토지업무규정 시행세칙

제정 2009. 10. 01 시행세칙 제14호
개정 2010. 06. 24 시행세칙 제38호
개정 2011. 11. 25 시행세칙 제61호
개정 2014. 03. 10 시행세칙 제100호
개정 2014. 12. 26 시행세칙 제114호
개정 2016. 01. 08 시행세칙 제133호
개정 2017. 10. 14 시행세칙 제155호
개정 2018. 09. 10 시행세칙 제167호
개정 2020. 01. 17 시행세칙 제194호

제1편 총칙

제1조(목적) 이 시행세칙은 「토지업무규정」 및 「토지공급기준」의 시행에 필요한 세부사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2편 토지의 취득

제1장 통칙

제2조(매입대상토지의 규모) 「토지업무규정」(이하 "규정"이라 한다) 제9조에 따라 한국토지주택공사(이하 "공사"라 한다)가 매입할 수 있는 토지의 규모는 「한국토지주택공사법 시행령」(이하 "시행령"이라 한다) 제30조에 따른 토지의 규모로 한다.

제3조(특정토지의 매입금지) 공사는 특정인에게 매개공급할 목적으로 특정 토지를 취득함으로써 의도적으로 양도에 관한 세금을 감면시키는 거래를 하여서는 아니 된다.

제4조(매입금지 토지) 규정 제10조에 따라 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 매입하지 아니한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는

토지가 공사의 조성사업 시행계획 지구(「용지규정」 제2조제1호의 조성사업 및 「도시재생사업규정」 제2조제1호의 도시재생사업의 지구를 말한다. 이하 같다)또는 규정 제14조제1항에 따라 지정된 구역(이하 “구역”이라 한다) 내의 토지이거나 공사에서 매입하려는 토지의 일부로서 그 토지의 매입이 불가피한 경우와 시행령 제30조제2항의 경우 및 매입한 후 3년 이내에 매각이 가능한 경우에는 제외할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 결정·고시된 도시계획시설 중에서 주차장, 자동차정류장, 시장, 종합의료시설 등 시장성이 있는 토지를 제외한 도로, 광장, 철도, 하천, 운하, 녹지, 공원, 공동구, 도살장, 공동묘지, 화장장 등에 쓰이는 토지
2. 「도로법」에 따른 도로구역, 접도구역 및 「고속국도법」에 의한 접도구역 내에 소재하는 토지
3. 「하천법」에 따른 하천구역 및 하천예정지 내에 소재하는 토지
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「장사 등에 관한 법률」에 따른 묘지의 집단화구역 내에 소재하는 토지
5. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 산림유전자원보호림구역 내에 소재하는 토지
6. 「문화재보호법」에 따른 문화재보호구역 내에 소재하는 토지
7. 「징발법」에 따른 징발대상 토지
8. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」등에 따른 공익사업으로 사업인정 고시가 된 대상토지
9. 「자연공원법」에 따른 공원구역 및 공원보호구역 내에 소재하는 토지(집단시설지역 내에 소재하는 토지는 제외한다.)
10. 「철도안전법」에 따른 철도보호지구 내에 소재하는 토지로서 그 이용에 제한을 받는 토지
11. 「농지법」에 따른 소유권이 실경작자에게 한정된 농지
12. 사실상 도로, 도랑, 하천 등으로 이용되고 있는 토지
13. 철거 또는 이전이 어려운 제3자 소유의 지장물 소재 토지

제5조(매입기피 토지) ① 규정 제10조에 따라 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 특별한 사유가 있는 경우에만 매입할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지가 공사에서 매입하려는 토지의 일부로서 그 토지의 매입이 불가피한 경우에는 제외한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 보존지구, 공항시설보호지구, 보전녹지지역, 생산녹지지역 및 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역 내에 소재하는 토지
2. 「산지관리법」에 따른 보전산지 중 임업용 산지 또는 공익용 산지로서 특별한 제한사항으로 조림사업용지로 이용 불가능한 토지
3. 「군사시설보호법」에 따른 통제보호구역 내에 소재하는 토지
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 방재지구 내에 소재하는 토지
5. 「자연환경보전법」에 따른 생태·경관보전지역 내에 소재하는 토지
6. 「수도법」에 따른 상수원보호구역 내에 소재하는 토지
7. 「초지법」에 따른 초지조성허가를 받아 관련 법령에 따라 계속적인 관리의무가 있는 초지
8. 화장장, 도살장, 분뇨종말처리장, 하수종말처리장, 쓰레기 및 오물처리장 또는 위험물저장소 등 혐오시설이 인근에 소재하는 토지

② 제1항 본문의 특별한 사유란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

1. 공사의 조성사업 시행계획 지구로 결정된 경우
2. 해당 지역의 여건변동 또는 새로운 수요창출의 여건형성 등으로 수요전망이 양호하다고 판단되는 경우
3. 해당 지역이 토지이용계획의 조정, 행정규제사항의 해제, 그 밖의 사유로 중기·장기에 걸쳐 공공시설용지, 주택건설용지, 산업시설용지 등으로 개발전망이 양호하다고 판단되는 경우

제2장 조사 및 매입준비

제6조(토지매각신청) ① 토지를 매입할 때에는 신청인으로부터 별지 제1호서식의 토지매각신청서와 별지 제2호서식의 매각신청유의서 및 별지 제3호서식의 매각안내서를 받는다.

② 제1항의 신청서에는 다음 각 호의 서류 중 필요한 서류를 첨부하게 한다.

1. 등기부등본
2. 토지이용계획확인서
3. 토지·임야대장등본 및 건축물 관리대장
4. 지적도·임야도·경계점좌표등록부
5. 그 밖에 해당 토지의 상황파악을 위하여 필요한 서류

③ 토지의 매입승인신청 시까지 다음 각 호의 서류 중 필요한 서류를 받아야

한다.

1. 상업등기부등본 또는 법인등기부등본
2. 정관 또는 조합규약
3. 이사회 의사록(법인 이외의 단체인 경우에는 이에 준하는 회의록)
4. 인감증명서
5. 공유지분일 경우에는 공유자 전원의 동의서
6. 총유 또는 합유일 경우에는 사원총회의 결의서
7. 주무관청의 처분승인을 요하는 토지일 경우에는 그 승인서 사본
8. 그 밖에 필요한 서류

제7조(현장조사) 매각신청토지에 대하여는 현장을 답사하고 다음 각 호의 사항을 조사하여 별지 제4호서식의 토지조사표를 작성한다.

1. 토지의 입지조건
2. 토지의 상황
3. 정착물 상황
4. 도로상황
5. 현재의 시장성 및 개발현황
6. 개발전망 및 수요전망
7. 매입 후 관리전망
8. 인근토지의 매매사례 및 시세
9. 그 밖에 필요한 사항

제8조(소유권 조사) ① 매각신청토지의 소유자를 등기부등본과 권리관계서류 등에 따라 조사한다. 다만, 필요한 경우에는 소유권이전에 관한 사실관계를 확인한다.

② 상속·판결·경매, 그 밖에 법률에 따라 토지를 취득하였거나 그 밖의 사유로 소유권이전등기를 마치지 않은 경우에는 신청인이 제시하는 서류에 의하여 소유자를 확인한다. 그러나 매매계약 체결 전까지는 신청인 앞으로 소유권이전등기를 마치도록 한다.

③ 해당 토지가 체비지 등의 사유로 등기관계를 확인할 수 없는 경우에는 관련 기관에 조회 또는 체비지 매각대장 등을 열람하여 소유자를 확인한다.

④ 해당 토지가 「도시개발법」에 따라 환지방식으로 진행되는 도시개발사업지구 내의 토지인 경우에는 환지예정지 지정관계를 확인한다.

제9조(소유권 이외의 권리조사) ① 소유권 이외의 다음 각 호와 같은 제3자의 권리는 등기부등본 등에 의하여 확인하고 그 권리의 말소해지의 가능여부를 조사한다.

1. 지상권・지역권・전세권・저당권 등 제한물권
2. 임차권・환매권
3. 압류・가압류・가처분
4. 가등기・예고등기
5. 경매신청
6. 그 밖에 토지의 사용・수익・처분을 제한하는 일체의 권리

② 제1항의 권리는 매매계약체결 전에 전부 말소・해지・취소하도록 한다. 다만, 그 권리자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관으로서 채권보전에 지장이 없는 경우에는 잔대금 지급 전까지 권리 전부를 말소・ 해지・ 취소하도록 할 수 있다.

1. 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조제3항제1호의 공공기관 중 공기업(이하 “공공기관 중 공기업”이라 한다)
2. 「은행법」 및 그 밖에 특별법에 의한 금융기관, 종합 금융회사, 단기금융회사
3. 「보험업법」에 따른 보험사업자
4. 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행

제10조(등기없는 권리조사) ① 등기능력이 없고 사실관계에 따라 형성되는 다음 각 호의 권리의 유무와 성립요인 및 그 내용을 조사한다.

1. 법정지상권
2. 유치권
3. 점유권
4. 분묘기지권

② 등기능력은 있으나 등기 없이 사실적으로 형성되고 있는 다음 각 호의 사항을 조사한다.

1. 전세관계
2. 임대차관계(「주택임대차보호법」, 「상가건물 임대차보호법」 등에 따른 임대차관계 포함)

제11조(토지의 정리) ① 토지관리에 필요한 경우 또는 부득이한 경우를 제외하고는 건물, 구축물, 분묘 등 해당 토지상의 지장물을 철거하여야한다. 다만, 공공

매입의 경우 신청기관과 협의되었거나 경작 중인 토지의 경우에는 그 협의로 정한 시기 또는 수확시기까지 철거를 유보할 수 있다.

② 토지를 분할하여 매입하거나 공유지분인 토지를 매입하는 경우에는 계약체결일 이전까지 분할등기를 마쳐야 한다. 다만, 조정매입의 경우에는 제외할 수 있다.

제12조(매입부대조건) ① 제11조제1항에서 정한 사항 또는 신청인이 매매계약체결 시까지 이행할 수 없는 사항에 대하여는 그 이행에 관한 사항을 매입부대조건으로 한다.

② 제1항의 매입부대조건의 이행을 보증하기 위하여 신청인으로부터 이행보증금을 매입대금지급 시 받거나 잔대금에서 이행보증금 상당액의 지급을 유예할 수 있다. 다만, 매입대금 전액을 공사채로 지급하는 경우에는 이행보증금에 해당하는 공사채의 발행 지급을 유예할 수 있다.

③ 제2항에 따른 이행보증금은 현금, 체신관서 및 「은행법」의 적용을 받는 금융기관이 발행한 자기앞수표, 금융기관의 지급보증서, 공사를 피보험자로 하고 보증금액 이상의 정액보상의 특약조항이 있는 이행보증보험증권, 공사가 발행한 공사채, 그 밖에 사장이 인정하는 것에 한정한다.

제13조(조정매입에 관한 특례) 조정매입의 경우에는 제2조, 제4조, 제5조, 제6조 제1항 및 같은 조 제2항을 적용하지 아니할 수 있다.

제14조(측량의뢰) 지역본부장(사업본부장을 포함한다. 이하 같다.)은 제6조에 따라 토지매각신청인으로부터 규정 제15조의 업무수행에 필요한 비용이 입금된 때에는 매입대상토지에 대한 경계 및 현황측량을 「측량법」에 따른 측량업자에게 의뢰하여야 한다.

제15조(감정평가의뢰) ① 지역본부장은 제6조에 따라 토지매각신청인으로부터 규정 제15조의 업무수행에 필요한 비용이 입금된 때에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」의 감정평가업자 중 2인의 감정평가업자에게 감정평가를 의뢰한다.

② 2인의 감정평가업자의 감정평가액 중 최고평가액이 최저평가액의 1.1배를 초과하거나 1.1배 이내라도 그 평가가 관계규정에 위반하여 평가되었거나 부당하게 평가되었다고 인정되는 경우에는 다른 감정평가업자에게 의뢰할 수 있다.

제16조(매입가격결정) ① 규정 제16조에 따른 토지의 매입가격은 제15조의 감정평가액을 산술평균한 금액 이내로 하되, 인근토지의 거래상황과 매입대상토지의 개별여건을 비교하여 장래전망 및 지가추이 등을 고려하여 신청인과 협의하여 결정한다.

② 제15조제2항에 따라 다른 감정평가업자에게 감정평가를 의뢰할 경우 산술평균금액의 산출은 3인의 감정평가업자의 감정평가액 중 차이가 적은 2인의 감정평가액을 산술평균하여 산출한다. 다만, 다른 감정평가업자의 감정평가액이 2인의 감정평가업자의 감정평가액의 산술평균금액에 해당하는 경우에는 그 금액으로 한다.

제17조(면적의 확인) 지역본부장은 토지공부상의 면적으로 대상토지의 면적을 확인하며, 등기부와 토지· 임야대장상 면적이 상이할 경우에는 이를 일치시킨다.

제3장 매입승인절차

제18조(매입승인신청) ① 지역본부장은 토지를 매입할 때에는 별지 제5호서식의 토지매입승인신청서를 작성하여 필요한 승인을 얻어야 한다. 다만, 협약체결 등으로 사실상 교환을 확정하는 원인행위가 있는 교환의 경우에는, 교환의 주요사항에 대해 원인행위 전에 승인절차를 거쳐야 한다.

② 지역본부장은 제1항의 신청서에 다음 각 호의 서류 중 필요한 서류를 첨부하여 토지담당부서장에게 송부한다.

1. 감정평가서
2. 경계 및 현황 측량도면
3. 제6조에 따라 제출받은 서류
4. 그 밖에 필요한 서류

제19조(심사) 토지담당부서장은 지역본부장으로부터 송부된 토지매입승인신청서를 심사하여 별지 제6호서식의 토지매입심사서를 작성한다.

제20조(매입승인통보) ① 토지담당부서장은 토지의 매입에 관한 승인을 얻은 때에는 그 승인내용을 3일 이내 지역본부장에게 통보한다.

② 지역본부장은 매입승인통보를 받은 때에는 5일 이내 신청인에게 매입예정통지를 한다.

제21조(매입거절) ① 지역본부장은 매입대상토지에 대한 조사결과 매입부적격 토지로 결정된 경우에는 그 사유를 들어 신청인에게 통지한다.

② 토지담당부서장은 제19조에 따른 심사결과 매입함이 부적당하거나 승인을 얻지 못한 때에는 그 사유를 지역본부장에게 통보한다.

③ 지역본부장이 제2항의 통보를 받은 때에는 제1항에 따라 처리한다.

제22조(매각신청취소) ① 매각신청을 받은 후 신청인으로부터 매각취소의 요청이 있는 때에는 다음 각 호와 같이 처리한다.

1. 지역본부장은 토지담당부서장에게 토지매입승인신청서를 송부하기 전인 때에는 매각신청서류에 그 내용을 기재하고 취소요청문서를 첨부하여 보관한다.
2. 지역본부장은 토지담당부서장으로부터 매입승인통보를 받기 전인 때에는 즉시 토지담당부서장에게 매각신청의 취소요청이 있음을 통보하고 제1호에 따라 처리한다.
3. 지역본부장은 매입승인통보를 받은 후인 때에는 토지담당부서장에게 통보하고 토지담당부서장은 사장에게 이를 보고한다.

② 매입예정통지를 한 날로부터 정당한 사유 없이 30일이 경과하여도 신청인이 계약체결에 응하지 아니하는 때에는 지역본부장은 계약체결을 촉구하며 재통지 후 15일 이내에 이를 착수하지 아니하는 때에는 제1항제3호에 준하여 처리한다. 이 경우 지역본부장은 매각신청취소처리 사실을 신청인에게 통지한다.

제4장 계약체결준비

제23조(확인사항) ① 지역본부장은 토지매매계약을 체결할 때에는 계약체결 시까지 다음 각 호의 사항을 확인한다.

1. 해당 토지에 대한 제3자의 권리침해 유무
2. 제9조제2항 단서의 경우를 제외한 제3자의 일체의 권리의 말소·해지·취소여부
3. 도시계획사항의 변동여부
4. 그 밖의 변동사항

② 계약체결 전까지 이행하기로 한 매입부대조건이 있을 경우에는 그 이행여부를 확인한다.

제24조(계약체결통지) ① 매매계약체결준비가 완료된 때에는 계약체결 일시와 장소를 정하여 신청인 및 필요한 경우 금융기관 등 관계자에게 통보한다.

② 신청인에게 다음 각 호의 서류를 준비하도록 한다.

1. 등기필증 또는 「부동산등기법」 제49조에 따른 등기필증에 갈음하는 서류
2. 매도증서 및 등기이전을 위한 위임장
3. 인감증명서
4. 위임장(본인이 아닌 경우)
5. 토지상의 모든 권리의 말소·해지·취소를 증명하는 서면(법원의 결정서가 필요한 경우에는 그 결정서)
6. 계약체결일 현재 해당 토지에 대한 납세완납필증 등 조세완납을 증명할 수 있는 서류
7. 그 밖에 필요한 서류

③ 제9조제2항 단서의 경우에는 관련 기관에 권리의 말소·해지·취소에 필요한 일체의 서류를 준비하도록 한다.

④ 지역본부장은 매매계약체결에 앞서 자금담당부서장에게 자금배정을 요청한다.

제5장 계약체결

제25조(매매계약체결) ① 규정 제17조에 따라 지역본부장은 매입승인조건에 따라 매매계약을 체결한다.

② 매매계약을 체결할 때 신청인이 계약체결 후에 이행하여야 할 매입부대조건은 모두 별지 제7호서식부터 별지 제9호의2서식까지의 매매계약서에 명백히 기재한다.

제26조(본인 및 인감 등 확인) ① 권리이전관련서류를 작성할 때에는 주민등록증으로 본인 여부를 확인한다.

② 인감은 인감증명서로 대조확인한 후 인감대조필의 표시를 한다.

③ 주소와 법인명·상호는 인감증명서 및 상업등기부등본 또는 법인등기등본 등으로 확인한다.

④ 대표자 또는 대리인과 계약을 체결할 때에는 그 자격 또는 권한을 증명하는 서류를 받는다.

제27조(서명날인의 방법) ① 권리이전관련서류 등에는 신청인과 그 밖의 이해관

계인에게 직접 서명날인하게 한다.

② 서명날인에 있어서 자연인일 때에는 주소·성명을 함께 기재하고 자연인이 아닌 신청인의 표시는 법인명 또는 단체명·기관명과 그 주소·대표자의 직명과 성명을 기재하고 그 대표자에게 직접 서명날인하게 한다.

③ 신청인이 무능력자인 경우에는 그 법정대리인 또는 특별대리인에게 대리행위임을 표시하고 대리인에게 직접 서명날인하게 한다.

④ 2매 이상으로 되어 있는 권리이전관련서류는 면과 면 사이의 해당 서류에 서명날인한 자 전원에게 간인하게 한다.

제28조(소유권이전등기) 지역본부장은 규정 제18조에 따른 소유권이전등기가 완료된 때에는 등기이전사항을 확인하고 등기부등본을 발급받는다.

제29조(토지의 인수) 지역본부장은 토지를 인수한 때에는 다음 각 호의 서류 중 필요한 서류를 비치·보관한다.

1. 토지목록
2. 등기권리증
3. 등기부등본
4. 토지이용계획확인서(환지예정지증명서, 환지증명서 포함)
5. 매매계약서
6. 경계 및 현황 측량도면
7. 토지경계확인서
8. 별지 제10호서식의 토지매입부
9. 감정평가서
10. 매입승인신청서
11. 매입부대조건에 따른 서류
12. 그 밖에 필요한 서류

제6장 대금지급 및 소요비용

제30조(대금지급) ① 제9조제2항 단서의 경우에는 소유권이전등기 후 권리의 말소·해지·취소서류를 받은 때에 잔금을 지급한다.

② 제12조제2항의 이행보증금은 매입부대조건 이행 후에 환급한다.

제31조(매입대금의 분할지급) 토지매입대금이 1건당 1억원 이상일 때에는 매도

인과 협의하여 토지매입대금을 1년 이상 5년 이하의 기간에 걸쳐 6개월마다 분할하여 지급할 수 있다. 이 경우 매입대금 중 미지급잔대금에 대하여 시중은행 정기예금이자율(「은행법」에 따른 은행 중 전국을 영업구역으로 하는 은행의 1년 만기 정기예금이자율)을 적용하여 산정한 이자를 가산한다.

제31조의2(연금방식 매입대금 지급) ① 제31조에도 불구하고 매도인과 협의하여 계약금을 제외한 토지매입대금의 일부 또는 전부를 5년 이상 10년 이하의 약정기간에 걸쳐 매월 일정 금액(이하 '연금액'이라고 한다)을 연금방식으로 지급할 수 있다. 이 경우 연금액 산출방식, 약정기간, 중도상환 방식 등 세부사항은 사장이 따로 정한다.

② 연금방식 매입대금의 첫 지급일은 규정 제19조 제3항의 잔금지급일로 하며, 이후 약정기간 동안 매월 연금액을 지급한다.<신설 2018.9.10>

제32조 〈삭 제〉

제33조(비용부담 및 정산) ① 제15조제2항에 따라 다른 감정평가업자에 감정평가를 의뢰한 경우와 규정 제7조제4호의 조정매입의 경우에는 공사가 감정평가보수를 부담한다.

② 규정 제20조제1항에 따라 매매계약체결 시에는 제14조 및 제15조제1항에 의거하여 매도인이 입금한 비용을 매도인에게 환급한다.

③ 제21조제2항에 따라 매입거절 시 공사의 사정으로 매입하지 못할 경우에는 제14조 및 제15조제1항에 따라 매도인이 입금한 비용을 매도인에게 환급한다.

④ 제22조에 따라 매매가 성립되지 아니한 경우에는 비용 중 측량수수료 및 감정평가보수는 신청인에게 부담시키며 매각신청이 취소된 때에 정산한다.

⑤ 제16조에 따른 매입가격협의가 성립되지 않거나 제3항 및 제4항 이외의 기타 사유로 매매계약을 체결할 수 없게 된 때에는 비용 중 측량수수료 및 감정평가보수는 공사와 신청인이 공동으로 부담한다.

제7장 선매의 특례

제34조(토지매각신청 등) 선매(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제15조에 따른 선매에 한정한다. 이하 이 장에서 같다)의 경우에는 제6조제1항과 같은 조 제2항을 적용하지 아니한다.

제35조(감정평가보수부담) 선매의 경우 규정 제20조제1항 단서에 따라 감정평가보수는 공사가 부담한다.

제36조(매입가격결정) 규정 제16조에 따라 선매토지의 매입가격은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제15조제3항에 따라 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가액을 기준으로 할 수 있으며, 이 경우 다음 각 호에 따라 결정한다.

1. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제11조제3항에 따라 거래계약허가신청서에 기재된 금액(이하 “기재금액”이라 한다)이 감정평가액보다 높거나 같을 경우에는 감정평가액 이내에서 토지소유자와 협의 결정한다.
2. 기재금액이 감정평가액 보다 낮을 경우에는 기재금액으로 할 수 있다.

제8장 공사의 조성사업 시행계획 지구 내 토지매입의 특례

제37조(매입대상토지의 규모) 공사의 조성사업 시행계획 지구 내 토지를 용지보상착수 전에 매입(이하 “조성사업 계획지구 내 토지매입”이라 한다)하는 경우에는 그 규모의 제한을 받지 아니한다.

제38조(매입 절차) ① 지역본부장은 조성사업 계획지구 내 토지매입의 경우에 다음 각 호의 내용이 포함된 매입방침을 토지담당부서장에게 제출하여 사장의 승인을 받아야 한다.

1. 매입 사유
2. 매입순위 등 매입 주요내용
3. 사업지구시행에 미치는 영향 및 대책(민원사항 포함)
4. 그 밖에 필요한 사항

② 조성사업 계획지구 내 토지매입의 경우에는 매입순위, 매입신청접수 등 주요내용에 대해 일간신문에 공고하고 인터넷 홈페이지에 게시하여야 한다.

③ 조성사업 계획지구 내 토지매입의 경우 토지이용현황조사는 용지보상절차에 준하여 실시하고 ‘토지이용현황조사서’를 작성하여야 한다.

④ 조성사업 계획지구 내 토지매입의 경우에는 사장이 따로 정하는 내용에 따라 감정평가심사를 요청하여야 한다.

제39조(감정평가의뢰) 조성사업 계획지구 내 토지매입일 경우 감정평가의뢰는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」제68조에서 정한 방법에 따른다.

제40조(매입가격결정) 조성사업 계획지구 내 토지매입의 경우 그 매입가격은 제39조에 따른 감정평가액의 산술평균금액을 기준으로 한다. 감정평가업자에게 재평가를 요구하는 경우 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제17조를 준용한다.

제41조(계약체결 시 구비서류) 조성사업 계획지구 내 토지매입의 경우 제출받거나 구비하게 할 서류는 「용지규정 시행세칙」 제15조에 따른다.

제42조(매매계약체결) 조성사업 계획지구 내 토지매입의 경우 매매계약체결은 별지 제8호서식의 매매계약서에 따른다.

제43조(감정평가보수부담) 조성사업 계획지구 내 토지매입의 경우 해당 토지에 대한 매매계약이 체결된 때에는 감정평가보수는 공사가 부담한다.

제44조(양도소득세 감면신청) 지역본부장은 조성사업 계획지구 내 토지매입의 경우에는 지체 없이 「조세특례제한법」에 따라 매도인의 양도소득세 감면신청을 하여야 한다.

제9장 전략적 비축매입의 특례

제45조(구역의 지정 등) ① 지역본부장은 전략적 비축매입이 필요한 경우 사업담당부서장을 거쳐 토지담당부서장에게 구역의 지정을 신청하여야 한다.

② 제1항에 따라 구역지정 신청을 받은 토지담당부서장은 사업담당부서장과 협의한 후 향후 개발사업의 추진 및 관련 기관의 입장 등을 충분히 고려하여 사장의 승인을 받아 구역을 지정한다. 다만, 토지담당부서장은 전략적 비축매입이 필요한 경우 사업담당부서장 및 지역본부장과 협의한 후 사장의 승인을 받아 구역을 직접 지정할 수 있다.

③ 토지담당부서장은 제2항에 따라 구역이 지정되면 비축토지의 규모, 매입가격결정방법, 비축기간, 예산, 그 밖의 업무처리기준 등 세부시행지침을 작성하

여 관련 부서장에게 통보하여야 한다.

제46조(토지 매각신청 안내) 지역본부장은 구역 내 토지의 소유자 등에게 제47조제2항에 따른 토지매각신청확인서를 받기 전에 입찰공고 또는 개별통지에 의한 방법으로 토지매각 신청을 안내할 수 있다.

제47조(매도의사 확인) ①지역본부장은 규정 제14조제2항에 따라 소유자의 매도의사를 확인하려는 경우에는 다음 각 호의 사항이 기재된 토지매각신청안내서를 송부할 수 있다.

1. 토지 및 정착물의 가격결정 방법
2. 토지기준 및 계약체결 기한
3. 대금지급 방법 및 소유권 이전 조건
4. 소유권 이외의 권리가 있을 경우 이에 대한 처리 계획
5. 토지에 대한 조사 등 향후 매입업무 처리절차
6. 그 밖에 필요한 사항

② 지역본부장은 제1항에 따라 토지매각신청안내서를 송부할 경우에는 구역 내 토지를 매각하려는 자에게 토지매각신청확인서를 받아야 한다. 이 경우 제6조에 따른 토지매각신청이 있는 것으로 본다.

제48조(토지의 조사에 필요한 서류의 발급) 지역본부장은 제47조에 따라 매도의사가 확인된 토지의 현황 및 권리관계 등의 확인에 필요한 서류는 직접 발급받아야 한다.

제49조(비용부담) ① 구역 내 토지의 매입을 위한 측량 및 감정평가에 드는 비용은 공사가 부담한다.

② 지역본부장은 토지소유자가 계약체결 전에 매도의사를 취소하거나 계약체결 기한 내 계약체결 불응으로 매매가 성립되지 않을 경우에는 제1항의 비용을 소유자에게 청구하여야 한다.

제50조(매입가격) ① 구역 내 토지의 매입가격은 제16조에 따라 신청인과 협의하여 결정하거나 입찰공고에 의한 방법으로 결정할 수 있다.

② 입찰공고에 의한 가격결정 방법은 사장이 따로 정한다.

제51조(매입승인절차) 구역 내 토지의 매입을 위한 승인절차에 대하여는 제18조부터

제22조까지에도 불구하고 제45조제3항에 따른 세부시행지침에 따라 처리한다.

제52조(토지의 관리) 구역 내 토지는 제45조제3항에 따른 세부시행지침에서 특별히 정하는 경우를 제외하고는 3년 이내에 매각하지 못한다.

제3편 토지의 관리

제1장 통칙

제53조(보유토지의 관리처분) ① 공사가 보유하는 토지는 매입목적 등에 따라 공공목적을 위하여 비축할 필요가 있는 공공비축토지와 일반실수요자에게 공급하는 일반비축토지로 구분하여 관리한다.

② 제1항의 구분 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 공공비축토지는 국가·지방자치단체·공공기관 중 공기업 등에 의하여 공공의 목적으로 사용될 것으로 예상되는 토지로서 다음 각 목과 같다.
   가. 국가·지방자치단체·공공기관 중 공기업 등으로 부터 매입요청 또는 매입계획이 수립되어 있는 토지
   나. 공공사업에 편입 또는 편입예정지 내의 토지
   다. 도시계획시설로 결정고시된 토지로서 국가·지방자치단체·공공기관 중 공기업 등에 공급하여야 할 토지
   라. 그 밖에 특별한 사유 등으로 공공목적을 위하여 비축할 필요가 있는 토지
2. 일반비축토지는 다음 각 목과 같다.
   가. 일반실수요자가 직접 사용할 수 있는 토지
   나. 토지의 이용도 증진을 위한 가치증대사업 토지

③ 제1항의 관리구분 및 그 결정사유를 토지매입신청서의 “그 밖의 사항”에 기재하고, 전산입력하여야 한다.

제54조(토지점검 및 전산자료 입력) ① 지역본부장이 토지를 취득한 때에는 토지현황을 점검하고 토지이동에 따른 변동사항을 전산입력, 관리하여야 한다.

② 지역본부장은 연 1회 이상 관리토지를 모두 점검하고, 그 결과를 전산입력하여 관리하여야 한다.

제55조(매입부대조건의 이행) ① 지역본부장은 정착물의 철거, 분묘이장 등 매매계약체결 시 매입부대조건으로 정한 사항을 정해진 기일 내에 이행하도록 하

여야 한다. 다만, 부득이한 경우에는 그 기일을 연장할 수 있다.

② 지역본부장은 제1항 단서의 기일연장으로도 매입부대조건이 이행되지 아니하는 경우에는 매매계약체결 시 받은 이행보증금으로 대집행할 수 있다.

③ 제12조제2항 단서에 따라 공사채의 발행 지급을 유예한 경우에는 그 유예된 금액을 제2항의 이행보증금으로 본다. 이 경우에는 대집행 금액을 차감한 금액만 공사채를 발행 지급한다.

제56조(관리승인신청) ① 지역본부장은 토지의 관리상 필요한 경우에는 다음 각 호의 사항 중 필요한 사항을 명백히 한 별지 제12호서식의 토지관리승인신청서를 작성하여 승인을 얻어야 한다.

1. 관리의 방법
2. 관리의 필요성
3. 필요한 비용
4. 임대관리의 경우 예정임대료 및 임대보증금
5. 관리기간 및 범위
6. 매각전망
7. 그 밖에 필요한 사항

② 토지관리승인신청서에는 다음 각 호의 서류 중 필요한 서류를 첨부한다.

1. 관리토지의 명세
2. 토지현황조사서
3. 위치도
4. 계획평면도 및 설계도
5. 공사비 내역서
6. 임대료 산정내역서
7. 그 밖에 필요한 서류

③ 지역본부장은 토지관리승인신청서를 토지담당부서장에게 송부한다.

④ 토지담당부서장은 토지관리승인신청서를 접수하였을 때에는 제19조와 제20조제1항을 준용하여 처리한다.

⑤ 토지담당부서장은 기술적인 사항에 대하여는 개발담당부서장과 협의할 수 있다.

제2장 가치증대관리

제57조(용지조성사업) ① 지역본부장은 관리토지에 대하여 용지조성사업을

시행하여 공급하는 것이 타당하다고 판단될 때에는 토지담당부서장을 거쳐 용지담당부서장에게 용지조성사업시행의 타당성 검토를 요청한다.

② 용지담당부서장은 제1항에 따른 요청이 있는 경우에는 관련 사규에 따라 타당성을 검토하여 그 결과를 토지담당부서장에게 통보하여야 한다.

제58조(가치증대사업) 지역본부장은 관리토지에 대하여 다음 각 호의 가치증대사업을 시행할 수 있다.

1. 토지의 성토, 절토 및 정지
2. 토석의 채취 및 굴착
3. 축대의 축조 및 옹벽의 설치
4. 정착물, 구축물 및 입목의 제거
5. 도로 및 수로의 개설·변경
6. 그 밖의 가치증대에 필요한 조치

제59조(준공보고) ① 지역본부장은 공사가 완료된 때에는 즉시 준공조치를 취한다. 다만, 필요한 경우 토지담당부서장을 거쳐 개발담당부서장에게 준공검사를 의뢰할 수 있다.

② 지역본부장은 준공검사가 완료된 때에는 토지담당부서장에게 그 결과를 보고한다.

제60조(지목변경, 토지의 분할·합병) ① 지역본부장은 효율적인 관리 및 매각촉진을 위하여 필요한 경우에는 지목의 변경 및 토지의 분할·합병 조치를 할 수 있다.

② 지역본부장은 제1항에 따라 토지를 분할·합병한 경우에는 그 결과를 사장에게 보고하여야 한다.

제3장 현상유지관리

제1절 유지관리

제61조(유지관리조치) 지역본부장은 관리토지의 가치하락을 방지하기 위하여 필요한 경우에는 다음 각 호의 조치를 취할 수 있다.

1. 경계표주의 설치

2. 담장 또는 철조망의 가설
3. 관리인의 배치
4. 지상정착물의 유지관리
5. 보수, 수선 등 그 밖에 필요한 조치

제62조(관리인의 고용 등) ① 보유토지의 관리를 위하여 필요한 경우 관리인을 고용할 수 있다.
② 관리인의 고용 등에 관한 사항은 사장이 따로 정한다.

제2절 임대관리

제63조(임차신청서) 토지를 임대할 때에는 별지 제13호서식의 토지임차신청서를 받는다.

제64조(임대료) ① 임대토지에 대하여는 정해진 임대료를 받는다.
② 임대료는 월액으로 하여 후납하게 한다. 다만, 경작을 목적으로 하는 토지의 임대에 있어서는 그 수확기에 일괄 후납하게 할 수 있다.
③ 임대료는 현금으로 납부하게 한다.

제65조(임대료 산출) ① 토지의 임대료는 해당 토지의 취득원가 또는 다른 기준가액에 다음 각 호의 율을 적용하여 산출한다. 다만, 임차인이 국가·지방자치단체·공공기관 중 공기업 또는 「한국토지주택공사법」(이하 "법"이라 한다) 제8조제2항에 따라 설립된 법인인 때에는 제외할 수 있다.
1. 임대토지를 사용하여 영리행위를 하는 등으로 수익이 있다고 판단될 경우 연 100분의 3 이상
2. 제1호 이외의 경우 연 100분의 1 이상
② 제1항의 "취득원가"는 매입 후 1년 이내 만 이를 적용할 수 있으며, "다른 기준가격"이란 다음 각 호와 같다.
1. 해당 토지에 대하여 최근감정가격이 있는 경우에는 그 평가액
2. 분할수납의 방법으로 매각되어 대금수납 중에 있는 토지는 해당 토지의 매각가격. 다만, 그 매수인에게 임대할 경우에는 매각대금의 잔액
3. 제1호 및 제2호 이외의 경우에는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의한 개별공시지가

③ 다음 각 호의 경우에는 감정평가업자가 평가한 임대감정평가액으로 임대료를 결정할 수 있다.

1. 기준가격이 없는 경우
2. 토지 및 건물을 일체로 임대하는 경우
3. 제1항 및 제2항에 따라 산출한 임대료로 재공고 입찰을 실시하였으나 낙찰자가 없는 경우

④ 토지를 농경지로 임대할 경우에는 통계청에서 매년 발표하는 해당 시·도의 농가별 단위면적 당 농업총수입의 100분의 10 이내에서 임대료를 결정할 수 있다.

⑤ 토지를 초지로 임대할 경우에는 해당 토지의 개별공시지가의 100분의 1 이하에서 임대료를 결정할 수 있다.

⑥ 임대 중인 토지의 임대차 계약기간을 연장할 때 임대료를 조정할 필요가 있을 경우는 해당 임대료에 생산자물가상승률, 지가변동률, 그 밖의 사항을 참작하여 임대료를 조정할 수 있다.

제66조(임대보증금) ① 임대보증금은 임대자계약을 체결할 때 수납한다.

② 임대보증금은 월임대료에 부가가치세를 더한 금액의 5배 이상으로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이를 감면할 수 있다.

1. 임차인이 국가·지방자치단체·공공기관 중 공기업 또는 법 제8조제2항에 따라 설립된 법인인 때
2. 임대토지가 경작을 목적으로 하는 토지인 때

③ 임대보증금은 현금으로 수납한다. 다만, 임차인이 금융기관의 지급보증서 또는 공사를 피보증자로 하고 임대보증금액 이상의 정액보상의 특약조항이 있는 이행보증보험증권을 제출한 때에는 보증금 납부에 갈음할 수 있다.

④ 제3항에 따라 임대보증금을 현금으로 납부한 경우에는 임대차계약체결일 현재 국세청이 고시하는 간주이자율을 곱하여 산정한 운용수익상당액을 임대료에서 차감하여 산출할 수 있다.

제67조(지연손해금) 임차인이 약정한 기일 내에 임대료를 납부하지 아니할 경우에는 제127조를 준용하여 산정한 지연손해금을 받는다. 다만, 임차인이 국가·지방자치단체·공공기관 중 공기업 또는 법 제8조제2항에 따라 설립된 법인으로서 지연손해금의 감면이 부득이한 경우에는 사장의 승인을 얻어 이를 감면할 수 있다.

제68조(변상금) 임대기간 경과 후 임대토지 등을 무단으로 사용·수익한 자에 대하여는 임대료에 제67조의 지연손해금을 합산하여 일할계산한 금액을 변상금으로 납부하게 한다.

제69조(임대기간) ① 임대기간은 1년 이내로 한다. 다만, 국가·지방자치단체·공공기관 중 공기업과 임대계약을 체결할 경우는 2년 이내로 할 수 있다.

② 임대기간은 임차인의 청구에 의하여 최초계약일로부터 5년까지 연장할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 최초계약일로부터 5년을 초과할 수 있다.

1. 제1항 단서에 따라 임대차계약을 체결 할 경우
2. 제45조의 전략적 비축매입 토지 및 공사 사업 편입예정지 내 토지의 보존관리를 위해 임대차계약을 체결할 경우
3. 그 밖에 사장이 필요하다고 인정하는 경우

제70조(경쟁입찰) ① 토지의 임대는 경쟁입찰의 방법에 의한다. 다만, 토지를 농·목축업용으로 임대할 경우에는 토지가 소재한 시·군·구에 거주하는 실수요자를 대상자로 하여 추첨의 방법으로 할 수 있다.

② 경쟁입찰에 부치고자 할 때에는 입찰공고를 인터넷 홈페이지 또는 일간신문에 공고하여야 한다.

③ 입찰방법 및 절차에 관한 사항은 제91조부터 제98조까지를 준용한다.

제71조(수의계약) 다음 각 호의 경우에는 수의계약의 방법에 의하여 임대차계약을 체결할 수 있다.

1. 「토지공급기준」(이하 “공급기준”이라 한다) 제14조 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
2. 「공기업·준정부기관 계약사무규칙」 제8조제7호에 해당하는 경우로서 토지를 임대할 경우
3. 매매계약 체결 시 해당 토지의 매도인이 이용 중에 있는 경우로서 특약에 의하여 매도인에게 임대할 경우 또는 해당 토지의 매수인에게 임대할 경우
4. 경쟁의 방법으로 임대계약을 체결하지 못한 경우

제72조(예정가격의 공개) 토지는 예정가격을 공개하여 임대한다.

제73조(예정가격) 예정가격은 제65조에 따른 가격을 기준으로 정한다.

제74조(임대차계약체결) ① 토지를 임대할 때에는 별지 제14호서식의 임대차계약서에 따라 임대차계약을 체결한다. 다만, 국가·지방자치단체 또는 공공기관 중 공기업과 무상임대조건으로 계약을 체결할 경우에는 별지 제14호의2서식의 임대차계약서에 따라 임대차계약을 체결한다.

② 제1항의 임대차계약서에는 다음 각 호의 임차인의 의무를 작성하여야한다.

1. 선량한 관리자로서의 유지・보전과 지시사항의 준수
2. 임차토지에 대한 제3자의 점유침해 시 즉시 보고
3. 토지의 형질 그 밖에 원형의 훼손 및 변경 금지
4. 임차목적 이외의 사용・수익 금지
5. 임차권의 양도, 임차토지의 전대 금지
6. 행정관청의 신고나 허가를 요하는 시설물의 설치시 공사의 허가를 득해야 할 의무
7. 임차인이 고의 또는 과실로 의무사항을 이행하지 아니하여 손해를 끼쳤을 때의 그 손해배상과 원상회복

③ 임대차계약을 체결할 경우에는 제26조를 준용한다.

제75조(철거이행보증금 등) ① 지역본부장은 임차인이 시설물을 설치할 경우 철거지연에 따른 손해배상액과 철거비용을 감안하여 산출한 적정금액을 철거이행보증금으로 납부토록 하여야 한다. 이 경우 철거이행보증금의 산출은 용지임대관리지침 제10조 제2항에 따르며, 납부는 지침 제10조 제3항을 준용한다.

② 지역본부장은 임대기간 만료 후 철거지연이 우려되는 등 필요한 경우에는 제소 전 화해조서를 작성할 수 있다.

③ 지역본부장은 임대기간 만료 후 임차인으로부터 필요비, 유익비 등의 상환청구 및 이를 원인으로 한 유치권 등의 주장을 예방하기 위한 조치를 특약으로 정하여야 한다.

제76조(계약의 해지) ① 임차인이 사망 또는 실종되거나 피한정후견인, 피성년후견인, 파산, 강제화의 등의 선고를 받은 때 또는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 임대차계약을 해지할 수 있다.

1. 임대료를 2개월 이상 체납하였을 때
2. 제74조제2항 각 호의 의무사항을 준수하지 아니하였을 때
3. 그 밖에 계약조항을 이행하지 아니하였을 때

② 제1항 이외의 사유로 계약당사자가 임대차계약을 해지할 때에는 계약해지 통고를 하고 상대방이 통고를 받은 날로부터 다음 기간이 경과하면 해지의 효력이 발생한다.

1. 지역본부장이 해지를 통고한 경우로 계약잔여기간이 6개월 이상인 때에는 6개월, 6개월 미만인 때에는 계약종료일
2. 임차인이 해지를 통고하는 경우에는 1개월

③ 제1항 및 제2항에 따라 계약이 해지되었을 경우 임차인이 해당 토지에 시설물을 설치하였거나 해당 토지의 원형을 변경 또는 훼손하였을 때에는 시설물의 철거 등 원상의 회복 및 손해의 배상을 청구할 수 있다.

제77조(일시대여) ① 지역본부장은 토지를 주차장, 화물하치장, 운동경기장, 그 밖의 용도로 3개월 이내의 기간 동안 임시 사용하려는 자에게 적정한 사용료를 받고 대여할 수 있다. 다만, 국가·지방자치단체·공공기관 중 공기업 또는 파종 후 3개월 이내에 수확이 가능한 경작물을 재배하는 영세경작자에게 대여할 때에는 그 사용료를 면제할 수 있다.

② 토지를 공급받은 자가 건축 등을 위하여 해당 공급토지 또는 인접토지를 건축자재적치, 가설현장사무실 설치 등의 용도로 6개월 이내의 기간 동안 사용하려는 경우에는 사용료를 면제할 수 있다. 다만, 최초사용일로부터 6개월을 초과하여 사용하는 경우에는 최초사용일로부터 소급하여 사용료를 산정·부과한다.

③ 제1항 본문 및 제2항의 경우 분쟁의 우려가 없다고 판단될 경우에는 별지 제15호서식의 일시대여계약서 작성을 생략할 수 있다.

④ 제1항 및 제2항의 사용료에 관하여는 제65조를 준용한다.

제3절 위탁관리

제78조(위탁관리) 지역본부장은 관리토지의 지역적 상황 및 특수성 등을 참작하여 필요한 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 관리토지를 위탁하여 관리할 수 있다.

1. 관할 지방자치단체의 장 또는 지방자치단체의 장으로부터 추천을 받은 자
2. 공사가 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따라 설립한 부동산신탁회사
3. 해당 관리토지를 공급받은 자
4. 그 밖에 지역본부장이 토지의 효율적 관리를 위하여 필요하다고 인정하는 자

제79조(관리범위) 수탁인은 특약이 있는 경우를 제외하고는 다음 각 호의 행위만을 할 수 있다.

1. 보전행위
2. 토지의 형질을 변경하지 아니하는 범위의 관리를 위한 사용
3. 개량 등 가치증대 행위

제80조(위탁수수료) 지역본부장은 관리의 난이도, 관리비용(가치증대관리의 경우 유익비를 포함한다), 사용에 따른 관리수익 등을 감안하여 위탁수수료를 결정하되 관리비용과 관리수익의 차이가 경미한 때에는 무상으로 할 수 있다.

제4편 토지의 매각

제1장 통칙

제81조(감정평가) ① 공급기준 제7조에 따라 감정평가가 필요한 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자의 감정평가를 받아야 한다.

② 제1항에 따른 감정평가액이 인근토지의 거래가격에 비하여 현저한 차이가 있는 경우 다른 2인의 감정평가업자에게 다시 감정평가를 의뢰할 수 있다. 이 경우 매각가격은 다시 평가한 감정평가액을 산술평균하여 산정한다.

③ 여러 필지로 구성된 일단의 토지에 대하여는 표준필지의 감정평가액을 기준으로 필지별 평점비율에 따라 산정한 금액으로 사정가격을 결정할 수 있다.

④ 제3항에 따른 필지별 평점비율은 해당 토지 내의 표준필지의 이용조건과 각 필지의 접근조건, 가로조건, 환경조건 등을 비교하여 산정한다.

⑤ 제3항에 따라 표준필지를 선정하여 감정평가를 의뢰하는 경우 이와 동시에 표준필지와 그 밖에 매각대상 토지간의 가격형성 요인을 비교할 수 있는 요율의 산정을 의뢰할 수 있다.

⑥ 직전 매각가격(최초 매각의 경우에는 매입가격을 말한다)에 종전 매각가격 사정시점부터 재사정시점까지 해당 토지가 소재한 시·군·구 지역의 지가변동률을 곱하여 산출한 금액이 100억 원 이상인 경우에는 2개의 감정평가업자에게 감정평가를 의뢰하여 산술평균한 금액으로 매각가격을 산정한다. 이 경우 제15조제2항 및 제16조제2항을 각각 준용한다.

제82조(판매비와 관리비의 산정) ① 공급기준 제7조제2항에 따른 판매비와 관리비는 취득원가(가치증대사업비 포함)에 판매비율과 일반관리비율을 각각 곱하여 산정한다.

② 제1항에 따른 판매비율과 일반관리비율은 매각을 위한 기초가액 산정시점 연도의 판매비율과 일반관리비율로 한다.

③ 판매비율은 다음 산식에 의하며, 소수점 3자리에서 반올림한다.

판매비율=최근 5년간 판매비 집행액/최근 5년간 취득원가

④ 일반관리비율은 다음 산식에 의하며, 소수점 3자리에서 반올림한다.

일반관리비율=최근 5년간 일반관리비 집행액/최근 5년간 취득원가

제83조(자본비용의 산정) ① 공급기준 제7조제2항에 따른 자본비용은 연도별로 취득원가(가치증대사업비 포함)에 자본비용률을 곱하여 산정된 자본비용을 합산하여 산정한다. 이 경우 보유기간이 1년 미만인 경우에는 개월을 기준으로 계산하되 1개월 미만은 절상한다.

② 제1항의 자본비용률은 다음과 같이 산출하며, 지가자본비용률, 타인자본비용률, 자기자본 비율, 타인자본 비율은 결산담당부서장의 통보에 따른다.

자본비용률 = 자기자본비용률 × 자기자본 비율 + 타인자본비용률 × 타인자본 비율

③ <삭제>

④ <삭제>

⑤ 제1항의 보유기간은 매입계약체결일을 기산일로 하여 기초가액산정일까지로 한다.

제84조(가격산정비율의 결정통지 등) ① 토지담당부서장은 결산이 확정된 때에는 지체 없이 제82조에 따른 판매비율과 일반관리비율을 산출하여 지역본부장에게 통보하여야 한다.

② 결산담당부서장은 결산이 확정되면 제83조에 따른 타인자본비용률과 자기자본비용률을 산출하여 토지담당부서장, 지역본부장에 통보한다.

③ 결산의 미확정 등의 사유로 판매비와 관리비율 및 자본비용률의 결정통지를 받지 못한 경우에는 그 결정통지가 있을 때까지 직전 연도의 비율을 적용할 수 있다.

제85조(자본비용의 일부 불산입) 공급기준 제7조제4항에 따라 자본비용의 전부

또는 일부를 기초가액에 반영하지 아니할 수 있는 경우에는 매각대상토지의 기초가액이 감정평가액의 1.2배를 초과할 때이며, 그 기초가액 산정에 있어 자본비용 중 자기자본비용을 반영하지 아니할 수 있다. 다만, 이 경우 해당 기초가액이 감정평가액을 밑돌 수는 없다.

제86조(기초가액의 재산정) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기초가액을 재산정하여야 한다.

1. 최종 매각승인신청일로부터 1년이 경과한 경우
2. 제88조에 따라 재감정하는 경우

제87조(매각가격 사정의 특례) 공급기준 제7조제5항에 따른 매각가격은 다음 각 호와 같이 결정할 수 있다. 다만, 매각가격은 대상토지의 특성, 해당 지역의 지가변동률 추이 및 매각전망 등을 종합적으로 고려하여 결정하여야 한다.

1. 감정평가금액이 취득원가를 초과하고 기초가액 이하인 경우에는 지역본부가격심의위원회 심의를 거쳐 감정평가금액을 매각가격으로 한다.
2. 감정평가금액이 취득원가 이하인 경우로써 특별히 매각촉진이 필요한 때에는 지역본부가격심의위원회 심의를 거쳐 감정평가금액을 매각가격으로 한다.

제88조(재감정) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 다시 감정평가를 받아야 한다.

1. 토지가 매각되지 아니하고 감정평가액의 가격시점으로부터 1년이 경과한 경우. 다만, 재감정이 필요하지 아니한 경우에는 해당 사유를 명시하여 감정평가를 생략할 수 있다.
2. 해당 토지 인근지역에서 선정한 2개 이상의 표준지나 해당 토지 소재 시·군·구의 지가변동률이 직전 감정평가시점보다 100분의10 이상 증감한 경우
3. 규정 제23조제1항제1호에 해당하는 조치를 취하였을 경우

제89조(예정가격의 결정방법) ① 공급기준 제7조제6항의 예정가격은 다음 각 호의 사항을 참작하여 경쟁입찰 또는 수의계약에 부칠 토지가격의 총액에 대하여 정하여야 한다.

1. 매각가격결정방법
2. 인근지가
3. 목적토지에 대한 수요성의 정도 및 매각전망

4. 매각용도
5. 매각대상자 결정방법 및 매각대상자
6. 그 밖에 매각가격의 증·감가요인

② 제1항의 예정가격은 「부가가치세법」에 따른 부가가치세액을 포함하여 결정하여야 한다.

제2장 경쟁입찰에 의한 매각

제90조 〈삭 제〉

제91조(공고하여야 할 사항) ① 공급기준 제9조에 따른 입찰공고에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 입찰에 부치는 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적, 예정가격, 지정용도, 지장물내역 및 철거책임, 대금납부방법 및 기간
2. 입찰우선순위
3. 입찰유의서 및 계약조건을 제시하는 장소, 일시
4. 입찰신청마감 및 입찰의 장소, 일시
5. 입찰보증금 납부장소·일시 및 입찰보증금 귀속에 관한 사항
6. 입찰방법
7. 입찰무효에 관한 사항
8. 지정용도사용 의무에 관한 사항
9. 입찰참가신청서류 그 밖에 필요한 사항
10. 계약해제에 관한 사항

② 공급기준 제9조제1항에 따른 일간신문에 공고할 경우 전항 제1호부터 제5호까지, 같은 항 제10호의 사항 등 그 밖의 중요사항만 공고하고, 세부적인 사항은 인터넷 홈페이지와 계약장소에 게시하며, 재공고의 경우에는 최초공고 내용으로 갈음하게 할 수 있다.

제92조(입찰참가신청서류) ① 공급기준 제10조에서 정하는 정해진 서류는 다음 각 호와 같다.

1. 별지 제16호서식의 입찰참가신청서
2. 별지 제17호서식의 입찰유의서
3. 법인의 경우 법인등기부등본 또는 상업등기부등본 및 인감증명서, 개인의

경우 주민등록등본 및 인감증명서
4. 대리인의 경우 이를 증명하는 서류
5. 그 밖에 공고로써 요구하는 서류
② 제1항제2호의 입찰유의서에는 다음 각 호의 사항을 명시한다.
1. 입찰유의서는 매매계약서의 일부가 된다는 사실
2. 매매계약체결 후라도 공급기준 제28조제1항제1호 및 같은 항 제2호에 해당하는 사유가 발생한 때에는 공사 임의로 계약을 해제할 수 있다는 사실
3. 그 밖에 매매계약의 이행조건을 명백히 하기 위하여 필요한 사항
③ 제2항의 입찰유의서는 입찰참가신청자의 기명날인을 받아 입찰참가신청서를 첨부하여 받는다.

제93조(입찰참가신청서류의 접수·검토) ① 입찰참가신청자가 입찰참가신청서류를 제출한 때에는 그 서류의 내용을 검토하여 접수하고 필요한 사항에 대하여 실지 조사할 수 있다.
② 제1항에 따른 입찰참가신청서류를 접수한 때에는 입찰참가신청접수증을 발급할 수 있다.

제94조(입찰방법) ① 지역본부장은 경쟁입찰에 참가하려는 자에게 입찰서를 제출하게 하여야 한다. 이 경우 별지 제18호서식의 입찰서는 1인 1통이어야 한다.
② 지역본부장은 입찰에 참가하려는 자의 위임을 받은 자가 입찰전에 위임장을 제출한 때에는 그 대리인을 해당 입찰에 참가하게 할 수 있다.
③ 제1항 및 제2항에 따라 입찰서를 접수한 때에는 확인 날인하고 개찰 시까지 개봉하지 아니하고 보관하여야 한다.
④ 입찰은 법 제16조에 따른 우선매각용도로 사용하려는 자에게 입찰을 먼저 실시하여야 한다.

제95조(개찰) ① 개찰은 공고에 표시한 장소와 일시에 입찰자가 출석한 자리에서 이를 행하여야 한다. 다만, 입찰자로서 출석하지 아니한 자가 있을 때에는 입찰사무에 관계없는 직원에게 개찰에 입회하게 하여야 한다.
② 입찰자는 일단 제출한 입찰서의 교환, 변경 또는 취소를 하지 못한다.

제96조(입찰의 무효) ① 지역본부장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 입찰에 대하여는 이를 무효로 하여야 한다.

1. 입찰참가자격이 없는 자가 한 입찰
2. 정해진 일시까지 정해진 입찰보증금을 납부하지 아니하고 한 입찰
3. 입찰서가 정해진 일시까지 정해진 장소에 도착하지 아니한 입찰
4. 동일사항에 동일인이 2통 이상의 입찰서를 제출한 입찰
5. 그 밖에 사장이 정하는 입찰유의서에 위반된 입찰

② 제1항에 따라 입찰을 무효로 하는 경우에는 입찰자의 면전에서 그 사유를 명시하여 무효인 뜻을 선언하여야 한다.

제97조(재입찰) 낙찰자가 없을 때에는 입찰장소에서 횟수의 제한 없이 재입찰을 할 수 있다.

제98조(낙찰자의 결정절차) ① 지역본부장은 입찰서를 지정된 시간까지 접수한 때에는 입찰서의 접수마감을 선언하고 입찰자의 앞에서 개봉하여야 한다.

② 지역본부장은 개봉된 입찰서류를 확인하고 유효한 입찰금액과 예정가격을 대조하여 적격자를 낙찰자로 선언하여야 한다. 이 경우 적격자 판단의 문제가 생긴 때에는 2일 이내로 낙찰 또는 유찰여부를 선언하여야 한다.

③ 낙찰이 될 동가의 입찰자가 2인 이상 있을 때에는 즉시 추첨으로써 낙찰자를 정하여야 한다. 이 경우에 그 입찰자 중 출석하지 아니한 자 또는 추첨을 하지 아니한 자가 있을 때에는 입찰사무에 관계없는 직원에게 대신하여 추첨을 하게 할 수 있다.

제3장 수의계약에 의한 매각

제99조(공공시설용지) 공급기준 제13조제1항제1호의 공공시설용지란 별표 1과 같다.

제100조(비영리법인) 공급기준 제13조제1항제4호의 비영리법인은 별표 2와 같다.

제101조 〈삭 제〉

제102조(토지매각대상자 준수규칙) ① 토지를 수의계약의 방법으로 매각할 경우에는 신청자에게 별지 제19호서식의 토지매입신청서와 별지 제20호서식의 토지매각대상자 준수규칙을 제출하게 한다. 다만, 신청자가 국가, 지방자치단체

또는 공공기관 중 공기업인 경우에는 제외한다.
② 입찰유의서에 관한 제92조제2항 및 같은 조 제3항은 별지 제20호서식의 토지매각대상자 준수규칙에 준용한다.

제103조(수의계약 적용사유에 대한 근거서류) 공급기준 제13조에 따라 수의계약을 체결할 때에는 그 적용사유에 해당하는 여부를 입증할 관련 서류를 제출하게 하여야 하며, 공급기준 제14조제3호 및 같은 조 제4호의 경우에는 해당 사유를 서면으로 명시하여야 한다.

제104조(가치증대조치를 취한 토지의 수의계약 대상자 및 대상면적) ① 공급기준 제14조제2호에 따라 수의계약의 방법으로 매각할 수 있는 대상자는 가치증대조치를 시행하기로 확정된 날 현재 토지소유자로 한다.
② 수의계약의 방법으로 매각할 수 있는 토지의 면적은 공사에 토지를 양도한 토지소유자별로 330제곱미터 이하로 한다.

제105조(미매각 시 재공고 등) ① 입찰결과 매각되지 아니하여 수의계약의 방법으로 매각할 수 있는 토지라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 다시 공고하고 해당 토지의 일반적인 매각방법에 따라 추첨 또는 입찰의 방법으로 매각한다.
1. 매각가격의 재사정으로 매각가격이 증감하는 경우
2. 매각요건 중 매각대상자, 대금납부조건, 매각대상토지의 용도 및 건축제한사항 등 중요사항이 변경된 경우
3. 그 밖에 재공고가 필요한 경우
② 제107조 각 호에 의해 매각하는 경우 1회 이상의 공고추첨으로 매각되지 아니하는 토지에 있어서도 제1항을 준용한다.

제106조(해약토지 등의 재매각) ① 매매대금의 연체 등 매수인의 귀책사유로 매매계약이 해제된 경우로서 공급기준 제15조 및 제16조에 따라 수의계약의 방법으로 매각하는 경우에는 그 사실을 매각개시일의 5일전까지 인터넷 홈페이지와 계약장소에 게시하여야 한다. 이 경우 경합이 있는 때에는 추첨의 방법에 의할 수 있다.
② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 해당 토지의 일반적인 매각방법에 따라 추첨 또는 입찰의 방법으로 매각하여야 한다.

1. 제105조제1항 각 호의 재공고 사유에 해당하는 경우
2. 직전 매각공고일 또는 계약해제일로부터 1년 이상 경과한 경우로서 매각가격이 10억 이상인 경우

제106조의2(수의계약절차 등) ① 둘 이상의 수의계약대상자가 서로 경합하는 등의 경우에는 공급기준 제17조 제1항에 따라 신청예약금을 납부하게 할 수 있다.
② 제1항의 경우 매입신청 및 매각계약 등에 관하여는 제109조 및 제110조를 준용한다.

제4장 추첨에 의한 매각

제107조(대상토지) 공급기준 제18조에 따른 추첨의 방법으로 매각할 수 있는 토지는 다음 각 호와 같다.
1. 주택건설용지
2. 산업시설용지

제108조(매각공고) ① 토지를 추첨의 방법으로 매각할 때에는 매각공고를 하여 신청자를 모집한다.
② 제1항의 매각공고에는 다음 각 호의 사항 중 필요한 사항이 포함되어야 한다.
1. 토지의 소재지, 지정용도, 지장물내역 및 철거 책임
2. 매각하는 대지의 필지수 및 1필지 당 면적(균일하지 아니할 경우에는 최대 및 최소면적)
3. 매각가격(최고 및 최저가격 또는 제곱미터당 가격) 및 그 납부방법과 기간
4. 신청자의 자격 및 제출서류
5. 매각대상자 준수규칙 및 계약조건을 제시하는 장소, 일시
6. 신청서의 제출장소 및 기간
7. 신청예약금 납부장소, 일시 및 그 귀속에 관한 사항
8. 모집방법 및 추첨의 장소, 일시
9. 신청무효에 관한 사항
10. 지정용도 사용의무에 관한 사항
11. 그 밖에 필요한 사항

제109조(매입신청) ① 토지를 추첨에 의하여 매입하려는 자는 정해진 기일 내에 토지매입신청서를 제출하여야한다.

② 토지매입신청서를 제출할 때에는 매각가격의 100분의 5 이하에 해당하는 신청예약금을 현금(체신관서 또는 은행법의 적용을 받는 금융기관이 발행한 자기앞수표를 포함한다. 이하 같다)으로 납부하게 하여야 한다. 다만, 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조제2항에 따른 보증서 등으로 현금에 갈음하여 납부하게 할 수 있다.
③ 매각대상자로 선정된 자가 제1항의 기간에 계약을 체결하지 아니한 경우에는 이미 납입한 신청예약금은 공사에 귀속시킨다. 다만, 당첨자가 정당한 사유로 계약을 체결하지 못한 때에는 그 신청예약금을 반환할 수 있다. 이 경우 정당한 사유는 「용지규정 시행세칙」 제57조제3항을 준용한다.
④ 제1항에 따른 토지매입신청자는 인터넷 홈페이지에서 접수할 수 있다.

제110조(매각계약) ① 매각대상자로 선정된 자에게는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제14조에 따른 토지거래협의절차 완료 후 공사의 계약체결통지를 받은 날로부터 10일 이내에 매각가격의 100분의 10 이상에 해당하는 금액을 계약보증금으로 납부하게 하고 계약을 체결하도록 하여야 한다.
② 제109조제2항에 따른 신청예약금을 현금으로 납부한 경우에는 계약체결 시 이를 계약보증금의 일부로 대체할 수 있다.
③ 매각대상자로 선정된 자가 제1항의 기간에 계약을 체결하지 아니할 경우에는 이미 납입한 신청예약금은 이를 공사에 귀속시킨다.

제5장 계약체결

제111조(계약서 작성) 계약서는 별지 제21호서식과 별지 제22호서식에 따라 작성한다. 다만, 계약상대방이 공급기준 제14조제1호에 해당하는 경우에는 사장의 승인을 얻어 계약상대방과 협의하여 계약서를 작성할 수 있다.

제112조(계약체결) ① 판매담당부서장 및 지역본부장은 토지매매계약을 체결 할 경우 승인조건이 계약서에 반영되었는지를 확인하여야 한다.
② 공사의 철거책임으로 토지를 매각하는 경우 그 토지매수인이 지장물을 인수·사용하려는 때에는 그 토지의 매수인이 전소유자의 철거책임을 포괄승계하도록 하고, 전소유자로부터 받은 철거이행보증금을 반환할 경우에는 매수자로부터 해당 지장물의 철거이행보증금 상당액을 현금 또는 이행보험증권으로 받아야 한다.

③ 판매담당부서장이 계약을 체결한 경우에는 계약서, 계약금 납입사항 그 밖의 계약체결내용을 지역본부장에게 통보한다.
④ 2인 이상의 매수인이 공동명의로 계약체결 하는 경우에는 특별한 사유가 없으면 계약을 연대하여 이행하도록 계약서에 연대채무임을 명시하여야 한다.
⑤ 계약체결기간은 당첨일 또는 낙찰일로부터 10일 이내로 한다. 다만, 매입자격요인확인 등의 사유로 지역본부장이 필요하다고 인정하는 경우에는 계약체결기간을 연장할 수 있다.

제113조(목적토지의 확인 등) ① 지역본부장은 제112조에 따라 매매계약을 체결하려는 경우에는 미리 목적토지에 관한 다음 각 호의 사항을 조사·확인하여야 한다.
1. 용도상의 제한사유
2. 지장물의 존재, 지반형태 등 사용상의 장애요인
3. 계약이행에 영향을 미치는 사항
② 지역본부장은 계약체결 장소에 도면 및 현장사진 등을 갖추어 두어 매수인이 미리 열람 할수 있도록 하여야 하며 제1항 각 호의 사항은 계약상대방에게 충분히 고지하거나 필요한 경우에는 특약사항으로 명시하여 계약을 체결하여야 한다.

제114조(계약의 성립) 판매담당부서장 및 지역본부장이 계약서를 작성하여 계약상대방과 함께 계약서를 각각 서명 또는 기명날인함으로써 계약이 확정된다.

제115조(지정용도 사용촉구 등) 지역본부장은 용도를 지정하여 매각한 토지에 대하여 정기 또는 수시로 점검하고 지정용도로 사용하도록 촉구하여야 하며, 별지 제23호서식의 토지매각부를 작성·비치하여야 한다.

제116조(매각조건에 따른 우선매각) ① 토지의 매입신청을 받는 경우에는 매각규모 및 대금의 납부방법 등 매각조건, 그 밖에 사장이 따로 정하는 바에 따라 우선순위를 부여하여 매각할 수 있다. 다만, 이 경우에도 법 제16조에 따른 우선공급 원칙에 위배되지 않아야 한다.
② 매각우선순위를 부여하여 매각하는 경우에는 순위자 별로 신청일시를 달리하여 접수하며, 선순위자의 신청마감결과 신청이 미달된 토지가 없는 때에는 후순위자의 신청은 이를 접수하지 아니한다.

제6장 매각대금수납 및 소유권이전

제117조(일시수납방법) ① 매각대금을 일시수납하는 경우에는 계약보증금, 중도금 및 잔금으로 나누어 수납한다.

② 계약보증금은 매각대금의 100분의 10 이상으로 하여 계약체결 시 납부하게 한다. 다만, 입찰보증금은 계약보증금의 일부로 대체할 수 있다.

③ 중도금은 매각대금의 100분의 40 이상으로 하여 계약체결일로부터 1개월 이내로 납부하게 한다.

④ 잔금은 계약체결일로부터 2개월 이내에 납부하게 한다.

⑤ 매각촉진을 위하거나 매각목적, 상대방의 사업계획 등에 비추어 필요한 경우에는 제1항부터 제4항까지에도 불구하고 이와 다른 기준에 따라 수납할 수 있다. 다만, 수납기간을 달리 정하는 경우에는 계약체결일로부터 5개월의 범위로 한정한다.

⑥ 매수인이 중도금 또는 잔금을 당초 납부약정일보다 선납하는 경우에는 그 선납일수에 선납할인율을 적용하여 산정한 금액을 할인하여 수납할 수 있다.

⑦ 제6항의 선납할인율은 시중은행 1년 만기 정기예금금리 및 자금조달금리 등을 감안하여 본사택지판매담당부서장이 결정하여 관련 부서장에게 통보한 할인율로 한다.

제118조(분할납부방법) ① 매각대금을 분할하여 수납하는 경우에는 계약보증금 및 할부원금으로 나누어 수납한다.

② 계약보증금의 수납에 관하여는 제117조제2항을 준용한다.

③ 할부이자율은 금융기관 일반대출금리 및 자금조달금리 등을 감안하여 본사택지판매담당부서장이 결정하여 관련 부서장에게 통보한 이자율로 한다.

④ 매수인이 분할수납의 방법으로 계약을 체결한 후 해당 약정할부원금을 당초 납부약정일보다 선납하는 경우에는 그 선납일수에 선납할인율을 적용하여 산정한 금액을 할인하여 수납할 수 있다.

⑤ 매수인이 공급기준 제26조제1항의 국가 지방자치단체 및 공공기관 중 공기업으로서 할부원금(할부이자를 부치지 아니하는 경우)을 당초 납부약정일보다 선납하는 경우에는 전체 선납일수에 선납할인율을 적용하여 산정한 금액을 할인하여 수납할 수 있다.

⑥ 할부원금 미납금액 전부를 제117조제4항 또는 같은 조 제5항 단서에 따라

잔금납부기간에 납부하는 경우에는 제117조를 준용한다.
⑦ 납부약정일의 할부원금 전액이 선납된 경우 그 납부약정일에 할부이자를 부리하지 아니하며 그 다음 납부약정일에서 이를 부리하여 납부하게 할 수 있다.

제119조(채권 등에 의한 매각대금수납) ① 공급기준 제24조제1항제1호에 따라 공사가 발행한 용지보상용 채권으로 매각대금을 수납하는 경우에는 채권의 액면금액과 상환일까지의 발생이자(이미 지급한 이자 및 원천징수세액을 제외한다)의 합계액을 매각대금으로 수납처리한다.
② 공급기준 제24조제1항제2호에 따라 보상금과 매각대금을 상계하는 경우에는 지급할 보상금과 규정 제18조에 따른 소유권이전 등기일로부터 매각계약체결일까지의 발생이자(이미 지급한 이자 및 원천징수세액을 제외한다)의 합계액을 매각대금으로 처리한다.
③ 공급기준 제24조제1항제1호 및 같은 항 제2호에 따라 수납처리하는 금액이 상환일 또는 상계일 현재 납부할 매각대금을 초과하는 경우에는 다음 회차에 납부할 매각대금부터 일시 상계처리한다.
④ 채권의 중도상환 및 상계 등에 관한 세부사항은 용지규정 시행세칙 제73조제4항에 따른다.

제120조(분할수납기간) ① 분할수납기간은 해당 토지의 용도 및 사정가격을 기준으로 하여 별표 3과 같이 정한다.
② 제1항의 분할수납기간은 수요전망에 따라 구매자가 다수이거나 조기매각전망이 있는 경우에는 이를 단축할 수 있고 입지조건의 미성숙 등으로 수요자를 유치하여 매각할 필요가 있는 경우에는 연장할 수 있다.

제121조(할부원금의 산출방법) ① 할부원금은 납부약정일별로 균등분할한다. 다만, 매각촉진을 위하여 필요하거나 그 밖에 특별한 사정이 있는 경우에는 할부원금의 규모를 납부약정일별로 달리 정할 수 있다.
② 제1항에 따른 할부원금의 금액단위는 십만원 이상으로 하며 그 십만원 미만의 단수는 초회의 할부원금에 포함한다.

제122조(할부금의 회수기일) 할부금의 회수기간은 할부금회수기간의 최종일로부터 소급하여 3개월 단위로 정하되, 분할수납기간이 2년 이상인 경우에는 6개월 단위로 정할 수 있다. 다만, 해당 매각대금의 규모, 그 밖의 사정에 비추어

필요한 경우에는 그 기간단위를 달리 정할 수 있다.

제123조(현가기준 매각대금 수납방법) ① 매각대금은 필요한 경우 제117조부터 제122조까지에 따른 해당 토지대금 수납조건의 현가를 유지하는 범위에서 그 수납기간, 납기별 수납비율 및 할부이자율 등을 매수인이 원하는 바에 따라 달리 조정하여 수납할 수 있다.

② 제1항을 적용할 때 일시수납조건으로 매각하는 경우에는 계약체결일로부터 10개월의 범위에서 수납기간을 달리 정할 수 있으며 분할수납조건으로 매각하는 경우에는 2년 범위에서 거치기간을 둘 수 있다.

③ 계약체결 시 수납비율은 100분의 10 미만이 되어서는 아니 되며 분할수납 시의 할부이자율은 제118조제3항의 이율을 초과하지 아니하는 범위에서 조정한다.

④ 제1항에 따른 현가를 산정하는 경우 할인율은 제118조제3항에 따른 할부이자율을 적용한다.

⑤ 1회 이상의 공고추첨 또는 재공고입찰 결과 매각되지 아니한 토지로서 그 매각촉진을 위하여 특히 필요한 경우에는 해당 토지 대금수납조건의 현가를 밑도는 때에도 매각가능시점을 장래로 추정한 경우의 현가를 유지하는 범위에서 사장의 승인을 얻어 제1항을 준용할 수 있다.

제124조(국가 등에 대한 예외) 계약상대방이 공급기준 제14조제1호에 해당하는 경우에는 제120조부터 제122조까지에서 정한 바와 달리 처리할 수 있다.

제125조(할부이자의 계산방법) ① 할부이자는 기산금(할부원금잔액)에 해당 일수를 곱한 후 평년과 윤년의 구별 없이 365분의 연이자율을 곱하여 산정한다.

② 분할수납기간 및 할부이자에 대한 기간을 계산할 때 기산일은 계약체결일의 다음 날로 한다.

제126조(할부원리금의 균등분할수납) ① 매매대금을 분할수납하는 경우로서 매수인이 납부약정일마다 할부원리금을 균등하게 납부하는 때에는 제120조, 제121조, 제125조에도 불구하고 매 납부약정일의 할부원리금을 균등하게 약정하여 수납할 수 있다.

② 제1항에 따른 납기별 할부원리금의 균등분할수납방법 및 세부기준은 별표4와 같다.

제127조(지연손해금의 계산방법) ① 지연손해금의 계산은 지연원리금에 납부약

정일의 다음 날로부터 기산하여 납부일까지의 일수를 곱한 후 평년과 윤년의 구별 없이 365분의 지연손해금율을 곱한다.

② 제1항의 지연손해금율은 한국은행에서 발표한 예금은행 가중평균 대출금리와 가계자금 대출시장 점유율 최상위은행(직전년도 기준)이 정한 연체기간별 가산금리를 합산한 이율 한도 내에서 본사택지판매담당부서장이 결정하여 관련 부서장에게 통보한 이율로 한다.

③ 납부약정일이 휴일이어서 그 다음 영업일에 수납할 때에는 지연손해금을 받지 아니한다.

제128조(단수) 수납대금에 십원 미만의 단수가 있을 때에는 그 단수는 계산하지 아니한다.

제129조(매각대금의 변제충당순서) ① 매수인으로부터 받은 매각대금의 변제충당순서는 지연손해금, 할부이자(분할수납의 경우에 한정한다), 원금의 순서로 한다.

② 매각대금의 납부가 2회 이상 연체된 경우(일시 수납의 경우에는 중도금 및 잔금의 납부가 지체된 경우를 말한다)에는 약정기일이 먼저 도래한 대금에서부터 제1항의 순서에 따라 변제에 충당한다.

제130조(대금완납 전 사용 승낙 및 소유권 이전) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 공급기준 제27조제1항 단서에 따라 대금완납 전이라도 매각토지의 사용을 승낙할 수 있다. 다만, 제2호부터 제7호까지 및 제9호의 경우로서 해당 매각토지의 소유권 이전이 가능한 때에는 제외한다. 이 경우 보증금액은 미납 대금(할부이자와 지급청구에 필요한 기간 동안의 지연손해금을 포함한다)의 100분의 110에 해당하는 금액 이상으로 하며, 제4호 및 제6호의 담보물을 제출하는 경우에는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙」 제54조 및 제56조에 따라 미리 질권설정동의서 등을 받아 질권설정을 하는 등 필요한 조치를 취하여야 한다.

1. 매수인이 공급기준 제14조제1호에 해당하는 경우
2. 매수인이 금융기관의 지급보증서 또는 공사를 피보험자로 하고 정액보상 특약이 있는 이행보증보험증권을 제출하는 경우
3. 매수인이 「건설산업기본법」에 따라 설립된 건설공제조합이 발행한 부지매입보증서를 제출하는 경우

4. 매수인이 공사의 우선변제권이 확보될 수 있는 정기예금보증서를 제출하는 경우
5. 「주택도시기금법」에 따라 설립된 주택도시보증공사가 발행한 주택건설부지 매입보증서를 제출하는 경우 <개정 2017.11.14>
6. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제4조제3항의 채무증권 중 국채증권, 지방채증권, 특수채증권(법률에 의하여 직접 설립된 법인이 발행한 채권을 말한다)을 제출한 경우
7. 단독주택지를 매입한 자가 중도금의 100분의 50 이상을 납부하고 지정용도에 따라 착공하는 경우로서 다음 각 목의 서류를 제출한 경우
 가. 재산세 납부실적이 연간 8만원 이상인 2인의 연대보증
 나. 계약해제 시 해약반환금의 일부를 철거이행보증금의 일부로 대체하고 철거 및 원상복구를 지체할 경우 지장물의 포기 및 공사가 철거이행보증금으로 철거하기로 한다는 각서
8. 매수인이 매각토지를 담보로 금융기관으로 부터 대출을 받아 미납 대금을 완납한 경우로서 매수인 및 대출금융기관의 요청에 따라 매각토지에 대출금 상당액을 저당채권으로 하고 대출금융기관을 저당권자로 하는 저당권을 설정한 경우
9. 그 밖에 채권확보에 지장이 없다고 인정하여 사장의 승인을 받은 담보물을 매수인이 제출하는 경우

② 제1항의 각 호에 해당하는 경우(제9호의 경우를 제외한다)에는 대금완납 전이라도 매각토지의 소유권을 이전할 수 있다.

③ 제1항에 따라 사용 승낙 또는 소유권이전을 한 후 매수인이 약정기일 내에 매각대금을 납부하지 아니할 때에는 즉시 그 연체대금에 대하여 담보권을 행사한다. 다만, 사용 승낙을 한 경우로서 매수인에게 제132조제1항에 준하는 사유가 있는 때에는 그 담보권의 행사를 보류할 수 있다.

④ 제2항에 따라 담보권을 행사한 경우로서 금융기관 등 보증채무자가 30일 이내에 보증채무를 이행하지 아니 하는 때에는 최고절차를 거쳐 당초 납부약정일로부터 3개월 이내에 소송을 제기하여야 한다.

제7장 계약의 해제 등

제131조(계약해제시의 조치) ① 소유권이전등기 후에 공급기준 제28조에 따라 계약을 해제하였을 경우에는 즉시 소유권회복등기에 필요한 조치를 취하여야 한다.

② 계약을 해제하는 경우 해당토지의 원형이 변경되었거나 훼손되었을 때에는

원상의 회복 및 손해의 배상을 청구할 수 있다.

③ 계약해제대상토지상에 독립된 정착물이 소재할 경우에는 사장이 따로 정하는 내용에 따라 처리한다.

제132조(계약해제의 보류) ① 공급기준 제28조제1항 단서에 따라 계약의 해제를 보류할 수 있는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나와 같다.

1. 해당 용지의 입지조건, 경제여건의 변동, 그 밖의 사유로 계약해제 후 재매각이 장기에 걸칠 우려가 있는 경우
2. 매수인에게 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우
   가. 재해 또는 도난으로 재산에 심한 손실을 받은 때
   나. 사업이 현저한 손실을 받았거나 또는 중대한 위기에 처한 때
   다. 매수인 또는 그 동거가족이 질병이나 중상해로 장기치료를 요하는 때
3. 그 밖에 계약해제의 보류가 불가피한 경우

② 제1항에 따라 계약해제를 보류할 수 있는 기간은 다음 각 호와 같다.

1. 제1항제1호의 경우 계약해제요건이 성립된 날로부터 지연손해금이 매매대금의 100분의 10에 해당하는 금액을 초과하지 아니하는 기간까지로 한다.
2. 제1항제2호 및 제3호의 경우 계약해제요건이 성립된 날로부터 6개월의 범위에서 계약해제를 보류할 수 있다. 다만, 계약해제 보류사유가 계속되는 때에는 한 차례만 6개월의 범위에서 보류기간을 연장할 수 있다.

제133조(매매계약조건의 변경) ① 공급기준 제29조에 따라 지정용도를 변경할 수 있는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나와 같다.

1. 천재지변, 그 밖에 이에 준하는 불가항력적인 사유로 토지를 지정용도로 사용할 수 없는 경우
2. 매각토지의 사용에 대한 공법상 또는 행정처분상의 제한이나 계획의 변경 등으로 매각토지를 지정용도로 사용할 수 없는 경우
3. 제132조 제1항 각 호의 사유로 매각토지를 지정용도로 사용할 수 없는 경우
4. 제1호부터 제3호까지에 준하는 사유가 있는 경우

② 공급기준 제29조에 따라 대금납부조건을 변경할 수 있는 경우에는 다음 각 호와 같다.

1. 일시수납의 방법으로 계약체결한 자가 미납잔 대금에 대하여 분할수납의 방법으로 전환하는 경우. 다만, 일시수납 조건에 매각우선순위를 부여하여 매각한 경우를 제외한다.

2. 분할수납의 방법으로 계약체결한 자가 제117조제4항 또는 같은 조 제5항단서에 따라 일시수납의 방법으로 전환하는 경우
3. 대금납부조건에 따른 현재가치를 유지하는 범위에서 미납대금의 회차별 납부약정일 및 수납비율 등 대금납부조건의 일부를 변경하는 경우

제134조(매수인의 명의변경절차) 공급기준 제29조에 따른 매수인의 명의변경요청이 있는 경우에는 별지 제24호서식의 명의변경신청서에 따라 신청하도록 하고 별지 제25호서식의 권리의무승계계약서에 따라 권리의무승계계약을 체결하는 방식에 따른다.

제135조(통지) 제134조에 따른 조치를 한 경우 지역본부장은 30일 이내 관련 사항을 관할 조세행정청에 통지하여야 한다.

제5편 토지의 매매·관리의 수탁

제136조(수탁토지의 규모) 규정 제25조에 따라 공사가 토지의 매각·관리의 수탁을 할 수 있는 토지의 규모는 시행령 제30조에 따른 토지의 규모로 한다. 다만, 「국가균형발전 특별법」에 따라 공사에 위탁된 토지는 규모의 제한을 받지 아니한다.

제137조(수탁매매·관리방법) 제2편, 제3편 및 제4편 중 필요한 경우 수탁토지의 매매·관리에 준용할 수 있다.

제138조(토지매매·관리위탁신청서) 토지매매·관리를 수탁할 때에는 위탁자로부터 별지 제26호서식의 토지매각위탁신청서, 별지 제27호서식의 토지매입위탁신청서 또는 별지 제28호서식의 토지관리위탁신청서를 받는다.

제139조(토지의 조사) 제138조에 따른 신청서를 접수한 경우에는 현장을 조사하고 제7조부터 제10조까지의 사항을 조사한다.

제140조(토지의 매매·관리의 위탁계약) ① 제138조에 따른 신청서를 접수하고 토지조사를 완료한 경우에는 지역본부장은 위탁자와 위탁계약을 체결한다.
② 제1항의 위탁계약은 별지 제29호서식부터 별지 제31호서식의 위탁계약서에

따라 작성하며, 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 토지의 매매가격, 사용・임대료 책정방법
2. 매매계약 또는 관리계약의 작성 명의
3. 토지매매 또는 관리의 기한 및 방법
4. 공고비・측량비・감정평가보수・지적도 및 등본료, 그 밖에 토지조사에 따른 법정수수료등 필요한 모든 비용의 부담
5. 매매 또는 관리토지의 권리분쟁에 대한 공사의 면책
6. 위탁계약의 해지
7. 위탁계약해지 경우의 비용담보
8. 위탁종료의 통지
9. 수탁수수료지급
10. 그 밖에 필요한 사항

제141조(매매, 사용・임대차계약 체결) ① 지역본부장은 위탁자와 토지소유자 또는 매입자가 매매계약을 체결할 때 또는 위탁자와 사용・임차인이 사용・임대차계약을 체결할 때 입회한다.

② 제1항의 매매계약 및 사용・임대차계약은 별지 제32호서식, 별지 제33호서식, 별지 제34호서식의 계약서에 의하여 체결한다. 다만, 위탁자가 공급기준 제14조제1호에 해당하는 경우에는 사장의 승인을 얻어 위탁자와 협의하여 달리 정할 수 있다.

제142조(서류의 인도) 공사는 매매계약을 체결하고 계약사항이 이행되었을 때에는 소유권이전 등기에 필요한 일체의 서류를 받아 매매상대방에게 인도하여야 한다.

제143조(토지매매대금 등 지급) 토지매매대금, 사용・임대료는 합의된 기일에 위탁자와 매매상대방 또는 사용・임차인이 직접 접수하도록 한다. 다만, 토지매매위탁계약서 또는 토지관리위탁계약서에 특약이 있는 경우에는 공사가 수령하여 지급할 수 있다.

제144조(수수료) ① 토지의 매매・관리를 위탁하는 자는 별표 5로 정하는 토지매매・관리수탁수수료를 부담한다. 다만, 특별회계 재산의 사용・임대, 가치증대, 처분 등의 매매・관리수탁수수료는 「국가균형발전 특별법」에 따른다.

② 토지매매수탁수수료는 매매계약체결 시에 징수한다.

③ 사용·임대관리수탁수수료는 사용·임대료 수수 시에 징수한다.
④ 유지관리 또는 가치증대관리 수탁수수료는 관리위탁계약을 체결할 때 개괄적으로 계산한 금액으로 징수한 후 해당 관리행위 완료 시 또는 관리위탁계약이 해지된 때에 정산한다.
⑤ 「국가균형발전 특별법」에 따라 공사에 위탁된 토지의 사용·임대, 가치증대, 처분 등의 매매·관리위탁수수료의 징수는 「국가균형발전 특별법」에 따른다.

제145조(수탁비용의 부담) ① 토지의 매매·관리의 수탁에 따른 공고비·측량비·감정평가보수·지적도 및 등본료, 그 밖에 토지조사에 따른 법정수수료 등 필요한 모든 비용은 위탁자의 부담으로 한다. 다만, 토지매매·관리위탁계약 체결 전 사전조사 등에 필요한 모든 비용은 공사의 부담으로 할 수 있다.
② 토지의 매매·관리의 위탁계약이 해지된 경우에도 해지될 때까지 지출한 모든 비용의 부담은 제1항과 같이 한다.
③ 제1항 및 제2항의 비용 등은 제140조에 따라 토지매매·관리위탁계약을 체결할 때에 개괄적으로 계산한 금액으로 징수한다.
④ 제3항에 따라 개괄적으로 계산한 금액으로 징수한 비용은 토지매매계약의 체결, 관리행위의 완료, 계약기간의 만료 또는 계약의 해지 등으로 해당 계약이 종료한 때에 정산한다.

제6편 보칙

제146조(보고) 지역본부장은 토지의 취득·관리 및 공급 상황을 토지담당부서장에게 보고하여야 한다.

부칙(2009. 10. 1)

제1조(시행일) 이 시행세칙은 2009년 10월 1일부터 시행한다.
제2조(경과조치) 토지 공급에 관한 사항은 「토지공급기준」의 시행일 이전에는 종전 한국토지공사의 「토지의 공급에 관한 기준」 및 「토지규정 시행세칙」에 따른다.

부칙(2010. 6. 24)

이 시행세칙은 2010년 6월 24일부터 시행한다.

부칙(2011. 11. 25)

이 시행세칙은 2011년 11월 25일부터 시행한다.

부칙(2014. 3. 10)

제1조(시행일) 이 기준은 2014년 3월 12일부터 시행한다.
제2조(경과규정) [별지 제21호서식], [별지 제22호서식]은 시행일 이후 공고 또는 공지에 따라 체결되는 계약분부터 적용한다.

부칙(2014. 12. 26)

이 시행세칙은 2015년 1월 1일부터 시행한다.

부칙(2016. 1. 8)

이 시행세칙은 2016년 1월 20일부터 시행한다

부칙(2017. 11. 14)

이 시행세칙은 2017년 11월 14일부터 시행한다.

부 칙(2018. 9. 10)

이 시행세칙은 2018년 9월 12일부터 시행한다.

부 칙(2020. 01. 17)

이 시행세칙은 2020년 01월 21일부터 시행한다.

[별표 1]

수의계약대상 공공시설용지(제99조 관련)

1. 국방·군사에 관한 시설의 설치를 위한 용지
2. 교통·통신시설용지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 용지
   가. 국가·지방자치단체에 공급하는 주차장 및 자동차정류장의 설치를 위한 용지
   나. 국가·지방자치단체 및 그 밖에 관련 법령 등에 따라 해당시설을 설치할 수 있는 자에게 공급하는 전기·통신 및 우편시설의 설치를 위한 용지
3. 유통·판매 및 공급시설용지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 용지
   가. 시장·군수 또는 구청장이 개설하는 「유통산업발전법」에 따른 정기시장의 설치를 위한 용지
   나. 「농업협동조합법」, 「수산업협동조합법」, 「산림조합법」에 따른 법인 및 「농수산물유통공사법」에 따라 설립된 농수산물유통공사의 도매시설과 판매시설의 설치를 위한 용지
   다. 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물도매시장과 농수산물공판장의 설치를 위한 용지
   라. 국가·지방자치단체 또는 한국전력공사에 공급하는 변전소 그 밖에 전기공급시설의 설치를 위한 용지
   마. 국가·지방자치단체·「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조제3항제1호의 공기업 및 한국지역난방공사에 공급하는 집단에너지 공급시설설치를 위한 용지
4. 교육시설용지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 용지
   가. 「초중등교육법」 및 「고등교육법」에 의한 학교(유치원은 제외한다)의 설치를 위한 용지
   나. 국가·지방자치단체에 공급하는 유치원 및 「영유아보육법」에 의한 보육시설의 설치를 위한 용지
5. 문화시설용지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 용지
   가. 「도서관법」에 의한 국공립도서관시설의 설치를 위한 용지
   나. 국가·지방자치단체 및 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조제3항제1호의 공기업에 공급하는 전시관, 박물관, 기념관, 공연장, 연구소 및 시험소시설의 설치를 위한 용지
   다. 국가·지방자치단체 및 「방송법」에 의한 한국방송공사에 공급하는 방송시설의 설치를 위한 용지
6. 보건위생시설용지로서 국가·지방자치단체에 공급하는 보건소, 진료소, 요양소, 병원 및 종합병원의 설치를 위한 용지
7. 사회복지시설용지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 용지
   가. 「국민기초생활보장법」에 의한 보장시설, 「아동복지법」에 의한 아동복지시설, 「노인복지법」에 의한 노인복지시설, 「장애인복지법」에 의한 장애인복지시설의 설치를 위한 용지
   나. 국가·지방자치단체 그 밖에 관련 법령 등에 의하여 해당시설을 설치할 수 있는 자에게 공급하는 노인정, 집회소, 마을회관 그 밖에 사회복지시설에 준하는 시설의 설치를 위한 용지
8. 업무시설용지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 용지
   가. 공용의 청사 및 그 부대시설의 설치를 위한 용지
   나. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조제3항제1호의 공기업 및 「공기업·준정부기관 계약사무규칙」 제8조제2호에 따른 투자기관의 자회사 및 출자회사의 업무시설의 설치를 위한 용지
   다. 「농업협동조합법」·「산림조합법」·「수산업협동조합법」에 따른 법인, 「신용협동조합법」에 따른 법인(그 중앙회 및 연합회에 한함), 「중소기업협동조합법」에 따른 중소기업중앙회와 공업, 그 밖에 제조업, 광업 또는 운송업을 주된 사업으로 하는 협동조합 및 협동조합연합회의 업무시설의 설치를 위한 용지
   라. 「신용보증기금법」에 따른 신용보증기금, 「상공회의소법」에 따른 상공회의소와 대한상공회의소, 「공무원연금법」에 따라 설립된 공무원연금관리공단, 「사립학교교직원연금법」에 따라 설립된 사립학교교직원연금관리공단, 「국민연금법」에 따라 설립된 국민연금공단, 「중소기업진흥에 관한 법률」에 따라 설립된 중소기업진흥공단, 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」에 따라 설립된 대한지적 공사, 「국민체육진흥법」에 따라 설립된 서울올림픽기념국민체육진흥공단, 특별법에 따라 설립 육성되는 정부출원연구기관, 「한국은행법」에 따라 설립된 한국은행, 「군인공제회법」에 따라 설치된 군인공제회, 「대한적십자사 조직법」에 따라 설립된 대한적십자사의 업무시설의 설치를 위한 용지

[별표 2]

비영리법인(제100조 관련)

1. 「한국환경공단법」에 따라 설립된 한국환경공단
2. 「한국산업인력공단법」에 따라 설립된 한국산업인력공단
3. 「한국보훈복지의료공단법」에 따라 설립된 한국보훈복지의료공단
4. 〈삭 제〉
5. 〈삭 제〉
6. 「국민건강보험법」에 따라 설립된 국민건강보험공단
7. 〈삭 제〉
8. 「한국자유총연맹 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 한국자유총연맹
9. 「새마을운동조직육성법」의 적용을 받는 새마을운동조직
10. 「스카우트활동육성에관한법률」의 적용을 받는 스카우트주관단체
11. 「한국청소년연맹육성에관한법률」의 적용을 받는 한국청소년연맹
12. 「결핵예방법」에 따라 설립된 대한결핵협회
13. 「보호관찰 등에 관한 법률」에 따라 설립된 한국법무보호복지공단
14. 「근로자직업능력 개발법」에 따라 설립된 직업능력개발훈련법인
15. 「한국연구재단법」에 따라 설립된 한국연구재단
16. 〈삭 제〉
17. 「한국과학기술원법」에 따라 설립된 한국과학기술원
18. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」의 적용을 받는 한국교육개발원
19. 「문화예술진흥법」에 따라 설립된 한국문화예술위원회
20. 〈삭 제〉
21. 「모자보건법」에 따라 설립된 사단법인 인구보건복지협회
22. 〈삭 제〉
23. 〈삭 제〉
24. 〈삭 제〉
25. 〈삭 제〉
26. 「소방기본법」에 따라 설립된 한국소방안전협회 및 「소방산업의 진흥에 관한 법률」에 따라 설립된 한국소방산업기술원
27. 〈삭 제〉
28. 〈삭 제〉
29. 「사회복지사업법」 제2조제2호에 따른 사회복지법인

[별표 3]

매각대금분할수납표(제120조제1항 관련)

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>1억 미만</th><th>1억 이상
5억 미만</th><th>5억 이상
10억 미만</th><th>10억 이상
20억 미만</th><th>20억 이상
50억 미만</th><th>50억 이상
100억 미만</th><th>100억 이상
300억 미만</th><th>300억 이상</th></tr>
<tr><td colspan="2">공공시설용지</td><td colspan="2">1년 이내</td><td colspan="2">2년 이내</td><td colspan="3">3년 이내</td><td>5년 이내</td></tr>
<tr><td rowspan="2">주택
건설
용지</td><td>단독주택지</td><td>1년 이내</td><td colspan="2">2년 이내</td><td colspan="4">3년 이내</td><td>5년 이내</td></tr>
<tr><td>단독주택지
이외의 토지</td><td colspan="3">1년이내</td><td colspan="2">2년 이내</td><td colspan="2">3년 이내</td><td>5년 이내</td></tr>
<tr><td colspan="2">산업시설용지</td><td>1년 이내</td><td colspan="3">2년 이내</td><td colspan="3">3년 이내</td><td>5년 이내</td></tr>
<tr><td colspan="2">업무용지 또는
상업용지</td><td colspan="2">1년 이내</td><td colspan="4">2년 이내</td><td colspan="2">3년 이내</td><td>5년 이내</td></tr>
<tr><td colspan="2">조림사업용지 또는
관광사업용지</td><td colspan="2">1년 이내</td><td colspan="4">2년 이내</td><td colspan="2">3년 이내</td><td>5년 이내</td></tr>
<tr><td colspan="2">그 밖의 용지</td><td colspan="9">토지규모 및 현황을 참작하여 매각용도에 준하여 결정한다.</td></tr>
</table>

※별표운용의 원칙

1. 지역본부장은 매각용도, 공급전망, 자금회수계획 등을 감안하여 용도별 대금수납기간의 범위에서 이를 단축 운용하여야 한다.
2. 지역본부장은 매각용도, 공급전망 등에 비추어 부득이하다고 판단되는 경우에는 분할수납 기간이 5년을 초과하지 않는 범위에서 투자 및 회수계획을 감안하여 이를 연장 운용할 수 있다.
3. 1인이 수필지의 토지를 매입하는 경우에는 그 매매대금 총액을 기준으로 분할수납기간을 적용할 수 있다

[별표 4]

할부원리금의 균등분할수납방법(제126조제2항 관련)

할부원리금을 균등분할수납하는 경우 각 회차별 할부원리금은 다음 산식에 따라 산출하여 수납한다.

① 할부원금합계 = 매각금액 - 계약체결 시 납부할 금액

계약체결 시에는 매각금액의 10%이상을 수납하도록 하되 매수인이 각 회차별 할부원리금을 조정하기 위하여 계약체결 시 매매대금의 10%를 초과하여 납부하더라도 계약보증금은 매각금액의 10%로 한다.

② 각 회차별 할부원리금 = 할부원금합계 × 할부금계수

③ 할부금계수 = $\frac{r(1+r)^n}{(1+r)^n-1}$

r : 할부이자율 = 10% ×(할부기간단위월수/12)

n : 할부금납부회수

[별표 5]

토지매매·관리수탁수수료의 요율의 기준표(제144조제1항 관련)

가. 토지매매수탁

토 지 매 매 금 액	수수료의 요율의 기준 (토지매매금액에 대한 비율)	비 고
5천만원 이하	1.7% 이내	1. 감정수수료·신문공고료·등기수수료 그 밖의 법정수수료는 이를 따로 가산한다.
5천만원 초과 1억원이하	1.6% 이내	
1억원 초과 2억원이하	1.5% 이내	
2억원 초과 5억원이하	1.4% 이내	
5억원 초과 10억원이하	1.3% 이내	
10억원 초과 30억원이하	1.2% 이내	
30억원 초과 50억원이하	1.1% 이내	
50억원 초과	1.0% 이내	

나. 토지관리수탁

구 분	수수료의 요율의 기준	참 고
사용임대관리	사용·임대료 및 간주임대료(지연손해금을 포함한다)의 10% 이내	1. 유지관리 및 가치증대에 필요한 비용은 위탁자가 부담하되 감정 수수료·신문공고료·등기수수료·그 밖의 법정수수료는 이를 따로 가산한다. 2. 관리의 방법이나 수탁토지에 특수한 사정이 있는 경우 이 수수료의 요율의 기준은 수탁자가 합의하여 증감조정할 수 있다.
유지관리	유지관리비용의 10% 이내	
가치증대관리	시행령[별표]에 의한 요율	

[별지 제1호서식](제6조제1항 관련) <개정 2018.9.10>

담당	차장	부장	처(단)장	지역본부장

토지매각신청서

토지 등의 표시 : '토지등 목록' 기재와 같음(이하 대상토지라 한다).

년 월 일

한국토지주택공사 앞 신청인 (인)

상호	(해당시 작성)
주소	
연락처	

본인(사) 소유의 토지를 귀 공사의 사규에 따라 아래와 같이 매각합니다.

1. 매각신청물건

(단위 : ㎡, 원)

소재지 및 지번	지목 (또는 건물유형)	면적 (또는 건물면적)	매각 희망 가격	소유권 이외의 권리	
				권리자	설정내용

2. 취득관례

전소유자	취득일자	취득원인	취득금액

3. 대금지급방법

가. 일시지급

지급방법	금액	비율	비고
현금			
채권			
합계			

나. 분할지급

지급방법	금액	기간	이율	비율	비고
현금					
채권					
합계					

4. 토지의 대상

용도지역		용도지구	
정 착 물 (등기유무에 관계없이 현재 있는 정착물)			
임 대 관 계 (등기유무에 관계없이 사실적인 임대, 전세관계)			
거 주 인 (현재 거주인 및 이들과의 관계)			
그 밖의 사 항 (당초 취득목적물 등)			

5. 매각조건에 대한 희망가격(제3자 권리, 정착물, 거주인, 임대관계의 처리문제, 그 밖의 사항)

토지등 목록

(단위 : ㎡)

소재지 및 지번	지목(또는 건물유형)	면적(또는 건물면적)	비고

(210 ㎜×297㎜)

[별지 제2호서식](제6조제1항 관련)

<개정 2017.11.14, 개정 2018.9.10>

매각신청유의서
매도인 : 매수인 : 한 국 토 지 주 택 공 사

(210 ㎜×297㎜)

제1조(목적 및 효력발생시기) 이 유의서는 매매계약문서의 일부로서 한국토지주택공사(이하 "매수인"이라 한다)에 토지(정착물을 포함한다. 이하 같다)를 매각하려는 자(이하 "매도인"이라 한다)가 매각신청 시 유의할 사항을 정함을 목적으로 하며, 매도인이 매각신청한 토지(이하 "대상토지"라 한다)에 대해 매수인이 매도인에게 매입적격임을 알린 후 감정평가보수 등 매입추진에 필요한 소요비용을 매도인이 납부한 때로부터 그 효력을 발생합니다.

제2조(매매가격 결정방법) 대상토지의 매매가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 감정평가업자 중에서 매수인이 지정한 2인의 감정평가업자가 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액 이내로 하되 매도인과 매수인이 협의하여 결정합니다.

제3조(면적의 기준) 대상토지의 면적은 토지공부에 의하여 매수인이 확인한 면적으로 합니다. 다만, 토지공부간의 면적의 불일치가 있는 경우 구획정리사업 등 공적제한으로 인해 정한 시기까지 일치시키기가 어려운 때의 면적기준 및 정산에 대하여는 매매계약체결 시 약정하는 바에 따르기로 합니다.

제4조(대금지급방법) ① 매수인이 매도인에게 지급할 매매대금은 현금 % 이내로 하고 나머지는 공사채로 지급하게 됩니다. 다만, 매매대금이 소액이거나 그 밖에 매수인이 필요하다고 인정하는 경우에는 현금지급비율을 상향조정할 수 있습니다.

② 계약보증금은 매매대금의 100분의 10범위에서 매매계약체결 시에 지급하고 잔대금은 대상토지에 대한 소유권이전과 동시에 지급합니다.

③ 매매대금 중 계약보증금을 제외한 현금지급분의 전부 또는 일부에 대하여 연금방식 지급을 선택할 수 있으며, 이 경우 첫회 연금지급일은 제2항의 잔대금 지급일과 동일하고, 약정기간 동안 매월 일정금액을 지급합니다.

제5조(소유권 이전) ① 매도인은 대상토지상에 있는 매매목적외 정착물을 매매계약체결 이후에 철거하고 또한 거주자가 있는 경우에는 퇴거하여야 하며, 기타 사용상의 하자가 있는 경우에는 인도시까지 그 하자를 제거해야 합니다.

② 매도인은 대상토지에 설정되어 있는 각종 제한물권과 제3자의 권리 등을 매매계약체결 시까지 말소·해지하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전하여야 합니다.

③ 제1항의 정착물이 활용가치가 있거나 그 밖에 특별한 사정이 있는 경우에는 매도인과 매수인의 협의에 따라 이를 매입합니다.

제6조(계약체결기한) 매도인은 매수인의 매매계약통지를 받은 날로부터 30일 이내에 매매계약을 체결하기로 합니다. 30일이 지난 후 재통지를 받고도 15일 이내에 계약체결에 응하지 않을 때에는 매수인의 별도의 의사표시 없이 매매계약을 체결할 의사가 없는 것으로 간주합니다.

제7조(감정평가보수 등 비용의 부담) 대상토지에 대하여 매수인이 의뢰한 경계 및 현황측량 등에 필요한 비용과 감정기관의 감정평가보수는 매매계약 체결시 매수인이 부담합니다.

제8조(손해배상예정액) 대상토지가 매입적격으로 판단될 경우 매수인은 제7조의 소요예상 비용을 매매계약의 미체결 또는 불이행으로 인한 손해배상예정액으로 산정하여 매도인에게 통보하며 매도인은 매수인이 정한 계좌로 입금하기로 합니다.

제9조(감정평가보수 등 비용의 정산) ① 매수인은 대상토지의 매매계약이 체결된 경우에는 제8조에 따라 입금된 금액을 매도인에게 환급합니다.

② 대상토지의 매매계약을 체결할 수 없는 경우의 정산방법은 다음과 같습니다.

1. 그 원인이 매도인의 책임질 사유에 의한 경우 제7조의 비용은 매도인이 부담
2. 그 원인이 매수인의 책임질 사유에 의한 경우 제7조의 비용은 매수인이 부담
3. 제2조에 따른 협의불성립 및 전2호 이외의 기타사유로 인해 계약을 체결할 수 없는 경우에는 제7조의 비용은 매도인과 매수인이 공동으로 부담

제10조(해석) 이 유의사항에 명시되지 아니한 그 밖의 사항에 대하여는 매도인과 매수인이 협의하여 정합니다.

위 각 조항을 준수하기 위하여 이 유의사항 2통을 작성하여 매도인·매수인 각각 1통씩 보관하기로 합니다.

년 월 일

매도인 (인)
주민등록번호

매수인 (인)
한국토지주택공사

[별지 제3호서식](제6조제1항 관련)<개정 2018.9.10>

매각안내서

□ 토지매입 업무는 이런 제도입니다.

토지매입업무는 한국토지주택공사법 제8조제1항에 근거하여, 토지를 처분하는 토지소유자(개인 또는 법인 등)로부터 토지를 매입하여 향후 공공개발사업 등에 직접 활용하거나, 해당 토지를 필요로 하는 실수요자(개인 또는 법인 등)에게 매각하는 제도입니다.

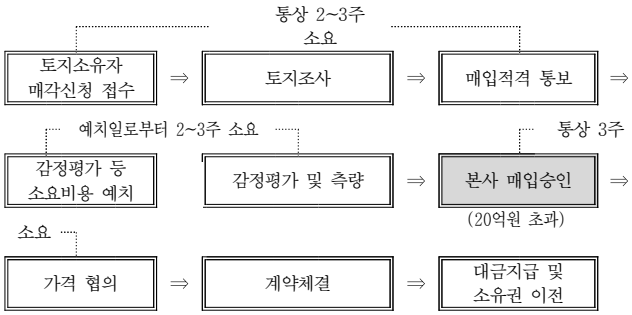
□ 매입적격여부는 이렇게 결정합니다.

매입적격여부는 법령에 따른 처분 또는 그 이용의 제한, 그 밖의 사유로 매입 후 매각이나 개발이 심히 곤란하지 않는 토지 중에서, 장래 개발 및 수요전망 등을 종합적으로 고려하여 결정합니다.

□ 매입가격은 이렇게 결정합니다.

공사의 매입가격은 2인의 감정평가업자가 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액 이내에서, 매입대상토지의 개별여건 및 인근 토지의 거래상황 등을 종합적으로 고려하여 결정합니다.

□ 매입절차는 이렇습니다.



□ 매입업무는 투명하고 공정하게 처리합니다.

토지조사 – 매입적격 검토 – 매입가격 결정 등 일련의 매입절차는 「한국토지주택공사법」 및 한국토지주택공사 내부규정에 따라 투명하고 공정하게 처리합니다.

신청인은 한국토지주택공사가 토지매입업무를 수행할 때, 앞에서 설명한 일련의 매입기준 및 매입절차를 통해 투명하고 공정하게 처리한다는 점을 충분히 인식하고 토지매각을 신청합니다.

년 월 일

신 청 인 (인)

한국토지주택공사 앞

(210 ㎜×297㎜)

[별지 제4호서식](제7조 관련) <개정 2018.9.10>

토지조사표

년 월 일

조사자	직위	담 당	차 장	부장	처(단)장	지역본부장
	성명					

1. 매각신청인

신청인	성명	
	주소	
	연락처	
중개업소 (해당시 작성)	상호	(– –)
	성명	
	주소	
	연락처	

2. 대상토지

(단위: ㎡, 원)

소재지 및 지번	지목 (또는 건물 유형)	면적 (또는 건물 면적)	소유자	개별공시지가

3. 도시계획 및 제한사항

용도지역		용도지구	
도시계획 기본사항		도시재정비 계획사항	
그 밖의 제한사항			

4. 토지현황

가. 토지조건 ① 위 치 : ② 교 통 : ③ 주위환경 및 인근지역의 개황 (본건중심 직경 1㎞이내의 동서남북) :
나. 토지상황 ① 지형, 지세 및 지반의 상태 : ② 이용현황 : ③ 주진입로 및 인근간선도로와의 고저정도:
다. 정착물 현황(건물, 입목, 구축물, 분묘 등)
라. 도로현황(진입도로의 거리, 폭, 포장여부, 경사도의 완만여부 등)
마. 현재의 시장성 및 개발현황 (본건중심 직경 1㎞이내의 나지와 건부지 비율)
바. 장래개발 및 수요전망

5. 매입 후 관리전망

6. 인근지 매매사례 및 시세

가. 매매사례

구분	소재 지번	지목	면적	거래 시점	금액	확인처	본건과의 비교
1							
2							
3							
4							

※ 매매사례지는 위치도에 순번으로 명기

나. 시세(호가)

7. 종합의견

(210 ㎜×297㎜)

위 치 도

부표

위 치 도

N

S

[별지 제5호서식](제18조제1항 관련)<개정 2018.9.10>

토지매입승인신청서

(년 월 일)

신청 제 호

지역본부장

(단위: ㎡)

제 목		토지매입		
신청인	성명		구분	□ 일반토지 □ 부채상환용토지
	주소			
	연락처			

대상토지	소재지 및 지번	지목(또는 건물유형)	면적(또는 건물면적)	비고

(210㎜×297㎜)

1. 토지이용상황

신청사유						
취득기관	전소유자		취득원인			
	취득일자		재평가일		장부가격	
	취득 목적 또는 경위					
신청인의 토지이용	이용 상황					
	임대 관계					
	정착물					
	그 밖의 사항					

(210㎜×297㎜)

2. 토지현황

입지조건	위치			
	교통			
	주위환경			
토지상황	형태			
	지세·지반			
	인접도로			
토지공법상의 제한	용도지역		용도지구	
기타				

(210㎜×297㎜)

3. 토지의 권리사항(권리내용과 같은 지번은 함께 기입할 것)

	소재지	지번	갑구사항		을구상황	
			소유자	그 밖의 등기	권리자	설정내용
권리내용						
사실상의 소유관계 또는 공부상의 상이점						
소유권 이전조건						
기타 권리 해지조건						

(210㎜×297㎜)

4. 매입대금

매입예정가격	감정가격	감정평가기관	가격시점	면적	평균단가	평가액	비고
		평균가격					
	예정가격	금액평균단가		제1차 제시액			
				제2차 제시액			
				제3차 제시액			
	예사정정가경격위						

	방법	구분	지급수단	금액(대금)용도	부채상환자금 ( )은행	임의사용금지	합계
대금지급	일시지급	계약금					
		잔 액					
		합 계					
	분할지급	계약금					
		분할지급금					
		합 계					
		방 법					
		기 간			이율	년 %	
		지급내여	지급기일		지급수단		
			금 액		현금		
			지급기일		토지개발채권		
			금 액		계		
	비고						

(210㎜×297㎜)

5. 종합의견

매입조건	
예상용도	
관리전망	
매각전망	
기타사항	
종합의견	

(210㎜×297㎜)

[별지 제6호서식](제19조 관련) <개정 2018.9.10>

토지매입심사서

(　　년　　월　　일)

승인신청지역본부:_____.

_____호

제 목: (일반, 부채상환용) 토지매입

1. 매도인

주 소	
성 명	
관련기업및대표자	
의 뢰 은 행	

2. 매입대상토지 금액

(단위: ㎡, 원)

소재지 및 지번	지목 (또는 건물유형)	면적 (또는 건물면적)	㎡당 단가	매입예정금액

3. 신청사유

4. 토지현황

가. 현 황

위 치	
교 통	
주 위 환 경	
토 지 형 태	
인 접 도 로 상 태	
토 지 이 용 상 태	
정 착 물	

나. 도시계획관계

용도지역 및 지구	
도시계획도로저촉	
기 타	

다. 타인권리관계

라. 기 타

5. 매입가격산출

(단위 : 원)

구 분	감정평가 법인1	감정평가 법인2	산술평균 금액	매입예정 금액
금 액				
㎡당 단가				
산출근거				

6. 대금지급방법

(단위 : 원)

대금 구분	계 약 금	잔 액	계
현 금			
공사채			
계			

7. 심사의견

8. 승인조건

위 치 도

N S

(210㎜×297㎜)

[별지 제7호서식] (제25조제2항 관련)

<개정 2017.11.14, 2018.9.10>

매입구분	
매입번호	

(공공목적 사업용)

매 매 계 약 서

이 계약서는 「지방세법」 제289조 제1항에 따라 한국토지주택공사가 국가 또는 지방자치단체의 계획에 따라 제3자에게 공급할 목적으로 일시 취득하는 토지 및 그 정착물의 매매계약서임.

매 도 인 :

매 수 인 : 한국토지주택공사

(210㎜×297㎜)

매매계약서

토지 등의 표시 : (단위: ㎡, 원)

소재지 및 지번	지목(또는 건물유형)	면적(또는 건물면적)	비 고
			붙임 : 토지등 목록

위 대상토지에 관하여 매도인과 매수인 한국토지주택공사(이하 "매수인"이라 한다)는 다음과 같이 매매계약을 체결한다.

다 음

제1조(매매대금) 대상토지의 매매대금은 금 _____원정으로 한다.

제2조(계약의 성립) 매도인은 그 소유의 대`상토지를 매수인에게 매도하고 매수인은 이를 매수한다.

제3조(계약보증금) 매수인은 이 계약체결과 동시에 매도인에게 계약보증금으로 금 _____원정을 현금, 금 _____원정을 공사채로 지급하며 매도인은 이를 수령한다. 이 계약보증금은 매매대금의 일부로 충당하기로 한다.

제4조(잔대금) 매수인은 제3조의 계약보증금을 차감한 잔대금을 매수인 명의로 대상토지의 소유권을 이전함과 동시에 매도인에게 지급한다.

제5조(대금의 지급방법) ① 매수인이 매도인에게 지급할 매매대금은 다음의 방법으로 지급한다.

1. 현금 금_____원정

2. 공사채 금_____원정

② 매수인은 매매대금을 별지(2) 할부금지급표와 같이 분할하여 지급하기로 하고 미지급잔대금에 대하여는 시중은행 정기예금 금리에 해당하는 이율의 이자를 매도인에게 지급한다. 다만, 시중은행 정기예금 금리가 변경된 경우에는 변경된 날로부터 이율을 적용한다.

③ 제2항의 경우 매수인이 매도인에게 지급하는 매매대금의 변제충당의 순서는 변제일 현재까지 매수인이 부담할 이자, 할부원금의 순으로 한다.

제6조(대금지급계좌) "매도인"은 대금을 수령할 계좌를 _____은행, 계좌번호 _____, 예금주_____으로 정하고, "매수인"은 동 매매대금을 계좌입금한다.

제7조(공사채의 지급·수령) 제5조에 따라 매수인이 매도인에게 지급하는 공사채는 「한국토지주택공사법」, 동법시행령(이하 법·령이라 한다)에 따라 매수인이 발행하고 매도인은 발행당시의 공사채의 발행조건에 따라 액면금액으로 이를 수령한다.

제8조(환지방식 토지면적의 기준 및 정산) ① 「도시개발법」에 따라 환지방식으로 진행되는 도시개발사업지구의 환지예정지는 종전 토지 등의 토지공부에 의하여 그 면적을 확정하며, 환지예정지 지정처분 후 환지처분에 따른 정산금의 납부·수령 등 사업시행자에 대하여 발생하는 매도인의 모든 권리·의무는 이 계약체결과 동시에 매수인이 이를 승계하기로 한다.

② 「도시개발법」에 따라 환지방식으로 진행되는 도시개발사업 지구내의 체비지는 체비지대장에 기재된 면적으로 하며 환지처분에 따라 면적의 증감이 있는 경우에는 그 증감된 면적에 대하여 사업시행자의 정산방법에 따르기로 한다.

③ 「도시개발법」에 따라 환지방식으로 진행되는 도시개발사업 지구내의 체비지는 체비지대장에 의하여 추정하며, 환지처분에 따른 정산금의 납부·수령 등 사업시행자에 대하여 발생하는 매도인의 모든 권리·의무는 계약체결과 동시에 매수인이 이를 승계하기로 한다.

제9조(소유권이전 서류의 교부 등) 매도인은 매매계약체결 이후 매수인에게 소유권이전 서류의 교부 등 등기이전시 필요한 조치에 협력하도록 한다.

제10조(하자담보책임) 매도인은 대상토지에 사용상의 하자가 있는 경우에는 인도시까지 그 하자를 제거하여야 한다.

제11조(인도, 명도 등) 매도인은 다음 각 호의 사항을 이행함과 동시에 잔대금을 수령하기로 한다.

1. 매도인은 대상토지를 매수인에게 인도(무허가 또는 미등기 정착물 등인 명도)하기로 한다.
2. 매도인은 별지(3)에 기재한 대상토지 중 정착물의 철거 및 거주자의 퇴거, 그 밖에 대상토지에 존재하는 폭발물, 가스 등 위험물과 도괴할 우려가 있는 구축물의 철거 등을 이행하고 매수인에게 하자 없이 인도하기로 한다.

제12조(매입부대조건의 이행) 매수인은 제11조제2호에 따른 매도인의 의무이행 확보를 위해 철거비용과 행정 절차 등에 필요한 경비 등으로 이행보증금을 매매잔대금 지급 시에 매도인으로부터 받거나 매매잔대금 중 이행보증금 상당액을 지급유보할 수 있으며, 매도인이 의무의 이행을 완료한 후 매수인은 이행보증금을 환급 또는 지급하기로 한다. 이에 대해 필요한 경우에는 특약사항으로 명시하기로 한다.

제13조(권리 등 말소·해지) ① 매도인은 대상토지에 설정되어 있는 각종 제한물권과 제3자의 권리 등을 계약체결시까지 말소·해지하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관의 권리인 경우에 채권보전에 지장이 없는 때에는 소유권이전등기 이후에 이를 말소할 수 있다. 이 경우 매수인은 그 말소를 확인한 후 잔대금을 지급하기로 한다.

1. 국가·지방자치단체·「공공기관의 운영에 관한 법률」제5조제3항제1호의 공기업
2. 「은행법」 및 그 밖에 특별법에 의한 금융기관, 종합금융회사, 단기금융회사
3. 「보험업법」에 따른 보험사업자
4. 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행

제14조(매매계약의 해제) ① 매도인과 매수인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 때에는 이 계약을 해제할 수 있다.

1. 계약상대방이 책임져야 할 사유로 인하여 대상토지를 매매할 수 없다고 인정할 때
2. 계약상대방이 이 계약의 내용을 위반하여 계약목적을 달성할 수 없을 때

② 제1항에 따라 매매계약이 해제된 때에는 매수인은 대상토지를 이 계약체결일 당시의 원상대로 회복하여야 하며, 매도인은 원상회복과 동시에 매수인에게 매매대금을 반환하기로 한다. 소유권이전등기후에 계약을 해제하였을 경우에는 매수인은 소유권 회복등기에 필요한 조치에 협력하기로 한다.

③ 제2항의 경우 매도인이 공사채를 수령한 경우에는 해당 채권의 액면금액 해당액을 매수인에게 현금 또는 해당 공사채로 반환하기로 한다.

제15조(감정평가보수 등 소요비용의 부담) ① 대상토지에 대하여 매수인이 의뢰한 경계 및 현황측량 등에 필요한 비용과 감정기관의 감정평가보수는 매수인이 부담한다.

② 매도인의 책임질 사유로 이 매매계약이 해제된 경우에는 제1항에 따라 매수인이 부담한 비용은 매도인이 부담하고, 매수인의 책임질 사유로 인한 경우에는 매수인이 부담하기로 한다.

제16조(조세 등 부담) ① 대상토지에 관한 조세·공과금 등은 매수인의 명의로 소유권이전등기가 되기 전까지 매도인의 명의로 부과된 것 또는 부과될 것에 관하여는 모두 매도인이 부담한다.
② 대상토지의 소유권이전등기절차에 필요한 매도증서작성에 따르는 인지세는 매수인이 부담한다.

제17조(해석) 이 계약서의 해석에 관하여 이의가 있거나 매도인·매수인 쌍방의 견해가 다른 때에는 매도인과 매수인이 협의하여 결정한다.

<특약사항>

위 각 조항을 준수하기 위하여 이 계약서 2통을 작성하여 매도인매수인 각각 1통씩 보관한다.

년 월 일

매도인
성 명 (인)
주민등록번호
주 소

매수인
한국토지주택공사 사장
위 대리인 OOOO본부장 (인)
법인등록번호
주 소

주 : 이 계약서식은 「토지업무규정」 및 같은 규정 시행세칙에 따라 토지매매 계약을 체결함에 필요한 계약 일반조항을 종합적으로 규정한 것이므로 계약체결 시 계약목적·성질·계약조건 등을 고려하여 필요한 조항을 추출하여 계약을 체결하며 계약체결 시 필요하다고 인정할 때에는 사규 또는 이 서식의 각 조항에 저촉되지 아니하는 범위에서 특약사항 그 밖에 필요한 조항을 삽입할 수 있다.

(1) 토 지 등 목 록

(단위: ㎡, 원)

소재지 및 지번	지목(또는 건물유형)	면적(또는 건물면적)	매매대금

(2) 할 부 금 지 급 표

(단위: 원)

지 급 표			지 급 란		
지급예정일	할부원금	할부이자	지급일	확 인 인	
				매수인	매도인

(3) 철거 및 이전대상물건목록

소 재 지	지 번	물건명	수량	비고

[별지 제8호서식](제25조제2항, 제42조 관련)

<개정 2017.11.14, 2018.9.10>

매입구분	
매입번호	

(용지취득용)

매 매 계 약 서

이 계약서는 「지방세법」 제289조제1항에 따라 한국토지주택공사가 국가 또는 지방자치단체의 계획에 따라 제3자에게 공급할 목적으로 일시 취득하는 토지 및 그 정착물의 매매계약서임.

매 도 인 :

매 수 인 : 한 국 토 지 주 택 공 사

(210㎜×297㎜)

매매계약서

토지 등의 표시 : (단위: ㎡, 원)

소재지 및 지번	지목(또는 건물유형)	면적(또는 건물면적)	비 고
			붙임 : 토지등 목록

법 제 조에 따라 국토교통부장관으로 부터 국토교통부고시 제 호(년 월 일)로 지구지정(결정)고시된 지구 용지조성사업시행에 편입되는 위 대상토지 등에 관하여 매도인과 매수인 한국토지주택공사(이하 "매수인"이라 한다)는 다음과 같이 매매계약을 체결한다.

다 음

제1조(매매대금) 대상토지의 매매대금은 금 _____원정으로 한다.

제2조(계약의 성립) 매도인은 그 소유의 대`상토지를 매수인에게 매도하고 매수인은 이를 매수한다.

제3조(계약보증금) 매수인은 이 계약체결과 동시에 매도인에게 계약보증금으로 금 _____원정을 현금, 금 _____원정을 공사채로 지급하며 매도인은 이를 수령한다. 이 계약보증금은 매매대금의 일부로 충당하기로 한다.

제4조(잔대금) 매수인은 제3조의 계약보증금을 차감한 잔대금을 매수인 명의로 대상토지의 소유권을 이전함과 동시에 매도인에게 지급한다.

제5조(대금의 지급방법) ① 매수인이 매도인에게 지급할 매매대금은 다음의 방법으로 지급한다.

1. 현금 금_____원정
2. 공사채 금_____원정

② 매수인은 매매대금을 별지(2) 할부금지급표와 같이 분할하여 지급하기로 하고 미지급잔대금에 대하여는 시중은행 정기예금 금리에 해당하는 이율의 이자를 매도인에게 지급한다. 다만, 시중은행 정기예금 금리가 변경된 경우에는 변경된 날로부터 이율을 적용한다.

③ 제2항의 경우 매수인이 매도인에게 지급하는 매매대금의 변제충당의 순서는 변제일 현재까지 매수인이 부담할 이자, 할부원금의 순으로 한다.

제6조(대금지급계좌) "매도인"은 대금을 수령할 계좌를 _____은행, 계좌번호 _____, 예금주 _____으로 정하고, "매수인"은 동 매매대금을 계좌입금한다.

제7조(공사채의 지급·수령) 제5조에 따라 매수인이 매도인에게 지급하는 공사채는 한국토지주택공사법, 동법시행령(이하 법·령이라 한다)에 따라 매수인이 발행하고 매도인은 발행당시의 공사채의 발행조건에 따라 액면금액으로 이를 수령한다.

제8조(조성사업 계획지구내 토지면적의 기준 및 정산) 대상토지의 면적은 조성사업준공전 가분할면적이므로 준공 후 지적 및 토지공부정리 결과 면적의 증감이 있는 경우에는 증감분에 대하여 이 계약체결 당시의 매입단가에 의하여 정산하기로 한다.

제9조(소유권이전 서류의 교부 등) 매도인은 매매계약체결 이후 매수인에게 소유권이전 서류의 교부 등 등기이전시 필요한 조치에 협력하도록 한다.

제10조(하자담보책임) 매도인은 대상토지에 사용상의 하자가 있는 경우에는 인도시까지 그 하자를 제거하여야 한다.

제11조(인도, 명도 등) 매도인은 다음 각 호의 사항을 이행함과 동시에 잔대금을 수령하기로 한다.

1. 매도인은 대상토지를 매수인에게 인도(무허가 또는 미등기 정착물 등은 명도) 하기로 한다.
2. 매도인은 별지(3)에 기재한 대상토지 중 정착물의 철거 및 거주자의 퇴거, 그 밖에 대상토지에 존재하는 폭발물, 가스 등 위험물과 도괴할 우려가 있는 구축물의 철거 등을 이행하고 매수인에게 하자 없이 인도하기로 한다.

제12조(매입부대조건의 이행) 매수인은 제11조제2호에 따

른 매도인의 의무이행 확보를 위해 철거비용과 행정 절차 등에 필요한 경비 등으로 이행보증금을 매매잔대금 지급 시에 매도인으로부터 받거나 매매잔대금 중 이행보증금 상당액을 지급유보할 수 있으며, 매도인이 의무의 이행을 완료한 후 매수인은 이행보증금을 환급 또는 지급하기로 한다. 이에 대해 필요한 경우에는 특약사항으로 명시하기로 한다.

제13조(권리 등 해지) ① 매도인은 대상토지에 설정되어 있는 각종 제한물권과 제3자의 권리 등을 계약체결시까지 말소·해지하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관의 권리인 경우에 채권보전에 지장이 없는 때에는 소유권이전등기 이후에 이를 말소할 수 있다. 이 경우 매수인은 그 말소를 확인한 후 잔대금을 지급하기로 한다.

1. 국가·지방자치단체·「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조제3항제1호의 공기업
2. 「은행법」 및 그 밖에 특별법에 의한 금융기관, 종합금융회사, 단기금융회사
3. 「보험업법」에 따른 보험사업자
4. 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행

제14조(매매계약의 해제) ① 매도인과 매수인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 때에는 이 계약을 해제할 수 있다.

1. 계약상대방이 책임져야 할 사유로 인하여 대상토지를 매매할 수 없다고 인정할 때
2. 계약상대방이 이 계약의 내용을 위반하여 계약목적을 달성할 수 없을 때

② 제1항에 따라 매매계약이 해제된 때에는 매수인은 대상토지를 이 계약체결일 당시의 원상대로 회복하여야 하며, 매도인은 원상회복과 동시에 매수인에게 매매대금을 반환하기로 한다. 소유권이전등기후에 계약을 해제하였을 경우에는 매수인은 소유권 회복등기에 필요한 조치에 협력하기로 한다.

③ 제2항의 경우 매도인이 공사채를 수령한 경우에는 해당 채권의 액면금액 해당액을 매수인에게 현금 또는 해당 공사채로 반환하기로 한다.

제15조(감정평가보수 등 소요비용의 부담) ① 대상토지에 대하여 매수인이 의뢰한 경계 및 현황측량 등에 필요한 비용과 감정기관의 감정평가보수는 매수인이 부담한다.

② 매도인의 책임질 사유로 이 매매계약이 해제된 경우에는 제1항에 따라 매수인이 부담한 비용은 매도인이 부담하고, 매수인의 책임질 사유로 인한 경우에는 매수인이 부담하기로 한다.

제16조(조세 등 부담) ① 대상토지에 관한 조세·공과금 등은 매수인의 명의로 소유권이전등기가 완료되기 전까지 매도인의 명의로 부과된 것 또는 부과될 것에 관하여는 모두 매도인이 부담한다.

② 대상토지의 소유권이전등기절차에 필요한 매도증서작성에 따르는 비용은 매수인이 부담한다.

제17조(해석) 이 계약서의 해석에 관하여 이의가 있거나 매도인·매수인 쌍방의 견해가 다른 때에는 매도인과 매수인이 협의하여 결정한다.

<특약사항>

위 각 조항을 준수하기 위하여 이 계약서 2통을 작성하여 매도인·매수인 각각 1통씩 보관한다.

년 월 일

매도인
성 명 (인)
주민등록번호
주 소

매수인
한국토지주택공사 사장
위 대리인 OOOO본부장 (인)
법인등록번호
주 소

주 : 이 계약서식은 「토지업무규정」 및 같은 규정 시행세칙에 따라 토지매매계약을 체결함에 필요한 계약 일반조항을 종합적으로 규정한 것이므로 계약체결 시 계약목적·성질·계약조건 등을 고려하여 필요한 조항을 추출하여 계약을 체결하며 계약체결 시 필요하다고 인정할 때에는 사규 또는 이 서식의 각 조항에 저촉되지 아니하는 범위에서 특약사항 그 밖에 필요한 조항을 삽입할 수 있다.

(1) 토 지 등 목 록

(단위: ㎡, 원)

소재지번	지목(또는 건물유형)	면적(또는 건물면적)	매매대금

(2) 할 부 금 지 급 표

(단위: 원)

지 급 표			지 급 란		
지급예정일	할부원금	할부이자	지급일	확 인 인	
				매수인	매도인

(3) 철거 및 이전대상물건목록

소 재 지	지 번	물건명	수량	비고

[별지 제9호서식] (제25조제2항 관련)
<개정 2017.11.14, 2018.09.10>

매입구분	
매입번호	

(일반취득용)

매 매 계 약 서

매 도 인 :
매 수 인 : 한 국 토 지 주 택 공 사

(210㎜×297㎜)

매매계약서

토지 등의 표시 : (단위: ㎡, 원)

소재지 및 지번	지목(또는 건물유형)	면적(또는 건물면적)	비 고
			붙임 : 토지등 목록

위 대상토지에 관하여 매도인과 매수인 한국토지주택공사(이하 "매수인"이라 한다)는 다음과 같이 매매계약을 체결한다.

다 음

제1조(매매대금) 대상토지의 매매대금은 금 _____원정으로 한다.

제2조(계약의 성립) 매도인은 그 소유의 대`상토지를 매수인에게 매도하고 매수인은 이를 매수한다.

제3조(계약보증금) 매수인은 이 계약체결과 동시에 매도인에게 계약보증금으로 금 _____원정을 현금, 금 _____원정을 공사채로 지급하며 매도인은 이를 수령한다. 이 계약보증금은 매매대금의 일부로 충당하기로 한다.

제4조(잔대금) 매수인은 제3조의 계약보증금을 차감한 잔대금을 매수인 명의로 대상토지의 소유권을 이전함과 동시에 매도인에게 지급한다.

제5조(대금의 지급방법) ① 매수인이 매도인에게 지급할 매매대금은 다음의 방법으로 지급한다.
1. 현금 금_____원정

2. 공사채 금_____원정

② 매수인은 매매대금을 별지(2) 할부금지급표와 같이 분할하여 지급하기로 하고 미지급잔대금에 대하여는 시중은행 정기예금 금리에 해당하는 이율의 이자를 매도인에게 지급한다. 다만, 시중은행 정기예금 금리가 변경된 경우에는 변경된 날로부터 이율을 적용한다.

③ 제2항의 경우 매수인이 매도인에게 지급하는 매매대금의 변제충당의 순서는 변제일 현재까지 매수인이 부담할 이자, 할부원금의 순으로 한다.

제6조(대금지급계좌) "매도인"은 대금을 수령할 계좌를 _____은행, 계좌번호 _____, 예금주 _____으로 정하고, "매수인"은 동 매매대금을 계좌입금한다.

제7조(공사채의 지급·수령) 제5조에 따라 매수인이 매도인에게 지급하는 공사채는 한국토지주택공사법, 동법시행령(이하 법·령이라 한다)에 따라 매수인이 발행하고 매도인은 발행당시의 공사채의 발행조건에 따라 액면금액으로 이를 수령한다.

제8조(환지방식 토지면적의 기준 및 정산) ①「도시개발법」에 따라 환지방식으로 진행되는 도시개발사업지구의 환지예정지는 종전 토지 등의 토지공부에 의하여 그 면적을 확정하며, 환지예정지 지정처분 후 환지처분에 따른 정산금의 납부·수령 등 사업시행자에 대하여 발행하는 매도인의 모든 권리· 의무는 이 계약체결과 동시에 매수인이 승계하기로 한다.

② 「도시개발법」에 따라 환지방식으로 진행되는 도시개발사업지구 내의 체비지는 체비지대장에 기재된 면적으로 하며 환지처분에 따라 면적의 증감이 있는 경우에 그 증감된 면적에 대하여 사업시행자의 정산방법에 따르기로 한다.

③「도시개발법」에 따라 환지방식으로 진행되는 도시개발사업지구 내의 체비지는 체비지대장에 의하여 확정하며, 환지처분에 따른 정산금의 납부·수령 등 사업시행자에 대하여 발생하는 매도인의 모든 권리·의무는 계약체결과 동시에 매수인이 이를 승계하기로 한다.

제9조(소유권이전 서류의 교부 등) 매도인은 매매계약체결 이후 매수인에게 소유권이전 서류의 교부 등 등기이전시 필요한 조치에 협력하도록 한다.

제10조(하자담보책임) 매도인은 대상토지에 사용상의 하자가 있는 경우에는 인도시까지 그 하자를 제거하여야 한다.

제11조(인도, 명도 등) 매도인은 다음 각 호의 사항을 이행함과 동시에 잔대금을 수령하기로 한다.

1. 매도인은 대상토지를 매수인에게 인도(무허가 또는 미등기 정착물 등은 명도)하기로 한다.
2. 매도인은 별지(3)에 기재한 대상토지 중 정착물의 철거 및 거주자의 퇴거, 그 밖에 대상토지에 존재하는 폭발물, 가스 등 위험물과 도괴할 우려가 있는 구축물의 철거 등을 이행하고 매수인에게 하자 없이 인도하기로 한다.

제12조(매입부대조건의 이행) 매수인은 제11조제2호에 따른 매도인의 의무이행 확보를 위해 철거비용과 행정 절차 등에 필요한 경비 등으로 이행보증금을 매매잔대금 지급 시에 매도인으로부터 받거나 매매잔대금 중 이행보증금 상당액을 지급유보할 수 있으며, 매도인이 의무의 이행을 완료한 후 매수인은 이행보증금을 환급 또는 지급하기로 한다. 이에 대해 필요한 경우에는 특약사항으로 명시하기로 한다.

제13조(권리 등 말소·해지)

① 매도인은 대상토지에 설정되어 있는 각종 제한물권과 제3자의 권리 등을 계약체결시까지 말소·해지하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관의 권리인 경우에 채권보전에 지장이 없는 때에는 소유권이전등기 이후에 이를 말소할 수 있다. 이 경우 매수인은 그 말소를 확인한 후 잔대금을 지급하기로 한다.

1. 국가·지방자차단체·「공공기관의 운영에 관한 법률」제5조제3항제1호의 공기업
2. 「은행법」 및 그 밖에 특별법에 의한 금융기관, 종합금융회사, 단기금융회사
3. 「보험업법」에 의한 보험사업자
4. 「상호저축은행법」에 의한 상호저축은행

제14조(매매계약의 해제) ① 매도인과 매수인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 때에는 이 계약을 해제할 수 있다.

1. 계약상대방이 책임져야 할 사유로 인하여 대상토지를 매매할 수 없다고 인정할 때
2. 계약상대방이 이 계약의 내용을 위반하여 계약목적을 달성할 수 없을 때

② 제1항에 따라 매매계약이 해제된 때에는 매수인은 대상토지를 이 계약체결일 당시의 원상대로 회복하여야 하며, 매도인은 원상회복과 동시에 매수인에게 매매대금을 반환하기로 한다. 소유권이전등기후에 계약을 해제하였을 경우에는 매수인은 소유권 회복등기에 필요한 조치에 협력하기로 한다.

③ 제2항의 경우 매도인이 공사채를 수령한 경우에는 해당 채권의 액면금액 해당액을 매수인에게 현금 또는 해당 공사채로 반환하기로 한다.

제15조(감정평가보수 등 소요비용의 부담) ① 대상토지에 대하여 매수인이 의뢰한 경계 및 현황측량 등에 필요한 비용과 감정기관의 감정평가보수는 매수인이 부담한다.

② 매도인의 책임질 사유로 이 매매계약이 해제된 경우에는 제1항에 따라 매수인이 부담한 비용은 매도인이 부담하고, 매수인의 책임질 사유로 인한 경우에는 매수인이 부담하기로 한다.

제16조(조세 등 부담) ① 대상토지에 관한 조세·공과금 등은 매수인의 명의로 소유권이전등기가 완료되기 전까지 매도인의 명의로 부과된 것 또는 부과될 것에 관하여는 모두 매도인이 부담한다.
② 대상토지의 소유권이전등기절차에 필요한 매도증서작성에 따른 인지세는 매수인이 부담한다.

제17조(해석) 이 계약서의 해석에 관하여 이의가 있거나 매도인·매수인 쌍방의 견해가 다른 때에는 매도인과 매수인이 협의하여 결정한다.

<특약사항>

위 각 조항을 준수하기 위하여 이 계약서 ( )통을 작성하여 매도인·매수인 각각 1통씩 보관한다.

년 월 일

매도인
성명 (인)
주민등록번호
주소

매수인
한국토지주택공사 사장
위 대리인 OOOO본부장 (인)
법인등록번호
주소

주 : 이 계약서식은 「토지업무규정」 및 같은 규정 시행세칙에 따라 토지매매 계약을 체결함에 필요한 계약 일반조항을 종합적으로 규정한 것이므로 계약체결 시 계약목적·성질·계약조건 등을 고려하여 필요한 조항을 추출하여 계약을 체결하며 계약체결 시 필요하다고 인정할 때에는 사규 또는 이 서식의 각 조항에 저촉되지 아니하는 범위에서 특약사항 그 밖에 필요한 조항을 삽입할 수 있다.

(1) 토 지 등 목 록

소재지번	지목(또는 건물유형)	면적(또는 건물면적)	매매대금

(2) 할 부 금 지 급 표

(단위: 원)

지 급 표			지 급 란		
지급 예정일	할부원금	할부이자	지급일	확 인 인	
				매수인	매도인

(3) 철거 및 이전대상물건목록

소 재 지	지 번	물건명	수량	비고

[별지 제9호의2서식] (제25조제2항 관련) <개정 2018.9.10>

매입구분	
매입번호	

(일반취득 연금방식 대금지급용)

매매계약서

매 도 인 :

매 수 인 : 한 국 토 지 주 택 공 사

(210㎜×297㎜)

매매계약서(연금방식)

토지 등의 표시 : (단위: ㎡)

소재지 및 지번	지목(또는 건물유형)	면적(또는 건물면적)	비 고
			붙임 : 토지등 목록

위 대상토지에 관하여 매도인과 매수인 한국토지주택공사(이하 "매수인" 이라 한다)는 다음과 같이 매매계약을 체결한다.

다 음

제1조(매매대금 및 대금지급방법) ① 매수인은 다음표의 가격으로 대상토지를 매도인에게서 매수하며 매매대금을 다음표의 지급방법에 따라 매도인에게 지급하기로 한다.

매매대금	금 원정 (₩)		
대금지급방법			
구 분	지급 약정일	지급할 금액	비 고
계약보증금			
잔대금(일시불)			
잔대금(총연금액)			별지(2)연금지급표에 따라 지급
지급장소	계좌번호 : , 예금주 :		

② 제1항의 잔대금(총연금액)은 일시불기준 지급금액인 _____원정(연금원금)에 대하여 연_____%의 기대이율을 적용하여 산정한 이자를 가산한 총연금액이며, 별지(2)연금지급표에 따라 _____년간(약정기간) 동안 지급하기로 한다.

제2조(잔대금) ① 매수인은 대상토지의 소유권을 매수인의 명의로 이전등기 함과 동시에 제1조의 계약보증금을 차감한 잔대금 중 일시불 금액 및 연금방식 첫회 연금액을 매도인에게 지급하며, 잔여 연금액은 약정기간 동안 매월 동일자에 지급한다. 단, 소유권이전등기 일자가 변동되는 경우에는 그 변동된 날을 지급약정일로 하여 잔대금 중 일시불 금액 및 연금방식 첫회 연금액을 매도인에게 지급하기로 한다.

② 첫 회 연금지급일이 변경된 경우, 별지(2)연금지급표에 따른 잔여 연금액 지급일도 변경된 첫 회 지급일을 기준으로 매월 동일자로 지급예정일이 변경되며, 지급일이 공휴일 또는 토요일인 때에는 그 전날에 지급한다.

제3조(지연손해금) ① 매수인이 제1조의 매매대금(연금지급표에 따른 연금을 포함한다)을 지급하기로 한 날에 지급하지 아니할 때에는 연체한 금액에 대하여 총 지연기간에 년 ___%의 이율을 적용하여 산정한 지연손해금을 매도인에게 지급하기로 한다. 다만, 총 지연기간이 1개월 이내인 경우에는 년____%의 이율을, 총 지연기간이 3개월 이내인 경우에는 년____%의 이율을 적용하여 산정한다. 이 경우 지연기간은 지급하기로 한 날의 다음날부터 계산한다.

② 제1항에도 불구하고, 제4조 및 제5조제2항에 따른 매도인의 사유로 연금지급이 지연되는 경우에는 지연손해금을 지급하지 아니한다.

제4조(연금지급의 중지) 별지(2) 연금지급표에 따라 연금지급중 매도인의 과실에 의해 연금을 지급할 수 없는 다음 각 호의 경우에는 그 사유가 해소될 때까지 연금지급을 중지하며, 그 사유가 해소된 후 경과기간 동안의 미지급연금을 일시에 지급한다. 이 경우 연금지급중지에 따른 이자는 지급하지 않기로 한다.

1. 매도인의 연금채권에 대하여 제3자의 가압류, 압류 등 권리제한 조치가 실행되어 연금을 지급할 수 없는 경우
2. 매도인의 채권양도통지시 채권양수자의 인적사항 및 대금지급계좌가 확인되지 않을 경우
3. 매도인의 대금지급계좌로 입금이 불가능한 경우 등 매도인의 사유로 연금지급이 불가한 경우

제5조(연금계약의 해지 및 일시금 지급) ① 별지(2) 연금지급표에 따라 연금지급중 매도인의 사망 및 실종선고로 연금수령이 불가한 경우 매수인은 잔여 연금을 연_____%(연금 기대이율)을 적용한 현재가치로 환산하여 일시금으로 지급한다.

② 연금지급중 매수인과 매도인의 협의가 있으면 연금계약을 해지하고 잔여 연금을 현재가치로 환산하여 일시금으로 지급할 수 있으며 해지사유에 따른 환산이율은 다음과 같이 적용한다.

1. 매도인의 필요에 의해 소정 양식으로 일시금 수령을 신청한 경우 연_____%
2. 연금사업 취소 등 매수인의 경영상의 불가피한 사유가 있는 경우 연_____%

③ 제4조 제1호 내지 제3호등의 사유로 1년 이상 연금을 지급할 수 없거나, 연금을 수령할 수 없는 경우 매도인 또는 매수인

은 연금계약을 해지할 수 있으며, 이 경우대상토지에 설정되어 있는 각종 제한물권과 제3자의 권리 등 매수인은 해지 시점을 통보하고, 이후의 잔여 연금을 연_____% 환산이율을 적용한 현재가치로 환산하여 일시금으로 지급한다.

④ 제2항제1호 및 제3항에 따라 환산한 일시금이 연금원금에서 기수령 연금액을 차감한 금액보다 작은 경우에는 연금원금에서 기수령 연금액을 차감한 금액을 일시금으로 지급한다.

제6조(환지방식 토지면적의 기준 및 정산) ①「도시개발법」에 따라 환지방식으로 진행되는 도시개발사업지구의 환지예정지는 종전 토지 등의 토지공부에 의하여 그 면적을 확정하며 환지예정지 지정처분 후 환지처분에 따른 정산금의 납부·수령 등 사업시행자에 대하여 발생하는 매도인의 모든 권리· 의무는 이 계약체결과 동시에 매수인이 승계하기로 한다.

②「도시개발법」에 따라 환지방식으로 진행되는 도시개발사업지구 내의 체비지는 체비지대장에 기재된 면적으로 하며 환지처분에 따라 면적의 증감이 있는 경우에 그 증감된 면적에 대하여 사업시행자의 정산방법에 따르기로 한다.

③「도시개발법」에 따라 환지방식으로 진행되는 도시개발사업지구 내의 체비지는 체비지대장에 의하여 확정하며, 환지처분에 따른 정산금의 납부·수령 등 사업시행자에 대하여 발생하는 매도인의 모든 권리·의무는 계약체결과 동시에 매수인이 이를 승계하기로 한다.

제7조(소유권이전 서류의 교부 등) 매도인은 매매계약체결 이후 매수인에게 소유권이전 서류의 교부 등 등기이전시 필요한 조치에 협력하도록 한다

제8조(하자담보책임) 매도인은 대상토지에 사용상의 하자가 있는 경우에는 인도시까지 그 하자를 제거하여야 한다.

제9조(인도, 명도 등) 매도인은 잔대금 중 일시금 및 첫회 연금액 수령과 동시에 다음 각 호의 사항을 이행하기로 한다.

1. 매도인은 대상토지를 매수인에게 인도(무허가 또는 미등기 정착물 등은 명도)하기로 한다.
2. 매도인은 별지(3)에 기재한 대상토지 중 정착물의 철거 및 거주자의 퇴거, 그 밖에 대상토지에 존재하는 폭발물, 가스 등 위험물과 도난할 우려가 있는 구축물의 철거 등을 이행하고 매수인에게 하자 없이 인도하기로 한다.

제10조(매입부대조건의 이행) 매수인은 제9조제2호에 따른 매도인의 의무이행 확보를 위해 철거비용과 행정 절차 등에 필요한 경비 등으로 이행보증금을 매매잔대금 지급 시에 매도인으로부터 받거나 매매잔대금 중 이행보증금 상당액을 지급유보 할 수 있으며, 매도인이 의무의 이행을 완료한 후 매수인은 이행보증금을 환급 또는 지급하기로 한다. 이에 대해 필요한 경우에는 특약사항으로 명시하기로 한다.

제11조(권리 등 말소·해지) ① 매도인은 을 계약체결시까지 말소·해지 하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관의 권리인 경우에 채권보전에 지장이 없는 때에는 소유권이전등기 이후에 이를 말소할 수 있다. 이 경우 매수인은 그 말소를 확인한 후 잔대금을 지급하기로 한다.

1. 국가·지방자차단체·「공공기관의 운영에 관한 법률」제5조제3항제1호의 공기업
2. 「은행법」 및 그 밖에 특별법에 의한 금융기관, 종합금융회사, 단기금융회사
3. 「보험업법」에 의한 보험사업자
4. 「상호저축은행법」에 의한 상호저축은행

제12조(매매계약의 해제) ① 매도인과 매수인은 이 계약체결 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 때에는 이 계약을 해제할 수 있다.

1. 계약상대방이 책임져야 할 사유로 인하여 대상토지를 매매할 수 없다고 인정할 때
2. 계약상대방이 이 계약의 내용을 위반하여 계약목적을 달성 할 수 없을 때

② 제1항에 따라 매매계약이 해제된 때에는 매수인은 대상토지를 이 계약체결일 당시의 원상대로 회복하여야 하며, 매도인은 원상회복과 동시에 매수인에게 매매대금을 반환하기로 한다. 소유권이전등기후에 계약을 해제하였을 경우에는 매수인은 소유권 회복등기에 필요한 조치에 협력하기로 한다.

제13조(감정평가보수 등 소요비용의 부담) ① 대상토지에 대하여 매수인이 의뢰한 경계 및 현황측량 등에 필요한 비용과 감정기관의 감정평가보수는 매수인이 부담한다.

② 매도인의 책임질 사유로 이 매매계약이 해제된 경우에는 제1항에 따라 매수인이 부담한 비용은 매도인이 부담하고, 매수인의 책임질 사유로 인한 경우에는 매수인이 부담하기로 한다.

제14조(조세 등 부담) ① 대상토지에 관한 조세·공과금 등은 매수인의 명의로 소유권이전등기가 완료되기 전까지 매도인의 명의로 부과된 것 또는 부과될 것에 관하여는 모두 매도인이 부담한다.

② 대상토지의 소유권이전등기절차에 필요한 매도증서작성에 따른 인지세는 매수인이 부담한다.

제15조(의사표시 및 통지의무) ① 계약의 해제 등 이 계약과 관련한 각종 의사표시는 서면으로 하기로 한다.

② 매도인은 이 계약체결일 이후 성명·명칭 , 주소·소재지 및 대금수령계좌등을 변경한 때에는 10일 이내에 매수인에게 서면으로 알리기로 한다. 다만, 주소·전화번호 변경 등 경미한 사항은 전화 등 서면 외의 방법으로 알릴 수 있다.

③ 매도인이 통지의무를 해태하여 매수인이 매도인에 대

한 이행의 최고, 계약의 해제 등 의사표시를 종전 주소 등으로 발송한 경우 발송일로부터 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 추정한다. 다만, 매수인이 매도인의 주소 등을 알았거나 과실로 알지 못한 때는 그러하지 아니하다.

제16조(해석) 이 계약서의 해석에 관하여 이의가 있거나 매도인·매수인 쌍방의 견해가 다른 때에는 매도인과 매수인이 협의하여 결정한다.

<특약사항>

위 각 조항을 준수하기 위하여 이 계약서 (2)통을 작성하여 매도인·매수인 각각 1통씩 보관한다.

년 월 일

매도인
성명 (인)
주민등록번호
주소

매수인
한국토지주택공사 사장
위 대리인 OOOO본부장 (인)
법인등록번호
주소

주 : 이 계약서식은 「토지업무규정」 및 같은 규정 시행세칙에 따라 토지매매 계약을 체결함에 필요한 계약 일반조항을 종합적으로 규정한 것이므로 계약체결 시 계약목적·성질·계약조건 등을 고려하여 필요한 조항을 추출하여 계약을 체결하며 계약체결 시 필요하다고 인정할 때에는 사규 또는 이 서식의 각 조항에 저촉되지 아니하는 범위에서 특약사항 그 밖에 필요한 조항을 삽입할 수 있다.

(1) 토 지 등 목 록

(단위: ㎡, 원)

소재지 및 지번	지목(또는 건물유형)	면적(또는 건물면적)	매매대금

(2) 연금지급표

(단위: 원)

지급회차	지급예정일*	연금액	비고
1			
2			
…	…	…	…
119			
120			
계			

* 첫 회 연금지급일이 변경된 경우, 변경된 첫 회 지급일을 기준으로 매월 동일자로 지급예정일이 변경되며 지급일이 공휴일 또는 토요일인 때에는 그 전날에 지급한다.

(3) 철거 및 이전대상물건목록

소 재 지	지 번	물건명	수량	비고

[별지 제10호서식] (제29조제8호 관련)

토지매입부

(단위:㎡, 원)

일련번호	카드번호	토지내역				매입일자	매도자	금 액			대금지급				소유권이전일	매입구분		사업구분		확 인(인)				
		소재지	지목	면적	용도지역			계	현금	채권	계약금		잔금			일반	부채	택지	토지	담당	차장	팀장	사업단장	지역본부장
											일자	금액	일자	금액										

(385㎜×268㎜)

[별지 제11호서식](제32조 관련) 〈삭 제〉

영수증

금 원정

위의 금액을 다음 물건의 매매대금으로 정히 영수함.

물건의 표시

년 월 일

영 수 인 (인)

주 소 (인)

영 수 인 (인)

주 소 (인)

영 수 인 (인)

주 소 (인)

한국토지주택공사 사장 앞

(210 ㎜×297㎜)

[별지 제12호서식](제56조제1항 관련)

토지관리승인신청서

(년 월 일)

신청 제 호

지 역 본 부 장

제목					관리구분		
대상토지	연번	소재지	지번	지목	면적(㎡)	장부가격	비고
	전소유자				매입일자		
	매입가격				장부가격		
관리계획	관리방법	계 획				소요경비	효과

(210 ㎜×297㎜)

1 - ( )공사내용

공사개요				
총공사비용	구 분	금 액		비 고
	도급금액			
	인 건 비			
	자 재 비			
	중 기 비			
	제 잡 비			
	(산재보험료)			
	지급자재비			
	합 계			
공사예정공정				
비고				

(210 ㎜×297㎜)

1 - ( ) 계약방법

계약방법	□ 일반경쟁입찰 □ 수의계약			
	사유			
입찰 또는 계약조건	입찰자격 또는 계약상대처			
	대금지불방법			
	공고방법			
	그 밖에 조건			
견적대비	견적일자	견적지	금 액	비 고

(210 ㎜×297㎜)

1- ( )임대, 위탁관리

보증금			임대료·보수			
기 간						
임차위탁관리인	주 소					
	상 호					
	성 명		구 분	□법인 □개인 □기관		
	업 종		자산 또는 자본금			
연혁또는경력						
임차위탁관리인의계획						
담보	소재지	종류	수량	평가액	제공자	보전방법
보증인	성 명	직업	년령	자산	관계	비 고
그밖에사항						

(210 ㎜×297㎜)

2. 종합의견

앞으로의관리전망	
매각전망	
그밖에사항	
신청조건	
종합의견	

(210 ㎜×297㎜)

[별지 제13호서식](제63조 관련)

토지임차신청서

년 월 일

한국토지주택공사 앞

귀 공사 사규에 의하여 아래와 같이 임차 신청합니다.

신청인	주 소	
	상 호	
	성 명	(인)

1. 신청내용

임차신청물건			임차기간	년 월 일 년 월 일
소재지	종별	면적		
			보증금	
			임대료	
			임대료납부일	

2. 임차목적

3. 신청인 인적사항

업 종		주요자재	
본사소재지		자본금 또는 자산	
설립일자		주요시설	
연혁 또는 경력	년 월	중요연혁 도는 경력사항	

4. 임차목적 사업에 대한 자금계획

구 분	예정일자	소요자금	소요자금조달계획

5. 임차목적물 사용위치도(지적도에 의거 정확히 작성)

N
S

(210 ㎜×297㎜)

[별지 제14호서식](제74조제1항 관련)

<개정 2017.11.14, 2018.09.10>

관리기호	
관리번호	

임 대 차 계 약 서

임 차 인 :
임 대 인 : 한 국 토 지 주 택 공 사

(210 ㎜×297㎜)

임대차계약서

토지 등의 표시 : (단위: ㎡)

소재지 및 지번	지목(또는 건물유형)	면적(또는 건물면적)	비 고

위 대상토지에 관하여 임차인과 임대인 한국토지주택공사(이하 "임대인" 이라 한다)는 다음과 같이 임대차계약을 체결한다.

다 음

제1조(계약의 성립) 임대인은 임대인의 소유인 위 대상토지 등을 임차인에게 임대하고 임차인은 이를 임차한다.

제2조(임대목적) 임대인은 대상토지 등의 임대목적을 로 지정하고 임차인은 이를 수락하며, 그 지정된 목적이 외의 목적으로 임차물을 사용, 수익하지 못한다.

제3조(계약기간) 이 계약의 존속기간은 년 월 일부터 년 월 일까지 개월간으로 한다. 다만, 임대인의 사업목적을 달성함에 장애가 없는 한도 내에서 임차인의 청구에 의하여 그 기간을 연장할 수 있다.

제4조(임대료) ① 임차인은 월정액 금 원정(부가가치세 별도)을 임대료로 임대인에게 지급한다.

② 임대료의 지급방법은 후납으로 하며, 임차인은 월분을 매월 일까지 임대인에게 납부한다. 다만, 1월 미만 의 임대료에 관하여는 그 일수에 따라 계산한다.

③ 임차인이 임대료를 약정기일까지 지급하지 아니한 때에는 임차인은 납기의 다음 날부터 계산하기 시작하여 그 체납액에 대한 연체료를 임대료에 가산하여 임대인에게 지급한다.

④ 제3항의 연체료의 요율은 년 %로 하되, 동 요율은 시중은

행의 일반대출금 연체금리가 상승 또는 하락하는 경우에는 변경될 수 있으며 임차인은 그 변경된 율에 따라 산정한 지연손해금을 지급하기로 한다. 이 경우 연체료의 계산은 변경일을 기준으로 각각 변경요율에 의거 일수 계산한다.

제5조(보증금) ① 임차인은 이 계약이행의 담보로서 이 계약 체결 시에 임대보증금으로 금 원정을 임대인에게 지급한다.
②임차인은 위 대상토지의 원상회복을 담보하기 위하여 철거이행보증금으로 금 원정을 임대인에게 지급한다.
③ 보증금에 대하여는 이자를 부치지 아니한다.

제6조(부가가치세) 임차인은 임대료의 100분의 10을 부가가치세로 임대료 납부 시에 임대인에게 지급하고 간주임대료의 부가가치세는 임대인이 부담한다.

제7조(보증금의 충당 등) ① 임차인은 보증금을 이유로 하여 임대료의 지급 그 밖에 채무의 이행을 거절할 수 없고, 보증금을 임대료 등에 충당하도록 임대인에게 요구할 수 없다.
② 임대인은 체납 임대료 등 계약 및 불법행위로 인하여 발생한 임차인의 모든 채무액을 임차인의 보증금 중에서 공제하여 이에 충당할 수 있다. 이 경우 임차인의 채무액이 보증금을 초과하는 때에는 임차인은 임대인의 청구에 따라 그 부족액을 즉시 임대인에게 지급한다.
③ 제2항 등의 사유로 인하여 보증금에 부족이 생길 경우에는 임차인은 임대인의 청구에 따라 그 부족액을 즉시 임대인에게 지급하여 보증금을 원상으로 회복하기로 한다.
④ 계약의 해지, 기간의 만료 등으로 이 계약이 종료된 경우에는 임대인은 임차인으로부터 대상토지 등을 원상으로 회복하여 반환받은 후에 보증금을 정산할 필요가 있는 경우에는 이를 정산하고 잔액이 있는 때에는 그 잔액을 임차인에게 반환한다.
⑤ 임차인은 보증금의 반환 청구권을 양도할 수 없다.

제8조(사용료) 전기, 가스, 상수도 등의 사용료는 그 명의의 여하를 막론하고 임차인이 부담한다.

제9조(지급장소) 임대료 등 임대인에게 지급할 금액의 지급장소는 임대인의 지역본부로 한다.

제10조(임차물의 보존관리) ① 임차인은 선량한 관리자로서 임차물을 사용 수익할 것이며, 임차물의 보관 및 사용수익에 필요한 모든 비용을 부담한다.
② 임차인은 임차물을 보존관리함에 있어, 임대인의 요구사항을 준수하며, 임차기간중 제3자가 임차물의 점유를 침해하거나 그 밖에 방법으로 임대인의 권리를 방해하는 때에는 이를 지체 없이 임대인에게 통지하고, 점유보호청구권 등을 행사하여 임차물의 보존관리에 만전을 기한다.
③ 임차인이 제2항의 통지 등을 태만함으로 인하여 임대인에게 손해를 발생하게 한 때에는 임차인은 그 손해를 보상하기로 한다.

제11조(용인의무) 임대인이 임차물의 보존을 위하여 필요한 행위를 하는 때는 임차인은 이를 용인하여야 한다.

제12조(멸실, 훼손 등의 책임) ① 임차인의 대상토지 등을 임차한 날로부터 임대인에게 대상토지 등을 반환하는 날까지의 기간에 임차인에게 귀책하는 화재 및 그 밖에 사유로 발생한 대상토지 등의 멸실, 훼손, 유실 및 도난 등에 대한 책임과 위험은 임차인이 부담하기로 한다.
② 제1항의 경우에는 임차인은 임대인의 선택에 따라 임차인의 비용으로 다음 각 호의 의무를 이행하여야 한다.
1. 대상토지 등을 임차 전의 상태로 원상회복
2. 임대인의 손해에 대한 보상

제13조(계약의 해지) ① 임차인이 실종, 성년피후견, 한정피후견인, 파산, 강제화의 등을 선고받거나, 채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 의한 회생절차개시 결정된 때 또는 임차인이 다음 각 호에 해당하는 행위를 하였을 때에는 임대인은 이 계약을 해지할 수 있다.
1. 임대인의 사전승인 없이 임대목적 이외의 목적으로 사용수익하는 때
2. 대상토지 등을 전대 또는 임대인의 사전승인 없이 임차권을 양도하는 때
3. 임대료를 2개월 이상 체납하는 때
4. 대상토지 등의 형질 또는 원형을 임대인의 사전승인 없이 변경하는 때
5. 고의 또는 과실로 대상토지 등을 훼손한 때
② 임대인은 이 계약기간중이라도 임대인의 사업목적 수행에 특히 필요하다고 인정하는 때에는 이 계약을 해지할 수 있다. 다만, 이 해지는 계약잔여기간이 6개월 이상인 경우에는 임차인이 임대인의 통지를 받은 날로부터 6개월 경과 후, 6개월 미만인 경우에는 계약기간 종료일후 효력이 발생한다.
③ 임차인이 이 계약기간 중 부득이 계약을 해지할 경우 30일 전에 그 뜻을 임대인에게 통지하여야 한다.

제14조(임차물의 반환 등) ① 계약의 해지, 기간의 만료 등으로 이 계약이 종료된 경우에는 임차인은 지체 없이 임차물을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다. 다만, 원상으로 회복할 수 없는 때에는 제12조제2항제2호의 방법에 의한다.
② 임차인이 제1항의 규정에 의한 임차물의 반환을 지연하는 때에는, 임대인이 대여물을 반환 받을 때까지 임차인은 임대료에 제4조제3항의 연체료를 합산하여 일할계산한 금액을 변상금으로 납부하기로 한다.

③ 임대인에게 제2항에 따른 변상금을 초과하는 손해가 있을 경우에는 임차인이 이를 배상하기로 한다.

제15조(보고 및 점검) ① 임차인은 임대인의 요구가 있는 때는 임차물의 상황 등에 관련된 자료를 임대인에게 제출한다. ② 임대인 또는 임대인의 대리인은 임차물의 관리상황을 점검할 수 있으며, 임차인은 이에 협조하기로 한다.

제16조(해석) 이 계약서의 해석에 관하여 이의가 있거나 임차인, 임대인 쌍방의 견해가 다른 때에는 임차인과 임대인이 협의 하여 결정한다.

위 각 조항을 준수하기 위하여 이 계약서 2통을 작성하여 임차인, 임대인이 각각 1통씩 보관 한다.

년 월 일

임차인
성명 (인)
주민등록번호
주소

임대인
한국토지주택공사 사장
위 대리인 OOOO본부장 (인)
법인등록번호
주소

주 : 이 계약서식은 「토지업무규정」 및 같은 규정 시행세칙에 따라 토지임대차계약을 체결함에 필요한 계약일반조항을 종합적으로 규정한 것이므로 계약체결 시 계약목적·성질·계약조건 등을 고려하여 필요한 조항을 추출하여 계약을 체결하며 계약체결 시 필요하다고 인정할 때에는 사규 또는 이 서식의 각 조항에 저촉 되지 아니하는 범위에서 특약사항 그 밖에 필요한 조항을 삽입할 수 있다.

[별지 제14호의2서식](제74조제1항 관련)

<개정 2017.11.14, 2018.9.10>

관리기호	
관리번호	

(국가등 무상임대용)

임 대 차 계 약 서

임 차 인 :
임 대 인 : 한 국 토 지 주 택 공 사

(210 ㎜×297㎜)

임대차계약서

토지 등의 표시 : (단위: ㎡)

소재지 및 지번	지목(또는 건물유형)	면적(또는 건물면적)	비 고

위 대상토지에 관하여 임차인과 임대인 한국토지주택공사(이하 "임대인" 이라 한다)는 다음과 같이 임대차계약을 체결한다.

다 음

제1조(계약의 성립) 임대인은 임대인의 소유인 위 대상토지 등을 임차인에게 임대하고 임차인은 이를 임차한다.

제2조(임대목적) 임대인은 대상토지 등의 임대목적을 로 지정하고 임차인은 이를 수락하며, 그 지정된 목적이외의 목적으로 임차물을 사용, 수익하지 못한다.

제3조(계약기간) 이 계약의 존속기간은 년 월 일부터 년 월 일까지 개월간으로 한다. 다만, 임대인의 사업목적을 달성함에 장애가 없는 한도 내에서 임차인의 청구에 의하여 그 기간을 연장할 수 있다.

제4조(임대료) 임대인은 임차인에게 대상토지를 무상임대한다.

제5조(사용료) 전기, 가스, 상수도 등의 사용료는 그 명의의 여하를 막론하고 임차인이 부담한다.

제6조(임차물의 보존관리) ① 임차인은 선량한 관리자로서 임차물을 사용 수익할 것이며, 임차물의 보관 및 사용수익에

필요한 모든 비용을 부담한다.
② 임차인은 임차물을 보존관리함에 있어, 임대인의 요구사항을 준수하며, 임차기간중 제3자가 임차물의 점유를 침해하거나 그 밖에 방법으로 임대인의 권리를 방해하는 때에는 이를 지체 없이 임대인에게 통지하고, 점유보호청구권 등을 행사하여 임차물의 보존관리에 만전을 기한다.
③ 임차인이 제2항의 통지 등을 태만함으로 인하여 임대인에게 손해를 발생하게 한 때에는 임차인은 그 손해를 보상하기로 한다.

제7조(용인의무) 임대인이 임차물의 보존을 위하여 필요한 행위를 하는 때는 임차인은 이를 용인하여야 한다.

제8조(멸실, 훼손 등의 책임) ① 임차인의 대상토지 등을 임차한 날로부터 임대인에게 대상토지 등을 반환하는 날까지의 기간에 임차인에게 귀책하는 화재 및 그 밖에 사유로 발생한 대상토지 등의 멸실, 훼손, 유실 및 도난 등에 대한 책임과 위험은 임차인이 부담하기로 한다.
② 제1항의 경우에는 임차인은 임대인의 선택에 따라 임차인의 비용으로 다음 각 호의 의무를 이행하여야 한다.
1.대상토지 등을 임차 전의 상태로 원상회복
2. 임대인의 손해에 대한 보상

제9조(계약의 해지) ① 임차인이 실종, 성년피후견, 한정피후견인, 파산, 강제화의 등을 선고받거나, 채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 의한 회생절차개시 결정된 때 또는 임차인이 다음 1에 해당하는 행위를 하였을 때에는 임대인은 이 계약을 해지할 수 있다.
1. 임대인의 사전승인 없이 임대목적 이외의 목적으로 사용수익하는 때
2. 대상토지 등을 전대 또는 임대인의 사전승인 없이 임차권을 양도하는 때
3. 대상토지 등의 형질 또는 원형을 임대인의 사전승인 없이 변경하는 때
4. 고의 또는 과실로 대상토지 등을 훼손한 때
② 임대인은 이 계약기간중이라도 임대인의 사업목적 수행에 특히 필요하다고 인정하는 때에는 이 계약을 해지할 수 있다. 다만, 이 해지는 계약잔여기간이 6개월 이상인 경우에는 임차인이 임대인의 통지를 받은 날로부터 6개월 경과 후, 6개월 미만인 경우에는 계약기간 종료일후 효력이 발생한다.
③ 임차인이 이 계약기간 중 부득이 계약을 해지할 경우 30일 전에 그 뜻을 임대인에게 통지하여야 한다.

제10조(임차물의 반환 등) ① 계약의 해지, 기간의 만료 등으로 이 계약이 종료된 경우에는 임차인은 지체 없이 임차물을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다. 다만, 원상으로 회복할 수 없는 때에는 제8조제2항제2호의 방법에 의한다.
② 임대인에게 손해가 있을 경우에는 임차인이 이를 배상하기로 한다.

제11조(보고 및 점검) ① 임차인은 임대인의 요구가 있는 때는 임차물의 상황 등에 관련된 자료를 임대인에게 제출한다.
② 임대인 또는 임대인의 대리인은 임차물의 관리상황을 점검할 수 있으며, 임차인은 이에 협조하기로 한다.

제12조(해석) 이 계약서의 해석에 관하여 이의가 있거나 임차인, 을 쌍방의 견해가 다른 때에는 임차인과 임대인이 협의하여 결정한다.

위 각 조항을 준수하기 위하여 이 계약서 2통을 작성하여 임차인, 임대인이 각각 1통씩 보관 한다.

년 월 일

임차인
성명 (인)
주민등록번호
주소

임대인
한국토지주택공사 사장
위 대리인 OOOO본부장 (인)
법인등록번호
주소

주 : 이 계약서식은 「토지업무규정」 및 같은 규정 시행세칙에 따라 토지임대차계약을 체결함에 필요한 계약일반조항을 종합적으로 규정한 것이므로 계약체결 시 계약목적·성질·계약조건 등을 고려하여 필요한 조항을 추출하여 계약을 체결하며 계약체결 시 필요하다고 인정할 때에는 사규 또는 이 서식의 각 조항에 저촉 되지 아니하는 범위에서 특약사항 그 밖에 필요한 조항을 삽입할 수 있다.

[별지 제15호서식] (제77조제3항 관련)

<개정 2017.11.14, 2018.09.10>

관리기호	
관리번호	

일 시 대 여 계 약 서

사 용 인 :

대 여 인 : 한 국 토 지 주 택 공 사

(210 ㎜×297㎜)

일시대여계약서

토지 등의 표시 : (단위: ㎡)

소재지 및 지번	지목(또는 건물유형)	면적(또는 건물면적)	비 고

위 대상토지에 관하여 사용인과 대여인 한국토지주택공사(이하 "대여인" 이라 한다)는 다음과 같이 일시대여 계약을 체결한다.

다 음

제1조(계약의 성립) 대여인은 대여인의 소유인 위 대상토지 등을 사용인에게 대여하고 사용인은 이를 사용한다.

제2조(대여목적) 대여인은 대상토지 등의 대여 목적을 로 지정하고 사용인은 이를 수락하여, 그 지정된 목적이 외의 목적으로 대여물을 사용·수익하지 못한다.

제3조(계약기간) 이 계약의 존속기간은 년 월 일부터 년 월 일까지 일간으로 한다. 다만, 대여인의 사업목적을 달성함에 장애가 없는 한도내에서 사용인의 청구에 의하여 그 기간을 연장할 수 있다.

제4조(사용료) ① 사용인은 금 원정(부가가치세 별도)을 사용료로 대여인에게 선급한다.

② 사용인은 전항의 사용료에 대한 부가가치세액을 사용료 납부 시에 대여인에게 지급한다.

③ 사용료를 면제받은 경우라도, 총사용기간이 6개월을 초과하는 경우에는 최초계약일로부터 산정한 사용료 및 이에 대한 부가가치세액은 사용인이 부담하기로 한다.

제5조(공과금) 전기, 가스, 상수도 등의 공과금은 그 명의의 여하를 막론하고 사용인이 부담하기로 한다.

제6조(지급장소) 사용료 등 사용인이 대여인에게 지급할 금액의 지급장소는 대여인의 로 한다.

제7조(대여물의 보존관리) ① 사용인은 선량한 관리자로서 대여물을 사용수익할 것이며, 대여물의 보관 및 사용수익에 필요한 모든 비용을 부담한다.

② 사용인은 대여물을 보존관리함에 있어 대여인의 요구사항을 준수하여 대여기간중 제3자가 대여물의 점유를 침해하거나 그 밖에 방법으로 대여인의 권리를 방해하는 때에는 이를 지체 없이 대여인에게 통지하고, 점유보호청구권 등을 행사하여 대여물의 보존관리에 만전을 기한다.

③ 사용인이 제2항의 통지 등을 해태함으로 인하여 대여인에게 손해를 발생하게 한 때에는 사용인은 그 손해를 배상하기로 한다.

제8조(용인의무) 대여인이 임차물의 보존을 위하여 필요한 행위를 하는 때는 이를 용인하기로 한다.

제9조(멸실, 훼손 등의 책임) ① 사용인이 대상토지 등을 사용한 날로부터 대여인에게 대상토지 등을 반환하는 날까지의 기간에 사용인에게 귀책하는 화재 및 그 밖에 사유로 발생한 대상토지 등의 멸실, 훼손, 유실 및 도난 등에 대한 책임과 위험은 사용인이 부담하기로 한다.

② 제1항의 경우에는 사용인은 대여인의 선택에 따라 사용인의 비용으로 다음 각 호의 어느 하나를 이행하기로 한다.

1. 대상토지 등을 사용전의 상태로 원상회복
2. 대여인의 손해에 대한 배상

제10조(계약의 해지) ① 사용인이 실종, 성년피후견, 한정피후견인, 파산, 강제화의 등을 선고 받거나 채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 의한 회생절차개시결정이 된 때 또는 사용인이 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위

1. 이 계약조항의 어는 하나라도 위반하는 때
2. 대여인이 사전승인 없이 대여목적 이외의 목적으로 사용수익하는 때
3. 대상토지 등을 전대 또는 대여인의 사전승인 없이 사용권을 양도하는 때
4. 대상토지 등의 형질 또는 원형을 대여인의 사전승인 없이 변경하는 때
5. 고의 또는 과실로 대상토지 등을 훼손한 때

② 대여인은 이 계약기간중이라도 대여인의 사업목적 수행에 특히 필요하다고 인정하는 때에는 이 계약을 해지할 수 있다. 다만, 이 해지는 대여인이 사용인에게 이 뜻을 통지한 날로부터 7일이 되는 날부터 효력을 발생하는 것으로 한다.

③ 제1항 및 제2항의 경우에 사용인이 이로 인하여 받은 손해에 대하여 대여인에게 배상을 청구할 수 없다.

④ 사용인이 이 계약기간중 부득이 계약을 해지할 경우 7일 전에 그 뜻을 대여인에게 통지하여야 한다.

제11조(대여물의 반환 등) ① 계약의 해지, 기간의 만료 등으로 이 계약이 종료된 경우에는 사용인은 지체 없이 대여물을 이 계약 당시의 원상으로 회복하여 대여인에게 반환한다. 다만, 원상으로 회복할 수 없는 때에는 제9조제2항제2호의 방법에 의한다.

② 사용인이 제1항에 따른 대여물의 반환을 지연하는 때에는, 대여인이 대여물을 반환 받을 때까지 사용인은 사용료에 연체료를 합산하여 일할계산한 금액을 변상금으로 납부하기로 한다. 다만, 계약기간 이내의 사용료에 관하여는 그 일수에 따라 계산한다.

③ 제2항의 연체료의 요율은 년 %로 하되, 동 요율은 시중은행의 일반대출금 연체금리가 상승 또는 하락하는 경우에는 변경될 수 있으며 임차인은 그 변경된 율에 따라 산정한 지연손해금을 지급하기로 한다. 이 경우 연체료의 계산은 변경일을 기준으로 각각 변경요율에 의거 일수 계산한다.

④ 대여인에게 제2항에 따른 변상금을 초과하는 손해가 있을 경우에는 사용인이 이를 배상하기로 한다.

제12조(보고 및 점검) ① 사용인은 대여인의 요구가 있는 때는 대여물의 상황 등에 관련된 자료를 대여인에게 제출한다.

② 대여인 또는 대여인의 대리인은 대여물의 관리상황을 점검할 수 있으며 사용인은 이에 협조하기로 한다.

제13조(해석) 이 계약서의 해석에 관하여 이의가 있거나 사용인·대여인 쌍방의 견해가 다른 때에는 사용인과 대여인이 협의하여 결정한다.

위 각 조항을 준수하기 위하여 이 계약서 2통을 작성하여 사용인·대여인이 각각 1통씩 보관한다.

년 월 일

사용인
성명 (인)
주민등록번호
주소

대여인
한국토지주택공사 사장
위 대리인 OOOO본부장 (인)
법인등록번호
주소

주 : 이 계약서식은 「토지업무규정」 및 같은 규정 시행세칙에 따라 토지 일시대여계약을 체결함에 필요한 계약일반조항을 종합적으로 규정한 것이므로 계약체결 시 계약목적·성질·계약조건 등을 고려하여 필요한 조항을 추출하여 계약을 체결하며 계약체결 시 필요하다고 인정할 때에는 사규 또는 이 서식의 각 조항에 저촉되지 아니하는 범위에서 특약사항 그 밖에 필요한 조항을 삽입할 수 있다.

[별지 제16호서식] (제92조제1항제1호 관련)

입찰참가신청서

접수번호	공고번호

한국토지주택공사 앞

신청인	성명		주민등록번호		인감날인
	주소				

금번 위의 번호로 공고한 토지매각건의 경쟁입찰, 수의계약대상자모집에 참가하기 위해 귀 공사가 정한(입찰유의서, 토지매각대상자 준수규칙)의 제 조항을 전적으로 수락하고 일건 서류를 다음과 같이 갖추어 이에 신청합니다.

첨부서류 1. 인감증명서(부동산 매수용)
2. 법인의 경우 법인등기부등본 또는 상업등기부등본, 개인의 경우 주민등록등본
3. 대리인의 경우 이를 증명하는 서류
4. 법인의 경우 정관
5. 수납필통지서
6. 토지매매계약입찰유의서

간인

입찰참가신청접수증

접 수
년 월 일
한국토지주택공사 ○○지역본부

				접수번호
신청인	성 명		주민등록번호	
	주 소			

(210㎜×297㎜)

[별지 제17호서식] (제92조제1항제2호 관련)<개정 2018.9.10>

토지매매계약 입찰유의서

제1조(목적) 이 입찰유의서는 한국토지주택공사(이하 "공사"라 한다)가 행하는 토지(정착물을 포함한다. 이하 같다) 매매계약에 대한 입찰에 있어 해당 입찰에 참가하려는 자가 유의하여야할 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(효력) 이 입찰유의서는 토지매매계약서와 상호보완의 효력을 가지며 동 계약서의 일부가 된다.

제3조(입찰참가신청) 입찰에 참가하려는 자는 서류를 제출하여 등록을 마쳐야 하며 공사가 입찰공고 등에서 지정한 용도로 토지사용에 착수할 자이어야 한다.
1. 입찰참가신청서(공사의 정해진 양식)
2. 인감증명서
3. 법인의 경우 법인등기부등본 또는 상업등기부동본, 개인의 경우 주민등록등본
4. 대리인의 경우 이를 증명하는 서류
5. 법인의 경우 정관

제4조(현물종람) 입찰에 참가하려는 자는 매입토지의 현물을 종람하여 제반사항을 미리 확인하기로 한다.

제5조(입찰자격 취소) 토지사용계획서를 조사한 결과 매각조건에 적합하지 않다고 인정될 경우에는 입찰등록자격을 취소한다.

제6조(입찰보증금) ① 입찰에 참가하려는 자는 입찰참가신청서류 제출 시 입찰총액의 100분의 5 이상의 입찰보증금을 현금(체신관서 및 금융기관발행 자기앞수표를 포함한다. 이하 같다)으로 납부하기로 한다.
② 낙찰자가 정해진 기일 이내에 계약을 체결하지 아니한 때에는 해당 입찰보증금은 공사에 귀속한다.
③ 입찰보증금은 입찰절차 종료 후 입찰자의 청구에 의하여 반환한다. 다만, 낙찰자의 입찰보증금은 계약체결 시까지 반환하지 아니한다.

제7조(입찰) ① 입찰참가신청 또는 입찰참가승인을 한 자가 아니면 입찰에 참가할 수 없다.
② 입찰 전에 위임장을 제출한 경우에는 그 대리인도 입찰에 참가할 수 있다.
③ 입찰에 사용하는 인감은 입찰참가 시에 제출한 인감으로 하기로 한다.

제8조(입찰서의 작성) ① 입찰서는 공사가 정한 서식에 의하여 입찰당일 작성하기로 한다.
② 입찰서의 기재사항 중 말소 또는 정정한 곳이 있을 때에는 입찰에 사용하는 인감으로 날인하기로 한다.
③ 입찰가격은 총액을 표시하기로 한다.
④ 입찰서의 금액표시는 정정하지 못하며 한글 또는 한자로 기재하기로 한다. 다만, 아라비아 숫자를 병기 할 수 있다. 이 경우 한글 또는 한자로 기재된 금액과 차이가 있을 때에는

한글 또는 한자로 기재된 금액에 의한다.

제9조(입찰서의 제출) ① 입찰서는 봉함하여 1인 1통만을 제출하기로 한다.

② 일단 제출한 입찰서는 개찰의 전후를 불문하고 이의 취소, 철회, 교환 반환 또는 변경할 수 없다.

제10조(입찰의 무효) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 입찰은 무효로 한다.

1. 입찰신청을 하여 등록을 마치지 아니한 자가 제출한 입찰
2. 대리권이 없는 자가 한 입찰
3. 소정일시까지 소정의 입찰보증금을 납부하지 아니하고 한 입찰
4. 입찰서가 소정의 일시까지 소정 장소에 도착하지 아니한 입찰
5. 동일사항에 대하여 동일인이 2통 이상의 입찰서를 제출한 입찰
6. 입찰서에 입출보증금 영수증을 동봉하지 않고 제출한 입찰
7. 동일사항에 대하여 타인의 대리를 겸하거나 2인 이상을 대리한 입찰
8. 입찰서에 기재한 금액 그 밖에 중요한 부분이 불분명하거나 정정한 후 정정날인을 누락한 입찰
9. 담합하거나 타인의 경쟁참가를 방해한 자의 입찰
10. 입찰서의 서명날인이 없는 입찰
11. 입찰서에 기재한 중요부분에 착오가 있음을 이유로 개찰현장에서 입찰자가 입찰의 취소의사를 표시한 것으로서 공사의 계약담당직원이 이를 인정한 입찰

제11조(입찰의 성립) 입찰은 1인 이상의 입찰로 성립한다.

제12조(개찰) 개찰은 소정의 장소와 일시에 입찰자의 면전에서 행한다.

제13조(낙찰자의 결정) ① 공사가 정하는 예정가격 이상인 최고가격의 입찰자를 낙찰자로 한다.

② 낙찰자가 될 동가의 입찰자가 2인 이상일 때에는 즉시 추첨으로 낙찰자를 결정한다. 이 경우 추첨에 참가할 입찰자가 출석하지 아니한 때에는 입찰에 관계없는 공사의 직원으로 하여금 대리하게 한다.

제14조(관계사항의 숙지) 입찰자는 이 입찰유의서, 입찰공고에 명시한 사항, 그 밖에 입찰에 관련된 모든 사항에 관하여 입찰 전에 완전히 숙지하고 이를 승낙하는 것으로 간주하며 이를 숙지하지 못한 책임은 입찰자에게 있다.

제15조(입찰의 연기 등) ① 공사는 필요한 경우에는 입찰공고 등에 예정된 입찰 또는 개찰의 일시를 연기할 수 있다. 이때에는 그 사유와 연기일시를 입찰자에게 통지하기로 한다.

② 낙찰자가 없을 때에는 입찰장소에서 회수의 제한 없이 재입찰 할 수 있다.

제16조(계약보증금) ① 낙찰자는 관련 법률에 의하여 허가나 협의가 필요한 경우에는 낙찰일로부터 3일 이내 에 그 절차를 선행하여야 하며, 공사의 계약체결 통지를 받은 날로부터 10일 이내에 낙찰금액의 100분의 10이상의 계약보증금을 현금으로 납부하고 계약을 체결하기로 한다.

② 제1항의 경우에 낙찰자가 납부한 입찰보증금은 계약보증금으로 대체할 수 있다. 다만, 입찰보증금과 계약보증금과의 차이가 있는 경우에는 그 차액을 추가로 납부하기로 한다.

제17조(계약체결) 낙찰자는 공사의 계약체결 통지를 받은 날로 부터 10일내에 공사가 정하는 소정의 서식에 의한 계약서에 의하여 계약을 체결하기로 한다.

제18조(계약의 성립) 계약은 공사의 계약담당직원이 계약서를 작성하여 계약상대방과 함께 계약서에 각각 서명 날인함으로써 확정한다.

제19조(계약의 해제) ① 계약을 체결한 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 공사가 계약을 해제할 수 있다.

1. 거짓의 진술, 부실한 증빙서류의 제시, 담합 그 밖에 부정한 방법에 의하여 매수한 경우
2. 정해진 용도에 사용하지 않거나 다른 목적으로 사용한 경우
3. 계약체결 후 소정의 의무사항 그 밖에 이 입찰유의서나 계약서의 약정사항을 이행하지 아니한 경우

② 계약을 해제한 때에는 계약보증금은 공사에 귀속되고 해당 토지의 원형을 변경하거나 훼손하였을 때에는 원상의 회복 또는 훼손의 배상을 청구할 수 있다.

제20조(제세공과금의 부담) 토지관련 제세공과금은 최종 잔금납부 약정일을 기준으로 이후 부과분을 매수자가 부담하되 최종 잔금납부 약정일 이전에 사용승낙을 받거나 소유권을 이전하는 경우에는 사용승낙일 또는 소유권이전일 이후에 부과되는 제세공과금은 매수인이 부담하여야 한다.

제21조(그 밖의 사항) 입찰공고 조건 및 이 입찰유의서에 명시되지 아니한 그 밖의 사항에 대하여는 공사가 정하 는 바에 의한다.

승 락 서

본인은 귀 공사가 공고번호 호로 실시하는 입찰에 참가함에 있어 귀 공사가 정한 입찰공고조건, 입찰유의서, 계약일반조건, 특수조건, 그 밖에 입찰에 관련된 모든 사항에 관하여 완전히 숙지하고 이를 승락합니다.

년 월 일

주 소
상 호
대 표 자 (인)
주민등록번호

(210 ㎜×297㎜)

[별지 제18호서식](제94조제1항 관련)

목록번호

입찰서

한국토지주택공사 앞
입찰건명 :
입찰금액(한글 또는 한문) : 금 원정
(\ )

공사의 입찰유의서에 따라 응찰하며 이 입찰이 귀 공사에 의하여 수락되면 매매계약서에 따라 위의 금액으로 토지를 매입할 것을 확약하며 입찰서를 제출합니다.
※ 첨부 : 입찰보증금 수령증

년 월 일

입찰자 주 소 :
상 호 :
대 표 자 : (인)
주민등록번호 :

(210 ㎜×297㎜)

[별지 제19호서식](제102조제1항 관련)

토지매입신청서

년 월 일

담당	차장	팀장	사업단장	지역본부장

한국토지주택공사앞
귀 공사의 사규에 따라 아래와 같이 토지를 매입 신청합니다.

신청인
주 소
상 호
성 명 (인)

1. 매입신청물건

소 재	지번	지목	면 적	매입희망가격	비고

2. 토지의 용도
□서민주택건설용 □공 업 용 □공공시설용 □조림사업용
□관광 사업용 □업 무 용

3. 수의계약 요건

4. 매입대금 납부방법

구 분	일 시 상 환			분 할 상 환		
	계약금	중도금	잔금	계약금	분할 상환액	상환기간 및 방법
상 환 일 자						
금 액						

5. 토지사용계획

6. 매입조건 등 희망사항(대금완납 전 소유권이전 또는 사용허가 그 밖의 사항)

[별지 제20호서식](제102조제1항, 같은 조 제2항 관련)

토지매각대상자 준수규칙

제1조(목적) 이 토지매각대상자 준수규칙(이하 "규칙"이라 한다)은 한국토지주택공사(이하 "공사"라 한다)가 매각하는 토지(정착물을 포함한다. 이하 같다)를 수의계약의 방법으로 매입하는 자가 준수하여야 할 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(효력) 이 규칙은 토지매매계약서와 상호보완의 효력을 가지며 동 계약서의 일부가 된다.

제3조(토지매입신청) 토지를 매입하는 자는 다음의 서류를 제출하여야 하며 공사가 매각공고 등에서 지정한 용도로 반드시 토지사용에 착수할 자이어야 한다.

1. 토지매입신청서(공사의 정해진 서식)
2. 인감증명서
3. 법인의 경우 법인등기부등본 또는 상업등기부등본, 개인의 경우 주민등록등본
4. 대리인의 경우 이를 증명하는 서류
5. 법인의 경우 정관

제4조(현물종람) 토지를 매입하는 자는 해당 토지의 현물을 종람하여 제반사항을 미리 확인하기로 한다.

제5조(자격취소) 토지사용계획서를 조사한 결과 매각조건에 적합하지 않다고 인정될 경우 공사 임의로 수의계약 자격을 취소한다.

제6조(관계사항의 숙지) 토지매입신청자는 이 규칙, 매각공고에 명시한 사항 등을 숙지하고 이를 승낙하는 것으로 간주하며 이를 숙지하지 못한 책임은 토지매입신청자에게 있다.

제7조(계약보증금) 매각대상자는 관련 법률에 의하여 허가나 협의가 필요한 경우에는 그 절차를 선행하여야 하며, 공사의 계약체결 통지를 받은 날로부터 10일 이내에 매각금액의 100분의 10이상의 계약보증금을 현금으로 납부하고 계약을 체결하기로 한다.

제8조(계약의 성립) 계약은 공사의 계약담당직원이 계약서를 작성하여 매각대상자와 함께 계약서에 각각 기명날인함으로써 확정된다.

제9조(계약의 해제) ① 계약을 체결한 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 공사는 계약을 해제할 수 있다.

1. 거짓의 진술, 부실한 증빙서류의 제시, 그 밖에 부정한 방법에 의하여 매수한 경우
2. 정해진 용도에 사용하지 않거나 다른 목적으로 사용한 경우
3. 계약체결 후 소정의 의무사항 그 밖에 이 규칙이나 계약서의 약정사항을 이행하지 아니한 경우

② 계약을 해제한 때에는 계약보증금은 공사에 귀속되고 해당 토지의 원형을 변경하거나 훼손하였을 때에는 원상의 회복 또는 손해의 배상을 청구할 수 있다.

제10조(제세공과금의 부담) 토지관련 제세공과금은 최종 잔금납부 약정일을 기준으로 이후 부과분을 매수자가 부담하되 최종 잔금납부 약정일 이전에 사용승낙을 받거나 소유권을 이전하는 경우에는 사용승낙일 또는 소유권이전일 이후에 부과되는 제세공과금은 매수인이 부담하여야 한다.

제11조(그 밖의 사항) 매각공고조건 및 이 규칙에 명시되지 아니한 그 밖에 사항에 대하여는 공사가 정하는 바에 의한다.

승 낙 서

본인은 귀 공사가 년 월 일시에 실시하는 수의시담에 참가함에 있어 귀 공사가 정한 조건, 토지매각대상자 준수규칙, 계약일반조건, 특수조건, 그 밖에 계약에 관련된 모든 사항에 관하여 완전히 숙지하고 이를 승낙합니다.

년 월 일

주 소
상 호
대 표 자 인
주민등록번호

(210 ㎜×297㎜)

[별지 제21호서식](제111조 관련)

<개정 2017.11.14, 2018.09.10>

매각기호	
매각번호	

(매각 – 일시수납용)

매 매 계 약 서

매수인 :

매도인 : 한국토지주택공사

(210 ㎜×297㎜)

매매계약서

토지의 표시

소재지	지번	정해진 용도	지목	면적㎡)	비고

위 표시의 토지 등(이하 "대상토지"라 한다)에 관하여 매수인과 매도인 한국토지주택공사(이하 "매도인"이라 한다)간에 다음과 같이 매매계약을 체결한다.

제1조(매매대금 및 대금납부방법) ① 매도인은 대상토지를 다음표의 가격으로 매수인에게 매각하며 매수인은 매매대금(건물대금 금 원정을 포함한다)을 다음의 납부방법에 따라 매도인에게 납부하여야 한다.

매매대금	금 원정(\ )
납부방법	년 월 일 계약보증금 \ 년 월 일 중 도 금 \ 년 월 일 중 도 금 \ 년 월 일 잔 금 \
납부장소	은행 지점

② 매매대금의 변제충당의 순서는 중도금에서부터 지연손해금, 원금의 순에 의한다.

③ 매도인은 매수인이 매매대금을 납부하기로 한 날 이전에 납부하는 경우에는 매도인이 정하는 방법과 이율에 따라 산정한 금액을 할인하여 수납할 수 있다.

제2조(지연손해금) ① 매수인이 제1조의 매매대금을 납부하기로 한 날에 지급하지 아니할 때에는 체납한 금액에 대하여 지연기간에 연 %의 이율을 적용하여 산정한 지연손해금을 매도인에게 납부하기로 한다.

② 제1항의 적용이율은 한국은행에서 발표한 예금은행 가중평균 대출금리와 가계자금 대출시장 점유율 최상위은행(직전년도 기준)이 정한 연체기간별 가산금리를 합산한 이율 한도 내에서 증감될 수 있고 이를 사전에 매수인에게 통지하기로 한다. 이 경우 그 지연손해금은 변경일을 기준으로 변경된 요율에 따라 각각 일할계산하여 산정한다.

제3조(정해진 용도 사용의무) 매수인은 대상토지를 지정된 용도에 따라 사용하기로 한다.

제4조(부가가치세) 매수인은 제1조에 따른 대금지급 시에 건물대금에 대한 부가가치세 상당액을 추가로 매도인에게 지급하기로 한다.

제5조(소유권이전) ① 매도인은 매수인이 매매대금(지연손해금을 포함한다)을 완납한 후에 목적용지의 소유권을 이전하기로 한다. 다만, 형질변경사업 등의 준공 전에 대상토지를 매각한 경우에는 해당 사업준공과 지적 및 등기공부 정리를 완료한 후에 소유권을 이전하기로 하되 이 경우 매도인은 해당 사업의 준공과 지적 및 등기공부정리절차를 성실히 이행하기로 한다.

② 매매대금 전액 수납전 에 소유권이전이 특히 필요한 경우에는 매도인이 요구하는 확실한 담보를 제공한 때에 한하여 대상토지의 소유권을 이전할 수 있다.

③ 매도인은 매수인의 소유권이전등기에 필요한 서류를 매수인에게 제공하여야 하며 소유권 이전등기비용은 매수인이 부담하기로 한다.

제6조(계약의 해제) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 매도인은 이 계약을 해제할 수 있다.

1. 매수인이 거짓의 진술, 부실한 증빙서류의 제시, 담합 그 밖에 부정한 방법에 의하여 대상토지를 매수하였을 때
2. 매수인이 대상토지를 정해진 용도에 사용하지 않고 다른 목적으로 사용한 때
3. 매수인이 대상토지를 정해진 용도 사용 전에 매도인의 동의 없이 타인에게 양도하였을 때
4. 매수인이 중도금이나 잔금의 지급을 6개월 이상 지연하였을 때
5. 매수인이 중도금이나 잔금을 지급하기 전에 대상토지에 대한 강제집행, 가압류, 가처분을 받거나 경매의 신청 또는 화의개시의 신청을 하였을 때
6. 매수인이 중도금이나 잔금을 지급하기 전에 매수인에 대하여 채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 의한 회생절차개시의

신청 또는 파산의 신청(자기신청을 포함한다)이 있었을 때

7. 그 밖에 매수인의 책임질 사유로 인하여 이 계약의 순조로운 이행이 심히 지연되거나 계약을 존속시킬 수 없는 것으로 인정되는 때

② 매수인은 매도인의 책임질 사유로 대상토지의 명도 및 소유권의 이전이 상당기간 지연됨으로써 계약목적을 달성할 수 없는 경우에는 이 계약을 해제할 수 있다.

③ 매수인이 자신의 사정으로 스스로 계약을 해제하려는 경우에는 이 계약을 해제할 수 있다. 다만, 중도금을 일부라도 납부한 경우에는 매도인이 동의하는 경우에 한한다.

④ 이 계약체결일 이후 매수인 또는 매도인의 책임질 사유 없이 이 계약의 순조로운 이행이 상당기간 지연되거나 불가능하다고 판단되는 경우에는 매수인과 매도인은 협의하여 이 계약을 해제할 수 있다.

⑤ 이 계약이 해제되었을 때에는 매수인은 즉시 대상토지를 이 계약체결일 당시의 원상대로 회복하여야 하며, 매도인은 원상회복이 완료된 때에 매수인에게 매매대금을 반환하기로 한다. 소유권이전등기후에 계약을 해제하였을 경우에는 매수인은 소유권 회복등기에 필요한 조치에 협력하기로 한다.

⑥ 제1항 및 제3항에 따라 계약이 해제되었을 때에는 매도인은 매수인으로부터 수납한 매매대금 중 계약보증금을 제외한 나머지 금액에 대하여 실제 납부일부터 환급일까지 해약일 현재 「은행법」에 따른 은행 중 전국을 영업구역으로 하는 은행의 1년 만기 정기예금이자율을 적용하여 산정한 이자를 가산하여 매수인에게 반환하며 계약보증금은 매도인에게 귀속한다. 이 경우 제5항의 소유권회복비용 등 매수인이 부담할 비용은 매도인이 매수인에게 반환하는 매매대금에서 공제하기로 한다.

⑦ 제2항에 따라 계약이 해제되었을 때에는 매도인은 매수인으로부터 수납한 매매대금에 대하여 실제 납부일부터 환급일까지 해약일 현재 「은행법」에 따른 은행 중 전국을 영업구역으로 하는 은행의 1년 만기 정기예금이자율을 적용하여 산정한 이자를 가산하여 반환하며 매도인은 위약금으로 계약보증금상당액을 매수인에게 지급한다.

제7조(조세공과금의 부담) ① 제1조의 잔금납부하기로 한 날 이후의 조세 및 공과금은 매도인의 명의로 부과되는 것이라 하더라도 이를 매수인이 부담하기로 한다.

② 매수인이 매매대금 완납 전 에 매도인으로부터 토지사용승낙을 득한 때에는 그 사용승낙일을 제1항의 잔금납부하기로 한 날로 본다.

제8조(계약문서) 계약문서는 계약서, 입찰유의서 또는 토지매각대상자 준수규칙 및 각서로 구성되며 상호보완의 효력을 가진다.

제9조(의사표시 및 통지의무) ① 계약의 해제 등 이 계약과 관련한 각종 의사표시는 서면으로 하기로 한다.

② 매도인은 이 계약 체결일 이후 지연손해금률의 변경 등이 발생한 경우에는 즉시 매수인에게 서면으로 통보하기로 한다.

③ 매수인은 이 계약체결일 이후 성명·명칭 또는 주소·사무실의 소재지를 변경한 때에는 10일 이내에 매도인에게 서면으로 통보하기로 한다.

④ 매수인이 주소 등의 변경을 알리지 않은 경우 매도인의 매수인에 대한 계약의 해제통고 등은 종전 주소지로 발송하며 발송 후 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 추정하며, 이에 대한 매수인의 불이익은 매도인이 책임지지 아니한다. 다만, 매도인이 매수인의 주소 등을 알았거나 과실로 알지 못한 때에는 그러하지 아니하다.

제10조(해석) 이 계약문서의 해석에 관하여 이의가 있거나 매수인·매도인 쌍방의 견해가 다를 때에는 매수인과 매도인이 협의하여 결정한다.

<특약사항>

위 각 조항을 준수하기 위하여 이 계약서 2통을 작성하여 매수인·매도인이 각각 1통씩 보관한다.

년 월 일

매수인
성명 (인)
주민등록번호
주소

매도인
한국토지주택공사 사장
위 대리인 OOOO본부장 (인)
법인등록번호
주소

[별지 제22호서식](제111조 관련)

<개정 2017.11.14, 2018.09.10>

매각기호	
매각번호	

(매각 - 분할수납용)

매 매 계 약 서

매수인 :

매도인 : 한국토지주택공사

(210 ㎜×297㎜)

매매계약서

토지의 표시

소재지	지번	정해진 용도	지목	면적(㎡)	비고

위 표시의 토지 등(이하 "대상토지"라 한다)에 관하여 매수인과 매도인 한국토지주택공사 (이하 "매도인"이라 한다)간에 다음과 같이 매매계약을 체결한다.

제1조(매매대금 및 대금납부방법) ① 매도인은 대상토지를 다음표의 가격으로 매수인에게 매각하며 매수인은 매매대금(건물대금 금 원정을 포함한다)을 다음표의 납부방법에 따라 매도인에게 납부하기로 한다.

매매대금 금 원정(\ )						
대 금 납 부 방 법						
구분	납부 약정일	할부 원금	할부 이자	납부할 금액	미납 잔대금	비고
계약보증금 1회할부금 2회할부금 :						
납부장소	은행 지점					

② 매수인은 매 할부금 납부하기로 한 날마다 미납잔대금에 대하여 연 %의 할부이자를 매도인에게 지급하기로 한다.
③ 매도인이 매수인으로부터 받은 매매대금의 변제충당의 순서는 납부하기로 한 날이 먼저 도래하는 할부금에서부터 지연손해금, 할부이자, 원금의 순에 의한다.
④ 매도인은 매수인이 매매대금을 납부하기로 한 날 이전에 납부하는 경우에는 매도인이 정하는 방법과 이율에 따라 산정한 금액을 할인하여 수납할 수 있다.
⑤ 매도인은 시중금리의 변동 등 경제사정의 변동에 따라 제2항의 적용이율을 증감할 수 있고 이를 사전에 매수인에게 통지하기로 한다. 이 경우 그 변경일을 기준으로 변경된 요율에 따라 각각 일할 계산하여 산정한다.

제2조(지연손해금) ① 매수인이 제1조의 매매대금(할부원금 및 할부이자를 말하며 정산금을 포함한다)을 납부하기로 한 날에 납부하지 아니할 때에는 체납한 금액에 대하여 지연기간에 연 %의 이율을 적용하여 산정한 지연손해금을 매도인에게 납부하여야 한다.
② 제1항의 적용이율은 한국은행에서 발표한 예금은행 가중평균 대출금리와 가계자금 대출시장 점유율 최상위은행(직전년도 기준)이 정한 연체기간별 가산금리를 합산한 이율 한도 내에서 증감될 수 있고 이를 사전에 매수인에게 통지하기로 한다. 이 경우 그 지연손해금은 변경일을 기준으로 변경된 요율에 따라 각각 일할계산하여 산정한다.

제3조(정해진 용도 사용의무) ① 매수인은 대상토지를 지정된 용도에 따라 사용하기로 한다.
② 매수인이 대상토지를 사용하려는 경우에는 매매대금을 완납하고 매도인의 사용승낙을 받아 사용하여야 한다. 다만, 매수인이 미납잔대금에 대하여 매도인이 정하는 담보를 제공한 경우에는 매도인은 매매대금완납전이라도 사용을 승낙할 수 있다.

제4조(부가가치세) 매수인은 제1조에 따른 대금지급 시에 건물대금에 대한 부가가치세 상당액을 추가로 매도인에게 지급하기로 한다.

제5조(소유권이전) ① 매도인은 매수인이 매매대금(지연손해금을 포함한다)을 완납한 후에 대상토지의 소유권을 이전하기로 한다. 다만, 형질변경사업 등의 준공 전에 대상토지를 매각한 경우에는 해당 사업준공과 지적 및 등기공부 정리를 완료한 후에 소유권을 이전하기로 하되 이 경우 해당 사업의 준공과 지적 및 등기공부 정리절차를 성실히 이행하기로 한다.
② 매도인은 매수인이 매매대금을 완납하기 전이라도 소유권이전이 특히 필요하다고 인정되는 경우에는 매수인이 미납잔대금에 대하여 매도인이 정하는 담보를 제공한 때에 한하여 소유권을 이전할 수 있다.
③ 매도인은 매수인의 소유권이전등기에 필요한 서류를 매수인에게 제공하여야 하며 소유권이전등기비용은 매수인이 부담하기로 한다.

제6조(담보권의 행사) 매매대금을 완납하기 전에 목적용지에 대한 사용승낙 또는 소유권이전을 한 경우로서 매수인이 미납잔대금을 약정기일 내에 납부하지 아니할 때에는 매도인은 제3조제2항 및 제5조제2항의 담보물에 대하여 그 담보권을 행사할 수 있으며 매수인은 이에 협조하기로 한다.

제7조(기한이익의 상실) 매도인은 매수인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 매수인에게 제1조의 분할수납기간에 불구하고 미지급 잔대금 전액을 즉시 납부하게 할 수 있다.
1. 매수인이 분할대금의 지급을 6개월 이상 지연하였을 때
2. 매수인에 대하여 채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 의한 회생절차개시의 신청 또는 파산의 신청(자기신청을 포함한다)이 있었을 때

제8조(계약의 해제) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 매도인은 이 계약을 해제할 수 있다.

1. 매수인이 거짓의 진술, 부실한 증빙서류의 제시, 담합 그 밖에 부정한 방법에 의하여 대상토지를 매입하였을 때
2. 매수인이 대상토지를 정해진 용도에 사용하지 않고 다른 목적으로 사용한 때
3. 매수인이 대상토지를 정해진 용도 사용 전에 매도인의 동의 없이 타인에게 양도하였을 때
4. 매수인이 제7조 각 호의 사유로 기한의 이익을 상실하여 매도인로부터 전액 즉시 변제의 요구를 받고도 그 이행을 하지 않을 때
5. 그 밖에 매수인의 책임질 사유로 인하여 이 계약의 순조로운 이행이 심히 지연되거나 계약을 존속시킬 수 없는 것으로 인정되는 때

② 매수인은 매도인의 책임질 사유로 목적용지의 명도 및 소유권의 이전이 상당기간 지연됨으로써 계약목적을 달성할 수 없는 경우 이 계약의 해제를 매도인에게 청구할 수 있다.
③ 매수인이 자신의 사정으로 스스로 계약을 해제하려는 경우에는 이 계약을 해제할 수 있다. 다만, 중도금을 일부라도 납부한 경우에는 매도인이 동의하는 경우에 한한다.
④ 이 계약체결일 이후 매도인 또는 매수인의 책임질 사유 없이 이 계약의 순조로운 이행이 상당기간 지연되거나 불가능하다고 판단되는 경우에는 매수인과 매도인은 협의하여 이 계약을 해제할 수 있다.
⑤ 이 계약이 해제되었을 때에는 매수인은 즉시 대상토지를 이 계약체결일 당시의 원상대로 회복하여야 하며, 매도인은 원상회복이 완료된 때에 매수인에게 매매대금을 반환하기로 한다. 소유권이전등기후에 계약을 해제하였을 경우에는 매수인은 소유권 회복등기에 필요한 조치에 협력하기로 한다.
⑥ 제1항 및 제3항에 따라 계약이 해제되었을 때에는 매도인은 매수인으로부터 수납한 매매대금 중 계약보증금을 제외한 나머지 금액에 대하여 실제 납부일부터 환급일까지 해약일 현재 「은행법」에 따른 은행 중 전국을 영업구역으로 하는 은행의 1년 만기 정기예금이자율을 적용하여 산정한 이자를 가산하여 매수인에게 반환하며 계약보증금은 매도인에게 귀속한다. 이 경우 제5항의 소유권회복비용 등 매수인이 부담할 비용은 매도인이 매수인에게 반환하는 매매대금에서 이를 공제하기로 한다.
⑦ 제2항에 따라 계약이 해제되었을 때에는 매도인은 매수인으로부터 수납한 매매대금에 대하여 실제 납부일부터 환급일까지 해약일 현재 「은행법」에 따른 은행 중 전국을 영업구역으로 하는 은행의 1년 만기 정기예금이자율을 적용하여 산정한 이자를 가산하여 반환하며 매도인은 위약금으로 계약보증금 상당액을 매수인에게 지급한다.

제9조(제세공과금의 부담) ① 제1조에서 정한 최종할부금 납부하기로 한 날 이후의 조세 및 공과금은 매도인의 명의로 부과되는 것이라 하더라도 이를 매수인이 부담하기로 한다.
② 매수인 이 매매대금 완납 전에 매도인으로부터 토지사용승낙을 득한 때에는 그 사용승낙일을 제1항의 잔금납부하기로 한 날로 본다.

제10조(계약문서) 계약문서는 계약서, 입찰유의서, 또는 토지매각대상자 준수규칙 및 각서로 구성되며 상호보완의 효력을 가진다.

제11조(의사표시 및 통지의무) ① 계약의 해제 등 이 계약과 관련한 각종 의사표시는 서면으로 하기로 한다.
② 매도인은 이 계약 체결일 이후 할부이자율·지연손해금률의 변경 등이 발생한 경우에는 즉시 매수인에게 서면으로 통보하기로 한다.
③ 매수인은 이 계약체결일 이후 성명·명칭 또는 주소·사무실의 소재지를 변경한 때에는 10일 이내에 매도인에게 서면으로 통보하기로 한다.
④ 매수인이 주소 등의 변경을 알리지 않은 경우 매도인의 매수인에 대한 계약의 해제통고 등은 종전 주소지로 발송하며 발송 후 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 추정하며, 이에 대한 매수인의 불이익은 매도인이 책임지지 아니한다. 다만, 매도인이 매수인의 주소 등을 알았거나 과실로 알지 못한 때에는 그러하지 아니하다.

제12조(해석) 이 계약문서의 해석에 관하여 이의가 있거나 매수인·매도인 쌍방의 견해가 다를 때에는 매수인과 매도인이 협의하여 결정한다.

<특약사항>

위 각 조항을 준수하기 위하여 이 계약서 2통을 작성하여 매수인·매도인이 각각 1통씩 보관한다.

년 월 일

매도인
한국토지주택공사 사장
위 대리인 OOOO본부장 (인)
법인등록번호
주소

매수인
성명 (인)
주민등록번호
주소

주) 이 계약서식은 「토지업무규정」 및 같은 규정 시행세칙에 따라 토지매매계약을 체결함에 필요한 계약일반조항을 종합적으로 규정한 것이므로 계약체결 시 계약목적·성질·계약조건 등을 고려하여 필요한 조항을 추출 하여 계약을 체결하며 계약체결 시 필요하다고 인정할 때에는 사규 또는 이 서식의 각 조항에 저촉되지 아니하는 범위에서 특약사항 그 밖에 필요한 조항을 삽입할 수 있다.

[별지 제23호서식](제115조 관련)

토지매각부

일련NO	카드NO	토지내역					매각일자	매수자	매각용도	매각방법	금액		대금수납					소유권이전일	확인(인)				
		소재지	지목	면적	매입일자	전소유자					매각금액	예정가격	방법	계약금		잔액			담당	차장	팀장	사업단장	지역본부장
														일자	금액	완납일	금액						

(385mm × 265mm)

[별지 제24호서식](제134조 관련)

매수인 (인)

명의변경신청서

(단위 : ㎡, 원)

소유지					
필지번호		면적		용도	
계약체결일		계약자		계약방법	

토지의 표시

귀 공사에서 매각한 위 토지의 명의변경을 위하여 양도인·양수인 공동 출석하여 다음과 같이 신청합니다.

1. 신청사유 :

2. 신청내용

구분	주민등록번호	성명	비고
	주소		
	전화번호(☎)		
양도인			
	자택) 회사)		
양수인			
	자택) 회사)		

년 월 일

신청인 매도인 (인)

한국토지주택공사 귀하

첨부서류 : 1. 주민등록등본(법인의 경우 법인등기부등본 또는 상업등기부등본)
2. 주민등록증 그 밖에 본인임을 확인할 수 있는 서류(법인의 경우 대표자임을 확인할 수 있는 서류)
3. 대리인의 경우 그 대리권을 증명할 수 있는 서류
4. 명의변경을 요하는 상속판결 등 특별한 사유에 대한 증빙자료
5. 부동산 개발신탁계약서(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따라 설립된 부동산신탁회사에서 개발신탁하는 경우)
6. 그 밖에 필요한 서류

(210mm × 297mm)

[별지 제25호서식](제134조 관련)

<개정 2017.11.14, 2018.09.10>

권리의무승계계약서

토지의 표시

소재지					
지 목		면 적		용 도	

위 토지에 대한 매매계약서상의 권리의무승계에 관하여 양도인 , 양수인, 한국토지주택공사간에 다음과 같이 계약을 체결합니다.

1. “양수인"은 “양도인" “한국토지주택공사"간에 년 월 일자로 매매계약을 체결한 위 토지에 관하여 동 매매계약서상의 일체의 권리의무를 승계한다.
2. “양수인"은 위 매매계약 내용전부에 관하여 이를 상세히 숙지하고 그 이행에 차질이 없도록 하기로 한다.
3. “양수인"은 위 토지에 대한 명의변경 후 다음 사항을 확실히 이행하기로 한다.
   가. “양수인"은 위 대상토지를 지정된 용도에 따라 사용하기로 한다.
   나. 그 밖에 “양도인"과 “한국토지주택공사"간에 체결한 매매계약 및 권리의무승계계약서에서 정한 의무사항을 이행하지 아니 할 경우 “한국토지주택공사"는 이 계약을 해제하기로 한다.
4. 명의변경 행위가 이중매매 등 부당한 행위에 해당하는 것으로 확인되는 경우에는 “한국토지주택공사"는 계약을 해제할 수 있으며 이로 인하여 “한국토지주택공사"가 입은 손해는 “양도인"과 “양수인"이 연대하여 배상하기로 한다.
5. 소유권이전은 먼저 “한국토지주택공사"가 “양도인"에게 이전등기를 행한 후 다시 “양도인"과 “양수인"간에 이전등기를 행하기로 하며 “양수인"은 “양도인"의 권리의무 전부의 승계에 불구하고 그 소유권이전등기를 “한국토지주택공사"에게 직접 청구하지 아니하기로 한다.
6. “양수인"은 이 계약체결일이후 성명, 명칭 또는 주소나 사무실의 소재지를 변경한 때에는 즉시 “한국토지주택공사"에게 통지하여야 하며 이를 이행하지 아니함으로써 받는 불이익은 이를 “양수인"의 부담으로 한다.

위 각 조항을 준수하기 위하여 본 계약서 2통을 작성하여 “한국토지주택공사"와 “양수인"이 각1통의 기존의 매매계약서에 합철 보관한다.

년 월 일

양도인 : 주 소
성 명 (인)
주민등록번호
양수인 : 주 소
성 명 (인)
주민등록번호
한국토지주택공사 : 주 소
성 명 한국토지주택공사 사장 ○○○
위 대리인 지역본부장 ○○○ (인)

[별지 제26호서식](제138조 관련)

토지매각위탁신청서

신청인	단체(기관)명							
	주 소	(TEL)						
	성 명	(인)						
토 지 상 황								
소 재 지		지 번						
지 목		규 모(면적)						
매각위탁 희망가격		용 도						
매 각 대 금 회 수 방 법								
매각대금		분할회수	일시					
회수방법			금액					
매각요망기한								
구비서류	1. 등기부등본 2. 토지, 가옥, 임야대장등본 3. 토지이용계획확인원 4. 지적도, 임야도, 수치지적부 5. 그 밖에 해당 토지의 상황파악을 위하여 필요한 서류							

(년 월 일)

N
S

(210 ㎜×297㎜)

[별지 제27호서식](제138조 관련)

토지매입위탁신청서

신청인	단체(기관)명							
	주 소	(TEL)						
	성 명	(인)						
토 지 상 황								
소 재 지		지 번						
지 목		규 모(면적)						
매각위탁 희망가격		용 도						
매 각 대 금 회 수 방 법								
매각대금		분할 회수	일시					
회수방법			금액					
매각 요망 기한								
구비서류	<지정위탁의 경우> 1. 등기부등본 2. 토지, 가옥, 임야대장등본 3. 토지이용계획확인원 4. 지적도, 임야도, 수치지적부 5. 그 밖에 해당 토지의 상황파악을 위하여 필요한 서류							

(년 월 일)

N
S

(210 ㎜×297㎜)

[별지 제28호서식](제138조 관련)

토지관리위탁신청서

신청인	단체(기관)명			
	주 소	(TEL)		
	성 명	(인)		
토 지 상 황				
소재지			지 번	
지 목			규모(면적)	
관리구분	사용·임대관리( )	관리비용	희망사용·임대료	
	유 지 관 리( )		추정 유지관리비	
	가치증대관리( )		추정 가치증대비	
	기 타( )	관 리 요 망 기 한		
구비서류	1. 등기부등본 2. 토지, 가옥, 임야대장등본 3. 토지이용계획확인원 4. 지적도, 임야도, 수치지적부 5. 그 밖에 해당 토지의 상황파악을 위하여 필요한 서류			

(년 월 일)

N
S

(210 ㎜×297㎜)

[별지 제29호서식] (제140조제2항 관련)

<개정 2017.11.14, 2018.9.10>

토지매각위탁계약서
위 탁 자 : 수 탁 자 : 한 국 토 지 주 택 공 사

(210 ㎜×297㎜)

토지매각위탁계약서

매각위탁토지의 표시 : 별지 토지 등 목록기재와 같음.

위 토지 등에 관하여 토지매각위탁자 (이하 "위탁자"이라 한다)와 토지매각수탁자 한국토지주택공사(이하 "수탁자"이라 한다)는 다음과 같이 토지매각위탁계약을 체결한다.

다 음

제1조(근거법령 등) 이 계약은 한국토지주택공사법, 동법 시행령(이하 "법·령"이라 한다)을 근거로 하여 체결하며, 용어도 그에 따른다.

제2조(위탁기간) 토지의 매각위탁기간은 이 계약체결일로부터 1년 이내로 하되, 위탁자·수탁자가 합의한 기간으로 정한다.

제3조(매각방법) 위탁토지의 매각은 수탁자가 정하는 방법에 따르기로 한다.

제4조(매각가격의 책정) 위탁토지의 매각가격은 (금 원정)이상으로 한다. 다만, 이 가격으로 매각이 되지 아니할 경우에는 위탁자 또는 수탁자가 감정평가기관에 감정평가를 의뢰하여 결정된 감정평가금액 이상으로 한다.

제5조(매매대금의 지급) 토지 등의 매매대금은 위탁자와 토지 등의 매수자가 합의한 기일에 매수자가 위탁자에게 직접 지급함을 원칙으로 한다. 다만 ,위탁자의 요청이 있는 때에는 별도 약정하는 바에 따라 수탁자가 매수자로부터 수령하여 위탁자에게 지급할 수 있다.

제6조(수탁수수료) ① 이 계약에 의하여 매매계약을 체결하는 경우에는 위탁자는 수탁자에게 수탁수수료를 납부하기로 한다.

② 전항의 수탁수수료는 법 제15조 및 영 제12조에 따라 이 정하는 금액으로 한다.

제7조(비용의 부담) ① 토지매각수탁에 따른 공고비·측량비·감정평가보수지적도 및 등본료 그 밖에 토지조사에 따른 법정수수료 등 필요한 제비용은 위탁자의 부담으로 한다.

② 제1항의 제비용에 충당하기 위하여 위탁자은 수탁자가 사정한 비용계산액 금 원정을 매각위탁계약 체결 시 수탁자에게 예치하기로 한다.

③ 위탁자·매수자간에 매매계약 체결 시에는 제2항의 개산액을 관계 증빙서에 의거 이를 정산하기로 한다. 다만, 이 계약이 해지되는 경우에도 그 때까지의 지급 또는 지급하기로 결정된 제비용은 위탁자의 부담으로 한다.

제8조(면책) 매각위탁 토지에 대한 권리관계 및 물건상의 하자, 그 밖에 공법상의 이용제한 등 일체의 사항에 대하여는 위탁자·매수자 간의 매매계약 체결 시에 위탁자와 매수자가 협의하기로 한다. 이로 인하여 위탁자·매수자 간의 분쟁이 야기된 경우에도 수탁자는 이에 대하여 책임을 지지 아니하기로 한다.

제9조(매매계약 작성명의) 매매계약은 위탁자와 매수자의 명의로 하고 수탁자는 매매계약 체결 시에 입회한다.

제10조(위탁계약의 해지) ① 수탁자는 위탁자가 위탁한 토지의 매각이 심히 곤란하거나, 장기간 매각의 지연이 예상될 경우에는 위탁자와 협의하여 이 계약을 해지할 수 있다.

② 수탁자는 이 계약의 내용이 법령 등에 위반된 사실을 발견한 때에는 이를 해지할 수 있다.

③ 이 계약체결 후 위탁자가 협조하지 아니하거나 매각을 추진시킬 필요가 없는 사유가 발생하였을 때에는 수탁자는 이 계약을 해지할 수 있다.

제11조(위탁계약 종료통지) 위탁자와 매수자간의 매매계약을 체결하였을 때에는 별도의 통지 없이 이 계약의 효력이 종료된 것으로 본다.

제12조(해석) 이 계약서의 해석에 관하여 이의가 있거나, 위탁자·수탁자 쌍방의 견해가 다를 때에는 수탁자가 정하는 바에 따른다.

제13조(관할법원) 이 계약에 관련된 분쟁에 대하여는 대상토지 등의 소재지를 관할하는 법원을 관할법원으로 한다.

위 각 조항을 준수하기 위하여 이 계약서 2통을 작성하고, 위탁자·수탁자가 각각 1통씩 보관한다.

년 월 일

위탁자 (인)

수탁자 한국토지주택공사 (인)

[별지]

토 지 등 목 록

소 재 지	지 번	지 목	면 적	비 고

특약사항 :

(210 ㎜×297㎜)

[별지 제30호서식] (제140조제2항 관련)

<개정 2017.11.14, 2018.09.10>

토 지 매 입 위 탁 계 약 서
위 탁 자 : 수 탁 자 : 한 국 토 지 주 택 공 사

(210 ㎜×297㎜)

토지매입위탁계약서

매입위탁토지의 표시 : 별지 토지 등 목록기재와 같음.

위 토지 등에 관하여 토지매입위탁자 (이하 "위탁자"라 한다)와 토지매입수탁자 한국토지주택공사(이하 "수탁자"라 한다)는 다음과 같이 토지매입위탁계약을 체결한다.

다 음

제1조(근거법령 등) 이 계약은 한국토지주택공사법, 동법 시행령(이하 "법·령"이라 한다)을 근거로 하여 체결하며, 용어도 그에 따른다.

제2조(위탁기간) 토지의 매입위탁기간은 이 계약체결일로부터 1년 이내로 함을 원칙으로 하되 위탁자·수탁자가 합의하여 그 기간을 단축하거나 연장할 수 있다.

제3조(선정협의) 수탁자는 위탁자가 요구하는 대상토지를 물색하여 수시로 위탁자와 협의하여야 한다.

제4조(매입가격의 책정) 수탁매입대상토지의 매입가격은 (금 원정)이하로 한다. 다만, 이 가격으로 매입이 되지 아니할 경우에는 위탁자 또는 수탁자가 감정평가 기관에 감정평가를 의뢰하여 결정된 감정평가금액 이하로 한다.

제5조(매매대금의 지급) 토지 등의 매매대금은 위탁자와 토지 등의 매도자가 합의한 기일에 위탁자가 매도자에게 직접 지급함을 원칙으로 한다. 다만, 위탁자의 요청이 있는 때에는 별도 약정하는 바에 따라 수탁자가 위탁자로부터 수령하여 매도자에게 지급할 수 있다.

제6조(수탁수수료) ① 이 계약에 의하여 매매계약을 체결하는 경우에는 위탁자는 수탁자에게 수탁수수료를 납부하기로 한다.

② 전항의 수탁수수료는 법 제15조 및 영 제12조에 따라 수탁자가 정하는 금액으로 한다.

제7조(비용의 부담) ① 토지매입 수탁에 따른 공고비·측량비·감정평가보수·지적도 및 등본료 그 밖에 토지 조사에 따른 법정수수료 등 필요한 제비용은 위탁자의 부담으로 한다.

② 제1항의 제비용에 충당하기 위하여 위탁자는 수탁자가 사정한 비용계산액 금 원정을 매입위탁계약 체결 시 수탁자에게 예치하기로 한다.

③ 위탁자·매도자간에 매매계약 체결 시에는 제2항의 개산액을 관계증빙서에 의거 이를 정산하여야 한다. 다만, 이 계약이 해지되는 경우에도 그 때까지의 지급 또는 지급하기로 결정된 제비용은 위탁자의 부담으로 한다.

제8조(면책) 위탁자는 이 계약에 의하여 취득하는 토지 등에 대한 권리관계 및 물건상의 하자 그 밖에 공법상의 이용 제한 등 일체의 사항을 직접 확인할 책임이 있고 이로 인한 위탁자·매도자 간에 분쟁이 야기된 경우에도 수탁자는 이에 대하여 일체의 책임을 지지 아니하기로 한다.

제9조(매매계약 작성명의) 매매계약은 위탁자와 병의 명의로 하고 수탁자는 매매계약 체결 시에 입회한다.

제10조(위탁계약의 해지) ① 수탁자는 위탁자가 위탁한 토지의 매입이 심히 곤란하거나 장기간 매입의 지연이 예상될 경우에는 위탁자와 협의하여 이 계약을 해지할 수 있다.

② 수탁자는 이 계약의 내용이 법령 등에 위배된 사실을 발견한 때에는 이를 해지할 수 있다.

③ 이이 계약 체결 후 위탁자가 협조하지 아니하거나 매입을 추진시킬 필요가 없는 사유가 발생하였을 때에는 수탁자는 이 계약을 해지할 수 있다.

제11조(위탁계약 종료통지) 위탁자와 매도자 간의 매매계약을 체결하였을 때에는 별도의 통지 없이 이 계약의 효력이 종료된 것으로 본다.

제12조(해석) 이 계약서의 해석에 관하여 이의가 있거나, 위탁자·수탁자 쌍방의 견해가 다를 때에는 위탁자와 수탁자가 협의하여 결정한다.

위 각 조항을 준수하기 위하여 이 계약서 2통을 작성하고, 위탁자·수탁자가 각각 1통씩 보관한다.

년 월 일

위탁자 (인)

수탁자 한국토지주택공사 (인)

[별지]

토 지 등 목 록

소 재 지	지 번	지 목	면 적	비 고

특약사항 :

(210 ㎜×297㎜)

[별지 제31호서식](제140조제2항 관련)

<개정 2017.11.14, 2018.09.10>

토 지 관 리 위 탁 계 약 서
□ 사용·임대관리 □ 유지관리 □ 가치증대관리 위 탁 자 : 수 탁 자 : 한 국 토 지 주 택 공 사

(210 ㎜×297㎜)

토지관리위탁계약서

관리위탁토지의 표시 : 별지 토지 등 목록기재와 같음.

위 토지 등에 관하여 토지관리위탁자 (이하 "위탁자"라 한다)와 토지관리수탁자 한국토지주택공사(이하 "수탁자"라 한다)는 다음과 같이 토지관리위탁계약을 체결한다.

다 음

제1조(근거법령 등) 이 계약은 한국토지주택공사법, 동법 시행령(이하 "법·령"이라 한다)을 근거로 하여 체결하며, 용어도 그에 따른다.

제2조(위탁기간) ① 토지의 관리위탁기간은 이 계약체결일로부터 년 월 일 까지로 한다.

제3조(위탁관리방법) 위탁토지의 관리방법은 사용·임대관리, 유지관리, 가치증대관리로 하되, 위탁자의 요청에 따라 수탁자가 관리한다.

제4조(사용·임대료의 책정) 사용·임대료는 보증금 원정, 월임대료 원정 이상으로 한다.

제5조(사용·임대료의 지급) 사용·임대료는 위탁자와 사용·임차인이 합의한 기일에 사용·임차인이 위탁자에게 직접 지급한다. 다만, 위탁자의 요청이 있는 때에는 별도 약정하는 바에 따라 수탁자가 사용·임차인으로부터 수령하여 위탁자에게 지급할 수 있다.

제6조(수탁수수료) ① 이 계약에 의하여 사용·임대차계약을 체결하는 경우에는 위탁자는 사용·임대료(지연손해금을 포함한다) 수납 시 수탁자에게 사용·임대관리위탁수수료를 납부하기로 한다.

② 유지관리 또는 가치증대관리 수탁수수료는 이 계약 체결 시 개산금액으로 납부한 후 해당 관리행위 완료·계약기간의 만료 또는 계약의 해지 등으로 인한 이 계약의 종료 시에 이를 정산한다.

③ 제1항 및 제2항의 수탁수수료는 법 제15조 및 영 제12조에 따라 정하는 금액으로 한다.

제7조(비용의 부담) ① 유지관리비, 가치증대관리비와 토지관리위탁에 따른 공고비·측량비·감정평가보수·지적도 및 등본료 그 밖에 토지조사에 따른 법정수수료 등 필요한 제비용은 위탁자의 부담으로 한다.

② 제1항의 제비용에 충당하기 위하여 위탁자는 수탁자가 산정한 개산금액 금 원정을 이 계약 체결 시 수탁자에게 예치하기로 한다.

③ 위탁자·수탁자 간에 관리행위 완료·계약기간의 만료 또는 계약의 해지 등으로 인한 이 계약의 종료 시에는 제2항의 개산금액을 관계증빙서에 의거 이를 정산하기로 한다. 다만, 이 계약이 해지되는 경우에는 그 때까지의 지급 또는 지급하기로 결정된 제비용은 위탁자의 부담으로 한다.

제9조(관리계약작성명의) ① 사용·임대차계약은 위탁자와 사용·임차인의 명의로 하고 수탁자는 임대차계약 체결 시에 입회한다.

② 유지관리·가치증대관리에 관하여 필요한 사항은 위탁자와 수탁자가 협의하여 결정한다.

제10조(위탁계약의 해지) ① 수탁자는 위탁자가 위탁한 토지의 관리가 심히 곤란하거나, 심히 곤란할 것으로 예상되는 경우에는 위탁자와 협의하여 이 계약을 해지할 수 있다.

② 수탁자는 이 계약의 내용이 유관 법령 등에 위배된 사항을 발견한 때에는 이를 해지할 수 있다.

③ 이 계약체결 후 위탁자가 협조하지 아니하거나 관리를 추진시킬 필요가 없는 사유가 발생하였을 때에는 수탁자는 이 계약을 해지할 수 있다.

제11조(위탁계약종료) 이 계약이 종료되었을 때에는 별도의 통지 없이 계약의 효력이 종료된 것으로 본다.

제12조(토지인도) 유지관리 또는 가치증대관리의 경우 해당 관리행위의 완료, 계약기간의 만료 또는 계약의 해지 등으로 인하여 이 계약이 종료되었을 때에는 수탁자는 위탁자에게 수탁토지를 인도하기로 한다.

제13조(해석) 이 계약서의 해석에 관하여 이의가 있거나, 위탁자·수탁자 쌍방의 견해가 다를 때에는 위탁자와 수탁자가 협의하여 결정한다.

제14조(관할법원) 이 계약에 관련된 분쟁에 대하여는 대상토지 등의 소재지를 관할하는 법원을 관할법원으로 한다.

위 각 조항을 준수하기 위하여 이 계약서 2통을 작성하고, 위탁자·수탁자가 각 1통씩 보관한다.

년 월 일

위탁자 (인)

수탁자 한 국 토 지 주 택 공 사 (인)

[별지]

토 지 등 목 록

소 재 지	지 번	지 목	면 적	비 고

특약사항 :

(210 ㎜×297㎜)

[별지 제32호서식](제141조제2항 관련)

<개정 2017.11.14, 2018.09.10>

매 매 계 약 서 (수 탁 매 각) 매 도 인 : 매 수 인 : 입 회 인 : 한국토지주택공사

(210 ㎜×297㎜)

매매계약서

토지 등의 표시 : 별지 토지 등 목록기재와 같음.

위 토지 등에 관하여 매도인 (이하 "매도인"이라 한다)과 매수인 (이하 "매수인"이라 한다)는 다음과 같이 매매계약을 체결하며 한국토지주택공사(이하 "입회인"이라 한다)는 이 계약체결에 입회한다.

다 음

제1조(근거법령 등) 이 계약은 한국토지주택공사법, 동법 시행령(이하 "법·령"이라 한다)을 근거로 하여 체결하며, 용어도 그에 따른다.

제2조(대금지급방법) ① 대상토지 등의 매매대금은 금 원정으로 한다.

② 매수인은 이 계약체결과 동시에 매도인에게 계약금으로 금 원정으로 지급하며 매도인은 이를 수령한다.

③ 매수인은 중도금으로 금 원정을 년 월 일까지 매도인에게 지급하기로 한다.

④ 매수인은 매매대금중 제2항 제3항의 지급액을 공제한 잔대금을 년 월 일까지 매도인에게 지급하기로 한다.

⑤ 제3항의 중도금과 제4항의 잔대금은 매도인과 입회인간에 체결한 토지매각위탁계약서 제5조 단서에 따라 입회인이 수령하여 매도인에게 지급할 수 있다.

제3조(계약의 성립) 이 계약은 매수인이 매도인에게 제2조 제2항에 따른 계약금을 지급함으로써 성립한다.

제4조(대금지급장소) 매매대금 지급장소는 로 한다.

제5조(서류의 인도) 매도인은 소유권이전등기에 필요한 일체의 서류를 매매잔대금을 수령하는 때에 매수인에게 인도한다. 다만, 제2조제5항의 경우에는 입회인이 매도인으로부터 관계서류를 받아 매수인에게 인도한다.

제6조(면적기준) 대상토지 등의 면적은 토지공부상의 표시면적을 기준으로 하여 현 상태로 매매함을 원칙으로 한다. 다만, 매도인·매수인이 합의하는 때에는 별도 약정하는 바에 따른다.

제7조(소유권이전) 대상토지 등에 소유권 이외의 권리가 설정되어 있는 경우에는 매도인은 잔대금을 수령함과 동시에 소유권이전에 필요한 일체의 서류를 매수인에게 인도할 때까지 이를 해지 또는 말소하기로 한다. 다만, 매수인이 인정하는 권리에 대하여는 그러하지 아니한다.

제8조(비용부담) 소유권이전등기에 필요한 등록세 등 제비용은 매수인의 부담으로 하고 매도증서 작성의 비용(인지세 포함) 등은 매도인이 부담한다.

제9조(인도 등) 매도인은 이 계약 체결 후 잔대금 수령 시까지 다음 각 호의 사항을 이행하기로 한다. 다만, 매수인이 인정하는 사항에 대하여는 그러하지 아니한다.

1. 매도인은 대상토지 등을 매수인에게 인도하기로 한다.
2. 매도인은 대상토지상의 매매목적물이 아닌 정착물 등 지장물을 철거한다.

제10조(특약사항) 대상토지 등의 인도에 따른 지장물 관계 및 위험부담 등 그 밖에 이 계약내용에 정하지 아니한 사항은 매도인과 매수인이 합의하는 바에 따라 별도 특약사항을 약정할 수 있다.

제11조(계약의 해지) ① 매도인, 매수인 중 어느 일방이 이 계약을 위반하거나 이 계약을 이행하기가 심히 곤란한 사유가 발행하였을 때에는 이 계약을 해지할 수 있다.

② 매도인의 위약으로 인하여 이 계약이 해제되는 경우에는 매도인은 계약금의 배액을 매수인에게 배상하고 매수인의 위약으로 인하여 이 계약이 해제되는 경우에는 계약금은 매도인에게 귀속한다.

제12조(위험부담) 이 계약체결 후 대상토지 등이 천재지변 그 밖에 불가항력으로 인하여 멸실, 훼손, 유실 등이 되거나 공용징수, 도로편입 등 공법상의 부담 등으로 인하여 매도인, 매수인 쌍방의 책임 없는 사유로 이 계약을 이행할 수 없게 된 때에는 그 위험은 매도인이 부담하며 매도인은 매수인으로부터 수령한 계약금과 중도금을 지체 없이 반환하기로 한다.

제13조(조세부담 등) 대상토지 등에 부과되는 조세공과금 등 제비용에 관하여는 매도인, 매수인이 합의하여 정하는 바에 의한다.

제14조(면책) 이 계약과 관련하여 대상토지 등의 물건에 대한 권리관계 및 그 밖에 하자로 인한 분쟁이 야기되었을 때에는 매도인, 매수인이 이 계약이 정하는 바에 의하여 처리하고 입회인에 대하여는 책임을 묻지 않기로 하고 그로 인한 손실의 배상을 청구할 수 없다.

제15조(수수료 등) ① 매도인은 이 계약체결과 동시에 법 제15조 및 영 제12조에 따라 입회인이 정하는 금 원정을

입회인에게 납부하기로 한다.

② 입회인은 매도인이 예치한 공고비, 측량비, 감정평가보수, 토지조사비등 제비용중 집행분에 대하여는 관계증빙서에 의거 정산하기로 한다. 다만, 장차 비용지출이 예상되는 경우에는 상당액을 유보할 수 있다.

제16조(해석) 이 계약서의 해석에 관하여 이의가 있거나, 매도인·매수인 쌍방의 견해가 다를 때에는 매도인과 매수인이 협의하여 결정한다.

제17조(그 밖의 사항) 이 계약에 정하지 아니한 사항은 민법 등 관계법령의 규정과 그 밖의 관습에 따른다.

제18조(관할법원) 이 계약에 관련된 분쟁에 대하여는 대상토지 등의 소재지를 관할하는 법원을 관할법원으로 한다.

위 각 조항을 준수하기 위하여 이 계약서 3통을 작성하고, 매도인·매수인·입회인이 각각 1통씩 보관한다.

년 월 일

매도인 겸 토지매각위탁자 (인)
매수인 (인)
입회인 한국토지주택공사 (인)

[별지]

토 지 등 목 록

소 재 지	지 번	지 목	면 적	비 고

특약사항 :

(210 ㎜×297㎜)

[별지 제33호서식](제141조제2항 관련)

<개정 2017.11.14, 2018.09.10>

매 매 계 약 서

(수 탁 매 입)

매 수 인 :
매 도 인 :
입 회 인 : 한국토지주택공사

(210 ㎜×297㎜)

매매계약서

토지 등의 표시 : 별지 토지 등 목록기재와 같음.

위 토지 등에 관하여 매수인 (이하 "매수인"이라 한다)과 매도인 (이하 "매도인"이라 한다)은 다음과 같이 매매계약을 체결하며 한국토지주택공사(이하 "입회인"이라 한다)는 이 계약체결에 입회한다.

다 음

제1조(근거법령 등) 이 계약은 한국토지주택공사법, 동법 시행령(이하 "법·령"이라 한다)을 근거로 하여 체결하며, 용어도 그에 따른다.

제2조(대금지급방법) ① 대상토지 등의 매매대금은 금 원정으로 한다.

② 매수인은 이 계약체결과 동시에 매도인에게 계약금으로 금 원정을 지급하며 매도인은 이를 수령한다.

③ 매수인은 중도금으로 금 원정을 19 년 월 일까지 매도인에게 지급하기로 한다.

④ 매수인은 매매대금 중 제2항 제3항의 지급액을 공제한 잔대금을 년 월 일까지 매도인에게 지급하기로 한다.

⑤ 제3항의 중도금과 제4항의 잔대금은 매수인과 입회인간에 체결한 토지매입 위탁계약서 제5조 단서에 따라 입회인이 수령하여 매수인에게 지급할 수 있다.

제3조(계약의 성립) 이 계약은 매수인이 매도인에게 제2조제2항에 따른 계약금을 지급함으로써 성립한다.

제4조(대금지급장소) 매매대금 지급장소는 로 한다.

제5조(서류의 인도) 매도인은 소유권이전등기에 필요한 일체의 서류를 매매잔대금을 수령하는 때에 매수인에게 인도한다. 다만, 제2조제5항의 경우에는 입회인이 매도인으로부터 관계서류를 받아 매수인에게 인도한다.

제6조(면적기준) 대상토지 등의 면적은 토지공부상의 표시면적을 기준으로 하여 현 상태로 매매함을 원칙으로 한다. 다만, 매수인·매도인이 합의하는 때에는 별도 약정하는 바에 따른다.

제7조(소유권이전) 대상토지 등에 소유권 이외의 권리가 설정되어 있는 경우에는 매도인은 잔대금 수령과 동시에 소유권이전에 필요한 일체의 서류를 매수인에게 인도할 때까지 이를 해지 또는 말소하기로 한다. 다만, 매수인이 인정하는 권리에 대하여는 그러하지 아니한다.

제8조(비용부담) 소유권이전등기에 필요한 등록세 등 제비용은 매수인의 부담으로 하고 매도증서 작성의 비용(인지세 포함) 등은 매도인이 부담한다.

제9조(인도 등) 매도인은 이 계약체결 후 잔대금 수령 시까지 다음 각 호의 사항을 이행하기로 한다.

다만, 매수인이 인정하는 사항에 대하여는 그러하지 아니한다.

1. 매도인은 대상토지 등을 매수인에게 인도하기로 한다.
2. 매도인은 대상토지상의 매매목적물이 아닌 정착물 등 지장물은 철거한다.

제10조(특약사항) 대상토지 등의 인도에 따른 지장물 관계 및 위험부담 등 그 밖에 이 계약내용에 정하지 아니한 사항은 매수인과 매도인이 합의하는 바에 따라 별도 특약사항을 약정할 수 있다.

제11조(계약의 해지) ① 매수인, 매도인 중 어느 일방이 이 계약을 위반하거나 이 계약을 이행하기가 심히 곤란한 사유가 발생하였을 때에는 이 계약을 해제할 수 있다.

② 매도인의 위약으로 인하여 이 계약이 해제되었을 경우에는 매도인은 계약금의 배액을 매수인에게 배상하고 매수인의 위약으로 인하여 이 계약이 해제되는 경우에는 계약금은 매도인에게 귀속한다.

제12조(위험부담) 이 계약체결 후 대상토지 등이 천재지변 그 밖에 불가항력으로 인하여 멸실, 훼손, 유실 등이 되거나 공용징수, 도로편입등 공법상의 부담 등으로 인하여 매수인, 매도인 쌍방의 책임 없는 사유로 이 계약을 이행할 수 없게 된 때에는 그 위험은 매도인이 부담하며 매도인은 매수인으로부터 수령한 계약금과 중도금을 지체 없이 반환하기로 한다.

제13조(조세부담) 대상토지 등에 부과되는 조세공과금 등 제비용에 관하여는 매수인·

매도인이 합의하여 정하는 바에 의한다.

제14조(면책) 이 계약과 관련하여 대상토지 등의 물건에 대한 권리관계 및 그 밖에 하자로 인한 분쟁이 야기되었을 때에는 매수인·매도인은 이 계약이 정하는 바에 의하여 처리하고 입회인에 대하여는 책임을 묻지 않기로 하고 그로 인한 손실의 배상을 청구할 수 없다.

제15조(수수료 등) ① 매수인은 이 계약체결과 동시에 법 제15조 및 영 제12조에 따라 입회인이 정하는 수탁수수료 금 원정을 입회인에게 납부하기로 한다.

② 입회인은 매수인이 예치한 공고비, 측량비, 감정평가보수, 토지조사비등 제비용중 집행분에 대하여는 관계증빙 서에 의거 정산하기로 한다. 다만, 장차 비용지출이 예상되는 경우에는 상당액을 유보할 수 있다.

제16조(해석) 이 계약서의 해석에 관하여 이의가 있거나, 매수인·매도인 간에 견해가 다를 때에는 매수인과 매도인이 협의하여 결정한다.

제17조(그 밖의 사항) 이 계약에 정하지 아니한 사항은 민법 등 관계법령의 규정과 그 밖에 관습에 따른다.

위 각 조항을 준수하기 위하여 이 계약서 3통을 작성하고, 매수인·매도인·입회인이 각각 1통씩 보관한다.

년 월 일

매도인 (인)
매수인 겸 토지매입위탁자 (인)
입회인 한국토지주택공사 (인)

[별지]

토 지 등 목 록

소 재 지	지 번	지 목	면 적	비 고

특약사항 :

(210 ㎜×297㎜)

[별지 제34호서식](제141조제2항 관련)

<개정 2017.11.14, 2018.9.10>

관리기호	
관리번호	

임 대 차 계 약 서

(수 탁 임 대 차)

매 수 인 :

매 도 인 :

입 회 인 : 한국토지주택공사

(210 ㎜×297㎜)

임대차계약서

토지 등의 표시 : 별지 토지 등 목록기재와 같음(이하 "대상토지"라 한다)

위 대상토지에 관하여 임대인 (이하 "임대인"이라 한다)과 임차인(이하 "임차인"라 한다)은 다음과 같이 임대차계약을 체결하며 한국토지주택공사(이하 "입회인"이라 한다)는 이 계약체결에 입회한다.

다 음

제1조(근거법령 등) 이 계약은 한국토지주택공사법, 동법 시행령(이하 "법·령"이라 한다)을 근거로 하여 체결하며 용어도 그에 따른다.

제2조(계약의 성립) 임대인은 임대인의 소유인 대상토지를 임차인에게 임대하고 임차인은 이를 임차한다.

제3조(임대목적) 임대인은 대상토지 등의 임대목적을 로 지정하고 임차인은 이를 수락하며, 그 지정된 목적 이외의 목적으로 임차물을 사용, 수익하지 못한다.

제4조(계약기간) 이 계약의 존속기간은 년 월 일부터 년 월 일까지 개월간으로 한다. 다만, 임대인의 사업목적을 달성함에 장해가 없는 한도 내에서 임차인의 청구에 의하여 그 기간을 연장할 수 있다.

제5조(임대료) ① 임차인은 월정액 금 원정(부가가치세 별도)을 임대료로 임대인에게 지급한다.

② 임대료의 지급방법은 후불로 하며, 임차인은 월 임대료로 매월 일까지 임대인에게 지급한다. 다만, 1개월 미만의 임대료에 관하여는 그 일수에 따라 계산한다.

③ 임차인이 임대료를 약정기일까지 지급하지 아니하는 때에는 임차인은 납기의 다음 날부터 계산하기 시작하여 그 체납액에 대한 연체료를 임대료에 가산하여 임대인에게 지급한다.

④ 제3항의 연체료의 요율은 금융기관 일반자금대출 연체이율에 의하되 그 연체이율이 변경된 때에는 그 변경된 날로부터 변경된 이율에 의한다.

⑤ 전 각항의 임대료(연체료 포함)는 임대인과 입회인이 별도 약정하는 바에 의하여 입회인이 수령하여 임대인에게 지급할 수 있다.

제6조(보증금) ① 임차인은 이 계약이행의 담보로서 이 계약체결 시에 보증금으로 금 원정을 임대인에게 지급한다.

② 보증금에 대하여는 이자를 부치지 아니한다.

제7조(부가가치세) 임차인은 월임대료의 100분의 10을 부가가치세로 매일 임대료 납부 시에 임대인에게 지급하고 간주임대료의 부가가치세는 임대인이 부담한다.

제8조(보증금의 충당 등) ① 임차인은 보증금을 이유로 하여 임대료의 지급 그 밖에 채무의 이행을 거절할 수 없고, 보증금을 임대료 등에 충당하도록 임대인에게 요구할 수 없다.

② 임대인은 체납 임대료 등 계약 및 불법행위로 인하여 발생한 임차인의 모든 채무액을 임차인의 별도 의사표시 없이 보증금 중에서 공제하여 이에 충당할 수 있다. 이 경우 임차인의 채무액이 보증금을 초과하는 때에는 임차인은 임대인의 청구에 따라 그 부족액을 즉시 임대인에게 지급한다.

③ 제2항 등의 사유로 인하여 보증금에 부족이 생길 경우에는 임차인은 임대인의 청구에 따라 그 부족액을 즉시 매도인에게 지급하여 보증금을 원상으로 회복하기로 한다.

④ 계약의 해지, 기간의 만료 등으로 이 계약이 종료된 경우에는 임대인은 임차인으로부터 대상토지 등을 원상으로 회복하여 반환받은 후에 보증금을 정산할 필요가 있는 경우에는 이를 정산하고 잔액이 있는 때에는 그 잔액을 임차인에게 반환한다.

⑤ 임차인은 보증금의 반환청구권을 양도할 수 없다.

제9조(임대료 등의 변경) ① 임대인과 임차인은 다음 각 호의 경우에 제5조 및 제6조에 따라 임대료 및 보증금의 증감을 청구할 수 있다.

1. 대상토지에 대한 공과부담의 증감 그 밖에 경제사정의 변동으로 임대료 등이 상당하지 않게 된 때
2. 임대인이 임차인의 동의를 얻어 토지의 개량 또는 형질변경 등을 한 때
3. 대상토지의 일부가 임차인의 과실 없이 멸실 그 밖에 사유로 인하여 사용, 수익할 수 없는 때

② 제1항에 의한 임대료 등의 변경은 변경된 금액 및 그 사유를 통지한 날로부터 30일이 경과하면 그 효력이 발생한다.

제10조(사용료) 전기, 가스, 상수도 등의 사용료는 그 명의의 여부를 막론하고 임차인이 부담한다.

제11조(지급장소) 임대료 등 임차인이 임대인에게 지급할 금액의 지급장소는 입회인의 지역본부로 한다.

제12조(대상토지의 보관의무) ① 임차인은 선량한 관리자로서 대상토지를 보존·관리하기로 한다.

② 임차인은 대상토지를 보존·관리함에 있어 임대인의 요구사항을 준수하며, 임차기간 중 제3자가 대상토지의 점유를 침해하거나 대상토지에 대하여 권리를 주장하는 때에는 이를 지체 없이 임대인에게 통지하고, 점유보호청구권 등을 행사하여 대상토지의 보존·관리에 만전을 기한다.

③ 임차인이 제1항 또는 제2항의 의무를 위반하여 임대인에게 손해를 발생하게 하는 때에는 그 손해를 보상하기로 한다.

제13조(용인의무) 임대인이 대상토지의 보존을 위하여 필요한 행위를 하는 때에는 임차인은 이를 용인하기로 한다.

제14조(멸실 훼손 등의 책임) ① 임차인이 대상토지를 임차한 날로부터 임대인에게 대상토지를 반환하는 날까지의 기간에 임차인에게 귀책하는 화재 및 그 밖에 사유로 발생한 대상토지의 멸실, 하자, 유실 및 도난 등에 대한 책임과 위험은 임차인이 부담하기로 한다.

② 제1항의 경우에는 임차인은 임대인의 선택에 따라 임차인의 비용으로 다음 각 호의 의무를 이행하여야 한다.

1. 대상토지를 임차전의 상태로 원상회복
2. 임대인의 손해에 대한 보상

제15조(계약의 해지) ① 임차인이 실종, 성년피후견인, 한정피후견인, 파산, 강제화의 등을 선고받거나, 채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 의한 회생절차개시 결정된 때 또는 임차인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하였을 때에는 임대인은 이 계약을 해지할 수 있다.

1. 임대인의 동의없이 임대목적 이외의 목적으로 사용 수익한 때
2. 임대인의 동의없이 대상토지를 전대하거나 임차권을 양도한 때
3. 임대료를 2월 이상 체납한 때
4. 임대인의 동의 없이 대상토지의 형질 또는 원형을 변경한 때
5. 고의 또는 과실로 대상토지를 훼손한 때
6. 그 밖에 채무불이행이 있는 때

② 임대인과 임차인은 이 계약 기간 중이라도 부득이한 사유가 있는 때에는 이 계약을 해지할 수 있다.

제16조(대상토지의 반환 등) ① 계약의 해지, 기간의 만료 등으로 이 계약이 종료된 경우에는 임차인은 지체 없이 대상토지를 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다. 다만, 원상으로 회복할 수 없는 때에는 제14조제2항제2호의 방법에 따른다.

② 임차인이 제1항의 규정에 의한 대상토지의 반환을 지연하는 때에는 그 지연기간동안의 임대료 상당액 및 그 지연으로 인한 손해를 보상한다.

제17조(대상토지의 점검) 임대인 또는 입회인은 대상토지의 관리상황을 점검할 수 있다.

제18조(해석) 이 계약서의 해석에 관하여 이의가 있거나 임대인·임차인 간에 견해가 다를 때에는 임대인과 임차인이 협의하여 결정한다.

제19조(관할법원) 이 계약에 관계된 분쟁에 관하여는 대상토지 등의 소재지를 관할하는 법원을 관할법원으로 한다.

위 각 조항을 준수하기 위하여 이 계약서 3통을 작성하여 임대인·임차인·입회인이 각각 1통씩 보관한다.

년 월 일

임대인 (인)
임차인 (인)
입회인 (인)

[별지]

토 지 등 목 록

소 재 지	지 번	지 목	면 적	비 고

특약사항 :

(210 ㎜×297㎜)