

# 지 적 과

# 개별공시지가 확인원 발급

## □ 개별공시지가 확인원 발급현황

- 개별공시지가 확인원은 지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률 시행규칙 제4조의 6에 규정된 서식에 의거 1필지당 800원의 수수료를 받고 읍·면에서만 발급하고 있었으며,
- 군에서는 민원인이 토지대장발급 신청시 개별공시지가기재를 요청할 경우 토지대장 여백에 무료로 지가를 기재하여 주고 있음.

## □ 개선사항

- 군에서도 개별공시지가 확인원을 전산발급 ('98. 2. 1.부터 시행)
- 수수료 : 1필지당 800원
- 기존의 토지대장상 기재·발급은 폐지

## □ 근 거

- 지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률 시행규칙 제4조의 6규정에, 민원인이 개별공시지가 확인을 요청할 경우 개별공시지가 확인서의 양식에 의거 발급하도록 규정되어 있으며, 수수료는 군 조례에 의거 징수 할 수 있도록 규정하고 있음.

## □ 효 과

- 개별공시지가 기재발급 요구로 인한 토지대장발급 지연이 해소되며,
- 개별공시지가확인서를 전산발급함으로써 정확하고 신속하게 민원업무를 처리하며
- 지방세수입증대에 기여
  - 1일 예상 발급건수 : 150건
  - 연간 세수증대액 : 36,000,000원

# 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 철저로 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

# 토지거래계약허가·신고

## ☐ 목 적

- 토지의 투기적 거래 방지
- 실수요자 중심의 정상적인 거래질서 확립
- 지가의 안정 도모와 합리적인 토지 이용

## ☐ 대상지역

- 회 천 읍 : 덕정, 고암, 옥정, 봉양, 회암, 회정리
- 주 내 면 : 고읍리
  - ※ 상기외 지역은 모두 해제 (검인 처리)
- 지정기간 : 1998. 1. 30. - 2000. 1. 29.

## ☐ 허가를 받아야 할 면적

- 도시계획구역안
  - 주거지역 : 270m<sup>2</sup> 초과
  - 상업지역 : 330m<sup>2</sup> 초과
  - 공업지역 : 990m<sup>2</sup> 초과
  - 녹지지역 : 330m<sup>2</sup> 초과
  - 기타지역 : 270m<sup>2</sup> 초과
- 도시계획구역밖
  - 농 지 : 1,000m<sup>2</sup> 초과
  - 임 야 : 2,000m<sup>2</sup> 초과
  - 기 타 : 500m<sup>2</sup> 초과
- 신고를 받아야 할 면적 : 허가 받아야 할 면적 미만

## ☐ 세부추진계획

- 신고는 즉시 처리
- 허가는 처리기간이 15일이나, 최대한 빠른 시일내에 처리하여 민원인의 편의를 제공

# 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 집중단속하여
- 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) : '98. 2. 10. - 2. 28.
  - 하계단속기간(2/4분기) : '98. 6. 10. - 6. 30.
  - 추계단속기간(3/4분기) : '98. 9. 10. - 9. 30.
  - 연말단속기간(4/4분기) : '98. 12. 1. - 12. 20.
- 점검대상 : 73개 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

- 지적전산화일에 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 : 103,048필지 (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



# 법인 아닌 사단·재단의 부동산등기용 등록번호 부여

## ☐ 목 적

- 개인이 아닌 단체등이 부동산을 소유하고자 하는 경우, 소유권자의 등록번호를 등기 소유명칭에 병기하게 함으로써 행정 각 분야의 전산화 확산에 대처하고, 부동산 소유공시의 물적편성주의 원칙을 보완하여 인적편성주의의 장점을 실현

## ☐ 등록대상

- 종중, 종교단체, 노인회, 군민회, 동창회, 식산계, 마을회, 대동계·양로원 등의 단체

## ☐ 등록번호 부여원칙

- 부동산을 소유하고자 하는 모든 법인가인 사단·재단
- 1개단체에 1개의 등록번호를 부여
- 한번 부여한 등록번호 및 명칭은 변경 불가
- 등록번호는 전국적으로 통일관리

## ☐ 실 적('97. 12. 31.기준)

- 신규등록번호부여 : 42단체
- 등록대장발급 : 274건 / 434통

# 부동산등기 해태 과태료 부과·징수

## □ 목 적

- 부동산등기특별조치법 규정에 의거 부동산이전등기 신청의무를 위반하여 등기신청 해태시 이에 대한 과태료를 시장·군수·구청장이 부과·징수함으로써 건전한 부동산 거래 질서를 확립하고, 등기신청 촉진을 통한 국민의 재산권보호에 기여하는데 있음.

## □ 처리방침

- 부동산소유권이전을 목적으로 계약을 체결한 경우, 반대 급부이행이 완료된 날로부터 60일이내에 이전등기를 완료하여야 하며,
- 미 완료시에는 해태기간에 따라 해당 부동산 등록세액의 30/100~300/100까지 과태료 부과

※ 과태료 부과기준

부 과 기 준	부 과 금 액
2월미만 해태	등록세액의 100분의 30
2월이상 4월미만 해태	등록세액의 100분의 50
4월이상 6월미만 해태	등록세액의 100분의 80
6월이상 8월미만 해태	등록세액의 100분의 120
8월이상 12월미만 해태	등록세액의 100분의 200
12월이상 해태	등록세액의 100분의 300

## □ 추진계획

- 부동산의 매매·교환·증여시 검인계약서와 등기필통지서를 조사하여 위반사항이 있는 부동산 조사·확인
- 위반사항이 있는 부동산에 대하여 과태료 처분 예고통지후 부과

☐ 추진실적 ('97. 12. 31.기준)

- 부 과 : 6건 / 1,467,000원
- 장 수 : 6건 / 1,467,000원 (100%)

☐ 기대효과

- 부동산 소유권이전등기 신청 의무화 및 허위등기 신청행위와 각종 편법  
· 탈법행위의 직접 규제로 등기부 기재와 거래 실내용을 일치시켜,
- 부동산투기행위 단속 및 주택가격의 안정 도모

# 등기필통지서에 의한 소유권 정리

## □ 목 적

- 등기필통지서를 지체없이 정리하여 정확한 자료를 등록하고 최신의 토지관련정보를 제공함으로써 지적공부의 공신력 제고 및 제세추징업무에 기여

## □ 추진계획

- 정리대상 : 등기필통지서 접수분 전량
- 정리방법
  - 접수번호에 의거 등기필통지를 리단위로 등기접수순에 따라 지체없이 정리하여, 정리결과 리스트에 의거 등기필통지서별 정리여부 대조후 월 1회 읍면에 송부 및 회수
  - 등기필통지서의 내용이 지적공부의 등록사항과 부합되지 않을 경우 지적공부를 정리하지 아니하고 불부합 사유를 기재하여 등기관서에 통지

## □ 추진실적 ('97. 12. 31.기준)

- 소유권보존 : 2,002필지
- 소유권이전 : 9,875필지
- 기 타 : 3,330필지

## □ 기대효과

- 토지소유자의 소유권 보호
- 토지소유자의 토지소유권행사에 따른 불편해소 및 편의 도모

## 건축물대장전산화를 위한 건물등기부와 건축물대장 일치작업

### ☐ 목      적

- 건축물대장과 등기부등본상의 등재사항을 일치시켜 공신력 있는 대장관리  
리를 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

# 지적관련 제증명 발급

## ☐ 대 상

- 토지(임야)대장, 지적(임야)도, 건축물관리대장, 개별공시지가확인원, 기타 FAX민원

## ☐ 현 황

- 제증명 발급인력 : 1명(정규직), 7명(일용직)
- '97년도 증명발급현황(FAX민원 포함)
  - 토지(임야)대장 : 212,565통
  - 지적도(임야)도 : 79,230통
  - 건축물관리대장 : 39,479통
  - 수 수 료 : 102,707,200원

## ☐ 추진계획

- 제증명 발급 직원을 분야별로 분업화 하여 좀더 신속·정확한 민원증명 발급으로 민원편익 증대
- FAX민원 담당직원 지정으로 읍·면서에의 제증명 FAX민원 신청시, 30분 이내 처리

# 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 종용
- 처 리 : 공유토지분할위원회의 의결로써 분할 및 등기
- 홍 보 : 마을리장회의, 반상회보를 통한 홍보 실시
- 처리실적 : 98필지 분할등기 완료

# 지목변경 직권조사 정리

## □ 목 적

- 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. 30. 까지
- 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

# 지적도면 전산화 사업실시

## □ 사업목적

- 주민들 이용에 편위 제공(전국 온-라인)
- 지적재조사 사업의 기반구축

## □ 기본방향

- 지적직공무원이 지적도면전산화작업에 직접 참여하여 정보처리기술확보
- 최소 경비로 사업추진

## □ 사업개요

- 기 간 : 1998년 ~ 2000년까지(3개년)
- 업 무 량 : 1,886매(지적도·임야도)
- 총사업비 : 약 7억(전액 국비)

## □ 세부추진계획

- 1차년도 (1998년도)
  - 지적도면 수치화일 작성에 필요한 최소 장비 구입  
(컴퓨터, 소프트웨어, 펜플로터)
  - 사 업 량 : 140매 - 자체(공무원)입력 : 50%  
- 외부전문업체용역 : 50%
  - 예 산 액 : 57,455천원(국비보조금)
- 2차년도 (1999년도)
  - 지적도면 전산화 필수장비 구입  
(디지털타이저, 프린터, 잉크젯플로터, 통신장비, 소프트웨어등)
  - 사 업 량 : 1,063매
- 3차년도 (2000년도)
  - 지적도면 전산화 사업 마무리
  - 전국 네트워크 구성
  - 사 업 량 : 683매

# 지적측량 기준점 관리 및 설치

## □ 사업목적

- 지적측량의 정확성 확보
- 사유재산 보호

## □ 기본방침

- 측량 난이지역 우선 설치
- 일제조사하여 망실, 훼손된 경우 재설치
- 망실 및 훼손원인 행위자에게 보수비용 부담조치

## □ 세부추진계획

- 일제조사실시
  - 기 간 : 1998. 3. 2. - 3. 20.
  - 대 상 : 지적기준점 253점
    - 지적삼각점 : 8점      · 도근점 : 245점
  - 조사방법 : 지적측량 대행법인과 합동으로 실시
- 설 치
  - 일제조사시 망실, 훼손된 기준점
  - 세부측량 시행시 필요한 경우
  - 측량에 따른 민원발생시

## 지적측량 성과검사

### ☐ 목 적

- 지적측량성과검사를 철저히 수행하여 정확한 측량성과 제공과 지적측량에 대한 공신력을 제고함.

### ☐ 대 상

- 지적공부 정리를 목적으로 하는 지적측량(분할, 등록전환등)업무전량

### ☐ 처리절차

- 지적측량대행법인이 실시한 지적측량의 적법여부 검사
  - 측량대행계획서에 기재된 측량기간, 측량일시 등을 확인하여 측량이 지연되는 일이 없도록 조치
  - 측량검사기간 준수 : 5일

### ☐ 연간처리예상 업무량 : 약 6,500필지

## 토지이동신청 처리

### ☐ 대 상

- 지목변경, 분할, 합병, 등록전환등

### ☐ 처리절차

- 민원인의 신청에 의하여 처리

### ☐ 연간처리예상 업무량 : 약 6,000필지