

지적재조사와 감정평가의 효과적 적용 방안

이경훈¹ · 정종철^{2*}

Effective Application Methods of Cadastral Resurvey and Appraisal

Kyong-Hun LEE¹ · Jong-Chul JEONG^{2*}

요 약

본 연구는 지적재조사업을 원활하게 추진하기 위하여 조정금을 산정하는데 있어서 감정평가를 적용할 필요성을 제시하고자 한다. 본 연구 내용을 요약하면 다음과 같다. 첫째, 조정금의 추정이 증가할 것으로 판단되는 현재의 시점에서 현실성을 반영하지 못하는 범위에 대해 고려할 수 있는 효과적인 방법을 제시하는 것이다. 둘째는 개별적 토지의 조정금 산정에서 발생하는 불확실성을 개별 토지에서 발생하는 문제점으로 제기되고 있다. 토지의 진정한 가치에 대한 보상가격과 조정금의 조정 때문에 차이가 발생할 수 있다. 셋째, 다양한 토지의 경우와 조정금 산정방법의 평가방법에 대한 접근방법의 차이로 인해 다양한 평가기법의 적용이 요구되고 있으며, 개별적 가치의 평가에서 전문적인 감정평가사에 의한 조정금 산정의 조정이 제시되고 있다.

주요어 : 지적재조사, 감정평가, 서울시

ABSTRACT

This study is to suggest the need to apply appraisal in calculating estimated compensation in order to efficiently implement the national cadastral resurvey project. The results from this research are summarized as follows. First, it is expected that the need to calculate estimated compensation would increase in the near future because current cadastral records do not reflect the reality. Second, the calculation and adjustment of estimated compensation can not be performed by officially assessed individual land price because the true value of a land can not be evaluated on the basis of the individual land price. Third, a variety of evaluation techniques such as individual evaluation and partial evaluation would be required in calculating estimated

2012년 11월 20일 접수 Received on November 20, 2012 / 2013년 3월 20일 수정 Revised on March 20, 2013
/ 2013년 3월 22일 심사완료 Accepted on March 22, 2013

1 대일감정평가원 Daeil Appraisal Board

2 남서울대학교 지리정보공학과 Dept. of Geoinformatics Engineering, Namseoul University

* Corresponding Author E-mail : jjc1017@gmail.com

compensation depending on the type of land. In addition, an expert appraisal would be applied to the calculation of estimated compensation in order to achieve the purpose of fair estimated compensation.

KEYWORDS : Cadastral Resurvey, Appraisal, Seoul City

서론

우리나라는 2012년 3월17일을 기하여 [지적재조사에 관한 특별법]이 시행되어 일제시대인 1910년부터 1924년까지 토지조사사업과 임야조사사업을 통하여 지적도부를 작성함으로써 확립된 근대적인 지적체도가 일대 전환기를 맞이하고 있다.

그동안 지적공부와 토지의 실제 현황이 일치하지 않음으로써 발생되었던 많은 문제들이 지적재조사를 통하여 해결될 수 있는 기반이 마련되었으며, 이를 통하여 21세기 디지털 지적체제로의 전환 및 효율적인 국토관리와 국민의 재산권 보호에 기여할 수 있을 것으로 기대된다.

지적재조사를 수행하기 위하여 류병찬(2010)은 지적재조사사업에 따른 청산방안에 관한 연구를 제시하였고, 최정인(1999)은 토지경계 조정제도에 관한 연구를 통해 경계 설정에 관한 문제점을 제시하였다. 지중덕(2005)은 지적재조사의 유형과 처리 모형에 관한 연구를 통해 지적재 조사에 관한 모형적 틀을 기반으로 추진 방향을 제시하였으며, 김준현과 권영웅(2010)은 지적재조사를 위한 면적 증감 필지의 비용조정 모형을 개발하여 이를 제시하였다. 특히 강동우(2005)는 지적경계조정에 따른 청산비용감소에 관한 연구를 통해 경계조정에 따른 비용의 효과적인 감소 방안을 제시하였는데, 김재복(2006)의 지적재조사의 당면과제와 해결방안에 관한 연구와 같이 지적경계 및 필지의 비용조정문제에 대한 산적된 많은 문제점과 이를 해결하기 위한

다양한 방안들이 제시되고 있다.

하지만 지적재조사에 관한 특별법(이하 법) 제20조에 규정되어 있는 조정금의 산정에 있어서 감정평가의 필요성에 대한 논의는 부족한 실정이며 감정평가의 역할과 적용방안에 대한 연구가 미흡한 실정이다. 따라서 본 연구에서는 지적재조사와 연계한 감정평가의 적용방안을 논의하고자 한다.

감정평가에 따른 조정금의 원활한 산정이 수행되지 못할 경우 토지소유자의 반발과 민원제기 등으로 지적재조사사업의 원활한 시행에 많은 지장을 받을 가능성이 있으므로 어떠한 청산 유형을 적용하느냐는 아주 중요한 핵심과제이기 때문이다. 즉 청산방법의 적용문제는 사업의 성사여부, 원활한 사업의 시행여부 그리고 조기완료를 결정짓는 매우 중요한 요소라 할 수 있다. 현재 지적재조사와 관련된 기본계획의 수립, 방향제시, 단계별 실행계획, 예산 집행계획, 경제적·사회적 실효성 분석, 성과의 활용방안 등 매우 다양한 논의들이 있으나, 정작 중요한 청산과 관련된 조정금 산정의 문제는 상대적으로 논의가 진행되지 못하고 있는 것으로 판단된다. 이에 본 연구에서는 지적재조사사업의 원활한 추진을 위한 조정금산정에서의 감정평가의 역할 및 필요성을 제시하고자 한다.

연구방법

1. 조정금 산정에 관한 이론적 고찰

토지경계란 사전적으로 자연적 경계나 인공 구조물, 또는 말뚝이나 다른 표시에 의해 확인되는 일정 범위의 토지의 한계 또는 경계를

의미한다. 법적으로 경계¹⁾란 “필지별로 경계 점들을 직선으로 연결하여 지적공부에 등록한 선”을 의미하며, 경계점이란²⁾ ” 필지를 구획하는 선의 굴곡점으로 지적도나 임야도에 도해(圖解)형태로 등록하거나 경계점 좌표등록부에 좌표 형태로 등록하는 점 “을 의미한다. 즉, 인위적 또는 자연적인 사유로 인한 지표상의 필지경계를 지적측량을 통하여 소유권이 미치는 범위와 면적 등을 규정하여 지적도 또는 임야도에 등록한 구획선 또는 경계점좌표등록부에 등록된 좌표의 연결로서 지적공부에 일필지의 토지로 등록되어 있는 소유권의 범위는 지적공부에 등록된 경계선을 의미하는 것이다. 지적재조사사업에 의하여 새로이 경계가 확정될 경우 면적의 증감이 발생할 수 있으며, 이러한 경우 조정금을 산정하여 징수하거나 지급하여야 하는 것이다.

2. 조정금 산정

지적재조사사업에 의한 경계 확정에 의하여 면적이 증감된 경우는 비용조정이 필요하며, 이를 ‘법’ 제20조에는 조정금 산정으로 정의하고 있다. 이러한 비용조정은 일정한 청산(liquidation, 清算)을 의미하는데, 청산이란 부채의 상환, 또는 합의나 소송을 통해 이전에 청산되지 않은 청구액을 확정하는 것을 의미하는 바 조정금 산정은 정리되지 않은 비용을 조정한다는 의미에서 청산의 일종이라 볼 수 있다.

일반적인 청산의 방법에는 법정청산과 임의청산이 있는데, 법정청산이란 법정의 절차에 따라 하는 청산을 의미하며, 임의청산은 당사자 간의 동의에 의하여 정하여진 처분의 방법에 따라 하는 청산을 의미한다. 지적재조사에 의한 경계확정에 따른 면적 증감에 따라 시행하는 조정금의 산정은 현재 지적공부의 등록 경계와 현실경계가 서로 불부합하여 발생하기 때문에 그 면적은 하나의 토지에 국한하여 발

생하는 것이 아니라 전 국토를 대상으로 연속적으로 발생하는 것이며, 이에 따라 당사자의 합의에 의한 임의청산이 아니라 통일성과 표준성을 가지는 방법으로 법이 정하는 규정에 따라 청산하여야 하는 바 법정청산을 의미한다고 볼 수 있다. 이때 면적이 증가하는 경우 필지의 소유자에게 조정금을 징수하여야 하고, 면적이 감소한 경우 조정금을 지급하여야 하는 것이다.

3. 지적재조사에 관한 특별법상 조정금

지적재조사사업에 관한 특별법상 조정금 산정방법은 아래와 같다. 법 제20조(조정금의 산정) ① 지적소관청은 제18조에 따른 경계확정으로 지적공부상의 면적이 증감된 경우에는 필지별 면적 증감내역을 기준으로 조정금을 산정하여 징수하거나 지급한다. ② 제1항에도 불구하고 국가 또는 지방자치단체 소유의 국유지·공유지 행정재산의 조정금은 징수하거나 지급하지 아니한다. ③ 조정금은 지적소관청이 사업지구를 지정하여 고시하였을 때의 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 개별공시지가를 기준으로 정하거나, 같은 법 제28조에 따른 감정평가법인에 의뢰하여 평가한 감정평가액으로 산정한다. ④ 지적소관청은 제3항에 따라 조정금을 산정하고자 할 때에는 제30조에 따른 시·군·구 지적재조사위원회의 심의를 거쳐야 한다. ⑤ 제2항부터 제4항까지에 규정된 것 외에 조정금의 산정에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 시행령 제12조(조정금의 산정) 법 제20조제1항에 따른 조정금은 다음의 구분에 따라 산정한다. 개별공시지가를 기준으로 하는 경우 법 제11조에 따라 작성된 지적확정조서의 필지별 증감면적에 사업지구 지정고시일 당시의 개별공시지가를 곱하여 산정한다. 이때 개별공시지가는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제11조에 따른 개별공시지가

를 말하며, 해당 토지의 개별공시지가가 없으면 같은 법 제9조에 따른 공시지가를 기준으로 하여 산출한 금액을 말한다. 감정평가액을 기준으로 하는 경우에는 제11조에 따라 작성된 지적확정조서의 필지별 증감면적을 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제28조에 따른 감정평가법인에 의뢰하여 평가한 감정평가액으로 산정한다. 상기 법 및 시행령에 의할 때 조정금의 산정은 사업지구 지정고시일 당시의 개별공시지가 또는 감정평가액을 기준으로 할 수 있음을 알 수 있다.

이때 문제가 되는 것은 감정평가에 의할 경우 가격시점 현재의 토지가격을 반영하고 있으나, 사업시행자 입장에서의 감정평가 비용이 추가되는 문제점을 가지고 있으며, 개별공시지가의 경우 토지의 실제 가치를 가지고 있는지의 문제 즉 공시지가의 현실화 문제가 발생하여, 합리적인 조정금 산정이 가능한지의 문제가 대두된다.

4. 조정금 산정 적용방법

본 연구에서는 지적재조사에 의한 조정금 산정에서 문제가 될 수 있는 지적 불부합지에 대한 현황 문제점을 연구대상지(서울특별시 서초구 양재동)를 통하여 살펴보고, 조정금 산정에 있어서 개별공시지가에 의한 방법 및 감정평가에 의한 방법을 비교 분석하여 어떠한 모형이 합리적인지를 검토하였다. 서초구는 서울특별시 정남쪽에 위치하고 있으며, 서울에서는 비교적 다양한 용도지역과 지목이 분포하고 있는 지역이다. 특히 양재동은 계획된 상업지역 및 주거지역과 더불어 서북쪽으로는 녹지지역이 다수 분포하고 있으며, 국공유지의 비율도 높은 편이다. 이는 활발한 감정평가가 일어나는 지역이면서 한편으로는 녹지, 공원 등의 보존지역이 공존하고 있어서 지적재조사로 인한 지적 불부합지가 발생하는 문제들을 검토하기에는 적합한 지역으로 판단된다. 따라서 보존

지역과 개발지역이 공존하며, 다양한 지목과 용도지역을 가지고 있는 양재동을 대상으로 지적재조사사업에 따른 조정금 산정에 있어서 발생될 수 있는 문제점을 살펴보고 적절한 조정금 산정모형을 검토하였다.

결과 및 고찰

1. 조정금 산정과 감정평가 지역현황

그림 1은 서초구 양재동 지목별 분포도를 나타낸 것이다. 그림 1에서 보는 바와 같이 양재동 필지의 대부분은 대지(약 80%)로 구성되어 있으나, 면적비율로 보면 대지, 도로, 공원, 임야 등 개발된 지역과 보존지역이 적절히 분포하고 있음을 알 수 있다. 표 1에서와 같이 전과 답의 비율은 2% 정도이다. 그림 2는 지목별 비율분포도를 나타낸 것이다. 표 2에서 보는 바와 같이 양재동 필지는 자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 제1종일반주거지역, 일반상업지역, 제3종일반주거지역, 개발제한지역 등으로 구성되어 있으며(도로, 구거, 하천 등 제외) 서울에서 상대적으로 다양한 용도를 가지고 있음을 알 수 있다. 양재동의 북서측 및 서측, 그리고 남측에는 자연녹지지역, 개발제한구역 등의 보존지역이 존재하며, 북동측 및 동측에는 주거지역 및 상업지역이 분포하고 있다.

현재의 지적공부는 일제시대의 지적측량에 의하여 임야도 및 지적도를 작성하고, 이를 기반으로 토지이동(합병, 분할, 말소 등)에 따른 변동사항이 반영되어 현재에 이르고 있다. 이러한 지적공부는 지적도 전산화 작업에 의하여 현재 전산도면으로 구축되어 있으나, 이는 단순한 종이도면의 스캐닝, 디지털이징 등의 작업을 통하여 전산도면으로 전환한 결과로서 실제 권리의 근거인 지적공부면적과는 상당한 차이를 가지고 있다. 이러한 지적 전산도면과 실제 공부면적과의 차이를 살펴

불 때 지적재조사에 의한 지적불부합의 유형 및 정도를 상대적으로 파악할 수 있는데 이러한 면적의 불일치를 대상지역을 통하여 검토하였다.

2. 면적의 차이

현재 양재동의 토지대장 등 지적공부에 의한 공부면적은 4,063,892.10㎡(약 122만 9천평)이며, 전산도면에 의한 도상면적은 4,069,874.92㎡(약 123만 1천평)으로 약 0.15%의 격차를 가지고 있는 것으로 분석되었다. 이러한 면적의 차이는 비율로는 크지 않으나, 면적상으로는 5,982.82㎡(약 1,800평)으로서 양재동의 평균 개별공시지가 가격인 278만원³⁾을 고려하였을 때 조정금의 규모는 약 166억원에 이르는 것으로 분석된다. 다만, 상기의 면적의 불일치는 지적전산화 작업

의 오류에서 기인할 가능성이 크므로, 실제 지적 재조사시 변동될 가능성이 크나, 계획적으로 조성된 강남에서 이러한 규모의 면적 차이가 나는 것은 시사하는 바가 크다고 할 수 있다. 세부 지목별 면적 차이는 표 3과 같으며, 대부분의 지목에서 오차의 비율차이는 크지 않음을 알 수 있다.

양재동 전체로 보아서는 약 0.15% 정도의 오차가 나는 것으로 분석되었으나, 개별필지로 보았을 때는 큰 차이가 나는 필지들이 많이 존재하였다. 이는 토지이동 등이 즉시적으로 반영되지 않은 경우도 있었으나, 그러한 경우를 제외하고도 차이가 많이 나는 경우가 상당 수 발견되었는데 표 3의 지적공부면적과 지적전산도면 면적의 차이와 같이 개별 항목에 대한 구체적인 평가와 관리 문제의 요소가 제시될 수 있다(그림 3).

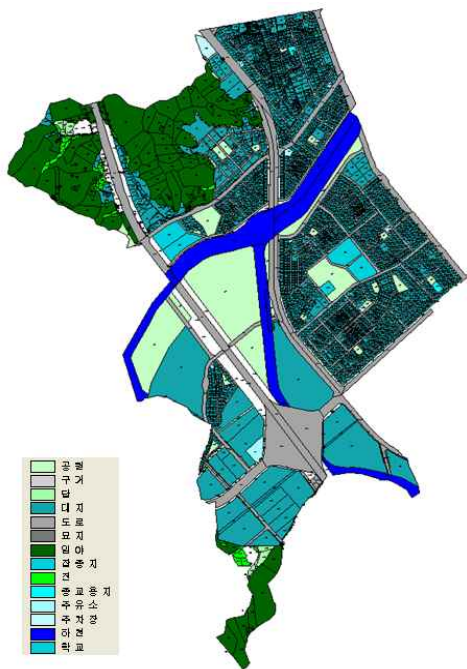


FIGURE 1. 서초구 양재동 지목별 분포도

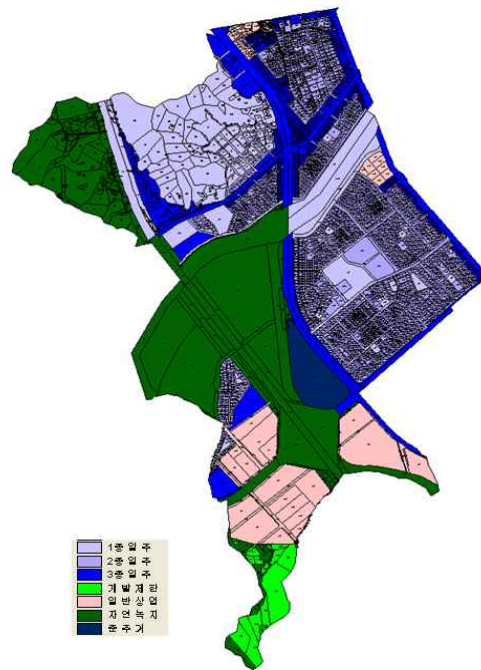


FIGURE 2. 서초구 양재동 지목별 비율 분포도

TABLE 1. 서초구 양재동 지목별 비율

지목	필지수 비율(%)	공부 면적(m ²) 비율(%)
잡종지	106 (2.78%)	168,276.90 (4.14%)
대지	3,053 (80.01%)	1,603,882.80 (39.47%)
도로	347 (9.09%)	822,730.80 (20.24%)
하천	13 (0.34%)	275,776.10 (6.79%)
공원	48 (1.26%)	376,838.60 (9.27%)
임야	138 (3.62%)	672,218.00 (16.54%)
주유소	10 (0.26%)	13,675.20 (0.34%)
학교	5 (0.13%)	65,830.20 (1.62%)
답	15 (0.39%)	14,104.00 (0.35%)
전	52 (1.36%)	30,792.00 (0.76%)
구거	20 (0.52%)	3,964.00 (0.10%)
주차장	5 (0.13%)	11,636.20 (0.29%)
종교 용지	2 (0.05%)	4,015.30 (0.10%)
묘지	2 (0.05%)	152.00 (0.00%)
합계	3,816 (100%)	4,063,892.10 (100%)

TABLE 2. 서초구 양재동 지목별 비율

지목	필지수 비율(%)	공부 면적(m ²) 비율(%)
자연녹지	160 (4.66)	762,048.90 (25.56)
1종일주	184 (5.35%)	542,565.00 (18.20%)
2종일주	2,440 (70.99%)	755,533.60 (25.35%)
3종일주	494 (14.37%)	333,994.60 (11.20%)
준주거	3 (0.09%)	88,695.50 (2.98%)
일반상업	126 (3.67%)	389,953.50 (13.08%)
개발제한	30 (0.87%)	108,088.00 (3.63%)
합계	3,437 (100%)	2,980,879.10 (100%)

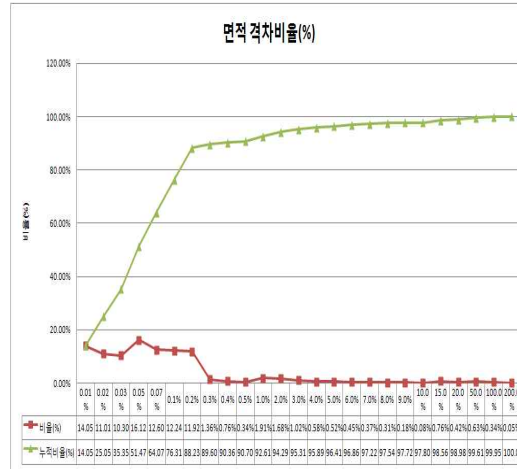


FIGURE 3. 분류항목별 공부면적과 도상면적의 비율비교

TABLE 3. 지적공부면적과 지적전산도면면적의 차이

구분	공부면적 (m ²)	도상면적 (m ²)	격차율 (%)
잡종지	168,276	167,989	99.83
대지	1,603,882	1,603,575	99.98
도로	822,730	832,924	101.24
하천	275,776	275,854	100.03
공원	376,838	376,840	100.00
임야	672,218	668,489	99.45
주유소	13,675	13,675	100.00
학교	65,830	65,823	99.99
답	14,104	14,180	100.54
전	30,792	30,781	99.97
구거	3,964	3,949	99.65
주차장	11,636	11,626	99.92
종교 용지	4,015	4,014	99.97
묘지	152	149	98.30
합계	4,063,892	4,069,874	100.15

3. 개별공시지가와 평가금액의 차이

개별공시지가가 진정한 토지의 가치를 반영하고 있는지를 판단하기 위하여 대상지인 양

재동을 대상으로 하여 최근 3년간의 감정평가 금액과 개별공시지가와의 격차를 분석하여 이를 검토하였다. 2010년 1월1일부터 2012년 4월까지의 양재동 지역 평가 선례 총 281건을 대상으로 하여 개별공시지가와 평가금액의 격차를 분석하였다. 감정평가 분석 자료의 평가목적, 용도, 지목, 용도지역 등 세부통계는 아래와 같다(표 4).

TABLE 4. 양재동 감정평가 분석

평가목적	건수	비율(%)
개별공시지가	1	0.36
경매	42	14.95
관리(國)	1	0.36
기타	2	0.71
담보	176	62.63
협의보상	17	6.05
수용재결	2	0.71
이의재결	2	0.71
일반거래	14	4.98
일반쟁송	4	1.42
임대차(私)	1	0.36
자산재평가	11	3.91
채납처분	2	0.71
취득처분(國)	6	2.14
합계	281	100

개별공시지가와 평가금액의 격차율을 분석한 결과 최소 0.84에서 최대 5.4까지 차이를 가지고 있으며 평균적으로 1.815의 격차율을 가지는 것으로 분석되었다. 이는 개별공시지가에 비하여 약 1.815배의 가격으로 감정평가가 이루어진 것을 의미한다. 이를 금액으로 환산 해 보면 개별공시지가에 의한 금액은 평가액과 약 1.66배의 차이를 가지게 되는 것이다. 만약 상가평가지역이 지적불부합지이며, 이를 개별공시지가에 의하여 조정금을 산정하였을 때 진정한 토지가치보다 상당부분 과소한 금액으로 조정금이 산정될 개연성이 높다고 할 수 있다. 평가목적별 자료 분석에서 목

적별로 작게는 1.42에서 크게는 3.47배의 가격 격차가 있는 것으로 분석되었다. 특히 조정금 산정과 유사 평가목적이라 할 수 있는 협의보상, 수용재결, 이의재결의 경우, 원활한 조정금 산정 및 합의를 위하여는 개별공시지가에 의한 조정금 산정의 경우 진정한 토지가치의 보상이 되지 못하여 분쟁의 가능성이 매우 높을 것으로 사료된다. 지목별 격차율은 임야 및 공원이 다소 높게 나타났으나 분석자료의 약 90%정도가 대지이며, 대지의 격차율은 전체 평균과 유사하게 나타난 바, 전체 경향을 반영하고 있는 것으로 판단된다(표 5).

TABLE 5. 개별공시지가와 평가금액의 격차를 분석 결과

평가목적	단가 격차율	금액격차(원)	금액 격차율
개별공시지가	1.64	1,222,342,000	1.64
경매	2.20	58,945,601,994	2.31
관리	1.42	25,725,000	1.42
기타	1.63	1,907,861,000	1.65
담보	1.59	170,338,485,600	1.42
협의보상	3.19	49,999,001,063	1.83
수용재결	3.47	4,889,636,829	3.47
이의재결	3.54	5,002,949,520	3.53
일반거래	1.77	426,860,222,600	1.85
일반쟁송	1.59	2,371,404,000	1.60
임대차(私)	2.41	75,467,640	2.41
자산재평가	1.43	2,641,603,000	1.04
채납처분	1.96	529,412,000	1.84
취득처분	1.59	7,858,817,000	1.80
평균/합계	1.82	732,668,529,246	1.66

이용상황별 격차율은 표 6과 같이 도로 및 공원 등 공공용지의 경우 높은 격차율을 가지나 기타 이용상황에 따른 격차는 크지 않은 것으로 판단된다. 다만 주거용 보다는 주상용, 상업용이 높으며, 업무용의 격차율이 상대적으로 높은 것으로 판단된다.

TABLE 6. 이용상황별 격차율

이용상황	건수	단가 격차율	금액격차 (천원)	금액 격차율
업무용	70	1.80	500,982,003	1.77
상업용	67	1.54	96,896,387	1.35
단독주택	24	1.70	13,762,086	1.67
자연림	19	1.98	9,194,954	2.10
도로등	18	3.80	29,047,459	3.66
주상용	17	1.67	13,279,714	1.65
상업기타	15	1.51	10,216,052	1.53
주상기타	15	1.60	11,158,658	1.62
주거기타	9	1.65	8,035,674	1.64
상업나지	8	1.66	31,718,425	1.57
전	6	1.63	1,047,994	1.58
다세대	5	1.63	2,597,573	1.72
주상나지	4	1.39	2,693,652	1.35
주거나지	2	1.46	831,713	1.46
공원등	1	2.41	75,468	2.41
연립	1	1.55	1,130,718	1.55
평균/합계	281	1.82	732,668,529	1.66

4. 개별공시지가에 의한 조정금 산정의 문제점

개별공시지가에 의한 조정금 산정의 문제점은 앞서 언급한 바와 같이 첫째 공시지가가 존재하지 않는 공공용지, 토지이동 중에 있는 토지 등에 대한 조정금 산정이 불가능하다는 점과 둘째 사적토지에 대한 정당한 보상이 불가능하다는 점을 들 수 있다. 이중 전자의 경우 감정평가에 의하여 가격을 산정할 수 밖에 없다는 문제가 발생하며, 후자의 경우는 사유재산제를 채택하고 있는 자유민주주의 국가에서 정당한 보상을 하지 못하게 되어 과소 또는 과대 보상이 될 개연성이 크다는 문제점이 발생하게 되며, 이는 조정금 산정결과에 따른 협의가 어렵게 되어 사업의 지연의 원인으로 될 개연성이 크다 볼 수 있다. 또한 감정평가와 개별공시지가의 격차율을 분석하였을 때, 조정금산정 평가와 평가목적에 있어 가장 유사성이 큰 협의보상 등 보상평가의 격차율은 평균 격차율인 1.82보다 훨씬 높은 약 3.4배의 격차를 가지는 바 이는 조정의 협의과정을

더 높게 할 개연성이 매우 크므로 개별공시지가에 의한 조정금 산정의 문제점을 제시한다고 볼 수 있다.

결 론

본 연구는 지적재조사에 의한 조정금 산정에 있어서 현 지적공부의 문제점을 분석하여, 지적재조사에 의한 조정금 산정의 규모에 대하여 개괄하였고, 개별공시지가에 의한 조정금산정의 문제점, 그리고 감정평가에 의한 조정금 산정에 대한 필요성을 검토하였다. 이를 정리하면, 첫째, 현 지적공부가 현실을 반영하지 못하고 있는 규모는 상당히 크며, 이에 따라 지적재조사 사업에 의하여 상당히 많은 조정금 산정의 필요성이 제기될 것으로 예상되었다.

둘째, 개별공시지가에 의한 조정금 산정은 개별공시지가가 존재하지 않는 토지에 대하여는 조정금 산정을 하지 못하는 문제와 개별공시지가에 의하여서는 진정한 토지의 가치가 평가되지 못하기 때문에 정당한 보상이라는 조정금 산정 및 조정의 목적을 달성하기 어려운 것으로 판단된다.

셋째, 조정금 산정의 경우 토지의 유형 및 평가 유형에 있어서 매우 다양한 경우를 상정할 수 있으며, 이는 개별평가 뿐 아니라 구분평가, 부분평가 등 다양한 평가기법의 도입이 필요하며, 특히 정당한 보상을 위한 조정금 산정의 목적을 달성하기 위한 전문가의 판단이 필요한 바 감정평가에 의한 조정금 산정이 필요할 것으로 판단된다.

이에 향후 본격적으로 시작될 지적재조사에 의한 불부합지에 대한 조정금산정을 위하여 다양한 경우의 수를 산정한 평가기법에 대한 보다 세밀한 검토가 필요하며, 국민의 재산권 보호를 위한 감정평가에 의한 조정금 산정이 필요하다 할 수 있겠다. **KAGIS**

주

- 1) 「측량·수로조사및지적에관한법률」 제2조 26호.
- 2) 「측량·수로조사및지적에관한법률」 제2조 25호.
- 3) 개별공시지가에 토지면적을 곱한 후 전체 면적으로 나눈 값.

참고문헌

- 강동우. 2005. 지적경계조정에 따른 청산비용 감소에 관한 연구. 부산대학교 대학원 석사 학위논문.
- 김재복. 2006. 지적재조사의 당면과제와 해결 방안에 관한 연구. 경일대학교 대학원 석사

학위논문.

- 김준현, 권영웅. 2010. 지적재조사를 위한 면적증감 필지의 비용조정 모형개발. 한국지적학회지 26(2):25-43.
- 류병찬. 2010. 지적재조사사업에 따른 청산방안에 관한 연구. 한국지적학회지 26(1):67-86.
- 지종덕. 2005. 지적재조사의 유형과 처리모형에 관한 연구. 한국지적학회지 21(1):75-89.
- 최정인. 1999. 토지경계 조정제도에 관한 연구. 한국지적학회지 15(2):27-38.
- 국가법령정보센터 <http://www.law.go.kr>. 