

# 군포대야미 공공주택지구 도시지원시설용지(지원2) 공급 공고 5년 무이자 분할납부(1년 6개월 거치포함)

- ※ 분양신청자는 본 공고문의 모든 내용을 숙지한 후 신청하는 것으로 간주되며, 본 공고문의 내용 중 어떠한 사항에 대하여도 본인이 인지하지 못하였음을 이유로 이의를 제기할 수 없음을 양지 하시기 바랍니다.
- ※ 당첨 후 계약체결기간 내 미계약시 당첨을 무효로 하고 신청예약금은 우리공사에 귀속되므로, 현장 답사 및 각종 제한사항 확인 등을 통하여 사전에 신중하게 검토 후 신청하시기 바랍니다.

## 1 공급대상 토지

블록명	예정지번	가분할면적(m <sup>2</sup> )	공급금액(천원)	건폐율 / 용적률	최고층수 / 용도지역	신청예약금(천원)	납부조건	공급 방법
지원2	601-2	3,572	11,233,940	60%이하 / 300%이하	8층 이하 / 준주거	500,000	5년 무이자 분할납부	추첨

- ① 공급대상 토지의 세부내역 및 관련도면 등은 LH청약플러스(<https://apply.lh.or.kr>)공고 첨부자료를 반드시 확인하시기 바랍니다.
- ② 상기 면적, 건폐율, 용적률, 층수 등은 공고일 현재 지구계획 승인서에 따른 것으로, 향후 지구계획의 변경에 따라 상기 내용에 일부 변동이 있을 수 있습니다.

## 2 신청자격

▶ 일반 실수요자 (개인 또는 법인)

- ※ 1필지에 2인 이상 공동신청 가능, 동일인(법인)이 동일 필지에 2건 이상 신청 불가

## 3 공급일정 및 장소(인터넷 또는 모바일 접수만 가능)

구분	신청서 접수 및 신청예약금 납부	추첨	당첨자 발표	계약체결
일정	2024.09.23.(월) (10:00~16:00)	2024.09.23.(월) (16:20)	2024.09.23.(월) (17:30 이후)	2024.09.30.(월)~2024.10.04.(금) (10:00 ~ 16:00)
장소	LH 청약플러스( <a href="https://apply.lh.or.kr">https://apply.lh.or.kr</a> )			LH 의왕과천사업본부 1층 판매팀 (경기도 과천시 과천대로 121, 갈현동)

- ※ 신청당일 마감시간(16:00)까지 신청서 제출 및 신청예약금 납부를 완료하여야 하며, 신청건별로 가상계좌가 별도 부여되므로 입금 시 유의하시기 바랍니다.

- ① LH청약플러스(<http://apply.lh.or.kr>)는 인터넷을 이용하여 한국토지주택공사에서 공급하는 토지의 입찰 및 추첨 분양을 수행하는 시스템을 말하며, 한국토지주택공사 홈페이지([www.lh.or.kr](http://www.lh.or.kr))에서도 접속이 가능합니다.

- ② 전산장애 등의 사유로 공급업무가 원활히 진행되지 못할 경우 공급일정 등은 변경 또는 지연될 수 있으며, 일정이 변경될 때에는 LH청약플러스(<http://apply.lh.or.kr>)를 통해 안내해 드리겠습니다.
- ③ 상기일정은 LH청약플러스(<http://apply.lh.or.kr>)상의 시스템 일시를 기준으로 합니다.
- ④ 실제 청약접수 이전에 반드시 인터넷 청약연습하기를 실시하여 청약신청 관련 인터넷 웹브라우저 버전 혹은 설정에 문제없이 정상적으로 진행되는지 확인 후 진행하시기 바랍니다.  
또한 실제 청약에서 마감시간에 임박하여 청약하지 마시고 신청예약금 입금 등을 감안하여 충분히 여유시간을 갖고 청약하시기 바랍니다.
- ⑤ 분양신청 완료 후에는 변경·취소·철회할 수 없습니다.

## 4 신청 접수 및 공급대상자 결정방법

- ① 신청접수는 LH청약플러스(<http://apply.lh.or.kr>)를 통해 인터넷 또는 모바일로만 신청하여야 하고 (우편 및 현장접수 불가) 공고된 기간의 정해진 시간 내에 신청서 제출, 신청예약금 납부가 완료되어야 유효합니다. LH청약플러스의 인터넷청약은 종료시간과 동시에 자동 차단됨을 유의하시어 신청절차를 완료하여 주시기 바랍니다.
  - ② **추첨분양신청 및 대표자 선임계 전자서명(공동신청자 전원)을 위해서는 인터넷뱅킹용(또는 증권용, 범용)공동인증서가 있어야 합니다.** 현재 사용할 수 있는 공동인증서가 없는 경우 반드시 신청기간 전에 금융기관 등을 방문하여 적합한 공동인증서를 발급받으시기 바랍니다. 신청인이 법인인 경우, 법인 명의의 공동인증서가 필요합니다.
  - ③ 개인의 경우 본인만 신청할 수 있으며, 법인 신청자의 경우 신청 시 법인 대표자의 성명과 주민등록번호를 입력하여야 합니다. 대표자가 2인 이상인 경우 대표자 전원의 성명과 주민등록번호를 입력하여야 하며(공동대표, 각자 대표 등 모든 유형의 대표자 포함, 이하 동일), 이를 누락 또는 허위 기재 시 당첨이 취소되고 신청예약금은 공사에 귀속될 수 있습니다. 또한 법인 신청자의 수임자(대표자에게 위임받은 직원 등)의 인적사항도 입력하여야 합니다.
  - ④ 1필지에 2인(법인) 이상이 공동 신청가능하나, 공동신청의 경우 각 신청인(법인)이 신청자격을 모두 보유하여야 하며, 신청서 작성 전에 LH청약플러스(<http://apply.lh.or.kr>)에서 대표자 선임계 작성 및 공동신청인 전원의 전자서명이 완료되어야 합니다.
  - ⑤ 공동신청인(법인)은 각각 해당 필지를 신청한 것으로 간주하며, 동일인(법인)이 동일필지에 2개 이상의 신청서를 제출한 경우(중복신청), 대표자로 되어있는 법인 명의로 신청 후 다시 본인 개인 명의로 신청하는 경우는 모두 무효처리하고 추첨대상에서 제외합니다.  
1인이 수 개의 법인의 대표자인 경우 해당 수 개의 법인 중 1개의 법인만 신청 가능합니다. 동일 법인 여부는 대표자 성명 및 주민등록번호를 기준으로 판단합니다.
- ※ 중복신청으로 무효처리 시 **신청예약금이 공사에 귀속될 수 있으니 주의하여 신청하시기 바랍니다.**
- ⑥ 추첨분양 신청인과 계약체결인 명의는 반드시 동일하여야 합니다.

- ⑦ 1필지에 2인(법인)이상이 공동명의로 계약체결 하는 경우 대금납부 등 계약내용에 대하여 연대하여 이행하여야 하며 필지분할은 불가합니다.
- ⑧ 추첨분양 신청의 자세한 청약절차, 공동인증서 발급, 대표자선임계 작성, 분양유의서 및 인터넷 청약 이용약관 등에 관해서는 첨부된 자료 및 LH청약플러스(<http://apply.lh.or.kr>) 자료실의 안내자료 등을 통하여 반드시 확인하시기 바랍니다.
- ⑨ **(모바일청약)** 모바일앱 사용 시 wifi를 사용하지 않을 경우 데이터 요금이 부과되며, 모바일 청약은 스마트기기(스마트폰 등)에 따라 O/S 및 브라우저 버전, 호환성 등의 문제로 일부 기기에서 불가할 수 있사오니, 사전에 모바일청약이 가능한지 모바일 LH 청약플러스 앱(App)의 ‘인터넷청약 연습하기’에서 확인하시기 바랍니다.
- ⑩ 추첨결과는 LH 청약플러스 [청약결과 확인-당첨/낙찰자 명단] 또는 [알려드려요-공지사항]에서 확인가능하며 개별통지는 하지 않습니다.

▶ **추첨신청 절차**

○ **LH청약플러스(<http://apply.lh.or.kr>) 추첨 신청 절차**

- LH청약플러스(<http://apply.lh.or.kr>) ⇒ 공동인증서 로그인 ⇒ 신청토지 선택
- ⇒ LH청약플러스시스템 이용약관, 개인정보 수집·이용 동의 및 고유식별정보 수집 및 이용안내
- ⇒ 유의사항, 공고문 확인 ⇒ 추첨분양 신청서 작성 및 제출[공동신청 시 대표자선임계 사전제출]
- ⇒ 접수증 확인 및 출력(가상계좌 부여) ⇒ 신청예약금 입금
- ※ 자세한 사항은 LH청약플러스 분양/임대가이드(토지)를 참조, 시스템 장애 발생시 **1600-1004**로 문의

- ① 추첨 신청 시 필지를 지정하여 신청서를 제출하면 신청건별로 가상계좌가 부여되며, 부여된 가상계좌에 신청예약금을 납부하면 신청이 완료됩니다. **신청예약금을 일부라도 납부하거나, 추첨신청이 완료된 경우, 신청마감시간이 경과한 이후에는 신청의 변경·취소·철회가 불가능합니다.**
- ② 종료시간에 정확히 시스템이 중지되며, 납부한 신청예약금이 정해진 금액보다 부족할 경우 추첨 참여는 무효처리 됩니다. 또한 신청예약금이 납부시간 이후에 입금될 경우 무효처리 됩니다.

▶ **공급대상자(당첨자) 결정방법**

- ① 추첨은 필지별 신청자를 대상으로 공고된 일시에 전산추첨으로 결정하고, 경합이 없는 필지는 단독신청자를 당첨자로 결정합니다. 추첨 시 전산추첨에 필요한 4개의 난수는 수기로 추첨합니다.
- ② 참관을 희망하시는 신청자는 추첨일자와 시간을 확인하시어 LH 의왕과천사업본부 판매팀 (경기도 과천시 과천대로 121)으로 방문하시기 바라며, 희망자가 없을 경우 LH 의왕과천 사업본부 판매팀 책임 하에 추첨이 진행됩니다.

※ 추첨 참관 시 지참서류 : 접수증(공급신청 후 LH청약플러스에서 출력가능), 신분증

- ③ 추첨은 공고된 일시에 LH 판매시스템을 통해 이루어지며, **당첨자 외에 예비당첨자 2인을 동시에 선정합니다.** 당첨자가 계약체결기간 내에 계약을 체결하지 않거나 당첨이 무효로 된 경우 예비 당첨자 순위에 따라 공급대상자를 결정한 후 개별통보하며, 예비당첨자는 통보된 계약기간 내에 계약체결 하여야 합니다.

※ 예비당첨자로 선정된 자가 기간 내 계약체결하지 아니 할 경우 계약을 포기한 것으로 간주합니다.

## 5 신청예약금 납부 · 반환 및 귀속

### ▶ 신청예약금 납부

신청예약금	<b>500,000,000원</b>
납부계좌	<b>추첨분양 접수 시 개별부여 (접수증에 기재되어 있음)</b> ☞ <b>내청약플러스를 통해 신청서를 작성한 후 접수되면 신청건별 가상계좌 자동 부여</b>

- ① 신청예약금은 접수증에 기재된 납입계좌에 신청인 본인 또는 공동신청대표자 명의로 납부기간 내에 입금(무통장입금, 인터넷뱅킹, 텔레뱅킹 가능)하여야 하며, 신청접수 시 부여된 지정계좌 이외 타 계좌에 입금, 납부기한 이후 입금 및 신청한 사항은 무효 처리됩니다.
- ② 신청예약금이 분할 입금된 경우에는 납부기한 내에 입금된 금액만 합산하며 납부기한 후 입금액은 합산되지 않습니다.
- ③ 신청예약금 납부은행은 **국민은행**이며, 신청건별로 부여되는 고유계좌(접수증에 표기됨)에 입금하여야 합니다.
- ④ 신청예약금 납부는 국민은행으로 한정되므로, 타 금융기관에서 지준 이체할 경우 이체지연에 따른 납부기한 경과로 신청이 무효로 처리될 수 있으니 정해진 시간에 입금이 완료될 수 있도록 하여 주시고, 입금지연에 따른 일체의 책임은 신청인에게 있습니다.
- ⑤ **입금 시 신청인(법인의 경우 법인명의) 명의로 입금**하며, 1필지에 2인 이상이 공동으로 신청할 경우 공동대표를 지정하여 공동대표자 1인의 명의로 신청예약금을 입금하여야 합니다.

### ▶ 신청예약금 반환

- ① 당첨자가 납부한 신청예약금은 계약보증금의 일부로 대체되어 반환되지 않습니다.
- ② 당첨되지 않은 신청인의 신청예약금은 인터넷신청 접수 시 입력한 반환금 지정계좌(공동신청 시 대표자 명의의 지정계좌)로 **추첨일로부터 영업일 기준 3일 이내에 반환**하며, 그 이자는 지급되지 않습니다(은행시스템 장애 등 부득이한 사유가 있는 경우 지연될 수 있습니다.)
- ③ 반환계좌는 반드시 신청인 본인 명의 또는 공동신청 대표자 명의의 예금계좌를 사용해야 하며, 신청인이 기재한 반환금 지정계좌의 오류로 인한 반환금 지급오류 및 지연에 대해서는 우리공사에서 책임지지 않습니다.
- ④ 신청예약금에 대한 신청자가 아닌 제3자로의 반환(채권양도)은 불가하며, 신청예약금을 과오납한 경우라도 즉시 반환되지 않고 전산추첨 이후 당첨되지 아니한 신청예약금 반환기간내에 반환 처리 됩니다.
- ⑤ 본인이 부여받은 가상계좌가 아닌 다른 계좌로 신청예약금을 입금할 경우, 신청예약금 미납으로 간주되어 추첨신청이 무효처리 될 뿐 아니라 잘못 입금한 계좌의 신청자 반환 계좌로 환불 처리될 수 있으니 반드시 본인이 부여받은 가상계좌로 입금하시기 바랍니다.

## ▶ 신청예약금 귀속

① 당첨자가 계약체결기간 내에 계약을 체결하지 않으면, 해당 당첨을 무효로 하고, 신청예약금은 우리 공사에 귀속 됩니다.

※ 계약체결 기간은 연장되지 않으며 기간 내에 미계약 시 일체의 예외없이 귀속처리 되오니 반드시 신중하게 신청하여 주시기 바랍니다.

② 신청 유의사항 및 공고내용 등 정한 사항을 위반, 또는 신청자격이 없거나, 허위, 기타 부정한 방법 등으로 당첨된 경우에는 이를 무효로 하며, 계약체결 이후에 이러한 사실이 발견될 경우에도 계약해제하고 계약보증금은 우리공사에 귀속됩니다.

※ 상기 「신청예약금 귀속 사유」에 해당하는 경우 계약보증금 귀속은 일체의 예외 없이 적용될 예정이오니 신중하게 신청하여 주시기 바랍니다.

## 6 계약체결 안내

계약금 납입계좌는 계약자별로 가상계좌가 부여되며, 당첨자 발표 시 「LH청약플러스>청약>공지사항」에 별도로 가상계좌를 안내할 예정이오니 반드시 확인 후 납부하시기 바랍니다.

※ 계약금 납입계좌는 신청예약금 납입계좌와 다르니 유의하시기 바랍니다.

### ① 계약일정 및 장소

계약일정	계약장소
2024.09.30.(월) ~ 10.04.(금) (10:00 ~ 16:00) ※ 12:00 ~ 13:00 제외	LH 의왕과천사업본부 판매팀 경기도 과천시 과천대로 121(갈현동) 1층

### ② 구비서류

구 분	제출서류
공 통	- 계약금 납부영수증(신청예약금 포함 토지대금의 10%) * 신청예약금은 계약금의 일부로 대체 - 대리인의 경우 위임장(본인 인감날인) 및 위임용 인감증명서(본인발급) 각1부, 대리인 신분증 - 토지취득자금 조달 및 토지이용계획서 * [서식] 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 [별지 제1호의4 서식] 양식
개 인	- 신분증 및 인감도장, 인감증명서(본인발급분) 1부
법 인	- 사업자등록증 사본, 대표자 신분증 사본, 법인등기사항전부증명서, 법인인감증명서 각1부 - 법인인감(또는 사용인감) 1부 및 사용인감

※ 인감도장 및 인감증명서는 “서명” 및 “본인서명사실확인서”로 대체하여 제출할 수 있습니다.

※ 각종 공부는 공급 공고일('24.09.02.) 이후 발급분에 한하며, 공동신청인은 공동신청인 전원의 구비서류를 갖추어야 합니다.

### ③ 납부계좌

구 분	내 용
계약금 납부계좌	LH청약플러스( <a href="https://apply.lh.or.kr">https://apply.lh.or.kr</a> )> 청약 > 공지사항에 별도 안내 ※ 계약금은 반드시 계약 전 계약자 명의로 입금

## 7 대금납부조건, 선납할인, 지연손해금 등

### ▶ 대금납부방법 : 5년 무이자 분할납부(1년 6개월 거치포함)

계약금	중도금							잔금
	1회차	2회차	3회차	4회차	5회차	6회차	7회차	8회차
계약시	18개월 후	24개월 후	30개월 후	36개월 후	42개월 후	48개월 후	54개월 후	60개월 후
10%	11.25%	11.25%	11.25%	11.25%	11.25%	11.25%	11.25%	11.25%

① 계약금 외 할부금은 균등분할하되 십만원 이상으로 하며, 십만원 미만의 단수는 초회의 할부원금에 포함합니다.

※ 한국토지주택공사는 토지대금을 직원이 직접 수납하지 않으며, 공사에서 지정한 예금계좌에 매수인이 직접 입금하여야 하고, 지정된 예금계좌는 서면으로 통지하여 변경할 수 있습니다.  
(지정된 예금계좌에 입금된 금액만 유효)

② 약정대금 납부는 별도의 고지를 생략하오니 매매계약서상의 납기일에 맞추어 계약서 앞면에 기재된 은행계좌로 입금(반드시 계약자 명의)하여 주시기 바라며, 공동명의로 계약체결할 경우 대금납부 등 계약내용에 대하여는 매수인은 연대하여 이행하여야 합니다.

### ▶ 선납할인, 지연손해금, 이자율 등

#### ① 선납할인 : 현행 연 5%

약정대금을 납부약정일보다 미리 납부하는 경우에는 선납일수에 선납할인율을 적용하여 산정한 금액을 할인해 드립니다.

#### ② 지연손해금(연체이자) : 현행 연 8.5%

매매대금을 약정일에 납부하지 아니할 때에는 우리공사가 정하는 방법과 이율에 따라 산정한 지연손해금을 추가 납부하여야 합니다.

③ 이자율 변경 등 : 상기 선납할인율, 지연손해금율 등 각종 요율은 변경될 수 있으며 (변경될 경우 변경일을 기준으로 기간 계산하여 부리), 이자산정은 1년을 365일(윤년은 366일)로 보고 일할 계산 합니다.

④ 수납대금의 변제총당 순서는 납부하기로 한 날이 먼저 도래하는 할부금부터 지연손해금, 원금의 순에 의합니다.

⑤ 금회 공급토지는 조성사업이 완료된 상태에서 공급하는 것이 아니므로, 당초 통보한 면적정산일 또는 토지사용시기가 늦춰질 수 있으며, 이에 따른 수납 방법이 변동될 수 있음을 알려드립니다.

## 8 토지사용, 면적정산 및 소유권 이전

토지사용가능시기

2027. 12 31. 이후

- ① (토지사용승낙) 토지사용가능시기\*가 도래하고 매매대금을 완납한 경우 각종 인허가 변경 및 조성공사 진행상황 등 토지사용 여건을 감안하여 우리공사 동의하에 토지사용승낙을 받을 수 있습니다. 이 때 우리공사가 제시한 조건사항 및 조성공사의 일부 미비점을 수인하여야 합니다.
  - ※ 토지사용 가능시기는 문화재 시굴·발굴조사, 지구 내 예측 불가능한 매립폐기물 또는 조성공사 진행 상황, 기반시설 설치 현황 등에 따라 지연될 수 있으며, 조성공사 및 사업 준공 일정이 변경(연장)될 경우 토지사용 및 소유권이전등기 시기가 연기될 수 있습니다. 또한 공사가 완료되지 않은 상태에서 토지의 사용이나 기반시설의 이용이 부분적으로 제한될 수 있습니다.  
(토지사용 가능시기는 착공관련 사항으로 기반시설사용 가능시기 및 등기이전 가능시기와는 다름)
- ② (면적정산) 분양면적은 조성사업 준공 전 가분할 면적이므로, 지적확정측량 완료 이후 확정측량 결과에 따라 필지의 선형변경 및 면적증감이 있을 수 있습니다. 면적정산 기준일은 별도로 통보해 드리며, 계약체결 당시의 필지별 공급단가에 의하여 정산하되, 세부기준은 우리공사의 내규에 의합니다.
- ③ (소유권 이전) 매매대금을 완납하고 조성사업준공에 따른 지적 및 등기공부 정리 완료 후 가능하며, 공사 및 인허가, 관계기관 협의 등에 따라 토지사용가능시기, 면적정산기준일 및 소유권 이전시기가 변경될 수 있습니다.
  - ※ 사업준공일은 사정에 따라 연기될 수 있으며, 매수인은 이를 인지하고 수용하여야 합니다.
- ④ 소유권이전 등기비용 및 향후 건축을 위한 측량비용은 매수인이 부담하여야 합니다.
- ⑤ 사업이 준공되어 지적 및 등기공부 정리가 완료된 이후에는 별도로 토지사용승낙을 하지 않으며, 매수인이 토지를 사용하고자 할 경우 대금완납 후 소유권 이전하여야 합니다.
  - ※ 공사가 완료되지 않은 상태에서는 토지의 사용이나 기반시설의 이용이 부분적으로 제한될 수 있습니다.

## 9 명의변경 사항 등

- ① 「공공주택특별법」 제32조의3(조성된 토지의 전매행위 제한 등)에 의거 소유권이전등기시까지 원칙적으로 전매(명의변경, 매매 또는 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외)가 제한되며, 이에 위반할 경우 해당 법률행위는 무효가 됩니다. 다만, 동법 시행령 제25조(조성된 토지의 전매행위 제한의 특례)에 해당하는 경우에는, 우리 공사의 사전동의를 얻고 부동산실거래신고 후에 예외적으로 허용되나, 향후 정부정책 또는 법령, 관련 조례 등의 제·개정 시 변경된 내용을 준수하여야 합니다.
- ② 명의변경 시 기간이 도래한 중도금은 모두 납부된 상태이어야 하며, 연체된 경우 연체가 해소

되어야 명의변경이 가능합니다. 또한 토지사용승낙 이후 명의변경은 불가하며, 이를 수인하는 조건으로 계약 체결하여야 합니다.

- ③ 공동명의로 계약 체결한 경우 매수인 중 일부가 명의변경을 신청하고자 하는 경우에는 다른 매수인 전원의 동의를 받아야 합니다.
- ④ 전매 당사자가 법령 미숙지로 인한 착오 등으로 규정을 위반하여 민·형사상 처벌, 계약취소 등의 불이익을 받은 것을 방지하고자 계약체결 시와 명의변경 전 전매행위제한사항 준수 확인서를 제출받고 있습니다.
- ⑤ 소액의 잔금을 남겨둔 상태에서 명의변경 할 경우에는 관할 지자체에서 전매자에게 취득세 등을 부과할 수 있으며, 관할 등기소에서 순차등기를 요구할 수 있습니다.
- ⑥ 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 금회 공급하는 용지에 대한 우리 공사와 매수인간의 거래 신고는 공공기관인 우리 공사에서 단독으로 수행합니다. 다만, 추후 명의변경(매매원인)이 발생할 경우 사인 간의 거래이므로 ‘해당계약의 매도인과 매수인’이 공동으로 신고하여야 하며 계약체결일로부터 30일 이내 미신고시 과태료가 부과됨을 알려드립니다.

※ 전매관련 유의사항

- 택지를 공급받은 자가 다운계약서 작성 등을 통해 시행자로부터 공급받은 가격을 초과한 가격으로 전매 하여 「공공주택특별법」 제32조의3의 전매행위 제한 규정을 위반할 경우 **해당 법률행위는 무효**로 하고, **해당 택지의 공급계약은 취소**되며 납부한 **계약보증금은 공사에 귀속**됩니다.  
동법 제57조2의 규정에 따라 택지를 전매한 자는 **3년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금**에 처해질 수 있습니다.
- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제정(17.1.20. 시행)에 따라, 동 법률 시행 이후 **부동산에 대한 공급계약(최초계약) 및 계약을 통하여 부동산을 공급받은 자로 선정된 지위의 거래 계약(전매계약)도 실거래신고(매수, 매도인 공동 신고)대상**이며, 신고 내용에 대한 검증이 강화될 수 있습니다.

## 10 | 중도금대출 및 주요세금 등 신고사항

- ① 지방세법에 따른 취득세는 지방세법상 대금납부기간이 2년 이상인 경우로 연부취득 대상이므로, **계약금 및 각 할부금 등 납부 시 마다 60일 이내**에 관할 지자체에 취득세를 자진 신고·납부하여야 합니다.

※ 신고기간 내에 자진신고를 하지 않은 경우 가산세 등 불이익이 있음을 유의하시기 바랍니다.

- ② 토지분 재산세 납부 의무자는 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 사실상 소유자이며, 최종 잔금 납부약정일, 토지대금완납일 또는 토지사용승낙일 중 빠른 날 이후부터는 소유권이전등기 여부와 무관하게 매수인이 재산세 납세의무를 부담하므로 이날 이후 우리공사로 부과되는 재산세 등 제세공과금은 매수인이 부담하여야 합니다. 매매대금 완납전이라도 최종 약정일 경과시에는 매도인인 우리공사가 먼저 대납하고 이를 매수인으로부터 공사가 수납하게 됩니다. 토지대금완납 이후에는 매입토지의 관리책임은 매수인에게 있습니다.

- ③ 인지세법 등 관련 법령에 따라 부동산 분양(매매)계약서 및 분양권 전매계약서 작성 시 인지세 과세대상이 되며 계약체결일까지 정부수입인지를 구입하여 등기 시까지 계약서와



함께 보관하시기 바랍니다(등기 시 등기 구비서류와 함께 제출 필요). 토지매매계약 체결 시 매도자인 우리공사와 토지매수인은 인지세를 각 50%씩 부담하며, 토지매수인이 인지세 전액을 납부하고 우리공사는 인지세 부담액(50%)을 토지매수인의 잔금에서 차감합니다. 보다 자세한 내용은 국세청 소비세과(☎126)로 확인하여 주시기 바랍니다.

- \* 납부기한 : 분양계약 - 계약체결일, 전매계약 - 명의변경 승인일
- \* 납부방법 : 계약서 작성 시 (전자)수입인지를 구매하여 납부
- \* 수입인지 사이트(www.e-revenuestamp.or.kr), 우체국, 은행에서 구매 가능

※ 상기 매수인 부담에 해당하는 경우 소유권 미이전 등의 사유로 과세기관이 매수인에게 직접 부과하지 않고 공사에 부과하는 경우, 공사가 먼저 대납하고 이를 매수인에게 청구하게 되며, 소유권 이전은 매수인은 공사에 대납재산세를 납부한 후 가능합니다.

※ 주요세금 안내는 매수인의 편의를 위하여 공사에서 기본적인 사항을 알려드리기 위한 용도이며, 세금 관련 법령은 수시로 변경되므로 매수인 본인이 관계법령 확인 및 과세기관 문의 등을 통해 반드시 최종확인하시기 바랍니다.

④ 토지분양대금 및 건축자금 지원을 위하여 우리 공사에서는 중도금 대출협약 체결한 금융기관을 대상으로 대출관련 추천서를 발급하고 있으며, 대출가능여부 및 대출조건 등은 각 은행별 여신규정 및 신청자의 신용등급에 따라 차이가 있을 수 있으므로 매수인은 먼저 대출협약 은행과 개별적으로 사전 협의하신 후 대출추천서를 발급신청하시기 바랍니다 (대출협약 체결된 은행에 대한 대출추천서 발급은 대출기관과의 협약에 따라 매수인이 총 분양대금의 10%~20%이상을 납입하여야 가능함). 또한 추천서가 발급되더라도 해당 은행 자체의 대출조건에 따라 대출이 불가할 수도 있습니다.

⑤ 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 개정에 따라 수도권 지역의 토지거래가격이 1억원 이상인 경우 부동산 거래계약 신고 시 자금조달계획서를 함께 제출하여야 하므로 계약체결 시 우리공사로 제출하시기 바랍니다.

## 11 기타 유의사항

### ▶ 공통 유의사항

① 공급신청 전에 공급공고문, 인터넷청약이용약관, 신청유의서, 기타 안내자료, 지구계획 승인 내용(변경예정 포함), 지구단위계획(변경예정 포함), 각종 영향평가(환경·교통·재해·교육 등), 공사관계도면(공사계획평면도 등), 건축규제사항, 토지이용계획 확인서(원) 및 주요 계약조건 등을 반드시 열람·확인하시기 바라며, 도시계획 및 건축허가 상의 규제사항, 인허가 사항 등은 매수인이 관할 행정청과 협의·처리하여야 하므로 신청 전에 현장답사 및 건축규제 사항 등을 반드시 확인하신 후 공급신청 하시기 바랍니다. 이를 확인하지 못한 책임은 매수인에게 있습니다.

② 건축 시에는 해당 지구의 각종 영향평가, 개발 및 실시계획, 지구단위계획(변경 포함) 및 해당 지자체의 도시계획조례, 건축조례, 교육환경보호에 관한 법률 등 관련 법령에 적합하게 사용하여야 하며, 지구단위계획의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙, 조례 등

관련 법령의 내용과 다를 경우 이들 중 규제내용이 강화된 것에 따라야 합니다.

- ※ 지구단위계획상 건폐율, 용적률은 최고한도를 의미하며 건축한계선(지정선), 공개공지, 전면 공지, 법정주차대수 등으로 건축 시 최대 허용용도를 충족하지 못할 수 있습니다.
- ③ 공급예정금액은 지구단위계획, 암(巖) 및 법면 발생, 지반상태 등 제반 토지제약요인이 감안되어 평가되었음에 유의하시고, 추후 일체의 이의를 제기할 수 없으므로 신청 전 대상토지의 장애사항을 반드시 확인하시기 바랍니다.
- ④ 향후 관계법령 또는 조례의 개정, 지구단위계획의 변경 등으로 인한 건축물의 건축 및 사용에 제한이 있더라도 이를 이유로 계약조건 변경 또는 계약해제 요구 등 우리공사에 이의를 제기할 수 없습니다. 특히 건축물이 「도로교통법」, 「도시교통정비촉진법」, 「환경영향평가법」 등에 의한 대책 수립이 필요한 경우 계약자의 부담으로 이행하여야 합니다.
- ⑤ 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」에 의거 일정 면적 이상의 부동산개발은 법적 절차에 의한 등록업자만 가능하므로 동 법률내용을 확인·숙지하신 후 신청하시기 바랍니다. 이를 확인하지 못한 책임은 매수인에게 있습니다.
- ⑥ 해당토지는 투기적인 거래의 대상이 될 수 없으며 적법하게 사용되어야 합니다. 매수인은 매입토지를 지정용도로 사용하여야 하며, 지정용도로 사용하지 아니하거나 다른 목적으로 사용한 때에는 계약이 해제될 수 있습니다.
- ⑦ 지구 내 교통체계는 관할 경찰서 협의결과에 따라 변경될 수 있으며, 매수인은 해당 지구의 에너지 사용계획이행계획서, 지구단위계획에 따른 건축한계선, 차량진출입 불허구간 등 인허가 사항 등을 준수하여야 합니다.
- ⑧ 지구단위계획상 허용·불허되는 건축물의 용도 등 중요사항에 대해서는 지구단위계획 및 결정도면을 참고하거나 지자체(도시계획과·건축과 등)에 반드시 문의·확인하신 후 매입신청하시기 바랍니다. 이를 확인하지 못한 책임은 매수인에게 있습니다.
- ⑨ 공급대상토지는 본 공급공고문, 공사내규, 공공주택특별법 등 관계법령에서 정한 용지(택지)공급에 관한 규정을 준용하여 공사에서 계약서를 작성하고 상호 서명·날인하기로 합니다.
- ⑩ 2인(법인) 이상이 공동명의로 계약을 체결하는 경우에는 대금납부 등 계약내용에 대하여 연대하여 이행하여야 합니다.(필지분할 불가)
- ⑪ 매수인은 관계법령 및 조례에 의거 해당 토지 매입 및 향후 분양 사업의 과정에서 발생하는 각종 부담금에 대한 사항을 사전 확인·준수하여야 하며, 우리공사에서 부담하는 부담금 이외에 관계법령 및 해당 지자체 조례에 의거 부과하는 원인자 부담금은 매수인이 부담하여야 합니다.
- ⑫ 「본 공급공고문 및 공급공고에 첨부된 부속서류」와 「용지매매계약서 및 용지매매계약서 특약사항」 등에 언급이 없는 내용은 우리공사 내규 및 관련 법령에 따라 처리할 예정이오니 이 점 유의하시기 바랍니다.

▶ 지구내(건축 및 인허가 등) 유의사항

- ① 본 사업지구는 조성공사가 진행 중인 공공주택지구로 추후 사업추진 과정에서 제 영향평가 협의 내용 변경, 지구계획 인·허가 변경에 따라 토지이용계획(세대수, 용적률, 면적 등) 및 주변토지의 용도 등이 변경될 수 있고, 제반 여건에 따라 토지사용가능시기 및 소유권 이전 등이 연기될 수 있습니다.
- ② 매수인은 지구계획[변경 내용 및 기반시설(하수량 등) 용량 등 포함]내용, 승인 조건, 지구단위 계획 및 실시계획상의 토지이용에 관한 제반 관계법규(변경내용포함), 건축규제 사항, 각종 영향 평가(환경, 교통, 재해, 교육 등)의 협의내용(변경 및 재협의 내용포함), 에너지사용계획, 건축·주차장·학교·보건 등 관계법령 및 조례, 인허가 변경계획 등을 반드시 열람·확인하시기 바라며, 이를 수인하는 조건으로 계약체결 하여야 합니다.
- ③ 매수인은 계약일 이후 관계법령 또는 조례의 제정, 개정, 지구단위계획의 변경 등으로 규제 내용이 강화되더라도 이를 준수하여야 하며, 계약조건 변경 또는 계약해제 요구 등 우리 공사에 이의를 제기할 수 없습니다.
- ④ 매수인은 토지의 조성계획, 현황(형상, 고저, 암반, 석축 및 옹벽 발생여부, 외부 유입수 배수 처리, 공사계획평면도, 특수구조물 현황, 토질조사결과 등), 사업지구내외 입지여건 등을 반드시 직접 열람·확인한 후 이를 수인하는 조건으로 계약 체결하여야 하며, 계약체결 후 암반의 제거 또는 암반제거에 소요되는 비용과 법면제거비용을 우리 공사에 청구(또는 관련 이의를 제기) 할 수 없습니다.
- ⑤ 매수인은 경계확인 및 건축착공 등 토지를 사용함에 있어서 사업시행자(이하 “LH”라 한다)의 조성공사 시행에 지장을 초래하지 않도록 협의 및 승낙을 득한 후 사용하여야 하며, 공사 시행 중 안전, 환경 등 현장관리를 위해 조성공사 감독 및 시공사에서 요구하는 사항에 대하여는 적극 수용·반영하여야 합니다.
- ⑥ “LH”에서 제공한 시공측량에 따른 부지경계는 참고용 자료로 건축물을 신축할 때에는 매수인의 비용부담으로 경계복원측량 후 그에 따른 설계 및 건축공사를 하여야 하며, 설계 및 시공 오류로 인한 인접부지 침범 시 매수인의 책임 하에 원상복구를 하고, 전력·통신·가스 등 간선시설에 대하여 토지사용자가 각 시설 설치기관과 인입방법, 비용부담 등을 별도 협의하여야 합니다.
- ⑦ 건축물 신축시 인접지역과의 지반고, 해당부지 주변 부지조성(공원 등) 및 도시기반시설(도로, 상하수도 등) 계획을 사전 파악하여야 하며, 가시설은 자주식(어스앵커 일체 불가)으로 계획하여야 하고, 사고예방을 위한 계측관리 등에 철저를 기하여야 하며, 지하구조물 시공에 따른 기반시설의 훼손, 파손, 하자, 안전사고 등 발생시 매수인에게 모든 책임이 있음을 인지하여야 합니다.
- ⑧ 매수인은 본 필지에 건축물을 신축함에 있어 시설물의 설치계획 및 공사추진계획 등 건축공사 시행 등에 따르는 제반사항에 대하여 “LH”와 협의해야 하며, 차량 진·출입 부분에 대한 공공 시설물(가로등, 가로수, 도로안내 표지판, 버스정류장, 신호등 등)이 간섭되지 않도록 사전협의 후 차량 진·출입로를 계획·설치하여야 합니다.
- ⑨ 필지 주변에 공공시설물은 공익성을 고려하여 최적의 위치에 설치한 시설물로 건축시 이를 확인 후

설계하여야 하며 추후 공공시설물의 이전을 요구할 수 없습니다.

- ⑩ 건축공사 등을 위한 진·출입용 임시가설도로(미포장), 세륜시설 등의 사용 시 사전에 “LH”와 협의 및 승낙을 득한 후 비산먼지, 소음·진동 등 환경피해 감소대책을 수립·시행하여야 하며, 매수인은 “LH”와 공동으로 공사장 주변 환경시설(세륜·세차시설, 살수차량, 공사용 가설도로 개설 및 유지관리 등)을 관리하여야 합니다.
- ⑪ 매수인은 우수, 오수, 상수관로, 옹벽 및 법면처리 등 설계시 반드시 “LH”와 사전협의 후 계획(군포대야미지구 관로계획 반영 연계처리)하여야 하며, 사업부지 인근 각종 지하매설물(우·오수, 상수관로 등) 연결공사 시행시 “LH”의 입회하에 시공 후 도시기반시설 원상복구 확인(지하매설물 CCTV 촬영제출) 절차를 이행하여야 합니다. “LH”가 설치하지 않는 기타 기반시설(통신·가스·전기·지역난방 등) 연결에 대해서도 해당 시설 설치 주체와 별도 협의하여 조치하여야 합니다.
- ⑫ 건축공사(터파기, 가시설 등) 시행시 주변에 설치된 도시기반시설(도로, 상하수도, 전기, 가스, 통신 등)이 파손되지 않게 사전에 면밀히 조사를 실시하고 관리청인 군포시 및 유관기관과 사전 협의 후 각종 안전사고가 발생하지 않도록 공사시행 하여야 하며, 만일 건축공사 시행시 도시기반시설의 침하, 파손 등 발생 및 토질조사, 가시설 설치 등 설계 및 시공 부실로 인한 사고 발생 시 민·형사상 모든 책임을 져야하고 즉시 원상복구 하여야 합니다.
- ⑬ 매수인은 건축계획으로 유발하는 기반시설용량(상하수도 및 교통 등) 산정 시 본 사업지구 지구계획에서 산정한 용량을 감안하여 개별 건축계획을 수립하고, 동 사업지구의 상위계획 등을 감안하여 추가적인 기반시설의 설치가 유발되지 않도록 계획하여야 합니다.
- ⑭ 면적정산시기 이전에 건축공사를 착수하는 경우에는 공사시행과 관련한 제반사항을 “LH”와 사전에 협의·결정하여야 합니다.
- ⑮ 해당부지의 계획고 이하 지하 터파기시 연암 이상의 암이 발생할 경우 추가 절취비용이 발생할 수 있습니다.
- ⑯ 매수인은 공사 중 부지 내 과거 매립폐기물을 발견하여 우리공사에 매립폐기물처리를 요청할 경우 매립폐기물을 터파기 구간까지만 우리공사에서 처리할 예정이며, 매립폐기물 처리와 관련해 일정 기간이 소요됨에 따라 토지사용가능시기 및 소유권이전 등이 지연될 수 있음을 유의하시기 바라며 매수인은 이를 수인하여야 합니다.
- ⑰ 건축과정에서 발생하는 사토는 우리 공사와 반드시 사전협의하여 처리하여야 하고, 발생하는 건축폐기물은 매수인이 처리하여야 하며, 건축과 관련하여 발생하는 소음, 건축물 고저차 등으로 인하여 발생하는 각종 민원은 매수인 책임 하에 처리하여야 합니다.
- ⑱ 해당부지의 진출입을 위한 교차로 계획이 필요할 경우 이로 인하여 발생하는 제반공사(신호등 및 표지판 등) 및 비용은 매수인이 부담합니다.
- ⑲ 매수인은 토지사용가능시기 이후에도 상·하수도 및 도로 등 조성공사 시행에 협조하여야 합니다.
- ⑳ 매수인이 건축공사 완료 후 사용검사 신청 전 우리공사(시설물 인수인계 전) 및 군포시(시설물 인수인계 후)에 도시기반시설 원상복구 확인서를 발급 받아 사용검사 신청 시 첨부하여야 하며, 원상복구 지연에 따른 도시기반시설 원상복구 확인서 발급지연으로 사용승인이 지연되는

것에 대하여 이의를 제기할 수 없습니다.

▶ 특기사항

- ① 각 블록의 ‘토지사용가능시기’는 해당 블록의 개별 건축공사 가능 시기를 의미하며 블록 진입을 위한 지구 내 계획도로 개설 시기가 아님을 매수인은 인지하여 건축 착공을 위한 관할 행정청 협의 시 지구 내 계획도로 미개설로 인한 이의를 LH에 제기할 수 없습니다.
- ② 매수인은 기 협의완료 및 사업 추진 과정에서 변경 협의 완료하는 제영향평가 사항\*을 반드시 준수하여야 하며 협의내용 미준수에 따른 불이익 등 관련 이의를 LH에 제기할 수 없습니다.  
\* 예시) 환경영향평가 협의내용 ‘운영시 소음저감방안 계획’ 중 건축한계선, 추가이격, 직각배치 등의 일체의 협의사항
- ③ 군포대야미 공공주택지구는 군사기지 및 군사시설 보호법에 따른 비행안전구역 3구역(전술)으로 지정된 지역으로서 관련 법령에 따른 고도제한 높이를 초과하지 않도록 건축물 및 공작물 등을 계획하여야 하며, 특히 건축공사 시 크레인 장비 등이 고도제한 높이를 초과하지 않도록 공사 관리하여야 합니다.
- ④ 해당부지 인근에 서서울~신시흥T/L 송전철탑 및 송전선(345kv)로(존치)가 설치되어 있으므로 공사 시 대형장비 진입 등 주의가 필요하며 공사 추진 전 한국전력공사와 별도 협의가 필요합니다.

**<문의처> 한국토지주택공사 콜센터 ☎ 1600-1004 (통합)**

공급관련 문의 ☎	인허가 및 현장관련 문의 ☎
02)6177- 4520, 8921, 4515 (경기도 과천시 과천대로 121,갈현동 LH 의왕과천사업본부 1층 판매팀)	인허가 02)6177-4586  조성공사 02)6711-4588

**2024. 09. 02.**

 **한국토지주택공사 의왕과천사업본부장**