

수급조절용 공공비축토지 매입 Q&A

< Q&A 목차 >

1. 토지 매입 신청자격은 어떻게 되는지?
2. 일단의 토지의 기준은 어떻게 되는지?
3. 건축허가 또는 주택건설사업계획승인 등 인허가 절차가 진행중인 토지도 매입 가능한지?
4. 토지에 정착물이 있는 경우에도 매입 신청 가능한지?
5. 압류 등 권리관계가 설정되어 있는 토지도 매입 신청 가능한지?
6. 신탁 토지도 매입 신청 가능한지?
7. 재개발 등 사업시행구역 내 토지도 매입 신청 가능한지?
8. 소유자가 2인 이상인 토지도 신청 가능한지?
9. 동일인이 여러 건의 토지를 신청 가능한지?
10. 신청자격을 충족하는 모든 토지에 대하여 매입 하는지?
11. 언제 토지매입 적격여부를 알 수 있는지?
12. 감정평가, 측량비용 부담 주체는 누구인지?
13. 토지매입가격은 어떻게 결정하는지?
14. 조건부 매입 승인 받은 건에 대한 장애요인을 해소해야 하는 시점은?
15. 대금지급 방법은 어떻게 되는지?
16. 감정가액 이외의 방식으로 가격을 정하는 경우가 있는지?
17. LH 직원이 보유한 토지도 신청 가능한지?

1 토지 매입 신청자격은 어떻게 되는지?

- 신청일 현재 수도권(서울, 경기, 인천) 내 3,300m² 이상 일단의 토지를 소유한 공공(국가, 지자체, 공공기관)·민간(개인, 법인)이 신청 대상자입니다.

2 일단의 토지의 기준은 어떻게 되는지?

- 1개 필지 또는 소유자가 동일한 2필지 이상의 연접한 토지로서, 도로·철도·하천 등 지형·지물로 단절되지 않은 경우 일단의 토지로 신청 가능합니다.

3 건축허가 또는 주택건설사업계획승인 등 인허가 절차가 진행 중인 토지도 매입 신청 가능한지?

- 건축허가 등 인허가 절차가 진행중이거나 이미 인허가를 받은 경우 해당 인허가는 철회 또는 취소되어야 매입계약 체결이 가능합니다.

4 토지에 정착물이 있는 경우에도 매입 신청 가능한지?

- 신청 토지에 건축물 등이 있으면 매입 불가함이 원칙입니다.
- 다만, 정착물 등이 있는 토지를 매입 신청하는 경우 매매계약 체결 이전까지 정착물을 자진 철거해야 합니다.

5 압류 등 권리관계가 설정되어 있는 토지도 매입 신청 가능한지?

- 신청 토지에 압류 등 권리관계가 설정되어 있으면 매입 불가함이 원칙입니다.
- 다만, 권리관계가 설정 되어있는 토지를 매각 신청하는 경우, 매매계약 체결 시점에 압류·가처분·저당권·지상권·전세권 등 소유권 이외 제3자의 모든 권리를 말소할 수 있어야 합니다.

6 신탁 토지도 매입 신청 가능한지?

- 매입계약 체결 전까지 신탁회사와 신탁계약을 해지하고, LH로 소유권 이전 등기가 가능한 경우에 한하여 신청 가능합니다.

7 재개발 등 사업시행구역 내 토지도 매입 신청 가능한지?

- 아래의 지구(구역) 내 토지는 매입 대상에서 제외 됩니다.
 - ① 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 의한 재정비촉진지구
 - ② 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비구역
 - ③ 「빈집 및 소규모주택 정비에 따른 특례법」에 따른 사업시행구역
 - ④ 「공공주택 특별법」에 의한 공공주택지구 및 도심공공주택복합지구
 - ⑤ 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발예정지구 등 개발이 예정된 지역(지구)

8 소유자가 2인 이상인 토지도 신청 가능한지?

- 지분 공유자 전원의 동의가 필요하며, 공유자 전원이 선임한 대표자 단독으로 신청해야 합니다.
- 소유자가 2인 이상인 토지 신청 시, 대표자와 공유자 전원의 ①공사 소정양식과 ②발급필요 서류 전체, ③위임장을 제출해야 합니다.

9 동일인이 여러 건의 토지를 신청 가능한지?

- 별도의 신청건수 제한은 없으며, 동일인이 여러 지역에 다수의 일단 토지를 보유한 경우 각 지역별 접수처(LH 지역본부)에 신청 가능합니다.
※ ex) 서울, 경기도, 인천 총 3곳 토지를 보유한 경우, 3건 별도 신청
- 동일한 토지에 대한 중복 신청은 불가능합니다.

10 신청자격을 충족하는 모든 토지에 대하여 매입 하는지?

- 수도권 3,300m² 이상의 토지 중 [선정평가기준(공고 참고)]상 평가분야 합산 점수가 70점 이상인 토지를 대상으로, 예산범위 내 고득점 순으로 매입 대상을 선정 합니다.

- **[매입제외토지]** <참고> 평가 세부기준 내 매입금지토지를 포함한 아래의 경우 매입 대상에서 제외됨

① 법령상 매입 자체가 제한되거나, 이미 다른 공익목적으로 용도가 확정된 토지

* 도로, 광장, 철도, 하천, 운하, 녹지, 공원, 공동구, 도살장, 공동묘지, 화장장, 도로구역, 접도 구역, 하천구역 및 하천예정지, 묘지의 집단화구역, 산림유전자원보호림구역, 문화재보호구역, 정발대상 토지, 공원보호구역, 철도보호지구

② 사업인정고시 된 토지 또는 재개발 등 사업시행구역에 포함되는 토지

1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」등에 따른 공익사업으로 사업 인정 고시가 된 대상토지
2. 「도시재정비 촉진법」에 의한 재정비촉진지구, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비구역, 「빈집 및 소규모주택 정비에 따른 특례법」에 따른 사업시행구역, 「공공주택 특별법」에 의한 공공주택지구 및 도심공공주택복합지구, 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발예정지구 등 개발이 예정된 지역 등 법령에 따라 지정 고시된 지구 또는 구역에 포함되는 토지

③ 실질적으로 토지이용 상 제한을 받는 토지

* 사실상 도로·도랑·하천 등으로 이용되고 있는 토지, 소유권이 실경작자에게 한정된 농지 등

④ 건축물, 공작물 등 정착물이 있는 토지

⑤ 압류·가처분·저당권·지상권·전세권·신탁 등 권리관계가 설정 되어있는 토지

⑥ 건축허가 또는 주택건설사업계획승인 등 인허가 절차가 진행중인 토지

- **[매입기피토지]** <참고> 평가 세부기준 내 매입기피토지를 포함한 아래의 경우 공법상 개발여건, 공공비축 적정성 평가항목에서 최하점 부여

① 매입 후 개발·활용·처분 등이 제한되는 토지

* 보존지구, 공항시설보호지구, 보전녹지지역, 생산녹지지역, 개발제한구역, 보전산지, 통제보호구역, 방재지구, 생태·경관보전지역, 상수원보호구역, 초지조성허가를 받아 계속적인 관리의무가 있는 초지, 맹지, 산사태, 지반 붕괴 우려토지, 이외 별도 지구계획지침에 의해 사업활용 곤란한 토지

② 보건위생시설 또는 환경기초시설 등이 인근에 소재하는 토지

* 화장장, 도살장, 분뇨종말처리장, 하수종말처리장, 쓰레기 및 오물처리장 또는 위험물저장소 등

11 언제 토지매입 적격여부를 알 수 있는지?

- 적격조사, 매입심사, 공공비축사업계획 승인을 거쳐 매입대상 토지가 확정되며, 국토교통부 최종 승인(잠정 12월 이후) 이후 토지 매입 적격 여부를 개별 통보 예정입니다.

※ 매입일정은 사업추진 상황 및 매입 물량에 따라 변경될 수 있습니다.

12 감정평가, 측량비용 부담 주체는 누구인지?

- 매매계약 체결시 감정평가, 측량비용은 매수인(LH)이 부담합니다.
- 적격통보 이후 매도인이 비용을 예치금으로 납부하고, 계약 체결시 매도인에게 반환합니다. 계약 미체결 시 비용은 아래의 경우에 따라 공동부담 또는 LH·신청인 부담합니다.
 - ① 계약 미체결 사유가 신청인이 책임질 사유에 의한 경우 비용 신청인 부담
 - ② 계약 미체결 사유가 LH가 책임질 사유에 의한 경우 비용 LH 부담
 - ③ 가격협의를 불성립, 이외 기타 사유로 계약을 체결할 수 없는 경우 LH·신청인 공동 부담

13 토지매입가격은 어떻게 결정하는지?

- 2인의 감정평가업자가 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액 이내에서, 매입대상토지의 개별여건 및 인근 토지의 거래상황 등을 종합적으로 고려하여 평가합니다.

14 조건부 매입 승인 받은 건에 대한 장애요인을 해소해야 하는 시점은?

- 정착물 철거, 압류 등 기타 권리관계 말소 등 사유로 조건부 승인(국토부)을 받은 건은 매매계약 체결 전까지 장애요인 해소 시 계약 체결 가능합니다.

15 대금지급 방법은 어떻게 되는지?

- 계약금은 매매대금 10% 범위에서 계약체결 시에 지급하며, 잔대금은 대상 토지에 대한 소유권이전등기 후 지급합니다.

16 감정가액 이외의 방식으로 가격을 정하는 경우가 있는지?

- **과거 LH**[(구)대한주택공사, (구)한국토지공사 포함]가 공급한 토지를 매각신청하는 경우, 조성용지와 그외 각각 경우에 따라 **별도의 가격기준을 적용**하고 있습니다.

- **(조성용지)** 제세공과금을 포함한 토지 취득가액에 회차별 수납액에 대한 기간 이자(1년만기 정기예금 이자율*)를 합산한 금액을 적용

* KOSIS 국가통계포털(한국은행 발표) 내 「예금은행 수신금리(신규취급액 기준)」중 정기예금(1년) 금리 적용

- **(그외토지)** 제세공과금을 포함한 토지 취득가액에 취득시점부터 현재까지의 지가변동률*을 반영한 금액을 적용

* 부동산 통계정보시스템(R-ONE), 지가변동률-(연)지역별 지가변동률 적용

- 경쟁입찰의 방식으로 공급받은 토지를 매각신청하는 경우, 공급 당시 공급 (입찰) 예정가격*에 지가변동율을 반영한 금액을 적용

* 입찰의 방법으로 공급받은 토지는 낙찰가격이 아닌 토지공급공고문상의 공급(입찰) 예정금액을 적용합니다.

※ **별도의 가격기준은 감정가액 범위 내에서 적용**하며, 별도의 가격기준으로 산정된 금액이 감정가액 보다 높은 경우 감정평가액을 적용

17 LH 직원이 보유한 토지도 신청 가능한지?

- 前·現 LH 직원(배우자) 및 직원(배우자)의 직계 존·비속이 보유한 토지는 매 입제외 토지에 해당하며, LH 前·現 직원 유관토지 여부를 확인하기 위해 최종 비촉대상 선정 이전 별도 확인서류 요청 예정입니다.

참고

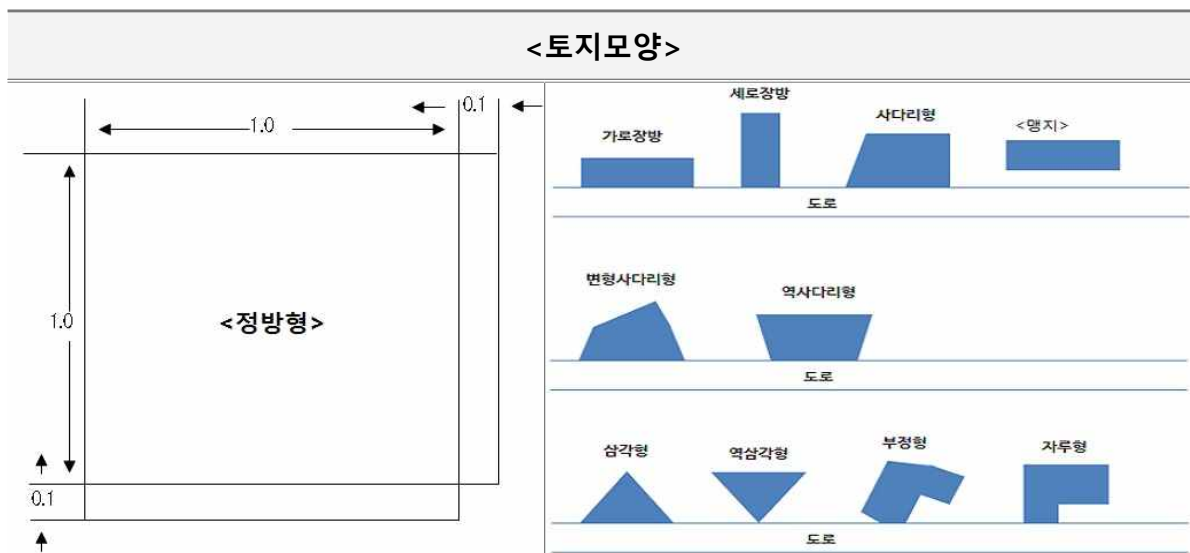
선정평가 기준

구분	평가분야	평가항목		평가기준		배점		
항목별 배점기준	시장 수급 불균형 정도 (35)	소재지역 내 인구수		300만 이상		10		
				100만 이상				
				50만 이상				
				30만 이상				
				30만 미만				
		토지가격 상승률		3.0% 이상		10		
				2.0% 이상				
				1.0% 이상				
				1.0% 미만				
		주택가격 상승률		3.0% 이상		10		
				2.0% 이상				
				1.0% 이상				
	1.0% 미만							
	공가주택 비율		5.0% 미만		5			
			5.0% 이상 ~ 10.0% 미만					
			10.0% 이상					
	공익사업 활용 가능성 (45)	1) 공법상 개발여건	1) 용도지역	도 시 지 역	상업 / 준주거지역 / 2종, 3종 일반주거지역	15		
					1종 전용·일반, 2종 전용주거지역 / 준공업지역			
					공업지역			
					녹지지역			
						관리지역		
		면적 및 형상		토지면적	10,000㎡ 이상		10	
					5,000㎡ 이상 10,000㎡ 미만			
					3,300㎡ 이상 5,000㎡ 미만			
				토지형상		정방형		5
						장방형 / 사다리형		
						기타(맹지 제외)		
				평균경사도		5도 미만		3
						15도 미만		
						20도 미만		
				접면 도로너비		8m 이상		3
						6m 이상		
						4m 이상		
접근성		광역교통시설	5km 이내		3			
			10km 이내					
			15km 이내					
		대중교통시설	0.3km 이내		3			
			0.5km 이내					
			1.0km 이내					
		공공 문화·체육 및 유통시설	0.5km 이내		3			
1.0km 이내								
1.5km 이내								
2) 공공비축 적정성 (20)	정책 부합성		높음 ↔ 낮음		10			
	보유·활용 안정성		높음 ↔ 낮음		7			
	비축 효용성		높음 ↔ 낮음		3			
(소 계)						100		

평가 세부기준

1. (인구수) 매수공고일(또는 수시접수일) 현재 직전 월의 인구수(특별시/광역시/시/군 단위)
 2. (토지가격 상승률) 매수공고일 현재 전년 동월 대비 지가 상승률(특별시/광역시/시/군 단위)
 3. (주택가격 상승률) 매수공고일 현재 전년 동월 대비 주택가격 상승률(특별시/광역시/시/군 단위)
 4. (공가주택 비율) 매수공고연도 현재 빈집수(특별시/광역시/시/군 단위)
- ※ (1, 4번 항목) 통계청-통계포털(KOSIS), (2, 3번 항목) 부동산통계정보(R-ONE) 자료 참고
 하며, 매수공고일 기준 통계 자료 부존재 시 가장 가까운 과거시점 자료 활용 평가
5. (용도지역) 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우는 면적 가중평균에 의하여 점수 산정
 6. (토지형상) 아래 표, 그림과 같이 구분

구 분	내 용
정 방 형	정사각형 모양의 토지로서 양변의 길이 비율이 1 : 1.1 내외인 토지
가로장방형	장방형의 토지로 넓은 면이 도로에 접하거나 도로를 향하고 있는 토지
세로장방형	장방형의 토지로 좁은 면이 도로에 접하거나 도로를 향하고 있는 토지
사다리형	사다리꼴 모양의 토지(변형사다리형, 다각형의 불규칙한 형상이나 그로 인하여 최유효이용에 상당한 제약을 받지 않는 토지 포함)
삼 각 형	삼각형의 토지로 그 한면이 도로에 접하거나 도로를 향하고 있는 토지
역삼각형	삼각형의 토지(역사다리형을 포함)로 꼭지점 부분이 도로에 접하거나 도로를 향하고 있는 토지
부 정 형	불규칙한 형상으로 인하여 최유효이용에 상당한 제약을 받는 다각형 또는 부정형의 토지
자 루 형	출입구가 자루처럼 좁게 생긴 토지



7. (접근성) 대상시설과의 거리는 매각신청토지와의 직선거리(최단거리) 적용
 - (광역교통시설) 고속도로 IC, 철도역사, 항만, 공항, 여객자동차터미널, 화물터미널
 - (대중교통시설) 지하철역, 시내버스 정류장
 - (공공.문화체육 및 유통시설) 공공청사, 학교, 운동장, 도서관, 백화점, 할인마트, 쇼핑센터 등
8. (평균경사도) 일단의 필지일 경우 각 필지 면적별 가중평균에 의하여 점수 산정
9. (접면 도로너비) 매각신청토지에 접하는 현황도로 중 가장 큰 너비의 도로 기준

- 10. (정책 부합성)** 대상 토지의 입지, 향후 공익적 활용 가능성 등으로 판단할 때 대상 토지 비축을 통해 정부 정책목표, 공사 경영목표 달성과 공공의 이익에 부합하는 정도
- 11. (보유활용 안정성)** 공익사업 활용 가능성 및 예상 손익, 미활용 시 보유가치 등 대상 토지 비축 매입 이후 활용 또는 보유할 경우의 경제성 및 위험성 정도
- 12. (비축 효용성)** 대상 토지의 지역적 특징, 희소 가치 등에 따라 비축매입 시 부동산 시장 내 정책 효과 및 시장 수급 안정에 영향을 미치는 정도
- 13. (감점사항 – 규정상 매입기피토지 등)** 토지업무규정 시행세칙 제5조에 따른 매입 기피대상 또는 맹지, 산사태, 지반 붕괴가 우려되거나 별도 지구계획지침에 의해 사업활용 곤란한 토지 등 수급조절용 비축 목적의 달성이 어렵고 장기 미활용될 위험성이 있는 토지는
- 1)공법상 개발여건(15점), 2)공공비축 적정성(20점)** 항목의 모든 하위 평가에 최하점 부여

[토지업무규정 시행세칙 제5조]

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

14. (접수제외 – 규정상 매입금지토지) 토지업무규정 시행세칙 제4조에 따른 매입 금지토지

[토지업무규정 시행세칙 제4조]

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

- 15. 원칙적으로 소유자가 1인이며 소유권 외 기타 권리관계 부존(또는 잔금 시 말소 가능) 토지만 접수, 다만 소유자가 2인 이상으로 소유자 전원이 공동 신청할 경우 접수 가능**
- 16. 기준점수(70점) 이상 득점토지 중 당해연도 예산범위 내 고득점 순으로 비축 대상 선정**