

地 籍 課

보 고 순 서

1. 공정한 개별공시지가 조사 317
2. 개발부담금 부과·징수 철저 318
3. 택지초과소유부담금 부과·징수 철저 319
4. 토지거래 허가 및 신고처리 철저 320
5. 부동산중개업소 지도·단속 321
6. 건축물대장이기 및 현황도면작성 322
7. 등기필통지에 따른 소유권 정리 323
8. 토지 표시변경 등기촉탁 324
9. 공유토지분할 특례법시행 325
10. 토지민원행정 종합전산화추진 326
- 구정 질문·답변사항 추진실적 327

1. 공정한 개별공시지가 조사

- 정부의 공적인 지가로 일원화
- 지가산정의 객관성 제고로 개별공시지가의 신뢰성 확보와 토지공개념 제도 시행의 기반 구축 및 조세부과등 관계기관의 지가수요에 적기부응

□ 추진 계획

- 조사대상 : 36,103필 (표준지 1,036필)
- 추진사항
 - 토지특성조사 및 지가산정 : '97. 1. 3 ~ 3. 22
 - 산정지가 검증 : '97. 3. 17 ~ 4. 25
 - 지가열람 및 의견제출 : '97. 4. 26 ~ 5. 15 (20일간)
 - 구 토지평가위원회 심의 및 결과통지 : '97. 5. 28 ~ 6. 7
 - 결정·공시 : '97. 6. 30
 - 이의신청 접수 : '97. 7. 1 ~ 7. 30 (30일간)
 - 이의신청 처리 : '97. 7. 31 ~ 8. 29 (30일간)

□ 추진 실적

- 토지특성조사 및 지가산정 : 36,103필 (100%)
- 의견제출접수 : 138필 (상향 102, 하향 36)
- 의견제출에 따른 심의 : 138필 (상향 15, 하향 23, 적정 100)
- 지가 결정·공고 : '97. 6. 30
- 이의신청 접수 : 374필 (상향 265, 하향 109)
- 이의신청 접수 : 374필 (상향 63, 하향 40, 적정 271)

□ 문제점 및 대책

- 개별공시지가의 관심 고조에 따른 민원인의 이의신청 증가
- 지가산정·방법·절차등 적극적 홍보로 신뢰성 확보
- 지가업무 수시 지도점검 및 교육실시로 지가조사의 전문성 제고

2. 개발부담금 부과·징수 철저

- 토지로부터 발생하는 개발이익을 환수 이를 적정하게 배분하여 토지에 대한 투기 및 개발이익의 사유화를 방지하며
- 토지의 효율적인 이용질서를 확립하여 주민경제의 건전한 발전 도모

□ 추진 계획

- 부과대상조사
 - 기 간 : 연중 수시
 - 대상사업 : 택지개발사업, 지목변경수반개발사업등 10개사업
 - 대상면적 : 660㎡ 이상 (도시계획구역내)
 - 인 · 허가 부서와의 업무협조로 부과대상 사업자료 발취
- 부과·징수
 - 개발비용내력서 제출 : 사업준공일 (가사용승인포함)로부터 25일 이내
 - 부과·고지 : 부과 종료시점부터 3월 이내 (납기 6개월)
- 징수 부담금 귀속 : 지자체(구) 50%, 국고 50%

□ 추진 실적

- 부과실적 : 2건, 1,886,687천원 ('97년도)
 - 징 수 : 6건, 200,915천원 (과년도 부과분)
- ※'97년도 부과분 납기미도래

□ 문제점 및 대책

- 고액의 부담금으로 이의제기 일반화 (행정심판·소송)
- 부담금 부과에 따른 개별지가(예정·정산부과) 차이로 민원 발생
- 사업시행자에 대한 사전지도 및 심도있는 법규연찬
- 지가산정의 적정성 확보 및 개발비용 검증 철저로 민원발생 최소화

3. 택지초과소유부담금 부과·징수철저

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

□ 추진 계획

- 부과대상 : 660㎡ 초과소유 가구 및 1㎡이상 소유 법인
- 자료관리대상 : 696건
- 추진일정
 - 주소지 파악 및 부과대상 택지조사 : '97. 1. 3 ~ 5. 31
 - 예정부과통지 : '97. 6. 30한
 - 이의신청접수 : '97. 7. 1 ~ 7. 10
 - 본부과 고지 : '97. 8. 30한
 - 납 기 : '97. 9. 1 ~ 11. 30 (납기 차등)

□ 추진 실적

- 부과 안내문 발송 : 696건
- 예정부과통지 : 67건, 433,281천원 (개인 48건, 법인 19건)
- 이의신청처리 : 8건, 102,669천원 (일부인용 5건, 기각 3건)
- 본부과 고지 : 66건, 377,675천원
 - 개 인 : 47건, 193,579천원
 - 법 인 : 19건, 184,096천원

□ 문제점 및 대책

- 무지로 허가없이 초과면적 취득 및 이용개발 의식부족으로 이의제기
- 주소지의 잦은 이동으로 부과대상자 관리 어려움
- 고액의 부담금으로 행정심판 및 행정소송 증가
- 지속적인 홍보·계도 및 이용·개발·처분유도로 민원발생 사전예방
- 관련법규의 심도 있는 연찬 및 소송수행 철저

□ 향후 계획

- 납부독려반 편성 및 자진납부 독려

4. 토지거래 허가 및 신고처리 철저

- 토지의 투기적 거래방지와 실수요자 중심의 정상적인 거래질서 확립
- 지가안정 도모로 합리적인 토지이용 유도
- 토지의 사후이용 실태 강화로 토지거래질서 확립

□ 추진 계획

- 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

□ 추진 실적

- 토지거래 신고 및 허가 : 628건 (사후신고 포함)
- 토지거래 점인 : 7,470건
- 토지거래허가 사후 실태조사
 - 조사기간 : '97. 7. 1 ~ 8. 31 (2개월)
 - 조사대상 : '95. 7. 1 ~ '96. 6. 30 토지거래 허가 받아 취득한 토지
 - 대상건수 : 360건 740천㎡
 - 조사실적 : 360건 (이용 347, 미이용 13) - '97. 8. 31 현재
 - 결과조치 : 허가목적 위반자에 대하여 의견진술 기회 부여 (10일이상) 및 200만원이하 과태료 처분

□ 문제점 및 대책

- 규제완화로 인한 토지취득 용이로 개발·이용의 의사없이 지가상승 차익만을 노린 토지 투기 예상
- 허가시 정확한 현지조사로 실수요자 판단 및 이용목적의 타당성 검토
- 실태조사 결과 행정조치 엄정

□ 향후 계획

- 허가(신고) 접수시 적법여부판단 허가증(신고필증) 교부

5. 부동산중개업소 지도·단속

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

□ 추진 개요

- 현황 : 229개소 (공인중개사 79, 중개인 149, 분사무소 1)
- 단속계획
 - 정기단속 : 2회 (춘계 3 ~ 5월, 추계 9 ~ 11월)
 - 수시단속 : 이사철등
- 중개업자 교육 (부동산중개업협회 의뢰)
 - 일반교육 - 연 1회
 - 연수교육 - 3년 1회

□ 추진 실적

- 지도단속 실적 : 229개소 3회 실시 (적발업소 53개소)
 - 행정조치 내역 : 허가취소 3, 업무정지 38, 과태료 1, 경고시정 11
- 교육실적
 - 일반교육 : 1회 (부동산중개업자 및 중개보조원 191명)
 - 연수교육 : 2회 (부동산중개업자 13명)

□ 문제점 및 대책

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

□ 향후 계획

- 지도점검 : 추계 (9~11월)
- 교육 : 일반교육 1회 (보충교육), 연수교육

6. 건축물대장이기 및 현황도면작성

부동산관리업무의 효율성제고와 민원편익증진을 위해 임의서식으로 운영 하던 건축물 관련공부를 표준서식에 이기하여 건축물 등록공부를 일원화·체계화하여 향후 건축물대장 전산화 대비

□ 추진 계획

- 추진기간 : '95년 ~ 2002년 5월
- 표준화 서식에 의거 기존 건축물대장 일괄 신규작성 ('97~99년)
 - 대상건수 : 33,717건 (16,774건 작성완료)
- 이기작업에 따른 현황도면 작성
 - 대상건수 : 33,717건
 - 소요예산 : 1,354,122천원
 - '97년 : 18,000천원 편성
 - 건축전문가(건축사협회)에 용역 의뢰
 - 현장조사 및 구 설계도면 활용작성

□ 문제점 및 대책

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

□ 향후 계획

- 현황도면작성
 - 사업규모 : 1,000건
 - 사업비 : 18,000천원
 - 사업기간 : '97. 9 ~ '97. 12월
 - 추진내용 : 전문건축사의 용역계약체결 추진

7. 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

☐ 추진 계획

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

☐ 추진 실적

- 접수 : 11,704건
- 처리 : 11,704건

☐ 문제점 및 대책

- 등기필통지서가 정기적으로 송부되지 않음
- 지적공부와 불부합분 발생시 공부정리에 애로
- 정기적으로 송부되지 않은 경우 등기관서장과 협의 조치
- 지적공부와 불부합분 등기관서와 협의 정리
- 지적공부 소유권 변동정리 후 등기부와 대사 오류발생 미연방지

8. 토지 표시변경 등기촉탁

- 토지이동정리 (분할·합병·등록전환·지목변경·등록사항정정)에 따른 토지 표시변경 사항을 소관청에서 등기 촉탁
- 주민의 등기비용 부담을 덜고 지적공부의 등록사항과 등기부 등기사항을 일치시킴으로써 지적공부의 공신력 제고 및 민원 불편 해소

□ 추진 계획

- 기 간 : 연중 실시
- 업 무 량 : 3,000필
 - '97 이동지 : 1,300필
 - '95. 4. 1 이전 이동지 : 1,700필

□ 추진 실적

- 실 적 : 2,681필 (89%)
- 토지이동정리와 동시 등기관서에 등기촉탁
- 등기부 열람 미 등기지 발취 등기 촉탁

□ 문제점 및 대책

- '95. 4. 1 법개정이전 이동 토지 전량 등기부 열람후 등기 촉탁
- 등기관서에 업무협조 요청과 담당직원 출장 지속적으로 등기부 열람 공부정리

□ 금 후 계 획

이동토지의 신속한 등기촉탁으로 주민 편의와 등기비용 경감 혜택부여

9. 공유토지분할 특례법시행

연명으로 등기된 공유토지를 현재의 점유상태를 기준으로 간이한 절차에 따라 분할정리할 수 있게 함으로써 사유토지 권리행사와 토지이용에 따른 불편해소 및 토지관리제도의 적적을 기함 (법률제4875호)

☐ 추진 계획

- 시행 기간 : 1995. 4. 1 ~ 2000. 3. 31 (5년간)
- 총 업무량 : 124건, 293필 ('96년 말까지 실적 31건 100필)
- '97 업무량 : 30건, 25필

☐ 추진 실적

- 실적 : 16건, 36필
- 지번별 리스트에 의한 대상지 발췌 개별통지 : 186명
- 신청서 접수 절차준수 신속처리

☐ 문제점 및 대책

- 처리기간 장기간 소요
 - 정상처리 : 7개월
 - 이의제기 및 소제기등 : 14개월
- 분할신청시 소유자 전원 합의 및 동의후 신청유도로 처리기간 단축

☐ 금 후 계획

- 본법 시행에 대한 특혜사항 적극 홍보로 대상지 신청 유도

10. 토지민원행정 종합전산화 추진

- 현재 대민서비스 지적관련업무와 정보통신망에 의한 민원처리를 하지 못하고 수작업에 의한 민원처리를 하고 있어 민원인에게 불편초래
- 토지관련 민원을 전산화하여 민원서비스의 질을 높이고 주민욕구 충족

☐ 추진 계획

- 기간 : '97. 9 ~ '98. 3 (7개월)
- 업무량
 - 지적(임야)도면 전산화 : 638매
 - 개별지가 분포도 및 지가산정 전산화
- 예산액 : 80,000천원

☐ 추진 실적

- 선진지 견학 실시
 - 일 시 : '97. 5. 19 ~ 5. 26 (5일간)
 - 견학장소 : 강남 구청등 3개기관
- 자체추진계획수립 : '97. 5. 29

☐ 문제점 및 대책

- 사업수행 우수업체 선정이 어려움
- 사업실적이 좋은 우수업체 선정 용역계약

☐ 금 후 계획

- 전산화사업 용역계약 의뢰 ('97. 9월중)
- 우수업체선정 용역계약 사업추진

구정 질문·답변사항 추진실적

질문·답변개요

- 질문일시 : '97. 5. 23 (제66회 임시회)
- 질문의원 : 김상집 의원
- 질문요지
 - (주)금호의 개발부담금 체납액에 대해 통장을 압류 처분할 용의
- 답변내용
 - 현재 부동산에 대하여 압류조치를 하였으며, 통장압류는 실효성이 없다고 판단되나 압류방안 검토

□ 지금까지 추진사항

- 체납액에 따른 부동산 압류 현황
 - 일 시 : '97. 2. 24
 - 물 건 : 서구 광천동 49-1번지의 2필지 (95,629m')
- 개발부담금 납입독촉 및 증가산금 조정 고지
 - 터미널부분 : 4,476백만원 (가산금 1,069백만원 포함) - 22차
 - 백화점부분 : 155백만원 (가산금 27백만원 포함) - 14차
- (주) 금호소유 부동산 파악
 - 기압류된 광천터미널부지의 압류및 처분가능한 기타부동산 파악

□ 향후 계획

- 현재 계류중에 있는 소의 확정판결전에 자진 납부토록 독촉하고
- 확정판결후에도 납부하지 않을때는 강제집행 절차 추진