

박 사 학 위 논 문

부동산개발사업을 위한 토지매수시
한정가격의 성립과
매도청구권의 실효성에 관한 연구



HANSUNG
UNIVERSITY

2012년

한성대학교 대학원
경 제 · 부 동 산 학 과
부 동 산 학 전 공
신 동 준

박 사 학 위 논 문

지도교수 안정근

부동산개발사업을 위한 토지매수시
한정가격의 성립과
매도청구권의 실효성에 관한 연구

The Limited-market Value Determinants and the Effectiveness
of the Right-to-request a Sale in Real Estate Transaction for
Development Projects

2012년 6월 일

한성대학교 대학원

경제·부동산학과

부동산학전공

신 동 준

박 사 학 위 논 문
지도교수 안정근

부동산개발사업을 위한 토지매수시
한정가격의 성립과
매도청구권의 실효성에 관한 연구

The Limited-market Value Determinants and the Effectiveness
of the Right-to-request a Sale in Real Estate Transaction for
Development Projects

위 논문을 부동산학 박사학위 논문으로 제출함

2 0 1 2 년 6 월 일

한성대학교 대학원
경 제 · 부 동 산 학 과
부 동 산 학 전 공
신 동 준

국 문 초 록

부동산개발사업을 위한 토지매수시 한정가격의 성립과 매도청구권의 실효성에 관한 연구

한성대학교 대학원
경제·부동산 학과
부 동 산 학 전 공
신 동 준

본 연구는 민간개발사업자가 부동산개발사업을 진행하기 위하여 토지계약시 토지가격이 상승하는 원인과, 토지매수가격이 경제논리로 설명할 수 없는 원인이 무엇인지에 대한 분석 및, 2005년부터 토지계약시 상승되는 토지가격을 억제하기 위해 주택법에 도입된 매도청구권제도에 대하여 그 실효성을 분석 하고자 연구하였다.

먼저 민간개발사업자가 부동산개발사업을 진행하고자 토지계약을 체결한 토지매수가격을 분석한 결과, 개발사업을 위한 계약부동산은 계약체결 전 시장성을 갖는 부동산 이었으며, 매도자와 매수자가 모두 한정이 되며, 시장형태에 많은 차이점이 있고, 정상가격과도 많은 차이점이 있어 부동산 개발사업을 위하여 토지를 계약한 토지매수가격이 한정가격으로 나타났다. 그러다 보니 개발사업을 위한 토지계약시 가격이 상승하고, 기존 경제논리로 설명할 수 없었던 이유가, 토지가격에 대한 경제논리가 시장부동산과 시장가치를 기준으로 이루어져서, 한정시장부동산 또는 한장부동산이고, 비시장가치인 한정가격이다 보니 경제논리로 설명할 수 없었던 것이다.

또한 한정가격에 영향을 미치는 변수가 무엇인지를 헤도닉가격모형으로 분석한 결과, “소유형태, 계약면적, 토지등급, 지목, 잔금기간, m²당 단가, 공시지가, 계약률”이 한정가격에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

그리고 개발사업을 위한 토지계약시 토지가격이 점점 상승하는데 그 상승하는 모습이 어떠한 모습으로 나타나는지를 분석한 결과, 계약률 초기에는 낮은 가격으로 토지가격이 형성되다 계약률이 증가할수록 점점 상승하고 일정시점 안정적인 모습을 나타내다, 토지계약률 80% 이후에서 급상승하는 모습을 취하는 3차 모형으로 나타났다.

개발사업을 위한 토지계약시 상승하는 토지가격을 억제하고자 주택법에 매도청구권제도를 도입하였는데, 그 실효성을 분석하였다. 분석결과 매도청구권제도 도입이전보다 이후 토지계약률 80% 이상의 가격비율이 더 높은 가격비율(455.99%)을 나타냈다. 이는 토지가격을 결정할 수 있는 결정권자가 토지계약률 80%이전에는 매도자에게 있었지만, 80%이후 매도청구권행사시 법원의 판결로 이전되는 변경이 있어도 토지가격은 계속 상승함을 나타내는 것이다. 결국 토지가격 상승을 억제하고자 매도청구권제도를 도입하였지만 실제적으로는 토지가격은 계속상승하고, 매도청구권관련 설문조사결과도 71.1%가 매도청구권을 아직 행사하지 않고 있으며, 행사하지 않은 이유로 47.6%가 많은 시간이 소요되 소송의 의미가 없다고 한 것 등을 보았을 때 매도청구권제도의 실효성에 문제가 있음이 나타났다. 또한 부동산개발사업을 진행할시 토지소유자들에게 귀속되는 개발이익이 점점 높아져 매도청구권제도의 추가적 보완의 필요성이 제고되었다.

결국 부동산개발사업을 위한 토지계약시 토지매수가격이 경제논리로 설명할 수 없는 이유는 토지매수가격이 한정가격이기에 설명할 수 없음을 알 수 있었다. 또한 한정가격을 결정하는 요인은 “소유형태, 계약면적, 토지등급, 지목, 잔금기간, m²당 단가, 공시지가, 계약률”이 한정가격 결정에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 그리고 토지계약가격곡선을 3차 모형으로 추정해보니 계약초기에는 낮은 가격으로 계약이 체결되다 계약률이 증가 할수록 토지매수가격은 점점 상승하고 일정시점에서는 안정적인 모습을 나타내다 계약률 80%이후에서 급상승하는 모습을 취함을 나타내고 있어 매도청구권에 대한 보완이 더욱 필요함을 알 수 있었다.

[주요어] 부동산개발사업, 토지계약, 토지매수가격, 비시장가격, 한정가격, 토지계약가격곡선, 매도청구권.

목 차

제 1 장 서 론	1
제 1 절 연구의 배경 및 목적	1
1. 연구의 배경	1
2. 연구의 목적	3
제 2 절 연구의 범위와 방법	6
1. 연구의 범위	6
2. 연구 방법	7
제 2 장 부동산개발사업의 토지매수가격에 관한 이론적 검토	10
제 1 절 부동산개발사업의 기본적 이론	10
1. 부동산개발의 개념	10
2. 부동산개발사업을 위한 토지소유권 확보기준	12
3. 부동산개발시 토지매수계약의 특징	14
제 2 절 일반적 토지가격과 한정가격	18
1. 일반적 토지가격 이론	18
2. 한정가격 이론	22
3. 한정가격의 성립조건	28
4. 한정가격의 가격형성요인	30
제 3 절 매도청구권의 개념과 행사요건	31
1. 매도청구권의 개념	31
2. 매도청구권의 행사요건	33
제 4 절 선행연구 검토	35
1. 선행연구의 유형	35
2. 선행연구의 분석변수	38

3. 본 연구의 차별성	48
제 3 장 분석의 틀	51
제 1 절 연구모형	51
제 2 절 연구대상	52
제 3 절 분석방법	53
제 4 절 변수의 설정 및 기초통계	55
1. 토지소유자에 관한 사항	56
2. 계약부동산에 관한 사항	63
3. 계약내용에 관한 사항	68
4. 종속변수	71
제 4 장 부동산개발사업시 한정가격의 성립과 결정요인	73
제 1 절 한정가격의 성립가능성 검토	73
1. 부동산개발사업의 토지매수가격과 정상가격과의 비교	73
2. 변수별 차이 비교	79
3. 한정가격의 성립	99
제 2 절 한정가격의 결정요인 분석	103
1. 상관분석	103
2. 회귀분석	108
제 3 절 한정가격의 토지계약가격곡선 추정	116
제 5 장 매도청구권의 실효성	124
제 1 절 토지매수가격 분석	124
1. 전현장기준 토지매수가격 분석	124
2. 매도청구권제도 도입 이후 토지매수가격 분석	130

제 2 절	매도청구권의 현실적 필요성	132
제 3 절	설문조사에 의한 매도청구권의 실효성 검토	134
1.	설문조사의 내용과 방법	134
2.	매도청구권의 실효성 검토	139
제 6 장	결 론	146
제 1 절	연구결과의 요약	146
제 2 절	시사점과 연구의 한계	149
【참고문헌】		151
ABSTRACT		157

【 표 목 차 】

[표 1-1] 연구의 범위	6
[표 1-2] 연구흐름도	9
[표 2-1] 각 사업의 매도청구권 비교	32
[표 2-2] 소유권 또는 사용권한 확보상태와 매도청구권 행사여부	33
[표 2-3] 선행연구의 분석변수	42
[표 2-4] 헤도닉모형을 이용한 지가관련 주요 국내연구	43
[표 2-5] 거시적 경제변수를 이용한 지가관련 선행연구	46
[표 2-6] 거시적 경제변수를 이용한 지가관련 연구	46
[표 2-7] 기존 연구에 사용되었던 변수와의 차별성	49
[표 3-1] 개발사업을 위한 토지계약서 현황	53
[표 3-2] 독립변수의 구분	56
[표 3-3] 성별기준 토지계약 현황	57
[표 3-4] 소유구분별 면적 현황	58
[표 3-5] 소유구분별 토지거래 현황	59
[표 3-6] 연령대별 토지소유 현황	61
[표 3-7] 거주지별 토지소유 현황	62
[표 3-8] 거주지별 토지계약 현황	63
[표 3-9] 지목별 현황	64
[표 3-10] 지목의 조정	64
[표 3-11] 지목별 토지계약 현황	65
[표 3-12] 토지등급별 토지계약 현황	66
[표 3-13] 토지계약면적별 토지계약 현황	66
[표 3-14] 2011년 시·도별 공시지가 합산액	67
[표 3-15] 계약부동산 기준 공시지가 현황	68
[표 3-16] 잔금기간별 토지계약 현황	69
[표 3-17] 특약사항별 토지계약 현황	70
[표 3-18] 계약률별 토지계약 현황	71

[표 3-19] 독립변수의 정리	72
[표 4-1] 현장별 정상가격과 토지매수가격과의 비교	73
[표 4-2] 행정구역별 한정가격과 정상가격과의 비교	76
[표 4-3] 수도권과 비수도권의 정상가격과 토지매수가격과의 비교	76
[표 4-4] 전체현장의 정상가격과 토지매수가격과의 비교	77
[표 4-5] 독립표본 t-test 결과	79
[표 4-6] 성별 독립표본 t-test 결과	80
[표 4-7] 거주지 독립표본 t-test 결과	81
[표 4-8] 특약사항 독립표본 t-test 결과	82
[표 4-9] 일원배치 분산분석(ANOVA) 결과	84
[표 4-10] 소유형태별 m ² 당 평균토지가격 분석	85
[표 4-11] 연령별 m ² 당 평균토지가격 분석	86
[표 4-12] 지목별 m ² 당 평균토지가격 분석	87
[표 4-13] 지목별 Duncan 사후검증 결과	88
[표 4-14] 토지등급별 m ² 당 평균토지가격 분석	89
[표 4-15] 토지등급별 Duncan 사후검증 결과	89
[표 4-16] 계약면적별 m ² 당 평균토지가격 분석	91
[표 4-17] 계약면적별 Duncan 사후검증 결과	92
[표 4-18] 잔금기간별 m ² 당 평균토지가격 분석	93
[표 4-19] 계약률대비 잔금기간 및 m ² 당 평균토지가격 분석	94
[표 4-20] 잔금기간별 Duncan 사후검증 결과	95
[표 4-21] 계약률별 m ² 당 평균토지가격 분석	96
[표 4-22] 계약률별 Duncan 사후검증 결과	97
[표 4-23] 토지소유자 기준 상관관계분석	105
[표 4-24] 계약부동산 기준 상관관계분석	107
[표 4-25] 토지소유자 기준 전체 회귀분석	109
[표 4-26] 토지소유자 기준 수정된 회귀분석	111
[표 4-27] 계약부동산 기준 전체 회귀분석	113
[표 4-28] 계약부동산 기준 수정된 회귀분석	114

[표 4-29] 이상값에 대한 기초자료	117
[표 4-30] 이상값에 대한 세부적 내용	118
[표 4-31] 모형적합 비교 결과	118
[표 5-1] 한정가격비율 비교분석	125
[표 5-2] 독립표본 t-test 비교분석	125
[표 5-3] ANOVA 비교분석	126
[표 5-4] 토지소유자 기준 회귀분석 비교	128
[표 5-5] 계약부동산 기준 회귀분석 비교	129
[표 5-6] 매도청구권제도 도입이후 토지계약현황	130
[표 5-7] 매도청구권제도 도입이후 정상가격과 토지매수가격과의 비교	131
[표 5-8] 응답자의 속성	135
[표 5-9] 매도청구권 행사 관련사항	136
[표 5-10] 매도청구권 행사의 효과	138
[표 5-11] 분기별 전국 평균 분양가 추이	143

【 그림 목 차 】

[그림 2-1] 부동산개발과정 모델	11
[그림 2-2] 전체 토지서비스 시장의 균형과 지대	21
[그림 2-3] 매도청구권의 행사절차	34
[그림 3-1] 연구모형	52
[그림 3-2] 연령대별 토지거래금액 및 계약면적 현황	61
[그림 4-1] 토지가격 구성도	78
[그림 4-2] 토지수요곡선의 이동과 지가변화	91
[그림 4-3] 전현장기준 토지계약가격의 도수분포	116
[그림 4-4] 모형별 곡선결과	117
[그림 4-5] 수정된 모형별 곡선결과	119
[그림 4-6] 3차모형의 가격곡선	120
[그림 4-7] 토지매입량과 토지매입비 사이의 관계	122
[그림 5-1] 토지소유자의 개발이익	132
[그림 5-2] 분양가격중 택지비 비율	142

제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경

2008년 세계 금융위기가 일어나기 전까지 국내 부동산개발사업의 전반적 흐름은 IMF외환위기를 제외하면 산업의 발달과 주택공급의 부족으로 개발사업만 하면 어디든 거의 모든 분야에서 성공적으로 이어졌다. 하지만 리먼브라더스 사태¹⁾ 이후 국내 부동산경기는 침체가 거듭되고 어려운 경기를 지속하고 있다. 이에 과거와 같은 세밀한 접근이 다소 부족한 부동산 개발은 성공으로 이루어 질 수 없으며, 보다 세밀하고 정확한 분석을 바탕으로 한 개발사업만이 성공적인 결과를 만들어 낼 수 있다.

민간개발사업자가 부동산개발사업을 진행하기 위한 개발과정은 연구자에 따라 6~8단계로 구분을 한다. 개발과정의 각 단계는 모두 중요하지만 그 중 가장 중요하고 가장 어려운 부분이 “개발사업 대상 부지 선정과 토지소유권 확보”의 단계이다. 소유권 확보는 일반적으로 토지매수계약을 통하는바, 토지매수계약시 매도인과 매수인(부동산개발사업자) 간에 결정되는 토지가격에 많은 문제점이 있다.

토지가격을 결정하는 모형에는 여러 모형이 있다. 그중 대표적인 것이 수요-공급모형이다. 일반소비재의 수요곡선은 소비자의 효용극대화 원리로부터 얻어지지만 토지수요곡선에서는 기업의 이윤극대화 원리가 작용한다. 즉 기업이 주어진 생산물가격, 자본과 노동등 다른 생산요소가격, 기술수준의 제약조건 아래 각 임대료 수준에 따라 얼마만큼의 토지서비스를 구매하겠는가 하는 물음에 대한 답이 토지서비스의 수요곡선이다. 토지공급량은 가격변화에 따라 변하지 않으므로 공급곡선이 수직선(완전 비탄력

1) 주택금융이 발달된 미국에서 부동산경기 호황 시 주택가격에 90%~100%를 대출받아 주택을 구입했는데, 주택가격이 급락하면서 투자은행의 원금회수가 불가능하자 리먼브라더스 투자은행이 파산신청을 하면서 나타난 사태.

적)이다. 이 공급곡선과 우하향하는 수요곡선을 같이 그리면 두 곡선이 만나는 점에서 토지시장의 균형이 이루어지고, 토지서비스의 가격이 결정된다.²⁾

Dipasqualis-Wheatun의 4분면 모형으로도 토지가격결정을 설명할 수 있다. 이 모형을 통해 임대료, 자산가격, 신규건설, 공간채고등 4가지 내생변수의 균형이 결정된다. 이 중 자산 가격 결정부분에서 임대료수준(R)을 취하고, 자본환원율(i)을 이용하여 부동산자산의 가격(P)을 결정하는 것이다.³⁾

하지만 부동산개발사업을 위한 토지매수시 결정되는 토지가격에는 이와 같은 경제논리가 적용되지 않는 상황이 많다. 토지계약금액은 부동산개발사업을 위한 토지계약이 진행 될수록 점점 상승을 하는데, 다른 토지보다 위치, 모양, 각종 공공기관 및 편의시설과의 거리, 상권 등이 뛰어나다는 이유로 인해 정상적인 거래에서도 높은 가치를 가진 토지가 높게 매수되는 것이 아니라, 땅지 혹은 자산가치로서 효용이 없고, 공시지가 또한 다른 토지보다 낮은 토지가 높은 가격으로 매수되는 경우가 많이 있다. 또한 인접한 부동산임에도 최종적으로 토지매수를 종료하면 토지 간의 가격차이가 크게 나타나는 경우도 종종 발생한다.

높은 토지가격으로 대상 부지 일부가 계약 체결되면 이는 먼저 계약을 체결한 매도자와의 갈등문제도 야기되기도 하고, 개발사업의 토지 매수와 정에서 가격차익을 노리고 주변 토지가격을 상승시키는 이들로 인해 대상 부지의 전체 토지가격이 상승함으로서 개발사업자의 이익을 감소시키거나 분양받을 자에게 전가되어 분양가격이 높아지는 모습을 나타내고 있다. 사회적으로 그 심각성이 극에 달해 “알박기(위치선점)”과 같은 행위도 나타나 주택법에서는 “매도청구권”⁴⁾을 도입시키기도 하였지만 “알박기(위치선점)” 부분은 감소해도 아직도 이와 같은 현상은 계속 나타나고 있는 상황이다. 하지만 이러한 의도적 가격상승 행위에 대해 부동산학계의 연구는 부족하다.

2) 김경환 · 손재영(2010), 『부동산경제학』, 서울 : 건국대학교 출판부, pp.71~76.

3) 조주현 譯(2009), 『부동산시장분석론』, 서울 : 부연사, pp.26~29.

4) 주택법 제18조의2 1항 참조

기존 연구를 살펴보면 부동산개발과 관련된 연구는 주로 부동산개발사업의 법률적 부분, 수익성 결정요인, 개발사업 참여자의 관계 등에 관한 연구가 주를 이루고 있다. 토지가격과 관련된 연구는 주로 토지가격의 고전적 이론 등을 바탕으로 하는 가격형성요인, 토지가격에 미치는 영향 등에 관한 연구, 공시지가 또는 지가변동률 등을 종속변수로 하고 거시적 경제변수들 중 토지가격에 영향을 미치는 변수를 도출하는 연구 등이 있을 뿐 민간개발사업자의 부동산개발사업시 나타나는 비정상적 토지가격상승에 대한 연구가 전무한 상황이다. 뿐만 아니라 2005년 도입된 매도청구권 제도로 인한 토지매수가격 변화 여부에 대한 연구도 없다.

이에 본 연구는 민간개발사업자가 부동산개발사업을 진행하기 위하여 대상부지 토지소유권을 확보하기 위한 토지계약시 토지가격이 상승하는 원인과, 토지매수가격이 경제논리로 설명할 수 없는 원인이 무엇인지에 대한 분석 및, 2005년부터 토지계약시 상승되는 토지가격을 억제하기 위해 도입된 매도청구권제도에 대하여 그 실효성을 분석 하고자 본 연구를 하게 되었다.

2. 연구의 목적

부동산에는 여러 가지 이유로 인해 ‘시장이 제한되는 부동산’과 그렇지 않은 부동산이 있다. 시장이 상대적으로 제한되는 부동산을 한정시장부동산(limited-market property) 또는 限場不動産이라 하고, 그렇지 않은 통상적인 부동산을 시장부동산(market property)이라 한다. 시장부동산에는 시장가치(market value)가 성립되지만, 限場不動産에는 비시장가치(non-market value)가 성립되는 수가 많다.⁵⁾ 시장가치의 대표적인 것이 정상가격, 적정가격이 있으며, 비시장가치에서는 한정가격, 특정가격, 특수가격이 있다.⁶⁾ 이중 한정가격이란 시장성을 갖는 부동산이지만, 대상부동산과 취득할 타부동산과 합병 또는 부동산의 일부를 취득할 때 분할 등으

5) 안정근a(2009), 『부동산평가이론』, 서울 : 양현사, pp.58~59.

6) 이와 같은 구분은 일본감정평가 기준이며, 우리나라에서는 특정가격으로 한정하고 있다.

로 인하여 정상가격과 동일한 시장개념 하에서 형성될 수 있는 시장가치와 괴리됨으로써, 시장이 상대적으로 한정되는 경우, 취득부분이 당해 시장에서 한정되는데 근거하여 시장가치를 적정하게 표시하는 가격을 말한다.⁷⁾ 즉, 시장성을 갖는 부동산이지만, 시장이 상대적으로 한정되고, 시장 형태에 차이가 있어 정상가격보다 높은 가격(상황에 따라 낮은 가격을 형성하기도 함)이 형성되는 가격이다.

한정가격은 개발사업을 위한 토지매수가격과도 유사하다. 부동산개발사업을 위한 토지계약시 체결되는 토지매수가격은 시장이 상대적으로 한정되어 있고, 특수상황에서 정상가격보다 상승한다. 즉, 개발사업을 위한 토지계약이라는 특수상황에서 각각의 필지별로 거래된 토지가격은 정상가격보다 높은 가격으로 토지계약이 체결되며, 시장이 상대적으로 한정되어 있는 가격이다. 그래서 한정가격 개념을 도입하여 개발사업을 위한 토지계약시 나타나는 문제점을 설명하고자 한다.

본 연구는 비시장가치인 한정가격을 기준으로 부동산개발사업을 위한 토지매수시 한정가격이 성립되는지의 여부와, 성립된다면 한정가격결정에 영향을 미치는 요인이 무엇인지를 분석하고자 하는 목적을 가진다. 더불어 2005년부터 개발사업 토지계약시 상승하는 토지가격을 억제하기 위해 매도청구권제도가 도입된바, 2005년부터 토지계약을 체결 한 것 중 계약을 80%이후의 계약내용을 바탕으로 매도청구권의 실효성을 분석하고자 하는 목적을 가진다. 이에 본 연구는 다음과 같은 구체적 목적을 설정하였다.

첫째, 한정가격의 이론 및 성립조건 등을 고찰하겠다. 부동산개발사업과 토지가격에 관한 이론 및 선행연구 고찰을 통해 기존연구의 한계점을 도출하고, 한정가격의 이론적 정리 및 성립조건을 고찰하겠다. 동시에 아직 국내에서 적극적으로 연구되지 않은 한정가격을 도입함으로써 향후 부동산연구가 다양한 관점의 분석이 가능하도록 하겠다.

둘째, 한정가격의 이론적 정리 및 성립조건 고찰을 바탕으로 하여 부동산개발사업을 위한 토지매수가격이 한정가격인지를 분석하였다. 구체적으로 공시지가와 토지매수가격의 평균값을 비교하고, 토지매수가격은 각 변

7) 장희순·방경식 譯(2011), 『해설 부동산감정평가기준』, 서울 : 부연사, p.89.

수에 따라 어떤 차이가 나타나는지를 분석하겠다.

셋째, 한정가격결정에 영향을 미치는 요인을 실증적으로 분석하겠다. 토지매수가격이 한정가격이라면 한정가격에 영향을 미치는 요인이 무엇인지 분석하겠다. 기존의 토지가격과 관련된 연구의 종속변수는 공시지가를 기준으로 분석하였지만, 본 연구는 실제 계약한 토지매수가격을 종속변수로 하여 분석하겠다. 독립변수는 고찰을 통해 실제로 적용 가능한 변수를 도출함으로써 설명력을 높일 수 있도록 하겠다.

넷째, 토지매수가격곡선을 추정하여 부동산개발사업 시 토지매수가격이 변화하는 양상을 회귀분석을 통하여 추정하겠다. 개발사업을 위한 토지계약시 계약률이 증가할수록 토지가격의 상승은 어떠한 양상을 띠는지 분석하고, 기존 분석과 차이점을 비교하겠다.

다섯째, 매도청구권의 실효성을 분석하겠다. 매도청구권에 대하여, 토지계약서를 바탕으로 “매도청구권행사이전”과 “매도청구권행사가능”으로 구분하여 토지매수가격의 차이를 분석하겠다. 또한 2005년 이후 계약 체결한 토지계약서중 계약률 80%이후의 계약내용을 기준으로 토지가격을 결정할 수 있는 결정권자가 토지계약률 80%이전에는 매도자에게 있었지만, 80% 이후 매도청구권 행사시 법원의 판결로 이전되는데, 토지매수가격에는 어떠한 모습이 나타나는지를 분석하여 매도청구권의 실효성을 검토하겠다.

제 2 절 연구의 범위와 방법

1. 연구의 범위

본 연구의 분석대상으로서 기초자료로 사용되는 것은 민간개발사업자가 부동산개발사업을 진행하기 위하여 토지매수계약을 체결한 토지계약서이다. 토지계약서는 대외적인 보안이 필요한 서류이지만 본 연구를 위해 21개사에서 적극적인 협조에 의하여 본 논문의 1차 자료로 사용할 수 있게 되었다. 자료로 확보된 토지계약서의 많은 현장은 개발이 이미 완료된 상태이지만, 2006년 이후 토지계약이 체결된 현장들은 현재 개발사업이 진행 중인 상황으로 모든 계약서는 부동산개발사업을 진행하기 위해 체결된 실제 계약서이다.

[표1-1] 연구의 범위

구분	내용	비고
연구의 기초자료	개발사업을 위해 체결한 토지계약서	
시간적 범위	1993년 ~ 2009년	
공간적 범위	수도권: 서울포함 11개시군구 비수도권 : 울산, 아산, 거제	
개발사업 현장	50개 현장	수도권:44, 비수도권 :6
총 소유자수	1,196명(공유자 포함 시 1,576명)	
총 필지수	2,584 필지	수도권:2,315, 비수도권:269
총 계약면적	8,658,180㎡	수도권: 4,335,246㎡ 비수도권 : 4,332,943㎡
개발유형	아파트, 골프장	아파트:2,828,759㎡ 골프장: 5,829,421㎡
총 매수가격	1,544,826,007,000원	

본 연구의 시간적 범위는 1993년부터 2009년까지 이고, 공간적 범위는 수도권(44개 현장)과 비수도권(6개 현장)으로 구분하였는데, 수도권은 서울을 포함 11개 시·군·구로 구성되어 있고, 비수도권은 3개 시로 구성된

바, 총 50개 부동산개발사업 현장으로 구성하였다. 수도권 44개 현장의 총 토지계약면적은 4,335,246㎡이며, 총 소유자 수는 1,066명(공유자 포함 시 1,370명)이고, 계약 필지 수는 2,315필지이다. 비수도권은 울산시, 아산시, 거제시로 구성되어 있는데, 총 토지계약면적은 4,332,934㎡이며, 총 소유자수는 130명(공유자 포함 시 206명)이고, 계약 필지 수는 269필지이다.

50개 현장의 총 토지계약면적(거래면적)은 8,658,180㎡이며, 거래 총 필지 수는 2,584필지이고, 총 소유자는 1,196명(공유자 포함 시 1,576명)이며, 총 거래금액은 1조5,448억2천만원이다.

50개 현장의 부동산개발사업유형은 아파트 개발사업과 골프장 개발사업이다. 아파트 개발사업을 위하여 토지계약을 체결한 현장은 총 46개이며, 총 계약면적 2,828,759㎡(32.68%)이고, 총 필지 수는 2,348필지이며, 총 소유자는 1,099명이고, 총 거래금액은 1조4,332억9천만원(92.78%)이다.

골프장 개발사업을 위하여 토지계약을 체결한 현장은 총 4개 현장이며, 총 계약면적은 5,829,421㎡(67.32%)이고, 총 필지 수는 236필지이며, 총 소유자는 97명이고, 총 거래금액은 1,115억3천만원(7.22%)으로 구성된 토지계약서이다.

2. 연구방법

연구방법은 크게 문헌고찰과 실증분석으로 구분 할 수 있다. 먼저 문헌고찰을 통하여 부동산개발사업의 절차와 토지계약의 단계 및 토지소유권 확보의 법률적 근거를 확인하였다. 또한 관련 서적, 선행연구 등을 통하여 부동산가격을 형성하는 요인을 검토하고, 土地價格 決定理論을 검토하면서 토지가격에 관한 이론적 틀을 구축하였다.

실증분석은 본 연구의 1차 자료인 토지계약서를 바탕으로 통계학적 분석을 하였다. 통계분석에 투입되는 자료는 토지계약서외에 대한민국 전자정부(www.korea.go.kr) 내 민원 24(www.minwon.go.kr)을 통한 개별공시지가와 국토해양통계누리 자료 및 네이버(www.naver.com), 닥터아파트(www.drapt.com)의 부동산가격 자료를 사용하였다.

실증분석 방법은 부동산개발사업을 진행하고자 토지계약을 체결한 50개 현장의 토지계약서를 확보 후 각 현장별, 각 계약서의 내용을 소유자 성별 구분, 거주지, 연령, 계약면적, 계약금액, 지목, 토지등급, 공시지가, 특약사항 유무 등으로 구분하여 1차적으로 정리하면서 시작된다. 50개 현장별 계약 내용이 정리된 각 현장의 계약내용을 통계 분석을 위해 수도권과 비수도권, 14개 지역, 그리고 50개 현장으로 구분하여 2차적으로 정리하였다.

자료는 토지소유자를 기준으로 토지계약이 진행된 순서에 따라 그리고 계약부동산을 기준으로 토지계약이 진행된 순서에 따라 정리하였다.

2차적으로 정리된 자료를 바탕으로 변수들을 설정하였다. 변수는 부동산 가격을 형성하는 요인으로 부동산거래계약서에 기재하여야 할 사항인 거래당사자의 인적사항, 물건의 표시, 계약일, 총거래금액, 계약금액 및 그 지급일자 등 지급에 관한 사항, 물건의 인도일시, 권리이전의 내용, 계약의 조건 그리고 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한 그 밖의 약정내용⁸⁾이다. 종속변수는 총거래금액인 토지매수가격이다.

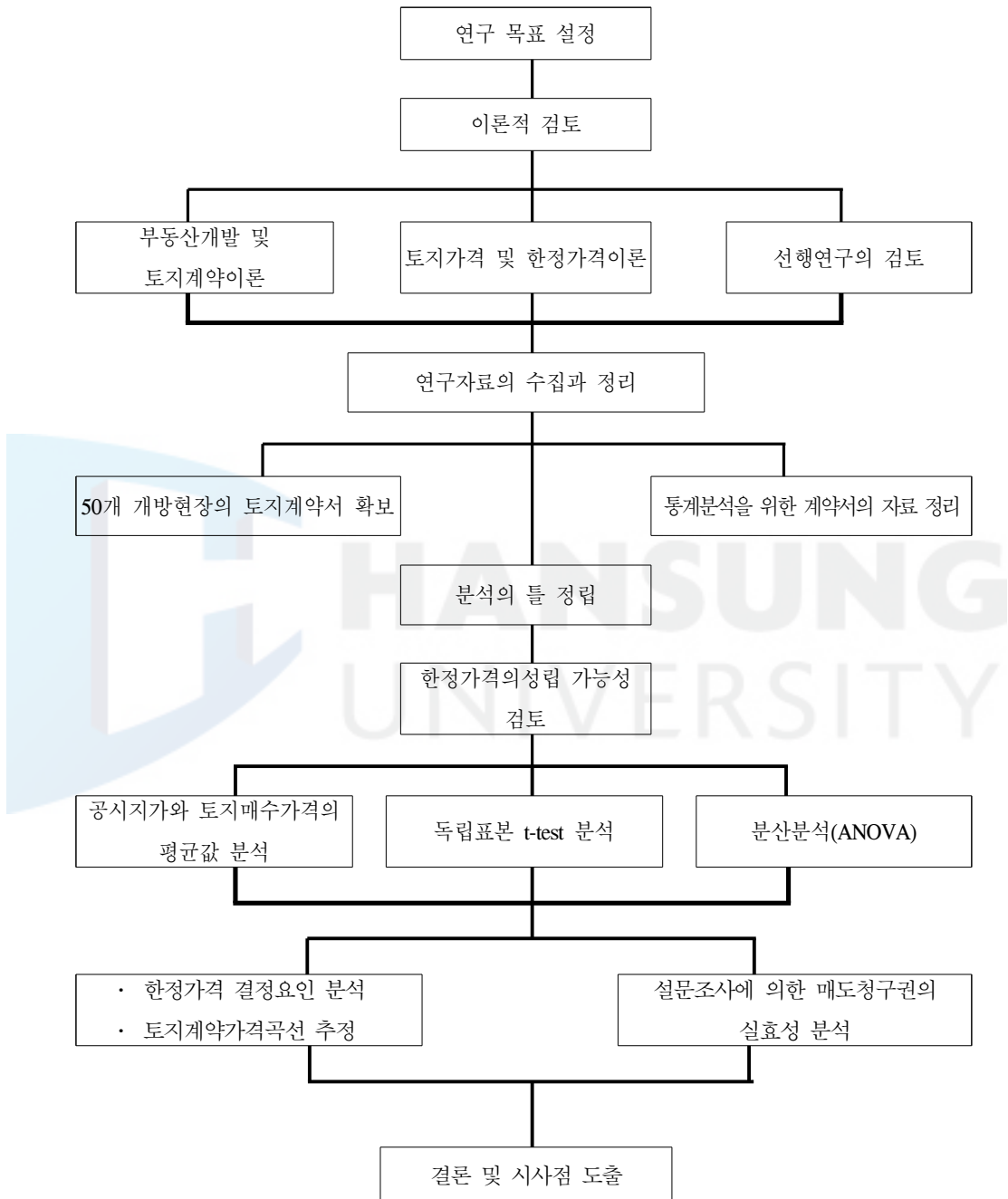
토지매수가격을 종속변수로 토지매수가격이 한정가격인지를 판단하고자 공시지가와 토지매수가격의 m^2 당 평균가격을 비교하였으며, 독립표본 t-test와 분산분석을 실시하였다. 이들 분석을 통하여 시장가격과 토지매수가격과의 차이를 분석하여 한정가격에 포함되는지를 분석하였다.

토지매수가격이 한정가격에 포함이 된다면 한정가격을 결정하는 요인이 무엇인지를 상관분석과 회귀분석을 통하여 분석하였다. 또한 회귀분석을 통하여 토지매수가격곡선도 추정하였다.

마지막으로 매도청구권을 행사할 수 있는 토지계약률을 기준으로 매도청구권 행사이전과 이후의 토지매수가격의 차이 및 주택법에 매도청구권 제도가 시행된 2005년부터 체결된 토지계약서를 바탕으로 토지가격을 결정할 수 있는 결정권자가 토지계약률 80%이전에는 매도자에게 있었지만, 80%이후 매도청구권 행사시 법원의 판결로 이전되는데, 토지매수가격에는 어떠한 모습이 나타나는지를 분석하여 매도청구권의 실효성을 검토하였다.

8) 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행령 제22조

[표1-2] 연구흐름도



제 2 장 부동산개발사업의 토지매수가격에 관한 이론적 검토

제 1 절 부동산개발사업의 기본적 이론

1. 부동산개발의 개념

부동산개발(real estate development)은 다양하게 정의되는데, Alfred A. Ring & J. Dasso는 부동산개발을 “완성되어 운용할 수 있는 부동산을 생산하기 위한 토지와 개량물(improvement)의 결합”으로 정의하였고, Richard B. Peiser는 “기존건물을 리노베이션하여 임대하는 것에서부터 나대지를 구입하여 그 토지를 개량하여 판매에 이르기 까지 다방면의 사업인 동시에 포괄적인 활동을 의미한다”라고 정의했으며,⁹⁾ Larry E. Wofford는 “인간에게 생활, 일, 쇼핑, 레저 등의 공간을 제공하기 위하여 토지를 개량하는 활동”¹⁰⁾ 이라고 정의했다.

또한 이창석(2008)은 “개발은 지상·지표·지하에서의 건축공사·토목공사·기타 작업의 수행 등 유형적 행위만을 의미하는 협의의 개념으로 한정하며, 넓은 의미에서는 건축·토목공사 등 물리적 작업의 수행뿐 아니라 본질적인 용도의 변경(material change of use)을 포함”¹¹⁾하는 뜻으로 사용하였다. 홍선관 외(2006)는 “소비자, 즉 임대자 또는 소유자가 부동산 개발팀이 창조해낸 공간을 획득했을 때 얻을 수 있는 성과에 관한 아이디어”¹²⁾라고 하였다.

안정근(2009)은 2가지 의미로 설명하는데, 협의의 개념으로 “주거용지나 공장부지 등을 조성하고 도로나 상·하수도과 같은 기본적인 시설을 설치

9) Richard B. Peiser & Dean Schwanke, (1992), *Professional Real Estate Development*, Washington, D.C. : Dearborn Financial Publishing, Inc. and The Urban Land Institute, p.2.

10) 윤영식(2008), 『부동산개발학』, 서울 : 다산출판사, pp.27~28.

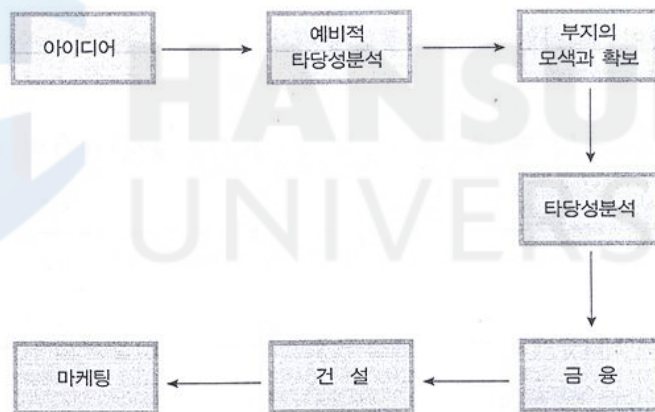
11) 이창석(2008), 『부동산학원론』, 서울 : 형설출판사, pp.356~357.

12) 홍성관외 譯(2006), 『부동산개발의 원칙』, 서울 : 이다미디어, p.21.

하는, 이른바 건축 활동이 이루어지기 전의 사전적 준비활동” 단계이고, 광의의 개념으로 “토지와 개량물을 결합하여 실제로 운영할 수 있는 부동산을 생산하는 것”이라 정의했다¹³⁾.

현행법상 “부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률” 제2조에도 부동산개발에 대해 정의 하고 있는데, 부동산개발업은 이러한 부동산개발을 수행하는 업을 말한다. 부동산개발업에는 여러 단계가 있는데, 통상적으로 6 ~ 8 단계로 구분을 한다. 물론, 모든 개발사업이 동일한 개발사업 단계를 거치는 것은 아니며, 각 단계가 명확히 구분되는 것도 아니다. 부동산개발업자의 목적이나 개발사업의 성격에 따라 차이는 있지만 통상적으로 아래와 같은 단계를 형성한다.

[그림 2-1] 부동산 개발과정 모델



자료: 안정근(2009), 『현대부동산학』, 서울 : 양현사, p.305.

개발사업의 단계중 제3단계가 부지의 모색과 확보 단계이다. 예비적 분석에서 어떤 개발사업이 타당성이 있다고 판단되면, 그 다음으로는 개발사업에 적합한 부지를 모색해야 한다. 물론 부지의 모색은 그 이전 단계에서도 행해질 수 있다. 그러나 이 단계에서 해야 할 일은, 개발사업에 대한

13) 안정근(2009), 『현대부동산학』, 서울 : 양현사, p.302.

대안적 부지들을 서로 비교하여 최선의 부지를 선택하는 것이다

개발사업에 대한 적절한 부지가 선정되면, 다음에는 이것을 확보하기 위해 토지소유자와 교섭을 해야 한다¹⁴⁾. 토지소유자와 교섭을 하는 방법은 여러 방법이 있고 개발회사 마다 특색이 있는데, 이러한 교섭을 통하여 토지계약을 체결하는 것이 부동산개발사업을 위한 토지계약이다.

2. 부동산개발사업을 위한 토지소유권 확보기준

민간개발사업자의 부동산개발사업 시 사업자 토지 이외의 토지에 대해서는 소유자와의 교섭을 통한 소유권 확보나 토지소유자의 사전동의가 필요하다. 부동산관련 공법에는 민간개발사업자의 부동산개발사업 시 토지소유권 확보에 대한 규정과 완화규정이 있는데 대표적인 법률로 “국토의 계획 및 이용에 관한 법률”(이하 ‘국토계획법’이라 칭한다) 과 “도시개발법”이 있다.

‘국토계획법’에서 민간개발사업자가 개발행위 규모¹⁵⁾에 적합한 면적으로 개발행위허가를 득하고자 할 때 동법 시행규칙 제19조에 “토지의 소유권 또는 사용권 등 신청인이 당해 토지에 개발행위를 할 수 있음을 증명하는 서류”를 제출하도록 규정하고 있다. 또한 민간개발사업자가 도시계획시설 사업을 시행하고자 할 때 국토해양부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수로부터 시행자로 지정을 받아 도시계획시설 사업을 시행할 수 있는데, 시행자로 지정 받기 위해선 동법 시행령 제96조 제2항에 “도시계획시설사업의 대상인 토지(국·공유지를 제외한다) 면적의 2/3이상에 해당하는

14) 안정근b(2009), 전게서, pp.305~306.

15) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제58조 및 시행령 제55조에 “개발행위규모”라 함은 다음 각호의 형질변경면적을 말한다.

1. 도시지역

가. 주거지역·상업지역·자연녹지지역·생산녹지지역 : 1만제곱미터 미만

나. 공업지역 : 3만제곱미터 미만

다. 보전녹지지역 : 5천제곱미터 미만

2. 관리지역 : 3만제곱미터 미만

3. 농림지역 : 3만제곱미터 미만

4. 자연환경보전지역 : 5천제곱미터 미만

토지를 소유하고, 토지소유자 총수의 1/2이상에 해당하는 자의 동의를 얻는 것을 말한다”라고 규정하고 있다.

주민의 제안에 의한 도시관리계획 입안 시에는 도시관리계획 수립지침 8-1-2-3 (2)항에서 “원칙적으로 시설결정 대상토지(국공유지 제외)면적의 80% 이상을 시행자가 확보(동의 포함)하여야 한다. (재개발조합 등 관계법령에 의한 조합이 조합원 총회의 결의를 통하여 제안한 경우에는 그러하지 아니하다)”라고 규정하고 있으며, 주민이 지구단위계획구역 및 지구단위계획을 제안할 때에는 제1종지구단위계획수립지침 2-6-4 (3)항에 “제안한 지역의 대상 토지면적(국공유지 면적을 제외한다)의 2/3 이상에 해당하는 토지소유자의 동의가 있어야 한다. (재개발조합 등 관계법령에 의한 조합이 조합원 총회의 결의를 통해 제안한 경우와 정부투자기관 및 지방공기업법 제49조의 규정에 의하여 동법 제2조 제1항 제7호의 사업을 목적으로 설립된 지방공사가 제안한 경우는 그러하지 아니하다). 다만, 국공유지가 포함되어 있는 경우에는 해당 재산관리청과의 사전협의를 있어야 한다.” 라고 규정하고 있다.

‘도시개발법’은 민간기업이 도시개발법을 통하여 도시개발사업을 하기 위해선 ‘도시개발법’ 제11조 5항에 “수용 또는 사용의 방식으로 제안하는 경우에는 도시개발구역의 국공유지를 제외한 토지면적의 2/3이상을 사용할 수 있는 대통령령으로 정하는 권원을 가지고, 1/2이상을 소유한 자는 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장에게 도시개발구역의 지정을 제안할 수 있다.” 라고 규정하고 있다.

상기 두 법률에 따라 민간기업의 부동산개발사업은 모든 경우에 토지소유권 확보에 관한 규정을 모두 적용받는다고 할 수 있다.

부동산개발사업은 위 법률 이외에도 사업특성에 따라 개별법을 적용받는데, 대표적인 것이 “주택법”이다. 주택법 제16조 제2항에 주택건설사업계획의 승인을 받으려는 자는 해당 주택건설대지의 소유권을 확보하여야 하나 제①호에“「국토법」 제49조에 따른 지구단위계획의 결정[제17조 제1항 제5호에 따라 의제되는 경우를 포함 한다] 이 필요한 주택건설사업의 해당 대지면적의 100분의 80이상을 사용할 수 있는 권원[제10조 제2항에

따라 등록사업자와 공동으로 사업을 시행하는 주택조합(리모델링주택조합은 제외)의 경우에는 100분의 95이상의 소유권을 말한다.]을 확보하고, 확보하지 못한 대지가 제18조의 2 및 제18조의 3에 따른 매도청구 대상이 되는 대지에 해당하는 경우” 예외조항을 두고 있다.

이상으로 토지계약에 대한 법률적 근거를 검토한 결과 원칙적으로 민간개발사업자가 부동산개발사업을 진행할 시 타인토지인 경우 모든 소유권을 확보하여야 하나, 관계법률에 의거 각 진행 단계에 따라 일부 완화된 규정을 두고 있음을 알 수 있고 이러한 근거를 준용하여 토지소유권을 확보해야 한다.

3. 부동산개발시 토지매수계약의 특징

민간개발사업자가 부동산개발사업을 진행하고자 계약을 체결하는 토지계약은 일반적으로 개인이 부동산중개업소를 통하여 계약을 체결하는 것과는 현격한 차이가 있는데, 그 차이와 특징은 다음과 같다.

첫째, 부동산개발사업을 위한 토지계약은 생산요소로서 사용하기 위한 토지계약이다. 토지는 생산요소 중의 하나라고 정의할 수도 있으며 또한 다르게도 정의할 수 있다. 부동산개발사업자는 토지를 자본이라고 보지만, 도시계획가는 계획대상이 되는 공간이라고 본다. 그러나 농부는 생산성이나 기후 환경과의 관계에서 토지를 “자연”으로 본다. 이처럼 토지를 보는 관점에 따라 그 개념을 달리 하는데, 공간으로서의 토지, 자연으로서의 토지, 위치로서의 토지, 생산요소로서의 토지, 소비재로서의 토지, 자본으로서의 토지, 재산으로서의 토지로 구분할 수 있다.¹⁶⁾

토지는 토지를 소유한 사람 또는 이용하고자 하는 사람에 따라 다르게 정의되기에 토지를 구입할 때도 구입하고자 하는 사람 또는 이용하고자 하는 사람에 따라 구입 목적이 다를 수 있다. 그래서 개인도 토지를 구입하고자 하는 토지매수자의 상황과 여건에 따라 다양한 목적이 나타날 수 있다. 하지만 부동산개발사업을 위한 토지계약은 “생산요소로서의 토지”로

16) 안정근b(2009), 전계서, p32.

한정이 된다 할 수 있다. 즉, 토지를 구입하여 최종 소비재인 아파트, 공장, 골프장 등과 같은 인간생활에 필요한 재화를 생산하기 위한 토지계약이라는 것이다. 생산요소용 토지에 대한 수요곡선은 토지의 한계생산가치(VMP : value of marginal product)를 반영한다. 따라서 토지의 한계생산가치(VMP)를 직접적으로 변동시키는 요인이 수요곡선을 이동시키는 요인이 되는데 토지에서 생산되는 생산물의 가격이 그 대표적인 요인이다. 토지생산물가격이 올라가면 토지의 한계생산가치가 증가 한다. 토지의 한계생산가치가 증가한다는 것은 그 만큼 토지의 수익성이 높아진다는 것을 의미한다.¹⁷⁾물론 “자본으로서의 토지”로 확보하는 경우도 있지만 전제조건이 부동산개발사업을 진행하고자 토지계약을 하는 것이라는 관점에서 보면 기업은 이윤을 창출하기 위해 구입한 토지에 최유효이용에 따라 가장 적합한 재화를 생산할 것이다.

둘째, 계약 당사자에 차이가 있다. 계약이란 일정한 채권의 발생을 목적으로 하는 2인 이상의 당사자가 서로 대립하는 의사표시의 합치에 의하여 성립하는 법률행위로 광의의 계약과 협의의 계약이 있다. 광의의 계약은 채권계약, 준물권계약, 물권계약, 신분계약 등을 포함하지만 협의의 계약은 채권계약(예 : 매매, 교환, 임대차등)만을 의미하며, 토지계약은 협의의 계약 개념에 포함된다 할 수 있다.¹⁸⁾

일반적으로 부동산 거래나 토지계약의 경우 2인 이상의 당사자가 서로 대립하는 의사 표시의 합치로 성립되어, 매도자와 매수자가 1 : 1, 1 : 2 이상, 2이상 : 1, 2이상 : 2이상 등의 다양한 계약 당사자 구도가 형성된다. 하지만 부동산개발사업을 위한 토지계약은 매도자는 사업부지의 조건과 상황에 따라 차이가 있겠지만 보통 2인 이상으로 형성되고 매수인은 1개 회사로 한정된다. 따라서 부동산개발사업을 위한 토지계약은 시장이 제한되는 부동산이라고 할 수 있다. 즉, 부동산개발사업을 위한 제한된 지역에서, 제한된 매도자와 매수자간에 제한된 목적으로 토지계약이 이루어진다는 것이다. 분석의 기초자료인 50개현장의 토지계약 내용을 분석해도 최소 토지소유자는 2인(파주 너조리 현장) ~ 최대 146명(평택 소사지구)으로

17) 이정전(2009), 『토지경제학』, 서울: 박영사, p.184.

18) 강해규 외 (2009), 『부동산계약 이론과 실무』, 서울 : 형설출판사, pp.3~5

분포되어 있음을 알 수 있다. 그러다 보니 매수인이 1인이고 매도인이 다수인 경우 매도자 수에 따라 사업부지 계약기간에 많은 영향력을 미친다고 할 수 있다. 실제 분석자료에서도 소유자수가 10인 이하인 경우 평균 토지계약기간이 3~4개월 소요 되었으며, 30인 이하인 경우는 최장 30개월에 걸쳐 계약이 체결된 현장도 있지만 평균 10개월 정도 소요 되었고, 그 이상인 경우 최고 48개월이 소요된 현장도 있다. 이와 같은 특성 때문에 계약의 성공적인 계약을 위해 영향력이 가장 높은 소유자부터 계약을 하게 된다. 그래서 면적이 가장 많은 소유자나 금액적으로 많은 비중을 차지하는 소유자를 가장 먼저 사전 작업하여 사업성패 여부를 판단하기도 한다.

셋째, 계약 방식에 차이가 있다. 시장이란 매수자와 매도자에 의해 재화의 교환이 자발적으로 이루어지는 곳이라 할 수 있다. 시장은 반드시 지리적 공간을 수반할 필요는 없다. 그러나 부동산 시장은 일반재화 시장과는 달리 지리적 공간을 수반한다. 부동산은 위치 고정성이라는 물리적 특성을 가지고 있기 때문에 부동산 시장은 지리적 공간을 수반하지 않을 수 없다.¹⁹⁾

부동산 시장에서 매도자와 매수자간에 재화의 교환이 이루어지도록 조정하는 것이 부동산중개업자이다. 일반적으로 토지소유자가 대상 토지를 매각하고자 할 때 부동산중개업자들에게 매각하고자 하는 부동산을 매각 의뢰 하면, 부동산중개업자는 상호 금액, 면적, 조건 등이 일치되는 적정 매수자를 물색하여 매수자가 결정되면 계약이 체결된다. 하지만 부동산개발사업을 위한 토지계약은 일반적으로 체결되는 계약방식과는 차이가 있다. 먼저 매수자 측을 보면, 매수자는 개발사업을 진행하기 위해 계약하고자 하는 사업부지의 정보를 중개업자, 컨설팅업자, 또는 자체 용지매입팀 등을 통하여 정보를 수집한 후 사업후보지를 결정한다. 결정된 사업후보지의 시장조사와 경제적·법률적·기술적 타당성분석을 통해 개발사업이 가능한 사업부지로 판단되면 토지계약 가능여부를 판단하게 된다.

사업후보지의 지적과 소유관계를 면밀히 분석을 하면, 토지소유자중 이

19) 안정근b(2009), 전제서, p.107

미 매각을 하고자 부동산중개업소에 의뢰를 한 소유자도 있고, 경매 등에 의해 소유권 관계가 복잡한 소유자도 있을 것이고, 많은 대출을 통하여 이자에 시달리는 토지소유자 등 다양한 소유자들이 있을 것이다. 이러한 소유자들을 사전 접촉하여 토지계약 여부를 판단 후 긍정적 판단 시 매수자는 토지계약을 실시한다.

반면 매도자 측을 보면, 매수자가 지정한 사업후보지 내의 토지소유자 중에는 전술한 다양한 소유자와 같은 경우도 있지만 처음부터 매각의사가 없는 소유자가 있다. 많은 경우가 처음에는 매각의사가 없다가 용지매수팀의 설득과 토지를 매각하고자 하는 주변 소유자들의 설득으로 매각 의사를 표시하여 토지계약을 체결하는데, 이와 같은 모습이 부동산개발사업 토지계약의 독특한 방식이라 할 수 있다. 즉, 일반적인 계약은 매도자의 매각의사에 중개업자의 역할로 매수자가 결정되면 토지계약이 체결된다. 하지만 개발사업을 위한 토지계약은 매도자중 대다수 소유자가 매각의사가 없었으나 개발사업자 측 토지매입 관련자(중개업자, 컨설팅업자등 포함)의 지속적인 설득에 의하여 매각의사를 밝혀 이를 바탕으로 매수자인 개발사업자가 토지계약을 체결하는 것이다.

넷째, 계약면적에 차이가 있다. 개발사업을 위한 토지계약은 통상적으로 일정규모 이상의 토지면적을 필요로 하기 때문에 개인의 토지구입과는 규모면에서 큰 차이가 난다. 계약면적이 크면 토지소유자 역시 많을 확률이 높기 때문에 매입과정은 어려워진다. 따라서 토지계약을 시작할 때에는 전체사업부지 면적에서 단일 소유자 중 많은 면적을 차지하고, 계약의 난이도가 높을 것으로 예상되는 토지소유자와 긴밀하게 협의한 후 가장 먼저 계약하게 된다.

제 2 절 일반적 토지가격과 한정가격

1. 일반적 토지가격 이론

토지가격은 시장에서 수요와 공급이 균형을 이루는 수준에서 결정된 값이지만, 땅을 사려는 사람과 팔려는 사람들 각각이 나름대로 추정한 토지 가치를 바탕으로 서로 흥정한 결과다. 따라서 토지가격 역시 사람들이 미래를 어떻게 보느냐에 따라 크게 달라질 수 있는 매우 불확실한 값이다. 그러므로 토지의 가격을 정확하게 말하는 것도 매우 어려운 일이다. 동일한 토지에 대하여 여러 가지 가격이 존재할 수 있다. 경제상황, 정치상황, 국제정세 등에 따라 지가는 민감하게 변한다.

실제로 거의 대부분의 토지가격이 잘 알려져 있지 않고 대부분의 사람들이 토지가격을 잘 모른다. 심지어 자기 소유 토지의 시장가격도 잘 모른다. 다른 보통의 상품의 경우에는 가격을 모르는 경우가 별로 없다. 라면 가격은 가게에 나가보면 금방 알 수 있다. 사과와 가격도 빵의 가격도 금방 알 수 있다. 하지만, 토지의 경우에는 그렇지 못하다. 이와 같이 가격이 잘 알려져 있지 않다는 점이 토지의 한 특징이라 할 수 있다. 토지가격은 토지거래에 있어서 가장 중요한 정보인데 그 토지가격이 불분명하면 시장에서 토지거래가 원활하게 이루어지기 어렵다. 실제로 토지시장은 매우 불완전하다.²⁰⁾

이와 같이 토지가격이 잘 알려져 있지 않고, 시장에서도 매우 불완전하다 보니 토지가격에 대한 개념을 정리하기 위해 “가치와 가격”을 분석하면서 토지가격의 개념을 정리하고자 한다.

1) 가치와 가격

재화의 가치는 다음 2가지로 정의된다. 첫째, Adam Smith가 정의한 것으로, “가치란 어떤 재화나 용역이 다른 재화나 용역을 교환의 대상으로

20) 이정전(2009), 『토지경제학』, 서울 : 박영사, pp.136 ~137.

지배하는 힘”이라는 것이라는 것이다. 가치란 재화가 가지고 있는 어떤 내재적 질(intrinsic quality)에 의해 결정되는 것이 아니라는 것을 의미하고 있다.

둘째는 Irving Fisher가 정의한 것으로, “가치란 장래 기대되는 편익을 현재가치로 환원한 값”이다. 이는 부동산과 같은 내구재에 대한 가치의 정의로 적합하다. 일반적으로 경제학에서는 가치(value)란 어떤 재화가 다른 재화를 교환의 대상으로 지배하는 힘, 그리고 가격(price)이란 가치를 화폐액으로 표시한 것으로 정의된다. 이 같은 가치와 가격의 개념은 비내구재의 경우에는 적합할지 모르나, 장기간에 걸쳐 효용을 제공하는 내구재의 경우는 적합하지 않다. 현재 시장에서 형성되고 있는 가격이 장래 기대되는 효용의 현재가치를 정확하게 반영하고 있다고 보기는 사실상 어려운 점이 많다. 특히 부동산은 전형적인 내구재이기에 가치와 가격을 엄격히 구별하고 있는데, 그 차이는 다음과 같다.

첫째, 가격과 가치는 개념상 명확한 차이가 있다. 부동산학에서는 가격이란 “특정 부동산에 대한 교환의 대가로 시장에서 매도자와 매수자 간에 지불된 실거래액”으로 정의하고 있다. 그러나 가치는 “장래 기대되는 편익을 현재가치로 환원한 값”이다.

둘째, 가치란 ‘가격 + 오차’이다. 대부분의 경제거래에 있어서, 재화의 가치와 그것의 매매가격은 서로 같다고 볼 수 있다. 그러나 부동산은 ‘자본환원가치(capitalized value)’가 현재 시장에서 형성되고 있는 가격과 반드시 일치한다고 볼 수는 없다. 부동산에 대한 시장의 실거래가액은 정상적 매매의 모든 측면을 구비하고 있지 못하는 수가 많기 때문에, 대상부동산의 가치를 충분히 반영하고 있다고 보기는 어렵다. 즉, 부동산의 가치와 가격 사이에는 오차가 있다.

셋째, 가격은 대상부동산에 대한 과거의 값(past worth)이지만, 가치는 현재의 값(present worth)이라는 것이다. 가격은 시장에서 실제 지불된 금액이기 때문에 과거의 값이다. 그러나 가치는 현재의 입장에서 장래 기대되는 편익을 다양한 목적으로 평가한 현재의 값이다.

넷째, 주어진 시점에서 대상부동산의 가격은 하나밖에 없지만, 가치는

무수히 많다는 것이다. 가격은 시장에서 실제 지불된 과거의 값이기 때문에 특정시점에서 가격은 하나밖에 있을 수 없다. 그러나 가치는 현재의 값이기 때문에 보는 관점에 따라 무수히 많을 수 있다.²¹⁾

2) 시장기본가치이론

시장기본가치이론(market fundamental value theory)이란 전통적인 토지 가격 결정이론으로 미래의 기대지대를 현재가치로 환산하여 토지가격이 결정된다는 이론이다.

토지는 생산요소와 자산이라는 두 가지 특성을 가지고 있어서, 토지임대 시장과 토지자산시장이 동시에 존재함으로써 토지소유자에게 소득이득과 자본이득을 동시에 제공한다.

전통적 토지가격 결정이론은 생산요소로서의 토지에 초점을 맞추고 있다. 따라서 지대는 입지에 따른 토지의 이질성을 배제하고 토지가 동질적이라고 가정하면, 완전경쟁적인 토지임대시장에서 토지서비스의 수요와 공급에 의해서 결정된다.

토지의 수요는 토지를 이용해서 생산되는 재화나 서비스에 대한 수요가 있기 때문에 발생하는 파생수요(derived demand)이다. 따라서 토지의 수요는 토지로부터 생산되는 재화나 서비스의 가격과 토지의 생산성에 의해서 결정된다.

기업의 토지수요량은 토지의 한계생산물가치(value of marginal product of land: VMP_L)와 임대료(R)를 비교하여 $VMP_L > R$ 이면 토지의 사용량을 늘리고, $VMP_L < R$ 이면 토지의 사용량을 줄일 것이다.

토지의 사용량이 늘면 토지의 한계생산물은 점점 작아지므로, 한계생산물가치곡선은 토지사용량에 대해 마이너스 기울기를 갖는다. 즉 지대는 기업의 이윤극대화 1차 조건에서 볼 수 있듯이 토지의 한계생산물가치에 의하여 결정되며, 2차 조건을 만족하면 토지의 수요곡선은 우하향하는 곡선이 된다.

21) 안정근b(2009), 전계서, pp.114~117.

$$\Pi = P_X \cdot F(L, K) - (P_L \cdot L + P_K \cdot K) \quad (2.1)$$

$$\text{기업의 이윤극대화 1차조건 : } P_L = P_X \frac{\partial F}{\partial L}$$

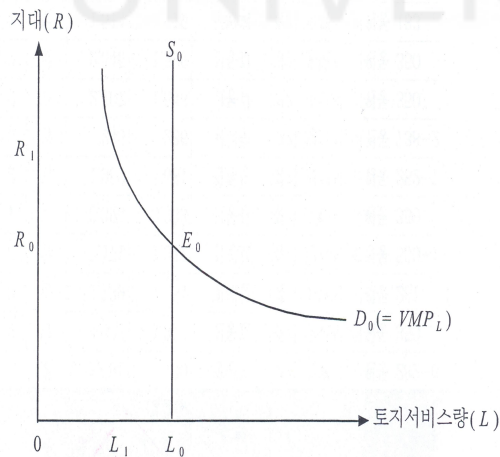
$$\text{기업의 이윤극대화 2차조건 : } F' > 0, \quad F'' < 0$$

L: 토지 K: 기타 생산요소, P_X : 생산물가격, P_L 및 P_K : 생산요소 L 및 K의 가격

국가 전체의 토지총량은 고정되어 있으므로 토지서비스의 공급곡선은 지대에 관계없이 수직이다. 따라서 토지임대시장의 균형은 주어진 토지공급량과 토지의 수요량이 일치하는 E_0 점에서 결정되며, 시장균형지대는 R_0 가 된다.

토지는 생산요소이자 동시에 중요한 자산선택 대상이므로 토지의 수요는 다른 자산의 수익률과 재정조건(arbitrage condition)을 고려해야 한다. 토지의 매매가격인 토지가격과 토지의 임대가격인 지대 사이에는 일정한 관계가 성립한다.

[그림2-2] 전체 토지서비스 시장의 균형과 지대



자료: 박철(2002), 「토지가격의 변동요인에 관한 연구」, 서울시립대학교 대학원 박사학위논문. p.21.

시장기본가치이론의 토지가격은 아래와 같이 결정된다.

$$P_{L\ t} = \frac{R_t}{i - g} \quad (2. 2)$$

식 (2. 2)에서 볼 수 있듯이 지대흐름의 자본환원가치로서의 토지가격은 시장 기본가치 또는 이론적인 토지가격 등으로 표현된다.²²⁾

2. 한정가격 이론

1) 비시장가치의 개념

부동산에는 여러 가지 이유로 인해 ‘시장이 제한되는 부동산’과 그렇지 않은 부동산이 있다. 시장이 상대적으로 제한되는 부동산을 한정시장부동산(limited-market property) 또는 限場不動産이라 하고, 그렇지 않은 통상적인 부동산을 시장부동산(market property)이라 한다. 시장부동산에는 시장가치가 성립되지만, 한정부동산에는 비시장가치(non-market value)가 성립되는 수가 많다.²³⁾ 시장가치를 대표하는 가격이 ‘적정가격’이다. 과거에는 법률적으로 적정가격을 “당해 토지에 대하여 자유로운 거래가 이루어지는 경우, 합리적으로 성립한다고 인정되는 가격을 말한다”라고 ‘부동산 가격 공시 및 감정평가에 관한 법률’(이하 “부동산가격공시법”이라 약칭)에 정의되었으나, 2005년 3월 31일 법률 제7428호로 “적정가격이라 함은 당해 토지 및 주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우, 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말한다”라고 변경되었다. 하지만 개정된 적정가격의 개념에 금융조건에 대해서는 아무런 언급을 하고 있지 않아, 적정가격에 대하여 “적정가격이라 함은 당해 토지 및 주택에 대하여 통상적인 시장에서 ‘전형적인 금융조건으로’ 정상적인 거래가 이루어지는 경우, 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가

22) 박철(2002), 「토지가격의 변동요인에 관한 연구」, 서울시립대학교 대학원 박사학위논문. p.21.

23) 안정근a(2009), 전계서, pp.58~59.

격을 말한다”라고도 할 수 있다.²⁴⁾

시장가치를 대표하는 가격 중 ‘정상가격’이 있다. 정상가격이란 “평가대상 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 시간 거래된 후에 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자간에 통상 성립한다고 인정되는 적정가격을 말한다”라고 감정평가에 관한 규칙 제4조 제1항에서 정의하고 있다.

이러한 정상가격을 정상시가 또는 시장가격(market value)으로 사용하며, 시장가격은 구체적 시장에서 성립되는 계약가격(contract price)과 구분되는 개념이다.²⁵⁾ 또한 정상가격과 일반적인 적정가격은 그 개념이 동일한 것이 아니라, 마치 적정가격 중에서 그 개념이 보다 한정되는 특수한 상황에서의 적정가격인 것처럼 보이나, 적정가격과 정상가격은 시장가치라는 동일한 개념을 이 때까지의 법적 관행상 달리 부르고 있는 것에 지나지 않는다.²⁶⁾

공시지가는 표준지공시지가와 개별공시지가로 구성된다. 표준지공시지가란 토지이용상황이나 주변 환경 그 밖의 자연적·사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 선정한 표준지에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·평가하고, 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 공시한 토지가격이다(부동산가격공시법 제3조 참조). 또한 개별공시지가란 부동산가격공시법에 의해 국토해양부가 매년 1월 1일을 기준으로 조사·평가하여 공시하는 공시기준일 현재 관할구역안 개별토지의 단위면적당 토지가격이다(동법 제11조 참조). 결국 공시지가는 전체 토지 중 일부필지를 표준지로 선정하여 전문가인 감정평가업자에게 의뢰하여 가격을 산정하고, 나머지 토지는 표준지공시지가를 기준으로 행정관청에서 산정하는 가격이라 할 수 있다. 이러한 공시지가는 부동산가격공시법에 그 수준을 객관적으로 설정하고 있다. 즉 표준지공시지가를 공시기준일 현재의 적정가격으로 조사·평가하도록 규정하고 있다. 표준지공시지가를 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어질 경우 성립되는 가격으로 규정함으로써 법률은 정상적인 시장가격을 선택한 것으로 볼 수 있다. 또한

24) 안정근a(2009), 전계서 pp.56~58.

25) 이창석(2008), 전계서, p.465.

26) 안정근a(2009), 전계서, p.58.

표준지공시지가에 대해서 구체적으로 규정하고 있는 국토해양부훈령인 ‘표준지조사평가기준’은 일반적으로 시장성이 있는 토지는 거래사례비교법으로 평가할 것과(동훈령 제21조 제1항), 시장에서 형성되는 가격자료를 충분히 조사하여 표준지의 객관적인 시장가치로 평가할 것을(동훈령 제15조 제1항)요구하고 있다.²⁷⁾

결국 이러한 공시지가는 감칙 제4조 1항의 정상가격과 부동산공시법 제2조 제6호의 적정가격이 시장가치라는 동일한 개념을 이때까지 법적관행상 달리 부르고 있는 것에 지나지 않은 것처럼 공시지가도 모두 동일한 개념이라 할 수 있다.

한정부동산에서 성립되는 비시장가치 중 우리나라의 경우는 ‘특정가격’이 있다. 특정가격이란 ‘평가목적이나 대상물건의 성격상 정상가격 또는 정상임료로 평가함이 적정하지 아니하거나, 평가에 있어 특수한 조건이 수반되는 경우에는 그 목적·성격이나 조건에 맞는 특정 가격 또는 특정 임료로 평가액을 결정할 수 있는데, 이 경우의 가격을 말한다’. 특정가격으로 부동산가격을 구하는 경우, 자산의 재평가 및 합병시의 재평가, 공익을 위한 목적에 제공되는 물건의 평가, 공매·경매·청산·담보를 위한 평가, 기타의 평가에 있어 흔히 정상가격으로 평가하지 못할 때 그의 목적·성격·조건에 맞는 가격으로 평가될 수도 있다.²⁸⁾

일본의 평가기준에서는 비시장가치를 한정가격, 특정가격, 특수가격으로 구분하고 있다. 이 중에서 한정가격과 특정가격은 대상부동산이 시장성은 있지만 특수한 상황이나 조건 때문에 비시장가치로 평가한 것이며, 특수가격은 대상부동산의 시장성이 없기 때문에 비시장가치로 평가한 것이다.

한정가격은 부동산의 병합이나 분할로 인해 시장이 상대적으로 제한될 때에 추계된다. 특정가격은 대상부동산이 시장성은 가지고 있지만, 평가목적이나 관계법령상 정상가격의 전제조건이 충족되지 않을 때 추계한다. 특수가격은 자산재평가 등의 목적에서 공공건물, 교회, 문화재, 박물관 학교와 같이 시장성 없는 부동산의 경제적 가치를 적정하게 표시한 가격이다.²⁹⁾

27) 민태욱(2010), 「공시지가를 기준으로 하는 토지감정평가체계의 재검토」, 토지공법연구 제51집, pp.71 ~72.

28) 이창석(2008), 전거서, p.466.

2) 한정가격의 개념

한정가격이란 시장성을 갖는 부동산이지만, 대상부동산과 취득할 타부동산과 합병 또는 부동산의 일부를 취득할 때 분할 등으로 인하여 정상가격과 동일한 시장개념 하에서 형성될 수 있는 시장가치와 괴리됨으로써, 시장이 상대적으로 한정되는 경우, 취득부분이 당해 시장에서 한정되는데 근거하여 시장가치를 적정하게 표시하는 가격을 말한다.³⁰⁾

부동산시장에는 시장부동산(market property)과 한정시장부동산(limited market property)이 있으며, 시장부동산에는 시장가치가 성립되지만, 한정시장부동산에는 비시장가치가 성립되는데, 한정시장부동산에서 성립되는 비시장가치 중 하나가 한정가격이다.

3) 한정가격의 성립 사례

(1) 借地權者가 低地의 합병을 목적으로 하는 매매에 관련된 경우

借地權자가 低地를 합병하는 경우에는 이에 의해 차지권이 존재하는 토지가 완전소유권으로 복귀하게 되며, 장래 차지계약상 제한이 소멸되기 때문에 당해 토지에 증가가치가 발생하게 된다. 따라서 매수인인 차지권자는 저지를 시장개념 하에서 형성될 수 있는 시장가치 보다 높은 가격으로 매입해도 경제합리성이 있다. 따라서, 제3자가 개입할 여지가 없게 되고, 시장이 상대적으로 한정됨으로써 구하는 가격은 한정가격이 된다.

마찬가지로, 저지의 소유자가 차지권의 합병을 목적으로 하는 매매에 관련된 경우에도, 차지권이 존재하는 토지가 완전 소유권으로 복귀하게 되고, 당해 토지에 증가가치가 발생하게 되므로, 제3자가 개입할 여지가 없어져 시장이 상대적으로 한정됨으로써 구하는 가격이 한정가격이 되는 경우도 생각할 수 있다. 그러나 차지권 거래의 양태는 도시에 따라 다르며,

29) 안정근a(2009), 전계서, p.58.

30) 장희순·방경식 譯(2011), 전계서, p.89.

동일 도시 내에서도 지역에 따라 다를 수도 있다. 저지의 소유권자가 차지권의 합병을 목적으로서 매매하는 경우에도, 완전소유권으로 복귀함으로써 얻는 증가가치를 고려하여 거래되지 않고, 제3자 간 거래의 경우에도 그 거래가격에 차이가 없는 경우에는 한정가격을 구하지 않을 수도 있다.

또한 차지권중 임대인으로부터 건물의 명도를 요구받아, 임차인이 본의 아니게 퇴거함에 따라 사실상 상실하게 되는 경제적 이익 등, 임대인과 관계에서 개별적인 형태를 취해 구체적으로 나타나는 가격은, 임대인에 의한 대가 및 그 부지 등과 차지권의 합병에 기초하고, 상대적으로 한정된 시장의 가격으로 포착될 수 있기 때문에, 차지권의 거래관행이 있는 경우 없는 경우 상관없이 원칙적으로 한정가격이라 할 수 있다.

(2) 인접 부동산의 합병을 목적으로 하는 매각에 관련된 평가

어떤 토지를 인접 토지와 합병하는 경우, 합병 후의 토지가격이 합병 전의 각각 토지 가액의 합계액보다 높은 가격이 되는 수가 있다. 이것은 인접 토지를 합병하여 획지의 규모가 확대됨으로써 기여의 원칙이 작용하여 합병 전의 토지보다 합병 후의 토지 쪽이 최유효이용의 정도가 상승하여 생긴 것이다.

여기서, 어떤 토지의 소유자가 인접 토지를 합병하려는 경우, 이에 의해 합병 후의 토지가격이 합병 전 각각의 토지 가격을 합산한 가격보다 높아졌을 때, 당해 토지소유자는 그 인접 토지를 합병하여 증가가치가 발생하게 되고, 정상가격과 동일한 시장개념 하에서 형성될 수 있는 시장가치와 괴리되기 때문에 상대적으로 한정되게 된다.

예로서, A지(200㎡)의 가격이 1,400만원(1㎡ 당 7만원), B지(50㎡)의 가격이 250만원(1㎡당 5만원)으로서, 합병 후의 C지(250㎡)의 가격이 2,000만원이 되는 경우, 증가가치가 2,000만원 - (1,400만원 + 250만원) = 350만원이 된다고 가정하면, A지의 토지소유자는, B지를 1㎡당 12만원(350만원 ÷ 50㎡ + 5만원) 까지 지급하고 취득해도 재산이 맞는다.

이 경우에도 제3자에게 B지는 1㎡ 당 5만원 밖에 재산성이 없기 때문

에, A지의 토지소유자가 제시하는 가격은 시장가치와 괴리되고, B지의 시장은 A지의 토지소유자와 B지의 토지소유자로 한정되어, B지의 상한가격은 1㎡당 12만원이 되는 셈이다.

(3) 경제합리성에 반하는 부동산의 분할을 전제로 하는 매매와 관련된 경우

어떤 토지의 일부를 분할하여 취득하려는 경우에는, 잔지 이용 효율이 저하하고 감가가 발생한다. 이 같은 경우에 당해 토지 소유자는 잔지 감가분의 보상을 받을 수 없는 한, 그 토지의 일부를 분할하여 양도하려 하지 않을 것이다. 여기서 당해 토지를 분할하여 취득하려는 자는 잔지의 감가분 보상을 상승시킨 가격으로 취득하지 않을 수 없게 되고, 당해 분할된 토지의 가격은 시장가치와 괴리되어, 잔지 감가분을 보상할 수 있는 시장이 상대적으로 한정되게 된다. 이 감가분의 보상을 상승시킨 가격이 經濟 합리성에 반하는 부동산의 분할을 전제로 한 매매가격이 된다.

또한, 당해 토지를 분할하여 취득하려는 자가 인접 토지 소유자인 경우에는 동시에 사례 (2)의 인접 부동산의 합병을 목적으로 하는 매매에 관련된 경우에 해당하게 되고, 합병의 경우 가치의 증가액과 분할의 경우 가치 감가액을 감안하여 한정가격을 구할 수 있게 된다.

또, 구분지상권을 새로 설정하는 경우의 감정평가도 부동산의 분할 및 합병이 이루어지므로, 마찬가지로 구하는 가격은 한정되나, 공공사업으로써 고속도로와 철도, 궤도의 부설을 위해 구분지상권을 설정하는 경우에는 의뢰목적이 보상이기 때문에 설정지 토지 정상가격의 내역가격으로서, 구분지상권 부분의 가격을 제시할 필요가 있기 때문에 정상가격으로서 감정평가하게 된다.³¹⁾

31) 장희순·방경식 譯(2011), 전계서, pp. 89~91.

3. 한정가격의 성립조건

한정가격에 대한 정의를 기준으로 한정가격이 성립되기 위한 조건을 분석하였다.

1) 시장성을 갖는 부동산이어야 한다.

시장성을 갖는 부동산이란 시장부동산(market property)으로 시장가치(market value)가 형성되는 부동산을 의미한다. 즉, 여러 가지 이유로 인해 시장이 상대적으로 제한되지 않는 통상적인 부동산(매도자와 매수자의 진입과 이탈이 자유롭고, 매도 또는 매수결정이 가격에 영향을 미칠수 없을 정도로 그 수가 많아야 하며, 어느 정도 표준화되어 있고, 합리적이라 할 시간동안 시장에 노출되어 있으면서 마케팅노력도 적절한 상황)에 성립될 가능성이 가장 많은 매매가격(most probable sellingprice)이 형성되는 부동산이다. 예를 들어 공공택지개발지구에서 제한된 자격조건을 갖는 자만이 부동산계약을 위한 분양신청을 하는 것은 시장성을 갖는 부동산이라 하기 어렵고 일반적으로 중개업소 등을 통하여 매도자와 매수자가 상호협의를 의해 매매계약이 체결될 수 있는 부동산을 시장성을 갖는 부동산이라 할 수 있다.

2) 통상적으로 정상가격 보다 높은 가격을 형성한다.

한정가격은 취득할 타 부동산과 합병 또는 부동산의 일부를 취득할 때 분할 등으로 정상가격과 동일한 시장 개념 하에서 형성될 수 있는 시장가치와 괴리되어 가격이 정상가격보다는 높게 형성된다. 예를 들어 도시지역에서 두 개의 필지를 병합하면, 규모의 경제로 인해 병합후의 가격은 병합전 개별필지의 가격합보다 커지게 마련이다. 따라서 토지합병이라는 특수 상황에서 개별필지의 가격은 정상가격보다 커지게 되는데, 이때의 가격을 한정가격이라 한다. 상기 한정가격 성립사례에서 제시한바와 같이, 상기

인접 부동산의 합병을 목적으로 하는 매각에 관련된 평가사례의 경우 12만원의 한정가격이 되지만 모든 경우 정상가격보다 높은 것은 아니다. 가격결정권자에 따라 가격이 낮게 결정될 수도 있다.

3) 시장이 상대적으로 한정되어 있다.

‘시장에 상대적으로 한정되어 있다’라는 말의 의미는 ‘처음에는 시장성을 갖는 부동산이었지만 분할 또는 합병 등으로 인하여 거래당사자인 매도자와 매수자가 제한되고, 제3자가 개입될 여지가 없는 것’을 의미한다.

상기 예를 바탕으로 살펴보면, A지의 소유자와 B지의 소유자간 합병으로 A지의 소유자는 B지의 토지를 1㎡당 12만원까지 지불할 수 있지만, 제3자는 1㎡당 5만원 밖에 지불할 수 없어, B지의 소유자가 정상적인 거래로 계약을 체결한다면 거래당사자는 A지의 소유자와 B지의 소유자간에만 거래가 성사된다는 것이다.

4) 시장형태가 다르다.

한정가격은 어떤 부동산이 지니는 일반적인 시장형태와는 다른, 시장이 한정됨으로써 형성되는 가격이라 한다.

시장형태가 다르다는 말은 “시장에 상대적으로 제한되지 않는 시장부동산에서 매도자와 매수자의 진입과 이탈이 자유롭고, 매수결정이 가격에 영향을 미칠 정도로 그 수가 많고, 순수경쟁시장과도 상당한 거리가 있고 주어진 부동산에 대해서도 소수의 매도자와 매수자가 있을 뿐이고, 이들의 의사결정이 부동산 가격에도 영향을 미치며, 진입과 이탈이 자유롭지 않은 시장형태”라 할 수 있다.

상기 예에서 A지의 소유자가 B지의 매수 요청이 없으면 B지의 소유자가 B지를 매각 하고자 할 때는 정상가격으로 제3자에게 매각을 하여야 한다. 하지만 A지의 소유자와 B지의 소유자간에 합병이라는 법률행위를 통하여 A지의 소유자가 거래당사자가 되기 때문에 A지의 소유자는 정상가

격 보다 높은 가격으로 계약을 체결하는 것이다.

이상의 조건을 수반하여 시장이 상대적으로 제한되는 부동산을 한정시장부동산(limited market property) 또는 한장부동산이라 할 수 있으며, 계약체결된 토지매수가격을 비시장가치(non-market value) 중 한정가격이라 할 수 있다.

4. 한정가격의 가격형성요인

일반적인 가격형성요인은 일반경제사회에서 부동산활동과 가격에 영향을 주는 외적 요인인 ‘일반적요인(사회적요인, 경제적요인, 행정적요인)’과 부동산의 개별적 특성에 따라 부동산가격을 개별화·구체화시키는 내적 요인인 ‘개별적 요인’ 및 일반적요인과 자연적제요인의 결합으로 부동산의 가격형성에 영향을 미쳐 지역특성의 바탕이 되는 ‘지역요인’으로 대별할 수 있다.³²⁾

하지만 이러한 요인에 의해 결정된 부동산 가격은 시장부동산에서 형성되는 시장가치인 적정가격, 정상가격을 결정할 때 형성하는 요인이라 할 수 있다. 한정시장부동산에서 형성되는 비시장가치인 한정가격을 결정하는 요인은 일반적 요인과 차별이 된다 할 수 있다.

시장부동산(market property)의 일반적 가격형성은 일반적요인(사회적요인, 경제적요인, 행정적요인)과 개별적 요인 및 지역요인의 결합으로 가격이 형성되는데 이로 인해 나타나는 가격을 공시지가로 볼 수 있다,

하지만 한정시장부동산(limited-market property)인 경우 공시지가와 추가적인 개별요인에 의해 토지가격에 영향을 미치는 것으로 볼 수 있다. 그 추가적인 개별요인은 각 한정시장부동산의 특징에 맞는 개별요인으로 상황에 따라 많은 차이가 있다.

결국 시장부동산은 일반적 가격형성요인에 의해 공시지가로 토지가격이 설명되지만, 한정시장부동산은 공시지가와 개별요인으로 설명된다고 할 수 있다.

32) 이창석(2008), 전게서, pp.468~470.

제 3 절 매도청구권의 개념과 행사요건

1. 매도청구권의 개념

매도청구권이란 “주택건설사업계획승인을 얻은 사업주체가 해당 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지 및 건축물의 소유자에게, 그 대지 및 건축물을 시가에 따라 매도할 것을 청구할 수 있는 권리”이다.³³⁾

매도청구권은 도시 및 주거환경정비법 제39조에 의해 주택재건축사업에 동의하지 아니하는 자에 대해 매도청구권을 행사하는 것이 최초라 할 수 있으며, 현재는 주택법상 주택건설사업 승인을 득하여 사업을 하는 주택건설사업과 리모델링주택사업, 도시 및 주거환경정비법상 재건축사업 시에만 적용되는 제도이다. 주택사업승인을 득한 주택사업의 매도청구권은 주택법 제18조의 2 제1항에 근거를 두고 있고, 리모델링주택조합사업은 동법 동조 제2항에 근거를 두고 있으며, 주택재건축 사업은 도시 및 주거환경정비법 제39조에 근거를 두고 있다. 주택법과 도시 및 주거환경정비법의 매도청구권은 민법상 청구권이 아닌 권리자의 일방적인 의사표시에 의하여 법률관계의 발생·변경·소멸을 일어나게 하는 형성권이다.³⁴⁾ 또한 매도청구권은 재판에 의해 이루어지며, 매도청구권을 행사한 경우 사업자와 미동의 토지 및 건축물 소유자 간에 매매계약이 체결된 것으로 의제된다.³⁵⁾

현재 매도청구권을 행사할 수 있는 부동산개발사업에는 주택건설사업, 주택재건축사업, 리모델링사업으로 한정되어 있는데, 상기 매도청구권을 행사할 수 있는 각 사업은 그 시행에 있어 모두 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조에 의해 시행되고, 청구의 시기와 요건은 사업에 따라 다소 차이는 있지만 거의 유사하다 할 수 있으며, 구체적으로 구분소유권 및 대지사용권은 주택건설사업 또는 리모델링사업의 매도청구의 대상이

33) 주택법 제18조의 2 참조.

34) 박윤직(1998), 『민법총칙』, 서울 : 박영사, p.104.

35) 최진수(2006), 「주택재개발·재건축에 관한 법적 연구」, 연세대학교 박사학위 논문, p.93.

되는 건축물 또는 토지의 소유권과 그 밖의 권리로 본다. 각 사업의 매도 청구권을 비교 하면 아래와 같다.

[표2-1] 각 사업의 매도청구권 비교

구분	재건축사업	주택건설사업	리모델링사업
법적근거	도시및주거환경정비법 제39조	주택법 제18조의2 1항	주택법 제18조의2 2항
청구권자	조합	민간사업자	조합
청구상대방	미동의자	미계약자	미동의자
청구대상	구분소유권 및 대지사용권	토지 및 건축물 소유권	구분소유권 및 대지사용권
분양예정자	조합원과 일부 불특정인	불특정 다수인	조합원

자료:신동준·안정근(2009), 「주택건설사업 매도청구권의 실효성에 관한 연구」, 부동산연구 제19집 제2호, p.120.

매도청구권의 비교에서 가장 중요한 점은 “재건축사업·주택건설사업·리모델링사업의 각 사업을 통하여 어떤 사람들이 주택을 소유하기 위하여 매도청구권을 행사 하느냐”이다. 재건축사업과 리모델링사업은 모두 기존 소유자(조합원)가 기존 주택의 양적·질적 수준을 향상시키기 위한 성격이 강한 반면, 일반 주택건설사업은 불특정 다수의 무주택자 또는 유주택자에게 주택을 공급하는 것으로, 재건축사업과 리모델링사업에서 매도청구권을 행사하는 것은 결국 기존소유자가 본인들 주택의 양적·질적 수준을 향상시키기 위해 미동의자를 대상으로 매도청구권을 행사하는 것으로서, 일반 주택건설사업은 민간사업자가 불특정 다수의 무주택자 또는 유주택자에게 주택을 공급하는 과정에서 토지가격의 안정을 통한 주택가격의 안정을 위하여 매도청구권을 행사하는 것인 만큼 매도청구권의 행사에 대한 개념에 커다란 차이가 있음을 알 수 있다.

주택건설사업을 위한 매도청구권이 “토지가격의 안정과 주택가격의 안정”이라는 목표로 도입된 제도인 만큼 매도청구권 행사로 사업주체가 사업이익에 도움이 된다는 관점보다는 불특정 다수인인 분양예정자의 분양

가격에 대한 부담을 줄여주는 것이 더 중요하다는 관점에서, 다른 사업의 매도청구권 행사와는 중요한 차이점을 가진다. 참고로 도시 및 주거환경정비법 제40조는 정비사업의 시행을 위한 정비구역 안의 토지 등을 수용 또는 사용에 있어서 ‘공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률’에 준용한다고 하고 있어 주택법과 대조적인 모습을 보이고 있다

2. 매도청구권의 행사요건

주택건설업자가 매도청구권을 행사하기 위해서는, 주택건설대지의 80% 이상에 대한 소유권 등 권원을 확보하고, 주택건설사업승인을 득하여야 하며, 매수 상대방과 3개월 이상 사전협의를 있어야 한다.³⁶⁾

[표2-2] 소유권 또는 사용권한 확보상태와 매도청구권 행사 여부

소유권 또는 사용권한 확보상태	보유기간	매도청구 가능 여부
95% 이상 확보	보유기간 상관없음	매도청구 가능
80% 이상 확보	지구단위결정고시일 당시 10년 이상 보유	매도청구 불가능
80% 이상 확보	지구단위결정고시일 당시 10년 이내 보유	매도청구 가능

자료 : 윤혁경(2009), 『주택법/도시및 주거환경정비법 해설』, 서울 : 교문당, p.139.

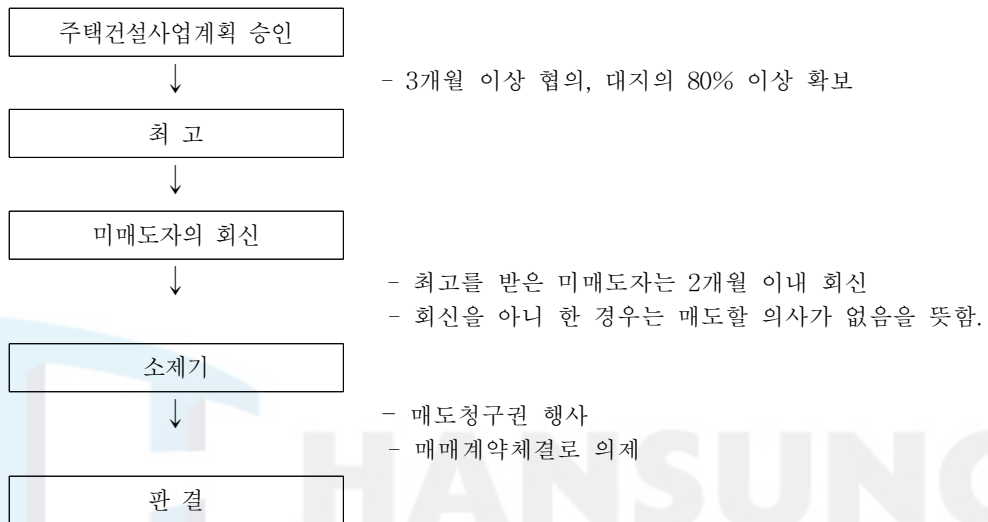
부동산개발사업을 진행하기 위해 매도청구권을 행사하기 위해서는, 소유권 또는 사용권한 확보상태가 80%이상인 경우에 지구단위결정고시일 당시 10년 이내 보유한 자에 대하여 행사할 수 있지만, 10년 이상 보유한 토지소유자에게는 행사할 수 없으며, 95%이상 소유권 또는 사용권한을 확보한 상태에서는 보유기간에 상관없이 매도청구권을 행사할 수 있다.

상기요건이 충족되면, 주택건설사업계획승인을 득한 민간주택건설사업자는 미매도자에게 시가에 따라 매도할 것을 서면으로 최고하여야 한다.

36) 윤혁경(2009), 『주택법/도시및주거환경정비법 해설』, 서울 : 교문당, p.139.

최고를 받은 대지(건축물 포함)의 소유자는 최고서 수령일로부터 2월 이내에 최고에 대한 회답을 하여야 하며, 회답을 하지 아니한 경우에는 매도의사가 없음을 뜻하는 회답으로 인정할 수 있다.³⁷⁾

[그림2-3] 매도청구권의 행사절차



사업주체는 미매도자로 부터 매도의사가 없음을 뜻하는 회답을 받거나 아무런 회답이 없는 경우, 2개월의 기간 만료일로부터 2개월 이내에 미동의 소유자를 대상으로 매도청구소송을 할 수 있다³⁸⁾. 위 매도청구소송을 제기해야 하는 2개월의 행사기간은 제척기간이다.³⁹⁾

이러한 매도청구권은 권리자의 일방적인 의사표시에 의하여 법률관계의 발생·변경·소멸을 일어나게 하는 형성권⁴⁰⁾으로 매매계약 성립이 의제되는 것이고, 매매계약이 성립되는 시점은 매도청구권의 의사표시가 도달한 날이 되는 것으로, 재판상 이를 행사할 경우에는 매도청구의 의사표시가 포함된 소장 또는 준비서면 부분의 송달일이 매매계약이 성립일이 된다.

37) ‘집합건물소유 및 관리에 관한 법률’ 제48조

38) 이범상(2004), 『건설관련소송실무』, 서울 : 법률문화원, p.462.

39) 최진수(2006), 전계논문, p.96.

40) 광윤직(1998), 전계서, p.104.

제 4 절 선행연구 검토

1. 선행연구의 유형

부동산개발사업을 위하여 토지계약을 체결한 토지계약서가 본 연구의 기초자료이며, 토지계약서상의 토지가격 분석이 본 연구의 주요 목적인바 선행연구는 부동산개발사업에 관한 연구와 토지가격에 관한 연구로 구분하여 분석하였다. 토지계약과 관련된 연구는 법률적 접근이기 때문에 본 연구의 분석에서는 제외하였다.

선행연구는 최근, 부동산개발사업의 전반적인 현황과 흐름 등 부동산개발사업과 관련된 폭넓은 연구들을 분석하였다. 선행연구에서 토지가격과 관련된 연구는 종속변수인 토지가격에 영향을 미치는 정책, 관련법령, 환경 등에 대한 연구가 주를 이룬다.

1) 부동산개발사업에 관한 연구

박진학(2005)은 복잡다기하고 다양한 분야에 걸쳐 방대하게 존재하고 있는 부동산개발법제를 알기 쉬운 구조로 재구성하고 이를 통하여 관련 법률에서 규정하고 있는 개별적 부동산개발사업 실현에 관련 법률이 어떻게 적용되어 운용되는가를 분석하였다.⁴¹⁾

김민형(2007)은 부동산개발사업 시 각 사업단계별로 내재된 리스크가 무엇인지를 분석하고 효과적으로 관리할 수 있는 방안을 모색하였다. 동 연구는 설문조사를 바탕으로 하였는데, 개별 리스크 요인들을 유형별로 구분한 결과, 사업사전 평가 단계에서 가장 큰 영향을 미치는 리스크 유형은 시장 환경 리스크로 나타났고, 개발 전 단계에서는 자금조달 리스크, 개발 단계에서는 공사중단 리스크로 보고 하였다.⁴²⁾

41) 박진학(2005), 「부동산개발법제의 체계화와 운용에 관한 연구」, 강원대학교 대학원, 박사학위논문.

42) 김민형(2007), 「부동산개발사업의 리스크 요인 분석」, 『주택도시연구 제92호』.주택도시연구원, pp.50~67.

김형원(2009)은 우리나라 부동산개발업체의 수익성의 원인과 결정요인을 규명하였는데, 분석을 위해 2007년 98개 부동산개발업체의 감사보고서 자료를 전수조사 하였다. 종속변수를 자기자본수익률로 하고 독립변수를 유동비율, 부채비율, 매출액증가율, 총자산회전율, 기업규모로 하여 회귀분석을 하였다. 분석결과 부동산개발업체의 수익성으로 대변되는 자기자본순이익율에 영향을 미치는 요인은 각각 매출액증가율과 부채비율 순으로 나타났다으며, 부동산개발전문업체의 수익성으로 대변되는 자기자본이익율에 영향을 미치는 요인은 매출액증가율로 나타났고, 부동산건설중심업체의 수익성으로 대변되는 자기자본순이익율에 영향을 미치는 요인은 부채비율로 나타났다.⁴³⁾

정운(2009)은 부동산개발과정에서 시장분석의 역할에 관한 연구를 통하여 부동산시장분석 과정에서 분석을 위한 기초자료의 수집과정, 분석방법의 적용과정, 결론을 위한 가설설정의 적절성, 분석가와 의뢰자간의 의사소통 등의 문제점이 지속적으로 나타나고 있어서 부동산시장분석의 신뢰도를 저하시키고 있음을 지적하며, 이를 해결하기 위해서 우선적으로 학문적인 체계정립과 이에 따른 전문 인력의 지속적 양성의 추진을 주장하였다.⁴⁴⁾

김재태(2010)는 개발사업을 진행하는 과정에 시행사와 시공사간의 관계요인이 성과에 어떻게 영향을 미치는지를 설문조사하여 분석을 하였는데, 관계요인에는 친밀과 기회주의 및 자산특유성을, 매개변수에는 신뢰와 몰입, 결과변수에는 성과를 넣어 구조방정식모형의 경로분석을 하였다. 분석결과 시행사와 시공사는 각자 인적, 물적 시스템을 구비하여 서로 적합한 정보를 제공하며 편의를 도모해주고, 원활한 소통 속에 긴밀한 관계를 유지하여 신뢰를 구축하고, 각종 사안에 솔직한 대응으로 업무를 수행하면, 보다 효율적인 거래관계의 구조화가 형성되어 성과를 제고할 수 있는 것으로 나타났다.⁴⁵⁾

43) 김형원(2009), 「부동산개발업체의 수익성 결정요인 분석」, 강남대학교 대학원, 박사학위논문

44) 정운(2009), 「부동산 개발과정에서 시장분석의 역할에 관한연구」, 『대한부동산학회지 제27권 제1호 통권 제28호』, 대한부동산학회, pp.237~249.

45) 김재태(2010), 「부동산개발사업 참여자간 관계구조에 관한 연구」, 건국대학교 대학원, 박

이상의 부동산개발사업과 관련된 선행연구는 대부분 부동산개발사업에 있어서 경영, 현황, 관계구조, 리스크와 개발사업의 학문적 체계 및 법률적 체계에 관련된 연구들임을 알 수 있다.

2) 토지가격에 관한 연구

Troy(2001)는 캘리포니아에서 시행된 자연재해규모 공개법이 토지가격 형성 및 캘리포니아 지역 주민들의 재산에 어떠한 영향을 미치는지를 분석하였다. 1998년 캘리포니아에서는 Natural Hazard Disclosure Law를 발효하여 홍수, 산불, 지진 등의 자연재해 발생률과 그 피해 정도에 대해 공개하는 법을 통과시켰다. 이 법에 따라 지역의 자연재해 발생률과 그 피해 정도의 수치가 공개되었는데, 이 정보가 공개되자 이 지역 주민들의 재산 및 토지가격 등이 약 2.5% 감소한 것으로 나타났다. 특히 주요 화재가 발생한 지역의 경우에 토지가격이 17% 가량 감소하는 결과가 나타났다.⁴⁶⁾

박철(2002)은 서울지역을 대상으로 해당지역의 토지가격과 거시경제변수들간의 다양한 분석을 통하여 서울지역 토지가격 변동요인을 분석하였다.⁴⁷⁾

Saita(2003)의 연구에서도 용도지역에 따른 토지가격의 지역차이가 어떻게 나타나는지를 분석하였다. 분석결과 기준범주인 비도시지역에 비하여 상업지역은 약 47%, 주거지역은 약 37%, 공업지역은 약 22% 수준으로 지가가 높은 것으로 나타났다.⁴⁸⁾

Schuetz(2006)는 토지를 중심으로 정부의 토지이용정책에 따른 토지가격을 분석하였다. 종합적으로 정부에서 시행한 각종 규제 정책이나 완화

사학위논문

46) A. R Troy, "Natural hazard policy and the land market : An assessment of the effects of the California Natural Hazard Disclosure Law," University of California, Berkeley, 2001, pp.36~46.

47) 박철(2002), 「토지가격의 변동요인에 관한 연구-서울지역 토지가격을 중심으로-」, 서울시립대학교 대학원, 박사학위논문.

48) Y. Saita, "Land prices in the Tokyo metropolitan area: a hedonic analysis of judicial auction prices," Bank of Japan working paper series, No.03-E-4, Bank of Japan, 2003, pp.17~34.

정책, 그리고 금융서비스의 활발한 시행 등으로 인하여 토지가격이 결정되었다는 것을 몇 개 도시의 사례를 통하여 나타냈다.⁴⁹⁾

민웅기(2007)는 전주시를 대상으로 필지별 토지특성자료를 이용하여 도시공간 구조변화를 분석하고, 시기별로 지가에 영향을 미치는 토지특성에 대하여 분석을 하였다.⁵⁰⁾

심재현(2009)은 현행 산업시설용지 공급가격 산정방식 불합리성을 지양하기 위한 방안으로 입지특성에 근거한 산업시설용지 공급가격의 차등적 산정모형을 인공신경망(Artificial Neural Network) 및 SVR(Support Vector Regression) 기법을 이용하여 구축하였다.⁵¹⁾

노태욱·강창덕(2009)은 서울 강북지역 14개 구를 대상으로 최근 급부상하는 토지이용 복합화를 계량화하고, 토지개발특성, 교통, 사회경제적 특성 등을 모형화하여 주거용 토지가격에 대한 영향을 규명하였다.⁵²⁾

Jinhua(2011)는 중국 통촨지역의 토지의 집약적 사용과 특정목적의 개발 지정이 토지가격과 가지는 연관성을 분석하였다. 연구결과 토지의 이용강도와 토지가격 사이에는 밀접한 관계를 가지고, 토지의 이용에 있어서 집약적인 사용과 특정목적에 의하여 강도 높게 사용될 경우에 토지가격 또한 급격히 증가한다고 보았다. 반대로 토지의 가격이 다른 요인에 의하여 먼저 상승할 경우에도 토지의 집약적 사용도가 증가한다고 하였다.⁵³⁾

2. 선행연구의 분석변수

선행연구에서 분석된 토지가격 관련 변수를 일반적 가격형성요인에 의한 변수와 거시적 경제변수로 구분하여 살펴보았다.

49) J. Schuetz, "Land, money and politics : Essays on government intervention in housing markets," Harvard University DAI-A 67/05 , 2006, p.1841.

50) 민웅기(2007), 「지가변동에 따른 도시공간구조 분석」, 전주대학교 대학원, 박사학위논문.

51) 심재현(2009), 「입지특성을 고려한 토지가격의 차등적 산정」, 부산대학교 대학원, 박사학위논문.

52) 노태욱·강창덕(2009), 「도시환경이 주거용 토지가격에 미치는 영향에 관한 연구 - 서울시 강북지역을 중심으로-」, 부동산학연구 제15집 제1호, pp.81~101.

53) W. Jinhua, "Study on the Relationship between Land Price and Land Intensive Use in Tongchuan Development Zone," *Journal of Anhui Agricultural Sciences*, Vol.39 No.8, 2011.

1) 일반적 가격형성요인 변수

Marcelo(2004)는 1985~1999년 동안에 농지의 토지가격에 영향을 미치는 요인에 대해 연구하였다. 분석에 사용된 토지가격의 기준은 카운티 평균 농지가격을 기준으로 삼았다. 연구에서는 농지가격이 부동산관련 금융서비스 조건과 연관이 있는지, 농지가격과 관련한 부동산시장에 영향을 받는지, 그리고 농지와 관련한 생산성 및 경제성과 연관이 있는지를 분석하였다. 분석결과 부채와 자산비율을 비교하여 소비자들의 부채의 비율이 높을 경우, 금융서비스를 이용하는 경우가 증가하게 되는데, 이 때 농지가격의 경우는 감소하게 된다는 결과를 얻었다. 이러한 결과는 장·단기적 재정상태가 농지가격과 연관이 있음을 보여주는 것이다. 또한 농지의 규모에 따라 매물로 나오게 되는 숫자가 많을수록 농지의 가격은 감소하게 되고, 적을수록 농지가격이 증가하게 되어, 부동산시장의 규모가 농지가격을 결정하게 되는 주요 요인으로 적용되고 있다고 보고하였다. 마지막으로 같은 조건의 농지일 경우에 소비자의 재정적 조건에 의하여 가격결정이 된다고 하였다. 즉, 생산성과 부동산시장의 동향보다는 농지를 소비할 소비자의 재정적 상태가 결정적인 요인으로, 부채의 비율이나 자산의 비율이 농지가격에 큰 영향을 미친다는 것을 역설하고 있다.⁵⁴⁾

허장식·김호철(2007)은 권역별 골프장용지의 가격형성요인에 관한 분석을 하였다. 종속변수는 공시지가를 사용하였고, 독립변수는 점면도로, 거리인구지수, 수도권입지여부, 용도지역, 지세, 고저차, 등록면적, 홀당 개발지면적, 개발지 비율, 코스 전장, 숙박시설 유무, 부대시설 유무, 대중골프장 병설 여부, 내장객수, 회원그린피, 비회원그린피, 연간 매출액, 개장 후 경과연수, 회원제 여부로 정하고 헤도닉가격함수를 이용한 다중회귀분석을 하였다. 분석결과 수도권골프장에서는 거리인구지수, 개발지비율, 비회원그린피, 연간 매출액 등이 중요한 요인으로 나타났고, 비수도권 골프장에서는 거리인구지수, 용도지역, 코스전장, 부대시설 유무, 비회원 그린피가 중

54) C. M Ciappa, "Farmland price discounts and farm capital structure(Illinois)," University of Illinois at Urbana-Champaign, 2004, pp.32~43.

요한 가격형성요인으로 나타났다. 거리인구지수는 두 권역에서 공통적으로 1% 유의수준에서 유의하게 나타났다. 이는 거리인구지수가 배후지의 크기를 적절하게 표현하고 있음을 입증하는 것이다. 거리인구지수는 비수도권보다 수도권에서 더 크게 영향을 주고 있었다. 또한 비회원 그린피도 수도권이나 비수도권에서 모두 유의하게 나타났고 가격형성요인의 영향력에서도 중요하게 작용하고 있었다.⁵⁵⁾

조운제(2009)는 고속철도역 개통이 주변지역 지가에 영향을 주는 정도와 시기를 분석하였는데, 분석결과 지가변화율 상승에 미치는 영향은 고속철도역 개통보다는 주변지역 개발이 더 크며, 신설역과 중소도시 및 군지역에 위치한 고속철도역은 기존역 및 대도시에 위치한 역보다 지가변화율 상승률이 더 높았다. 구체적으로 보면 2004년 개통된 신설역은 역세권 개발예정 지구지정 및 승인·고시 시점에, 2010년 개통예정인 신설역은 신설역 확정발표 및 위치확정 시점에 지가변화율이 상승하며, 2004년 개통된 기존 역 중 대전역은 고속철도역 개통 시점에 지가변화율이 상승하였으나 동대구역은 특별한 영향 요인을 찾을 수 없음을 확인할 수 있었다.⁵⁶⁾

Andersson, Shyr and Fu(2010)는 고속철도 접근성이 대남 남부지역의 주택가격에 미치는 영향 분석에서, 용도지역 변수를 포함하였는데, 분석결과 상업지역과 주거지역의 주택가격은 기타지역에 비하여 각각 약 37~38%, 22~28% 높은 가격으로 나타났다. 대만의 경우 용도지역에 따른 규제가 심하지 않은 편이기 때문에 상업지역에서는 건물을 주로 상업용으로 활용하면서 고층부를 주거용으로 활용하는 형태를 지니고 있고, 주거지역에서는 아파트나 연립주택의 1~2층을 상업용으로 활용하는 형태가 많이 나타나 상업용으로서의 활용이 가장 높은 상업지역의 부동산 토지 가격이 가장 높다고 보고하였다.⁵⁷⁾

신우진·문소연(2010)은 온천지 가격형성요인에이 대하여 연구하였다.

55) 허장식·김호철(2007), 「권역별 골프장용지의 가격형성요인에 관한 분석」, 감정평가연구 제17집 제2호, pp.73~94.

56) 조운제(2009), 「경부고속철도(KTX)역 개통에 따른 주변지역의 지가변화 분석」, 한국부동산 연구원.

57) D. E Andersson, O. Shyr, and J. Fu, "Does high-speed rail accessibility influence residential property prices?," *Journal of transport geography* 18, 2010, pp.166~174.

종속변수로 개별공시지가를 사용하였고, 독립변수는 지역요인 변수 22개, 개별요인 변수 7개, 표준지공시지가 변수 총30개를 독립변수로 하여 헤도닉가격함수를 이용한 다중회귀분석을 하였다. 분석결과 지역요인 4개(은도, 용출량, 수변, 골프장)와 2개의 개별요인(필지면적, 고저)이 5% 유의수준에서 통계적으로 유의한 것으로 나타났다.⁵⁸⁾

노태욱·강창덕(2010)은 직장접근성을 사용하여 주거용과 상업용 토지가격에 미치는 효과를 분석하였다. 독립변수로는 직장접근성, 인구밀도, 고용밀도, 토지개발특성, 토지이용 이었으며, 종속변수는 공시지가였다. 분석결과 직장 접근성이 2007년 인근 지역의 주거용 및 상업용 토지가격을 높인 것을 확인 하였으며, 공간적 측면에서 상업용 토지보다 주거용 토지가격에 광범위한 영향을 미친 것으로 나타났는데, 상업용 토지가격은 특정 구를 중심으로 한 국지적 프리미엄 효과가 나타난다고 보고하였다.⁵⁹⁾

조주현·최경관(2011)은 공동주택가격과 용적률 등이 공동주택부지의 가격형성요인으로서 해당부지가격에 미치는 영향을 2단계 최소자승법(2SLS)을 이용하여 실증적으로 추정한 후 분석하였다. 분석결과 공동주택부지 가격에 대한 공동주택가격 및 현재 용적률을 설명변수로서 유의하였으며, 모두 (+)의 효과를 나타냈다. 구체적으로 공동주택가격 1% 변화는 공동주택부지가격을 약 1.15% 증가시키고, 용적률 1% 증가는 공동주택부지가격을 약 0.589% 정도 증가시키는 것으로 나타났다.⁶⁰⁾

58) 신우진·문소연, 「은천지 가격형성요인에 관한 연구」, 한국부동산연구원 2010-01.

59) 노태욱·강창덕(2010), 「직장 접근성의 토지가격 효과에 관한 실증 연구」, 부동산학연구 제16집 제2호, pp.21~38.

60) 조주현, 최경관(2011), 「공동주택부지 가격형성요인에 관한 연구」, 부동산연구 제21집 제3호.

[표2-3] 선행연구의 분석변수

연구자	대상지역	연구목적	종속변수	독립변수	연구방법
민용기 (2007)	전주시	필지별 토지 특성자 료를 이용하여 도시 공간 구조변화를 분 석	공시지가	지목, 용도지역, 토지특성 (계획시설, 토지용도, 토 지고저, 토지형상, 도로접 면, 유해시설)	헤도닉가격합 수(선형, 준 로그, 역준로 그, 이중로그)
허장식 김호철 (2007)	권역별 골프장 용지	골프장 용지의 가격 형성요인에 관한 분석	공시지가	접면도로, 거리인구지수, 수도권입지여부, 용도지 역, 지세, 고저차, 등록면 적, 홀당 개발지 면적, 개 발지비율, 코스전장, 숙박 시설 유무, 부대시설 유 무, 대중골프장 병설여부, 내장객수, 회원그린피, 비 회원그린피, 연가매출액, 개장후 경과연수, 회원제 여부	헤도닉가격합 수를 이용한 다중회귀분석
심재현 (2009)	산업 시설 용지	입지특성에 근거한 산업시설용지 공급 가격의 차등적 산정 모형 제시	실거래가	산업시설용지 수요, 배후 지 노동력, 제조업부가가 치, 단지면적, 고속도로거 리, 철도거리, 항만거리, 주변토지이용, 용도지역, 경사도, 고도, 개별공시지 가,	인공신경망
신우진 문소연 (2010)	온천지	온천지 가격형성요 인이 무엇인지에 대 한 분석	공시지가	토지이용상황, 용도지역, 도로접면, 형상, 고속철도 역와의 직선거리	회귀분석
강창덕 노태욱 (2010)	서울 강북지역	직장접근성을 측정 하여 그 변화가 주 거용과 상업용 토지 가격에 미치는 효과 분석	공시지가	온도, 용출량, 수변, 골프 장의 지역요인 18개, 필지 면적, 고저의 개별요인 5 개	회귀분석
최경관 조주현 (2011)	서울	공동주택부지 가격 형성요인 분석	공시지가 아파트가 격 (실 거 래가)	지역, 층수, 세대별면적, 토지 면적, 용적률, 고저, 형상, 경 관변수, 주차대수, 지하층거 리, 세대수, 브랜드	2단계 최소자 승법(2SLS)

이상의 분석을 보면 모두 회귀분석을 사용하였고, 이 외에도 [표2-4]와 같이 많은 연구가 회귀분석을 사용했다.

[표2-4] 헤도닉 모형을 이용한 지가관련 주요 국내연구

연구자	대상지역	연구목적	사용변수	함수형태
채미옥 (1997)	서울	지가분포에 영향을 미치는 요인과 지가결정요인의 지 가영향력 분석	도심거리, 부심거리, 용도지역, 토 지용도, 도로조건, 토지고저, 토지 형상, 학군, 방향성	이중로그
이용범 윤광배 (1998)	전국 의 임지	임지의 권역별 지가평가모 형추정과 지가형성요인	도심거리, 토지면적, 지목, 용도지 역 및 지구, 토지이용상황, 주위환 경, 교통사정, 지형지세, 간선도로, 도로접면	선형함수, 준로그, 이중로그
최내영 이명호 (2000)	서울	지가를 구성하는 요인들의 내재적 가치추정	도심거리, 부도심거리, 고용접근성, 학군, 주위산, 자연공원, 그린벨트 와의 거리 등	선형함수, 준로그, 이중로그
안혜진 이성호 (2002)	부산중구, 동구, 진구	부산시 도심일대 지가형성 요인에 의한 영향력과 지 가 분포특성	도심거리, 용도지역, 토지이용, 접 면도로, 고저, 형성	이중로그
전문택 민규식 (2008)	군산시	1998년, 2003년, 2008년의 3 개 연도간 지가형성요인의 변화	용도지역, 면적, 고저, 형상, 도로 접면, 지목, 토지이용상황	이중로그

자료: 조운제(2009), 「정부고속철도역 개통에 따른 주변지역의 지가변화분석」, 한국부동산연구원, p.11.에서 인용한 자료를 수정한 것임.

2) 거시적 경제변수

Scott(1987)은 주식 및 농지가격이 시장기본가치로 결정되는지 검증하였다. 검증을 위하여 주식의 경우에는 배당금을 이용하였으며, 농지가격의 경우에는 임대료를 이용하여 시장기본가치를 구한 후에 이를 실제가격과 비교하였다. 검증결과 주식가격과 농지가격이 시장기본가치에 의하여 결정되지 않는다는 것이 나타났다.⁶¹⁾

61) L. O Scott, "Do Prices Reflect Market Fundamentals in Real Estate Markets?," *The*

손재영(1993)은 지가와 거시경제변수간의 인과관계에 관한 실증분석을 하였다. 실증분석 결과 지가상승의 원인을 제공하는 것은 통화량과 민간 건설 활동, 그리고 주가지수의 변화에 국한된다고 하였다.⁶²⁾

Edelstein & Paul(1997)는 거시적 경제변수를 기준으로 토지시장의 지가 형성에 영향을 미치는 변수가 무엇인지를 분석하였다. 연구에 사용된 변수는 기업경기조사, 소비자신뢰지수, 소비자물가지수, 주가지수, 장기국채금리, 단기금리였다. 분석결과 현금보유, 은행대출 등이 지가변동의 원인으로 나타났으며, 주식시장의 변동이 부동산시장에 영향을 주었지만, 반대의 경우는 성립하지 않았다.⁶³⁾

김용구(2003)는 토지정책에 따라 토지가격과 거래량의 변동을 살펴보고 변수간의 상관관계 및 동태적 반응분석을 통하여 거시경제 변수들이 토지가격과 거래량에 미치는 영향을 분석하였다. 분석결과 거시경제지표 중에서 토지가격에 정(+)의 영향을 미치는 변수는 총대출금, 민간소비, 건설투자 등이며 이들 요인 중에서 가장 큰 영향을 미치는 변수는 민간소비였다. 토지가격에 음(-)의 영향을 미치는 요인은 경제활동 참가율 이었다. 또한 토지거래량과 통계적으로 정(+)의 영향관계에 놓인 변수들은 최종소비지출, 총대출금, 금리(국고채 10년), 소비자물가 총지수, 충유동성, 투자(건축 허가면적), 국내총생산, 가요외환 보유액 등이고 이들 요인 중에서 가장 큰 영향을 미치는 변수는 금리(국고채 10년)였다. 반면에 토지거래량과 음(-)의 영향관계에 놓은 변수들은 국채수익률, 회사채 수익률, 금리, 공공서비스 등이며, 이들 요인 중에서 가장 큰 영향을 미치는 변수는 국채수익률로 나타났다. 한편 토지가격과 거래량에 동시에 영향을 미치는 변수는 총대출금 이었으며, 따라서 토지가격을 안정시키기 위해서는 국고채 금리를 인상시키고 총대출금을 줄여야 한다고 강조하였다.⁶⁴⁾

Journal of Real Estate Finance and Exonomics 3. 1990, pp.5~23.

62) 손재영(1993), 「지가와 거시경제변수간의 인과관계에 관한 실증분석」, 한국개발연구원 연구논문집 93-02, pp.21~45.

63) R. H Edelstein and J. M Paul, "Are Japaness and Prices Based on Expectation : A Forecasting Model Approach," University of California at Berkeley, Hass School of Business.1997

64) 김용구(2003), 「토지정책이 토지의 가격과 거래량에 미치는 영향에 관한 연구」, 단국대학교 대학원, 박사학위논문.

Bloch(2007)는 일본의 토지가격 거품 현상과 관련하여 정부의 토지가격 정책과 함께 시장에서의 거시적 경제요인이 토지가격에 어떠한 영향을 미치는지에 대하여 연구를 하였다. 정부는 대출지연 정책과 함께 토지거래에 세금을 증가시키는 방안을 적용하여 대출 이자에 대한 부담을 줄이는 한편 토지거래량을 줄여서 토지의 가격을 안정시키려고 하였다. 이러한 연구는 비록 토지가격에 있어서 후속적 조치이긴 하지만 정부의 정책으로 인하여 토지가격이 조정되었다는 것을 사례를 통해 보여주는 연구라 할 수 있다.⁶⁵⁾

최차순(2010)은 VAR모형을 이용하여 토지가격을 예측하는 모형에 관하여 연구하였는데, VAR모형의 충격반응분석 결과, 토지가격은 회사채수익률에 대해서는 음(-)의 반응을 보이고, 실질 GDP 성장률에 대해서는 양(+)의 반응을 보이는 것으로 나타났다. 분산분해분석의 결과에서도 1기까지는 예측하지 못한 토지가격 자체변동률에 의해서 97.4%로 설명하는 것으로 나타났고, 2기부터는 회사채수익률 변동에 의해 8.43%로 설명되어 토지가격이 시장기본요인에 의해 움직이는 것으로 나타났다. 그러나 IMF 전후의 토지가격 결정요인들의 설명력이나 반응도를 분석한 결과에 따르면 회사채수익률이나, 실질GDP성장률 등 거시경제변수 보다 토지시장자체의 예측하지 못한 충격에 더 높게 반응하는 것으로 나타나 시장기본요인의 중요성이 약화되었다는 사실을 보여주었다.⁶⁶⁾

65) J. A Bloch, "Interests great and petty : Japan's non performing loans debates," The University of Texas at Austin Government .2007.

66) 최차순(2010), 「 토지가격 예측모형에 관한 연구 」, 부동산학보 제41집, pp.289~303.

[표2-5] 거시적 경제변수를 이용한 지가관련 선행연구

연구자	대상지역	연구목적	종속변수	독립변수	연구방법
손재영 (1993)	전국	지가상승의 원인과 결과로서 고려되는 각 변수가 어떻게 영향을 주고 있는 지 실증분석	지가지수	통화량, GNP,GDP,물가지수, 사채시장이자율, 주가지수, 건설업실질생산액, 민간건 설	Granger causality.
박 철 (2002)	서울	서울지역토지가격 과 거시경제변수간 의 상관관계, 인과 관계, 충격반응 및 분산분해분석, 다 중회귀분석을 통하 여 토지가격 변동 요인 분석	지가변동 률	총유동성, 소비자불가, 경제 성장을, 주가지수, 실질이자 율, 건축허가면적, 시장평균 환율, 고정자본	상관관계 등
김용구 (2003)	전국	거시경제 변수들이 토지가격과 거래량 에 미치는 영향에 대해서 분석	한국토지 공사에서 조 사 한 토지가격 과 거래 량	총유동성, 국채수익률, 회사 채수익률, 총대출금, 주택자 금, 금리,경상수지, 소비자 물가총지수, 공공서비스	AR 모 형 을 이용 한 시계 열분석
최차순 (2010)	전국	토지가격 예측모형 연구	지가변동 률	실질GDP, 총유동성, 회사채 수익률, 건축허가면적, 소비 자물가지수, 종합주가지수, 환율	인 과 관 계, 충격 반응, 분 산분해분 석

이 이외에도 거시적 경제변수를 통하여 토지가격과 관련된 다양한 연구가 있는데 이들을 정리하면 아래와 같다.

[표2-6] 거시적 경제변수를 이용한 지가관련 연구

연구자	분석자료 및 연구방법
김영표	지가지수, 국민총생산, 소비자물가지수, 총통화량지수, 주가지수 등의 1974~1988년

정문섭 (1989)	간 자료(회귀분석)
서승환 김경환 유진방 (1991)	서울지역 지가지수, 전세 및 토지가격의 월세평가지수, 주택전세가격지수, 주택매매 가격지수, 주택투자 및 건설부분 Deflator, 물가지수 등 1980~1990까지의 분기자료 (회귀분석, Granger causality: 지가상승→물가상승→주택가격상승)
정창영 (1991)	지가변동률, 사채이자율, 통화증가율, 실질국민소득, 건축허가면적(인과관계분석: 분 석자료 모두 토지가격 변동에 유의적인 영향)
박원암 (1993)	전국지가평균, 총통화, 실질GNP(회귀분석: 토지가격을 실질금리, 성장률 등의 시장 기본가치의 변화로 설명 할 수 있음)
서승환 (1993)	주택가격, 지가변동율, 소비자물가지수변화율, 인플레이션율, 광공업임금상승율, 주가 지수변화율 등 1982~1992의 분기 자료(회귀분석)
서승환 (1994)	지가변동률, 총통화증가율, 주가상승률, 건축허가면적성장률, 물가변동률(Granger causality: 통화량, 주가, 물가등이 지가변동에 영향)
조재환 (1996)	M0, M3연말잔액, CPI, PPI, 1년이상 2년미만 시중은행정기예금금리와 잔존기간 5년 이내 보증부사채 단순평균수익율, 주가, 국내총생산, 1990~1995 분기자료(Granger causality: 통화량, 이자율, 소비자물가 등이 도시지역 지가변동에 유의적으로 설명)
이용만 (1998)	실질수익률(회사채수익률-물가상승률), 실질GDP증가율, 실질통화증가율(M2/물가지 수), 실질지가지수증가율 등 1973~1997 분기자료(Granger causality, VAR모형: 실 질통화증가율→실질GDP증가율→실질지가지수증가율)
강원철 김복순 (1997)	M3, 물가, 실질이자율, 주가, 대US달러 환율, 건축허가면적, 실질수익률, 추계인구, 국내총생산 등 1987 1/4~1997 3/4분기자료(Granger causality : 이자율, 1인당GNP, 회사채수익률 등이 지가변동에 영향)
정희남 김창현 (1997)	지가변동률, M2증가율, CPI, PPI변동률, GNP 디플레이터 변동률, 실질GNP성장률, 건축허가면적변동률, 기계수주액변동률, 주가변동률 등 1975~1996년간 자료 (Granger causality : 실질GNP, 소비자물가, 건축활동, 기계설비투자, 대체자산수익 율 순으로 지가변동에 영향)
김태형 (1990)	총통화, 어음부도율, 경상수지, GNP성장률 등 1987~1996년까지의 분기자료(요인분 석과 정준상관분석: 지가결정요인은 지역규모별로 상이함)
서승환 김갑성 (1999)	실질GDP성장률, 주가변화율, 금리변화율, 일반물가상승률, 광공업임금변화율, 총유동 성변화율, 건축허가면적변화율 등 1983~1998 분기자료(Granger causality : 주가와 실질GDP가 지가변동에 영향)
건설교 통부 (2000)	총통화, 소비자물가, 생산자물가, GNP디플레이터, 실질GNP성장률, 건축허가면적, 기 계수주액, 주가, 금리 등 1987~1998 분기자료

자료: 박철(2002) , 「 토지가격의 변동요인에 관한 연구 」, 서울시립대학교 대학원 박사학
위논문 p.48 자료를 인용한 것임.

3. 본 연구의 차별성

이상으로 부동산개발사업 및 토지가격과 관련된 선행연구를 분석하였는데, 부동산개발사업과 관련된 선행연구는 부동산개발사업의 경영, 현황, 관계구조, 리스크와 학문적 체계 및 법률적 체계와 관련된 연구들이 주요 연구였다. 또한 토지가격과 관련된 연구들은 토지가격을 형성하는 여러 요인들을 변수로 결정하여 각 변수가 토지가격에 어떻게 영향을 미치는지를 분석하는 연구들이 주를 이루고 있음을 알 수 있다. 하지만 본 연구는 기존 연구와 명확한 차이가 있는데, 그 차이는 아래와 같다.

첫째, 본 연구는 부동산개발사업을 위한 토지계약과 관련된 연구이다. 부동산개발사업을 위한 단계는 통상적으로 6~8단계로 구분을 하는데, 그 중 “사업부지 모색과 확보”는 중요한 단계이다. 본 연구는 부동산개발사업을 위한 단계 중 “사업부지 모색과 확보”의 단계와 관련된 연구이다. 현재까지 부동산학계에서는 부동산개발사업의 단계에 관한 연구는 미비한 상황이다. 선행연구에서도 윤영식(2004)은 부동산개발론의 학문적 체계 확립에 대한 연구를, 박진학(2005)은 부동산개발업체와 법률적 체계에 관한 연구를, 김형원(2009)은 부동산개발업체의 수익성 원인과 결정요인을, 김재태(2010)는 부동산개발사업의 참여주체 중 시행사와 시공사간의 관계에 관한 연구 등이 있었다. 하지만 본 연구는 부동산개발사업을 위한 토지계약에 관한 연구로 기존 연구와는 차별성이 있다.

둘째, 종속변수의 토지가격이 개발사업을 위한 토지계약 시 실제로 체결된 토지매수가격이다. 토지가격과 관련된 기존 연구의 대부분 종속변수는 공시지가 또는 지가변동률로서 거의 모든 연구에서 사용되었다. [표2-3]과 [표2-5]에서 나타났듯이 연구자들의 대부분은 종속변수로 공시지가, 지가변동률을 사용하여 연구하였다. 단, 김용구(2003)는 한국토지공사에서 발표한 토지가격과 거래량을, 심재현(2009)은 산업시설용지의 실거래가격을 분석하였다. 하지만 본 연구와 같이 실제로 개발사업을 진행하고자 토지계약을 체결한 토지매수가격을 종속변수로 선정한 연구는 없었다. 이는 자료확보의 어려움이 있기 때문인데, 본 연구는 부동산개발사업을 위하여 토지계

약을 체결한 실제 토지계약서를 확보하여 이를 바탕으로 토지매수가격 및 기타자료를 정리한 연구이기 때문에 기존 연구와 그 차별성이 높다고 할 수 있다.

셋째, 독립변수에 차별성이 있다. 토지가격과 관련된 기존연구의 대부분은 시장부동산과 관련된 연구이다. 이에 종속변수는 공시지가, 지가변동률 등이고, 독립변수는 용도지역, 교통상황, 거리, 도로상황 등의 일반적요인, 개별적요인, 지역요인 및 거시적 경제변수를 이용한 연구가 대부분이었다.

[표2-7] 기존 연구에 사용되었던 변수와의 차별성

구분	기존 연구에 사용되었던 변수	본 연구의 변수
독립 변수	용도지역, 토지이용현황, 토지특성, 도로조건, 접면도로상황, 역과의 거리, 토지면적, 용적률, 고저, 토지형상, 도심거리, 지목, 교통사정, 학군, 도심거리, 거시적 경제변수 등...	성별, 연령, 소유형태, 거주지, 지목, 토지등급, 계약면적, 공시지가, 잔금기간, 특약사항 유·무, 계약률
종속 변수	공시지가	토지매수가격

기존 연구의 독립변수들은 모두 공시지가의 개념에 포함된 변수들이다. 공시지가를 종속변수로 하여 독립변수들의 영향을 분석하고 있다. 하지만 본 연구는 공시지가를 독립변수로 설정하기 때문에 기존연구에 사용되었던 모든 변수는 공시지가에 포함되는바 본 연구에서는 의미가 없다. 이에 대리변수(proxy variable)로 추가적인 개별요인을 토지계약 체결 위한 필수적 기재사항 및 계약과 관련된 변수들을 독립변수로 선정하였다. 독립변수는 토지소유자 기준(성별, 연령, 소유형태, 거주지), 계약부동산 기준(지목, 등급, 면적), 계약조건 기준(잔금기간, 특약사항 유·무, 계약률) 및 계약부동산의 계약년도 공시지가로 결정하였다. 선행연구에서 민웅기(2007)는 독립변수 중 지목을 사용하였고, 이용범·윤광배(1998)는 독립변수 중

토지면적과 지목을, 천문택·민규식(2008)은 독립변수 중 면적과 지목을 이용하여 분석을 하였다. 하지만 본 연구처럼 토지소유자의 성별, 연령, 거주지, 계약조건 및 공시지가를 독립변수로 선정하여 분석한 연구가 아직 없기 때문에 그 차별성이 더 높다 하겠다.

넷째, 한정가격에 대한 연구이다. 기존의 선행연구는 시장부동산(market property)의 시장가치인 적정가격 또는 정상가격에 대한 연구이다. 하지만 본 연구는 한정시장부동산의 비시장가치 중 한정가격에 대한 연구이다. 아직 국내·외 한정가격에 대한 연구는 초기 단계이다. 본 연구는 한정가격에 대한 개념 및 한정가격 성립 조건 등 한정가격의 기초이론부터 개발사업을 위하여 토지계약을 체결한 토지매수가격이 한정가격인지 여부를 분석하고, 한정가격이라면 한정가격에 영향을 미치는 변수가 어떠한 것인지, 한정가격의 토지계약곡선은 어떠한 모습을 나타내는지와 매도청구권을 행사할 수 있는 토지계약물을 기준으로 행사가능 이전과 이후의 한정가격을 비교 분석하였다. 본 연구가 한정가격에 대하여 최초로 이루어진 연구라는 점에서 다른 선행연구와 차별된다.

제 3 장 분석의 틀

제 1 절 연구모형

본 연구는 민간개발사업자가 부동산개발사업을 진행하기 위하여 대상부지 토지소유권을 확보하기 위한 토지계약시 토지가격이 왜 상승하는지, 토지매수가격이 경제논리로 설명할 수 없는 원인이 무엇인지에 대한 분석과, 2005년부터 토지계약시 상승되는 토지가격을 억제하기 위해 도입된 매도청구권제도에 대하여 그 실효성을 분석하는 목적을 가진다. 먼저 토지계약시 토지가격이 상승하는 이유와, 결정된 토지매수가격이 경제논리로 설명할 수 없는 이유를 분석하고자, 개발사업을 위한 토지매수가격과 유사한 모습을 나타내는 “한정가격”을 도입하였다. 표본 자료를 바탕으로 각 소유자별, 각 필지별 토지매수가격이 한정가격인지 여부를 먼저 분석하였다. 분석은 공시지가와 토지매수가격과의 차이분석 및 변수들간의 차이분석(독립표본 t-test, 분산분석)을 통하여 정상가격과 토지매수가격이 차이가 있는지, 일반적인 토지계약과 개발사업을 위한 토지계약에 차이가 있는지, 토지계약이 한정이 되는지, 시장성을 갖는 부동산이었는지 등을 분석하여 한정가격에 포함되는지를 판단하였다.

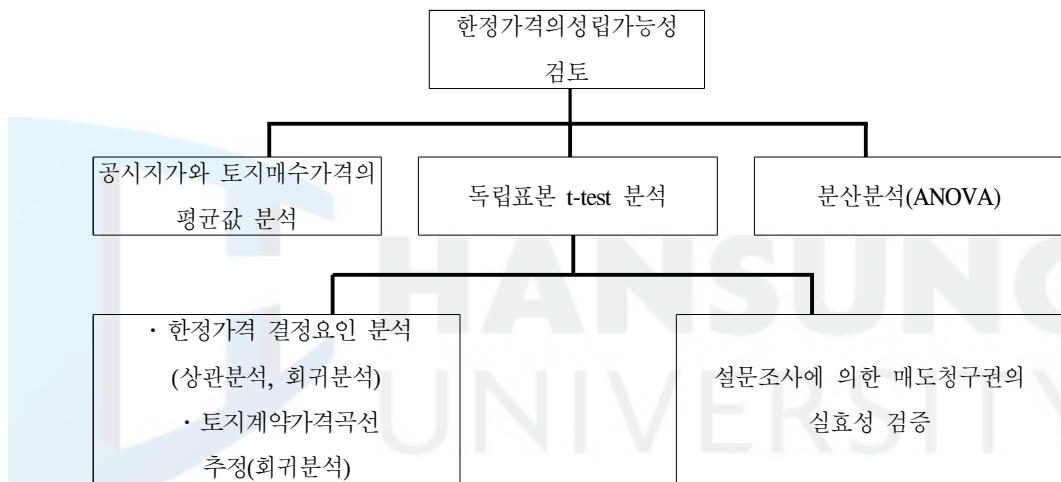
부동산개발사업을 위한 토지매수가격이 한정가격에 포함 된다면 한정가격에 영향을 미치는 변수가 어떠한 것이 있는지를 상관분석과 회귀분석을 통하여 분석하였다. 또한 개발사업을 위한 토지계약시 토지가격이 어떠한 모습으로 상승하는지 토지매수가격의 토지계약가격곡선을 추정하였다. 추정은 회귀분석을 통하여 모형적합 분석 후 가장 설명력이 높은 모형을 기준으로 추정하였다. 토지계약가격곡선 추정을 통하여 계약률이 증가할수록 토지매수가격의 변화가 어떻게 변화되면서 토지계약이 체결되는지를 분석하였다.

마지막으로 토지계약 시 상승하는 토지가격을 억제하기위하여 매도청구권제도를 도입하였는데, 도입이후 토지가격에 변화가 있는지 등을 분석하

고자 전현장을 기준으로 한 토지가격 분석과, 2005년부터 토지계약을 체결한 것 중 계약률 80%이후의 계약내용을 바탕으로 매도청구권의 실효성을 분석하였다.

상기분석을 토지소유자기준과 계약부동산기준으로 구분하여 분석하였다. 이는 50개 현장의 토지계약서에 1명의 소유자가 1필지를 매각한 경우는 문제가 없는데, 1필지 이상을 매도한 경우 필지별로 동일 소유자이지만 서로 다른 소유자로 추정되는 문제가 발생되기 때문이다.

[그림 3-1] 연구모형



제 2 절 연구대상

본 연구는 부동산개발사업을 위한 토지매수가격의 한정가격 성립 여부와 영향을 미치는 요인이 무엇인지를 분석하는 것으로서, 부동산개발사업을 진행하기 위해 토지계약을 체결한 토지계약서를 바탕으로 한다. 확보된 토지계약서는 부동산개발사업을 위해 체결한 총 50개 현장의 토지계약서이다. 50개 현장 중 수도권현장은 44개 현장, 비수도권현장은 6개현장이 있으며, 수도권은 서울을 포함하여 11개 시·군·구로 되어있고, 비수도권은 3개시로 구성되어 있다.

[표3-1] 개발사업을 위한 토지계약서 현황

구 분	내 용	비 고
개발사업 현장	50개 현장	수도권 : 44, 비수도권 : 6
총 소유자수	1,196명	수도권 : 1,066명, 비수도권 : 130명
총 필지수	2,584필지	수도권 : 2,315필지, 비수도권 : 269필지
총 계약면적	8,658,180m ²	수도권 : 4,335,246m ² 비수도권 : 4,322,934m ²
총 매수가격	1조5,448억2천만원	수도권 : 140,802천만원 비수도권 : 13,680천만원

제 3 절 분석방법

본 연구의 분석은 먼저 본 연구의 1차 자료인 개발사업을 진행하기 위해 토지계약을 체결한 토지계약서를, 통계분석을 위한 자료정리 시작으로 시작된다. 총 50개 현장의 토지계약서를 각 현장별 토지계약 순서대로 자료를 정리한 후, 결정된 독립변수와 종속변수에 따라 연구모형을 기준으로 통계분석하였다.

먼저 개발사업을 위한 토지매수시 토지가격이 상승하는 이유와, 결정된 토지매수가격이 경제논리로 설명할 수 없는 이유를 규명하고자 토지매수가격이 한정가격인지 분석하였다. 한정가격 성립여부를 위해 정상가격과 토지매수가격을 비교 분석 및 각 변수별 차이분석을 하였다. 정상가격과 토지매수가격과의 비교 분석은 50개 현장의 각 현장별, 15개 시·군의 지역별, 수도권과 비수도권별, 전 현장을 통합적으로 구분하여 분석하였다. 정상가격은 계약대상 부동산의 계약연도 개별공시지가의 m²당 단가를 기준으로 평균값을 산정하여 분석하였으며, 한정가격은 개발사업을 위해 체결한 각 소유자별 실제거래된 토지매수가격의 m²당 단가를 기준으로 평균값을 산정하여 분석하였다. 분석을 통하여 정상가격과 토지매수가격의 정상가격 대비 토지매수가격이 어느 정도 높게 계약이 체결되는지를 확인하였다.

각 변수별 차이 분석은 개발사업을 위한 토지계약시 각 변수별 즉, 소유

자의 성별에 따라 토지가격에 차이가 있는지 등을 분석하는 것으로 소유자별 실거래된 토지매수가격의 m^2 당 단가를 기준으로 그 차이를 분석하였다. 분석은 독립표본 t-test, 일원배치 분산분석(ANOVA)을 통하여 하였는데, 두 분석은 독립변수가 범주형 자료만 가능하기 때문에 변수 중 연속형 자료는 빈도분석을 바탕으로 범주형 자료로 전환하였고, 집단간에 차이의 사후검정은 Duncan의 통계량을 이용하여 실시하였다. 정상가격과의 비교 및 각 변수별 분석을 통하여 개발사업을 위하여 토지를 매수한 토지매수가격이 한정가격이 성립되는지를 분석하였다. 분석결과 부동산개발사업을 위하여 토지를 매수한 토지매수가격이 한정가격임이 판명되어 한정가격에 영향을 미치는 변수를 도출하고자 상관분석과 회귀분석을 통하여 분석하였다. 상관분석은 독립변수와 종속변수의 자료가 연속형 자료이어야 하기에 범주형 자료를 더미변수(dummy variable)로 만들어 분석에 투입하였다. 상관분석을 기본으로 독립변수를 모두 투입하여 한정가격에 영향을 미치는 변수가 무엇인지를 분석하기 위해 회귀분석을 실시하였다. 회귀분석은 먼저 모든 독립변수를 모형에 포함시키고 동시에 모든 회귀계수를 추정하는 동시적 변수입력방법(enter)으로 종속변수에 대한 독립변수들의 통계현황을 분석하였다. 이후 통계적으로 유의하지 않은 변수는 제거하면서 독립변수모두가 통계적으로 유의함을 나타내는 변수들로만 구성된 단계적 변수입력방법(stepwise)으로 분석을 하여, 한정가격을 결정하는 요인이 무엇인지를 분석하였다.

또한 계약률증가에 따라 토지매수가격 상승 시, 상승은 어떠한 모습으로 나타나는지를 분석하고자 토지계약가격곡선을 추정하였다. 토지계약가격곡선을 추정하기 위해 전현장의 토지매수가격을 각 현장별 계약률 5% 단위로 20등분 한 후, 전현장을 기준으로 평균가격을 산출한 토지매수가격을 만들었다. 곡선추정을 전현장을 기준 평균가격으로 추정하는 것은 모든 계약자들의 각각의 자료로 모형을 적합할 경우 잔차(residual)가 크게 발생하여 적합한 모형을 도출하기에 어렵고, 각 현장에 따라 각기 다른 추세를 보이기 때문에 전현장 기준으로 추정 하였다. 곡선추정(Curve Estimation)은 SPSS 통계프로그램 회귀분석을 통하여 곡선추정을 하였는데, SPSS

회귀분석에는 곡선추정 회귀모형으로 11가지 모형이 있다. 11가지 회귀모형에는 선형모형, 대수모형, 역 모형, 2차 모형, 3차 모형, 복합모형, 파워모형, S-모형, 성장모형, 지수모형, 로지스틱모형이 있다. 회귀분석의 11개 모형을 기준으로 분석하고자 하는 변수들에 가장 적합한 모형이 무엇인지를 판단하기 위해 모형적합을 분석하였으며, 모형적합 분석결과 그 중 설명력이 높은 모형 중 부동산개발사업을 위한 토지계약에 대해 설명하기 적합하고 설명력이 높은 모형을 선정하여 분석하였다.

마지막으로 개발사업을위한 토지계약시 상승하는 토지가격을 억제하고자 매도청구권제도를 도입하였는데, 도입이후 토지가격결정권자의 변경이 토지매수가격에도 변화가 있는지를 분석하였다. 분석은 전현장을 기준으로 매도청구권 행사가능 이전과 행사가능 이후로 구분하여 계약부동산을 분석한 것과, 2005년 이후 계약 체결된 현장 중 토지계약률 80%이후에 계약된 계약내용을 바탕으로 토지가격의 변화를 분석하였다. 분석 결과를 바탕으로 매도청구권의 실효성을 분석하였다

이상의 통계적 분석에는 모두 통계패키지 프로그램인 SPSS 18.0K가 사용되었다.

제 4 절 변수의 설정 및 기초통계

토지가격과 관련된 선행연구 종속변수는 공시지가, 지가변동률등 이였으며, 독립변수는 토지가격형성요인인 일반적요인(사회적요인, 경제적요인, 행정적요인)과 개별적요인 및 지역요인으로 구성되어 있다. 하지만 부동산 개발사업을 위한 토지매수가격에는 공시지가가 포함된 가격이므로 선행연구에서 분석된 변수는 공시지가를 독립변수로 설정하고 대리변수로 처리하여 의미가 없다. 그래서 본 연구는 그 이외 토지계약서에 필수적으로 기재하여야할 내용과 토지계약과 관련된 개별요인들 및 공시지가를 대리변수로 처리하였을 시 포함이 안 되는 변수로 설정 하였으며, 토지소유자에 관한 사항, 계약부동산에 관한 사항, 계약내용에 관한 사항으로 구분하였다.

[표3-2] 독립변수의 구분

구 분	항 목
토지소유자에 관한 사항	토지소유자의 성(性)(남성, 여성), 연령, 거주지, 소유형태
계약부동산에 관한 사항	계약면적, 지목, 토지등급, 공시지가
계약내용에 관한 사항	잔금기간, 특약사항 유·무, 계약률

1. 토지소유자에 관한 사항

1) 성별

유엔식량농업기구(FAO)에서 2010년 78개국을 대상으로 ‘성(性)과 토지 소유권’이라는 보고서를 통해, 토지소유권자 중 여성 비율의 통계를 제시하였는데 영국은 19%, 독일은 32%인 반면 한국은 2% 미만으로 토지소유권 측면에서 성 불평등이 전 세계에 만연해 가운데 한국은 더욱 심한 격차를 보이고 있다.⁶⁷⁾

하지만 본 연구 분석의 토지계약서에는 전체토지소유자 1,196명중 남성 토지소유는 903명(75.5%), 여성 소유자는 223명(18.6%), 기타 법인 등이 70명(5.9%)으로 구성 되어 있으며, 부동산개발사업과 관련 하여 토지를 매도한 男性과 女性의 소유분포만을 비율로 분석한다면 남성이 80.2%, 여성 소유가 19.8%로 분포되어 있음을 알 수 있다.

확보된 1,126명의 개인소유자를 대상으로 성별(남성, 여성)에 따른 거래 가격 현황을 분석해보니, 전체 토지거래가격 현황에서 최고거래가격은 용인 수지5차 현장과 관련된 법인의 토지거래로 총면적 49,673㎡에 총금액 728억5천만원(㎡당 1,466,692원)으로 나타났고, 남성 소유자로 최고 금액은 평택 칠원 2차 현장관련 소유자로 총면적 25,995㎡에 총금액 211억원(㎡당 811,731원)이며, 여성 소유자로 최고금액은 거제현장 소유자로 총면적 125,347㎡에 총금액 135억원(㎡당 107,701원)으로 나타났다.

67) FAO, "Gender and Land Right", Rome, FAO website full country report, 2010, p. 1.

[표3-3]성별기준 토지계약현황

단위:m²/천원(금액기준)

구 분	남 성			여 성		
	현장명	면적	금액	현장명	면적	금액
최고거래가격	칠원2	25,995	21,100,940	거제	125,347	13,500,000
최소거래가격	칠원1	7	2,000	울전	1	3,000

반면 전체 토지거래가격 현황에서 최저금액은 칠원 1차 현장과 관련하여 매도한 소유자인데, 총면적 7m²에 거래금액은 2,000,000원(m²당 285,714원)이고 남성 소유자로 나타났으며, 여성 소유자로 최저금액은 수원 울전동 현장과 관련하여 매도한 소유자로 거래면적 1m²에 거래금액은 3,000,000원으로 나타났다.

매도인의 소유형태에 따라 성별이 구분되는 경우도 있지만 안 되는 경우도 있다. 본 분석에서는 성별의 구분이 가능한 개인 또는 공동소유의 소유자를 기준으로 분석을 하였다. 공동소유 소유자의 성별 기준은 공동소유자중 토지계약에 있어 가장 영향력을 행사하는 사람을 기준으로 성별을 구분하였다.

이와 같은 계약 현황을 바탕으로 “성별”이란 변수는, 구분된 성별에 따라 개발사업을 위한 토지계약시 남성과 여성이 토지매수가격에 차이가 있는지와 토지매수가격에 영향을 미치는지를 분석하기 위한 변수이다.

2) 소유형태

2006년 행정자치부에서 발표한 “2006년 토지소유현황 통계”에 의하면, 전국토의 면적은 총 99,678km²이며, 국토 총면적에 대비한 소유구분별 면적 비율은 국공유지 30.6%, 민유지 56%, 법인 5.5%, 기타(비법인·외국인 포함) 7.9%로 민유지 비율이 가장 높다.⁶⁸⁾

본 연구에서는 민간 부동산개발업체가 부동산개발사업을 하기 위하여 토지계약을 체결 한 것을 분석하기 때문에, 토지소유구분을 개인소유 토지,

68) 행정자치부(2007), 『2006년 토지소유현황 통계』, p. 2.

개인소유 토지 중 공동소유(2인 이상), 종중소유, 법인소유, 종교기타소유로 구분하였다.

특히 행정자치부에서 발표한 민유지는 개인 소유 토지를 의미하지만 본 연구에서는 개인 소유 토지를 1인 소유와 2인 이상 소유로 나누어 분석하였으며, 종중소유, 법인소유를 별도로 구분하였고, 종교기타소유에는 종교단체, 국유지 및 기타 단체 소유를 하나로 구분하여 분석하였다.

[표3-4] 소유구분별 면적 현황

(단위: km², %)

구분	계	국유지	공유지	민유지	법인	비법인	외국인	기타
면적	99,678	23,274	7,266	55,792	5,461	7,495	68	321
(비율)	(100.0)	(23.3)	(7.3)	(56.0)	(5.5)	(7.5)	(0.1)	(0.3)

※ 국유지 : 국유지

공유지 : 시 · 도유지, 군유지

민유지 : 개인

법 인 : 법인

비법인 : 종중, 종교단체, 기타단체

외국인 : 외국인, 외국공공기관

기 타 : 일본인 · 창씨명등

자료 : 행정자치부(2007), 2006년 토지소유현황 통계

개인소유 토지계약 중 최고 거래가격을 형성한 현장은 평택 칠원 2차 현장의 토지소유자로, 24,667m²의 토지에 1,542.4천만원의 토지계약이며, 계약면적으로 최고의 면적은 아산골프장 현장의 소유자로 703,083m²인데, 거래금액은 48억9천만원이다.

공동소유 토지계약 중 최고 거래가격은 평택 칠원 2차 현장의 2인 공동소유자로 25,995m²에 211억 원으로 거래된 가격이며, 거래면적의 최대 거래면적은 울산 중리골프장 현장의 토지로 867,263m²인데, 4인의 공동소유로 거래금액은 120억 원이다.

[표3-5] 소유구분별 토지거래 현황

(단위:㎡/천원)

구분	소유자수	총거래금액	총거래면적	㎡당평균가격	1인당평균가격
개인소유	982	944,241,017	4,144,216	227.84	961,548
공동소유	144	279,390,725	2,473,050	112.97	1,940,213
중중소유	25	116,311,050	1,681,002	69.19	4,652,442
법인소유	33	196,133,241	340,031	576.80	5,943,431
종교 기타소유	12	8,749,967	19,881	440.11	729,163
합계	1,196	1,544,826,000	8,658,180	178.42	1,291,660

※ ㎡당 평균가격= 총거래금액/총거래면적, 1인당평균가격=총거래금액/소유자수

중중소유의 토지계약 중 최고 거래가격은 평택 칠원1차 현장의 중중으로 128,417㎡에 311억2천만원의 거래계약이며, 거래면적으로서 최대는 파주 기산 골프장 관련 중중소유로 1,214,360㎡이다.

법인소유의 토지계약 중 최고 거래가격은 용인수지5차 현장관련 법인으로 총금액은 728억5천만원이며, 거래면적은 아산 골프장관련 법인으로 114,942㎡이다.

종교기타소유 계약자는 모두 12개 단체인데 최고 거래가격, 최대 거래면적, 최대 가격지수 모두 아산 골프장관련 현장의 종교단체로서 거래면적 8,786㎡에 13억5천만원이다.

법률행위는 의사표시를 불가결한 구성요소로 하는 법률요건으로⁶⁹⁾ 토지계약 또한 매도자와 매수자의 서로 대립하는 의사표시에 의하여 법률효과가 발생되는데, 토지소유 형태에 따라 매도자의 의사표시에 많은 차이가 있다.

개인소유는 단독소유 이므로 소유자 단독 의사결정에 의하여 의사표시가 이루어지며, 공동소유는 공동소유 형태 중 공유에 해당되어 각 공유자는 공유자의 의사표시나 법률의 규정에 의한 지분을 갖는데, 공유자의 지분은 하나의 독립된 소유권의 성질을 가지므로 자유로이 자신의 지분을 처분할 수 있어, 다른 공유자의 동의를 필요로 하지는 않는다.⁷⁰⁾ 하지만

69) 김형배(2003), 『민법학강의』, 서울 : 신조사, p.89

70) 민태욱(2005), 『부동산 사법』, 서울 : 부연사, p.111

실제 거래상에서는 공유자들이 공동 합의를 통하여 계약이 체결되기에 공유자 토지계약이 단독소유 토지계약보다 많은 어려움이 있다.

이에 비해 중증소유와 종교단체 소유는 권리능력 없는 사단(혹은 비법인 사단)으로서 공동소유 형태는 총유에 해당된다. 현행법은 “총유물의 관리 및 처분은 사원총회의 결의에 의한다”⁷¹⁾고 규정되어 중증인 경우 중증소유의 재산 처분 시 규약에 달리 정한 바가 없으면 그 관리 및 처분을 중증총회의 결의에 의하여야 하고, 그 결의가 없으면 무효가 된다.⁷²⁾ 법인도 정관에 따라 처분을 하며, 총회를 하여야 하는 경우도 있다. 따라서 중증이나 종교단체 및 법인소유의 부동산 매각 시 총회 또는 정관의 결의를 바탕으로 의사표시를 하기 때문에 개인소유와 공동소유보다 상당히 복잡하고 어려움이 많다.

그래서 “소유형태”는 부동산계약체결시 각 소유형태별 매각 의사표시에 대한 방법과 절차가 차이가 있어 이런 차이가 각 소유형태별 어떠한 차이가 있는지와 토지계약 체결 시 토지매수가격에 영향을 미치는지를 소유형태별로 분석하기 위한 변수이다.

3) 연령

행정자치부에서 발표한 2006 토지소유현황에 의하면, 연령대별 개인 토지 소유 면적기준으로는 50대(26.6%), 60대(25.0%), 40대(19.3%) 순으로 토지를 많이 소유하고 있으며, 20세 미만 미성년자가 소유한 토지는 142km²로, 전국 토지 면적의 0.3%를 소유하고 있다.⁷³⁾

본 연구에서 분석하고자 하는 토지소유자의 연령대도 50대가 364명(32.32%)으로 가장 많고, 40대가 270명(23.97%), 60대가 249명(22.11%)으로 주로 전국 토지 기준 연령대와 유사하게 40대~60대가 주를 이루고 있다.

71) 민법 제276조 1항 참조

72) 지원림(2009), 『민법강의』, 서울 : 홍문사, p.110

73) 행정자치부(2007), 전게서, p.6

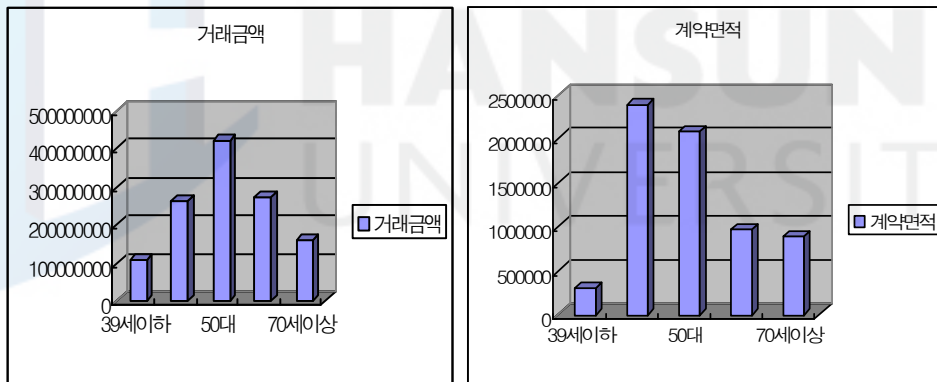
[표3-6] 연령대별 토지소유현황

구분	계	20세미만	20대	30대	40대	50대	60대	70대	80대이상
면적(km ²)	48,517	142	801	3,436	9,360	12,910	12,119	7,005	2,743
(%)	(100.0)	(0.3)	(1.7)	(7.1)	(19.3)	(26.6)	(25.0)	(14.4)	(5.7)
1인당평균 소유면적(m ²)	3,637	2,806	1,737	1,435	2,573	4,407	5,535	6,049	5,292

자료: 행정자치부(2007), 2006 토지소유현황 통계, p.6.

거래가격에서도 40대~60대의 토지거래가격이 9,550억2천만원으로 법인·중증·중교단체의 거래금액을 제외한 나머지 금액에서 78%에 해당하는 금액이고, 50대의 거래가격이 4,219억4천만원으로 가장 많은 금액을 형성하고 있다.

[그림3-2] 연령대별 토지거래금액 및 계약면적현황



거래면적에서도 40대~60대의 거래면적이 5,424,942m²로 법인·중증·중교단체의 거래면적을 제외한 나머지 면적에서 81.9%에 해당하고 거래면적에서는 40대가 2,380,868m²로 가장 많은 면적을 차지하고 있다.

최연소 연령계약자는 15세로 화성 봉담 현장의 토지소유자이며, 계약면적 3,716m²에 16억8천만원에 계약되었다. 또한 최고령 계약자는 92세로 평택 칠원2차 현장의 토지소유자이며, 계약면적 841m²에 5억7천만원에 계약되었다.

이와 같은 계약현황을 바탕으로 “연령”은 각 연령대별로 소유자들이 토지를 매도할 시 토지매수가격에 차이가 있는지와 토지매수가격에 영향을 미치는지를 분석하기 위한 변수이다.

4) 거주지

전국 토지기준 면적으로는 관할 시·도내 거주자가 28,326km²로 58.4%를, 관할 시·도외 거주자가 41.6%의 토지를 소유하고 있으며, 서울 토지에 대해 소유자가 서울에 거주하는 경우가 84.8%로 가장 높으며, 강원 토지에 대한 관내 거주자 비율은 51.8%로 가장 낮다.⁷⁴⁾

[표3-7] 거주지별 토지소유현황

지 역	면 적				
	합 계	관 내			관 외
		관내소계	시군구내	시도내	
전국	100.0	58.4	45.7	12.7	41.6
서울	0.5	84.8	57.3	27.4	15.2
부산	0.7	78.9	37.7	41.2	21.1
대구	0.9	77.3	42.0	35.3	22.7
인천	1.2	67.6	46.7	20.9	32.4
광주	0.5	76.6	47.0	29.6	23.4
대전	0.5	73.6	42.4	31.2	26.4
울산	1.2	63.9	35.6	28.3	36.1
경기	10.3	65.2	43.3	21.9	34.8
충남	10.4	58.0	50.7	7.3	42.0
전북	8.7	67.5	49.9	17.6	32.5
경북	19.2	52.6	43.8	8.8	47.4
경남	12.2	60.2	46.8	13.4	39.8
제주	1.9	65.7	59.5	6.2	34.3

자료:행정자치부

본 연구의 표본도 전 현장 기준 1,196명의 소유자중 778명(65.05%)이 해당지역(관내)에 거주하는 소유자이고, 418명(34.95%)은 관외지역에 거주하는 분포를 하고 있어 전국기준과 유사한 모습을 하고 있으며, 특히 경기지역과 울산지역과는 거의 비슷한 비율이다.

74) 행정자치부(2007), 전계서, p.7

[표3-8] 거주지별 토지계약 현황

구분	소유자수	총매수가격(천원)	총계약면적(m ²)
관내거주	778	1,009,078,295	2,674,418
관외거주	418	535,747,705	5,983,762

그래서 “거주지”는 토지소유자가 개발사업과 관련하여 토지를 매도할 시 관내지역에 거주하는 소유자와 다른 지역에 거주하는 소유자간에 토지매수가격 결정에 차이가 있는지와 토지매수가격에 영향을 미치는지를 분석하기 위한 변수이다.

2. 계약부동산에 관한 사항

1) 지목

지목이란 토지의 주된 사용 목적 또는 용도에 따라 토지의 종류를 구분하고 표시하는 명칭을 말하며 28개로 구분되어 있고, 일필일목의 원칙 및 주지목추종의 원칙에 따라 하나의 필지에는 꼭 하나의 지목이 설정되어 있다.⁷⁵⁾

전 국토의 지목별 면적 순위는 임야 64.9%, 농경지 21.2% 순이며, 대지 면적은 2.6%에 불과하고, 필지는 농경지가 43.2%, 공공용지 23.0%, 대지 18.8% 순으로 구성되어 있다.⁷⁶⁾

본 연구에서는 50개 전 현장의 지목을 지적법을 기준으로 분리하였는데, 지적법에는 28개로 구분되었지만 본 연구에서는 11개의 지목과 1개의 기타로 구분하여 분석하였다.

전 현장 기준 면적으로는 임야가 6,461,078m²(74.6%), 369필지(14.2%)로 가장 많은 지목의 토지가 계약 체결되었으며, 답이 780,719m²(9.0%), 542필지(20.9%), 전이 653,498m²(7.5%), 601필지(23.2%), 대지가 438,701m²(6.0%), 670필지(25.9%)로 계약 체결되었다.

75) 강해규 외(2009), 전계서, p.268.

76) 행정자치부(2007), 전계서, p.3.

[표3-9] 지목별 현황

지목	면적(m ²)	필지수
대	438,701(5.0)	670(25.9)
공장	73,078(0.8)	42(1.6)
잡종지	74,218(0.8)	51(1.9)
전	653,498(7.5)	601(23.2)
답	780,719(9.0)	542(20.9)
과수원	32,257(0.3)	12(0.4)
목장용지	98,981(1.1)	12(0.4)
임야	6,461,078(74.6)	369(14.2)
도로	19,247(0.2)	221(8.5)
구거	6,450(0.07)	40(1.5)
하천	3,098(0.03)	6(0.2)
기타	15,856(0.1)	18(0.6)
전체	8,658,180(100)	2,585(100)

임야가 많은 것은 전국 임야가 많은 비중을 차지 한 것도 있지만, 골프장 개발사업과 관련하여 많은 임야가 사용되었기 때문이다(골프장 사업용지 중 임야 : 5,468,324m², 아파트 사업용지 중 임야 : 992.754m²).

분석의 효율성을 높이기 위하여 분류된 지목을 다시 농경지(전, 답, 과수원, 목장용지), 대지(대, 공장, 잡종지), 공공용지(도로, 구거 하천, 기타)로 구분하여, 지목별 토지가격의 차이를 분석하였다.

[표3-10] 지목의 조정

최초의 지목	수정된 지목
대, 공장, 잡종지	대지
전, 답, 과수원, 목장용지	농경지
임야	임야
도로, 구거, 하천, 기타	공공용지

이와 같은 계약 현황을 바탕으로 “지목”이란 변수는 구분된 지목에 따라 토지매수가격에 어떤 차이가 있는지와 토지매수가격에 영향을 미치는지를 분석하기 위한 변수이다.

[표3-11] 지목별 토지계약 현황

구분	필지수	총매수가격(천원)	총계약면적(m ²)
대지등	763	524,000,000	585,997
농경지	1,168	581,000,000	1,566,454
임야	369	411,000,000	6,461,078
공공용지	285	28,346,437	44,651

2) 토지등급

토지등급이란 지방세법에 의해 재산을 취득할 경우와 보유하는 경우에 과세를 위해 등급을 정하는 것을 말하는데, 1995년까지의 토지에 대한 시가표준액은 각 필지마다 토지등급으로 결정 표시되며 그 토지 등급가격에 당해 토지의 면적을 곱하여 산출한 금액이 당해 토지의 시가표준액이 되었으나, 1996.1.1 부터는 토지등급에 의한 방법을 삭제하고 개별공시지가에 의하여 시가표준액을 결정하였다.⁷⁷⁾

본 연구에서도 각 현장별 토지등급을 구분 하였는데, 그 구분의 기준은 개별공시지가를 기준으로 빈도분석을 한 후 5등급으로 구분 하여, 상위1등급에서 하위 5등급까지 분리 하여 등급을 배정하였다.

각 현장을 기준 개별 토지의 등급 산정이 도로와 제반여건을 기준으로 등급을 산정하기에 너무 객관적이지 못하여 오히려 개별공시지가를 기준으로 등급을 산정한 것이다.

전 현장기준 1등급에는 165필지가 배정 되었으며, 총 504,175m²이 해당 된다. 필지수로는 2등급에 315필지, 3등급에 667필지, 4등급에 927필지, 5등급에 510필지가 배정 되었다. 5등급은 510필지로 필지 수로는 3번째 많은 필지수를 차지하고 있지만 면적으로는 4,260,546m²로 가장 많은 면적이 배정되었다.

77) 김의효(2009), 『 지방세실무 』, 서울 : 한국지방세연구회, p.135.

[표3-12] 토지등급별 토지계약 현황

구분	필지수	총매수가격(천원)	총계약면적(m ²)
1등급	165	92,419,225	504,175
2등급	315	1,890,000,000	351,145
3등급	667	4,210,000,000	886,366
4등급	928	5,590,000,000	2,655,948
5등급	510	2,840,000,000	4,260,546

이와같은 계약 현황을 바탕으로 “토지등급”은 배정된 토지등급에 따라 토지매수가격에 차이가 있는지와 토지매수가격에 영향을 미치는지를 분석하기 위한 변수이다.

3) 토지계약면적

총 인구 4,899만명(2006년 기준) 중 토지를 소유한 토지소유자는 1,367만 명으로 27.9%가 토지를 소유하고 있으며, 토지소유자의 평균 토지소유면적은 3,548m²로 집계 되었다.⁷⁸⁾

토지를 소유한 27.9% 소유자중 금번 연구에 해당하는 소유자는 1,196명이며, 매각토지면적은 8,658,180m²로 토지소유자의 평균 토지매각면적은 7,239m²이다.

[표3-13] 토지계약면적별 토지계약 현황

구분	소유자수	총매수가격(천원)	총계약면적(m ²)
330m ² 이하	316	106,036,631	53,442
331m ² ~660m ² 이하	146	105,801,566	77,646
661m ² ~1,652m ² 이하	269	218,791,632	291,923
1,653m ² ~3,305m ² 이하	196	229,319,168	456,179,
3,306m ² 이상	251	884,877,003	7,778,990

평균 매각 면적이 7,239m² 이지만 평균면적 이상의 토지를 매각한 소유자는 1.9%에 해당하는 소유자만이 해당이 되며, 1인 소유 최대 매각 면적

78) 행정자치부(2007), 전게서, p.5

은 파주 기산 골프장 관련 종중소유 토지로 총면적은 1,214,360㎡에 거래 금액은 293억8천만원이고, 최소면적은 수원 율전동 현장의 개인 소유로 1㎡이며 거래금액은 3백만원으로 나타났다. 거래면적이 최소 1㎡~최대 1,214,360㎡로 분포되어 있어 분석의 효율성을 극대화하기 위해 계약 면적 대를 5개 집단으로 분리하여 분석하였다.

이와 같은 내용을 바탕으로 “토지계약면적”은 계약면적에 따라 토지매수가격의 차이가 있는지를 분석하는 것과 토지매수가격에 영향을 미치는지를 분석하는 것인데, 계약면적이 많을 수 록, 또는 계약면적이 적을수록 계약단가에 어떻게 영향을 미치는가를 분석하기 위한 변수이다.

4) 공시지가

2011년도 시·도별 공시지가 합산액은 총 3,536,844,966백만원(삼천오백삼십육조팔천사백사십구억육천육백만원)이다.

또한 본 연구에 사용되는 계약부동산의 총 공시지가 합계액은 457,512.8백만원이다. 이러한 공시지가는 그동안 토지가격과 관련된 연구에서 모두 종속변수로 사용되어 연구되어 왔다. 그래서 공시지가를 대리변수(proxy variable)라고도 한다.

[표3-14] 2011년 시·도별 공시지가 합산액

구분	필지수	면적(천㎡)	총지가(백만원)	평균지가(원/㎡)
전국	30,930,176	97,395,592	3,536,484,966	36,310
서울	959,180	576,901	1,113,049,836	1,929,359
경기	4,140,806	9,651,518	1,032,930,519	107,023
부산	725,180	752,319	151,595,343	201,504
대구	446,802	748,190	100,647,368	134,521

자료 : 국토해양부(2011), 부동산가격공시에 관한 연차보고서 참조.

하지만 본 연구에서는 공시지가를 독립변수로 하여 공시지가와 토지매수가격과의 평균값 차이를 분석하고, 토지매수가격에 영향을 미치는지 등을

분석하였다.

[표3-15] 계약부동산기준 공시지가 현황

필지수	계약면적(m ²)	총공시지가(천원)	평균지가(천원)
2,584	8,658,180	457,512,807	52.841

3 계약내용에 관한 사항

1) 잔금기간

부동산매매계약을 체결하면 거래대금이 결정 될 것이고, 거래대금 지급 방법도 결정되어 지급 금액과 지급일정을 기재하게 된다. 일반적으로 토지 대금의 지급 방법은 계약금 10%, 중도금 40%, 잔금 50% 정도로 지급 하는 것이 관례지만 상호 협상과정에서 다소 조정 할 수 있다.

또한, 지급일도 거래금액의 다소에 따라 잔금까지의 기간이 차이는 있는데, 통상적으로 3개월~6개월의 기간으로 토지거래가 이루어지는 것이 관행이다. 거래금액이 1억 원 이하인 경우에는 계약 후 1개월 내에 잔금을 정산하지만 수십억이 넘는 경우는 상황에 따라 기간이 6개월이 넘을 수 있다.

계약 잔금의 일정은 매수인의 전체 자금 계획에 따라 매우 중요한 의미를 지닌다 할 수 있는데, 일반적 거래의 경우 관행상 거래금액이 작은 경우는 잔금 기간이 짧고, 거래금액이 많은 계약은 잔금 기간이 다소 여유 있는 날짜를 선정하여 계약이 체결된다.

하지만 부동산개발사업과 관련된 토지계약에는 일반적인 관행대로 계약이 체결되는 경우도 있지만 그렇지 않은 경우가 자주 발생한다.

부동산개발사업을 위하여 토지계약을 체결할 때 처음에는 매수자인 개발주체가 토지계약을 체결하기 위해 결정된 사업부지 전체에 대하여 사전 협의를 하면서 잔금 기간에 대해서도 협의한다. 협의가 어느 정도 진행되면 본격적으로 토지계약을 체결하는데 토지계약을 체결할 때는 전체적으

로 일률적인 잔금 기간으로 계약을 체결한다. 계약을 체결하다 보면 일정한 계약률까지는 당초 사전 협의한 계약금과 잔금 일정대로 토지계약이 체결되지만 일정 수준 이상이 되면 계약대금과 잔금일정이 사전 협의한 내용과는 많은 차이가 난다. 나중에는 계약단가도 높아지면서 잔금기간도 짧아 지는데, 심지어는 높은 금액으로 거래하면서 잔금은 일시불로 요구하는 사례도 비일비재하다.

잔금기간은 짧게는 계약시 일시불로 지급하는 계약자에서부터 최장 28개월에 잔금을 지급한 계약이 있는데, 모두 4단계로 구분하여 분석하였다.

[표3-16] 잔금기간별 토지계약 현황

구분	소유자수	총매수가격(천원)	총계약면적(m ²)
1개월이내	372	377,555,264	1,834,476
2~3개월이내	266	309,846,290	1,308,269
4~12개월이내	299	417,377,417	3,385,267
13개월이상	259	440,047,029	2,130,168

이와 같은 내용을 기준으로 “잔금기간”은 잔금기간을 1개월이내, 2~3개월 이내, 4~12개월 이내, 13개월 이상으로 구분하여 각 잔금기간에 따라 토지매수가격이 어떻게 차이가 있는지를 분석하기 위한 것과 토지매수가격에 영향을 미치는지를 분석하기 위한 변수이다.

2) 특약사항

부동산계약을 체결하면 정해진 계약서나 별도 작성한 계약서에 의해 계약을 체결하는데, 매도인과 매수인 사이 특별한 별도의 사정에 의해 일반적인 계약서나 별도 작성한 계약서에 없는 내용이 있거나 특히 강조하고자 하는 사항이 있을시 매도인과 매수인은 특약사항으로 계약서에 별도 기재한다.

부동산개발사업을 위한 토지계약에도 별도 특약사항이 있는데 전체계약을 바탕으로 나타난 특약사항은 지장물 철거관련 조건(40명), 양도소득세

대납 및 양도소득세 감면서류 요청 건(84명), 아파트 특별 공급관련 건(10명), 대토 및 건물교환 건(4명), 중도금 및 잔금을 지연 시 연체이자를 고리로 계산 하겠다는 내용과 연체시 해약을 하겠다는 건(11명)으로 구성되어 있는데, 총 1,196명 중 특약사항이 있는 토지계약자는 149명이고, 특약사항이 없는 계약자는 1,047명으로 구성되어 있다.

[표3-17] 특약사항별 토지계약 현황

구분	소유자수	총매수가격(천원)	총계약면적(m ²)
특약사항 없음	1,047	1,350,631,623	6,620,968
특약사항 있음	149	194,194,377	2,037,212

이에 “특약사항”은 특약사항에 따라 토지매수가격에 차이가 있는지를 분석하기 위해 특약사항을 계약서에 기재한 토지계약자가 너무 적어 “특약사항 있는 토지계약자”와 “특약사항 없는 토지계약자”로 구분하여, 토지매수가격의 차이 분석과 토지매수가격에 영향을 미치는지를 분석하기 위한 변수이다.

3) 계약률

“계약률”이란 각 현장별 총사업면적을 소유권 확보를 위해 토지계약이 진척되는 계약면적비율을 말하는 것이다. 계약률별 토지가격의 차이를 분석하고자 계약률을 20% 단위, 총 5개로 구분하여 분석하였다.

하지만 토지계약가격곡선을 추정할 때는 5%단위, 총 20개로 구분하여 분석을 하였고, 매도청구권 행사가능 분석에서는 80%이후를 80%~90%, 90%~95%, 95%~100%의 3개로 구분하여 분석을 하였다. 20개로 구분하여 분석한 이유는 보다 정밀성을 높이기 위해서고, 3개로 구분한 것은 매도청구권 행사가능 분석이 80%이후부터 분석이기 때문에 20%를 단위로 분석하면 의미가 없는바 세분화 차원에서 분리하여 분석하였다.

계약률은 계약률에 따라 토지매수가격에 차이가 있는지를 분석하기위한 것으로 계약률이 증가하면 토지가격이 어떠한 모습으로 증가되는지를 분

석하고 토지매수가격에 영향을 미치는지를 분석하기 위한 변수이다.

[표3-18] 계약률별 토지계약현황

구분	소유자수	총매수가격(천원)	총계약면적(m ²)
20% 이하	167	116,657,295	668,178
20%~40%이하	192	225,921,516	1,121,617
40%~60%이하	248	279,914,733	1,655,351
60%~80%이하	207	342,403,793	1,577,465
80%~100%	382	579,928,663	3,635,563

이상으로 부동산개발사업을 위한 토지계약시 필요적 기재사항 및 확인사항을 기준으로 독립변수를 결정하였는데, 이를 요약 정리하면 [표3-19]와 같다.

4. 종속변수

토지가격과 관련된 연구의 종속변수는 모두 공시지가나 지가변동율이 주를 이루고 있다. 하지만 본 연구의 종속변수는 부동산개발사업을 위하여 토지계약을 체결한 실제 토지매수가격이다. 변수로 결정된 50개 현장의 총 토지매수가격은 1조5,448억2천만원이다.

본 연구는 평균값을 기준으로 분석할 때는 토지매수가격의 m²당 평균단가를 기준으로 분석하였고, 한정가격에 영향을 미치는 변수를 분석할 때는 토지매수가격으로 분석하였다. 이러한 구분이유는 1개 현장에 10명의 소유자가 있을 경우 10명의 소유자로부터 매수한 토지가격은 계약면적과 계약단가에 따라 모두 차이가 있기 때문이다. 그런데 토지매수가격으로 평균값을 사용하여 10명으로부터 매수한 총토지가격을 소유자수로 나누어 평균값을 산정하면 이 경우 산정된 평균값은 의미가 없는 가격이 된다. 하지만 10명의 소유자가 계약을 체결한 m²당 단가는 토지계약면적의 많고 적음 상관없이 소유자별 토지가격의 차이를 객관적으로 비교할 수 있어 거래가격을 정확하게 반영한다고 할 수 있다.

[표3-19] 독립변수 정리

구분	변수	단위	비고
성별	남자	dummy	기준집단: 여자
	여자		남자 = 1, 여자 = 0
연령		나이	
거주지	해당지역 거주	dummy	기준집단 = 해당지역 외 거주
	해당지역 외 거주		해당지역 거주 = 1, 그 외 = 0
소유형태	개인소유	dummy	기준집단 = 개인소유
	공동소유		공동소유 = 1, 그 외 0
	법인소유		법인소유 = 1, 그 외 0
	종중소유		종중소유 = 1, 그 외 0
	종교단체 및 기타소유		기타소유 = 1, 그 외 0
지목	대지	dummy	기준집단 = 대지
	농경지		농경지 = 1, 그 외 0
	임야		임야 = 1, 그 외 0
	공공용지		공공용지 = 1, 그 외 0
토지등급	1등급	dummy	기준집단 = 1등급
	2등급		2등급 = 1, 그 외 0
	3등급		3등급 = 1, 그 외 0
	4등급		4등급 = 1, 그 외 0
	5등급		5등급 = 1, 그 외 0
계약면적		m ²	
특약사항	특약사항 유	dummy	기준집단= 특약사항 유
	특약사항 무		특약사항 무 = 1, 유 = 0
토지계약률		%	
공시지지가		원	

제 4 장 부동산개발사업시 한정가격의 성립과 결정요인

제 1 절 한정가격의 성립가능성 검토

1. 부동산개발사업의 토지매수가격과 정상가격과의 비교

1) 평균값 기준 비교

여기에서는 부동산개발사업을 위한 토지매수가격이 한정가격인지를 분석하기 위해 정상가격인 공시지가와 비교를 하여 정상가격과 토지매수가격에 어떠한 차이가 있는지를 분석하였다.

(1) 사업현장별 비교

[표4-1]은 각 현장별 정상가격인 공시지가와 개발사업을 위해 토지계약을 체결하면서 거래한 토지매수가격의 m²당 평균값을 분석한 것이다.

[표 4-1] 현장별 정상가격과 토지매수가격과의 비교

(단위:원)

현장	소유자수	정상가격 (공시지가)	토지매수가격	가격비율
일산 1	10	162,600	415,946	255.81%
일산 2	17	368,297	897,661	243.73%
일산 3	5	400,420	1,006,248	251.30%
행신	6	362,317	1,098,915	303.30%
일산 5	14	488,005	1,037,303	212.56%
식사	16	111,832	372,954	333.49%
풍동	16	85,104	476,476	559.87%
덕이 1	29	65,380	313,187	479.03%
덕이 2	24	46,220	308,837	668.19%

대화	47	158,518	724,804	459.76%
덕이 3	10	69,560	311,843	448.31%
사리현	8	41,349	179,904	435.09%
신일산	16	552,204	1,144,041	207.18%
대원 1	17	35,996	223,634	620.52%
대원 2	8	34,536	241,776	700.06%
와동	13	30,146	240,896	799.10%
운정 1	17	87,765	354,690	404.14%
운정 2	18	120,939	374,621	309.76%
운정 3	4	82,271	280,528	340.98%
선유	7	342,646	2,378,646	694.20%
파주CC	5	29,436	152,147	516.87%
뇌조	1	298,417	241,219	80.83%
기산	16	25,848	97,882	378.68%
수지 1	12	233,000	603,359	258.95%
수지 2	3	235,151	604,969	257.27%
수지 3	27	393,545	2,419,300	614.75%
수지 5	6	283,822	2,092,392	737.22%
동백	11	240,423	1,096,218	455.95%
상현	18	240,456	951,933	395.89%
마북	21	297,668	1,236,845	415.51%
태안	11	175,983	959,836	545.41%
봉담	19	100,630	741,885	737.24%
인창 1	31	490,702	2,174,991	443.24%
인창 2	17	608,988	2,556,956	419.87%
화서	53	700,361	2,373,255	338.86%
울진	128	717,450	2,922,500	417.10%
인계	12	1,259,100	3,588,661	285.02%
칠원 1	98	168,357	592,107	351.69%
칠원 2	120	75,528	414,676	549.03%
소사	146	203,208	535,765	263.65%
광주CC	2	28,062	109,499	390.20%
당동	4	284,250	496,942	174.83%
원당	15	109,613	309,545	282.40%
구의	9	2,234,400	7,458,277	333.79%
굴화 1	9	103,902	426,726	410.70%
신정	5	1,083,300	3,291,866	303.87%
중리CC	20	2,744	55,448	2020.70%
아산CC	70	5,390	47,456	880.44%
아산	20	136,533	423,685	310.32%
거제	6	13,231	169,969	1284.63%

※ 가격비율=토지매수가격/정상가격 x 100

분석 결과 정상가격인 공시지가 m^2 당 평균값 대비 토지매수가격의 m^2 당 평균값 의 비율인 “가격비율”을 보면 최저 80.83%~최고 2,020.70%를 나타내고 있었다. 이중 가장 높은 가격차이 비율을 나타내는 곳은 울산 중리 CC 현장으로 한정가격 비율이 2,020.70%를 이룬다. 가장 낮은 가격차이 비율을 나타내는 곳은 파주 뇌조리 현장으로 80.83%이다. 울산 중리CC 현장의 한정가격 비율이 높은 것은 지방의 공시지가가 상대적으로 낮고 임야가 많은 지역으로서 공시지가가 낮기 때문이다. 파주 뇌조리 현장은 토지소유자가 2명으로 실제 거래는 공시지가 보다 낮게 금액이 책정되어 계약을 체결했기 때문이다.

정상가격보다 부동산개발사업을 위하여 토지계약을 체결한 토지매수가격을 각 현장별로 비교·분석결과 특수한 사례인 파주 뇌조리 현장을 제외하면, 당동 현장이 1.74배로 가장 낮게 나타났고, 울산중리CC 현장은 20.21배로 토지매수가격이 높게 나타났다.

(2) 행정구역별 비교

50개 현장의 표본 자료는 15개 시·군의 토지계약 자료로 되어 있는데, 각 행정구역별 정상가격 m^2 당 평균값 대비 토지매수가격 m^2 당 평균값의 가격비율을 분석하였다. 분석방법은 현장별 비교 분석과 동일한 방법을 사용하였다.

분석 결과 정상가격 대비 가격비율이 가장 높은 지역은 거제시로 1,284.63%이고, 가장 낮은 지역은 151.16%의 군포시였으며, 현장별 비교 분석에서는 울산시가 높게 나타났다. 행정구역별 비교 분석에서 거제시가 높게 나타난 이유는 1개의 현장이 높은 가격비율을 나타내고 있는 상태였기 때문이고, 울산 지역은 여러 현장을 상호 조정하여 거제시보다 낮게 나타났다. 군포시가 가장 낮은 비율로 나타난 것은 소유자가 4명으로 정상가격과 토지매수가격이 많은 차이가 없게 계약이 체결되었기 때문이다.

[표4-2] 행정구역별 한정가격과 정상가격과의 비교

(단위:원)

지역	소유자수	정상가격 (공시지가)	토지매수가격	가격비율
고양시	197	208,073	639,610	307.39%
파주시	106	80,526	396,050	491.83%
용인시	98	296,469	1,449,976	489.08%
화성시	30	128,260	821,800	640.73%
구리시	48	532,595	2,310,270	433.78%
수원시	193	764,432	2,813,091	367.99%
평택시	364	151,733	511,015	336.78%
광주시	2	28,063	109,499	390.20%
군포시	4	284,250	496,942	174.83%
인천시	15	109,613	309,545	282.40%
서울시	9	2,234,400	7,458,277	333.79%
울산시	34	188,433	629,671	334.16%
아산시	90	34,533	131,063	379.52%
거제시	6	13,231	169,969	1284.63%

현장별 비교 분석보다는 가격비율의 편차가 많이 줄었는데도 행정구역별 정상가격의 평균값 대비 토지매수가격의 평균값 차이는, 최소 1.7배에서 최고 12배까지 나타났다.

(3) 수도권과 비수도권과의 비교

토지계약을 체결한 50개 현장 중 수도권에 있는 현장은 44개소이고, 비수도권(지방)에 소재한 현장이 6개소인바, 수도권과 비수도권현장의 정상가격 대비 가격비율 분석결과는 [표4-3]과 같다.

[표4-3] 수도권과 비수도권의 정상가격과 토지매수가격과의 비교

(단위:원)

지역	소유자수	정상가격 (공시지가)	토지매수가격	가격비율
수도권	1,066	309,786	1,171,238	378.08%
비수도권	130	73,801	263,264	356.72%

[표4-3]에 나타난 바와 같이 수도권의 정상가격 대비 토지매수가격의 가격비율은 378.08%, 비수도권은 356.72%로 비수도권 보다 수도권의 토지매수가격이 정상가격 대비 높게 형성되고 있음을 알 수 있다.

전체현장 분석결과 정상가격 대비 토지매수가격의 가격비율은 377.47%로 토지매수가격이 정상가격보다 높다는 것이 나타났다.

[표4-4] 전체현장의 정상가격과 토지매수가격의 비교

(단위:원)

지역	소유자수	정상가격 (공시지가)	토지매수가격	가격비율
전체현장	1,196	284,136	1,072,545	377.47

수도권은 공시지가보다 토지거래가격이 평균 3.78배 높게 계약이 체결되었고, 비수도권은 3.56배 높게 체결되어 전체적으로는 3.77배 높게 계약이 체결된 것이다.

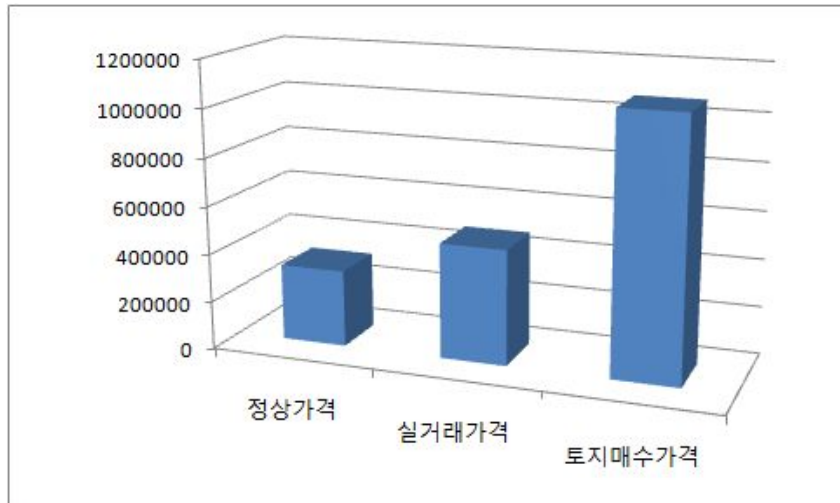
이는 공시지가가 현실적이지 못하다는 문제점을 말해주는 것이다. 즉, 공시지가가 정상가격이고 적정가격이라 하는데, 실제로 거래된 실거래가격과 많은 차이가 있다는 것이다.⁷⁹⁾

정상가격이라 하는 공시지가가 실거래가격의 현실화 반영이 현실적으로 제대로 되어 있지 않고, 지역별, 용도별, 이용 상황별 모두 차이가 있음을 알 수 있다. 정상가격과 실거래가격이 현실화율에 차이가 있는 시점에서 정상가격과 토지매수가격의 차이는 더욱 높을 수밖에 없는 것이다. 분석한 결과를 바탕으로 공시지가 현실화율이 66.72%라고 할 때⁸⁰⁾, 전체현장의 정상가격이 284,136원이면, 실거래가격은 425,863원이며, 이때의 토지매수가격은 1,072,545원이다.

79) 현대승·이성호(2004)의 연구에서는 부산광역시 사상구와 금정구의 조사결과 개별공시지가의 현실화율이 73.70%, 65.50%로 나타났다. 또한 민태욱(2006)의 연구에서는 개별공시지가 대비 시가의 반영비율을 분석하였는데, 기준시가의 시가 반영률은 18%~72% 수준인 것으로 확인 되었다.

80) 구동희(2006), 「공시지가 현실화율에 관한 연구」, 지리학연구 제40권 제2호, pp.267~268

[그림 4-1] 토지가격 구성도



[그림4-1]은 토지가격 구성도로서 정상가격인 공시지가는 실거래가격보다 낮은 가격을 형성하고 있으며, 토지매수가격은 공시지가보다 높고, 실거래가격 보다 더 높은 가격을 형성하고 있다. 결국 개발사업을 위하여 토지계약을 체결한 전체현장 기준 토지매수가격은 정상가격 보다는 3.77배, 실거래가격 보다는 2.51배 높게 계약이 체결된 것이다.

한정가격은 정상가격과 동일한 시장개념하에서 형성될 수 있는 시장가치와 괴리되어 가격이 정상가격보다 높게 형성되며, 특수상황에서 개별필지의 가격이 정상가격보다 커지게 된다. 단순히 정상가격과 토지매수가격만을 비교 시 토지매수가격이 정상가격보다 높게 거래된다는 것이 분석결과 나타났는데, 이는 한정가격 성립조건 중 일부를 충족하고 있는 것이다.

2. 변수별 차이 비교

1) 독립표본 t-test 분석

한정가격이 성립되기 위해서는 대상부동산이 시장성은 있지만, 거래시장이 상대적으로 한정되어 있으면서, 시장형태가 차이가 있기 때문에 정상가격보다 높은 가격으로 거래되어야 한다. 본 연구는 한정가격의 성립여부를 검토하기 위하여 거래시장이 상대적으로 한정되어 있으면서 시장형태에 차이가 있는지에 대해 결정된 각 변수를 기준으로 분석하였다.

구체적으로 각 변수별 개발사업을 위한 토지계약시 어떠한 차이가 있는지 토지가격의 m²당 평균값을 기준으로 비교·분석하였다. 각 변수별 평균 가격에 따른 토지가격의 평균 차이 분석은 독립표본 t-test를 하였다. 독립표본 t-test는 두 개의 집단에 대해 집단 간 평균이 통계적으로 유의미한 차이가 있는지 검토할 때 사용한다.

본 연구에서 독립표본 t-test는 비교대상이 2개집단인 ‘성별, 거주지, 특약사항’ 만이 분석에 사용하였다. 개발사업을 위한 토지계약 시 매도자의 성별에 따라 차이가 나타나는지, 거주지가 관내 혹은 관외거주에 따라 차이가 나는지, 특약사항 유무에 따라 차이가 나타나는지 분석 하고자 한다.

[표4-5] 독립표본 t-test 결과

분석변수		집단통계량			t값	유의확률
		표본수	m ² 당평균단가(원)	표준편차		
성별	남자	903	991,432.48	1,280,919.472	-2.687	0.008**
	여자	223	1,441,674.40	2,420,027.952		
거주지	관내거주	778	1,150,719.85	1,448,427.346	2.351	0.019*
	관외거주	418	927,043.49	1,771,301.588		
특약 사항	특약 유	149	670,323.24	999,016.382	3.353	0.000***
	특약 무	1047	1,129,786.11	1,629,320.551		

* p<0.05 ** p<0.01 *** p<0.001

(1) 성별 차이

50개 현장의 전체 토지소유자 1,196명 중 성별을 구분할 수 있는 토지소유자는 1,126명인데, 이중 남성이 903명, 여성이 223명이었다. 나머지 토지소유자는 법인소유, 중증소유 등으로 구성되어 있다. 남성과 여성의 차이가 토지매수가격에 차이가 있는지를 분석결과 남성 903명이 토지계약을 체결한 토지매수가격의 m²당 평균토지가격은 991,432원이고, 223명의 여성이 토지계약을 체결한 토지매수가격의 m²당 평균토지가격은 1,441,674원으로, 여성이 남성보다 다소 높은 금액으로 토지계약이 체결됨을 알 수 있다.

[표4-6] 성별 독립표본 t-test 결과

평균의 동질성에 대한 t-검정						
t	자유도	유의확률	평균차	차이의 표준오차	차이의 95%신뢰구간	
					하한	상한
-2.687	253.483	.008	-450241.927	167,569.371	-780,247.48	-120,236.37

통계 결과에서도 여성이 계약한 m²당 평균토지가격과 남성의 m²당 평균토지가격에서 여성이 남성보다 높음이 유의하게 나타났다.(p<0.05, F = 27.908) 이는 개발사업을 위한 토지계약시 여성이 남성보다 다소 높은 금액을 요구하며 계약 체결되어 여성소유로 된 부동산의 토지매수가격이 남성소유로 된 부동산의 토지매수가격보다 다소 높다고 할 수 있다.

(2) 거주지 차이

토지를 매도한 토지소유자가 계약당시 사업대상지 인근지역에 거주하는 자와 다른지역에 거주하는 자로 분리하여 두 집단의 평균토지가격을 분석하였다. 전체계약자 중 인근지역(관내거주)에 거주하며 토지를 매각한 소유자는 778명이고, 다른지역(관외거주)에 거주하며 토지를 매각한 소유자

는 418명이다. 관내거주와 관외거주로 구분하여 분석하는 이유는 개발사업에 대한 정보는 관외거주자 보다 관내거주자들이 더 빨리 접할 수 있기 때문에 정보를 빨리 접한 토지소유자와, 정보를 늦게 접한 토지소유자 간 토지매수가격에 차이가 있을 것으로 볼 수 있기 때문이다. 또한 관외거주자의 토지소유 이유는 과거 해당지역에 거주하다가 이주 한 경우도 있지만, 투자 및 투기 등을 목적으로 토지를 구입한 소유자가 개발사업을 위한 토지계약시 어떠한 가격으로 토지계약을 체결 하였는지를 분석할 필요가 있기 때문이다.

[표4-7] 거주지 독립표본 t-test 결과

평균의 동질성에 대한 t-검정						
t	자유도	유의확률	평균차	차이의 표준오차	차이의 95%신뢰구간	
					하한	상한
2.351	1194	.019	223,676.368	95,135.819	37,024.383	410,328.353

분석결과 개발사업에 대한 정보를 더 빨리 접할 수 있는 관내거주자는 m²당 평균토지가격이 1,150,719원 인데, 관외거주자의 평균 토지가격은 927,043원으로 나타났다. 통계결과에서도 관내거주자의 m²당 평균토지가격과 관외거주자의 m²당 평균토지가격에서 관내거주자가 관외거주자보다 높음이 유의하게 나타났다($p < 0.05$, $F = 3.003$). 결국 개발사업을 위한 토지계약시 관외거주자보다 개발사업에 대한 정보가 빠른 관내 거주자의 토지매수가격이 높다는 것을 알 수 있다..

(3) 특약사항 유·무

개발사업을 위한 토지계약시 토지계약서는 일반적으로 매수자인 개발사업자가 작성한 계약서를 이용하는 경우가 많다. 본 연구에서 사용된 50개 현장의 토지계약서도 일부 현장을 제외하고는 모두 매수자인 개발사업자가 토지계약서를 별도로 작성하여 매도자와 토지계약을 체결하였다. 계약

서에는 토지계약과 관련된 기본적인 사항이 모두 기재되어 있지만 매도자 중 별도로 특약사항을 기재하는 소유자들이 있다. 특약사항 내용은 주로 양도소득세에 관련된 내용, 아파트 분양권과 관련된 내용, 계약불이행시 위약금과 관련된 내용, 지장물 철거와 관련된 내용 등이 주를 이루고 있다. 분석은 특약사항을 별도로 기재한 토지소유자와 기재하지 않고 제시된 토지계약서 대로 토지계약을 체결한 소유자로 구분하여 이들의 토지계약 체결 시 결정된 토지가격에 차이가 있는지를 분석하였다.

분석결과 특약사항을 기재한 토지소유자는 전체 소유자 중 149명만이 특약사항을 기재하였다. 특약사항을 기재한 토지소유자의 m²당 평균토지가격은 670,323원이고, 특약사항을 기재하지 않은 토지소유자의 m²당 평균토지가격은 1,129,786원으로 매수자가 제시한 계약서대로 계약서를 작성한 토지소유자가 매수자가 제시한 계약서에 특약사항을 기재한 토지소유자가 보다 다소 높은 금액으로 토지계약이 체결되었다.

[표4-8] 특약사항 독립표본 t-test 결과

평균의 동질성에 대한 t-검정						
t	자유도	유의확률	평균차	차이의 표준오차	차이의 95%신뢰구간	
					하한	상한
4.781	275.665	.000	459,462.870	96,092.285	270,294.916	648,630.824

총토지소유자 1,296명 중 특약사항을 기재한 소유자는 149명이다. 이들 모두 높은 금액을 주장하면서 특약사항을 기재하였다면 특약사항을 기재한 토지소유자의 m²당 평균토지가격이 높게 나타났을 것이다. 특약사항을 기재한 소유자의 계약에서 높은 금액으로 체결된 경우도 있지만, 대부분 낮은 금액 쪽에 많이 편성되어 있다는 것이다. 그러다 보니 특약사항을 기재하지 않은 1,047명의 계약자보다 m²당 평균토지가격이 낮은 것이다.

통계 결과에서도 특약사항을 기재하지 않은 소유자의 m²당 평균토지가격이 특약사항을 기재한 소유자의 m²당 평균토지가격 보다 높음이 유의하게 나타났다(p<0.05, F=19.153).

결국 개발사업을 위한 토지계약시 특약사항의 유·무에 따른 가격 차이를 분석시 특약사항을 기재하지 않은 토지계약자의 m^2 당 평균토지가격이 높음을 알 수 있다.

이상으로 비교분석 집단이 2개 집단인 변수의 독립표본 t-test 분석결과 부동산개발사업을 위한 토지계약시 남성보다는 여성이 m^2 당 평균토지가격이 높게 나타나며, 계약부동산이 소재한 해당지역에 거주하는 자의 m^2 당 평균토지가격이 높게 나타났고, 계약체결시 특약사항을 기재하지 않는 자와 특약사항을 기재하는 자 중 특약사항을 기재하지 않은 자의 m^2 당 평균토지가격이 높게 나타남과 모두 통계적으로도 유의함이 나타났다.

하지만 이와 같은 분석은 시장이 상대적으로 제한되지 않은 시장부동산에서의 계약과는 차이가 있다. 시장부동산은 매도자와 매수자의 진입과 이탈이 자유롭고, 매도 또는 매수 결정이 가격에 영향을 미칠 수 없을 정도로 그 수가 많으며, 부동산 제품도 어느 정도 표준화 되어 있다. 그래서 매도자의 성별이 무엇인지, 어느곳에 거주 하는지, 특약사항을 기재하던 하지 않던 토지매수평균가격에는 거의 차이가 없다. 하지만 개발사업을 위하여 토지계약을 체결한 토지매수가격을 분석해보니 여성이 남성보다 높고, 관내거주자가 관외거주자보다 높으며, 특약사항을 기재하지 않은 자가 특약사항을 기재한 소유자보다 높게 나타났다. 이는 개발사업을 위한 토지매수가격이 시장부동산보다 시장이 한정되면서, 시장형태가 차이가 있음을 단편적으로 보여주는 것이다.

결국 성별, 거주지, 특약사항 유·무를 대상으로 독립표본 t-test 분석결과, 모두 변수별 m^2 당 평균토지가격에 차이가 있음이 나타났고, 이는 시장부동산과의 커다란 차이라 할 수 있으며, 시장이 한정되면서, 시장형태가 차이가 있음이 나타나, 이 또한 한정가격 성립요건 중 일부를 충족하고 있는 것이다.

2) 일원배치 분산분석

한정가격 성립 여부를 검토하기 위하여 시장부동산(market property)과

시장형태의 차이가 있는지 등을 분석하고자 일원배치 분산분석(ANOVA:analysis of variance)을 하였다.

[표4-9]일원배치 분산분석(ANOVA) 결과

분석변수		집단통계량			F	유의확률
		N	평균토지가격(원)	표준편차		
소유 형태	개인소유	982	1,093,392.37	1,582,484.899	1.485	0.204
	공동소유	144	993,372.34	1,583,195.969		
	중중소유	25	405,747.15	444,738.606		
	법인소유	33	1,327,912.62	1,787,002.138		
	종교기타소유	12	1,003,542.44	1,181,238.108		
연령	39세이하	100	948,205.78	989,770.298	.449	0.773
	40세~49세	270	1,110,188.90	1,387,715.234		
	50세~59세	364	1,110,801.74	1,888,995.498		
	60세~69세	249	1,121,389.85	1,661,848.220		
	70세이상	143	969,422.61	1,235,175.056		
지목	대지	763	1,520,600	1,598,000	144.55	0.000***
	농경지	1168	529,774	567,355		
	임야	369	380,095	480,049		
	공공용지	285	1,349,900	2,082,260		
토지 등급	1등급	165	931,360	1,549,410	19.42	0.000***
	2등급	315	965,492	1,202,710		
	3등급	667	1,191,500	1,719,960		
	4등급	928	829,397	1,053,830		
	5등급	510	552,507	737,812		
계약 면적	330이하	316	2,093,049.88	2,346,712.73	70.103	0.000***
	331~660	164	1,378,815.50	1,507,899.42		
	661~1652	269	771,540.32	882,221.27		
	1653~3305	196	517,522.54	458,382.27		
	3306이상	251	343,649.24	371,802.52		
잔금 기간	1개월	372	1,564,291.35	2,264,462.19	24.45	0.000***
	2~3개월	266	1,011,071.89	1,339,321.70		
	4~12개월	299	991,447.88	1,103,802.54		
	13개월이상	259	523,010.83	394,070.56		
계약 률	20%이하	167	890,437.58	1,020,093.07	9.743	0.000***
	20~40%이하	192	756,629.20	841,772.03		
	40~60%이하	248	843,623.32	1,061,056.49		
	60~80%이하	207	1,081,295.42	1,237,410.56		
	80%~100%	382	1,454,820.96	2,266,338.37		

* p<0.05 ** p<0.01 *** p<0.001

일원배치 분산분석은 비교대상이 2개 집단 초과인 경우 각 집단의 평균

이 같은지, 어떤 집단의 평균이 다른 집단의 평균보다 큰지 등을 검토할 때 적용된다. 결정된 변수 중 일원배치 분산분석의 분석대상이 되는 변수는 ‘소유형태, 연령, 지목, 토지등급, 계약면적, 잔금기간, 계약률’이다.

각 변수별 평균가격에 따른 토지가격의 m²당 평균토지가격차이를 분석하고자 일원배치 분산분석을 하였는데, 분석결과 변수 중 ‘지목, 토지등급, 계약면적, 잔금기간, 계약률’에서 통계적으로 유의한 차이가 파악되었다. 하지만 ‘소유형태와 연령’ 변수는 유의하지 않은 결과를 나타냈다.

(1) 소유형태

토지소유권의 소유형태에 따라 개발사업자의 토지매수 요청 시 매각결정을 하는 매각의사표시에 대한 방법과 절차가 차이가 있는데, 이런 차이가 개발사업을 위한 토지계약시 토지가격에 어떠한 차이를 나타내는지 분석하고자 하는 것이다.

[표4-10] 소유형태별 m²당 평균토지가격 분석

구 분	소유자수	평균가격(원)	표준편차	F값	p
개인소유	982	1,093,392	1,582,484	1.485	0.204
공동소유	144	993,372	1,583,195		
종중소유	25	405,747	444,738		
법인소유	33	1,327,912	1,787,002		
종교,기타소유	12	1,003,542	1,181,238		
전 체	1196	1,072,545	1,571,728		

* p<0.05 ** p<0.01 *** p<0.001

분석결과 가장 낮은 m²당 평균토지가격을 형성하고 있는 소유형태는 종중소유로 해당 소유자 25 종중의 m²당 평균토지가격이 405,747원이며, 가장 높은 m²당 평균토지가격은 소유자수 33명을 형성하고 있는 법인소유로 1,327,912원으로 나타났다. 개인소유는 1,093,392원 공동소유는 993,372원, 종교기타소유는 1,003,542원을 형성하고 있다.

통계적으로 유의하지는 않지만 m²당 평균토지가격이 각 소유형태별로

차이가 있는 것은 각 소유형태별 평균 거래면적을 분석하면 그 이유를 판단할 수 있는데, 소유형태별 평균거래면적이 가장 많은 소유형태는 종중소유로 평균 67,240㎡이고, 그 다음이 공동소유로 평균 17,173㎡로 나타나고 있다(표3-5참조). 거기다 종중소유의 부동산 매각절차가 매우 복잡하고, 공동소유도 1인 소유보다는 매각결정이 까다롭다 보니, 개발사업을 위한 토지 매수 전 사전에 개발회사 용지팀의 충분한 관심과 면밀한 검토로 상대적으로 거래면적이 적은 소유형태보다 많은 협상작업에 의해 낮은 가격이 형성된 것이다.

따라서 소유형태별 ㎡당 평균토지가격은 ‘모집단의 분산이 동일하다’는 귀무가설이 채택되었다 할 수 있다.

(2) 연령

토지소유자들의 연령에 따라 개발사업을 위한 토지계약 매수요청 시 토지가격에 어떠한 차이가 있는지를 분석하였다. 분석결과 39세 이하와, 70세 이상 연령자의 ㎡당 평균토지가격은 90만원대를 형성하지만, 40세에서 69세까지는 110만원대를 형성하였다.

[표4-11] 연령별 ㎡당 평균토지가격 분석

구 분	소유자수	평균가격(원)	표준편차	F값	p
39세 이하	100	948,205	989,770	.449	0.773
40세~49세 이하	270	1,110,188	1,387,715		
50세~59세 이하	364	1,110,801	1,888,995		
60세~69세 이하	249	1,121,389	1,661,884		
70세 이상	143	969,422	1,235,175		
전 체	1126	1,080,601	1,582,224		

* p<0.05 ** p<0.01 *** p<0.001

하지만 그 차이가 미미하다 할 수 있으며, 통계적으로도 유의하지 않아 한정가격에 대한 연령대별 ㎡당 평균토지가격에는 커다란 차이가 없다 할 수 있다. 결국 연령대별 ㎡당 평균토지가격도 ‘모집단의 분산이 동일하다’는 귀무가설이 채택되었다 할 수 있다.

(3) 지목

토지의 지목은 현행 지적법상 28개의 지목으로 되어 있지만, 본 연구의 분석자료는 12개 지목으로 구분하여 분석하였고, 12개 지목도 다시 대지, 농경지, 임야, 공공용지로 구분하여 유사한 지목을 단일화하여 분석하였다.

분석의 목적은 각 지목별로 어떠한 차이가 있는지 분석하고, 시장부동산 (market property)에서는 일반적으로 대지의 가격이 가장 높고, 농경지, 임야, 공공용지 순서로 가격이 결정된다고 할 수 있는데, 토지매수가격에서는 각 지목별 토지가격이 어떻게 형성되며 계약이 체결되었는지를 분석하는 것이다.

[표4-12] 지목별 m²당 평균토지가격 분석

구 분	필지수	평균가격(원)	표준편차	F값	p
대 지	763	1,520,600	1,598,000	144.555	0.000***
농경지	1168	529,774	567,355		
임 야	369	380,095	480,049		
공공용지	285	1,349,900	2,082,260		
전 체	2585	891,291	1,282,300		

* p<0.05 ** p<0.01 *** p<0.001

분석결과 대지의 m²당 평균토지가격이 1,520,600원으로 가장 높고, 농경지는 529,774원, 임야는 380,095원으로 나타나 정상가격의 가격구성과 동일한 모습으로 나타나고 있다. 하지만 공공용지가 1,349,900원으로 나타난 이유는 대부분의 공공용지는 국공유지로 개발사업을 위한 토지매수시 거의 착공 후 준공시점에 토지를 매수하다 보니 착공이전에 매수한 토지 가격과 많은 차이가 있어서 높은 m²당 평균토지가격을 형성 하고 있는 것이다. 또한 지목별 m²당 평균토지가격에 대한 분석은 통계적으로도 유의함을 나타내 각 지목별 m²당 평균토지가격에는 차이가 있다 할 수 있다. 따라서 지목별 m²당 평균토지가격은 ‘지목 집단 중 적어도 두 집단 간에 평균차이가 있다’는 대립가설이 채택된다.

[표4-13] 지목별 Duncan 사후검증 결과

구분	필지수	유의수준=0.05에 대한 부집단		
		1	2	3
임야	369	380,095	1,349,929	1,520,611
농경지	1,168	529,774		
공공용지	285			
대지등	763			
유의확률		.052	1.000	1.000

분산분석을 실시한 후에는 어떤 집단간에 유의한 차이가 발생했는지를 검정하여야 한다.⁸¹⁾ 일반적으로 Scheffe, Duncan 등의 방법을 많이 사용하는데, 본 연구에서는 사후검증 중 좀 더 세밀한 방법인 Duncan통계량을 이용해 사후검증을 실시하였다. 사후검증 결과 대지와 공공용지는 평균값의 차이가 존재하여 서로 다른 집단으로 분류되고, 임야와 농경지는 같은 집단으로 분류됨을 알 수 있다.

(4) 토지등급

50개 현장을 각 현장별로 공시지가를 기준으로 모두 5개 등급으로 구분을 하였다. 계획된 사업부지 중 공시지가가 가장 높은 토지를 1등급으로 하고, 가장 낮은 토지들을 5등급으로 분리하면, 등급이 올라갈수록 공시지가는 낮은 금액이 형성된다. 이에 정상가격은 높은 금액이 1등급인데 토지매수가격은 어떠한 모습을 나타내는지 분석하였다.

분석결과 3등급의 m²당 평균토지가격이 1,191,000원으로 가장 높게 나타났고, 가장 낮은 금액은 5등급으로 552,507원으로 나타났다. 가장 높게 나타나야 할 1등급 토지가격보다 2등급이, 2등급 보다는 3등급이 높게 나타났고, 3등급을 정점으로 4등급에서 829,397원을 5등급은 그 보다 낮은 가격을 형성하고 있었다.

81) 김범중(1994), 『SPSS/PC+ 사용법과 통계분석기법 해』, 서울 : 학현사, p.147.

[표4-14] 토지등급별 m²당 평균토지가격 분석

구 분	필지수	평균가격(원)	표준편차	F값	p
1등급	165	931,360	1,549,410	19.422	0.000***
2등급	315	965,492	1,202,710		
3등급	667	1,191,000	1,719,960		
4등급	928	829,397	1,053,830		
5등급	510	552,507	737,812		
전 체	2584	891,291	1,282,300		

* p<0.05 ** p<0.01 *** p<0.001

이와 같은 결과는, 등급별 지목 분포를 분석하면 3등급에 지목이 대지로 되어 있는 계약부동산이 290필지, 141,614m²의 토지가 있는데, 3등급 대지의 토지계약률에 따른 분포를 보면 290필지 중 130필지가 토지계약률이 80% 이후에 계약이 되면서 높은 가격으로 계약이 체결되었기 때문이다.

이와 같은 현상은 높은 등급대로 거래가격도 높게 거래가 되어야 하는 시장부동산 가격과는 차이가 있는 것으로 부동산개발사업을 위한 토지계약에서는 정상가격이 높다고 거래가격도 높게 형성되는 것이 아니라는 것이다.

[표4-15] 토지등급별 Duncan 사후검증 결과

구분	필지수	유의수준=0.05에 대한 부집단		
		1	2	3
5등급	510	552,507		
4등급	928		829,397	
1등급	165		931,360	
2등급	315		965,402	
3등급	667			1,191,490
유의확률		1.000	.173	1.000

결국 토지등급별 m²당 평균토지가격은 유의확률인 p값=0.000 이므로 귀무가설이 기각된다 할 수 있으며, 사후검증을 통해 구체적 차이를 분석한 결과, 3등급이 가장 높은 집단이었고 이어서 1, 2, 4, 5등급 순으로 구분되었다.

(5) 계약면적

일반적으로 토지거래시 토지계약면적이 최소한의 건축행위를 할 수 있는 소규모 토지는 토지의 수요자가 많아 거래가 활발히 이루어진다. 하지만 거래면적이 클 수록 점점 수요층은 감소되고, 특정목적에 맞는 수요자만이 거래를 하게 되어 토지거래가 활발히 이루어지지 않는다. 그러다 보니 정상적인 토지계약에서도 소규모의 토지는 시장가격보다도 다소 높은 금액으로 거래되지만 거래면적이 점점 커질수록 수요자의 감소로 정상적인 시장가격보다 낮은 가격으로 거래가 성사된다. 토지가격은 수요곡선과 공급곡선이 만나는 점에서 결정되기 때문에 만일 수요곡선과 공급곡선에 아무런 변동이 없으면 지가도 변동하지 않고 계속 유지되었지만 흔히 보듯이 지가는 늘 변동한다, 지가의 변동을 설명할 때 경제학자들은 늘 수요측면의 요인과 공급측면의 요인으로 구분한다. 예를 들면, [그림 4-2]에서 수요곡선과 공급곡선이 실선으로 나타낸 곡선 D와 곡선 S와 같다고 하면 지가는 P_0 로 결정되고 수요곡선과 공급곡선이 계속 이 상태로 머물러 있다면 지가도 P_0 에서 계속 머물러 있을 것이다. 그러나 어떤 요인에 의해서 수요곡선이 점선으로 나타낸 곡선 D'와 같이 위쪽으로 이동했다면 지가는 P_0 가 아니라 곡선 D'와 곡선 S가 교차하는 P_1 으로 올라가게 되고 이에 따라 토지거래량도 증가할 것이다⁸²⁾. 그 반대로 수요곡선이 D'로 이동하면 지가는 P_0 가 아니라 P_2 로 내려가고 이에 따라 토지거래량도 감소할 것이다.

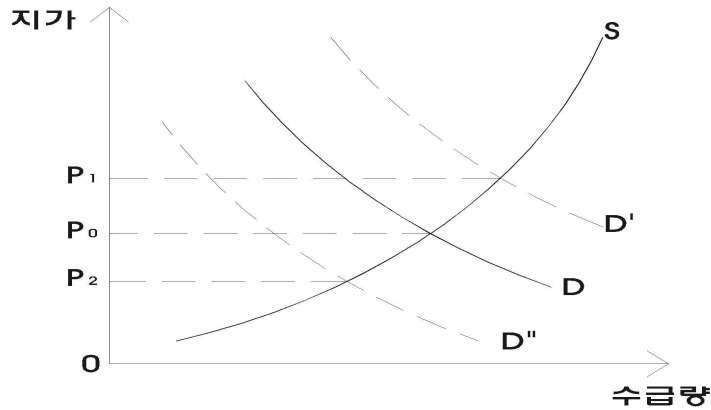
이처럼 시장부동산의 거래도 소규모의 토지는 수요자가 다양하여 수요곡선의 상승 이동으로 주변 시장가격보다 높게 가격이 형성되지만, 대규모의 토지는 점점 수요층이 감소되고, 특정목적에 맞는 수요자만이 거래를 하게 되어 수요곡선도 하락하여 시장가격보다 낮게 거래가 될 것이다.

그래서 시장이 상대적으로 제한되는 한정시장부동산(limited market property)인 경우, 거래면적에 따라 토지가격이 어떻게 형성되는지를 분석하여, 각 거래면적 집단별 토지가격에 차이가 있는지와 시장부동산의 거래

82) 이정전(2009), 『토지경제학』, 서울 : 박영사, pp.183~184.

와 개발사업을 위한 토지계약의 거래 차이를 분석하였다.

[그림 4-2] 토지수요곡선의 이동과 지가변화



자료: 이정전(2009), 「토지경제학」, 서울 : 박영사, p.183.

분석결과를 보니 토지계약면적 330㎡(100평 이하)까지의 ㎡당 평균토지 가격이 2,093,049원으로 가장 높은 가격을 형성하고 있고, 3,306㎡이상(1,000평 이상)의 ㎡당 평균토지가격이 343,649원으로 가장 낮은 가격을 형성하여, 계약면적이 높아질수록 ㎡당 평균토지가격이 낮아져, 전체적으로 시장부동산 거래와 유사한 결과가 나타나고 있다.

[표4-16] 계약면적별 ㎡당 평균토지가격 분석

구 분	소유자수	평균가격(원)	표준편차	F값	p
330㎡ 이하	316	2,093,049	2,346,712	70.103	0.000***
331㎡ ~ 660㎡이하	164	1,378,815	1,507,899		
661㎡ ~ 1652㎡이하	269	771,540	882,221		
1653㎡ ~ 3305㎡이하	196	517,522	458,382		
3306㎡ 이상	251	343,649	371,802		
전체	1196	1,072,545	1,571,728		

* p<0.05 ** p<0.01 *** p<0.001

[표4-17] 계약면적별 Duncan 사후검증 결과

구분	소유자수	유의수준=0.05에 대한 부집단			
		1	2	3	4
3,306이상	251	343,649			
1653~3305이하	196	517,522	517,522		
661~1652이하	269		771,540		
331~660이하	164			1,378,815	
330이하	316				2,093,049
유의확률		.192	.057	1.000	1.000

결국 계약면적별 m²당 평균토지가격은 계약면적에 따라 가격의 차이가 있는데 계약면적이 적은 토지가격이 높은 가격을 형성하고, 점점 계약면적이 많을수록 m²당 평균토지가격이 감소하는 모습으로, 시장부동산 거래와 개발사업을 위한 토지계약이 유사한 모습을 나타내고 있으며, 통계적으로도 유의함이 나타나고 있다. 사후검증 결과도 평균값의 차이로 서로 다른 집단으로 분류되었다.

(6) 잔금기간

잔금기간이란 부동산계약을 체결하고 계약금 지급 후 잔금을 지급할 때까지의 기간을 말한다. 일반적으로 부동산을 거래할 때 계약대금 지급방법을 계약금, 중도금, 잔금으로 구분하여 지급하며, 지급기간을 매도자와 매수자가 상호 협의에 의하여 결정한다. 통상적으로 거래금액에 따라 차이는 있지만, 2~3개월 정도 내에서 계약 후 잔금을 지급하고 상호 정산한다. 또한 이보다 기간을 단축하여 잔금을 매도자가 수령하고 자 할 때에는, 거래금액을 일부 조정하여 수령하기도 한다. 하지만 개발사업을 위한 토지계약은 잔금까지 지급하는 기간에 대하여 일반적인 거래와는 다소 차이가 있다.

개발사업을 위한 토지계약은 매도자가 1~2명이면 다르겠지만, 많은 소유자들이 있을 때에는 개발사업자가 계약을 위한 토지매수 작업 때부터 계약금, 중도금, 잔금에 대한 기간을 일률적으로 정하고 시작하는 경우가 많다. 그 기간도 개발사업의 난이도에 따라 잔금까지의 기간이 차이가 있

다 할 수 있는데, 심지어는 계약금 지급 후 잔금기일을 정하지 않고 조건부로 계약을 체결하여 조건이 충족되었을 때, 잔금을 지급하여 잔금수령 일자가 몇 년이 걸리는 계약도 있다. 하지만 모든 토지소유자들이 매수자인 개발사업자의 제안을 받아들이는 것은 아니고, 일부 토지소유자들은 본인의 요구사항대로 잔금기간을 정하여 토지계약을 체결하는 경우도 있다. 심지어는 계약과 동시에 잔금을 일시불로 요구하는 매도자도 있다.

그래서 잔금기간별 m²당 평균토지가격을 분석하여 각 집단별 가격차이 분석과 개발사업을 위한 토지계약인 경우 시장부동산 거래와 잔금기간에 차이가 있는데, 이러한 잔금기간의 차이가 토지매수가격에 어떻게 나타나는지 분석하였다.

[표4-18] 잔금기간별 m²당 평균토지가격 분석

구 분	소유자수	평균가격(원)	표준편차	F값	p
1개월	372	1,546,291	2,264,462	24.453	0.000***
2-3개월	266	1,011,071	1,339,321		
4-12개월	299	991,447	1,103,802		
13개월이상	259	523,010	394,070		
전체	1196	1,072,545	1,571,728		

* p<0.05 ** p<0.01 *** p<0.001

분석결과 잔금기간이 가장 긴 13개월 이상의 거래자 m²당 평균토지가격이 가장 낮은 523,010원을 형성함을 알 수 있고, 잔금기간이 가장 짧은 1개월 이내(여기에는 일시불 지급도 포함되어 있음) 잔금 수령자 m²당 평균토지가격이 1,546,291원으로 가장 높게 나타남을 알 수 있다. 나타난 결과를 보면 계약 후 잔금기간이 13개월 이상인 조건으로 토지계약을 체결한 토지소유자들은 개발사업자가 제시한 조건대로 계약을 체결한 소유자들로, 이들은 거래가격도 높게 요구하기 보다는 일정 수준에서 토지계약이 체결된 개발사업진행에 긍정적 인식으로 쉽게 토지계약이 체결된 소유자라 할 수 있다. 하지만 1개월 이내에 잔금을 수령한자는 개발사업자가 제시한 조건을 수용하기보다는 본인의 요구대로 계약이 체결된 것들이다.

[표 4-19] 계약률 대비 잔금기간 및 m²당 평균토지가격

구분		표본수	최소값	최대값	평균가격(원)	표준편차
20%이하	잔금기간	167	1	28	7.22	5.374
	m ² 당 평균토지가격	167	6,655	4,444,444	890,437	1,020,093
20%-40% 이하	잔금기간	192	1	15	6.37	4.862
	m ² 당 평균토지가격	192	9,662	4,109,589	756,629	841,772
40%-60% 이하	잔금기간	248	1	14	7.29	5.478
	m ² 당 평균토지가격	248	9,515	10,018,727	843,623	1,061,056
60%-80% 이하	잔금기간	207	1	24	4.44	4.706
	m ² 당 평균토지가격	207	6,955	9,695,238	1,081,295	1,237,410
80%-90% 이하	잔금기간	143	1	14	4.92	4.945
	m ² 당 평균토지가격	143	13,813	11,718,750	1,299,882	1,604,490
90%-95% 이하	잔금기간	89	1	23	3.65	4.411
	m ² 당 평균토지가격	89	6,046	10,456,209	1,351,477	1,610,210
95%이상	잔금기간	150	1	24	2.29	3.064
	m ² 당 평균토지가격	150	5,569	28,250,000	1,663,846	3,012,570

[표 4-19]에서 보는 바와 같이, 계약률 대비 잔금기간과 m²당 평균토지가격 현황을 보면, 계약률이 상승할수록 평균 잔금기간은 점차 감소해 토지계약률 95%이상에서는 2.29개월 내에 계약 후 잔금을 지급하였다.

또한 m²당 평균토지가격은 계약률이 상승할수록 점차 가격도 상승해 95%이상에서 가장 높은 1,663,846원을 형성하였다. 이는 계약률이 상승 할수록 잔금기간은 1개월 이내 요청하며, 계약단가도 높게 계약이 체결되는 상황이 많다는 것이다. 결국 1개월 이내 잔금수령자는 개발사업자에게 금액도 높게 받으면서 잔금기간도 짧게 하여 수령한 것이다. 이것은 시장부동산인 경우 잔금기간이 짧아지면 오히려 거래단가는 하향하고, 거래금액이 많거나 거래 단가가 높을 경우 잔금기간이 길어진다고 할 수 있다. 그러

나 개발사업을 위한 토지계약인 경우는 잔금기간이 짧아도 거래가격이 높고, 잔금기간이 길면 거래가격이 낮은 모습을 나타내고 있다.

토지매수가격에서 이와 같은 현상이 나타나는 이유는 개발사업자가 제시한 잔금기간에 수궁한 매도자는 주로 초기에 계약을 체결하면서 거래가격도 높은 금액을 주장하지 않은 수렴형 계약자이지만, 개발사업자가 제시한 잔금기간을 거절하고 일시불 또는 1개월 이내의 짧은 기간에 잔금을 요구한 자는 높은 금액도 요구하며 계약이 체결되다 보니 이와 같은 현상이 나타났다.

결국 토지매수가격은 잔금기간도 시장가격과 차이가 있다 할 수 있는데 그 차이가 기간이 짧을수록 거래단가가 높고, 기간이 길수록 거래단가가 낮은 모습을 보여 시장가격과 차이가 있다고 하겠다. 사후검증 결과도 평균값의 차이로 서로 다른 집단으로 분류되었다.

[표4-20] 잔금기간별 Duncan 사후검증 결과

구분	소유자수	유의수준=0.05에 대한 부집단		
		1	2	3
13개월이상	259	523,010		
4~12개월	299		991,447	
2~3개월	266		1,011,071	
1개월이내	372			1,564,291
유의확률		1.000	.876	1.000

(7) 계약률

부동산거래에 있어서 “계약률”을 사용하는 경우는 흔하지 않다. 이것은 매도자와 매수자가 1:1로 거래하는 경우가 많이 있기 때문이다. 하지만 일반적으로 주택사업자가 공동주택을 분양할 때 계약률에 대한 용어를 사용하고, 산업단지의 토지를 매도하거나, 공공기관, LH공사등이 택지개발지구의 토지를 매각할 때는 계약률이라는 용어를 사용한다. 계약률이라는 용어를 사용할 때 거래되는 가격은 모두 시장가격이라 할 수 있다.

[표4-21] 계약률별 m²당 평균토지가격 분석

구 분	소유자수	평균가격(원)	표준편차	F값	p
20% 이하	167	890,437	1,020,093	9.743	0.000***
20-40%이하	192	756,629	841,772		
40-60%이하	248	843,623	1,061,056		
60-80%이하	207	1,081,295	1,237,410		
80%-100%	382	1,454,820	2,266,338		
전체	1196	1,072,545	1,571,728		

* p<0.05 ** p<0.01 *** p<0.001

그러다 보니 계약률의 의미는 일정시점 까지 몇 %계약이 되었는가의 의미가 높다. 그래서 계약률별 m²당 평균토지가격을 분석하여 각 집단별 m²당 평균토지가격의 차이를 분석하고, 개발사업을 위한 토지계약의 계약률 증가에 따라 나타나는 현상을 분석하였다.

분석결과를 보니 계약률 20% 이하에서는 m²당 평균토지가격이 890,437원으로 낮은 m²당 평균토지가격을 형성하며, 계약률이 상승할수록 m²당 평균토지가격도 같이 상승하여 계약률 80%~100%에서는 계약자도 전체소유자 중 382명이고 m²당 평균토지가격도 가장 높은 1,454,820원을 형성함을 알 수 있다. 즉 계약률이 증가할수록 m²당 평균토지가격도 증가하고, 거래가격도 계약률이 높아질수록 점점 상승한다는 것이다. 이와 같은 현상이 나타나는 이유는 개발사업을 위한 토지계약시 개발사업자는 전문 토지매수팀을 통하여 계획된 사업지의 토지계약을 위해 면밀히 사전작업을 한다. 충분한 작업 후 토지계약 가능성이 판단되면 토지계약을 시작하는데 처음에는 사업지 전체 중에서 많은 면적을 차지하는 소유자를 우선적으로 계약을 체결하고, 또 토지소유자 중 급하게 매도하고자 하는 소유자들을 우선적으로 매수하면, 나머지 아직 계약체결을 하지 않은 토지소유자들은 당초의 마음보다 변경이 온 것이다. 심리적으로도 개발사업자는 이미 토지매수대금이 지급된 상태이기에 계획된 부지를 모두 매수하여야 하는 부담도 있다 보니 토지소유자들이 조금씩 요구금액이 높아지는 것이다. 개발사업의 이러한 단점을 역이용해 개발사업이 예상되는 토지를 미리 선점하는 “알박이(위치선점)”와 같은 소유자도 있어, 점점 토지계약율이 높아갈

수록 거래가격이 높아지는 것이다. 이 또한 토지매수가격과 시장가격의 커다란 차이라고 할 수 있다.

[표4-22] 계약률별 Duncan 사후검증 결과

구분	소유자수	유의수준=0.05에 대한 부집단		
		1	2	3
20~40% 이하	192	756,629		
40~60% 이하	248	843,623	843,623	
20% 이하	167	890,437	890,437	
60~80% 이하	207		1,081,295	
80~100%	382			1,454,820
유의확률		.397	.129	1.000

사후분석 결과도 계약률 20%이하, 40%~60%이하를 제외하고는 m²당 평균토지가격의 차이로 서로 다른 집단으로 분류되었다.

3) 종합적 고찰

이상으로 개발사업을 위한 토지계약시 체결된 토지매수가격을 바탕으로 각 변수별 m²당 평균토지가격을 분석하였다. 분석결과 소유형태에 따라 분석에서는 매각결정에 대한 의사결정 복잡성과 평균거래면적의 차이로 인해 토지 매수 전 얼마나 많은 관심과 협상작업에 임하였느냐에 따라 미미하지만 차이가 나타났다. 그래서 의사결정 복잡성과 평균거래면적이 가장 많은 중중 토지가 가장 낮은 m²당 평균토지가격을 형성하였지, 통계적으로 커다란 의미는 없는 것으로 나타났다.

연령에 따른 분석 결과 40세에서 69세 이하의 연령 분포가 m²당 평균토지가격이 약 1,110,000원 대를 형성하였고, 39세 이하 및 70세 이상은 그보다 낮은 가격을 형성하였지만, 통계적으로 유의하지 않았다.

지목에 대한 분석은 시장부동산(market property)과 같이 대지, 농경지, 임야 순으로 가격이 결정되었지만, 공공용지는 토지매수 시기의 차이로 정상적인 가격보다 높은 가격을 형성하였고, 통계적으로 유의한 차이가 나타났다.

토지등급에 대한 분석에서도 시장부동산(market property)에서는 1등급의 토지가격이 가장 높고, 등급이 하락할수록 토지가격은 하락하였는데, 개발사업을 위한 토지계약에서는 토지등급이 하락할수록 m²당 평균토지가격이 높게 나타나, 3등급 토지가 가장 높은 m²당 평균토지가격을 나타내었다.

계약면적 분석에서는 330m²(1,00평 이하)이하 토지거래자가 가장 높은 m²당 평균토지가격을 나타내 일반적으로 거래면적이 많을수록 수요자가 감소해, 거래가격이 감소하는 시장부동산(market property)과 같이 개발사업을 위한 토지계약에서도 동일한 모습을 나타내었다.

잔금기간 분석에서는 개발사업을 위한 토지계약시 개발사업자가 일률적으로 잔금기간을 통일시키며 토지계약을 체결하거나, 條件附로 잔금기간을 정하여 계약을 체결하는데, 개발사업자인 매수자의 당초 제안과는 상반되게 일시불 또는 1개월 이내 잔금 수령자가 높은 가격을 요구하며 토지계약을 체결해, 시장부동산인 경우 잔금기간이 짧으면 오히려 그 기간만큼 금액단가를 하향 조정하지만, 한정가격은 잔금기간이 짧을수록 m²당 평균토지가격이 높게 나타났다.

계약률 분석에서는 계약률이 상승할수록 평균토지가격도 점점 상승하였다.

ANOVA(분산분석) 분석결과, 통계적으로 의미있는 변수는 “지목, 토지등급, 계약면적, 잔금기간, 계약률”로 나타나 이들 변수는 평균토지가격의 집단별 차이가 있다고 할 수 있지만, 나머지 변수는 통계적으로 유의하지 않았다. 하지만 각 변수별 토지가격지수의 차이분석에서 나타난 분석결과는 토지매수가격의 특수한 모습으로 통계적으로 유의함과 유의하지 않음을 떠나 재고의 가치가 있다고 판단된다.

3. 한정가격의 성립

한정가격이 성립되기 위해서는 거래된 부동산이 처음에는 시장성을 갖는 부동산이었지만, 시장이 상대적으로 한정되고, 시장형태가 차이가 있어, 정상가격보다 높은 가격으로 거래되어야 한다. 상기 조건과 전단계에서 분석한 내용을 기준으로 부동산개발사업을 위하여 토지계약을 체결한 토지매수가격이 한정가격인지를 분석하였다.

1) 시장성을 갖는 부동산이었는지 여부

본 연구의 표본으로 결정된 계약부동산의 총계약면적은 8,656,180㎡이며, 총필지수는 2,584필지이고, 소유자는 1,196명으로 구성된 표본이다. 표본으로 결정된 계약부동산은 부동산개발사업을 위하여 부동산개발사업자가 토지를 매수하기 전까지는 일반부동산과 동일한 부동산이다. 즉, 2,584필지의 1,196명 소유자는 일반부동산시장을 통하여 언제든지 본인의 결정에 따라 매각을 할 수 있는 부동산이라는 것이다. 이들이 부동산시장을 통하여 부동산을 매각시 토지가격은 시장가격으로 결정될 것이다. 하지만 부동산개발사업을 위한 토지계약이라는 목적으로 토지계약을 하기 때문에, 토지매도자와 매수자가 1 : 1 이면 아무런 문제가 없지만, 최소 2 : 1 이상으로 계약이 체결되면 먼저 계약한 토지매도자 보다는 나중에 계약한 매도자의 가격이 점점 상승하는 모습을 볼 수 있었다. 부동산개발사업을 위한 토지계약의 독특한 특징인데, 개발사업을 위하여 매수된 토지는 개발사업자가 토지계약을 하기 전에는 모두 시장성을 갖는 부동산이라는 것을 알 수 있다. 그럼으로 한정가격의 요건을 충족한다 할 수 있다.

2) 시장이 상대적으로 한정되는지 여부.

시장이 상대적으로 한정된다는 것은 매도자와 매수자가 부동산계약의 상대자로 제한을 받고, 특정당사자 간에만 계약이 이루어진다는 의미이다.

즉, 지적의 분할 또는 합병하였을 때 사례처럼 매도자와 매수자가 한정되고, 제3자가 참여해도 매도자 또는 매수자의 가격 욕구를 충족시켜 주지 못해 제3자가 개입할 여지가 없다는 것이다.

부동산개발사업을 위한 토지계약도 마찬가지다. 사업부지의 조건과 상황에 따라 차이는 있으나 일반적인 부동산계약인 경우 2인 이상의 당사자가 서로 대립하는 의사표시의 합치로 계약이 이루어지지만, 부동산개발사업을 위한 토지계약의 매도자는 보통 2인 이상으로 형성되고, 매수인은 1명 또는 1개 개발회사로 한정된다. 분석의 기초자료인 50개 현장의 토지계약 내용을 분석해도 최소 토지소유자는 2인에서 최대 146명으로 분포되어 있음을 알 수 있다. 매수인은 1인이며, 매도자는 보통 2인 이상인데, 매도자도 사전에 개발사업을 위해 구획된 사업부지의 소유자로 한정된다. 결국 개발사업을 위한 토지계약은 매도자와 매수자 모두 한정된 특정당사자 간에만 계약이 이루어져, 시장이 상대적으로 한정된다 할 수 있다.

3) 시장형태에 차이가 있는지 여부

부동산시장이란 양, 질, 위치 등 여러 가지 측면에서 유사한 부동산에 대해 그 가격(price)이 균등해지는 경향이 있는 지리적구역(geographical area)이라고 한다. 또한 부동산시장은 다른 재화시장과 비교할 때 여러 가지 고유한 특성을 지니고 있는데, 이는 다른 재화와 구별되게 부동산만이 가지는 고정성, 이질성, 내구성 등 물리적, 경제적, 제도적 특성 때문이다. 부동산학에서는 보통 완전경쟁시장과 독점경쟁시장(monopolistic competitive market)의 2가지 기본적인 시장구조를 가정하고 있다. 완전경쟁시장은 매도자와 매수자의 수가 무수히 많고, 제품의 질은 동일하며, 시장참여자에게 주어지는 모든 정보는 완전하고, 누구든지 자유롭게 시장에 진입하거나 탈퇴할 수 있으며, 어느 누구도 시장가격에 영향을 미칠 수 없는 시장이다. 그러나 독점경쟁시장(monopolistic competitive market)은 제품의 독특성이나 정보의 불완전성에 의해, 매도자가 시장에 내어놓는 제품의 양을 조정함으로써 시장가격에 영향을 줄 수 있는 시장이다. 부동산의

시장가격이 부분적으로 조작이 가능하다는 것을 인정한다고 하더라도, 그렇다고 해서 부동산시장 전체가 독점경쟁시장에 가깝다고 말하기는 곤란하다. 부동산시장에도 무수히 많은 매수자와 매도자가 있으므로, 어떤 개인이나 집단이 시장가격에 영향을 미칠 수 있는 정도는 그렇게 크다고 볼 수 없다. 부동산시장이 비록 완전경쟁시장이라고 보기 어려운 점이 많다고 하더라도, 부동산 문제를 분석하는 데에는 독점경쟁시장보다는 완전경쟁시장을 가정하는 것이 훨씬 유용한 경우가 많다. 완전경쟁시장을 전제로 하는 기존의 많은 모형이나 이론들은, 부동산시장 분석에 다른 어떤 도구들보다 뛰어난 설명력과 예측력을 제공해주고 있다.⁸³⁾

한정가격의 성립여부 판단기준 중 시장형태의 기준은 완전경쟁시장과의 차이를 전제로 한다. 완전경쟁시장과 시장형태가 차이가 있는 경우 한정가격 성립가능성이 있다.

부동산개발사업을 위한 토지계약을 시장형태가 어떻게 구성되었는지 독립표본t-test와 일원배치 분산분석(ANOVA)을 하였다. 분석결과 가격차이가 없어야 하지만 성별, 거주지, 특약사항의 유·무에 따라 m²당 평균단가가 차이가 나타났다.

지목에 따른 분석에서는 공공용지를 제외하고는 계약면적 분석과 같이 일반적인 시장의 흐름과 유사하게 나타났지만, 토지등급에서는 1등급 토지가 최고 높은 가격을 형성하여야 하지만 3등급의 토지가 가장 높은 모습을 나타내었고, 잔금기간은 잔금기간이 1개월 이내의 짧은 토지계약이 가장 높은 금액을 형성함이 나타났다. 또한 부동산개발사업만의 독특한 변수인 계약률에서는 계약률이 증가할수록 토지매수가격이 점점 증가함을 나타내고 있다.

이러한 결과는 부동산개발사업의 토지시장과 일반부동산시장은 가격, 계약조건 등에서 많은 차이가 나타나고 있음을 알 수 있으며, 이러한 가격을 형성하는 부동산 시장은 완전경쟁시장과는 많은 차이가 있다.

83) 안정근(2009), 전계서, pp.107~114.

4) 정상가격보다 높은 가격인지 여부

한정가격은 특수상황에서 개별필지의 가격이 정상가격보다 높게 형성된다고 하였다. 부동산개발사업을 위하여 토지를 매수한 가격도 ‘부동산개발사업’이라는 특수한 상황에서 토지를 매수하다 보니, 분석결과 공시지가 현실화율을 66.72%라고 할때 토지매수가격은 정상가격보다 3.77배, 실거래가격 보다는 2.51배 높게 토지매수가격이 형성됨을 보았다. 결국 부동산개발사업을 위하여 토지를 매수한 가격은 정상가격 보다 높아 한정가격의 성립요건을 충족하고 있다.

이상 한정가격 성립요건을 기준으로 부동산개발사업을 위하여 토지를 계약한 토지매수가격이 한정가격이 성립하는 지를 분석한 결과, 부동산개발사업을 위하여 토지를 계약한 부동산은 계약을 체결하기 전에는 시장성을 갖는 부동산이었으며, 매도자와 매수자 모두가 한정되며, 시장형태에 많은 차이점이 있고, 정상가격과도 많은 차이점이 있어, 부동산개발사업을 위하여 토지를 계약한 토지매수가격은 한정가격이 성립된다 할 수 있다.

결국 부동산개발사업을 위하여 토지를 계약한 토지매수가격이 한정가격이기 때문에 시장이 상대적으로 제한되는 부동산이고, 한정시장부동산(limited-market property) 또는 한장부동산이며, 비시장가치(non-market value)가 성립되는 가격인 것이다. 이 때문에 토지가격결정이 시장가치를 전제로 한 일반적 경제논리로 설명할 수 없고, 토지계약시 가격이 상승하는 것이다.

제 2 절 한정가격의 결정요인 분석

기존 연구의 대부분은 시장가치가 성립되는 토지가격에 관한 연구로 되어 있다. 연구에서 분석으로 사용되는 토지가격은 정상가격인 공시지가 또는 지가변동률을 종속변수로 하고 토지가격을 형성하는 요인인 일반적 요인(사회적 요인, 경제적 요인, 행정적 요인), 지역적 요인 및 개별적 요인을 독립변수로 설정하여 각 독립변수가 종속변수에 어떻게 영향을 미치는지 분석하는 것과, 거시적 경제변수들을 독립변수로 결정하여 종속변수인 정상가격에 어떻게 영향을 미치는지를 분석하는 것이 기본적인 연구였다.⁸⁴⁾

하지만 본 연구는 종속변수가 정상가격인 공시지가가 아니고 부동산개발사업을 위하여 토지계약을 진행하며 체결한 토지매수가격인 한정가격이다. 즉, 특수 상황에서 시장이 상대적으로 제한이 되는 한정시장부동산(limited-market property)인 것이다. 그러다 보니 본 연구에서는 한정가격을 결정하는 요인이 무엇인지를 분석 할 때 시장부동산 가격형성요인으로 분석하는 것이 아니고, 부동산 계약체결시 필수적으로 검토되어야 하는 변수 즉 부동산 소유자와 관련된 사항, 계약부동산과 관련된 사항, 토지가격 및 계약조건등과 관련된 사항을 변수로 사용하여 통계적 기법을 통하여 분석 하였고, 상관분석과 회귀분석을 통하여 한정가격을 결정하는 요인이 무엇인지를 분석하였다.

1. 상관분석

먼저 상관분석을 하였는데, 상관분석은 변수들 간의 관련성을 측정하기 위한 것으로, 두 변수가 있을 때 어느 한 변수를 통해 다른 변수를 예측하기 보다는 단지 이들 두 변수 사이에 연관성이 존재하는지를 분석하는 것이다. 상관분석의 초점은 두 변수 사이에 얼마나 밀접한 관계가 있는지를 측정하는 데 있는데, 이 때 밀접한 관계가 양(+)의 관계인지 음(-)의 관계

84) 본 연구 제2장 선행연구 중 토지가격관련 연구 정리 [표 2-1] ~ [표 2-4] 참조.

인지는 중요하지 않다. 다시 말해 X 변수값이 커짐에 따라 Y 변수값도 커지는 경우 이들 두 변수 사이에는 양의 관련성이 있는 것이며, 반대로 Y 변수값이 작아지는 경우 이들 두 변수 사이에는 음의 관련성이 있는 것이다.⁸⁵⁾

이제, 개발사업을 위하여 토지계약을 체결한 토지가격인 한정가격을 바탕으로 각 변수들이 한정가격에 어떻게 영향을 미치는지를 분석하였다. 분석의 기준은 토지소유자기준과 계약부동산기준으로 구분하여 분석하였다.

1) 토지소유자를 기준으로 한 상관분석

토지소유자 기준으로 분석하기 위해 독립변수로서 토지소유자의 성별, 거주지역, 특약사항, 연령, 소유형태, 계약면적, 계약률, 잔금기간, 공시지가, m²당 단가, 총 계약금등 12개 변수를 설정하였다. 종속변수로 총계약금을 설정하였는데, 회귀분석에 앞서, 상관정도를 파악하기 위해서 상관관계 분석을 실시하였다.

이 중 비수치적인 범주의 형태로 측정되는 범주형 변수인⁸⁶⁾ 성별, 소유형태, 거주지역, 특약사항은 더미변수를 만들어 분석에 투입하였다. 더미변수로 변환하기 위해서는 기준집단을 먼저 선정해야 하는데, 성별은 여성, 소유형태는 개인소유, 지역은 타 지역, 특약사항은 특약사항이 있는 경우를 각각 기준집단으로 하고 그 외 집단에 대해서 더미변수를 만들었다. 상관분석에 있어 상관계수는 두 변수(이변량) 간의 상관정도를 파악하는 “이변량 상관계수”로 사용하였고, “Pearson의 단순상관계수(simple correlation coefficient)⁸⁷⁾”로 분석하였다. 그 결과는 [표4-23]과 같다.

85) 권혁제(2010), 『SAS 데이터 분석과 해석』, 서울: 한성대학교 출판부, p.501.

86) 이영훈(2003), 『통계이론과 응용』, 서울: 학현사, p.11.

87) 상관계수는 두 변수간의 상관관계를 나타내는 Pearson의 단순상관계수와, 하나의 변수와 두 변수 이상의 변수간의 상관관계를 나타내는 다중상관계수(multiple correlation), 그리고 다른 변수들의 상관관계를 통제하고 순수하게 두 변수간의 상관관계를 나타내는 편상관계수(partial correlation)이 있다.

[표4-23] 토지소유자 기준 상관관계분석

	d u m 성	d u m 거주	d u m 특약	d u m 공동	dum종 중	dum법 인	dum종 교	연령	계 약 면적	계 약 율	잔 금 기간	m ² 당 단가	공 시 지가	총 계 약금
d u m 성	1													
d u m 거주	.046	1												
d u m 특약	.007	.047	1											
d u m 공동	-.017	-.101	-.008	1										
d u m 종중	a	.009	.002	-.054	1									
d u m 법인	a	-.069	.002	-.062	-.025	1								
d u m 종교	a	.039	.013	-.037	-.015	-.017	1							
연령	.038	.049	-.012	-.047	a	a	a	1						
계 약 면적	.034	-.096	-.045	.068	.163	.010	-.010	-.004	1					
계 약 률	-.056	-.013	-.058	-.056	-.015	.100	.038	-.002	.043	1				
잔 금 기간	-.001	.157	-.020	-.123	-.010	-.050	-.011	.064	.056	-.281	1			
m ² 당 단가	-.113	.068	.097	-.019	-.062	.027	-.004	-.009	-.077	.165	-.211	1		
공 시 지가	.051	.005	-.005	.045	.223	.226	-.015	.058	.368	.052	.153	.003	1	
총 계 약금	.054	.002	-.001	.077	.157	.250	-.018	.027	.338	.099	.136	.036	.836	1

- *p<0.05 ** p<0.01 *** p<0.001

- (a) 하나 이상의 변수가 상수이므로 계산할 수 없음.

총계약금과 다른 변수들과의 상관관계를 분석해 보니 낮게는 0.77에서 최고 .836까지의 상관계수를 나타내고 있다. 그 중 미미하지만 분석한 변수 중 상관관계를 보이는 변수는 소유형태 중 공동소유, 종중소유, 법인소유, 토지계약면적, 잔금기간, 공시지가, 계약률로 나타났으며, 모두 정(+)의 상관관계를 보이는 것으로 나타났다.

총계약금을 기준으로 상관분석시 정(+)의 상관관계를 나타낸다는 것은 상관관계를 나타내는 변수의 단위가 증가할 때 총계약금도 증가한다는 의

미로, 계약률이 증가할수록 토지가격이 증가한다는 것이다. 또한 소유형태 중 공동소유, 중중소유, 법인소유는 기준집단인 개인소유 보다는 토지매수 금액이 높다는 것을 의미한다.

m²당 평균토지가격을 기준으로 분석한 변수별 차이분석에서 계약면적, 잔금기간은 단일 계약에 있어 계약면적이 많을수록, 잔금기간이 길수록 m²당 평균토지가격은 감소하였다. 총계약금을 기준으로 상관분석하였을 때는 이들 변수가 총계약금과 정(+)의 상관관계를 나타내고 있는데, 그 이유는 m²당 평균토지가격과 총계약금을 분석하는 통계상의 차이 때문이다.

즉, m²당 평균토지가격은 각 소유자별로 결정된 토지매수가격을 해당 계약면적으로 나눈 값이다. 그러다 보니 계약면적의 많고 적음과 상관없이 각 현장별 분석에서는 가격이 유사하게 형성되었다. 하지만 총계약금액은 계약면적이 많으면 높은 금액이 결정되고, 계약면적이 적으면 총계약금액도 적다. 그래서 동일한 현장내에서도 총계약금의 편차가 심하다. 그러다 보니 m²당 평균토지가격은 동일 현장에서 가격의 편차가 있어도 많은 차이가 없지만, 총계약금액은 편차가 너무 심하게 나타나, 계약면적이 많을수록 당연히 총계약금액도 증가하고, 계약금액이 많다보니 당연히 잔금기간도 길어져서, 상관분석에서는 정(+)의 관계를 나타내는 것이다.

또한 독립변수로 투입되는 변수들 간의 상관관계를 보면, 가장 높은 변수는 총계약금과 공시지가로 0.836으로 나타났다.

2) 계약부동산을 기준으로 한 상관분석

계약부동산을 기준으로 하는 상관분석은 독립변수로서 계약부동산 각 필지별 지목, 토지등급, 계약면적, 공시지가, 계약률, m²당 단가를 변수로 설정하였고, 종속변수로 총계약금을 설정하였다. 또한 범주형 변수는 더미변수(dummy variable)로 만들었고, 기준 변수로서 지목은 대지를, 토지등급은 1등급으로 기준집단을 하고, 그 외 집단에 대해서 더미변수를 만들었다. 분석은 전과 같은 방법으로 하였다. 그 결과는 [표4-24]와 같다.

[표4-24] 계약부동산 기준 상관관계분석

	dum 농지	d u m 임야	dum 공공	dum 2급	dum 3급	dum 4급	dum 5급	계약 면적	공시 지가	계약 율	m²당 단가	총계 약금
dum농 지	1											
dum임 야	-.37 0**	1										
dum공 공	-.32 0**	-.144	1									
dum2 등급	-.06 3*	-.007	-.02 9	1								
dum3 등급	-.04 0.	-.134*	-.05 0	-.22 0	1							
dum4 등급	.209* *	-.022*	-.13 7	-.27 9	-.44 1	1						
dum5 등급	-.08 1**	.226	.229	-.18 5	-.29 2	-.37 1	1					
계약면 적	-.07 3**	.230	-.04 5	-.03 3	-.047	-.01 5	.099* *	1				
공시지 가	-.06 0	.080	-.09 9	.037	-.01 0	-.00 9	-.06 1	.309*	1			
계약율	-.07 0*	.052	.094	.129	.046	-.09 0	-.11 3*	.011	.026*	1		
m²당단 가	-.25 6	-.163	.126	.022	.138	-.03 6	-.13 1	.074	.056	.139	1	
총계약 금	-.06 0	.140	-.11 6	.001	.013	.002	-.01 4	.311	.830	.072	.10 1	1

- p<0.05 ** p<0.01 *** p<0.001

계약부동산을 기준으로 상관분석을 해 보니 이 또한 토지소유자를 기준으로 분석한 상관분석과 같이 상관관계수가 낮게 나타나고 있는데, 유의한 상관관계수 중 가장 낮은 것은 0.060에서 최고 0.830으로 나타났다.

그 중 미미하지만 분석한 변수 중 상관관계를 보이는 변수는 지목 중 농경지, 임야, 공공용지이며, 계약면적, 공시지가, 계약률, m²당 단가로 나타났다.

지목 중 농경지, 임야, 공공용지는 부(-)의 상관관계를, 그 외 변수들은 정(+)의 상관관계를 보이는 것으로 나타났다. 지목 중 농경지, 임야, 공공용지가 부(-)의 상관관계를 나타내고 있는 것은, 기준집단인 대지보다 농경지, 임야, 공공용지가 모든 것이 동일하다는 조건에서 토지매수 가격이

낮다는 것을 의미한다. 정(+)의 상관관계를 나타내는 변수는 각 변수가 한 단위 증가할수록 총계약금도 증가 한다는 것으로, 공시지가가 증가할수록 총계약금이 증가하고, 계약률이 상승할수록 총계약금이 증가하며, m^2 당 단가가 증가하면 총계약금이 증가한다는 의미이다.

또한 투입된 독립변수들 간의 상관관계 중 가장 높은 변수는 토지소유자 기준 분석과 같이 공시지가와 총계약금액으로 0.830으로 나타났다.

토지소유자와 부동산을 기준으로 한 이상의 상관분석 결과 소유형태, 토지계약면적, 잔금기간, 지목, 공시지가, m^2 당 단가, 계약률의 변수가 미미하지만, 총계약금과 유의한 상관관계가 나타났다.

2. 회귀분석

부동산개발사업을 위한 토지매수가격인 한정가격에 영향을 미치는 변수가 무엇인지를 분석하기 위하여 회귀분석을 실시하였다. 분석모형은 헤도닉가격모형(hedonic price model)으로 토지소유자 기준과 계약부동산 기준으로 분석하였다. 먼저 토지소유자 기준 분석을 하였는데, 상관분석과 같이 독립변수로서 토지소유자의 성별, 거주 지역, 특약사항 유·무, 연령, 소유형태, 계약면적, 계약률, 잔금기간, 공시지가, m^2 당 단가를 변수로 설정하였다. 종속변수로 총계약금을 설정한 회귀분석을 통하여 한정가격인 총계약금에 영향을 미치는 변수가 무엇인지를 분석하였다. 이 중 비수치적인 범주의 형태로 측정되는 범주형 변수로서 성별, 소유형태, 거주지역, 특약사항은 더미변수를 만들어 분석에 투입하였다. 더미변수로 변환하기 위해서는 기준집단을 먼저 선정해야 하는데, 성별은 여성, 소유형태는 개인소유, 거주 지역은 타 지역, 특약사항은 특약사항이 있는 경우를 각각 기준집단으로 하고 그 외 집단에 대해서 더미변수를 만들었다.

회귀분석은 먼저 모든 독립변수를 모형에 포함시키고 동시에 모든 회귀계수를 추정하는 동시적 변수입력방법(enter)으로 종속변수에 대한 독립변수들의 통계현황을 분석하였다. 이후 통계적으로 유의하지 않은 변수는 제거 하면서 독립변수모두가 통계적으로 유의함을 나타내는 변수들로만 구

성된 단계적 회귀분석(stepwise regression)을 실시하여, 한정가격을 결정하는 요인이 무엇인지를 분석하였다.

[표4-25] 토지소유자 기준 전체 회귀분석

(B와 표준오차의 단위: 천원)

	비표준화 계수		표준화 계수	t	p	공선성 통계량	
	B	표준오차	베타			공차	VIF
(상수)	-156,870.36	235,623.93		-.666	.506		
dum 성	115,623.33	91,501.70	.026	1.264	.207	.975	1.026
dum 거주	64,489.55	77,949.70	.017	.827	.408	.942	1.061
dum 특약	64,366.61	109,945.74	.012	.585	.558	.979	1.022
dum 공동	422,117.61	110,886.38	.078	3.807	.000	.945	1.058
연령	-1,611.63	3,119.92	-.010	-.517	.606	.988	1.012
계약면적(m ²)	8.234	.884	.191	9.315	.000	.954	1.048
계약률(%)	519,765.28	127,408.79	.087	4.080	.000	.885	1.130
m ² 당단가(원)	.063	.024	.056	2.637	.008	.898	1.113
잔금기간(월)	16,565.94	7,738.07	.047	2.141	.033	.829	1.206
공시지가(천원)	1.913	.060	.661	32.070	.000	.943	1.060
R ² =0.550	F=138.318	p=0.000					

- p<0.05 ** p<0.01 *** p<0.001

회귀분석에서 ‘비표준화 계수’(unstandardized coefficient)란 변수의 단위를 그대로 반영한 계수인데, 독립변수들의 단위가 서로 틀리다면 각 회귀계수를 비교하는 데에는 무리가 있다. 즉, 두 변수의 단위 자체가 틀리고, 크기 자체가 틀리다면 각각의 회귀계수를 서로 비교하는 것은 맞지 않는 것이다. 그래서 서로 다른 독립변수의 단위를 일치시킴으로 표준화시켜서 상대적으로 비교하기 위하여 단위를 통일시킨 것이 ‘표준화 계수’(standardizes coefficient)이다. 표준화 계수는 단위가 통일되었기 때문에 각각의 계수 크거나 부호등을 비교할 수 있으며, 종속변수에 대한 영향 정도를 0과 1의 값 사이로 단위를 표준화한 통계량이다. 비표준화 계수를 나타낸 값은 “B”로 나타내며, 표준화 회귀계수는 “베타”로 나타난다. 표

준화 계수가 크다고 그 변수가 중요한 변수가 아니고, 종속변수에 미치는 상대적인 영향력 정도를 비교하는데 사용된다.

표준오차(standard error)는 ‘S.E.’ 또는 ‘SE’로 약기하여 사용하며, 표본에서 계산한 통계량의 표준편차 추정치이다.

t값은 회귀분석에서 ‘비표준화 계수/계수의 표준오차’로 계산되며, t값이 높은 독립변수일수록 종속변수를 예측(설명)하는 데에 공헌도가 높다고 판단한다.⁸⁸⁾

공선성 통계량이란 독립변수들 사이에 다중공선성이 존재한다면 추정된 계수가 통계적으로 유의하지 않게 나타날 가능성이 있기 때문에 이를 방지하기 위하여 미리 변수들 간의 상관계수를 파악하여 상관관계가 높은 두 변수들 중 하나를 회귀분석모형에서 제거하거나, 단계적 회귀방법을 이용하여 상관관계가 높은 변수들 중 가장 설명력이 있는 독립변수만을 모형에 포함시키고자 하는 것으로 공차한계와 VIF로 검증하고 있다. 공차한계(tolerance)는 이미 투입된 독립변수가 설명하지 못하는 정도를 의미하는데, $1-R_i^2$ 으로 계산된다. 공차한계는 0과 1사이의 값을 갖는데, 0에 가까울수록 다중공선성을 의심해보아야 한다.

VIF(Variance Inflation Factor)는 분산팽창지수라 하며, 독립변수 간에 지나치게 높은 상관, 즉 다중공선성 정도를 확인하는 대표적인 통계량이다. 통상 VIF값이 10보다 크게 되면 다중공선성에 문제가 있다고 본다.⁸⁹⁾

분석결과 t-test, ANOVA, 상관분석에서 나타난 결과와 유사한 모습을 나타내는데 소유형태 중 공동소유, 계약면적, 계약률, m²당 단가, 잔금기간, 공시지가가 통계적으로 유의함을 나타내 총계약금 결정에 영향력을 미치는 것으로 나타났다. 또한 이와 같은 결과를 도출한 회귀모형의 설명력은 55.0%로 다소 설명력이 낮음을 알 수 있는데, 본 회귀모형은 유의한 것으로 나타났다.(F = 138.318, p<0.05)

상기 분석을 기준으로 유의하지 않은 변수는 제거하고 유의한 변수만을 기준으로 회귀분석을 하였는데, 토지소유자 기준 총계약금에 유의한 변수만 나타난 회귀분석은 [표4-26]과 같다.

88) 노형진(2004), 『한글 SPSS10.0에 의한 조사방법 및 통계분석』, 서울 : 형설출판사, p.322

89) 노형진(2004), 상계서, pp.346~347.

[표4-26] 토지소유자 기준 수정된 회귀분석

(B와 표준오차의 단위: 천원)

	비표준화 계수		표준화 계수	t	p	공선성통계량	
	B	표준오차	베타			공차	VIF
(상수)	-212,392.62	140,497.82		-1.512	.131		
dum 공동	441,691.98	153,033.82	.046	2.886	.004	.968	1.033
dum 법인	1,317,293.01	311,278.88	.069	4.232	.000	.924	1.082
계약면적(m ²)	2.312	.988	.040	2.341	.019	.849	1.178
계약률(%)	544,766.40	171,786.80	.052	3.171	.002	.895	1.118
m ² 당 단가	.072	.032	.036	2.215	.027	.933	1.071
잔금기간(월)	27,088.92	10,390.15	.044	2.607	.009	.847	1.181
공시지가(천원)	2.239	.050	.794	45.008	.000	.786	1.273
R ² =0.708	F=415.002	p=0.000					

- p<0.05 ** p<0.01 *** p<0.001

독립변수 모두를 기준으로 한정가격을 결정하는 요인이 무엇인지 분석한 결과, 토지소유자 기준 분석에서는 소유형태 중 공동소유, 법인소유, 계약면적(m²), 계약률(%), m²당 단가, 잔금기간(월), 공시지가(천원) 만이 한정가격에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

상수는 -2억 1,239.2만원을 나타내며, 모든 것이 동일할 때 기준집단인 개인소유 보다 공동소유의 토지계약금액이 4억4,169.1만원 더 높으며, 법인소유는 13억 1,729.3만원이 더 높음을 알 수 있다. 또한 계약면적 1,000m² 증가시 토지매수가격은 231.2만원 증가하며, 계약률이 10% 증가 시 5,447.6만원 증가하고, m²당 단가가 100만원 증가시 7.2만원 증가함을 나타내며, 잔금기간은 1개월 증가할 때마다 2,708.8만원 증가하고, 공시지가 1,000만원 증가시 토지매수가격은 2,239만원 증가함을 나타내고 있다.

$$\begin{aligned}
y(\text{총계약금}) = & -212,392.62 + 441,691 \times (\text{dum공동소유}) + \\
& 1,317,293 \times (\text{dum법인소유}) + 2.312 \times (\text{계약면적}) \\
& + 544,766.80 \times (\text{계약률}) + .072 \times (\text{m}^2\text{당 단가}) \\
& + 27,088.922 \times (\text{잔금기간}) + 2.239 \times (\text{공시지가})
\end{aligned}$$

이와 같은 결과를 도출한 회귀모형의 설명력은 70.8%로 적절한 설명력을 갖고 있으며, 모든 변수를 투입한 회귀모형의 설명력인 55.0%보다 상승하였고, 본 회귀모형은 유의한 것으로 나타났다($F = 415.002$, $p < 0.05$). 또한 공선성 통계량의 경우 분산팽창지수는 모두 10 이하, 공차한계(tolerance)는 1에 가까게 나타나고 있어, 독립변수들 간의 지나친 상관의 문제는 없는 것으로 볼 수 있으며, 토지소유자 기준 회귀계수는 상기와 같이 나타난다.

상기 회귀식에서 더미변수의 의미는, 토지매도자 중 공동소유인 경우는 해당계수에 1을 곱하면 되고, 공동소유가 아닌 다른 소유형태는 0으로 계산함을 의미한다. 그래서 공동소유자가 토지매각을 할 시 4억4,169.1만원이 증가하지만 개인소유자가 매각을 할 때는 0으로 나타난다.

동일한 방법으로 계약부동산을 기준으로 회귀분석 하였다. 먼저, 계약부동산 기준 모든 변수를 투입하여 회귀분석 하였다. 회귀분석결과 모든 변수 중 한정가격에 영향을 미치는 변수는 토지등급 중 3등급, 4등급, 5등급, 지목 중 임야, 공공용지, m²당 단가, 계약면적, 공시지가, 계약률로 나타났다. 유의한 영향력을 미치는 변수 중 m²당 단가, 계약면적, 공시지가, 계약률은 토지소유자를 기준으로 분석하였을 때도 영향력을 미치는 것으로 나타나, m²당 단가, 계약면적, 공시지가, 계약률은 한정가격 결정에 중요한 변수임을 알 수 있다. 또한 지목과 토지등급은 계약부동산 기준 분석에서만 나타날 수 있는 변수인데, 이들 또한 한정가격 결정에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 하지만 성(性), 소유형태, 연령은 모두 유의하지 않은 것으로 나타났는데, 특히 성(性), 연령, 거주지는 토지소유자 기준이든, 계약부동산 기준이든 모두 영향력이 없는 것으로 나타나고 있다.

모든 변수를 투입한 회귀모형의 설명력은 55.3%이며, 통계적으로 유의함을 나타내고 있다($F = 186.78$, $p < 0.05$).

[표 4-27] 계약부동산 기준 전체 회귀분석

(B와 표준오차의 단위: 천원)

	비표준화 계수		표준화 계수	t	p	공선성 통계량	
	B	표준오차	베타			공차	VIF
(상수)	-294,277.38	98,141.02		-2.999	.003		
dum 성	36,812.76	34,639.72	.015	1.063	.288	.972	1.029
dum 공동	62,930.99	35,508.90	.026	1.772	.076	.892	1.121
dum 거주	44,009.52	29,040.41	.023	1.515	.130	.887	1.128
dum 2등급	119,405.52	67,355.79	.043	1.773	.076	.340	2.945
dum 3등급	280,571.36	61,931.48	.136	4.530	.000	.220	4.549
dum 4등급	287,453.07	62,186.45	.151	4.622	.000	.186	5.389
dum 5등급	351,846.79	67,661.35	.152	5.200	.000	.231	4.322
dum 농경지	47,868.66	33,465.85	.026	1.430	.153	.594	1.682
dum 임야	186,617.39	48,299.14	.071	3.864	.000	.584	1.712
dum 공공용지	-264,349.68	50,727.42	-.085	-5.211	.000	.745	1.341
연령	-1,111.00	1,132.85	-.014	-.981	.327	.983	1.017
m ² 당 단가 (원)	.088	.011	.127	8.004	.000	.794	1.259
계약면적(m ²)	7.666	.647	.174	11.854	.000	.921	1.086
공시지가(천원)	1.818	.040	.661	45.498	.000	.941	1.062
계약률(%)	299,378.52	45,723.96	.097	6.548	.000	.896	1.116
R ² =0.553	F=186.785	p=0.000					

- p<0.05 ** p<0.01 *** p<0.001

계약부동산 기준 모든 변수에서 한정가격에 영향을 미치는 변수를 기준으로 토지소유자 기준 분석과 같이 회귀분석을 하였다. 분석결과 계약부동산 기준 한정가격에 영향을 미치는 변수는 소유형태 중 법인소유, 토지등급 중 3등급, 4등급, 5등급, 토지지목 중 농경지, 임야, 공공용지, m²당 단가, 계약면적, 공시지가, 계약률만이 한정가격에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 모든 변수를 투입한 결과와 거의 유사한 결과이지만, 일부 변수를 제외하면 소유형태 중 중증소유, 법인소유가 유의하게 나타남을 알 수 있

고, m²당 단가, 계약면적, 공시지가, 계약률은 모든 분석에서 한정가격에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

수정된 회귀분석의 내용을 보면 상수는 -2억 9,522.8만원으로 나타났으며, 소유자 기준 분석과는 달리 유의함을 나타내고 있다. 또한 소유형태 중 법인소유가 유의함을 나타내고 있는데, 이는 모든 조건이 동일할 때 소유형태의 기준집단인 개인소유보다 법인소유 부동산이 1억 7,991만원만큼 높게 계약이 체결됨을 알 수 있다. 토지 등급도 기준 집단인 1등급에 비해 3등급 토지가 2억 2,540만원만큼 높게 계약이 체결되고, 4등급은 1억 6,377만원, 5등급은 3억 792만원 만큼 높게 계약이 체결됨을 알 수 있다. 지목은 기준집단인 대지 보다 농경지가 9,629만원만큼, 임야는 3억 1,848만원만큼 높게 계약이 체결되지만, 공공용지는 -1억 8,012만원만큼 낮게 계약이 체결됨을 알 수 있다.

[표4-28] 계약부동산 기준 수정된 회귀분석

(B와 표준오차의 단위: 천원)

	비표준화 계수		표준화 계수	t	p	공선성 통계량	
	B	표준오차	베타			공차	VIF
(상수)	-295,228.44	56,825.49		-5.195	.000		
dum 법인	179,917.23	68,730.05	.028	2.618	.009	.967	1.034
dum 3등급	225,400.52	49,341.32	.065	4.568	.000	.549	1.821
dum 4등급	163,778.47	47,872.07	.052	3.421	.001	.485	2.060
dum 5등급	307,928.02	56,333.87	.081	5.466	.000	.509	1.963
dum 농경지	96,296.40	41,888.11	.032	2.299	.022	.589	1.697
dum 임야	318,480.75	58,002.56	.074	5.491	.000	.622	1.608
dum 공공용지	-180,127.05	60,212.18	-.037	-2.992	.003	.720	1.389
m ² 당매입가(원)	.097	.014	.082	7.036	.000	.821	1.219
계약면적(m ²)	2.883	.691	.048	4.175	.000	.852	1.174
공시지가(천원)	2.273	.032	.804	70.667	.000	.870	1.149
계약율(%)	245,428.86	55,813.47	.049	4.397	.000	.904	1.106
R ² =0.709	F=572.964	p=0.000					

- p<0.05 ** p<0.01 *** p<0.001

이와 같은 결과를 도출한 회귀모형의 설명력은 70.9%의 설명력을 나타내고 있으며, 이는 모든 변수를 투입한 회귀모형의 설명력인 55.3%보다 높은 설명력을 나타냈고 통계적으로도 유의하게 나타났다($F = 572.964$, $p < 0.05$). 또한 공선성 통계량의 경우 분산팽창지수(VIF)는 모두 10 이하, 공차한계(tolerance)는 1에 가깝게 나타나고 있어 독립변수들 간의 지나친 상관의 문제는 없는 것으로 볼 수 있다.

계약부동산 기준 회귀계수는 아래와 같이 나타난다. 아래 회귀 식 에서도 더미변수의 의미는 토지계약 대상 부동산의 소유형태, 토지등급, 지목에 해당되는 사항이 있으면 회귀계수에 1을 곱하고, 없으면 0으로 계산하는 것으로, 개인소유 3등급 토지의 농경지 인우, 법인소유의 회귀계수는 모두 0 으로 처리되고, 2억 2,540만 원과 9,629만 원 증가함을 나타낸다.

$$\begin{aligned}
 y(\text{총계약금}) = & -295,228.44 + 179,917.23 \times (\text{dum법인소유}) + \\
 & 225,400.52 \times (\text{dum3등급}) + 163,778.47 \times (\text{dum4등급}) \\
 & + 307,928.02 \times (\text{dum5등급}) + 96,296.40 \times (\text{dum농경지}) \\
 & + 318,480.75 \times (\text{dum임야}) - 180,127.05 \times (\text{dum공공용지}) \\
 & + .097 \times (m^2\text{당 단가}) + 2.883 \times (\text{계약면적}) \\
 & + 2.273 \times (\text{공시지가}) + 245,428.86 \times (\text{계약률})
 \end{aligned}$$

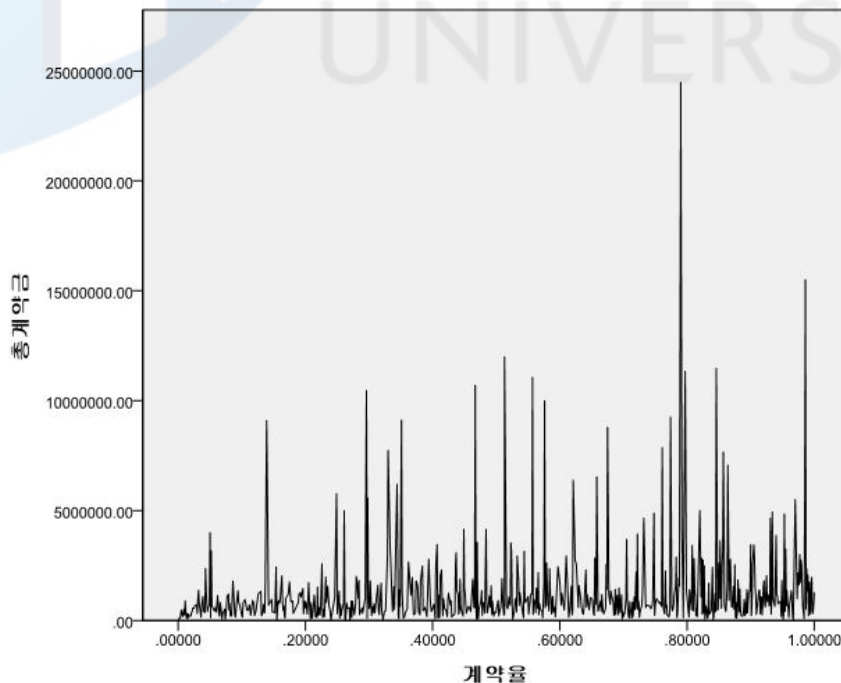
헤도닉가격모형(hedonic price model)으로 한정가격에 영향을 미치는 변수가 무엇인지를 분석한 결과 토지소유자 기준과 계약부동산 기준 모두를 종합하였을 때, 소유형태, 계약면적, 토지등급, 지목, 잔금기간, m²당 단가, 공시지가, 계약률이 한정가격에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

제 3 절 한정가격의 토지계약가격곡선 추정

본 연구에서 토지계약가격곡선이란 “민간업체가 부동산개발사업을 하고자 하는 일정지역의 토지계약을 협의 매수로 체결하기 시작하면서 종료시까지 토지계약의 계약률에 따라 변화되는 토지가격의 모습을 계약률 5% 단위로 20등분 하여 전 현장을 기준으로 평균가격을 산출한 가격을 연결한 선”을 의미한다.

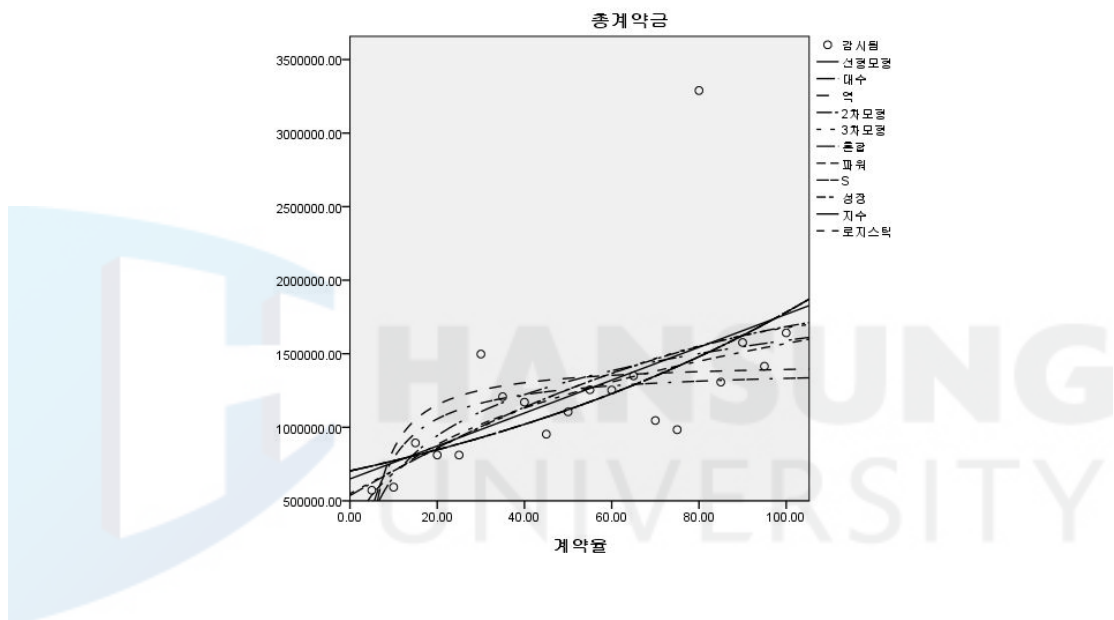
부동산개발사업을 위하여 토지계약을 체결한 토지매수가격에 영향을 미치는 변수가 무엇인지를 분석하였는데, 그 중 “계약률”이 토지매수가격인 한정가격에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 그래서 계약률에 따라 토지가격이 어떠한 모습으로 변하는지를 곡선으로 나타내었는데, 50개 현장의 모든 가격을 계약률에 따라 어떠한 모습으로 나타나는지를 먼저 분석하였다. 곡선추정은 기술통계를 바탕으로 SPSS프로그램을 통하여 그래프로 추정하였다. 분석결과는 아래와 같다.

[그림4-3] 전 현장기준 토지계약가격의 도수분포



분석결과를 보면 계약률이 증가할수록 토지가격은 점점 증가하는 모습을 알 수 있다. 하지만 이와 같은 곡선을 바탕으로 분석하는데 어려움이 있어, 계약률을 5% 단위로 20등분하여 곡선을 추정하였다. SPSS에서는 곡선추정 회귀모형으로 11가지가 사용되는데 11가지 곡선을 모두추정 하였을 때 모형별 곡선결과는 [그림 4-4]와 같다.

[그림 4-4] 모형별 곡선 결과



모형별 곡선결과를 바탕으로 계약률 30%대와 80%대에서 이상 값이 있음을 알 수 있다. 이상 값을 나타내는 계약률에 대한 자료를 분석하니 [표 4-29]와 같다.

[표 4-29] 이상 값에 대한 기초자료

(단위: 천원)

계약률	소유자수	최소값	최대값	평균가격	표준편차
25%~30%	53명	11,790	31,120,965	1,497,631.98	4,454,989.56
75%~80%	53명	17,000	72,855,000	3,289,359.19	10,540,000.00

계약률 25%~30%대에 해당하는 53명을 분석결과 최대값인 평택칠원1

차 현장의 토지소유자가 311억2천만원에 거래된 사례가 있음을 알 수 있었다. 이는 종중소유로 거래면적은 128,417m²이다. 같은 토지계약률의 다른 소유자들보다 너무 높은 금액을 형성해 이를 제외하고 분석했다. 또한 75%~80%에 해당하는 53명을 분석한 결과 4명의 소유자가 최소 150억에서 720억대 높은 거래자가 있음을 알 수 있었다.

[표 4-30] 이상 값에 대한 세부적 내용

(단위: m²/천원)

계약률	현장명	토지계약면적	토지매수가격	소유형태
25%~30%	칠원 1차	128,417	31,120,965	종중소유
75%~80%	수지 5차	49,673	72,855,000	법인소유
	칠원 1차	102,089	21,286,417	종중소유
	칠원 2차	24,667	15,424,000	개인소유
	구의동	4,923	15,230,330	법인소유

이들 또한 다른 소유자들보다 편차가 심하기 때문에 이들을 제외하고 분석 하였다. 먼저 모형적합분석을 하였다.

[표 4-31] 모형적합 비교 결과

방정식	모형 요약					모수 추정값			
	R ²	F값	df1	df2	p	상수항	b1	b2	b3
선형모형	.694	40.83	1	18	.000***	663,893.96	8197.76	-26.41 -757.87	4.64
대수	.693	40.69	1	18	.000***	-16,957.86	298,220.41		
역	.494	17.58	1	18	.001**	1,258,982.52	-4,578,038.03		
2차 모형	.699	19.72	2	17	.000***	613,047.24	10,971.22		
3차 모형	.791	20.21	3	16	.000***	304.614.92	42,447.22		
혼합	.686	39.38	1	18	.000***	693,427.08	1.008		
파워	.772	60.90	1	18	.000***	334,180.45	.309		
S	.623	29.69	1	18	.000***	14.050	-5.038		
성장	.683	39.38	1	18	.000***	13.449	.008		
지수	.686	39.38	1	18	.000***	693,427.08	.008		
로지스틱	.686	39.38	1	18	.000***	1.442E6	.992		

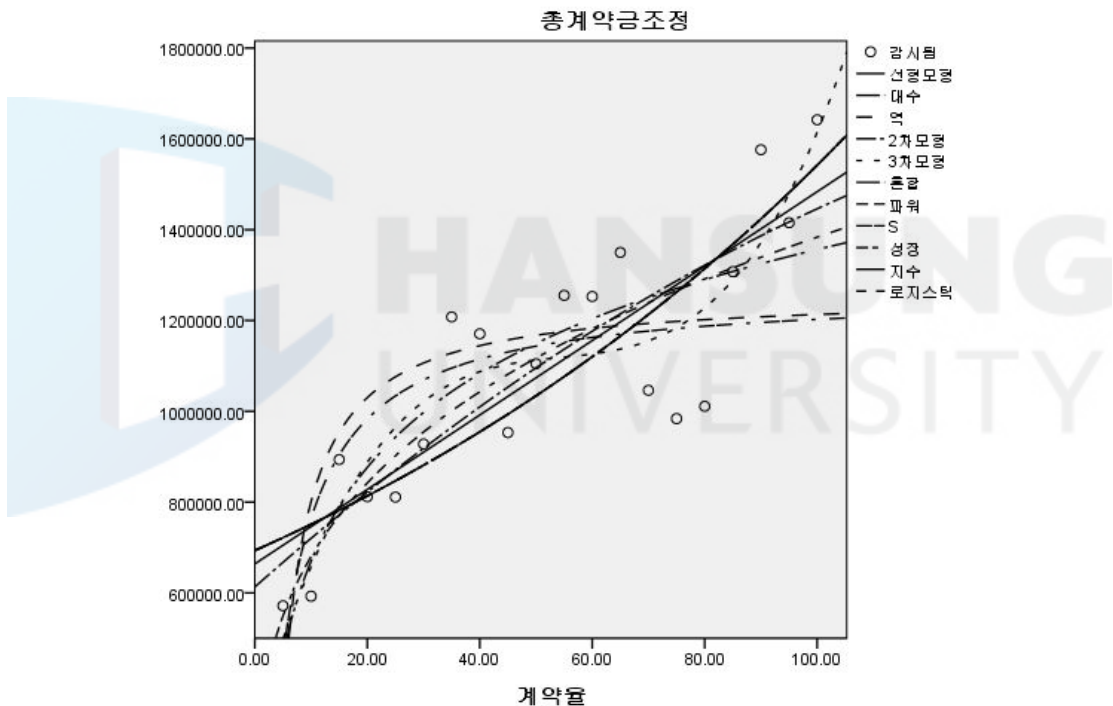
* p<0.05 ** p<0.01 *** p<0.001

df1, df2는 자유도1, 자유도2를 나타내는 것이고, b1, b2, b3는 회귀모수(regression parameter)를 나타내는 것이다.

모형적합 비교 결과 모든 모형이 통계적으로 유의함을 나타내고 있다. 설명력도 비교적 높은 설명력을 보이고 있으며, 특히 3차 모형은 79.1%를 나타내 가장 높은 설명력을 나타냈다.

모형적합 비교 결과를 기준으로 11개 모형별 곡선을 추정하였다. 수정된 모형별 곡선 결과는 [그림 4-5]와 같다.

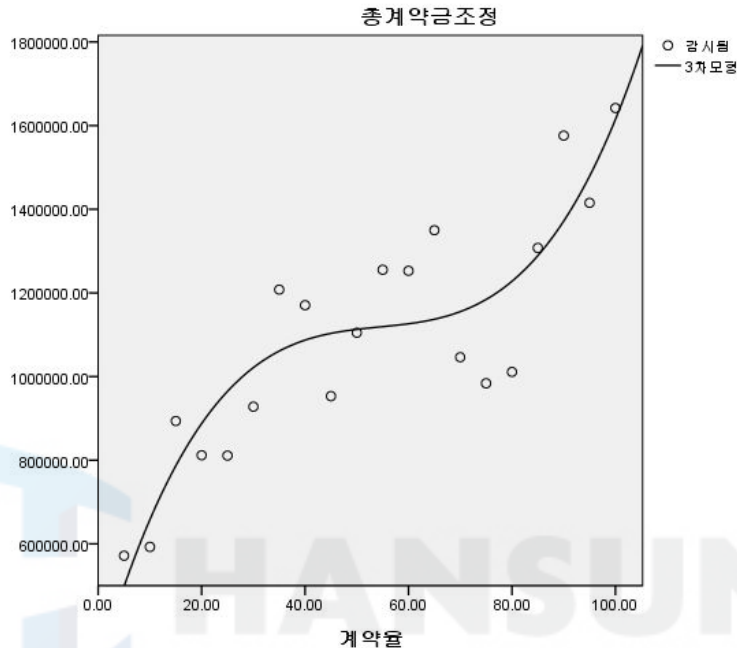
[그림 4-5] 수정된 모형별 곡선 결과



11개 모형의 수정된 모형별 곡선 결과를 보면 [그림 4-4]와 비교하여 이상 값은 없어졌으며, 추정오차의 범위가 많이 감소되었다. 또한 토지계약률이 증가할수록 모든 모형이 우상향하는 모습을 나타냈다. 모든 모형이 통계적으로 유의함이 나타났고, 설명력이 비교적 높게 나타났다. 이중 가장 설명력이 높은 3차 모형만 별도로 곡선추정을 하였다. 3차 모형의 곡선

은 [그림 4-6]과 같다.

[그림 4-6] 3차 모형의 가격곡선



3차 모형의 가격곡선만 별도로 추정한 결과 계약률 초기에는 낮은 가격으로 토지가격이 형성되다가 계약률이 증가할수록 토지매수가격은 점점 상승하고 일정시점 안정적인 모습을 나타내다 토지계약률 80% 이후에서 급상승하는 모습을 취하고 있음을 알 수 있다. 이와 같은 이유는 실제 실무에서 1개 사업장을 계약하기 시작할 때 전체적인 토지매수 사전작업이 이루어진다. 사업부지 내 토지소유자들 중에는 급하게 매각하여야 할 사람도 있고, 맹지의 토지소유자도 있어 상호 합의금액이 인정되면 바로 낮은 금액으로 계약이 체결되는 사람도 있다. 또한 계약면적이 큰 사람이 있는 경우 오랜 작업을 통하여 평균 시세보다 저렴한 가격을 협의하여 계약을 유도하기도 한다. 그래서 계약 초기에는 낮은 금액의 계약이 가능하다. 또한 일정 시점의 계약률까지 완만한 상승을 나타내는 것은, 거의 주변 시세와 비슷하거나 다소 차이가 있어도 약간의 차이 속에서 상호 눈치를 보며

계약을 하는 현상이다. 용지 매수팀의 사전 작업에 의해 당초 협의된 금액으로 계약을 체결하지만 그 속에서 약간의 가격 협상이 이루어지고, 주변 계약자들의 눈치를 많이 본다. 그래도 계약률 60%~70% 단계의 계약자들은 당초 계획에서 크게 벗어나지 않는 선에서 계약이 체결된다. 그러다 일정 비율 이상 계약에서는 그 동안 많은 계약 요청에도 계속 거부하고 있는 토지 소유자로 많은 금액을 요구하며 계약이 이루어지지 않는 상황에서 사업진행을 위해 매수자가 어쩔 수 없이 수용하거나 중간 합의점을 찾아 계약을 체결하지만, 그 금액이 높은 가격을 형성되고 있다. 이는 [표 4-18]의 계약률별 m²당 평균토지가격과 회귀분석의 결과와도 일치하는 모습이라 할 수 있다.

3차 모형의 방정식은 다음과 같다.

$$y = \alpha + \beta_1 x^1 + \beta_2 x^2 + \beta_3 x^3 \quad (\text{식 1})$$

(식 1)을 기준으로 3차 모형으로 적합하였을 때 3차 모형식은 다음과 같다.

$$y(\text{토지가격}) = 304,614.92 + 42,447.22x^1 - 757.87x^2 + 4.64x^3$$

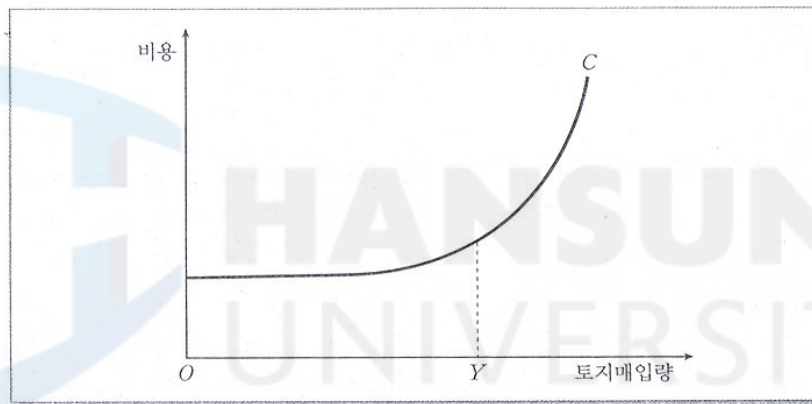
결국 개발사업을 위한 토지매수시 토지계약률이 증가할수록 토지가격은 더 높은 금액으로 계약이 체결된다 할 수 있다. 이론적으로 이는 개발사업을 위한 토지계약의 초기와 일정 비율까지 매도인은 일반적인 부동산거래와 같은 토지가격을 결정하여 소신껏 계약을 체결하는 것이라 할 수 있다. 토지소유자들과 매수인 간 합의에 의한 계약내용을 보면, 거의 주변 시장가치(market value)와 유사하거나 다소 차이가 있는 금액이다. 하지만 일정비율 이상에서는 매도자의 가격요구에 따라 결정된 거품가격이라 할 수 있다.

이정진(2009)은 개발사업을 위한 토지계약과 관련하여 “토지매입량”을

변수로 설정하여 설명을 하였다.

동 연구는 “매입량이 적을 때는 비교적 팔기를 덜 꺼려하는 토지소유자들을 상대하게 될 것이므로 비교적 낮은 땅값으로 사들일 수 있을 것이다. 그러나 매입량이 점점 많아짐에 따라 비교적 팔기를 꺼려하는 정도가 심한 토지소유자들로부터 매입하게 될 것이므로 점차 높은 땅값으로 보상해 주어야 할 것이다⁹⁰⁾” 라고 기술하며 토지가격이 상승하는 이유를 구입하고자 하는 토지매입량과의 관계로 설명을 하였다.

[그림 4-7] 토지매입량과 토지매입비 사이의 관계



자료: 이정전(2009), 『토지경제학』, 서울:박영사, p.174.

설명은 “토지매입량”이라고 하지만 이는 “토지계약률”을 전제로 한 토지 매입량으로 판단할 수 있다. 즉 “매입량이 증가할수록”이라는 말은 사업부지면적이 확정되어 있을 때 초기 계약률에서 점점 계약률이 증가할수록이라는 의미로 해석할 수 있다. 따라서 동일한 의미지만 가격곡선은 다소 차이가 있다.

이정전은 토지계약시 처음에서 일정 비율(토지 매입량)까지는 일정하게 가격이 형성되지만 어느 시점부터는 상승하는 경향을 나타내고 있다. 가격이 토지매입량이 증가하면 상승하거나 계약률이 증가할수록 상승하는 경

90) 이정전(2009), 전거서, p.173.

향은 동일하지만 초기 계약에서 낮은 금액을 형성하며 점차 상승하다가 계속 상승하는 본연구의 3차 모형과는 많은 차이가 있다. 개발사업을 위한 토지계약시 처음부터 수평의 가격이 형성되기 보다는, 낮은 가격에서 시작하여 점차 계약률이 증가할수록 가격이 상승하는 3차 모형이 개발사업을 위한 토지계약가격곡선으로 보다 이론적·실무적으로 적합한 모형이라고 판단된다.

결국 개발사업을 위한 토지계약시 동일지역·동일조건이어도 토지가격은 토지 계약률이 증가할수록 점점 상승한다 할 수 있고, 본 연구에서는 3차 모형으로 그 모습을 나타내고 있다.

이상으로 민간개발사업자가 부동산개발사업을 진행하고자 토지계약을 체결한 토지매수가격을 분석한 결과, 개발사업을 위한 계약부동산은 계약 체결전 시장성을 갖는 부동산 이었으며, 매도자와 매수자가 모두 한정이 되며, 시장형태에 많은 차이점이 있고, 정상가격과도 많은 차이점이 있어 부동산개발사업을 위하여 토지를 계약한 토지매수가격은 한정가격으로 나타났다. 그러다 보니 개발사업을 위한 토지계약시 가격이 상승하고, 기존 경제논리로 설명할 수 없었던 이유는, 토지가격에 대한 경제논리가 시장부동산과 시장가치를 기준으로 이루어져서, 한정시장부동산 또는 한장부동산이고, 비시장가치인 한정가격이다 보니 경제논리로 설명할 수 없었던 것이다.

또한 한정가격에 영향을 미치는 변수가 무엇인지를 헤도닉가격모형으로 분석한 결과, “소유형태, 계약면적, 토지등급, 지목, 잔금기간, m²당 단가, 공시지가, 계약률”이 한정가격에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

그리고 개발사업을 위한 토지계약시 토지가격이 점점 상승하는데 그 상승하는 모습이 어떠한 모습으로 나타나는지를 분석한 결과, 계약률 초기에는 낮은 가격으로 토지가격이 형성되다가, 계약률이 증가할수록 점차 상승하고 일정기간 안정적인 모습을 나타내다가, 토지계약률 80% 이후 급상승하는 모습을 취하는 3차 곡선모형으로 나타났다.

제 5 장 매도청구권의 실효성

제 1 절 토지매수가격 분석

한정가격은 모두 시장가격보다 높은 경우만 있는 것은 아니다. 가격을 결정할 수 있는 자가 누구냐에 따라 한정가격이 시장가격보다 높을 수 있고, 낮아질 수 있다. 개발사업을 위한 토지계약시 토지매수가격이 한정가격임을 검증하였고, 정부는 토지가격상승을 억제하기 위해 주택법에 매도청구권제도를 도입했다. 매도청구권을 행사하기 위해선 토지소유권 또는 사용권한 확보상태가 보유기간에 따라 차이가 있지만 최소한 80%이상 확보해야 한다⁹¹⁾. 토지계약률 80%이전에는 토지매수가격을 결정할 수 있는 자가 매도자이다. 하지만 토지계약률 80%이후는 매도청구권 행사로 토지매수가격 결정이 법원의 판결로 결정되기 때문에 매도자의 권한이 축소된다. 토지매수가격 결정권자에 변화가 있으면 토지매수가격에도 변화가 있어야 하는데, 주택법에 매도청구권제도를 도입 후 개발사업을 위한 토지가격에 변화가 있는지를 통해 매도청구권의 실효성을 분석하였다. 분석은 전현장기준과 매도청구권제도 도입이후의 토지매수가격을 분석하였다.

1. 전현장 기준 토지매수가격 분석

분석은 전 단계에서 50개 현장을 기준으로 분석한 방법과 같이 한정가격과 정상가격의 차이 분석, 각 변수별 차이분석, 한정가격에 영향을 미치는 변수가 무엇인지를 분석하였다. 분석에 있어 50개 현장을 기준으로 분석한 내용을 “전현장 분석”이라 하고, 매도청구권을 행사할 수 있는 이전 토지계약까지의 분석 (토지계약률 80%이내)을 “매도청구권 행사이전”이라 하며, 매도청구권을 행사할 수 있는 토지계약률 80%이후의 분석을 “매

91) 매도청구권을 행사하기 위해서는 보유기간과 소유권확보율을 같이 충족하여야 하나, 각 현장별 보유기간에 따른 소유자 수의 차이와 시간의 경과로 보유기간 파악의 어려움으로, 보유기간은 무시하고 소유권 또는 사용권한 확보상태 80%만을 기준으로 매도청구권 행사가능 이전과 이후로 분리하였다.

도청구권 행사가능”이라 정하고 분석하였다.

먼저, 정상가격과 한정가격의 차이에서 “전현장 분석”의 한정가격 비율은 377.47%, “매도청구권 행사이전”에서는 338.78%, “매도청구권 행사가능”에서는 443.78%로 나타나 전체계약자 80% 이내의 계약자 보다 상위 20%에 해당하는 계약자의 한정가격 비율이 더 높음을 알 수 있었고, 이는 그 만큼 높은 가격으로 토지계약이 체결된 것임을 알 수 있다.

[표5-1] 한정가격비율 비교 분석

구분	전현장 분석	매도청구권 행사 이전	매도청구권 행사 가능
한정가격 비율	377.47%	338.78%	443.78%

변수별 차이 분석을 위한 독립표본 t-test 분석결과, 남성과 여성에 있어서 여성이 모든 분석에서 전체적으로 평균 거래가격이 높게 나타나 개발사업을 위한 토지계약시 소유자가 남성과 여성 중 여성이 소유한 토지를 계약할 때 남성보다 더 높게 나타났다. 또한 토지소유자가 계약부동산이 소재한 지역에 거주하느냐, 다른 지역에 거주하느냐에 대하여 가격 차이를 분석한 결과 모두 관내거주자가 더 높은 가격으로 거래되고, “매도청구권 행사가능”분석에서만 통계적으로 유의하지 않게 나타났다.

[표5-2] 독립표본 t-test 비교 분석

분석변수		전현장 분석		매도청구권 행사 이전		매도청구권 행사 가능	
		평균	유의확률	평균	유의확률	평균	유의확률
성별	남자	991,432	0.008**	840,217	0.011*	1,344,080	0.104
	여자	1,441,674		1,108,483		2,049,009	
거주지	관내거주	1,150,719	0.019*	989,465	0.000***	1,517,197	0.521
	관외거주	927,043		705,398		1,357,846	
특약 사항	특약 유	670,323	0.000***	412,845	0.000***	1,041,766	0.121
	특약 무	1,129,786		951,366		1,533,314	

- p<0.05 ** p<0.01 *** p<0.001

특약사항의 유무에 따른 가격 차이를 분석한 결과 특약사항이 없는 소유자가 거래가격이 더 높게 나타났고, 이 또한 “매도청구권 행사가능”분석에서만 통계적으로 유의하지 않고, 모든 분석에서 유의하였다.

[표5-3] ANOVA 비교 분석

분석변수		전현장 분석		매도청구권 행사 이전		매도청구권 행사 가능	
		평균	유의확률	평균	유의확률	평균	유의확률
소유 형태	개인소유	1,093,392	0.204	923,303	0.001**	1,499,260	0.669
	공동소유	993,372		615,638		1,522,199	
	중중소유	405,747		306,291		661,491	
	법인소유	1,327,912		1,569,805		1,149,675	
	종교기타	1,003,542		1,482,125		524,959	
연령	39세이하	948,205	0.773	838,021	0.632	1,261,806	0.600
	40세~49세	1,110,188		936,697		1,487,786	
	50세~59세	1,110,801		929,635		1,483,791	
	60세~69세	1,121,389		792,019		1,817,185	
	70세이상	969,422		909,949		1,122,566	
지목	대지	1,520,600	0.000***	1,305,200	0.000***	2,122,800	0.000***
	농경지	529,774		463,561		717,958	
	임야	380,095		354,499		435,923	
	공공용지	1,349,900		1,201,600		1,563,000	
토지 등급	1등급	931,360	0.000***	956,745	0.000***	906,882	0.000***
	2등급	965,492		878,929		1,090,300	
	3등급	1,191,500		956,507		1,702,900	
	4등급	829,397		750,468		1,099,300	
	5등급	552,507		515,225		696,305	
계약 면적	330이하	2,093,049	0.000***	1,707,664	0.000***	2,714,126	0.000***
	331~660	1,378,815		1,207,036		1,710,104	
	661~1652	771,540		740,684		860,970	
	1653~3305	517,522		472,425		614,989	
	3306이상	343,649		295,063		459,861	
잔금 기간	1개월	1,564,291	0.000***	1,263,669	0.000***	1,878,126	0.003**
	2~3개월	1,011,071		945,481		1,121,714	
	4~12개월	991,447		928,573		1,258,386	
	13개월이상	523,010		485,186		707,835	
계약 률	20%이하	890,437	0.000***	890,437	0.016*		0.346
	20~40%이하	756,629		756,629			
	40~60%이하	843,623		843,623			
	60~80%이하	1,081,295		1,081,295			
	80~90%이하					1,299,882	
	90~95%이하	1,454,820				1,351,477	
	95%이상					1,663,846	

- p<0.05 ** p<0.01 *** p<0.001

분산분석(ANOVA) 에서도 소유형태에 따른 토지계약 내용을 보면 법인 소유의 평균 토지가격이 높았으나, “매도청구권 행사가능”에서는 공동소유 평균가격이 가장 높게 나타났다.

연령에 따른 차이는 전체적으로 40세~69세 사이의 가격이 높게 나타나는 가운데 60세~69세 연령자가 “매도청구권 행사가능”에서는 가장 높게 나타났지만, 통계적으로 모든 분석에서 유의하지 않아 가격의 차이가 있다고 할 수 없다.

지목은 전체적으로 대지의 평균 가격이 가장 높았으며, 그 다음이 공공용지가 높은 가격을 형성함을 알 수 있는데, 공공용지가 높은 이유는 계약 체결이 주로 착공이후 준공이전 체결되다 보니 금액이 높게 형성되었기 때문이다.

토지등급은 3등급 토지가 1등급보다 높게 형성되어 거래가 체결되었으며, 한정가격의 특이한 모습을 나타냄을 알 수 있었다.

계약면적은 330㎡이하의 평균 토지가격이 가장 높게 형성되면서 계약면적이 증가할수록 평균 토지가격은 감소하는 모습을 나타냈다.

잔금기간은 계약체결 후 1개월 이내 잔금을 정산한 거래자에서 가장 높은 평균토지가격이 나타난바 한정가격의 특이한 모습이라 할 수 있다.

계약률은 계약률이 증가할수록 평균가격이 상승하고 80% 이상에서 급상승하는 모습을 알 수 있었다.

결국 ANOVA분석에서 시장부동산과 한정시장부동산의 차이가 나타나는데 지목, 계약면적은 시장부동산과 유사한 모습으로 거래됨을 알 수 있었지만, 토지등급, 잔금기간, 계약률은 한정시장부동산의 독특한 모습을 나타낸다 할 수 있다.

한정가격에 영향을 미치는 요인이 무엇인지 회귀분석을 통하여 분석한 결과 토지소유자 기준에서 공시지가는 모든 분석에서 유의함이 나타났고, 계약면적, 계약률, m²당 단가, 잔금기간은 “전현장 분석” 및 “매도청구권 행사이전”에서는 유의한 영향을 미치지만 “매도청구권 행사가능”에서는 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

[표5-4] 토지소유자 기준 회귀분석 비교

분석변수		전현장 분석		매도청구권 행사 이전		매도청구권 행사 가능	
		B	유의확률	B	유의확률	B	유의확률
상수		-212,392.62	.131	-341,821.21	-2.212		
dum 성		×	×	×	×	×	×
dum 거주		×	×	×	×	×	×
dum 특약		×	×	×	×	×	×
소유 형태	dum 공동	441,691.98	.004	×	×	666,177.69	.012
	dum 중중	×	×	×	×	×	×
	dum 법인	1,317,293.01	.000	×	×	×	×
	dum 종교	×	×	×	×	×	×
연령		×	×	×	×	×	×
계약면적		2.312	.019	7.727	.000	×	×
계약률		544,766.40	.002	634,996.66	.010	×	×
㎡당 단가		.072	.027	.137	.012	×	×
잔금기간		27,088.92	.009	29,909.42	.007	×	×
공시지가		2.239	.000	2.391	.000	2.061	.092
R ²		0.708		0.765		0.575	
F		415.002		529.62		258.461	
p		.000		.000		.000	
종속변수		총계약금(천원)		총계약금(천원)		총계약금(천원)	

- p<0.05 ** p<0.01 *** p<0.001

또한 “전현장 분석” 및 “매도청구권 행사이전” 모형의 R²는 70.8%와 76.5%를 나타내었지만, “매도청구권 행사가능”에서는 57.5%를 나타내 토지계약율 80% 이후의 계약금액은 정상적인 가격이 아닌 비합리적인 금액이라 할 수 있다.

[표5-5]계약부동산 기준 회귀분석 비교

분석변수		전현장 분석		매도청구권 행사 이전		매도청구권 행사 가능	
		B	유의확률	B	유의확률	B	유의확률
상수		-295,228.44	.000	-64,508.34	.318	121,528.47	.100
dum 성		×	×	73,333.64	.006	×	×
dum 거주		×	×	×	×	×	×
dum 특약		×	×	×	×	×	×
소유 형태	dum 공동	×	×	×	×	×	×
	dum 종중	×	×	×	×	×	×
	dum 법인	179,917.23	.009	×	×	×	×
	dum 종교	×	×	×	×	×	×
토지 등급	dum 2등급	×	×	×	×	×	×
	dum 3등급	225,400.52	.000	98,202.02	.003	243,094.70	.012
	dum 4등급	163,778.47	.001	98,028.94	.002	279,001.10	.004
	dum 5등급	307,928.02	.000	170,501.03	.000	418,676.35	.001
지목	dum 농경지	96,296.40	.022	87,171.45	.001	×	×
	dum 임야	318,480.75	.000	191,654.72	.000	×	×
	dum 공공용지	-180,127.05	.003	-177,613.66	.000	-435,264.35	.000
연령		×	×	-2,167.41	.009		
계약면적(m ²)		2.883	.000	6.286	.000	4.486	.002
계약률(%)		245,428.86	.000	206,578.83	.000	×	×
m ² 당 단가(원)		.097	.000	.110	.000	.073	.000
공시지가(천원)		2.273	.000	1.791	.000	1.912	.000
R ²		0.709		0.707		0.547	
F		572.964		332.34		127.88	
p		.000		.000		.000	
종속변수		총계약금(천원)		총계약금(천원)		총계약금(천원)	

- p<0.05 ** p<0.01 *** p<0.001

계약부동산 기준 회귀분석에는 모든 분석에서 유의함을 나타내는 변수로서 토지등급, 지목, 계약면적, m²당 단가, 공시지가가 있었으며, 계약률은 “매도청구권 행사가능”에서는 유의하지 않게 나타났다.

또한 “전현장 분석” 및 “매도청구권 행사이전” 분석 모형의 R² 는 70.9%와 70.7%를 나타내었지만 “매도청구권 행사가능”에서는 54.7%를 나타내 토지소유자 기준 분석과 동일한 결과를 가져왔다.

모든 분석의 회귀모형은 통계적으로 유의한 것으로 파악되었다. 또한 공선성 통계량의 경우 분산팽창지수(VIF)는 모두 10이하, 공차한계(Tolerance)는 1에 가깝게 나타나고 있어 독립변수들 간의 지나친 상관의 문제는 없는 것으로 볼 수 있다.

결국 소유자기준과 계약부동산 기준을 종합적으로 분석 하였을 시 한정 가격에 영향을 미치는 변수는 계약률, 계약면적, 잔금기간, m²당 단가, 지목, 토지등급, 공시지가, 성별, 연령, 소유형태라 할 수 있으며, 매도청구권 행사 이전과 이후의 가격에 대하여 차이가 있다 보니 각 영향력을 미치는 변수도 차이가 있고, “매도청구권 행사 가능”에서는 공시지가, m²당 단가, 계약면적, 잔금기간, 지목, 토지등급, 소유형태 만이 유의한 것으로 나타났고, 설명력도 낮아 가격이 비합리적인 금액임을 알 수 있었다.

2. 매도청구권제도 도입 이후 토지매수가격 분석

전현장을 기준으로 토지매수가격을 분석해보니 토지계약률 80% 이후의 토지매수가격은 여러 방면에서 전체적으로 높고, 비합리적인 금액으로 나타났다. 하지만 상기 분석은 매도청구권제도가 도입되기 이전 토지계약내용도 포함된 분석이다. 따라서 금번에는 매도청구권제도가 도입된 2005년부터 토지계약이 이루어진 토지매수가격을 별도로 분석하였다.

[표5-6] 매도청구권제도 도입이후 토지계약현황

구분	소유자수	계약면적(m ²)	총계약금(천원)
매도청구권제도 이전 계약	577	4,228,370	703,483,696
매도청구권제도 이후 계약	619	4,429,810	841,342,304
매도청구권제도 이후중 계약률80% 이상 계약현황	189	2,066,028	344,336,860

매도청구권제도가 도입된 이후 토지계약이 이루어진 소유자는 총 619명이며, 계약면적은 4,429,810㎡이고, 총계약금액은 84,134.2천만원이다. 이중 토지계약률 80%이후의 토지계약자는 189명이고, 계약면적은 2,066,028㎡이며, 총계약금액은 34,433.6천만원이다.

2005년 주택법에 매도청구권제도를 도입후 매도청구권을 행사할 수 있는 토지계약률 80%이후의 토지계약내용을 분석한 결과, 가격비율은 455.99%를 나타내고 있다. 이는 매도청구권제도 도입 이전이며, 토지계약률 80%이전 가격비율 420.47%보다 더 높다. 또한 50개 전현장을 기준으로 분석한 “전현장 분석” 377.47%와 “매도청구권 행사가능” 443.78%보다 높은 가격비율을 나타내고 있다.

[표5-7] 매도청구권제도 도입이후 정상가격과 토지매수가격과의 비교

(단위:원)

구분	소유자수	정상가격 (공시지가)	토지매수가격	가격비율
매도청구권제도 도입 이전 토지계약률80%이상	193	223,051	937,864	420.47%
매도청구권제도 도입 이후 토지계약률80%이상	189	434,808	1,982,718	455.99%

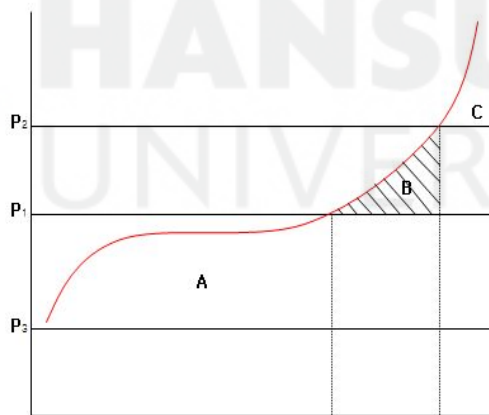
결국 민간개발사업자가 부동산개발사업을 진행하기 위해 토지계약을 체결시 토지가격 상승을 억제하고자 매도청구권제도를 도입하였지만, 매도청구권 도입이후에도 토지가격은 계속 상승하고 있는 것이다. 물론 토지계약률 80% 이후의 소유자 중 보유기간에 대한 차이는 있을 수 있지만 모든 소유자가 보유기간 10년이상이었다 보기는 어렵기 때문에 매도청구권제도를 도입하여도, 토지가격결정권이 법원으로 이양되었어도 개발사업을 위한 토지계약인 한정가격은 계속 증가한 것이다. 이는 매도청구권제도 도입 취지와 상반된 현실로서 매도청구권제도의 개선 필요성 및 그 실효성의 심각성을 나타내고 있다.

제 2 절 매도청구권의 현실적 필요성

매도청구권을 입법화한 배경은 일부 투기업자가 아파트 신축예정부지 일부를 선점하여 주택사업자에게 고가로 되파는 속칭 ‘알박기(위치선점)’를 방지하여, 이들이 주택사업자로부터 부당이득을 취하지 못하도록 하여 주택분양가 상승 및 인근지역 지가급등 문제를 해결하기 위한 것이다.⁹²⁾

하지만 전단계 연구 분석에서 알 수 있듯이, “매도청구권 행사가능”의 한정가격비율이 443.78%의 높은 비율을 나타내고 있으며, 회귀분석 설명력도 낮아 가격이 비합리적인 금액임을 알 수 있다. 또한 [그림 4-6]의 토지계약가격곡선을 통하여 알 수 있듯이 토지계약률이 증가할수록 점점 토지가격이 상승하는 모습을 알 수 있다.

[그림5-1] 토지소유자의 개발이익



[그림5-1]은 기존 분석한 토지계약가격곡선을 바탕으로 기본적인 곡선을 추상한 것이다. 그림에서 P_1 은 시장가치 즉 토지계약을 시작하기 전 예상되는 평균토지가격이다. 하지만 개발사업을 위한 토지계약 진행 결과 최종적으로 결정된 평균토지가격이 P_2 이다. P_3 는 정상가격을 나타내고 있다. 그러다 보니 “B”의 빗금친 부분이 토지소유자에 귀속되는 개발이익이 된다.

92) 국토해양부(2006), 『주택법 매도청구제도종합』, 주택토지실, p.1.

손재영외 2인(2009)은 토지소유자의 개발이익을 주택사업자가 확보한 대지의 구입비에서 그 토지의 분양일 2년 전 개별공시지가를 차감한 후 나온 가격으로 규정하였을 때, 토지소유자 개발이익 수익률이 서울은 197.4%, 경기도는 326.5%, 광역시는 361.6%, 전체 평균 374.7%의 수익률을 개발사업을 통하여 얻는다고 하였다.⁹³⁾

이러한 개발이익은 점점 토지소유자에게 전가되는 폭이 넓어지고 있는데 토지소유자 개발이익이 클수록 개발사업자의 손실이 증대되거나, 분양가의 가격이 상승하여 많은 국민이 피해를 입는다. 또한 주변 토지가격 상승을 유도하여 계속적인 토지가격의 상승을 초래 한다.

결국 부동산개발사업시 알박기(위치선점)을 예방하여 분양가 상승 및 인근지역 지가급등을 억제하고자 매도청구권제도를 도입하였는데, 전단계에서 분석된 결과를 보면 지가는 계속 상승하고 있음을 알 수 있다. 또한 매도청구권을 도입한 이후 토지가격 결정권자의 변화가 있음에도 토지가격은 계속 상승함을 알 수 있고, 토지가격의 상승으로 개발이익이 사업자에게 전가되는 것이 아니라 토지소유자에게 귀속이 됨을 알 수 있다.

토지소유자에게 귀속되는 개발이익은 사회적으로 부정적 영향이 매우 많으므로 근절될 필요성이 있기 때문에, 현행 매도청구권의 필요성이 더욱 느껴지며, 더욱 보완하여야 된다고 생각된다.

93) 손재영·유주연·이준용(2009), 「분양가 자율화시기의 개발이익 분배구조」, 부동산연구 제15집 제1호 pp.41~53

제 3 절 설문조사에 의한 매도청구권의 실효성 검토

1. 설문조사의 내용과 방법⁹⁴⁾

1) 응답자의 속성

매도청구권과 관련하여 2009년 토목·건축공사업 종합시공능력평가 상위 1~100위 업체⁹⁵⁾ 중 주택건설업을 하는 건설회사를 대상으로 2009년 7월 29일부터 8월 31일 까지 설문조사를 실시하였는데, 그 내용을 정리하며 현실은 매도청구권의 취지와 많은 차이가 있다.

설문조사의 응답자는 종합시공능력평가 1~100위의 조사대상업체에서 현재 개발업무를 담당하고 있거나 과거에 개발업무를 담당했던 사람들이다. 직위는 평사원에서 임원을 망라하고 있다.

성별은 모두 남자였으며, 학력은 대졸이 86.4%, 대학원졸 이상이 13.6%였다. 연령은 30대 이하가 50.9%, 40대가 47.3%, 50대가 1.8%였다. 건설회사 근무연수는 10년 이상이 40.6%로 가장 많았고, 5~10년이 27.1%, 3~5년이 16.9%, 1~3년이 15.4%였다. 근무부서는 개발팀이 52.5%, 기획팀이 37.2%였으나, 응답자 거의 모두가 개발팀에서의 업무경험을 갖고 있는 자들이었다. 직급은 부장이 30.5%, 대리가 30.5%, 차장이 22.0%, 그리고 이사와 일반사원이 15.4%였다. 각 건설회사가 연간 공급하는 공동주택수는 2000~3000세대가 30.5%, 1000세대 이하가 28.8%, 3000세대 이상이 22.1%였다.

94) 본 설문조사는 2009년 한성대학교 교육연구비 지원을 받아 한국부동산연구원 학술지 게재를 위해 실시한 것으로 부동산연구 제19집 제2호에 게재 되었음.

95) 2009.7.31. 국토해양부 발표기준.

[표5-8] 응답자의 속성

구 분		빈도(명)	백분율(100%)
성별	남자	59	100.0
학력	대학교 졸업	51	86.4
	대학원 이상	8	13.6
건설관련 근무년수	1-3년	9	15.4
	3-5년	10	16.9
	5-10년	16	27.1
	10년이상	24	40.6
근부부서	개발팀	31	52.5
	기획팀	22	37.2
	재정팀	3	5.0
	공사팀	1	1.6
	기술팀	2	3.7
직급	이사급 이상	1	1.6
	부장	18	30.5
	차장	13	22.0
	대리	18	30.5
	일반사원	9	15.4
공급하는 공동주택세대수(연간)	1000세대 이하	17	28.8
	1000-2000세대 이하	11	18.6
	2000-3000세대 이하	18	30.5
	3000세대 이상	13	22.1
합계		59	100.0

2) 설문조사 내용

주택법 제18조의2 제1항의 매도청구권이 실행된 이후 매도청구권을 행사한 현장이 있는 회사가 얼마나 되는지를 분석한 결과, 놀랍게도 71.1%는 행사한 적이 없고, 28.9%의 회사만이 행사한 것으로 나타났다.

매도청구권 행사 현장이 없는 71.1%의 건설회사를 대상으로 매도청구권을 행사하지 않은 이유를 분석한 결과, “시간이 많이 소요되어서”가 47.6%로 가장 많았고, “사업시기가 맞지 않아서”가 14.2%였으며, 기타 가 33.5%로 나타났다.

매도청구권을 행사한 28.9%의 건설회사 중 매도청구권 행사 후 소유권 이전까지의 기간을 분석한 결과, 6~12개월이 64.7%로 가장 많았고, 12~18개월 이내가 17.6%, 25개월 이상이 11.8%로 나타나, 실제 예상보다는 대부분 시간이 더 많이 소요되었다는 결과가 나왔다. 또한 매도청구권 행사로 “회사에 이익이 약간은 되었다”가 58.8%로 가장 많았고, 그 다음으로 “많은 손실이 발생되었다”는 17.6%였으며, “중간이라는 응답이 11.8%, 그리고 ”많은 이익이 되었다“는 응답은 없었다.

[표 5-9] 매도청구권 행사 관련사항

구 분		빈도(명)	백분율(%)
매도청구권 행사현장 유무	있다	17	28.9
	없다	42	71.1
소유권 이전 종료기간	6-12개월 이내	11	64.7
	12-18개월 이내	3	17.6
	18-24개월 이내	1	5.9
	25개월 이상	2	17.6
	소 계	17	100.0
매도청구권 행사로 인한 회사이익 발생 여부	많은 이익이 되었다	1	5.9
	약간의 이익이 되었다	10	58.8
	중간이다	2	11.8
	약간의 손실이 발생했다	1	5.9
	많은 손실이 발생했다	3	17.6
	소 계	17	100.0
매도청구권 행사현장이 없는 이유	토지매입이 잘 되어서	2	4.7
	많은 시간이 소요되어서	20	47.6
	이자와 사업시기의 적기가 맞지 않아서	6	14.2
	기타	13	33.5
	소 계	42	100.0
매도청구권 현행방식 평가	적정하다	8	13.5
	공공성 담보시 전면 허용	9	15.2
	민간에 의한 토지수용은 불가	2	3.3
	매도청구조건을 다소 강화할 필요 있음	10	16.9
	매도청구조건을 다소 완화할 필요 있음	30	50.8
	합 계	59	100

여기서“이익이 되었다”라는 것은 매도청구권을 행사함으로써 소송기간

동안의 금융비용이 토지가격차이 (미매도자의 요구가격 - 토지가격 결정 금액)보다 적었고, 사업이 적기에 원활하게 진행되어 분양률이 높았다는 것을 의미한다. 그리고 “손실이 발생되었다”라는 것은 소송기간이 지연되어 소송기간 동안의 금융비용이 토지가격차이 (미매도자의 요구가격 - 토지가격 결정금액)보다 컸고, 사업이 적기에 원활하게 진행되지 못하여 분양률이 떨어져 차라리 협의매수가 더 효율적 이었다는 것을 의미한다.

공동주택 사업용지 확보와 관련해 주택법상 현행 방식의 매도청구권의 적정성에 대한 평가로는, “매도청구조건이 다소 완화될 필요가 있다”가 50.8%로 가장 많았고, “매도청구조건을 다소 강화할 필요가 있다”가 16.9%, 그리고 “적정하다”와 “공공성 담보시 전면 허용하여야 한다”가 각각 13.5%와 15.2%로 나타났다.

매도청구권 행사로 인하여 ‘알박기(위치선점)’ 방지효과가 있었는가에 대해, “방지효과가 있었다”가 45.6%, “보통이다”가 27.1%, 그리고 “효과가 없었다”가 25.3%였다. 이 문항에 대한 평균은 3.23점⁹⁶⁾으로 중간점수 3점을 초과하여, 다소간의 ‘알박기(위치선점)’ 방지효과가 있었던 것으로 판단할 수 있다.

또한 매도청구권 도입으로 인하여 토지가격상승 억제효과가 있었는지에 대해, “토지가격상승 억제효과가 있었다”가 21.9%, “보통이다”가 응답이 25.4, 그리고 “억제효과가 없었다”가 52.4%였다. 이 문항에 대한 평균은 2.72점으로 중간점수 3점에 미치지 못하였다. 즉, 매도청구권이 도입되었다고 하더라도, 토지가격상승에는 별다른 억제효과를 발휘하지 못한 것으로 나타났다.

더불어 매도청구권 도입으로 분양가격이 안정되었는지에 대해, “분양가 안정에 아무런 영향이 없다”가 86.2%, “보통이다”가 15.2%, 그리고 “영향이 있다”가 8.4%를 차지하여, 매도청구권의 도입이 분양가격 안정에는 별다른 도움이 되지 않았다는 것으로 나타났다. 이 같은 분석결과는 매도청구권 도입이 토지가격상승에 억제효과가 별로 없다는 앞 문항의 결과와 일치하는 당연한 귀결이라 할 수 있다.

96) 평균은 설문내용 중 “전혀 그렇지 않다”를 1점, “그렇지 않다”를 2점, “보통이다”를 3점, “그렇다”를 4점, “매우 그렇다”를 5점으로 하여, 응답자 전체 59명을 대상으로 산출한 것이다.

[표5-10] 매도청구권 행사의 효과

구 분		빈도(명)	백분율	평균
‘알박기’ 방지효과가 나타났다	전혀 그렇지 않다	2	3.4	3.23
	그렇지 않다	13	22.1	
	보통이다	16	27.1	
	그렇다	25	42.3	
	매우 그렇다	3	5.1	
토지가격 상승이 억제되었다	전혀 그렇지 않다	11	18.6	2.72
	그렇지 않다	20	33.8	
	보통이다	15	25.4	
	그렇다	12	20.3	
	매우 그렇다	1	1.6	
분양가격이 안정되었다	전혀 그렇지 않다	16	27.1	2.05
	그렇지 않다	29	49.1	
	보통이다	9	15.2	
	그렇다	5	8.4	
	매우 그렇다	0	0	

매도청구권을 행사한 업체보다 행사하지 않은 업체가 더욱 많았다. 매도청구권을 행사하지 않은 이유로는, “많은 시간이 소요되어 실익이 없을 것 같다”는 응답이 주를 이루었다. 그리고 매도청구권은 ‘알박기’에는 방지효과가 있었지만, 주택사업과 관련된 토지가격과 분양가격에는 별다른 영향을 주지 않는 것으로 나타났다.

또한 “투기업자가 10년 이상 토지를 소유한 자와 결탁하는 것을 법적으로 제한할 수 없어 매도청구권의 실효성이 없다”라는 문항에 대해, “그렇다”와 “매우 그렇다”가 도합 54.3%, “보통이다”가 28.8%로 나타나, 매도청구권의 실효성을 부정하는 응답이 많았다. 또한 “소유자가 소송을 제기하여 시간을 끌어 협상을 유도하는 것은 개발사업에 있어 매우 불합리하다”라는 문항에 대해 83.2%가 “불합리하다”라는 답변하였다. 그리고 “사업 방해 행위를 법적으로 저지할 수 있는 방법이 없다”라는 문항에 대해 “그렇다”가 38.9%, “매우 그렇다”가 12.1%, “보통이다”가 32.2%로 나타났다.

반면, “오래 전부터 소유권을 확보하고 있는 토지소유자에 대하여 매도

청구를 허용하는 것은 문제가 있다”라는 문항에 대해, “매우 그렇다”가 8.4%, “그렇다”가 32.2%, “보통이다”가 28.8%, “그렇지 않다”가 25.4%였다. 이것의 평균점수는 3.09로, 문제가 있다는 인식과 그렇지 않다는 인식이 비슷하게 나타났다. 그리고 “개발이익이 민간업자에게 돌아가는데, 사익을 위해 다른 사람의 사유재산권을 침해하는 것은 문제가 있다”라는 문항에 대해, “문제가 있다”가 32.4%, “보통이다”가 38.9%, “그렇지 않다”가 27.1%이었다.

이 외에도 “매도청구권은 토지수용과 확연히 구별된다”라는 문항에 대해, “그렇다”가 59.5%, “보통이다”가 27.1%로 평균은 3.6점이었으며, “2009년 2월에 개정된 매도청구의 내용은 타당하다고 생각한다”라는 문항에 대해, “그렇다”가 38.9%, “보통이다”가 49.1%로 평균은 3.42점이었다. 응답자들은 매도청구권과 토지수용권을 구별하고 있었으며, 새로 개정된 매도청구권의 내용을 비교적 타당한 것으로 인식하는 것으로 나타났다.⁹⁷⁾

매도청구권의 필요성은 매우 느껴지지만 설문조사 결과 그동안 매도청구권을 행사한 회사가 28.9%밖에 안되고, 행사를 하지 않은 이유로 “많은 시간이 소요되고, 사업시기가 맞지 않아서 행사를 하지 않았다”는 것이다. 실제로 소요된 기간도 64.7%가 6~12개월 소요되었다고 하며 사업의 이익이 안된다는 것이다.

2. 매도청구권의 실효성 검토

1) 매도청구권을 행사로 알박기(위치선점) 방지에는 효과가 있었다.

‘알박기(위치선점)’란 개발예정지역의 중요지점을 미리 조금 사놓고 개발을 방해하며, 개발업자로부터 많은 돈을 받아내는 행위를 말한다. 알박기(위치선점)는 주로 부동산 전문가, 사업시행 전문가 등이 행하며, 원주민에

97) 신동준·안정근(2009), 「주택건설사업 매도청구권의 실효성에 관한 연구」, 부동산 연구 제19집 제2호, pp.117~127

게 작은 땅을 싸게 매입하고 담보, 가등기, 가처분 등을 설정하는 등 주택사업 시행에 방해가 되는 제도적 허점을 이용하고, 이를 말소하는 조건으로 시가의 몇배, 감정평가액의 수 배로 금전보상을 요구하거나 사업시행권, 기타 이권을 요구하기도 한다⁹⁸⁾

이러한 ‘알박기(위치선점)’는 무리한 토지비 요구로 해당 주택사업의 사업성을 악화시켜 주택사업 자체를 포기하게 만드는 등, 결과적으로 민간의 자율적 주택공급을 위축시킬 수 있고, 사업지 인근 지가가 급격히 상승하여 주택개발사업 추진에 어려움이 있으며, 개발이익이 일부 소유자에게만 돌아가는 결과를 가져오며, 사업시행기간이 지체될수록 사업시행자는 과도한 금융비용을 감당해야 하므로 영세 사업시행자는 경영악화를 가져오기도 한다.

‘알박기(위치선점)’는 토지가격을 상승시켜 주택분양원가를 높이게 된다. 예를 들어, 알박기(위치선점)로 인해 전체 사업부지의 3%를 알박기(위치선점)로 인해 시가의 4배로 매입하고, 사업기간이 6개월 지연된다는 것을 가정으로 하여 알박기(위치선점) 피해를 개략적으로 분석해 보면, 토지비용이 8.9% 증가하고, 사업기간 지연에 따른 금융비용이 추가로 소요되어, 3.3m²당 분양원가는 3.6%상승하는 결과를 가져온다고 한다⁹⁹⁾.

이런 ‘알박기(위치선점)’에 대하여 금번 설문조사 결과 매도청구권 행사로 ‘알박기(위치선점)’ 방지효과가 있었냐는 질문에, “있었다”는 응답이 45.5%, “보통이다”가 27.3%, “그렇지 않다”가 27.2%로, 민간주택건설사업자의 개발관련 실무자들이 판단 할 때, 매도청구권은 ‘알박기(위치선점)’ 방지효과가 있는 것으로 나타났다.

2) 토지가격의 안정

주택법 제38조의 2 제1항에 분양가격은 “택지비 및 건축비로 구성된다”라고 규정하고 있다. 그리고 택지비는 동조 제2항에 공공택지인 경우는 택지의 공급가격에 국토해양부령이 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금

98) 국토해양부, 전계보고서, p.7.

99) 박용석(2006), 「주택분양원가 인하를 위한 ‘알박기’ 방지대책」, 건설산업연구원, p.11.

액으로 하고, 공공택지 외의 택지는 「부동산가격 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 “감정평가한 가액에 국토해양부령이 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액으로 한다”라고 규정하고 있다.

즉, 민간건설업체가 공공택지 외의 토지를 대상으로 공동주택사업을 하고자 할 때, 분양가 상한제 적용주택의 택지비란 「부동산가격 및 감정평가에 관한 법률」에 의한 감정평가가액에 국토해양부령이 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액이 된다.

감정평가사는 평가 3방식을 적용시켜 그 결과치를 서로 비교하여 그 합리성을 검토한 후 감정평가가액을 결정하는데, 평가자료 중 가장 기본이 되는 것은 토지구입 관련자료이다.

지방자치단체의 조례에 따라 차이는 있지만, 현행법상 공동주택을 건축할 수 있는 토지는 도시계획구역 내 주거지역, 준주거지역, 상업지역 및 자연녹지지역과 계획관리지역의 토지 중 도시기본계획상 공동주택건축의 계획과 일치하는 지역의 토지로 한정되어 있다.

거기다 최소 사업부지의 80% 이상의 토지를 구입한 상태에서 나머지 토지에 대해 95% 이상 구입이 완료되었을 시 보유기간과 상관없이 매도청구를 할 수 있기에, 민간건설업체에서 토지를 구입하여 택지화시키는 데에는 현행법상 많은 어려움이 있다.

토지구입가격에 있어서도 민간건설업체는 사업을 시행하고자 하는 지역의 현 시점의 토지가격을 기준으로 사업성을 판단한다. 토지소유자들 중 일부는 토지를 사전에 매각하고자 하기도 하지만, 사업부지 내의 많은 소유자들은 매각계획이 없는 상황에서 민간건설업체의 토지매수팀에 의해 토지매도 청구를 받는다. 그러다 보니 매각계획이 없는 토지소유자들은 토지가치를 “장래 기대되는 편익을 현재가치로 환원한 값”¹⁰⁰⁾으로 생각하고 있고, 장래 기대되는 편익이 너무 주관적이고 소유자마다 다르기 때문에 사업예정부지의 토지가격은 계속 상승하는 것이다. 물론 토지가격 상승요인에는 ‘알박기(위치선점)’와 ‘버티기’ 등과 같은 행위도 있다. 그러나 토지소유자들의 주관적 가치(subjective value)가 너무 높고 소유자마다 가치기

100) 안정근(2009), 전계서, p.33.

준이 전부 틀리다는 것도 토지가격 상승의 중요한 요인으로 작용하고 있다. 이와같은 요인이 전단계에서 분석과 같이 매도청구권제도 도입이후에도 토지가격비율은 더욱 높은 455.99%를 나타내고 있는 것이다. 또한 토지계약률 80%이후에도 개발사업자는 매도청구소송기간의 많은 소요기간으로 높은 금액을 지급하고 토지계약을 하는 것이다.

[그림5-2] 분양가격 중 대지비 비율



자료: 대한주택보증주식회사, 2009, 공동주택시장정보 통권 7호, p.69.

[그림5-2] 은 매도청구권 도입 전후인 2004~2008년 간의 분양주택가격 중 대지가격의 변화를 나타내고 있다. 이를 보면 분양가격 중에서 대지비가 차지하는 비율은 계속 상승하고 있음을 알 수 있다.

[그림5-2]와 앞의 설문조사 결과에서 알 수 있듯이 매도청구권 제도의 도입은 토지가격 안정에 별다른 도움이 되지 않는 것으로 나타났다. 그러나 매도청구권의 행사는 ‘알박기(위치선점)’와 같은 요인을 제거하여, 일부 사업장에서는 사업을 원활하게 진행하게 하고 부분적으로는 토지가격 안정에 다소 기여한 것으로 나타났다.

하지만 전반적으로 볼 때, 주택건설사업의 매도청구권제도는 아직도 현행법상 민간건설업체가 일정 비율 이상의 토지를 구입하여야 하는 맹점이 있고, 토지소유자의 주관적 가치가 지나치게 높아 토지가격은 계속 상승하고 있다. 또한 매도청구권 행사로 인한 토지가격이 안정 비율이 전체 가격상승요인에서 차지하는 비중이 크지 않아 전체 토지가격 안정에는 큰 도움을 주지 못하고 있다.

3) 분양가격의 안정

아파트 분양가격이 결정되는 세부적 사항은 복잡 다양하다. 그러나 주택법 제38조의2 제1항에서는 분양가상한제 적용주택의 분양가격은 “택지비 및 건축비”로 구성된다고 규정하고 있다. 분양가격이 안정되려면 기본적인 물가상승률을 감안한 건축비의 안정도 중요하지만, 분양가격에서 많은 비중을 차지하고 있는 택지비의 안정도 이에 못지않게 중요하다.

[표 5-11] 분기별 전국 평균 분양가 추이(단위: 만원)

연도	분기	분양가	변동폭
2002	1분기	590	-
	2분기	600	1.7%
	3분기	598	-0.3%
	4분기	627	4.8%
2003	1분기	665	6.1%
	2분기	669	0.6%
	3분기	808	20.8%
	4분기	765	-5.3%
2004	1분기	820	7.2%
	2분기	789	-3.8%
	3분기	715	-9.4%
	4분기	740	3.5%
2005	1분기	732	-1.1%
	2분기	748	2.2%
	3분기	818	9.4%
	4분기	738	-9.8%
2006	1분기	824	11.7%
	2분기	835	1.3%
	3분기	829	-0.7%
	4분기	960	15.8%
2007	1분기	995	3.6%
	2분기	922	-7.3%
	3분기	1060	15.0%
	4분기	1047	-1.2%
2008	1분기	1209	15.5%
	2분기	1175	-2.8%
	3분기	1108	-5.7%
	4분기	1078	-2.7%

자료: 닥터아파트(www.drapt.com)

[표 5-11]는 분기별 전국 평균 분양가 추이를 나타내고 있다. 매도청구권 도입 전후를 비교해 보면, 분양가 상승률은 오히려 매도청구권이 도입된 2005년 이후 더 높음을 알 수 있다. 물론 2003년 3분기에 분양가 상승률이 20.8%에 달한 적도 있었지만, 전체적으로 볼 때 2005년 3분기, 2006년 1분기, 4분기, 2007년 4분기, 2008년 1분기의 상승률이 그 이전보다 높음을 알 수 있다. 이러한 현상은 매도청구권을 도입한 이후에도 택지가격이 계속적으로 상승하고 있기에 분양가격 또한 상승한다고 할 수 있다

또한 설문조사에서 나타난 바와 같이, 매도청구권 행사로 분양가격이 안정되었다는 답변은 9.1%에 불과한 반면, 분양가격 안정에 도움을 주지 못했다는 답변은 80%에 이르고 있다. 결국 매도청구권 제도가 도입되었다고 하더라도, 이것은 토지가격 상승문제를 해결하지 못함으로써 분양가격의 안정에도 기여하지 못하고 있다.

결국 매도청구권은 알박기(위치선점) 예방에는 어느 정도 효과를 나타냈으나, 토지가격과 분양가격의 상승문제는 별다른 효과가 없는 것으로 나타났다. 하지만 한정가격에 대한 분석을 보면 개발사업을 위한 토지계약시 토지계약율이 증가할수록 토지가격도 증가하고 있음을 알 수 있어, 매도청구권 제도의 활성화가 더욱 필요함을 느낀다. 심지어 토지계약율 80% 이후에 나타나는 특이한 모습들은 더욱 매도청구권 제도의 활성화와 확대의 필요성을 느끼게 한다.

매도청구권의 실효성을 증진시키기 위해서는, 토지소유자와의 협의매수 보상액을 ‘주관적 가치’가 아닌 ‘객관적 가치’에 의하여 결정할 수 있는 제도적 보완책이 필요하다. 즉, 재개발사업의 토지수용 시 토지보상가격과 같은 일정한 기준가격이 필요하다. 또한 매도청구권 도입 취지는 좋지만 행사하는 과정에서 시간이 오래 걸려 실익이 없다는 문제가 있다. 이 때문에 많은 업체에서 매도청구권을 행사하지 않고 있는데, 이에 대한 보완책도 강구되어야 할 것이다.¹⁰¹⁾

더불어 매도청구권을 행사할 수 있는 기준을 토지소유권 확보비율에만 규정을 하고 있는데, 이와 같은 경우 많은 토지소유자들의 소유권을 확보

101) 신동준·안정근(2009), 전계논문, pp.127~131.

하였어도 1명의 대규모 토지면적을 소유한 소유자가 있어 매도청구권을 행사 할 수 없을때, 대규모 토지면적의 토지소유자가 협의매수에 협력하지 않으면 개발사업을 할 수가 없다. 이러한 병폐를 사전에 차단하기 위해 “소유자 수”에 대한 기준도 마련하여 개발사업단지에서 많은 소유자를 확보하였지만 1인 소유자만 확보하지 못한 경우도 매도청구권을 행사할 수 있도록 제도적 보완 등으로 활성화 시켜야 할 것이다.



제 6 장 결 론

제 1 절 연구결과의 요약

본 연구는 민간개발사업자가 부동산개발사업을 진행하기 위하여 토지계약시 토지가격이 상승하는 원인과, 토지매수가격이 경제논리로 설명할 수 없는 원인이 무엇인지에 대한 분석 및, 2005년부터 토지계약시 상승되는 토지가격을 억제하기 위해 주택법에 도입된 매도청구권제도에 대하여 그 실효성을 분석 하고자 연구하였다. 분석을 위해 부동산개발사업을 위한 총 50개 현장의 토지계약서를 바탕으로 연구하였다.

먼저 개발사업을 위한 토지계약시 가격이 상승하고, 토지매수가격을 경제논리로 설명할 수 없는 이유를 분석하였는데, 분석을 위해 한정가격개념을 도입 했다. 비시장가치인 한정가격을 기준으로 부동산개발사업을 위한 토지매수시 한정가격이 성립되는지와 한정가격결정에 영향을 미치는 요인이 무엇인지를 분석하며, 토지계약률이 증가할수록 토지가격이 증가하는데 어떠한 모습으로 증가하는지를 분석하였다. 한정가격 성립 여부를 분석하기 위해 정상가격인 공시지가와 토지매수가격의 평균토지가격을 비교 하였으며, 토지매수가격의 변수별 차이를 분석하였다. 분석결과 개발사업을 위한 토지계약은 시장부동산보다 시장이 한정되면서 시장형태가 차이가 있음이 나타났고, 개발사업자가 토지계약을 하기 전에는 모두 시장성을 갖는 부동산이었으며, 매도자와 매수자 모두 한정된 특정당사자간에만 계약이 이루어져, 시장이 상대적으로 한정되고, 정상가격보다 높게 가격이 형성됨이 나타나 부동산개발사업을 위해 토지계약을 체결한 토지매수가격은 한정가격이 성립된다 할 수 있다. 그러다 보니 개발사업을 위한 토지계약시 가격이 상승하고, 기존 경제논리로 설명할 수 없었던 이유가, 토지가격에 대한 경제논리가 시장부동산과 시장가치를 기준으로 이루어져서, 한정 시장부동산 또는 한장부동산이고, 비시장가치인 한정가격이다 보니 경제논리로 설명할 수 없었던 것이다.

부동산개발사업을 위한 토지매수가격은 한정가격이 성립되었기에 한정가격을 결정하는 요인이 무엇인지를 상관분석과 회귀분석을 통하여 토지소유자기준과 계약부동산기준으로 분석하였다. 토지소유자기준에서는 “소유형태 중 공동소유, 법인소유, 계약면적, 계약률, m²당 단가, 잔금기간, 공시지가”만이 한정가격에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 그래서 계약면적 1,000m² 증가 시 토지매수가격은 231.2만원 증가하며, 계약률 10% 증가 시 5,447.6만원 증가하고, m²당 단가가 100만원 증가 시 7.2만원 증가함을 나타내며, 잔금기간은 1개월 증가할 때 마다 2,708.8만원 증가하고 공시지가 1,000만원 증가시 토지매수가격은 2,239만원 증가한다고 나타났다. 계약부동산기준에서는 “소유형태 중 법인소유, 토지등급 중 3등급, 4등급, 5등급, 토지지목 중 농경지, 임야, 공공용지, m²당 단가, 계약면적, 공시지가, 계약률”만이 영향을 미치는 것으로 나타났다. 토지소유자기준과 계약부동산기준 모두를 고려하면 “소유형태, 계약면적, 토지등급, 지목, 잔금기간, m²당 단가, 공시지가, 계약률”이 한정가격에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

또한, 토지계약률이 증가할수록 토지가격이 증가하는데, 어떠한 형태로 증가하는지를 분석하기 위해 토지계약가격곡선을 추정하였으며, 모형적합 비교결과 3차모형이 가장 높은 설명력을 나타내어 3차모형의 토지계약가격곡선을 추정하였다. 토지계약가격곡선은 계약률 초기에는 낮은 가격으로 토지가격이 형성되다가 계약률이 증가할수록 토지매수가격은 점점 상승하고 일정시점 지난 후 안정적인 모습을 나타내지만 토지계약률 80%이후에서 급상승하는 양상이 나타났다.

개발사업을 위한 토지계약시 상승하는 토지가격을 억제하고자 주택법에 매도청구권제도를 도입하였는데, 그 실효성을 분석하였다. 분석은 50개 현장을 기준, “매도청구권 행사이전”과 “매도청구권 행사가능”으로 구분하여 가격의 차이를 분석하였다. 분석결과 “매도청구권 행사가능”금액이 전체적으로 높은 금액을 형성하였다. 하지만 50개 현장에는 매도청구권제도가 실행된 이전 계약도 있어 2005년 이후 토지계약내용을 중심으로 토지계약률 80%이후에 해당되는 계약내용만 분석하였다. 분석결과 매도청구권제도 도

입이전보다 이후 토지계약률 80% 이상의 가격비율이 더 높은 가격비율 (455.99%)을 나타냈다. 이는 토지가격을 결정할 수 있는 결정권자가 토지 계약률 80%이전에는 매도자에게 있었지만, 80%이후 매도청구권행사시 법원의 판결로 이전되는 변경이 있어도 토지가격은 계속 상승함을 나타내는 것이다. 결국 토지가격 상승을 억제하고자 매도청구권제도를 도입하였지만 실제적으로는 토지가격은 계속상승하고, 매도청구권관련 설문조사결과도 71.1%가 매도청구권을 아직 행사하지 않고 있으며, 행사하지 않은 이유로 47.6%가 많은 시간이 소요되 소송의 의미가 없다고 한 것 등을 보았을 때 매도청구권제도의 실효성에 문제가 있음이 나타났다. 결국 토지가격 상승을 억제하고자 매도청구권제도를 도입하였지만 실제로는 토지가격이 계속 상승하고, 토지소유자들에게 귀속되는 개발이익이 점점 높아지는바 제도의 추가적 보완이 요구된다.

또한 매도청구권을 행사할 수 있는 기준을 토지소유권 확보비율에만 규정을 하고 있는데, 이와 같은 경우 많은 토지소유자들의 소유권을 확보하였어도 1명의 대규모 토지면적을 소유한 소유자가 있어 매도청구권을 행사할 수 없을때, 대규모 토지면적의 토지소유자가 협의매수에 협력하지 않으면 개발사업을 할 수가 없다. 이러한 병폐를 사전에 차단하기 위해 “소유자 수”에 대한 기준도 마련하여 개발사업단지에서 많은 소유자를 확보하였지만 1인 소유자만 확보하지 못한 경우도 매도청구권을 행사할 수 있도록 제도적 보완 등으로 활성화시켜야 할 것이다.

제 2 절 시사점 및 한계

본 연구는 부동산개발사업을 위하여 토지계약을 체결한 토지계약서 및 토지매수가격을 바탕으로 연구를 하여 토지매수가격이 한정가격임을 밝혀내고, 한정가격을 결정하는 요인이 “소유형태, 계약면적, 토지등급, 지목, 잔금기간, m²당 단가, 공시지가, 계약률”임을 밝혔으며, 토지계약가격곡선을 추정하여 매도청구권의 필요성을 주장하였다.

또한 개발사업을 위한 토지계약서를 각 변수별로 분석한 내용에 대하여는 향후 부동산개발사업을 진행시 성공적인 개발사업의 유용한 자료가 될 것이라 판단된다.

더불어 부동산개발사업시 토지계약이 점점 어려워지는 시점에 개발사업을 통하여 개발이익이 토지소유자에게 전가되는 모습을 나타냄으로써 매도청구권의 추가적 보완 사항을 제안하였는데, 개발사업을 통하여 소유자에게 부당이득이 전가되기 보다는 사업자와 분양자에게 전가되는 제도적 장치가 필요하다 하겠다.

본 연구는 다음과 같은 한계점을 갖고 있다.

첫째, 폭넓은 자료의 미확보이다. 민간개발업자가 부동산개발사업을 진행하고자 계약체결한 토지계약서라는 한정적 조건으로 인해 많은 사례를 연구에 적용하지 못하였다. 토지계약서는 각 회사마다 대외적인 보완이 필요한 문서로 자료 확보에 많은 문제점이 있어 폭넓은 자료 확보가 어려웠다. 그래서 50개 현장에, 총 소유자 1,196명, 총 필지수 2,584필지이지만 현장 중 수도권에 44개 현장이 치중되어 있고, 전국적으로 고루 분포되지 못하였다. 또한 개발유형도 아파트개발과 골프장개발에 치중되었으며, 자료의 미확보로 너무 제한된 개발사업만 분석하였다는 한계가 있다.

둘째, 제한된 변수의 결정이다. 독립변수 결정을 토지계약을 체결하기 위해 필수적 기재사항을 위주로 변수를 제한한바 더 많은 변수를 설정하지 못하였다. 아직 국내·외에 한정가격에 대한 연구가 미비하여 변수결정에 어려움이 있었는데 본 연구를 바탕으로 더욱 많은 변수를 설정하여 한정가격에 대한 연구가 더욱 활발하게 이루어지길 바란다.

셋째, 가격의 차이에 대한 명확한 근거제시가 부재하다. 각 변수별 가격의 차이가 발생함에 있어 차이가 발생하는 명확한 근거를 제시하지 못하였다. 예를 들어 계약자 성별에 따른 가격에 차이가 나타나는데 그 원인을 분석하지 못하고 단지 현상만 확인하였을 뿐이다.

넷째, 토지계약률 80% 이후에 가격이 급상승하는 현상을 제시하였지만 원인을 이론적으로 설명하지 못하였다. 실무적 상황에서는 토지소유자의 “버티기식 무리한 주장”이 가격을 상승시킬 수 밖에 없음을 이야기하지만, 이를 심리학과 협상론등 이론적 차원에서 규명하지 못하였다.

마지막으로 본 연구의 시간적 범위가 1993년부터 2009년까지로 구성되었는데, 이 기간 중 IMF 외환위기와, 세계적 금융위기 등이 있었다. 본 논문에서는 이와 같은 시기에 대하여 별도로 기간별 구조변화에 대하여 구분하지 못하였는데, 추가적으로 구분된 연구의 필요성이 있다.

이에 향후 부동산개발사업, 한정가격 및 매도청구권과 관련된 추가적이고 계속적인 연구가 이어지기를 바란다.

【참고문헌】

1. 국내 문헌

단행본

- 강해규 · 김용민 · 김학환 · 오준석 · 이창석 · 정기영 · 홍관희, (2009), 『부동산계약 이론과 실무』, 형설출판사.
- 곽윤직, (1998), 『민법총칙』, 박영사.
- 권혁제, (2010), 『SAS데이터 분석과 해석』, 한성대학교 출판부.
- 김경환 · 손재영, (2010), 『부동산 경제학』, 건국대학교 출판부.
- 김범중, (1994), 『SPSS/PC+ 사용법과 통계분석기법 해』, 학현사.
- 김의효, (2009), 『지방세 실무』, 한국지방세연구회.
- 김형배, (2003), 『민법학 강의』, 신조사.
- 노형진, (2004), 『한글SPSS10.0에 의한 조사방법 및 통계분석』, 형설출판사.
- 민태욱, (2005), 『부동산 사법』, 부연사.
- 박성현 · 조신섭 · 김성수, (2009), 『SPSS17.0 이해와 활용』, 한나래.
- 안정근a, (2009), 『부동산 평가이론』, 양현사.
- ____b, (2009), 『현대부동산학』, 양현사.
- 윤영식, (2008), 『부동산개발학』, 다산출판사.
- 윤희경, (2009), 『주택법/도시 및 주거환경정비법 해설』, 교문당.
- 이범상, (2004), 『건설관련 소송 실무』, 법률문화원.
- 이영훈, (2003), 『통계이론가 응용』, 학현사.
- 이정전, (2009), 『토지경제학』, 박영사.
- 이창석, (2008), 『부동산학원론』, 형설출판사.
- 지원림, (2009), 『민법강의』, 홍문사.

연구논문

- 구동회, (2006), 「공시지가 현실화율에 관한 연구」, 『국토지리학회지 제40권 제2호』, 국토지리학회, 257~268.
- 김민형, (2007), 「부동산개발사업의 리스크요인 분석」, 『토지와 기술 제92호』.한국토지주택공사, 50~67.
- 김용구, (2003), 「토지정책이 토지의 가격과 거래량에 미치는 영향에 관한 연구」, 단국대학교 대학원 박사학위논문.
- 김재태, (2010), 「부동산개발사업 참여자간 관계구조에 관한 연구」, 건국대학교대학원 박사학위논문.
- 김형원, (2009), 「부동산개발업체의 수익성 결정요인 분석」, 강남대학교 대학원박사학위논문.
- 노태욱·강창덕, (2009), 「도시환경이 주거용 토지가격에 미치는 영향에 관한 연구 -서울시 강북지역을 중심으로」, 『부동산학 연구 제15집 제1호』, 한국부동산분석학회, 81~101.
- _____, (2010), 「직장 접근성의 토지가격 효과에 관한 실증 연구」, 『부동산학 연구 제16집 제2호』, 한국부동산분석학회, 21~38.
- 민웅기, (2007), 「지가변동에 따른 도시공간구조 분석」, 전주대학교 대학원 박사학위논문.
- 민태욱, (2010), 「공시지가를 기준으로 하는 토지감정평가체계의 재검토」, 『토지공법연구 제51집』, 한국토지공법학회, 71~72.
- 박원석·이성화, (2010), 「국내 부동산통계의 개선 및 정책 활용제고 방안」, 『한국지리학회지 제26권 제2호』, 한국지리학회, 65~78.
- 박용석, (2006), 「주택분양가 인하를 위한 ‘알박기’ 방지대책」, 건설산업연구원, 11
- 박진학, (2005), 「부동산개발법체의 체계화와 운용에 관한 연구」, 강원대학교 대학원 박사학위논문.
- 박 철, (2002), 「토지가격의 변동요인에 관한 연구 - 서울지역 토지가격

- 을 중심으로」, 서울시립대학교 대학원 박사학위논문.
- 백성준, (2009), 「금융위기에 따른 주택산업의 위기극복 방안」, 『국토해양저널 제26권 제1호 통권 294호』, 대한건설진흥회, 38~47.
- 손재영, (1993), 「지가와 거시경제변수간의 인과관계에 관한 실증분석」, 한국개발연구원 연구논문집 93-02.
- 신동준·안정근, (2009), 「주택건설사업 매도청구권의 실효성에 관한 연구」, 『부동산연구 제19집 제2호』, 한국부동산연구원, 115~132.
- 신우진·문소연, (2010), 「온천지 가격형성요인에 관한 연구」, 한국부동산연구원 2010-01.
- 심재현, (2009), 「입지특성을 고려한 토지가격의 차등적 산정」, 부산대학교 대학원 박사학위논문.
- 정 윤, (2009), 「부동산개발과정에서 시장분석의 역할에 관한 연구」, 『대한부동산학회 제27권 제1호 통권 제28호』. 대한부동산학회, 237~249.
- 조운제, (2009), 「경부고속철도(KTX)역 개통에 따른 주변지역의 지가변화 분석」, 한국부동산 연구원.
- 최진수, (2006), 「주택재개발·재건축에 관한 법적 연구」, 연세대학교 대학원 박사학위논문.
- 최차순, (2010), 「토지가격 예측모형에 관한 연구」, 『부동산학보 제41집』, 한국부동산학회, 289~303.
- 허장식·김철호, (2007), 「권역별 골프장용지의 가격형성요인에 관한 연구」, 『감정평가연구 제17집 제2호』. 한국부동산연구원, 73~94.
- 현태승·이성호, (2004), 「개별공시지가와 실거래가격의 비교 분석에 관한 연구」, 『부산대학교 도시연구보 제17호』. 부산대학교 도시문제연구소, 75~82.

보고서 및 간행물

- 국토해양부, (2006), 「주택법 매도청구제도(종합)」, 주택토지실, 1.
- 국토해양부, (2011), 「2011년도 부동산가격공시에 관한 연차보고서」. 112.
- 대한주택보증주식회사, (2009), 「공동주택시장정보」, 통권 7호, 69.
- 행정자치부, (2007), 「2006년 토지소유현황 통계」.

2. 국외문헌

- Andersson, D. E., Shyr, O. and Johnson, Fu, (2010), "Does high-speed rail accessibility influence residential property prices?," *Journal of transport geography* 18, 166~174.
- Bloch, Jonathan. Adam., (2007), "Interests great and petty : Japan's non performing loans debates," The University of Texas at Austin Government.
- Ciappa, Cesar. Marcelo., (2004), "Farmland price discounts and farm capital structure(Illinois)," University of Illinois at Urbana-Champaign, 32~43
- Denise, Dipasquale., and Willan C. Wheaton., *Urban Economics and Real Estate Markets*, 조주현(2009), 「부동산시장분석론」, 서울 : 부연사,
- Edelstein, Robert H., and Paul, J. Micheal. (1997), "Are Japanese and Prices Based on Expectation : A Forecasting Model Approach," University of California at Berkeley, Hass School of Business.
- FAO, (2010), "Gender and Land Right," Rome, FAO website full country report,
- Gujarati, Damodar. N., and Dawn. C. Porter, *Basic Econometrics*, 5th Edition, 박성규 · 홍성표 譯(2009), 『Gujarati의 계량경제학』,

서울 : 도서출판지필

- Jinhua, W., (2011), "Study on the Relationship between Land Price and Land Intensive Use in Tongchuan Development Zone," *Journal of Anhui Agricultural Sciences*, Vol.39 No.8.
- Mike, E. Miles., Gayls. Berens., and Marc A. Weiss, *Real Estate Development Principles and Process*, 홍성관외 譯(2006), 『부동산개발의 원칙』, 서울 : 이다미디어
- Peiser, R. B., and Dean. Schwanke., (1992), "Professional Real Estate Development," Washington, D.C. : Dearborn Financial Publishing, Inc. and The Urban Land Institute, 2.
- Saita, Y.,(2003), "Land prices in the tokyo metropolitan ares: a hedonic analysis of judical auction prices," *Bank of japan working paper series*, No.03-E-4, Bank of Japan, 17~34.
- Schuetz, Jenny., (2006), "Land, money and politics : Essays on government intervention in housing markets," Harvard University.DAI-A 67/05, 1841.
- Scott, L. O., (1990), Do Prices Reflect Market Fundamentals in Real Estate Markets?, *The Journal of Real Estate Finance and Economics* 3.
- Tirole, J., (1982), "On the Possibility of Speculation under Rational Expectation," *Econometrica*, 50(5),
- _____, (1985), "Asset Bubbles and Overlapping Generations," *Econometrica*, 53(5),
- Troy, Austin. Remy., (2001), "Natural hazard policy and the land market : An assessment of the effects of the California Natural Hazzard Disclosure Law," University of California, Berkeley. 36~46.
- 中野博義, 新要説 不動産鑑定評價基準(改訂版) (しんようせつふうさんかんていひょうかさじゅん) (かいていばん) 장희순·방경

식(2011), 「해설 부동산감정평가기준」, 서울 : 부연사, 89.

3. 웹사이트.

대한민국 전자정부 : [http:// www.korea.go.kr](http://www.korea.go.kr)

민원 24시 : [http:// www.minwon.go.kr](http://www.minwon.go.kr)

네이버 : <http://www.naver.com>

국토해양통계누리 : <http://www.stat.mltm.go.kr>

닥터아파트 : <http://www.drapt.com>

통계청 : <http://kostat.go.kr>

법제처 : <http://www.moleggo.kr>

한국토지정보시스템 : <http://klis.seoul.go.kr>

국민은행 부동산 : <http://land.kbstar.com>

금융감독원 : <http://www.fss.or.kr/>

ABSTRACT

The Limited-Market Value Determinants and the Effectiveness of the Right-to-Request a Sale in Real Estate Transaction for Development Projects

Dong Jun Shin

Major in Real Estate

Dept. of Economics and Real Estate

Graduate School, Hansung University

The goal of this research is twofold, to analyze 1) the reasons behind the land price increase for a typical land development project as private developer close on the land contract, and its land purchase price mechanism that cannot be explained under the general rules of economics, and 2) the effectiveness of the right-to-request a sale provision, a legal tool introduced in the Housing Law to put such price increases under control.

The first round of analyses on contracted land prices agreed upon by private developers to move the real estate development process forward showed a few noteworthy characteristics: 1) the land in question had following the market valuation mechanism up until the closing on the contract, 2) limited number of buyers and sellers, 3) a market dynamism

very different from that of a broader real estate market, and 4) its price discrepancy with the normal price. These constitute a limited-market value which explains why the land price went up upon the closing of the contract. Since the land was a limited-market real estate and followed the rule of limited-market value or non-market value the change in value could not be understood under the rules of general economics which presume a market real estate and a market value.

The hedonic price model analysis found that the influential factors for the limited-market value were the type of land ownership, land area, class, zoning category, period of payment of the balance, building cost per square meter, appraised land value, and contract closing rate.

The land prices gradually increased as the contract was concluded. Price distribution analysis showed that prices were low at the early stages of the contract negotiation (when closing rate is low), increasingly moved up as the rate were higher, and then plateaued at a certain point. Prices then spiked at 80% or higher closing rate showing a cubic curve.

The effectiveness of the right-to-request a sale provision - introduced in the Housing Law to try to suppress these price hikes shown in land contract negotiations - were analyzed. Results showed that the price ratio was actually higher (at 455.99%) for contracts concluded after the introduction of the new system at closing rates of 80% or higher, which means that the land prices still went up even after the court's decision to grant the right to determine the price - formerly held by the seller when the closing rate were less than 80% - to a third party. The new provision failed to put the price surge under control. In a survey on the issue of right-to-request a sale, 71.1% of the respondents still in the process of

negotiation said they had yet to exercise their right with 47.6% of whom finding the legal process under the new system time-consuming and irrelevant, which is a testimony to the ineffectiveness of the new system. Another reason for revision is the fact that bigger proportion of the total development profit is going to land owners as the project progresses.

The research showed that the purchase value of the land negotiated in a real estate development project did not move under the general rule of economics because it was a limited-market value. Such factors as the type of land ownership, land area, class, zoning category, period of payment of the balance, building cost per square meter, appraised land value, and contract closing rate were identified as determinants of the limited-market value. Investigation of the land contract price curve (assumed as cubic) showed that prices were low at the early stages of the contract negotiation with low closing rate, gradually moving up as the rate were higher, remaining stable at a certain point, and then spiking at a rate of 80% or higher, which is a strong evidence for the need to complement the currently irrelevant right-to-request a sale provision.

Keywords : real estate development, land contract, land purchase price, non-market price, limited-market value, land contract price curve, right-to-request a sale