주택의 유형 구분, 합리적 단순화가 필요하다

- 다세대 · 다가구 · 다중 · 주상복합 · 오피스텔 등 분류 기준 모호, 적용 법규도 달라 -

우리는 5년마다 실시되는 인구 주택 총조사를 통해 우리나라의 주택 사정에 대해 가장 상세한 내용을 파악할 수 있다. 지난 2000년도에 실시된 조사 결과를 보면 우리나라의 총 주택 재고는 1,147만 2,401호에 이르는 것으로 나타났다. 이 조사에서는 주택의 종류를 단독 주택, 아파트, 연립 주택, 다세대 주택, 비주거용 건물 내 주택 등 모두 5가지로 구분하고 있다. 하지만 여기에는 다가구 주택이라든지 주거용 오피스텔, 주상 복합 등에 대해서는 별도로 구분하지 않아 인구 주택 총조사에서 채택하고 있는 주택 분류 기준이 우리가 통상적으로 사용하는 것과는 차이가 있음을 알 수 있다.

주택은 어떻게 구별되는가

주택 유형의 구분에 대해 논의하기에 앞서 주택에 대한 개념 정의를 알아볼 필요가 있다. 주택에 대한 정부의 공식적인 개념은 한 가구가 살 수 있도록 지어진 건축물로서 첫째, 영구 건물일 것, 둘째, 한 개 이상의 방과 부엌을 갖출 것, 셋째, 독립된 출입구가 있을 것, 넷째, 관습상 소유 또는 매매의 한 단위일 것 등 4가지 조건을 갖춰야 한다. 이러한 개념에 따르면 비닐 하우스는 영구 건물이 아니기 때문에 주택이 아니고, 별도의 부엌이 없는 숙박 시설도 주택이 아니다. 따라서, 이러한 개념 정의가 언뜻 보기에는 별 무리가 없는 것으로 보일 수도 있다.

그리고 「건축법」에서는 주택을 크게 단독 주택과 공동 주택으로 구분하고 있고 이를 각각 4가지씩 총 8가지 종류로 세분하고 있다. 단독 주택에는 단독 주택, 다중 주택, 다가구 주택, 공관 등 4가지가 있다. 공동 주택에는 아파트, 연립 주택, 다세대 주택, 기숙사 등 4가지가 있다. 하지만 좀더 구체적으로 살펴보면 주택에 대한 분류 기준이 모호하여 서로 어떠한 차이가 있는지 이해하기 어려울 때가 많다. 다세대 · 다가구 · 다중 주택은 모두 '多'자가 들어 있는데 어떤 것은 단독 주택이고 어떤 것은 공동 주택이라고 한다. 그렇다면 다세대 · 다가구 · 다중 주택은 어떻게 구별되는지 궁금하지 않을 수 없다.

「건축법」에 의한 주택 구분

구분		내 용
단독주택	단독 주택	
	다중 주택	다수인이 장기간 거주할 수 있는 구조로, 독립된 주거 형태가 아니며, 연면적 적 330 m^2 이하, 3층 이하
	다가구 주택	연면적 660 m^2 이하, 3층 이하, 19세대 이하
	공관	
공동주택	아파트	5층 이상
	연립 주택	연면적 660 m^2 초과, 4층 이하
	다세대 주택	연면적 660 m^2 이하, 4층 이하
	기숙사	공동 취사 등을 할 수 있는 구조이되, 독립된 주거 형태를 갖추지 아니한 것

모호한 분류 기준

겉으로 보기에는 여러 가구가 사는 똑같은 집인데 세대별로 등기가 가능하면 다세대 주택이고, 주인이 하나이면 다가구 주택이다. 그리고 연면적 200평이 안 되면 다세대 주택이고, 200평이 넘으면 연립 주택이다. 게다가 4층은 연립 주택이라 하고, 5층을 넘으면 아파트라고 한다. 또한, 집집마다 부엌과 화장실이 별도로 있으면 다가구 주택이고, 공동으로 사용하면 다중 주택이라고 하니 그게 그것 같아 도무지 헷갈릴 수밖에 없는 것이 주택 분류의 현주소이다. 많게는 10세대 정도가 거주하는 다가구 주택을 단독 주택의 하나라고 하니 혹시 초등학생들이 그 이유를 묻는다면 답변이 궁색해질 수밖에 없다.

우리나라의 주택 분류는 소유권 구분 여부, 규모, 용도 등 3가지 기준에 의해 구분되는 것으로 파악할 수 있다. 우선, 단독 주택과 공동 주택을 구분하는 기준은 주택에 거주하는 가구 수가 아니라 세대별 구분 소유권 가능 여부이다. 단독 주택은 건물에 대한 소유권이 하나이지만, 공동 주택은 집합 건물로서 구분된 세대별로 소유권 이전 등기가 가능하다. 다중 주택이나 다가구 주택은 여러 세대가 함께 거주하는 주택이지만 세대별로 소유권이 구분되지 않기 때문에 단독 주택으로 분류되는 것이다. 특히, 다가구 주택은 공동 주택의 하나인 다세대 주택과 건축 기준이 동일하다. 따라서, 물리적인 시설만 봐서는 양자를 구별하기가 거의 불가

여러 가구가 입주해 살고 있는 공동 주택의 분류 기준은 난해하다. 세대별로 등기가 가능하면 다세대 주택이 되고 주인이 하나이면 다가구 주택이 된다. 그리고 연면적이 200평 미만이면 다세대 주택이고 200평 이상이면 연립 주택이 된다. 또한, 5층이 넘으면 아파트로 분류되고 4층이면 연립 주택이다.

능하다. 다가구 주택을 세대별로 소유권을 구분하면 다세대 주택으로 전환될 수 있다.

그런데 구분 소유권 여부에 의한 단독 주택과 공동 주택 구분에 예외가 있다. 기숙사가 바로 그것이다. 기숙사의 경우에는 그동안 주택으로 분류되지 않다가 1999년 「건축법」이 개정되면서 공동 주택으로 분류되었다. 기숙사는 학생이나 종업원의 집단 거주 시설로서 통상적으로 소유권은 단위 거주 공간별로 구분되지 않고 학교나 기업 단독 소유로 되기 때문에 공동 주택 분류 기준에 대한 예외가 되는 것이다.

세분류 기준도 달라

한편, 단독 주택과 공동 주택의 세분류 기준은 상이하다. 우선 단독 주택의 세분류는 기본적으로 거주 세대 수, 편익 시설 등을 기준으로 구분한 것으로 볼 수 있다. 단독 주택과 공관은 원칙적으로 한 가구가 살림을 할 수 있는 주택으로 다가구 주택 등과 구분된다. 하지만 단독 주택과 공관을 별도로 구분한 것은 이해하기 어렵다. 공관이란 고위 관리가 거주하는 공적인 주택을 말한다. 단독 주택과 공관에 대한 구분이 소유권 귀속 주체가 공공인지 민간인지를 기준으로 한 것이라면 그러한 구분의 실익은 매우 작을 것으로 생각된다. 또한, 단독 주택 중에서 다중 주택과 다가구 주택의 구분도 부엌과 화장실 등 편익 시설 구비 여부를 기준으로 이루어져 구분하는 명분이 궁색하기는 마찬가지다.

공동 주택을 구분하는 기준은 더욱 이해하기 힘들다. 층수와 연면적 등 주택의 물리적 규모를 기준으로 복잡하게 종류를 나누고 있는 것이다. 5층을 넘으면 아파트, 연면적이 200평을 넘으면 연립 주택, 그리고 200평이 안 되면 다세대 주택이다. 200평을 넘느냐 아니냐, 5층을 넘느냐 마느냐에 무슨 큰 의미가 있다고 아파트, 연립 주택, 다세대 주택 등으로 나누는지 좀처럼 이해하기 어렵다.

적용 법규의 차이로 인한 문제

주택의 종류가 달라지면 적용되는 법규들도 달라지게 마련이다. 예컨대 주차장 설치 기준이 그렇다. 서울시의 경우 단독 주택은 120 m^2마다 1대, 다가구 및 다세대 주택은 90 m^2당 또는 세대당 1대, 아파트와 연립주택은 85 m^2당 또는 세대당 1대 등으로 주차장 설치 기준이 차이가 난다. 2 3년 전 다세대 및 다가구 주택의 건축 붐을 일게 한 요인이 이들 주택을 목표로 한 주차장 조례 개정이라는 사실을 상기할 때 주택 유형의 구분과 이에 대한 관련 법규의 변경이 주택 수급에 얼마나 큰 영향을 미치는지를 유념할 필요가 있다.

이와 유사한 예를 주상복합 아파트와 오피스텔에서 찾아볼 수가 있다. 최근 들어 주상복합, 오피스텔 등이 각광을 받고 있다. 주상 복합 및 오피스텔 등에는 아파트에 일반적으로 적용되는 「주택법」이 아니라 「건축법」이 적용되었기 때문이다. 이에 따라 주상복합, 오피스텔 등은 어린이 놀이터, 노인정 등 부대 복리 시설에 대한 시설 기준이 적용되지 않아 아파트에 비해 유리한 것으로 인식되었다. 분양 방식에 있어서도 주택 공급 규칙을 따르지 않아도 되기 때문에 추첨 등의 방식으로 분양이 이루어지는 경우가 많았다.

한편, 아파트와 거의 구분이 되지 않는 오피스텔의 경우에는 주택이 아니라 업무 시설로 구분되고 있다. 따라서, 인구 주택 총조사 등에서는 주택으로 파악되지 않는 것이 당연하다. 그런데 주거용 오피스텔이라 하여 주거를 주된 목적으로 사용하는 경우가 상당히 많다. 더욱이 공개 청약 방식을 따르지 않고 추첨 등의 분양 방식에 의해 구입하여 주거용으로 임대를 할 수 있어 시장에서 인기가 있었다.

이처럼 주택 · 부동산 시장에는 적용 법규상 약간의 차이를 갖는 여러 가지 상품들이 존재하고 있다. 부동산 가격이 상승하는 국면에서는 이러한 틈새를 이용하여 투기적 활동이 확산되고 있다. 적용되는 법규가 복잡하고 상이하여 일반인들은 접근하기가 어렵기 때문에 이들 틈새 상품의 시장은 일부 투기적 자본에 의해 주도되면서 주택 · 부동산 시장의 과열에 한 축을 담당했던 것이다.

합리적인 단순화 필요

주택의 분류는 사회 발전과 시장의 변화를 융통성 있게 반영해야 하지만 지나친 세분화는 개념상의 혼란을 초래하기 쉽다. 또한, 주택의 분류는 단순히 통계를 수집하고 현황을 파악하는 것에 그치는 것이 아니다.

현황을 파악하고 이에 따른 바람직한 주택 정책을 입안하는 데 결정적으로 중요한 기초가 된다. 예컨대 주택 보급률은 주택 정책 방향을 잡는 데 중요한 지표가 된다. 그런데 평균 6세대가 거주하는 다가구 주택이 하나의 주택으로 파악되고, 주거용 오피스텔은 아예 주택으로 파악되지도 않는다면 정확한 주거 사정을 알기 어려울 것이며, 따라서 효과적인 주택 정책을 수립하기도 힘들 것이다.

주택 유형의 분류 목적은 유사한 구조 및 용도별로 구분해 다양한 종류의 주거용 건축물을 유형화함으로써 주거 상황을 파악하고, 건축물의 유지 관리를 용이하게 하며, 효과적인 주택 정책의 수립에 이바지하는 데 있다. 따라서, 주거 형태 등을 감안한 적절한 단순화가 필요하다.

이러한 관점에서 주택의 유형은 3 4가지 정도로 단순화하는 것이 바람직할 것으로 보인다. 다가구 · 다세대 · 연립 주택 등 소규모 공동 주택은 주거 형태가 동일하므로 별도로 구분을 하지 않고 하나의 주택 유형으로 통합시키는 것이 바람직하다.

또한, 주거용 오피스텔과 주상 복합은 별도로 구분하지 않고 아파트에 편입시키는 것이 합리적일 것이다. 공관 역시 별도로 구분하지 않고 단독 주택과 통합하는 것이 타당한 것으로 보인다.

마지막으로, 기숙사 외에 노인 주택 등의 요양 시설을 포함하는 집단 주거 시설을 구분하는 것이 바람직하지 않을까 생각된다. 이럴 경우 주택의 종류는 단독 주택, 소규모 공동 주택, 아파트, 집단 주거 시설 등 4가지 종류로 단순화될 것이다. CJ

권오현
한국건설산업연구원 연구위원
ohkwon@cerik.re.kr

그래픽 뉴스

국내 기업의 해외 직접투자 국가별 현황

세계 주요 도시 생활 여건 비교

신 국토 구상안