

# 주택재개발구역 사업성 지표로서의 분담금 비율 적용 가능성 분석

강선호\* · 유정석\*\*

## The Sharing Expenses Ratio as a Feasibility Index of Housing Redevelopment Project

Sun Ho Kang\* · Jung Suk Yu\*\*

**요약** : 현재 대다수의 주택재개발구역에서는 경기 침체에 따른 사업성 악화로 사업의 진척이 없는 실정이며, 사업 진행여부를 두고 이해당사자 간 갈등이 고조되고 있다. 그러나 현행 주택재개발구역의 사업성의 지표로 활용되고 있는 비례율은 산정 과정상의 조정가능성 등으로 객관적 지표로 활용하기에는 한계가 있어 비례율만으로 정확한 사업성을 판단할 수는 없는 실정이다. 이에 따라 본 연구는 주택재개발사업의 구조를 파악하고 실질적인 사업성 지표를 개발하는데 목적이 있다. 즉, 토지등소유자의 주택재개발사업 참여여부를 결정하는 핵심적인 요소가 개발이익이며, 개발이익은 최종적으로 분담금으로 산정되지만, 절대적인 분담금만으로는 재개발구역의 특성을 충분히 반영하지 못하므로 상대적 비교를 위해 최종적인 사업성 지표로서 분담금 비율을 제시하였다. 결론적으로 분담금 비율은 적정시장가치를 반영한 분양수입과 사업비, 그리고 합리적 수준의 종전자산 평가가 이루어지는 경우 사업성의 지표로 활용될 수 있을 것이다. 분담금 비율은 개별 토지등소유자에게는 합리적인 의사결정을 지원하는 역할을 하고 정책 당국에서는 분담금 비율을 통해 정책적 시사점을 도출할 수 있을 것으로 기대된다.

**주제어** : 주택재개발사업, 사업성 지표, 비례율, 분담금 비율

**ABSTRACT** : The purpose of this study is to figure out the structure of the housing redevelopment and to build a substantive redevelopment index. In terms of the housing redevelopment, there's little progress of projects due to the current economic recession. Besides the conflicts are soaring these days among the stakeholders. The proportion rate is not enough to be used as a objective index of the project feasibility on the redevelopment due to the limitation of the adjustment ability. The core factor of the land owner's participation is the profit of the project, and the profit can be derived from the sharing expenses. With this sharing expenses, it is possible to provide proper reference data to the land owners for the decision making. Therefore, we propose the sharing expenses ratio as the final project feasibility index for the relative comparison. Furthermore, the government authorities are able to draw the policy implications with this sharing expenses ratio and provide the proper information to the land owners for the rational decision making.

**Key Words** : redevelopment projects, feasibility index, proportional rate, sharing expenses ratio

\* 단국대학교 일반대학원 도시계획 및 부동산학과 박사과정(Ph.D. Course, School of Urban Planning & Real Estate Studies, Dankook University)

\*\* 단국대학교 사회과학대학 도시계획부동산학부 조교수(Assistant Professor, School of Urban Planning & Real Estate Studies, Dankook University), 교신저자(E-mail: jsyu@dankook.ac.kr, Tel: 031-8005-3338)

## I. 서론

금융위기 이후 지속적인 부동산경기 침체에 따라 현재 대부분의 주택재개발구역은 사업의 진척이 거의 없는 실정이다. 이는 부동산경기 호황기 때 객관적인 사업성 분석 없이 정치적 논리 등으로 다수의 정비구역이 지정되었으나 부동산경기의 침체로 인하여 주택재개발사업의 사업성에 대한 의문이 제기되면서 다양한 형태의 갈등이 표출되는 데에서 그 원인을 찾을 수 있다. 이러한 상황을 감안하여 정비구역지정권자인 시장 등이 주체가 되어 다양한 방법으로 의견조사를 실시하고 있으며 이를 바탕으로 일부 구역에서는 정비구역 지정이 취소되었으며<sup>1)</sup>, 일부에서는 이미 설립인가를 받은 재개발조합이 해산되기도 하는 상황에 이르고 있다.<sup>2)</sup>

부동산경기가 호황일 때에는 주택재개발사업에 따른 갈등이 개발이익에 대한 기대감으로 큰 사회적 비용 없이 해소되기도 하였지만, 불황기에 이르러서는 주택재개발사업의 사업성에 대한 회의가 증폭되어 사업추진을 둘러싸고 이해관계인 간 갈등이 심화되는 양상이다. 특히, 주택재개발사업의

근거 법률이라 할 수 있는 「도시 및 주거환경정비법」이 개정되면서 일정 비율의 토지등소유자의 요구가 있는 경우 정비구역이 해제<sup>3)</sup>되거나 조합설립인가를 취소<sup>4)</sup>할 수 있는 법률적 근거 조항이 신설되었다. 뿐만 아니라 시장·군수는 일정비율의 토지등소유자의 요청이 있는 경우는 개략적인 정비사업비 및 추정 분담금을 조사하여 토지등소유자의 의사결정에 필요한 정보를 제공하도록 하고 있다<sup>5)</sup>. 따라서 향후 주택재개발사업을 추진하기 위해서는 사전적 사업성 검토가 필수적으로 요구되고 있는 실정이다.

이러한 사회적 상황을 반영하여 서울시 및 경기도에서는 토지등소유자를 비롯한 정비사업 관련 다수의 이해관계인의 의사결정에 참고자료를 제공한다는 취지하에 추정 분담금프로그램<sup>6)</sup>을 개발하여 보급함으로써 사업초기단계에서 주택재개발사업을 통해 토지등소유자가 분담해야할 추정 분담금을 공개하는 제도를 도입하였으며, 이와는 별도로 주민의견조사 등을 실시하여 주택재개발사업 추진 여부를 토지등소유자가 스스로 판단하도록 하고 있다.

한편, 현재 주택재개발사업에 대한 사업성 분석

- 1) 서울시는 주민투표 결과를 반영하여 2012년 12월 도봉구 창동16구역 등 5개 구역, 2013년 1월 정비예정구역 18곳, 2013년 4월 중로구 창신동인 뉴타운지구 중 7개 구역 등을 해제하였으며, 경기도는 최초 12개시 23개 지구 213개 구역을 뉴타운구역으로 지정하였으나 2013년 4월 기준 7개시 13개 지구 106개 구역만이 사업을 진행 중이며 나머지는 모두 해제된 것으로 조사되었다.
- 2) 2013년 4월 현재 조합설립인가가 취소된 구역은 경기도 수원113-5구역, 춘의 1-1구역 등이다.
- 3) 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3(정비구역 등 해제)에 따르면 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 추진위원회의 승인을 신청하지 않거나 3년이 되는 날까지 조합 설립인가를 신청하지 아니하는 경우, 추진위원회 승인일부 2년이 되는 날까지 조합 설립인가를 신청하지 아니하는 경우 및 조합 설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업시행인가를 신청하지 아니하는 경우 등에는 시장·군수는 시·도지사 또는 대도시의 시장에게 정비구역 등의 해제를 요청하여야 하는 것으로 규정하고 있다.
- 4) 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의2(조합 설립인가 등의 취소)에 의하면 추진위원회 구성 또는 조합 설립에 동의한 토지등소유자의 2분의 1이상 3분의 2 이하의 범위에서 시·도 조례로 정하는 비율 이상의 동의 또는 토지등소유자 과반수의 동의로 추진위원회 또는 조합의 해산을 신청하는 경우 시장·군수는 추진위원회 승인 또는 조합 설립인가를 취소하여야 한다.
- 5) 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의2(조합 설립인가 등의 취소) 제2항에 의하면 토지등소유자의 100분의 10 이상 100분의 25 이하의 범위에서 시·도 조례로 정하는 비율 이상의 요청이 있는 경우, 시장·군수는 토지등소유자의 의사결정에 필요한 정보를 제공하기 위하여 개략적인 정비사업비 및 추정 분담금 등을 조사하여 토지등소유자에게 제공할 수 있다.
- 6) 정비사업의 투명성 강화 및 토지등소유자에 대한 정보 제공 등을 목적으로 서울시는 2010년부터 Clean up 시스템을 운영 중이며, 경기도는 2012년 7월 1일부터 GRES(Gyeonggi Regeneration Estimated Share of Expenses)를 운영 중이다.

은 ‘비례율<sup>7)</sup>’을 중심으로 행해지는데 비례율은 산정 방식에 순환논리가 있고, 주택재개발구역의 상황에 따라 종전자산 및 분양가격차<sup>8)</sup>를 조정함으로써 정책적으로 결정되는 비율에 불과하다. 따라서 비례율이 100%를 넘는다고 해서 해당 구역의 사업성이 좋은 것도 아니며 반대로 100% 이하라고 하여 꼭 사업성이 없는 구역이라고 단정할 수도 없어 객관적이고 합리적인 주택재개발구역의 사업성 지표의 개발이 요구된다.<sup>9)</sup>

본 연구는 비례율을 대체할 만한 합리적이고 객관적인 사업성 지표를 도입하여 토지등소유자를 비롯한 주택재개발사업 관련 이해관계인의 의사결정을 위한 실질적인 참고자료를 개발하는데 목적이 있다. 이를 위해, 본 연구에서는 문헌연구를 통하여 주택재개발사업의 사업성 지표로 활용되고 있는 비례율에 대한 이론적 검토를 하고 비례율에 대한 비판적 고찰을 위해 동일한 조건을 갖는 주택재개발구역에서 서로 상이한 정책 결정을 하는 것을 가정하여 기존의 사업성 분석 및 이를 통한 개발이익의 배분 행태를 파악하였다. 마지막으로 비례율을 대체하기 위한 사업성 지표로서의 분담금 비율의 산정 방식과 그 유용성에 대한 실증 분석을 실시하였다.

## II. 선행연구의 검토

### 1. 개발이익 배분 및 사업성 지표 관련 연구

강세광(2012)은 비례율 방식에 의한 자산배분

에서 조합원들의 총 손익이 변동하는 이유는 조합원분양가와 시세와의 불일치이며 조합원의 종전자산규모에 따라 손익이 변동된다는 것을 수학적으로 증명을 하였다. 또한, 종전자산만을 개발이익을 창출하는 유일한 요인으로 간주하는 비례율에 의한 개발이익 배분방식의 문제점을 제기하면서 조합원들의 참여도나 기여정도를 반영한 새로운 개발이익 배분 기준이 필요함을 주장하였다. 김세형(2003)은 추가분담금 또한 재건축사업의 원가이므로 종전자산만으로 개발이익을 배분하는 비례율에 의한 방식보다 수익률에 의한 개발이익 배분방식을 도입할 것을 주장하였다. 이때 수익률은 중후자산 총액을 종전자산 총액과 사업비 총액의 합계액으로 나눈 값이다. 또한 시뮬레이션을 통해 수익률에 의한 개발이익 배분 방식이 비례율에 의한 방식보다 조합원간 분담금의 격차가 작은 것을 확인하였다.

성상준(2008)은 재개발구역의 사업성 지표로서 일반분양가와 조합원분양가의 ‘분양가 차이’를 재개발조합의 경제성 지표로서 제시하였다. 또한, 재개발구역의 실제 사례를 통해 분양가 차이에 영향을 미치는 요인으로 재개발구역의 사전적 특성과 사업계획 특성, 정부 정책을 분석하였으며 이를 통해 사업면적, 부적격 토지면적, 불량건축물 비율, 분양대지면적비율, 소형평형비율, 분양연면적 등이 분양가 차이에 영향을 미치는 요인으로 제시하였다. 엄부섭(2010)은 2000년 이후 5개의 관리처분사례에 대한 분석을 통해 비례율을 구성

7) 비례율은 당해 주택재개발사업의 시행으로 인하여 얻게 되는 총분양수입에서 총사업비를 차감한 총사업수익과 주택재개발사업에 참여하는 토지등소유자의 종전자산금액 간의 비율로서 주택재개발사업의 사업성을 나타내는 척도로 이해되고 있다.

8) 분양가격차란 주택재개발사업에서의 중후자산에 대한 일반분양가와 조합원분양가의 격차를 말한다.

9) 비례율은 과거 「서울시 주택개발사업 업무지침」 제57조(분양기준가격의 산정)에 규정되어 있었으나 현행 「도시 및 주거환경정비법」상의 용어는 아니다. 다만, 재개발조합은 기본적으로 「민법」상의 조합에 해당하므로 재개발조합의 개발이익 배분의 기준으로 고려할 수 있는 현행 법률상의 규정은 「민법」 제703조(조합의 의의) 및 제711조(손익분배의 비율)로 해석할 수 있다.

하고 있는 요소들의 상호관계를 분석하고 개별 요소들의 변동이 비례율 및 분담금(환급금)에 미치는 영향을 검증하였다. 특히, 종전자산평가액의 전체적인 증감은 비례율에 영향을 미치지만 분담금에는 영향을 미치지 않는다는 점을 들어 개발이익을 반영하여 평가하는 방안을 제시하였다.

윤상필(2012)은 재개발과 재건축에서의 민간과 공공이 향유하는 개발이익 배분비율이 차이가 있음을 지적하며 재개발에서는 민간의 개발이익 배분비율이 35.29%에 불과하므로 공공의 부담을 늘려야한다고 주장하였다. 김금현(2011)은 서울시 20개 구역을 대상으로 재개발사업의 참여주체별로 개발이익의 배분비율을 분석하였는데, 민간과 공공의 배분비율이 55%:45%의 비율임을 제시하며, 상대적으로 소극적인 참여 행태를 보이는 공공에서 많은 개발이익을 향유하는 문제점을 개선하기 위하여 재개발사업에서의 공공의 지원이 필요함을 주장하였다.

김윤식(2009)은 정비사업에서의 의사결정은 조합원별 자산규모에 비례해서 이루어지지 않고 토지등소유자가 동일한 의사결정 권한을 갖는다는 점을 고려하여 정비사업을 통해 예상되는 개발이익 중 일정액을 모든 토지등소유자에게 우선 배분하고 나머지를 순차적으로 배분하는 방식을 제시하였으며 구체적이고 계량화된 기준이 필요함을 주장하였다. 한창섭·김호철(2011)은 주택재개발사업에 따른 개발이익을 총개발이익, 조합원의 개발이익, 공공의 개발이익으로 분류하고 각 개발이익에 영향을 주는 계획요소들을 분석하였다. 이를 통해 원활한 재개발사업 시행을 위하여 국공유지 매도가를 낮추고 임대주택 공급비율을 조정하는 등의 공공의 역할을 강조하였다. 또한, 순부담률이 총개발이익과 공공의 개발이익에 정

(+)의 요인으로 작용하고 있다는 점을 들어 기반시설 확충을 위한 기부채납과 용적률 인센티브를 적절히 활용할 것을 제안하였다.

김성희·안건혁(2010)은 주택재개발사업의 개발이익으로 일반분양가와 조합원분양가액의 차이인 분양가격차에 주목하여 조합원분양가의 결정요인에 대한 구조방정식 모형을 통한 분석을 실시하였으며 이를 통해 일반분양가가 높을수록, 일반분양주택 면적비율이 높을수록, 지가가 높을수록, 공사비가 낮을수록 조합원분양가 비율이 낮아지는 결과를 도출하였다. 또한, 재개발사업의 규제정책인 용적률 강화, 임대주택 및 기반시설에 대한 부담 강화, 분양가상한제의 시행은 재개발사업의 장기화 및 미시행으로 이어질 수 있어 재개발사업이 갖는 공공적 성격을 감안할 때 적절한 유인수단(인센티브)도 필요함을 주장하였다.

## 2. 선행연구와의 차별성

주택재개발사업 관련 선행 연구들은 사전사업성 검토의 중요성을 언급하거나 개발이익의 합리적인 배분 방안 등을 주로 논의하고 있다. 또한, 현행 주택재개발구역의 사업성 지표로 활용되고 있는 비례율의 한계점을 지적하는 연구도 있으나 비례율을 대체할 만한 대안적 지표는 제시하지 않고 있다. 이에 비해 본 연구는 현행 주택재개발사업의 타당성 지표로 활용되는 비례율에 대한 이론적 검토와 함께 산정 과정상의 한계를 실증분석하고 이를 위한 대안으로서 분담금 비율을 제시함과 동시에 그 유용성을 검증하였다. 또한, 실질적인 사업성 지표로서의 분담금 비율이 적용되기 위해서는 시장가치를 반영한 수익성 분석이 선행되어야 하며 산정된 개발이익을 분양가격차에 반영하는 방안을 제시하였다.

### III. 비례율에 의한 사업성 분석

#### 1. 주택재개발사업 관련 사업성 분석의 특수성

주택재개발사업 등 정비사업 관련 사업성 분석은 일반적인 부동산 개발사업과 성격을 달리한다.<sup>10)</sup> 즉, 일반적인 개발사업과 달리 정비사업에서는 토지등소유자로 구성된 조합이 사업 시행의 주체가 되어 사업의 기초자산인 토지에 대한 실질적인 소유권 변동이 없이 토지 등을 보유한 상태에서 사업이 시행된다. 따라서 정비사업에서의 타당성 분석은 사업 참여자인 토지등소유자가 정비사업을 통해 새로이 신축되는 토지 및 건축물(중후자산)을 취득하는데 부담해야 할 분담금(환금금)의 크기가 사업성 분석의 핵심적인 내용이라 할 수 있다. 즉, 정비사업의 사업시행자는 당해 사업에 참여하는 다수의 토지등소유자로 구성된 조합이므로 정비사업의 사업성 분석은 정비사업을 통한 개발이익이 토지등소유자 간 어떻게 배분되며 그 결과 중후자산을 취득하는데 필요한 분담금의 크기를 분석한다는 점에서 일반적인 개발사업과 차이가 있다.

따라서 주택재개발사업에서의 사업성 분석은 당해 재개발구역단위의 사업성 검토와 토지등소유자별 사업성 검토가 순차적으로 이루어져야 하며, 이때 토지등소유자별 투자자본 대비 수익률의 형평성이 전제가 되어야 한다. 또한, 부동산 개발

사업과 달리 정비사업에서의 사업성 분석에서는 금융비용을 별도로 고려하지 않는데 이는 기존 토지 등에 대한 이용이 불가능한 시점(이주시점)과 입주시점(준공시점)까지의 기간이 3년 정도로 비교적 짧고, 대부분의 주택재개발사업구역에서 당해 정비사업에 참여하는 시공사의 도급금액에 공사기간에 대한 금융비용이 포함되어 있기 때문이다. 따라서 화폐의 시간가치는 별도로 고려하지 않는 것이 일반적이다.

#### 2. 기존 사업성 지표로서의 비례율

비례율을 수식으로 표시하면 아래 식 (1)과 같다. 여기서  $TR$ 은 총분양수입,  $TC$ 는 총사업비,  $TB$ 는 조합원의 종전자산 합계이다.

$$BCR(\%) = \frac{(TR - TC)}{TB} \times 100(\%) \quad (1)$$

##### 1) 총분양수입( $TR$ )

총분양수입은 당해 주택재개발사업을 통해 신설되는 토지 및 건축물에 대한 분양수입을 의미한다. 즉, 주택재개발사업을 통해 신설되는 공동주택, 근린생활시설 등의 부대시설 및 조성택지에 대한 일반분양수입과 조합원분양수입의 합계이다.

이때 일반분양수입은 당해 시설에 대한 분양가능성 등을 검토한 적정 시장가격<sup>11)</sup>을 반영하여 결정하게 되며 조합원분양가는 원가의 적정배분이라는 방식을 취하게 되므로 당해 주택재개발사

10) 일반적인 사업성 분석의 경우 화폐의 시간가치 고려 여부에 따라 단순비교방법(회수기간법, 회계적 이익률법 등)과 현재가치인방법(순현재가치법, 내부수익률법, 비용편익분석법 등)이 있으며, 사업성 검토의 결과를 확정된 값으로 제시하는 방법과 몬테카를로 시뮬레이션을 통해 확률분포로 제시하는 방법으로 구분할 수 있다. 또한, 본 연구에서의 사업성 분석은 주택재개발사업을 시행하는 재개발조합 또는 조합을 구성하는 토지등소유자의 시각에서 논의를 전개하였다.

11) 분양가상한제에서는 대지비와 건축비를 합산하여 일반분양가를 결정하게 되지만 논의를 단순화하기 위해 분양가상한제는 별도로 고려하지 않았다.

업에 대한 원가를 반영하게 되지만 현실적으로는 원활한 사업 시행을 위해 일반분양가보다 낮은 가격을 책정하고 있다. 따라서 조합원분양가는 조합의 정책적 판단에 의해 주로 결정되게 되며 특히, 비례율이 100%를 초과하는 경우 당해 주택재개발조합에 법인세 등의 부담의무가 발생하므로 조합원분양가를 하향함으로써 비례율을 100% 수준으로 조정하게 된다. 또한, 일부 조합에서는 비례율이 100%에 못 미치더라도 조합원분양가를 일반분양가보다 낮게 책정하기도 하는데 이 경우 조합원의 종전자산 규모에 따라 왜곡된 개발이익이 배분되기도 한다.

## 2) 총사업비(TC)

총사업비는 항목의 명칭이나 분류 체계에 관계없이 당해 정비사업에 소요되는 총비용을 말한다. 총사업비는 크게 시공사 등의 협력업체와의 계약에 의해 결정되는 항목과 관련 법령의 규정에 의해 결정되는 항목, 조합의 직접적인 운영에 소요되는 항목으로 구분할 수 있으나 주택재개발조합에서 조정할 수 있는 여지가 작아 외생변수로 처리하여 본 논의에서는 생략한다.

## 3) 조합원의 종전자산 합계(TB)

비례율 산정식에서 분모가 되는 조합원의 종전자산 합계는 당해 재개발사업에 참여하는 조합원이 가진 종전자산 평가금액을 합산한 값이다. 따라서 현금청산자의 종전자산 평가금액은 제외되며, 국공유지의 경우 정비기반시설은 무상양수도 대상이 되므로 제외된다. 다만, 국공유지 중 점유자가 있을 경우 점유자가 국공유지에 대한 우선매수권을 갖게 되는 바, 점유자가 매수하여 조합원이 되는 경우에는 종전자산 금액에 포함하지만

점유자가 매수를 포기하여 조합이 매수하게 되는 경우에는 사업비 항목으로 편입하고 종전자산 금액에서는 제외한다.

## 3. 비례율에 의한 사업성 분석 방식 및 한계

### 1) 비례율에 의한 사업성 분석 방식

현재 주택재개발구역의 사업성은 구역 단위를 기준으로 할 경우 주로 비례율로 판단하며, 개별 사업성을 논하는 경우에는 추가분담금 또는 수익률로 판단한다. 즉, 최종적인 사업성은 분담금을 통해 파악하게 되고 분담금을 산정하기 위해서는 그 절차상 종전자산에 비례율을 반영한 권리가액을 산정하게 된다. 따라서 현행 주택재개발구역의 사업성 지표로 활용되고 있는 비례율과 이를 통한 토지등소유자별 분담금 산정 및 개발이익 배분 방식에 대한 논의가 필요하다.

주택재개발사업을 통해 개별 토지등소유자가 부담해야할 분담금은 당해 토지등소유자가 공급받게 되는 중후자산(아파트)의 조합원분양가와 당해 토지등소유자의 권리가액의 차액으로서 식(2)와 같다.

$$S_a = mP_a - R_a \quad (2)$$

여기서,  $S_a$ 는 조합원  $a$ 의 분담금,  $mP_a$ 는 조합원  $a$ 가 분양 신청한 중후자산의 조합원 분양가,  $R_a$ 는 조합원  $a$ 의 권리가액이다. 이때 분양신청한 아파트의 조합원 분양가란 분양신청 및 관리처분 계획에 따라 개별 토지등소유자(조합원  $a$ )가 분양받게 되는 신축아파트의 조합원 분양 가격을 의미하고 권리가액( $R_a$ )은 다음 식(3)과 같이 당해 조합원의 종전자산 평가액( $B_a$ )에 당해 주택재개발구역의 비례율( $BCR$ )을 곱한 금액이다.

$$R_a = B_a \times BCR \quad (3)$$

## 2) 비례율에 의한 사업성 분석 방식의 한계

현재 비례율은 구역 전체의 사업성을 나타내는 지표로 인식됨은 물론 개별 조합원의 권리가액을 결정하는 역할을 한다. 본 연구에서는 비례율의 한계에 대한 분석을 위해 다음과 같은 전제를 가정하여 비례율의 산정과정과 이에 따른 조합원별 분담금을 비교 검토한다.

### <전제 1>

주택재개발사업구역 ①은 종전자산 규모를 달리하는 기존의 토지등소유자 5명으로 구성되어 있으며 종전자산의 합계는 1,000이다.

### <전제 2>

토지등소유자는 모두 주택재개발사업에 참여하며 단일 규모(예를 들어, 전용면적 85㎡의 국민주택규모 아파트) 10세대를 건축하여 5세대는 일반분양하며 나머지 5세대는 조합원에게 분양한다.

### <전제 3>

주택재개발사업구역 ①의 사업시행으로 신축되는 중후 아파트의 시장가치는 세대당 300이다.

### <전제 4>

주택재개발조합 ①은 일반분양가와 조합원분양가의 격차율을 20%로 결정하고 일반분양가 300, 조합원분양가 240으로 결정한다.

### <전제 5>

주택재개발사업구역 ①의 사업시행을 위한 총사업비는 2,000이다.

주택재개발사업구역 ①의 비례율은 <표 1>과 같이  $\left( \frac{2,700 - 2,000}{1,000} \right) \times 100 = 70\%$ 로 산정된다.

<표 1> 주택재개발구역 ①의 현황과 비례율

구분	주택재개발 구역 ①	비고
종전 자산 (TB)	가	최하위 수준
	나	평균미달
	다	평균
	라	평균이상
	마	최상위 수준
	합계	1,000
총분양 수입 (TR)	일반 분양	1,500
	조합원분양	1,200
	합계	2,700
총사업비(TC)		2,000
비례율(BCR)		70%

$$\text{주: } BCR(\%) = \frac{(TR - TC)}{TB} \times 100(\%)$$

주택재개발사업구역 ①의 조합원별 분담금 및 수익률은 <표 2>와 같이 산정되었다. 수익률은 종후자산 시장가치 대비 종전자산과 분담금 합계액의 비율로 표시할 수 있는데 조합원 '가'의 수익률은  $\left( \frac{300}{50 + 205} - 1 \right) \times 100 = 18\%$ 로 산정된다. <표 2>에서 확인한 바와 같이 보유하고 있는 종전자산 규모별로 조합원별 상이한 수익률이 산정되는 것을 알 수 있다. 즉, 비례율이 100%에 못 미치는 경우 종전자산이 큰 소유자에게 상대적으로 더 불리한 결과를 초래하는 것을 알 수 있다.

<표 2> 주택재개발구역 ①의 토지등소유자별 분담금 및 수익률

조합원별 분담금 및 수익률 분석				
구분	주택재개발구역 ①			
	분양가	권리가액	분담금	수익률
가	240	35	205	18%
나	240	70	170	11%
다	240	140	100	0%
라	240	210	30	-9%
마	240	245	-5	-13%
합계	1,200	700	500	

한편, 비례율이 100%에 미달하는 주택재개발 구역의 경우 사업성이 불량한 것으로 판단하여 비례율을 조정할 유인을 갖게 되는데 주택재개발사업구역 ④와 동일한 사업조건을 가진 주택재개발사업구역 ⑤와 ⑥를 가정하여 분양가격차를 조정하는 경우와 종전자산 금액을 조정하는 경우를 상정하여 논의를 전개한다. 또한, 이때 주택재개발조합 ⑤와 ⑥의 비례율이 어떻게 조정되는지를 살펴보고 이에 따른 조합원별 분담금 및 수익률<sup>12)</sup>에 미치는 영향을 분석한다.

#### (1) 분양가 격차를 조정한 경우

주택재개발조합 ⑤는 비례율을 상향 조정하기 위한 방법으로 분양가격차를 줄이는 방법을 선택한다고 가정한다. 즉, 기존의 분양가격차율 20%를 10%로 조정하는 경우의 비례율과 조합원별 분담금 및 수익률에 미치는 영향을 분석하였다. 주택재개발조합 ⑤의 다른 조건은 동일한 상태에서 조합원분양가를 기존의 240에서 270으로 조정하였다. 분양가격차의 조정을 통해 주택재개발조합 ⑤의 비례율은 <표 3>과 같이 85%로 조정되었다.

<표 3> 주택재개발구역 ⑤의 현황과 비례율

구분		주택재개발 구역 ⑤	비고
종전 자산 (TB)	가	50	최하위 수준
	나	100	평균미달
	다	200	평균
	라	300	평균이상
	마	350	최상위 수준
	합계	1,000	
충분양 수입 (TR)	일반 분양	1,500	300 x 5세대
	조합원분양	1,350	270 x 5세대
	합계	2,850	
총사업비(TC)		2,000	
비례율(BCR)		85%	

<표 4>는 주택재개발조합 ⑥의 조합원별 분담금 및 수익률이 어떻게 조정되는지를 분석한 결과이다. 분양가격차를 조정한 경우의 조합원별 분담금의 합계는 분양가 격차를 조정하기 전과 동일한 500으로 변동이 없으나 조합원별 수익률은 평균 종전자산금액을 기준으로 다르게 나타났는데 평균에 미달하는 소유자의 경우 상대적으로 수익률의 악화를 가져오며 반대로 평균을 초과하는 소유자의 경우에는 수익률의 개선효과를 가져왔다. 하지만 여전히 비례율이 100%에 못 미치는 상황이고 이에 따라 평균종전자산 금액에 미달하는 소유자에게 상대적으로 유리한 결과를 가져오는 것을 알 수 있다.

<표 4> 주택재개발구역 ⑥의 토지등소유자별 분담금 및 수익률

조합원별 분담금 및 수익률 분석				
구분	주택재개발구역 ⑥			
	분양가	권리가액	분담금	수익률
가	270	42.5	227.5	8%
나	270	85	185	5%
다	270	170	100	0%
라	270	255	15	-5%
마	270	297.5	-27.5	-7%
합계	1,350	850	500	

#### (2) 종전자산금액을 조정한 경우

주택재개발조합 ⑥의 다른 조건은 주택재개발조합 ④와 동일하나 종전자산 금액을 일괄적으로 10% 하향 조정하여 비례율을 상향시키는 정책을 취한다고 가정하여 비례율과 조합원별 분담금 및 수익률에 미치는 영향을 분석하였다. <표 5>와 같이 주택재개발조합 ⑥의 충분양수입(TR)과 총사업비(TC)는 주택재개발조합 ④와 동일하나 종전

12) 조합원별 수익률은 투입가치 대비 산출 가치로 나타내기 위하여 종후자산의 시장가치를 당해 조합원의 종전자산금액과 분담금의 합계액으로 나눈 값으로 산정한다.



자산금액만 900으로 하향 조정되었으며 이 때 주택재개발조합 ㉠의 비례율은 78%로 상향되었다. 이제 주택재개발조합 ㉠의 조합원별 분담금 및 수익률이 어떻게 조정되었는지를 분석하였다.

〈표 5〉 주택재개발구역 ㉠의 현황과 비례율

구분		주택재개발 구역 ㉠	비고
종전 자산 (TB)	가	45	최하위 수준
	나	90	평균미달
	다	180	평균
	라	270	평균이상
	마	315	최상위 수준
	합계	900	
충분양 수입 (TR)	일반 분양	1,500	300 x 5세대
	조합원분양	1,200	240 x 5세대
	합계	2,700	
총사업비(TC)		2,000	
비례율(BCR)		78%	

〈표 6〉에서 볼 수 있듯이 다른 조건은 동일한 상태에서 종전자산금액을 하향 조정한 경우의 조합원분담금의 합계는 500으로 동일하고 조합원별 권리가액 및 분담금의 변화도 없다. 즉, 종전자산금액의 일괄적인 상향 또는 하향 조정은 조합원의 분담금에 영향을 미치지 않는다. 따라서 주택재개발구역의 감정평가관련 주요 민원의 하나인 종전자산금액의 상승조정 요구는 실질적인 의미가 크지 않음을 알 수 있다. 즉, 종전자산에 대한 감정평가가 상대적인 형평성을 고려한 합리적인 수준으로 결정된다면 절대적인 금액의 차이는 중요하지 않다는 것을 알 수 있다. 반면, 조합원별 수익률은 큰 차이를 보이는데 종전자산금액이 낮은 소유자는 종전자산 조정 전보다 더 높은 수익률을 실현한 것을 알 수 있다.

〈표 6〉 주택재개발구역 ㉠의 토지등소유자별 분담금 및 수익률

조합원별 분담금 및 수익률 분석				
구분	주택재개발구역 ㉠			
	분양가	권리가액	분담금	수익률
가	240	35	205	20%
나	240	70	170	15%
다	240	140	100	7%
라	240	210	30	0%
마	240	245	-5	-3%
합계	1,200	700	500	

주택재개발조합 ㉠과 ㉡는 주택재개발조합 ㉠과 실질적으로 동일한 조건을 가지나 조합의 정책에 따라 비례율이 조정될 수 있음을 보여주고 있다. 또한, 비례율의 조정 결과 조합원분담금의 합계는 동일하지만 종전자산금액의 크기에 따라 조합원별 분담금 및 수익률에 차이가 발생하는 것을 알 수 있다. 즉, 조합의 정책에 따라 분양가 격차 및 종전자산금액의 조정을 통해 비례율을 조정하는 경우 종전자산 금액에 따라 개발이익 배분이 달라지는 것을 알 수 있다. 상기의 예는 비례율이 100%에 미달하는 경우를 가정하여 논의를 전개하였지만 비례율이 100%를 초과하는 구역에서는 반대의 논리가 적용될 수 있다.

주택재개발사업이 아닌 일반적인 기준으로 상기한 주택재개발구역의 사업성을 분석해보면 시장가치를 반영한 총수입( $300 \times 10 = 3,000$ )과 총비용(초기투입 종전자산가치 1,000+사업비 2,000)이 동일한 상황으로 사업성이 나쁘다고 단정할 수 없다. 그러나 비례율만을 기준으로 사업성을 판단한다면 100%에 미치지 못하므로 사업성이 없는 구역으로 단정하는 오류를 범할 수 있다. 또한, 비례율은 조합의 정책에 따라 변동될 수 있으며 이 경우 종전자산소유자별로 분담금 또는 수익률에 변화가 발생함을 알 수 있다. 따라서 비례율을 통

한 현행 주택재개발사업의 개발이익 배분방식이 불완전하며 비합리적인 측면이 있다고 할 수 있다. 특히, 비례율을 주택재개발사업의 사업성지표로 활용하고 있는 현재의 상황을 고려할 때 비례율을 대체할 만한 보다 합리적인 대안적 지표의 개발이 요구된다.<sup>13)</sup>

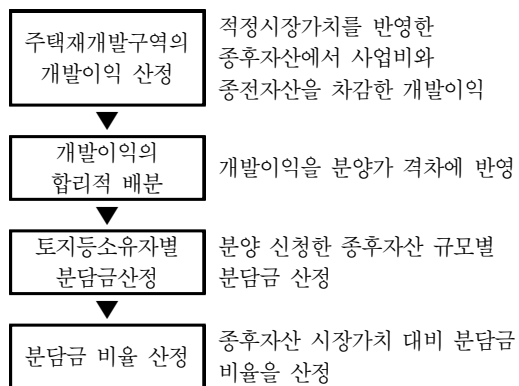
#### IV. 분담금 비율을 적용한 사업성 분석

##### 1. 분담금 비율의 의의

분담금 비율이란 주택재개발사업구역의 조합원이 주택재개발사업 시행으로 분양받게 될 종후자산의 시장가치<sup>14)</sup> 대비 분담금의 비율을 의미한다. 주택재개발사업은 구역 내 토지등소유자가 사업 시행에 동의함으로써 조합을 구성하고 조합이 실질적인 사업시행자가 되는데 토지등소유자의 동의 여부에 결정적인 영향을 미치는 핵심적인 요인이 분담금이다. 즉, 분담금의 크기가 주택재개발사업의 참여여부를 결정하는 의사결정의 지표가 된다. 전술한 바와 같이 비례율은 재개발조합의 정책에 따라 조정이 가능한 유동적인 지표이며 개발이익의 변동이 없는 경우 비례율이 높고 낮음에 따라 조합원이 부담하게 될 전체 분담금은 변화가 없음을 알 수 있다. 즉, 당해 재개발구역의 정확한 개발이익이 산정되면 조합원이 부담할 분담금 총액은 고정되며 조합원별 개발이익의 배분 방식은 조합의 정책에 따라 달라지는 것으로 이해할 수

있다. 즉, 비례율의 조정을 통해 개발이익 배분 방식이 결정된다. 따라서 재개발구역의 정확한 사업성을 분석하기 위해서는 조합의 정책에 영향을 받지 않는 객관적인 개발이익이 먼저 산정되어야 하며 순차적으로 개발이익 배분방식을 결정하면 되는 것이다.

〈그림 1〉은 실질적인 주택재개발구역의 사업성 지표로서 분담금 비율을 도출하기 위한 산정 절차를 도식화한 것이다.



〈그림 1〉 분담금 비율의 산정 절차

##### 2. 주택재개발구역의 개발이익 산정

주택재개발사업 등의 정비사업은 노후불량주거지의 개선과 정비기반시설의 신설이라는 공익사업적 성격이 있는 반면, 사업의 구체적인 방식은 토지등소유자가 설립한 조합이 실질적인 주체가 되어 시행하는 민간 주도의 수익사업이다.<sup>15)</sup> 따라서, 정비사업 참여자 간 합리적인 수익비용의

13) 합리적인 지표란 논리적, 이성적이며 보편타당한 기준에 의한 가치판단에 근거한 것으로서 다양한 시각에서 논의될 수 있지만 본 연구에서는 당해 주택재개발사업에 투입한 투자자본(종전자산과 분담금) 대비 개발이익의 비율이 동일한 것 즉, 토지등소유자 간 동일한 수익률을 실현하는 것으로 정의한다.

14) 종후자산에 대한 일반분양가는 시장가치를 반영하여 결정되는 것을 가정하였으므로 종후자산의 시장가치는 일반분양가를 의미한다.

15) 주택재개발사업은 노후불량주거지의 개선이라는 측면에서 볼 때 공공적 성격이 있으나 본 연구는 개발이익의 배분 및 사업성 지표를 논하는 것이므로 주택재개발사업의 성격에 대한 상세한 논의는 생략한다.

배분이 이루어져야 하며 이를 위한 전제로서 당해 주택재개발사업의 정확한 수익과 비용이 산정되어야 한다.

시장가치를 반영한 충분양수입은 당해 주택재개발사업을 통해 신설되는 토지 및 건축물에 대한 분양수입으로서 분양가의 격차를 조정하지 않은 시장가치를 반영한 공동주택의 분양수입, 임대아파트 매각수입, 근린생활시설 등의 부대시설을 건축하는 경우 분양수입 그리고 조성택지에 대한 매각수입을 합산한다.

$$TDI = TFR - (TC + TB) \quad (4)$$

여기서,  $TDI$ 는 조합의 개발이익,  $TFR$ 은 시장가치를 반영한 충분양수입,  $TC$ 는 총사업비,  $TB$ 는 조합원 종전자산의 합계이다. 주택재개발구역의 개발이익은 시장가치를 반영한 총 분양수입에서 총사업비와 종전자산<sup>16)</sup>을 차감하여 산정한다.

개발이익 산정 결과 개발이익이 없다면 당해 주택재개발구역은 사업성이 없는 구역으로 판단하여 주택재개발사업을 중단하거나 정책적인 판단을 실시하여 용적률, 세대수 등의 조정을 실시하여 사업진행여부를 재검토할 수 있을 것이다. 이에 반해 개발이익이 있는 경우 당해 주택재개발구역은 사업성이 있는 것으로 판단할 수 있고 개발이익의 적정한 배분을 통한 토지등소유자별 분담금을 산정한다.

### 3. 개발이익의 합리적 배분 방법

주택재개발구역의 수익성 검토 결과 개발이익이 발생하는 경우 이를 토지등소유자 간 배분하는 방법은 조합의 정책에 따라 달라지나 크게 종전자산에 반영하는 경우와 분양가 격차를 조정하는 경우로 나눌 수 있다. 종전자산에 반영하는 방법은 주택재개발사업에 대한 사업위험을 고려하지 않고 개발이익을 사전에 배분하는 방식으로 주택재개발사업에 대한 불확실성을 회피하기 위한 현금청산자가 다수 발생할 경우 주택재개발사업이 중단될 우려가 있다. 따라서 주택재개발사업 시행에 따라 예상되는 개발이익을 분양가 격차에 반영하기 위하여 충분양수입 중 조합원분양수입에서 개발이익을 차감하는 방식을 적용할 수 있다. 즉, 충분양수입은 종후자산에 대한 일반분양수입과 조합원분양수입으로 구분되는데 조합원분양수입에서 개발이익을 공제하는 방식이다.<sup>17)</sup> 조합원분양수입이 감소한다는 의미는 조합의 개발이익을 그 구성원인 토지등소유자에게 배분한다는 의미이다. 이를 식으로 표현하면 다음과 같다.

$$\begin{aligned} TFR &= TFR_m + TFR_g \\ ATFR &= (TFR_m - TDI) + TFR_g \end{aligned} \quad (5)$$

여기서,  $TFR$ 은 시장가치를 반영한 충분양수입을 의미하며, 조합원분양수입( $TFR_m$ )과 일반분양수입( $TFR_g$ )으로 구성된다. 조합원분양수입에서 개발이익( $TDI$ )을 공제한 후 일반분양수입을 더하

16) 본 연구에서의 종전자산금액은 당해 주택재개발구역의 특성 등을 고려하여 적정하게 평가되었다는 것을 전제로 한다.

17) 둘 이상의 종후자산이 있는 경우 조합원분양수입대비 개발이익의 비율을 동일하게 적용한다.

면  $ATFR$ (수정된 충분양수입)이 산정된다.<sup>18)</sup>

결국, 조정된 분양수입은 개발이익을 모두 분양가 격차에 반영하였으므로 사업비와 종전자산 합계액과 동일하다. 조정된 분양수입을 기준으로 비례율을 산정하면 다음과 같이 항상 100%가 됨을 알 수 있다.

$$\begin{aligned} BCR(\%) &= \frac{(TR - TC)}{TB} \times 100(\%) \\ &= \frac{(ATFR - TC)}{TB} \times 100(\%) \\ &= \frac{(TC + TB - TC)}{TB} \times 100(\%) \\ &= 100(\%) \end{aligned} \quad (6)$$

즉, 본 연구에서 가정하고 있는 합리적인 개발이익 배분을 위한 전제조건으로서의 비례율은 100%이다.

#### 4. 사업성 분석 지표로서의 분담금 비율

##### 1) 분담금의 산정

개발이익이 모두 분양가 격차에 반영된 경우 비례율은 100%이므로 토지등소유자의 권리가액과 종전자산은 동일하며, 따라서 토지등소유자의 분담금은 분양 신청한 종후자산의 조합원분양가와 종전자산금액의 차이로 정의할 수 있다.

$$S_a = mP_a - B_a \quad (7)$$

여기서,  $S_a$ 는 조합원  $a$ 의 분담금,  $mP_a$ 는 조합

원  $a$ 가 분양 신청한 종후자산의 조합원분양가,  $B_a$ 는 조합원  $a$ 의 종전자산금액이다.

한편, 재개발구역의 수익률은 시장가치를 반영한 종후자산의 가치와 총사업비의 차이인 개발이익을 종전자산으로 나눈 값으로 계산할 수 있으며 이를 식으로 표시하면 다음과 같다.

$$\begin{aligned} &\frac{(TFR - TC)}{TB} \times 100(\%) \\ &= \frac{TDI}{TB} \times 100(\%) \end{aligned} \quad (8)$$

결론적으로 개별 토지등소유자별 분담금은 분양 신청한 종후아파트의 면적과 종전자산금액에 따라 분담금이 결정된다. 또한, 조합의 정책에 따라 분양가 격차를 결정하는 경우 토지등소유자별 수익률의 차이를 가져왔지만 객관적인 개발이익을 먼저 산정한 후 이를 분양가 격차에 모두 반영하는 방식으로 개선함으로써 토지등소유자별 동일한 수익률을 실현하여 개발이익 배분의 합리성을 가져오는 것을 알 수 있다.

##### 2) 분담금 비율의 산정

분담금의 절대금액만으로는 합리적인 의사결정에 제한적인 역할밖에 할 수 없다. 왜냐하면 동일한 분담금이라 할지라도 종후자산의 시장가격이 높은 지역과 낮은 지역에서 받아들일 수 있는 분담금은 차이가 있기 때문이다. 따라서 이를 보완하기 위해 종후자산의 시장가격 대비 분담금의 비율을 고려할 수 있다.

18) 식 (5)에 식 (4)를 대입하여 정리하면,

$$\begin{aligned} ATFR &= (TFR_m - (TFR - (TC + TB))) + TFR_g \\ &= (TFR_m - (TFR_m + TFR_g - (TC + TB))) + TFR_g = TFR_m - TFR_m - TFR_g + TC + TB + TFR_g = TC + TB \end{aligned}$$

로 나타낼 수 있다.

$$SR_a = \frac{S_a}{TFR_a} \times 100\% \quad (9)$$

여기서,  $SR_a$ 는 조합원  $a$ 의 분담금 비율,  $S_a$ 는 조합원  $a$ 의 분담금,  $TFR_a$ 는 조합원  $a$ 가 분양 신청한 중후자산의 시장가격이다. 분담금 비율은 개별 토지등소유자의 합리적인 의사결정을 지원함은 물론 주택재개발구역 간 상대적인 사업성을 검토하는 지표로 활용될 수 있어 정책 담당자나 일반 투자자에게도 유용한 지표가 될 수 있다. 또한, 대부분의 주택재개발사업구역이 저소득층이 주로 거주하는 주거환경이 열악한 지역임을 감안할 때 분담금을 모두 대출금으로 충당할 때의 부채감당 비율<sup>19)</sup>과 유사한 성격의 지표가 될 것이다.

### 3) 사업성 분석 지표로서의 분담금 비율

분담금 비율은 중전자산금액과 분양 신청한 중후자산 아파트의 면적에 따라 다양하게 산정될 것이므로 주택재개발구역의 사업성 분석 지표로서 활용하기 위해서는 당해 주택재개발구역의 표준적인 분담금 비율의 제시가 필요하다. 즉, 소유자별로 다양하게 산정되는 분담금 비율 중 누가(중전자산 금액) 무엇을(중후자산의 종류) 공급받는데 필요한 분담금 비율인지의 여부를 결정해야 한다. 먼저, '누가'에 해당하는 것은 중전자산 금액을 기준으로 평균값 또는 최빈값을 적용할 수 있을 것이다. 이때 평균값이란 구역 내 중전자산 합계를 소유자 수로 나눈 값으로서 본 사례에서는

$1,000/5 = 200$ 으로 계산된다. '무엇을'은 대표적인 공급 규모인 국민주택규모나 저소득층이 밀집한 주택재개발구역의 특성을 반영하여 공급면적  $85\text{m}^2$  수준을 기준으로 할 수 있을 것이다.<sup>20)</sup>

분담금 비율을 사업성지표로 활용하기 위해서는 일정한 기준이 필요하며 본 연구에서는 구역의 대표성을 나타내기 위해 구역 내 평균중전자산 소유자가 공급면적  $85\text{m}^2$ 를 분양받는 경우의 분담금을 예시로 들었다.

또한, 분담금 비율은 부채비율의 추정을 통해 원주민의 재정착 가능성 지표로서도 활용이 가능할 것이다.

## 5. 분담금 비율 산정 예시

분담금 비율을 산정하기 위하여 주택재개발구역 ㉠과 동일한 조건하에 있는 주택재개발구역 ㉡를 상정하였다. 사업성 분석 지표로서 분담금 비율을 산정하기 위해 주택재개발구역 ㉡의 개발이익을 산정하고 개발이익을 분양가격차에 배분한 후 개별 조합원별 분담금 및 수익률을 검토하였다. 주택재개발구역 ㉡의 개발이익은 분양수입( $10 \times 30 = 3,000$ )과 사업비(2,000), 중전자산의 합계(1,000)와 동일하므로  $3,000 - 2,000 - 1,000 = 0$ 이며, 수익률은  $\left( \frac{3,000 - 2,000}{1,000} - 1 \right) \times 100 = 0\%$ 이다.

즉, 주택재개발사업구역 ㉡의 개발이익은 없으므로 분양가격차에 반영할 조합원 할인 금액이 없

19) 통계청 발표 자료(자산·부채의 유형별 가구당 보유액, 비중 및 보유가구 비율, 2011)에 따르면 국내 주택 보유가구의 거주주택 기준 평균 부채비율은 약 34%이다.

20) 「경기도 도시 및 주거환경정비 조례(안)」에 토지소유자의 과도한 부담이 예상되거나 지정 목적을 달성할 수 없는 뉴타운사업에 대해 도지사가 직권으로 정비구역 지정을 해제하는 방안을 추진하고 있으며 구체적인 기준은 다음과 같다. ① GRES에 공개된 평균 비례율이 0.7 이하인 구역, ② 평균 추정 분담금이 분양면적  $85\text{m}^2$ (약 25평형)기준 1억을 초과하는 구역, ③ 해당 도시에 미분양 주택이 많은 등 향후 사업이 정상적으로 추진된다고 하더라도 사업성이 매우 불량한 경우, ④ 추진위원회 승인 후 2년 이상이 경과했으나 조합설립이 이루어지지 않고 그 설립 전망도 불투명한 경우

고 조합원분양가와 일반분양가의 격차는 없다.<sup>21)</sup>

〈표 7〉 주택재개발구역 ①의 개발이익 및 수익률

구분		주택재개발 구역 ①	비고
종전 자산 (TB)	가	50	최하위 수준
	나	100	평균미달
	다	200	평균
	라	300	평균이상
	마	350	최상위 수준
	합계	1,000	
총분양수입 (TR)	일반 분양	1,500	300 x 5세대
	조합원분양	1,500	300 x 5세대
	합계	3,000	
총사업비(TC)		2,000	
개발이익(TDI)		0	3,000- (2,000+1,000)
분양가격차에 반영할 개발이익		0	

〈표 8〉은 동일한 조건을 갖는 주택재개발조합 ①과 ②의 개발이익 배분 방식이 달라짐으로써 토지등소유자 간 분담금 및 수익률이 달라지는 것을 알 수 있다. 즉, 분담금의 합계는 500으로 동일하지만 비례율을 통한 왜곡이 발생하지 않으므로 조합원의 종전자산 규모에 관계없이 수익률이 동일하게 산정되어 조합원별 형평성이 제고된 것을 알 수 있다.

〈표 8〉 주택재개발구역 ①의 조합원별 분담금 및 수익률

조합원별 분담금 및 수익률 분석				
구분	주택재개발구역 ①			
	분양가	권리가액	분담금	수익률
가	300	50	250	0%
나	300	100	200	0%
다	300	200	100	0%
라	300	300	0	0%
마	300	350	-50	0%
합계	1,500	1,000	500	

〈표 9〉는 지금까지의 논의를 요약한 것이다. 주택재개발구역 ①, ②, ③, ④는 종전자산, 종후자산, 사업비 등 동일한 사업 조건하에 있다. 주택재개발조합 ①은 기존의 비례율을 통한 분담금 산정방식으로 비례율은 70%로 산정되었으며 이로 인해 토지등소유자 간 수익률에 차이가 발생하고 있음을 보여주고 있다. 주택재개발조합 ②는 비례율을 높이기 위하여 조합원분양가를 상승(분양가격차 감소)시킨 경우이다. 이를 통해 비례율은 85%로 조정되었으며 비례율 조정 결과 분담금 총액은 동일하지만 토지등소유자 간 상이한 결과를 가져오는 것을 알 수 있다.

마찬가지로 주택재개발조합 ③는 비례율을 높이기 위하여 종전자산을 하향 조정한 경우이다.

〈표 9〉 주택재개발구역 ①, ②, ③, ④의 분담금 및 수익률 분석

조합원별 분담금 및 수익률 분석								
구분	주택재개발구역 ①		주택재개발구역 ②		주택재개발구역 ③		주택재개발구역 ④	
	분담금	수익률	분담금	수익률	분담금	수익률	분담금	수익률
가	205	18%	227.5	8%	205	20%	250	0%
나	170	11%	185	5%	170	15%	200	0%
다	100	0%	100	0%	100	7%	100	0%
라	30	-9%	15	-5%	30	0%	0	0%
마	-5	-13%	-27.5	-7%	-5	-3%	-50	0%
합계	500		500		500		500	

21) 본 연구에서 논의의 단순화를 위해 개발이익이 없는 구역을 가정하였지만 개발이익이 있는 재개발구역에도 동일한 방식을 통해 토지등소유자별 합리적인 개발이익 배분이 가능하다.

주택재개발조합 ⑧는 종전자산을 일괄적으로 10% 하향 조정함으로써 비례율이 78%로 조정되었으며 비례율 조정 결과 주택재개발조합 ⑧에서와 마찬가지로 종전자산규모별로 상이한 결과를 가져오고 있다.

환언하면, 비례율이 100%를 상회하거나 하회하는 경우 조합정책에 의한 비례율의 조정은 토지등소유자별로 상이한 결과를 가져오는 것을 알 수 있다. 이에 반해 주택재개발조합 ⑨는 조합의 개발이익을 먼저 검토하고 이에 따라 산정된 개발이익을 분양가격차에 반영하여 토지등소유자에게 배분하는 방식을 적용함으로써 개별 토지등소유자의 수익률이 일치하는 것을 알 수 있다.

## V. 결론

지금까지의 주택재개발구역에 대한 사업성 지표는 주로 비례율을 적용하였으나, 비례율이 가진 조정가능성 등을 고려할 때 객관적인 사업성 지표로 활용하기에는 한계가 있음을 실증 분석하였다. 즉, 비례율이 100%를 초과하더라도 사업성이 좋은 구역으로 판단할 수는 없으며 반대의 경우에도 동일한 해석이 가능하다. 또한, 조합의 정책적 선택 결과 비례율이 100%를 초과하거나 100% 이하로 산정되는 경우 토지등소유자 간 개발이익 배분의 왜곡을 가져오는 것도 확인하였다.

결론적으로 주택재개발구역의 사업성 지표로서 비례율은 한계를 가지며 이를 보완하기 위한 지표로서 분담금 비율을 제시하였다. 분담금 비율은 시장가치를 반영한 분양수입과 사업비, 그리고 합리적 수준의 종전자산 평가가 이루어지는 경우 사업성의 지표로 활용될 수 있으며 정책 당국에서는 분담금 비율을 통해 정책적 시사점을 도출할 수

있을 것이며 개별 토지등소유자는 합리적인 의사 결정을 할 수 있을 것이다.

현재 운영 중인 서울시의 Clean up 시스템과 경기도의 GRES에서는 구역별 또는 개인별 추정분담금을 공개하고 있으나 비례율을 적용한 권리가액을 기초로 계산된 분담금을 공개함으로써 본 연구에서의 분담금 계산 방식과는 차이가 있다. 즉, 비례율에 관계없이 조합원이 부담할 분담금 총액은 고정되어 있으나 비례율의 높고 낮음에 따라 개발이익 배분의 방식이 달라짐으로써 개별 토지등소유자의 분담금은 변동될 수 있는데 서울시와 경기도에서 공개하고 있는 분담금은 구역마다 비례율이 상이하어 즉, 비례율이 100%가 아니므로 본 연구에서의 분담금과 차이가 있다.

본 연구는 주택재개발구역의 사업성 지표로서의 분담금 비율의 활용가능성을 검토하였다. 그러나 분담금 비율은 정확한 개발이익의 산정을 전제로 하는데 이를 위한 종전 및 종후자산에 대한 감정평가와 사업비에 대한 논의는 생략하였다. 따라서 분담금 비율이 사업성 지표로서의 역할을 하기 위해서는 개발이익을 결정하는 종전자산, 종후자산 및 사업비의 각 항목에 대한 추가 연구가 필요할 것이다. 또한, 분담금 비율은 확정적인 값이 아니라 분석시점에서의 예측치에 불과하다는 것이다. 정비사업은 다양한 이해관계인이 참여하고 장기간에 걸쳐 사업이 진행되며 또 정부 정책적인 변수에 민감하게 반응하는 특성이 있으므로 분석 시점에 따라서 달라질 수 있다. 따라서 분담금에 영향을 미치는 다양한 요인에 대한 예측오차를 반영하기 위해 확정된 값이 아닌 확률분포를 반영한 구간 값으로 제시하는 방안도 고려할 수 있을 것이며 이를 위해 몬테카를로 시뮬레이션 등의 도입도 검토되어야 할 것이다.

## 참고문헌

- 강세광, 2012, “비례율 방식에 의한 도시재생사업 개발손익 배분의 적정성 평가 연구”, 인하대학교 석사학위논문.
- 김금현, 2011, “주택재개발사업의 참여주체별 개발이익 추정”, 서경대학교 석사학위논문.
- 김덕례, 2008, “재정비촉진사업 활성화를 위한 사전사업성 분석 연구” 경원대학교 박사학위논문.
- 김성희·안건혁, 2010, “주택재개발사업의 조합원 분양가 결정요인 분석” 『국토계획』, 제45권 제1호, 대한국토·도시계획학회.
- 김세형, 2003, “공동주택 재건축사업의 관리처분계획에 관한 연구”, 건국대학교 석사학위논문.
- 김윤식, 2006, “재개발사업 감정평가의 개발이익 반영영부에 관한 연구” 『부동산학연구』, 제12집 제1호, 한국부동산분석학회.
- 김윤식, 2009, “정비사업 개발이익 적정배분을 위한 감정평가방법에 관한 연구” 한성대학교 박사학위논문.
- 김정훈, 2010, “도시재정비촉진사업의 사업성 분석을 통한 활성화 방안” 동의대학교 박사학위논문.
- 성상준, 2008, “재개발 사업구역의 특성이 조합원과 일반분양자의 아파트분양가 차이에 미치는 영향에 관한 연구” 『주택연구』, 제16권 제1호: 27~55, 한국주택학회.
- 엄부섭, 2010, “주택재개발사업 관리처분계획 효율화 방안에 관한 연구” 고려대학교 석사학위논문.
- 윤상필, 2012, “재개발·재건축사업의 개발이익 추정에 관한 연구”, 건국대학교 석사학위논문.
- 이승주·김금현, 2011, “주택재개발사업에서의 주체별 개발이익의 추정”, 『국토계획』, 제46권 제3호, 대한국토·도시계획학회.
- 주경상·허장식, 2012, 『정비사업과 사업성 분석』, 부연사.
- 하만석, 2010, 『관리처분계획의 이론과 실무』, 엔벡(주).
- 한창섭·김호철, 2011, “주택재개발사업의 개발이익에 영향을 미치는 계획요소의 분석-서울특별시를 중심으로”, 『도시행정학보』, 제24집 제3호: 217~241, 한국도시행정학회.
- <http://cleanup.seoul.go.kr/>
- <http://gres.gg.go.kr/>

원 고 접 수 일 : 2013년 5월 13일  
 1차심사완료일 : 2013년 6월 17일  
 2차심사완료일 : 2013년 7월 24일  
 최종원고채택일 : 2013년 8월 12일