地　　籍　　課

목 차

1. 공시지가 가격확인원 전산 발급

2. 토지기록 전산업무

3. 지적 재조사사업 추진 대비

4. 토지 표시변경 등기 촉탁

5. 공유토지분할 특례법 시행

6. 토지거래허가 및 신고

7. 택지초과소유부담금 부과

8. 개발부담금 부과

9. 개별공시지가 조사

10. 부동산중개업자 지도 단속

1. 공시지가 가격확인원 전산발급

□ 목 적

○ 개별공시지가 전산화에 따른 토지가격확인원 발급을 전산 처리하여 신속·정확한 민원처리로 지방자치시대에 걸맞은 양질의 행정서비스 제공

□ 세부 추진 계획

○ 시행시기 : '96. 3. 1

○ 현 황 : 12,717건 발급 ('95년 발급 실적) - 1일평균 50건

※ 전화안내 1일 평균 : 60건

○ 전산장비 구입 - 완료

ㅇ컴퓨터 1대

ㅇ프린터기 1대

○ 전산대조 작업실시

ㅇ1차대조 : '95. 12. 30

ㅇ2차대조 : '96. 1. 31

ㅇ3차대조 : '96. 2. 29

□ 문제점 및 대책

○ 전산자료 오류입력으로 인한 민원 발생소지

○ 철저한 전산대조 작업으로 민원발생 사전방지

□ 기 대 효 과

○ 신속·정확한 민원처리로 민원인에게 양질의 행정서비스 제공

○ 전산처리로 인한 발급시간 단축으로 행정력낭비 최소화

2. 토지기록 전산업무

□ 목　　적

○ 토지이동 및 소유권 변동사항을 신속·정확하게 전산입력 함으로써 최신의 토지관련 정보를 수요기관에 제공 지적공부의 공신력 제고와 민원발생 방지

□ 세부 추진 계획

○ 추진기간 : 연중 실시

○ 업 무 량 : 11,800필

- ㅇ 토지이동정리 : 1,300필
- ㅇ 소유권변동자료정리 : 8,000필
- ㅇ 지적공부 목록 정비입력등 : 2,500필

○ 추진 사항

- ㅇ 이동사항 즉시 입력처리
- ㅇ 착오입력방지를 위하여 정리사항 출력 후 점검
- ㅇ 오류사항 오기 정정

□ 대　　책

○ 변동자료에 대한 지속적이고 정확한 전산입력 관리

□ 기 대 효 과

○ 토지(임야)등록사항의 정확한 관리로 주민 재산권 보호

○ 지적전산 운영으로 수요기관 제공 및 주민편의 도모

3. 지적 재조사사업 추진 대비

□ 목 적

○ 국토의 효율적인 등록관리와 국민의 토지 소유권 보호

○ 토지관련 정보의 신속 정확한 제공 및 공동 활용과 민원서비스 개선

○ 토지 정책수립 및 집행의 과학화·효율화 도모

□ 현 황

○ '95. 4. 12 행정쇄신위원회에서 「지적 재조사 사업추진 기본방안」확정

- 1 단계 ('94 ~ '95) : 준 비 단 계 - 창원시에서 실험측량 및 성과분석
- 2 단계 ('96 ~ '97) : 실행예비단계 - 특별법 제정 및 시범사업 실시
- 3 단계 ('97~'2010) : 사업실시단계 - 전국 확대실시 및 정보 시스템 구축

□ 세부 추진 계획

○ 기 간 : 연중 실시

○ 추진 사항

가. 지적공부 상호대조 정비

- 업 무 량 : 46,643필 (면적 : 46,793,234㎡)
- 토지대장과 지적도 상호대조 오류사항 발췌
- 경미한 사항 즉시 수정
- 직권정정 불가능 토지 신청서 접수 정리

나. 지적측량 기준점 일제 정비

- 업 무 량 : 690점
- 지적공사와 합동으로 일제 조사
- 매몰 기준점 복원측량 후 보수 및 파손·망실분 복구
- 신규 매설 대상지 파악 설치

다. 기타 추진사항

- 재정 소요 현황 및 재원 확보 방안
- 전담인력 및 기구 신설 방안
- 축척별 적용대상 지역 설정 계획

※ '96년 말까지 지적 재조사 특별법 제정이 예상됨으로 인력진단 및 재정 소요량은 법 제정 후 판단

4. 토지 표시변경 등기촉탁

□ 목 적

○ 토지이동정리 (분할 · 합병 · 등록전환 · 지목변경 · 등록사항정정)에 따른 토지 표시변경 사항을 소관청에서 등기 촉탁

○ 주민의 등기비용 부담을 덜고 지적공부의 등록사항과 등기부 등기사항을 일치시킴으로써 행정의 효율성 제고

□ 세부 추진 계획

○ 업 무 량 : 3,000필

- '96 토지이동지 : 1,300필
- '95. 4. 1 이전 이동지 : 1,700필

○ 추진 사항

- 토지이동정리와 동시에 등기촉탁서 작성 및 즉시 등기관서에 등기촉탁
- '95. 4. 1 이전 이동 정리분 (분할 · 합병)은 연차별 등기촉탁
  - 기 간 : '96. 1. 1 ～ 2005. 3. 31
- 등기촉탁 결과 개별통지 (등기필증 접수 동시 통보)
- 등기촉탁대장 및 관련 대장 정리로 누락없이 추진

□ 기 대 효 과

○ 주민의 등기비용 경감 및 시간 절약

○ 지적공부와 등기부 일치로 지적공부의 신뢰성 제고

5. 공유토지분할특례법 시행

□ 목 적

○ 공유토지를 현재의 점유상태를 기준으로 간이한 절차에 따라 분할 할 수 있게 함으로써 토지에 대한 소유권행사와 토지의 이용에 따른 불편 해소 및 토지관리제도의 적정을 기함 (법률 제 4875호)

□ 세부 추진 계획

○ 시 행 기 간 : 1995. 4. 1 ~ 2000. 3. 31 (5년간)

○ '96 업무량 : 20건 50필

○ 추진 사항

ㅇ 지적공부에 의한 대상지 발췌 개별통지

ㅇ 분할 신청 종용 및 본 법시행 특혜 홍보

ㅇ 신청시 접수 처리 절차준수 신속처리

□ 문제점 및 대책

○ 처리기간 장기간 소요

ㅇ정상처리 : 7개월

ㅇ이의 및 소 제기등 : 11개월

○ 분할 신청시 소유자 전원합의 및 동의 후 신청토록 유도하여 처리기간 단축

□ 기 대 효 과

○ 토지소유자의 재산권 행사 및 토지이용에 따른 불편과 부담 해소

6. 토지거래 허가 및 신고

□ 목　　적

○ 토지의 투기적 거래방지와 실수요자 중심의 정상적인 거래질서 확립

○ 지가안정 도모로 합리적인 토지이용 유도

□ 세부 추진 계획

○ 토지거래 규제지역

　ㅇ 허 가 : 쌍촌동 · 치평동 · 내방동 · 유촌동 · 전 녹지지역

　ㅇ 신 고 : 허가지역을 제외한 전 지역

○ 허가 및 신고대상 토지 심사 철저 (실수요성, 이용목적)

○ 사후관리 (토지거래허가 받아 취득한 토지)

　ㅇ이용실태조사 : 취득후 1년이내 목적 사용여부 (년2회)

　　※ 위반시 과태료부과

□ 문제점 및 대책

○ 부동산실명제 및 규제완화로 인한 토지 취득이 보다 용이함으로 인한 토지 투기가 예상

○ 허가받아 취득한 토지에 대한 사후관리 철저.

□ 기 대 효 과

○ 사후관리강화로 허가받은 목적대로 이용하도록 함으로써 정상적인 토지 거래 질서 확립

○ 토지투기의 방지로 지가안정을 기하여 지역경제 활성화에 기여

7. 택지초과소유부담금 부과

□ 목 적

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

□ 세부 추진 계획

○ 부과대상 : 6대도시의 도시계획구역안의 택지 (660㎡) 초과 소유

○ 목 표 : 60건, 400,000천원

○ 추진 일정

ㅇ자료관리대상 : 707건

ㅇ주소지 파악 : '96. 1. 3 - 1. 31

ㅇ부과택지조사 : '96. 2. 1 ~ 5. 30

ㅇ예 정 부 과 : '96. 6. 30

ㅇ이의신청접수 : '96. 7. 10

ㅇ본 부 과 : '96. 8. 30

ㅇ납 부 기 한 : '96. 9. 30 (1개월) - 1천만원 이상 '96. 10. 31

□ 문제점 및 대책

○ 토지 및 건축물 전산망 미확보로 추적이 곤란

○ 주소지의 잦은 이동으로 부과대상자 관리가 어려움

○ 지속적인 홍보로 토지이용·개발 및 처분 유도

□ 기 대 효 과

○ 상한규모를 초과한 택지의 편중소유 현상을 완화하고 처분·이용·개발로 택지의 원활한 공급을 유도하며 투기적인 이익의 사유화를 방지함으로써 불평등의 요인을 해소

8. 개발부담금 부과

□ 목 적

○ 토지로부터 발생되는 개발이익을 환수 이를 적정하게 배분하여 토지에 대한 투기 및 개발이익의 사유화를 방지하며

○ 토지의 효율적인 이용질서를 확립하기 위함

□ 세부 추진 계획

○ 부과대상사업 실태조사

- ㅇ 기　　간 : 연중 수시
- ㅇ 대상사업 : 택지·골프장건설·공단조성·지목변경이 수반되는 개발사업등
- ㅇ 대상면적 : 660㎡ 이상
- ㅇ 인.허가 부서와의 업무협조로 부과대상 사업자료 발췌
- ㅇ 개발비용내력서 제출안내 : 사업 준공일(가사용 승인포함)부터 25일 이내
- ㅇ 개발부담금 미납자 채권확보 : 미납자 재산조회를 실시하여 채권확보
- ㅇ 행정소송 승소방안 강구 : 개발부담금 금액이 고액으로 행정소송 증가추세 소송업무 적극대응을 위한 법규연찬

□ 문제점 및 대책

○ 고액의 부담금을 의식적으로 납부를 지연하기 위해 행정심판 (행정소송)등 제기가 일반화 (승소기대)

○ 사업시행자에 대한 사전지도 및 심도있는 법규연찬

○ 개발부담금 예징고지를 통하여 사전 주지 법적대응 취소

□ 기 대 효 과

○ 개발이익환수제를 도입하여 불로소득적인 토지가액 증가분 일정액을 환수함으로써 개발 이익과 관련한 투기를 근절하고 소득구조를 개선하는데 기여

9. 개별공시지가 조사

□ 목 적

○ 정부의 공적인 지가의 일원화

○ 개별지가를 산정하여 토지관련 국세의 부과기준과 지방세인 종합토지세 과세시가표준액의 조정자료, 각종 부담금부과 기준 활용에 따른 관계기관의 지가수요에 적기 부응

□ 세부 추진 계획

○ 조사 대상 : 36,197필 (표준지 1,014필 포함)

○ 추진 사항

ㅇ토지특성조사 및 지가산정 : '96. 1. 4. ~ 3. 21

ㅇ지가심의 및 토지평가위원회 개최 : '96. 4. 21 ~ 4. 28 (8일)

ㅇ지 가 열 람 : '96. 4. 29 ~ 5. 19 (21일간)

ㅇ결정 · 공고 : 96. 6. 29

ㅇ재조사 청구 : 96. 6. 30 ~ 8. 28 (60일간)

ㅇ재조사 처리 : 96. 8. 29 ~ 9. 27 (30일간)

□ 문제점 및 대책

○ 표준지 부족

○ 동의 지가업무 담당자의 잦은 교체로 일관성 및 전문성 결여

○ 개별지가의 관심 고조에 따른 이해관계인 이의신청 증가

○ 지가 자동산정 실시로 객관성과 공정성을 확보

○ 이해관계인의 적극적인 의견수렴 및 홍보 철저

○ 동 지가업무 수시 지도점검 및 교육실시로 지가조사의 신속성과 신뢰성 제고

□ 기 대 효 과

○ 토지관련 국세 부과의 기준과 지방세 과세표준액의 기초자료로 제공하여 개별공시지가의 공신력을 높임

10. 부동산중개업자 지도단속

□ 목 적

○ 부동산중개업무를 적절히 규율함으로써 부동산중개업자의 공신력 제고

○ 공정하고 건전한 부동산 거래질서를 확립하여 국민의 재산권 보호

□ 세부 추진 계획

○ 현 황 : 255개소 (공인중개사 88, 중개인 167)

○ 단속 계획

- ㅇ 정기 단속 : 2회 [춘계(3 ~ 5월)업소의 1/2 / 추계(9 ~11월)업소의 1/2]
- ㅇ 수시 단속 : 이사철등

○ 중개업자 교육 (부동산 중개업협회 위탁)

- ㅇ정기교육 - 상반기 1회 (하반기 보충 교육)
- ㅇ연수교육 - 수시 (3년주기)

○ 지방합동단속반 편성운영 : 4개기관 합동단속반운영(구, 경찰서, 세무서, 협회)

○ 중개업법 위반자 고발창구운영 : 민원실 4번창구 설치

□ 문제점 및 대책

○ 신개발지역에 중개업소의 빈번한 장소이전으로 밀집화 현상

○ 부동산 경기침체로인한 중개업소 무단 휴.폐업자 속출

○ 중개업자 지도감독을 강화하여 중개업법 위반 사전 예방

○ 부동산중개수수료 요률표를 수시 제작하여 규정요금 준수토록 지도

□ 기 대 효 과

○ 부동산 중개업자의 투기조작행위를 근절하여 공정한 거래질서 확립

○ 부동산 거래질서를 확립하여 시민 재산권 보호에 기여.