토지업무규정

제정 2009.10. 1 규정 제28호
개정 2017. 7.13 규정 제164호
개정 2018. 6.15 규정 제178호
개정 2020. 1.17 규정 제214호

제1장 총칙

제1조(목적) 이 규정은 「한국토지주택공사법」및 같은 법 시행령에 따라 한국토지주택공사가 토지를 취득·관리 및 공급할 때 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(토지의 취득·공급의 기본원칙) 한국토지주택공사(이하 "공사"라 한다)는 토지(그 정착물을 포함한다. 이하 같다)를 취득·공급할 때 국토의 장기개발전망, 토지의 이용도 증진, 토지자원의 효율적 이용 촉진과 지가 안정 및 토지의 수급조절 등을 고려하여 공공시설용지·주택건설용지 또는 산업시설용지로 공급할 수 있거나 개발하여 공급할 수 있는 토지를 우선적으로 취득하고 해당 토지의 실수요자에게 우선적으로 공급하여야 한다.

제3조(정의) 이 규정에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

1. "토지의 취득"이란 「한국토지주택공사법」(이하 "법"이라 한다) 제8조의 사업을 수행하기 위하여 공사가 토지를 매입함을 말한다.
2. "토지의 관리"란 제1호에 따라 공사가 취득하거나 보유하게 된 토지에 대하여 가치증대조치를 하거나 유지·보전 또는 운용함을 말한다.
3. "토지의 매매·관리의 수탁"이란 법 제8조제1항제6호에 따라 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따라 지정된 공공기관(이하 "공공기관"이라 한다) 및 개인 등 타인의 위탁에 의하여 공사가 토지의 매매·관리를 수탁하거나 「국가균형발전 특별법」에 따라 관련 중앙행정기관의 장이 위탁한 재산(이하 "특별회계재산"이라 한다)의 처분·관리를 수탁함을 말한다.

제4조(직원의 의무) ① 공사의 직원은 토지의 취득·관리·공급업무를 처리할 때 관련 법령·정관·사규·사훈·경영지침, 그 밖에 이사회의 결정사항을 터득하여 스스로의 판단과 책임으로 정직·성실하고 효율적인 관리 및 집행을 하여야 할 의무를 진다.

② 공사의 직원은 각 집행부서 상호 간의 연락을 긴밀히 하여 모두 일체가 되어 토지의 취득·관리·공급업무를 수행하여야 한다.

제5조(규정 운용의 기본원칙) 이 규정을 운용할 때 재량의 범주에 속하는 판단이나 행위라 할지라도 대상사안 및 관련된 모든 사항을 고려하여 공공의 이익과 공사에 유익하고 적정한 방향으로 관리·집행하여야 한다.

제6조(감정평가) 토지의 취득 및 공급 등과 관련한 감정평가에 관한 사항에 대하여는 「토지업무규정 시행세칙」(이하 "시행세칙"이라 한다)으로 정한다.

제2장 토지의 취득

제1절 통칙

제7조(취득의 구분) 토지의 취득은 공사의 계산으로 토지를 매입하는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나로 구분한다.

1. "일반매입"이란 제2호부터 제7호에서 정한 토지 이외의 토지를 매입하는 경우를 말한다.
2. "부채상환용 토지매입"이란 법 제12조제4항에 따라 기획재정부장관의 요청으로 국토교통부장관이 매입을 의뢰한 기업의 토지 또는 그 기업관계인의 토지를 매입하는 경우를 말한다.
3. "공공매입"이란 국가, 지방자치단체, 공공기관 및 금융기관의 토지를 매입하는 경우를 말한다.
4. "조정매입"이란 이미 매입한 토지 또는 매입하려는 토지에 인접하거나 중간에 위치하여 토지이용상 불가분의 관계가 있는 토지를 매입하는 경우를 말한다.
5. "선매"란 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제15조에 따라 공사가 선매자로 지정된 토지를 매입하는 경우를 말한다.

6. “매수청구 받은 토지의 매입”이란 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제16조에 따라 공사가 토지를 매입하는 경우를 말한다.
7. “전략적 비축매입”이란 제8조제8호에 따라 토지를 매입하는 경우를 말한다.

제8조(매입토지 선정기준) 공사가 토지를 매입할 때에는 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 선정 매입한다.
1. 법 제12조제3항에 따라 우선적으로 매입하는 토지
2. 법 제8조제1항제10호에 따라 매수대상이 되는 토지
3. 법 제12조제4항에 따라 금융기관의 부채상환을 위한 토지
4. 법 제16조제1항에 따라 우선매각용도에 해당하는 토지
5. 국가, 지방자치단체,「공공기관의 운영에 관한 법률」제5조제3항제1호의 공기업, 금융기관과 법령에 따라 설립된 공공단체로부터 매입하는 토지
6. 법령에 따라 토지거래에 대한 세금이 부과되지 않거나 감면되는 토지
7. 국가 또는 지방자치단체의 시책추진을 위하여 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장으로부터 매입요청이 있는 토지
8. 국가 또는 지방자치단체의 국토종합계획 등 공간계획의 변화가 예상되는 경우 장차 토지개발사업의 추진 등을 위하여 공사가 전략적으로 비축할 필요성이 있다고 결정한 토지
9. 서로 인접한 여러 필지의 토지를 매입하여 분할·합병함으로써 토지이용도를 높이는 토지. 이 경우 공공시설용지, 주택건설용지 또는 산업시설용지로 매각하거나 개발할 수 있는 토지에 한정한다.
10. 공사가 매입한 토지 또는 매입하려는 토지에 인접하거나 중간에 위치하여 토지이용상 불가분의 관계에 있는 토지
11. 토지대금의 100분의 50 이상을 금융기관의 부채상환을 위하여 매각하려는 토지
12. 전액 공사채로 매입하는 토지
13. 그 밖의 관련 법령에 따라 공사가 매입할 수 있는 토지

제9조(매입대상토지의 규모) 공사가 매입할 수 있는 토지의 규모는 「한국토지주택공사법 시행령」 제30조의 규모를 기준으로 하여 시행세칙으로 정한다.

제10조(매입제한 토지) ① 공사는 토지를 매입할 때 법령에 따른 처분 또는 이용

의 제한, 그 밖의 사유로 매입 후 매각이나 개발이 심히 곤란할 것으로 예상되는 토지는 매입을 금지하거나 기피하여야 한다.

② 제1항에 따른 금지 또는 기피의 대상토지는 시행세칙으로 정한다.

제11조(매입대상 정착물) 매입대상 토지상의 정착물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 이를 매입할 수 있다.

1. 정착물이 활용할 가치가 있는 경우
2. 정착물이 활용할 가치가 없더라도 매입 후 정착물의 철거로 토지가격이 증가하는 경우로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
   가. 국가·지방자치단체·「공공기관의 운영에 관한 법률」제5조제3항제1호의 공기업, 금융기관 및 학교법인으로부터 매입하는 경우
   나. 그 밖에 정착물의 매입이 불가피하다고 사장이 인정하는 경우

제12조(매입대상 토지의 특례) 제7조제5호, 같은 조 제6호 및 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」에 따른 토지의 매입에는 제9조를 적용하지 아니한다.

제2절 매입사전준비

제13조(적격조사) ① 토지를 매입할 때에는 매각신청서를 접수하여 관련 서류에 의하여 권리관계와 그 밖에 필요한 사항을 확인하고 현장을 답사하여 적격 여부를 조사한다.

② 제10조에 따른 매입제한 등 각종 제한사항은 현장 확인, 관련 서류에 의한 확인 또는 필요한 경우 관련 기관에 조회하여 조사한다.

③ 제1항에 따른 조사사항, 조사방법과 그 밖에 필요한 사항은 시행세칙으로 정한다.

제14조(전략적 비축매입을 위한 구역지정 등) ① 사장은 전략적 비축매입을 하려는 경우 미리 그 매입대상 구역을 지정하여야 한다.

② 지역본부장(사업본부장을 포함한다)은 제1항에 따라 지정된 구역안의 토지와 그 토지에 있는 정착물에 대하여는 그 소유자에게 매도의사 확인을 위하여 매입기준 등을 미리 제시하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 구역의 지정 및 매입기준의 설정 등 그 밖에 필요한 사항은 시행세칙으로 정한다.

제15조(측량 및 감정평가) ① 지역본부장은 매입대상토지의 측량 및 감정평가를 의뢰한다. 다만, 경계 및 현황측량의 필요가 없다고 판단하는 경우는 측량을 의뢰하지 아니할 수 있다.
② 제1항의 측량에 필요한 사항은 시행세칙으로 정한다.

제16조(매입가격) ① 토지의 매입가격은 감정평가액을 기준으로 하여 신청인과 협의하여 결정함을 원칙으로 한다.
② 매입가격결정에 필요한 사항은 시행세칙으로 정한다.

제16조의2(입찰방식 등에 의한 매입) ① 사업담당부서장이 요청하거나 토지의 원활한 비축을 도모하기 위하여 필요한 때에는 토지를 입찰(유찰로 인한 수의계약 포함)에 의하여 매입할 수 있다.
② 입찰의 참여결정, 방법 등에 관한 사항은 사장이 따로 정한다. <본조신설 2017.07.13>

제3절 계약체결

제17조(매매계약체결) ① 토지매매계약을 체결할 때에는 다음 각 호의 사항을 명백히 한 매매계약서를 작성한다.
1. 목적토지의 표시
2. 대금지급방법
3. 면적의 기준 및 정산
4. 소유권 이전시기
5. 목적토지의 인수시기
6. 지장물 철거책임
7. 계약해제사유
8. 조세・공과금 등의 부담
9. 그 밖에 필요한 사항
② 매매계약을 체결할 때 필요한 사항은 시행세칙으로 정한다.

제18조(소유권이전등기) 매매계약을 체결한 때에는 즉시 신청인으로부터 소유권이전등기에 필요한 일체의 서류를 받아 소유권이전등기절차를 밟는다.

제19조(대금지급) ① 공사는 토지매입대금을 계약보증금과 잔금으로 나누어 현금 또는 공사채로 지급한다.
② 계약보증금은 매입대금의 100분의 10 범위에서 매매계약 체결 시에 지급한다.
③ 잔금은 토지의 소유권이전등기 후에 지급한다. 다만, 공공매입에 있어서 제3자의 권리가 없는 경우에는 소유권이전등기에 필요한 일체의 서류를 받음과 동시에 지급할 수 있다.

제20조(수수료 등의 부담) ① 매매계약을 체결한 토지에 대한 경계 및 현황측량 수수료, 감정평가보수는 공사가 부담한다.
② 토지조사 등에 필요한 모든 비용과 소유권이전등기절차에 필요한 매입부대비는 공사가 부담한다.
③ 그 밖에 수수료 등의 부담에 필요한 사항에 대하여는 시행세칙으로 정한다.

제21조(부채상환용 토지매입의 특례) ① 부채상환용 토지매입의 경우에는 해당 토지의 매입여부를 매입요청일로부터 1개월 이내에 결정하여야 하며 매입을 결정한 때에는 매입요청일로부터 3개월 이내에 해당 토지를 매입하여야 한다.
② 제1항에 따라 토지를 매입한 후에 공사는 매입 여부 및 매입 결과를 지체 없이 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.
③ 제1항에 따라 매입한 토지의 대금을 지급할 때에는 미리 해당 금융기관에 통보하여야 한다.
④ 부채상환용 토지매입은 매입 및 매각에 대한 절차, 방법, 가격결정 등 정부정책으로 정한 기준이 있는 경우에는 그에 따른다.

제3장 토지의 관리

제22조(토지의 관리) ① 사장은 취득한 토지를 공급할 때까지 유지·보전 및 운용한다.
② 사장은 선량한 관리자의 주의의무로서 제1항에 따른 관리의무를 이행하여야 한다.

제23조(관리의 방법) ① 토지는 다음 각 호의 방법으로 관리한다.

1. 가치증대관리 : 현상태로 매각이 곤란하거나 이용도를 증대시켜 매각을 촉진할 필요가 있는 토지는 용지조성사업시행조치를 취하거나 가치증대사업 및 지목의 변경, 토지의 분할·합병의 조치를 취하여 관리한다.
2. 현상유지관리 : 제1호 이외의 토지는 유지관리, 임대관리 및 위탁관리의 방법으로 관리한다.

② 제1항의 관리의 세부기준 및 그 절차는 시행세칙으로 정한다.

제23조의2(의무보유기간) ① 비축토지는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 소유권이전등기일부터 1년 동안 의무적으로 보유함을 원칙으로 한다.

1. 국가, 지방자치단체 등이 공공시설용지 등으로 사용할 목적으로 매각을 요청하는 경우
2. 정부의 요청으로 기업의 부채상환을 지원하기 위하여 매입한 토지의 매각계획에서 별도로 정하는 경우
3. 국가, 지방자치단체, 공공기관 또는 기업이 소유하고 있는 토지와 교환하는 경우
4. 공사가 소유하고 있는 다른 토지의 가치증대를 위하여 국가 또는 지방자치단체에 기부하는 경우
5. 공사의 자금운영상 유동성 확보 등 긴급한 필요에 따라 본사 비축토지 주관부서의 방침을 받아 매각을 추진하는 경우

② 비축토지로 관리전환된 토지의보유기간은 관리전환 전 토지의 소유권이전등기일을 기준으로 산정한다.

제4장 토지의 공급

제24조(토지의 공급) 토지의 공급은 법 제16조제3항에 따라 국토교통부장관의 승인을 얻은 「토지공급기준」(이하 “공급기준”이라 한다)에 따른다.

제5장 토지의 매매·관리수탁 및 신탁

제1절 토지의 매매·관리의 수탁

제25조(토지의 매매·관리의 수탁) 사장은 국가, 지방자치단체, 공공기관, 기업 또는 개인이 토지를 매매·관리하는 경우에 그 매매·관리를 수탁할 수 있다.

제26조(수탁매매·관리토지의 가격) 수탁매매·관리토지의 수탁가격은 「한국토지주택공사법 시행령」 제33조 제1항에 따라 위탁자와 합의하여 정한다. 다만, 합의가 성립되지 아니할 경우에는 위탁자 또는 공사가 감정평가기관에 감정평가를 의뢰한 후 감정평가금액을 기준으로 수탁가격을 정할 수 있다.

제27조(토지의 수탁매매·관리의 구분 및 기준) ① 관리수탁은 사용·임대관리, 유지관리, 가치증대관리 수탁으로 구분한다.
② 특별회계 재산의 사용·임대, 가치증대, 처분 등의 매매·관리를 수탁하는 경우에는 「국가균형발전 특별법」에 따른다.

제28조(준용) ① 매매·관리의 수탁에 따른 계약체결, 수수료부담, 그 밖에 필요한 사항에 관하여는 시행세칙으로 정한다.
② 제2장 및 공급기준 중 필요한 사항은 토지의 매매·관리의 수탁에 준용할 수 있다.

제2절 토지의 신탁

제29조(토지의 신탁) ① 토지의 공급을 촉진하거나 토지의 효율적인 이용을 도모하기 위하여 필요한 때에는 토지를 신탁할 수 있다.
② 토지의 신탁절차, 방법 등에 관한 사항은 사장이 따로 정한다.

제6장 보칙

제30조(준용) 토지의 취득·관리 및 공급에 따른 회계에 관한 사항 중 이 규정에서 정하지 아니한 것은 「공기업·준정부기관 회계사무규칙」을 준용한다.

부칙

제1조(시행일) 이 규정은 2009년 10월 1일부터 시행한다.

제2조(경과조치) 토지 공급에 관한 사항은 「토지공급기준」의 시행일 이전에는 종전 한국토지공사의 「토지의 공급에 관한 기준」에 따른다.

부칙 <2017.07.13.>

이 규정은 2017년 7월 13일부터 시행한다.

부칙 <2018.06.15.>

이 규정은 2018년 6월 18일부터 시행한다.

부칙 <2020.01.17.>

이 규정은 2020년 01월 21일부터 시행한다.