

地 籍 課

목 차

1. 개발부담금 부과·징수	285
2. 택지초과소유부담금 부과·징수	286
3. 토지거래계약 허가 및 사후관리 추진	287
4. 건축물대장 이기 및 현황도면작성	288
5. 등기필통지에 따른 소유권 정리	289
6. 토지표시변경 등기촉탁	290
7. 공유토지분할 특례법 시행	291
8. 지적공부의 등록사항 일제정비	292
9. 지적도면 전산화	293
10. 개별공시지가 조사	294
11. 부동산중개업소 지도·단속	295

1. 개발부담금 부과·징수

- 토지로부터 발생하는 개발이익을 환수하여 이를 적정히 배분함으로써 토지에 대한 투기 및 개발이익의 사유화를 방지하며,
- 토지의 효율적인 이용질서 확립으로 주민 경제의 건전한 발전도모

□ 세부추진계획

- 부과대상사업 조사관리
 - 대상사업 : 택지개발사업, 지목변경사업등 10개사업
 - 대상면적 : 660㎡이상 (도시계획구역내)
- 부과·징수
 - 개발비용내역서 제출안내 : 사업준공일로부터 25일 이내
 - 부과 및 고지 : 부과종료시점부터 3개월 이내 (납기 6개월)
- 개발부담금 부과대상사업 누락방지를 위한 자체조사 실시 (월1회이상) - 인·허가부서와 협조
- 개발사업완료시 적기부과와 채납자에 대한 납부독려 및 채권 확보방안 마련

□ 문제점 및 대책

- 종료시점 지가상승으로 지가산정방법에 따른 이의신청 제기
- 개발비용 적용시 지하매몰등으로 현장확인 불가능 및 사업의 내용·성질의 특이로 개발비용 금액산출 곤란
 - ⇒ 지가산정의 적정성 확보에 따른 구토지평가위원회 심의를 거쳐 공정한 개발부담금 산정
 - ⇒ 시행중인 개발사업에 대하여 수시현장점검 및 기록보존철저
 - ⇒ 개발부담금부과 안내통보 의무 및 법규연찬으로 민원발생 최소화

2. 택지초과소유부담금 부과·징수

택지를 소유할 수 있는 면적의 한계를 정하여 택지를 고르게 소유하도록 유도하고 택지의 공급을 촉진함으로써 국민의 주거생활 안정 도모

□ 사업 개요

- 부과 대상 : 6대도시 도시계획구역안의 택지
- 소유 상 한 : 개인 (660㎡), 법인 1㎡이상
- 자료관리대상 : 1,200건

□ 세부추진계획

- 자료 조사 : '98. 1. 3 ~ 2. 28 (종토세 및 택지전산검색자료)
- 부과택지조사 : '98. 3. 1 ~ 5. 30
- 예정부과통지 : '98. 6. 30한
- 이의신청접수 : '98. 7. 10한
- 본 부과고지 : '98. 8. 30한
- 납 기 : '98. 9. 1 ~ 11. 30 (부과액에 따라 납기차등)

□ 문제점 및 대책

- 무지로 인하여 소유상한 초과취득 및 이용개발 의식부족으로 이의 제기
- 고액의 부담금으로 행정심판·소송등 이의신청 증가
 - ⇒ 지속적인 홍보·계도 및 이용개발 처분유도로 민원발생 사전 예방
 - ⇒ 부과의 적정성, 관련법규의 심도있는 연찬 및 소송수행 철저

3. 토지거래계약 허가 및 사후관리 추진

- 토지의 투기적 거래방지와 실수요자중심의 정상적인 거래질서 확립
- 지가안정 도모로 합리적인 토지이용 유도
- 토지의 사후이용실태 강화로 토지거래질서 확립

□ 사업개요 및 추진계획

- 토지거래 규제지역
 - 허 가 : 쌍촌동 · 치평동 · 내방동 · 유촌동 · 전 녹지지역
 - 신 고 : '97. 12. 20 신고구역 해제 (계약서 검인으로 대체)
- 토지거래 허가받아 취득한 토지에 대한 사후관리
 - 조사내용 : 취득후 1년 이내 목적대로 이용개발 여부
 - 조사대상 : '96. 7. 1 ~ 97. 6. 30 토지거래 허가받아 취득한 토지
 - 조사기간 : '98. 4. 1 ~ 9. 30 (6개월)
 - 서면조사 : '98. 6. 30까지
 - 현지조사 : '98. 7. 1 ~ 9. 30
 - 조 치 : 허가목적 위반자에 대하여 200만원이하 과태료처분

□ 문제점 및 대책

- 규제완화로 개발이용 의사없이 지가상승만을 노린 토지 투기예상
 - ⇒ 허가시 실수요자 판단 · 이용목적의 타당성 검토 및 사후조사 철저

4. 건축물대장 이기 및 현황도면작성

부동산관리업무의 효율성제고와 민원편익 증진을 위해 임의서식으로
운영하던 건축물 관련공부를 표준서식에 이기하여 건축물 등록공부를
일원화·체계화하여 향후 건축물대장 전산화 대비

□ 세부추진계획

- 추진기간 : '95년 ~ 2002년 5월
- 표준화된 서식에 의거 기존 건축물대장 일괄 신규작성
- 이기작업에 따른 현황도면 작성
 - 대상건수 : 33,717 건
 - 소요예산 : 1,354,122 천원
 - '98년 : 20,000천원 편성
 - 건축전문가(건축사협회)에 용역의뢰
 - 현장조사 및 구설계도면 활용 작성

□ 문제점 및 대책

- 건축물대장 관리 및 민원창구 통합으로 업무량 급증
⇒ 현황도면작성은 전문건축사에 용역의뢰

5. 등기필통지에 따른 소유권 정리

등기필통지에 의한 토지(임야)대장의 소유권을 정리하여 정확한 자료를 등록 관리함으로써 주민의 재산권 행사 및 토지관련 정보를 수요기관에 제공, 지적공부의 공신력 제고

☐ 세부추진계획

- 기 간 : 연중 실시
- 대 상 : 등기필통지서 접수분 및 소유자 신청분 전량
- 업 무 량 : 15,000건
- 추진사항
 - 등기필통지서 접수·분류 : 등기종목별, 동별 등기 접수순
 - 지적공부(대장)정리 : 정리여부대조 및 확인 날인
 - 관계부서 통지 : 지방세과 (과세대장등 정리토록 통지)

☐ 문제점 및 대책

- 등기필통지서가 정기적으로 송부되지 않음
- 지적공부와 불부합분 발생시 공부정리에 애로
 - ⇒ 정기적으로 송부되지 않은 경우 등기관서와 협의조치
 - ⇒ 지적공부와 불부합분 등기관서와 협의정리
 - ⇒ 지적공부 소유권변동 정리후 등기부와 대사 오류발생 미연방지

6. 토지표시변경 등기촉탁

토지이동정리 (분할·합병·지목변경등)에 따른 토지표시변경 사항을 소관청에서 등기촉탁으로 주민의 등기비용절감 및 지적공부의 공신력 제고로 민원불편 해소

☐ 사업 개요

- 기간 : 연중 실시
- 업무량 : 3,000필
 - '98 이동지 : 1,300필
 - '95. 4. 1이전 이동지 : 1,700필

☐ 세부추진계획

- 토지이동정리와 동시 등기관서에 등기촉탁
- 등기부열람 미등기 토지 발취 등기촉탁

☐ 문제점 및 대책

- '95. 4. 1 법개정이전 이동토지 전량 등기부 열람후 등기촉탁
⇒ 등기관서에 업무 협조요청과 지속적으로 등기부열람 실시

7. 공유토지분할 특례법 시행

여러사람 명의로 등기된 토지를 단독 명의로 등기할 수 있도록 함으로서
사유토지 권리행사에 따른 불편해소 (법률제4875호)

☐ 사업 개요

- 시행기간 : '95. 4. 1 ~ 2000. 3. 31 (5년간)
- 총목표량 : 124건 293필 ('97년까지 실적 : 50건 148필)
- '98목표량 : 30건 75필 ('99이후 44건, 70필)
- 예산액 : 1,800천원 (심의위원수당)

☐ 세부추진계획

- 대상지발체 분할신청 촉구통지
- 분할관련 규제법령 배제 및 경비절감 특혜홍보
- 적법절차 준수 신청서접수 신속처리

☐ 문제점 및 대책

- 처리기간 장기간 소요 : 7 ~ 14개월
- 공부상 지분면적과 실제 점유면적 상이로 공유자간 합의 미흡
⇒ 소유자 전원합의 및 동의 신청 유도로 처리기간 단축 및
분쟁해소

8. 지적공부의 등록사항 일제정비

지적공부의 등록사항을 일제조사하여 대장 및 도면의 오류등록 사항을 정비하여 사유재산권 행사와 민원을 사전에 예방하고 지적공부의 공신력을 제고함

□ 사 업 개 요

- 추진기간 : '98년 ~ 2000년 (3년간)
- 업 무 량 : 47,993필 (도면 : 638매)
 - 지적공부에 등록된 행정구역 경계 (구·동) 전량
 - 지적화일(file)에 등록된 전필지

□ 세부추진계획

- 행정구역경계 일제조사 정비
 - 구·동경계는 행정구역경계 정비 도면작성 부합여부 일제조사
 - 지적공부 등록표시 잘못된 소유자 신청 또는 직권처리
- 도면 및 대장의 등록사항 정비
 - 동별로 지번별 조서 출력과 도면복사 활용
 - 오류발견 즉시 직권정정 또는 도면 정정시 대장에 사유기재

□ 문제점 및 대책

- 구·동간 경계 불일치 도면의 조정이 어려움
- 도면 정정시 이해관계인 합의 미흡
 - ⇒ 현지출장 실제이용현황에 따라 조정
 - ⇒ 실질적인 권리행사를 할 수 있도록 쌍방간 합의 권유

9. 지적도면 전산화

내무부주관으로 추진하는 지적도면을 전산화함으로써 토지정책 수립등
신속·정확한 기본자료 제공과 지적행정의 과학화 도모

☐ 사업 개요

- 기간 : '98. 1월 ~ 2000. 12. 31 (3년간)
- 총업무량
 - 데이터구축 : 638매 (지적도면)
 - 장 비 : 1식 (H/W PC외 3종)
- 소요예산 : 158,624천원 (국비보조율 50%)
- '98 업무량
 - 데이터구축 : 200매
 - 장 비 : 1식
- 예산액 : 72,424천원 (국비 : 33,424천원 구비 : 39,000천원)

☐ 세부추진계획

- 전국이 일관성있는 시스템구축을 위하여 내무부주관 추진
- 국가재정수요와 시행착오를 방지하기 위하여 단계적 추진 (년도별)
- 지적직공무원 및 대한지적공사직원이 직접 데이터 구축

☐ 문제점 및 대책

- 지적도면 등록오류 데이터 구축 불가
- ⇒ 지적공부 등록사항 일제정비 (대장·도면 대조수정)로 오류해소

10. 개별공시지가 조사

정확한 토지특성조사와 토지가격비준표를 적용하여 지가를 산정하고 감정평가업자의 검증을 받아 구토지평가위원회 심의 등을 거쳐 인근 지가와 균형을 유지하는 등 지가의 객관성과 공정성을 확보

□ 사업 개요

- 조사대상 : 36,813필 (표준지제외)
- 조사대상 전체필지 개별공시지가조사 산정 - 매년1월1일기준

□ 세부추진계획

- 토지특성조사 및 지가산정 : '98. 1. 3 ~ 3. 21
- 산정지가 검증 : '98. 3. 17 ~ 5. 5
- 지가열람 및 의견제출 : '98. 5. 6 ~ 5. 25
- 구 토지평가위원회 심의 및 결과통지 : '98. 6. 1 ~ 6. 10
- 결 정 · 공 시 : '98. 6. 30
- 이 의 신 청 : '98. 7. 1 ~ 7. 30
- 이의신청 처리 : '98. 7. 31 ~ 8. 29

□ 문제점 및 대책

- 지가업무담당자의 잦은 교체로 일관성 및 전문성 결여
- 개별공시지가의 관심고조에 따른 민원인의 이의신청 증가
 - ⇒ 지가산정 및 방법·절차등 적극적 홍보로 신뢰성 확보
 - ⇒ 수시 지도·점검 및 교육실시로 지가조사의 전문성 제고

11. 부동산중개업소 지도·단속

- 부동산중개업무를 건전하게 지도·육성하고 부동산중개업을 적절히 규율함으로써 부동산 중개업자의 공신력 제고
- 공정한 부동산 거래질서를 확립하여 국민의 재산권보호

□ 사업 개요

- 현 황 : 222개업소 (공인중개사 79, 중개인 142, 분사무소 1)

□ 추진 계획

- 단속계획
 - 정기단속 : 2회 (춘계 3~5월, 추계 9~11월)
 - 수시단속 : 이사철 등
- 중개업자 교육 (부동산중개업협회 의뢰)
 - 일반교육 : 년 2회
 - 연수교육 : 년 6회
- 합동단소반 편성운영 : 시청, 구청, 부동산중개업협회
- 불법중개행위 고발창구운영 : 구청 민원실 (지적과)

□ 문제점 및 대책

- 신개발지역으로 중개업소의 빈번한 장소이전 및 밀집화
- 부동산 경기침체로 인한 부동산중개업법 위반업소 증가
 - ⇒ 중개업자 지도감독을 강화하여 중개업법위반업소 사전예방
 - ⇒ 요율표에 의한 부동산중개수수료 준수 지도