

● 협ий양도인택지 및 협ий양도인주택 공급세칙(070104)

[제목개정 2022. 9. 27.]

제정 2003. 10. 15. 시행세칙 제197호
 개정 2004. 11. 16. 시행세칙 제104호
 개정 2006. 16. 17. 시행세칙 제169호
 개정 2007. 3. 28. 시행세칙 제219호
 개정 2008. 4. 4. 시행세칙 제243호
 개정 2011. 6. 22. 시행세칙 제338호
 개정 2018. 5. 31. 시행세칙 제483호
 개정 2018. 12. 10. 시행세칙 제495호
 개정 2022. 9. 27. 시행세칙 제622호

제1조(목적) 이 세칙은 협ий양도인택지 및 주택공급에 관한 규칙 제37조제2호부터 제4호에 따른 주택(이하 '협ий양도인주택' 이라 한다)의 공급에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다. <개정 06.6.7., 07.3.28., 22.9.27.>

제2조(적용범위) 협ий양도인택지 또는 협ий양도인주택(이하 "협ий양도인택지 등" 이라 한다)의 공급에 관하여는 관계법령, 상위규정 및 타 기관과 공동사업 시 협의체에서 정한 기준 등에 달리 정함이 있는 경우를 제외하고는 이 세칙이 정하는 바에 의한다. <개정 07.3.28., 11.06.22., 22.9.27.>

제2조의2(정의) 이 세칙에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.<신설 22.9.27.>

1. "기준일" 이라 함은 다음 각목에서 정한 해당일을 말한다.

가. 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발사업의 경우 택지개발지구 지정 공람(열람) 공고일의 1년 전일. 다만, 주민 등의 의견청취절차를 거치지 아니하고 택지개발지구로 지정고시되는 경우에는 그 예정지구지정고시일의 전일 <개정 18.12.10 22.9.27.>

나. 「도시개발법」에 의한 도시개발사업의 경우에는 그 공람(열람) 공고일 <개정 06.6.7, 18.12.10>

다. 「공공주택특별법」에 따른 공공주택사업의 경우 주택지구 지정 공람(열람) 공고일의 1년 전일. 다만, 주민 등의 의견청취 절차를 거치지 아니하고 주택지구로 지정고시되는 경우에는 그 지구지정고시일의 전일 <신설 11.06.22>, <개정 18.12.10, 22.9.27.>

라. 기타 관계법령에서 협ий양도인택지를 공급할 수 있는 것으로 규정하고 있는 경우, 그 법령에서 정한 기준일 <신설 22.9.27.>

2. 협ий양도인택지 공급시 적용되는 "동일 세대(또는 1세대)" 라 함은 「이주대책 및 생활대책 시행세칙」 제16조 제2항 제2문에 따른 가구의 단위를 말하며, 그 구체적 범위는 같은 세칙 제16조 제4항 내지 제6항에 의한다(이 경우 「이주대책 및 생활대책 시행세칙」 제16조 제2항 제2문의 "기준일 1년 이전", 제16조 제4항의 "기준일 현재 1년 이전인 날" 대신 본조 제1호 각목의 사업별 "기준일" 을 적용하여 동일세대 및 그 구체적 범위를 확정한다). <개정 22.00.00.>

3. 협ий양도인주택 공급시 적용되는 "무주택세대구성원" 이라 함은 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제4호에 따라 세대원 전원이 주택을 소유하고 있지 않은 세대의 구성원을 말하며, 그 구체적 범위는 같은 규칙 제2조제2의3호에 따른다. <신설 22.9.27.>

4. 협ий양도인주택 공급시 적용되는 "1세대 1주택 공급" 이라 함은 무주택 세대구성원에게

1세대 1주택을 공급하는 것을 말하며, 1세대 당 1명만 신청할 수 있다. <신설 22.9.27.>
[중전 제4조 제1항 1호 내지 3호에서 본조 제1호로 이동, 중전 제5조 제5항 2문에서 본조 제2호로 이동 <22.9.27.>]

제3조(공급시행범위 등) ① 사업지구 내의 토지를 협의에 의하여 공사에 양도한 자에 대하여는 이 세칙이 정하는 바에 따라 협의양도인택지 등을 공급할 수 있다. <개정 07.3.28., 22.9.27.>

② 협의양도인택지 등은 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발사업, 「도시개발법」에 의한 도시개발사업, 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업 및 기타 관계법령에서 협의양도인택지를 공급할 수 있는 것으로 규정하고 있는 경우에 한하여 이를 공급할 수 있다. 다만, 협의양도인주택은 「주택공급에 관한 규칙」 제37조에서 정하는 바에 따라 개발제한구역을 해제하여 공공사업을 시행하는 경우에 한하여 공급할 수 있다. <개정 11.06.22, 18.5.31., 22.9.27.>

③ 조성사업을 시행함에 있어 인허가 조건 등으로 인하여 사업지구 밖의 토지취득이 불가피한 경우 그 토지에 대하여는 이 세칙을 적용함에 있어 이를 사업지구내의 토지로 본다. 다만, 지구 밖 토지취득의 원인이 되는 사업이 본단지 기준일 이후에 최초로 공고 또는 고시 등이 있는 경우 그 사업의 기준일은 다음 각 목에 의한다. <단서 신설 22.9.27.>

- 가. 본단지가 택지개발사업, 공공주택사업인 경우 : 당해 도시계획시설결정 등에 대한 최초 공고 또는 고시일의 1년 전일 다만, 주민 등의 의견청취 절차를 거치지 아니하고 지구로 지정고시되는 경우에는 그 지구지정고시일의 전일
- 나. 본단지가 도시개발사업인 경우 : 당해 도시계획시설결정 등에 대한 최초 공고 또는 고시일

제4조(공급대상자 선정기준) ① 협의양도인택지 등의 공급대상자는 기준일 이전부터 당해 사업지구 내에 1천㎡(다만, 「주택공급에 관한 규칙」 제37조제4호에 따라 협의양도인주택을 공급할 경우에는 400제곱미터) 이상의 토지를 소유(공유 지분인 경우를 포함

한다. 이하 같다)하여온 자로서 당해 사업지구 내에 소유한 토지(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조의 규정에 해당하는 물건이나 권리가 있는 경우에는 이를 포함한다)의 전부를 협의에 의하여 공사에 양도한 자로 한다. <개정 22.9.27.>

② 기준일 이후 당해 사업지구내의 토지를 취득하여 공사에 협의양도한 자라도 그 기준일 이후의 토지취득이 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 제1항의 규정을 적용함에 있어 이를 기준일 이전부터 그 토지를 소유하여온 자로 볼 수 있다. 다만 제1호 및 제2호의 경우에는 그 중전의 소유자가 이 세칙에 의한 공급대상자가 될 수 있었던 자인 경우에만 한한다. <개정 07.3.28>

- 1. 법원의 판결 또는 상속에 의한 취득인 경우
- 2. 중전의 소유자가 가진 토지, 건물 기타 보상대상 전부에 대한 취득인 경우. <단서 삭제 22.9.27.>
- 3. 매매계약을 기준일 이전에 행하고 기준일 이후에 소유권 이전등기를 경료한 경우로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당되어 기준일 이전에 매매계약이 체결된 사실이 확인되는 경우

- 가. 「부동산등기 특별조치법」 제3조의 규정에 의한 검인
- 나. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따른 부동산 거래신고 <개정 2017.11.09>
- 다. 「공증인법」 제25조 내지 제40조의 규정에 의한 증서의 작성
- 라. 「공증인법」 제57조 내지 제59조의 규정에 의한 사서증서에 대한 인증

③ 제1항의 규정에 의한 협의양도한 토지면적은 다음 각 호의 기준에 따라 산정한다.

- 1. 협의양도한 토지가 지구계로 분할된 경우로서 토지소유자의 요구에 의하여 지구 외 잔여지를 매입한 때에는 지구 외 토지를 합한 면적을 기준으로 한다.
- 2. 지분으로 공유하고 있는 토지를 협의양도한 경우에는 각1인의 지분면적을 기준으로 산정한다. 다만, 동일 필지 내 각 1인의 협의양도한 공유 지분 면적이 제1항의 기준 면적 미만인 경우에는 그 미만 소

유자 전원(다른토지에 의하여 별도로 협ий양도인택지 등을 공급받는 자를 제외한다)의 공유지분 면적의 합계가 제1항의 기준면적 이상인 경우 그 나머지 전원을 1인의 공급대상자로 본다. <개정 06.6.7, 22.9.27.>

3. 사업지구 내 수개의 필지를 소유하고 있는 경우에는 소유토지를 합한 면적(지분소유 면적을 포함한다)을 기준으로 한다. <개정 06.6.7>

4. 동일 세대원이 협ий양도한 면적은 이를 합산할 수 있다. 다만 기준일 이전부터 소유한 토지에 한한다. <단서 신설 22.9.27.>

5. 기준일 이후 취득하여 공사에 협ий양도한 토지는 그 취득이 제2항 각호의 1에 해당하는 토지인 경우에 한하여 이를 합산한다.

④ <삭제 22.9.27.>

⑤ 공급대상자는 토지에 대한 개인소유자에 한하며 법인이나 단체는 그 대상자가 되지 아니한다.

⑥ 합유의 등기가 되어 있는 토지로서 그 등기명의인간의 실질적인 관계가 공유관계에 유사한 것으로 인정되는 경우에는 공유자에 대한 공급에 준하여 이에 협ий양도인택지 등을 공급할 수 있다. <개정 22.9.27.>

⑦ 협ий양도인택지는 동일 세대 내에 2인 이상의 공급대상자가 있는 경우에도 1세대 1택지에 한하여 이를 공급하며 동일 세대 내에 협ий양도인택지 공급대상자 외에 이주자 택지, 이주자 주택, 준치건축물부지 또는 「주택공급에 관한 규칙」에 의한 주택특별공급(협ий양도인주택 포함)대상자가 있는 경우에는 그 원하는 바에 따라 어느 하나만을 공급한다. <개정 06.6.7, 22.9.27.><제2문 삭제 22.9.27.>

⑧ 협ий양도인택지 등의 공급신청량이 택지개발계획에서 계획된 수량(이주자택지와 이주자주택을 제외한다)을 초과하는 경우에는 추첨으로 대상자를 결정한다. <개정 22.9.27.>

제4조의2(공급대상자의 순위 등) ① 협ий양도인택지 등의 공급대상자는 각각 신청을 받아 선정하되, 경쟁이 있는 경우 선정순위는 다음 각 호와 같다. <신설 22.9.27.>

1. 1순위 : 협ий양도인택지 등의 공급대상자

로서 공고일 기준으로 5년 전부터 소유한 토지를 양도한 자

2. 2순위 : 협ий양도인택지 등의 공급대상자로서 1순위에 해당하지 아니하는 자

② 제1항제1호와 제2호에도 불구하고 개발제한구역에 지정된 사업지구의 경우 개발제한구역 지정 이전부터 소유하거나 지정 이후에 상속에 의하여 취득한 토지를 양도하는 자는 우선 공급한다. <신설 22.9.27.>

③ 신청접수 결과 신청물량이 공급 예정물량을 초과하는 경우에는 1순위자에게 우선 공급하고, 제1항 각 호에 따른 순위 내에서 경쟁이 발생하는 경우에는 추첨으로 공급대상자를 결정하되, 사업지구가 속하는 시, 군에서 관련 법령에서 정하는 공람공고일 기준으로 1년 이상 거주한 자에게 우선 공급한다. <신설 22.9.27.>

④ 협ий양도인택지 등의 신청자가 협ий양도인택지 등의 공급대상자로 확정된 후에는 그 공급유형을 택지에서 주택으로 변경할 수 없다. 그 반대의 경우도 또한 같다.

다만, 공급유형이 결정된 이후 공급대상자가 다른 유형으로 공급유형 변경을 원하는 경우에는 이미 선정된 공급대상자 모두에게 그 유형의 공급이 가능한 경우에만 공급유형 변경을 허용할 수 있으며, 순위를 구분하여 공급하는 경우에는 해당 유형 공급대상자의 가장 후순위로 한다. <신설 22.9.27.>

제4조의3(협ий양도인택지 등 대상자 선정기준의 수립 통지 등) ① 보상사업지구 관할부장은 협ий양도인택지 등의 대상자 선정기준을 수립한 경우에는 지체 없이 수립대상자에게 협ий양도인택지 등의 내용을 개별적으로 서면 통보하여야 한다. <신설 22.9.27.>

② 제1항의 통보에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 하며, 수립대상자가 신청기간 내에 신청을 하지 않은 경우에는 협ий양도인택지 등의 신청을 포기한 것으로 본다. <신설 22.9.27.>

1. 협ий양도인택지 등 공급대상자 선정기준일

2. 협의양도인택지 등에 대한 설명
3. 공급대상자에 대한 사항
4. 신청기간(1개월 이상) 및 장소
5. 신청구비서류

제4조의4(협의양도인택지 등의 신청접수) ① 보상사업 지구 관할부장은 협의양도인택지 등의 공급대상자를 확정하기 위하여 이주대책 및 생활대책 시행세칙 별지 제3호 서식에 포함(협의양도인택지와 협의양도인주택 구분신청)하여 신청서를 받을 수 있다. <신설 22.9.27.>

② 지장물 기본조사 또는 보상금 지급 시 제출받은 관계서류만으로도 확인 및 심사가 가능한 경우에는 신청서 접수를 생략할 수 있다. <신설 22.9.27.>

제4조의5(협의양도인택지 등의 확정) ① 보상담당부서장은 제4조의4에 따른 협의양도인택지 등의 신청접수를 완료한 후 이를 심사하여 공급대상자를 확정하고 그 결과를 수립대상자에게 각각 통보하여야 한다. <신설 22.9.27.>

② 보상담당부서장은 협의양도인택지 등의 공급대상자로 선정되지 아니한 자에 대하여 제1항에 따른 통보를 하는 경우 행정심판법 또는 행정소송법에 따라 해당 통보를 받은 날로부터 90일 이내에 행정심판 또는 행정소송을 제기할 수 있음을 병기하여야 한다. <신설 22.9.27.>

제5조(공급시행기준 및 가격결정기준) ① 협의양도인택지는 그 공급대상자에게 1택지에 한하여 이를 공급한다. 제4조 제3항 제2호 단서의 규정에 의한 공급대상자에게 이를 공급하는 경우에도 같다. <후문신설 06.6.7> <개정 22.9.27.>

② 기준일 이후 제4조 제2항 제1호 또는 제2호의 규정에 의한 사유로 수인이 토지를 공유로 취득하여 공급대상자가 된 경우에는 그 종전 소유자를 기준으로 한 필지수를 초과하여 공급할 수 없다.

③ 협의양도인택지의 필지당 공급규모는 조성사업의 근거법령에서 규정하고 있는 필지당 공급규모를 기준으로 한다. <개정 11.06.22, 11.12.30, 18.12.10>

④ 제4조 제3항 제2호 단서의 규정에 의한 공급대상

자에게 협의양도인택지를 공급하는 경우 그 각 공유자가 이에 대하여 가지는 지분비율은 공사에 협의 양도한 종전토지의 공유지분 비율에 의한다. 다만, 당사자 간에 다른 합의가 있는 때에는 그에 의할 수 있다. <신설 06.6.7>

⑤ <삭제 22.9.27.>[제4조 제7항으로 이동]

⑥ 협의양도인택지 공급대상자가 그 협의양도인택지를 공급받기 전에 사망한 경우에는 그 자가 받게 될 공급분은 이를 그의 재산상속인에게 공급할 수 있다.

⑦ 협의양도인택지의 공급가격은 감정가격으로 한다. <개정 06.6.7>

제6조(공급공고 등) ① 사업부서의 장은 협의양도인택지를 공급하고자 하는 경우 15일 이상의 매입신청기간을 정하여 그 공급대상자에게 서면으로 개별통지하고 일간신문에 1회 이상 이를 공고하여야 한다. 다만, 주소가 명확하여 서면통지만으로도 충분한 것으로 인정되는 경우에는 공고를 생략할 수 있다.

② 제1항의 통지 또는 공고에는 매입신청기간 내에 그 매입을 신청하지 아니하는 경우 협의양도인택지의 매수를 포기한 것으로 본다는 뜻이 명시되어야 한다.

③ 사업부서의 장은 사업지구내의 토지매입 시 협의양도인택지 공급대상자에게 이후의 주소이동상황을 공사에 통보할 것을 주지시켜야 한다.

제7조(추가신청접수) 제6조 제1항의 규정에 의하여 통지 또는 공고한 매입신청 기간 내에 매입을 신청하지 아니한 경우로서 부득이한 사정이 있는 것으로 인정되는 경우에는 추첨일 전일까지 추가로 그 매입신청을 접수할 수 있다. <개정 06.6.7>

제8조(공급토지의 위치결정 등) ① 협의양도인택지의 공급위치는 추첨에 의하여 이를 결정한다. 다만 그 공급대상자를 보상금액 또는 보상계약 체결일자를 감안한 순위에 따라 군별로 구분하여 추첨을 실시할 수 있다.

② 용지보상업무의 원활한 수행을 위하여 특히 필요한 것으로 인정되는 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 보상금액 또는 보상계약 체결일자를 감안한 우선순위에 따라 공급대상자가 직접 그 공급토지의 위치

를 선택하게 할 수 있다.

③ 제4조 제3항 제2호 단서의 규정에 의한 공급대상자의 경우에는 그 공유자 중 최후에 계약을 체결한 자의 계약일을 기준으로 제1항의 계약체결일을 정하며, 동항의 보상금액은 그 공유자 전원의 보상금액의 합계를 기준으로 한다. <개정 06.6.7>

제9조(협의양도인주택 공급을 위한 사전조치) ① 공사는 조성된 토지를 공급받은 사업주체가 건설하는 주택을 협의양도인주택으로 공급하는 경우에는 미리 해당 사업주체와 협의하여야 한다. <신설 22.9.27.>

② 공사는 제1항에 따라 협의양도인주택을 공급하는 경우에는 조성토지를 공급하는 용지매매계약서에 “매수인은 공사로부터 「주택공급에 관한 규칙」 제37조에 따라 협의양도인주택 공급 대상자에게 주택을 공급하기 위하여 주택공급을 요청받은 경우 이를 사업계획에 반영하여 공사가 선정·통보하는 자에게 공급이 가능하도록 조치하여야 한다” 라는 내용을 명시하여야 한다. <신설 22.9.27.>

③ 공사는 협의양도인주택 공급대상자에게 공급대상자로 선정된 이후 주소변경이 있는 경우 공사에 통지하도록 안내하여야 한다. <신설 22.9.27.>

제10조(공급시행기준) ① 협의양도인주택은 입주자모집 공고일 현재 제4조의5에 따라 선정된 공급대상자로서, 제2조의2 제4호에 따른 무주택세대구성원에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택 기준으로 공급할 수 있다. 다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조에 따라 수립된 이주대책의 대상자에 포함되어 있거나 이주정착금을 지급받은 자는 제외한다. <신설 22.9.27.>

② 협의양도인주택은 동일 세대 내에 2인 이상의 공급대상자(상속 등에 따라 공급대상자 지위를 승계한 자를 포함한다.)가 있는 경우에도 1세대 1주택에 한하여 이를 공급한다. <신설 22.9.27.>

제11조(공급방법 등) ① 협의양도인주택의 공급조건·방법 및 절차 등에 관한 사항은 「공공주택특별법」 및 「주택공급에 관한 규칙」 등 관련법령이 정하는 바에 따른다. <신설 22.9.27.>

② 협의양도인주택의 공급은 제4조의5에 따라 선정된 공급대상자가 선택하는 주택형을 기준으로 공급하며, 동·호수의 경우 주택청약업무수행기관의 프로그램을 통해 추첨에 의하여 배정한다. <신설 22.9.27.>

부 칙<03. 10. 15>

제1조(시행일) 이 시행세칙은 2003년 10월 15일부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 시행세칙 시행일 이전에 이미 보상에 착수한 사업지구 또는 종전의 방침에 의한 이주대책의 시행을 주민 등에게 제시 또는 약속한 사업지구 에 대하여는 종전의 기준을 적용할 수 있다.

부 칙<04. 1. 6>

이 시행세칙은 2004년 1월 6일부터 시행한다.

부 칙<06. 6. 7>

이 시행세칙은 공포한 날부터 시행한다.

부 칙<07. 3. 28>

이 세칙은 공포한 날부터 시행한다.

부 칙<08. 04. 04>

이 세칙은 공포한 날부터 시행한다.

부 칙 <11.06.22>

제1조(시행일) 이 세칙은 공포한 날로부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 세칙 시행일 이전에 토지보상법 제15조에 따라 보상계획을 공고하고 토지 등의 소유자 및 관계인에게 이주 및 생활대책에 관한 안내를 한 사업지구는 종전의 기준을 따를 수 있다.

부 칙<18. 5. 31>

이 세칙은 2018년 5월 31일부터 시행한다.

부 칙<18. 12. 10>

이 세칙은 2018년 12월 10일부터 시행한다.

부 칙<22. 9. 27.>

제1조(시행일) 이 세칙은 2022년 9월 27일부터 시행한다.

제2조(기준일에 관한 경과조치) ① 「공공주택특별법 시행령」(대통령령 제32270호, 2021.12.28.) 및 「택지개발촉진법 시행령」(대통령령 제32271호, 2021.12.28.) 개정·시행 전에 지정권자가 지구지정 고시한 사업지구에서는 제2조의2 제1호의 개정 규정에도 불구하고 종전 지침 제4조 제1호 내지 제3호에 따른다.

② 이 지침 시행 전, 제1항의 시행령 개정·시행 이후에 지구 지정·고시된 사업 지구는 이 지침에서 정한 기준일을 적용한다.

제3조(협의양도인주택 공급대상자 선정 관련 적용례)

제4조 제1항에 따른 협의양도인주택 공급대상자 선정 관련 개정규정은 「주택공급에 관한 규칙」 제37조 개정 시행(2021.9.27.) 후 최초 입주자모집공고하는 주택부터 적용한다. 다만, 입주자모집공고 전에 주민 설명회 등에서 종전 기준에 따라 협의양도인주택에 대해 개정지침과 다르게 사전 안내가 이루어진 경우 사전안내 내용에 따를 수 있다.

제4조(공급대상자의 순위에 관한 적용례) 제4조의2는

관련 시행규칙(「공공주택특별법 시행규칙」과 「택지개발촉진법 시행규칙」) 개정 증으로 관련 시행규칙 개정·시행 및 이 지침 시행 후 최초로 공급 공고하는 사업지구부터 적용한다. 다만, 공급공고 전에 주민 설명회 등에서 종전 기준에 따라 협의양도인택지에 대해 개정 지침과 다르게 사전 안내가 이루어진 경우 사전안내 내용에 따를 수 있다.