

용 지 규 정

2003. 12. 29 제정
2008. 01. 17 개정
2009. 07. 23 개정
2010. 02. 25 개정
2012. 08. 14 개정
2013. 10. 01 개정
2015. 06. 개정

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 규정은 한국철도시설공단(이하“공단”이라 한다)이 시행하는 사업에 필요한 토지(또는“용지”라 한다. 이하 같다)등의 매수 및 손실보상 업무에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 용지매수 및 보상에 관하여 다른 법령과 규정에 있는 경우를 제외하고는 이 규정이 정하는 바에 따른다.

제3조(용어의 정의) ①이 규정에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. “토지 등”이라 함은 「공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률(이하 “토지보상법”이라 한다)」 제2조 제1호의 규정에 의한 “토지 등”을 말한다.
2. “구분지상권”이라 함은 민법 제289조의 2의 규정에 의거 지하 또는 지상의 공간에 상하의 범위를 정하여 건물 기타 공작물을 소유할 수 있도록 설정한 권리를 말한다.
3. “보호층”이라 함은 굴착 및 시설물 설치 등 타인의 행위로부터 공단 시설물을 보호하기 위하여 설정한 상·하의 일정한 범위를 말한다.
4. “보호폭”이라 함은 굴착 및 시설물 설치 등 타인의 행위로부터 공단시설물을 보호하기 위하여 설정한 시설물 좌·우의 일정한 범위를 말한다.
5. “전선로”라 함은 발전소, 변전소, 개폐소 및 이와 유사한 곳과 전기사용 장소 상호간의 사용전압이 154kV인 전선 및 이를 지지하거나 보강하는 공작물을 말한다.
6. “전선로용지”라 함은 당해 전선로중 전선로 폭이 가장 큰 전선로의 양측 가장자리로부터 일정한 거리를 각각 더한 범위 내에 있는 전선로 바로 아래의 토지를 말한다.
7. “지지물 용지”라 함은 철탑, 철주, 철근 콘크리트주, 목주 또는 이와 유사한 공작물을 지지하거나 보호하기 위하여 필요한 토지를 말한다.
8. “선하용지”라 함은 전선로 용지에서 지지물 용지를 제외한 토지를 말한다.
9. “잔여지”라 함은 동일한 토지 등의 소유자에 속하는 일단의 토지 중 일부가 공단 사업용지로 편입되고 남은 토지를 말한다.

10. “공사시행부서의 장”이라 함은 지역본부의 공사시행부서를 담당하는 처장을 말한다.
11. “용지담당부서의 장”이라 함은 지역본부의 용지매수부서를 담당하는 처장을 말한다.
12. “재산담당부서의 장”이라 함은 지역본부의 재산관리부서를 담당하는 처장을 말한다.
13. “용지매수담당”이라 함은 지역본부의 용지매수부서를 담당하는 부장을 말한다.
14. “재산관리담당”이라 함은 지역본부의 재산관리부서를 담당하는 부장을 말한다.

②제1항 제6호의 규정 “일정한 거리”라 함은 3미터 이내의 거리를 말한다. 다만, 지형, 건물의 형상, 가선(架線)의 상태 등에 따라 특히 필요한 경우에는 전기설비기술기준이 정하는 측방 이격 거리를 한도로 3미터를 초과할 수 있다

제2장 용지의 취득

제4조(토지 등의 취득) ①공단은 「한국철도시설공단법(이하 “공단법”이라 한다)」 제7조에 따른 사업의 목적을 달성하기 위하여 필요한 토지와 당해 토지의 정착물 등 사유재산을 직접 취득할 수 있다.

②제1항에 따른 취득대상 재산은 다음과 같다.

1. 공단법 제7조에 따른 사업에 필요한 확보예정선(이하“용지폭표”)내 재산
2. 설계의 변경이나 노선의 변경에 따라 발생한 증용지
3. 동일인 소유 토지의 일부가 사업용지로 편입됨에 따라 발생한 잔여지
4. 토지보상법 제79조제2항에 따른 토지 등(개정 2009.7.23)
5. 기타 공단법 제7조의 규정에서 규정한 사업수행에 필요한 재산

제5조(실시설계완료 후 서류송부 등) 사업본부장은 사업계획에 의한 실시설계(용지측량포함)를 완료한 때에는 용지보상업무에 필요한 다음 각 호의 서류를 당해 지역본부장에게 각각 송부하여야 한다.

1. 축척 1/1,000의 용지도, 배치도, 평면도, 종단도
2. 토지세목조서(대체시설 토지목록 및 매수여부 포함) 물건조서, 구분지상권 설정표
3. 지적(임야)도 등본
4. 토지(임야)대장 및 등기부 등본
5. 제1호와 제6호의 도면전산화일(Auto CAD File)

제6조(재산의 인계) ①공사시행부서의 장은 공사를 완료하고 공사 준공시 **선로유지관리지침**에 따라 철도용지의 경계에 용지경계표지를 설치하고, 준공 후 **재산담당부서의 장**에게 재산관리를 위한 용지도 및 **배치도**를 작성하여 인계하여야 한다.

②**용지매수담당**은 불가피한 사유로 인하여 미매수 토지가 발생할 경우 소재지, 지번, 면적 등을 기록한 미 매수 토지목록을 작성 **재산관리담당**에게 인계하여야 한다.(개정 2009.7.23)

제7조(이주대책자료 송부) 각 사업본부장은 토지보상법 제78조의 규정에 의한 이주대책이 필요한 경우 이주정착생활 기본시설 조성계획 등을 당해 지역본부장에게 송부하여야 한다

제8조(지적분할측량) ①지역본부장은 철도건설법 및 관련법규에 따른 실시계획(변경)승인이 있는 후 지적공부정리를 위한 지적분할측량을 실시하여야 한다. 다만, 선하용지 및 **지하부분사용** 용지는 지적분할을 아니한다.

②공사시행부서의 장은 지적분할 측량결과에 따라 편입토지 등을 표시한 용지도를 작성하고, 해당사업의 공구별/액티비티별 관리기준공정표(IPS)와 함께 용지담당부서의 장에게 인계하여야 한다.

제9조(토지 등의 보상액 결정) ①토지 등의 보상액은 감정평가업자 3인(시·도지사와 토지소유자가 모두 감정평가업자를 추천하지 아니하거나 시·도지사 또는 토지소유자 어느 한쪽이 감정평가업자를 추천하지 아니하는 경우에는 2인)을 선정하여 평가한 가격의 산술평균치로 결정한다.

②지역본부장은 제1항의 규정에 의한 감정평가업자의 평가결과에 관하여 관계법령과의 적법성, 공시지가와의 적정성 등을 심사하여야 한다.

③감정평가 의뢰 및 감정평가서의 심사에 관한 세부사항은 이사장이 따로 정한다.

제10조(용지의 취득협의) 지역본부장은 보상계획 공고, 감정평가 및 보상가액 산정, 소유자 또는 권리자(이하 “소유자 등”이라 한다)에 대한 손실보상협의요청서 송부 등 토지보상법상의 협의취득 관련 절차와 규정을 따라야 한다.

제11조(매매계약체결) 지역본부장은 토지 등의 소유자와 협의를 성립된 때에는 별지 제1호 내지 **제5호** 서식의 용지매매계약서 등을 작성하여야 한다.

제12조(잔여지 매수) ①공단은 동일한 토지 등의 소유자에 속하는 일단의 토지 중 일부가 공단 사업용지로 편입되고 남은 토지(이하“잔여지”이라 한다)가 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 토지 등의 소유자의 청구에 의하여 일괄 취득할 수 있으며, 잔여지 매수 판단기준에 관한 세부사항은 이사장이 따로 정할 수 있다.

1. 대지의 경우

가. 그 지역의 건축허가 최소면적에 미달되는 **토지**

나. 건축허가 최소면적을 초과하는 경우라도 그 토지의 모양이 현저히 좁고 길거나 삼각형, 사다리꼴 등으로 되어 건축이 불가능하다고 인정되는 **토지**

다. 철도건설로 인하여 진입로가 단절되는 등 기존 생활 기반시설을 사용할 수 없게 되어 생활용지로 활용이 불가능하다고 인정되는 토지. 다만 대체시설의 설치

로 활용이 가능한 경우에는 그러하지 아니하다.

2. 농경지의 경우

가. 농경지로 활용이 곤란하다고 인정되는 최소면적의 토지

나. 잔여지의 폭이 현저히 좁거나 이용도가 매우 낮은 삼각형 등 그 모양으로 보아 농경지로 활용할 수 없다고 인정되는 토지, 경지정리 지역의 경우에는 영농기계를 사용할 수 없는 농경지도 포함한다.

다. 종래의 토지가 2필지 이상으로 분할되어 잔여토지의 진입로 등이 두절되거나 수로가 단절되어 농경지로 사용할 수 없는 토지. 다만, 대체시설의 설치로 사용이 가능한 경우에는 그러하지 아니하다.

라. 철도선로를 중심으로 좌우에 위치한 적은 면적의 토지로서 원거리에 위치한 진입로를 이용하지 않으면 영농이 불가능한 토지

3. 임야 등

가. 잔여지의 위치·형상 등으로 보아 단일토지로서의 경제적 가치가 현저히 적다고 인정되는 작은 면적의 토지

나. 공부상 면적과 비교할 때는 달리 각기·지반의 고저 등으로 인하여 실제 활용 가능한 면적이 협소한 토지로서 경제적 가치가 현저히 저하된 토지

②전항 각호의 기준에 의거 매수대상 잔여지를 판정하기 곤란한 경우에는 용지매수 대책위원회에서 이를 결정한다. 다만 동일인 소유 토지가 잔여지에 인접되어 있어 이를 합병할 경우 종래의 목적대로 활용 가능한 경우에는 제외한다.

③잔여지를 매수하는 경우에는 공공사업에 이미 편입된 토지의 단가로 매수한다. 이 경우 잔여지상 지장물건도 매수할 수 있다.

④용지매수담당자는 잔여 토지 소유자가 일괄매수를 청구한 경우에는 현지조사를 시행하여 잔여지의 위치·형상·이용상황 등을 조사하여 별지 제4호 서식의 잔여지매수 검토보고서를 작성하여야 한다. 다만, 제1항제1호 가, 나목 및 제1항제2호 가, 나목은 잔여지 매수 검토보고서 작성을 생략할 수 있다.

⑤민원을 사전에 해소하고 사업추진의 원활을 기하기 위하여 제1항 각호의 1에 해당하여 매수대상 잔여토지로 인정되는 토지에 대하여는 지적분할정리시 지적분할선을 사전에 조정할 수 있다.

제13조(보상금의 지급) ①용지매수부서의 장은 계약이 체결되면 소유권 등 권리확보에 필요한 서류를 받아 지체 없이 소유권 이전등기를 완료한 후 토지소유자에게 보상금을 지급하여야 한다. 다만, 보상을 받을 자가 국가 및 지방자치단체인 경우에는 손실보상 협의가 성립되면 소유권 이전등기 이전에 보상금을 지급할 수 있다.(개정 2009.7.23)

②용지매수부서의 장은 보상금 지급과 관련하여 부득이한 사유로 보상금 지급이 지체될 경우 그 사유 및 지급 예정일을 토지소유자에게 통지하여야 한다.

③보상금은 소유자 또는 소유자로부터 위임받은 자가 지정하는 금융기관의 예금계좌

로 송금하되, 송금 시 발생하는 수수료는 공단이 부담한다(개정 2009.7.23)

④용지매수부서의 장은 토지 등의 취득 및 보상에 관한 계약을 체결하고 소유권을 이전하거나 보상금을 지급한 때에는 조세감면에 필요한 서류를 발급해 주거나 관할 세무서에 과세자료를 **제공하여야 한다.**

제14조(소유권이전등기) ①계약을 체결하고 토지 등의 소유자로부터 소유권이전등기에 필요한 서류를 받은 때에는 지체 없이 소유권이전등기를 하여야 한다.

②제1항에 의한 소유권이전등기는 소유권외의 다른 권리가 소멸되지 않고서는 할 수 없다. 단, 송전탑, 가스관 등 공공기관이 공익목적의 시설물 보전을 위하여 설정한 구분지상권은 소멸되지 않아도 소유권이전등기를 할 수 있다.(개정 2009.7.23)

③제1항의 소유권이전등기 등을 완료한 때에는 **등기필증 및 등기부등본**에 의거 소유권이전 기타 권리관계를 확인하고 이를 비치한다.

제15조(기타보상) ①건축물, 입목, 공작물 기타 토지에 정착한 물건에 대하여는 이전에 필요한 비용으로 보상한다. 다만, 이전이 불가능한 경우에는 취득가격으로 보상할 수 있다.

②유실수 또는 관상수 등 수목에 대한 보상도 제1항의 규정을 적용한다.

③영업보상, 영농손실액보상, 분묘이장에 대한 보상 등 기타보상은 **토지보상법령**에서 정한 바에 따른다.

④위 각 항에서 정한 보상계약을 체결할 경우 별지 제2호 및 제3호 서식의 계약서를 작성하여야 한다. 다만, 분묘이장 보상의 경우 계약서를 생략할 수 있다.

제16조(지장물 철거 등) ①용지담당부서의 장은 보상금 지급이 완료된 건물 등에 대하여 **계약서에서 정한** 기간 내에 철수하도록 조치하여야 한다.

②지역본부장은 철수 완료된 지장물에 대하여 건설공사에 지장없도록 철거하여야 하며, 이에 따른 철거비는 설계에 반영하여 처리할 수 있다.

③ 공사시행부서의 장은 건물 철거 후 관계법령 규정에 따라 건축물관리대장 및 건물등기를 말소하고 용지담당부서의 장에게 이를 통보하여야 한다.

제17조(민원의 해소) ①지역본부장은 용지매수준비 또는 매수협의과정에서 소유자 등 이해관계인과 지방자치단체 등 유관기관을 대상으로 설명회 및 업무협의를 적극적으로 추진하여 **민원이 사전에 해소되도록 노력하여야 한다.**

② 지역본부장은 민원인의 편의 및 용지매수의 원활한 추진을 위해 현장 용지보상 사무소를 운영할 수 있다.

③전 ①, ②항의 업무를 추진하기 위하여 그 필요한 비용을 **사업부대비**로 집행할 수 있다.

제3장 구분지상권(지하 및 공중) 설정

제18조(구분지상권 설정) 공단의 사업을 수행하기 위하여 필요한 공단 이외의 자의 토지 중 지하 또는 공중부분을 사용하고자 할 때에는 **철도건설법 제12조의3** 및 **민법 제289조의 2**에 의거 구분지상권을 설정할 수 있다.

제19조(구분지상권 설정 기준 및 범위) ①구분지상권은 지하 또는 지상공간의 상·하의 범위를 평균해수면 또는 지상권을 설정하는 토지의 특정지점을 포함한 수평면을 기준으로 하여 심도를 산출하여 명시하며 설정범위는 평면적 범위와 입체적 범위로 구분한다.(개정 2009.7.23)

1. 평면적 범위는 용지도면의 경계선과 수직으로 대응하는 지표면의 면적으로 한다.
 2. 입체적 범위는 시설물 보호를 위하여 정한 상·하 보호층과 좌·우 보호폭까지로 한다.
- ②제1항 제2호의 시설물 보호를 위한 보호폭 및 보호층은 다음과 같다.
1. 지하부분의 좌·우 보호폭은 지하구조물로부터 용지도면의 좌·우 경계선까지로 한다.
 2. 지하부분의 상·하 보호층은 시설물 상·하단에서 6미터까지로 한다.
 3. 공중부분의 보호폭은 철탑 양끝에서 좌·우 3미터까지로 하며, 공중부분의 보호층은 가공지선 상단에서 0.5미터, 송전선 하단에서 5미터 까지로 한다.

제20조(구분지상권설정계약) ①**토지 소유자와** 구분지상권설정협약이 성립된 때에는 별지 제5호 서식의 구분지상권설정계약서를 작성하여야 한다.

②구분지상권설정계약을 체결한 때에는 구분지상권설정등기를 하여야 한다. 이 경우 구분지상권설정기간은 시설물 존치 시까지로 한다.

제1절 지하부분 구분지상권 보상

제21조(지하부분 구분지상권 보상) ①지하부분에 대한 보상금은 토지보상법시행규칙 제31조 규정을 준용하여 입체이용저해율에 의거 산정한다.

지하사용료 = 토지의 단위면적당 적정가격(원/㎡)× 입체이용저해율(%)× 구분지상권설정면적(㎡)

②제1항에 의거 보상금을 산정하는 경우 그 기준이 되는 **토지의** 평가는 부동산가격공시및감정평가에관한법률과 **토지보상법령**의 규정에 따른다.

③입체이용저해율은 한계심도를 초과하는 경우 제22조의 한계심도 초과 보상비율을 적용하고, 한계심도 이내의 경우에는 한국감정평가협회 토지보상평가지침 제51조를 준용하여 산정한다.

제22조(한계심도) ①토지소유자의 통상적 이용행위가 예상되지 않으며, 지하시설물설치로 인하여 일반적인 토지이용에 지장이 없는 것으로 판단되는 깊이는 지표면으로부터 다음 각호에 정한 거리(이하 “한계심도”라 한다)로 한다.

1. 고층시가지 40미터
2. 중층시가지 35미터
3. 저층시가지·주택지 30미터
4. 농지·임지 20미터

②제1항에 정한 한계심도를 초과하는 경우에는 시설물의 보호와 타인에 대한 대항능력을 갖기 위하여 다음과 같이 그 토지에 대한 감정평가액의 일정율을 보상비로 지급할 수 있다.

구 분	한계심도초과		
	20미터 이내	20 ~ 40미터	40미터 초과
보 상 비 율	1.0 ~ 0.5%	0.5 ~ 0.2%	0.2%이하

③동일 필지에 서로 다른 종단의 심도가 적용될 경우에는 분포율이 가장 높은 심도의 최저치를 기준으로 한다.

④지하부분의 경우일지라도 터널입구 등 개착공사구간의 토지 등은 매입할 수 있다.

⑤토지의 지하사용료의 평가를 위한 평가대상토지의 용도지역은 현황여건·개발잠재력 등 객관적인 상황을 고려하여 다음과 같이 분류한다.

1. 고층시가지

16층 이상의 고층건물이 최유효이용으로 판단되는 지역으로서 중심상업지역과 일반상업지역 등을 말한다.

2. 중층시가지

11~15층 건물이 최유효이용으로 판단되는 지역으로서 고층시가지로 변화되고 있는 일반상업지역·근린상업지역·준주거지역 등을 말한다.

3. 저층시가지4~10층 건물이 최유효이용으로 판단되는 지역으로서 주택·공장·상가 등이 혼재된 일반상업지역·근린상업지역·준주거지역·일반주거지역 등을 말한다.

4. 주택지

3층 이하 건물이 최유효이용으로 판단되는 지역으로서 일반주거지역·녹지지역·공업지역 등을 말하며, 가까운 장래에 택지화가 예상되는 지역을 포함한다.

5. 농지·임지

농지·임지가 최유효이용으로 판단되는 지역으로서 사회, 경제 및 행정적 측면에서 가까운 장래에 택지화가 예상되지 아니하는 녹지지역 등을 말한다.

6.“최유효이용”이라 함은 객관적으로 보아 양식과 통상의 이용능력을 가진 사람이 대상토지를 합법적이고 합리적이며, 최선의 방법으로 이용하는 것을 말한다.

제23조(최저보상) (삭제 2009.7.23)

제2절 선하용지의 보상

제24조(취득방법) ①철탑 부지 등 지상구조물 설치에 필요한 용지는 매수 절차에 의거 소유권을 취득한다.

②선하용지는 구분지상권을 설정하여 사용권을 취득한다.

제25조(보상대상용지의 분류) 보상대상의 선하용지는 현황여건, 객관적인 상황을 고려하여 다음 각 호와 같이 농지, 임지, 택지 및 택지예정지로 분류한다.

1. “농지”라 함은 실제 이용상황이 경작 또는 다년생 식물 및 목초재배지에 이용되는 토지와 기타 법률의 규정에 의하여 농지로 사용하기로 결정고시된 토지를 말한다.
2. “임지”라 함은 실제 이용상황이 임업생산활동중 죽림(竹林)의 생산에 제공되는 것이 사회적·경제적·행정적 관점에서 보아 합리적이라고 인정되는 토지를 말한다.
3. “택지”라 함은 실제 이용상황이 주택, 점포, 공장 기타 여러가지 건축물 부지로 이용되고 있거나 이용되는 것이 사회적·경제적·행정적 관점에서 보아 합리적이라고 인정되는 토지를 말한다.
4. “택지예정지”라 함은 농지 또는 임지에서 택지로 전환되고 있는 토지를 말한다.

제26조(지적의 분할) ①(삭제 2015.06.)

②(삭제 2015.06.)

제27조(선하용지 보상비의 산정 및 지급) ①선하용지에 대한 보상금은 토지보상법시행규칙 제31조 규정을 준용하여 설정할 권리에 따른 보상율에 의거 산정한다.

-선하용지보상액 = 토지의 단위면적당 적정가격(원/㎡) × 설정할 권리에 따른 보상율(%) × 선하용지 권리설정 면적(㎡)

②제1항에 따라 보상금을 산정하는 경우 그 기준이 되는 토지 등의 평가는 제9조에 따라 평가한 금액의 산술평균치로 하며, 보상대상용지의 종별과 취득 또는 설정할 권리에 따른 보상율은 다음 각 호와 같다.

1. 소유권 : 100%
2. 구분지상권
 - 가. 농지 및 임지 : 30~40%
 - 나. 택지 및 택지예정지 : 50~60%

③(삭제 2015.06.)

제28조(전선로의 유지관리) ①전선로의 관리부서는 공중부분 사용을 위하여 보상 완료한 토지부분에 대하여 타인의 건축 등 침해행위로부터 전선로를 보호하여야 한다.

②전선로의 평면적 범위 내에서 건축 등 행위를 하고자 할 경우 전선로의 관리부서는 이를 사전에 협의하도록 하여야 한다. 다만, 공중보상 부분 이외의 토지에 건축등 행

위를 제한하고자 할 때에는 별도 보상을 하여야 한다.

제4장 용지매수대책위원회

제29조(용지매수대책위원회) 용지매수에 관한 주요사항을 심의·의결 또는 협의하기 위하여 본사 및 지역본부에 용지매수대책 위원회(이하 “위원회”라 한다)를 설치·운영할 수 있다.
(개정2010.2.25)

제30조(위원회의 구성) ①위원회는 본사와 지역본부에 두고 위원은 위원장이 선임한다.
②본사위원회의 위원장은 용지담당부서의 본부장, 지역본부위원회 위원장은 지역본부장으로 한다.
③본사 및 지역본부 위원회의 위원은 시공부서 및 용지담당부서의 처장 또는 부장(본사 포함), 변호사, 감정평가사 등 외부전문가를 포함하여 5인 이상 9인 이하로 구성하며, 내부위원은 구성위원의 40%를 초과하지 않도록 하여야 한다.
④위원장은 관계전문가를 초빙하거나 토지소유자 등 관계인을 출석시켜 의견을 들을 수 있으며, 이 경우 공단 임직원이 아닌 자에 대해서는 수당을 지급할 수 있다.

제31조(위원회의 임무) ①본사 위원회는 다음 각 호를 처리하되 구체적인 사항은 이사장이 따로 정할 수 있다.

1. 용지매수관련 집단민원 등 중요한 사항
2. 지역본부 위원회에서 상정하는 사항
3. 기타 지역본부에서 처리하기에 곤란하다고 판단되는 사항

②지역본부위원회는 다음 각 호의 사항을 처리한다.

1. 용지매수촉진방안의 심의·결정에 관한 사항
2. 구분지상권 설정에 관한 사항
3. 잔여지 등 매수에 관한 사항
4. 증·감용지의 검토·조정에 관한 사항
5. 기타 용지매수 업무 수행상 필요한 사항

제32조(위원장의 직무) ①위원장은 회무를 총괄하여 위원회를 소집하고 그 의장이 된다.
(개정 2010.2.25)

②위원장 유고시에는 위원장이 지명하는 자가 그 직무를 대행 한다

제33조(위원회의 심의 및 의결) ①위원회는 위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 심의·의결한다. 단, 가부동수인 경우에는 재표결하고 재표결 후에도 가부동수인 경우에는 위원장이 결정한다.

②용지담당부서장의 장은 위원회의 의결에 공단규정 또는 **관련법령**의 명백한 위반이 있거나 예산조치 등 시행상 곤란한 사유가 없는 한 이에 따라야 한다.

제34조(운영) ①위원장은 필요하다고 인정할 경우에는 수시로 위원회를 소집할 수 있다.
②위원회의 사무를 담당하기 위하여 용지담당자 1인을 간사로 두며, 위원회의 운영에 관하여 필요한 사항은 위원장이 정한다.

제5장 보 칙

제35조(위탁매수 등) ①공단은 사업의 효율적인 수행을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 용지매수업무, 손실보상업무 및 이주대책사업 등을 철도건설법 제14조 및 토지보상법 제81조의 규정에서 정한 보상전문기관에 위탁할 수 있다
② <삭제>

제36조(규정운용의 기본원칙) (삭제 2015.06.)

제37조(준용) 용지매수에 관하여 이 규정에서 정하지 아니한 사항은 **토지보상법령**의 관계 규정을 준용한다.

제38조(세칙 등) 이 규정 시행에 필요한 사항을 이 규정 시행세칙 또는 지침으로 따로 정할 수 있다.

부 칙

이 규정은 2004년 1월 1일부터 시행한다.

부 칙

①(시행일) 이 규정은 2008년 1월 17일부터 시행한다.

②(경과규정)

제23조(지하부분 최저보상에 관한 경과조치)

제23조 (최저보상)는 이 규정 시행 후 주민열람공고 사업부터 적용 하되,이 규정 시행 당시 이미 주민열람공고가 시행된 보상구간은 종전의 용지규정에 의한다.

부 칙

①(시행일) 이 규정은 2009년 7월 23일부터 시행한다.

②(경과규정)

제23조(지하부분 최저보상에 관한 경과조치)

제23조 (최저보상)는 이 규정 시행 후 주민열람공고 사업부터 적용 하되, 이 규정 시행 당시 이미 주민열람공고가 시행된 보상구간은 종전의 용지규정에 의한다.

부 칙 (2010.2.25)

이 규정은 2010년 3월 1일부터 시행한다.

부 칙 (2012.8.14)

제1조(시행일) 이 규정은 2012년 8월 23일부터 시행한다.

제2조(경과규정) 감정평가업자의 선정은 2012.12.2일 이전까지는 종전의 용지규정을 적용하고, 제9조제1항 및 제27조제2항의 개정 규정은 2012.12.2일 이후 보상계획을 공고하고 토지소유자 및 관계인에게 보상계획을 통지하는 분부터 적용한다.

부 칙 (2013.10.1)

이 규정은 2013년 10월 7일부터 시행한다.

부 칙('15.06. .)

이 규정은 2015년 06월 00일부터 시행한다.

(별지 제1호 서식)

용 지 매 매 계 약 서

■ 토지의 표시 및 보상금 : 별지 목록 기재와 같음

철도건설사업에 편입되는 별지 목록 기재의 토지를 매수함에 있어 국(관리청 : 국토교통부, 업무대행자 : 한국철도시설공단, 이하 “갑”이라 한다)과 토지 소유자(이하 “을”이라 한다)는 아래와 같이 계약을 체결한다.

제1조(보상금 청구) “을”은 상기 토지에 대하여 제3자에게 권리가 있는 것을 말소한 후 소유권이전에 필요한 제반서류를 “갑”에게 제출하고 소정 양식에 의거 토지보상금을 청구하여야 한다.

제2조(보상금 지급 및 인도) ① “갑”은 계약체결 및 소유권 이전등기 완료 후 “을”에게 별지 목록 기재의 토지보상금을 지급 한다 ② “을”은 토지보상금을 수령함과 동시에 토지를 “갑”에게 인도하여야 한다.

제3조(계약의 변경 또는 해제) ① “갑”은 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 사유가 있을 때에는 본 계약을 변경 또는 해제할 수 있다.

1. 공사계획의 변경 등의 사유로 위 토지의 전부 또는 일부가 공사에 필요 없게 되었을 때
 2. 등기절차가 완료될 때까지의 사이에 소의 제기 등으로 소유권 이전에 방해가 되는 권리, 하자 등이 있음을 “갑”이 발견할 때
 3. “을”이 납세의무 불이행으로 인한 조세·공과금의 체납처분, 파산선고, 강제화의 등이 있을 때
 4. “을”이 계약서에 정한 사항 중 어느 하나라도 위반하거나 이행하지 아니할 때
- ② 제1항에 의하여 “갑”이 계약을 해제한 때에는 “을”은 지체 없이 수령한 토지보상금을 반환하여야 한다. 이 경우 “갑”은 “을”로부터 위 반환금을 전액 수령할 때까지 “을”에 대한 토지의 소유권이전등기 절차의 이행과 인도를 유보할 수 있다.

제4조(보상금의 정산) ① 계약해제, 변경, 착오지급 등 기타 사유로 지급된 토지보상금 전액 또는 그 차액을 환수하여야 할 경우 “갑”이 발부하는 고지서에 의하여 “을”은 지정한 기일 내 반환하여야 하며 반환치 않을 경우 “갑”은 관할법원에 소송을 제기할 수 있다. 단, 토지보상금이 과소 지급된 경우에 “갑”은 “을”에게 통지하고 지체 없이 정산 한다.

제5조(보완의무) 이 계약체결을 위해 “을”이 제출한 구비서류에 하자가 있을 경우 “을”은 이를 지체 없이 보완하여야 하고, “갑”은 보완이 이루어질 때까지 토지보상금 지급을 보류할 수 있다.

제6조(행위 제한) ① “을”은 이 계약에 따른 토지보상금 수령 후 “갑”의 승낙 없이 다음 각 호의 행위를 할 수 없다. 1. 토지의 양도 2. 임대차, 사용대차 등 토지의 대여 3. 토지의 형질변경 또는 물건 설치 4. 기타 “갑”의 사업에 지장을 주는 일체의 행위
② “을”이 전항을 위반하여 “갑”에게 손해를 끼친 경우 “을”은 이를 배상하여야 한다

제7조(조세 등의 부담) 토지에 관한 조세 등 공과금은 “갑”의 명의로 소유권이전등기가 된 후일지라도 “을”의 명의로 부과된 것 또는 부과될 것은 모두 “을”이 부담한다.

위 각 사항을 성실히 이행하고 증명하기 위해 이 계약서 2통을 작성 날인하여 “갑”, “을” 각각 1통씩 보관한다.

년 월 일

매수인(갑)	매도인(을)
국(관리청 : 국토교통부)	주 소 :
	성 명 : (인) (자필서명)
업무대행자 : 한국철도시설공단 (인)	주민등록번호 :
	전화번호 :

(별지 제2호 서식, 영농보상계약서) (삭제 2015.06.)

- 영농손실액 대금 청구서(사지절-02, 서식12)로 대체

(별지 제2호 서식)

물건이전보상계약서

■ 물건의 표시 및 보상금 : 별지 목록 기재와 같음

철도건설사업에 편입되는 별지 목록 기재의 물건을 이전보상함에 있어 국(관리청 : 국토교통부, 업무대행자 : 한국철도시설공단, 이하 “갑”이라 한다)과 물건의 소유자(이하 “을”이라 한다)는 아래와 같이 계약을 체결한다.

제1조(보상금 청구) “을”은 상기 물건에 대하여 제3자에게 권리가 있는 경우 사전 말소한 후 제반서류를 구비하여 “갑”에게 제출하고 소정 양식에 의거 보상금을 청구하여야 한다.

제2조(보상금 지급) ① “갑”은 계약체결 및 소유권 이전등기 완료 후 별지 목록 기재의 보상금을 지급한다. 단, 미등기 건물의 경우 소유권이전을 요하지 아니한다. ② 보상금 중 이사비는 자진 이전 및 이사 완료 후 지급할 수 있다.

제3조(물건의 인도 및 이전) ① “을”은 _____ 년 _____ 월 _____ 일까지 물건을 철거·이전하여 “갑”의 공사시행에 지장이 없도록 조치하여야 한다. ② “을”이 전항의 의무를 이행하지 아니할 경우 “갑”은 직접 철거 등 필요한 조치를 취할 수 있다.

제4조(계약 변경 및 해제) ① “갑”은 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 사유가 있을 때에는 이 계약을 변경 또는 해제할 수 있다. 1. 공사계획의 변경 등의 사유로 위 물건이 위치한 토지의 전부 또는 일부가 공사에 필요 없게 되었을 때 2. 등기절차가 완료될 때까지의 사이에 소의 제기 등으로 소유권 이전에 방해가 되는 권리, 하자 등이 있음을 “갑”이 발견할 때 3. “을”이 납세의무 불이행으로 인한 조세·공과금의 체납처분, 파산선고, 강제화의 등이 있을 때 4. “을”이 계약서에 정한 사항 중 어느 하나라도 위반하거나 이행하지 아니할 때 ② 전항의 규정에 의하여 “갑”이 계약을 해제한 때에는 “을”은 “갑”으로부터 수령한 목적물건 등의 보상금을 지체 없이 반환하여야 한다.

제5조(보상금의 정산) ① 계약해제, 변경, 착오지급 등 기타 사유로 지급된 보상금 전액 또는 그 차액을 환수하여야 할 경우 “갑”이 발부하는 고지서에 의하여 “을”은 지정한 기일 내 반환하여야 하며 반환치 않을 경우 “갑”은 관할법원에 소송을 제기할 수 있다. 단, 물건보상금이 과소 지급된 경우에 “갑”은 “을”에게 통지하고 지체 없이 정산 한다.

제6조(보완의무) 이 계약체결을 위해 “을”이 제출한 구비서류에 하자가 있을 경우 “을”은 이를 지체 없이 보완하여야 하며, “갑”은 보완이 이루어 질 때까지 보상금 지급을 보류할 수 있다.

제7조(행위 제한) ① “을”은 이 계약에 따른 보상금 수령 후 “갑”의 승낙 없이 다음 각 호의 행위를 할 수 없다. 1. 목적물의 양도 2. 임대차, 사용대차등 목적물의 대여 3. 물건 설치 4. 기타 “갑”의 사업에 지장을 주는 일체의 행위 ② “을”이 전항을 위반하여 “갑”에게 손해를 끼친 경우 “을”은 이를 배상하여야 한다

제8조(조세 등 부담) “을”은 보상금 수령 후 목적물건을 철거하거나 이전을 완료하기 전까지 본인의 명의로 부과되었거나 부과되어야 할 조세 및 공과금 등은 모두 부담 한다.

위 각 사항을 성실히 이행하고 증명하기 위해 이 계약서 2통을 작성 날인하여 “갑”, “을” 각각 1통씩 보관한다.

_____ 년 _____ 월 _____ 일

물건 보상자(갑)	물건 소유자(을)
국(관리청 : 국토교통부)	주 소 :
	성 명 : (인) (자필서명)
업무대행자 : 한국철도시설공단 (인)	주민등록번호 :
	전화번호 :

(별지 제3호 서식)

구분지상권설정계약서

■ 목적물의 표시 및 금액 : 별지 목록 기재와 같음

철도건설사업에 편입되는 토지에 구분지상권을 설정함에 있어 국(관리청 : 국토교통부, 업무대행자 : 한국철도시설공단, 이하 “갑”이라 한다)과 토지소유자(이하 “을”이라 한다)는 아래와 같이 계약을 체결한다.

제1조(사용료 청구) “을”은 상기 토지에 대하여 구분지상권설정에 필요한 제반서류를 구비하여 “갑”에게 제출하고 소정 양식에 의거 사용료를 청구하여야 한다.

제2조(사용료의 지급) ① “갑”은 계약체결 및 구분지상권설정등기 완료 후 “을”에게 별지 목록 기재와 같이 사용료를 지급하기로 한다. ②토지의 사용료 지급 시에는 관계법령 규정에 따라 소득세(주민세)를 원천징수 한다.

제3조(설정범위) ①구분지상권은 입체적 범위(평면, 수직)로 구분하여 표시한다.
②평면적 범위는 별지 목록 기재 토지의 면적으로서 용지도면에 표시된 위치로 한다.
③수직적 범위는 해발()미터에서 ()미터까지를 의미한다.

제4조(존속기간) 구분지상권의 존속기간은 철도시설 존치 시까지로 한다.

제5조(계약변경 및 해제) ①“갑”은 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 사유가 있을 때에는 본 계약을 변경 또는 해제할 수 있다.

1. 공사계획의 변경 등의 사유로 위 토지의 전부 또는 일부가 공사에 필요 없게 되었을 때
 2. 등기절차가 완료될 때까지의 사이에 소의 제기 등으로 소유권 이전에 방해가 되는 권리, 하자 등이 있음을 “갑”이 발견할 때
 3. “을”이 납세의무 불이행으로 인한 조세·공과금의 체납처분, 파산선고, 강제화의 등이 있을 때
 4. “을”이 계약서에 정한 사항 중 어느 하나라도 위반하거나 이행하지 아니할 때
- ②제1항에 의하여 “갑”이 계약을 해제한 때에는 “을”은 지체 없이 수령한 사용료를 반환하여야 한다. 이 경우 “갑”은 “을”로부터 위 반환금을 전액 수령할 때까지 “을”에 대한 구분지상권설정등기 해제를 유보할 수 있다.

제6조(보상금의 정산) ①계약해제, 변경, 착오지급 등 기타 사유로 지급된 토지사용료 전액 또는 그 차액을 환수하여야 할 경우 “갑”이 발부하는 고지서에 의하여 “을”은 지정한 기일 내 반환하여야 하며 반환치 않을 경우 “갑”은 관할법원에 소송을 제기할 수 있다. 단, 토지사용료가 과소 지급된 경우에 “갑”은 “을”에게 통지하고 지체 없이 정산 한다.

제7조(보완의무) 이 계약체결을 위해 “을”이 제출한 구비서류에 하자가 있을 경우 “을”은 지체 없이 보완하여야 하고, “갑”은 보완이 이루어 질 때까지 사용료의 지급을 보류할 수 있다.

제8조(행위제한) ①“을”은 이 계약체결 후 구분지상권설정등기 시까지 “갑”의 승낙 없이 다음 각 호의 행위를 할 수 없다. 1. 토지의 양도 2. 구분지상권 설정등기에 방해가 되는 용익 물권 및 임대차 등의 토지이용 관계설정 3. 저당권등 담보물권의 설정 4. 기타 갑의 사업에 지장을 주는 일체의 행위
②“을”이 전항을 위반하여 “갑”에게 손해를 끼친 경우 “을”은 이를 배상하여야 한다.

위 각 사항을 성실히 이행하고 증명하기 위해 이 계약서 2통을 작성 날인하여 “갑”, “을” 각각 1통씩 보관한다.
년 월 일

설정권자(갑)	토지 소유자(을)
국(관리청 : 국토교통부)	주 소 :
	성 명 : (인) (자필서명)
업무대행자 : 한국철도시설공단 (인)	주민등록번호 :
	전화번호 :

손실보상(토지 및 물건) 계약서

■ 토지 · 물건 등의 표시 및 보상금 : 별지 목록 기재와 같음

철도건설사업에 편입되는 별지 목록 기재의 토지 및 물건을 매수·이전함에 있어 국(관리청 : 국토교통부, 업무대행자 : 한국철도시설공단, 이하 “갑”이라 한다)과 토지 및 물건 소유자(이하 “을”이라 한다)는 아래와 같이 계약을 체결한다.

제1조(보상금 청구) “을”은 상기 토지 및 물건에 대하여 제3자에게 권리가 있는 것을 말소한 후 소유권 이전에 필요한 제반서류를 “갑”에게 제출하고 소정 양식에 의거 보상금을 청구하여야 한다.

제2조(보상금 지급) ①“갑”은 계약체결 및 소유권 이전등기 완료 후 별지 목록 기재의 보상금을 지급한다. 단, 미등기 건물의 경우 소유권 이전을 요하지 아니한다. ②보상금 중 이사비는 자진 이전 및 이사 완료 후 지급할 수 있다.

제3조(토지 등 의 인도·이전) ①토지는 “을”이 토지보상금을 수령함과 동시에 “갑”에게 인도하여야 한다.

②물건은 “을”이 _____ 년 월 일까지 물건을 철거·이전하여 “갑”의 공사시행에 지장이 없도록 조치한다.

③“을”이 제2항의 의무를 이행하지 아니할 경우 “갑”은 직접 철거 등 필요한 조치를 취할 수 있다.

제4조(계약의 변경 또는 해제) ①“갑”은 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 사유가 있을 때에는 본 계약을 변경 또는 해제할 수 있다. 1. 공사계획의 변경 등의 사유로 위 토지의 전부 또는 일부가 공사에 필요 없게 되었을 때 2. 등기절차가 완료될 때까지의 사이에 소의 제기 등으로 소유권 이전에 방해가 되는 권리, 하자 등이 있음을 “갑”이 발견할 때 3. 관계법령 등에 의하여 토지 및 물건을 보상할 필요가 없다고 인정되는 때 4. “을”이 제출한 토지 및 물건 보상금청구 관계서류가 사실과 부합되지 아니하거나 허위, 위조 또는 변조된 것으로 판단될 때 5. “을”이 납세의무 불이행으로 인한 조세·공과금의 체납처분, 파산선고, 강제화의 등이 있을 때 6. “을”이 계약서에 정한 사항 중 어느 하나라도 위반하거나 이행하지 아니할 때

②제1항의 규정에 의하여 “갑”이 계약을 해제한 때에는 “을”은 “갑”로부터 수령한 토지 및 목적물건 등의 보상금을 지체 없이 반환하여야 한다. 이 경우 “갑”은 “을”로부터 위 반환금을 전액 수령할 때까지 “을”에 대한 토지 등의 소유권이전등기 절차의 이행과 인도를 유보할 수 있다.

제5조(보상금의 정산) ①계약해제, 변경, 착오지급 등 기타 사유로 지급된 보상금 전액 또는 그 차액을 환수하여야 할 경우 “갑”이 발부하는 고지서에 의하여 “을”은 지정한 기일 내 반환하여야 하며 반환치 않을 경우 “갑”은 관할법원에 소송을 제기할 수 있다. 단, 보상금이 과소 지급된 경우에 “갑”은 “을”에게 통지하고 지체 없이 정산 한다.

제6조(보완의무) 이 계약체결을 위해 “을”이 제출한 구비서류에 하자가 있을 경우 “을”은 이를 지체 없이 보완하여야 하며 “갑”은 보완이 이루어질 때까지 모든 보상금의 지급을 보류할 수 있다.

제7조(행위 제한) ① “을”은 이 계약에 따른 보상금 수령 후 “갑”의 승낙 없이 다음 각 호의 행위를 할 수 없다. 1. 목적물의 양도 2. 임대차, 사용대차등 목적물의 대여 3. 토지의 형질변경 또는 물건 설치 4. 기타 “갑”의 사업에 지장을 주는 일체의 행위

②“을”이 전항을 위배하여 “갑”에게 손해를 끼친 경우 “을”은 이를 배상하여야 한다

제8조(조세 등의 부담) 토지 및 물건에 관한 조세 등 공과금은 “갑”의 명의로 소유권이전등기가 된 후 일지라도 “을”의 명의로 부과된 것 또는 부과될 것은 모두 “을”이 부담한다.

위 각 사항을 성실히 이행하고 증명하기 위해 이 계약서 2통을 작성 날인하여 “갑”, “을” 각각 1통씩 보관한다.

년 월 일

매수인(갑)	매도인(을)
국(관리청 : 국토교통부)	주 소 :
	성 명 : (인) (자필서명)
업무대행자 : 한국철도시설공단 (인)	주민등록번호 :
	전화번호 :

(별지 제5호 서식- 계약서 별지 목록) (신설 2015.06.)

손실 보상금 내역서

(단위 : m²/원)

[illegible]

(별지 제6호 서식)

잔여지매수검토보고서

1. 신청인 주 소

성 명

담 당			

2. 토지현황

소 재 지	당 초			편 입		잔 여 지		비 고
	지 번	지 목	면 적	지 번	면 적	지 번	면 적	

3. 검 토

가. 위치 및 형태 :

나. 매수 필요성 검토 :

4. 종합 검토 의견 :