

하남미사지구 자족시설용지(2필지)용지 공급공고 (18개월거치, 5년 무이자)

※ 공급신청자는 본 공고문의 모든 내용을 숙지한 후 신청하는 것으로 간주되며, 본 공고문의 내용 중 어떠한 사항에 대하여도 본인이 인지하지 못함을 이유로 이의를 제기할 수 없음을 양지하여 주시기 바랍니다.

※ **낙찰 후 계약체결기간 내 미계약 시 낙찰을 무효로 하고 예외 없이 입찰보증금이 우리공사에 귀속되므로** 지구단위계획, 관련 법령에 따른 신청토지의 허용용도 및 각종 제한사항 등 확인 및 현장답사를 통하여 사전에 신중하게 검토 후 신청하시기 바라며, 첨부자료 외 필요자료가 있을 경우 우리공사로 요청바랍니다.

1. 공급대상토지

공급 용도	블록명	지 번	면적(㎡)	건폐율/ 용적률	최고층수/ 용도지역	공급예정가격(원)	입찰보증금	공급 방법
자족 시설 용지	자족8-1	풍산동 588-0	28,990.0	60%이하/ 500%이하	10층이하/ 준주거지역	295,698,000,000	입찰금액의 5% 이상 * 공급예정가격 아님	일반 경쟁 입찰
	자족8-2	풍산동 588-1	4,955.3			46,183,396,000		

※ 필지별 세부내역은 별도 첨부된 ‘공급대상토지 세부내역’ 파일을 참고하시기 바랍니다.

※ 공급 관련 세부자료는 LH청약플러스(<http://apply.lh.or.kr>) 공급공고문의 첨부물을 반드시 확인하시기 바랍니다.

※ 신청 전 공고문의 내용을 정확히 숙지하시고 토지의 위치 및 현황을 확인하신 후 신청하시기 바랍니다.

※ 지구단위계획 시행지침 상 허용용도 등과 관련한 인허가 사항은 입찰보증금 입금 전 하남시청 및 관계기관에 우선 확인 후 공급신청하여 주시기 바랍니다.

2. 신청자격

- ▶ 일반 실수요자 (공고일 현재 19세 이상의 개인 또는 법인)
 - 1필지에 대하여 2인(법인 포함) 이상의 공동신청이 가능하며, 지역 및 세대주에 대한 제한은 없음
 - 개인의 경우 공고일 현재 만 19세 이상 신청접수 가능

3. 공급일정 및 장소 (인터넷 또는 모바일 접수만 가능)

구 분	신청서 제출 및 입찰보증금 납부	개찰	낙찰자 발표	계약체결
일 정	2026.10.12.(월) 10:00~16:00	2026.10.12.(월) 16:10	2026.10.12.(월) 18:00 이후	2026.10.19.(월)~2026.10.29.(목) 10:00~16:00 ※ 12:00~13:00(점심시간) 제외
장 소	LH청약플러스(http://apply.lh.or.kr) ※ 신청건별 입금계좌 별도 부여			LH 하남사업본부 2층 보상판매팀 ※ 경기도 하남시 미사강변중앙로 25, 영동스마트타워 204호

- ① LH청약플러스(<http://apply.lh.or.kr>)는 인터넷을 이용하여 한국토지주택공사에서 공급하는 토지의 입찰 및 추첨 분양을 수행하는 시스템을 말하며, 한국토지주택공사 홈페이지(www.lh.or.kr)에서도 접속이 가능합니다.
- ② 상기 공급일정은 LH청약플러스 상의 시스템 일시를 기준으로 합니다. 전산장애 등의 사유로 업무가 원활히 진행되지 못할 경우, 공급일정 등은 변경 또는 지연될 수 있으며, 이 경우 LH청약플러스(토지-알려드려요-공지사항)를 통해 안내합니다.
- ③ 개찰은 전자로 진행하며, 개찰 시 참관을 희망하는 신청자는 개찰일자와 시간을 확인하시어 LH 하남사업본부 판매팀으로 사전 신청 후 내방해주시고, 희망자가 없는 경우 LH 하남사업본부 판매팀 책임 하에 개찰이 진행됩니다. [신청자만 참관 가능하며, 참관 시 접수증(공급신청 후 출력가능), 신분증, 법인 신청의 경우 해당법인 소속 증빙 서류(재직증명서, 사원증, 명함 중 택1) 지참]
- ④ 실제 청약접수 이전에 반드시 청약연습하기를 실시하여 청약신청관련 인터넷 버전 혹은 설정에 문제없이 정상적으로 진행되는지 확인 후 진행하시기 바랍니다. 또한 실제 청약 시 마감시간에 임박하여 청약하지 마시고 입찰보증금 입금 등을 감안하여 충분히 여유시간을 갖고 진행하시기 바랍니다.
- ⑤ 모바일앱 사용 시 wifi를 사용하지 않을 경우 데이터 요금이 부과되며, 모바일청약은 스마트기기(스마트폰 등)에 따라 O/S 및 브라우저 버전, 호환성 등의 문제로 일부 기기에서 불가할 수 있으니, 모바일청약이 가능한지 모바일 LH청약플러스 앱(App)의 '청약연습하기'에서 확인하시기 바랍니다. 또한 모바일청약이 시스템장애 등으로 중단될 경우 일반 컴퓨터를 이용하여 인터넷청약을 진행할 수 있습니다.
- ⑥ 개찰 결과는 LH청약플러스-청약-청약결과 확인-당첨/낙찰 결과조회에서 확인가능하며, **개별통지는 하지 않습니다.**

4. 신청방법 및 공급대상자 결정방법

입찰 신청방법
① 공동인증서 로그인 (입찰신청은 범용만 가능) * 공동신청의 경우 대표자선임계 작성 및 공동신청인 전원 전자서명 ② 공고문 및 관련사항 등 확인 ③ 사업지구 및 신청토지 선택 ④ LH청약플러스 시스템 이용약관, 유의사항, 개인정보 및 고유식별정보 수집 및 활용 등 동의 ⑤ 입찰신청서 작성 및 제출 ⑥ 접수증 확인 및 출력 (※ 신청건별 가상계좌 별도 지정 부여) ⑦ 입찰보증금 입금 ※ 인터넷청약(모바일청약) 신청 중 문의사항이 있으실 경우 1600-1004로 문의하시기 바랍니다.

- ① 신청접수는 LH청약플러스를 통해 인터넷 또는 모바일로만 가능(우편, 현장접수 불가)하며, 공고된 기간의 정해진 시간 내에 입찰신청서 제출, 입찰보증금 납부가 완료되어야 유효합니다. LH청약플러스의 인터넷청약은 종료시간과 동시에 자동 차단됨을 유의하여 신청을 완료해주시기 바랍니다.
- ② 입찰(투찰)금액, 입찰보증금 환불계좌 및 신청자 정보 등을 기재한 후 입찰신청서를 제출하면 됩니다.
 - ※ 입찰금액은 100원단위까지 입력 가능

- ③ 입찰신청 시 필지를 지정하여 신청서를 제출하면 신청건별로 가상계좌가 지정되어 부여되며, **부여된 가상계좌에 입찰보증금을 납부**하면 신청이 완료됩니다. 입찰보증금 전액 또는 일부를 납부한 경우 신청을 변경, 취소하거나 철회할 수 없습니다.
- ④ 입찰신청을 위해서는 용도제한용(은행, 신용카드, 보험)이 아닌 **범용 공동인증서가 필요**하며, 공동신청 시 대표자 선임계 전자서명(공동신청자 전원)을 위해서는 인터넷뱅킹용(또는 증권용, 범용) 공동인증서가 있어야 합니다. 현재 사용할 수 있는 공동인증서가 없는 경우 반드시 신청기간 전에 금융기관 등을 방문하여 범용 공동인증서를 발급받으시기 바랍니다. (대상자가 법인인 경우 법인명의 공동인증서 발급 필요)
- ⑤ 개찰은 공고된 개찰일시에 LH 내부 판매시스템을 통해 이루어지며, 필지별 공급예정가격 이상의 **최고금액 입찰자(단독응찰도 유효)를 낙찰자로 결정**합니다. 또한, 최고가격 입찰자가 2인 이상일 경우 입찰신청서에 신청인이 입력한 난수를 활용하여 자동으로 낙찰자 결정 추첨이 이루어집니다.
- ⑥ **입찰신청 시 명 의와 계약 시 명 의는 반드시 동일**하여야 합니다.
- ⑦ 개인의 경우 본인만 신청할 수 있으며, 법인 신청자의 경우 법인의 대표자의 성명과 주민등록번호를 입력하여야 합니다. **대표자가 2인 이상인 경우** 대표자 중 1인을 대표자로, 나머지 대표자는 공동신청인으로 하는 대표자 선임계를 작성해야 하며, 누락 또는 허위 기재시 당첨이 취소되고 입찰보증금은 공사에 귀속될 수 있습니다. 또한 법인 신청자의 수임자(대표자에게 위임 받은 직원 등)의 인적사항도 입력하여야 합니다.
- ⑧ 동일인(법인)이 다수의 필지에 각각 신청 가능하나, 동일인(법인)이 동일 필지에 중복하여 신청하는 경우 또는 대표자로 되어 있는 법인 명의로 신청 후 본인 개인 명의로 신청하는 경우 모두 중복신청으로 무효처리하고 입찰대상에서 제외됩니다. 1인이 수개의 법인의 대표자인 경우 해당 수개의 법인 중 1개 법인만 신청가능하며, 동일인(법인) 여부는 대표자 성명 및 주민등록번호를 기준으로 판단합니다. **중복신청으로 무효처리 시 입찰보증금이 공사에 귀속될 수 있으니 주의하여 신청하시기 바랍니다.**
- ⑨ 1필지에 2인(법인) 이상이 공동신청 가능하나, **공동신청의 경우** 각 신청인(법인)이 모두 신청자격을 보유해야 하며, 신청서 작성 전에 LH청약플러스에서 **대표자선임계 작성 및 공동신청인 전원의 전자서명이 완료**되어야 합니다.
- ⑩ 2인(2개 법인) 이상이 공동명의로 계약 체결하는 경우에는 대금납부 등 계약내용에 대하여 연대하여 이행해야 하며, **필지분할은 불가**합니다.
- ⑪ 1인이 수개의 필지에 입찰을 신청하고자 할 경우 신청하고자 하는 필지 수만큼 입찰신청서를 작성하여 접수하고, 접수증에 기재된 신청건별 가상계좌로 입찰보증금을 납부하여야 합니다.
- ⑫ 입찰신청절차, 공동인증서 발급, 대표자 선임계 작성, 분양유의서 및 인터넷청약 이용약관 등에 관해서 첨부된 자료 및 LH청약플러스 자료실의 안내자료 등을 통해 반드시 확인하시기 바랍니다.

5. 입찰보증금 납부·반환·귀속

※ **입찰보증금 착오 입금**(신청자 본인에게 부여된 가상계좌가 아닌 타인 가상계좌나 다른 LH 계좌에 입금) 및 **반환계좌 착오 기재**(예금주, 계좌번호, 은행명 등을 오기하거나 정상입금이 되지 않는 계좌 기재) 등으로 인하여 반환이 지연되는 일이 빈번하게 발생하고 있습니다. 아래 사항을 반드시 숙지하시어 피해가 없으시도록 주의하여 주시기 바랍니다.

가. 납부

입찰보증금	입찰금액(공급예정가격 아님)의 5% 이상
납부계좌	신청 접수 시 자동 개별부여 (접수증에 기재되어 있음) ☞ NH청약플러스를 통해 신청서 작성 후 접수 시 신청건별 가상계좌 자동 부여

- ① 입찰보증금은 접수증에 기재된 납입계좌에 신청인(법인) 본인 또는 공동신청 대표자 명의로 납부기한 내에 입금(무통장입금, 인터넷뱅킹, 텔레뱅킹 가능)해야 하며, 신청접수 시 부여된 지정계좌 이외 타 계좌에 입금, 납부마감시간 이후 입금 및 신청한 사항은 무효처리 합니다.
※ 동일인이 2필지 이상 입찰신청하는 경우 각 신청건별로 별도의 계좌에 입금하여야 하며, 한 개의 계좌에 입금된 금액의 분할이나 입금의 취소는 불가하오니 입금 전 각별히 유의하시기 바랍니다.
- ② 신청자 거래은행의 송금시간 기준이 아닌 가상계좌 은행에 입금된 시간 기준으로 판단하므로 송금과 입금 시간의 오차를 감안하여 마감시간에 임박한 송금은 피하여 주시기 바랍니다.
(예 : 신청자 계좌 상 송금시간 16:00:00, 우리공사 계좌 상 입금시간 16:00:01 → 무효처리)
- ③ 입찰보증금은 입찰할 금액(공급예정가격 아님)의 5% 이상이며, 입찰금액은 입찰보증금의 20배를 초과할 수 없고 이를 초과한 입찰은 무효입니다. 또한 공급예정가격 미만의 입찰금액도 무효입니다.
- ④ 입찰보증금이 분할 입금된 경우에는 납부기한 내에 입금된 금액만 합산하며 납부기한 후 입금액은 합산되지 않습니다. (납부기한 내 입금된 입찰보증금이 입찰금액의 5% 미만인 경우, 신청시간 이후 추가입금 되더라도 무효처리함)
- ⑤ 1인(법인)이 수 개의 필지에 신청할 경우 신청하고자 하는 필지 수만큼 입찰신청서를 작성하여 접수하고, 입찰보증금은 신청 접수 시 각 건별로 부여된 납부계좌에 각각 입금해야 하며, 여러 계좌의 입금액을 합산하여 1필지에 입찰할 수 없습니다.
- ⑥ 입찰보증금 납부는 **우리은행**으로 한정되며, 신청건별로 부여되는 고유계좌(접수증에 표기됨)에 입금해야 합니다.

나. 반환

- ① 낙찰자의 입찰보증금은 계약보증금의 일부로 대체되어 반환되지 않습니다.
- ② 낙찰되지 않은 신청인의 입찰보증금은 인터넷신청 접수 시 입력한 반환금 지정계좌(공동 신청 시 대표자 명의의 지정계좌)로 **개찰일로부터 5일(은행영업일 기준) 이내에 반환되며**, 그 이자는 지급하지 않습니다.
※ 은행시스템 장애 등 부득이한 사유가 있는 경우 지연될 수 있습니다.
- ③ **반환계좌는 반드시 신청인(법인) 본인명의** 또는 공동신청 대표자 명의의 예금계좌를 사용해야 하며, 신청인이 기재한 반환계좌의 오류로 인한 반환금 지급오류 및 지연에 대하여는 우리공사가 책임지지 않습니다.
- ④ 입찰보증금은 신청자가 아닌 제3자로서의 반환(채권양도 등)은 불가합니다.
- ⑤ **입찰보증금을 과·오납한 경우라도 즉시 반환되지 않습니다.**

다. 귀속

- ① 낙찰자가 **계약체결 기간 내에 계약을 체결하지 않으면 낙찰을 무효로 하고, 입찰보증금은 우리공사에 귀속됩니다.**
계약체결 기간은 연장되지 않으며 기간 내 미계약 시 일체의 예외 없이 귀속처리 되오니 반드시 신중하게 입찰 신청하여 주시기 바랍니다. (입찰보증금 5%를 초과하여 입금한 낙찰자가 계약을 체결하지 않을 경우 입찰보증금 5%를 초과한 금액 전부가 공사에 귀속되오니 이 점 유의하여 주시기 바랍니다.)
- ② 신청자격이 없거나 허위, 담합, 기타 부정한 방법 등으로 낙찰된 경우 이를 무효로 하고 입찰보증금 전액은 우리 공사에 귀속되며, 계약체결 이후라도 이러한 사실이 발견되면 계약을 해제하고 계약보증금은 우리공사에 귀속됩니다.

6. 계약체결 및 구비서류

가. 계약체결장소 : LH 하남사업본부 보상판매팀 (경기도 하남시 미사강변중앙로 25, 영동스마트타워 204호)

나. 구비서류 (공급공고일 이후 발급분 제출, 공동신청인은 공동신청인 전원의 서류 제출)

구 분	구비서류
개 인	- 주민등록표등본 1부 - 인감도장, 본인발급분 인감증명서 1부 (서명대체 시 본인서명사실확인서로 제출) - 신분증 (위임 시 위임장 1부 및 대리인 신분증 추가 제출) - 계약금 납부영수증 [입찰보증금 포함 공급금액의 10%] - 토지취득자금 조달 및 토지이용계획서
법 인	- 법인등기부등본 1부 - 사업자등록증 사본 1부 - 법인 인감도장, 법인 인감증명서 1부 (사용인감계 제출 시 사용인감 사용가능) - 대표자 신분증 사본 1부 (위임 시 위임장 1부 및 대리인 신분증 추가 제출) - 계약금 납부영수증 [입찰보증금 포함 공급금액의 10%] - 토지취득자금 조달 및 토지이용계획서

※ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령 및 시행규칙 개정으로 일정 규모 이상 토지 취득 시 계약체결일로부터 30일 이내 토지취득자금 조달 및 토지이용계획서 제출이 의무화되었습니다. 미제출 시 부동산 거래 계약 신고필증 발급이 불가하므로 계약체결 전 작성하여 계약 체결 시 반드시 제출하여 주시기 바랍니다.

다. 계약금 납부

- 계약금 납부계좌는 낙찰자 발표 시 LH청약플러스에 별도 게시하오니 확인 후 계약체결 전까지 납부하여 주시기 바랍니다. (입찰보증금 납부계좌가 아님에 유의하시기 바랍니다.)

7. 대금납부조건 등

가. 대금납부조건 : 18개월거치, 5년 무이자 분할납부

계약금	중도금 및 잔금							
계약 시	1회차	2회차	3회차	4회차	5회차	6회차	7회차	8회차
	18개월 후	24개월 후	30개월 후	36개월 후	42개월 후	48개월 후	54개월 후	60개월 후
10%	11.25%	11.25%	11.25%	11.25%	11.25%	11.25%	11.25%	11.25%

- ① 할부금은 균등분할 하되 십만원 이상으로 하며, 십만원 미만의 단수는 첫 번째 할부원금에 포함합니다.
- ② 약정대금 납부는 **별도의 고지를 생략하오니** 매매계약서상의 납기에 맞추어 계약서 앞면에 명시된 은행계좌로 입금(**반드시 계약자 명의**)하여 주시기 바랍니다.

나. 선납할인, 지연손해금 등

- ① (선납할인) **선납할인율 : 현행 연 5%**
약정대금을 약정일보다 미리 납부하는 경우에는 선납일수에 선납할인율을 적용하여 산정한 금액을 할인하여 드립니다.
- ② (지연손해금) **지연손해금율 : 현행 연 7.5%**
약정대금을 납부약정일에 납부하지 않을 경우 납부약정일 익일부터 실제 납부일까지 연체금액에 대해 지연손해금이 부과됩니다.
- ③ (이자산정) 이자산정은 1년을 365일(윤년은 366일)로 보고 일할 계산합니다.
- ④ **상기 선납할인율, 지연손해금율 등 각종 이자율은 공고일 현재 적용 이자율로 우리공사 방침에 따라 변경될 수 있으며, 변경일을 기준으로 기간 계산하여 적용됩니다.**
- ⑤ 매수자가 납부하는 토지대금의 변제충당 순서는 약정일이 먼저 도래하는 할부금부터 지연손해금, 할부이자, 원금의 순에 의합니다.

8. 토지사용 및 소유권이전

토지사용가능시기	토지대금 완납 후 즉시
----------	--------------

- ① 금회 공급 토지는 준공완료 필지로 **매매대금 전액 완납 시 소유권이전 및 토지사용이 가능합니다.**
※ 대납재산세 미납분이 있을 경우 납부 후 소유권이전 가능
- ② 소유권이전등기비용 및 향후 건축을 위한 측량비용은 매수인이 부담하여야 합니다.

9. 명의변경 관련 사항

- ① 「공공주택특별법」 제32조의3(조성된 토지의 전매행위 제한 등)에 따라 **소유권이전등기 시까지 전매**

(명의변경, 매매, 그 밖의 권리변동을 수반하는 일체의 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외)가 제한되며, 동법시행령 제25조(조성된 토지의 전매행위 제한의 특례) 각 호의 어느 하나에 해당되어 우리공사의 동의를 얻은 경우에 한하여 예외적으로 전매가 가능합니다. 관계법령에 따라 예외적으로 허용될 경우 부동산거래신고를 거쳐 우리공사 동의하에 명의변경이 가능합니다.

- ② 택지를 공급받은 자가 다운계약서 작성 등을 통해 시행자로부터 공급받은 가격을 초과한 가격으로 전매하는 등 「공공주택특별법」 제32조의3에 의한 전매행위 제한 규정을 위반할 경우 해당 법률행위는 무효로 하고, 해당 택지의 공급계약은 취소되며(취소 시 계약보증금은 공사에 귀속), 택지를 전매한 자는 동법 제57조의2의 규정에 따라 3년 이하의 징역 또는 1억 원 이하의 벌금에 처해질 수 있습니다.
- ③ 명의변경 시 토지대금 등이 연체된 경우 전액 해소하고, 가처분 또는 가압류 등 처분제한 권리가 있을 경우 이를 해제하여야 가능합니다.
- ④ 공동명의로 계약 체결한 매수인 중 일부가 명의변경을 하고자 하는 경우 다른 매수인 전원의 동의를 받아야 하며, 대금납부 등 계약내용에 대하여 연대 이행하여야 합니다.
(매수인 중 일부의 명의변경이 전매위반으로 확인되는 경우 해당 토지 전체에 대하여 계약취소될 수 있음)
- ⑤ 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제정(17.1.20.시행)에 따라, 동 법률 시행 이후 부동산에 대한 공급계약(최초계약) 및 계약을 통해 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위의 거래계약(전매계약)도 실거래신고대상이며, 신고내용에 대한 검증이 강화될 수 있습니다.
- ⑥ 전매 당사자가 법령 미숙지로 인한 착오 등으로 규정을 위반하여 민·형사상 처벌, 계약취소 등의 불이익을 받는 것을 방지하고자 ㉠ 계약체결 시와 ㉡ 명의변경 전 전매행위제한사항 준수확인서를 제출받고 있습니다.
- ⑦ 소액의 잔금을 남겨둔 상태에서 명의변경 하거나 명의변경일과 잔금완납일이 동일할 경우 관할 지자체에서 전매자에게 취득세 등을 부과할 수 있고, 관할 등기소에서 순차등기를 요구할 수 있음을 참고하시기 바랍니다.

10. 중도금대출 및 주요세금 등 신고사항

- ① 토지분양대금 및 건축자금 지원을 위하여 우리 공사에서는 중도금 대출협약 체결한 금융기관을 대상으로 대출관련 추천서를 발급하고 있으며, 대출가능여부 및 대출조건 등은 각 은행별 여신규정 및 신청자의 신용등급에 따라 차이가 있을 수 있으므로 매수인은 먼저 대출협약 은행과 개별적으로 사전 협의하신 후 대출추천서를 발급신청하시기 바랍니다(대출협약 체결된 은행에 대한 대출추천서 발급은 대출기관과의 협약에 따라 매수인이 총 분양대금의 10%~20%이상을 납입하여야 가능함). 또한 추천서가 발급되더라도 해당은행 자체의 대출조건에 따라 대출이 불가할 수도 있습니다.
- ② (취득세) 금회 공급토지는 지방세법상 대금납부기간이 2년 이상인 경우에는 지방세법에 의한 연부취득 대상으로 토지대금(계약금 및 할부금 등) 납부일로부터 60일 이내에 해당 지방자치단체(하남시청)에 취득세를 자진신고·납부 하여야 하며, 신고기간 내에 자진신고 등을 하지 않은 경우 가산세 등 불이익이 있으니 유의하시기 바랍니다.
- ③ (인지세) 용지매매계약서는 인지세법 제3조 제1항 제1호에 따라 인지세 납부 대상으로, 공급계약 체결 시 사업

주체와 분양계약자는 과세기준에 해당하는 인지세를 각 1/2씩 부담하며 **분양계약자가 인지세 전액을 납부**하고, LH는 인지세 부담액(1/2)을 분양계약자의 잔금에서 차감합니다. 정부수입인지는 취급 금융기관에 방문하여 구매하거나, 전자수입인지사이트(www.e-revenuestamp.or.kr)에서 발급가능하며, 보다 자세한 내용은 국세청 소비세과 (☎126)로 확인하여 주시기 바랍니다.

· 납부세액

기재금액	1천만원초과~ 3천만원이하	3천만원 초과~ 5천만원 이하	5천만원 초과~ 1억원 이하	1억원 초과~ 10억원 이하	10억원 초과
납부세액	2만원	4만원	7만원	15만원	35만원

- ④ **(재산세)** 토지 재산세 납부의무자는 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 사실상 소유자이며, 최종 잔금납부 약정일, 토지대금완납일(대금정산이 있는 경우 당초 약정상 토지대금의 완납일) 또는 토지사용승낙일 중 빠른 날 이후부터는 소유권이전등기 여부와 무관하게 매수자가 사실상 소유자이므로, 토지에 대한 조세 및 공과금이 우리공사 명의로 부과되더라도 매매계약서에 따라 이를 매수인이 부담해야 합니다.

※ 매수자 부담에 해당하는 경우 소유권 미이전 등의 사유로 과세기관이 매수자에게 직접 부과하지 않고 공사에 부과 시 공사가 먼저 대납하고 이를 매수자에게 청구합니다. (대납재산세 미납 시 토지대금을 완납하더라도 토지사용승낙 및 소유권이전이 불가함)

- ⑤ 주요 세금안내는 매수자 편의를 위하여 공사에서 기본적인 사항을 알려드리기 위한 용도이며, **공고문에 명시되지 않은 부분을 포함한 모든 세금관련 사항(향후 변동내용 포함)은 매수자 본인이 관계법령 및 과세기관 문의 등을 통하여 반드시 최종 확인**하시기 바랍니다.

11. 기타 유의사항 (신청 전 반드시 숙지하시기 바랍니다.)

가. 필지명: 하남미사 자족8-1BL, 자족8-2BL (토지사용가능시기 : **즉시**)

나. 공통 유의사항

- ① 매수인(신청인)은 공급신청 전에 공급공고문, 인터넷청약 이용약관, 입찰추첨유 의서, 용지매매계약서, 지구 계획 승인내용(지구단위계획, 환경·교통·재해·교육 등 각종 영향평가, 에너지사용계획 등) 및 인허가 조건사항과 토지이용 및 건축에 관한 관계법규 제한사항, 관계도면 등을 반드시 열람·확인하고 이를 수인하는 조건으로 계약 체결해야 합니다. **또한, 도시계획 및 건축허가 상의 규제사항 등은 매수인이 관할 행정청과 협의·처리하여야 하므로 공급신청 전 현장답사 및 건축규제사항을 반드시 확인 후 공급신청하시기 바랍니다. 이를 확인하지 못한 책임은 매수인에게 있습니다.**
- ② 공급예정가격은 지구단위계획, 암(巖), 법면 발생, 지반상태 등 제반 토지 제약요인과 위치, 형상 등이 감안 되어 산정되었으므로 추후 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.
- ③ 계약체결 후 분양대상자 선정조건 불비 등 자격요건의 미비나 허위사실이 발견되면 계약을 해제합니다. 또한 매수인은 매입토지를 지정용도로 사용하여야 하며, 지정용도로 사용하지 아니하거나 다른 목적으로 사용한 때에는 계약이 해제될 수 있습니다.
- ④ 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」에 의거, 일정 면적 이상의 부동산 개발은 법적 절차에 의한 등록업자만

가능하므로 동 법률내용을 확인·숙지하신 후 신청하시기 바라며, 이를 확인하지 못한 책임은 매수인에게 있습니다.

- ⑤ 공급대상토지의 건축제한기준(건폐율, 용적률, 층수 등)은 공고일 현재 개발 및 실시계획 승인서에 따른 것으로 해당 기준은 최고한도임을 유의하시기 바랍니다.
- ⑥ 인허가 문제 등을 사유로 하는 계약해제는 불가하므로 신청예약금 입금 전 지구단위계획 시행지침 상 허용 용도를 포함한 관련 규제사항 및 본 공고문의 기타 유의사항 확인, 하남시청 및 관계기관 문의 등을 거친 후 신청하시기 바랍니다.
- ⑦ 공공주택사업 시행 전 폐기물 및 폐골재 등이 매립되었을 수 있으므로 매수자가 공사 중 부지 내 과거 매립 폐기물 발견 시 우리공사와 협의 후 처리하여야 하며, 이로 인한 토지사용시기 지연 등에 대해서는 매수자가 수인 하여야 합니다. 우리 공사와 협의 없이 임의 처리된 매립폐기물로 발생하는 문제의 책임은 매수인에게 있습니다.

다. 공사 및 건축 관련

- ① 도시계획 및 건축허가상의 규제사항은 매수인이 관할 행정청과 협의·처리하여야 하므로 분양신청 전에 게시공고문, 지구계획 및 지구단위계획 등 각종 인·허가 내용과 승인조건, 토지이용에 관한 관련 법규, 건축 규제사항, 각종 영향평가(환경, 교통, 재해, 교육 등) 협의내용, 에너지사용계획, 건축·주차장 등 관계법령 및 조례 등을 반드시 열람·확인하시기 바라며, 이를 수인하는 조건으로 계약체결 하여야 합니다. 이 때 규제내용이 상이할 경우에는 강화된 규제내용을 따라야 하고 공고일 이후 법령, 지자체 조례 등의 제·개정, 지구계획변경 등으로 규제내용이 강화될 경우에도 강화된 법령 또는 조례 등에 따라야 하며, 이를 이유로 계약조건 변경 또는 계약해제 요구 등 우리공사에 이의를 제기할 수 없습니다.

※ 하남시가 2016.8.26 수립한 '2020 하남 경관계획 경관가이드라인'이 '하남미사 공공주택지구 지구단위계획 시행지침 제6편 경관계획 시행지침과 일부 상이함에 따라, 적용대상 및 각 지침을 확인한 후 하남시(도시계획과)와 협의하여 인허가(경관 계획)를 진행하시기 바랍니다.

- ② 매수인은 관계법령 및 조례에 의거 해당 토지 매입 및 향후 건축·분양과정 등에서 발생하는 각종 부담금에 대한 사항을 사전에 확인하고 준수하여야 합니다.
- ③ 매수인은 토지의 조성계획, 현황(형상, 고저, 암반, 석축 및 옹벽 발생여부, 외부 유입수 배수처리, 공사계획 평면도, 특수구조물 현황 등), 사업지구 내외 입지여건 등을 반드시 현지답사와 관계도면을 통해 직접 열람·확인한 후 이를 수인하는 조건으로 계약을 체결해야 하며, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 매수인(신청인)에게 있습니다. 계약체결 후 부지의 경사정도, 암반의 제거 또는 암반제거에 소요되는 비용과 법면제거 비용을 우리공사에 청구(또는 관련 이의를 제기)할 수 없습니다.
- ④ 매수인은 조성용지에 대한 분할 및 면적(경계)측량을 LH에 요구할 수 없으며, 토지의 조성상태, 토지이용 장애사항(형상, 고저, 단지구배, 암반, 법면상태, 석축 및 옹벽 발생여부, 배수관로 설치 여부 등) 및 사업 지구 내외 입지여건, 토질상태(단, 암반 및 연약지반 분포현황 등은 사업지구 내 대표지점에 대한 토질시험 결과에 의한 추정치이므로 실제와 차이가 발생할 수 있음)에 대하여 설계도서 및 현장확인 후 이를 수인 하는 조건으로 계약 체결해야 하고, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 매수인에게 있으며, 토지 이용과 관련된 장애사항에 대하여 어떠한 이의제기 또는 관련비용(토지공급금액 감액 등)을 청구할 수 없습니다. 또한, 토지 조성상태 및 장애사항 등은 조성공사 등으로 인해 현장여건에 따라 일부 변경될 수 있으니

사전에 확인하시기 바랍니다.

- ⑤ 건축물을 신축할 때에는 매수인이 비용을 부담하여 경계확인측량을 실시한 후 설계 및 건축공사를 시행해야 하며, 우리공사에서 제공한 시공측량에 따른 부지경계는 참고용 자료로만 활용될 수 있습니다. 건축공사의 설계, 시공, 준공 후 시설물(토류벽 등의 임시시설물 포함)이 필지경계 밖으로 침범할 경우 매수인의 책임 하에 즉시 원상복구 해야 합니다.
- ⑥ **공급부지 내에 매립폐기물과 암이 발생될 수 있으며**, 건축 시 연약지반 현황과 지반안정처리 주요내용 등 토지사용 시 유의사항을 열람한 후 필요 시 적절한 대책을 수립하여 해당 건축물을 설계·시공하여야 합니다.
- ⑦ 우리공사에서 설치한 상하수도 등의 간선시설을 제외한 전력, 통신, 가스, 열배관 등의 간선시설에 대하여 매수인이 직접 각 시설 설치기관과 인입방법, 비용부담 등을 별도로 협의해야 하며, 굴착공사 시 해당구간 관리주체인 지자체로부터 점용허가를 득하여야 합니다.
- ⑧ 건축 등 토지사용 시 도로, 상하수도, 경계석, 가로수 등 공공시설물 및 기반시설을 파손·훼손한 경우 즉시 원상회복하여야 하며, 건축행위 완료 후 사용검사 신청 전 유지관리기관(하남시 등)으로부터 공사현장 주변의 간선시설에 대한 원상회복 여부를 확인받아야 합니다.
- ⑨ 건축공사에 필요한 공사용 시설을 부지 이외에 설치할 경우 관리기관인 하남시청과 사전에 협의하여야 하며, 미협의된 시설물 및 무단점유 자재적치 등은 즉시 철거하고 기반시설을 원상복구 하여야 합니다.
- ⑩ 건축공사 시 발생하는 폐기물 및 자재 등을 타 부지 내 무단투기 할 경우 관련법에 따라 처벌됩니다.
- ⑪ 건축공사 등을 위한 진출입용 임시가설도로(미포장)를 개설하여 사용할 경우에는 지자체 승낙을 득한 후 진행하여야 하며, 비산먼지 등 환경피해 감소 대책을 수립·시행하여야 합니다.
- ⑫ 공급부지 내 우수 및 지하수 등의 처리는 간선시설인 우수관내 배제하는 것이 원칙이며, 지하저류조 등을 통해 오수관으로 처리되어 하수처리장 및 오수관 등의 용량이 초과되는 일이 없도록 공사계획에 반영하여야 하고 해당도면을 하수관로 유지관리 기관인 하남시청에 제출하여야 합니다. 또한, 동 사안 미반영으로 인해 발생한 문제는 매수인 책임 하에 조치하여야 합니다.
- ⑬ 오수관로의 연결은 맨홀에 분기된 구간으로 연결해야 하며, 변경이 필요할 경우 하수도시설물 유지관리 기관인 하남시청과 별도 협의하여야 합니다. 오수, 우수 관로, 법면처리 등 설계 시 반드시 하남시청과 사전 협의 후 계획해야 하며 사업부지 내 각종 지하매설물(우·우수, 상수관로 등) 연결공사 시행 시 각 시설물의 유지관리기관에 입회를 요청하고 관계기관 담당자 입회하에 연결한 후 도시기반시설 복구 확인(지하매설물 CCTV 촬영제출) 절차를 마쳐야 합니다.
- ⑭ 매수인은 사전 도면확인과 현장답사를 통해 해당필지 주변 환경 및 현재 상·하수도 시설물 등의 시공 상태를 반영하여 설계·시공하여야 하며, 기 설치된 지상 노출시설물(가로수, 가로등, 소화전, 표지판 등)이 있는 경우 위치 및 필지조성(배수구배) 등은 사전에 확인하여 설계(진출입로, 출입문 등)에 반영해야 합니다. 아울러, 각 기반 시설물의 이설 등의 변경사항은 설계 시 각 시설물 유지관리기관 담당자와 별도 협의하여 매수인 책임 하에 조치하여야 하며, 사전협의 없이 변경 시공할 경우에는 매수인 책임하에 원상복구 하여야 합니다.
- ⑮ 건축물 공사 완료 후에는 기반시설 파손에 대해 각 기반시설 유지관리기관에게 확인·점검을 받아야 합니다.

입찰 및 추첨 관련 문의	용지공급 관련 문의	인허가 및 조성공사 관련
1600-1004	LH 하남사업본부 판매팀 031-790-9353, 7863	LH 하남사업본부 단지조성2팀 031-790-9374

2026.09.29.

한국토지주택공사 하남사업본부장

우리공사는 부패행위 신고제도를 운영하고 있습니다. 입찰 및 계약과 관련하여 각종 불공정행위, 부당요구 등이 있을 경우 우리공사 홈페이지(www.lh.or.kr) 국민신고→부패·부조리 신고→부조리·갑질·전관유착→부조리·갑질·전관유착 신고에 제보 및 신고하여 주시기 바랍니다.

공급대상토지 위치도 [하남미사 자족8-1BL, 자족8-2BL]

