

기안용지

예
규

분류번호 도시번호	도행 443-535	(전화번호 75-7927)	신청부서
처리기관	시 장		
시행일자	81. 5	1981. 7. 15	
보통년산	과거분 보충안건에 경우		

보조기관	제2부 시장	5.19	법	법무담당관	81. 5. 2
도시계획국	도시계획국	안영 5.19	(정신시 시가동정액)		
도시행정과	도시행정과	예규제 4/1			
기안책임자	양주혁	81. 5. 12 (권병업)	조		

경유	과안 참조	발신	계
수신		신	
참조			

제목 서울특별시 체비지 관리및 처분 규정 개정

(제1안) 내부 결재

1. 서울특별시 체비지 관리및 처분 규정중 일부를 **법정**과 **관**이 개정하고자 합니다.

가. 개정 이유
향지 처분에 따른 매각 체비지의 지적 종감시

연행: 종경: 토지 과세 시가 표준액 또는 매각 단가가

높을 경우론 매각 단가

법정: 체비지 관리및 처분 규정 개정

경산의 영향을 위하여 전원 대상이 되므로 영인감

정 기관의 평가를 기준 하므로서 조정 유지

나. 주요 개정 내역

경산 기준 동일

중, 감평할 이 공인 평가 기관의 감정 가액에 의거 경산

첨부 1. 개정안 요지및 이유 1부.

2. 개정안 7부.

3. 개정 대비표 1부. 끝.

(제2안)

수신 문화공보관 537

제목 서울특별시 체비지 관리및 처분 규정중 개정 규정 게재 의뢰

1. 서울특별시 체비지 관리및 처분 규정을 개정 하였기 의뢰

하오니 시보에 게재하여 주시기 바랍니다.

첨부 개정안 7부. 끝.



1. 改正案要旨

換地處分으로 賣却替費地斗 地籍增減의 叫은 精算基準統一

區分	現 行	改 正
增 坪	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 土地課稅 時價 標準額 ◦ 賣却單價가 높을 叫에는 賣却單價 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 公認評價機關斗 鑑定價額 ◦ 賣却價額이 鑑定價額보다 높을 叫에는 賣却單價 ◦ 精算은 換地處分日로부터 6月以內 期間經過時年 20% 利子加算
減 坪	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 賣却單價 + 年 5% 利子 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 公認評價機關斗 鑑定價額 ◦ 賣却價額이 鑑定價額보다 높을 叫에는 賣却單價

2. 改正理由

가. 事業期間斗 長期化 (10年程度)의 叫은 地價 上昇으로 賣却時價額斗 換地處分時價額斗 顯著히 差額發生

나. 已剩整理事業 財源斗 確保方案으로 約定

이 依하 增坪과 減坪의 精算基準의
相異하것은나.



換地度分時 公認評価機關이 鑑定価
額의 따라 增 減坪 精算基準을 統一
하여 衡平을 期하므로서 民領을 解消
코자 함

서울특별시 예규 제 호

서울특별시 替賣地, 管理 및 處分 規程中 改正 規程

서울특별시 替賣地, 管理 및 處分 規程中 다음과 같이 改正한다

第12條 第1項 第1号中 ‘별첨 제 16 호 사식. 同條

同項 第3号中 ‘별지 제 37 호 사식. 同條 同項 第

4号中 ‘별지 제 38 호 사식. 과

第15條 第1項中 ‘별지 제 23 호 사식, 을 각각 별지

와 같이 한다

第18條 第1項 및 第2項 第3項을 다음과 같이

한다

1) 土地區劃 整理 事業 換地處分으로 賣却

土地의 地籍 增減이 있을 때의 增減坪에

대한 精算은 換地處分時 公認 評價 機關의

鑑定 價額을 基準으로 한다. 다만 賣却 價

額이 鑑定 價額 보다 높을 때에는 賣却 單價

에 依한다

(2) 增坪된 土地代金은 換地 處分日로부터 卍日
6月以內에 精算하며 이 期間이
經過한 날로부터 年 20%의 利子를 加
算 徵收한다

(3) 土地區劃 整理事業地區內에 土地中 換地
處分前에 換地變更으로 因한 增減坪^{土地의} 精算
은 第1項에 準하여 處理한다

附 則

(1) 이 規程은 1981. 7. 1.以後 賣却
하는 土地에 適用한다

(2) 이 規程 施行以前에 賣却한 土地에
關하여는 從前 規程에 依한다

서울특별시 제비지 관리 및 처분 규정 개정 (안)

현 행	개 정
<p>제18조 (지적 종합 처리)</p> <p>(1) 토지구획정리 사업 확정 처분후 매과 토지의 지적 중, 감이 있을 때에는 계약 약정에 따라 처리한다. 다만, 중평된 토지 대금의 정산 시가는 경산 시의 부동산 시가 표준액을 기준으로 하고 감평된 토지 대금은 계약시 단가에 5%의 이자를 가산하여 정산한다. 단, 부동산 시가액이 매과 단가보다 적을 때에는 매과 단가를 적용 한다.</p> <p>(2) 전항의 감평 대금 이자는 토지대금 잔금 납부일로 부터 환지 확정일 까지와 일수를 계산 정산하여 중평 대금 정산은 대금 납부일의 가액 을 기준으로 한다.</p>	<p>제18조 (지적 종합 처리)</p> <p>(1) 토지구획정리 사업 환지 처분으로 매과 토지의 지적 중, 감이 있을 때 는 계약 약정에 따라 처리한다. 중, 감 평에 대한 정산은 환지 처분시 공인 평가 기관의 감정 가액을 기준으로 한 다. 다만, 매과 가액이 감정 가액 보다 높을 때에는 매과 단가에 의한다.</p> <p>(2) 중평된 토지 대금은 환지 처분일 로 부터 6월 이내에 정산 하여야 하며 이 기간이 경과한 날로 부터는 년 20% 의 이자를 가산 정수 한다.</p>
<p>(3) 토지구획정리 사업 지구 내외 토지 중 환지 확정 처분전 환지 변경으로 인한 토지의 종합 발행시 토지의 중, 감 평 대금 정산은 제1항에 따라 처리 하고 감평 대금 이자는 환지 변경일로 부터</p>	<p>(3) 토지구획정리 사업 지구 내외 토지 중 환지 처분전에 환지 변경으로 인한 중, 감평 대금 정산은 제1항에 준하여 처리 한다.</p>

대금 반환시 까지를 기준으로 하여 년
5분의 이자를 가산 한다.

부 칙

- (1) 이규정은 1987. 7. 1. 이후 매각
하는것 부터 적용 한다.
- (2) 이규정 시행 이전에 매각한 토지에
대하여는 종전 규정에의한다.

(별지 제76호 서식)

매매 계약서 약정 조항

제7조 매각 토지의 소유권 이전은 토
지구획정리 사업이 완료 되고 또
한 읍이 매도 대금을 완납한 후에
읍의 신청에 의해 이행되며 소
유권 이전에 소요되는 일체의 비용은
읍의 부담으로 한다. 또한 매각 토
지의 중, 감이 있을 때에는 증명된
토지 대금은 경산시의 시가로 하고
감정된 토지 대금은 계약 단가에 년
5분의 이자를 가산하여 각각 정산한
다.

(별지 제76호 서식)

매매 계약서 약정 조항

제7조 (1) 매각 토지의 소유권 이전은 토지
구획정리 사업이 완료되고 읍이 매도 대
금을 완납한 후에 읍의 신청에 의해 이행
되며 소유권 이전에 소요되는 일체의 비
용은 읍의 부담으로 한다. 또한, 매각
토지의 지적 중, 감이 있을때의 정산은 환
지 처분시 공인평가 기관의 감정 가액을
기준으로 한다. 다만, 매각 가액이 감정
가액 보다 높을 때에는 매각 단가에 의한
다.

(2) 증명된 토지 대금은 환지 처분일부
터 6월 이내에 정산하여야 하며, 이

	<p>기간이 경과한 날로 부터는 년 20%의 이자를 가산 징수 한다.</p>
<p>(별지 제23호 서식)</p> <p><u>매수인 명의 변경 승인 조건</u></p> <p>제2항: 매각 토지의 소유권 이전은 토지 구획 경리 사업이 완료되고 또한 매수자 (또는 양수인)가 매도 대금을 완납한 후에 서울특별시장은 이를 이행 한다 (제7조)</p> <p>제5항: 제1항에 의한 토지 변경의 중, 감이 있을 때에는 중평된 토지대금은 경산시의 시가로, 감평된 토지대금은 계약 단가에 년5분의 이자를 가산하여 각각 정산 한다 (제7조)</p>	<p>(별지 제23호 서식)</p> <p><u>매수인 명의 변경 승인 조건</u></p> <p>제2항: 매각 토지의 소유권 이전은 토지 구획 경리 사업이 완료되고 또한 매수자 (양수인)가 토지 대금을 완납한 후에 매수자의 신청에 의하여 이행하되 소유권 이전에 소요되는 비용은 매수자의 부담으로 한다 (제7조)</p> <p>제5항: (1) 제1항에 의한 토지 변경의 중감이 있을 때의 정산은 환지 처분시 공인 평가 기관의 감정 가액을 기준으로 한다. 다만, 매각 가액이 감정 가액보다 높을 때에는 매각 단가에 의한다.</p> <p>(2) 중평된 토지 대금은 환지 처분일로부터 6월 이내에 정산하여야 하며, 이 기간이 경과한 날로 부터는 년 20%의 이자를 가산 징수 한다 (제7조)</p>



(별지 제37호 서식)

시장 예정지 가매매 계약서

제10조: 제2조에 의한 토지 면적에
중점이 있을 때에는 중평된 토지
대금은 경산시의 시가로, 중평된
토지 대금은 계약 단가에 년
5%의 이자를 가산하여 경산 한
다.

(별지 제37호 서식)

시장 예정지 가매매 계약서

제10조: (1) 제2조에 의한 토지 면적에 중,
점이 있을 때의 경산은 환지 처분시 공
인 평가 기관의 감정 가액을 기준으로
한다. 다만, 매각 가액이 감정 가액
보다 높을 때에는 매각 단가에 의한다.
(2) 중평된 토지 대금은 환지 처분일
부터 6월 이내에 경산 하여야 하며, 이
기간이 경과한 날로부터는 년 20%의 이
자를 가산 징수 한다.

(별지 제38호 서식)

시장 예정지 매매 계약서 (본 계약)

제7조: 제2조에 의한 토지 면적에 중,
점이 있을 때에는 중평된 토지대금
은 경산시의 시가로, 중평된 토지
대금은 계약 단가에 년 5%의 이자
를 가산하여 경산 한다.

(별지 제38호 서식)

시장 예정지 매매 계약서 (본 계약)

제7조: (1) 제2조에 의한 토지 면적에 중,
점이 있을 때의 경산은 환지 처분시 공
인 평가 기관의 감정 가액을 기준으로
한다. 다만, 매각 가액이 감정 가액보
다 높을 때에는 매각 단가에 의한다.
(2) 중평된 토지대금은 환지 처분일
부터 6월 이내에 경산 하여야 하며,
이 기간이 경과한 날로부터는 년 20%
의 이자를 가산 징수 한다.

수입인지

매매계약서

확 인	담당 직장	과장

대장 No

1. 재산의 표시

서울특별시 지주 구획 호

채비지예정면적 평 종

2. 매도대금: 총액 -금 원정부

3. 계약보증금: -금 원정부

4. 대금납부일자: 서기 198 년 월 일

위 재산의 매매계약에 있어 매도인 서울특별시장을 겸이라 칭하고 매수인(을)이라 칭하여 갑·을간에 다음 조항을 약정하고 본 계약이 체결되었음을 증하기 위하여 계약서 2 통을 작성하여 갑·을 당사자는 서명 날인후 각각 1 통씩 보관한다.

계약일자: 서기 198 년 월 일

매도인(갑): 서울특별시

원대표 시장 (인)

매수인(을): 서울특별시 구 동 번지

성 명

계 약 약 정 조 항

제 1 조 위 계약보증금은 갑이 매도대금으로 충당할 수 있다.

제 2 조 본계약 재산이 을에게 소유권 이전등기 전에는 갑의 승인 없이 아래 각 1 에 해당하는 행위를 하지 못한다.

1. 본계약 재산의 전매양도
2. 본계약 재산의 저당권 기타 제한 물권의 설정
3. 본계약 재산의 원형 또는 사용목적 변경

단, 계약체결후 본 토지에 대하여는 을이 관리할 책임을 진다.

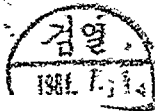
제 3 조 을이 전 제 2 조를 위반하였거나 위 대도대금을 대금 납부 일자에 납부치 못하였을 때는 갑은 을에게 계약을 해약할 수 있다.

단, 해약되지 아니 하였을 때는 대도대금 총액에서 계약보증금을 공제한 금액에 대하여 ~~본 계약~~ ^{부수된 철거}의 연체료를 연체기간에 가산하여 징수하되 납부기간의 연장은 계약일로 부터 4 개월을 초과하지 못한다.

제 4 조 본계약 약정 전 2, 3 소를 을이 위반하여 해약되었을 때는 계약보증금은 위약금으로 갑의 소득으로 한다.

제 5 조 택자토지 면적은 환지대정지로 지정된 면적으로서 강차 환지 확정 처분에 의하여 그 면적이 증감인 생략어도 을은 하등 이의를 할 수 없다.

제 6 조 갑은 본계약 재산에 부수된 철거 및 명도에 관한 것파



토지활용에 따른 경제법규의 규제사항에 대하여도 책임을 지지 않는다.

제 7 조 ① 매각토지의 소유권 이전은 토지구획정리사업이 완료되고 또한 출이 매도대금을 완납한 후에 출의 신청에 의해 이루어지

소유권 이전에 소요되는 일체 비용은 출의 부담으로 한다.

또한 매각 토지의 ^{잔액}증가가 있을 때에는 ^{의정서를 토지취부사공인평가기관의 감정가액을} ~~매도대금의 10% 이상을 초과하는 금액을 초과하는~~ ~~기준으로 한다. 다만 매각가액이 감정가액보다 높을 때에는 매각당가에 의한다.~~

② 증점된 토지대금은 ~~취부사공인평가기관의 감정가액의 5% 이하~~ ~~를 초과하여 초과할 수 없다.~~ ^{취부사공인평가기관의 감정가액으로부터 6월 이내에 정산하여야 하며}

제 8 조 본 계약의 해석에 대하여 갑·을 간에 이의가 있을 때는

갑에게 결정권이 있다.

<별지 제 23 호서식 >

서 울 북 편 시
(75-7927)

도 행 정 433 198
수 신
제 목 배수인 명의토지등 승인

1. 귀하등이 제출하신 아래 표시 토지의 토지등 명의토지등 승인 신청의 타당성 이점의 당초적용 내용등 이행하는 조건으로 다음과 같이 양도인 양수인 명의토지등 승인합니다.

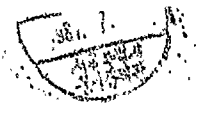
가. 재산의 표시	지주	구분	면적
	북편시공민권	면	상

나. 서울특별시 구 동 가 면적 상 토 인

다. 서울특별시 구 동 가 면적 상 수 인

서 울 북 편 시 장

정부공문서 규정 제 27 조 제 2 항의 규정에 의함	구	동	가	면적	상
○ ○ ○	○	○	○	○	○



배수인명의 변경 승인 조건

양수인은 전면토지(북편시)를 양수할 경우, 최초 배수인 계약자 서울특별시장과 체결한 계약사항 일체를 승계함과 특별 부담사항을 이행하여야 한다.

1. 북편시지의 면적은 환급요건으로 지정된 면적으로서 장차 관·지확정 기관의 의뢰로 나 면적 증감의 사항이 생립도 양수인은 하등의 이의할 수 없다. (제 5 조)

2. 북편시의 소유권 이전은 토지구획정리사업이 완료되고 또한 배수자(또는 양수인)가 임대차권을 완납한 후 ^{배수자의 신청에 의해 이행한다} ~~이행한다~~ ~~배수자(또는 양수인)가 임대차권을 완납한 후~~ ~~이행한다~~ (제 7 조)

3. 배수자가 당초계약한 재산이 양수인에게 이전 되기전까지 시장이 승인없이 양도, 처분의 일 행하는 행위를 하지 못한다. (제 2 조)

가. 당초계약재산 및 다른 명의토지등 승인 재산의 취득양도와 재산의 처분권 기타 처분권행위의 신청

나. 재산의 원상 복귀를 담당할 변경

단, 명의토지등 승인후 본 토지의 타락하는 양수인이 관리할 책임을 진다.

4. 양수인은 전항을 완납하였을 때, 배수자 측은 당초계약용 회약할 수 있고 당초계약용 회약할 시는 양수인의 : 은 자동

상실된다. 전항에 의하여 하약하였을때는 계약보증금을 서울특별시

별시에 귀속한다. (제3조) (제4조)

5 ①항의 의한 토지법적의 증감이 있을때는 증감률에 따라 ~~증감률에 따라~~ ^{의정서는 관공처분시공인평가기관의 감정가액을} 기관으로 한다. ^{기관으로 한다.}

~~과목 내각 가액이 감정가액보다 높을 때에는 내각 단가 미의한다~~
~~은 감정가액의 증가분 또는 감감분 토지취득금에 대한 가액의 차이를~~

② 공평된 토지대금은 관공처분율로부터 ^{6월이내에 정산하여야 하며 이기간의}
~~의 차이를 가산하여 각각 정산한다. (제7조)~~ ^{가산경수한다(제7조)}

6. 매매재산에 부수된 권저보상 및 명도의 관한 책임은 서울특별시

별시가 지지 아니한다. (제6조)

7. 당초계약과 본 승인조건의 해석에 대하여 이의가 있을 시에

는 서울특별시장이 결정한다. (제8조)



1042

시장예정지가매매계약서

1. 개산도시	지구	구획		
	예정면적	명	흡	작
2. 토지대금	일금	원정		

위 토지 매매에 대하여 매도인 서울특별시장을(갑)이라 칭하고 매수인을 (을)이라 칭하여, 아래 조항을 약정한다.

제1조 이 계약은 (을)이 제4조에 정한 잔금 납부시까지 가계약으로 하고 이 기간중 시장법에 의한 법인설립 등기를 원하고 잔금 납부와 동시에 등기부등본을 제출하여 본 계약을 체결토록 한다. (을)이 위 조항에 의한 본 계약 체결을 지연함으로써 생하는 불이익은 (갑)에게 향의치 못한다.

제2조 계약토지의 면적은 환시 예정지도 지정된 면적으로서 장래 환지 확정처분에 의하여 면적에 증감이 생하여도 (을)은 하등의 이익을 할 수 없다.

전항의 토지가 환지확정 되었을 때에는 (갑)은 (을)에게 지체없이

~~환지확정으로 설정된 등본 지번 차등과 면적을 (을)에게 등기 할~~
다.

제 3 조 (을)은 계약보증금으로 일금 원을
서기 년 월 일 (갑)에게 납부한다.

전항의 보증금은 (갑)의 의사로 매도대금에 충당할 수 있다.

제 4 조 (을)은 매도대금중 계약보조금을 제한 잔액 일금 원을
서기 년 월 일까지 (갑)에게 납부한다.

전항의 기한내 잔금을 납부치 아니하면 별도의 최고없이 당연
태약으로 하고 계약보증금은 (갑)의 귀속으로 한다.

~~단, 계약되기 전이나 하었을 때는 매도대금 총액에서 계약보증금을
중제한 금액에 대하여 2년의 연체료를 연체기간에 카산하여
상수자의 납부기간의 연장은 계약일로부터 6개월을 초과하지
않는다.~~

제 5 조 매각재산의 소유권 이전은 (을)이 토지대금을 완납하고 또한
시장을 개설하고 환지확정 처분후 (갑)이 이행한다.

소유권 이전에 소요되는 부담은 (을)이 부담한다.

제 6 조 본계약 재산이 (을)에게 이전되기 전에는 (갑)의 승인없이 아
래 각호의 1에 해당하는 행위를 하지 못한다.

- (1) 본 계약 재산의 전대양도
- (2) 본 계약재산의 적당권 기타 제한물권의 설정
- (3) 본 계약 재산의 원형 또는 사용목적의 변경

단, 계약 체결후 본 토지에 대하여는 (을)이 관리할 책임을 진다.

제 7 조 (을)은 토지대금 외에 시장을 조기에 개설함을 보증키 위해
시설보증금으로 일금 원을 서기 년 월 일

남부해야 한다.

제 8 조 (을)은 잔금 납부후 3개월내에 시장개설 허가수속 신청 절차를 이행하여야 한다.

제 9 조 (을)기 전 6. 7. 8 조를 위반 하였을 때에는 (갑)은 (을)에 대하여 이 계약을 해약할 수 있으며 (을)기 납부한 계약 보증금은 (갑)의 귀속으로 한다.

제 10 조 ① 제 2 조에 의한 토지면적에 증감이 있을 때에는 ~~공인평가 또는 감정가액~~ ^{의정서는 평가위원의 공인평가}의 ~~감정가액을~~ ^{의정서는 평가위원의 공인평가} 기준으로 한다. ~~다만 매각가액이 감정가액보다 높을 때에는 매각가액에 의한다.~~
~~차액금은 양산사의 수익으로 간주한다. 동가액금은 계약금과 매각가액의 5%~~
② 증평된 토지대금은 ~~평가위원으로부터 6월 이내에 정산하여야 하며 이 기간~~ ^{의정서는 평가위원의 공인평가} ~~약 이자를 적용한다.~~ ^{정산하여야 하며 이 기간} 경과후 할부 부되는년 2%의 이자를 가산 정산한다.

제 11 조 매대 재산에 부수될 지장물의 철거 보상. 명도에 관한 책임은 (을)의 부담으로 한다.

제 12 조 본계약의 해석에 이의가 있을 시는 (갑)에게 결정권이 있다.

제 13 조 이 계약이 체결되었음을 증명하기 위하여 (갑)(을) 쌍방이 서명 날인하고 각각 1부씩 소지한다.

서기 년 월 일

매도인 서울특별시

대표 서울특별시장

매수인 주소

성명

1045

전항의 토지가 환지 확정되었을 때에는 (갑)은 (을)에게 지체없이 환지 확정으로 설정될 동명 지번 지목과 면적을 (을)에게 통지한다.

제 3 조 매각재산의 소유권 이전등기는 (을)이 토지대금을 완납하고 또한 시장을 개설하고 환지 확정처분후 (갑)이 이행한다.

소유권 이전에 소요되는 비용은 (을)이 부담한다.

제 4 조 본계약 재산이 (을)에게 이전되기 전에는 (갑)의 승인없이 아래 각 호의 1에 해당하는 행위를 하지 못한다.

- (1) 본 계약 재산의 전대양도
(2) 본 계약재산의 저당권 기타 제한물권의 설정
(3) 본 계약재산의 원형 또는 사용목적의 변경

단, 계약체결후 본 토지에 대하여는 (을)이 관리할 책임을 진다.

제 5 조 (을)은 본 계약체결후 3개월내에 시장개설 허가수속 신청절차를 이행해야 한다.

제 6 조 (을)이 전 4.5조를 위반하였을 때에는 (갑)은 (을)에 대하여 본 계약을 해약할 수 있으며 (을)이 납부한 계약보증금은 (갑)의 귀속으로 한다.

제 7 조 제 2조에 의한 토지년적에 증감이 있을 때... ^{의정서는 환지처분시 공공평가기준} ^{의정평가액을 기준으로 한다} ^{파생 대각가액의 증감가능성을 배제한 대각가액} ^{의정한다}
○ 증감된 토지대금은 환지처분일로부터 6월 이내에 정산하여야 하며 이같이 경과 할 경우 부리는 전 4.5의 이자를 가산점수한다

제 8 조 매각재산에 부수될 지장물의 철거보상, 영토에 관한 책임은 (을)의 부담으로 한다.

제 9 조 시설보증금은 시장 개설 후 (월)의 청구에 의하여 (갑)이 반환
한다.

제 10 조 본계약의 해석에 이의가 있을시는 (갑)에게 결정권이 있다.

제 11 조 이 계약이 체결되었음을 증명하기 위하여 (갑)(을)쌍방이 서
명날인하고 각각 1통씩 소지한다.

서 기 년 월 일

매도인 서울특별시

대표 서울특별시장

매수인 주소

성명