관리조합을 지원하기 위하여 1985년 부동산업계, 은행, 손해보험업계의 협력을 얻어 (재)맨션관리센터가 설립된 바 있다. 그림 2와 같이 소비자는 이 재단으로부터 대출보증을 받아 주택금융공고나 도시은행 등 민간금융기관으로부터 융자를 받을 수 있다. 또한, 맨션관리조합은 자신의 수선적립금으로 주택금융공고가 발행한 채권을 구입하여 주택금융공고의 채권조달을 돕고, 리모델링이 필요한 시점에 장기저리의 융자를 받을 수 있는 채권적립제도가 운영되고 있다.

일본의 사례를 참조할 때, 우리나라에서는 앞서 제안했던 공동주택리모델링센터를 통하여 공동주택의 리모델링비용에 대한 융자제도를 도입하여 운영하는 것이 바람직할 것으로 판단된다.



[그림 2] 일본 주택금융공고 융자 제도

공동주택 공용 부분의 리모델링 법제화

현재 공동주택의 전용(專用) 부분은 개별 소유자가 직접 비용을 들여 개·보수를 시행하는 사례가 많다. 반면, 공용(供用) 부분은 개·보수가 제대로 이루어지지 않고 있는 문제점이 있다. 그 이유는 공동주택의 입주자 측에서 공용부분에 대한 소유의식이 결여되어 있으며, 또한 장래에 재건축을 승인받기 위하여 공용부분의 리모델링을 의도적으로 기피하는 사례가 많기 때문이다.

그러나 공동주택 단지는 각 세대의 전용부분만을 개·보수하는 것만으로는 단지의 노후화와 성능 저하를 방지하는 것이 불가능하다. 최근 20년 이상된 공동주택 단지에서 배관파이프의 부식이나 설비의 노후화 등이 나타나고 있는 것이 좋은 예이다.

그런데, 공용 부분의 리모델링을 위하여는 입주자 전체의 동의가 필요한데, 동의를 얻기가 쉽지않다는 문제점이 있다. 더구나 최소한의 개·보수 행위에 필요한 특별수선충당금도 제대로 적립되지 못한 상태에 있다. 따라서 공동주택 단지의 조기 노후화와 장기적인 슬럼화를 방지하기 위하여는 5년 내지 10년을 주기로 하여 리모델링을 실시하도록 어느 정도 강제성을 부여할 필요가 있다.

예를 들어 승강기나 냉·난방배관 등 주요 설비의 교체를 주기적으로 강제하는 방안을 들 수 있다. 현재 공동주택관리규칙에서는 장기수선계획 수립 기준을 정하고 있으나 강제성이 미흡하다. 따라서 공동주택 관리령에서 구체적인 내구연수 규정을 정하여 설비 개·보수에 대한 입주자의 의무를 강화할 필요성이 있다.

외국의 예를 보면, 싱가포르의 경우, 대부분의 인구가 공동주택에 거주하고 있으며, 공동주택의 리모델링이 활발하게 이루어지는 대표적인 국가라고 할 수 있다.

리모델링사업은 주택개발청(HDB, housing & development board)의 주도하에 시행되고 있는데, MUP(main upgrading program)와 IUP(interim upgrading program)라고 불리는 계획에 의존하고 있다. MUP 계획은 1992년 노후아파트의 마감과 시설을 신도시 수준으로 향상시키기 위하여 착수하였는데, 주로 18년 이상 경과한 아파트를 대상으로 하고 있다. IUP 계획은 10~17년이 경과한 아파트를 대상으로 하는데, 전적으로 정부에서 자금을 지원받아 시협의회에서 수행하고 있다.

공동주택의 성능평가 제도의 도입

기존 공동주택 단지를 대상으로 구조적 안전성이나 설비 및 부대시설 등의 성능을 평가하여 부동산 거래시 참고자료로서 활용토록 한다면, 공동주택의 체계적인 유지관리 및 리모델링을 활성화하는데 큰 역할을 할 것으로 기대된다. 나아가 공용 부분의 리모델링에 대하여 부정적인 인식을 갖고있는 입주자의 의식변화를 유도할 수 있을 것으로 판단된다.

공동주택의 성능 평가시 고려할 사항으로는 장기수선계획의 적정성 여부, 특별수선충당금의 적립 실태, 연차별 수선공사 실적 등을 평가하는 동시에 설비의 내구연한이나 환경친화성 여부 등을 종합적으로 평가하는 것이 필요하다.

이 가운데 가장 중점을 두어 평가할 분야는 주거 성능이다. 즉, 주차장이나 설비의 성능, 방범·방재 성능, 에너지소비 원단위, 환경친화적 단지 조성 여부 등이 핵심적인 평가 요소라고 할 수 있다. 필요한 경우에는 인증제도를 도입하여 등급을 부여하는 방안도 고려할 수 있다. 성능평가기관으로는 공적인 주체가 바람직할 것이며, 성능평가는 5~10년을 주기로 시행하는 것이 가능할 것이다. ㉔