공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 시행지침

[시행 2026. 3. 1.] [국토교통부고시 제2026-105호, 2026. 3. 1., 일부개정]

국토교통부(주택정책과), 044-201-4089

제1조(목적) 이 고시는 「주택법」(이하 "법"이라 한다) 제54조제1항제2호나목, 제57조제1항・제6항, 제59조 및 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」(이하 "규칙"이라 한다) 제4조, 제6조에 따른 분양가상한제 적용주택의 기본선택품목의 시공・설치기간, 추가선택품목의 공급, 공공택지 외의 택지의 감정평가, 공공택지 외의 택지에서 공급되는 주택의 분양가격 공시 및 분양가심사위원회의 운영 등에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(적용 범위) 이 고시는 사업주체(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 법 제15조제1항에 따른 호수 이상으로 건설・공급하는 건축주를 포함한다. 이하 같다)가 법 제54조제1항에 따라 입주자모집승인(사업주체가 국가, 지방자치단체, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」제49조에 따라 주택건설사업을 목적으로 설립된 지방공사인 경우에는 입주자모집 공고를 말하며, 이하 "입주자모집승인"이라 한다)을 얻어 일반인에게 공동주택을 공급하는 경우에 적용한다.

제3조(기본선택품목 시공・설치와 관련한 준수사항) ① 시장・군수 또는 구청장은 입주자로 하여금 법 제61조제2항의 입주가능일부터 60일 이내에 기본선택품목의 시공・설치를 완료하도록 하여야 한다.

② 시장・군수 또는 구청장은 입주자로 하여금 기본선택품목을 시공・설치하는 자가 기본선택품목 시공・설치 시 「건축법」제52조, 「건축법 시행령」제61조 및 「건축물의 피난・방화구조 등의 기준에 관한 규칙」제24조에 적합한 자재를 사용하도록 하여야 한다.

③ 시장・군수 또는 구청장은 사업주체로 하여금 당해 시・군 또는 구내에서 「건설산업기본법」 제9조에 따라 실내건축공사업 등록을 한 자의 현황, 기본선택품목의 시공・설치시 하자담보책임기간・담보방법 및 규칙 제3조제1항 각 호에 해당하는 품목의 훼손금지의무를 입주자에게 알리도록 하여야 한다.

④ 시장・군수 또는 구청장은 사업주체와 입주자로 하여금 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 준수사항에 대해 별지 제1호서식에 따른 확약서를 작성하도록 하여야 한다.

제4조(추가선택품목의 공급) ① 사업주체는 규칙 제4조에 따른 추가선택품목의 설치여부에 대하여 입주자모집 공고시 입주자의 의견을 들을 수 있으며, 입주자와 주택공급계약 체결시 추가선택품목의 구입의사가 있는 입주자와 추가선택품목 공급계약을 체결할 수 있다.

② 사업주체는 추가선택품목을 입주자에게 제시할 때 둘 이상의 품목(붙박이 가전제품의 경우는 둘 이상의 제품을 말한다)을 일괄하여 선택하도록 하여서는 아니 된다.

③ 사업주체는 제1항에 따라 시스템 에어컨 및 붙박이 가전제품(이하 "에어컨 등"이라 한다)에 대해 입주자의 의견을 듣고자 하는 경우 유형 및 가격이 서로 다른 복수의 제품을 제시하여야 한다. 다만, 시장・군수 또는 구청장(사업주체가 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우에는 해당 기관의 장을 말한다. 이하 같다)이 필요하다고 인정하는 경우 시스템 에어컨에 대해서는 단수의 제품을 제시할 수 있다.

④ 사업주체는 에어컨 등을 법 제60조 및「주택공급에 관한 규칙」제22조에 따라 견본주택에 설치·전시할 수 있으며, 이 경우 제3항에 따라 복수의 제품을 설치하여야 한다. 다만, 견본주택 운영상 불가피한 경우에는 단수의 제품을 전시할 수 있으며, 이 경우에도 사업주체는 입주자가 전시하지 못한 에어컨 등을 비교·확인할 수 있도록 사진 등을 제시하여야 한다. 또한 에어컨 등의 유형, 가격 등은 확정된 것이 아니고 입주자의 선택에 따라 변경될 수 있다는 점을 표기하여야 한다.

⑤ 사업주체는 건축공정이 100분의 40에 달한 이후에 붙박이 가전제품의 교체·변경여부에 대하여 입주자의 의견을 들어야 한다.

제4조의2 삭 제 <2014. 10. 30.>

제4조의3 삭 제 <2014. 10. 30.>

제5조(공공택지 외의 택지의 감정평가) ① 시장·군수 또는 구청장은 법 제57조제3항 및 규칙 제10조제2항에 따른 감정평가기관 선정을 위하여 객관적 기준을 마련하여 이를 공고하여야 한다.

② 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 선정된 감정평가기관이 합리적인 사유 없이 감정평가 참여를 거부하는 경우에는 이에 대한 별도의 조치계획을 마련하여 이를 공고하여야 한다.

제6조(공공택지 외의 택지에서 공급되는 주택의 분양가격 공시) ① 시장·군수 또는 구청장은 법 제57조제6항에 따른 기본형건축비(시·군·구별 기본형건축비가 따로 있는 경우에는 시·군·구별 기본형건축비)의 항목별 가액을 별표 1의 기준에 따라 작성하여 공시하여야 한다.

② 시장·군수 또는 구청장은 법 제57조제6항에 따라 분양가격을 공시하는 경우 사업주체로 하여금 입주자모집공고안에 제1항에 따라 작성된 기본형건축비의 항목별 가액을 포함하도록 하여야 한다.

제7조(분양가심사위원회의 운영) ① 시장·군수 또는 구청장은「주택공급에 관한 규칙」제20조제4항의 기간 내에 법 제54조제1항에 따른 입주자모집승인을 완료하여야 하며, 정당한 사유 없이 추가자료의 제출이나 제출된 서류의 수정·보완을 요구하여서는 아니 된다.

② 시장·군수 또는 구청장은 법 제59조제2항에 따라 입주자모집승인 전까지 분양가심사위원회의 심사가 완료되도록 운영하여야 한다.

③ 분양가심사위원회는 분양가격 산정의 적정성을 심사할 때 법령에 따라 인정되는 분양가격의 구성 항목별 비용이 과다 또는 축소 계상되지 않도록 철저히 심사하여 합리적인 비용이 분양가격에 반영되도록 하여야 한다.

④ 시장·군수 또는 구청장은 법 제59조 및 같은 법 시행령 제62조부터 제70조까지에 따른 분양가심사위원회의 심의결과를 분기별로 작성하여 별지 제2호서식에 따라 특별시장·광역시장 또는 도지사(이하 "시·도지사"라 한다)에게 제출하여야 하고, 시·도지사는 분기가 끝나는 달의 다음 달 15일까지 국토교통부장관에게 이를 보고하여야 한다.

⑤ 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사인 사업주체가 법 제59조 및 같은 법 시행령 제62조에 따라 분양가심사위원회를 설치·운영하는 경우에는 위원회의 민간위원은 시민단체, 협회·학회 등 외부단체의 추천을 통해 위촉하여야 한다.

부칙 <제2026-105호,2026.3.1.>

제1조(시행일) 이 고시는 2026년 3월 1일부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 고시는 시행일 이후 사업주체가 입주자모집승인을 신청(「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」제2조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업주체의 경우에는 입주자모집공고를 말한다)하는 경우부터 적용한다.