

2017년도 지적업무 길라잡이





공주시 지적업무 길라잡이

- 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 7~8
- 부동산실거래가 신고제 운영 9
- 외국인 부동산 취득 허가·신고제 운영 10
- 부동산 실명제 운영 11
- 공주시 생활지리 정보시스템 운영 11
- 공유토지분할에 관한 특별법 12~13
- 지적재조사 사업 14
- 도로명 주소 제도 15~16

토지의 분할

🔌 분할허가

- 건축물대장이 있는 경우와 도시지역(녹지지역 제외)은 분할허가대상 아님
- 건폐율과 분할최소면적을 고려하여 분할 가능

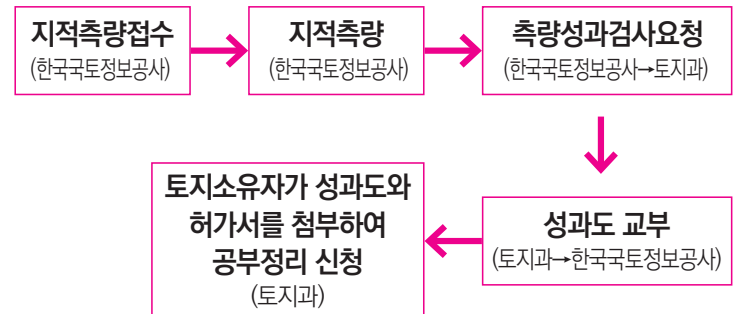
※ 최소분할면적

용도지역별		최소면적(m ²)
도시지역	주거지역	60
	상업지역	150
	공업지역	150
	녹지지역	200
기타지역		60

🔌 처리기간

- 신청접수 후 3일 / 필지당 1,400원

🔌 업무처리 흐름도



- 지적측량 접수 문의는 한국국토정보공사 ☎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 신청 하는 경우

서류준비
(토지소유자)

관련서류 제출 및
지목변경신청
(토지과)

- 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

서류검토
현지확인

처리

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

- 신청서
- 인장 또는 서명(신분증 지참)

처리기간 / 수수료

- 신청접수 후 5일 / 필지당 1,000원

신청서류 검토

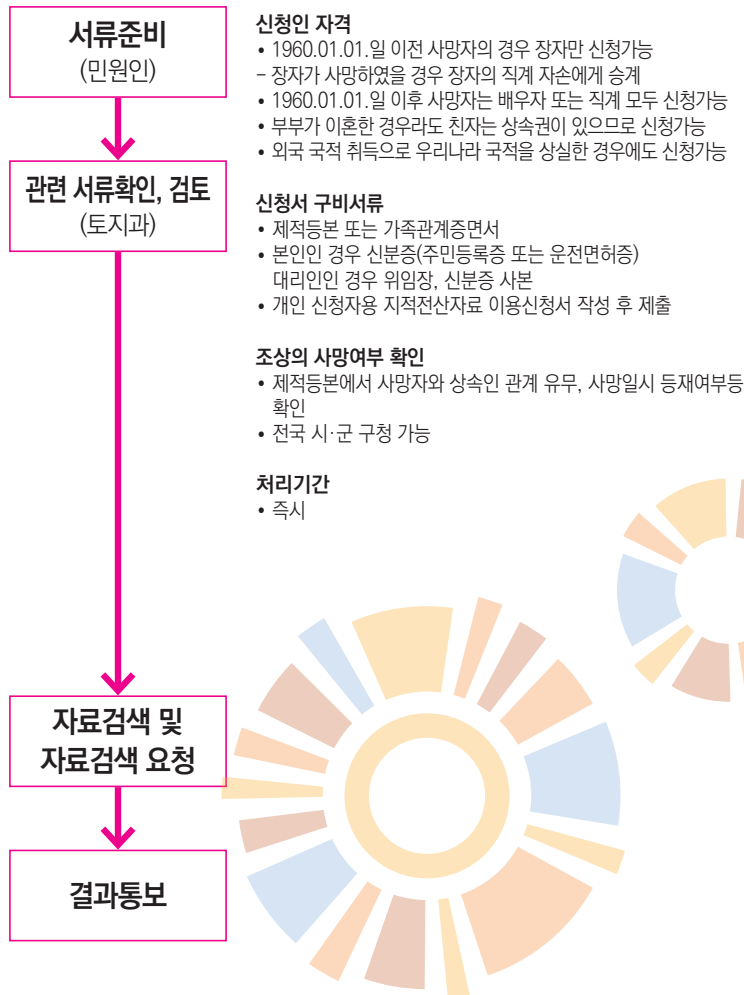
처리

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



비법인 부동산등기용 등록번호 부여

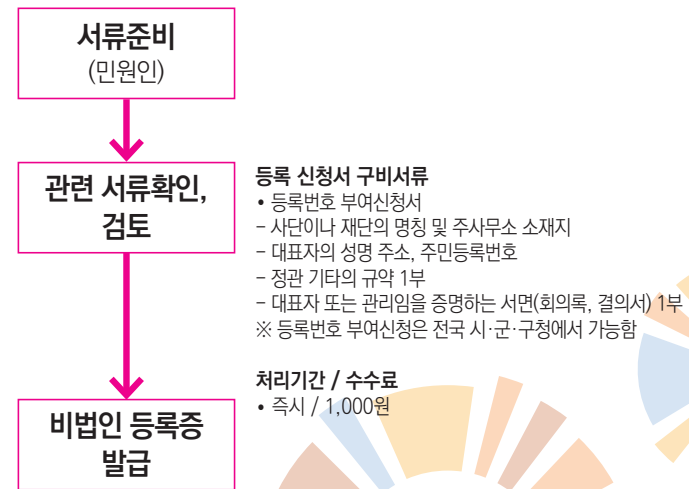
정의

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

등록번호 부여 대상

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

업무처리 흐름도



업무처리 흐름도

- 중등록번호를 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

- 개발이익 환수에 관한 법률

🔌 부과대상 면적

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

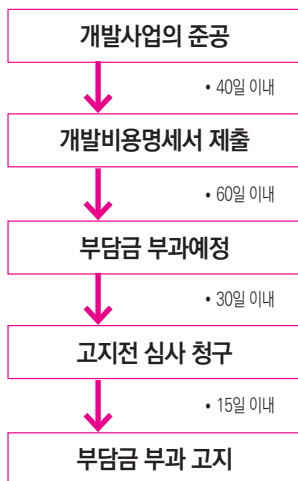
〈부과대상 면적 기준 3년간 한시적 완화(2017.1.1~2019.12.31)〉

- 도시지역 : 1,500㎡ 이상 - 비도시지역 : 2,500㎡ 이상
- 적용시점 : 2017. 1. 1 부터 인허가를 받은 사업부터 적용
- ※ 동일인(배우자 및 직계존비속포함)이 인접한 토지를 5년의 기간 이내에 사실상 분할하여 시행하는 경우 부과대상 면적에 포함됨.

🔌 부과대상 사업

- 부과대상 면적 이상으로 개발부담금의 부과대상 사업으로 지목 변경을 수반하는 개발사업용 토지(근린생활시설, 단독주택, 창고, 일반공장, 태양광발전시설)

🔌 부과·징수 절차



개별공시지가 조사·산정

국토교통부장관이 매년 공시하는 표준지 공시지가를 기준으로 시장이 조사한 개별토지의 특성과 비교표준지의 특성을 비교하여, 토지특성 차이에 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 법률」의 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.

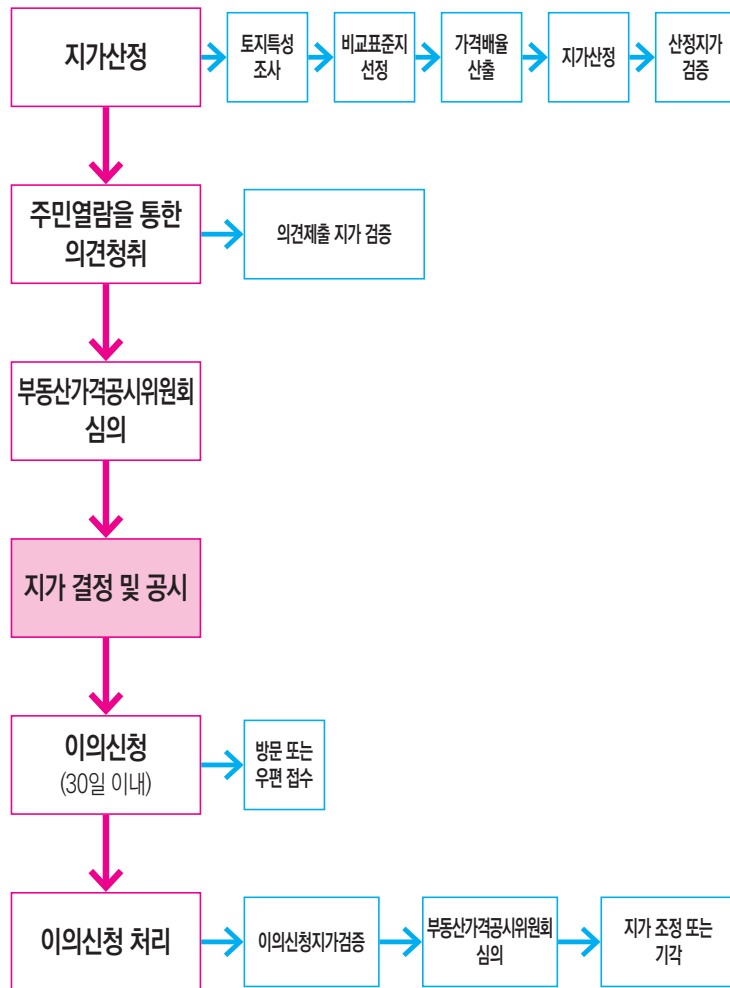
🔌 개별공시지가의 기준일 및 조사대상

- 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 시장이 관계 행정기관의 장과 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
(※우편 또는 인터넷 접수 가능)

※ 개별공시지가인터넷열람 및 이의신청 <http://kras.go.kr/>

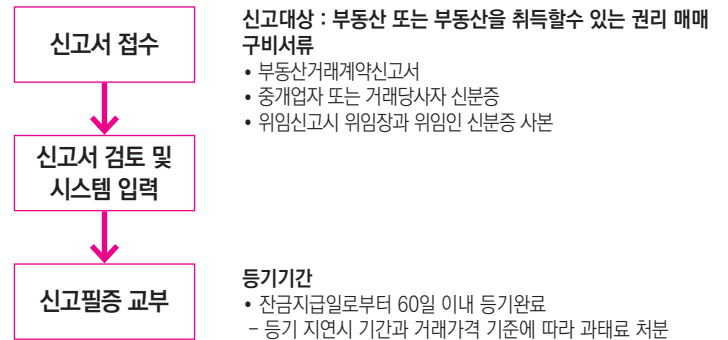


부동산실거래가 신고제 운영

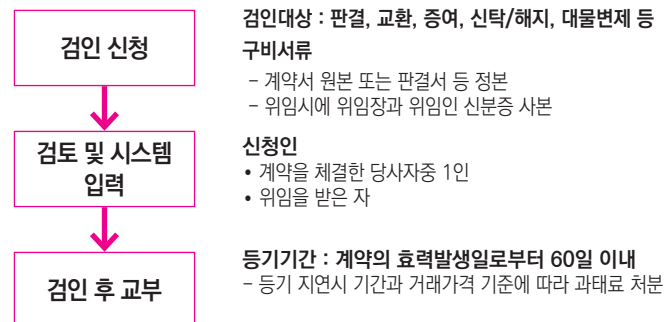
부동산 투기 및 탈세의 원인이 되는 이중계약서 작성을 금지하고 중개업자 또는 거래당사자에 의한 실거래가격 신고 의무화로 부동산 시장의 투명성 확보와 체계적인 거래가격 검증

- 신고대상 : 부동산 또는 부동산을 취득할수 있는 권리 매매
※ 신고 예외 : 판결, 교환, 증여, 신탁/해지 (검인대상)
- 신고의무자 : 거래당사자 또는 부동산중개업자
※ 국가와의 거래는 국가 단독신고 의무
- 신고기간 : 계약체결일로부터 60일 이내
 - 신고 지연시 기간과 거래가격 기준에 따라 500만원 이하의 과태료
 - 부동산 등 거래 거짓신고시 부동산에 대한 취득가액의 100분의 5이하의 과태료
 - 거래증명자료 미제출 및 거짓제출시 3000만원 이하의 과태료

실거래신고



검인



외국인 부동산취득 허가신고제 운영

외국인의 부동산 취득 허가·신고제를 운영함으로써 외국인 소유 부동산 현황의 파악과 체계적인 관리

- 토지취득 허가 : 외국인이 군사시설보호구역, 문화재보호구역, 생태·경관보전지역, 야생 동·식물특별보호구역 내의 토지취득시 계약전 시장·군수에게 허가신청
 - 위반시 2년이하의 징역 또는 2천만원이하 벌금
- 부동산취득신고
 - 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 부동산을 계속 보유하고자 할 경우 6월 이내 신고
- 토지취득허가

허가 신청서 접수

- 신청기한 : 토지취득계약을 체결하기 전
- 구비서류
 - 외국인토지거래허가 신청서
 - 토지취득계약합의서, 신분증

신청서 검토 및 관계기관협의

- 처리기간 : 15일
- 허가기준 : 당해구역 지정목적달성에 지장을 주지 않을 경우

허가·불허가 처분 통보

- 위반시 벌칙규정 : 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하 벌금

- 부동산취득신고/계속보유신고

신고서 접수

- 구비서류
 - 신고서, 신분증
 - 위임시에 위임장과 위임인 신분증 사본
 - 계약의 원인 입증 서류(상속, 경매, 확정판결 등)

검토 및 시스템입력

- 신청기한
 - 계약에 의한 취득 : 계약체결일로부터 60일 이내
 - 계약외 원인으로 인한 취득 : 부동산을 취득한날로부터 6월 이내
- 부동산취득신고는 실거래신고로 같음

신고필증 교부

- 신고지연시 과태료 부과
 - 부동산취득신고 : 지연기간 및 취득가격 기준에 따라 300만원 이하 과태료
 - 계속보유신고 : 지연기간 및 취득가격 기준에 따라 100만원 이하 과태료

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)

실명법위반혐의자 조사

과징금 처분예고

과징금 부과

이행강제금부과 (실명등기미이행)

- 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

※ 문의사항 : 토지과 토지행정팀(☎041-840-8456)

공주시 생활지리 정보시스템 운영

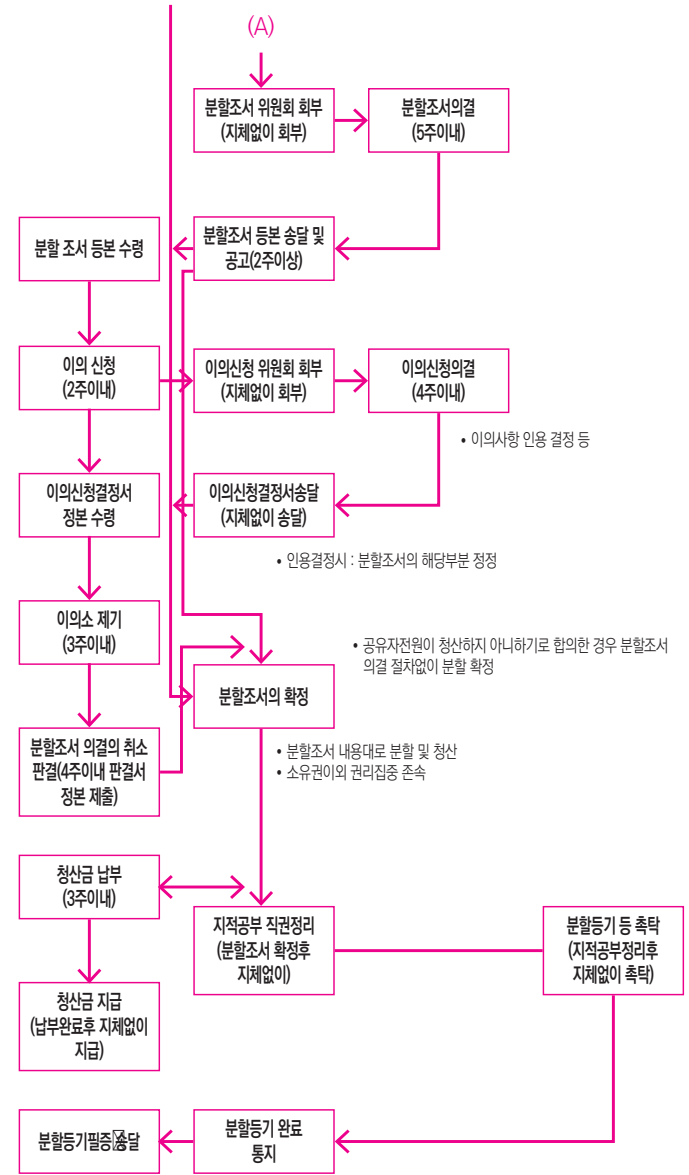
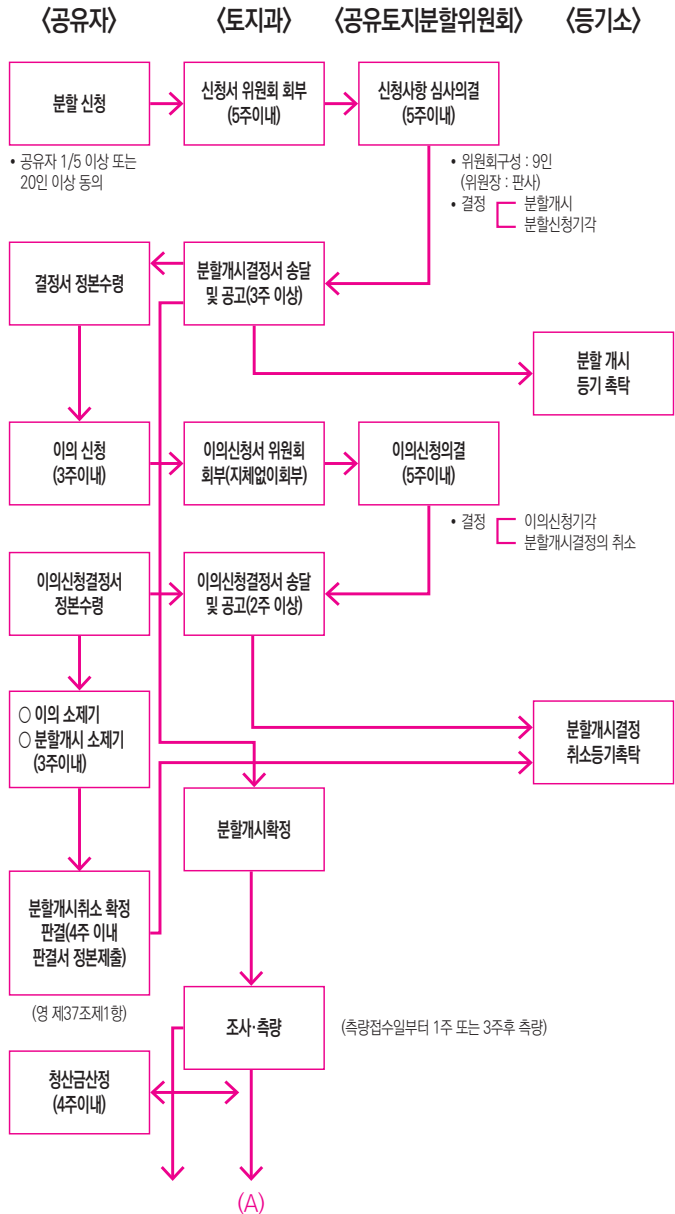
생활지리정보시스템이란 공주시 지역을 항공사진, 연속지적, 3차원지도 등을 서비스하는 홈페이지입니다.

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

공유토지분할에 관한 특별법

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

업무처리흐름도



〈소요기간〉

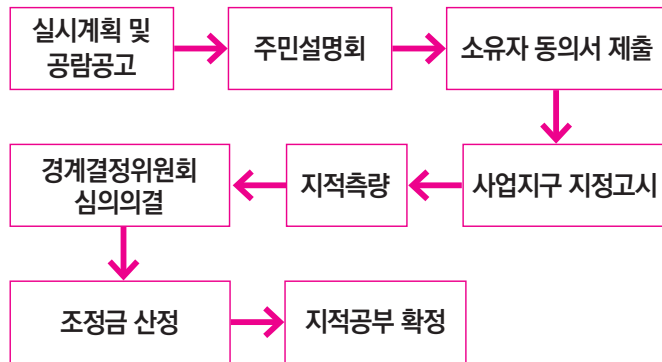
- 정상적으로 처리되는 경우 : 25~27주 (7개월) 소요
- 분할신청심사의결에 이의 및 소제기가 있는 경우 : 42~44주(11개월) 소요
- 분할신청 및 분할조사의결에 이의 및 소제기가 있는 경우 : 55~57주 (14개월) 소요

지적재조사사업

100년만의 지적재조사, 바른땅사업 추진

일제에 의해 토지수탈 목적으로 만든 종이 지적도는 토지의 현황과 경계가 일치하지 않는 불부합의 문제가 있어 이를 최첨단측량방법으로 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

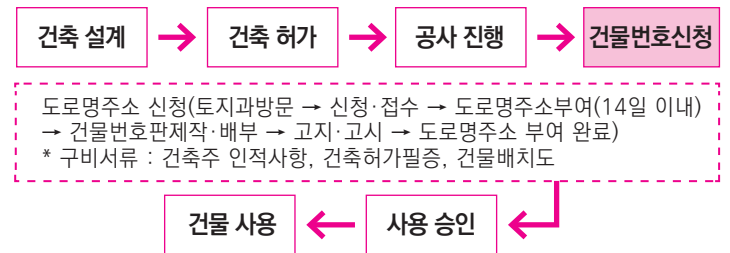
- 토지소유자 동의 : 토지소유자의 2/3이상 동의가 필요
- 토지소유자협의회 구성 : 20명 이내(사업지구내 토지소유자)

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?



도로명 주소는 어떻게 쓸까요?

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



※ 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

사도 | 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
도로명 주소 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.

- 대 상 : 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