

토지재산권행사에 관한 연구(도시개발사업지구를 중심으로)

A Study on the Exercise of Landowner's Property Right(Focused on Urban Development District)

김감래¹⁾, Kam-Rae Kim · 김춘오²⁾, Chun-Oh Kim

¹⁾ 명지대학교 토목환경공학과 교수 · 공학박사 · 031-330-6411 · E-mail : kam@mju.ac.kr

²⁾ 대한주택공사 031-738-3661 · E-mail : ddang@jugong.co.kr

개요(SYNOPSIS) : 본 연구에서는 대단위의 도시개발사업을 시행하면서 사업완료 전에 토지를 분양받은 수분양자가 사업완료 전이라 분양 받은 토지의 지적공부 및 등기부가 없어 완전한 토지재산권행사를 하지 못하는 문제가 발생하여, 이에 대한 대안으로 환지예정지토지로 등기를 하여 권리행사를 할 수 있는 개선방안을 제시하고, 실제 도시개발사업시행지구를 대상으로 개선방안에 의거 환지예정지로 등기를 해보았고 분석결과 현행 법·제도로도 개선시행이 가능하다고 판단하였다.

주요어(Keyword) : 수분양자, 지적공부, 토지재산권행사, 환지예정지, 도시개발사업시행지구

1. 서론

도시개발사업은 각 개별법에 의거 개발형태 및 이용목적에 따라 주거단지, 공업단지, 농업단지, 물류단지 등 여러 형태로 나누어진다. 이러한 개발사업을 진행하다보면 사업경비의 재원확보 등을 위한 목적으로 사업진행 중 일반인 등에게 토지를 분양하는데, 토지를 분양받은 사람은 건축 등의 행위를 하여 분양목적을 이루지만 사업준공이 되지 않아 토지에 관한 공부가 없어 완전한 재산권행사를 할 수 없다는 문제에 직면하게 된다. 즉, 동 토지는 지적법에 의거 사업이 완료되어야만 지적정리가 가능하고 또한 등기까지 정리되어야만 누구나 인정할 수 있는 지적공부와 등기부가 제공되는 실정이다. 그런 사유로 토지담보 대출 또는 거래계약 등의 행위시 정확한 공부(입증자료)가 없어 권리행사에 따른 제약이 부득이하게 뒤따르고 있다는 점이다.

이러한 문제점을 해소하고자 도시개발법에서 규정한 환지방식을 적용한 방법을 제시한 후 구체적인 사례까지 작성하고 결과분석을 하고자 한다.

2. 환지방식을 적용한 토지권리행사

환지방식을 적용한 토지권리행사방법이란 개발사업지구의 토지에 대하여 환지계획을 수립하고 환지예정지정지를 한 후 환지예정지로 토지에 관한 등기를 하여 주는 것을 말한다.

2.1 환지예정도 작성

환지계획수립에 필요한 사업지구의 종전지적도와 예정지적좌표도를 오버랩한 환지예정도를 작성한다.

2.2 환지계획 수립 및 환지에정지 지정

환지계획이란 사업지구의 개발 전 토지(전, 답 등)를 개발완료 후의 토지(대지 등)로 지번, 지목, 면적 등의 토지표시사항을 바꾸어(환지)주는 것을 말하는데, 사업시행자가 환지설계, 필지별로 된 환지명세, 필지별과 권리별로 된 청산대상토지명세, 체비지 또는 보류지의 명세 등이 포함된 환지계획을 작성하는 것을 말한다.

그러나 도시개발사업의 경우 사업시행자가 토지를 전량 매수하기 때문에 환지설계 후 환지계획수립만 하면 된다. 환지계획이 수립되면 환지에정지지정을 한다.

2.3 환지처분

도시개발사업을 완료하면 환지에정지지정 된 상태대로 환지처분을 한다.

그리고 등기를 하는 것인데, 본 연구에서는 환지에정지 상태에서 등기를 하는 것임을 유의하여야 한다.

2.4 건물의 소유권보존등기 및 대지권등기

건축물이 준공되면 준공도서를 첨부하여 건축물대장을 작성하고 건물등기를 한다. 집합건축물의 경우에는 건축물뿐만 아니라 대지권등기도 동시에 한다. 환지계획 변경으로 면적증감 등이 발생하면 대지권의 변경등기를 한다.

3. 개선시행 사례

3.1 사례지구 현황

3.1.1 일반현황

<표1> 사례지구 현황

지구명	필지수		면적(m ²)		대체승인토지	
	종전	확정	사업	좌표도	필지수	면적(m ²)
○○지구	42	3	25,227	25,234.7	5	1,744

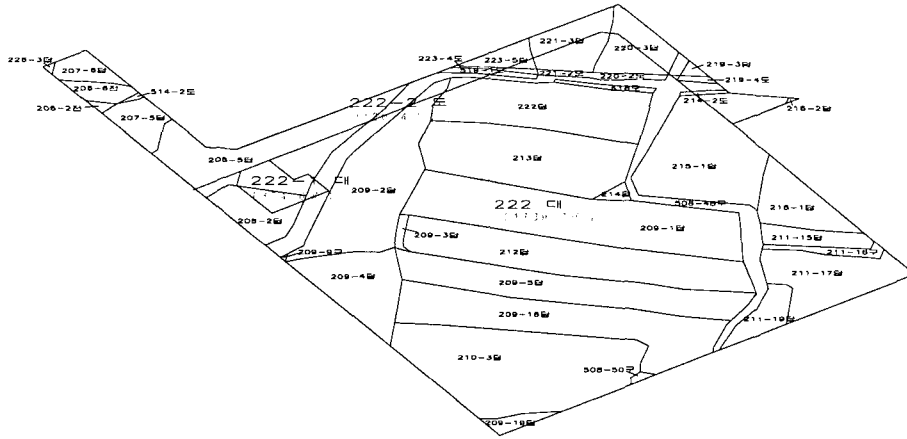
※ 건설호수 90호, 사업기간 : 2000.12.23 ~ 2004.3.31
 종전토지 42필에 도시계획도로 대체승인토지 5필 포함,
 확정토지 3필 : 아파트대지, 상가용지, 도로 각 1필

3.1.2 지번별조서(종전, 환지에정)

개발전의 종전토지와 개발 후 확정될 환지에정토지의 지번별조서를 작성한다.

3.1.3 환지에정도 작성

개발전의 종전지적도에 개발 후 확정될 지적도를 중첩(over-lap)한 환지에정도를 작성한다.



<그림1> 환지에정도

3.2 환지계획수립 및 환지에정지지정

사업승인내용과 환지에정도 등을 참고로 먼저 감보율을 계산하여 보고 환지계획을 수립한 다음 환지에정지지정조서를 작성하고 환지에정지지정을 한다. 도시계획도로로 대체승인 된 토지는 별도로 환지를 지정하여야 하는 것에 유의한다.

※ 감보율계산

$$\text{감보율} = \frac{\text{중전토지전체면적(무상양수도지면적제외)} \times \text{당해획지계획면적}}{\text{총대지계획면적}} \quad (1)$$

식(1)에서 다음과 같이 감보율을 계산하고 환지한다.

3.2.1 아파트대지

환지에정지번 222 대 21,739.7m²

$$(25,227 - 1,744 = 23,483) \times 21,739.7 / (21,739.7 + 374.6 = 22,114.3) = 23,085.2$$

→ 206-2 외 35필 22,995m² 토지를 환지에정지 222번지로 환지

3.2.2 상가용지

환지에정지번 222-1 대 374.6m²

$$23,483 \times 374.6 / 22,114.3 = 397.8$$

→ 208-2 답 488m² 토지를 환지에정지 222-1번지로 환지

3.2.3 도로용지

환지에정지번 222-2 도로 3,120.4m²

감보율에 따라 산출된 면적 등과 관계없이 대체승인 된 토지내역으로 환지

→ 508-48 외 4필 1,744m² 토지를 환지에정지 222-2번지로 환지

※ 환지에정지지정서 작성

3.3 구분건물에 관한 등기

환지에정지 토지에 집합건물(아파트)이 신축되어 건축물에 관한 표시등기 및 소유권등기 그리고 대지권등기를 일괄 신청하는 것과, 대지권등기 후 환지계획 변경 등의 사유로 대지면적의 증감이 발생하여 실시하여야 하는 대지권변경등기를 신청하는 방법을 제시하여 본다.

3.3.1 소유권보존등기 (구분건물일괄신청·소유권대지권)

환지예정지 토지에 집합건물 등이 준공되면 당해 토지의 환지예정지 지번으로 토지표시 또는 대지권의 표시를 하여 등기를 하는 것이다.

3.3.2 대지권변경등기

도시개발 사업이 준공되고 지적정리가 완료되어 확정된 토지대장이 작성되어지면 환지예정지 상태에서 서와 지적확정 된 면적이 다를 경우가 있을 수 있다. 그런 경우 집합건축물 부지는 변경된 면적으로 대지권변경등기를 하여야 한다.

4. 결과분석

환지시행인가 및 환지처분은 도시개발사업 개별법에서 의제조항이 있고 환지예정도는 사업시행자가 환지계획을 위해 임의로 작성하는 것이라 법적인 근거가 필요한 것은 아니기 때문에, 본 연구에 의한 제도개선은 법·제도적으로 시행할 수 있다고 판단된다.

그러나 각 개별법에 환지계획에 대한 의제조항이 없어 이에 대한 보완이 요구되며, 사권보호를 위해 등기된 토지가 환지예정지 임을 사업시행자가 증명하여 주는 것도 필요하다고 사료되는데, 증명발급을 할 경우 이에 관한 근거 마련도 있어야 하겠다.

5. 결론

대단위 도시개발사업을 하면서 발생하는 불완전한 토지재산권행사에 따른 제약을 해결하고자 환지방식을 적용한 방법을 제시하고, 실제 한 지구를 대상으로 연구하여 세부적인 예시까지 작성한 결과 다음과 같은 결론을 얻을 수 있었다.

도시개발사업인 택지개발사업, 주택건설사업, 재개발사업, 산업단지개발사업 등의 근거법인 택지개발촉진법, 주택건설촉진법, 재개발법, 산업입지및개발에관한법률 등에서 각각 환지에 관한 의제조항이 규정되어 있고, 집합건물의소유및관리에관한법률과 부동산등기법에 의거 등기도 가능하다는 점을 들어 현행 법령으로도 충분히 시행할 수 있다는 점과,

도시개발사업 각 개별법에 환지계획 인가에 관한 의제조항이 없어 이에 대한 법령개정과, 사권보호를 위하여 환지예정지 상태에서의 등기임을 알려주는 환지예정지증명에 관한 근거 마련 등 개선시행을 위한 보완이 필요하다는 점이다.

이상과 같이 현행 법령과 제도로도 환지방식을 적용한 방법으로써 도시개발사업지구내의 토지에 관한 권리행사를 할 수 있다고 판단하였다. 그러나 아파트 등 공동주택의 경우 환지예정지 상태에서 등기한 지번과 면적이 사업완료에 따른 지적공부정리 결과와 틀리게 등기되었을 때 변경등기로 변경할 수 있지만, 변경원인에 관하여는 미처 예측 못한 여러 경우의 사항도 있을 수 있기 때문에 이러한 변수와 상황 설정에 따른 사례연구는 계속되어야 한다고 사료된다.

참고문헌

1. 신언숙(2000), “집합건물의 등기”, 육법사, pp. 23-135, 155-170, 660-667
2. 대한주택공사(2000), “보상실무”