

인천영종 공동주택용지 매각공고

※ 금회 공급하는 토지는 인천광역시경제자유구역청고시 제2023-1호(2023. 1. 9.)를 통해 변경승인된 영종하늘도시 개발계획(24차) 및 실시계획(25차)에 따라 공급하므로, 매입 신청 전 지구단위계획 등 인허가 변경사항을 반드시 확인하여야 합니다.

1 매각 대상토지 및 공급방법

□ 인천경제자유구역 영종하늘도시 공동주택용지 A4블록 및 A6블록

소재지	블록	지 번	면 적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고 층수	주택 유형	세대수	기준가액(원)	입찰 보증금률
인천중구 운서동	A4	3103-4	19,528.1	18.07	189.24	20	84	334	99,060,640,000	5.05%
	A6	3103-7	21,575.9	16.34	189.42	20	84	370		

- ※ 공무원연금공단(이하 "공단")에서는 매각 대상토지 A4블록과 A6블록을 일괄(묶음)하여 매각합니다.
- ※ 매각 대상토지 상세내역 및 개발기준은 첨부자료와 「영종하늘도시 개발계획 및 실시계획」을 반드시 확인하시기 바라며, 상기 기재된 건폐율, 용적률, 최고층수, 주택유형, 세대수는 공단이 대상 토지에 대해 2010. 1.12. 인천광역시로부터 승인받은 주택건설사업계획 기준이므로, 향후 인허가 과정에서 일부 변경될 수 있습니다.

2 공급일정 및 장소(※인터넷 접수만 가능)

구 분	입찰서 제출시작	입찰서 제출마감	개찰일시	개찰장소	신청자격 서류제출	계약체결 기한
일 시	2023.11.01. (10:00)	2023.11.20. (16:00)	2023.11.21. (10:00)	공무원연금공단 입찰담당자PC	2023.11.24.	2023.11.27 ~11.30.
장 소	한국자산관리공사 온비드시스템 홈페이지 : http://www.onbid.co.kr			공무원연금공단 주택실 주 소 : 서울 강남구 언주로 508(역삼동 701)		

- ※ 입찰서 제출마감시간까지 입찰보증금 납부를 완료하여야 합니다.
- ※ 입찰보증금에 해당하는 금액으로 전자입찰 마감시간까지 납부하여야 하며, 신청건별로 입금계좌(가상계좌)가 별도 부여되므로 유의하시기 바랍니다.
- ※ 한국자산관리공사 전자자산처분시스템(이하 "온비드", <http://www.onbid.co.kr>)을 이용하여 입찰하는 시스템을 말하며, 상기 일정은 온비드상의 시스템 일시를 기준으로 합니다.
- ※ 전산장애 등의 사유로 토지 매각업무가 원활히 진행되지 못할 경우 공급일정 등은 변경 또는 지연될 수 있으며, 이 경우 공단 홈페이지 「공지사항」을 통해 안내해드립니다.

※ 개찰 등은 온비드 시스템을 통하여 진행하며, 당첨자 발표는 온비드 입찰결과내역에서 확인이 가능하며, 개별통지는 하지 않습니다. 계약체결은 공단 주택실(서울 역삼동 소재)에서 진행하오니 착오 없으시기 바랍니다.

3 신청자격

▶ **공고일 현재 아래 ①, ②, ③, ④, ⑤의 조건을 모두 충족하는 자**

- ① 최근 3년간 300세대 이상 주택건설 실적이 있는 자
(아래 "주택건설실적" 확인방법을 반드시 확인 바람)
- ② 시공능력[건설산업기본법에 의한 일반건설업자(건축공사업, 토목건축공사에 한함)로 등록된 자 또는 주택법상 시공능력자] 이 있는 자
- ③ 주택법에서 정하는 바에 따라 주택건설사업자로 등록한 자
- ④ 최근 3년간 주택법 제8조에 의거, 영업정지 및 등록말소 처분사실 등이 없는 자
- ⑤ 최근 3년간 건설산업기본법 제82조 내지 83조에 의거, 영업정지, 등록말소 및 과징금 부과 처분사실 등이 없는 자

※ ④, ⑤의 처분사실 등은 처분일자를 기준으로 확인합니다.

▶ **신청자격의 확인방법**

* **공고일 현재 최근 3년 : 2020.11. 2. ~ 2023.11. 1.**

① **최근 3년간 300세대 이상 주택건설 실적이 있는 자**

* **(시행기준)** 주택법 제85조에 의거 설립된 협회가 주택법시행규칙 별표1에 의한 주택건설 사업 계획승인일 또는 사용(준공)검사일 기준으로 발행한 "주택건설실적확인서"에 의함

* **(시공기준, 도급공사자 포함)** 최근3년간 공동주택 건축 도급공사계약일 또는 사용검사일 기준으로 건축 중이거나 건축완료한 **세대수의 50% 인정**

(예시 : 600세대 이상 시공실적이 있어야 300세대 이상 주택건설실적 인정)

- 공동주택 건축공종을 시공한 자만 인정되며 부대공사는 인정 불가, 최초 도급공사자만 인정되고 하도급사의 경우 인정 불가, 공동도급의 경우 시공 세대수의 50%를 한도로 공동도급 비율로 인정

(예시: 1,200세대 건축공사를 2개 건설사가 50% 도급비율로 공동 시공할 경우 각각 300세대 주택건설실적 인정)

* 관리형신탁사업은 주택사업자가 위탁자겸 시공사인 경우는 100%, 시행·시공이 분리된 경우는 각각 50% 인정

* 공동시행인 경우 주택법시행규칙 별표1에 따라 인정하고, 위탁자가 공동도급자인 경우에는 시행·시공 분리로 판단하여 시행실적에 상기 공동도급 기준을 적용하여 합산

- 실적증명 제출서류 : 당해 주택건설사업 사업계획승인(변경)서 또는 사용검사확인증 사본, 도급계약서 사본, 건설공사기성실적증명서 또는 건설산업기본법 시행규칙 제22조에 따른 실적 증명서류(주택법 제85조에 의거 설립된 협회에서 확인 후 발급하는 서류로도 확인가능)

② 시공능력이 있는 자

* 일반건설업자 : 건설업등록증 또는 건설업등록수첩 사본

* 주택법상 시공능력

- 자본금(5억원 이상) : 공고일 기준 법인등기부등본에 기재된 자본금액에 의함
- 기술인 요건 : 공고일 기준 「건설기술 진흥법 시행령」별표1에 따른 건축분야 및 토목분야 기술인 3명 이상을 보유하여야 하며, 건축시공 기술사 또는 건축기사 1명과 토목분야 기술인 1명이 포함되어야 함

* 기술인 요건 확인은 「건설기술 진흥법 시행령」별표1에 의한 기술인 자격 증명서류, 고용사실을 입증하는 서류(재직증명서와 고용보험·건강보험·국민연금·산재보험 관련서류 중 하나)에 의함

- 주택건설 실적(최근 5년간 100세대) : 주택법 제85조에 의거 설립된 협회가 발행한 "주택건설 실적확인서"에 의함 [사용(준공)검사일 기준실적에 한함]

③ 「주택건설사업자」 : 주택법 제4조에 의거한 "주택건설사업자 등록증"에 의함

④ 「주택법」상 제재처분 : 주택법 제85조에 의거 설립된 협회가 발행하는 "행정처분 사실확인서"에 의함

⑤ 「건설산업기본법」상 제재처분 : 건설산업정보센터에서 발행하는 "건설산업기본법에 의한 제재처분 확인서"에 의함

- 추가제출서류 : 건설업 등록이 되어 있지 않거나 건설업 등록말소(반납) 등의 사유로 건설업 등록이 없는 경우 건설산업지식정보 시스템(www.kiscon.net) 상 제재처분 확인서 발급내역 캡처본("검색된 업체가 없습니다.") 및 건설업행정공고* 내역 캡처본

* 건설업행정공고 내역에 영업정지 등의 제재처분 이력이 있을 경우 입찰 불가

4 입찰서 제출

가. 본 입찰은 제한경쟁입찰이며, 온비드를 통한 전자입찰서로만 제출이 가능합니다.

나. 입찰서는 온비드 입찰화면에서 입찰서를 온비드로 송신하는 방법으로 하되, 제출 시점은 입찰서가 온비드 서버에 접수된 시점을 기준으로 합니다.

다. 입찰서는 입찰마감시간까지 제출하여야 하며, 입찰서 제출 후 화면상 응답메시지를 확인하는 방법 등으로 본인의 입찰서가 이상 없이 제출되었음을 직접 확인하여야 합니다.

※ 입찰서 제출 여부 확인 : 온비드 홈페이지(나의 온비드→입찰내역) 메뉴를 통해 확인할 수 있습니다.

라. 입찰서의 접수개시시간 및 접수마감시간 등 입찰관련 시간은 온비드 상의 시간을 기준으로 합니다.

마. 2인(개인·법인)이상 공동으로 입찰에 참가하고자 하는 경우에는 입찰서 제출마감시간 전 까지 공동입찰 참가신청서 및 첨부서류를 공단 입찰담당자에게 제출하고, 대표입찰자 명의로 입찰에 참여하여야 한다.

바. 2인 이상이 공동으로 계약을 체결하는 경우 대금납부 등 계약내용에 관한 사항은 연대하여 이행하여야 합니다.(필지분할 불가)

사. 한번 제출된 입찰서는 변경 또는 취소가 불가능합니다.

아. 입찰서가 2회 이상(공동입찰 시 각 구성원 포함) 제출된 경우 모두 무효처리하며, 1인이 수개의 법인의 대표자인 경우 해당 수개의 법인은 동일 법인으로 간주하여 1개 법인으로만 신청이 가능합니다. 동일 법인 여부는 대표자 성명 및 주민등록번호를 기준으로 판단합니다.

※ 납부한 입찰보증금이 공단으로 귀속될 수 있으니 주의하여 신청하시기 바랍니다.

▶ 공동입찰 참가 시 유의사항

- 공동입찰 참가인 구성은 5인 이하로 하되, 공동입찰시 참가인의 신청자격을 합산할 수 있습니다.
- 대표 입찰자는 온비드를 통하여 제출한 입찰서에 공동입찰 선택 후 공동 입찰자의 정보를 반드시 입력하여야 합니다.
- 제출서류 : 공동입찰 참가신청서(첨부파일 참조), 주민등록등(초)본, 법인은 등기사항전부증명서, 사업자등록증 사본(원본대조필인), 위임장, (법인)인감증명서 또는 서명인증서
- 제출장소 : 서울 강남구 언주로 508(역삼동 701), 서울상록회관 공무원연금공단 주택실 입찰담당자

5 입찰보증금 납부 · 반환 · 귀속

가. 입찰보증금 및 납부계좌

입찰보증금	입찰금액의 5.05%
납부계좌	신청 접수시 개별부여(접수증 확인)

나. 입찰자(신청인 본인 또는 공동입찰 대표자)는 입찰보증금을 전자입찰 마감 전까지 입찰보증금 납부계좌로 납부하여야 하며, 납부에 따르는 수수료는 입찰자가 부담하여야 합니다.

다. 입찰보증금 납부시 입찰보증금 전액을 일시에(분할납부 불가) 납부하여야 합니다.

라. 입찰 마감시간까지 입찰보증금을 입찰보증금 납부계좌로 납부하지 아니한 경우 또는 납부한 입찰보증금이 부족할 경우 입찰은 무효로 합니다.

마. 입찰보증금 납부시 은행공동망 등의 장애로 납부가 이루어지지 않을 수 있으므로 보증금 납부여부는 입찰자가 온비드 화면과 은행에서 직접 확인하여야 합니다. 만약 이를 확인하지 아니하여 입찰자가 입은 불이익 등에 대하여는 입찰자 본인이 전적으로 책임을 부담합니다.

※ 입찰보증금을 은행 창구에서 수표로 입금하는 경우, 창구은행이 발행한 수표만 입금이 가능합니다.

- 바. 입찰결과 무효 또는 유찰된 경우 입찰보증금은 입찰서 제출 시 지정한 환불계좌로 영업일 기준 5일 이내에 반환되며, 그 이자는 지급되지 않습니다. 별도의 송금수수료가 발생될 경우 입찰보증금에서 이를 공제합니다.
- 사. 입찰보증금을 과오납한 경우라도 즉시 반환되지 않으며, 입찰결과 이후 당첨되지 아니한 입찰보증금은 반환기간 내에 반환처리 됩니다.
- ※ 반환되는 입찰보증금은 신청인이 기재한 본인 명의의 반환계좌로 입금되므로, 반환계좌 오기입 등으로 인한 지급 지연에 대해서는 우리 공단에서 책임지지 않으며 제3자로의 반환은 불가합니다.
- 아. 낙찰자가 정당한 이유 없이 계약체결 기한까지 계약을 체결하지 아니한 때에는 낙찰을 무효로 하고 예치한 입찰보증금 전액은 공단으로 귀속되며, 부정당업자로 등록되어 향후 입찰참가자격 제한처분을 받을 수 있습니다.
- 자. 신청자격이 없거나 서류미비, 기타 부정한 방법(담합 등)으로 낙찰 받은 경우 낙찰을 무효로 하며, 계약체결 이후라도 이러한 사실이 발견되었을 경우 계약을 해제하고 계약금은 공단으로 귀속되고 나머지 금액은 이자 가산 없이 반환됩니다.
- 차. 입찰자가 낙찰자로 결정된 경우에는 입찰보증금 전액을 계약금으로 전환됩니다.
- 카. 온비드 시스템 장애로 입찰이 연기되었을 경우 납부된 입찰보증금은 개찰일시까지 보증금 납부계좌에 보관합니다.

▶ 입찰보증금을 전자보증서로 납부 시 유의사항

- 입찰자는 입찰보증금을 현금 대신 “서울보증보험”에서 발급한 보증서로도 납부 가능합니다.
- ※ 서울보증보험에서 발급한 보증서의 관리번호를 온비드 시스템에 기재하여 주시기 바랍니다.
- 보증서로 입찰보증금을 납부한 경우 매매계약 체결시 계약금(토지 매매대금의 10%) 전액을 현금으로 납부하여야 합니다.
- 입찰보증금을 보증서로 납부하고 당첨되었으나 계약체결기간 내에 계약을 체결하지 아니하는 등 입찰보증금의 귀속 사유에 해당하는 경우 해당 당첨을 무효로 하고 서울보증보험에 청구하여 지급받은 보증금은 공단으로 귀속됩니다.
- ※ 보증금청구 등과 관련하여 서울보증보험에 해당 입찰자의 입찰 신청, 당첨 등의 정보를 제공할 수 있으며, 입찰자 본인이 해당 정보제공에 동의하지 않을 경우 보증서로 입찰보증금을 납부하는 것에 제한이 됩니다.
- 보증서로 입찰보증금을 납부하고 입찰신청 완료 후에는 취소하거나 철회할 수 없습니다.
- 입찰신청에 정상적으로 접수된 보증서는 재사용이 불가하며, 공동신청의 경우 대표자 명의로 보증서를 발급받아 입찰 신청하여야 합니다.
- 입찰자는 보증서 발급 통보를 받아 온비드에 보증서가 접수된 내역과 발급된 내용이 정확한지 확인한 후 입찰에 참가 하여야 하며, 이를 확인하지 아니하여 입찰자가 입은 불이익에 대하여는 입찰자 본인이 전적으로 책임을 부담합니다.

6 낙찰자 결정방법

- 가. 1인 이상의 유효한 입찰이 성립된 경우 매각예정가격 이상 입찰한 자 중 최고가격 입찰자를 낙찰자로 결정합니다.
- 나. 개찰결과 낙찰될 수 있는 동일한 최고가격으로 입찰한 자가 2인 이상일 경우에는 온비드 무작위추첨(난수발생에 의한 자동선택 기능)으로 낙찰자를 결정합니다.
- 다. 입찰결과는 온비드 홈페이지(입찰결과→이용기관 입찰결과)에서 확인 가능합니다.

7 입찰의 무효

- 가. 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제39조 및 같은 법 시행규칙 제44조, 온비드 회원약관 및 「전자자산처분시스템 최고가 입찰 참가자 준수규칙」을 위배하여 입찰한 경우
- 나. 매각공고문 상의 입찰보증금 미만으로 입찰한 경우
- 다. 기준가액 미만으로 응찰하였을 경우
- 라. 동일인(공동입찰 시 각 구성원 포함)이 입찰 물건에 대하여 2회 이상 유효한 입찰서를 제출한 경우
- 마. 입찰보증금을 입찰마감시간까지 입찰보증금 납부계좌로 납부하지 아니한 경우
- 바. 낙찰자가 정당한 이유 없이 계약체결 기한까지 계약을 체결하지 아니한 경우
- 사. 매각공고문 상의 입찰자격이 공고 당시부터 미달했거나, 매매대금 완납 전에 미달한 경우 공급대상자 선정을 취소하거나 매매계약이 해제될 수 있습니다.

8 계약체결 및 제출서류 안내

- 가. 낙찰자는 낙찰일로부터 계약체결기한까지 매매계약을 체결하여야 하며 이때, 계약 체결일은 낙찰일로 합니다.
- 나. 낙찰자가 낙찰일로부터 계약체결 기한까지 매매계약을 체결하지 아니한 경우에는 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 공단으로 귀속됩니다.
- 다. 계약체결장소 : 공무원연금공단(서울 강남구 언주로 508, 서울상록회관 주택실)

라. 계약체결 시 제출서류는 다음과 같습니다.

개인 제출서류	법인 제출서류
① 계약금 납부영수증 ② 주민등록등본 1부 - 대리인의 경우 위임장, 위임용 인감증명서 각 1부, 대리인 신분증 사본 추가 지참 ③ 신분증 및 도장 ④ 토지취득자금 조달 및 토지이용계획서	① 계약금 납부영수증 ② 법인등기부등본 1부 ③ 사업자등록증 사본 1부 ④ 법인인감 또는 사용인감 ⑤ 법인인감증명서 및 사용인감계(사용시) 각 1부 ⑥ 대표자 신분증 - 대리인의 경우 위임장(인감날인), 위임용 인감증명서, 대리인 신분증 사본 추가 지참 ⑦ 토지취득자금 조달 및 토지이용계획서

※ 공동입찰자(개인·법인)는 공동입찰자 구성원 전체의 서류를 구비하여야 합니다.

※ 모든 서류는 매각공고일 이후 발급분으로 제출하여야 합니다.

※ 외국인의 경우 (**개인**) 여권, 시민권등록증 사본, (**법인**) 외국인투자기업등록증, 법인등기부등본 제출

▶ 토지취득자금 조달 및 토지이용계획서 제출(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」)

• 일정 규모 이상 토지 취득 시 자금조달계획서 작성 후 계약시 제출

가. 수도권·광역시·세종시 토지 취득 시 : 토지 거래가격이 1억원 이상(지분거래는 금액 무관 전부, 1년 이내 연접토지 추가 거래 시 금액 합산)인 경우

나. 그 밖의 지역 토지 취득 시 : 토지 거래가격이 6억원 이상(1년 이내 해당토지·연접토지 추가 거래시 금액 합산)인 경우

→ 미제출 시 신고필증 발급이 불가하여 소유권이전등기 지연에 따른 과태료 부담 등 불이익이 따를 수 있으므로 계약체결 전 작성하여 계약 시 제출 요망

마. 사전 서류 제출 안내

- 낙찰자는 계약체결 이전에 2023.11.24.(금요일) 18:00까지 신청자격을 입증할 수 있는 서류를 제출하여야 합니다.

※ 제출처 : 공무원연금공단(서울 강남구 언주로 508, 서울상록회관 10층 주택실)

바. 계약체결기간 : 2023.11.27.(월요일)~2023.11.30.(목요일) 10:00~16:00(12:00~13:00 제외)

※ 계약체결장소 : 공무원연금공단(서울 강남구 언주로 508, 서울상록회관 주택실, 02-560-2425)

사. 「부동산거래신고 등에 관한 법률」제3조제1항 국가 등(공고기관 포함)의 부동산거래 단독신고 의무에 따라 최초 계약체결시 공단과 매수자간의 거래에 대한 신고는 우리 공단에서 수행합니다.

9

대금납부방법

가. 계약금(10%)

- 낙찰자의 입찰보증금은 계약금의 일부로 귀속되며, 계약체결일에 계약금 잔액을 모두 입금하여야 합니다.

※ 보증서로 입찰보증금을 납부한 경우 계약체결일까지 토지 공급가격의 100분의 10에 해당하는 금액(계약금)을 전액 현금 납부하여야 함

나. 중도금 및 잔금(90%) : 2년 6개월간 납부요율 적용 및 유이자 분할납부

구 분	납부약정일	납부요율	2년 유이자 분할납부
1회 중도금	2024. 6.30.	20%	할부이자율 : 현행 연 5.34%
2회 중도금	2024.12.31.	20%	
3회 중도금	2025. 6.30.	20%	
4회 잔 금	2025.12.31.	30%	

다. 매 납부약정일마다 할부일수 만큼 미납잔대금(할부원금)에 대하여 할부이자를 부과합니다.

라. 계약금을 제외한 매각대금은 4회에 걸쳐 공단이 지정한 계좌로 분할납부하되, 납부 기한을 경과하여 납부하는 경우에는 납부기일의 다음날로부터 대금을 납부하는 날까지의 일수에 대하여 지연손해금율(현행 8.34%, 금융기관 일반자금 대출금리 및 공단 주거대출 은행 연체 가산율)을 적용한 지연손해금을 이자로 가산하여 납부하여야 합니다.

※ 이 경우 공단은 매수자로부터 받은 납입금을 지연손해금, 매매대금(원금) 순으로 충당합니다.

마. 매각대금의 납부 약정일 이전에 대금을 미리 납부하는 경우, 약정일로부터 선납하는 일수에 1년 만기 정기에금금리(현행 4.9%)를 적용한 금액을 할인할 수 있습니다.

바. 할부이자율, 지연손해금율, 선납할인을 등 각종 이자율은 향후 시중이자율 및 우리공단의 방침에 따라 변경될 수 있으며, 변경일 기준으로 기간을 계산합니다.

▶ 대금납부 시 유의사항

- ① 대금 납부에 대한 별도의 고지는 하지 않으며, 매매계약서상의 납기에 맞추어 계약자 명의로 계약서상 납부계좌로 입금하여야 합니다.
- ② 할부금은 납부요율에 맞추어 금액을 분할하며, 십만원 미만의 단수는 1차 중도금에 포함합니다.
- ③ 2인 이상의 공동명의로 계약체결 시 대금납부 등에 대하여 매수인이 연대하여 이행하여야 합니다.
- ④ 각종 이자율은 변경될 수 있으며, 변경일을 기준으로 기간 계산하여 적용됩니다.
- ⑤ 이자산정은 평년과 윤년의 구분 없이 1년을 365일로 보고 1일 단위로 계산합니다.

10 소유권이전

- 가. 공급대상토지는 택지개발 완료된 토지로 대금 완납시 소유권이전 및 토지사용이 가능합니다.
- 나. 소유권이전 조건이 모두 충족된 후 매수자의 신청에 의거하여 소유권 이전 서류를 교부하되, 매각재산의 소유권 이전에 필요한 제반 수속과 일체의 비용은 매수자가 부담하여야 합니다.
- 다. 본 매각재산에 대하여 공단과 매수자와의 합의하에 소유권이전 이전에 사업승인 또는 사업변경 및 지질(지반)조사 용도에 한하여 토지사용승낙서 발급이 가능하며, 발급 시기는 1차 중도금 납부 이후로 합니다.

11 기타 유의사항

- 가. 본 입찰에 참가하는 자는 공단 청렴계약이행을 준수하겠다는 청렴계약 이행서약을 제출한 것으로 간주합니다.
 - ※ 최종 낙찰자는 계약체결 시 대표자가 서명한 청렴계약 이행서약서(첨부 참조)를 제출하여야 합니다.
- 나. 본 입찰은 온비드상의 전자입찰로만 진행되므로, 입찰 관련 법령, 전자입찰 관련 법령, 입찰 공고사항, 인터넷 입찰참가자준수규칙, 공고문상의 조건 및 유의사항 등을 사전에 충분히 숙지하고 입찰에 참가하여야 하며, 위 내용을 숙지하지 않아 발생하는 모든 법적 문제나 불이익에 대하여 우리 공단은 일체 책임지지 않습니다.
- 다. 본 매각자산에 대하여 현장설명은 별도로 하지 않습니다. 입찰참가자는 사전에 현장을 답사하고 토지이용계획확인서 및 등기부등본 등의 각종 공부를 열람 후 이를 반드시 숙지하고 응찰하시기 바랍니다.
- 라. 금회 공급하는 매각자산은 매매대금 분할납부기간이 2년 이상인 경우로서 「지방세법」에 의한 연부취득이 되므로 매수자는 계약금, 각 중도금 및 잔금 납부시마다 납부일로부터 60일 이내에 취득세를 자진 신고·납부하여야 합니다.
 - ※ 신고기간 내에 자진신고 등을 하지 않을 경우 가산세 등 불이익 처분이 있으니 유의하시기 바랍니다.
- 마. 토지분 재산세 납부의무자는 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 사실상 소유자로 최종 잔금납부약정일 또는 토지대금완납일 중 빠른 날 이후로 공급 토지와 관련하여 발생하는 재산세 등 제세공과금은 매수자가 부담하여야 하며, 토지 매매대금 완납 이후 매입토지의 관리 책임은 매수자에게 있습니다.
 - ※ 계약 및 취득에 따른 취득세 등 납부에 대한 세금 관련 사항은 과세관청과 별도로 협의하시기 바랍니다.

※ 주요세금 안내는 매수자 편의를 위해 기본적인 사항을 알려드리는 용도이며, 세법 관련 법령은 수시로 변경될 수 있으므로 매수자가 직접 관계법령 확인 또는 과세기관 문의 등을 통해 확인하여야 합니다.

바. 금회 공급하는 매각자산은 인지세 납부대상으로, 매수자는 매매계약 체결을 하고 익월 10일까지 수입인지를 구입하여야 합니다. 인지세 미납 또는 수입인지 분실 시 가산세가 부과될 수 있으며, 추후 소유권이전등기 시 관련 서류와 함께 수입인지를 등기소에 제출하여야 합니다.

사. 본 공고문에 명시되지 아니한 사항은 입찰공고일 현재 시행중인 「공기업·준정부기관 계약사무규칙」, 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」(시행령, 시행규칙 포함) 및 기타 관계법령 등에 의합니다.

▶ 문의처 안내

- 계약, 입찰진행 및 매각재산 설명에 관한 사항 : 공무원연금공단 주택실(☎ 02-560-2425)
- 전자입찰에 관한 사항 : 한국자산관리공사 온비드 고객센터(☎ 1588-5321)
 - 홈페이지 : <http://www.onbid.co.kr>
 - 입찰신청 및 입찰보증금 납부여부 : 로그인 > 나의온비드 > 입찰관리 > 입찰진행내역
 - 입찰결과 : 로그인 > 나의온비드 > 입찰관리 > 입찰결과내역

-
- 첨부 1. 매각자산 상세내역 1부.
2. 공동입찰 참가신청서 1부.
3. 청렴계약 이행서약서 1부.
4. 매매계약서(안) 1부.

위와 같이 공고합니다.

2023년 11월 1일

 공무원연금공단 이 사 장

[첨부1]

매각자산 상세내역

○ 대상 토지

순번	위치	블록	지목	면적(㎡)
1	인천광역시 중구 운서동 3103-4	영종하늘도시 A4블록	대	19,528.1
2	인천광역시 중구 운서동 3103-7	영종하늘도시 A6블록	대	21,575.9

○ 지역·지구 등 지정여부

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 등	운서동 3103-4	제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 중로1류(4차선 도로)접합
	운서동 3103-7	
다른 법령 등에 따른 지역·지구 등	운서동 3103-4	경제자유구역, 장애물제한표면구역, 상대보호구역(교육환경), 성장관리권역
	운서동 3103-7	

※ 기타사항은 토지이용계획 확인서 등 관련 공부 확인 요망

[첨부2]

공동입찰 참가 신청서

1. 입찰에 참가하려는 재산

- 공고기관 : 공무원연금공단
- 공고일자 : ○ 공고번호 :
- 공매번호 :
- 물 건 명 : 인천 중구 운서동 3103-4, 3103-7 공동주택용지
- 입찰정보
입찰번호 : ○ 입찰회차 : ○ 입찰차수 :

2. 공동입찰 참가 신청인

성 명	주민등록번호	주 소	전화번호 (휴대폰)	지 분 (%)	날 인

공동입찰 참가신청인 일동은 전자자산처분시스템 온비드에 의해 실시하는 귀 기관의 공매물건 입찰에 위 신청인 중 _____을(를) 대표 입찰자로 선정 하여 입찰에 관한 제반사항을 위임하며 동 대표 입찰자가 입찰서를 제출하고자 합니다.

년 월 일

공무원연금공단 이사장 귀하

[첨부3]

청렴(인권경영)계약 이행 서약서

당사는 「부패 없는 투명한 기업경영과 공정한 행정」이 사회발전과 국가 경쟁력에 중요한 관건이 됨을 깊이 인식하여 청렴계약 취지에 적극 호응함은 물론, 공무원연금공단의 「인권경영 실행지침」에 따른 인권보호 및 존중의 의무를 수용하고 실천하여 인권경영 확산에 적극 동참하겠습니다.

당사는 공무원연금공단(이하 “공단”)에서 발주하는 모든 공사, 물품 및 용역 등의 입찰에 참여할 때 당사 및 하도급업체(하도급업체와 직·간접적으로 업무를 수행하는 자를 포함)의 임직원과 대리인은

1. 입찰, 낙찰, 계약체결 또는 계약이행과정(준공 이후도 포함)에서 공단 임직원에게 직·간접적으로 금품·향응의 수수, 취업 및 알선 등의 요구·약속 등을 하지 않겠습니다.
2. 입찰가격의 사전협의를 또는 특정인의 낙찰을 위한 담합 등 공정한 경쟁을 방해하는 일체의 행위를 하지 않겠습니다.
3. 공정한 직무수행을 방해하는 알선·청탁을 통하여 입찰 또는 계약과 관련된 특정 정보의 제공을 요구하거나 받는 행위를 하지 않으며, 부패행위·공익 침해행위 발생에 따른 내부제보가 있을 경우 제보자에 대해 어떠한 불이익 조치를 하지 않고 투명하고 공정한 업무수행이 될 수 있도록 노력하겠습니다.
4. 고용에 있어 일체의 차별을 금지하고 다양성을 존중하며, 아동·강제노동을 이용하지 않고 설령 직접 아동·강제노동을 이용하지 않더라도 아동·강제노동으로부터 영업적 이득도 얻지 않겠습니다.
5. 근로자에게는 안전하고 위생적인 근무환경을 제공하고, 국내외 환경관련 법규를 준수하며 환경보호와 오염방지를 위해 노력할 뿐만 아니라, 계약이행 과정에서 현지주민의 인권이 침해되지 않도록 유의하겠습니다.

위 청렴·인권 서약은 상호 신뢰를 바탕으로 한 약속으로서 반드시 지킬 것이며, 낙찰자로 결정될 시 본 서약내용을 그대로 계약특수조건으로 계약하여 이행하고, 이를 지키지 아니할 경우 국가계약법에서 정한 바에 따라 입찰참가자격 제한, 입찰·낙찰의 취소, 계약의 해제·해지 등 공무원연금공단의 조치와 관련하여 어떠한 손해 배상 청구나 민·형사상 이의를 제기하지 않겠습니다.

년 월 일

서약자 : ○○○ 회사 대표 ○○○ (인)

공무원연금공단 이사장 귀하

[첨부4]

매매계약서(안)

□ 사업지구 : 인천경제자유구역 영종하늘도시

□ 토지의 표시(소재지, 지목, 면적)

소재지	블록	지 번	지정용도	지목	면 적	수 량	항 목
인천중구 운서동	A4	3103-4	공동주택용지	대	19,528.1m ²	1필지	제3종 일반주거지역
	A6	3103-7	공동주택용지	대	21,575.9m ²	1필지	제3종 일반주거지역

위 표시의 토지에 대하여 매도인과 매수인은 다음과 같이 매매계약을 체결한다.

제1조(정의)

본 계약에서 사용하는 정의는 다음과 같다.

- ① "매도인"이라 함은 공무원연금공단을 말한다.
- ② "매수인"이라 함은 매매계약을 체결한 ○○○(자연인, 법인)을 말한다.
- ③ "매각재산"이라 함은 본 계약의 목적물인 상기표시 재산을 말한다.
- ④ 본 계약에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 입찰 공고사항, 공고문상의 조건 및 유의사항, 국가계약법령 및 기타 관련법 등에서 정하는 바에 의한다.

제2조(매각대금)

위 재산의 매각대금은 일금 원정(₩)으로 한다.

제3조(계약금)

- ① 매수인은 제2조 매각대금 중 100분의 10에 해당하는 계약금 일금 원정 (₩)을 계약체결일에 매도인이 지정한 계좌로 납부한다.
- ② 본 계약을 해약하는 경우에는 제1항에 의하여 납부한 계약금을 해약금으로 보며, 계약해제시 매도인에게 귀속된다.

제4조(잔대금 납부방법)

- ① 매수인은 제2조의 매매대금을 다음표의 납부방법에 따라 매도인에게 납부하기로 한다. 다만 납부약정일이 토요일 또는 공휴일인 경우 약정일 익일까지 납부한다.

매매대금	금	원정(₩))_입찰금액
대 금 납 부 방 법			
구 분	납부비율		납부약정일
계약금	매각대금의 10%		계약체결일
1회 중도금	매각대금의 20%		2024.06.30.
2회 중도금	매각대금의 20%		2024.12.31.
3회 중도금	매각대금의 20%		2025.06.30.
4회 잔 금	매각대금의 30%		2025.12.31.
납부계좌	국민은행 360-01-0017-895 (예금주 : 공무원연금공단)		

※ 공동입찰의 경우 계약금, 중도금 및 잔금은 대표입찰자 명의로 입금하고, 대표입찰자는 공동입찰자의 입금내역을 매도인에게 제출하여야 한다.

- ② 매수인은 계약금을 제외한 매매대금은 4회에 나누어 분할납부하며, 납부약정일 마다 할부일수만큼 미납잔대금(할부원금)에 대하여 '금융기관 일반자금 대출금리'를 적용하여 할부이자를 납부하여야 한다.
- ③ 매수인은 제1항의 납부기한이 경과된 후 매매대금을 납부하는 경우에 납부해야할 금액에 대하여 납부기일 다음날부터 납부하는 날까지의 일수에 대하여 '한국은행에서 당해연도 1월 발표하는 공공 및 기타부분 대출금리'에 '공단주거래은행의 연체가산율'을 더한 연체이율을 곱하여 산출된 지연손해금을 가산하여 납부하여야 한다.
- ④ 매도인은 매수인으로부터 제3항에 따라 받은 납입금을 지연손해금, 매매대금의 순으로 충당한다.
- ⑤ 매수인이 납부약정기일 이전에 매매대금을 납부하는 경우에 선납예정일부터 납부기일까지의 일수에 대하여 '1년만기 정기예금 금리'의 선납할인률을 적용하여 매매대금을 할인한다. 다만, 각 회차별 매매대금의 납부기일은 각각 산정한다.
- ⑥ 할부이자율, 지연손해금율, 선납할인율 등 각종 이자율은 향후 시중이자율

및 매도인의 내부방침에 따라 변경될 수 있으며, 매도인은 이자율 변경일 이후에는 변경된 이자율로 계산하며, 변경된 이자율이 확정된 날을 기준으로 익월까지 매수인에게 안내한다.

제5조(매수인의 행위 제한)

- ① 매수인은 본 계약에 따라 매각재산의 소유권을 이전 받기 전에는 매도인의 승인 없이 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니된다.
 - 1. 매각재산의 사용, 전매 또는 양도, 임대
 - 2. 매각재산에 대한 저당권, 그 밖의 제한물권의 설정
 - 3. 매각재산의 원 또는 사용목적의 변경
- ② 매수인은 매도인과의 합의하에 '소유권이전' 이전에 사업승인 또는 사업변경 및 지질(지반)조사 용도에 한하여 토지사용승낙서 발급이 가능하며, 발급시기는 제4조제1항에 따른 1회 중도금 납부 이후로 한다.

제6조(매매계약의 해제)

- ① 매수인이 매도인에게 중도금을 납부하기 이전까지는 매도인이 계약 해제시 계약금의 배액을 매수인에게 상환하고, 매수인이 계약 해제시 계약금을 포기하고 계약금은 매도인에게 귀속된다.
- ② 매수인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 매도인은 매수인에게 20일 이내의 합리적인 기간을 정하여 해당 사유의 이행 또는 치유를 요청하고, 해당기간 동안 이행 또는 치유가 없는 경우 본 계약을 해제할 수 있다. 다만, 매도인이 해당 사유의 이행 내지 치유 가능성이 없다고 합리적으로 판단한 경우에는 별도의 최고 절차 없이 매수인에 대한 의사표시로 본 계약을 해제할 수 있다.
 - 1. 매매대금(계약금 포함)을 제4조제1항의 납부약정일까지 2회이상 납부하지 않은 경우
 - 2. 제5조를 위반하는 경우
 - 3. 매각 재산과 관련하여 매수인이 부실한 증명서류를 제시하거나 그 밖의 부정한 방법으로 매수한 사실이 발견된 경우
 - 4. 본 계약상의 의무를 위반하여 계약 목적을 달성하기 어렵다고 객관적으로 인정되는 경우

제7조(매각재산의 반환 및 손해배상)

- ① 본 계약이 제6조제2항에 따라 해제된 때에는 매수인은 다음 각 호를 모두 이행하여야 하며, 이에 대하여 일체의 민·형사상의 이의를 제기하지 않는다.
 1. 제3조의 계약금을 포기하고 매각재산을 즉시 매도인에게 반환한다.
 2. 매매대금을 매도인으로부터 반환받는 경우 이자를 가산하지 않은 원금만을 반환받는다.
 3. 즉시 매각재산의 원상복구와 손해배상의 책임을 진다.
 4. 매수인이 별도의 변제충당금을 제시하는 경우를 제외하고 매도인은 제4조의 지연손해금(계약해제일까지 일할 계산하여 사업지연에 따른 지연손해배상으로 공제한다), 손해배상금 및 기타 제비용을 매수인으로부터 이미 수령한 대금에서 공제할 수 있다. 공제 이후 부족한 금액이 있는 경우 계약금 귀속에 추가하여 그 금액을 청구할 수 있다.
- ② 제1항의 손해배상금의 산정은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의한 감정평가법인이 평가한 금액을 기준으로 할 수 있다.
- ③ 매도인의 위약으로 본 계약이 해제된 경우에는 위약 배상금으로 계약금의 배액을 매수인에게 지급한다. 그러나 그 위약이 매각재산에 관한 매도인의 권리가 원인무효라는 판결에 기인하는 등 매도인의 귀책사유 없는 사유에 의한 경우 매도인은 계약금 및 기 납입대금과 이에 대한 납부일 익일부터 환급일까지의 법정이자를 환급하며, 추가 손해배상 의무를 부담하지 않는다.

제8조(소유권이전 및 사용료)

- ① 매도인은 매수인으로부터 제2조의 매각대금을 완납 받음과 동시에 매수인에게 매각재산의 소유권이전 등기에 필요한 서류를 교부하고 매각재산을 인도한다. 소유권이전에 필요한 비용은 매수인의 부담으로 한다.
- ② 제1항에도 불구하고 매도인이 부득이하게 매각재산을 계속 점유 또는 사용해야 할 사유가 발생한 경우, 제4조제1항의 4회 잔금납부일로부터 매각재산 사용에 대해서는 국유재산법 제32조(사용료), 같은 법 시행령 제29조(사용료율과 사용료 산출방법)의 국유재산 사용료 부과기준을 준용하여 매각대금의 1000분의 25의 연간사용료를 매수인에게 납부하고 매각 재산을 계속 사용할 수 있다.
- ③ 매수인은 매도인이 매각재산을 사용하는 부분과 관련하여 매도인에게 매각 재산 인도 의무 불이행을 이유로 어떠한 민·형사상의 청구를 할 수 없다.
- ④ 매수인은 매도인으로부터 제1항의 서류를 교부받고 「부동산등기특별조치법」이

정하는 기일이내에 이전등기를 완료하여야 하며, 이를 지연하여 발생하는 책임은 매수인이 부담한다.

제9조(하자책임 및 위험부담 등)

- ① 매각재산에 대한 공부상의 지적과 실측결과에 차이가 있는 경우 매도인은 책임지지 아니한다.
- ② 본 계약 체결일 이후 천재지변, 기타 불가항력 등의 사유로 인한 손해 및 토지수용, 도시계획 변경 등으로 인하여 공법상의 부담이 부과되었을 경우, 행정처분으로 인한 책임은 매수인의 부담으로 한다.
- ③ 매수인이 다른 법령에 의한 요건 미비로 발생한 취득제한이나 불이익에 대하여 매도인은 책임을 지지 않는다.
- ④ 매도인은 매각재산상의 지장물에 대하여 책임을 지지 않으며 처리비용도 부담하지 아니한다.

제10조(관할법원)

본 계약에 관한 소송은 서울중앙지방법원의 전속관할로 한다.

제11조(변경사항 신고)

매수인은 계약 이후 매수인의 상호 및 주소지 등이 변경된 경우에는 지체없이 매도인에게 근거 서류를 첨부하여 서면으로 통지하여야 하며, 이를 이행하지 아니하여 발생하는 손해에 대하여는 매수인의 책임으로 한다. 매수인이 변경사항에 대한 통지를 해태하여 매도인이 본 계약서에 기재된 매수인의 주소로 등기우편을 발송한 경우에는 발송 후 7일(공휴일과 토요일 제외) 후 도달된 것으로 간주한다.

제12조(매각재산의 부담금 등)

- ① 매각재산에 대한 조세, 공과 기타 일체의 부담에 대하여는 제4조제1항에 따른 잔금납부일을 기준으로 하여 그 전에 고지 내지 청구된 부과금은 매도인이 부담하고 그 이후에 고지 내지 청구된 부과금은 매수인이 부담한다.
- ② 매수인이 제4조제1항에 따른 잔금을 지연납부하는 경우 잔금납부일을 기준으로 그 이후 고지 내지 청구된 부과금은 매수인이 부담한다.

제13조(특약사항 및 매수자의 확인)

- ① 본 계약에 따른 매각대금은 매매대금은 매수인의 전적인 책임과 독자적인 판단으로 재산의 가치를 평가하여 입찰에 참가하여 제시한 금액으로, 매도인은 어떠한 경우에도 매각재산의 가치에 대한 진술 및 보장을 제공하지 아니한다.
- ② 매도인은 「부동산거래신고 등에 관한 법률」 제3조(부동산 거래의 신고) 및 같은 법 시행규칙 제2조(부동산 거래의 신고 등)에 따라 매매계약 체결일로부터 60일 이내 부동산 거래신고를 하고 신고필증을 매수인에게 교부한다. 단, 부동산 거래신고에 필요한 서류를 매수인으로부터 교부받아야하는 경우 매수인은 지체없이 매도인에게 제공하여야 하며, 매수인의 서류 발급 지체로 인하여 부동산 거래 신고가 지체되는 경우 매도인에게 발생하는 제반 손해를 매수인이 배상하여야 하며, 매도인에게 부과되는 일체의 벌칙, 제재에 대한 손해에 대하여 매수인이 배상하여야 한다.
- ③ 본 계약의 다른 조항에도 불구하고 매수인은 아래 각 사항을 확약 및 보장한다.
 1. 개인인 매수인은 본 계약의 체결 및 이행에 법률적 장애가 존재하지 아니하며, 법인인 매수인은 대한민국 법령에 따라 적법하게 설립된 법인이며, 본 계약의 체결 및 이행에 필요한 적법한 자격 및 권한을 갖추었다.
 2. 매수인은 본 계약의 이행에 필요한 자금 또는 자금조달계획을 확보하고 있다.
 3. 매수인은 매도인의 입찰 공고문을 참조하여 매각재산에 대한 독자적인 실사, 조사, 평가를 실시하였으며, 본 계약상 매매대금은 전적으로 매수인의 평가 결과를 반영하여 입찰가격을 산정하였다.
 4. 매수인은 매각재산의 현황, 권리관계에 대하여 독자적으로 실사하였으며, 매각재산의 하자(물리적 하자, 법률상 하자를 포함하되 이에 한정하지 아니함) 분쟁(인근 주민 등과의 분쟁을 포함하되 이에 한정하지 아니함) 등에 관하여 매도인을 상대로 매매대금의 감액, 손해배상 또는 본 계약의 해제 등의 일체 청구를 하지 아니한다.
 5. 매수인은 매각재산을 취득한 이후, 독자적인 판단에 따라 매각재산에 대한 처분, 개량 또는 개발 등(이하 "개발 등")을 시행할 예정이다. 본 계약, 입찰 공고문, 기타 매도인이 매수인에게 제공한 자료, 의사표시 등은 어떠한 경우에도 개발 등에 필요한 인허가의 확보, 취득 가능성에 대한 매도인의 진술 및 보장이나 개발 등에 관한 매도인의 협조에 대한 약정으로 해석되지 아니한다. 매수인은 개발 등에 필요한 관련 법령, 인허가 현황 및 향후 취득 가능성에 대하여 독자적인 검토를 수행하였으며, 매도인이 예정한 개발 등이 관련 법령에 위반되는 것으로 판단되거나, 개발 등에 필요한

인허가의 취득이 지연되거나 해당 인허가를 취득할 수 없는 경우에도 매도인은 이에 대하여 일체의 책임을 부담하지 아니한다.

제14조(조문해석)

- ① 본 계약의 해석에 대하여 매도인과 매수인 간에 이견이 있을 경우에는 매도인과 매수인이 합의하여 결정한다.
- ② 본 계약서 조항에 정하지 아니한 기타 매각과 관련하여 필요한 행정사항 등은 매도인과 매수인이 합의하여 이 서식의 각 조항에 어긋나지 아니하는 범위 내에서 필요한 조항을 삽입하거나 특약사항으로 정할 수 있다.

위 계약이 체결되었음을 증명하기 위하여 본 계약서 ○통을 작성한 후 매도인과 매수인이 기명날인하고 각각 1통씩 보관한다.

20 년 월 일

매도인 : 제주 서귀포시 서호중앙로 63(서호동)
공무원연금공단 이사장 (인)
(법인등록번호) 111271-0001316

매수인 : (주 소) ○○○○○○
(상호 또는 성명) ○○○○○○ (인)
(법인등록번호(주민등록번호), 사업자등록번호) ○○○○○○

매수인 : (주 소) ○○○○○○
(상호 또는 성명) ○○○○○○ (인)
(법인등록번호(주민등록번호), 사업자등록번호) ○○○○○○

매수인 : (주 소) ○○○○○○
(상호 또는 성명) ○○○○○○ (인)
(법인등록번호(주민등록번호), 사업자등록번호) ○○○○○○

매수인 : (주 소) ○○○○○○
(상호 또는 성명) ○○○○○○ (인)
(법인등록번호(주민등록번호), 사업자등록번호) ○○○○○○

매수인 : (주 소) ○○○○○○
(상호 또는 성명) ○○○○○○ (인)
(법인등록번호(주민등록번호), 사업자등록번호) ○○○○○○