



한국토지주택공사법

[시행 2021. 4. 1] [법률 제17988호, 2021. 4. 1, 일부개정]

국토교통부 (토지정책과) 044-201-3399, 3406

제1조(목적) 이 법은 한국토지주택공사를 설립하여 토지의 취득·개발·비축·공급, 도시의 개발·정비, 주택의 건설·공급·관리 업무를 수행하게 함으로써 국민주거생활의 향상과 국토의 효율적인 이용을 도모하여 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 한다. <개정 2012. 12. 18.>

제2조(법인격) 한국토지주택공사(이하 “공사”라 한다)는 법인으로 한다.

제3조(사무소) ① 공사의 주된 사무소의 소재지는 정관으로 정한다.

② 공사는 그 업무수행을 위하여 필요하면 이사회의 의결을 거쳐 지사 또는 사무소를 둘 수 있다. <개정 2012. 12. 18.>

제4조(자본금) 공사의 자본금은 40조원으로 하고, 그 전액을 정부가 출자한다. <개정 2015. 12. 29., 2020. 2. 4.>

제5조(등기) ① 공사는 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다.

② 제1항에 따른 설립등기와 지사 또는 사무소의 설치등기, 이전등기, 변경등기와 그 밖에 공사의 등기에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2012. 12. 18.>

③ 공사는 등기가 필요한 사항에 관하여는 그 등기 후가 아니면 제3자에게 대항하지 못한다. <개정 2020. 6. 9.>

제6조 삭제 <2012. 12. 18.>

제7조(대리인의 선임) 공사의 사장이 정관으로 정하는 바에 따라 선임하는 직원은 공사의 업무수행에 필요한 재판상 또는 재판 외의 모든 행위를 할 수 있다.

제8조(사업) ① 공사는 다음 각 호의 사업을 한다. <개정 2012. 12. 18., 2014. 1. 7., 2014. 1. 14., 2014. 6. 3., 2015. 8. 28., 2017. 12. 26., 2018. 12. 31.>

1. 토지의 취득 등에 관한 다음 각 목의 사업

가. 토지의 취득·개발·비축·관리·공급 및 임대

나. 「공공토지의 비축에 관한 법률」에 따른 토지은행사업

다. 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」에 따른 토지 및 건축물의 매입

2. 토지 및 도시의 개발에 관한 다음 각 목의 사업

가. 주택건설용지·산업시설용지 및 대통령령으로 정하는 공공시설용지의 개발사업

나. 도시개발사업, 도시재생사업, 도시 및 주거환경정비사업

다. 주거·산업·교육·연구·문화·관광·휴양·행정·정보통신·복지·유통 등(이하 이 목에서 “주거등”이라 한다)의 기능을 가지는 단지 또는 주거등의 기능의 단지 및 기반시설 등을 종합적으로 계획·개발하는 복합단지의 개발사업

라. 간척 및 매립사업

마. 남북경제협력사업

바. 토지임대부 분양주택 사업

사. 집단에너지 공급사업

3. 주택(복리시설을 포함한다)의 건설·개량·매입·비축·공급·임대 및 관리

3의2. 주민 재정착·창업 지원 및 도시기능 활성화 등 공공지원을 위한 대통령령으로 정하는 건축물의 건설·매입·개량·공급·임대 및 관리

4. 주택 또는 공용·공공용건축물의 건설·개량·공급 및 관리의 수탁
 5. 주거복지사업
 6. 토지의 매매·관리의 수탁
 7. 「공공토지의 비축에 관한 법률」, 「도시개발법」, 「공공주택 특별법」, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 「주택법」, 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」, 「택지개발촉진법」, 그 밖에 다른 법률에 따라 공사가 시행할 수 있는 사업
 8. 제1호부터 제5호까지 및 제7호의 사업에 따른 대통령령으로 정하는 공공복리시설의 건설·공급
 9. 제1호부터 제8호까지의 사업에 관련된 조사·연구·시험·기술개발·자재개발·설계·감리, 정보화사업과 그 용역의 제공
 10. 국가, 지방자치단체 또는 「국가균형발전 특별법」 제2조제9호에 따른 공공기관으로부터 위탁받은 제1호부터 제3호까지, 제5호, 제7호부터 제9호까지에 해당하는 사업
 11. 제1호부터 제10호까지의 사업에 딸린 업무
- ② 공사는 이사회의 의결을 거쳐 제1항 각 호에 해당하는 사업 또는 이와 유사한 사업을 행하는 법인에 대하여 출자 또는 출연할 수 있다.
- ③ 공사는 국외에서 제1항에 따른 사업을 수행할 수 있다.

제9조(자금의 조달) ① 공사는 그 운영과 사업에 필요한 자금을 다음 각 호의 재원으로 조달한다. <개정 2012. 1. 17., 2012. 12. 18., 2015. 1. 6.>

1. 자본금과 적립금
 2. 정부 또는 금융기관으로부터의 차입금. 다만, 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증금 등 정부로부터의 차입에 따른 공사의 채무는 그 변제의 순위를 공사가 업무상 부담하는 다른 채무에 대하여 후순위로 한다.
 3. 제10조의 공사채의 발행으로 조성되는 자금
 4. 「자산유동화에 관한 법률」에 따른 자산유동화, 그 밖에 대통령령으로 정하는 부동산 금융의 방법으로 조성한 자금
 5. 자산운용수익금
 6. 외국으로부터의 차입금
 7. 그 밖의 수입금
- ② 정부는 공사가 외국으로부터 차입을 하는 경우에는 그 원리금의 상환을 보증할 수 있다.

제10조(공사채의 발행) ① 공사는 이사회의 의결을 거쳐 자본금과 적립금 합계액의 5배를 초과하지 아니하는 범위에서 공사채(토지상환채권을 포함한다. 이하 같다)를 발행할 수 있다. <개정 2015. 12. 29.>

- ② 정부는 공사가 발행하는 사채의 원리금의 상환을 보증할 수 있다. <개정 2012. 12. 18.>
- ③ 공사채의 소멸시효는 원금은 5년, 이자는 3년이 지나면 완성한다. <개정 2012. 12. 18.>
- ④ 토지상환채권의 소지인에 대하여는 상환일에 채권에 기재된 바에 따라 토지 또는 건축물로서 상환한다. 다만, 그 채권의 약관에 다른 정함이 있는 경우에는 소지인의 청구에 따라 원금과 대통령령으로 정하는 이율에 따른 이자를 지급할 수 있다.
- ⑤ 공사채의 발행조건·발행방법·이율 및 상환기간 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ⑥ 공사가 제1항에 따라 공사채를 발행하기 위하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 매년 공사채발행계획을 수립하여 이사회의 의결을 거쳐 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다. 승인받은 계획을 변경하려는 경우에도 또한 같다. <신설 2012. 12. 18., 2013. 3. 23.>

제11조(손익금의 처리) ① 공사는 매 사업연도의 결산결과 이익이 생긴 때에는 다음 각 호의 순으로 이를 처리한다. <개정 2012. 12. 18.>

1. 이월손실금의 보전
2. 자본금의 2분의 1에 달할 때까지 이익금의 10분의 2 이상을 이익준비금으로 적립
3. 자본금과 동일한 액에 달할 때까지 이익금의 10분의 2 이상을 사업확장적립금으로 적립
4. 자본금과 동일한 액에 달할 때까지 이익금의 10분의 4 이상을 토지은행적립금으로 적립

5. 국고에 납입

② 공사는 매 사업연도의 결산결과 손실이 생긴 때에는 제1항제3호에 따른 사업확장적립금으로 보전하고, 그 적립금으로도 부족할 때에는 같은 항 제2호에 따른 이익준비금으로 보전하되, 그 미달액은 정부가 보전한다. 다만, 손실보전은 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업 등 대통령령으로 정하는 공익사업에서 발생한 손실에 한정한다. <개정 2010. 12. 29., 2014. 1. 14., 2015. 8. 28., 2020. 6. 9.>

③ 제1항제2호부터 제4호까지에 따른 이익준비금, 사업확장적립금 및 토지은행적립금은 대통령령으로 정하는 바에 따라 자본금으로 전입할 수 있다. <개정 2012. 12. 18., 2015. 12. 29.>

제11조의2(공익사업 등의 회계구분) ① 공사는 제11조제2항 단서에 따른 손실보전 대상 공익사업에 대하여 각각 구분하여 회계처리를 하여야 한다.

② 공사는 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택 관련 사업에 대하여 그 밖의 사업과 구분하여 회계처리를 하여야 한다.

[본조신설 2015. 12. 29.]

제12조(매입대상토지) ① 공사가 매입할 수 있는 토지의 규모는 대통령령으로 정한다.

② 공사가 토지를 매입하는 경우 그 토지에 정착물이 있는 때에는 이를 함께 매입할 수 있다. <개정 2012. 12. 18.>

③ 공사가 토지를 매입할 때에는 공공시설용지·주택건설용지 또는 산업시설용지로 매각할 수 있거나 개발할 수 있는 토지를 우선적으로 매입하여야 한다. <개정 2012. 12. 18.>

④ 금융기관으로부터 대출 또는 지급보증을 받은 기업의 부채를 상환하게 하기 위하여 그 기업이 보유하고 있는 토지를 공사가 매입하여 줄 것을 기획재정부장관이 국토교통부장관에게 요청한 때에는 국토교통부장관은 공사로 하여금 이를 우선적으로 매입하게 할 수 있다. <개정 2013. 3. 23.>

⑤ 공사는 토지를 매입할 경우 해당 토지가 법령에 따라 그 처분이나 이용이 제한되는 등의 사유로 매입 후 매각이나 개발이 어려울 것으로 예상될 때에는 이를 매입하여서는 아니 된다. <개정 2012. 12. 18.>

⑥ 제8조제1항제1호다목 또는 같은 항 제7호에 따른 토지의 매입에 관하여는 제1항·제3항 및 제5항을 적용하지 아니한다. <개정 2012. 12. 18.>

제13조(토지매입대금의 지급) 공사가 매입하는 토지의 매입대금은 그 전액을 현금으로 지급함을 원칙으로 하되, 매도인이 원하거나 대통령령으로 정하는 일정규모 이상의 토지에 대하여는 그 전부 또는 일부를 협의에 의하여 공사채로 지급할 수 있다.

제14조(매입한 토지의 관리) ① 공사는 매입한 토지의 매각을 촉진하기 위하여 필요한 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 할 수 있다. <개정 2012. 12. 18.>

1. 용지의 조성
 2. 지목의 변경
 3. 토지의 분할 또는 합병
 4. 그 밖에 토지의 이용가치를 보전하거나 증대하기 위하여 필요한 조치
- ② 공사는 매입한 토지를 매각할 때까지 이를 임대할 수 있다.

제15조(토지의 매매 등의 수탁) ① 공사는 국가·지방자치단체·공공기관·기업 또는 개인이 토지를 매매·관리하고자 하는 경우 그 매매·관리를 수탁할 수 있다.

② 제1항에 따른 수탁의 기준과 수탁수수료의 요율은 대통령령으로 정한다.

제15조의2(토지 등 자산의 매각위탁 등) 공사는 재무구조 개선 및 경영정상화 등을 위하여 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따라 설립된 한국자산관리공사에 공사의 토지 등 자산의 매각을 위탁하거나 자산을 매각할 수 있다. 이 경우 위탁가격 및 위탁수수료의 요율 또는 매각가격은 한국자산관리공사와 합의하여 정한다. <개정 2019. 11. 26.>

[본조신설 2012. 1. 17.]

제16조(토지의 공급) ① 공사는 토지를 그 용도에 따라 공급하여야 하며, 제8조제1항제2호 및 제7호의 사업(이하 “개발사업”이라 한다)으로 조성된 토지를 제외하고는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도로 사용하려는 자에게 우선적으로 공급하여야 한다. <개정 2012. 12. 18.>

1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업의 용지
2. 주택건설용지
3. 산업시설용지
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 용도

② 공사는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 다음 각 호의 사항이 포함된 토지의 공급에 관한 기준(이하 “공급기준”이라 한다)을 정하여 시행하여야 한다.

1. 공급규모
2. 공급용도
3. 공급가격결정방법
4. 그 밖에 필요한 사항

③ 공사가 제2항에 따라 공급기준을 정하거나 그 공급기준을 변경하는 경우에는 미리 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.

<개정 2012. 12. 18., 2013. 3. 23.>

제17조(토지공급대금의 분할상환) 공사는 토지의 공급대금을 대통령령으로 정하는 바에 따라 일정한 기간에 걸쳐 분할하여 상환하게 할 수 있다.

제18조(공급토지를 담보로 하는 보증) ① 공사는 개발사업으로 조성된 토지를 공급한 경우 사업준공에 따른 등기절차의 이행이 가능할 때까지 그 토지 및 정착물을 담보로 하여 이를 공급받은 자가 대통령령으로 정하는 금융기관에 대하여 부담하는 채무의 이행을 보증할 수 있다.

② 제1항의 경우 보증조건·방법·절차, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제19조(공사의 국가 또는 지방자치단체 의제 등) ① 공사가 수행하는 제8조제1항제2호 및 제7호의 사업 중 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조 각 호의 어느 하나의 공익사업에 해당하는 경우 같은 법 제9조제1항 및 제2항, 같은 법 제51조제1항제1호와 「부동산등기법」 제98조를 적용할 때에는 “국가 또는 지방자치단체”를 “공사”로, “관계 중앙행정기관의 장”을 “공사 사장”으로 본다. <개정 2012. 12. 18.>

② 공사가 시행하는 사업의 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제134조 후단 및 「도시개발법」 제77조 단서에 따른 행정심판에서 공사의 처분에 대한 감독행정기관은 국토교통부장관으로 하며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조 및 제99조를 적용하는 경우에는 공사를 행정청인 시행자로 본다. <개정 2013. 3. 23., 2020. 6. 9.>

③ 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 공사가 행하는 사업에 관한 다음 각 호의 권한을 대통령령으로 정하는 바에 따라 공사에 위탁할 수 있다. <개정 2012. 12. 18., 2013. 3. 23., 2014. 1. 14., 2015. 8. 28., 2016. 1. 19., 2017. 2. 8., 2018. 1. 16.>

1. 「주택법」 제49조제1항에 따른 사용검사
2. 「공공주택 특별법」 제31조제1항에 따른 준공검사
3. 「택지개발촉진법」 제16조제1항에 따른 준공검사
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제98조제2항에 따른 준공검사
5. 「도시개발법」 제50조제2항 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 제39조의2제1항에 따른 준공검사
6. 「도시 및 주거환경정비법」 제83조제2항 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제39조제2항에 따른 준공인가
7. 「건축법」 제22조제2항에 따른 사용승인
8. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제89조제1항에 따른 대집행

제20조(「도시개발법」의 준용) 공사가 개발사업을 시행하는 경우 환지의 필요가 있는 때에는 그 환지에 관하여는 「도시개발법」의 환지에 관한 규정을 준용한다. <개정 2020. 6. 9.>

제21조(유사명칭의 사용금지) 이 법에 따른 공사가 아닌 자는 한국토지주택공사, 대한주택공사, 한국토지공사 또는 이와 유사한 명칭을 사용하지 못한다. <개정 2012. 12. 18.>

제22조(비밀누설금지 등) 공사의 임원 또는 직원이나 그 직에 있었던 자는 그 직무상 알게 된 비밀을 누설하거나 도용하여서는 아니 된다.

제23조(감독) 국토교통부장관은 공사의 업무 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 지도·감독한다. <개정 2012. 12. 18., 2013. 3. 23.>

1. 사업실적 및 결산에 관한 사항
2. 제8조제1항에 따른 사업의 적정한 수행에 관한 사항
3. 이 법에 따라 국토교통부장관이 공사에 위탁한 사업에 관한 사항
4. 그 밖에 관계 법령 및 정관으로 정하는 사항

제24조(자료제공의 요청 등) ① 공사는 업무를 위하여 필요하다고 인정되는 때에는 등기소, 그 밖의 관계 행정기관 또는 관계인에게 자료의 열람·등사나 그 등본 또는 사본의 교부를 요청할 수 있다. <개정 2020. 6. 9.>

② 제1항에 따라 자료의 교부 등을 요청받은 자는 특별한 사유가 없으면 그 요청을 따라야 한다. <개정 2020. 6. 9.>

제25조(벌칙 적용에서의 공무원 의제) 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제53조에 해당하는 임직원과 임원추천위원회위원으로서 공무원이 아닌 사람은 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정의 적용에서는 공무원으로 본다.

제26조(미공개정보 이용행위의 금지) ① 공사의 임원 및 직원(임원 및 직원에 해당하지 아니하게 된 날부터 10년이 경과하지 아니한 자를 포함한다)은 일반인에게 공개되지 아니한 공사의 업무와 관련된 정보(이하 “미공개정보”라 한다)를 주택이나 토지 등의 매매, 그 밖의 거래에 이용하거나 타인에게 이용하게 하여서는 아니 된다. <개정 2021. 4. 1.>

② 공사의 임직원으로부터 미공개정보를 취득한 자는 그 취득한 정보를 주택이나 토지 등의 매매, 그 밖의 거래에 이용하여서는 아니 된다. <신설 2021. 4. 1.>

③ 공사는 제1항을 위반한 임원 및 직원에 대하여는 정관 또는 내부규정으로 정하는 바에 따라 징계처분을 행하여야 한다. <개정 2012. 12. 18., 2021. 4. 1.>

제26조의2(임직원 부동산 거래에 대한 정기조사) ① 국토교통부장관은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제25조에 따른 부동산정보체계 등을 활용하여 매년 공사의 임직원의 주택이나 토지 등의 거래에 대한 정기조사를 실시하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 제26조제1항에 따른 미공개정보 이용 행위가 의심되는 등 필요하다고 판단되는 경우 공사의 임직원에게 대하여 검찰·경찰 등 수사기관과 감사원 등 감사기관에 수사 또는 감사를 의뢰하여야 한다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 정기조사 결과를 「공직자윤리법」 제9조제2항제8호에 따른 정부 공직자윤리위원회에 통보하여야 한다.

[본조신설 2021. 4. 1.]

제26조의3(준법감시관) ① 공사는 소속 임직원이 공공개발사업 추진 과정에서 개발정보를 이용하여 위법·부당한 거래행위 및 투기행위를 하였는지 여부를 감시하기 위하여 준법감시관을 둔다.

② 제1항에 따른 준법감시관은 감사 관련 업무에 5년 이상의 경험이 있는 사람 중에서 사장이 임명한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 준법감시관으로 임명할 수 없다.

1. 대한민국 국민이 아닌 사람
2. 「국가공무원법」 제33조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람

3. 금고 이상의 형을 선고받은 사람

4. 탄핵결정에 의하여 파면된 후 5년이 경과되지 아니한 사람

③ 제1항에 따른 준법감시관은 공사의 임직원이 공공개발사업 추진 과정에서 위법·부당한 거래행위 및 투기행위를 하였는지 여부를 매년 조사하고, 그 조사 결과를 공개하여야 한다.

④ 제1항에 따른 준법감시관의 임명, 자격, 업무범위, 자료요구 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2021. 4. 1.]

[시행일 : 2021. 7. 2.] 제26조의3

제26조의4(부패방지교육) 공사는 소속 임직원의 제26조제1항에 따른 미공개정보 이용행위, 제26조의3제1항에 따른 위법·부당한 거래행위 및 투기행위 등이 발생하지 아니하도록 임직원을 대상으로 한 부패방지교육을 매년 1회 이상 정기적으로 실시하여야 한다.

[본조신설 2021. 4. 1.]

제27조(다른 법률과의 관계) 이 법에서 규정하지 아니한 공사의 조직 및 경영 등에 관한 사항은 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른다. <개정 2020. 6. 9.>

제28조(벌칙) ① 제22조를 위반한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

② 제26조제1항을 위반하여 미공개정보를 주택이나 토지 등의 매매, 그 밖의 거래에 이용하거나 타인에게 이용하게 한 자 또는 제26조제2항을 위반하여 공사의 임직원으로부터 미공개정보를 취득하여 주택이나 토지 등의 매매, 그 밖의 거래에 이용한 자는 5년 이하의 징역 또는 그 위반행위로 얻은 이익 또는 회피한 손실액의 3배 이상 5배 이하에 상당하는 벌금에 처한다. 다만, 그 위반행위로 얻은 이익 또는 회피한 손실액이 없거나 산정하기 곤란한 경우 또는 그 위반행위로 얻은 이익 또는 회피한 손실액의 5배에 해당하는 금액이 10억원 이하인 경우에는 벌금의 상한액을 10억원으로 한다.

③ 제2항의 위반행위로 얻은 이익 또는 회피한 손실액이 5억원 이상인 경우에는 제2항의 징역을 다음 각 호의 구분에 따라 가중한다.

1. 이익 또는 회피한 손실액이 50억원 이상인 경우에는 무기 또는 5년 이상의 징역

2. 이익 또는 회피한 손실액이 5억원 이상 50억원 미만인 경우에는 3년 이상의 유기징역

④ 제2항 또는 제3항에 따라 징역에 처하는 경우에는 제2항에 따른 벌금을 병과할 수 있다.

[전문개정 2021. 4. 1.]

제29조(과태료) ① 제21조를 위반한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

② 제1항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 부과·징수한다. <개정 2013. 3. 23.>

제30조(몰수·추징) 제28조제2항의 죄를 범한 자가 해당 죄로 인하여 취득한 재물 또는 재산상의 이익은 몰수한다. 다만, 이를 몰수할 수 없을 때에는 그 가액을 추징한다.

[본조신설 2021. 4. 1.]