

# 1. 共同住宅敷地の 合併에 관한 指示事項

建設交通部 住管 07010~678. 1995, 2, 24

## 1. 공동주택 부지의 합병에 관한지시(시·도지사앞 공문사본)

내무부장관으로부터 공동주택부지에 대한 1필지로의 합병정리가 부진하여 동 부지의 열람·등본발급·등기등에 따른 입주민의 부담 가중과 행정력의 낭비를 초래함에 따라 이를 해소하기 위하여 아파트, 연립주택등 공동주택부지의 합병과 관련하여 불임과 같은 협조요청이 있어 다음과 같이 지시하니, 이행에 철저를 기하기 바랍니다.

다 음

1. 귀 시·도에서는 아파트·연립주택 등 주택건설촉진법에 의한 공동주택의 건설을 위한 사업계획승인시 당해 사업부지가 도로등에 의하여 물리적으로 구분되는 등 불가피한 경우를 제외하고는 1필지로 합병정리후 사용검사를 신청하도록 조건을 부여하고, 당해 사업의 사용검사시까지 동 조건이 이행되도록 행정지도할 것.
2. 사업부지를 합병함에 있어 지목변경이 수반되는 경우에는 사업주체로 하여금 사용검사 신청시 지목변경신청서가 동시에 제출될 수 있도록 행정지도를 하고, 사용검사후에는 동 사용검사결과를 지적부서에 통보하여 지목변경이 시·군·구의 행정기관 내부에서 원활하게 이루어 질수 있도록 할 것.

## 2. 건축물부지의 합병에 따른 협조의뢰(내무부장관 협조요청 공문사본)

1. 주관 30410-3939('87.3.3)호와 관련입니다.
2. 아파트·연립주택등 공동주택건축허가시 공동주택부지를 반드시 1필지로 합병하여 준공신청하도록 건축허가제도의 개선을 협조의뢰한바, 귀부에서는 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의한 사업계획승인(또는 건축법 제5조의 규정에 의한 건축허가)이 있을때 토지이동이 있는것으로 볼수있도록 지적법령의 개정요구가 있어
3. 우리부에서는 지적법 제21조 및 같은법 시행령 제20조 제1항의 규정에 의한 구획정리 지구는 사업시행자가, 아파트·연립주택등의 집합건물부지는 토지소유자가 사업완료 이전이라도 원활한 사업추진을 위하여 토지합병을 신청하는 경우에는 지적법시행규칙 제21조 제1항 제3호의 규정에 의한 토지의 사용목적이 변경된 토지로 보고 지목변경을 할수 있도록 지적사무처리지침(내무부예규)을 개정하여 '87. 4. 21부터 개선시행중에 있으나,
4. 아직까지도 건축물부지의 합병정리가 부진하여 국민의 토지소유권행사에 따른 불편과 열람·등본·등기비용 등 행정비용의 부담을 초래하고 있어, 다음 사항을 재협조 요청 하니 건축허가제도를 개선하여 주시고 그 결과를 통보하여 주시기 바랍니다.
  - 가. 모든 건축물에 대한 건축허가시에는 반드시 1필지로 합병정리후 사용검사신청을 하도록 조건부허가를 하고, 사용검사시에는 이를 확인 1필지로 합병정리된 경우에 한하여 사용검사를 하되,
  - 나. 지목변경이 수반되는 경우에는 사용검사신청시에 지목변경신청서(지적공부정리수수료 1필지당 500원의 수입증지첨부)를 동시에 제출토록 하고 사용검사후에는 그 결과와 지목변경신청서를 지적부서에 통지하여 지목변경이 시·군·구의 행정기관 내부에서 자동적으로 정리되도록 제도화 하여 주시기 바람.

# 土地合併 整理指針

內務部 1995. 2. 2

- 도로·구거·하천 등 공공용지와 아파트·연립주택 등 건축물부지 및 전·답·과수원 등 사유토지를 합병정리하여
- 국민의 토지소유권행사에 따른 불편해소와 열람등본·등기비용등 행정비용을 절감하고 지적행정의 효율성을 제고함.

## □ 방침

- '95 지적행정역점시책으로 적극추진
- 공공용지·공공기관·학교용지 및 건축물부지등은 전수조사 정리
- 합병신청 종용후 신청이 없는 경우에는 소관청이 직권정리
- 합병정리후 전량 등기촉탁하여 국민의 불편·부담해소

## □ 세부추진계획

### 1. 정리기간

○'95. 3. 1~'95. 12.31

### 2. 주관

○시·도지사 및 시장·군수·구청장

### 3. 대상토지

○공공용지

- 도로(고속도로, 일반국도, 특별시도, 광역시도, 지방도, 시도, 군도, 사도 등)·하천(직할하천, 지방하천, 준용하천 등)·구거(용배수 시설, 수로 등)·제방(방수제, 방조제, 방파제, 방사제 등)·공원·체육용지(종합운동장, 야구장, 골프장, 스키장, 승마장, 경륜장 등)·철도용지·유원지(수영장, 유선장, 어린이놀이터, 동물원, 식물원, 민속촌 등)·유지(댐, 저수지, 소유지, 양어장, 연못 등) 등

○건축물부지

- 단독주택 · 아파트 · 연립주택 · 다세대주택 · 공공기관(시도, 시군구, 읍면동, 경찰서, 파출소, 우체국, 농협, 축협 등) · 학교용지(국민학교, 중학교, 고등학교, 대학교 등) 등

○사유토지

- 전 · 답 · 대 · 과수원 · 목장용지 · 염전 · 대 · 임야 · 종교용지(교회, 성당, 기도원, 수녀원, 사찰 등) 등

4. 합병요건(지적법 제18조 및 같은법시행령 제18조)

○합병하고자 하는 토지의 지번설정지역 · 지목 · 소유자(주소포함)가 같을 것

○합병하고자 하는 각 필지의 지적도 또는 임야도 축척이 같을 것

○합병하고자 하는 각 필지의 지반이 연속될 것

○합병하고자 하는 토지에 소유권 · 지상권 · 전세권 · 임차권 및 승역지에 관하여 하는 지역권의 등기 이외의 등기가 없을 것

※ 저당권 · 가등기 · 예고등기 · 가압류등기 · 가처분등기 · 경매등기 · 체납처분에 대한 압류등기 등의 등기가 되어 있는 경우에는 합병불가

○합병하고자 하는 토지가 기등기 토지와 미등기 토지가 아닐 것

○합병하고자 하는 토지의 소유자별 공유지분이 같을 것

○합병하고자 하는 토지가 경지정리 · 구획정리 및 축척변경시행지역내의 토지와 지역의 토지가 아닐 것

□ 합병정리절차

1. 합병대상 토지조사

○리 · 동 단위로 공공용지 · 건축물부지 · 사유토지 등 유형별로 합병대상 토지를 지적도 · 임야도 및 토지대장 · 임야대장에 의거 일제조사

※ 건축물부지는 건축물대장을 활용하여 일제조사

2. 합병대상 토지조서 작성

○리 · 동별로 지적도 · 임야도 및 토지대장 · 임야대장에 의거 합병대상 토지조서(별지 제1호서식)작성

○현지조사용 지적도 · 임야도 복사첨부

### 3. 등기부열람

- 합병대상 토지의 등기부를 열람하여 합병요건의 저촉여부 확인

### 4. 현지조사

- 합병대상 토지조서와 도면에 의거 현지조사를 하여 합병가능 여부 판단
- 합병대상 토지중 지목변경할 토지가 있는지의 여부도 함께조사
- 공공용으로 사용되는 도로·구거·제방·철도용지·공공기관의 청사부지·학교용지·군용지 등은 그 용도 및 준공사실이 명확한 경우에 한하여 현지조사 생략

### 5. 합병신청 증용

- 소유자·관리인·사업시행자 또는 관리청에 지적공부정리수수료(합병전 1필지당 500원)첨부 합병신청하도록 증용
  - 합병신청서에 도면을 작성 첨부하여 소유자에게 합병신청토록 통지
  - 합병종용후 30일내에 신청이 없는 때에는 지적법 제18조 제2항의 규정에 의거 소관청이 직권으로 합병한다는 취지를 통지
- ※ 국가 또는 지방자치단체가 신청하는 경우에는 지적공부정리수수료를 면제
- 건축물 부지를 합병하고자 하는 경우의 지번설정은 건축물이 있는 지번을 합병후의 지번으로 설정함
- 합병불능사유의 해소로 합병가능한 토지는 합병불능사유 해소방안을 제시하여 통지
  - 지목이 다른 경우 : 지목변경신청후 합병신청
  - 소유자 주소가 다른 경우 : 주소변경등기후 합병신청
  - 도로·하천·구거 등 공공용지가 용도변경된 경우 : 용도폐지후 합병신청

### 6. 지적공부정리

#### 가. 정리원칙

- 합병신청서 첨부 지적공부정리결의 후 관련 대장과 도면정리
- 합병종용후 30일내에 신청이 없는 때에는 지적법 제18조 제2항의 규정에 의거 소관청이 직권정리
  - 소관청이 직권으로 정리하는 경우 지적공부정리결의서에는 합병대상토지조서(별지 제1호서식)를 근거로 지적사무처리지침 별지 제15호서식인 「토지이동조서」를 작성첨부하되, 토지이동조서 아래부분 여백에 “지적법 제18조 제2항의 규정에 의거 직권정리”라 기재

-소관청이 직권으로 정리한 경우에는 지적법 제43조 제2항의 규정에 의한 지적공부정리수수료의 납부를 통지하고, 납부한 지적공부정리수수료는 지적사무처리 지침 제46조 제2항의 규정에 의거 지적공부정리결의서에 수입증지를 첨부하고 소인

나. 등기촉탁 및 결과통지

○합병정리한 토지는 '95.4.1부터 전량 지적법 제41조 제1항의 규정에 의거 지체없이 관할등기소에 합병등기촉탁

-미등기토지를 합병한 경우에는 등기촉탁 대상에서 제외

○미등기토지를 합병하였거나, 관할 등기소로부터 토지표시변경(합병)등기필증이 접수된 때에는 지적법시행령 제73조의 규정에 의거 정리 정리일 또는 등기필증 접수일로부터 15일 이내에 소유자 또는 관리청에 합병정리사실의 통지 또는 합병등기필증을 송부

**건축물부지의 합병의무제 실시**

1. 시·군·구별로 신축하는 건축물부지는 1필지로 합병후 사용검사토록 건축부서와 협조  
○공동주택부지내의 토지의 용도가 독립성이 있고 소유권이 다른 경우에 한하여 별필지로 설정함
  2. 공동주택부지내 종전의 도로·구거·하천 등의 부지가 사실상 용도폐지가 된 경우에는 용도폐지절차를 이행한 후 합병신청을 하도록 유도
  3. 건축물사용검사전에 합병을 위한 지목변경신청이 있는 경우에는 지목변경신청과 합병신청을 동시에 접수정리
  4. 건축부서에서 건축물의 사용검사 완료시에는 반드시 그 내용을 지적부서에 통지하여 지목변경신청을 하도록 조치
- ※ 건축허가시에 1필지로 합병후 사용검사 신청토록 조건부허가를 하고 사용검사시에 합병여부를 확인한 후 검사토록 제도화하여 신축하는 건축물부지의 합병의무제가 정착되도록 시·군·구별로 건축부서에 협조요청 하기 바람(내무부·시도감사시 중점감사 예정)

## □ 유의사항

- 도로·구거·하천·제방 등 공공용지에 대하여는 국유재산 관련 부서와 협의 정리
- 공부상 지목이 달라서 합병이 불가능한 토지라도 실제 이용 지목이 같을 경우에는 현지를 조사하여 지목변경후 합병정리

## □ 행정조치

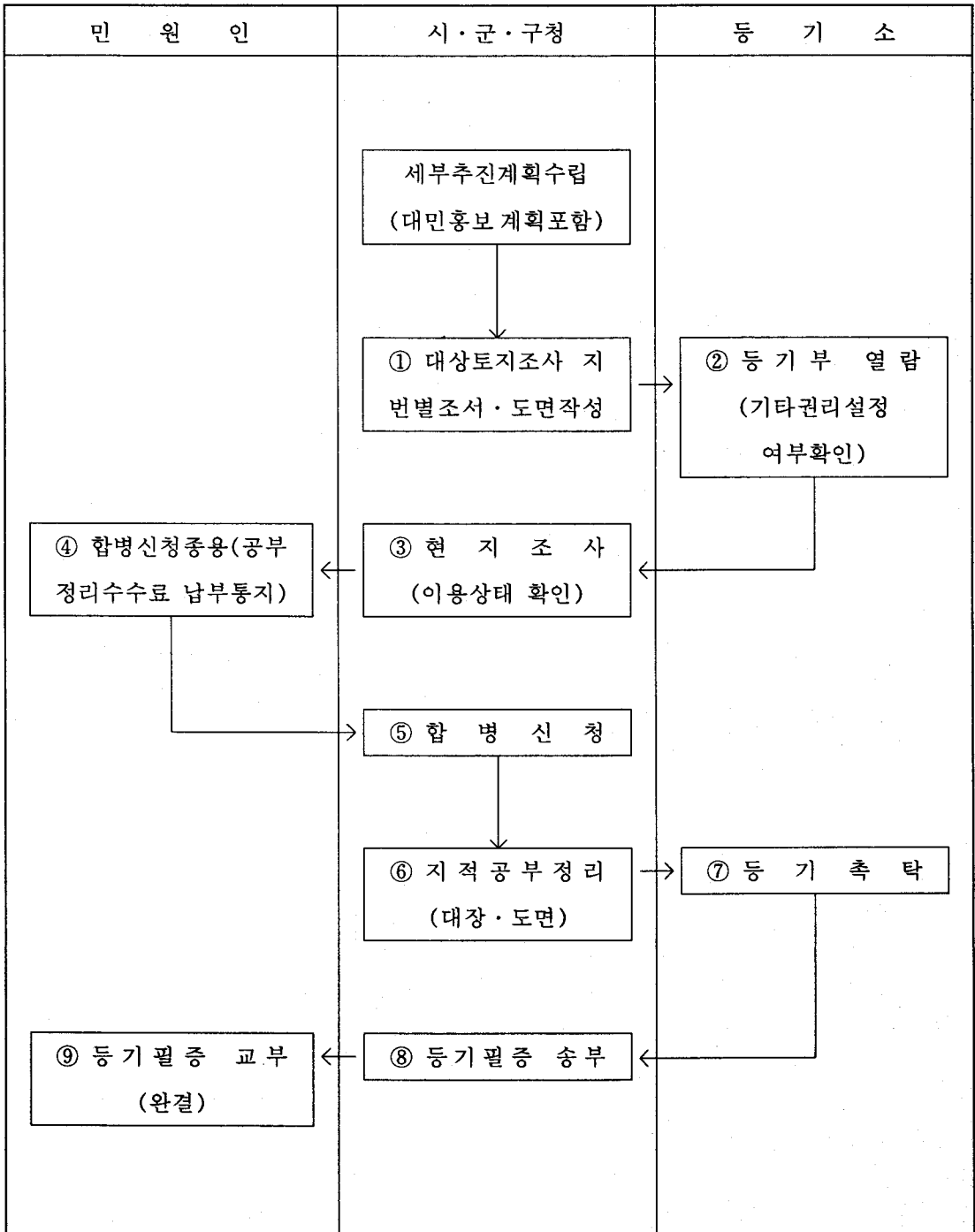
### 1. 자체계획수립

- 시·도별 자체 세부추진계획을 수립 추진하되, '95.2.28일 까지 내무부에 제출
  - 업무량 설정기준
    - 공공용지· 공공기관부지· 학교용지 및 건축물부지는 전수조사정리
    - 기타 사유토지는 합병대상 필지수의 50% 기준 설정
  - 지도확인
    - 분기별로 시·군·구에 대한 지도확인 실시
  - 대국민 홍보
    - 시·도공보·반상회보 등에 안내문 게재
    - 읍·면장 및 리·동장 회의시 협조지시
    - 지방방송·TV·신문 등 매체활용 적극홍보

### 2. 실적보고

- 합병정리실적보고서(별지 제2호서식)를 작성 지적사무정리상황보고서의 부표로 첨부 보고

### 합병정리 흐름도



※ 합병신청 종용후 30일이내에 신청이 없는 경우에는 직권정리후 등기축탁



합병대상토지조서

(○ ○시군구)

토지소재 읍·면리·동	지번	지목	면적 (㎡)	소유자			등기부 열람결과	현지조사 결과	비 고
				주소	성명	등록번호			

※ 비교란에는 공공용지·건축물부지·사유토지 등 합병대상유형을 구분 기재

(별지 제2호서식)

합병정리실적보고서( / 분기현재)

(○ ○시·도)

(단위 : 필)

구분 시군구	업 무 량	공부정리실적		등기촉탁실적		비 고
		본 기	누 계	본 기	누 계	
계						

합병정리실적('89~'93)

(단위 : 필)

구 분	지적공부필지수 (A)	합병 필지수 (B)	비 율 (%) (A : B)	비 고
평 균	32,803,931	152,689	0.5	
'93	33,363,261	155,529	0.5	
'92	33,062,169	163,782	0.5	
'91	32,805,868	134,815	0.4	
'90	32,548,277	148,740	0.5	
'89	32,240,081	160,578	0.5	

## 합병관련 지적법령 조문

### 【지 적 법】

제18조(합병신청) ①토지의 합병을 하고자 할 때에는 토지소유자는 이를 소관청에 신청하여야 한다.

②주택건설촉진법에 의한 공동주택의 부지와 도로·하천·제방·구거·유지 기타 대통령령이 정하는 토지로서 합병하여야 할 토지가 있는 경우에는 토지소유자는 합병사유가 발생한 날로부터 30일 이내에 소관청에 합병을 신청하여야 한다. 이 경우 신청기간내에 신청이 없을 때에는 소관청은 직권으로 합병할 수 있다.

③제1항 및 제2항의 경우 합병하고자 하는 토지의 지번설정지역·지목 또는 소유자가 서로 다르거나 그 토지에 관하여 소유권·지상권·전세권·임차권 및 승역지에 관하여 하는 지역권의 등기이외의 등기가 있는 경우 합병하고자 하는 토지 전부에 관하여 등기원인 및 그 년월일과 접수번호가 동일한 저당권에 관한 등기가 있는 경우를 제외한다. 기타 대통령령이 정하는 경우에는 합병을 신청할 수 없다<개정 91.12.14>

④제2항의 시정에 의하여 합병하여야 할 토지의 범위는 대통령령으로 정한다.

제43조(수수료) ①이 법에 의한 신청을 할 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 당해 신청관청에 수수료를 납부하여야 한다. 다만, 제28조 제2항의 규정에 의하여 지적측량수수료는 대통령령이 정하는 바에 따라 대행자에게 납부하여야 한다.<개정 90.12.31>

②토지소유자가 신청하여야 할 사항으로서 신청이 없어 소관청이 제3조 제2항 단서의 규정에 의하여 직권으로 조사 또는 측량을 한 때에는 이에 소요되는 비용을 제1항에 준하여 징수한다.

③제2항의 비용징수에 관하여는 지방세체납처분의 예에 의한다.

### 【지적법시행령】

제18조(합병신청) ①법 제18조 제1항 및 제2항의 규정에 의한 합병신청은 합병사유를 기재한 신청서에 의한다.

②법 제18조 제2항의 “기타 대통령령이 정하는 토지로서 합병하여야 할 토지”라 함은

공장용지·학교용지·철도용지·수도용지·공원·체육용지등의 지목으로서 연접하여 있으나 구획내에 2필지이상으로 등록된 토지를 말한다.<개정 92.3.23>

③법 제18조 제3항의 “기타 대통령령이 정하는 경우”라 함은 다음 각호와 같다.

1. 합병하고자 하는 각 필지의 도면의 축척이 서로 다른 경우
2. 합병하고자 하는 각 필지의 지반이 연속되지 아니한 경우
3. 합병하고자 하는 토지가 등기된 토지와 등기되지 아니한 토지인 경우
4. 합병하고자 하는 각 필지의 공부상 지목은 같으나 그중 토지의 현황이 법 제17조 제 2항의 규정에 의한 분할대상토지가 있는 경우

④법 제18조 제4항의 규정에 의한 합병하여야 할 토지의 범위는 등위 및 용도등을 기준하여 1필지로 확정할 수 있는 토지로 한다.

제75조(지적공부정리수수료) 법 제15조 내지 제18조·법 제20조 및 법 제21조의 규정에 의한 토지이동에 따른 지적공부정리신청을 하는 때에는 신청인은 법 제43조 제1항 본문의 규정에 의하여 내무부령이 정하는 수수료를 수입증지로 소관청에 납부하여야 한다. 다만, 국가 또는 지방자치단체가 신청하는 때에는 수수료의 납부를 면제한다.

#### 【지적법시행규칙】

제44조(지적공부정리수수료) 영 제75조의 규정에 의한 지적공부정리 신청수수료는 다음과 같다.<개정 91.2.1>

신 청 종 별	단 위	수수료 금액
신규등록신청	1필지	700원
등록전환신청	1필지	700원
분할신청	분할후 1필지	700원
합병신청	합병전 1필지	500원
지목변경신청	1필지	500원
법 제21조의 토지이동신청	1필지	200원

【지적사무처리지침】

제46조(지적공부정리신청·신고) ①소관청은 법 제15조 내지 제18조·법 제20조 및 법 제21조의 규정에 의한 지적공부정리신청·신고가 있는 때에는 별지 제12호서식의 지적사무정리부(1)에 토지이동종목별로 기재하고, 그 처리상황을 기재하여야 한다.

②영 제75조의 규정에 의한 지적공부정리수수료는 당해시(특별시 및 광역시를 포함한다)·군의 수입증지로 납부하여야 한다.

나의 손은 정밀시공 나의 눈은 품질관리