

부 동 산 관 리 과

주 요 사 업

1. 국가를 상대로 한 소유권 확인 소송수행
2. 효율적인 공공용지 관리를 위한 토지이동정리
3. 지적측량 기준점 관리
4. 한국토지정보시스템(KLIS)운영에 따른 데이터 정비
5. 토지표시변경 전자등기촉탁 실시
6. 중소기업사랑 『부동산 도우미』 운영
7. 토지거래 계약허가 및 사후이용 실태조사
8. 개별공시지가 조사·산정
9. 개발부담금 부과·징수
10. 부동산 중개업소 지도·점검
11. 부동산 실거래가 신고제도 운영
12. 새주소사업 읍·동지역 도로명시설 정비

신 규 사 업

1. 부동산 공인중개사 명찰착용제 시행
2. 건축물대장 기초자료 정비
3. 새주소사업 지역안내판 제작·설치

주요사업

Ⅰ 국가를 상대로 한 소유권 확인 소송 수행

- ◇ 6.25전란으로 인한 지적공부의 소실로 개인의 소유관계가 불명확한 미등기토지에 대하여 상속인들이 국가를 상대로 소제기시 검찰청 지휘를 받아 적극적인 소송수행으로 진정한 권리자 소유권 보호
-

□ 사업개요

- 6.26전란으로 의한 지적공부의 복구에 대하여 대장소유자에 관한 권리추정력을 대법원에서 불인정함으로 소유권보존등기를 위해 이해당사자가 국가를 상대로 소유권확인소 제기

□ 추진실적

- 업무량 : 연간 40여건 정도(현재 4건 진행중)
※원고 소취하 1건, 원고패소 1건
- 수행기간 : 수시

□ 향후 추진계획

- 소송수행 시 철저한 입증자료 검토 및 현장조사 실시
- 변론 참석 후 각종 소송진행상황 필요시 검찰청과 협의
- 철저한 소송수행으로 선의의 피해자 발생 사전예방

② 효율적인 공공용지 관리를 위한 토지 이동 정리

- ◇ 사업 준공 등으로 공공의 목적으로 사용되고 있는 도로 등의 시유지에 대하여 현지 토지이용목적에 맞게 이용실태 조사 및 지적공부 정리
-

□ 사업개요

- 시유지 현황 : 4,768필(634,440m²) 정도
 - ※ 동지역 전체 면적의 0.6%에 해당
- 조사 및 정리기간 : '10년 중
- 수행기간 : 수시
- 조사대상토지
 - 시소유로 사업준공 등으로 토지이용현황이 변경된 토지

□ 추진실적

- 조사계획 수립 및 조사 실시 : '10. 1 ~ 2월
- 관리부서 통보 : '10. 3 ~ 6월
- 신청이행 통지 : 1700여필
- 지적공부 정리 : 1253여필

□ 향후 추진계획

- 신청접수 및 공부정리 : '10. 7 ~ 10월
- 등기촉탁 : '10. 11 ~ 12월

③ 지적측량 기준점 관리

- ◇ 각종 지적측량(분할, 경계등)의 정확한 성과유지에 기준이 됨
- ◇ 정확한 지적측량성과 유지로 토지경계분쟁 등을 사전에 예방

□ 사업개요

- 대 상 : 관내 지적측량기준점 약4,219점
- 내 용 : 지적측량 기준점(삼각점, 보조점, 도근점)전량
현지 조사하여 사진촬영 등 보존유무를 확인
하여 국토지리정보원 홈페이지에 등록하며
망실점은 복구 또는 폐기처리
- 기 간 : '10. 8월부터 년차적으로 실시
- 사업비 : 매년 약4백만원

□ 추진실적

- 구지적법의 규정에 의거 매년 1회에 걸쳐 일제조사를 실시
하였으나, 통합법인 측량·수로조사 및 지적에 관한 법률이
시행됨에 따라 종전과 달리 사진촬영 및 홈페이지 등록 등
으로 인하여 막대한 기준점을 일시에 사진촬영하기에 애로
사항이 있으므로 삼각점을 시작으로 매년 일정량을 현지
촬영하여 등재

□ 향후 추진계획

- 현지 확인 및 사진촬영후 등록함과 동시에 망실된 기
준점에 대하여는 복구 또는 폐기처분 조치

4] 한국토지정보시스템(KLIS) 운영에 따른 데이터 정비

- ◇ 한국토지정보시스템(KLIS)에 탑재된 대장 속성 자료와 도형 자료의 오류사항과 연속도면의 오류사항을 지속적으로 정비하여 지적공부의 공신력 제고
-

□ 사업개요

- 원초적 대장 속성 자료와 도형자료의 오류 시스템 운영상에서 발생하는 다양한 유형의 오류로 인해 지적공부의 공신력 저하 및 민원발생 우려
- 철저한 관련 자료조사와 원인분석을 통해 신속한 자료정비로 사전에 민원발생 원인 예방

□ 추진실적

- 토지대장은 있고, 도면은 없는 경우 : 560여필 정비
- 토지대장은 없고, 도면이 있는 경우 : 940여필 정비
- 연속도면 정비 : 2,105여필 정비 및 정리

□ 향후 추진계획

- 유형별 오류 필지 철저히 재조사 및 정비

5 토지 표시 변경 전자 등기 촉탁 실시

- ◇ 수작업으로 등기촉탁 하던 기존방식에서 탈피한 전자방식의 장점을 활용하여 토지이동 정리와 동시에 신속한 등기 촉탁으로 업무의 효율성 증대와 공부의 신뢰도 향상
-

□ 사업개요

- 전자방식으로 촉탁을 실시함에 따라 지적공부 정리 후 즉시 등기 촉탁이 가능해져 처리기간 단축으로 행정업무의 효율성 증대
- 신속한 등기촉탁으로 소유자의 재산권 행사가 용이
- 지적공부와 등기부 간 토지표시사항을 일치시켜 국가공부로서의 신뢰도 향상

□ 추진실적

- 해당 등기소 촉탁의로 건수 : 635필정도
- 등기필증 소유자에게 우편 송부 : 635필정도

□ 향후 추진계획

- 토지이동 정리 후 등기촉탁 대상 필지 확인 후 전자 전송으로 해당 등기소에 촉탁의뢰
- 해당 등기소로부터 촉탁 완료통보 시 등기필증 출력 및 소유자에게 우편 송부

Ⅵ 중소기업사랑 『부동산 도우미』 운영

- ◇ 중소기업체의 경제위기 조기극복과 기업하기 좋은 환경 조성의 일환으로 부동산관련 수수료 경감으로 기업활동에 실질적인 지원 및 기업사랑 공감대 확산
-

□ 사업개요

- 기 간 : 2009. 9. 1 ~ 2011. 8.31(2년간)
- 대 상 : 중소기업기본법에 정한 관내 모든 기업체
※ 중소기업1,916업체(국가단지1,126/농공단지67/개별입지723)
- 사업내용 : 수수료 경감, 처리기간 단축
 - 부동산감정평가 수수료 20% 경감
 - 토지분할, 경계측량 등 수수료 30% 경감
 - 부동산 매매, 임대수수료 20% 경감
 - 토지이동지 정리 처리기간 2~3일 단축

□ 추진실적

- 관내 중소기업 부동산도우미 신청서 접수
- 중소기업협의회에 적용대상 여부 확인
- 중소기업 부동산 관련 수수료 감면 결정
(‘09 : 감정평가수수료 감면 2건, ‘10 : 1건)

□ 향후 추진계획

- 지속적인 부동산도우미제도 홍보로 구미소재 중소기업에 실질적인 지원

7] 토지거래 계약허가 및 사후이용 실태조사

- ◇ 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역에 대하여 토지거래계약 허가구역을 지정하여 운영
 - ◇ 허가받은 토지에 대하여 지속적인 사후이용 실태조사를 통하여 사후 관리업무의 효율성을 증대하고 허가제의 실효성을 제고
-

□ 사업개요

- 4공단 배후지역
 - 지정기간 : '06. 12. 3 ~ '11. 12. 2(5년간)
 - 대상지역 : 옥계동, 산동면(성수, 적림, 신당, 인덕)일부지역 - 4.26km²
- 구미 국가 산업단지 5단지 예정지 및 인근지역
 - 지정기간 : '08. 8. 30 ~ '13. 8. 29(5년간)
 - 대상지역
 - 해평면(금산, 월호, 도문, 낙성, 오상, 문량, 괴곡)일원 - 20.48km²
 - 산동면(도중, 동곡, 적림)일원 - 7.46km² (추가편입)
- 허가대상 : 토지의 소유권·지상권을 이전 또는 설정(대가를 받고 이전·설정하는 경우)하는 계약을 체결하는 경우

□ 추진실적

- 허가신청 토지의 실수요성, 이용목적의 적절성 및 면적의 적합성 등에 대하여 관계법령 적합여부 확인
- 허가받아 거래한 모든 토지에 대해 사후이용 실태조사 실시
- 토지이용의무 위반자에 대한 행정조치 (이행강제금 부과 등)

□ 향후 추진계획

- 지속적인 사후이용 실태조사를 통하여 허가제의 실효성을 제고하여 건전한 토지거래질서 확립 및 시민의 재산권 보호

Ⅷ 개별공시지가 조사·산정

- ◇ 개별공시지가는 국토해양부장관이 매년 공시하는 표준지공시지가를 기준으로 조사한 개별토지의 특성과 비교표준지의 특성을 비교하여 토지특성 차이에 따른 가격배율로 산정
 - ◇ 개별공시지가의 정확한 조사·산정으로 조세부과 등 관계기관에 정확한 자료 제공
-

□ 사업개요

- 업무량 : 190,000필 정도(도로, 하천 등 공공용 토지는 제외)
- ※ 7월1일 기준 조사대상 : 1.1.~6.30.까지의 이동필지(분할, 합병 등)

□ 추진실적

- 2010.1.1.기준 표준지공시지가 결정·공시 : 2,927필
- 2010.1.1.기준 개별공시지가 결정·공시 : 180,584필
- 부동산평가위원회 개최 : 2회

□ 향후 추진계획

- 지목변경·합병·분할 등 토지이동지에 대한 지가 조사 철저
- 지가조사·산정 : 1회(7월1일 기준)
- 부동산평가위원회 개최 : 2회(개별공시지가 심의 및 결정)
- 개별지가 조사·산정의 적정성 제고를 위한 감정평가사 검증
- 열람 및 의견제출 등 홍보 : 방송국, 시보, 현수막, 인터넷 등

9 개발 부담금 부과·징수

- ◇ 토지 개발이익의 환수로 무분별한 토지개발과 투기행위 방지
 - ◇ 개발이익의 사유화 방지로 소득구조의 불균형과 계층간의 갈등 해소
-

□ 사업개요

- 대상사업 : 토지형질변경허가, 주택건설사업, 택지개발사업 등
인·허가 사업이 준공된 토지
- 부과기준 : 도시지역 990㎡, 비도시지역 1,650㎡ 이상
- 부과금액 : 순공사비를 공제한 개발이익의 25% 부과
- 징수세입 : 국가 균특회계 50%, 시 일반회계 50%

□ 추진실적

- 부과 : 9건, 452백만원(국세, 지방세 각 50%)
- 징수 : 16건, 395백만원(국세, 지방세 각 50%)

□ 향후 추진계획

- 부과대상 사업을 정기적으로 조사하여 사업시행자 및 토지
소유자에게 대상사업 고지
- 개발비용 산출내역서 검토 및 현장 확인
- 개발비용 산출에 대한 적정비용 확인검증 의뢰
- 종료시점 지가에 대한 부동산평가위원회 심의
- 개발부담금 산정 및 부과·징수
- 체납자 징수 독려 및 체납처분 실시

10 부동산 중개업소 지도·점검

- ◇ 부동산 거래질서의 문란행위 및 허위, 과장 개발계획을 유포하여 부동산 투자를 조장하는 행위 근절
- ◇ 부동산 중개행위를 건전하게 지도하여 시민의 재산권 보호에 기여

□ 사업개요

- 대 상 : 관내 400여개 업소
- 기 간 : '10. 1 ~ 12월
- 내 용 : 지도 점검 실시(정기점검, 수시점검)

□ 추진실적

- 중개업소 지도·점검실시 : 주 1회 이상
- 중개업소 행정처분 : 18건
 - 등록취소 : 1건, 업무정지 : 13건, 형사고발 : 4건

□ 향후 추진계획

- 『공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률』 위반행위 조사
 - 중개업소의 중개수수료 초과수수, 중개보조원 중개행위 등
- 중개사무소 등록증 및 자격증 대여행위 여부
- 부동산 실거래 신고 이행 여부
- 불법 중개행위에 대해 집중적인 지도점검을 통한 강력한 행정처분 및 형사고발 조치 등으로 불법 중개행위 근절

Ⅲ 부동산 실거래가 신고제도 운영

- ◇ 부동산 시장의 투명성 확보와 공평과세의 기반구축을 위해
부동산 거래 시 실거래가격 신고 의무화
 - ◇ 불성실 신고로 인한 취·등록세, 양도소득세 등 세금탈루 행위
방지 및 건전한 부동산 거래질서 확립
-

□ 사업개요

- 대 상 : 토지 및 건축물의 매매계약 체결 시
- 신고기간 : 계약 체결일로부터 60일 이내
- 신고의무자 : 거래당사자 및 중개업자
- 신고방법 : 부동산 소재지 관할 시·군·구청 방문신고
또는 인터넷 신고

□ 추진실적

- 거래신고필증교부 : 10,486건
 - 인터넷신고 : 4,536건, 방문신고 : 5,950건
- 검인 : 5,200건
- 과태료 부과 : 24건, 30,501천원

□ 향후 추진계획

- 부적정 신고자 정밀조사
 - 분기별 부적정 진단결과 자료 검토
- 과태료 부과 징수
 - 분기별로 지연신고 및 허위신고자 색출 및 과태료 부과 징수

12 새주소사업 읍·동지역 도로명 시설 정비

- ◇ 도로명주소법 이전에 추진한 읍·동지역에 대하여 DB를 재구축하고 도로명주소 시설을 정비하여 법적주소로의 전환에 대비코자 함
-

□ 사업개요

- 사업기간 : '09. 10 ~ '10. 12월
- 대 상 : 2개읍, 19개동지역
- 사업내용 : 기 부착된 건물번호판 약28,000개, 도로명판 약1,550개정비
- 소요예산 : 614백만원(국비120, 특별교부세187, 도비92, 시비215)

□ 추진실적

- 읍·동 DB 재구축 완료
- 도로명판 제작·설치 완료 - 889개
- 건물번호판 제작·설치 완료- 28,404개

□ 향후 추진계획

- 광역도로망의 도로명주소 시설 추가 제작·설치

신 규 사 업

1 부동산공인중개사 명찰착용제 시행

- ◇ 공인중개사에게 명찰을 착용하게 함으로써 책임성 확보 및 무등록 중개행위 사전예방
- ◇ 공인중개사에게 자부심과 책임감을 가지고 중개를 하도록 유도하여 시민의 재산권 보호에 기여

□ 사업개요

- 대 상 : 중개사무소 대표(공인중개사 및 중개인) 385명
중개사무소 소속공인중개사 65명
- 추진기간 : 2010. 1월 ~
- 사 업 비 : 3,150천원 정도
 - 명찰 및 악세사리 : 7,000원 × 450명 = 3,150천원
- 추진내용 : 공인중개사 명찰착용제
 - 중개사무소내 공인중개사 명찰 착용으로 중개보조원과 구별
 - 명찰착용 공인중개사만 상담 및 중개알선 등의 중개행위 가능

□ 추진실적

- 공인중개사 명찰433개 제작 배부
 - 대표공인중개사 명찰 359개, 소속공인중개사 명찰 84개

□ 향후 추진계획

- 중개사무소 신뢰성 제고 및 부동산거래질서 확립을 위한 명찰제 정착
- 명찰착용으로 등록증 대여행위와 무등록 중개업자의 중개행위를 근절하여 시민의 재산권 보호

② 건축물대장 기초자료 정비

- ◇ 적법한 건축물 등의 기초자료를 정비하여 건축통계의 선진화 및 부동산 정책수립에 필요한 기초자료로 활용하고 건축물 대장의 공부(公簿)로서의 신뢰성을 제고
-

□ 사업개요

- 사업기간 : 계속 진행사업
- 사업대상 : 관내 건축물대장 (동지역)
- 정비대상
 - 표시현황 정비대상 건축물 : 85,825건 (231,752항목)
 - 별도건축물 관리부 : 1,278건

□ 추진실적

- 건축물대장 기초자료 DB구축 완료
- 기초자료 정비대상 내역 추출 및 정비내용 검토후 정비대상 건축물 안내문 발송
- 일괄정비대상에 대하여 기초자료 DB 및 관련자료 검토후 일괄정비
- 소유자 안내문 확인에 따른 건축물대장 표시변경 등의 신청서 접수와 기초자료 정비내역을 검토후 건축물대장에 적용

□ 향후 추진계획

- 건축물자료 정비를 통하여 정확한 건축물 현황 파악 및 관리
- 정책수립의 기초자료로 활용함으로써 부동산 통계의 선진화 추구
- 전자정부 구축 가속화 및 정보기술 환경의 지속적인 발전에 대응

③ 새주소사업 지역안내판 제작·설치

- ◇ 도로명주소를 표기한 지역안내판 설치로 방문자가 목적지를 쉽게 찾을 수 있도록 함.
-

□ 사업개요

- 위 치 : 2개읍, 6개면, 19개동지역
- 사업기간 : '10. 7 ~ '10. 12
- 사업량 : 10개 정도
- 사업비 : 80백만원 (국비10, 특교세48, 도비6, 시비16)
- 사업내용 : 지역안내판 설치
 - 광장, 버스터미널 등 다중 이용시설에 제작 설치

□ 추진실적

- 우수사례지역 벤치 마킹
- 지역안내판 설치를 위한 DB구축 완료
- 지역안내판 설치 지점 및 유형 조사

□ 향후 추진계획

- 지역안내판 디자인 선정
- 지역안내판 제작·설치