

공공임대 아파트와 혼합되어 있는 공동주택 리모델링의 활성화를 위한 「주택법」 개정 촉구 건의안 검 토 보 고

의 안 번 호	791
------------	-----

2023. 07. 03.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2023. 5. 30. 황철규 의원 발의 (2023. 6. 5. 회부)

2. 주문

- 공동주택단지 전체의 리모델링에서 별동의 공공임대주택이 주택 단지에 포함되어 있으면서 리모델링 사업에 참여하지 않는 경우, 리모델링 주택 조합 설립과 리모델링 허가 동의요건에서 공공임대 주택을 포함하지 않는 경우에 대한 규정을 마련하는 한편,
- 향후 별개의 필지로 분할할 수 있도록 하는 규정을 신설하는 「주택법」의 개정을 건의함

3. 제안이유

- 공동주택 리모델링 사업은 전면철거방식으로 시행되는 주택재건축사업의 부작용과 한계를 보완하고 자원의 효율적인 이용과 환경보존의 필요성이 대두되면서 도입된바, 장래 서울시 노후 공동주택의 주거환경 개선을 위한 다양한 정책과 방안이 필요하다는 점에서 리모델링 사업의 역할이 중요하다고 할 수 있음

- 특히 1990년대 초반부터 2000년대 초반까지 준공된 아파트는 2000년 도시계획법 개정에 따른 종 세분화 이전의 용적률 기준을 적용받아 현행 기준보다 용적률이 높은 이유로 사업성 측면에서 재건축 사업추진이 쉽지 않으므로, 리모델링 사업의 잠재적인 수요대상으로 볼 수 있음
- 그런데 공동주택단지 전체의 리모델링에서 별도의 공공임대주택이 주택단지에 포함되어 있는 경우, 서울시의 공공임대아파트는 향후 재건축한다는 기조로 인해 리모델링 사업에 참여하지 않기 때문에 리모델링주택조합의 설립과 리모델링 허가 동의요건 등의 충족이 어려워 사업진행에 한계가 있으므로, 공공임대주택단지와 혼합되어 있는 단지의 리모델링 사업이 활성화될 수 있도록 국회와 관계부처인 국토교통부에 개정을 건의함

4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

■ 개요

- 이 건의안은 분양주택과 별도의 공공임대주택이 함께 공급된 “혼합주택단지”에서 리모델링 사업을 추진할 경우, 분양주택 소유자가 공공임대주택과는 별개로 리모델링 사업을 추진할 수 있도록 「주택법」 및 같은 법 시행령의 개정을 국회 및 국토교통부에 건의하기 위한 것으로, 황철규 의원이 발의하여 2023년 6월 5일 우리 위원회에 회부되었음.
- 건의안은 주택단지 전체를 리모델링 하기 위한 리모델링 조합설립 동의시, 공공임대주택을 포함하는 경우와 포함하지 않는 경우로 조건이 구분될 수 있도록 주택조합 설립 관련 규정(「주택법」 제11조)과 리모델링 허가기준(「주택법 시행령」 제75조)을 개정하고, 분양주택과 별도의 공공임대

주택 부지의 필지분할이 되어 있지 않은 경우 분양주택의 필지분할이 가능하도록 조문 신설(「주택법」 제76조제7항)을 요청하는 것으로 건의안의 주요내용을 살펴보면 아래와 같음.

< 건의안 주요내용 >

법령	현행	건의내용		
<p>「주택법」 제11조 (개정)</p>	<p>제11조(주택조합의 설립 등) ③ 제1항에 따라 주택을 리모델링하기 위하여 주택조합을 설립하려는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 구분소유자와 의결권의 결의를 증명하는 서류를 첨부하여 관할 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다. 1. 주택단지 전체를 리모델링하고자 하는 경우에는 <u>주택단지 전체의 구분소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의</u> 2. 동을 리모델링하고자 하는 경우에는 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의</p>	<p>리모델링 조합설립 동의 시, 공공임대주택을 포함하는 경우와 포함하지 않는 경우로 조건이 구분될 수 있도록 개정</p>		
<p>「주택법 시행령」 제75조제1항 (개정)</p>	<p>제75조(리모델링의 허가 기준 등) ① 법 제66조제1항 및 제2항에 따른 리모델링 허가기준은 별표 4와 같다. [별표 4]</p> <table border="1" data-bbox="320 1137 1169 1603"> <thead> <tr> <th>세부기준</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 동의기준 나. 리모델링주택조합의 경우 다음의 사항이 적혀 있는 결의서에 주택단지 전체를 리모델링하는 경우에는 <u>주택단지 전체 구분소유자 및 의결권의 각 75퍼센트 이상의 동의와 각 동별 구분소유자 및 의결권의 각 50퍼센트 이상의 동의를</u> 받아야 하며(리모델링을 하지 않는 별동의 건축물로 입주자 공유가 아닌 복리시설 등의 소유자는 권리변동이 없는 경우에 한정하여 동의비율 산정에서 제외한다), 동을 리모델링하는 경우에는 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 75퍼센트 이상의 동의를 받아야 한다. 1) 리모델링 설계의 개요 2) 공사비 3) 조합원의 비용분담 명세</td> </tr> </tbody> </table>	세부기준	1. 동의기준 나. 리모델링주택조합의 경우 다음의 사항이 적혀 있는 결의서에 주택단지 전체를 리모델링하는 경우에는 <u>주택단지 전체 구분소유자 및 의결권의 각 75퍼센트 이상의 동의와 각 동별 구분소유자 및 의결권의 각 50퍼센트 이상의 동의를</u> 받아야 하며(리모델링을 하지 않는 별동의 건축물로 입주자 공유가 아닌 복리시설 등의 소유자는 권리변동이 없는 경우에 한정하여 동의비율 산정에서 제외한다), 동을 리모델링하는 경우에는 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 75퍼센트 이상의 동의를 받아야 한다. 1) 리모델링 설계의 개요 2) 공사비 3) 조합원의 비용분담 명세	<p>리모델링주택조합의 리모델링 허가 시, 공공임대주택을 포함하는 경우와 포함하지 않는 경우로 조건이 구분될 수 있도록 개정</p>
세부기준				
1. 동의기준 나. 리모델링주택조합의 경우 다음의 사항이 적혀 있는 결의서에 주택단지 전체를 리모델링하는 경우에는 <u>주택단지 전체 구분소유자 및 의결권의 각 75퍼센트 이상의 동의와 각 동별 구분소유자 및 의결권의 각 50퍼센트 이상의 동의를</u> 받아야 하며(리모델링을 하지 않는 별동의 건축물로 입주자 공유가 아닌 복리시설 등의 소유자는 권리변동이 없는 경우에 한정하여 동의비율 산정에서 제외한다), 동을 리모델링하는 경우에는 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 75퍼센트 이상의 동의를 받아야 한다. 1) 리모델링 설계의 개요 2) 공사비 3) 조합원의 비용분담 명세				
<p>「주택법」 제76조제7항 (신설)</p>	<p>제76조(공동주택 리모델링에 따른 특례)</p>	<p>별동의 공공임대주택이 리모델링에 참여하지 않을 경우 공공임대주택인 동(棟)과 임대주택이 아닌 동(棟)이 별개의 필지가 될 수 있도록 신설</p>		

■ 건의안의 발의배경

- 2003년 9월 일반주거지역 종세분화가 결정되기 이전에 준공된 서울시내 아파트단지의 경우, 종전 「도시계획법」에 따른 용적률 기준¹⁾을 적용받아 건립되었기에 현황용적률이 법적상한용적률(예: 3종일반주거지역의 경우 300%)을 초과하여, 재건축 사업은 사실상 추진이 불가능한 실정임.
- 이에 사용승인을 받은 후 15년 이상이 경과한 해당 아파트단지에서는 「주택법」에 따라 수직·수평증축이 가능하고, 주거전용면적의 30~40%까지 증축이 가능한 리모델링 사업에 관심을 기울이기 시작하여 '23.3월 기준 서울시에서는 총 13개 자치구, 68개 단지에서 공동주택 리모델링 사업이 추진중에 있음(붙임2 참고).

<리모델링 증축항목 및 범위>

세대수	· 기존 세대수 15% 이내
수직증축	· 기존 15층 이상 : 최대 3개층 · 기존 14층 이하 : 최대 2개층
주거전용면적	· 85㎡ 이상: 30% 이내 · 85㎡ 미만: 40% 이내

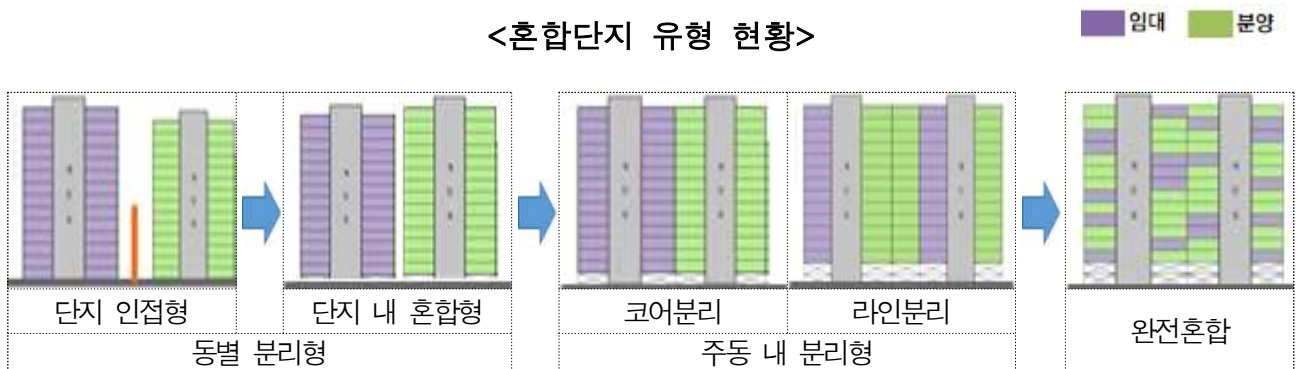
<수직증축 리모델링 사업절차도>



1) 도시계획법은 2002.2.4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 제정으로 폐지되었으며(2003.1.1. 시행), 당시 일반주거지역은 일괄적으로 300% 이하의 용적률을 적용받았으나, 일반주거지역이 1종·2종·3종 주거지역으로 세분화되면서 각각 150%, 200%, 250% 이하를 적용받게 되었음.

- “리모델링”은 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수 선하거나 건축물의 일부를 증축 또는 개축하는 행위²⁾로, 공동주택의 입주자·사용자 또는 관리주체가 리모델링 하고자 하는 경우에는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 함³⁾.
- 특히, 1990년대 초반부터 2000년대 초반까지 준공된 아파트 단지의 경우 분양을 목적으로 한 공동주택과 임대주택이 공존하는 ‘혼합주택단지’로 건립되었는데, 이들 단지의 경우에도 노후주거환경 정비 수법으로 리모델링사업이 각광을 받으면서 현재 서울시에서는 총 17개의 혼합단지에서 리모델링 사업을 추진중에 있음.
- “혼합주택단지”란 분양을 목적으로 한 공동주택과 임대주택이 함께 있는 공동주택단지로 정의되며⁴⁾, 혼합주택단지의 유형은 크게 ▲동별 분리형, ▲주동 내 분리형, ▲완전혼합형 등으로 구분할 수 있음.

<혼합단지 유형 현황>



- 동별 분리형의 경우, 분양주택동과 임대주택동의 필지 분할 여부에 따라 필지가 구분된 ‘단지 인접형’과 분양주택동과 임대주택동이 동일 필지에 위치한 ‘단지 내 혼합형’으로 구분되는데, 앞서 살펴본 17개 혼합단지

2) 「건축법」 제2조제1항제10호
 3) 「주택법」 제2조제25호
 4) 「공동주택관리법」 제2조제1항제4호

중 12개 단지는 ‘단지 인접형’으로서 필지가 구분되어 있으나, 5개 단지는 분양주택동과 임대주택동이 공존하는 관계로 리모델링주택조합 설립에 필요한 구분소유자와 의결권의 결의를 받는데 있어 어려움을 겪고 있는 것으로 파악됨.

- 최근 서울시는 “서울 임대주택 3대 혁신방안(2022.4.19.)”을 발표하며, 준공 후 30년이 지난 노후 임대주택단지에 대한 재정비사업 추진계획을 공개하였고, 혼합주택단지의 경우 준공 30년이 넘지 않았더라도 15~30년 사이 리모델링이 가능한 노후주택 7.5만호를 대상으로 분양·임대 세대간 협의를 거쳐 리모델링을 추진할 계획이라고 밝혔으나, 현재까지 ‘단지 인접형’ 혼합주택단지의 리모델링 추진실적은 전무한 상황임.
- 이에 이 건의안은 필지가 구분되지 않은 ‘단지 인접형’ 혼합주택단지에서 리모델링이 원활히 추진될 수 있도록 리모델링주택조합 설립 기준과 리모델링허가 기준을 개정하여, 필요시 해당 단지에서 분양주택 단독으로 리모델링 사업을 추진할 수 있도록 「주택법」 및 같은 법 시행령 개정을 건의하기 위해 제출된 것으로 파악됨.

■ 리모델링주택조합 설립 관련(주택법 제11조 개정 건의)

- 현행 「주택법」에서는 주택단지 전체를 리모델링하기 위해 주택조합을 설립하는 경우 전체 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의와 각 동의 구분소유자 및 의결권의 과반수 결의를 받도록 규정⁵⁾하고 있음.
- 이에 따라, 혼합주택단지의 경우 서울시 및 서울주택도시공사(SH공사), 한국토지주택공사(LH공사) 등 공공주택사업자⁶⁾는 소유자인 동시에 의결

5) 「주택법」 제11조제3항

권도 갖고 있어, 혼합주택단지 내 공공임대주택의 비율이 높을수록 공공주택사업자는 민간 리모델링사업을 진행함에 있어, 결정적인 역할을 수행할 수 있음.

○ 그러나, 「공공주택 특별법」에서는 임대주택의 유지·보수·관리와 관련된 사항을 정함에 있어 임대사업자(SH공사, LH공사)와 임차인대표회의 간의 합의를 강행규정으로 명시⁷⁾하고 있기에, 혼합주택단지에서 리모델링 사업을 추진할 경우 임차인의 협조는 반드시 필요한 상태임.

- 이에 따라, 혼합주택단지 내 분양주택 소유자는 공공주택사업자와 함께 리모델링 사업을 추진함에 있어 임대주택 입주민의 협조가 없을 시 주택조합설립 및 리모델링 허가 등 사업추진 절차상 많은 제약을 받을 수 있는 구조임.

○ 이러한 상황에서, 혼합주택단지 내 분양주택 소유자의 재산권 행사를 보장하고 혼합주택단지의 리모델링을 활성화하기 위해서는 리모델링 조합설립 동의 시 공공임대주택을 포함하는 경우와 포함하지 않는 경우로 조건을 구분하는 것은 일견 타당하다고 사료됨.

- 다만, 공공임대주택 소유자(재개발임대주택의 경우, 서울시)도 분양주택 소유자와 마찬가지로 구분소유자로서 권리를 행사할 수 있음에도 이를 별도로 구분하여 배제시키고, 리모델링 시행에 대해 공공임대주택과 분양주택에 다른 기준을 적용토록 하는 것은 형평성 측면에서 문제가 제기될 수 있겠음.

6) 「공공주택 특별법」 제4조(붙임 1 참고)

7) 「공공주택 특별법」 제50조제1항에 따르면 공공임대주택의 관리는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조 및 제52조, 제55조를 준용하도록 규정되어 있고, 민간임대주택법 제52조제4항에 따르면 임대사업자는 임차인대표회의와 관리규약의 제정 및 개정, 관리비, 부대시설 등의 유지·보수, 임대료 증감, 민간임대주택의 유지·보수·관리 등 영으로 정하는 사항을 협의해야하도록 규정되어 있음.

■ 리모델링 허가기준 관련(주택법 시행령 제75조제1항 개정 건의)

- 현행 「주택법 시행령」에서는 리모델링주택조합이 리모델링 허가를 받기 위해서는 전체 구분소유자 및 의결권의 각 75퍼센트 이상의 동의와 각 동의 구분소유자 및 의결권의 과반수 이상의 동의를 받도록 규정⁸⁾되어 있음.
- 주택조합 설립과 마찬가지로 리모델링 허가 때에도 임차인의 협조는 반드시 필요한 사항이므로, 혼합주택단지의 리모델링을 활성화하기 위해서는 주택조합 설립기준의 개정 건의와 함께 리모델링허가기준의 개정도 필요하다고 판단됨.
- 다만, 분양주택만을 위한 리모델링 사업을 시행할 경우, 분양주택과 임대주택 사이의 완전한 사회적 혼합을 이룰 수 있는 기회가 영구히 사라지게 되고, 오히려 임대주택 거주민의 차별을 증대시키고, 사회적 격리와 고립, 저소득계층의 낙인효과를 가속화시켜 사회적 갈등이 증폭되는 원인으로 작용할 수 있는바, 이에 대해서는 심도있는 논의가 필요하겠음.

■ 필지분할 관련(주택법 제76조제7항 신설 건의)

- 공유토지에 대해 필지분할을 실시하려면 분할을 원하는 공유자가 등기상 나머지 공유자 전원을 상대로 “공유물분할청구소송”을 제소하여 법원의 판결에 따라 토지를 분할해야 하며, 토지에 대한 공유자가 많고 일부 소유자의 소재 파악이 어려운 경우에는 소송비용과 시간낭비 등으로 필지분할이 지연되거나 어려운 상황이 발생할 수 있음.

8) 「주택법 시행령」 제75조(리모델링의 허가 기준 등)제1항 및 [별표4]

- 참고로, 국회에서는 한시적으로 「공유토지분할에 관한 특례법」⁹⁾을 제정하여 공유토지에 대해 법원의 판결 없이도 현재의 점유상태를 기준으로 간편한 절차에 따라 분할을 허용하고, 분할제한 관련 개별법률 규정을 배제토록 한 적이 있으나, 현재는 그 시효를 넘긴 상황임.
- 이에 따라 이 건의안에서는 혼합주택단지 전체를 대상으로 리모델링사업을 추진함에 있어 별도의 공공임대주택이 리모델링에 반대하는 경우¹⁰⁾, 공공임대주택 동과 분양주택 동을 별개의 필지로 나눈 후 분양주택 동만이 리모델링 사업을 추진할 수 있도록 「주택법」 제76조(공동주택 리모델링에 따른 특례)제7항에 관련규정을 신설해 줄 것을 요청하는 것임.
- 필지분할은 「건축법」, 「집합건축물 소유 및 관리에 관한 법률」 등 타 법령과의 정합성, 구분소유자의 의견, 건축물의 구조 및 기능 등에 대한 허가권자(구청장)의 판단이 필요한 사안으로, 필지분할에 따라 분양주택 동만이 리모델링사업을 단독 시행할 경우, 분양주택 동의 주거환경을 개선하고, 분양주택 소유주의 재산권 행사를 보호하는 효과를 거둘 수 있겠음.
- 그러나, 단지내 임대주택 동과 분양주택 동간의 부조화 야기, 단지 내 편견과 차별이 지속됨으로 인해 완전혼합형 소셜믹스 기회가 영구히 사라지게 된다는 점에서 작년 4월 서울시가 「서울 임대주택 3대 혁신방안」에서 발표한 ‘차별·소외를 원천 차단하는 완전한 소셜믹스’ 정책과는 대치되는 결과를 초래할 수 있어 이를 감안할 필요가 있겠음.

9) 총 4차례(1986~1991년, 1995~2000년, 2004~2006년, 2012~2020년)에 걸친 한시법으로, 간편한 절차에 따라 공유토지를 분할할 수 있도록 시행하였음.

10) 예를들어 서울시, SH공사 등 공공주택 소유자가 임대주택 입주자와의 협의 실패로 사업추진에 동의하지 않을 경우

■ 종합의견

- 종합하면, 이 건의안은 동별 분리형(단지 내 혼합형) 혼합주택단지에서 분양주택 동 단독으로 리모델링 사업을 추진할 수 있도록 「주택법」 및 같은법 시행령 개정을 국회와 국토교통부에 촉구하기 위한 것으로, 현행 법령 상 혼합주택단지에서 분양주택 소유자가 단지 전체를 대상으로 리모델링 사업을 추진코자 해도 임대주택 소유자(서울특별시, SH공사 등)가 보유한 의결권이 일정수준(주택조합설립 시 33.3%, 리모델링허가 시 25%)을 초과할 경우, 이들의 동의가 없으면 사업추진은 사실상 불가능한 상황임을 감안할 때, 분양주택 소유자의 재산권 행사 제약 문제를 해소하고 리모델링 사업을 통한 주거환경개선을 도모한다는 측면에서 이 건의안의 필요성은 인정됨.
- 다만, 이 건의안에 따라 상위법령을 개정하여 혼합주택단지에서 분양주택 동 단독으로 별도의 리모델링 사업을 추진하게 될 경우, 단지 내 부조화 문제뿐 아니라, 공공임대주택 입주민의 사회적 격리 및 낙인효과를 증폭시킬 수 있고, 서울시가 추진중인 완전한 소셜믹스 정책과도 불부합하는 문제를 야기할 수 있으므로 이에 대해서는 신중한 논의가 필요하겠음.
- 끝으로, 서울시는 공공임대주택 입주민과의 협의 실패를 이유로 임대주택 소유자로서 행사할 수 있는 권한을 ‘수동적’으로 행사하는데 머무르기 보다는, 공공임대주택 입주민이 리모델링사업에 동의할 수 있도록 보다 적극적인 자세로 임대주택 입주민과의 협의에 임할 필요가 있겠으며, 이들이 통합 리모델링을 거부하는 사유를 명확히 파악하고 이에 대한 대책을 마련함으로써 혼합주택단지가 필히 분할없이 리모델링사업을 추진할 수 있게

하여, 궁극적으로는 서울시가 추진 중인 완전한 소셜믹스 정책의 실현에 앞장서야 할 것임.

입 법 조 사 관 한승윤	02-2180-8207
입 법 조 사 관 김태훈	02-2180-8203

[붙임1] 관계법령(p.12)

[붙임2] 공동주택 리모델링 추진 현황(p.16)

■ 건축법

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

- 10. “리모델링”이란 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 건축물의 일부를 증축 또는 개축하는 행위를 말한다.

■ 주택법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

- 12. “주택단지”란 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단(一團)의 토지를 말한다. 다만, 다음 각 목의 시설로 분리된 토지는 각각 별개의 주택단지로 본다.

- 가. 철도·고속도로·자동차전용도로

- 나. 폭 20미터 이상인 일반도로

- 다. 폭 8미터 이상인 도시계획예정도로

- 라. 가목부터 다목까지의 시설에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설

- 25. “리모델링”이란 제66조제1항 및 제2항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다.

- 가. 대수선(大修繕)

- 나. 제49조에 따른 사용검사일(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 15년[15년 이상 20년 미만의 연수 중 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)의 조례로 정하는 경우에는 그 연수로 한다]이 지난 공동주택을 각 세대의 주거전용면적(「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분의 면적을 말한다)의 30퍼센트 이내(세대의 주거전용면적이 85제곱미터 미만인 경우에는 40퍼센트 이내)에서 증축하는 행위. 이 경우 공동주택의 기능 향상 등을 위하여 공용부분에 대하여도 별도로 증축할 수 있다.

- 다. 나목에 따른 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위(이하 “세대수 증가형 리모델링”이라 한다). 다만, 수직으로 증축하는 행위(이하 “수직증축형 리모델링”이라 한다)는 다음

요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.

- 1) 최대 3개층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축할 것
- 2) 리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것

제11조(주택조합의 설립 등)

③ 제1항에 따라 주택을 리모델링하기 위하여 주택조합을 설립하려는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 구분소유자(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 구분소유자를 말한다. 이하 같다)와 의결권(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제37조에 따른 의결권을 말한다. 이하 같다)의 결의를 증명하는 서류를 첨부하여 관할 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다.

1. 주택단지 전체를 리모델링하고자 하는 경우에는 주택단지 전체의 구분소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의
2. 동을 리모델링하고자 하는 경우에는 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의

제76조(공동주택 리모델링에 따른 특례) ① 공동주택의 소유자가 리모델링에 의하여 전유부

분(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전유부분을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 면적이 늘거나 줄어드는 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제12조 및 제20조제1항에도 불구하고 대지사용권은 변하지 아니하는 것으로 본다. 다만, 세대수 증가를 수반하는 리모델링의 경우에는 권리변동계획에 따른다.

② 공동주택의 소유자가 리모델링에 의하여 일부 공용부분(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 공용부분을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 면적을 전유부분의 면적으로 변경한 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제12조에도 불구하고 그 소유자의 나머지 공용부분의 면적은 변하지 아니하는 것으로 본다.

③ 제1항의 대지사용권 및 제2항의 공용부분의 면적에 관하여는 제1항과 제2항에도 불구하고 소유자가 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제28조에 따른 규약으로 달리 정한 경우에는 그 규약에 따른다.

④ 임대차계약 당시 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 그 사실을 임차인에게 고지한 경우로서 제66조제1항 및 제2항에 따라 리모델링 허가를 받은 경우에는 해당 리모델링 건축물에 관한 임대차계약에 대하여 「주택임대차보호법」 제4조제1항 및 「상가건물 임대차보호법」 제9조제1항을 적용하지 아니한다.

1. 임대차계약 당시 해당 건축물의 소유자들(입주자대표회의를 포함한다)이 제11조제1항에 따른 리모델링주택조합 설립인가를 받은 경우
2. 임대차계약 당시 해당 건축물의 입주자대표회의가 직접 리모델링을 실시하기 위하여

제68조제1항에 따라 관할 시장·군수·구청장에게 안전진단을 요청한 경우

⑤ 리모델링주택조합의 법인격에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제38조를 준용한다. 이 경우 “정비사업조합”은 “리모델링주택조합”으로 본다.

⑥ 권리변동계획에 따라 소유권이 이전되는 토지 또는 건축물에 대한 권리의 확정 등에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제87조를 준용한다. 이 경우 “토지등소유자에게 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.

■ 공공주택관리법

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “혼합주택단지”란 분양을 목적으로 한 공동주택과 임대주택이 함께 있는 공동주택 단지를 말한다.

■ 공공주택 특별법

제4조(공공주택사업자) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업자를 지정한다.

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사
4. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관
5. 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인
6. 주택도시기금 또는 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 전부(도심 공공주택 복합사업의 경우에는 100분의 50을 초과한 경우를 포함한다)를 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사

② 국토교통부장관은 제1항제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자와 「주택법」 제4조에 따른 주택건설사업자를 공동 공공주택사업자로 지정할 수 있다.

③ 제1항제5호 및 제2항에 따른 공공주택사업자의 선정방법·절차 및 공동시행을 위한

협약 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

제50조(공공임대주택의 관리) ① 주택의 관리, 임차인대표회의 및 분쟁조정위원회 등에 관하여는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조, 제52조 및 제55조를 대통령령으로 정하는 바에 따라 준용한다.

■ 민간임대주택에 관한 특별법

제52조(임차인대표회의) ① 임대사업자가 20세대 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 세대 이상의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성할 수 있다. 다만, 임대사업자가 150세대 이상의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지 중 대통령령으로 정하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성하여야 한다. <개정 2018. 8. 14.>

② 임대사업자는 입주예정자의 과반수가 입주한 때에는 과반수가 입주한 날부터 30일 이내에 입주현황과 임차인대표회의를 구성할 수 있다는 사실 또는 구성하여야 한다는 사실을 입주한 임차인에게 통지하여야 한다. 다만, 임대사업자가 본문에 따른 통지를 하지 아니하는 경우 시장·군수·구청장이 임차인대표회의를 구성하도록 임차인에게 통지할 수 있다. <개정 2018. 8. 14.>

③ 제1항 단서에 따라 임차인대표회의를 구성하여야 하는 임차인이 임차인대표회의를 구성하지 아니한 경우 임대사업자는 임차인이 임차인대표회의를 구성할 수 있도록 대통령령으로 정하는 바에 따라 지원하여야 한다. <신설 2018. 8. 14.>

④ 제1항에 따라 임차인대표회의가 구성된 경우에는 임대사업자는 다음 각 호의 사항에 관하여 협의하여야 한다. <개정 2018. 8. 14.>

1. 민간임대주택 관리규약의 제정 및 개정

2. 관리비

3. 민간임대주택의 공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지·보수

4. 임대료 증감

5. 그 밖에 민간임대주택의 유지·보수·관리 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

⑤ 제1항의 임차인대표회의의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

■ 13개 자치구에서 68개 단지 추진 중

연번	자치구	단지명	준공년도	기존 세대수
1	용산구	이촌현대	1974	653
2	용산구	미주아파트B동	1976	50
3	용산구	한남타워	1986	58
4	용산구	이촌코오롱	1999	834
5	용산구	강촌	1998	1,001
6	용산구	한가람	1998	2,036
7	용산구	이촌우성	1995	243
8	용산구	코스모스	1974	30
9	성동구	옥수극동	1986	900
10	성동구	금호벽산	2001	1,707
11	성동구	응봉신동아	1996	434
12	광진구	상록타워	1997	200
13	광진구	자양우성1차	1988	656
14	동대문구	신답극동	1987	225
15	동대문구	이문삼익	1987	353
16	마포구	밤섬현대	1999	219
17	마포구	서강GS	1999	538
18	양천구	목동2차우성	2000	1,140
19	양천구	쌍용	1992	270
20	양천구	목동우성	1992	332
21	강서구	등촌부영	1994	712
22	강서구	염창무학	1999	273
23	구로구	신도림우성1차	1992	169
24	구로구	신도림우성2차	1996	239
25	구로구	신도림우성3차	1993	284
26	구로구	신도림우성5차	1994	154
27	서초구	잠원훼미리	1992	288
28	서초구	잠원한신로얄	1992	208
29	서초구	잠원롯데캐슬 갤럭시1차	2002	256
30	서초구	반포동엠비이	2002	154
31	서초구	잠원현대훼미리	1997	113
32	서초구	잠원신화	1997	166

연번	자치구	단지명	준공년도	기존 세대수
33	서초구	미주파스텔	2002	91
34	서초구	잠원동아	2002	991
35	서초구	반포푸르지오	2000	237
36	서초구	신반포청구	1998	347
37	강남구	대치현대1차	1990	120
38	강남구	청담건영아파트	1994	240
39	강남구	청담신동아	1997	106
40	강남구	대청아파트	1992	822
41	강남구	대치2단지	1992	1,753
42	강남구	삼성동시티빌B동	1992	19
43	강남구	삼성동시티빌A동	1992	19
44	강남구	대치현대	1999	630
45	송파구	오금아남	1992	299
46	송파구	송파성지	1992	298
47	송파구	삼전현대	1989	120
48	송파구	문정시영	1989	1,316
49	송파구	문정건영	1993	545
50	송파구	가락쌍용1차	1997	2,064
51	송파구	가락쌍용2차	1999	492
52	송파구	강변현대	1991	104
53	송파구	잠실현대	1990	336
54	송파구	문정현대	1991	120
55	송파구	거여4단지	1997	546
56	송파구	거여5단지	1997	605
57	송파구	가락상아2차	1988	750
58	송파구	가락금호	1997	915
59	강동구	둔촌현대1차	1984	498
60	강동구	둔촌현대2차	1988	196
61	강동구	둔촌현대3차	1988	160
62	강동구	길동우성2차	1994	811
63	강동구	고덕아남	1996	807
64	강동구	고덕현대	1995	448
65	강동구	선사현대	2000	2,938
66	강동구	명일중앙하이츠	1992	410
67	강동구	명일현대	1988	226
68	영등포구	문래현대3차	1991	166