

主要業務報告

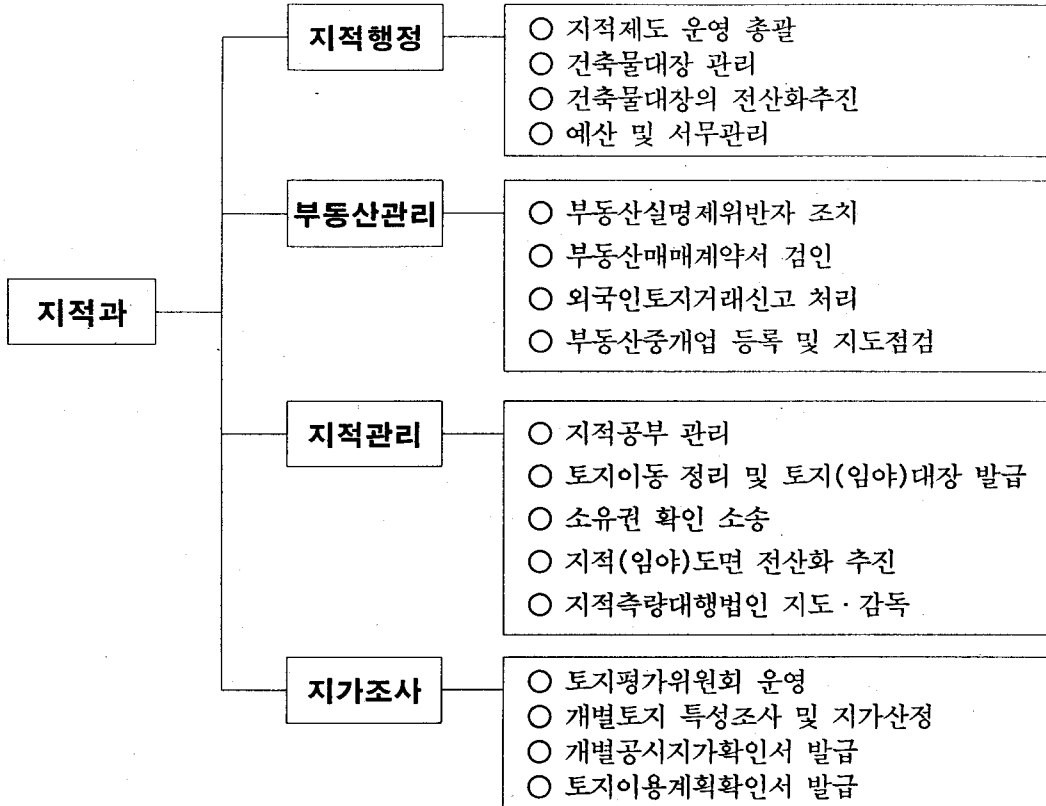
2002.11.



地籍課

I. 일 반 현 황

1. 지적과 직제



2. 직원 현황

| 구 | 분 | 계 | 5 급 | 6 급 | 7 급 | 8 급 | 9 급 | 기 능 직 |
|-----|-----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|
| 정 원 | 계 | 23 | 1 | 5 | 8 | 4 | 3 | 2 |
| | 행 정 | 11 | - | 1 | 4 | 3 | 1 | 2 |
| | 기 술 | 12 | 1 | 4 | 4 | 1 | 2 | - |
| 현 원 | 계 | 24 | 1 | 5 | 10 | 5 | 2 | 1 |
| | 행 정 | 10 | - | 1 | 5 | 3 | - | 1 |
| | 기 술 | 14 | 1 | 4 | 5 | 2 | 2 | - |

3. 기타 주요공부현황

건축물대장 현황 (2002. 10. 31 현재)

| 공 부 명 | 대장매수 | 비 고 |
|---------|---------|-----|
| 계 | 108,561 | |
| 일반건축물대장 | 34,440 | |
| 집합건축물대장 | 74,121 | |

지적공부 현황

| 공 부 명 | 건 수 | 공 부 명 | 건 수 | 비 고 |
|-------------|----------|---------------|-----------------|----------------------------------|
| 신대장(전산화일) | 47,205필 | 수치지적부(카드) | 34권 (2,985필) | |
| 구 대 장 | 부책식 구대장 | 237권 | 공유지연명부(카드) | 67권 |
| | 토지대장(카드) | 609권(55,225필) | 지적도 | 652매 도해지적도 410매 수치지적도 242매 |
| | 임야대장(카드) | 4권(271필) | 임야도 | 7매 |
| | | | 도시계획열람도 | 417매 |

지목별 현황

| 구 분 | 계 | 전 | 답 | 대 | 도 로 | 기 타 |
|------------|--------------|--------|--------|-------------|-------------|--------------|
| 필 수 | 47,205 | 264 | 427 | 38,783 | 5,140 | 2,591 |
| 면 적 (㎡) | 24,566,688.4 | 62,446 | 85,147 | 9,607,022.5 | 4,235,780.1 | 10,576,292.8 |

지적측량기준점 현황

| 총 계 | 지적삼각점 | 기 준 점 | | | 비 고 |
|-----|-------|-------|-----|-----|-----|
| | | 소 계 | 표 철 | 맨 흘 | |
| 838 | 10 | 828 | 708 | 120 | |

부동산중개업소 현황

| 구 분 | 총 계 | 공인중개사 | 부동산중개인 | 법 인 | 비 고 |
|----------|-----|-------|--------|-----|-----|
| 부동산중개업소수 | 828 | 410 | 416 | 2 | |

Ⅱ. 2002 주요추진실적

1. 부동산중개업소 지도·단속

지도·단속기간 및 대상

- 대상 : 831개 중개업소 (법인:3, 공인중개사:395, 중개인:400, 휴업:33)
- 기간 : 2002. 1월 ~ 2002. 10월

추진실적

- 민원처리 현황 (단위:건)

| 계 | 개설등록 | 장소이전 | 휴업 및 연장 | 폐업 | 등록증 재교부 | 비고 |
|-----|------|------|------------|-----|------------|----|
| 544 | 181 | 162 | 63 | 117 | 21 | |

- 행정조치 결과 (단위:건)

| 계 | 업무정지 | 과태료부과 | 경고 및 시정 |
|----|------|----------------|---------|
| 23 | 15 | 5 (1,500천원) | 3 |

2. 지적측량기준점 재설치 및 측량

개요

관내에 설치되어 있는 지적측량기준점중 지역개발사업 등 각종공사로 인한 망실분에 대하여 재설치 및 측량을 하여 지적측량 성과의 신속·정확성을 도모함.

사업내용

- 대상 : 도근점 30점
- 예산액 : 2,163천원

추진실적 : 완료

- 재 설치구간 선점 및 현장조사 완료
- 재 설치에 따른 용역 계약 체결
- 지적측량기준점 표지매설 및 측량관측
- 측량성과 검사 및 준공

3. 지적측량대행법인 지도·확인

개 요

지적측량대행기관인 대한지적공사 영등포구 출장소 업무에 대한 지도·확인을 실시하여 신속한 업무처리 및 대민 서비스를 개선하고 측량성과의 정확성 확보로 공신력 제고

근 거 : 지적사무처리규정 제70조

추진실적 : 완 료

○ 일 시 : 2002. 8. 27~ 8.28(2일간)

○ 범 위 : 대행업무 처리에 관한 사항

측량협의 절차에 관한 사항

대행업무의 수수료에 관한 사항 등

○ 결과 조치

지도·확인결과에 대하여 착오 및 시정되어야 할 사항을 대행법인의 장에게 통보하여 시정조치토록 함.

4. 등기부등본 무인 발급기 설치

개 요

토지·건축물의 대장등본과 부동산등기부등본 발급을 각기 다른 기관에서 발급함으로 주민의 불편함이 있어 우리구청내에 등기부등본 무인자동발급기를 설치 운영하여 민원편의를 도모함.

설치내역

○ 설치장소 : 구청2층 지적·건축민원실 입구

○ 설치대수 : 1대

○ 발급민원 : 전국의 토지, 건물, 집합건물에 대한 등기부등본

○ 이용개시일 : 2002. 9. 6

○ 발 급 량 : 일일평균 230여통

5. 개별공시지가 조사

□ 2002.1.1기준 개별공시지가 조사

- 조사필지 : 43,215필지(표준지 1,238필지 제외)
- 토지특성조사 및 지가산정 : 2002. 1. 2 ~ 3. 30
- 산정지가 검증 : 2002.3.21 ~ 4. 30
- 지가 열람 및 의견제출 처리 : 2002. 5. 1 ~ 6. 5

| 계 | 의견제출 | | 처리결과 | | |
|----|------|------|------|------|----|
| | 상향요구 | 하향요구 | 상향조정 | 하향조정 | 기각 |
| 26 | 2 | 24 | 1 | 6 | 19 |

- 결정·공시 : 2002. 6. 29
- 이의신청 접수 및 처리 : 2002. 7. 1 ~ 8.29

| 계 | 이의신청접수 | | 처리결과 | | |
|----|--------|------|------|------|----|
| | 상향요구 | 하향요구 | 상향조정 | 하향조정 | 기각 |
| 37 | 4 | 33 | 3 | 5 | 29 |

□ 2002. 7. 1기준 개별공시지가 조사

- 조사필지 : 448필지
 - 2002. 1. 1~6. 30기간중 분할,합병 등 변동 토지
- 토지특성조사 및 지가산정 : 2002. 7. 1 ~ 8. 7
- 산정지가 검증 : 2002. 8. 1 ~ 8. 20
- 열람 및 의견접수 처리 : 2002. 8. 21 ~ 9. 9
 - 의견제출 건수 : 없음
- 결정·공시 : 2002. 10. 31

6. 제증명 발급 등 처리현황

(2002. 10. 31현재)

| 구분 | 서류명 | 처리실적 | | | 비고 |
|-----------|------------------------|---------|---------|-------|--------------------|
| | | 건수 | 통수(필수) | 1일 평균 | |
| 합계 | | 244,371 | 346,305 | 1,391 | 수수료수입 134,108천원 |
| 제증명 발급 | 토지(임야)대장 | 118,789 | 130,769 | 525 | |
| | 토지이용계획확인서 | 22,308 | 30,672 | 123 | |
| | 지적(임야)도 등본 | 2,962 | 7,945 | 32 | |
| | 건축물대장 | 37,599 | 94,038 | 378 | |
| | 개별공시지가확인서 | 21,320 | 41,488 | 167 | |
| 기타 | 부동산매매계약서 검인 | 15,550 | 15,550 | 63 | |
| | 등기필소유권 정리 (토지 및 건물) | 25,843 | 25,843 | 104 | |

Ⅲ. 2003 주요업무계획

1. 지적측량기준점 관리

관내에 설치되어 있는 지적측량기준점이 지역개발사업 등 각종 공사로 인한 망실분을 일제조사하여 복구비 부과와 함께 필요한 지역에 재설치하고 이미 설치된 지적측량기준점의 유지관리에 철저를 기하여 정확한 측량성과를 제공함.

지적측량기준점 일제조사

- 조사기간 : 2003. 2. 1 ~ 4. 30
- 조사대상 : 838점(지적삼각점:10점, 도근점:828점)
- 조사방법 : 합동조사반을 편성하여 지역별,노선별로 전수 현지조사
- 조치사항 : 망실점에 대하여는 원인자를 규명 재설치에 따른 복구비 부과조치

지적측량기준점 재설치 및 측량

- 업무량 : 지적삼각보조점 10점
- 예산액 : 8,267천원
- 설치일정 : 2003. 5. 1 ~ 7. 31
- 설치장소 : 망실된 곳이나 재설치가 필요한 지역

지적측량기준점 재측량(성과확인)

- 대상 : 20점
- 기간 : 2003. 9. 1 ~ 10. 31
- 재측량방법 : 광과측거기 등을 이용하여 직접 측량
- 재측량 조치사항
재측량결과 도근점의 위치변동 등으로 성과변동이 있을 경우에는 성과변경 후 사용

2. 지목변경 대상토지 일제조사 정리

도시계획사업 및 각종 인허가사업 등으로 토지이용현황이 변경되었으나 사업시행자 및 토지소유자의 신청이 없어 사실지목과 지적공부상 지목이 상이한 토지를 일제조사하여 현황과 지적공부가 일치 되도록 정리함으로써 토지의 효율적 관리와 지적공부의 공신력을 제고함.

대상토지 선정기준

도시계획법, 재개발사업법, 기타 인허가등을 원인으로 한 토지이용현황이 변경된 토지

추진기간 : 년 중

추진방법

- 대상토지조사 : 지적도, 도시계획도, 공시지가자료등을 활용 일필지 별로 현지 출장하여 조사
- 토지이동 조사부 작성
현지조사 후 지목변경 가능한 토지 목록조서 작성
- 토지소유자(사업시행자)에 대한 지적공부정리 신청종용
해당토지의 소유자, 관리인, 사업시행자 또는 관리청에 지적공부정리 신청토록 안내하고 미 신청분에 대하여는 지속적인 권고를 통해 정리
- 등기촉탁 및 결과통지
지적공부 정리후 정리내용을 신청자에게 통보 및 관할등기소에 토지 표시변경 등기촉탁하고 등기된 필증을 소유자 또는 관리청에 송부

3. 공공용지 합병정리

도시계획사업 등으로 사업이 완료된 토지중 도로, 구거, 하천 등 공공용지에 대하여 수필지에서 1필지로 합병이 가능한 토지를 발췌하여 토지소유자 및 이해관계인에게 합병신청을 중용 정리하므로써 토지소유권 행사에 따른 불편을 해소하고 공부관리의 효율성을 제고함

대상토지

○ 공공용지 : 공공건물 용지, 도로, 철도용지, 하천, 제방, 공원 등

목 표 : 100필지

추진방법

○ 대상토지 : 동 단위의 공공용지중 합병 대상토지를 지적(임야)도 및 토지(임야)대장에 의거 일제조사

○ 현지조사 : 합병대상 토지조서와 도면에 의거 현지 조사하여 합병 가능 여부 판단

○ 정 리 : 해당토지의 소유자, 관리인, 사업시행자 또는 관리청에 합병신청 안내하고, 미신청분은 지속적인 권고를 통하여 신청을 받아 정리

○ 등기축탁 및 결과통지

지적법 제41조 제1항의 규정에 의거 지체없이 관할등기소에 토지 표시변경 등기축탁하고 등기된 필증을 소유자 또는 관리청에 송부

4. 임야도 정비

소축적인 임야도에 등록되어 있는 토지를 대축적인 지적도에 등록함으로써 지적공부의 관리 일원화와 지적측량의 정확성을 제고

□ 목 표

- 지적공부의 정확성 제고
- 지적공부 관리 및 축척의 일원화
- 지적측량의 정확성 제고로 측량민원의 사전예방

□ 추진내용

- 지적도에 등록된 토지와 연결된 임야도에 등재된 소규모 토지를 지적도에 새로이 등록
- 대 상 : 25필
- 선정기준
 - 임야도상에 등재된 토지중 지적도와 연결된 토지이거나 지적도에 둘러싸인 소규모 토지로서 계속 임야도에 존치하는 것이 불합리한 토지
 - 소관청에서 필요하다고 인정한 토지

□ 추진방법

- 임야대장상 면적별로 리스트 작성 및 선정
- 대상토지의 확대도 및 지적측량준비도 작성
- 면적측정부 작성 및 면적대비
- 임야 등록 경계선의 확정 및 지적측량성과도 작성
- 대상토지 소유자 신청 종용
- 지적공부정리
- 미 정리 신청분에 대하여는 지적측량시 참고토록 하여 동일한 성과를 유지

5. 부동산중개업소 지도·단속

부동산 투기 방지와 건전한 거래질서 확립을 위하여 부동산중개업자 지도·단속활동을 지속적으로 추진하여 부당한 중개수수료 근절로 시민 생활 안정을 도모코자 함

□ 지도·단속기간 및 대상

- 근거 : 부동산중개업법 제21조 및 동법시행령 제34조제1항
- 기간 : 2003. 1 ~ 2003. 12
- 대상 : 828개 중개업소
(법인 : 2개업소, 공인중개사 : 410개업소, 중개인 : 416개업소)

□ 지도·단속방법

- 운영요령 : 업소별 수시 지도·단속실시
- 2개반 7명으로 단속반 편성운영
- 부동산중개 불편사항 상담전화 운영
- 단속내용
 - 사무실내 법정게시물 부착여부
(등록증, 자격증, 공제증서, 수수료요율표 등)
 - 장부비치·보관의무 여부
(계약서, 중개대상물 확인설명서, 수수료영수증 등)
 - 부동산중개수수료 과다요구 행위
 - 공인중개사 자격증 대여 및 무자격자 중개행위
 - 행정명령 이행상태 : 고용계약서 작성비치, 거래계약서명부 작성여부, 중개보조원 사용명함 적정여부
 - 기타 부동산중개업법 관련 위반 부당행위 등

6. 개별공시지가 조사

건설교통부장관이 매년 공시하는 표준지 공시지가를 기준으로 표준지와 개별토지의 특성을 비교하여 개별토지의 지가를 산정하고, 감정평가사의 지가검증과 토지소유자의 의견수렴 및 토지평가위원회의 심의를 거쳐 지가의 균형을 유지하는 등 지가의 객관성과 공정성을 확보 결정·공시하여 조세부과 등 관계기관의 지가수요에 적기 부응코자 함

계획 필지수 : 43,500필지

근거법령

- 지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조의2 ~ 제12조의3
- 개별공시지가조사·산정지침 (건설교통부 지침)

추진계획

- 1차 : 1월1일 기준, 6월30일 결정·공시
- 전체 개별 토지 (43,000필)
- 2차 : 7월1일 기준, 10월31일 결정·공시
- 분할,합병 등의 토지 (500필)

추진방법 : 지가조사반을 상시 운영하여 지속적인 지가 조사 실시

추진절차

개별공시지가 조사·산정 지침 시달(건교부) → 토지특성조사 → 지가 산정
→ 지가열람 및 의견제출 → 구 토지평가위원회 심의 → 지가확인 요청
(시→건교부) → 건교부 확인(중앙토지평가위원회 심의) → 결정·공시 →
이의신청 접수 → 이의신청 처리

개별공시지가 활용

- 국세, 지방세 등 각종 관련과세 조세부과 기준 활용
- 기준가격 제공으로 지가안정에 기여