

지적재조사 추진체계 개선방안 연구 출장 회의록

방 문 일 시 : 2015년 4월 7일 오후 1시 30분
방 문 기 관 : 기부시 기반정비부토목조사과 관계자 면담
면 담 자 : 기부시 기반정비부토목조사과 담당자 3인
방 문 자 : 오승연 연구원, 이지현 연구원

면 담 내 용

[질의서]

1. 지적조사 사업의 추진현황

[1-1] 귀 현의 지적조사 추진 현황을 알고 싶습니다.

- 언제 시작되었고, 현재 진척률은 어느 정도 되는지, 전담직원 인원수 등

[1-2] 09년도 자료 기준으로 일본 전체의 진척률은 49%인 것으로 알고 있습니다.

현재 시점에서 일본 전체의 지적조사 현황 또한 궁금합니다.

2. 지적조사 사업의 추진 절차

[2-1] 일본의 지적조사 사업의 추진 절차를 알고 싶습니다.

[2-2] 한국의 경우 측량 → 경계확정 이후 지적공부상의 면적과 경계확정 내용 간 면적증감이 있는 경우 면적증감 부분만큼 조정금을 지급 또는 징수하고 있습니다. 일본의 경우에는 면적증감 부분을 어떻게 처리하는지요?

3. 지적조사 추진 과정에서 가장 큰 어려움은 무엇인가요?

[2-1] 주민들의 반대 또는 비협조 등의 문제는 없는지요? 또한 경계 갈등 등 주민 간에, 주민과 시정촌 공무원 간에 갈등이 발생하지는 않는지요?

[2-2] 무엇이 원활하고 신속한 지적조사의 실시를 막는 주된 원인이라고 생각하는지요?

[2-3] 지적조사에 필요한 전담직원의 인건비 등 재정부족이 사업 지연의 원인이 되는지요?

4. 지적재조사 사업의 추진전략 및 홍보방법

[3-1] 지적조사 사업의 이해를 돕고, 자발적 동의를 유도하기 위해 어떤 방법을 활용하고 있는지요?

[3-2] 일본은 지적 어드바이저 40여명을 확보하고 시정촌의 요구에 따라 파견하여 지적조사 계획 수립, 주민설명회, 실시 단계 등 다양한 분야에서 활용하고 있다고 알고 있습니다. 귀 현에서 지적 어드바이저가 이와 같이 활동하고 있는지, 활동하고 있다면 그 내용은 무엇인지 궁금합니다.

[3-3] 귀 현에서는 토지소유자 대표자 또는 토지소유자협의회를 구성, 운영하여 지적조사에 참여하도록 하고 있는지요?¹⁾

<면담사항 - 질의1~3 포괄>

1. <기후시의 지적재조사 현황> 2003년도에 시작, 올해 3월 말 기준으로 진척률은 8.1%, 담당직원은 정직원 3명과 임시직 2명이 근무하고 있음.
2. <일본 전체의 지적조사 현황> : 질의서에 기재된 49%는 2년전 자료이고, 현재 기준으로 진척률은 51%
3. <기후시의 사업 추진 절차> : 3년 단위로 1년은 준비단계, 2년째는 현장답사, 3년은 등기작업 등 절차를 추진하고 있음
4. <지적재조사 사업의 추진 요건> 사업 시작 시에 토지소유자의 동의가 필요한지 여부(한국의 경우 지적재조사 특별법에서 토지소유자 3분의 2이상의 동의를 받아 사업을 추진하도록 하고 있음) : 이러한 동의 절차를 두고 있지 않음. 청 내부에 지적재조사추진위원회가 촌내분들과(*우리나라로 치면 동장에 해당) 협의하여 지구선정하고 순번을 정해서 추진을 하는데, 일본은 구획정리를 할 때 하기 쉬운 지역부터 추진을 하고 그 다음에 시가지를 함. 작은 원에서 시작해서 그 원을 넓혀가는 방식으로 사업을 확대하고 있음.
5. <조정금 제도의 유무> 한국과 달리 조정금 제도를 가지고 있지 않음. 만일 기존 장부와 다를 경우에 이를 수정하고, 이를 기초로 정확한 부동산세를 매길 뿐임. 일본 전역에 '조정금'을 징수 또는 납부하는 제도는 특별히 없는 것으로 알고 있음. 지적조사를 했을 때 측량하고 확정된 경계에 수공을 함(민원이 있기는 한데, 기존의 장부 수치와 다르다고 해서 별도의 조치를 취하고 있지는

않음.)

6. <면적 증감으로 인한 추가 문제에 관한 일본의 입장> 한국의 경우, 예를 들어 당초 땅을 구입할 때 100평이었는데, 지적재조사 측량 및 경계확정에 따라 면적이 90평이 된 경우에 소유자로서는 손해를 본다는 인식이 강한 면이 있고, 이를 고려해서 면적이 감소한 경우에는 조정금을 지급하고 있음, 이러한 문제에 관한 일본의 상황은 어떠한지? 면적의 증감은 개인간의 문제이기 때문에 관공서에서는 민사 문제에는 관여하지 않고 있음. 이 부분은 사적자치의 부분에 해당함(일본은 지적조사가 시정촌의 자치사무이고, 한국은 국가사무로 보고 있는데 이러한 사업성질에 관한 인식의 차이도 영향을 미치는 것으로 보임)
7. <지적재조사에 관한 토지소유자의 인식> 기후시의 경우, 기본적으로 지적재조사 사업 자체에 대한 반대는 없고, 이 조사로 인해 경계에 합의가 되지 않았을 경우에 민원 또는 불만이 제기되기는 함. 그렇다 하더라도(필계미정이 있다 하더라도) 등기는 가능함. 오히려 지적조사를 해달라고 요청이 들어오기도 함(개인 비용으로 측량을 하지 않아도 되기 때문에).
8. <필계미정 토지의 소유권 제한 여부> 등기부에 필계미정으로 등록이 되면, 거래가 제한되는 것은 아닌데, 다만 필계미정으로 등록이 되면 부동산중개업체에서도 매매를 꺼려하기 때문에 실제로 거래가 성사되지 않을 수는 있음. 다만, 이러한 측면은 소관청에서는 관여할 부분이 아니기 때문에 이러한 단점이 있음을 소유자에게 설명을 하되, 합의가 되지 않으면 필계미정으로 남기고 있음.
9. <지적불부합지의 현황> 측량 결과 대부분이 불일치하는 것으로 나타남. 오차가 어느 정도이냐가 문제인데, 대부분 몇 평방미터 정도이기 때문에 9할 이상이 합의를 하고, 1할 정도가 필계 미정으로 등기를 하고 있음. 또한 민간이 직접 측량한 측량 자료가 최신의 자료라면, 이 측량 자료를 참고해서 반영을 하고 있음.
10. <사업추진 과정에서의 어려움> 사업추진 지연의 원인 주민의 이해를 구하는데 시간이 많이 소요되기 때문. 지금은 가가호호 방문을 해서 설명을 하고, 주민들의 이해를 구한 다음에 사업을 추진하고 있음. 또한 민원을 처리하는데도 시간이 소요됨. 또한 주민자치회에 찾아가서 이해와 협조를 구하고 있음. 그 중에는 공적 비용으로 측량을 한다는 점에서 찬성하는 쪽도 있고, 반대하는 쪽도 있음.
11. <이해관계자의 동의를 구하기 위한 방법> 사전에 주민설명회를 거침. 설명

은 업무위탁을 하고 있는 컨설팅업체에서 담당을 하고 있음. 마을 단위로 있는 '공민관'이라는 회관에서 주로 설명회를 하고, 이를 동안 두 시간에 걸쳐서 함. 또한 이해를 돕기 위해서 비디오 시청, 내용 설명, 팸플렛 등의 자료 제공을 하고, 그 다음 입회 단계에서는 소유자들에게 주의 사항을 알려주고, 주민 자치회회장의 설명을 들음.

12. <컨설팅 내용 및 수수료 비율> 수수료 비율은 공정에 따라 비율이 다른데, 실제 답사를 하고 입회를 하는 2년차에 7할 정도의 비율이 나감. 컨설팅 업체의 업무범위는, 설명회 자료를 만드는 것에 국한되는 것이 아니라, 입회, 측량 등 이후 단계에도 포함이 됨. * 이 때 컨설팅 업체라 함은 측량 자격을 가진 민간업체를 의미하는 것임.
13. <지적 어드바이저> 기후시의 경우에 어드바이저가 와서 상시 돕는 것은 아닌데, 문제가 생겼을 때는 자문을 구하고, 자문의견을 활용하고 있음.
14. <토지소유자협의회의 유무> 일본은 지적재조사를 위해 토지소유자협의회가 별도로 구성되어 있지는 않고, 자치회 회장이 실제로 입회를 하고 있음. (실질적으로 협력을 받고 있긴 하지만, 제도적으로 정비된 사항은 아님. 다만, 자치회장에게 1일 6천엔 정도의 사례비를 제공하고 있음. 정해진 금액기준에 따라서 지급.)
15. <팸플렛의 배포 방법> 기후시의 경우에는 지구 선정된 이후에 설명회 개최하기 때문에 그 외의 경로로는 따로 팸플렛 배포 등 홍보활동을 하고 있지는 않음. 그 외에 홈페이지나 소문 등의 경우로 지적재조사 사업에 대해서 알게 됨.

1) 한국의 경우, 5-20명의 토지소유자로 구성된 토지소유자협의회를 <지적재조사에 관한 특별법>에 규정하고 있고, 토지소유자협의회가 입회, 사업지구 신청 등의 기능을 부여하고 있습니다.

