

地 籍 課

목 차

1. 개별공시지가 조사
2. 개발부담금 부과
3. 토지거래 허가 및 신고
4. 택지초과소유부담금 부과
5. 부동산중개업자 지도·단속
6. 토지기록 전산업무
7. 지적 재조사사업 추진대비
8. 공유토지분할 특례법 시행
9. 토지 표시변경 등기 촉탁

1. 개별공시지가 조사

- 구청장이 결정·공고하는 공적인 지가로 일원화
- 공시지가 표준지를 기준으로 개별지가를 산정하여 조세 부과등 관계 기관의 지가수요에 적기 부응

□ 추진 개요

- 조사 대상 : 35,647필 (표준지 1,014필 제외)
- 토지특성조사 및 지가산정 : '96. 1. 4. ~ 3. 21
- 동지가 및 지방토지평가위원회 심의 : '96. 4. 15 ~ 4. 28
- 지가 열람 및 의견 제출 : '96. 4. 29 ~ 5. 19 (21일간)
- 지가 결정·공고 : '96. 6. 28
- 재조사 청구 : '96. 6. 29 ~ 8. 27 (60일간)
- 재조사 처리 : '96. 8. 28 ~ 9. 26 (30일간)

□ 지금까지 추진사항

- 토지특성조사 및 지가산정 : 35,647필 (100%)
- 개별지가산정에 따른 심의 : 548필 (상향 264, 하향 284)
- 지가열람 및 의견제출 : 22,279필, 의견제출 116필 (상향 22, 하향 94)
- 의견제출에 따른 심의 : 116필 (상향 6, 하향 38, 적정 72)
- 지가 결정·공고 : '96. 6. 28
 - 구·동사무소 게시판
- 재조사 청구 : 451필 (상향 369, 하향 82)

□ 향후 추진계획

- 재조사 처리 : '96. 8. 28 ~ 9. 26 (30일간)

2. 개발부담금 부과

토지로부터 발생하는 개발이익을 환수, 이를 적정하게 배분하여 토지에 대한 투기 및 개발 이익의 사유화를 방지하고 토지의 효율적인 이용 질서를 확립하여 국민경제의 건전한 발전 도모

□ 추진 개요

- 부과대상사업 실태조사
 - 기 간 : 연중 수시
 - 대상사업 : 택지·골프장건설·공단조성·지목변경수반 개발사업등
 - 대상면적 : 660m² 이상
 - 인·허가 부서와의 업무협조로 부과대상 사업자료 발체
- 부과·징 수
 - 개발비용내력서 제출안내 : 사업준공일(가사용승인포함)부터 25일 이내
 - 부과·고지 : 부과 종료시점부터 3월 이내 (납기 6개월)

□ 지금까지 추진사항

- 부과 실적 : 21건, 5,265,291천원
 - 징 수 : 7건, 1,182,395천원
 - 미징수 : 14건
 - 납기미도래 : 10건, 491,669천원
 - 체 납 : 4건, 3,591,227천원
- ※ 광천터미널 3,534,337천원 체납

□ 향후 추진계획

- 대상사업 완료시 부과 및 신규부과대상 사업 발체
- 미납부자에 대한 납부 독려

3. 토지거래 허가 및 신고

- 토지의 투기적 거래방지와 실수요자 중심의 정상적인 거래질서 확립
- 지가안정 도모로 합리적인 토지이용 유도

□ 추진 개요

- 토지거래 규제지역
 - 허가 : 쌍촌동·치평동·내방동·유촌동 및 전 녹지지역
 - 신고 : 허가지역을 제외한 전 지역
 - 허가 및 신고대상 토지 심사 철저 (실수요성, 이용목적)
 - 사후관리 (토지거래허가 받아 취득한 토지)
 - 이용실태조사 : 취득후 1년 이내 목적 사용여부 (년1회)
- ※ 위반시 과태료부과

□ 지금까지 추진사항

- 토지거래 신고 및 허가 : 798건 (사후신고 포함)
- 토지거래 검인 : 1,955건

□ 문제점 및 대책

- 부동산 실명제 및 규제완화로 인한 토지 취득이 보다 용이함으로 인한 토지 투기가 예상
- ⇒ 허가받아 취득한 토지에 대한 사후관리 철저.

□ 향후 추진계획

- 허가(신고) 접수시 적법여부판단 허가중(신고필증) 교부
- 토지투기의 방지로 지가안정을 기하여 지역경제 활성화에 기여함

4. 택지초과소유부담금 부과

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

□ 추진 개요

- 부과대상 : 6대도시의 도시계획구역안의 택지로서 개인 (660㎡ 초과 소유분) 및 법인 (1㎡이상 소유분)
- 자료관리대상 : 707건
- 추진 일정
 - 주소지 파악 및 부과택지 조사 : '96. 1. 3 ~ 5. 31
 - 예정부과통지 : '96. 6. 30
 - 이의신청접수 : '96. 7. 1 ~ 7. 10
 - 본부과 고지 : '96. 8. 30
 - 납 기 : '96. 9. 1 ~ 11. 30 (3개월)

□ 지금까지 추진사항

- 택지초과소유부담금 관리대상 일제조사 : 707건
- 예정부과 통지 : 80건, 1,058,718천원
- 이의신청 접수 : 13건, 286,528천원 (인용 7, 기각 6)
- 본부과 고지 : '96. 8. 30 - 79건, 900,750천원

□ 향후 추진계획

- 납기 및 납부독려
 - 1천만원 이하 : '96. 9. 1 ~ 9. 30 (1개월)
 - 1천만원 초과 : '96. 9. 1 ~ 10. 31 (2개월)
 - 4천만원 초과 : '96. 9. 1 ~ 11. 30 (3개월)

5. 부동산중개업자 지도·단속

부동산중개업을 건전하게 지도·육성하고 적절한 규율로 부동산 중개업자의 공신력 제고 및 건전한 부동산 거래질서 확립과 국민의 재산권보호

□ 추진 개요

- 중개업소 현황 : 253개소 (중개인 166, 공인중개사 87)
- 정기 단속 : 2회 - 춘계 (3 ~ 5월), 추계 (9 ~ 11월)
- 중개업자 교육 : 일반교육 - 년 1 회, 연수교육 - 3년 1회

□ 지금까지 추진사항

- 지도단속 실적
 - 정기단속 : 1회 253개 업소점검 (위반업소 6개소 행정조치)
 - 수시단속 : 5회 61개업소 점검 (시정조치 21개소)
- 교육 실적
 - 일반교육 : 1회 (부동산중개업자 및 중개보조원 106명)
 - 연수교육 : 6회 (부동산중개업자 55명)

□ 문제점 및 대책

- 신개발지역에 중개업소의 빈번한 장소이전으로 밀집화 현상
- 부동산 경기침체로 중개업소 무단 휴·폐업자 발생
- ⇒ 중개업자의 지도·감독을 강화하여 중개업법 위반업소 사전 예방단속

□ 향후 추진계획

- 지도·단속 : 정기단속 1회 (9월 ~ 11월중), 수시단속 매월 1회
- 교육 : 일반교육 1회 (보충교육), 연수교육 매월 1회

6. 토지기록 전산업무

토지이동 및 소유권 변동사항을 신속·정확하게 전산입력 함으로써 지적
공부의 공신력 제고와 민원발생 방지

□ 추진 개요

- 추진기간 : 연중 실시
- 업무량 : 11,800필
 - 토지이동정리 : 1,300필
 - 소유권변동자료정리 : 8,000필
 - 지적공부 목록 정비입력등 : 2,500필
- 추진 사항
 - 이동사항 즉시 입력처리
 - 착오입력방지를 위하여 정리사항 출력 후 대사 확인
 - 오류사항 오기 정정

□ 지금까지 추진사항

- 추진 실적 : 11,234필 (95%)
 - 토지이동정리 : 1,352필
 - 소유권변동자료정리 : 8,332필
 - 지적공부 목록 정비입력등 : 1,550필

□ 향후 추진계획 및 기대효과

- 변동자료에 대한 지속적이고 정확한 전산입력
- 토지(임야)등록사항의 정확한 전산입력 관리로 주민 재산권보호
- 전국적인 온라인 운영으로 주민편의 도모

7. 지적 재조사사업 추진 대비

- 국토의 효율적인 등록관리와 국민의 토지 소유권 보호
- 토지관련 정보의 신속 정확한 제공 및 공동 활용과 민원서비스 개선
- 토지 정책 수립 및 집행의 과학화·효율화 도모

□ 현 황

- '95. 4. 12 행정쇄신위원회에서 「지적 재조사사업추진 기본방안」 확정
 - 1 단계 ('94 ~ '95) : 준 비 단 계 - 창원시에서 실험 실시
 - 2 단계 ('96 ~ '97) : 실행예비단계 - 특별법 제정 및 시범 실시
 - 3 단계 ('97~'2010) : 사업실시단계 - 전국 확대실시

□ 추 진 개 요

- 기 간 : 연중 실시
- 추진 사항

가) 지적공부 상호대조 정비

- 업 무 량 : 46,643필 (면적 : 46,793,234m²)
- 토지대장과 지적도 상호대조 오류사항 발췌 수정

나) 지적측량 기준점 일제 정비

- 업 무 량 : 690점
- 지적공사와 합동으로 일제 조사
- 매물 기준점 복원측량 후 보수 및 파손·망실분 복구

□ 지금까지 추진사항

- 지적공부 정비 : 36,286필, 29,664,000m² (78%)
- 기준점 일제정비 : 150점 재 매설 및 보수 완료 (망실 및 훼손분)

8. 공유토지분할특례법 시행

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)

□ 추진 개요

- 시행 기간 : 1995. 4. 1 ~ 2000. 3. 31 (5년간)
- 총 업무량 : 124건, 293필
- '96. 업무량 : 30건 75필
- 추진 사항
 - 지적공부에 의한 대상지 발췌 개별통지
 - 분할 신청 종용 및 본 법시행 특혜 홍보
 - 신청서 접수 및 절차준수 신속처리

□ 지금까지 추진사항

- 처리 : 25건, 72필
- 주민 혜택 : 14,400천원 (측량수수료, 이전등기수수료)

□ 문제점 및 대책

- 처리기간 장기간 소요
 - 정상 처리 : 7개월
 - 이의 및 소 제기등 : 11개월
- ⇒ 분할 신청시 소유자 전원합의 및 동의 후 신청토록 유도하여 처리기간 단축
- ⇒ 토지소유자의 소유권행사 및 토지이용에 따른 불편 해소

9. 토지 표시변경 등기촉탁

- 토지이동정리 (분할·합병·등록전환·지목변경·등록사항정정)에 따른 토지 표시변경 사항을 소관청에서 등기 촉탁
- 주민의 등기비용 부담을 덜고 지적공부의 등록사항과 등기부 등기 사항을 일치시킴으로써 행정의 효율성 제고

□ 추진 개요

- 업무량 : 3,000필
 - '96. 토지이동지 : 1,300필
 - '95. 4. 1 이전 토지 이동지 : 1,700필
- 추진 사항
 - 토지이동정리와 동시에 등기촉탁서작성 및 등기관서에 등기촉탁
 - '95. 4. 1 이전 이동 정리분 (분할·합병)은 연차별 등기촉탁
 - 기간 : '96. 1. 1 ~ '98. 12. 31 (3년간)
 - 등기촉탁 결과 개별통지 (등기필증 접수 동시 통보)
- 실적 : 1,349건

□ 향후 추진계획

- '95. 4. 1이전 토지이동지 전량 등기부 열람후 등기촉탁
- 서광주등기소에 업무협조 요청과 담당직원 출장 지속적으로 등기부열람

□ 기대 효과

- 주민의 등기비용 경감 및 시간 절약
- 주민 혜택 : 48,024천원 (35,600원 × 1,349건)
- 지적공부와 등기부 일치로 지적공부의 신뢰성 제고

구정질문·답변사항 추진실적

□ 질문개요

- 일 시 : 1995. 9. 27 (제 49회 임시회)
- 질문의원 : 김 상 집 의원
- 질문요지
 - 광천터미널 (백화점 부분)부지 개발부담금 부과

□ 답변내용

- '95. 3. 14 터미널사용부분에 대하여 개발부담금 3,616,447천원 부과
- 동일 토지내의 백화점 사용검사로 인한 백화점부분에 대한 개발부담금을 '96. 1. 1자 개별공시지가 예정금액을 적용 별도부과

□ 추진사항

- '95. 11. 1 도로기부채납 등으로 개발부담금 3,407,039천원 정정부과 (감액 209,408천원) - 터미널 부분
- '95. 11. 15 백화점부분 개발부담금 576,598천원 부과
- '96. 1. 9 행정심판 청구 - 터미널·백화점부분 합산 부과, 종료시점 및 개시시점 지가 부적당
- '96. 7. 15 재결 (청구인의 청구 기각)
- '96. 8. 26자로 '96. 1. 1 기준 개별공시지가 종료시점 지가적용 개발부담금 127,298천원 정산 부과 (감액 - 449,300천원) - 백화점부분
- '96. 8. 31현재 체납

□ 문제점·대책 (향후계획)

- 행정심판 재결 불복으로 행정소송 제기 예상
- 자진납부 유도 및 행정소송 대비 업무추진에 만전

□ 질문개요

○ 일 시 : 1995. 9. 27 (제 49회 임시회)

○ 질문의원 : 김 상 집 의원

○ 질문요지

○ 지방토지평가위원회 재구성의 건

□ 답변내용

○ 지방토지평가위원회는 2대 의회구성등 여건변화를 감안 재구성 검토

□ 추진사항

○ '95. 10. 27 지방토지평가위원회 위원 해촉

○ '96. 11. 9 당연직을 제외한 7명 전원 재구성

□ 향후계획

○ 사고 위원 발생 즉시 구토지평가위원회조례에 의거 재위촉하여 개별

공시지가 조사 업무추진에 만전

□ 질문개요

- 일 시 : 1996. 5. 10 (제 55회 임시회)
- 질문의원 : 정 종 철 의원
- 질문요지
 - 개별공시지가 산정에 따른 문제점과 관련 동지가 담당공무원의 전문성 결여에 따른 교육실태
 - 국세와 지방세의 과세표준액 활용에 따른 구민의 절세대책 및 직원 증원 계획과 상무4지구 토지매입에 대한 주민 농성등 지가조사의 문제점 해결방안

□ 답변내용

- 개별공시지가담당자의 전문성 확보를 위해 교육 실시 및 현장 지도 점검
- '96년부터 토지관련 국세 및 지방세의 부과기준으로 적용되어 지가 산정에 객관성 · 신뢰성 확보와 분쟁의 사전예방 차원에서 적정하고 균형있는 개별공시지가 산정에 적극 노력

□ 추진사항

- 정밀검증 실시 (의견제출분) : '96. 5. 27 ~ 5. 28 (2일간, 116필지)
- 지방토지평가위원회 개최 : '96. 6. 5
- 지가 결정 · 공고 : '96. 6. 28 (35,647필지)
- 재조사 청구 : '96. 6. 29 ~ 8. 27 (451필지 - 상향 369, 하향 82)

□ 향후계획

- 재조사 처리 (재조사 청구건) : '96. 8. 28 ~ 9. 26 (30일간)
 - 정밀검증 실시 : '96. 9. 2 ~ 9. 7 (451필지)
 - 구토지평가위원회 심의