

영등포 공공주택지구 보상 관련
주민 안내문

2021. 6.

서울주택도시공사

《 인사 말씀 》

안녕하십니까?

본 안내서는 영등포 공공주택지구 사업과 관련하여, 그간 지역주민 여러분이 궁금해 하신 토지 및 지장물 등의 손실보상과 관련 내용, 이주생활대책 등에 관한 전반적인 사항을 안내하여 드리고자 하며, 이와 관련하여 궁금하신 점은 관계 기관에 문의하여 주시면 성심성의껏 답변하여 드리겠습니다.

끝으로 본 사업이 원활히 추진될 수 있도록 다시 한 번 주민 여러분의 지속적인 관심과 협조를 부탁드립니다. 여러분의 댁내에 항상 행운과 행복이 충만하시고 뜻하시는 일 모두 성취하시기를 진심으로 기원합니다. 감사합니다.

2021. 6

서울주택도시공사

1. 손실보상의 종류

㉠ 토지 및 건축물 보상

- 토지 및 건축물 등은 토지보상법 제68조에 따라 **토지소유자, 시·도지사, 사업시행자가 각 1인씩** 감정평가법인 등을 추천하며, 선정된 3인이 감정평가한 금액을 **산술평균한** 금액으로 결정합니다.
- 토지 보상금은 현지인(법인포함)에게는 전액 현금으로 지급하며, 부채부동산 소유자*에게는 1억원+양도소득세(세무사 확인 후 요청시) 상당금액은 현금으로 지급하며 1억원 초과금액에 대해서는 용지보상채권으로 지급합니다.
- 건축물 등 보상금은 전액 현금으로 지급합니다.

< 부채부동산 소유자 >

구 분	내 용
관련법률	토지보상법(공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률) 시행령 제26조
부채부동산 소유자	사업인정고시일(지구지정일, 20.7.17) 1년 전부터 아래 어느 하나의 지역에 계속하여 주민등록을 하지 아니한 분이 소유하는 토지 또는 아래 어느 하나의 지역에 주민등록을 하였으나 해당 지역에 사실상 거주하고 있지 아니한 분(요양, 입영, 공무, 취학 등의 경우는 예외)이 소유하는 토지는 부채부동산 소유자의 토지에 해당 * 예외규정은 토지보상법 시행령 제26조 제2항 및 제3항 참조
대상지역	① 영등포구(동일 시·구·읍·면) ② 강서구, 양천구, 구로구, 동작구, 용산구, 마포구(연접 시·구·읍·면) ③ 동일 및 연접 시·구·읍·면 외의 지역으로서 해당 토지의 경계로부터 직선거리로 30킬로미터 이내의 지역

* (예시) 사업인정고시일('20.07.17) 1년 전부터 영등포구에 계속하여 주민등록이 되어 있는 분은 '부채부동산 소유자'에 해당되지 않습니다.

| 목 차 |

I. 보상 및 이주대책(안) 4

 1. 손실보상의 종류 4

 2. 이주 대책 등 7

II. 주요 질의 및 응답(Q&A) 9

III. 향후 계획 12

- 아울러, 토지소유자가 원하는 경우 사업시행자가 해당 사업의 토지 이용계획 등을 고려하여 토지로 보상이 가능한 경우, **토지보상금**을 현금으로 지급하는 대신 당해 사업의 시행으로 조성한 **토지로 보상**하는 대토보상을 신청하실 수 있습니다.

* 부채부동산 소유자의 경우 1억원 한도의 현금보상분 만 대토보상 가능 (토지보상법 제63조)

< 대토 보상(안) >

구 분	내 용
대 상 자	건축법상 대지의 분할제한 면적 이상의 토지를 사업시행자에게 양도한 분
대상토지	대토예정부지 면적은 최대 700평 . 단, 「공공주택특별법」 시행규칙 제7조 제9항에 따라 권리가액(대토보상금액/대토예정단가)에 해당하는 면적만큼 공급할 수 있으므로, 향후 권리가액이 700평을 미충족하는 경우에는 하향 조정될 수 있음
공급시기	택지공급승인일(지구계획승인일) 이후 공급가능하며, 대토예정부지 내 지장물이 철거 완료된 이후에 공급. 다만, 사업준공 전에 토지를 사용할 경우 기반시설이 조성되지 않은 관계로 상·하수도 등 기반시설은 사용할 수 없으며, 현재 대토부지는 쪽방거주자들의 임시거주지로 계획되어 있으므로 순환형 개발이 전제되는 조건 하에 공급 가능
공급가격	<주상복합용지> <ul style="list-style-type: none"> • (주거부분) 감정평가액 • (상업부분) 당해필지 감정가격에 공급용도별 평균낙찰률을 곱하여 결정 (다만, 평균 낙찰가율을 구할 수 없는 경우 다른 사업 지구의 동일한 용도의 토지에 대한 평균 낙찰률을 적용할 예정이며 평균낙찰률이 120%를 초과하는 경우 평균낙찰률을 120%으로 적용하는 조건으로 대토보상을 시행)
전매제한	대토로 보상받기로 결정된 권리는 소유권이전등기시까지 전매가 금지 되며(매매, 증여, 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속 및 「부동산투자회사법」에 따른 개발전문 부동산투자회사에 현물출자하는 경우 제외), 전매제한 위반 시 사업시행자는 현금으로 보상 가능하며, 법률 위반 시 처벌 가능
현금전환	현금보상 전환사유*에 해당할 경우 대토 보상자는 현금보상으로 전환신청 가능 * (예시) 채무변제, 해외 체류, 세금납부, 계약체결일로부터 1년 경과 등

* 대토보상에 대한 **개략적인 내용**을 안내하는 사항으로, 향후 토지이용계획 등에 따라 변동사항이 있을 수 있으며, 주민협의체 등과의 협의를 통해 대토보상 시행여부, 세부조건 등에 대해 상세 안내 예정

② 주거이전비

- 대상

- 가옥주 : 주민열람공고일('20.01.20) 이전부터 보상계약공고일 까지 계속하여 해당 사업지구 내 주거용 건축물(무허가건축물 등 제외) 거주한 자

- 세입자 : 열람공고일('20.01.20) 3개월 이전부터 보상계약공고일 까지 계속하여 해당 사업지구 내 주거용 건축물 거주한 자 (다만, 무허가건축물등에 입주한 세입자로서 주민열람공고일 당 시 본 사업지구 안에서 1년 이상 거주한 분 포함)

- 지급금액

- 가옥주 : 통계청이 조사·발표하는 가계조사통계의 도시근로자 가구의 가구원수별 월평균 가계지출비 X 2월분

- 세입자 : 통계청이 조사·발표하는 가계조사통계의 도시근로자 가구의 가구원수별 월평균 가계지출비 X 4월분

③ 이사비

- 대상 : 주거용 건축물에 거주하는 분으로서 본 사업시행으로 인해 사업지구 밖으로 이사를 하게 되는 분

- 지급금액 : 가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 말하며 주거용 건물 점유면적 기준에 의하여 지급

* 지급금액 예시 (2021. 2분기 기준), (원)

주택건평기준	이 사 비
33㎡ 미만	707,580
33-49.5㎡ 미만	1,090,6400
49.5-66㎡ 미만	1,363,300

☞ 지급금액은 추후 물가상승률 등에 따라 가능

2. 이주대책 등

1. 주거용 건축물 소유 및 거주자

- 이주자주택 또는 이주정착금 중에서 한 가지 선택

< 이주자 주택의 공급(안) >

구 분	내 용
대 상 자	기준일(공람공고일, '20.01.20) 이전부터 협의계약체결일 또는 수용재결일까지 영등포지구 안에 주거용건축물('89.1.24. 이전 주거용 무허가건축물 포함)을 소유하면서 계속 거주한 분으로서 이주자 주택의 공급을 원하는 분 ※ '89.1.25 이후 건축된 무허가 건축물 등 관계법령에 따른 허가나 신고를 하지 아니하고 건축한 소유자는 제외
주택유형	분양주택

※ 이주정착금을 수령하는 경우, 이주자주택은 공급하지 않음

※ 이주자주택은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 적용되므로, 해당 법령이 추후 변경될 수 있음, 현재 해당 법령에 대한 개정 법령이 예고된 상황임
(개정 내용 : 이주대책대상자 중 거주기간이 짧은 경우 이주정착금으로 지급하며, 법령 시행 이후 최초로 보상계획을 공고하는 경우부터 적용)

< 이주정착금 기준(안) >

구 분	내 용
대 상 자	이주대책 대상자 중 이주자 주택을 공급받을 권리를 포기하고 이주정착금의 지급을 요청한 분
지급금액	보상대상인 주거용 건축물에 대한 평가액의 30%에 해당하는 금액으로 하되, 그 금액이 1천2백만원 미만인 경우에는 1천2백만원으로 하고, 2천4백만원을 초과하는 경우에는 2천4백만원으로 합니다.
지급시기	주민등록 이전 확인 후 지급

2. 주거용 건축물 소유 및 미거주자

- 국민주택의 특별 공급

< 국민주택 등의 특별공급(안) >

구 분	내 용
대 상 자	기준일(공람공고일, '20.01.20) 이전부터 협의계약체결일 또는 수용재결일까지 영등포지구 안에 주거용 건축물('89.1.24. 이전 주거용 무허가건축물 포함)을 소유하고 있으나 계속 거주하지 않은 자 ※ 입주자모집공고일 현재 '주택공급에 관한 규칙' 제4조제3항에 따른 공급대상인 무주택세대구성원에 한하며, '89.1.25 이후 건축된 무허가 건축물 등 관계법령에 따른 허가나 신고를 하지 아니하고 건축한 건물 소유자는 제외
주택유형	국민주택(분양)

※ 분양주택의 공급기준은 「주택공급에 관한 규칙」에 따라 적용되므로, 향후 공급기준이 추후 변경될 수 있음

※ 국민주택 특별공급을 위한 주거용 무허가 건축물 기준일은 「서울특별시 철거민 등에 대한 국민주택 특별공급규칙」 1989.1.24. 이전으로 함.

3. 주거용 건축물 세입자

- 공공임대주택 특별 공급

< 공공임대주택의 특별공급(안) >

구 분	내 용
대 상 자	기준일(공람공고일, '20.01.20) 3개월 이전부터 최초 보상개일까지 영등포지구 안의 철거되는 주거용 건축물('89.1.24. 이전 주거용 무허가건축물 포함)에 계속하여 거주한 세입자로서 본 사업시행으로 인해 이주하게 되는 분 (「주택공급에 관한 규칙」제35조제1항 제12호, 제13호, 제35조제2항) ※ 입주자모집공고일 현재 '주택공급에 관한 규칙' 제4조제3항에 따른 공급대상인 무주택세대구성원에 한하며, '89.1.25 이후 건축된 무허가 건축물 등 관계법령에 따른 허가나 신고를 하지 아니하고 건축한 건물 세입자는 제외
주택유형	공공임대주택

II 주요 질의 및 응답(Q&A)

1. 사업지구 내 토지·건물을 소유하고 해당 건물에 거주지구 내 거주하는 사람은 입주권이 부여되는가?

- 보상과는 별도로 주거용 건축물의 소유자 중 사업지구 내 거주자에게는 **분양 주택의 우선공급권***을 부여할 예정입니다.
 - * 주민공람일('20.01.20) 이전부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 주거용 건축물을 소유하고 거주한 자
- 또한, 이주대책 대상자(소유+거주)의 경우 **유주택자에게도 동일한 혜택**이 주어집니다.
 - * 사업지구 내 주거용 건축물을 소유하고 거주한 자의 경우 사업지구 내 또는 사업지구 외의 주택을 추가 소유한 경우에도 동일한 혜택 적용
- 다만, 현재 이주대책과 관련하여 개정 법령 입법 예고 중이며, 이주대책대상자 중 거주기간이 짧은 경우 이주정착금으로 지급하며, 개정 법령 시행 이후 최초로 보상계획을 공고하는 경우부터 적용
 - * 보상계획공고는 지장물조사 완료 후에 가능

2. 사업지구 내 토지·건물을 소유하고 해당 건물에 거주하지 않는 사람(지구 외 거주)은 입주권이 부여되는가?

- 사업지구 내 주거용 건물만 소유하고 사업지구 밖에 주택 소유 없이 거주하시는 경우, 사업 지구 내 건물이 **보상·철거**되면 무주택자가 되기 때문에 **공공분양 특별공급권 부여**가 가능합니다.
 - * '주택공급에 관한 규칙' 제35조에 따라 공공분양 주택의 입주자 모집공고일 현재 무주택자(세대원 전원이 무주택자일 경우 가능)일 경우 특별 공급이 가능
- 이후 **공공주택 입주자 모집 공고일 전까지 타 지역의 주택**을 처

분하여 무주택자가 될 경우, 공공분양주택의 특별공급권 부여가 가능

3. 공공분양 주택은 사업시행자가 임대하는 주택인지 ?

- 공공분양 주택은 공공(LH 또는 SH)에서 주택을 건설하여 **사업지구 내 주거용 건축물 소유자 또는 일반 수요자** 등에게 공급하는 **분양주택**입니다.

4. 영업보상의 방법은?

- **(대상자)** 영업보상은 아래 경우에 해당되는 **영업행위를 한 사람에게** 실시됩니다.(토지보상법 시행규칙 제45조)
 - 사업인정고시일등 전부터 **적법한 장소**에서 인적·물적 **시설을 갖추고 계속적으로 행하고 있는 영업**
 - 영업을 행함에 있어서 관계법령에 의한 허가·면허·신고 등을 필요로 하는 경우에는 사업인정고시일등 전에 **허가·면허·신고 등을 받아 그 내용대로 행하고 있는 영업**
- **(폐업보상)** 본 사업 시행으로 영업장소가 소재하거나 인접한 시·군·구의 다른 장소로 이전하여 **영업이 불가능한 경우 폐업보상**합니다.(토지보상법 시행규칙 제46조)
 - (보상금액) 2년 간의 **영업이익***(개인영업인 경우에는 소득)과 고정자산, 원재료, 제품 등 매각손실액을 더한 금액
- * 영업이익 : 최근 3년간(특별한 사정으로 인하여 정상적인 영업이 이루어지지 아니한 연도를 제외)의 영업이익의 산술평균치를 기준으로 산정

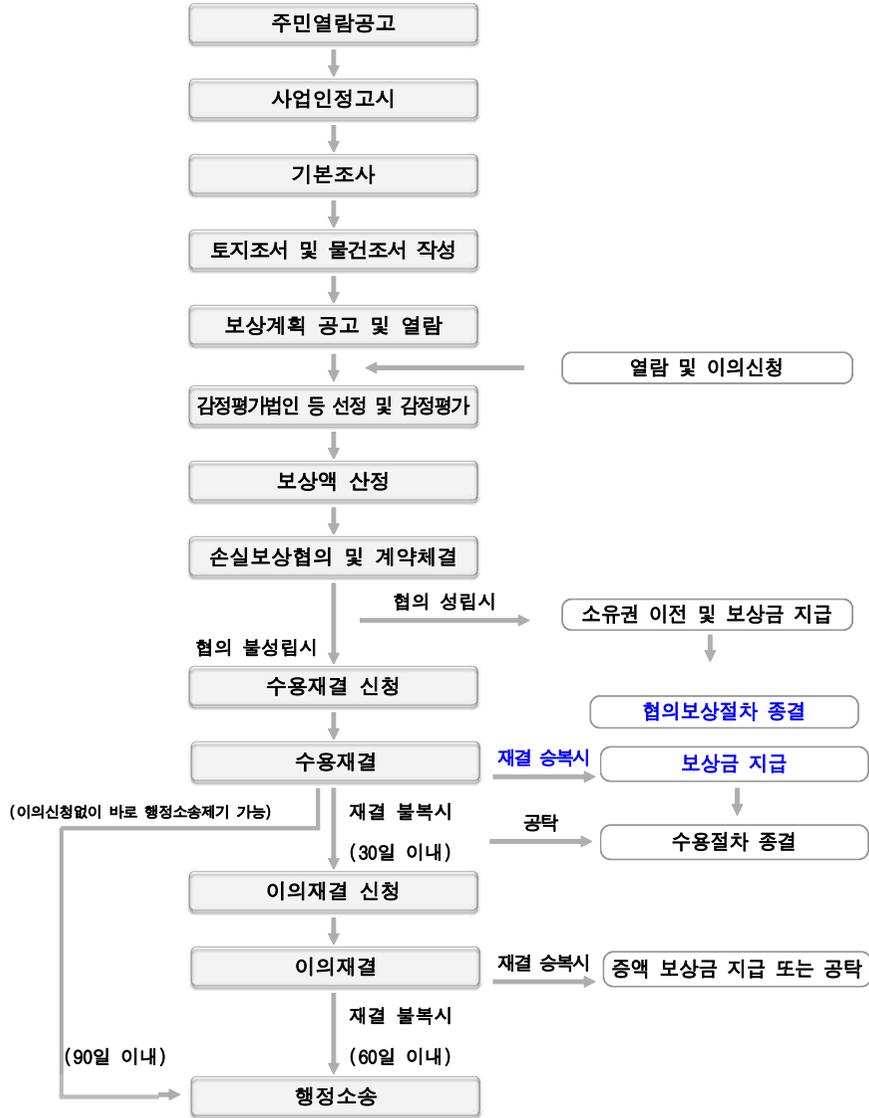
- (휴업보상) 공익사업 시행으로 **영업장소의 이전이 필요한 경우 발생 하는 영업손실 등에 보상합니다**(토지보상법 시행규칙 제47조)
 - (보상액) 이전 휴업기간(4개월내)에 해당하는 영업이익과 영업장소 이전 후 발생하는 영업이익 감소액(휴업기간에 해당하는 영업이익의 100분의 20, 1천만원 한도) 휴업기간 중의 영업용 자산에 대한 감가상각비, 유지관리비 등 고정비용, 영업시설·원재료·제품 및 상품 이전비용 및 개업비 등 영업장소 이전으로 인하여 소요되는 부대비용을 합한 금액

Ⅲ 향후 계획

□ 기본 조사 (불임 물건조사 협조 안내문 참고)

- 기본조사란 사업시행자가 당해 사업에 편입되는 토지 및 물건에 대한 보상목록을 특정하기 위하여 토지와 그 토지상의 모든 물건 등에 대한 기본조사를 하는 것을 말합니다.
- 아울러, 금회 기본조사를 토대로 보상계획공고 후 토지, 지장물, 영업권 등에 대한 감정평가를 실시하고 대토보상, 이주대책 수립을 계획할 수 있습니다.
- 또한, 기본조사 거부 등의 사유로 조사가 지연되는 경우 보상계획 공고 및 이주대책 수립 일정도 지연될 수 있으니 이점 참고하시기 바랍니다.
- 현재 이주대책과 관련하여 이주대책대상자 중 거주기간이 짧은 경우 이주정착금으로 지급하는 법령 개정안이 입법 예고 중이며, 개정 법령 시행 이후 최초로 보상계획을 공고하는 경우부터 적용

□ 보상 절차



※ 본 자료는 보상 관련 일반적인 절차이며, 사업추진에 대한 주민의 이해를 돕기 위해 작성된 자료입니다.

□ 보상 용어

가. 공람공고와 사업인정

- 1) 공람공고는 공익사업이 시행된다는 사실을 토지소유자 및 관계인 등 불특정 다수인들이 알 수 있도록 알리는 행위로서 이주대책, 생활대책 및 협의양도인택지의 기준일이 되는 사업인정 전 행정절차입니다.
- 2) 사업인정은 해당 사업이 공익사업임을 인정하여 사업시행자에게 사업지구 안에 있는 토지 및 건축물 등을 사용 또는 수용할 수 있도록 권한을 부여하는 행정행위입니다.

나. 기본조사(토지·물건조사)

- 1) 기본조사(토지·물건조사)란 보상계획의 수립, 보상액의 산정, 보상협의 및 수용재결신청, 용지의 취득 전반에 기초자료로 활용하기 위하여 조사하는 업무로 보상목적물에 대한 정확한 조사를 위한 현황조사와 물건별 개별 조사를 원칙으로 합니다.

다. 보상계획의 공고

- 1) 보상계획의 공고는 보상의 준비가 되었음을 소유자 등에게 알리는 것으로 토지조서 및 물건조서의 내용과 보상의 시기·방법·절차 등을 기재한 보상계획을 신문에 공고하며 토지소유자 및 관계인에게 통지하고 열람합니다.
- 2) 열람은 14일 동안 이루어지며 토지조서 및 물건조서의 내용에 이의가 있는 경우 사업시행자에게 서면으로 이의신청이 가능하고 사실 확인 후 해당 내용을 반영합니다.

라. 협의와 수용

- 1) 보상액 산정 및 지급을 하기 위한 기초자료로서 토지조서와 물건조서 작성 후 해당 토지 및 물건 등에 대한 감정평가를 거쳐 보상협의요청서를 통지하고 소유자 및 관계인에게 협의 후 보상금을 지급합니다.
- 2) 협의가 원만하게 이루어지지 않으면 특정한 공익사업의 추진을 위하여 법률이 정한 절차에 따라 강제적으로 토지의 소유권을 취득하는 수용이 이루어지며 수용이 확정되면 토지소유자 및 관계인은 사업시행자에게 해당 토지를 인도해야 할 의무가 발생합니다.

마. 수용재결과 이의재결

- 1) 손실보상협의요청 후 보상금액 및 보상대상에 대한 협의가 이루어지지 않으면 토지소유자와 관계인은 사업시행자에게 재결 신청을 청구할 수 있으며 사업시행자는 청구를 받은 날부터 60일 이내에 토지수용위원회에 재결을 신청합니다.
- 2) 수용재결 후에도 보상금액 및 보상대상 여부에 대해 이의가 있는 경우 재결서 정보를 받은 날부터 30일 이내에 중앙토지수용위원회에 이의를 신청할 수 있습니다.

바. 보상금의 공탁

- 1) 재결에 따른 수용개시일까지 보상금을 지급하지 않으면 재결의 효력이 소멸되므로 토지보상법에서는 보상금을 지급할 수 없거나 수령하지 않는 경우에 법원에 보상금을 공탁하고 있습니다.
- 2) 또한 사업시행자가 과실 없이 보상금을 받을 자를 알 수 없을 때, 압류 또는 가압류에 의해 보상금의 지급이 금지된 때에도 사업시행자는 관할 법원에 보상금을 공탁합니다.

사. 행정소송

- 1) 토지소유자 또는 관계인은 제34조에 따른 재결에 불복할 때에는 재결서를 받은 날부터 90일 이내에, 이의신청을 거쳤을 때에는 이의신청에 대한 재결서를 받은 날부터 60일 이내에 행정소송을 제기할 수 있습니다.
- 2) 이 때 제기하려는 행정소송이 보상금 증감에 관한 소송인 경우 토지소유자 또는 관계인은 중앙토지수용위원회가 아닌 사업시행자를 대상으로 소송을 제기해야 합니다.

붙임2 영등포 공공주택지구 관련 참고사항

□ 영등포구 홈페이지 접속방법

- (홈페이지 주소) <https://www.ydp.go.kr>
- (접속방법) 하단의 내용을 참고하여 접속하시면 됩니다.
 - ① 영등포구청 홈페이지에 접속
 - ② 홈페이지 상단의 '분야별정보 - 도시/주택 - 서울영등포공공주택사업 - 관련소식'을 클릭하여 내용 확인

< 홈페이지 접속방법(예시) >

The screenshot shows the homepage of the Yongsongpo District Office. The navigation path is: Home > Area Information > City/Housing > Seoul Yongsongpo Public Housing Project > Related News. A search bar is visible at the top right, and a temperature indicator shows 21°C. Below the navigation, there is a search box with '제목' (Title) selected and a '검색' (Search) button. A table of search results is displayed below, showing 9 items.

번호	제목	작성자	작성일	조회수	파일
9	서울영등포 공공주택지구 사업 관련 대책위 요구안에 대한 회신	김수교	2021.05.20	24	📎
8	주민협의체(3차) 개최 회의결과 알림	김수교	2021.04.26	87	📎
7	주민협의체(2차) 개최 회의결과 알림	유규철	2021.02.26	123	📎
6	주민협의체(1차) 개최 회의결과 알림	김수교	2021.02.10	99	📎
5	주민간담회(3차) 개최 회의결과 알림	김수교	2021.02.10	71	📎
4	주민간담회(2차) 개최 회의결과 알림	김수교	2021.02.10	51	📎
3	주민간담회(1차) 개최 회의결과 알림	김수교	2021.02.10	68	📎
2	서울영등포 공공주택지구 주민설명회(토지등 소유자 간담회) 자료 게시	김수경	2020.06.15	1669	📎
1	서울영등포 공공주택지구 주민설명회(토지등 소유자 간담회) 안	김수경	2020.06.09	1328	📎