

분양가상한제가 되면 부대시설을 제대로 못지어 값싼 아파트가 된다는 주장

일부 소유자들이 수영장, 도서관, 게스트하우스 등의 커뮤니티시설인 부대시설은 일반분양분 수익으로 충당 되는데, 분양가 상한제가 되면 부대시설이 제 값을 받을 수 없어 값싼아파트가 된다고 주장합니다. 이는 잘못된 주장입니다. 2005년부터 2015년까지 분양가상한제가 적용된 서울 강남권 아파트 중 어느 곳도 상한제 때문에 부대복리시설을 줄여 값싼 아파트가 된 곳은 없었습니다.

부대시설(주차장,관리소,조경시설,정화조 등)과 대부분의 복리시설(놀이터, 주민운동시설,각종 커뮤니티시설)은 모든 분양자(조합원+일반분양자)들의 공용공간이므로 분양계약시 계약면적에 포함되어 분배됩니다. 즉 따로 일반분양하지 않습니다.

복리시설 가운데 근린생활시설, 종교시설 등 일부는 공용공간이 아니며 별도로 분양합니다.

별도로 분양하지 않는 복리시설의 면적은 법정비율이 정해져 있으며, 이를 초과하여 고급화할 경우에는, 분양가상한제에서도 건축비 가산항목으로 대체로 인정받을 수 있습니다.

분양가상한제의 가장 큰 문제점은, 분양가의 가장 큰 부분(70~80%)을 차지하는 택지비를 제대로 인정받지 못하는 데 있습니다.

그래도 종전의 분양가상한제에서는 택지감정평가를 통해 분양가를 어느정도 조정할 수 있었습니다.

아래 첨부한 청실아파트(2012년도. 평당 3,688만원)의 분양가 심의자료가 이를 입증합니다.

최근 정부는 이런 점을 보완(?)하기 위해 택지감정평가액을 표준지공시지가에 가깝게 제한하겠다고 발표하였습니다. 이제 관건은 어떻게 택지비 보전을 통해 일반분양가를 보장받을 것인가입니다.

추진위원장의 앞선 설명에서 (1)사업진척과 시세상승을 통한 공시지가의 상승, (2)일반분양자에 대한 옵션 분양대금 별도 징구를 말한 것도 그 한 방법으로 제시한 것입니다.

분양가상한제 심의에 대한 이해를 돕기 위하여 청실아파트 분양가 심의 사례를 올려드립니다.

강남구 분양가심사위원회 심의자료

청심아파트 주택재건축정비사업

공동주택분양가 산정보고서 요약본

2012년 5월



청심아파트주택재건축정비사업조합

I. 공동주택 분양가격 집계표

○가격시점 : 2012.04.01

○공동주택 전부 일반분양을 전제(소형주택 제외)

1. 택지비

항 목	금 액 (원)	분양단가 (원/㎡)	산정기준
택 지 비	1,796,026,519,816	8,982,795	
택지 감정평가금액 [분양가 상한제 적용대상 부분]	1,667,838,205,000	8,341,663	주택법 제38조의2 제2항 제2호의 규정에 의해 부동산가격공시및감정평가에 관한 법률에 따라 감정평가한 금액

항 목	금 액 (원)	분양단가 (원/㎡)	산정기준
택지비 가산항목 소계	128,188,314,816	641,132	
1) 암석지반 공사비	2,291,533,000	11,461	공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 제9조 제①항 제1호
2) 흙막이 및 차수벽 공사비	22,963,367,000	114,851	공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 제9조 제①항 제1호
3) 간선시설 설치비	2,140,019,232	10,703	공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 제9조 제①항 제2호
도로개설 공사비	2,140,019,232	10,703	
4) 공원조성공사비	1,178,339,000	5,893	공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 제9조 제①항 2의2
공원조성 공사비	1,178,339,000	5,893	
5) 지장물 철거비용	11,355,474,000	56,794	공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 제9조 제①항 제3호

I. 공동주택 분양가격 집계표

○가격시점 : 2012.04.01

○공동주택 전부 일반분양을 전제(소형주택 제외)

1. 택지비

항 목	금 액 (원)	분양단가 (원/㎡)	산정기준
6) 감정평가수수료	2,029,806,070	10,152	공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 제9조 제①항 제5호
7) 택지관련 부담금	18,816,482,336	94,110	공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 제9조 제①항 제6호
하수도원인자부담금	729,817,732	3,650	
학교용지부담금	16,966,417,238	84,857	
광역교통시설부담금	202,916,000	1,015	
지역난방시설설치 부담금	917,331,366	4,588	
8) 기타 인정 경비	67,413,294,178	337,166	공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 제9조 제①항 제6호에 의거 시장·군수·구청장이 분양가심사위원회의 심의를 거쳐 필요하다고 인정하는 택지와 관련된 경비로서 증빙서류에 의하여 확인되는 경비
기간이자 (이주비 및 사업비 금융비용)	67,413,294,178	337,166	공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 제8조 제①항 제3호

I. 공동주택 분양가격 집계표

○가격시점 : 2012.04.01

○공동주택 전부 일반분양을 전제(소형주택 제외)

2. 건축비

항 목	금 액 (원)	분양단가 (원/㎡)	산정기준
건축비	434,607,059,173	2,173,679	
기본형 건축비	368,885,525,844	1,844,974	
지상층 공사비	270,666,178,570	1,353,732	공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 제14조 제1항에 의거 입주자모집 승인 신청일에 가장 가까운 시점에 고시된 기본형건축비
지하층 공사비	98,219,347,274	491,242	

항 목	금 액 (원)	분양단가 (원/㎡)	산정기준
건축비 가산항목 소계	65,721,533,329	328,705	공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 [별표 1의3] <개정 2012.3.9>
1) 주택성능등급	2,706,661,786	13,537	[별표 1의3]의 3호
2) 소비자만족도	5,413,323,571	27,075	[별표 1의3]의 3호
3) 승인 부가조건	546,058,420	2,731	[별표 1의3]의 4호
미술장식품 설치비	546,058,420	2,731	- 주택과 사업시행인가 조건사항
4) 법정초과 복리시설 설치비	10,239,498,761	51,213	[별표 1의3]의 4호

I. 공동주택 분양가격 집계표

2. 건축비

○가격시점 : 2012.04.01

○공동주택 전부 일반분양을 전제(소형주택 제외)

항 목	금 액 (원)	분양단가 (원/㎡)	산정기준
5) 인텔리전트 설비 설치비	33,633,384,995	168,217	[별표 1의3]의 5호
홈네트웍	11,712,081,973	58,578	
에어컨냉매배관	8,873,559,261	44,381	
초고속통신특등급	3,342,675,036	16,718	
기계환기설비	9,705,068,725	48,540	
6) 시공 및 분양 보증수수료	5,050,777,271	25,261	[별표 1의3]의 8호
분양 보증 수수료	4,796,042,325	23,987	
하자 보증 수수료	254,734,946	1,274	
7) 기타 관련 법령 등의 제·개정에 의한 소요비	8,131,828,524	40,671	[별표 1의3]의 12호
8) 피로티 공사비	8,131,828,524	40,671	

I. 공동주택 분양가격 집계표

○가격시점 : 2012.04.01

○공동주택 전부 일반분양을 전제(소형주택 제외)

공동주택 분양가격

2,230,633,578,989원

(분양단가 : 11,156,474원/㎡)

(3.3㎡)당 분양금액

36,880,906원



구분등기된 상가에 대하여

구분등기된 상가는 도정법 제19조(행위제한)과 제77조(권리산정 기준일)에 위배되지 않나요?

도정법 제77조

제77조(주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일) ① 정비사업을 통하여 분양받을 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제16조제2항에 따른 고시가 있는 날 또는 시·도지사가 투기를 억제하기 위하여 기본계획 수립 후 정비구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날(이하 이 조에서 "기준일"이라 한다) 의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정한다.

1. 1필지의 토지가 여러 개의 **필지로 분할**되는 경우
2. 단독주택 또는 다가구주택이 **다세대주택으로 전환**되는 경우
3. 하나의 대지 범위에 속하는 **동일인 소유의 토지와 주택 등 건축물을 토지와 주택 등 건축물로 각각 분리**하여 소유하는 경우
4. **나대지에 건축물을 새로 건축**하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

행위제한

구분등기된 상가는 도정법 제19조(행위제한)과 제77조(권리산정 기준일)에 위배되지 않나요?

국토부 민원회신(국토부 질의회신사례집)

1-2-1

정비구역에서 상가를 2개 물건으로 구분등기하는 경우 행위제한 해당 여부
('13. 4. 16.)

질의요지

재건축정비구역내 1개 물건으로 등기된 상가를 2개 물건으로 구분

회신내용

도시정비법 제5조에 따른 행위제한 대상은 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지분할, 물건을 쌓아놓는 행위 등으로 규정하고 있음

상가 구분등기는 행위제한 아님
권리산정 기준일 관계없음

구분등기된 상가는 도정법 제19조(행위제한)과 제77조(권리산정 기준일)에 위배되지 않나요?

국토부 민원회신(2019.5.31)

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제77조제1항에 따르면 정비사업을 통하여 분양받을 건축물이 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우 등 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제16조제2항 전단에 따른 고시가 있는 날 또는 시·도지사가 투기를 억제하기 위하여 기본계획 수립 후 정비구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날(이하 이 조에서 "기준일"이라 한다)의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정한다고 규정하고 있습니다.

정비구역지정고시 전에 권리가 각 소유자의 대지권지분 비율로 건축물이 각각 구분등기가 된 경우라면 상기 규정에 해당하지 아니할 것으로 판단되나, 보다 자세한 사항에 대해서는 관리처분계획인가를 담당하고 있는 시장군수구청장에게 문의하시기 바랍니다.

구분등기된 상가는 조합원이 될 수 있나요?

과천시청 민원회신

2019-06-10 09:02:09

선생님께서 2019. 5. 24일 제기하신 일반민원과 관련하여 아래와 같이 회신합니다.

【민원 회신】

○ 중앙동 67번지 일원 주공10단지 추진위 승인 시 토지등소유자가 657명이었는데, 상가 분할 등기로 인하여 토지등소유자가 14명으로 증가하여 현재 670명이 되었습니다. 상가 분할 등기한 소유자를 토지등소유자에 포함시키는 것이 적법한 지 여부와 향후 조합 설립시 조합원에 포함시키는 것이 적법한지의 여부?

⇒ 선생님의 질의 내용은 재건축 사업의 「토지등소유자」와 「조합원 자격」 여부에 대한 질의로 판단되어 아래와 같이 회신하오니 이해하시기 바랍니다.

▪ 「도시및주거환경정비법」(이하 '도정법') 제2조 제9호에 재건축사업의 경우 "토지등소유자"는 정비구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자라고 규정하고 있으며, 또한 도정법 제39조(조합원의 자격) 규정에 따라 재건축 정비사업의 조합원은 토지등소유자 중 재건축사업에 동의한 자에 한정하고 있습니다.

구분등기된 상가로 아파트 일반분양 13세대가 줄었나요?

도정법시행령 제63조(관리처분의 방법 등)

아파트분양
영향없음

② 재건축사업의 경우 법 제74조제4항에 따른 관리처분은 다음 각 호의 방법에 따른다.
다만, 조합이 조합원 전원의 동의를 받아 그 기준을 따로 정하는 경우에는 그에 따른다.

2. 부대시설·복리시설(부속토지를 포함한다.)의 소유자에게는 부대시설·복리시설을 공급할 것. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 1주택을 공급할 수 있다.

가. 새로운 부대시설·복리시설을 건설하지 아니하는 경우 10단지 이상 건설하는 경우의 가액이 분양주택 중 최소분양단위규모의 추산액에 정관된 비율(이하 "비율"이라 함)을 곱한 가액보다 클 것
10단지는 상가 건설
→ 관계없는 조합

나. 기존 부대시설·복리시설의 가액에서 새로 공급받는 부대시설·복리시설의 추산액을 뺀 금액이 분양주택 중 최소분양단위규모의 추산액에 정관된 비율(이하 "비율"이라 함)을 곱한 가액보다 클 것
대형 상가조합원만 해당
→ 구분등기 상가는 불가능

다. 새로 건설한 부대시설·복리시설 중 최소분양단위규모의 추산액이 분양주택 중 최소분양단위규모의 추산액보다 클 것
상가소유자들이 매우 적은 곳만 해당
→ 실현불가능