

地 籍 課

목 차

1. 개별공시지가 조사 -----	281
2. 개발부담금 부과 -----	282
3. 택지초과소유부담금 부과 -----	283
4. 토지거래허가 및 신고 -----	284
5. 부동산중개업자 지도·단속 -----	285
6. 건축물대장 이기 및 현황도면 작성 -----	286
7. 등기필통지에 따른 소유권 정리 -----	287
8. 토지 표시변경 등기촉탁 -----	288
9. 공유토지분할 특례법 시행 -----	289

1. 개별공시지가 조사

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

□ 세부 추진 계획

- 조사 대상 : 36,107필 (표준지 1,036필)
- 추진 사항
 - 토지특성조사 및 지가산정 : '97. 1. 3. ~ 3. 22
 - 산정지가 검증 : '97. 3. 17 ~ 4. 25
 - 지가열람 및 의견제출 : '97. 4. 26 ~ 5. 15 (20일간)
 - 구토지평가위원회 심의 및 결과통지 : '97. 5. 28 ~ 6. 7
 - 결정 · 공시 : '97. 6. 30
 - 이의신청 : '97. 7. 1 ~ 7. 30 (30일간)
 - 이의신청 지가검증 및 처리 : '97. 7. 31 ~ 8. 29 (30일간)

□ 문제점 및 대책

- 문제점
 - 지가업무 담당자의 잦은 교체로 일관성 및 전문성 결여
 - 개별공시지가의 관심 고조에 따른 민원인의 이의신청 증가
- 대책
 - 지가산정 전산화 실시로 객관성과 공정성 확보
 - 지가변동이 심한 지역 및 민원 예상지역 토지평가위원회 심층심의등 민원발생 사전예방
 - 지가산정 · 방법 · 절차등 적극적 홍보로 신뢰성 확보
 - 지가업무 수시 지도점검 및 교육실시로 지가조사의 전문성 제고

2. 개발부담금 부과

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

□ 세부 추진 계획

- 부과대상사업 실태조사
 - 기 간 : 연중 수시
 - 대상사업 : 택지개발사업·지목변경수반개발사업등 (10개사업)
 - 대상면적 : 660m² 이상 (도시계획구역내)
 - 인·허가 부서와의 업무협조로 부과대상 사업자료 발취
 - 개발비용내력서 제출안내 : 사업준공일 부터 25일 이내
- 부과기한 : 준공일로 부터 3월 이내
- 부담금 산정 : 개발이익의 50%
- 개발부담금 부과 고지 : 납기 6개월
- 징수부담금 귀속 : 지자체(구) 50%, 국고 50%

□ 문제점 및 대책

- 문 제 점
 - 고액의 부담금으로 이의제기 일반화 (행정심판·소송)
 - 부담금 부과에 따른 개별지가 (예정·정산부과) 차이로 민원 발생
- 대 책
 - 사업시행자에 대한 사전지도 및 심도있는 법규연찬
 - 지가산정의 적정성 확보 및 개발비용 검증 철저
 - 납기내 자진납부 독려 및 체납자에 대한 신속한 재산압류로 채권확보

3. 택지초과소유부담금 부과

- 택지를 소유할 수 있는 면적의 한계를 정하여 국민이 택지를 고르게 소유 할 수 있도록 유도하고 국민의 주거생활 안전 도모
- 택지의 편중소유현상 완화 및 처분·이용·개발로 택지의 원활한 공급 유도과 투기적인 사유화 이익의 방지로 불평등 요인 해소

□ 세부 추진 계획

- 부과대상 : 6대도시 도시계획구역안의 택지
- 소유상한 : 가구 660㎡ (200평), 법인 1㎡ 이상
- 목 표 : 65건, 550,000천원
- 추진 일정
 - 자 료 조 사 : '97. 1. 3 ~ 2. 28 (종토세 및 택지취득허가 자료)
 - 부과 택지 조사 : '97. 3. 1 ~ 5. 30
 - 예정 부과 통지 : '97. 6. 30
 - 이의 신청 접수 : '97. 7. 10까지
 - 본 부 과 고 지 : '97. 8. 30
 - 납 부 기 간 : '97. 9. 1 ~ 11. 30 (부과액에 따라 납기 차등)

□ 문제점 및 대책

- 문 제 점
 - 무지로 허가없이 초과면적 취득 및 이용개발 의식부족으로 이의제기
 - 주소지의 잦은 이동으로 부과대상자 관리가 어려움
 - 고액의 부담금으로 행정심판 및 행정소송 증가
- 대 책
 - 지속적인 홍보·계도 및 이용·개발·처분유도로 민원발생 사전예방
 - 관련법규의 심도있는 연찬 및 소송수행 철저

4. 토지거래 허가 및 신고

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

□ 세부 추진 계획

- 토지거래 규제지역
 - 허가 : 쌍촌동, 치평동, 내방동, 유촌동, 전 녹지지역
 - 신고 : 허가지역을 제외한 전 지역
- 허가 및 신고대상 토지 심사 철저 (실수요성, 이용목적)
- 토지거래허가 사후조사
 - 조사내용 : 허가받은 목적대로 이용·개발 여부
 - 조사대상 : '95. 7. 1 ~ '96. 6. 30 토지거래허가 받아 취득한토지
 - 조사기간 : '97. 4. 1 ~ 9. 30 (6개월)
 - 서면조사 : '97. 6. 30까지
 - 현지조사 : '97. 7. 1 ~ 9. 30
 - 조치 : 허가목적 위반자에 대하여 200만원 이하의 과태료 처분

□ 문제점 및 대책

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

5. 부동산중개업자 지도·단속

- 부동산중개업무를 건전하게 지도·육성하고 부동산중개업을 적절히 규율함으로써 부동산중개업자의 공신력 제고
- 공정한 부동산 거래질서를 확립하여 국민의 재산권 보호

□ 세부 추진 계획

- 현 황 : 242개소 (공인중개사 80, 중개인 162)
- 단속 계획
 - 정기 단속 : 2회 (춘계 3 ~ 5월, 추계 9 ~ 11월)
 - 수시 단속 : 이사철등
- 중개업자 교육 (부동산중개업협회 의뢰)
 - 일반교육 - 년 1회
 - 연수교육 - 3년 1회
- 합동단속반 편성운영 : 시청, 구청, 부동산중개업협회
- 중개업법 위반자 고발창구운영 : 구청, 부동산중개업협회 시지부

□ 문제점 및 대책

- 문 제 점
 - 신개발지역으로 중개업소의 빈번한 장소이전 및 밀집화
 - 부동산 경기침체로 인한 중개업소 무단 휴·폐업자 증가
- 대 책
 - 중개업자 지도감독을 강화하여 중개업법 위반업소 사전예방
 - 요율표에 의한 부동산중개수수료 준수 지도

6. 건축물대장 이기 및 현황도면작성

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

□ 세부 추진 계획

- 추진기간 : '95년 ~ 2002. 5월
- 표준화된 서식에 의거 기존건축물대장 일괄 신규작성 ('97 ~ 99년)
 - 대상건수 : 33,717건 (16,774건 작성완료)
- 이기작업에 따른 현황도면 작성 (년차별 시행)
 - 대상건수 : 33,717건
 - 소요예산 : 1,354,122천원
 - '96년 : 1,500만원 확보 (1,000건 계약 체결)
 - '97년 : 2,000만원 편성
 - 건축전문가 (건축사협회)에게 용역의뢰
 - 현장조사 및 구 설계도면 활용 작성
- 건축물대장과 건물등기부등본 전량 대조 정리
 - 기 간 : '97. 1월 ~ 12월

□ 문제점 및 대책

- 문 제 점
 - 건축물대장 관리 및 민원창구 통합으로 업무량 급증
- 대 책
 - 현황도면작성은 전문건축사에 용역의뢰

7. 등기필통지에 따른 소유권 정리

등기필통지에 의한 토지(임야)대장의 소유권을 정리하여 정확한 자료를 등록 관리함으로써 주민의 재산권행사 및 토지관련 정보를 수요기관에 제공으로 지적공부의 공신력 제고

□ 세부 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)

□ 문제점 및 대책

- 문 제 점
 - 등기필통지서가 정기적으로 송부되지 않음
 - 지적공부와 불부합분 발생시 공부정리에 애로
- 대 책
 - 정기적으로 송부되지 않은 경우 등기관서장과 협의 조치
 - 지적공부와 불부합분 등기관서와 협의 정리
 - 지적공부 소유권 변동정리 후 등기부와 대사 오류발생 미연 방지

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

□ 세부 추진 계획

- 업 무 량 : 3,000필
 - '97 이동지 : 1,300필
 - '95. 4. 1 이전 이동지 : 1,700필
- 추진 사항
 - 토지이동정리와 동시에 등기관서에 등기촉탁
 - '95. 4. 1 법개정이전 이동정리분 (분할·합병) 등기열람후 등기촉탁
- 기 간 : '96. 1. 1 ~ '98. 12. 31 (3년간)
 - 등기촉탁 결과 개별통지

□ 문제점 및 대책

- '95. 4. 1 법개정 이전 이동토지 전량 등기부 열람후 등기촉탁
- 등기관서에 업무협조요청과 담당직원 출장 지속적으로 등기부 열람

□ 기 대 효 과

- 주민의 등기비용 경감 및 시간 절약 (1건당 약 35,600원)

9. 공유토지분할특별법 시행

연명으로 등기된 공유토지를 현재의 점유상태를 기준으로 간이한 절차에 따라 분할 할 수 있게 함으로써 사유토지 권리행사와 토지이용에 따른 불편 해소 및 토지관리제도의 적정을 기함 (법률 제 4875호)

□ 세부 추진 계획

- 시행 기간 : 1995. 4. 1 ~ 2000. 3. 31 (5년간)
- 총 업무량 : 124건, 293필 (실적 31건, 100필)
- '97 업무량 : 30건 75필
- 추진 사항
 - 공유지연명부 지번별 리스트에 의한 대상지 발체 개별통지
 - 분할 신청 및 본법시행 특혜홍보
 - 신청서 접수 시 절차준수 신속처리
- 소요예산 : 1,800천원 (심의위원 수당)

□ 문제점 및 대책

- 문제점
 - 처리기간 장기간 소요

정상처리 : 7개월
이의제기 및 소제기등 : 14개월
- 대책
 - 분할 신청시 소유자 전원합의 및 동의 후 신청유도로 처리기간 단축

□ 기대 효과

- 비용절감 : 1필당 약 200천원 (분할측량 및 이전등기료)