

## 생활대책용지분양가격인하에관한청원심사보고

### 1. 심사경과

가. 청원인 성명 : 이 옥 수 외 66명

주소 : 부천시 원미구 중동 677-9번지

나. 소개의원 : 류 중 혁 의원

다. 접수일자 : 2000. 2. 24

라. 회부일자 : 2000. 2. 24

마. 상정 및 의결일자

○ 제77회 부천시의회(임시회) 제1차 건설교통위원회(2000. 2. 29) 상정 및 의결

### 2. 청원요지

- 중동신도시 건설과 관련하여 공영개발사업소가 추진한 영농자에 대한 생활대책용 상업용지 특별분양권(1인당 5~7평)에 대한 분양가가 과다하여 선량한 영세서민이 피해를 입고 있는 바, 주변여건을 충분히 고려하여 형평성 있는 분양가로 재평가하여 결정해 줄 것을 요구

3. 취지설명요지(취지설명 : 류중혁 의원)

- 부천시 공영개발사업으로 인해 생활터전을 잃게 된 62구좌 58명으로 구성된 부농실업과 114구좌 78명으로 구성된 옥터실업이 사업지구 내의 임차농에게 생활대책용으로 5평짜리 사업용지 분양권을 특별분양함에 있어
- 사업의 난이도, 조성지의 위치 등 지역여건이 거의 동일한 주택공사 사업 시행지구에서 발생한 생활대책자에게 특별분양한 중앙조합과 부천시가 분양한 부농실업을 단순 비교할 때 주택공사가 분양한 중앙조합보다 부농실업 분양가격은 무려 143만원 정도가 비싸게 결정되었고,
- 또한 99년 1월의 개별공시지가는 오히려 부농실업 용지가 낮게 평가되는 등 부적정한 분양가격으로 인해 영세서민의 심적, 금전적 부담을 가중시키고 있으므로 현시가로 재평가하여 주민이 납득할 수 있는 금액으로 조정해 주어야 함

4. 질의 및 답변요지

질 의	답 변
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 영농자가 공영개발로 인하여 삶의 터전을 잃게 되므로 생활대책용지를 분양 특혜를 주는 것으로 조성원가로 분양을 하지 않고 일반분양가로 계약을 하였는데 특혜를 주려면 조성원가로 계약을 해야 하는 것 아닌가?</li> <li>○ 계약금 반환 또는 이자를 감액해 줄 수 있는 법적 근거는 있는가?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건설교통부에서 감정가격으로 생활대책용지를 분양하도록 함으로써 감정가격에 의해 계약하였음</li> <li>○ 없음</li> </ul>

5. 심사결과

- 부천시의회 청원심사규칙 제11조제2항제1조의 규정에 의하여 본회의에 부의하기로 의결
- ※ 생활대책용지분양가격인하에관한청원의건서 1부

## 의 건 서

의안번호	제301호
------	-------

부천시의회

건 명	생활대책용지분양가격인하에관한청원		
청 원 인	주 소	부천시 원미구 중동 677-9번지	
	성 명	이 옥 수	
소 개 의 원	류 중 혁 의원		
소 개 년 월 일	2000. 2. 24	처리년월일	제77회 부천시의회(임시회) 제3차 본회의(2000. 3. 3)

- 동 사항은 부천시 원미구 중동 677-9번지 이옥수 외 66명이 중동신도시 건설과 관련하여 공영개발사업소가 추진한 영농자에 대한 생활대책용 상업용지 특별분양권(1인당 5~7평)에 대한 분양가가 과다하여 선량한 영세서민이 피해를 입고 있는 바, 주변여건을 충분히 고려하여 형평성 있는 분양가로 재평가하여 결정해 줄 것을 요구하는 청원으로서,
- 동 청원은 부천시가 최초분양가격을 결정할 때 사업의 위치, 개발가능성, 토지의 이용도 등을 다방면으로 충분히 고려하여 신중하게 검토 후 결정하였을 것으로 판단되나,
- 한편으로는 주민의 의견보다는 개발지역 전체 토지가격의 형평성만을 고려하여 분양가를 결정한 면도 배제할 수 없는 실정으로
- 동 청원을 제출한 부농실업과 옥터실업 조합원은 농사만을 천직으로 알며 성실하게 살아오다 공영개발로 하루아침에 일터를 잃고 실의에 빠져있는 어렵고 가난한 영세서민이라는 점을 감안할 때
- 부천시에서는 기이 분양한 주변토지와외의 형평성과 개발가능성 그리고 토지 이용도 등을 충분히 고려하여 주민이 납득할 수 있는 방안을 검토하여 주는 것이 타당하다는 의견임

2000년 3월 3일

부 천 시 의 회 의 장

## 청원 소개의견서

청원건명	생활대책용지분양가격인하에대한청원			
청원인	주소	부천시 원미구 중동 677-9번지		
	성명	이옥수	주민등록번호	
소개의원	류중혁 (인)			
소개년월일	2000. 2			

## □ 소개의견

- 중동신도시 건설과 관련하여 공영개발사업소가 추진한 임차 영농자에 대한 생활대책용 상업용지특별분양권(1인당 5~7평)에 대한 분양가 과다로 선량한 영세서민이 피해를 입고 있는 바 주변여건을 충분히 고려하여 형평성있는 분양가로 재평가하여 결정해 줄 것을 요구하는 사항으로
- 동일한 조건의 용도지역인데도 중앙조합(1160-3번지)의 분양가는 6,007,404원인데 비해 부농실업(1135번지)의 경우는 최초분양가가 9,752,279원으로 중앙조합보다 62.3%(3,744,875원)나 비싸게 결정 제시되어 주민의 정신적 피해를 제고함
  - 또한 중앙조합은 주택공사 사업구간이고, 부농실업은 부천시의 공영개발 사업구간인 바, 이는 공사주체별로 지역여건이나 사업의 난이도 등이 거의 같은 조건인데도 불구하고 부천시 구간은 분양가를 과다하게 책정하여 선의의 피해자를 발생하게 한 사항임(평당 1,430,496원이나 비싸게 최초 분양되었던 부천시 개발구역인 부농지역은 99. 1월의 개별공시지가 산정에 있어서는 오히려 561,986원이나 낮게 평가되는 모순이 있었음)
  - 부천시도 이에 대한 문제를 적극 수용하여 지난 96. 2. 1일자로 동지역에 대한 재평가를 실시하여 7,437,900원으로 분양가를 낮게 조정하여 재계약한 바 있으나, 이 결정 또한 동일 조건의 중앙조합 분양가보다 무려 23.3%나 비싼가격이었으며
  - 조합원 대다수가 4,000여 만원이나 되는 토지대금을 납부할 능력이 없는 영세서민으로 구성되어 있으므로 생활대책차원은 물론 인근 토지가격과 형평성을 고려하여 즉시 분양가를 개별공시지가 수준으로 하향조정하여 줄 것을 바라는 사항으로써
  - 생활대책용이라는 명분으로 특별공급받은 토지로 인해 이익이 보장되어야 함에도 계약당시보다 30% 이상 지가가 하락해 사업추진이 불가능하게 된 바 당초 분양가격을 현재의 시가로 전면 재평가하여 조합원이 긍정적으로 판단할 수 있도록 현실화시켜 줄 것과

- 96년도 이미 생활대책용지에 대해서는 지가를 재감정해 최초 분양가보다 약 20% 정도 가 격을 인하하여 재계약했던 선례가 있으므로 이미 발생된 이자는 물론 연체이자 부과를 전 면 취소하고 잔금시까지의 이자도 취소할 것을 강력히 요구하는 사항으로써
- 영세 서민의 생활안정차원에서 긍정적으로 검토해야 할 것으로 사료되는 바 이에 소개서 를 제출합니다.

### 청 원 서

우리는 중동 신도시 개발 전부터 임차영농 등으로 생계를 유지해 오다 개발로 인해 생활터전을 상실한 자들입니다.

당시 부천시 공영개발사업으로 인해 생활터전을 잃게 된 주민들에게 “생활대책용”이라며 상업용지 분양 권(5평)을 특별분양하여 큰 이익을 볼 수 있게 해 줄테니 개발에 협조해 줄 것을 요구했습니다.

농사만을 천직으로 알고 살아온 순박한 우리는 “생활대책용”으로 특별공급하는 분양권만 받으면 막대한 이익이 보장된다는 사업소장의 감언이설을 믿고 개발에 적극 협조했습니다.

그러나 90년초 결정된 분양가격은 우리가 믿고 기대했던 대지조성원가(평당 1,823,522원)가 아닌 일반분 양가와 동일하며, 또한 같은 처지에 있는 주택공사 사업시행지구에서 발생한 생활대책자(중앙조합 1160 -3번지)에게 정해진 분양가격보다 무려 62.3%나 높은 가격으로 결정된 사실을 알고 경악하지 않을 수 없었습니다. 주택공사 사업지구도 용도분류상 본 조합(부농실업 1135번지)과 같은 “E”지역이었으며 99년 1월 1일 현재 개별공시지가가 평당 561,986원이나 더 비싼 중앙조합의 평당 분양가는 6,007,404원인데 비해 본 조합(부농실업)은 이보다 평당 3,744,875원이나 더 비싼 9,752,279원으로 결정 제시되었던 바 있 습니다.

우리는 당연히 이에 불복하여 각 기관에 진정 및 소송 등으로 많은 비용과 시간을 허비하며 우리의 억 울함을 호소했으나 결국 없는 자들의 한계를 뼈저리게 느끼고 부동산 가격이 폭락하고 건축경기가 위축 되는 강박의 상태에서 부천시의 요구대로 소취하 및 용지에 대한 가치분신청 해지 등의 조건으로 95년 당시의 시가를 쌍방이 의뢰하는 평가기관에 재평가 의뢰해서 평균가로 분양가를 결정하자는 제안을 수 용할 수 밖에 없었습니다.

그리하여 96년 2월 1일 재평가하여 결정된 최초분양가격인 평당 7,437,900원에 8년 균등분할 연리 10% (연체이자 18%) 조건으로 매매계약을 체결하고 계약금의 10%를 납부한 바 있습니다.

그러나 최초 계약금액인 평당 7,437,900원은 역시 비교대상 토지인 중앙조합 분양가보다 23.3%나 비싼 가격이었으며 그 동안 허비한 5년의 기간 동안에 부동산 가격 하락 및 건축경기 위축, 소송비용부담, 조

합운영비 과다소요 등으로 인한 손실에 비하며 가격인하의 효과는 전혀 도움이 되지 않는 실정이었습니다.

또한 조합원 대다수가 4,000여 만원이나 되는 토지대금을 납부할 능력이 없는 영세서민들로 구성되어 있으므로 기이 납부한 계약금 10%를 제외한 나머지 잔금 일체를 시공회사에서 대납 또는 지급보증하는 조건으로 업무용 빌딩을 신축 분양해서라도 약간의 이익을 실현시키려 수많은 업체와 4년이 넘도록 교섭을 했으나 비싼 토지가격과 부동산 경기 침체로 인해 아직껏 공사계획조차 세우지 못하고 있는 실정입니다.

결국 조합설립시부터 본 조합 총무로 고생하시던 고 남원우 씨가 화를 이기지 못해 사망하였고, 후임 총무인 고 최장환 씨도 98년 사망하기에 이르렀습니다.

설상가상으로 IMF환란까지 겹쳐 97년 2월 1일 제1차 분할상환금 납부 후 현재까지 연체되어 조합이 파산지경이 이르고 있는 실정입니다.

이에 따라 우리 조합원 일동은 아래 사항에 대한 문제점을 제시하고자 합니다.

1. 공영개발로 인해 생존권을 박탈당한 대가로 특별 공급되는 토지의 분양가격은 당연히 조성원가(평당 1,823,522원)로 결정되었어야 함에도 계약당시의 일반분양가(평당 7,437,900원)와 동일하게 계약되어 혜택이 전혀 없었다.
2. 같은 시기에 "대한주택공사"에서 생활대책용으로 공급한 중앙조합(1160-3번지)의 부지에 비해 공시지가가 낮은 본건 토지(부농실업)의 분양가를 62.3%나 비싸게 분양한 터무니 없고 현저하게 형평을 잃은 처사에 대해 소송 등을 하느라 부동산 및 건설경기의 호황기에 맞춰 착공을 못 하고 실기를 하는 바람에 막대한 피해를 입으며 작금에 이르렀다.
3. 부천시에서 "생활대책자"로 분류하여 특별히 혜택을 준다는 명분하에 이루어진 일인데 부동산 경기의 극심한 침체 등으로 인해 오히려 주민들이 피해를 입었다면 마땅히 계약내용을 변경해서라도 말 그대로 생활대책이 될 수 있도록 약간의 이익이라도 보장해 줘야 하나 쌍방 합의하에 하자없이 계약되었으므로 변경이 불가하다 함은 "생활대책"이라는 취지에 전혀 일치하지 않는 안이한 결정이다.
4. 대한주택공사에서는 미분양 토지의 분양가를 다시 10~40% 할인 분양하는 바 상대적으로 터무니 없이 가격이 비싸 장기간 미분양 상태에 있는 부천시의 상업용지 분양가를 현실화하지 못하는 사정이 기존 계약자들의 집단민원 우려 때문이라 하나 본 건 "생활대책용지"는 재산증식 수단으로 투자한 일반 분양자들과는 전혀 사정이 다르다는 것을 인지하여야 한다.
5. 비교대상 토지인 중앙조합(1160-3번지)과 비슷한 가격으로 조정만 해 줘서도 오래 전에 성공리에 사업을 끝낼 수 있었다. 그러나 갑자기 불어닥친 IMF 환란 극복을 위해 천문학적인 공적자금이 기업회생을 위해 투입되었고, 금융기관들은 연체이자를 탕감해주는 등 고통 분담을 위해 초법적 특단의 조치가 수없이 이루어졌으나, 부천시로 인해 고통을 받고 있는 지역 영세서민들의 처지에 대해서는 너

무도 잘 알고 있으면서도 근거규정이 없다하여 몸을 사리는 구태의연한 자세는 즉시 시정되어야 한다고 본다.

진정 우리의 처지가 딱하고 억울하다고 인정되나 근거규정이 없어 조치가 어렵다면 지금이라도 즉시 특단의 조치를 강구하여 억울함을 당하는 시민이 없도록 해야 할 것이다.

우리 조합원 일동은 아래 사항을 강력히 요구합니다.

1. 생활대책용이라는 명분으로 특별공급받은 토지로 인해 이익이 보장되어야 함에도 계약당시보다 지가가 30% 이상 하락해 사업추진이 불가능하게 된 바 당초 분양가격을 현재의 시가로 재평가하여 조합원이 긍정적으로 판단할 수 있도록 현실화시켜 줄 것.

2. 이미 발생된 이자 및 연체이자 부과를 전면 취소하고 잔금시까지의 이자도 취소할 것.

※ 이는 우리가 재산증식을 목적으로 분양받은 일반사업자와는 전혀 사정이 다르고

• 이미 96년에 생활대책용지만 시가를 재감정해 최초 분양가격보다 약 20% 정도 가격인하를 했던 선례가 있으므로 일반분양자들의 반발은 없을 것이기 때문임

청 원 인 : 부천시 원미구 중동 667-9

(주) 부농실업(중동임농조합)

대 표 : 이 욱 수 ㉠ 외 34명

부천시 소사구 송내동 389-10

(주) 옥터실업(신상가조합)

대 표 : 이 철 연 ㉠ 외 30명