

『고양 일산테크노밸리 도시개발사업』  
대토보상계획 재공고

고양시 고시 제2019-409(2019.12.27)호로 도시개발구역지정 및 개발계획 수립·고시된 『고양 일산테크노밸리 도시개발사업』 대토보상 기 공고(21.5.31) 시 대토성립조건 미충족으로 불성립된 건과 관련하여 『토지보상법』 제63조 제1항 단서 규정에 의거 대토보상을 재공고합니다.

1. 공익사업의 개요

| 사업의 종류 및 명칭       | 사업시행자                            | 사업 위치                                | 면적(㎡)    | 사업기간                          |
|-------------------|----------------------------------|--------------------------------------|----------|-------------------------------|
| 고양 일산테크노밸리 도시개발사업 | 경기도, 고양시<br>경기주택도시공사<br>고양도시관리공사 | 경기도 고양시<br>일산서구 대화동<br>1932-127번지 일원 | 850,358㎡ | 2019.12.27<br>~<br>2023.12.31 |

2. 대토보상 대상토지

| 용도       | 위치    | 대토예정금액         | 대토예정면적 | 대토예정단가<br>(원/㎡) | 1인당 신청<br>가능 면적(㎡) | 공급시기    |
|----------|-------|----------------|--------|-----------------|--------------------|---------|
| 상업<br>용지 | 상업②-1 | 29,511,550,000 | 5,455㎡ | 5,410,000       | 1,100㎡ 이하          | ‘23년 이후 |

- 1) 대토보상 대상토지의 추정금액은 추정치로 토지조성이 완료된 상태의 용도지역과 토지이용계획 등 조건하에 실시한 조건부 감정평가 추정 금액임
- 2) 대토보상 대상토지의 공급 시 공급가격 확정을 위한 감정평가를 별도 실시(가격 변경될 수 있음)하게 됨
- 3) 대토보상 대상토지의 규모, 면적, 위치, 공급 예정시기 등은 사업계획변경, 사업일정변경 등으로 추후 변경될 수 있으며 대토보상 대상필지 주변 토지이용계획은 변경 될 수 있음

3. 대토보상 신청자격

- 가. 당해 사업지구 소재 토지소유자로서 건축법 제57조 제1항 및 고양시 건축조례 제38조에 따른 대지의 분할제한 면적(60㎡) 이상의 토지를 경기주택도시공사 및 고양도시관리공사에 양도한 경우로서 현재까지 미협의 토지소유자 및 기존 대토보상 불성립 통보(7/30) 이후 협의보상 계약체결 완료한 토지소유자로서 대토보상을 신청한 자
  - ※ 다만, 협의계약 체결 완료자의 경우 수령한 보상금을 사업시행자에게 先 반납하는 경우에 한함
- 나. 단일필지 공유 지분면적이 60㎡ 미만인 경우에는 그 미만 소유자 전부 또는 일부의 지분 면적합계가 60㎡ 이상인 경우에는 해당 소유자 공동명의로 대토 공급 가능
- 다. 토지가 수개 필지인 경우 소유 토지를 합한 면적(지분소유면적 포함)을 기준으로 함

## 4. 대토보상 대상자 선정기준

- 가. 대토보상 신청 접수결과 대토보상금이 대토공급 물량(금액기준)을 초과할 경우 다음과 같이 우선순위를 정하여 대상자를 선정합니다.
- 1순위 : 편입 토지 전부를 협의에 의해 양도한 자로서 「토지보상법 시행령」 제26조에 따른 부재부동산 소유자가 아닌 자(현지인)
  - 2순위 : 편입 토지 전부를 협의에 의해 양도한 자로서 「토지보상법 시행령」 제26조에 따른 부재부동산 소유자(부재지주)
    - ※ 부재지주의 경우 채권보상분을 제외한 현금보상분(1억원 한도)에 대해서만 대토보상 신청 가능
  - 3순위 : 토지를 수용재결에 의해 양도한 자 등
- 나. 같은 순위 내 경쟁이 있는 경우 총토지보상금 중 보상채권 및 대토보상으로 보상받는 금액의 비율(“보상채권 등의 금액비율”이라 함)이 높은 자를 우선 선정합니다.
- ※ 보상채권 및 대토보상을 받는 금액이 1인당 대토 신청가능면적(1,100㎡)을 초과하여 신청하는 경우에는 보상채권 등의 금액비율이 100%인 것으로 보며, 보상채권 등의 금액비율이 동일하고 경합이 있는 경우에는 추첨으로 대상자를 선정함

## 5. 대토보상 방법

- 가. 1인 1필지에 한하여 신청이 가능하며, 1인당 공급면적은 1,100㎡를 초과할 수 없습니다.
- 나. 대토예정금액의 120% 한도내에서 신청·접수를 받되, 본단지 및 추가편입지 해당비율(금액) 기준으로 안분하여 접수를 진행하게 됩니다.
- 다. 대상토지 용도별로 대토보상 신청금액이 예정금액의 90% 이상인 경우에 대토가 가능합니다.
- 라. 대토보상대상자로 통보를 받은 후 7일 이내 본인 소유 모든 토지에 대한 협의보상계약을 체결하여야 하며, 계약체결 시 경기주택도시공사 및 고양도시관리공사로 소유권 이전에 필요한 서류를 제출하셔야 하며, 기한 내 협의보상계약을 체결 하지 않은 경우 대토보상대상자 선정에서 제외됩니다.
- ※ 소유권 이전 시 소유권 외 권리말소 등 소유권 이전에 제한사항이 없어야 합니다.
  - ※ 대토접수 시 신청금액과 계약체결 시 계약금액이 다를 경우 계약체결이 불가합니다.
- 마. 토지로 보상하는 금액에 대해서는 대토보상 계약체결일로부터 공급 계약체결일까지 협의보상 계약체결 당시를 기준으로 한 이자(토지보상법 제63조에 따른 이자율 적용)를 후불로 지급합니다. (단, 이자에 대한 소득세는 원천징수)
- 바. 계약체결 시 대토를 신청한 보상금은 그 지급을 유예하고, 조성토지 공급 시 지급 유예한 보상금을 조성토지 공급대금의 일시납입금으로 상계처리 한다는 내용의 특약을 부기합니다.
- 사. 대토보상 계약체결이 이뤄진 소유자의 토지에 대해서는 토지보상법 제29조에 따라 관할 토지수용위원회에 협의성립확인을 신청할 수 있습니다.

## 6. 대토보상 추진일정 ⇒ 사업추진 일정 등에 따라 변경될 수 있음

가. 대토보상 신청 접수 : 2021.09.9(목) ~ 09.15(수)

나. 대토보상 계약 체결 : 2021.09.17(금) ~ 09.28(화)

다. 신청 및 계약 장소 : 경기주택도시공사 보상사업소 및 고양도시관리공사

※ 주소) 경기도 고양시 일산동구 먹절길 227(장항동) / ☎ 031-961-4571~4574, 929-4924, 4926

※ 기간 내 미신청 및 미계약 시 대토보상 대상자 선정이 불가합니다.

## 7. 대토보상 공급기준 및 공급가격

가. 대토보상 신청금액(지급이자 포함)이 대토 공급가격의 90%이상이어야 공급 가능(1필지의 대토보상을 수인이 신청가능하며, 수인이 신청한 경우 각 지분을 기준)합니다.

나. 공급가격은 감정가격에 평균낙찰률을 곱한 금액으로 공급합니다(120% 초과시 120% 적용)

## 8. 전매제한

대토로 보상받기로 결정된 권리(토지보상법 제63조 제4항에 따라 현금으로 전환하여 보상 받을 권리 포함)는 보상계약 체결일로부터 조성토지의 소유권 이전등기를 완료할 때까지 전매(매매, 증여, 그 밖의 권리의 변동에 수반하는 일체의 행위를 포함하되, 상속 및 부동산투자회사법에 따른 개발전문 부동산투자회사에 현물출자는 제외)할 수 없습니다.

※ 전매금지 규정을 위반한 경우 토지보상법 제63조 제9항 제1호 가목에 따른 이자율(3년 만기 정기예금 이자율)의 2분의 1을 적용하여 현금으로 보상합니다.

## 9. 기타사항

가. 선신탁(개인소유자→신탁회사로 소유권 이전)에 의한 대토보상 신청의 경우 국토교통부 유권해석 등에 따라 향후 대상자 선정 제외 및 대토보상 계약 무효·해지될 수 있으며, 이와 관련된 민·형사상 책임 등은 신청자 및 관련자에게 있음을 양지하시기 바랍니다.

나. 대토보상과 관련한 자세한 사항은 경기주택도시공사 보상사업소 및 고양도시관리공사로 문의하시기 바라며, 대토보상과 관련한 세제가 다소 복잡하므로 관련법 참조 및 세무사 등 전문가와 상담을 통해 제반사항을 충분히 숙지하여 불이익을 받는 일이 없도록하시기 바랍니다.

2021년 9월 9일