

# 하남시 분양가심사위원회 구성 및 운영 조례안

의안 번호	1935
----------	------

발의년월일 : 2019. 10. .

발 의 자 : 김 은 영 의원 (인)

## 1. 제안이유

주택법 제59조 및 같은 법 시행령 제62조 등에 따른 공공택지 및 공동주택의 분양원가와 분양가격을 객관적으로 검증하고 분양가 심사위원회 운영의 투명성과 시민의 알 권리 확보를 위해 분양가심사위원회 설치 및 운영에 관하여 필요한 사항을 정하고자 함.

## 2. 주요내용

- 가. 제정의 목적 및 구성에 관한 사항을 규정함. (안 제1조 ~ 제2조)
- 나.위원의 제척·기피·회피에 관한 규정. (안 제3조)
- 다. 분양가심사위원회 명단 및 회의 등 공개 여부. (안 제4조 ~ 제5조)
- 라. 회의 및 회의록 작성에 관한 사항. (안 제6조 ~ 제7조)
- 마. 현지조사 실시에 관한 사항. (안 제8조)

## 3. 제정조례안 : 덧붙임

## 4. 관계법령 발췌서

- 「주택법」 제57조(주택의 분양가격 제한 등)
- 「주택법」 제59조(분양가심사위원회 운영 등)
- 「주택법 시행령」 제62조(위원회의 설치·운영)
- 「주택법 시행령」 제63조(기능)
- 「주택법 시행령」 제64조(구성)
- 「주택법 시행령」 제65조(회의)

- 「주택법 시행령」 제66조(위원이 아닌 사람의 참석 등)
- 「주택법 시행령」 제67조(위원의 대리 출석)
- 「주택법 시행령」 제68조(위원의 의무 등)
- 「주택법 시행령」 제69조(회의록 등)
- 「주택법 시행령」 제70조(운영세칙)

## **5. 예산수반 사항 : 해당없음**

## **6. 기타 참고사항 : 해당없음**

## **7. 입법예고 결과**

가. 입법예고기간 : 2019년 10월 2일 ~ 10월 22일(20일)

나. 의견 내용 : 의견없음

## 하남시 분양가심사위원회 구성 및 운영 조례(안)

**제1조(목적)** 이 조례는 주택법 제59조 및 같은 법 시행령 제62조에 따른 하남시 분양가심사위원회의 구성 및 운영에 필요한 사항을 규정하는 것을 목적으로 한다.

**제2조(구성)** ① 하남시장(이하 “시장”이라 한다)은 주택법 시행령(이하 “법시행령”이라 한다) 제63조에 대한 사항을 심의하기 위하여 하남시 분양가심사위원회(이하 “위원회”라 한다)를 구성·운영하여야 한다.

② 위원회는 10명 이내로 구성하되 민간위원을 6명 이상 포함하여야 하며, 주택건설 또는 주택관리 분야에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 위원회 위원으로 위촉하여야 한다. 이 경우 다음 각 호에 해당하는 위원을 각각 1명 이상 위촉하되, 등록사업자의 임직원과 임직원이었던 사람으로서 3년이 지나지 않은 사람은 위촉해서는 안 되며, 의회가 추천하는 1명을 포함하되, 성별을 고려하여야 한다.

1. 법학·경제학·부동산학·건축학·건축공학 등 주택분야와 관련된 학문을 전공하고 「고등교육법」에 따른 대학에서 조교수 이상으로 1년 이상 재직한 사람
2. 변호사·회계사·감정평가사 또는 세무사의 자격을 취득한 후 해당직(職)에 1년 이상 근무한 사람
3. 토목·건축·전기·기계 또는 주택 분야 업무에 5년 이상 종사한 사람
4. 주택관리사 자격을 취득한 후 공동주택 관리사무소장의 직에 5년 이상 근무한 사람
5. 건설공사비 관련 연구 실적이 있거나 공사비 산정업무에 3년 이상 종사한 사람

③ 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 4명을 민간위원 외에 위원(이하 “공공기관의 위원”이라 한다)으로 임명 또는 위촉하여야 한다.

1. 주택사업 인·허가 등 관련 업무를 수행하는 5급 이상 공무원으로서 해당 기관의 장으로부터 추천을 받은 사람. 다만, 하남시(이하 “시”라 한다) 소속 공무원은 추천을 필요로 하지 아니한다.

2. 한국토지주택공사 또는 지방공사, 「주택도시보증공사」에 따른 주택도시보증공사, 「한국감정원법」에 따른 한국감정원에서 주택사업 관련 업무에 종사하고 있는 임직원으로서 해당기관의 장으로부터 추천을 받은 사람

④ 제1항에 따른 위원(이하 “민간위원“이라 한다)의 임기는 2년으로 하며, 두 차례만 연임할 수 있다.

⑤ 위원회의 위원장은 시장이 민간위원 중에서 지명하는 자가 된다.

**제3조(위원의 제척·기피·회피)** ① 위원은 위원회의 해당 안전과 직접 또는 상당한 이해관계가 있는 경우에는 위원회의 심의·의결에서 제척된다.

② 위원은 제1항에 따른 제척 사유에 해당하면 스스로 그 안전의 심의·의결에서 회피하여야 하고, 회의 개최일 전까지 이를 간사에게 통보하여야 한다.

③ 위원은 제1항에 해당하는 지의 여부를 판단하기 위하여 회의 참석 시 해당 안전과 이해관계가 없음을 확인하는 확인서를 제출하여야 한다.

**제4조(위원회 명단 공개)** 시장은 위원회의 위원 명단을 위원회 구성 후 15일 이내에 시 홈페이지 등에 공개하여야 한다.

**제5조(위원회 회의 등 공개)** ① 시장은 위원회 회의일정을 회의개최 7일 전까지 공개하여야 한다.

② 시장은 법 시행령 제65조제7항에 따른 위원회 회의 공개여부 및 공개 방법에 대하여 회의 시작 전 안전으로 상정하여 의결하여야 하며, 비공개 의결하는 경우 명확한 사유와 근거를 회의록에 명시하여야 한다.

**제6조(회의)** ① 시장은 회의 개최일 2일 전까지 회의와 관련된 사항을 위원에게 알려야 한다.

② 위원회 회의와 관련하여 시민의견이나 민원이 접수된 경우에는 시장은 위원회에 이를 알리고 관련 자료를 제출하여야 한다.

**제7조(회의록)** 시장은 위원회 회의 시 시행령 제69조제1항 규정에 따라 회의록을 작성·보존한다.

제8조(현지조사) 위원회는 위원회의 안전심의에 필요한 경우 현지조사를 실시할 수 있다.

부 칙

- ① (시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.
- ② (경과규정) 이 조례 시행 전에 위촉된 위원은 이 조례에 의거 위촉된 것으로 본다.

## 주 택 법

**제57조(주택의 분양가격 제한 등)** ① 사업주체가 제54조에 따라 일반인에게 공급하는 공동주택 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급하는 주택의 경우에는 이 조에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가격 이하로 공급(이에 따라 공급되는 주택을 “분양가상한제 적용주택”이라 한다. 이하 같다)하여야 한다.

1. 공공택지
2. 공공택지 외의 택지에서 주택가격 상승 우려가 있어 제58조에 따라 국토교통부장관이 「주거기본법」 제8조에 따른 주거정책심의위원회(이하 “주거정책심의위원회”라 한다) 심의를 거쳐 지정하는 지역

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.

1. 도시형 생활주택
2. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제4조에 따라 지정·고시된 경제자유구역에서 건설·공급하는 공동주택으로서 같은 법 제25조에 따른 경제자유구역위원회에서 외자유치 촉진과 관련이 있다고 인정하여 이 조에 따른 분양가격 제한을 적용하지 아니하기로 심의·의결한 경우
3. 「관광진흥법」 제70조제1항에 따라 지정된 관광특구에서 건설·공급하는 공동주택으로서 해당 건축물의 층수가 50층 이상이거나 높이가 150미터 이상인 경우

③ 제1항의 분양가격은 택지비와 건축비로 구성(토지임대부 분양주택의 경우에는 건축비만 해당한다)되며, 구체적인 명세, 산정방식, 감정평가기관 선정방법 등은 국토교통부령으로 정한다. 이 경우 택지비는 다음 각 호에 따라 산정한 금액으로 한다. <개정 2016. 1. 19., 2016. 12. 27.>

1. 공공택지에서 주택을 공급하는 경우에는 해당 택지의 공급가격에 국토교통부령으로 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액
2. 공공택지 외의 택지에서 분양가상한제 적용주택을 공급하는 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 감정평가한 가액에 국토교통부령으로 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액. 다만, 택지 매입가격이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 매입가격(대통령령으로 정하는 범위로 한정한다)에 국토교통부령으로 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액을 택지비로 볼 수 있다. 이 경우 택지비는 주택단지 전체에 동일하게 적용하여야 한다.

가. 「민사집행법」, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 경매·공매 낙찰가격

나. 국가·지방자치단체 등 공공기관으로부터 매입한 가격

다. 그 밖에 실제 매매가격을 확인할 수 있는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

④ 제3항의 분양가격 구성항목 중 건축비는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 건축비(이하 “기본형건축비”라 한다)에 국토교통부령으로 정하는 금액을 더한 금액으로 한다. 이 경우 기본형 건축비는 시장·군수·구청장이 해당 지역의 특성을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 범위에서 따로 정하여 고시할 수 있다.

⑤ 사업주체는 분양가상한제 적용주택으로서 공공택지에서 공급하는 주택에 대하여 입주자모집 승인을 받았을 때에는 입주자 모집공고에 다음 각 호[국토교통부령으로 정하는 세분류(細分類)를 포함한다]에 대하여 분양가격을 공시하여야 한다.

1. 택지비
2. 공사비
3. 간접비
4. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 비용

⑥ 시장·군수·구청장이 제54조에 따라 공공택지 외의 택지에서 공급되는 분양가상한제 적용 주택 중 분양가 상승 우려가 큰 지역으로서 대통령령으로 정하는 기준에 해당되는 지역에서 공급되는 주택의 입주자모집 승인을 하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 분양가격을 공시하여야 한다. 이 경우 제2호부터 제6호까지의 금액은 기본형건축비[특별자치시·특별자치도·시·군·구(구는 자치구의 구를 말하며, 이하 “시·군·구”라 한다)별 기본형건축비가 따로 있는 경우에는 시·군·구별 기본형건축비]의 항목별 가액으로 한다.

1. 택지비
2. 직접공사비
3. 간접공사비
4. 설계비
5. 감리비
6. 부대비
7. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 비용

⑦ 제5항 및 제6항에 따른 공시를 할 때 국토교통부령으로 정하는 택지비 및 건축비에 가산되는 비용의 공시에는 제59조에 따른 분양가심사위원회 심사를 받은 내용과 산출근거를 포함하여야 한다.

**제59조(분양가심사위원회의 운영 등)** ① 시장·군수·구청장은 제57조에 관한 사항을 심의하기 위하여 분양가심사위원회를 설치·운영하여야 한다.

② 시장·군수·구청장은 제54조제1항제1호에 따라 입주자모집 승인을 할 때에는 분양가심사위원회의 심사결과에 따라 승인 여부를 결정하여야 한다.

③ 분양가심사위원회는 주택 관련 분야 교수, 주택건설 또는 주택관리 분야 전문직 종사자, 관계 공무원 또는 변호사·회계사·감정평가사 등 관련 전문가 10명 이내로 구성하되, 구성 절차 및 운영에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 분양가심사위원회의 위원은 제1항부터 제3항까지의 업무를 수행할 때에는 신의와 성실로써 공정하게 심사를 하여야 한다.

# 주 택 법 시 행 령

[시행 2019. 10. 22.] [대통령령 제30146호, 2019. 10. 22., 일부개정]

**제62조(위원회의 설치·운영)** ① 시장·군수·구청장은 법 제15조에 따른 사업계획승인 신청(「도시 및 주거환경정비법」 제50조에 따른 사업시행계획인가 및 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 포함한다)이 있는 날부터 20일 이내에 법 제59조제1항에 따른 분양가심사위원회(이하 이 장에서 "위원회"라 한다)를 설치·운영하여야 한다. <개정 2018. 2. 9.>

② 사업주체가 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우에는 해당 기관의 장이 위원회를 설치·운영하여야 한다. 이 경우 제63조부터 제70조까지의 규정을 준용한다.

**제63조(기능)** 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의한다.

1. 법 제57조제1항에 따른 분양가격 및 발코니 확장비용 산정의 적정성 여부
2. 법 제57조제4항 후단에 따른 특별자치시·특별자치도·시·군·구(구는 자치구를 말하며, 이하 "시·군·구"라 한다)별 기본형건축비 산정의 적정성 여부
3. 법 제57조제5항 및 제6항에 따른 분양가격 공시내용의 적정성 여부
4. 분양가상한제 적용주택과 관련된 「주택도시보증법 시행령」 제5조제1항제2호에 따른 제2종국민주택채권 매입예정상한액 산정의 적정성 여부
5. 분양가상한제 적용주택의 전매행위 제한과 관련된 인근지역 주택매매가격 산정의 적정성 여부

**제64조(구성)** ① 시장·군수·구청장은 주택건설 또는 주택관리 분야에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 6명을 위원회 위원으로 위촉해야 한다. 이 경우 다음 각 호에 해당하는 위원을 각각 1명 이상 위촉하되, 등록사업자의 임직원과 임직원이었던 사람으로서 3년이 지나지 않은 사람은 위촉해서는 안 된다. <개정 2019. 10. 22.>

1. 법학·경제학·부동산학·건축학·건축공학 등 주택분야와 관련된 학문을 전공하고 「고등교육법」에 따른 대학에서 조교수 이상으로 1년 이상 재직한 사람
2. 변호사·회계사·감정평가사 또는 세무사의 자격을 취득 한 후 해당 직(職)에 1년 이상 근무한 사람
3. 토목·건축·전기·기계 또는 주택 분야 업무에 5년 이상 종사한 사람
4. 주택관리사 자격을 취득한 후 공동주택 관리사무소장의 직에 5년 이상 근무한 사람
5. 건설공사비 관련 연구 실적이 있거나 공사비 산정업무에 3년 이상 종사한 사람

② 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 4명을 위원으로 임명하거나 위촉해야 한다. 이 경우 다음 각 호에 해당하는 위원을 각각 1명 이상 임명 또는 위촉해야 한다. <개정 2019. 10. 22.>

1. 국가 또는 지방자치단체에서 주택사업 인·허가 등 관련 업무를 하는 5급 이상 공무원으로서 해당 기관의 장으로부터 추천을 받은 사람. 다만, 해당 시·군·구에 소속된 공무원은 추천을 필요로 하지 아니한다.
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관에서 주택사업 관련 업무에 종사하고 있는 임직원으로서 해당 기관의 장으로부터 추천을 받은 사람



가. 한국토지주택공사

나. 지방공사

다. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사(이하 "주택도시보증공사"라 한다)

라. 「한국감정원법」에 따른 한국감정원(이하 "한국감정원"이라 한다)

③ 제1항에 따른 위원(이하 "민간위원"이라 한다)의 임기는 2년으로 하며, 두 차례만 연임할 수 있다. <개정 2019. 10. 22.>

④ 위원회의 위원장은 시장·군수·구청장이 민간위원 중에서 지명하는 자가 된다.

**제65조(회의)** ① 위원회의 회의는 시장·군수·구청장이나 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에 시장·군수·구청장이 소집한다.

② 시장·군수·구청장은 회의 개최일 7일 전까지 회의와 관련된 사항을 위원에게 알려야 한다. <개정 2019. 10. 22.>

③ 시장·군수·구청장은 위원회의 위원 명단을 회의 개최 전에 해당 기관의 인터넷 홈페이지 등을 통하여 공개해야 한다. <신설 2019. 10. 22.>

④ 위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. <개정 2019. 10. 22.>

⑤ 위원장은 위원회의 의장이 된다. 다만, 위원장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다. <개정 2019. 10. 22.>

⑥ 위원회에 위원회의 사무를 처리할 간사 1명을 두며, 간사는 해당 시·군·구의 주택업무 관련 직원 중에서 시장·군수·구청장이 지명한다. <개정 2019. 10. 22.>

⑦ 위원회의 회의는 공개하지 아니한다. 다만, 위원회의 의결로 공개할 수 있다. <개정 2019. 10. 22.>

**제66조(위원이 아닌 사람의 참석 등)** ① 위원장은 제63조 각 호의 사항을 심의하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 해당 사업장의 사업주체·관계인 또는 참고인을 위원회의 회의에 출석하게 하여 의견을 듣거나 관련 자료의 제출 등 필요한 협조를 요청할 수 있다.

② 위원회의 회의사항과 관련하여 시장·군수·구청장 및 사업주체는 위원장의 승인을 받아 회의에 출석하여 발언할 수 있다.

③ 위원장은 위원회에서 심의·의결된 결과를 지체 없이 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

**제67조(위원의 대리 출석)** 제64조제2항에 따른 위원(이하 "공공위원"이라 한다)은 부득이한 사유가 있을 때에는 해당 직위에 상당하는 공무원 또는 공사의 임직원을 지명하여 대리 출석하게 할 수 있다.

**제68조(위원의 의무 등)** ① 위원은 회의과정에서 또는 그 밖에 직무를 수행하면서 알게 된 사항으로서 공개하지 아니하기로 한 사항을 누설해서는 아니 되며, 위원회의 품위를 손상하는 행위를 해서는 아니 된다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원은 해당 심의대상 안건의 심의·의결에서 제척된다. <개정 2019. 10. 22.>

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 해당 심의안건의 당사자(당사자가 법인·단체 등인 경우에는 그 임원을 포함한다. 이하 이 호 및 제2호에서 같다)가 되거나 그 심의안건의

당사자와 공동권리자 또는 공동의무자인 경우

2. 위원이 해당 심의안건 당사자의 친족이거나 친족이었던 경우

3. 위원이 해당 심의안건에 대하여 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우

4. 위원이나 위원이 속한 법인·단체 등이 해당 심의안건 당사자의 대리인이거나 대리인이었던 경우

5. 위원이 임원 또는 직원으로 재직하고 있거나 최근 3년 내에 재직했던 기업 등이 해당 심의안건에 대하여 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우

③ 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원은 스스로 해당 안건의 심의에서 회피하여야 하며, 회의 개최일 전까지 이를 간사에게 통보하여야 한다.

④ 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 민간위원이 있는 경우에는 그 위원을 해촉할 수 있으며, 해촉된 위원의 후임으로 위촉된 위원의 임기는 전임자의 잔여기간으로 한다.

1. 심신장애로 인하여 직무를 수행할 수 없게 된 경우

2. 직무와 관련된 비위사실이 있는 경우

3. 직무태만, 품위손상이나 그 밖의 사유로 인하여 위원으로 적합하지 아니하다고 인정되는 경우

4. 위원 스스로 직무를 수행하는 것이 곤란하다고 의사를 밝히는 경우

5. 법 제59조제4항을 위반한 경우

6. 제1항을 위반한 경우

7. 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 데에도 불구하고 회피하지 아니한 경우

8. 해외출장, 질병 또는 사고 등으로 6개월 이상 위원회의 직무를 수행할 수 없는 경우

⑤ 시장·군수·구청장은 공공위원이 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 공공위원을 해임하거나 해촉할 수 있다.

⑥ 시장·군수·구청장은 제5항에 따라 공공위원을 해임하거나 해촉한 경우에는 해당 기관의 장으로부터 제64조제2항 각 호에 해당하는 다른 사람을 추천받아 위원으로 임명하거나 위촉할 수 있다.

**제69조(회의록 등)** ① 간사는 위원회의 회의 시 다음 각 호의 사항을 회의록으로 작성하여 「공공기록물 관리에 관한 법률」에 따라 보존하여야 한다.

1. 회의일시·장소 및 공개 여부

2. 출석위원 서명부

3. 상정된 의안 및 심의 결과

4. 그 밖에 주요 논의사항 등

② 제1항의 회의록은 해당 주택의 입주자를 선정한 날 이후에 공개 요청이 있는 경우 열람의 방법으로 공개해야 한다. 다만, 심의의 공정성을 침해할 우려가 있다고 인정되는 이름, 주민등록번호, 직위 및 주소 등 개인을 특정할 수 있는 정보에 대해서는 공개하지 않을 수 있다. <신설 2019. 10. 22.>

③ 위원회의 회의에 참석한 위원에게는 예산의 범위에서 수당 및 여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 그 소관업무와 직접적으로 관련되어 출석한 경우에는 그러하지 아니하다. <개

정 2019. 10. 22.>

**제70조(운영세칙)** 이 영에 규정된 사항 외에 위원회 운영에 필요한 사항은 시장·군수·구청장이 정한다.

**부칙** <제30146호, 2019. 10. 22.>

**제3조**(분양가심사위원회 위원의 연임에 관한 적용례) 제64조제3항의 개정규정은 이 영 시행 전에 위촉되어 임기 중에 있는 분양가심사위원회의 위원에 대해서도 적용한다. 이 경우 이 영 시행 당시 두 차례 이상 연임하여 임기 중에 있는 위원은 그 임기 만료 후에는 연임할 수 없다.

**제4조**(분양가심사위원회의 구성에 관한 경과조치) 이 영 시행 전에 종전의 제64조제1항에 따라 위촉되어 임기 중에 있는 분양가심사위원회의 위원의 경우에는 그 임기 만료 전까지는 제64조제1항 및 제2항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.