

남양주 진건 보금자리주택지구 대 토 보 상 안 내 문

2012. 9. 19



대토보상 추진일정

▣ 대토보상은 『공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 “토지보상법”)』 제63조에 의거하여 실시하는 보상방법 중 하나로서 토지소유자 여러분의 자율적인 의사에 따라 선택하실 수 있습니다. 우리공사는 아래와 같은 일정으로 대토보상 업무를 추진할 예정이오니, 대토보상을 희망하시는 토지 소유자께서는 관련일정 등을 참고하시어 불이익이 발생하지 않도록 유의하여 주시기 바랍니다. (대리인 신청 가능)

▣ 대토보상 일정

- 대토신청서 접수 : 2012. 11. 12. ~ 2012. 11. 23.
- 대상자 선정 및 통지 : 2012. 11. 26. ~ 2012. 11. 30.
- 계약 체결 : 2012. 12. 3. ~ 2012. 12. 14.

(※상기 일정은 사업추진 일정에 따라 변경 될 수 있음)

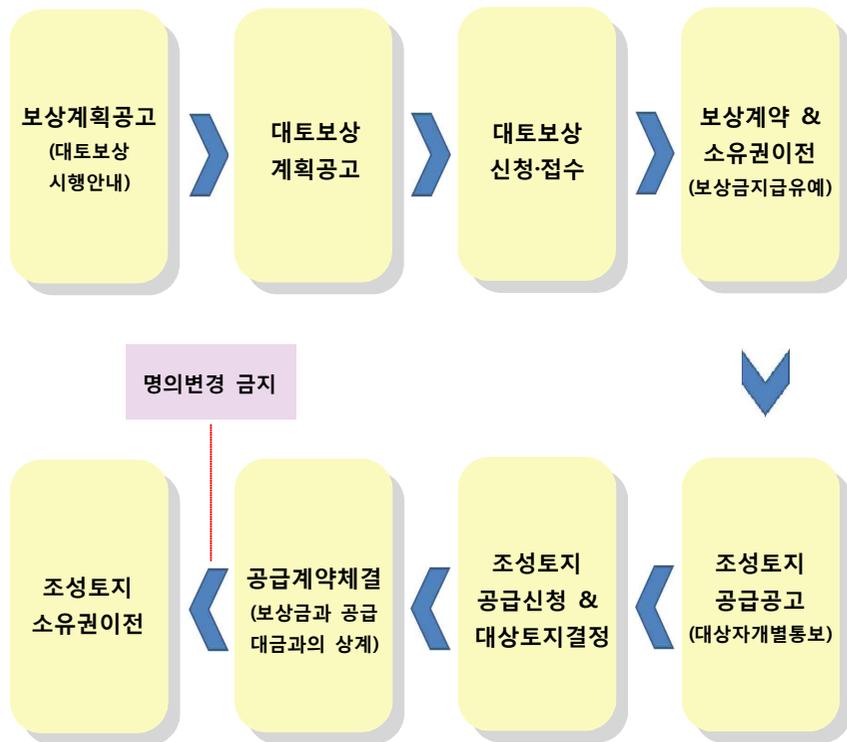
▣ 대토보상에 관해 궁금하신 사항은 경기도시공사 보상처 진건 보상TF팀 남양주 진건지구 보상사업소로 문의하여 주시기 바랍니다.

주소: 경기도 남양주시 가운동 668-3 브릭스타워 5층 경기도시공사 진건지구 보상사업소
연락처: ☎031-553-1746~8, ☎031-553-1631~4)

1 대토보상 개요

□ 대토보상이란, 토지소유자가 원하는 경우 해당 공익사업의 합리적인 토지이용계획 등을 고려하여 토지보상금을 현금이나 채권으로 지급하는 대신 “당해 공익사업의 시행으로 조성한 토지”로 보상하는 것을 말합니다.

□ 대토보상 절차



⌘ 유의사항 ⌘

1. 대토보상을 신청한 토지의 **협의보상계약 체결 시에는** 향후 당해사업 지구의 토지이용계획 변경가능성 등의 사유로 **대토로 공급하는 토지의 위치·가격·면적 등 제반공급조건을 확정할 수 없어** 불가피하게 예정 조건을 알려드립니다. 또한 실제로 공급이 가능한 시기에 조성토지의 가격 등 확정된 조건을 알려드릴 것을 양지하여 주시기 바랍니다.

※일정금액의 토지보상금에 대하여 대토보상을 신청하고 추후 그 신청한 금액에 맞는 용도 및 면적(지분)의 조성토지를 공급받으시는 것으로 이해하시기 바랍니다.

2. 협의보상계약 체결시에는 보상금 중 대토신청보상금 만큼 지급을 유예하고 조성토지 공급체결시 지급유예한 보상금을 조성토지 공급대금의 일시납입금으로 **상계처리**하게 됩니다.
(☞ 협의보상계약과 조성토지 공급계약 등 두 번 계약을 체결합니다.)
3. 보상금 지급을 유예하는 대신 대토신청에 대한 협의보상계약 체결일부터 대토로 받는 조성토지의 공급계약 체결일까지 협의보상계약체결 당시를 기준으로 **3년 만기 정기예금 이자율**을 적용한 이자를 가산하여 지급합니다. (단, 이자에 대한 소득세는 원천징수)
4. 보상금 지급을 유예하더라도 **당해 토지의 소유권은 우리공사에 이전 및 인도**하게 됨을 유의하시기 바랍니다.

2 대상자 및 우선순위

□ 대상자

- 진건지구 소재 토지소유자로서 **건축법상 대지분할제한면적(지분포함) 이상의 토지**를 사업시행자인 **우리공사에게 협의에 의해 양도**한 경우로서 **대토보상을 신청한 분**이어야 합니다.

※ 건축법상 대지분할 제한면적

주거지역 60㎡, 상업·공업지역 150㎡, 녹지지역 200㎡, 기타지역 60㎡

- 단일필지의 공유소유자는 지분의 합계면적이 대지 분할제한 면적 이상일 경우에 지분 전부를 협의하고 공동으로 대토보상 신청.

- 수용재결에 의해 양도할 경우 물량이 남는 경우에 한해 **중앙토지수용위원회에서 대토보상재결이 있을 경우** 신청하실 수 있으며, 향후 조성토지 공급시에도 협의양도한 분에 대한 공급을 완료한 후 남은 물량에 대해서 신청을 하실 수 있습니다.

□ 우선순위

- 대토보상 신청 접수결과 용도별 공급 물량 한도액 초과 시 우선순위를 적용합니다.

- 1순위 : **현지인**으로서 **보상채권으로 보상 받을 자**

(단, 경쟁이 있을 경우 총 토지보상금 중 보상채권과 대토보상의 합계금액 비율이 높은 자)

- 2순위 : **현지인**으로서 **보상채권으로 보상 받지 않을 자**

(단, 경쟁이 있을 경우 총 토지보상금 중 대토보상 금액 비율이 높은 자)

- 3순위 : **부채부동산 소유자**

(단, 경쟁이 있을 경우 총 토지보상금 중 대토보상 금액비율이 높은 자)

부채부동산 소유자의 경우 채권보상분을 제외한 현금보상분(1억원 한도)에 대해서만 대토보상을 신청할 수 있음을 유의.

※ 채권 등의 금액비율 및 대토보상 비율이 동일한 경우 추첨으로 결정

- 보상채권과 대토보상의 합계금액이 30억원 이상인 경우는 토지보상금 전부를 보상채권과 대토보상으로 받은 것으로 간주합니다.

- 단독주택용지, 블록형 단독주택용지, 공동주택용지, 상업용지 등 용도별로 우선순위를 각각 적용하여 대토보상 대상자를 선정합니다.

【현지인과 부채부동산 구분】

* **현지인** : 토지보상법 시행령 제26조 제1항의 규정에 의한 부채부동산 소유자가 아닌 분

* **부채부동산 소유자** : 사업인정고시일(2009. 12. 3일) 1년 이전부터 당해지역에 계속하여 주민등록을 하지 아니한 분

☞ 당해지역 범위

- 남양주시 진건읍, 도농동, 지금동, 호평동, 평내동, 금곡동, 일패동, 이패동, 삼패동, 가운데동, 수석동
- 남양주시 퇴계원면, 진접읍, 오남읍, 화도읍, 와부읍
- 구리시, 하남시

3 협의보상계약체결 및 소유권이전

- 대토보상대상자로 결정되어 통보를 받은 후 당해 계약기간내에 대토보상에 대한 협의보상계약을 체결하여야 하며, 계약체결시 우리공사로 소유권을 이전하는 데 필요한 서류를 제출하셔야 합니다.

- 계약체결시에는 대토를 신청한 보상금은 그 지급을 유예하고, 조성토지 공급시 지급유예한 보상금을 조성토지 공급대금의 **일시납입금으로 상계처리** 한다는 내용의 특약을 부기합니다.

4 대토보상 토지 및 공급기준, 가격

○ 남양주진건 보금자리주택사업지구 토지이용계획과 사업계획 등을 고려하여 용도별 공급한도내에서 조성토지를 공급합니다.

대상용지	공급예정 획지의 수	1인당공급 상한면적(m ²)	공급형태	추정단가 (천원/m ²)	공급예정시기
단독주택용지	1개	33~990	1세대 1필지 신청	2,063	2015. 3월~
근린생활시설	2개	33~1,100	단독,공동 또는 조합 형태	2,505~2,632	2015. 6월~
일반상업	3개	33~1,100	단독,공동 또는 조합 형태	2,593~3,607	2015. 3월~
업무용지	1개	33~3,754	단독,공동 또는 조합 형태	3,607	2015. 12월~

- 1) 상기 대토보상토지의 가격은 시장사례조사, 용도별 샘플블록 가감정등을 통한 추정 금액으로 조성토지 공급시점의 감정평가결과에 따라 공급가격이 변경될 수 있음
- 2) 대토보상토지의 공급예정시기는 남양주진건보금자리주택지구 사업추진 일정에 따라 변경될 수 있음
- 3) 근생시설용지 대토보상 규모(면적)는 생활대책 대상자 미확정에 따라 추후 변경되거나 없을 수 있음.

○ 대토보상용 조성토지는 용도별로 공급이 가능한 시기에 순차적으로 일간신문에 공급기준 등을 공고하며, 대토보상계약을 체결하신 분에게는 개별적으로 안내하여 드릴 예정입니다.

• 정확한 안내문 발송을 위하여 주소변경 시 우리공사로 알려주시기 바랍니다.

○ 대토보상 주요 공급 기준

- 조성토지는 1인 1필지를 기준으로 공급하되, 1인당 공급면적은 주택용지 990㎡ 이하, 상업용지 1,100㎡ 이하, 그 밖의 용지는 공급하는 필지별 면적을 초과할 수 없습니다.

※ 법인은 단독주택용지를 제외한 나머지 용지에 대해서 대토보상을 신청

- 조성토지 공급 가능시기에 필지별로 신청 받아 우선순위에 따라 공급(협의보상 계약시 신청한 용도에 상관없이 공급 가능시기에 대토 신청금액에 적합한 용도의 조성토지를 공급 신청 가능)하되 **경합시 추천**으로 공급대상자 결정.

* 다만, 조성토지 공급 추천결과 탈락한 경우는 이후 공급신청 횟수에 특별히 제한을 두지 않으나 조성토지 공급대상자로 결정된 후에 공급 계약을 체결하지 않은 경우에는 이후 공급을 신청할 수 없음에 유의하시기 바랍니다.

- 공급계약 체결시에는 지급 유예한 보상금을 조성토지 공급대금의 일시 납입금으로 **상계처리**하며, 과부족에 대해 **정산**.

* 조성토지 공급 가능면적은 토지로 보상을 받기로 결정된 권리 가격 (대토보상 신청금액)의 130% 까지 가능(1필지가 1인당 대토보상 면적을 초과하여 조성토지를 수인이 신청한 경우 각 지분을 기준)하나 양도소득세 이연 등은 대토보상 신청금액(지급이자 제외)을 기준으로 함에 유의하시기 바랍니다.

○ 대토보상 공급가격

- 단독주택(블럭형)용지 : 감정가격
- 근생시설용지, 상업용지(일반), 업무시설용지 : 감정가격 × 용도별 평균낙찰율

* 평균낙찰율 : 공급용도별 일반경쟁입찰 대상토지(생활대책용지 등 특별공급분 제외)를 50%이상(면적기준) 최초 매각공고한 후 유찰된 토지를 제외한 낙찰된 토지의 낙찰가격 총합을 당해 토지감정가격 총합으로 나눈 값

☞ 평균낙찰율이 120%를 초과하는 경우 평균낙찰율을 120%로 적용

- 기타 대토보상을 위한 조성토지 공급은 관련법령 및 지침 등이 정하는 절차 및 기준에 따르며, 실제 공급이 가능한 시기에 구체적으로 안내할 예정입니다.

5 현금보상 전환

- 현금보상 전환은 조성토지로 대토보상을 받는 것을 포기하고 현금으로 보상을 신청하는 것을 의미합니다.
- 다음과 같은 사유 발생시 현금보상으로 전환됩니다.
(단, 지급 유예한 보상금에 협의보상 계약체결일로 부터 조성토지 공급계약 체결일 또는 현금보상 전환일까지 다음의 이자율을 적용한 이자를 가산하여 드리며, 이자는 공급계약체결시 또는 현금보상 전환시에 원천징수분을 제외하고 일괄 지급)

현금보상 전환 사유	적용이자율
<ul style="list-style-type: none"> ■ 공급대상토지의 부족, 당해 사업계획의 변경 등으로 불가피하게 조성토지를 공급할 수 없는 경우 ■ 토지소유자가 다음 어느 하나에 해당 되어 현금보상을 요청하는 경우 	토지보상법 제63조 제9항 제2호 가목에 따른 이자율 (3년 만기 정기예금이자율과 3년 만기 국고채금리 중 높은 이자율)
① 국세 및 지방세의 체납처분 또는 강제집행을 받는 경우	
② 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상 해외에 체류하려는 경우	
③ 대토보상계약 체결일로부터 1년이 경과한 후 토지소유자가 요청한 경우	
④ 토지소유자의 채무변제를 위하여 현금보상이 부득이한 경우	
⑤ 그 밖에 부상이나 질병의 치료 등을 위하여 현금보상이 부득이 하다고 명백히 인정되는 경우	

- 대토보상을 신청하였으나 부득이한 사유로 중도에 현금보상을 신청하고자 할 경우에는 그 사유와 함께 현금보상전환 신청서를 우리공사 보상처 진건보상TF팀에 제출하셔야 합니다.
(신청양식은 접수장소에 비치)

6 전매금지

- 조성토지로 보상받기로 결정된 권리는 그 보상계약의 체결일부터 조성토지의 소유권 이전등기를 완료할 때까지 **전매**(매매, 증여, 그 밖의 권리의 변동을 수반하는 일체의 행위를 포함하되, 상속 및 『부동산투자회사법』에 따른 개발전문 부동산투자회사에 현물출자는 제외)할 수 없습니다.

- 이 전매금지 규정을 위반한 경우 토지보상법 제63조 제9항 제1호 가목에 따른 이자율(3년 만기 정기예금 이자율)의 2분의 1을 적용함에 유의하시기 바랍니다.

7 양도소득세 등 세제안내

대토보상과 관련한 세제가 복잡하므로 반드시 **관련법 개정 추이 및 세무사 등 전문가와의 상담을 통해 제반사항을 충분히 숙지**하여 불이익을 받는 일이 없도록 하시기 바랍니다.

조세특례제한법 제77조의2(대토보상에 대한 양도소득세 과세특례)

- 거주자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업의 시행으로 해당 사업지역에 대한 사업인정고시일(사업인정고시일 전에 양도하는 경우에는 양도일)부터 소급하여 2년 이전에 취득한 토지 등을 2012년 12월 31일 이전에 해당 공익사업의 시행자에게 양도함으로써 발생하는 양도차익으로서 토지 등의 양도대금을 같은 법 제63조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 해당 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상(이하 이 조에서 “대토보상”이라 한다)받는 부분에 대해서는 대통령령으로 정하는 바에 따라 양도소득세의 과세를 이연 받을 수 있다.
- 제1항은 해당 공익사업의 시행자가 대통령령으로 정하는 방법으로 대토보상명세를 국세청에 통보하는 경우에만 적용한다.
- 제1항에 따라 양도소득세를 과세이연 받은 거주자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 과세이연 받은 세액 및 이자 상당 가산액을 양도소득세로 납부하여야 한다.
 - 대토보상받기로 한 보상금을 현금으로 받는 경우 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생하는 경우
 - 대토보상으로 취득하는 토지에 관한 소유권이전등기의 등기원인이 대토보상으로 기재되지 아니하는 경우
- 제1항에 따른 과세이연을 받으려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 신청하여야 한다.
- 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하는 경우 대토보상의 요건 및 방법, 과세이연 받은 세액의 납부 사유 및 방법, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

○ 양도소득세액 과세이연 대상 (조세특례제한법 제77조의2 제1항)

사업인정고시일부터 소급하여 2년 이전에 취득한 토지 등을 2012년 12월 31일 이전까지 시행자에게 양도함에 있어 토지 등의 양도대금 전부 또는 일부를 해당 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상받는 경우 양도소득세를 과세이연 받을 수 있습니다.

* 양도소득세 이연 : 대토보상 신청토지에 대한 협의 양도시 양도 소득세를 납부하지 않고 추후 대토로 받은 조성토지를 처분할 때에 종전 과세 이연금액에 상당하는 양도소득세를 포함하여 일괄 납부하는 것

○ 과세이연금액의 과세시기 (조세특례제한법 시행령 제73조 제1항)

과세이연을 받은 경우 조성한 토지로 보상받은 토지(이하 “대토” 라 함)를 양도할 때 대토의 취득가액에서 과세이연 금액을 뺀 금액을 취득가액으로 보아 양도소득세를 과세합니다.

* 대토양도시 장기보유특별공제 계산기간은 대토의 취득시기부터 양도시기까지입니다.

○ 과세이연 상당세액과 가산액 납부 (조세특례제한법 시행령 제73조 제4항)

다음 어느 하나에 해당하면 과세이연금액에 상당하는 세액과 이자 상당가산액(조세특례제한법 시행령 제37조 제15항 준용)을 양도소득세로 납부하여야 합니다.

- 대토보상계약의 체결일부터 소유권이전등기를 완료할 때까지 전매 금지를 위반함에 따라 대토보상이 현금보상으로 전환된 경우
- 해당 대토에 대한 소유권 이전등기를 완료한 후 3년 이내에 해당 대토를 양도한 경우

○ 과세이연 상당세액 납부(조세특례제한법 시행령 제73조 제5항)

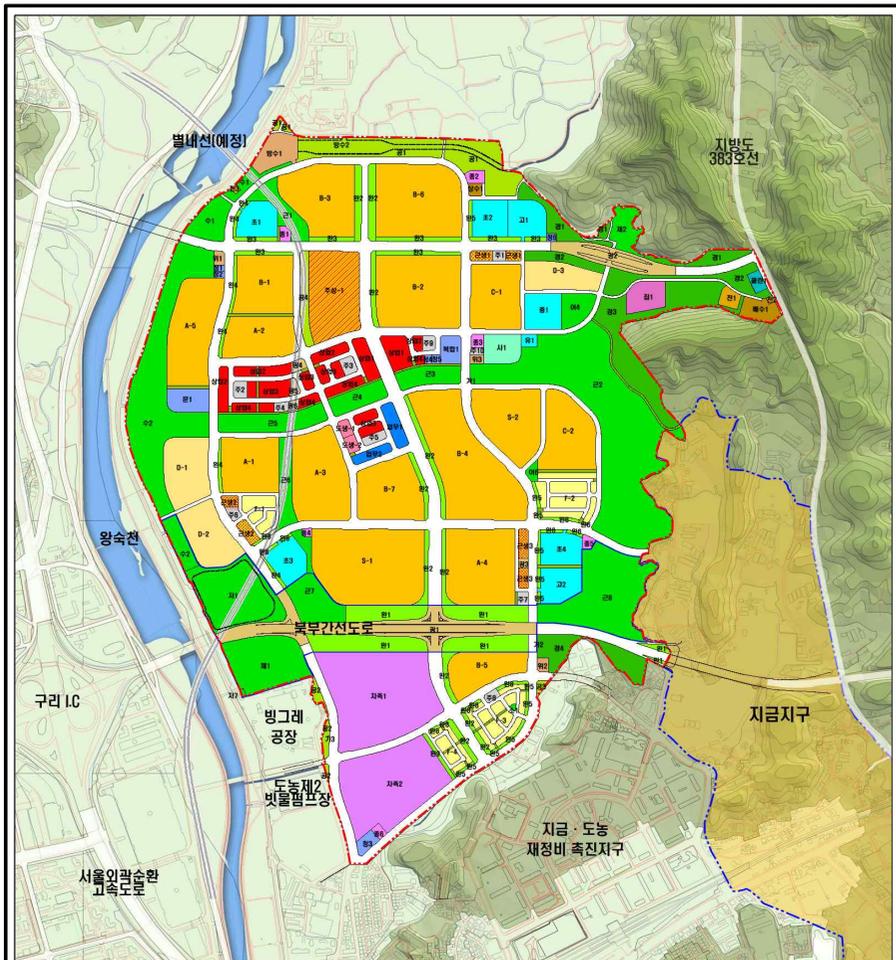
다음 어느 하나에 해당하면 과세이연금액에 상당하는 세액을 양도소득세로 납부하여야 합니다.

- 해당 대토에 관한 소유권 이전등기의 등기원인이 “대토보상” 으로 기재 되지 아니한 경우
- 대토보상 계약의 체결일부터 소유권이전등기를 완료할 때까지 전매 제한을 위반함에 따라 대토보상이 현금보상으로 전환된 경우 외의 사유로 현금보상으로 전환된 경우
- 해당 대토를 증여하거나 그 상속이 이루어지는 경우

8 기타 안내사항

- 대토보상 및 대토보상자에 대한 조성토지 공급 등과 관련하여 안내문에 언급되지 않은 사항에 대하여는 관련 법령 및 공사 내부기준 등에 따릅니다.
- 기타 궁금하신 사항은 경기도시공사 보상처 진건보상TF팀 남양주 진건 지구 보상사업소(☎031-553-1746~8, 553-1631~4)으로 문의하여 주시기 바랍니다.

※ 토지이용계획도



남양주 진건 보금자리주택지구				
토지이용계획도				
	<ul style="list-style-type: none"> 단독주택 연립주택 아 파트 도시형생활주택 근린생활시설 상업시설 업무시설 주상복합 주차장 	<ul style="list-style-type: none"> 근린공원 어린이공원 수변공원 체육공원 안락녹지 경관녹지 공공공지 광장 보행자전용도로 	<ul style="list-style-type: none"> 저유지 교육시설 공공청사 복합커뮤니티센터 지속가능혁신시설 주유소 방수설비 종교시설 전기공급설비 	<ul style="list-style-type: none"> 문화시설 사회복지시설 상수기압장 배수시설 클린센터 집단에너지시설 도로