

주택분양원가 인하를 위한 ‘알박기’ 방지 대책

박용석

2006. 1. 17

▪ 문제제기	3
▪ ‘알박기’의 실태와 주택건설 제도 및 토지시장의 특성	5
▪ ‘알박기’가 주택분양원가에 미치는 영향과 문제점	11
▪ ‘알박기’ 관련 제도 현황	13
▪ ‘알박기’ 방지를 위한 제도 개선 방안 모색	16
▪ 제도 개선의 기대효과	19

요 약

▶ 부동산대책의 핵심과제는 분양원가 인하이고, 그중 토지비 절감이 매우 중요한 화두

- 공공택지에서 토지비가 분양원가에서 차지하는 비중은 통상 20~30%에 이르고, 민간택지에서는 20~40%에 이르는 것으로 나타나고 있음.
- 이에 따라 토지비의 인상 요인 해소는 분양원가를 낮출 수 있는 현실적인 대안이 될 수 있음.

▶ 그런데 투기세력 등의 '알박기'는 주택개발 추진의 결정적 장애요인이 되고, 과다 투입된 토지비와 사업지연에 따른 금융비용은 분양원가의 상승 요인으로 작용

- '알박기'는 토지비 증가, 사업기간 지연에 따른 추가 금융비용 소요 등으로 주택분양원가 상승의 하나의 원인이 될 수 있음.
- 또한 무리한 토지비 요구는 해당 주택사업의 사업성을 악화시켜 주택사업 자체를 포기하거나, 사업을 축소하게 하여 결과적으로 민간의 자율적 주택 공급을 위축시키고 있음.
- '알박기'는 현행 주택사업 추진 절차상 사업부지를 100% 확보하지 못할 경우 사업계획 승인후 다음 단계로 이행할 수 없는 제도적 허점과 특정 토지의 대체 관계 불성립과 같은 토지시장의 독점적 특성 때문에 발생하는 것임.

▶ 주택건설업계에 따르면, '알박기' 방지를 위한 다양한 법적 장치가 있기는 하지만 토지 시장에서의 실효성은 높지 않은 것으로 보임.

- 형법상의 부당이득으로 처벌되지만 그 판례가 다양하고, 주택사업 시행사들은 부당이득 회수를 위한 반환 소송을 하기도 하지만 대부분은 소송에 따른 기업의 대외적 이미지 실추를 우려하여 소송을 포기
- 「주택법」에서는 대지면적의 90% 이상을 확보하고 사업계획승인을 받은 사업주체는 잔여대지에 대한 매도청구가 가능하지만, '가집행'을 할 수 없어 그 실효성이 미미(토지소유자가 상소할 경우 확정 판결까지 2~3년 소요)
- 매도청구의 예외 대상은 지구단위계획 결정고시일 3년 이전부터 소유한 자로 되어 있지만, 실제 민간주택개발 사업을 위한 부지 확보는 중장기적으로 추진하고 지구단위계획구역 결정 절차가 장기간에 걸쳐 진행되므로 정보력을 갖춘 투기 세력이 개입할 여지가 많음.

▶ 민간부문의 주택공급을 제약하는 '알박기' 요인을 최소화시키면서 효과적으로 민간택지를 확보할 수 있는 다양한 대안의 심도있는 검토가 필요

- 매도청구의 적용 범위를 탄력적으로 넓혀주는 방안으로 부지매입이 90%가 넘을 경우 매도청구권 예외 대상을 10년으로 하고, 부지매입이 95%가 넘으면 소유기간과 관계없이 매도청구권 적용
- 부지매입비율이 90%가 넘고 잔여 부지에 대한 토지수용이 필요한 경우 토지수용권을 부여하되, 공공택지와 동일한 조건으로 주택을 공급
- 공공부지(학교, 도로 등)는 해당 기관에서 매입
- 토지의 수용 및 보상을 전문적으로 시행하는 공적기관 설립 방안 검토

▶ 제도개선의 기대효과 : 토지수용권이 부여될 경우 주택분양원가 등에 미치는 효과

- '알박기'로 인한 주택분양원가 인상 요인 해소
- 민간택지이지만 공공택지와 동일한 조건으로 주택을 공급하기 때문에 원가연동제, 주택채권 매입, 분양 원가 공개 등이 적용되어 주택분양원가를 더욱 낮출 수 있음.
- 주택건설 부지의 확보가 용이해짐에 따라 민간의 자율적 주택공급 활성화 가능

■ 문제제기

- 정부는 부동산종합대책(8. 31)과 2단계 후속대책 준비 등을 통해 주택 분양원가 인하 등 부동산시장의 안정화 조치를 추진하고 있음.
- 분양원가 인하를 위해 공공택지내 분양주택을 대상으로 원가연동제, 주택채권 등을 도입하였고,
- 후속대책¹⁾에서는 분양원가 공개, 택지조성 원가 공개, 택지뱅크(Bank) 운영 등을 검토하고 있는 것으로 알려지고 있음.
- 현재 부동산 대책의 핵심과제는 분양원가 인하이고, 그중 토지비 절감이 매우 중요한 화두로 대두되고 있음.
- 공공택지에서 토지비가 분양원가에 차지하는 비중은 통상 20~30%에 이르고, 민간택지에서의 부지매입비가 분양원가에서 차지하는 비중은 20~40%에 이르는 것으로 분석되고 있음(<표 1> 참조)

<표 1> 토지비가 아파트 분양가에서 차지하는 비중

(단위 : 만원/평)

구 분	서울 상암7단지	대전 트리움2차	전주 현대에코르	부산 화명리버빌	대구 수성그린	공공택지 민간건설	서울시내 민간건설
토지비(A)	306	75	57	89	120	195	470
건축비	340	274	214	246	318	245	470
기타비용	90	31	18	26	47	40	123
분양원가(B)	736	380	289	361	486	480	1,063
분양가격(C)	1,210	418	308	393	468	680	1,083
토지비 비중(B÷A)	41.6%	19.7%	19.7%	24.7%	24.7%	40.6%	44.2%
토지비 비중(C÷A)	25.3%	17.9%	18.5%	22.6%	25.6%	28.7%	43.4%
세대수	162가구	600가구	492가구	722가구	201가구	1,250가구	200가구

자료 : 국토연구원, 공공택지 및 분양주택 공급제도에 관한 공청회, 2004. 6. 4, p.25를 참조하여 재구성

- 그런데 공권력을 갖고 있는 공공에 의한 택지 개발과 달리 민간에 의한 주택 사업 추진시 토지의 고가 매수에 대한 기대감으로 주택사업지의 지가가 급등하여 사업시행자들은 토지 매입에 어려움을 겪고 있는 것으로 보임.²⁾

1) 정부는 당정협의를 거쳐 '06년 2월 말까지 8.31 관련 2단계 대책을 마련할 예정임. 2단계 대책에서는 분양원가 인하를 위해 용지비·조성비·직접인건비 등 분양원가 공개, 공공이 사전에 택지를 비축한뒤 개발사업시 저렴한 가격에 공급하는 택지뱅크 운영, 택지조성 원가 공개 등을 검토하는 것으로 알려지고 있음.

2) 주택건설업계에 따르면 민간 주택사업지로 결정되면 사업지 인근지역의 지가가 급등하는 것으로 알려지고 있음. A지역의 경우 공시지가 기준으로 주택가는 평당 200~300만원, 대로변 상업지는 500~700만원대이지만 민간 건설(시행)사가 개발을 위해 토지를 매입할 경우 주택지는 평당 1천만원, 상업지는 2천만원 이상의 토지 매수를 요구한다고 함.

- '90~'05.6월간 864만호의 주택이 공급되었는데, 그중 민간부문이 공급한 주택은 총 591만호로 총 주택공급의 68.4%를 차지하고 있음.
- 주택건설 실적 추이를 보면 민간부문의 주택공급 비중은 '02년 81.4%, '03년 79.3%, '04년 73.3%를 차지
- 택지개발 방식별 주택공급을 보면 공영택지개발, 토지구획 정리사업 등의 공공택지개발 사업에 비해 재개발·재건축·준농림지역 개발 등 민간택지개발사업을 통한 주택공급 비중(57%)이 높음.

〈표 2〉 택지개발방식별 주택공급 비중(1992~2001)

(단위 : %)

공공택지개발 (43%)		민간택지개발 (57%)				계
공영택지 개발사업	토지구획 정리사업 등	도시지역내		도시지역외		
		재개발·재건축	기타	준농림지	기타	
36.5	6.5	8.0	19.0	11.5	18.5	100.0

주 : 준농림지 주택공급실적은 1994~1999년 사이의 비중

자료 : 건설교통부, 주택백서, 2002

- 이와 같이 민간부문은 전체 주택공급의 70% 이상을 점유하고, 자체적인 택지 확보도 과반수 이상을 차지하고 있는바 주택공급 확대의 핵심은 민간 부문의 주택공급 활성화가 관건³⁾이 될 수 있음.
- 그런데 일부 투기세력과 토지소유자의 소위 ‘알박기⁴⁾’ 등으로 인해 민간주택 공급을 위한 사업부지 확보에 차질을 빚고 있음.
- 즉, ‘알박기’와 같은 행위는 주택개발 추진의 결정적 장애요인이 되고, 과다 투입된 토지비와 사업지연에 따른 금융비용은 분양원가의 상승 요인으로 작용할 수 있음.
- 또한 사업부지 확보 지연은 사업비의 증가 및 분양 차질로 사업자의 부담 증가뿐만 아니라 수분양자에게도 피해를 유발할 수 있음.
- 이에 따라 본 고에서는 ‘알박기’와 같이 민간 택지 확보시 애로사항을 중심으로 그 현황과 문제점을 살펴보고 제도개선 방안을 모색코자 함.

3) 민간부문의 주택공급은 기본적으로 이윤 동기에 의해 추진되기 때문에 공공부문에 비해 상대적으로 수요처를 신속히 파악하여 적정 수준의 공급을 하려는 속성을 갖고 있음. 즉, 시장에서 주택에 대한 수요가 있다면 주택에 대한 공급도 지속적으로 이루어져 결국 수급의 균형을 이루게 되어, 주택시장의 불안정성을 근원적으로 방지할 수 있음.

4) 개발 예정지의 땅 일부를 먼저 사들인 뒤 사업자에게 고가로 되파는 부동산 투기 수법을 속칭 '알박기'라고 함. 이는 용지의 소유권 100%를 확보하지 않으면 개발사업을 진행할 수 없다는 점을 악용한 것으로 토지 일부만 확보한 후 매각을 거부하며 버티다 결국에는 시세보다 비싸게 파는 투기 행위(네이버 신조어 사전)

■ ‘알박기’ 실태 및 주택건설 제도와 토지시장의 특성

(1) ‘알박기’의 유형

① 고전적 알박기

- 사업부지내 소규모 토지를 보유하면서 마지막까지 매도를 거절하다가 사업시행사가 시점 기한에 걸쳐 사업승인이 반려될 처지에 처하기 직전에 높은 가격으로 해당 토지를 매도

· 매도자가 호가 제시후 협상지연, 해외 잠적 등으로 사업일정을 지연시킨후 거액의 보상금 요구

② 변형적 알박기

- 사업부지내 토지보유자가 토지 소유권보다는 해당 소유권에 (근)저당권 등 제한물건을 설정하고, 제한 물권자의 지위를 이용하여 간접적으로 사업시행자에게 고가의 토지 매도를 유도

· 매도대상 토지에 대해 수십개의 가처분과 가등기를 의도적으로 설정하여 매도청구권을 행사 하더라도 가처분을 푸는데 시간이 소요되도록 하여 매수자로 하여금 합의를 할 수밖에 없게 하는 등 전문지식을 갖춘 자들의 지능적인 형태

③ 기타 유형

- 지주에게 계약금과 중도금이 지불된 이후 투기세력이 지주의 양도소득세 부담을 안는 것을 전제로 명의는 그대로 둔 채 해당 토지를 매입한 후 사업자에게 웃돈 요구
- 소규모 시행사 형태의 조직들이 개발예정지 일대의 지주들을 상대로 동의서와 가등기를 미리 받은 후, 사업이 확정되면 시행사를 상대로 거액의 보상비 요구
- 계약금과 중도금을 지불하였음에도 막무가내로 추가적인 가격인상 요구
- 노후건물을 외관정도만 개축한 뒤 거액의 보상비 요구
- 곧 철거될 상가건물에 입주해 임차기간을 「상가임대차보호법」에서 보장하는 최장기한으로 계약한 뒤 인테리어 등을 고친후 권리금 등을 요구

(2) 알박기 실태

- 주택건설업계에 따르면, 민간부문의 주택개발 사업추진시 **고가 매수를 요구하는 토지주가 소유하고 있는 부지 면적은 통상 전체 부지의 5~7%를 차지하는 등 ‘알박기’** 문제는 민간부문의 주택건설 부지 확보를 저해하는 가장 큰 걸림돌로 지적되고 있음.
- 천안 사례의 경우 알박기 부지가 총부지의 23%를 차지하고, 9개월간의 사업지연으로 추가 금융비용이 80억원 발생
- <표 3>의 사례에서만 보면, 통상 매수요구액은 감정평가액의 4~8배, 사업지연 기간은 7~9개월, 추가 금융비용은 사업규모에 따라 차이가 크지만 최소 2억원에서 80억원, 알박기 부지는 총부지의 6.8~23% 차지
- ‘알박기’ 부지에 대해 사업시행자는 **매도청구소송을 할 수 있지만**, 사업승인이 난 시점에서 **분양 지연 우려**로 소송을 기피
- 매도청구소송시 가집행을 부여하지 않기 때문에 사업주체는 확정 판결시까지 사업을 추진할 수 없고, 토지소유자가 상소할 경우 2~3년 소요

<표 3>

알박기 사례

(단위 : 평, 필지, 개월, 백만원)

위 치	전체사업 부지면적 (필지수)	알박기 사례					사업추진현황				알박기 피해 규모		비고
		소유자	면적 (필지수)	사업승인 이전 토지 보유기간	감정 평가액	매수 요구액 (매수액)	토지매입 기 간 (최초~최종)	사업승인 신청일	사업 승인일	입주자모집 승인(예정)일	사업 지연기간 (최초~최종)	추 가 금융비용	
천안	25,073 (174)	20	5,776 (40)	168 (’90.4~)’04.4)	11	19	25 (’03.3~)’05.4)	’04.4.22	’05.4.30	’05.6.17	9 (’04.7~)’05.4)	8,073	-
평택	9,100 (73)	1	707 (5)	264	0.32	2.6	22	’03.12	’04.10	’04.10	8	800	-
의정부	6,141	1	빌라 1 14평형	12	80	1,000 (350)	18 (’95.9~)’97.3)	’97.4	’97.9	’97.10	8	2,000	브로커 개입
용인	2,309 (5)	1	158 (2)	-	2.5	17	45 (’00.11~’0 4.8)	’01.7	’01.10.15	’01.12.13	7 (’04.3~)’04.10) ※ 준공지연	210	가처분말소 회복에따른 소유권이전 등기후고가 매수청구
대구	3,194 (36)	1	461 (2)	도시계획 시설결정 (’04.9)전 15개월	5	30	’04.11~	-	-	-	지연중	-	학교용지 매입분

주 : 감정평가액, 매수요구액 및 최종매수액은 평당 금액임.

자료 : 한국주택협회

(3) ‘알박기’의 원인

① ‘알박기’가 가능한 제도적 여건

사업부지 100% 미확보시 착공신고 및 분양승인 불가

- 공동주택 건설사업 추진시, 대부분의 시행사는 사업기간을 단축하기 위해 사업계획 수립 단계부터 택지 확보에 들어가고 있음.
- 「택지개발촉진법」 또는 「도시개발법」에 의해 공공부문이 조성한 공공 택지를 분양 받는 경우, 택지 확보 절차는 생략됨.
- 시행사(또는 주택건설회사)가 자체적으로 주택개발사업을 추진할 경우 「주택법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등을 근거로 사업을 추진

〈표 4〉

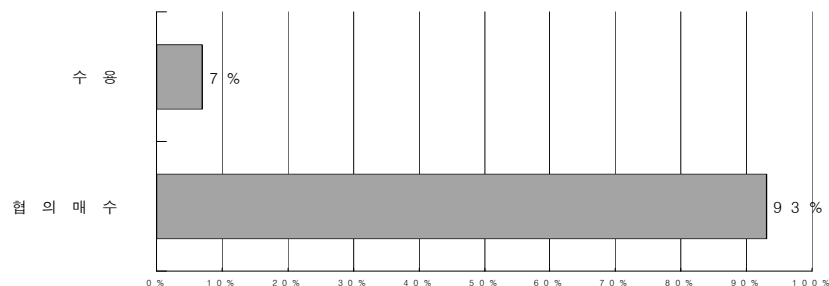
민간의 택지공급 관련 법률 현황

소관법	「주택법」	「도시개발법」	「국토의계획및이용에관한법률」	「도시및주거환경정비법」
시행방식	-	수용/환지/혼용방식	수용/환지/혼용방식	수용/환지/혼용방식
시행자	주택건설사업을 시행하고자 하는 자	국가 및 지자체 정부투자기관 지방공사 토지소유자/조합 도시개발공동법인 건설회사(신탁회사)	제한없음	시장·군수 정부투자기관 정비사업조합(토지 등 소유자로 구성된 조합) 지정개발자(시장·군수가 지정)
개발면적 등	대지조성사업 : 1만㎡이상	주거 1만㎡이상 상업 1만㎡이상 공업 3만㎡이상 자연녹지 1만㎡이상 도시지역외 30만㎡이상	개발행위허가 : 주거 1만㎡미만 상업 1만㎡미만 공업 3만㎡미만 자연녹지 1만㎡미만 도시지역외 3만㎡미만 자연환경보전지역 5천㎡미만 제2종지구단위계획: 관리지역 30만㎡이상 제1종지구단위계획: 재개발, 택지개발 예정, 주거환경 개선지구 녹지지역에서 주거상업공업지역 으로 변경 30만㎡이상 등	주택재건축 : *정비구역지정필요 : 기존세대수 또는 사업후 세대 수가 300세대 이상, 1만㎡이상 *정비계획 불필요 : 300세대 미만, 1만㎡미만, 새로 건설하는 20세대 이상 주택재개발 : 기반시설 및 주거환경이 열악한 지역 기존단독주택재건축: 단독주택 300호이상, 1만㎡이상

자료 : 국무조정실, 공동주택 관련규제 개선방안, 2005

- 사업계획승인후에는 대상 사업부지의 모든 소유권을 확보해야만 공사 착공 및 분양승인 등의 절차로 이행할 수 있음(<그림 2> 참조).
- 사업계획 승인후 대상 사업부지를 확보하지 못할 경우 분양승인 절차로 이행할 수 없음.
- 또한 학교5), 도로와 같은 공공용지는 사업승인 이전에 확보해야 하지만, 불가피하게 확보가 지연될 경우 늦어도 준공시점 이전까지는 반드시 확보해야 함.
- 그런데 도시지역의 경우 공동주택 단지 인근지역에 일정규모 이상의 학교용지 확보가 매우 곤란하여 사업추진이 지연되는 경우가 발생6)
- 즉, ‘알박기’는 100%의 부지 소유권을 확보하지 못할 경우 사업계획 승인후 다음 단계로 이행할 수 없는 현행 법적 절차를 악용한 사례로 볼 수 있음.
- 그런데 공공부문은 ‘알박기’로 인해 협의매수가 어려워질 경우 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 의한 ‘토지수용위원회7)의 재결로 토지의 수용이 가능하므로 민간부문과 같은 절박한 어려움에 직면하지 않음.

<그림 1> 협의매수 대 수용비율(면적기준 10년 평균)



자료 : 중앙토지수용위원회

5) 300세대 이상 공동주택사업 시행자는 학교용지를 확보하여 시·도에 공급해야 함.

6) 공동주택 단지내에서 적정한 학교용지를 확보하지 못해 단지 주변지역에서 관련 부지를 물색할 경우 학교용지에 대한 도시계획시설결정이 나지 않아 ‘알박기’와 같은 현상이 발생하여도 토지 수용이 불가능하고, 신규로 도시계획시설결정, 협의매수, 수용절차를 거쳐야 함. 또한 공공용지 매수 작업을 국가기관이 직접 하기보다는 주로 사업시행자가 하고 있는 것으로 알려지고 있음.

7) 공공사업용 토지 수용과 관련된 사항을 관정하기 위해 설치한 준사법적 행정기관

〈그림 2〉

주택 개발사업 추진 절차상 부지매입 시점

단계	주요업무	소요기간	비고
사업계획 수립	<div><input type="checkbox"/> 토지(택지) 확보<ul style="list-style-type: none">- 「택지개발촉진법」 (공동택지 분양)- 「도시개발법」<ul style="list-style-type: none">· 도시지역 : 1~3만㎡ 이상· 비도시지역 : 30만㎡ 이상- 「국토계획법」 : 상동- 「주택법」 (대지조성사업)<ul style="list-style-type: none">· 1만㎡ 이상</div>	1~2년	「국토계획법」, 「주택법」에 의해 민간사업자가 택지 매수를 할 때 ‘알박기’ 등이 있으면 소요기간 불확정
	<div><input type="checkbox"/> 토지매입 후<ul style="list-style-type: none">- 지정정리, 시장조사, 주택평형 배치 등</div>	4주	
↓			
계획수립/구역지정	<div><input type="checkbox"/> 지구단위계획 (「국토계획법」)<ul style="list-style-type: none">- 도시지역 : 제1종지구단위계획- 비도시지역 : 제2종지구단위계획- 처리절차 기초조사→구역지정안작성→주민의견청취→도시계획위원회자문→구역지정입안→도시계획위원회심의→결정/고시</div>	최소 22주	
	<div><input type="checkbox"/> 도시개발구역지정 (「도시개발법」)<ul style="list-style-type: none">- 처리절차 서류준비/신청→주민의견청취 공청회→도시계획위원회자문→지정/고시</div>	약 1년	
	<div><input type="checkbox"/> 각종 영향평가 심의<ul style="list-style-type: none">- 환경영향평가(택지개발 30만㎡ 이상)<ul style="list-style-type: none">* 지구단위, 도시개발시 사전검토- 교통영향평가(아파트개발사업 및 대지조성사업시 10만㎡ 이상)</div>	10주내외	
↓			
건축심의/사업승인	<div><input type="checkbox"/> 건축심의<ul style="list-style-type: none">- 서울시 위원회 대상 : 300세대 이상 공동주택- 학교용지 확보, 미술장식품 설치 등</div>	5주	
	↓		
	<div><input type="checkbox"/> 사업계획승인<ul style="list-style-type: none">- 의제사항 : 25개 법률- 20~25개 관련 관청 및 각과 협의</div>	8주	
↓			
	<div><input type="checkbox"/> 사업계획승인후 택지 매수<ul style="list-style-type: none">- 준비→협의매수→재결→공탁→철거</div>	‘알박기’ 등이 있을 경우 불확정	사업기간 단축을 위해 사업계획 수립시 택지 매수에 대한 사전작업 추진
↓			
착공/분양승인	<div><input type="checkbox"/> 감리자 지정</div>	5주	분양승인시 사업지 전체에 대한 토지소유권 미확보시 분양 승인 불가 학교 등 공공용지 미확보시 준공 승인 불가
	<div><input type="checkbox"/> 문화재 지표조사(사업면적 3만㎡ 이상)</div>	7주	
	<div><input type="checkbox"/> 착공신고 및 분양승인<ul style="list-style-type: none">- 분양승인절차 분양보증서발급(대한주택보증)→분양승인→입주자모집공고</div>	3주	

② 토지시장의 특성에 따른 ‘알박기’

특정 토지의 대체 관계 불성립에 따른 독점적 특성

- 토지시장은 위치의 고정성, 개별성 등 일반 재화시장과는 다른 특성을 갖고 있음.
 - 토지는 지리적 위치를 이동할 수 없는 절대성을 갖고 있고 물리적으로 완전히 동일한 토지는 존재하지 않음.
 - 즉, 토지시장에서의 특정 토지는 일반 재화시장이나 금융시장에서의 개별 상품과는 달리 완전한 대체 관계가 성립할 수 없음.
 - 이와 같은 개별성의 특성에 따라 토지시장에서는 일물일가의 법칙이 성립되지 않으며 가격형성이 개별 토지마다 다양할 수밖에 없음.
- 이러한 특성에 따라 대규모 토지개발 사업의 경우, 일단 사업의 범위가 확정되면 누구의 땅이 사업에 필요한지가 드러나게 되고, **각 토지의 소유자는 사업시행자에 대해서 완전한 독점적 지위를 갖게 됨.**
 - 토지는 위치가 고정되어 있고 개별성의 특성을 갖고 있기 때문에 일단 대규모의 연속적인 토지가 필요한 사업이 확정되면, 그 지역에 있는 모든 개별 토지들은 일종의 독점적 지위를 갖게 됨.
 - 즉, 해당 사업부지를 모두 확보해야만 사업 추진이 가능한 상황에서 일부 토지 소유주가 토지 매각을 거부하고 버티면(hold-out) 사업 추진 자체가 불가능해질 수밖에 없음.
 - 이에 따라 토지 소유자는 최대한 고가에 토지를 매각하고 싶은 유인이 발생하여 ‘알박기’와 같은 현상이 나타나는 것임.
- 이와 같은 토지시장의 특성으로 인해 발생하는 ‘알박기’와 같은 현상은 토지의 효율적 활용을 저해하는 요인으로 지적되고 있음.⁸⁾
 - 이에 따라 토지가 공공의 이익을 위해 사용될 경우 공권력에 의한 ‘수용’ 또는 사업주체가 일정 비율 이상의 토지를 확보한 이후의 ‘매도청구권’ 등을 인정하는 것임.

8) 김경환·서승환, 『도시경제』, 홍문사, 2002, p.143 참조

■ ‘알박기’가 주택분양원가에 미치는 영향과 문제점

- ‘알박기’는 주택 분양원가 상승, 민간의 주택공급 위축, 주택 및 부동산 시장의 불안정성 심화, 개발이익의 소수 집중 등의 문제점을 갖고 있음.
- 첫째, ‘알박기’와 이에 영향을 받은 토지소유자들의 토지의 고가 매도 요구는 결과적으로 토지비 상승 등으로 분양원가 상승을 유발
- ‘알박기’가 토지비 및 분양원가에 미치는 영향을 아래의 가정을 통해 개략적으로 분석해보면 토지비 8.9% 증가, 사업기간 지연에 따른 추가 금융비용 소요로 평당 분양원가를 3.6% 상승⁹⁾시킴.

기본가정 : 전체 사업부지의 3%를 알박기로 인해 시가의 4배로 매입하고 사업기간 6개월 지연

- 상기 개략적 분석 결과에서 보듯, ‘알박기’는 필연적으로 분양원가 상승의 주요 요인이 될 수 있음.

9) ‘알박기’가 분양원가에 미치는 영향의 분석 방법

· 기본가정을 ‘전체 사업부지의 3%를 알박기에 의해 시가의 4배로 구입’으로 함.

· 분석을 위해 앞의 <표 1>에서 분양원가를 구성하는 토지비, 건축비, 기타비용의 평균 비율을 산정

구 분	토지비	건축비	기타비용	계	비 고
평균 비율	29.1%	61.7%	9.2%	100.0%	공공택지내 민간건설은 분석에서 제외

· 전체 토지 100을 매입하는데 29.1이 소요되었다면, 토지 1단위당 가격은 0.291

· 전체 토지의 3%를 시세의 4배에 매입하였다면, 알박기 토지 1단위당 가격은 1.164

· 이를 통해 최종 토지매입비를 재산정하면 토지비는 31.7

$$\begin{array}{l} \text{정상매입분} \quad \quad \quad \text{비정상(알박기) 매입분} \quad \text{토지비} \\ (100 \times 97\%) \times 0.291 \quad + \quad (100 \times 3\%) \times 1.164 \quad = \quad 31.7 \end{array}$$

· 또한 앞의 <표 4>에서 보면 알박기로 인한 사업일정이 7개월 이상 지연되는 것으로 나타난다. 사업일정 지연에 따른 추가 금융비용을 산정하되 지연기간 6개월, 정상매입분에 대해 차입금 금리(기회비용적 개념) 7%를 가정하면 추가 금융비용은 1.0

※ 통상 건설사가 개발사업 추진시 금융사의 차입금리는 기업의 신용도에 따라 차이가 있지만, 통상 6~8% 수준

$$[(100 \times 97\%) \times 0.291] \times 7\% \div 2 = 1.0$$

· 이를 종합하여 분양원가에 미치는 영향을 산정해보면 아래 표와 같음

구 분	정상 토지 매입		비정상(알박기) 토지 매입		비 고
	비 용	구성비	비 용	구성비	
토지비	29.1	29.1%	31.7	30.6%	토지비 8.9% 증가
건축비	61.7	61.7%	61.7	59.6%	
기타비용	9.2	9.2%	9.2	8.9%	
금융비용	-	-	1.0	1.0%	사업추진 6개월 지연
분양원가	100	100.0%	103.6	100.0%	분양원가 3.6% 증가

· 결국 알박기를 통해 토지비 8.9%, 추가 금융비용 소요로 분양원가를 3.6% 상승시키는 결과를 초래함.

- 둘째, ‘알박기’로 무리한 토지비 요구는 해당 주택사업의 사업성을 악화시켜 주택사업 자체를 포기하게 만드는 등 결과적으로 **민간의 자율적 주택공급을 위축**시킬 수 있음.
 - ‘알박기’로 인해 사업 자체를 포기하거나, 사업(주택공급)규모를 축소하는 사례가 다수 발생
 - 알박기로 토지매수가 어려워지자 당초 620가구 공급계획을 540가구로 축소하였고, 인근 지역의 다른 주택개발 사업은 사업 자체를 취소¹⁰⁾
- 셋째, **민간부문의 개발사업 추진시 사업지 인근 지가가 급격히 상승**하여 주택개발 사업 추진을 매우 어렵게 하고 있음.
 - 부지매입이 어려워짐에 따라 아파트 사업부지 확보를 경쟁적으로 하는 **부동산 용역업체가 난립**
 - 인기 있는 사업지는 3~4개 용역업체가 경쟁적으로 매입 작업을 하여 지가를 상승시키고, 또한 최종 매입이 끝난 뒤에도 이윤을 붙여 한 두 차례 더 사업권이 넘어가는 경우에는 지가는 대폭 상승
 - 이와 같이 부지 매입비가 적정선 이상으로 과다 투입될 경우 분양원가 인상은 불가피하고 이는 **사업지 인근지역의 주택 및 토지가격을 상승**시키는 원인이 될 수 있음.
- 넷째, **개발이익이** 수분양자 등 사업시행에 참여한 여러 주체들에게 공평하게 배분되어야 하지만, ‘알박기’는 개발이익이 **토지소유자 중 일부에** 게만 집중시키는 결과 초래
- 다섯째, ‘알박기’로 인해 **사업시행 기간이 지체될수록 사업 시행자는 과도한 금융비용을 감당**해야 하므로 **영세 사업시행사는 경영 위기**에 처할 수도 있음.
 - 「주택법」에 의한 매도청구를 이용한다면 사업시행자는 장기간 회사를 운영할 수 있는 역량이 있어야 하고, 주택조합도 사업기간 지체에 대한 대책 마련이 필요

10) 프라임경제(www.pbj.co.kr), 12. 15일자

■ ‘알박기’ 관련 제도 현황

(1) 「민법」 및 「형법」 관련 사항

- ‘알박기’ 행위는 「민법」 제104조 불공정한 법률행위, 형법 제349조 부당이득에 해당되나, 「민법」 상의 불공정한(폭리) 법률 행위는 거의 사문화되었으며 몇몇 알박기 행위에 대해서 「형법」 상의 ‘부당이득’으로 처벌되고 있음
- 「형법」 제349조(부당이득) ① 사람의 공박한 상태를 이용하여 현저하게 부당한 이익을 취득한 자는 3년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다<개정 95.12.29> ② 전항의 방법으로 제3자로 하여금 부당한 이익을 취득하게 한 때에도 전항의 항과 같다.
- 「민법」 제104조(불공정한 법률행위) 당사자의 공박, 경솔 또는 무경험으로 인하여 현저하게 공정을 잃은 법률행위는 무효로 한다.
- 알박기 사범에 대한 구속 처벌이 이루어지고 있으나 모두 유죄가 되는 것은 아님.
- 최근 판례를 보면 부동산 관련 부당이득을 판단할 때는 피고인이 토지를 보유한 기간과 주변 토지시가, 협상과정 등을 종합적으로 고려하여 투기에 의한 고의성 여부를 주요 기준으로 삼고 있음.
- 즉, 토지 취득(매도자) 동기의 건전성, 즉 매도자가 사업을 추진하고 있는 정황과 개발자의 사정을 미리 알고 이를 매매에 이용했는지 여부와 차익의 규모(차익의 배수는 적어도 규모가 큰 경우도 ‘알박기’로 인정)를 보고 있음.

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> · 경기도 안양시 비산동 아파트 사업지내에 15년 전부터 보유했던 약 45평의 부지를 20억원에 매각한 사례에 대한 부당이득 반환소송에서 매수자 승소 · 충남 천안시 백석동 아파트 사업지내에 1996년부터 보유했던 약 213평의 부지를 감정가의 6배인 40억원에 매각한 사례에 대한 부당이득 반환소송에서 매수자 패소 |
|---|

- 주택사업 시행사들은 ‘알박기’ 부분에 대한 부당이득 회수를 위한 반환소송을 하기도 하지만, 대부분의 사업시행사는 소송에 따른 기업의 대외적 이미지 실추를 우려하여 소송 제기를 포기하기도 함.

(2) 「주택법」 관련 사항

- 「주택법」 개정('05.1.8)으로 사업계획승인후 잔여대지에 대한 매도청구제가 도입(「주택법」 제18조의2)¹¹⁾되었으나 그 법률적 실효성에 대해 논란이 있는 상태
 - 대지면적의 90% 이상을 확보하여 사업계획승인을 받은 사업주체는 잔여대지 소유자에게 시가로 매도청구 가능
 - 지구단위계획 결정고시일 3년 이전부터 소유하고 있는 경우는 매도청구 대상에서 제외되어 직접 협의매수 시행
 - 매도청구는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 규정을 준용
- 이에 따라 한국주택협회 등은 ‘알박기’에 관한 제도개선 방안을 국회 및 정부 등에 건의

〈표 5〉 주택건설업계의 주요 건의 내용

제안내용	매도청구제 예외인정 규정(지구단위계획 결정 고시일 3년 이전부터 소유토지 제외) 삭제	매도 청구 절차는 「공익사업을위한토지등의취득 및보상에관한법률」을 준용하여 토지수용권 부여
제안사유	토지투자는 통상 중장기(5년 이상)로 이루어 지므로 예외조항은 투기세력에 대한 면죄부	매도청구의 세부절차를 「집합건물법」을 준용하는바, 매도청구 소송시 가집행을 할 수 없어 사업주체는 확정판결시까지 사업추진 불가

자료 : 한국주택협회

- 조경태 의원의 대표발의로 「주택법」 일부개정안이 발의('05.11.15)된 상태
 - 매도청구제 예외인정 범위를 현행 ‘3년 이전’에서 ‘10년 이전’으로 확대

사업계획승인을 얻은 사업주체는 당해 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지(건축물 포함)의 소유자에게 그 대지를 시가에 따라 매도 청구할 수 있도록 하면서 지구단위계획구역 결정고시일 10년 이전에 당해 대지의 소유권을 확보하여 계속 소유하고 있는 자는 보호함.

11) 「주택법」 제18조의2(매도청구 등) ① 제16조 제2항 제1호의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻은 사업주체는 당해 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지(건축물을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 소유자(지구단위계획구역 결정 고시일 3년 이전에 당해 대지의 소유권을 확보하여 계속 보유하고 있는 자를 제외한다)에게 그 대지를 시가에 따라 매도할 것을 청구할 수 있다. 이 경우 매도청구 대상이 되는 대지의 소유자와 사전에 3월 이상의 기간동안 협의하여야 한다. ③ 제1항 및 제2항의 규정에 의한 매도청구는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제48조의 규정을 준용한다.

「주택법」 제16조 제2항 제1호 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제49조의 규정에 의한 지구단위계획(이하 “지구단위계획”이라 한다)의 결정(제17조제1항제5호의 규정에 의하여 의제되는 경우를 포함한다)이 필요한 주택건설사업으로서 당해 대지면적의 100분의 90 이상을 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우

(3) 「도시개발법」 관련 사항

- 정부는 민간의 도시개발 사업 추진시 토지 매수에 어려움이 있는 것을 감안하여 관련 규제를 완화하여 공공시설 확충과 민간택지 등 조성토지의 원활한 공급을 추진
- 이에 따라 정부는 「도시개발법」 개정안을 국회에 제출('05. 11.2)
 - 민간 시행자의 토지 등의 수용 또는 사용의 동의요건 완화(안제21조제1항)
 - ※ 민간 시행자가 사업대상 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고 토지소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 얻으면 토지 등을 수용 또는 사용할 수 있도록 함(기존 토지소유자 총수의 3분의 2 이상에서 2분의 1 이상으로 관련 규제 완화)

〈표 6〉 「도시개발법」 주요 개정 예정 사항(정부안)

제목	주요내용	관련 법 조항
개발계획의 수립·변경시의 토지소유자 동의절차 간소화	· 지정권자가 환지방식에 의한 도시개발사업의 시행자가 국가 또는 지자체인 경우 토지소유자의 동의를 요하지 않도록 하고, 시행자가 조합인 경우로서 총회에서 의결된 개발계획을 지정권자에게 제출한 때에는 토지소유자의 동의를 받은 것으로 보도록 함.	제4조 제4항 및 제5항 신설
주민 등의 의견청취 및 도시계획위원회의 심의 절차의 간소화	· 지구단위계획에 따라 도시개발사업을 시행하기 위하여 도시개발구역을 지정하거나 개발계획을 수립하는 경우에 주민 등의 의견청취 또는 도시계획위원회 심의를 거치지 아니하도록 함.	제7조제2항 및 제8조 제2항 신설
도시개발사업의 시행자 확대	· 도시개발사업의 시행자에 대통령령이 정하는 정부출연 기관, 주택건설업자, 부동산투자회사 등을 추가	제11조제1항제2호의2, 제5호의2, 제6호의2 신설
민간시행자의 농지취득 원활화	· 도시개발구역을 지정하고자 할 때에 농지전용의 허가를 위하여 관계 행정기관의 장과 협의	제19조제4항 및 제5항 신설
도시개발사업에 관한 공사의 감리	· 도시개발구역 지정권자는 실시계획을 인가한 때에 시공자가 설계도면의 내용에 적합하게 시공하는지를 확인하는 등의 업무를 수행하는 감리자를 지정하고, 감리자는 감리원을 배치 하며, 감리자가 위반사항을 발견한 때에는 위반사항을 시정할 것을 시공자 등에게 통보하는 등 민간도시개발사업의 감리에 관하여 규정함.	제19조의2 신설
민간시행자의 토지등의 수용 또는 사용의 동의 요건 완화	· 민간 시행자가 사업대상 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고 토지소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 얻으면 토지 등을 수용 또는 사용할 수 있도록 함.	제21조제1항

자료 : 건설교통부

■ ‘알박기’ 방지를 위한 제도 개선 방안 모색

(1) 매도청구제 예외 대상 범위의 탄력적 조정

- 매도청구 대상에서 제외되는 자는 지구단위계획 결정고시일 3년 이전부터 소유하고 있는 경우로 되어 있지만, 실제 민간주택개발 사업을 위한 부지 확보시 현행 규정의 실효성이 높지 않은 것으로 보임.
- 민간부문은 주택개발 사업부지에 대한 투자와 재건축(또는 재개발) 사업지에 대한 물색을 장기간에 걸쳐 추진하기 때문에 현행 규제(3년 이전부터 소유)로는 투기세력의 알박기 행위를 효과적으로 방지하기가 매우 어려움.
- 또한 <표 7>에서 보듯이 지구단위계획구역 결정 절차가 장기간에 걸쳐 진행됨에 따라 정보력을 갖춘 투기세력이 개입할 여지가 많음.

<표 7> 경기도 남양주 A사업장 예시

사업추진일정	주요 추진 사항
1998. 2.	남양주시 도시기본계획 승인(자연녹지 → 주거용지)
1999. 3.	토지매입(용도지역 : 자연녹지/용적률 100% 이하)
2001. 6.	도시계획재정비(안) 입안(자연녹지 → 2종 일반주거지역)
2001. 7.	지구단위계획 주민제안(2종 일반주거지역 → 3종 일반주거지역)
2003. 3.	도시계획재정비 결정 고시
2004. 5.	사업계획 승인

자료 : 한국주택협회

- 또한 토지소유권 이전의 원인이 매매 외에 상속, 증여 등을 원인으로 취득해도 매도청구권이 인정되나, 법시행 이전('05. 1)에 이루어진 경우에는 매도청구권이 적용되지 않는 것으로 보이는데, 이런 경우에는 본 규정이 의미가 없음.

경기도 B지역의 경우 100여 필지로 구성된 사업지를 3년 여에 걸쳐 토지 매입을 하였으나 1개 필지의 경우 당초 소유주가 사망하게 됨, 상속 받은자는 토지비를 과다(시세대비 10배)하게 요구하여 해당 부지의 매입을 포기하고, 설계 및 인허가를 다시 시작함에 따라 사업지연 등 손실이 발생

- 이에 따라 민간이 시행하는 사업에 대한 매도청구권의 적용 범위를 탄력적으로 넓혀주는 방안의 모색이 필요
- 부지매입비율이 90%가 넘을 경우 매도청구권 예외대상을 10년으로 하고, 부지매입비율이 95%가 넘을 경우는 소유기간과 관계없이 매도청구권을 적용할 수 있는 방안을 검토

(2) 민간부문 주택사업에 대한 제한적 토지수용권 부여

- 사업주체가 대지면적의 90% 이상을 확보하여 사업계획승인을 받을 경우 잔여대지 소유자에게 시가로 매도청구를 할 수 있음.
- 매도청구 절차를 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 준용하여 사실상 ‘가집행’을 할 수 없어 사업시행자 및 주택조합원 입장에서 매도청구권 자체가 유명무실화 되는 경향이 있음.¹²⁾
- 즉 토지소유자가 상소할 경우 확정판결시 2~3년이 소요(1심 판결까지 약 1년 소요)되기 때문에 신속한 사업 추진이 사실상 불가능

· 매도 청구 소송 절차

지구단위계획 완료/사업승인 → 3개월 이상 매각협의 → 최고서 발송(2개월 미회답시 미동의로 간주) → 사업주체의 매도청구 → 대상토지 소유자의 매도 거절 → 소송 제기 → 감정 평가 → 공탁 → 판결 → 항소

- 이에 비해 공공부문은 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 의해 “토지수용위원회”의 재결에 의해 토지를 수용할 수 있어 ‘알박기’가 발생할 수 없음.¹³⁾

12) 만일 “가집행”을 허용하였으나 최종 확정 판결에서 토지매수자가 패소할 경우, 이미 공사에 들어간 상황을 원점으로 돌려야 하는 복잡한 문제가 발생하므로 법원은 “가집행”을 허용하지 않는 것으로 보임.

13) 중앙토지수용위원회 재결에 의한 수용가능 사업 현황은 다음과 같음.

1. 「공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률」에 정해져 있는 공공사업

- ① 국방 군사에 관한 사업
- ② 철도, 도로, 공항, 항만, 주차장, 공영차고지, 화물터미널, 식도, 궤도, 하천, 제방, 댐, 운하, 수도, 하수도, 하수종말처리, 폐수처리, 사방, 방풍, 방화, 방조, 방수, 조수지, 용배수로, 석유비축 및 송유·폐기물처리, 전기, 전기통신, 방송, 가스 및 기상관측에 관한 사항
- ③ 국가 또는 지방공공단체가 설치하는 청사, 공장, 연구소, 시험소, 보건 또는 문화시설, 공원, 광장, 운동장, 시장, 묘지, 화장장, 도축장 그 밖의 공공용 시설에 관한 사업
- ④ 공익목적으로 시행하는 학교, 도서관, 박물관 및 미술관 건립에 관한 사업
- ⑤ 국가, 지방자치단체, 정부투자기관, 지방공기업 또는 국가나 지방자치단체가 지정한 자가 임대나 양도의 목적으로 시행하는 주택의 건설 또는 택지의 조성에 관한 사업 등

2. 개별 법률에서 수용이 가능하도록 정해진 공공사업

- ① 도시계획시설사업(「국토의계획및이용에관한법률」 제95조)
- ② 주택건설사업(「주택건설촉진법」 제34조)
- ③ 택지개발사업(「택지개발촉진법」 제12조)
- ④ 하천사업(「하천법」 제76조)
- ⑤ 전원개발사업(「전원개발에관한특례법」 제6조)
- ⑥ 학교시설사업(「학교시설사업촉진법」 제10조)
- ⑦ 산업단지개발사업(「산업입지및개발에관한법률」 제22조)
- ⑧ 관광지조성사업(「관광진흥법」 제58조)
- ⑨ 철도사업(「도시철도법」 제5조)
- ⑩ 도시개발사업(「도시개발법」 제21조)
- ⑪ 도로사업(「도로법」 제49조의2) 등

- 그런데, 「도시개발법」, 「기업도시개발특별법」 등에서는 민간에게 토지 수용권을 예외적으로 허용하고 있음.
- 공공택지에서의 주택공급과 동일한 조건으로 민간택지에서 주택공급을 할 경우 토지수용권을 제한적으로 부여하는 방안의 검토가 필요
 - 공공택지에서의 주택공급시 원가연동제 및 주택채권입찰제 등의 분양가 규제를 받고, 택지비·건축비 등 7개 항목에 대한 분양원가 공개, 전매제한 등의 다양한 규제가 있음.
 - 이에 비해 민간택지에서의 주택공급은 분양가 규제가 없고, 원가공개를 할 필요도 없음.
 - 이에 따라 부지매입비율이 90%가 넘고, 잔여 부지에 대한 토지수용이 필요한 경우 토지수용권을 부여하는 대신 공공택지와 동일한 조건으로 주택을 공급할 수 있는 방안을 검토

〈표 8〉 분양가 규제 방법

택지	주택규모	현 행	8.31 부동산종합대책
공공택지 (공공 및 민간분양)	25.7평 이하	원가연동제	원가연동제
	25.7평 초과	· 일반지역 : 분양가 자율, 택지채권 입찰 · 투기우려지역 : 택지채권 + 분양가 병행심사	원가연동제 + 주택채권입찰
민간택지	모든 평형	자율	자율

자료 : 건설교통부

(3) 공공용지는 공공기관에서 직접 확보

- 공공용지(학교, 도로, 공원 등) 확보를 위한 실질적인 매입 작업을 사업 시행사가 직접 추진하는 경우가 빈번하게 발생
 - 주택건설업계에 따르면 사업시행사가 매입을 할 경우 토지주들은 고가 매각에 대한 기대감이 높아져 공공용지 확보에 어려움을 겪고 있음.
 - 또한 민간이 토지를 취득할 때에는 시가로 매입하지만, 공공기관에서는 감정가(또는 조성원가) 수준으로 매각하는 경우도 있다고 함.
- 따라서 지구단위계획구역내 공공부지(학교, 도로 등) 매입은 사업시행사는 토지 매입에 필요한 자금을 수탁하고 해당 기관에서 준공시점까지 공공용지를 매수(또는 수용)하는 방안의 검토가 필요

(4) 토지수용 및 보상 전문기관 설립 방안 검토

- 현재, 도로 등 공공시설의 개발, 택지조성 등에 따른 토지의 수용 및 보상에 관한 업무를 건교부 산하 국토관리청, 토지공사, 주택공사 등에서 개별적으로 추진하고 있음.
- 그런데 지자체나 지방교육청 등의 경우에는 토지의 수용 및 보상에 관한 전문 인력의 부족으로 공공부지의 확보를 사업시행자에게 일임하고 있는 것으로 추정됨.
- 또한 민간에 의한 도시개발사업 추진과 만일 주택개발사업시 토지수용권을 부여할 경우 이를 전문적으로 추진할 수 있는 공적기관이 필요
- 특히 토지보상 및 수용은 고도의 전문성이 요구됨에 따라 관련 업무의 고도화와 함께 공공성의 확보가 필수적임.
- 따라서 토지수용 및 보상을 전문적으로 시행하는 공적기관의 설립을 검토하여 토지확보의 효율화를 추진할 필요가 있을 것으로 사료됨.

영국의 지방계획청

- 개발, 기타 계획목적을 위해 토지의 강제적 취득을 지방(계획)청에서 수행
 - 지방청은 개발, 재개발 또는 개량하는데 적합하고 동시에 필요한 지역 내의 토지 또는 토지가 소재하는 지역의 적절한 계획이익을 달성하는데 필요한 경우에 지역내의 토지를 강제적으로 취득할 수 있음.
 - 토지의 강제취득은 「토지취득법(Acquisition of Land Act 1981)」을 근거로 추진
 - 계획청(planning authorities)은 도시계획 수립권한을 갖고 있는 행정조직을 말함.
- (일본도시개발제도비교연구회편, 『외국의 도시계획개발제도』, 국토개발연구원, 1996,10~16 참조)

■ 제도 개선의 기대효과

- ‘알박기’와 같은 토지비의 인상 요인 해소는 최소한 주택분양원가의 상승을 방지하고, 적극적으로는 주택분양원가를 인하시킬 수 있는 현실적인 대안이 될 수 있음.

- 예를 들어, 부지매입비율이 90%가 넘는 상황에서 ‘알박기’로 잔여대지의 매입이 어려워져 사업이 지체되고 토지비의 급등이 예상되어 잔여대지에 대해 토지수용권을 사용할 경우, 주택분양원가 및 주택공급에 미치는 효과는 다음과 같이 추론됨.

·첫째, ‘알박기’로 인한 주택분양원가 인상 요인이 해소됨.

만약 ‘알박기’에 해당하는 잔여대지가 전체의 3%이고, 시가의 4배 수준을 요구하는 것을 가정할 경우, 앞서 간략하게 분석한 방법에 의해 토지비를 8.9% 절감시켜 주택분양원가를 3.6% 인하시키는 효과가 발생

·둘째, 민간택지이지만 공공택지와 동일한 조건으로 주택을 공급하기 때문에 원가연동제, 주택채권 매입, 분양원가 공개 등이 적용되어 주택 분양가를 더욱 낮출 수 있음.

·셋째, 주택건설 부지의 확보가 용이해짐에 따라 민간의 자율적인 주택공급 활성화 가능

- 이에 따라 민간부문의 주택공급을 제약하고 주택분양원가 상승의 요인으로 작용하는 ‘알박기’ 방지에 관한 다각적인 대안 모색이 필요
- 그리고 ‘알박기’ 방지 방안은 **정당한 사적 계약의 자유를 보호하고 개인 재산권 침해의 최소화**를 감안하여 검토되어야 할 것임.

박용석(부연구위원· yspark@cerik.re.kr)