

『지위승계 특약의 확인』 신청 가이드 라인

1 관련법령

- 「공공주택특별법」 개정·시행('25.08.01)에 따라 도심 공공주택 복합사업지구내 거래로 소유권이 이전되는 경우, 현물보상 지위승계 특약 체결 및 공공주택 사업자의 확인 의무화

< 관련 법령 >

[공공주택특별법]

제40조의10(토지등의 수용 등)

⑦ 제5항에도 불구하고 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우 공공주택사업자는 후보지 선정일 이후 해당복합지구 토지등을 취득한 토지등 소유자에게 현물보상을 할 수 있다.

1. 다음 각 목의 사항을 모두 만족하는 경우

다. 후보지 선정일 이전부터 토지등을 계속 소유한 자에게서 소유권을 이전 받은 경우. 다만, 거래로 인하여 소유권이 이전되는 경우에는 현물보상을 받을 수 있는 지위를 승계하는 특약을 하고 그 사실을 국토교통부 장관이 정하는 방법에 따라 공공주택 사업자로부터 확인받는 경우에 한정한다.

* (효력발생시기) `25.8.1~

1) (허용요건) 무주택자* 취득에 한정

공주택법 제40조의10(토지등의 수용 등)

⑦ 제5항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 공공주택사업자는 후보지 선정일 이후 해당 복합지구의 토지등을 취득한 토지등소유자에게 현물보상을 할 수 있다.

1. 다음 각 목의 사항을 모두 만족하는 경우

가. 토지등소유자가 제6항제1호 후단에 따라 현물보상 기준 등을 공고한 날부터 입주일까지 무주택자*(해당 복합지구에만 주택을 소유한 자 등 국토교통부령으로 정하는 자는 무주택자로 본다)로서 후보지 선정일 이후 대통령령으로 정하는 기간에 토지등을 취득한 경우

나. 해당 토지등과 관련하여 현물보상을 받을 수 있는 자의 수가 증가하지 아니하는 경우

다. 후보지 선정일 이전부터 토지등을 계속 소유한 자에게서 소유권을 이전받은 경우. 다만, 거래로 인하여 소유권이 이전된 경우에는 현물보상을 받을 수 있는 지위를 승계하는 특약을 하고 그 사실을 국토교통부장관이 정하는 방법에 따라 공공주택사업자로부터 확인받는 경우에 한정한다.

2) (허용조건) 후보지 선정일 이후 취득한 자가 현물보상 승계를 인정받기 위해서는 **다음의 5가지 조건을 모두 충족**하여야 함

※ ①,②,③,④,⑤ 모두 충족

① 토지등소유자가 현물보상 기준 등을 공고한 날부터 입주일까지 **무주택자***로서 후보지 선정일 이후 대통령령으로 정하는 기간에 토지등 취득

- 해당 지구내에만 주택을 소유한 자
- 현물보상기준공고일 이후 결혼·이혼·상속으로 주택을 소유하게 된 자
- 현물보상기준공고일부터 현물보상계약체결 후 현물보상권리에 대한 전매계약을 체결한 날까지 무주택인 자(현물보상권리를 전매한 경우만 해당)

* 공공주택특별법 시행규칙 제11조의5

② 지위승계기간 제한 : **후보지선정일 이후 ~ 사업계획승인후 6개월까지**

③ 해당 토지등 관련 **현물보상을 받을 수 있는 자의 수가 증가하지 않는 경우(동일세대원 포함)**

④ 후보지 선정일 이전부터 토지등을 계속 소유한 자에게 **1회에 한해 소유권 이전받은 경우**

⑤ [현물보상 받을 수 있는 지위 승계 특약

+ (국토교통부장관이 정하는 방법에 따라) 공공주택사업자로부터 확인받는 경우]

3) (허용시점) 공특법 개정 시행일(' 25.8.1) 이후 소유권이 이전되는 경우 부터 적용하나, **시행일(' 25.8.1) 이전 예정지구**로 지정된 지역은 **지구지정 고시일 이후** 거래부터 허용

부칙 <법률 제20754호, 2025.1.31.> 제4조(토지등소유자에 대한 현물보상에 관한 적용례)

- ① 제40조의10제7항의 개정규정은 이 법 시행 이후 토지등의 소유권이 이전되는 경우부터 적용한다.
- ② 제1항에도 불구하고 이 법 시행 당시 예정지구로 지정된 지역에 대해서는 제40조의7제1항에 따라 **복합지구로 지정된 이후에 토지등의 소유권이 이전되는 경우부터 적용한다.**

4) (지위승계기간) 후보지선정일 ~ 복합사업계획 승인고시일부터 6개월까지

공특법 제35조의9(복합지구토지등소유자에 대한 현물보상의 요건 등)

- ⑦ 법 제40조의10제7항제1호가목 및 같은 조 제11항에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 각각 제1호에 따른 날부터 제2호에 따른 날까지의 기간을 말한다. <신설 2025. 7. 31.>
 1. 법 제40조의10제6항제4호 단서에 따른 후보지 선정일
 2. 법 제40조의8제4항에 따른 **복합사업계획의 승인고시일부터 6개월이 되는 날**

□ **후보지 선정일* 이후의 거래**에도 **일정조건에 부합**할 시 **현물보상** 제공

* 부칙 제4조 각 항에서 정하는 적용 시점

2 특약 확인 및 업무절차

□ 특약 확인 사항

① ~ ⑨ 모두 적격일시 LH(공공주택사업자)로부터 “확인”, “확인불가”, “승계불가” 로 특약확인서 공문시행

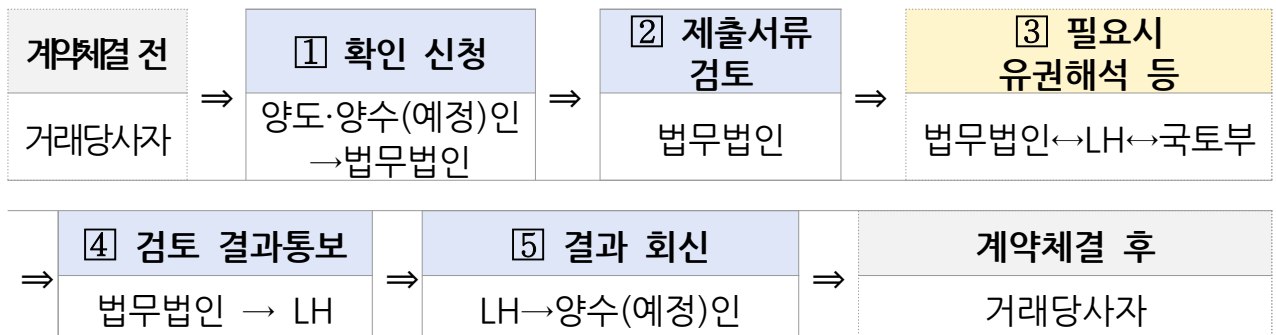
구분	확인항목	확인할 내용	LH확인	
기초사실	① 복합지구내 토지등	지구내 편입된 토지등이 맞는지	적격	
	② 확인신청자	- 양도인이 토지등 소유자인지 - 양수(예정)인이 신청하였는지	적격	
허용요건 부합여부	③ 거래기간	지위승계기간내*(사업지구별 상이) 소유권 이전인지	적격	
	④ 거래횟수	1회 거래(증여,매매)로 인한 소유권이 이전된 경우	적격	
	⑤ 거래유형	매매 또는 증여 거래인지	적격	
	대상자 수유지	⑥ 소유자 수 ⑦ 동일 세대원	현물보상대상자가 증가하지 않는지 복합지구내 소유한 토지등이 있는지	모두적격
	⑧ 계약서내 특약여부	양도인, 양수(예정)인이 지위 승계 특약 확인을 하였는지	적격	
보상요건 부합여부	⑨보상 요건	주택	건축물의 용도가 주택인지	적격
		토지	면적기준(수도권 90m ² 이상)에 맞는지	적격
		주택의 건축물	현물보상공고(사업지구별 상이) 기준에 따라 상이	

* 붙임 : 사업지구별 지위승계 기간 참고

- (적용대상) 해당 사업지구 내 후보지선정일 이전의 토지등소유자가 거래(매매, 증여)를 통해 소유권을 이전하는 경우

□ 특약확인 업무절차

《LH 현물보상지위승계특약확인 업무절차》



- ① (확인신청) 양도·양수(예정)인이 거래한 부동산거래계약서(증여 계약서 포함) 특약사항에 지위승계 특약 내용을 포함하여 계약서를 작성하고, 지위승계 특약확인에 필요한 신청서 등을 사전 작성 후 법무법인(신세기)로 예약 방문하여 접수

* [붙임 2], [별첨] 현물보상 지위 승계 확인 관련 제출 서류

- ② (제출서류 검토) 법무법인(신세기) 전담창구에서 신청서를 접수하고 제출서류의 적격 여부를 검토한 후, LH 지위승계확인 담당자에게 검토결과 통보

* 제출 서류 미비 시 보완 요청을 받을 수 있으며, 요청일로부터 15일 이내 보완 필수

* 기간 내 미보완 등으로 확인이 중단된 건은 서류 구비 후 재접수 필요

- ③ (최종 검토) LH 지위승계확인 담당자가 최종 심사를 진행하며, 관련 법령의 추가 해석이 필요한 경우 국토교통부에 질의·회신 하여 검토

- ④ (결과회신) 공공주택사업자(LH)는 최종 검토 및 유권해석 결과에 따른 특약확인서(확인 or 확인불가 or 승계불가)를 신청 시 기재한 회신 요청 주소지로 등기우편 발송

- ⑤ (결과회신 후) 특약확인서는 지위승계 가능여부 확인에 불과하며, 현물보상 가능 여부는 추후 「현물보상기준 및 현물보상 신청공고」에 따라 추가 요건 등을 심사 후 결정

신청 관련 안내

접 수 처	신청접수			비 고
	방문일시	장소	연락처	
법무법인 (신세기)	평일 10:00~16:00 (단, 12:00~13:00 제외)	서울 송파구 백제고분로 114 5층	1600-4690	※ 방문 전 필수 사항 · 방문 일자 예약 · 서류사전작성및날인

□ 찾아오시는길

- 종합운동장역(2호선, 9호선) 9번 출구에서 도보 10분
- 삼전역(9호선) 4번 출구에서 도보 11분

□ 참고 사항

- 현장 신청접수는 10:00 ~ 16:00(단, 12:00 ~ 13:00 제외)에 진행되며, 장시간 대기 및 혼잡에 따른 불편함을 예방하고자 예약 방문 접수 방식으로 진행하고자 하오니 방문 전 우선으로 예약 후 방문하여 주시기 바랍니다.
- 특약확인 업무를 위탁하는 법무법인은 [붙임 1]의 사업지구 외 특약확인 신청 건은 신청받지 않습니다. 따라서 양도·양수(예정)자는 본인들이 거래하고자 하는 토지등이 해당하는 사업지구를 반드시 확인하신 후 신청하여 주시기 바랍니다.
- 작성 및 서명날인 등이 필요한 제출서류(신청서, 약정서 등)의 경우, 방문 전 작성을 하신 뒤 사전날인하거나 도장을 지참하여 방문·제출하여 주시기 바랍니다.
* 단, 대리인 신청 시 방문 현장에서의 서류 수정 및 추가 날인(서명) 불가
- 모든 서류는 제출일(방문접수일) 기준 1개월 이내 발급분만 유효합니다.
- 거래당사자가 미성년자, 해외체류자 등인 경우에는 추가 제출서류가 필요하므로, 해당서류와 관련하여 법무법인에 문의하여 주시기 바랍니다.

3 유의 사항

- 본 신청에 따른 공공주택사업자(LH)와 법무법인의 확인은 신청시 제출된 서류를 통한 지위승계 가능여부 확인에 불과하며, 현물보상 가능 여부는 추후 「현물보상기준 및 현물보상 신청공고」에 따라 추가 요건 등을 심사 후 결정된다는 점을 반드시 숙지하시기 바랍니다.
- 다음의 사항에 해당할 경우, 공공주택사업자(LH)와 법무법인의 확인은 효력이 없으며, 이와 관련하여 공공주택 사업자(LH)와 법무법인은 책임을 지지 않습니다.

- 공공주택사업자(LH)와 법무법인의 확인 이후 추후 현물보상대상자 선정 심사 시, 확인받은 외의 사항(무주택자 요건 등)이 「공공주택 특별법」 제40조의제7항 등 관련 법령에서 요구하는 요건에 부합하지 않은 경우
 - 공공주택사업자(LH)와 법무법인에게 제출한 자료가 위조·변조 등으로 부적법하거나 그 내용이 객관적 사실과 다른 경우
- 현물보상 지위승계 확인업무를 위탁받은 법무법인에게 제출한 서류가 미비되어 사실관계를 확인할 수 없는 경우, 법무법인은 서류보완을 요청할 수 있고, 15일 이내 보완이 이루어지지 않는 경우 확인을 중단할 수 있습니다. 확인이 중단된 건에 대하여 확인을 받고자 하는 경우에는 추후 재신청하여야 합니다.
- * 단, 대리인 신청 시 인감증명서, 위임장 미비 건은 접수 불가
- 본 신청에 따른 공공주택사업자(LH)와 법무법인의 확인은 그 확인 당시 시점의 기초사실에 근거하여 이루어지는 것이며, 공공주택사업자(LH)와 법무법인의 확인 후 변동이 발생하여 현물보상 선정에 필요한 요건을 갖추지 못하게 된 경우, 양수인은 현물보상을 받지 못할 수 있습니다.

붙임 1

사업지구별 거래 기간

구분	지역	지구명	지구 현황	토지등소유자확정시점 (권리산정기준일)	지위승계기간 (거래가능기간)
1	서울 은평구	수색14구역	후보지 ('25.8.1.기준)	'21.6.29.	'25.8.1. ~
2		불광1 근린공원	지구지정 ('25.8.1.기준)	'21.6.29. (추가편입 `24.5.16)	'25.8.1. ~
3		불광2 329-32	예정지구 (지구지정일)	'21.6.29.	'25.11.28~
4		녹번동 근린공원	후보지 ('25.8.1.기준)	'21.6.29.	'25.8.1. ~
5		녹번역 인근	지구지정 ('25.8.1.기준)	'21.6.29.	'25.8.1. ~
6	서울 서대문구	고은산 서측	후보지 ('25.8.1.기준)	'21.6.29.	'25.8.1. ~
7	서울 중구	약수역 인근	지구지정 ('25.8.1.기준)	'21.8.4. (추가편입 `24.5.16)	'25.8.1. ~
8	서울 성북구	장위12구역	지구지정 ('25.8.1.기준)	'21.8.4. (추가편입 `24.10.10)	'25.8.1. ~
9	서울 강북구	수유12구역	지구지정 ('25.8.1.기준)	'21.6.29. (추가편입 `24.10.10)	'25.8.1. ~
10		미아16구역	후보지 ('25.8.1.기준)	'21.6.29.	'25.8.1. ~
11		송중동 주민센터 인근	후보지 ('25.8.1.기준)	'21.6.29.	'25.8.1. ~
12	서울 도봉구	창2동주민센터 인근	예정지구 (지구지정일)	'21.6.29.	'25.10.31. ~
13	서울 노원구	수락산역 인근	후보지 ('25.8.1.기준)	'22.1.27.	'25.8.1. ~
14	서울 중랑구	용마터널 인근	지구지정 ('25.8.1.기준)	'21.6.29.	'25.8.1. ~ '26.6.26.
15		상봉터미널 인근	지구지정 ('25.8.1.기준)	'21.6.29. (추가편입 `24.12.19)	'25.8.1. ~
16		사가정역 인근	지구지정 ('25.8.1.기준)	'21.6.29.	'25.8.1. ~
17		용마산역 인근	예정지구 (지구지정일)	'21.6.29.	'25.10.31. ~
18		상봉역 인근	예정지구 (지구지정일)	'22.1.27. (추가편입 `25.02.27)	'25.08.01 ~
19	서울 광진구	중곡역 인근	예정지구 (지구지정일)	'22.1.27.	거래불가

구분	지역	지구명	지구현황	토지등소유자확정시점 (권리산정기준일)	지위승계기간 (거래가능기간)
20	서울 강서구	화곡2동 주민센터	후보지 (25.8.1.기준)	'22.12.26.	'25.8.1. ~
21	서울 양천구	목4동 강서고 인근	후보지 (25.8.1.기준)	'22.12.26.	'25.8.1. ~
22		목동역 인근	후보지 (25.8.1.기준)	'22.12.26.	'25.8.1. ~
23	서울 구로구	대림역 인근	후보지 (25.8.1.기준)	'22.1.27.	'25.8.1. ~
24	서울 영등포구	신길15구역	지구지정 (25.8.1.기준)	'21.6.29.	'25.8.1. ~
25		영등포역 인근	예정지구 (지구지정일)	'21.6.29.	'25.12.26 ~
26		신길4구역	예정지구 (지구지정일)	'21.6.29.	'25.8.1. ~
27	서울 용산구	효창공원앞역 인근	예정지구 (지구지정일)	'22.1.27.	거래불가
28	서울 강동구	고덕역 인근	예정지구 (지구지정일)	'22.1.27.	'25.8.1. ~
29	인천	동암역 남측	지구지정 (25.8.1.기준)	'21.6.29.	'25.8.1. ~
30	부천	중동역 서측	지구지정 (25.8.1.기준)	'21.6.29.	'25.8.1. ~
31		중동역 동측	지구지정 (25.8.1.기준)	'21.6.29.	'25.8.1. ~
32		송내역 남측	후보지 (25.8.1.기준)	'21.6.29.	'25.8.1. ~
33		송내역 남측2	후보지 (25.8.1.기준)	'21.10.28.	'25.8.1. ~
34		원미공원 인근	후보지 (25.8.1.기준)	'21.10.28.	'25.8.1. ~
35	성남	성남금광2	지구지정 (25.8.1.기준)	'21.10.28. (추가편입 `23.07.10)	'25.8.1. ~
<p>※ 기타사항</p> <ul style="list-style-type: none"> - 용마터널 인근 현물보상 지위승계가능기간 '26.6.26.일자로 종료 예정 - 중곡역인근, 효창공원앞역 인근 예정지구는 현재 거래불가로 현물보상 지위승계 확인불가 					