

地 籍 課

개별공시지가 조사

□ 목 적

- 관계기관의 수요에 적기부응
- 인근 지가와와의 균형 유지
- 지가의 객관성과 공정성 확보

□ 기본방향

- '98.1.1 기 준 개별공시지가를 '98.6.30까지 결정·공고
- 지가조사 공무원이 정확한 토지특성 조사와 토지가격 비준표를 적용하여 지가 산정
- 감정평가사의 지가검증 과 양주군 토지평가위원회 등에서 심의 조정

□ 사업개요

- 조사대상 필지수 : 105,136 필지(표준지 : 1,294필지)
 - 국세 또는 지방세의 부과대상토지
(국·공유지의 경우에는 공공용 토지는 제외)
 - 택지초과소유부담금·개발부담금 등의 부과대상토지
 - 관계법령에 의하여 지가의 산정 등에 개별공시지가를 적용하도록 규정되어 있는 토지
- 추진일정
 - '98.1. 3~3.22 : 토지특성조사 및 지가산정
 - '98.3.17~4.25 : 산정지가 검증(40일간)
 - '98.4.26~5.15 : 지가열람 및 의견제출(20일간)
 - '98.5.28~6.7 : 양주군토지평가위원회심의 및 의견제출에 대한 결과통지
 - '98.6.30 : 지가결정·공시
 - '98.7. 1~8.29 : 이의신청지가 검증 및 처리
- 추진방법
 - 읍·면 조사반 구성 : 39개반 107명
 - 군 지가조사 지도·점검반 : 1개반 3명
 - 조사반 교육 : '98.1.13.(읍·면 조사반)

개발부담금 부과·징수

☐ 목 적

- 토지를 개발함으로써 발생하는 개발이익 환수
- 토지에 대한 투기 사전방지

☐ 부과대상사업

- 대지조성사업·공장부지조성사업·골프장조성사업등 기타 11개사업

☐ 세원내역

- 국 비 : 50% 군 비 : 50%
- ※ 국비 50% 징수에 대한 수수료 7% 군비 배정

☐ 부과·징수계획

- 부 과 : 35건 - 1,500,000 천원
- 징 수 : 35건 - 1,500,000 천원

☐ 세부추진계획

- 개발부담금 징수
 - 부과금액이 납기일에 전액 납부될수 있도록 사전 홍보
 - 개발이익환수에 관한 법률 제17조 규정에 적합할시 분납 및 납부연기 허가로 체납액 감소
- 개발비용산출내역서 검토 철저
 - 산정기준에 의한 산출여부 확인 철저히 과대산출 방지
 - 산출근거 미참부시 불인정
 - 현장 확인시 지하 매설물 및 물량 철저 확인
- 체납자 강력 조치
 - 고질체납자는 국세징수법 체납처분의 예에 의거 재산 압류
 - 주소지 변동시 재산 추적 확인후 재산 압류

토지의 개발·이용등의 실태조사

☐ 목 적

- 토지의 이용의사 없이 지가상승 차익만을 노린 토지의 취득을 억제하여 토지의 효율적인 이용개발을 촉진

☐ 조사기간

- 1차조사 : 읍·면에서 현지조사 ('98. 7. 1. - 8. 31.)
- 2차조사 : 군에서 현지조사 ('98. 9. 1. - 9. 30.)
- 3차조사 : 행정처분 - 청문 및 과태료 부과 ('98. 10. 1. - 11. 30.)

☐ 조 사 반

- 반 장 : 지적과장
- 군 조 사 반 : 부동산관리계장외 3인
- 읍·면조사반 : 읍·면 재무(징수)계장

☐ 조사대상토지

- '97. 6. 30. 이전에 토지거래허가를 받아 취득한 토지
※ '97년 이전 사후이용실태조사결과 허가받은 목적대로 이용하고 있는 것으로 조사된 토지는 제외

☐ 조사내용

- 토지거래계약허가시 허가받은 목적대로의 이용여부
(타목적이용 및 미이용전매여부 포함)

☐ 실태조사결과 조치사항

- 허가를 받아 취득한 토지중 이용목적대로 이용하지 아니한 자에 대하여 과태료 처분

부동산 중개업소 관리

□ 목 적

- 부동산중개업자가 부동산거래질서를 문란케하거나 거래가격을 조작하는 등의 행위를 집중 단속하여
- 부동산 매매가격을 안정시키고 건전한 부동산중개행위를 유도하여 주민을 보호

□ 방 침

- 전 업소를 대상으로 실시
- 신규개발사업지역 및 주택밀집지역 집중 점검
- 점검결과 경미한 사항은 시정조치 시키고, 위법업소는 엄중조치

□ 추진계획

- 단속기간 : 매분기별 1회 (년 4회)
 - 특별단속기간(1/4분기) : '97. 2. 10. - 2. 28.
 - 하계단속기간(2/4분기) : '97. 6. 10. - 6. 30.
 - 추계단속기간(3/4분기) : '97. 9. 10. - 9. 30.
 - 연말단속기간(4/4분기) : '97. 12. 1. - 12. 20.
- 점검대상 : 79개 전업소(신규발생 포함)
- 점검반 편성운영
 - 반 장 : 지적과장
 - 반 원 : 부동산관리계장외 3인 (필요시 경찰, 세무서와 합동 점검)

○ 점검내용

- 무허가 중개업 행위
- 중개업허가증 및 공인중개사 자격증 양도·대여 행위
- 부동산중개업법 제15조 금지위반 행위
 - 중개수수료 초과징수
 - 미등기전매 등 투기조장 행위
- 허가증 및 요율표 게시, 장부 비치실태
- 중개업자 교육이수
- 기타 부동산중개업 관련 위반 부당행위 등

□ 기대효과

- 건전한 부동산중개업행위로 주민생활의 편익 도모
- 투기조장 행위를 사전에 방지

토지소유자 등록번호 일제조사

□ 목 적

- 지적 전산 화일에 등록된 토지소유자의 등록번호가 논리적으로 맞지 않거나, 잘못 등재된 토지를 발췌, 일제정비하여 토지소유자의 소유권보호 및 주민의 불편을 해소하고 정확한 지적전산화일을 구축

□ 처리방침

- 잘못 등재된 등록번호 조사정리
- 등재안된 등록번호 추적조사
- 지적전산자료의 완벽한 관리

□ 추진계획

- 검 색 대 상 : 106,430필지 (지적전산화일에 등록된 전 필지)
- 정비 업무량 : 6,765필지 (전체의 약 6.5%)
 - 도청에서 전산오류리스트로 통보된 사항
- 토지소유자 주소지 읍,면,동 추적조사

□ 기대효과

- 지적공부의 완벽한 자료관리
- 정확한 토지관련 자료제공
- 지적공부의 신뢰도 제고

건축물대장전산화를 위한 건물등기부와 건축물대장 일치작업

- 건축물대장과 등기부등본상의 등재사항을 일치시켜 공신력 있는 대장관리를 하고 향후 건축물대장 전산화를 위한 기초자료를 확보하고자 함.

☐ 세부추진계획

- 미등기(소유권보존) 건물소유자에게 소유권보존등기토록 통보
- 보존등기는 되었으나 증축(지번증설 포함) 등기를 하지않아 건축물대장과 일치하지 않은 건물소유자에게 증축 등기토록 통지
- 구대장을 신대장(전산화를 위한 개정 건축물대장 양식)으로 이기작업

☐ 기대효과

- 효율적인 부동산업무 관리
- 민원편익 증진
- 향후 건축물대장 전산화를 위한 기초자료 확보

토지표시 변경 등기 촉탁

□ 목 적

- 토지이동에 따른 등기신청 불편 및 경제적 부담 해소
- 국가 공부의 토지표시사항 일치로 공신력 제고

□ 대 상

- 토지이동에 따른 모든 등기
 - 토지(임야) 분할
 - 지목변경 및 합병
 - 등록전환 및 등록사항 정정 등
- 년 약 4,000여건 촉탁등기

□ 세부추진계획

- 지 적 과
 - 토지이동신청 처리후 등기소에 토지표시변경 등기촉탁
 - 등기완료된 등기필증을 민원인에게 송부
- 등 기 소
 - 토지표시변경등기촉탁서에 의하여 등기
 - 등기필증을 지적과에 송부

□ 효 과

- 토지표시등기 절차의 대행으로 경제적 부담해소
- 민원인의 행정관서 출입을 1회로 단축
- 등기부 및 지적공부 일치로 공적 장부 공신력 제고

토지이동에 따른 관련대장 지번 직권정정

□ 사업목적

- 건축물대장과 토지지번의 일치로 공부의 공신력 제고
- 주민등록상 주소지와 실제거주지 주소 일치
- 군민 재산관리에 따른 편의 제공

□ 기본방향

- 민원인의 토지이동신청분에 한하여 정정
- 토지이동 신청인의 동의 서명
- 민원 1회 방문처리 확행

□ 세부추진계획

- 지 적 과
 - 민원인의 토지이동신청
 - 토지이동 신청처리후 읍·면 주민등록부서에 지번정정사항 통보
 - 자체 관리 건축물대장 지번정정
- 읍·면
 - 지적과의 통보에 의하여 주민등록표의 지번 직권정정
 - 신청인에게 처리결과 통보

□ 기대효과

- 건축물대장 지번정정 측량에 따른 비용 및 시간절약
- 공부(지적공부, 건축물대장, 주민등록표 등)의 지번일치로 공신력 제고
- 민원인의 행정관서 출입을 1회로 단축

지적측량 대행법인 지도·감독

□ 목 적

- 지적측량의 정확성 구현
- 군민의 토지재산권 보호 및 대민서비스 개선

□ 지도·감독

- 지도감독대상 : 대한지적공사 양주군출장소
- 지도감독일정 : 연 4회 (분기별 1회)
- 지도감독사항
 - 지적공부정리를 목적으로 하는 측량업무 전반
 - 지적도면에 의한 지적측량
 - 지적측량수수료 징수에 관한 사항
 - 민원업무 처리에 관한 사항
 - 지적측량실명제 운영에 관한 사항

□ 군민을 위한 지적측량 실시

- 지적측량을 전담하여 실시하고 있는 지적공사의 측량 운영상 문제점을 도출(군민편익 위주로 보완)
- 빠르고 정확한 지적측량성과 제시

공유토지분할특례법 정리

□ 사업목적

- 공유지분 등기되어 공동 소유하고 있는 토지를 간소한 절차에 따라 실제 권리관계와 일치시키고자 함
- 군민의 토지소유권행사에 따른 불편을 해소하여 지역개발 촉진

□ 기본방향

- 각종 법률에서 분할을 제한하는 규정을 배제하여 분할
- 한시법으로 시행기간내 적용대상 토지 전량 정리

□ 세부추진계획

- 기 간 : 1995.4.1~2000.3.31(5년간)
- 목 표 량 : 120필지
- 대상토지추출 : 지적공부 전수대사 및 현지확인 방법
- 신 청 : 대상 토지소유자에게 분할 신청 중용
- 처 리 : 공유토지분할위원회의 의결로써 분할 및 등기
- 홍 보 : 마을리장회의, 반상회보를 통한 홍보 실시
- 처리실적 : 98필지 분할등기 완료

지목변경 직권조사 정리

- 지적공부상 지목과 사실상 토지이용 지목을 일치시켜 국가공부인 지적공부의 공신력을 제고하고,
- 토지소유권행사에 따른 불편해소 및 등기비용 등의 경비 절감

□ 기본방향

- 군 전체 토지를 대상으로 실시
- 지목변경 신청 종용후 신청이 없는 토지에 대하여 직권정리
- 지목변경 정리후 전량 등기촉탁하여 주민의 불편·부담 해소
- 관련법령(농지법, 건축법, 도시계획법, 산림법등)에 저촉되는 토지는 배제

□ 세부추진계획

- 정리기간 : 1998.12.30까지
- 적용대상
 - 각종 규제법령 시행이전 토지 또는 적법한 형질변경 등의 절차로 사실상 지목이 변경되었으나 지목변경 절차를 이행하지 않은 토지
- 대상토지 : 약 12,000필지
- 추진절차
 - 현지조사
 - 토지이동조서 작성
 - 지목변경 신청 종용
 - 지목변경정리 (직권)

□ 기대효과

- 지적공부와 토지이용현황 일치로 개별공시지가 및 과세자료의 정확성 제고
- 토지표시변경등기촉탁에 따른 주민들의 등기비용 절감
- 지적공부 및 등기부의 공신력 제고