

■ 나의 민원 인쇄하기

*인쇄 페이지 열람 시 인쇄 이력이 기록됩니다.

인쇄자 : 오**욱

[민원인입력사항]

신청번호	1AA-1612-050023	신청일	2016-12-09 09:29:35
신청인구분	개인		
신청인이름	오**욱		
연락처		휴대전화	[REDACTED]
주소	[51166] 경상남도 창원시 의창구 태복산로11번길 22, [REDACTED]		
진행상황통보방식	진행상황통지방식(전자우편, 휴대전화문자메시지), 민원답변통지방식(전자우편)		
이메일	[REDACTED]@hanmail.net		

[민원신청내용]

민원제목	공공건설임대주택 분양전환가격 산정기준 중 "분양전환 당시의 건축비 가산항목"산정 방법
민원내용보기	<p>격무에 수고많으십니다.</p> <p>공공건설임대주택 분양전환가격 산정기준 중 "산정가격의 기초가 되는 분양전환 당시의 건축비 가산항목 산정방법" 대한 질의입니다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 적용법령 : 임대주택법 시행규칙(2014. 7. 16. 국토교통부령 제113호로 전부개정되기 전의 것) 질의개요 위 규칙 별표 1. 2. 다. 산정가격 중 "분양전환당시의 건축비"는 분양전환 당시에 건축물 가 수준을 반영하여야 하므로 당연히 분양전환당시의 표준건축비로 계산하여야 합니다. 그리고 건축비에 가산할 수 있는 비용 또한 분양전환 당시의 표준건축비로 계산하여야 합니다.(예. 철근콘크리트 라멘구조는 분양전환 당시의 표준건축비의 5%를 더하고, 철골조는 분양전환 당시의 표준건축비의 16% 더하고, 발코니 새시 일괄시공금액은 분양전환당시의 표준건축비의 5%를 더합니다.) 하지만 발코니 확장비용을 어떻게 산정 하는지에 대한 명시적인 기준은 없습니다. 질의사항 (1) 산정가격을 계산할 때(건설원가를 계산할 때가 아닙니다.) 분양전환 당시의 표준건축비에 가산할 수 있는 "발코니 확장비용"은 분양전환 당시에 발코니를 확장하면 소요 될 것이라 예상되는 비용인지(즉 분양전환 당시의 건축물가 수준을 반영하여 발코니 확장비용을 산정해야 하는지) 아니면 입주자 모집공고시점의 발코니 확장비용을 가산해야 하는지

(2) 만약 분양전환 당시의 물가 수준을 반영하여 산정해야 된다면 구체적으로 어떻게 산정해야 되는지. 일반분양아파트의 분양가 상한제 심사할 때 참고되는 국토부의 "공동 주택 발코니 확장비용 심사기준"대로 하면 되는지.

(3) 만약 산정가격을 계산할 때도(건설원가 계산이 아니라 산정가격 계산입니다.) 발코니 확장비용을 입주자 모집공고 시점의 비용으로 가산해야 된다면, 다른 가산비용(예. 건축구조에 따른 가산비용, 발코니 새시 일괄시공비용 등)은 분양전환 당시의 시점의 비용을 가산하는데 유독 발코니 확장비용만 입주자 모집공고 시점의 비용으로 가산되어야 하는 논리적인 이유가 있는지.

심도있게 검토하신 후 회신하여 주시기 바랍니다. 감사합니다.

첨부파일 첨부파일 없음

[처리기관정보]

처리기관	국토교통부 주택토지실 주택정책관 주거복지기획과		
담당자(연락처)	지영근 (044-201-3362)		
접수일	2016-12-09 17:16:10	처리기관 접수번호	2AA-1612-063123
답변일	2016-12-13 09:58:39		
답변내용	1. 평소 국토교통행정에 관심과 애정을 가져 주신 점에 감사드립니다.		

2. 귀하께서 문의하신 사항에 대하여 아래와 같이 답변 드립니다.

< 질의요지 >

가. 공공건설임대주택 분양전환 산정기준 중 분양전환 당시의 건축비 가산항목 산정방법

< 답변내용 >

가. 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준 중 건축비 가산항목에 대하여 구 「임대주택법 시행규칙」 별표1 제2호라목 중 1) 바)항목에서 정하고 있는 바, 임대사업자가 발코니 새시를 한꺼번에 시공하는 주택인 경우 표준건축비의 100분의 5 이내에서 드는 비용 및 임대사업자가 발코니를 확장하는 주택인 경우 발코니 확장비용 등을 규정하고 있습니다.

먼저, 별표1 제1호나목에서는 건설원가와 산정가격을 구분하여 정하고 있는바, 건축비에 대하여 건설원가 산정 시에는 최초 입주자 모집 공고 당시의 건축비(상한 가격은 표준건축비)로 하고, 산정가격 산정 시에는 분양전환 당시의 표준건축비로 하고 있습니다.

이에 따라 가산하는 항목 중 표준건축비로 그 비용이 산출되는 가산비용도 각각의 산정방식(건설원가 혹은 산정가격)에 따라 적용되는 표준건축비도 달라진다고 볼 수 있습니다.

다만, 별표1 중 건축비에 그 밖에 가산할 수 있는 항목에서 (5) 발코니 확장비용에 대하여는 표준건축비로 산출되는 것이 아니며, 구체적인 산정기준 및 시점에 대한 사항이 별도로 정하고 있는 사항이 아니기 때문에 해당 단지의 구체적인 제반사정에 따라 다르게 판단될 수 있을 것입니다.


발코니확장비용 등 가산비용은 건축비에 가산하여 표준임대보증금 및 표준임대료 등을 산정하면서 반영되는 항목이므로, 입주자모집공고 당시에 정한 금액으로 분양전환 당시에도 적용하는 것이 바람직하다고 볼 수 있습니다. 다만, 이러한 것은 건설원가에 해당하는 것이며, 산정가격 산정시 건축비는 분양전환 당시의 표준건축비로 하므로 가산 항목의 적용시점도 분양전환 당시로 보아야 할 것으로 사료된다는 점을 알려드립니다.

따라서 건설원가에 대한 산정방식과 산정가격에 대한 산정방식 등을 구분하여 건축비에 가산할 수 있는 방식도 다르게 판단하는 것이 타당할 것으로 판단되오니, 이점 참고하시기 바랍니다.

아울러, 공공건설임대주택 분양전환가격 산정 시, 발코니 산정기준에 대하여 상기에서 말씀드린 것과 같이 법령에서는 별도로 정하고 있는 바가 없으나, 질의하신 것과 같이 다른 법령에서 해당 사항에 대하여 정한 바가 있으며 이를 참조할 수 있다는 점을 알려드리나, 이는 임대주택에는 적용되는 법령이 아니므로 그 적용 여부에 대하여 말씀드리기 어렵다는 점 양해바라며 분양전환승인권자인 관할 시장·군수·구청장에게 구체적인 사항을 문의하여 주시기 바랍니다.

3. 회신내용에 대하여 추가 질문이 있으실 경우 주거복지기획과(044-201-3362담당: 지역근 주무관)로 문의하시면 성심성의껏 답변해 드리겠습니다. 감사합니다. 끝.

답변첨부파일

 민원신청서.htm

인쇄