

<분양형캠퍼스 토지매매계약 세부사항 안내>

본 내용은 행정중심복합도시 공동캠퍼스 입주자 모집공고 중 분양형캠퍼스의 토지매매계약 체결 및 토지사용 등에 관한 세부사항에 대한 안내입니다.

1. 토지매매계약 관련 주요사항

가. 필지별 분양가격 및 토지매매계약 시기

- 필지별 분양가격은 ‘행정중심복합도시 공동캠퍼스 입주자 모집공고’ ‘3. 공동캠퍼스 공급 규모 및 가격 등’을 참조하시기 바랍니다.

* 입주승인을 받은 기관과 토지매매계약을 체결하는 기관은 동일해야 합니다.

나. 토지매매계약시 분양면적 · 가격

- 행정중심복합도시 사업지구는 조성사업이 진행 중인 사업지구로, 입주자모집공고일 이후 개발계획 · 실시계획 · 지구단위계획 및 기타 관련 계획 및 인 · 허가 내용이 변경될 경우 필지별 분양면적 (15,605㎡ ~ 18,845㎡), 위치, 공급조건 및 제반가격 형성요인 등이 변동될 수 있으며 이에 따라 입주자 모집공고시의 면적 · 분양가격과 토지매매계약시의 면적 · 분양가격이 다를 수 있습니다.

다. 대금납부방법 : 2년 균등분할납부(유이자)

- ① 계약금은 매매대금의 10%를 계약체결일에 납부하며, 중도금 및 잔금은 계약체결일로부터 2년간 매 6개월마다 4회 균등분할 납부하여야 합니다.
- ② 2년 균등분할납부 공급토지의 경우 잔금납부일은 계약일로부터 2년도래 5일 전으로 설정하고, 취득세는 잔금납부후 60일 이내에 신고해야 합니다.

라. 선납할인, 할부이자, 지연손해금 등

- ① **할부이자** : 할부이자 기산일부터 할부원금 및 미납잔대금에 대하여 매 납부약정일마다 할부이자(할부이자율 현행 연 2.3%)를 부리 합니다.

* 할부이자 기산일 : 토지사용승낙일 또는 면적정산일 중 먼저 도래하는 날

- ② **선납할인** : 할부이자 기산일 이전에 토지대금(약정대금)을 당초 납부약정일보다 먼저 납부하는 경우(선납), 선납일수에 선납할인율(현행 연 2.5%)을 적용하여 산정한 금액을 할인하여 드립니다.

- * 선납할인을 받은 후 납부약정일이 도래하기 전에 할부이자 기산일이 도래하는 경우에는 할부이자 기산일부터 당초 납부약정일까지의 선납할인액은 우리 공사에 반환하여야 합니다.
- * 할부이자 기산일 이후에 토지대금을 납부 약정일보다 미리 납부하는 경우, 할부이자자는 감면되거나 원금에 대한 선납할인은 발생하지 않습니다.

③ **지연손해금** : 토지대금을 납부 약정일에 납부하지 아니하는 때에는 지연기간(납부 약정일 익일부터 실제 납부일까지) 동안 미납한 금액(지연원리금)에 대하여 지연손해금률(현행 6.5%)을 적용하여 산정한 지연손해금을 납부하여야 합니다.

④ **기타 사항**

- 할부이자, 선납할인, 지연손해금에 대한 이자산정은 평년과 윤년의 구분 없이 1년을 365일로 보고 1일단위로 계산합니다.
- 모집공고문의 할부이자율, 선납할인율, 지연손해금률 등 각종 이자율은 한국토지주택공사의 방침에 따라 변경될 수 있으며, 변경일을 기준으로 기간 계상하여 부과합니다.

2. 토지사용, 면적정산 및 소유권 이전

① **토지사용승낙** : 토지를 사용하고자 하는 경우에는 토지사용가능시기 이후에 매매대금을 전액 완납한 후 한국토지주택공사로부터 토지사용승낙을 받아야 합니다. 행정중심복합도시는 조성사업이 진행중인 사업지구로서 조성공사의 일부 미비사항이 있을 수 있으며, 한국토지주택공사가 제시한 조건사항 및 조성공사의 일부 미비를 수인하여야 합니다.

② **토지사용가능시기** : 토지사용가능시기(예정)는 아래와 같으며, 개발계획 및 실시계획 변경, 지구내 예측불가한 문화재 시굴·발굴조사, 매립폐기물 또는 조성공사 진행상황 등에 따라 변경(지연)될 수 있으며, 이에 따라 소유권 이전시기도 변경 될 수 있습니다.

구 분	토지사용가능시기(예정)	
시 기	대학4-7, 대학4-16, 대학4-15, 대학4-9, 대학4-10	대학4-11
	2024.3월 이후	2025.1월 이후

③ **면적정산** : 당해 공고문 또는 매매계약서 상의 공급대상토지면적은 조성사업 준공 전 가분할된 면적이므로 준공 후 확정측량결과 등에 따라 필지 형상 및 면적증감이 있을 수 있습니다. 필지별 면적의 증감이 있을 경우 그 증감분에 대하여 계약체결 당시의 필지별 분양가격의 ㎡당 단가로 정산하고 정산금에 대한 이자는 상호 부리하지 않기로 합니다.

④ **조성비 정산** : 당해 공고문 또는 매매계약서 상의 분양가격 중 조성공사 비용은 입주자모집 공고시 추정가격으로서 조성공사 완료시 한국토지주택공사에서 산정한 공동캠퍼스 조성공사 실 조성비용을 기준으로 정산하고 정산금에 대한 이자는 상호 부리하지 않기로 합니다.

- * 필지별 분양가격 중 조성비용(추정)은 토지매매계약체결시 사전에 안내할 예정입니다.
- * 실조성비용은 조성공사 완료후 별도로 안내할 예정입니다.
- * 제③항 및 제④항에 따른 정산일 및 구체적인 정산방법 등은 한국토지주택공사에서 별도로 안내할 예정입니다.

⑤ **소유권이전** : 매매대금을 전액 납부하고 토지 조성사업 준공에 따른 지적 및 등기공부정리가 완료된 후에 가능합니다.

- * 대납재산세 미납분이 있을 경우는 납부 후 소유권 이전이 가능합니다.

⑤ 매수인 명의변경

- 명의변경은 택지개발촉진법 제19조의2 및 동법시행령 제13조의3(택지의 전매행위 제한의 특례)을 적용합니다.
- 소유권이전등기시까지 전매행위(명의변경, 매매, 그 밖의 권리변동을 수반하는 일체의 행위를 포함)가 제한되며, 이에 위반할 경우 해당 법률행위는 무효가 됩니다.

⑥ **공통사항** : 토지사용가능시기, 소유권이전등기가능시기, 면적정산일은 문화재시굴·발굴조사 및 조성공사 진행상황 등에 따라 변경될 수 있으며, 공사가 완료되지 않은 상태에서는 토지의 사용이나 기반시설의 이용이 부분적으로 제한될 수 있습니다.

3. 세제 관련 사항

① **취득세** : 분양형 캠퍼스 공급토지는 토지대금 납부기간이 2년 미만으로 지방세법에 의한 일시취득 토지에 해당되어 **마지막 중도금(잔금) 완납 후 60일 이내에 해당 지방자치단체(세종시청)에 자진신고 후 납부(처리)하셔야 합니다.**

② **재산세** : 토지분 재산세 납세의무자는 과세기준일(매년 6월1일) 현재 사실상 소유자이며, 1) 최종잔금납부약정일, 2) 토지대금완납일, 3) 사용승낙일, 4) 소유권이전일 중 빠른날 이후부터는 매수자가 사실상 소유자 이므로, 토지에 대한 조세 및 공과금이 한국토지주택공사 명의로 부과되더라도 이를 매수자가 부담해야 합니다.

③ **주요 세금안내**는 매수자 편의를 위하여 기본적인 사항을 알려드리기 위한 용도이며, 세금 관련사항은 수시로 변경될 수 있으므로 매수자 본인이 관계법령 확인 및 과세기관 문의 등을 통하여 반드시 최종 확인하시기 바랍니다.

4. 유의사항

가. 토지매매계약관련

- ① 입주신청기관은 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」(이하 행복도시법) 및 동법 시행령에 따른 개발계획, 실시계획, 환경·교통·재해·교육 등 각종 영향평가, 에너지 사용계획 및 기타 인허가 조건사항, 토지이용에 관한 제반 관계법규와 건축 관련법률(건축법령, 조례 포함), 지구단위계획, 「행정중심복합도시 내 공동캠퍼스 입주대학 설치·운영 고시」, 「행정중심복합도시 공동캠퍼스 입주절차 및 승인기준」, 입주자 모집공고문 등을 입주신청 전 반드시 확인하여야 하고 이를 수인하는 조건으로 토지매매계약을 체결하여야 합니다.
- ② 행복도시법 제63조의9, 동법시행령 제29조의7, 입주자 공고문, 기타 사유로 행정중심복합도시건설청장이 입주승인을 취소하는 경우, 한국토지주택공사와 체결한 토지매매계약은 해지됩니다. 대금 완납 이후 행정중심복합도시건설청장이 입주승인을 취소하는 경우 해당 필지는 한국토지주택공사가 환매합니다.

나. 토지사용 관련

- ① 행정중심복합도시 사업지구는 조성사업이 진행 중인 사업지구로, 입주자모집공고일 이후 사업추진 과정에서 개발계획·실시계획·지구단위계획 및 기타 관련 계획 및 인·허가 내용이 변경될 경우 변경된 계획을 적용받습니다. 이에 따라 해당필지의 면적이나 형상, 토지이용계획(용적률, 최고층수 등) 및 주변토지의 용도·형상 등이 변경될 수 있으며, 필지 인접 또는 필지내 일부에 사면 등 장애사항이 발생할 수 있습니다. 또한 이로 인해 토지사용가능시기, 면적정산 및 소유권이전 등이 연기될 수 있습니다. 이에 대하여 입주자는 수인해야 하며, 이를 이유로 계약조건 변경, 계약해제 요구 등 이의를 제기할 수 없습니다. 아울러 부지조성공사가 완료되지 않은 상태에서는 토지의 사용이나 기반시설의 이용이 제한될 수 있습니다.
- ② 도시계획 및 건축허가 상의 규제사항은 입주자가 토지매매계약 체결 전에 입주자모집 공고문, 개발계획·실시계획·지구단위계획, 제영향평가 및 인허가 조건사항, 관계도면, 토지이용에 관한 관계 법률의 제한사항, 건축규제사항, 토지매매계약서 등을 반드시 열람·확인하고 이를 수인하는 조건으로 토지공급계약 체결을 하여야 합니다. 이 때 규제내용이 상이할 경우에는 강화된 내용을 따라야하며, 향후 관계법규 또는 조례의 제정·개정, 계획 및 인허가 변경 등으로 규제내용이 강화되더라도 이를 이유로 계약조건 변경 또는 계약해제 요구 등 이의를 제기할 수 없습니다.

* 개발계획, 실시계획, 지구단위계획 등 세부내용은 <https://www.happycity2030.or.kr> 을 참조하시기 바랍니다.

- ③ 입주자는 토지매매계약 체결시 토지의 조성계획, 현황(형상, 고저, 암반, 석축 및 옹벽 발생여부 등), 사업지구 내외 입지여건 등을 반드시 직접 열람, 확인한 후 이를 수인하는 조건으로 계약 체결하여야 하며, 계약체결 후 암반의 제거 또는 암반제거에 소요되는 비용과 법면제거 비용을 한국토지주택공사에 청구(또는 관련 이의제기) 할 수 없습니다.
- ④ 입주·분양계약자는 토지분할이나 합병시 지구단위계획에 따라야 하며, 분할 또는 합병시 토지 활용에 필요한 기반시설(도로·상하수도·전기·가스·통신망 등)은 입주자의 비용으로 설치하여야 합니다.
- ⑤ 입주자는 관계법령 및 조례에 따라 해당 토지 매입 및 향후 건축 과정 등에서 발생하는 각종 부담금에 대한 사항을 사전에 확인하고 준수하여야 합니다.
- ⑥ 특별계획구역 상세계획 수립(통합설계 가이드라인 등) 및 자문, 심의절차에 따라 지구단위 계획이 변경될 수 있으며 추가적인 건축제한 사항이 발생할 수 있습니다.
- ⑦ 가로등, 공원등, 보도육교, 생태육교, 전기시설, 공동구 등 공공시설물 및 필지주변 구조물은 공익성을 고려하여 설치 및 계획한 시설물로 건축시 이를 확인 후 설계하여야 하며, 추후 공공시설물 또는 필지주변 구조물의 이전을 요구하거나 계약조건 변경 또는 계약해지 요구 등의 이의를 제기할 수 없습니다.
- ⑧ 공사 준공 전 토지를 사용할 때에는 단지 내 간선시설(도로, 상·하수도등)이 완료되지 않은 상태이므로 간선시설 사용이 불가할 수 있습니다. 아울러 현장여건 및 관계기관 협의의견, 인허가 변경 등에 따라 기반시설 설치계획이 변경될 수 있으며 입주자는 이를 수인해야 합니다. 또한 건축공사 등을 위한 진·출입용 임시가설도로(미포장)를 개설하여 사용할 경우에는 사전에 한국토지주택공사와 협의 및 승낙을 득한 후 비산 먼지 등 환경피해 감소대책을 수립·시행 하여야 합니다.
- ⑨ 건물을 신축할 경우 매수인의 비용부담으로 경계복원측량을 실시한 후 건축설계 및 건축공사를 시행하여야 하며, 한국토지주택공사에서 제공하는 부지경계는 참고용 자료로만 활용될 수 있습니다. 설계 및 시공오류로 인한 인접부지 침범시 입주자의 책임 하에 원상복구토록 합니다.
- ⑩ 전력, 통신, 가스등 간선시설에 대해서는 추후 매수인이 각 시설설치기관에 인입 방법 등을 별도로 협의하여야 하며 기반시설 인입설치 비용은 입주자가 부담하여야 합니다.

또한 도로, 공원, 상·하수도, 전기, 통신, 가스, 자동크린넷 등의 완공시기와 사용개시 일은 시설물 인수인계 운영주체에 따라 다를 수 있습니다.

- ⑪ 입주자는 선량한 관리자로서 대상 토지를 보존·관리하여야 하고, 인접 도로·상하수도 시설·보도·경계석·가로등·가로수 등 공공시설물 및 도시기반시설을 파손·훼손하지 않아야 하며, 파손·훼손하는 경우 즉시 원상회복 하여야 합니다.
- ⑫ 본 대학용지는 대부분 절취구역으로 블록에 따라 암반노출상태 또는 암성토 상태로 조성 될 수 있으니 현장 및 지반 확인을 통해 건축 설계를 진행하여야 하고, 현재 조성공사가 진행 중 이므로 암구간 발파 등 주변 조성공사 영향으로 건축물공사 진행 시간섭(소음·진동, 파편 등)을 받을 수 있으며, 건축물 공사시 기설치된 기반시설(관로, 지하차도 등)에 피해가 없도록 공사하여야 합니다.
- ⑬ 경계확인 및 건축착공 등 토지를 사용함에 있어서 사업시행자의 조성공사 시행에 지장을 초래하지 않도록 사전 협의 및 승낙을 득한 후 사용하여야 하며, 조성공사 시행 중 안전, 환경 등 현장관리를 위해 부지조성공사 감독 및 시공사에서 요구하는 사항에 대하여는 적극 수용·반영하여야 합니다.
- ⑭ 건축공사에 필요한 공사용 시설을 부지 이외에 설치할 경우 한국토지주택공사 감독과 사전에 협의하여야 하며, 미협의된 시설물 및 무단점유 적치자재 등은 즉시 철거하고 기반시설을 원상복구 해야 합니다. 또한 건축공사시 발생하는 폐기물 및 자재 등을 타 부지내 무단투기할 경우 관련법에 따라 처벌됩니다.
- ⑮ 잔금완납(약정)일 이후 해당토지는 입주자의 책임 하에 관리(폐기물, 환경 등) 하여야 합니다.
- ⑯ 분양가격 및 조성공사 실조성비용은 개발계획, 실시계획, 필지위치, 공급조건 및 제반 가격형성요인 등에 따라 산정되었으므로, 향후 이와 관련하여 일체의 이의를 제기할 수 없습니다. 또한 “행정중심복합도시 토지공급지침”에 따라 LH가 산정한 조성공사 비용에 대해서도 추후 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.
- ⑰ 세부적인 계약방법 및 절차, 구비서류 등은 토지매매계약체결시 사전에 안내할 예정입니다.
- ⑱ 입주자모집공고시 게시된 열람자료는 행정중심복합도시건설청의 게시판을 통해 변경 또는 추가될 수 있습니다.

<공동캠퍼스 개발계획(안) 및 실시계획(안)>



토지사용관련 장애사항																				
연번	생활권	가구 -획지 번호	사업계획일정					지구단위계획					토지이용 장애사항							
			토지사용 가능시기* (건축착공)	공사준공 (예정)일	확정측량 완료(예정) 일	사업준공 (예정)일	기반시설 이용가능 시기	건폐율	용적율	최고 층수*	용도 지역	용도 지구	단지경사	도로경사*	비탈면	옹벽(석축)	절토구역 암반분포	연약 지반	성토구역 암성토현황	기타 유의사항
1	4-2	4-7	2024.3월	2024.5월	2024.12월	2025.6월	2024년 5월 이후	50%	180%	7층	제2종 일반 주거	해당 없음	4%이내	5% 이내	설치계획 없음 (동측으로 마운딩 설치예정)	옹벽 약4미터 설치예정	해당없음	없음	암성토	개발계획 및 실시계획 변경 등으로 인해 향후 동 내용 변경가능
2	4-2	4-16	2024.3월	2024.5월	2024.12월	2025.6월	2024년 5월 이후	50%	180%	7층	제2종 일반 주거	해당 없음	4%이내	5% 이내	설치계획 없음 (동측으로 마운딩 설치예정)	옹벽 약3미터 설치예정	해당없음	없음	암성토	
3	4-2	4-15	2024.3월	2024.5월	2024.12월	2025.6월	2024년 5월 이후	50%	180%	7층	제2종 일반 주거	해당 없음	4%이내	5% 이내	설치계획 없음 (동측으로 마운딩 설치예정)	옹벽 약2미터 설치예정	해당없음	없음	암성토	
4	4-2	4-9	2024.3월	2024.5월	2024.12월	2025.6월	2024년 5월 이후	40%	120%	5층	제2종 일반 주거	해당 없음	4%이내	5% 이내	설치계획 없음 (동측으로 마운딩 설치예정)	옹벽 약6-7미터 설치예정	일부 암반분포	없음	해당사항 없음	
5	4-2	4-10	2024.3월	2024.5월	2024.12월	2025.6월	2024년 5월 이후	40%	120%	5층	제2종 일반 주거	해당 없음	산 지형으로 향후 건축계획시 단지내 사면 발생할 수 있음	5% 이내	발생	현황에 따라 필요시 설치	일부 암반분포	없음	해당사항 없음	
6	4-2	4-11	2025.1월	2024.5월	2024.12월	2025.6월	2024년 5월 이후	40%	120%	5층	제2종 일반 주거	해당 없음	산 지형으로 향후 건축계획시 단지내 사면 발생할 수 있음	5% 이내	발생	현황에 따라 필요시 설치	일부 암반분포	없음	해당사항 없음	

※ 토지사용가능시기는 조성공사 진행상황 등에 따라 변경(지연)될 수 있음.(“2.② 토지사용가능시기” 참조)

※ 『교육환경 보호법』에 따른 교육환경평가서 승인 진행 중

※ 도로경사는 필지별 상이하며 추후 실시설계에 따라 변경 가능함