

파주운정3지구 일반상업용지 공급공고

- ※ 분양신청자는 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 예외 없이 입찰보증금이 귀속되므로 현장답사, 각종 제한사항 확인 등을 통하여 사전 신중하게 검토 후 입찰에 참가하시기 바랍니다.
- ※ 대상토지는 파주운정3지구 지구단위계획에서 특별계획구역으로 지정되어 있으므로 건축계획은 지구단위 계획 지침서 제3편(특별계획구역 시행지침)에 제시된 지정목적 및 개발방향을 준수하여야 합니다. 또한, 토지소유자(매수자)는 건축허가 전에 상세한 계획안을 작성하여 별도의 계획 승인과정을 거쳐 도시·군관리계획 변경 절차(사업준공 이전인 경우 실시계획인가 변경절차)를 이행하여야 합니다. 이 점을 반드시 유의하시고 신청하시기 바라오며, 낙찰·계약 후 이와 관련된 사항으로 이의제기 또는 계약해제를 요구할 수 없습니다.

1. 공급대상 토지

연번	공급 용도	블럭	예정지번	면적 (㎡)	공급예정금액 (천원)	입찰보증금	건폐율 (%)	용적률 (%)	최저 층수	토지사용 가능시기	공급 방법
1	일반 상업	F1-1	3101-1	14,715	101,092,050	입찰할 금액의 5% 이상 (공급예정 금액이 아님)	70	600	5층	'26.10.01 이후	일괄 공급 · 일반 경쟁 입찰
		F2-1	3201-1	13,482	97,340,040		70	500	5층		
		합계 (대표지번 3101-1)		28,197	198,432,090		-	-	-		

연번	공급 용도	블럭	예정지번	면적 (㎡)	공급예정금액 (천원)	입찰보증금	건폐율 (%)	용적률 (%)	최저 층수	토지사용 가능시기	공급 방법
2	일반 상업	F1-2	3102-1	16,428	110,396,160	입찰할 금액의 5% 이상 (공급예정 금액이 아님)	70	600	5층	'26.10.01 이후	일괄 공급 · 일반 경쟁 입찰
		F2-2	3202-1	19,096	135,008,720		70	500	5층		
		합계 (대표지번 3102-1)		35,524	245,404,880		-	-	-		

- ※ 공급대상토지 4필지는 2필지씩 일괄공급 및 일반경쟁입찰 방식으로 공급시행되며 우리 공사 내청약플러스 입찰신청시 공급필지는 각 대표지번의 총 공급면적 및 총 공급예정금액상기 파란색 테두리)으로 표시되어 총 2개의 입찰건으로 진행됩니다.
- ※ 입찰보증금은 입찰할 금액(공급예정금액이 아님)의 5%이상이며, 입찰보증금의 20배를 초과하거나 공급예정금액 미만의 입찰은 무효처리됩니다.
- ※ 계약체결 시 계약서는 필지별로 각각 작성하고, 필지별 공급금액은 낙찰가격을 당초 공급예정금액의 비율로 안분하여 결정합니다.
- ※ 일괄매각이므로 계약체결, 명의변경, 계약해제 등 계약 관련 일체의 행위는 2필지가 함께 일괄로 처리되며, 1필지 단독으로 계약체결(예를 들어 1필지 계약체결, 1필지 계약포기 등), 명의변경, 계약해제 등은 불가합니다.
- ※ 상기 면적, 건폐율, 용적률, 최저층수 등은 공고일 현재 개발 및 실시계획 승인서에 따른 것으로, 향후 개발 및 실시계획의 변경에 따라 상기 내용에 일부 변동이 있을 수 있습니다..
- ※ 공급대상토지 관련자료 : 분양신청 전 우리공사 내청약플러스(<http://apply.lh.or.kr>) 분양공고 또는 자료실에 게시된 첨부 자료를 반드시 확인하시기 바라오며, 동 첨부자료는 주요 참고자료만을 게시한 것이므로 첨부자료 외 필요자료가 있을 경우 우리 공사로 요청하시기 바랍니다.

1-1. 조건부 매각 안내

※ 특별계획구역 취지에 맞는 복합·통일적인 개발을 위하여 **일괄공급 필지 중 하나의 필지만 선착공 할 경우 우리공사가 승인하는 담보물을 제출해야하는 조건**으로 공급하는 토지로 반드시 아래의 사항을 유의하시어 신청하시기 바라며 해당내용은 **매매계약서 특약**에도 반영됩니다.

○ (조건부 매각 구조)

- 선착공 블록 : ❶ (소유권 이전 가능 시점 전) 선납 완납 시 토지사용승낙 발급 → 착공
 ❷ (소유권 이전 가능 시점 후) 완납 시 소유권 이전 → 착공
- 담보물 요구 시점 : ❶ 선착공 블록의 토지사용승낙서 발급 요청 or
 ❷ 소유권 이전 등기 신청 요청 시

- 담보물 범위 :

(보증금액) 앞으로 납부해야 할 각 약정 회차별 금액(원금)
+ 보증금액 지급청구에 소요되는 기간(3개월, 93일) 동안 발생하는 지연손해금을 합한 금액의 110%
(보증기간) 보증보험 계약일로부터 회차별 약정기일의 3개월(93일) 이후로 설정

※ 담보물 제출 대상 블록에 연체금이 있을 시 담보물 제출 시점에 존재하는 **연체금 전액(원금+연체이자)** **해소 후 가능 또는 납부가능일(1년 이내)까지의 연체금 전액의 추가 담보필요**

※ 앞으로 납부해야 할 각 약정회차 기일에 **유예기간(2년 이내) 반영을 원할 경우 연체이자 추가 담보필요**

○ (매매대금 담보물 제출 관련 특약)

① 매수인은 일괄 매입한 2필지의 토지 중 어느 한 필지의 착공을 위하여 다음 각 호 중 어느 하나를 요청하는 경우, 그 요청과 동시에 타 필지의 매매대금 납부 이행을 담보하기 위하여 매도인이 승인하는 담보물을 매도인에게 제출하여야 한다. 해당 담보물의 보증료는 전액 매수인의 부담으로 한다.

가. 사용승낙서 발급

나. 소유권 이전 등기 신청

ex) F1BL 선착공 시 : F2BL에 대한 담보물 제출

F2BL 선착공 시 : F1BL에 대한 담보물 제출

② 제1항의 담보물은 다음 각 호의 채무를 보증 대상으로 한다.

1. 담보물 제출 시점 이후 납부하여야 할 각 약정 회차 별 금액(원금)과 지급청구에 소요되는 기간(3개월, 93일) 동안 발생하는 지연손해금을 합한 금액의 110%
2. 연체를 해소하지 아니하고 연체금에 대하여 담보물로 대체를 원할 시 납부가능일(1년 이내)까지의 연체금(원금+연체이자)과 지급청구에 소요되는 기간(3개월, 93일) 동안 발생하는 지연손해금을 합한 금액의 110%
3. 약정일이 도래하지 않은 약정금에 대하여 유예기간(2년 이내) 반영을 원할 시 해당 기간까지의 보증금액(원금+연체이자)과 지급청구에 소요되는 기간(3개월, 93일) 동안 발생하는 지연손해금을 합한 금액의 110%

③ 제2항 제1호에 해당하는 경우 보증기간은 보증보험 계약일로부터 회차별 약정기일의 3개월(93일) 이후로 설정한다.

④ 제2항 제2호 및 제3호에 해당하는 경우 보증기간은 각 약정 회차별로부터 매도인이 서면으로 승인한 납부가능일 또는 유예기간으로부터 3개월(93일) 이후로 설정한다.

⑤ 제2항 각 항목에 대하여 매수인이 약정된 기한 내에 이를 이행하지 않은 경우, 매도인은 별도의 최고나 통지 없이 즉시 보증채무자에게 미지급된 매매대금 및 이에 대한 지연손해금 등의 지급을 청구할 수 있다. 이 경우 보험금의 수령은 해당 매매대금 지급으로 본다.

⑥ 제2항 제1호의 잔여 매매대금은 각 약정기일 및 제2항 제2호, 제3호에서 정한 납부가능일 또는 유예기간이 경과한 경우에 한하여 보증사고로 본다.

⑦ 본 특약에 따른 담보물의 실행 여부는 본 계약의 존속 또는 해제와 무관하며, 계약해제는 연체이자의 합계액이 계약금 상당액을 초과한 경우에 한하여 매도인이 선택적으로 행사할 수 있다.

⑧ 본 계약의 대금 지급 방식, 담보 조건 등은 매도인과 매수인 간에 체결된 다른 매매계약이나 기존의 거래 관행과 무관하게, 본 계약에 의하여 독립적으로 적용된다.

⑨ 담보물을 제출한 필지의 매매대금이 완납된 경우, 본 특약에 따른 보증책임은 그 완납일에 종료된 것으로 본다.

⑩ 지연이자율(현행 연 7.5%) 등 각종 요율은 우리 공사의 방침에 따라 변경될 수 있으며, 변경일을 기준으로 기간 계상하여 부과한다.

2. 신청자격

- 일반실수요자

※ 계약 후 인허가 문제 등을 사유로 계약해제는 불가하므로 지구단위계획지침상 대상용지에 대한 허용용도를 포함한 관련 제반 규제사항 및 본 공고문의 기타 유의사항의 확인, 해당 지자체 인허가 담당부서 문의 등을 거친 후 신청하시기 바랍니다.

※ 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」에 의거, 일정 면적 이상의 부동산개발은 법적 절차에 의한 등록업자만 가능하므로 동 법률내용을 확인·숙지하신 후 공급신청하시기 바랍니다.

3. 공급일정 및 장소 [※인터넷 신청만 가능]

구 분	공급일정	장 소
입찰신청서 제출 및 입찰보증금 납부	2026.08.26(수) 10:00~16:00	LH청약플러스 (http://apply.lh.or.kr)
개찰	2026.08.26(수) 16:30	
낙찰자 발표	2026.08.26(수) 18:00 이후	
계약체결	2026.09.09(수) ~ 09.10(목) 10:00~17:00 (점심시간 12:00~13:00 제외)	LH파주사업본부 1층 보상판매팀

- ① 신청시간 내에 **신청서 제출 및 입찰보증금 납부를 모두 완료**하여야 합니다.
- ② LH청약플러스(<http://apply.lh.or.kr>)는 인터넷을 이용하여 우리 공사에서 공급하는 토지의 입찰 및 추첨을 실시하는 시스템을 말하며, 우리 공사 홈페이지(www.lh.or.kr)에서도 접속이 가능합니다.
- ③ 모든 신청, 추첨 및 개찰은 LH청약플러스를 통해 이루어지며, 상기 공급일정은 LH청약플러스 상의 시스템 일시를 기준으로 합니다.
- ④ 전산장애 등의 사유로 분양업무가 원활히 진행되지 못할 경우 공급일정 등은 변경 또는 지연될 수 있으며, 이 경우 LH청약플러스를 통해 안내합니다. (단, 개별 신청자의 개인사정에 의한 전산장애의 경우는 제외)
- ⑤ 개찰은 전자입찰 방식으로 진행하며, 개찰 시 참관을 희망하시는 신청자는 개찰일시를 확인하시어 LH파주사업본부 보상판매팀으로 **사전 신청 후(☎ 031-956-1067,1083) 내방(접수증 및 신분증 지참)**하시기 바라며, 희망자가 없는 경우에는 공사 직원의 책임 하에 개찰이 진행됩니다.
* 전자개찰은 추첨방식의 경우와 달리 난수 추첨 등 참관인의 참여가 없으며 단순 참관만 가능하며 개인정보 보호를 위해 낙찰자는 비공개 원칙으로 참관인에게도 공개되지 않습니다. 장소 협소 등을 고려하여 참관 인원은 제한될 수 있음을 양해 부탁드립니다
- ⑥ 낙찰자는 상기 발표시점에 「LH청약플러스 > 청약결과확인 > 당첨/낙찰 결과조회」 또는 「LH청약플러스 > 알려드려요 > 공지사항」에서 확인 가능하며, **개별통지는 하지 않습니다.**
- ⑦ **【모바일청약】** 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, 사전에 모바일청약이 가능한지 모바일 LH청약플러스 앱(App)의 '청약연습하기'에서 확인하시기 바랍니다. 모바일청약이 시스템 장애 등으로 중단될 경우 일반 컴퓨터를 이용하여 인터넷청약을 진행할 수 있음을 알려드립니다.

4. 신청접수 및 공급대상자 결정 방법

LH청약플러스(<http://apply.lh.or.kr>) 입찰신청절차

- ① 공동인증서(범용) 로그인 ▶ ② 공고문 및 관련사항 등 확인 ▶ ③ 신청토지 선택 ▶ ④ 인터넷청약 이용 약관, 유의사항, 개인정보 수집 및 활용 등 동의 ▶ ⑤ 입찰신청서 작성 및 제출(공동신청 시 대표자선임계 사전 제출) ▶ ⑥ 접수증 확인 및 출력(가상계좌 부여) ▶ ⑦ 입찰보증금 입금

※ LH청약플러스 시스템 장애 발생 및 관련 사항은 ☎1600-1004로 문의하시기 바랍니다.

※ 실제 청약접수 이전에 반드시 청약연습하기(「LH청약플러스 > 인터넷청약 > 청약연습하기 > 토지(입찰/추첨)」)를 실시하여 청약신청 관련 인터넷 익스플로러 버전 혹은 설정에 문제없이 정상적으로 진행되는지 확인 후 진행하시기 바랍니다. 또한 실제 청약에서 마감시간에 임박하여 청약하지 마시고 입찰보증금 입금 등을 감안하여 충분히 여유시간을 갖고 청약하시기 바랍니다.

- ① 입찰신청은 LH청약플러스(<http://apply.lh.or.kr>)를 통해 인터넷으로 신청하여야 하고(우편 및 현장접수 불가), 공고된 기간의 정해진 시간 내에 입찰신청서 제출, 입찰보증금 납부가 모두 완료되어야 유효합니다. LH청약플러스의 인터넷청약은 종료시간과 동시에 자동 차단됨을 유의하시어 신청절차를 완료하여 주시기 바랍니다.
- ② 입찰신청을 위해서는 반드시 범용 공동인증서가 있어야 하며, 대표자선임계 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 적합한 공동인증서를 발급 받으시기 바랍니다.
- ③ 입찰신청 시 필지를 지정하여 입찰신청서를 제출하면 신청건별로 가상계좌가 부여되며, 부여된 가상계좌에 입찰보증금을 납부하면 신청이 완료됩니다. 입찰보증금을 일부라도 납부하거나, 입찰신청이 완료된 경우, 신청시간이 경과한 이후에는 신청을 변경, 취소하거나 철회할 수 없습니다.
- ④ 개인의 경우 본인만 신청할 수 있으며, 법인 신청자의 경우 법인의 대표자 및 수임자(대표자에게 위임받은 직원 등)의 인적사항을 입력하여야 하며, 대표자가 2인 이상인 경우 대표자 중 1인을 대표자로, 나머지 대표자는 공동신청인으로 하는 대표자선임계 작성 및 전자서명을 하여야 하고 대표자 1인에게 모든 행위를 위임하여야 합니다.
- ⑤ 1인(법인)이 수개의 필지에 입찰을 신청하고자 할 경우에는 입찰하고자 하는 필지 수만큼 입찰신청서를 작성하여 접수하고, 접수증에 기재된 신청건별 가상계좌로 각각 입찰보증금을 납부하여야 합니다.
- ⑥ 1필지에 2인(법인) 이상이 공동신청 가능하나, 공동신청의 경우 각 신청자가 신청자격을 모두 보유하여야 하며, 신청서 작성 전에 LH청약플러스에서 대표자선임계 작성 및 공동신청자 전원의 전자서명이 완료되어야 합니다.
- ⑦ 동일인(법인)이 동일 필지에 2회 이상 신청서를 제출한 경우에는 중복신청으로 모두 무효 처리됩니다. 본인이 대표자로 되어있는 법인 명의로 신청하고 다시 본인 개인 명의로 신청하는 경우도 중복신청으로 간주합니다. 법인의 경우 대표자가 동일한 경우(대표자가 2인 이상인 경우도 해당) 동일 법인으로 간주되어 1개 법인으로만 신청 가능하며, 동일 법인 여부는 대표자 성명 및 주민등록번호를 기준으로 판단합니다. 공동신청자의 경우 각각 해당 필지를 신청한 것으로 간주합니다.
* 중복신청으로 무효 처리 시 입찰보증금이 공사에 귀속될 수 있으니 반드시 주의하여 신청하시기 바랍니다.
- ⑧ 2인(법인) 이상이 공동명의로 계약을 체결하는 경우 대금납부 등 계약내용에 관한 사항은 연대하여 이행하여야 합니다. * 필지분할은 불가합니다.
- ⑨ 입찰신청의 자세한 청약절차, 공동인증서 발급, 대표자선임계 작성, 분양유 의사 및 인터넷청약 이용약관 등에 관해서는 첨부된 자료 및 LH청약플러스 자료실의 안내자료 등을 통하여 반드시 확인해야 합니다.
- ⑩ 개찰은 공고된 일시에 LH 내부 판매시스템을 통해 이루어지며, 필지별 공급예정금액 이상의 최고금액 입찰자(단독응찰도 유효)를 낙찰자로 결정하며, 최고금액 입찰자가 2인 이상인 경우 입찰신청서에 신청자가 입력한

난수를 활용하여 자동으로 낙찰자 결정 추첨이 이루어집니다.

* 입찰금액은 100원 단위까지 작성 가능합니다.

- ⑪ 공급 예정금액은 지구단위계획, 암(巖) 및 법면 발생, 지반 상태 등 제반 토지 제약요인이 감안되어 평가되었음에 유의하시고, 신청 전 대상토지의 장애 사항을 반드시 확인하시기 바랍니다.
- ⑫ **입찰신청자와 계약체결 시 매수인의 명의는 반드시 동일**하여야 합니다.

5. 입찰보증금의 납부 · 반환 · 귀속

입찰보증금의 착오 입금(신청자 본인에게 부여된 가상계좌가 아닌 타인 가상계좌나 다른 LH계좌에 입금) 및 **반환계좌 착오 기재**(예금주, 계좌번호, 은행명 등을 오기하거나 정상 입금이 되지 않는 계좌를 기재)로 인하여 유찰 시 반환이 지연되는 일이 빈번하게 발생하고 있습니다. 아래 사항을 반드시 숙지하시어 피해가 없으시도록 주의하여 주시기 바랍니다.

① 입찰보증금 납부

입찰보증금 납부계좌

입찰신청·접수 시 개별부여(접수증에 기재되어 있음)

※ LH청약플러스(<http://apply.lh.or.kr>)를 통해 신청서를 작성한 후 접수 처리되면 **신청건별로 가상계좌 자동부여**

- ① 입찰보증금은 접수증에 기재된 납입계좌에 신청인(법인) 본인 또는 공동신청 대표자 명의로 신청시간 내에 입금(무통장입금, 인터넷뱅킹, 텔레뱅킹 가능)하여야 하며, **신청접수 시 부여된 지정계좌 이외 타 계좌에 입금 및 신청시간 이후 입금한 사항은 무효** 처리됩니다.
- * 신청자 거래은행의 송금시간 기준이 아닌 **우리 공사 가상계좌 은행에 입금된 시간 기준으로 판단**하므로 송금과 입금시간의 오차를 감안하여 마감시간에 임박한 송금은 피하여 주시기 바랍니다.
(예시 : 신청자 계좌 상 송금시간 15:59:59 우리공사 계좌 상 입금시간 16:00:01 ⇒ 무효처리)
- ② 입찰보증금이 분할 입금된 경우에는 금액은 **납부기한 내에 입금된 금액만 계좌별로 합산**하며, 납부기한 후 입금액은 합산되지 않습니다.
- * 종료시간에 정확히 시스템이 중지되므로 반드시 납부기한 내에 납부하여 주시기 바랍니다.
- ③ 입찰보증금은 입찰할 금액(**공급예정금액이 아님**)의 5%이상이며, 입찰보증금의 20배를 초과하거나 공급예정금액 미만의 입찰은 **무효처리**됩니다.
- ④ 1인(법인)이 수 개의 필지에 입찰할 경우 입찰보증금은 입찰신청 접수 시 **각 건별로 부여된 납부계좌에 각각 입금**하여야 하며, **여러 계좌의 입금액을 합산하여 1필지에 입찰할 수 없습니다.**
- ⑤ 입찰보증금 납부는 **우리은행**으로 한정되므로 타 금융기관에서 지출 이체할 경우 이체지연에 따른 정해진 납부기한 경과로 신청이 무효로 처리될 수 있으니 정해진 시간에 입금이 완료될 수 있도록 하여 주시고, 입금지연에 따른 일체의 책임은 신청자에게 있습니다.
- ⑥ **입찰보증금을 과오납한 경우라도 즉시 반환되지 않으며, 개찰 이후 낙찰되지 아니한 입찰보증금은 반환기간 내에 반환처리**됩니다.

② 입찰보증금 반환

- ① 낙찰자의 입찰보증금은 계약보증금의 일부로 대체되어 반환되지 않습니다.
- ② 낙찰되지 않은 신청자의 입찰보증금은 인터넷 신청접수 시 입력한 반환금 지정계좌(공동신청 시 대표자 명의의 지정계좌)로 **개찰일 다음날로부터 영업일 기준 5일 이내에 반환**하며, 그 이자는 지급되지 않습니다.
- * 은행시스템 장애 등 부득이한 사유가 있는 경우 지연될 수 있습니다.

- ③ 반환계좌는 반드시 신청인(법인) 본인 명의 또는 공동신청 대표자 명의(공동신청 시)의 예금계좌를 사용해야 하며, 신청자가 기재한 반환계좌의 오류로 인한 반환금 지급오류 및 지연에 대해서는 우리 공사에서 책임 지지 않습니다. * 신청자 본인이 아닌 제3자로의 반환(채권양도 등) 불가

③ 입찰보증금 귀속

- ① 낙찰자가 계약체결 기간 내에 계약을 체결하지 않으면, 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 우리 공사에 귀속됩니다.
* 계약체결 기간은 연장되지 않으며 기간 내에 미계약 시 일체의 예외 없이 입찰보증금이 귀속 처리되오니 반드시 신중하게 입찰 신청하여 주시기 바랍니다.
- ② 신청자격이 없거나 허위, 기타 부정한 방법 등으로 낙찰된 경우 무효 처리되며, 계약체결 이후에 이러한 사실이 발견될 경우에도 계약을 해제하고 계약보증금은 우리 공사에 귀속됩니다.

6. 계약체결

① 계약금 납부 (※ 계약금 납부계좌는 입찰보증금 납부계좌와 다름)

계약금 납부계좌	낙찰자 발표 시 「LH청약플러스 > 알려드려요 > 공지사항」에 공지
----------	---------------------------------------

※ 계약금은 반드시 **낙찰자 본인 명의로 입금**하여야 합니다.

※ 계약금은 신청예약금 포함 토지대금의 10%이며, 신청예약금은 계약금의 일부로 대체됩니다.

② 계약체결 시 구비서류(계약금 납부 후 계약체결 가능)

개인	① 주민등록등본 1부
	② 신분증 및 도장(또는 서명)
	③ 토지취득자금 조달 및 토지이용계획서
법인	① 법인등기부등본 1부
	② 사업자등록증 1부
	③ 법인인감 및 법인인감증명서 1부(또는 사용인감 및 사용인감계 1부)
	④ 대표자 신분증 1부
	⑤ 토지취득자금 조달 및 토지이용계획서
대리인 방문 시 추가서류	① 위임장(인감날인) 및 위임용 인감증명서 각 1부
	② 대리인 신분증

※ 모든 구비서류는 **공급공고일 이후 발급분**에 한하며, 공동신청의 경우에는 공동신청자 전원이 제출해야 합니다.

③ 계약체결 장소 : 경기도 파주시 와석순환로 220, LH공사 파주사업본부 1층 보상판매팀

7. 대금납부

① 대금납부조건 : 5년 무이자 분할 납부

대금납부조건	대금납부방법	
	계약금	중도금 및 잔금
5년 무이자 분할납부	10% (계약체결 시)	공급금액의 90% (6개월 단위 10회 균등분할)

※ 중도금 및 잔금은 균등 분할하되 십만원 미만의 금액은 1회차 중도금에 포함됩니다.

※ 매매계약서상의 납기에 맞추어 **계약자 명의로** 계약서상 납부계좌로 입금하여야 합니다.

- 공사에서 **대금 납부에 대한 별도의 고지는 하지 않음에 유의**하시기 바랍니다.

② 선납할인, 지연손해금 등

- ① 선납할인 : 토지대금을 납부약정일보다 미리 납부하는 경우에는 선납일수에 선납할인율(현행 연 5%)을 적용하여 산정한 금액을 할인하여 드립니다.
* **중도금 또는 잔금을 약정일보다 미리 납부하여 선납할인을 받은 후 그 매매대금의 납부약정일이 도래하기 전에 면적정산기준일이 도래하거나 토지사용승낙을 받는 경우에는 면적정산기준일 또는 토지사용승낙일로부터 당초 납부 약정일까지의 할인액은 우리 공사에 반환하여야 합니다.**
- ② 지연손해금 : 토지대금을 납부약정일에 납부하지 않을 경우 납부약정일 익일부터 실제 납부일까지 연체금액에 대해 연체이자율(현행 연 7.5%)을 적용하여 산정한 지연손해금(연체이자)이 부과됩니다.
- ③ 이자산정 : 이자산정은 1년을 365일(윤년은 366일)로 보고 1일 단위로 계산합니다.
- ④ **선납할인율, 연체이자율 등 각종 요율은 우리 공사의 방침에 따라 변경될 수 있으며**, 변경일을 기준으로 기간 계상하여 부과합니다.
- ⑤ 매수자가 납부하는 토지대금의 변제총당 순서는 납부하기로 한 날이 먼저 도래하는 할부금부터 지연손해금, 할부이자(유이자할부의 경우), 원금의 순에 의합니다.

8. 토지사용 및 소유권 이전(1-1 조건부 매각 안내 참조)

토지사용가능시기	2026.10.01 이후
----------	---------------

- ① (토지사용승낙) 토지사용가능시기가 도래하고 매매대금을 전액 납부한 후 우리 공사가 각종 인허가 변경 및 조성공사 진행 상황 등 토지사용 여건을 감안하여 토지사용승낙서 발급 시 토지사용이 가능합니다.
단, 토지사용시기는 인허가 변경, 조성공사 진행상황, 문화재 시굴·발굴조사 및 폐기물 발견 시 처리 등에 따라 변경될 수 있으며, 토지사용가능시기가 도래하여도 미준공 상태에서는 일부 간선시설 등이 미비할 수 있습니다. 분양신청자는 이를 인지하고 승인하는 조건으로 신청하는 것으로 간주됩니다.
- ② (면적정산) 공급면적은 면적정산 전 가분할 면적이므로 면적증감 등이 있을 수 있으며, 그 증감분에 대하여는 계약체결 당시의 공급단가로 정산하며, 정산금에 대한 이자는 상호 부리하지 않기로 합니다. 면적정산일은 우리 공사가 별도로 정하여 통보하여 드립니다.
- ③ (소유권이전) 토지대금을 전액 납부하고 사업 준공에 따른 지적 및 등기공부 정리가 완료된 후에 가능합니다.
단, 사업준공일은 사정에 따라 연기될 수 있으며, 매수인은 이를 인지하고 수용하여야 합니다.
- ④ **대납재산세 미납분이 있을 경우는 납부 후 토지사용승낙, 소유권이전이 가능합니다. (10. 중도금 대출, 주요 세금 및 신고사항 참조)**
- ⑤ **소유권이전 등기 비용 및 향후 건축을 위한 측량비용은 매수인이 부담**하여야 합니다.

- ⑥ **토지사용승낙 또는 소유권이전 없이는 펜스 설치 또는 물건 적치 등 일체의 토지사용이 불가합니다.**
- ⑦ 원활한 사용승낙서 또는 소유권이전서류 발급을 위하여 매매대금 완납예정일로부터 최소 5일 이전에 공사 담당자(☎ 031-956-1067, 1083)에게 연락하여 주시기 바랍니다.

9. 명의변경

※ 해당 토지는 **일괄매각이므로 계약체결, 명의변경, 계약해제 등 계약 관련 일체의 행위는 2필지가 함께 일괄로 처리되며, 1필지 단독으로 계약체결(예를 들어 1필지 계약체결, 1필지 계약포기 등), 명의변경, 계약해제 등은 불가합니다.**

- ① 명의변경에 관한 사항은 「**택지개발촉진법**」 제19조의2 및 동법 시행령 제13조의3 등 관련 법령에 따르며, 향후 정부정책 또는 법령, 관련 조례 등의 제·개정 시 변경된 내용을 준수하여야 합니다.
- ② 택지개발촉진법에서는 ① 토지를 공급받은 자는 소유권 이전등기를 하기 전까지 공급받은 용도대로 사용하지 아니한 채 그대로 전매(명의변경, 매매 또는 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외)할 수 없고, 제3자가 전매를 받을 수도 없도록 하고 있으며, 이를 위반하여 토지를 전매한 경우 **해당 법률행위를 무효로 하며, 이미 체결된 공급계약을 취소하고, 계약보증금은 사업시행자(LH공사)에 귀속되도록 하고 있습니다.**
- 아울러, ② 조성된 토지의 공급대상자로 선정된 자는 해당 토지를 공급받을 수 있는 권리·자격·지위 등을 전매할 수 없고, 누구든지 전매를 받아서도 안되며, 이를 위반한 경우 **해당 법률행위와 토지를 공급받을 수 있는 권리·자격·지위 등은 무효가 됩니다.**
- 또한 위 ①과 ②를 위반하여 전매한 자와 전매받은 자는 3년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금을 부과할 수 있도록 규정하고 있으므로 전매행위 위반에 따른 피해가 발생하지 않도록 각별히 유의하시기 바랍니다.
- ③ 다만, 관계법령에 따라 예외적으로 허용될 경우 부동산거래신고를 거쳐 우리 공사 동의하에 명의변경이 가능합니다. 이와 관련 토지를 공급받은 자가 다운계약서 작성 등을 통해 우리 공사로부터 공급받은 가격을 초과한 가격으로 전매하는 등 「택지개발촉진법」 제19조의2의 전매행위 제한사항을 위반할 경우 **해당 법률행위는 무효로 하고, 우리 공사는 이미 체결된 택지의 공급계약을 취소하며, 계약보증금은 사업시행자(LH공사)에 귀속됩니다. 또한, 위반하여 전매한 자와 전매받은 자는 3년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처해질 수 있습니다.**
- ④ **토지대금 연체시 명의변경이 제한되며,** 소액잔금을 남겨둔 상태에서 명의변경할 경우 관할 지자체가 전매자에게 취득세 등을 부과할 수 있으며, 관할 등기소에서 순차등기를 요구할 수 있습니다.
- ⑤ 공동명의로 계약체결한 매수인(법인) 중 일부가 명의변경을 하고자 하는 경우에는 **다른 매수인(법인) 전원의 동의를** 받아야 합니다.
- (※ 매수인 중 일부의 명의변경이 전매위반으로 확인되는 경우 해당 토지 전체에 대하여 계약취소될 수 있음)
- ⑥ 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」이 제정(2017.01.20 시행)됨에 따라 동 법률 시행 이후 부동산에 대한 공급계약(최초계약) 및 계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위의 거래계약(전매계약)도 실거래 신고대상(계약체결일로부터 30일 이내)이며, 신고내용에 대한 검증이 강화될 수 있습니다.
- ⑦ 전매 당사자들이 법령 미숙지로 인한 착오 등으로 규정을 위반하여 민·형사상 처벌, 계약취소 등의 불이익을 당하는 것을 방지하고자, **계약체결 시와 명의변경 전 전매행위제한사항준수확인서를 제출** 받고 있습니다.

10. 중도금 대출, 주요세금 및 신고사항

- ① 토지분양대금 및 건축자금 지원을 위하여 매수자의 요청이 있을 경우 중도금 대출협약 체결한 금융기관과 대출 관련 추천서를 발급하고 있으며, 대출가능여부 및 대출조건 등은 각 은행별 여신규정 및 신청자의 신용등급에 따라 차이가 있을 수 있으므로 매수자는 먼저 대출협약 은행과 개별적으로 사전 협의하신 후 대출 추천서를 발급 신청하시기 바랍니다. 또한, 추천서를 발급받아 은행에 제출하더라도 해당 은행 자체의 여신규정 또는 신용등급 등에 따라 대출이 불가할 수 있습니다.

* 대출협약 체결된 은행에 대한 공급시행자의 대출추천은 총 분양대금의 10~20% 이상을 납부하여야 가능함

- ② 「건축물 분양에 관한 법률」제4조 제6항 및 동법 시행령 제6조 제2항 제4호의 취지에 따라, 건축물 분양이 가능한 토지(블록형단독주택용지, 공동주택용지, 상업용지, 준주거용지, 근린생활시설용지, 도시지원시설용지 등)는 토지 매수인 또는 건축주의 부도·파산 등으로 인한 건축물 수분양자들의 재산권 보호를 위해 **토지 사용 승낙서를 발급한 이후에는 대출추천이 불가**함을 알려드립니다.

- ③ 취득세는 **토지대금 완납일로부터 60일 이내**에 토지소재지 해당 지방자치단체에 **자진 신고·납부**하여야 합니다. 다만, **분할납부기간이 2년 이상인 경우 연부취득에 해당**되어 **토지대금(계약금 및 각 할부금) 납부시마다 납부일로부터 60일 이내**에 취득세를 자진 신고·납부하여야 하며, 신고기간 내에 자진신고를 하지 않는 경우 가산세 등 불이익이 있음을 유의하시기 바랍니다.

- ④ 최종 잔금납부약정일, 토지대금완납일 또는 토지사용승낙일 중 빠른 날 이후에 공급토지와 관련하여 우리 공사로 부과되는 재산세 등 제세공과금은 **매수자가 부담**하여야 하며, **토지대금완납 이후에는 매입토지의 관리 책임이 매수자**에게 있습니다.

* 매수자 부담에 해당함에도 소유권미이전 등의 사유로 과세기관이 매수자에게 직접 부과하지 않고 공사에 부과하는 경우 공사가 먼저 대납하고 이를 매수자로부터 공사가 수납하게 됩니다. **(공사가 대납한 재산세가 존재할 경우에는 토지대금을 완납하더라도 대납재산세를 전액 납부한 후에 소유권이전이 가능합니다.)**

- ⑤ 매매계약체결일로부터 30일 이내에 파주시에 부동산거래신고를 하여야 합니다. 단, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 국가 등(공공기관 포함)의 부동산거래 단독신고 의무가 신설되어 LH와 매수자간의 거래에 대한 신고는 LH에서 수행합니다.

- ⑥ 용지매매계약서는 인지세법 제3조 제1항 제1호에 따라 인지세 납부 대상으로, 공급계약 체결 시 사업주체와 분양계약자는 과세기준에 해당하는 인지세를 각 1/2씩 부담하며 **분양계약자가 인지세 전액을 납부하고, LH는 인지세 분담액(1/2)을 분양계약자의 잔금에서 차감합니다.** 정부수입인지는 취급 금융기관에 방문하여 구매하거나, 전자수입인지사이트(www.e-revenuestamp.or.kr)에서 발급가능하며, 보다 자세한 내용은 국세상담센터(☎126)로 확인하여 주시기 바랍니다.

* 납부금액 : 계약한 매매금액에 따라 2~35만원 차등 부과

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

- ⑦ 주요세금 안내는 매수인 편의를 위하여 공사에서 기본적인 사항을 알려드리기 위함이며, 세법 관련 법령은 수시로 변경 되므로 매수고객께서는 관계법령 확인 및 자세한 세금관련 사항은 세무사나 과세기관 등에 문의하여 주시기 바랍니다.

11. 기타 유의사항

□ 대상 필지별 유의사항

<환승주차장 상부 문화공원 조성 관련 유의사항>

- GTX-A 운정중앙역 환승주차장 공사 준공 후 상부는 문화공원이 조성될 예정으로, 이에 대한 일정과 동선계획 및 추가시설물 계획 등 간섭사항에 대해서는 착공 전 LH도시경관처 및 파주사업본부 조경공사 담당 감독원과 협의하여 주시기 바라며, 착공 후에도 필수적으로 협의하여야 합니다.

<환승주차장 공사 관련 유의사항>

- 환승주차장 준공 시 주변 조성고와 계획 평면은 첨부와 같이 안내드립니다.(관련도면2 첨부#1,2)
- 대상토지는 환승주차장 공사 준공 후 토지사용가능함을 알려드립니다.
- 환승주차장 지하2층 연결통로 이용을 위한 공사 시에는 파주시 등 인-허가기관과 협의 후 공사 진행하여야 합니다.
- 환승주차장의 외벽에는 시트방수가 시공되어 있으며, 환승주차장 연결통로 공사에 따른 외벽 방수 파손 책임은 매수자에게 있습니다.
- 지하2층 연결통로는 철근콘크리트 구조로 두께 900mm이며, 연결통로 공사를 위해 주변 구조물 훼손 시 이에 대한 책임은 매수자에게 있습니다.
- 대상토지와 환승주차장 통로 연결 시 환승주차장 연결부위에 대한 방수 시공을 철저히 하여야 하며, 향후 연결통로 공사로 인해 환승주차장 내부 누수 발생 시 이에 대한 책임은 매수자에게 있습니다.

<토지현황>

- 대상지 인근 GTX 운정중앙역이 위치하고 있으며, 해당 역사를 이용하는 주민들에 의해 소음 및 사생활 침해 등이 발생할 수 있습니다.
- 대상지 주변으로 대로가 계획되어 있으며 도로에 인접한 구간은 소음 및 자동차 전조등 등의 영향을 받을 수 있습니다.
- 대상지 인근의 공원, 하천, 도로 등 기반시설의 경우 상위계획의 변경 등에 따라 변경사항이 발생할 수 있습니다.
- 매수자(신청자)는 분양신청 전에 토지의 조성상태, 현황(형상, 고저, 압반, 지질상태, 법면상태, 석축 및 옹벽 발생 여부, 공사계획평면도 등) 및 사업지구내외 입지여건 등을 반드시 확인 후 이를 그대로 수인하는 조건으로 신청하시기 바라며, 이를 확인하지 못함으로 발생하는 책임은 매수자(신청자)에게 있습니다.
- * 주변도로 및 부지와 공급대상필지의 단차로 인해 사면이 형성되어 있으므로 사전에 도면열람 및 현장여건을 반드시 확인하여야 합니다.
- 파주운정3지구에 오수중계펌프장, 변전소 등의 시설이 위치하고 있으며 매수자(신청자)는 시설 위치 및 규모를 확인하여야 합니다. 매수자는 상가 등을 분양시 분양공고문에 동 내용 및 위치를 명기하고 분양계약서에도 동 내용을 명기하여야 하며, 도시기반시설은 사업여건 변화에 따라 위치 및 용량이 일부 변경될 수 있습니다.
- 매수자(신청자)는 토지이용계획 확인을 통하여 필지 주변 구조물(지하차도, 보도육교, 생태육교, 배전반(전기 시설) 등) 계획을 확인 후(구조물 위치 및 계획 변경 불가) 신청하여야 하며, 해당 부지의 터파기 및 토공사 시행으로 인하여 주변 구조물 하자 보수 발생 시 매수자가 해당 시설을 원상복구하여야 합니다.
- 지구외 도로설치는 사업추진상황에 따라 지연 또는 변경 및 미설치 될 수 있습니다.
- 토지의 지질상태는 대상토지 인근주변의 시추결과로 파주사업본부(단지조성1팀)에서 열람 가능하며, 세부 설계를 위해서는 매수자가 별도로 추가 지반조사를 시행할 필요가 있습니다.
- 매수자(신청자)는 필지주변 가로수, 가로(공원, 보행)등, 표지판, 신호등, 각종 제어반, 한전변압기 등 기타 시설물 및 필지 조성고 등 기타 설계에 필요한 사항을 사전 확인하여 설계(진출입로, 출입문 등)에 반영하여야 하며, 미관, 소음, 간섭 등을 이유로 계약조건변경, 계약해지, 도시기반시설 이설요청 등을 요청할 수 없습니다. 다만, 해당 시설물 이설이 필요한 부득이한 경우(우리공사-지자체 간 시설물 인수인계가 완료되지 않은 경우에 한함), 매수자(신청자)는 관련기관(우리공사, 지자체, 해당 간선시설 기간사업자 등)의 시설물 이설에 대한 동의서(서면)를 득하여 제출하여야 하고, 협의조건을 이행하는 조건으로 원인자(토지매수자 모든비용 부담) 공사 시행할 수 있으며, 이로 인해 발생하는 모든 민원사항은 매수자(신청인)가 처리하여야 합니다.
- 대상지 인근의 공원, 하천, 도로 등 기반시설의 경우 상위계획의 변경 등에 따라 변경사항이 발생할 수 있습니다.

- 당해 지구외의 도로 및 광역도로, 철도 등 기반시설은 사업추진 중 일부 변경, 취소 또는 지연될 수 있으며 해당사업 관할 국가기관, 지방자치단체, 민간사업자 등에서 계획하여 진행하는 경우 일부 변경 및 취소, 개통지연 등이 발생할 수 있습니다.
- 기 조성된 파주운정지구 입주민 및 인근 파주운정3 공동주택 입주 등에 따라 공사차량 진출입에 대한 민원 및 제한이 발생 할 수 있습니다.
- 대상지 인근 기 설치된 기반시설 등 주변 여건을 반드시 확인하시기 바랍니다.
- 대상필지와 인접하여 위치한 도로는 지자체 인계 등의 사유로 토지사용시기에 도로개통 지연이 발생할 수 있습니다.

<인허가>

- **대상토지는 파주운정3지구 지구단위계획에서 특별계획구역으로 지정되어 있으므로 건축계획은 지구단위계획 지침서 제3편(특별계획구역 시행지침)에 제시된 지정목적 및 개발방향을 준수하여야 합니다.** 또한, 토지소유자(매수자)는 건축허가 전에 상세한 계획안을 작성하여 별도의 계획 승인과정을 거쳐 도시·군관리계획 변경 절차(사업준공 이전인 경우 실시계획인가 변경절차)를 이행하여야 합니다. 이 점을 반드시 유의하시고 신청하시기 바라오며, 낙찰·계약 후 이와 관련된 사항으로 이의제기 또는 계약해제를 요구할 수 없습니다.
- 상위계획 변경 및 공사일정 상 토지사용가능시기에 변동이 발생 할 수 있습니다.
- 해당 용지는 파주운정3지구 3단계 사업준공('26.12.31) 대상구간으로, 지적확정측량 성과심사가 예정되어 있으며, 지적확정측량 성과심사 결과에 따라 부지면적에 대한 증감이 발생될수 있고, 매수자는 이를 수인하여야 합니다.
- 해당 용지는 파주운정3지구 3단계 사업준공('26.12.31) 예정이나 대·내외 여건에 따라 사업준공 일정이 변경될 수 있습니다.
- 대상지는 「교육환경 보호에 관한 법률」에 의거 교육환경보호구역에 해당될 경우 허용용도는 관련법에 따라야 합니다.
- 토지소유자(매수자)는 건축허가시 환경영향평가에서 제시하는 생태면적률을 준수하여야 하며, 생태면적률 산정은 환경부 지침에 따른 지구단위계획지침(생태면적) 산정방식을 적용하여야 합니다.
- **매수자(신청자)는 분양신청 전에 공급공고문, 입찰/추첨신청유의서, 용지매매계약서, 개발계획 및 실시계획 승인내용(변경예정사항 포함), 지구단위계획(변경예정사항 포함), 환경·교통·재해 영향평가(변경예정사항 포함), 관계도면(팜플렛 포함), 건축규제사항 및 주요 계약조건 등을 반드시 열람, 확인하시기 바라며, 도시계획 및 건축허가사항의 규제사항은 매수자(신청자)가 관할 행정청과 협의, 처리하여야 하므로 분양신청 전에 현장답사 및 건축규제사항을 반드시 확인 후 신청하시기 바랍니다.**
- 파주운정3지구는 국토교통부고시 제2025-895(26.01.05)호에 따른 개발계획(19차), 실시계획(17차)로 승인 고시된 인허가 사항을 확인하여야 합니다. 또한, 파주운정3지구 택지개발사업이 진행 중으로 사업추진여건 변화, 관계기관 및 승인기관 협의과정에서 개발계획 및 실시계획, 지구단위계획, 교통영향평가, 제영향평가(환경, 재해, 학교 등) 협의내용 등 **인허가내용이 변경될 수 있으며, 이에 따라 토지이용계획(면적, 획지, 형상 등) 및 토지에 대한 제한사항(지구단위계획 건축부문시행지침 등), 지구 내 다른 토지의 용도 및 위치 등이 변경될 수 있고, 소유권이전 및 토지사용시기 등이 연기될 수 있습니다.** 매수자는 추후 주택, 상가 등의 분양시 이와 같은 내용을 분양공고문 및 분양계약서에 명기하여야 하며, 향후 주택, 상가 등의 수분양자로부터 이와 관련된 민원 등 발생시 매수자가 처리하여야 합니다.
- 토지이용계획 변경에 따라 추후 공급필지 및 주변 필지의 변경 가능성이 발생할 수 있습니다.
- 진출입구 위치는 파주운정3지구 최종 교통영향평가 심의 결과를 반영하여 계획하여야 합니다.
- LH는 파주운정3지구 교통영향평가에 의거 교통안전시설물을 계획 및 설치하였으며, 주택·상가 등 수분양자 또는 입주자 민원 등으로 추가 교통안전시설물(보행교, 신호등 등) 설치 필요시 해당 주택건설사업 시행자 부담으로 설치하여야 합니다.
- 인접한 파주운정 택지개발사업은 준공되었으나 향후 일부 필지가 도시관리계획으로 변경될 수 있습니다.
- 건축 시에는 각종 영향평가, 지구단위계획(변경예정사항 포함) 및 해당 지자체의 도시계획조례, 건축조례, 학교보건법 등 관련법령에 적합하게 사용하여야 하며, **지구단위계획의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙, 조례 등 관계법령의 내용과 다를 경우 이들 중 규제내용이 강화된 것에 따라야 합니다.** 또한 지구단위계획 상의 건축제한기준(건폐율, 용적률, 고도제한 등)은 최고한도임에 유의하시기 바랍니다.

- 향후 관계법령 또는 조례의 개정, 지구단위계획의 변경 등으로 인한 건축물의 건축 및 사용에 제한이 발생할 수 있습니다.
- 파주운정3지구 내 모든 필지에는 도시가스 부담금, 지역난방 부담금 등이 부과될 수 있으며, 관계법령 및 해당 지자체 조례에 의거 매수자가 부담하여야 하는 **각종 부담금은 우리 공사에서 부담한 경우 외에는 매수자가 부담하여야 합니다.**
- 관계법령 및 시·군 조례에 의거 매수자가 부담하여야 하는 상수도 원인자부담금 등 **각종 부담금은 우리 공사에서 부담한 경우 외에는 매수자가 부담하여야 합니다.**
- 지구단위계획시행지침 내용 중 다음의 가감속차로와 관련된 내용은 현재 지침을 따르되, 변경될 수 있음을 알려드립니다.
 - “공동주택 진출입구에는 교통영향평가에서 제시된 가감속차로를 설치하여야 한다. 단, 가감속차로 설치분에 대해서는 주택건설사업 사업자가 설치 후 해당 관리청에 기부채납하여야 하며, 용적률 및 건폐율은 가감속차로 설치 전 당초 대지면적을 기준으로 산정한다.”
- 공동주택 외 필지의 경우 관련법령에 의거 개별 교통영향평가 또는 건축 심의 등에 따라 승인기관 조건사항으로 가감속차로를 설치할 수 있으며 해당 관리청의 요구사항을 준수하여야 합니다.
- 매수자는 파주운정3지구의 에너지사용계획 이행계획서를 숙지하고 이행하여야 합니다.
- **파주운정3지구는 군사기지 및 군사시설 보호법에 의한 군사기지 및 군사시설 보호구역(제한보호구역(전방지역 25km이내)임에 따라 해당 군부대와 협의의 결과에 의하여 군시설(옥상에 관측소) 등을 매수자 부담으로 설치할 수 있습니다.**
- 사업지구 소음저감에 대하여는 우리공사에서 제영향평가 내용에 따라 조치할 예정이나 그 외 공동주택용지 입주만으로부터 민원 발생시 주민의 요구 등에 의해 설치되는 소음방지시설은 매수인 부담으로 설치해야 합니다.(공동주택 해당)
- 파주운정3지구는 집단에너지사업법 제5조 및 동법시행령 제6조에 의거 집단에너지 공급 대상지역으로 공동주택용지 등의 경우 건물 착공 후 14일 이내 한국지역난방공사(파주시사)에 열사용 신청을 하여야하며, 신청지연시 지체상금 등 불이익이 발생할 수 있으므로, 열사용신청 대상토지여부 및 열사용신청 등 구체적인 사항은 한국지역난방공사 파주시사에 별도로 협의해야 합니다.
- 파주운정3지구 학교설립 추진계획(개교시기, 학생배치계획, 위치, 면적 등)은 해당 교육청에 문의하시기 바라며, 동 계획은 교육환경평가 및 교육청 협의의 결과에 따라 변경될 수 있습니다.

<공사>

- **부지 주변 도로와 인접하고 있어 차량통행으로 인한 소음이 발생될 수 있으며, 소음저감 성능이 우수한 창호 등을 적용하여야 합니다.**
- 각 필지에는 오수, 상수관로가 인입되며, **인입관로 위치변경 또는 추가 인입관로 필요시 매수자의 부담으로 스스로 설치하여야 합니다.**
- 건축공사 등을 위한 진출입용 임시가설도로(미포장)를 개설하여 사용할 경우 사전에 현장감독과 협의 및 승낙을 득한 후 비산먼지 등 환경피해 감소대책을 수립·시행하여야 합니다. 또한 건축공사 시행 중 안전, 환경 등 현장관리를 위하여 LH 조성공사 감독이 요구하는 사항에 대하여 적극 수용 반영해야하며, 건축공사 관련된 민원은 매수자(건축주)의 책임으로 처리해야 합니다.
- 현장 내 공사용 출입구 위치 및 개소는 관리청(파주시) 및 LH와 반드시 협의하여 결정하여야 합니다.
- 현장 내 공사용 출입구 변경 시 관리청(파주시) 및 LH와 반드시 협의 완료 후 가능합니다.
- 해당 필지 내 작업 시 별도의 비산먼지 발생신고 및 저감방안 수립이 필요합니다.
- 공사차량 진출입로 조성과 관련하여 관리청(파주시) 및 LH와의 협의를 필요합니다.
- 건축공사에 따른 토사 이동시 파주시 담당부서 및 LH와 사전 협의 후 공사를 시행하여야 합니다.
- 대상 필지 외부에 분양사무실 등 가설건축물 무단 점유는 불가하며, 미이행시 강제 철거 후 구상권 청구 예정입니다.
- 대상지 주변지(계획도로 및 공원 등) 하부 어스앵커 설치 불가하며, 상부 변위가 발생하지 않도록 절토시 가시설을 설치하여야 합니다.
- 대상지는 「교육환경 보호에 관한 법률」에 의거 교육환경보호구역에 해당될 경우 허용용도는 관련법에 따라야 합니다.

- 지구내 지상경사로 등 특수구조물 설치계획 상 구조물을 이용하는 사람들로 인해 건축물 내부가 보일 수 있으므로 이에 따른 민원이 발생하지 않도록 건축물 설계시 충분히 반영하여야 합니다.
- 건물을 신축할 경우 매수자의 비용부담으로 경계복원측량에 의한 면적으로 건축설계를 하여야 하며 전력, 통신, 가스 등 간선시설에 대하여는 추후 매수자가 각 시설 설치기관에 인입 방법, 비용부담 등을 별도로 협의하여야 합니다.
- 사업지구 지구경계에 인접한 필지의 매수인은 건축계획 시 지구외에서 유입되는 우수처리를 고려하여 건축계획을 하여야 합니다.
- 건축공사(터파기, 가시설, 자재적재, 컨테이너 등 포함)는 해당 부지내에서 시행해야 함이 원칙이므로 주변에 설치된 도시기반시설(도로, 상하수도, 전기, 가스, 통신, 지역난방 등)을 파손 불가합니다. 착공 전 사전에 면밀히 조사를 실시하고 관리청(파주시) 및 LH와 반드시 사전 협의 후 공사 시행해야 하며 각종 안전사고가 발생하지 않도록 하시기 바랍니다. 만일 건축공사 시행시 도시기반시설의 침하, 파손, 무단점유 등 발생 또는 토질조사, 가시설 설치 등의 설계 및 시공 부실로 인한 사고 등 해당 공사로 발생한 모든 상황에 대하여 민·형사상 모든 책임을 져야하며 즉시 원상복구하여야 합니다.
- 부지와 인접한 공원 및 도로와의 단차가 발생할 수 있으며, 단차 극복 방안 등은 관리청(파주시) 및 LH와 협의하여야 합니다.
- 계획도로에 인접한 필지에 대해서는 도로계획고 이하로 터파기 시행 시, 해당 도로의 침하로 인한 하자가 발생하지 않도록 가시설 설치(차수시설 포함)를 시행하여야 하고, 해당 가시설 반영여부 확인을 위한 설계도면을 우리공사에 사전확인을 받은 후 공사에 착수하여야 합니다.
- **터파기 및 토공사 시행 시 매립폐기물이 발생할 수 있으며, 매립폐기물 발생 시에는 LH와 반드시 협의해야 합니다. 우리 공사와 사전협의 없이 매수자 임의처리 후 청구는 불가하며, 폐기물 처리로 인한 공사 지연 등에 대하여는 매수자가 수인하여야 합니다.(※폐기물 처리는 터파기 구간까지로 한정함)**
- 각종 지하시설물 연결공사 시행시 관리청(파주시) 및 담당기관의 입회를 요청하고, 공사감독원의 입회하에 연결한 후 도시기반시설 복구확인(지하매설물 CCTV촬영 제출) 절차를 이행하여야 하며, 조성공사 사업시행자가 설치하지 않는 기타시설물(통신, 가스, 전기 등) 연결에 대해서도 당해시설 설치자와 별도 협의·조치하여야 합니다. 또한 연결공사시 파손 및 훼손된 공공시설물은 우리공사의 시방서 등 관련 기준에 적합하게 매수자가 즉시 원상복구하여야 합니다.
- 건축 등 토지사용 시 도로, 상하수도, 경계석, 가로수 등 공공시설물 및 도시기반시설을 파손·훼손한 경우에는 즉시 원상회복 하여야 하며, 건축행위 완료 후 사용검사 신청 전에 파주시 또는 LH로부터 공사현장 주변의 간선시설에 대한 원상복구 여부를 확인 받아야 합니다.
- 터파기 및 토공사 시행 시 해당 부지내에서 암이 발생 할 수 있으며, 암 터파기로 인한 추가 공사비는 매수자가 부담하여야 합니다.
- 판매 필지 중 연약지반 처리공법에 따라 처리된 지역은 건축물 지하 터파기시 점토층(연약층) 및 연약지반 처리용 자재 등이 확인 될 수 있으며, 발생 연약토 및 자재 등은 매수자가 처리하여야 합니다.
- 공급토지의 “부지조성 계획고”는 주변 도시계획도로의 레벨 및 공사의 설계지침에 따라 결정된 사항으로 향후 토공계획에 따라 변경될 수 있습니다. 매수자(신청자)는 LH 파주사업본부에 최종 계획(주변 도시계획도로 계획고)을 확인 후 신청하여야 합니다.
- 건축주는 건축설계시 분양받은 토지의 연약지반 분포범위, 심도, 지반처리내용, 잔류침하량 등을 참고하여 이에 적합한 기초공법을 선정하여 설계하여야 하며, 연약지반 분포가 확인되었을 경우 아래의 유의사항을 확인하여 조치하여야 합니다.
- **연약지반분포시 유의사항**
 - 연약지반처리 기준은 우리공사 단지설계기준에 의한 계획 및 허용잔류침하량 범위로 연약지반처리 하였으며, 매수자가 부지 내 계획고를 상향조정하는 등 침하량 발생요인이 있을 경우 매수자가 필요한 조치를 하여야 합니다.
 - 본 부지의 연약지반 처리는 현재의 성토하중으로 침하시킨 것으로 건축시 부지의 지반고를 변동시키지 않아야 하며 부득이 지반고를 변동시킬 경우는 건축주가 대책을 수립하여 시공하여야 합니다.
 - 건축부지와 도로 경계부위의 지하매설물은 상대적인 부등침하로 인한 파손을 방지하기 위해 연성이음 등으로 시공하여야 합니다.

- 건축 지하 터파기로 인해 인접지반의 지하수위가 저하되면 주변지반이 침하되어 인접한 건축물 및 도로에 피해가 발생할 우려가 있으므로 지하수위가 높은 부지는 차수대책을 수립하여 시공하여야 합니다.
- 말뚝기초로 지지되는 건축물과 이에 연결되는 가스, 상·하수도관의 경계 연결부는 부등침하로 인한 파손에 대비하여 연성이음을 사용하여야 합니다.
- **연약지반처리공사로 인해 계획고 하부에 수평배수층(pp mat+순환골재+pp mat)이 시공되어 있을 경우, 부지 굴착으로 수평배수층 노출시 매수자가 자체 처리하여야 합니다.**

<계약>

- **상위계획 변경 및 공사일정 상 토지사용가능시기에 변동이 발생 할 수 있습니다.**
- 공급용지는 투기적인 거래의 대상이 될 수 없으며 적법하게 사용하여야 합니다.
- 매입토지는 지정용도로 사용하여야 하며, 지정용도로 사용하지 아니하거나 다른 목적으로 사용한 때에는 계약이 해제될 수 있습니다.
- **공급금액은 개발계획 및 실시계획, 지반상태, 높이제한, 암반의 제거, 법면상태, 주변여건 등의 토지 제약요인이 감안되었습니다.**
- 옥외광고물은 건축허가(간판설치계획 협의)후라도 상가 입점 전에 지구단위계획 또는 파주시 옥외광고물 지침이 변경 될 경우에는 변경된 기준에 따라 간판허가 처리되며, 개별상가 분양 시 수분양자에게 이를 공지하여 이의 제기가 없도록 하여야 합니다.
- 개발계획 및 실시계획승인(변경승인 포함) 도서, 공사계획평면도, 지구단위계획, 각종 영향평가, 공급계약서 등 사전 열람 자료는 한국토지주택공사 홈페이지(www.lh.or.kr) 또는 LH청약센터(<http://apply.lh.or.kr>)의 『매각공고』상 본 건 공급공고의 첨부 파일, LH청약센터(<http://apply.lh.or.kr>)의 『자료실』상 게시자료 및 우리 공사 파주사업본부에 비치된 자료를 참고하시기 바라오며, 정확한 정보를 위하여 기타 궁금하신 사항은 아래 연락처로 문의하여 주시기 바랍니다.

< 문의처 > LH 콜센터 (☎ 1600-1004)

신청 및 공급 관련	개발계획 등 관련	공사 관련
LH 파주사업본부 보상판매팀 ☎ 031-956-1021, 1082	LH 파주사업본부 단지조성1팀 ☎ 031-956-1166	LH 파주사업본부 단지조성1팀 (조성공사 1·4공구 담당자) ☎031-956-1173 (조성공사 2·5공구 담당자) ☎031-956-1031 (조성공사 3·6공구 담당자) ☎031-956-1054 단지조성2팀 (조경공사 담당자) 031-956-1108 주택건설팀 (GTX환승주차장 공사 담당자) 031-956-1149 LH 도시경관처 055-922-3766

2026.07.29



한국토지주택공사 파주사업본부장