

보상업무규정

부천도시공사 보상업무규정

제정 2018.11.05. 규정 제53호

개정 2021.07.26. 규정 제99호

제1조(목적) 이 규정은 부천도시공사가 추진하는 개발사업의 효율적인 수행을 위하여 관련법령에 따라 토지 등의 보상에 관한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제1조의2(적용 범위) 보상업무에 관하여 관계법령, 상위규정 또는 타 기관과의 공동사업 협의체에서 정한 기준 등에 달리 정함이 있는 경우를 제외하고는 이 규정이 정하는 바에 따른다.

[본조신설 2021.07.26.]

제2조(정의) 이 규정에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2021.07.26.>

1. “사업지구”란 조사된 사업후보지 중 부천도시공사(이하 “공사”라 한다)가 시행하기로 결정하여 선정된 지구를 말한다.
2. “토지 등”이란 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 “토지보상법”이라 한다) 제2조제1호에서 정한 것을 말한다.
3. “공익사업”이란 「토지보상법」 제2조제2호에서 정한 것을 말한다.
4. “토지소유자”란 「토지보상법」 제2조제4호에서 정한 것을 말한다.
5. “관계인”이란 「토지보상법」 제2조제5호에서 정한 것을 말한다.
6. “지장물”이란 「토지보상법 시행규칙」 제2조제3호에서 정한 것을 말한다.
7. “용지의 취득”이란 조성사업의 시행을 위하여 필요한 토지 등을

관련법령에 따라 취득하거나 다른 권리를 소멸시키는 것을 말한다.

제3조(보상준비와 기본조사) ① 담당부서의 장은 사업지구안의 용지의 취득 및 보상계획, 지장물 철거계획, 이주대책, 시장조사 및 시장성 분석에 따른 최적 공급시기, 자금조달계획 등을 종합적으로 고려하여 보상착수시기를 결정하여야 한다. <개정 2021.07.26.>

② 담당부서의 장은 제1항의 보상착수시기를 결정하려는 경우에는 미리 예산을 담당하는 부서의 장과 협의하여야 한다.

③ 담당부서의 장은 제1항에 따라 보상착수시기를 결정하였을 경우 관련 공부의 열람 등의 방법으로 소유권, 그 밖에 권리의 내용조사 및 현장조사 등을 실시하고, 토지조서 및 물건조서를 작성하여야 한다. 이 경우 조서의 내용과 양식 등은 「토지보상법」 제14조에 따른다.

제4조(보상계획의 열람 등) 토지조서 및 물건조서의 작성이 완료되면 보상계획을 공고하여야 하며, 이때 보상계획의 공고, 통지 및 열람 등에 관하여는 「토지보상법」 제15조에서 정하는 절차와 방법에 따른다.

제5조(협의의 절차 및 방법) 보상에 관한 협의의 절차 및 방법은 「토지보상법」 제16조 및 같은 법 시행령 제8조를 준용한다.

제6조(국유지 및 공유지의 취득) ① 담당부서의 장은 사업지구 내 국유지 및 공유지에 관하여는 공부상 지목, 재산의 종류, 실제이용 현황 등을 조사하여 유상취득대상 여부를 확인하여야 한다.

② 담당부서의 장은 유상취득대상 국유지 및 공유지에 관하여는 관리청별로 조서를 작성하여 관리청과 취득을 위한 협의를 하여야 한다. 이 경우 「국유재산법」 또는 「공유재산 및 물품 관리법」의 용도폐지, 관리계획 반영 등의 절차가 필요한 때에는 관리청에게 필요한 절차를 요청하여 취득하여야 한다.

③ 담당부서의 장은 사업지구 내 관리청이 불분명한 국유지가 있는 경우에는 사업인정 고시 후 지체 없이 조달청을 통해 도로, 구거, 하천 등은 국토교통부장관을, 그 이외의 재산은 기획재정부장관을 관리청으로 지정하여 등기를 촉탁하도록 시장 또는 군수에게 요청하여야 한다.

제7조(국유지 및 공유지 무상귀속) 담당부서의 장은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련법령에 따른 공공시설이 사업지구에 편입된 경우에는 해당 소관부처 또는 관리청과 무상귀속에 관한 협의를 하여야 한다.

제8조(보상협의회) ① 보상협의회의 설치·구성 및 운영 등은 「토지보상법」 제82조 및 같은 법 시행령 제44조 및 제44조의2에 따른다.
<개정 2021.07.26.>

② 보상협의회에 출석한 위원에게는 공사 위원회 참석수당 등 지급에 관한 시행세칙에 따라 예산의 범위에서 수당 등을 지급할 수 있다.

제9조(보상액의 산정시기·방법 및 기준 등) 보상액의 산정시기·방법 및 기준 등은 「토지보상법」 제67조부터 제79조까지의 규정에 따른다.

제10조(감정평가업자 선정) ① 토지 등의 취득을 위한 보상액을 산정하는데 있어 감정평가업자의 선정은 「토지보상법」 제68조 및 같은 법 시행령 제28조에 따른다. 다만, 대단위 사업지구로서 평가업무의 원활한 수행을 위하여 필요하다고 인정되는 경우 사업지구를 2개 이상의 구획으로 분할하여 분할된 구획별로 감정평가업자를 선정할 수 있다. <개정 2021.07.26.>

② 감정평가업자의 선정방법 등에 관하여 필요할 경우 부천도시공사 사장(이하 “사장”이라 한다)이 따로 정할 수 있다.

제11조(감정평가 의뢰) 담당부서의 장은 토지 등에 대한 보상액 산정

을 위하여 「토지보상법」 제68조제1항 및 같은 법 시행규칙 제16조에 따라 감정평가를 의뢰하여야 한다.

제12조(감정평가 수수료의 부담) 토지 등의 취득에 필요한 감정평가 수수료 및 측량수수료는 공사의 부담으로 한다. 다만, 국가, 지방자치단체 또는 정부 투자기관 등으로부터 공사가 보상업무를 수탁한 경우에는 위탁자가 부담한다.

제13조(토지 등의 평가보상액의 결정) ① 토지 등의 취득가격 및 보상액은 「토지보상법」 제68조에 따라 3인(시·도지사와 토지소유자가 모두 감정평가업자를 추천하지 않거나 시·도지사 또는 토지소유자 어느 한쪽이 감정평가업자를 추천하지 아니하는 경우에는 2인)의 감정평가업자가 평가한 평가액의 산술평균치로 한다. 다만, 관련 법령에서 정한 기준에 따라 사업시행자가 직접 산정하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2021.07.26.>

② 삭제 <2021.07.26.>

③ 담당부서의 장은 제1항에 따른 감정평가업자의 평가결과에 관하여 평가결과의 적정성 등을 심사하여야 한다.

제14조(재평가 및 보상액 산정) ① 담당부서의 장은 제출된 보상평가서를 검토한 결과 그 평가가 「토지보상법 시행규칙」 제17조의 재평가 사유에 해당될 경우에는 같은 조에서 정한 바에 따라 조치하여야 한다.

② 담당부서의 장은 감정평가가 완료된 때에는 지체 없이 보상액을 산정하여 별지 제1호서식의 토지 보상가격 사정조서와 별지 제2호서식의 지장물건 보상가격 사정조서를 작성하여야 한다.

제15조(보상협의 요청) 제5조에 따라 개별 통지하는 보상협의 요청은 「토지보상법 시행규칙」 제6조제1항의 서식을 준용한다.

제16조(계약체결 및 보상금 지급) ① 담당부서의 장은 토지소유자 및 관계인과 협의가 성립된 때에는 토지 및 지장물 등 소유자의 국

세 및 지방세의 체납여부를 확인하여야 하며, 체납이 있을 경우 완납조치 후, 별지 제3호서식의 용지매매계약서 및 별지 제4호서식의 지장물 등 보상합의서를 작성한다. 다만, 토지수용의 방법으로 취득하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 보상금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 토지소유자 및 관계인에게 현금으로 지급하여야 한다.

1. 관련법령에 따라 보상금의 일부를 공사가 발행하는 채권으로 지급하는 경우
2. 「토지보상법」 제63조에 따라 토지소유자에게 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상한 경우

③ 보상금은 공사 재무여건상 불가피한 경우, 이주독려, 채권확보 및 그 밖에 이에 준하는 부득이한 사유가 있는 경우를 제외하고는 전액을 일시에 지급하여야 한다.

④ 담당부서의 장은 토지 등의 취득 및 보상에 관한 계약을 체결한 때에는 토지소유자 및 관계인에게 조세감면에 필요한 서류를 발급해 주거나 관할 세무서에 과세관련 자료를 제공하여 토지소유자 및 관계인이 토지 등의 양도 또는 대체취득에 따른 조세를 감면받을 수 있도록 하여야 한다.

제17조(계약체결 시의 청구서류) ① 계약체결 시에는 다음 각 호 중 필요한 제반서류를 제출받거나 갖추어 두어야 한다. <개정 2021.07.26.>

1. 등기필증 또는 「부동산등기법」 제51조의 경우 등기필증에 갈음하는 서류
2. 등기부등본
3. 토지(임야)대장등본 및 건축물관리대장등본
4. 등기이전을 위한 위임장
5. 인감증명서(부동산 매도용에 한하며, 본인서명사실확인서를 포함

한다. 이하 같다)

6. 주민등록등본

7. 상속재산의 경우 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」의 가족관계증명서 등

8. 유증인 경우 유언증서 등

9. 위임장 및 위임용 인감증명서(본인이 아닌 경우에 한한다)

10. 토지 등에 제 권리의 말소를 증명하는 서면(법원의 결정서가 필요한 경우에는 그 결정서를 포함한다)

11. 계약체결일 현재 해당 토지 등에 관한 납세완납증명서 등 조세완납을 증빙할 수 있는 서류

12. 거주사실확인원 또는 재외국민등록부등본 등(외국인인 경우로서 시민권자 또는 영주권자)

13. 기타 필요한 서류

② 계약체결 시 필요한 경우에는 제1항의 서류 외에 다음 각 호의 서류를 추가로 제출받거나 갖추어 두도록 할 수 있다.

1. 법인등기부등본

2. 정관 또는 조합규약

3. 이사회 의사록(법인 외의 단체인 경우에는 이에 준하는 회의록)

4. 총유 또는 합유인 경우에는 사원총회의 결의서

5. 주무관청의 처분승인을 요하는 토지 등일 경우에는 그 승인서 사본

6. 「토지보상법」 제29조의 협의성립의 확인에 필요한 서류(토지소유자 및 관계인의 동의서, 인감증명서)

③ 미등기건물은 건축물관리대장 또는 재산세과세증명서로, 무허가 건축물은 무허가건축물관리대장 또는 무허가건축물과세대장으로 확인할 수 있다.

④ 제1항제2호 및 제3호, 제11호의 서류 등 공용발급을 받을 수 있

는 서류는 담당부서의 장이 보상업무 착수 전에 등기소 등 그 밖의 행정기관으로부터 일괄하여 발급받거나, 해당 기관에 이를 조회하여야 한다. 다만, 발급일 또는 조회일 이후 변동사항 발생 등 부득이한 경우에는 토지 등의 소유자로부터 이를 제출하도록 할 수 있다.

제18조(본인 및 인감 등 확인) ① 권리이전 관계서류를 작성할 때에는 주민등록증에 따라 본인 여부를 확인하여야 한다.

② 인감은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 인감증명서에 의하여 대조·확인하여야 한다.

1. 자연인의 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이나 읍·면·동장(동에 준하는 출장소장을 포함한다)이 교부한 인감증명서

2. 법인·단체의 경우에는 법원 또는 등기소에서 교부한 인감증명서

③ 성명, 법인명, 주소는 주민등록등본, 법인등기부등본 및 인감증명서에 따라 확인하여야 한다.

④ 대표자 또는 대리인과 계약서 등을 작성할 때에는 그 자격 또는 대리권을 증명하는 서류를 제출받아야 한다.

제19조(면적 등의 확인) 보상금을 지급할 때에는 토지 등의 면적과 보상가격이 각각 지적공부의 면적과 토지 등의 보상가격 사정조서의 금액과 일치하는지를 확인하여야 한다.

제20조(서명날인의 방법) ① 권리이전관계 서류 등에는 토지 등의 소유자로 하여금 서명하고 인감을 날인하게 하여야 한다.

② 토지 등의 소유자 등이 자연인일 때에는 주소, 성명을 명확하게 적고 그 자연인이 서명 날인하며, 자연인이 아닌 소유자일 때에는 법인명 또는 단체명과 주소, 대표자의 직위와 성명을 적고 그 법인 또는 단체의 대표자로 하여금 서명 날인하게 하여야 한다.

③ 토지 등의 소유자가 미성년자(만 19세 미만인 자), 피성년후견인 또는 피한정후견인일 경우에는 그 법정대리인 등으로 하여금 서명

하고 인감을 날인하게 하여야 한다.

④ 2매 이상으로 되어 있는 권리관계 이전 서류는 면과 면 사이에 해당 서류에 서명날인한 자 모두 간인하게 하여야 한다.

제21조(잔여지 또는 잔여건축물의 취득) ① 담당부서의 장은 동일한 토지소유자에 속하는 토지의 일부가 취득됨으로 인하여 잔여지를 기존의 목적대로 사용함이 현저히 곤란한 때에는 소유자의 청구에 의하여 「토지보상법」 제74조에 따라 취득할 수 있다. <개정 2021.07.26.>

② 담당부서의 장은 동일한 소유자에 속하는 일단의 건축물의 일부가 협의에 의하여 매수되거나 수용됨으로 인하여 잔여 건축물을 기존의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 때에는 그 건축물소유자의 청구에 의하여 「토지보상법」 제75조의2에 따라 취득할 수 있다. <개정 2021.07.26.>

③ 제1항 및 제2항에 따라 잔여지 또는 잔여건축물을 취득하는 경우 세부적인 사항은 사장이 따로 정할 수 있다.

제22조(소유권 이전등기 신청) ① 담당부서의 장은 계약서 또는 협의성립확인서를 작성하고, 토지소유자 및 관계인으로부터 소유권 이전등기에 필요한 일체의 서류를 받은 때에는 지체 없이 소유권 이전등기를 하여야 한다. 재결보상금을 지급하였거나 공탁하였을 경우에도 또한 같다.

② 제1항의 소유권 이전등기를 완료한 때에는 등기필정보 및 등기 완료 통지서를 교부받아 보관하여야 한다.

제23조(재결의 신청 및 재결신청의 청구) ① 담당부서의 장은 협의기간 완료 후 토지 등의 보상에 관하여 협의가 성립되지 아니하거나 협의를 할 수 없는 때에는 지체 없이 「토지보상법」 제28조제1항 및 같은 법 시행령 제12조에 따라 재결신청서 3부를 작성하여 관할 토지수용위원회에 제출하여야 한다.

- ② 담당부서의 장은 제1항의 재결신청서를 작성하는 경우에는 협의 경위서를 작성하여 토지소유자 및 관계인의 서명날인을 받아야 한다. 다만, 토지소유자 및 관계인이 서명날인을 거부하거나 할 수 없는 경우에는 그 사유를 적어야 한다.
- ③ 재결신청 준비가 완료되면 재결신청서를 지체 없이 관할 토지수용위원회에 제출하고, 재결추진상황을 파악하여 재결심의회가 신속히 진행될 수 있도록 필요한 조치를 하여야 한다.
- ④ 토지소유자 및 관계인은 협의기간이 완료된 후 서면으로 담당부서의 장에게 재결신청을 청구할 수 있으며, 청구를 받은 담당부서의 장은 그 청구가 있는 날부터 60일 이내에 관할 토지수용위원회에 재결을 신청하여야 한다.

제24조(재결보상금의 지급 또는 공탁) ① 관할 토지수용위원회로부터 재결서 정본을 받은 담당부서의 장은 재결서 정본에 기재된 수용 또는 사용의 개시일까지 재결보상금을 토지소유자 및 관계인에게 지급하여야 한다.

② 담당부서의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있을 때에는 수용 또는 사용의 개시일까지 수용 또는 사용하고자 하는 토지 등의 소재지의 공탁소에 대법원 「공탁규칙」이 정하는 바에 따라 재결보상금을 공탁하여야 한다. <개정 2021.07.26.>

1. 보상금을 받을 자가 그 수령을 거부하거나 보상금을 수령할 수 없을 때
 2. 공사의 과실 없이 보상금을 받을 자를 알 수 없을 때
 3. 공사가 관할 토지수용위원회에서 재결한 보상금액에 관하여 불복이 있을 때
 4. 압류 또는 가압류에 의하여 보상금의 지불이 금지되었을 때
- ③ 제2항제3호의 경우에는 담당부서의 장은 보상금을 받을 자에게 공사의 예정금액을 지급하고, 재결에 의한 보상금액과의 차액을 공

탁하여야 한다.

④ 공탁을 채권으로 하는 경우에 그 금액은 제16조제2항제1호에 따른 채권으로 지급할 수 있는 금액으로 한다. 이 경우 공탁한 날부터 채권발행일 전일까지의 이자는 현금으로 공탁하여야 한다.

제25조(토지수용확인서 발급 등) ① 담당부서의 장은 토지를 수용하고 보상금을 지급한 때에는 토지소유자의 요청에 의하여 별지 제5호서식의 토지수용(협의매수) 확인서를 발급하여야 한다.

② 제1항의 수용확인서는 토지소유자별 수용된 토지의 총면적 및 보상금 총액을 적어 1회에 한하여 1부를 발급하여야 한다.

③ 토지소유자가 수용확인서를 보상금 총액의 범위 안에서 나누어 발급하여 줄 것을 요청하는 경우에는 수용확인서 마다 보상금 총액과 해당 수용확인서에 의하여 확인하는 보상금액을 표시하여야 한다.

④ 토지소유자가 발급받은 수용확인서를 잃어버렸거나 헐어 못쓰게 되어 재발급을 요청한 때에는 대체취득 토지가 수용확인서 발급대장에 기재된 대체취득 토지와 동일한 것인지의 여부를 확인한 후 재발급하되, 수용확인서에 재발급 표시를 하여야 한다.

⑤ 담당부서의 장은 토지수용내역 및 보상금 지급명세서와 함께 토지수용확인서 발급사실 및 대체취득 토지의 내역을 별지 제6호서식의 토지수용확인서 발급대장에 기록·보존하여야 한다.

제26조(지장물의 철거 및 존치) ① 담당부서의 장은 조성사업 시행에 지장이 없도록 사업지구 내의 지장물을 철거하여야 하며, 지장물 보상 후 미철거 지장물에 대한 철거 공사비용은 설계에 반영하여 처리하여야 한다.

② 담당부서의 장은 수용한 토지 내 무연분묘가 있는 경우 「장사 등에 관한 법률」에 따라 해당 지방자치단체에 분묘개장허가를 받아 일간신문에 공고하고 분묘를 이장하여야 한다.

③ 담당부서의 장은 토지 등의 수용 후 의무자가 토지 또는 물건의 인도와 지장물건의 이전의무를 이행하지 아니하여 사업시행에 지장을 줄 경우에는 「토지보상법」 제44조 및 제89조의 규정에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 대집행을 신청할 수 있다.

④ 담당부서의 장은 제1항 및 제3항의 지장물이라 하더라도 해당 건축물 등을 존치함으로써 사회·경제적 손실을 방지할 수 있고, 사업지구 내의 토지이용계획에도 지장이 없는 경우에는 이를 철거하지 아니하고 존치시킬 수 있다. 이 경우 지장물의 존치에 관한 세부 사항은 사장이 따로 정할 수 있다.

제27조(이주대책 및 생활대책) ① 담당부서의 장은 사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자를 위하여 「토지보상법」 제78조 및 같은 법 시행령 제40조에 따라 이주대책을 수립·시행하여야 한다.

② 담당부서의 장은 사업의 시행으로 인하여 공장부지가 협의 양도되거나 수용됨에 따라 더 이상 해당 지역에서 공장을 가동할 수 없게 된 자를 위하여 「토지보상법」 제78조의2 및 같은 법 시행령 제41조의3에 따라 이주대책에 관한 계획을 수립하여야 한다.

③ 담당부서의 장은 원활한 보상업무를 위해 필요하다고 인정될 경우 사업지구 안에서 영업(영농, 축산 등을 포함한다)을 행한 자 등에 관하여 생활대책을 수립·시행할 수 있다.

제28조(이주정착금의 집행) 이주대상자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 「토지보상법 시행규칙」 제53조제2항에서 정하는 이주정착금을 지급할 수 있다.

1. 「토지보상법 시행규칙」 제53조제1항에서 정하는 이주대책을 수립·시행할 수 없는 부득이 한 경우
2. 이주대책 대상자 중 이주를 희망하는 자가 10호 미만인 경우
3. 이주대상자가 이주정착지가 아닌 다른 지역으로 이주하고자 하는

경우

제29조(보상업무 등의 위탁) ① 담당부서의 장은 조성사업의 효율적인 시행을 위하여 필요한 경우, 「토지보상법」 제81조에 따라 보상 및 이주대책에 관한 업무를 해당 지방자치단체 또는 보상전문기관으로 지정된 공공기관에 위탁할 수 있다. <개정 2021.07.26.>

② 제1항의 경우 위·수탁계약을 체결하여야 하며, 관련법령 및 수탁기관의 관련규정 등을 준용하여 위·수탁 수수료를 지급하여야 한다.

제30조(보상경비 등) 담당부서의 장은 보상업무의 원활한 추진을 위하여 제29조제2항에 따른 위탁수수료의 15퍼센트 범위에서 경비를 집행할 수 있으며, 지장물이 과다하거나 민원이 극심한 경우 등 특별한 사유에 해당하는 경우에는 사장의 결재를 받아 위탁수수료의 5퍼센트 범위에서 추가 집행할 수 있다.

부 칙

(2018.11.05. 규정 제53호)

이 규정은 공포한 날부터 시행한다.

부 칙

(2021.07.26. 규정 제99호)

이 규정은 공포한 날부터 시행한다.

[별지 제1호서식]

토지 보상가격 사정조서(제14조제2항 관련)

사 업 명 :

(단위 : m², 원)

번호	소재지	지번	지목	공부면적	편입면적	() 감정평가사무소		() 감정평가사무소		사정금액		소유자		비고
						단위	금 액	단위	금 액	단가	금액	주소	성명	

보상업무규정

[별지 제2호서식]

지장물건 보상가격 사정조서(제14조제2항 관련)

사 업 명 :

(단위 : m², 원)

번호	소재지	지번	지장물건				() 감정평가사무소		() 감정평가사무소		사정금액		소유자		비고
			종류	구조	단위	수량	단위	금액	단위	금액	단가	금액	주소	성명	

[별지 제3호서식] <개정 2021.07.26.>

용지매매계약서 (제16조제1항 관련)

토지 등의 표시 : 위 치
 면 적

위에 표시된 토지에 관하여 매도인 (이하“매도인”이라 한다)과 매수인
부천도시공사(이하“매수인”이라 한다) 간에 다음과 같이 매매계약을 체결한다.

 년 월 일

매도인 (주 소)

 ○ ○ ○ (인)

주민등록번호

매수인 (주 소)

부천도시공사

 사장 ○ ○ ○ (인)

○○○ 법 제 조에 따라 국토교통부장관으로부터 국토교통부고시 제 호(
년 월 일)로 사업인정고시된 ○○지구 토지조성사업시행에 편입되는 위 토
지에 대하여 매도인 ○○○(이하 "매도인"이라 한다)과 매수인 부천도시공사(이하
"매수인"이라 한다)는 다음과 같이 매매계약을 체결한다.

제1조(매매대금) 위 표시 토지 등의 매매대금은 금 _____원정으로 한다.
다만, 1필지의 토지가 본 사업지구내 일부 편입되어 분할측량결과에 따라 면적이
증감되는 경우에는 매매대금의 m²당 단가를 기준으로 하여 증감될 수 있다.

제2조(소유권 이전 서류의 제출 및 대금의 지급) ① "매도인"은 위 표시 토지 등

보상업무규정

의 소유권 이전 등에 필요한 제반서류를 구비하여 "매수인"에게 제출하여야 하며 소유권이외의 권리가 설정된 경우에는 "매도인"은 그 권리를 사전에 말소하여야 한다.

② "매수인"은 제1항에 의거 "매도인"이 제출한 관계 서류를 검토한 후 "매수인" 명의로 소유권 이전등기를 완료하고 "매도인"에게 매매대금을 지급한다.

③ 매매대금의 지급은 "매도인"과 "매수인"이 체결한 계좌이체약정에서 "매도인"이 지정한 금융기관의 계좌에 입금하는 방법에 의한다.(입금계좌 ○○은행 계좌번호 000000 / ○○증권 계좌번호 000000)

④ 매매대금은 현금으로 지급한다. 다만 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제6항 또는 제7항의 규정에 의거 공사채로 보상하게 될 경우 제1조의 매매대금 중 금 _____원은 "매수인"이 발행하는 공사채로 지급한다.

제3조(인도 및 협조 의무) ① "매도인"은 제2조에 따른 매매대금의 수령과 동시에 위 표시 토지 등을 "매수인"에게 인도 또는 명도하여야 한다.

② "매도인"은 위 표시토지상에 별도의 지상물건이 있는 경우에는 _____년 _____월 _____일까지 철거하거나 "매수인"이 시행하는 사업지구 밖으로 이전하여야 하며 "매수인"의 토지사용에 지장이 없도록 협조하여야 한다.

③ "매도인"이 제2항에서 정한 의무를 해태함으로써 "매수인"이 지상물건을 철거하거나 이전하는 경우 "매도인"은 이의를 제기하지 못한다.

④ "매도인"은 본 계약체결 후 "매수인"의 동의 없이 제3자에게 위 표시 토지 등에 대한 임대 또는 매매나 물권의 설정, 형질변경, 경작 또는 지장물건을 설치할 수 없으며, "매도인"의 고의 · 과실 행위로 "매도인" 또는 제3자가 입은 손해에 대한 민형사상의 책임은 "매도인"이 부담한다.

제4조(계약의 해제 및 매매대금의 반환) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 "매도인"과 "매수인"은 각각 이 계약을 해제할 수 있다.

1. 계약상대방이 책임져야 할 사유로 인하여 위 표시 토지 등을 매매할 수 없다고 인정할 때
2. 계약상대방이 이 계약의 내용을 위반한 때

② 제1항에 따라 매매계약이 해제된 때에는 "매수인"은 "매도인"에게 소유권을

이전하고 "매도인"은 "매수인"에게 매매대금을 반환하여야 한다.

제5조(하자담보책임) 위 표시 토지 등을 "매수인"에게 인도할 때까지 발생한 하자담보책임은 "매도인"이 부담한다.

제6조(조세공과금 등의 부담) 위 표시 토지 등에 대한 조세·공과금 등은 "매수인"으로의 소유권이전등기가 완료되기 전까지 "매도인"의 명의로 부과되었거나 부과되어야 할 것에 대하여는 "매도인"이 이를 부담한다.

위 계약을 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 “매도인”, “매수인”이 각각 1통씩 보관한다.

※ 이 계약서식은 용지의 취득에 관한 계약 일반사항을 규정한 것이므로 필요한 경우에는 조정하여 사용할 수 있다.

[별지 제4호서식] <개정 2021.07.26.>

지장물 등 보상합의서 (제16조제1항 관련)

매도인 (주 소)

○ ○ ○

(인)

주민등록번호

매수인 (주 소)

부천도시공사

사장

○ ○ ○

(인)

대상지장물

일련 번호	소재지	지번	물건의 종류	구조 및 규격	수량	단위	보상금(원)	비고

○○○ 법 제 조에 따라 국토교통부장관으로부터 국토교통부고시 제 호(년 월 일)로 사업인정고시된 ○○지구 토지조성사업시행에 편입되는 위 지장물건에 관하여 피보상자 ○○○(이하 "매도인"이라 한다)와 보상자 부천도시공사(이하 "매수인"이라 한다)는 다음과 같이 합의한다.

제1조(합의의 성립) “매도인”은 대상지장물을 제5조에 정한 시기까지 완전히 철거하거나 이전하기로 하고 “매수인”은 이에 대한 보상금을 지급하기로 한다.

제2조(보상금) 대상지장물의 보상금은 금 _____ 원정으로 한다.

제3조(보상금 지급절차) ① “매수인”이 요구하는 제반서류를 구비하여 “매도인”이 보상금을 청구하면 “매수인”은 특별한 사유가 없는 한 제2조의 보상금을 일시불로 지급하기로 한다.

② “매도인”의 보상금 청구권에 대하여 제3자의 지급정지 또는 “매수인”을 제3채무자로 하는 법원의 채권압류결정, 전부명령 기타 “매수인”의 보상금 지급이

곤란하다고 판단되는 사유가 있을 때에는 그 사유가 소멸될 때까지 “매수인”은 보상금의 지급을 보류할 수 있다.

제4조(보상금 지급방법) 제2조의 보상금은 ○○은행 ○○지점 ○○예금 계좌번호 ○○○○○로 한다.

제5조(이전, 철거 등) ① "매도인"은 대상지장물 중 이전이 가능한 지장물은 년 월 일까지 완전히 이전하기로 한다

② "매도인"은 대상지장물 중 철거가 필요한 건축물이나 공작물 등을 년 월 일까지 "매수인"에게 인도하고 "매수인"이 이를 철거하기로 한다. 다만, "매도인"이 이를 철거하고자 하는 경우 사전에 "매수인"과 협의하여야 하며 그 철거비용은 "매도인"의 부담으로 한다.

③ "매도인"이 제2항 단서에 따라 철거하는 경우에는 건축법에 따른 철거신고, 산업안전보건법에 따른 석면조사, 폐기물관리법 및 건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률에 따른 폐기물 처리기준 등 관계 법령을 준수하여야 하며, 이에 관한 사전 행정절차를 거친 후 "매수인"의 확인과 "매수인"의 직원 입회하에 대상지장물을 철거하여야 한다. "매도인"이 고의·과실로 이를 위반함으로써 발생하는 민·형사상의 책임은 "매도인"이 져야하며, "매수인"에게 발생한 손해를 배상하여야 한다.

④ 대상지장물 등에 기 설정됐던 임대차관계는 보상합의일 이전에 "매도인"의 책임으로 종결하기로 한다.

제6조(계약의 해제) ① "매수인"은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생할 때에는 이 합의를 해제할 수 있다.

1. 관계 법령 등에 따라 대상지장물을 보상할 필요가 없는 때
2. "매도인"이 "매수인"에게 제출한 보상금 청구관계 서류가 사실과 부합되지 아니하거나 거짓, 위조 또는 변조된 것으로 판단될 때
3. 기타 "매도인"이 합의사항을 위반하거나 성실하게 이행하지 아니하는 때

② 제1항에 따라 "매수인"이 이 계약을 해제한 때에는 "매도인"은 "매수인"으로부터 수령한 대상지장물 등의 보상금을 지체없이 반환하기로 한다.

③ "매수인"이 보상금을 사정 또는 지급하는 과정에서 하자, 착오 등이 발생한 경

보상업무규정

우 "매수인"은 보상금 사정내역을 "매도인"에게 알리고 "매도인"은 보상금 중 착오 등으로 수령한 금액을 즉시 반환하기로 하며, "매수인"은 대상지장물의 인도 등 필요한 조치를 취하기로 한다.

제7조(조세 등 부담) "매도인"이 보상금 수령 후 대상지장물을 철거하거나 이전을 완료하기 전까지 "매도인"의 명의로 부과되었거나 부과되어야 할 조세·공과금 등은 "매도인"이 부담하기로 한다.

제8조(기타) 이 합의서의 해석에 관하여 "매도인" "매수인" 쌍방의 견해가 다를 때에는 "매도인"과 "매수인"이 협의하여 결정한다.

※ 특약사항

년 월 일

(본인확인)

확인자	직 위		성 명	
확인사항	발급기관		발급일자	

주) 공장시설 기타 그 철거 또는 이전에 상당한 시일이 소요될 것으로 예상되는 지장물에 대하여는 필요한 경우 선별적으로 다음과 같은 특약사항을 명시하여 이를 적용할 수 있다.

① "매도인"이 기한 내에 건물 기타 지장물을 철거 또는 이전하지 아니하는 경우에는 "매수인"은 "매도인"을 대신하여 이를 철거하거나 강제집행 등의 절차를 취할 수 있다.

② "매도인"이 토지보상금을 지급받은 후에도 건물 기타 지장물의 철거 또는 이전을 지연함으로써 "매수인"에게 손해가 발생한 때에는 "매도인"은 이를 배상하기로 한다.

[별지 제5호서식] <개정 2021.07.26.>

토지수용(협의매수) 확인서 (제25조제1항 관련)						용도				
1. 수용 및 대체취득 물건내역										
수 용 물 건						대체취득물건				
구분	소재지	지목 (구조)	면적	등급	과세지가 표준액	구분	소재지	지목 (구조)	면적	
위 물건에 대한 수용(협의매수) 및 보상금 지급 사실을 확인하여 주시기 바랍니다.										
년 월 일 신청인(본인) (인)										
2. 수용근거										
사업시행자		사업명	사 업 인 가			근거법령	비 고			
주소	성명		일 자	인가기관	고 시					
3. 보상금 지급내역 (본란은 반드시 스카치테이프로 부착할 것)										
보상금물건금액	수령 일자	수 령 자			발급금액	발급액누계				
		주 소	성 명	주민등록번호						
위 사실을 확인합니다. 년 월 일 (인)										
지 방 세 감 면 시	(1) 보상금 수령일로부터 1년 이내에 대체취득(잔금 지급일 또는 등기일)분에 한하여 감면합니다. (2) 대체취득 물건을 기재하여야 하며, 미기재시 분실 시에도 재발급은 불가합니다. (3) 필요에 따라 보상금 총액 범위 내에서 2매 이상 발급받을 수도 있습니다. (4) 이 확인서는 수수료 없이 발급됩니다. (5) 계약일 또는 사업인정고시일 현재 당해 지역에서 1년 이상 거주하지 않은 자와 대체 취득물건이 사치성재산이거나 대체취득부동산등 가격(또는 시가표준액)의 수용(협의)부 동산등의 보상금액(또는 시가표준액) 대비 증가부분은 토지수용확인서가 발급되더라도 그 효력이 없습니다.									

토지수용확인서 발급대장 (제25조제5항 관련)

일련 번호	수용물건					보상금		발급 금액	피수용자		대체취득물건				결재	
	구분	소재지	지번	지목 (구조)	면적 (수량)	금액	수령 일자		주소	성명	구분	소재지	지목 (구조)	면적 (수량)	담당자	팀장