울산 · 미포국가산업단지(효문공단)

# 울산효문 미매각토지 선착순 수의계약 공급공고

## - 유의사항 -

▶ 매매계약체결 후 입주계약 체결에 대한 사항

울산미포국가산업단지(효문공단) 지원시설용지 계약자는 우리공사와 토지매매 계약을 체결한 후 관리기관인 한국산업단지공단과「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」제38조에 의거 입주계약을 체결해야하며, 매매계약 체결 후 6개월 이내 입주계약서 사본을 우리공사로 제출하여야 합니다.

우리공사와의 토지매매계약 체결 후 6개월 이내 입주계약이 체결되지 않을 경우 매수인 귀책으로 공사와 체결한 토지매매계약은 해제되오며 낙찰자가 납부한 계약금은 우리공사로 귀속됨을 알려드립니다.

관리기본계획상 입주 자격에 대하여 입찰 전 한국산업단지공단과 입주계약체결 가능여부 등을 상담 후 입찰에 응하시기 바랍니다.

아울러, 분양계약자로부터 전매받은 자의 경우에도 산업집적법 제38조에 따른 입주계약 체결의무가 있으며 이 경우 입주계약 체결 후 명의 변경이 가능합니다.

▶ 매매계약체결 후 건축에 대한 사항

울산미포국가산업단지(효문공단)은「산업입지의 개발에 관한 통합지침」(국토부고시 제2014-420호, '14.7.9) 개정 전 실시계획 승인을 받아 지구단위계획이 수립되어 있지 않습니다.

입찰자는 입찰하기 전 건축사 등을 통해 개별건축 관련법령 및 지자체 조례, 관리기본계획, 공고문(3.입주자격·건축물의 용도 및 입주계약 체결 등, 11.유의사항) 등을 반드시 검토하여 토지매매계약체결 이후 건축하고자 하는 용도 등으로 실제 건축이 가능한지 여부를 반드시 확인하시기 바랍니다.

토지매매 계약체결 이후 건축하고자 하는 용도 등으로 실제 건축이 불가능하여 계약이 해제되는 경우 매수인 귀책으로 계약금은 우리공사로 귀속됨을 알려드립니다.

| | | |
|---|---|---|
| 매입신청 및<br>토지공급 문의 | LH 부산울산지역본부<br>울산사업본부 보상판매팀 | ☎ 052-711-0027 |
| 입주대상업종 및<br>입주자격 문의 | 한국산업단지공단 울산지역본부 | ☎ 070-8895-7879 |

## 1 공급대상토지 [※세부내역 첨부파일 참고]

※ 분양신청자는 본 공고문의 모든 내용을 숙지한 후 신청하는 것으로 간주되며, 본 공고문의 내용 중 어떠한 사항에 대하여도 본인이 인지하지 못함을 이유로 이의를 제기할 수 없습니다. 신청 전 공고문 및 장애사항을 반드시 숙지하시고, 토지현황을 확인하시기 바랍니다.

※ 금회 공고는 2026년 「울산효문 지원시설용지 입찰 공급 공고」의 미매각 토지에 대한 선착순 수의계약 공고이며, 2026.11.20.(금) 오전 10시부터 수의계약이 개시됩니다.

※ 아래 토지는 공인중개사의 알선을 통해 매각이 진행될 경우 공사가 정한 지급수수료율을 적용하여 알선장려금(부가세 포함)이 지급됨을 알려드리며, 해당 사항은 2026.12.31.까지 적용되며, 공급여건 변동에 따라 사전예고 없이 변동 또는 마감될 수 있습니다.
- 알선장려금 지급 세부사항은 붙임의 별도 안내문을 확인하시기 바랍니다.

※ 공급대상토지의 세부내역 및 관련 도면은 LH청약플러스(http://apply.lh.or.kr)의 공급공고 첨부자료를 확인하시기 바랍니다.

| 공급용도 | 블록번호 | 예정지번 | 면적 (㎡) | 공급예정가격 (원) | 토지사용가능시기 (예정) | 공급방법 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 지원시설 | 4 | 204-0 | 2,568 | 2,696,400,000 | 2027.12.31. 이후 | 선착순 수의계약 |
| 주차장 | 5 | 105-0 | 1,787 | 1,804,870,000 | | |
| 지원시설 | 8-1 | 208-1 | 5,456 | 4,162,928,000 | 2028.12.31. 이후 | |
| 지원시설 | 8-2 | 208-2 | 2,603 | 2,085,010,000 | | |
| 지원시설 | 8-4 | 208-4 | 3,167 | 2,492,429,000 | | |
| 지원시설 | 10-1 | 210-1 | 3,288 | 2,835,807,000 | 2027.12.31. 이후 | |
| 지원시설 | 10-3 | 210-3 | 2,068 | 1,661,100,000 | | |
| 지원시설 | 10-4 | 210-4 | 6,724 | 5,087,934,000 | | |
| 지원시설 | 10-6 | 210-6 | 2,964 | 2,528,300,000 | | |
| 지원시설 | 12-2 | 212-2 | 1,670 | 1,528,050,000 | 2028.12.31. 이후 | |
| 지원시설 | 12-22 | 212-22 | 8,268 | 7,234,500,000 | | |
| 지원시설 | 12-26 | 212-26 | 5,691 | 5,150,355,000 | | |
| 지원시설 | 12-30 | 212-30 | 3,246 | 2,875,956,000 | | |
| 지원시설 | 12-31 | 212-31 | 3,167 | 2,891,471,000 | | |
| 지원시설 | 12-32 | 212-32 | 3,236 | 2,867,096,000 | | |
| 지원시설 | 12-33 | 212-33 | 3,395 | 3,007,970,000 | | |
| 지원시설 | 12-34 | 212-34 | 4,804 | 4,386,052,000 | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **지원시설** | 12-35 | 212-35 | 3,597 | **3,122,196,000** | | |
| **지원시설** | 12-37 | 212-37 | 4,293 | **3,726,324,000** | | |
| **지원시설** | 12-40 | 212-40 | 3,213 | **2,788,884,000** | | |
| **지원시설** | 14-1 | 214-1 | 9,676 | **8,350,390,000** | **2027.12.31. 이후** | |

※ (건폐율/용적률) 80%/400% 이하, (용도지역) 준공업지역

※ (블럭번호 8-1, 8-2, 8-4, 10-1, 10-3, 10-4, 10-6, 12-22, 14-1) 해당 필지는 오수 정화조를 매수자가 직접 설치하여야 함을 양지하시고 입찰에 참여하시기 바랍니다.

※ 울산효문지구는 **지구단위계획이 미수립된 지구**로서 건폐율, 용적률, 건축한계선 등 **건축제한사항은 울산광역시 조례 및 관계법령에 따릅니다. 자세한 사항은 울산광역시 북구청 건축주택과 및 도시과에 문의하시기 바랍니다.**

※ 공급가격은 제반 토지제약요인이 감안되어 평가되었으며, 공급대상토지의 세부내역 및 관련 도면은 LH청약플러스의 공급공고 첨부자료를 확인하시기 바랍니다.

## 2 공급일정 및 신청자격, 계약 구비서류 등

### 가. 공급 일정 및 장소

| | | | |
|---|---|---|---|
| **선착순 수의계약 개시일시** | **2026.11.20.(금) 10:00** | **계약 체결 장소** | 한국토지주택공사<br>울산사업본부 1층 보상판매팀<br>[울산 중구 종가17길 24-6(서동),<br>☎ 052-711-0027] |
| **개시시점 이후 수의계약** | **계약기간 중 10:00~16:00**<br>* 평일 점심시간(12:00~13:00), 주말 및 공휴일 제외 | | |
| **계약금 납부계좌** | **[국민은행] 102-01-0721-851<br>(예금주 : 한국토지주택공사 부산울산)** | | |

※ "선착순"은 **「계약서류를 구비」**하여 **「계약보증금(공급가격의 10%)을 입금」**하고 계약체결 장소에 **「먼저 도착」**한 것을 말합니다.

※ 수의계약 개시시점에 복수의 대기자가 있을 경우에는 **현장 추첨으로 계약대상자를 결정**합니다. 추첨 결과 미당첨자의 계약보증금은 현장추첨 신청 시 기재한 반환계좌(본인명의)로 **은행영업일 기준 3~5일 이내에 반환하되,** 은행시스템 장애 등 부득이한 사유가 있는 경우 지연될 수 있으며 **그 이자는 지급되지 않습니다.** 추첨결과 당첨자가 당일 계약체결하지 않는 경우 당첨을 무효로 하고 **계약금은 우리 공사에 귀속**됩니다.

### 나. 신청자격 : 일반실수요자(지역제한없음)로서 관리기본계획에 따라 적합한 업종을 영위하려는 자

## 다. 계약체결 구비서류

| 구 분 | 제출서류 |
|---|---|
| 개 인 | ① 주민등록등본 1부 ② 신분증 ③ 도장 |
| 법 인 | ① 법인등기부등본 1부 ② 법인인감증명서 1부 ③ 사업자등록증 1부<br>④ 대표자 신분증 사본 ⑤ 법인인감도장 또는 사용인감 및 사용인감계 1부 |
| 공 통 | ① 계약보증금 납입영수증 (토지대금의 10%)<br>② 토지취득 자금조달계획 및 토지이용계획서 1부<br>(광역시 내 1억원 이상 토지거래인 경우 및 1년 이내 서로 맞닿은 토지를 추가 취득하여 합산 1억원 이상인 경우)<br>③ 대리인의 경우<br>1)위임장(본인 인감날인) 2)위임용 인감증명서 3)대리인 신분증 사본 |

※ **각종 서류는 공급공고일 이후 발급받아 제출**하며, 공동계약자는 공동계약자 전원의 구비서류를 갖추어야 합니다.

# 3 입주자격 · 건축물의 용도 및 입주계약 체결 등

## 가. 입주대상업종 및 입주자격

① 울산 · 미포국가산업단지 관리기본계획에 따라 적합한 업종을 영위하려는 자에 한하여 입주자격이 주어집니다.

※ 울산 미포·국가산업단지 관리기본계획 (발췌)

**3. 산업단지의 용도별 구역 및 업종별 배치 계획 등**

**다. 지원시설구역**

**(3) 입주대상업종 및 입주자격**

가) 「산업집적법」 제2조제19호에 규정한 지원기관으로서 같은법 시행령 제6조에 따른 입주자격을 갖춘 자(3.다.(4)에 따른 입주제한업종 제외)

나) 북구 효문동, 연암동 지역에는 아래 각호의 업종 중 「대기환경보전법」 및 「물환경보전법」에 의한 4·5종사업장의 제조업을 경영하고자 하는 자

1) 첨단업종

2) 한국표준산업분류상 중분류 22, 24~32업종
다만, 지식산업센터에는 지식산업, 정보통신산업, 섬유의복관련 제조업의 입주를 추가 허용할 수 있음

다) 「산업집적법 시행령」 제43조 제6항에 따른 신에너지 및 재생에너지 설비를 설치·운영하고자 하는 자(태양열 발전업에 한 함)

라) 관리기관이 입주기업체의 지원을 위하여 건축한 건축물에 입주하는 자

마) 산업통상자원부장관이 필요하다고 지정하는 사업을 경영하고자 하는 자

② 통상산업부 고시 제1995-15호('95.2.13) 시행 이전에 이 산업단지 내에서 경영하던 제조업 또는 제조업 외의 사업에 대해서는 관리기본계획상 「3.산업단지의 용도별 구역 및 업종별 배치계획 등」에도 불구하고 관리기관과 입주계약 체결시 당해 사업은 영위 가능합니다.

## 나. 건축할 건축물의 범위

① 울산 · 미포국가산업단지 관리기본계획에 따라 건축할 건축물의 범위가 제한되어 있으므로 **반드시 관리기본계획을 확인 후 입찰하여 주시기 바랍니다.**

※ 울산 미포·국가산업단지 관리기본계획 (발췌)

**3. 산업단지의 용도별 구역 및 업종별 배치 계획 등**

**다. 지원시설구역 (지원시설 및 주차장 용지 모두 해당)**

**(4) 입주제한업종** : 「산업집적법 시행령」 제6조제6항제1호부터 제3호로 정하는 사업 및 같은 항 제4호에 따라 아래에 해당하는 사업을 추가 제한함

가) 「건축법 시행령」 별표1에 따른 용도별 건축물의 종류 중 아래에 해당하는 건축물을 설치·운영하는 사업 (3. 다. (3) 나)에 따른 제조업을 경영하기 위한 건축물 제외)

1) 제1호에 따른 단독주택
2) 제4호에 따른 제2종 근린생활시설 중 나. 종교집회장, 마. 총포판매소, 차. 장의사, 동물병원, 동물미용실, 그 밖에 이와 유사한 것, 너. 제조업소, 더. 단란주점, 러. 안마시술소
3) 제5호에 따른 문화 및 집회시설 중 나. 집회장(마권 장외 발매소, 마권 전화 투표소, 그 밖에 이와 비슷한 것), 다. 관람장(경마장, 경륜장, 경정장)
4) 제6호에 따른 종교시설
5) 제7호에 따른 판매시설 중 가. 도매시장
6) 제9호에 따른 의료시설 중 가. 병원(정신병원 및 요양병원)
7) 제11호에 따른 노유자시설 중 나. 노인복지시설(의료시설의 부수시설에 해당하는 요양원은 제외), 다. 사회복지시설
8) 제17호에 따른 공장
9) 제19호에 따른 위험물 저장 및 처리 시설 중 다. 위험물 제조소, 아. 도시가스 제조시설
10) 제20호에 따른 자동차 관련 시설 중 다. 폐차장
11) 제28호에 따른 장례시설(의료시설의 부수시설에 해당하는 것은 제외)

나) 가상통화채굴업(행위)

**(5) 건축할 건축물의 범위**

가) 「산업집적법」 제2조 제19호에 따른 지원기관이 그 사업을 경영하기 위한 건축물과 같은 법 제2조 제15호 및 제44조 제1항에 따라 관리기관이 산업단지의 관리 및 입주기업체의 지원사업을 위하여 설치하는 건축물(3.다.(4)에 따른 입주제한업종을 영위하기 위한 건축물은 제외)

나) **북구 효문동, 연암동지역에 첨단업종, 금속가공, 기계, 전기·전자, 자동차 및 조선관련 업종 등이 입주하기 위하여 설치하는 공장 및 부대시설**

다) 「산업집적법 시행령」 제43조 제6항에 따른 신에너지 및 재생에너지 설비

라) 「산업집적법」 제45조의2의 구조고도화계획 승인을 받은 사업시행자가 승인받은 계획에 따라 건축하는 「산업집적법 시행령」 제58조의2제1항제3호 각 목의 건축물

마) **산업단지 개발계획 및 실시계획에 부합하는 경우에 한하여 「건축법 시행령」 별표(용도별 건축물의 종류)에 의한 근린생활시설(단, 단란주점, 안마시술소 제외), 판매 및 영업시설, 업무시설, 자동차관련시설 등의 시설로서 관리 기관이 필요하다고 인정하는 건축물**

바) 관리기관이 필요하다고 인정하는 건축물로서 관리권자의 승인을 얻어 설치하는 건축물

② 주차장용지는 「주차장법」 시행령 제1조의2에 따라 건축물의 연면적 중 **주차장 외의 용도로 사용되는 부분은 30% 미만까지 허용**되며, **용도는 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 판매시설, 업무시설, 자동차 관련 시설 등의 시설로서 관리 기관이 필요하다고 인정하는 건축물로 제한**됩니다. 기타 공고문에 기재되지 않은 사항은 「주차장법」 등 관련 법률과 「울산 · 미포 국가산업단지 관리기본계획」 등에 따릅니다.

### 다. 입주계약체결

① 토지 매수자께서는 우리 공사와 토지 매매계약을 체결한 뒤, **한국산업단지공단과 입주계약을 6개월 이내에 체결하고 입주계약서 사본을 우리 공사로 제출**하여야 합니다. 「산업집적법 시행령」 제48조의2 제3항에 따라 입주계약이 필요하지 않은 업종(근린생활시설)의 경우 토지매매계약 체결 후 공사에서 별도로 확인할 예정입니다.

| ´26.11월~ | ´26.11월 ~ ´27.5월 | ~´27.5월 |
|---|---|---|
| **토지계약체결** | **입주신청 및 계약** | **입주계약서 제출** |
| LH ↔ 매수자 | 매수자 ↔ 산단공 | 매수자 → LH |

② **토지계약체결 후 6개월 이내 입주계약 미체결시에는 토지계약이 해제될 수 있으며 이 경우 계약금은 공사에 귀속**됩니다. 해당 내용은 계약 시 특약사항으로 기재됩니다.

| | | |
|---|---|---|
| **입주계약 체결 문의** | 한국산업단지공단 울산지역본부 | ☎ 070-8895-7879 |
| | 울산광역시 남구 정동로 83(삼산동 1559-23번지) | |

## 4 대금납부조건 등

### 가. 대금납부조건

| 분할기간 | 납부조건 | |
|---|---|---|
| | 계약금 | 중도금 및 잔금 |
| **18개월 거치 / 5년 분할납부 (무이자)** | 계약 시 10% | 공급금액의 90%<br>(계약체결일로부터 18개월 거치 후, 18개월부터 60개월까지 매 6개월 단위 8회 균등 분할 납부) |

① 분할납부기간이 **2년 이상인 경우 연부취득**에 해당되어 **계약금·중도금 및 잔금 각 납부일로부터 60일 이내에 취득세를 자진 신고·납부**하여야 합니다.

② 약정대금 납부는 별도의 고지를 생략하오니 매매계약서상의 납기일에 맞추어 계약서 앞면에 기재된 은행계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

### 나. 선납할인, 지연손해금 등

① 무이자 할부 토지는 약정대금을 약정일보다 미리 납부하는 경우에 선납일수만큼 선납할인이 발생합니다.**(선납할인율 현행 연 5%, 변동가능)**

② 약정대금을 약정일에 납부하지 않을 경우 원금 및 할부이자 금액에 연체일수만큼 **지연손해금율(현행 연7.5%, 변동가능)**을 적용하여 산정한 지연손해금을 납부하여야 합니다.

③ 대금납부 약정일이 휴일일 경우 다음 영업일 수납을 허용하나, 매매대금 연체시 지연손해금은 당초 약정일 익일부터 계산하여 산정합니다.

④ 할부이자율, 선납할인율, 지연손해금율 등 각종 이자율은 향후 우리 공사의 방침에 따라 변경될 수 있으며, 변경일을 기준으로 변경된 요율에 따라 부과합니다.

※ 이자산정은 1년을 365일(윤년의 경우 366일)로 보고 1일 단위로 계산합니다.

```
* 계산식
 - 매매대금(수납인정액)   = 실제 수납금액 / (1 - 선납할인율 * 선납일수 / 365)
 - 선납할인금             = 매매대금(수납인정액) * 선납할인율 * 선납일수 / 365
 - 미납약정이자           = 미납잔대금 * 약정이율 * 이자발생일수 / 365
 - 연체이자               = (미납원금 + 미납약정이자) * 연체이자발생일수 * 연체이율 / 365
```

### 다. 중도금 대출제도 안내

① 우리공사는 시중은행과 대출협약을 체결하여 중도금 대출제도를 운영하고 있으며, 대출협약은행 및 세부사항은 대출진행시 공사에 문의하시기 바랍니다.

② 토지매매대금의 10% 또는 20%(계약금 포함) 이상을 납부하시고 공사와 대출협약이 체결된 은행에 한하여 대출추천이 가능합니다. (※ **은행별 대출추천 기준 상이**하므로 반드시 대출을 받으려는 은행의 대출추천 기준 등을 확인하시기 바랍니다.)

③ 대출시 은행 대출이자가 발생하며, 대출가능여부 및 조건 등은 은행별 여신규정에 따라 상이합니다.

## 5 토지사용 및 소유권이전

### ▶ 토지사용가능시기 : 필지별 상이(붙임 '토지사용 장애사항' 참조)

※ 토지사용가능시기는 조성공사 및 사업구역 외 도로 개설공사 진행 상황에 따라 변경될 수 있으며, 토지사용일 이후에도 전체 공사가 완료되지 않은 상태에서는 토지의 사용이나 기반시설의 이용이 부분적으로 제한될 수 있습니다.

① 토지사용승낙(건축인허가 및 공사착공)은 조성공사 및 지적확정측량 미완료 사실을 수인하는 조건하에 **토지사용가능시기 이후 요청**할 수 있습니다. 확정측량 완료 전 사용하는 경우 기반시설 일부 사용이 제한될 수 있으며, 토지 사용을 위해서는 **토지매매대금을 전액 납부**하여야 합니다.

② **(면적정산)** 미준공 토지의 공급면적은 용지조성사업 준공 전 가분할 면적이므로 사업준공 후 확정측량결과 필지 선형변경 및 면적증감이 있을 수 있으며, 그 증감분은 **계약체결 당시의 필지별 공급단가로 정산**합니다.

③ **(소유권이전)** 소유권이전은 면적정산과 지적 및 등기공부정리가 전부 완료된 후에 가능합니다.

④ 조성공사 및 사업준공 일정이 변경될 경우 토지사용 및 소유권이전등기 시기가 연기될 수 있습니다.

## 6 매수인 명의변경 사항

① 명의변경은 「택지개발촉진법」 제19조의2(택지의 전매행위 제한 등) 및 동법 시행령

제13조의3(택지의 전매행위 제한의 특례)을 적용합니다. 소유권이전등기시까지 원칙적으로 전매(명의변경, 매매, 그 밖의 권리변동을 수반하는 일체의 행위를 포함)가 제한되며, 이를 위반할 경우 해당 행위는 무효가 됩니다.

② 택지개발촉진법 시행령 제13조의3에 따라 명의변경이 허용될 경우 실거래 신고(부동산 거래신고)를 거쳐 우리 공사 동의하에 명의변경이 가능합니다.

※ 전매행위 제한 규정을 위반할 경우 「택지개발촉진법」 제19조의2, 제31조의2의 규정에 따라 불이익을 받을 수 있습니다.

③ 택지를 공급받은 자가 다운계약서 작성 등을 통해 시행자로부터 공급받은 가격을 초과한 가격으로 전매하여 「택지개발촉진법」제19조의2의 전매행위 제한 규정을 위반할 경우 해당행위는 무효로 하고, 기체결한 공급 계약은 취소되며 납부한 계약보증금은 공사에 귀속됩니다, 또한 동법 제31조의2의 규정에 따라 택지를 전매한 자는 3년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처해질 수 있습니다.

④「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 부동산에 대한 공급계약(최초계약) 및 계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위의 거래계약(전매계약)도 실거래 신고 대상이며, 신고내용에 대한 검증이 강화될 수 있습니다.

⑤「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 LH와 매수자간의 거래에 대한 신고는 LH에서 단독 수행합니다. 다만, 추후 명의변경(매매원인)이 발생할 경우 사인 간의 거래이므로 매도인과 매수인이 공동으로 신고하여야 하며, 계약 체결일로부터 30일이내 미신고시 과태료가 부과됨을 알려드립니다.

⑥ 소액잔금을 남겨둔 상태에서 명의변경을 할 경우에는 지자체가 전매자(매도인)에게 취득세 등을 부과할 수 있으며, 관할 등기소에서 순차등기를 요구할 수 있음을 참고하시기 바랍니다.

⑦ 공동명의로 계약체결한 경우 매수인 중 일부가 명의변경하고자 하는 경우에는 다른 매수인 전원의 동의를 받아야 합니다.

⑧ 명의변경 시에는 연체원리금을 전액 해소하여야 합니다.

## 7 주요세금 및 신고사항

① **분할납부기간이 2년 이상인 경우 연부취득에 해당되어 계약금·중도금 및 잔금 각 납부일로부터 60일 이내에 관할 지자체에 자진 신고·납부**하셔야 합니다. 신고기간 내에 자진신고를 하지 않을 경우 가산세 등 불이익이 있으니 유의하시기 바랍니다.

**② 토지분 재산세 납부의무자는 과세기준일(매년 6월1일) 현재 사실상 소유자로서, 최종잔금 납부약정일·토지대금완납일(대금정산이 있는 경우 당초 약정상 토지대금의 완납일) 또는 사용승낙일 중 빠른 날 이후 부과되는 재산세 등 제세공과금은 소유권이전등기 여부와 무관하게 매수인이 부담하여야 하며, 기타 발생하는 제세공과금도 이에 준용합니다.**

③ 재산세와 관련하여 과세기준일(매년 6월1일) 현재 잔금납부 약정기일이 미도래 하였으나 매수자가 토지대금을 완납한 경우(잔금 선납 포함) 토지사용 가능시기 이전이라도 세법상 납세의무자는 매수자임을 유의하시기 바랍니다.

④ 상기 매수자 부담에 해당하여 소유권 미이전 등의 사유로 과세기관이 매수자에게 직접 부과하지 않고 공사에 부과하는 경우 공사가 먼저 대납하고 이를 매수자에게 청구하게 되며, 소유권 이전은 매수자가 공사에 대납재산세를 납부한 후 가능합니다.

⑤「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 매매계약체결 이후 계약체결일로부터 30일 이내에 우리 공사 단독으로 토지소재지 해당 지방자치단체에 부동산 실거래 신고를 합니다.

⑥「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 일정 규모 이상의 토지 취득시 **토지취득자금 조달 및 토지이용계획서 작성 후 계약시 우리 공사에 제출**하여야 하며, 미제출시 신고필증 발급 불가로 소유권이전등기 지연에 따른 과태료 부담 등의 불이익이 따를 수 있습니다.

⑦ 용지매매계약은「인지세법」제3조제1항제1호에 따라 인지세 납부대상으로, 공급계약 체결 시 사업주체와 분양계약자는 과세기준에 해당하는 인지세를 각 1/2씩 분담하며, 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 발급 가능하며, 보다 자세한 내용은 국세청 소비세과(☎126)로 확인하여 주시기 바랍니다.

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

※ 주요 세금안내는 매수자 편의를 위하여 우리 공사에서 기본적인 사항을 알려드리기 위한 용도이며, 신고 및 세법 관련 법령은 수시로 변경되므로 매수자 본인이 관계법령 및 과세관청 문의 등을 통해 반드시 최종 확인하시기 바랍니다.

## 8 유의사항 (신청 전 반드시 숙지하시기 바랍니다.)

### ▶ 토지사용가능시기

- 토지사용가능시기는 조성공사 및 지구외 도로 개설공사 진행 상황에 따라 변경될 수 있으며 토지사용일 이후에도 전체 공사가 완료되지 않은 상태에서는 토지의 사용이나 기반시설의 이용이 부분적으로 제한될 수 있습니다.

### ▶ 토지사용 유의사항

① 공급신청자는 공급신청 전에 공급공고문, 토지사용설명서, 인터넷청약 이용약관, 추첨(입찰) 유의서, 용지매매계약서 및 울산·미포국가산업단지 관리기본계획, 울산·미포 국가산업단지(효문공단) 공장용지 조성사업」개발계획 및 실시계획 승인내용(변경예정사항 포함), 에너지사용계획, 각종 영향평가(환경영향평가, 교통영향평가, 재해영향평가 등) 협의내용, 인허가 승인조건 사항, 관계도면, 건축 규제사항, 주요 계약조건 등을 반드시 열람·확인 후 신청하시기 바라며, 도시계획 및 건축허가 상의 규제사항 등은 매수인이 관할 행정청과 협의·처리하여야 하므로 매입신청 전에 현장답사 및 건축규제 사항을 반드시 확인하시기 바랍니다. 이를 열람·확인하지 아니한 책임은 매수인에게 있습니다.

② 건축시에는 울산·미포국가산업단지 관리기본계획, 울산미포 국가산업단지(효문공단) 공장용지 조성사업」개발계획 및 실시계획 승인내용, 에너지사용계획, 각종 영향평가(환경, 교통, 재해영향평가 등) 협의내용 및 해당 지자체의 도시계획조례, 건축조례, 학교보건법 등 관련 법령에 적합하게 사용하여야 합니다. 규제내용이 상이한 경우에는 강화된 법규내용에 따라야 하며, 공고일 이후 법령 또는 조례 등의 제·개정으로 강화될 경우에는 강화된 법령 또는 조례에 따라야 합니다.

③ 매수인은 향후 관계법령 또는 조례 등의 제정·개정 등으로 규제 내용이 강화되더라도 이를 이유로 계약조건 변경 또는 계약해제 요구 등 우리공사에 이의를 제기할 수 없습니다.

④ 2인 이상이 공동명의로 계약을 체결할 경우, 대금납부 등 계약내용에 대하여는 매수인이 연대하여 이행하여야 합니다.

⑤ 매수인은 매입토지를 지정용도로 사용하여야 하며, 지정용도로 사용하지 아니하거나 다른 목적으로 사용한 때에는 계약이 해지될 수 있습니다.

⑥「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」에 의거 일정 면적 이상의 부동산 개발은 법적 절차에 의한 등록업자만 가능하므로 동 법률내용을 확인·숙지하신 후 공급신청하시기 바랍니다.

**⑦ 매수인은 지하매설물(우수, 상수관로, 오수 및 처리시설 등) 및 법면 조성계획 등 설계 시 우리공사와 반드시 사전 협의(필요 시 현장 확인) 후 계획하여야 하며, 모든 기반시설(도로, 오수, 우수, 상수 등 지하매설물 포함)은 해당공사 준공 전에 사용을 요구할 수 없으며, 사업부지 내 각종 지하매설물 연결공사 시행 시 우리 공사 입회하에 연결하여야 하고, 관로 오접 등이 발생하지 않도록 우리 공사로부터 간선시설에 대한 원상복구 확인(지하매설물 CCTV 촬영 제출)을 받아야 합니다.**

**⑧「울산미포국가산업단지(효문공단) 공장용지 조성사업」의 경우 전체 조성사업이 완료되지 아니한 상태에서 공급하는 것이므로 조성사업 진행 과정에서 제 영향평가 협의내용 이행 등으로 개발계획 및 실시계획 등 인허가 내용이 변경될 수 있으며, 공급 대상 토지 및 주변 토지의 토지이용계획(위치, 면적, 높이, 용도 등), 사업준공일, 토지사용가능 시기가 변경(지연) 될 수 있는바, 매수인은 이를 수인하여야 합니다.**

**⑨ 해당 필지는 개발사업 미 준공구간으로, 해당 공급 면적은 가분할 면적이며 확정측량 결과에 따라 면적증감이 발생할 수 있습니다.**

⑩ 사업시행자(우리공사)가 공공시설물을 해당 지자체로 인계 전(준공 전) 건축 등 토지사용 시에는 건축공사계획 및 진행에 관하여 우리 공사와 사전 협의 및 승낙을 득하여야 하며, **건축행위 완료 후 사용검사 신청 전 우리공사나 해당 지자체로부터 공사현장 주변의 도로 등 도시기반시설 원상복구 확인서를 발급받아 사용검사 신청 시 첨부하여야 하고, 원상복구 지연에 따른 도시기반시설 원상복구 확인서 발급 지연으로 사용(준공)검사를 받을 수 없는 것에 대하여 이의를 제기할 수 없습니다.**

⑪ 효문공단 공장용지 조성사업과 관련하여 해당 지자체에서 시행하는 지구 외 주변도로의 개설(확장) 시기는 사업시행 주체의 사정에 따라 변동될 수 있으므로 공급신청자는 주변도로 개설 현황을 면밀히 확인하신 후 신청에 참가하시기 바라며, 미확인으로 인한 책임은 매수인에게 있습니다.

**⑫ 매수인은 사전 현장답사 및 설계도면 등 열람을 통해 매입토지의 사업지구내외 입지여건 등 주변 환경 및 조성상태, 현황(형상, 고저, 암반, 법면 등), 토질상태 등을 확인하여야 하며**, 해당필지 주변의 공공시설 및 도시기반시설물(가로등, 공원등, 가로수, 횡단보도, 신호등, 교통안전시설,

전기공급시설, 각종 맨홀, 소화전 등)의 설치현황 및 계획을 사전에 확인한 후 이를 수인하는 조건으로 계약체결 및 건축설계 하여야 하며, 기반시설물은 관계기관(지자체 등) 협의에 따라 설치되므로 추후 동 시설물의 이전을 요구할 수 없습니다.

⑬ 전기 공급관련시설은 전기공급주체인 한국전력공사의 설계에 따라 설치되며, 설치위치에 대해서는 매수인이 수인하여야 합니다. 향후 매수인의 필요에 의한 전기 공급관련 시설, 공공시설물, 기반시설(지장물 포함)의 변경 요구 및 관련 비용 등을 우리 공사에 청구(또는 이의 제기) 할 수 없습니다.

⑭ **전력, 통신, 가스, 우·오수 등 간선시설의 연결 및 설치는 매수인이 각 시설기관에 공급계획 및 인입방법 등에 대해 별도로 협의 후 설치(사업지구 내·외구간의 오수관 미시공으로 오수정화조 설치 필요시 매수자 부담으로 직접 설치)**하여야하며, 간선시설 인입공사로 인해 도로, 보도 등 공공시설물이 파손 또는 훼손될 경우 매수인이 즉시 원상복구 하여야 하며, 굴착공사 시 해당도로 등 관리주체(지자체 등)로부터 점용허가 등 관련 인허가를 득하여야 합니다. 특히 도시가스는 미 공급되거나 공급 지연되는 경우가 빈번히 발생하므로 매수인은 이를 수인하여야 하며, 건축설계시 해당기관에 가스공급여부를 확인하여 설계하여야 합니다.
* 도시가스시설 설치와 관련하여 매수인에게 추가 부담비용이 발생할 수 있습니다.

⑮ 매수인은 관계법령 및 해당 시·군 조례에 의거 해당 토지의 매입 및 향후 분양사업 과정에서 발생하는 각종 부담금에 대한 사항을 사전에 반드시 확인·준수하여야 합니다.

⑯ 건축공사를 위한 각 관계기관(지자체 등) 협의 시 개별법률에 의한 인·허가 사항이 있을 수 있으며, 관계법령 및 해당 지자체 조례에 의거 매수인이 부담하여야하는 각종 부담금은 매수인이 부담하여야 합니다.

⑰ 사업준공 전 우리공사가 설치하는 측량점은 필지별 면적확정을 위하여 임시로 설치하는 것으로 토지사용과 무관합니다. **토지사용을 위하여 실시하는 경계측량은 매수인의 비용으로 시행하여야 합니다.**

⑱ 건축공사를 위한 도로점용 등 발생되는 민원(기반시설 파손, 소음, 분진 등)과 토사관리(사토 등), 건축폐기물, 각종 쓰레기 처리, 부지내 배수로 정비 등은 매수인이 책임 처리 및 조치하여야 합니다.

⑲ 건축공사 시행 중 공공사업과 간섭이 발생되는 경우에는 공공사업이 우선하여 시행될 수 있도록 조치하여야 합니다.

⑳ 지구 내 교통체계 및 교통안전시설물 등은 관할 경찰서 협의결과에 따라 변경될 수 있으며, 매수인은 해당 지구의 개발·실시계획 및 교통영향평가 등에 따른 건축한계선, 차량진출입 불허구간 등 인·허가 사항을 준수하여야 합니다. 또한 차량진출입 허용구간은 상위계획에 의거 변경될 수 있으며, 매수인은 도로진출입로 세부사항에 대하여 승인기관과 협의하여야 합니다.

㉑ 「본 공급공고문 및 공급공고에 첨부된 부속서류」와 「용지매매계약서 및 용지매매계약서 특약사항」 등에 언급이 없는 내용은 우리공사 내규 및 관련 법령에 따라 처리할 예정이오니 이 점 유의하시기 바랍니다.

## ▶ 사업지구 유의사항

① 매수인은 토지의 조성상태, 형상, 경사도, 고저, 법면상태, 암반, 석축 및 옹벽 발생여부, 외부유입수 배수처리, 도로와 공급대상 토지의 단차, 공사계획평면도, 특수구조물 현황 등과 토지이용 장애사항, 기반시설(폐수처리종말처리장, 배수지 등) 및 혐오시설 입지 등 **사업지구 내외 입지**

**여건을 반드시 현지답사 및 직접 확인한 후 이를 수인하는 조건으로 계약 체결**하여야 하며, 이를 확인하지 못함으로써 발생되는 책임은 매수인에게 있습니다. **또한 계약체결 후 부지의 경사정도, 암반제거, 법면제거 등에 소요되는 비용을 우리공사에 청구(또는 관련 이의를 제기)할 수 없습니다.**

② 암반분포 현황 등은 사업지구 내 대표지점에 대한 토질시험결과에 의한 추정치이므로 실제와 차이가 발생할 수 있으며 터파기 및 토공사 시행시 해당 부지 내에서 암 또는 전석층이 발견될 시 지반처리공사(개량공사)는 매수인의 부담으로 시행하여야 하고, 동 비용을 우리 공사에 청구할 수 없습니다.

③ 조성공사의 토공유용계획 등의 변경에 따라 해당토지의 계획고, 법면발생, 단차 등이 토지사용 시에는 현 조성상태 및 설계도면과 상이하게 조정될 수 있으므로 토지사용 전 부지계획고 변경 등에 대하여 반드시 우리공사에 확인하여야 합니다.

④ 매수인은 토지이용계획 확인을 통하여 필지 주변 구조물 계획을 확인(구조물 위치 및 계획 변경 불가) 후 분양신청에 응해야 하며, 주변 구조물로 인한 소음 및 미관 등을 이유로 계약조건 변경 또는 계약해제 요구 등을 우리공사에 제기할 수 없으며, 해당 부지의 터파기 및 토공사 시행으로 인하여 주변 구조물 하자 발생 시 계약자가 해당 시설을 원상복구 하여야 합니다.

⑤ 사업지구내 시설물, 건축물 및 고저차 등으로 사생활 침해 민원이 발생할 경우 해당 민원은 매수인 책임하에 처리하여야 하며, 토지사용 시 발생하는 잔토 및 건설폐자재, 각종 쓰레기와 우·오수 등은 매수인이 적접하게 처리하여야 합니다.

⑥ 울산미포국가산업단지(효문공단) 공장용지 조성사업 지구여건에 따라 토지사용가능시기 이후에도 주변의 조성공사로 인한 소음 및 진동 등이 발생할 수 있습니다.

⑦ **매매계약서에 명시된 토지사용가능시기는 기반시설 공급기관의 기반시설 설치시기 및 우리 공사의 조성공사 시행여건 및 관계기관 인허가 협의결과에 따라 순연될 수 있음을 수인하여야 하며, 사업준공 전 토지를 사용할 때에는 단지 내 일부 기반시설(도로, 상·하수도 등)이 완료되지 않은 상태이므로 기반시설 사용을 요구할 수 없습니다. 아울러, 현장여건 및 관계기관 협의의견, 인허가 변경, 기존공장 진출입로 확보 등에 따라 기반시설(도로종단곡선 등) 설치계획이 변경 될 수 있으며 매수인은 이를 수용해야 합니다.**

⑧ 매수인은 건축설계시 분양받은 토지의 연약지반 분포범위, 심도, 지반처리내용, 잔류침하량 등을 참고하여 이에 적합한 기초공법을 선정하여 설계하여야 합니다.

⑨ 건축물 내·외부에서 발생하는 우수 및 오수는 각각 분리하여 처리하여야 하며, 우수 및 오수관로 오접으로 인해 발생하는 문제에 대해서는 건축주에게 책임이 있습니다. 특히, 건축물 옥상, 지하 주차장 출입구 등 외부 유입 우수를 지하주차장으로 일괄 유입 후 오수관으로 배출 처리함을 금하며 반드시 우수와 오수를 별도 분리 처리하여야 합니다.

⑩ 건축공사 착공 전 공사용 진출입로 개설에 따른 세부사항에 대하여 LH와 사전 협의하여야 하며 공사용 진출입로에 대한 통행시 비산먼지 발생 방지와 진출입로 주변 청소, 정리 및 민원 발생 등에 대하여 토지사용자가 조치하여야 하며, 공사 전·중·후 우수 등으로 토사가 외부로 유출되지 않도록 부지내 별도의 시설 설치(토사유출방지 측구, 침사지 등) 및 정비 등의 조치는 토지사용자가 조치하여야 합니다.

⑪ 토지사용(건축공사 시행 등)시 도로, 상하수도, 경계석, 가로수, 가로등, 신호등, 각종 제어반, 맨홀 등 공공시설물 및 도시기반시설의 침하·파손 등 발생, 우수·오수·상수 등 기반시설 인입으로 인한 도로(보도) 굴착 및 토질조사, 가시설 설치 등 설계와 시공의 부실로 인한 사고발생 시 민·형사상 모든 책임을 져야하며 기존설치된 제품과 동등 이상의 제품을 사용하고 LH의 시방기준을 준수하여 즉시 원상복구하여야 합니다.

⑫ 매각토지 내 터파기 시 조성공사 시행 전에 매립되어 있던 폐기물이 발생할 수 있으며 건축일정을 감안하여 신속한 처리가 필요할 경우 우리공사와 협의하여 매수인이 선처리하고 비용을 청구할 수 있습니다.

⑬ 오수 상수 연결 시 도로횡단이 필요하여 추가비용이 발생할 수 있는 필지가 있으니, **해당 사항에 대해 계획평면도 등을 사전에 확인하여야 하며, 해당사항에 대한 비용을 우리공사에 청구할 수 없습니다.**

⑭ 지적불부합 등에 따른 사업지구계 변경이 발생할 수 있으며 이에 따른 필지면적의 변경이 있을 수 있습니다.

⑮ **울산효문지구 현재 사업준공 예정일은 2026년 12월 31일이나, 인허가 및 조성공사 진행여건 등에 따라 2027년 말 이후로 변동예정이며,** 매수인은 이를 수인하여야 합니다.

| | | |
|---|---|---|
| **청약 시스템 문의처** | **LH 콜센터 (☎ 1600-1004)** | |
| **매입신청 및 공급관련** | LH 부산울산지역본부<br>울산사업본부 보상판매팀 | ☎ 052-711-0027 |
| | 울산광역시 중구 종가17길 24-6 | |
| **지구단위계획 및<br>토지 장애사항 관련** | LH 부산울산지역본부<br>울산사업본부 단지조성2팀 | (인허가) ☎052-711-0122<br>(공사감독)☎052-711-0123 |
| | 울산광역시 중구 종가17길 24-6 | |
| **입주대상업종 및<br>입주자격 관련** | 한국산업단지공단 울산지역본부 | ☎ 070-8895-7879 |
| | 울산광역시 남구 정동로 83(삼산동), 5층 | |

**2026. 11. 13.**

**한국토지주택공사 부산울산지역본부 울산사업본부장**