

- 고양 일산테크노밸리 도시개발사업 -  
**대토보상 시행계획 안내문**

2021. 05. 31



**경기주택도시공사**

**고양도시관리공사**

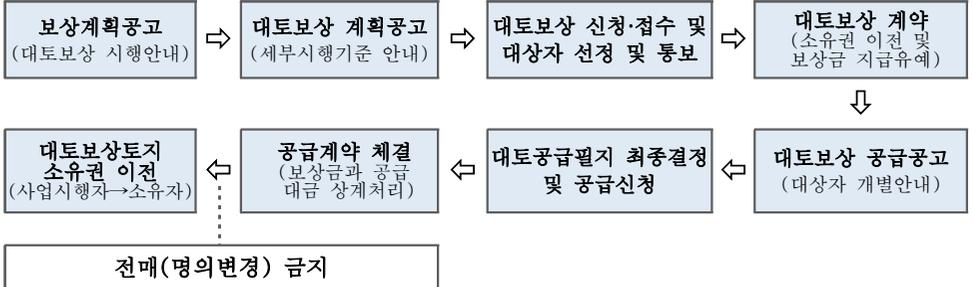
**【 대토보상 시행계획 안내문 】**

『공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 “토지보상법”)』 제63조 제1항 단서 규정에 따라 사업지구 내 조성되는 토지로 보상하는 대토보상을 아래와 같이 안내하오니 관련법령 및 시행계획 등을 숙지하시어 대토보상을 신청하시기 바랍니다.

**1 대토보상 개요**

- 대토보상 개념
  - 토지소유자가 원하는 경우 토지보상금을 현금 또는 채권으로 지급하는 대신 당해 사업시행으로 조성한 토지로 보상하는 것을 말합니다.

□ 대토보상 절차



- 대토보상 추진일정
  - 대토보상은 토지소유자의 자율적인 선택에 따라 신청하는 것으로 아래와 같은 일정으로 추진할 예정이오니 대토보상 신청에 참고하시기 바랍니다.
    - 대토보상 신청 접수 : 2021.05.31(월) ~ 2021.06.30(수)
      - ※ 신청기간 내 대토보상 신청서(공사 소정 양식)를 경기주택도시공사 보상사업소 및 고양도시관리공사에 제출하여야 하며, 기간 내 신청서 미제출 시 대토보상 계약체결은 불가함
    - 대상자 선정 및 통보 : 2021.07.12(월) ~ 2021.07.14(수)
    - 대토보상 계약 체결 : 2021.07.15(목) ~ 2021.07.21(수)
      - ※ 상기 일정은 사업추진 일정에 따라 변경 될 수 있음

## 2 대토보상 신청자격 및 우선순위

### □ 신청자격

- 당해 사업지구 소재 토지소유자로서 건축법 제57조 제1항 및 고양시 건축조례 제38조에 따른 **대지의 분할 제한 면적(본 사업지구의 경우 60㎡) 이상의 토지**를 경기주택도시공사 및 고양도시관리공사에 양도한 경우로서 **대토보상을 신청한 자**
- 단일필지 공유 지분면적이 60㎡ 미만인 경우 그 미만 소유자 전부 또는 일부의 지분면적합계가 60㎡ 이상인 경우 해당 소유자 공동명의로 대토 신청 가능
- 토지가 수개 필지인 경우 소유 토지를 합한 면적(지분소유면적 포함)을 기준으로 함

### □ 신청방법

- 본인이 구비서류 지참하여 보상구역별 담당 사업시행자 방문 및 신청서 작성
  - 구비서류 : 주민등록초본(과거 주소변동이력 포함) 1통, 신분증, 토지보상 내역서

### □ 우선순위

- 대토보상 신청접수 결과 대토보상금이 대토공급 물량(금액기준)을 초과할 경우 다음과 같이 우선순위를 정하여 대상자를 선정함
- **같은 순위 내 경쟁이 있는 경우 총토지보상금 중 보상채권 및 대토보상으로 보상받는 금액의 비율("보상채권 등의 금액비율"이라 함)이 높은 자를 우선 선정함**
  - ※ 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**
- 1순위 : **편입 토지 전부를 협의에 의해 양도한 자로서 「토지보상법 시행령」 제26조에 따른 부채부동산 소유자가 아닌 자(현지인)**
- 2순위 : **편입 토지 전부를 협의에 의해 양도한 자로서 「토지보상법 시행령」 제26조에 따른 부채부동산 소유자(부채지주)**
  - ※ **부채지주 경우 토지보상법 제63조 제1항 및 제7항, 제8항 등에 의거 양도소득세액을 제외한 현금보상액 범위 내(1억원 한도) 대토보상 신청 가능**
- 3순위 : 토지를 수용재결에 의해 양도한 자 등

- 부채부동산 소유자(부채지주) 범위 : 토지보상법 시행령 제26조 참조
  - 사업인정고시일(2019.12.27) 1년 전부터 당해지역에 계속하여 주민등록을 하지 아니한 자
  - 주민등록을 하였으나 당해지역에 사실상 거주하고 있지 아니한 자
  - ※ 당해지역(동일지역+연접지역)의 범위

구분	지역	
동일지역(동일 시·구·읍·면)	고양시 전지역	
연접지역(연접 시·구·읍·면)	서울시	강북구, 성북구, 종로구, 은평구, 마포구, 강서구
	과주시	동지역, 조리읍, 광탄면
	양주시	장흥면
	김포시	통진읍, 대곶면, 월곶면을 제외한 전지역

- ☞ 동일지역 및 연접지역 외의 지역으로서 해당 토지의 경계로부터 직선거리 30km 이내의 지역도 당해지역에 해당

## 3 대토보상 기준 및 대상토지

### □ 대토보상 기준

- (공급면적) 1인 1필지 기준 공급하되, **1인당 공급면적은 1,100㎡를 초과할 수 없음**
  - 대토의 공급가격이 대토보상금을 초과하는 경우 수인이 공동으로 신청 가능
- (신청금액) **대토예정금액의 120% 한도내에서 신청·접수를 받되, 본단지 및 추가편입지 해당비율(금액) 기준으로 안분하여 접수 진행**
- (성립요건) **대토신청금액이 대상토지 예정금액의 90% 이상인 경우에 가능**

### □ 대토보상 대상토지 ⇒ [붙임 토지이용계획(안) 참조]

용도	위치	필지수	대토예정금액	대토예정면적	대토예정단가 (원/㎡)	1인당 신청 가능 면적(㎡)
상업용지	상업②-1	1	29,511,550,000	5,455㎡	5,410,000	1,100㎡ 이하

- ※ 공급예정시기 : '23년 이후 / 건폐율 : 70% / 용적률 : 700%
- 위 대상토지의 예정금액은 추정치로 토지조성이 완료된 상태의 용도지역과 토지이용계획 등 조건하에 실시한 조건부 감정평가 추정금액임
  - 대토보상 대상토지의 공급시 공급가격 확정을 위한 감정평가를 별도 실시하게 됨에 따라 예정금액은 변경될 수 있음
- 대토보상 대상토지의 규모, 위치, 건폐율, 용적률, 공급 예정시기 등은 사업 계획(일정)변경 등으로 추후 변경될 수 있으며, 대토보상 대상토지 주변 토지이용계획은 변경될 수 있음

## 4 대토보상 계약면적 및 계약체결 등

### □ 대토보상 계약면적

- 1인당 신청가능 면적 범위 내에서 대토보상 신청 금액을 대토예정단가로 나는 면적(소수점 이하 버림)으로 대토보상계약 체결

### □ 대토보상 계약체결

- 대토보상 대상자로 결정·통보를 받은 후 7일 이내 본인 소유 모든 토지에 대한 협의취득계약을 체결하여야 하며, 계약체결 시 사업시행자 명의로 토지소유권을 이전하는데 필요한 서류를 제출하여야 함
  - 기한 내 협의취득계약 미체결 시 대토보상 대상자 선정에서 제외함
  - 소유권 이전 시 소유권 외 권리 말소 등 소유권 이전에 제한사항이 없어야 함
    - ※ 대토보상 계약 체결시 근저당권, 압류, 환매특약 등이 말소되어야 계약진행이 가능함
    - ※ 대토접수 시 신청금액과 계약체결 시 계약금액이 다를 경우 계약체결이 불가함
  - 계약체결 시 보상금 중 대토보상금액 만큼 보상금 지급을 유예하고, 현금 대신 토지로 보상한다는 조건으로 대상자 소유 토지를 사업시행자 명의로 소유권 이전함
- 대토보상계약을 체결한 소유자가 대토보상권을 부동산투자회사법에 따른 부동산투자회사에 현물출자하는 경우 대토보상권 현물출자 통지서(공사 소정 양식)를 공사에 제출하여야 함
- 대토보상계약 체결 소유자의 토지에 대해 토지보상법에 따라 토지수용위원회에 협의성립확인을 신청할 수 있으며, 조세특례제한법에 정하는 바에 따라 대토보상 대상자의 보상명세(현금보상 전환 경우 포함)를 납세지 관할 세무서에 통보함

### □ 보상금 처리방법

- 지급유예한 대토보상금액은 대토공급계약 체결 시 대토 매매대금으로 상계처리함
  - 대토보상계약과 조성토지 공급계약 등 두 번의 계약 체결 진행
- 보상금 지급을 유예하는 대신 대토신청에 대한 대토보상 계약체결일부터 대토로 받는 조성토지의 공급 계약체결일까지 협의보상 계약체결 당시를 기준으로 한 토지보상법 제63조에 따른 이자율(3년 만기 국고채 금리와 3년만기 정기예금 금리 중 높은 금리)을 적용한 이자를 후불로 일괄지급함(단 이자에 대한 소득세는 원천징수)

## 5 대토보상 공급기준 및 가격

### □ 공급방법

- 대토공급 가능한 시기에 대토보상계약을 체결하신 분에게 개별 안내 예정
  - 주소변경 시 경기주택도시공사 및 고양도시관리공사로 알려주시기 바랍니다.
- 공급대상자가 정해진 기간 이내에 공급계약을 체결하지 않을 경우 공급신청 불가
- 필지별로 신청을 받아 공급하되, 경합이 있는 경우 대토보상 우선순위에 의하며, 순위가 동일한 경우 추첨에 의함

### □ 공급기준 및 가격

#### ○ 공급기준

- 대토보상 신청금액(지급이자 포함)이 대토 공급가격의 90% 이상이어야 공급 가능
  - ※ 1필지의 대토를 수인이 신청가능하며, 수인이 신청한 경우 각 지분을 기준으로 함

예시 : 대토보상 신청금액(지급이자 포함) > 대토 공급가격 × 90% ⇒ 공급계약 가능  
대토보상 신청금액(지급이자 포함) < 대토 공급가격 × 90% ⇒ 공급계약 불가

#### ○ 공급가격

- 대토보상 대상토지의 공급가격은 감정가격에 평균낙찰률을 곱한 금액으로 공급
  - ※ 평균낙찰률 : 일반경쟁입찰 대상 토지를 50%이상(면적기준) 최초 매각 공고한 후 유찰된 토지를 제외한 낙찰된 토지의 낙찰가격 총합을 당해 토지 감정가격 총합으로 나는 값을 말함. 단, 평균낙찰률이 120%를 초과하는 경우에는 120%로 적용
- 공급계약 체결 시 지급 유예한 보상금을 대토 공급대금의 일시납입금으로 상계 처리하되, 일반매각조건의 중도금과 잔금에 해당하는 금액에 대해서는 선납할인을 적용하며 과부족에 대해 정산
- 다수의 대토보상 신청자가 조성토지를 공동으로 계약체결 하고자 하는 경우 다수의 계약대상자와 공동으로 공급계약체결(지분공유 방식)
- 기타 대토보상을 위한 조성토지 공급은 관련법령 및 지침 등이 정하는 절차 및 기준에 따르며, 실제 공급이 가능한 시기에 구체적으로 안내

## 6 현금보상 전환

### □ 현금보상 전환 의미

- 사업계획 변경으로 보상하기로 한 토지의 전부 또는 일부를 토지로 보상할 수 없는 경우 및 대토보상계약 체결자가 계약체결 후 조성토지로 대토보상을 받는 것을 포기하고 현금으로 보상을 신청하는 경우를 말함

### □ 현금보상 전환 사유

- 대토보상계약 체결 이후 아래 사유에 해당하는 경우에는 토지로 보상받는 권리를 포기하고 현금으로 보상가능하며, 이 경우 현금보상액에 대해서는 이자기산일부터 현금보상 전환일까지의 이자를 지급하되, 현금보상액에 대한 이자율은 이자기산일 당시 토지보상법 제63조 제9항 제2호 가목에 따른 이자율을 적용하며, 원천징수분을 제외하고 일괄 지급함

현금보상 전환 사유	적용이자율
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 공급대상토지의 부족, 당해 사업계획의 변경 등으로 불가피하게 조성토지를 공급할 수 없는 경우</li> <li>■ 대토보상계약을 체결한 토지소유자의 대토보상신청금액이 추후 공급되는 조성토지 공급가격의 90%에 미달한 경우(1필지의 대토를 수인이 신청한 경우 각 지분을 기준)</li> <li>■ 토지소유자가 다음 어느 하나에 해당되어 현금보상을 요청하는 경우               <ul style="list-style-type: none"> <li>① 국세 및 지방세의 체납처분 또는 강제집행을 받는 경우</li> <li>② 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상 해외에 체류하려는 경우</li> <li>③ 토지소유자의 채무변제를 위하여 현금보상이 부득이한 경우</li> <li>④ 그 밖의 부상이나 질병의 치료 등을 위하여 현금보상이 부득이 하다고 명백히 인정되는 경우</li> <li>⑤ 토지소유자의 사망으로 상속인이 상속세·양도소득세 등을 납부하려는 경우</li> <li>⑥ 대토보상계약 체결일로부터 1년이 경과한 경우</li> </ul> </li> </ul>	토지보상법 제63조 제9항 제2호 가목에 따른 이자율 (3년 만기 국고채 금리와 3년 만기 정기예금이자율 중 높은 이율)

- 상기와 같은 사유로 중도에 현금보상을 신청하고자 할 경우에는 증빙서류를 첨부하여 그 사유와 함께 현금보상전환 신청서(공사 소정 양식)를 경기주택도시공사 보상사업소 및 고양도시관리공사에 제출하여야 함(신청서 양식은 접수장소에 비치)
  - 부동산투자회사법에 따른 개발전문 부동산투자회사에 대토보상을 받기로 결정된 권리를 현물출자한 경우에는 현금보상 전환이 불가함

## 7 전매금지 및 유의사항

### □ 전매금지(토지보상법 제63조 제3항)

- 토지로 보상받기로 결정된 권리(현금으로 전환하여 보상받을 권리 포함)는 그 **보상계약의 체결일부터 소유권이전등기를 마칠 때까지 전매**(매매, 증여, 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속 및 부동산투자회사법에 따른 개발전문 부동산투자회사에 현물출자를 하는 경우는 제외)**할 수 없으며**, 이를 위반할 때에는 사업시행자는 토지로 보상하기로 한 보상금을 현금으로 보상할 수 있음
  - 전매금지 규정을 위반한 경우 토지보상법 제63조 제9항 제1호 가목에 따른 이자율(3년 만기 정기예금 이자율)의 2분의 1을 적용하여 현금으로 보상함

### 【주의사항】

대토보상권(대토보상권에 수반된 현금으로 전환하여 보상 받을 권리 포함)을 신탁하거나 질권 등을 설정하여 대출받는 행위 등은 대토보상권의 권리 변동을 수반하고 대토보상 제도의 취지를 훼손하는 행위로서 토지보상법 제63조 제3항에서 규정하고 있는 토지로 보상받기로 결정된 권리의 전매제한 금지규정(매매, 증여, 그 밖의 권리의 변동을 수반하는 모든 행위)을 위반하는 것임.  
[국토교통부 토지정책과-1422호(2020.2.14.)]

### □ 대토보상 유의사항

- 전매금지 규정을 위반한 경우 **3년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금**에 처하도록 강력한 처벌규정을 시행하고 있으며,(토지보상법 제93조의2)
- 또한, 대토보상 활성화를 위하여 도입된 대토보상리츠와 관련하여 대토보상권의 우회적 현금화 내지 대토보상 컨설팅회사나 민간 부동산 개발업자의 토지확보 수단으로의 악용방지를 위해 **보상계약을 체결한 날로부터 3년간 대토보상리츠 주식 처분**(매매, 증여, 담보설정, 유상감자, 신탁, 그 밖에 권리의 변동을 발생시키는 모든 행위를 포함하되, 상속은 제외)**을 명시적으로 제한**하고, 이를 위반할 경우 **영업인가 등 취소**와 **3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금**에 처하는 관련법률이 개정되어 현재 시행 중에 있음을 알려드리오니 유의하시기 바랍니다.(부동산투자회사법 제26조의3 제4항 및 제51조 8의2)

## 8 대토보상 관련 양도소득세 과세특례

대토보상과 관련한 세제가 복잡하므로 **관련법 개정 추이 및 세무사 등 전문가와 상담을 통해 제안 사항을 충분히 숙지**하시어 **불이익을 받는 일이 없도록 유념**하시기 바랍니다.

- 사업인정고시일부터 소급하여 2년 이전에 취득한 토지 등을 2021년 12월 31일 이전까지 시행자에게 양도함에 있어 토지 등의 양도대금 전부 또는 일부를 해당 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상받는 경우 양도소득세 감면(40%)을 받거나 과세이연을 받을 수 있음(조세특례제한법 제77조의2 제1항)
- 세액감면(조세특례제한법 시행령 제73조 제1항 제1호)
  - 해당 토지등을 사업시행자에게 양도하여 발생하는 양도차익 중 다음 계산식에 따라 계산한 금액에 대한 양도소득세의 100분의 40에 상당하는 세액 감면

■ 세액감면액 : (해당 토지등의 양도차익 - 장기보유특별공제액) × 대토보상 상당액 / 총보상액

- 과세이연(조세특례제한법 시행령 제73조 제1항 제2호)
  - 과세이연을 받은 경우 대토를 양도할 때 대토의 취득가액에서 과세이연 금액을 뺀 금액을 취득가액으로 보아 양도소득세를 과세함

■ 과세이연금액 : (해당 토지등의 양도차익 - 장기보유특별공제액) × 대토보상 상당액 / 총보상액

- 감면 또는 과세이연 상당세액과 가산액 납부(조세특례제한법 시행령 제73조 제4항)
  - 다음 어느 하나에 해당하면 감면세액 또는 과세이연금액 상당 세액과 이자상당가산액(조세특례제한법 시행령 제63조 제9항 준용)을 양도소득세로 납부하여야 함

- 전매금지를 위반함에 따라 대토보상이 현금보상으로 전환된 경우
- 해당 대토에 대한 소유권 이전등기를 완료한 후 3년 이내에 해당 대토를 양도한 경우. 다만, 대토를 취득한 후 3년 이내에 토지보상법이나 그 밖의 법률에 따라 협의 매수되거나 수용되는 경우에는 제외

- 감면 또는 과세이연 상당세액 납부(조세특례제한법 시행령 제73조 제5항)
  - 다음 어느 하나에 해당하면 감면세액 또는 과세이연금액 상당 세액을 양도소득세로 납부하여야 함

- 해당 대토에 관한 소유권 이전등기의 등기원인이 “대토보상”으로 기재되지 아니한 경우
- 전매금지를 위반함에 따라 대토보상이 현금보상으로 전환된 경우 외의 사유로 현금보상으로 전환된 경우
- 해당 대토를 증여하거나 그 상속이 이루어지는 경우
- 토지로 보상받기로 결정된 권리를 부동산투자회사에 현물출자하는 경우

## 9 기타사항

- 대토보상 및 대토보상자에 대한 조성토지 공급 등과 관련하여 안내문에 언급되지 않은 사항에 대하여는 관련법령 및 사업시행자 지침 등에 따름
- 기타 궁금하신 사항은 경기주택도시공사 보상사업소 및 고양도시관리공사로 문의하여 주시면 친절히 안내해 드리도록 하겠습니다.

사업시행자	경기주택도시공사	고양도시관리공사
주 소	경기도 고양시 일산동구 먹절길 227(장항동)	
연락처	031) 961-4571~4574	031) 929-4924, 4926

[붙임] : 대토보상 관련 토지이용계획(안)

