

공동주택 리모델링에 관한 주요 Q&A



윤종식 저비용·고효율 수직증축 리모델링연구단 기획팀 연구원, yoonjong716@ajou.ac.kr

1. 서언

공동주택 리모델링 추진에 있어 핵심 성공요인은 “주민들의 리모델링에 대한 이해수준과 이를 비롯한 적극적인 사업의지”로 볼 수 있다. 기 추진 성공사례들의 공통점을 살펴보면 입주민들이 리모델링에 대한 깊은 이해와 이를 바탕으로 하는 의지를 갖고 있었고, 이를 기반으로 사업추진 과정에서 발생할 수 있는 여러 문제들을 합리적으로 해결해 나갈 수 있었기 때문에 사업이 순조롭게 진행될 수 있었다. 정비업체, 시공사, 설계사 등 리모델링사업 전문가들은 이구동성으로 주민들의 리모델링에 대한 이해와 의지가 중요하다고 말한다. 그러나 전문가가 아닌 이상 리모델링 사업 추진절차, 기간, 법적기준 등에 대해 제대로 알기 어려운 실정이다. 이에 저비용·고효율 수직증축 리모델링연구단에서는 리모델링사업 추진 시, 입주민들이 꼭 알고 있어야 하는 사항, 궁금해 하는 사항을 정리하여 보급하고자

한다. 주민설명회에서 나왔던 질문항목들을 토대로 각 질문별로 해당분야 전문가들이 답해주는 형식으로 구성했으며, 너무 전문적이거나 이해하기 어려운 내용들은 제외하였기 때문에 일반인들도 충분히 쉽게 접근할 수 있을 것으로 판단된다. 본 원고에서는 각 장에서 다루고 있는 내용과 질문, 이에 따른 답변을 간략히 소개하고자 한다.

2. Q&A의 구성

Q&A(리모델링 문답집)의 구성은 크게 5장 54문항으로 구성되어 있다.

문항은 입주민들의 질문사항 위주로 작성되었고, 문항별로 1~2줄로 정리된 답변과 그에 대한 설명이 추가되는 형식을 갖추고 있다.

1장 총론에서는 리모델링의 의미, 설계사 및 시공사 선정과

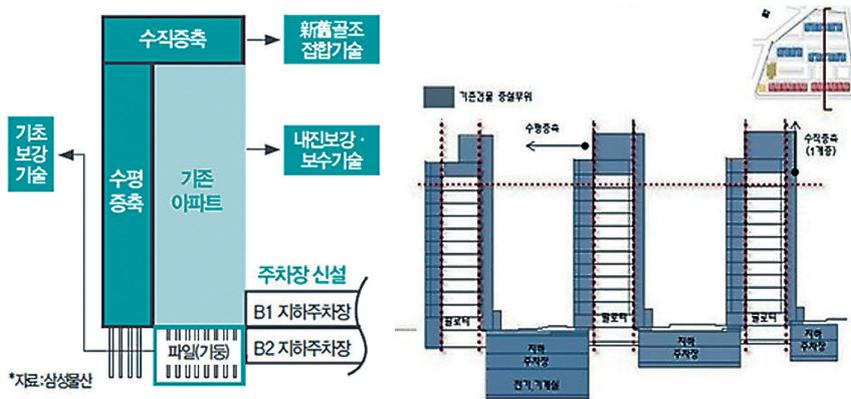


그림 1. 수직증축 리모델링 사례(자료:삼성물산)



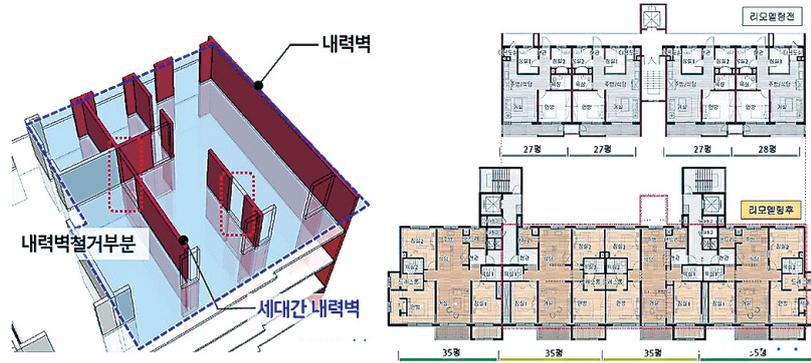


그림 2. 공동주택 내부 내력벽 위치 및 철거를 통한 리모델링 평면도(자료: 리모델링협회)

정 및 방법 등 사업추진 절차에 관해 기술하고 있다. 리모델링에 처음 관심을 갖는 일반인들이 ‘리모델링이란 무엇인가’에 대해 이해하는데 도움이 될 수 있을 것으로 판단된다.

2장 사업 및 투자에서는 리모델링 사업 추진시 부담금 산정 방법, 수직증축 시 일반분양 발생분에 대한 처리, 사업성 분석 방법, 사업비 조달방안 등 리모델링사업에서 가장 관심이 높은 문항들로 기술하였다. 사업비는 실제 리모델링 사업추진 과정에서 가장 민감하게 반응하는 요인으로 간단하게 부담금, 사업성을 분석할 수 있는 방법에 대해 설명하고 있다.

3장 성능개선부분은 리모델링 후 개선되는 주거성능에 대한 내용을 다루고 있다. 기존 노후아파트는 주차부족, 층간소음, 신축대비 부족한 면적 등의 여러 문제점을 안고 있다. 리모델링을 통해 이러한 문제들을 어떻게 해결할 수 있는지 기술하고 있어 리모델링에 대해 보다 깊이 이해할 수 있는 문항이라고 볼 수 있다.

4장 소유 및 관리에서는 리모델링 후 변화하는 권리변동 문제,

동호수 배정, 구분소유권이 있는 상가가 단지 내에 있을 경우에 발생할 수 있는 문제 등에 대한 내용을 다루고 있다. 공동주택 리모델링을 할 때 발생하는 문제들로서 리모델링 추진과정에 발생할 수 있는 여러 문제들에 대해 사전에 고려해볼 수 있다.

5장 안전문제에 관해 기술하고 있다. 리모델링은 수직·수평 증축도 하지만 보수·보강이 수반된다. 기존 노후아파트들은 내진설계 등 안전문제에 취약하므로 리모델링을 통해 주거 안전성을 확보할 수 있다는 내용을 담고 있으며 안전진단 프로세스, 최근 이슈가 되고 있는 세대 간 내력벽철거 문제도 다루고 있다.

3. 주요 Q&A 내용

상기 기술한 5장, 54개의 질문과 답변은 다음과 같다(표1). 질문별로 답변을 모두 정리하였으나 상세한 설명 자료는 지면여건상 담지 못하였다. 하지만 대부분 답변만 보더라도 개략적인 내용을 이해할 수 있을 것으로 판단된다.

표 1. 문답집 목차 및 답변

장	번호	질문	답변
1장			입주자가 알아야 할 정보: 총론
	1-1	· 리모델링이란 마감변경이나 발코니 확장공사 아닌가요?	· 공동주택 리모델링은 마감변경이나 발코니 확장공사 등의 수선형 리모델링과 수직/수평/별동 증축의 전면교체형 리모델링을 포함하는 포괄적인 개념입니다.
	1-2	· 리모델링의 사업 추진 절차는 어떻게 되나요?	· 세대수 증가가 지는 경우와 없는 경우 두 가지 유형이 있으며, 자세한 내용은 본문에 있습니다.
	1-3	· 리모델링과 재건축의 추진 차이점은 무엇인가요? (절차 및 관련 규정의 차이)	· 리모델링과 재건축의 근본적인 차이는 기존 건축물의 활용여부에 달려있습니다. 리모델링은 건축제도의 변화와 규제로 기존 건축물을 사회적, 경제적 측면에서 활용하는 것이 유리한 경우 시행하는 사업이며, 재건축의 경우는 기존 건축물을 전면철거하고 새롭게 신축하는 것이 유리한 경우에 수행하는 것이 바람직합니다.
	1-4	· 기존 구조 도면이 없으면 리모델링을 못하나요?	· 기존 구조도가 없더라도 증축이 수반되지 않는 맞춤형 리모델링 또는 수평 증축형 리모델링은 가능합니다. 다만, 구조안전 확보를 위해 수직으로 증축하는 행위는 구조도 보유 등 요건을 만족시키지 못하는 경우 허용하지 않고 있습니다.
	1-5	· 조합 구성은 어떻게 하나요?	· 리모델링을 원하는 소유자들이 추진위원회를 구성하여, 주택법에서 조합설립인가시 제출을 요하는 서류를 절차에 의해 준비하여 시장·군수·구청장에게 리모델링주택조합 설립인가를 신청하여 인가를 받아 설립하게 됩니다.

1장	1-6	· 설계자와 시공자는 어떻게 선정하나요? 어떤 시공사가 선정될 수 있나요?	· 설계자와 시공자는 경쟁입찰을 통해 선정해야 하나 2회 이상 입찰 참여자가 1개이거나 없는 경우 조항총회를 거쳐 수의계약도 가능합니다. 현재까지 준공하거나 수주한 리모델링 단지의 경우, 기술력과 자금력이 있는 대형건설사가 시공했거나 추진하고 있으며 현재까지 준공된 단지는 건설사의 최신 브랜드에 맞춰 모두 단지명이 바뀌었습니다.
	1-7	· 맞춤형 리모델링이 무엇 인가요?	· 주택 내 또는 단지 전체에 걸쳐 다양한 리모델링 요소의 적용을 통해 전반적인 주거 환경 및 성능개선을 도모하는 건축 행위를 의미합니다.
	1-8	· 리모델링 추진시 정비업체가 반드시 필요한가요?	· 공동주택 리모델링사업에서 정비업체는 관계법령에 의해 반드시 필요한 것은 아니지만, 여러 가지 이유로 대부분의 조합들은 정비업체를 선정하여 활용하고 있습니다.
	1-9	· 리모델링 완료 후 재건축은 언제 가능하나요?	· 리모델링을 하지 않더라도 준공 후 30년이 경과한 후 재건축판정을 위한 안전진단에서 D등급 이하를 판정받을 시 재건축이 가능한 것입니다. 증축형 리모델링을 완료하면 구조적인 내력성능이 회복되게 되는데, 시간이 흘러 회복된 성능이 상실되어 재건축판정을 위한 안전진단에서 D등급이하를 판정받을 시 재건축이 가능합니다.
	1-10	· 리모델링 관련정보와 초기 사업성분석등의 컨설팅을 받을 수 있는 경로는 어떻게 되나요?	· 해당지역의 구청, 시청에 리모델링지원센터가 설치된 곳에서는 리모델링지원센터로부터 지원을 받을 수 있습니다. 리모델링지원센터가 없는 지역에서는 리모델링을 완료하거나 추진하고 있는 조합 또는 시공사 등에 문의하시면, 리모델링을 많이 하고 있는 정비업체와 설계회사를 소개해 줄 것이며, 소개받은 정비업체나 설계업체로부터 컨설팅을 받을 수 있습니다.
입주자가 알아야 할 정보 : 사업 및 투자			
2장	2-1	· 리모델링 시 세대별 분담금(비용)은 얼마인가요? 집수리에 쓴 비용은 분담금 계산에 반영되나요?	· 세대별 분담금은 공사비와 사업비 그리고 증축면적에 따라 달라지며, 일반적으로 리모델링 전에 집수리한 비용은 별도 보상을 하고 있지 않습니다.
	2-2	· 리모델링시 세대별 납부해야 하는 분담금(비용)을 산출하는 방식은 어떻게 되고, 개략적인 분담금은 얼마인가요?	· 세대별 분담금 산출공식(약식) = 계약면적 × (단위면적당 공사비+ 사업비) - 일반분양 수익금 · 세대별 분담금 산출공식(감정평가 후) = 리모델링후 주택가격 - (리모델링전 주택가격× 비례율)
	2-3	· 늘어나는 세대 면적에 따라 어떻게 분담금(비용)이 달라지나요?	· 조합원 주택의 증축 비율에 따라 결정되는 일반분양 면적과 그 지역의 일반분양가에 따라 달라집니다.
	2-4	· 평형별로 리모델링시 분담금(비용)은 어떻게 다른가요?	· 리모델링하는 세대면적이 증가할수록 분담금도 증가합니다.
	2-5	· 일반분양은 얼마나 나오나요? 옆 단지와 일조권 때문에 수직증축을 못하면 일반 분양 수입이 감소하고, 분담금이 증가할 것 같습니다.	· 일반분양 전용면적 한계 = 전용면적 증가 한계치 - 소유자 전용면적 증가분 ※ 일반분양 세대수 (최대): 기존세대수의 15%이하 ※ 전용면적 증가 한계 - 국민주택규모 이하: 기존 전용면적의 40%까지 증축 가능 - 국민주택규모 초과: 기존 전용면적의 30%까지 증축 가능 · 정북방향 일조권은 리모델링도 적용받으므로, 옆 단지 일조권 침해 시 증축이 불가하고, 일반분양이 줄어들어 분담금이 증가할 수 있습니다.
	2-6	· 리모델링 기간은 얼마나 걸리나요? 이주시점과 전세계약은 어떻게 되나요?	· 리모델링 기간은 공사범위에 따라 차이가 큼니다. 세대수 증가형의 경우에 최소 24개월 이상이 소요되며 권리변동 총회 이후 이주가 가능합니다. · 만약 리모델링 주택조합이 설립된 단지의 주택을 임대차 계약 또는 변경허려 할 경우에는 임대차계약서에 "임차하는 주택의 단지가 리모델링주택조합 설립인가를 받은 단지이고 이러한 사실을 임차인에게 고지하였다"라는 내용을 포함시키고 · 임대차 기간은 리모델링 주택조합이 정한 이주기간까지라는 내용으로 계약하거나 연장계약을 하는 것이 필요합니다.
	2-7	· 이주비 대출 규모와 이자는 어떻게 되나요?(보충 필요 자금보다 대출이 부족하면 이주를 못 나가는데 은행 외 다른 곳에서 추가 대출이 가능한가요?)	· 이주비 대출금 이율은 입찰을 통해 금융기관을 선정하여 개인이 주택담보대출 받는 것보다 낮은 이율이며, 상기 대출한도 내에서 기존대출이 있어도 대출 가능합니다. ※ 이주비대출 한도 : 제1금융권 - 주택감정가의 60%이내 제2금융권 - 주택감정가의 80%이내
	2-8	· 분담금 납부는 언제하나요? 분담금을 대출로 납부 가능한가요? 기존대출이 있어도 분담금 대출이 되나요? 대출 한도와 이율은 어떻게 되나요?	· 담금 납부시기는 이주시기부터 계약금, 중도금, 잔금 형태로 분납합니다. · 분담금 대출은 분담금 대출은 시공사의 책임준공 협약 또는 지급보증을 전제로 금융기관으로부터 신용대출 받는 것으로서, 기존대출이 있어도 대출이 가능합니다. · 대출한도는 분담금의 60~70% (분담금 잔금은 30%) 정도이며, 이율은 입찰을 통해 금융기관을 선정하고, 시공사의 책임준공 협약 또는 지급보증을 전제로 금융기관으로부터 신용대출을 받는 것이어서 개인이 신용대출 받는 것보다 많이 낮습니다. · 대출금 상환은 준공시 주택의 가치가 높아졌으므로 주택담보대출로 전환하여 상환하는 것도 가능합니다.
	2-9	· 리모델링 시 세대별 투자수익(항후시세-(현시세+분담금 등비용))은 어느 정도 인가요?	· 세대별 투자수익은 입지와 지분투자액에 따라 달라지는데 보통 1~2억 정도 수준입니다.
	2-10	· 리모델링 사업성은 어떻게 판단하나요?	· 입지여건과 인근아파트의 항후시세 그리고 조합장의 전문지식과 주민의 호응도에 의해 영향을 가장 많이 받습니다.
	2-11	· 공동주택 리모델링사업이 재건축보다 유리한가요? 공사 기간, 공사비, 기부채납, 임대주택, 분담금, 기간 투자수익에 대해 재건축과 리모델링을 비교 해주세요. 수익에 대해 재건축과 리모델링을 비교 해주세요.	· 기존 용적률이 180% 이상인 주택단지는 리모델링이 재건축보다 매우 유리합니다. · 기존 용적률이 150~180% 일 경우는 재건축년한 도래시기, 주택단지의 위치, 도로와 접합 상태, 지정된 지구 및 지역에 따른 규제, 지구단위계획, 건축법의 리모델링 완화규정 등에 의해 재건축이 유리할 수도 있고, 리모델링이 유리할 수도 있습니다. · 기존 용적률이 150%이하 일 경우 재건축이 유리합니다.
	2-13	· 리모델링 세대평면은 앞뒤로만 늘어나서 재산가치가 떨어지지 않을까요?	· 그렇지 않습니다. 오히려 입지여건과 조망에 의해 더 많은 영향을 받습니다.

2장	2-14	· 지자체별 공동주택 리모델링 지원범위는 어떻게 되나요? 기본계획에서 제시하는 공공지원은 지자체별로 어떻게 다른지 궁금합니다.	· 지자체별 공동주택 리모델링 사업비의 일부를 지원하고 있습니다(상세내용은 본문 참조).
	2-15	· 조합사무실 운영비는 얼마이고, 어떻게 운영하나요?	· 조합의 운영비는 조합원수, 상근인원수, 급여, 임원 및 대의원수, 사무실임대료 등에 의해 조합별로 여건과 상황이 달라 차이가 있지만, 일반적으로 소규모 조합(300세대 미만)은 월별 1000만원~1300만원, 중규모 조합(300~600세대)은 월별 1200만원~1600만원, 대규모 조합(600~1000세대)은 월별 1500만원~2000만원 정도에서 일반적으로 예산을 편성하여 예산의 내에서 운영비를 사용하고 있습니다.
	2-16	· 건설사가 선정되기 전까지 사업비용은 어떻게 조달하나요?	· 공동주택 소유자들 중 리모델링 추진하기를 원하는 분들이 비용의 일부를 분담하여 리모델링을 추진하는 것이 옳은 방법이지만, 소유자들이 초기사업비를 분담하는 단지는 소수에 불과합니다. 그래서 대부분의 경우 공동주택 소유자들의 2/3이상이 리모델링을 하고자 하는 의지가 분명하고, 그 단지의 리모델링 사업성이 좋은 단지들은 정비사업전문관리업체와 설계자로부터 초기사업비용을 대어 받아 추진하고 있습니다.
	2-17	· 공사 전, 공사 중, 공사 후 개별부담세금(재산세, 취득세 등)은 얼마나 나오나요?	· 리모델링은 기존 건축물이 소멸되는 것이 아니므로 준공까지는 기존과 똑 같이 주택공시가격에 대한 주택분에 대한 재산세가 부과되며, 리모델링 후에는 리모델링된 주택의 주택공시가격을 기준으로 주택분 재산세가 부과 됩니다. 취득세의 경우 종전면적에 해당하는 대수선분과 리모델링으로 인하여 증가되는 분으로 구분하여 과세된다고 보면 됩니다.
입주자가 알아야 할 정보 : 성능 개선			
3장	3-1	· 리모델링 시 면적은 얼마나 늘어나나요? 소유자, 평형별로 증축하고 싶은 면적이 다를 것 같은데 원하는 대로 다 만족시켜 줄 수 있나요?	· 주호면적은 최대 1.4배정도까지 증축가능하며, 증축면적은 일반적으로 기존 평형에 비례하여 증가하지만, 주민 합의를 통해 조정이 가능합니다.
	3-2	· 리모델링 과정에서 내력벽철거는 꼭 필요한가요? (리모델링 시 평면은 어떻게 좋아지나요? 내력벽 철거가 금지되어 평면개선효과가 별로 없을 것 같습니다.)	· 모든 리모델링 사업에서 내력벽 철거가 꼭 필요한 것은 아니며, 내력벽 철거 없이도 리모델링을 통해 기존 평면을 크게 개선할 수 있습니다.
	3-3	· 리모델링시 면적증가가 앞/뒤로만 가능하고, 옆으로도 늘릴 수 있나요? 내력벽을 철거 하지 않고 앞/뒤로만 증축하면 채광과 통풍에 문제가 많아 보입니다.	· 평면 배치 및 창호면적 확대 등을 통해 채광 및 통풍 성능을 향상시킬 수 있습니다.
	3-4	· 리모델링시 난방, 주차, 놀이터, 엘리베이터 등 주거환경은 얼마나 개선되나요?	· 난방, 주차, 놀이터, 엘리베이터 등의 주거환경은 신축의 90% 수준까지 개선이 가능합니다.
	3-5	· 발코니확장은 가능한가요? 확장을 원하지 않으면 인해도 되나요?	· 리모델링을 통한 발코니 확장은 가능하며, 확장을 원하지 않을 경우 하지 않아도 됩니다.
	3-6	· 증축 리모델링시 관리비는 얼마나 늘어나나요?	· 리모델링을 통한 설비, 난방방식 등의 개선을 통해 관리비 증가의 부담을 줄일 수 있습니다.
	3-7	· 재건축과 리모델링을 비교할 때, 평면 및 주거환경(난방, 주차 등) 등의 측면에서 어느 쪽이 더 개선효과가 큰가요?	· 재건축의 개선효과가 크지만, 비용을 고려하였을 때 리모델링도 평면 및 주거환경에서 재건축만큼의 개선효과가 있습니다.
	3-8	· 리모델링시 세대를 분리하여 2채로 만들어 지금보다 세대면적을 줄일 수 있는가요?	· 세대 구분형 공동주택을 적용하여, 주택 내부공간의 일부를 분리하여 세대면적을 줄이고, 분리된 공간을 임대할 수도 있습니다.
	3-9	· 리모델링을 통해 아파트수명이 연장되나요?	· 예, 리모델링은 아파트의 내부설비, 마감재 등을 교체하고 사회적으로 요구하는 수준으로 성능을 향상시켜 아파트의 수명을 연장시킵니다.
	3-10	· 리모델링을 하면 층간소음문제는 해결되나요?	· 적절한 공법을 사용할 경우 신규주택 수준으로 성능이 향상될 수 있습니다.
	3-11	· 지하주차장은 어떻게 확장되나요?	· 기존의 주차장은 원칙적으로 활용 가능하며, 지하주차장을 신축할 경우 입주민의 주차 수요에 맞춰 총 주차대수와 세대당 주차대수를 모두 확보할 수 있습니다. · 아파트와 지하주차장의 연결은 다양한 방식 중에서 아파트의 구조·지반의 상태·편의성·비용·공기 등을 고려하여 선정하며, 어떤 방식이든 공사가 가능합니다.
	3-12	· 현재 공동주택 리모델링사업의 준공사례와 그 특징은 무엇인가요? (수직증축, 내력벽철거 등)	· 전용면적의 30%증축과 세대수 증가 없이 리모델링하였으며 재건축에 대한 기대감이 없는 최소 용적률이 175%이 상인 고밀도 노후아파트에서 주로 성공하였습니다.
입주자가 알아야 할 정보 : 소유 및 권리			
4장	4-1	· 구분소유권이 있는 유치원, 상가가 동의하지 않으면 리모델링이 안되지 않나요?	· 사업 추진 시 어려움은 있겠으나, 충분히 리모델링이 가능합니다.
	4-2	· 리모델링 후 등기부상에 건물 및 평면적은 어떻게 변하나요?	· 등기부 상 건물면적은 리모델링으로 증가 또는 감소한 면적이 되며, 대지사용권은 세대수 증가여부에 따라 기존보다 줄어들 수 있습니다.
	4-3	· 아파트(또는 상가)를 여러 채 가지고 있으면 가지고 있는 아파트(또는 상가) 수만큼 리모델링 후 가질 수 있나요?	· 기존에 소유한 아파트 또는 상가 수 만큼 리모델링 후에도 배정받을 수 있습니다.
	4-4	· 리모델링 후 동호수 배정은 어떻게 하나요?	· 동호수 배정은 해당 단지의 리모델링계획과 권리변동계획에 따라 달라지므로 단정할 수 없습니다.
	4-5	· 매매나 상속 등 소유권 변동에 제약이 있나요?	· 리모델링은 소유권 변동에 제약이 없습니다.
	4-6	· 세대분리형 리모델링은 희망하면 누구나 가능한지요? 세대분리비용은 얼마이고, 리모델링 후 2채로 구분해서 등기가 가능한가요?	· 세대구분형 신청은 가능하고, 세대구분에 따른 비용은 거의 실비 개념으로 결정되며, 별도로 2채의 구분등기는 불가능합니다.

4장	4-7	· 공동주택 리모델링의 소유주 동의요건은 무엇인가요?	· 조합설립동의율은 전체 2/3이상 및 동별 과반수 결의가 필요하고, 사업계획승인(또는 행위허가) 시 전체 4/5이상 및 동별 과반수 결의가 필요합니다.
	4-8	· 리모델링과 재건축의 소유주 동의율 차이는 있나요?	· 리모델링은 조합설립시 2/3이상 동의, 사업계획승인 시 4/5이상 동의율 요하고, 재건축은 조합설립 시 3/4이상 동의가 필요합니다.
	4-9	· 사업에 반대할 경우는 어떤 일이 발생하나요?	· 법에서 정한 동의율에 미달되었을 경우에 리모델링이 안되는 것이지, 일부가 반대한다고 하여 리모델링이 안되는 것은 아닙니다. 반대를 하는 것은 소유자의 자유이나, 끝까지 반대할 경우에는 향후 매도청구 소송의 대상이 될 수 있으며 판결에 의해, 미동의 세대의 소유권이 조합으로 이전됩니다.
입주자가 알아야 할 정보 : (5) 안전			
5장	5-1	· 수직증축 리모델링은 정말 안전한가요?	· 현행 법규상의 증축형 리모델링은 3개 층까지 허용하고 있으나, 이를 위해서는 기존건물에 대한 안전진단을 먼저 실시하고 이를 바탕으로 새로운 건축구조기준에 따라 건축물의 안전을 확보하도록 설계 및 보강을 하므로 신축 건물과 동일한 구조안전성을 확보한다고 볼 수 있습니다.
	5-2	· 리모델링 안전진단은 어떻게 이뤄지나요?	· 구조안전성의 평가는 증축하려는 공동주택의 설계도서 및 증축예정안 등을 분석하여 구조적으로 취약할 것으로 예상되는 부위에 대한 현장조사 결과를 토대로 기존 구조도 등의 적정성을 평가하고 "안전진단 기준"에 따라 증축 이전의 공동주택에 대하여 등급을 판정합니다.
	5-3	· 내력벽 철거는 안전한가요? 가능한가요?	· 리모델링을 통한 쾌적한 주거환경 확보를 위해서는 부분적인 내력벽 철거는 불가피합니다. 내력벽 철거 시 기존 내력벽을 보강하거나 다른 부분에 신규 내력벽이 설치되므로 구조안전성 확보는 가능하지만, 가능하다면 내력벽의 철거부위는 최소화되는 것이 바람직하며 안전성에 대한 정밀검증 및 실증을 위한 세밀한 검토가 필요합니다. 현행 주택법상 2019년까지 세대 간 내력벽 철거 허용이 보류되어, 최근에는 복층형 리모델링을 통해 상하세대를 통합하는 리모델링을 추진하는 아파트들이 늘어나고 있습니다. 또한 세대내 내력벽 철거는 지금도 가능하므로 현재 아파트의 평형과 평면 구성을 고려하여 적절한 설계가 이루어진다면 지금도 리모델링은 가능합니다.
	5-4	· 리모델링을 통한 보수 및 보강으로 구조가 강화된 국내 외 사례는 많이 있나요?	· 국내뿐 만 아니라 국외에서도 리모델링 공사 시 보수 및 보강으로 구조를 강화시키는 경우가 대부분입니다.
	5-5	· 공동주택 내진설계 현황은 어떤가요?(내진설계미적용, 1988년 이후 적용, 1995년 이후 강화)	· 건설허가 년도와 층수에 따라 공동주택 내진설계 적용 및 미적용 여부가 결정됩니다.
	5-6	· 시공자의 하자보증책임의 범위는 어떻게 되나요?	· 신축 또는 재건축의 경우와 동일하게 10년 이내 범위에서 충분하게 하자책임을 지도록 법에서 정하고 있습니다.

노후아파트 리모델링사업 문답집의 상세한 내용은 2017년 말 ‘리모델링 사례’, ‘리모델링 핵심기술’, ‘리모델링 제도현황’과 엮여 책자로 발간될 예정이다.