

부동산관리과

계 속 사 업

1. 토지거래계약 허가 및 사후 실태조사
2. 개별공시지가 조사·산정
3. 부동산 중개업소 지도·점검
4. 개발부담금 부과·징수
5. 부동산 실거래가 신고제도 운영
6. 지적경계정비 대상지 조사
7. 「부동산소유권이전등기특별조치법」 시행 마무리
8. 새주소DB구축 및 도로명판, 건물번호판 설치

신 규 사 업

1. 4공단 외국인(법인) 토지취득 사전 안내
2. 1기업 1필지 토지합병 추진
3. 부동산 중개업소 종사원 사진제시
4. 부동산행정 가상체험기(simulation) 설치

1 토지거래계약 허가 및 사후 실태조사

- ◇ 토지 투기 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역에 대하여 경상북도지사가 허가구역 지정
 - ◇ 허가받은 토지에 대한 사후 이용실태 조사를 통하여 허가 실효성 제고 및 사후관리 업무를 효율적 수행
-

□ 사업개요

- 지정기간 : 2006. 12. 03 ~ 2011. 12. 02 (5년간)
- 대상지역 : 구미시 옥계동, 산동면 (성수리, 적림리, 신당리, 인덕리, 임천리, 봉산리) 일부지역 (10.52km²)
- 허가대상 : 토지의 소유권·지상권을 이전 또는 설정(대가를 받고 이전·설정하는 경우) 계약을 체결하는 경우

□ 추진계획

- 허가신청서 기재사항 및 허가기준 적합여부 등 현장조사
- 실수요성, 이용목적의 적절성 및 면적의 적합성 등에 대하여 법령이 정하는 세부기준에 적합여부 확인
- 허가 받아 거래한 모든 토지에 대한 사후 이용의무 실태조사
- 허가받은 목적대로 토지이용 의무를 이행하지 아니한 자에 대하여 취득가액의 10%범위 내에서 이용의무기간 종료 시까지 이행강제금부과

□ 기대효과

- 부동산 투기근절 및 건전한 토지거래질서 확립으로 시민의 재산권 보호에 기여

② 개별공시지가 조사·산정

- ◇ 개별공시지가의 정확한 조사·산정으로 조세부과 등 관계 기관에 자료제공
 - ◇ 지가변동요인 발생 지역의 토지특성 등을 정밀하게 전수 조사 및 지가 산정하여 신뢰도 제고
-

□ 사업개요

- 업무량 : 190,000필정도
- ※ 제외토지 : 공공용지(도로, 하천등), 단독 주택가격 공시대상 토지

□ 추진계획

- 각종 토지개발 사업시행 등으로 인한 지가 급등 지역과 혐오시설 설치지역, 도시개발의 낙후로 지가가 하락한 지역에 대한 실거래 가격, 토지특성 등을 전수조사
- 개별지가 산정의 기준이 되는 표준지 공시지가의 정확한 산정을 위한 자료 제공
- 지가조사·산정 : 연 2회 (1월 1일, 7월 1일 기준)
- 부동산평가위원회 개최(연 5회) : 개별공시지가 심의 및 결정
- 지가균형 유지를 위하여 행정구역 접경지역 인접 사군과 협의 후 산정
- 정확한 지가조사·산정을 위하여 담당자 지침교육 실시
- 개별지가 조사·산정 후 지가의 정확성 제고를 위하여 건설교통부 지정 감정평가사에게 검증의뢰

□ 기대효과

- 국세, 지방세 및 각종부담금 등 공평과세 자료 제공
- 개별공시지가 산정의 현실화로 지가의 신뢰도 제고

③ 부동산 중개업소 지도·점검

- ◇ 부동산 거래질서의 문란행위 및 허위, 과장 개발계획을 유포하여 부동산 투자를 조장하는 행위근절로 부동산거래질서 확립
 - ◇ 부동산 중개업자를 건전하게 지도하여 시민의 재산권 보호에 기여
-

□ 사업개요

- 부동산 중개업자의 불법 중개행위를 사전에 차단하여 부동산 시장의 질서유지와 실수요자 위주의 건전한 거래질서 확립
- 중개업소 : 396개 업소 (법인 2, 공인중개사 367, 중개인 27)

□ 추진계획

- 불법 중개행위를 사전에 방지하기 위하여 신규등록 및 사무소 이전시 중개업자 교육 및 시정현황 등을 홍보
- 중개수수료 과다징수 등 불법중개행위 단속 및 행정처분
- 중개업소 종사원의 사진을 게시토록 하여 신뢰성 확보
- 전체 부동산중개업소 년1회 이상 정기 지도·점검 실시
- 부동산중개업협회의 자율정화 활동 유도

□ 기대효과

- 건전한 부동산 거래질서 확립으로 시민의 재산권보호
- 부동산중개업자의 자율적인 자정활동과 의식개혁으로 부동산 투자를 사전에 예방

4 개발부담금 부과·징수

- ◇ 개발이익을 목적으로 하는 투기행위 방지 및 지가상승분의 일정액을 환수함으로써 토지의 효율적인 이용을 촉진하여 시민경제의 건전한 발전에 기여
-

□ 사업개요

- 대상사업 : 형질변경허가, 건축허가, 택지개발사업 등
- 대상면적 : 도시계획구역 990㎡, 도시계획구역 외 1,650㎡ 이상

□ 추진계획

- 부과대상 사업을 조사하여 사업시행자에게 통보
- 개발비용 산출내역서 검토 및 현장 확인
- 개발비용 적정에 대한 검증의뢰 및 토지매입 신고가격에 대한 감정평가 의뢰
- 종료시점 지가에 대한 부동산평가위원회 심의
- 개발부담금 산정 및 부과·징수

□ 기대효과

- 부동산 개발에 의한 불노소득 환원으로 경제정의 실현
- 지역개발에 따른 불법투기를 근원적으로 차단함으로써 경제활동의 건전한 발전에 기여

5 부동산 실거래가 신고제도 운영

- ◇ 부동산투기 및 탈세의 원인이 되는 이중계약서 작성을 금지하여 부동산 거래질서를 확립
 - ◇ 불성실 신고로 인한 취·등록세 등 세금탈루 방지
-

□ 사업개요

- 신고 대상 : 토지 및 건축물의 매매계약 체결 시
- 신고 의무자 : 거래당사자(공동) 및 중개업자
- 신고 기간 : 계약체결일로부터 60일 이내
- 신고 방법 : 부동산 소재지 관할 시·군·구청 방문신고 또는 인터넷 신고

□ 추진계획

- 거래가격 등의 기재사항 검토 후 신고필증 교부
- 거래가격 허위신고 여부 등 가격 적정성 진단
- 거래내역 및 검증결과 국세청(관할세무서) 및 세무부서 통보
- 신고의무 위반자에 대한 과태료 부과

□ 기대효과

- 부동산거래관리 시스템을 활용한 적정성 진단 등 부동산가격 안정화에 기여
- 불성실 신고로 인한 취·등록세, 양도소득세 등 세금 탈루를 방지하여 국세 및 지방세의 세원확보에 기여

Ⅵ 지적경계정비 대상지 조사

- ◇ 지적공부상의 경계와 현지경계가 집단적으로 불일치하여 재산권행사에 불편을 겪고 있는 지적 불부합 토지 일제조사
 - ◇ 정확한 지적통계자료를 확보하고 지적 불부합지의 문제점을 개선 시민의 재산권 보호
-

□ 사업개요

- 현행 지적 불부합지 정비사업의 문제점을 개선하기 위한 지적 경계정비사업 추진계획 수립 (2006. 9. 27.행자부장관 보고)
- 경계정비대상지를 일제 조사하여 정확한 통계 확보 및 향후 불부합 토지 정비 시 활용

□ 추진계획

- 지적전산파일, 수치지도, 위성영상, 정사사진, T/S데이터 등 GIS기반을 이용하여 조사하고 필요시 현장 확인
- Auto CAD 기반 조사시스템을 업로드하여 사용하고, T/S의 각 기능사용
- 조사결과에 대한 소유자의 민원제기 등 혼란예방 방안 마련
- 대한지적공사와 합동조사를 실시하여 대상지 확정후 정비 추진

□ 기대효과

- 지적공부상의 등록경계와 현지경계가 집단적으로 불일치하여 재산권행사에 많은 불편을 겪는 토지소유자의 불편 해소

7] 부동산소유권이전등기특별조치법시행 마무리

- ◇ 등기부와 실제 권리관계가 일치하지 않는 부동산을 간편하게 등기할 수 있는 부동산소유권이전 특별조치법이 종료됨에 따라 확인서발급분 전량이 등기되도록 마무리 철저
-

□ 사업개요

- 시행기간 : 2006. 1. 1 ~ 2007. 12. 31 (2년간)
- 등기신청기간 : 확인서발급분 2008. 6. 30일까지 등기신청

□ 추진계획

- 2007. 12. 31일까지 확인서발급신청 접수
- 확인서발급 신청 분 2개월 공고 후 확인서 발급
- 확인서발급분에 대해 2008. 6. 30까지 전량 등기토록 홍보철저
- 미등기 소유명의인 변경토지에 대해 전량 조사 후 소유권보존등기가 안 된 토지는 원상회복 조치
- 보증인이 관리하는 보증서발급대장 전량 이관 조치

□ 기대효과

- 확인서를 발급 받았으나 무지로 인하여 등기신청을 해태하는 것을 사전에 방지하여 민원인의 재산권 보호
- 진정한 부동산 실권리자의 재산권행사에 따른 불편해소

Ⅷ 새주소 DB구축 및 도로명판·건물번호판 설치

- ◇ '07. 4. 5 『도로명 주소 등 표기에 관한 법률』 시행
 - ◇ 도로명판 및 건물번호판 부착으로 도로명 주소를 직접 확인할 수 있어 최적의 위치정보 제공과 시민생활 편의증대
-

□ 사업개요

- 사업대상 : 구미시 6개 면지역
- 사업량 : 면적 360km², 도로 350개 노선 (도로명판 약 700개), 건물 약 10,000동 (건물번호판 약 10,000개)
- 사업기간 : 2007. 12월 ~ 2009. 12월
- 사업비 : 약 500백만원

□ 추진계획

- 도로구간 설정 및 주출입구조사 : 2008. 5
- 도로명 확정 부여, D/B구축 : 2008. 7
- 도로명판 부착위치 현장조사 : 2008. 8
- 도로명판 및 건물번호판 제작·설치 : 2008. 9 ~ 2009. 6
- 새주소 고지·고시 : 2009 ~ 2010
- 새주소 안내지도 제작·배부 : 2011

□ 기대효과

- 100여년 동안 사용하던 지번방식의 주소에서 눈으로 직접 확인할 수 있는 도로명주소로 전환되어 길 찾기 및 긴급 상황 신속 대처
- 물류비용 절감으로 지역경제 활성화와 시민생활 편의제공

① 4공단 외국인(법인) 토지취득 사전 안내

- ◇ 제4공단에 투자하는 외국인 또는 법인에 대한 토지 취득에 대한 사전안내로 투자 활성화 유도
 - ◇ 행정절차 사전홍보로 과징금, 과태료 등 행정처벌 사전방지로 기업하기 좋은 구미의 이미지 향상
-

□ 사업개요

- 구미공단의 외국인 또는 외국법인의 투자지역 토지취득 조사
- 기업유치부서와 협조 공장부지등 토지 취득시 사전안내
- 취득 토지 매매 및 등기 시 관계법령 위반 사전방지
- 외국인(법인)에 대한 투자하기 좋은 여건조성

□ 추진계획

- 제4공단 투자유치업체 10개(884천m²)에 취득절차 안내
- 1,2,3공단 투자 외국인 및 합작법인 42개 업체 안내문 발송
- 기업용 토지의 계속보유, 소유권 변동 등 이동사항 신속처리
- 투자유치 확정 및 입주 시 토지취득 행정절차 밀착홍보

□ 기대효과

- 알기 쉬운 토지취득 행정절차홍보
- 적법한 절차에 의한 토지취득으로 과징금, 과태료 사전방지
- 외국기업, 다국적기업의 경제활동 간접지원으로 기업하기 좋고 투자하기 좋은 구미의 이미지 향상

② 1기업 1필지 토지합병 추진

- ◇ 동일부지 내 동일기업 소유의 토지가 산재해 있는 경우 1필지로 통합 관리할 수 있도록 토지합병을 추진하여 기업들의 효율적인 재산관리 및 기업하기 좋은 도시 이미지 제고
-

□ 사업개요

○ 대상

- 동일부지 내 같은 용도로 수십 필의 토지가 산재해 있는 토지
- 기업부지 내 국·공유지를 점유하고 있는 토지

□ 추진계획

- 지목변경이 안된 토지는 동일지목으로 변경 후 합병 추진
- 국·공유지를 점유하고 있는 토지는 용도폐지 및 매입절차 안내 등으로 소유권 정리한 후 합병 추진
- 토지합병 후 전량 등기촉탁 추진으로 경제적, 시간적 편의 제공
- 한국토지정보시스템(KLIS)을 이용 전산자료추출 및 대상토지 발취 작업 후 기업의 토지합병 신청 안내
- 기업사랑 도우미사업과 연계하여 기업의 부동산민원 우선처리

□ 기대효과

- 기업에서 관리하는 부동산을 통합 관리할 수 있는 기반을 조성함으로써 기업들이 보유한 재산관리의 효율화를 도모하고 기업하기 좋은 도시이미지 제고

③ 부동산 중개업소 종사원 사진게시

- ◇ 건전한 부동산거래 질서 확립하고 시민의 재산권 보호를 위하여 부동산중개업소 종사원에 대한 실명과 얼굴사진 게시하여 부동산 거래의 선진화
-

□ 사업개요

- 사업대상 : 396개소 (공인중개사 367, 중개인 27명, 중개법인 2)
- 사업기간 : 2008. 1. ~ 2008. 12월
- 사업비 : 자부담

□ 추진계획

- 신의성실 부동산 중개질서 확립의 특수시책으로 추진
- 중개업협회를 통한 『건전한 부동산거래질서 정착』 자율참여 전개
- 종사원사진 및 안내판을 고객이 쉽게 식별할 수 있는 곳에 부착
- 중개업자의 실명제 실시와 병행추진
- 사진부착에 따른 중개업자의 경제적 부담 최소화
- 중개업자 자발적 참여 유도를 위한 사진용 액자 협회 일괄구입

□ 기대효과

- 부동산중개업 협회를 통한 시책 자율적 동참으로 부동산거래 투명화
- 공인중개사 자격증 대여 및 중개부조리 예방을 위한 책임 강화
- 부동산 실거래제도의 조기정착으로 투명한 거래질서 확립

4 부동산행정 가상체험기(simulation) 설치

- ◇ 토지거래허가등 어렵고 복잡한 부동산업무 처리과정을 민원인이 직접 가상 체험함으로서 행정에 대한 이해를 높이고
 - ◇ 업무 시뮬레이션을 통하여 업무처리에 대한 관련규정과 위반 사항파악으로 행정 신뢰도를 1단계 업-그레이드
-

□ 사업개요

- 사업기간 : '08. 1 ~ 12월 (연중)
- 설치수량 : One-Touch 가상 체험기 2대
- 대상업무 : 부동산실거래신고 외 13종
- 사업비 : 60백만원

□ 추진계획

- 부동산관련 업무민원 14종에 가상체험 우선시행
- 누구나 손쉬운 가상체험(시뮬레이션) 시스템구축
- 부동산민원에 6월 ~ 1년 정도 운영 후 성과검토
- 민원 가상체험에 시민호응도가 좋으면 적용민원 확대

□ 기대효과

- 민원인이 원하는 업무처리를 원-터치 스크린 가상체험 가능
- 업무처리 과정상 주의사항 등을 가상 체험함으로서 실제 민원 신청 시 범할 수 있는 실수 감소로 정확한 민원신청 예상
- 관련법령, 연계업무(하수 부담금)와 위반 과태료 등 사전인지
- 사전 가상체험(simulation)으로 민원감소 및 고객만족 향상
- 지역경제 투자 상황, 신제품소개로 고객과의 접점역할 기대
- 시민이 참여하는 살기 좋고 기업하기 좋은 구미건설