

아파트 분양원가의 검증가능성 제고방안

Improving Assessment Methods for New Apartment Sales Price

안균오 서울시립대학교 산업경영연구소 선임연구원 (제1연구자)

변창흠 세종대학교 행정학과 교수 (교신저자)

※ 주요단어: 분양원가, 분양가격, 아파트

목 차

- I. 서론
- II. 분양가격과 주택가격 간의 관계
 - 1. 아파트 분양가격의 결정방법에 대한 논의
 - 2. 분양원가공개와 주택가격 간의 관계
- III. 분양가격 구성요소 및 재구성 방법
 - 1. 분양가격 구성요소
 - 2. 분양가격 구성요소의 재구성
 - 3. 현행 분양원가공개 제도에 적용방법
- IV. 사례를 통한 분양원가공개 제도개선 방안의 검증
 - 1. 현행 분양원가공개 항목을 이용한 검증결과
 - 2. 분양원가공개 제도개선 방안을 이용한 검증결과
- V. 결론 및 정책제언

I. 서론

아파트 가격이 급격하게 상승하면서 아파트 분양가에 대해 관심이 집중되고 있다. 한편으로는 아파트 분양가를 낮춤으로써 기존 재고 주택가격을 낮출 수 있을 것인가에 대한 기대 때문이고, 다른 한편으로는 높은 분양가가 오히려 기존 재고 주택가격을 인상시켜 왔다는 비판 때문이다. 그동안 많은 연구에서 아파트 분양가격과 기존 재고 주택가격은 직접적인 인과관계가 없는 것으로 밝혀졌지만(권태연, 2004; 윤승봉 외, 2004; 장성수, 2005 등), 1999년 아파트 분양가격의 자율화 이후 분양가격과 주택가격 지표가 동반 상승하면서 세간의 관심은 여전히 높은 분양가격 수준에 맞추어져 있다.

2003년 하반기부터 시작된 아파트 분양원가 공개 주장은 택지개발사업 등 공공택지 내 주택건설업체들이 과도한 이익을 내고 있다는 사회적 비판에서부터 출발하였다(장영희·박인석, 2006). 분양원가를 공개하도록 유도하여 건설업체들에게 과도한 개발이익이 돌아간다는 점을 밝힘으로써 높은 분양가 책정을 억제하겠다는 것이다. 그러나 원가공개 효과에 대해서는 민간건설업체와 전문가들뿐만 아니라 대한주택공사와 같은 공공기관마저도 부정적이다. 선분양 제도하에서 공개된 원가는 여전히 추정가격일 뿐이기 때문에 원가내역을 공개하더라도 검증하기가 어렵다는 것이다.

이러한 반발에도 불구하고 아파트 분양원가 공개는 점차 제도화되고 있다. 2004년 '주택공급제도검토위원회'를 통해 원가연동제나 주요 원가항목 공개 등이 이루어지게 되었으며 마침내 서울시에서는 은평뉴타운에 대해 후분양제 실시를 발표

하게 되었다. 또한 정부는 '분양가제도개선위원회'를 구성하여 분양원가 공개의 범위와 방법 등을 종합적으로 검토하여 발표하기로 하였다.

분양원가 공개를 둘러싼 논쟁에서 핵심은 공개의 대상이 되는 주택의 범위, 분양원가의 구성항목의 종류, 공개된 분양원가 자료의 신뢰성 문제, 적절한 분양원가의 수준 등이라 할 수 있다. 정부는 분양원가 공개의 대상범위와 분양원가 구성항목까지 포괄적으로 채택가능한 대안으로 열어둔 상태에서 분양가제도개선위원회를 통해 심도 있게 검토할 예정이다.

그러나 이러한 문제가 해결되더라도 여전히 분양원가 공개자료를 작성하기 위한 합리적인 기준과 자료의 신뢰성 문제, 검증가능성 문제는 남게 된다(장영희·박인석, 2006). 분양원가 공개는 분양가격이나 기존 재고주택가격을 인하시킬 것인지의 문제와 무관하게 선분양 체제에서 소비자에게 알 권리를 충족하게 하고 건설산업의 투명성을 제고할 수 있다는 점에 대해서는 누구나 동의하고 있다. 때문에 공개된 분양원가의 신뢰성을 확보하기 위해서는 자료공개를 위한 객관적인 기준을 마련하고 공개된 자료를 사전적·사후적으로 검증할 수 있는 방안을 마련하는 것이 시급하다.

이 연구는 현행 분양원가 공개제도를 재평가하여 분양원가를 어느 정도 검증가능anz를 분석한 후 공개된 분양원가의 신뢰성과 검증가능성을 높일 수 있는 방안을 도출하고자 한다. 이를 위해 분양원가 구성요소에 관한 선행연구 검토와 사례분석을 통하여 분양가격의 구성요인과 그 영향을 살펴보고, 검증가능성을 제고할 수 있도록 분양원가 구성항목을 재구성하였다.

또한 이 항목과 기존의 공개항목을 비교하여

객관적 자료 확보가능성과 검증가능성이 어느 정도 제고되는지를 평가하고 향후 제도개선 방안을 제안하였다.

II. 분양가격과 주택가격 간의 관계

1. 아파트 분양가격의 결정방법에 대한 논의

아파트 분양가격은 생산에 투입된 비용(Cost) 개념인 생산원가¹⁾(혹은 총 원가)와 여기에 이윤과 리스크비용이 포함된 생산자 판매가격(분양가격, Sale Price), 또 이외의 시장에서 거래되는 시장거래가격(Price)의 개념으로 구분할 수 있을 것이다. 우리가 흔히 ‘분양가격’(혹은 분양가)이라고 하는 것은 생산자 판매가격에 해당되며, 분양 이후 재고주택으로 거래되는 경우에는 시장거래가격이 적용된다.²⁾

아파트 분양가격을 구성하는 생산원가는 택지비, 건축비, 자금조달비용, 기타 부대비용 등으로 구성되어 있다.³⁾ 주택건설사업 역시 이윤추구를 목적으로 하는 기업활동의 하나인 점을 고려하면 생산자 판매가격은 당연히 생산원가보다는 높아야 할 것이다. 생산원가 외에 이윤이 추가되어야 하며, 자금조달에 따른 금융비용이나 사업기간의 장기화에 따른 각종 리스크 비용이 개발비용의 항목

으로 판매가격에 포함될 것이기 때문이다. 그러나 판매가격은 동시에 시장거래가격과 밀접한 영향을 맺고 있다. 즉, 판매시점의 주택경기나 공급업체들의 판매전략에 따라 기존 재고주택의 가격에 근접한 수준에서 조금 낮게 혹은 조금 높게 책정되기 때문이다.⁴⁾

이러한 결과로 일반적인 분양가격은 주택건설에 소요되는 순수한 생산원가와 기업의 이윤 및 일부 사업리스크에 대한 화폐가치로 구성되는 판매가격으로 구성되지 않고, 주택건설사업의 내외부 요인과 주변시세 및 미래시세는 물론 가수요를 감안한 시장거래가격과 인근지역의 선행 분양가 수준에서 분양가격이 결정되고 있다. 실제 건설업체들에 대한 설문조사 결과 분양가격을 인근지역에서 분양된 주택의 분양가격을 참고로 설정하는 업체들이 76.7%에 이르고 있으며, 기존 주택을 참고로 하는 경우가 14.1%, 수요자의 지불의사 가격을 파악하여 이를 기준으로 하는 경우는 3.0%에 그치고 있다. 반면, 생산자 판매가격이라 할 수 있는 원가연동제 방식 또는 그와 유사한 수준에서 추가적인 적정이윤을 감안하여 분양가격을 결정하는 업체는 6.1%에 머물고 있다.⁵⁾

일반적으로 분양가격의 결정에는 외부적 요인으로서 사회·심리적 요인, 경제·산업적 요인, 행정·제도적 요인, 지역·입지적 요인 등이, 내

1) 원가는 재료비·노무비·경비로 구성된다. 그것은 다시 각 제품에 직접 부과할 수 있는 직접비와 여러 제품의 생산에 대하여 공통으로 쓰이는 간접비로 세분된다. 직접비 중 제조에 소요된 간접비를 포함한 것을 제조원가라 하며, 일반적인 상품은 여기에 관리비용과 판매비용을 더하여 총 원가라고 한다. 원가에는 보통 이상적(異常的)인 원인에서 초래된 것은 포함하지 않는다.

2) 김현아·백성준·김우영. 2004. “아파트 분양가격의 상승원인과 가격결정구조 분석”. 한국건설산업연구원 : p27.

3) 지난 2월 정부가 주택법 개정을 통하여 공개하고 있는 분양원가 7개 항목은 택지비(공공택지의 경우 택지매입원가), 직접공사비, 간접공사비, 설계비, 감리비, 부대비, 가산비용 등이다(주택공급에 관한 규칙 제13조의3).

4) 김현아·백성준·김우영. 앞의 논문 : p27.

5) 권오현·정제호. 2004. 11, “건설업체의 사업타당성조사·분석 실태 연구”. 한국건설산업연구원 : p62.

부적 요인으로서 층별 요인, 동일 층 내 위치별 요인, 동 위치별 요인 등이 복합적으로 영향을 미친다⁶⁾. 주택사업자는 생산원가와 내외부적인 요인을 종합적으로 고려하여 분양가격을 결정하게 된다. 이 경우 분양가격 결정에서 가장 중요한 영향을 미치는 구성항목은 토지비와 건축비, 금융비라 할 수 있다.

김광호(2006)⁷⁾의 연구사례에서는 분양가격의 구성항목을 용지비, 공사비(외주비 포함), 판매비, 기타사업비, 금융비로 구분하여 분양원가에서 용지비가 47.2~58.0%, 공사비가 18.8~30.6%, 금융비가 15.2~17.5%를 차지하고 있는 것으로 나타났다. 정대석·서민석(2005)⁸⁾의 도시개발사업에 있어서의 연구사례 수지항목의 비용항목은 토지비, 공사비, 사업경비, 영업 외 비용으로 구분하여 고양과 용인지역의 도시개발사업 사례를 기준으로 토지비(23.8~35.9%)와 공사비(43.0~58.1%), 이자비용인 영업 외 비용(8.2~11.0%)이 가장 높은 비중을 차지하고 있음을 보여주고 있다. 최유현(2005)⁹⁾의 연구사례에서도 이와 유사하게 토지비가 21.7~32.7%, 공사비가 46.5~58.3%, 금융비가 6.2~11.5% 등의 비중을 차지하고 있는 것으로 나타났다.

이상과 같이 아파트 분양가격을 결정하는 구성요인 중에서 가장 큰 비중을 점유하는 것이 토지비와 공사비 등 분양원가임에도 불구하고, 실제

주택시장에서는 신규 분양아파트의 가격이 기존 재고주택 가격에 가장 큰 영향을 받고 있다는 인식 때문에 소비자와 시민단체들은 책정된 아파트 분양가격이 과연 적정한 것인지에 대해 지속적으로 문제를 제기하고 있다. 그 결과 공영주택의 분양원가 내역을 공개하였음에도 불구하고 실효성과 객관성에 대해 신뢰를 받지 못하고 있다.

2. 분양원가공개와 주택가격 간의 관계

분양원가공개 주장의 기저에는 분양원가를 공개함으로써 생산원가와 무관하게 높은 수준으로 책정된 분양가격의 인하를 유도하고자 하는 의도가 내재되어 있다. 더 나아가 신규주택의 분양가격이 기존 재고주택의 가격을 인하시키는 계기가 될 것이라 생각한다.

이러한 주장에는 기본적으로 주택은 시장재라기보다는 공공재적 성격을 띠고 있다는 인식이 포함되어 있다(김용창, 2004). 건설업체가 높은 분양가를 책정하여 폭리를 취하고 있으며 높은 분양가격이 주변 주택가격의 상승을 유도하고 있으므로 분양가를 저렴하게 책정할 수 있도록 분양가 상한제나 분양가의 원가연동제를 실시해야 한다는 주장으로 이어지고 있다.

그러나 분양가격 공개는 현실적으로 불가능할 뿐만 아니라 부동산 가격의 인하효과도 기대하기

6) 분양가격 결정요인에 대해서는 허은, 1999. "아파트 분양가격 결정 영향요인 연구"; 신우식·박근준, 2005. "공동주택 개발사업 타당성 분석대상 항목의 평가기준 설정" 등을 참조.

7) 김광호, 2006. 3. "공동주택사업의 수지분석 항목에 대한 민감도 분석에 관한 연구". 한국건설관리학회논문집 제7권 제1호 : pp100-109.

8) 정대석·서민석, 2005. 5. "도시개발사업의 수익성 분석 연구". 대한국토·도시계획학회지 제40권 제7호 : pp57-72.

9) 최유현, 2005. "아파트 분양사업시 예비적 타당성 검토단계의 투입비용 추정방법에 관한 연구". 건국대학교 석사학위 논문 : pp30-72.

어려울 것이라는 반대 주장도 만만치 않다. 이 주장의 근거에는 민간주택사업의 자율성을 최대한 존중하여 주택공급을 확대하는 것이 주택시장의 안정화를 위해 최선이라는 인식이 내재되어 있다. 또한 분양주택의 가격이 기존 주택의 가격을 결정 짓는 요인이 되지 못한다는 실증연구도 이러한 주장의 핵심적인 근거로 활용되고 있다.

윤승봉·장봉규·정창무(2004)는 그랜저 인과관계분석을 통하여 서울의 아파트시장에서 분양된 신규 아파트의 분양권 가격변동이 기존 아파트 가격변동의 원인이 되는 것이 아니라, 오히려 기존 아파트 가격변동이 분양권 가격변동의 원인이 된다는 점을 밝혔다.

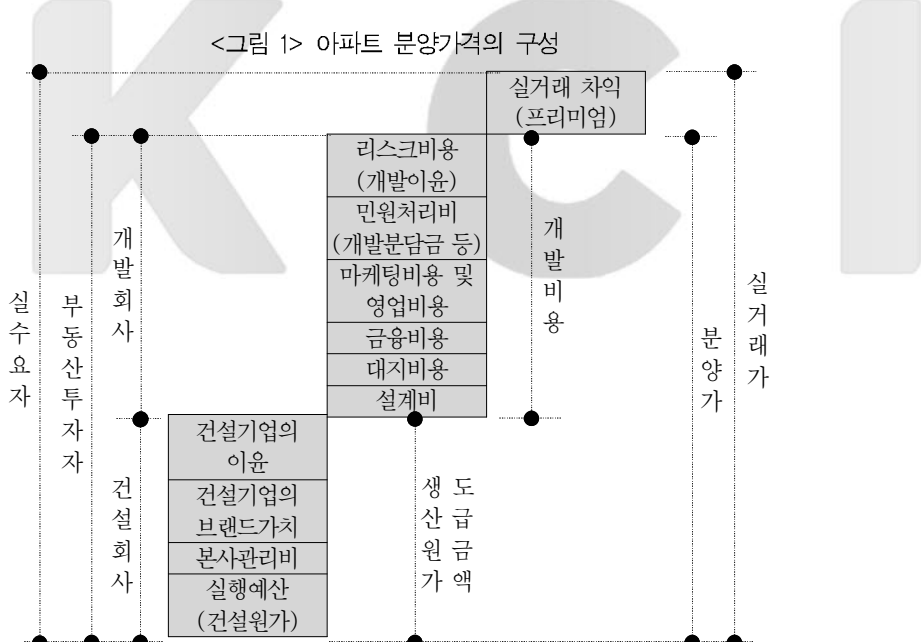
장성수(2004)도 서울지역 월별 매매가격과 동시분양가격 간의 관계를 분석한 결과 두 변수 사이의 인과관계를 확인하지 못했으며, 기존 주택가

격의 변동은 분양권 가격변동보다는 GDP 상승, 소비자 물가 상승, 도시근로자 평균가계 소득증가 등에 의해 결정됨을 밝혔다.

권태연(2004)도 분양권 가격의 변동이 지역의 중고주택 매매가의 변동에 의해 좌우되며, 신규 주택의 시장가격은 직접적으로 분양가와 무관하게 결정됨을 밝혔다.

이창무(2004)도 이러한 논의를 정리하면서 분양가 규제와 공개 등의 정책이 기존 주택가격의 안정을 초래하기보다는 주택건설과정에서 발생하는 개발이익의 배분구조를 변화시키는 효과만 있을 뿐이라고 주장하였다. 정부의 개입을 통해 분양가격을 인하하는 경우 주택건설자의 개발이익을 주택 피분양자에게 재배분하는 결과로 귀결될 가능성이 높다는 것이다.

이러한 분석의 결과는 전체 주택시장에서 신규



자료: 김현아·백성준·김우영. 2004. "아파트 분양가격의 상승원인과 가격결정구조 분석". 한국건설산업연구원 : p28.

분양주택이 차지하는 물량이 지역별로 3~5% 수준에 불과하기 때문에 높은 분양가 책정이 전체 주택시장의 변화를 초래하지는 못한 것으로 이해할 수 있다. 그러나 최근 판교, 운정, 은평 등 공영 개발사업 지구 내 분양주택의 높은 분양가가 수도

권 전체의 주택가격 상승을 유발한 점을 고려하면, 심리적인 요소와 결합되는 경우 분양가 수준이 여전히 주택시장에 적극적인 영향을 미칠 수 있음을 확인할 수 있다.

<표 1> 주택건설사업 단계별 분양원가 구성요소

세부사업추진절차	분양가격 결정요소		
부지매입단계	용지비	토지매입비	토지대
		이전비용	취득세, 등록세, 농특세, 교육세, 명도비 인지세, 채권매입, 법무수수료, 중개료
		제세공과금	종합토지세, 도시계획세, 교육세, 공동시설세, 농어촌특별세
사업승인단계	외주비	외주용역비	설계비, 교통영향평가수수료, 환경영향평가수수료, 지질조사 및 측량비
	기타비	기타 영업비	조합대여비, 이주비 등
분양승인단계	기타비	인허가비용	인허가비, 채권/공채매입, 신탁등기비, 감정평가수수료, 문화재지표조사수수료
		제반부담금	학교용지부담금, 광역교통부담금, 상하수도부담금, 도시가스부담금, 지역난방부담금, 대체농지부담금, 대체산림부담금, 기반시설부담금 등
	금융비	PF 금융비	취급수수료, 신탁수수료, 대리사무용역비
분양 및 공사단계	외주비	외주용역비	감리비
	공사비	도급공사비	도급공사(직영일 경우 직접공사비)
		기타 공사비	철거비, 민원처리비, 인입공사비, 도로공사비, 미술품장식비
	판매비	M/H 관리비	부지임차료, M/H 공사비, M/H 운영비
		분양 경비	분양대행수수료, 광고홍보비
		기타 판매비	분양보증수수료, 보증수수료(경비)
	금융비	PF금융비	PF금융이자, 조기상환수수료
기타 금융비		건설자금이자, 중도금이자	
준공 및 사후단계	기타비	제반부담금	개발부담금, 국공유지사용료 등
		보존등기비	취득세, 등록세 등
		사후관리비	입주관리비, 초기관리비, 하자보증비
	금융비	PF금융비	PF금융이자, 조기상환수수료
기타 금융비		중도금이자	

III. 분양가격 구성요소 및 재구성 방법

1. 분양가격 구성요소

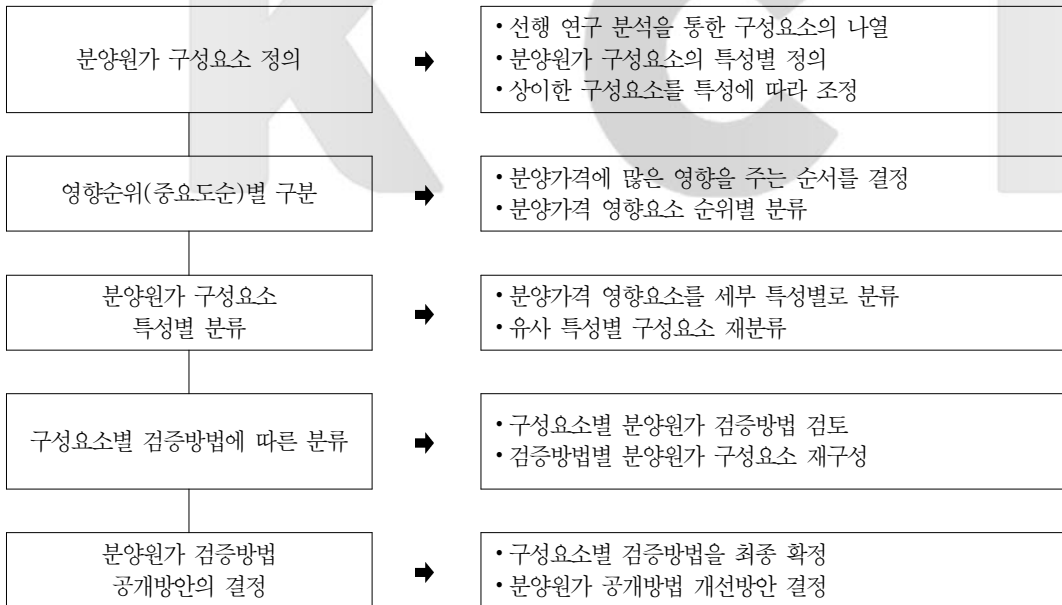
아파트의 분양가격은 생산원가 측면의 가격, 최초 판매가격과 시장에서의 거래가격, 개발수익(리스크 보전비용)으로서의 가격 등 크게 3가지 측면에서 살펴볼 수 있다.

첫째, 생산원가 측면의 가격은 2개의 큰 비용 항목들(건설원가, 개발비용)이 존재하는데 건설원가는 건설회사가 사업시행자인 개발회사로부터 해당 아파트를 건설하기 위하여 도급을 받는 금액으로 실행예산과 본사관리비, 이윤으로 구분된다. 개발비용에는 설계비, 대지비용, 금융비용, 마케팅 및 영업비용, 민원처리비 등과 리스크비용이 포함된다.

둘째, 최초 판매가격과 시장에서의 거래가격 측면에서는 경기가 상승국면이어서 수요자가 많은 경우 판매가격은 재고주택의 가격보다 조금 높거나 비슷한 수준에서 책정될 것이고, 만약 반대의 경우라면 주변 시세보다 조금 낮은 수준에서 책정될 것이며, 우리나라 아파트 분양방식의 특징인 선분양제도하에서 건설업체는 주택건설 기간 동안 발생할 수 있는 미래의 불확실성에 대한 위험을 분양가에 반영하여 생산 원가보다 높게 분양가를 책정하고 있다¹⁰⁾.

셋째, 개발수익(리스크 보전비용) 측면의 가격은 일반적으로 분양가에는 눈에 보이지 않는 비용 항목들이 많이 있으나, 이들 대부분을 수익으로 이해하는 경향이 있는데, 그중에 대표적인 항목이 리스크 보전에 대한 비용으로 이 비용은 공식적으로 비목에 포함되는 사항은 아니지만 실제 개발사

<그림 2> 분양원가 구성요소의 재구성 절차



10) 박재룡. 2003. "분양제도 개선방안". 삼성경제연구소 ; 김현아·백성준·김우영. 앞의 논문 : p31.

업의 경우 개발회사에서 프로젝트의 성격에 따라서 이 비용의 대소를 판단하여 분양가격에 반영된다는 것이다.¹¹⁾

분양원가 구성요소를 주택건설사업 단계별로 살펴보면 부지매입, 사업승인, 분양승인, 분양 및 공사, 준공 및 사후관리 등의 단계로 구분할 수 있으며, 각 사업단계별 분양가격의 구성요소들은 앞서 살펴본 <표 1>과 같다.

2. 분양가격 구성요소의 재구성

분양가격의 구성요소는 사업주체별, 사업유형별, 사업단계에 따라 다양하게 나타나고 있음을 살펴본 바 있으나, 이를 분양가격의 결정요인에 영향을 미치는 영향별로 단순화하면 토지비(용지비), 공사비, 용역비(외주비), 판매비, 간접비(기타사업비), 금융비(영업 외 비용) 등으로 재구성할 수 있다. 본 연구에서는 다음의 단계적 절차에 따

라 분양원가의 구성요소를 분양가격 결정에 중요한 요소별로 단순화하여 재구성하고 있으며, 이를 용이하게 검증할 수 있는 방안을 제안하고 있다.

먼저, 분양원가 구성요소별 특성요인은 1차적 특성으로 공사성과 비공사성으로 구분하고 2차적 특성으로 비공사성 요소를 용역비와 수수료, 일반경비의 특성으로 구분하였으며, 이를 다시 최종적으로 대외적인 공신력을 가진 증빙자료에 의한 검증가능성과 이러한 증빙자료의 공공기관 발행여부에 따른 검증신뢰성을 기준으로 구분하였다.

다음으로 분양원가 구성요소별 특성요인에 의해 구분된 구성요소를 분양가격 결정에 영향을 미치는 중요도순으로 나열한 후 이를 분양원가 공개를 위한 대분류 항목을 설정하여 대분류 항목별로 재분류하였다. 세부항목이 반복적으로 발생하여 중첩되는 경우¹²⁾가 있는 경우 이를 하나의 항목으로만 설정하여 분류하였다. 대분류 항목을 설정함에 있어 영향요인이 가장 높은 공사비, 토지비, 금

<표 2> 분양원가 구성요인의 특성별 매트릭스 구분

특성구분		검증의 신뢰성 여부	
		공적 신뢰가능	공적 신뢰불가
검증의 가능성 여부	검증가능	취득세, 등록세, 농특세, 교육세, 인지세, 채권매입, 종토세, 도시계획세, 교육세, 공동시설세, 분양보증수수료, 인허가비, 신탁등기비, 제반부담금, 각종 이자비용 및 금융수수료, 신탁수수료, 사무용역비	토지대, 도급공사비, 설계비, 감리비, 철거비, 인입공사비, 도로공사비, 미술품장식설치비, 부지임차료, M/H 건축비, 분양대행수수료, 광고홍보비, 각종 평가수수료, 조합대여비, 중개수수료, 조사 및 측량비, 지질조사비, 안전진단비 등
	검증불가	-	민원처리비, M/H 운영비, 분양보증비용, 입주관리비, 초기관리비, 하자보증비, 일반관리비, 예비비, 이주비 등

11) 김현아·백성준·김우영. 앞의 논문 : pp28-32.

12) 예를 들어, 제세금인 취득세와 등록세 등의 경우 토지매입 시와 보존등기 시에 함께 발생한다.

<표 3> 분양원가 구성요소 재구성 결과

구분	항목	세부항목
공사비	직접 공사비	도급공사비 또는 직접공사비(토목공사비(부지조성비 포함), 건축공사비)
	기타 공사비	연약지반공사, 암석지반공사, 철거공사비, 인입공사비, 조경공사비, 도로공사비, 인테리어(마감공사)공사비(분양가격에 포함되는 내부 집기시설 포함)
	M/H 공사비	M/H 건축비, M/H 인테리어비
토지비	순매입비	순매입비(토지매입에 소요된 순매입가로 택지매입원가 또는 계약서 금액 등)
금융비	매입 금융비	토지매입자금이자, 조기상환수수료, 취급수수료, 담보신탁수수료, 사무용역수수료
	기타 금융비	대출이자, 건설자금이자, 중도금이자, 기타 금융수수료 등
제세 부담금	제반 세제금	취득세, 등록세, 농어촌특별세, 교육세, 인지세, 종합토지세, 도시계획세, 교육세, 공동시설세 등
	제반 공과금	인허가비, 국민(주택)채권/공채매입비, 신탁등기비
	제반 부담금	학교용지부담금, 광역교통부담금, 상하수도부담금, 도시가스부담금, 지역난방부담금, 전기공사부담금, 대체농지조성부담금, 개발부담금, 대체산림조성부담금, 국공유지점용 사용료, 경전철부담금, 기반시설부담금, 재건축초과이익환수부담금 등
용역 수수료	외주 용역비	설계비(토목설계비, 건축(부대공사 설계비 포함)설계비, 인테리어설계비), 감리비(건축, 소방, 전기, 통신, 설비)
	제반 수수료	법무수수료, 중개수수료, 감정평가수수료, 교통 및 환경영향평가수수료, 문화재지표조사수수료, 신탁수수료, 국민주택보증수수료, 분양보증수수료 등
	기타 수수료	채권매각손실비용
판매 관리비	공사비용	민원처리비, 미술품장식설치비
	용역비용	측량/조사용역비, 지구단위계획용역비, 문화재지표조사용역비
	매입비용	명도비
	관리비용	입주 및 초기관리비, 하자보증비, 일반관리비, 예비비, 조합대여비, 이주지원비, 보상비 등
	분양비용	M/H 부지임차료, M/H 모형제작비, M/H 운영비, 분양대행수수료, 분양보증비용, 오픈행사비, 광고비, 홍보비, 상품제작비, 인쇄물제작비

용비는 유지하였으며, 간접비, 판매비, 용역비를 없애고 이를 제세부담금, 용역수수료, 판매관리비로 구분하였다.

이상의 분양원가 구성요소를 재구성하면서 다음의 내용을 염두에 두고 진행하였다. 첫째, 중요도가 높은 항목에 대해서는 반드시 검증이 가능할 것, 둘째, 입주자모집공고(분양) 단계에서 제출하

는 분양가 산출내역서의 증빙서류로 검증이 가능할 것, 셋째, 공공기관에서 발행한 신빙성 있는 증빙서류로 검증이 가능할 것, 넷째, 민간 증빙서류의 경우 별도의 추가적인 확인 없이도 그 신빙성을 인정받을 수 있을 것 등이다. 이상의 재구성 절차를 거쳐 확정된 분양원가 구성요인의 재구성 결과는 <표 3>과 같다.

<표 4> 현행 분양원가 공개항목의 세부구성 내용

원가공개항목	세부구성항목	세부 구성항목의 내용
택지비	택지매입원가	그 주택건설 사업주체가 택지를 공급받은 가격
	매입 이자비용	택지를 공급받기 위하여 선수금, 중도금 등 택지비의 일부 또는 전부를 납부한 경우에는 그 납부일부터 입주자 모집 공고일 이후 6월까지의 택지대금에 대한 기간이자(이자율은 '은행법'에 의하여 설립된 금융기관의 1년 만기 정기예금 평균이자율로서 그 납부일이 속하는 달의 금리를 기준으로 한다)
	매입 필요경비	제세공과금, 등기수수료 등 필요적 경비
	조성부가비용	국가·공공기관 또는 '엔지니어링기술 진흥법'에 따라 해당부문의 기술용역업체로 등록된 업체(당해 사업주체와 동일계열의 업체를 제외한다)가 산정한 1) 연약지반 공사비 2) 암석지반 공사비
	명의변경비용	택지의 명의변경에 따른 추가비용(당해 주택사업자가 검인계약서 등 공공기관이 인정하는 서류를 제출한 경우에 한한다)
	기타 추가경비	그밖에 증빙할 수 있는 택지와 관련된 경비
직접공사비	주택건설공사를 시행하여 사용검사를 받을 때까지 발생하는 공사투입비용 중 주택단지에 설치되는 제반시설물의 시공을 위하여 투입되는 재료비, 직접노무비, 직접공사경비에 관한 비용	
간접공사비	주택건설공사를 시행하여 사용검사를 받을 때까지 발생하는 공사투입비용 중 공사현장관리비용, 법정경비, 일반관리에 관한 비용 및 이윤	
설계비	주택건설을 위하여 투입되는 설계에 관한 비용	
감리비	주택건설을 위하여 투입되는 감리에 관한 비용	
부대비	주택건설공사에 드는 총 비용 중 제2호 내지 제5호 및 제7호에 따른 비용을 제외한 비용으로서 분양관련비용, 수도·가스·전기시설 인입비용, 건물보존등기비 등을 합한 비용	
가산비용	세대당 주택공급면적에 산입되지 아니하는 지하층의 건축비(기본형 건축비의 70%)	
	주민의 편의를 도모하기 위하여 설치한 복리시설 설치비용과 사업승인조건 충족을 위한 비용	
	주택사업자가 당해 주택의 시공 및 분양에 필요하여 납부한 보증수수료	
	주택의 기본형 건축비에 추가되는 비용(건설교통부장관이 별도로 고시하는 금액) - 라멘조 또는 철골조로 건축하거나 연립 또는 다세대주택에 테라스 등을 설치하는 경우	
	친환경 건축물 예비인증에 소요한 비용(기본형 건축비의 3%)	
	소비자만족도지수 순위가 전체의 상위 10% 이내인 경우(기본형 건축비의 2%)	
	법령, 조례 등의 제정 또는 개정으로 인하여 주택건설에 추가로 소요되는 비용	

3. 현행 분양원가공개 제도에 적용방법

우리나라의 분양가격 규제의 변천과정은 크게 1977년 분양가격 규제가 도입된 이래 1989년 원가연동제로 전환하기 이전까지의 기간인 분양가상한

제시기와 1989년 이후 분양가를 부분자율화하기 이전인 1995년까지의 기간인 원가연동제시기, 1995년 이후 분양가가 완전자율화되기 이전인 1998년까지의 분양가 부분자율화시기, 그리고 1999년 이후 분양가 자율화시기와 2004년 이후의

제2기 원가연동제시기 등 5개 시기로 구분해 볼 수 있다.

분양원가공개제도는 분양원가 산정의 투명성과 주택시장의 안정화를 위해 공동주택 공급 사업장별로 공사원가를 공개하는 제도¹³⁾다. 분양원가공개제도는 제2기 원가연동제시기인 2005년 3월부터 분양원가 공개여론에 따라 여·야 합의하에 분양가상한제 주택에 대하여 입주자모집공고에 중요 5개 항목¹⁴⁾을 공개토록 한 것으로 시작되어 2006년 2월부터는 7개 항목¹⁵⁾을 공개토록 하고 있지만, 현재의 분양원가 공개내역은 총액개념으로 공개되어 공개의 실효성과 신뢰성에 제도적인 문제를 안고 있다.

택지비의 경우 택지매입원가 외에도 매입이자비용, 매입필요경비, 조성부가비용, 명의변경비용, 기타 추가경비를 모두 포함하여 공개하도록 하고 있으므로 정확한 택지매입원가를 검증할 수 없으며, 특히 조성부가비용의 경우 공사비로 포함하는 것이 타당하다. 또한 간접공사비의 경우 직접공사비를 제외한 모든 비용을 망라하고 있어 역시 정확한 검증이 불가하다 할 수 있으며, 부대비와 혼용의 우려가 발생하고 있다.

부대비에 있어서도 인입비용 등은 공사비에 포함하는 것이 바람직하며, 가산비용의 경우 포괄적으로 규정하고 있어 이를 검증하기란 불가능하다고 할 수 있다. 직접공사비와 설계비, 감리비 정도가 현행 원가공개제도하에서 검증이 가능할 수 있

으나, 분양원가 공개항목이 명확한 원가의 산정기준을 제시하지 않음으로써 주택건설 사업주체의 임의적 산정에 의해 공개될 우려가 높은 만큼 일반인은 물론 해당 분야의 전문가 역시 공개된 분양원가의 신뢰성을 검증하거나 담보하기는 사실상 불가능한 현실이다.

이러한 연유로 분양가 산정방식과 관련한 선행연구¹⁶⁾에서 지적하고 있는 건축비와 토지비, 건축비와 부대비의 중복산정 내지 과다산정에 따른 표준건축비와 비교의 어려움, 건축비의 과다산정 시비, 이를 이용한 과다이윤을 감추는 수단으로의 인식 등의 문제를 유발하고 있으며, 이는 곧 공개된 분양원가의 신뢰성과 객관성을 저해하는 요인이 된다고 할 수 있다.

앞서 분양원가 재구성 결과에 따라 최종 확정된 분양원가 구성요인은 공사비, 토지비, 금융비, 제세공과금, 용역수수료, 판매관리비 등이다. 이와 같은 구성요인을 실질적으로 검증하기 위해서는 앞서 설명한 바와 같이 기본적으로 신빙성이 높은 증빙서류가 필요하다. 증빙의 구분은 공공기관과 준공공기관, 민간기관의 증빙으로 구분할 수 있는데, 공공기관은 국세청 등 정부기관, 시·군·구청 등 지방자치단체이며, 준공공기관은 금융기관으로 판단할 수 있다. 이외의 민간기관이나 업체에서 발행된 증빙서류에 대해서는 추가적인 검증절차가 필요하다고 보아야 할 것이다.

이와 같이 추가적인 검증절차가 필요한 경우

13) 김현아. 2003.10. “[이슈진단] 분양가 원가공개 법제화 등 분양가 규제의 문제점”. 한국건설산업연구원. 건설동향브리핑 제50호 : pp8-9.

14) 1층, 2층, 기준층, 최상층 등에 대해 택지비, 공사비, 설계감리비, 부대비, 가산비용 등 5개 항목을 기재토록 하였다.

15) 공사비를 직접공사비와 간접공사비로 구분하고, 설계감리비를 설계비와 감리비로 각각 구분하여 공개하도록 개정되었다.

16) 장영희·박인석. 2006. 6. “아파트 분양가 산정방식에 관한 연구”. 주택연구 제14권 2호 : pp289-290.

외부 전문기관을 통해 검증이 가능한 경우와 그렇지 못한 경우를 구분할 수 있다. 본 연구에서는 분양가격 결정에 중요한 영향을 미치는 공사비의 경우 제3의 기관을 통한 추가적인 검증절차를 두는 것이 바람직하다고 판단하였으며, 중요도가 비교적 낮은 판매관리비의 경우 업무의 효율성을 위하여 공공기관에 의한 내부적인 간이 검증절차를 두는 것으로 하였다. 이상의 기준에 따른 분양원가 구성요소의 검증방법 개선방안은 다음과 같다.

공사비는 순공사비만을 반영하도록 하고 있는데 이는 실질적인 공사비용을 확인하기 위한 것으로 공사비의 부대비용은 사업장별로 다양하게 발생할 수 있으며, 순공사비 또한 각 사업장에 따라 내부공사를 어떻게 마감하는가에 따라 서로 다양한 차이가 발생하게 된다.¹⁷⁾

따라서 공사비의 분양원가 적용은 제3자를 통한 외부 검토가 바람직하다. 검증을 위한 내부 건축이나 토목 전문가가 있다고 하더라도 방대한 분량의 내용을 실질적으로 검증하기에는 한계가 있으며, 결국 건설교통부의 표준건축비를 활용하거나 전문가의 경험에 따른 임의의 적정공사비

수준을 통해 그 적정성 여부를 판단할 우려가 높기 때문이다. 따라서 공사비는 제3자를 통한 외부 검토의 결과를 내부 전문가가 전체적으로 재확인하는 시스템의 구축이 바람직하다.

토지비 또한 토지매입비만을 의미하는 것으로 제세공과금과 매입부대비용은 공사비를 제외한 대분류항목으로 분류된다. 이는 토지매입과 관련된 순매입비만을 정확하게 산출하기 위한 방법이며, 분양원가에 산정하는 순매입비는 현행 계약서가 아닌 등기부등본 기재 매입가격¹⁸⁾으로 하는 것으로 하였다. 이 또한 정확한 분양원가 검증을 위한 방안이다. 다만, 토지매입시점과 사업시점의 차이로 인하여 토지비의 산정에 현재가치를 반영하여야 하는 경우에는 지가상승률을 반영하도록 한다.

금융비의 경우 토지매입과 관련한 매입금융비용과 건설 및 분양과 관련된 기타 금융비용으로 구분하였으며, 이를 검증하는 방법으로 준공공기관인 금융기관의 대출확인서, 납부영수증 또는 금융기관에서 프로젝트와 관련된 모든 대출상황과 이자납입상황 등을 기록한 금융비용확인서를 발급받아 제출하는 방식으로 전환하는 것을 요구

<표 5> 분양원가 대분류항목별 검증방법 개선방안

대분류항목	공사비	토지비	금융비	제세부담금	용역수수료	판매관리비
검증방법 개선방안	순공사비만 반영 (외부 검증)	순매입비만 반영 (법적 증빙)	발생비용 (금융기관 증빙 필요)	발생비용 (공공기관 증빙 필요)	발생비용 (법정비용 산정 필요)	검증불가 (간이 검증)

17) 선행연구(장영희·박인석, 2006. 6. 전계논문 : p300)에서는 공사비를 골조공사비, 마감공사비, 기타공사비로 구분하여 마감공사비를 별도로 밝혀 적정분양가를 판단하도록 원칙을 제시하고 있다.

18) 8·31 부동산종합대책에서는 부동산 소유권을 이전 등기할 때 등기부등본에 실거래가격을 기재하도록 하였으며, 해당 법률(부동산등기법 제40조·제41조)이 개정되어 2006년 6월부터 시행되고 있다.

하고 있다.

금융비용의 경우에는 분양가격 신고시점인 입주자모집공고(분양) 승인 이후에도 지속적으로 발생하게 된다. 이러한 경우 사업시행자에게는 입주자모집공고(분양) 승인단계에서 분양원가를 적용할 때에는 사업준공예정일(예비사용승인 예정인 경우에는 예비사용승인예정일)까지의 이자비용을 산정하여 금융기관의 확인서를 받아 분양원가에 적용이 가능하도록 하되, 사업준공(또는 예비사용승인)일까지 실제 발생한 금융비용 내역을 금융기관으로부터 확인받아 향후 정산하도록 한다.

제세공과금은 토지의 매입이나 사업인허가, 사업의 준공, 명의의 이전 등에서 발생하는 각종 세금과 각종 공과금, 인허가나 사업준공 시 납부하는 각종 부담금과 분담금을 포함하고 있다. 제세공과금 역시 현행 제도하에서는 별도의 항목으로 공개를 규정하지 않고 있지 않으며, 개별 공개항목에 포함하도록 하고 있다.

본 연구에서는 주택건설사업에서 발생하는 모든 제세공과금과 부담금 등을 별도의 항목으로 분류하여 분양원가에 적용하도록 하고 있다. 이와 같은 제세공과금은 공공기관의 납부영수증을 증빙으로 일괄 확인이 가능하다.

용역수수료는 설계비와 감리비의 외주용역비,

사업추진 단계에서 발생하는 각종 수수료, 기타 수수료 등으로 구성되어 있다. 현행 분양원가제도에서는 설계비와 감리비로 구분하여 공개토록 하고 있지만 이의 분류는 큰 의미가 없을 것으로 판단된다.

용역수수료를 분양원가에 적용하기 위한 개선 방안은 설계비와 감리비 등 외주용역비는 법정 산정비용¹⁹⁾을 기준으로 하도록 하며, 제반수수료는 증빙서류에 의하여 검증이 가능하다. 다만, 법무수수료와 중개수수료의 경우에는 제반 관계 법규에 준할 수 있도록 지도 점검이 필요할 수 있다.

용역비용, 매입비용, 관리비용, 분양비용 등으로 구성되는 판매관리비의 경우 사업의 유형에 따라 매우 다양하게 나타나, 특히 재개발, 재건축의 경우에는 각종 보상비가 있으며, 민간택지 개발사업인 경우 명도비나 보상비가 있고, 분양 관련비용은 보증수수료를 제외하고는 대부분의 비용이 개별계약의 내용에 따라 다양한 성격으로 발생된다. 따라서 판매관리비의 경우 실질적인 검증이 어려운 것이 사실이다.

다만, 서울시 동시분양아파트의 입주자분양공고 사례를 검토한 결과 판매관리비용의 비중이 높게 나타나지 않아 공공택지 공공분양주택에 한해 관계 법령에 의한 일반관리비²⁰⁾을 적용하는 방

19) 건축사 용역의 범위와 대가기준. 2002. 10. 15. 건설교통부공고 제2002-270호; 건설공사 감리대가 기준. 2004. 6. 17. 건설교통부고시 제2004-147호.

20) 원가계산에 의한 예정가격 작성준칙 제19조(일반관리비) 공사규모별 체감적용 방식.

일반건설공사		전문, 전기, 정보통신, 송방공사 및 기타공사	
공사원가	일반관리비율(%)	공사원가	일반관리비율(%)
5억 원 미만	6.0	5천만 원 미만	6.0
5억 원~30억 원	5.5	5천만 원~3억 원 미만	5.5
30억 원 이상	5.0	3억 원 이상	5.0

법이 있을 수 있으나, 보다 정확한 검증방법을 도출하기 위해서는 추가적인 연구가 필요하다.

IV. 사례를 통한 분양원가공개 제도개선 방안의 검증

분양원가 구성요소 재구성 결과에 의한 분양원가공개 제도개선 방안을 사례검증하기 위해서 서울시의 2003년 1차~6차 동시분양아파트 중 5개 사업지구의 입주자 모집공고(분양)단계의 자료를 확보하여 제도개선 방안에 따라 적용 가능

한 항목과 적용이 불가능한 항목으로 구분하여 검증하는 방법을 활용하였다. 또한 이를 기존의 분양원가 공개항목에 의한 검증방법으로도 검증하여 개선방안과 비교분석하였다.

다만, 동시분양아파트의 입주자 모집공고 입수자료가 앞서 설명한 입주자모집공고 신청서식 <표 4>의 대항목에 준하여 소요비용이 정리되어 있어 이를 기준으로 검증하였으며, 신청서식 상의 세부항목을 감안하여 검증가능성 여부를 검토하였다.

<표 6> 현행 분양원가 공개항목에 준한 구성요소 분류결과

구분	항목	택지비	직접공사비	간접공사비	설계비	감리비	부대비	가산비용	구성항목 중첩여부
토지비	최초취득가액	○							단일
	제세공과금	○							단일
	특별상승요인	○							단일
건축비	순수 공사비		○					○	중복
	관리비 등		○	○				○	중복
	이윤			○					단일
	기타 공사비	○	○	○			○	○	중복
	분양경비			○			○		중복
	지분매입손	○							단일
	이주 촉진비	○		○			○	○	중복
	제세금	○	○	○	○	○	○	○	중복
	외주 용역비		○	○	○	○	○	○	중복
	컨설팅 용역	○		○			○	○	중복
	소송비용	○	○	○			○	○	중복
	각종 부담금	○	○	○			○	○	중복
	등기비용	○		○			○	○	중복
	예비비용	○	○	○	○	○	○	○	중복
	금융비용	○	○	○			○	○	중복
부가 가치세		○	○	○	○	○	○	중복	

<표 7> 입주자모집공고 자료를 통한 세분화모형 검증결과

구분	항목	사례 A		사례 B		사례 C		사례 D		사례 E	
		금액	비중	금액	비중	금액	비중	금액	비중	금액	비중
토 지 비	최초취득가액	4,956	27.9%	129,860	45.5%	2,947	7.2%	19,195	31.3%	26,743	41.0%
	계세공과금	17	0.1%	-	-	209	0.5%	1,344	2.2%	1,121	1.7%
	특별상승요인	58	0.3%	-	-	774	1.9%	2,842	4.6%	-	-
	계	5,031	28.3%	129,860	45.5%	3,930	9.7%	23,381	38.1%	27,864	42.7%
건 축 비	순수 공사비	8,889	50.0%	60,723	21.3%	21,924	53.8%	24,166	39.4%	16,152	24.8%
	관리비 등	128	0.7%	2,160	0.8%	536	1.3%	1,500	2.4%	130	0.2%
	이윤	729	4.1%	17,658	6.2%	2,306	5.7%	4,272	7.0%	4,838	7.4%
	기타 공사비	683	3.8%	5,207	1.8%	738	1.8%	700	1.1%	920	1.4%
	분양경비	421	2.4%	9,205	3.2%	1,135	2.8%	2,118	3.4%	4,051	6.2%
	지분매입손	-	-	-	-	3,166	7.8%	-	-	-	-
	이주 촉진비	514	2.9%	-	-	1,997	4.9%	-	-	564	0.9%
	계세금	262	1.5%	7,719	2.7%	2,527	6.2%	1,811	2.9%	2,010	3.1%
	외주 용역비	403	2.3%	2,128	0.7%	800	2.0%	961	1.6%	556	0.9%
	컨설팅 용역	148	0.8%	459	0.2%	210	0.5%	770	1.3%	1,920	2.9%
	소송비용	68	0.4%	-	-	7	-	-	-	-	-
	각종 부담금	34	0.2%	627	0.2%	151	0.4%	399	0.7%	1,561	2.4%
	등기비용	307	1.7%	6,349	2.2%	81	0.2%	822	1.3%	609	0.9%
	예비비용	150	0.8%	4,397	1.5%	800	2.0%	500	0.8%	4,034	6.2%
	금융비용	-	-	28,580	10.0%	405	1.0%	-	-	-	-
	부가 가치세	-	-	10,080	3.5%	-	-	-	-	-	-
계	12,735	71.7%	155,292	54.5%	36,783	90.3%	38,019	61.9%	37,345	57.3%	
총 합계	17,766	100.0%	285,153	100.0%	40,713	100.0%	61,400	100.0%	65,209	100.0%	
검증 결과	검증가능항목	88.7%		88.3%		73.7%		81.8%		79.1%	
	검증불가항목	11.3%		11.7%		26.3%		18.2%		20.9%	

1. 현행 분양원가공개 항목을 이용한 검증결과

현행 분양원가 공개항목을 이용하여 분양원가 공개결과를 검증하기 위해서는 입주자 모집공고 자료의 내용을 분양원가 공개 시 포함되는 항목

별로 재분류하여야 하는데, <표 6>에서 보는 바와 같이 택지비 항목에 토지비는 물론 분양공고 시점에서 건축비로 구분되는 많은 항목이 분양원가 공개 시에는 토지비 항목으로 포함되어 공개 되는 한편, 입주자모집공고 자료상의 토지비 3개

<표 8> 입주자모집공고 자료를 통한 세분화모형 검증결과

(단위 : 백만 원, %)

구분	항목	사례 A		사례 B		사례 C		사례 D		사례 E	
		금액	비중	금액	비중	금액	비중	금액	비중	금액	비중
토지비	최초취득가액	4,956	27.9%	129,860	45.5%	2,947	7.2%	19,195	31.3%	26,743	41.0%
	제세공과금	17	0.1%	-	-	209	0.5%	1,344	2.2%	1,121	1.7%
	특별상승요인	58	0.3%	-	-	774	1.9%	2,842	4.6%	-	-
	계	5,031	28.3%	129,860	45.5%	3,930	9.7%	23,381	38.1%	27,864	42.7%
건축비	순수 공사비	8,889	50.0%	60,723	21.3%	21,924	53.8%	24,166	39.4%	16,152	24.8%
	관리비 등	128	0.7%	2,160	0.8%	536	1.3%	1,500	2.4%	130	0.2%
	이윤	729	4.1%	17,658	6.2%	2,306	5.7%	4,272	7.0%	4,838	7.4%
	기타 공사비	683	3.8%	5,207	1.8%	738	1.8%	700	1.1%	920	1.4%
	분양경비	421	2.4%	9,205	3.2%	1,135	2.8%	2,118	3.4%	4,051	6.2%
	지분 매입손	-	-	-	-	3,166	7.8%	-	-	-	-
	이주 촉진비	514	2.9%	-	-	1,997	4.9%	-	-	564	0.9%
	제세금	262	1.5%	7,719	2.7%	2,527	6.2%	1,811	2.9%	2,010	3.1%
	외주 용역비	403	2.3%	2,128	0.7%	800	2.0%	961	1.6%	556	0.9%
	건설링 용역	148	0.8%	459	0.2%	210	0.5%	770	1.3%	1,920	2.9%
	소송비용	68	0.4%	-	-	7	-	-	-	-	-
	각종 부담금	34	0.2%	627	0.2%	151	0.4%	399	0.7%	1,561	2.4%
	등기비용	307	1.7%	6,349	2.2%	81	0.2%	822	1.3%	609	0.9%
	예비비용	150	0.8%	4,397	1.5%	800	2.0%	500	0.8%	4,034	6.2%
	금융비용	-	-	28,580	10.0%	405	1.0%	-	-	-	-
	부가 가치세	-	-	10,080	3.5%	-	-	-	-	-	-
	계	12,735	71.7%	155,292	54.5%	36,783	90.3%	38,019	61.9%	37,345	57.3%
총 합계	17,766	100.0%	285,153	100.0%	40,713	100.0%	61,400	100.0%	65,209	100.0%	
검증결과	검증가능 항목	88.7%		88.3%		73.7%		81.8%		79.1%	
	검증불가 항목	11.3%		11.7%		26.3%		18.2%		20.9%	

주: <표 7>의 구성요소 분류결과에 따라 중복항목 및 판매관리비 항목이 검증불가항목(음영부분)으로 분류됨.

항목과 건축비의 이윤 및 지분매입손을 제외하고 중복되어 있음을 알 수 있다.
 는 모든 비용항목이 모든 원가공개항목에 걸쳐 이러한 상황은 사업주체의 판단에 따라 입주

자모집공고 자료상의 소요비용을 분양원가 공개 항목의 어디에 포함될지 알 수가 없으며, 사업주체의 임의에 따라 적정하게 공개항목을 결정하여 공개할 수 있음을 의미한다.

그 결과 현행 분양원가 공개방식에 의한 분양원가의 공개항목 중 단일항목인 토지비와 이윤, 지분매입손 등만 검증가능하기 때문에 서울시 동시분양아파트 입주자모집공고 자료에 반영할 경우 50% 수준의 검증가능성이 있다고 할 수 있다.

그러나 이 항목들도 다른 항목들과 통합되어 공개되고 있을 뿐만 아니라, 분양원가 구성요인의 검증기준을 명확하게 정의하고 있지 않기 때문에 공개결과의 객관성이나 신뢰성을 의심할 수밖에 없다고 하겠다. 즉, 현행 원가공개제도에 의한 분양원가의 외부검증은 거의 불가능한 수준에 가깝다고 할 수 있다.

2. 분양원가공개 제도개선 방안을 이용한 검증결과

본 연구를 통해 개발한 분양원가공개 제도개선 방식에 따라 입주자모집공고 자료상의 항목을 구분하면 <표 7>에서 보는 바와 같이 이주촉진비와 예비비만이 다른 구성항목들과 중복되고 있음을 확인할 수 있다. 즉, 이상의 2개 항목을 포함하여 검증이 불가능한 것으로 판단된 판매관리비로 분류되는 7개 항목을 제외하고는 모든 항목의 검증이 가능함을 의미한다.

현행 분양원가 공개항목에 의한 분류결과와 비교하였을 때 상대적으로 분양원가 구성요소의 분류가 단순화됨을 알 수 있다. 또한 여러 공개항목에 중복되는 비용항목은 이주촉진비와 예비비

용에 불과하여 대부분의 비용항목이 개별적인 자료를 통해 검증 가능함을 확인할 수 있다. 이상의 결과를 서울시 동시분양아파트 입주자모집공고 5개 사례에 적용할 경우 평균 80% 이상의 분양원가 검증이 가능한 것으로 나타나고 있다. 따라서 현행 제도상의 분양원가 공개제도에 비해 본 연구에 의해 개선된 분양원가 구성요소 검증방법이 단순하면서도 객관적이며 보다 신뢰성 높은 수준으로 공개된 분양원가의 검증이 가능함을 보여주고 있다.

V. 결론 및 정책제언

분양원가의 공개는 선분양제도라는 현행 분양 방식하에서 상품의 완성 이전에 그 원가를 정확히 알 수 없는 한계가 있으며, 후분양제도하에서는 최종 상품을 직접 확인가능하여 상품의 가치를 판단할 수 있기 때문에 정책의 실효성은 떨어진다고 할 수 있다. 그러나 국민의 주거안정을 목적으로 하는 현행 공공주택건설 사업에 있어서 분양원가 공개는 시장의 투명성, 건설산업의 투명화와 선진화, 주택사업의 공공성 확보, 소비자의 분양가격에 대한 적정 기대수준 충족 등을 위해 제도상의 필요성은 충분하다고 할 수 있다.

본 연구의 분양원가 구성요소 재구성에 의한 검증방법 개선방안은 비전문가의 입장에서도 관련 증빙만 있으면 실질적인 분양원가 검증이 가능함은 물론 관련 증빙이 부족한 경우라도 외부에 공개되는 분양원가 공개내역만을 가지고 공사비, 토지비 등을 간접적으로 검증이 가능하게 하여 그 신뢰성을 높일 수 있도록 하는 데 그 의의가 있으며, 연구결과는 <표 9>와 같다.

이상의 연구결과에 따라 본 연구에서는 분양원가 공개항목을 공사비, 토지비, 금융비, 제세부담금, 용역수수료, 판매관리비 등으로 구분할 것을 제안하고 있으며, 이를 현행 분양원가 공개항목과 비교해 보면 상대적으로 공개항목별 분양원가 구성요소가 단순화되는 한편, 여러 공개항목에 중복되는 구성요소가 대폭적으로 축소 가능함을 확인할 수 있다. 또한 이상의 결과를 서울시 동시분양 아파트 입주자모집공고 5개 사례에 적용할 경우 평균 80% 이상의 분양원가 검증이 가능한 것으로 나타나고 있어 본 연구의 결과가 단순하면서도 객관적이며 보다 신뢰성 높은 수준으로 공개된 분양원가의 검증이 가능함을 보여주고 있다.

따라서 현행 분양원가 공개제도의 분양원가 공개항목을 다음과 같이 공사비와 택지비의 경우 순공사원가와 순매입원가(분양가상한제 주택에 대해서는 현행 법조항의 택지매입원가를 의미한다)만을 적용하도록 하고, 그 외의 항목은 각각 본 연구의 결과에 따라 금융비, 제세부담금, 용역수수료, 판매관리비 등 6개 항목으로 구분하여 공개하도록 하는 분양원가 공개제도 개선방안의 제안이 가능하며, 이상의 구분에 의해 공개된 분양원가 내용은 분양원가검증위원회²¹⁾를 통해서도 충분한 검증이 가능할 것으로 판단된다.

본 연구의 분양원가 구성요소별 검증방법의 개선방법을 통한 분양원가공개 제도개선 방안이 분

<표 9> 분양원가 구성요소 재구성에 따른 검증방법 연구결과

구분	항목	개선방법
공사비	직접 공사비 기타 공사비 M/H 공사비	<ul style="list-style-type: none"> 개선방법: 제3자를 통한 외부 검토 결과를 기준으로 적용 <ul style="list-style-type: none"> - 엔지니어링기술진흥법에 의한 기술용역업체 - 국가를 당사자로 하는 계약·법률에 의한 원가계산용역기관 사업시행자가 아닌 승인기관에서 직접 발주하여 분석결과를 접수
토지비	순매입비	<ul style="list-style-type: none"> 개선방법: 등기부등본 실거래가 기재가격으로 적용 매입시점과 사업시점의 차이는 지가상승률을 반영하여 인정 (지가상승률보다 높은 토지비는 법률에 의해 개발이익으로 환수)
금융비	매입 금융비 기타 금융비	<ul style="list-style-type: none"> 개선방법: 금융기관 대출확인서, 납부영수증 또는 금융비용확인서 사업준공일(예비사용승인일)까지의 금융비용에 대해 반영 가능 (다만, 사후 정산 가능)
제세부담금	제반 세제금 제반 공과금 제반 부담금	<ul style="list-style-type: none"> 개선방법: 공공기관에 납부한 납부영수증 기준 적용 <ul style="list-style-type: none"> - 공공기관: 정부기관(국세청, 지방자치단체 등) - 준공공기관: 금융기관, 주택공사 등 공기업 등
용역수수료	외주 용역비 제반 수수료 기타 수수료	<ul style="list-style-type: none"> 개선방법: 법률로 정해진 산정비용만을 적용 <ul style="list-style-type: none"> - 외주용역비: 개별 용역대가 기준에 의한 산정 - 수수료 등: 개별 수입대가 기준에 의한 산정
판매관리비	관리비, 이윤, 분양경비, 예비비 등	<ul style="list-style-type: none"> 검증이 불가능함. 다만, 공공택지 공공분양주택에 한해 원가계산에 의한 예정가격 작성규칙을 준용할 수 있겠으나, 추가 연구가 필요함

21) 3·30대책에서는 주택시장의 안정화를 위하여 토목·건축·회계분야 등의 전문가로 구성된 분양가검증위원회의 의무화를 검토 하였으며, 현재 분양가검증위원회의 세부적인 운영방안을 연구 중이다.

주택공급에 관한 규칙 제13조의3(분양가 주요항목 공개)<개선방안>

법 제38조의2제2항 각 호에 따른 주택을 공급함에 있어 분양가격의 주요항목별 공개내용은 다음 각 호와 같으며, 세부 내용은 별표4의 내용에 준한다.

1. 토지비: 그 주택건설 사업주체가 사업을 위하여 확보한 토지의 매입원가(다만, 사업계획 승인신청일 6월 이전에 소유권이전이 완료된 토지에 대해서는 지가상승률을 반영한 금액으로 한다)
2. 공사비: 그 주택건설공사를 시행하여 사용검사를 받을 때까지 발생하는 공사투입비용 중 주택단지에 설치되는 제반시설물의 시공을 위하여 투입되는 직접공사비, 기타공사비, M/H 공사비
3. 금융비: 그 주택건설공사를 시행하여 준공승인(또는 임시사용승인)을 받을 때까지 발생하는 토지매입에 소요된 금융비용과 프로젝트 파이낸싱, 중도금, 일반대출 등에 소요된 각종 금융비용(금융수수료를 포함한다)
4. 제세부담금: 그 주택건설을 위하여 투입되는 제반 세제금, 공과금, 부담금, 분담금
5. 용역수수료: 그 주택건설을 위하여 투입되는 설계비, 감리비등 외주용역비와 제반수수료
6. 판매관리비: 그 주택건설공사에 드는 총비용 중 제1호 내지 제5호에 따른 비용을 제외한 제반비용으로서 공사관련 비용, 분양관련 비용, 토지매입관련 비용, 일반관리비용, 용역관련 비용(단, 제6호의 판매관리비가 제3항 공사비의 5%(공사비가 30억 원 미만인 경우 6%)를 초과하는 경우 판매관리비는 토지매입관련 비용, 공사관련 비용, 분양관련 비용, 일반관리비용, 용역관련 비용으로 구분하여 공개하여야 한다)

양원가 공개의 객관성과 신뢰성을 제고하는 방안이 될 수 있으며, 현행 법령상의 절차적 제도개선만으로도 실질적으로 분양원가공개의 실효성 확보가 가능하다 할 것이다.

그러나 본 연구의 결과가 분양원가의 공개에서 충분한 객관성과 신뢰성을 확보할 수 있는 방안이라고 할 수는 없다. 특히 분양원가를 구성하는 개별요인의 한계로 인하여 판매관리비와 같은 제비용성 분양원가 구성요인에 대해서는 검증이 어렵다는 점, 다양한 주택건설사업의 유형에 대응이 어렵다는 점, 실증사례를 통한 분양원가 검증과 분양가격의 조정효과를 확인할 수 없었다는 점 등은 본 연구의 한계라고 할 수 있다.

현재 분양원가공개제도의 개선을 위해 운영 중인 분양가제도개선위원회 등을 통해 객관적으로

검증이 불가능한 항목에 대해 어느 시점에 어떤 기관이 검증을 할 것인지, 분양원가검증위원회가 어느 정도까지 역할을 담당할 것인지, 분양원가 검증 결과가 어떤 강제성을 띠게 될 것인지 등에 대해 추가적으로 논의가 진행되어야 할 것으로 본다.

참고문헌

- 건설교통부·재정경제부·행정자치부·금융감독위원회. 2005. 8. 31. "서민주거안정을 위한 부동산시장 개혁방안". 국민은행연구소. 2005. 12. 30. "2005년 주택금융수요 실태조사". 서울경제신문 보도기사.

권오현·정재호. 2004. 11. “건설업체의 사업타당성조사 분석 실태연구”. 한국건설산업연구원.

권태연. 2004. “신규 분양주택의 가격결정구조 분석: 서울시 아파트 분양권 시장을 중심으로”. 한양대학교 대학원 석사학위논문.

권태연·이창무·최막중. 2004. 12. “아파트분양가와 입주 후 시장가격 간의 관계분석”. 국토계획 제39권 제7호 대한 국토·도시계획학회.

김광호. 2006. 3. “공동주택사업의 수지분석 항목에 대한 민감도 분석에 관한 연구”. 한국건설관리학회논문집 제7권 제1호.

김현아·백성준·김우영. 2004. “아파트 분양가격의 상승원인과 가격결정구조 분석”. 한국건설산업연구원.

김현아. 2002. 3. “아파트 분양가격 상승 어떻게 보아야 하나”. 건설산업브리핑 제12호. 한국건설산업연구원.

류장렬. 2005. “공동주택의 분양가격 적합성 연구”. 대구미래대학 논문집.

박지원. “아파트 분양가격 구성분석을 통한 분양가격 변화요인에 관한 연구”. 중앙대학교 석사학위 논문.

부동산뱅크. 2005. 6. 16. “통계로 보는 부동산투기(4)”. 프레시안 보도기사.

신우식·박근준. 2005. 10. “공동주택 개발사업 타당성 분석대상 항목의 평가기준 설정”. 한국건설관리학회논문집 제6권 제5호.

연강흠. 2004. “분양원가공개, 가격기능 향상시켜”. 나라경제 2004년 6월호. 한국개발연구원.

우철희. 2003. “아파트 분양가자율화의 개선방안에 관한 연구”. 중앙대학교 석사학위 논문.

윤승봉·장봉규·정창무. 2004. “서울시 분양아파트 시장의 평형별 분화에 관한 연구”. 국토계획 제39권 제1호.

이테일리. 2006. 6. 16. “신규분양가는 경충, 기존 아파트 값은 짙충”. 보도기사.

이유섭. 2005. “건축비 상한가격 산정기준안”. 한국건설기술연구원. 새로운 건축비 산정기준 수립을 위한 공청회 자료집.

이창무. 2004. 5. 28. “아파트 분양가 조정과 개발이익의 분배”. 한국주택학회 학술대회 ‘아파트 공급가격의 바람직한 방향’.

임덕호. 2004. 5. 28. “아파트 분양원가 공개의 경제학적 고찰”. 한국주택학회 학술대회 ‘아파트 공급가격의 바람직한 방향’.

장성수. 2004. 5. 28. “주택분양원가 공개 논의에 대한 고찰”. 한국주택학회 학술대회 ‘아파트 공급가격의 바람직한 방향’.

장영희·박인석. 2006. 6. 아파트 분양가 산정방식에 관한 연구.

주택연구 제14권 제2호.

정대석·서민석. 2005. “도시개발사업의 수익성 분석 연구”. 대한 국토·도시계획학회지 제40권 제7호.

최유현. 2005. “아파트 분양사업 시 예비적 타당성 검토단계의 투입비용 추정방법에 관한 연구”. 건국대학교 석사학위논문.

한국토지공사 국토도시연구원. 2006. 5. 1. “주택가격 안정정책 지원을 위한 택지공급가격 공개”. 보도자료.

허은. 1999. “아파트 분양가격 결정 영향요인 연구”. 성균관대학교 석사학위 논문. 1999.

아파트투유. www.ap2you.com.

통계청 통계정보시스템. kosis.nso.go.kr

Brueggeman, W. B. and J. D. Fisher. 2002. *Real Estate Finance and Investment*. McGraw-Hill Companies Inc.

Gilson, G. E., Kaczmarowski, J. H., et. al. 1995. "Project-Planning process for capital facilities". *Journal of Construction Engineering and Management* 121(3).

Miles, M. G. Berens and W. Weiss. 2001. *Real Estate Development: Principles and Process*. 3rd ed. Urban Land Institute.

- 논문 접수일 : 2006. 10. 10
- 심사 시작일 : 2006. 10. 13
- 심사 완료일 : 2006. 11. 29

ABSTRACTS

Improving Assessment Methods for New Apartment Sales Price

Gyoon-Oh An Senior Resercher, Research Institute for Industry and Management

in Univ. of Seoul (Primary Author)

Chang-Heum Byeon Assistant Professor, Department of Public Administration,

Sejong Univ. (Corresponding Author)

※ Key word: Pre-Sale Cost, Pre-Sale Price, Verification of Pre-Sale Price, Apartment

Recently there exists a controversial issue of whether apartment pre-sale price should be open to the public or not. People who insists opening of cost may assume that levels of pre-sale price are overly exaggerated. In fact, it is extremely difficult to reach a social consensus of what level is reasonable for the pre-sale price of apartment.

This study is aimed to introduce an objective verification method for determining pre-sale price. The method implies that the pre-sale price should be decided on the basis of construction cost rather than market price. Furthermore, the pre-sale price should be verified through a few steps as follows : (a) to segment the construction cost into a set of components according to stages of housing construction process, (b) to create a segmentation model of cost components to examine the price level, and (c) to evaluate the validity of the model with data sets such as real data employed for previous studies, open data of public announcement for recruiting construction supervisor, and data in real cases of public announcement for recruiting tenants.

As a result of this study, the construction cost can be exactly estimated using the segmentation method of cost components than the existing pre-sale cost method which is consisted of 7 components. This study suggests that open data used in the process of housing construction should be reliable and valid for estimating the reasonable level of construction cost.

к с і