

지적재조사사업의 면적증감 청산모형 개발¹⁾

A Development of Liquidation Model due to Area Variation for Cadastral Resurvey

김준현* · 엄정섭**

Jun-Hyun Kim · Jung-Sup Um

경북대학교 공간정보학과 박사과정* · 경북대학교 지리학과 교수**

{kamcho78* · jsaem**}@knu.ac.kr

요약

본 연구는 현재 「디지털지적시범사업」 지구의 면적증감필지의 청산방법에 있어서 현재 17개 시범지구의 통일성이 없어 사업수행에 큰 차질을 빚고 있는 문제점의 개선을 위해 실효성 있는 지적재조사를 위한 방안으로 시범지구의 청산방법실태를 분석을 통해 전국적으로 제일 많이 존재하는 불부합 유형인 편위형과 불규칙형을 중심으로 1/600, 1/1200의 축척별 면적증감량에 따른 청산금을 비교·평가하였다. 또한 저비용 고효율의 새로운 면적청산모형을 제시하여 향후 지적재조사 추진과정의 가장 핵심사항으로 제기 될 증감면적의 비용조정에 따른 모형을 제시하였다. 따라서 본 연구는 연구지역 전체의 면적증감량을 분석하고 그에 따른 개별공시지가, 감정평가액, 유사평가액, 혼합평가액의 모형에 따른 모형별 청산금의 납부·징수비용을 평가하였다.

1. 서론

오늘날의 지적제도는 1910년대 만들어진 지적도면 및 도해지적, 측량기준점등으로 인해 많은 문제점이 발생하고 있다. 약 100여년 전 일제강점기시대의 측량기술과 장비등을 통한 측량결과를 오늘날에 이르기까지 사용하고 있어서 21세기 정보화 시대의 다양한 사회적·제도적인 요구를 충족시키지 못하고 있는 실정이다.

또한 토지는 인간의 사적재산권과 직·간접적으로 연관되어 있어서 소유권 및 경계분쟁이나 지적불부합과 같은 사회적 혼란을 초래하고 있어 그에 따른 해결방안의 제시가 요구되고 있다[1-3]. 특히, 면적 또는 경계의 불일치는 부분적으로 발생하는 것이 아니라 광역적으로 연속하여 발생하고 있어서 이를 위한 근본적인 문제를 해결하기 위해서는 지적재조사사업의 실시는 현재 다양한 지적민원이 발

생되고 있는 현 시점에서 신속하게 해결되어야 하는 국가적 차원의 중요한 당면과제라 할 수 있다[4-6].

첨단 정보화 시대의 정확하지 못한 토지관련 위치, 경계, 면적등의 정보로 인해 발생하는 소유권분쟁 및 사회·행정적 비용과 추가적 예산낭비, 대민 신뢰도 저하 등에 있어서 비록 과도한 비용과 시간이 소요되더라도 국토의 효율적 관리와 정확한 토지정보의 등록·고시를 위해 반드시 추진되어야 할 필요성이 있다[7-8].

즉, 지적불부합의 문제는 국가적차원은 물론 사적 개인의 재산권과 직결되어 있는 중요한 문제이기 때문에 개별 소유의 일필지 면적이나 경계분쟁은 아주 구체적으로 법·제도적인 정확한 측정기준과 청산방법이 규정되어야 한다.

그러나 현재 지적재조사사업시 대두 될 청산금 산정은 필지별 증감내역에 따라

1) 이 논문은 공간정보 특성화대학원 지원사업에 의하여 연구되었음.

개별공시지가를 기준으로 산정하도록 되어 있어서 해당 토지 소유자의 반발로 인한 합의점이 없어 면적증감에 대한 청산방법의 구체적인 새로운 제도적 개선이 필요한 실정이다[9-11].

따라서 본 연구는 현재 지적제도의 현대화를 위한 지적재조사 사업의 추진과정에서 제기될 면적·경계증감 및 청산문제의 해결방안 제시를 위해 지적불부합지역의 현황분석 및 전문가조사를 통하여 지적재조사사업의 가장 핵심사항인 청산금의 산정을 위한 가장 적합한 모형을 개발하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

2.1 연구의 범위

본 연구는 지적재조사의 경계 및 면적의 증감을 통한 청산모형의 제시를 위해 공간적 범위는 2010년 대구시 달서구 전체를 연구지역으로 설정하였고, 시간적 범위는 2010년 4월까지의 지적불부합지 측량결과와 2010년 7월 전문가 설문조사를 실시한 결과를 중심으로 지적불부합지역의 면적증감에 따른 청산금의 방법과 기준등을 분석하였다.

2.2 연구방법

본 연구의 방법은 대구시 달서구의 지적불부합지역을 전체적으로 파악하여 실제 지적불부합 유형을 검토한 결과 편위형과 불규칙형이 가장 많이 발생하여 각각의 축척별로 1/600, 1/1200으로 구분하여 대장의 면적과 측량결과를 통한 도면의 면적을 비교하였다. 축척별 분석은 청산금의 산정 시 축척에 따라 어떠한 증감 특성을 갖는지를 분석하여 도심지나 도심이외의 지역에서도 동일한 방법으로서 적용할 것인지와 서로 다른 방법으로 적용할 것인가를 위해 청산금의 산정방법을 위해 각각 비교하였다.

그리고 면적증감에 따른 청산금액의 합리적인 청산금의 산정방법을 위해 전문가

조사를 병행하였다.

현행 청산금 산정은 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』에 의한 필지별 증감내역에 따른 개별공시지가를 기준으로 산정하도록 규정하고 있어 해당 토지소유자의 반발 및 민원등이 제기됨에 따라 면적증감 청산금의 납부 및 지급에 있어 현재의 방법으로는 그 실효성이 없어 효율적인 청산금의 모형설정을 위해 4가지의 청산유형별로 비교하였다.

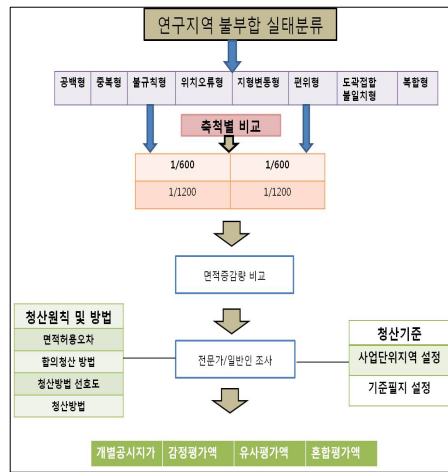


그림 1. 연구 흐름도

<그림 1>은 본 연구의 전체적인 흐름을 보여주고 있다.

3. 지적불부합지 실태 분석

3.1 경계측량결과

본 연구의 지적불부합지의 실태를 분석하기 위해 달서구 전체 지역을 유형별로 각각 분류하여 가장 많이 발생하는 편위형과 불규칙형의 2가지 유형을 중심으로 1/600, 1/1200의 축척에 의해 면적의 증감을 비교하였다.

<그림 1>은 편위형의 지적불부합지역을 보여주고 있으며, <그림 2>는 실제 경계를 전자평판을 이용한 측량결과를 보여주고 있으며, 남서쪽으로 편위가 발생한 것을 확인 할 수 있다.



그림 2. 연구대상지역의 지적도(좌), 지적도와 Google Earth 영상 중첩(우)

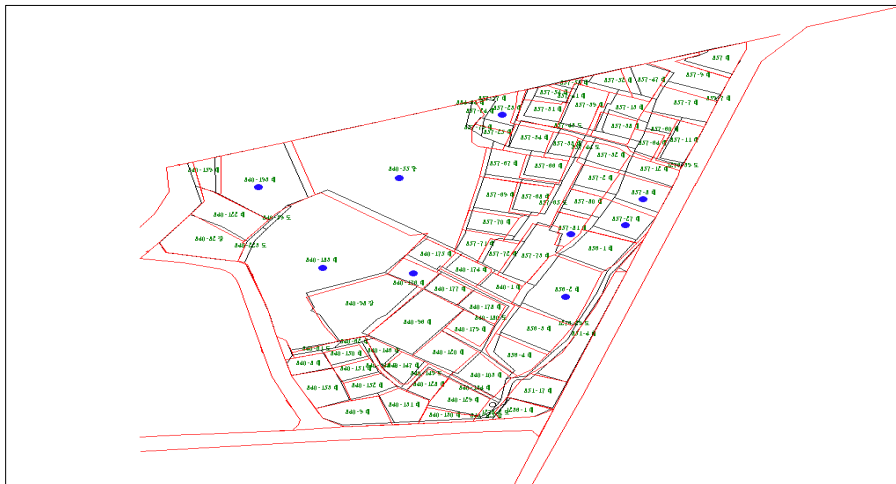


그림 3. 연구대상지역의 경계현황(측량결과)

3.2 면적증감에 따른 청산금액 비교

현행 청산방법인 개별공시지가를 기준으로 면적증감에 따른 청산금액을 비교하였고, 또 다른 방법으로 감정평가를 기준으로 공시지가를 비교하였다.

〈표 1〉은 개별공시지가와 감정평가액을 증감면적별 편차액을 보여주고 있다.

〈표 2〉는 면적증감별 연계된 표준지 공시지가와 표준지 감정평가액 간의 편차액을 보여주고 있다.

일필지의 청산금액 비교를 위해 일필지의 지번, 지목, 증감면적, 청산기준별 금액, 평가방법별로 구분하였다.

표 1. 개별공시지가와 감정평가액의 비교

(단위 : 원)

구분	청산대상 토지	지목	증감면적 (㎡)	공시지가	감정평가액	편차액
1	840-55	종교용지	115	1,710,000	2,000,000	290,000
2	840-176	대	67	337,000	420,000	83,000
3	857-81	대	59.1	380,000	480,000	100,000
4	857-27	대	52	695,000	820,000	125,000
5	857-23	대	43.6	2,150,000	2,500,000	350,000
6	840-183	대	41.1	396,000	470,000	74,000
7	840-193	대	38.4	2,160,000	2,400,000	240,000
8	856-2	대	37.9	596,000	700,000	104,000
9	857-8	대	33.6	695,000	820,000	125,000

표 2. 연계표준지의 공시지가와 감정평가액의 편차액

(단위 : 원)

구분	청산대상 토지	연계 표준지	연계 표준지		편차액
			공시지가	감정평가액	
1	840-55	75-14	2,160,000	2,600,000	440,000
2	840-176	840-179	405,000	490,000	85,000
3	857-81	840-179	405,000	490,000	85,000
4	857-27	856-1	695,000	800,000	105,000
5	857-23	75-14	2,160,000	2,500,000	340,000
6	840-183	829-59	380,000	440,000	60,000
7	840-193	75-14	2,160,000	2,400,000	240,000
8	856-2	1211-10	705,000	810,000	105,000
9	857-8	856-1	695,000	790,000	95,000

4. 청산방법을 위한 설문분석

경계증감에 따른 청산금액의 실효성 있는 방법의 제시를 위해 전문가집단의 설문조사를 실시하였다.

대학교수, 감정평가사, 지적직공무원, 대한지적공사의 4개의 그룹을 중심으로 청산금액의 산정방법을 위한 조사를 실시하였다. 4개의 그룹에 대해 설문항목을 청산기준, 면적허용오차, 합의청산방법, 청산방법, 청산방법의 선호도등을 비교분석하였다.

5. 요약 및 결론

현재 청산금액의 산정은 지적재조사 특별법(안)의 개별공시지가를 기준으로 청산하도록 규정하고 있으나 전국의 17개 시범사업지구의 청산방법이 통일성이 없는

문제점으로 인해 토지소유자의 반발 및 민원이 발생되고 있다.

현재 개별공시지가를 적용한 청산방법은 토지소유자 측면에서 현실지가와는 너무 많은 차이를 나타내고 있어 청산금의 교부를 수용하기 어려운 것으로 분석되어 실효성 있는 청산금액의 산정을 위해 제도적 개선이 필요한 것으로 나타났다.

지적재조사사업의 청산금 산정은 지역적 차원이 아닌 국가전체 지역을 대상으로 하고 있어서 무엇보다도 저비용 고효율의 새로운 면적청산 방법이 요구된다.

또한 이러한 경제적인 청산금액의 산정을 위한 효율성 있는 청산 모형개발로 인해 향후 지적재조사 추진과정의 가장 핵심사항으로 제기 될 증감면적의 청산문제에 대한 방향설정 및 제도개선등의 기

초적인 참고자료로 활용되기를 기대한다.

참고문헌

- [1] 강태석, 지적재조사사업의 실행전략, 한국지적학회지, 제12권 2호, PP. 1-20, 2005.
- [2] 류병찬, 지적재조사사업에 청산방안에 관한 연구, 한국지적학회지, 제26권 제1호, pp, 67-86, 2010
- [3] 이성화, 박기현, 지적불부합지 정리 사업을 위한 재원조달 방안에 관한 연구, 한국지적정보학회지, 제12권 제1호, pp. 139-155, 2010.
- [4] 손병윤, 지적재조사의 당면과제와 해결방안, 한양대학교 석사학위논문, 2007.
- [5] 강동우, 지적 경계조정에 따른 청산비용 감소에 대한 연구, 부산대학교 석사학위논문, 2005.
- [6] 문만수, 지적불부합지의 정리방안에 관한 연구 - 경기도 유형별 사례를 중심으로, 서울시립대 석사학위논문, 2005.
- [7] 권혁진 외 2인, “지적불부합지 정리사업의 효율적 추진방안에 관한 연구” 한국지적학회지, 제20권 제2호, pp. 147-156, 2004.
- [8] 백윤철, 지적재조사 추진에 따른 제반 문제점과 해소방안, 한국지적정보학회지, 제8권 제1호, pp. 83-101, 2006.
- [9] 조만형, 지적재조사사업 과정에서의 경계분쟁에 대한 공법적 해결방안, 한국토지공법학회, 제34집, pp. 361-385, 2006.
- [10] 김옥남, 한국지적의 미래를 위한지적재조사방향, 한국지적정보학회 춘계학술대회 주제발표논문, PP. 45-61, 2006.
- [11] 국토해양부, 지적재조사특별법(안), 2010.