



도약하는 희망도시 함께하는 행복공주

공주시 지적업무 길라잡이





공주시 지적업무길라잡이

- 토지의 분할..... 1
- 토지의 지목 변경 2
- 토지의 합병..... 3
- 조상땅 찾아주기 서비스 운영 4
- 비법인 부동산등기용 등록번호 부여 ... 5
- 개발부담금 부과·징수 6
- 개별공시지가 조사·산정 7
- 부동산실거래가 신고제 운영..... 9
- 외국인 토지취득 허가·신고제 운영 10
- 부동산 실명제 운영 11
- 공주시 생활지리서비스 운영..... 12
- 공유토지분할에 관한 특별법..... 13
- 지적재조사 사업..... 15
- 도로명 주소 제도 16

토지의 분할

분할허가

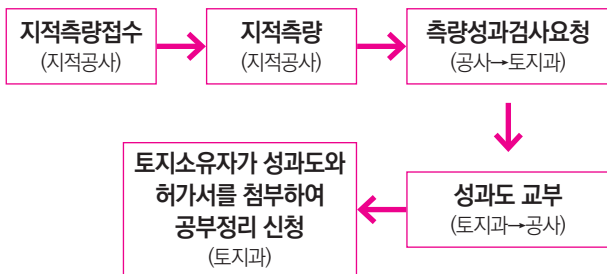
- 건축물대장이 있는 경우와 도시지역(녹지지역 제외)은 분할허가대상 아님
 - 건폐율과 분할최소면적을 고려하여 분할 가능
 - 무허가 건축물이 있는 토지는 분할 불가
- ※ 최소분할면적

용도지역별		최소면적(㎡)
도시지역	주거지역	60
	상업지역	150
	공업지역	150
	녹지지역	200
기타지역		60

처리기간

- 신청접수 후 3일 / 필지당 1,400원

업무처리 흐름도



- 지적측량 접수 문의는 대한지적공사 ☎(041)856-9000

토지의 지목 변경

정의

- 건축물 사용승인 등으로 지적공부에 등록된 지목을 다른 지목으로 변경 등록하는 행위

지목변경을 신청할 경우

- 건축물 사용승인 등 관계 법령에 따라 토지의 용도가 바뀐 경우
- 토지나 건축물의 용도가 변경된 경우
- 도시개발사업 등으로 사업시행자가 공사 준공 전에 합병을 신청하는 경우

신청절차

서류준비
(토지소유자)

관련서류 제출 및
지목변경신청
(토지과)

서류검토
현지확인

처리

신청서류

- 신청서
- 토지의 형질변경 등의 공사 준공서류 사본
- 국공유지의 경우 용도폐지 되었거나 사실상 공공용지임을 증명하는 서류 사본
- 토지 또는 건축물의 용도가 변경되었음을 증명하는 서류 사본

처리기간 / 수수료

- 신청접수 후 5일 / 필지당 1,000원



토지의 합병

정의

- 지적공부에 등록된 2필지 이상의 토지를 1필지로 합하여 등록하는 행위

신청절차

합병신청
(토지소유자)

합병의 조건

- 소유자, 축척, 지목, 토지소재(리)가 같은 토지
- 서로 인접한 토지
- 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 같은 저당권의 등기가 있는 토지

합병이 불가능 한 경우

- 축척이 서로 다른 경우
- 각 필지의 지반이 연속되지 않은 경우
- 등기된 토지와 등기되지 않은 토지의 경우
- 각 필지의 지목은 같으나 토지의 일부가 다르게 사용되고 있는 경우
- 각 토지의 소유자별 공유지분이 다르거나 주소가 다른 경우
- 구획정리, 경지정리 등을 시행하고 있는 토지와 그 지역 밖의 토지인 경우

신청서류 검토

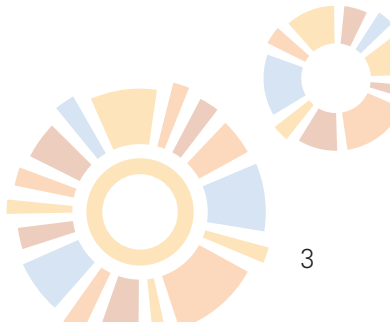
신청서류

- 신청서
- 인장 또는 서명(신분증 지참)

처리기간 / 수수료

- 신청접수 후 5일 / 필지당 1,000원

처리



조상땅 찾아주기 서비스 운영

정의

- 재산관리에 소홀이나 불의의 사고로 직계존속 소유의 토지가 어디 있는지 파악할 수 없을 경우 국토정보센터를 통해 조상이나 본인의 재산을 확인하여 주는 제도

업무처리 흐름도

서류준비
(민원인)

관련 서류확인, 검토
(토지과)

신청인 자격

- 1960.01.01.일 이전 사망자의 경우 장자만 신청가능
- 장자가 사망하였을 경우 장자의 직계 자손에게 승계
- 1960.01.01.일 이후 사망자는 배우자 또는 직계 모두 신청가능
- 부부가 이혼한 경우라도 친자는 상속권이 있으므로 신청가능
- 외국 국적 취득으로 우리나라 국적을 상실한 경우에도 신청가능

신청서 구비서류

- 제적등본 또는 가족관계증명서
- 본인인 경우 신분증(주민등록증 또는 운전면허증)
대리인인 경우 위임장, 신분증 사본
- 개인 신청자용 지적전산자료 이용신청서 작성 후 제출

조상의 사망여부 확인

- 제적등본에서 사망자와 상속인 관계 유무, 사망일시 등재여부 등 확인

처리기간

- 즉시

자료검색 및
자료검색 요청

결과통보



비법인 부동산등기용 등록번호 부여

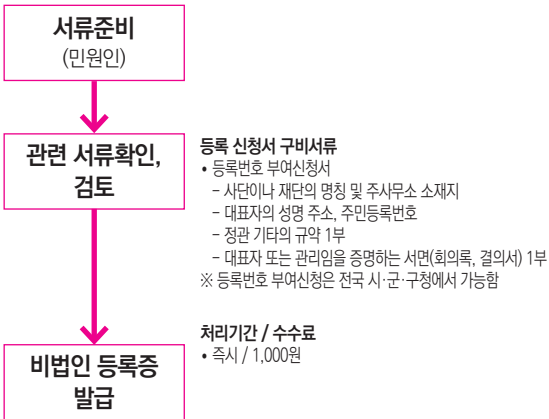
정의

- 개인이 아닌 법인·단체로 공동 목적을 갖고 부동산을 소유하고 자 하는 경우 등록번호 부여

등록번호 부여 대상

- 종중단체 : 성이 같고 본관이 같은 씨족집단으로 문중·종친회 등
 - 종교단체 : 종교의 의식 집행, 신자교화 목적으로 교회, 사찰 등
 - 기타단체 : 종중 및 종교단체 이외의 단체 마을회 등
- ※ 법인등기가 되어 있는 경우는 제외함(법인으로 분류)

업무처리 흐름도



부동산등기용 등록번호 정정 신청

- 등록번호를 부여받은 사단의 대표자, 등록명칭, 주사무소가 파일에 등록된 사항을 변경하고자 하는 때에 등기명의표시의 변경등기를 필한 후 당해 등록번호를 부여한 시·군·구청에서 신청

개발부담금 부과·징수

관계법령

- 개발이익환수에 관한법률

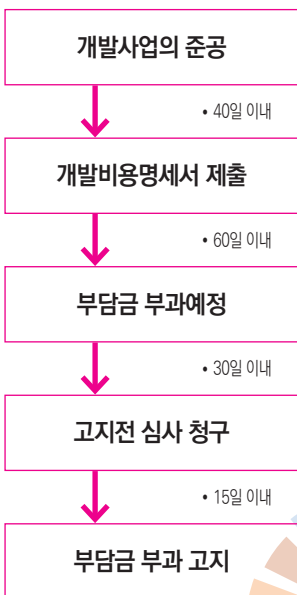
부과대상 면적

- 도시지역 : 990㎡ 이상의 개발사업
- 비 도시지역 : 1,650㎡ 이상의 개발사업

부과대상 사업

- 부과대상 면적 이상으로 개발부담금의 부과대상 사업으로 지목 변경을 수반하는 개발사업용 토지
- ※ 주로 근린생활시설, 단독주택, 창고, 일반공장 등이 해당 됨

부과·징수 절차



개별공시지가 조사·산정

국토교통부장관이 매년 공시하는 표준지공시지가를 기준으로 시장이 조사한 개별토지의 특성과 비교표준지의 특성을 비교하여, 토지특성차이에 따른 가격배율에 의하여 산정하고 일정한 절차를 거쳐 시장이 결정·공시하는 개별토지의 단위 면적당 가격(원/㎡)을 말합니다.

토지 보상가격은 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률의 규정에 의하여 감정평가사가 평가하며, 시장이 공시한 개별공시지가와는 아무런 관련이 없습니다.

개별공시지가의 활용

- 재산세·취득세·등록면허세 등 지방세의 과세표준 결정자료로 활용됩니다.
- 양도소득세, 증여세, 상속세, 종합부동산세 등의 기준시가는 이 땅값을 적용합니다.
- 기타 개발부담금, 국·공유재산의 사용료 산정 등에 사용됩니다.

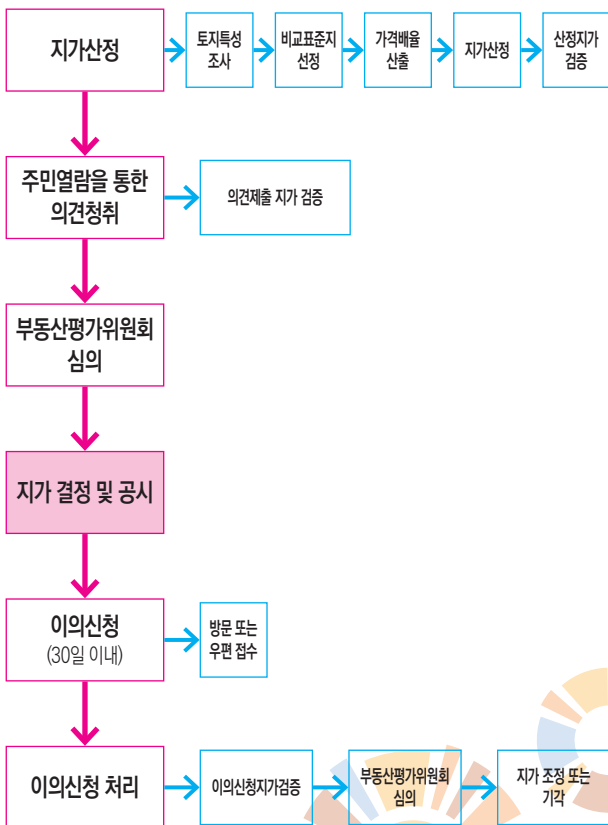
개별공시지가의 기준일 및 조사대상

- **1월 1일 기준**
 - 국세 또는 지방세의 부과대상 토지(국·공유지의 경우 도로 등 공공용지는 제외)
 - 개발부담금 등 각종 부담금의 부과대상토지
 - 관계법령에 의거 개별공시지가를 적용토록 규정되어 있는 토지와 시장과 협의하여 개별공시지가를 결정·공시하기로 한 토지
- **7월 1일 기준**
 - 분할, 합병, 신규등록, 지목변경, 국·공유지가 사유지로 변경된 토지로 개별공시지가가 없는 토지

이의신청

- 신청장소 : 공주시청 토지과 및 해당 읍·면·동사무소
- 신청방법 : 공주시청 토지과 및 해당 읍·면·동사무소에 비치된 개별공시지가 이의신청서를 작성하여 제출
(※우편접수 가능)

※ 개별공시지가인터넷열람 <http://kras.chungnam.go.kr/>

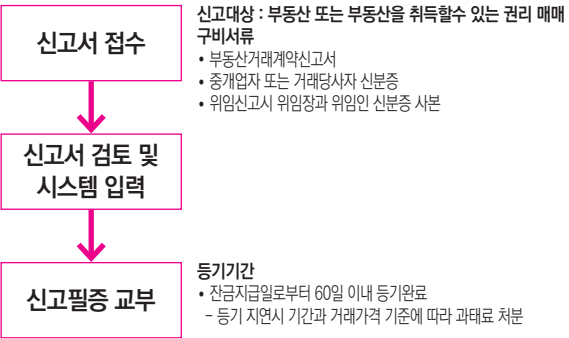


부동산실거래가 신고제 운영

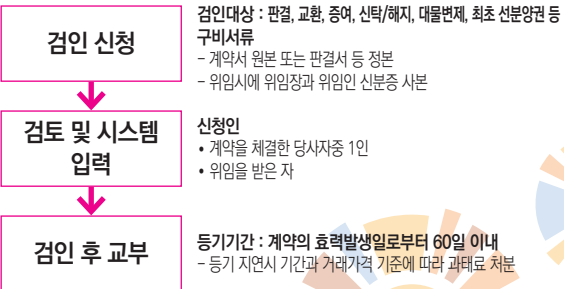
부동산 투기 및 탈세의 원인이 되는 이중계약서 작성을 금지하고 중개업자 또는 거래당사자에 의한 실거래가격 신고 의무화로 부동산 시장의 투명성 확보와 체계적인 거래가격 검증

- 신고대상 : 부동산 또는 부동산을 취득할수 있는 권리 매매
※ 신고 예외 : 판결, 교환, 증여, 신탁/해지, 최초 선분양권 등 (검인대상)
- 신고의무자 : 거래당사자 또는 부동산중개업자
- 신고기간 : 계약체결일로부터 60일 이내
 - 신고 지연시 기간과 거래가격 기준에 따라 500만원 이하의 과태료
 - 부동산거래 거짓신고시 부동산에 대한 취득세 3배 이하의 과태료
 - 거래증명자료 미제출 및 거짓제출시 3000만원 이하의 과태료

● 실거래신고



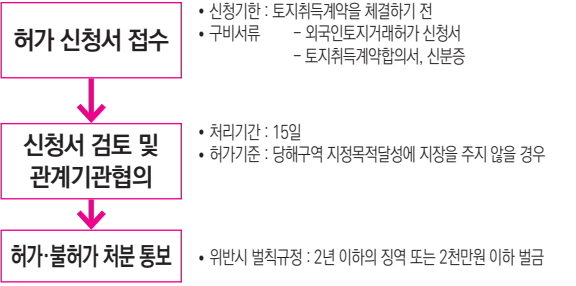
● 검인



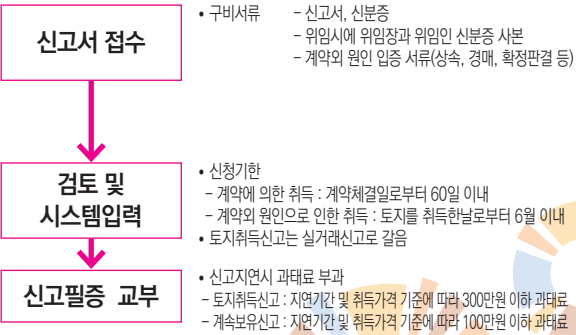
외국인 토지취득 허가·신고제 운영

외국인 취득토지에 대한 신고제를 운영함으로써 외국인 소유 토지현황의 파악과 체계적인 관리

- 토지취득허가 : 외국인이 군사시설보호구역, 문화재보호구역, 생태·경관보전지역, 야생 동·식물특별보호구역 내의 토지취득시 계약전 시장·군수에게 허가신청
 - 위반시 2년이하의 징역 또는 2천만원이하 벌금
- 토지취득신고
 - 허가대상 외의 토지 취득한 경우 60일 이내 신고
 - 상속, 경매, 판결 등 계약외의 원인으로 취득시 6월 이내 신고
- 계속보유신고 : 내국인이 국적변경 된 경우 종전에 소유하던 토지를 계속 보유하고자 할 경우 6월 이내 신고
- 토지취득허가



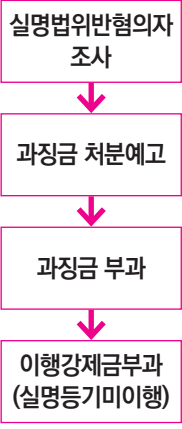
- 토지취득신고/계속보유신고



부동산 실명제 운영

부동산 실권리자명의 등기의무 위반자에게 과징금 부과 및 고발로 투기·탈세·탈법행위 등 반사회적 행위 방지

- 위반 대상자
 - 명의신탁자, 장기미등기자(부동산특별조치법의 적용을 받는 자로서 3년 이내 소유권 이전등기를 신청하지 아니한 등기권리자)



- 과징금부과 받고도 실명등기를 하지 않은 자
- 과징금 부과일부터 1년이 경과할 때까지 등기하지 아니할 때 부과율은 부동산가액의 10/100 부과
- 이후 1년이 경과한 때 부과율은 부동산 가액의 20/100 부과

공주시 생활지리서비스 운영

생활지리서비스란 공주시 지역을 항공사진, 연속지적, 3차원지도 등을 서비스하는 홈페이지 입니다.

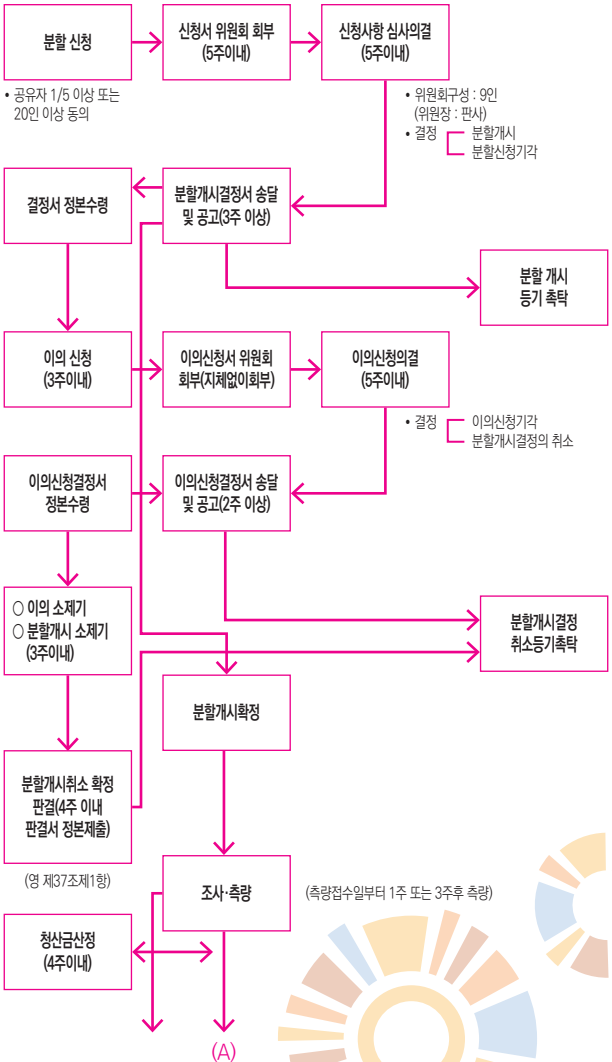
- 지도검색은 포털사이트에서
 - 공주시 생활지리서비스에서는 공주시가 인증한 으뜸맛집, 관광지, 농촌체험 정보를 한눈에 볼 수 있어 공주를 쉽게 이해할 수 있습니다.
- 공주시 생활지리서비스는
 - 공주시청 홈페이지를 방문하여 지리정보서비스를 클릭 (홈페이지: <http://gis.gongju.go.kr>)

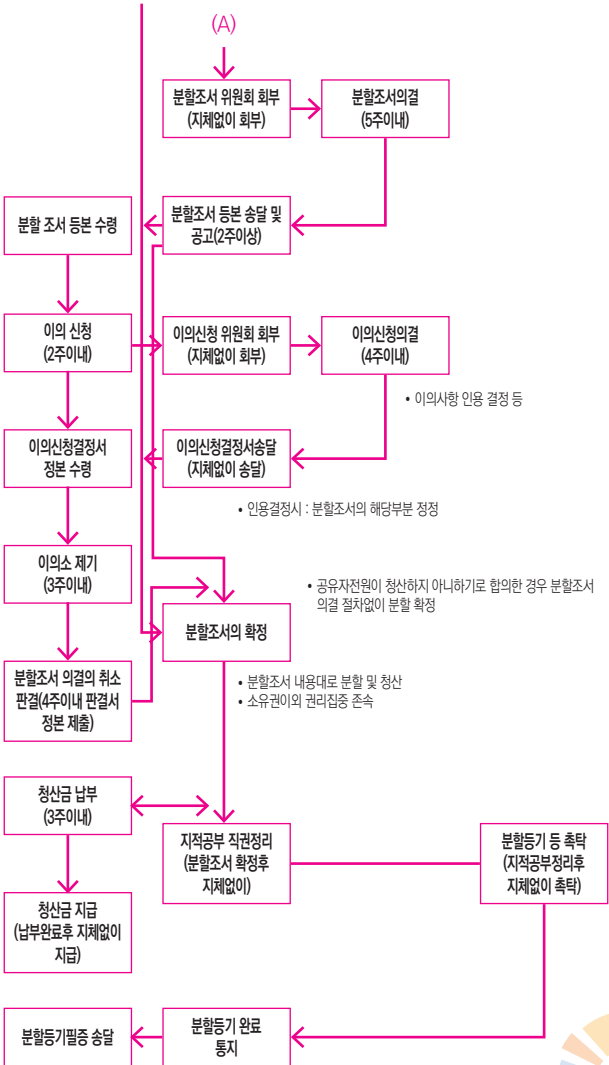
공유토지분할에 관한 특별법

〈시행기간 : 2012. 5. 23. ~ 2017. 5. 22(5년)〉

업무처리흐름도

〈공유자〉 〈토지과〉 〈공유토지분할위원회〉 〈등기소〉





〈 소요기간 〉

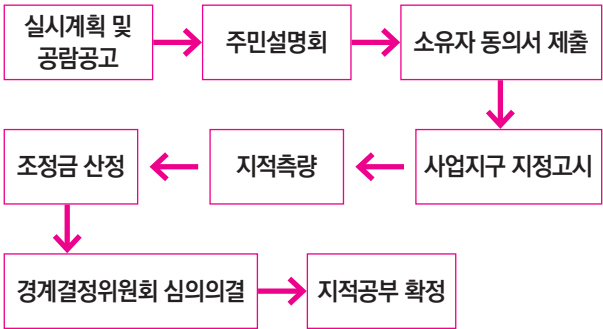
- 정상적으로 처리되는 경우 : 25~27주 (7개월) 소요
- 분할신청심사의결에 이의 및 소제기가 있는 경우 : 42~44주 (11개월) 소요
- 분할신청 및 분할조서의결에 이의 및 소제기가 있는 경우 : 55~57주 (14개월) 소요

지적재조사 사업

100년만의 지적재조사, 바른땅사업 추진

일제에 의해 토지수탈 목적으로 만든 종이 지적도는 토지의 현황과 경계가 일치하지 않는 불부합의 문제가 있어 이를 최첨단 측량방법으로 바로잡고 디지털 지적으로 전환하는 국가사업임.

어떤 절차로 이루어지나?

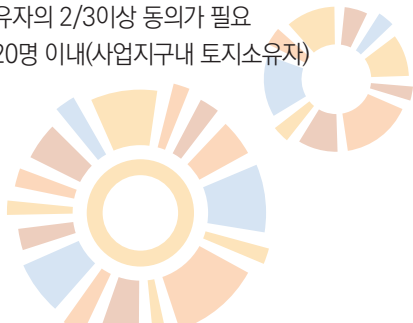


본 사업으로 달라지는 점은?

- 이웃간 경계분쟁이 사라지고, 소송 등 사회적 비용이 들지 않습니다.
- 각종 개발시 측량이 필요 없게 되어 비용이 절감됩니다.
- 사업에 따른 측량비용은 전액 국가에서 부담합니다.

주민(토지소유자)의 적극적인 협조가 필요합니다

- 토지소유자 동의 : 토지소유자의 2/3이상 동의가 필요
- 토지소유자협의회 구성 : 20명 이내(사업지구내 토지소유자)

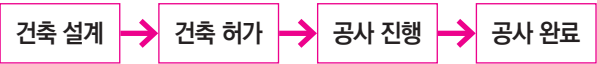


도로명 주소 제도

언제 어디서나 도로명주소입니다.

- 도로명주소란 기존 지번을 대신하여 도로에 이름을 붙이고 건물에 번호를 붙여 도로명과 건물번호를 알기 쉽게 표기하는 새주소 제도입니다

도로명 주소는 언제 신청하나요?




도로명주소 신청(토지과방문 → 신청·접수 → 도로명주소부여(14일 이내)
→ 건물번호판제작·배부 → 고지·고시 → 도로명주소 부여 완료)
* 구비서류 : 건축주 인적사항, 건축허가필증, 건물배치도



도로명 주소는 어떻게 쓸까요?

- 도로명주소는 기존 지번주소와 시·군·구, 읍·면까지는 동일하나 동(洞)·리(里)는 빠지고 지번 대신 도로명과 건물번호를 사용합니다.



공동주택(아파트)

지번주소

충청남도 공주시 금흥동 602
우남퍼스트빌 130동 408호

➔


도로명주소

충청남도 공주시 한적2길 51-12, 130동 408호

(금흥동, 우남퍼스트빌)

참고항목

충청남도 공주시 한적2길 51-12, 130동 408호



단독주택

지번주소

충청남도 공주시 봉향동 319

➔

도로명주소

충청남도 공주시 봉향로 1

※ 살고 있는 동(洞)과 아파트 명칭까지 쓰려면, 맨 뒤 ()에 참고 항목으로 기재하여 사용

예) 충청남도 공주시 한적2길 51-12, 130동 408호
(금흥동, 우남퍼스트빌)

↓ 도로명 주소는 어디서 찾을 수 있나요?



도로명주소 홈페이지에서 찾아보세요
www.juso.go.kr 지번주소, 건물명을 검색창에
입력하면 내가 찾는 도로명주소가 한 눈에!



스마트폰에서 찾아보세요 '주소찾아' 앱(APP)
'주소찾아' 앱은 플레이스토어, 앱스토어 등에서
무료로 다운 받을 수 있습니다.



인터넷 포털에서 찾아보세요 검색창에 지번주소를
입력하면 내가 찾는 도로명주소가 한 번에!

↓ 상세주소는 무엇일까요?

- 상세주소란 도로명주소의 건물번호 뒤에 표기하는 동·층·호로써, 아파트와 같이 원룸·다가구주택·상가 등도 법정주소로 사용할 수 있게 하는 제도입니다.

충청남도 공주시 중골2길 20, 1동 101호

사·도 | 시·군·구 | 도로명 | 건물번호 | 상세주소

- 상세주소 신청은?
 - 인터넷접수 : 정부민원포털 민원 24 (www.minwon.go.kr)
 - 우편 또는 방문 접수 : 해당 건물의 소재지 관할 시·군·구청
도로명주소 담당부서

안심콜 안내서비스

공주시는 관내 어르신들께 안부전화 및 건강챙겨드리는 안심콜 안내서비스를 시행하고 있습니다.

어르신 걱정되시죠? 컨택센터 안심콜이 있으니 걱정마세요.

공주시(청) 컨택센터(☎ 1899-0088)에서는 전문상담원이 관내 어르신께 친절하고 따뜻한 마음으로 전화안내를 해드리는 안심콜을 운영합니다.



안내드리는
내용

안부 전화, 건강챙겨드리기, 보이스피싱대응법
민원서류 발급안내, 교통, 장마, 한파 날씨 정보와
재난대응 요령법 등을 안내해드립니다.



공주시 컨택센터



1899-0088

안심콜 신청하세요.

- 대상 : 관내 65세 이상 독거어르신
- 신청방법 : 공주시 컨택센터 ☎ 1899-0088 신청 (본인)

자원봉사자 모집

- 참여자격 : 관내 고등학생, 대학생, 직장인, 일반인
- 운영시간 : (월~금, 주말) 10:00 ~ 16:00
※ 주말 및 방학기간(학생들 일정에 맞추어 운영)
- 봉사시간 : 1일 4시간(최대) “자원봉사 1365”로 통보
- 활동내용 : 유선전화로 어르신께 안부전화 및 말벗 해드리기

