

용지규정 시행세칙 일부개정안

1. 개정이유

- 산업시설용지에 대한 공급가격 조정요건을 완화하여 탄력적 공급가격 결정을 통해 장기 미매각 산업시설용지의 판매를 촉진할 수 있도록 하고, 물류단지시설용지에 대해서도 사용승낙특례제도를 운영할 수 있도록 하여 수분양자의 불편을 해소하는 동시에 단지활성화에 기여하도록 함
- 보상 및 공급 계약서상 고객의 동시이행의 항변권을 배제하여 불공정 소지가 있거나 상당한 이유없이 공사 의사표시의 도달을 추정하여 고객의 권익 침해 소지가 있는 조항을 개선함으로써 관련 업무 투명성을 높이고 고객의 권익 보호를 강화함
- 규제완화 차원에서 명의변경시 양수인으로부터는 인감증명서를 받지 않도록 하는 등 신청서류를 간소화 하는 외에, 현행 시행세칙 운영상 문제점을 보완하여 원활한 공급업무 수행을 지원함

2. 주요골자

- 가. 감정평가업자 선정에 관한 조문과 감정평가 의뢰에 관한 조문을 구분하여 정비하고, 시·도지사 감정평가업자 추천제도 등 평가업자 선정은 관계 법령을 따르도록 하여 조문을 간소화함(안 제11조, 제12조)
- 나. 공급공고기간(통상 7일, 긴급시 5일 이상)에 대해 별도의 상위 규정이 있는 경우 해당 규정이 우선함을 명시하고(안 제46조제1항), 신문공고시 필수기재 중요사항*을 명시함(안 제47조제3항)

* 2011.12.21. 시행세칙 개정 전 동조 제2항에 있었으나, 개정시 누락

다. 선납할인 후 사용승낙 등의 경우 할인액을 추가수납하지 않을 수 있는 경우에 일시불 판매를 명시함(안 제71조제4항)

라. 납부약정일의 다음 날에 수납하더라도 지연손해금을 받지 않는 경우를 토요일 또는 「관공서의 공휴일에 관한 규정」에 따른 공휴일인 것으로 분명히 함(안 제74조제4항)

마. 면적정산 결과 초과수납금을 반환하여야 하는 경우 초과수납금에 대한 반환이자는 실제 수납일부터 기산하고, 매매대금이 선납된 경우 일반 택지 등은 당초 약정일부터, 선수금이자 정산대상 산업·물류시설용지는 실제 수납일부터 기산함을 명시하여 반환이자 산정 관련 혼란을 방지함(안 제76조제2항제2호)

* 일반 택지 등은 선납할인(5%)과 면적정산이자(1년만기 정기에금금리)간 이중계산 방지를 위해 실제 수납일이 아닌 당초 약정일부터 기산하나, 선수금이자 정산대상 산업·물류시설용지는 선납할인이 없거나 선수금이자와의 차이만큼만 부분 선납할인 후 선수금이자를 정산하여 이중계산이 없으므로 실제 수납일부터 기산

바. 실수요자택지 1세대 1택지 공급원칙에 대한 완화기준을 별도 지침으로 운영할 수 있도록 함(안 제84조제4항 단서)

사. 산업시설용지에 대한 공급가격을 조성원가 이하로 조정하기 위한 요건을 완화하여 해당 지구의 수지분석상 수익이 발생하지 않더라도 사장이 따로 정하는 경우에는 공급가격을 조정할 수 있도록 함으로써 탄력적 공급가격 결정을 통해 장기 미매각 산업시설용지의 판매를 촉진할 수 있게 함(안 제89조제1항, 제2항)

아. 물류단지시설용지의 가격정산에 관해 면적정산 처리에 관한 규정을 준용토록 하고, 사용승낙에 관해 산업시설용지 사용승낙특례제도를 준용토록 하여 물류단지시설용지 사용승낙특례 운영의 근거를 마련함

(안 제98조)

- 자. 지장물 보상합의서상 건축물 등의 원칙적 철거의무자를 공사로 변경하고, 해석상 공사의 자의적 판단이 개입될 소지가 있는 표현을 개선하며, 보상금 환수사유 발생시 피보상자의 보상금 반환과 공사의 대상지장물 반환은 동시이행의 관계에 있으므로 공사의 대상지장물 반환의무도 명시함(안 별지 제5호서식)
- 차. 매매대금 완납과 소유권이전 및 계약해제시 대상토지 원상회복과 해약대금 반환은 동시이행의 관계에 있으므로, 용지공급계약서상 고객의 대금완납 및 대상토지 원상회복 의무를 공사의 소유권이전 및 해약대금 반환의무에 우선시키는 듯한 표현을 개선하여 불공정 소지를 해소함(안 별지 제12-1, 2호서식, 제13-1, 2, 3, 4호서식)
- 카. 고객의 주소 등 변경에 대한 고지 불이행시 종전 주소지 발송을 통해 공사가 일방적으로 의사표시의 도달 및 효력 발생을 추정하는 것은 고객의 권익침해 소지가 있으므로, 공사가 주소 등 변경을 알았거나 알 수 있었던 경우에는 의사표시의 효력 발생 추정을 제한함(안 별지 제12-1, 2호서식, 제13-1, 2, 3, 4호서식)
- 타. 규제완화 차원에서 명의변경시 양수인의 인감증명서를 생략하는 등 신청서류를 간소화하고, 권리의무승계계약서 내용을 현행 업무실정에 맞춰 보완함(안 별지 제14, 15호서식)

용지규정시행세칙 일부개정안

용지규정시행세칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제11조제1항 중 “산정하는데 있어”를 “산정하는데 있어 감정평가업자의 선정은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 “토지보상법”이라 한다) 제68조 및 같은 법 시행령 제28조에 따른다. 다만”으로 하고, “구획별로 2인의”를 “구획별로”로 한다.

제12조제1항은 삭제한다.

제37조 제1항은 삭제한다.

제46조제1항 중 “한다. 다만,”을 “하며,”로 하고, 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 조성사업별 상위규정에서 별도로 정하고 있는 경우에는 그에 따른다.

제47조제3항 중 “중요사항”을 “중요사항(제1항제1호부터 제5호까지 및 제11호부터 제12호까지를 말한다)”로 한다.

제71조제4항 중 “다만,”을 “다만, 규정 제54조제2항본문에 따라 매매대금을 일시에 수납하거나”로 하고, “제외한다”를 “제외할 수 있다.”로 한다.

제73조제2항 중 “규정 제54조제1항제2호에 따라 보상금 등과 매매대금을 상계하고자 하는 경우에는”을 “보상금과 매매대금을 상계하는 경우로서 규정 제54조제1항제2호에 따른 경우에는”으로 하고, “수납처리한다.”를 “수납처리하고, 같은 항 제2호의2에 따른 경우에는 토지로 보상하는 금액을 매매대금으로 수납처리하며, 규정 제21조에 따른 소유권

이전등기일부터 공급계약체결일까지의 발생이자(기 지급이자 및 원천징수세액을 제외한다)를 지급한다.”로 한다.

제74조제4항 중 “휴일”을 “토요일 또는 「관공서의 공휴일에 관한 규정」에 따른 공휴일”로 한다.

제76조제2항제2호 중 “(실제수납일부터 반환일까지의 기간을 말한다)”를 “(실제 수납일부터 기산하며, 매매대금이 선납된 경우에는 당초 약정일부터 기산하되, 산업·물류단지시설용지의 선수금이자 정산대상이 되는 매매대금이 선납된 경우에는 실제 수납일부터 기산한다)”로 한다.

제84조제4항 중 “경우에는 그러하지 아니할 수 있다.”를 “경우 등 사장이 따로 정하는 경우에는 그러하지 아니할 수 있다.”로 한다.

제89조제1항 중 “제40조제3항”을 “제40조”로 하고, “공급가격보다 100분의 20 이상 높아 매각 가능성이 희박하거나 장기 미매각상태에 있고 산업시설용지이외 용지의 공급으로 수익이 발생될 수 있는 경우를 말한다.”를 “거래수준보다 100분의 20 이상 높아 매각가능성이 희박하거나 장기 미매각 상태에 있는 경우를 말한다.”로 하며, 같은 조 제2항을 다음과 같이 한다.

② 규정 제73조제1항 단서 및 전항에 따라 산업시설용지의 공급가격을 조성원가 이하로 조정하기 위한 세부 기준은 사장이 따로 정하는 바에 따른다.

제92조제2항은 삭제한다.

제98조를 다음과 같이 한다.

① 규정 제82조에 따른 물류단지시설용지의 가격정산금의 처리는 제76조제1항, 제2항 및 제5항을 준용한다.

② 물류단지시설용지의 사용승낙에 대해서는 제94조를 준용한다.

별지 제5호서식 제5조의 제목 “철거, 이전 등”을 “이전, 철거 등”으로 하고, 같은 조 제1항 중 “대상지장물을 년 월 일까지 완전히 철거하거나 이전”을 “대상지장물 중 이전이 가능한 지장물은 년 월 일까지 완전히 이전”으로 하며, 같은 조 제2항을 다음과 같이 하고, 같은 조 제3항의 항번호는 제4항으로 한다.

② “갑”은 대상지장물 중 철거가 필요한 건축물이나 공작물 등을 년 월 일까지 “을”에게 인도하고 “을”이 이를 철거하기로 한다. 다만, “갑”이 철거하고자 하는 경우 사전에 “을”과 협의하여야 하며 그 철거비용은 “갑”의 부담으로 한다.

③ “갑”이 제2항 단서에 따라 철거하는 경우에는 건축법에 따른 철거신고, 산업안전보건법에 따른 석면조사, 폐기물관리법 및 건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률에 따른 폐기물 처리기준 등 관계 법령을 준수하여야 하며, 이에 관한 사전 행정절차를 거친 후 “을”의 확인과 “을”의 직원 입회하에 대상지장물을 철거하여야 한다. “갑”이 이를 위반함으로써 발생하는 민·형사상의 모든 책임은 “갑”이 져야하며, “을”에게 발생한 손해를 배상하여야 한다.

같은 호 서식 제6조제1항 중 “필요가 없다고 인정되는 때”를 “필요가 없는 때”로 하고, 같은 조 제3항 중 “한다.”를 “하며, “을”은 대상지장물의 인도 등 필요한 조치를 취하기로 한다.”로 한다.

별지 제12-1호서식 제6조제1항 중 “후에”를 “때에”로 하고, 제7조제4항 중 “해제되었을 때에는 갑은 즉시 대상토지를 이 계약체결일 당시의 원상대로 회복하기로 한다.”를 “해제되는 때에는 갑은 대상토지를 계약체결 당시의 원상대로 회복하여야 하며, 을은 원상회복이 완료된 때에 갑에게 매매대금을 반환하기로 한다.”로 하며, 제9조제3항은 다음과 같이 한다.

③갑은 이 계약체결일 이후 성명·명칭 또는 주소·소재지를 변경한 때에는 10일 이내에 을에게 서면으로 알리기로 한다. 다만, 주소·전화번호 변경 등 경미한 사항은 전화 등 서면 외의 방법으로 알릴 수 있다.

④갑이 주소 등의 변경을 알리지 않은 경우 을의 갑에 대한 이행의 최고, 계약의 해제 등 의사표시는 종전 주소 등으로 발송하고, 발송일 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 추정하며, 이에 대한 갑의 불이익은 을이 책임지지 아니한다. 다만, 을이 갑의 주소 등을 알았거나 과실로 알지 못한 때에는 그러하지 아니하다.

별지 제12-2호서식 제4조제1항 중 “후에”를 “때에”로 하고, 제5조제4항 중 “해제되었을 때에는 갑은 즉시 대상토지를 이 계약체결일 당시의 원상대로 회복하기로 한다.”를 “해제되는 때에는 갑은 대상토지를 계약체결 당시의 원상대로 회복하여야 하며, 을은 원상회복이 완료된 때에 갑에게 매매대금을 반환하기로 한다.”로 하며, 제7조제3항은 다음과 같이 한다.

③갑은 이 계약체결일 이후 성명·명칭 또는 주소·소재지를 변경한 때에는 10일 이내에 을에게 서면으로 알리기로 한다. 다만, 주소·전화번호 변경 등 경미한 사항은 전화 등 서면 외의 방법으로 알릴 수 있다.

④갑이 주소 등의 변경을 알리지 않은 경우 을의 갑에 대한 이행의 최고, 계약의 해제 등 의사표시는 종전 주소 등으로 발송하고, 발송일 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 추정하며, 이에 대한 갑의 불이익은 을이 책임지지 아니한다. 다만, 을이 갑의 주소 등을 알았거나 과실로 알지 못한 때에는 그러하지 아니하다.

별지 제13-1호서식 제6조제1항 중 “후에”를 “때에”로 하고, 제9조제4항 중 “해제되었을 때에는 갑은 즉시 대상토지를 이 계약체결일 당시의 원상대로 회복하기로 한다.”를 “해제되는 때에는 갑은 대상토지를 계약체결 당시의 원상대로 회복하여야 하며, 을은 원상회복이 완료된 때에 갑에게 매매대금을 반환하기로 한다.”로 하며, 제11조제3항은 다음과 같이 한다.

③갑은 이 계약체결일 이후 성명·명칭 또는 주소·소재지를 변경한 때에는 10일 이내에 을에게 서면으로 알리기로 한다. 다만, 주소·전화번호 변경 등 경미한 사항은 전화 등 서면 외의 방법으로 알릴 수 있

다.

④갑이 주소 등의 변경을 알리지 않은 경우 을의 갑에 대한 이행의 최고, 계약의 해제 등 의사표시는 종전 주소 등으로 발송하고, 발송일 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 추정하며, 이에 대한 갑의 불이익은 을이 책임지지 아니한다. 다만, 을이 갑의 주소 등을 알았거나 과실로 알지 못한 때에는 그러하지 아니하다.

별지 제13-2호서식 제6조제1항 중 “후에”를 “때에”로 하고, 제9조제4항 중 “해제되었을 때에는 갑은 즉시 대상토지를 이 계약체결일 당시의 원상대로 회복하기로 한다.”를 “해제되는 때에는 갑은 대상토지를 계약체결 당시의 원상대로 회복하여야 하며, 을은 원상회복이 완료된 때에 갑에게 매매대금을 반환하기로 한다.”로 하며, 제11조제3항은 다음과 같이 한다.

③갑은 이 계약체결일 이후 성명·명칭 또는 주소·소재지를 변경한 때에는 10일 이내에 을에게 서면으로 알리기로 한다. 다만, 주소·전화번호 변경 등 경미한 사항은 전화 등 서면 외의 방법으로 알릴 수 있다.

④갑이 주소 등의 변경을 알리지 않은 경우 을의 갑에 대한 이행의 최고, 계약의 해제 등 의사표시는 종전 주소 등으로 발송하고, 발송일 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 추정하며, 이에 대한 갑의 불이익은 을이 책임지지 아니한다. 다만, 을이 갑의 주소 등을 알았거나 과실로 알지 못한 때에는 그러하지 아니하다.

별지 제13-3호서식 제4조제1항 중 “후에”를 “때에”로 하고, 제7조제4항 중 “해제되었을 때에는 갑은 즉시 대상토지를 이 계약체결일 당시의 원상대로 회복하기로 한다.”를 “해제되는 때에는 갑은 대상토지를 계약체결 당시의 원상대로 회복하여야 하며, 을은 원상회복이 완료된 때에 갑에게 매매대금을 반환하기로 한다.”로 하며, 제9조제3항은 다음과 같이 한다.

③갑은 이 계약체결일 이후 성명·명칭 또는 주소·소재지를 변경한 때에는 10일 이내에 을에게 서면으로 알리기로 한다. 다만, 주소·전화

번호 변경 등 경미한 사항은 전화 등 서면 외의 방법으로 알릴 수 있다.

④갑이 주소 등의 변경을 알리지 않은 경우 을의 갑에 대한 이행의 최고, 계약의 해제 등 의사표시는 종전 주소 등으로 발송하고, 발송일 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 추정하며, 이에 대한 갑의 불이익은 을이 책임지지 아니한다. 다만, 을이 갑의 주소 등을 알았거나 과실로 알지 못한 때에는 그러하지 아니하다.

별지 제13-4호서식 제4조제1항 중 “후에”를 “때에”로 하고, 제7조제4항 중 “해제되었을 때에는 갑은 즉시 대상토지를 이 계약체결일 당시의 원상대로 회복하기로 한다.”를 “해제되는 때에는 갑은 대상토지를 계약체결 당시의 원상대로 회복하여야 하며, 을은 원상회복이 완료된 때에 갑에게 매매대금을 반환하기로 한다.”로 하며, 제9조제3항은 다음과 같이 한다.

③갑은 이 계약체결일 이후 성명·명칭 또는 주소·소재지를 변경한 때에는 10일 이내에 을에게 서면으로 알리기로 한다. 다만, 주소·전화번호 변경 등 경미한 사항은 전화 등 서면 외의 방법으로 알릴 수 있다.

④갑이 주소 등의 변경을 알리지 않은 경우 을의 갑에 대한 이행의 최고, 계약의 해제 등 의사표시는 종전 주소 등으로 발송하고, 발송일 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 추정하며, 이에 대한 갑의 불이익은 을이 책임지지 아니한다. 다만, 을이 갑의 주소 등을 알았거나 과실로 알지 못한 때에는 그러하지 아니하다.

별지 제14호서식 중 첨부서류를 다음과 같이 한다.

1. 주민등록증 등 본인임을 확인할 수 있는 서류(법인의 경우 법인등기부등본)
2. 대리인 또는 법인의 대표자인 경우 그 대리권·대표권을 증명할 수 있는 서류 및 대리인·대표자 본인임을 확인할 수 있는 서류
3. 양도인의 경우 부동산매도용 인감증명서 또는 부동산매도용 본인서명사실확인서(법인의 경우 법인인감증명서 및 사용인감계)

4. 상속재산분할협의서, 판결문, 매매계약서 등 명의변경 신청사유에 대한 증빙자료
5. 지분처분동의서(2인 이상이 공동으로 매수한 경우 나머지 매수인 전원의 인감증명서 또는 본인서명사실확인서)
6. 그 밖에 필요한 서류

별지 제15호서식 제2항 중 “매매계약 내용전부”를 “매매계약 내용 전부 (당초 공고문상 유의사항 등 공급조건을 포함)”로 하고, 제5항 중 “합. (이 계약 체결당시 매매대금 잔액이 극히 미미하다고 판단하여 향후 법원이 순차소유권이전등기를 요구하는 경우와 매매대금 완납후 이 계약을 체결하는 경우)”를 “한다(「신탁법」에 따른 신탁을 원인으로 이 계약을 체결하는 경우와 이 계약 체결당시 매매대금 잔액이 극히 미미하다고 판단되어 향후 순차 소유권이전등기 대상이 되는 경우 및 매매대금 완납후 이 계약을 체결하는 경우).”로 하며, 제6항을 다음과 같이 한다.

6. “갑”과 “을” 간의 권리의무승계의 원인행위가 실효되는 경우 “갑”은 이를 지체 없이 “병”에게 알려야 하며, 그 원상회복에 관하여는 “갑”과 “을”이 연대하여 책임을 지기로 한다.

별지 제2호서식 안내문 부분, 별지 제4호서식 각 조 외의 부분 및 별지 제5호서식 각 조 외의 부분 중 “국토해양부”를 각각 “국토교통부”로 한다.

부 칙 (2014. .)

제1조(시행일) 이 시행세칙은 2014년 월 일부터 시행한다.

제2조(별지서식에 관한 경과조치) 별지 제5호서식, 별지 제12-1, 2호서식, 별지 제13-1, 2, 3, 4호서식, 별지제14호서식 및 별지제15호서식은 2014년 9월 일부터 적용한다.

용지규정 시행세칙 신·구 조문대비표

현 행	개정안	사유
제11조(감정평가업자 선정) ① 토지 등의 취득을 위한 보상액을 산정하는데 있어 대단위 사업지구로서 평가업무의 원활한 수행을 위하여 필요하다고 인정되는 경우 사업지구를 2개 이상의 구획으로 분할하여 분할된 구획별로 2인의 감정평가업자를 선정할 수 있다. ② (생략)	제11조(감정평가업자 선정) ① 토지 등의 취득을 위한 보상액을 산정하는데 있어 <u>감정평가업자의 선정은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 (이하 “토지보상법”이라 한다) 제 68조 및 같은 법 시행령 제28조에 따른다.</u> 다만 대단위 사업지구로서 평가업무의 원활한 수행을 위하여 필요하다고 인정되는 경우 사업지구를 2개 이상의 구획으로 분할하여 분할된 <u>구획별로</u> 감정평가업자를 선정할 수 있다. ② (좌동)	- 감정평가업자 선정은 제12조가 아닌 제11조에서 규정하고 시·도지사 감정평가업자 추천제도 등 평가업자 선정방식은 관계법령을 따르도록 조문 간소화
제12조(감정평가 의뢰) ① <u>감정평가를 의뢰함에 있어 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 (이하 “토지보상법”이라 한다) 시행령 제28조에 따라 토지소유자가 요청하는 경우 제11조제1항에 따른 감정평가업자 외에 추가로 토지소유자가 추천하는 감정평가업자 1인에게 감정평가를 의뢰할 수 있다.</u> ② (생략)	제12조(감정평가 의뢰) ① <삭제> ② (좌동)	- 토지보상법 개정내용을 반영하여 제11조 제1항으로 이동하여 규정함
제37조(획지의 분할) ① <u>용지는 위치, 형태, 용도, 수요성, 지역적 특성 그 밖의 필요한 사항을 고려하여 대상용도별 적정규모로 분할 또는 가분할하여 공급한다.</u> ② ~ ④ (생략)	제37조(획지의 분할) ① <삭제> ② ~ ④ (좌동)	- 규정 제42조 제1항과 중복조문이므로 삭제

현 행	개정안	사유
제46조(공급공고) ① 용지를 추첨 또는 경쟁입찰의 방법으로 공급하고자 하는 때에는 그 공급신청 접수 마감일(우선순위를 부여하여 접수하는 경우에는 최우선순위 접수마감일을 말한다)로부터 7일 이전에 이를 공고하여야 <u>한다</u>. <u>다만</u>, 긴급을 요하거나 재공고하는 경우에는 5일 이전에 공고할 수 있다. ② ~ ③ (생략)	제46조(공급공고) ① 용지를 추첨 또는 경쟁입찰의 방법으로 공급하고자 하는 때에는 그 공급신청 접수 마감일(우선순위를 부여하여 접수하는 경우에는 최우선순위 접수마감일을 말한다)로부터 7일 이전에 이를 공고하여야 <u>하며</u>, 긴급을 요하거나 재공고하는 경우에는 5일 이전에 공고할 수 있다. <u>다만, 조성사업별 상위규정에</u> <u>서 별도로 정하고 있는 경우에는 그에 따른다.</u> ② ~ ③ (좌동)	- 공고기간에 대해 별도 상위규정이 있는 경우 해당 규정이 우선함을 명시함 [예: 도시개발사업의 공고기간은 통상 10일, 긴급시 5일로 규정됨(도시개발업 무지침 5-4-2)]
제47조(필요적 공고사항) ① ~ ② (생략) ③ 일간신문에 공급공고를 하는 경우 <u>중요사항만</u> 일간신문에 공고하고 세부적인 사항은 인터넷 홈페이지에 게시할 수 있다. 다만, 재공고의 경우에는 최초 공고 내용으로 같음할 수 있다. <신설 2011.12.21>	제47조(필요적 공고사항) ① ~ ② (좌동) ③ 일간신문에 공급공고를 하는 경우 <u>중요사항(제1항제1호부터 제5호까지 및 제11호부터 제12호까지를 말한다)만</u> 일간신문에 공고하고 세부적인 사항은 인터넷 홈페이지에 게시할 수 있다. 다만, 재공고의 경우에는 최초 공고 내용으로 같음할 수 있다. <신설 2011.12.21>	- 신문공고시 필수기 재 중요사항을 명시함(2011.12.21. 개정 전 동조 제2항에 명시되어 있었으나, 개정시 누락)
제71조(선납할인) ① ~ ③ (생략) ④ (본문생략) <u>다만</u>, 규정 제55조제1항 단서에 따라 할부이자를 부리하지 아니하는 경우는 <u>제외한다</u>. <개정 2009.12.31, 2011.5.26>	제71조(선납할인) ① ~ ③ (좌동) ④ (좌동) <u>다만, 규정 제54조제2항본문에 따라 매매대금을 일시에 수납하거나 제55조제1항 단서에 따라 할부이자를 부리하지 아니하는 경우는 제외할 수 있다.</u> <개정	- 선납할인 후 사용승낙 등의 경우 할인액을 추가수납하지 않을 수 있는 경우에 일시불 판매를 명시

현 행	개정안	사유
제73조(공사채 등에 의한 매매대금수납) ① (생략) ② <u>규정 제54조제1항제2호에 따라 보상금 등과 매매대금을 상계하고자 하는 경우에는 지급할 보상금과 규정 제21조에 따른 소유권이전 등기일로부터 공급계약체결일까지의 발생이자(기지급이자 및 원천징수세액을 제외한다)의 합계액을 매매대금으로 수납처리한다.</u> ③ ~ ④ (생략) 제74조(지연손해금의 계산방법) ① ~ ③ (생략) ④ 납부약정일이 <u>휴일</u>이어서 그 다음 일자에 수납한 때에는 지연손해금을 받지 아니한다. ⑤ (생략) 제76조(면적 정산) ① (생략) ② (생략) 1. (생략) 2. 확정면적기준 공급금액을 초과하여 수납한 경우에는 초과수납한 매매대금은 초과수납한 기간(실제수납일부터 반환일	2009.12.31, 2011.5.26> 제73조(공사채 등에 의한 매매대금수납) ① (좌동) ② <u>보상금과 매매대금을 상계하는 경우로서 규정 제54조제1항제2호에 따른 경우에는 지급할 보상금과 규정 제21조에 따른 소유권이전 등기일로부터 공급계약체결일까지의 발생이자(기지급이자 및 원천징수세액을 제외한다)의 합계액을 매매대금으로 수납처리하고, 같은 항 제2호의2에 따른 경우에는 토지로 보상하는 금액을 매매대금으로 수납처리하며, 규정 제21조에 따른 소유권이전 등기일로부터 공급계약체결일까지의 발생이자(기 지급이자 및 원천징수세액을 제외한다)를 지급한다.</u> ③ ~ ④ (좌동) 제74조(지연손해금의 계산방법) ① ~ ③ (좌동) ④ 납부약정일이 <u>토요일 또는 「관공서의 공휴일에 관한 규정」에 따른 공휴일</u>이어서 그 다음 일자에 수납한 때에는 지연손해금을 받지 아니한다. ⑤ (좌동) 제76조(면적 정산) ① (좌동) ② (좌동) 1. (좌동) 2. 확정면적기준 공급금액을 초과하여 수납한 경우에는 초과수납한 매매대금은 초과수납한 기간(실제 수납일부터 기산하	합 - 용지규정상 매매대금 현금수납 원칙의 예외로 대토보상이 규정됨에 따라 관련 수납처리 기준을 세칙에 마련함(이 경우 세부사항은 「대토보상 시행지침」에 따름) - 토요일은 공휴일이 아니므로 지연손해금을 받지 않는 납부약정일 익일의 기준을 명확히 함 - 반환대상 초과수납

현행	개정안	사유
까지의 기간을 말한다)에 면적 정산기준일 현재 시중은행 1년 만기 정기예금이자율을 적용하 여 산정한 이자를 가산하여 면 적정산기준일로부터 2개월 이 내에 반환한다. <개정 2011.12.21> ③ ~ ⑦ (생략)	며, 매매대금이 선납된 경우에 는 당초 약정일부터 기산하되, 산업·물류단지시설용지의 선 수금이자 정산대상이 되는 매 매대금이 선납된 경우에는 실 제 수납일부터 기산한다)에 면 적정산기준일 현재 시중은행 1 년만기 정기예금이자율을 적용 하여 산정한 이자를 가산하여 면적정산기준일로부터 2개월 이내에 반환한다. <개정 2011.12.21> ③ ~ ⑦ (좌동)	금 중 선납분에 대 한 이자기산일을 일 반 택지 등은 당초 약정일부터, 선수금 이자 정산대상 산업 시설용지 등은 실제 수납일부터 기산함 을 명시하여 업무혼 란을 방지함 * 일반 택지 등은 선 납할인(5%)과 면적 정산이자(1년만기 정기예금금리)간 미증계산 방지를 위해 당초 약정일 부터 기산하나, 선 수금이자 정산대상 은 선납할인이 없 거나 부분 선납할 인후 선수금이자를 정산하여 미증계산 이 없으므로 실제 수납일부터 기산
제84조(실수요자택지의 공급) ① ~ ③ (생략) ④ 실수요자택지는 1세대 1택지 공급을 원칙으로 한다. 다만, 경합 이 없거나 수요미달인 경우에는 <u>그러하지 아니할 수 있다.</u>	제84조(실수요자택지의 공급) ① ~ ③ (좌동) ④ 실수요자택지는 1세대 1택지 공급을 원칙으로 한다. 다만, 경합 이 없거나 수요미달인 <u>경우 등 사</u> <u>장이 따로 정하는 경우에는 그러</u> <u>하지 아니할 수 있다.</u>	- 1세대 1택지 공급원 칙에 대한 완화기준 을 별도 지침으로 문 영할 수 있도록 함
제89조(공급가격의 조정) ① 규정 제73조제1항 단서의 규정에서 인	제89조(공급가격의 조정) ① 규정 제73조제1항 단서의 규정에서 인	

현행	개정안	사유
근지역의 산업시설용지 가격수준, 해당 산업시설용지의 분양전망, 그 밖의 지역여건 등을 감안하여 필요한 경우라 함은 <u>제40조제3항</u>에 따라 산출한 산업시설용지(연구시설용지를 포함할 수 있다. 이하 같다)의 조성원가가 인근지역의 산업시설용지 공급가격보다 100분의 20 이상 높아 매각 가능성이 희박하거나 장기 미매각 상태에 있고 산업시설용지이외 용지의 공급으로 수익이 발생할 수 있는 경우를 말한다. ② 제1항의 경우 해당되는 사업지구의 산업시설용지 공급가격은 택지와 구분하여 산출한 순수 산업단지부문의 조성원가를 기준으로 산정함을 원칙으로 하되, 구분 산출한 산업시설용지의 조성원가가 인근지역의 산업시설용지의 공급가격보다 높은 경우에는 해당 사업지구의 수지분석상 손실이 발생하지 아니하는 범위 내에서 이를 조성원가 이하의 금액을 기준으로 조정할 수 있다. ③ (생략) 제92조(정산금의 처리) ① (생략) ② <u>규정 제75조제4항에 따른 선수금이자</u>의 반환은 <u>제76조제2항</u>을 준용한다. 제98조(준용규정) 제91조, 제92조는 물류단지에도 이를 준용한다.	근지역의 산업시설용지 가격수준, 해당 산업시설용지의 분양전망, 그 밖의 지역여건 등을 감안하여 필요한 경우라 함은 <u>제40조</u>에 따라 산출한 산업시설용지(연구시설용지를 포함할 수 있다. 이하 같다)의 조성원가가 인근지역의 산업시설용지 거래수준보다 100분의 20 이상 높아 매각가능성이 희박하거나 장기 미매각 상태에 있는 경우를 말한다. ② <u>규정 제73조제1항 단서 및 전항에 따라 산업시설용지의 공급가격을 조성원가 이하로 조정하기 위한 세부 기준은</u> <u>사장이 따로 정하는 바에 따른다.</u> ③ (좌동) 제92조(정산금의 처리) ① (좌동) ② <삭제> 제98조(준용규정) ① <u>규정 제82조에 따른 물류단지시설용지의 가격정산금의 처리는 제76조제1항, 제2항 및 제5항을 준용한다.</u> ② <u>물류단지시설용지의 사용승낙에 대해서는 제94조를 준용한다.</u>	- 공급가격 조정은 조성원가를 구분산출하지 않는 경우에도 필요하므로 인용조문을 정정함 - 산업시설용지에 대한 공급가격을 조성원가 이하로 조정하기 위한 요건을 완화하여 해당 지구의 수지분석상 수익이 발생하지 않더라도 사장이 따로 정하는 경우에는 공급가격을 조정할 수 있도록 함 - 규정 제75조 제4항 삭제(2011. 5.26)에 따른 조문정비 - 물류단지시설용지의 가격정산시 면적정산 처리에 관한 규정을 준용토록 함 - 물류단지시설용지에 대해 산업시설용지

현 행	개정안	사유
[별지 제5호서식] (제14조제1항 관련) 지장물보상합의서 제5조 <u>철거, 이전 등</u> ① “갑”은 대상지장물을 년 월 일까지 완전히 철거하거나 이전하기로 한다. ② “갑”이 제1항에 따라 대상지장물 (건축물, 공작물 그 밖의 시설을 말한다)을 철거하는 경우에는 “갑”의 부담으로 하여야 하며, 건축법에 따른 철거신고, 산업안전보건법에 따른 석면조사, 폐기물관리법 및 건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률에 따른 폐기물 처리기준 등 관계 법령을 준수하여야 하며, 이에 관한 사전 행정절차를 거친 후 “을”의 확인과 “을”의 직원 입회하에 대상지장물을 철거하여야 한다. “갑”이 이를 위반함으로써 발생하는 민·형사상의 모든 책임은 “갑”이 져야하며, “을”에게 발생한 손해를 배상하여야 한다.	[별지 제5호서식] (제14조제1항 관련) 지장물보상합의서 제5조 <u>이전, 철거 등</u> ① “갑”은 대상지장물 중 이전이 가능한 지장물은 년 월 일까지 완전히 이전하기로 한다. ② “갑”은 대상지장물 중 철거가 필요한 건축물이나 공작물 등을 년 월 일까지 “을”에게 인도하고 “을”이 이를 철거하기로 한다. 다만, “갑”이 이를 철거하고자 하는 경우 사전에 “을”과 협의하여야 하며 그 철거비용은 “갑”의 부담으로 한다. ③ “갑”이 제2항 단서에 따라 철거하는 경우에는 건축법에 따른 철거신고, 산업안전보건법에 따른 석면조사, 폐기물관리법 및 건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률에 따른 폐기물 처리기준 등 관계 법령을 준수하여야 하며, 이에 관한 사전 행정절차를 거친 후 “을”의 확인과 “을”의 직원 입회하에 대상지장물을 철거하여야 한다. “갑”이 이를 위반함으로써 발생하는 민·형사상의 모든 책임은 “갑”이 져야하며, “을”에게 발생한 손해를	사용승낙의 특례를 준용토록 함으로써 물류단지 시설 용지 사용승낙특례 운영의 근거를 마련함 - 조문제목 변경 - 지장물의 이전과 철거조항을 구분하고, 피보상자의 무분별한 자진철거시 사고 등을 예방하기 위하여 건축물 등의 철거의무를 원칙적으로 공사에서 지도록 개정함 - 철거의무자 구분에 따른 예외적 철거절차 내용에 대한 조항 분리

현 행	개정안	사유
③ 대상지장물 등에 기 설정됐던 입대차관계는 보상합의일 이전에 “갑”의 책임으로 종결하기로 한다. 제6조 계약의 해제 ① (생략) 1. 관계 법령 등에 따라 대상지장물을 보상할 <u>필요가 없다고 인정되는 때</u> <개정 2012. 6.27> 2. ~ 3. (생략) ② (생략) ③ “을”이 보상금을 사정 또는 지급하는 과정에서 하자, 착오등이 발생한 경우 “을”은 보상금 사정 내역을 “갑”에게 알리고 “갑”은 보상금중 착오 등으로 수령한 금액을 즉시 반환하기로 <u>한다</u>. [별지 제12-1호서식] (제65조제1항 관련) (매각-일시수납-준공전) 매매계약서 제6조(소유권이전) ①을은 갑이 매매대금(정산대금을 포함한다)을 완납한 <u>후에</u> 대상토지의 소유권을 이전하기로 한다. 다만, 조성사업준공전에 대상토지를 공급한 경우에는 조성사업준공과 지적 및 등기공부 정리	<u>배상하여야 한다.</u> ④ 대상지장물 등에 기 설정됐던 입대차관계는 보상합의일 이전에 “갑”의 책임으로 종결하기로 한다. 제6조 계약의 해제 ① (좌동) 1. 관계 법령 등에 따라 대상지장물을 보상할 <u>필요가 없는 때</u> <개정 2012. 6.27> 2. ~ 3. (좌동) ② (좌동) ③ “을”이 보상금을 사정 또는 지급하는 과정에서 하자, 착오등이 발생한 경우 “을”은 보상금 사정 내역을 “갑”에게 알리고 “갑”은 보상금중 착오 등으로 수령한 금액을 즉시 반환하기로 <u>하며</u>, “을”은 대상지장물의 인도 등 필요한 조치를 취하기로 한다. [별지 제12-1호서식] (제65조제1항 관련) (매각-일시수납-준공전) 매매계약서 제6조(소유권이전) ①을은 갑이 매매대금(정산대금을 포함한다)을 완납한 <u>때에</u> 대상토지의 소유권을 이전하기로 한다. 다만, 조성사업준공전에 대상토지를 공급한 경우에는 조성사업준공과 지적 및 등기공부 정리	- 해석상 공사의 자의적 판단이 개입될 여지가 있는 표현을 개선함 - 보상금 환수사유 발생시 쌍방의 의무는 동시이행의 관계에 있으므로 쌍방의 의무를 모두 명시함 - 매수인의 대금지급 의무를 선이행 의무처럼 규정하는 표현은 동시이행의 항변권 배제로 불공정 소지가 있으므로 표

현 행	개정안	사유
를 완료한 후에 소유권을 이전하기로 하되 이 경우 을은 조성사업 준공과 지적 및 등기공부 정리절차를 성실히 이행하기로 한다. ② ~ ③ (생략) * [별지 제13-1, 2호서식] 제6조제1항도 위와 같음 제7조(계약의 해제) ① ~ ③ (생략) ④이 계약이 해제되었을 때에는 갑은 즉시 대상토지를 이 계약체결일 당시의 원상대로 회복하기로 한다. ⑤ ~ ⑦ (생략) * [별지 제12-2호서식] 제5조제4항, [별지 제13-1, 2호서식] 제9조제4항 및 [별지 제13-3, 4호서식] 제7조제4항도 위와 같음 제9조(의사표시 및 통지의무) ① ~ ② (생략) ③갑은 이 계약체결일 이후 성명·명칭 또는 주소·사무실의 소재지를 변경한 때에는 10일 이내에 을에게 서면으로 알리기로 한다. 이를 이행하지 아니할 경우 을의 갑에 대한 계약의 해제통고 등은 종전주소지로 발송하며 발송일 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 추정하며 이에 대한 갑의 불이익은 을이 책임지지 아니한다. 또한 계약서상의 주소가 부정확한 경우도 이와 같다. 다만, 주소·전화번호 변경	를 완료한 후에 소유권을 이전하기로 하되 이 경우 을은 조성사업 준공과 지적 및 등기공부 정리절차를 성실히 이행하기로 한다. ②~ ③ (좌동) * [별지 제13-1, 2호서식] 제6조제1항도 위와 같음 제7조(계약의 해제) ① ~ ③ (좌동) ④이 계약이 해제되는 때에는 갑은 대상토지를 계약체결 당시의 원상대로 회복하여야 하며, 을은 원상회복이 완료된 때에 갑에게 매매대금을 반환하기로 한다. ⑤ ~ ⑦ (좌동) * [별지 제12-2호서식] 제5조제4항, [별지 제13-1, 2호서식] 제9조제4항 및 [별지 제13-3, 4호서식] 제7조제4항도 위와 같음 제9조(의사표시 및 통지의무) ① ~ ② (좌동) ③갑은 이 계약체결일 이후 성명·명칭 또는 주소·소재지를 변경한 때에는 10일 이내에 을에게 서면으로 알리기로 한다. 다만, 주소·전화번호 변경 등 경미한 사항은 전화 등 서면 외의 방법으로 알릴 수 있다. ④갑이 주소 등의 변경을 알리지 않은 경우 을의 갑에 대한 이행의 최고, 계약의 해제 등 의사표시는 종전 주소 등으로 발송하고, 발송일 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 추정하며, 이	현을 개선함 - 계약해제로 인한 매수인의 대상토지 원상회복의무만 규정하여 이를 매매대금 반환의무에 우선시키는 것으로 오해 소지가 있으므로 쌍방의 의무를 명시함 - 공사가 고객의 주소 등의 변경을 알았거나 알 수 있었던 경우까지 의사표시의 도달 및 효력발생을 추정할 경우 고객의 권익침해 소지가 있으므로 의사표시의 효력 발생 추정을 제한함

현 행	개정안	사유
<u>등 경미한 사항은 본인확인 절차를 거쳐 인터넷, 전화등 서면 외의 방법으로 알릴 수 있다.</u> * [별지 제12-2호서식] 제7조제3항, [별지 제13-1, 2호서식] 제11조제3항 및 [별지 제13-3, 4호서식] 제9조제3항도 위와 같음 [별지 제12-2호서식] (제65조제1항 관련) 매매계약서 제4조(소유권이전) ①을은 갑이 매매대금을 완납한 <u>후에</u> 대상토지의 소유권을 이전하기로 한다. 다만, 지적 및 등기 공부 정리가 필요한 경우에는 지적 및 등기공부 정리를 완료한 후 이전하기로 한다. ② ~ ③ (생략) * [별지 제13-3, 4호서식] 제4조제1항도 위와 같음 [별지 제14호서식] (제80조제1항 관련) 명의변경신청서 첨부서류: 1. 주민등록등본(법인의 경우 법인등기부등본 또는 상업등기부등본) 2. 주민등록증 기타 본인임을 확인할 수 있는 서류 (법인의 경	<u>에 대한 갑의 불이익은 을이 책임지지 아니한다. 다만, 을이 갑의 주소 등을 알았거나 과실로 알지 못한 때에는 그러하지 아니하다.</u> * [별지 제12-2호서식] 제7조제3항, [별지 제13-1, 2호서식] 제11조제3항 및 [별지 제13-3, 4호서식] 제9조제3항도 위와 같음 [별지 제12-2호서식] (제65조제1항 관련) 매매계약서 제4조(소유권이전) ①을은 갑이 매매대금을 완납한 <u>때에</u> 대상토지의 소유권을 이전하기로 한다. 다만, 지적 및 등기 공부 정리가 필요한 경우에는 지적 및 등기공부 정리를 완료한 후 이전하기로 한다. ② ~ ③ (좌동) * [별지 제13-3, 4호서식] 제4조제1항도 위와 같음 [별지 제14호서식] (제80조제1항 관련) 명의변경신청서 첨부서류: 1. 주민등록증 등 본인임을 확인할 수 있는 서류(법인의 경우 법인등기부등본) 2. 대리인 또는 법인의 대표자인 경우 그 대리권·대표권을 증	- 매수인의 대금지급 의무를 선이행 의무로 규정하는 표현은 동시이행의 항변권을 배제하여 불공정 소지가 있으므로 표현을 순화함 - 규제완화 차원에서 명의변경시 신청서류를 간소화하고, 현행 업무실정에 맞춰 첨부서류를 제출

현행	개정안	사유
우 대표자임을 확인할 수 있는 서류) 3. 대리인의 경우 그 대리권을 증명할 수 있는 서류 4. 부동산매매용인감증명서(법인의 경우 인감증명서 및 사용인감계) 5. 명의변경을 요하는 상속·판결 등 특별한 사유에 대한 증빙자료 6. 조합의 탈퇴 및 가입에 관한 증빙서류(생활대책의 일환으로 공급받은 근린생활시설용지 등에 대한 명의변경의 경우) 7. 부동산 개발신탁 계약서(「신탁업법」에 따라 설립된 부동산 신탁회사에 개발신탁하는 경우) 8. 지분처분동의서(다른 매수인 전원의 인감도장 날인 및 인감증명서 첨부) 9. 기타 필요한 서류	명할 수 있는 서류 및 대리인·대표자 본인임을 확인할 수 있는 서류 3. 양도인의 경우 부동산매도용 인감증명서 또는 부동산매도용 본인서명사실확인서(법인의 경우 법인인감증명서 및 사용인감계) 4. 상속재산분할협의서, 판결문, 매매계약서 등 명의변경 신청 사유에 대한 증빙자료 5. 지분처분동의서(2인 이상이 공동으로 매수한 경우 나머지 매수인 전원의 인감증명서 또는 본인서명사실확인서) 6. 그 밖에 필요한 서류	하도록 함(개인의 경우로서 무주택세대주 확인이 필요한 경우 등 외에는 주민등록등본을 첨부하지 않도록 하고, 양수인에 대한 인감증명서 제출은 폐지함)
[별지 제15호서식](제80조제1항 관련) 권리의무승계계약서 2. “을”은 위의 매매계약 내용전부에 관하여 이를 상세히 숙지하고 그 이행에 차질이 없도록 하기로 한다. 5. 소유권 이전은 먼저 “병”이 “갑”에게 이전등기를 행한 후 다시 “갑”과 “을”간에 이전등기를 행하기로 하며 “을”은 “갑”	[별지 제15호서식](제80조제1항 관련) 권리의무승계계약서 2. “을”은 위의 매매계약 내용 전부(당초 공고문상 유의사항 등 공급조건을 포함)에 관하여 이를 상세히 숙지하고 그 이행에 차질이 없도록 하기로 한다. 5. 소유권 이전은 먼저 “병”이 “갑”에게 이전등기를 행한 후 다시 “갑”과 “을”간에 이전등기를 행하기로 하며 “을”은 “갑”	- 명의변경시 당초 공고문상 유의사항 등도 수인함을 확인시켜 관련 분쟁을 방지함

현 행	개정안	사유
의 권리의무전부의 승계에 불구하고 그 소유권이전등기를 “병”에게 직접 청구하지 아니하기로 함(이 계약 체결당시 매매대금 잔액이 극히 미미하다고 판단하여 향후 법원이 순차 소유권이전등기를 요구하는 경우와 매매대금 완납후 이 계약을 체결하는 경우) 6. “을”은 이 계약체결일 이후 성명, 명칭 또는 주소나 사무실의 소재지를 변경한 때에는 즉시 “병”에게 알려주기로 하며 이를 이행하지 아니함으로써 받는 불이익은 이를 “을”의 부담으로 한다.	의 권리의무전부의 승계에 불구하고 그 소유권이전등기를 “병”에게 직접 청구하지 아니하기로 한다(「신탁법」에 따른 신탁을 원인으로 이 계약을 체결하는 경우와 이 계약 체결당시 매매대금 잔액이 극히 미미하다고 판단되어 향후 순차 소유권이전등기 대상이 되는 경우 및 매매대금 완납후 이 계약을 체결하는 경우). 6. “갑”과 “을” 간의 권리의무승계의 원인행위가 실효되는 경우 “갑”은 이를 지체 없이 “병”에게 알려야 하며, 그 원상회복에 관하여는 “갑”과 “을”이 연대하여 책임을 지기로 한다.	- 신탁의 경우 대금완납전 명의변경으로 직접등기 가능한 경우라도 취득세 비과세 적용을 위해서는 순차등기가 필요하므로, 원칙적으로는 순차등기 약정을 하되, 위·수탁자 요청시 직접등기 처리토록 함 - 명의변경 실효시 양도인-양수인간 원상회복에 관한 연대책임을 명시함(주소변경 고지의무 등은 당초 매매계약서에 포함되어 있으므로 삭제)