

土 地 管 理 課

목 차

- 토지거래 업무추진 현황
- 택지소유부담금 부과업무 추진
- 개발부담금 업무 추진
- 개별지가조사 추진현황
- 부동산중개업 지도단속 추진현황

토지거래 업무추진 현황

□ 배 경

국민주거생활의 기초가 되는 택지에 대해 그 소유할수 있는 면적의 상한을 정하여 초과소유를 제한함으로써, 모든 국민이 이를 고르게 소유할수 있도록 유도하고, 택지공급을 촉진하여 국민들의 주거생활안정을 도모

□ 허가 및 신고대상지역 (국토이용관리법 제21조 제1항 - 7항)

구분	대상지역	대 상 면 적	대 상 권 리	지정기간	비 고
신고	허가지역	· 상업지역 - 330㎡ 이상 (약100평)	거래	87. 12. 31	건설부 공고 제161호 (87. 12. 31) -88. 1. 6 시행
	을제외한	· 일반주거지역 - 330㎡ 이상 (약100평)	토지의	-	
	전지역	· 준주거지역: 330㎡ - 330㎡ 이상 (약100평) · 일반공업 - 1,000㎡ 이상 (약303평)	소유권 지상권	92. 8. 18	
허가	쌍촌동	· 상업지역 - 330㎡ 이상 (약100평)	거래토 지의	91. 9. 7	건설부 공고 제 113호 (91. 9. 7)
	치평동	· 생산녹지 - 330㎡ 이상 (약100평)			
	내방동	· 일반주거 - 270㎡ 이상 (약 82평)	소유권	-	
	유촌동	· 준주거지역 - 270㎡ 이상 (약 82평)	지상권	94. 9. 6	-91. 9. 7
	외전녹 지지역	· 일반공업 - 990㎡ 이상 (약300평)	전세권 임차권		시행
		· 자연녹지 - 330㎡ 이상 (약100평) * 개발제한구역 및 공원은 자연녹지로간주하여처리			

■ 검토 사항

- 토지거래 허가 기준
 - . 계약 예정금액의 적정 여부
 - . 실수요자 여부
 - . 이용목적의 적정 여부
 - . 토지의 이용 목적이 토지의 이용에 관한 계획에 적합 여부
 - . 취득 면적의 이용목적에의 적합 여부등을 검토 현지조사후 처리
- 토지거래 일반신고 기준
 - . 실수요자 여부
 - . 계약예정금액 적정 여부
 - . 이용목적의 적정 여부
 - . 이용목적의 적합 여부등을 검토 현지 조사후 처리
- 토지거래 규제 신고
 - . 신고처리로서 적법 타당성 결격사유 보완등으로 처리

■ '92 토지거래 현황

○ '92년 9월 26일 현재

구 분	접 수 건 수	처 리		처리중	비 고
		허 가	불허가		
계	6,183	6,168	15		
토지 거래 허가	78	63	15		
토지거래일반신고	108	108			
토지거래규제신고	277	277			
부 동 산 검 인	5,720	5,720			

■ 문제점 및 대책

- 법무사, 행정서사 대리신고로 처리지연
- 임야, 전, 답등 현장확인 조사시 교통불편으로 조사기간 소요

○ 대 책

- 신청인 으로 하여금 신고토록 주지 계도
- 민원 신속처리 및 취약지 현장확인에 따른 행정장비 (차량)구입
- 법개정 수행중 (건설부)

택지초과 소유 부담금 부과 업무 추진

■ 배 경

- 택지면적을 정하여 모든 국민이 택지를 고르게 소유토록 유도
- 택지공급을 촉진함으로써 국민 주거생활의 안정을 도모함

■ 부과대상 (택지소유상한에 관한법률 제19조 (1989.12.30 법률 제4174호))

- 가구별 6대도시내 200명이상 택지 소유자
- 법인이 소유하는 택지 (평수 관계없이 해당)
- 택지가격 산정
 - 공시지가를 기준으로 산정한 개별지가 적용
- 부과율 적용
 - '90. 3. 2 현재 초과소유주택 부속택지

92.3.1-94.3.1:4%
94.3.2이후 : 7%
 - '90. 3. 2 현재 초과소유 나대지

92.3.1-94.3.1:6%
94.3.2이후 : 11%
 - '90. 3. 2 이후 취득한 200명 초과 토지 : 7%
- 부담금 부과 제외대상
 - 시가지 조성 지역으로 지정된 지역
 - 개발제한 구역안의 택지
 - 건축법 도시계획법에 의거 건축허가 불가능한 나대지
 - 외국 정부 소유의 택지
 - 문화 보호법에 의한 지정 문화재 있는 택지
 - 업무용 건축물 (점포, 사무실, 공장)의 부속토지

- 이의신청 접수 처리
 - . 접수 : 19 건
 - . 처리 : 19 건
- 부과액 확정 : 254건 903,156천원
 - . 1천만원이하 : 236건 448,324천원
 - . 1천만원이상 : 18건 454,832천원
- 부과고지서 발송 : 92. 8. 31
- 징수 실적 : 11건 10,179천원 (9.26현재)
- 납부기간
 - . 1천만원 이하 : 92. 9. 30
 - . /천만원 이상 : 92. 10. 31

■ 문제점

- 최초부과로 조세저항
- 토지및 건축물 전산망이 확보되지 않아 신고누락자에 대하여 추적 곤란
- 주소지의 빈번한 이동으로 인하여 주소지에서 부과토록 되어있어 개인부과 대상자 관리가 어려움
- 체납액 징수 어려움

■ 향후 추진대책

- 전체적인 토지및 주민등록의 전산망을 연결하여 정확한 관리가 필요하고
- 지속적으로 홍보하여 토지이용개발 및 처분토록 법적 문제점을 보안 건의

개발부담금 업무추진

■ 배경

- 각종 요인에 의한 개발이익이 토지소유 계층에 편중화 됨으로써 개발이익을 기대하는 투기가 계속되어 전반적인 소득구조가 악화되는등 사회, 경제적인 피해가 심각
- 토지의 건전한 이용질서 확립을 위한 제도적 장치의 필요성 증대

■ 부과대상 사업

- | | | |
|-----------|------------|-----------|
| 1) 택지개발 | 2) 산업기지개발 | 3) 공업단지조성 |
| 4) 관광단지조성 | 5) 도심재개발사업 | 6) 유통단지조성 |
| 7) 온천개발 | 8) 자동차정류장 | 9) 골프장 건설 |

○ 대상면적

3,300㎡ (1,000평)이상 개발토지로 부과하였으나 '92. 9. 1부터

1,650㎡ (500평)으로 법 개정

- 납기 및 징수 수수료 :

{	납기	: 6개월
	수수료	: 50 %

■ 추진내역

- 대상사업 : 40 개소
- 사업완료 : 19 개소
- 사업추진 : 21 개소

■ 개발부담금 부과

- 부 과 : 3 건 376백만원
- 미 납 : 3 건 376백만원

■ '91년이후 체납액

- 4 건 443백만원

■ 문제점 및 대책

○ 문제점

- 사업시행자의 행정심판 청구 및 행정소송 제기등이 일반화 되고 있어 이에 따른 행정수요가 급증하였으며 업무추진 등 부담금 부과 및 징수 납부가 지연되고 있음

○ 대 책

- 사업시행자에 대한 사전지도 및 심도있는 법규 연찬등으로 각종 이의제기등에 효과적으로 대처
- 미징수된 개발부담금의 징수를 위하여 지속적인 특려활동 전개

■ 기대효과

- 개발이익과 관련한 토지투기의 근절
- 토지의 건전한 이용질서 확립
- 국가귀속 특별회계자금의 활용으로 지역간 균형개발 및 소득구조 개선기대

개별지가 조사 추진 현황

■ 법적근거

지가공시 및 토지등의 평가에 관한법률 (법률제4120호)

국무총리 훈령 제248호

■ 목 적

- 토지의 적정가결을 평가 공시하여 지가산정의 기준을 정하여
- 국토의 효율적인 이용과 국민경제의 발전을 목표로 하고 있음

■ 개별지가 지목별 현황

계	전	답	과수 원	임 야	대 지	공 용 장 지	잡종지	기 타
55,667	5,857	5,375	2	2,867	40,618	470	478	

- 공시지가 표준지 선정
 - 결정기관 : 건설부 (정관)
 - 조사기관 : 감정평가사 (기초조사 : 등)
 - 용도지역별 필지수 : 1,380필지

상 업 지 역	주 거 지 역	공 업 지 역	녹 지 지 역	비 고
103	1,077	11	189	

■ 세부추진계획및 실적

추진내용	일정	추진실적	비고
토지 가격 비준표 공급	92. 1. 20		
개별지가조사 특성조사	92. 1. 6	55,667 필지	
비준표의 가격배율 추출	92. 2. 20-3. 10	"	
지 가 산 정	92. 3. 11-3. 23	"	
동지가 심의회 심의	92. 3. 25-3. 30	"	
지방 토지 평가 위원회	92. 3. 30-4. 10	"	
지가열람및의견제출사항심의	92. 4. 11-5. 1		
지가확인요청 (건설부)	92. 5. 13	55,667필지	
중앙토지평가위원회 심의	92. 5. 14-5. 30	"	
지 가 결 정 공 고	92. 6. 5	"	
재 조 사 공 고	92. 6. 5-8. 4	46필지	
재 조 사 청 구 처 리	92. 8. 5-9. 4	46필지	

■ 문제점

- 이해 관계인 민원 급증
- 방대한 필지수를 정확히 조사곤란 (단기간)
- 기계적 산정으로 지가의 균형 유지가 안됨
- 표준지의 필지수가 전체필지수의 2.4%로 개별지가 산정어려움

■ 대책 (건설부 건의)

- 표준지 필지수 5%선인 약 3,000필지로 증가요구
- 등, 지가조사 담당 공무원 수시 교육 실시
- 개별지가 중요성 홍보철저 (반상회, 전단지제작, T.V방송등 조치)

부동산 중개업 지도 단속 추진 현황

■ 배 경

- 국가적 당면과제인 부동산투기근절과 거래질서 확립을위해 부동산 중개업자 지도 단속을 강화하고 선거 및 이사철에 즈음하여 투기 재연 방지와 중개업자를 부동산 공정거래의 선도자적 역할 담당

■ 허가현황

허가징수	허가건수	잔여건수	허 가 내 역			
			계	법 인	중개사	중개인
888	729	159	729	4	229	496

■ 휴업 폐업 현황

- 휴업업소 : 8개소
- 폐업업소 : 104개소

■ 부동산 중개업소 일제점검

- 제1차 : 92. 2. 15 - 3. 20 - 대상지역 : 서구지역일원
- 제2차 : 92. 9. 17 - 9. 30 (수시계속)
- 점 검 대 상 : 전중개업소

○ 점 검 대 상

- 전매차익 및 거래알선 행위
- 투기꾼과 단합하여 가격을 부추기는 행위
- 과대선전으로 투기심리 자극행위
- 허가증 양도 대여 행위
- 2중 영업행위 단속
- 부동산 중개수수료 법정액 초과 수입

■ 문제점

- 부동산 경기 침체로 휴폐업 증가
- 2중영업행위 적발 곤란
- 부동산 중개업전 업소 일제 점검 지도 단속 곤란

■ 대 책

- 중개업자 교육 강화
- 법규 위반자 규제 강화 (건의)
- 직원 보강
- 수시 지도 단속 실시

■ 부동산 중개업자 유형별 행정 처분 내역

사례별	계	허가 취소	업 무 정 지				과태 료	경고	비고
			계	1월	2월	3월			
장미부치비	6		3	2		1	3		
업무보증미설정	172		108	21	87			64	
겸업위반	2		1		1		1		
무단장소전이	3		1		1		2		
전용면적위반	2		1		1			1	
교육불참	56		54	54				2	
무단휴업(폐업)	15	2	7	4	3		6		
행정지시위반	45		14	11	3		9	22	
보조원고미신고	1		1	1					
수수료초과징수	1		1			1			
계	303	2	191	93	96	2	21	89	