

---

**공공개발용 토지의  
공급가격 산정 및 적용방법 개정(안)**

---

**2019. 4.**

**국토교통부**

## 제1장 총칙

**제1조(목적)** 이 지침은 『공공토지의 비축에 관한 법률』(이하 “토지비축법”이라 한다) 제22조 및 같은 법 시행령 제28조제5항에 따라 한국토지주택공사의 공공개발용토지 공급가격 산정 및 공급절차 등에 관한 구체적인 방법과 기준을 정함을 목적으로 한다.

## 제2장 공공개발용 토지의 공급가격 산정기준

**제2조(공급가격)** 공공개발용토지 공급가격(이하 “공급가격”이라 한다)은 토지비축법에 따라 공급하는 공공개발용 토지를 비축하는데 소요된 직·간접비와 투자비에 대한 자본비용을 포함하여 산출한 금액을 말한다.

**제3조(산정원칙)** 공공개발용 토지의 공급가격은 이해관계자가 신뢰할 수 있도록 객관적인 자료와 근거에 의하여 다음 각 호에 따라 산정하여야 한다.

1. 공급가격은 토지비축법 시행령 제28조제1항의 세부 항목별로 그 특성에 따라 산정한다.
2. 공급가격은 공공개발용 토지 비축사업계획 승인을 얻어 비축한 사업지구별로 산정한다.
3. 공급가격은 필지별로 산정함을 원칙으로 한다. 필지별 토지의 공급가격은 해당 토지의 보상금액에 기타 비용(토지보상금액을 제외한 비용)을 배부한 금액을 합산한 가격으로 산정한다.
4. 이의재결, 보상금 증액 소송 등의 사유로 보상금이 증감된 토지 등에 대해서는 해당 비축사업의 종료 전에 공급가격을 재산정하여 정산하되, 정산결과 증감액이 발생한 경우에는 그 증감액을 다른 공급계약 매매금액에 포함하여 정산할 수 있다.
5. 제14조제2항 본문에서 정한 시기까지 장래 소요되는 비용을 확정할 수 없는 경우에는 장래투입 예상비용을 추정하여 공급가격(이하 “추정공급가격”이라 한다)을 산정한다.

**제4조(산정시기)** 공급가격은 비축토지를 사용할 해당 공익사업시행자(이하 “사업시행자”라 한다)에게 매회 공급할 때마다 산정한다.

**제5조(제비용률의 적용)** ① 동일한 사업에 있어 인건비 및 관리비, 자본비용 산정 시 적용하는 제비용률은 최초 보상계획공고일이 속한 연도의 비용을 계속 적용한다.

② 제1항에도 불구하고, 결산 미확정 등의 사유로 해당 연도 제비용률이 확정되지 아니한 경우에는 전년도 제비용률을 적용한다.

③ 제비용률을 적용함에 있어 공공비축사업 수요여건 등을 고려하여 필요한 경우에는 한국토지주택공사 전체의 조성원가 산정 관련 제비용률을 적용할 수 있다.

**제6조(공급가격 공개)** 공급가격은 공공개발용 토지 공급시에 비축토지를 공급받을 사업시행자에게 공개하는 것을 원칙으로 한다.

**제7조(공급가격의 산정)** ① 토지비축법시행령 제28조 및 토지비축법시행규칙 제6조의 규정에 따른 항목은 비용집계 또는 배부방법(배부율)에 의하여 산정한다.

② 공공개발용 토지의 비축과정에 직접적으로 투입되는 아래 각 호의 항목은 비용집계를 통해 산정한다.

1. 해당 토지 등의 취득 및 손실보상금
2. 지적측량수수료, 감정평가수수료 등 부대비용
3. 각종 세금 및 공과금
4. 각종 부담금·이주대책비
5. 소송 및 행정대집행 비용
6. 지장물철거 및 폐기물처리비용
7. 그 밖에 해당 토지의 비축 및 공급과 관련하여 발생하는 비용

③ 제2항 각 호의 구성항목 외에 토지의 비축과정에서 발생하는 인건비 및 관리비와 자본비용은 배부율을 적용하여 산정한다.

### 제3장 공급가격 산정 방법

**제8조(직접비의 집계)** ① 집계대상 직접비는 해당 토지의 비축 및 공급과 관련하여 공급 시까지 실제 투입한 비용을 말한다.

② 토지의 비축 과정에서 발생하는 잔여지의 매입비용과 비축 후 사업계획의 변경 등으로 사업지구에서 제외된 토지의 비축에 소요된 비용도 공급가격 산정시 포함하여야 한다.

**제9조(인건비의 배부)** ① 인건비는 해당 토지 등에 대한 취득·손실보상 및 관리·공급 업무를 직접 수행하거나 지원하는 직원의 인건비 및 복리후생비로서 다음과 같이 산정한다.

· 인건비 = 해당 비축사업지구의 직접비×인건비율

② 인건비율은 다음과 같이 산정하며, 백분율 값의 소수점 3자리 에서 반올림한다.

· 인건비율 = 최근 3년간 인건비의 연평균액 ÷ 최근 3년간 직접비의 연평균액

**제10조(관리비의 배부)** ① 관리비는 인건비, 임차료, 연구개발비, 훈련비 및 그 밖에 일반관리에 소요된 비용(직접인건비에 포함된 금액은 관리비에서 제외한다)을 말하며, 다음과 같이 산정한다.

· 관리비 = 해당 비축사업지구의 (직접비+인건비) × 관리비율

② 관리비율은 다음과 같이 산정하며, 백분율 값의 소수점 3자리에서 반올림한다.

· 관리비율 = 최근 3년간 일반관리비 집행액의 연평균액 ÷ 최근 3년간 (직접비+인건비)의 연평균액

**제11조(자본비용 산정)** ① 자본비용은 해당 비축사업을 시행하는데 필요한 사업비의 조달에 소요되는 비용으로서 다음과 같이 산정한다.

· 자본비용 = 해당 비축사업지구의 투입액의 누적액 × 자본비용률 × 자본비용 산정기간

② 투입액은 자본비용 산정기간 동안 매 기간 별로 해당지구에 대한 투입금액을 자본비용 산정기간 동안 누적한 금액으로 한다.

③ 토지은행의 자기자본은 토지비축법 제12조제1항제1호의 토지은행 적립금으로 한다.

④ 자본비용률은 다음과 같이 산정한다.

$$\cdot \text{자본비용률} = (\text{자기자본비용률} \times \text{자기자본비율}) + (\text{타인자본비용률} \times \text{타인자본비율})$$

⑤ 자기자본비용률은 직전연도에 한국은행이 고시한 연평균 5년 만기 국고채 이자율로 하며, 백분율 값의 소수점 3자리에서 반올림한다.

⑥ 자기자본비율은 다음과 같이 산정한다.

$$\cdot \text{자기자본비율} = \text{최근3년간 자기자본의 연평균액} \div \text{최근3년간 총자본(자기자본+타인자본)의 연평균액}$$

⑦ 타인자본비용률은 한국금융투자협회의 직전연도 연평균 5년 만기 LH채 권시가평가수익률 민평평균으로 산정하며, 백분율 값의 소수점 3자리에서 반올림한다.

⑧ 타인자본비율은 다음과 같이 산정한다.

$$\cdot \text{타인자본비율} = \text{최근3년간 타인자본의 연평균액} \div \text{최근3년간 총자본(자기자본+타인자본)의 연평균액}$$

⑨ 자본비용 산정기간은 최초 보상계획공고일부터 매매대금납부일까지로 한다.

⑩ 자본비용은 복리를 적용하여 산정하며, 타인자본은 회계상 부채가 아니라 금융비용을 부담하는 부채만으로 산정한다.

⑪ 한국토지주택공사는 사업시행자가 국가·지자체인 경우 공공토지비축심의위원회의 심의·의결을 거쳐 자본비용의 포함여부 및 범위를 달리 정할 수 있다.

**제12조(추정공급가격 산정)** ① 제3조제5호에 따라 추정공급가격을 산정하는 경우에는 제8조 내지 제11조의 규정을 준용한다.

② 장래투입 예상비용은 세부항목별로 별표1의 서식에 따라 비용집행 예정내역을 작성하여야 한다.

③ 제11조의 자본비용을 산정함에 있어서는 장래투입 예상비용 전체를 해당 공급계약 체결일에 일시 투입된 것으로 본다.

## 제4장 공공개발용 토지의 공급절차 및 공급조건

**제13조(공급원칙)** ① 공공개발용 토지는 해당 토지를 사용할 사업시행자에게 수의계약으로 공급한다.

② 공공개발용 토지는 공공토지비축 시행계획 및 공공개발용 토지의 비축사업계획에서 정한 사항을 반영하여 공급하여야 한다.

③ 공공개발용 토지를 공급 할 경우에는 별지제1호서식의 매매계약서에 따라 계약을 체결하여야 한다.

**제14조(공급시기)** ① 공공개발용 토지는 비축사업계획에서 정한 공급기간과 사업시행자가 요청하는 시기, 비축의 진행 정도 등을 종합적으로 고려하여 공급한다.

② 공공개발용 토지는 해당 공익사업의 공사준공 예정일 1년전까지 공급함을 원칙으로 하며, 사업시행자는 이에 필요한 예산을 미리 확보 하여야 한다. 다만, 사업시행자와 한국토지주택공사 간에 필요한 경우 서로 협의하여 공급시기를 조정할 수 있다.

③ 도로, 철도 등의 노선형 사업을 제외한 기타 공익사업에 필요한 비축토지는 사업시행자가 최초 공사 착공시점에 비축한 토지 전부를 공급받는 것을 원칙으로 한다.

**제15조(사용승낙)** ① 토지비축법 제24조의 단서에 따라 사업시행자가 해당 토지를 미리 사용하고자 하는 경우에는 해당 토지에 대하여 공급계약을 체결하고 사용승낙을 받아 사용하여야 한다.

② 토지의 사용승낙일 이후 부과되는 조세 및 공과금은 사업시행자가 부담하여야 한다.

**제16조(매매대금 납부)** ① 공공개발용 토지를 공급받은 사업시행자는 매매대금 전액을 계약 체결일로부터 2개월이내에 납부하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 사용승낙을 받은 토지의 매매대금은 매매계약일로부터 5년 이내 분할하여 납부할 수 있다.

③ 공공개발용 토지에 대한 최종 공급계약을 체결한 이후 공급계약에 반영되지 않은 비용이 투입될 것으로 확인되는 경우에는 기존의 매매계약을 변경하여 해당비용을 반영하여야 한다.

**제17조(지연손해금)** ① 사업시행자가 토지를 공급받고 납부약정일까지 매매대금을 납부하지 아니한 때에는 지연원리금에 대하여 납부약정일 다음 날로부터 납부한 날까지 금융기관의 대출금리와 연체기간별 가산금리 등을 고려하여 결정한 이율에 따라 산정한 지연손해금을 납부하여야 한다.

② 지연손해금의 계산은 지연원리금에 납부약정일의 다음 날로부터 기산하여 납부일까지의 일수를 곱한 후 평년과 윤년의 구분없이 이를 365일로 나눈 다음에 지연손해금률을 곱한다.

③ 제1항의 지연손해금률은 한국토지주택공사 사장이 결정하여 적용하는 금리로 한다.

## 제5장 공공개발용토지 공급가격 정산

**제18조(공급가격 정산)** ① 한국토지주택공사가 공공개발용토지를 제3조제5호에 따른 추정공급가격으로 공급하는 경우에는 제7조제2항 각 호의 비용을 최종 집행하는 즉시 공급가격을 확정하고 사업시행자와 정산하여야 한다.

② 공급가격은 제7조제2항 각 호의 비용을 최종집행하는 날로부터 1개월 이내의 기준일(이하 “정산기준일”이라 한다)을 정하여 확정한다.

**제19조(정산내역 통지)** 한국토지주택공사는 정산기준일 15일 이전까지 별표2의 서식에 따른 공급가격 정산내역을 사업시행자에게 통지 하여야 한다.

**제20조(정산금 납부)** ① 제18조제2항의 공급가격이 추정공급가격을 초과

하는 경우, 그 초과금액에 대해서는 정산기준일로부터 2개월이내 사업시행자가 한국토지주택공사에 납부하여야 한다. 다만, 사업시행자가 예산 확보 곤란 등의 사유가 있는 경우 한국토지주택공사와 협의하여 정산금의 납부시기를 1년까지 연장할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고, 정산기준일 이후에 납부약정일이 도래하는 매매계약이 있는 경우에는 해당 매매계약의 최종회차 납부약정금액을 조정하는 방법으로 정산금을 수납할 수 있다.

**제21조(정산금 반환)** 추정공급가격이 확정공급가격을 초과하는 경우 그 초과금액에 대해서는 다음 각 호에 따라 한국토지주택공사가 사업시행자에게 반환한다.

1. 정산기준일 현재 미납잔대금(지연원리금 및 지연손해금을 포함한다)이 남아있는 경우에는 최종회차 미납잔대금에서 차감하여 반환에 갈음한다.
2. 한국토지주택공사가 확정공급가격을 초과하여 수납한 경우 초과수납대금에 대해서는 한국토지주택공사가 이자를 가산하여 정산기준일로부터 2개월이내 사업시행자에게 반환한다.
3. 한국토지주택공사는 초과수납한 지연손해금을 정산하여 반환한다.

**제22조(정산금 반환이자율)** 제21조제2호에 따른 정산금 반환이자율은 다음 각 호에 따라 적용한다.

1. 초과수납한 매매대금의 실제수납일부터 정산기준일까지 : 해당 비축사업지구 자본비용률
2. 정산기준일 이후부터 실제반환일까지 : 정산기준일 현재 한국토지주택공사 사장이 결정한 '1년 만기 정기예금 이율' 중 최근의 이율
3. 제1호에도 불구하고 정산기준일이 해당 공익사업 준공일로부터 1년을 초과하는 경우 그 초과기간의 반환이자율은 제2호의 이자율을 적용한다.

## 제6장 공공토지 비축사업의 종료

**제23조(업무인계)** 한국토지주택공사는 정산기준일로부터 2개월이내 다음 각 호에 따른 비축사업 보상관련 자료를 사업시행자에게 인계한다.

1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 한국토지주택공사가 시행한 손실보상 내역
2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제40조에 따른 보상금 공탁 내역
3. 정산기준일 현재 미보상 물건 등 내역 (보상금, 손실보상 대상자 및 미보상 사유를 포함한다.)

**제24조(비축사업의 종료)** 제23조에 따른 업무인계가 완료되면 해당 공공비축사업은 종료된 것으로 본다.

### 부칙

①(시행일) 이 지침은 2011.2.23일부터 시행한다.

### 부칙<2016.3.22>

①(시행일) 이 지침은 2016.3.22.부터 시행한다.

### 부칙<2019.4.26>

①(시행일) 이 지침은 2019.4.26.부터 시행

[별표1]

공공비축토지 사업비 집행예정 내역서(제12조 관련)

- 사업시행자 :
- 대상지구 : 00지구

(산정기준일 : 0000.00.00, 단위 : 원)

세부 항목	물건 소재지	종류 <sup>1)</sup>	수량(건, m <sup>2</sup> )	보상구분 <sup>2)</sup>	금액 <sup>3)</sup>	집행 예정일	비고
토지 보상비							
지장물 보상비							
간접 보상비							
사업 부대비							
기타 비용							
계							

- 1) 종류 : 토지(지목), 지장물(물건의 종류 및 구조), 간접보상(농업손실, 이주관련 보상, 영농보상 등)  
사업부대비(감정평가수수료, 측량수수료, 법무사수수료 등)
- 2) 보상구분 : 협의, 재결, 이의재결, 행정소송 등 보상단계
- 3) 금액 : 보상금 등 투입비용(확정되지 않은 경우 추정금액)

[별표2]

공공비축토지 공급가격 정산내역서(제19조 관련)

1. 정산내역(정산기준일: 00.00.00)

사업지구	계약회사 (계약자)	공급면적		공급금액		
		종전	변경	종전금액	변경(확정)금액	증감액

2. 정산반환금

구분	원금	지연손해금	선납할인금	정산반환이자	소득세	지방소득세	계

3. 추가납부금 : 000원

4. 토지대금 납부약정 및 수납사항 변경 내역

정산전 약정사항					정산후 약정사항				
회사	구분	약정일	원금	계	회사	구분	약정일	원금	계
1	약정금액	00.00.00			1	약정금액	00.00.00		
2	약정금액	00.00.00			2	약정금액	00.00.00		
					정산	정산금액	00.00.00		

정산후 수납사항						정산후 수납사항					
회사	수납일	원금	연체이자	선입할인금	계	회사	수납일	원금	연체이자	선입할인금	계

[별지 제1호서식]

공공개발용 토지 매매계약서(제13조 관련)

매수인 :

매도인 : 한국토지주택공사

토지의 표시

소재지	지번	지정용도	지목	면적(m <sup>2</sup> )	비 고
○○도 ○○시 ○○동 외	○○번지 등 ○○필지	○○사업용지			붙임 : 매매계약토지 목록 (○○지구)

「공공토지의 비축에 관한 법률」 제11조에 따라 공공토지 비축사업으로 취득한 위 대상토지에 대하여 해당 공익사업의 시행자인 **매수인** ○○○○(이하 "갑"이라 한다)와 공공토지 비축사업의 시행자인 **매도인** 한국토지주택공사(이하 "을"이라 한다)간에 다음과 같이 매매계약을 체결한다.

제1조(매매대금 및 대금납부방법)

①갑은 대상토지를 다음표의 가격으로 을에게서 매수하며 갑은 매매대금을 다음표의 납부방법에 따라 을에게 납부하기로 한다.

매매대금 금 ○○○○○○원정(₩○○○○○○○원정)			
대 금 납 부 방 법			
구 분	납부 약정일	납부할 금액	비고
계약금	-	-	
1회 할부금	2000.00.00	원	
2회 할부금	2000.00.00	원	
납부장소	○○은행 계좌번호 : 예금주 : 한국토지주택공사 ○○본부		

②을이 갑으로부터 받은 매매대금의 변제충당 순서는 납부하기로 한 날이 먼저 도래하는 할부금에서부터 지연손해금, 할부원금의 순에 의한다.

③을은 갑이 매매대금을 납부하기로 한 날보다 미리 납부하는 경우에는 납부약정일

부터 선납일까지 기간에 상당하는 자본비용을 차감하여 수납하기로 한다. 이 경우 “을”의 자본비용률은 대상토지가 속한 도로사업 최초 보상계획공고일이 속한 연도의 자본비용률을 적용한다.

### 제2조(지연손해금)

갑이 제1조의 매매대금(정산금을 포함한다)을 납부하기로 한 날에 납부하지 아니할 때에는 체납한 금액에 대하여 총 지연기간에 년○○%의 이율을 적용하여 산정한 지연손해금을 을에게 납부하기로 한다. 다만, 총 지연기간이 1개월 이내인 경우에는 년○○%의 이율을, 총 지연기간이 3개월 이내인 경우에는 년○○%의 이율을 적용하여 산정한다. 이 경우 지연기간은 납부하기로 한 날의 다음날부터 계산한다.

### 제3조(대상토지의 사용)

갑이 대상토지를 사용하고자 하는 경우에는 매매대금을 완납하거나 미리 공공토지비축심의위원회에서 사용승낙대상토지로 인정한 경우에 한하여 을로부터 사용승낙을 받아 사용할 수 있다.

### 제4조(소유권이전)

- ①을은 갑이 매매대금(정산대금을 포함한다)을 완납한 후에 대상토지의 소유권을 이전하기로 한다.
- ②을은 갑의 소유권이전등기에 필요한 서류를 갑에게 제공하기로 하며 소유권이전등기비용은 갑이 부담하기로 한다.

### 제5조(계약의 해제)

- ①이 계약체결일 이후 갑과 을은 계약의 순조로운 이행이 상당기간 지연되거나 지정된 용도로의 이용이 불가능하다고 판단되는 경우 서로 성실히 협의후 상호합의하여 이 계약을 해제할 수 있다.
- ②이 계약이 해제되었을 때에는 갑은 즉시 대상토지를 이 계약체결일 당시의 원상대로 회복하여야 한다.

### 제6조(해석)

- ①이 매매계약서에서 정하지 않은 사항은 「공공토지의 비축에 관한 법률」 및 같은법 시행령, 시행규칙과 「공공개발용 토지의 공급가격 산정 및 적용방법」에 따른다.
- ②이 계약문서의 해석에 관하여 이의가 있거나 갑·을 쌍방의 견해가 다를 때에는 갑과 을이 협의하여 결정한다.



붙임 : 매매계약 토지 목록

연번	소재지	지번	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	지분
1	○○도 ○○시 ○○동				/
2					/
3					/

## 공공개발용 토지의 공급가격 산정 및 적용방법」 신·구 조문 대비표

현 행	개 정 안	사 유
<p style="text-align: center;">제3장 공급가격 산정 방법</p> <p><b>제9조(인건비의 배부)</b></p> <p>① 생략</p> <p>② 인건비율은 <u>다음과 같이 산정하며</u>, 소수점 3자리 에서 반올림한다.</p> <p>· 인건비율 = 최근 3년간 인건비의 연평균액 ÷ 최근 3년간 직접비의 연평균액</p>	<p style="text-align: center;">제3장 공급가격 산정 방법</p> <p><b>제9조(인건비의 배부)</b></p> <p>① (현행과동일)</p> <p>② 인건비율은 다음과 같이 <u>산정하며, 백분율 값의</u> 소수점 3자리 에서 반올림한다.</p> <p>· 인건비율 = 최근 3년간 인건비의 연평균액 ÷ 최근 3년간 직접비의 연평균액</p>	<p>- 의미 명확화</p>
<p><b>제10조(관리비의 배부)</b></p> <p>① 생략</p> <p>② 관리비율은 <u>다음과 같이 산정하며</u>, 소수점 3자리 에서 반올림한다.</p> <p>· 관리비율 = 최근 3년간 일반관리비 집행액의 연평균액 ÷ 최근 3년간 (직접비+인건비)의 연평균액</p>	<p><b>제10조(관리비의 배부)</b></p> <p>① (현행과동일)</p> <p>② 관리비율은 다음과 같이 <u>산정하며, 백분율 값의</u> 소수점 3자리 에서 반올림한다.</p> <p>· 관리비율 = 최근 3년간 일반관리비 집행액의 연평균액 ÷ 최근 3년간 (직접비+인건비)의 연평균액</p>	<p>- 의미 명확화</p>

현 행	개 정 안	사 유
<p><b>제11조(자본비용 산정)</b></p> <p>① ~ ④ 생략</p> <p>⑤ 자기자본비용률은 직전연도에 한국은행이 고시한 연평균 5년 만기 국고채 이자율로 한다.</p> <p>⑥ 생략</p> <p>⑦ 타인자본비용률은 다음과 같이 산정한다. · 타인자본비용률 = 최근3년간 차입이자의 연평균액 ÷ 최근3년간 타인자본금액의 연평균액</p> <p>⑧ ~ ⑪ 생략</p>	<p><b>제11조(자본비용 산정)</b></p> <p>① ~ ④ 현행과 동일</p> <p>⑤ 자기자본비용률은 직전연도에 한국은행이 고시한 연평균 5년 만기 국고채 이자율로 하며, 백분율 값의 소수점 3자리에서 반올림한다.</p> <p>⑥ (현행과동일)</p> <p>⑦ <u>타인자본비용률은 한국금융투자협회의 직전연도 연평균 5년 만기 LH채권시가평가수익률 민평평균으로 산정하며, 백분율 값의 소수점 3자리에서 반올림한다.</u></p> <p>⑧ ~ ⑪ (현행과동일)</p>	<p>- 의미 명확화</p> <p>- 타인자본비용률을 최근 시장금리를 반영할 수 있도록 변경</p>

현 행	개 정 안	사 유
<p style="text-align: center;">부칙</p> <p>①(시행일) 이 지침은 2011.2.23.부터 시행한다.</p> <p style="text-align: center;">부칙&lt;2016.3.22&gt;</p> <p>①(시행일) 이 지침은 2016.3.22.부터 시행한다.</p>	<p style="text-align: center;">부칙</p> <p>①(시행일) 이 지침은 2011.2.23.부터 시행한다.</p> <p style="text-align: center;">부칙&lt;2016.3.22&gt;</p> <p>①(시행일) 이 지침은 2016.3.22.부터 시행한다.</p> <p style="text-align: center;"><u>부칙&lt;2019.4.26&gt;</u></p> <p><u>①(시행일) 이 지침은 2019.4.26.부터 시행한다.</u></p>	