

한국토지주택공사



공공임대의 가격, 조성원가로 다시

직원의 착오로 기관의 책임을 끝낼 수 없습니다.

확정되지 않은 시세차익으로 주민의 정당한 요구를 가리지 마십시오.

조성원가 반영 → 입주시감정가 재산정 → 분양전환 부담 완화

주민은 공공의 기준을 요구합니다

더 많은 차익을 달라는 요구로 본질을 바꾸지 마십시오.

01 공공임대의 가격을 조성원가에서 다시

주택 뒤편의 택지비와 입주시감정가를 재산정하고 분양전환 부담을 낮추십시오.

02 직원의 착오는 LH의 설명·시정 책임

회신·정정·계약의 순서를 공개하고, 신뢰에 따른 주민의 불이익을 조사하십시오.

03 6년 뒤가 아니라 지금 확정할 대책

책임자·기한·재산정 산식·구제 방안을 서면으로 제출하십시오.

C14는 6년 분양전환 공공임대입니다

주택의 공공성과 가격 산정의 적정성을 함께 봐야 합니다.

공급 대상

610세대

52m² 520세대

84m² 90세대

2025년 본청약 공고의 입주 시 감정가격

52A **568,195,500원**

84A·B **906,894,155원**

입주 예정: 2028년 7월

실제 일정은 변경될 수 있습니다. 분양전환 시점은 공고의 임대 의무기간 기산 조건에 따라 정해집니다.

서로 다른 가격을 혼동하면 안 됩니다

택지비와 감정가격의 연결 과정을 공개해야 합니다.

임대조건 산정용 주택가격

84A 648,102,157원 · 이 중 택지비 440,796,091원

입주 시 감정가격 E

84A·B 906,894,155원 · 본청약 공고 시 평가

분양가상한제 적용가격을 초과할 수 없습니다.

분양전환가격 F

E와 전환 시 감정가격 L의 평균 · 다만 L을 초과할 수 없습니다.

공고 p.5: 임대조건 산정용 가격은 분양전환가격·분양가상한제 적용가격과 무관하다고 명시.

답변은 계약보다 앞섰습니다

2025.09.01은 당첨 발표일입니다. 공고상 계약 일정은 2025.12.09-12입니다.

- 2024.01.04 사전청약 공고 · 접수 01.22-25
- 2024.03.22 사전청약 당첨 발표
- 2024.11* 국민신문고: 조성원가 기준 취지 회신 · 사본 확보
- 2025.07.31 본청약 공고 · 84형 입주시감정가 약 9.07억원
- 2025.08.11-19 사전당첨자 11-12 / 특별 13-14 / 일반 18-19 접수
- 2025.09.01 본청약 당첨 발표 · 계약 체결과 구분
- 2025.12.09-12 공고상 계약 · 전자 09-10 / 현장 11-12
- 2026.09.04 공개 토론회 · LH가 민원 답변 착오를 인정·사과

정정 통지를 언제 했는가? 공고·접수·계약 전후를 가르는 문서는 아직 미확보입니다.

개발의 이점과 공공의 책임을 함께

고밀 개발은 유지하면서, 공공임대의 가격 원칙은 왜 빠졌습니까?

2023년 LH 공모 기준

400 %

총 용적률 · 주거 280%

아파트 610호

오피스텔 240호

판매시설을 포함한 복합 개발

LH 설명: 복합용지여서 감정평가 적용

상가·오피스텔의 존재는 확인됩니다.

그러나 그것만으로 주택 몫의 가격이 정당해지지 않습니다.

비용과 이익을 용도별로 공개하십시오

주택·상가·오피스텔의 면적, 원가, 내부 공급가격,
수입과 공통비 배분을 한 표로 제출해야 합니다.

용지의 명칭이 공공임대의 목적을 지우는 근거가 될 수는 없습니다.

직원의 착오로 기관의 책임을 끝낼 수 없습니다

국민이 받은 것은 직원 개인의 의견이 아니라 LH의 공식 답변이었습니다.

회신 사본의 내용

C14는 분양전환 공공임대이므로 택지의 공급가격은 조성원가 기준.
분양가상한금액 적용 시 그 기준이 가격 산정에 반영된다는 취지.
단서: 본청약 시점 법령 등에 따라 달라질 수 있으니 공고를 확인하라고 안내.

LH의 후속 설명

토론회에서 실무진의 민원 답변 착오를 인정하고 다시 사과했습니다.
사과는 출발점입니다. 기관의 검토·결재·통지 책임을 대신하지 못합니다.

왜 잘못 답했는지, 언제 바로잡았는지, 누가 피해를 입었는지

원 질의·검토·결재·정정 통지·수신 기록과 세대별 신뢰행위·불이익을 조사하고 구제하십시오.

판례 취지와 적용 조건을 함께 봅니다

C14에 적용할 법령과 기준시점을 특정해야 합니다.

2009다97079 · 2011.04.21

공사가 자체 개발한 공공임대 택지에도
조성원가 할인 기준을 유추 적용한 판결.
공공성·형평성의 취지를 검토합니다.

2014다207764 등 · 2016.12.01

용도 변경 사례에서 최초 사업계획 승인 무렵의
공급가격 기준을 본 판결도 있음. 변경일만으로
기준을 단정할 수 없습니다.

C14의 위법이 확정되었다는 뜻은 아닙니다

구 제도와 6년 공공임대의 차이, 최초·변경 승인일, 경과규정, 복합용지 안분을 대조해야 합니다. 주민 제시 지침 제 21조 제5항 제4호의 시점별 원문·유권해석을 LH·국토부에 요구합니다.

가격 격차와 사업 수익, 원자료로 답하십시오

수치는 검증하고, 과도한 부담이라는 문제제기는 분명히 합니다.

택지 단가 격차 · 제공표의 계산

약 2.27배

C14: 토지 m²당 약 1,378만원

C18: 토지 m²당 약 606만원

제공표의 대지비 ÷ 공유대지면적을 비교.

C18 공고 원문·평가기준일은 추가 확보 대상.

사업 차액 · 순이익과 구분

대표 발제는 총사업비 대비

분양전환 수입의 큰 차이를 지적합니다.

금융·운영·수선비와 임대수입까지 확인해

실제 손익과 용도별 이익을 공개해야 합니다.

제공표의 수천억원 차액을 확정 순이익으로 단정하지 않음.

“비싸지만 적법하다”는 설명에 앞서, 왜 이 가격인지 납득 가능한 산출표가 필요합니다.

6억의 단순 차이가 6억의 이익은 아닙니다

“6억의 시세 차익이 이미 담보가 됐습니다.”

박병호 LH 팀장 · 공개 토론회 1:10:07-1:10:10 / 자막·원음 전사 대조

설명용 동일 기준 가정: 입주시감정가 E = 9억 · 분양시감정가 L = 15억

분양전환가격 $F = \min((9 + 15) \div 2, 15) = 12$ 억

$15 - 9 = 6$ 억

두 감정가의 차이

$12 - 9 = 3$ 억

입주시감정가보다 높아진 매입 부담

$15 - 12 = 3$ 억

취득을 전제로 한 감정가 대비 차액

3억도 확정 수익이 아닙니다. 분양받지 못하면 이 차액은 실현되지 않습니다.

미래 평가액·매매시세·대출 승인·자기자금이 미확정입니다. 세금과 금융비용도 차감해야 합니다.

담당자는 바뀌어도 LH의 책임은 남습니다

입주자의 6년은 누군가의 인사 주기를 기다리는 시간이 아닙니다.

LH 발언 요지

향후 가격 부담이 생길 때 분납 등 완화 방안을 검토할 수 있다는 설명.
현재 확정된 지원 조건·실행 기한·책임자를 제시한 답변은 아닙니다.
영상 1:12:34-1:13:10 / LH는 부담 완화 방안을 계속 검토하겠다고 덧붙임.

입주자 측 평가

이미 발생한 답변 오류와 현재 가격의 적정성을 미래 문제로 미루는 것은
공공기관의 설명·시정 책임에 미치지 못하는 무책임한 대응입니다.

지금 책임자·기한·산식·구제 방안을 문서로 확정하십시오.

미래의 선의를 기대하라는 말이 아니라, 기관 이름으로 지속되는 이행 약속이 필요합니다.

조성원가를 반영해 분양전환 부담을 낮추십시오

주택 뭉의 택지비 → 상한제 적용가격 → 입주시감평가 E → 분양전환가격 F

1. 재산정

조성원가 적용안을 현행안과 같은 조건으로 계산하십시오.

평균 산식 구간에서 E가 1억 낮아지면 F는 0.5억 낮아집니다.

실제 E 인하 폭은 상한제 산출표·택지 안분표로 확정해야 합니다.

2. 공개·구제

원가·평가·회신·정정 문서를 공개하고 신뢰 훼손의 책임을 밝히십시오.

세대별 피해와 가능한 구제 조치를 기관의 공식 입장으로 제시하십시오.

3. 지금 이행

현행 제도에서 가능한 시정과 지침·법령 개정 사항을 구분하십시오.

담당 부서·책임자·완료 기한·주민 설명 일정을 국회에 제출하십시오.

언제, 어떤 안내를 받고 선택했는가

S01 · LH 본청약 공고 · 2025.7.31 · 43쪽

1·4-6쪽: 일정·가격·분양전환 산식 / 40쪽: 최초 승인 2024.8, 변경 승인 2025.4

<https://apply.lh.or.kr/lhapply/lhFile.do?fileid=62892225>

S02 · LH 사전청약 공고 · 2024.1.4 · 24쪽

21-22쪽: 청약 접수와 당첨 발표 / 사전청약·본청약·계약은 서로 다른 절차

<https://apply.lh.or.kr/lhapply/lhFile.do?fileid=55767003>

S03 · LH C14 민간참여 공모 · 2023.9.21 · 1쪽

용적률·시설 복합 구성의 계획 근거. 공모 수치와 최종 인허가·준공 실적은 구분.

https://lh.or.kr/boardDownload.es?bid=0034&list_no=648640&seq=1

S04·S06 · 회신 사본과 토론회 자료집 · 사용자 제공 사진

사진014: 회신 사본 / 사진008-017: 이준석 회장 발제·보충자료(복원 책자 9-18쪽)

회신 사본의 발송일·문서번호는 미확보. 2024년 11월은 발제자의 설명에 따른 표기.

S05 영상과 발언 시각: 별첨 D / 회신 사본의 법령 변경 가능성·본청약 공고 확인 문구도 함께 반영

자료 기준일 2026.9.7 · 원자료와 복원 책자 내려받기: <https://c14.ai-hub-os.com/#sources>

판례의 취지는 분명히, 적용 조건은 정확히

S07 · 대법원 2011.4.21. 전원합의체 · 2009다97079

구 임대주택법상 자가 개발 공공건설임대 택지비에 조성원가 할인 공급기준 유추 적용. 분양전환 산정기준의 강행성 판단. C14의 6년 임대에 대한 위법 확정 판결은 아님.

<https://www.law.go.kr/LSW/precInfoP.do?evtNo=2009다97079>

S08 · 대법원 2016.12.1. · 2014다207764·207788·207771

택지비의 기준 시점과 최초 사업계획승인 당시 기준을 검토하는 근거.

<https://www.law.go.kr/LSW/precInfoP.do?precSeq=184416>

S09 · 대법원 1997.9.12. · 96누18380 · 원심 파기환송

공적 견해는 조직상 지위·임무·경위 등 실질로 판단. 토지 형질변경 불허 사건의 법리.

<https://www.law.go.kr/LSW/precInfoP.do?evtNo=96누18380>

S10·S11 · 공공주택 특별법 시행규칙 / 택지개발업무처리지침

별표 7의2 / 제21조 제5항 제4호·별표 3. 최초 승인·변경·공고 시점별 연혁 대조 필요.

<https://www.law.go.kr/LSW/lsiInfoP.do?lsiSeq=287455>

<https://www.law.go.kr/LSW/admRulLsiInfoP.do?admRulSeq=2100000252740>

국가법령정보센터 원문. 과거 판례의 법리를 현 사안에 적용하려면 사실관계·적용 법령·경과규정을 확인해야 합니다.

자료 기준일 2026.9.7 · 위법·손해배상책임 확정 주장과 정책적 시정 요구를 구분

이미 반복된 갈등에서 무엇을 고칠 것인가

S12 · MTN 김찬호 · 2026.9.4

집값 오를수록 LH 회수액·당첨자 부담↑... '선택형 공공임대'의 역설

<https://v.daum.net/v/20260904153500705> · C14 토론회 보도, 기사 수치는 별도 산식 대조

S13 · 대한민국 정책브리핑 / 국토부 지원대책 · 2018.12.18

10년 임대 분양전환시 장기대출 지원...분할 납부도 · C14에 확정된 지원책은 아님

<https://www.korea.kr/briefing/policyBriefingView.do?newsId=148856483>

S14 · 이데일리 권소현 · 2018.6.14

갈등 깊어지는 10년 공공임대 분양전환...민간임대 위축되나 · 과거 갈등의 비교 자료

<https://www.edaily.co.kr/News/Read?mediaCodeNo=257&newsId=02660086619241720>

S15 · 문형수 · 2021 · 충남대학교 산업대학원 석사학위논문

10년 공공건설임대주택의 분양전환 사례분석 및 개선방안 연구

<https://www.dbpia.co.kr/journal/detail?nodeId=T15797547> · 서지·초록 확인, 논문 전문 미확보

S16 · 이종근 · 안암법학 65(2022), 173-229 · 5년 임대 분양전환 산정제도의 위헌성 연구

https://www.kci.go.kr/kciportal/landing/article.kci?arti_id=ART002902021 · DOI 10.22822/alr..65.202211.173

S16도 서지·초록 확인. 가격 규제에 대한 반대 논의를 포함한 저자 견해이며 위헌 확정 판결·학계 합의를 뜻하지 않습니다.

자료 기준일 2026.9.7 · 기사·논문을 C14의 확정 손해 또는 확정 수익의 증거로 사용하지 않음

말의 책임을 기록과 이행으로 연결합니다

S05 · 2026.9.4 토론회 · <https://www.youtube.com/watch?v=ZBfcnx8diAg>

영상 시각	발언자와 검토 내용
1:07:10-1:08:33	LH 박병호 팀장 · 주상복합용지·가격 적용 설명
1:09:25-1:09:51	LH 박병호 팀장 · 국민신문고 답변 오류 설명
1:10:07-1:10:10	LH 박병호 팀장 · “6억의 시세 차익이 이미 담보가 됐습니다.”
1:12:34-1:13:10	LH 박병호 팀장 · 향후 부담 완화·분할 납부 등 가능성 언급
1:19:58-1:21:05	이준석 입주예정자 대표 · 평균 산식 반박·입주시감평가 인하 요구
1:55:38-1:55:42	이준석 국회의원 · 6년 뒤 후임자에게 미루는 접근을 경고

추가 자료요구: 정정 통지의 시점과 범위부터 제출하십시오

회신 원본·결재·정정 통지 / 개인별 계약일 / 택지 안분·감정평가 / 사업 수지 / C18 비교 원문

영상 자동자막과 해당 구간 원음 전사를 대조. 시각은 전체 영상 기준. ‘후임자’ 표현은 국회의원의 비판임을 구분.

자료 기준일 2026.9.7 · 발행: [단체명 입력] · 담당: [성명 입력] · 연락처: [입력]