

주택법상 공동주택 리모델링과 환지에 따른 법률관계

Legal Relations Based on the Replotting Dispositions and Multi-Family Housing Remodeling under the 「Housing Act」

신 국 미*

Shin, Gook Mi

목 차

- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| I. 들어가는 말 | IV. 공동주택 리모델링에서의 부동산 등기 |
| II. 리모델링의 의의와 유형 | V. 맺는말 |
| III. 세대수 증가형 리모델링에서의 권리변동 | |

공동주택 관리 정보시스템에 따르면 2024년 4월 기준 국내 공동주택 단지 수는 총 18,721단지로, 이 중 15년 이상 된 단지 수는 전체의 50% 이상에 이르고 15년이 경과된 공동주택은 매년 30만호 이상 증가하는 추세이기에 향후 공동주택의 노후도는 가속화될 것으로 예상된다. 현행 법제하에서 노후 공동주택의 정비사업은 30년 이상 경과된 공동주택을 대상으로 한 재건축사업과 높은 용적률로 인해 재건축이 어려운 공동주택에 대해서 행해지는 리모델링사업이 대부분이며, 현재 리모델링사업의 대부

<https://doi.org/10.35148/ilsire.2024..28.35>

투고일: 2024. 4. 30. / 심사완료일: 2024. 5. 10. / 게재확정일: 2024. 5. 12.

* 청주대학교 지적학과 교수

Professor, Department of Land Management, Cheongju University

분은 세대증가를 수반하는 수직증축형 리모델링으로서 사실상 재건축과 유사한 형태의 리모델링이다.

본 연구는 1:1 리모델링과 달리, 세대수 증가형 리모델링의 경우 증가된 세대에 대한 대지사용권을 부여하기 위해 권리변동이 행해진다는 점에 착안하여, 세대수 증가형 리모델링에서의 권리변동 및 부동산 등기에 대한 사항을 다루었다. 1:1 리모델링에서는 전유부분의 면적증감이 있더라도 대지지분의 변경이 없는 반면, 세대수 증가형 리모델링은 전체 대지지분의 조정 및 변경이 발생하므로 이에 관한 대지권변경등기가 발생하며, 증가되는 세대에 대해서는 일반분양이 이루어진다. 따라서 수분양자에게는 제한물권의 부담이 없는 구분소유권과 대지사용권을 부여하여야 하므로 등기상 소유권보존등기가 가능한지 여부를 검토하였다. 원래 리모델링 완성 후 부동산등기는 부동산표시변경등기의 형태로 행해지는 것이 실무의 관행이었으나 리모델링주택을 분양받는 수분양자의 입장에서 보면 소유권보존등기가 행해지는 것이 오히려 타당할 것이다. 그런데 리모델링 완성 후 구분건물에 대한 소유권보존등기를 하려면 기존 토지대장 및 건축물대장의 폐쇄가 선행되어야 하므로 관련규정(공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률을 비롯한 관련법규정)에 대한 충분한 검토가 이루어져야 한다. 대장의 폐쇄 및 소유권보존등기 여부에 대한 자세한 검토는 후속연구과제로서 다루기로 한다.

끝으로 인구고령화보다 심각한 공동주택의 노후화 문제의 해결로서 공동주택리모델링방식은 재건축의 대안 또는 재건축과 동등한 위치에 서 비중 있게 다루어져야 함에도 불구하고 그동안 우리의 관심 밖에 있었다. 본 연구를 계기로 재건축과 차별화되는 공동주택 리모델링의 정체성 확립과 현재 건축법과 주택법 등 곳곳에 산재해 있는 리모델링 관련 규정을 통합하여 단독법률로서 리모델링 특별법의 제정을 제안한다.

[주제어] 공동주택리모델링, 재건축, 세대수 증가형 리모델링, 권리변동계획, 환지, 전유부분, 구분소유권, 대지사용권

I. 들어가는 말

(1) 1980년대 정부의 주택 500만호 계획(1980~1986)과 주택 200만호 계획(1988~ 1992)에 의해 아파트 공급이 대량으로 이루어짐에 따라

2002년 주택 보급률이 100%를 초과하며 공동주택 수가 급증하였으나, 최근 1980년대~1990년대에 건설된 많은 공동주택이 노후화되면서 주거환경의 악화로 인한 거주자의 불편 증가와 그에 따른 주거환경개선 요구가 새로운 사회문제로 대두되고 있다.¹⁾ 이러한 노후 공동주택 문제의 해결은 사용 연수가 30년 이상 경과 한 공동주택을 대상으로 기존 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 신축하는 방식의 재건축사업이 주로 이용되어 왔다. 그러나 국내외적으로 환경보전과 지속가능한 개발이 중요한 이슈로 등장하고 있을 뿐만 아니라, 높은 용적률로 인해 재건축이 어려운 공동주택에 대해서는 노후화 방지와 환경개선을 위해 할 수 있는 대안으로서 공동주택 리모델링이 주목받고 있다.²⁾

하지만 공동주택 리모델링 제도는 구분소유자들의 재건축 선호인식과 리모델링의 사업성 확보의 한계, 과도한 행정절차 등의 이유로 활성화되지 못하고 있다. 특히 리모델링 관련법이 주택법과 건축법 등에 산재되어 있어 적용상의 어려움이 있으며, 적용되는 법규정 또한 리모델링에 맞는 세부 기준이 아니라 신축 중심의 성능 및 심의 기준으로 인해 실제 리모델링 절차와 특성에 부합하지 않다는 문제가 제기되고 있다.³⁾ 이는 재개발·재건축 사업이 「도시 및 주거환경정비법」을 통해, 소규모

1) 공동주택 관리 정보시스템에 따르면 2024년 4월 기준 현재 국내 공동주택 단지 수는 총 18,721단지로, 이 중 15년 이상 된 단지 수는 전체의 50% 이상에 육박하고 15년이 경과 된 공동주택은 매년 30만호 이상 증가하는 추세이기에 향후 공동주택의 노후도는 가속화될 것으로 예상된다(신동우/박준석/김은희/유광훈, “노후 공동주택 리모델링 활성화를 위한 법·제도의 개선방향”, 한국건설관리학회 논문집 제22권 제6호, 한국건설관리학회, 2021, 10쪽). 인구고령화보다 심각한 공동주택의 노후화는 정책과 예산을 가지고 비중 있게 다루어야 할 것이다.

2) 1980~1990년대 준공된 주택은 일반주거지역의 종세분화 이전의 300%에 달하는 용적률로 인해 재건축에 따른 수익성을 기대하기 어렵고, 안전진단과 초과이익환수제 등 강력한 규제로 인해 사실상 재건축 추진이 쉽지 않은 것으로 판단된다.

3) 조선비즈, “리모델링 시장 10조 달하는데, 호지부지되는 ‘리모델링 특별법’”, 2022. 10. 17, <https://biz.chosun.com/real_estate/real_estate_general/2022/10/17/3TWE0Y306ZAP5LLALBNBRYBVE/>, 검색일: 2024. 2. 25.

정비사업은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」을 통해 체계적으로 관리되는 것과 대조적이다. 이에 리모델링의 사업성 향상 및 규제 완화를 위한 단독법률로서 리모델링 특별법안을 더불어민주당 이학영 의원과 김병욱 의원이 2022.4. 각각 대표 발의하였으나, 국토교통위원회의 관심사가 1기신도시특별법안에 집중되는 바람에 국회에 상정되지 못한 채 논의가 중단되었다.⁴⁾

이후 2023.12.8. 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」(소위 ‘1기신도시특별법’)⁵⁾이 국회 본회의를 통과하면서 재건축 연한이 기존 30년에서 20년으로 완화됨에 따라 리모델링사업보다는 재건축사업으로 선회하고자 하는 움직임이 많아지고 있다. 그러나 제도의 시행까지 적어도 법제정을 비롯해 2~3년 가량의 시간이 소요될 수밖에 없고, 전국의 모든 아파트를 재건축할 수 있도록 규제가 완화되는 것도 아니기 때문에 주택 노후화가 심화될 수 있다는 우려의 목소리도 있다. 이에 리모델링 업계는 노후계획도시특별법상의 건축기준연한 축소가 정비사업에 혼선을 초래할 수 있다는 우려와 함께 재건축과 리모델링에 대한 정부의 교통정리 및 지원책 마련을 요구하고 있다.⁶⁾

4) 더불어민주당 이학영 의원과 김병욱 의원이 각각 대표 발의한 ‘공동주택 리모델링과 지원에 관한 특별법안’은 주택법에 있던 공동주택 리모델링 관련 규정을 분리해 별도의 단독법으로 제정하고, 그 내용은 리모델링 추진 절차의 간소화와 안전진단 규제 완화를 골자로 하였다. 가령, 현행 법률에서 리모델링시 수직증축을 하려면 안전진단 A-E 등급 중 C 등급 이하여야 하고, 2회의 안전성 검토를 받도록 하고 있으나 특별법은 해당 절차를 1회로 줄이도록 하는 내용을 담고 있다. 그러나 위 특별법은 국토교통위원회 법안소위에서 계류되어 상정되지 않았는데 그 이유는 국토위 위원들의 관심사가 1기 신도시 특별법에 집중되어 리모델링 관련 법안이 후순위로 밀려났기 때문이다(상게기사 참조)

5) 이하에서는 노후계획도시특별법으로 약칭한다.

6) 재건축·재개발에 준하는 건축규제의 완화 및 용적율상향과 수직증축, 내력벽의 이동(철거)등이 요구되고 있다(하우징헤럴드, “리모델링특별법의 기대와 아쉬움”, 2021. 10. 18, <<https://www.housingherald.co.kr/news/articleView.html?idxno=42214>>, 검색일: 2024. 2. 25.

(2) 본 연구에서는 세대 증가를 수반하는 수직증축형 공동주택 리모델링에서의 권리변동과 부동산 등기에 대해서 다루고자 한다. 공동주택 리모델링의 경우 현실적으로 수평증축이 불가능하고, 단지 수직증축에 의해서만 사업성이 확보되는 아파트가 많으며, 특히 세대수 증가를 수반하는 수직증축 리모델링의 경우 외형은 리모델링에 해당하지만 실질적 내용은 재건축에 가깝다는 점에서 권리변동을 비롯한 부동산 등기, 그 법적 처리에 있어서 고려해야 할 사항이 많기 때문이다. 먼저, 일반적인 리모델링은 기존 토지소유자의 권리변동에 영향을 주지 않으나 세대수 증가를 수반하는 리모델링은 권리변동에 관한 사항이 발생한다.⁷⁾ 특히 증가된 세대를 일반분양하기 위해 대지사용권을 확보하여야 하며, 이 경우 증가된 세대의 대지사용권은 기존 조합원으로부터 일부 양도받게 되는데 일반분양분 공동주택에 배분되는 조합원의 대지사용권(공유지분)에 압류, 가압류, 가처분, 저당권 등 제한물권의 처리에 관한 문제이다. 즉 수직증축으로 인해 새로이 생긴 세대(전유부분)에 대해 대지권등기를 어떻게 할 것인지가 문제된다.

둘째, 공동주택리모델링은 재건축과 달리, 건축물의 멸실이 발생하지 않으므로 구분건물의 표시변경등기가 행해지는데 세대수 증가형 리모델링의 경우, 리모델링 전과 리모델링 후의 공동주택 간에 물리적 동일성을 인정할 수 있는지 의문이다. 즉 리모델링 후 실체와 다른 등기의 효력을 인정할 수 있는지 여부가 문제된다.

이러한 문제를 해결하기 위해서 2020년 「주택법」 개정을 통해 리모델링에 환지의 법리를 도입(제76조 제6항의 신설)하였다. 리모델링사업을 추진하기 위해서는 무엇보다도 조합이 주택건설대지의 소유권을 확보해야 하며, 특히 구분소유자 입장에서 가장 민감한 부분이 권리변동에 관한 사항이라는 점에서 2020년 「주택법」 개정을 통해 리모델링에 환지

7) 이러한 이유로 세대수 증가형 리모델링의 경우, 주택법 시행령에 따라 권리변동계획에 관한 사항을 허가시에 제출하도록 하고 있다(「주택법」 제67조).

의 법리를 도입한 것은 의미가 있다. 따라서 세대수 증가를 수반하는 수직증축형 공동주택 리모델링에서의 권리변동과 부동산 등기 문제에 대해 2020년 도입된 환지처분의 법적 의미를 고찰하고 이를 통해 향후 공동주택 리모델링 특별법안 마련시 그 시사점을 얻고자 한다.

Ⅱ. 리모델링의 의의와 유형

1. 리모델링과 재건축의 구별

재건축과 리모델링은 노후건물의 성능향상을 목적으로 한다는 점에서 동일하나, 재건축은 건축물을 전면 철거한 후 새로 신축하는 방식인 반면, 리모델링은 노후화된 기존 건축물의 성능을 향상시키기 위해 대수선하거나 일부 증축, 개축하는 방식이라는 점에서 차이가 있다. 그동안 재건축은 건축물의 물리적 감가가 다하지 않은 상태에서 사회·경제적 필요에 따라 전면철거 방식으로 사업이 진행되기 때문에 자원의 낭비와 환경적인 측면, 불로소득으로 인한 사회적 불평등과 갈등의 발생, 정부의 부동산 가격 상승 억제 기조에도 맞지 않아 재건축 허용 연한을 30년으로 늘렸고 이후 안전진단 절차를 강화하여 재건축사업 자체를 어렵게 하여 왔다.⁸⁾

이에 반하여 리모델링 사업은 재건축사업으로 인해 발생할 수 있는 자원의 낭비, 환경적인 측면, 사회적 갈등의 해소 등 여러 단점들을 해소하고, 재건축의 경우 개발이익환수, 기반시설부담금 및 소형평형 의무비율 등 각종 규제와 대지지분의 영향 등으로 인해 저층 저밀도 단지의 경우에만 사업성이 인정되는 반면, 리모델링은 이러한 각종 규제로부터 자유로우면서도 상대적으로 재건축에 비해 빠른 사업 진행으로 인해

8) 신동우/박준석/김은희/유광흠, 앞의 논문, 42쪽.

단기간에 재산 가치를 높일 수 있다는 점이 장점으로 부각되어 왔다.⁹⁾ 즉 재건축은 기존 용적률이 높을수록 일반분양 물량이 줄어들어 사업성이 떨어지지만, 리모델링은 이에 구애받지 않고 최대 15%, 3개층 증축(수직증축)이 가능하다는 점에서 편법적인 재건축의 모습을 띠고 있다.

그러나 최근 윤석열 정부는 1기 신도시특별법안을 제정하고, 2024.

1. 10. 재건축규제 완화를 골자로 한 ‘국민 주거 안정을 위한 주택공급 확대 건설경기 보완 방안’을 발표하였다. 이번 방안의 핵심 내용은 아파트를 건축한 지 30년이 경과하였다면 안전진단을 시작할 수 있도록 하고,¹⁰⁾ 사업 기간을 단축하기 위해 조합설립 시기 조기화와 인허가 관련 ‘페스트트랙’을 도입하였으며, 선도지구 지정, 용적률 상향 등의 혜택도 주어졌다.¹¹⁾ 이러한 규제 완화로 재건축사업이 용이하게 되면서 상대적으로 리모델링 사업을 추진하던 공동주택단지들이 난항을 겪고 있다. 더욱이 리모델링에서 필로티 설계와 이에 따른 최고 1개층 상향에 대한 판단을 기존 수평증축에서 수직증축으로 변경하면서 수평증축의 경우

9) 리모델링사업은 크게 추진위원회를 설립하고 해당 시·군·구의 장에게 조합설립 인가를 받아 30세대 기준하여 행위허가나 사업계획 수립 후 사업계획 승인을 득하고 사업을 완료한 후 관리처분 총회를 통해 분담금 정산을 하고 해산을 하게 된다. 반면 주택재건축사업의 추진절차는 크게 시행단계, 계획단계, 완료단계로 나눌 수 있으며, 계획단계에서는 “선계획-후개발”의 원칙에 따라 특별시장·광역시장 또는 시장이 기본계획을 수립하게 되고 시장·군수는 기본계획의 적합한 범위 내에서 정비계획을 수립하게 된다. 사업 시행 단계에서는 토지 등의 소유자가 추진위원회 구성, 조합설립인가, 사업시행인가, 관리처분계획인가를 받아 착공 및 분양을 하는 등 정비사업을 시행하는 단계이다. 완료단계에서는 준공인가, 이전고시로 구분할 수 있다. 이처럼 리모델링사업 단계는 비교적 간단하고 이에 따라 사업 시행 기간도 단기간으로 짧지만 재건축은 사업의 단계도 복잡하고 따라서 사업 기간이 장시간 소요된다는 점에서 리모델링사업과 재건축사업의 장단점이 극명하게 비교된다.

10) 재건축추진위원회나 조합을 먼저 설립하고 안전진단은 사업계획승인 전까지만 받도록 「도시 및 주거환경정비법」의 개정을 추진하고 있다.

11) 매경ECONOMY, “매력 ‘뚝’ 리모델링....주민들도 돌아선다”, 2024.1.19. <<https://www.mk.co.kr/economy/view.php?sc=50000001&year=2024&no=48856>>, 검색일: 2024. 2. 27.

1차 안전진단만으로 가능했는데 수직증축으로 판단이 변경됨에 따라 추가로 2차 안전진단을 요하게 됨으로써 리모델링사업을 재건축사업으로 선회하여야 한다는 목소리가 커지고 있다.¹²⁾ 이에 업계에서는 곳곳에 산재해 있는 리모델링 관련 규정을 따로 모아 하나의 단독법률로서 리모델링 특별법안 제정을 요구하고 더불어 사업성 향상 및 규제 완화를 위한 법제도 개선을 요구하고 있다.

현행 「주택법」의 공동주택 리모델링사업과 「도시 및 주거환경정비법」의 재건축사업의 차이점을 표로 비교·정리하면 다음과 같다.

〈표 II-1〉 리모델링사업과 재건축사업의 비교

구분	리모델링	재건축
법적 근거	· 주택법	· 도시 및 주거환경정비법
목적	· 건축물의 노후화 억제, 기능적 성능 및 에너지 성능 향상	· 노후, 불량구조물 밀집지역의 주거환경개선, 신규 주택공급
시행주체	· 입주자대표회의, 리모델링주택조합	· 주택재건축 정비사업조합
시기 (허용연한)	· 대수선(사용검사 후 10년 이상), 증축 및 세대수 증가(사용검사 후 15년 이상)	· 사용검사 30년 후 안전진단 실시 후 판단
사업인가	· 세대수증가 30세대 미만: 행위허가 · 세대수증가 30세대 이상: 사업계획수립 및 행위허가 ※구분소유자 및 의견권 전체 3/4 이상, 동별 1/2 이상 사전 결의 필요	· 사업시행 인가 ※조합원 총회 사전 결의(통상 토지 등 소유자 1/2 이상) 필요
조합설립 요건	· 구분소유자 및 의견권 기준 전체 리모델링의 경우: 전체 2/3 이상+동별 1/2 이상/ 동별 리모델링의 경우: 전체 2/3 이상 동의	· 토지소유자 및 면적기준 전체 3/4 이상+토지소유자 기준 동별 1/2 이상 동의
용적률	· 법적 상한선 완화 가능 · 건축심의위원회에서 완화범위 결정	· 법적 상한 이하(제3종 일반주거지역 300%)
증축범위	· 전용면적 85㎡ 미만 - 40% 이내 · 전용면적 85㎡ 이상 - 30% 이내	· 제한없음(신축)
세대수 증가	· 증축면적 범위 내에서 기존 세대수의 15% 이내	· 제한없음
수직증축 허용범위	· 15층 이상은 기존 층수에서 3개층 이내, 14층 이하는 2개 층 이내 증축	· 건축기준 이내

12) B!z watch, “‘필로티가 너무해’...리모델링 추진단지 골머리”, 2023.12.19. <https://news.bizwatch.co.kr/article/real_estate/2023/12/15/0008>, 검색일: 2024. 2. 27.

구분	리모델링	재건축
안전진단	<ul style="list-style-type: none"> · A,B등급-수직증축형 리모델링 가능 · C등급-수평증축형 가능, 수직증축형 불가 · D,E등급 - 증축형 리모델링 불허 	<ul style="list-style-type: none"> · 안전진단 D등급(조건부 재건축) 또는 E등급
구조설계 기준	<ul style="list-style-type: none"> · 기존 구조물 보수보강, 현행 기준에 맞는 내진 설계 적용, 수직증축의 경우에는 안전진단 및 전문기관 검토 	<ul style="list-style-type: none"> · 현행 기준에 적합하게 설계 및 시공
건축기준 완화	<ul style="list-style-type: none"> · 건축기준(용적률/건폐율/높이제한/ 일조권/건축선지정/조경/공개공지 등)완화 	<ul style="list-style-type: none"> · 원칙적 불가(특별건축구역 등 건축심의시 일부완화 가능)
기부채납	없음	<ul style="list-style-type: none"> · 도로, 공원, 녹지, 학교 등 공공기부
개발이익 환수	없음	<ul style="list-style-type: none"> · 재건축 초과이익환수
소형주택 건설 의무 비율	없음	<ul style="list-style-type: none"> · 정비계획 상한 용적률 대비 증가 용적률의 50%를 소형(임대)주택으로 의무 건설

2. 리모델링의 개념 및 연혁

2.1 리모델링의 개념

공동주택 리모델링의 개념은 2001년 개정된 「건축법」 시행령에서 ‘리모델링’이라는 용어가 처음 등장한 후, 「건축법」과 「주택법」에 각각 규정을 두고 있는데, 「건축법」은 개별 건축물의 리모델링에 대해 규율하는 반면, 「주택법」은 공동주택의 리모델링에 대해 규율하고 있다.

리모델링의 정의에 관해 「건축법」 제2조에서는 “건축물의 노후화를 억제하거나 기능향상 등을 위하여 대수선하거나 일부를 증축하거나 개축하는 행위”로 정의하고 있으며 주택법에서는 리모델링을 “건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위해 대수선하거나 증축하는 행위로서, 각 세대 주거전용면적의 10분의 3 이내에서 증축하는 행위, 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 100분의 15 이내에서 세대수를 증가하는 행위”¹³⁾로 규정하고 있다. 이에 따르면 「건축법」은

13) 「주택법」 제2조 제15호

리모델링을 대수선 및 증축을 통한 연면적의 증가로 이해하는 반면, 「주택법」은 대수선 및 세대수, 층수, 주거전용면적의 증가로 이해하고 있다.¹⁴⁾

양자 모두 리모델링 개념에 대수선을 포함시키고 있는데, 대수선은 「건축법」 제2조 및 시행령에서 “건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주 계단 등의 구조나 형태의 수선, 변경 또는 증설하는 행위와 내력벽을 증설 또는 해체하거나 벽 면적을 30㎡ 이상 수선 또는 변경하는 행위, 그리고 기둥, 보를 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 행위, 주계단, 피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 행위”를 말한다.¹⁵⁾ 따라서 리모델링은 기존 건축물의 기능 저하 속도를 억제하고 향상시킴으로써 건축물의 기능, 구조, 환경을 개선하고 수명을 연장시키는 활동을 포함하는 신축에 대비되는 포괄적인 개념이라고 할 수 있다. 다만, 「건축법」상의 리모델링 개념에는 개축까지 포함하고 있으므로 「주택법」상의 리모델링보다 그 범위가 넓다고 할 것이다. 개축은 건축물의 전부 또는 일부를 철거하고 구조, 규모, 용도를 현저히 변화시키지 않는 범위에서 원래의 장소에 다시 건축하는 것을 의미하는데 「주택법」상 공동주택리모델링의 경우 전부철거는 인정되지 않기 때문이다.

또한 「주택법」상 리모델링을 하기 위해서는 허가를 요하지만¹⁶⁾ 「건축법」에서는 리모델링을 하기 위해 별도의 건축허가를 요하는 것은 아니다.¹⁷⁾ 다만 「건축법」상 건축물을 건축하거나 대수선할 때에는 건축허가를 요구하고 있으므로 대수선이나 증축 또는 개축의 행위가 포함되는 리모델링에 한해서는 건축허가가 필요하게 되므로 결과적으로 건축허가를 요한다고 보아야 할 것이다.¹⁸⁾

14) 맹다미/김인희/허자연/이보경/임재욱, “서울시 공동주택 리모델링 사업의 쟁점과 정책방향”, 연구보고서, 서울연구원, 2018, 8쪽.

15) 「건축법」 시행령 제3조의2

16) 「주택법」 제66조

17) 「건축법」 제11조 제1항

2.2 리모델링 법령의 연혁

2001년 「건축법」 시행령 개정으로 리모델링이란 용어가 최초로 등장한 이후 2003년 「주택법」에 공동주택 리모델링 사업이 도입되었고, 이후 사업 활성화 측면에서 지속적으로 규제가 완화되었다. 2005년에 「주택법」 시행령이 개정되면서 주거전용면적의 10분의 3 이내로 증축이 허용되고, 2007년에는 리모델링의 허용 연한이 20년에서 15년으로 단축되었다. 2012년에는 세대 주거전용면적이 85㎡ 미만인 경우에 증축가능한 면적의 범위를 주거전용면적의 30%에서 40%로 확대하였으며, 2013년에는 최대 3개층까지 수직증축을 허용함과 더불어 세대수의 증가 범위는 10%에서 15%로 확대하였다. 2016년에는 층수나 높이 제한을 위한 도시경관 관리 방안을 리모델링 기본계획 내용에서 제외하도록 하였으며, 행위허가(또는 사업계획 승인)시 동별 동의요건을 기존 2/3에서 1/2로 완화하였다. 2017년에는 주택단지 전체를 리모델링하거나 동을 리모델링하는 경우 동의 비율을 기존의 4/5에서 3/4으로 완화하는 「주택법」 시행령을 개정하였다. 2020년에는 리모델링의 사업성 향상 및 규제 완화 측면에서 공동주택 리모델링 결의를 한 리모델링 주택조합이 리모델링 결의에 찬성하지 않는 구분소유자의 주택 및 토지에 대하여 매도 청구를 하는 경우 주택건설사업계획 승인 시 해당 주택 대지의 소유권을 확보하지 않아도 되도록 하였으며(「주택법」 제21조 제1항 제4호 신설, 제22조 제2항 개정), 리모델링주택조합의 법인격 부여와 세대수증가형 리모델링에서 권리변동계획에 따라 소유권이 이전되는 토지 또는 건축물에 대한 권리의 확정 등에 관해 「도시 및 주거환경정비법」 제87조를 준용하도록 하는 규정을 신설하였다. 공동주택 리모델링 법령에 관한 개정 연혁을 표로 정리하면 다음과 같다.

18) 다만 85㎡ 이내의 증축이나 개축 등 건축신고 대상에 해당하는 리모델링의 경우는 건축허가가 아닌 건축신고로 가능하다(건축법 제14조).

〈표 II-2〉 공동주택 리모델링 법령의 개정 연혁¹⁹⁾

개정연월	개정법령	주요내용
2001.9	건축법 시행령	· 리모델링 용어 도입 및 개념 정의 · 건축심의를 통한 건축기준 완화여부 및 적용범위 규정
2002.3	공동주택 관리령	· 공동주택 리모델링 행위허가기준 신설 · 준공 후 20년 경과 시 증축 허용 · 리모델링 동의율 100%
2003.5	주택법 전부개정	· 주택법에 리모델링 제도 도입 · 리모델링 주택조합제도 도입 · 행위허가기준 마련, 동별 리모델링 및 전체 리모델링 모두 인정 · 리모델링 동의율 80%로 개정, 리모델링 특례 인정(대지지분 불분)
2005.7	주택법 제2조	· 리모델링 용어 정의 개정(증축 범위를 대통령령으로 정함) · 공동주택의 구조적 안전과 주거환경이 열악해지는 것을 방지하기 위해 증축범위를 일정범위로 제한
2005.9	주택법 시행령 제4조의2 별표3	· 대통령령에서 주거전용면적의 10분의 3 이내 증축 허용 · 필로티 구조의 안전 및 최상층 상부 증축 허용
2007.3	주택법 시행령 제4조의2	· 공동주택 증축 리모델링 허용연한을 20년에서 15년으로 단축 (15년~20년 미만 기간 내로 조례에 규정)
2007.7	주택법 시행령 제47조	· 재건축 대상 건축물의 리모델링에 동의한 입주자는 리모델링 주택조합 또는 입주자 대표회의에서 허가신청서를 제출하기 전까지 서면으로 동의를 철회할 수 있음
2012.1 (2012.7)	주택법 제2조 등	· 85㎡ 미만의 증축범위를 30%→40%로 확대 · 세대별 증축 가능 면적 범위에서 세대수 증가 허용 (수평·별동 증축 허용, 기존 세대수의 10%) · 공동사업주체 인정, 세대수 증가에 따라 행위허가 시 도시계획 심의
2013.12 (2014.4)	주택법 제2조 등	· 수직증축 리모델링 허용 및 세대수 증가범위 확대 (기존 세대수의 10%→15%) · 안전진단 보완, 전문기관의 안전성 검토, 수직증축 구조 기준 등 안전성 확보 방안 · 리모델링 기본계획 수립 의무화(특별시, 광역시, 50만 이상 대도시) 등
2016.1.	주택법 전면개정	· 층수나 높이 제한을 위한 도시경관 관리방안을 리모델링 기본계획 내용에서 제외 · 행위허가(또는 사업계획 승인)시 동별 동의요건 완화 (2/3→1/2)
2017.2	주택법 시행령	· 주택단지 전체를 리모델링하거나 동을 리모델링하는 경우, 동의비율 완화 (4/5→ 3/4)
2020.1	주택법 제21조, 제76조 등	· 사업계획승인시 행위허가를 위한 동의율을 확보하여 매도청구를 한 경우 토지소유권을 확보하지 않아도 됨 · 공동주택 리모델링 조합의 법인격 부여 · 종전의 토지 또는 건축물에 설정된 각종 제한물권이 신축건물에 이전되고, 도시개발법의 환지개념이 도입됨

19) 맹다미/김인희/허자연/이보경/임재욱, 앞의 보고서, 8쪽 재작성.

3. 리모델링의 유형

「주택법」 규정에 따르면 리모델링의 유형은 크게 i) 「주택법」 제2조 제25호 가목의 대수선형 리모델링과 ii) 「주택법」 제2조 제25호 나목과 다목의 ‘증축형 리모델링’으로 구분할 수 있다.

대수선형 리모델링은 전용면적의 변화없이 건축물의 기둥, 보, 내력 벽 등의 주요구조부나 형태의 수선·변경을 통해 공간을 재구성하거나 노후배관교체, 화장실·방추가, 단열재·흡음재 추가신설 등으로 주택의 성능을 개선하고 녹색건축물 지원법에 따라 건물에너지 성능향상 및 에너지 효율을 제고하여 주택의 유지보수비 및 관리비 등을 절감하는 것에 초점을 맞추어 진행하는 리모델링이다.²⁰⁾

증축형 리모델링은 i) 전용면적 변경 또는 세대수 증가를 수반하고, ii) 2~3개층을 수직증축하고,²¹⁾ iii) 2~3개층의 지하 주차장을 마련하며, iv) 골조나 내력벽만 남기고 모두 철거하고, v) 공사비도 재건축 공사비의 80~90% 수준에 이르는 등 형식은 리모델링이지만 실질은 재건축과 유사한 ‘재건축형 리모델링’이다.²²⁾

현행 「주택법」은 2013년 개정에 의해 세대수 증가를 수반하는 수직증축 리모델링을 허용하고 있으며, 현재 진행되고 있는 리모델링은 예외없이 주택법 제2조 제25호 나목과 다목의 증축형 리모델링에 해당한다. 증축형 리모델링은 층수를 높이는지 여부에 따라 전용면적의 증가는 있으나 층수의 변경이 없는 ‘수평증축 리모델링’과 2~3개층의 증축을 허용하는 ‘수직증축형 리모델링’으로 구분하고, 이는 다시 세대수 증가

20) 김우중, “세대증가를 수반하는 수직증축 리모델링에서의 부동산등기”, 재건축 재발 사업에 따른 등기절차의 문제점과 개선방안: 2018년도 등기법포럼, 한국등기법학회·대한법무사협회 법제연구소, 2018, 81-82쪽.

21) 수직증축의 경우 기존 층수가 15층 이상인 경우 최대 3개층까지, 14층 이하인 경우 기존 층수에서 2개층 이내에서 증축가능하다(「주택법」 시행령 제13조).

22) 김우중, 앞의 발표문, 82쪽.

여부에 따라 ‘1:1 리모델링’과 ‘세대수 증가형 리모델링’으로 구분된다. 따라서 리모델링의 유형은 크게 대수선형 리모델링과 증축형 리모델링으로 구분하고 증축형 리모델링은 다시 수평증축 기반의 1:1리모델링과 세대수증가형 리모델링, 수직증축 기반의 1:1리모델링과 세대수증가형 리모델링의 4가지 유형으로 나눌 수 있다.

리모델링의 제도적인 취지가 ‘건축물의 노후화 억제 또는 기능향상’이라면, 공동주택 리모델링은 주택법 제2조 제25호 가목의 ‘대수선형 리모델링’이 중심이 되어야 할 것이다. 이 경우에는 실질적으로 건축법상 대수선과의 구별이 모호하다. 하지만 공동주택 리모델링의 현실은 주택법 제2조 제25호 나목과 다목의 ‘증축형 리모델링’으로 진행되고 있으며, 증축형 리모델링도 ‘수평증축형 리모델링’에서 ‘수직증축형 리모델링’으로, 다시 ‘수직증축형 리모델링’에서 ‘세대수 증가를 수반하는 수직증축 리모델링’으로 중심이 옮겨져 가고 있다.²³⁾

과거 대수선형 리모델링이나 세대수 증가를 수반하지 않는 수평증축형 리모델링의 경우에는 동·호수의 변경이 발생하지 않으므로 주택법 제76조 제1항에 따라 전유부분의 면적증감이 있더라도 대지사용권은 변경되지 않으므로 부동산 등기상의 문제는 발생하지 않았다. 그러나 최근 15년 이상된 노후화된 공동주택의 아파트 리모델링은 대부분 세대수 증가를 수반하는 수직증축 리모델링(소위 ‘재건축형 리모델링’)으로 진행되고 있는데 이 경우에는 동·호수의 변경 등으로 인한 부동산등기, 부동산의 동일성 인정 여부가 문제된다. 이에 관해 후술하기로 한다.

23) 김우중, 위의 발표문, 83-84쪽.

Ⅲ. 세대수 증가형 리모델링에서의 권리변동

1. 권리변동계획의 필요성

공동주택 리모델링 사업의 절차는 「리모델링 사업추진제안 및 추진 위원회 설립 → 조합설립인가 → 1차안전진단 → 건축·도시계획심의 → 권리변동계획의 수립(세대수가 증가하는 리모델링의 경우) → 사업 계획승인(또는 행위허가) → 이주 및 철거 → 2차 안전진단 → 착공 → 준공(사용검사)」의 순서로 진행된다. 일반적으로 리모델링은 재건축처럼 건물을 전면 철거한 후 새로이 신축하는 방식이 아니라, 기존 건물의 주요골조를 철거하지 않은 상태에서 일부 수선 및 보강을 통해 수직증축이나 수평증축하는 방식으로 행해지므로 세대수 증가를 수반하지 않는 1:1 리모델링의 경우에는 리모델링 전·후의 세대수에 대한 변동이 없으므로 대지사용권의 비율을 변경·조정할 필요가 없다. 그러나 세대수가 증가되는 리모델링²⁴⁾의 경우에는 새로 증가되는 세대에 대한 대지사용권이 필요하며, 조합원들의 대지지분 중 일부를 증가된 세대의 대지지분으로 양도하여야 하므로 전체 세대에 대한 대지지분의 비율을 조정하는 내용의 권리변동계획을 수립해야 할 필요가 있다. 이에 따라 세대수가 증가되는 리모델링을 하는 경우에는 리모델링에 따른 도시과밀방지, 이주수요집중 등을 체계적으로 관리하기 위한 도시관리방안의 차원에서 리모델링 기본계획을 수립하도록 하며,²⁵⁾ 기존 주택의 권리변동, 비

24) 세대수 증가형 리모델링이란 “사용검사일 또는 사용승인일로부터 15년 이상 경과한 공동주택을 각 세대의 주거전용면적의 10분의 3 이내(세대의 주거전용면적이 85㎡ 미만인 경우에는 40% 이내)에서 전유부분을 증축하고 기존 세대수의 15% 이내에서 세대수를 증축하는 행위”를 말한다.

25) 2013년 주택법 개정에 의해 수직증축형 및 세대수 증가형 리모델링이 도입되면서 도시의 과밀과 사업의 일시집중 문제를 최소화하기 위해 특별시, 광역시, 인구 50만 이상 대도시에서는 리모델링 기본계획을 수립하도록 의무화하였다(주택법 제2조 제26호); 리모델링 기본계획은 인구 50만 이상 대도시에서는 의무적으로 수립하고

용분담 등에 대해 권리변동계획을 수립하도록 하고 있다.

2. 권리변동계획 수립 및 동의

「주택법」 제67조는 세대수 증가형 리모델링의 경우 조합이 기존 주택의 권리변동, 비용분담 등 대통령령²⁶⁾으로 정하는 사항에 대한 계획(이하 “권리변동계획”이라 함)을 수립하여 사업계획승인 또는 행위허가를 받도록 규정하고 있다. 권리변동계획서에는 ① 리모델링 전·후의 대지 및 건축물의 권리변동 명세, ② 조합원의 비용분담, ③ 사업비, ④ 조합원 외의 자에 대한 분양계획, ⑤ 그 밖에 리모델링과 관련된 권리 등에 대하여 해당 시·도 또는 시·군의 조례로 정하는 사항이 포함되어 있어야 하며, 리모델링에 의해 증가되는 세대수가 30세대 이상인 경우에는 사업계획승인이 필요하며, 30세대 미만인 경우에는 행위허가 대상이다.²⁷⁾

즉, 리모델링사업은 증가되는 세대수를 30세대 기준으로 하여 30세대 미만인 경우에는 행위허가를 필요로 하고 30세대 이상인 경우에는 사업

록 하고 있으나 세대수 증가 리모델링에 따른 도시과밀이나 이주수요 집중의 우려가 적은 경우에는 제외할 수 있다. 기본계획은 특별시장 광역시장 및 대도시시장이 관할 구역에 대하여 1. 계획의 목표 및 기본방향, 2. 도시기본계획 등 관련계획검토, 3. 리모델링 대상 공동주택 현황 및 세대수 증가형 리모델링 수요 예측, 4. 세대수 증가에 따른 기반시설의 영향 검토, 5. 일시집중 방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행방안, 6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항을 포함하여 10년 단위로 수립하도록 하며, 기본계획수립권자는 수립하거나 변경시에는 관계기관과 협의한 후 지방도시계획위원회의 심의를 거치도록 하며, 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 청취하도록 하고 있다(주택법 제71조, 제72조).

26) 「주택법」 시행령 제77조 제1항

27) 「주택법」 시행령 제23조에 따르면 “조합은 설립인가를 받은 날로부터 2년 이내에 사업계획승인을 신청하여야 하고, 30세대 이상 세대수가 증가하지 아니하는 리모델링의 경우에는 동기간 내에 행위허가를 신청하여야 한다”고 규정하고 있다. 이에 따르면 제16조에 의한 사업계획승인의 대상인 리모델링은 증가하는 세대수가 30세대 이상인 경우이며, 증가되는 세대수가 30세대 미만의 리모델링은 행위허가의 대상이다.

계획 수립 및 승인을 받도록 하며, 이 경우 리모델링 계획에 대하여 전체 구분소유자 및 의결권의 75%(3/4) 이상, 동별로는 50%(1/2) 이상의 동의를 필요하다.²⁸⁾ 「주택법」은 사업계획승인과 관련해서 조합설립에 동의하지 아니한 구분소유자도 리모델링 계획에 동의할 수 있도록 하고 있기 때문에 리모델링 계획에 대한 동의와 조합설립 인가를 받기 위한 리모델링 동의는 구별하여야 한다. 조합설립요건으로서의 동의는 공동주택 단지 전체를 리모델링하는 경우에는 전체 구분소유자 및 의결권의 2/3 이상, 동별로는 1/2 이상의 동의를 필요하고, 동별 리모델링사업을 하는 경우에는 동 전체의 2/3 이상의 동의를 필요하다.²⁹⁾

3. 매도청구

3.1 매도청구권의 행사

조합은 리모델링 결의에 찬성하지 아니하는 구분소유자의 주택 및 토지에 대하여 매도청구를 할 수 있다(「주택법」 제22조 제2항). 매도청구의 상대방은 미동의자뿐만 아니라 리모델링 결의에 찬성하지 않은 자의 승계인, 탈퇴나 제명된 조합원, 조합원 자격이 없는 자에 대하여도 행사할 수 있다.

매도청구권 행사와 관련하여 ‘리모델링 결의에 찬성하지 않는 구분소유자’라고 했을 때 이와 같은 리모델링 결의에 대한 미동의 요건은 무엇을 기준으로 하는지가 문제된다. 즉 조합설립 요건으로서 리모델링 동의

28) 조합은 리모델링 계획에 대하여 리모델링과 직접적 법률관계인 이해관계를 가진 자들로부터 동의를 받아야 한다. 주택법 시행령 제75조 제1항 별표4는 ① 리모델링 설계의 개요 ② 공사비 ③ 조합원의 비용분담 명세가 적혀있는 결의서에 주택단지 전체를 리모델링 하는 경우에는 주택단지 전체구분소유자 및 의결권의 각 75% 이상의 동의와 각 동별 구분소유자 및 의결권의 각 50% 이상의 동의를 받아야 한다.

29) 「주택법」 제11조 제3항

인지, 사업계획승인 요건으로서 리모델링 동의요건인지가 문제된다. 조합설립요건으로서 리모델링 동의요건은 “리모델링 결의서에 대한 주택단지 전체 구분소유자 및 의결권의 2/3 이상의 동의와 동별 구분소유자 및 의결권의 1/2 이상의 동의”이므로 이를 받으면 조합의 매도청구권이 발생하는지, 아니면 “리모델링 사업계획에 대한 주택단지 전체 구분소유자 및 의결권의 3/4 이상의 동의와 각 동별 구분소유자 및 의결권의 1/2 이상의 동의”를 받아 행위허가(또는 사업계획승인)까지 얻어야 매도청구권이 발생하는지에 관해 논란이 있을 수 있다. 서울행정법원판결³⁰⁾과 서울고등법원판결³¹⁾은 리모델링주택조합의 매도청구권 행사요건으로서 리모델링 결의는 사업계획승인 요건으로서의 동의를 얻어야 한다는 입장이다. 조합설립 동의요건에 규정된 구분소유자의 결의와 사업계획승인 동의요건에 규정된 구분소유자의 결의는 리모델링 사업의 진행 단계별로 구분소유자의 진정한 의사를 확인하기 위한 절차적 보호장치로서, 조합설립인가 후 사업계획승인을 받을 때까지 상당한 시간이 소요되어 총공사비, 조합원의 분담내역 등이 변경될 수 있기 때문에 사업계획승인요건으로서 리모델링 동의가 필요하며,³²⁾ 조합설립인가를 받은 때 조합의 매도청구권이 발생한다고 하면 조합이 사업계획승인을 받지 못하는 경우에는 착공조차 하지 못한 상태에서 구분소유권을 매도하게 되므로 이를 허용하는 것은 헌법이 보장하는 재산권 침해의 우려가 있다는 점을³³⁾ 고려할 때 판례의 태도가 타당하다.

3.2 매도청구권 행사의 효과

매도청구권의 법적 성질은 형성권이므로, 매도청구권의 행사로 인하

30) 서울행정법원 2008.7.25. 선고 2007구합47626 판결

31) 서울고등법원 2009.11.19. 선고 2009나19460,19477 판결

32) 서울행정법원 2008.7.25. 선고 2007구합47626 판결

33) 김우중, 앞의 발표문, 97쪽.

여 매매계약이 성립된 것으로 의제되며, 매매계약의 효과로서 매도인의 소유권이전등기 및 명도의무와 매도청구권자의 시가 상당의 대금지급 의무³⁴⁾는 동시이행관계에 있다. 이 경우 리모델링결의에 찬성하지 않는 구분소유자가 계약의 이행으로서 주택 및 토지에 대한 소유권이전의무를 이행하였음에도 불구하고 조합이 대금지급의무를 이행하지 않은 경우, 불이행을 이유로 계약을 해제할 수 있는지가 문제된다. 이와 같은 매매계약은 「도시 및 주거환경정비법」 제39조에 의하여 의제되는 것이고 공동주택 리모델링사업을 시행하기 위해서는 미동일자 소유의 건물과 토지의 소유권을 취득하는 것이 필수적이므로 조합이 매매대금을 지급하지 않는다고 하여도 구분소유자는 매매계약을 해제할 수 없다. 다만 일정한 경우 환매청구권을 행사할 수 있을 뿐이다.³⁵⁾³⁶⁾

4. 리모델링 완성 후 대지지분 등의 확정

4.1 전유부분 면적증감에 따른 대지지분의 확정

공동주택 리모델링사업이 완료되면 전유부분의 면적증감 등이 발생할 수 있다. 주지하다시피 공동주택 리모델링사업이란 기존 건물의 주요 골조를 제외한 나머지 부분을 철거하거나 전유부분의 면적 확대를 통해 건물의 성능 및 기능을 개선하는 사업으로서, 이를 통해 전유부분의 면적이 증가할 수 있는데, 이 경우 전유부분의 면적 증가에 따라 대지지분의 비율도 증가하는지 여부가 문제된다. 이에 대해 「주택법」 제76조 제1항은 원칙적으로 공동주택 리모델링에 의하여 전유부분³⁷⁾의 면적이

34) 「주택법」 제22조 제1항

35) 「도시 및 주거환경정비법」 제39조, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제48조 제6항, 제7항

36) 박길현, “주택재건축사업의 매도청구권에 관한 연구”, 건국대학교 행정대학원 석사학위논문, 2009, 55쪽.

늘거나 줄어드는 경우, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제12조 및 제20조 제1항에도 불구하고 대지사용권은 변하지 아니하는 것으로 규정하고 있다.

원래 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제12조 및 제20조 제1항에 따르면 전유부분의 면적증감이 있는 경우에는 대지지분도 전유부분의 면적 비율에 따라 증감하는 것이 원칙이나, 리모델링의 경우에는 전유부분의 면적이 늘거나 줄어들어 이에 관한 구분건물의 변경등기를 할 때에도 종전 대지사용권의 지분 비율은 변경하지 않고 그대로 둘 수 있도록 하는 특례규정(주택법 제76조)을 둠으로써, 리모델링으로 인해 조합원들 간의 전유부분 면적이 리모델링 전·후 달라지더라도 대지지분의 비율을 조정하여 다시 배분해야 하는 어려움을 미연에 방지하고 있다. 다만, 이 경우에도 구분소유자들이 대지사용권의 지분에 관해 규약으로 달리 정한 경우에는 그 규약에 따른다.³⁸⁾

그러나 세대수 증가를 수반하는 리모델링의 경우에는 증가되는 세대에 대한 별도의 대지사용권이 필요하므로 「주택법」 제76조 제1항 단서는 세대수 증가형 리모델링의 경우 예외적으로 공동주택 소유자들의 대지지분의 일부를 증가되는 세대의 대지지분으로 변경하는 대지지분의 변경사항(「리모델링 전후의 대지 및 건축물의 권리변동 명세」)이 포함된 권리변동계획을 수립하도록 하고 있다. 따라서 세대수 증가형 리모델링의 경우에는 제76조 제1항 단서에 따라 권리변동계획에서 정한 대로 대지지분 비율이 변경되며 대지권에 대한 변경등기가 행해지게 된다.

37) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조 제3호에 따른 전유부분을 말한다.

38) 「주택법」 제76조 제3항. 여기에서 규약이란 ‘권리변동계획’에서 각 조합원별로 부여할 대지지분에 대하여 정한 것을 의미한다(「주택법」 제76조 제3항).

4.2 전유부분의 면적증감에 따른 공용부분 면적 확정

그 밖에 리모델링에 의해 일부 공용부분의 면적이 전유부분의 면적으로 변경되는 경우는 어떻게 되는가. 이에 대해 「주택법」은 공동주택의 소유자가 리모델링에 의하여 일부 공용부분의 면적을 전유부분의 면적으로 변경한 경우에는 전유부분의 면적비율에 따라 그 소유자의 나머지 공용부분의 면적은 변경하지 않도록 규정하고 있다(동법 제76조 제2항). 원래 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따르면 그 공용부분을 공용하는 구분소유자의 전유부분의 면적비율에 따라 공용부분의 면적도 변경되어야 하나,³⁹⁾ 「주택법」은 특례규정을 두어 전유부분의 면적비율에 따라 그 소유자의 나머지 공용부분의 면적은 변경하지 않도록 규정한 것이다. 다만, 이 경우에도 구분소유자들이 공용부분의 면적에 관해 규약으로 달리 정하였다면 그 규약에 따른다.

5. 권리 등의 확정

5.1 환권처분의 필요성: 주택법 제76조 제6항의 신설

2020년 「주택법」 개정이 있기 전까지는 공동주택 리모델링에 따른 특례(「주택법」 제76조)의 내용 중 동·호수 변경 등에 따른 대지 및 건축물 권리에 대한 확정조항이 없었다. 즉 정비사업과 달리 공동주택 리모델링은 세대수 증가 및 동·호수 변경을 하는 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제87조와 같은 권리의 승계 조항이 없어 채권자 등의 동의 없이 권리변동이 불가능하였다. 또한 조합원들의 동·호수 변경을 「도시개발법」상 환지로 간주하는 규정이 없어 소득세법상 양도세가 발생 될 여지가 있었다.⁴⁰⁾ 그러나 2020. 1. 23. 「주택법」 개정을 통해 「도시 및 주거환

39) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제12조 제2항.

경정비법」 제87조를 준용하도록 하는 제76조 제6항을 신설함으로써 이러한 문제를 해결하였다. 「주택법」 제76조 제6항은 권리변동계획에 따라 소유권이 이전되는 토지 또는 건축물에 대한 권리의 확정 등에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제87조⁴¹⁾를 준용하도록 하였고, 이 경우 공동주택 리모델링을 통해 “토지등 소유자에게 분양하는 대지 또는 건축물”은 “권리변동계획에 따라 구분소유자에게 소유권이 이전되는 토지 또는 건축물”로, “일반에게 분양하는 대지 또는 건축물”은 “권리변동계획에 따라 구분소유자 외의 자에게 소유권이 이전되는 토지 또는 건축물”로 본다.

5.2 환지(공용환권)의 법적 효과

공동주택 리모델링은 재건축과 마찬가지로 「도시 및 주거환경정비법」 제87조가 준용됨에 따라 리모델링 전의 공동주택의 대지 및 건물에 관한 권리는 리모델링 후의 공동주택의 대지 및 건물에 관한 권리로 환권처분된다. 주지하다시피 공용환권은 소유자의 의사와 무관하게 강제적으로 종전의 토지, 건축물에 관한 권리를 토지정리 후에 새로 건축된 건축물 및 토지에 관한 권리로 강제로 변환시키는, 토지의 입체적 변환방식을

40) 원칙적으로 리모델링은 개축·대수선·증축으로 취급되어 양도소득세 부과 대상이 아니지만, 수직증축형 리모델링의 경우에는 리모델링 후 동, 층수, 호수가 달라지게 되므로 이 경우에는 기존의 전유부분을 현물출자하고 새로운 전유부분을 취득하는 것으로 볼 수도 있기 때문에 양도소득세를 납부해야 한다.

41) 「도시 및 주거환경정비법」 제87조 ① 대지 또는 건축물을 분양받을 자에게 소유권을 이전하는 경우 종전의 토지 또는 건축물에 설정된 지상권·전세권·저당권·임차권·가등기담보권·가압류 등 등기된 권리 및 「주택임대차보호법」 제3조 제1항의 요건을 갖춘 임차권은 소유권을 이전받은 대지 또는 건축물에 설정된 것으로 본다. ② 제1항에 따라 취득하는 대지 또는 건축물 중 토지등소유자에게 분양하는 대지 또는 건축물은 「도시개발법」 제40조에 따라 행하여진 환지로 본다. ③ 제79조 제4항에 따른 보류지와 일반에게 분양하는 대지 또는 건축물은 「도시개발법」 제34조에 따른 보류지 또는 체비지로 본다.

말한다.⁴²⁾

공용환권은 환권처분에 의해 환지가 부여되는 자들에 대해서는 구소유권을 새로운 환지의 소유권으로 변환해 주는 것이므로 과부족분에 대한 금전적 청산이 이루어지며 청산금은 환지처분이 공고된 다음 날에 확정된다.⁴³⁾ 또한 공용환권은 신구권리가 환권처분에 의해 바로 연결되어 변환되므로 시간적으로 신구권리가 연속된다는 특징을 갖는다. 신구권리의 연속은 중간에 제3자에 의한 소유권취득 등의 절차가 없다는 것을 의미하여,⁴⁴⁾ 「도시개발법」 제42조 제1항은 환지계획에서 정하여진 환지를 그 환지처분이 공고된 날의 다음 날부터 종전의 토지로 본다 고 규정함으로써 이를 명시하고 있다.

따라서 권리변동계획에 따라 대지 또는 건축물을 분양받는 구분소유자에게 소유권을 이전하는 경우, 종전의 대지 또는 건축물에 설정된 지상권·전세권·저당권·임차권·가등기담보권·가압류, 대항력 요건을 갖춘 임차권은 소유권을 이전받은 대지 또는 건축물에 설정된 것으로 본다.⁴⁵⁾ 즉 구권리 위에 있는 제한물권 등은 신권리에 승계되며 환권처분에 의해 신·구소유권은 서로 동일한 것으로 보게 된다.⁴⁶⁾ 그러나 구분소유자 이외의 일반에게 분양하는 대지 또는 건축물에 대한 소유권

42) 그 개념요소로서 i) 신구권리가 시간적으로 연속할 것, ii) 소유권이 사업시행자에게 이전되는 과정이 없을 것, iii) 구권리는 환권처분에 의해 소멸할 것 등을 요소로 한다. 공용환권의 개념요소에는 신구권리의 시간적 연속이 필수적이므로 사업시행자가 별도로 소유권을 취득하기 위한 규정을 마련하지 않는 것이 원칙이다(김종보, “공용환권의 개념과 법적 효과”, 행정법연구 제31호, 행정법이론과 실무학회, 2011, 31쪽).

43) 「도시개발법」 제42조 제6항.

44) 수용방식의 경우에는 환지방식과 달리 사업시행자가 대상지의 소유권을 확보하여야 한다.

45) 도시 및 주거환경정비법」 제87조 제1항

46) 대법원 2009.6.23. 선고 2008다1132 판결. 이에 따르면 공용환권이면 소유권이 동일하므로 명의신탁자는 명의수탁자가 분양받은 새로운 아파트를 찾아올 수 있지만, 그렇지 않기 때문에 명의신탁의 무효를 주장할 수 없다는 내용의 판결이다.

은 환권처분으로 새롭게 창설되는 권리로서, 권리변동계획에 따라 제한 물권의 부담이 없는 소유권이 이전된다. 즉 증가된 세대에 대해서는 조합이 소유권을 원시취득한 후, 일반분양자에게 소유권이 이전된다.

요컨대 일반적으로 환지가 이루어지면 재개발·재건축처럼 종전의 토지대장은 폐쇄하고 이전고시의 효력이 발생하는 이전고시일 다음 날 이후 새 토지대장을 개설하게 되지만, 리모델링의 경우에는 내력벽 등 주요구조부를 존치시키기 때문에 공동주택의 철거가 있더라도 건축물 대장 및 토지대장은 폐쇄되지 않는다. 따라서 리모델링의 경우에는 환권 처분에 의해 구권리가 소멸되고, 그에 대한 대가관계 내지 권련관계에 있는 새로운 소유권이 창설된다기보다는⁴⁷⁾ 구권리가 그대로 신권리에 승계된다. 또한 환권방식은 사업기간 내 사업시행자에게 소유권이 이전 되지 않는 것이 원칙이며,⁴⁸⁾ 다만 증가되는 세대를 위한 대지지분으로서의 체비지 등은 환권처분에 의해 새롭게 권리가 창설되어 사업시행자에게 소유권이 원시적으로 귀속된다.⁴⁹⁾

IV. 공동주택 리모델링에서의 부동산 등기

1. 구분건물의 등기

리모델링 사업이 완료되면 기존 건물의 등기부와 다른 모습의 구분건물이 존재하게 된다. 특히 기존 구분건물의 골조나 내력벽만 남기고

47) 김종보 교수는 환권처분에 의해 구소유권은 모두 소멸하고 새로운 소유권이 창설되어 부여되는 것이므로 신구소유권이 서로 동일하다는 것은 의제에 불과하다는 입장이다(김종보, 앞의 논문, 40쪽).

48) 이와 달리 수용방식의 경우에는 사업시행자가 소유권을 모두 취득하여 조합에게 귀속시켰다가 관리처분계획을 통해 소유권을 배분하게 된다.

49) 「도시개발법」 제42조 제5항

나머지는 모두 철거하는 ‘재건축형’ 리모델링의 경우 기존 구분건물의 철거로 인해 기성고는 채 20%도 남지 않게 되므로 리모델링을 통해 완성된 구분건물은 사실상 새로운 건물이라고 해도 과언이 아니다. 이 경우에 구분건물의 등기 내지 그 유효성이 문제된다.

먼저 리모델링을 하기 위해서는 기존 공동주택의 골조나 내력벽만 남기고 모두 철거되는데, 이때도 등기할 수 있는 물건으로서의 건물에 해당하는지, 기존의 부동산 등기는 멸실등기를 하여야 하는 것은 아닌지 의문이다. 둘째, 공동주택 리모델링이 완료된 후에는 증축, 전유부분의 면적 증가, 구조변경 등으로 인해 기존건물과 다른 새로운 구분건물이 존재하게 되는데 이 경우 새로이 완성된 구분건물에 대해 보존등기를 하여야 하는지, 변경등기를 하여야 하는지 여부이다. 첫째의 물음에 관해서는 노후아파트 리모델링 사업 문답집⁵⁰⁾에 의하면 “리모델링은 건축물의 주요 구조부만 남겨놓은 채 전부 또는 일부 철거함에 따라 공사기간 중에 그 기능을 상실하였다 하더라도 기존건축물이 있는 가운데 이루어진 건축행위이므로 공사완료 전에는 등기부등본 등 기존건축물의 공부상의 변동은 없다”고 한다. 즉 골조나 내력벽만 남긴 채 모두 철거되었다 하더라도 기존의 등기는 그대로 유효하다. 이러한 이유로 재건축의 경우에는 공동주택 철거 이후 주택 재산세 및 종부세 납부를 하지 않고 토지에 대한 재산세만 부담하는 반면, 리모델링은 공사기간 내내 주택과 건물에 대해 종전과 같은 보유세 납부의무를 부담한다. 그러나 건축중에 있는 건축물에 대한 가처분이나 가압류 등의 처분제한을 하기 위한 전제로서 이루어지는 등기관과의 직권보존등기⁵¹⁾가 선행되어야 하는 사안에서, 법원은 건축 시 기성고가 75~80% 정도에는 이르러야, 건축 중인 건축물에 대한 가처분이나 가압류신청을 인용해 주고 있는 것에 비추어

50) 노후공동주택 수직증축 리모델링 연구단, 「노후아파트 리모델링사업 문답집」, 2017, 69쪽.

51) 「부동산등기법」 제66조

불 때 리모델링을 위해 골조만 남긴 채 모두 철거된 상태의 물건을 등기의 대상이 되는 건물이라고 보기는 어렵다. 더욱이 공사기간 동안에는 실거주가 불가능하여 주거생활을 영위할 수도 없고, 외형상 건물이 아님에도 불구하고 주택의 골조가 남아있다는 이유로 보유세를 부과하는 것은 형평에도 어긋나며 납득하기 어렵다. 또한 골조와 뼈대만 남은 상태의 공동주택은 철거에도 불구하고 여전히 공동주택으로서의 지위가 유지되므로 리모델링 대상 공동주택에 대해 법률상 이해관계를 가지고 있는 제3자의 권리(가령, 근저당권)는 소멸되지 아니하므로 이들의 동의를 받지 않은 상태에서 리모델링을 위한 철거가 이루어지고 있다는 점에서 공동주택 위에 설정된 제3자의 권리를 해할 위험이 있다.

둘째, 재건축형 리모델링의 경우 공사가 완료되어 기존 공동주택과 다른 공동주택이 존재하게 되면 특히 구분소유권의 목적이 되는 전유부분의 면적이 증가하거나, 동·호수가 변경된 경우에 보존등기를 하는지 여부에 관해 이를 부인하고 부동산표시변경등기를 하는 것이 실무의 관행이다. 즉 공동주택리모델링 전·후의 공동주택 소유자가 동일하고 대상부동산의 표시만 변경되었으므로 갑구와 을구는 그대로 둔 채 부동산의 표제부만 교체하는 방법의 부동산표시변경등기의 형태로 이루어져 왔다.

그러나 부동산표시변경등기가 행해지기 위해서는 리모델링 전·후 공동주택간에 물리적 동일성이 인정되어야 한다. 그러나 증축으로 인해 동·호수의 변경 등이 있는 경우에 신·구건물 간에 물리적 동일성을 인정할 수 있는지는 의문이다. 물리적 동일성이 인정되지 않는다면 종전 공동주택에 대한 멸실신고와 건축물대장폐쇄, 신축한 공동주택에 대한 새로운 건축물대장 개설, 종전 공공주택에 대한 등기기록 폐쇄, 세대증가된 공동주택에 대한 보존등기라는 일련의 절차를 거쳐야 하며, 이 경우에는 종전 공동주택을 목적으로 한 제 권리는 소멸하여야 할 것이다.

그러나 2020년 주택법 제76조 제6항의 신설로 인해 「도시 및 주거환

경정비법」 제87조가 준용됨으로써 환권처분되어 리모델링 전 공동주택에 대한 소유권이나 이에 설정된 제한물권 등은 소멸하지 않으며, 그것은 리모델링 완성 후의 공동주택에 그대로 승계된다. 즉 신·구 공동주택간의 물리적 동일성 인정 여부에 관계없이 구건물에 존재했던 권리는 신건물에 그대로 승계되며, 부동산표시에 관한 변경등기만이 행해지는 것이다. 이러한 부동산표시변경등기는 가령, 기존 10층짜리 1동의 건물이 리모델링을 통해 12층으로 수직증축 하였고 각 세대의 층수가 변경되면서 동·호수가 변경된 경우(예를 들어 305호에서 505호로 변동), 그 등기는 등기부등본 표제부(1동의 건물의 표시) 부분에 2023. 1. 29. ‘증축’을 등기원인으로, 등기부등본 표제부(전유부분의 건물의 표시) 부분에 2023. 1. 29. ‘증축’을 등기원인으로 부동산표시변경등기를 하게 된다.

2. 리모델링 후 구분건물에 대한 기존 등기의 효력

리모델링 사업이 완료되면 기존건물의 등기부와 다른 모습의 구분건물이 존재하게 되는데, 이 경우 건물의 실제 현황에 따른 변경등기 완료 전에 기존건물의 구분등기의 효력이 리모델링 완성 후의 건물에도 영향을 미치는지가 문제된다.⁵²⁾ 최근에 대법원은 구분건물 리모델링 후 소유관계에 대해 다음과 같이 판결하였다.

해당 사안은 다음과 같다. 「A상가 건물은 당초 구분소유건물로 신축되어 건축물 대장 및 등기부 역시 구분건물로 등록·등기되어 있었다. 이후 A상가 건물에 대해 리모델링 공사가 이루어졌으나, 관할 관청으로부터 공사 허가를 받지 못해 준공 이후에도 상가건물 내 구분건물에

52) 이에 관해서는 대한전문건설신문, “구분건물에 대한 리모델링 후 소유관계”, 2020. 5. 25. <<https://www.koscaj.com/news/articleView.html?idxno=210057>>, 검색일: 2024. 2. 29.; 하우징헤럴드, “리모델링 후 실체와 다른 등기의 효력”, 2023. 4. 26. <https://www.housingherald.co.kr/news/articleList.html?sc_sub_section_code=S2N14>, 검색일: 2024. 2. 29. 참조.

대한 사용승인이 나지 않았고, 그 결과 리모델링에 따른 공부상 표시변경등록 및 표시변경등기가 이루어지 않았다. 이러한 상황에서 A상가의 리모델링 전 공부 및 등기부에 구분소유자로 등기된 자의 소유권이 리모델링 후의 건물 중에 특정 부분에 미치는지 여부」가 쟁점이 된 사안이다. 대법원은 “상가건물 내 기존 구분소유로 각 등기된 구분건물은 격벽이 처음부터 없었거나 리모델링으로 제거되고, 구조, 위치와 면적이 모두 변경됨으로써 구분건물로서의 구조상 및 이용상의 독립성을 상실하여 일체화되었고, 비록 일체화 후에 상가건물이 여러 개의 점포로 나뉘어 이용되고 있더라도, 상가건물의 구조상의 구분에 의해서는 기존 구분등기에 따른 구분소유권의 객체 범위를 확정할 수 없으며, 위 리모델링이 기존 구분건물로서 복원을 전제로 한 일시적인 것이라거나 복원이 용이해 보이지도 않으므로, 기존 구분건물로서의 구조상의 독립성이 있다고 할 수 없는바, 상가건물 내 구분건물에 관한 구분등기는 그 자체로 무효이고, 리모델링으로 생겨난 새로운 건물 중에서 위 구분건물이 차지하는 비율에 상응하는 공유지분 등기로서의 효력만 인정된다”고 판시하였다.⁵³⁾

대법원의 판결 취지는 등기는 부동산이 실제 현황을 전제로 그에 관한 권리관계를 표상할 뿐이고, 부동산의 현황에 부합하지 않는 등기는 무효라는 것이다. 구분건물이 구분건물로서의 구조상·이용상의 독립성을 상실하면 기존의 상가건물 내 구분건물에 관한 구분등기는 그 자체로 무효이고, 리모델링으로 생겨난 새로운 건물 중에서 위 구분건물이 차지하는 비율에 상응하는 공유지분 등기로서의 효력만 인정된다고 하여 기존 구분등기의 유효성을 전제로 한 소유권의 행사를 인정하지 않았다. 다만 이 경우에도 인접한 구분건물 사이에 설치된 경계벽이 제거되어 각 구분건물이 구조상·이용상의 독립성을 상실했더라도 각 구분건물의 위치와 면적 등을 특정할 수 있고 사회 통념상 복원을 전제로 한 일시적인 것으로서 복원이 용이한 경우에는 각 구분건물에 관한 등기의

53) 대법원 2020. 2. 27. 선고 2018다232898 판결

효력은 유효하다고 보았다.⁵⁴⁾

대법원의 입장을 정리하면 1동의 건물에 대한 리모델링의 경우 리모델링 사업완료에 의해 완성된 각각의 구분건물에 대해 기존등기의 효력이 미치는가에 관해 첫째, 1동의 건물 중 구조상 구분되어 구분소유권의 목적이 된 수 개의 구분건물들이 그 사이의 경계벽이 제거되는 등의 방법으로 인해 구분건물로서의 구조상·이용상의 독립성을 상실하여 일체화된 후 다시 구획을 나누어 여러 개의 점포(전유부분)로 이루어져 1개의 건물이 된 경우 기존 구분건물에 대한 등기(예를 들어, 상가건물 A동 201호)가 객관적으로 그 특정부분(201호) 등기로서 구조상·이용상의 독립성이 인정되지 않으면 해당 부분에 대한 구분소유등기는 무효라는 것이고⁵⁵⁾ 이 경우 합동으로 인하여 생겨난 새로운 건물 중에서 위 구분건물이 차지하는 비율에 상응하는 공유지분 등기로서의 효력만 인정된다는 것이다.

둘째, 인접한 구분건물 사이에 설치된 경계벽이 제거되어 각 구분건물이 구조상·이용상의 독립성을 상실했다라도 각 구분건물의 위치와 면적 등을 특정할 수 있고 사회통념상 복원을 전제로 한 일시적인 것으로서 복원이 용이한 경우에는 각 구분건물에 관한 등기의 효력은 유효하다는 것이다. 즉 구분건물이 구조상·이용상의 독립성을 상실했다라도 구분건물의 위치와 면적 등을 특정할 수 있고 일시적이어서 용이하게 복원가능한 경우에는 기존 구분등기의 효력은 유효하다.

위 사안은 상가건물에 관한 사안이지만 아파트와 같은 공동주택 리모델링의 경우에도 유추할 수 있다. 이에 따르면 i) 공동주택 리모델링에 의해 기존 구분건물의 골조나 내력벽(건물의 뼈대)만 남기고 나머지는 모두 철거된 경우에도 그 구분건물의 위치와 면적 등을 특정할 수 있고

54) 하우징헤럴드, “리모델링 후 실체와 다른 등기의 효력”, 2023. 4. 26.
 <https://www.housingherald.co.kr/news/articleList.html?sc_sub_section_code=S2N14>
 검색일: 2024. 2. 29.

55) 대법원 2008.9.11.자 2008마696 결정; 대법원 2010.1.14.자 2009마14496 결정

복원을 전제로 한 일시적인 것으로서 용이하게 복원가능한 경우에는 기존 구분등기의 효력은 유효하다고 할 것이며, ii) 새로 완성된 구분건물이 기존 구분등기의 표시사항과 부합하지 않으면 무효인 등기로서 대지권등기만 유효하다는 것이다.

3. 대지권 등기

3.1 1:1 리모델링의 경우

대지권등기에 관한 문제는 리모델링을 통해 세대수 증가가 수반되는지 여부에 따라 달라진다. 세대수 증가를 수반하지 않는 1:1 리모델링의 경우, 리모델링에 의해 전유부분의 면적증감이 있더라도 전유부분의 면적에 비례하여 대지지분의 변경은 이루어지지 아니하므로⁵⁶⁾ 전유부분 면적증감에 따른 구분건물(전유부분)의 변경등기가 행해지더라도 대지권 변경등기는 행해지지 않는다. 즉 기존의 대지권 등기에는 아무런 변화가 없다.

3.2 세대수증가형 리모델링의 경우

세대수 증가를 수반하는 리모델링의 경우에는 기존 세대수 대비 15% 이내에서 일반분양분 공동주택을 증축할 수 있으므로 주택단지 내 각 공동주택의 대지사용권의 일부를 일반분양분 공동주택의 대지사용권으로 제공하여야 하는데 이를 위해 기존 구분소유자들의 대지사용권의 비율을 조정하여야 한다. 이에 관해 주택법 제76조 제1항 단서는 증가된 세대를 포함하여 전체 세대에 대한 대지사용권 비율을 조정·변경하는 내용의 권리변동계획을 수립하도록 하고 있으므로 이에 따라 대지권변

56) 「주택법」 제76조 제1항 본문

경등기를 하게 된다. 이 경우 주택단지 내 각 공동주택의 대지사용권의 일부를 일반분양분 공동주택의 대지사용권으로 사용하기 위해 일반분양분 공동주택의 대지사용권으로 사용할 공유지분을 체비지로 할 필요가 있다. 이러한 체비지는 조합이 원시취득한다. 그러나 공동주택 리모델링의 경우 이전고시에 의해 입체환지라는 법률효과가 발생하였다 하더라도 토지에 대한 공유지분(대지소유지분)에 관한 등기가 집합건물등기부에 그대로 등기되어 있는 한 집합건물등기부상 등기되어 있던 근저당권설정등기 등 제한물권등기나 기타 압류·가압류·가처분등기 등이 없는 깨끗한 상태의 공유지분(체비지)에 관한 등기부를 개설할 수 없게 된다. 그렇게 되면 리모델링으로 세대이동이 발생한 경우 이전고시에 따라 취득한 공동주택이 리모델링 전과 다른 경우 이 공동주택에 대한 소유권보존등기 및 대지권등기, 일반분양할 세대에 대한 소유권보존등기 및 대지권등기를 할 수 없게 된다.

이러한 문제를 해결하기 위해 리모델링의 경우에도 환지에 따른 등기부상 소유권정리를 위한 대장의 폐쇄 및 소유권보존등기를 할 것을 제안하는 견해가 있다.⁵⁷⁾ 이에 따르면 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」⁵⁸⁾상 지적확정측량을 통해 지번변경이 있는 경우 구지번의 토지대장은 폐쇄되고 새로운 지번의 토지대장이 개설되는데, 리모델링의 경우에도 입체환지에 따른 지적확정측량이 이루어지면 그 결과 구지번의 토지대장을 폐쇄하고 새로운 지번의 대장을 개설함으로써 소유권보존등기를 할 수 있다는 입장이다. 동 견해는 더 나아가 “환지가 되면 종전의 토지대장을 폐쇄하고 이전고시의 효력이 발생하는 날 즉 이전고시일 다음 날 이후 새로운 토지대장을 개설하도록” 하는 공간정보관리법 시행령 개정을 제안하고 있다.

57) 우영법무사법인의 김우중 법무사가 이와 같은 의견을 제시하고 있다(작성된 글은 있으나, 미발간되었음).

58) 이하에서는 공간정보관리법으로 약칭한다.

현행 공간정보관리법 제86조에 따르면 지적확정측량의 대상은 도시개발사업, 농어촌정비사업, 토지개발사업, 국토교통부장관이 고시한 사업(10,000제곱미터 이상의 토지개발사업으로서 공원시설사업, 도시군계획사업, 혁신도시개발사업 등...) 등이다. 그리고 동시행령 제83조에 따르면 지적확정측량의 대상이 되는 토지개발사업에는 주택건설사업, 택지개발사업, 정비사업, 산업단지개발사업 등이 포함되는데, 리모델링사업도 「도시 및 주거환경정비법」 제58조에 의하면 정비사업에 해당된다. 따라서 공동주택 리모델링사업도 환지에 따른 지적확정측량의 대상이 되므로 지적확정측량 후 지번변경에 따른 새로운 토지대장의 개설이 가능하다는 점에서 위 견해는 상당히 설득력이 있다. 다만 이와 같이 해석하게 되면 세대수 증가형 리모델링과 재건축은 전부철거와 일부철거라는 명확한 개념의 차이에도 불구하고 양자 모두 소유권보존등기가 가능하다는 점에서 법적으로 동일한 취급을 받게 된다. 그러나 한편으로 수분양자의 입장에서 본다면 리모델링에 의해서든 재건축에 의해서든 신규주택을 분양받는다는 점에서는 동일하므로 이와 같이 처리하는 것이 오히려 타당할 것이다.

끝으로 리모델링 후 공동주택에 대한 등기는 현행법령상 「주택법」과 「부동산등기법」을 적용할 수밖에 없으나 이 경우에는 구분소유자가 개별적으로 대지지분변경등기를 신청해야 하므로 절차적으로 번거롭고 불편하다. 따라서 정비사업에서와 같은 등기방법을 준용하도록 하는 것이 타당할 것이다. 정비사업 중 재개발사업에 적용되는 「토지등기규칙」은 토지에 관해서만 규정하고 있으므로 재건축사업의 「도시및주거환경정비등기처리규칙」을 준용하는 것이 바람직할 것이다.⁵⁹⁾ 이에 따르면 시행자는 도시정비법에 의한 이전고시를 한 때에는 지체없이 그 사실을 관할 등기소에 통지하고 i) 정비사업시행에 의한 종전 토지에 관한 등기의 말소등기 ii) 정비사업시행으로 축조된 건축시설과 조성된

59) 김우중, 앞의 발표문, 119쪽.

대지에 관한 소유권보존등기 iii) 종전 건물과 토지에 관한 지상권, 전세권, 임차권, 저당권, 가등기, 환매특약이나 권리소멸의 약정, 처분제한의 등기(이하 “담보권등에 관한 권리의 등기”라 한다)로서 분양받은 건축시설과 대지에 존속하게 되는 등기를 신청하여야 한다.⁶⁰⁾

V. 맺는말

이상 공동주택 리모델링 전·후 공동주택간의 권리변동문제와 부동산등기에 관해 살펴보았다. 먼저 권리변동에 관하여 「주택법」 제76조 제6항은 공동주택 리모델링에 대해서도 재건축과 마찬가지로 환지의 규정을 적용한다. 주지하다시피 공동주택 리모델링사업은 대수선형이 아닌 증축형 리모델링이라 하더라도 공동주택을 전면 철거하는 것이 아니라 기존건축물의 주요구조부를 남겨놓은 채 전부 또는 일부 철거하여 공동주택의 기능과 성능을 개선하는 방식이므로, 그 성격상 재개발·재건축과 같은 환지의 법리가 적용될 여지가 없다. 왜냐하면 재건축의 경우에는 종전 공동주택을 전면적으로 철거한 후 멸실신고와 건축물대장 폐쇄·구분건물 등기기록을 폐쇄하지만, 리모델링의 경우에는 재건축형 리모델링이라 하더라도 멸실신고와 건축물대장폐쇄, 구분건물 등기기록의 폐쇄는 발생하지 않기 때문에 법적으로 여전히 기존의 공동주택으로서의 지위를 가지고 있기 때문이다. 따라서 구분소유자에게만 분양되는 1:1 리모델링의 경우에는 기존 구분건물에 대한 부동산표시 변경등기가 있더라도 리모델링 전 공동주택에 설정된 제한물권 등은 그대로 리모델링 후의 공동주택에 설정된 것으로 볼 수 있다.

그러나 1:1 리모델링이 아니라 세대수 증가를 수반하는 수직증축형 리모델링의 경우에는 형식은 리모델링이지만 그 실질은 재건축에 해당

60) 「도시및주거환경정비등기처리규칙」 제5조

하며, 리모델링을 통해 기존 공동주택의 동·호수의 변경 및 대지지분의 변경이 발생하므로 신·구공동주택간에 환권처분이 필요하다. 이에 2020년 주택법 개정을 통해 제76조 제6항을 신설함으로써 공동주택 리모델링에 대해서도 환지에 관한 규정을 적용하고 있다.

이에 따르면 권리변동계획에 따라 대지 또는 건축물을 분양받는 조합원(=구분소유자)에게 소유권을 이전하는 경우, 종전의 대지 또는 건축물에 설정된 제한물권 등은 소유권을 이전받은 대지 또는 건축물에 설정된 것으로 본다, 즉 환권처분에 의해 신·구소유권은 서로 동일한 것으로 본다. 그러나 구분소유자 이외의 일반에게 분양하는 대지 또는 건축물에 대한 소유권은 환권처분에 의해 새롭게 창설되는 권리로서, 제한물권의 부담이 없는 소유권이 이전된다. 왜냐하면 일반분양분 공동주택의 대지 사용권으로 사용할 공유지분은 체비지로서 조합이 소유권을 원시취득한 후, 일반분양자에게 소유권이 이전되기 때문이다.

둘째, 부동산 등기와 관련하여 i) 구건물이 철거된 후 신건물이 건축되기 전에 골조만 있는 상태에서도 기존구분등기가 그대로 유효한지, ii) 리모델링을 통해 신건물이 완성되었으나 아직 부동산변경등기가 행해지지 않았다면 이 경우에 구건물의 구분등기가 그대로 유효한지, iii) 세대증가형 리모델링의 경우 대지지분의 변경이 있으므로 이에 관한 대지권등기와 수분양자에게 이전되는 대지 및 건축물에 대한 등기 문제 등을 살펴보았다.

지난 정부의 재건축 규제강화로 인해 용적률이 높아 재건축이 어려운 공동주택 단지들은 사업 문턱이 낮은 리모델링을 적극 추진하였으나, 윤석열 정부가 들어선 후 주택공급을 위한 정비사업규제완화 정책을 잇따라 내놓으면서 리모델링 사업이 상대적으로 불리해졌다. 그럼에도 불구하고 한국리모델링협회에 따르면 2023년 12월 기준 조합이 설립된 공동주택 리모델링 단지는 전국 총 151개 단지이며 12만621가구가 리모델링을 추진 중인 것으로 추정된다. 이는 2022년 12월 기준 137개 단지,

11만152가구 대비 10%가량 증가하였다. 따라서 리모델링 사업이 재건축사업보다 사업성이 떨어져도 규제가 적고 사업이 빠르게 진행된다는 점에서 여전히 매력적이며 더욱이 리모델링 사업의 대부분이 세대수증가형 리모델링이라는 점에서 권리변동과 부동산등기는 중요한 관심사이다. 그러나 이에 관해 2020년 주택법의 개정이 있었음에도 불구하고 선행연구는 찾아보기 어렵다. 본 연구를 계기로 이에 관한 논의가 활발히 진행되고, 후속연구가 지속적으로 수행되기를 바란다.

참고문헌

1. 학술지

김중보, “공용환권의 개념과 법적 효과”, 행정법연구 제31호, 행정법 이론과 실무학회, 2011, 23-50쪽.

박준석/신동우/김진영/김지엽, “공동주택 리모델링 활성화를 위한 인허가 관련 법·제도의 문제점과 개선방안”, 대한건축학회 논문집 제38권 제1호, 대한건축학회, 2022, 165-173쪽.

신동우/박준석/김은희/유광흠, “노후 공동주택 리모델링 활성화를 위한 법·제도의 개선방향”, 한국건설관리학회 논문집 제22권 제6호, 한국건설관리학회, 2021, 42-47쪽.

2. 연구보고서

맹다미/김인희/허자연/이보경/임재욱, “서울시 공동주택 리모델링 사업의 쟁점과 정책방향”, 연구보고서, 서울연구원, 2018.

한국토지주택공사 토지주택연구원, “수직증축 리모델링허용에 따른 노후 공동주택의 효율적 유지관리 방안 연구”, 연구보고서, 국토교통부, 2014.

3. 세미나 자료

김우중, “세대증가를 수반하는 수직증축 리모델링에서의 부동산등기”, 재건축 재발사업에 따른 등기절차의 문제점과 개선방안: 2018년도 등기법포럼, 한국등기법학회·대한법무사협회 법제연구소, 2018, 77-123쪽.

노후공동주택 수직증축 리모델링 연구단, 「노후아파트 리모델링사업 문답집」, 2017.

4. 신문기사

- B!z watch, “‘필로티가 너무해’...리모델링 추진단지 골머리”, 2023. 12. 19.
<https://news.bizwatch.co.kr/article/real_estate/2023/12/15/0008>,
검색일: 2024. 2. 27.
- 대한전문건설신문, “구분건물에 대한 리모델링 후 소유관계”, 2020. 5.
25. <<https://www.koscaj.com/news/articleView.html?idxno=210057>>,
검색일: 2024. 2. 29.
- 매경ECONOMY, “매력 ‘뚝’ 리모델링...주민들도 돌아선다”, 2024. 1. 19.
<<https://www.mk.co.kr/economy/view.php?sc=50000001&year=2024&no=48856>>, 검색일: 2024. 2. 27.
- 조선비즈, “리모델링 시장 10조 달하는데, 흐지부지되는 ‘리모델링 특별법’”, 2022. 10. 17. <https://biz.chosun.com/real_estate/real_estate_general/2022/10/17/3TWE0Y3O6ZAP5LLALBNBERRYBVE/>, 검색일: 2024. 2. 25.
- 하우징헤럴드, “리모델링특별법의 기대와 아쉬움”, 2021. 10. 18.
<<https://www.housingherald.co.kr/news/articleView.html?idxno=42214>>, 검색일: 2024. 2. 25.
- 하우징헤럴드, “리모델링 후 실체와 다른 등기의 효력”, 2023. 4. 26.
<https://www.housingherald.co.kr/news/articleList.html?sc_sub_section_code=S2N14>검색일: 2024. 2. 29.

[Abstract]

Legal Relations Based on the Replotting Dispositions and Multi-Family Housing Remodeling under the 「Housing Act」

Shin, Gook Mi*

According to the apartment management information system, the total number of apartment complexes in Korea as of April 2024 was 18,721, of which more than 50% were 15 years old. Therefore, since the number of apartment houses that have passed 15 years is increasing by more than 300,000 every year, the deterioration of apartment houses is expected to accelerate in the future.

Under the current legislation, the improvement project of old apartment houses is carried out in two ways. It is a reconstruction project for apartment houses that have passed 30 years or more, and a remodeling project for apartment houses that are difficult to reconstruct due to the high floor area ratio. Most of the remodeling projects currently being carried out are vertically expanded remodeling that involves an increase in households, and are actually similar to reconstruction.

This study dealt with rights alteration and real estate registration in ‘remodeling to increase the number of households’ focusing on the fact that rights alterations are made to grant ‘right to use site’ to increased households, unlike 1:1 remodeling in the case of “remodeling to increase the number of households”

In 1:1 remodeling, there is no change in land shares even if there is an increase or decrease in the area of section for exclusive possession, whereas in the remodeling with an increase in the number of households,

* Professor, Department of Land Management, Cheongju University

the registration of a change in land rights occurs because the adjustment and change of the total land shares occurs, and general sales are made for the increased households. Since the general buyer must be given a sectional ownership and right to use site without the burden of restricted property rights, it was examined whether it was possible to register the preservation of ownership by registration.

However, for the registration of ownership preservation, the closure of the existing ledger must be preceded. Therefore, a sufficient review of the provisions of related laws, including the Act on the Establishment and Management of Spatial Information, should be made, which will be dealt with as a follow-up research project.

Finally, as a solution to the aging problem of apartment houses that are more serious than population aging, the remodeling method of apartment houses has been out of our interest until now, even though it has to be treated with great importance as an alternative to reconstruction or on an equal footing to reconstruction. It is proposed to establish the identity of apartment remodeling, which is differentiated from reconstruction, and to this end, to prepare a special remodeling bill as a single law by integrating the remodeling-related regulations scattered throughout, such as the Building Act and the Housing Act.

[Key Words] Multi-family Housing Remodeling, Reconstruction, Plan to Alter Rights, Remodeling to increase the Number of Households, Registration of Real Estate, Replotting Dispositions, Section for Exclusive Possession, Sectional Ownership, Right to use Site