

## 8. 土地去來許可 事後利用實態 調查結果

資料提供：建設部 土地政策課

- 건설부는 토지이용의 적정성을 도모하고 토지거래허가제의 실효성을 높힘으로서 처음부터 이용·개발할 의사없이 지가상승차익만을 노린 토지취득을 적극 억제하기로 하였다.
- 금년 7월 16일부터 9월 30일까지 '92.6.30 이전에 허가받은 27만여건의 토지중 유휴지 면적 요건에 해당하는 토지는 57,504건으로 집계되었으며  
 ※토지거래허가받아 취득한 때로부터 2년이 경과하도록 이용·개발하지 않는 토지중 용도지역별 일정면적을 초과하여야 유휴지요건에 해당됨.
- 이중 96.0%인 55,183건은 정상적으로 이용되었고 나머지 4.0%(2,321건)는 미이용 방치되거나 전매된 것으로 나타났음.

	정상이용	미이용방치	미이용전매
57,504건 :	55,183	1,412	909
(100%)	(96.0%)	(2.5%)	(1.5%)

- 미이용 방치되거나 전매된 토지를 당초 허가받은 목적별로 분류해 보면 영농이 916건으로 39.5%를, 주택건축이 803건으로 34.6%를 차지하였으며 용도지역별로도 녹지지역이 929건으로 전체의 40%를, 주거지역이 866건으로 37.3%를 차지하였음.

대상	당초 취득목적별			용도지역별		
	주택건축	영 농	기 타	주거지역	녹지지역	기타지역
2,321건 (100%)	803 (34.6)	916 (39.5)	602 (25.9)	866 (37.3)	929 (40.0)	526 (22.7)

- 미이용방치된 토지는 시·도지사가 유휴지 결정을 위한 예정통지를 하여 토지소유자의 의견을 물은 후 시·도 토지이용심사위원회의 심의를 받아 유휴지로 최종결정·통지하게 되며 통지받은 토지소유자는 이용·개발, 처분계획서를 2개월내에 제출토록 하고 이 계획을 이행하지 않는 때에는 매년 500만원 이하의 과태료를 부과하고 관계기관에서 협의매수토록 할 수 있음.

- 미이용 전매된 토지는 11월말까지 국세청에 통보하여 투기여부를 가릴 계획임.

- 아울러 '93년중 유휴지 결정된 95건의 이용실태를 조사한 결과, 계획 미제출이 2건, 제출한 개발·이용계획불이행이 28건, 처분계획 불이행이 6건 등 총 36건이 의무를 위반한 것으로 나타났으며 이들 토지소유자는 사정당국에 통보하여 의법조치(6월이하 징역 또는 50만원이하 벌금)토록 할 계획임.

## 1. 조사개요

- 토지이용의 적정성을 도모하고 토지거래허가제의 실효성을 높힘으로서 처음부터 이용·개발할 의사없이 지가상승차익만을 노린 토지취득을 적극 억제하기로 하고

- 토지거래허가를 받아 취득한 토지의 사후관리 강화를 위하여

- 금년 7월 16일부터 9월 30일까지

- '92.6.30 이전 허가를 받아 취득한 토지의 이용여부와

- ※토지거래허가받아 취득한 때로부터 2년이 경과하도록 이용·개발하지 않는 토지중 용도지역별 일정면적을 초과하여야 유휴지요건에 해당됨.

- '93년중 유휴지 결정된 토지 95건의 이용·개발, 처분계획 제출여부 및 이행여부를 조사하였음.

## 2. '92. 6. 30 이전 허가받은 토지에 대한 조사결과

- '92. 6. 30 이전 허가받은 27만여건의 토지를 조사한 결과 유휴지면적 요건을 충족시킨 토지가 57,504건인 것으로 집계되었음.

- 이중 96%인 55,183건이 제대로 이용되고 있었으며 미이용방치되거나 전매된 것도 4

%인 2,321건으로 조사되었음.

계	정상이용	미이용방치	미이용전매
57,504건	55,183	1,412	909
(100%)	(96.0%)	(2.5%)	(1.5%)

■ 미이용 방치된 토지 내역

○ 미이용 방치된 토지는 당초 허가받은 취득목적별로 분류해 보면 영농이 398건으로 28.1%, 주택건축이 598건으로 42.4%를 차지하였으며 용도지역별로는 녹지지역이 539건으로 전체의 38.2%를, 주거지역이 627건으로 44.4%를 차지하였음.

〈당초 취득목적〉

계	주택건축	영농	근린시설	공장	기타
1,412	598	397	150	84	183
(100.0%)	(42.4%)	(28.1%)	(10.6%)	(5.9%)	(13.0%)

〈용도지역별 현황〉

계	주거지역	녹지지역	상업지역	공업지역	비도시지역
1,412	627	539	76	38	132
(100.0%)	(44.4%)	(38.2%)	(5.4%)	(2.7%)	(9.3%)

■ 미이용 전매된 토지 내역

○ 미이용 전매된 토지는 당초 허가받은 취득목적별로 분류해 보면 영농이 519건으로 57.1%, 주택건축이 205건으로 22.6%를 차지하였으며 용도지역별로는 녹지지역이 390건으로 전체의 42.9%를, 주거지역이 239건으로 26.3%를 차지하였음.

〈당초 취득목적〉

계	영농	주택건축	조립	공장	기타
909	519	205	39	34	112
(100.0%)	(57.1%)	(22.6%)	(4.3%)	(3.7%)	(12.3%)

〈용도지역별 현황〉

계	녹지지역	주거지역	상업지역	공업지역	비도시지역
909	390	239	22	72	186
(100.0%)	(42.9%)	(26.3%)	(2.4%)	(7.9%)	(20.5%)

**3. '93년중 유휴지결정된 토지에 대한 조사결과**

- '92.9.15~10.31 중 전국의 100개 시·군·구를 대상으로 사후이용실태를 조사한 결과 '93년 유휴지결정되었던 전국의 95건 711,861m<sup>2</sup>에 대한 개발·이용계획 제출여부 및 이의 이행여부를 조사한 결과
  - 전체 95건중 개발·이용계획제출이 81건, 처분계획제출이 12건이며 계획미제출도 강원도와 충남에서 각각 1건씩으로 조사되었으며
  - 이의 이행여부를 조사한 결과 전체 93건의 계획제출중 개발·이용계획 위반이 28건, 처분계획위반이 6건등 총 34건이 제출한 계획을 위반한 것으로 조사되었음.

전체	개발·이용계획제출			처분계획제출			계 획 미제출
	제출	이행	불이행	제출	이행	불이행	
95건	81	53	28	12	6	6	2

**4. 향후 조치사항**

- 미이용방치된 토지는 시·도지사가 유휴지 결정을 위한 예정통지를 하여 토지소유자의 의견을 물은 후 시·도 토지이용심사위원회의 심의를 받아 유휴지로 최종결정·통지하게 되며 통지받은 토지소유자는 이용·개발, 처분계획서를 2개월내에 제출토록 하고 이 계획을 이행하지 않는 때에는 매년 500만원 이하의 과태료를 부과하고 국가·지자체·정부투자기관 등에서 협의매수토록 할 수 있음.
- 미이용 전매된 토지는 11월말까지 국세청에 통보하여 투기여부를 가릴 계획임.
- ※금번 유휴지로 결정되는 토지는 전산입력하여 개발·이용계획 제출 및 이의이행

이행여부를 관리토록 하고 내년 정기사후이용실태조사시 점검토록 함.

- 미이용전매된 토지는 해당 시·군·구로 하여금 전매자 명단을 전원 관할 세무서에 통보하여 투기여부를 가리도록 함.
- '93년중 유희지를 결정된 토지로서 계획서 미제출 또는 계획불이행토지에 대해서는 해당 시·군·구에서 고발조치(구 국토이용관리법 제33조에 의해 6월이하의 징역 또는 50만원이하 벌금)

**‘설마’하면 부실시공 ‘혹시’하면 성실시공**