

용지규정 일부개정안

1. 개정이유

- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 개정사항을 반영하고, 보상금 전액 일시지급 원칙의 예외사유 구체화 및 재결신청기한 명시 등 국민권익위원회 개정 권고사항을 수용함으로써 보상업무의 투명성을 제고함과 동시에 신속한 재결절차를 통해 국민의 재산권이 보호되도록 함
- 공급착수후 기반시설의 제약이 없는 시점에서 전반적 판매여건을 검토하여 시장 및 수요여건에 부합하도록 토지이용계획 등을 변경하도록 하는 제품개선 중간검토제를 도입함으로써 토지리폼의 효율성이 제고될 수 있도록 하는 한편,

가격사정시 단수조정 기준 마련 등 현행 용지규정 운영상 문제점을 보완하여 원활한 공급업무 수행을 지원함

2. 주요골자

- 가. 2012. 6월 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 개정으로 도입된 시·도지사 감정평가업자 추천제도를 반영함(안 제15조제1항)
- 나. 보상금 전액 일시지급 원칙의 예외사유를 구체적으로 명시하여 예측가능성을 높이고 재량 남용을 방지함(안 제18조제3항)
- 다. 본사 사업부서장이 지역본부장으로부터 재결신청서를 송부받은 경우 중앙토지수용위원회에 재결을 신청하여야 하는 기한을 14일 이내로

명시하여 신속한 재결절차를 통해 국민의 재산권을 보호하도록 함
(안 제19조제2항)

라. 기반시설 제약이 없는 공급착수 후 1년이 경과한 시점에 전반적 판매
여건을 검토하여 시장 및 수요여건에 부합하도록 토지이용계획 등
변경 조치를 취하도록 하는 제품개선 중간검토제를 용지규정에 도입
하여 토지리폼의 효율성을 제고함(안 제45조제4항)

마. 공급가격 사정시 십만원 단위 미만에서 단수를 조정할 수 있도록
하여 지역본부별 단수처리의 통일성을 기함(안 제48조제4항)

바. 계약보증금의 수납방법은 매매대금의 수납방법을 준용토록 하여 조문을
간결히 하는 한편, 매매대금에 대한 현금수납의 예외로 대토보상에
따른 보상금과 매매대금간 상계처리를 규정에 반영함(안 제53조,
제54조제1항)

사. 잔금납부약정일에 토지사용이 불가능한 경우 사용시기 지연기간만큼
미납잔대금의 수납기간을 연장하여 주도록 하고 있고, 재산세 납세
의무자는 실제 토지사용 또는 사용가능 여부를 불문하고 잔금납부
여부로 결정*되므로, 사용가능 여부에 따라 부담주체를 정하는 것
처럼 혼란을 초래하는 내용을 삭제함(안 제56조제1항단서)

* 법제처 법령해석총괄과 2008-933(2008.12.11)

- 매수인이 대금을 완납한 경우라면 분양받은 택지의 사용이 사실상 불가능
하다 할지라도 매수인은 '재산을 사실상 소유하고 있는 자'라 할 것임

아. 물류단지시설용지의 가격정산에 대해 산업시설용지의 가격정산 규정을
준용함을 명시함(안 제82조)

용지규정 일부개정안

용지규정 일부를 다음과 같이 개정한다.

제15조제1항 중 “2인 이상”을 “3인(시·도지사와 토지소유자가 모두 감정평가업자를 추천하지 아니하거나 시·도지사 또는 토지소유자 어느 한쪽이 감정평가업자를 추천하지 아니하는 경우에는 2인)”으로 한다.

제16조제1항 중 “제14조 및 제15조”를 “제16조”로 한다.

제18조제3항 중 “특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는”을 “공사 재무역건상 불가피한 경우, 이주독려, 채권확보 그 밖에 이에 준하는 부득이한 사유가 있는 경우를 제외하고는”으로 한다.

제19조제2항 중 “지체 없이”를 “14일 이내에”로 한다.

제45조제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 지역본부장은 공급착수(선수공급은 제외한다) 후 1년이 경과한 시점에 전반적 판매여건을 종합적으로 검토하여 향후 시장 및 수요여건에 부합하도록 토지이용계획 및 지구단위계획 등의 변경여부를 검토하고 필요한 조치를 취해야 한다.

제48조의 제목 “(공급가격의 결정기준)”을 “(공급가격 결정기준 및 가격사정)”으로 하고, 같은 조 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 제3항에 따라 공급가격을 사정하는 경우 해당 단위필지 공급가격에 십만원 미만의 단수가 있는 때에는 그 단수를 조정할 수 있다.

제53조를 다음과 같이 한다.

① 용지를 공급하는 경우에는 계약상대방으로 하여금 용지매매대금의 100분의 10 이상의 계약보증금을 납부하게 하여야 한다.

② 계약보증금의 수납방법은 제54조제1항을 준용한다.

제54조제1항제1호의2를 다음과 같이 신설한다.

1의2. 제18조제2항제2호에 따라 토지로 보상받기로 한 자가 토지로 보상하기로 한 보상금을 매매대금과 상계하는 경우, 이 경우 매매대금의 상계 및 수납처리방법은 시행세칙으로 정한다.

제54조제1항제3호 제2문을 다음과 같이 신설한다.

이 경우 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조제2항에 따른 보증서 등으로 납부하게 할 수 있다.

제56조제1항 단서는 삭제한다.

제60조제2항 중 “제55조제2항”을 “제55조제2항 본문”으로 한다.

제71조제2항 중 “제2조제6호 가목”을 “제2조제7호의2”로 한다.

제73조제2항은 삭제한다.

제76조 중 “제69조제3항”을 “제69조제2항 및 제3항”으로 한다.

제78조제2항 중 “상류시설용지”를 “상류시설용지(국토교통부장관이 고시하는 「물류단지개발지침」 제2조제2호에 따른 시설을 설치하기 위한 용지를 말한다)”로 한다.

제82조 중 “및 제3항”을 “· 제3항 및 제75조제1항· 제5항”으로 한다.

제17조제3항, 제51조제1항, 제69조제2항 및 제70조제1항제1호 중 “국토해양부”를 각각 “국토교통부”로 한다.

부 칙 (2014. .)

제1조(시행일) 이 규정은 2014년 월 일부터 시행한다.

제2조(제품개선 중간검토제에 관한 경과조치) 제45조제4항은 이 규정 시행 후 용지공급을 착수하는 사업지구부터 적용한다.

용지규정 신·구 조문대비표

현 행	개정안	사유
제15조(토지 등의 보상액의 산정) ① 토지 등의 보상액은 토지보상법 제68조에 따라 <u>2인 이상</u>의 감정평가업자에게 감정평가를 의뢰하여 산술평균치로 산정한다. 다만, 관계 법령에서 정한 기준에 따라 사업시행자가 직접 산정하는 경우는 제외한다. ② ~ ③ (생략)	제15조(토지 등의 보상액의 산정) ① 토지 등의 보상액은 토지보상법 제68조에 따라 <u>3인(시·도지사와 토지소유자가 모두 감정평가업자를 추천하지 아니하거나 시·도지사 또는 토지소유자 어느 한쪽이 감정평가업자를 추천하지 아니하는 경우에는 2인)</u>의 감정평가업자에게 감정평가를 의뢰하여 산술평균치로 산정한다. 다만, 관계 법령에서 정한 기준에 따라 사업시행자가 직접 산정하는 경우는 제외한다. ② ~ ③ (좌동)	- 토지보상법 '12년 개정내용(시·도지사 감정평가업자 추천제도 도입) 반영
제16조(토지 등의 취득 협의) ① 지역본부장은 보상액이 결정되면 토지 등의 취득을 위하여 토지보상법 제14조 및 제15조에서 정하는 절차와 방법에 따라 토지소유자 등과 성실하게 협의하여야 한다. ② (생략)	제16조(토지 등의 취득 협의) ① 지역본부장은 보상액이 결정되면 토지 등의 취득을 위하여 토지보상법 제16조에서 정하는 절차와 방법에 따라 토지소유자 등과 성실하게 협의하여야 한다. ② (좌동)	- 토지보상법 인용조문 정정
제18조(계약체결 및 보상금 지급 등) ① ~ ② (생략) ③ 보상금은 <u>특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는</u> 전액을 일시에 지급하여야 한다. ④ (생략)	제18조(계약체결 및 보상금 지급 등) ① ~ ② (좌동) ③ 보상금은 공사 재무여건상 불가피한 경우, 이주독려, 채권확보 그 밖에 이에 준하는 부득이한 사유가 있는 경우를 제외하고는 전액을 일시에 지급하여야 한다. ④ (좌동)	- 권익위 개정권고 반영(전액 일시지급에 대한 예외사유를 구체적으로 명시하여 예측가능성 제고 및 재량남용 방지)
제19조(재결의 신청) ① (생략)	제19조(재결의 신청) ① (좌동)	

현행	개정안	사유
② 사업담당부서장이 지역본부장으로부터 재결신청서를 송부받은 때에는 <u>지체 없이</u> 이를 검토, 보완하여 중앙토지수용위원회에 재결을 신청하고, 재결절차가 신속히 진행될 수 있도록 필요한 조치를 하여야 한다. 제45조(수요조사 등) ① ~ ③ (생략) <u><신설></u> 제48조(공급가격의 결정기준) ① ~ ③ (생략) <u><신설></u> 제53조(계약보증금) 용지를 공급하는 경우에는 계약상대방으로 하여금 용지매매대금의 100분의 10 이상의 계약보증금(현금, 채신관서 또는 「은행법」의 적용을 받는 금융기관이 발행한 자기앞수표를 말한다)을 전자이체의 방법으로 납부하게 하여야 한다. 다만, 제37조에 따라 공사비 등을 현물로 지급하는 경우에는 「국	② 사업담당부서장이 지역본부장으로부터 재결신청서를 송부받은 때에는 <u>14일 이내에</u> 이를 검토, 보완하여 중앙토지수용위원회에 재결을 신청하고, 재결절차가 신속히 진행될 수 있도록 필요한 조치를 하여야 한다. 제45조(수요조사 등) ① ~ ③ (좌동) ④ 지역본부장은 공급착수(선수공급은 제외한다) 후 1년이 경과한 시점에 전반적 판매여건을 종합적으로 검토하여 향후 시장 및 수요여건에 부합하도록 토지이용계획 및 지구단위계획 등의 변경여부를 검토하고 필요한 조치를 취해야 한다. 제48조(공급가격 결정기준 및 가격사정) ① ~ ③ (좌동) ④ 제3항에 따라 공급가격을 사정하는 경우 해당 단위필지 공급가격에 십만원 미만의 단수가 있는 때에는 그 단수를 조정할 수 있다. 제53조(계약보증금) ① 용지를 공급하는 경우에는 계약상대방으로 하여금 용지매매대금의 100분의 10 이상의 계약보증금을 납부하게 하여야 한다. ② 계약보증금의 수납방법은 제54조제1항을 준용한다.	- 권익위 개정권고 반영(재결절차 신속화를 통한 국민의 재산권 보호를 위해 재결신청기한을 구체적으로 명시) - 제품개선 중간검토제 반영 - 조문제목에 가격사정을 추가함 - 가격사정시 단수조정 근거와 기준을 마련하여 단수처리의 통일성을 기함 - 조문 정비(계약보증금의 수납방법은 매매대금의 수납방법을 준용토록 하여 조문을 간결히 함)

현행	개정안	사유
가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조제2항에 따른 보증서 등으로 납부하게 할 수 있다. 제54조(매매대금의 수납방법) ① (생략) 1. (생략) <u><신설></u> 2. (생략) 3. 제37조에 따라 대항개발사업자에게 공사비를 현물로 지급하는 경우 <u><제2문 신설></u> ② ~ ③ (생략) 제56조(제세공과금의 부담) ① 공급용지의 잔금납부약정일(분할수납의 경우에는 할부금수납 최종약정일을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 이후 부과되는 조세 및 공과금은 매수인의 부담으로 한다. <u>다만, 잔금납부약정일에 공급용지의 사용이 불가능한 경우에는 그 용지의 사용이 가능한 날 이후 부과되는 조세 및 공과금만을 매수인의 부담으로 한다.</u> ② (생략)	제54조(매매대금의 수납방법) ① (좌동) 1. (좌동) <u>1의2. 제18조제2항제2호에 따라 토지로 보상받기로 한 자가 토지로 보상하기로 한 보상금을 매매대금과 상계하는 경우, 이 경우 매매대금의 상계 및 수납처리방법은 시행세칙으로 정한다.</u> 2. (좌동) 3. 제37조에 따라 대항개발사업자에게 공사비를 현물로 지급하는 경우, <u>이 경우 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조제2항에 따른 보증서 등으로 납부하게 할 수 있다.</u> ② ~ ③ (좌동) 제56조(제세공과금의 부담) ① 공급용지의 잔금납부약정일(분할수납의 경우에는 할부금수납 최종약정일을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 이후 부과되는 조세 및 공과금은 매수인의 부담으로 한다. <u><단서삭제></u> ② (좌동)	- 대토보상에 따른 공급을 현금수납의 예외로 반영하고, 수납처리는 시행세칙으로 정하도록 함 - 제53조 조문정비에 따른 대항개발사업자에 대한 보증서 등 수납 내용을 매매대금 수납방법에 규정함 - 토지사용시기가 지연되는 경우 수납기간도 연장되도록 하고 있고, 「지방세법」상 잔금이 납부된 경우에는 실제 사용여부 또는 사용가능

현 행	개정안	사유
제60조(계약해제의 보류) ① (생략) ② 제1항에 따라 계약의 해제를 보류한 경우에도 <u>제55조제2항</u>에 따른 지연손해금은 수납한다.	제60조(계약해제의 보류) ① (좌동) ② 제1항에 따라 계약의 해제를 보류한 경우에도 <u>제55조제2항</u> 본문에 따른 지연손해금은 수납한다.	여부를 불문하고 매수인을 납세의무자로 보므로[법제처 법령 해석 총괄과 2008-933('08.12.11)], 단서는 불필요함 - 인용조문 정리(제55조제2항 중 단서는 지연손해금 감면규정이므로 본문을 인용하는 것임을 명확히 함)
제71조(산업단지의 공급구분) ① (생략) ② 산업시설용지는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 <u>제2조제6호</u> 가목에 따른 공장·지식산업관련시설·문화산업관련시설·정보통신산업관련시설·재활용산업관련시설·자원비축시설·물류시설 등의 설치를 위하여 계획된 용지를 말한다. ③ ~ ⑥ (생략)	제71조(산업단지의 공급구분) ① (좌동) ② 산업시설용지는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 <u>제2조제7호의2</u>에 따른 공장·지식산업관련시설·문화산업관련시설·정보통신산업관련시설·재활용산업관련시설·자원비축시설·물류시설 등의 설치를 위하여 계획된 용지를 말한다. ③ ~ ⑥ (좌동)	- 관련 법령 개정에 따른 인용조문 정정
제73조(산업단지의 공급가격 결정방법) ① (생략) ② 제1항에도 불구하고 지역여건 및 산업시설용지 수급계획상 특히 필요하다고 인정되는 경우에는 국토해양부장관의 승인을 받아 공급가격을 달리 정할 수 있다.	제73조(산업단지의 공급가격 결정방법) ① (좌동) ② <삭제>	- 「산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령」 개정사항 반영(사업시행자가 조성원가 이하로 조정 가능하므로 장관의 가격결

현 행	개정안	사유
③ ~ ④ (생략) 제76조(준용규정) 제69조제3항, 제70조제2항 및 제3항의 규정은 산업단지의 경우에 준용한다.	③ ~ ④ (좌동) 제76조(준용규정) 제69조제2항 및 제3항, 제70조제2항 및 제3항의 규정은 산업단지의 경우에 준용한다.	정 규정인 제40조제5항 삭제) - 준용규정 추가(「산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령」 제42조의3 제6항에서 산업시설용지 외 용지의 공급방법에 관해 택지의 공급방법을 준용함을 명시하고 있음)
제78조(물류단지의 공급구분) ① (생략) ② 물류단지시설용지는 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 및 실시계획상의 토지이용계획에 따라 물류시설용지와 <u>상류시설용지</u>로 세분하여 공급한다. ③ (생략)	제78조(물류단지의 공급구분) ① (좌동) ② 물류단지시설용지는 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 및 실시계획상의 토지이용계획에 따라 물류시설용지와 <u>상류시설용지(국토교통부장관이 고시하는 「물류단지개발지침」 제2조제2호에 따른 시설을 설치하기 위한 용지를 말한다)</u>로 세분하여 공급한다. ③ (좌동)	- 상류시설용지의 용어의 정의를 밝힘
제82조(준용규정) 제69조제3항, 제70조제2항 및 제3항의 규정은 물류단지의 경우에 준용한다.	제82조(준용규정) 제69조제3항, 제70조제2항·제3항 및 제75조제1항·제5항의 규정은 물류단지의 경우에 준용한다.	- 물류단지시설용지의 가격정산에 대해 산업시설용지의 가격정산에 관한 규정을 준용함을 명시함