# 우리나라 공동주택의 리모델링 활성화를 위한 제도 개선 방안

## Improvement Scheme of System for Apartment Housing Remodeling Activity

김 용 성* · 이 찬 식**
Kim, Yong-Sung · Lee, Chan-Shik

**요 약**

1999년 현재 총 주택 재고 1천 백만 호 중 공동주택은 약 57.6%를 차지하고 있다. 대부분의 공동주택은 공용부분에 대한 극히 부분적인 유지보수와 개별세대를 위주로 리모델링이 이루어지고 있어서 관리의 효율성이 낮고 사회경제적인 낭비를 초래하고 있다. 정부에서는 '주택건설촉진법'과 '공동주택관리령'을 제정하여 공동주택을 효과적으로 관리하기 위한 노력을 기울이고 있지만 운영상 많은 문제점이 나타나고 있다. 이러한 문제점을 해결하기 위하여, 이 논문은 문헌조사, 설문 및 면담조사를 바탕으로 우리나라의 공동주택관리방식, 금융 · 세제상 지원, 특별수선충당금 적립, 자재품질 및 설계기준 그리고 리모델링 관련 법령 측면에서 공동주택의 리모델링을 활성화할 수 있는 방안을 제시하였다.

**키워드** : 리모델링, 유지관리, 리폼

## 1. 서 론

### 1.1 연구배경 및 목적

주택수요에 대한 사회적 요구와 주택건설 업체들의 사업성, 주택공급 확대에 치중하였던 정책의 추진으로 공동주택은 큰 폭으로 증가하여 왔다. 1998년말 현재 총 주택 재고 1천 86만 호 중 공동주택은 620만 호로 약 57%를 차지하고 있고, 20년 이상된 공동주택은 약 280만 호로 계속해서 증가할 것으로 예상된다[1].

1990년대 이전에 건설된 공동주택들은 시공 당시의 낙후된 기술과 유지관리에 대한 인식부족으로 노후화가 급속히 진행되고 있어 재고 공동주택의 효율적 관리와 운영의 중요성이 점점 커지고 있다.

정부에서는 공동주택의 유지관리를 지원하기 위한 방안으로 1979년 '공동주택관리령'과 1984년 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률'을 제정하여 단지 안의 시설물과 입주자 관리에 관한 규정 및 공용부분의 권리 관계에 관한 규정을 마련하였으나 운영과정에서 많은 문제점이 노출되고 있다. 공동주택을 관리하기 위한 법적 장치는 마련하였으나, 리모델링에 관한 구체적인 행위기준, 절차 등이 정립되어 있지 않다.

공동주택을 경제적이고 효과적으로 관리하여 장수명화를 촉진시키기 위해서는 리모델링을 활성화시킬 수 있는 제도적 기반을 시급히 마련할 필요가 있다.

이 연구는 리모델링 관계 법령, 외국제도를 비롯한 문헌에 대한 조사, 설문 및 면담조사를 바탕으로, 공동주택관리 방식, 자재품질 및 설계기준, 특별수선충당금, 금융 및 조세, 리모델링 관련 법령 등 다섯 가지 측면에서 공동주택의 리모델링을 저해하는 요인을 분석하고 그 개선 방안을 제시하는 것을 목적으로 한다.

### 1.2 연구방법 및 범위

본 연구는 다음과 같은 내용과 방법으로 진행하였다.

(1) 문헌조사를 통하여 공동주택의 리모델링과 관련된 법령과 이론을 고찰하였다.

(2) 면담조사, 설문조사를 실시하여 공동주택의 리모델링을 저해하는 요인을 분석하고 개선방향을 설정하였다.

(3) 공동주택의 리모델링을 활성화하기 위한 구체적인 제도 개선방안을 제시하였다.

이 연구는 현행 건축법, 공동주택관리령 등에 나타난 리모델링 관련 내용을 조사하고 면담 및 설문조사에서 제기된 내용을 바탕으로 공동주택의 리모델링을 저해하는 요인을 분석하여 제도적 측면에서 개선방안을 제시하는 것으로 그 범위를 한정하였다.

*정회원, 인천대학교 건축공학과 대학원, 공학석사
**정회원, 인천대학교 건축공학과 부교수, 공학박사
1) 건설교통부, 건설교통 통계연보(건설부문), 1998.

## 2. 우리나라 및 외국의 리모델링 관련 제도

### 2.1 우리나라

#### (1) 리모델링 관련 법령

공동주택의 리모델링과 관련된 우리나라의 현행 법령은 표 1과 같다.

표 1. 리모델링 관련 법령

| 관 련 법 | 규 정 | 비 고 |
|---|---|---|
| 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 | • 공유부분에 대한 권리관계 규정<br>• 주거용인 경우에는 타용도로 사용과 내력벽의 훼손을 제한<br>• 구분소유자는 공동의 이익에 반하는 행위를 못하도록 제한<br>• 관리인의 권리와 의무를 정함 | 민법으로 규정 |
| 공동주택관리령 | • 단지안의 시설물과 입주자 관리에 관한 규정<br>• 안전관리의무, 입주자의무, 용도변경 등 행위제한, 공동주택관리규약, 입주자대표 회의, 자치관리기구, 관리비, 하자보수, 장기수선계획, 특별수선충당금, 전문관리자 등을 규정 | 리모델링에 대한 구체적 절차 미비 |
| 건축법 | • 신축시 적용된 건축기준의 관리와 철거시 신고절차만을 규정<br>• 1999년 건축설비 등에 관한 지침 작성 고시 | 신축기준만 규정 |

#### (2) 공동주택관리 방식

공동주택관리령에는 관리주체로서 입주자대표회의와 관리소장 또는 전문관리업체에 의해 관리가 이루어지도록 하고 있으며, 자치관리와 위탁관리로 구분하고 있다.

자치관리는 입주자대표회의에서 관리인을 선임하여 일정기간 계약하여 관리하는 형태이며, 위탁관리형태는 전문업체에 위탁하여 관리하는 법인체의 성격을 지닌다.

공동주택관리규칙 제17조 및 공동주택관리령 제21조에서 규정하고 있는 주택관리업자의 조건은 표 2와 같다.

표 2. 주택관리업자 조건

| 제 한 사 항 | 관 련 조 항 |
|---|---|
| 자본금 규모 | 자본금 2억원이하 5,000세대 이하<br>자본금 2억원초과 - 3억원이하, 10,000세대 이하<br>자본금 3억원초과 - 4억원이하, 15,000세대 이하<br>자본금 4억원초과 - 5억원이하, 20,000세대 이하<br>자본금 5억원초과 - 6억원이하, 30,000세대 이하<br>자본금 6억원초과 - 7억원이하, 40,000세대 이하<br>7억원초과 50,000세대 이하 |
| 지 역 | • 주택관리업 면허를 받은 지역(시,도)안에서만 주택관리업무를 행할 수 있다. |
| 위탁수수료 | • 위탁수수료는 평당 55원을 초과하지 못함 |
| 관리회사의 면허취득 조건 | • 갑종면허<br>자본금 1억 이상,<br>전기/전기안전기술자 1인 이상<br>기계/기계안전관리기사 1인 이상<br>소방설비 안전관리기사 1인 이상<br>열관리/고압가스/위험물취급기술자 1인 이상 등 |

주택건설촉진법에서 규정하고 있는 주택관리사는 공동주택의 운영, 관리, 보수, 대체 및 개량에 관한 업무와 이러한 업무를 이행하기 위한 분담금 및 기타 경비의 청구, 수령, 지출, 관리의 업무를 수행한다.

주택관리사를 취득하기 위한 자격시험은 1차, 2차로 나누어 시행되며 시험과목은 표 3과 같다.

표 3. 주택관리사 시험과목

| 대 상 | 과 목 |
|---|---|
| 1차 | 1. 민법총칙 2. 회계원리 3. 공동주택시설개론 |
| 2차 | 1. 주택관계법령 : 주택건설촉진법, 임대주택법, 건축법 및 하위법령<br>2. 공동주택관리실무 : 시설관리, 환경관리, 공동주택회계관리, 입주자관리, 대외업무, 사무관리, 안전관리 |

현재 공동주택관리는 주택규모에서는 300세대를 기준으로 하고, 엘리베이터 유무와 중앙집중난방방식 여부에 의해 의무관리대상과 임의관리대상으로 구분하고 있다.

주택규모에 따르는 관련법과 의무사항은 표 4에 나타나 있다.

표 4. 공동주택관리체계

| 구 분 \ 규 모 | 20세대 이상 | 20세대 이상 300세대 미만 | 300세대 이상 |
|---|---|---|---|
| 관련법 | 민법 | 주촉법, 공동주택관리령 | 주촉법, 공동주택관리령 |
| 관리의무 | 임의관리 | 임의관리 | 의무관리 |
| 특별수선충당금적립, 장기수선계획수립의무 | 없음 | 없음 | 있음 |

#### (3) 자재품질 및 설계기준

자재 및 설비의 품질기준에 관한 사항은 주택건설기준등에 관한 규정 및 동 규칙과 건축법 시행규칙 등에서 다루고 있으며, 그 내용을 요약하면 표 5와 같다.

표 5. 자재품질 및 설계기준

| 관 련 법 | 규 정 |
|---|---|
| 주택건설기준 | • 주택자재업자, 품질기준, 우량주택자재인정 등의 사항을 규정 |
| 건축법제42조 | • 자재의 품질은 공업표준화법에 의한 한국공업규격표시품이어야 한다고 규정 |
| 건축법시행규칙제22조 | • 공공부분의 발주공사에 한하여 국무총리훈령으로 배관재의 동관사용을 의무화<br>• 민간부분은 권장사항으로 함 |

#### (4) 특별수선충당금

'주택건설촉진법 제38조 4항' 에서 의무관리대상의 공동주택을

관리하는 관리주체는 당해 공동주택의 공용부분과 입주자의 공동소유인 부대시설 및 복리시설에 대한 장기수선계획을 수립하고 그에 따른 특별수선충당금의 적립 및 사용을 의무화하고 있다.

건설부에서 제정 고시한 '공동주택의 장기수선계획기준'에서도 수선시기와 수선경비를 예측하여 10년 단위로 장기수선계획을 세워 보수하도록 하고 있다.

장기수선계획의 세부사항은 3년에 한번씩 수정 보완하고 일시적인 자금소요 부담을 년도별 또는 월별로 분산 징수하여 특별수선충당금을 적립하도록 하고 있다.

특별수선충당금은 의무관리 대상의 공동주택에 대해서 준공 후 1년이 경과한 날로부터 매월 장기수선계획에서 정하는 바에 따라 계산하여 징수, 적립하도록 의무화되어 있다.

장기수선계획이 수립되지 않은 공동주택의 경우 '공동주택관리령에서 정한 비목[2]의 월별금액을 합한 금액의 3/100 이상 20/100 미만의 범위 내에서 관리규약에 의해 특별수선충당금을 적립하도록 규정하고 있다.[3]

'공동주택관리령'에서의 관리비는 입주자들이 유지관리 단계동안 거주단지의 공용부분, 부대복리시설 유지 · 보수에 소요되는 인건비 등의 비용을 사용자부담원칙에 따라 지출할 금액을 정하고 세대 당 관리비를 분배 · 조정하는 형태이다.

관리비 산정방식은 표 6과 같이 크게 두 가지 형태로 나눌 수 있다.

표 6. 관리비 산정방식

| 구 분 | 연간예산제 | 월간예산제 |
|---|---|---|
| 분류기준 | • 모든 비용을 연간 배분하여 매월 정액 징수 | • 실발생 비용을 월별 정산 |
| 고지방식 | • 공동주택관리령 제15조에 의거 각 항목별 고지 | • 공동주택관리령 제15조에 의거 각 항목별 고지 |
| 장 점 | • 가계부담금의 균등<br>• 적산 사무 간편<br>• 하자 발생시 적립비용 사용 | • 수혜자부담원칙에 부합<br>• 매월 정산하므로 회계처리에 대한 민원 배제<br>• 물가변동 적용 적합 |
| 단 점 | • 수혜자부담원칙 위배<br>• 연말결산으로 회계처리에 대한 민원 잠재 | • 가계부담 불균형<br>• 정산사무 복잡<br>• 긴급비용 발생시 별도 징수 |

(5) 금융 · 조세

우리나라 금융기관의 자금지원은 리모델링부문에 이루어지지 않고 있으며 단지, 주택은행이 '주택리폼자금대출'을 시행하는 정도이며, 나머지 금융기관을 이용하기 위해서는 부동산을 담보로 대출 받는 방법밖에 없다.

건축법에 의한 주택 증축이나 대수선 때에만 주택은행의 '주택리폼자금대출'이 가능하였으나, 1999년 12월부터 대출대상과 기간을 확대 시행하여 부분적인 노후설비나 교체, 집안 내부공사 때도 이용할 수 있게 되었으며, 지원 한도금액도 확대되었다.

주택은행에서 확대 실시하고 있는 리폼 자금 대출 대상과 기간은 표 7과 같다.

표 7. 리모델링 주택자금 대출 대상 및 기간[4]

| 구 분 | 내 용 |
|---|---|
| 대출대상 | • 건축법에 의한 주택 증축, 대수선<br>• 부분적인 노후설비 교체, 내부공사를 시행할 주택<br>• 리모델링 주택을 소유한 개인 및 단체 |
| 소요자금 | • 계약서(공사비 견적서)상의 총 공사비 기준 |
| 대출비율 | • 소요자금의 90% |
| 대출기간 | • 33년 이내 |
| 금 리 | • 연 9.75%~9.99% |
| 채권보전 | • 대출대상 주택(대지포함) 또는 주택금융신용보증서 |

'국민주택기금'은 재정특융자특별회계', '농촌세특별회계', '국채관리기금예수금'에서 가장 크게 비중을 두어 차입하여 조성하고 있다. 기금은 대부분 근로자 주택건설, 구입 그리고 농촌 주택개량자금을 지원하기 위한 정책자금으로 운용되고 있으며, 차입 현황은 표 8과 같다.

표 8. 국민주택기금의 차입 현황[5]

| 차입금융 | 차입금액 | 상환조건 | 금 리 | 대출대상 |
|---|---|---|---|---|
| 재정특융자 특별회계 | 3천억원 ~7천억원 | 5년거치 10~15년 상환 | 연 7.25% | 근로자주택건설, 구입,전세자금 |
| 농특세특별회계 | - | 5년거치 15년 상환 | 연 3% | 농촌주택 개량자금 |
| 국채관리기금 예수금 | 4조7천억 ('98~'99) | 3년(5년)만기 3개월 단위 이자 | 연 10.4% | - |

표 9. 정부 정책자금 현황[6]

| 지원대상사업 | 지원비율 | 이자율 | 대출기간 (거치/분할) | 지원한도 |
|---|---|---|---|---|
| 산업체 에너지절약 | 소요자금의 90% | 5.5% | 3/5 | 동일사업자 30억 |
| 건물및수송 에너지절약 | 〃 | 〃 | 〃 | 동일사업자 10억 |
| 전기대체 냉방시설 | 〃 | 〃 | 〃 | 동일건물 10억 |
| ESCO | 소요자금의 100% | 〃 | 5/5 | 동일투자자당 50억 |
| 주택단열개수 | 〃 | 7.5% | 3/5 | 1주택당 1천만원 |

2) 주택건설촉진법 제38조 제12항의 규정에 의한 관리비는 다음 각 호의 비목의 월별금액의 합계액으로 하며, 그 구성내역은 다음과 같다.[개정 94.8.3, 98.12.31]
1.일반관리비 2.청소비 3.오물수거비 4.소독비 5.승강기유지비 6.난방비 7.급탕비 8.수선유지비

3) 공동주택관리령 제15조 제1항 제5호

4) 한국경제신문, 1999. 12. 26

5) 대한주택공사, 공동주택 리모델링 정책토론회 자료, 2000

6) 서후석, 리모델링사업 활성화를 위한 자금조달방안 모색, 2000

현재 정부에서 지원하고 있는 리모델링 정책자금은 에너지 이용합리화를 목적으로 장기저리로 융자해주는 에너지절약시설의 설치, 전기대체 냉방시설, ESCO, 주택단열 및 개수사업 등에 한해서 지원되고 있다.

정부에서 리모델링을 위해 지원하는 정책자금의 비율과 지원한도 등은 표 9와 같다.

### 2.2 외국의 리모델링 관련 제도[8),9),10),11),12)]

#### (1) 일본

일본의 주택정책은 부족한 주택을 공급한다는 양적 목표를 달성한 후, 재고주택의 유효한 활용을 위해 증·개축, 유지·수선 등 주택개량 촉진 및 관련사업의 육성을 도모하고 있다.

'도시기반정비공단'이라는 공공기관에서 선도적으로 임대아파트를 대상으로 시범적인 리모델링을 시행하고 있고, 정부산하에 각종 협의회를 두어 컨설팅 역할을 수행하며 데이터의 축적 및 정보제공, 전문가 육성도 적극 추진하고 있다.

'(재)일본주택리폼센타'에서는 리폼사업자 등에게 정보제공 서비스를 하고 있으며, '증개축상담원'[13)], '아파트리폼매니저'[14)], '퀵리폼조사원'[15)] 등의 인재를 양성·보급하고 있다. 또한 '리폼관련상담회'를 개최하여 금융·세제상의 지원과 '도도부현'이 시행하는 리폼 촉진 시책에 대한 원조 등을 추진하고 있다.

일본의 리모델링에 대한 제도와 지원내용은 아래 표 10과 같이 요약할 수 있다.

#### (2) 미국

미국 연방정부는 리모델링이 신축보다 경제적이면서 파괴적이지 않은 점을 인정하여 열악 지구의 클리어런스 사업방식에서 개조/개량 사업방식으로 정책을 바꾸었다. 특히 일정수준 이하의 주택에 대해서 정부가 보조금을 지급하여 개량을 활성화시키고 있다.

건물을 구성하는 중요부재의 내용연수, 잔존내용연수, 재 취득원가, 5년, 10년, 20년에 걸친 자금조달 계획을 명확히 하여 장래 수선에 필요한 비용을 결정하고 있다.

미국에서는 주별로 다양한 프로그램을 운영하고 있다. 특히 California의 지원제도를 보면, California의 주택담당기관은 Dept. of Housing and Community Development(HCD)와 State Housing Finance Agency 등이 있다.

표 10. 일본의 리모델링 관련 제도 및 지원

| 구 분 | 현 행 | 개 선 안 |
|---|---|---|
| 관련법령 | 건물의구분소유등에 관한법률 | 점유자의 구분소유관계상의 의무규정, 공용부분의 변경·폐지요건의 강화 |
| | 표준관리규약 제31조 | 공용부분에 대한 유지·보수, 수선, 보험의 가입, 공용부분의 변경, 처분, 운용, 수선적립금의 운용, 방재, 홍보 등의 규정 |
| | 주택품질확보법 | 주택의 구조부분에 관하여 10년간 하자담보책임을 주택을 공급한 측에 의무화 |
| | 특정기능보증제도 | 부품의 품목마다 하자보증이 행해지도록 보증제도를 확대 |
| 관리조직 | 관리위탁회사 | 전면위탁형, 일부위탁형으로 분류 |
| | 구분소유자자주관리 | 관리고용형, 구분소유자 상호 부담형으로 분류 |
| | 일본주택관리센타 | 분양맨션관리에 대한 지도, 상담 및 장기수선계획의 작성, 수선적립금 산출 |
| | (주)단지서비스 | 집합주택과 맨션의 유지·관리가 주 업무 |
| | 고층주택관리업협회 | 고층주택의 관리시스템, 관리기술 등의 조사연구 |
| | 일본주택리폼센타 | 맨션리폼매니저, 증개축상담원, 퀵리폼론조사원 양성 |
| 금융지원제도 | 주택금융공고 | 정책유도형 리폼공사, 역사·문화계승주택공사, 할증융자제도, 맨션수선채권 적립제도 등을 운영 |

표 11. 미국의 리모델링 관련 제도 및 지원

| 구 분 | 분 류 | 내 용 |
|---|---|---|
| 관련법령 | 공동주택 관련법률 | • 1962년 FHA에 의해 제정된 기본법을 기반으로 1968년 모든 주를 대상으로 콘도미니엄 법률 제정 |
| | 주택법 | • 장애인을 포함하여 저소득가구의 주택신축·개량에 대해 보조금 지급 |
| 관리조직 | 관리조합 | • 이사회이며 의결기관임<br>• 관리에 관한 장단기계획수립, 회계, 보험의 관리, 재무, 법적업무수행, 건물의 기술관리, 관리직원 통솔 |
| | 전문관리인 | • 유자격관리인(Certified Property Managers으로서 부동산관리협회의 정규교육을 이수하고 5년 이상의 실무 및 재교육을 이수하여야 함 |
| 금융지원제도 | 주정부 및 지자체 | • 주택개량자금대출<br>-군, 지자체의 공공주택기관(PHA's), 비영리기관 등이 중·저소득층을 위해 대출<br>• 특수주택개량지원<br>-주정부 주택금융기관이 지원하며, 극빈층의 노인세대나 장애인들을 위해 장기저리 지원 |

8) 임상돈外, "공동주택 유지관리 제도의 개선방향", 대한건축학회발표논문집 제14권 제1호, 1994, pp. 110~116

9) 배순석外, 주택보전 활성화정책 연구, 1993. 12, pp. 82~107

10) 대한주택공사, 공동주택 리모델링 정책토론회 자료, 2000

11) http://www.jyukou.go.jp

12) http://www.mankan.or.kr

13) 현장 경험이 10년 이상이어야 하며, 일반주택 외 고령화 대응 주택 리모델링 등에 관한 상담을 실시

14) 아파트의 전용부분의 리모델링을 실시하며, 구분소유법이나 제약조건에 관한 기획 및 제안

15) 주택의 리모델링 공사시 주택금융공고 및 충승 진흥개발 금융공고의 융자를 이용할 때 신청 단계에서 키친시스템, 욕조, 욕실유닛, 급탕기유닛, 변기, 소규모 합병처리 정화조의 교환 또는 신설공사가 공고가 정한 기준에 적합하고, 고성능 주택 부품리스트에 기재되었는지를 조사하고 판정하는 업무를 시행하는 자

미국의 리모델링 관련 제도와 지원에 대한 내용은 표 11과 같다.

(3) 영국

영국의 '주택법'에서는 일정 지역을 주택개량지역으로 지정한 후 그 지역내 주택의 개량효과를 높이기 위해 보조금을 지원하고 있다.

'건설재생법'에서는 '주택리모델링 보조금', '다세대주택보조금', '주택수선보조', '이주보조금' 등에 관하여 규정하고 있다.

영국의 개량지역 지정 및 지원제도는 표 12와 같다.

표 12. 영국의 개량지역 지정 및 지원

| 구 분 | 분 류 | 내 용 |
|---|---|---|
| 주택개량 근거법 | 주택법 | • 1923년 Chamberlain Act에 의해 민간 임대주택수선에 관한 중앙정부 보조금 지급규정이 마련됨<br>• 1974년 주택법은 주택개량지역을 정하여 개량사업 촉진 |
| 지원제도 | 건설 · 재생법 | • 주택 리모델링 보조금<br>• Improvement Grant<br>• Intermediate Grant<br>• Repair Grant<br>• Special<br>• HOM(Houses in-multiple Occupation)Grant<br>• Disabled Facibilies Grant<br>• Group Repair Scheme<br>• Relocation Grant |

(4) 독일

구분소유자는 전용부분의 유지관리에 대한 일정 의무가 주어지며, 관리자의 권한이 매우 강하다는 특징이 있다.

리모델링에 대한 보조금은 없으며, '주택금융 공제', '공적자금 융자' 및 '세제지원' 등을 시행하고 있으며 그 내용은 표 13과 같다.

표 13. 독일의 주택관리 및 융자 · 세제지원

| 구 분 | 분 류 | 내 용 |
|---|---|---|
| 관련법령 | 공동주택 관련법률 | • 분양계약에서 관리자를 선임하고 일방적인 관리자 해약금지 규약으로 관리자의 지위가 매우 강함<br>• 1973년 관리자의 임기 5년 그리고 재임은 1년에 한하는 법 제정 |
| | 공용부분 | • 관리수행은 주거소유권자의 다수결에 의해 결정 |
| | 관리자의 관리 | • 게마인샤프트라는 의사결정기관에서 관리자를 선임<br>• 주거소유권자의 의결을 집행하는 것이 주 임무이며, 관리를 위해 작성된 사용세칙의 실행을 도모 |
| 관리구분 | 관리고문회의 의 관리 | • 제3의 기관으로서 법적의무는 아니지만 일반적으로 설치 |
| | 주택금융공제 | • 공사비의 35~40%를 저축하면 4.5~6.0%의 금리로 대출 |
| | 공적자금융자 | • 리모델링 공사비의 70% 한도까지 융자 |

(5) 프랑스

프랑스의 공동주택에 대한 구분소유규약은 구분소유자의 관리의무 외에도 공용부분과 전용부분을 구분하여 구분소유자간의 관리비용 부담규칙과 생활규칙을 정하고 있다.

'민간공동주택 보조금 지원제도'와 '사회주택 리모델링 지원제도', '리모델링 자금지원기관(ANAH)'의 지원으로 주택의 리모델링을 활발히 추진하고 있다.

표 14는 프랑스의 공동주택관리제도 및 각종 지원제도를 나타낸 것이다.

표 14. 프랑스의 공동주택관리제도 및 지원제도

| 구 분 | 분 류 | 내 용 |
|---|---|---|
| 관련법령 | 공동주택 관련법률 | • 1967년 "건축된 부동산에 관한 공동소유의 원칙을 정하는 법률" 입법 |
| 관리범위 | 전용부분 | • 해당 구분소유자가 관리비용 부담 |
| | 공용부분 | • 관리비용은 구분소유규약에 따라 각 소유자에게 할당된 지분만큼 면적비로 배당 |
| 관리조직 | 관리조합 | • 공동소유자의 집회이며 의사결정기구 |
| | 관리자 | • 조합과는 별개의 주체로서 지방정부에서 직업카드를 교부받은 자이어야 하며 실무경험 또는 2년 이상 교육받은 자<br>• 관리상 책임의 매우 큼 |
| 관리방식 | 비용체납자 | • 주택양도시 관리조합이 연체된 관리비를 우선 변제 받을 권리 |
| | 공동생활 위반자 | • 관리조합이 갖는 집단적 소송과 손해를 입은 개별 소유자가 갖는 개인적 소송권이 있음 |
| | 보존 · 개량 공사 | • 보존공사 : 단순다수결<br>• 개량공사 : 2/3이상 다수결<br>• 해체 · 교체공사 : 전원 합의 |
| | 총 회 | • 중요사항결의 : 501/1000이상 찬성<br>• 공용부분의 일부 매각과 같은 경우<br>-구분소유자 과반수 이상 찬성<br>-전체의결권의 2/3(667/1000)이상 찬성 |
| 지원제도 | 민간공동 주택보조금 지원제도 | • 주택개량보조금(PHA)<br>-건축후 20년 이상된 건물을 저소득층이 소유한 경우 지원<br>• 세금공제제도<br>-15년 이상된 임대주택 리모델링 시 임대부가세 면제 |
| | 리모델링자금지원기관 (ANAH) | • 에너지절감, 주택 리모델링, 공용부분, 전용부분 공사 수혜대상<br>• 단, 도배 및 도장공사, 일상적인 고장수리공사는 제외 |

## 2.3 외국 제도의 시사점

우리나라는 입주자대표회의에서 공동주택 관리에 관한 전반적인 의사결정권한을 행사함으로써 관리자의 권한이 적고 효과적인 관리가 이루어지지 않고 있다.

이에 비해 일본과 미국은 일정한 자격을 취득한 전문관리인과

관리조합에 의해 공동주택을 체계적으로 관리하고 있으며, 독일에서는 관리자의 지위가 강하다.

우리나라는 전용부분과 공용부분의 관리책임이 불명확 하지만, 외국의 경우 구분소유법 등의 법령으로 공용부분과 전용부분의 관리책임에 관한 구분을 명확하게 하고 있다. 특히 프랑스는 공용부분과 전용부분에 대한 관리비용부담 주체를 규정하고 있으며, 임차인이 거주하는 기간에 합법적인 단체를 형성하여 공동주택관리에 많은 권한을 행사하도록 함으로써 임차인의 적극적인 관리참여를 유도하고 있다.

리모델링에 대한 지원이 거의 없는 우리나라의 실정과 비교하여 볼 때, 외국은 보조금 지급, 융자금 지원, 세제감면혜택 등을 혼합하여 지원하고 있다. 특히 공동주택의 에너지 절약, 장수명화 등의 공사 외에도 장애인시설이나 고령자를 위한 시설설치 등의 리모델링 공사에 특별히 많은 보조금을 지원하고 있다. 영국과 프랑스는 중앙정부와 지방정부에서 많은 보조금을 지급하고 있으며, 프랑스와 독일에서는 리모델링 공사에 대한 소득공제 등의 시책을 펴고있다.

우리나라 공동주택의 장기수선계획은 수선에 따른 소요비용의 예산계획과 재료에 관해 비전문가인 관리사무소 직원에 의해 형식적으로 작성되고 있다. 일본은 정부산하기관에서 장기수선계획을 작성, 수선적립금을 산출하고 있으며, 미국은 중요부재의 내용연수, 잔존내용연수, 자금조달 계획을 명확히 하여 장래 수선에 필요한 비용을 결정하고 있다.

우리나라의 자재 및 설비의 품질기준에 관한 사항은 '주택건설기준' 등에 관한 규정 및 동 규칙에서 다루고 있지만 품질기준과 사용기준이 미흡하다. 일본에서는 자재품질에 관한 '주택품질 확보법'과 '특정기능보증제도'를 마련하여 주택 공급자에게 구조부분의 하자에 대한 책임과 부품의 특정기능에 대한 하자보증이 행해지도록 보증제도를 확충하고 있다.

## 3. 공동주택의 리모델링 저해요인 분석

### 3.1 면담 · 설문조사

우리나라 공동주택의 리모델링 저해요인을 도출하고 개선방안을 설정하기 위한 참고 자료로 활용하기 위해 공동주택관리 방식, 금융 · 조세, 특별수선충당금, 자재품질 및 설계기준, 리모델링 관련법령 등 다섯 부분으로 나누어 면담조사를 병행한 설문조사를 실시하였다.

2000.11.4-12.19일 까지 공동주택의 리모델링과 관련된 전문가 20명을 대상으로 조사를 수행하였으며, 18부의 설문지가 회수되었다(회수율: 90%(표 15 참조)).

표 15. 면담 및 설문응답자의 구성

(단위:명)

| 소속기관 | 민간 연구소 | 건설업체 | 컨설팅 업체 | 리모델링 전문업체 | 기타 | 계 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 면담자 | 1 | 3 | 1 | - | 2 | 7 |
| 설문응답자 | 3 | 7 | 1 | 5 | 2 | 18 |

### 3.2 조사결과 및 평가

설문 및 면담에 참가한 인사들은 모두 공동주택의 리모델링에 관여하고 있었다.

공동주택의 리모델링 분야에 대해서는 배관교체(15명), 에너지 절약기기설치 · 교체(14명), 단열재 설치 · 교체(11명) 순으로 응답하여 노후 배관의 교체 및 에너지 효율을 높이기 위한 리모델링이 가장 시급한 것으로 보여진다.

리모델링에 대한 소비자 인식을 제고시키기 위한 방법은 장기수선계획작성을 의무화하여 계획적인 리모델링을 유도하여야 한다는 의견(12명)과 중고주택 평가제도를 도입하자는 의견(10명)이 제시되었다.(<그림 1>)

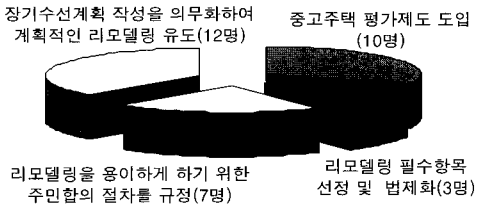


그림 1. 리모델링에 대한 소비자 인식을 제고시키기 위한 방법

#### (1) 공동주택관리 방식

임차인의 권한 행사가 제한적이고 입주자 대표회의가 모든 중요사안에 대한 결정권을 행사하고, 주택관리업체의 등록기준이 관리대상 규모와 무관하게 획일적이며, 관리 수준이 낮은 상황에서는 고층화, 특수구조화, 정보화 설비가 증가되어 가는 최근의 공동주택을 효과적으로 관리할 수 없다.

공동주택의 의사결정권한을 주택관리업체에 위임하는 방식인 위탁관리를 확대해 나가고 자치관리는 폐지하자는 의견(8명)이 다소 높았고, 공용부분은 주택관리업체에서, 개별세대는 입주자 대표회의에서 의사결정권한을 행사하여야 한다는 의견(7명)도 상당수 제기되어, 의사결정권한을 적절하게 구분할 필요가 있다고 보여진다.(<그림 2>)

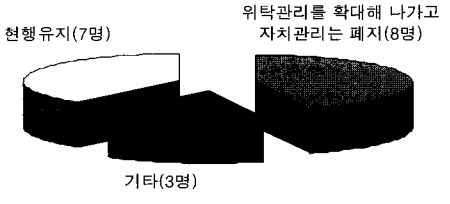


그림 2. 공동주택관리 방식

주택관리사들이 리모델링 계획과 시공 업무를 효율적으로 수행하기 위해서는 주택관리사 자격시험 과목에 조사진단방법론과 기계 · 전기 · 소방설비개론 등의 과목을 추가하여야 한다는 의견이 제시되었다. 따라서 공동주택관리의 효율성을 높이고 내실있는 관리를 유도하기 위해서는 자격기준을 개선해야 할 것으로 판단된다.

리모델링 전문가 양성 방안으로는 리모델링 면허제도가 필요하고, 면허조건에 설비, 소방, 건축 그리고 환경 등의 분야를 포함하여야 한다고 지적하였으며, 자격증제도를 신설하자는 의견도 다수가 제안하였다(10명)(〈그림 3〉).

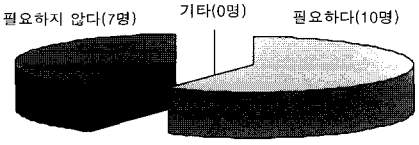


그림 3. 리모델링 자격증제도의 신설

주택관리업체의 업무에 관해서는 장기수선계획수립 및 수선비용의 책정 · 징수, 공동주택 리모델링 이력작성, 표준관리계획작성 및 계약이 중요하다고 응답하였다.

(2) 금융 및 조세

정부에서 지원하는 리모델링에 관한 정책자금지원에 대해서는 현행 기준을 개선해 지원범위를 확대 조정해야 한다는 의견이 과반수 이상(10명)을 차지하고 있으며, 지원 한도금액을 상향조정해야 한다는 의견(5명)도 상당수 제시 되었다. 따라서 표 9의 현행 정부 정책자금을 빠른 시간 안에 상향조정해서 지원해야 할 것으로 보인다. (〈그림 4〉)

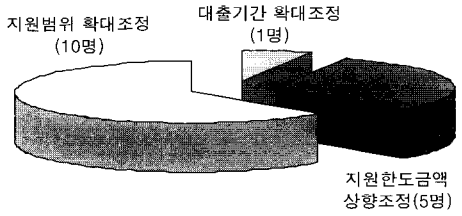


그림 4. 정책자금 지원

정책자금을 우선 지원해야 하는 리모델링 유형은 저소득층 임대주택 리모델링이 다수를 차지하였으며(11명), 공동주택의 에너지 효율을 높이기 위한 리모델링과 공용부분 리모델링(9명)이 동등하게 나타났다.

(3) 특별수선충당금

특별수선충당금을 충분하게 적립하기 위해서는 모든 공동주택을 적립 대상으로 하여야 한다는 의견(12명)이 상당수를 차지하였으며, 승강기 설치 유무와 상관없이 적립하여야 한다는 의견(8명)도 많이 지적하였다.(〈그림 5〉)

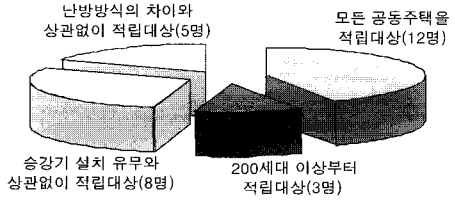


그림 5. 특별수선충당금의 적립

특별수선충당금을 충분하게 적립할 수 있도록 세금감면, 소득공제, 부가세 감면 등의 세제상 지원이 필요하다는 의견이 많이 제기되었다.

(4) 자재품질 및 설계기준

공동주택의 품질확보를 위해서는 자재 및 배관설비의 최저성능기준을 표시하는 품목을 확대해야 할 뿐만 아니라, 품목별로 보증연수를 정해야 한다는 의견(14명)이 다수를 차지하였다.(〈그림 6〉)

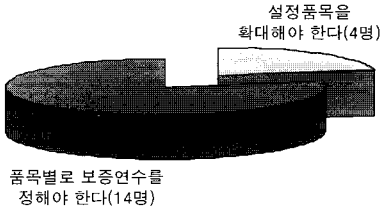


그림 6. 자재의 품질기준

이는 주택건설기준 등에 관한 규정 및 동 규칙, 건축법 시행규칙 등 현재의 규정만으로는 공동주택 리모델링에 이용되는 적정 재료 및 공법의 채용에 효과적으로 대응할 수 없음을 암시한다.

(5) 리모델링 관련 법령

리모델링을 위한 지구지정, 건축법, 주차장법 등 관련법의 기준을 완화 또는 예외 적용할 수 있는 법적 장치가 필요하다는 의견이 많이 제기되었다.

일정 범위내 증 · 개축하는 경우 재산세 부과를 경감해 주거나 등기된 부동산의 증 · 개축, 수리 등으로 그 구조나 크기가 등기부의 기재 내용과 상이하게 되었을 때, 한시적으로 조세특례를 적용하여 등록세 또는 취득세를 면세하자는 의견도 다수가 제시하였다.

### 3.3 저해요인 분석

면담 및 설문조사에서 제시된 의견과 기존의 연구결과 등을 바탕으로 하여 현행 공동주택 리모델링 관련 제도 등에서 나타나는 문제점들을 파악하였다.

리모델링을 저해하는 요인과 개선방향을 요약하면 표 16과 같다.

표 16. 리모델링 저해요인 및 개선방향

| 구 분 | 저 해 요 인 | 개 선 방 향 |
|---|---|---|
| 공동주택 관리방식 | • 공동주택 구분소유자와 임차인의 공동주택에 대한 주민 공동체 의식 결여 | • 임차인 권리 및 책임에 관한 규정을 제정 |
| | • 입주자대표회의와 관리 업체간 의사결정권의 불명확 | • 의사결정권한의 명확화 |
| | • 주택관리사, 주택관리전문업체 등의 관리능력 부족 | • 현행 규정을 기준으로 완화 또는 강화 |
| 금융 및 조세 | • 금융 및 조세 지원 체계가 구축되어있지 않음 | • 국민주택기금의 활용<br>• 민간금융의 활용<br>• 한시적 조세 경감 시행 |
| 특별수선 충당금 | • 특별수선충당금 적립 대상 공동주택의 제한 | • 적립대상 범위 확대 |
| | • 적립주체의 불명확 | • 적립주체의 명확한 구분 |
| | • 장기수선계획의 작성기준이 형식적이며 작성자 능력의 한계 | • 해당 공동주택이 지닌 특징을 파악하는 전문가에 의해 작성하도록 유도 |
| 자재품질 및 설계기준 | • 자재 및 설비품질 기준과 사용기준의 미흡 | • 각 부품의 보증연수 및 품질등급 제시 |
| | • 리모델링을 위한 재료 및 설계기준 미흡 | • 재료개발 독려 및 설계기법 개발 장려 |
| 건축규제 | • 증축 등의 행위제한 | • 리모델링 공사범위설정<br>• 구조안전점검 기준 마련 |
| | • 용적율 증가에 따른 주차장 확보 | |

표 17. 공동주택관리방식의 개선방안

| 구 분 | 현 행 | 개 선 안 |
|---|---|---|
| 의사결정 권한개선 | 입주자 대표회의에서 모든 권한을 행사 | • 주택관리업체에게 의사결정권한을 위임하여 위탁관리를 확대해 나가고 자치관리는 점차적으로 폐지<br>• '임차인대표회의' 구성을 허용하여 관리비, 예·결산과 관리규정 개정 등의 문제를 직접 입주자대표회의와 협의할 수 있도록 권한을 강화하는 대신 임차인에게도 관리에 관한 책임을 두는 '임차인책임관리규약'을 제정 |
| 관리조직 개선 | 주택관리업자 (표 2. 참조) | • 현행 기준에서<br>-자본금 규모: 강화<br>-지역제한: 완화<br>-면허취득조건: 강화<br>-위탁수수료: 완화 등으로 관리업체의 전문화, 대형화를 유도<br>• 유지관리를 포함하는 '리모델링 입찰제도' 도입으로 관리업체간에 경쟁적 관계를 통해 관리업체 육성<br>• 공동주택 신축 시 '유지관리를 포함한 발주 및 시공계약'으로 시공자가 입찰서류를 제출할 때 건축, 토목, 기계, 설비, 전기통신 분야의 장기수선계획서를 제출하게 하고, 낙찰시 이를 기초로 일정 기간 동안 성실히 이행하게 한 후에 '리모델링 입찰제도'에 의해 낙찰된 관리업체에게 그 관리를 위임하게 하는 방안 |
| | 주택관리사 (표 3. 참조) | • 공동주택에 대한 유지관리 책임을 주택관리사(보)로 확대 인정하고, 자격시험과목에 '조사진단방법론', '기계·전기·소방설비개론' 등의 과목 추가 |

## 4. 개선방안

면담조사, 설문조사 및 문헌조사를 바탕으로 도출한 개선방향에 따라서 공동주택의 리모델링을 활성화시킬 수 있는 구체적인 개선방안을 부문별로 나누어 제시하였다.

### 4.1 공동주택관리 방식

공동주택의 관리는 관리주체의 노력만으로 되는 것이 아니며 입주민의 이해와 적극적인 참여가 필수적이다. 그러나 임차인의 권한 행사가 제한적이며, 주택관리업체와 주택관리사의 등록 및 자격기준이 획일적이고 관리수준이 낮은 현 상황에서는 공동주택을 효과적으로 관리할 수 없다.

공동주택관리의 효율성을 높이고, 내실 있는 관리조직의 편성 그리고 관리능력의 우열에 의해 관리업체를 선발 할 수 있도록 기준을 강화하여 관리의 효율성을 향상시킬 수 있는 방안을 설정하였다.

표 17은 공동주택의 관리 측면에서 구체적인 개선방안을 요약한 것이다.

### 4.2 금융 · 조세

공동주택의 비중이 높은 유럽국가들은 정부가 직접적으로 리모델링을 지원하는 정책을 펴고 있다. 이에 비하여 미국이나 일본의 경우는 융자제도를 중심으로 리모델링을 활성화시키고 있다.

우리나라의 경우 정부의 지원 정책이 거의 마련되어있지 않다. 따라서 국민주택기금 및 민간금융의 지원방안 그리고 한시적으로 조세를 경감해 주는 방안을 강구할 필요가 있다.

리모델링은 증축 및 개축 등의 과정을 거치게 되므로 조세부담과 직결되는 부분이다. 따라서 공동주택 리모델링이 활성화되기까지는 저소득층이나 공공임대주택에 대해서는 한시적으로 조세부담을 경감해주는 방안과 리모델링 공사 종료 후 공사비의 10%를 2~5년 간 감세 해주거나 리모델링 공사에 소요된 비용을 연 10%씩 10년 내외의 기간 동안 공제해 주는 방안을 도입하여야 한다.

금융 · 조세 측면의 개선방안을 요약하면 표 18과 같다.

이러한 금융 · 조세 지원방안이 마련된다면 저소득층 소형 공동주택, 공공임대주택 그리고 공용부분의 리모델링이 우선 활성화되기 시작하여 중대형 공동주택까지 리모델링이 확산될 것으로 판단된다.

표 18. 금융 · 조세 측면의 개선방안

| 구 분 | 현 행 | 개 선 안 |
|---|---|---|
| 정부지원 정책자금 확대 | • ESCO<br>• 주택단열개수<br>• 전기대체냉방시설등에 지원 | • 현행 정부지원 정책자금의 지원범위를 확대 조정하여야 하며 다음과 같은 리모델링 유형에 우선 지원<br>-저소득층 임대주택<br>-공동주택 공용부분<br>-노후 공동주택을 고령자 및 장애자를 위한 공동주택으로 변경 |
| 국민주택기금 지원대상확대 | • 근로자주택건설<br>• 농촌개량자금등에지원 | • 정부 기금 출연과 차입금을 증가시켜 공동주택 리모델링 공사도 대출<br>• 융자액, 이자율은 현행 근로자 주택건설 지원 및 농촌개량자금 지원비율과 동일하게 유도 |
| 리모델링 자금대출확대 | • 주택은행 (표 7 참조) | • 대출대상 : 현행대로 유지<br>• 대출비율 : 100% 상향 조정<br>• 금리 : 향후 리모델링시장의 성장 가능성, 재정특융자 금리 7.25%, 농특세 특별회계 적용 금리 3% 등을 고려하여, 6% 미만으로 하향조정 |

### 4.3 특별수선충당금 적립

특별수선충당금 적립의무대상을 확대하고 장기수선계획의 작성 기준을 강화하는 방안과 정부지원 방안 등 두 가지 측면에서 개선방안을 제시하였다.

표 19는 특별수선충당금 적립에 관한 개선방안을 요약하여 정리한 것이다

표 19. 특별수선충당금 적립 개선방안

| 구 분 | 현 행 | 개 선 안 |
|---|---|---|
| 특별수선 충당금 적립대상 확대 | 300세대이상, 중앙집중난방, 승강기설치아파트에 한정적립 | • 세대규모, 난방방식, 승강기설치와 관계없이 모든 공동주택이 의무적으로 적립<br>• 특별수선충당금 적립요율은 현행 보다 상향 조정하고 주택관리업체가 수선비용을 책정하고 징수하도록 개선<br>• 특별수선충당금 적립 주체는 구분소유자로 규정함 |
| 장기수선계획 작성기준 강화 | 해당공동주택의 관리주체 | • LCC에 의한 구체적인 미래가치를 분석하여 용도별로 세분화한 장기수선계획을 해당 공동주택의 분양 주체가 작성하도록 개선 |

이외에도, 장기수선계획에 의거한 특별수선충당금을 충분하게 적립할 수 있도록 적립금액에 대한 세금감면, 소득공제, 부가세 감면 등의 지원방법을 도입할 필요가 있다.

이렇게 개선이 된다면 장기수선계획에 의거한 특별수선충당금의 충분한 적립은 물론 그 동안 의무관리 대상에서 제외되었던 300세대 미만의 공동주택에 대한 관리도 효율적으로 이루어질 것이다.

### 4.4 자재품질 및 설계기준

주택건설기준 및 건축법 시행규칙만으로는 공동주택 리모델링에 이용되는 재료 및 공법의 변화에 효과적으로 대응할 수 없다. 특히 비전문건설업체에 의해 시공된 소형 공동주택의 경우, 사후 각종 자재와 설비부품의 제조회사 및 품질에 대한 정보가 정확하지 않다.

이러한 문제점을 해결하기 위해서 다음과 같은 방안을 제시하였다.

(1) 주택건설기준 등에 관한 규정 및 규칙에서 규정하고 있는 최저성능기준 표시 품목을 확대해야 하고, 품목별 보증연수도 제시해야 한다.

(2) 각종 설비 및 주요 자재의 제조 회사명 및 품질등급을 표시해야하고 부품별로 보증기간을 기재한 '부품별 보증대상 일람표'를 의무적으로 제출하도록 하여, 보증기간 내의 하자에 대해 제조회사가 무상수리 하도록 제도화하고 제조회사의 도산 또는 부품의 단종 등을 고려하여 보험가입을 유도하는 방안을 도입한다.

(3) 부품제조회사에게 리모델링 전용 표준화부품의 개발을 독려해야 하며, 이에 따르는 설계기준을 마련하는 것이 바람직하다. 설계기준에는 수직 · 수평 증축의 확장성을 고려하여야 하며, 설비부분의 점검, 보수 · 보강을 용이하게 하는 방법을 포함하여야 한다.

이러한 기준이 마련된다면, 생활수준의 향상, 설비기능의 고도화에 대응할 수 있으며, 각종 부품의 내용연수를 연장하고 자원의 낭비를 줄일 수 있다. 또한 입주자들이 경미한 부품들을 스스로 체크 또는 교체할 수 있게 하여 공동주택관리에 대한 적극적인 참여를 유도할 수 있을 것이다.

### 4.5 건축 관련 법령

건축 법령이나 제도의 뒷받침이 이루어지지 않는다면 현재와 같이 전용부분만을 리모델링 하는 불완전하고 기형적인 공동주택

표 20. 리모델링 관련 법령 개선방안

| 구 분 | 현 행 | 개 선 안 |
|---|---|---|
| 용적율 · 건폐율 완화 | 각 지자체의 조례에 따르나 강화되는 추세 | • 종전의 용적율/건폐율적용 |
| 증축/개축 허용 | 사실상 금지 | • 에너지절약, 설비개선, 고령화대응, 건물기능향상 등에 관한 리모델링 기준을 마련한 후 리모델링 기준에 부합할 경우 구조안전진단 확인서를 받아 일정규모 이하의 증 · 개축 허용 |
| 용적율 증가에 따른 주차장 설치기준완화 | 각 지자체의 조례에 의함 | • 1안 : 건축사, 기술사 등이 발급한 보수 · 보강 지시서에 따라 지하 주차장 출입구 내력벽 철거를 허가<br>• 2안 : 내력벽 철거가 힘들 경우, 지자체 소유 부지 또는 인근 부지(거리제한)에 공동주차장 신설 허용 |

의 리모델링이 계속될 것이다.

증축 및 개축을 포함하는 리모델링은 공동주택의 장기적 기능 향상을 위해 필수적이므로 리모델링 활동을 저해하는 증·개축관련 법령은 개정되어야 한다.

개선의 범위는 현행 제도나 법령에 준하되 법적인 유동성을 최대한 완화시키는 방향으로 개선방안을 마련하였다.

표 20은 리모델링 관련 법령의 개선방안을 요약하여 정리한 것이다.

공용부분과 전용부분 모두를 포함하는 리모델링은 주민 합의와 이주문제 등 장애요인이 많이 발생하므로 공용부분 중 일정 부분-지하주차장, 계단 및 엘리베이터, 방수, 난방-의 리모델링에 대해서는 일정비율의 주민들만의 동의로 가능 하도록 자치관리규정을 제정할 필요가 있다.

리모델링에 대한 신고접수 및 허가에 관한 창구를 일원화하고 처리기간을 단축시키는 방안을 고려해 볼 수 있으며, 해당 지자체에 리모델링 전담반을 구성하여 운영하는 것도 효과적인 방안이 될 수 있다.

이러한 개선방안이 시행된다면 재건축에서 리모델링으로 주민의식을 변환시키는데 기여하리라고 생각된다.

## 5. 결론

이 연구에서는 공동주택의 리모델링에 관련된 저해요인을 다각도로 조사·분석하고, 선진 외국의 사례를 조사하여 공동주택의 리모델링을 활성화시킬 수 있는 방안을 제시하였다.

주요한 연구 결과는 다음과 같다.

(1) 입주자대표회의의 의사결정권한을 임차인 및 관리업체에 점차적으로 위임하여 보다 내실 있는 관리가 되도록 하고, 주택관리사의 자격취득을 강화하여 능력 있는 주택관리사에 의한 효과적인 관리를 유도해야 한다.

(2) '리모델링 입찰제도' 도입과 공동주택 신축 시 '리모델링을 포함한 발주 및 시공계약'을 도입하여 관리조직을 내실화하고 공동주택 관리기술의 개발로 경쟁력이 향상되도록 해야 한다.

(3) 각종 설비 및 주요자재의 품질을 강화하는 방안으로는 주택자재의 최저성능기준 표시 품목을 확대해야 하고 품목별로 보증연수를 정해서 명기해야 한다.

각종 설비 및 주요 자재의 제조 회사명 및 품질등급을 표시하는 것 외에도 부품별로 보증 기간을 기재한 '부품별 보증대상 일람표'를 제출하도록 하여 보증기간 내의 하자에 대해 제조회사가 무상수리 책임을 다할 수 있도록 보험 가입을 유도해야 한다.

(4) 부품제조회사에게 리모델링 전용 표준화부품의 개발을 독려하여 이에 따르는 설계기준을 마련하여야 한다.

(5) 특별수선충당금 적립대상을 세대규모, 난방방식, 승강기 설치 유무와 관계없이 모든 공동주택으로 확대하고, 적립요율은 현행보다 상향조정하며, 특별수선충당금의 적립주체는 구분소유자로 명확하게 규정하여야 한다.

(6) 공동주택의 분양주체가 해당 공동주택의 미래가치를 분석하여 용도별로 세분화한 장기수선계획을 작성하여야 한다.

(7) 리모델링은 증축 및 개축 등의 과정을 거칠 수 있음으로 조세부담이 증가될 수 있기 때문에 공동주택의 리모델링이 활성화되기까지는 저소득층이나 공공임대주택에 대해서 한시적으로 조세부담을 경감해줄 필요가 있다.

이러한 개선 방안들이 차질 없이 시행될 경우 효율적인 리모델링이 가능해지고, 구분소유자 및 임차인들이 적극적으로 리모델링에 참여하게 되어 공동주택 리모델링이 활성화될 것으로 예상된다. 그리하면 공동주택의 장수명화는 물론 건설자원의 낭비를 억제할 수 있을 것으로 판단된다.

## 참고문헌


1. 강인호, "주택 리노베이션 시장의 현황과 전망" 「주택연구」/쌍용, vol.013, 1999.
2. 건설교통부, 건설교통 통계연보(건설부문), 1998.
3. 김용성, 공동주택 리모델링 활성화를 위한 제도개선 방안, 인천대학교 대학원 석사논문, 2000.
4. 대한주택공사, 고층화아파트 유지관리제도 개선방안 연구, 1996.
5. 대한주택공사, 고층화에 따른 공동주택 관리기법 연구, 1993.
6. 대한주택공사, 공동주택 단지의 장기수선계획 및 내구성을 고려한 설계 I : 공동주택단지의 장기수선계획에 관한 연구, 1990.
7. 대한주택공사, 공동주택 대규모 수선비용적립 및 융자방안 모색, 1998.
8. 대한주택공사, 공동주택관리 합리화 방안 연구, 1995.
9. 배순석 外, 주택보전 활성화정책 연구, 1993.
10. 이강희 外, 공동주택 유지관리 제도의 개선방향, 대한건축학회 학술발표 논문집, 14권 1호, 1994.4.
11. 榮成旭(1997), 「既存集合住宅 における再生システムに關する研究」, 東京大學院 博士學位論文.
12. 小原二郎·田宣夫 外(編)(1992) マンションリフォ?ムを成功させる毛引き, 東京彰國社.
13. 中島 明子(1992.6), イギリスの地方自治體における住居管理, 油印物.
14. Le Dictionnaire Pratique de l' Immonbilier (1997), 4e Edition Béatrice Saccardi, Paris.

## Abstract

In 1999, a residence stock amounts to 11 million units and apartment housing holds 57.6 percent of the residence stock. Without proper remodeling for apartment housing, a significant portion of them would be expected to be demolished shorter than their life-time due to socioeconomic reasons.

Apartment housing is maintained depending on government regulations such as 'Housing Construction Promotion Code' and 'Apartment Housing Maintenance Ordinance'. However, there are many problems with implementation of them.

In order to solve the problems, we focus on the remodeling system that includes Maintenance of Apartment Housing, Finance and Taxation, Special Repair Appropriation Budget, Resource Quality and Standard Plan, and Remodeling associated with the code. And this study, which being compared with the foreign remodeling system, presents the improvement scheme of system for apartment housing remodeling

This study aims to promote remodeling apartment housing and provide the suitable scheme for remodeling activities.