

# 과천도시공사 보상업무 지침

제정 2021. 9. 14. 지침 제40호

## 제1장 총 칙

**제1조(목적)** 이 지침은 과천도시공사(이하 “공사”라 한다)가 추진하는 개발사업의 효율적인 수행을 위하여 관계법령에 따라 보상에 관한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제2조(적용범위)** 이 규정을 시행함에 있어 관계법령, 상위규정 또는 타 기관과의 공동사업 시 협의체에서 정한 기준 등에 달리 정함이 있는 경우를 제외하고는 이 지침이 정하는 바에 따른다.

**제3조(용어의 정의)** 이 지침에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “용지”라 함은 공사가 시행하는 사업지구 내 편입된 토지 등을 말한다.
2. “사업지구”란 조사된 사업후보지 중 공사가 시행하기로 결정하여 선정된 지구를 말한다.
3. “토지 등”이란 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 “토지보상법”이라 한다) 제2조제1호에서 규정한 것을 말한다.
4. “잔지 또는 불용지”라 함은 취득한 토지 중 사업에 직접 사용하지 않는 토지로서 면적, 형상, 법상 제한 등에 의하여 일택지로 건축이 가능한 것은 “잔지” 불가능한 것은 “불용지”라 한다.
5. “용지의 취득”이라 함은 조성사업의 시행을 위하여 필요한 토지 등을 관계법령에 따라 취득하거나 소멸시키는 것을 말한다.
6. “토지소유자 등”이라 함은 「토지보상법」 제2조(정의)에서 규정한 토지소유자 및 관계인을 말한다.
7. 기타 본 조항에 정의되지 않은 용어는 「토지보상법」 제2조(정의)의 규정에 따른다.

## 제2장 토지 등의 취득

**제4조(보상을 위한 준비)** 담당 부서의 장은 사업계획 수립 시 작성된 용지도와 토지·물건 조서에 의하여 현지 확인 및 관련공부 열람 등의 방법으로 소유권 및 기타 권리의 내용을 조사한 후 용지보상 조서를 확정한다.

**제5조(보상계획의 열람 등)** 토지조서 및 물건조서의 작성이 완료되면 보상계획을 공고, 통지, 열람 등의 절차를 이행하여야 하며, 「토지보상법」 제15조를 준용한다.

**제6조(협의를 절차 및 방법)** 보상에 관한 협의의 절차 및 방법은 「토지보상법」 제16조 및 같은 법 시행령 제8조를 준용한다.

**제7조(국·공유지 취득)** ① 사업지구 내 국유지 및 공유지가 있는 경우에는 사업계획 승인이나 개발계획 승인 후 「국유재산법」 또는 「공유재산 및 물품관리법」에 의한 관리청 지정, 용도폐지, 관리계획 반영 등의 절차를 시장 등에 요청하여 매수하여야 한다.

② 국유지 및 공유지의 현황지목이 공공시설인 경우 관리청으로부터 무상귀속 협의를 완료하여 사업시행자 명의로 소유권 이전등기를 하여야 한다. 다만, 무상귀속불가일 경우 사장의 결재를 득하여 유상 취득 한다.

③ 담당부서의 장은 제1항의 재산관리계획 반영 지연 시에는 조속히 수용재결 신청하여 국·공유지가 적기 취득될 수 있도록 하여야 한다.

**제8조(보상협의회)** 공익사업을 시행하는 경우 공사는 「토지보상법」 제82조를 준용한다.

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

**제10조(감정평가업자 선정 및 의뢰)** ① 토지 등의 취득을 위한 보상액 산정을 위한 감정평가업자의 선정은 「토지보상법」 제68조 및 같은 법 시행령 제28조에 따른다.

② 감정평가업자의 선정방법 등에 관하여 필요할 경우 사장이 따로 정할 수 있다

③ 담당부서의 장은 토지 등에 대한 보상액 산정을 위하여 「토지보상법」 제68조 및 같은 법 시행규칙 제16조에 따라 감정평가를 의뢰하여야 한다.

**제11조(토지 등의 평가보상액의 결정)** ① 토지 등의 취득가격 및 보상액은 「토지보상법」 제68조를 준용한다. 다만, 관련 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제1항에도 불구하고 국유지 및 공유지, 개발사업 시행자 또는 공공기관 소유의 토지 등의 취득가격은 소유자가 제시한 감정가격이나 상호 협의한 가격으로 결정할 수 있다.

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

**제12조(재평가)** 담당부서의 장은 제출된 평가서가 「토지보상법」 시행규칙 제17조의 재평가 사유에 해당하는 경우에는 같은 조에서 정한 바에 따라 조치하여야 한다.

**제13조(계약체결 및 보상금 지급)** ① 담당부서의 장은 소유자 등과 협의를 성립된 때에는 토지 등의 취득을 위한 계약서 및 협의증서를 작성한 후 보상금을 지급한다. 다만, 지방자치단체에 위임하여 매수하는 경우 및 토지수용의 방법으로 취득하는 경우에는 그러하지 아니하다.

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

1. 관계법령의 규정에 따라 채권보상대상인 경우로서 공사가 발행하는 채권으로 지급하는 경우

2. 토지 등의 소유자가 공사로부터 조성용지를 공급받고 그 공급대금을 보상금과 상계하고자 하는 경우

③ 보상금은 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는 그 전액을 일시에 지급하여야 한다.

④ 제1항의 보상금 이외에도 「토지보상법」 시행규칙이 정하는 바에 따라 영업의 손실, 이주 정착금 등에 대한 보상비 등을 확인하여 지급하여야 한다.

**제14조(잔여지 또는 잔여건축물의 취득)** 담당부서의 장은 소유자의 청구가 있을 경우 「토지보상법」 제73조, 제74조, 제75조의2를 준용하여 잔여지 또는 잔여건축물을 취득할 수 있다.

**제15조(소유권 이전등기 신청)** ① 담당부서의 장은 계약서 또는 수용협의증서를 작성하고, 토지소유자 등으로 부터 소유권 이전등기에 필요한 일체의 서류를 받은 때에는 지체 없이 소유권 이전등기를 하여야 한다. 재결보상금을 지급하

였거나 공탁하였을 경우에도 또한 같다.

② 제1항의 소유권 이전등기를 완료한 때에는 등기필 정보 및 등기완료 통지서를 교부받아 보관하여야 한다.

**제16조(재결의 신청 및 재결신청의 청구)** ① 담당부서의 장은 「토지보상법」에 따라 협의가 성립되지 않거나 협의를 할 수 없을 때에는 사업인정고시가 있은 후 관할 토지수용위원회에 재결을 신청하여야 한다.

② 담당부서의 장은 토지소유자 등이 「토지보상법」 제30조에 따라 재결신청을 청구하면 그 청구를 받은 날로부터 60일 이내에 관할 토지수용위원회에 재결을 신청하여야 한다.

**제17조(재결보상금의 지급 또는 공탁)** ① 담당부서의 장은 「토지보상법」 제40조에 따라 재결보상금을 토지소유자 등에게 지급하여야 한다.

② 공탁을 채권으로 하는 경우에 그 금액은 제13조제2항제1호에 따른 채권으로 지급할 수 있는 금액으로 한다. 이 경우 공탁한 날부터 채권발행일 전일까지의 이자는 현금으로 공탁하여야 한다.

**제18조(토지수용확인서 발급 등)** ① 담당부서의 장은 토지를 수용하고 보상금을 지급한 때에는 토지소유자의 요청에 의하여 부동산 등 매수, 수용, 철거확인서(이하 '수용확인서'라 함)를 발급하고 발급대장에 기록·보존하여야 한다.

② 수용확인서의 발급은 「지방세특례제한법」 시행규칙 제5조를 준용한다.

**제19조(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 「장사 등에 관한 법률」에 의하여 해당 지방자치단체의 분묘개장허가를 받아 전국을 보급지역으로 하는 일간신문에 공고하고 분묘이장을 하여야 한다.

③ 담당부서의 장은 수용 후 의무자가 토지 등의 인도와 이전의무를 이행하지 아니하면 「토지보상법」 제44조, 제89조의 규정에 따를 수 있다.

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

**제20조(이주대책 및 생활대책)** ① 담당부서의 장은 사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자를 위하여 「토

지보상법」 제78조 및 같은 법 시행령 제40조에 따라 이주대책을 수립·시행하여야 한다.

② 사업의 시행으로 공장을 가동할 수 없게 된 자를 위하여 「토지보상법」 제78조의2 및 같은 법 시행령 제41조의3에 따라 이주대책에 관한 계획을 수립하여야 한다.

③ 공동시행사업의 경우 이주대책 및 생활대책은 사업시행자간 협의를 통하여 결정할 수 있다.

④ 조성사업의 원활한 시행을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 생활대책을 수립·시행할 수 있다.

**제21조(매수업무 등의 위·수탁)** ① 담당부서의 장은 필요하다고 인정되는 경우에는 사장의 결재를 득하여 사업용지의 매수와 손실보상업무를 해당 지방자치단체 또는 보상전문기관으로 지정된 공공기관에 위탁하거나 국가·지방자치단체 그 밖에 공공기관으로부터 동 업무를 위탁받을 수 있다.

② 제1항의 경우 위·수탁계약을 체결하여야 하며, 관련법령에서 정한 위·수탁 수수료를 지급 또는 수납하여야 한다. 다만, 필요한 경우 수수료는 계약상대방과 협의하여 별도로 정할 수 있다.

**제22조(토지 등의 관리)** ① 관리부서의 장은 취득한 토지 등을 처분할 때까지 현상유지 또는 보전을 위하여 선량하게 관리하여야 한다.

② 취득한 토지 등에 관한 지방세, 개발 부담금 등을 관계법령에서 정하여진 바에 따라 납부하여야 한다.

### 제3장 지적정리

**제23조(지적정리)** 담당부서의 장은 사업지구별로 지적측량, 지적공부정리, 등기 등 지적정리를 하여야 한다. 다만, 부분준공을 행하는 경우에는 준공되는 단계별로 행할 수 있다.

**제24조(지적측량)** 담당부서의 장은 경계복원측량, 분할측량 등의 지적측량업무를 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 의한 지적측량수행자에게 계약 또는 의뢰하여 시행하고 측량 시 입회하여야 한다.

**제25조(지적공부정리)** ① 담당부서의 장은 사업지구 내 토지이동사항이 발생되었을 때에는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 등 관계법령에 따라 지적공부를 정리하여야 한다.

② 지구계 분할측량, 신규등록측량, 등록사항 정정측량, 단지 내 분할측량을 하였을 때에는 지적공부 정리를 하여야 한다.

**제26조(등기)** 담당부서의 장은 토지이동에 따른 지적공부를 정리한 때에는 지체 없이 등기하여야 한다.

**제27조(지적정리 결과처리)** 담당부서의 장은 지적정리 및 현황측량을 완료하고 그 결과 다음 각 호의 서류를 작성하여 관계규정에 의하여 처리하여야 한다.

1. 지번별 면적조서
2. 현황별 면적조서
3. 지적도
4. 현황측정도

**제28조(토지의 불용 결정)** 담당부서의 장은 취득한 토지 중 직접 사업에 사용하지 않고 남은 토지에 대하여 잔지 또는 불용지로 결정하여야 한다.

**제29조(공공용지 귀속)** 담당부서의 장은 관계법령이 정하는 바에 따라 공공시설 등의 귀속 업무를 처리하여야 한다.

## 제4장 보칙

**제30조(다른 법률의 준용)** 이 지침에 명시되지 아니한 사항은 해당 사업의 근거 법령과 토지보상법령 및 국토교통부의 예규, 지침 등 관련 법령을 준용한다.

**제31조(방침 등)** 이 지침의 시행에 필요한 사항은 사장의 결재를 득하여 정한다.

**제32조(서식 등)** “과천과천 공공주택지구”의 경우 과천도시공사 외에 경기도, 한국토지주택공사, 경기주택도시공사 등과 공동으로 시행하는 사업으로 용지 매매계약서 등 제반 서식은 한국토지주택공사의 서식을 준용하기로 한다.

## 부 칙 (2021. 09. 14. 지침 제40호)

**제1조(시행일)** 이 지침은 발령한 날부터 시행한다.

**제2조(경과조치)** 이 지침 시행 전에 이미 시행된 사항은 이 지침에 의하여 시행된 것으로 본다.