

'97. 주 요 업 무 보 고 서

( 1997. 5 )

## <보 고 내 용>

### I. 일 반 현 황

### II. '97년도 주요업무계획 및 추진실적

## 일 반 현 황

### 1. 직원현황

구 분		계	5 급	6 급	7 급	8 급	9 급	비 고
정원	계	22	1	4	6	6	5	
	행정	5	-	1	2	1	1	
	기술	17	1	3	4	5	4	
현원	계	21	1	4	6	6	4	
	행정	5	-	1	2	2	-	
	기술	16	1	3	4	4	4	

### 2. 사무분장

실 과	계	분 장 사 무 명
지 적 과	지 정 계	1. 지적제도 운영 총괄 2. 대행법인 지도 감독 3. 소유권 확인 소송 4. 토지구획정리 신고에 따른 조치 5. 축척변경 및 불부합지 조사처리 6. 공유토지분할특례법 운영 7. 예산 및 서무관리 8. 등록번호 부여관리 9. 과내 다른계의 주관에 속하지 아니한 사항
	토지관리계	1. 토지정책 업무 총괄 2. 택지취득허가신고 이용계획 심사 3. 택지소유초과부담금 부과 4. 토지거래허가 신고 등 5. 가구별 택지소유 실태파악 카드 작성 6. 선매권자 지정 및 매수청구 7. 계약서 검인 업무
	지적관리계	1. 지적통계 2. 지적 전산시스템 전산관리 3. 지적공부관리 4. 지적측량기준점 관리 및 설치 5. 등기필 정리 및 소유권 열람 및 변경처리 6. 토지이동정리 7. 토지(임야)대장 발급 8. 토지이용계획서 발급 9. 지적(임야)도 발급

실 과	계	분 장 사 무 명
지 적 과	지가조사계	1.토지평가위원회 운영 2.개별토지 특성조사 및 지가산정 3.지가의정보관련 제공 및 주민의견 수렴 4.지가조사 점검반 편성운영 5.지가의 결정 및 공개 열람 6.부동산중개업 허가 및 지도감독 7.개발이익부담금 부과

3. 지적공부 현황

( '97. 4. 30 현재 )

공 부 명	권 수 (필 수)	비 고
토 지 대 장	608 (55,483)	- 구 토지(임야)대장 237권 - 공유지연명부 15권 - 집합건물대장 350권 (28,239매)
임 야 대 장	4 ( 261)	
수 치 지적부	30 ( 2,323)	
지 적 도	541매	
임 야 도	13매	

4. 지목별현황

( '97. 4. 30 현재 )

구 분	계	전	답	대	도 로	기 타
필 수	48,107	306	446	40,001	4,672	2,682
면적 (㎡)	24,564,366	91,355	98,506	9,432,502	4,040,901	10901102

5. 지적측량기준점 현황

( '97. 4. 30 현재 )

총 계	지적삼각점	도 근 점				비 고
		소 계	표 철	맨 홀	각 인	
815	15	800	688	112		

6. 부동산중개업소 증감현황

( '97. 4. 30 현재 )

구 분	총 계	공인중개사	부동산중개인	법인	비 고
'97. 1. 1현재 업소수	708	134	568	6	
신 규 허 가 업 소	21	21	-	-	
허 가 취 소	-	-	-	-	
폐 업	24	16	8	-	
'97. 4.30현재 업소수	705	139	560	6	

# '97년도 주요업무계획

# 1. 택지초과소유부담금 부과

## ☚ 부과대상택지

- 개인 : 6대도시내 개인소유 660 ㎡를 초과한 주거용택지및 나대지
- 법인 : 법인이 소유한나대지및 기준면적초과 건축물용 토지

## ☚ 부과대상 택지신고 (부과기준일 20일이내신고)

- 부과기준일 : 매년 6월 1일
- 부과대상택지신고 : 6월 1일 ~ 6월 20일

## ☚ 부과 징수

- 산출방법 : 면적 × 개별공시지가 × 자가변동율 × 소유일수 × 부과율
- 정기분 부과일 : 매년 8.31이내
- 납부기간
  - ┌ 천만원이하 : 9. 1 ~ 9. 30 (1개월)
  - ├ 천만원초과 ~ 4천만원이하 : 9. 1 ~ 10. 31 (2개월)
  - └ 4천만원초과 : 9. 1 ~ 11. 30 (3개월)

## ☚ '97 부과 예상금액

- 부과액 : 90건 26억원
  - ┌ 개인 : 55건 10억원
  - └ 법인 : 35건 16억원

## ☚ 추진계획

- 택지의 이용개발을 증진시키고, 무지로인한 부담금 부과를 방지하고자 신고대상자를 발췌하여 4월중에 이용개발촉구및 미개발대상지를 신고토록 안내문 발송
- '97. 4월 반상회보지에 택지부담금부과신고 안내 홍보

## 2. 개별공시지가 조사

건설교통부장관이 매년 공시하는 표준지를 기준으로 개별토지의 지가를조사 및 산정하여 토지소유자의 의견 수렴과 감정평가사의 검증 및 토지평가위원회 심의를 거쳐 구청장이 결정공시하는 지가

### 대 상

- 총 : 43,763필
  - 과 세 지 : 36,073필
  - 국공유지 : 7,690필

### 근거법령

- 지가공시 및 토지등의 평가에 관한법률 제10조의2 ~ 제12조의3
- 개별공시지가조사·산정지침 (건설교통부지침)

### 지가조사 추진 일정

- 토지특성조사, 지가산정 및 산정지가 검증 : 97. 1. 4 ~ 4.25
- 지가열람 및 의견제출 : 97. 4. 26 ~ 5. 15
- 의견제출지가검증 및 구토지평가위원회 심의 : 97. 5. 7 ~ 6. 7
- 지가확인요청 : 97. 6. 5 ~ 6.12
- 건설교통부장관 확인 : 97. 6.13 ~ 6.28
- 지가결정 · 공시 : 97. 6.30

### 개별지가 활용

- 각종 토지관련과세 기준
  - 국 세 : 양도소득세, 법인세중특별부과세, 상속세, 증여세, 토지초과이득세
  - 지방세 : 종합토지세
  - 부담금 : 택지초과소유부담금, 개발부담금, 녹지전용부담금, 임야전용부담금
  - 기 타 : 국, 공유재산 대부사용료 산정



### 3. 토지표시변경등기촉탁

지적법령 개정이전('95. 4. 1)에 분할, 합병등으로 토지이동정리 되었으나 등기부상 토지표시 사항이 변경되지않은 토지를 조사하고, 등기촉탁하여 지적공부와 토지등기부의 등록사항을 일치시킴으로서 민원인의 불편함과 부담감을 해소하고 민원 편의의 행정서비스 구현.

#### ☛ 추진방침

- 지적공부와 등기부를 대조하여 표시변경등기가 누락된 토지 발취
- 누락조서에 의거 촉탁서 작성 및 등기촉탁 의뢰
- 현행 토지이동분은 신규등록제외 전량 등기촉탁

#### ☛ 토지등기부 열람

- 대상 : 48,166필지

#### ☛ 추진일정

- '96. 3. ~ '98. 12. 31 (3개년)
- 년차별 정비계획 (총 48,166필지)
  - '96 계획 : 14,782필 (영등포, 당산, 문래, 여의도동)
  - '97 계획 : 14,253필 (도림, 양평, 대림, 양화동)
  - '98 계획 : 19,131필 (신길동)
- '96 실적 : 등기부열람 14,782필 (100%)
  - : 토지표시변경등기촉탁 3,029건 (100%)

#### ☛ 추진방법

- 동별 지번별조서 작성
- 지적공부등록사항과 등기부 일제 대조
- 등기촉탁 대상토지 조서작성
- 토지표시변경 등기촉탁서 작성
- 등기촉탁의뢰 (구청 ⇒ 영등포등기소)

#### 4. 공유토지분할에 관한 특례법 시행

공유토지를 현재의 점유상태를 기준으로 간편한 절차에 따라 분할할 수 있게 함으로서 토지에대한 소유권행사와 토지이용에 따르는 불편을 해소하고 토지 관리제도의 적정을 기하고자 함.

##### ⋮ 공유토지의 문제점

- 신축, 증축, 은행 담보시 공유자 전원의 동의를 받아야 함.
- 토지대장 및 토지등기부 등 부동산관련 제증명수수료가 비싼편임.
- 소유권 행사와 토지이용에 따른 불편으로 다른 부동산에 비하여 매매가격이 낮음.

⋮ 시행기간 : 1995. 4. 1 ~ 2000. 3. 31 (5년)

##### ⋮ 적용대상

공유자 총수의 1/3이상인 그 지상에 건물을 건축하여 1년이상 자기지분에 상당하는 토지부분을 특정하여 점유하고 있는 토지

⋮ 위원회구성 : 위원장 -- 판사

위 원 -- 공무원 및 지역주민 등 9인으로 구성

⋮ 기 능 : 분할신청에 대한 결정, 이의신청에 대한 결정, 분할조서 등 심사결정

##### ⋮ 처리절차

분할신청 → 분할개시결정 (공유토지분할위원회) → 조사측량 → 측량성과통지 → 청산금산정 → 분할조서의결 → 이의신청(이해관계인) → 지적공부정리 → 등기축탈 → 등기필증사본 송부

⋮ 대상물량 : 170건(396필)

##### ⋮ 효 과

공유토지를 분할하여 단독명의로 등기 할수 있게 함으로서 토지소유권 행사에 따른 불편을 해소하고 토지관리제도의 적정을 기함.

## '97 주요업무 추진실적

## 1. 일반업무

('97. 4. 30 현재)

구분	업무명	처리실적		
		건수	필수	1일평균처리량
제증명 발급	계	35,977	46,248	476 통
	토지(임야)대장등본	25,318	29,265	301 통
	토지이용계획확인서	8,868	12,437	128 통
	지적(임야)도 등본	1,205	3,664	38 통
	지적공부열람	586	882	9 필
유기한 민원	계	71	471	5 필
	토지이동처리	71	471	5 필
소유권 변동 정리	계	4,336	4,336	44 건
	소유권변동	4,336	4,336	44 건
부동산 매매계 약검인	계	3,743	3,743	37 건
	부동산매매계약검인	3,743	3,743	37 건

2. 택지초과 소유부담금 부과

(부과일 '97. 4. 30 현재)

구 분	건 수	부 과 금 액	비 고
계	2건	909,236천원	
개 인	-	-	
법 인	2건	909,236천원	

3. 토지표시변경 등기축탁

('97. 4. 30 현재)

등기부열람계획	등기부열람실적	토지표시변경등기축탁	비 고
14,253필	10,705필	155필	

4. 부동산 중개업소 행정처분 실적

('97. 4. 30 현재)

총 계	허가취소	업무정지	고 발	과 태 료 처 분	비 고
2	-	-	-	2 (600천원)	

5. 토지거래허가 및 신고

('97. 4. 30 현재)

접 수		허 가		신 고	
건 수	면 적	건 수	면 적	건 수	면 적
19	24,689㎡	1	694㎡	18	23,995㎡

6. 공유토지 분할 처리 실적('97. 4. 30 현재)

접 수	진 행 중		완 료	비 고	
분할신청	소 계	개시결정 공 고 중	조사, 측량	지적공부정리 및 등기축탁	
61건(159필)	23건(65필)	2건(4필)	21건(61필)	38건(94필)	위원회개최 10 회