

1. 住宅分讓價 原價連動制 施行指針

建設部 1990.5.23 施行

第1條 (住宅分讓價 原價連動制의 定義)

住宅分讓價 原價連動制(以下 原價連動制라 한다)라 함은 住宅分讓價格을 宅地費와 建築費(適正利潤包含)에 連動시켜 決定하는 制度를 말한다.

第2條 (適用範圍) ①原價連動制의 適用을 받는 對象住宅은 住宅建設促進法 第33條第1項의 規定에 의한 住宅建設業計劃承認을 받아 一般에게 分讓되는 住宅으로서 다음 各號의 1에 該當하는 것을 말한다.

다만, 住宅分讓價格이 '89.11.9. 以前의 行政指導價格(25.7坪超過 坪當134萬원, 25.7坪以下 126.7萬원)以下인 境遇에는 適用을 받지 아니한다.

1. 民間住宅事業者가 建設, 供給하는 住宅
2. 住宅組合(住宅再建築組合, 住宅再開發組合을 包含한다)이 一般에게 分讓하는 住宅(地方自治團體, 大韓住宅公社, 韓國土地開發公社가 施行하는 境遇를 包含한다.)

②原價連動制의 適用을 받는 對象地域

은 서울, 釜山, 仁川, 光州, 大田地域으로 하되, 其他地域은 該當 地方自治團體의 長이 判斷하여 原價連動制 適用與否를 決定할 수 있다.

第3條 (建築費上限價格) ①建築費上限價格은 建設部長官이 定한다.

②建築費上限價格은 別表와 같다.

第4條 (宅地費 算定) ①住宅分讓價格中 宅地費는 다음 各號의 1의 價格으로 한다.

1. 國家, 地方自治團體와 韓國土地開發公社, 大韓住宅公社 등 公共機關이 住宅開發促進法, 住宅建設促進法, 都市計劃法 및 其他法律에 의하여 開發, 供給하는 宅地의 境遇에는 그 供給價格

2. 住宅事業者가 上記以外의 方法으로 取得 또는 保有하고 있는 宅地(以下 “事業者保有宅地”라 한다)의 境遇에는 鑑定評價價格(住宅組合이 一般에게 分讓하는 住宅의 境遇에는 管理處分計劃 樹立을 위한 評價價格)

②第1項第1號의 規定에 의한 供給價

格에는 다음各號에 該當하는 費用을 加算할 수 있다.

1. 宅地를 供給받기 위하여 先受金, 中途金 등 宅地費의 一部 또는 全部를 先納한 境遇에는 宅地引渡日(宅地引渡日以前에 入住者募集公告를 한 境遇에는 住宅事業計劃承認日)까지의 先納代金에 대한 期間利子

2. 諸稅公課金

3. 登記手數料 등 必要的 經費

③第2項第1號의 期間利子是 年利 11.5%로 算定하되, 日割計算한다.

第5條(事業者保有宅地の 鑑定評價業者 選定) ①住宅事業者는 住宅事業計劃承認申請時에 事業計劃承認權者에게 宅地價格의 鑑定評價를 要請하고 鑑定評價에 必要的 資料를 提出하여야 한다.

②事業計劃承認權者는 韓國鑑定院과 鑑定評價業者 1人에게 宅地價格의 鑑定評價를 依頼하여야 한다.

③選定된 鑑定評價業者는 宅地價格의 鑑定評價에 앞서 公正한 評價를 誓約하는 內容의 誓約書를 事業計劃承認權者에게 提出하여야 한다.

第6條(事業者保有宅地の 鑑定評價基準 및 方法) ①事業者保有宅地는 事業計劃承認申請 時點을 基準으로 하여 評價하며 入住者募集公告 承認申請以前까지 完了하여야 한다.

②鑑定評價는 公示地價를 基準으로 하

여 評價함을 原則으로 하되, 公示地價가 確定告示되지 않은 境遇에는 基準地價를 基準으로 하여 評價하여야 한다.

③素地狀態인 土地는 宅地造成이 完了된 狀態를 前提로 하고 地目은 垡地를 基準으로 評價한다.

④鑑定評價額은 韓國鑑定院과 鑑定評價業者가 評價한 宅地價格을 算術平均하여 定하며, 入住者募集公告時에 評價된 宅地價格과 擔當鑑定評價業者의 名單을 公開하여야 한다.

第7條(事業者保有宅地の 宅地費加算項目)

①住宅事業者가 宅地費에 追加로 加算받고자 하는 項目이 있을 境遇에는 第5條第1項의 鑑定評價 資料提出時에 이를 證明할 수 있는 資料를 添附하여 事業計劃承認權者에게 要請할 수 있다.

②事業計劃承認權者는 第1項의 追加加算 要請項目에 대하여 鑑定評價가 可能的 項目은 宅地價格의 鑑定評價에 包含하여 鑑定評價하고 鑑定評價가 困難한 項目은 査定하여 宅地費에 算入할 수 있다.

③第1項의 規定에 依據하여 宅地費로 加算할 수 있는 項目은 다음各號와 같다.

1. 住宅建設促進法 第36條의 規定에 의하여 事業施行者가 負擔하도록 되어 있는 幹線施設의 設置費用

2. 進入道路開設에 編入되는 私有地의 鑑定評價價格

- 3. 支障物 撤去費用
- 4. 軟弱地盤의 補強工事費
- 5. 鑑定評價手數料

第 8 條 (事業者保有宅地の 再評價) ①韓

國鑑定院과 鑑定評價業者가 評價한 宅地價格의 差異가 30 % 以上인 境遇에는

1 回에 限하여 再評價할 수 있다. 이 境遇 再評價結果를 算術平均한 價格을 評價價格으로 한다.

②住宅事業者가 評價結果에 대하여 異議가 있을 境遇에는 1 回에 限하여 再評價를 要請할 수 있으며 이 境遇 再評價結果를 算術平均한 價格을 評價價格으로 한다.

③第 1 項 및 第 2 項에 의하여 再評價할 境遇에는 韓國鑑定院과 鑑定評價業者 1 人에게 鑑定評價를 依頼하여야 한다. 이 境遇 最初の 鑑定評價業者에게 鑑定評價를 依頼할 수 없다.

③住宅事業者가 再評價結果에 대하여 不服하는 境遇에는 事業計劃承認 申請을 撤回할 수 있다.

第 9 條 (鑑定評價 費用負擔) ①宅地價格

의 鑑定評價에 所要되는 手數料는 住宅事業者가 負擔하여야 한다.

②事業計劃承認權者는 推定鑑定評價手數料의 2 倍에 相當하는 金額을 住宅事業者가 住宅銀行에 預置하게 하고 鑑定評價 完了後 韓國鑑定院의 鑑定評價報酬基準에 따라 精算하도록 하여야 한다.

第 10 條 (仕様選擇制度) ①住宅事業者는

專用面積 60 m^2 (18 坪)을 超過하는 住宅에 限하여 基本仕樣品目에 代替할 수 있는 仕様選擇品目を 提示하여 入住者가 一部 또는 全部를 選擇하게 할 수 있다.

②入住者가 負擔하는 仕様選擇에 대한 追加費用은 建築費의 7 % 以內로 한다.

③第 2 項의 仕様選擇에 대한 追加費用의 算出基準이 되는 建築費는 15 層以下의 建築費로 하되, 그 上限價格을 超過할 수 없다.

第 11 條 (補則) 住宅事業者는 入住者の

選好度에 따라 坪型別, 層別, 住宅別 分讓價格을 分讓總額範圍內에서 調整하여 差等を 들 수 있다.

< 附 則 >

1. 이 指針은 '90年 5月 23日부터 施行한다.

2. 이 指針施行과 同時에 '89年 11月 10日 住宅分讓價 原價連動制 細部施行方案('89.11.7. 建設部 住政 30417-25926) 과 建設部告示 第 656 號('89.11.10)는 廢止한다.

3. 이 指針은 이 指針 施行日以後 入住者募集公告 承認申請書가 接受되는 事業부터 適用한다.

<別表>

建築費 上限價格

單位：萬圓 / 3.3 m^2 (坪)

區 分	層 別	建築費上限價格 (分讓面積에 適用)
專用面積 85 m^2 (25.7坪) 以下	15層以下	113
	16層以上	127
專用面積 85 m^2 (25.7坪) 超過	15層以下	116
	16層以上	130

주택
정보

정
기
구
독

- 주택정보의 정기구독 기간은 1년입니다.
- 주택정보의 1년 정기구독료는 35,000원입니다.
- 주택정보 정기구독을 신청하려면
 - ① 가까운 은행에 가서서 지로용지를 이용하시면 됩니다.
지로카드에 지로번호, 받으실분의 성명, 주소, 전화번호, 구독기간을 명확히 기입해 주십시오.
지로번호 : 7516377
 - ② 가까운 우체국에 가서서 우편대체구좌를 이용하셔도 됩니다.
우편대체구좌 : 012930 - 31 - 2636892
 - ③ 우편소액환을 이용하셔도 됩니다.
- 정기구독에 관한 자세한 문의는
547 - 1335, 546 - 4902