

14. 住宅供給에 관한 質疑·應答要旨 連載

資料提供：建設部

제 9 절 원가연동제

1. 공공기관에서 공급받은 대지가격 산출방법

〈질의요지〉

공공기관에서 공급받은 택지의 대지가격 산출방법

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

택지비산정방법은 공공기관 공급택지의 경우 감정평가없이 공급가격을 적용하며, 잔금납입일로부터 사업계획승인시까지의 기간이자는 주택은행 1년만기 정기예금 이자율의 1/2을 적용하여 가산하되, 제세공과금과 등기비 등 필요적 경비도 포함하는 것임.

(주정 1254-26406: 85. 11. 13)

2. 재개발구역의 택지비 산정기준

〈질의요지〉

가. 재개발구역의 택지비산정기준

나. 일반분양아파트의 택지비산정시 택지 조성비의 포함여부 및 산정방법

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 아파트분양가 원가연동제에 따른 택지비산정방법은 재개발지구에 있어서는 관리처분계획수립시 평가가격을 적용함.

나. 일반분양아파트의 택지비산정은 2인 이상의 감정평가자가 따로 평가한 택지가격을 산술평균하되, 택지조성이 완료된 상태를 전제로 조건부평가를 하도록 정하였음.

(주정 01254-26837: 89. 11. 17)

3. 단지별, 동별 주택분양가격 적용방법

〈질의요지〉

가. 주택분양가격 적용방법(단지별, 동별)

나. 연립주택의 분양가연동제 적용여부

다. 사양선택제도실시의 경우 거실장, 싱크대는 필수적으로 설치해야 분양이 가능한지

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 주택분양가격 원가연동제는 택지비에 건축비를 합하여 산정된 것으로 분양가격은 동별 분양총액을 세대수로 나눈 평균개념을 의미하며, 평균건축비는 고시된 가격을 초과할 수 없는 것임.

나. 연립주택도 주택분양가 원가연동제의 적용을 받음.

다. 사양선택제도는 기본사항품목(통상거실장, 싱크대, 신발장 등 포함)에 대체할 수 있는 사양선택품목을 업체가 제시하여 입주자가 자유로이 선택할 수 있도록 하는 제도임.

(주정 01254-26406: 89. 11. 13)

4. 택지비감정평가 기준시점

〈질의요지〉

주택분양가 원가연동제 시행이전에 사업계획승인을 받아 공사에 착수하고, 지침시행일 이후에 입주자 모집공고승인을 신청할 경우의 택지비감정평가기준 시점

(질의자: 한국중소주택사업자협회 회장)

〈회신내용〉

주택분양가 원가연동제는 1989. 11. 10 이후 분양공고 신청분부터 적용함. 다만, 지침시행일 이전에 사업승인을 받은 경우에는 분양공고승인 신청이전에 택지가격 평가를 완료하여야 하며, 이 경우 택지가격 평가기준점은 감정평가를 의뢰하는 시점으로 함.

(주정 01254-28174: 89. 11. 22)

5. 택지비산정에 있어 재개발구역내의 불하된 국·공유지 사용료의 반영 여부

〈질의요지〉

가. 아파트분양가의 택지비산정에 있어 재개발구역내의 불하된 국·공유지 사용료의 반영 여부

나. 택지비산정방법에 있어 소지상태의 토지평가는 택지조성이 완료된 상태를 전제로 함은 인근택지감정가격의 근사치가 되는지

다. 공동주택지하층의 건축법상 초과면적에 대한 분양가격 산정방법

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 재개발지구에 있어서의 택지비산정방법은 관리처분계획수립을 위한 평가가격을 적용함.

나. 소지상태의 토지평가는 감정평가사가

택지조성이 완료된 상태를 전제로 주변 토지 이용상황을 감안, 인근유사택지 감정가격을 참작할 수 있다 할 것임.

다. 주택공급에 관한 규칙 제9조 제1항 제2호의 규정에 따라 공동주택의 분양 공고시 건축법상 지하층의 설치가 의무화된 최소한의 면적을 초과하는 면적은 따로 표시하게 되어 있는바, 당해 지하층의 설치에 소요되는 실건축공사비 범위 내에서 분양할 수 있다 할 것임.

(주정 01254-28616: 89. 11. 27)

6. 고시된 건축비 상한선에 적산열량계 설치, 시공비용 포함 여부

〈질의요지〉

주택분양가 원가연동제와 관련하여 고시된 평당 건축비 상한선에 적산열량계 설치, 시공비용포함 여부

(질의자: 동력자원부 장관)

〈회신내용〉

당부에서 고시한 건축비는 주택분양가 연동제에 적용할 평당건축비 상한선으로써 총액개념이며, 개별내역의 단가와 수량에 따른 실비정산개념이 아님. 다만, 건축비 산정내역은 건축비 상한선의 객관성과 합리성을 검증하기 위하여 참고한 것이므로 적산열량계가 건축비 내역에 포함되었는지의 여부에 불구하고 평당건축비

는 건축비 상한가를 초과할 수 없음.

(주정 01254-28512: 89. 11. 25)

7. 공공에서 건립하는 국민주택규모 이하에 대한 원가연동제 적용 여부

〈질의요지〉

지자체나 주공에서 건립하는 국민주택 규모 이하에 대하여도 원가연동제에 의한 주택분양가를 산정·공급할 수 있는지

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 원가연동제는 주축법 제33조의 규정에 의하여, 주택건설사업계획승인을 받아 일반에게 분양되는 주택으로서 민간사업자가 건설하는 주택의 분양시에 적용함을 원칙으로 하며, 예외적으로 재건축 및 재개발주택의 경우는 주택공사나 지방자치단체가 사업시행하여 일반에게 분양할 경우 적용할 수 있도록 하고 있음.

나. 지방자치단체나 주택공사는 저소득무주택자의 주거안정을 위하여 저렴한 국민주택의 주택을 가급적 많이 공급하여야 할 입장에 있으므로 원가연동제 시행이전과 같이 원가기준으로 분양가를 책정하던 방식을 계속 유지함이 바람직하다 할 것임.

(주정 01254-28833: 89. 11. 29)

8. 민영아파트에서의 지하주차장 시설비 가격산정 여부

〈질의요지〉

서울지역에서 분양하는 민영아파트의 지하주차장 시설비 가격산정 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

공동주택의 지하주차장을 포함하여 지하층 설치비용 부담문제는 건축법상 규정에 의거 의무적으로 설치하여야 하는 최소한의 지하층 면적에 한하여는 공용면적에 포함되어 분양가에 반영되며, 이를 초과하는 지하층 면적에 대하여는 건축에 소요된 실건축공사비 범위내에서 입주자가 부담할 수 있으며, 실공사비는 사업계획승인권자로부터 입주자 모집공고에 포함하여 승인을 받아야 할 사항이므로 사업승인권자가 정하여야 할 것임.

(주정 01254-28828: 89. 11. 29)

9. 주택분양가 원가연동제의 개념

〈질의요지〉

가. 주택분양가 원가연동제의 개념

나. 재개발지역내에서의 조합원과 일반인에게 분양되는 아파트의 분양가격 구분은

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 원가연동제라 함은 주택분양가격 상한선을 택지비에 적정이윤을 포함한 건축비를 가산한 금액을 말하며, 택지비산정은 공공개발택지는 공급가격, 사업자보유택지를 감정평가가격으로 하며, 건축비는 지역에 관계없이 당부에서 고시한 가격을 초과할 수 없음.

나. 도시재개발법에 의한 주택개발재개발사업으로 건설되는 주택으로서 동법 제41조의 규정에 의하여 관리처분계획에 따라 분양되는 주택은 원가연동제의 적용을 받지 아니하고, 관리처분계획에 따라 분양하고 남은 주택의 수가 단독주택의 경우 20호 이상, 공동주택의 경우 20세대 이상으로 일반인에게 분양할 경우에는 원가연동제의 적용을 받음.

(주정 01254-29421: 89. 12. 5)

10. 사업자보유택지의 감정평가시 토목공사비 반영 여부

〈질의요지〉

가. 택지비산정방법에 있어 사업자보유택지의 감정평가시 토목공사비 반영 여부

나. 택지비산정시 공공개발택지의 공급가격에 불가피한 추가 토목공사비 반영가능 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 사업자 보유택지는 택지조성이 완료된 상태를 전제로 조건부평가를 하게 되므로 조성당시의 토목공사비는 감정평가시에 포함될 것임.

나. 공공기관 공급택지는 택지개발촉진법에 의하여 공급되는 경우에 간선시설, 용벽 등을 포함하여 계획적으로 개발하여 공급하게 되므로 추가토목공사비는 투입되지 않음.

(주정 01254-29534: 89. 12. 5)

11. 복합건축물인 경우 아파트분양가 산정방법

〈질의요지〉

가. 상업지역내에 빌딩신축시 지하층은 근린생활시설, 1, 2층은 상가, 3~7층은 오피스, 8층 이상은 아파트로 건축할 수 있는지의 적법 여부

나. 상기 “가”와 같이 복합건축이 가능할 경우 아파트분양가 산정방법

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 주택건설기준에 관한 규칙 제4조 제1항 제2호의 규정에 의거 상업지역내에 서의 복합건축은 가능하다 할 것이나,

구체적인 층별 용도사항은 허가권자가 판단하여야 할 것임.

나. 복합건축물인 경우 평당 택지비산정은 전체건축 연면적에서 차지하는 주거용 건축면적을 대지면적에 대한 비율로 결정하여야 할 것임.

(주정 01254-29614: 89. 12. 7)

12. 감정평가업자 선정방법

〈질의요지〉

택지비 감정평가에 따른 감정평가업자 선정방법

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

주택분양가 원가연동제 시행과 관련하여 택지가격평가시 사업계획승인권자는 한국감정원과 감정평가업자에게 감정평가를 복수 의뢰토록 되어 있는바, 감정평가업자의 선정은 사업계획승인권자가 제반사항을 고려하여 결정하여야 할 것임.

(주관 01254-30619: 89. 12. 19)

13. 적산열량계 설치, 시공비의 입주자 별도부담 여부

〈질의요지〉

적산열량계의 설치, 시공비의 입주자 별도부담 여부

(질의자: 한국주택사업협회 회장)

〈회신내용〉

적산열량계 설치비는 중앙난방방식을 전제로 전용 85m² 초과주택은 이를 고려하였고, 그 이하의 주택은 계상하지 아니하였으며, 원가연동제 실시를 위한 건축비는 총액 상한선 범위내에서 주택가격이 정해져야 함.

(주정 01254-30768: 89. 12. 20)

14. 공공기관 공급택지의 택지비 산정 방법

〈질의요지〉

가. 공공기관 공급택지의 택지비 산정방법

나. 공공기관 공급택지인도전 선납부대금에 대한 이자가산 여부

다. 택지조성에 따른 보상금도 분양가에 포함할 수 있는지

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 택지비 산정방법에 있어 공공기관 공급택지비는 택촉법·주촉법 등에 의하여 공공기관이 개발하는 택지를 말함. 다만, 사법상의 계약관계에 의하여 원래의 상태대로 토지를 매입·양도하는 과정에서 취득하는 토지에 대하여는 감정

평가를 하여 택지비를 산정하는 것이 원칙임.

나. 공공기관이 개발하여 공급한 택지비는 감정평가 없이 공급가격을 적용하되, 잔금납입일로부터 사업계획승인시까지의 기간이자는 주택은행 1년만기 정기예금이자율의 1/2을 적용하여 가산하되, 선수금납입일 이후부터 택지공급시점까지의 금융비용의 반영여부는 현재 검토중에 있음.

다. 구체적인 내용을 알 수 없어 회신은 불가하나, 사업계획승인권자가 감정평가사에게 대지가격 평가기초자료 제공시 면밀히 검토하여 결정하여야 할 것임.

(주정 01254-32322: 89. 12. 27)

15. 공공기관 공급택지를 공급받았을 경우 간선시설 설치비 반영 여부

〈질의요지〉

가. 공공기관의 공급택지를 공급받았을 경우 간선시설설치비 반영여부 및 옹벽설치 등 택지조성에 투입된 공사비 반영 여부

나. 공공기관조성용지를 공급받았을 경우 택지의 안전을 위해 추가로 택지조성(옹벽설치 등)을 하였을 때 투입된 공사비 반영 여부

다. 잔금납토한 토지의 경우, 이자가산여부 및 중도금납부중 사업승인신청한 경우 납부한 계약금, 중도금 및 기타 수수료 등에 대한 이자 반영 여부

라. 사업자 보유택지에 사업승인후 6개월 또는 1년 이상 경과되었으나 아직 분양승인(입주자 모집공고 승인신청)되지 않은 아파트의 토지감정평가 시점

마. 사업주체가 기본적으로 설치해야 할 내장마감재의 품목 및 품질기준

바. 간선시설에 편입된 토지외의 시설설치비는 감정평가사의 평가로 인한 택지비에 가산할 수 있는지 아니면 설계단가기준에 의해 산정된 공사비로 인정할 수 있는지 여부

사. 단독·연립주택의 경우에도 원가연동제 적용 여부

(질의자: 민원인)

(회신내용)

가. 택지비산정방법에 있어 공공기관택지라 함은 택촉법·주촉법 등에 의하여 공공기관이 개발공급하는 택지를 말함. 따라서 사법상의 계약관계에 의하여 토지를 매입·양도하는 과정에서 취득하는 토지에 대하여는 감정평가를 하여 택지비를 산정하는 것이 원칙임.

나. 택지개발촉진법 등에 의하여 공급되는 경우에는 간선시설·옹벽 등을 포함

한 단지 전체를 공공기관에서 계획적으로 개발하여 공급되는 것이므로 추가로 설치되는 토목공사비는 건축비에 포함된 것으로 보아야 함.

다. 잔금납입일로부터 사업계획승인신청시까지의 기간이자는 주택은행 1년만기 정기예금이자율의 1/2을 적용하여 가산하도록 되어 있음.

라. 원가연동제는 '89. 11. 10 이후 분양공고승인신청분부터 적용하되, 본지침시행일 이전에 사업승인을 받은 경우에는 분양공고승인신청이전에 택지가격평가를 완료하여야 하며, 이 경우 평가기준 시점은 감정평가를 의뢰하는 시점으로 함.

마. 기본사양품목은 일반적으로 민영주택건설시 설치해 주고 있는 내장마감재의 품목(거실장, 싱크대, 이중천정, 벽지, 신발장류)을 말하며, 기본품목의 품질기준은 사회통념상 일반에게 널리 사용되는 수준이어야 함.

바. 질의내용이 불명확하여 회신이 곤란함.

사. 적용대상주택은 주촉법에 의해 20호 이상의 주택건설사업계획승인을 받아 일반에게 분양되는 단독·연립주택을 포함하는 모든 주택에 적용됨.

(주정 01254-32053: 89. 12. 23)