과천갈현 공공주택지구 대토보상계획 추가(2차) 공고

국토교통부 고시 제2025-868호(2025.12.31)로 지구지정 변경(1차) 및 지구계획 승인고시 된 「과천갈현 공공주택지구」 조성사업과 관련하여 기 시행한 대토보상계획공고('26.9.28.) 토지 중 대토 공급 규모에 미달된 토지에 대하여 아래와 같이 대토보상 계획을 추가 공고합니다.

○ 신청기간 및 장소	- (신청기간) 2026.10.22.(목) ~ 2026.11.06.(금) * 평일 10:00 ~ 17:00 (점심시간 12:00 ~ 13:00, 토·일요일, 공휴일 제외) - (신청장소) 한국토지주택공사 의왕과천사업본부 고객센터 * 경기 과천시 과천대로7길 33, 디테크타워 A동 2층
○ 대토보상 대상자	주민공람공고일('21.08.25)의 1년 전부터 계약체결일(또는 수용재결의 경우 수용재결일)까지 계속하여 소유한 토지를 「건축법」 제57조 제1항 및 「과천시 건축조례」 제27조에 따른 대지의 분할제한 면적 (주거지역 60㎡, 상업·공업지역 150㎡, 녹지지역 200㎡, 기타지역 60㎡) 이상 공사에 양도하고 대토보상을 신청한 자 - (지분면적이 분할제한 면적에 미달하는 경우) 단일 필지의 공유지분 합계 면적이 대지 분할제한면적 이상인 경우에 한하여 지분소유자 공동으로 신청 가능 - 주민공람공고일('21.08.25) 당시 관계 법령 및 「대토보상 시행지침」 제7조제3항에서 정한 관련기관에 종사하고 있거나 종사했던 날부터 10년이 지나지 않은 사람은 대토보상 대상자에서 제외
○ 선정기준	□ 대토보상신청 접수결과 신청필지별로 경쟁이 있는 경우 아래 대상자 선정순위에 따라 대상자를 선정 - (1순위) 사업인정고시일('23.07.25) 1년 전부터 계속하여 해당 사업지구 내 거주하는 자 - (2순위) 부재부동산 소유자가 아닌 자 중 1순위가 아닌 자 * 법인·단체 및 거주요건을 갖추지 않은 영업자 포함 - (3순위) 부재부동산 소유자 * (현지인 요건) 사업인정고시일('23.07.25) 1년 이전부터 과천시 및 연접 시·구·읍·면 또는 해당 토지의 경계로부터 직선거리로 30km이내의 지역에 계속하여 주민등록을 하고 거주한 자 □ 순위 내 경쟁자 처리 - 동일 순위 내에서 경쟁이 있는 경우에는 사업시행자에게 양도한 필지별로 토지 보유기간이 오래된 순으로 우선 선정하고, 토지 보유기간이 동일한 경우에는 추첨으로 대상자를 선정 * 대지분할제한면적 미만인 토지의 공유자가 지분 공동으로 신청하는 경우에는 공동신청자 중 후순위자의 순위를 적용하고, 토지 보유기간은 공동신청자의 대상 토지 중 가장 짧은 기간을 적용 * 대지분할제한면적 미만인 둘 이상의 토지를 합산하여 신청하는 경우에는 합산하는 토지의 보유기간 중 가장 짧은 기간을 적용 - 주민공람공고일(2021. 8. 25.)의 1년 전인 2020. 8. 25.보다 늦게 대상 토지의 소유권을 취득한 경우에는 원칙적으로 대토보상 신청 불가 * 다만, 대토보상 자격요건을 갖춘 토지소유자로부터 상속으로 취득한 경우에는 피상속인의 토지 보유기간을 합산하여 판단

○ **대토보상 계약**	보상 계약체결 시 보상금 중 대토보상 금액만큼 보상금 지급을 유예하고, 현금 대신 토지로 보상(공급)한다는 조건으로 대상자의 소유 토지(보상대상 토지)를 사업시행자 명의로 소유권 이전
○ **대토보상 계약면적**	1인당 신청가능 면적 범위 내에서 대토보상금액을 대토보상 신청한 필지별 대토예정단가로 나눈 면적(소수점 이하 버림)으로 대토보상계약 시점에 결정
○ **보상금 처리방법**	대토보상금액은 대토의 공급계약 체결 시 대토의 매매대금으로 상계처리하고, 종전 토지의 소유권이전등기 접수일(수용재결의 경우 수용개시일, 이하 '이자기산일' 이라 함)부터 대토공급계약 체결일(또는 현금보상전환일) 전일까지 이자기산일 당시 3년 만기 국고채 금리와 3년 만기 정기예금 금리 중 높은 금리를 적용한 이자(이하 '대토보상 이자' 라 함) 지급하며, **이자기산일 당시 고정금리로 정해지며 금리변동 없음**
○ **대토공급 가격**	**ㅇ 근린생활시설용지, 업무시설용지 : 감정평가액 × 평균낙찰률(%)** - 용지별 예정단가는 대토보상 계약면적 확정을 위한 추정가격으로 공급시점에 결정된 토지가격과 차이가 있는 경우에는 그 차액을 정산하며, 평균낙찰률은 사업지구 내 유사용도의 토지를 일반공급 후 산정한 평균낙찰률(상한 120%)을 곱한 금액으로 공급 - 근린생활시설용지는 대토를 제외한 동일 공급용도의 입찰대상 토지가 1필지 이하로 평균낙찰률을 산정할 수 없어, 유사용도인 업무시설용지의 평균낙찰률(상한 120%) 적용
○ **대토보상 계약 및 공급 계약 절차**	대토보상공고 (대토보상 세부계획 안내) ▶ 대토보상계약 (공급토지 추정감정가로 대토보상 계약면적 확정) ▶ 대토공급계약 (감정평가 거쳐 공급가격 확정) ▶ 토지사용 가능시기 (잔금납부와동시에 토지사용 가능) ▶ 소유권 이전등기일 (사업준공이후) ※ 대토보상계약일부터 대토공급계약일, 토지사용가능시기, 소유권이전등기일까지 사업지구 여건 등에 따라 각 단계별로 수년 소요되며 변동가능

○ 대토보상 대상토지 및 공급기준(추정)

순번	세부용도	대토보상 대상토지(예정)					대토공급계약(예상)
		대토예정 면적(㎡)	대토예정 단가(원/㎡)	대토예정 금액(원)	위치	1인당 대토보상 가능면적(㎡)	
1	근린생활시설용지	1,341	11,800,000	15,823,800,000	근생 1-2	33㎡~1,100㎡	2030년 이후
2	업무시설용지	1,599	11,300,000	18,068,700,000	업무 2-1	제한없음	2030년 이후
3		1,599	11,300,000	18,068,700,000	업무 2-2		

※ 사업계획, 토지이용계획, 지구단위계획, 영향평가 변경 등으로 대토보상 공급예정 토지의 위치, 규모(면적), 가격, 대토공급 계약시기 등은 변경될 수 있으며, 공급시점에 확정

※ 대토공급 계약시기는 원활한 사업 추진을 가정하여 산정된 것으로 이주 및 지장물 이전 지연, 문화재 발굴, 법정 보호종 발견, 오염토 및 매립폐기물 처리 등 공사 지연 사유 발생 시 예상 대토공급 계약시기보다 지연될 수 있으며, 대토공급 계약시 실제 토지사용가능시기를 확정하며, 대토공급 계약 후 수 년 이상 소요 될 수 있음

※ 상기 대토예정단가는 대토보상 계약면적(대토보상금액 ÷ 필지별 대토예정단가) 확정을 위한 추정가격일 뿐이며, 향후 대토 공급계약 시의 부동산 시장여건 변화 등에 따라 실제 공급가격은 크게 달라질 수 있음. 이때, 대토예정금액과 실제 공급가격이 차이나는 경우 그 차액을 공급계약 시점에 정산

※ 대토보상 계약면적이 대토예정면적에 미달하는 경우 다수인이 하나의 필지를 공급받기로 대토보상 계약을 체결하며, 대토공급 전 계약자 중 일부가 현금 전환하여 계약자 전체의 대토보상 계약면적이 대토예정면적에 미달하는 경우 대토공급 계약이 불가할 수 있음

○ 기타사항

① 신청 제한사항

- 토지보상금 중 소유자에게 현금으로 지급되는 금액 한도 내에서 신청 가능
  〈부재부동산 소유자는 양도소득세액 제외한 현금보상액(1억원 한도) 내에서 신청 가능〉
- 대토보상은 1인 1필지만 신청 가능
- 법인은 단독주택용지, 종중은 공동주택용지에 대하여 대토보상 신청 불가

② 전매제한

- 대토로 보상받기로 결정된 권리(현금으로 전환하여 보상받을 권리도 포함)는 그 대토보상계약의 체결일로부터 대토에 대한 소유권 이전등기를 완료할 때까지 전매할 수 없으며(상속 및 부동산투자회사에 현물투자는 제외), 이를 위반한 경우는 3년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처함
- 전매금지 규정을 위반한 경우, 토지보상법 제63조제9항제1호 가목에 따른 이자율(3년 만기 정기예금 이자율)의 2분의1(이하 '대토보상 이자율' 이라 함)을 적용하여 현금보상 전환

③ 현금보상 전환

- **대토보상 계약 이후 토지소유자들의 단체구성 실패, 사업계획의 변경 및 사업여건 등에 따라 신청한 토지로 대토보상이 불가한 경우 또는 계약체결 1년 경과 및 대토보상 계약자가 세금 체납처분, 해외 이주 등의 부득이한 사유로 신청하는 경우에는 대토보상 이자를 가산하여 현금보상 전환**
- 해당 공익사업과 관련하여「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」,「농지법」,「산지관리법」, 「공공주택 특별법」및「한국토지주택공사법」중「대토보상 시행지침」제18조제3항 각 호에서 정한 위반행위가 확인된 사람은 대토보상 대상자에서 제외하며, 대토보상계약 체결 후 해당 위반행위가 확인된 경우에는 대토보상금액을 현금으로 전환

④ 대토의 이자지급

- **대토의 이자는 이자기산일부터 대토공급계약일의 전일 또는 현금보상액 지급일의 전일까지의 이자를 매년 단리로 받거나, 대토보상계약자가 원하는 경우 대토공급계약 시 또는 현금보상액 지급 시(현금보상 전환의 경우) 복리로 일시에 받을 수 있음**

* 이자 지급방식에 따라 이자소득세 신고·납부금액이 다를 수 있으며, 과세관청 또는 세무사를 통하여 사전확인 필요

⑤ 추가접수 및 대토보상 시행 여부

- 대토예정면적에 미달한 필지에 대하여 추가접수 가능. 다만, 추가접수 결과 해당 필지의 신청면적 합계가 대토예정면적에 미달하고, 신청현황, 필지 간 이동가능성 등 **대토신청 제반여건을 종합적으로 검토하여 추가접수 등을 통해서도 대토공급이 불가능하다고 판단되는 경우에는 해당 필지에 대한 대토보상을 시행하지 않을 수 있음**

(대토보상 미시행 시 기존 신청자를 포함한 해당 필지의 대토보상 신청자에게 현금보상 등 관계법령에 따른 보상절차를 개별 안내 예정)

⑥ **이 공고에 언급되지 않은 사항은 관련 법령 및 공사 지침 등의 기준에 따르며,** 기타 문의사항은 한국토지주택공사 의왕과천사업본부 보상2팀(☎02-6177-4527, 4546)으로 문의하여 주시기 바랍니다.

2026년 10월 22일

한국토지주택공사 의왕과천사업본부장