

성과감사

감 사 보 고 서

- 아파트 분양가 상한제 운영실태 -

(기본형 건축비와 이에 가산되는 비용 등을 중심으로)

2020. 2.

감 사 원

목 차

I. 감사실시 개요	1
II. 감사대상업무 현황 및 실태	4
III. 감사결과	10
1. 감사결과 총괄	10
2. 분야별 실태와 문제점	12
가. 분양가 상한금액 산정체계 분야(기본형 건축비 부문)	12
나. 분양가 상한금액 산정체계 분야(건축비 가산비 부문)	30
다. 분양가 상한제 운영 분야	49
[별표]	82

표 목차

[표 1] 분야별 감사중점	2
[표 2] 분양가 상한금액 구성요소	5
[표 3] 공공택지 외 택지의 분양가 상한제 지정기준	6
[표 4] 분양가 상한제도 연혁	7
[표 5] 해외의 주택가격 안정 관련 정책	8
[표 6] 분양가 심사위원회 기능 및 구성	8
[표 7] 공공택지, 민간택지에서 공급된 공동주택의 분양가 현황	9
[표 8] 지자체가 심사한 분양가 상한금액의 구성요소 비중	9
[표 9] 분야별 지적사항	10
[표 10] 기본형 건축비 용역결과	14
[표 11] 지상층 총건축비 과다 산정 내역	21
[표 12] 파일공사비 비교 명세	26
[표 13] 파일공사 반영 현황	27
[표 14] 파일길이가 평균 15m 미만인 지구 중 파일공사비 가산비 인정 현황	28
[표 15] 건축비 가산비 항목	30
[표 16] 지자체별 초과공동시설 설치 위치별 가산비 산출단가 비교	33
[표 17] 친환경주택 설계기준 비교	34
[표 18] 경기도의 친환경주택 건설 시 에너지 절감률에 따른 추정 단가 및 설계기준 ..	36
[표 19] 에너지 절감률에 따른 경기도 추정 단가와 재산정 단가 비교	37
[표 20] 구조형식에 따른 가산기준	38
[표 21] 층별 기준층 대비 단위면적당 건축비 비율	42
[표 22] 초고층 가산비 인정 현황	43
[표 23] 분양가심사위원회 개최 건수	49
[표 24] 발코니 확장비용 관련 연구용역 수행개요	53
[표 25] “골조 및 마감 비용”과 “가구 및 특정 인테리어 비용”에 중복계상된 주방가구 공사비 산출결과 ..	55
[표 26] 분양가 상한금액 계산에 학교용지부담금을 포함한 현황	62

[표 27] 분양가 상한금액 계산에 학교용지부담금을 포함하지 않은 사례	63
[표 28] 르춋블록 및 르ㅋ블록에 대한 주택건설사업계획 신청 개요	66
[표 29] 르춋블록 및 르ㅋ블록에 대한 분양가 상한금액 심의 내역(2017. 4. 26.)	68
[표 30] 르춋블록 및 르ㅋ블록(공동주택부분)에 대한 분양가 심사위원회 이후 면적 증가 내역	69
[표 31] 남양주시 분양가 상한금액 심사 대상 현황(2016~2017년)	73
[표 32] 벽식·혼합구조에 대해 구조형식 가산비 인정 현황	76
[표 33] 가산비 신청 현황	77
[표 34] ㄱ비 지하연결통로 중 공동주택 해당 건설비 산출내역	79
[표 35] 공동주택 지하층 건축비 과다 계상 내역	81

I. 감사실시 개요

1. 감사배경 및 목적

정부는 2005년부터 아파트 분양가의 급격한 상승에 따른 주택시장 불안을 해소하고 주거안정을 도모하기 위하여 공공택지 내 공동주택 등의 분양가를 제한하는 분양가 상한제도를 도입하여 2019년 10월 현재까지 운영하고 있다.

분양가 상한금액은 공공택지 조성에 소요되는 택지비와 건축비의 합으로 구성되며, 분양가 상한제의 적용을 받는 공동주택의 분양가격은 「주택법」에서 정한 산정방식과 절차에 따라 지방자치단체 등에서 승인한 분양가 상한금액 이내의 범위에서 사업시행자가 결정하고 있다.

한편 신규 공동주택 분양가격의 상승 추세(민간택지 공동주택의 3.3㎡당 평균 분양가격: 2016년 1,025만 원→2019년 1,305만 원, 국토교통부 제출자료)가 이어지고 있고, 내 집 마련에 걸리는 기간도 여전히 10년 이상 되는 등(무주택기간: 2014년 기준 10.5년→2018년 기준 11.9년, 국토연구원 “2018년도 주거실태조사 연구보고서”)으로 서민들의 주택시장 안정에 대한 요구가 높은 가운데, 분양가 상한제 적용대상 공동주택의 고분양가 논란도 제기¹⁾되고 있었다.

이에 감사원은 분양가 상한제가 주택시장 안정이라는 제도 취지에 맞게 효율적으로 운영되고 있는지 점검하고 이에 대한 개선사항을 발굴하기 위하여 분양가 상한제도를 적용받고 있던 공동주택의 분양가 상한금액이 법령에 따라 적정하게 산정되었는지 그리고 분양가 상한제도의 운영실태는 적정한지를 살펴볼 필요

1) 경제정의실천시민연합은 2019년 3월 책정된 분양가 상한제를 적용받은 ‘북위례 힐스테이트’ 분양가가 과다 산정되었다고 문제를 제기

요가 있었다. 이를 위해 2019년 연간감사계획에 반영하고 이번 성과감사를 실시하게 되었다.

2. 감사중점 및 대상

이번 감사는 감사일을 기준으로 2017. 1. 1.부터 2019년 3월 말까지 투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역 중 분양가 상한제가 적용된 공공택지에서 분양가 심의가 이루어진 65개 지구(공공기관 공급주택지구: 15개, 민간사업자 공급주택지구: 50개)를 대상으로 하여 분양가 상한금액 산정의 적정성을 확인하고, 분양가 상한제의 운영 현황을 분석하여 개선방안을 마련하는 데 중점을 두었다. 이 중 분양가 상한금액 산정의 적정성을 점검하는 데 있어서는 상한금액 산정항목의 비중(2018년 기준 상한금액 대비 건축비 70%, 택지비 30%, 국토교통부 제출자료)과 감사기간, 인력 등을 감안하여 건축비를 중심으로 점검하였다. 분야별 감사중점은 [표 1]과 같다.

[표 1] 분야별 감사중점

분양가 상한금액 산정체계 분야	기본형 건축비	▪ 기본형 건축비 규정에 맞게 적정하게 이루어졌는지 ▪ 기본형 건축비 산정에 개선할 사항이 있는지
	건축비 가산비	▪ 건축비 가산비의 산정기준은 적정한지 ▪ 최신 추세에 따라 건축비 가산비 산정기준을 개선할 사항이 있는지
분양가 상한제 운영 분야		▪ 국토교통부가 법령 등에 따라 제도를 적정하게 관리하는지 ▪ 지방자치단체 분양가 심사는 적정하게 되고 있는지

그리고 분야별 중점을 점검하기 위해 국토교통부, 한국토지주택공사, 한국건설기술연구원, 한국감정원, ○○시, □□시²⁾를 대상으로 현장감사를 실시하고,

2) 「공공기관의 정보공개에 관한 법률」 제9조 제1항 3호의 사유에 해당하여 비공개함

나머지 감사대상 지구³⁾와 관련된 12개 기관으로부터는 서면으로 자료를 제출받아 점검하였다. 또한 분양가 상한금액의 적정성 확인을 위해, 점검대상인 건축비를 기본형 건축비와 건축비 가산비로 나누어 분석하였고, 국토교통부와 감사대상 지방자치단체를 중심으로 분양가 상한금액 심사실태와 총괄 관리 현황을 점검하였다.

3. 감사실시 과정

실지감사에 앞서 2019. 6. 10.부터 같은 해 6. 21.까지 10일간 언론보도사항, 국회 논의사항 및 각종 연구 보고서 등을 수집·분석하였고, 한국건설기술연구원 등 전문기관의 의견을 청취하였다. 이후 2019. 6. 26.부터 같은해 7. 19.까지 18일간 감사인원 11명을 투입하여 실지감사를 실시하였다.

이번 감사의 중점사항을 점검하기 위해 해당 지방자치단체 및 공공기관의 분양가 심의자료를 제출받고 전문기관 등의 의견도 수렴하여 감사보고서에 반영하였다.

4. 감사결과 처리

감사결과 주요 사항에 대한 감사대상기관의 의견을 청취하고자 2019. 7. 18. 국토교통부 주택토지실장, 주택정책관, 주택정책과장 등이 참석한 가운데 감사마감회의를 실시하고, 업무처리 경위와 향후 처리대책 등에 대한 답변서를 받는 등 주요 지적사항에 대한 의견을 교환하였다.

이후 감사원에서는 법률 검토, 건설 전문기관 의견과 감사마감회의에서 제시된 의견, 답변 내용 등을 종합하여 내부 검토를 거쳐 2020. 2. 13. 감사위원회 의의 의결로 감사결과를 최종 확정하였다.

3) 서면감사대상: 서울특별시(△△구, ▷▷구, ▽▽구), <◁시, ◇◇시, ♥♥시, ♡♡시, ☺☺공사, ☺☺공사, ☆☆공사, ●●공사, ■■공사, ▲▲

II. 감사대상업무 현황 및 실태⁴⁾

<범 례>

이하 다음의 약칭을 사용한다.⁵⁾

[기관명 등]

- 국토교통부: 국토부
- 한국건설기술연구원: 건기연
- 한국토지주택공사: LH공사
- 지방자치단체: 지자체

[법령명]

- 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」(국토부 고시): 친환경주택 건설기준
- 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」(국토부령): 분양가격 산정 규칙
- 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 시행지침」(국토부 고시): 분양가격 산정 시행지침

[기타]

- 「주택법」 제57조에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가격: 분양가 상한금액
- 에너지 절약형 친환경주택: 친환경주택

1. 분양가 상한제 개요

1) 분양가 상한제 관련 법령 및 적용 기준

분양가 상한제는 「주택법」 제57조 등에 따라 공공택지와 민간택지 중 국토부장관이 주거정책심의위원회⁶⁾ 심의를 거쳐 지정하는 지역에서 공급하는 공동주택의 경우 분양가심사위원회 심의를 거쳐 결정된 분양가 상한금액 이하로 공

4) 이 부분은 감사결과 지적된 문제점의 종합적인 이해를 돕기 위하여 감사대상 업무의 현황을 기술한 것으로, 감사대상기관이 제출한 자료 등을 바탕으로 작성되었으며, 현장조사 등 감사의 방법으로 검증한 내용이 아님

5) 다만 보고서 목차, 처분요구 제목 및 조치할 사항에는 본래 명칭을 사용함

6) 「주거기본법」 제8조에 따라 주거정책심의위원회 위원장(국토부장관) 1명을 포함하여 25명 이내의 위원으로 구성

급되도록 하는 제도이다. 분양가 상한금액은 택지비와 건축비의 합으로 결정되고, 이 중 택지비는 택지공급가격인 택지비와 기간이자 등 택지비 가산비의 합으로 구성되며, 건축비는 국토부가 매년 2회 고시하는 기본형 건축비와 기본형 건축비 외에 추가적으로 소요되는 건축비 가산비의 합으로 결정된다. 사업주체는 분양가심사위원회 심의를 거친 분양가 상한금액 이하에서 공동주택 건설에 투입된 비용, 주택구조·지역·시기에 따른 분양 수요 등을 고려하여 실제 분양가격을 결정하므로, 분양가격과 분양가 상한금액은 구분되는 개념이며 분양가 상한금액이 곧 분양가를 의미하는 것은 아니다.

[표 2] 분양가 상한금액 구성요소

구분		정의	비고
택지비	① 택지비	택지공급가격	■ 조성원가 또는 감정평가금액 기준 (대부분 감정평가금액으로 산정)
	② 택지비 가산비	택지비에 가산하는 비용	■ 택지대금에 대한 기간이자 ■ 택지 공사비(연약지반공사비, 암석공사비 등) ■ 감정평가수수료, 제세공과금 등
건축비	③ 기본형 건축비	공공·민간의 일반적인 품질수준의 주택 건축에 소요되는 제반 비용을 단위면적 당 단가로 규정	■ 매년 2회(3월, 9월) 물가변동 등을 반영하여 고시 - 지상층 건축비: 160~178만 원/㎡(2019년 9월 기준) - 지하층 건축비: 90.8~95.5만 원/㎡(2019년 9월 기준)
	④ 건축비 가산비	기본형 건축비 외에 추가적으로 소요되는 건축 관련 경비	■ 건축구조 가산비 - 무량판, 라멘구조: 지상층 건축비의 5% 가산 ■ 초고층주택(50층 이상 또는 150m 이상) 가산비 ■ 인텔리전트설비 설치비용 ■ 친환경주택건설 가산비용 - 건강친화형 친환경주택 - 에너지절약형 친환경주택 ■ 주택품질 향상에 따른 가산비 ■ 임해·매립지 등 입지특성에 따른 가산비용 ■ 사업승인 부가조건 이행비용 - 법정 기준면적을 초과하여 설치한 복리시설 면적 ■ 시공 및 분양에 필요하여 납부한 보증수수료 등

자료: 「주택법」 등 법령자료 재구성

분양가 상한제가 적용되는 지역은 전국의 모든 공공택지와 [표 3]과 같이 「주택법 시행령」 제61조에서 정한 지정기준을 충족하는 민간택지에 대하여 국토부 장관이 주택가격이 급등하거나 급등할 우려가 있는 지역을 선별하여 주거정책 심의위원회 심의를 거쳐 지정하고 있는데, 2019년 7월 감사일 현재까지 공공택지 외 민간택지에 대해서는 국토부 장관이 지정한 분양가 상한제 적용 대상지역이 없었다.

이에 따라 이번 감사에서는 공공택지에 공급되는 공동주택을 대상으로 감사를 실시하였고, 이 중 2017. 1. 1.부터 2019년 3월 말까지 투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역 중 분양가 상한제가 적용된 공공택지에서 분양가 심의가 이루어진 65개 지구를 중심으로 점검하였다.

[표 3] 공공택지 외 택지의 분양가 상한제 지정기준(2019년 7월 감사일 기준)

근거	■ 「주택법」 제57조, 제58조 / ■ 「주택법 시행령」 제61조 ^{주)}
필수요건	㉠ 3개월간의 주택가격상승률이 소비자물가상승률을 2배 이상 초과한 지역
선택요건	㉡ 12개월 평균 분양가격상승률이 물가상승률의 2배를 초과한 지역 ㉢ 3개월간 주택매매거래량이 전년 동기 대비 20% 이상 증가한 지역 ㉣ 직전 2개월간 일반청약 경쟁률이 5:1을 초과하거나 국민주택 청약 경쟁률이 10:1을 초과
정량요건	㉠ + [㉡ or ㉢ or ㉣]

주: 국토부는 2019. 10. 29. 「주택법 시행령」 제61조를 개정·시행하면서 ㉠을 투기과열지구로 지정된 지역으로, ㉡에는 분양실적 부재 등으로 분양가격상승률 통계가 없는 경우 주택건설지역(특·광역시 또는 시·군)의 통계를 사용한다는 단서를 추가하여 지정요건을 완화함

자료: 「주택법」 등 법령자료 재구성

2) 공동주택 분양가격 규제 관련 제도 연혁

국토부는 [표 4]와 같이 신규 주택의 고분양가 논란과 주택가격의 급격한 상승 등에 따른 주택시장 불안을 해소하고, 신규 주택이 적정한 가격으로 공급

하도록 하기 위해, 1977년부터 신규 주택의 분양가격을 일정 기준 금액 이하로 되도록 일률적으로 규제하였다. 이후 비수도권 지역을 중심으로 주택보급률이 상승함에 따라 특정지역부터 단계적으로 분양가를 자율화하였고, 외환위기 발생 이후 1999년 1월부터는 분양가를 전면 자율화하였다. 그리고는 다시 주택가격이 상승하자 2005년 분양주택의 가격안정을 위해 분양가 상한제를 도입하였고 현재는 모든 공공택지에서 공급되는 공동주택과 국토부장관이 주거정책심의위원회를 거쳐 지정하는 지역을 대상으로 분양가 상한제를 시행하고 있다.

[표 4] 분양가 상한제도 연혁(2019년 7월 감사일 기준)

시기	구분	내용
1977. 8.~ 1989. 10.	분양가격을 일률적으로 규제	· 아파트 가격 폭등, 주택수급 불균형 등의 해결을 위해 신규 주택의 분양 가격을 주택규모에 관계없이 일률적으로 규제
1989. 11.	원가연동제 도입	· 분양가격을 일률적으로 규제하던 방식에서 시장가격에 연동하는 방식으로 전환
1995.11.~ 2005. 2.	분양가 자율화	· 비수도권 지역을 중심으로 주택보급률이 상승함에 따라, 특정지역의 전용면적 85㎡ 초과 주택부터 분양가를 단계적으로 자율화(1999년 1월부터 분양가를 전면 자율화)
2005. 3.	분양가 상한제 및 분양가 공시제도 도입	· 신규 분양주택의 가격안정을 위해 공공택지 내 85㎡ 이하 주택에 대해 「주택법」에 기반을 두고 분양가 상한제 및 분양가 공시제도 도입
2006. 3~ 2007. 8.	공공택지 내 모든 공동주택으로 확대	· 2000년대 중반 강남 및 분당에서 시작된 아파트 가격 급등을 해결하기 위해 공공택지 내 모든 공동주택에 상한제 적용
2007. 9	민간택지에도 적용	· 민간택지에 공급하는 공동주택에도 상한제 적용
2015. 4	민간택지 적용 완화	· 민간택지 내 분양가 상한제 탄력 적용

자료: 국토부 제출자료 재구성

3) 해외 사례

우리나라에서 운영하는 분양가 상한제와 완전히 같은 제도는 없지만 주택 가격의 안정을 위해 다양한 주택정책을 운영하고 있다.

[표 5] 해외의 주택가격 안정 관련 정책

국가	정책내용
미국	미국은 공공부문의 개입이 최소화된 상황에서 다양한 소득계층의 조화를 유도하고자 포용주택 프로그램을 통해 민간건설업자에게 용적률 추가인정 및 인허가기간 단축 등의 인센티브를 대가로 저렴한 주택을 공급하고 이를 일정기간(일반적으로 20년 이상) 유지하도록 운영
싱가포르	싱가포르는 주택개발공사(HDB: Housing and Development Board)를 통해 일반주택에 비해 저렴한 공공주택을 공급하는 방식을 채택
중국	상하이 등 대도시 신규 아파트 분양가격을 제한하고 이를 따르지 않을 경우 선분양 허가를 거부
말레이시아	말레이시아는 중고가 주택 건설 시 건설승인 단계에서 개발업자는 건축평면, 디자인 등과 함께 가격을 제시하고 공공부문에서 이를 검토하여 개발업자가 주택가격을 과도하게 높은 책정하는 것을 제어

자료: 국토연구원 제출자료 재구성

4) 분양가 상한금액 심사체계

「주택법」 제59조에 따라 시장·군수·구청장은 분양가 상한금액을 심의하기 위해 분양가심사위원회를 설치·운영하여야 한다. 시장·군수·구청장은 사업계획승인 신청이 있는 날부터 20일 이내에 분양가심사위원회를 설치하여 분양가 상한금액 산정의 적정성 여부 등을 심의하고 있다.

[표 6] 분양가심사위원회 기능 및 구성

구분	내 용
운영시기	사업계획승인 신청이 있는 날부터 20일 이내
기능	▪ 분양가격 및 발코니 확장비용 산정의 적정성 ▪ 분양가격 공시내용의 적정성 ▪ 분양가 상한제 적용주택과 관련된 제2종 국민주택채권 매입예정상한액 산정의 적정성 ▪ 분양가 상한제 적용주택의 전매행위 제한과 관련된 인근지역 주택매매가격 산정의 적정성
구성	(민간위원) 다음 각 호 중 어느 하나에 해당하는 사람 6명 이상 위촉, 각 호당 1명이상 위촉 1. 법학·경제학·부동산학 등 주택분야와 관련된 학문을 전공하고 고등교육법에 따른 대학에서 조교수 이상으로 1년 이상 재직한 사람 2. 변호사·회계사·감정평가사 또는 세무사의 자격을 취득한 후 해당 직(職)에 1년 이상 근무한 사람 3. 토목·건축 또는 주택 분야 업무에 5년 이상 종사한 사람 4. 주택관리사 자격을 취득한 후 공동주택 관리사무소장의 직에 5년 이상 근무한 사람 (공공위원) 다음 각 호에 해당하는 위원을 각각 1명 이상 임명 또는 위촉 1. 국가 또는 지자체에서 주택사업 인허가 등 관련 업무를 하는 5급 이상 공무원으로서 해당 기관의 장으로부터 추천을 받은 사람 2. LH공사 또는 지방공사에서 주택사업 관련 업무에 종사하고 있는 임직원으로서 해당 기관의 장으로부터 추천을 받은 사람

자료: 「주택법」 등 법령자료 재구성

2. 공동주택 분양가격 현황

1) 아파트 분양가 현황

2016년부터 2019년까지 공공택지와 민간택지에서 공급되는 공동주택의 평균 분양가격은 상승하는 추세이다. 또한 분양가 상한제를 적용받는 공공택지에서 공급된 공동주택의 분양가가 민간택지에서 공급된 경우보다 저렴하게 공급되고 있다.

[표 7] 공공택지, 민간택지에서 공급된 공동주택의 분양가 현황(2016년~2019년 3월)

(단위: 개, 세대, 천 원)

연도	공공택지(공공분양)			공공택지(민간분양)			민간택지		
	지구 수	세대수	평균 분양가격 (3.3㎡당)	지구 수	세대수	평균 분양가격 (3.3㎡당)	지구 수	세대수	평균 분양가격 (3.3㎡당)
2016년	23	20,313	8,880	150	116,476	9,844	537	247,125	10,254
2017년	23	18,633	10,022	96	60,374	10,441	312	133,906	11,616
2018년	17	16,971	10,551	60	45,697	11,269	251	117,197	13,133
2019년	2	2,146	11,166	9	8,023	14,151	40	16,977	13,055
계	65	58,063	9,824	315	230,570	10,429	1,140	515,205	11,344

주: 지역, 분양시기에 따라 차이가 발생할 수 있음

자료: 국토부 제출자료 재구성

분양가 상한제 적용지구 내 분양가 상한금액의 구성비율을 보면, 택지비가 약 30%, 건축비가 약 70% 수준이고, 건축비 중 가산비가 2012년 5.5%에서 2019년 10%로 그 비중이 점차 상승하는 추세이다.

[표 8] 지자체가 심사한 분양가 상한금액의 구성요소 비중(2012년~2019년 3월)

(단위: 개, 세대, 천 원, %)

연도	지구 수	지구당 평균 세대수	분양가 상한액 (3.3㎡당)	분양가 상한금액(공급면적 평당)							
				택지비		건축비					
						소계		기본형 건축비		건축비 가산비	
				금액	비율	금액	비율	금액	비율	금액	비율
2012년	276	512.9	8,332	2,704	32.5	5,628	67.6	5,171	62.1	457	5.5
2016년	150	776.5	10,072	3,124	31.0	6,948	69.0	6,059	60.2	889	8.8
2017년	96	628.9	10,654	3,138	29.5	7,516	70.5	6,598	61.9	918	8.6
2018년	60	761.6	11,459	3,406	29.7	8,053	70.3	6,931	60.5	1,122	9.8
2019년	9	891.4	14,195	5,610	39.5	8,585	60.5	7,168	50.5	1,417	10.0

자료: 국토부 제출자료 재구성

Ⅲ. 감사결과

1. 감사결과 총괄

감사결과 [표 9]와 같이 국토부 및 지자체 등을 대상으로 분양가 상한금액 산정체계, 분양가 상한제 운영 등의 분야에서 총 12건의 위법·부당사항이 확인되었다.

[표 9] 분야별 지적사항

(단위: 건)

구 분		합 계	주의	통보
건 수		12	3	9
분양가 상한금액 산정체계 분야	기본형 건축비 부문	3	1	2
	건축비 가산비 부문	3	-	3
분양가 상한제 운영 분야		6	2	4

감사결과 확인된 주요 문제점은 다음과 같다.

분야	주요 감사결과
분양가격 상한금액 산정체계 분야(기본형 건축비 부문)	▶ 기본형 건축비 산정과정에서 면적 누락이나 단가 적용 오류로 관련 법령과 다르게 산정 ▶ 기본형 건축비 산정과정에서 건설공사 표준품셈 적용, 파일공사 단가 반영 등 불합리
분양가격 상한금액 산정체계 분야(건축비 가산비 부문)	▶ 법정기준 초과 복리시설 가산비, 친환경주택 건설 가산비의 경우 구체적인 건축비 가산비 산정기준이 없어 지자체별로 건축비 가산비를 제각각 인정 ▶ 공동주택 설계 변화(무량판구조 적용, 초고층 주택)에 대한 건축비 가산비 적용기준이 명확하지 않아 개선 필요 ▶ 건축비 가산비에 대한 인정기준이 명확하지 않아 건축비 가산비 항목 간에 중복 적용

분야	주요 감사결과
분양가 상한제 운영 분야	▶ 분양가 심의결과를 관리하지 않고, 분양가 심사 관련 매뉴얼 공유 미흡 ▶ 발코니 확장에 대한 비용 인정기준을 명확히 하지 않아 발코니 확장비용을 과대 계상 ▶ 헌법재판소 판결에도 관련 법령이 개정되지 않아 학교용지 부담금이 분양가 상한금액으로 인정되는 사례 발생 ▶ 정당한 분양가심사위원회 절차를 거치지 않고 분양가격을 결정하거나, 분양가심사위원회에서 관련 법령과 다르게 분양가 상한금액을 인정하여 분양가 상한금액 과다 산정

이에 대하여 국토부장관에게 정확한 기본형 건축비가 고시될 수 있게 면적과 단가 적용에 대한 검증을 강화하는 방안을 마련하도록 하는 등 9건을 통보하고, 남양주시장에게 「주택법」 등에 따라 적정한 분양가격이 산정될 수 있게 관련 업무를 철저히 하도록 하는 등 3건을 주의요구하였다.

2. 분야별 실태와 문제점

가. 분양가 상한금액 산정체계 분야(기본형 건축비 부문)

현 황

국토부는 국민의 주거안정을 위해 「주택법」 제57조 등에 따라 공공택지에서 공급하는 공동주택은 택지비와 건축비로 구성되는 분양가격 이하로 공급하도록 하는 분양가 상한제를 운영하고 있다.

「주택법」 제57조에 따르면 사업주체가 일반인에게 공급하는 공동주택 중 공공택지 또는 ‘주택가격 상승 우려가 있어 국토부장관이 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 지정하는 지역’에서 공급하는 주택의 경우에는 분양가 상한금액 이하로 공급되어야 하고, 분양가 상한금액은 택지비와 건축비로 구성되는데, 건축비는 국토부장관이 정하여 고시하는 기본형 건축비에 국토부령으로 정하는 건축비가산비를 더한 금액으로 하도록 되어 있다.

국토부는 분양가격 산정 규칙 제7조를 통해 분양가 상한금액을 기본형 건축비와 건축비 가산비, 택지비의 합으로 산정하도록 하고, 기본형 건축비는 지상층 건축비와 지하층 건축비로 구분하여 계산하도록 하고 있다. 그리고 국토부는 2007년 8월부터 6개월 주기로 「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」(국토부 고시)을 통해 단위면적당 지상층 건축비⁷⁾와 단위면적당 지하층 건축비⁸⁾, 기본형 건축비에 가산할 비용을 고시하고 있다.

7) 지상층 건축비의 단위면적은 주택공급면적(주거전용면적+주거공용면적) 1㎡를 말하며, 이하 동일한 의미로 사용

8) 지하층 건축비의 단위면적은 지하층 면적 1㎡를 말하며, 이하 동일한 의미로 사용

위 고시와 관련하여 국토부는 2007년 3월⁹⁾, 2011년 12월¹⁰⁾, 2018년 4월¹¹⁾에 기본형 건축비 산정을 위해 건기연과 용역계약을 맺어 용역기관이 변화된 주택 설계기준 등을 반영해 적정한 모델의 주택사업을 선정하고 실적자료를 조사하여 이를 바탕으로 기본형 건축비를 제시하게 하였다.

이에 용역기관인 건기연은 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 및 계약예규, 주택 관련 법령 등에 기초하여 지하층 건축비는 지하층과 관련된 공사비와 간접비(일반관리비, 이윤 등)의 합으로, 지상층 건축비는 지상층과 관련된 공사비와 간접비(일반관리비, 이윤 등), 그리고 설계비와 부대비용¹²⁾의 합으로 정하고 각각을 지하층 면적과 지상층 면적으로 나누어 단위면적당 지하층 건축비와 단위면적당 지상층 건축비를 계산하기로 하였다. 또한, 건기연은 구체적인 건축비 계산을 위해 [표 10]과 같이 자문회의를 통해 공공택지에 건설된 2개 공공주택사업을 모델 주택사업으로 선정한 후, 위 계산방식에 따라 모델 주택사업의 단위면적당 지상층 건축비와 지하층 건축비를 각각 계산하여 국토부에 제출하였고, 국토부는 최근의 주택경향과 대표성 등을 바탕으로 적정하다고 판단되는 지상층 건축비와 지하층 건축비를 채택하여 2007년 8월, 2012년 9월, 2018년 9월 「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」으로 고시하였다.

9) 용역명: 기본형 건축비 및 표준건축비 개선방안 연구, 기간: 2007. 3. 30.~8. 29.(금액: 5,820만 원)

10) 용역명: 분양가 상한제 효율적 운영을 위한 기본형 건축비 개선연구, 기간: 2011. 12. 27.~2012. 5. 24.(금액: 4,850만 원)

11) 용역명: 기본형 건축비 등 개선방안 연구, 기간: 2018. 4. 19.~2018. 10. 17.(금액: 4,900만 원)

12) 설계감리비와 부대비용은 총공사비 기준으로 산정된 값

[표 10] 기본형 건축비 용역결과

(단위: 천 원/㎡)

	2007년 3월 용역		2011년 12월 용역		2018년 4월 용역	
대상 모델 주택사업	▶▶	▼▼	◀◀	◆◆	♠♠	♣♣
지상층 건축비	1,078	1,160	1,323	-	1,597	1,643
지하층 건축비	659	620	720	720	888	923

주: 적색으로 표시된 부분은 국토부가 용역결과 중 고시하기로 채택한 건축비

자료: 건기연 제출자료 재구성

문제점

기본형 건축비는 분양가 상한금액을 구성하는 항목 중 가장 큰 비중을 차지¹³⁾하는 등 분양가 상한금액 산정 시 주요 항목이므로 국토부는 건기연으로부터 분석결과를 제출받아 검토하여 고시하면서 「주택법」 등 관련 법령에 맞게 계산되었는지 확인하여야 한다.

그런데 국토부는 건기연으로부터 제출받은 2개 모델 주택사업을 검토하여 하나의 주택사업을 검토하여 채택하면서, 제출받은 기본형 건축비의 정확성을 별도 검증 없이 인정하여 고시하고 있어, 감사기간(2019. 6. 26.~7. 19.) 동안 2018년 건기연 용역결과인 “기본형 건축비 등 개선방안 연구”¹⁴⁾를 제출받아 기본형 건축비의 적정성을 공사비 산정 등을 중심으로 확인¹⁵⁾하였다.

13) 2016년부터 2019년 3월까지 지자체에서 분양가를 심의한 315건을 분석해 본 결과, 전체 분양가격 중 기본형 건축비가 차지하는 비중이 60.2%, 택지비 비중이 30.8%, 건축비 가산비가 9%

14) 국토부는 2007년, 2012년, 2018년 기본형 건축비 분석파일을 보관하고 있지 않아 제출하지 않았고, 건기연은 2018년 용역과 관련하여서만 지상층·지하층건축비 모델분석 파일을 제출하였으며 2007년과 2012년 고시에 활용된 용역자료는 지하층 건축비 모델 분석파일만 제출

15) 6개 공사비 항목 중 금액 비중이 큰 3개 항목[건축, 토목, 기계(13,913개 세부항목)]의 공사비와 간접비(일반관리비, 이윤), 설계비 항목을 점검

가-1 기본형 건축비 산정 부적정

1. 지하층 건축비

건기연은 2018년 4월부터 10월¹⁶⁾까지 용역을 통해 지하층 총건축비(=지하층 관련 직간접 공사비+일반관리비 등 간접비)를 지하층 면적으로 나누어 지하층 건축비를 계산하였고, ♠♠ 주택사업과 ♣♣ 주택사업을 모델로 하여 각각 888천 원/㎡(=233억 1,234만 1,710원/26,258㎡)과 923천 원/㎡(=237억 5,606만 359원/25,744㎡)으로 산정하여 국토부에 용역결과를 제출하였다. 그리고 국토부는 지하주차장 설계동향(지상공원화 등)을 반영했다는 사유로 ♠♠ 주택사업을 기반으로 계산된 888천 원/㎡을 적정한 것으로 채택하고, 2018년 9월 「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」에 반영하여 고시하였다.

이 중 이번 감사원 감사기간(2019. 6. 26.~7. 19.) 동안 단위면적당 지하층 건축비 산정에 사용된 지하층 총건축비와 지하층 면적의 적정성을 점검하였다.

가. 지하층 면적 산정 관련

국토부는 「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」을 통해 단위면적당 지하층 건축비를 고시하면서, “지하층 면적”을 주택공급면적에 산입되지 않는 지하층의 면적으로 정의하고 건축연면적¹⁷⁾에 산입되지 않는 지하주차장 및 지하피트¹⁸⁾를 포함하도록 하고 있다.

16) 용역기간은 2018년 10월까지였지만 기본형 건축비 고시를 위해 기본형 건축비 분석결과를 2018년 9월에 국토부로 제출

17) 연면적은 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계로 정의하되 용적률을 산정할 때에는 지하층 면적, 지상층의 주차장으로 쓰는 면적을 제외하여 산정. 연면적의 구성요소인 공급면적은 전용면적과 주거공용면적의 합으로 정의

18) 지하피트: 방습, 방열 등을 목적으로 건물에 소요되는 각종 설비(주로 배관)만을 모아두는 공간

그런데 건기연은 2개 모델 주택사업을 기준으로 기본형 건축비를 산정하면서, 지하층 총건축비에는 지하피트에 소요되는 비용까지 포함하고도, 지하층 면적을 산정하면서는 지하피트 면적 등을 누락하고서 지하층 면적당 지하층 건축비를 계산하여 “기본형 건축비 등 개선방안 연구”에 반영하고서 국토부에 제출¹⁹⁾하였고, 국토부는 그 정확성을 검토하지 않고 그대로 인정하여 고시한 것으로 확인되었다.

- ▶ ♠♠ 모델: 지하피트 면적 등이 포함된 실제 지하층 면적은 32,235㎡인데 지하피트 면적 5,987㎡ 등이 누락된 26,258㎡를 적용
- ▶ ♣♣ 모델: 피트면적 등이 포함된 실제 지하층 면적은 31,949㎡인데 지하피트면적 5,339㎡ 등이 누락된 25,744㎡를 적용

이에 2개 모델 주택사업의 지하피트 면적 등을 포함한 실제 지하층 면적으로 지하층 건축비를 재계산해 본 결과, 국토부가 최종 채택한 ♠♠ 주택사업 기준으로 2018년 9월 고시한 지하층 건축비 888천 원/㎡이 723천 원/㎡²⁰⁾으로 낮아지는 것으로 나타났다. 그리고 감사대상 65개 지구 중 2018년 9월 국토부가 고시한 지하층 건축비를 이용하여 분양가격을 산정한 13개 지구가 지하층 건축비로 6,533억 6,698만 원을 계상했으나, 지하피트 면적 반영 등으로 재조정된 지하층 건축비를 적용하면 5,322억 1,995만 원²¹⁾으로 재계산되어, 1,211억 4,703만 원²²⁾이 과다하게 계산되었던 것으로 분석되었다.²³⁾

19) 감사기간 중 제출받은 2007년, 2012년 건기연 용역의 지하층 건축비 분석모델에서도 2018년과 마찬가지로 지하피트 면적을 누락한 것으로 나타남

20) 233억 1,234만 1,710원/32,235㎡=723,199원/㎡

21) (6,533억 6,698만 원)×[(26,258㎡)/(32,235㎡)]=5,322억 1,995만 원

22) (6,533억 6,698만 원)-(5,322억 1,995만 원) = 1,211억 4,703만 원

23) 2007년과 2012년 기본형 건축비(두 해 모두 같은 모델)도 지하피트 면적을 누락하여 지하층 전체 면적은 23,547㎡인데도 피트층의 면적이 별도로 제시되지 않는 건축면적표상의 지하층 면적인 17,778㎡로 잘못 산정된 것으로 확인. 재계산한 결과, 2007년 모델은 468천 원/㎡, 2012년 모델은 543천 원/㎡(최종 채택된 모델 주택사업 기준)

나. 지하층 총건축비 산정 관련

1) 지하층 건축비 항목이 아닌 사항을 포함

「주택법」 제57조와 국토부의 분양가격 산정 규칙 제8조에 따르면 흙막이 공사비는 택지비에 포함하도록 되어 있고, 건기연은 용역을 수행하면서 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」과 「(계약예규)예정가격작성기준」에 따라 지하층 총건축비를 지하층 관련 직·간접 공사비에 일반관리비와 이윤, 그리고 부가가치세의 합으로 정하고, 간접공사비와 일반관리비 및 이윤은 현행 조달청 등 공공발주기관에서 적용하고 있는 2018년 산출기준과 요율을 적용(「2018년 건축·산업환경설비공사 원가계산 제비율 적용기준」)하기로 하였으며, 이 요율에서는 일반관리비[(재료비+노무비+경비)×4.5%]와 이윤[(노무비+경비+일반관리비)×9%]을 계산할 때 재료비에 포함된 부가가치세는 제외하고 있으며, 재료비에 포함된 부가가치세는 부가가치세 항목으로 별도 책정하여 계산하고 있다.

그런데 감사기간 중 건기연의 “기본형 건축비 등 개선방안 연구”의 모델사업인 ♠♠ 주택사업과 ♣♣ 주택사업을 대상으로 흙막이 공사비와 부가가치세 관련 처리내용을 검토한 결과, 흙막이 공사비를 택지비에 이미 포함하였는데도 같은 금액을 지하층 총건축비에 포함하였고, 일반관리비와 이윤 등의 항목에 반영되지 않아야 할 재료비의 부가가치세도 지하층 총건축비에 포함하였다.

- 감사대상 65개 지구 중 2018년 9월 이전의 고시를 적용한 52개 지구에서 지하층 건축비로 총 1조 6,720억 9,269만 원을 계상했으나, 피트면적 등을 반영한 기본형 건축비를 적용하면 지하층 건축비는 1조 2,624억 3,105만 원이 되는 것으로 확인

- ▶ ♠♠ 모델의 경우 흙막이 공사비 5억 5,829만 6,412원(간접비 포함)²⁴⁾을 지하층 총건축비에서 제외하지 않았고, 일반관리비와 이윤 항목에 재료비의 부가가치세를 포함하여 1억 4,023만 5,432원을 높게 계산한 것으로 확인
- ▶ ♣♣ 모델의 경우 일반관리비와 이윤 항목에 재료비의 부가가치세를 포함하여 1억 3,764만 4,080원을 높게 계산한 것으로 확인

그리고 국토부도 이를 그대로 인정하여 ♠♠ 주택사업을 기반으로 계산된 지하층 건축비를 「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」에 반영하여 고시한 것으로 확인되었다.

2) 지하층 총건축비 계산 시 단가 변동분 미반영

국토부는 「주택법」 제57조와 국토부의 분양가격 산정 규칙 제7조에 따라 주택건설에 투입되는 건설자재 등의 가격변동을 반영한 기본형 건축비를 매년 3월과 9월에 고시하고 있다.

이에 국토부는 2018년 9월 기본형 건축비 고시를 위해 수행한 용역결과를 건기연으로부터 제출받아 검토하면서 용역결과에 2018년 3월 정기 고시 이후 변동된 자재단가(2018년 8월 기준)와 노임단가(2018년 9월 기준) 등 공사비 증감요인이 반영된 것으로 검토하고서 이를 기본형 건축비로 고시하였다.

그러나 이번 감사원 감사기간 중 확인한 결과, 건기연은 2018년 이전에 설계된 ♠♠ 주택사업(2015년 설계)과 ♣♣ 주택사업(2016년 설계)에 대해 2018년 기준의 자재단가와 노임단가 등이 반영된 것으로 하여 용역결과를 국토부에 제출하였으나, ♠♠ 주택사업의 경우 자재단가와 노임단가 관련 총 2,632개 항목 중 1,898개 항목에 대해 2018년 기준 단가²⁵⁾가 아니라 설계시점인 2015년 기준

24) 직접공사비 이외에 직접공사비와 연동되는 간접비 등 총 건축비

25) 건기연에서 설계내역서에 반영되어 있는 품목(code)을 그대로 활용하면서 단가 시점만 2018년도 9월 기준으로

단가를 적용하여 계산함으로써 19억 1,268만 5,002원이 과소 계상되었고, ♣♣ 주택사업의 경우는 2018년 기준 단가를 반영하는 과정에서 총 750개 항목 중 173개 항목의 단가를 잘못 반영하여 3억 7,002만 315원이 과다 계상된 것으로 나타났다.

“1항 가”와 “1항 나”의 내용을 반영하여 2018년 9월부터 적용된 지하층 기본형 건축비(♠♠ 주택사업 기준)를 재계산해(이외의 지하층 기본형 건축비의 항목은 그대로 적용) 보면, 당초 888천 원/㎡보다 127천 원/㎡이 적은 761천 원/㎡이 되는 것으로 분석되었다. 그리고 감사대상 65개 지구 중 2018년 9월 국토부가 고시한 지하층 건축비를 이용하여 분양가 상한액을 산정한 13개 지구는 지하층 기본형 건축비로 총 6,533억 6,698만 원을 계상하였으나, 재계산 된 지하층 기본형 건축비를 반영하면 [별표 1] “부적정한 산정사항을 수정한 기본형 건축비 재산정 결과”와 같이 5,734억 6,019만 원으로 조정되는 것으로 분석되었다.

2. 지상층 건축비

건기연은 “기본형 건축비 등 개선방안 연구”를 통해 지상층 총건축비(=지상층 관련 직·간접 공사비+일반관리비 등 간접비+설계·감리비+부대비용)를 주택 공급면적으로 나누어 지상층 건축비를 계산하였고, ♠♠ 주택사업과 ♣♣ 주택사업을 모델로 하여 각각 1,597천 원/㎡(=1,032억 724만 6,281원/64,650㎡)과 1,643천 원/㎡(=1,456억 7,959만 8,894원/88,732㎡ + 1천 원/㎡²⁶⁾)으로 산정하여 국토부에 용역결과를 제출하였다. 그리고 국토부는 최신 주택 동향을 반영하고 다양한 평면으로

변경해 놓은 단가

26) ♣♣ 기본형 건축비 계산과정에서 단위면적당 부대비용을 ♠♠ 모델과 일치시키기 위해 1천원/㎡을 보정하여 1,643천 원/㎡으로 제출

구성되어 있다는 대표성 등을 들어 ♠♠ 주택사업을 채택하고 이를 기반으로 계산된 1,597천 원/m²을 적정한 것으로 하고서, 2018년 9월 「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」에 반영하여 고시하였다.

이에 감사기간 동안 단위면적당 지상층 건축비 산정에 사용된 지상층 총건축비와 지상층 면적의 적정성을 점검한 결과, 면적 계산에 있어서는 규정과 다르게 처리된 사항을 발견하지 못했으나, 지상층 총건축비 산정과 관련해서는 다음과 같은 문제점이 확인되었다.

가. 지상층 총건축비 항목이 아닌 사항을 포함

건기연은 모델사업인 ♠♠ 주택사업과 ♣♣ 주택사업을 대상으로 지상층 총건축비를 산정하면서, 주택건설사업계획 부가조건 관련 비용(저층부 외관특화²⁷⁾) 등이 분양가격 산정 규칙 제14조 [별표 1의3] 제4호에 따라 “기본형건축비에 가산되는 비용”에 이미 포함²⁸⁾되어 있는데도 같은 금액을 기본형건축비인 지상층 총공사비에 포함하였고, “1항 나. 1)”과 같이 재료비의 부가가치세를 기준과 달리 일반관리비와 이윤 등의 항목에도 반영²⁹⁾했던 것으로 나타났다.

그리고 건기연은 설계비를 계산하는 데 있어 「건축사법」 제19조의3과 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」(국토부 고시) 제11조 제2항 [별표 4]에 따라 건축설계 대가요율을 총공사비(건축주의 공사비 총예정금액 중 용지

27) 다른 아파트와 차별화 하기 위해 아파트 외벽(저층부)에 별도 자재(화강석 등)를 사용하여 디자인한 것을 말함
28) 저층부 외관특화비용은 분양가격 산정 규칙 제14조 [별표 1의3] 제4호에 따라 건축비 가산비로 인정받을 수 있도록 되어 있고, 건기연은 기본형 건축비를 분석하면서 전체 건축비에서 건축비 가산비를 제외하여 분석

- 이에 따라 감사 기간에 2017년 1월부터 2019년 3월까지 분양가 조정대상지역 등의 지자체에서 분양가 심사가 이루어진 50개 지구에 대해 확인해본 결과, 39개 지구에서 주택건설사업계획의 승인에 부가되는 외관특화 조건을 충족하는 데 추가되는 비용이라는 사유로 총 137,396백만 원(지구당 평균 3,522백만 원)을 건축비 가산비로 인정

29) 건기연은 지상층 공사비에 있어서도, 일반관리비는 ‘(재료비+노무비+경비)×4.5%’로, 이윤은 ‘(노무비+경비+일반관리비)×9%’로 정의하고 계산하면서 재료비에 부가가치세를 포함

비, 보상비, 법률수속비 및 부가가치세를 제외한 일체의 금액)를 기준으로 분류하기로 하고서도, ♠♠ 주택사업과 ♣♣ 주택사업의 자료를 분석하면서, 총공사비가 아닌 동별 평균공사비³⁰⁾를 근거로 건축설계 대가요율을 4.04%로 계산하였다. 이는 총공사비를 기준으로 한³¹⁾ 정당 설계 대가요율인 3.86%(♠♠ 주택사업), 3.84%(♣♣ 주택사업)³²⁾보다 높게 산출된 것으로 확인되었다.

그 결과, 위 사항을 종합해 봤을 때 건기연은 2018년 지상층 총공사비를 산정하면서 [표 11]과 같이 ♠♠ 주택사업은 18억 9,278만 7,416원을, ♣♣ 주택사업은 18억 6,906만 7,168원을 높게 산정하여 국토부에 제출하였고, 국토부는 과다 산정된 비용을 그대로 인정하여 고시하였다.

[표 11] 지상층 총건축비 과다 산정 내역

(단위: 원)

구분	♠♠ 주택사업	♣♣ 주택사업
주택건설사업 승인 부가조건 중복	1,272,838,005	1,038,091,861
재료비 부가가치세 중복	503,544,376	656,403,939
설계비	116,405,035	174,571,368
합계	1,892,787,416	1,869,067,168

주: 기본형 건축비에 반영된 공사비와 적정 일반관리비·이윤을 반영한 공사비의 차액
자료: 건기연 제출자료 재구성

나. 지상층 총건축비 계산 시 단가 변동분 미반영

건기연은 지상층 공사비를 산정하는 데 있어서도, “1항 나. 2)”와 같이 2018년 이전에 설계된 ♠♠ 주택사업(2015년 설계)과 ♣♣ 주택사업(2016년 설계)을 2018년 자재단가와 노임단가 등을 반영하여 계산한 것으로 용역결과를 국토부에 제출하였다. 그러나 ♠♠ 주택사업의 경우 지상층 자재단가와 노임단가 관련

30) 동당 평균공사비: 17,548백만 원(♠♠ 주택사업), 13,434백만 원(♣♣ 주택사업)

31) 총공사비: 1,052억 원(♠♠ 주택사업), 1,343억 원(♣♣ 주택사업)

32) 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제16조에 따라 산정

10,031개 항목 중 6,671개 항목을 2018년 기준 단가³³⁾로 적용하지 않고 설계시점인 2015년 기준 단가를 적용하여 계산하였고, ♣♣ 주택사업의 경우는 2018년 기준 단가를 적용하는 과정에서 총 17,915개 항목 중 3,000개 항목의 단가를 잘못 적용³⁴⁾한 것으로 나타났다.

이에 지상층 총공사비 산정 시 사용된 설계시점의 단가를 2018년 기준 단가를 적용하여 재산정해 본 결과 ♠♠ 주택사업의 경우 58억 8,052만 2,338원, ♣♣ 주택사업의 경우 71억 7,348만 7,447원이 각각 과소, 과다 계상된 것으로 나타났다.

“2항 가”와 “2항 나”의 내용을 반영하여 2018년 9월부터 적용된 지상층 기본형 건축비(♠♠ 주택사업 기준)를 재계산해(이외의 지상층 기본형 건축비의 항목은 그대로 적용) 보면, 당초 1,597천 원/㎡보다 68천 원/㎡이 많은 1,665천 원/㎡³⁵⁾이 되는 것으로 분석되었다. 그리고 감사대상 65개 지구 중 2018년 9월 국토부가 고시한 지상층 기본형 건축비를 이용하여 분양가 상한액을 산정한 13개 지구는 지상층 기본형 건축비로 총 2조 544억 9,950만 원을 계상하였으나, 재계산된 지상층 기본형 건축비를 반영하면 [별표 1] “부적정한 산정사항을 수정한 기본형 건축비 재산정 결과”와 같이 2조 1,459억 2,473만 원으로 조정되는 것으로 분석되었다.

관계기관 의견

국토부는 감사결과를 수용하면서 산정오류 사항을 기본형 건축비 정기조정

33) 건기연에서 설계내역서에 반영되어 있는 품목(code)을 그대로 활용하면서 단가 시점만 2018년도 9월 기준으로 변경하기 위하여 준비한 단가

34) “캐노피 설치” 관련 직접공사비의 경우 자재 및 노임단가 변동을 반영하면서 당초 1m 당 단가(96,352원/m)가 1식 단가(24,191,500원)로 잘못 적용됨에 따라 34억 7,042만 4,166원[144.03m×(24,191,500원-96,352원)]이 과다 계상

35) ♣♣ 주택사업의 경우 2018년 9월 1,643원/㎡으로 분석되었으나, 1,541원/㎡으로 감소하는 것으로 확인

시 반영하도록 하고, 앞으로 해당 모델의 설계내역을 제공한 LH공사로 하여금 기본형 건축비를 검증하게 하는 등 오류가 발생하지 않도록 하겠다는 의견을 제시하였다.

건기연은 감사원의 지적내용을 수용하면서 앞으로 유사한 연구용역 수행 시 충분한 예산과 기간을 확보하여 기초자료의 적정성 등을 철저히 검토하고 전문가의 검증절차를 거쳐 면밀히 분석할 수 있도록 연구 수행과정을 개선하겠다는 의견을 제시하였다.

조치할 사항

국토교통부장관은 앞으로 지하피트면적을 누락하는 등 기본형 건축비 산정에 오류가 발생하지 않도록 관련 업무를 철저히 하고, 정확한 기본형 건축비가 고시될 수 있도록 면적과 단가 적용에 대한 검증을 강화하는 방안을 마련하시기 바랍니다.(통보)

한국건설기술연구원장은 앞으로 기본형 건축비 연구용역을 부실하게 수행하는 일이 없도록 관련 업무를 철저히 하시기 바랍니다.(주의)

가-2 기본형 건축비 산정 불합리

1. 건설공사 표준품셈 변동사항 반영 관련

2018년 3월 국토부는 2012년 마련된 기본형 건축비 산정체계의 적정성을 재

검토하고 공동주택 설계기준과 투입품목 현행화 등을 반영한 합리적인 개선방안을 마련하기 위해 “기본형 건축비 등 개선방안 연구” 용역을 추진하기로 하고, 기본형 건축비 구성항목별 비용 산정·분석, 기본형 건축비 개선방안 제시 등을 내용으로 건기연과 용역계약을 맺었다.

건기연은 2018년 9월 위 연구용역 결과를 국토부에 제출하였는데, 위 용역 결과에 따르면 기본형 건축비 산정 시 자재 및 노임 등의 단가를 2018년 기준으로 현행화하는 것뿐만 아니라, 건설기술의 발전에 따른 생산성 향상을 반영하여 투입되는 자재량과 노무량에 대해서도 2018년 기준의 건설공사 표준품셈³⁶⁾을 적용한다고 되어 있다. 건기연은 이와 같은 시공효율성이 높아졌음을 반영하는 예로서, 공공주택 건설공사에 있어 큰 비중을 차지하는 알루미늄거푸집 설치공사의 경우 인력투입량(일반층 10m² 기준)이 형틀목공 인력은 2012년 표준품셈기준 0.72명에서 2018년 표준품셈기준 0.47명으로, 보통인부의 경우 2012년 표준품셈기준 0.42명에서 2018년 표준품셈기준 0.15명으로 줄어들었다고 하면서, 약 42%의 인건비가 절감되는 효과가 있다고 위 용역결과에서 제시한 바 있다.

따라서 국토부는 기본형 건축비 개선을 검토하면서 고시시점의 단가 반영뿐만 아니라 기본형 건축비 계산에 중요한 영향을 미치는 설계기준이나 투입항목의 변화도 고시시점의 건설공사 표준품셈을 반영하여 개선할 필요가 있다.

그러나 국토부가 건기연의 연구용역을 바탕으로 2018년 9월 고시한 기본형 건축비에는 이와 같은 설계기준이나 투입항목의 변화가 현행화되어 반영되지 않아³⁷⁾ 이번 감사원 감사기간(2019. 6. 26.~7. 19.) 동안 ♠♠ 주택사업을 대상으로

36) 건설공사 중 대표적이고 일반화된 공종 및 공법을 기준으로 공사에 소요되는 자재 및 공사량 등을 산정하는 기준을 말하며, 건기연은 「건설기술 진흥법」 제45조에 따라 표준품셈 관리기관으로 지정되어 있음

37) 건기연은 2018년 건설공사 표준품셈을 적용하겠다고 용역결과보고서에 기재하였지만, 기본형 건축비 계산 시에

지상층과 지하층 건축비를 2018년 건설공사 표준품셈을 반영하여 재산정해 본 결과, 52억 8,555만 1,950원³⁸⁾(지상층 건축비: 49억 1,679만 7,220원, 지하층 건축비: 3억 6,875만 4,730원)³⁹⁾의 하락요인이 있는 것으로 분석되었고, 특히 “알루미늄거푸집 조립해체” 항목은 직접공사비 차이만 약 26억여 원⁴⁰⁾으로 그 반영 개선 필요성을 검토해 볼 필요가 있는 것으로 분석되었다.

2. 기본형 건축비에 파일공사비 포함 관련

국토부는 「주택법」 제57조와 분양가격 산정 규칙 제8조⁴¹⁾에 따라 사업지구 택지의 지형, 지질조건 등이 특별히 연약하여 기본형 건축비에 반영되어 있는 기초공사비[지름 400mm 이하, 길이 15m 이하인 콘크리트(PHC⁴²⁾) 파일공사를 기준으로 한 공사비]로는 기초공사가 곤란한 경우 이를 보강하기 위하여 추가로 소요되는 비용을 가산비용으로 인정하도록 하고 있다.

따라서 국토부는 기본형 건축비와 건축비 가산비 등의 합으로 이루어진 분양가 상한금액이 적정하게 계산될 수 있도록, 기본형 건축비에 반영되는 기초공사비를 적정하게 평가하여 고시할 필요가 있다.

그런데 감사기간 중 국토부가 2018년 9월 기본형 건축비를 고시하기 위해

는 표준품셈을 적용하지 않고 작성한 용역결과보고서를 제출

38) 10월 미만은 절사

39) 지상층 건축비에는 직접공사비, 간접공사비, 설계비가 포함되어 있고, 지하층 건축비에는 직접공사비, 간접공사비가 포함

40) “알루미늄거푸집 조립해체”[수량(♠♠ 기준): 242,305㎡, 단가: 25,387원/㎡] 단일품목을 3개 품목 [“알루미늄거푸집 세팅층 조립해체”(수량: 8,323.79㎡, 단가: 47,361원/㎡), “알루미늄거푸집 일반층 조립해체”(수량: 224,991㎡, 단가: 12,565원/㎡), “알루미늄거푸집 마감층 조립해체”(수량: 8,990㎡, 단가: 30,843원/㎡)]으로 변경하여 직접공사비를 계산하면, 2,652,883,532원=242,305㎡×25,387원/㎡-[(8,323.79㎡×47,361원/㎡)+(224,991㎡×12,565원/㎡)+(8,990㎡×30,843원/㎡)]

41) 국토부는 2005. 3. 9. 「주택공급에 관한 규칙」 제13조의2에 따른 [별표 3]에 15m 길이의 파일공사비를 분양가에 최초로 반영할 수 있도록 관련 규정을 개정하였고, 이후 같은 내용을 분양가격 산정 규칙 제8조 제1항에 반영하여 제정(2007. 7. 31.)하였음

42) PHC 파일(Prestressed High Strength Concrete Pile)은 연약한 지반에 구조물을 건설하기 위한 고강도 콘크리트 말뚝을 의미

건기연으로부터 제출받은 용역결과보고서⁴³⁾를 검토한 결과, [표 12] 및 [별표 2] “파일공사비 비교 명세”와 같이 기본형 건축비 모델인 ♠♠ 주택사업에 투입된 파일 총 2,632본의 평균길이는 11.71m이고, 이 중 15m(280본)를 초과하는 파일은 320본(12%)에 불과한데도 15m 미만의 파일 총 2,032본(77%)에 대해 해당 파일보다 비싼⁴⁴⁾ 15m 파일의 단가(617,023원)를 적용하여 기본형 건축비에 반영한 것으로 확인되어 모델 주택사업(♠♠ 지구)에 실제 투입된 파일 길이를 기준으로 파일공사비를 계산할 때보다 2억 7,394만 원 더 높게 계산되어 기본형 건축비에 반영된 것으로 확인되었다.

[표 12] 파일공사비 비교 명세

(단위: 백만 원)

구분	기본형 건축비 모델대상(♠ 지구)			기본형 건축비 반영			차액(B-A)
	D500mm	D600mm	소계(A)	D500mm	D600mm	소계(B)	
자재비	630	947	1,577	753	1,191	1,944	367
천공비	501	553	1,054	429	510	939	-115
파일이음 공사비	35	16	51	-	-	-	-51
간접공사비	428	556	985	434	624	1,058	73
총공사비	1,594	2,072	3,667	1,616	2,325	3,941	274

자료: 건기연 제출자료 재구성

이와 관련하여 감사대상 65개 지구를 대상으로 점검⁴⁵⁾한 결과, [표 13] 및 [별표 3] “공동주택 파일공사 반영 현황”과 같이 투입된 파일길이는 평균 8.61m 수준이며, 투입된 파일길이가 평균 15m 미만인 지구가 54개 지구(평균길이 6.65m)로 83.1%를 차지하고 있었고, 파일 시공이 아예 불필요한 지구도 19개 지구로 나타나 현행 기본형 건축비에 반영된 파일공사비가 과다하게 책정되어 있

43) 건기연은 2018년 8월 기본형 건축비 고시를 위한 단가 등 분석결과를 국토부에 중간보고한 바 있고, 고시 이후 2018년 10월 “기본형 건축비 등 개선방안 연구”보고서에 관련 내용이 반영되었음

44) D(직경)500mm 파일의 경우 가장 많이 설계된 11m 규격의 파일단가(453,384원) 대신 이보다 54.3% 비싼 15m 규격의 파일단가(617,023원)를 기본형 건축비에 반영하였고, D600mm 파일의 경우 가장 많이 설계된 10m 규격의 파일단가(562,969원) 대신 이보다 49.9% 비싼 15m 규격의 파일단가(843,722원)를 기본형 건축비에 반영하였음

45) 분양가심사위원회의 심사 시기에 작성된 착공 설계도서를 기준으로 검토하였으나 일부 지구의 경우 지반조사 누락 등으로 파일길이 산정이 어려워 실제 시공 기준으로 파일길이를 산정

는 것으로 분석되었다.

[표 13] 파일공사 반영 현황

(단위: 개소)

파일길이 평균	0m	3m 이하	3m 초과 6m 이하	6m 초과 9m 이하	9m 초과 12m 이하	12m 초과 15m 이하	15m 초과 18m 이하	18m 초과
해당 지구 수	19	0	4	8	13	10	6	5
지구 수 누계	19	19	23	31	44	54	60	65

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

또한, [표 14]와 같이 공사에 투입된 파일길이가 평균 15m 미만인 위 54개 지구 중 6개 지구의 경우 투입된 파일길이는 평균 11.6m에 불과한데도 ㄱ口의 경우 15m 초과하는 파일을 시공한 사항이 있다는 사유로 2,274백만 원을 파일 공사 가산비로 인정받는 등 위 6개 지구에서 총 88억 827만 원 상당의 가산비를 인정받은 것으로 나타나 기본형 건축비와 종합하여 볼 때 분양가 상한금액이 과다하게 계산될 우려가 있었다.

[표 14] 파일길이가 평균 15m 미만인 지구 중 파일공사비 가산비 인정 현황

(단위: m, 본, 천 원)

연번	지구명	파일 전체		15m 초과 파일		
		평균길이	파일 본수	평균길이	파일 본수	가산금액
계						8,808,279
1	ㅂ	11.59	2,119	17.46	471	790,749
2	ㄷ	13.10	2,414	25.40	28	1,981,963
3	ㄱ口	14.54	1,379	17.09	739	2,273,680
4	ㄴㅌ	14.73	2,979	15.87	1,627	1,342,020
5	ㄹㄱ	12.63	1,282	16.99	408	532,117
6	ㄹㄴ	13.49	2,162	22.40	675	1,887,750

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

이에 감사기간 동안 건기원과 함께 “가-1. 기본형 건축비 산정 부적정”에서 확인된 산정오류와 “가-2. 기본형 건축비 산정 불합리” “1항”의 표준품셈 변동사항, 그리고 “2항”의 파일공사비 변동사항을 2018년 9월 고시 이후부터 적용된

기본형 건축비(♠♠ 주택사업 기준)에 반영해(이외의 기본형 건축비의 항목은 그대로 적용)본 결과, 지상층 기본형 건축비는 당초 1,597천 원/㎡에서 1,587천 원/㎡으로 0.6%(10천 원/㎡) 하락하고, 지하층 기본형 건축비는 당초 888천 원/㎡에서 749천 원/㎡으로 15.7%(139천 원/㎡) 하락하는 것으로 분석되었다. 그리고 [별표 4] “표준품셈 변동사항 및 기초파일 길이 조정사항 반영 내역”과 같이 감사대상 65개 지구 중 13개 지구의 경우 고시된 기본형 건축비 기준을 적용하여 지상층 건축비 2조 544억 9,950만 원, 지하층 건축비 6,533억 6,698만 원을 계상하였으나 조정된 지상층 기본형 건축비 1,587천 원/㎡과 지하층 기본형 건축비 749천 원/㎡을 적용하면 지상층 건축비는 2조 416억 3,476만 원, 지하층 건축비는 5,507억 8,836만 원으로 각각 조정되는 것으로 분석되었다.

관계기관 의견 국토교통부는 감사결과를 수용하면서 “1항”과 관련하여 제도 개선 사항으로 민간택지까지 분양가 상한제를 확대하고 있는 점을 감안하여 기본형 건축비 모델 변경방안을 검토하면서 건설공사 표준품셈을 반영하는 방안을 마련하겠다는 의견을 제시하였다. 또한 “2항”과 관련하여서는 개별현장에 투입되는 파일 공사비의 사례를 면밀히 조사하고 건설업계 의견수렴, 연구용역 등을 통해 관련 기준을 다시 검토하겠다는 의견을 제시하였다.

조치할 사항 국토교통부장관은 기본형 건축비 산정 시 고시시점의 자재 및 노임단가를 반영할 뿐만 아니라 설계기준이나 투입항목의 변화에 따른 고시 일에 가장 가까운 시점에 이용 가능한 건설공사 표준품셈을 반영하고, 콘크리트

파일공사비와 관련한 기초공사비를 합리적으로 산정하여 기본형건축비에 적정하게 반영될 수 있도록 하고 파일공사비 관련 가산비 기준도 이를 반영하여 산정하는 방안을 마련하시기 바랍니다.(통보)

나. 분양가 상한금액 산정체계 분야(건축비 가산비 부문)

현 황

국토부는 「주택법」 제57조에 따라 기본형 건축비에 가산할 비용을 분양가격 산정 규칙과 「분양가 상한제 적용주택의 기본형 건축비 및 가산비용」을 통해 [표 15]와 같이 고시하고 있다.

[표 15] 건축비 가산비 항목

가산 항목	1. 철근콘크리트 라멘구조(무량판구조 포함), 철골철근콘크리트구조 또는 철골구조로 건축함에 따라 추가로 소요되는 비용 2. 「건축법 시행령」 [별표 1] 제2호 가목에 해당하는 아파트 외의 형태로 건설·공급되는 공동주택에 테라스 등을 설치함에 따라 추가로 소요되는 비용(「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」을 통해 세부산정기준을 정함) 3. 법 제39조에 따라 공동주택성능에 대한 등급을 발급받은 경우나 소비자만족도 우수업체로 선정된 경우 추가로 인정되는 비용(「주택품질 향상에 따른 가산비용 기준」을 통해 세부산정기준을 정함) 4. 주택건설사업계획의 승인에 부가되는 조건을 충족하기 위하여 추가되는 비용(사업계획승인권자로부터 사업계획에 포함하여 승인을 받은 비용으로 한정) 및 법정 최소 기준면적을 초과하여 설치한 복리시설(분양을 목적으로 건설하는 복리시설을 제외)의 설치비용 5. 인텔리전트설비(홈네트워크, 에어컨냉매배관, 집진청소시스템, 초고속통신특등급, 기계환기설비, 쓰레기이송설비, 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」 제12조에 따른 사업시행자가 설치하는 같은 법 제2조 제3호 가목 및 나목에 따른 스마트도시기반시설로 한정)의 설치에 따라 추가로 소요되는 비용 6. 국토교통부장관이 층수, 높이 등을 고려하여 따로 정하여 고시하는 초고층주택으로서 시장·군수 또는 구청장이 설계의 특수성과 구조물의 안정성 확보를 위하여 필요하다고 인정하는 특수자재·설비 및 그 설치 등에 소요되는 비용 7. 임해(臨海)·매립지 등 입지특성으로 인하여 시장·군수 또는 구청장이 구조물의 방염 등에 필요하다고 인정하는 특수자재·설비 및 그 설치 등에 소요되는 비용 8. 사업주체가 해당 주택의 시공 및 분양에 필요하여 납부한 보증수수료 9. 공사비에 대해 산식에 따라 산정한 기간이자 10. 법 제2조 제21호에 따른 에너지절약형 친환경주택의 건설에 따라 추가로 드는 비용 11. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람을 위한 주택의 건설에 따라 추가로 드는 비용 가. 65세 이상인 사람 나. 「장애인복지법」 제32조에 따라 장애인등록증이 발급된 사람 12. 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제6조의2 제2호 단서에 따라 주차장 차로의 높이를 주차바닥면으로부터 2.7m 이상으로 함에 따라 추가로 드는 비용 13. 그 밖에 주택건설과 관련된 법령, 조례 등의 제정 또는 개정으로 인하여 주택건설에 추가로 소요되는 비용
-------	--

자료: 「주택법」 등 법령자료 재구성

국토부에서 건축비 가산비 항목 관련 설비 설치 등에 소요되는 비용을 가산비로 인정하고 있고, 이 중 아파트 외의 형태로 건설·공급되는 공동주택에 테라스 등을 설치함에 따라 추가로 소요되는 비용 등 3개 항목에 대해서는 추가 소요비용의 산정기준과 가산비율을 구체적으로 정해주고 있다.

문제점

지자체의 분양가심사위원회는 관련 설비 등의 설치에 추가로 드는 비용이 적정한지 심의할 때, 사업시행자가 관련 시설을 설치하기 위한 총비용에서 기본형 건축비에 이미 반영되어 있는 관련 비용을 공제하는 방식으로 검토하고 있다. 그러나 국토부가 기본형 건축비의 구성항목을 세부적으로 공개하지 않고, 구체적인 가산비 산정기준이 마련되지 않은 가산비 항목의 경우 사업시행자가 추정한 기본형 건축비 관련 비용이 반영된 건축비 가산비의 적정성을 분양가심사위원회가 검토하는 데는 한계가 있을 것으로 예상되었다.

실제 이번 감사원 감사기간(2019. 6. 26.~7. 19.) 중 3개 지자체의 분양가심사위원회의 위원 26명을 대상으로 설문조사⁴⁶⁾한 결과, 가산비 심의 시 애로사항에 대하여 17명이 기본형 건축비에 포함된 비용내역을 알지 못하고 가산비 산정의 구체적 기준이 없는 점이라고 답변하였으며, 가산비 심의를 위한 개선사항으로는 21명이 구체적 산정기준이 마련되어야 한다고 답변하였고 18명은 기본형 건축비의 구성항목과 금액이 공개될 필요가 있다고 답변하였다.

이에 감사기간 중 구체적인 산정기준이 정해져 있지 않은 법정기준 초과 복리시설 관련 가산비 등 6개 항목⁴⁷⁾을 중심으로 가산비 인정실태를 점검하였다.

46) 애로사항과 개선사항에 대해 각각 2개 이상 답변이 가능하게 조사

나-1

가산비 산정 시 차감대상인 기본형 건축비를 임의로 추정

1. 법정기준 초과 복리시설 관련 가산비

「주택법」 제35조와 「주택건설기준 등에 관한 규정」(대통령령) 제55조의2에 따르면 100세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 세대수에 따라 일정 규모 이상의 주민공동시설⁴⁸⁾을 의무적으로 설치하도록 되어 있고, 국토부는 분양가격 산정 규칙 [별표 1의3] 제4호를 통해 위 규정에서 정한 법정면적⁴⁹⁾을 초과하여 주민공동시설을 설치할 경우 초과면적에 해당하는 소요 비용을 건축비 가산비용으로 인정하고 있다.

그리고 국토부는 기본형 건축비 산정 시 법정면적에 해당하는 주민공동시설을 옥내 지상층에 설치하는 것으로 가정하고, 법정면적의 시설 설치비용을 지상층 기본형 건축비에 포함하고 있다.

한편, 주민공동시설은 옥내와 옥외, 그리고 지상과 지하에 다양하게 설치되어 운영⁵⁰⁾되고 있고, 위치별로 설치단가 차이도 큰 것으로 분석되어⁵¹⁾ 해당 시설의 위치에 따라 초과면적에 해당하는 소요 비용의 차이도 커지게 된다.

그런데 건축비 가산비에 대해 해당 시설의 위치 등을 감안한 구체적 산정기준이 마련되어 있지 않고, 기본형 건축비에 반영된 주민공동시설 설치비도 공개

47) 감사기간(2019. 6. 26.~7. 19.)에 분석한 65개 지구 중 다수의 지구가 인정받거나 단일 가산비 금액이 큰 가산비 항목

48) 150세대 이상: 경로당, 어린이놀이터, 300세대 이상: 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 500세대 이상: 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관

49) 100세대 이상 1,000세대 미만: 세대당 2.5㎡를 더한 면적, 1,000세대 이상: 500㎡에 세대당 2㎡를 더한 면적

50) 실제 감사기간 중 □구 등 7개 지자체에 위치한 23개 단지를 표본조사한 결과, 법정면적에 해당하는 주민공동시설은 옥내 지상층에만 설치되지는 않고, 평균 31.35%(옥내 법정면적 기준 55.97%)가 옥내지하 등에 설치

51) LH공사에서 산정한 2018년 공공분양·공공임대 지구의 옥외 놀이터공사의 표준공사비 단가는 485,222원/㎡, 지상층·지하층 기본형 건축비(2019년 85~105㎡ 기준)는 각각 1,657,000원/㎡ 및 955,000원/㎡

되지 않고 있어, 지자체별로 가산비 인정 실태를 확인할 필요가 있었다.

이에, 이번 감사원 감사기간(2019. 6. 26.~7. 19.) 동안 서울특별시 ▽▽구 등 7개 지자체⁵²⁾의 법정면적을 초과하는 주민공동시설에 대한 가산비 인정 실태를 분석해 본 결과, [표 16]과 같이 서울특별시 ▽▽구·▷▷구와 ◁◁시·◇◇시의 경우 옥외시설은 가산비 인정 대상에서 제외하고 옥내시설을 중심으로 산정한 초과면적에 지상층 기본형 건축비 단가를 곱하여 산정된 가산비를 인정하였고, ♡♡시의 경우 법정기준 초과면적에 지하층 기본형 건축비 단가를 곱하여 산정된 가산비를 인정하는 등 가산비를 제각각 산정하고 있는 것으로 확인되었으며, 이렇게 산정된 가산비를 기본형 건축비에 반영된 법정기준면적 시설의 설치비용과 함께 보았을 때, 분양가 상한금액 등에 적정비용이 반영되었다고 담보하기 어려웠다.

[표 16] 지자체별 초과공동시설 설치 위치별 가산비 산출단가 비교

옥외시설	옥내시설		지자체(분양가 심의결과 인정받은 가산비) ^{주)}
	지상층 단가	지하층 단가	
계산에서 제외	지상층 기본형 건축비		▽▽구 ㅂ(14억 6,762만 원), ▷▷구 ㄹ(13억 879만 원), ◁◁시 ㄱ(24억 7,617만 원), ◇◇시 ㄱㅇ 등 4개 지구(28억 1,236만 원)
	지상층 기본형 건축비	지하층 기본형 건축비	△△구 ㄱ·ㄹ(16억 7,308만 원)
계산에서 제외	지상층 기본형 건축비	지하층 기본형 건축비	△△구 ㄷ(6억 994만 원), ○○시 ㄱㅁ 등 3개 지구(43억 6,413만 원), ◇◇시 ㄱㅎ(6억 5,663만 원)
	지하층 기본형 건축비		♡♡시 ㅂ 등 8개 지구(116억 1,779만 원)

주: 7개 지자체의 22개 지구 현황은 다음과 같음

① ▽▽구: 1개(ㅂ), ② ▷▷구: 1개(ㄹ), ③ ◁◁시: 1개(ㄱ), ④ ◇◇시: 5개(ㄱㅇ, ㄱㅌ, ㄱㅎ, ㄴㄴ, ㄴㄷ), ⑤ △△구: 3개(ㄱ, ㄷ, ㄹ), ⑥ ○○시: 3개(ㄱㅁ, ㄱㅂ, ㄱㅌ) ⑦ ♡♡시: 8개(ㅂ, ㄷ, ㅌ, ㅍ, ㄱㄱ, ㄱㄴ, ㄱㄷ, ㄱㄹ)

자료: 지자체 제출자료 재구성

2. 친환경주택 건설 관련 가산비

국토부는 「주택법」 제15조, 같은법 시행령 제27조에 따라 주택건설 사업계

52) 법정초과 복리시설 가산비를 인정받아 분양가격에 포함된 22개 지구를 심사한 지자체

획 승인을 받는 30세대 이상인 신축 공동주택에 대해 「주택건설기준 등에 관한 규정」(대통령령) 제64조 등에 따라 친환경주택을 건설하도록 하고 있으며, 이에 따라 친환경주택 건설기준을 제정하고 분양가격 산정 규칙 제14조 [별표 1의3] 제10호에 의해 친환경주택 건설에 추가로 투입된 비용을 분양가격에 가산비로 인정하고 있다.

친환경주택을 건설하고자 하는 자는 [표 17]과 같이 해당 주택이 친환경주택 건설기준 제7조에서 제시하는 에너지 사용량 절감률을 달성하도록 설계(이하 “1호 서식”이라 한다)하거나, 같은 건설기준 제7조에서 제시하는 세부 설계기준을 만족하도록 설계(이하 “2호 서식”이라 한다)하여야 하고, 위 설계조건에 따른 추가 비용을 산출하여 친환경주택 가산비를 신청하고 있다.

[표 17] 친환경주택 설계기준 비교

구분	내용		설계조건
1호 서식	2017. 12. 이전	단지 내 에너지 사용량 절감 비율 평가	■ 전용면적 60㎡ 초과: 40% 이상 ■ 전용면적 60㎡ 이하: 30% 이상
	2017. 12. 이후	단위면적당 1차 에너지 소요량 절감 비율 평가 ^{주)}	■ 전용면적 70㎡ 초과: 60% 이상 ■ 전용면적 60㎡ 초과~70㎡ 이하: 55% 이상 ■ 전용면적 60㎡ 이하: 50% 이상
2호 서식	창, 벽체 등의 성능 기준 만족		■ 창, 벽체 등: 단열성능 기준을 만족

주: 1차 에너지 소요량 절감률은 절감되는 에너지 요소(전기, 석유 등)별로 차등을 두어 평가하는 방식

자료: 친환경주택 건설기준 재구성

그리고 친환경주택 건설을 위해 설치되는 창, 단열재 등의 자재는 설치 품목의 종류 및 재질에 따라 가격 차이가 있어 현장별로 실제 소요되는 비용은 다양한 실정이며, 감사대상 65개 지구 모두 친환경주택 가산비를 인정받고 있고 그 금액도 약 3,660억 원으로 지상층 기본형 건축비 대비 평균 5% 수준에 이르는 등 상당한 규모를 차지하고 있었다.

그런데 국토부는 친환경주택 공사비를 기본형 건축비에 반영하고 있으나 해당 비용 내역을 공개하지 않고, 구체적 가산비 산정기준도 마련하지 않아, 지자체에서는 친환경주택 건설기준을 충족하기 위한 총공사비(단열재 설치, 절수형 수전 설치 비용 등)에서 기본형 건축비에 반영되어 있는 친환경주택 공사비를 공제한 차액을 가산비로 검토하면서 기본형 건축비에 반영된 비용을 어떻게 적용하고 있는지 확인할 필요가 있었다.

이에 감사기간(2019. 6. 26.~7. 19.) 중 건기연과 LH공사를 통해 감사대상 65개 지구 중 2호 서식을 적용하여 친환경주택 가산비를 인정받은 41개 지구 중 7개 지구⁵³⁾에 대해 대기전력 차단장치 공사비 등 5개 항목을 중심으로 가산비 공제금액 실태를 분석한 결과, 기본형 건축비에 반영된 해당 공사비는 24,501원/㎡ 수준으로 분석된 데 반해, [별표 5] “2호 서식을 적용한 현장 분양가 차감액 분석”과 같이 5개 지구는 이보다 과소하게 산정(9,921~21,910원/㎡, 적정 공제액의 40~89% 수준)하여 친환경주택 가산비를 인정(총 413억 원)받았고, 2개 지구는 건축비 공제액을 과다하게 산정(30,968~64,692원/㎡, 적정 공제액의 126~264% 수준)하여 가산비 총 88.2억 원을 인정받은 것으로 나타났다.

그리고 1호 서식을 적용하여 친환경주택 가산비를 인정받은 24개 지구의 가산비를 검토한 결과, LH공사 등이 심사한 7개 지구는 친환경주택 공사에 투입된 총비용에서 기본형 건축비에 포함된 관련 비용을 공제하는 방식으로 가산비를 산출하고 있었으나, 경기도 관내의 지자체 및 공사⁵⁴⁾가 심사한 17개 지구는 총투입비용과 기본형 건축비의 차액을 별도로 계산하지 않고 [표 18]과 같이 해당

53) 세대 구성비 및 평균 전용면적을 중심으로 평가하기 위해 84㎡타입 중심으로 구성된 지구를 선정하여 서울특별시 △△구, 서울특별시 ▷▷구, ♥♥시 심사 지구에서 각 1개 지구 및 ♡♡시, ▲▲ 심사 지구 각 2개 지구를 선별

54) ♥♥시, ♡♡시, ◇◇시, ○○시, ☆☆공사

주택의 에너지 절감률에 따른 표준화된 가산비⁵⁵⁾를 인정하고 있었다.(총 인정 가산비 약 1,281억 원)

[표 18] 경기도의 친환경주택 건설 시 에너지 절감률에 따른 추정 단가 및 설계기준

에너지 절감률	단가	설계기준						
		평균 열 관류율(K)				창호	태양광 시스템	지열 시스템
		측벽	외벽	바닥	지붕			
25%	280만 원/세대 (25,440원/㎡)	0.213	0.267 ~0.337	0.267 ~0.400	0.237	22mm 이중창	0.05 KW/호	0.05 KW/호
30%	480만 원/세대 (43,612원/㎡)	0.180	0.225 ~0.284	0.225 ~0.338	0.200	28mm 이중창	0.10 KW/호	0.10 KW/호
35%	1,020만 원/세대 (92,676원/㎡)	0.153	0.192 ~0.242	0.192 ~0.288	0.170	28mm 삼중창	0.15 KW/호	0.15 KW/호
40%	1,560만 원/세대 (141,740원/㎡)	0.135	0.164 ~0.200	0.167 ~0.230	0.148	28mm 사중창	0.20 KW/호	0.20 KW/호

주: 1. K는 단위면적당 열 관류율

2. 면적(㎡)당 단가는 해당 설계기준이 작성된 ㄹㄱ 84㎡A 세대 면적(110.06㎡) 기준으로 산출

자료: 경기도 제출자료 재구성

이에 감사기간 동안 건기연을 통해 경기도에서 적용 중인 표준단가의 적정 여부를 검토⁵⁶⁾해 본 결과, [표 19]와 같이 에너지 절감률이 40%인 경우 해당 표준단가⁵⁷⁾는 세대당 1,560만 원이었으나 재산정된 단가는 최대 843만 원 수준으로 분석되는 등 경기도의 표준단가가 대체로 과다했던 것으로 보였다.⁵⁸⁾

55) 경기도는 2010년 작성한 “에너지절약형 친환경주택[도시] 추진” 문서에서 제시한 에너지 절감률별 설계기준 및 추정 단가를 반영하여 결정

56) 경기도 단가 계산의 기준인 ㄹㄱ 84㎡A 타입 세대를 중심으로 검토

57) 에너지절감률 15% 기준에서 추가로 소요되는 비용을 산정

58) 경기도는 추정 단가와 관련된 당시 산출 근거자료를 보유하고 있지 않아 감사기간 동안 제출하지 못했고, 건기연과 함께 수행한 분석 결과를 수용하며, 종전의 추정단가를 분양가 심사기관이 활용하지 못하도록 조치하겠다고 답변

[표 19] 에너지 절감률에 따른 경기도 추정 단가와 재산정 단가 비교

성능 수준	단가	경기도 안(A)	재산정 결과(B) ¹⁾	차이(A-B)
에너지 절감률 25%	세대당 단가(원/세대)	280만 원/세대	112~340만 원/세대	△60~168만 원/세대
	면적 대비 단가(원/㎡)	25,440원/㎡	10,192~30,892원/㎡	△5,452~15,248원/㎡
에너지 절감률 30%	세대당 단가(원/세대)	480만 원/세대	176~426만 원/세대	54~304만 원/세대
	면적 대비 단가(원/㎡)	43,612원/㎡	15,969~38,703원/㎡	4,909~27,643원/㎡
에너지 절감률 35%	세대당 단가(원/세대)	1,020만 원/세대	243~703만 원/세대	317~777만 원/세대
	면적 대비 단가(원/㎡)	92,676원/㎡	22,048~63,927원/㎡	28,749~70,628원/㎡
에너지 절감률 40%	세대당 단가(원/세대)	1,560만 원/세대	325~843만 원/세대	717~1,235만 원/세대
	면적 대비 단가(원/㎡)	141,740원/㎡	29,558~76,618원/㎡	65,122~112,182원/㎡

주: 경기도 설계기준을 만족하는 자재의 비용에 따라 재산정 단가에 차이가 발생함에 따라 최대금액과 최소금액을 표기. 최소금액은 건기연을 통해 산정한 금액이며, 최대금액은 건기연과 LH공사에서 제출한 금액 중 더 큰 금액으로 표기

자료: 건기연 및 경기도 제출자료 재구성

관계기관 의견 국토교통부는 감사결과를 수용하면서 법정기준 초과 복리시설 관련 가산비 산정방법이 지자체별로 상이한 부분에 대하여 종합적으로 검토하고 구체적인 산출방법을 마련하겠다는 의견을 제시하였다. 또한 친환경주택 건설 관련 가산비도 기본형 건축비에 반영된 성능 수준과 실제 주택에 적용된 수준을 고려하여 가산비 산정기준을 마련하겠다고 답변하였다.

조치할 사항 국토교통부장관은 법정기준 초과 복리시설 관련 가산비와 친환경주택 건설 관련 가산비에 대해 분양가심사위원회에서 적정하게 심사할 수 있도록 기본형 건축비에 포함되어 있는 관련 비용을 반영한 구체적인 가산비 산정 방법을 마련하시기 바랍니다.(통보)

나-2 공동주택 설계 변화를 반영하지 않은 항목

1. 구조형식 가산비

가. 무량판구조에 대한 가산비 산정기준 미비

국토부는 2007년 8월부터 구조형식에 따른 가산비용을 [표 20]과 같이 고시해 오고 있다.

[표 20] 구조형식에 따른 가산기준

구분	무량판, 라멘구조	철골철근콘크리트구조	철골구조
지상층	5%	10%	16%
지하층	-	4.8%	10.5%

자료: 「분양가 상한제 적용주택의 기본형 건축비 및 가산비용」(국토부 고시)

이는 국토부가 2005년 3월 건기연과 한국감정원으로부터 “새로운 건축비 산정기준 수립 연구보고서”와 2007년 8월 건기연으로부터 “기본형 건축비 및 표준 건축비 개선방안 연구용역 보고서”를 제출받아 검토하면서, 공동주택의 고층화 등으로 라멘구조 및 철골철근콘크리트구조, 철골구조 주택이 늘어날 것으로 보이며 해당 구조로 건축하면 지상층의 경우 벽식구조로 산출된 기본형 건축비보다 각각 5%, 10%, 16%의 추가 비용이 들 것으로 예상된다는 위 연구보고서의 내용을 받아들여 가산비로 인정한 데서 시작하였다.⁵⁹⁾

한편, 라멘구조와 함께 가산비율 5%를 인정받는 무량판구조의 경우, 「주택법」 제2조 및 제38조 등에 따른 국토부의 장수명주택⁶⁰⁾ 장려시책 등으로 사용이

59) 라멘구조에 대하여는 공종별 소요수량과 단가를 산출하여 벽식구조와 비교·분석한 내용이 기재되어 있으나 철골구조에 대하여는 적절한 비교대상 사업을 선정하기 어려워 기존 국민주택의 분양가격 산정방식을 준용하여 산출하였다고 되어 있음

60) 「주택법」 제2조에서 장수명주택은 구조적으로 오랫동안 유지 관리될 수 있는 내구성을 갖추고 입주자 필요에 따라 내부구조를 쉽게 변경할 수 있는 가변성과 수리용이성 등이 우수한 주택이라고 정의하고 있고, 같은 법

증가하고 있고, 실제 감사대상 65개 지구 중 12개 지구가 무량판구조로 가산비 64억 5,612만 원을 인정받고 있었다. 또한 무량판구조는 설계에 있어서도 라멘구조와 다른 형태⁶¹⁾이고 소요되는 비용도 달라, 별도의 가산비 인정 기준을 마련하는 것이 합리적으로 보였다.

이와 관련하여 감사기간(2019. 6. 26.~7. 19.) 중 LH공사가 무량판구조 아파트 공사비 내역을 검토한 “장수명주택 실증단지 설계 및 구축 연구보고서”(2014년~2018년)를 확인한 결과, 무량판구조로 건축할 때 추가로 소요되는 공사비의 가산비율은 2.79%⁶²⁾로 국토부가 인정하는 가산비율 5%⁶³⁾보다 2.21%p 낮은 수준으로 나타났다.

그런데 국토부는 무량판구조의 가산비 인정기준을 별도로 마련하지 않고 2019. 7. 19. 감사일 현재까지 5%의 가산비를 일률적으로 인정해 오고 있어 가산비가 과다하게 인정될 우려가 있었다.

나. 혼합구조에 대한 가산비 산정기준 미비

국토부는 「분양가 상한제 적용주택의 기본형 건축비 및 가산비용」을 통해 위 [표 20]과 같이 라멘구조 등에 대한 가산비 기준을 고시하고, 이들 구조 간의 혼합구조일 경우에는 총기둥길이에서 해당 구조의 기둥길이 비율에 해당하는 바닥면적을 기준으로 가산비용을 계산하도록 고시하면서, 기본형 건축비 산정의 토대인 벽식구조

제38조를 통해 국토부장관은 장수명 주택의 공급 활성화를 유도하는 내용 등을 규정하고 있음

61) 「공동주택 바닥충격음 차단구조 인정 및 관리기준」(국토부 고시) 제2조 등에 따르면 “무량판구조”라 함은 보가 없이 기둥과 슬래브만으로 중력하중을 저항하는 구조방식으로 보와 기둥을 통해서 하중이 전달되는 “라멘구조”와 구분되는 구조

62) 내구성 및 가변성 등을 향상시킨 장수명주택 특성을 고려하지 않을 경우 무량판구조 가산비율은 2.6%로 그 수치가 더 떨어질 것으로 분석되었으며 LH공사 토지주택연구원은 무량판구조 가산비율을 하향하여 조정할 필요가 있다는 의견을 제시

63) 연구보고서에서 라멘 구조는 5.59%로 현행규정(5%)과 10%의 차이가 발생하나 아파트 등에 구조형식으로 많이 적용되는 무량판구조(2.79%)의 경우 44%에 차이가 있는 것으로 검토됨

가 이들 구조와 혼합된 경우에 대해서는 가산기준을 마련하지 않고 있었다.⁶⁴⁾

이에 감사기간 중 감사대상 65개 지구를 분석한 결과, 9개 지구가 벽식구조와 무량판구조의 혼합구조였으며, □□시 분양가심사위원회에서는 관내 2개 지구에 대해 라멘구조 등 고시된 구조 간의 혼합구조일 때와 마찬가지로 벽과 기둥이 분담하는 바닥면적의 비율을 통해 무량판에 해당하는 비율만큼 가산비를 인정⁶⁵⁾(가산비 인정액 31억 3,353만여 원)해 주고 있는 반면, ♡♡시 분양가심사위원회에서는 관내 5개 지구에 대해 구조계산을 통해 벽과 기둥이 분담하는 바닥면적의 비율을 산출하지 아니하고 무량판구조의 비율을 별도 기준으로 산정⁶⁶⁾하여 가산비(가산비 인정액 248억 840만여 원)로 인정하는 등 가산비가 지자체별로 다르게 계산되어 그 타당성을 담보하기 어려웠다.⁶⁷⁾

이와 관련하여 감사기간 중 26명의 분양가심사위원회의 위원 대상 설문조사에서도 21명이 혼합구조에 대한 별도 산정기준 마련이 필요하다는 의견을 제시하였다. 그리고 전문기관인 한국건축구조기술사회에 혼합구조에 대한 별도 가산비 산정기준 마련의 필요성과 방식 관련하여 의견을 조희한 결과, 무량판구조는 벽식구조에 비해 골조공사 완료 후 추가 비용이 발생하는 만큼 벽식과 무량판구조 간 혼합구조 형식에 대해 가산비 인정기준을 마련하는 것이 적절하고, 합리적인 가산비율 산정방식으로는 혼합구조 형식의 공동주택 주동평면 전체에 작용하는 하중에 대해 벽식구조와 무량판구조에 분담되는 각각의 하중분담률을 기준

64) 2012. 8. 21. 이를 문의한 ☆☆공사의 질의에 대해서 국토부는 하나의 층에 2가지 구조가 복합적으로 이루어진 경우란 구조가산을 받는 구조(라멘, 철골철근콘크리트, 철골)가 복합될 경우를 의미하는 것으로 현행 규정상 벽식구조와 무량판구조가 복합된 구조형식의 경우 가산비용을 산정하는 방법은 없고, 구조의 형태가 해석상 명확하게 무량판구조로 인정될 경우만 라멘구조의 가산비율을 동일하게 적용하여 가산비로 인정하도록 회신[이를 분양가심사주체(지자체, 공공기관 등)에 통지한 것은 아님]

65) 가산비율=5%×(무량판으로 인정받은 비율)

66) 가변성을 평가하는 기준인 가변형 벽체와 고정형 벽체 간 표면상 면적비율을 적용

67) 남양주시의 경우 2개 지구가 혼합구조였음에도 무량판구조 가산비율(5%)을 적용함에 따라 별도 처리(“다-5 분양가 상한금액 산정 부적정” 참고)

(□□시의 사례)으로 하거나 바닥지배면적 비율 등으로 평가하여 가산비를 인정하는 방식이 적절하다는 의견을 받았다.

2. 초고층 가산비

국토부는 「분양가 상한제 적용주택의 기본형 건축비 및 가산비용」을 통해 50층 이상이거나 높이 150m 이상의 초고층주택으로서 시장·군수 또는 구청장이 설계의 특수성과 구조물의 안정성 확보를 위하여 필요하다고 인정하는 특수자재·설비 및 그 설치 등에 소요되는 비용(이하 “초고층 가산비”라 한다)은 기본형 건축비에 가산할 수 있도록 하고 있다.

그리고 각 지자체 분양가심사위원회는 50층 이상 등의 초고층주택 공사에 소요되는 골조 등의 공사비에서 기본형 건축비에 반영된 관련 추정 비용을 빼는 방식으로 심의⁶⁸⁾하고 있다.

이와 관련하여 국토부는 분양가격 산정 규칙 제7조 및 「분양가 상한제 적용주택의 기본형 건축비 및 가산비용」을 통해 공동주택을 “36층 이상” 등급까지 7단계(5층 이하, 6~10층, 11~15층, 16~25층, 26~30층, 31~35층, 36층 이상⁶⁹⁾)로 나누어 기본형 건축비를 고시하고 있다.

국토부가 기본형 건축비를 산정한 방식을 살펴보면, 2012년 5월에는 11층~20층 높이의 공동주택 건축비를 기준으로 이보다 높거나 낮은 층수에 대해서는 건기연과의 용역을 통해 [표 21]과 같이 기준층 공사비 대비 공사비 비율을 산정하여 계산된 각 단계별 기본형 건축비를 고시하였고, 2018년 9월부터는 고층화 추세를 반영하여 기준층을 16~25층으로 상향⁷⁰⁾하고 기본형 건축비를 고시하

68) 초고층주택공사에 소요되는 골조 등의 공사비에서 기본형 건축비에 반영된 골조 등의 공사비를 공제하는 방식으로 초고층 가산비를 산출하여야 하는 상황에서 분양가심사위원회는 사업주체가 제출한 심사자료의 형식 그대로 심사

69) 건기연은 감사 시 36층 이상 등급은 사실상 36~40층까지의 공사비를 뜻한다고 답변

였다. 그리고 2012년 5월 기본형 건축비 산정을 위해 의뢰했던 “분양가 상한제 효율적 운영을 위한 기본형 건축비 개선연구”(건기연)에서 단계별 기본형 건축비는 40층 미만으로 건설되는 추세를 감안한 것이라 하면서, 40층을 초과하는 공동주택은 기준층(당시 11~20층) 대비 공사비용이 약 7.7% 상승하는 것으로 분석되어, 31~40층, 41층 이상으로 구분하여 기본형 건축비를 산정하는 것이 보다 현실적일 수 있다는 의견과 함께 중장기적으로 이를 검토하는 것이 바람직하다는 내용을 받은 바 있다.

[표 21] 층별 기준층 대비 단위면적당 건축비 비율

(단위: %)

기준층 대비 비율			
2018년 8월까지		2018년 9월 이후	
5층 이하	100.13	5층 이하	98.52
6~10층	106.52	6~10층	105.39
11~20층	100.00	11~15층	98.91
21~30층	101.69	16~25층	100.00
		26~30층	101.60
		31~35층	103.21
31층 이상	104.96	36층 이상	104.81

자료: 기본형 건축비 등 개선방안 연구(건기연, 2018년 10월) 용역자료 재구성

또한, 최근 건설기술의 발달로 40층 이상의 공동주택이 늘어나고 있고, 감사대상 65개 지구를 조사한 결과 41~49층이 22개 지구에서 나타나 상당한 비중을 차지하고 있었다.

따라서 국토부는 이러한 추세를 반영하여 50층 이상 등 초고층 가산비가 적정하게 산정될 수 있도록 초고층주택이 아닌 49층까지의 주택 등에 대해 기본형 건축비를 명확히 정하여 가산비 심사 시 활용할 수 있도록 하거나, 초고층 가산비 산정 기준을 구체적으로 마련할 필요가 있었다.

이번 감사기간 중 지자체 분양가심사위원회의 위원 26명을 대상으로 실시한 초고

70) 2018년 9월 기본형 건축비 재산정을 위해 건기연에 의뢰한 용역을 통해, 고층화 추세에 따라 기본형 건축비의 기준 층수를 16~25층으로 상향조정

층 가산비 관련 설문조사(두가지 이상 의견 제시 가능)에서도, 17명이 구체적인 초고층 가산비 산정기준이 마련될 필요가 있다고 답변하였고, 13명은 49층까지 기본형 건축비가 고시되어 가산비 심사 시 활용될 수 있도록 하여야 한다는 의견을 제시하였다.

그런데 국토부는 2019. 7. 19. 감사일 현재까지 40층 초과 50층 미만 주택의 기본형 건축비를 산정하지 않았고,⁷¹⁾ 초고층 가산비에 대한 구체적 산정기준도 마련하지 않고 있어, 감사기간 중 ♥♥시 및 ◇◇시에서 초고층 가산비를 인정 받은 ㄹㅂ 등 6개 지구⁷²⁾에 대해 골조비를 중심⁷³⁾으로 점검한 결과, 6개 지구 모두 기본형 건축비 산정 시에는 최고층 단가(2018년 9월 이전 기준의 적용을 받아 “31층 이상” 단가)를 적용하고도 초고층 가산비 산정 시에는 최고층 단가가 아닌 20층 또는 22층의 기본형 건축비를 기준으로 공제⁷⁴⁾받아 [표 22]와 같이 초고층 가산비로 2,474억 82백만 원을 인정받는 등 가산비를 임의로 인정받고 있었다.

[표 22] 초고층 가산비 인정 현황

(단위: 백만 원)

구분	지구명	건물규모	결정금액
계	6개 지구		247,482
♥♥시	소계		187,352
	ㄹㅂ	-	28,839
	ㄹㅅ	-	86,573
	ㄹㅇ	-	71,940
◇◇시	소계		60,130
	ㄴㄱ	-	30,429
	ㄴㄷ	-	11,104
	ㄴㄹ	-	18,597

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

71) 국토부는 2012년에 기본형 건축비 개선 연구용역을 실시하면서 40층 초과 초고층주택에 대해 층수에 따른 건축비를 연구했으나, 40층 이상은 대부분 주상복합으로 건설되는데 주상복합시설물은 주거시설에만 투입되는 비용요소를 명확하게 규명하는 데 한계가 있고, 일반 공동주택과는 용적률이나 부대시설 설치기준 등이 달라 실제 투입비용에도 차이가 있는 점 등을 감안하여 41층 이상의 기본형 건축비에 대해서는 검토를 유보하였다고 답변

72) ♥♥시 3개 지구+◇◇시 3개 지구=6개 지구

73) 분양가 심사자료 작성 당시 리프트 임차비용 등은 추정에 근거한 견적서 금액이어서, 비용 항목을 객관적(수량 산출근거 및 물가정보 단가)으로 측정할 수 있는 골조 비용을 대상으로 점검

74) ㄹㅂ 등 6개 지구의 시행사는 초고층 건축비에서 20층 또는 22층의 기본형 건축비를 공제할 때 전체 면적은 초고층 분양면적을 적용하였으나 골조공사의 규격 및 단위면적당 수량을 20층 또는 22층 기준으로 적용

관계기관 의견 국토교통부는 감사결과를 수용하면서 그간의 기술발전 수준 등을 감안하여 향후 전문기관 연구용역을 통해 구조형식 가산비 수준을 재검토하고, 일반적인 벽식구조와 가산비를 인정받는 구조가 복합된 경우의 공사비 차이를 분석하는 등 혼합구조에 대한 합리적인 가산비 산정기준을 마련하겠다는 의견을 제시하였다. 그리고 40층 초과 공동주택의 기본형 건축비를 고시하는 사항에 대하여는 전문기관의 연구용역을 통해 기본형 건축비의 최고 층수(현재 36층 이상)를 상향하는 등 공동주택 고층화 추세를 반영하여 41층 이상 기본형 건축비를 고시하는 방안을 검토하고, 초고층 가산비 산정 기준과 관련하여서는 기본형 건축비 등을 감안하여 합리적인 가산비 산정 가이드라인을 마련하는 방안을 검토하겠다는 의견을 제시하였다.

조치할 사항 국토교통부장관은

- 공동주택 설계 변화를 반영할 수 있도록 ① 무량판구조에 대한 가산비율을 적정하게 산정하고
- ② 벽식과 무량판구조가 혼합된 구조에 대해 가산기준을 마련하는 방안을 마련하는 한편
- ③ 41층 이상 공동주택에 대한 기본형 건축비를 산정하여 고시하고
- ④ 초고층 가산비에 대한 구체적인 산정기준을 마련하시기 바랍니다.(통보)

나-3 건강친화·공동주택 성능등급 가산비 간 중복

「주택법」 제37조 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」(대통령령) 제65조 등에 따르면 500세대 이상 규모로 신축하는 공동주택은 건강친화형 주택으로 건설하도록 되어 있고, 국토부는 「건강친화형 주택 건설기준」⁷⁵⁾(국토부 고시, 이하 “건강친화 주택 기준”이라 한다) 제4조 및 제10조를 통해 건강친화형 주택은 ‘친환경 건축자재’를 의무적으로 적용하도록 하면서, 건강친화형 주택 건설에 사용되는 특수자재 등의 소요비용은 가산비로 인정하되, 다른 제도 및 기준에 따라 가산비를 인정받는 항목을 제외하도록 하고 있다.

그리고 국토부는 「주택품질 향상에 따른 가산비용 기준」⁷⁶⁾(국토부 고시, 이하 “주택품질 가산기준”이라 한다) 제7조 [별표 1] 및 [별표 2]를 통해 공동주택 성능등급 평가 결과 총점수의 50% 이상을 받은 사업시행자에 대해서는 기본형 건축비(지상층)의 1~4%⁷⁷⁾를 가산비로 인정해 주고 있다.

위 두 가지 가산비의 적용과 관련하여 국토부는 2010년 6월 「청정건강주택 건설기준」(현 건강친화 주택 기준)을 마련하면서, 청정건강주택(현 건강친화형 주택) 건설 관련 가산비용이 실내공기 오염물질 저방출 제품 평가와 환기성능 평가 면에서 성능등급(현 공동주택 성능등급) 가산비 항목과 중복될 우려가 있으므로 위 기준 제7조에 “주택성능등급 등 다른 가산비 항목과 중복되는 것은 가산

75) 2010. 12. 1. 제정(제정 당시 「청정건강주택 건설기준」)

76) 2007. 8. 6. 제정

77) 공동주택 성능등급 점수에 따른 가산비용 기준

주택성능 등급점수	86점 이상(총점의 50% 이상)	91점 이상(총점의 53% 이상)	96점 이상(총점의 56% 이상)	103점 이상(총점의 60% 이상)
가산비율	1%	2%	3%	4%

자료: 주택품질 가산기준 재구성

비 인정에서 제외”하도록 명시하였다. 이후 2013년 7월 위 기준을 개정하면서 주택성능등급 관련 기준이 녹색건축인증으로 통합되면서 위 규정에서 주택성능 등급을 명시했던 부분을 삭제하고 다른 제도 및 기준에 따라 가산비를 인정받는 항목을 제외하는 것으로 조정하여 현재까지 운영하고 있다.

한편, 가산비 적용에 있어 공동주택 성능등급 점수의 평가항목과 건강친화 주택 평가항목(건강친화 주택 기준 제4조에 따라 6개 항목)을 세부적으로 살펴보면 다음과 같다.

먼저, 공동주택 성능등급 관련 총 25개의 평가항목 중 ‘실내공기 오염물질 저방출 제품의 적용’ 항목⁷⁸⁾(1~9점)은 벽체, 천장, 바닥에 적용되는 최종 마감재, 접착제, 내장재 등의 적용 여부를 평가하는 것으로, 건강친화 주택 기준의 평가 항목인 ‘친환경 건축자재’ 적용 여부를 평가하는 것과 동일하다.

다음으로 공동주택 성능등급 평가항목 중 ‘단위세대 환기성능 확보’ 항목(1~13점)은 자연환기 및 기계환기설비 설치를 평가하는 것으로, 건강친화주택 평가에서 ‘자연환기설비, 기계환기설비, 혼합형(하이브리드) 환기설비’ 적용 여부를 평가하는 것과 동일하다.

그러나 이들 항목은 명칭이 서로 달라 지자체에서 중복 여부를 쉽게 판단하기 어렵고, 공동주택 성능등급 평가 기준으로 볼 때에도 25개 평가항목 중 2개 항목(총점 171점 대비 최대 22점 차지)이 중복되어 중복평가로 인해 배제되어야 하는 가산비용을 계산하기도 쉽지 않은 구조이다.

감사기간 중 분양가심사위원회의 위원 26명을 대상으로 실시한 설문조사에서도, 8명이 두 평가항목(실내공기 오염물질 저방출 제품의 적용, 친환경 건축자재)

78) 단위 세대 내에 가구 및 벽체, 천장, 바닥에 적용된 최종 마감재, 접착제, 내장재 등에 친환경 자재가 적용된 비율이 높을수록 가산

의 명칭이 다르고 중복 항목에 대한 국토부의 명확한 가이드라인이 없어 중복임을 쉽게 파악하기 어렵다고 하였고, 6명은 두 평가 간 일부 평가항목만이 중복되어 배제해야 할 금액을 산정하기 어렵다고 답변하였다.

따라서 국토부는 가산비의 중복 방지 규정을 마련하면서 각 지자체 등에서 심사에 참고할 수 있도록 구체적인 중복 항목을 정하고 중복 시 배제되는 금액의 산정방식을 명확히 정하여 제시할 필요가 있다.

그러나 국토부는 2019. 7. 19. 감사일 현재까지 위 두 기준 간 구체적인 중복 배제 사항과 배제금액에 대한 산정방식을 정하지 않은 채 운영하고 있었다.

게다가 중복평가 대상인 환기설비의 경우 분양가격 산정 규칙 제14조 [별표 1의3] 제5호에 인텔리전트설비(홈네트워크, 에어컨 냉매배관, 집진 청소시스템, 초고속통신 특등급, 기계환기설비⁷⁹⁾, 쓰레기 이송설비 등)로 인정하고 추가 소요비용을 가산비로 인정받을 수 있도록 되어 있어 해당 비용을 건강친화형 주택건설 가산비로 신청하지 않고 인텔리전트설비 가산비(기계환기설비 항목)로 신청하면 중복 배제조항의 적용을 받지 않을 수도 있는 제도적 맹점이 있었다.

이에 감사기간(2019. 6. 26.~7. 19.) 중 감사대상 65개 지구 중 수도권에 소재한 51개 지구에 대해 위 2개 항목(실내공기 오염물질 저방출 제품의 적용, 단위세대 환기성능 확보)의 가산비 중복 사항 인정 여부를 확인하였다. 그 결과 친환경 건축자재의 경우, ◇◇시는 2015년 분양가심사위원회에서 건강친화형 주택 건설 가산비는 공동주택 성능등급 가산비와 중복 위험이 있고 “다른 제도 및 기준에 따라 인정받는 항목”을 제외하도록 한 건강친화 주택 기준을 들어, 자체 분양가 심사기

79) 2008. 12. 18. 인텔리전트설비의 설치에 대한 비용을 반영할 필요가 있다는 사유로 기계환기설비와 쓰레기이송설비의 설치비용을 추가로 가산항목에 포함하였음

준을 통해 2019년 현재까지 건강친화형 주택 건설 가산비를 인정하지 않고 있었으나 ♡♡시 등 7개 지구는 두 가산비의 중복 가능성을 인지하지 못하고 운영하고 있었고, ♣♣시 등 10개 지구는 두 기준의 중복 적용을 금지하는지가 규정상 불명확하다는 사유로 두 가산비를 모두 인정(총 17개 지구 건강친화형 주택 건설 가산비 457억 65백만 원과 공동주택 성능등급 가산비 884억 24백만 원을 인정)하고 있었다.

환기시설의 경우에는 공동주택 성능등급의 단위세대 환기성능 확보 항목에서 8점을 받아 가산비를 인정받은 51개 지구 모두 건강친화형 주택 건설 가산비가 아니라 인텔리전트설비로서 기계환기설비에 대한 가산비 1,151억 4,724만 6,620원을 인정받은 것으로 나타났다.

관계기관 의견 국토부는 감사결과를 수용하면서 건강친화형 주택 건설 가산비와 공동주택 성능등급 가산비 간의 중복이 발생하지 않도록 지자체에 공문시달 및 교육 등을 강화하는 방안을 검토하고, 공동주택 성능등급의 평가지표를 라돈, 미세먼지 등에 대한 성능향상을 유도하는 방향으로 개선하는 방안을 검토하겠다고 답변하였다.

조치할 사항 국토교통부장관은 분양가심사위원회의 위원들이 건축비 가산비 심사 시 활용할 수 있도록 건강친화형 주택 건설 가산비, 인텔리전트설비 가산비(기계환기설비 항목)와 공동주택성능등급 가산비 간의 구체적 중복 항목과 중복 시 배제되는 금액의 산정방식을 명확히 정하는 등 개선방안을 마련하시기 바랍니다.(통보)

다. 분양가 상한제 운영 분야

현 황

국토부는 「주택법」 제57조 등에 따라 분양가격 산정 규칙 등을 통해 분양가격 산정방식과 절차, 분양가 상한제 적용주택의 선택품목제도 등을 규정하여 운영해 오고 있으며, 각 지자체 등의 분양가심사위원회가 분양가 상한금액을 적정하게 심사할 수 있도록 지원하기 위해 「분양가심사 업무 매뉴얼」을 마련하고, 분양가격 산정 시행지침에 따라 분기별로 [표 23]과 같이 개최된 분양가심사위원회의 심의결과를 제출받고 있다. 또한, 국토부는 분양가 상한금액에 포함되지 않는 선택품목 중 발코니 확장⁸⁰⁾의 경우 많은 입주자가 선택하고 있어, 그 비용이 과다 책정될 경우 실질 분양가가 높아지는 효과가 있을 수 있어 분양가심사위원회에서 발코니 확장 비용 산정의 적정성을 심의할 때 활용할 수 있도록 「공동주택 발코니 확장비용 심사참고기준」을 마련하였다.

분양가심사위원회는 사업시행자로부터 신청받은 분양가 상한금액과 발코니 확장비용 산정의 적정성을 심의하고, 지자체는 이를 바탕으로 분양가격이 포함된 입주자 모집공고를 승인하고 있다.

[표 23] 분양가심사위원회 개최 건수

(단위: 건)

구분	계	2016년	2017년	2018년	2019년 3월
계	380	173	119	77	11
공공기관 소관	65	23	23	17	2
지자체 소관	315	150	96	60	9

자료: 국토부 제출자료 재구성

80) LH공사, ■■공사, ☆☆공사 등 3개 분양가 심사기관에서 2018년 분양가심사위원회를 거친 지구 중 9개 지구를 표본점검한 결과, 9개 지구 모두 발코니 확장형으로 공급하였음

문제점

1. 국토부의 분양가 상한제도 관리에 대한 점검 결과

감사기간 중 국토부가 제출받고 있는 분양가심사위원회의 심의결과에 대한 관리현황 등을 점검한 결과 다음과 같은 사항이 발견되었다.

다-1 분양가심사위원회에 대한 지원·관리 부적정

국토부는 「주택법」 제59조에 따라 지자체로 하여금 분양가 상한금액을 심의하기 위하여 분양가심사위원회를 설치·운영하도록 하고 있고, 분양가격 산정 시행지침을 통해 분양가심사위원회가 분양가격의 구성 항목별 비용이 과다 또는 과소계산되지 않도록 철저히 심사하도록 하고 있으며, 지자체에서 분양가심사위원회의 심의결과를 분기별로 작성하여 국토부장관에게 보고하도록 하고 있다.

따라서 국토부는 분양가심사위원회의 심의결과를 정기적으로 제출받으면서 심사의 적정성을 검토하고 유의해야 할 사항은 분양가심사위원회 교육이나 매뉴얼 배포 등을 통해 알려 심사가 적정하게 이루어질 수 있도록 할 필요가 있다.⁸¹⁾

국토부의 분양가심사위원회 지원과 관련하여, 감사기간(2019. 6. 26.~7. 19.) 중 3개 지자체의 분양가심사위원회의 위원 26명을 대상으로 실시한 설문조사에

81) 2008년 2월 국토부 전자문서에 등록된 「분양가의 합리적 책정을 위한 분양가상한제 개선방안」에 따르면 국토부는 분기별로 제출되는 분양가심사위원회 심의결과를 면밀히 분석하여 지자체의 분양가 심사 현황을 점검하고, 분양가 심사가 미흡한 지자체에 대해서는 상시 교육체계와 연계하여 지자체의 분양가 심사 능력을 배양하는 한편, 필요시 감사청구 등을 통해 지자체의 방만한 운영을 차단하겠다고 하였고, 지자체 담당공무원 및 분양가심사위원회의 위원을 대상으로 분양가 심사방법에 대해 교육을 실시하거나 상시학습 체계를 구축하여 전문교육과정을 신설하겠다는 계획을 수립

서도 26명 모두 국토부가 심의에 참고할 수 있도록 정기적으로 「분양가심사 업무 매뉴얼」을 작성·배포할 필요가 있다고 답변하였고, 11명은 위원을 대상으로 한 정기교육이 실시될 필요가 있다고 답변한 바 있다.

먼저 국토부의 분양가심사위원회 심의결과 관리와 관련하여, 감사기간 동안 감사대상 65건 중 지자체의 분양가심사위원회의 심의결과 50건을 대상으로 제출 실태를 확인한 결과, [별표 6] “분양가심사위원회의 분양가 심의결과 제출 명세”와 같이 47건(94%)의 심의결과가 제출되지 않은 것으로 확인되었는데도 국토부는 지자체에 제출을 요구하는 등의 관리를 하지 않고 있었다.

게다가 심의결과를 제출하지 않는 경우 다음 사례와 같이 분양가격 산정 규칙 제14조 [별표 1의3] 등 관련 규정과 달리 가산비를 인정한 사례도 확인되어 분양가 심의결과의 적정성을 담보하기 어려운 상황이었다.

사례

- ▶ 초고층주택 가산비는 50층 이상 또는 높이 150m 이상인 경우에만 인정되는데도, 남양주시는 그밖에 대해 분양가 심사를 하면서 40층, 높이 127m로 설계되어 초고층주택 가산 대상이 아님에도 사업주체가 신청한 가산비 307억 원을 그대로 인정(감사결과 문제점 “다-5 2항” 참조)
- * 2018. 4. 18. 민원인이 위 심의 결과가 관련 법령을 위반한 사실이 없는지 국토부에 확인을 요청하였는데도, 국토부는 분양가격 금액 산정의 적정성은 관련 법령에 따라 관할 지자체에서 직접 검토하는 사안이라는 이유로 위 민원 내용에 대해 사실확인을 하거나 별도 점검을 하지 않음

그리고 분양가심사위원회 지원과 관련하여, 국토부가 심의에 참고할 수 있도록 2012년 11월 「분양가심사 업무 매뉴얼」을 마련하고 2014년 1월 개정하고도, 모든 지자체가 아닌 요청한 지자체에 대해서만 배포⁸²⁾하여 매뉴얼이 제작한 당초 취지대로 제대로 공유되고 있다고 보기 어려웠다.

82) 국토부는 감사기간 중 배포 여부에 대해 각 지자체에 분양가 심사 담당자가 매뉴얼을 요청한 경우에 한해 개별적으로 메일을 통해 송부한 것으로 추정된다고 답변

관계기관 의견 국토부는 감사결과를 수용하면서 관련규정에 따라 분양가 심의결과를 검토하여 지자체의 분양가 심사 현황을 점검하고, 분양가 심사가 관련 법령에 맞지 않게 이루어졌다고 의심되는 지자체에 대해서는 별도로 관리하는 방안을 마련하는 한편, 지자체의 분양가 심사가 분양가 상한제 취지에 부합하게 이루어질 수 있도록 「분양가심사 업무 매뉴얼」을 정기적으로 배포하는 등 분양가 심사업무의 실효성을 높일 수 있는 지원방안을 검토하겠다고 답변하였다.

조치할 사항 국토교통부장관은 지방자치단체 분양가심사위원회의 심의결과를 정기적으로 제출받아 관리를 강화하고, 분양가심사위원회의 위원에 대한 교육이나 「분양가심사 업무 매뉴얼」의 정기적인 배포 등을 통해 분양가 심사가 적정하게 이루어질 수 있도록 지원하는 방안을 마련하시기 바랍니다.(통보)

다-2 추가선택품목 관련 제도 운영 부적정

국토부는 「주택법」 제54조, 제57조 및 제59조에 따라 분양가격 산정 시행지침과 분양가격 산정 규칙 제4조 등을 통해 추가선택품목의 공급 및 분양가심사위원회의 운영 등에 필요한 사항을 정하고 있다.

추가선택품목은 분양가격에 포함되지 않지만 사업주체가 입주자 모집공고시 제시하여 입주자가 추가로 선택할 수 있는 품목이며, 국토부는 분양가격 산정 규칙 제4조를 통해 발코니 확장, 시스템에어컨 설치, 붙박이 가구 설치 등을 추가선택품목으로 제시하고 있고, 사업주체로 하여금 입주자 모집공고 시 추가

선택품목 비용을 분양가격과 구분하여 표시하도록 하고 있으며, 또한 국토부는 분양가격 산정 시행지침을 마련하여 사업주체가 추가선택품목을 입주자에게 제시할 때 2개 이상의 품목을 일괄하여 선택하도록 하여서는 안 되도록 하고 있다.

이에 더해, 국토부는 지자체의 분양가심사위원회가 「주택법」 제57조, 「주택법 시행령」 제63조에 따라 발코니 확장비용 산정의 적정성을 심사하면서 활용할 수 있도록, [표 24]와 같이 2008년 2월 건기연에서 수행한 발코니 확장에 소요되는 비용에 대한 연구용역을 바탕으로 「공동주택 발코니 확장비용 심사참고기준」을 마련하여 지자체에 배포하였고, 2015년 3월 건기연의 추가 연구용역(용역기간: 2014. 10. 29.~2015. 1. 25.)을 통해 강화된 주택건설기준과 비용 증감 요인 등을 반영하여 위 심사참고기준을 개정하였다.

[표 24] 발코니 확장비용 관련 연구용역 수행개요

연번	용역기간	용역명	용역내용
1	2007. 12. 10.~ 2008. 2. 9.	공동주택 발코니 확장 개선방안 연구	○ 발코니 확장비용 책정에 대한 표준 가이드라인 마련
2	2014. 10. 29.~ 2015. 1. 25.	발코니 확장비용 산정기준 개선 연구	○ 발코니 확장 실태조사 및 비용 분석 ○ 발코니 확장비용 가이드라인 개정안 마련

자료: 국토부 제출자료 재구성

1. 「공동주택 발코니 확장비용 심사참고기준」 불합리

국토부의 2015년 3월 위 심사참고기준을 보면 발코니 확장비용을 1) 확장에 따라 설치되는 “단열창 비용”, 2) 확장 부위를 거실 등의 용도로 변경하는 데 필요한 “골조 및 마감 비용”, 그리고 3) 확장공간에 가구 등을 설치하는 데 소요되는 비용인 “가구 및 특정 인테리어 비용”으로 구분한 후, “단열창 비용”은 단열창 면적에 단가(이중 단열창의 경우 19만 원/㎡, 고기능성 단열창의 경우 23만 6,000 원/㎡)를 곱한 비용 범위 내에서 책정하는 것을 원칙으로, “골조 및 마감 비용”

은 확장부분의 면적에 10만 6,000원/m²(건축, 기계설비, 전기설비 면에서 확장에 따른 증감액을 상계하여 산정)을 곱한 금액의 범위내에서 책정하는 것을 원칙으로, “가구 및 특정 인테리어 비용”은 가구 등의 설치에 소요되는 비용을 분양가심사위원회에서 심의하여 가산하는 것으로 제시하였다.

따라서 국토부는 건기연에서 수행한 발코니 확장 비용분석을 통해 위 심사참고기준을 마련하면서, 비용 항목을 충실히 반영하여 관련 단가를 계산하고, 이미 다른 비용 항목의 단가에 반영되어 있는 비용이 분양가심사위원회에서 가산비용으로 중복 인정받는 일이 없도록 비용인정기준을 명확히 정하여 제시할 필요가 있었다.

그런데 국토부는 위 심사참고기준에서 제시하고 있는 단가의 세부 산출 근거와 항목을 공개하고 있지 않아, 감사기간(2019. 6. 26.~7. 19.) 중 위 심사참고기준 단가의 산정근거인 건기연의 연구용역보고서를 제출받아 위 심사참고기준의 단가 계산이 적정하게 이루어졌는지와 중복 인정 소지가 있는 비용 항목이 있는지를 건기연과 함께 점검해 보았다.

그 결과, “골조 및 마감 비용”의 단가 10만 6,000원/m² 산정과정(발코니 확장 시 증가하는 비용과 감소하는 비용을 가감)에서 발코니 확장 시 추가로 소요되는 주방가구 공사비용 12만 9,778원/m²⁸³⁾을 반영하여 계산하였으나⁸⁴⁾, 이러한 내용이 위 심사참고기준에 명시되어 있지 아니하여⁸⁵⁾, 위 주방가구 공사 비용이 “가구 및

83) 건기연에서 2015년 용역 시 “골조 및 마감 비용” 산출결과는 10만 8,999원/m²이고, 여기서 주방가구 공사비용을 제외한 결과는 그 단가가 -2만 778원/m²으로 확인되어 “골조 및 마감 비용”에 포함된 주방가구 공사비는 12만 9,778원/m²으로 분석됨(금액은 모두 간접공사비까지 포함한 금액임. 소수점 이하 반올림 등 끝수조정으로 합계에 일부 차이가 발생함)

84) 2008년 2월 용역결과 기본형 건축비에 발코니 가구비용(주방가구, 드레스룸반침가구)이 포함되어 있는 것을 전제로 발코니 확장형에 주방가구, 반침가구 등 가구비용 계 629만 9,600원을 반영하였고, 2015년 연구용역시에도 기본형 건축비에 주방가구 공사비가 포함되어 있다는 것을 전제로 발코니 확장형에 362만 9,584원의 주방가구 공사비를 반영한 것으로 나타남(금액은 모두 직접공사비 기준임)

특정 인테리어 비용”으로 중복 인정될 소지가 있었다.

이와 관련하여 감사기간 중 [표 25]와 같이 서울특별시 ▽▽구 등 4개 지자체의 분양가심사위원회에서 2017년 1월 이후 심의한 6건의 발코니 확장비용 중 4건의 발코니 확장비용 내역을 표본점검한 결과, 모두 “골조 및 마감 비용”을 심사하면서 확장부위에 설치된 주방가구 비용을 포함한 위 심사참고기준 상의 단가를 적용하여 인정하고도, “가구 및 특정 인테리어 비용” 항목에서 다시 사업주체가 제출한 견적서 상의 주방가구 공사비를 그대로 인정한 것으로 나타났다. 그리고 4건의 분양가심사위원회 모두 “골조 및 마감 비용”에 주방가구가 포함되어 있다는 사실을 알지 못하였다고 답변하였다.

[표 25] “골조 및 마감 비용”과 “가구 및 특정 인테리어 비용”에 중복계상된 주방가구 공사비 산출결과

(단위: 원/세대)

사업장 정보				심사기관에서 인정한 확장비용 중 주방가구공사비 검토결과			
연번	심사일자	확장비용 심사기관	지구명	면적 (㎡)	확장면적 (㎡)	“골조 및 마감 비용”에 포함된 가구비용 ¹⁾	“가구 및 특정 인테리어 비용” 중 주방가구비용 ²⁾
1	-	서울특별시 ▽▽구	ㅂ블록	105	27.4	3,557,358	2,804,000
2	-	서울특별시 △△구	ㄹ블록	84A	14.9	1,924,491	580,000
3	-	서울특별시 ▷▷구	ㄱ블록	84	14.3	1,857,513	2,230,600
4	-	☆☆공사	ㄷㄷ블록	84A	26.3	3,149,274	1,711,000

주: 1. 2015년도 연구용역 시 산출되었던 “골조 및 마감 비용” 단가 10만 8,999원/㎡에 포함된 주방가구 공사비 단가 12만 9,778원/㎡에 확장면적을 곱한 금액임. 실제 국토부에서 심사참고기준에 제시하여 분양가심사위원회에서 활용하고 있는 “골조 및 마감 비용” 단가는 10만 6,000원/㎡으로 연구결과로서 산출된 “골조 및 마감 비용” 10만 8,999원/㎡과 약 3,000원/㎡의 차이가 발생하는 것을 감안할 때, 위 가구비용 산출결과와 제곱미터당 최대 3,000원/㎡의 차이가 발생할 수 있음

2. 발코니 확장 결과 설치되는 전체 주방가구(상부장·하부장) 공사비에서 기본형 모델에 설치되는 주방가구(상부장·하부장) 공사비를 차감한 금액임

자료: 서울특별시 ▽▽구 등 4개 분양가 심사기관 제출자료 재구성

또한, “단열창 공사 비용” 단가의 경우 건기연의 연구용역보고서에는 “골조 및

85) 이와 관련하여 국토부의 2008년 및 2015년 심사참고기준 수립 담당자는 심사참고기준의 바탕이 되는 건기연의 용역보고서가 납품되는 시점에 건기연의 용역담당자로부터 “골조 및 마감 비용”에 주방가구 공사비가 포함되어 있다는 설명을 들었으나 이를 심사참고기준에 명시하지 않아도 각 분양가 심사기관에서 충분히 인지할 수 있을 것이라고 판단하여 심사참고기준에 명시하지 않았다고 답변

마감 비용” 등 다른 항목과 마찬가지로 직접공사비⁸⁶⁾와 간접공사비⁸⁷⁾를 포함하여 산출한 것으로 되어 있으나, 확인 결과 간접공사비는 제외한 채 이중 단열창 단가를 19만 원/㎡으로 산출한 것으로 나타나 간접공사비를 포함하였을 때보다 과소산정되었던 것으로 나타났다.

2. 추가선택품목의 선택관리 부적정

국토부는 분양가격 산정 시행지침을 통해 사업주체가 추가선택품목을 입주자에게 제시할 때 2개 이상의 품목을 일괄하여 선택하지 못하도록 운영하고 있으므로, 분양가심사위원회가 발코니 확장비용을 심사할 때 붙박이 가구 등 별도의 추가선택품목 비용이 포함되어 2개 이상의 항목을 일괄 선택하도록 사실상 강요하는 일이 없게 관리할 필요가 있었다.

이에 감사기간 중 입주자 모집공고에 2개 이상의 추가선택품목을 일괄하여 선택하는 내용이 포함되었는지 앞서의 4건을 대상으로 분양가심사위원회의 발코니 확장비용 심사내용을 확인해 본 결과, 4건 모두 발코니 확장과 상관없는 별도의 추가선택품목인 붙박이 가구비용(세대당 242만~487만 원)⁸⁸⁾이 발코니 확장비용 안에 포함된 것으로 나타나 관리가 미흡한 실정이었다.

사례

- ▶ 서울특별시 △△구 ㄹ블록의 경우 분양가심사위원회에서 84A형의 발코니 확장비용을 세대당 1,174만 원(골조 마감 및 단열창 공사비: 501만 원, 가구비용 673만 원 등)으로 결정하였으나
- 위 확장비용에 포함되어 있는 가구비용 중 발코니 확장과 상관없는 붙박이 가구 비용은 487만 원으로 확인되어 이를 제외할 경우 발코니 확장비용은 687만 원으로 산출됨

86) 재료비, 노무비, 직접경비

87) 간접경비, 일반관리비, 이윤 등

88) 서울특별시 ▽▽구: 448만 원/세대, △△구: 487만 원/세대, ▷▷구: 455만 원/세대, ☆☆공사: 242만 원/세대

관계기관 의견 및 검토결과 “1항”과 관련하여 국토부는 앞으로 “골조 및 마감 비용”에 일반적으로 설치되는 주방가구가 포함되어 있다는 사실 및 “가구 및 특정 인테리어 비용” 항목의 의미가 명시되도록 하겠다고 답변하면서도 감사결과에 일부 이견을 제시하였는데 ① [표 25]에서 분석한 대로 “골조 및 마감 비용”(10만 6,000원/㎡)에 제시된 주방가구 공사비용 12만 9,778원/㎡을 제외하면 “골조 및 마감 비용”이 -2만 3,778원/㎡이 되므로 발코니 확장으로 추가 공사비가 필요한데도 확장면적이 늘어날수록 비용이 감소하여 이를 일반적인 발코니 확장비용 산정결과로 보기는 어렵고 ② 국토부의 「공동주택 발코니 확장비용 심사참고기준」상 “가구 및 특정인테리어 비용”의 정의는 발코니 확장공간에 특정 자재(천연대리석, 고급목재 등)로 장식하거나 수납 등을 위한 가구를 설치하는 경우에만 인정하는 비용으로서 각 분양가심사위원회에서 이를 잘못 이해하여 특정 자재로 장식한 가구가 아닌 일반 주방가구를 해당 항목으로 잘못 인정하였다고 주장하였다.

그러나 ① 건기연에서 “골조 및 마감 비용”을 10만 8,999원/㎡으로 산출하고, 최종적으로 단가를 10만 6,000원/㎡으로 제시함에 따라 주방가구 공사비를 제외하면 “골조 및 마감 비용”이 -2만 3,778원/㎡이 되도록 설계한 것은 국토부의 “골조 및 마감 비용” 산출 방식이 발코니가 확장되면서 증가하는 비용⁸⁹⁾과 감소하는 비용⁹⁰⁾을 가감하여 산출하는 구조⁹¹⁾인데, 확장에 따라 절감되는 기본형 건축비에 포함된 창호 등의 비용이 커서 발생하는 것이므로 건기연에서 제시한 단가를 불합리한 것으로 보기 어렵다. 또한, ② 국토부의 2015년 심사참고기

89) 발코니가 확장되면 일반적으로 벽지, 바닥재, 난방배관 등에 대한 공사비가 증가함

90) 타일공사비, 기존에 설치된 창호비용 등이 감소함

91) 2015년 심사참고기준에 따르면 “골조 및 마감 비용”을 산출할 때 세부 내역을 다음 표와 같이 제시하고 있음

준에 따르면 “가구 및 특정 인테리어 비용”은 “발코니 확장공간에 가구 및 특정 인테리어를 설치하는 데 소요되는 비용”⁹²⁾이라고 정의하면서 “특정 인테리어는 확장공간을 천연대리석, 고급목재 등으로 장식함에 따라 일반적인 마감보다는 가격차이가 현저히 발생한다고 인정하는 경우”라고 부연설명을 하고 있으므로, 국토부의 주장처럼 가구도 특정 인테리어와 마찬가지로 천연대리석 등 특정 자재로 장식하거나 수납 등을 위한 경우에만 인정한다는 내용이 심사참고기준에 명시되어 있지 않으며, 각 분양가심사위원회에서도 국토부의 주장대로 위 기준을 이해하여 적용하지는 않고 있었다. 또한 국토부가 “골조 및 마감 비용” 관련 세부 가감항목을 열거하면서도 큰 비중을 차지한 주방가구 공사비⁹³⁾는 명시하지 않아 각 분양가심사위원회에서 “골조 및 마감 비용”에 주방가구 공사비가 포함된다는 사실을 쉽게 파악할 수 있다고 보기 어려우며 특히 감사기간 중 서울특별시 ▽▽구 등 4개 지자체의 분양가심사위원회에 대한 확인결과 이를 알지 못하였다고 답변하는 점을 볼 때 이와 같은 주장을 받아들이기 어렵다.

“2항”과 관련하여 국토부는 감사결과를 받아들이면서 앞으로 각 분양가심사위원회에서 확장부위와 무관한 불박이 가구 비용까지 발코니 확장비용에 포함하여 인정하는 일이 없도록 지도·감독을 강화하겠다는 의견을 제시하였다.

구분	세부내역	
	증액분	감액분
건축	판넬히팅시스템(충간소음재: 20mm,기포,바닥미장), 합판미루판, 단열재, 천장틀 및 도배, 걸레받이, 천장물딩 등	액체방수, 타일공사, 도장공사, 조적공사, 거실분합(PL) 및 침실내부 PL창호 등
기계설비	스프링클러 및 난방배관 등	
전기설비	콘센트 위치이동에 따른 배관배선기구, 조도조정에 따른 램프 수량 등	발코니등기구 등

92) 한편 2008년 심사참고기준에 따르면 가구 및 특정 인테리어는 “발코니 확장공간에 특정 자재 등으로 장식하거나 수납 등을 위한 가구를 설치하는 경우”라고 정의되어 있어, 이 문안을 보았을 때도 국토부 심사참고기준은 특정 자재로 장식하는 데 소요되는 비용과 수납 등을 위한 가구를 설치하는 데 소요되는 비용을 구분하고 있는 것을 알 수 있음

93) 직접공사비 기준으로 2015년 연구용역 당시 84A형 모델주택에 투입되는 총 골조 및 마감 비용은 155만 6,533원인데 이 중 주방가구 공사비가 148만 3,743원임

조치할 사항 국토교통부장관은

- ① 발코니 확장비용의 항목 간 중복이 발생하지 않도록 산출기준을 명시하고, 단열창 공사비에는 적절한 간접비를 포함하여 제시하는 등 「공동주택 발코니 확장비용 심사참고기준」을 개선하는 방안을 마련하고
- ② 각 지방자치단체 분양가심사위원회에서 발코니 확장비용을 심사할 때 발코니 확장과 무관한 불박이 가구 비용을 포함하여 심사하는 일이 없도록 관리·감독을 강화하는 방안을 마련하시기 바랍니다.(통보)

다-3 학교용지부담금 부과 위헌 결정에 대한 국토부의 사후조치 미흡

「주택법」 제57조와 분양가격 산정 규칙 제8조 등에 따르면 지자체가 분양가심사위원회의 심의를 거쳐 관련증빙 등을 확인한 후 필요하다고 인정하면 택지와 관련된 비용을 분양가격에 포함시킬 수 있도록 되어 있다.

LH공사 등 택지개발사업시행자는 「택지개발촉진법」 등에 따라 택지를 조성하면서 300가구 이상의 주택개발사업을 시행하는 경우에는 해당 교육감의 의견을 반영하여 학교용지를 확보하고 있다. 그리고 학교용지 확보에 필요한 재원을 마련하기 위한 학교용지부담금은 2005. 3. 24. 이전에는 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」(이하 “학교용지법”이라 한다)에 공동주택을 분양받은 자에게 부과하도록 되어 있었으나, 구 교육인적자원부는 민원⁹⁴⁾과 원인자 부담원칙 등을 들어 2005. 3. 24. 학교용지법을 개정하여 공동주택을 분양받는 자가 아닌 분양하는 자에게 부담금이 부과될 수 있도록 하였다.

94) 취학자를 발생시키지 않는 입주자의 경우 부담금 부과대상으로 부적합하다고 민원이 제기됨

한편, 헌법재판소는 2005. 3. 24. 개정 전의 학교용지법에 대하여 2005. 3. 31. 의무교육 관련 비용은 국가의 일반재정으로 충당하여야 하며, 의무교육이 아닌 중등교육에 관해서 부담금을 징수할 수 있다고 하더라도 수분양자를 일괄적으로 동일한 의무자집단에 포함시켜 동일한 학교용지부담금을 부과하는 것은 합리적 근거가 없는 차별에 해당⁹⁵⁾한다는 이유 등으로 위헌 결정을 내린 바 있다.

그리고 학교용지부담금을 공동주택을 분양하는 자에게 부과하도록 규정된 것에 대해서도 의무교육의 무상성과 평등의 원칙 등에 반한다는 위헌 제청이 있었으나, 헌법재판소는 2008. 9. 25. 의무교육의 무상성은 관련 비용을 학령아동 보호자 부담으로부터 공동체 전체의 부담으로 이전한다는 내용일 뿐 조세로 해결하라는 의미가 아니어서 부과대상을 수분양자가 아닌 개발사업자로 정하고 있는 법률조항이 의무교육의 무상성에 위배되지 않고, 개발사업자인 사업시행자가 개발사업을 통해 이익을 얻었다는 점에서 개발사업 지역에서의 학교시설 확보라는 특별한 공익사업에 대해 밀접한 관련성을 가지고 있을 뿐만 아니라 이에 대해 일정한 부담을 져야 할 책임도 있으므로 평등원칙에 위배되지 않으며, 법률조항에 의한 학교용지부담금은 학교용지 확보를 위한 새로운 재원의 마련이라는 정당한 입법목적 달성을 위한 적절한 수단으로서 교육의 기회를 균등하게 보장해야 한다는 공익과 개발사업자의 재산적 이익이라는 사익을 적절히 형량하고 있으므로 학교용지법 법률조항은 개발사업자의 재산권을 과도하게 침해하지 아니한다는 이유⁹⁶⁾ 등으로 합헌 결정을 내렸다.⁹⁷⁾

95) 헌법재판소는 주택의 준공 후 실제 거주할 것인지 여부, 초·중등학교에 다니는 자녀가 없는 경우에서부터 초등학교와 중학교에 다니는 자녀만 있는 경우, 고등학교에 다니는 자녀만 있는 경우, 양자 모두 있는 경우, 그리고 각 학교에 다니는 자녀의 수 또한 서로 상이한 경우에 이르기까지 구체적인 사정에 따라 학교용지확보에 관한 이해관계가 서로 다르다고 판시

96) 참고로 학교용지법 제4조 제4항에 따르면 학교용지확보 재원은 지자체 일반회계와 학교용지부담금특별회계에서

또한 이 판결에서 개발사업자가 학교용지부담금의 부담을 수분양자에게 전가할 것이 분명하므로 학교용지부담금제도는 입법목적 달성을 위한 적절한 수단이라고 볼 수 없다는 소수의견이 있었으나, 다수의견은 이것이 학교용지부담금의 적절성 자체를 부인하는 것은 아니라고 판단하면서 이는 용적률과 용적지역에 대한 인센티브 제도를 활용하거나 분양가격 산정 규칙 등 하위 법령의 개정을 통해 해결할 수 있기 때문이라고 판시하였다.

한편 학교용지부담금이 분양가 상한금액에 반영되는 과정을 보면, 「주택법」 제57조와 분양가격 산정 규칙 제8조 등에 따라 지자체가 분양가심사위원회의 심의를 거쳐 증빙 등을 확인한 후 필요하다고 인정하면 분양가격에 포함하도록 허용하고 있다.

이에 대해 국토부는 2012년 11월에 헌법재판소의 판결 취지를 감안하여 사업시행자가 분양가격에 학교용지부담금을 반영하지 않도록 하고자, 「분양가심사업무 매뉴얼」에 “학교용지부담금은 발생금을 유발시킨 사업주체가 부담하는 것으로, 수분양자에게 전가하는 것은 위법”이라는 내용을 포함시켰다.

분양하는 자에게 부과된 학교용지부담금이 분양가격에 반영되어 수분양자에게 전가되는 문제와 관련하여, 입주자들이 분양가격에 학교용지부담금 상당 금액이 포함되었다며 제기한 부당이득 반환청구 소송에 대해 2019. 5. 16. 대법원은 학교용지법의 학교용지부담금 부과에 관한 조항은 지자체장이 주택을 분양하는 자에게 학교용지부담금을 부과·징수할 수 있는 근거 규정일 뿐, 주택을 분

2분의 1을, 교육비특별회계에서 2분의 1을 부담

- 헌법재판소는 수분양자는 교육세(등록세액의 20%)를 부담하므로 부담금까지 수분양자에게 부과하면 이중 부담의 문제가 발생할 수 있다고 한바 있고(2003헌가20), 개발사업자는 학교신설에 대한 필요성을 야기한 원인제공자이므로 개발사업자에게 비용의 일부를 부담하도록 한 것은 적절하다고 판시 한바 있음(2007헌가1)

97) 헌법재판소 2008. 9. 25. 선고 2007헌가1 결정

양하는 자가 학교용지부담금 상당액을 분양가격에 포함하는 것을 금지하는 규정은 아니라고 판단하고 이를 기각한 바 있다.

따라서 현행 「주택법」 등에 따르면 분양가심사위원회에서 학교용지부담금을 필요시 분양가 상한금액안에 반영할 수 있도록 되어 있고 학교용지법 규정만으로는 학교용지부담금의 분양가격 포함 가능 여부에 대해 아직도 논란⁹⁸⁾이 있으므로, 국토부가 2008. 9. 25. 헌법재판소의 판결 취지에 따라 사업시행자가 분양가격에 학교용지부담금을 반영하지 못하도록 하고자 할 경우에는, 분양가 심사의 참고자료인 「분양가심사 업무 매뉴얼」에만 관련 내용을 반영하기보다 수분양자에게 전가할 가능성 등에 대한 헌법재판소의 판시내용을 감안하여 학교용지부담금의 분양가 상한금액 포함여부와 관련된 사항을 구체적으로 정하고, 「주택법」 등 관련 법령에 이를 명확히 할 필요가 있다.

그런데 국토부는 2019. 7. 19. 감사일 현재까지 관련 법령의 개정을 추진하지 않고 있고, 「분양가심사 업무 매뉴얼」도 2014년 이후에는 각 지자체의 요청이 있을 경우 개별 송부해 준 것으로 확인되어 헌법재판소의 판결취지와 다르게 지자체에서 심사할 가능성이 있었다.

이에 감사기간(2019. 6. 26.~7. 19.) 동안 ♥♥시, ◁◁시 등 5개 지자체⁹⁹⁾에 대해 2012년부터 2019. 7. 19. 감사일 현재까지 분양가 심사를 받은 102개 지구를 대상으로 학교용지부담금이 택지비 가산비로 인정받아 분양가 상한금액 계산에 포함되었는지 확인한 결과, ♡♡시 등 3개 지자체는 11개 지구¹⁰⁰⁾에 대해 [표 1]과

98) 감사기간 동안 학교용지법 소관부처인 교육부는 사업시행자가 분양가에 학교용지부담금을 포함시킨다면 이는 그 형식이 달라졌을 뿐 본질적으로는 수분양자에게 학교용지부담금을 부담시키는 행위로서 2005년 헌법재판소 위헌 결정의 취지에 반하는 것이라는 의견을 제출하였음

99) 2012년 이후 현재까지 분양가 심사가 있었던 수도권 내 지자체 중에서 무작위로 5개를 선정하여 점검

100) 분양가심사위원회 심의결과 결정된 상한액에서 학교용지부담금 부과액보다 더 많이 금액을 감하고 분양을 한

같이 학교용지부담금 434억 2,977만여 원을 인정 한 것으로 나타났다.

[표 26] 분양가 상한금액 계산에 학교용지부담금을 포함한 현황

(단위: 세대, 천 원)

지역	지구명	세대수	분양가 심사연월	학교용지부담금 신청금액	택지비 가산비 인정액
계	11개 지구	8,453	-	45,590,283	43,429,776
서울특별시 ▽▽구	ㅂ	-	-	3,556,441	3,556,441
	ㄱ	-	-	1,350,093	1,343,746
	ㄴ	-	-	2,096,108	2,083,336
	ㄷ	-	-	2,760,000	2,756,955
ㄹ시	ㄱ	-	-	5,094,487	4,996,796
	ㄴ	-	-	5,264,000	5,176,000
ㅇㅇ시	ㄱ	-	-	4,612,257	3,995,339
	ㄴ	-	-	4,657,459	4,389,964
	ㄷ	-	-	12,940,304	12,028,196
	ㄹ	-	-	1,458,691	1,303,003
	ㅇ	-	-	1,800,000	1,800,000

자료: 서울특별시 ▽▽구, ㄹ시, ㅇㅇ시 제출자료 재구성

반면 ♥♥시 등 2개 지자체는 [표 2]과 같이 25개 지구의 사업시행자가 학교용지부담금을 포함하여 분양가 심사를 신청했지만 분양가 상한금액에 포함하는 것을 인정하지 않은 것으로 확인되었다.¹⁰¹⁾

서울특별시 ▽▽구 4개 지구와 ㄹ시 3개 지구 및 분양가 심사 이후 학교용지부담금 부과가 면제되어 수분양자들에게 환급 정산한 ㄹ시 2개 지구는 제외하였고, ㅇㅇ시 ㄱ의 경우 학교용지부담금을 포함시켰으나 국토부 매뉴얼 배포 이전(2012년 2월)에 분양가 심사를 실시하여 대상에서 제외

101) 나머지 56개 지구는 사업시행자가 학교용지부담금을 분양가 상한금액에 포함하지 않고 분양가 심사를 신청함

[표 27] 분양가 상한금액 계산에 학교용지부담금을 포함하지 않은 사례

(단위: 세대, 천 원)

지역	지구명	세대수	분양가 심사연월	학교용지부담금 신청금액	택지비 가산비 인정액
계	25개 지구	16,954		82,238,295	0
♡♡시	ㄸ	-	'17. 7.	592,000	0
	ㅇ	-	'17. 4.	1,288,485	0
	ㅇㄷ	-	'16. 12.	1,381,386	0
	ㄹㅇ	-	'16. 4.	4,083,142	0
	ㄹㄸ	-	'16. 4.	4,944,330	0
	ㄹㅅ	-	'16. 4.	1,577,996	0
	ㅇㄹ	-	'15. 10.	2,416,000	0
	ㅇㅁ	-	'15. 10.	1,654,655	0
	ㅇㅅ	-	'15. 5.	896,000	0
	ㅇㅈ	-	'15. 5.	4,963,401	0
	ㅇㅇ	-	'14. 10.	2,728,000	0
	ㅇㅈ	-	'13. 3.	13,152,000	0
	ㅇㅊ	-	'15. 4.	2,905,146	0
	ㅍ	-	'17. 7.	3,893,169	0
◁▷시	ㅇㅋ	-	'13. 5.	3,694,896	0
	ㅇㅌ	-	'13. 9.	3,607,751	0
	ㅇㅍ	-	'13. 12.	6,966,407	0
	ㅇㅎ	-	'13. 6.	2,335,137	0
	ㅈㄱ	-	'14. 7.	6,021,510	0
	ㅈㄴ	-	'14. 9.	3,124,879	0
	ㅈㄷ	-	'15. 5.	986,582	0
	ㅈㄹ	-	'15. 5.	706,990	0
	ㅈㅁ	-	'15. 5.	1,266,923	0
	ㅈㅅ	-	'13. 5.	3,896,728	0
	ㅈㅈ	-	'13. 5.	3,154,782	0

자료: ♡♡시, ▷▷시 제출자료 재구성

특히, 서울특별시 ▽▽구와 ♡♡시, ▷▷시에 걸쳐있는 ㅈㅈ지구¹⁰²⁾의 경우, 동일 지구 내의 학교를 이용하는 수분양자 간에도 서울특별시 ▽▽구와 ♡♡시에서는 분양가에 학교용지부담금을 포함하여 ‘분양받은 자’가 학교용지부담금을 부담하는 반면, ▷▷시는 ‘수분양자’가 자체 개발이익으로 학교용지부담금을 마련하도록 하여 같은 지구 내 수분양자 간에도 관할 지자체에 따라 인정 여부를

102) 유치원 2곳, 초등학교 4곳, 중학교 2곳, 고등학교 2곳이 설립될 예정(모두 ▷▷시에 위치)으로, 서울특별시 ▽▽구, ♡♡시, ▷▷시에 위치한 ㅈㅈ지구의 수분양자 자녀들이 모두 위 학교들에 취학 가능

다르게 처리하고 있어 형평성에 맞지 않는 상황이었다.

또한 학교용지부담금을 분양가 상한금액 계산 시 반영한 3개 지자체(서울특별시 ▽▽구, ♠♠시, ▮▮시)를 대상으로 반영 이유를 확인한 결과, 서울특별시 ▽▽구와 ♠♠시는 국토부의 개정된 「분양가심사 업무 매뉴얼」을 보유하고 있지 않아서 위 매뉴얼 내용을 몰랐다고 답변하였으며, ▮▮시는 「분양가심사 업무 매뉴얼」을 보유하고 있었으나 법령이 아닌 「분양가심사 업무 매뉴얼」만으로 명백하게 학교용지부담금을 가산비로 인정하지 않는 것으로 보기는 어려웠다고 답변하였다. 또한, 학교용지부담금을 분양가 상한금액 계산 시 인정한 3개 지자체의 분양가심사위원회의 위원 15명을 대상으로 실시한 설문조사 결과에서도, 10명은 국토부의 「분양가심사 업무 매뉴얼」을 받아보지 못했고, 9명은 심사 당시 매뉴얼을 받아보았다면 분양가 상한금액에 학교용지부담금을 포함한 것을 인정하지 않았을 것이라고 하였으며, 2명은 학교용지부담금 관련 국토부의 매뉴얼 내용이 불명확하다는 의견을 제시하였다.

결국, 지자체의 분양가심사위원회가 학교용지부담금을 분양가 상한금액에 포함 시켜야 할지 여부를 명확히 심의할 수 있게 하기 위해서는 국토부가 관련 사항을 「분양가심사 업무 매뉴얼」에 반영하는데 그치지 않고, 헌법재판소의 결정취지를 감안하여 학교용지부담금의 분양가 상한금액 포함 여부와 관련된 사항을 구체적으로 정하고 「주택법」 등 법령 개정 추진 등을 통해 명확히 할 필요가 있는 것으로 보인다.

관계기관 의견 국토부는 감사결과를 받아들이면서 학교용지부담금이 수분양자에게

전가되지 않도록 분양가격 산정 규칙 등 「주택법」 관련 법령을 개정하고, 지자체에 분양가 심사 업무를 지원하기 위한 매뉴얼을 배포하며, 분양가 심사에 대한 교육을 강화하는 등 향후에는 학교용지부담금이 분양가에 반영되는 사례를 방지하겠다고 답변하였다.

조치할 사항 국토교통부장관은 학교용지부담금을 수분양자에게 부과해서는 안된다는 헌법재판소의 결정 내용과 함께 헌법재판소가 학교용지부담금을 분양가격에 포함시켜 수분양자에게 전가할 가능성에 대해 용적률 등에 대한 인센티브 제도를 활용하거나 「공동주택의 분양가격 산정 등에 관한 규칙」 등 하위 법령의 개정을 통해 해결할 수 있다고 판시한 내용을 감안하여 학교용지부담금의 분양가 상한금액 포함여부와 관련된 사항을 구체적으로 정하고, 이를 「주택법」 등 법령 개정 추진 등을 통해 명확히 하는 방안을 마련하시기 바랍니다.(통보)

2. 분양가심사위원회의 분양가격 상한금액 심의 관련

감사기간 중 지자체에서 「주택법」 등 관련 법령과 다르게 분양가격 상한금액을 산정한 사례가 있는지를 점검한 결과 다음과 같은 문제점이 발견되었다.

다-4 분양가심사위원회 심의 누락

부산도시공사는 「공공주택 특별법」 제4조 제1항 제3호, 「주택법」 제57조 및 「주택법 시행령」 제62조, 제63조 등에 따라 부산도시공사 소유의 공공택지¹⁰³⁾인 르춋블록 및

르크블록 등 2개 블록에 공공분양주택을 건설·공급하기 위해 2016. 10. 18. 공동사업시행자로서 ★★ 주식회사 등 3개 건설사로 구성된 컨소시엄¹⁰⁴⁾(이하 “★★컨소시엄”이라 한다)과 사업협약¹⁰⁵⁾을 체결하였으며 「공공주택 특별법」 제35조 제1항 및 같은 법 시행령 제61조 제4항 등에 따라 2017. 2. 28. 부산광역시에 르츠블록 및 르크블록 주택건설사업계획에 대한 승인을 [표 28]과 같이 신청하였다.

[표 28] 르츠블록 및 르크블록에 대한 주택건설사업계획 신청 개요

(단위: 세대, m²)

구분	세대수	부지면적	연면적 ^{주)}	주택공급면적
르츠블록	-	-	-	-
르크블록	-	-	-	-

주: 연면적은 하나의 건축물 각 층 바닥면적의 합계로 정의하되 용적률을 산정할 때에는 지하층 면적, 지상층의 주차장으로 쓰는 면적을 제외하여 산정. 연면적(연면적=주거전용면적+주거공용면적+기타공용면적)의 구성요소인 주택공급면적은 주거전용면적과 주거공용면적의 합으로 정의

자료: 부산도시공사 제출자료 재구성

「주택법」 제57조에 따르면 공공택지에 공동주택을 공급하는 사업주체는 분양가 상한금액 이하로 공급하도록 되어 있고, 분양가 상한금액은 택지비와 건축비로 구성되며, 건축비는 기본형 건축비와 이에 가산할 비용으로 나누어지는데, 「분양가 상한제 적용주택의 기본형 건축비 및 가산비용」(국토부 고시)에 따르면 이 중 기본형 건축비는 지상층 또는 지하층의 면적에 국토부가 고시한 면적당 단가를 곱하여 산정되고 있다.

또한, 「주택법 시행령」 제62조, 제63조에 따르면 사업주체가 지방공사인 경우에는 해당 기관의 장이 분양가 상한금액의 적정성을 심의하는 분양가심사위원회

103) 르즈지구는 「도시개발법」 제2조 제1항에 따른 도시개발구역으로서 「주택법」 제2조 제24호 바목에 따른 공공택지에 해당

104) ★★ 주식회사: 50%, ○○ 주식회사: 40%, ■■ 주식회사: 10%

105) 부산도시공사와 ★★컨소시엄은 사업협약 체결을 통해 부산도시공사는 토지 투자 및 인허가 지원 등을, ★★컨소시엄은 설계 및 공사 시행, 분양 등의 업무를 담당하면서, 주택의 분양가격은 부산도시공사가 ★★컨소시엄과 협의한 후 부산도시공사에서 결정하며, 사업순이익은 부산도시공사로 귀속되고, 추후 인허가 조건의 변경 및 설계 변경 등의 사유가 발생하더라도 부산도시공사가 ★★컨소시엄에 지급하는 사업비는 변동되지 않는 것으로 협약을 체결하였음

를 설치·운영하도록 되어 있다.

이와 같이 분양가격 구성항목 중 건축비는 국토부장관이 정하여 고시하는 기본형 건축비에 국토부령으로 정하는 금액을 더한 금액으로 하도록 되어 있고, 「주택법」 제57조에는 단위면적당 분양가격에 관한 언급은 없는 점을 고려하면 분양가 상한금액은 “공급하려는 일정한 범위의 공동주택 전부에 대한 분양가격 총액”으로 보는 것이 타당¹⁰⁶⁾하고, 연면적은 분양가 상한금액 결정 시 영향을 미치는 중요한 요소¹⁰⁷⁾이므로 주택공급면적에 변동이 발생하면 그에 따라 분양가 상한금액도 변하게 되므로 분양가심사위원회를 다시 열어 분양가 상한금액을 심의받아야 했다.

한편, 부산도시공사는 2개 지구에 대한 분양을 조속히 추진하기 위해 주택 건설사업계획 승인을 받기 전인 2017. 4. 26. 2개 지구의 주택건설사업계획승인 신청면적을 기준으로 [별표 7] “ㄹ초블록 및 ㄹ크블록의 분양가격 산정내역(분양가심사위원회 신청금액 기준)”과 같이 ㄹ초블록 및 ㄹ크블록 분양가 상한금액 신청액을 공동사업시행자인 ★★컨소시엄으로부터 제출받아 각각 1,636억 45백만 원, 3,596억 53백만 원¹⁰⁸⁾으로 정하여 이를 부산도시공사에 설치된 분양가심사위원회에서 심의¹⁰⁹⁾하였다.

106) 감사기간 중 국토부를 통해 「주택법」 제57조 제1항의 ‘분양가격’을 ‘평당 분양가격’으로 해석할 수 있는지 여부를 질의한 결과, 국토부는 「주택법」 제57조 제1항의 ‘분양가격’은 ‘분양가격 총액’으로 해석하는 것이 타당하고 ‘평당 분양가격’은 분양가심사위원회 개최 시 이해를 돕기 위한 편의상의 개념이라고 답변

107) 연면적의 증가는 기본형 건축비 계산[지상층 건축비: (주거전용면적+주거공용면적)×(기본형 건축비 단가), 지하층 건축비: (지하층 면적)×(기본형 건축비 단가)]뿐만 아니라 가산비의 경우에도 공동주택 성능등급 가산비[지상형 기본형 건축비에 성능등급 구간별 비율(1~5%)을 곱하여 산출], 법정초과복리시설 가산비(법정 복리시설 면적을 초과하는 면적에 대한 가산비) 등에 영향을 미칠 수 있음

108) 공동사업자인 ★★컨소시엄이 원가계산용역기관인 재단법인 ○○을 통해 ㄹ초블록 및 ㄹ크블록에 대한 기본형 건축비, 가산비 등 「주택법」 제57조 등에 따른 항목에 따라 자료를 작성하여 이를 부산도시공사에 제출하였음

109) 부산도시공사는 위 2개 지구에 대한 분양가심사위원회를 2017. 4. 21. 및 4. 26. 등 2차례에 나눠서 개최했는데, 2017. 4. 21. 최초 개최한 위원회에서는 위원회에 제공된 자료가 심사하기에 충분하지 않다고 하면서 추후 다시 개최하기로 하고 종료되었고, 같은 해 4. 26. 개최된 분양가심사위원회에서 분양가 상한액을 논의

그리고 ㄹㅈ블록 및 ㄹㅋ블록은 서로 인접해 있으나 입지조건이 상이하고 「공공주택 특별법」 제35조에 따른 주택건설사업계획 승인을 별개로 받은 단지이므로 분양가 상한금액은 따로 심의하는 것이 타당하나, 분양가심사위원회¹¹⁰⁾는 ㄹㅈ블록 및 ㄹㅋ블록에 대한 분양가 상한금액을 평당 분양가 상한금액(분양가 상한금액 총액을 주택공급면적으로 나눈 금액) 기준으로 동일한 금액인 965만 원으로 하되 합산평균하는 것으로 의결하였고, 2017. 4. 28. 부산도시공사는 [표 29]와 같이 ㄹㅈ블록 및 ㄹㅋ블록의 분양가 상한금액을 4,868억 78백만 원¹¹¹⁾으로 확정하였다.

[표 29] ㄹㅈ블록 및 ㄹㅋ블록에 대한 분양가 상한금액 심의 내역(2017. 4. 26.)

(단위: 백만 원)

구분	주택공급면적		신청금액		분양가 상한금액	
	제공미터(㎡)	평 ¹⁾	총분양가격	평당 가격 ²⁾	총분양가격	평당 가격
ㄹㅈ블록	-	-	163,645	-	-	-
ㄹㅋ블록	-	-	359,653	-	-	-
합계/평균	166,790	50,453,975	523,298	10.372	486,878	9.65

주: 1. 제공미터를 3.305785로 나눈 곱값임

2. 평당 가격은 분양가격을 주택공급면적(주거전용면적과 주거공용면적을 합한 면적)으로 나눈 금액을 의미

자료: 부산도시공사 제출자료 재구성

그런데 나흘 뒤인 2017. 5. 2. 부산도시공사는 주택건설사업계획 승인권자인 부산광역시가 승인 서류를 검토하는 과정에서 연면적이 잘못 계산된 것을 발견하는 등으로 [표 30]과 같이 사업계획 신청 시보다 연면적이 ㄹㅈ블록의 경우 870㎡(1%)만큼, ㄹㅋ블록의 경우 1,043㎡(1%)만큼 늘어난 채¹¹²⁾(주택공급면적도 5.6블

110) 위 분양가심사위원회에서 민간위원 5명과 부산도시공사 임직원 2명 등 계 7명이 위원으로 참석하였고, 당시 위 2개 지구 분양 관련 업무를 담당하고 있었던 부산도시공사 ○팀장 등도 위원회에 배석함

111) ㄹㅈ블록과 ㄹㅋ블록은 서로 인접해 있으나 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획 승인을 별개로 받은 단지이므로 분양가 상한금액이 각각 논의되어야 하나 2개 지구를 합산한 금액으로만 심의되어 각각의 블록에 대한 상한금액을 확정하기는 어려움

112) 2개 지구의 증가된 연면적 계 1,913㎡ 중 60%는 주택건설사업계획 신청 시 잘못 산출된 것을 정정하면서 증가된 것으로서 도면에 영향을 주지 않았고, 나머지 40%는 부대시설 및 지하주차장 등에서 일부 건축도면에 변동이 있었음. 그러나 부산도시공사와 ★★컨소시엄 간 사업협약서 약정에 따라 증가되는 면적에 대한 분양가격은 부산도시공사의 분양수익으로 귀속되게 되므로 해당 분양가격은 면적증가에 따른 공사비로 지출된 것은 아님

록 계 1,108㎡ 증가) 승인되었음을 통보받았다.

[표 30] 르춧블록 및 르크블록(공동주택부분)에 대한 분양가심사위원회 이후 면적 증가 내역

(단위: ㎡)

구분	신청당시 연면적(A) ^{주)}	승인결과 연면적(B)	연면적 증가 세부내역					
			총증가면적 (B-A)	주택공급면적		기타공용면적 증가내역		지하주차장 증가
				주거전용	주거공용	관리동	기전실, 동지하	
르춧블록	-	-	870	변화없음	390	45	83	352
르크블록	-	-	1,043	변화없음	718	65	105	155
계	226,790	228,703	1,913	변화없음	1,108	110	188	507

주: 사업계획 승인 신청 당시 르춧블록의 연면적은 00,000㎡이나 근린생활시설을 제외한 공동주택부분의 연면적은 00,000㎡이고, 르크블록의 경우 신청 당시 연면적은 000,000㎡이나 이 중 공동주택부분의 연면적은 000,000㎡임(마찬가지로 승인결과 연면적(B)도 전체 연면적 중 근린생활시설부분을 제외한 공동주택 부분만을 의미)

자료: 부산도시공사 제출자료 재구성

따라서 부산도시공사는 분양가 상한금액 결정에 중요한 영향을 주는 주택건설사업계획의 면적이 변동되어 승인된 데 대해 블록별로 분양가 상한금액의 변동액을 제출받아 분양가심사위원회를 개최하여 그 적정성을 심의받고서 그 상한금액 범위 내에서 분양가격을 정하여야 했다.¹¹³⁾

그런데 부산도시공사(●실) 분양업무 담당자인 A는 주택건설사업계획 승인 시 위 2개 블록의 면적이 모두 증가하였는데도 면적 변화 여부를 확인하지 않아¹¹⁴⁾ 블록별 상한금액의 변화나 분양가심사위원회 개최 필요성을 검토하지 않았다.

그러고는 ★★컨소시엄의 분양팀장에게 2개 지구의 평당 분양가격 965만 원 범위 내에서 분양가격을 산정하도록 요청하였고, ★★컨소시엄으로부터 승인된

113) 국토부는 주택건설사업계획 승인 이전에 확정되지 않은 분양가격으로 분양가심사위원회를 개최한 것이 문제가 될 수 있고, 주택건설사업계획이 확정된 후 확정된 공급면적으로 「주택법」 제57조에서 정하는 기준에 따라 택지비와 건축비를 산정하여 분양가심사위원회를 개최했어야 한다고 답변

114) A는 주택건설사업계획 승인 결과 공급면적 등 연면적이 증가했다는 사실을 인지하지 못하였다고 답변하였고, 이번 감사원 감사기간 중 부산도시공사에서 위 2개 지구와 관련하여 입주자모집공고를 실시하기 전까지의 분양 관련 문서를 검토해 본 결과, 분양 업무를 실제로 처리했던 부산도시공사 ●실에서는 공급면적이 늘어난 부분에 대해서 검토한 내용이 없음

2개 블록 주택공급면적 합계인 167,898㎡¹¹⁵⁾에 평당 965만 원을 곱하여 총분양가격을 4,901억 13백만 원으로 산정(ㄱ블록: 1,518억 35백만 원, ㄴ블록: 3,382억 78백만 원¹¹⁶⁾)한 것을 송부받고서 평당 965만 원 적용 여부만 확인한 후 이를 적정한 것으로 검토하여 상급자인 ○팀장 B에게 구두보고하였다. 이후 블록별 분양가 상한금액의 재계산이나 분양가심사위원회의 개최 등 없이¹¹⁷⁾ ★★컨소시엄에 제출받은 분양가격 그대로 입주자모집공고 절차를 진행하도록 전달하였고, ★★컨소시엄은 2017. 5. 24. 위 분양가격을 입주자모집공고에 포함하였다.

그리고 ○팀장 B는 팀장으로서 A로부터 분양가격 산정에 대해 보고를 받았으나 A와 마찬가지로 분양가 상한금액을 면적당 금액으로 임의로 판단하여 총액에 대해서는 변동이 있는지 여부를 확인하지 않았고, A가 보고한 대로 업무를 처리하도록 지시하였다.

그 결과 분양가심사위원회로부터 변동된 연면적을 기준으로 한 분양가 상한금액의 적정성을 심의받지 못한 채 분양가격이 책정되는 결과를 가져왔다.

관계기관 의견 및 검토결과 부산도시공사는 「주택법」 제57조 제1항의 “이 조에서 정하는 분양가격 이하로 공급하여야 한다”라는 명문을 그대로 해석할 경

115) 주택건설사업계획상 승인된 주택공급면적은 위 2개 지구를 합하여 167,898㎡([표 29]에서 주택공급면적의 합계 166,790㎡에 증가된 공급면적 1,108㎡를 더한 값임)이고, 이를 평으로 환산하면 약 50,789평임

116) 부산도시공사는 합산평균 평당 965만 원을 기준으로 계산한 분양가 상한금액 총액과 같이 분양가격을 정하면 서, ㄱ블록과 ㄴ블록의 위치 등을 감안하여 ㄱ블록과 ㄴ블록의 평당 분양가격은 차등 적용(ㄱ블록: 평당 000만 원, ㄴ블록: 평당 000만 원)

117) 가산비 등의 영향으로 면적이 변동할 경우 분양가 상한금액이 언제나 이에 정비례해 늘어난다고 볼 수 없음
- 사업면적 변동 후 ㄱ블록과 ㄴ블록의 적정 분양가 상한금액은 분양가심사위원회의 심의를 거쳐 결정될 사안이나, 2017년 4월 분양가심사위원회에서 심의한 4,868억 78백만 원에, 늘어난 면적에 대해서는 종전의 사업시행자가 신청한 방식을 적용하여 더하는 방식으로 변화된 분양가 상한금액을 추정해 본다면, 총 489,227 백만 원(ㄱ블록: 153,224 백만 원, ㄴ블록: 336,003 백만 원), 평균 평당 961만 원으로 변동되는 것으로 계산

우, 「주택법」 제57조 제1항에 따른 분양가 항목 분류 및 그 하위 규정에서 정하고 있는 산출방식에 따라 그대로 산출된 분양가격이 ‘이 조에서 정하는 분양가격’으로 해석될 수 있고, 따라서 분양가심사위원회의 심의를 거친 분양가격이 아니라 분양가심사위원회에 신청한 ‘신청금액’을 「주택법」 제57조 제1항에 따라 산출된 분양가격, 즉 분양가 상한금액으로 볼 수 있다고 답변하는 등 감사 결과에 이견을 제기하였다.

그러나 「주택법 시행령」 제62조에 따르면 분양가심사위원회는 「주택법」 제57조 제1항에 따른 분양가격의 적정성을 심의하도록 되어 있으므로 법령에 따라 분양가 산출방법 등은 규정되어 있다 하더라도 분양가심사위원회는 사업시행주체가 신청한 분양가 상한금액이 적정하게 산정되었는지 확인할 의무가 있고, 만일 사업주체가 신청한 금액만을 분양가 상한금액으로 해석할 경우 분양가심사위원회가 유명무실해질 수 있어¹¹⁸⁾ 위와 같은 주장은 받아들일 수 없다.

또한 부산도시공사는 분양가심사위원회에서 위 2개 지구의 분양가 상한금액을 2개 지구 합산평균 평당 965만 원으로 결정하였고, 실제 위 2개 지구 합산 최종 분양가격은 평당 965만 원 내에서 결정되었으므로 분양가격 총액에 대해서는 검토할 필요가 없다고 판단하여 위와 같이 업무를 처리하였다고 주장하고 있다.

그러나 「주택법」 제57조 제1항 및 하위 법령을 살펴보면 분양가 상한금액은 평당 분양가격이 아닌 분양가 총액을 기준으로 해석하는 것이 타당하고, 주거전용면적이 아닌 주거공용면적 등 기타 면적의 증가가 모든 분양가 항목에 정비례

118) 이번 감사원 감사기간 중 부산도시공사에서 정부법무공단을 통해 제출받은 법률자문 검토의견서에 따르면 「주택법」 제57조 제1항에서 의미하는 분양가격은 같은 법령에서 정하는 산식과 절차(심사위원회 개최 등)에 따라 정하는 분양가격으로 해석하는 것이 타당하고, 부산도시공사의 주장대로 사업주체가 신청한 금액을 분양가 상한금액으로 해석할 경우 분양가심사위원회의 역할을 정해 놓은 주택법령의 실효성이 상실될 것이라고 답변

하게 영향을 미치지 않는 것으로 증가된 연면적에 최초 분양가심사위원회에서 결정한 분양가격을 곱하는 것이 적정한 분양가 상한금액이라고 보기 어려우므로 위와 같은 주장은 받아들일 수 없다.

조치할 사항 부산도시공사 사장은

① 앞으로 분양가 상한금액을 결정할 때는 분양가심사위원회 심의를 누락하는 일이 없도록 주택법령에서 정한 기준과 절차에 따르는 등 관련 업무를 철저히 하고

② 관련자에게는 주의를 촉구하시기 바랍니다.(주의)

[관련자]

●실 행정4급 A(현 ■실)

" ●팀장 행정3급 B(현 ■처)

다-5 분양가 상한금액 산정 부적정

남양주시는 2016. 5. 11. “르트” 공동주택의 분양가 심사위원회를 개최하는 등 [표 31]과 같이 2016년 1월부터 2017년 12월까지 분양가 상한제 적용대상 11개 지구에 대한 분양가 상한금액 산정업무를 수행하였다.

[표 31] 남양주시 분양가 상한금액 심사 대상 현황(2016~2017년)

(단위: 세대, 억 원)

연번	지구명	총세대수	분양가 상한금액	사업계획 승인일 (최초)	분양가심사 위원회 심사일	입주자 모집공고일
	계	9,792	42,071			
1	르테	-	4,864	-	-	-
2	르포	-	1,241	-	-	-
3	르흥	-	1,338	-	-	-
4	모그	-	3,909	-	-	-
5	모나	-	5,251	-	-	-
6	모드	-	3,187	-	-	-
7	모르	-	5,477	-	-	-
8	모모	-	3,395	-	-	-
9	그모	-	5,540	-	-	-
10	그바	-	5,429	-	-	-
11	그사	-	2,440	-	-	-

자료: 남양주시 제출자료 재구성

「주택법」 제59조에 따르면 시장·군수·구청장은 분양가 상한제 적용대상 공동주택의 분양가 상한금액을 심의하기 위하여 분양가심사위원회를 설치·운영하여야 하고, 분양가심사위원회의 심의결과에 따라 입주자모집 승인 여부를 결정하도록 되어 있으며, 분양가심사위원회의 위원은 분양가 상한제 적용대상 공동주택의 분양가격을 공정하게 심사하도록 되어 있다. 또한 「주택법 시행령」 제68조에 따르면 시장·군수·구청장은 「주택법」 제59조를 위반한 민간위원이 있는 경우 그 위원을 해촉할 수 있도록 되어 있다.

그리고 국토부의 분양가격 산정 시행지침 제7조에 따르면 분양가심사위원회가 분양가격의 구성 항목별 비용이 과다 또는 축소 계상되지 않도록 철저히 심사하여 합리적인 비용이 분양가격에 반영되도록 되어 있다.

한편, 2016년 8월경 분양가심사위원회의 위원장(이하 “위원장”이라 한다)은 분양가심사위원회의 심의 지원을 위해 해당 위원회 운영업무를 담당하고 있는 남양주시 ○과에 분양가 상한금액의 적정성에 대한 사전 검토 요청을 하였고 남양

주시는 이를 받아들여 사업주체가 제출한 분양가 관련 신청자료를 검토한 후 사전검토서를 작성하여 분양가심사위원회에 제출하였다.

1. 공동주택 구조형식에 관한 가산비 인정 부적정

국토부가 「분양가 상한제 적용주택의 기본형 건축비 및 가산비용」(국토부 고시) 제정을 위해 건기연으로부터 제출받은 “기본형 건축비 및 표준건축비 개선 방안 연구 보고서”(2007년 8월)에 따르면 무량판구조를 보(하중을 지탱하고 있는 수평구조 부재)가 없이 기둥과 슬래브로 구성되어 슬래브에 발생하는 하중이 곧바로 기둥을 통하여 바닥에 전달되는 방식으로 정의하고 있고, 「공동주택 바닥 충격음 차단구조인정 및 관리기준」(국토부 고시) 제2조에서도 무량판구조를 위와 같이 정의하면서 수직하중과 횡력을 전단벽이 부담하는 구조인 벽식구조나, 벽식구조에서 벽체의 일부분을 기둥으로 바꾸거나 부분적으로 보를 활용하는 구조인 혼합구조와 구분되는 다른 개념으로 정의하고 있다.

「주택법」 제57조와 분양가격 산정 규칙 제14조 관련 [별표 1의3] 및 「분양가 상한제 적용주택의 기본형 건축비 및 가산비용」(국토부 고시) 5. 가.에 따르면 공동주택을 철근콘크리트라멘구조(무량판구조 포함)로 건축할 경우 지상층 기본형 건축비의 5%에 해당하는 금액을 구조형식 가산비로 인정받을 수 있도록 되어 있다. 그리고 벽식구조에서 벽체의 일부분을 기둥으로 바꾸거나 부분적으로 보를 활용한 혼합구조에 대해서는 가산비를 인정하는 근거가 없다.

따라서 남양주시는 분양가심사위원회에 제출할 사전검토서를 작성하면서, 무량판구조가 아닌 벽식구조나 혼합구조인 공동주택에 대해 무량판구조에서 인정되는 가산비를 인정하지 않도록 검토하여야 했고¹¹⁹⁾, 분양가심사위원회도 위와 같은

구조의 공동주택에 대해 무량판구조에서 인정되는 가산비를 인정하지 않도록 심사하여야 했다.

그런데 남양주시(8과) 분양가 상한금액 심사업무 담당자 C는 주택사업계획 승인 업무도 맡고 있어 건축심의 관련 자료에 기재된 구조형식을 쉽게 확인할 수 있었는데도 2016. 7. 21. 벽식구조로 사업계획이 승인¹²⁰⁾된 “ㄱ”의 사업계획 내용을 확인하지 아니한 채 무량판구조에 해당되는 구조형식 가산비(5%)를 인정하는 것이 적정하다고 사전검토자료를 작성하여 상급자 등에게 보고한 후 분양가심사위원회 개최 당일인 같은 해 9. 23. 위원장에게 제출하였고, 분양가심사위원회도 구조 적정성이 법령 등에 맞는지 검토하지 않고 심의하여 50억 원의 구조형식 가산비가 인정받게 되었다.

또한 C는 2017. 6. 28. “ㄱ” (이하 “ㄱ”이라 한다)의 사업계획 승인업무 담당자로서 건축구조 심의에 참석하면서 지하층과 판매시설만 라멘구조로 반영되어 있을 뿐 공동주택 구조형식은 벽식구조로 되어 있다는 자료를 받은 바 있고 분양가심사위원회에 제출할 사전검토자료를 작성하면서 사업계획과 달리 라멘구조로 구조형식 가산비가 신청된 것을 검토하고도 가산비 신청을 적정한 것으로 하여 상급자 등에게 보고한 후 분양가심사위원회 개최(2017. 8. 25.) 2~3일 전 위원장에게 제출하였고 심의결과 100억 8,624만 원의 구조형식 가산비가 인정받게 되었다.

이를 비롯하여 C는 분양가 심사 이전 단계인 사업계획에 5개¹²¹⁾ 지구의 구

119) 국토부는 2012. 8. 21. 현행 규정에서는 벽식구조가 다른 구조와 복합되었을 때 가산비용을 산정할 방법이 없으므로, 명확하게 무량판구조로 인정될 경우에만 가산비가 인정될 수 있다는 내용을 ☆☆공사에 유권해석해 준 바 있음

120) 2016. 6. 8. 건축심의 시 사업주체는 무량판구조 변경 권고를 거부하고 벽식구조를 유지하겠다는 조치계획을 제출함에 따라 사업계획 승인 시 벽식구조로 승인하였음

조형식이 벽식 또는 혼합구조로 되어 있다는 것을 알거나 알 수 있었는데도 무량판 및 라멘구조에만 적용 가능한 5%의 구조형식 가산비가 신청된 데 대해 모두 적정한 것으로 검토하여 상급자에게 보고한 후 분양가심사위원회에 사전검토자료를 제출하였고 이에 대해 분양가심사위원회는 가산비로 인정해 주었던 것으로 확인되었다.

또한 감사기간(2019. 6. 26.~7. 19.) 중 확인한 결과 분양가심사위원회는 위 사전검토서를 제출받기 이전에 심사한 2개 지구에 대해서도 사업계획 시 벽식구조로 승인받았으나 구조형식에 대한 확인 없이 무량판구조의 가산비를 인정해준 것으로 나타나는 등 [표 32]와 같이 총 7개 지구가 벽식구조나 혼합구조인 공동주택에 해당하는데도 무량판구조 및 라멘구조에만 적용되는 구조형식 가산비 584억 4백만 원을 인정받았던 것으로 확인되었다.¹²²⁾

[표 32] 벽식·혼합구조에 대해 구조형식 가산비 인정 현황

(단위: %, 백만 원)

연번	지구명	구조형식 가산비용	가산비 인정 근거	사업계획 승인	사전검토 내용
계		58,406			
1	르테	-	무량판구조	벽식구조 (이후 무량판 일부 적용으로 변경)	2016년 7월 이전 심사대상으로 사전검토서 미작성
2	모노	-	무량판구조	벽식구조	
3	모디	-	무량판구조	벽식구조	적정
4	모모	-	무량판구조	벽식구조	적정
5	그로	-	무량판구조	벽식구조	적정
6	그버	-	라멘구조	벽식구조	적정
7	그스	-	무량판구조	혼합구조	적정

자료: 남양주시 제출자료 재구성

121) 모디, 그로, 모모, 그버, 그스 등 총 5개 지구에 대해 사전검토자료를 작성

122) 감사기간 중 남양주시를 통해서 구조가산비를 인정받은 위 7개 지구의 설계사무소들로부터 공동주택의 벽체(벽식구조)와 기둥(무량판구조)의 하중분담 등 건축구조에 대한 하중분담 비율을 제출받아 확인해 본 결과 전체 수직하중의 4.2~29.81%만 기둥이 지지하고 있을 뿐 70.19~95.8% 이상은 벽체가 지지하는 수준으로 나타나 무량판구조 등으로 보기 힘들

2. ㄱ분양가 상한금액 산정 부적정

남양주시는 “ㄱ”(사업시행사: ㄱ주식회사, 시공사: ㄱ주식회사)에 대해 2017. 8. 25. 분양가심사위원회의 심의를 거친 후, 분양가 상한금액을 5,428억 7,425만 원으로 하였고, 입주자모집공고를 2017. 9. 7. 승인하였다.

가. 가산비 인정 관련¹²³⁾

C가 2017년 8월 중순경 ㄱ의 사업주체로부터 제출받은 분양가 상한금액 산출내역서에는 [표 33]과 같이 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」(국토부령) 제4조에 따른 구조 안전성 확보를 위해 소요되었다며 “골조수량 및 콘크리트 강도 증가” 비용 268억 원과 “고층 설비장비 추가 노임할증”을 위한 40억 원이 “법령·조례 등의 변경에 따른 가산비” 명목의 가산비로 기재되어 있었고, 사업기간 증가비용 명목으로 63억여 원이 가산비로 기재되어 있었다.

[표 33] 가산비 신청 현황

(단위: 백만 원)

항목	세부 항목	가산비
계		37,137
법령·조례 등의 변경에 따른 가산비	소계	30,784
	골조수량 및 콘크리트 강도 증가(지상)	17,276
	골조수량 및 콘크리트 강도 증가(지하)	9,506
	고층 설비장비 추가 노임할증	4,002
사업기간 증가비용	사업기간 증가에 따른 비용 (택지비, 건축비 가산)	6,353

자료: 남양주시 제출자료 재구성

「주택법」 제57조와 분양가격 산정 규칙 제14조, 「분양가 상한제 적용주택의 기본형 건축비 및 가산비용」에 따르면 50층 이상이거나 높이 150m 이상의 초고층주택에 대해 특수자재·설비 및 설치 등에 필요한 비용을 가산비용으로 인정할 수 있도록 되어 있고, 사업주체가 의무적으로 건축공정이 전체 공정의 일정비율

123) 구조형식 가산비는 앞서 1항에서 기술하였으므로 이번 항에서는 제외

에 달한 후 입주자를 모집하여야 하는 경우에 대해서만 공사비에 따라 산정한 기간 이자를 가산비로 인정할 수 있도록 되어 있다.

사업주체가 구조 안전성 확보를 이유로 신청한 “골조수량 및 콘크리트 강도 증가” 비용은, 그 근거 규정인 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」(국토부령) 제 4조가 건축물이 구조 안전성을 확보해야 한다는 일반적인 규정이므로 “법령·조례 등의 변경에 따른 가산비”로 보기 어렵고, 위 지구가 40층 건물로 30층 대비 설계하중 증가에 따른 골조 강화 비용이 소요되었다고 가산비 신청 이유를 들고 있어, 위 신청내용을 보면 초고층 가산비의 성격을 띠다고 볼 수 있다.

그리고 위 지구는 분양가 심사일(2017. 8. 25.) 이후 곧바로 공사착공(2017. 9. 6.)과 입주자모집공고(2017. 9. 7.)가 이뤄진 사업으로, 사업기간 증가에 따른 가산비로 인정받기 어렵다.

C도 2017년 8월 중순 위 자료를 사전검토하면서, 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제4조는 구조 안전성에 대한 일반적인 규정으로, “법령·조례 등의 변경에 따른 가산비” 명목의 가산비로 인정해줄 근거로 보기 어렵고, 7B은 40층, 127m 높이로서 초고층주택에 해당되지 않는다고 본 바 있으며, 분양가 심사자료를 작성한 업체(재단법인 )로부터 가산비 307억여 원은 초고층 가산비 성격¹²⁴⁾이라는 설명을 들었다. 또한, 남양주시는 종전에 사업기간 증가비용을 인정한 사례가 없다는 내용도 확인하여 인정근거가 불명확하다고 검토한 후 이들 비용에 대해 “검토가 필요”¹²⁵⁾하다고 사전검토서를 작성하여 상급자에게 보고한 후 분양

124) 층수 상향으로 인해 기본형 건축비로 부족한 공사비를 보전하기 위해 신청한 금액으로 초고층 가산비 성격으로 신청한 것이라고 설명받았음

125) 남양주시 과는 [표 33]의 “법령·조례 등의 변경에 따른 가산비”와 “사업기간 증가비용”에 대해 가산비로 반영할 근거가 없어 사전검토자료에 가산비 계상 여부에 대한 검토가 필요하다고 작성하였음

가심사위원회 개최(2017. 8. 25.) 전에 제출한 바 있다.

그러나 분양가심사위원회는 초고층 가산비 성격으로 가산된 골조비용 등 307억여 원에 대해서는 제대로 논의하지 않은 채 이를 그대로 인정하였고, ㄱ의 사업기간 증가비용에 대한 문제를 논의하고도 사업주체가 요청한대로 사업기간 증가비용 63억여 원을 모두 인정하는 등 총 371억여 원을 가산비로 인정하였으며 이는 그대로 입주자모집공고에 반영되어 2017. 9. 7. 승인되었다.

나. 지하연결통로 건설비용 인정 관련

C가 2017년 8월 중순경 사업주체로부터 제출받은 분양가 상한금액 관련 심사자료에는 ㉡㉡역과 연결되는 지하보도¹²⁶⁾와 ㄱ을 연결하는 지하연결통로 건설비(76억여 원)가 포함되어 있었다. 이는 지하연결통로가 공동주택과 판매시설 등으로 이동할 때 함께 이용되므로 [표 34]와 같이 지하연결통로 총건설비 89억여 원 중 공동주택에 해당하는 건설비에 대지면적비율(공동주택 부분 85.71%)을 적용하여 76억여 원으로 계산한 것이다.

[표 34] ㄱ 지하연결통로 중 공동주택 해당 건설비 산출내역

(단위: 백만 원)

구분	총공사비 (판매시설, 오피스텔 포함)			공동주택 가산비 인정요청 [대지면적비율 감안 총공사비(A)×85.71%]		
	소계(A)	광고손실료	지하연결통로 공사비 등	소계	광고손실료	지하연결통로 공사비 등
분양가 산정비용	8,953	4,892	4,061	7,674	4,193	3,481

주: 남양주시 제출자료 재구성

위 심사자료상의 지하연결통로 총건설비에는 기존 지하보도 벽면을 철거하는 경우에만 발생하고, 신규 지하보도와 연결 시에는 발생할 수 없는 광고손실료¹²⁷⁾가 포함되어 있었고, C는 이에 대해 과다 계상 여부 검토가 필요하다고 사

126) ㄱ 지하연결통로는 ㉡㉡역과 직결되는 것이 아니라 ☆☆공사에서 사업을 추진 중인 지하보도(길이 140~160m)를 통해 ㉡㉡역과 연결됨

전검토자료를 작성하여 상급자에게 보고한 후 분양가심사위원회에 제출하였다.

그런데도 분양가심사위원회는 가산할 근거가 없는 광고손실료 41억여 원 등을 포함하여 요청받은 76억여 원의 가산비용을 그대로 인정하였고, 이는 입주자 모집공고에 반영¹²⁸⁾되었다.

다. 지하층 건축비 산정 관련

ΓB은 공동주택, 오피스텔, 판매시설이 함께 건설되는 것으로 사업계획 승인을 받았고 이 중 오피스텔과 판매시설은 분양가 상한제 적용대상인 공동주택과 구분되어 별도의 분양·임대절차를 거쳐 공급되므로, 공동주택의 분양가격을 산정할 때에는 공동주택에 해당되는 부분만 분양가에 반영되어야 한다.

그런데 사업주체가 [표 35]와 같이 지하층 면적 중 총 2,458.32㎡에 해당하는 피트¹²⁹⁾는 오피스텔이나 판매시설에 부속되어 있어 공동주택과 관련이 없는데도 해당 면적을 포함하여 공동주택의 지하층 건축비를 산정한 데 대해, C는 사전검토서를 작성할 때 이를 검토하지 않은 채 적정하다고 하여 상급자에게 보고하였고 이는 그대로 인정되어 분양가심사위원회에 제출되었다. 그리고 분양가심사위원회에서도 이를 검토하지 않고 그대로 인정하여 오피스텔 및 판매시설의 피트면적에 해당하는 지하층 건축비 총 21억 504만 원이 분양가에 반영되었다.

127) 광고손실료는 운영 중인 지하철 및 지하연결통로 벽체가 공사로 인해 광고 등을 할 수 없을 때 발생하는 손실을 의미하는 것으로 사업주체는 이미 운영 중인 田田을 대상으로 임의로 견적을 받았을 뿐 ΓB지구의 지하연결통로를 시공하는 사업주체와 ☆☆공사 및 남양주시와는 협의가 없었음

128) 지하차도에 광고판 등이 운영되고 있는 경우 광고손실료를 부담하는 경우가 있으나 ΓB 지하연결통로의 경우 광고판 운영계획이 없고, ☆☆공사에서 사업을 추진 중인 지하보도와 ΓB 지하연결통로의 공사시기가 일치하여 광고판 부착 등이 불가능한 점을 감안하여 감사기간 중 사업주체인 88주식회사(대표이사 D)는 대표이사 명의 공문과 함께 4,266,472,380원[(광고손실료 4,892,800,000원 + 관련기술지원비 85,000,000원)×85.71%]을 환불하겠다는 공증 서약서를 제출하였음

- 한편 ΓB 입주자들이 2018. 1. 25. 분양가격에 반영된 지하연결통로가 분양홍보 내용과 다르게 판매시설과 직접 연결된다는 사실에 민원을 제기한 데 대해 지하연결통로를 공동주택과도 연결되도록 사업을 변경추진하고 있음

129) 방습, 방열 등을 목적으로 건물에 소요되는 각종 설비(주로 배관)만을 모아두는 공간(PIT)

[표 35] 공동주택 지하층 건축비 과다 계상 내역

(단위: m², 원)

연번	층수	면적(m²)	위치	m²당 평균 기본형 건축비(주)	과다 계상 금액
계		2,458.32			2,105,049,746
1	지하 2층	1,613.88	오피스텔 하부	856,294	1,381,959,006
2	지하 2층	527.48	판매시설 하부 소화수조	856,294	451,681,439
3	지하 1층	316.96	판매시설 지하	856,294	271,409,301

주: 평균 기본형 건축비는 분양가 심사자료 제출 시 세대별 지하층 면적을 고려한 m²당 건축비를 의미함

자료: 남양주시 제출자료 재구성

관계기관 의견 남양주시는 감사결과에 별다른 이견을 제기하지 않으면서 건축비 가산비용이 합리적으로 계상되지 못한 사항에 대하여는 향후 분양가 심사 운영 시 동일한 사례가 발생하지 않도록 철저히 검토하겠으며, 관련 규정에 맞지 않게 산정된 분양가와 관련된 소송제기 등 분쟁발생에 대해서는 종합적인 법률검토를 거쳐 처리대책을 수립하겠다는 의견을 제시하였다.

조치할 사항 남양주시장은

- ① 앞으로 사업주체가 제출한 분양가 심사자료에 대한 사전검토서를 작성할 때 「주택법」 등 관련법령에 맞게 작성하는 등 분양가 심사 지원 업무를 철저히 하고,
- ② ㄱ비 등의 공동주택 분양가 심사자료 사전검토업무를 부실하게 수행한 관련 자에게는 주의를 촉구하며(주의)
- ③ ㄱ비 등의 공동주택 분양가를 관련규정에 맞지 않게 심사한 분양가심사위원회의 위원에 대해서는 「주택법 시행령」 제68조 등에 따라 해촉하는 등 적절한 조치를 하시기 바랍니다.(통보)

별표 목차

[별표 1] 부적정한 산정사항을 수정한 기본형 건축비 재산정 결과	83
[별표 2] 파일공사비 비교 명세	84
[별표 3] 공동주택 파일공사 반영 현황	86
[별표 4] 표준품셈 변동사항 및 기초파일 길이 조정사항 반영 내역	88
[별표 5] 2호 서식을 적용한 현장 분양가 차감액 분석	89
[별표 6] 분양가심사위원회의 분양가 심의결과 제출 명세	90
[별표 7] 큰츠블록 및 큰키블록의 분양가격 산정내역(분양가심사위원회 신청금액 기준)	91

[별표 1]

부적정한 산정사항을 수정한 기본형 건축비 재산정 결과(2018년 9월 고시 적용지구 기준)

(단위:호, 천 원)

연번	심사기관	단지명	세대수 (A)	지하층 건축비			지상층 건축비		
				고시 기준 지하층 건축비 (B)	산정오류 반영한 지하층 건축비 (C)	차액 (B-C)	고시 기준 지상층 건축비 (D)	산정오류 반영한 지상층 건축비 (E)	차액 (D-E)
계	-	13개 단지	11,535	653,366,981	573,460,199	79,906,782	2,054,499,507	2,145,924,736	-91,425,229
1	서울 특별시 ▷▷구	-	-	-	-	-	-	-	-
2	서울 특별시 ▽▽구	-	-	-	-	-	-	-	-
3	♠♠시	-	-	-	-	-	-	-	-
4	"	-	-	-	-	-	-	-	-
5	"	-	-	-	-	-	-	-	-
6	"	-	-	-	-	-	-	-	-
7	□□시	-	-	-	-	-	-	-	-
8	내공사	-	-	-	-	-	-	-	-
9	"	-	-	-	-	-	-	-	-
10	"	-	-	-	-	-	-	-	-
11	"	-	-	-	-	-	-	-	-
12	☆☆공사	-	-	-	-	-	-	-	-
13	●●공사	-	-	-	-	-	-	-	-

주: ♠♠ 주택모델을 기준으로 산출

자료: 국토부, 건기연 제출자료 재구성

[별표 2]

파일공사비 비교 명세

① 파일자재비

(단위: 원, 본)

구분	규격	본당 파일단가	기본형 건축비 모델 대상 지구 시공 현황(A)		고시된 기본형 건축비 모델 (B)		차액(B-A)
			본수	자재비	본수	자재비	
D500mm	8m	328,823	109	35,841,707	0	0	-35,841,707
	9m	370,832	112	41,533,184	0	0	-41,533,184
	10m	411,367	122	50,186,774	0	0	-50,186,774
	11m	453,384	141	63,927,144	0	0	-63,927,144
	12m	493,933	124	61,247,692	0	0	-61,247,692
	13m	535,942	125	66,992,750	0	0	-66,992,750
	14m	576,477	127	73,212,579	0	0	-73,212,579
	15m	617,023	119	73,425,737	1,220	752,768,060	679,342,323
	16m	657,646	118	77,602,228	0	0	-77,602,228
	17m	699,655	123	86,057,565	0	0	-86,057,565
소계			1,220	630,027,360	1,220	752,768,060	122,740,700
D600mm	7m	401,940	25	10,048,500	0	0	-10,048,500
	8m	450,351	50	22,517,550	0	0	-22,517,550
	9m	505,967	134	67,799,578	0	0	-67,799,578
	10m	562,969	320	180,150,080	0	0	-180,150,080
	11m	618,497	187	115,658,939	0	0	-115,658,939
	12m	675,499	74	49,986,926	0	0	-49,986,926
	13m	731,115	180	131,600,700	0	0	-131,600,700
	14m	788,194	202	159,215,188	0	0	- 159,215,188
	15m	843,722	161	135,839,242	1,412	1,191,335,464	1,055,496,222
	16m	900,702	66	59,446,332	0	0	-59,446,332
	20m	1,125,938	13	14,637,194	0	0	-14,637,194
소계			1,412	946,900,229	1,412	1,191,335,464	244,435,235
합계			2,632	1,576,927,589	2,632	1,944,103,524	367,175,935

② 천공비

(단위: 원, m)

구분	규격	m당 천공단가	기본형 건축비 모델 대상 지구 시공 현황(A)		고시된 기본형 건축비 모델 (B)		차액(B-A)
			천공깊이	자재비	천공깊이	자재비	
D500mm	8m	33,125	818	27,079,688		0	-27,079,688
	9m	32,271	952	30,721,992		0	-30,721,992
	10m	31,511	1,159	36,521,249		0	-36,521,249
	11m	30,974	1,481	45,857,007		0	-45,857,007
	12m	30,531	1,426	43,537,206		0	-43,537,206
	13m	30,157	1,563	47,120,313		0	-47,120,313
	14m	29,446	1,715	50,485,167		0	-50,485,167
	15m	29,200	1,726	50,384,600	14,696	429,123,200	378,738,600
	16m	44,527	1,829	81,439,883		0	-81,439,883
	17m	43,421	2,030	88,122,920		0	-88,122,920
소계			14,699	501,270,025	14,696	429,123,200	-72,146,825
D600mm	7m	37,766	163	6,136,975		0	-6,136,975
	8m	35,737	375	13,401,375		0	-13,401,375
	9m	34,844	1,139	39,687,316		0	-39,687,316
	10m	34,047	3,040	103,502,880		0	-103,502,880
	11m	33,485	1,964	65,747,798		0	-65,747,798
	12m	33,022	851	28,101,722		0	-28,101,722
	13m	32,633	2,250	73,424,250		0	-73,424,250
	14m	31,885	2,727	86,950,395		0	-86,950,395
	15m	31,628	2,335	73,835,566	16,119	509,811,732	435,976,166
	16m	49,556	1,023	50,695,788		0	-50,695,788
	20m	45,253	254	11,471,636		0	-11,471,636
소계			16,121	552,955,701	16,119	509,811,732	-43,143,969
합계			30,820	1,054,225,726	30,815	938,934,932	-115,290,794

③ 파일이음 공사비

(단위: 개소, 원)

구분	명칭	단가	모델 대상사업 투입공사비(B)		고시된 기본형 건축비 모델(A)		차액(B-A)
			개소	파일이음비	개소	파일이음비	
D500mm	파일이음	27,204	241	6,556,164		0	-6,556,164
	이음철물	120,000	241	28,920,000		0	-28,920,000
	소계		241	35,476,164		0	-35,476,164
D600mm	파일이음	32,629	79	2,577,691		0	-2,577,691
	이음철물	170,000	79	13,430,000		0	-13,430,000
	소계		79	16,007,691		0	-16,007,691
합계			320	51,483,855		0	-51,483,855

자료: 건기연 제출자료 재구성

[별표 3]

공동주택 파일공사 반영 현황

(단위: 호, 본, m)

연번	현장명	분양가 심사기관	세대수	파일 총시공량	평균 파일길이
전체 평균 파일길이					8.61 ^{주1}
① 파일길이 15m 미만 소계 (1~54)			37,068	63,869	6.65
1	-	△△구	-	0	0.00
2	-		-	0	0.00
3	-		-	1,342	8.30
4	-		-	1,799	9.53
5	-	▷▷구	-	944	7.47
6	-	▽▽구	-	2,119	11.59
7	-	♡♡시	-	99	10.53
8	-		-	0	0.00
9	-		-	1,553	10.85
10	-		-	127	11.94
11	-		-	0	0.00
12	-		-	0	0.00
13	-	◁◁시	-	1,267	7.00
14	-	♣♣시	-	1,009	5.48
15	-		-	0	0.00
16	-		-	2,537	12.49
17	-		-	2,414	13.05
18	-		-	1,868	10.05
19	-		-	0	0.00
20	-		-	5,164	11.33
21	-	○○시	-	0	0.00
22	-		-	2,032	5.38
23	-		-	1,379	14.54
24	-	◇◇시	-	0	0.00
25	-		-	2,109	7.09
26	-		-	742	7.17
27	-		-	1,698	11.96
28	-		-	0	0.00
29	-		-	0	0.00
30	-		-	1,220	7.59
31	-		-	0	0.00
32	-		-	0	0.00
33	-		-	981	5.68
34	-		-	0	0.00

연번	현장명	분양가 심사기관	세대수	파일 총시공량	평균 파일길이
35	-	▲▲	-	1,153	10.27
36	-		-	1,337	4.22
37	-		-	2979	14.73
38	-		-	8,368	14.68
39	-		-	2,407	12.73
40	-		-	3553	14.00
41	-		-	0	0.00
42	-	LH공사	-	1,197	9.27
43	-		-	1,078	9.18
44	-		-	175	7.85
45	-		-	556	11.43
46	-		-	2,131	12.21
47	-		-	2,072	10.27
48	-		-	987	7.00
49	-	☆☆	-	29	5.90
50	-		-	0	0.00
51	-	■■■	-	1,282	12.63
52	-		-	2,162	13.49
53	-		-	0	0.00
54	-	●●공사	-	0	0.00
② 파일길이 15m 이상 소계 (1~11)			5,944	18,578	18.78
1	-	♡♡시	-	613	20.43
2	-		-	2,310	24.39
3	-	♣♣시	-	3,548	17.68
4	-	▲▲	-	674	17.23
5	-		-	1477	20.18
6	-		-	2,723	20.37
7	-		-	862	17.15
8	-		-	1,904	17.09
9	-		-	1949	16.25
10	-	LH공사	-	1,843	18.34
11	-	■■■공사	-	675	17.48

주: 1. 평균 파일길이 = 각 현장 평균길이의 평균

2. 분양가 심사 신청 전 제출한 착공도면에 파일길이가 표기되지 않아 실시공 수량으로 작성

3. 분양/임대 혼합단지(45, 48, 51~53번)의 경우 1) 사업개요와 공동주택부분 면적, 택지비 가산비 연약지반 공사비(파일)는 분양주택에 해당하는 자료이고, 2) 파일 시공량 및 파일길이는 공급면적 비율(분양주택 공급면적/전체 공급면적)을 적용하여 산출하였음

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

[별표 4]

표준품셈 변동사항 및 기초파일 길이 조정사항 반영 내역

(단위: 호, 천 원)

연번	심사기관	단지명	세대수 (A)	지하층 건축비			지상층 건축비		
				고시기준 지하층 건축비 (B)	표준품셈 변동, 기초파일을 반영한 지하층 건축비 (C)	차액 (B-C)	고시기준 지상층 건축비 (D)	표준품셈 변동을 반영한 지상층 건축비 (E)	차액 (D-E)
계	-	13개 단지	11,535	653,366,981	550,788,365	102,578,616	2,054,499,507	2,041,634,764	12,864,743
1	서울 특별시 ▷▷구	-	-	-	-	-	-	-	-
2	서울 특별시 ▽▽구	-	-	-	-	-	-	-	-
3	♠♠시	-	-	-	-	-	-	-	-
4	"	-	-	-	-	-	-	-	-
5	"	-	-	-	-	-	-	-	-
6	"	-	-	-	-	-	-	-	-
7	□□시	-	-	-	-	-	-	-	-
8	ㄴㄴ 공사	-	-	-	-	-	-	-	-
9	"	-	-	-	-	-	-	-	-
10	"	-	-	-	-	-	-	-	-
11	"	-	-	-	-	-	-	-	-
12	☆☆ 공사	-	-	-	-	-	-	-	-
13	●● 공사	-	-	-	-	-	-	-	-

주: 기본형 건축비 모델인 ♠ 모델을 기준으로 산출

자료: 국토부, 건기연 제출자료 재구성

[별표 5]

2호 서식을 적용한 현장 분양가 차감액 분석

(단위: 호, 억 원, %, 원/㎡)

구분	지구명	세대수	친환경주택 가산비		면적 대비 절수설비, 단열재 공사비 등 공제액
			인정액	비율	
적정 공제액		-	-	-	24,501
□□시	-	-	18.4	2.6	9,921 (적정 공제액 대비 40%)
	-	-	53.3	3.1	64,692 (적정 공제액 대비 264%)
서울특별시	-	-	77.4	8.9	19,202 (적정 공제액 대비 78%)
	-	-	34.9	5.8	30,968 (적정 공제액 대비 126%)
경기도	-	-	22.9	8.4	21,910 (적정 공제액 대비 89%)
	-	-	117.9	7.5	15,010 (적정 공제액 대비 61%)
	-	-	176.4	7.6	15,071 (적정 공제액 대비 61%)

- 주: 1. 분석 대상: 대기전력차단장치, 실별온도조절기, 절수설비, 고효율조명, 단열재 공사비
 2. 적정 공제액: 대기전력차단장치(1,730원/㎡), 실별온도조절장치(1,719원/㎡), 절수설비(7,166원/㎡), 고효율조명(6,844원/㎡), 단열재(13,473원/㎡)
 3. 적정 공제액(단열재): 기본형 건축비 모델에 반영된 단열재의 건축 자재 데이터 속성 정보 조사(사단법인 한국물가정보, 2018) 자료를 통해 산출
 4. 적정 공제액(대기전력차단장치, 실별온도조절기, 절수설비, 고효율조명): 자재의 규격에 따른 단가를 표준화하기 어려워, 기본형 건축비 모델사업(하남미사 주택사업)에 반영된 설계가격 적용
 5. 고효율기자재, 신재생에너지, 기밀 창호 등의 공사비는 지구별로 적용 여부가 상이하고, 제품의 적정 단가 등을 산출하기 어려워 분석 대상에서 제외

자료: 건기연, LH공사, 분양가 심사기관 제출자료 재구성

[별표 6]

분양가심사위원회의 분양가 심의결과 제출 명세^{주)}

연번	분양가심사위원회 개최시기(연월)	시·도	시·군·구	소재지	자료제출시기
1	'17. 7.	-	△△구	ㄱ	미제출
2	'17. 8.	-	△△구	ㄴ	미제출
3	'17. 12.	-	△△구	ㄷ	미제출
4	'17. 10.	-	△△구	ㄹ	미제출
5	'19. 3.	-	▷▷구	ㅁ	미제출
6	'19. 3.	-	▽▽구	ㅂ	미제출
7	'17. 2.	-	♡♡시	ㅅ	미제출
8	'17. 4.	-	♡♡시	ㅇ	미제출
9	'17. 6.	-	♡♡시	ㅈ	미제출
10	'17. 6.	-	♡♡시	ㅊ	미제출
11	'17. 6.	-	♡♡시	ㅋ	미제출
12	'17. 7.	-	♡♡시	ㅌ	미제출
13	'17. 9.	-	♡♡시	ㅍ	미제출
14	'18. 3.	-	♡♡시	ㅎ	미제출
15	'17. 7.	-	◁◁시	ㄱ	미제출
16	'18. 4.	-	♣♣시	ㄷ	미제출
17	'18. 4.	-	♣♣시	ㅅ	미제출
18	'18. 4.	-	♣♣시	ㅈ	미제출
19	'18. 5.	-	♣♣시	ㅊ	미제출
20	'18. 11.	-	♣♣시	ㄱ	미제출
21	'18. 12.	-	♣♣시	ㄴ	미제출
22	'19. 3.	-	♣♣시	ㄷ	'19년 2분기
23	'19. 3.	-	♣♣시	ㄹ	미제출
24	'17. 6.	-	○○시	ㅁ	미제출
25	'17. 8.	-	○○시	ㅂ	미제출
26	'17. 12.	-	○○시	ㅅ	미제출
27	'17. 3.	-	◇◇시	ㅇ	미제출
28	'17. 8.	-	◇◇시	ㅈ	미제출
29	'17. 8.	-	◇◇시	ㅊ	미제출
30	'17. 8.	-	◇◇시	ㅋ	미제출
31	'17. 1.	-	◇◇시	ㅌ	미제출
32	'17. 11.	-	◇◇시	ㅍ	미제출
33	'17. 11.	-	◇◇시	ㅎ	미제출
34	'17. 11.	-	◇◇시	ㄴ	미제출
35	'18. 1.	-	◇◇시	ㄷ	미제출
36	'18. 3.	-	◇◇시	ㄹ	미제출
37	'18. 8.	-	◇◇시	ㄴ	'18년 4분기
38	'17. 4.	-	□□시	ㅁ	미제출
39	'17. 4.	-	□□시	ㅂ	미제출
40	'17. 8.	-	□□시	ㅅ	미제출
41	'17. 12.	-	□□시	ㅇ	미제출
42	'17. 12.	-	□□시	ㅈ	미제출
43	'17. 12.	-	□□시	ㅊ	미제출
44	'17. 12.	-	□□시	ㅋ	미제출
45	'17. 12.	-	□□시	ㅌ	미제출
46	'17. 12.	-	□□시	ㅍ	미제출
47	'18. 3.	-	□□시	ㅎ	미제출
48	'18. 3.	-	□□시	ㄱ	미제출
49	'18. 3.	-	□□시	ㄴ	미제출
50	'18. 11.	-	□□시	ㄷ	'19년 1분기

주: 2017. 1. 1.부터 2019. 3. 31.까지 지자체에서 분양가 심사가 이루어진 심의결과가 2019년 4월 말까지 국토부에 제출되었는지 여부를 확인한 사항

자료: 국토부 제출자료 재구성

[별표 7]

르춑블록 및 르크블록의 분양가력 산정내역(분양가심사위원회 신청금액 기준)

(단위: 백만 원)

구분	세부 항목			르 톨	르 크	
택지비	택지감정평가금액			54,604	123,779	
	가산비	감정평가수수료		60	117	
	소계			54,664	123,896	
건축비	기본형 건축비	지상층건축비		80,633	177,224	
		지하층건축비		15,965	30,561	
		계		96,598	207,785	
	건축비 가산비	법정초과복리시설		185	950	
		공동주택성능등급 가산비		1,613	3,545	
		친환경 주택건설	에너지절약형 친환경주택	2,261	4,900	
		인텔리전트 설비	홈네트워크		2,936	6,899
			초고속통신특등급		1,410	3,054
			에어컨냉매배관		2,020	4,375
			기계환기설비		1,958	4,249
		계		12,383	27,972	
	소계			108,981	235,757	
합계			163,645	359,653		

자료: 부산도시공사 제출자료 재구성