

토지업무규정 시행세칙 일부개정안

1. 제안이유

토지공급기준의 위임에 따라 매매계약을 해제하는 경우 반환금에 가산할 이자율을 시장금리 수준에 맞게 조정하고, 정부의 「인감요구사무 감축 요청 및 본인서명사실 확인제도 시행」에 따라 계약업무처리기준 등을 완화하고자 함

2. 주요골자

가. 일방의 귀책사유로 매매계약을 해제하는 경우 당초 법정이자(5%) 가산 반환에서 시중 은행의 금리를 감안하여, 해약일 현재 시중은행(「은행법」에 따른 은행 중 전국을 영업구역으로 하는 은행)의 1년 만기 정기예금 이자율로 적용하고, 매매계약서식 내 계약해제 관련 조항에 변경 내용을 반영함 [별지 제21호 서식], [별지 제22호 서식]

나. 정부의 인감요구사무 감축 요청 및 본인서명사실 확인제도 시행(‘12.12.1)에 따라 종전 ‘서명날인’에서 ‘서명 또는 기명날인’으로 완화하도록 기 시행한 사항을 반영함 [토지업무규정 시행세칙 제114조]

* 「인감감축 및 본인서명사실확인제 시행 관련 계약체결 등 업무처리기준 안내 [판매기획처-5467호(‘12.12.31.)]」

다. “자본비용률”, “자기(타인)자본비용률”을 국토부 제지침 및 일반적인 개념에 맞게 산정방식을 변경함 [토지업무규정 시행세칙 제83조제2항]

* 「자본비용률 관련 검토의견 송부 [사업계획조정실-2904호(‘12.8.1.)]」

라. 토지매입 후 미지급잔대금의 분할 지급 시 가산금리와 매매계약 해제 시 반환금리와의 표현 통일을 위한 문구 조정

[토지업무규정 시행세칙 제31조]

토지업무규정 시행세칙 일부개정안

「토지업무규정 시행세칙」 일부를 다음과 같이 개정한다.

제31조의 “시중은행 정기예금이자(「은행법」에 따라 설립된 은행 중 전국을 영업구역으로 하는 은행이 적용하는 이자율을 평균한 이자율에 의해 산정된 이자)”를 “시중은행 정기예금이자율(「은행법」에 따른 은행 중 전국을 영업구역으로 하는 은행의 1년 만기 정기예금이자율)을 적용하여 산정한 이자”로 한다.

제83조제1항의 “자본비용율”을 “자본비용률”로 하고, 제2항 중 “자본비용률은 결산담당부서장이 통보한 타인자본비용률과 자기자본비용률로 한다.”를 “자본비용률은 다음과 같이 산출하며, 자기자본비용률, 타인자본비용률, 자기자본 비율, 타인자본 비율은 결산담당부서장의 통보에 따른다. [자본비용률=자기자본비용률×자기자본 비율+타인자본비용률×타인자본 비율]”로 하며, 제3항 및 제4항은 삭제한다.

제114조의 “서명날인”을 “서명 또는 기명날인”으로 한다.

[별지 제21호 서식](제111조 관련) 매매계약서 제6조(계약의 해제) 제6항 및 제7항 중 “「민법」 제379조에 따른 이자율(연5%)을 적용하여 산정한 금액을 가산”을 “해약일 현재 「은행법」에 따른 은행 중 전국을 영업구역으로 하는 은행의 1년 만기 정기예금이자율을 적용하여 산정한 이자를 가산”으로 하며, 제6항의 “이를 빼기로 한다”를 “이를 공제하기로 한다”로 한다.

[별지 제22호 서식](제111조 관련) 매매계약서 제6조(계약의 해제) 제6항, 제7항 중 “「민법」 제379조에 따른 이자율(연5%)을 적용하여 산정한 금액을 가산”을 “해약일 현재 「은행법」에 따른 은행 중 전국을 영업구역으로 하는 은행의 1년 만기 정기예금이자율을 적용하여 산정한 이자를 가산”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 기준은 2014년 월 일부터 시행한다.

제2조(경과규정) [별지 제21호서식], [별지 제22호서식]은 시행일 이후 공고 또는 공지에 따라 체결되는 계약분부터 적용한다.

토지업무규정 시행세칙 신·구 조문 대비표

현행	개정안	사유
제31조(매입대금의 분할지급) 토지매입대금이 1건당 1억원 이상일 때에는 매도인과 협의하여 토지매입대금을 1년 이상 5년 이내의 기간에 걸쳐 6개월마다 분할하여 지급할 수 있다. 이 경우 매입대금 중 미지급잔대금에 대하여 <u>시중은행 정기예금이자</u> (「은행법」에 따라 설립된 은행 중 전국을 영업구역으로 하는 은행이 적용하는 이자율을 평균한 이자율에 의해 산정된 이자)를 가산한다.	제31조(매입대금의 분할지급) 토지매입대금이 1건당 1억원 이상일 때에는 매도인과 협의하여 토지매입대금을 1년 이상 5년 이내의 기간에 걸쳐 6개월마다 분할하여 지급할 수 있다. 이 경우 매입대금 중 미지급잔대금에 대하여 <u>시중은행 정기예금이자율</u> (「은행법」에 따른 은행 중 전국을 영업구역으로 하는 은행의 1년 만기 정기예금이자율)을 적용하여 <u>산정한 이자</u> 를 가산한다.	-매입대금 중 미지급잔대금 지급시 가산금리의 구체적 명시 및 해약시 반환금리와의 표현 통일을 위한 문구 수정

현행	개정안	사유
제83조(자본비용의 산정) ① 공급기준 제7조제2항에 따른 자본비용은 연도별로 취득원가(가치증대사업비 포함)에 <u>자본비용율</u> 을 곱하여 산정된 자본비용을 합산하여 산정한다. 이 경우 보유기간이 1년 미만인 경우에는 개월을 기준으로 계산하되 1개월 미만은 절상한다.	제83조(자본비용의 산정) ① 공급기준 제7조제2항에 따른 자본비용은 연도별로 취득원가(가치증대사업비 포함)에 <u>자본비용율</u> 을 곱하여 산정된 자본비용을 합산하여 산정한다. 이 경우 보유기간이 1년 미만인 경우에는 개월을 기준으로 계산하되 1개월 미만은 절상한다.	-용어 수정
② 제1항의 자본비용률은 <u>결산담당부서장이</u> 통보한 타인자본비용률과 자기자본비용률로 한다.	② 제1항의 자본비용률은 <u>다음과 같이 산출하며, 자기자본비용률, 타인자본비용률, 자기자본 비율, 타인자본 비율은 결산담당부서장의 통보에 따른다.</u> <u>자본비용률 = 자기자본비용률 × 자기자본 비율 + 타인자본비용률 × 타인자본 비율</u>	-자본비용률의 개념 재정립에 따른 산정방식 수정 [사업계획조정실-2904('12.08.01)]
③ ~~제2항의 타인자본비용률은 다음과 같이 산출하며, 소수점 3자리에서 반올림한다.~~ ~~타인자본비용률=(최근 5년간 차입이자/최근 5년간 타인자본금액) × 최근 5년간 총자본분의 타인자본비율~~	③ (삭제)	
④ ~~제2항의 자기자본비용률은 다음과 같이 산출하며 소수점 3자리에서 반올림한다.~~ ~~자기자본비용률=5년 만기 국고채 이자율 × 최근 5년간 총자본분의 자기자본비율 평균~~	④ (삭제)	
제83조(계약의 성립) 판매담당부서장 및 지역본부장이 계약서를 작성하여 계약상대방과 함께 계약서를 각각 <u>서명날인</u> 함으로써 계약이 확정된다.	제83조(계약의 성립) 판매담당부서장 및 지역본부장이 계약서를 작성하여 계약상대방과 함께 계약서를 각각 <u>서명 또는 기명날인</u> 함으로써 계약이 확정된다.	- 정부의 인감요구사무 감축 요청 및 본인서명사실확인제도 시행('12.12.1)에 따라 종전 '서명날인'을 요구하던 부분을 '서명 또는 기명날인'으로 완화[판매기획처-5467('12.12.31.)] ☞ 기 시행사항 반영

별지 매매계약서 신·구 조문 대비표

현 행	개 정 안	사 유
[별지 제21호서식](제111조 관련) 매매계약서 제6조(계약의 해제) ① ~ ⑤ (생략) ⑥ 제1항 및 제3항에 따라 계약이 해제되었을 때에는 을은 갑으로부터 수납한 매매대금 중 계약보증금을 제외한 나머지 금액에 대하여 실제 납부일부터 환급일까지 「민법」 제379조에 따른 이자율(연5%)을 적용하여 산정한 금액을 가산하여 갑에게 반환하며 계약보증금은 을에게 귀속한다. 이 경우 제5항의 소유권회복비용 등 갑이 부담할 비용은 을이 갑에게 반환하는 매매대금에서 이를 빼기로 한다. ⑦ 제2항에 따라 계약이 해제되었을 때에는 을은 갑으로부터 수납한 매매대금에 대하여 실제 납부일부터 환급일까지 「민법」 제379조에 따른 이자율(연5%)을 적용하여 산정한 금액을 가산하여 반환하며 을은 위약금으로 계약보증금상당액을 갑에게 지급한다.	[별지 제21호서식](제111조 관련) 매매계약서 제6조(계약의 해제) ① ~ ⑤ (좌동) ⑥ 제1항 및 제3항에 따라 계약이 해제되었을 때에는 을은 갑으로부터 수납한 매매대금 중 계약보증금을 제외한 나머지 금액에 대하여 실제 납부일부터 환급일까지 <u>해약일 현재 「은행법」에 따른 은행 중 전국을 영업구역으로 하는 은행의 1년 만기 정기에금이자율을 적용하여 산정한 이자</u>를 가산하여 갑에게 반환하며 계약보증금은 을에게 귀속한다. 이 경우 제5항의 소유권회복비용 등 갑이 부담할 비용은 을이 갑에게 반환하는 매매대금에서 이를 <u>공제하기로 한다.</u> ⑦ 제2항에 따라 계약이 해제되었을 때에는 을은 갑으로부터 수납한 매매대금에 대하여 실제 납부일부터 환급일까지 <u>해약일 현재 「은행법」에 따른 은행 중 전국을 영업구역으로 하는 은행의 1년 만기 정기에금이자율을 적용하여 산정한 이자</u>를 가산하여 반환하며 을은 위약금으로 계약보증금상당액을 갑에게 지급한다.	-토지공급기준의 위임에 따라 매매계약 해제시 반환금에 가산할 이자를 시중은행 1년만기 정기예금금리를 적용하여 산정한 이자로 결정함 [사장방침 기 승인사항, 재무전략실-1628('13.10.16)] -계약서식상 표현 통일 -토지공급기준의 위임에 따라 매매계약 해제시 반환금에 가산할 이자를 시중은행 1년만기 정기예금금리를 적용하여 산정한 이자로 결정함 [사장방침 기 승인사항, 재무전략실-1628('13.10.16)]

현행	개정안	사유
[별지 제22호서식](제111조 관련) 매매계약서 제6조(계약의 해제) ① ~ ⑤ (생략) ⑥ 제1항 및 제3항에 따라 계약이 해제되었을 때에는 을은 갑으로부터 수납한 매매대금 중 계약보증금을 제외한 나머지 금액에 대하여 실제 납부일부터 환급일까지 「민법」 제379조에 따른 이자율(연5%)을 적용하여 산정한 금액을 가산하여 갑에게 반환하며 계약보증금은 을에게 귀속한다. 이 경우 제5항의 소유권회복비용 등 갑이 부담할 비용은 을이 갑에게 반환하는 매매대금에서 이를 공제하기로 한다. ⑦ 제2항에 따라 계약이 해제되었을 때에는 을은 갑으로부터 수납한 매매대금에 대하여 실제 납부일부터 환급일까지 「민법」 제379조에 따른 이자율(연5%)을 적용하여 산정한 금액을 가산하여 반환하며 을은 위약금으로 계약보증금상당액을 갑에게 지급한다.	[별지 제22호서식](제111조 관련) 매매계약서 제6조(계약의 해제) ① ~ ⑤ (좌동) ⑥ 제1항 및 제3항에 따라 계약이 해제되었을 때에는 을은 갑으로부터 수납한 매매대금 중 계약보증금을 제외한 나머지 금액에 대하여 실제 납부일부터 환급일까지 <u>해약일 현재 「은행법」에 따른 은행 중 전국을 영업구역으로 하는 은행의 1년 만기 정기에금이자율을 적용하여 산정한 이자</u>를 가산하여 갑에게 반환하며 계약보증금은 을에게 귀속한다. 이 경우 제5항의 소유권회복비용 등 갑이 부담할 비용은 을이 갑에게 반환하는 매매대금에서 이를 공제하기로 한다. ⑦ 제2항에 따라 계약이 해제되었을 때에는 을은 갑으로부터 수납한 매매대금에 대하여 실제 납부일부터 환급일까지 <u>해약일 현재 「은행법」에 따른 은행 중 전국을 영업구역으로 하는 은행의 1년 만기 정기에금이자율을 적용하여 산정한 이자</u>를 가산하여 반환하며 을은 위약금으로 계약보증금상당액을 갑에게 지급한다.	-토지공급기준의 위임에 따라 매매계약 해제시 반환금에 가산할 이자를 시중은행 1년만기 정기예금금리를 적용하여 산정한 이자로 결정함 [사장방침 기 승인사항, 재무 전략 실-1628 ('13.10.16)] -토지공급기준의 위임에 따라 매매계약 해제시 반환금에 가산할 이자를 시중은행 1년만기 정기예금금리를 적용하여 산정한 이자로 결정함 [사장방침 기 승인사항, 재무 전략 실-1628 ('13.10.16)]