

| |
|----------------------|
| 발 간 등 록 번 호 |
| 11-1613000-002901-14 |



지적재조사 질의회신집

2021. 3.



발간사



지적(地籍)은 국가구성의 3대 요소(국민, 주권, 영토) 중 하나인 국토를 공적 장부에 등록·관리하여 국민의 재산권을 보호하는 매우 중요한 국가업무로서 부동산거래, 과세, 평가, 보상 등의 기준이 되며, 지적공부에 등록된 토지의 경계, 면적, 지번 등은 국가공간정보의 기초가 되어 공간정보 산업발전에 크게 기여하고 있습니다.

이번에 발간한 「지적재조사 질의회신집」에는 국토교통부의 유권해석, 법원의 판례, 행정심판위원회의 재결사례 등을 분야별로 수록하여 토지소유자, 이해관계인, 사업시행자(지적소관청) 및 지적측량수행자 등이 지적재조사사업의 이해가 높아질 수 있도록 하였습니다.

본 사례집이 지적재조사사업의 실제업무를 담당하고 계시는 모든 분들께 조금이라도 도움이 되고 널리 활용될 수 있기를 희망합니다.

2021년 3월

국토교통부 국토정보정책관
지적재조사기획단장

남 영 우



목 차

| | |
|---------------------------|-----|
| I. 질의회신(2012~2016) | 1 |
| II. 질의회신(2017~2020) | 65 |
| III. 행정소송 판례 | 163 |
| IV. 행정심판 재결 | 207 |
| V. 기타(건의과제 답변 등) | 323 |

PART 1

지적재조사 질의회신집

질의회신
[2012~2016]

| | |
|--|----|
| 1. 사업지구의 경미한 변경 해당 여부 | 5 |
| 2. 사업지구의 경미한 변경 절차 | 6 |
| 3. 집합건물의 사업지구 지정 동의자 수 산정 | 7 |
| 4. 지적공부정리 등의 정지 고시가 없는 경우 분할측량 가능 여부 | 8 |
| 5. 현실경계로 설정된 경계에 따른 면적 결정 | 9 |
| 6. 인접 토지와 지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우 | 10 |
| 7. 토지소유자 간 합의가 이루어지지 않은 경우의 경계 설정 방법 | 13 |
| 8. 국유지 도로에 대한 경계 설정 방법 | 14 |
| 9. 토지소유자협의회의 의견만으로 경계설정 할 수 있는지 여부 | 15 |
| 10. 경계결정에 최종 불복 시 지적공부정리 방법 | 16 |
| 11. 지적재조사 동의 철회로 경계결정 취소 가능 여부 | 18 |
| 12. 이의신청 인용 시 인접한 토지의 경계 변경 가능 여부 | 19 |
| 13. 경계확정 이후에 경계를 다시 설정할 수 있는지 여부 | 20 |
| 14. 지적재조사사업 완료 후에 조정금에 이의가 있는 경우 등록사항정정 가능 여부 .. | 22 |
| 15. 지적재조사사업의 완료 시기 | 23 |
| 16. 지적재조사 사업지구내 지목변경 가능 여부 | 25 |
| 17. 합병이 가능한 2필지를 1필지로 경계설정이 가능한지 여부 | 27 |
| 18. 점유취득시효를 주장하는 토지의 조정금 부과 여부 | 29 |
| 19. 경계 변동이 없이 면적 증강이 발생한 경우 조정금 부과 여부 | 30 |
| 20. 조정금 이의신청 의결에 대한 재차 이의신청 가능 여부 | 31 |
| 21. 동일 사업지구 내에서 조정금 산정기준을 달리할 수 있는지 여부 | 32 |
| 22. 조정금 산정기준을 "개별공시지가의 N배" 등으로 정할 수 있는지 여부 | 33 |
| 23. 동일인 소유의 토지에 대한 조정금 징수 또는 지급 여부 | 34 |
| 24. 종전 토지의 지목이 다른 경우 조정금 산정 방법 | 35 |
| 25. 종전 토지의 개별공시지가가 각각 상이할 경우에 조정금 산정방법 | 36 |
| 26. 지목변경 내용이 지가에 반영이 안 된 경우 조정금 산정 방법 | 37 |
| 27. 감정평가액 가격시점 및 종전도와 확정도 중 산정 기준 도면 | 38 |

| | |
|---|----|
| 28. 등록사항정정대상토지 조정금 지급 여부 | 39 |
| 29. 국유지·공유지에 대한 조정금 산정 여부 | 40 |
| 30. 토지소유자협의회의 결정에 따른 조정금 산정 여부 | 42 |
| 31. 조정금 징수 또는 지급 주체 | 43 |
| 32. 조정금 징수 또는 지급 시점 | 44 |
| 33. 조정금 분할납부 방법 | 45 |
| 34. 체납한 조정금 분할납부 가능 여부 | 46 |
| 35. 부과된 조정금의 납부의무가 양수인에게 승계되는지 여부 | 48 |
| 36. 부과된 조정금의 납부의무가 경매 낙찰자에게 승계되는지 여부 | 50 |
| 37. 조정금 발생 토지가 압류되었을 경우 조정금 공탁 여부 | 51 |
| 38. 채권압류 및 추심명령 된 조정금의 수령 대상 | 53 |
| 39. 임야도 시행지역의 지적재조사사업 완료에 따른 지번부여방법 | 56 |
| 40. 지적재조사사업 완료 후 건축물대장 정리 | 58 |
| 41. 지적재조사사업 지구내 토지 멸실 등기축탁 가능 여부 | 59 |
| 42. 지적재조사사업 완료 후 토지표시 변경이 없는 경우 등기축탁 여부 | 60 |
| 43. 지적재조사사업에 따른 도시계획선 등 변경 절차 | 61 |

1 사업지구의 경미한 변경 해당 여부

【질의요지】

지적재조사 사업지구 대상 필지수의 100 분의 20 이내이고 면적의 100 분의 20 을 초과하는 토지를 사업지구에서 제외하고자 하는 경우 「지적재조사법」에 따른 사업지구의 경미한 변경에 해당하는지 여부

【답변요지】

대상 필지수의 100 분의 20 이내이고 면적의 100 분의 20 을 초과하는 토지를 사업지구에서 제외하고자 하는 경우는 경미한 변경에 해당함. (사업총괄과-2445 2015. 10. 30.)

【답변내용】

「지적재조사법」 제 7 조제 1 항부터 제 6 항까지 지적재조사 사업지구 지정 신청 절차를 규정하고 있으며, 제 7 항 단서에서 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경할 때에는 제 1 항부터 제 6 항까지의 적용을 제외한다고 규정하고 있음.

또한 같은 법 시행령 제 8 조제 3 호는 지적재조사사업 대상필지 또는 면적의 100 분의 20 이내의 증감이라고 규정하고 있음.

이는 대상필지 또는 면적 중 어느 하나라도 지적재조사 사업지구 전체의 100 분의 20 이내의 증감이 있는 경우에는 경미한 변경으로 규정하고 있는 것으로, 대상 필지수의 100 분의 20 이내이고 면적의 100 분의 20 을 초과하는 토지를 사업지구에서 제외하고자 하는 경우는 경미한 변경에 해당함.

다만, 지적확정예정 통지 등 상당한 업무진행이 이루어져 사업지구 변경에 따라 또 다른 민원이 발생할 우려가 있을 경우에는 토지소유자협회의 의견을 충분히 청취하고 그 의견 등을 같은 법 제 30 조제 2 항제 4 호에 따라 시·군·구 지적재조사위원회에 회부하여 처리함이 타당함.

* 2017. 10. 17. 개정. 필지·면적 100 분의 20 이내의 증감. (경미한 변경을 모두 충족 되도록 개정)

2 사업지구의 경미한 변경 절차

【질의요지】

지적재조사 사업지구 대상 필지수의 100 분의 20 이내 또는 대상 면적의 100 분의 20 이내 증감의 경미한 변경을 할 경우 절차

【답변요지】

지적소관청은 법 제 7 조제 1 항부터 제 6 항까지의 토지소유자 동의 등의 절차는 거치지 않아도 되나, 경미한 변경 사실을 시·도지사에게 보고하고, 시·도지사는 이를 시·도 공보에 고시하고 관계 서류를 일반인에게 열람 및 변경내용을 국토교통부장관에게 보고하여야 하며, 시·도지사의 변경 고시가 있을 때에 지적소관청은 사업지구 변경 사실을 지적공부에 기재하여야 함.

【답변내용】

「지적재조사법」 제 7 조제 1 항부터 제 6 항까지 지적재조사 사업지구 지정 신청 절차를 규정하고 있으며, 제 7 항 단서에서 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경할 때에는 제 1 항부터 제 6 항까지의 적용을 제외한다고 규정하고 있음. 또한 같은 법 시행령 제 8 조는 같은 법 제 7 조제 7 항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항”이란 1. 사업지구 명칭의 변경, 2. 1년 이내의 범위에서의 지적재조사사업기간의 조정, 3. 지적재조사사업 대상필지 또는 면적의 100 분의 20 이내의 증감이라고 규정하고 있음.

한편, 같은 법 제 8 조에서 시·도지사는 사업지구를 지정하거나 변경한 경우에 시·도 공보에 고시하고 그 지정내용 또는 변경내용을 국토교통부장관에게 보고하고 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 하며, 사업지구의 지정 또는 변경에 대한 고시가 있을 때에는 지적공부에 사업지구로 지정된 사실을 기재하여야 한다고 규정하고 있음.

따라서 지적소관청이 사업지구 대상 필지수의 100 분의 20 이내 또는 대상 면적의 100 분의 20 이내 증감의 경미한 변경을 할 경우에는 같은 법 제 7 조제 1 항부터 제 6 항까지의 토지소유자 동의 등의 절차는 거치지 않아도 되나, 변경 사실을 시·도지사에게 보고하고 같은 법 제 8 조에 따라 시·도지사는 이를 시·도 공보에 고시하고 관계 서류를 일반인에게 열람 및 변경 내용을 국토교통부장관에게 보고하여야 하며, 시·도지사의 변경 고시가 있을 때에 지적소관청은 사업지구 변경 사실을 지적공부에 기재하여야 함.

3 집합건물의 사업지구 지정 동의자 수 산정

【질의요지】

소유권 대지권 등기가 된 집합건물이 사업지구에 포함되어 토지소유자 동의인 수를 산정할 때 집합건물 대지권 소유자의 과반수가 사업지구 지정에 동의하면 이를 동의한 토지로 볼 수 있는지 여부

【답변요지】

공유자(집합건물의 소유권 대지권 포함, 이하 같음) 과반수가 사업지구 지정에 동의를 하여도 이를 동의한 토지로 볼 수 없으며, 모든 공유자를 대표하는 1 인의 동의를 얻거나 모든 공유자의 동의를 얻어야 그 토지의 대표자 또는 모든 공유자를 사업지구 지정에 동의한 토지소유자 1 인으로 하여 산정할 수 있음.

【답변내용】

「지적재조사법」 제 7 조제 2 항에서 지적소관청이 시·도지사에게 사업지구 지정을 신청하고자 할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려하여 사업지구 토지소유자 총수의 3분의 2 이상과 토지면적 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자 동의를 받아야 한다고 규정하고 있으며, 같은 법 시행령 제 7 조제 1 항제 1 호에서는 1 필지의 토지가 수인의 공유에 속할 때에는 그 수인을 대표하는 1 인을 토지소유자로 산정한다고 규정하고 있음.

한편, 「민법」제 264 조에서 공유자는 다른 공유자의 동의 없이 공유물을 처분하거나 변경하지 못한다고 하고 있고, 같은 법 제 265 조에서 공유물의 관리에 관한 사항은 공유자의 지분의 과반수로써 결정한다고 규정하고 있는데, 토지의 경계를 정정하면서 면적이 변하게 되면 공유토지에 사실상의 변경이 초래되므로 다른 공유자의 동의가 필요하다고 할 것이고, 설령 변경에 이르지 않는다고 하더라도 지적공부 등록사항의 정정은 공유토지(공유물)의 관리에 해당하는 것으로 볼 수 없으므로, 공유자가 다른 공유자의 승낙 없이 단독으로 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」제 84 조에 따른 등록사항 정정신청을 할 수는 없음(법제처 법령해석 안건번호 11-0313 2011. 8. 11.).

따라서 경계와 면적이 변할 수 있는 지적재조사사업에서 공유 토지는 모든 공유 지분 소유자의 동의가 있어야 사업지구 지정에 동의한 토지로 볼 수 있으므로, 집합건물이 있는 어떤 토지가

「부동산등기법」 제 40 조에 따라 토지등기부에 소유권 대지권 등기가 되었을 경우에는, 공유자 (집합건물의 소유권 대지권 포함, 이하 같음) 과반수가 사업지구 지정에 동의를 하여도 이를 동의한 토지로 볼 수 없으며, 모든 공유자를 대표하는 1 인의 동의를 얻거나 모든 공유자의 동의를 얻어야 그 토지의 대표자 또는 모든 공유자를 사업지구 지정에 동의한 토지소유자 1 인으로 하여 산정할 수 있음.

4 지적공부정리 등의 정지 고시가 없는 경우 분할측량 가능 여부

【질의요지】

사업지구 지정고시는 되어 있으나 지적공부정리와 경계복원측량을 정지한다는 고시가 없는 경우 토지분할측량 신청이 가능한지 여부

【답변요지】

토지분할에 따른 지적공부정리 정지 등의 고시가 없는 경우에는 토지분할측량 신청이 가능함.
(사업총괄과-4877 2016. 10. 10.)

【답변내용】

「지적재조사법」 제 8 조는 시·도지사가 사업지구를 지정하거나 변경한 경우에 시·도 공보에 고시하고 그 지정내용 또는 변경내용을 국토교통부장관에게 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다고 규정하고 있음.

또한 같은 법 제 12 조제 1 항은 지적소관청이 지적재조사사업의 효율적 수행을 위하여 불가 피한 때에는 토지의 분할에 따른 지적공부정리와 경계복원측량을 일정한 기간 동안 정지할 수 있지만, 지적재조사사업의 시행을 위한 경계복원측량과 법원의 판결 또는 결정에 따라 토지를 분할하거나 경계복원측량을 하는 경우는 제외하도록 규정하고 있음.

따라서 토지분할에 따른 지적공부정리 정지 등에 대한 고시가 없는 경우에는 토지분할측량 신청이 가능하나, 지적재조사사업 성과와 부합하는 분할측량성과가 산출될 수 있도록 분할측량과정에서 사업시행자(지적소관청)와 지적측량수행자 간의 협의가 수반되어야 함.

5 현실경계로 설정된 경계에 따른 면적 결정

【질의요지】

지상경계에 대한 다툼이 없어 토지소유자가 점유하는 토지의 현실경계대로 설정한 경우에 분할된 토지 중 어느 한 토지의 면적이 증가하고 다른 한 토지의 면적이 감소한다면, 어느 한 토지의 면적 증가로 다른 한 토지가 상대적으로 면적이 감소한 것으로 볼 수 있는지 여부

【답변요지】

어느 한 토지의 면적 증가로 다른 한 토지의 면적이 상대적으로 감소한 것으로 볼 수 없음.
(부산광역시행정심판위원회 제 2015-226 호 2015. 6. 23.)

【답변내용】

지적재조사사업은 토지의 실제 현황과 일치하지 아니하는 지적공부의 등록사항을 바로 잡고 종이에 구현된 지적을 디지털 지적, 즉 경계를 수치로 정확하게 등록하는 사업으로서, 새로이 등록되는 토지는 기존 종이도면과 달리 면적산정에 허용오차를 두지 아니하고 토지의 현실 경계를 최우선으로 하여 경계를 설정하기 때문에 면적증감이 불가피하게 발생함.

따라서 「지적재조사법」 제 14 조제 1 항제 1 호에 따라 지상경계에 대한 다툼이 없어 토지소유자가 점유하는 토지의 현실경계대로 경계설정 한 경우 분할된 토지 중 어느 한 토지의 면적이 증가하고 다른 한 토지의 면적이 감소하였다면 이는 지적재조사에 따른 경계가 현재 지적선과 비교하여 현실경계(담장 등)로 결정되었기 때문이며, 어느 한 토지의 면적 증가로 다른 한 토지의 면적이 상대적으로 감소한 것으로 볼 수 없음.

6 인접 토지와 지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우

【질의요지】

어느 한쪽 소유자가 경계결정에 대하여 이의신청 하거나, 지적재조사측량결과를 확인하고 인접 토지 소유자에게 내용증명을 발송한 경우에 이를 지상경계에 다툼이 있는 경우라고 볼 수 있는지 여부

【답변요지】

어느 한쪽 소유자의 경계결정에 대한 이의신청 한 사실 또는 지적재조사측량결과를 확인 후 인접 토지 소유자에게 내용증명을 발송한 사실은 지상경계에 다툼이 있는 경우라고 볼 수 없음.
(울산지방법원 2015 구합 5416 판결 2015. 12. 24.) / (부산광역시행정심판위원회 제 2015-226 호 2015. 6. 23.)

【답변내용】

「지적재조사에 관한 특별법」제 14 조제 1 항에서 지적소관청은 1. 지상경계에 대하여 다툼이 없는 경우 토지소유자가 점유하는 토지의 현실경계, 2. 지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우 등록할 때의 측량기록을 조사한 경계, 3. 지방관습에 의한 경계 순위로 지적재조사 경계를 설정해야 한다고 규정하고 있음.

한편, 지상경계에 관하여 다툼이 있다고 볼 만한 자료가 없이 담과 도로 등을 통한 현실 경계가 오랜 기간 이어져 왔다면 각 토지의 소유자들 사이에 현실 경계를 기준으로 한 경계의 합의가 있는 것으로 볼 수 있으며, 어느 한쪽 소유자가 지적재조사 경계 결정에 이의 신청을 하였다고 하여 지상경계에 다툼이 있는 토지라고 볼 수 없다고 판시(울산지방법원 2015 구합 5416 판결)하고 있으며,

또한 경계결정에 대한 이의신청이 경계결정위원회에 기각된 이후에 이의 신청인이 인접 토지 소유자에게 내용증명을 발송한 것은 「지적재조사법」 제14조제1항제1호에서 정한 지상경계에

대한 다툼이 없는 경우에 해당되어 토지소유자가 점유하는 현실 경계로 경계를 설정해야 한다는 재결(부산광역시행정심판위원회 제2015-226호) 등을 비추어 볼 때,

어느 한쪽 소유자가 경계결정에 대하여 이의신청 하거나, 지적재조사측량결과를 확인하고 인접 토지 소유자에게 내용증명을 발송한 경우에 이를 지상경계에 다툼이 있는 경우라고 볼 수 없으며, 이때에는 같은 법 제 14 조제 1 항제 1 호에 따라 토지소유자가 점유하는 현실 경계로 경계를 설정함이 타당함.

〈참고판례〉

「대법원 2007. 1. 11. 선고 2004다23523판결」

(판시사항) 토지의 사정 당시 소유자를 달리 하던 토지들이 분필 또는 합필되지 않은 채 사정* 당시 등록된 그대로인 경우, 토지 경계의 확정 기준(=사정 당시 등록된 지적도상의 경계)

(판결요지) 임시토지조사국장은 지방토지조사위원회에 자문하여 토지의 ‘소유자’와 ‘강계’를 사정하고(1912. 8. 13. 제령 제2호로 공포된 토지조사령 제9조), 도장관은 임야의 ‘소유자’ 및 그 ‘강계’를 사정하였는데(1918. 8. 1. 제령 제5호로 공포된 조선임야조사령 제8조), 사정은 토지 또는 임야의 소유자와 소유자가 다른 토지 또는 임야의 경계, 중 강계(조선임야조사령의 ‘경계’도 같은 의미임)를 확정하는 행정처분으로서, 토지 또는 임야의 소유자의 권리는 사정의 확정 또는 사정에 대한 불복신청에 관한 재결에 의하여 확정되고(위 토지조사령 제15조, 위 조선임야조사령 제15조), 행정처분인 사정이 재심에 의하여 취소되었다거나(위 토지조사령 제16조, 위 조선임야조사령 제16조) 당연 무효라는 등 특별한 사정이 없는 한 그 효력을 부정할 수 없다고 할 것이다. 또, 특별한 사정이 없는 한 지적공부에 1필지의 토지로 등록된 특정 토지에 대한 소유권의 범위는 현실의 경계와 관계없이 지적공부상의 경계에 의하여 확정되어져야 할 것이다(대법원 1969. 5. 27. 선고 69다140판결, 1996. 2. 9. 선고 95다2333판결 등 참조).

따라서 토지의 사정 당시 소유자를 달리 하던 토지들이 분필 또는 합필되지 않은 채 사정 당시 등록된 그대로인 경우, 사정이 당연 무효라는 등 특별한 사정이 없는 이상 각 토지의 경계는 사정 당시 등록된 지적공부인 지적도상의 경계에 따라야 한다.

「대법원 2003. 10. 10.선고 2002다17791, 17807판결」

(판시사항) 등록 당시의 측량방법에 따른 기지점을 발견할 수 없는 경우의 경계복원측량 방법

(판결요지) 토지의 등록 당시 기지점을 기준으로 한 측판측량 방법에 의하여 분할측량이 이루어진 경우 등록 당시의 기지점을 기준으로 하여 경계복원측량을 하여야 함이 원칙이나, 현재에 이르러 등록 당시의 기지점을 찾을 수 없어 등록 당시의 기지점을 기준으로 하여 경계복원측량을 하는 것이 불가능하게 되었다면 분할측량원도를 토대로 등록 당시와 비슷한 조건의 주위 기지점에 의거하여 경계복원측량을 할 수 있는 바, 대상 토지의 사정변경으로 위 방법에 의하여 경계복원측량을 하는 것마저 불가능하게 되었다면 기초측량에 의하여 해당 토지 인근의 도근점을 찾아내어 이를 기준으로 하여 경계복원측량을 할 수 밖에 없다.

*** 사정(査定)**

“조사(調査)하여 결정(決定)한다”의 줄임말로써, 토지조사사업(1910년 ~ 1918년), 및 임야조사사업(1916년 ~ 1924년) 당시 토지조사령 및 조선임야조사령에 의하여 토지 사정권자인 임시토지조사국장과 임야 사정권자인 도지사가 지방토지조사위원회의 자문을 받아 토지(임야)조사부 및 지적(임야)도에 의하여 토지소유자 및 강계(疆界)를 확정하는 행정처분으로 절대적인 효력을 가지며, 법원도 이를 인정함은 물론 사정과 부합하지 않는 등기와 증명은 말소하였음. 사정의 재결기관으로 고등토지조사위원회를 두고 있었으며, 사정행위는 재결이 있을 경우에는 무효로 하였음. 사정 당시 등록된 최초소유자(사정명의인) 및 경계선은 미등기 토지의 소유권확인 소송 및 지적측량 시 중요한 자료가 되고 있음.

7 토지소유자 간 합의가 이루어지지 않은 경우의 경계 설정 방법

【질의요지】

인접 토지 소유자와 종전면적 확보를 요청하는 합의가 이루어지지 않은 경우의 경계 설정 방법

【답변요지】

지상경계에 대하여 다툼이 있다고 볼 만한 구체적인 입증자료가 존재하지 아니하는 한 토지의 현실경계로 경계를 설정함. (대구광역시행정심판위원회 제 2015-40 호 2015. 2. 23.)

【답변내용】

지적재조사의 경계설정 기준은 「지적재조사법」 제 14 조제 1 항에서 1. 지상경계에 대하여 다툼이 없는 경우 토지소유자가 점유하는 토지의 현실경계, 2. 지상경계에 다툼이 있는 경우 등록된 때의 측량기록을 조사한 경계, 3. 지방관습에 의한 경계의 순위로 경계를 설정하여야 하며, 제 1 항에도 불구하고 경계를 같이 하는 토지소유자들이 경계에 합의한 경우 그 경계를 기준으로 할 수 있다고 규정하고 있음.

따라서 이해당사자 간 합의가 이루어지지 않은 경우에는 경계 설정 순위에 따라 경계를 설정하여야 하며, 지상경계에 대하여 다툼이 있다고 볼 만한 구체적인 입증자료가 존재하지 아니하는 한 토지의 현실경계로 경계를 설정함이 타당함.

8 국유지 도로에 대한 경계 설정 방법

【질의요지】

현재 사용하고 있는 국유지 도로의 일부를 인접 사유 토지에 편입시켜 경계를 설정할 수 있는지 여부

【답변요지】

공공성이 유지되고 있는 국유지 도로를 통행이 현재 빈번하지 않다는 주관적인 판단으로 그 기능을 상실하도록 사유 토지에 일부 편입시켜 경계를 설정하는 것은 부적합함.

(사업지원과-963 2015. 04. 28.)

【답변내용】

지적재조사의 경계설정 기준은 「지적재조사법」 제 14 조제 1 항에서 1. 지상경계에 대하여 다툼이 없는 경우 토지소유자가 점유하는 토지의 현실경계, 2. 지상경계에 다툼이 있는 경우 등록한 때의 측량기록을 조사한 경계, 3. 지방관습에 의한 경계의 순위로 경계를 설정하여야 함.

또한, 같은 조 제 2 항에서 제 1 항에도 불구하고 경계를 같이 하는 토지소유자들이 경계에 합의한 경우 그 경계를 기준으로 할 수 있으나, 국유지·공유지가 경계를 같이 하는 토지를 구성하는 때에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있으며, 같은 조 제 3 항에서는 지적소관청에 제 1 항과 제 2 항에 따라 지적재조사를 위한 경계를 설정할 때에는 「도로법」, 「하천법」 등 관계 법령에 따라 고시되어 설치된 공공용지의 경계가 변경되지 아니하도록 하여야 한다고 규정하고 있음. 이는 국유지나 공유지의 보존을 위한 조치로써 지적재조사의 결과로 경계가 변동되어 도로나 하천 등 공공용지의 경계가 침탈당하는 사례를 방지하기 위한 것임.

따라서 공공성이 유지되고 있는 국유지 도로를 통행이 현재 빈번하지 않다는 주관적인 판단으로 그 기능을 상실하도록 사유 토지에 일부 편입시켜 경계를 설정하는 것은 부적합하고, 인근 대지와 도로와의 관계 등 점유현황을 면밀히 조사하여 경계를 설정함이 타당함.

9 토지소유자협의회 의결만으로 경계설정 할 수 있는지 여부

【질의요지】

특별한 분쟁 및 구체적인 지상경계 없는 토지에 대하여 토지소유자협의회에서 제기한 의결만으로 지적공부의 면적에 맞추어 임의로 경계 설정이 가능한지 여부

【답변요지】

토지소유자협의회에서 제기한 의결만으로 지적공부의 면적에 맞추어 임의로 경계를 설정하는 것은 부적합하며, 「지적재조사법」 제 14 조에 따라 경계를 설정해야 함.

(국민권익위원회 의결 2015. 6. 22.)

【답변내용】

지적재조사의 경계설정 기준은 「지적재조사법」 제 14 조제 1 항에 따라 1. 지상경계에 대하여 다툼이 없는 경우 토지소유자가 점유하는 토지의 현실경계, 2. 지상경계에 다툼이 있는 경우 등록한 때의 측량기록을 조사한 경계, 3. 지방관습에 의한 경계의 순위로 경계를 설정하여야 하며, 제 1 항에도 불구하고 경계를 같이 하는 토지소유자들이 경계에 합의한 경우 그 경계를 기준으로 할 수 있음.

한편, 토지소유자협의회는 「지적재조사법」 제 13 조제 3 항에서 1. 지적소관청에 대한 우선사업지구의 신청, 2. 일필지조사에 대한 입회, 3. 임시경계점표지 및 경계점표지의 설치에 대한 입회, 4. 지적공부정리 정지 기간에 대한 의견 제출, 5. 조정금 산정기준에 대한 결정, 6. 경계결정위원회 위원의 추천으로 규정하고 있으며 경계설정에 대한 의견을 제기할 수 있는 기능은 없음.

따라서 특별한 분쟁 및 구체적인 지상경계가 없는 토지에 대하여 토지소유자협의회에서 제기한 의결만으로 지적공부의 면적에 맞추어 임의로 설정한 경계는 「지적재조사법」 제 14 조제 1 항의 경계설정 기준 중 어느 하나에도 해당하지 아니하여 부적합하며, 같은 조 규정에 따라 경계설정 하여야 함.

10 경계결정에 최종 불복 시 지적공부정리 방법

【질의요지】

경계결정 이의신청에 대한 경계결정위원회의 최종 결정에 불복하는 토지에 대하여 새로운 지적공부정리 가능 여부 및 인접 토지의 처리 방법

【답변요지】

새로운 지적공부에 "경계미확정 토지"라고 기재하고 지적공부를 정리할 수 있으며 경계가 확정될 때까지 지적측량을 정지시킬 수 있으나, 경계가 확정된 인접 토지는 "경계미확정 토지"로 기재할 수 없으며 추후 행정심판이나 행정소송 결과에 따라 인접 토지의 경계나 면적이 달라질 경우에 그에 따라 등록사항정정 처리함.

【답변내용】

「지적재조사법」 제16조제6항에 따라 경계에 관한 결정을 통지받은 토지소유자나 이해관계인이 이에 대하여 불복하는 경우에는 통지를 받은 날부터 60일 이내에 지적소관청에 이의신청을 할 수 있으며, 지적소관청은 이의신청서가 접수된 날부터 14일 이내에 이의신청서에 의견서를 첨부하여 경계결정위원회에 제출하여야 하며, 이의신청서를 송부 받은 경계결정위원회는 송부 받은 날부터 30일 이내에 이의신청에 대한 결정을 하여야 함.

한편, 같은 법 제17조제5항에 따라 경계결정위원회는 이의신청에 대한 결정 내용을 지적소관청에 통지하여야 하고, 지적소관청은 결정내용을 통지받은 날부터 7일 이내에 결정서를 작성하여 토지소유자 등에게 송달하여야 하며, 토지소유자는 결정서를 송부 받은 날부터 60일 이내에 경계결정위원회의 결정에 대하여 행정심판이나 행정소송을 통하여 불복할지 여부를 지적소관청에 알려야 함.

또한 같은 법 제23조제1항에 따라 지적소관청은 사업지구에 있는 모든 토지에 대하여 경계확정이 있었을 때에는 지체 없이 대통령령이 정하는 바에 따라 사업완료 공고를 하여야 하며, 제2항에 따라 경계결정위원회의 최종 결정에 불복하여 경계가 확정되지 아니한 토지가 있는 경우 그 면적이 사업지구 전체 토지면적의 10분의 1 이하이거나, 토지소유자 수가 사업지구 전체 토지소유자 수의 10분의 1 이하인 경우에는 제1항에도 불구하고 사업완료 공고를 할 수 있음.

이 경우 같은 법 제24조제2항 규정에 따라 경계결정위원회의 최종 결정에 불복하여 경계가 확정되지 아니한 토지에 대하여는 새로운 지적공부에 "경계미확정 토지"라고 기재하고 지적공부를 정리할 수 있으며, 경계가 확정될 때까지 지적측량을 정지시킬 수 있음.

따라서 경계결정위원회의 최종 결정에 불복하여 이의신청 결정서를 송부 받은 날부터 60일 이내에 행정심판·소송이 제기된 토지가 있는 경우 그 면적이 사업지구 전체 토지면적의 10분의 1 이하이거나, 토지소유자 수가 사업지구 전체 토지소유자 수의 10분의 1 이하인 경우에는 사업완료 공고 후 사업지구의 모든 토지에 대하여 새로운 지적공부를 작성할 수 있으며, 행정심판·소송이 제기된 토지는 지적공부에 "경계미확정 토지"로 기재하여야 함.

아울러 같은 법 제 18 조제 1 항에 따라 경계가 확정된 토지에는 경계미확정 토지와 경계가 인접하였다 하더라도 "경계미확정 토지"로 기재할 수 없으며, 추후 행정심판이나 행정소송 결과에 따라 인접 토지의 경계나 면적이 달라질 경우에는 그에 따라 "등록사항정정" 처리함이 타당함.

11 지적재조사 동의 철회로 경계결정 취소 가능 여부

【질의요지】

토지소유자가 동의하여 현실경계대로 결정된 경계에 대하여 이후 동의를 철회할 경우에 경계 결정이 취소될 수 있는지 여부

【답변요지】

토지소유자가 경계결정에 대하여 이의신청 하고 시·군·구 경계결정위원회에서 이의신청 내용을 받아들여 경계를 재설정할 것 등을 결정하지 아니하는 한, 동의 의사를 철회하였다고 하여 경계 결정이 취소될 수 없음. (인천지방법원 2014 구합 32732 2015. 10. 23.)

【답변내용】

지적재조사의 경계설정 기준은 「지적재조사법」 제 14 조제 1 항과 같이 1. 지상경계에 대하여 다툼이 없는 경우 토지소유자가 점유하는 토지의 현실경계, 2. 지상경계에 다툼이 있는 경우 등록한 때의 측량기록을 조사한 경계, 3. 지방관습에 의한 경계의 순위로 경계를 설정하여야 하며, 제 1 항에도 불구하고 경계를 같이 하는 토지소유자들이 경계에 합의한 경우 그 경계를 기준으로 할 수 있음.

또한 지적소관청은 경계에 관한 결정을 신청하고자 할 때에는 지적확정조서에 토지소유자나 이해관계인의 의견을 첨부하여 경계결정위원회에 제출하여야 하며, 위원회로부터 경계에 관한 결정을 통지받은 때에는 지체 없이 토지소유자나 이해관계인에게 통지하여야 하며, 통지를 받은 토지소유자나 이해관계인이 1. 이의신청 기간에 이의를 신청하지 아니하였을 때, 2. 이의신청에 대한 결정에 대하여 60 일 이내에 불복 의사를 표명하지 아니하였을 때, 3. 경계에 관한 결정이나 이의신청에 대한 결정에 불복하여 행정소송을 제기한 경우에는 그 판결이 확정되었을 때에는 지적재조사사업에 따른 경계가 확정됨.

따라서 위 절차에 따라 토지소유자나 이해관계인이 경계 결정에 대하여 이의신청 하고 시·군·구 경계결정위원회에서 이의신청 내용을 받아들여 경계를 재설정할 것 등을 결정하지 아니하는 한, 별다른 이유 없이 동의 의사를 철회하였다고 하여 경계 결정이 취소될 수 없음.

12 이의신청 인용 시 인접한 토지의 경계 변경 가능 여부

【질의요지】

도로에 접한 여러 필지 중 일필지가 경계결정에 대한 이의신청이 접수되어 경계결정위원회에서 이의신청을 받아들인 경우, 이의신청 토지와 같이 도로에 접한 수 필지의 경계를 조정해야하는 불가피한 사유가 발생한 경우 토지소유자로부터 이의 신청이 없는 토지도 일괄하여 경계결정위원회에서 심의·의결 할 수 있는지 여부

【답변요지】

경계결정 후 결정에 대한 충분한 이의사유가 인정되어 인접 토지 경계에 대하여도 동일하게 적용되어야 하는 사항이라면, 경계결정위원회의 의결에 따라 경계 변경 후, 경계가 변경된 모든 토지의 소유자에게 그 결과를 통지하고 이에 대한 이의신청(60 일)이 없을 경우에 경계를 확정하는 것이 타당함. (사업지원과-1901 2014. 12. 12.)

【답변내용】

「지적재조사법」 제 16 조제 6 항에 따라 경계결정위원회의 경계결정 통지를 받은 후 같은 법 제 17 조제 1 항에서 정한 기간 안에 이의신청이 없으면 같은 법 제 18 조제 1 항에 따라 경계가 확정되기 때문에, 경계결정위원회에서 이의신청 내용을 인용할 경우에도 당해 토지와 인접한 경계가 이의신청 없이 확정되었다면, 특별한 사정이 없는 한 그 경계는 변경할 수 없음.

다만, 행정행위를 한 처분청은 그 행위에 하자가 있는 경우 별도의 법적근거가 없더라도 스스로 이를 취소할 수 있는 것이며, 그 행위가 국민에게 권리나 이익을 부여하는 이른바 수익적 행정행위인 때에는 그 행위를 취소하여야 할 공익상 필요와 그 취소로 인하여 당사자가 입을 기득권과 신뢰보호 및 법률상 안정의 침해 등 불이익을 비교 교량한 후 공익상 필요가 당사자의 기득권침해 등 불이익을 정당화 할 수 있을 만큼 강한 경우에 한하여 취소할 수 있다(대법원 85 누 664 판결)는 점을 감안할 때,

해당 사안이 지적재조사에 따른 경계결정 후 결정에 대한 충분한 이의사유가 인정되어 인접 토지 경계에 대하여도 동일하게 적용되어야 하는 사항이라면, 같은 법 제 16 조에 의거 경계 결정위원회의 의결에 따라 경계 변경 후, 경계가 변경된 모든 토지의 소유자에게 그 결과를 통지하고 이에 대한 이의신청(60 일)이 없을 경우에 경계를 확정하는 것이 타당함.

13 경계확정 이후에 경계를 다시 설정할 수 있는지 여부

【질의요지】

「지적재조사법」에 따른 절차를 거쳐 경계가 확정된 이후에 토지소유자가 경계 조정을 원할 경우, 경계를 다시 설정하거나 경계설정을 취소할 수 있는지 여부

【답변요지】

「지적재조사법」에서 정한 절차에 따라 경계가 확정된 이후에는 토지소유자가 경계 조정을 원할 경우에도 경계를 다시 설정하거나 경계설정을 취소할 수 없음. (사업총괄과-3530 2015.12.17.)

【답변내용】

지적재조사의 경계설정 기준은 「지적재조사법」 제 14 조제 1 항에서 1. 지상경계에 대하여 다툼이 없는 경우 토지소유자가 점유하는 토지의 현실경계, 2. 지상경계에 다툼이 있는 경우 등록한 때의 측량기록을 조사한 경계, 3. 지방관습에 의한 경계의 순위로 경계를 설정하여야 하며, 제 1 항에도 불구하고 경계를 같이 하는 토지소유자들이 경계에 합의한 경우 그 경계를 기준으로 할 수 있다고 규정하고 있음.

지적소관청은 위 기준에 따라 경계를 설정하면 지체 없이 지적재조사 측량을 실시하고 지적 확정조서를 작성하여 토지소유자나 이해관계인에게 통지하여야 하며, 통지받은 토지소유자나 이해관계인은 지적소관청에 의견을 제출할 수 있으며 지적소관청은 제출된 의견이 타당할 때에는 경계를 다시 설정할 수 있음.

또한 지적소관청은 경계에 관한 결정을 신청하고자 할 때에는 지적확정조서에 토지소유자나 이해관계인의 의견을 첨부하여 경계결정위원회에 제출하여야 하고, 위원회로부터 경계에 관한 결정을 통지받은 때에는 지체 없이 토지소유자나 이해관계인에게 통지(통지받은 날부터 60 일 이내에 이의신청이 없으면 경계결정위원회의 결정대로 경계가 확정된다는 취지를 명시)하여야 하며, 통지 받은 토지소유자나 이해관계인이 1. 이의신청 기간에 이의를 신청하지 아니하였을 때, 2. 이의신청에 대한 결정에 대하여 60 일 이내에 불복 의사를 표명하지 아니하였을 때, 3. 경계에 관한 결정이나 이의신청에 대한 결정에 불복하여 행정소송을 제기한 경우에는 그 판결이 확정되었을 때에는 지적재조사사업에 따른 경계가 확정됨.

그러나 위의 절차에 따라 경계가 확정되었거나, 토지소유자가 경계설정에 내심 불복이 있더라도 「지적재조사법」에서 정한 절차에 따라 기한 내에 지적소관청에 의견을 제출하거나 이의신청·행정소송 등의 방법으로 불복의 의사표시를 할 수 있었음에도 이를 하지 않고 경계가 확정된 경우에는 경계를 다시 설정하거나 경계설정을 취소할 수 없음.

(인천광역시행정심판위원회 제 2015-333 호, 충청남도행정심판위원회 제 2015-57 호).

* “지적확정조서”는 경계확정이 아님에도 불구하고 경계가 확정되었다는 의미를 줄 수 있어, 법제15조의 지적확정조서를 “지적확정예정조서”로 변경(2017. 4. 18 개정)

14 지적재조사사업 완료 후에 조정금에 이의가 있는 경우 등록사항정정 가능 여부

【질의요지】

지적재조사사업이 완료되어 면적 증가에 따른 조정금 발생 토지에 대하여 사업완료 전 면적으로 되돌리기 위한 등록사항정정 처리가 가능한지 여부

【답변요지】

사업완료 후 토지 면적 증가로 인하여 부과된 조정금액이 크다는 이유로 등록사항정정의 방법으로 사업완료 전 면적으로 되돌리는 것은 법령에 근거가 없어 부적법함.

【답변내용】

「지적재조사법」 제 2 조제 2 호에서 “지적재조사사업”이란 (중략) 지적공부의 등록사항이 토지의 실제 현황과 일치하지 아니하는 경우 이를 바로잡기 위하여 실시하는 국가사업이라고 규정하고 있으며, 같은 법 제 3 조는 이 법은 지적재조사사업에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용하며, 지적재조사사업을 시행할 때 이 법에서 규정하지 아니한 사항에 대하여는 「공간정보관리법」에 따른다고 규정하고 있음.

한편, 「공간정보관리법」 제 84 조제 1 항 및 제 2 항에서는 지적공부의 등록사항에 잘못이 있음을 발견한 때에는 토지소유자의 신청 또는 지적소관청의 직권(면적 증감 없이 경계의 위치만 잘못된 경우 등)으로 조사·측량하여 정정할 수 있다고 규정하고 있음.

따라서 지적공부의 등록사항이 토지의 실제 현황과 일치하지 않는 등 잘못이 있는 경우에 지적재조사사업 또는 등록사항정정의 방법으로 바르게 정리할 수 있으나, 해당 토지가 지적재조사사업지구로 지정되었다면 「지적재조사법」 제 3 조에 의하여 지적재조사사업으로 정리되어야 하며, 지적재조사사업이 완료된 이상 사업지구 내 토지의 지적공부 등록사항이 바르게 정리되었다고 볼 수 있으므로, 사업이 완료되어 새로운 지적공부가 작성된 토지를 지적공부의 등록사항에 잘못이 있다고 보아 또 다시 등록사항정정을 하는 것은 타당하지 않음.

아울러, 단지 지적재조사사업에 따른 토지 면적 증가로 인하여 부과된 조정금액이 크다는 이유로 사업완료 후 등록사항정정의 방법으로 사업완료 전 면적으로 되돌리는 것은 관련 법령에 근거 없는 부적법한 것임.

한편, 사업완료 후 지적재조사사업 결과에 불복하여 추후 행정심판이나 행정소송 결과에 따라 인접 토지의 경계나 면적이 달라질 경우에는 그에 따라 등록사항정정 처리할 수 있음.

15 지적재조사사업의 완료 시기

【질의요지】

경계결정 이의신청이 없거나, 경계결정 이의신청이 있어 이에 대한 경계결정위원회의 결정이 있는 경우에 경계가 확정되어 지적재조사사업이 완료되는지 여부

【답변요지】

다음 각 호 이후에 사업완료 공고를 할 수 있음

- ① 이의신청이 없는 경우: 이의신청 기간(60 일) 다음 날
- ② 이의신청이 있으며 기간 내 불복의사 표명이 없는 경우 : 불복의사 표명기간(60 일) 다음 날
- ③ 이의신청이 있으며 기간 내 이의신청 일부의 불복의사 표명 : 불복 토지가 면적 또는 소유자수 1/10 이하인 경우 불복의사 표명기간(60 일) 다음 날
- ④ 이의신청이 있으며 기간 내 이의신청 전부의 불복의사 표명 : 불복 토지가 면적 또는 소유자수 1/10 이하인 경우 마지막 불복의사 표명 시

【답변내용】

「지적재조사법」 제17조제5항에서 경계결정위원회에서 이의신청에 대한 결정을 하였을 경우 토지소유자는 결정서를 송부받은 날부터 60일 이내에 행정심판이나 행정소송을 통하여 불복할 지 여부를 지적소관청에 알려야 하며, 제6항에서는 지적소관청은 경계결정위원회의 결정에 불복하는 토지소유자의 필지는 사업대상지에서 제외할 수 있으며, 사업대상지에서 제외된 토지에 관하여는 등록사항정정대상 토지로 지정하여 관리한다고 규정하고 있음.

또한 같은 법 제18조제1항에서는 1. 경계결정 통지를 받은 날부터 60일 이내에 지적소관청에 이의를 신청하지 아니하였을 때, 2. 경계결정 이의신청에 대한 결정 통지를 받은 날부터 60일 이내에 불복의 의사를 표명하지 아니하였을 때, 3. 경계에 관한 결정이나 이의신청에 대한 결정에 불복하여 행정소송을 제기한 경우에는 그 판결이 확정되었을 때에 지적재조사사업에 따른 경계가 확정된다고 규정하고 있으며,

같은 법 제23조제1항에서 지적소관청은 사업지구에 있는 모든 토지에 대하여 경계 확정이 있었을 때에는 지체 없이 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업완료 공고를 하고 관계 서류를 일반인이 공람하게 하여야 하며, 제2항에서는 제17조제6항에 따라 경계결정위원회의 최종 결정에 불복하여 경계가 확정되지 아니한 토지가 있는 경우 그 면적이 사업지구 전체 토지면적의 10분의 1 이하이거나, 토지소유자 수가 사업지구 전체 토지소유자 수의 10분의 1 이하인 경우에는 제1항에도 불구하고 사업완료 공고를 할 수 있다고 규정하고 있음.

따라서 지적재조사사업이 완료되는 시기는

- ① 사업지구에서 경계결정 통지를 받은 날부터 60 일 이내에 이의신청 한 토지가 없는 경우에는, 이의신청 기간 다음 날에 모든 토지의 경계가 확정되기 때문에 모든 토지의 경계 확정 후 지체 없이 사업완료 공고를 한 때이며,
 - ② 경계결정에 대한 이의신청이 있으며, 이의신청에 대한 경계결정위원회의 결정서를 통지 받은 날부터 60 일 이내에 불복의사 표명이 없는 경우에는, 불복의사 표명 기간 다음 날에 모든 토지의 경계가 확정되기 때문에 모든 토지의 경계확정 후 지체 없이 사업완료 공고를 한 때이며,
 - ③ 경계결정에 대한 이의신청이 있으며, 이의신청에 대한 경계결정위원회의 결정서를 통지 받은 날부터 60 일 이내에 이의신청 토지 중 일부의 불복의사 표명이 있는 경우에는 그 면적이 사업지구 전체 토지면적의 10분의 1 이하이거나, 토지소유자 수가 사업지구 전체 토지소유자 수의 10분의 1 이하인 때 불복의사 표명 기간 다음 날에 지체 없이 사업완료 공고를 한 때이며,
 - ④ 경계결정에 대한 이의신청이 있으며 이의신청에 대한 경계결정위원회의 결정서를 통지 받은 날부터 60 일 이내에 이의신청 토지 전부의 불복의사 표명이 있는 경우에는 그 면적이 사업지구 전체 토지면적의 10분의 1 이하이거나, 토지소유자 수가 사업지구 전체 토지소유자 수의 10분의 1 이하인 때 마지막 불복의사 표명 시 지체 없이 사업완료 공고를 한 때임.
- ③, ④의 경우 사업지구의 불복 토지를 포함한 모든 토지에 대하여 새로운 지적공부를 작성할 수 있으며, 경계결정위원회의 최종 결정에 불복하여 경계가 확정되지 아니한 토지에 대하여는 새로운 지적공부에 "경계미확정 토지"라고 기재하고 경계가 확정될 때까지 지적측량을 정지할 수 있음.

16 지적재조사 사업지구내 지목변경 가능 여부

【질의요지】

「지적재조사법」 제 19 조에서 지목을 변경하기 위하여 다른 법령에 따른 인허가 등을 받아야 할 때에는 그 인허가 등을 받거나 관계기관과 협의한 경우에 한하여 실제 지목으로 변경할 수 있다고 규정한 사유

【답변요지】

관련법령에서 인허가 절차를 규정하고 있는 경우에는 이를 이행 후 지목을 변경하도록 하는 것임. (기획총괄과-645 2014. 2. 19.)

【답변내용】

「지적재조사법」 제 19 조 규정에서 지적재조사측량 결과 기존의 지적공부상 지목이 실제의 이용현황과 다른 경우 지적소관청은 기존의 지적공부상의 지목을 변경할 수 있으며, 이 경우 지목을 변경하기 위하여 다른 법령에 따른 인허가 등을 받아야 할 때에는 그 인허가 등을 받거나 관계 기관과 협의한 경우에만 실제의 지목으로 변경할 수 있다고 규정하고 있음.

이는 「산지관리법」 제 21 조의 3 에서 산지전용허가 등을 받지 않은 경우 산지를 임야 외의 지목으로 변경하지 못하도록 규정하고 있으며, 「농지법」 제 41 조에서 농지전용허가 등을 받지 않은 경우 농지의 지목을 변경하지 못하도록 규정하고 있음에 따라, 관련법령에서 인허가 절차를 규정하고 있는 경우에는 이를 이행 후 지목을 변경하도록 하는 것임.

【관련법규】

「산지관리법」 제 21 조의 3

「농지법」 제 41 조

〈참고법령〉

「산지관리법」

제21조의3(산지의 지목변경 제한) 다음 각 호의 경우를 제외하고는 산지를 임야 외의 지목으로 변경하지 못한다.

1. 제14조에 따른 산지전용허가 또는 제15조에 따른 산지전용신고(다른 법률에 따라 산지전용신고나 산지전용신고가 의제되는 행정처분을 받은 경우를 포함한다)의 목적사업을 완료한 후 제39조제3항에 따라 복구의무를 면제받거나 제42조에 따라 복구준공검사를 받은 경우
2. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제86조에 따른 도시개발사업 등의 원활한 추진을 위하여 사업시행자가 토지의 합병을 신청하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 제14조에 따른 산지전용허가를 받았거나 제15조에 따른 산지전용신고(다른 법률에 따라 산지전용허가나 산지전용신고가 의제되는 행정처분을 받은 경우를 포함한다)를 하였을 경우

「농지법」

제41조(농지의 지목 변경 제한) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 외에는 농지를 전·답·과수원 외의 지목으로 변경하지 못한다.

1. 제34조제1항에 따라 농지전용허가(다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제되는 협의를 포함한다)를 받거나 같은 조 제2항에 따라 농지를 전용한 경우
2. 제34조제1항 제4호 또는 제5호에 규정된 목적으로 농지를 전용한 경우
3. 제35조 또는 제43조에 따라 농지전용신고를 하고 농지를 전용한 경우
4. 「농어촌정비법」 제2조제5호 가목 또는 나목에 따른 농어촌용수의 개발사업이나 농업생산기반 개량사업의 시행으로 이 법 제2조제1호 나목에 따른 토지의 개량 시설의 부지로 변경되는 경우
5. 시장·군수 또는 자치구청장이 천재지변이나 그 밖의 불가항력의 사유로 그 농지의 형질이 현저히 달라져 원상회복이 거의 불가능하다고 인정하는 경우

17 합병이 가능한 2필지를 1필지로 경계설정이 가능한지 여부

【질의요지】

토지소유자가 같은 여러 필지를 지적재조사사업을 통해 토지합병 가능 여부(지적재조사 전·후 필지가 N:1 일 경우)

【답변요지】

지적재조사사업 시 토지합필등기는 가능한 등기 유형이므로 「공간정보관리법」 제 80 조 제 3 항의 조건을 충족하면 토지합병이 가능함.

【답변내용】

「지적재조사법」 제 25 조제 1 항에서 지적소관청은 새로이 지적공부를 작성하였을 때에는 지체 없이 관할등기소에 그 등기를 촉탁하여야 하며, 등기촉탁 가능한 등기 유형으로는 토지 표시변경등기, 토지분필등기, 토지합필등기(법원행정처 부동산등기과-1638 '13. 7. 11.) 및 토지멸실 등기(법원행정처 부동산등기과-2568 '16. 11. 29.)임.

한편, 「공간정보관리법」 제 2 조제 32 호에서 “합병”이란 지적공부에 등록된 2 필지 이상을 1 필지로 합하여 등록하는 것을 말하며, 같은 법 제 80 조제 3 항에서 1. 합병하려는 토지의 지번부여지역, 지목 또는 소유자가 서로 다른 경우, 2. 합병하려는 토지에 소유권·지상권·전세권 또는 임차권의 등기, 승역지(편익제공지)에 대한 등기, 합병하려는 토지 전부에 대한 등기 원인 및 그 연월일과 접수번호가 같은 저당권의 등기 외의 등기가 있는 경우, 3. 그 밖에 합병하려는 토지의 지적도 및 임야도의 축척이 서로 다른 경우 등 대통령령이 정하는 경우에는 합병 신청을 할 수 없다고 규정하고 있음.

따라서 토지합필등기는 지적재조사사업을 통한 등기촉탁 가능한 등기 유형이므로 지적재조사 사업 시행 시 합병 대상 토지가 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제 80 조제 3 항의 조건을 충족한다면 토지합병이 가능함.

〈참고사항〉

서로 다른 용익물권(지상권, 전세권 등)이 설정된 토지 간의 합병

「부동산등기법」 제37조(합필 제한) 제1항에서 소유권·지상권·전세권·임차권 및 승역지(편익제공지)에 하는 지역권의 등기 외의 권리에 관한 등기가 있는 토지에 대하여는 합필의 등기를 할 수 없으며, 다만 모든 토지에 대하여 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 저당권에 관한 등기가 있는 경우에는 그러하지 아니한다고 규정하고 있음.

‘물권(物權)’은 물건에 대한 권리로서, 「민법」 제186조에 의거 부동산에 관한 법률행위로 인한 물권의 득실변경은 등기하여야 그 효력이 생기며 ‘담보물권(擔保物權)’과 ‘용익물권(用益物權)’으로 구분됨. 담보물권이란 금융기관 대출 등 채권담보를 위해 물건이 가지는 교환가치(가격)를 지배하는 권리로써 유치권, 질권, 저당권 등이 있으며, 용익물권이란 부동산을 사용할 수 있는 권리로써 지상권, 지역권, 전세권 등이 있음.

담보물권의 효력은 부동산 전체에 미치나, 용익물권(사용권)은 부동산 일부분에도 설정할 수 있기 때문에 지상권 등 용익물권을 등기할 경우에는 「부동산등기법」 제69조제6호 등에 의거 관할등기소에 등기할 부분(사용부분)에 대한 도면을 제출해야 하는 바, 담보물권(근저당권 등)이 설정된 토지는 등기상에서 그 설정부분 만큼을 특정할 수 없기 때문에 동일한 담보물권(등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 같은 저당권의 등기) 외에는 합병할 수 없으나, 용익물권이 등기된 토지는 권리부분이 도면에 의하여 특정되기 때문에 용익물권이 없는 토지 또는 다른 용익물권이 있는 토지와도 합병이 가능함(예 지상권이 설정된 토지와 전세권이 설정된 토지 간 합병 가능).

「민법」 제291조에 의거 지역권은 일정한 목적을 위하여 타인의 토지를 자기토지의 편익에 이용하는 용익물권으로서, 편익을 제공하는 토지를 승역지(承役地)라 하고, 편익을 받는 토지를 요역지(要役地)라 하며, 예를 들어 맹지에 도로를 이용하기 위하여 다른 사람의 토지에 지역권을 설정하는 경우 맹지가 요역지가 되고, 도로부분이 위치한 토지가 승역지가 됨. 지역권 설정 시에는 등기할 부분(승역지의 일부)에 대한 도면을 제출하기 때문에 그 범위가 특정되는 승역지는 용익물권이 없는 토지 또는 다른 용익물권이 있는 토지와도 합병이 가능한 반면, 요역지가 설정된 토지는 그 범위가 특정되지 아니하기 때문에 용익물권이 없는 토지 등과 합병이 불가능함(만약 합병이 허용된다면 요역지 지역권이 설정되지 않은 토지도 승역지의 편익을 받는 부당이득 발생).

한편 가등기, 가압류, 가처분 등 가집행에 따른 등기의 효력도 부동산 전체에 미치기 때문에 가등기 등을 일필지 일부에 특정 하는 것이 불가능하며, 따라서 가등기 등이 등기된 토지와 그렇지 않은 토지 간의 합병은 불가능함(만약 합병이 허용된다면 가등기 등이 설정되지 않은 토지도 가등기 등의 제한을 받게 되는 부당한 결과를 초래).

따라서 지상권, 전세권, 임차권, 승역지(편익제공지)에 하는 지역권이 설정된 토지와 그러한 용익물권이 설정된 토지 또는 설정되지 아니한 토지 간의 합병은 가능함.

18 점유취득시효를 주장하는 토지의 조정금 부과 여부

【질의요지】

지적재조사사업에 따라 경계 및 면적이 증가한 토지의 소유자가 증가한 부분을 20년 이상 소유의 의사로 평온하게 부동산을 점유하였다고 주장하는 경우에 「민법」 제 245조의 규정을 적용하여 시·군·구 지적재조사위원회의 의결로 조정금을 부과하지 아니할 수 있는지 여부

【답변요지】

등기 또는 점유취득 판결이 없는 한 소유권은 인정되지 아니하므로, 지적재조사사업 결과 토지 면적이 증가하였다면 점유취득시효 완성 사실 여부와 관계없이 필지별 면적 증감내역을 기준으로 시·군·구 지적재조사위원회 심의를 거쳐 산정한 조정금을 부과하여야 함.

【답변내용】

「지적재조사법」 제 20조에서 지적소관청은 경계 확정으로 지적공부상의 면적이 증감된 경우에는 필지별 면적 증감내역을 기준으로 조정금을 산정하여 징수하거나 지급하여야 하며, 조정금을 산정하고자 할 때에는 시·군·구 지적재조사위원회의 심의를 거쳐야 한다고 규정하고 있음.

한편, 「민법」 제 245조(점유로 인한 부동산소유권의 취득기간) 및 제 198조(점유계속의 추정)에서는 20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 부동산을 점유하는 자는 점유사실을 입증하여 등기함으로써 그 소유권을 취득한다고 규정하고 있으며, 이 경우 등기신청은 등기권리자(점유자)와 등기의무자(소유자)의 공동신청에 의하나, 등기의무자(소유자)가 등기 협력에 거부할 경우에는 소송을 통하여 소유권을 인정받을 수 있음.

또한, 토지경계 확정의 소는 인접하는 토지의 경계확정을 구하는 소이고 그 토지에 관한 소유권의 범위나 실체 상 권리의 확인을 목적으로 하는 것은 아니므로 당사자가 토지 일부를 시효 취득 하였는지 여부는 토지경계확정소송에서 심리할 대상이 되지 못하며(대법원 92다44503 판결), 취득시효의 기산일을 당사자의 주장과는 상관없이 법원이 소송자료에 의하여 확정하여야 한다는 대법원 판례(대법원 92다44947 판결) 등을 종합하여 볼 때, 등기 또는 점유취득 판결이 없는 한 소유권은 인정되지 아니하므로, 지적재조사사업 결과 토지 면적이 증가하였다면 토지소유자의 점유취득시효 완성 사실 여부와 관계없이 필지별 면적 증감내역을 기준으로 시·군·구 지적재조사위원회 심의를 거쳐 산정한 조정금을 부과하여야 함.

19 경계 변동이 없이 면적 증감이 발생한 경우 조정금 부과 여부

【질의요지】

지적재조사 결과 토지의 경계 변동은 없으나, 면적오차를 바로 잡음으로서 면적이 증가한 경우에 조정금 부과 여부

【답변요지】

실제 사용 면적이나 토지 경계가 변경되었는지 여부와 상관없이 사업시행 결과 토지면적이 증가한 이상 조정금을 부과할 수 있음. (대구지방법원 2015 구합 860 판결 2015.9.2.)

【답변내용】

지적재조사사업은 토지의 실제 현황과 일치하지 아니하는 지적공부의 등록사항을 바로 잡고 종이에 구현된 지적을 디지털 지적, 즉 경계를 수치로 정확하게 등록하는 사업으로서, 새로이 등록되는 토지는 기존 종이도면과 달리 면적산정에 허용오차를 두지 아니하고 토지의 현실 경계를 최우선으로 하여 경계를 설정하기 때문에 면적 증감이 불가피하게 발생함.

따라서 토지의 기존 도상경계가 현실경계와 일치하지만 면적 오차를 내포하고 있는 경우에는 지적재조사로 인하여 토지 경계는 변동이 없으나 면적오차를 바로 잡음으로서 면적이 증가하는 경우가 발생할 수 있음.

이러한 경우와 같이 실제 사용 면적이나 토지 경계가 변경되었는지 여부와 상관없이 지적재조사사업 시행 결과 토지 면적이 증가한 이상 토지소유자에게 지적재조사사업에 따라 산정한 조정금을 부과할 수 있음.

20 조정금 이의신청 의결에 대한 재차 이의신청 가능 여부

【질의요지】

수령통지 또는 납부고지 된 조정금에 대한 이의신청을 시·군·구 지적재조사위원회에서 심의·의결하고 통지한 경우, 이에 대한 재차 이의신청 가능 여부

【답변요지】

조정금에 대한 재차 이의신청은 불가하므로 설령 이의신청인이 재차 이의신청을 하여 시·군·구 지적재조사위원회에서 이의신청 내용을 받아들였다 하더라도 이는 무효임.

【답변내용】

「지적재조사법」 제 21 조제 1 항에 따라 지적재조사에 의한 필지별 면적증감에 따른 조정금은 현금으로 지급하거나 납부하여야 하며, 같은 조 제 3 항에 따라 지적소관청은 조정금액을 통지한 날부터 10 일 이내에 토지소유자에게 조정금의 수령통지 또는 납부고지를 하여야 함.

한편, 같은 법 시행령 제 14 조제 1 항에 따라 수령통지 되거나 납부고지 된 조정금에 관하여 이의가 있는 자는 수령통지 또는 납부고지를 받은 날부터 60 일 이내에 지적소관청에 이의신청을 할 수 있으며, 이의신청을 받은 지적소관청은 해당 시·군·구 지적재조사위원회의 심의·의결을 거쳐 그 인용 여부를 결정한 후 지체 없이 그 내용을 서면으로 이의신청인에게 알려야 함.

이와 같이 조정금에 대한 이의신청을 시·군·구 지적재조사위원회에서 심의·의결하고 이의신청인에게 통지한 경우, 이에 대한 재심절차 등은 「지적재조사법」에서 마련되어 있지 않기 때문에 조정금에 대한 재차 이의신청은 불가하므로 설령 이의신청인이 재차 이의신청을 하여 시·군·구 지적재조사위원회에서 이의신청 내용을 받아들였다 하더라도 이는 무효이며, 이의신청 결정에 대하여 불복할 경우에는 「행정심판법」에서 정한 기한 내에 행정심판을 제기하거나, 「행정소송법」에서 정한 기한 내에 행정소송을 제기할 수 있음.

21 동일 사업지구 내에서 조정금 산정기준을 달리할 수 있는지 여부

【질의요지】

지적재조사사업 지구 내 조정금 산정 시 면적이 증가한 토지는 개별공시지가로 산정하고, 감소한 토지는 감정평가액으로 산정하는 등 동일한 사업지구에서 조정금 산정방법을 다르게 적용할 수 있는지 여부

【답변요지】

동일한 사업지구에서 필요에 따라 조정금 산정 방법을 다르게 적용할 수 없음.

(사업지원과-1489 2015. 6. 1.)

【답변내용】

「지적재조사법」 제 20 조제 3 항에 따라 조정금은 지적소관청이 사업지구를 지정하여 고시 하였을 때의 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가를 기준으로 정하거나, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제 29 조에 따른 감정평가법인에 의뢰하여 평가한 감정평가액으로 산정함.

이는 지적재조사에 의한 필지별 면적증감에 따른 조정금을 산정하는 때에 사업지구별로 동일한 기준(개별공시지가 또는 감정평가액)으로 산정하라는 의미로서, 동일한 사업지구에서 필요에 따라 조정금 산정 방법을 다르게 적용할 수 없음.

(충청북도행정심판위원회 제 2015-167 호).

22 조정금 산정기준을 “개별공시지가의 N배” 등으로 정할 수 있는지 여부

【질의요지】

토지소유자협의회에서 필지별 면적 증감에 따른 조정금에 대한 산정기준을 “개별공시지가의 N 배수” 등으로 결정하여 조정금을 산정할 수 있는지 여부

【답변요지】

토지소유자협의회에서 개별공시지가와 감정평가액 중에서 조정금 산정기준을 결정할 수 있으나, 개별공시지가로 정한 경우에는 필지별 증감면적에 개별공시지가를 곱하여 조정금을 산정해야 하므로 “개별공시지가의 N 배수” 등으로는 정할 수 없음.

【답변내용】

「지적재조사법」 제13조제3항제5호에서 토지소유자협의회는 조정금 산정기준에 대한 결정을 할 수 있다고 규정하고 있으며, 같은 법 제20조제4항에서 조정금을 산정하고자 할 때에는 시·군·구 지적재조사위원회의 심의를 거쳐야 한다고 규정하고 있음.

한편, 같은 법 제20조제1항에서 지적소관청은 경계확정으로 지적공부상의 면적이 증감된 경우에는 필지별 면적 증감내역을 기준으로 조정금을 산정하여 징수하거나 지급하고, 같은 조 제3항에서 조정금은 지적소관청이 사업지구를 지정하여 고시하였을 때의 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가를 기준으로 정하거나, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제29조에 따른 감정평가법인에 의뢰하여 평가한 감정평가액으로 산정한다고 규정하고 있음.

또한, 같은 법 시행령 제12조제1호에서 조정금 산정기준을 개별공시지가로 하는 경우에는 지적확정조서의 필지별 증감면적에 사업지구 지정고시일 당시의 개별공시지가를 곱하여 산정한다고 규정하고 있음.

따라서 토지소유자협의회에서 개별공시지가와 감정평가액 중에서 조정금 산정기준을 결정할 수 있으나, 개별공시지가로 정한 경우에는 필지별 증감면적에 개별공시지가를 곱하여 조정금을 산정해야 하므로 “개별공시지가의 N 배수” 등으로는 정할 수 없으며, 조정금은 반드시 시·군·구 지적재조사위원회의 심의를 거쳐 산정해야 함.

23 동일인 소유의 토지에 대한 조정금 징수 또는 지급 여부

【질의요지】

동일인 소유의 여러 토지가 필지별로 면적 증감이 발생하였으나, 그 면적 합계는 종전과 동일한 경우에도 조정금 징수하거나 지급하여야 하는지 여부

【답변요지】

필지별 증감내역에 따라 각각 조정금을 산정하여 징수하거나 지급하여야 함.

(사업지원과-622 2015. 4. 8. 사업총괄과-497 2015. 7. 7.)

【답변내용】

「지적재조사법」 제 20 조에 따라 지적소관청은 경계확정으로 지적공부상의 면적이 증감된 경우에는 필지별 면적 증감내역을 기준으로 산정한 조정금을 시·군·구 지적재조사위원회의 심의·의결을 거쳐 징수하거나 지급함.

따라서 면적 증감이 발생한 동일인 소유의 여러 토지 면적의 합이 종전 면적과 동일한지 여부와 관계없이 필지별 면적 증감내역에 따라 필지별로 각각 조정금을 산정하여 징수하거나 지급하여야 함.

【관련법규】

「국고금 관리법」 제 47 조

〈참고법령〉

「국고금 관리법」

제47조(국고금의 끝수 계산) ① 국고금의 수입 또는 지출에서 10원 미만의 끝수가 있을 때에는 그 끝수는 계산하지 아니하고, 전액이 10원 미만일 때에도 그 전액을 계산하지 아니한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 국세의 과세표준액을 산정할 때 1원 미만의 끝수가 있으면 이를 계산하지 아니한다.

24 종전 토지의 지목이 다른 경우 조정금 산정 방법

【질의요지】

지적재조사에 따른 경계 변경으로 인접하는 두 토지 중 도로는 면적이 감소하고 대지는 면적이 증가한 경우, 대지 소유자가 증가한 면적의 조정금을 도로를 기준으로 산정하여 부과할 것을 요구하는 경우에 조정금 산정방법

【답변요지】

면적이 증가한 대지는 당해 대지를 기준으로 조정금을 산정하고, 면적이 감소한 도로는 당해 도로를 기준으로 각각 조정금을 산정함. (경기도행정심판위원회 제 2015-1555 호 2015. 12. 30.)

【답변내용】

「지적재조사법」 제 20 조에 따라 지적소관청은 경계확정으로 지적공부상의 면적이 증감된 경우에는 필지별 면적 증감내역을 기준으로 산정한 조정금을 시·군·구 지적재조사위원회의 심의·의결을 거쳐 징수하거나 지급함.

따라서 면적이 증가한 대지는 당해 대지를 기준으로 조정금을 산정하고, 면적이 감소한 도로는 당해 도로를 기준으로 조정금을 산정하여 시·군·구 지적재조사위원회의 심의를 거쳐 각각 징수 또는 지급하여야 함.

25 종전 토지의 개별공시지가가 각각 상이할 경우에 조정금 산정방법

【질의요지】

사업완료 후 필지수가 N:1 로 확정되었고 조정금 산정기준을 개별공시지가로 할 때 종전토지의 개별공시지가가 서로 상이할 경우 조정금 산정방법

【답변요지】

필지수의 관계가 N:1 로 확정된 경우에는 합병된 토지로 보아 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 개별공시지가를 재 산정(임시산정)하여 이를 기준으로 지적재조사 완료에 따른 면적증감에 대한 조정금을 산정함. (사업총괄과-692 2015. 7. 20.)

【답변내용】

「지적재조사법」 제20조제3항에서 조정금은 지적소관청이 사업지구를 지정하여 고시하였을 때의 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가를 기준으로 정하거나, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제29조에 따른 감정평가법인에 의뢰하여 평가한 감정평가액으로 산정하며, 같은 법 시행령 제12조제1호에서 개별공시지가를 조정금 산정기준으로 하는 경우, 해당 토지의 개별공시지가가 없으면 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제8조에 따른 공시지가를 기준으로 산출한 금액을 증감면적에 곱하여 산정한다고 규정하고 있음.

한편, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조제3항에서 공시기준일 이후에 분할·합병 등이 발생한 토지에 대하여는 같은 법 시행령 제16조제2항에서 정한 날을 기준으로 개별공시지가를 결정·공시하도록 규정하고 있으며, 「지적재조사법」 제25조제1항에서 개별공시지가가 없는 경우와 개별공시지가 산정에 오류가 있는 경우에는 개별공시지가 담당부서에 의뢰하여 산정한다고 규정하고 있음.

따라서 지적재조사 완료 전 필지수와 완료 후 필지수의 관계가 N:1 로 확정된 경우에는 합병된 토지로 보아 개별공시지가 담당부서에 의뢰하여 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 개별공시지가를 재 산정(임시산정)하고 이를 기준으로 지적재조사 완료에 따른 면적증감에 대한 조정금을 산정할 수 있으며, 재 산정된 개별공시지가에 대한 검증 및 결정·공시 등 제반절차를 이행할 수 없는 경우에는 해당 시·군·구 지적재조사위원회에서 심의하여 결정하는 것이 타당함.

26 지목변경 내용이 지가에 반영이 안 된 경우 조정금 산정 방법

【질의요지】

사업지구 지정고시일 이전에 지목변경 되었으나, 사업지구 지정고시일 당시의 개별공시지가 (1.1.기준)에는 지목변경이 반영되지 않은 토지에 대하여 개별공시지가 기준 조정금 산정방법

【답변요지】

토지이동사항이 반영되도록 개별공시지가를 재 산정(임시산정)하여 이를 기준으로 조정금을 산정함. (사업총괄과-691 2015. 7. 20.)

【답변내용】

「지적재조사법」 제20조제3항에 따라 조정금은 지적소관청이 사업지구를 지정하여 고시하였을 때의 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가를 기준으로 정하거나, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제29조에 따른 감정평가법인에 의뢰하여 평가한 감정평가액으로 산정하며, 같은 법 시행령 제12조제1호에서 개별공시지가를 조정금 산정기준으로 하는 경우, 해당 토지의 개별공시지가가 없으면 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제8조에 따른 공시지가를 기준으로 산출한 금액을 증감면적에 곱하여 산정한다고 규정하고 있음.

한편, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조제3항에 공시기준일 이후에 분할·합병 등이 발생한 토지에 대하여는 같은 법 시행령 제16조제2항에서 정한 날을 기준으로 개별공시지가를 결정·공시하도록 규정하고 있으며, 「지적재조사업무규정」 제25조제1항에서 개별공시지가가 없는 경우와 개별공시지가 산정에 오류가 있는 경우에는 개별공시지가 담당부서에 의뢰하여 산정한다고 규정하고 있음.

따라서 사업지구 지정고시일 이전에 지목변경 되었으나, 사업지구 지정고시일 당시의 개별 공시지가(1.1.기준)에는 지목변경이 반영되지 않은 토지의 경우에는 개별공시지가 담당부서에 의뢰하여 토지이동사항이 반영되도록 개별공시지가를 재 산정(임시산정)하여 이를 기준으로 조정금을 산정할 수 있으며, 재 산정된 개별공시지가에 대한 검증 및 결정·공시 등 제반절차를 이행할 수 없는 경우에는 해당 시·군·구 지적재조사위원회에서 심의하여 결정하는 것이 타당함.

27 감정평가액 가격시점 및 종전도와 확정도 중 산정 기준 도면

【질의요지】

지적공부상 면적 증감에 따른 조정금을 감정평가액으로 산정하는 경우 감정평가액 가격시점 및 종전도와 확정도 중 산정 기준이 되는 도면은 무엇인지

【답변요지】

감정평가액 가격시점 및 종전도와 확정도 중 산정 기준이 되는 도면은 토지소유자협의회 또는 시·군·구 지적재조사위원회에서 정할 수 있음. (기획총괄과-506 2013. 10. 14.)

【답변내용】

「지적재조사법」 제20조제3항에 따라 조정금은 지적소관청이 사업지구를 지정하여 고시하였을 때의 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가를 기준으로 정하거나, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제29조에 따른 감정평가법인에 의뢰하여 평가한 감정평가액으로 산정하며, 같은 법 시행령 제12조제2호에 의거 감정평가액을 조정금 산정 기준으로 하는 경우에는 지적확정조서의 필지별 증감면적을 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제29조에 따른 감정평가법인에 의뢰하여 평가한 감정평가액으로 산정함.

한편, 「지적재조사법」 제13조제3항제5호에 따라 토지소유자협의회에서 조정금 산정기준에 대하여 결정할 수 있으며, 같은 법 제20조제4항에 따라 지적소관청은 조정금을 산정하고자 할 때에는 같은 법 제30조에 따른 시·군·구 지적재조사위원회의 심의를 거쳐야 함.

따라서 지적공부상 면적 증감에 따른 조정금 산정 기준을 감정평가액으로 하는 경우 감정평가액 가격시점 및 종전도와 확정도 중 산정 기준이 되는 도면은 토지소유자협의회 또는 시·군·구 지적재조사위원회에서 정할 수 있으며, 조정금 산정은 시·군·구 지적재조사위원회의 심의를 거쳐야 함.

28 등록사항정정대상토지 조정금 지급 여부

【질의요지】

사정등록 당시 경계 및 면적이 잘못 등록되어 등록사항정정대상토지로 관리되고 있는 토지에 대한 지적재조사사업 시행 시 면적 감소로 인한 조정금을 지급해야 하는지 여부

【답변요지】

필지별 면적 증감내역을 기준으로 시·군·구 지적재조사위원회의 심의·의결을 거쳐 산정한 조정금을 지급하여야 함. (사업총괄과-1197 2015. 8. 19.)

【답변내용】

「지적재조사법」 제 2 조제 2 호에서 “지적재조사사업”이란 (중략) 지적공부의 등록사항이 토지의 실제 현황과 일치하지 아니하는 경우 이를 바로잡기 위하여 실시하는 국가사업이라고 규정하고 있으며, 같은 법 제 3 조는 이 법은 지적재조사사업에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용하며, 지적재조사사업을 시행할 때 이 법에서 규정하지 아니한 사항에 대하여는 「공간정보관리법」에 따른다고 규정하고 있음.

한편, 「공간정보관리법」 제 84 조제 1 항 및 제 2 항에서는 지적공부의 등록사항에 잘못이 있음을 발견한 때에는 토지소유자의 신청 또는 지적소관청의 직권(면적 증감 없이 경계의 위치만 잘못된 경우 등)으로 조사·측량하여 정정할 수 있다고 규정하고 있음.

따라서 지적공부의 등록사항이 토지의 실제 현황과 일치하지 않는 등 잘못이 있는 경우에 지적재조사사업 또는 등록사항정정의 방법으로 바르게 정리할 수 있으나, 해당 토지가 지적재조사사업지구로 지정되었다면 「지적재조사법」 제 3 조에 의하여 지적재조사사업으로 정리되어야 하므로, 같은 법 제 20 조에 따라 필지별 면적 증감내역을 기준으로 시·군·구 지적재조사위원회의 심의·의결을 거쳐 산정한 조정금을 징수하거나 지급하여야 하며, 등록사항정정대상 토지는 실시계획 수립 전 토지소유자와 협의하여 미리 정정처리하기 바람.

29 국유지·공유지에 대한 조정금 산정 여부

【질의요지】

지적재조사사업 경계확정으로 국유지·공유지 일반재산의 면적 증감이 발생할 경우 조정금을 산정하여야 하는지 여부

【답변요지】

국·공유지 행정재산의 면적 증감이 발생한 경우에는 조정금을 산정하지 아니하나, 국·공유지 일반재산의 면적 증감이 발생한 경우에는 조정금을 산정하여 징수 또는 지급하여야 함.
(기획총괄과-547 2013. 10. 21.)

【답변내용】

「지적재조사법」 제 20 조제 1 항에 따라 지적소관청은 경계 확정으로 지적공부상의 면적이 증감된 경우에는 필지별 증감내역을 기준으로 조정금을 산정하여 징수하거나 지급함.

한편, 같은 조 제 2 항에는 제 1 항에도 불구하고 국가 또는 지방자치단체 소유의 국유지·공유지 행정재산의 조정금은 징수하거나 지급하지 아니할 수 있다고 규정하고 있음.

따라서 지적재조사사업 경계 확정으로 국유지·공유지 행정재산의 면적 증감이 발생한 경우에는 조정금을 산정하지 아니하나, 일반재산의 면적 증감이 발생한 경우에는 조정금을 산정하여 징수 또는 지급하여야 함.

【관련법규】

「국유재산법」 제 6 조

「공유재산 및 물품 관리법」 제 5 조

〈참고법령〉

국유지·공유지 행정재산과 일반재산

「국유재산법」

제6조(국유재산의 구분과 종류) ② “행정재산”의 종류는 다음과 같다.

1. 공용재산: 국가가 직접 사무용·사업용 또는 공무원의 주거용(직무 수행을 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우로 한정한다)으로 사용하거나 대통령령으로 정하는 기한까지 사용하기로 결정한 재산
 2. 공공용 재산: 국가가 직접 공공용으로 사용하거나 대통령령으로 정하는 기한까지 사용하기로 결정한 재산
 3. 기업용 재산: 정부기업이 직접 사무용·사업용 또는 그 기업에 종사하는 직원의 주거용(직무 수행을 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우로 한정한다)으로 사용하거나 대통령령으로 정하는 기한까지 사용하기로 결정한 재산
 4. 보존용재산: 법령이나 그 밖의 필요에 따라 국가가 보존하는 재산
- ③ “일반재산”이란 행정재산 외의 모든 국유재산을 말한다.

「공유재산 및 물품 관리법」

제5조(공유재산의 구분과 종류) ② 행정재산이란 다음 각 호의 재산을 말한다.

1. 공용재산: 지방자치단체가 직접 사무용·사업용 또는 공무원의 거주용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산과 사용을 목적으로 건설 중인 재산
 2. 공공용재산: 지방자치단체가 직접 공공용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산과 사용을 목적으로 건설 중인 재산
 3. 기업용 재산: 지방자치단체가 경영하는 기업용 또는 그 기업에 종사하는 직원의 거주용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산과 사용을 목적으로 건설 중인 재산
 4. 보존용 재산: 법령·조례·규칙에 따라 또는 필요에 의하여 지방자치단체가 보존하고 있거나 보존하기로 결정한 재산
- ③ “일반재산”이란 행정재산 외의 모든 공유재산을 말한다.

30 토지소유자협회의 결정에 따른 조정금 산정 여부

【질의요지】

지적재조사사업 경계확정으로 지적공부상 면적이 증감된 경우에 토지소유자협회에서 조정금을 정산하지 아니하기로 결정할 수 있는지 여부

【답변요지】

토지소유자협회에서 조정금을 정산하지 아니하기로 결정할 수 없으므로 필지별로 조정금을 산정하여 지급 또는 징수하여야 함. (기획총괄과-547 2013. 10. 21.)

【답변내용】

「지적재조사법」 제 20 조 제 1 항에서 지적소관청은 경계확정으로 지적공부상의 면적이 증감된 경우에는 필지별 증감내역을 기준으로 조정금을 산정하여 징수하거나 지급하며, 같은 조 제 2 항에서는 제 1 항에도 불구하고 국가 또는 지방자치단체 소유의 국유지·공유지 행정재산의 조정금은 징수하거나 지급하지 아니할 수 있다고 규정하고 있음.

한편, 같은 법 제 13 조제 3 항에 따라 토지소유자협회의 기능은 1. 지적소관청에 대한 우선사업지구의 신청, 2. 일필지조사에 대한 입회, 3. 임시경계점표지 및 경계점표지의 설치에 대한 입회, 4. 지적공부정리 정지 기간에 대한 의견 제출, 5. 조정금 산정기준에 대한 결정, 6. 경계결정위원회 위원의 추천임.

따라서 토지소유자협에서는 조정금 산정기준에 대하여 결정할 수 있으나 조정금을 정산하지 아니하기로 결정할 수는 없기 때문에, 지적재조사사업 경계확정으로 지적공부상의 면적이 증감된 경우에는 사업지구의 국유지·공유지 행정재산을 제외한 모든 토지에 대하여 필지별로 조정금을 산정하여 징수 또는 지급하여야 함.

31 조정금 징수 또는 지급 주체

【질의요지】

지적재조사사업으로 서로 인접하는 토지 면적의 증감이 발생한 경우 토지소유자 간 서로 직접 조정금을 주고받을 수 있는지 여부

【답변요지】

토지소유자 간 서로 직접 조정금을 주고받는 것은 불가하며, 지적소관청이 토지소유자에게 조정금을 징수 또는 지급하여야 함. (사업총괄과-2628 2016. 6. 9.)

【답변내용】

「지적재조사법」 제 20 조제 1 항에서는 지적소관청은 경계 확정으로 지적공부상의 면적이 증감된 경우에는 필지별 면적 증감내역을 기준으로 조정금을 산정하여 징수하거나 지급한다고 규정하고 있음.

따라서 지적재조사사업으로 서로 인접하는 토지 면적의 증감이 발생한 경우에 지적소관청이 면적이 증가한 토지소유자에게 증가한 면적만큼의 조정금을 징수하고, 면적이 감소한 토지소유자에게 감소한 면적만큼의 조정금을 지급하는 것이지 토지소유자 간 서로 직접 조정금을 주고받는 것은 아님.

32 조정금 징수 또는 지급 시점

【질의요지】

지적공부상의 면적 증감에 따라 산정된 조정금을 징수 또는 지급하는 시점

【답변요지】

시·군·구 지적재조사위원회의 심의를 거치고 새로이 작성된 지적공부를 등기축탁 한 이후에 조정금을 징수 또는 지급하는 것이 타당함.

【답변내용】

「지적재조사법」 제 20 조제 1 항에서는 지적소관청은 경계 확정으로 지적공부상의 면적이 증감된 경우에는 필지별 면적 증감내역을 기준으로 조정금을 산정하여 징수하거나 지급하며, 같은 조 제 4 항에서 조정금을 산정하고자 할 때에는 시·군·구 지적재조사위원회의 심의를 거쳐야 한다고 규정하고 있음.

한편, 같은 법 제 23 조제 1 항에서 지적소관청은 사업지구에 있는 모든 토지에 대하여 경계 확정이 있었을 때에는 지체 없이 대통령령이 정하는 바에 따라 사업완료 공고를 하고, 같은 법 제 24 조제 1 항에서 지적소관청은 사업완료 공고가 있었을 때에는 기존의 지적공부를 폐쇄하고 새로운 지적공부를 작성하여야 하며, 같은 법 제 25 조제 1 항에서 지적소관청은 새로이 지적공부를 작성하였을 때에는 지체 없이 관할등기소에 그 등기를 축탁하여야 한다고 규정하고 있음.

따라서 경계확정으로 지적소관청이 지적공부상의 면적 증감에 따라 조정금을 산정하였을 때에는 시·군·구 지적재조사위원회의 심의를 거치고 새로이 작성된 지적공부를 등기축탁 한 이후에 조정금을 징수 또는 지급하는 것이 타당함.

33 조정금 분할납부 방법

【질의요지】

지적공부상의 면적 증감에 따라 부과된 조정금이 1천만원을 초과하여 분할납부를 신청할 경우에 납부 방법

【답변요지】

조정금을 분할납부하는 경우에도 납부고지를 받은 날부터 6개월 이내의 기간에 3회 이내에서 나누어 납부하여야 함. (사업지원과-932 2014. 7. 1.)

【답변내용】

「지적재조사법」 제 21 조제 1 항에서 조정금은 현금으로 지급하거나 납부하여야 하며, 대통령령으로 정하는 바에 따라 분할납부하게 할 수 있다고 규정하고 있음. 또한 같은 법 제 5 항에서 조정금 납부고지를 받은 자는 그 고지를 받은 날부터 6개월 이내에 조정금을 지적소관청에 납부하여야 한다고 규정하고 있음.

아울러, 같은 법 시행령 제 13 조에서 조정금이 1천만원을 초과하는 경우에는 그 조정금을 6개월 이내의 기간을 정하여 3회 이내에서 나누어 내게 할 수 있으며, 분할 납부를 신청하려는 자는 별지 제 2 호서식의 조정금 분할납부신청서에 분할납부 사유 등을 적고, 분할납부 사유를 증명할 수 있는 자료 등을 첨부하여 지적소관청에 제출해야 한다고 규정하고 있음.

이는 납부자가 1천만원을 초과하는 금액의 조정금을 일시에 납부하는 부담을 덜어주기 위한 것으로서, 조정금을 분할납부하는 경우에도 납부고지를 받은 날부터 6개월 이내의 기간에 3회 이내에서 나누어 납부하여야 함.

* 2017. 10. 17. 「지적재조사법시행령」 개정으로 1천만원 초과하는 경우 1년내 4회 분납

34 체납한 조정금 분할납부 가능 여부

【질의요지】

토지소유자가 조정금을 체납한 경우에는 「지적재조사법」에 분할납부에 관한 사항이 별도로 규정되어 있지 않기 때문에 지적소관청이 「지방세기본법」에 따라 분할납부하도록 할 수 있는지 여부

【답변요지】

체납한 조정금에 대한 분할납부 또는 징수유예 등은 「국세징수법」 및 「지방세기본법」 규정에 의하여 지방세 체납처분의 예에 따라 처리함. (사업총괄과-2460 2016. 5. 31.)

【답변내용】

「지적재조사법」 제 21 조제 1 항에서 조정금은 현금으로 지급하거나 납부하여야 하며, 대통령령으로 정하는 바에 따라 분할 납부하게 할 수 있다고 규정하고 있음.

또한 같은 조 제 4 항에서 지적소관청은 조정금 수령통지를 한 날부터 6 개월 이내에 조정금을 지급하여야 하며, 같은 조 제 5 항에서 조정금 납부고지를 받은 자는 그 고지를 받은 날부터 6 개월 이내에 조정금을 지적소관청에 납부하여야 하며, 지적소관청의 장은 조정금을 납부하여야 할 자가 기한 내에 납부하지 아니할 때에는 국세 또는 지방세 체납처분의 예에 따라 징수한다고 규정하고 있으며, 같은 법 시행령 제 13 조제 1 항에서 지적소관청은 조정금이 1 천만원을 초과하는 경우에는 그 조정금을 6 개월 이내의 기간을 정하여 3 회 이내에서 나누어 내게 할 수 있다고 규정하고 있음.

따라서 「지적재조사법」에는 기한 내 납부할 경우에만 분할 납부가 규정되어 있으며, 토지 소유자가 조정금을 체납한 경우에는 국세 또는 지방세 체납처분의 예에 따라 징수하기 때문에, 체납한 조정금에 대한 분할납부 또는 징수유예 등은 다음과 같이 「국세징수법」 및 「지방세기본법」에 따라 처리함.

【관련법규】

「국세징수법」, 「지방세기본법」

〈참고법령〉

「국세징수법」

제17조(고지된 국세 등의 징수유예) ① 세무서장은 납세자가 납세의 고지 또는 독촉을 받은 후에 제15조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 고지된 국세 또는 체납액을 납부 기한까지 납부할 수 없다고 인정할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 납부기한을 다시 정하여 징수를 유예할 수 있다.

제15조(납기 시작 전의 징수유예) ① 세무서장은 납기가 시작되기 전에 납세자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 국세를 납부할 수 없다고 인정할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 납세 고지를 유예하거나 결정한 세액을 분할하여 고지할 수 있다.

1. 재해 또는 도난으로 재산에 심한 손실을 입은 경우
2. 사업에 현저한 손실을 입은 경우
3. 사업이 중대한 위기에 처한 경우
4. 납세자 또는 그 동거가족의 질병이나 중상해로 장기치료가 필요한 경우
5. 「국제조세조정에 관한 법률」에 따른 상호합의절차(이하 “상호합의절차”라 한다)가 진행 중인 경우. 다만, 이 경우에는 같은 법 제24조제2항 및 제6항에서 정하는 징수유예의 특례에 따른다.
6. 제1호부터 제4호까지의 사유에 준하는 사유가 있는 경우

「지방세기본법」

제80조(징수유예의 요건) ① 지방자치단체의 장은 납세자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 인하여 지방자치단체의 징수금을 납부할 수 없다고 인정하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 고지유예, 분할고지, 징수유예 및 체납액의 징수유예(이하 “징수유예등”이라 한다)를 결정할 수 있다.

1. 풍수해, 벼락, 화재, 전쟁, 그 밖의 재해 또는 도난으로 재산에 심한 손실을 입은 경우
2. 사업에 현저한 손실을 입은 경우
3. 사업이 중대한 위기에 처한 경우
4. 납세자 또는 동거가족이 질병이나 중상해로 장기치료를 받아야 하는 경우
5. 조세조약에 따라 외국의 권한 있는 당국과 상호합의절차가 진행 중인 경우. 이 경우 「국제조세조정에 관한 법률」 제24조제2항부터 제6항까지의 규정에 따른 징수유예의 특례에 따른다.
6. 제1호부터 제4호까지의 규정에 준하는 사유가 있는 경우

35 부과된 조정금의 납부의무가 양수인에게 승계되는지 여부

【질의요지】

사업완료 공고일 전에 토지 매매계약을 체결하였으나 소유권은 사업완료 공고일 후에 이전된 경우, 사업완료 당시의 권리자인 양도인에게 부과된 조정금 납부의무가 양수인에게 승계되는지 여부

【답변요지】

면적 증가로 발생한 이익이 토지의 양수인에게 귀속된다면, 사업완료 공고일 당시의 권리자인 양도인에게 부과된 조정금의 납부의무가 토지의 양수인에게 승계될 수 있음.

(법제처 법령해석총괄과-1346 2016. 5. 10.)

【답변내용】

「지적재조사법」 제 21 조제 7 항에서 사업지구 지정이 있을 후 권리의 변동이 있을 때에는 그 권리를 승계한 자가 조정금 또는 공탁금을 수령한다고 규정하고 있음.

이와 같이 법령에서 권리 승계에 관한 규정을 두는 취지는 종전의 권리자로부터 권리를 넘겨 받은 양수인이 별도의 절차를 거치지 않더라도 그 양수인에게 종전의 권리자와 같은 지위를 인정하여 권리를 승계 받도록 하기 위한 것이라는 점을 고려할 때, 「지적재조사법」 제 21 조제 7 항은 계약상의 원인에 따른 양도·양수로 소유권의 이전이 있는 경우 조정금 산정과 관련한 의무가 양수인에게 승계된다는 근거 규정으로도 볼 수 있음.

그리고 지적재조사사업 결과, 당초보다 공부상 면적이 늘어난 경우에는 지적소관청이 조정금을 징수하고, 공부상 면적이 당초보다 줄어든 경우에는 조정금을 지급하도록 하는 것이 토지 면적의 증감으로 발생한 이익과 손해의 조정적 성격을 갖는 조정금 산정 취지에 부합한다고 할 것이므로, 권리관계 변동이 있을 때에도 당연히 토지면적 증감 여부의 결과가 누구에게 귀속되는지에 따라 조정금의 수령 권한과 납부의무가 결정되어야 하며,

「지적재조사법」에 명시적으로 조정금 납부 의무의 승계에 관한 규정을 두지 않았다고 하여 양수인이 조정금을 수령할 권리는 승계하면서 납부할 의무는 승계하지 않는다고 해석하는 것은 「지적재조사법」의 전반적인 규정 체계에 비추어 타당하지 않다고 할 것이므로, 조정금 수령 권한뿐만 아니라 납부 의무도 양수인에게 승계된다고 해석할 수 있다고 할 것임.

따라서 사실 관계를 파악하여 사업완료 공고일 전에 토지에 관한 권리변동 원인이 되는 매매계약 등을 체결하여 지적재조사사업으로 확정된 토지의 면적을 해당 계약에 반영하지 못하였거나 하는 등의 사유로 경계확정에 따른 면적 증가로 발생한 이익이 토지의 양수인에게 귀속된다면, 양수인이 조정금의 납부 대상자가 될 수 있다고 하는 것이 거래 안전을 위해서도 합리적인 해석이라고 할 것임.

이상과 같은 점을 종합해 볼 때, 지적재조사 사업지구에 있는 토지에 대하여 사업완료 공고일 전에 토지매매계약을 체결하였으나 토지의 소유권은 사업완료 공고일 후에 양수인에게 이전된 경우, 사업완료 공고일 당시의 권리자인 양도인에게 부과된 조정금의 납부 의무가 토지의 양수인에게 승계될 수 있음.

36 부과된 조정금의 납부의무가 경매 낙찰자에게 승계되는지 여부

【질의요지】

사업완료 공고 당시의 토지소유자에게 조정금을 부과하였으나 이를 체납하던 중 경매로 소유권이전이 된 경우, 경매 낙찰자에게 조정금 납부의무가 승계되는지 여부

【답변요지】

토지의 면적 증가로 발생한 이익을 향유한 것은 종전 토지소유자(또는 경매절차에서 배당받은 채권자)이기 때문에, 조정금 납부의무 역시 종전 토지소유자에게 귀속된다고 보아야 하고, 단지 경매낙찰자가 이 토지의 승계인이라는 이유만으로 조정금 납부의무가 승계된다고 보는 것은 부당함. (의정부지방법원 2016 구합 443 판결 2016. 11. 22.)

【답변내용】

「지적재조사법」 제 21 조제 7 항에서 사업지구 지정이 있을 후 권리의 변동이 있을 때에는 그 권리를 승계한 자가 조정금 또는 공탁금을 수령한다고 규정하고 있음.

「지적재조사법」에서 토지소유자에게 조정금을 수령 또는 납부하게 하는 것은, 지적소관청이 지적재조사 결과 해당 토지의 공부상 면적이 늘어난 경우에는 토지소유자에게 조정금을 징수하고, 당초보다 줄어든 경우에는 토지소유자에게 조정금을 교부하도록 하여, 토지면적의 증감으로 발생한 토지소유자간의 이익과 손해를 조정하는 데 목적이 있는 것이므로, 사업지구지정 이후 권리관계의 변동이 있다면 토지면적의 증감으로 인한 이익과 손해의 결과가 누구에게 귀속되는지에 따라 조정금의 수령권한과 납부의무를 결정하여야 함.

지적재조사 완료 후 증가된 면적을 기준으로 평가된 가액을 기초로 진행된 경매절차에서 토지를 매수한 경우, 토지의 면적 증가로 발생한 이익을 향유한 것은 종전 토지소유자(또는 경매절차에서 배당받은 채권자)이기 때문에, 조정금 납부의무 역시 종전 토지소유자에게 귀속된다고 보아야 하고, 단지 경매낙찰자가 이 토지의 승계인이라는 이유만으로 조정금 납부의무가 승계된다고 보는 것은 부당함.

37 조정금 발생 토지가 압류되었을 경우 조정금 공탁 여부

【질의요지】

면적 감소로 인하여 토지소유자에게 지급하여야 할 조정금이 발생한 토지에 압류 등기가 되었을 경우에 조정금 공탁 여부

【답변요지】

조정금 지급 대상 토지에 압류 등이 등기되더라도 조정금을 공탁하거나 압류권자 등에게 지급할 수 없으며, 채권자가 조정금청구권을 압류 또는 가압류 할 경우에 조정금을 공탁할 수 있음.

【답변내용】

「지적재조사법」 제 21 조제 6 항에서 지적소관청이 조정금을 지급하는 경우에 1. 조정금을 받을 자가 그 수령을 거부하거나 주소 불분명 등의 이유로 조정금을 수령할 수 없을 때, 2. 지적소관청이 과실 없이 조정금을 받을 자를 알 수 없을 때, 3. 압류 또는 가압류에 따라 조정금의 지급이 금지되었을 때에는 그 조정금을 공탁할 수 있다고 규정하고 있음.

이 경우 토지에 대하여 압류, 가압류 등이 있는 경우에 공탁을 해야 하는지 여부가 문제될 수 있으나, 수용대상 토지가 일반 채권자에 의하여 압류 또는 가압류되어 있거나 수용대상 토지에 근저당권설정등기가 마쳐져 있더라도 그 토지의 수용에 따른 보상금청구권 자체가 압류 또는 가압류되어 있지 아니한 이상 보상금의 지급이 금지되는 것은 아니므로, 이러한 사유만으로 토지수용법 제 61 조제 2 항제 2 호 소정의 '기업자가 과실 없이 보상금을 지급받을 자를 알 수 없을 때'의 공탁사유에 해당한다고 볼 수 없다. (대법원 98 다22062 판결)는 점을 볼 때,

조정금 지급 대상 토지에 압류, 가압류, 체납처분에 의한 압류 또는 가등기, 가처분 등이 등기되더라도 조정금을 공탁하거나 압류권자 등에게 지급할 수 없으며, 채권자가 조정금 청구권을 압류 또는 가압류 할 경우에 조정금을 공탁할 수 있음.

〈참고 판례〉

「대법원 2000.5.26.선고 98다22062판결」

(판시사항) 수용대상 토지가 압류 또는 가압류되어 있거나 수용대상 토지에 근저당권이 설정되어 있다는 사유만으로 토지수용법 제61조제2항제2호 소정의 '기업자가 과실 없이 보상금을 지급받을 자를 알 수 없을 때'의 공탁사유에 해당하는지 여부(소극)

(판결요지) 수용대상 토지가 일반 채권자에 의하여 압류 또는 가압류되어 있거나 수용대상 토지에 근저당권설정등기가 마쳐져 있더라도 그 토지의 수용에 따른 보상금청구권 자체가 압류 또는 가압류되어 있지 아니한 이상 보상금의 지급이 금지되는 것은 아니므로, 이러한 사유만으로 토지수용법 제61조제2항제2호 소정의 '기업자가 과실 없이 보상금을 지급받을 자를 알 수 없을 때'의 공탁사유에 해당한다고 볼 수 없다.

38 채권압류 및 추심명령 된 조정금의 수령 대상

【질의요지】

지적재조사사업 완료에 따라 토지소유자에게 수령 통지된 조정금에 대하여 경매채권자가 법원으로부터 채권압류 및 추심명령을 받아 제 3 채무자인 지적소관청에 송달하였고, 이후 토지가 임의경매로 소유권이전 된 경우에 조정금 수령 대상

【답변요지】

경매채권자가 조정금을 압류하였을 경우에는 지적소관청은 조정금을 해당 공탁소에 공탁할 수 있으며, 조정금 수령에 관하여는 「민사집행법」의 절차에 따라 처리됨.

(사업총괄과-322 2017. 2. 8.)

【답변내용】

「지적재조사법」 제 21 조제 7 항에서 사업지구 지정이 있을 후 권리의 변동이 있을 때에는 그 권리를 승계한 자가 조정금 또는 공탁금을 수령하며, 같은 조 제 6 항제 3 호에서 지적소관청은 압류 또는 가압류에 따라 조정금의 지급이 금지되었을 때에는 그 조정금을 공탁할 수 있다고 규정하고 있음.

따라서 사업지구 지정 이후에 권리관계에 변동이 있을 때에는 토지 면적 감소로 인한 결과가 누구에게 귀속되는지에 따라 조정금 수령권한이 결정되어야 하지만, 본 사안과 같이 경매채권자가 조정금을 압류하였을 경우에는 지적소관청은 해당 공탁소에 조정금을 공탁할 수 있으며, 조정금의 수령에 관하여는 「민사집행법」의 절차에 따라 처리됨.

【관련법규】

「공탁법」 제 4 조, 공탁규칙 제 33 조, 「민사집행법」

〈참고법령〉

「공탁법」

제4조(공탁 절차) 공탁을 하려는 자는 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 공탁서를 작성하여 제2조에 따라 공탁사무를 처리하는 자(이하 "공탁관(供託官)"이라 한다)에게 제출한 후 공탁물을 지정된 은행이나 창고업자에게 납입하여야 한다.

「공탁규칙」

제33조(공탁물 출급청구서의 첨부서류) 공탁물을 출급하려는 사람은 공탁물 출급청구서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 제29조에 따라 공탁관이 발송한 공탁통지서 다만, 다음 중 어느 하나의 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 가. 출급청구하는 공탁금액이 5000만원 이하인 경우(유가증권의 총 액면금액이 5000만원 이하인 경우를 포함한다) 다만, 청구인이 관공서이거나 법인 아닌 사단이나 재단인 때에는 그 금액이 1000만원 이하인 경우
 - 나. 공탁서나 이해관계인의 승낙서를 첨부한 경우
 - 다. 강제집행이나 체납처분에 따라 공탁물 출급청구를 하는 경우
 - 라. 공탁통지서를 발송하지 않았음이 인정되는 경우
2. 출급청구권이 있음을 증명하는 서면 다만, 공탁서의 내용으로 그 사실이 명백한 경우에는 그러하지 아니하다.
3. 공탁물 출급을 위하여 반대급부를 하여야 할 때는 법 제10조에 따른 증명서류

「민사집행법」

제227조(금전채권의 압류) ①금전채권을 압류할 때에는 법원은 제3채무자에게 채무자에 대한 지급을 금지하고 채무자에게 채권의 처분과 영수를 금지하여야 한다.

- ② 압류명령은 제3채무자와 채무자에게 송달하여야 한다.
- ③ 압류명령이 제3채무자에게 송달되면 압류의 효력이 생긴다.
- ④ 압류명령의 신청에 관한 재판에 대하여는 즉시항고를 할 수 있다.

제28조(집행력 있는 정본) ①강제집행은 집행문이 있는 판결정본(이하 "집행력 있는 정본"이라 한다)이 있어야 할 수 있다.

② 집행문은 신청에 따라 제1심 법원의 법원서기관·법원사무관·법원주사 또는 법원주사보(이하 "법원사무관등"이라 한다)가 내어 주며, 소송기록이 상급심에 있는 때에는 그 법원의 법원사무관등이 내어 준다.

③집행문을 내어 달라는 신청은 말로 할 수 있다.

제56조(그 밖의 집행권원) 강제집행은 다음 가운데 어느 하나에 기초하여서도 실시할 수 있다.

1. 항고로만 불복할 수 있는 재판
2. 가집행의 선고가 내려진 재판
3. 확정된 지급명령
4. 공증인이 일정한 금액의 지급이나 대체물 또는 유가증권의 일정한 수량의 급여를 목적으로 하는 청구에 관하여 작성한 공정증서로서 채무자가 강제집행을 승낙한 취지가 적혀 있는 것
5. 소송상 화해, 청구의 인낙(認諾) 등 그 밖에 확정판결과 같은 효력을 가지는 것

제229조(금전채권의 현금화방법) ①압류한 금전채권에 대하여 압류채권자는 추심명령(推尋命令)이나 전부명령(轉付命令)을 신청할 수 있다.

② 추심명령이 있는 때에는 압류채권자는 대위절차(代位節次) 없이 압류채권을 추심할 수 있다.

③ 전부명령이 있는 때에는 압류된 채권은 지급에 갈음하여 압류채권자에게 이전된다.

④ 추심명령에 대하여는 제227조제2항 및 제3항의 규정을, 전부명령에 대하여는 제227조제2항의 규정을 각각 준용한다.

⑤ 전부명령이 제3채무자에게 송달될 때까지 그 금전채권에 관하여 다른 채권자가 압류·가압류 또는 배당요구를 한 경우에는 전부명령은 효력을 가지지 아니한다.

⑥ 제1항의 신청에 관한 재판에 대하여는 즉시항고를 할 수 있다.

⑦ 전부명령은 확정되어야 효력을 가진다.

⑧ 전부명령이 있은 뒤에 제49조제2호 또는 제4호의 서류를 제출한 것을 이유로 전부명령에 대한 즉시항고가 제기된 경우에는 항고법원은 다른 이유로 전부명령을 취소하는 경우를 제외하고는 항고에 관한 재판을 정지하여야 한다.

제232조(추심명령의 효과) ①추심명령은 그 채권전액에 미친다. 다만, 법원은 채무자의 신청에 따라 압류채권자를 심문하여 압류액수를 그 채권자의 요구액수로 제한하고 채무자에게 그 초과된 액수의 처분과 영수를 허가할 수 있다.

② 제1항 단서의 제한부분에 대하여 다른 채권자는 배당요구를 할 수 없다.

③ 제1항의 허가는 제3채무자와 채권자에게 통지하여야 한다.

39 임야도 시행지역의 지적재조사사업 완료에 따른 지번부여방법

【질의요지】

산○○번지로 표시되는 임야도 시행지역에서 지적재조사사업을 완료하였을 경우 종전과 같이 산○○로 지번부여가 가능한지 여부

【답변요지】

새로이 작성되는 지적공부는 지번 앞에 '산'자를 붙이지 않고 「공간정보관리법 시행령」 제 56 조제 3 항제 2 호 또는 제 5 호 규정에 따라 지번을 부여함이 타당함.
(사업지원과-478 2015. 3. 26.)

【답변내용】

「지적재조사법」 제 24 조제 1 항에서 지적소관청은 지적재조사사업 완료 공고가 있었을 때에는 기존의 지적공부를 폐쇄하고 새로운 지적공부를 작성하여야 하며, 제 2 항에서 새로이 작성하는 지적공부에는 토지의 소재, 지번, 지목 등의 사항을 등록하여야 한다고 규정하고 있음.

한편, 「지적재조사 업무규정」 제 23 조(지번의 부여)에서 지적재조사 사업완료에 따라 사업 지구 안의 각 필지의 지번을 부여하는 경우에는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제 56 조제 3 항제 5 호 준용 또는 종전 토지의 지번으로 하며, 종전 토지가 임야대장 및 임야도에 등록된 경우는 같은 항 제 2 호 또는 제 5 호를 준용한다고 규정하고 있음. 이는 지적재조사사업으로 작성되는 새로운 지적공부는 경계점좌표에 의거 등록함으로써 대장의 구분, 도면의 축척 구분이 없기 때문임.

따라서 산○○번지로 표시되는 임야도 시행지역에서 지적재조사사업을 완료하였을 경우에 새로이 작성되는 지적공부는 지번 앞에 '산'자를 붙이지 않고 「공간정보관리법 시행령」 제 56 조제 3 항제 2 호 또는 제 5 호 규정에 따라 지번을 부여함이 타당함.

【관련법규】

「공간정보관리법 시행령」 제 56 조제 3 항제 2 호, 제 5 호

〈참고법령〉

「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제56조

- ③ 법 제66조에 따른 지번의 부여방법은 다음 각 호와 같다.
2. 신규등록 및 등록전환의 경우에는 그 지번부여지역에서 인접토지의 본번에 부번을 붙여서 지번을 부여할 것. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 지번부여지역의 최종 본번의 다음 순번부터 본번으로 하여 순차적으로 지번을 부여할 수 있다.
 - 가. 대상토지가 그 지번부여지역의 최종 지번의 토지에 인접하여 있는 경우
 - 나. 대상토지가 이미 등록된 토지와 멀리 떨어져 있어서 등록된 토지의 본번에 부번을 부여하는 것이 불합리한 경우
 - 다. 대상토지가 여러 필지로 되어 있는 경우
 5. 지적확정측량을 실시한 지역의 각 필지에 지번을 새로 부여하는 경우에는 다음 각 목의 지번을 제외한 본번으로 부여할 것. 다만, 부여할 수 있는 종전 지번의 수가 새로 부여할 지번의 수보다 적을 때에는 블록 단위로 하나의 본번을 부여한 후 필지별로 부번을 부여하거나, 그 지번부여지역의 최종 본번 다음 순번부터 본번으로 하여 차례로 지번을 부여할 수 있다.
 - 가. 지적확정측량을 실시한 지역의 종전의 지번과 지적확정측량을 실시한 지역 밖에 있는 본번이 같은 지번이 있을 때에는 그 지번
 - 나. 지적확정측량을 실시한 지역의 경계에 걸쳐 있는 지번

40 지적재조사사업 완료 후 건축물대장 정리

【질의요지】

지적재조사사업 완료에 따라 지적공부의 면적 및 경계가 변경되었을 경우, 건축물대장 정리 관련

【답변요지】

사업이 완료된 경우 지적소관청은 즉시 건축부서 등 필요한 모든 기관에 사업이 완료되었음을 통지하고, 통지받은 기관에서는 관련 법령의 규정에 따라 보유한 공적장부를 정리(건축물대장 대지면적 변경 등)하는 것이 타당함. (사업총괄과-1873 2015. 9. 24.)

【답변내용】

「지적재조사법」 제 27 조에서 지적재조사 사업완료 공고가 있었던 지역을 관할하는 특별자치도지사 또는 시장·군수·자치구청장은 「건축법」 제 38 조에 따라 건축물대장을 새로이 작성하거나, 건축물대장의 기재사항 중 지상건축물 또는 지하건축물의 위치에 관한 사항을 변경할 때에는 그 내용을 지적소관청에 통보하여야 한다고 규정하고 있음.

또한, 같은 법 부칙 제 2 조제 3 항에서 기존의 건축물 등의 대지나 건축물이 지적재조사사업으로 새로이 작성된 지적공부로 인하여 「건축법」에 맞지 아니하게 된 경우에는 같은 법 제 6 조의 범위에서 건축을 허가할 수 있다고 규정되어 있음.

한편, 「건축법」 제 6 조에서 허가권자는 법령의 제정·개정이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 대지나 건축물이 이 법에 맞지 아니하게 된 경우에는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 건축을 허가할 수 있다고 규정되어 있음.

여기에서, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유란 같은 법 시행령 제6조의2제1항 제3호 및 같은 법 시행규칙 제3조제5호에 규정에 따라 「지적재조사법」에 따른 지적재조사사업으로 새로운 지적공부가 작성된 경우 등이며, 대통령령으로 정하는 범위란 같은 조 제2항에서 1. 기존 건축물을 재축하는 경우, 2. 증축하거나 개축하려는 부분이 법령 등에 적합한 경우 등임.

따라서 지적재조사사업을 시행한 지적소관청은 사업이 완료된 경우 즉시 건축부서 등 필요한 모든 기관에 사업이 완료되었음을 통지하고, 통지받은 기관에서는 관련 법령의 규정에 따라

보유한 공적장부를 새로운 지적공부에 따라 정리(건축물대장 대지면적 변경 등)하는 것이 타당하며, 새로 작성된 지적도의 경계와 건물배치도의 경계가 미세한 차이를 보일 경우에 건물배치도를 새로 작성하여야 하는지 여부 등에 대하여는 관할 시·군·구 건축부서에서 판단할 사항임.

41 지적재조사사업 지구내 토지 멸실 등기촉탁 가능 여부

【질의요지】

지적재조사사업에 따른 경계확정 시 토지의 점유면적이 없어 토지등기부를 멸실하여야 하는 경우에 등기촉탁이 가능한지 여부

【답변요지】

점유면적 없는 토지 등에 대하여 토지멸실등기 등기촉탁은 가능하나, 등기기록에 소유권이외의 권리관계가 없는 경우로 한정함. (법원행정처 부동산등기과-2568 2016. 11. 29.)

【답변내용】

「지적재조사법」 제 25 조제 1 항에서 지적소관청은 새로이 지적공부를 작성하였을 때에는 지체 없이 관할등기소에 그 등기를 촉탁하여야 하며, 제 3 항에서 등기에 관하여 필요한 사항은 대법원 규칙으로 정한다고 규정하고 있음.

등기촉탁 가능한 등기유형으로는 토지표시변경등기, 토지분필등기, 토지합필등기(법원행정처 부동산등기과-1638 '13. 7. 11.) 및 토지멸실등기임.

따라서 지적재조사사업에 따른 경계확정 시 점유면적 없는 토지 등에 대하여 토지멸실등기 등기촉탁이 가능하나, 등기기록에 소유권이외의 권리관계가 없을 경우로 한정하며, 소유권 외의 권리관계가 있는 경우에는 등기촉탁 전 이를 말소하여야 함. 이 때 첨부서면(정보)은 토지(임야)대장 정보 임.

42 지적재조사사업 완료 후 토지표시 변경이 없는 경우 등기촉탁 여부

【질의요지】

지적재조사사업에 따른 경계확정 시 토지표시(면적, 지목)에 변경사항이 없는 경우에도 등기촉탁 하여야 하는지 여부

【답변요지】

경계확정 시 토지표시(면적, 지목)에 변경사항이 없는 토지에 대하여는 등기촉탁을 하지 아니함.

【답변내용】

「지적재조사법」 제 25 조제 1 항에서 지적소관청은 새로이 지적공부를 작성하였을 때에는 지체 없이 관할등기소에 그 등기를 촉탁하여야 하며, 제 3 항에서 등기에 관하여 필요한 사항은 대법원 규칙으로 정한다고 규정하고 있음.

등기촉탁 가능한 등기유형으로는 토지표시변경등기, 토지분필등기, 토지합필등기(법원행정처 부동산등기과-1638 '13. 7. 11.) 및 토지멸실등기(법원행정처 부동산등기과-2568 '16.11.29.)임.

따라서 지적재조사사업에 따른 경계확정 시 토지표시(면적, 지목)에 변경사항이 없는 토지에 대하여는 등기촉탁을 하지 아니함.

43 지적재조사사업에 따른 도시계획선 등 변경 절차

【질의요지】

지적재조사사업에 따라 실제 현황에 일치하도록 경계가 변경되어 이를 기준으로 용도지역·지구선 등 도시계획선 등을 변경할 경우의 변경 절차

【답변요지】

실질적으로 도시계획결정의 변경을 가져오지 아니하는 범위에서 도시계획선 등을 변경할 경우 「토지이용규제 기본법」 제 8 조제 2 항에 따라 지형도면을 작성하여 그 지방자치단체의 공보에 고시(지형도면고시)하여야 함.

【답변내용】

지적재조사사업에 따라 지적선이 지형에 맞추어 변경되었을 때에는 「지적재조사법」 부칙 제 2 조제 2 항에 의거 도시계획선 등을 변경할 수 있음. 이 경우 「토지이용규제 기본법」 제 8 조제 2 항에 따라 지형도면을 작성하여 그 지방자치단체의 공보에 고시(지형도면고시)하여야 하며, 이는 도시계획을 변경한 것이 아니며 토지이용규제의 내용도 어떠한 변동이 있다고 볼 수 없음. (의정부지방법원 2015 구합 9167 판결)

한편, 도시계획결정 변경 절차를 밟지 아니한 채 실질적으로 도시계획결정의 변경을 가져오는 내용으로 시장·군수 또는 구청장이 지적고시도면을 경정 또는 변경하는 조치는 도시계획법 제 12 조에 위반되어 위법하고 그 효력이 없기 때문에, 도시계획결정을 변경한 다음 그 변경된 도시계획결정에 맞게 지적고시도면을 경정하거나 변경하여야 한다. (대법원 95 누 13920 판결, 대법원 99 두 11851 판결 등)는 점과,

도시계획결정의 효력은 도시계획결정고시로 인하여 생기고 지적고시도면의 승인고시로 인하여 생기는 것은 아니라고 할 것이나, 일반적으로 도시계획결정고시 도면만으로는 구체적인 범위나 개별토지의 도시계획선을 특정할 수 없으므로 결국 도시계획결정 효력의 구체적, 개별적인 범위는 지적고시 도면에 의하여 확정(대법원 92 누 5607 판결, 대법원 98 두 13195 판결, 대법원 99 두 11851 판결 등)된다는 점 등을 종합하여 볼 때, 지적재조사사업으로 도시계획선 등을 변경하여

지형도면고시를 할 경우에는 변경된 지적선이 실제 지형과 일치하는지 여부, 도시계획결정의 범위를 벗어나지 아니하는지 여부 및 시스템에 도시계획선과 연속지적도의 정리방안 등에 대하여 관련 부서와 반드시 사전에 면밀한 협의 후 진행하여야 할 것임.

【관련법규】

「지역·지구 등의 지형도면 작성에 관한 지침」

〈관련규정〉

「지역·지구 등의 지형도면 작성에 관한 지침」(국토교통부 고시 제2015-822호)

제2조(용어의 정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "지역·지구등"이란 기본법 제2조제1호에 규정된 지역·지구등을 말한다.
2. "지형도면"이란 지적이 표시된 지형도에 지역·지구등을 명시한 도면을 말한다.
3. "지형도면등"이란 지형도면 또는 연속지적도 등에 지역·지구등을 명시한 도면을 말한다.

제4조(지형도면등의 작성 주체) ① 지형도면등의 작성 및 고시는 지역·지구등을 지정하고자 하는 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장이 작성하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 지정권자가 해당 법령에 의해 지역·지구 등을 지정하면서 타 법령상의 지역·지구등을 의제하는 경우 지정권자는 의제되는 타 법령상의 지역·지구 등에 대하여 지정권자가 아니더라도 지형도면등을 작성·고시할 수 있다.

제5조(지형도면등의 작성대상) ① 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장은 다음의 사항에 대하여 지형도면등을 작성하여 관보 또는 공보에 고시하여야 한다.

1. 기본법 별표에서 규정한 지역·지구등의 지정 또는 변경
2. 기본법 시행령 및 국토교통부장관이 관보에 고시하는 지역·지구등의 지정 또는 변경

제6조(지형도면등의 작성원칙) ① 제4조에 따라 지형도면등을 작성하는 자는 다음의 사항을 유의하여 지형도면등을 작성하여야 한다.

4. 지형도면등 작성에 따른 검수는 관련 부서가 적극적으로 협조하도록 하여 지역·지구등간에 불부합이 발생하지 않도록 한다.

제9조(지형도면등의 작성) ① 지형도면등은 지적이 표시된 지형도 등에 지역·지구 등의 경계선을 표시하여 작성한다.

② 지형도면등의 작성시 기준이 되는 자료가 도면일 경우에는 스캐닝, 기하보정, 벡터라이징을

실시하여 작성하며, 전산파일의 경우 국토이용정보체계상의 데이터베이스와 동일한 자료 형식으로 변환한다.

③ 지형도면 전산파일 제작에 사용되는 소프트웨어는 GIS 데이터베이스 및 CAD 전산파일을 활용할 수 있다.

제 17조(자료정비 목적) ③ 지적불부합등으로 지역·지구등의 입력이 어려운 지역을 도출하여 소관청에 정비를 요청한다.

제 18조(자료정비협의체의 구성 및 운영) ① 지정권자는 지역·지구등의 자료간 불부합 및 불일치 등의 문제를 정비하기 위하여 해당 지역·지구등을 관리하고 있는 주관부서와 관련 부서의 실무담당자로 구성된 자료정비협의체를 구성하여 운영할 수 있다.

② 자료정비협의체는 의장 1인과 해당 지역·지구등을 관리하고 있는 주관부서와 관련 부서의 실무담당자로 구성하며, 의장은 실무담당자중 경험이 풍부한 자를 지정권자가 임명 또는 위촉한다.

③ 의장은 자료정비협의체를 운영 및 관리하고, 실무위원회는 불부합·불일치가 발생한 지역·지구 등에 대한 자료정비를 수행하도록 한다.

제 19조(자료정비 방법) ① 피검수자는 작성한 지역·지구등에 대한 지형도면등이 다른 지역·지구등과 논리적 불부합 및 불일치가 발생할 경우 자료정비협의체에 자료정비를 요청한다.

② 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제84조에 의한 지적공부의 등록사항의 잘못으로 지적도의 활용이 어려운 경우에는 소관청에 등록사항의 정정을 신청하여 정비하도록 한다.

③ 자료정비협의체는 피검수자로부터 제공받은 도면으로부터 중복되어 존재할 수 없거나, 일치하여야 함에도 불일치하는 사항을 유형별로 분류하고, 다음 각 호의 기준으로 정비한다.

1. 관련 자료의 변동사항 미반영으로 발생한 불부합 또는 불일치 : 지역·지구등 결정, 지정, 변경, 해제 등과 관련한 각각의 자료를 검토하여 시간적 선후관계를 파악하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제42조 등 관련법령에 따라 정비하는 것을 원칙으로 한다.

2. 상이한 축척 및 바탕도면으로 발생한 불부합 또는 불일치 : 대축척 도면의 경계선 및 지적필지 경계를 확인할 수 있는 자료를 기준으로 정비한다.

3. 1과 2에 해당하는 방법으로 정비가 어려울 경우에는 자료정비협의체에서 정비기준 및 방법을 마련하여 자료정비를 수행하고 그 내용을 지형도면 제작 관리대장에 기록하여 관리하도록 한다.

④ 자료정비협의체는 피검수자가 제공한 자료정비 요청도면에 수정사항을 기재하여 피검수자에게 제공하고, 피검수자는 해당 수정사항을 보완한 후 출력하여 자료정비협의체에 확인을 요청한다.

⑤ 자료정비협의체는 수정사항이 반영된 도면을 제공받아 자료정비 사항이 바르게 수정되었는지를 확인하고, 이상이 없으면 공동 날인하여 자료정비를 완료한다.

〈참고판례〉

「대법원 1996. 3. 22. 선고 95누13920판결」

(판시사항) 지적고시 도면의 경정·변경의 한계

(판결요지) 도시계획결정의 구체적, 개별적인 범위는 지적고시에 의하여 확정되므로 확정된 지적고시의 변경은 실질적으로 도시계획결정을 변경하는 효력이 생기는 바, 지적고시도면에 의한 지적고시에 잘못이 있어 이를 경정하거나 변경한다고 하더라도 그 경정 또는 변경은 도시계획결정의 범위를 벗어나지 아니하고 지적고시도면상의 명백한 오류, 착오 기재 등을 바로잡는 한도 내에서만 가능하고, 도시계획결정의 효력을 변경하는 내용의 지적고시도면의 경정 또는 변경은 국민의 재산권보장과 공공의 이익을 규제하는 도시계획법의 입법취지 및 적법절차의 원칙에 비추어 그 한계를 넘는 것이어서 허용되지 않는다.

(판시사항) 도시계획법 제12조 소정의 절차를 밟지 아니한 채 실질적으로 도시계획결정의 변경을 가져오는 내용의 지적고시 도면의 경정·변경의 효력

(판결요지) 도시계획결정의 효력을 변경하는 내용으로 지적고시도면을 경정하거나 변경하기 위하여 이에 선행하여 도시계획법 제12조에 의하여 건설부장관이 관계 지방의회의 의견을 듣고 중앙도시계획위원회의 의결을 거쳐 도시계획결정을 변경한 다음 그 변경된 도시계획결정에 맞게 지적고시도면을 경정하거나 변경하여야 하고, 따라서 이와 같은 절차를 밟지 아니한 채 실질적으로 도시계획결정의 변경을 가져오는 내용으로 시장·군수 또는 구청장이 지적고시도면을 경정 또는 변경하는 조치는 도시계획법 제12조에 위반되어 위법하고, 그 효력이 없다.

PART 2

지적재조사 질의회신집

질의회신
[2017~2020]

| | |
|--|-----|
| 1. 지적재조사사업 시행 대상지역 선정 | 69 |
| 2. 지적재조사사업 시행 요청 | 70 |
| 3. 지적재조사사업 범위 등 | 71 |
| 4. 이해관계인과 관계인의 정의 | 73 |
| 5. 조정금 산정 시 "불구하고"의 뜻과 "종전토지"의 해석 요청 | 75 |
| 6. 토지 소유권이 없는 묘지 소유자도 이해관계인에 해당되는지 | 76 |
| 7. 법률의 "지체 없이" 기간과 처벌규정 | 79 |
| 8. 사업지구 내 토지에 대하여 행정심판·소송과 동시에 민사소송 가능여부 | 80 |
| 9. 지번부여 및 조정금 대상 여부 | 81 |
| 10. 토지소유자 동의가 없는 경우 지적재조사 사업 취소 가능여부 | 83 |
| 11. 사업지구 변경 시 동의서 효력 및 변경 전 사업진행 단계 유효 여부 | 84 |
| 12. 지적재조사지구 지정 해제 요건 등 | 87 |
| 13. 경계복원측량 또는 지적공부 정리가 필요한 경우의 구체적인 설명 | 92 |
| 14. 소유자가 동의하지 않은 토지의 출입 및 사업추진 여부 | 93 |
| 15. 보호구역(문화재보호구역)으로 지정된 토지의 경계설정 기준 | 94 |
| 16. 경계결정 이의신청 불복여부를 서면이 아닌 구두 또는 유선으로 가능한지 | 96 |
| 17. 사유지 현황도로의 경계설정 방법 | 98 |
| 18. 등록사항정정대상토지의 경계설정 방법 | 99 |
| 19. 의견제출·이의신청한 토지를 다툼으로 볼 수 있는지 | 101 |
| 20. 협의되지 않은 현황도로 수용 및 소유권 유지 여부 | 103 |
| 21. 경계설정 시 건축물 있는 공유토지의 최소 대지면적 적용여부 | 104 |
| 22. 현실경계 결정시 자주·타주점유를 구분하는지 | 106 |
| 23. 토지소유자 동의 없이 현실경계 설정 가능 여부 | 107 |
| 24. 경계가 연접하지 않은 소유라도 이해관계인이 될 수 있는지 | 108 |
| 25. 현실경계 적용시기와 경계 훼손 시 처리 방안 | 110 |
| 26. 사업시행 중 행정청에 민원을 제기한 경우 다툼으로 볼 수 있는지 | 111 |
| 27. 사업시행 전 측량성과와 현실경계가 다를 경우 다툼으로 볼 수 있는지 | 112 |
| 28. 지상경계 다툼의 판단기준 및 시기 | 113 |
| 29. 과거의 측량기록과 현실경계가 다를 경우 경계결정 방법 | 115 |
| 30. 교환된 토지가 현실경계와 일치하지 않을 경우 경계결정 방법 | 116 |
| 31. 행정심판 재결에 따른 경계결정 방법 등 | 118 |

| | |
|---|-----|
| 32. 경계미확정 토지의 등기촉탁 여부 | 122 |
| 33. 경계미확정 토지의 민사소송 판결에 따른 처리 방법 | 123 |
| 34. 조정금 체납 시 공매처분 여부 | 125 |
| 35. 조정금 체납시 압류대상 범위 | 125 |
| 36. 종전 토지 면적으로 낙찰 받은 자에게 조정금 납부의무 승계 여부 | 126 |
| 37. 법률 개정에 따른 조정금 산정기준 적용여부 | 128 |
| 38. 국·공유 일반재산은 조정금 대상인지 여부 | 130 |
| 39. 토지소유자 협의회의 조정금 산정 기준을 위원회에서 거부할 수 있는지 | 131 |
| 40. 지적재조사 조정금 납부·지급방법 및 공탁금 처리 등 | 134 |
| 41. 토지소유자협의회 미 구성 시 조정금을 개별공시지가로 산정 가능한지 | 136 |
| 42. '17년 법령 개정으로 조정금 산정방법에 따라 기준시점을 달리하는지 | 137 |
| 43. 토지경계 변동 없이 면적이 증감되는 경우 조정금 대상인지 | 139 |
| 44. 행정심판 재결(조정금부과 취소처분)과 다르게 조정금을 부과 할 수 있는지 .. | 140 |
| 45. 합리적이지 못한 감정평가에 따라 결정된 조정금 재검토 요청 | 144 |
| 46. 증감된 면적 부분에 대한 조정금을 알 수 없는지 | 145 |
| 47. 조정금 납부액과 수령액의 기준금액 차이 및 분납가능여부 | 146 |
| 48. 가등기권자 말소에 따른 조정금 납부의무자는 | 147 |
| 49. 공공시설 설치를 위해 보상된 토지의 조정금 대상 여부 | 149 |
| 50. 지적재조사사업 시행 중 지목변경 및 완료 후 지목변경 가능여부 | 150 |
| 51. 공유지분 면적으로 경계설정 및 공유물 분할 등기 가능여부 | 151 |
| 52. 지적재조사 사업지구 내 공유토지 분할 가능여부 | 151 |
| 53. 임시경계점 표지 설치 시 토지소유자가 입회하지 않은 경우 경계결정 무효 여부 .. | 152 |
| 54. 인공구조물과 시설물이 다른 점 | 153 |
| 55. 국토교통부 소속 공무원 경계결정위원회 참석 요청 | 154 |
| 56. 경계결정위원회 그 밖에 전문성을 갖춘 사람은 | 155 |
| 57. 지적재조사 사업 완료 후 지형도면 고시 및 고시 주체는 | 155 |
| 58. 용도지역·지구도 관리 권한 부여 | 156 |
| 59. 사업완료 후 토지경계가 불규칙 할 경우 도시관리계획 변경 여부 | 156 |
| 60. 지적재조사사업 지구 내 건축물 착공신고 유보 가능 여부 | 157 |
| 61. 건축허가 받은 토지가 지적재조사로 면적이 줄어 용적률이 미달될 때 사용승인 여부 .. | 158 |
| 62. 세계측지계 변환업무를 민간수행자도 가능한지 여부 | 159 |
| 63. 지적공부 세계측지계 변환 시행자에 관한 문의 | 160 |
| 64. 생활용품으로 지적재조사사업 홍보 가능 여부 | 161 |

1 지적재조사사업 시행 대상지역 선정

【질의요지】

편집한 지적·임야도로 작성된 토지이용계획 확인원의 도면이 지적·임야도와 확연히 다르면 지적재조사를 한다는 것인가요.

【답변요지】

토지이용계획확인원의 연속지적도가 지적·임야도면과 다르다고 지적재조사사업을 실시하는 것이 아니며, 지적불부합지로 조사된 지역을 대상으로 함. (사업총괄과-3364, 2018. 12. 13.)

【답변내용】

지적재조사사업은 「지적재조사에 관한 특별법」 제1조에 따라 토지의 실제 현황과 일치하지 아니하는 지적공부(地籍公簿)의 등록사항을 바로 잡고 종이에 구현된 지적을 디지털 지적으로 전환하고자 실시하는 국가사업입니다.

「지적재조사에 관한 특별법」 제2조제1호에 따르면 지적공부는 토지대장, 임야대장, 공유지연명부, 대지권등록부, 지적도, 임야도 및 경계점좌표등록부 등 지적측량을 통하여 조사된 토지의 표시와 해당 토지의 소유자 등을 기록한 대장 및 도면이라 정의하고 있으며, 토지이용계획 사항이 표시된 도면은 연속지적도이며 「공간정보의 구축 및 관리등에 관한 법률」 제2조제19의2호에 연속지적도란 지적측량을 하지 아니하고 전산화된 지적도 및 임야도 파일을 이용하여 도면상 경계점들을 연결하여 작성한 도면으로 측량에 활용할 수 없는 도면이라 정의하고 있습니다.

따라서 토지이용계획확인원의 연속지적도가 임야도면과 다르다고 지적재조사사업을 실시하는 것이 아니며, 지적불부합지로 조사된 토지에 대하여 지적소관청이 실시계획을 수립하여 시행함.

2 지적재조사사업 시행 요청

【질의요지】

작은 단위구역의 심각한 피해가 예상되는 지역부터 지적재조사 시행 요청

【답변요지】

소규모 지적재조사사업의 추진에 대하여는 「지적재조사에 관한 특별법」 제정 취지·목적 등을 고려하여 중·장기적으로 그 타당성을 검토해 보고자 함. (사업총괄과-277, 2020. 1. 21.)

【답변내용】

지적재조사사업 시행은 「지적재조사법」 제6조 및 같은 법 제7조에 따라 지적소관청(시·군·구)에서 실시계획을 수립하고, 시·도에서 사업지구를 지정하여 추진하는 사업으로 사업대상 유무는 우선 시·도, 시·군·구에서 판단할 사항임을 알려드립니다. 다만, 귀하께서 건의하신 소규모 지적재조사사업의 추진에 대하여는 우리부에서 「지적재조사법」 제정 취지·목적 등을 고려하여 중·장기적으로 그 타당성을 검토해 보고자 합니다.

3 지적재조사사업 범위 등

【질의내용】

- 질의1. 지적재조사사업이 토지소유자를 위주로 조사하는 것인지요
- 질의2. 지적도상 점선으로 표기해 왔던 마을 진입로가 임야 소유주에게 편입되어 주택이 맹지가 되었는데 구제할 방법은
- 질의3. 도로와 접하고 있는 저희들의 주택은 지가하락, 교통 단절 등 직접적인 피해자인 데도 이해관계자가 아닌지요
- 질의4. 확정판결에 의해 임야 소유주도 도로임을 인정하였는데 판결문으로 지목을 수정할 방법은

【답변내용】

(질의1 답변) 지적재조사사업은 토지의 실제 현황과 일치하지 아니하는 지적공부(地籍公簿)의 등록사항을 바로 잡고 종이에 구현된 지적을 디지털 지적으로 전환하고자 실시하는 국가사업으로 지적재조사사업을 실시하기 위해서는 「지적재조사법」 제7조제2항 규정에 따라 토지소유자 총수의 3분의 2 이상과 토지면적 3분의 2 이상 동의를 받아 사업을 실시할 수 있습니다. 특히 토지현황조사는 필지별로 소유자, 지번, 지목, 면적, 경계 또는 좌표, 지상건축물 및 지하건축물의 위치, 개별공시지가 등 토지소유자 위주로 조사하고 있습니다.

(질의2 답변) 지적도상 점선으로 표기되는 사항은 폐쇄지적도에 현황 도로를 표시한 것으로 보이며 전산화된 지적도에는 표기되지 않고 있습니다. 아울러 귀하께서 해당 토지의 경계에 대하여 이의신청을 제기한 것으로 파악되었으며, 이에 대하여 6월 중 경계결정위원회를 개최하여 심의할 예정임을 알려드립니다. 만약 경계결정위원회의 결정에 대하여 불복하시는 경우 청구기간 내 ○○광역시 행정심판위원회에 행정심판을 청구하거나 관할 법원에 행정소송을 제기할 수 있음을 알려드리니 참고하시기 바랍니다.

(질의3 답변) 일반적으로 "이해관계인"이란 특정한 사실에 관하여 법률상의 이해를 가진 자를 말하는 것으로, 일정한 사실행위나 법률행위의 당사자는 아니지만 그것에 의해 자신의 권리나 이익에 영향을 받는 사람을 말합니다. 대부분 이해관계인이 누구인지 구체적으로 명시적 규정을 두지 않아 판례를 통해 이해관계인에 해당하는지 여부에 관해 살펴볼 수밖에 없으며, 귀하께서 말씀하시는 지가하락, 교통 단절 등 직접적인 피해 여부도 행정심판 또는 행정소송을 통해 확인되어야 할 것으로 판단됩니다.

(질의4 답변) 지목변경은 「지적재조사법」 제19조 규정에 따라 지적재조사측량 결과 기존의 지적공부상 지목이 실제의 이용현황과 다른 경우 시·군·구 지적재조사위원회의 심의를 거쳐 기존의 지적공부상의 지목을 변경할 수 있으며, 이 경우 지목을 변경하기 위하여 다른 법령에 따른 인허가 등을 받아야 할 때에는 그 인허가 등을 받거나 관계 기관과 협의한 경우에 한하여 실제의 지목으로 변경할 수 있습니다. 따라서 판결문으로 지목을 변경하는 사항은 아닙니다. (사업총괄과-3364, 2018. 12. 13.)

4 이해관계인과 관계인의 정의

【질의요지】

이해관계인과 관계인의 정의

【답변요지】

이해관계인은 등기부등본과 현지조사를 통해 확인될 수 있는 소유권, 소유권 외의 권리자를 모두 포함할 수 있음. (사업총괄과-1440, 2018. 5. 14.)

【질의내용】

- 질의1. 지적재조사법 제15조, 제17조 등에 나오는 '이해관계인'의 범위
질의2. 등기부상 이전되지 않은 땅을 본인 소유라고 주장하는 A는 이해관계인에 해당되는지?
질의3. 타인 소유의 땅에 주인을 알 수 없는 묘지의 경우 이해관계인에 해당되는지?
질의4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상 관한 법률」 제2조의5 “관계인”에 정의를 포함할 수 있는지?

【답변내용】

(질의1 답변) 일반적으로 “이해관계인”이란 특정한 사실에 관하여 법률상의 이해를 가진 자를 말하는 것으로, 일정한 사실행위나 법률행위의 당사자는 아니지만 그것에 의해 자신의 권리나 이익에 영향을 받는 사람을 말합니다. 대부분 이해관계인이 누구인지 구체적으로 명시적 규정을 두지 않아 판례를 통해 이해관계인에 해당하는지 여부에 관해 살펴볼 수밖에 없습니다. 그러나 지적 재조사사업의 이해관계인 범위에 관하여는 현재까지 판례가 없는 실정입니다.

다만, 「지적재조사법」상 이해관계인의 역할(의견제출, 이의신청 등)을 규정하고 있는 법 취지를 보면 지적재조사사업 시행에 따른 경계변동으로 자신의 권리나 이익에 영향을 받는 자를 의미한다고 볼 수 있습니다. 특히 「지적재조사에 관한 특별법」 제10조 규정을 보면 사업지구의

토지를 대상으로 토지현황조사를 실시하게 되어 있으며, 같은 법 시행규칙 제4조에 따르면 토지현황조사는 사전조사와 현지조사를 통해 할 수 있도록 하고 있습니다. 또한 「지적재조사 업무규정」 제11조는 토지현황 사전조사 시 토지나 건축물의 이해관계인을 등기사항증명서를 통해 조사하고, 같은 규정 제12조는 현지조사 시 임대차 현황 등을 조사·작성하도록 하고 있습니다.

이러한 사항을 종합해 보면, 「지적재조사에 관한 특별법」상 이해관계인은 등기부 등본 상 기재되어 있는 자(소유권 외의 권리를 가진 자) 및 현지조사 시 확인할 수 있는 권리자(가령 임차인, 유치권자 등)까지 포함한다고 볼 수 있습니다.

(질의2 답변) 토지현황조사에 따른 사전조사(등기부등본) 및 현지조사를 통해 확인되지 않은 권리자 및 이해관계인이라고 볼 만한 사유가 없는 경우 이해관계인에 포함되지 않습니다.

(질의3 답변) 토지현황조사에 따른 사전조사 및 현지조사를 통해 묘지의 주인 또는 관리인을 알 수 없었다면 이해관계인에 포함되지 않습니다.

(질의4 답변) 「지적재조사법」상 이해관계인은 등기부등본과 현지조사를 통해 확인될 수 있는 소유권, 소유권 외의 권리자를 모두 포함할 수 있습니다. (사업총괄과-1440, 2018. 5. 14.)

5 조정금 산정 시 “불구하고” 의 뜻과 “종전토지” 의 해석 요청

【질의요지】

「지적재조사법」 제20조제2항에서 제1항에도 “불구하고”와 “종전토지”의 해석

【답변요지】

제 1 항에도 불구하고는 “국·공유지인 행정재산은 조정금을 산정하지 아니한다.”는 뜻이며, 종전토지는 지적재조사 측량 전 「공간정보관리법」 제 2 조제 19 호에 따른 지적공부에 등록된 토지를 말함. (사업총괄과-1757, 2018.6.18.)

【질의내용】

- 질의1. 도시계획선으로 분할된 “도시계획도면”이 연속지적도에 포함이 되는지 여부
- 질의2. 일필지조사 시 도로로 된 땅을 구청소유로 주었는데 도로로 된 땅은 토지대장에 등재되어 있는 토지를 말하는지, “제1항에도 불구하고”의 뜻은
- 질의3. 시행령 제11조제2항의 종전토지란

【답변내용】

(질의1 답변) 도시계획선이란 토지를 체계적으로 개발할 수 있도록 지역·지구로 지정한 선을 말하며 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항에 따라 지방자치단체의 장이 지역·지구로 지정하는 경우 지형도면을 작성하여 지방자치단체의 공보에 고시하도록 규정하고 있어, 같은 법 제10조에 따라 토지이용계획서를 발급하여 확인하시기 바랍니다.

(질의2 답변) “제1항에도 불구하고”의 뜻은 「지적재조사법」 제20조제1항에 따라 경계확정으로 지적공부상 면적이 증감된 경우 필지별 면적 증감내역을 기준으로 조정금을 산정하여 징수하거나 지급 받아야하나, 같은 법 제20조제2항에 따라 국가 또는 지방자치단체 소유의 국유지·공유지 행정재산의 조정금은 징수하거나 지급하지 아니한다고 규정하고 있습니다.

(질의3 답변) 「지적재조사법」 제15조제2항에 지적재조사측량을 완료하였을 때 기존 지적공부상의 종전 토지면적과 지적재조사를 통하여 산정된 토지면적에 대한 지번별 내역 등을 표시한 지적확정예정소서를 작성하여야 한다고 규정된 바에 따라 “종전토지”란 지적재조사 측량 전 「공간정보관리법」 제2조제19호에 따른 지적공부에 등록된 토지를 말합니다.

6 토지 소유권이 없는 묘지 소유자도 이해관계인에 해당되는지

【질의요지】

토지 등기부에 기재되지 않은 묘지 소유자도 이해관계인으로 볼 수 있는지 여부

【답변요지】

이해관계인은 등기부등본상 기재되어 있는 자 및 현지조사 시 확인할 수 있는 권리자까지 포함한다고 할 수 있습니다. 따라서 토지현황조사에 따른 사전조사 및 현지조사를 통해 묘지의 주인 또는 관리인을 알 수 없었다면 이해관계인에 포함되지 않음. (사업총괄과-1806, 2018. 6. 20.)

1. 질의내용

지적재조사사업 대상 토지의 지상에 묘지가 존재하는 경우로 토지소유자와 묘지 소유자가 불일치하고 일필지조사 시 묘지 소유자를 인지할 수 없었으며, 대상 토지의 토지등기부 등기 사항증명서 상에 기재되지 않은 묘지 소유자도 「지적재조사법」 제 15 조 내지 제 17 조 및 「지적재조사 업무규정」 제 11 조 등의 이해관계인에 해당하는지 여부

해석상의 견해 및 이유

【갑 론】 이해관계인에 해당하지 않는다는 의견

토지소유자와 당해 토지 지상의 묘지 소유자가 불일치하며, 묘지 소유자는 토지등기부 등기 사항증명서에 기재되어 있지 않고, 일필지 사전조사 및 현지조사 시에도 묘지 소유자를 확인할 수 없었으므로 묘지 소유자는 지적재조사사업 대상 토지의 이해관계인에 해당하지 않는다는 의견

【을 론】 이해관계인에 해당한다는 의견

「지적재조사법」에는 토지의 이해관계인에 대한 정의가 명확하지 않고, 사업대상 토지 지상의 묘지 소유자는 재조사사업으로 인해 직접적이고 구체적인 이익이나 손해가 발생할 가능성이 있기 때문에 이해관계인에 해당한다는 의견

○○○도 의견 : 【갑 론】 이 타당

2. 질의내용

‘질의 1’의 묘지 소유자가 지적재조사사업 대상 토지의 이해관계인에 해당된다면, 묘지 소유자에게 통지하지 않고 확정된 경계는 타당한지 여부

해석상의 견해 및 이유

【갑 론】 경계결정은 타당하다는 의견

묘지 소유자가 이해관계인에 해당된다 하더라도 토지에 대한 권리는 토지소유자에게 있으며, 이해관계인으로써 의견제출이나 이의신청은 할 수 있으나 중대한 경계결정 의사는 토지소유자의 권리로서 당시 토지소유자가 사용하고 있지 않는 저지대에 위치한 묘지부분을 제외하고 현재 이용 중인 경계대로 경계결정위원회의 의결을 거쳐 확정된 경계는 타당하다는 의견

【을 론】 경계결정은 타당하지 않다는 의견

「지적재조사법」 제15조 및 제16조의 규정에 따라 경계결정시 토지소유자 및 이해관계인에게 통지하도록 되어 있으며, 경계결정 당시 이해관계인으로써 의견제출 및 이의신청을 할 수 없었으므로 지적재조사사업으로 확정된 경계는 타당하지 않다는 의견

○○○도 의견 : 【갑 론】 이 타당

【답변내용】

일반적으로 이해관계인이란 특정한 사실에 대하여 법률상의 이해를 가진 자를 의미하며, 일정한 사실행위나 법률행위의 당사자는 아니지만 그것에 의해 자신의 권리나 이익에 영향을 받는 사람을 말합니다. 대부분 이해관계인이 누구인지 구체적으로 명시적 규정을 두지 않아 판례를 통해 이해관계인에 해당하는지 여부에 관해 살펴볼 수밖에 없습니다. 그러나 지적재조사사업의 이해관계인 범위에 관하여는 현재까지 판례가 없는 실정입니다.

다만, 「지적재조사법」상 이해관계인의 역할(의견제출, 이의신청 등)을 규정하고 있는 법 취지를 보면 지적재조사사업 시행에 따른 경계변동으로 자신의 권리나 이익에 영향을 받는 자를 의미한다고 볼 수 있습니다. 특히 「지적재조사법」 제 10 조에 따르면 사업지구의 토지를 대상으로 토지현황조사를 실시하게 되어 있으며, 같은 법 시행규칙 제 4 조에 따르면 토지현황조사는 사전조사와 현지조사를 통해 할 수 있도록 규정하고 있습니다. 또한 「지적재조사업무규정」 제 11 조는 토지현황 사전조사 시 토지나 건축물의 이해관계인을 등기사항 증명서를 통해 조사하고, 같은 규정 제 12 조는 현지조사 시 임대차 현황 등을 조사·작성하도록 하고 있습니다.

이러한 사항을 종합해보면, 「지적재조사법」상 이해관계인은 등기부등본상 기재되어 있는 자 및 현지조사 시 확인할 수 있는 권리자까지 포함한다고 할 수 있습니다. 따라서 토지현황조사에 따른 사전조사 및 현지조사를 통해 묘지의 주인 또는 관리인을 알 수 없었다면 이해관계인에 포함되지 않습니다.

7 법률의 “지체 없이” 기간과 처벌규정

【질의내용】

「지적재조사법」 법조문을 보면 ‘지체 없이 하여야 한다’ 라는 글귀가 많이 보이는데 ‘지체 없이 하여야 한다.’는 어느 정도의 기간을 정하여 지칭하는 말이며, 만약 그렇게 하지 않았을 경우에는 어떠한 처벌이나 규정이 있는지

【답변요지】

사정이 허락하는 범위에서 가장 신속하게 해야 한다는 뜻으로 사용하고, 「지적재조사법」에서는 처벌의 내용은 규정하고 있지 않음. (사업총괄과-1899, 2018.7.2.)

【답변내용】

1. 법제처에서 작성한 법령입안·심사기준(발간번호 11-1170000-000471-14)에 따르면 “지체없이”는 시간적 즉시성이 강하게 요구되지만 정당하거나 합리적인 이유에 따른 지체는 허용되는 것으로 해석되며, 사정이 허락하는 범위에서 가장 신속하게 해야 한다는 뜻으로 사용한다고 하고 있습니다.
2. 「지적재조사법」의 “지체 없이”는 몇 시간 또는 몇 일과 같이 물리적 시간 또는 기간을 의미한 다기보다는 지적재조사 업무의 처리결과를 사정이 허락하는 한 가장 신속하게 처리해야 하는 기간을 의미하는 것으로 해석하는 것이 국토를 효율적으로 관리하고 국민의 재산권 보호에 기여함을 목적으로 하는 「지적재조사법」의 입법취지에 부합하는 것이라 할 것입니다.

아울러, 「지적재조사법」에서는 위와 같은 업무 처리에 대한 처벌에 관한 내용은 규정하고 있지 않습니다.

8 사업지구 내 토지에 대하여 행정심판·소송과 동시에 민사소송 가능여부

【질의요지】

지적재조사사업 진행 중인 토지에 대하여 행정심판·소송 제기 후 민사소송(토지경계확인 및 토지인도) 가능 여부 및 행정심판·소송결과와 민사소송의 결과가 다른 경우 처리방법

【답변요지】

행정심판·소송 동시에 민사소송 제기 가능하며, 행정심판이나 행정소송·민사소송은 소송의 당사자, 목적물이 달라 개별적·구체적인 소송 사안을 검토하고 그 결과에 따라 판단할 사항임.

(사업총괄과-442, 2018.2.6.)

【답변내용】

(질의1 답변) 행정심판은 행정청의 위법 또는 부당한 처분이나 부작위(不作爲), 행정소송은 행정청의 위법한 처분 그 밖에 공권력의 행사·불행사 등으로 인한 국민의 권리 또는 이익의 침해를 구제하고자 함을 목적으로 하기 때문에 개인 사이에 일어나는 사법상의 권리 또는 법률 관계에 대한 다툼을 해결하기 위한 민사소송과는 소송의 당사자, 목적물 등이 달라 동시에 제기 가능함.

(질의2 답변) 행정심판이나 행정소송, 민사소송은 소송의 당사자, 목적물이 달라 결과를 비교할 수 없어 일률적인 답변은 불가하며, 개별적·구체적인 소송 사안을 검토하고 그 결과에 따라 관할 행정청에서 지적공부 정리 등을 판단할 사항임.

9 지번부여 및 조정금 대상 여부

【질의내용】

질의1. 지적재조사사업에 따라 토지가 분할되어 새로운 지번이 부여되었으나, 전체 면적은 종전과 동일한 경우에 토지 면적에 증감이 발생한 것으로 볼 수 있는지 여부

질의2. 지적재조사사업에 따라 증가한 부분의 토지가 종전 토지 부분과 고저, 이용현황 등에 차이가 있는 경우, 증가한 부분에 지번을 새로이 부여해야 하는지 여부

질의3. 지적재조사사업에 따라 경계 및 면적 변동이 발생한 경우, 보상 없이 개인의 재산권을 침해하는 것이 정당한지 여부

질의4. 이해관계인(토지소유자)과 협의 또는 입회요청 없이 기존 지적도면의 경계점 표시와 다르게 경계점표지를 설치할 수 있는지 여부

질의5. 경계점표지 설치 없이 경계확정을 할 수 있는지 여부 및 경계확정 이후에 이의제기 방법은

【답변 내용】

(질의1,2 답변) 경계는 「지적재조사법」 제14조의 기준에 따라 설정하므로 그 과정에서 새로운 지번부여 및 토지의 분할과 같은 결과가 발생할 수 있으며, 조정금은 같은 법 제20조제1항에 따라 필지별 증감내역을 기준으로 산정하도록 규정하고 있습니다.

(질의3 답변) 지적재조사사업은 토지의 실제 현황과 일치하지 아니하는 지적공부의 등록사항을 바로 잡는 사업으로서, 지적공부상 면적이 달라지면 거래 관계에 영향을 미치므로, 사업지구 내 토지소유자간의 형평의 차원에서 면적이 줄어든 경우에는 조정금을 지급하고 면적이 늘어난 경우에는 조정금을 징수하는 것이며 위법한 행위에 따른 국가배상이나 적법한 행위에 따른 손실보상이 아님을 알려드립니다.

(질의4,5 답변) 같은 법 제14조제1항 각호는 1. 지적소관청은 지상경계에 대하여 다툼이 없는 경우 토지소유자가 점유하는 토지의 현실경계, 2. 지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우 등록할 때의 측량기록을 조사한 경계, 3. 지방관습에 의한 경계로 경계를 설정하며, 같은 조 제2항에는 제1항에도 불구하고 경계를 같이 하는 토지소유자들이 경계에 합의한 경우 그 경계를 기준으로 한다고 규정하고 있습니다. 또한 같은 법 제15조에 따라 지적소관청은 경계를 설정하면 지체 없이 임시경계점표지를 설치하고 측량을 실시하고 측량이 완료된 후 지적확정조서를 토지소유자들에게 통지하며, 경계가 확정되었을 때에는 같은 법 제18조 제2항에 따라 지체 없이 경계점표지를 설치하여야 합니다.

한편, 경계가 확정된 후 이에 불복하고자 하는 경우에는 「행정심판법」에서 정한 기한 내에 행정심판을 제기하거나, 「행정소송법」에서 정한 기한 내에 행정소송을 제기할 수 있음을 알려드립니다.

(사업총괄과-150, 2017. 1. 17.)

10 토지소유자 동의가 없는 경우 지적재조사 사업 취소 가능여부

【질의요지】

토지소유자 동의 없이 이루어진 지적재조사사업을 취소할 수 있는지 여부

【답변요지】

토지소유자 총수의 3분의 2 이상과 토지면적 3분의 2 이상 동의한 경우 취소할 수 없음
다만 국민의 권리 또는 이익을 침해받은 경우 행정청의 위법 또는 부당한 처분이나 부작위(不作爲)는 행정심판을, 행정청의 위법한 처분 그 밖에 공권력의 행사·불행사 등은 행정소송을 제기할 수 있음. (사업총괄과-977, 2018.4.2.)

【답변내용】

1. 지적재조사사업은 「지적재조사법」 제7조제2항 규정에 따라 사업지구 토지소유자 총수의 3분의 2 이상과 토지면적 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자의 동의와 실시계획 수립, 시·도지사의 사업지구 지정을 받아 추진하게 되어 있습니다.
2. 귀하께서 문의하신 사업지구는 '15. 9월 실시계획 수립, '16. 4월 사업지구 지정, 지적재조사 측량 및 토지소유자 의견제출, 이의신청을 거쳐 경계가 확정되어 '18. 1월 사업이 완료된 것으로 지적재조사사업의 취소는 불가함을 알려드립니다.

다만, 지적재조사사업을 추진함에 있어 행정청의 위법 또는 부당한 처분이나 부작위(不作爲)로 국민의 권리 또는 이익을 침해받은 경우에는 행정심판을, 행정청의 위법한 처분 그 밖에 공권력의 행사·불행사 등으로 인한 국민의 권리 또는 이익의 침해의 경우 행정소송을 제기할 수 있음을 알려드리니 참고하시기 바랍니다.

* 「행정심판법」 제27조 제1항 : 처분이 있음을 알게 된 날부터 90일 이내.

** 「행정소송법」 제20조 제1항 : 처분 등이 있음을 안 날부터 90일 이내.

11 사업지구 변경 시 동의서 효력 및 변경 전 사업진행 단계 유효 여부

【질의요지】

지적재조사 사업지구 변경 추진 시 기존에 받았던 동의서 효력 여부 및 변경 전 사업진행 단계 유효 여부

【답변요지】

법률에서 규정된 절차에 따라 처음부터 모든 절차를 다시 진행하여야 함. 다만 변경 전 지적재조사 측량성과를 인정하고 그 이후부터 이어서 추진해야 할 것임.

(사업총괄과-1228, 2018. 4. 26.)

【질의내용】

1. 질의내용 : 지적재조사 사업지구 변경 추진 시 기존에 받았던 동의서 효력 여부

현재 추진 중인 지적재조사사업 지구 일부가 국토교통부에서 시행하는 공공주택부지에 편입되어 사업지구를 변경하는 경우 기존 지적재조사 사업지구 지정당시 토지소유가 제출한 동의서는 유효 한지 여부

해석상의 견해 및 이유

【답 례】 기존 동의서는 효력이 없어 다시 새롭게 동의서를 받아야 한다.

법 제7조제7항에는 같은 법 시행령이 정한 경미한 사항의 변경인 경우가 아닌 때에는 토지 소유자의 동의, 주민설명회 및 실시계획공람, 의견제출, 지구지정 심의 등의 일련의 절차를 재차 거치도록 규정하고 있으며, 같은 법 제8조에서는 사업지구 지정뿐만 아니라 변경의 경우에도 고시 등의 절차를 거치도록 규정하고 있음. 따라서 법률에서 정한 일련의 절차 이행(제7조 제1항부터 6항까지)에 따른 동의서 징구 시 기존 동의서에 유효 여부에 관하여 별도의 규정이

없는 한, 기존 동의서는 사업지구의 변경과 관련한 토지소유자의 의사로 볼 수는 없으므로 개정된 법률(2017. 4. 18.)의 동의서 양식에 따라 새롭게 동의서를 받아야 할 것으로 판단됨.

【을 론】 기존에 제출한 동의서는 효력이 있다는 의견

사업지구의 변경은 기존에 지정·고시한 사업내용 중 일부를 사업내용의 동일성이 유지되는 범위 내에서 바꾸는 것으로 변경된 사업내용은 기존사업과 동일성을 유지하고 있는 바, 기존 절차에서 적법하게 이루어진 법률행위 및 사실행위의 효력은 유효함. 따라서 변경된 사업지구 내 소유자가 기존에 제출한 동의서는 여전히 효력이 있으므로 변경되는 사업지구를 대상으로 동의율을 재 산정한 후 부족한 동의율에 대하여 동의서를 받으면 될 것으로 판단됨.

○○도 의견 : 【갑 론】이 타당

「지적재조사법」 제7조제7항에 따르면 경미한 변경이 아닌 경우 1항부터 6항까지 규정을 적용한다고 되어있음. 변경사항이 발생한 사업지구에 대하여 실시계획 수립부터 다시 하라는 것은 변경된 사업지구를 새로운 사업지구로 보는 것과 같고, 기존 동의서는 기존 사업지구에 대한 동의서에 한정되는 것이지 변경된 사업지구에 대한 동의서로 인정할 수는 없음. 따라서 기존 동의서는 유효하지 않고 변경된 사업지구에 대하여 새롭게 동의서를 받아야 한다고 판단됨.

2. 질의내용 : 지적재조사 사업지구 변경 추진 시 변경 전 사업진행 단계 유효 여부

해석상의 견해 및 이유

【갑 론】 종전 사업진행 절차를 이어서 한다는 의견

「지적재조사법」 제7조에 따라 변경된 사업지구에 대하여 지적재조사위원회 심의·의결 후 사업지구 변경(전체사업지구에서 공공주택지구 제외)은 사업지구계만 변경될 뿐 개별필지의 경계가 변경되는 것이 아니고, 이미 주민의견수렴을 거쳐 적법하게 경계조정 단계를 추진 완료한 지구(사업추진율 80%이상)로서, 변경고시 후 새롭게 측량수행자 선정, 지적재조사

측량 등을 할 경우 시간낭비 및 예산 낭비를 초래할 수 있어 사업지구 변경으로 인한 경계의 변동이 없는 한 종전의 절차를 인정하고 그 이후부터 이어서 추진해야 할 것으로 판단됨.

【을 론】 처음부터 다시 진행해야 한다는 의견

사업지구의 변경은 필지 수 및 면적의 20 이상의 증감이 있음을 기초로 하는바, 이러한 경우 사업지구 변경 전 작업된 측량결과를 바탕으로 한 경계조정 등은 사업지구 변경과 관련한 토지소유자의 의견이 반영되었다고 보기는 어렵고, 법률에서 사업지구 변경에 따른 사업 진행 절차에 관한 규정이 특별히 없으므로 법률에서 규정된 절차에 따라 처음부터 (실시계획 변경→주민공람공고→주민설명회→동의서징구→지적재조사위원회 심의→측량수행자 선정→토지현황조사 및 지적 재조사측량→경계조정 및 의견제출→경계결정위원회) 모든 절차를 다시 진행해야 할 것으로 판단됨.

○○도 의견 : 【갑 론】이 타당

사업지구 변경으로 인한 경계 변동이 없는 한 종전의 절차를 인정하고 이후 단계부터 추진해야 할 것으로 판단됨.

【답변내용】

1. 회신내용 : 【갑 론】과 같음
2. 사업지구의 변경은 필지 수 및 면적의 100분의 20 이상의 증감이 있음을 기초로 하는바, 법률에서 사업지구 변경에 따른 사업진행 절차에 관한 규정이 특별히 없으므로 법률에서 규정된 절차에 따라 처음부터 모든 절차를 다시 진행하여야 함.

다만, 지적재조사측량의 성과 결정은 세계측지계 기준에 의해 필지경계를 좌표로 산출하므로 사업지구 변경 전 측량 성과와 사업지구 변경 후 측량 성과가 차이가 없는 경우, 새롭게 측량수행자 선정 및 지적재조사측량 등은 시간 및 예산 낭비를 초래할 수 있으므로 종전의 지적재조사측량 성과를 인정하고 그 이후부터 이어서 추진해야 할 것으로 판단됨.

12 지적재조사지구 지정 해제 요건 등

【질의요지】

지적재조사지구 지정된 토지 전부가 도시개발 사업에 포함된 경우 지정해제 및 해제 시 토지소유자의 동의를 받아야 하는지 여부

【답변요지】

지적재조사지구가 도시개발 사업에 전부 편입 되었을 경우 지적재조사 지구 변경 절차에 따라 변경(해지) 할 수 있고, 해제하는 경우 토지소유자의 동의는 필요하지 않음.

(사업총괄과-810, 2020. 2. 27.)

【질의내용】

가. 현 황

- 1) ○○도 ○○시 ○○동 130일원에 406필지 343천㎡에 대하여 ○○시 ○○1지구 지적재조사사업 실시계획을 수립하여 국비 112백만원 사업비를 교부받아 2013. 10. 17. 지적재조사지구 지정 승인을 받아 한국국토정보공사(○○시지사)가 지적재조사 측량 대행자로 선정되어 일필지조사 및 지적재조사측량을 실시하였다.
- 2) 재조사 측량결과 사업지구 면적이 1,846㎡ 감소하여 조정금 지급 예상금액이 공시지가로 12억, 감정평가액으로 약 25억이 발생하게 되어 ○○도와 국토교통부에 법령개정 및 조정금 국비 지원을 요청하였다.
- 3) ○○시에서는 조정금 약 25억원 부담이 어려워 ○○시에서 추진 중인 뉴스테이 지구와 연계하여 일몰사업 적용을 논의하였으며, 별다른 진전이 없어 2018. 8. 27. ○○시 ○○1지구 지적재조사 사업에 대한 해제를 건의하였고, ○○도에서는 뉴스테이 사업지구가 미확정 이유로 검토를 하지 않았으나 2019. 10. 16. ○○시 ○○1지구 지적재조사 사업지구의 토지 전부가 3기 신도시인 '○○ 공공주택지구' (국토교통부 고시 제2019-○○○호)로 지정되어 재차 지적재조사 사업지구 지정 해제를 요구하였다.

나. 질의배경

○○시에서 ○○1지구 지적재조사사업지구 전체가 3기 신도시 '○○ 공공주택지구'(국토교통부 고시 제2019-○○○호)로 지정되어 ○○도청에 사업지구 지정 해제 요청에 따라 ○○도 지적재조사 위원회에서 사업지구 지정 해제 심의 시 「지적재조사에 관한 특별법」(이하 '지적재조사법'이라고 한다) 제7조제2항에 따라 "토지소유자 총수의 2/3 이상과 토지면적 2/3이상의 토지소유자 동의를 받아 해제하는 것이 타당하나 ○○1지구는 도시개발사업 시행 지역에 포함된 특별한 사정이 있으므로 중앙정부의 유권 해석을 받아 심의하기로 하여 보류 하였습니다.

다. 질의내용

- 1) 「지적재조사법」 제7조에 따라 지적재조사사업지구로 지정한 토지 전부가 「공공주택 특별법」 제6조에 의거 지정된 사업지구에 포함된 경우 「지적재조사법」의 지구지정 해제에 관한 별도의 규정이 없음에도 불구하고 지적재조사사업지구 지정을 해제할 수 있는지 여부
- 2) 지적재조사사업지구 지정요건인 토지소유자의 2/3 동의를 받아 지구지정 되었고, 지적재조사측량을 완료(측량비 지급 : 국비)하여 사업예산이 지출되었고, 토지소유자가 토지현황(면적증감)에 대하여 인지하고 있으므로 지구지정 해제를 할 때에도 토지소유자의 동의를 필요하지 여부

대립되는 의견 및 이유

질 의 1. 사업지구 지정해제 관한 내용

【갑 설】 지구 지정철회를 할 수 있다는 설

지적재조사사업 지구지정 당시 행정절차나 내용에 별다른 하자가 없었고, 처분 후에 이를 철회할 별도의 법적 근거가 없더라도 원래의 처분을 존속 시킬 필요가 없게 된 특별한 사정이 생겼거나 중대한 공익상 필요가 발생한 경우에는 그 효력을 상실케 하는 별도의 행정행위로 보아 이를 철회 할 수 있다는 설.

【을 설】 지구 지정 철회를 할 수 없다는 설

지적재조사지구 내 토지가 공공주택의 건설을 위한 사업지구로 편입되어 지구지정 목적인 불부합지를 해소할 수 있다고 하더라도 지구 지정을 철회하는 것은 지적재조사사업 〇〇1지구 토지소유자의 기득권을 침해하는 것이며, 그 철회권 등의 행사는 기득권의 침해를 정당화 할 만 한 중대한 공익상의 필요 또는 제3자의 이익을 보호할 필요가 있으므로 지적재조사사업지구 토지 소유자가 받을 불이익과 공익상의 필요 등은 공무원이 판단 할 수 있는 법률적 근거가 없기 때문에 지정 해제는 할 수 없다는 설.

질 의 2. 지정철회 시 토지소유자의 동의에 관한 내용

【갑 설】 동의를 받아야 한다는 설

지적재조사사업은 지적공부에 등록된 경계와 면적 변동이 발생하므로 사업지구로 지정하기 이전에 반드시 토지소유자의 동의를 받아 추진하도록 「지적재조사법」에 규정하고 있으므로 지적재조사사업지구 지정 해제를 할 때 명백한 규정이 없는 상태에서 사업지구 지정을 해제 하기 위해서는 사업지구 지정과 동일하게 토지소유자의 2/3이상 동의를 받아야 한다는 설.

【을 설】 동의를 받지 않아도 된다는 설

지적재조사사업을 추진하는 과정에서 도시개발사업(공공주택 사업)에 따라 도시개발사업 등 시행지역의 토지이동으로 지적불부합지를 해소할 수 있기 때문에 당초 사업목적 달성 할 수 있으므로 토지 소유자에게 별도의 동의를 받지 않아도 된다는 설.

〇〇시·〇〇도 의견 : 갑 설이 타당하다고 판단됨

공공주택 사업지구의 지정으로 지적불부합지를 해소하고, 지적공부의 등록사항을 바로잡을 수 있는 당초의 사업목적 달성 할 수 있어 원래의 처분을 존속 시킬 필요가 없으므로 지구 지정 해제는 가능 할 것으로 보이나, 지적재조사사업지구 지정 해제를 할 때에는 토지소유자와 제3자의 신뢰보호를 위하여 동의를 받아 해제함이 절차상 바람직하므로 갑 설이 타당하다고 판단 됨.

【답변내용】

가. 판 단 : 질의 1에 대하여는 귀 권 갑설과 같이 처리하고, 질의 2에 대하여는 귀권 을설과 같이 처리하는 것이 타당하다고 판단됩니다.

나. 이 유

1) 지적재조사 사업지구의 해제

「지적재조사법」 제7조제1항에 따르면 “지적소관청은 실시계획을 수립하여 시·도지사에게 사업지구 지정 신청을 하여야 한다.”라고 하고, 같은 조 제7항에 따르면 “제1항부터 제6항까지의 규정은 사업지구를 변경할 때에도 적용한다.”라고 규정하여 지적재조사 사업지구 변경절차를 두고 있다.

또한 같은 법 제1조에 따르면 “토지의 실제 현황과 일치하지 아니하는 지적공부(地籍公簿)의 등록사항을 바로 잡고 종이에 구현된 지적(地籍)을 디지털 지적으로 전환함으로써 국토를 효율적으로 관리함과 아울러 국민의 재산권 보호에 기여함”을 목적으로 하고 있음에 따라, 도시개발사업(공공주택 사업) 추진 등으로 지적재조사사업을 추진하지 않아도 사업의 목적을 달성할 수 있는 지역에 대하여는 같은 법 제7조제7항에 따라 사업지구를 변경하여 제외시킬 수 있을 것이며

지소유자가 토지현황(면적증감)을 인지하고 있다 하더라도 이는 조정금으로 부과 또는 징수될 사항으로 이는 도시개발사업 시행 시 지적재조사사업지구 토지에 대하여 손실보상의 방법 등으로 토지소유자 및 제3자의 권리를 침해하지 않을 것이며, 반대로 도시개발사업 추진 등으로 지적재조사 사업의 목적을 달성할 수 있음에도 지적재조사사업 추진하는 것은 도시개발사업 추진 지연, 불필요한 행정력 낭비 등을 초래한다고 할 것임.

따라서 기존에 추진하던 지적재조사사업 지구가 도시개발사업 등으로 그 목적이 달성 될 수 있다면 편입되는 지역에 대하여 지구지정 변경 절차에 따라 처리할 수 있을 것이며, 전체 지구가 편입 되었을 경우 동일한 절차에 따라 변경(해지) 할 수 있을 것으로 판단됨.

2) 지적재조사 사업지구 지정 해제 시 토지소유자 동의 여부

「지적재조사법」 제7조제2항에서는 “지적소관청이 시·도지사에게 사업지구 지정을 신청하고자 할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려하여 사업지구 토지소유자(국유지·공유지의 경우에는 그 재산관리청을 말한다. 이하 같다) 총수의 3분의 2 이상 토지면적 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 받아야 한다.”라고 하고, 같은 조 제7항에서 “제1항부터 제6항까지의 규정은 사업지구를 변경할 때에도 적용한다.”라고 규정하고 있어, 지적재조사 사업지구 변경 시에도 사업지구 토지소유자 총수의 3분의 2 이상과 토지면적 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 받도록 하고 있습니다.

이에 따라 지적재조사사업 지구 변경 시에는 변경된 사업지구 토지소유자, 토지면적의 3분의 2 이상에 해당되는 토지소유자의 동의를 받아야 하나, 지적재조사지구 해제에 대한 규정을 두고 있지 않으며, 앞서 살펴본 바와 같이 지적재조사사업 추진에 따라 발생하는 토지의 면적·증감, 조정금의 부과·징수는 도시개발사업의 손실보상의 방법 등으로 토지소유자 및 제3자의 권리를 침해하지 않는다 할 것으로 판단됩니다.

따라서 지적재조사사업 지구 변경 시에는 변경된 사업지구 토지소유자, 토지면적의 3분의 2 이상 동의절차에 따라 변경을 추진하여야 하나, 전체 지적재조사사업지구가 도시개발사업 등에 전부 편입됨에 따라 변경(해제)하는 경우에는 지적재조사사업지구의 소유자 동의는 필요하지 않을 것으로 판단되며

아울러 사업지구 내 토지소유자 등은 그 간의 지적재조사 사업 추진에 따라 지적불부합이 해소될 것으로 인지하고 있었던 바, 사업지구 지정해제 사유·원인 등을 토지소유자 이해관계인이 알 수 있도록 공람 등의 절차를 이행하는 것이 타당 할 것입니다.

13 경계복원측량 또는 지적공부 정리가 필요한 경우의 구체적인 설명

【질의요지】

토지소유자의 신청에 따라 지적재조사위원회가 경계복원측량 또는 지적공부정리가 필요하다 결정하는 경우에는 실시할 수 있도록 되어 있는 바, 여기서 "필요하다고 결정하는 경우"에 대한 구체적인 설명

【답변요지】

지적재조사사업의 추진과 지적측량의 신뢰성 훼손 가능 여부 등을 검토하여 경계복원측량 등을 허용할 수 있도록 하고 있음. (사업총괄과-3486, 2020. 10. 13.)

【답변내용】

지적재조사사업의 진행 단계에서 경계복원측량 및 지적공부 정리를 허용하게 되면 토지의 경계 설정이 어려워지고, 지적재조사 측량과 성과결정의 차이 등으로 인하여 토지소유자 간의 혼란 가중과 사업의 신뢰성 훼손 우려로 토지의 경계 설정이 어려워 질 수 있음에 따라 「지적재조사법」 제12조에서 경계복원측량 및 지적공부정리를 정지 할 수 있도록 하고 있습니다.

그러나 경계복원측량 등의 정지는 국민의 권리행사를 최소한으로 제한하는 범위에서 허용되어야 할 것임에 따라, 같은 법 제12조제2항에서 사업지구 내에서의 경계복원측량 등을 시행할 수 있는 규정을 두었으며, 지적재조사위원회에서는 토지소유자의 신청이 있는 경우 지적재조사사업의 추진과 지적측량의 신뢰성 훼손 가능 여부 등을 검토하여 경계복원측량 등을 허용할 수 있도록 하고 있음을 알려드립니다.

14 소유자가 동의하지 않은 토지의 출입 및 사업추진 여부

【질의요지】

재조사측량을 위해 토지 등의 출입 가능 여부와 지적재조사 사업의 동의를 하지 않는 토지도 재조사사업을 추진할 수 있는지 여부

【답변요지】

사업지구 토지소유자 총수의 3분의 2 이상과 토지면적 3분의 2 이상 동의를 받은 경우 사업추진이 가능하며, 소속 공무원 또는 지적측량수행자는 타인의 토지에 출입이 가능함.
(사업총괄과-3590, 2019. 10. 23.)

【답변내용】

「지적재조사법」 제7조 제2항은 지적소관청이 시·도지사에게 사업지구 지정을 신청하고자 할 때에는 사업지구 토지소유자(국유지·공유지의 경우에는 그 재산관리청을 말한다. 이하 같다) 총수의 3분의 2 이상과 토지면적 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 받은 경우 지적재조사사업을 추진할 수 있으므로 선생님께서 동의를 하지 않았더라도 사업을 추진할 수 있습니다.

아울러 같은 법 제37조제1항에 따르면 지적소관청은 지적재조사사업을 위하여 필요한 경우에는 소속 공무원 또는 지적측량수행자로 하여금 타인의 토지·건물·공유수면 등에 출입하거나 이를 일시 사용하게 할 수 있으며, 특히 필요한 경우에는 나무·흙·돌, 그 밖의 장애물을 변경하거나 제거하게 할 수 있다. 라고 규정하고 있음.

15 보호구역(문화재보호구역)으로 지정된 토지의 경계설정 기준

【질의요지】

지적재조사사업지구 내에 위치한 「문화재 보호법」 제 2 조제 4 항에 따른 “보호구역”(이하 문화재보호구역)으로 지정된 토지에 대한 경계설정 기준은

【답변요지】

토지소유자의 무단점유 등으로 인한 것인지 조사·확인하는 등 국·공유지의 보존조치가 될 수 있도록 경계설정에 주의하시기 바람. (사업총괄과-404, 2017. 2. 10.)

【질의내용】

2. 대립되는 의견 및 이유

【갑 론】 문화재보호구역은 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항에 따라 지정문화재를 보호하기 위하여 지형도면에 고시된 지역으로서 도로, 하천, 주차장 등 관계 법령에 따라 고시되어 설치된 공공용지로 볼 수 없으므로, 「지적재조사법」 부칙 제2조제2항에 따라 같은 법 제14조제1항 내지 제2항 규정에 따라 경계를 설정하여야 함.

【을 론】 문화재보호구역은 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항에 따라 지형도면에 고시된 행정재산으로서 「지적재조사법」 제14조제3항의 관계 법령에 따라 설치된 공공용지에 해당하므로 경계가 변경되지 아니하도록 하여야 함.

○ ○ 시 ○ 구 의 견 : 【갑 론】과 같음.

문화재보호구역은 「문화재보호법」 제2조제4항의 규정에 따라 지정문화재를 보호하기 위하여 지정된 구역으로서, 「토지이용규제 기본법」 제5조 및 제8조제2항에 의하여 토지이용규제 행위를 제한하고 그 제한 사항을 확인하기 위하여 지형도면에 지역·지구선(이하 고시선)을

명시한 것이므로, 「지적재조사법」 제14조제3항에서 규정한 「도로법」, 「하천법」 등 관계 법령에 따라 고시되어 설치된 공공용지의 경계에 해당하지 않으므로 새로이 경계를 설정할 수 있음.

【답변내용】

「지적재조사법」 제 14 조에 따르면 1. 지상경계에 대하여 다툼이 없는 경우 토지소유자가 점유하는 토지의 현실, 2. 지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우 등록할 때의 측량기록을 조사한 경계, 3. 지방관습에 의한 경계의 순위로 경계를 설정하여야 합니다. 또한, 경계를 같이 하는 토지소유자들이 합의한 경계를 기준으로 설정을 허용하면서도 국·공유지의 보존을 위하여 국·공유지의 경우 합의경계로 설정할 수 없으며 특히, 지적재조사의 결과로 경계가 변동되어 도로나 하천 등 공공용지의 경계가 침탈당하지 않도록 고시되어 설치된 공공용지의 경계를 변경할 수 없도록 하고 있습니다.

“공공용지”란 도로, 철도, 공원, 운동장, 하천 기타 공공용으로 사용되는 국가 또는 지방 공공단체 소유의 토지로서, 「문화재 보호법」 제2조제4항에 따른 보호구역(지상에 고정되어 있는 유형물이나 일정한 지역이 문화재로 지정된 경우에 해당 지정문화재의 점유 면적을 제외한 지역으로서 그 지정문화재를 보호하기 위하여 지정된 구역)은 공공용지에 해당한다고 보기 어렵다고 판단됩니다.

「지적재조사법」 제14조제1항 각호의 순서에 따라 경계를 설정하되 문화재보호구역으로 고시된 토지 경계가 실제 현황과 일치하지 아니하게 된 것이 토지소유자의 무단점유 등으로 인한 것인지 조사·확인하는 등 국·공유지의 보존조치가 될 수 있도록 경계설정에 주의 하시기 바랍니다.

16 경계결정 이의신청 불복여부를 서면이 아닌 구두 또는 유선으로 가능한지

【질의요지】

「지적재조사법」 제 17 조 제 5 항에 따르면 “토지소유자는 결정서를 송부 받은 날부터 60 일 이내에 경계결정위원회의 결정에 대하여 행정심판이나 행정소송을 통해 불복할지 여부를 지적소관청에 알려야 한다.”고 규정하고 있으나 이 경우 불복의사를 서면으로 알려야 하는지 혹은 유선이나 구두로 알려도 가능한지

【답변요지】

불복여부에 대하여 별도의 절차 및 접수방법 등에 대한 규정이 없어 서면이나 유선, 구두 모두 다 가능 하다고 판단됨. (사업총괄과-3287, 2017. 12. 19.)

【질의내용】

2. 해석상 견해 및 이유

【갑 론】 서면으로 알려야 함 - ○○시 의견

경계결정 이의신청 결정에 따른 불복여부는 반드시 서면으로 본인의 의사를 표시하는 경우에 지적소관청에서 접수하여 사업완료 시 지적공부정리는 “경계미확정 토지”로 관리하여야 한다.

【을 론】 유선이나 구두로 알려도 됨 - ○구 의견

경계결정 이의신청 결정에 따른 불복여부는 유선이나 구두로 본인임이 확인된다면 지적소관청에서는 접수받은 것으로 간주하여 반드시 사업완료 이전에 민원인에게 “00월 00일 00:00경 유선이나 구두로 받은 사실이 있어 향후 사업완료 시 지적공부정리는 경계미확정 토지로 관리하고 행정심판·행정소송 결과에 따라 경계가 확정된다는 사실을 민원인에게 통지하여 확인한다면 가능하다는 의견

【답변내용】

일반적으로 행정청에 의사표시를 할 경우 서면이나 구두 모두 다 가능하지만 서면을 요하는 경우 개별법령에 별도의 서식을 규정할 필요가 있음.

「지적재조사법」 제17조제1항 및 제2항에 따르면 경계에 관한 결정을 통지받은 토지소유자나 이해관계인이 이에 불복하는 경우에는 같은 법 시행규칙 제9조의 별지 제5호 서식에 따라 이의 신청서를 작성·제출토록 규정하고 있음.

그러나, 경계결정위원회 이의신청에 대한 결정내용의 불복여부에 대하여는 같은 법 제17조 제5항에 따르면 “지적소관청에 알려야 한다”고 규정하면서 별도의 절차 및 접수방법 등에 대한 규정이 없는 것으로 서면이나 유선, 구두 모두 다 가능 하다고 판단됨.

다만, 사업완료 후 토지대장 상 경계미확정 토지로 등록됨에 따라 토지소유자의 재산권 행사에 제약이 따르고 무분별하게 민원 접수되는 사항을 방지하기 위해 유선이나 구두로 받은 내용에 대하여는 경계미확정 토지로 관리된다는 사항을 민원인에게 충분히 설명하고 민원 처리부 등에 기재하여 관리하는 게 바람직함.

17 사유지 현황도로의 경계설정 방법

【질의요지】

지적재조사사업에 따른 경계설정 시 사유지에 포함된 현황도로를 별 필지로 하지 않을 수 있는지 여부

【답변요지】

일필지 내 현황도로 등은 별 필지로 설정될 수 있으며, 현실경계에도 불구하고 경계가 연접한 토지소유자들이 경계에 합의한 경우 그에 따라 경계를 설정할 수 있음.

(사업총괄과-1197, 2017. 5. 15.)

【답변내용】

「지적재조사법」 제14조에 따라 경계는 토지소유자가 점유하는 토지의 현실경계로 설정되므로 일필지 내 현황도로 등은 별 필지로 설정될 수 있으며, 설정된 경계는 토지소유자 등의 의견 제출을 거쳐 해당 시·군·구 경계결정위원회(위원장 판사)의 심의·의결에 따라 결정됩니다.

다만, 현실경계에도 불구하고 경계가 연접한 토지소유자들이 경계에 합의한 경우 그에 따라 경계가 설정됨을 알려드립니다.

18 등록사항정정대상토지의 경계설정 방법

【질의요지】

1963년 지적복구 이후 지상경계와 도상경계가 불일치하여 “등록사항정정대상토지”로 등록된 토지경계에 대하여 「지적재조사법」 제14조제1항제2호 규정에 따라 지상경계에 다툼이 있는 경우 측량기록을 조사한 경계(복구 경계)로 할 수 있는지 여부

【답변요지】

지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우로 볼 수 있다 하더라도 등록한 때의 측량기록을 조사한 경계를 확인할 수 없다면 현실경계로 설정함이 타당함. (사업총괄과-2151, 2018. 7. 24.)

【질의내용】

2. 해석상의 견해 및 이유

【갑 론】 “등록사항정정대상토지”로 관리되더라도 지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우 등록할 때의 측량기록을 조사한 경계대로 경계를 설정해야 한다고 해석

【을 론】 경계가 불분명하여 수십 년간 지적측량을 하지 못하고 집단적 “등록사항정정대상토지”로 관리되어 등록할 때의 측량기록을 조사한 경계를 확인할 수 없으므로 등록할 때의 경계대로 경계를 설정할 수 없다고 해석

○○도 의견 : 【을 론】이 타당

한국전쟁 이후 토지조사부 및 지적원도 등으로 1963년 지적 복구하였고, 한국전쟁 이후 무분별한 건축행위 등으로 지적불부합이 발생하여 “등록사항정정대상토지”로 등록되었으므로 해당토지에 대한 경계를 확정할 수 없어 지적도면의 경계대로 경계를 설정할 수 없다고 판단됨.

【답변내용】

「지적재조사법」 제14조제1항에 따르면 1. 지상경계에 대하여 다툼이 없는 경우 토지소유자가 점유하는 토지의 현실경계, 2. 지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우 등록된 때의 측량기록을 조사한 경계로 지적재조사 경계를 설정해야 한다고 규정하고 있습니다.

법에서 규정한 '지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우'는 지적재조사측량을 실시하기 전에 현실경계에 대하여 토지소유자간 다툼이 있는 경우를 의미한다고 할 것이고, 지적재조사 사업에 따라 현실경계로 경계를 설정하거나 또는 등록할 때의 측량기록으로 경계를 설정한 후 다투는 것은 '지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우'에 해당되지 않는다고 판시(부산고등법원 2016 누 20104 판결)하고 있습니다.

따라서 해당 토지가 "등록사항정정대상토지"로 관리되는 여부와 관계없이 지적재조사측량을 실시하기 전 현실경계에 대하여 토지소유자간 다툼이 있는 경우로 보기 어려운 점을 보아, 「지적재조사법」 제14조제1항제1호에 따라 토지소유자가 점유하는 현실경계로 경계를 설정함이 타당하다 보입니다.

또한, 지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우로 볼 수 있을지라도 등록된 때의 측량기록을 조사한 경계를 확인할 수 없다면 토지의 실제 현황과 일치하지 아니하는 지적공부의 등록 사항을 바로 잡기 위한 「지적재조사법」의 입법취지에 따라 토지소유자가 점유하는 현실경계로 경계 설정함이 타당하다 할 것입니다.

19 의견제출·이의신청한 토지를 다툼으로 볼 수 있는지

【질의요지】

경계를 접하고 있는 어느 한쪽의 토지소유자가 지적확정예정통지에 대한 의견서 및 경계결정 이의신청서를 지적소관청에 제출한 경우 「지적재조사법」 제 14 조 제 1 항제 2 호에서 규정한 “지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우”에 해당하는지 여부

【답변요지】

지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우로 볼 수 없음. (사업총괄과-3587, 2018. 12. 12.)

【질의내용】

해석상의 견해 및 이유

【갑 론】 다툼이 있는 경우에 해당되지 않는다는 의견

지상경계에 대하여 다툼이 있다고 볼 만한 입증 자료를 제출하지 않은 어느 한쪽 토지소유자가 지적확정예정통지에 대한 의견서 및 경계결정 이의신청서를 제출하였다고 하더라도, 이는 단지 토지소유자의 의견을 소관청에 제시한 사항으로 이를 「지적재조사법」 제14조제1항제2호 “지상 경계에 대하여 다툼이 있는 경우”라고 볼 수 없다는 견해

【을 론】 다툼이 있는 경우에 해당된다는 의견

「지적재조사법」 제14조제1항제2호 “지상 경계에 대하여 다툼이 있는 경우”에 대하여 구체적으로 규정하고 있지 않으므로, 어느 한쪽의 토지소유자가 지적확정예정통지에 대한 의견서 및 경계결정 이의 신청서를 제출한 경우는 이에 해당된다는 견해

○○구 의견 : **【갑론】**이 타당

지상경계에 대하여 다툼이 있다고 볼 만한 입증 자료를 제출하지 않은 어느 한쪽 토지소유자가 지적확정예정통지에 대한 의견서 및 경계결정 이의 신청서를 제출했다고 해서 이를 「지적재조사법」 제14조 제1항제2호 “지상 경계에 대하여 다툼이 있는 경우”라고 본다면 경계결정 이의 신청서를 제출한 토지소유자의 경계를 모두 등록할 때의 측량기록을 조사한 경계로 설정하여야하며, 이는 토지의 실제 현황과 일치하지 아니하는 지적공부의 등록사항을 바로 잡는다는 「지적재조사법」의 목적과 부합하지 않는다고 판단됨.

○○시 의견 : **【갑론】**이 타당

지적재조사 경계결정에 대한 이의신청은 행정청의 결정에 대한 의견제출로 보아야 하며, 「지적재조사법」의 취지와 사업목적으로 미루어 볼 때 지상경계에 다툼이 있는 경우란 지적재조사 사업지구 지정이전 소유자간 경계에 대한 인식차이로 의견이 대립되어 증빙자료가 제출되는 경우에 한정해야 함. 해당 토지의 현 담장은 2003~2004 년 사이에 설치된 것으로 담장 설치 후 지적재조사사업시행 이전까지 소유자간에 평온 공연하게, 다툼 없이 점유를 유지해온 점 등을 살펴볼 때 **【갑론】**이 타당하다고 판단됨.

【답변내용】

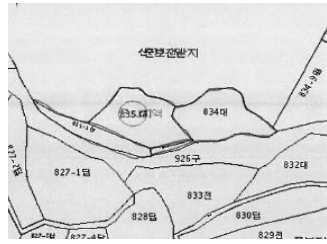
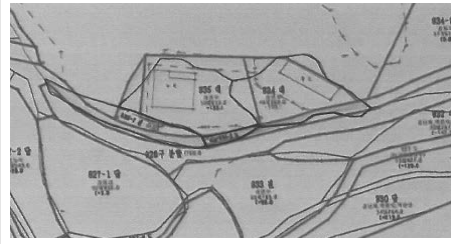
「지적재조사법」 제14조제1항제2호에서 규정한 '지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우'는 지적재조사측량을 실시하기 전 토지소유자 간 현실 경계에 다툼이 있는 경우를 의미한다고 할 것이고, 현실경계에 따라 경계를 설정한 후 지적재조사 측량을 실시한 결과 변경된 지적공부상의 경계와 기존 지적공부상의 경계가 일치하지 아니함을 이유로 다투는 것은 '지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우'에 해당하지 않는다는 판결(부산고등법원 2016누20104 판결) 등을 비추어 볼 때, 어느 한쪽의 토지소유자가 지적확정예정통지에 대한 의견서 및 경계결정 이의 신청서를 소관청에 제출한 경우 이를 지상경계에 다툼이 있는 경우라고 보기 어려울 것임.

다만, 질의서에 붙임으로 첨부된 현장사진 및 지적재조사측량결과를 검토하여 본 결과, 「농지법」, 「건축법」 등 관련 인허가의 적법성과 과거 토지 관련 측량자료, 토지소유자간 사용승락 여부 등을 종합적으로 검토하여 경계를 결정하는 것이 적정할 것임.

20 협의되지 않은 현황도로 수용 및 소유권 유지 여부

【질의요지】

- 질의 1. 경계 협의가 되지 않을 경우 노란색 표시부분은 강제 수용 되는지 여부
 질의 2. 현황도로로 편입되는 토지에 대한 소유권 유지 여부

| <토지소유 현황> | <경계설정 도면> |
|--|--|
|  <p> 소유도 현황 ■ 준보전산지 □ 도시지역 ■ 자연녹지지역 □ 법정용 축적1 / 1200 </p> |  |

【답변요지】

개인소유의 토지에 대한 수용 등 소유권은 변동되지 않음. (사업총괄과-911, 2019. 3. 14.)

【답변내용】

지적재조사를 위한 경계를 설정할 때에는 「지적재조사법」 제14조 제3항에 따라 「도로법」, 「하천법」 등 관계법령에 따라 고시되어 설치된 공공용지(건축법상의 도로도 포함됨)의 경계가 변경되지 않도록 설정한 다음, 같은 법 제14조제1항에 따라 지상경계에 다툼이 없는 경우에는 토지 소유자가 점유하는 토지의 현실경계, 다툼이 있는 경우는 등록할 때의 측량기록을 조사한 경계, 지방관습에 의한 경계 순으로 설정하도록 되어 있습니다.

또한, 경계설정에 따른 면적 증감에 대해 감정평가를 통한 조정금의 지급·징수에 관한 규정은 있으나, 개인소유의 토지에 대한 수용 등의 소유권 변동에 대한 별도규정은 없음을 알려드리며, 해당토지의 사업지구는 현재 지적소관청에서 경계협의 중에 있으므로 구체적인 사항은 사업시행자인 지적소관청에 문의하시기 바랍니다.

21 경계설정 시 건축물 있는 공유토지의 최소 대지면적 적용여부

【질의요지】

지적재조사사업지구 내 각각의 건축물이 존재하는 공유토지에 대하여 각각의 필지로 경계 설정 시 공법상 제한규정(대지분할 최소면적 등)을 따라야 하는지 여부

【답변요지】

「지적재조사법」의 적용을 받는다면 「지적재조사법」 제 12 조의 규정에 따라 토지소유자의 신청이 있고 시군구 지적재조사위원회가 지적공부정리 결정을 한 경우에는 관계법령에 부합하도록 분할정리 가능할 것으로 판단됨. (사업총괄과-2589, 2019. 7. 30.)

【질의내용】

해석상의 견해 및 이유

【갑 론】 지적재조사사업 지구 내 공유토지에 대한 경계설정의 기준은 지적재조사 실무 매뉴얼(2017.11)25 쪽에 정해진 바와 같이 인접토지와 합병을 전제로 하였고, 『지적재조사법』 제 3 조제 2 항에 '지적재조사사업을 시행할 때 이 법에서 규정하지 아니한 사항에 대하여는 『공간정보관리법』에 따른다.'고 규정하고 있으므로 공법상 제한규정을 적용해야 한다는 의견

【을 론】 지적재조사사업은 토지의 실제현황과 일치하지 아니하는 지적공부의 등록사항을 바로잡기 위한 사업으로 기존의 지적공부를 폐쇄하고 새로이 작성하므로 소유권은 현행을 유지 하되 공법상 제한규정은 적용하지 않아야 한다는 의견

○ ○ 시 ○ 구 의견 : **【갑 론】**이 타당

【질의내용】

지적재조사사업지구 내 토지 중 지구지정 신청 이전에 『공유토지분할법』에 따른 공유토지 분할 신청이 접수된 토지의 올바른 처리절차는

해석상의 견해 및 이유

【갑 론】 지적재조사사업 지구 내 토지는 「지적재조사법」 제12조제2항제3호에 따른 지적재조사위원회의 결정에 따라 공부정리가 이루어져야 하므로 「공유토지분할법」에 따른 공유토지 분할 완료 후 지적재조사사업으로 다시 경계 설정함이 타당하다는 의견

【을 론】 지적재조사사업 지구 내 공유 토지는 『지적재조사법』에 따라 공유자가 점유한 대로 각각 경계설정을 할 수 있으므로 『공유토지분할법』 적용 없이 지적재조사사업 완료 후 각각의 소유로 등기함이 타당하다는 의견

【병 론】 『지적재조사법』과 『공유토지분할법』 상에 명확한 우선적용 규정이 없고, 지적재조사사업과 공유토지분할은 서로 다른 목적의 특별법으로 추진되고 있으므로 각 각의 처리절차를 따르는 것이 타당하다는 의견

○○시 의견 **【병 론】**, ○구 의견 **【갑 론】**이 타당

【답변내용】

「공유토지분할법」은 「공간정보관리법」의 분할신청 요건을 완화하여 공유 토지를 현재의 점유상태를 기준으로 분할 할 수 있게 하여 토지에 대한 소유권행사와 토지의 이용에 따른 불편을 해소함을 목적으로 하고 있으며,

『지적재조사법』은 토지의 실제 현황과 일치하지 아니하는 지적공부의 등록사항을 바로잡아 국민의 재산권 보호에 기여함을 목적으로 하고 있습니다.

따라서, 「공유토지분할법」에 의해 분할 신청이 되어 진행 중인 토지라 하더라도 지적재조사사업지구내의 토지로 포함된 경우에는 「지적재조사법」의 적용을 받아야 합니다. 다만 「지적재조사법」 제 12 조의 규정에 따라 토지소유자의 신청이 있고 시군구 지적재조사위원회가 지적공부정리 결정을 한 경우에는 관계법령에 부합하도록 분할정리 가능할 것으로 판단됩니다.

22 현실경계 결정시 자주·타주점유를 구분하는지

【질의요지】

지적재조사사업에 따른 경계 설정시 토지의 현실경계를 기준으로 하고 있는 바, 이때의 현실경계는 소유의 의사를 가지고 하는 점유인 자주점유만 포함되는 것인지 소유의 의사를 가지지 않는 타주점유도 포함되는지 여부

【답변요지】

현실경계로 설정함에 있어서 그 점유의 형태가 자주 또는 타주점유에 따라 달라질 수 없을 것임. (사업총괄과-2308, 2020. 7. 1.)

【답변내용】

지적재조사 사업에 따른 경계는 「지적재조사법」 제14조제1항제1호에서 토지소유자가 점유하는 토지의 현실 경계로 설정하도록 하고 있으며, 이 때 점유에 대하여는 자주점유 또는 타주점유에 대하여 별도로 규정하고 있지 않습니다.

또한 같은 법 제1조에서 지적재조사는 토지의 실제 현황과 일치하지 아니하는 지적공부의 등록사항을 바로 잡는 것을 목적으로 하는 바, 그 점유의 형태가 자주 또는 타주에 따라 달라질 수는 없을 것으로 현실 경계를 우선되어 설정하여야 할 것입니다.

다만 타주점유 경계를 상기 규정에 따라 설정하는 것이 불합리하거나, 토지소유자간 합의 경계로 결정할 수 없다면, 「지적재조사법」 제16조에 따라 해당 시군의 경계결정위원회에서 점유의 형태, 규모, 권리관계 등을 종합적으로 검토하여 결정하여야 할 것으로, 이때 토지 소유자 또는 이해관계인이 경계설정과 관련하여 의견이 있으신 경우 관련 절차에 따라 지적 소관청에 의견제출 또는 이의신청할 수 있음을 알려드립니다.

23 토지소유자 동의 없이 현실경계 설정 가능 여부

【질의요지】

○○도 ○○군 ○○면 ○○리 13-1, 13-13 토지에 무단으로 설치된 도로를 지적재조사 사업을 하면서 5 필지로 소유자 동의 없이 경계 결정한 것에 대한 적법 여부와 원상회복 요청

【답변요지】

현황도로를 별도의 필지로 구분하여 구획·조사한 것으로 보임으로 이는 우리 사업의 목적과도 다르지 않음. (사업총괄과-3036, 2020. 9. 2.)

【답변내용】

지적재조사는 토지의 실제 현황과 일치하지 아니하는 지적공부의 등록사항을 바로 잡고 종이에 구현된 지적을 디지털 지적으로 전환하는 사업으로, 사업을 추진함에 있어서 주민설명회, 사업지구 지정동의, 경계 결정과정에서 토지소유자의 의견 제출과 이의신청을 받아 경계결정 위원회에서 심의를 거쳐 결정하도록 하고 있습니다.

이에 ○○군에서는 상기토지의 지적재조사측량 등 경계결정과정에서 현실 경계와 지적공부의 등록사항을 일치시키기 위하여 현황도로를 별도의 필지로 구분하여 구획·조사한 것으로 보임으로 이는 우리 사업의 목적과도 다르지 않을 것입니다.

또한 상기 토지는 지적재조사 완료에 의하여 2020. 3. 10. 새로운 지적공부에 등록 되었으며, 지적재조사 완료에 앞서 2019. 5월 지적확정예정 통지에 따른 의견접수, 2019. 10월 경계결정 통지에 따른 이의신청 절차 등 소유자의 의견수렴 절차를 이행하는 등 적법하게 처리되었음을 알려드립니다.

24 경계가 연접하지 않은 소유라도 이해관계인이 될 수 있는지

【질의내용】

질의1. ○○시 ○구 615-5의 지적재조사에 있어 현실경계인 담장대로 경계를 설정하지 않은바 「지적재조사법」 제14조의 각 호의 순위로 경계설정이 되었는지에 여부

질의2. 문제가 되는 경계는 연접하고 있지 않으나, 다른 경계에서 필지가 서로 연접한 토지소유자가 이해관계인이 될 수 있는지 여부 및 이해관계인이 아닐 경우 잘못된 경계설정에 이의신청할 수 있는지 여부

질의3. 「지적재조사법」 제14조의 경계결정 기준을 위반하여 설정된 경계를 경계결정위원회에서 직권으로 바르게 결정할 수 있는지 여부

【답변내용】

(질의1 답변) 「공간정보관리법」 제2조제21호 및 같은 법 시행령 제5조에서 소유자와 용도가 같고 지반이 연속된 토지는 1필지로 하도록 되어 있으며, 다른 용도로 사용되고는 있으나 주된 용도의 토지에 접속되어 그 면적이 10%를 초과하지 않는 경우 일필지 내의 종된 토지로 볼 수 있도록 하여 불필요하게 필지가 만들어지지 않도록 하고 있습니다.

따라서 ○○시 ○구 615-5 지적확정 예정면적 중 일부분 담장 밖에 있다고 하나 주된 토지의 일부분으로, 토지소유자가 별도의 필지로 구획을 원하지 않는다면 해당토지의 경계결정이 잘못 되었다고 볼 수 없을 것이며,

지적재조사의 경계결정은 토지소유자 및 이해관계인의 의견을 들어 경계결정위원회에서 경계를 결정하도록 되어 있음에 따라, 우리 부에서는 경계결정 과정에 있는 사안에 대하여 상세히 알려드리지 못함을 양해바랍니다.

(질의2 답변) 이해관계의 범위는 결정하여야 할 경계를 같이 하는지 여부가 중요하다 할 것이며, 해당되는 경계의 결정으로 인하여 사업이전과 비교하여 관련 필지 토지소유자의 소유권에 직접적 영향이 있다면 이해관계인에 해당할 수는 있다고 할 것이나, 이해관계의 여부에 대한 판단 등 상세한 사항은 지적재조사사업의 추진과 경계결정위원회를 운영하고 있는 해당 지적 소관청에 문의하시기 바랍니다.

(질의3 답변) 경계결정위원회는 「지적재조사법」 제31조 제1항 경계설정에 관한 결정, 이의 신청에 관한 결정을 하도록 규정되어 있으며, 같은 법 제14조에 따라 설정된 경계 부합 여부를 확인하여 결정하고 있습니다. 또한, 같은 법 제17조제1항에서 지적재조사의 경계결정에 대한 이의신청은 “토지소유자나 이해관계인”으로 규정하고 있는 바, 이에 해당되지 않는다면 이의신청할 수 없을 것입니다.

마지막으로 귀하께서는 “현재 직접 이용하지 않는 공지이며, 유사하게 공지로 사용되는 국유지와 인접해 있음에 따라 1필지의 국유지로 경계를 결정하는 것이 합리적인 경계결정” 이라고 생각하시는 것으로 보이나, 종전필지 소유자의 경계결정에 대한 의견, 연접한 토지의 소유자인 국유지 담당부서에서 공공의 필요에 의한 국유지 결정의 필요성, 결정된 경계로 인하여 인근 토지가 사업추진 이전과 비교하여 추가적인 재산권 행사의 제한 발생 등 많은 요소들에 대한 조사를 근거로 “경계결정위원회”에서 결정하여야 할 것임을 알려드립니다.
(사업총괄과-3175, 2020. 9. 14.)

25 현실경계 적용시기와 경계 훼손 시 처리 방안

【질의내용】

지적재조사사업에서 “현실경계”에 의하여 경계를 설정하도록 되어있는 바, 현실 경계의 적용시기와 이를 악용하여 무단으로 경계 훼손 시 처리 방안

【답변요지】

일반적인 상황에서는 지적재조사 측량을 실시할 때를 기준으로 경계를 설정하여야 하며, 인접한 토지소유자 등이 불법 또는 부적정하게 경계를 훼손하였다면 관련된 자료 등을 첨부하여 절차에 따라 의견을 제출하시기 바라며, 지적소관청에서는 이를 확인 후 경계를 재설정하거나 제출된 의견에 따른 경계결정위원회의 심의를 통한 적법여부를 판단하여 결정하게 됨.

(사업총괄과-3547, 2020. 10. 16.)

【답변내용】

지적소관청은 「지적재조사법」 제14조에 따라 경계를 설정하고, 같은 법 제15조제1항의 지적재조사 측량을 실시하도록 되어 있음에 따라, 불법적인 행위가 없는 일반적인 상황에서는 현실 경계를 기준으로 경계를 설정하여야 할 것으로 보입니다.

또한 같은 법 제15조제3항에서는 토지소유자나 이해관계인은 지적소관청에 의견을 제출할 수 있고, 지적소관청은 제출된 의견이 타당하다고 인정할 때에는 경계를 다시 설정하도록 되어 있으며, 같은 법 제16조제2항 및 제4항에 따라 경계결정위원회에서는 토지소유자 등의 제출된 의견이나 위원회에 참석하여 의견을 진술한 것을 참조하여 합리적인 경계가 결정되도록 하고 있습니다.

이에 따라 지적재조사에 따른 경계를 결정함에 있어서 인접한 토지소유자 등이 불법 또는 부적정하게 경계를 훼손하였다면 관련된 자료 등을 첨부하여 절차에 따라 의견을 제출하시기 바라며, 지적소관청에서는 이를 확인 후 경계를 재설정하거나 제출된 의견에 따른 경계결정위원회의 심의를 통한 적법여부를 판단하여 결정하게 됨을 알려드립니다.

26 사업시행 중 행정청에 민원을 제기한 경우 다툼으로 볼 수 있는지

【질의내용】

질의1. 블록 담으로 경계가 명확한 상황에서 지적재조사사업 시행 이후 토지소유자가 현실경계가 아닌 지적도상 경계를 주장한 사항을 다툼으로 볼 수 있는지 여부

질의2. 토지소유자가 인접 토지소유자가 아닌 행정청을 대상으로 제기한 민원을 다툼이라 판단할 수 있는지 여부

질의3. 다툼이 있다고 입증할 수 있는 근거나 기준은 무엇인지 여부

【답변요지】

어느 한쪽 소유자가 경계결정에 대하여 이의신청을 하였다고 하여 지상경계에 다툼이 있는 경우라고 볼 수 없으며, 사업시행 전 행정소송·토지소유자간 민사소송 등을 다툼으로 보고 있습니다. (사업총괄과-1594, 2018.5.31.)

【답변내용】

(질의1 답변) 「지적재조사법」 제14조 제1항에 따르면 1. 지상경계에 대하여 다툼이 없는 경우 토지소유자가 점유하는 토지의 현실경계, 2. 지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우 등록한 때의 측량기록을 조사한 경계로 지적재조사 경계를 설정해야 한다고 규정되어 있습니다.

법에서 규정한 지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우는 “지적재조사측량을 실시하기 전에 현실경계에 대하여 토지소유자간 다툼이 있는 경우를 의미한다고 할 것이고, 지적재조사사업에 따라 현실경계로 경계를 설정하거나 또는 등록할 때의 측량기록으로 경계를 설정한 후 다투는 것은 지상경계에 다툼이 있는 경우에 해당되지 않는다”고 판시(부산고등법원 2016누20104판결)하고 있습니다.

따라서, 어느 한쪽 소유자가 경계결정에 대하여 이의신청을 하였다고 하여 지상경계에 다툼이 있는 경우라고 볼 수 없으며, 이때 같은 법 제14조제1항제1호에 따라 토지소유자가 점유하는 현실경계로 경계를 설정함이 타당하다 보입니다.

【질의2. 답변】 토지소유자가 행정청을 대상으로 제기한 민원은 「지적재조사법」 제17조에 따라 경계결정에 대한 이의신청으로 판단되며, 이 경우는 다툼이라 볼 수 없습니다.

【질의3 답변】 「지적재조사법」에서 다툼을 입증하는 근거나 기준을 규정하고 있지 아니하나, 일반적으로 행정심판·행정소송 및 토지소유자간 민사소송 등을 다툼으로 보고 있습니다.

27 사업시행 전 측량성과와 현실경계가 다를 경우 다툼으로 볼 수 있는지

【질의내용】

지적재조사 이전 주택신축공사 시 인접 토지가 일부 점유사실 인지 및 등록된 경계를 표시한 경우 현실경계와 달라 다툼으로 보고 등록된 경계로 설정해야 하는지 여부

【답변요지】

경계결정위원회에서 경계복원측량 성과에 대하여, 해당 측량성과가 기술적 착오 등으로 측량성과에 잘못이 있었는지 여부, 이해당사자 간 토지 점유사실을 알고 있었는지 등을 종합적으로 심의하여 "지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우에 해당하는지 여부"를 결정.

(사업총괄과-1806, 2019. 5. 22.)

【답변내용】

지적재조사사업에 따른 경계결정 과정에서 어느 한쪽 토지소유자가 「지적재조사법」 제17조(경계결정에 대한 이의신청)에 따라 이의신청한 사실 그 자체만으로는 같은 법 제14조 제1항에서의 "지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우"라고 볼 수는 없습니다.

다만, 이의신청한 건에 대하여는 경계결정위원회에서 이의신청의 내용 및 지적재조사사업 지구로 지정되기 이전의 「공간정보관리법」(2009년도 이전 (구)지적법)에 따른 경계복원 측량 성과에 대하여, 해당 측량성과가 기술적 착오 등으로 측량성과가 잘못이 있었는지 여부, 이해당사자 간 토지 점유사실을 알고 있었는지 등을 종합적으로 심의하여 "지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우에 해당하는지 여부"를 결정할 사항임을 알려드립니다.

28 지상경계 다툼의 판단기준 및 시기

【질의내용】

질의1. 「지적재조사법」 제14조제1항의 "지상경계에 관한 다툼의 존부 판단 기준 및 시기와 경계가 결정된 이후인 이의신청 단계에서 다툼이 발생한다고 하면 다시 되돌아가 제14조에 따른 경계를 다시 설정하여야 되는지 여부

질의2. 기술적인 착오로 지적도상의 경계가 진실한 경계선과 다르게 잘못 작성된 경우, 진실한 현실경계 또는 지적도상의 경계를 따라야 하는지 여부

【답변요지】

지적재조사측량 결과에 따라 지적공부상의 경계가 변경되었음을 이유로 비로소 다투게 되는 경우에는 다툼에 해당되지 않고, 점유한 현실 경계가 지적공부에 등록된 경계와 불일치한다는 이유만으로 진실한 경계선과 다르게 등록되었다고 할 수는 없음. (사업총괄과-1455, 2020. 4. 17.)

【답변내용】

(질의1 답변) 「지적재조사법」 제14조 제1항은 지적재조사를 위한 경계를 설정하기 위한 규정으로 지상의 경계를 설정하고자 할 때를 기준으로 다툼의 유무를 판단하여야 할 것이며, 이 때 "지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우"란 토지 소유자들 사이에 현실경계에 대한 다툼이 이어져 온 이유로 현실경계를 기준으로 경계를 설정할 수 없는 경우를 의미하는 것으로 보아야 하며, 지적재조사측량 결과에 따라 지적공부상의 경계가 변경되었음을 이유로 비로소 다투게 되는 경우에는 이에 해당되지 않는다고 할 것입니다.

이에 따라 지상의 경계를 설정한 뒤 지상의 경계를 결정하기 위하여 지적확정예정조서를 통지하거나, 경계결정위원회의 의결을 거쳐 결정된 경계에 불복할 경우에는 같은 법 제15조 내지 제17조의 의견제출 또는 이의신청 절차에 따라 토지소유자 등의 의견을 들어 경계결정위원회의 심의·의결로 처리하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

(질의2 답변) 민원인께서 예시한 진실한 경계와 관련한 판례(대법원 95다54761 판례)는 토지분할로 인하여 점유현황대로 토지를 등록하고자 하였으나, 측량결과를 작성하는 과정에서 오류를 범하여 등록함으로서 등록하고자 하였던 현장의 점유현황(진실한 경계)과 다르게 등록됨에 따라 발생한 경계 분쟁에 대한 판례로,

일반적으로 토지소유자가 점유한 현실 경계가 지적공부에 등록된 경계와 불일치 한다는 이유만으로 진실한 경계선과 다르게 등록되었다고 할 수는 없을 것으로 지적재조사에 따른 경계의 결정은 지적소관청에서는 이러한 사항들을 종합 검토하여 제14조 각 항의 규정에 따라 경계를 설정하여 경계결정위원회의 심의·의결을 거쳐 결정하여야 할 것입니다.

29 과거의 측량기록과 현실경계가 다를 경우 경계결정 방법

【질의내용】

질의1. 지적재조사의 경계결정 기준에서 “다툼”과 “등록당시 측량 기록상 경계”의 의미

질의2. 과거측량기록과 현재의 담장의 경계가 다를 경우 경계결정 방법

질의3. 과거측량(1994년)에 의하여 토지를 분할·교환하여 지적공부에 등록하였으나, 측량수행자(한국국토정보공사)가 과거 측량이 잘못되었다고 주장하는 바, 과거의 측량기준이 되는 것인지 아니면 현재의 측량을 따라야 하는지 여부

【답변내용】

「지적재조사법」 제14조에서의 “다툼”이란 토지소유자 및 이해관계인이 지적재조사사업 이전부터 지상경계에 대한 다툼이 있어 현실경계를 기준으로 경계를 설정할 수 없는 경우를 의미하며, 같은 규정의 “등록당시 측량 기록상 경계”는 토지를 지적공부에 최초 등록할 당시의 경계라 할 것입니다.

또한 지적재조사 사업은 토지의 실제 현황과 일치하지 아니하는 지적공부의 등록사항을 바로 잡는 것을 목적으로 하고 있음에 따라, 「지적재조사법」 제14조제1항제1호에서 지상경계에 대하여 다툼이 없는 경우는 토지소유자가 점유하는 현실경계를 우선하여 경계를 결정하여야 할 것입니다.

마지막으로 측량수행자가 과거 측량이 잘못되었음을 인정하고 다시 측량을 실시하였다면, 과거의 잘못된 측량성과를 기준으로 경계를 설정할 수는 없을 것으로 보이나, 지적재조사에 의하여 경계를 결정하는 것은 같은 법 제16조에 따라 토지소유자나 이해관계인의 의견을 들어 해당 시·군·구 경계결정위원회에서 종합적으로 판단하여 결정하는 사항으로, 귀하의 의견을 첨부하시어 제출하시거나 경계결정위원회에 참석하시어 의견을 진술하실 수 있음을 알려드립니다. (사업총괄과-2771, 2020.8.7.)

30 교환된 토지가 현실경계와 일치하지 않을 경우 경계결정 방법

【질의내용】

다툼에 관한 구체적인 예시와 과거의 경계문제로 인하여 교환하였던 토지가 있을시 지적 재조사사업을 통하여 어떻게 처리할 것인지 여부

【답변요지】

점유한 현실경계를 우선하여 새로이 경계를 설정하게 됨으로 사업이전에 실시한 지적측량결과 및 건축물 저축 등 현재 등록된 지적경계에 대한 다툼이 있다면 자연스럽게 해소될 것으로 판단됨.
(사업총괄과-2938, 2020. 8. 24.)

【답변내용】

지적재조사는 토지의 실제 현황과 일치하지 아니하는 지적공부의 등록사항을 바로잡아 새로이 등록하는 사업으로, 「지적재조사법」 제14조제1항제1호에서 토지소유자가 점유한 현실경계를 우선하여 새로이 경계를 설정하게 됨으로 사업이전에 실시한 지적측량결과 및 건축물 저축 등 현재 등록된 지적경계에 대한 다툼이 있다면 자연스럽게 해소될 것으로 판단됩니다.

또한 같은 법 제20조에서 지적재조사의 경계 확정으로 지적공부상의 면적이 증감된 경우 종전에 등록된 지적공부와 새로이 등록하게 되는 지적공부와의 면적증감내역을 기준으로 조정금을 징수하거나 지급하도록 되어 있습니다.

이에 따라 지적재조사사업으로 귀하의 토지경계를 새로이 결정하게 된다면, 과거에 교환한 토지를 포함하여 현재 등록된 토지대장상의 면적과 새로이 결정하게 될 면적의 증감에 따라 조정금을 징수하거나 지급하게 됨을 알려드립니다.

아울러 같은 법 제14조의 “지상경계에 대하여 다툼”에 대하여는 구체적으로 정의하고 있지는 않으나, 소송, 경계분쟁에 따른 지적측량 등 지적재조사 사업 이전의 “지상경계에 대한 토지 소유자간 분쟁”에 대하여, 이를 증빙하는 자료 등으로 경계결정위원회에서 다툼의 여부를 판단하며,

현장의 담과 도로 등을 통한 현실 경계가 오랜 기간 이어져 왔다면 각 토지의 소유자들 사이에 현실 경계를 기준으로 한 경계의 합의가 있는 것으로 보아 지상경계의 다툼이 있는 토지라 볼 수는 없을 것입니다.

참고로 지적소관청에서는 경계확정에 앞서 토지소유자와 이해관계인이 의견을 들어 지적재조사 측량을 실시하는 절차가 있고, 의견이 제출되었을 때 경계결정위원회에서는 토지 소유자들로 하여금 경계에 관한 합의를 하도록 권고할 수 있는 등 토지소유자 등의 의견을 반영하여 합리적으로 경계가 결정될 수 있는 절차가 있음을 알려드리니, 자세한 경계결정에 대하여는 사업을 시행하는 시·군·구와 협의하신다면 보다 명확하게 확인하실 수 있을 것입니다.

31 행정심판 재결에 따른 경계결정 방법 등

【질의내용】

경계미확정으로 사업완료 된 토지가 행정심판 재결이 있는 경우 경계결정 방법에 대해 「행정심판법」 제49조 재결의 기속력에 따라 경계결정 이전으로 처분을 하여야 하므로 경계결정위원회를 개최하여 대상토지의 경계를 심의·의결한 후 확정해야 한다는 의견, 행정심판 재결도 행정소송의 확정판결과 동일한 기속력이 있으므로 별도의 행정소송이나 경계결정위원회 없이 행정심판 재결내용에 따라 경계를 재설정하여야 한다. 등 의견이 분분하여 질의함.

【답변요지】

「행정심판법」 제49조는 재결의 기속력을 규정하면서 재결에 의해 취소되는 경우에는 그 처분을 한 행정청은 재결의 취지에 따라 이전의 신청에 대한 처분을 하여야 함.

(사업총괄과-1695, 2018. 6. 11.)

【질의내용】

해석상의 견해 및 이유

【갑 론】 법 제18조(경계의 확정)에서는 행정심판 재결에 의한 경계의 확정을 명시하지 않고 있으며 해당 토지의 경계에 대한 다툼이 있다고 볼 만한 자료가 없이 어느 한쪽 소유자가 현실경계를 인정하지 않는 것은 다툼으로 볼 수 없으므로 법 제14조제1항제1호에 따라 토지 소유자가 점유하는 현실경계로 경계를 확정하는 것이 타당하나, 행정청은 행정심판의 재결에 대한 불복절차가 없으며 경계의 확정은 법 제18조에 명시 되어 있는 대로 행정소송을 통한 판결을 통해 경계를 확정하여야 한다는 의견

【을 론】 행정심판법 제 49 조는 재결의 기속력을 규정하고 있는바 재결에 의하여 취소되는 경우에는 그 처분을 한 행정청은 재결의 취지에 따라 다시 이전의 신청에 대한 처분을 하여야 한다고 명시하고 있고, ○○○○행정심판위원회에서 다툼이 있는 경우로 볼 수 있다는 재결을 하였으므로 재결 내용에 따라 경계를 취소하고 경계결정위원회의 심의·의결을 거쳐 경계를 확정하여야 한다는 의견

【병 론】 경계미확정으로 사업이 완료된 토지의 경계확정에 대하여는 법 제 18 조제 3 호에 행정소송의 판결을 통해 확정하도록 규정하고 있으므로 경계결정위원회의 심의·의결을 통한 경계의 확정은 부합되지 않음. 법 제 18 조(경계의 확정)에서는 행정심판 재결에 의한 경계의 확정을 명시하지 않고 있으나, 법 제 17 조(경계결정에 대한 이의신청)제 5 항에서 경계결정위원회의 결정에 대한 불복의 방법을 행정심판이나 행정소송으로 할 수 있도록 규정하고 있고, 행정심판법 제 49 조에서는 행정심판 재결의 기속력을 규정하고 있으므로 행정심판에 따른 재결은 행정소송에 따른 확정판결과 동일한 기속력을 갖기 때문에 별도의 행정소송이나 경계결정위원회 없이, 행정심판 재결내용에 따라 법 제 14 조제 1 항제 2 호에 따른 측량기록을 조사한 경계로 재설정함으로써 경계가 확정된다는 의견

○○군 의견 : 【갑 론】이 타당

지적재조사사업에 따른 경계설정과 관련하여 법 제 14 조에 명시된 ‘다툼’에 대한 의견이 분분하나, 다툼이란 동일 경계에 대해 2 개 이상의 측량성과가 존재하거나 토지의 권리관계 등에 대해 입증할 수 있는 분쟁이 있어온 경우에 해당한다고 보아야 할 것으로 판단되며, 이미 사업이 완료된 사업지구에 대하여 경계결정위원회를 개최한다는 점도 부합하지 않고, 법 제 18 조제 1 항에서는 경계결정에 불복하여 행정소송을 제기한 경우에 대해서만 규정하고 있으므로 행정심판위원회의 재결만으로는 경계를 변경·확정할 수 없어 갑 론이 타당하다는 의견

○○○도 의견 : 【병 론】이 타당

「지적재조사법」 제 17 조 및 제 18 조의 취지에 따라 행정심판 또는 행정소송의 판결에 따라 확정된 내용을 경계결정위원회에서 반복할 수 없으므로 행정심판의 재결내용에 따라 경계를 확정하는 것이 타당하다는 의견

【답변내용】

경계미확정으로 사업이 완료된 토지의 경계확정에 대하여는 「지적재조사법」 제18조 제1항 제3호에 행정소송의 판결을 통해 확정하도록 규정하고 있으며, 행정심판의 재결에 관한 사항은 명시하고 있지 않음.

다만, 「지적재조사법」 제 17 조(경계결정에 대한 이의신청) 제 5 항에서 경계결정위원회의 결정에 대한 불복의 방법을 행정심판이나 행정소송으로 할 수 있도록 규정하고 있으며, 특히 행정심판법 제 49 조는 재결의 기속력을 규정하면서 재결에 의해 취소되는 경우에는 그 처분을 한 행정청은 재결의 취지에 따라 이전의 신청에 대한 처분을 하여야 한다고 명시하고 있음.

해당 토지는 행정심판위원회에서 다툼이 있는 경우로 볼 수 있다는 재결을 받아 경계를 재설정해야 하므로, 「지적재조사법」 제 31 조에 경계결정위원회에서 경계설정 및 이의신청에 관한 결정을 하도록 규정하고 있어, 지적소관청은 경계결정위원회 심의·의결을 거쳐 경계를 확정해야 할 것으로 판단됨.

□ 「지적재조사 업무규정」 일부개정 (2020. 11. 23.)

- 재결 또는 판결에 따른 행정절차를 업무규정으로 정하고, 현장여건을 반영하여 불필요한 규정 간소화 및 경미한 사항에 대한 미비점 보완
- (재결·판결) 「지적재조사 경계결정 취소 재결·판결에 따른 행정절차 및 공부정리 지침(‘20.3.16.)」을 업무규정으로 정함.

□ 확정판결에 따른 지적공부 정리 절차 신설(규정 안 제31조2 신설)

- (현 행) 그동안 행정심판 또는 법원의 확정판결에 따른 지적공부정리 절차가 「지적재조사 경계결정 취소 재결·판결에 따른 행정절차 및 공부정리 지침(‘20.3.16.)」으로 운영
- (개정안) 지적재조사 경계결정 관련 재결·판결에 따른 지적공부정리 절차를 「지적재조사 업무규정」으로 명확하게 정함.

| 현 행 | 개 정 안 |
|--------------------|---|
| <p><신 설></p> | <p>○ 제 31 조의 2 (확정판결에 따른 지적공부 정리 등) ① 법 제 18 조제 1 항제 3 호에 따른 행정심판 또는 소송의 재결·확정판결이 있는 경우 경계 결정·확정 절차와 지적공부 정리는 다음과 각 호와 같이 한다.</p> <p>1. 지적소관청이 승소한 경우</p> <p>가. 판결이 확정되는 날로부터 7 일 이내에 판결문을 첨부하여 토지이동 결의 후 “(58)지적재조사 경계확정 토지”로 지적공부를 정리한다.</p> <p>나. 토지이동일자는 결의일자로 등록한다.</p> <p>다. 행정심판은 재결이 있을 후 행정소송 제소기간 내에 토지소유자가 제소하지 않았을 때에는 7 일 이내에 지적공부를 정리한다.</p> <p>2. 지적소관청이 패소한 경우</p> <p>가. 지적소관청은 법 제 14 조부터 제 18 조까지의 절차에 따라 경계를 확정한다.</p> <p>나. 토지이동 사유는 행정심판 또는 행정소송의 대상인 경우 “(58)지적재조사 경계확정토지”로 하고, 연접토지는 “(45) 경계정정”으로 지적공부를 정리한다.</p> |

32 경계미확정 토지의 등기촉탁 여부

【질의내용】

지적재조사사업 완료필지 중 "경계미확정 토지"의 경우 등기촉탁을 해야 하는지 여부

【답변요지】

사업완료 후 지적공부에 "경계미확정 토지"라 기재하고 등기 촉탁하여야 함.

(사업총괄과-3644, 2018.12.13.)

【답변내용】

「지적재조사법」 제 24 조제 3 항에는 경계가 확정되지 아니하고 사업완료가 된 토지에 대하여는 "경계미확정 토지"라 기재하고 지적공부를 정리할 수 있다고 규정하고 있으며, 같은 법 제 25 조제 1 항에 지적소관청은 새로이 지적공부를 작성하였을 때에는 지체 없이 관할등기소에 그 등기를 촉탁하여야 한다고 규정하고 있습니다. 따라서 사업완료 후 지적공부에는 "경계미확정 토지"라 기재하고 등기 촉탁하여야 함을 알려드립니다.

33 경계미확정 토지의 민사소송 판결에 따른 처리 방법

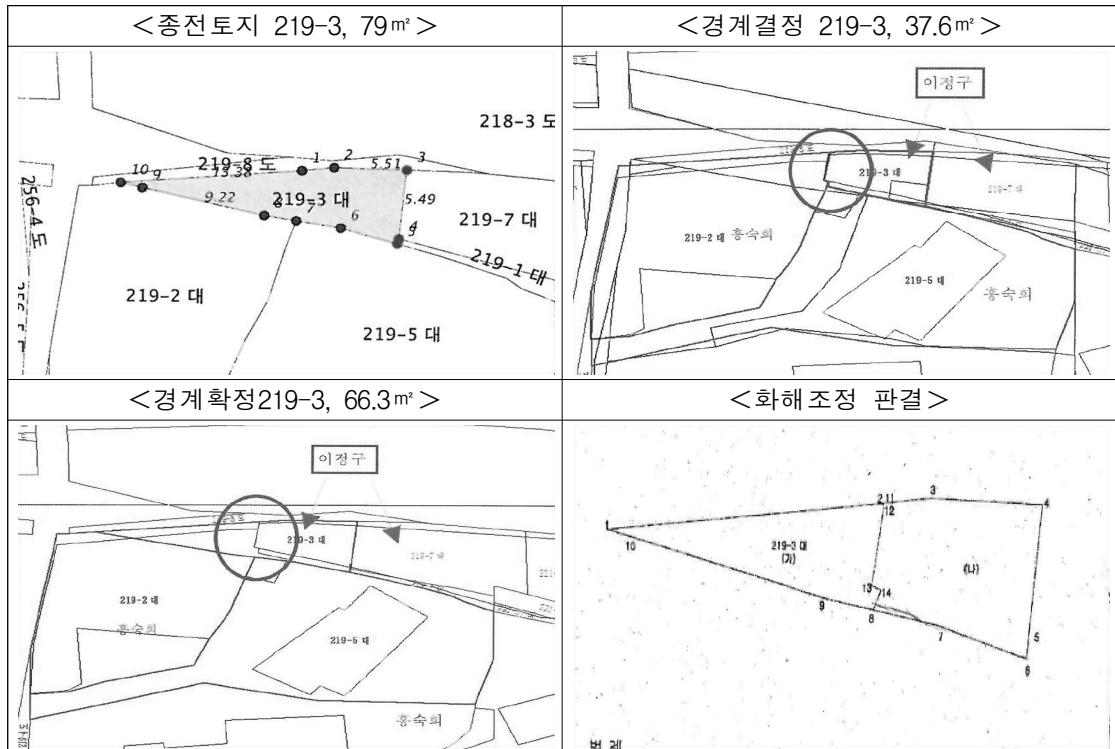
【질의내용】

경계결정에 불복하여 "경계미확정 토지"로 기재된 토지에 대하여 법원의 결정(소유권이전 등기말소 강제조정 확정)이 있을 경우에 조정금 정산 및 경계확정 여부

【답변요지】

법원의 결정은 지적재조사사업으로 결정된 경계와 직접적인 관계가 없고, 판결에 따라 소유권이전이 이루어질 경우 경계미확정 원인은 해소되므로 조정금 없이 처리
(사업총괄과-1827. 2017. 8. 1.)

【질의내용】



【현 황】 2015년 지적재조사사업 당시 지적경계에 대한 토지소유자 다툼이 있었고, 219-2번지 토지소유자(홍○○)가 최종 경계결정에 불복하여 「지적재조사법」 제 24조에 따라 경계미확정

토지로 지적공부 정리(미확정 토지 219-2, 219-5 홍○○ 소유, 219-3 경계확정 이○○ 소유) 사업완료 후(15.9.9.) 219-2 번지 전 토지소유자(진○○)가 219-3 번지 소유자(이○○)를 상대로 소유권이전 말소 소송을 제기하여 법원은 이○○ 소유인 219-3 번지(66.3㎡) 토지 중 일부(27.5㎡)를 조정참가인(홍○○)에게 소유권이전 등기 절차를 이행하라는 판결을 받았음

대립되는 의견 및 이유

【갑 론】 법원의 결정에 따라 경계를 변경하여 확정하고, 증감면적에 대하여 조정금 지급·징수

【을 론】 지적재조사사업과 소유권이전등기말소 소송은 개별 건으로서, 법원의 결정 내용에 따라 토지분할 및 소유권이전등기가 이행될 경우 조정금정산 없이 경계확정 처리(경계미확정 삭제)

○○○도, ○○○도 ○○시 의견 : 【을 론】과 같음

사업완료 후 소가 제기된 것으로 지적재조사사업과 소유권이전등기말소 소송은 개별 건이며, 지적공부정리 후 경계미확정 토지에 관한 별도의 규정이 없으므로 법원의 판단에 따라 처리함이 타당함.

【답변내용】

이 건 토지 “○○○도 ○○시 ○○면 ○○리 219-2, -5 번지”는 「지적재조사법」 제 14 조 제 1 항제 2 호에 따라 기존 지적선으로 경계가 결정되었으며 토지소유자가 불복하여 “경계미확정”상태로 사업이 완료되었습니다.

그런데 사업완료 이후에 제기된 소에 대한 법원의 결정은 지적재조사사업으로 결정된 경계와 직접적인 관계가 없으며 연접한 같은 리 219-3 번지의 일부에 대하여 “화해를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행”하라는 내용입니다.

따라서 법원의 결정과 같이 같은 리 219-3 번지의 일부가 연접한 219-2, -5 번지의 소유자(홍○○)로 소유권이전이 이루어질 경우 해당 토지에 대한 경계미확정 원인은 해소되므로 귀 견과 같이 조정금정산 없이 경계확정 처리하시기 바랍니다.

34 조정금 체납 시 공매처분 여부

【질의내용】

조정금 체납 시 공매처분 하는지 여부

【답변내용】

조정금을 기한 내 납부하지 아니할 경우 「지적재조사법」 제21조제5항에 따라 국세 및 지방세 체납처분의 예(압류 및 공매 등)에 따라 징수됨을 알려드리며, 실제 공매처분 여부는 처분청(지적소관청)에 문의하시기 바랍니다. (사업총괄과-2113, 2017. 9. 1.)

35 조정금 체납시 압류대상 범위

【질의내용】

사업이 완료되고 조정금이 부과된 후 해당 토지를 증여하였을 경우 조정금 체납에 따른 압류재산은 조정금 발생 토지에 한정되는 것인지 여부

【답변내용】

사업이 완료되고 조정금이 부과된 후 소유권이전 되었을 경우에는 조정금을 부과 받은 자에게 조정금 납부의무가 있습니다. 아울러, 조정금을 기한 내 납부하지 아니할 경우 「지적재조사법」 제21조제5항에 따라 국세 및 지방세 체납처분의 예(압류 등)에 따라 징수되며, 이 경우 압류대상 재산은 조정금 발생 토지에 한정되는 것이 아니라, 체납액 징수에 필요한 범위에서 「국세징수법」 제31조의 압류 금지재산을 제외한 체납자 재산 전체를 대상으로 함을 알려드립니다. (사업총괄과-2114, 2017. 9. 1.)

※ 「지방세 징수법」 제43조(초과압류의 금지) 지방자치단체의 장은 지방세를 징수하기 위하여 필요한 재산 외의 재산을 압류할 수 없다.

36 종전 토지 면적으로 낙찰 받은 자에게 조정금 납부의무 승계 여부

【질의내용】

'17.8.10. 지적재조사사업을 완료하였고, '17.9.6. 지적재조사 완료 전 면적 489 m²를 기준으로 평가된 가액을 기초로 경매가 진행되어, '17.10.17. 지적재조사 완료 후 면적 631.3 m²에 대하여 소유권 이전한 경우, 경매 낙찰자에게 조정금 납부의무가 승계되는지 여부

【답변요지】

토지의 면적 증가로 발생한 이익을 향유한 것은 경매 낙찰자이기 때문에, 조정금 납부의무 역시 경매 낙찰자에게 귀속된다고 보아야 함. (사업총괄과-3176, 2017. 12. 12.)

【질의내용】

대립되는 의견 및 이유

【갑 설】 조정금 납부의무가 경매 낙찰자에게 승계된다.

지적재조사사업 완료 전 면적을 기준으로 평가된 가액을 기초로 경매를 진행한 이후 경매 낙찰 당시 토지의 면적 증가로 발생한 이익을 향유한 것은 경매 낙찰자이기 때문에 조정금 납부의무는 경매 낙찰자임.

【을 설】 조정금 납부의무가 경매 낙찰자에게 승계되지 않는다.

지적재조사사업 완료 후 경매가 진행되었으며 증가된 토지면적을 감안하여 경매 낙찰자가 경매에 응찰하였으므로 조정금 납부의무는 종전 토지소유자에게 귀속

○ 구 의견 : **【갑 설】과 같음**

「지적재조사법」 제 21 조제 8 항에서 사업지구의 지정이 있을 후 권리변동이 있을 때에는 그 권리를 승계한 자가 조정금 또는 공탁금을 수령한다고 규정하고 있고, ○○동 436-1 번지 경매 낙찰자는 지적재조사 완료 전 면적 489 m²를 기준으로 평가된 가액을 기초로 진행된 경매절차에서 낙찰을 받아, 지적재조사 완료 후 면적 631.3 m²에 대하여 소유권 이전 한 경우로서, 토지의 면적 증가로 발생한 이익을 향유한 것은 경매 낙찰자이기 때문에 조정금 납부의무는 경매 낙찰자에게 승계된다고 판단됨.

【답변내용】

「지적재조사법」에서 토지소유자에게 조정금을 수령 또는 납부하게 하는 것은 지적재조사 결과 해당 토지의 공부상 면적이 늘어난 경우에는 토지 소유자에게 조정금을 징수하고, 당초보다 줄어든 경우에는 토지소유자에게 조정금을 교부하도록 하여 토지면적의 증감으로 발생한 토지 소유자 간에 이익과 손해를 조정하는 데 목적이 있는 것으로,

지적재조사사업 지구지정 이후 권리관계의 변동이 있다면 토지면적의 증감으로 인한 이익과 손해의 결과가 누구에게 귀속되는지에 따라 조정금의 수령 권한과 납부의무를 결정하여야 함.

상기 토지는 지적재조사 완료 전 면적을 기준('17.1.18 감정평가 시점)으로 평가된 가액을 기초로 진행된 경매절차에서 토지를 매수한 경우로서, 토지의 면적 증가로 발생한 이익을 향유한 것은 경매 낙찰자이기 때문에, 조정금 납부의무 역시 경매 낙찰자에게 귀속된다고 보아야 함. (의정부지방법원 2016 구합 443 판결, '16.11.22. 참조)

37 법률 개정에 따른 조정금 산정기준 적용여부

【질의내용】

1. 개정된 법 시행(17.10.19.) 이전에 구법에 따라 조정금 산정기준을 개별공시지가로 결정한 경우 신법에 따라 조정금 산정기준을 재결정해야 하는지 여부
2. 조정금 산정기준을 개별공시지가로 할 경우 기준년도는

【답변요지】

개정 법률 부칙 제 10 조는 조정금 산정에 관한 경과조치로 사업완료 공고를 한 사업 지구의 경우에 한해서만 구법을 따르도록 규정하고 있어, 질의하신 사항의 경우 경계가 확정된 시점의 감정평가액을 원칙으로 함이 타당함. (사업총괄과-3418, 2017. 12. 28.)

【질의내용】

해석상 견해 및 이유

【갑 론】 개정된 법에 따라 경계확정 시점을 기준으로 조정금을 재산정해야 함.

「지적재조사법」 제 20 조제 3 항에 따라 조정금은 경계가 확정된 시점을 기준으로 감정평가액(원칙)으로 산정하고, 토지소유자협의회가 요청하는 경우에는 위원회 심의를 거쳐 개별공시지가(예외)로 산정할 수 있다고 명시하고 있으므로, 경계확정 후 조정금을 재산정하여야 하며, 개별공시지가를 조정금 산정기준으로 결정하는 경우에는 위원회 심의를 거쳐야 함.

【을 론】 구법에 따라 사업지구 지정 당시 개별공시지가로 산정해야 함.

구법에서는 조정금 산정기준을 사업지구 지정 당시의 개별공시지가나 감정평가액으로 선택할 수 있고, 협의회 개최 결과 개별공시지가를 산정기준으로 결정한 후 현재까지 사업이 추진 중에 있으므로, 개정된 법 시행 이전에 결정된 미완료 사업지구의 조정금을 재산정할 필요는 없으며, 당초 토지소유자협의회 결정내용과 사업완료 지구와의 형평성을 고려하여 사업지구 지정 당시의 개별공시지가로 조정금을 산정하여야 함.

【답변내용】

「지적재조사법」 제 20 조제 3 항에 따르면 조정금은 경계가 확정된 시점을 기준으로 감정평가액을 원칙으로 하고, 토지소유자협의회 요청 시 예외로 위원회 심의를 거쳐 개별공시지가로 할 수 있다고 규정하고 있으며,

일반적으로 법률 개정으로 인해 개정 이전의 법과 내용이 기존의 내용과 배치될 경우 부칙에 제한 내용을 설명하지 않은 이상은 개정된 법을 따라야 함.

특히 부칙 제 10 조는 조정금 산정에 관한 경과조치로 사업완료 공고를 한 사업 지구의 경우에 한해서만 구법을 따르도록 규정하고 있어, 질의하신 사항의 경우 경계가 확정된 시점의 감정평가액을 원칙으로 함이 타당함.

다만, 사업 추진 과정에서 토지소유자협의회가 개별공시지가를 요청하는 경우 위원회 심의를 거쳐 경계가 확정된 시점의 개별공시지가로 할 수 있음.

38 국·공유 일반재산은 조정금 대상인지 여부

【질의내용】

질의1. 조정금이란 개념이 재산세인지 수수료인지 아니면 다른 개념인지 여부

질의2. 「지적재조사법」 제20조제2항에 따른 행정재산이라는 것이 「국유재산법」 제6조 국유재산의 구분과 종류에 해당하는지 여부

질의3. 국가기관인데 「지적재조사법」에 따라 일반재산의 면적이 증가한 경우 조정금을 납부해야 하는지 여부

【답변요지】

「국유재산법」 제6조제3항 및 「공유재산 및 물품 관리법」 제5조제3항의 일반재산은 조정금 징수 또는 지급 대상임. (사업총괄과-696, 2018. 3. 7.)

【답변내용】

(질의1 답변) 질의하신 조정금은 「지적재조사법」상 용어의 정의에 명확하게 규정된 사항은 없으나, 같은 법 제20조 제1항 규정에 따르면 경계 확정으로 지적공부상의 면적이 증감된 경우 필지별 면적 증감내역을 기준으로 조정금을 산정하여 징수하거나 지급하도록 규정하고 있어 재산세나 수수료의 개념은 아님을 알려드립니다.

(질의2 답변) 「지적재조사법」 제20조제2항의 행정재산은 「국유재산법」 제6조제2항 및 「공유재산 및 물품 관리법」 제5조제2항의 행정재산을 말합니다.

(질의3 답변) 「지적재조사법」 제20조제2항에 따른 국가 또는 지방자치단체 소유의 국·공유지 행정재산의 조정금은 징수하거나 지급하지 아니하도록 규정하고 있어 귀하께서 질의하신 「국유재산법」 제6조제3항 및 「공유재산 및 물품 관리법」 제5조제3항의 일반재산은 조정금 징수 또는 지급 대상임을 알려드립니다.

39 토지소유자 협의회의 조정금 산정 기준을 위원회에서 거부할 수 있는지

【질의내용】

질의 1. 토지소유자협의회에서 조정금 산정을 개별공시지가로 요청하는 경우 지적재조사 위원회 심의를 통해 감정평가액으로 결정할 수 있는지 여부

질의 2. 지적재조사위원회의 조정금 산정기준 심의 시 감정평가사의 제척사유 해당 여부

질의 3. 지적재조사위원회를 개최하여 의결된 조정금 산정기준의 재심의 가능 여부

【답변요지】

지적재조사위원회의 심의 시 감정평가액이 적절하다고 판단될 경우 토지소유자협의회에서 제출한 의견에 반하여 감정평가액으로 결정할 수 있고, 감정평가사 본인이 소속된 법인이나, 본인이 평가한 토지에 대한 조정금을 심의하는 경우 제척사유에 해당되며, 재심이는 불가함.
(사업총괄과-1376, 2018. 5. 9.)

【질의내용】

질의 1. 해석상의 견해 및 이유

【갑 론】 「지적재조사법」 제20조제3항에 의하면 '조정금은 경계가 확정된 시점을 기준으로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자가 평가한 감정평가액으로 산정한다. 다만, 토지소유자협의회가 요청하는 경우에는 시·군·구 지적재조사위원회의 심의를 거쳐 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별 공시지가로 산정 할 수 있다.'고 규정되어 있으며 조정금 산정기준은 지적재조사위원회의 심의를 거쳐 결정할 수 있으므로 토지소유자협의회에서 조정금 산정기준을 개별공시지가로 요청했음에도 불구하고 지적재조사위원회의 심의 시 감정평가액이 적절하다고 판단될 경우 토지소유자협의회에서 제출한 의견에 반하여 감정평가액으로 결정할 수 있음.

【을 론】 「지적재조사법」 제20조제3항에 따르면 조정금의 산정은 토지소유자협의회가 요청하는 경우 지적재조사위원회의 심의를 거쳐 개별공시지가로 산정할 수 있도록 규정하고 있으며, 이는 지적재조사사업의 시행으로 발생하는 조정금은 토지소유자의 재산권과 밀접한

관련이 있는 만큼 토지소유자의 의견을 최대한 반영하기 위한 규정으로 토지소유자협의회에서 조정금의 산정을 개별공시지가로 요청할 경우 지적재조사위원회에서는 토지소유자협의회 의견에 따라 개별공시지가로 결정하여야 함.

○○시 의견 : **【갑 례】**이 타당

질의 2. 해석상의 견해 및 이유

【갑 례】 ○○광역시 ○구 「지적재조사위원회 및 경계결정위원회 운영에 관한 조례」 제9조 (위원의 제척·기피·회피)의 위원 제척사유는 해당 심의·의결·안건에 관하여 직접적인 이해관계가 있거나 최근 3년 이내에 심의·의결 안건과 관련된 업체의 임원 또는 직원으로 재직하였거나 재직하고 있는 경우, 그밖에 심의·의결 안건과 직접적인 이해관계가 있다고 인정되는 경우 위원을 제척 할 수 있도록 규정하고 있으며 감정평가사라는 특정 직업 자체가 조정금 산정 심의에 있어 직접적인 이해관계가 있는 것은 아니므로 제척사유가 될 수 없음.

【을 례】 「지적재조사법」 제 20 조 규정에 따르면 조정금은 감정평가액 또는 개별공시지가로 산정하도록 규정되어 있어 지적재조사위원회의 심의 시 감정평가사가 참여한다면 감정평가사는 조정금 산정의견을 감정평가액으로 제시 할 가능성이 크기 때문에 심의의 공정성을 해칠 수 있으며 조정금의 산정기준이 감정평가액으로 결정될 경우 감정평가업체가 수혜를 입을 수 있기 때문에 동종 업종에 종사하는 감정평가사는 직접적인 이해관계가 있는 것으로 볼 수 있으므로 제척사유에 해당함.

○○시 의견 : **【갑 례】**이 타당

질의 3. 해석상의 견해 및 이유

【갑 례】 「지적재조사법」 제20조 규정에 따라 조정금 산정에 대한 지적재조사위원회에서 심의·의결된 사항은 적법한 절차에 따라 심의·의결된 흠결이 없는 의결사항이며, 같은 법 제30조제2항에 규정한 지적재조사위원회의 심의·의결 사항 중 조정금 산정기준의 재심에 관한 규정이 없으므로 재심은 불가함.

【을 론】 「지적재조사법」 제30조제2항제4호 규정에 따르면 지적재조사사업에 필요한 경우 시·군·구 위원회의 위원장이 부의하는 사항에 대하여 위원회를 개최할 수 있으므로 조정금 산정 기준에 대하여 지적재조사위원회에서 심의·의결이 있었다 하더라도 동일 사안에 대하여 지적재조사위원회의 위원장이 부의할 경우 재심의 가능성.

○○시 의견 : **【갑 론】**이 타당

【답변내용】

질의 1. 귀견 **【갑 론】**과 같음

질의 2. 지적재조사위원회에서 조정금 산정기준 심의시 감정평가사 본인이 소속된 법인이나, 본인이 평가한 토지에 대한 조정금을 심의 하는 경우에는 공정성을 해칠 수 있으므로 지적재조사위원회 위원에서 제척하는 사유가 될 수 있다고 판단됨.

질의 3. 귀견 **【갑 론】**과 같음.

【질의내용】

- 질의1.** 사업지구지정신청 동의서를 받기 전에 등기부등본이 바뀐다고 누구에게 설명을 했는지 여부
- 질의2.** 감정평가액과 개별공시지가 중 조정금 산정 우선순위 여부
- 질의3.** 우리 땅을 얻게 된 그 이웃들이 조정금을 지적소관청에 돈을 내고 지적소관청 조정금을 우리에게 지급하는 것인지 여부
- 질의4.** 누가 공탁소에 조정금을 공탁 처리하고 그 공탁금은 나중에 어떻게 되는지 여부
- 질의5.** 공무원이 합의를 받을 수 있는 자리를 마련해야 하는 것이 아닌지 여부
- 질의6.** 사업시행과 추진과정에서의 부당성을 상부기관에 고발하고 있는데 편파적인 답변만 하고 자료 제시를 하지 않는지 여부
- 질의7.** 국토부 감사실에 글을 올리는 방법

【답변내용】

(질의1 답변) 지적재조사 담당자가 주민설명회 시 주민설명회 참석자들을 대상으로 지적재조사에 따른 등기촉탁 등 지적재조사사업 추진절차에 관하여 설명하였습니다.

(질의2 답변) 「지적재조사법」 제20조제3항에 따라 조정금 산정기준은 감정평가액이 우선임.

(질의3 답변) 조정금의 납부와 지급은 「지적재조사 업무규정」 제25조제4항에 의거 지적소관청이 「지방재정법」에 따라 세입·세출예산을 편성하여 운영하고 있습니다. 또한, 조정금을 납부하여야 할 자가 기한 내 납부하지 아니할 때에는 「지방세외수입금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 압류할 수 있습니다.

(질의4 답변) 조정금 수령권자가 조정금 수령을 거부할 경우 지적소관청이 공탁소에 조정금을 공탁하며, 「공탁법」 제9조제3항에 따라 공탁물을 수령하려는 자가 그 권리를 행사할 수 있을 때로부터 10년 내에 행사하지 않으면 그 권리가 소멸되면서 국고로 귀속됩니다.

(질의5 답변) 경계결정은 재산권과 관계되므로 토지소유자간 합의에 의해 결정하는 것이 타당하며, 공무원이 경계 결정과 관련하여 의견을 제시하는 것은 적절하지 않음을 알려드립니다.

(질의6 답변) 지적소관청에 확인결과, 해당 사업지구는 토지소유자 총수의 3분의 2이상과 토지면적 3분의 2이상 동의를 받아 시·도 지적재조사위원회의 심의를 거쳐 ○○광역시장이 '17.5월 지적재조사사업지구 지정 고시하였고, 지적재조사사업 시행과 추진과정에서의 부당성은 없는 것으로 판단됩니다. 따라서, 지적재조사사업 추진과 관련하여 작성된 자료에 대한 확인은 지적소관청 및 ○○광역시에 정보공개청구 요청하시어 확인할 수 있음을 알려드립니다.

(질의7 답변) 국토교통부 홈페이지 민원마당 게시판에서 민원신청하시면 됩니다.

(사업총괄과-3127, 2018. 11. 1.)

41 토지소유자협의회 미 구성 시 조정금을 개별공시지가로 산정 가능한지

【질의내용】

질의1. 토지소유자협의회가 미 구성되어 개인이 이의신청 기간에 조정금을 개별공시지가로 신청할 수 있는지 여부

질의2. 시·군·구 지적재조사위원회의 심의는 조정금 산정에 대한 부과뿐 만 아니라 조정금 산정에 대한 취소 또는 철회 등을 심의하는 것도 포함하는지 여부

질의3. 「지적재조사법」에 대하여 이의가 있는 경우 행정심판 또는 행정소송을 할 수 있는지 여부

【답변내용】

(질의1 답변) 「지적재조사법」 제20조제3항에는 조정금은 경계가 확정된 시점기준 감정평가액으로 산정한다고 규정하고 있으며, 토지소유자협의회가 요청하는 경우 시·군·구 지적재조사위원회의 심의를 거쳐 개별공시지가로 산정할 수 있습니다. 따라서 토지소유자 개인이 요청하는 경우 조정금은 개별공시지가로 산정할 수 없음을 알려드립니다.

(질의2 답변) 「지적재조사법」 제20조제4항에는 지적소관청이 제3항에 따라 조정금을 산정하고자 할 때에는 시·군·구 지적재조사위원회의 심의를 거쳐야 한다고 규정하고 있습니다. 따라서 조정금 산정에 대한 취소 또는 철회 여부는 시·군·구 지적재조사위원회의 심의사항이 아닌 것으로 판단됩니다.

(질의3 답변) 지적재조사사업을 추진함에 있어 경계의 결정 또는 조정금의 산정에 대하여 이의신청을 하실 수 있고, 이의신청에 대한 결정통지에 불복하는 경우 행정심판 또는 행정소송을 제기할 수 있음을 알려드립니다. (사업총괄과-3741, 2018. 12. 20.)

42 '17년 법령 개정으로 조정금 산정방법에 따라 기준시점을 달리하는지

【질의내용】

「지적재조사법」 부칙(제14800호, 2017. 4. 18.개정) 제10조(조정금의 산정에 관한 경과조치)의 규정에 따라 2017. 10. 19. 전에 사업완료·공고한 사업지구의 조정금 산정과 관련하여 구「지적재조사법」 제20조(조정금의 산정)제3항의 개별공시지가 또는 감정평가의 조정금 산정 기준시점을 각각 달리 보아야 하는지 여부

【답변요지】

구「지적재조사법」 제20조 제3항에 따라 사업지구를 지정하여 고시하였을 때를 기준시점으로 개별공시지가 또는 감정평가액으로 산정하여야 함. (사업총괄과-1376, 2018. 5. 9.)

【질의내용】

해석상의 견해 및 이유

【갑 론】 종전 규정 제 20 조제 3 항 규정에 따른 조정금은 개별공시지가로 산정할 경우에 한해 산정의 기준시점(사업지구 지정·고시)을 정하고 있고 감정평가의 경우는 산정 기준 시점에 관하여 명문 규정을 두지 않았으며, 시행령 제 12 조에 개별공시지가의 경우는 산정시점을 사업지구 지정고시일로, 감정평가의 경우는 지적확정조서에 의거 감정평가액으로 산정하도록 규정하고 있어 감정평가로 조정금을 산정할 경우 기준시점은 경계가 확정된 시점을 기준으로 평가함이 타당하다 사료됨.

【을 론】 종전 규정 제 20 조제 3 항 규정에 따른 조정금은 사업지구를 지정 고시하였을 때의 개별공시지가나 감정평가액으로 산정하도록 하고 있으므로 기준시점은 두 가지 모두 사업지구를 지정하여 고시하였을 때를 기준시점으로 평가함이 타당하다 사료됨.

ㅇㅇ군 의견 : **【갑 론】**이 타당

○○시 의견 : 【을 론】이 타당

다만, 구 지적재조사법 제20조제3항에 따라 조정금 산정의 기준시점은 개별공시지가로 산정할 경우나, 감정평가액으로 산정할 경우나 모두 동일한 시점인 “사업지구를 지정하여 고시하였을 때”로 해석함이 타당하나, 조정금 산정이 사업지구 내 토지소유자 의견 청취 등을 거쳐 시군구 지적재조사위원회 심의·의결로 확정된 이상 감정평가액 산정을 사업지구를 지정하여 고시한 때로 하지 않았다고 하여 조정금 산정에 명백한 하자가 있다고 할 수 없다고 사료됨.

【답변내용】

귀견 【을 론】과 같음

구「지적재조사법」 제20조(조정금의 산정)제3항에 따르면 “조정금은 지적소관청이 사업지구를 지정하여 고시하였을 때의 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가를 기준으로 정하거나, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제29조에 따른 감정평가법인에 의뢰하여 평가한 감정평가액으로 산정한다.”라고 규정하고 있습니다.

즉, 조정금의 산정방법은 “경계확정으로 지적공부상의 면적이 증감된 경우에는 필지별 면적 증감내역을 기준으로(제20조제1항) 지적소관청이 사업지구를 지정하여 고시하였을 때의 개별공시지가를 기준으로 정하거나, 지적소관청이 사업지구를 지정하여 고시하였을 때의 (감정평가법인에 의뢰하여 평가한) 감정평가액으로 산정한다.” (제20조제3항)라고 해석하여야 합니다.

43 토지경계 변동 없이 면적이 증감되는 경우 조정금 대상인지

【질의내용】

지적재조사사업으로 경계변동 없이 확정된 면적이 임야대장에 표시된 면적보다 많을 경우 조정금 산정 대상이 되는지 여부

【답변요지】

경계의 변동 여부와 관계없이 지적재조사에 따른 경계의 확정으로 지적공부의 면적이 증감되는 경우 조정금 대상임. (사업총괄과-2296, 2019. 7. 4.)

【답변내용】

「지적재조사법」에 따른 지적재조사사업으로 경계를 결정할 경우 등록되는 면적은 수치(좌표)에 의해 산출함으로 지적공부에 새로이 등록되는 면적은 당초 등록된 대장면적보다 증감이 발생할 수 있습니다.

따라서, 「지적재조사법」상 조정금은 경계의 확정으로 지적공부상 면적이 증감된 경우에는 필지별 면적 증감내역을 기준으로 조정금을 산정하여 징수하거 지급하도록 규정하고 있을 뿐, 경계의 변동 없이 증감된 면적 등에 대하여 조정금 산정을 제외할 수 있는 규정은 없음에 따라 경계의 변동여부와 관계없이 지적재조사에 따른 경계의 확정으로 지적공부의 면적이 증가하였을 경우에는 토지소유자에게 조정금이 부과됨을 알려드립니다.

44 행정심판 재결(조정금부과 취소처분)과 다르게 조정금을 부과 할 수 있는지

【현 황】

○○시 ○○구청장은 ○○시 ○○구 ○동 342 외 7필지에 대하여 지적재조사 사업을 추진하면서, 사건 토지들이 면적이 230㎡ 증가하자 조정금 696백만 원을 부과하였다. 토지소유자는 사건 토지들 조정금 부과에 이의를 제기하였고, ○○도에 행정심판을 제기하여 ○○시 ○○구청장은 「조정금 부과 취소처분 결정」(○○행심1190, 2019. 9. 9.)을 받았다.

【질의내용】

지적재조사사업 결과 토지의 경계변동이 없으며, 토지의 이용현황이 지적공부와 일치하나, 면적이 증가한 경우 조정금을 부과할 수 있는지 여부

【답변요지】

재결은 피청구인과 그 밖의 관계 행정청을 기속(羈束)한다.”라고 규정하고 있고, 「민원 처리에 관한 법률」 제21조제5호에 따르면, “판결·결정·재결·화해·조정·중재 등에 따라 확정된 권리관계에 관한 사항”에 해당되어 행정기관의 장은 접수된 민원(관원)에 대하여 그 민원을 처리할 수 없다.”(사업총괄과-3960, 2019. 11. 21.)

【질의내용】

대립되는 의견 및 이유

1) 갑 설 : 조정금을 부과하여야 한다는 설

지적재조사사업은 지적공부의 등록사항을 바로잡기 위하여 실시하는 사업으로써, 토지의 도상 경계가 현실경계와 일치하지만 면적오차를 내포하고 있는 경우에는 지적재조사로 인하여 경계변동 여부와 상관없이 토지 면적이 증가한 이상 토지소유자에게 「지적재조사법」 제21조에 의거 조정금을 부과할 수 있다. (대구지방법원 2015구합860판결, 2015. 9. 2)

2) 을 설 : 조정금을 부과할 수 없다는 설

지적공부의 면적이 증감된 경우 증가한 국민과 감소한 국민의 이해관계를 조율하기 위해 중간에서 조정금을 징수·지급하는 것으로 볼 수 있어, 경계에 대하여 토지의 실제 현황과 지적공부가 일치한 경우에는 조정금을 부과할 수 없다.

※ 경기도 행정심판위원회 재결(2019-경기행심-1190, 지적재조사사업 조정금 이의신청 기각결정 취소청구)

○○시·○○도 의견 : 갑 설이 타당하다고 사료됨

- 1) ○○시 ○○구청장은 사건 토지들을 포함한 ○○1지구지적재조사사업 실시계획을 수립한 후 지구지정 승인을 받아 지적재조사측량을 실시하고 경계결정위원회의 결정과 토지소유자의 이의신청을 거쳐 경계확정을 하였다.
- 2) 따라서, 「지적재조사법」 제18조에 따른 경계확정으로 면적이 증감된 경우 같은 법 제20조에 의거 필지별 면적 증감내역을 기준으로 조정금을 산정하여 징수하거나 지급하여야 하므로 **【갑 설】**이 타당하다고 사료됨.

【답변내용】

판 단

- 1) 「행정심판법」 제49조제1항에 따르면 “심판청구를 인용하는 재결은 피청구인과 그 밖의 관계 행정청을 기속(羈束)한다.”라고 규정하고 있고, 「민원처리에 관한 법률」 제21조제5호에 따르면, “판결·결정·재결·화해·조정·중재 등에 따라 확정된 권리관계에 관한 사항”에 해당되어 행정기관의 장은 접수된 민원(관원)에 대하여 그 민원을 처리할 수 없다.”라고 규정하고 있습니다.
- 2) 따라서, 「행정심판법」, 「민원처리에 관한 법률」의 규정에 따라 행정심판위원회에서 재결된 내용을 재차 지방자치단체가 중앙정부에 질의하여 중앙정부에서 회신(답변)하는 것은 행정심판위원회의 재결의 기속력을 대항할 수 있는 여지를 남기게 되어 본 민원 사안에 대하여

중앙정부에서 답변하는 것은 적절하지 않은 것으로 판단되나, 본 민원과 유사한 사례로 다른 자차단체에서 행정심판 또는 소송의 답변 자료로 활용 할 수 있도록 유사판례를 안내하고 종결합니다.

유사판례 안내 (대전고등법원 2017. 10. 12. 선고 2017누 11228 판결)

- 1) 법원은 “「지적재조사법」 제20조제1항은 ‘지적소관청은 제18조에 따른 경계확정으로 지적공부상의 면적이 증감된 경우에는 필지별 면적 증감내역을 기준으로 조정금을 산정하여 징수하거나 지급한다.’고 규정하고 있는바, 다음과 같은 여러 사정에 비추어 위 규정은 경계 변동 여부와 상관없이 기존의 지적공부상 면적보다 지적재조사측량 결과 면적이 증감된 경우에 조정금을 부과 또는 지급하는 것으로 해석된다. 따라서 「지적재조사법」에 의한 지적재조사사업은 과거보다 발달된 지적측량방법을 통하여 토지의 경계뿐 아니라 면적을 정확히 측정하여 경계, 면적 등 지적공부의 등록사항을 바로잡기 위한 것이므로 경계가 변동되지 않고도 면적이 증감하는 경우도 다수 발생할 것임은 충분히 예상된다.”
- 2) “「지적재조사법」 제15조제2항은 ‘지적소관청은 지적재조사측량을 완료하였을 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 기존 지적공부상의 종전 토지면적과 지적재조사를 통하여 확정된 토지면적에 대한 지번별 내역 등을 표시한 지적확정조서를 작성하여야 한다.’고 규정하고 있는바, 위 규정에 비추어 「지적재조사법」상 지적재조사사업은 이미 지적공부상 경계가 변동되지 않고도 면적이 증감하는 것을 예정하고 있음을 알 수 있고, 따라서 「지적재조사법」 제18조에서 말하는 경계확정이 반드시 지적공부상 경계의 변동을 수반하는 것은 아니라고 보인다.
- 3) 개별필지가 지적도상 전혀 다른 위치에 표시되어 있는 불부합지나 특정지역이 지적공부에 중복하여 등록된 불부합지 등도 지적재조사사업의 대상이 되는바, 지적재조사에 따른 경계 설정은 반드시 이웃한 토지 사이에서만 문제되는 것이 아니라 서로 멀리 떨어져 있는 토지 사이에서도 문제될 수 있으므로 「지적재조사법」에

의한 지적재조사사업은 인접한 필지 소유자 사이의 이해관계 조정 뿐 아니라 국가에 의한 개별필지 경계의 재확정사업으로 이해할 수 있다. 따라서 인접한 토지의 경계가 변경되어 새롭게 경계를 확정하는 경우뿐 아니라 경계 변동 없이 면적만 증감된 경우에도 「지적재조사법」 제18조에 따라 경계가 확정된 것으로 평가할 수 있다.

- 4) 「지적재조사법」 제20조제1항 규정의 문언상 '제18조에 따른 경계확정'이란 '지적재조사법'상 지적재조사사업의 절차규정에 따라 그 경계가 확정된 경우'를 말하는 것이지 '경계확정 중 지적공부상 경계가 변동된 경우'만에 한정되는 것으로 축소 해석할 근거가 없다.
- 5) 「지적재조사법」 제25조제1항은 '지적소관청은 제24조에 따라 새로이 지적공부를 작성하였을 때에는 지체 없이 관할등기소에 그 등기를 촉탁하여야 한다'고 규정하고 있는바, 관할등기소는 위 등기촉탁에 따라 해당 토지의 등기부상 면적을 변경하게 된다. 등기부상 면적이 증가하는 것은 결국 해당 토지의 가치가 실질적으로 증가하는 것으로 평가할 수 있으므로 면적 증가분만큼 조정금을 부과한다고 하여 해당 토지 소유자의 재산권을 침해한다고 보기는 어렵다. 라고 판시하고 있음.

45 합리적이지 못한 감정평가에 따라 결정된 조정금 재검토 요청

【질의내용】

경매 등 주변 실거래가, 표준지가의 현시세 미반영 등 합리적이지 못한 감정평가에 따라 결정된 조정금의 재검토(재산정) 요청

【답변요지】

납부고지를 받은 날로부터 60 일 이내에 지적소관청에 이의신청 할 수 있음.

(사업총괄과-588, 2020. 2. 13.)

【답변내용】

조정금은 「지적재조사법」 제20조제3항에 따르면 감정평가업자가 평가한 감정평가액 또는 개별공시지가에 의하여 산정 할 수 있으며, 같은 법 제20조제4항 및 제21조의2에 따른 조정금의 결정 및 이의신청은 시·군·구 지적재조사위원회 심의를 받도록 하고 있습니다.

따라서 토지소유자(귀하)는 위법에 따라 조정금 수령통지 또는 납부고지를 받은 날로부터 60일 이내에 지적소관청에 이의신청 할 수 있음을 알려드리며, 더 자세한 내용은 해당 시·군·구에 문의하시기 바랍니다.

46 증감된 면적 부분에 대한 조정금을 알 수 없는지

【질의내용】

○○시 ○○동 439-13의 지적재조사 확정으로 증감된 3개소 중 1개소는 감소, 2개소는 증가가 되었으나 ○○시에서는 단순한 토지증감 결과에 대한 감정평가한 금액을 산출하여 고지서를 통지함에 따라, 감소된 면적의 금액과 증가된 부분의 금액을 알고 싶어 ○○시에 질의하였지만 감소된 면적은 보상이 되지 않고 감소된 면적과 증가된 면적에 대한 산정금액은 알 수 없다는 답변만 받았음.

이에 「지적재조사법」 제 20 조제 1 항에서 지적소관청은 제 18 조에서 경계확정으로 지적 공부상의 면적이 증감된 경우에는 필지별 면적증감 내역을 기준으로 조정금을 산정하여 징수·지급하도록 되어 있음에 따라 '필지별 면적증감 내역을 기준으로 조정금을 산정한다.'에 대한 해석 요청.

【답변요지】

사업지구 내 전체 필지에 대하여 필지별 증감내역을 기준으로 산정한다는 규정으로 일필지의 일부분 증감내역을 의미하는 것이 아님. (사업총괄과-841, 2020. 3. 2.)

【답변내용】

「지적재조사법」 제20조제1항에서 '필지별 면적증감 내역을 기준으로 조정금을 산정한다'는 사업지구 내 전체 필지에 대하여 필지별 증감내역을 기준으로 산정한다는 규정으로 일필지의 일부분 증감내역을 의미하는 것이 아닙니다.

따라서 귀하께서 소유한 ○○시 ○○동 439-13 (대)의 조정금은 「지적재조사업무규정」 제 25조제2항 [별지 제16호]에 따라 조정금 조서를 작성하여 종전 토지 면적 105㎡에서 확정된 토지 면적 111.5㎡의 증가된 6.5㎡에 대하여 조정금이 산정되었음을 알려드립니다.

47 조정금 납부액과 수령액의 기준금액 차이 및 분납가능여부

【질의내용】

지적재조사사업 완료에 따라 통지된 조정금의 납부액과 수령액의 단가에 차이가 크며, 이에 따라 납부하게 될 금액이 65 백만원에 이르는바 장기간에 걸쳐(36~50 개월) 분납 요청

【답변요지】

조정금은 토지이용상황 등 특성에 따라 기준금액이 달라질 수 있으며, 1 년의 기간을 정하여 분할 납부하도록 하고 있음을 이해하여 주시기 바람. (사업총괄과-2575, 2020. 7. 21.)

【답변내용】

조정금은 「지적재조사법」 제20조제1항에서 경계확정으로 지적공부상의 면적이 증감된 경우 필지별 증감내역을 기준으로 산정하도록 되어 있으며, 감정평가업자가 각 필지별로 평가한 감정평가액을 기준으로 조정금을 부과·징수하게 됨에 따라, 필지별 조정금은 토지 이용상황 등 특성에 따라 기준금액이 달라질 수 있습니다.

조정금의 분할 납부는 부과일로부터 6개월 이내에 정상적으로 납부한 소유자와의 형평성, 분할납부 기간 중 토지소유권 변동에 따른 조정금 체납 발생 등 장기간 납부로 인한 문제가 발생할 수 있음에 따라 1년의 기간을 정하여 분할 납부하도록 하고 있음을 이해하여 주시기 바라며, 참고로 2017년 법령 개정을 통하여 당초 6개월, 3회 분할 납부 할 수 있었던 규정을 1년 이내의 기간을 정하여 4회 분할 납부 할 수 있도록 하였음을 알려드립니다.

48 가등기권자 말소에 따른 조정금 납부의무자는

【현 황】

“이○○”로 부터 매매예약에 의하여 가등기(“박○○”)되어 있었으나, 가등기 되어 있는 자 외 “(주)천○○”에게 소유권 이전된 뒤, 사업완료 시점인 “(주)천○○”에게 조정금이 부과
사업완료 이후 “정○○”에게 가등기 이전 및 매매에 의한 본등기에 따라 소유권 이전 (“이○○”→“정○○”)이 발생하고 동시에 조정금 부과 당시 소유자[“(주)천○○”]의 소유권이 말소되었을 경우, 면적증감에 따른 조정금 납부의무자에 대한 판단

【질의내용】

지적재조사 사업 완료에 따른 조정금 부과 처분이 있을 후, 소유권이전등기 청구권 보전의 가등기에 기한 본등기가 경료됨에 따라, 조정금 부과 처분 당시 등기부상 소유권자의 등기가 직권 말소된 사안에 관하여 조정금 납부 의무자에 대한 질의

【답변요지】

가등기에 기한 본등기가 경료된 2019. 10. 16. 경까지 이 사건 토지의 소유자는 이○○ 였던 것이므로, 2019. 5. 22.경 당시의 소유자인 이○○에게 조정금을 부과하는 것이 타당.
(사업총괄과-3374, 2020. 10. 5.)

【질의내용】

대립되는 의견 및 이유

갑 설 : 부과 당시 실 소유자인 “이○○”에게 부과

가등기의 본등기에 따른 소유권 이전으로 사업완료 당시의 소유권자인 “(주)천○○”이 말소 되고, 당초 소유자 “이○○”에게 소유권이 소급 적용되었으며, “이○○”는 사업면적이 증가된 확정면적으로 현소유자 “정○○”에게 소유권 이전하였음.

이에 따라, 실질적 소유권을 승계하고 토지의 면적 증가로 발생한 이익의 직접적 수혜자인 “이○○”에게 납부의무가 있다 할 것임.

을 설 : 부과당시 소유권자인 “(주)천○○”에게 부과

조정금 부과 이후 소유권 이전 사실이 말소된다 하여도 조정금 부과 당시 소유권자에게 납부 의무가 있다 할 것임.

병 설 : 권리를 승계한 최종소유자 “정○○”에게 부과

사업지구 지정이 있는 후 권리의 변동이 있을 때에는 그 권리를 승계한 자가 조정금을 납부 하도록 되어있음에 따라 소유권을 승계한 “정○○”에게 납부 의무가 있다 할 것임.

○○도·○○시 : 갑 설

【답변내용】

“갑설”에 의하여 처리하시기 바람

지적재조사사업에 따른 조정금 부과대상자는 「지적재조사법」 제21조 제2항에서 조정금 조서 작성 후, 토지소유자에게 개별적으로 조정금을 통지하도록 되어 있고, 같은 조 제8항에서는 권리의 변동이 있을 때에는 그 권리를 승계한 자가 납부 또는 수령토록 되어 있음에 따라 지적재조사 사업의 완료에 따른 조정금의 납부·수령대상자는 “조정금 부과 당시의 해당 토지소유자”라 할 것임.

이에 따라 질의대상 토지의 지적재조사사업 완료에 따른 지적소관청의 2019. 5. 22. 등기상 토지소유자인 (주)천○○에게 조정금 부과처분을 한 것은 당시로서는 적법하다 할 것임.

그런데 위 부과처분 이후인 2019. 10. 16. 경 정○○에 대하여 소유권 이전등기청구권 보전의 가등기에 기한 본등기가 경료됨에 따라 (주)천○○ 명의의 소유권 이전 등기는 말소되었음.

이처럼 소유권이전 등기가 직권 말소됨으로 인해 (주)천○○은 애초부터 이 사건 토지의 소유권을 취득한 일이 없는 것과 같아짐에 따라 가등기에 기한 본등기가 경료된 2019. 10. 16. 경까지 이 사건 토지의 소유자는 이○○였던 것이므로, 2019. 5. 22.경 당시의 소유자인 이○○ 조정금을 부과하는 것이 타당할 것임.

49 공공시설 설치를 위해 보상된 토지의 조정금 대상 여부

【질의내용】

○○시 ○○구 ○○면 ○○리 63-11 등 3 필지는 '14. 2. 및 '15. 10. 광역상수도사업 추진에 따른 실시계획 승인을 받아 '17. 1. 보상이 완료된 토지로, '19. 8. 21. 지적재조사사업 완료된 토지임.

상기 토지는 「한국수자원공사법」 제 11 조제 4 항 및 제 32 조제 4 항에 의거 준공인가 전에는 설치된 수도시설을 사용할 수 없고, 현재 건설 중인 단계에 있는 수도용지임으로 행정재산으로 볼 수 없는 바, 조정금 대상이 되어야 할 것임.

【답변요지】

공용으로 사용하기 위하여 소유권을 취득하여 현재 건설 중인 재산임으로 행정재산으로 보아 조정금대상이 아님. (사업총괄과-3651, 2020. 10. 26.)

【답변내용】

「국유재산법」 제6조제2항제2호 및 「공유재산 및 물품 관리법」 제5조제2항제2호에서 국가가 직접 공공용으로 사용하거나 대통령령으로 정하는 기한까지 사용하기로 결정한 재산 또는 지방자치단체가 직접 공공용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산과 사용을 목적으로 건설 중인 재산을 행정재산(공공용재산)으로 하고 있으며,

대법원 판례[소유권이전 등기(대법원, 95다24654,1996. 1. 26.)] 등을 보면 행정재산은 법령에 의하여 지정되거나, 행정처분으로써 공공용으로 사용하기로 결정한 경우 또는 행정재산으로 실제로 사용하는 경우 등에 해당되면 행정재산으로 판단하고 있습니다.

따라서 ○○시 ○○구 ○○면 ○○리 63-11 등 3필지는 광역상수도사업 추진에 따른 관계 법령에 의하여 실시계획 승인(지정)을 받고, 공용으로 사용하기 위하여 소유권을 취득하여 현재 건설 중인 재산임으로 행정재산으로 보아야 할 것이며, 이에 따라 지적재조사 추진에 따른 조정금을 산정하지 않은 것으로 보입니다.

또한 「한국수자원공사법」 제11조제4항 및 같은 법 제32조제4항은 「국유재산법」 및 「공유 재산 및 물품 관리법」에 의한 행정재산인지 여부가 아닌 해당 법률에 의하여 건설 중인 시설의 사용 및 소유권 등의 관리청 귀속에 대한 사항으로 판단됨을 알려드립니다.

50 지적재조사사업 시행 중 지목변경 및 완료 후 지목변경 가능여부

【질의내용】

지적재조사사업 시행 중인 토지의 지목변경에 절차와 사업이 완료된 토지의 지목변경 가능여부

【답변요지】

지적재조사사업 시행 중인 토지는 「지적재조사법」에 따라, 지적재조사사업이 완료된 토지는 공간정보관리법 시행령」에 따라 관계법령 등에서 인허가 등을 받거나, 형질변경 등의 공사가 준공된 서류를 첨부하여 지목변경이 가능함. (사업총괄과-2955, 2019. 9. 2.)

【답변내용】

「지적재조사법」 제19조는 지적재조사측량 결과 기존의 지적공부상 지목이 실제의 이용현황과 다른 경우 지적소관청은 제30조에 따른 시·군·구 지적재조사위원회의 심의를 거쳐 기존의 지적공부상의 지목을 변경할 수 있다. 이 경우 지목을 변경하기 위하여 다른 법령에 따른 인허가 등을 받아야 할 때에는 그 인허가 등을 받거나 관계기관과 협의한 경우에 한하여 실제의 지목으로 변경할 수 있다라고 규정하고 있고,

「공간정보관리법 시행령」 제67조 제1항제1호는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따른 토지의 형질변경 등의 공사가 준공된 경우 지목변경 신청이 가능하다고 규정하고 있습니다.

따라서 지적재조사사업 시행 중인 토지는 「지적재조사법」에 따라, 지적재조사사업이 완료된 토지는 「공간정보관리법 시행령」에 따라 관계법령 등에서 인허가 등을 받거나, 형질변경 등의 공사가 준공된 서류를 첨부하여 지목변경이 가능함을 알려드립니다.

51 공유지분 면적으로 경계설정 및 공유물 분할 등기 가능여부

【질의내용】

지적재조사사업으로 공유 토지를 공유 지분면적으로 경계설정 및 공유물 분할(단독소유권 취득) 가능 여부

【답변내용】

공유토지로서 각자의 지분대로 점유하고 있는 경우에는 점유현황에 부합하도록 경계를 설정할 수 있으며, 지적재조사사업이 완료된 이후에 관할 등기소에 공유 지분 이전등기의 방법으로 단독등기를 신청하여야 함. (사업총괄과-933, 2017. 4. 21.)

52 지적재조사 사업지구 내 공유토지 분할 가능여부

【질의내용】

지적재조사사업 지구 내 공유토지 분할 가능여부

【답변내용】

「지적재조사법」과 「공유토지분할법」은 각각 그 목적, 적용제외 규정 및 업무처리절차 등이 서로 상이함으로 지적재조사사업 지역 내의 공유토지분할은 사업이 완료된 이후 처리하는 것이 타당할 것으로 판단됨. (사업총괄과-3347, 2018.11.23.)

53 임시경계점 표지 설치 시 토지소유자가 입회하지 않은 경우 경계결정 무효 여부

【질의내용】

「지적재조사 측량규정」 제 11 조제 2 항 규정 위반 시 경계결정 무효 여부

【답변요지】

토지소유자 등의 입회 없이 임시경계점표지를 설치하였다고 하여 경계결정 처분이 무효가 된다고 볼 수 없음. (사업총괄과-2171, 2017. 5. 22.)

【답변내용】

「지적재조사 측량규정」 제11조제2항에서 “임시경계점표지를 설치하는 경우 토지소유자 협의회 위원 및 토지소유자 등을 입회시켜야 한다.”라고 규정되어 있으며, 이는 「지적재조사법」 및 관련 법령에서 정한 위임사항을 규정한 것이 아니라 지적재조사사업 시행에 필요한 세부사항을 정한 행정청 내부규정입니다.

따라서, 관련 법령에서 정한 절차에 따라 경계를 결정하였다면 토지소유자 등의 입회 없이 임시경계점표지를 설치하였다고 하여 경계결정 처분이 무효가 된다고 볼 수 없으며, 아울러 사업시행자인 지적소관청에 경계가 결정된 사실관계를 정확하게 안내해드리도록 조치하였음을 알려드립니다.

54 인공구조물과 시설물이 다른 점

【질의내용】

「지적재조사 측량규정」 제 11 조제 1 항 [별표 2] 인공 구조물은 무엇이며 구조물과 시설물의 다른 점 여부

【답변요지】

「지적재조사법」에서 경계를 결정하는데 특별히 구조물과 시설물을 구분하여 사용하고 있지 않음. (사업총괄과-371, 2020. 1. 31.)

【답변내용】

일반적으로 인공시설물이라 함은 담장, 건축물, 옹벽, 축대 등 인위적으로 설치한 구조물을 말하고 있으며, 질의하신 「지적재조사 측량규정」 제11조 제1항의 [별표2]에서의 인공구조물은 지적재조사 측량을 실시함에 있어서 이러한 시설물이 있을시 경계를 결정하는 방법에 대한 예시입니다.

아울러 「지적재조사법」에서 경계를 결정하는데 특별히 구조물과 시설물을 구분하여 사용하고 있지 않음을 알려드립니다.

55 국토교통부 소속 공무원 경계결정위원회 참석 요청

【질의내용】

지적재조사 경계결정위원회에 국토교통부 소속 공무원의 참석 요청 여부

【답변요지】

경계결정위원회의 위원은 법률에서 정하고 있어 국토교통부 공무원은 경계결정위원회에 참석이 불가함. (사업총괄과-3203, 2019. 9. 23.)

【답변내용】

「지적재조사법」 제16조제4항 및 같은 법 제31조제8항에 따르면, "토지소유자나 이해관계인은 경계결정위원회에 참석하여 의견을 진술할 수 있다. 경계결정위원회는 토지소유자나 이해관계인이 의견진술을 신청하는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 이에 따라야 한다."라고 규정하고 있으므로 경계결정위원회 회의 시 토지소유자나 이해관계인이 참석을 원하신다면 해당 지적소관청과 협의하여 참석할 수 있음.

또한, 같은 법 제31조는 "지적소관청 소속으로 경계결정위원회를 둔다."라고 규정하고 있고, 경계결정위원회의 위원은 법률에서 정하고 있어 국토교통부 공무원은 경계결정위원회에 참석이 불가함.

56 경계결정위원회 그 밖에 전문성을 갖춘 사람은

【질의내용】

「지적재조사법」 제30조제5항 및 같은 법 제31조제4항제2호 다목에 따라 지적재조사 위원회, 경계결정위원회의 위원 중 그 밖에 지적재조사사업에 관하여 전문성을 갖춘 사람은 어떠한 사람을 의미하는지 여부

【답변내용】

지적재조사위원회 및 경계결정위원회의 위원 중 "그 밖에 지적재조사 사업에 관하여 전문성을 갖춘 사람"은 지적재조사에 관한 주요 정책과 사업대상지 경계의 결정 등의 심의에 대한 자문이 가능한 경험 많은 전문가를 의미함. (사업총괄과-781, 2020. 2. 25.)

57 지적재조사 사업 완료 후 지형도면 고시 및 고시 주체는

【질의내용】

지적재조사사업에 따른 지형도면 고시 여부 및 고시 주체 여부

【답변내용】

지적재조사사업에 따라 지역·지구 등의 경계가 새로운 지적도를 기준으로 변경되었다면 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 작성하여 고시하는 것이 타당하며, 고시 주체는 해당 지방자치단체의 사무 분장에 의함을 알려드립니다. (사업총괄과-1604, 2017. 7. 5.)

58 용도지역·지구도 관리 권한 부여

【질의내용】

지적재조사사업에 따른 지형도면 고시 내용을 부동산종합공부시스템에 등재 시 지적재조사 업무담당자가 용도지역·지구도 관리 권한을 부여받을 수 있는지 여부

【답변내용】

부동산종합공부시스템의 전산자료는 「부동산종합공부시스템 및 관리규정」 제 6 조제 3 호의 규정과 같이 “용도지역·지구도 등은 해당 용도지역·지구 등을 입안·결정 및 관리하는 부서장(다만, 관리부서가 없는 경우에는 도시계획을 입안·결정 및 관리하는 부서장)이 구축·관리” 하도록 되어 있습니다. (사업총괄과-1907, 2017. 8. 8.)

59 사업완료 후 토지경계가 불규칙 할 경우 도시관리계획 변경 여부

【질의내용】

「지적재조사법」 부칙 제 2 조 제 2 항에 따라 지적재조사사업 후 새로 등록된 지적도가 직선이 아닌 불규칙적으로 된 경우에도 이를 반영한 도시관리계획을 변경하는 게 맞는지, 아니면 지적재조사사업 후 경계가 불합리할 경우 이를 감안하여 도시관리계획을 조정하는 게 맞는지

【답변내용】

지적재조사사업에 따라 지적 경계가 변경되었다면 지형도면에 표시된 지적도와 토지이용 규제 내용을 지적에 명시한 지역·지구 등의 경계는 새로이 조사·등록한 지적도를 기준으로 변경된 것으로 볼 수 있으며, 도시관리계획선 조정에 관한 사항은 해당 시·군·구 도시관리계획 부서에서 판단해야 할 것으로 사료됩니다. (사업총괄과-306, 2018. 1. 29.)

60 지적재조사사업 지구 내 건축물 착공신고 유보 가능 여부

【질의내용】

지적재조사 사업지구 내 토지에 건축허가를 득하여 착공신고 시 허가권자가 지적재조사사업 지구를 이유로 향후 도로의 선형(경계)이 변경됨을 우려하여 착공신고를 유보할 수 있는지 여부

【답변요지】

지적재조사사업 지구내의 토지에 대하여 토지소유자가 「건축법」에 따른 착공신고를 정지 또는 유보하는 규정은 없음. (사업총괄과-814, 2019. 3. 8.)

【답변내용】

「지적재조사법」에서는 지적재조사사업지구로 지정되어 고시된 사업지구내의 토지에 대하여 토지소유자가 「건축법」에 따른 착공신고를 정지 또는 유보하는 규정은 없습니다.

다만, 지적재조사사업 완료시 해당토지의 경계가 변경될 수 있고, 이로 인해 면적 증·감 등이 발생할 수 있습니다. 따라서 건축물 착공신고와 관련해서는 건축 인·허가 부서와 긴밀히 협의 하여 주시기 바랍니다.

61 건축허가 받은 토지가 지적재조사로 면적이 줄어 용적률이 미달될 때 사용승인 여부

【질의내용】

건축허가 받은 토지가 지적재조사사업으로 토지 면적이 줄어 용적률이 미달될 때 건축물의 규모를 줄여 사용승인을 받아야 하는지, 아니면 토지 면적이 줄어든 경우라도 사용승인을 받을 수 있는지 여부?

【답변요지】

부칙 제 2 조제 3 항은 "기존의 건축물 등의 대지나 건축물에 대한 예외 규정으로 신축건물의 경우에는 이에 해당하지 않을 것으로 판단됨. (사업총괄과-3275, 2019. 10. 2.)

【답변내용】

「지적재조사법」(법률 제11062호, 2011. 9. 16.) 부칙 제2조제3항은 "기존의 건축물 등의 대지나 건축물이 지적재조사사업으로 새로이 작성된 지적공부로 인하여 「건축법」에 맞지 아니하게 된 경우에는 같은 법 제6조의 범위에서 건축을 허가할 수 있다."라고 규정하고 있습니다.

따라서, 신축건물의 경우에는 이에 해당하지 않을 것으로 판단되나, 건축물 사용승인에 대하여 지적재조사기획단에서 답변하는 것이 적절하지 않은 것으로 판단되오니 이점 양해하여 주시기 바라며, 사용승인권자에게 문의하여 자세한 안내를 받으시기 바랍니다.

62 세계측지계 변환업무를 민간수행자도 가능한지 여부

【질의내용】

지적공부 세계측지계 변환규정 "제 4 조(세계측지계 변환 시행자) ① 세계측지계 변환은 지적소관청이 시행한다."에 따라 「공간정보관리법」 제 24 조(지적측량 의뢰) 제 1 항제 1 호 및 제 2 호의 "지적측량업의 등록을 한 자" 또는 「국가공간정보기본법」 제 12 조에 따라 설립된 "한국국토정보공사"가 세계측지계 변환을 수행할 수 있는지 여부

【답변요지】

공통점 선정과정에서 측량을 수반하는 관련자료 등의 면밀한 검토가 필요한 업무로 「세계측지계 변환 규정」 제 4 조의 한국국토정보공사가 대행하는 것임. (사업총괄과-3275, 2019. 10. 2.)

【답변내용】

「공간정보관리법」 제45조(지적측량 업자의 업무 범위)에 따르면 지적측량업자는 지적측량 중 경계점좌표등록부가 있는 지역에서의 지적측량, 「지적재조사법」에 따른 사업지구에서 실시하는 지적재조사측량, 도시개발사업 등이 끝남에 따라 하는 지적확정측량을 할 수 있다고 규정하고 있습니다.

세계측지계변환을 위한 지적기준점 조사는 공통점 선정과정에서 측량을 수반하는 관련자료 등의 면밀한 검토가 필요한 업무이므로 「세계측지계 변환 규정」 제4조에 한국국토정보공사가 대행하는 것으로 규정되어 있습니다. (사업총괄과-656, 2019. 2. 21.)

63 지적공부 세계측지계 변환 시행자에 관한 문의

【질의내용】

- 질의1.** 공통점측량에 대한 외부용역이 제반 법규에 위배되는지 여부
- 질의2.** 제반 법규 위반이라면 어떠한 법규에 위배되는지(법규의 조문 등 근거 제시)
- 질의3.** 「지적공부 세계측지계 변환규정」은 행정규칙으로 소관행정청인 국토교통부에만 구속력이 있는 것이고, 지적소관청인 지자체는 외부기관이므로 구속력이 없는 것인데도 공통점측량의 시행방법을 통제하는 것은 부당한데 귀부의 의견

【답변내용】

(질의 1,2 답변) 「공간정보관리법」 제45조(지적측량 업자의 업무 범위)에 따라 지적측량 업자는 법률 제23조제1항(지적기준점)에 해당하는 지적측량 중 경계점좌표등록부가 있는 지역에서는 공통점측량을 할 수 있을 것으로 판단됩니다.

(질의 3 답변) 행정규칙(훈령·예규)은 상급기관이 하급기관에 대하여 장기간에 걸쳐 그 권한의 행사를 지시하기 위하여 발하는 명령으로 행정기관이나 공무원이 업무 집행에 있어서 지켜야 할 내부기준을 정하고 있는 것으로, 우리부에서는 전국적으로 표준화하여 통일된 지적공부를 관리하기 위해 「지적공부 세계측지계 변환규정 (훈령)」을 제정하여 시행하고 있음을 알려 드립니다. (사업총괄과-1350, 2019. 4. 18.)

64 생활용품으로 지적재조사사업 홍보 가능 여부

【질의내용】

「지적재조사 업무규정」 제 7 조 등에 따라 우산, 손수건 등 생활용품을 홍보물로 제작하여 지적재조사사업 홍보가 가능한지 여부

【답변요지】

다양한 홍보물을 제작·활용하고 있으며 홍보의 효과를 높이기 위하여 일부 지자체는 홍보물품을 제작·활용하고 있음. (사업총괄과-499, 2017. 3. 2.)

【답변내용】

지적재조사사업은 토지의 실제 현황과 일치하지 아니하는 지적공부의 등록사항을 바로잡아 국민의 재산권을 보호하기 위한 국가사업으로 추진 과정에서 토지의 면적 증·감 등 이해관계가 발생하여 사업지구 토지소유자들의 적극적인 협조가 필요한 사업임.

따라서 「지적재조사법」 제6조제1항제7호 및 같은 법 시행령 제5조제1항제4호에 따른 실시 계획 수립 시 주민 홍보에 관한 사항이 포함되도록 규정하고 있으며, 「지적재조사 업무규정」 제7조에 따라 지방자치단체에서 사업에 관한 홍보물을 제작하여 주민 등에게 배포할 수 있도록 규정되어 있습니다. 또한 우리부에서도 「제2차 지적재조사 기본계획 (국토부고시 제2016-131호 '16.3.25.)」에 사업의 공감대 확산을 위하여 홍보물 등을 이용하여 적극적인 홍보를 실시하도록 반영하였습니다.

이와 관련하여, 지적재조사사업 홍보를 위하여 해당 지방자치단체에서 자체 계획 및 예산으로 다양한 홍보물을 제작·활용하고 있으며 홍보의 효과를 높이기 위하여 일부 지자체는 홍보 물품을 제작·활용하고 있습니다.

PART 3

지적재조사 질의회신집

행정소송 판례

| | |
|---|-----|
| 1. 무단점유 토지에 대한 현실경계 설정 인정 범위 | 167 |
| 2. 지적재조사 측량결과 면적 증가에 따른 조정금 부과 인정 | 169 |
| 3. 행정심판 청구나 행정소송 제소기간 및 감정평가 취소사유 | 170 |
| 4. 낙찰자가 대위변제한 조정금 반환 | 172 |
| 5. 지적재조사사업의 토지가치 판단 및 조정금 산정 방법 | 173 |
| 6. 토지소유자 변경에 따른 조정금 납부 승계 | 174 |
| 7. 경계결정 시 다툼의 경우 | 175 |
| 8. 토지면적증가에 따른 조정금 부과 | 176 |
| 9. 토지수용 당시 감정가액과 다르게 산정된 조정금 | 178 |
| 10. 점유취득시효 인정여부 및 감정평가 오류 | 179 |
| 11. 실제사용 면적이나 경계변경 여부와 관계없이 조정금 산정 | 181 |
| 12. 조정금 산정 및 지급·징수 위헌제청 | 183 |
| 13. 토지경계선 변경에 따른 토지이용계획 변경 취소 | 185 |
| 14. 지상 경계 다툼의 시점 | 188 |
| 15. 조정금 산정부과 처분 취소소송 시 법원의 감정가로 산정 | 191 |
| 16. 경계확정 이후 경계결정 취소 | 193 |
| 17. 구 지적재조사법에서 조정금 산정시점 | 197 |
| 18. 경계결정으로 임야에서 대로 편입된 토지의 조정금 산정 | 200 |
| 19. 경계를 공유하는 토지소유자들 사이의 다툼으로 한정할 수 없다 | 202 |
| 20. 지적재조사 등기촉탁에 따른 등기관 처분에 대한 이의 | 204 |

1 무단점유 토지에 대한 현실경계 설정 인정 범위

【판결요지】

통행로에 대한 문제는 당사자들이 민사소송 등의 절차를 통하여 해결하는 것이 타당하며, 주택의 유일한 통로라 하더라도 무단으로 사용하는 통행로에 대해 주위 토지 통행권을 마련해주는 특별법이 아니므로 현실경계라고 하여 무단점유자에게 제공하는 것은 부당하다.

- 사 건 : 2018구합23917 경계결정에 대한 이의신청 기각처분 취소
- 주 문 : 피고가 2018. 8. 29. 원고에 대하여 한 부산 금정구 금성동 389번지 답 410㎡ 경계결정에 따른 기각 결정을 취소한다.
- 주장요지

(원 고) 타인 토지를 점유하여 원상복구 할 것을 약속한 바 있는 데도 현실경계에 대한 다툼 여부를 확인하지 않고 다툼이 없는 것으로 보아 「지적재조사법」 제1조, 제14조에 반하여 원고의 재산권을 침해한 것으로 위법하다.

(피 고) 「지적재조사법」은 다른 법률에 우선 적용되어 불법건축물도 그 대상이 되고, 진입로 외에 주택으로 출입이 불가하고, 블록담장은 출입문과 주택 후면의 고저차가 존재하여 명확한 경계로서 역할을 하고 있는 상태로 2003~2004년경부터 지금까지 현실경계에 묵시적으로 합의가 있었던 것으로 보아 지상경계에 다툼이 없고, 토지면적이 감소하더라도 감정평가액으로 지급하면 재산상 손해가 발생하지 않는 것이므로 「지적재조사법」 제14조제1항제1호에 따라 토지 소유자가 점유하는 현실경계로 설정하는 것이 타당하다.

【법원의 판단 이유】

토지의 경계가 결정되면, 토지소유자 중 자신에게 유리한 경계를 받은 소유자는 이의를 제기하지 않을 것이고, 불리한 결정을 받은 토지소유자는 이의를 제기할 것으로 지상경계에 다툼이 있는 경우는 토지소유자 중 일방만이 이의를 제기한 경우가 통상적인 경계 다툼의 모습일 것이다.

무단으로 침범하여 주택의 유일한 통로라 하더라도 「지적재조사법」 제3조가 지적재조사 사업에 관하여 다른 법률에 우선하는 것이지 불법건축물을 양성화하기 위한 「건축법」의 특별법 혹은 주위토지통행권을 마련해 주는 특별법이 아니어서 통행로에 관한 문제는 당사자들이 민사소송 등의 절차를 통하여 해결함이 타당하고, 통행로를 사용하도록 무단점유자에게 제공하는 것은 부당한 점, 무단점유자가 책임지고 복구하겠다는 확인서 등을 받아 두어 분쟁이 없었던 점 등을 종합하여 경계에 다툼이 없는 경우라고 볼 수 없음.

「부산지방법원 2019. 1. 25. 선고 2018구합23917 판결」

2 지적재조사 측량결과 면적 증가에 따른 조정금 부과 인정

【판결요지】

인근 토지 침범여부와 상관없이 기존의 지적공부상의 면적보다 재조사 측량결과 면적이 늘어났다면 국가가 토지소유자에게 조정금 부과할 수 있다.

- 사 건 : 2016구합24039 조정금 부과처분의 취소청구
- 주 문 : 원고의 청구를 기각한다. (청구취지 : 피고가 2016. 6. 30. 원고에 대하여 한 조정금 부과처분을 취소한다.)
- 주장요지

(원 고) 1979년경 지상에 건축물이 신축되면서 인근 도로 부지의 일부인 1.1㎡가량 침범하였고, 이후 토지와 지상의 건물의 소유권을 취득하면서 평온, 공연히 부동산들을 점유함으로써 편입토지에 대한 소유권도 취득하였다. 지적재조사사업으로 늘어난 면적은 11.8㎡로서 위 편입토지의 면적인 1.1㎡에 비하면 과다할 뿐만 아니라 원고는 위 토지의 소유권을 점유 취득하였으므로 조정금을 지급할 의무가 없다.

【법원의 판단 이유】

인근 토지 침범여부와 상관없이 기존의 지적공부상의 면적보다 재조사 측량결과 면적이 늘어났다면 국가가 토지소유자에게 조정금을 징수하고, 반대로 면적이 줄어들었다면 조정금을 지급하는 것이라고 봄이 타당하다.

원고가 경계결정에 대하여 불복하지 아니하여 기존 토지보다 면적이 11.8㎡이 증가되는 것으로 경계가 확정되었으므로 피고는 그 면적의 증가를 이유로 토지소유자인 원고에게 「지적재조사법」에 따라 산정된 조정금을 부과할 수 있으므로 이 사건 처분은 적법하다.

「부산지방법원 2016. 12. 16. 선고 2016구합24039 판결」

3 행정심판 청구나 행정소송 제소기간 및 감정평가 취소사유

【판결요지】

이의신청 절차는 행정심판에 대한 특별 또는 특례 절차로 볼 수 없으며, 행정심판청구나 행정소송은 조정금 수령통지서를 송달받은 날부터 90일 이내에 처분에 대한 행정소송을 제기하여야 하며, 이의신청 결과통지 시에 행정심판을 청구하거나 소송을 제기할 수 있다고 오인할 가능성이 높게 해당절차를 안내하여 받은 불이익은 행정청의 책임이므로 원고가 책임질 수 없는 사유로 기간을 준수할 수 없었을 때에는 제소기간을 도과하였다고 할 수 없다. 또한 토지 감정평가 적용방법과 조정금 산출에 오류가 없는 경우에는 감정평가를 취소하거나 재감정을 할 필요가 없다.

- 사 건 : 2019구합720 감정평가 취소 및 재감정 청구
- 주 문 : 원고의 청구를 기각한다. (청구취지 : 피고가 2019. 4. 1. 원고에 대하여 한 지적재조사 조정금 이의신청 결정처분을 취소한다.)

○ 주장요지

(원 고) ① 형제 간의 비정상적인 거래사례를 감정평가에 반영하였다. ② 감정평가의 실거래 자료의 토지는 도시계획상 공원부지로 지정되어 있고, 도로교통도 맹지로 이사건 토지의 여건이 월등하다. ③ 이 사건 토지의 도로교통이 세로(가)로 평가되었으나 항공사진에서 보는 바와 같이 세로(각)으로 평가되어야 한다. ④ 이 사건 토의 지목에 대하여 2개의 감정평가 법인은 답과 대지로 각각 달리 기재하였으므로 신뢰성에 의심이 든다. ⑤ 이 사건 토지의 2019년 비교표준지 공시지가 확정통지서가 원고에게 전달되지 않고 전 소유자인 황○○에게 전달되었다.

(피 고) 2019. 4. 1. 원고에게 조정금에 대한 이의신청을 기각하는 결과를 통지한 것은 행정소송의 대상이 되는 처분에 해당하지 않고 원고는 조정금 수령통지서를 송달받은 날부터 90일이 경과한 이후에 이 사건 소를 제기하였으므로 제소기간을 도과하였다.

【법원의 판단 이유】

- ① 「지적재조사법」에서 이의신청 판단기관의 독립성과 공정성, 대립적 심리구조, 당사자의 절차적 권리 등에 관한 규정을 두고 있는 것은 많은 점 등을 비추어 보면 이의신청 절차는 사안의 전문성과 특수성을 살리기 위한 특별한 필요에 따라 마련한 행정심판에 대한 특별 또는 특례 절차로 볼 수 없어, 조정금 수령통지 또는 납부고지에 대한 이의신청에 대한 결과를 통지받은 날부터 행정심판의 청구기간이나 행정소송의 제소기간이 기산된다고 할 수 없다. 따라서 원고는 원칙적으로 조정금 수령통지서를 송달받은 날부터 90일 이내에 처분에 대한 행정소송을 제기하여야 한다.
- ② 조정금 수령통지서에는 행정심판 및 행정소송의 제기 가능여부 제소기간 등의 전혀 기재되어 있지 않고 이의신청 결과통지 시에 행정심판을 청구하거나 소송을 제기할 수 있다고 기재함으로써 원처분(조정금 수령통지)이 아닌 결과통지를 받은 날부터 행정심판청구나 행정소송의 제소기간이 잘못 고지한 점, 이의신청 결과 통지를 받은 날이 수령통지서를 받은 날로부터 90일 경과하기 이전으로 결과통지가 없더라면 원고는 취소소송을 제기할 수도 있었을 것으로 보이는 점, 행정청이 상대방으로 하여금 오인할 가능성을 높게 해당절차를 안내한 경우 이러한 불이익은 행정청의 책임으로 원고가 책임질 수 없는 사유로 기간을 준수할 수 없었을 때에 해당하므로 이 사건 소가 제소기간을 초과하였다고 할 수 없다.
- ③ 원고주장의 판단 1. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하면 토지를 감정평가 하는 경우 원칙적으로 공시지가기준법을 적용하도록 되어 동생 황○○로부터 부동산 인수하면서 신고한 거래사례를 반영하였다고 볼 만한 이유가 없다. 2. 실거래 자료는 인근 지역의 시세를 단순 제시한 것으로 감정평가에 적용된 비교표준지의 선정, 시점수정, 지역의 요인 비교, 그 밖의 보정 등에 직접적으로 적용되지 않았고 조정금 산출에 오류가 있음을 인정할 사정이나 자료가 없다. 3. 이 사건 토지는 2면이 도로에 접하여 있는 사실이 인정되나, 1차로의 비포장도로와 통해 있고 접면도로 폭이 승용차가 원활하게 교차할 수 있는 정도에 해당하지 않은 이른바 준각지로서 1면으로 조사되어야 하므로 도로교통부분에 대하여 세로(가)로 평가한 것에 어떠한 잘못이 없다. 4. 두 감정평가 법인이 지목을 다르게 표시한 것은 인정되나 기준시점인 2017. 5. 12. 당시 “답”이었다가 2018. 11. 5. “대”로 지목변경이 되어 지목표시가 서로 다르게 된 것 뿐이고 조정금 산출에 오류가 있음을 인정할 사정이나 자료가 없다. 5. 2019년 비교표준지 공시지가 확정통지서가 원고에게 전달되지 않았다는 사정은 이 사건 감정평가와 아무런 관련이 없다.

「부산지방법원 2019. 12. 19. 선고 2019구합720 판결」

4 낙찰자가 대위변제한 조정금 반환

【판결요지】

낙찰 받은 토지의 소유자가 납부하는 조정금은 종전소유자가 납부할 조정금을 대위변제한 것이므로 법률상 원인없이 부당이득을 취하였다고 할 수 없다.

- 사 건 : 2016가단235816 부당이득금 반환 청구의 소
- 주 문 : 원고의 청구를 기각한다. (청구취지 : 피고는 원고에게 42,704,000원 및 이에 대하여 2016. 6. 10.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5% 그 다음날부터 다 갚은 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라.)
- 주장요지

(원 고) 임의경매 절차 당시 토지 면적이 1322㎡를 낙찰 받아 토지대장상 면적과 부동산 등기부상의 면적 표시를 일치시키기 위하여 납부한 조정금은 종전소유자로부터 징수할 조정금을 부당하게 원고에게 징수하였으므로 피고는 부당이득금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

【법원의 판단 이유】

피고는 종전 소유자에게 면적 증가에 따른 조정금을 부과하는 처분을 하였을 뿐 원고에게 위 조정금을 부과하는 처분을 하지 않았다. 원고는 이 사건 토지를 낙찰 받은 다음 토지대장상의 면적과 부동산등기부상의 면적 표시를 일치시켜 그 소유권을 취득하기 위하여 종전소유자가 납부할 조정금을 피고에게 대위변제한 것이고 피고는 대위변제금을 수령한 것으로 법률상 원인 없이 원고로부터 부당이득을 취득하였다고 할 수 없다.

「인천지방법원 2017. 7. 5. 선고 2016가단235816 판결」

5 지적재조사사업의 토지가치 판단 및 조정금 산정 방법

【판결요지】

지적재조사사업으로 토지 면적이 넓어지는 등으로 토지 가치가 높아졌다고 볼 수 있고, 각각의 감정평가기관 평가금액에 차이가 없으므로 조정금 산정에 잘못이 없다.

- 사 건 : 2016구합1183 지적재조사 조정금 부과처분 취소
- 주 문 : 원고의 청구를 기각한다. (청구취지 : 피고가 2016. 2. 15. 원고에 대하여 한 6,177,000원의 지적재조사 조정금 부과처분을 취소한다.)
- 주장요지

(원 고) 이 사건 토지의 공시지가는 1㎡ 당 53,400(2016. 1. 1. 기준)에 불과하다. 그런데 피고는 지적재조사사업 이후 시행 전 토지와 상당부분 동일성이 인정되는 토지의 가치를 합리적인 근거 없이 1㎡ 당 213,000원으로 보아 조정금을 결정하였으므로 이 사건 처분은 위법하다.

【법원의 판단 이유】

재조사사업 시행이전 토지보다 사업시행 후 토지 면적이 29㎡ 넓어졌을 뿐만 아니라 도로로 사용되거나 도로를 사이에 두고 분할되어 있던 토지 부분이 사라져 전체 토지를 온전히 사용하는 것이 가능해 졌고, 토지의 한 단면이 도로면에 전부 맞닿아 있음으로써 교통 접근성이 높아져 경제적 가치가 종전에 비하여 크게 증가한 점, 조정금을 감정평가법인에 의뢰하여 평가하는 방식을 채택한 점, 4곳의 감정평가기관의 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 있다고 볼 만한 자료가 없는 점, 각 감정기관의 1㎡의 평가액에 큰 차이가 없는 점 등을 비추어 보면 조정금 산정에 어떠한 잘못이 있다고 보기 어려워 적법하다고 봄이 상당하다. 「인천지방법원 2017. 3. 16. 선고 2016구합1183 판결」

(서울고법 2017. 9. 1. 선고. 보충설명) 지적재조사위원회의 심의, 의결에 따라 감정평가법인에 의뢰하여 평가한 감정평가액을 기준으로 조정금을 산정, 부과한 것은 적법하다. 조정금을 부과하고 지급함에 있어서 동일한 산정기준을 적용할 수밖에 없다는 점에서도 자신에게만 개별 공시지가를 기준으로 산정한 조정금을 부과해 달라는 취지의 원고 주장은 받아들일 수 없다.

6 토지소유자 변경에 따른 조정금 납부 승계

【판결요지】

구 「지적재조사법」 제21조제7항은 조정금 수령권한의 승계에 관한 내용을 담고 있을 뿐 조정금 납부의무의 승계에 관한 내용은 없으며, 경계의 확정 후 소유자가 변경되었다면 종전 토지소유자가 조정금을 납부한다.

- 사 건 : 2018구합661 조정금 부과 취소
- 주 문 : 피고가 2017. 11. 24. 원고들에 대하여 한 각 조정금 6,314,570원의 부과처분을 취소한다.
- 주장요지

(원 고) 구 「지적재조사법」 (2017. 4. 18. 법률 제14800호로 개정되기 전의 것) 제23조제7항은 종전 토지소유자가 수령할 조정금이 있을 경우 그 권리를 승계한다는 내용의 규정이지, 조정금 납부의무가 있을 경우 그 납부의무도 승계한다는 내용의 규정이 아니므로 이 사건 처분은 법령상 근거가 없다.

【법원의 판단 이유】

원고들에게 의무를 부과하는 이른바 침익적 행정행위이므로 근거가 되는 행정법규를 엄격하게 해석, 적용하여야 하고, 구 「지적재조사법」 제21조제1항이 조정금의 수령과 납부를 명확하게 구별하고 있는데 반하여 같은 조 제7항은 그 문언상 조정금 수령권한의 승계에 관한 내용을 담고 있을 뿐 조정금 납부의무의 승계에 관한 내용은 없다.

사업지구 지정이후 경계의 확정시까지 권리관계의 변동이 있다면 토지면적의 증감으로 인한 이익과 손해의 결과가 누구에게 귀속되는지에 따라 조정금의 수령권한과 납부의무의 귀속자를 결정하여야 하므로 매매계약이 체결되거나 경계의 확정 전에 경매절차에서 매각되는 등 지적재조사사업으로 확정된 토지의 면적이 권리 변동의 원인행위에 반영될 수 없는 경우와 같이 승계인이 면적증가로 발생한 이익을 향유할 때에만 조정금 납부의무를 승계한다고 봄이 타당하다.

그런데 이 사건에서 원고들은 경계의 확정 후 진행된 매각기일에서 이 사건 토지를 낙찰 받았으므로 이 사건 토지의 면적 증가로 발행한 이익을 향유한 것은 종전 토지소유자이지 원고들이 아니다.

「광주지방법원 2019. 5. 23. 선고 2018구합661 판결」

7 경계결정 시 다툼의 경우

【판결요지】

지적재조사측량 결과에 따라 지적공부상의 경계가 변경되었음을 이유로 비로서 다투게 되는 경우는 다툼에 해당하지 않음.

- 사 건 : 2018구합937 지적재조사 경계결정처분 취소
- 주 문 : 원고의 청구를 기각한다. (청구취지 : 피고가 2017. 1. 6. 원고에 대하여 한 지적재조사 경계결정처분을 취소한다.)
- 주장요지

(원 고) 인접한 소유자와 다툼이 있었음에도 피고는 구 「지적재조사법」 제14조제1항제1호에서 정한 지상경계에 대하여 다툼이 없는 경우로 보아 현실경계로 경계를 결정하였으므로 이 사건 처분은 위법하다.

【법원의 판단 이유】

구 「지적재조사법」 제15조에 의하여 실시된 지적재조사측량 결과에 따라 지적공부상의 경계가 변경되었음을 이유로 비로서 다투게 되는 경우는 이에 해당하지 않는다.

「광주지방법원 2019. 5. 23. 선고 2018구합937 판결」

8 토지면적증가에 따른 조정금 부과

【판결요지】

토지현황이 변경되었는지 여부와 상관없이 「지적재조사법」에 따라 적법한 절차를 거쳐 그 면적이 증가한 경우 조정금을 부과할 수 있다.

- 사 건 : 2015구합1557 지적재조사 조정금 취소
- 주 문 : 원고의 청구를 기각한다. (청구취지 : 피고가 2015. 5. 14. 원고에 대하여 한 조정금 1,895,400원 부과처분을 취소한다.)
- 주장요지

(원 고) 1978. 10. 17. 경부터 토지 현황이나 면적에 아무런 변동이 없었다. 그럼에도 피고는 원고에게 아무런 소명의 기회도 주지 않고 경계결정위원회 등을 개최하여 이 사건 토지의 면적이 증가하였다는 이유로 조정금을 부과하였으므로 이 사건 처분은 위법하다.

【법원의 판단 이유】

피고가 사업시행자로서 2014. 10. 31. 경계결정위원회의 심의, 의결을 거쳐 토지면적을 종전에 비해 3.9㎡ 증가한 156㎡로 결정하고, 같은 날 원고에게 경계결정을 통지한 점, 원고는 경계 결정에 아무런 이의도 제기하지 아니한 점, 지적재조사위원회의 심의, 의결을 거쳐 증가한 면적 3.9㎡에 개별공시지가를 적용하여 조정금을 산정하여 이 사건 처분 전에 미리 통지한 점 등을 종합하여 보면 이 사건 토지 현황이 변경되었는지 여부와 상관없이 그 면적의 증가를 이유로 토지소유자인 원고에게 「지적재조사법」에 따라 산정한 조정금을 부과 할 수 있으므로 원고의 주장은 이유 없다.

「광주지방법원 2016. 5. 12. 선고 2015구합1557 판결」

【광주고법 2016. 11. 24. 선고】

① 피고가 적법하게 지정·고시된 이 사건 사업의 시행자로서 2014. 8. 13. 지적확정조서를 통지하였고, 위 통지는 2014. 8. 20. 원고에게 도달되었으며, 원고가 이에 의견을 제출하지 않은 점, ② 2014. 10. 31. 토지면적이 종전에 비해 3.9㎡ 증가한 156㎡로 경계결정위원회에서 결정하고 같은 날 원고에게 통지하여 원고가 2014. 11. 4. 통지를 수령하였으며 그에 대해 아무런 이의도 제기하지 아니하여 위 경계가 그대로 확정된 점 ③ 지적재조사위원회의 심의·의결을 거쳐 증가된 면적 3.9㎡에 개별공시지가를 적용하여 조정금을 산정하였는데 그 과정에서 원고에게 위와 같은 조정금이 산정되었음을 이 사건 처분 전에 미리 통지한 점 등을 종합하여 보면, 피고가 「지적재조사법」에 따라 적법하게 이 사건 사업을 시행하였고, 그 결과 이 사건 토지의 면적이 증가 되었다고 할 것이며, 이 사건 사업 후 원고에 대한 이 사건 처분이 있기까지 지적확정조서나 경계결정이 원고에게 적법하게 통지되었는 바, 원고로서는 지적확정조서에 대하여 의견을 제출하거나 경계결정에 대하여 이의신청을 할 수 있었으므로 원고의 절차적 권리도 충분히 보장되었다고 할 것이다. 따라서 피고는 이 사건 토지 현황이 변경되었는지 여부와 상관없이 그 면적이 증가한 이유로 토지소유자인 원고에게 「지적재조사법」에 따라 산정한 조정금을 부과할 수 있으므로 원고의 주장은 이유 없다. (항소를 기각한다.)

【대법원 2017. 3. 9. 선고】

상고이유를 이 사건 기록 및 원심판결과 대조하여 살펴보았으나 상고 이유에 관한 주장은 상고심절차에 관한 특례법 제4조 제1항 각 호에 정한 사유를 포함하지 않거나 받아들일 수 없는 것으로 판단된다. (상고를 기각한다.)

9 토지수용 당시 감정가액과 다르게 산정된 조정금

【판결요지】

「지적재조사법」에 따라 감정평가법인에 의뢰하여 평가한 감정평가액을 조정금으로 인정한다.

- 사 건 : 2017구합819 지적재조사 조정금 이의신청 토지금액결정통지 취소 등
- 주 문 : 원고의 청구를 기각한다. (청구취지 : 피고가 2016. 7. 22. 원고에 대하여 한 대전 유성구 구암동 424-59 토지에 관한 지적재조사 조정금 부과처분(27,937,600원) 중 6,042,000원을 초과하는 부분을 취소한다.)
- 주장요지

(원 고) 2001년 당시 대전 유성구 구암동 424-59 토지가 수용될 때에 원고는 m² 당 198,750원으로 계산한 금액을 보상받았을 뿐이므로 이와 같은 방식으로 계산한 6,042,000원만을 조정금으로 인정할 수 있고, 이외에 피고가 일방적으로 산정한 조정금은 받아들일 수 없다.

【법원의 판단 이유】

「지적재조사법」은 지적재조사사업 결과 경계확정으로 지적공부상의 면적이 증감된 경우에는 필지별 면적 증감내역을 기준으로 조정금을 산정하여 징수하거나 지급하는 이해관계 조정 방안을 채택하고 있다. 이 사건 처분의 조정금은 감정평가법인에 의뢰하여 평가한 감정평가액으로 산정된 것이므로 「지적재조사법」 제20조 및 같은 법 시행령 제12조에 따른 것이고, 원고가 주장하는 방식에 따라 조정금을 산정할 근거는 없으며, 피고로부터 감정을 의뢰 받은 감정평가법인이 실시한 감정과정에 관계 법령 상 어떠한 위법 사항도 존재하는 것으로 보이지 않는 이상, 이 사건 처분은 적법하다.

「대전지방법원 2017. 10. 19. 선고 2017구합819」

10 점유취득시효 인정여부 및 감정평가 오류

【판결요지】

주변 토지의 면적에 변동이 없다는 이유만으로는 해당 토지 면적이 변동되지 않는다는 것은 인정할 수 없고, 시효취득 여부와 관계없이 토지 면적이 증가하였으면 조정금을 부과할 수 있으며, 해당 토지 평가 등을 적법하게 하여 조정금을 산정하였으면 위법하다고 볼 수 없다.

- 사 건 : 2017구합101279 조정금결정취소
- 주 문 : 원고의 청구를 기각한다. (청구취지 : 피고가 2016. 12. 1. 원고에 대하여 한 조정금 결정 처분을 취소한다.)
- 주장요지

(원 고) ① 토지 인근의 면적이 줄어들지 않은 점 등을 감안하여 보면, 실제 증가한 토지 면적은 피고 주장과 다르다. ② 공부상 면적보다 넓은 부분은 원고가 20년 이상 점유하여 시효취득 한 것이므로 원고에게 조정금을 부과하는 것은 위법하다. ③ 이 사건 토지의 공시지가가 m^2 당 506,900원인 점, 국가가 설치한 구거를 원고가 수인하게 된 점, 표준지 선정 등 감정에 오류가 있는 점 등을 고려하면 이 사건 조정금액 53,029,200원은 지나치게 높아 감액되어야 한다.

【법원의 판단 이유】

- ① 지적재조사로 인하여 이 사건 토지의 면적이 74.9m^2 증가한 사실을 인정할 수 있고, 「지적재조사법」에 의한 지적재조사사업은 과거보다 발달된 지적측량방법을 통하여 토지의 경계뿐 아니라 면적을 정확히 측정하여 경계, 면적 등 지적공부의 등록사항을 바로잡기 위한 것이므로 경계가 변동되지 않고도 면적이 증가하는 경우도 다수 발생할 것임은 충분히 예상되는 점을 고려하여 보면, 주변 토지의 면적에 변동이 없다는 이유만으로는 위 인정을 뒤집기에 부족하다고 할 것이다.

② 지적재조사사업은 토지의 실제현황과 일치하지 않는 지적공부의 등록사항을 바로 잡아 토지의 실제현황과 지적공부를 일치하도록 새로운 경계를 설정할 뿐, 특정 부분 토지에 대한 소유권이 이전되는 것이 아닌 점 등을 감안하여 보면, 원고의 시효취득 여부와 관계 없이 피고는 그 면적의 증가를 이유로 토지소유자인 원고에게 조정금을 부과 할 수 있는 것이므로 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요없이 이유 없다.

③ 이 사건 토지는 1974년 이전부터 원고 소유 건축물(창고)의 부지로 이용되어 왔고, 원고가 구거라고 주장하는 부분에도 건물이 위치하고 있어 실질적으로 구거로 기능하고 있지 않았으며, 지목이 구거였던 인근 토지 대전 ○○동 480-3은 이 사건 지적재조사 이전인 2011. 10. 18. 이미 구거에서 대지로 지목이 변경되었던 점을 고려하여 보면, 이 사건 조정금 산정에 어떠한 위법이 있다고 볼 수 없다.

「대전지방법원 2018. 6. 8. 선고 2017구합101279」

11 실제사용 면적이나 경계변경 여부와 관계없이 조정금 산정

【판결요지】

지적재조사사업지구 지정의 하자를 이유로 조정금 부과처분의 위법을 주장할 수는 없으며, 토지경계에 관한 결정이 확정된 결과 지적공부상의 면적이 증감되었으면 실제 사용 면적이나, 토지경계가 변경되었는지 여부와 상관없이 조정금을 납부할 의무가 있다.

- 사 건 : 2017구합101279 조정금 부과 처분취소
- 주 문 : 원고의 청구를 기각한다. (청구취지 : 피고가 2016. 11. 30. 원고에 대하여 한 조정금 146,528,800원의 부과처분을 취소한다.)
- 주장요지

(원 고) ① (절차적 하자 주장) 「지적재조사법」 제7조가 규정한 절차에 따라 이 사건 사업 지구가 지정된 것인지 의문이고, 원고로서는 이 사건 사업지구 지정에 관한 동의 여부 등에 관하여 안내를 받은 기억이 없다.

② (조정금 지급 의무 부존재) 1. 이 사건 각 토지 현황이나 면적에 아무런 변동이 없었고, 다만 과거 부정확한 측량으로 실제 면적과 지적공부상 면적이 일치하지 않았을 뿐이다. 결국 이 사건 사업은 이 사건 토지의 면적 오류를 바로잡는 것에 불과함에도 지적재조사 결과 이 사건 토지의 면적이 증가하였다는 이유만으로 조정금을 부과한 이 사건 처분은 원고의 재산권을 부당하게 침해하여 위법하다.

2. 이 사건 사업에 따라 지적공부상 면적이 증가된 부분은 원고가 20년 이상 점유하여 이 사건 사업 시행 전에 이미 점유취득시효가 완성된 것이어서 이 사건 사업으로 인하여 원고의 소유권의 범위가 변동되는 것이 아니므로 원고는 그와 같은 시효취득한 부분에 대한 조정금을 납부할 의무가 없다.

【법원의 판단 이유】

① 이 사건 사업지구 지정은 지적불부합지로 인한 주민 재산권 행사 제약과 공공사업의 시행 제약 등을 해소하기 위한 것일 뿐 이 사건 사업지구지정 자체만으로는 원고의 이 사건 사업지구 내 토지 등에 대한 실체상의 권리의무에 관하여 어떤 구체적인 변동이나 제한을 가져오는 것이 아니라 할 것이고, 또한 이 사건 사업지구 지정의 성격을 위와 같이 보는 이상 원고가 이 사건 사업지구 지정의 변경, 취소를 요구할 신청권이 있다고 볼 법규상, 조리상의 근거가 있다고 할 수 없으므로 이 사건 사업지구 지정의 하자를 다룰 수 없다고 봄이 타당하고, 그 하자를 이유로 조정금 부과처분의 위법을 주장할 수는 없다.

② 이 사건 각 토지의 경계에 관한 결정이 확정된 결과 지적공부상의 면적이 증감되었으므로 실제 사용 면적이나 토지경계가 변경되었는지 여부와 상관없이 원고는 이 사건 각 토지 중 지적공부상 면적이 증가한 부분에 관하여 조정금을 납부할 의무가 있다 할 것이고, 「지적재조사법」 제7조, 제13조, 제16조, 제17조, 제20조, 제21조 등에 비추어 볼 때 「지적재조사법」에 따른 조정금 징수제도가 토지소유자의 재산권을 과도하게 제한하는 것이라고 보기는 어렵고, 「지적재조사법」에서 정한 조정금은 소유권의 변동을 전제로 하는 것이 아니므로, 이 사건 각 토지 중 지적공부상 면적이 증가한 부분에 관하여 점유취득시효가 완성되어 소유권을 취득하였기 때문에 조정금을 납부할 의무가 없다는 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

「대전지방법원 2019. 11. 20. 선고 2017구합101279」

12 조정금 산정 및 지급·징수 위헌제청

【판결요지】

공부상 면적이 증가된 토지소유자들에게 조정금을 납부하도록 하여 이를 재원으로 공부상 면적이 감소한 토지소유자들에게 조정금을 지급하는 것은 입법목적 달성을 위한 효과적이고 적절한 수단이라 할 것이며, 사익이 국토의 효율적이 관리를 위한 지적재조사에 따른 토지소유자들의 특실을 공정하게 조정하려는 공익보다 크다고 볼 수 없다.

- 사 건 : 2019아532 위헌법률심판제청
- 주 문 : 위헌법률심판제청신청을 기각한다. (신청취지 : 지적재조사에 관한 특별법 제20조 및 같은 법 제21조제1, 3, 5항의 위헌여부에 관한 심판을 제청한다.)

○ 신청요지

「지적재조사법」 제20조제1항 및 같은법 제21조제1, 3, 5항은 조정금의 산정 및 지급·징수 절차에 관하여 정하고 있는데, 국가가 과거의 지적도의 오류 문제를 정정하는 과정에서 발생하는 경제적 문제를 국민에게 부담시키는 것은 부당하고, 위 규정들은 토지소유자의 재산권을 과도하게 침해하는 것이어서 「헌법」 제23조, 제37조에 반한다.

- 신청대상 법률 규정 (지적재조사법)

제20조(조정금의 산정) ① 지적소관청은 제18조에 따른 경계 확정으로 지적공부상의 면적이 증감된 경우에는 필지별 면적 증감내역을 기준으로 조정금을 산정하여 징수하거나 지급한다.

제21조(조정금의 지급·징수 또는 공탁) ① 조정금은 현금으로 지급하거나 납부하여야 한다.

③ 지적소관청은 제2항에 따라 조정금액을 통지한 날부터 10일 이내에 토지소유자에게 조정금의 수령통지 또는 납부고지를 하여야 한다.

⑤ 제3항에 따라 납부고지를 받은 자는 그 부과일부터 6개월 이내에 조정금을 납부하여야 한다. 다만, 지적소관청은 1년의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 조정금을 분할납부하게 할 수 있다.

【법원의 판단 이유】

- ① 「지적재조사법」 제20조는 토지의 소유권 범위에 변동이 초래되지 않고 공부상 면적만 증가하거나 감소하는 경우라도, 통상 공부상의 면적을 기초로 이루어지는 토지 거래의 실정 등을 비추어 그 공부상 면적의 증감에 따라 그 토지의 경제적인 가치도 변동된 것으로 볼 수 있어 그에 대한 조정의 필요가 있으므로 이 사건 법률조항의 입법 목적이 인정된다. 또한 이를 위하여 그 공부상 면적이 증가된 토지소유자들에게 조정금을 납부하도록 하여 이를 재원으로 공부상 면적이 감소한 토지소유자들에게 조정금을 지급하는 입법목적 달성을 위한 효과적이고 적절한 수단이라 할 것이다.
- ② 「지적재조사법」 제20제1항, 제3항, 같은 법 제20조제3항 단서, 같은 법 제21조제5항 본문, 같은 법 제21조제5항 단서 등은 조정금의 합리적인 산정을 위한 기준을 제시하고 조정금 납부에 필요한 상당한 기간을 허용하고 있으므로 피해의 최소성이라는 요건을 갖추고 있다. 나아가 이 사건 법률 조항으로 침해받은 사익은 토지소유자가 출연하게 되는 조정금 상당액 등이라고 할 것인데, 위와 같은 사익이 국토의 효율적이 관리를 위한 지적재조사에 따른 토지소유자들의 득실을 공정하게 조정하려는 공익보다 크다고 볼 수 없으므로 이 사건 법률조항은 법익의 균형도 갖추었다.

따라서, 이 사건 법률조항은 신청인의 재산권을 본질적인 내용까지 침해하거나, 과잉 금지의 원칙에 위반된다고 볼 수 없어 헌법 제23조, 제37조에 반한다고 할 수 없으므로 신청인의 주장은 이유 없다. 「대전지방법원 2019. 11. 20. 결정 2019아532」

헌법

제23조 ① 모든 국민의 재산권은 보장된다. 그 내용과 한계는 법률로 정한다.

② 재산권의 행사는 공공복리에 적합하도록 하여야 한다.

③ 공공필요에 의한 재산권의 수용·사용 또는 제한 및 그에 대한 보상은 법률로써 하되, 정당한 보상을 지급하여야 한다.

제37조 ① 국민의 자유와 권리는 헌법에 열거되지 아니한 이유로 경시되지 아니한다.

② 국민의 모든 자유와 권리는 국가안전보장·질서유지 또는 공공복리를 위하여 필요한 경우에 한하여 법률로써 제한할 수 있으며, 제한하는 경우에도 자유와 권리의 본질적인 내용을 침해할 수 없다.

13 토지경계선 변경에 따른 토지이용계획 변경 취소

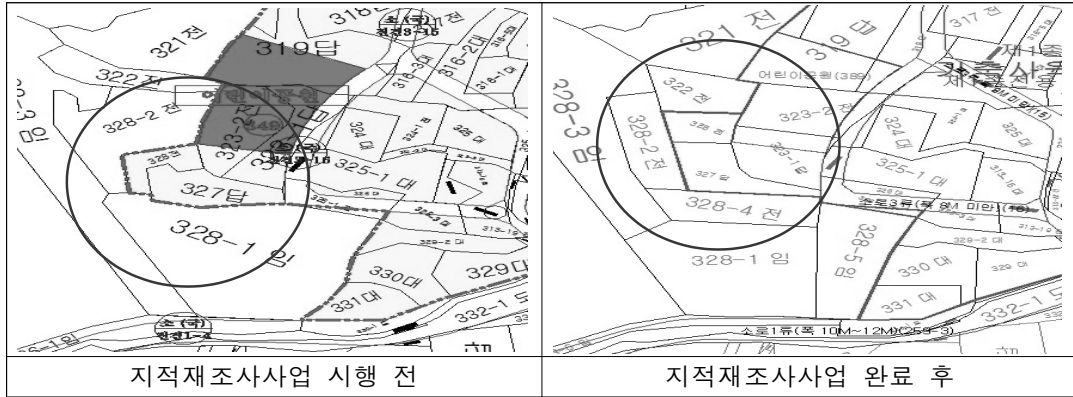
【판결요지】

지적재조사사업 완료지구 지형도면 고시는 국민의 권리, 의무 또는 법률상 이익에 관하여 직접적인 효과를 발생시키지 않아 처분성이 없고, 토지이용계획의 지역·지구 등의 경계가 새로이 조사·등록한 지적도를 기준으로 변경되는 것은 조정된 것일 뿐이며 토지이용규제 내용도 변동된 것이라 볼 수 없다

- 사 건 : 2015구합9167 토지이용계획변경처분 취소의 소
- 주 문 : 이 사건 주위적 청구 및 예비적 청구의 소를 모두 각하한다. (청구취지 : 주위적으로 피고가 2015. 6. 18. 별지1 목록 기재 토지에 관하여 한 고재·웃말 지적재조사사업 완료지구 지형도면 고시(남양주시 고시 제2015-158호)가 무효임을 확인한다. 예비적으로, 피고가 2015. 6. 18. 별지1 목록 기재 토지에 관하여 한 토지이용계획변경 처분을 취소한다.)
- 주장요지

(원 고) ① 주위적 청구 : 이 사건 고시는 집행행위의 매개 없이 그 자체로 국민의 권리의무나 법률관계를 규율하므로 행정처분에 해당하고, 피고는 이 사건 고시에 의하여 개발제한구역이 자동적으로 변경되어 원고의 재산권이 침해될 수 있다는 사전통지를 하지 않았고 이에 대한 의견 제출의 기회도 주지 않았던 바, 이와 같은 절차상 위법성은 중대한 것으로서 이 사건 고시는 그 하자가 중대·명백하여 무효이다.

② 예비적 청구 : 이 사건 토지 중 일부는 개발제한구역이 아닌 일반 주거지역이었으나, 피고의 2015. 6. 18.자 토지이용계획변경 처분으로 인하여 개발제한구역으로 변경되었는데, 이에 따라 원고는 재산권을 행사할 수 없는 큰 불이익을 입게 되었으므로, 토지이용계획변경 처분은 비례의 원칙에 어긋나 위법하다.



【법원의 판단 이유】

① 주위적 청구에 대하여

토지이용계획의 지역·지구 등의 경계가 새로이 조사·등록한 지적도를 기준으로 변경되는 것은 「지적재조사법」 부칙 제2조제2항의 규정의 존재에 따른 효과인 것이지 이 사건 고시로 인한 것이라고 볼 수 없다. 따라서 이 사건 고시는 국민의 권리, 의무 또는 법률상 이익에 관하여 직접적인 효과를 발생시키지 않아 처분성이 없으므로, 이 사건 소 중 이 사건 고시의 무효 확인을 구하는 주위적 청구 부분은 부적법하다. (설령, 이 사건 고시의 처분성이 인정된다고 하더라도 경계결정위원회는 2014. 10. 27. 이 사건 사업지구 내 토지의 경계 결정에 관하여 심의·의결하였고, 이에 피고는 같은 날 원고에게 지적재조사 경계결정 통지서를 보내면서 경계결정에 대한 이의가 있을 경우 60일 이내에 이의신청을 해야 하고 이의 신청이 없을 경우 경계결정위원회의 결정대로 경계가 확정됨을 통지하였음에도 원고는 경계결정에 관한 이의를 하지 않았던 사실을 알 수 있는 바, 피고가 「행정절차법」 제21조 사전통지에 관한 규정을 위반하였다고 보기 어려워 이 사건 고시에 관하여 원고가 주장하는 것과 같은 절차적 위법이 있다고 보이지 않는다.)

② 예비적 청구에 대하여

토지의 경계선이 지적재조사 과정에서 변경됨에 따라 개발제한구역선이 변경된 경계선을 따라 조정된 것 뿐, 새로이 개발제한구역을 설정하거나 해제한 것이 아니며, 토지이용규제 내용도 어떠한 변동이 있다고 볼 수 없다. 따라서 원고가 주장하는 것과 같이 2015. 6. 18.

토지이용계획변경처분이 있었다고 볼 수 없으므로 이 사건 소 중 예비적 청구 부분은 존재하지 않는 처분의 취소를 구하는 것으로 부적법하다.

「의정부지방법원 2016. 9. 27. 선고 2015구합9167」

【서울고법원 2017. 5. 12. 선고】

(추가하는 부분) 피고가 원고와 ○○○이 경계합의대로 토지의 경계측량을 실시하고, 그 결과를 반영한 새로운 지적공부를 작성한 사실 등을 인정할 수 있을 뿐이고, 원고와 김○○ 간의 교환계약 및 경계합의에 따라 원고 소유가 된 328-2, 328-4 토지 중 일부에 대하여 개발제한구역으로 지정하였음을 인정할 증거는 전혀 없다.

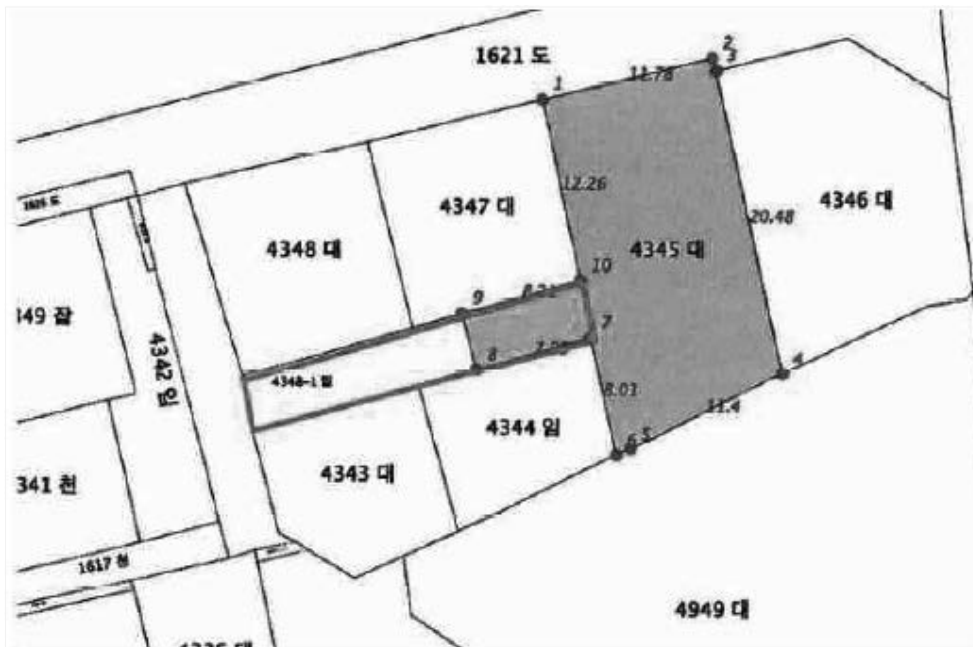
또한 지역·지구 등의 경계는 이 법 시행으로 새로이 조사·등록한 지적도를 기준으로 변경된 것으로 본다고 규정한 「지적재조사법」 부칙 제2조제2항 및 개발제한구역의 지정 권한을 국토교통부장관에게만 부여한 「개발제한구역법」 제3조제1항 등에 비추어 볼 때 피고가 이 사건 지적재조사사업 완료 후에 새로운 지적공부를 작성하고, 변경된 내용이 포함된 지형도면을 고시하였다는 사정만으로 개발제한구역으로의 지정이 의제된다고 볼 수도 없다. 그러므로 이 사건 고시로써 개발제한구역의 지정(변경)행위가 있었던 것으로 의제된다는 즉 행정처분이 존재함을 전제로 한 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

14 지상 경계 다툼의 시점

【판결요지】

지적재조사 사업에 따른 경계결정과정(의견제출, 이의신청)에서 비로서 다툼이 시작되었다고 보아야 하므로 이 사건 토지는 그 지상 경계에 다툼이 있는 경우에 해당하지 않는다.

- 사 건 : 2017구합67118 경계결정 처분취소
- 주 문 : 1. 이 사건 소 중 ○○시 ○○구 ○○동 4348-1에 관한 지적재조사(모란지구)경계 결정처분취소청구 부분을 각하한다.
2. 피고가 2016. 10. 4. 원고에 대하여 한 ○○시 ○○구 ○○동 4345에 관한 지적 재조사(○○지구) 경계결정처분을 취소한다.



○ 주장요지

(원 고) ① 이 사건 통로와 ○○동 4347, 4348 각 토지 사이에 설치된 담장이 현실의 경계 인점에 관하여 다툼이 없었다. 따라서 구 「지적재조사법」(2017. 4. 18. 법률 제14800호로 개정 되기 전의 것) 제14조제1항제1호에 의하여 토지소유자가 점유하는 토지의 현실경계로 설정하여야 하는데도 지상경계에 다툼이 있다고 보아 같은 항 제2호에 따라 지상경계를 결정하였으므로 위법하다.

② 도로에 해당하는 ○○동 4348-1 중 이 사건 통로 부분이 건축법상 도로의 요건인 4㎡ 이하로 줄어들게 되는 한편 그에 따라 이 사건 도로를 진입도로로 하는 ○○동 4343, 4344, 4345 각 토지 지상 건축물을 재건축하거나 신축하는 경우 건축허가의 요건을 갖추지 못하게 된다.

【법원의 판단 이유】

① 구 「지적재조사법」 제14조제1항제2호에서 규정한 지상경계에 다툼이 있는 경우란 토지소유자들 사이에 현실경계에 대한 다툼이 이어져 온 이유로 현실경계를 기준으로 경계를 설정할 수 없는 경우를 의미하는 것으로 보아야 하고, 구 「지적재조사법」 제15조에 의하여 시행된 지적재조사 측량 결과에 따라 지적공부상의 경계가 변경되었음을 이유로 다투게 되는 경우는 이에 해당하지 않는다고 할 것이다. 그렇다면 이 사건 토지의 경계에 관하여 원고와 서○○ 사이에 다툼이 이어져 온 것이 아니라 지적재조사 사업에 따른 경계결정과정(의견제출, 이의신청)에서 비로서 다툼이 시작되었다고 보아야 하므로 이 사건 토지는 그 지상 경계에 다툼이 있는 경우에 해당하지 않는다. 결국 이 사건 토지는 그 지상경계에 대하여 다툼이 없는 경우이므로 구 「지적재조사법」 제14조제1항제1호에 따라 원고가 점유하는 토지의 현실경계인 기존의 담장 부분에 따라 그 경계를 설정해야 할 것이다.

② 원고는 2016. 10. 4. 통지된 경계결정에 대하여 이의신청을 하여 2017. 2. 24. 경계결정위원회에 출석하여 진술하기까지 하는 등 이 사건 토지와 그 인접토지의 경계결정에 관하여 상당한

관심을 가지고 주위 기울이고 있었다고 보인다. 그렇다면 원고는 2017. 3. 3. 경 자신에 대한 이 사건 1처분 뿐 아니라 원○○에 대한 이 사건 2처분이 있음을 알았다고 할 것이므로 그로부터 90일 이내에 이 사건 2처분에 대한 취소소송을 제기하여야 한다. 그런데 90일이 훨씬 지난 2017. 7. 28.에 이르러서 이 사건 2처분의 취소를 구하는 취지가 포함된 이 사건 소를 제기하였으므로 제소기간을 지키지 못하여 부적법하다.

나아가 본안에 관하여 보더라도, 원고가 경계설정 방법에 관한 위법사유로 주장하는 내용은 원고와 서○○ 사이에서 경계에 관한 다툼이 없었다는 것이지 ○○○동 4348-1과 기존의 담장으로 맞닿아 있는 토지들의 소유자들 사이, 즉 원○○과 서○○, 박○○ 사이에 경계에 관하여 다툼이 없었다는 것이 아니어서 이 사건 2처분을 위법하게 볼 사유가 되지 못한다. 또한 「건축법」 제2조제11호에서 규정하는 도로로 볼 자료도 없고 이 사건 처분으로 인하여 이 사건 통로의 폭이 축소됨으로써 「건축법」의 규정 등에 위반하게 된다는 주장은 그 전제부터 잘못되어 받아들일 수 없다.

「수원지방법원 2019. 8. 22. 선고 2017구합67118」

15 조정금 산정부과 처분 취소소송 시 법원의 감정가로 산정

【판결요지】

토지소유자협의회가 구성되어 있지 않은 경우 조정금을 감정평가액으로 산정한 것은 위법이 없으며, 감정평가법인의 감정평가와 법원감정인이 감정평가 중 정당보상가액으로 인정하는가 하는 것은 그것이 논리칙과 경험칙에 반하지 않는 이상 법원의 재량에 속한다.

- 사 건 : 2018구합14931 조정금부과처분취소

- 주 문 : 피고가 2018. 2. 13. 원고 명○○에게 부과처분한 지적재조사 조정금 164,700,000원 중 154,086,000원을 초과하는 부분을, 원고 윤○○에게 부과처분한 지적재조사 조정금 42,075,000원 중 39,363,500원을 초과하는 부분을, 원고 윤○○에게 부과처분한 지적재조사 조정금 42,075,000원 중 39,363,500원을 초과하는 부분을, 원고 이○○에게 부과처분한 지적재조사 조정금 208,800,000원 중 167,400,000원을 초과한 부분을, 원고 왕○○에게 부과처분한 지적재조사 조정금 106,825,500원 중 95,571,000원을 초과하는 부분을 원고 이○○에게 부과처분한 지적재조사 조정금 46,800,000원 중 43,784,000원을 초과한 부분을 각 취소한다. (청구취지 : 주문과 같다.)

- 주장요지

(원 고) ① 「지적재조사법」 제20조제3항 단서에 의하면, 조정금은 토지소유자협의회가 요청하는 경우 개별공시지가로 산정할 수 있다고 규정하고 있음에도 피고가 이에 따르지 않고 감정평가업자가 평가한 감정평가액을 기준으로 이 사건 각 부과처분을 한 것은 위법하다.

② 조정금 산정기준이 된 경일감정평가법인과 미래새한감정평가법인의 각 감정평가에는 표준지 선정, 개별요인의 적용 등에 있어서 위법이 있음에도 피고는 위 각 감정평가결과를 산술 평균한 금액을 기준으로 조정금을 산정하여 이 사건 각 부과처분을 하였고, 법원감정에서 산정한 조정금도 지나치게 과다하다.

【법원의 판단 이유】

- ① 이 사건 조정금 산정에 관하여 토지소유자협의회가 구성되어 있음을 전제로 하는 「지적 재조사법」 제20조제3항 단서는 적용될 여지가 없으므로, 피고가 이 사건 각 토지에 관한 조정금을 감정평가업자가 평가한 감정평가액으로 산정한 것 자체에 위법이 있다고 할 수 없다. 따라서 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.
- ② 보상금 증감에 관한 소송에 있어서 재결의 기초가 된 각 정정기관의 감정평가와 법원감정인이 감정평가가 평가방법에 있어 위법사유가 없고 개별요인 비교를 제외한 나머지 가격산정의 참작에 있어서는 서로 견해가 일치하나 개별요인 비교에 관하여만 평가를 다소 달리한 관계로 감정 결과에 차이가 생기게 된 경우 그 중 어느 감정평가 중 어느 것을 취신하여 정당보상 가액으로 인정하는가 하는 것은 그것이 논리칙과 경험칙에 반하지 않는 이상 법원의 재량에 속한다. (대법원 2005. 1. 28. 선고 2002두4679 판결 등 참조)

법원감정이 이 사건 각 토지의 특성과 가격형성 상 제반요인 등을 보다 더 적절히 반영 하였다고 판단되므로 법원감정에 따라 조정금을 산정하기로 한다. 그렇다면 원고들의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다. 「의정부지방법원 2019. 5. 21. 선고 2018구합14931」

【서울고법 2019. 11. 19. 선고】

제1심에서 조사된 증거들을 다시 살펴보아도 개별공시지가로 조정금이 산정되어야 한다는 원고들의 주장을 배척하고 적법하고 적절한 방법으로 감정평가액을 산정한 것으로 보이는 법원감정에 따라 정당한 조정금을 산정한 제1심의 판단에 아무런 잘못이 없다.

【대법원 2020. 3. 26. 선고】

원심판결 및 상고이유서와 이 사건 기록에 의하면, 상고인들의 상고이유에 관한 주장은 「상고심 절차에 관한 특별법」 제4조제1항 각 호에 정한 사유를 포함하지 아니하거나 이유가 없다고 인정되므로 같은 법 제5조에 의하여 상고를 모두 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견을 주문과 같이 판결한다.

16 경계확정 이후 경계결정 취소

【판결요지】

적법한 절차를 거쳐 경계를 확정하였다면 법원의 확정판결과 동일한 효력이 있는 것이므로 이후 이에 대해 다투는 것은 소의 이익이 없다.

- 사 건 : 2017구합2108 경계결정 처분 취소
- 주 문 : 이 사건 소를 모두 각하한다. (청구취지 : 주위적으로 피고가 원고들에 대하여 한 2017. 1. 6. 자 지적재조사 경계결정 및 2017. 3. 20. 자 경계결정 이의신청에 따른 경계결정은 각 무효임을 확인하다. 예비적으로 피고가 원고들에 대하여 한 2017. 1. 6.자 지적재조사 경계결정 및 2017. 3. 20. 자 경계결정 이의신청에 따른 경계결정을 각 취소한다.)
- 주장요지

(피고의 본안 전 항변) 원고들은 이 사건 기각결정을 통보받은 날로부터 60일 이내에 행정심판이나 행정소송으로 위 기각결정에 대하여 불복하겠다는 의사를 지적소관청인 피고에게 알리지 아니하였다, 따라서 이 사건 토지의 경계는 구 「지적재조사법」 제18조제1항제2호에 따라 이 사건 기각결정일을 원고들이 통보받은 날로부터 60일이 경과한 때 확정되었고, 결국 원고들은 위 확정된 경계에 대하여 더 이상 다투 수 없으므로 이를 다투는 취지의 이 사건 소는 부적법하다.

【법원의 판단 이유】

- ① **(관련규정과 법리)** 구 「지적재조사법」 제18조제1항 법 해석을 살피건대 제1, 2호 사유가 제3호와 병렬적으로 규정되어 있고, 구 「지적재조사법」에서 1, 2호에 따른 경계확정의 효력에 대하여 달리 정하고 있지 않은 이상, 제1, 2호 사유에 의한 경계확정이 효력 역시 제3호가 정한 법원의 확정판결에 의한 경계확정의 효력과 동일하다고 해석하는 것이 타당하다.

따라서, 경계결정에 대하여 이의신청을 제기하지 아니하거나(제1호), 이의신청에 대한 결정에 대하여 60일 이내에 불복의사를 표명하지 아니하여(제2호) 경계가 확정된 경우에도 이를 다투는 것은 제3호에 의하여 경계가 확정된 경우와 마찬가지로 소의 이익이 없다고 보아야 한다.

② **(판 단)** 구 「지적재조사법」 제18조제1항제2호, 제17조제4항에 따라 이 사건 토지의 경계는 이 사건 기각결정이 원고들에게 송달된 날로부터 60일이 지난 때 이 사건 경계결정 및 이 사건 기각결정에서 정한 바와 같이 확정되었고, 이 사건 소가 위과 같이 경계가 확정된 이후에 제기된 사실은 기록상 명백하므로, 이와 같이 확정된 경계를 다투는 이 사건 소는 주위적 청구 및 예비적 청구 모두 소의 이익이 없어 부적법 하다.

③ **(가정적 판단)** 설령 소의 이익이 있다고 보더라도 아래와 같은 이유로 원고들의 청구를 받아들일 수 없다. 1. 기각결정의 무효 확인을 구하는 부분은 구 지적재조사법에 의한 이의신청은 경계결정을 한 지적소관청과 별도의 행정심판기관에 불복할 수 있도록 한 것이 아니라, 경계결정을 한 지적소관청이 그 경계결정에 대하여 다시 심사하여 잘못이 있는 경우 스스로 시정하도록 한 절차에 불과한 것으로 보이고, 그 이의신청을 각하 또는 기각하는 결정은 사실상 경계에 관한 기존의 결정의 유지를 전제로 한 것에 불과하여 이의신청인의 권리·의무에 새로운 변동을 초래하는 것도 아니므로 독자적인 항고소송이 대상이 된다고 볼 수 없다. 따라서 이 사건 기각결정은 행정소송의 대상이 되는 행정처분이라고 볼 수 없으므로, 원고들의 주위적 청구 중 이 사건 기각 결정에 관한 무효 확인 청구 부분은 부적법하다.

2. 경계결정의 무효 확인을 구하는 부분은 피고는 지적재조사사업을 시행하면서 토지소유자 등 이해관계인들에게 대한 설명회 개최나 의견제출 기한을 정하여 의견을 제출할 수 있는 기회를 부여하였음을 인정할 수 있고, 피고가 위와 같은 의견 제출의 기회를 부여한 이상 이 사건 경계결정에 어떠한 절차적 위법이 있다고 볼 수 없고, 피고는 경계결정을 위해 충분한 협의 절차를 거친 점 등에 비추어 보면, 원고들이 주장하는 사정들을 감안하더라도 이 사건 경계결정이 재량권을 일탈·남용한 것이라고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 「청주지방법원 2018. 7. 5. 선고 2017구합2108」

【대전고법 2018. 12. 19. 선고】

- ① 이의신청에 대한 결정이 있는 경우 경계결정위원회의 결정에 대하여 행정심판이나 행정소송을 제기할 수 있다고 규정한 것은 이의신청에 대한 결정을 행정심판법에서 정한 행정심판으로 볼 수 없으므로 이의신청에 대한 결정을 송달받은 날부터 「행정소송법」 제20조 제1항에서 정한 90일 이내에 경계결정위원회의 결정에 대한 취소소송을 제기할 수 있는 것으로 볼 수는 없다.

다만, 토지소유자는 이의신청에 대한 결정을 송부 받은 날로부터 60일 이내에 경계결정위원회의 결정에 대하여 행정심판이나 행정소송을 통하여 불복할지 여부를 지적소관청에 알려야 하는바, 다음과 같은 사정에 비추어 이는 위 이의신청에 대한 결정을 송부 받은 날부터 60일 이내에는 경계결정위원회의 결정에 대한 행정심판이나 행정소송을 제기 할 수 있음을 전제로 규정된 것으로 보는 것이 타당하다. 1. 이의신청에 대한 결정을 송부 받은 경계결정일로부터 90일이 거의 다 되거나 90일을 초과할 것으로 보이는 점에서 위와 같이 합헌적으로 해석하는 것이 필요하다. 2. 이 사건 기각결정서에 경계결정사항에 이의가 있는 경우 구 「지적재조사법」 제17조에 따라 통지받은 날로부터 60일 이내에 행정심판이나 행정소송을 통하여 불복할 수 있고, 같은 법에 따라 불복여부를 지적소관청에 알려야 한다는 내용이 기재되어 있음은 앞에서 본 바와 같은바, 피고가 원고에게 위와 같이 알린 사정을 고려하여보아도 그러하다. 한편 처음 경계결정위원회의 결정을 통지받은 날부터 60일의 이의신청기간에 위 60일의 행정심판 또는 행정소송 제기의 기간이 더해지는 것이므로 이를 토지소유자 등에게 불리한 것으로 볼 수는 없다. 토지소유자는 이의신청 여부와 관계없이 행정심판법에 따른 행정심판 또는 행정소송법에 따른 행정소송을 제기 할 수 있음을 고려하여 보아도 그러하다.

- ② 이 사건 소의 주위적 청구 중 이 사건 기각결정에 관한 무효 확인 청구 부분과 예비적 청구는 부적법하므로 각 각하하고, 주위적 청구 중 이 사건 경계결정에 관한 무효 확인 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결 중 주위적 청구의 이 사건 기각결정에 관한 무효 확인 청구 부분과 예비적 청구 부분은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 이 부분에 관한 항소는

이유 없고, 주위적 청구 중 이 사건 경계결정에 관한 무효 확인 청구 부분은 이와 결론을 달리하여 부당하나, 원고만이 항소한 이 사건에 있어서 불이익변경금지의 원칙상 항소인인 원고에게 불이익하게 제1심판결을 취소하여 원고 청구기각 판결을 할 수는 없으므로 이 부분 원고의 항소도 이유 없어, 원고의 항소를 기각하기로 한다.

【대법원 2019. 4. 25. 선고】

이 사건 기록과 원심판결 및 상고이유서를 모두 살펴보았으나, 상고이유에 관한 주장은 「상고심절차에 관한 특례법」 제4조 제1항 각 호에 정한 사유를 포함하지 아니하거나 이유가 없다고 인정되므로, 위 법 제5조에 의하여 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

17 구 지적재조사법에서 조정금 산정시점

【판결요지】

개별공시지가나 감정평가액으로 조정금의 산정 기준시점은 사업지구를 지정하여 고시하였을 때로 한다.

- 사 건 : 2018구합451 조정금결정 처분취소
- 주 문 : 피고가 2017. 6. 14. 원고에 대하여 한 10,335,000원의 조정금 부과처분을 취소한다.
- 주장요지

(원 고) ① (감정평가절차의 하자) 감정평가법인은 토지의 면적이 넓다고 하더라도 감정을 위하여 전체 토지에 대하여 영상촬영 및 방문일지 작성을 하였어야 함에도 이러한 절차를 거치지 아니하였고, 원고의 이의신청에 관한 재 감정평가서의 작성일자는 최초 감정평가서가 작성된 일자인 2017. 5. 25.로 최초 감정평가서와 재 감정평가서의 작성일자가 동일한데, 피고가 이와 같은 오기를 확인하지 못하고 그대로 재 감정평가서의 결과를 수용한 것은 원고의 이의 신청에 대한 검토가 제대로 이루어졌는지 여부를 의심케 하는 사정이며, 원고의 이의신청 심사 당시 감정평가법인이 지적재조사위원회보다 먼저 기각의견을 제시한 것도 적절한 방식이 아니므로, 이 사건 처분에는 감정평가절차의 하자가 존재한다.

② (감정평가의 오류) 피고는 이 사건 토지에 대한 개별공시지가가 존재함에도 불구하고, 이 사건 확정토지의 비교표준지를 기준으로 이 사건 확정 토지를 감정한 잘못이 있으므로, 위 감정평가금액을 근거로 조정금을 산정한 이 사건 처분은 위법하다.

③ (재량권 일탈·남용) 맹지인 이 사건 확정토지의 조정금이 다른 맹지에 비해 지나치게 높게 산정된 점, 개별공시지가 대비 5배로 산정된 점, 이 사건 토지는 농사를 지을 수 없고 현재 가축묘지로 사용하고 있는 점에 비추어 이 사건 처분은 재량권을 일탈·남용한 것으로 위법하다.

【법원의 판단 이유】

- ① **(감정평가절차의 오류여부)** 감정을 할 때 원고의 주장과 같이 감정평가사가 전체 필지에 대하여 영상물을 촬영하거나 방문일지를 작성하여야 할 아무런 근거 규정이 없는 점, 감정평가법인이 이의신청 토지 재감정결과서를 작성하면서 착오로 작성일자를 고치지 못한 것에 불과하다고 보이고, 그와 같은 오기가 존재함에도 피고가 이를 발견하지 못하였다는 사정만으로 피고가 이의신청을 제대로 검토하지 않았다고 단정하기는 어려운 점, 감정평가법인이 재감정을 실시하여 이 사건 확정토지에 대한 감정평가금액이 최초 감정의 결과와 동일하다는 의견을 제시한 것에 불과하다고 파악되는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 처분에 원고가 주장하는 감정평가 절차의 하자가 존재한다고 볼 수 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.
- ② **(감정평가 오류로 인한 이 사건 처분의 위법)** 이 사건 확정토지의 조정금을 산정하면서 개별공시지가를 참조하지 않았다고 하여 이 사건 처분이 위법하다고 볼 수는 없고, 달리 감정평가법인의 비교표준지 선정에 관계 법령을 위반한 위법이 있다고 볼 만한 사정을 찾아볼 수 없으므로, 개별공시지가를 참조하지 않았거나 비교표준지 선정에 오류가 있다는 취지의 원고 주장은 받아들이지 않는다.
- ③ 구 「지적재조사법」 제20조제3항은 2017. 4. 18. 개정된 현행법과 달리 “조정금은 지적소관청이 사업지구를 지정하여 고시하였을 때의 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 개별공시지가를 기준으로 정하거나, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인에 의뢰하여 평가한 감정평가액으로 산정한다. 고 규정하고 있는바, 특별법의 입법취지, 조정금 제도의 목적, 구 「지적재조사법」 제20조제3항은 그 문언상 감정평가법인에 감정평가를 의뢰할 경우 감정평가의 기준시점을 따로 지정하고 있지 아니한 점 등에 비추어 볼 때, 지적재조사에 따른 조정금 산정 시 그 기준시점은 개별공시지가로 산정할 경우나 감정평가법인에 의뢰하여 평가한 감정평가액으로 산정할 경우나 모두 동일한 시점으로서 위법 제20조제3항에 규정된 기준시점인 사업지구를 지정하여 고시하였을 때로 봄이 타당하다.

결국 이 사건 감정평가는 이 사건 지적재조사사업의 사업지구를 지정하여 고시하였을 때인 2015. 12. 24.과 다른 시점인 2017. 5. 31.을 그 기준시점으로 삼아 평가한 잘못이 있다. 따라서 위와 같은 잘못된 기준시점에 따라 이루어진 이 사건 감정평가를 바탕으로 한 이 사건 처분은 위법하다.

「청주지방법원 2018. 12. 20. 선고 2018구합451」

【대전고법 2019. 5. 15. 선고】

(피 고) 제1심은 이 사건 처분의 바탕이 된 지적재조사에 따른 조정금 산정을 위한 감정평가의 기준시점 적용에 오류가 있다고 판단하였으나, 이는 원고가 주장하지 않은 부분에 관하여 피고의 진술 기회도 주지 않고 법률을 해석하여 재판 진행의 공정성을 위반한 것이다.

(판단) 피고는 이 법원에서 지적재조사에 따른 조정금 산정 시 그 기준시점을 지적재조사 위원회에서 정할 수 있는 것이라고도 주장하나, 개정되기 전의 구 「지적재조사법」 제20조 제3항의 문언과 규정체계 등에 비추어 그 기준시점을 사업지구의 지정·고시로 본 제1심의 판단은 정당하고, 피고가 이 법원에서 추가로 제출한 을 6호증을 고려하더라도 이와 다르게 보기 어렵다. 피고의 항소를 기각한다.

【대법원 2019. 9. 10. 선고】

이 사건 기록과 원심판결 및 상고이유서를 모두 살펴보았으나, 상고이유에 관한 주장은 「상고심 절차에 관한 특례법」 제4조제1항 각 호에 정한 사유를 포함하지 아니하거나 이유가 없다고 인정되므로, 위 법 제5조에 의하여 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

18 경계결정으로 임야에서 대로 편입된 토지의 조정금 산정

【판결요지】

경계결정과 조정금은 각각의 독립된 처분이므로 경계결정 하자가 중대·명백하여 당연 무효의 사유가 아닌 한 이를 이유로 조정금 지급결정의 위법을 주장할 수는 없으며, 조정금은 새로 편입된 지목을 기준으로 산정하여야 한다.

- 사 건 : 2019구합122 지적재조사에 따른 부과금 처분취소
- 주 문 : 원고의 청구를 기각한다. (청구취지: 피고가 원고에게 한 지적재조사에 따른 부과금 처분을 취소한다.)
- 주장요지

(원 고) ① 피고는 원고에게 지적확정예정조서를 통보하면서 이 사건 대지편입면적이 임야가 아닌 대지로 편입된다는 사실을 알리지 않았다. 또한 피고는 지적확정예정조서를 통보하면서 원고에게 이 사건 대지편입면적이 이 사건 확정대지에 편입됨에 따라 조정금이 초과 부과 될 것이라는 사실을 고지하지 않았다. 따라서 이 사건 확정대지에 관한 경계결정은 위법하므로, 이에 기초한 이 사건 부과처분에 따른 조정금도 조정되어야 한다.

② 이 사건 대지편입면적은 대지가 아니라 기존 용도인 임야로 사용되고 있고, 또한 기존의 이 사건 임야에서 이 사건 확정 대지에 편입된 것이므로, 그 조정금의 산정에 있어서도 지목을 임야로 산정하여야 한다. 이 사건 대지는 종전에 상업용과 주거용으로 나누어 사용되고 있었는데, 이 사건 대지 편입면적은 이 사건 대지 중 주거용으로 사용되는 면적에 인접하여 있던 것이었으므로, 상업용도가 아닌 주거용을 기준으로 그 조정금이 산정되어야 한다.

③ 이 사건 대지 편입면적에 대한 조정금은 이 사건 대지 편입면적에 관한 지목변경 절차에 드는 비용을 초과할 수 없다.

【법원의 판단 이유】

- ① 조정금 부과 및 지급결정은 선행처분인 경계결정처분을 전제로 하는 것이기는 하나, 위 두 처분은 각각 단계적으로 별개의 법률효과를 발생시키는 독립된 처분이므로, 경계결정이 확정됨에 따라 불가쟁력이 발생하여 그 효력을 다룰 수 없게 된 경우에는 경계결정에 하자가 있다고 하더라도 그것이 중대·명백하여 당연 무효의 사유가 아닌 한 그 하자를 이유로 후행처분인 조정금 지급결정의 위법을 주장할 수는 없다.

- ② 설령 이 사건 대지 편입면적의 기존 용도가 임야였다고 하더라도 새로 편입된 이 사건 확정 대지의 지목인 “대”를 기준으로 조정금을 산정하여야 한다. (이 사건 대지 편입면적을 포함한 이 사건 확정대지는 상업용도로 사용되고 있는 사실을 인정할 수 있고, 나아가 이 사건 확정 대지 및 이 사건 대지면적의 실제 이용현황을 주거용으로 볼 경우 그 조정금이 현재보다 낮게 산정된다고 볼 만한 뚜렷한 자료도 없다.)

- ③ 이 사건 대지 편입면적에 관한 조정금이 그 지목변경 절차에 드는 비용을 초과할 수 없다고 볼 법령상의 근거는 전혀 없다.

「전주지방법원 2019. 10. 24. 선고 2019구합122」

19 경계를 공유하는 토지소유자들 사이의 다툼으로 한정할 수 없다

【판결요지】

지상경계에 대한 다툼은 이해관계인도 해당하며, 경계선에 구체적인 합의를 취지로 확인서를 제출한 경우에는 합의한 경계에 따라 지상경계를 결정할 수 있다.

- 사 건 : 2018구합1253 평산지구 경계결정처분 취소
- 주 문 : 원고의 청구를 기각한다. (청구취지: 피고가 2018. 1. 2. 원고에게 한 경계결정 처분을 취소한다.)
- 주장요지

(원 고) ① 이 사건 토지의 현실경계에 대하여 이의를 제기하고 있어 지상경계에 다툼이 있다고 보아 「지적재조사법」 제14조제1항제1호를 적용하지 않았다. 그러나 이 사건 토지는 경계한 토지의 소유자가 그 지상경계를 다투고 있지 아니하므로 「지적재조사법」 제14조제1항제1호에 따라 토지의 현실경계를 기초로 경계를 설정하여야 한다.

② 피고는 원고와 인접토지소유자 사이에 합의가 성립하여 이에 따라 경계를 설정하였다고 주장하지만 원고가 피고의 강요에 따라 불편사항을 작성한 것일 뿐 이를 지상경계에 관한 합의서라고 볼 수 없고, 합의한 사실도 없다.

【법원의 판단 이유】

- ① 「지적재조사법」은 토지소유자 외 이해관계인에게도 의견제출권, 이의신청권 등 각종 절차적 권리를 인정하고 있으므로 법 제14조에서 의미하는 지상경계에 대한 다툼을 반드시 경계를 공유하는 토지소유자들 사이의 다툼으로 한정하기 어렵다 할 것이다. 원고와 인접 토지소유자가 오랫동안 이 사건 토지의 경계를 두고 갈등을 겪어 왔으므로, 이 사건 토지는

그 지상경계에 다툼이 있는 경우에 해당한다 할 것이다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 제1주장은 이유 없다.

- ② 측량대행자인 한국국토정보공사의 직원이 원고와 ○○○사이에 경계선에 구체적인 합의가 성립되었다는 취지로 확인서를 작성하였고, 위 확인서가 허위로 작성된 것이라고 볼만한 다른 사정은 없고, 피고로부터 측량결과에 따라 산정된 토지면적 등의 내역이 포함된 지적 확정예정조서를 통보받았음에도 이 사건 처분이 있기 전까지 아무런 이의도 제기 하지 않아 이유 없다.

「대구지방법원 2019. 4. 17. 선고 2018구합1253」

20 지적재조사 등기축탁에 따른 등기관 처분에 대한 이의

【판결요지】

각하 처분은 부당하고, 신청인의 이의신청은 이유가 있으므로 이 사건 각하 처분을 취소하고, 축탁 취지에 따른 등기를 실행하도록 하기로 하여 주문과 같이 결정함.

- 사 건 : 2020비단11 등기관의 처분에 대한 이의
- 주 문 : 1. 창원지방법원 함양등기소 2020. 8. 18. 접수 제8050호 토지분할 등기축탁에 대하여 (중략) 각 토지합필 등기축탁에 대하여 위 등기소 등기관이 각 2020. 8. 19.과 2020. 8. 25. 및 2020. 8. 28.에 한 각 각하결정은 모두 취소한다.
2. 위 등기소 등기관은 위 각 등기축탁을 수리하여 그 취지에 따른 등기를 하라

【법원의 판단 이유】

신청인의 주문 기재 각 등기축탁에 대하여 등기관은 「지적재조사법」 제24조제2항제10호 및 같은 법 시행규칙 제13조제1항제2호가 새로이 작성하는 지적공부의 등록사항으로 토지의 이동 사유를 명시하고 있으므로 토지의 이동 사유에 관하여 규정한 「공간정보관리법」의 취지에 따라 분할, 합병 등과 같은 토지의 이동사유를 구체적으로 기재하여야 하는데 이 사건 등기신청에 첨부된 토지대장에는 단지 지적재조사 완료로만 기재되어 있고, 이는 「부동산 등기법」 제29조제8호가 정한 신청정보와 등기원인을 증명하는 정보가 일치하지 아니한 경우에 해당한다는 이유로 주문과 같이 각하하였음.

살피건대, 「지적재조사법」의 목적과 각 규정의 문언 및 체계, 「공간정보관리법」 제89조 같은 법 시행규칙 제97조 및 별지 제83호가 지적소관청이 토지의 표시변경에 관한 등기축탁을 하는 경우 축탁서에 등기원인을 개별 사안에 맞추어 분할, 합병 등의 구체적 사유를 기재하라는 취지로 법정 양식을 정해놓고 있는 반면, 「지적재조사법」 제25조 같은 법 시행규칙 제14조 및 별지 제12호는 지적소관청이 지적재조사 완료에 따른 등기축탁을 하는

경우 촉탁서에 등기원인을 지적재조사 완료로 통일하여 기재할 수 있도록 법정 양식을 마련해 놓고 있는 점, 등기원인 기재가 지적재조사완료로 충분하다면 등기원인을 증명하는 정보인 토지대장의 토지이동 사유 역시 지적재조사 완료 취지의 기재로 가능하다고 봄이 체계적으로 합당한 점, 이와 같이 토지대장에 분할, 합병 등에 관한 구체적인 내용이 기재되어 있지 않다고 하더라도 등기 촉탁서에 종전 토지와 확정 토지의 각 부동산 표시를 구체적으로 기재하도록 되어 있으므로 등기관이 추가 조사 없이 등기 표제부의 등기원인 및 기타 사항란을 작성하는데 어려움이 없을 것으로 보이는 점,(또한 지적재조사에 따른 분필, 합필 등의 내역이 구체적으로 기재된 지적확정조서가 등기신청의 첨부정보로 제출된 것으로 보임), 토지의 이동이란 「공간정보관리법」 제2조제28호에 따라 토지의 표시를 새로이 정하거나 변경 또는 말소하는 것을 의미하는데, 지적재조사 완료는 그 자체로 토지의 표시를 새로 정하거나 변경, 말소하게 되는 구체적인 이동 사유로 볼 수 있는 점, 특별법으로서 「지적재조사법」의 지위 및 토지의 실제 현황과 지적공부가 일치하지 아니하여 발생하는 문제점을 일거에 해결하기 위한 지적재조사 사업의 취지, 나아가 지적재조사 사업에 따라 매우 많은 필지에 관한 다수 토지대장의 폐쇄, 신규작성 및 등기촉탁과 등기기입이 신속, 간명하게 처리되도록 할 필요성 등을 종합적으로 고려할 때, 「지적재조사법」 제25조제1항에 따른 등기촉탁에 첨부되는 토지대장의 이동 사유 기재는 지적재조사 완료의 취지를 기재하는 것만으로도 가능하다고 봄이 타당함. (이러한 해석은 부동산등기선례 제201909-6호 '지적재조사 완료를 원인으로 한 등기촉탁 절차 및 그에 따른 등기실행 절차'의 취지와 양립 가능함. 위 선례는 지적재조사에 따른 등기의 경우에도 합필 제한사유가 없다면 합필등기를 할 수 있다는 취지로서 토지대장에 이동 사유로 합병 등에 관한 내용이 기재되어야 한다는 취지는 아님)

그렇다면 이 사건 각하 처분은 부당하고, 신청인의 이의신청은 이유 있으므로, 이 사건 각하 처분을 취소하고, 촉탁 취지에 따른 등기를 실행하도록 하기로 하여 주문과 같이 결정함.

「창원지방법원 2020. 11. 26. 결정 2020비단11」

〈참고법령〉

부동산등기선례 제201909-6호

○ 지적재조사 완료를 원인으로 한 등기촉탁 절차 및 그에 따른 등기실행 절차

1. 「지적재조사에 관한 특별법」에 따른 지적재조사 완료에 따라 토지의 이동이 있는 경우의 등기절차는 일반적인 토지표시변경절차와 다르지 아니한바, 지적재조사 완료에 따라 갑 토지가 을 토지에 합병되는 내용으로 지적공부가 새로 작성된 경우, 「부동산등기법」 제37조 제1항에 따른 합필제한사유가 없다면 갑 토지를 을 토지에 합병하는 합필의 등기를 신청할 수 있다. 따라서 갑 토지와 을 토지의 등기기록 모두에 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 저당권의 등기가 있고, 또한 을 토지의 등기기록에는 이 저당권의 등기와 함께 지상권의 등기가 있는 경우에는 합필제한 사유에 해당하지 아니하므로 갑 토지를 을 토지에 합병하는 합필의 등기를 신청할 수 있는바, 이 경우에는 토지대장정보 뿐만 아니라 지적확정소서를 첨부정보로서 제공하여야 한다.

2. 위 신청에 따라 등기관이 합필이 등기를 할 때에 을 토지의 등기기록 중 저당권의 등기에는 해당 등기가 합병 후의 토지 전부에 관한 것이라는 뜻을 부기하여야 하며, 을 토지의 등기기록에만 존하는 지상권의 등기에는 특별히 부기할 사항이 없다. (2019. 9. 23. 부동산등기과-2416 질의회답)

참조조문 : 부동산등기법 제37조, 부동산등기규칙 제78조, 제79조, 제80조 지적재조사에 관한 특별법 제3조, 제24조, 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제80조, 지적재조사에 관한 특별법 시행규칙 제14조

PART 4

지적재조사 질의회신집

행정심판 재결

| | |
|--|-----|
| 1. 무단 점유토지의 지상경계 결정 | 211 |
| 2. 행정심판 재결로 경계결정 취소 시 경계결정 방법 | 213 |
| 3. 감정평가액으로 조정금 산정 시 비교표준지 선정에 유의 | 216 |
| 4. 의견제출에 따른 경계조정 후 이의신청 없으면 합의된 것으로 봄 | 218 |
| 5. 개별공시지가 보다 높은 조정금을 취소해 달라 | 220 |
| 6. 조정금 평가시 시산가액 조정 없이 산정한 조정금 취소 | 221 |
| 7. 증가한 면적에 대해 상세한 설명 없이 결정된 경계결정 취소 | 222 |
| 8. 현실경계로 확정되지 않은 경계결정 취소 | 224 |
| 9. 경계합의·다툼이 없는 토지는 현실경계로 확정 | 226 |
| 10. 경계결정시 민법을 적용하여 토지경계로부터 건축물의 거리를 두는지 | 228 |
| 11. 지적재조사위원회 서면심의 적법 여부 | 230 |
| 12. 다툼이 없음에도 면적이 줄어든 토지의 경계결정 취소 | 233 |
| 13. 다툼이 없는 현실경계 결정 취소 요청 | 235 |
| 14. 오랜 시간 현실경계로 점유한 경우 실질적인 합이가 있다고 볼 수 있음 | 237 |
| 15. 지적재조사 측량 전 현실적 경계에 다툼이 있는 경우를 다툼으로 봄 | 239 |
| 16. 다툼이 없는데도 경계가 변경되어 조정금 발생 | 241 |
| 17. 주소변경으로 조정금 고지를 받지 못하였다고 경계결정이 취소되지 않음 | 243 |
| 18. 행정심판 제소기간 및 조정금 산정 절차 | 244 |
| 19. 면적 증가를 감안하여 입찰에 참여한 자의 조정금 승계 | 246 |
| 20. 경계결정 이후 토지소유자 합의경계로 변경 요청이 있는 경우 | 248 |
| 21. 경계조정 내역이 담긴 도면 첨부로 경계변동에 인식이 가능함 | 250 |
| 22. 사업시행 전 보상금과 다르게 산정된 조정금 취소요청 | 252 |
| 23. 점유취득시효 완성을 주장하는 토지의 조정금 납부 여부 | 253 |
| 24. 지가 변동추이 또는 경매가액을 비교한 조정금 산정 | 255 |
| 25. 공익사업으로 편입된 토지가액보다 높은 조정금 취소 | 256 |
| 26. 실거래가액 보다 높은 조정금 산정 취소 | 258 |
| 27. 행정심판위원회 인용재결에 따른 경계결정 방법 | 260 |
| 28. 경계를 같이 하지 않는 이해관계인 | 262 |

| | |
|--|-----|
| 29. 경계변경 없이 면적이 증가한 경우 조정금 부과 | 263 |
| 30. 점유취득시효완성 여부와 관계없이 토지 조정금 부과 | 266 |
| 31. 감정평가 기준시점과 감정결과의 신뢰성 | 268 |
| 32. 국유지 임야를 사유 재산 대지로 편입시켜 산정된 조정금 취소 | 271 |
| 33. 오랜 기간 현실경계로 점유한 경우 실질적인 합의가 있다고 볼 수 있음 | 273 |
| 34. 종전 토지의 지목으로 산정하지 않은 조정금 취소요청 | 275 |
| 35. 조정금 산정을 위한 감정평가방법의 적법 여부 | 277 |
| 36. 조정금의 감정방법 등에 대한 절차적 하자 여부 | 279 |
| 37. 조정금 산정시 토지소유자의 주관적 가치를 반영해야 하는지 | 281 |
| 38. 조정금 산정의 절차적 정당성 | 283 |
| 39. 지상경계에 다툼이 있는 경우 | 285 |
| 40. 경계결정위원회의 의결과 다르게 결정한 것은 위법·부당함 | 287 |
| 41. 인접토지 소유자의 이의신청에 따른 경계결정 통지 | 289 |
| 42. 조정금 처분으로 경계확정 위법 여부를 다룰 수 없다. | 291 |
| 43. 특정한 토지의 조정금 산정방식 인정여부 | 292 |
| 44. 경계확정 처분과 조정금 결정처분의 관계 | 294 |
| 45. 조정금에 대한 지적재조사위원회 심의·의결 효력 | 296 |
| 46. 현실경계에 의한 경계결정의 정당성 | 297 |
| 47. 등기완료 된 토지 분쟁에 대한 행정심판 대상여부 | 299 |
| 48. 고시 또는 공고에 의한 행정심판의 제기기간 | 301 |
| 49. 아파트 경비원의 우편물 수령 효력 | 303 |
| 50. 조정금에 대한 이의신청과 행정심판 절차 | 305 |
| 51. 행정심판 제소기간 | 307 |
| 52. 지적재조사법의 절차에 따른 경계결정 효력 | 308 |
| 53. 우편물 반송에 따른 공시송달 요건 | 310 |
| 54. 지상경계에 대한 다툼이 있다고 볼 수 없는 경우 | 312 |
| 55. 해당토지 취득 전부터 도로로 사용하고 있는 토지의 경계결정 방법 | 314 |
| 56. 무단점유토지의 현실경계 결정 한계 | 317 |
| 57. 토지소유자협의회의 조정금 지급기준 결정의 정당성 | 319 |
| 58. 감정인의 감정평가 신뢰성 | 321 |

1 무단 점유토지의 지상경계 결정

【재결요지】

타인의 토지를 무단으로 침범하여 점유하고 있는 경우에는 현실경계에 따라 지상경계를 결정할 수 없다.

- 사 건 : 2018-56호 지적재조사사업 이의신청 기각결정 취소청구
- 주 문 : 피청구인이 2017.10.26.청구인에 대하여 한 경계결정 이의신청 기각결정처분은 이를 취소한다. (청구취지: 주문과 같다)
- 주장요지

(청구인) 사건 토지는 집이 오래되어 일부 무너지고 하여 신축을 하게 되었고 제출한 도면과 같이 사건토지의 담장 밑에 청구인의 정화조가 묻혀 있고 과거 빨래터로 사용하던 사건 토지를 뒷집 소유자가 무단 침범하여 불법건물을 짓고 배짱을 부리고 원상 복구하지 않고 있다. 피청구인은 경계부분의 다툼이 있는데도 전혀 검토하지 않고 현실 담장을 경계로 설정한 잘못이 있다.

따라서 뒷 집 소유자가 사용하고 있는 담장이 청구인의 담장임을 현재 무단점용 한 사건 토지가 청구인 소유임을 사실 확인자 3인에게 받은 사실 확인서를 제출하는바, 경계 토지 ○○동 1359 대지를 재 측량 또는 정당한 경계선으로 재심의 할 수 있도록 이 사건 토지 이의신청 기각결정을 취소하여 주기 바란다.

(피청구인) 청구인은 경계결정위원회에서 의결된 경계결정에 대하여 이의 신청서를 제출하였는데 기각 결정되었다. 특별법에 의하면 지상경계에 대한 다툼이 없는 경우에는 토지 소유자가 점유하는 토지의 현실경계를 기준으로 경계를 설정하여야 한다고 규정하고 있고, 이 사건 토지와 인접토지의 경계현황을 살펴보면 지상에 점유되어 있는 담장, 수돗가, 가건물

등으로 구분되어 있으며 토지의 경계는 지상에 있는 담장을 기준으로 설정되어 있음을 알 수 있으므로 이 사건 토지에 대한 지적경계 설정은 담장을 경계로 설정하여야 하는 것이 적법하다 할 것이다.

【행정심판위원회 판단】

이 사건 토지에 대한 지적 경계설정은 특별법 제14조제1항제1호 내지 제3호의 적용여부를 지상경계에 대하여 다툼의 유무에 따라 판단하여야 할 것이다. 이 사건 토지는 청구인과 인접지 소유자 간 지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우에 해당한다 할 것이므로 특별법 제14조제1항제2호의 등록할 때의 측량기록을 조사한 경계 또는 같은 항 제3호의 지방관습에 의한 경계등을 고려하여 경계를 설정하여야 한다고 봄이 상당하다.

그러나 피청구인은 지상경계에 대하여 다툼이 있음에도 불구하고 「지적재조사법」 제14조제1항제1호의 규정을 적용하여 지상경계에 대하여 다툼이 없는 경우 토지소유자가 점유하는 토지의 현실경계로 하여 이 사건 처분을 한 잘못이 있다.

「부산광역시행정심판위원회 2018. 3. 27. 재결 2018-56호」

2 행정심판 재결로 경계결정 취소 시 경계결정 방법

【재결요지】

종전 경계결정 처분이 행정심판의 재결에 의하여 취소되었다면 다른 경계결정 방법으로 지상 경계를 결정하여 경계결정위원회에서 재심의 할 수 있다.

- 사 건 : 2018-353호 지적재조사사업 경계결정의신청 기각결정 취소청구
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 2018.5.21.청구인에 대하여 한 지적재조사사업 경계결정의신청 기각결정은 이를 취소한다.)

○ 주장요지

(청구인) ① 청구인은 2018. 3. 27. 부산광역시 행정심판위원회의 인용재결이 있었음에도 피청구인이 일방적으로 경계결정위원회를 다시 개최하여 청구인에게 한 이 사건처분은 잘못 되었다고 주장한다.

② 소유자간 다툼이 있고 합의가 이루어지지 않아 위원회가 일방적인 경계를 결정한다는 취지는 매우 잘못이 있다. 당시 청구인이 구 건물을 철거하여 현재 문제가 되고 있는 토지에 정화조를 매립할 때 인접 토지 소유자와 다툼이 있었다. 건축을 할 때 인접 토지 소유자의 의견을 들어 현재 폭만큼 이격을 주고 건축을 하려 했고, 이후 청구인이 자금 문제로 공사를 중단한 후 다시 공사를 제기하러 현장에 가보니 인접 토지 소유자가 그 사이 몰래 담장을 쌓고 수도시설을 옮겨서 마치 자기 땅처럼 사용하고 있어 당시 마을사람들도 인접 토지 소유자가 침범하였다는 것을 인정하였다.

③ 피청구인은 지방관습에 의하여 토지소유자들 사이에 이해관계를 조정하여 전원이 일치하였다고 하나 인접 토지 소유자, 청구인, 위원회 등이 3자 대면 하에 합의조정이 없었고, 청구인은 본래의 담장과 담장 안 설치물을 처음부터 강력하게 원상복구를 요구하였다.

④ 담장 외는 경계를 표시할만한 외관이 존재하지 않는다는 것은 현재의 담장 일부를 잘라보면 아주 오래된 담이라는 것이 확인된다.

(피청구인) ① 행정심판 재결의 기속력은 재결의 주문 및 그 전제가 된 요건사실의 인정과 판단, 즉 처분 등의 구체적 위법사유에 관한 판단에만 미친다고 할 것이고, 종전 처분이 재결에 의하여 취소되었다 하더라도 종전 처분 시와는 다른 사유를 들어서 처분을 하는 것은 기속력에 저촉되지 않는다고 할 것이며, 여기에서 동일 사유인지 다른 사유인지는 종전 처분에 관하여 위법한 것으로 재결에서 판단된 사유와 기본적 사실관계에 있어 동일성이 인정되는 사유인지 여부에 따라 판단되어야 한다. (대법원 선고 2003두 7705 판결 참조)

② 이 사건 종전 처분의 처분사유는 다툼이 없는 경우 토지소유자가 점유하는 토지의 현실 경계였고, 그에 대한 재결은 '다툼이 있는 경우에 해당되어 위 규정의 적용을 하여서는 아니 되고 등록할 때의 측량기록을 조사한 경계 또는 지방관습에 의한 경계를 고려하여 경계를 설정하여야 한다고 봄이 상당하다 하였으므로 종전 처분에 대한 재결의 기속력은 그 주문과 재결에서 판단된 이와 같은 사유에 대해서만 생긴다고 할 것이다.

③ 이 사건 토지는 공유토지로서 지상경계에 다툼이 있다고 한 청구인이 주장한 부분에는 종전 경계가 없어 특별법에서 정한 기준이 되는 '등록할 때의 측량기록'은 존재하지 아니하므로 이를 근거로 경계를 설정할 수 없다. 당초 지적확정조서대로 경계를 설정하는 것이 인접한 토지 소유자들 사이의 이해관계를 조정하고 이용관계를 원활히 하고자 하는 것으로, '지방관습'에 부합한다. 이 사건 토지는 경계결정 이의신청에 대한 결정에 불복하여 경계 미확정으로 사업이 완료되어 경계확정이 안된 토지로서, 행정소송의 판결이 있는 경우 경계를 확정하도록 규정하고 있을 뿐 행정심판의 재결에 관한 사항은 명시하고 있지 않다. 그러므로 사건 토지 경계결정 이의신청에 대하여 경계결정위원회에서 재심의 하여야 하는 것은 당연

하다 할 것이다. 따라서 이 사건 처분은 종전 처분에 대한 재결의 기속력에 저촉되지 않을 뿐만 아니라 지방관습에 의한 경계설정은 적법·타당하고, 경계결정위원회에서 재 심의한 것은 위법부당 한 사항이 아니므로 청구인의 이 사건 청구는 마땅히 기각되어야 할 것이다.

【행정심판위원회 판단】

행정심판 재결의 기속력은 재결의 주문 및 그 전제가 된 요건사실의 인정과 판단, 즉 처분 등의 구체적 위법사유에 관한 판단에만 미친다고 할 것이고, 종전 처분이 재결에 의하여 취소되었다 하더라도 종전 처분 시와는 다른 사유를 들어서 처분을 하는 것은 기속력에 저촉되지 않는다고 할 것이므로 청구인의 주장은 이유 없다.

이 사건 처분은 피청구인이 특별법에 따라 경계결정 전문기관인 강서구 경계결정위원회의 심의를 거쳐 동 위원회의 결정에 따라 청구인의 이의신청을 기각한다고 통보한 사항으로 피청구인이 청구인에게 한 이 사건 처분에 달리 위법·부당함은 없다 할 것이다.

「부산광역시행정심판위원회 2018. 9. 18. 재결 2018-353호」

3 감정평가액으로 조정금 산정 시 비교표준지 선정에 유의

【재결요지】

감정평가에 따른 비교표준지는 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 기타 조건이 유사하더라도 현실적으로 감정평가액에 영향을 미칠 수 있는 공법상 제한사항을 고려하여 선정하여야 한다.

- 사 건 : 2017-388호 지적재조사사업 조정금 이의신청 기각결정 취소청구
- 주 문 : 피청구인이 2017. 7. 25. 청구인에 대하여 한 지적재조사사업 조정금 이의신청 기각결정은 이를 취소한다.
- 주장요지

(청구인) 이 사건 토지의 위치는 서부산권 접근성이 뛰어나 지역발전의 중심 역할 지역으로 개발이 성숙되고 있는 곳에 위치하고 있다. 2개의 복수 감정평가업자가 제출한 감정평가 결과는 비교표준지 및 거래가액산정 방법 등에서 모든 사항을 동일하게 적용하여 복수 감정평가의 취지를 무색하게 하였다. 또한, 오류가 있는데도 불구하고 평가서를 채택하여, 피청구인의 업무 협의에 의한 형식적인 평가절차의 조정금 산정으로 면적감소로 인한 청구인의 재산가치 하락 등 손실에 대해 무책임한 처사를 하였다.

이 사건 토지는 공법상 아무런 제한이 없는 토지인데 반하여, 비교표준지는 「교육환경 보호에 관한 법률」에 의거 공법상 제한을 받는 교육환경보호구역(상대보호구역)으로 지정되어 있는 토지인바, 식품접객업 등 여러 가지 업종시설에 제한을 받고 있으므로 접근조건이 같다고 감정평가한 점이 불합리하다.

(피청구인) 비교표준지 선정은 이 사건 토지와 인근에 소재하고 이용상황 및 용도지역, 주위 환경이 동일하거나 유사한 표준지를 선정하였으며, 공법상의 제한은 미미한 것으로 판단하였다. 또한 이를 시장에서 어떻게 반영되어 거래되는지를 특정할 수 없는 점을 감안해서 별도 고려하지는 않았다. 「지적재조사법」등 관련 법령에 따라 적법한 절차 및 기준으로 면적 감소에 따른 조정금을 산정하여 부과 하였으므로 이 사건 토지에 대한 지적재조사 조정금 이의신청 기각결정 취소를 구하는 청구는 마땅히 기각되어야 한다.

【행정심판위원회 판단】

이 사건토지와 비교표준지를 비교할 때 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 기타 조건이 비록 유사하더라도 비교표준지가 「교육환경 보호에 관한 법률」에 의거 공법상 제한을 받는 교육환경보호구역(상대보호구역)으로 지정되어 있는 토지로서 같은 법 제9조(교육환경보호 구역에서의 금지행위 등)에 따라 식품접객업 등 29가지의 업종시설에 제한을 받고 있고, 이 사건 토지는 이러한 제한에서 다소 자유로워 현실적인 부동산 감정평가액은 달리 적용될 것으로 보인다. 따라서 피청구인은 이 사건 토지에 대한 보다 면밀한 부동산 평가를 기하여 조정금 산정에 적정성을 기하여야 할 것이다.

「부산광역시행정심판위원회 2017. 10. 24. 재결 2017-388호」

4 의견제출에 따른 경계조정 후 이의신청 없으면 합의된 것으로 봄

【재결요지】

경계결정을 위해 현장 입회하여 청구인과 인접 필지 소유자와 합의한 점, 지적재조사 경계결정 통지에 대해 청구인이 어떠한 이의신청을 하지 않은 점을 볼 때 경계결정에 합의된 것으로 보여 진다.

- 사 건 : 2018-185호 지적재조사 조정금 이의신청 기각결정 취소청구
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (피청구인이 청구인에 대하여 한 지적재조사사업 조정금 이의신청 기각결정은 이를 취소한다.)
- 주장요지

(청구인) 면적이 증가된 토지 부분(6.6㎡)은 실제 청구인이 점유하는 토지가 아니라 일부는 인접한 부동산 소유자가 점유하는 대지였고, 일부는 ○○구의 도로부지로 사용하는 토지였다. 청구인이 점유하는 토지의 현실경계로 결정된 것이 아니었고, 특히 ○○구의 도로 부지로 사용되는 토지부분은 경계설정에 합의한 바도 없다.

조정금에 대해 담당 직원을 찾아 의논할 때 법원 공탁해 놓고 부동산 매매 시 납부하면 된다. 라는 답변을 받아 납부 부담이 없을 것이라 신뢰하여 이의신청을 하지 않았지만, 증가된 토지 부분에 관하여 조정금을 납부하라는 고지를 받았다.

감정평가액이 과연 증가된 토지 부분에 관한 평가를 객관적으로 한 것인지 의문이다. 면적 증가된 토지 부분 중 상당부분은 대지로 사용된 적이 없고, 사실상 대지로 사용할 수 없는 효용 가치가 전혀 없는 도로임에도 불구하고 일반 대지로 일괄적으로 감정평가를 받은 것은 부당하므로 처분을 취소 또는 조정금의 공정한 감액을 요청한다.

(피청구인) 청구인에게 지적재조사측량 완료에 따른 지적확정(예정)조서를 통지하였고, 피청구인은 청구인으로부터 경계조정 요청을 받았고, 인접 필지 소유자로부터도 경계조정을 요청하는 의견서를 받아 청구인과 인접 필지 소유자 모두 현장 입회하여 경계를 조정하여 재 측량한 결과 6.6㎡ 증가한 토지로 측량됨에 따라 청구인에게 지적확정(예정)조서에 대한 의견서 처리 결과를 통지했다. 또한 청구인에게 경계결정 통지를 하였지만, 이의 신청서를 제출하지 않았다. 따라서 피청구인은 조정금 산정대상 토지에 대하여 감정평가 법인 2곳에 감정평가를 의뢰하였고, 평가에 따른 조정금 조서를 청구인에게 통보하였다.

청구인의 주장인 감정평가 시 도로가 아닌 일반 대지 가격으로 불공정하게 평가되었다고 주장하나, 실제 공중의 통행에 이용되는 도로의 용도보다는 건물의 일부로 건물의 진출입 통로로서의 용도가 더 크다 할 수 있다. 그리고 새로이 작성된 토지에 대한 지적공부상에는 증가된 면적 6.6㎡와 청구인이 도로라고 주장하는 부분까지 포함하여 대지로 등록되어 있다. 향후 토지 거래 시 대지로 감정 평가될 것임을 감안하면 감정평가액을 산술평균하여 산정한 조정금에 달리 불공정함이 있다 할 수 없다.

【행정심판위원회 판단】

청구인이 인접 토지와 경계결정을 위해 현장 입회하여 청구인과 인접 필지 소유자와 합의한 점, 지적재조사 경계결정 통지에 대해 청구인이 어떠한 이의신청을 하지 않은 점을 볼 때 경계결정에 합의된 것으로 보여진다. 또한, 피청구인은 감정평가업자가 평가한 감정평가액으로 이 사건 토지에 대한 조정금을 산정하였는바, 피청구인이 관계법령에 따라 청구인에게 한 이 사건 처분에 달리 위법 부당함은 없다.

「부산광역시행정심판위원회 2018. 6. 25. 재결 2018-185호」

5 개별공시지가 보다 높은 조정금을 취소해 달라

【재결요지】

피청구인이 행한 이 사건 처분을 달리 위법 · 부당하다고 할 수 없다.

- 사 건 : 2019-331호 지적재조사사업 조정금 이의신청 기각결정 취소청구
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 청구인에 대하여 한 지적재조사사업 조정금 이의신청 기각결정은 이를 취소한다.)
- 주장요지

(청구인) 사건 토지는 2018년 지적재조사사업으로 1.3㎡가 증가되고, 증가된 조정금이 1,505,000원으로 산정되었다. 하지만 본 토지 공시지가는 671,900원이고 앞 상가지역의 공시지가는 1,569,000원으로 조정금으로 산정된 감정평가금액이 아닌 현 공시지가로 산정해주기 바라며, 골목 안 쪽 비탈진 경우 등을 참작하여 증가된 부분 약 0.7㎡를 제외해주기를 바란다.

(피청구인) 청구인은 위의 같은 내용으로 공시지가 금액으로 조정 및 0.6㎡를 제외해달라는 내용으로 이의신청 하였으나, 지적재조사위원회에서 평가관련 제 법령에 따라 인근 유사토지의 평가 등을 종합적으로 평가하여 적정하게 조정금이 산정되었다는 이유로 기각 결정되었다. 또한 피청구인은 지적재조사측량을 실시하여 지적확정예정조서를 작성한 후 청구인에게 통지 하였으나 의견이 없었으며, 경계결정에 대한 이의신청을 할 수 있음을 통지하였으나 청구인은 기간 내 이의신청을 하지 않았다.

【행정심판위원회 판단】

사건토지에 대한 조정금은 경계가 확정된 시점을 기준으로 2개의 감정평가법인의 감정평가액을 지적재조사위원회의 심의를 거쳐 산정된 점, 사건토지의 위치, 환경, 이용 상황 등 각종 가격 형성요인을 고려한 점, 청구인의 이의신청에 대하여 피청구인이 「지적재조사법」에서 정한 절차 및 방법에 따라 지적재조사위원회를 개최하여 심의·의결한 사항인 점 등에 비추어 보면 피청구인이 행한 이 사건 처분을 달리 위법 · 부당하다고 할 수 없다.

「부산광역시행정심판위원회 2019. 6. 25. 재결 2019-331호」

6 조정금 평가시 시산가액 조정 없이 산정한 조정금 취소

【재결요지】

피청구인이 행한 이 사건 처분을 달리 위법·부당하다고 할 수 없다.

- 사 건 : 2019-507호 지적재조사 조정금 이의신청 결정처분 취소청구
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 청구인에 대하여 한 지적재조사 조정금 이의 신청에 대한 재결정 조정금 722,633,000원 중 12,544,000원을 취소한다.)
- 주장요지

(청구인) 「감정평가에 관한 규칙」에 특별한 사정이 없는 한 시산가액 조정은 필수적인 절차이나, 피청구인이 산정한 조정금은 시산가격의 합리성이 있는지 여부에 대한 검토를 거치지 않아 그 결과가 시장가치를 반영한다고 보기 어렵고, 그 밖의 요인 보정치 결정의 위법 등 감정평가 관련 법률을 위반한 결과이므로 중앙감정평가법인의 감정가액은 조정금 산정의 기초로 삼을 수 없고, 그러므로 피청구인은 결정 통지한 금액 중 적정 조정금을 초과하는 12,544,000원은 취소되어야 마땅하다.

(피청구인) 조정금의 산정은 경계가 확정된 시점으로 감정평가업자가 평가액으로 산정하며, 토지소유자협의회가 요청하는 경우에는 지적재조사위원회의 심의를 거쳐 개별 공시지가로 산정할 수 있다. 대부분의 토지 가격에 대한 법률에서도 복수의 감정평가금액 산술평균금액을 취하고 있으며, 이는 단일감정평가금액으로 금액을 결정하는 것보다 합리적이고 공정한 것으로, 지적재조사위원회의 심의·의결을 거쳐 적법하게 청구인에게 통지되었다.

【행정심판위원회 판단】

경계결정에 대한 청구인의 이의신청에 대하여 복구경계결정위원회의 인용의결을 통해 경계가 확정된 점, 사건 토지에 대한 조정금은 경계가 확정된 시점을 기준으로 2개의 감정평가법인의 감정평가액을 지적재조사위원회의 심의를 거쳐 산정한 점, 사건 토지의 위치, 환경, 이용 상황 등 각종 가격 형성요인을 고려한 점, 청구인의 조정금 이의신청에 대하여 피청구인이 지적재조사위원회를 개최하여 심의·의결한 사항인 점 등에 비추어 보면 피청구인이 행한 이 사건 처분을 달리 위법·부당하다고 할 수 없다. 「부산광역시 행정심판위원회 2019.10.28. 재결 2019-507호」

7 증가한 면적에 대해 상세한 설명 없이 결정된 경계결정 취소

【재결요지】

현실경계로 점유하여 사용되고 있음이 확인되는바, 경계결정의 위법·부당함을 인정할 만한 사정을 발견할 수 없다.

- 사 건 : 2018-403호 지적재조사 경계결정 이의신청결정 취소청구
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 청구인에게 한 지적재조사 경계결정 이의신청결정을 취소한다.)
- 주장요지

(청구인) 청구인은 기 이의신청을 한 바, 기존경계에 따른 면적과 현실경계를 따른 면적을 비교할 경우 사건 토지1의 경우 6.6㎡ 정도의 감이 될 것으로 판단되고, 사건 토지2의 경우는 면적이 증가될 이유가 전혀 없는데 무엇이 증가된 것인지, 이에 대한 답변 없이 신청을 기각하는 것이 부당하다 여겨 심판을 제기.

(피청구인) 지적재조사사업에 관한 전반적인 사항과 현실 경계를 우선하는 지적재조사측량 및 면적 증감이 불가피하게 발생하는 이유 등은 청구인의 의견제출 이후 유선 상으로 혹은 현장에서 청구인에게 상세히 설명한 내용일 뿐 아니라 이번 경계결정 이의신청 결과 통지에서도 이미 설명된 내용이다. 또한 청구인의 요구로 측량수행자와 함께 임시경계점을 다시 표시하기도 하였다.

청구인의 토지는 경계에 대한 다툼이 없는 토지로서 현실 경계를 기준으로 지적재조사 측량을 하였고, 이는 면적 증감이 불가피하게 발생하며 어느 특정부분의 면적이 증가하거나 감소하지는 않는다. 따라서 청구인의 경계좌표 요구, 기존 경계와의 차이 및 면적 증감에 대하여 답변이 없었다는 주장은 이유 없다 할 것이다. 피청구인의 이의신청 기각 결정은 경계결정위원회의 의결을 거쳐 결정된 결과이므로 청구인의 청구는 마땅히 기각되어야 한다.

【행정심판위원회 판단】

사건토지의 면적을 산출한 결과, 당초 지적공부상 면적보다 사건 토지1은 18.3㎡가 감소한 부분과 사건 토지2는 15.8㎡가 증가한 부분을 현실경계로 점유하여 사용되고 있음이 확인되는 바, 경계결정은 「지적재조사법」 제14조 등에 따라 적법하게 이루어진 것으로 보이고, 청구인과 피청구인이 제출한 증거자료를 검토하더라도 경계결정의 위법·부당함을 인정할 만한 사정은 발견할 수 없어 지적경계선 설정의 경위를 납득할 수 없다는 청구인의 주장은 이유 없다 할 것이다. 따라서 청구인의 지적재조사 경계결정 이의신청을 기각한 이 사건 처분은 적법·타당하다고 할 것이다.

「인천광역시행정심판위원회 2018. 11. 26. 재결 2018-403호」

8 현실경계로 확정되지 않은 경계결정 취소

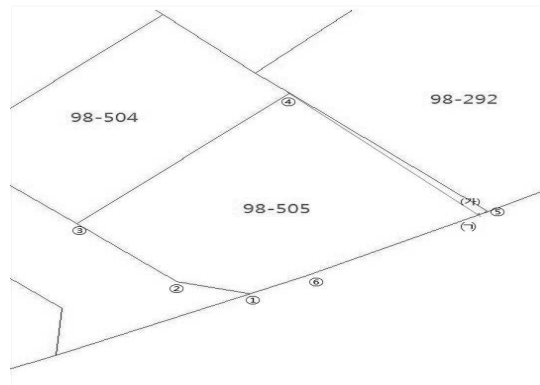
【재결요지】

현실경계로 점유하여 사용되고 있음이 확인되는바, 경계결정의 위법·부당함을 인정할 만한 사정을 발견할 수 없다.

- 사 건 : 2018-470호 「지적재조사 경계결정 이의신청결정」 취소청구
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 청구인에게 한 지적재조사 경계결정 이의신청결정을 취소한다)
- 주장요지

(청구인)

청구인은 경계점 부호 4-5 사이의 담장이 휘어진 것을 반영하지 않아 감소폭이 증가되었고, 경계점 부호 4의 표시가 중앙에 표시되어 있지 않고 청구인 소유 토지방향으로 이동되어 있고, 경계점 부호 5는 인접 토지 방향으로 설정됨으로 인해 경계의 부정확을 주장한다.



(피청구인) 청구인 소유 토지는 현실경계대로 경계를 설정한 결과로써 면적증감은 불가피하게 발생하고 어느 특정부분의 면적이 증감하는 것은 아니다. 경계점 부호 4-5 구간의 경계는 현실 경계에 맞게 경계를 결정하였고, 그에 따른 면적 또한 이미 반영되었다. 청구인에게 현실경계대로 측량하는 사업의 전반적인 사항에 대하여 충분히 설명하였고 현장에서 측량 수행자와 함께 임시경계점을 다시 표시하였다.

【행정심판위원회 판단】

청구인의 토지는 경계에 대한 다툼이 없는 토지이므로 피청구인은 현실 경계를 기준으로 지적재조사 측량을 하였다. 구체적인 경계 설정을 살펴보면, 경계점 부호 4-5는 현실 경계에 맞게 결정하였고, 청구인이 주장하는 경계점 4-5(ㄱ)을 연결한 (가)에 대한 면적은 청구인 소유 토지의 지적확정예정조서 상 확정예정 면적 191.4㎡에 이미 반영되었다. 담장의 휘어진 정도는 직선으로 설정한 경계에 영향을 미치지 않은 정도인바 「지적측량 시행규칙」 제18조 제9항제3호에 의거하여 직선으로 결정되었다. 인공구조물 등이 없는 부분은 「지적재조사법」 제14조 및 「지적재조사 측량규정」 제11조에 따라 지적도 상의 경계를 복원하여 경계점부호를 표시하였고, 그 밖의 경계점 부호 모두 현실경계에 의하여 표기한 것으로 보인다. 청구인이 경계의 부정확함을 주장하여 청구인의 의견제출 이후 청구인의 요구로 현장에서 측량수행자와 함께 임시경계점을 다시 표시하기도 하였다. 따라서, 이 사건 경계 결정은 관련 규정에 따라 행해진 것으로 달리 절차적, 실체적 하자가 존재하지 않으므로 청구인의 이의 신청에 대한 피청구인의 기각결정은 적법, 타당하다할 것이다.

「인천광역시행정심판위원회 2019. 2. 1. 재결 2018-470호」

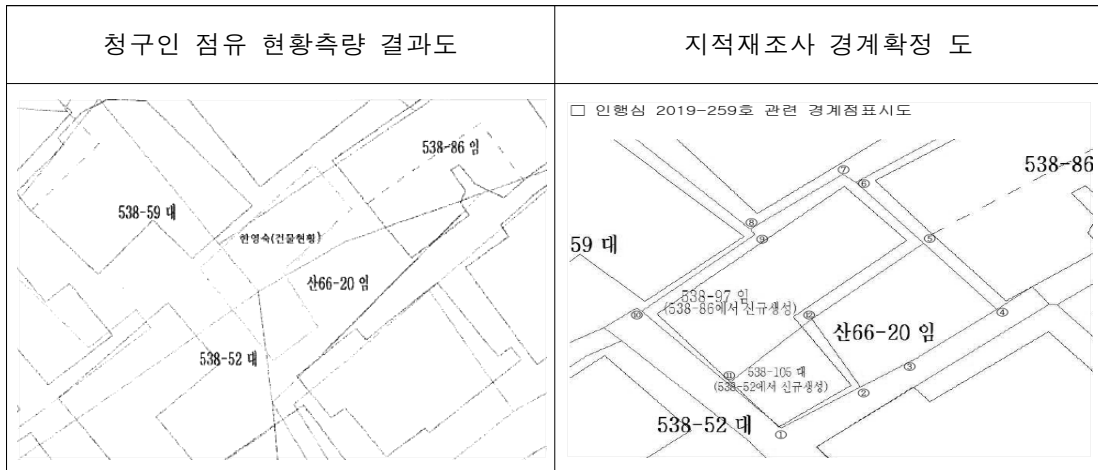
9 경계합의·다툼이 없는 토지는 현실경계로 확정

【재결요지】

토지소유자들 사이에 경계에 대한 합의가 없고, 지상경계에 대하여 다툼이 없는 경우 토지 소유자가 점유하는 토지의 현실경계를 기준으로 경계를 설정

- 사 건 : 2019-259호 지적재조사사업 경계결정 취소청구
- 주 문 : 피청구인이 청구인에게 한 지적재조사사업 경계결정을 취소한다.
- 주장요지

(청구인) 피청구인이 ○○2지구 지적재조사사업에 따라 이 사건 토지들에 대하여 결정한 경계는 청구인이 점유하고 있는 마당과 대문이 인접 타인 소유의 토지에 위치하게 되어 향후 소유권을 주장하며 담장 등을 설치 할 수 있으므로 청구인의 마당과 대문 부분을 토지로 편입하도록 경계를 재설정하여야 한다.



(피청구인) 피청구인은 인접 타인 소유의 토지를 지적재조사사업으로 경계를 조정할 때 청구인의 건축물을 타인 소유의 토지에 저촉되지 않도록 설정하였다. 청구인의 주장대로 인접 토지를 청구인의 토지로 편입할 경우 해당 토지의 상속인(토지소유자 사망)은 재산권 행사를 할 수 없으므로 이는 지적재조사사업의 근본취지에 반한다고 할 수 있는바 이 사건 심판 청구는 기각되어야 한다.

【행정심판위원회 판단】

토지소유자들 사이에 경계에 대한 합의가 없고, 지상경계에 대하여 다툼이 없는 경우 토지 소유자가 점유하는 토지의 현실경계를 기준으로 경계를 설정하도록 규정하고 있지만, 피청구인이 제출한 자료를 살펴보면 지적재조사를 위한 경계 설정 전에 이해관계자들 사이에 지상경계에 대하여 다툼이 있었던 것으로 보이지는 아니하며, 토지소유자들 사이에 경계에 대한 합의가 있었던 것으로도 보이지 아니하는 바, 이러한 경우 피청구인은 토지소유자가 점유하는 토지의 현실경계를 기준으로 하여 경계를 설정하여야 할 것으로 판단된다.

피청구인은 청구인이 소유하고 있는 건축물의 외벽을 기준으로 하여 청구인 소유의 토지와 타인소유인 인접 토지를 나누는 방식으로 경계를 설정한 것으로 보이나, 설정된 경계에 의하면 청구인이 담장을 설치한 안쪽 일부 마당과 대문이 있는 토지 부분 및 건축물 처마가 설치되어 있는 토지 부분 등 청구인이 점유하고 있는 것으로 보이는 부분까지도 청구인의 소유가 아닌 인접토지에 위치하는 내용으로 경계를 설정하였는바, 피청구인이 청구인에게 한 이 사건 처분은 부당하다고 할 수 있다.

「인천광역시행정심판위원회 2019. 8. 26. 재결 2019-259호」

10 경계결정시 민법을 적용하여 토지경계로부터 건축물의 거리를 두는지

【재결요지】

「민법」 제 242 조 제 1 항은 건물을 축조할 때 특별한 관습이 없으면 경계로부터 반 미터 이상의 거리를 두어야 한다는 규정일 뿐, 경계를 정함에 있어 반 미터 이상의 거리를 두어 경계를 정하라는 규정이 아니므로 토지의 실제 현황을 기준으로 경계를 설정한 것이 타당하다.

- 사 건 : 2019-289호 지적재조사사업 경계결정 이의신청에 대한 결정처분 취소청구
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 청구인에게 한 지적재조사사업 경계결정 이의신청에 대한 결정처분을 취소한다.)
- 주장요지

(청구인) 「민법」 제242조에 의하면 건물을 축조함에 있어 특별한 관습이 없으면 경계로부터 반 미터 이상의 거리를 두도록 규정하고 있으나, 피청구인은 이를 무시한 상태에서 지적 경계를 결정하였다. 경계 결정된 인접토지에 청구인의 하수관이 매설되어 있을뿐더러 매설된 부분을 현재 주차장으로 사용하고 있는 만큼 지하에 매설된 하수관으로부터 반 미터 이상의 이격을 두고 지적경계 결정을 하는 것이 건축물의 안정성 측면에서 필요하다 할 것이다.

(피청구인) 「민법」 제242조는 서로 인접한 대지에 건축물을 축조하는 경우에 각 건물의 통풍이나 채광 또는 재해방지 등을 목적으로 건축물 축조 시 경계선부터 이격거리를 규정한 것이므로 지적재조사측량 경계설정에 적용하는 것은 불합리하고, 청구인이 주장하는 경계 부분은 통행도로와 건축물과의 경계 부분이다. 또한 현장 확인 결과 정화조의 매설위치가 상이하고, 주차장도 실질적으로 존재하지 않는다. 이의신청 시에도 정화조 매설 여부를 확인할 수 있는 증빙자료가 제출되지 않았다. 청구인의 주장은 이유 없으므로 이 사건 심판 청구는 기각되어야 한다.

【행정심판위원회 판단】

피청구인은 지적재조사측량을 완료 후 청구인에게 지적확정예정 통지서를 송부하였고, 청구인은 의견서를 제출하였다. 하지만 경계결정에 대하여 이의신청 사유를 증명할 수 있는 서류를 첨부하지 아니한 채 이의신청서를 제출하였다.

「민법」 제242조제1항은 건물을 축조함에는 특별한 관습이 없으면 경계로부터 반 미터 이상의 거리를 두어야 한다는 규정일 뿐, 경계를 정함에 있어 반 미터 이상의 거리를 두어 경계를 정하라는 규정이 아닌 만큼 청구인의 주장은 받아들이기 어렵다. 또한, 현장사진을 보면 청구인이 주장하는 주차장 시설이 존재하지 않고, 정화조의 설치 위치가 건축물 현황도에 기재된 위치와 다르게 설치되어 있다고 판단되고, 「지적재조사법」 제17조에 따라 경계결정에 대하여 이의신청을 하고자 하는 토지소유자는 이의신청서를 제출할 때 사유를 증명할 수 있는 증빙서류를 첨부하여야 하나 청구인은 첨부하지 아니하여, 청구인의 주장처럼 인접토지에 청구인의 정화조로 이어지는 하수관이 매설되어 있는지가 명확하게 확인되지 아니한다. 토지의 실제 현황을 기준으로 경계를 설정하는 것이 타당한 점 등을 종합적으로 고려해 볼 때 건축물 현황도 및 건축물의 안정성 측면에서 이 사건 처분이 위법하다는 청구인의 주장은 받아들이기 어렵다 할 것이다.

「인천광역시행정심판위원회 2019. 9. 30. 재결 2019-289호」

11 지적재조사위원회 서면심의 적법 여부

【재결요지】

임시경계점표지 또는 경계점표지를 설치 시 토지소유가 입회하도록 하는 규정은 행정청 내부규정에 불과하므로 토지소유자 입회 없이 설치한 사실로 인하여 경계결정 처분이 위법하다고 볼 수 없으며, 조정금 산정 심의 및 이의신청 심의는 서면심으로 대체되기 어려운 주요 심의·의결사항의 하나로 보아야 하므로 아무런 근거 없이 소집회의가 아닌 서면심의는 적법한 절차를 거치지 아니한 위법한 것이다.

○ 사 건 : 2017-35호 지적재조사 조정금 산정 이의신청 결과 취소청구

○ 주 문 : 피청구인이 청구인에게 한 지적재조사 조정금 산정 이의신청 결과를 취소한다.

○ 주장요지

(청구인) 피청구인은 토지소유자협의회에 대한 설명을 토지소유자들에게 안내하지 않고, 독단적인 재조사사업과 이로 인한 재산권 침해를 견제할 수 없었다고 주장한다. 또한 청구인의 입회도 없이 임의로 임시경계점표지를 설치한 후 측량을 실시하였으며 그 결과를 일방통보한 후 경계점표지를 설치할 때도 청구인을 입회시키지 않아 현장에서 의견을 제시할 수 있는 기회를 상실하게 되었다. 또한 피청구인은 청구인 토지에 출입한다는 내용을 통지하지 않은 채 경계점표지를 설치하거나 측량을 하기 위해 임의로 출입하는 등 명백히 법령을 위반하였으며, 청구인이 중구 지적재조사위원회 개최와 관련한 정보공개를 청구한 결과 해당 위원회는 실제로 한 번도 개최되지 않았고 단순히 위원들의 서면에 의한 날인만 받았다면 조정금 산정기준 결정과 같이 토지소유자의 재산권과 직결되어 있는 참여하고 중요한 사안의 의사 결정을 하면서 실제 회의를 하지 않고 서면으로 심의·의결한 것은 위법하다고 주장한다.

(피청구인) 토지소유자협의회는 사업지구의 토지소유자가 구성할 수 있는 것으로 피청구인은 구성요건과 주요기능에 대한 내용을 구성 동의서와 함께 청구인을 비롯한 토지소유자들에게 송부하였고, 이를 청구인의 자녀가 수령한 것으로 확인되며, 주민설명회에서도 토지소유자

협의회의 주요내용을 설명하고 그에 대한 내용을 홈페이지 등에 게시하였다.

그리고, 피청구인은 재조사측량을 완료하고 지적확정조서를 작성하여 토지소유자 의견을 받아 경계결정위원회를 개최하여 경계에 관한 결정을 하고, 이를 토지소유자인 청구인에게 통지하였다. 그리고 60일 이내에 이의신청 또는 행정심판이나 행정소송을 청구하지 않아 그 기간 도과로 인하여 경계확정이 되었기 때문에 지적확정에 관한 내용을 심리대상이라고 할 수 없다고 주장한다.

【행정심판위원회 판단】

청구인은 조정금 산정 및 납부통지 내지 이에 관한 이의신청 결과통지의 취소를 구하면서 그 사유로 경계측량 및 결정 절차상의 하자(토지소유자협의회 미 구성, 경계점표지 설치 시 토지소유자 미 입회, 토지출입 시 미 통지 등), 조정금 산정절차에 관한 하자(산정기준의 임의결정, 위원회의 서면심의 등)를 주장하고 있는데, 경계측량 및 결정 절차에 관한 하자는 청구인이 취소를 구하고 있는 조정금 납부통지 및 이의신청 결과통지 자체의 하자는 아니고 그 선행행위에 해당하는 경계결정 처분에 관한 하자인바, 하자의 승계에 관한 법리에 따라 판단하여야 할 것이다.

둘 이상의 행정행위가 연속적으로 행하여지는 경우, 선행행위와 후행행위가 서로 결합하여 1개의 법률효과를 완성하는 때에는 선행처분에 하자가 있으면 그 하자는 후행처분에 승계되는 것이므로 선행처분에 불가쟁력이 생겨 그 효력을 다룰 수 없는 경우에도 선행처분의 하자를 이유로 후행처분의 효력을 다룰 수 있게 될 것이나, 반면 선행처분과 후행처분이 서로 독립하여 별개의 법률효과를 목적으로 하는 때에는 선행처분에 불가쟁력이 생겨 그 효력을 다룰 수 없게 된 경우 선행처분의 하자가 중대하고 명백하여 당연 무효가 아닌 한 후행처분에 승계되는 것이 아니라고 할 것이다. (대법원 선고 95누10075 판결 등 참조)

경계결정 처분에 관한 하자에 대하여 토지소유자협의회가 구성되지 않은 사실 또는 피청구인이 적극적으로 토지소유자협의회 구성을 독려하지 않았다는 사실만으로 경계결정 처분이 위법해지는 것은 아니라고 할 것이다. 또한 관련법령이 정한 위임사항을 규정한 것이 아니라 지적재조사사업의 시행에 필요한 세부적인 사항을 정한 것으로 행정청 내부규정에 불과하다 할 것인바, 토지소유자 입회 없이 임시경계점표지 또는 경계점표지를 설치한 사실로

인하여 경계결정 처분이 위법하다고 볼 수 없다. 피청구인은 출입통지를 하지 않은 사실이 인정되기는 하나, 이는 처분의 취소사유에 불과하고 경계결정 처분에 당연 무효라고 할 만큼 중대하고 명백한 하자가 존재한다고 볼 수 없다고 할 것이다. 따라서 이 부분에 관한 청구인의 주장은 이유 없다.

조정금 산정에 관한 하자에 대하여는 형평의 원칙에 따른 것인바, 지적재조사사업으로 공부상 면적이 증가된 청구인의 경우에 감정평가액 기준이 개별공시지가 기준보다 지급액수가 많아 불리하다고 하더라도, 그 증가된 면적만큼 공부상 면적이 감소된 다른 토지 소유자의 입장도 고려해야 할 것이므로 단순히 청구인에게 불리하다는 이유로 감정평가액 기준으로 조정금을 산정한 것에 위법이 있다고 할 수 없다.

지적재조사위원회의 서면심의·의결에 대하여는 지적재조사위원회는 3차에 걸쳐 회의를 개최하여 이를 근거로 피청구인은 청구인에 대하여 조정금 산정 및 납부통지 및 이의신청 결과통지를 하였는데, 관계 법령상 지적재조사위원회의 심의를 서면심으로 대체할 수 있다는 근거 규정이 존재하지 아니하는 점, 심의·의결사항에 대하여 위원들이 가부를 표시하고 서명란에 서명하는 방식으로 서면 심의가 이루어진 점, 회의소집통지, 회의록 작성 등 절차가 이행되지 않은 것으로 보이는 점, 서면 심의로 대체되기 어려운 주요 심의·의결사항의 하나로 보아야 하는 점 등을 종합하면 아무런 근거 없이 위원을 소집하여 하는 소집회의가 아닌 서면심으로 대체된 이상 조정금 산정 심의 및 이의신청 심의는 적법한 절차를 거치지 아니한 위법이 있고 위법한 심의·의결에 근거하여 이루어진 조정금 납부통지 및 이의신청 결과통지 역시 위법하다고 할 것이다.

「인천광역시행정심판위원회 2017. 2. 27. 재결 2017-35호」

12 다툼이 없음에도 면적이 줄어든 토지의 경계결정 취소

【재결요지】

지상경계에 대한 다툼이 없는 경우에 해당되어 토지소유자가 점유하는 토지의 현실경계, 즉 담을 경계로 설정하여야 할 것인 점, 면적이 증감된 경우에는 조정금을 산정하여 징수하거나 지급하도록 규정하고 있어, 이 사건 토지의 면적 감소로 청구인이 입게 될 불이익에 대한 보상이 가능함.

- 사 건 : 2017-100호 지적재조사 경계결정 취소청구
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 청구인에게 한 지적재조사 경계결정 처분을 취소한다.)
- 주장요지

(청구인) 청구인은 피청구인의 경계결정에 대해서 동의하지 않았을 뿐만아니라 피청구인의 통지에 대해 모두 이의를 제기하였으며, 청구인과 이 사건 토지의 인근 토지 소유자와 현실 경계가 지적도 및 등기부상 경계와 다름을 이유로 다툼이 전혀 없었음에도 불구하고 면적이 축소되어 건축물의 개축이나 보수를 불가능하게 되었는바, 이 사건 처분은 취소되어야 한다.

(피청구인) 피청구인은 주민설명회를 개최하고, 청구인을 포함하여 주민들에게 동의서를 징구하였다. 이후 청구인에게 토지경계 조정을 위한 협의 및 인접 당사자 간 경계결정 협의한 결과 지적확정예정조서를 통지하는 등 청구인에게 충분히 설명하고 동의를 받거나 의견을 청취하였다. 이 사건 토지의 지상경계에 대하여 토지소유자들의 다툼이 없었던 사실을 청구인도 인정하고 있고, 경계결정으로 인하여 줄어든 면적에 상응한 조정금이 지급될 수 있어 재산권 침해가 없다. 한편, 청구인의 이의신청에 대하여 경계결정위원회는 청구인의 진술을 듣고 이사건 토지 중 지적도와 맞지 않은 부분은 점유로 인한 시효취득의 요건에 해당될 소지가 있다고 판단하여 기각결정을 하였다.

【행정심판위원회 판단】

제출된 자료에 의하면 이 사건 처분이전까지 다툼이 있었다고 보이지 않는 점, 청구인이 토지소유자 동의서에 직접 서명하지 않았다는 주장에 대한 입증이 없는 점, 이 사건 토지에 대한 지적경계 설정은 법 제14조제1항제1호에 정한 지상경계에 대한 다툼이 없는 경우에 해당되어 토지소유자가 점유하는 토지의 현실경계, 즉 담을 경계로 설정하여야 할 것인 점, 면적이 증감된 경우에는 조정금을 산정하여 징수하거나 지급하도록 규정하고 있어, 이 사건 토지의 면적 감소로 청구인이 입게 될 불이익에 대한 보상이 가능한 점, 국토를 효율적으로 관리하고자 하는 공익목적 또한 청구인이 입게 될 불이익보다 결코 가볍지 않다 할 것인 점 등을 종합적으로 고려할 때 청구인의 주장은 받아들이기 어렵다고 판단된다.

「광주광역시행정심판위원회 2017. 11. 22. 재결 2017-100호」

13 다툼이 없는 현실경계 결정 취소 요청

【재결요지】

이 사건 통지 이전에 청구인과 인접토지의 소유자 사이에 현실경계와 지적도상 경계가 다르다는 이유로 다툼이 있었다고 볼만한 주장이나 증거는 없다.

- 사 건 : 2019-160호 지적재조사 경계결정처분 취소청구
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 청구인에 대하여 한 지적재조사 경계 결정처분을 취소한다.)
- 주장요지

(청구인) 이 사건 토지의 경계에 관하여서는 이 사건 토지와 인접토지의 소유자가 무단으로 점용한 것이고, 이 사건 토지의 면적이 3.3㎡ 감소한 것은 재산상 손실을 가져오는 것으로 위법, 부당한 것이다. 만일 ㎡당 200만원의 토지변상금이 지급되지 아니하는 한 이 사건 처분은 받아들일 수 없으므로 이 사건 처분은 취소되어야 한다.

(피청구인) 이 사건 토지의 실제 면적은 대장상 면적 100㎡보다 3.3㎡ 적었던 것이지 이 사건 사업으로 면적이 감소한 것이 아니며, 이 사건 토지는 지적불합치에 해당하는 것으로 점유경계와 도면경계를 일치하도록 결정하여 경계분쟁 예방 및 재산보호에 기여하기 위함이다. 청구인이 주장하는 토지변상금은 「지적재조사법」에 따라 감정평가액으로 산정하여 조정금으로 지급될 것이고, 이 또한 「지적재조사법」에 따라 이 사건 위원회에서 결정하는 사항으로 피청구인이 임의로 처분하는 것이 아니다.

【행정심판위원회 판단】

청구인은 인접토지의 소유자가 이 사건 토지의 일부분을 무단으로 점유하고 있는 것이라 주장하나, 이 사건과 관련하여 제출된 자료에서는 이 사건 통지 이전에 청구인과 인접토지의

소유자 사이에 현실경계와 지적도상 경계가 다르다는 이유로 다툼이 있었다고 볼만한 주장이나 증거는 없었던 것으로 보이는 점, 이 사건 토지에 대한 지적 경계결정은 지상경계에 대한 다툼이 없는 경우에 해당되어 토지소유자가 점유하는 토지의 현실경계로 설정되어야 할 것인 점, 이 사건 처분으로 인해 청구인이 입게 될 불이익에 대해서는 보상이 가능한 점, 청구인이 주장하는 토지의 변상금은 이 사건 토지의 경계가 결정된 이후 「지적재조사법」에 따라 감정평가액을 고려하여 이 사건 위원회를 통해 결정하는 것으로 피청구인이 임의로 정할 수 있는 것이 아니며, 이 사건 처분은 경계결정에 따른 것으로 이는 조정금과는 무관한 것인 점, 국토를 효율적으로 관리하고자 하는 공익목적이 청구인이 입게 될 불이익보다 결코 가볍지 않다 할 것인 점 등을 종합적으로 고려할 때 청구인의 주장은 받아들이기 어렵다고 판단된다.

「광주광역시행정심판위원회 2019. 10. 18. 재결 2019-160호」

14 오랜 시간 현실경계로 점유한 경우 실질적인 합이가 있다고 볼 수 있음

【재결요지】

「지적재조사법령」에 따르면 측량을 실시할 당시 소유자 또는 이해관계인이 참석하도록 하여야 하는 규정이 없으므로 소유자가 참석하지 않고 측량하여 경계를 정하는 것에 절차적 하자가 있다고 보기는 어려우며, 지상경계에 대해 다툼이 없는 경우라 함은 각 토지의 소유자가 오랜 시간 현재 상태와 같이 점유하여 오면서 그를 경계로 함에 실질적인 합이가 있었다고 볼만한 사정이 있다고 볼 수 있는 경우를 말한다.

- 사 건 : 2019-177호 지적재조사 경계결정처분 취소청구
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 청구인에 대하여 한 지적재조사 경계 결정처분을 취소한다.)
- 주장요지

(청구인) 피청구인은 청구인의 참여없이 이 사건 토지를 측량하고, 인접필지와 토지 경계에 관하여 다툼이 있었음에도 불구하고, 다툼이 없는 토지로 판단하였다. 또한, 이 사건 담당은 청구인의 소유인 것인데 인접토지의 소유자가 건물을 신축하면서 담의 전면 일부를 헐어내고, 붉은 벽돌을 붙여 건축하여 흡사 인접 토지 소유자의 것으로 보이게 한 것인바, 이 사건 담은 청구인의 소유로 판단하여 경계가 설정되어야 할 것이다.

이 사건 처분대로 경계가 결정되면 이 사건 토지상의 건물은 이격거리를 갖추지 못한 불법 건축물이 되는 점, 피청구인이 제시한 부산고등법원 선고 2016누20104 판결은 이 사건의 사실관계와 달라 이 사건에 적용하여 판단할 수 없는 점 등을 고려할 때 이 사건 처분은 위법 부당하여 취소되어야 한다.

(피청구인) 피청구인은 「지적재조사법」 등 관련규정에 따라 이 사건 토지는 경계에 다툼이 없는 경우에 해당한다고 보고 경계를 현실(점유)경계로 설정하였다. 또한 사건 토지와 인접

토지 사이 담의 위치, 형태 등을 고려할 때 이 사건 처분의 경계가 타당하다고 판단된다. 지적재조사 사업은 경계를 점유경계에 맞추어 새로이 도면을 작성하는 사업으로 토지별 면적의 증·감이 발생할 수 있고, 면적이 감소한 경우 감정평가액으로 조정금을 지급하도록 되어 있는바, 이 사건 청구는 기각되어야 한다.

【행정심판위원회 판단】

「지적재조사법령」에 따르면 측량을 실시할 당시 소유자 또는 이해관계인이 참석하도록 하여야 하는 규정이 없어, 피청구인이 소유자가 참석하지 않고 측량하여 경계를 정하는 이 사건 처분을 하였더라도 이에 절차적 하자가 있다고 보기는 어려운 점, 지상경계에 대해 다툼이 없는 경우라 함은 각 토지의 소유자가 오랜 시간 현재 상태와 같이 점유하여 오면서 그를 경계로 함에 실질적인 합의가 있었다고 볼만한 사정이 있다고 볼 수 있는 경우를 말한다 할 것이어서, 「지적재조사법」에서 규정하는 '지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우'라 함은 지적재조사측량을 실시하기 전 현실적 경계에 다툼이 있는 경우를 의미하고, 현실 경계에 따라 경계를 설정한 후 변경된 지적공부상의 경계와 기존 지적공부상의 경계가 일치하지 아니함을 이유로 다투는 것은 '지상경계에 다툼이 있는 경우'에 해당되지 아니한다. (부산고등법원 선고 2016누20104 판결 참조)고 봄이 합리적인 점, 행정심판청구서 및 답변서 등 관련 자료에 의하면 청구인은 이 사건 제1건물이 신축된 이후 이 사건 제2건물을 매수한 것이므로 이 사건 담을 점유하고 있는 상태 및 경계는 청구인이 매수할 당시에 동일하였고, 그러한 상태를 현재까지 유지하여 온 것으로 보이는 점, 그럼에도 이 사건 사업 이전에 이 사건 담과 관련하여 경계에 대한 다툼이 있었다고 볼만한 주장 및 근거는 없는 점 등을 고려하면 이 사건 토지가 지상경계에 대하여 다툼이 없다고 보이는 점, 청구인은 이 사건 담의 후면 부분의 경계 또한 인접 토지의 소유자가 벽의 측면을 추가로 덧붙인 점을 기점으로 설정된 것으로 이를 제외한 부분으로 경계가 설정되어야 한다고 주장하나, 이 부분 또한 위와 같이 이 사건 사업 이전에 이에 관한 다툼이 있었다고 볼만한 주장 및 근거는 없으므로 점유상태대로 경계를 정하여야 할 뿐 아니라 덧붙인 것이라 주장하는 부분 또한 벽의 모서리가 아닌 측면부분으로 이 사건 토지의 경계를 정함에 있어서는 무관하다. 이 사건 처분으로 인해 청구인이 입게 될 불이익에 대해서는 보상이 가능하고, 국토를 효율적으로 관리하고자 하는 공익목적이 청구인이 입게 될 불이익보다 결코 가볍지 않다 할 것인 점 등을 종합적으로 고려할 때 청구인의 주장은 받아들이기 어렵다고 판단된다.

「광주광역시행정심판위원회 2019. 10. 18. 재결 2019-177호」

15 지적재조사 측량 전 현실적 경계에 다툼이 있는 경우를 다툼으로 봄

【재결요지】

「지적재조사법」에서 규정한 '지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우'는 지적재조사측량을 실시하기 전에 현실적 경계에 다툼이 있는 경우를 의미한다.

- 사 건 : 2019-175호 지적재조사 경계결정처분 취소청구
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 청구인에 대하여 한 지적재조사 경계결정처분을 취소한다.)
- 주장요지

(청구인) 청구인 소유인 사건 토지 인접토지의 거주자가 청구인 땅을 일부 점유하여 불법 증축되어 있음을 알게 되어 철거요청을 하였으나, 철거는 커녕 오히려 각종 쓰레기, 화분, 등을 쌓아두고 청구인 소유 집 대문에 자물쇠를 채워 출입을 못하게 하였다. 이에 청구인은 인접토지의 거주자에게 열쇠를 달라고 요청했지만, 주기는 커녕 자물쇠를 새로 바꾸어 집에 출입할 수가 없었다.

청구인은 좋은 방법으로 해결해 보려 인접 거주자에게 사건토지를 매수하든지, 인접토지의 토지를 매도하든지 제안하였으나 거절하여 불법건축물 철거 및 생활용품 등을 조속히 처리해 줄 것을 요구하는 내용증명서를 보냈다. 청구인은 피청구인에게 수차례 방문하여 답변만 기다리다가 아무런 조치 없이 시간만 흘러 보냈다. 이 사건 위원회에 출석하여 본래 지분(83㎡)을 보장해 줄 것을 요구하기도 하였다. 지적재조사 경계결정서에 종전도, 경계결정도, 확정도 공문을 보면 일 필지의 제 땅을 쪼개 놓은 청구인의 토지는 인접토지의 출입구로 사용할 수 있도록 하기 위한 조치로 밖에 볼 수 없으며 이는 용납할 수 없는 사항이다.

(피청구인) 피청구인은 다툼이 없는 경우 토지소유자가 점유하는 현실경계로 결정하였으며, 이 사건 위원회의 심의 및 의결을 거쳐 종전면적 83㎡에서 16.3㎡ 감소한 66.7㎡로 경계결정서를 통지하였으나, 청구인은 이에 불복하여 이의신청서를 제출하였고, 피청구인은 이에 따라 이 사건 위원회를 개최, 현황경계로 결정함이 타당하다고 심의하여 그 결과를 통지한 것이다. 청구인은 특정 불법건축물을 위하여 청구인의 토지를 분할·확보했다고 주장하나,

청구인의 토지 또한 맹지로 주변 토지들에게서 확보된 현황 도로를 거쳐 진입이 가능하며 건축물 역시 건축물대장에 등재되지 않은 불법건축물이다. 이에 진입로로 사용하는 부분에 대하여는 다른 토지에 대해서도 현황경계로 분할 결정하였으므로 특정 토지만을 위한 경계 결정이라 볼 수 없다. 한편 청구인의 토지 면적이 이전보다 줄게 되었지만 경계확정(사업 완료공고)이후 감소된 토지 면적에 대하여 감정평가액으로 조정금을 지급할 것이다.

【행정심판위원회 판단】

이 사건 토지와 쟁점 토지 사이에 담을 통한 현실 경계가 오랜 기간 이어져 올 수 있었던 것은 위 각 토지의 소유자들 사이에 담을 기준으로 한 경계의 합의가 있었던 것으로 보이고, 이 사건 지적재조사사업 이전에 원고와 인접토지소유자 사이에 지상경계에 관한 다툼이 있다고 볼 만한 자료가 제출된 바도 없다. 「지적재조사법」에서 규정한 '지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우'는 피고가 지적재조사측량을 실시하기 전에 현실적 경계에 다툼이 있는 경우를 의미한다고 할 것이고, 현실경계에 따라 경계를 설정하거나 또는 등록할 때의 측량기록을 조사한 경계를 설정한 후 지적재조사측량을 실시한 결과 변경된 지적공부상의 경계와 기존 지적공부상의 경계가 일치하지 아니함을 이유로 다투는 것은 '지상경계에 다툼이 있는 경우'에 해당되지 않는다고 할 것이다. (부산고등법원 2016. 6. 3. 선고 2016누20104 판결참조).

행정심판청구서 및 답변서, 보충서면 등에 의하면 청구인이 내용증명을 보낸 시점은 피청구인이 이 사건 토지에 대한 지적재조사측량을 실시한 기간보다 이후에 이루어진 것을 알 수 있는바, 달리 위 지적재조사측량 이전부터 지상경계에 대한 다툼이 있었다고 볼만한 다른 증거가 없는 한 이를 「지적재조사법」에서 말하는 '지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우'로 보기는 어려운 점, 사정이 이와 같다면 지상경계에 대한 다툼이 없는 경우에 해당하는 것으로 보아 토지소유자가 점유하는 토지의 현실경계를 기준으로 설정하는 것이 타당해 보이는 점, 이 사건 처분으로 인해 청구인이 입게 될 불이익에 대해서는 이에 합당한 보상이 이루어지게 되는 점, 국토의 효율적 관리라는 공익이 이로 인하여 침해되는 청구인의 사익보다 결코 가볍지 않다 할 것인 점, 피청구인이 이 사건 처분을 함에 있어 관련 절차를 준수하는 등 이 사건 처분에 위법함이 있거나 재량권을 일탈·남용했다고 볼 수는 없는 점 등을 종합적으로 고려할 때 청구인의 주장은 받아들이기 어렵다고 판단된다.

「광주광역시행정심판위원회 2019. 10. 18. 재결 2019-175호」

16 다툼이 없는데도 경계가 변경되어 조정금 발생

【재결요지】

경계결정은 다툼이 없는 경우에 해당되어 토지소유자가 점유하는 토지의 현실경계로 설정되어야 할 것이다.

- 사 건 : 2019-183호 지적재조사 경계결정처분 취소청구
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 청구인에 대하여 한 지적재조사 경계 결정처분을 모두 취소한다.)
- 주장요지

(청구인) 이 사건 토지들의 경계에 관하여 인접지 간 다툼이 있었던 것도 아닌데 이 사건 사업으로 인하여 토지들의 경계가 변경되고, 이로 인해 피청구인에게 매매대금을 납부하여야 하는 것이 납득이 되지 않는바, 이 사건 처분은 부당하므로 취소되어야 한다.

(피청구인) 이 사건 통지 이후 면적이 변경된 것은 이 사건 토지들과 인접하고 있는 토지의 경계부분에서 비효율적인 부분을 개선하고자 함이었던 점, 청구인이 경계결정위원회에 출석하여 이 사건 제2토지와, 인접 토지 사이의 도로를 제2토지와 구별하여 도로의 용도인 별도의 필지로 구별하는 것은 원치 않는다고 진술하여 이러한 청구인의 의견을 반영하여 제1토지의 경계를 결정한 점 등에 비추어 이 사건 청구는 기각되어야 한다.

【행정심판위원회 판단】

이 사건과 관련하여 제출된 자료에서는 인접지의 소유자 사이에서 현실경계에 관하여 다툼이 있었다고 볼만한 주장이나 증거는 없었던 것으로 보이는 점, 경계결정은 다툼이 없는

경우에 해당되어 토지소유자가 점유하는 토지의 현실경계로 설정되어야 할 것이다. 더욱이 청구인이 이 사건 토지들에 관하여 경계결정위원회에 출석하여 이 사건 제2토지와 인접 토지 사이의 도로 용도로 쓰이고 있는 부분을 별도의 필지로 분할하는 것은 원치 않는다고 진술하여 경계결정위원회에서는 이러한 의견을 고려하여 이 사건 제2토지의 경계를 결정한 것인 점, 이 사건 처분으로 인해 청구인이 입게 될 불이익에 대해서는 보상이 가능한 점, 국토를 효율적으로 관리하고자 하는 공익목적이 청구인이 입게 될 불이익보다 결코 가볍지 않다 할 것인 점 등을 종합적으로 고려할 때 청구인의 주장은 받아들이기 어렵다고 판단된다.

「광주광역시행정심판위원회 2019. 11. 19. 재결 2019-183호」

17 주소변경으로 조정금 고지를 받지 못하였다고 경계결정이 취소되지 않음

【재결요지】

청구인은 2019. 6. 11. 이 사건 처분의 통지서를 송달받았고, 2019. 12. 4. 이 사건 청구를 제기한 사실이 인정되어 청구기간을 초과하여 제기되어 각하

- 사 건 : 2019-338호 지적재조사 경계결정처분 취소청구
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 청구인에 대하여 한 경계결정 처분을 취소한다.)
- 주장요지

(청구인) 경계 결정에 의한 비용부담 공고문을 받지 못해 이의신청 기간 내 이의신청을 못하고 본인이 우연히 인터넷을 보고 비용부담을 알게 되었다. 등기로 발송한 비용 공고문을 주소 변경으로 인해 받지 못했는데 다른 조치를 이행하지 않았다.

(피청구인) 피청구인은 청구인이 수령하지 못한 우편물에 대하여 공시송달 공고하였으며, 청구인은 조정금 이의신청서를 제출한 후 취하원을 제출하였다. 따라서 이 사건 처분이 절차상 위법하다고 할 수 없다.

【행정심판위원회 판단】

이 사건 청구는 이 사건 처분의 취소를 구하는 취소심판으로서 「행정심판법」 제27조에 따른 청구기간 내에 청구되어야 하는데, 행정심판청구서 및 답변서 등에 의하면 청구인은 2019. 6. 11. 이 사건 처분의 통지서를 송달받았고, 2019. 12. 4. 이 사건 청구를 제기한 사실이 인정되는 점, 청구인이 제출한 자료만으로는 「행정심판법」 제27조제2항 등에서 규정하는 사유가 있었다는 사실을 인정하기 어려운 점 등을 고려할 때 이 사건 청구는 「행정심판법」 제27조에서 규정하는 청구기간을 초과하여 제기된 것이 역수 상 명백한바, 부적법하여 각하되어야 할 것이다. 「광주광역시 행정심판위원회 2020. 3. 3. 재결 2019-338호」

18 행정심판 제소기간 및 조정금 산정 절차

【재결요지】

행정심판은 경계결정(1 처분) 통지서를 송달받은 날부터 90 일 이내에 청구하여야 하며, 경계결정에 따른 이의신청의 결정에 대해 60 일 이내에 불복의사를 표명하지 아니하여 경계가 확정되고 감정평가법인에 의뢰하여 조정금 산정하였다면 절차상 적법한 것이다.

- 사 건 : 2019-340호 지적재조사 경계결정처분 취소청구등
- 주 문 : 1. 청구인의 청구 중 경계결정처분 취소청구를 각하한다.
2. 청구인의 나머지 청구는 기각한다. (청구취지: 피청구인이 청구인에 대하여 한 경계결정처분 및 조정금 납부 통지를 모두 취소한다.)
- 주장요지

(청구인) 이 사건 처분들은 취소되어야 한다.

(피청구인) 피청구인은 이 사건 토지의 경계에 관하여 점유현황 경계대로 정하여 이를 통지한 점, 이후 청구인의 이의신청을 받고, 이 사건 위원회에서 청구인의 의견을 반영하여 이 사건 토지의 도시계획시설(도로)선 일부를 변경하여 이 사건 토지의 경계를 결정하고 청구인에게 이 사건 제1처분을 한 점, 이 사건 처분들을 함에 있어 어떠한 절차적 하자도 없었던 점 등을 고려할 때 이 사건 청구는 기각되어야 한다.

【행정심판위원회 판단】

이 사건 제1처분에 관한 청구가 적법한 것인지에 관하여 살펴보건대, 행정심판청구서, 답변서 등 관련 서류에 의하면 피청구인은 이 사건 토지의 경계를 결정하여 청구인에게 통지하였고, 이후 청구인의 이의신청을 받아 청구인에게 위 이의신청에 대한 결과를 2019. 6. 5. 통보

하였으며 결과통지를 청구인이 2019. 6. 10. 송달받은 점을 확인할 수 있다. 그렇다면 청구인 으로서는 이 사건 제1처분을 송달받은 날부터 90일 이내에 이 사건 청구를 하였어야 함에도 2019. 12. 6.에 이르러서야 이 사건 청구를 하였는바, 이는 「행정심판법」 제27조에 따른 제소 기간을 초과하여 청구된 것이 명백하므로 부적법하다고 판단된다.

제2처분에 대한 청구인의 주장에 관하여 보면 청구인이 당초 이 사건 토지의 경계결정에 따른 이의신청의 결정에 대해 60일 이내에 불복의사를 표명하지 아니하고, 피청구인은 이 사건 토지의 확정된 경계를 기준으로 감정평가법인에 의뢰하여 조정금 산정하여 이 사건 제2처분을 한 점, 국토를 효율적으로 관리하고자 하는 공익목적이 청구인이 입게 될 불이익 보다 결코 가볍지 않다 할 것인 점 등을 종합적으로 고려할 때 청구인의 주장은 받아들이기 어렵다고 판단된다. 따라서 이 사건 제1처분에 대한 청구는 행정심판의 청구기간을 초과하여 제기된 것으로서 부적법하므로 각하하고, 이 사건 제2처분에 대한 청구는 이유 없으므로 기각함이 옳다고 판단된다.

「광주광역시행정심판위원회 2019. 10. 18. 재결 2019-175호」

19 면적 증가를 감안하여 입찰에 참여한 자의 조정금 승계

【재결요지】

법 개정 시행일을 기준으로 지적재조사사업에 따라 증가된 면적을 소유하게 된 토지의 소유자에게 조정금을 부과한다.

- 사 건 : 2018-29호 조정금 이의신청 기각결정 취소청구
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 청구인에 대하여 한 조정금 이의신청 기각결정을 취소한다.)
- 주장요지

(청구인) 청구인은 2017. 9. 6. 이 사건 토지에 관한 입찰에 참여할 당시 토지대장상 면적이 당초 489㎡에서 631.3㎡로 정정된 사실을 확인하여 이를 감안한 금액으로 입찰에 참여 한 점. 2016. 1. 19. 법률 제13796호로 개정된 구 「지적재조사법」에 따르면 조정금 수령 권한에 관한 내용만 규정되어 있을 뿐 조정금 납부 의무에 관한 내용은 별도로 규정되어 있지 아니한 점. 법원이 구 「지적재조사법」 규정을 조정금 납부 의무의 승계에 관한 규정으로 해석하는 것은 지나치게 확장 또는 유추 해석하는 것으로서 허용될 수 없다고 판단한 점(의정부지방법원 2016구합433 판결), 피청구인이 이 사건 통지에 대한 이의신청을 받은 날로부터 30일이 도과한 뒤 청구인에게 이 사건 처분을 하여 절차상 위법이 있는 점 등을 고려하면 이 사건 토지에 관한 조정금 납부 의무는 전 소유자에게 귀속된다고 볼 수 있으므로 이 사건 처분은 취소되어야 한다.

(피청구인) 청구인에게 이 사건 통지를 할 당시 피청구인은 청구인이 이 사건 토지의 소유자인 사실을 확인하고 처분을 하였을 뿐이므로 청구인이 이 사건 토지에 대한 토지대장상의 면적이 증가된 사정을 감안하여 입찰금액을 산정하였다는 주장은 이 사건 처분과는 무관하다. 2017. 4. 18. 개정된 「지적재조사법」의 개정취지를 살피건대 지적재조사에 따른 조정금이 발생할 경우 토지 면적 증감 여부의 결과가 누구에게 귀속되는지에 따라 그 조정금 또한 수령권한과 납부 의무가 당연 승계되어야 하는 것으로 봄이 타당하다. 또한 조정금은

구 「지적재조사법」에 의거 이 사건 사업에 따라 증가된 면적을 소유하게 된 토지의 소유자인 청구인에게 부과된 것이며 전 소유자에게 부과된 조정금을 승계하는 의미로 부과된 것이 아닌 점 등을 고려할 때 이 사건 청구는 기각되어야 한다.

【행정심판위원회 판단】

법원은 행정처분에 대하여 원칙적으로 처분시의 법령에 근거하여 행하여져야 하고, 법령의 개정으로 그 기준이 변경된 경우에는 달리 특별한 정함이 없는 한 처분시의 개정법령에서 규정하고 있는 기준이 적용되어야 한다. (대법원 선고 99 두 4594 판결)고 판단하고 있다. 이 사건 처분의 근거가 되는 「지적재조사법」은 2017. 4. 18. 법률 제 14800 호로 개정되어 같은 법 부칙 제 1 조에 따라 공포 후 6 개월이 경과한 날인 2017. 10. 19.부터 시행이 되었다. 따라서, 피청구인이 2017. 11. 24. 청구인에게 이 사건 통지를 하였으므로 이는 구 「지적재조사법」이 아닌 개정되어 2017. 10. 19.부터 시행되고 있던 「지적재조사법」의 적용을 받는다고 할 것이다. 따라서 이 사건 통지는 당시 소유자인 청구인에게 부과된 통지에 의한 것으로 이 사건 처분에는 법률적용에 따른 위법이 없는 점, 청구인이 인용한 의정부지방법원 2016 구합 433 판결은 「지적재조사법」이 개정되기 전 조정금 수령의무에 관하여만 규정하고 있는 구 「지적재조사법」에 관한 판단인 점 등을 종합적으로 고려할 때 청구인의 주장을 받아들이기는 어렵다고 판단된다.

「광주광역시행정심판위원회 2018. 06. 28. 재결 2018-29 호」

20 경계결정 이후 토지소유자 합의경계로 변경 요청이 있는 경우

【재결요지】

경계결정위원회의 결정일 이후 토지소유자들 간에 합의한 사실만으로 경계결정위원회의 결정이 위법·부당하다고 볼 수 없다.

- 사 건 : 2018 - 98, -99, -100 지적재조사 경계확정처분 일부취소청구
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 2018. 7. 6. 청구인들에게 한 지적재조사 사업에 따른 경계결정처분을 일부 취소한다.)
- 주장요지

(청구인) 청구인들은 피청구인의 지적재조사사업을 통하여 평소 숙원인 폭6m의 진입로를 확보할 목적으로 인접 토지주와 합의하에 경계를 정해 줄 것을 요구하였으나, 피청구인은 이를 무시하고 폭 6m가 되지 않는 경계를 확정하여 이 사건처분은 위법·부당하다.

【행정심판위원회 판단】

항고소송에서 행정처분의 적법 여부는 특별한 사정이 없는 한 행정처분 당시를 기준으로 판단하여야 한다. 여기서 행정처분의 위법 여부를 판단하는 기준 시점에 관하여 판결 시가 아니라 처분 시라고 하는 의미는 행정처분이 있을 때의 법령과 사실 상태를 기준으로 하여 위법 여부를 판단하며 처분 후 법령의 개폐나 사실상태의 변동에 영향을 받지 않는다는 뜻이지 처분 당시 존재하였던 자료나 행정청에 제출되었던 자료만으로 위법 여부를 판단한다는 의미는 아니다. 그러므로 처분 당시의 사실 상태 등에 관한 증명은 사실 심 변론종결 당시 까지 할 수 있고, 법원은 행정처분 당시 행정청이 알고 있었던 자료뿐만 아니라 사실 심 변론종결 당시까지 제출된 모든 자료를 종합하여 처분 당시 존재하였던 객관적 사실을 확정하고 그 사실에 기초하여 처분의 위법 여부를 판단 할 수 있다.

(대법원 2017.4.7. 선고 2014두37122 판결 등 참조)

먼저 청구인 및 피 청구인이 제출한 증거 등을 통하여 다음과 같은 사실을 확인할 수 있다. 청구인들이 2018. 3. 5. 김○○, 남○○, 남○○, 남○○ 사이의 추가 재합의를 사유로 경계 설정합의서 및 첨부도면을 제출한 사실 2. 2018. 6. 27. 경계결정위원회는 2018. 3. 5. 자 경계 설정합의서 내용을 반영하여 경계를 결정한 사실 3. 청구인이 2018. 8. 31. 인접 소유자인 남○○, 남○○, 남○○, 정○○와의 토지사용승낙 및 분할 동의를 사유로 새로운 경계변경을 요구한 사실

위와 같은 사실을 상기한 법리에 비추어 볼 때 이 사건 처분의 위법·부당성을 판단하는 시점은 처분 시인 2018. 6. 27. 경계결정위원회의 결정인 바, 청구인이 2차 경계결정위원회 경계 결정 이후인 2018. 8. 31. 시점에 인접 토지의 소유자들과 새롭게 합의한 사실이 있다는 점만으로 2018. 6. 27. 경계결정위원회의 결정이 위법·부당하다고 볼 수 없다.

2018.6.27. 경계결정위원회의 결정에 청구인들의 합의사항이 모두 반영되지 않았다 하더라도, 피청구인은 적합한 절차를 거쳐 경계에 관한 결정을 신청하여 경계결정위원회의 의결을 거쳐 경계결정이 이루어진 점, 「지적재조사법」상 경계설정의 기준의 적용순위에 대해 1. 지상 경계에 대하여 다툼이 없는 경우 토지소유자가 점유하는 토지의 현실경계 2. 지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우 등록할 때의 측량기록을 조사한 경계, 3. 지방관습에 의한 경계의 순위로 경계를 설정하되, 4. 상기한 경계설정 방법에 따라 지적재조사를 위한 경계설정을 하는 것이 불합리하다고 인정하는 경우 토지소유자들이 합의한 경계를 기준으로 지적재조사를 위한 경계를 설정할 수 있다고 규정한 점에 비추어 피청구인은 토지소유자들이 합의한 경계에 따라 지적재조사를 위한 경계를 설정할 의무는 없다고 할 것이다. 또한 이 사건 처분이 위법 부당하다고 달리 인정할만한 근거가 없으므로 청구인의 주장은 이유 없다.

「대전광역시행정심판위원회 2018. 10. 29. 재결 2018-98, -99, -100호」

21 경계조정 내역이 담긴 도면 첨부로 경계변동에 인식이 가능함

【재결요지】

경계조정내역이 담긴 도면으로 경계가 변경되었다는 것을 인식할 수 있으며, 행정심판청구 기간이 고지되지 않은 경우 행정심판 제소는 「행정심판법」 제 27 조제 6 항이 적용되어 처분이 있었던 날부터 180 일이 지나면 청구하지 못한다.

- 사 건 : 2018-108, 지적재조사 경계확정처분 일부취소청구
- 주 문 : 1. 이 사건 심판청구 중 ○○동 502-1번지 토지의 경계결정에 대한 취소청구 부분은 각하한다. 2. 청구인의 나머지 청구를 기각한다. (청구취지: 1. 피청구인이 2018. 7. 6. 청구인에게 한 지적재조사사업 ○○○지구 경계결정 이의신청에 대한 결정 통지를 취소한다. 2. 2018.6.27. ○○○○시○○구 경계결정위원회의 ○○○○시 ○○○구 ○○동 502-1번지, 502-5번지에 대한 경계결정을 취소한다.)
- 주장요지

(청구인) 청구인은 ○○○구 ○○○동 502-1번지 토지의 경계가 조정된 것에 대하여 경계결정 예정통지, 경계결정통지, 경계결정 이의신청에 대한 통지의 절차가 단계적으로 이루어지는 과정에서 자신에게 송달된 공문에서 종전 면적과 동일하였고, 피청구인이 사유를 밝히지 않은 채 도면만을 첨부하였기 때문에 경계가 종전과 다르게 결정된 사실을 알지 못했으며, 피청구인이 고지의무를 위반하였을 뿐만 아니라 「지적재조사법」 제14조에서 규정하는 경계결정의 사유에 해당되지 않아 위법한 경계결정이다. 또한 ○○○구 ○○○동 502-5번지 토지의 면적이 증가된 것과 관련하여 지목변경에 수반하는 조정금 납부에 대한 부담이 과중하여 이 부분 경계의 결정도 취소되어야 한다.

【행정심판위원회 판단】

첫째, 고지의무의 위반 여부와 관련하여 피청구인이 「지적재조사법」 제16조 및 제17조에 따라 경계결정예정통지, 경계결정통지, 경계결정 이의신청에 대한 통지를 청구인에게 순차적으로 하였고, 이런 점에서 고지의무의 위반은 인정되지 않는다.

둘째, 경계결정의 사유가 존재하는지 여부와 관련하여 살펴보면, 청구인은 종전의 ○○동 502-2번지 토지 중 ○○동 502-1번지 토지로 일부 편입된 부분에 대하여 실제로 사용한 적이 없고, ○○동 502-2번지 토지의 소유자도 이에 대하여 반대하고 있어 지상경계에 대하여 다툼이 없어 토지의 현실경계에 해당하지 않고 경계결정에 대하여 ○○동 502-2번지 토지의 소유자와 합의한 바도 없어 「지적재조사법」 제14조제2항에 해당되지 않는다고 주장한다. 그러나 단계별로 청구인에게 송달된 공문에는 경계조정내역이 담긴 도면이 첨부되어 있었기 때문에 평균적인 주의능력을 갖춘 사람이라면 ○○동 502-1번지 토지의 경계가 변경되었다는 것을 충분히 인식할 수 있었음에도 불구하고 청구인이 이를 인식하지 못함으로써 경계결정 시 의견을 제출하거나 경계결정에 대한 이의신청을 하지 못한 점은 청구인의 전적인 잘못으로 보아야 한다. 따라서 청구인의 주장은 같은 법에서 보장하는 의견 제출의 기회를 스스로 활용하지 않았다는 점에서 받아들이기 어렵다.

청구인은 2017.1.13.자 문서를 통해 경계결정에 대한 통지를 받았고 2018.10.8. 행정심판을 청구했음을 알 수 있다. 이는 「행정심판법」 제27조제1항에서 규정하는 처분이 있음을 알게 된 날부터 90일이 지난 것으로 청구기간을 도과한 것이 명백하고 경계결정의 내용을 통지할 때 문서상에 행정심판청구 기간이 고지되지 않았으므로 「행정심판법」 제27조제6항이 적용되어 처분이 있었던 날부터 180일이 청구기간이 된다고 하더라도 이 기간 또한 도과한 것이 명백하므로, 부적법한 행정심판청구로서 502-1번지 토지에 대한 경계결정의 취소청구는 각하되어야 한다.

다음으로, 청구인이 소유한 ○○구 ○○동 502-5번지 토지에 대하여 살펴보면, 청구인은 경계결정예정통지가 이루어진 시점부터 경계결정에 의해 토지의 면적이 증가된다는 것을 알고 있었고, 실제로 경계결정을 통지받은 후 이의신청을 제기하여 면적감소 신청을 하였으며, 이러한 신청이 경계결정위원회에 의해 인용됨으로써 경계결정이 확정되었다는 것을 알 수 있다. 어떠한 절차위반도 없고 경계결정의 사유 또한 존재한다는 점에서 502-5번지 토지에 대한 경계결정은 적법한 것으로, 지목변경에 따른 조정금 납부에 대한 부담은 위법사유가 될 수 없다. 따라서 이 부분 취소청구에 대한 청구인의 주장은 인정할 수 없다.

「대전광역시행정심판위원회 2019. 1. 28. 재결 2018-108호」

22 사업시행 전 보상금과 다르게 산정된 조정금 취소요청

【재결요지】

특별한 사정이 없는 한 조정금의 산정기준 시점 및 평가방법을 특정인에게만 다르게 할 수 없다.

- 사 건 : 2017-16 지적재조사 조정금 이의신청 토지금액 결정통지 취소청구
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 2016. 12. 1. 청구인에게 한 지적재조사 조정금 이의신청 토지금액 결정통지처분을 취소한다.)
- 주장요지

(청구인) 피청구인은 2001년 국립대전현충원 진입로확장공사를 위해 청구인 소유의 이 사건 토지 중 62㎡를 수용하면서 1㎡당 198,750원을 적용하여 토지변경 보상금 수령한 사실이 있다. ○○○지구 지적재조사사업 완료에 따른 조정금이 1㎡당 919,000원으로 계산되었는바 1㎡당 198,750원으로 계산하여 조정금을 산정하여야 한다. 청구인의 주장이 받아들여지지 않을 경우 2016.1.1. 개별공시지가(원/㎡) 587,100원을 적용하여 이 사건 조정금을 산정하여야 하고 이 사건 토지금액결정은 취소되어야 한다.

【행정심판위원회 판단】

토지소유자협의회에서 개별공시지가가 아닌 사업준공일 기준 감정평가액을 조정금의 산정기준으로 정한 점, 토지소유자협의회에서 정한 조정금의 산정기준 시점 및 평가방법을 청구인에 대해서만 배제할 만한 특별한 사정이 없는 점, 청구인의 이의신청에 따라 이 사건 토지에 대해 재차 감정평가가 이루어진 점, 감정평가서에 따르면 토지가격 산정을 함에 있어 인근지역 내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동률, 생산물가 상승률 및 평가대상토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 도로조건, 공법상 제한사항 등 가치형성상의 제 요인을 종합적으로 참작하고 인근의 유사 평가 선례 등 기타사항을 종합적으로 고려하여 평가한 것으로 확인되어 평가방법상 위법함이 없는 점 등을 종합하여 볼 때, 이 사건 조정금 납부 고지 처분은 「지적재조사법」에서 정한 산정기준 및 산정절차에 따라 이루어진 것으로 적법하고 청구인의 주장은 이유 없다고 할 것이다.

「대전광역시행정심판위원회 2019. 1. 28. 재결 2018-108호」

23 점유취득시효 완성을 주장하는 토지의 조정금 납부 여부

【재결요지】

점유취득시효가 완성되었다 하더라도 증가된 면적의 토지에 대해서는 등기를 해야 소유권을 취득하는 것이고, 점유취득시효완성 주장만으로 증가된 토지 면적에 대한 조정금 납부의무가 면제되지 아니한다.

- 사 건 : 2017-28 지적재조사 조정금 이의신청 토지금액 결정통지 취소청구
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 2016. 12. 1. 청구인에게 한 조정금 146,508,800원 부과처분을 취소한다.)
- 주장요지

(청구인) 피청구인은 지적재조사 결과 청구인 소유의 토지가 종전 지적보다 합계 188㎡가 증가되어 조정금의 납부를 명하는 취지로 처분을 하였으나, 청구인은 이 사건 토지를 1979. 10. 28. 이 사건 계쟁 토지를 매수하여 취득한 이래 이 사건 토지의 현황 그대로 점유 사용한 것에 불과하지 청구인의 점유 사용 면적이 늘어난 것이 아니어서 조정금을 납부할 의무가 없다. 또한 청구인이 1980년경 이 사건 토지에 사당 연원사를 건축한 이래 점유사용하고 있어 2000년경 점유취득시효가 완성되었으므로 조정금을 납부할 의무가 없다. 한편 위와 같은 청구인의 주장이 이유 없다 하더라도 이 사건 조정금은 시세보다 과다하게 산정되었고, 2필지의 토지 지목이 잡종지이고 인접하여 동일한 감정가액으로 평가되어야 함에도 다르게 평가하여 산정한 이 사건 조정금 납부 통보 처분은 위법·부당하여 취소되어야 한다.

【행정심판위원회 판단】

「지적재조사법」의 취지를 살펴볼 때, 토지의 실제현황과 일치하지 아니한 지적공부의 등록 사항을 바로잡는 것을 목적으로 하고 있는 점, 이 사건 토지의 경우에도 청구인이 점유하고 있는 토지의 현실경계를 기준으로 지적재조사 측량한 결과 이전 지적공부상 면적에 비해 증가되어 있는 점, 점유취득시효가 완성되었다 하더라도 증가된 면적의 토지에 대해

청구인 명의로 등기를 해야 소유권을 취득하는 것이고 점유취득시효완성 주장만으로 증가된 토지 면적에 대한 조정금 납부의무가 면제되지 아니한 점 등을 종합하여 살펴볼 때, 청구인의 주장은 이유 없다.

또한 이 사건 토지에 대한 감정가액의 평가기준상 위법·부당함이 있는지 판단하건데, 새마을 ○○○지구의 토지소유자로 구성된 토지소유자협의회에서 개별공시지가가 아닌 사업 준공일 기준 감정평가액을 조정금의 산정기준으로 정한 점, 청구인의 이의신청에 따라 이 사건 토지에 대해 재차 감정평가가 이루어진 점, 감정평가서에 따르면 토지가격 산정을 함에 있어 인근지역 내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동률, 생산자물가상승률 및 평가대상토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 도로조건, 공법상 제한 사항 등 가치형성상의 제 요인을 종합적으로 참작하고 인근의 유사 평가 선례 등 기타사항을 종합적으로 고려하여 평가한 것으로 확인되어 평가방법상 위법함이 없는 점 등을 종합하여 볼 때, 이 사건 조정금 납부 통보는 지적재조사에 관한 특별법에서 정한 산정기준 및 산정 절차에 따라 이루어진 것으로 적법하고 청구인의 주장은 이유 없다고 할 것이다.

「대전광역시행정심판위원회 2017. 4. 24. 재결 2017-28호」

24 지가 변동추이 또는 경매가액을 비교한 조정금 산정

【재결요지】

토지의 과거 개별공시지가의 변동 추이나 인근 토지의 경매가액 등을 비교하는 것만으로 감정평가가 부당하다고 할 수 없다.

- 사 건 : 2019-64, 지적재조사 조정금 이의신청결정 취소청구
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 2019. 2. 21. 청구인에게 한 지적재조사 조정금 이의신청에 대한 결정처분을 취소한다.)
- 주장요지

(청구인) 청구인은 피청구인의 조정금 산정의 기초가 된 감정평가가 주변 토지의 지가 등을 고려할 때 부당하게 감정된 점, 조정금은 토지소유자의 이익과 손해를 조정하는데 목적이 있는바, 토지소유자간에 손해만 입는 결과가 초래되어 재량권을 일탈·남용한 점을 고려할 때 이 사건 처분은 위법·부당하여 취소되어야 한다.

【행정심판위원회 판단】

청구인은 피청구인의 조정금 산정의 기초가 된 감정평가가 부당하게 이루어졌다고 주장하나, 단순히 해당 토지의 과거 개별공시지가의 변동 추이나 인근 토지의 경매가액 등을 비교하는 것만으로 해당 감정평가업자의 감정이 부당하다는 청구인의 주장을 인정하기에는 부족하다. 청구인의 주장을 인정할 수 없으므로 청구인의 청구를 받아들이지 않기로 하여 주문과 같이 재결한다.

「대전광역시행정심판위원회 2019. 6. 24. 재결 2019-64호」

25 공익사업으로 편입된 토지가액보다 높은 조정금 취소

【재결요지】

편입된 토지가 기존의 청구인의 노력으로 토지형질변경 되었다는 사실이나 과거 인근 토지의 감정가액 등을 비교하는 것만으로 해당 감정평가업자의 감정이 부당하다는 청구인의 주장을 인정하기에 부족하다

- 사 건 : 2019-122, 지적재조사사업 조정금 결정처분 취소청구
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 2019. 7. 12. 청구인에게 한 지적재조사사업 조정금 190,135,600원 결정처분을 취소한다.)
- 주장요지

(청구인) 청구인은 피청구인이 지적재조사사업으로 인하여 편입된 토지에 대하여 현 공시지가보다 비싼 현 거래가격 기준으로 납부고지를 한 점, 피청구인이 시행하는 지적재조사사업의 토지가액 결정의 문제점 및 장점에 대한 충분한 설명을 듣지 못한 점, 이번에 편입된 하천부지 일원은 청구인이 피청구인으로부터 개발행위 준공 허가를 득하여 불모지를 현재의 활용가치를 가진 토지로 만든 점, 피청구인이 2015년 해당토지의 인근에 위치한 청구인의 토지를 매수할 때에는 공익사업임을 강조하며 싼 가격으로 감정평가하여 매수한 사실이 있다는 점을 고려할 때 이 사건 처분은 위법·부당하여 취소되어야 한다.

【행정심판위원회 판단】

이 사건에서 피청구인은 「지적재조사법」 제20조제3항에 따라 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자가 평가한 감정평가액을 근거로 조정금을 산정하였고, 이는 해당 감정평가업자가 실지조사에 의하여 대상 물건을 확인하고, 당해 토지와 용도, 지목,

주변 환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 비교표준지를 기준으로 지가변동율, 도매물가상승율 및 지가변동에 영향을 미치는 관계법령에 의한 토지의 사용처분 등의 제한 또는 그 해제, 토지의 형질변경이나 지목의 변경 등의 기타 사항을 종합적으로 참작하고 평가 대상 토지와 표준지의 지역요인 및 개별요인에 대한 분석 등 필요한 조정을 하는 방법으로 최종 감정평가금액을 산정한 점에 비추어 그 적법성을 합리적으로 수긍할 수 있다.

관계법령이 지적소관청인 피청구인에게 향후 산정될 조정금을 예상하여 미리 고지하여야 한다는 의무를 부과하고 있지 아니하고, 단순히 해당 편입된 토지가 기존의 청구인의 노력으로 토지형질변경 되었다는 사실이나 과거 인근 토지의 감정가액 등을 비교하는 것만으로 해당 감정평가업자의 감정이 부당하다는 청구인의 주장을 인정하기에 부족하다. 따라서 이와 같은 주장만으로 피청구인의 이 사건 처분이 위법 부당하다고 볼 수 없다.

「대전광역시행정심판위원회 2019. 9. 30. 재결 2019-122호」

26 실거래가액 보다 높은 조정금 산정 취소

【재결요지】

과거 해당 토지의 거래가액과 현재 산정금액을 비교하는 것만으로 해당 감정평가업자의 감정이 부당하다는 청구인의 주장을 인정하기에 부족하다.

- 사 건 : 2019-171, 지적재조사사업 토지금액결정 무효 등 확인청구
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 2019. 7. 12. 청구인에게 납부 고지한 지적재조사사업 토지금액결정 및 납부고지 처분이 무효임을 확인한다.)
- 주장요지

(청구인) 피청구인의 지적재조사사업으로 인하여 편입된 토지가 청구인이 매수한 2017년 5월경 거래가액과 비교하여 부당하게 높게 책정된 금액임을 고려할 때 이 사건 처분이 무효임을 확인하여야 한다.

【행정심판위원회 판단】

행정처분이 당연 무효라고 하기 위하여는 처분에 위법사유가 있다는 것만으로는 부족하고, 하자가 법규의 중요한 부분을 위반한 중대한 것으로서 객관적으로 명백한 것이어야 하며, 하자의 중대 명백여부를 판별함에 있어서는 법규의 목적, 의미, 기능 등을 목적론적으로 고찰함과 동시에 구체적 사안 자체의 특수성에 관하여도 합리적으로 고찰하여야 하고, (대법원 2004.11.26. 선고 2003두2403 판결, 대법원 2007.9.21.선고 2005두11937 판결 등 참조)

행정심판에 있어서 입증책임은 원칙적으로 민사소송의 일반원칙에 따라 당사자 간에 분배되고 항고소송의 경우에는 그 특성에 따라 당해 처분의 적법을 주장하는 피청구인에게 그 적법

사유에 대한 입증책임이 있다 할 것인바 피청구인이 주장하는 당해 처분의 적법성이 합리적으로 수긍할 수 있는 일응의 입증이 있는 경우에는 그 처분은 정당하다 할 것이며, 이와 상반되는 주장과 입증은 그 상대방인 청구인에게 그 책임이 돌아간다고 할 것이다.

(대법원 1984.7.24. 선고 84누124 판결 등 참조)

청구인은 피 청구인의 지적재조사사업으로 인하여 편입된 토지가 청구인이 매수한 2017년 5월경 거래가액에 비교하여 부당하게 높게 책정된 금액임을 고려할 때 피 청구인의조정금 산정이 기초가 된 감정평가가 부당하게 이루어졌다고 주장하나, 과거 해당 토지의 거래가액과 현재 산정금액을 비교하는 것만으로 해당 감정평가업자의 감정이 부당하다는 청구인의 주장을 인정하기에 부족하다.

「대전광역시행정심판위원회 2019. 11. 25. 재결 2019-171호」

27 행정심판위원회 인용재결에 따른 경계결정 방법

【재결요지】

행정심판위원회에서 청구인 주장이 인용·재결되었다 하더라도 청구인이 주장하는 경계에 따라 결정처분을 하여야 할 의무가 있다고 보기는 어렵다.

- 사 건 : 2017-1898 등록사항 (경계, 면적) 정정처분 취소청구
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 2017. 8. 3. 청구인에 대하여 한 등록사항(경계, 면적) 정정 처분을 취소한다.)
- 주장요지

(청구인) 지적재조사사업 완료 후의 등록사항정정은 관련법령에 근거 없는 위법·부당한 것이다. 지적공부의 등록사항이 토지의 실제 현황과 일치하지 않는 등 잘못이 있는 경우, 해당 토지가 지적재조사사업지구로 지정되었다면 「지적재조사법」 제3조에 의하여 지적재조사사업으로 정리되어야 하며, 지적재조사 사업이 완료된 이상 사업지구 내 토지의 지적공부 등록사항이 바르게 정리되었다고 볼 수 있으므로, 사업이 완료되어 새로운 지적공부가 작성된 토지를 지적공부의 등록사항에 잘못이 있다고 보아 또 다시 등록사항정정을 하는 것은 관련법령에 근거 없는 부적법한 것이다.

(피청구인) 피청구인은 「지적재조사법」 및 지적재조사사업의 주무부서인 국토교통부의 지적재조사 진행절차에 의하여 적법하게 진행하였으며, 「지적재조사법」에 의한 경계결정의 최종단계인 이의신청에 따른 경계결정위원회를 개최하여 경계를 확정하였다.

이후 청구인의 인접 토지인 성남동 4219번지 토지소유자 백수만이 성남시 중원구경계결정위원회 경계결정에 불복, 행정심판을 청구, 인용되어 「행정심판법」 제49조 재결의 기속력에 의하여 피청구인은 법률자문 및 국토교통부의 질의회신 사례를 근거로 이 사건 처분을 하였다.

즉, 위 재결의 취지에 따라 「지적재조사법」 제14조제1항제2호에 의한 등록할 때의 측량 기록을 조사한 경계(당초 지적도)를 기준으로 경계를 설정하고, 「공간정보관리법」 제84조에 의한 등록사항정정으로 정리하게 된 사항이다.

【행정심판위원회 판단】

경기도 행정심판위원회에서는 2017. 6. 26 청구인의 인접 토지 소유자인 청구 외 백○○에 대한 경계결정처분을 취소하는 재결을 하였고, 피청구인은 이러한 행정심판재결에 따라 지적공부의 등록사항(경계, 면적)을 정정하는 이 사건 처분을 하였다. 「지적재조사법」 제3조제1항은 지적재조사 사업에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다고 규정하고 있으며, 제2항은 지적재조사사업을 시행할 때 이법에서 규정하지 아니한 사항에 대하여는 「공간정보관리법」에 따른다고 규정하고 있다. 그런데 「공간정보관리법」 제84조제2항은 지적소관청은 지적공부의 등록사항에 잘못이 있음을 발견하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 조사·측량하여 결정할 수 있도록 규정하고 있다. 한편 「행정심판법」 제49조제1항에는 심판청구를 인용하는 재결은 피청구인과 그 밖의 관계행정청을 기속한다고 규정하고 있다. 따라서 행정심판위원회의 재결서가 송달되면 별도의 행정처분을 기다릴 필요 없이 당연히 기존의 행정처분이 소멸된다. (대법원 1998. 4. 24. 97누 17131).

그렇다면 2017. 6. 26 경기도 행정심판위원회의 인용재결에 따라 피청구인이 「지적재조사법」 제14조제1항의 규정에 의거 지적재조사 및 경계설정 처분을 한 것은 적법·타당한 것이라고 할 수 있으며, 「지적재조사법」 제14조제1항의 규정에 따라 지적재조사 및 경계결정처분을 하면 족하고 반드시 청구인이 주장하는 대로 경계결정처분을 하여야 할 의무가 있다고 보기는 어렵다.

그리고 행정심판 재결인용에 따른 등록사항정정으로 인한 청구인의 신뢰이익 배치와 재산상 피해 등의 문제는 등록사항정정에 따른 부수적인 문제로서 별개의 것이라고 할 것이다.

「경기도행정심판위원회 2018. 1. 3. 재결 2017-1898호」

28 경계를 같이 하지 않는 이해관계인

【재결요지】

토지에 대한 용익물권 등의 권리를 가진 자도 아니므로 이 사건 처분에 대하여 사실상이나 간접적, 경제적인 이해관계를 가질 뿐이어서 청구인 적격을 인정할 수 없다.

- 사 건 : 2018-1353 지적재조사 경계결정 취소청구 등
- 주 문 : 이 사건 심판청구를 각하한다. (청구취지: 피청구인이 2016.7.13.자로 청구인에게 통지한 경계결정에 따른 지적재조사 경계결정 통지서 통지에는 ○○동 226-1도로 일부구간 변경내용이 없어 처분을 취소한다.)
- 주장요지

(청구인) 지적소관청은 지적재조사를 위한 경계를 설정할 때에는 도로법, 하천법 등 관계법령에 따라 고시되어 설치된 공공용지의 경계가 변경되지 아니하도록 하여야 하는바, 위 공공용지인 도로에 해당하는 ○○동 226-1번지 토지의 경계변경은 위법한 것이다.

(피청구인) ○○동 226-1번지 토지는 국가 소유의 토지로, 해당 토지의 경계결정으로 인하여 청구인의 권리의무에 직접적으로 영향을 주는 것도 아니다. 청구인은 위 토지의 소유자도 아니고, 위 토지의 소유권에 관하여 어떠한 권리관계를 가지고 있는 자도 아니며, 이해관계인도 아니다. 따라서 청구인은 ○○동 226-1번지에 대한 경계결정 통보의 대상자가 아니고, 해당 경계결정에 대하여 이의신청을 할 권리도 없다. 국가소유의 ○○동 226-1도로에 주차장을 만들고 철문을 설치하여 공공용지 이용을 제한하는 행위는 시설물 등을 설치한 자의 불법 행위이지, ○○동226-1 도로의 구간변경과는 무관한 사항이다.

【행정심판위원회 판단】

이 사건 처분의 상대방은 청구인이 아니라 국가(관리청:국토교통부)인바, 청구인은 이 사건 토지인 ○○동 226-1의 토지소유자도 아니고 이 사건 토지에 대한 용익물권 등의 권리를 가진 자도 아니므로 이 사건 처분에 대하여 사실상이나 간접적, 경제적인 이해관계를 가질 뿐이어서 청구인 적격을 인정할 수 없다. 「경기도행정심판위원회 2018. 11. 5. 재결 2018-1353호」

29 경계변경 없이 면적이 증가한 경우 조정금 부과

【재결요지】

이 사건 토지들은 토지들 간의 경계는 변경되었지만, 전체적인 경계는 거의 변경되지 않은 점, 성남시 ○○구 ○동 342 번지 토지의 면적증가로 인하여 다른 소유자의 토지 면적이 감소한 것으로 보이지 않아 조정금 부과는 위법하다.

- 사 건 : 2019-1190 지적재조사사업 조정금 이의신청 기각결정 취소청구
- 주 문 : 피청구인이 2019. 3. 29. 청구인에게 한 '○○1지구' 조정금 이의신청 기각결정 처분을 취소한다. (청구취지: 주문과 같다.)
- 주장요지

(청구인) ① (동일한 경계결정 지역 내 토지의 면적 증가) 피청구인은 2018. 4. 24. ○○1지구 지적재조사사업을 진행하면서 청구인에게 이 사건 토지에 대한 경계결정 통지를 하였는데, 이 경계는 공교롭게도 청구인이 1999년 이 사건 토지에 운동시설을 설치하였을 당시의 지적도상의 경계와 동일하다. 그런데 무슨 이유인지는 몰라도 1999년 당시의 이 사건 토지의 경계와 피청구인이 이 사건 처분을 하면서 설정한 경계가 동일함에도 불구하고 피청구인은 이 사건 처분을 하면서 이 동일한 경계 안에 위치한 이 사건 토지 중 3번 토지의 면적이 230㎡ 증가하였다는 것이다. 그렇다면 1999년 당시의 지적 경계와 현재의 지적 경계가 동일하므로 이 경계설정 구역에 포함된 이 사건 토지 중 3번 토지는 면적이 증가한 것이 아니라 종전부터 면적에 오기가 있었던 것이며, 공교롭게도 피청구인이 '○○1지구' 지적재조사 사업을 진행하면서 알게 된 것일 뿐이므로 오기 정정을 하여야 할 사항인 것이다.

② (경계설정의 위법성) 「지적재조사법」 제14조는 경계설정의 기준을 정하고 있는데, 제3항에서는 “지적재조사를 위한 경계를 설정할 때에는 「도로법」, 「하천법」 등 관계 법령에 따라 고시되어 설치된 공공용지의 경계가 변경되지 아니하도록 하여야 한다.”라고 정하고

있다. 그런데 이 사건 토지 중 7번 토지에 대하여 피청구인은 공공용지인 이매 도시자연공원의 일부를 피청구인 소유의 토지로 경계를 설정하였을 뿐만 아니라, ○○시장이 이매 도시자연공원에 설치한 공용시설 건축물까지 청구인 소유의 토지에 포함시키는 위법이 있다.

(피청구인) 본 사건 토지는 원래부터 실제현황과 지적공부가 일치하지 않는 지적불부합지로서 지적재조사사업은 지적재조사측량의 측정면적을 그대로 지적공부 정리하는 것으로, 청구인의 사건 토지는 지적재조사측량 결과 면적이 증가하였고, 개인의 토지권리면적이 늘어난 만큼 당연히 별도의 비용을 지불해야 할 사항이며, 조정금의 정산은 2개 감정평가업체에서 산정한 금액이며, 청구인의 조정금 이의신청서 제출로 재 감정평가 결과를 ○○구 지적재조사위원회에서 심의한 결과 이의신청이 기각 된 사건이다.

청구인의 소유 토지 중 대상 토지의 '공원구역선' 저촉사항은 피청구인이 '○○1지구' 지적재조사사업 완료 후 그에 따른 도시관리계획 변경 용역 수행 중 발견하였으며, 「이매도시자연공원 도시관리계획 변경용역」의 '공원구역 변경예정(선)'은 현재까지 진행 중인 사업으로 피청구인이 확인하는 데 어려움이 있었다. 또한 피청구인은 인접 사업지구인 '○○2지구' 내 토지 현황조사 및 지적재조사측량 중 ○○ 359번지(○○시○○학습원, 이하'인접 토지'라 한다)의 구조물(유리온실)이 대상토지에 저촉되었음을 확인하였으며,

'○○1지구' 지적재조사사업 경계결정 시 착오 등록된 사항임을 즉시 청구인에게 설명하였고, 등록사항정정측량 실시하여 2019. 6. 26.자로 현황 경계로 면적과 경계를 직권 등록사항정정하였다.

그리고 피청구인은 대상 토지의 등록사항정정을 위한 토지현황 측량을 실시할 당시 인접 토지의 일부를 점유하여 사용하고 있는 사실을 확인하고, 실제 이용현황대로 대상 토지와 인접 토지 경계결정 조정안을 제시하였으나, 청구인이 거부하여 착오 등록된 부분만 실제 이용현황인 돌담을 기준으로 등록사항정정 처리하였다.

【행정심판위원회 판단】

지적재조사사업은 토지의 실제현황과 일치하지 아니하는 지적공부의 등록사항을 바로 잡음으로써 면적의 증감이 있는 경우, 공공필요에 의하여 국민의 재산권을 매입·매각하는 경우에 해당한다. 이는 국가가 국유재산을 취득하거나 처분하는 경우와 유사하나 국가나 개인의 의사와는 무관하게 공익적 목적을 위해 공권력이 작용하는 것으로서 특수한 형태의 매입·매각의 사례라고 볼 수 있다.

청구인의 소유인 이 사건 토지들은 토지들 간의 경계는 변경되었지만, 전체적인 경계는 거의 변경되지 않은 점, ○○시 ○○구 ○○ 342번지 토지의 면적증가로 인하여 다른 소유자의 토지 면적이 감소한 것으로 보이지 않는 점, 전체적인 경계에 대하여는 토지의 실제현황과 지적공부가 같은 것으로 보이고, 토지의 효율적 관리를 위하여 토지들 간의 경계를 정리한 것인 점 등에 비추어 보면, 이 사건 처분은 지적재조사법의 입법취지를 위반하여 위법하다.

「경기도행정심판위원회 2019. 9. 9. 재결 2019-1190호」

30 점유취득시효완성 여부와 관계없이 토지 조정금 부과

【재결요지】

지적재조사 결과 토지 면적이 증가하였다면 토지소유자의 점유취득시효완성 여부와 관계없이 필지별 면적 증감내역을 기준으로 시·군·구 지적재조사위원회 심의를 거쳐 산정한 조정금을 부과할 수 있다

- 사 건 : 2019-2248 지적재조사사업 조정금 부과처분 취소청구
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 2019. 8. 22. 청구인에게 한 지적재조사사업 조정금 부과처분을 취소한다. 라는 재결을 구함.)
- 주장요지

(청구인) 이 사건 토지를 매수할 당시 청구인은 매도인에게 경계 침범 사실을 고지 받은 적도 없고, 축대와 식재된 나무를 통해 명확하게 토지경계로 인식하고 있었다. 또한, 항공사진에서 보는 바와 같이 1996년부터 해당 토지에 건물이 존재하고 있었고, 축대 옆 오솔길도 현재와 같이 사용되고 있었음을 알 수가 있다. 이렇게 1996년을 기산일로 하더라도 점유취득시효 점유기간인 20년을 고려할 때 2017년까지 평온하게 자주점유가 이뤄지고 있었음을 추정해 볼 수 있을 것이다.

따라서 청구인은 점유취득시효로 인한 소유권 이전 청구권 제기를 위한 민사소송 제기를 준비 중에 있다. 청구인은 행정심판 재결 후 90일 이내에 행정소송을 통해 기 부과된 조정금 납부처분에 대한 취소(집행정지)를 신청함과 동시에 「민법」 제245조를 청구 취지로 한 민사소송을 제기할 계획이다. 위와 같은 여러 사정과 이 사건 토지를 20년 이상 점유하면서 평온하고 공공연하게 자주점유한 점 등을 고려하면 이 사건 경계결정 처분과 함께 지적재조사 조정금 부과처분은 청구인에게 가혹한 처분으로 취소되어야 마땅할 것이다.

(피청구인) 피청구인은 청구인에게 ○동 117-1번지가 인접 토지에 침범되어 있어 경계설정 및 새로운 경계설정 시 면적이 증가됨에 따라 발생하는 조정금에 대하여 통화 및 현장에서 협의한 후, ○동 117-1번지의 경계는 옹벽을 포함한 점유현황으로 청구인은 새로이 경계설정

하는 것에 합의하였으며, 인접 토지소유자인 ○동 115번지 소유자 역시 현장 입회하여 침범 사실을 확인하고 새로운 경계 설정에 합의하였다.

이후 청구인에게 2019. 3. 12. 지적확정 예정조서를 통지하면서 경계설정에 대하여 의견이 있을 경우 의견서를 제출하여야 하고, 의견서 미제출 시 지적확정예정 조서에 따라 경계가 결정된다고 통지하였으며, 2019. 4. 22. ○○시 경계결정위원회 심의·의결하여 2019. 4. 24. 지적확정조서를 통지하면서 그 내용에 이의가 있는 경우 이의신청서를 제출하여 줄 것을 통지하였으나 의견이나 이의신청이 없었던바, 지적재조사법 제23조에 따라 2019. 7. 26. 경계확정 및 ○○○지구 지적재조사사업을 완료하였다.

새로이 설정된 경계를 기준으로 같은 법 제20조제1항에 따라 지적소관청은 제18조에 따른 경계확정으로 지적공부상의 면적이 증감된 경우 필지별 면적증감 내역을 기준으로 조정금을 산정하여 징수하거나 지급한다고 규정하고 있어, 이 사건 토지들의 증가된 면적(92.0㎡)의 조정금(178,940,000원)을 산정하여 2019. 8. 12. 부천시 지적재조사위원회 심의를 거쳐 적법하게 처리된 사항이다.

【행정심판위원회 판단】

청구인은 이 사건 토지들에 대하여 20년 이상 점유취득시효를 주장하면서 부과된 조정금은 가혹한 처분으로 조정금 부과는 부당하다고 하나, 지적재조사사업으로 면적이 증가하여 부과된 조정금에 대한 질의회신으로 '점유취득시효완성 사실에 따른 조정금 부과'는 등기 또는 점유 취득 판결이 없는 한 소유권은 인정되지 않으므로 지적재조사 결과 토지 면적이 증가하였다면 토지소유자의 점유취득시효완성 여부와 관계없이 필지별 면적 증감내역을 기준으로 시·군·구 지적재조사위원회 심의를 거쳐 산정한 조정금을 부과하여야 한다고 규정되어 있다.

또한, 유사 사례로 '경계변동이 없을 경우에 조정금 부과 여부'에 대한 질의회신으로 지적재조사 결과 토지의 경계는 변동이 없으나 면적 오차를 바로잡음으로서 면적이 증가한 경우에 조정금을 부과할 수 있으며, 판례 역시 실제 사용 면적이나 토지 경계가 변경되었는지 여부와 상관없이 지적재조사사업 시행 결과 토지 면적이 증가한 이상 토지소유자에게 지적재조사사업에 따라 산정한 조정금을 부과할 수 있다고 판시하였다. (대구지방법원 2015구합 860, 2015구합 20710판결). 따라서, 피청구인의 한 이 사건 처분은 적법하다 할 것이다.

「경기도행정심판위원회 2020. 3. 16. 재결 2019-2248호」

31 감정평가 기준시점과 감정결과의 신뢰성

【재결요지】

감정평가액의 기준시점은 경계결정위원회의 심의·의결로 사업지구 내 토지소유자 전원의 경계가 확정된 때로 보며, 감정결과를 신뢰할 수 없을 만한 객관적인 사정이 보이지 않는 한 적정한 것이다.

- 사 건 : 2019-640 지적재조사 조정금부과처분 취소청구
- 주 문 : 청구인들의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 2018. 11. 28. 청구인에게 한 지적재조사 조정금 납부고지처분 24,591,600원 중 4,422,600원을 취소한다.)
- 주장요지

(청구인) 피청구인은 이 사건 처분의 조정금 산정 기준시점을 사업완료 공고일인 2018. 10. 15.로 하였다. 그러나 조정금 산정의 기준시점은 「지적재조사법」 제18조 및 제20조에 따른 '경계 확정시점'이고, 이 사건 토지의 경계확정시점은 2018. 9. 15.이다. 즉 청구인은 2018. 7. 16. 경계결정통지서를 수령하였고, 통지서 수령일로부터 60일의 이의신청기간이 지난날의 익 일인 2018. 9. 15.이 경계결정 확정일인 것이다. 따라서 조정금 산정의 기준일은 2018. 9. 15.이 되어야 한다. 그러나 피청구인은 2018. 10. 15.을 기준시점으로 하여 이 사건 조정금을 산정 하였으므로 이는 위법하다.

대법원은 "토지의 수용·사용에 따른 보상액을 평가할 때에는 관계 법령에서 들고 있는 모든 산정요인을 구체적·종합적으로 참작하여 그 요인들을 모두 반영하여야 하고, 이를 위한 감정평가서에는 모든 산정요인의 세세한 부분까지 일일이 실시하거나 그 요인들이 평가에 미치는 영향을 수치적으로 나타내지는 않더라도 그 요인들을 특정·명시함과 아울러 각 요인별 참작 내용과 정도를 객관적으로 납득할 수 있을 정도로 설명을 기재하여야 한다. 이는 보상선례를 참작하는 것이 상당하다고 보아 이를 보상액 산정요인으로 반영하여 평가 하는 경우에도 마찬가지라 할 것이므로, 감정평가서에는 보상선례 토지와 평가대상인 토지의

개별요인을 비교하여 평가한 내용 등 산정요인을 구체적으로 밝혀 기재하여야 한다. 따라서 보상선례를 참작하면서도 위와 같은 사항을 명시하지 않은 감정평가서를 기초로 보상액을 산정하는 것은 위법하다고 보아야 한다고(대법원 2013. 6. 27 선고 2013두2587 판결) 판시하는바, 이 사건 처분의 근거가 된 감정평가서에는 개별요인에 대한 숫자만을 기재하고 이유 설시가 기재되어 있지 않으므로 이는 위법한 것이다.

(피청구인) ① 「지적재조사법」 제20조에 따르면 경계 확정으로 지적공부상의 면적이 증감된 경우에는 필지별 면적 증감내역을 기준으로 조정금을 산정하여 징수하거나 지급하고, 조정금은 제18조에 따라 경계가 확정된 시점을 기준으로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자가 평가한 감정평가액으로 산정하며, 조정금을 산정하고자 할 때에는 제30조에 따른 지적재조사위원회의 심의를 거쳐야한다고 규정하고 있다. 「지적재조사법」 제18조제1항제1호에서는 경계 결정에 대한 이의신청 기간에 이의를 신청하지 아니하였을 때에는 경계가 확정된다고 규정하고 있으며, 청구인은 이 사건 토지의 경계 결정에 대한 이의신청을 하지 않았다.

② 피청구인은 사업지구 토지의 경계가 확정되어 2018. 10. 15. 사업완료 공고를 하고, 경계 확정에 따른 면적증감 토지에 대하여 감정평가를 의뢰하고, 이에 따라 산출된 감정평가액으로 산정한 조정금을 파주시 지적재조사위원회 심의·의결 후 그 결과를 청구인에게 통지하였다. 또한 청구인이 제기한 이의신청에 대해서도 감정평가법인에 재 감정평가를 의뢰하였고, 제2회 파주시 지적재조사위원회 심의를 통하여 기각 결정한 사항으로 피청구인은 적법한 절차에 따라 조정금을 부과하였으므로 조정금 부과처분을 취소하라는 청구인 주장은 이유 없다 할 것이다.

【행정심판위원회 판단】

조정금은 경계가 확정된 시점을 기준으로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자가 평가한 감정평가액으로 산정하는 것이 원칙이고(「지적재조사법」 제20조제3항), 경계가 확정된 시점이란 1. 경계결정에 대한 이의신청 기간에 이의를 신청하지 아니하였을 때, 2. 경계결정에 대한 이의신청에 대한 결정에 대하여 60일 이내에 불복의사를 표명하지 아니하였을 때, 3. 경계에 관한 결정이나 경계결정에 대한 이의신청에 대한 결정에 불복하여 행정소송을 제기한 경우에는 그 판결이 확정되었을 때를 의미한다. (「지적재조사법」 제18조제1항).

여기에 지적재조사사업은 토지의 경계가 변경되는 사업이고 경계는 하나의 토지가 단독으로 설정되는 것이 아님에 따라 사업지구 내 이의신청 토지가 있는 경우 그 인접 토지는 경계에 대한 이의신청이 없다 하더라도 이의신청 토지에 의해 경계 및 면적이 변경될 수 있는 점을 더하여 보면, 감정평가액을 기준으로 조정금을 산정하는 경우 감정평가액의 기준시점은 경계 결정위원회의 심의·의결로 사업지구 내 토지소유자 전원의 경계가 확정된 때로 봄이 타당하다. (부산고등법원2017. 10. 27. 선고 2017누21449 판결1) 참조).

다음으로, “이 사건 토지의 조정금 산정 과정에서 감정평가를 진행한 평가기관은 개별요인 등을 결정함에 있어 오류를 범하였는바, 이에 기초하여 조정금을 부과한 이 사건 처분은 위법·부당하다”는 취지의 청구인 주장에 대해 살펴본다. 이 사건에 관하여 다음의 사실 내지 사정들을 종합하여 볼 때, 이 사건 감정결과는 관련 법령 및 감정평가의 기본 원칙에 따른 것으로서, 그 평가에 이른 가정이나 참작된 여러 요소 등에 비추어 합리성을 갖춘 적정한 것으로 판단되고, 달리 이 사건 감정결과에 현저한 잘못이 있다거나 이 사건 감정 결과를 신뢰할 수 없을 만한 객관적인 사정이 보이지 않는바, 청구인의 위 주장은 받아들일 수 없다.

「경기도행정심판위원회 2019. 7. 8. 재결 2019-640호」

32 국유지 임야를 사유 재산 대지로 편입시켜 산정된 조정금 취소

【재결요지】

조정금은 「지적재조사법」에 따른 확정된 경계를 기준으로 산정하는 것이므로 지적확정 이전에 실시한 국유지 감정평가 금액으로 산정할 수 없으며, 관련 법령 및 감정평가의 기본 원칙에 따라 조정금이 산정되었다면 적정한 것이다.

- 사 건 : 2019-936 지적재조사 조정금 부과처분 취소청구
- 주 문 : 청구인들의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 2018. 11. 28. 청구인들에게 한 지적재조사 조정금 납부고지처분을 취소 또는 무효임을 확인한다.)
- 주장요지

(청구인) 이 사건 토지의 조정금은 공시지가 516,000원을 상회하는 850,000원으로 결정되었는데, 이는 국민에게 큰 부담과 손해를 주는 처분이다. 조정금의 감정평가는 변동 이전 국유지 공시지가의 이하로 하여야 마땅한데, 증가면적의 등기 이후 감정평가를 하였다는 것은 국유지의 매도로 국민에 대하여 이익을 취하겠다는 것으로서 부당하다. 따라서 이 사건 처분의 무효가 확인되거나 이 사건 처분이 취소되어야 한다. 「지적재조사법」의 토지경계결정, 확정 후 조정금이 산정된다거나 임야였던 토지의 지목을 대지로 변경하여 감정평가 한다는 등의 절차상 구체적인 설명을 청구인에게 고지하고 진행했다면 해당토지의 수용에 동의하지 않을 수도 있었다. 또한 「지적재조사법」 시행절차의 적법성 이전에 돈을 지불해야 할 청구인에게 법시행의 목적과 구체적인 방법 그리고 조정금의 규모를 고지한 후에 수용에 대한의견을 물어야 마땅하다.

(피청구인) 피청구인은 「지적재조사법」 제20조에 따라 두 곳의 감정평가법인에 의뢰하여 평가한 감정평가액으로 산정한 조정금을 파주시 지적재조사위원회 심의·의결 후 그 결과를 청구인들에게 통지하였다. 또한 청구인들이 제기한 이의신청에 대해서도 감정평가법인에 재 감정평가를 의뢰하였고, 제2회 파주시 지적재조사위원회 심의를 통하여 기각 결정한 사항

으로 피청구인은 적법한 절차에 따라 조정금을 부과하였으므로 조정금 부과처분을 취소 하라는 청구인들의 주장은 인정할 수 없다. 청구인들이 조정금 산정에 대한 구체적인 설명이 없었다는 주장에 대하여, 피청구인은 2018. 3월부터 4월까지 「지적재조사법」 제15조에 따라 지적재조사사업 갈현지구의 임시경계점표지를 설치하였고, 청구인들은 같은 해 4월 25일경 현장에 입회하여 이 사건 토지의 임시경계점표지 설치를 확인하였다. 그리고 이 사건 토지의 임시경계점표지 설치 당시 피청구인은 청구인들에게 경계설정 및 면적변동에 따른 조정금 산정에 대하여 설명하였으며, 청구인들이 제출한 경계설정합의서에 보면 청구인들은 기존 면적 대비 234.3㎡ 증가하는 것에 동의하였고, 경계(면적) 설정으로 면적의 증감이 있는 경우, 「지적재조사법」 제20조제3항에 따라 감정평가업자가 평가한 감정평가액으로 조정금이 산정 되는 것을 확인하였음을 알 수 있다.

【행정심판위원회 판단】

「지적재조사법」은 토지소유자가 실제 점유하는 토지의 현실경계로 경계를 결정하여 확정 하고, 그 확정된 경계를 기준으로 조정금을 산정하도록 규정하고 있는 바, 지적확정 이전의 국유지를 감정 평가한 금액이 조정금의 기준이 되어야 한다는 청구인들의 주장은 독자적인 주장에 불과하여 받아들일 수 없다.

또한 이 사건 토지에 관한 감정평가를 시행함에 있어, 평가법인은 용도지역, 지목, 이용 상황 등이 동일 또는 유사한 이용가치를 지닌 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동을 및 생산자물가지수를 고려하고 평가대상토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황 기타 가격형성에 영향을 미치는 제반요인을 종합 참작하여 비교하고, 인근지가수준, 평가사례 등을 참작하여 평가하였다. 이러한 감정 방법은 토지에 관한 감정평가의 일반적인 원칙으로 보이고, 이 사건 감정결과는 관련 법령 및 감정평가의 기본 원칙에 따른 것으로서 그 평가에 이른 과정이나 참작된 여러 요소 등에 비추어 합리성을 갖춘 적정한 것으로 판단 되며, 달리 이 사건 감정결과에 잘못이 있다거나 이 사건 감정결과를 신뢰할 수 없을 만한 사정이 보이지 않는다. 더구나 피청구인은 「지적재조사법」에서 정한 절차에 따라 적법하게 이 사건 토지의 조정금을 부과한 것으로 보이고, 달리 내용상·절차상 위법을 범한 사실이 확인되지도 않는다.

「경기도행정심판위원회 2019. 7. 8. 재결 2019-640호」

33 오랜 기간 현실경계로 점유한 경우 실질적인 합의가 있다고 볼 수 있음

【재결요지】

지상경계에 관하여 다툼이 있다고 볼 만한 자료 없이 담과 도로 등을 통한 현실 경계가 오랜 기간 이어져 왔다면 각 토지의 소유자들 사이에 현실 경계를 기준으로 한 경계의 합의가 있는 것으로 볼 수 있다.

- 사 건 : 2019-2, 지적재조사 경계결정 이의신청결정 취소청구
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 2018. 11. 29. 청구인에게 한 지적재조사사업 경계결정 이의신청 기각 결정을 취소한다.)
- 주장요지

(청구인) 피청구인은 「지적재조사법」 제14조에 따라 지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우 '측량기록을 조사한 경계'에 의해 진행되어야 하나 현실경계로 경계를 설정하였다. 피청구인은 청구인이 제출한 의견에 대해 다시 경계를 설정해야 함에도 임시경계점 표지를 다시 설치하지 않았고 지적재조사측량을 실시할 당시 임시경계점 표지를 설치하지 않았다. 피청구인은 경계가 확정되었을 때에도 경계점 표지를 설치하지 않았고 임시경계점 위치와 최종 경계점의 위치가 다른 경우 토지소유자 등을 입회시켜 경계점 표지 설치를 진행하여야 하나 이러한 절차가 생략되었다. 이 사건 토지에 일부 면적감소가 있었음에도 피청구인은 조정금을 산정하지 않았고 기존 면적과 차이가 있음에도 청구인에게 정확한 정보를 제공하지 않았다. 이 사건 토지는 필계점 4개의 정방형 토지였으나 재조사사업 이후 필계점이 7개로 증가하였다.

(피청구인) 청구인은 이 사건 토지가 「지적재조사법」 제14조에 따른 지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우라고 주장하나 이는 청구인의 명확한 근거 없는 단순 주장으로 다툼이 있는 경우에 해당한다고 볼 수 없다. 청구인은 '지적재조사 ○○지구 지적확정예정조서알림' 문서의 등기를 2018. 8. 7. 본인이 수령하였고 그 이후 어떠한 의견도 제출하지 않았다. 또한 피청구인은 재조사사업을 진행하면서 필지의 뒷부분 경계들에 측량 규정에 따라 담장·

구조물의 뚜렷한 지형지물에 경계점 위치를 표시하였다. 현재 이 사건 토지는 경계결정에 대한 이의신청 및 이의신청에 대한 결정 불복으로 행정심판 진행 중인 토지로 경계가 확정되지 않아 확정된 경계점 표지를 설치할 수 없다. 이 사건 토지는 면적증감이 없으며 청구인이 주장하는 면적감소는 조정금의 지급 대상이 아닌 도해지적에서 수치지적으로 변환함에 있어서 필연적으로 발생하는 오차 제거에 불과하다, 이 사건 토지의 필계점이 4개에서 7개로 증가하게 된 것은 현실경계로 경계를 설정함으로써 기존의 필지 경계에서 벗어나 있는 구조물 등을 해당 필지 안으로 포함되게 하는 과정에서 필계점이 늘어난 것이다.

【행정심판위원회 판단】

「지적재조사법」 제14조제1항 각 호외의 부분은 지적소관청은 다음 각 호의 순위로 지적재조사를 위한 경계를 설정하여야 한다고 규정하고 있으며, 1호에서 지상경계에 대하여 다툼이 없는 경우 토지소유자가 점유하는 토지의 현실경계를 경계로 설정하도록, 2호에서 지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우 등록할 때의 측량기록을 조사한 경계로 경계를 설정하도록 규정하고 있다.

이 사건 청구인은 「지적재조사법」 제14조제1항제2호에 따라 청구인 소유 이 사건 토지가 지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우에 해당된다고 주장을 하나 지상경계에 관하여 다툼이 있다고 볼 만한 자료가 없이 담과 도로 등을 통한 현실 경계가 오랜 기간 이어져 왔다면 각 토지의 소유자들 사이에 현실 경계를 기준으로 한 경계의 합의가 있는 것으로 볼 수 있으며, 어느 한쪽 소유자가 지적재조사 경계 결정에 이의 신청을 하였다고 하여 지상경계에 다툼이 있는 토지라고 볼 수 없고, 결국 지상경계에 대해서 다툼이 있는 경우란 점유현황 자체에 대해서 소유자들의 의견이 일치하지 않는 경우라 할 것이다. 따라서 이와 배치되는 청구인의 주요 주장은 모두 이유 없는 것으로 판단되고, 그 외 청구인이 주장하는 절차상 하자 역시 인정되기 어려울 것으로 보인다. 결국 이 사건에서 ○○군 경계결정위원회의 결정이 위법·부당하다는 취지의 청구인의 주장은 받아들이기 어려워 이 사건 심판청구를 기각함이 타당하다고 판단된다.

「강원도행정심판위원회 2019. 4. 1. 재결 2019-2호」

34 종전 토지의 지목으로 산정하지 않은 조정금 취소요청

【재결요지】

경계 확정시점이 법 개정 이전이므로 사업지구 지정 당시의 개별공시지가를 기준으로 조정금을 산정한 것은 적법한 것이며, 지적재조사로 변경된 지목에 따라 조정금의 산정은 적정한 것이다.

- 사 건 : 2018-216 지적재조사 조정금 이의신청 결정 취소청구
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (청구취지: 청구인의 지적재조사 조정금 이의신청에 대해 피청구인이 한 이의신청에 대한 결정의 취소를 청구한다.)
- 주장요지

(청구인) 이 사건 토지는 지적재조사사업에 따른 경계확정으로 지목이 구거와 답으로 되어 있는 토지는 말소되었으며, 본인 토지 중 지목이 대와 답으로 되어있는 토지로 편입되어 면적이 각각 증가하였으며, 경계확정으로 인한 면적증감 내역에 대하여 조정금이 산정되었으나, 지목이 구거였지만 주택부지로 사용하던 말소된 이 사건 토지에 대한 조정금과 면적이 늘어난 토지에 대한 조정금은 동일해야 한다.

(피청구인) 청구인의 이 사건 토지는 ○○지구 지적재조사 사업대상으로 2015. 3. 3. 사업고시 지정되었으며, ○○지구 토지소유자협의회는 2015. 9. 3. 회의를 거쳐 조정금 산정기준에 대하여 사업지구 지정당시의 개별공시지가를 기준으로 산정한다고 결정하였다. 이에 따라 피청구인은 사업지구 지정고시 일자를 참고하여 2014년 기준 개별공시지가를 기준으로 조정금을 산정하였으며, 청구인 소유의 토지뿐만 아니라 ○○지구 지적재조사사업 대상 토지는 위 기준으로 조정금을 산정하였다.

조정금 산정기준에 대하여는 「지적재조사법」이 2017. 4. 18. 개정되었으나 개정 전 제20조 제3항 규정은 사업지구 지정 당시의 개별공시지가를 기준으로 정하거나, 감정평가액으로 산정한다고 규정하고 있으며, 개정 후 규정은 경계 확정시점을 기준으로 감정평가액으로 산정하고 다만 토지소유자협의회가 요청이 있는 경우 지적재조사위원회 심의를 거쳐 개별 공시지가로 산정할 수 있다고 규정하고 있다. 이 사건 ○○지구 지적재조사사업에 대한

조정금 산정기준은 법 개정 이전의 규정을 적용하였는데, 그 사유는 토지소유자협의회에서 조정금 산정기준을 2015. 9. 3.결정하였으며, 개정 법 시행일인 2017. 10. 19.이 경계확정 시점인 2017. 6. 20.보다 이후이기 때문이다.

따라서 2014년 개별공시지가를 기준으로 조정금을 산정하였기 때문에 개별공시지가가 변경되지 않는 한 청구인의 조정금 이의신청은 받아들여질 수 없으며, 청구인은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 매년 공시지가에 대한 의견제출·이의신청 기회가 있음에도 불구하고 이를 소홀히 해왔으며, 농지개량조합으로부터 이 사건 토지를 취득한 후 지목변경을 신청하지 않는 등 이 사건 토지의 관리에 무심하였다. 따라서 청구인이 조정금액에 대해서 다투고자 한다면 지적재조사 조정금에 대한 이의신청을 하는 것이 아니라 대상토지의 개별 공시지가에 대하여 이의를 신청하여야 한다.

【행정심판위원회 판단】

이 사건 청구인의 지적재조사에 따른 경계확정에 따라 발생한 조정금은 ○○지구 토지소유자 협의회의 결정에 따라 사업지구 지정당시의 개별공시지가를 기준으로 산정되었고, 비록 현행 「지적재조사법 시행령」 제12조가 경계가 확정된 시점을 기준 개별공시지가를 적용하도록 하고 있으나, 이 사건에서 ○○지구 토지소유자협의회는 2015. 9. 3. 결정 당시 시행령은 사업지구 지정고시일 당시의 개별공시지가에 따라 조정금 산정을 하도록 규정하고 있고, 개정 시행령은 2017. 11. 19. 이 시행일이므로 이 사건 경계 확정시점인 2017. 6. 20. 이후 시행된 것으로 피청구인이 사업지구 지정고시일 당시의 개별공시지가에 따라 조정금 산정은 적법하게 판단된 것으로 보인다.

또한 이 사건에서 특히 문제가 되고 있는 지목이 구거인 토지에 대하여 지목은 토지행정의 기초로서 공시지가의 산정, 손실보상가액의 산정 등에 법률상, 사실상 영향을 미치는 점, 「공간정보관리법」 제81조에 따라 토지소유자는 지목변경신청을 할 수 있는 점, 만약 청구인이 지목변경신청을 했다면 변경에 많은 비용이 들어갔을 것이나 청구인이 지목이 대와 답으로 정리된 토지로 된 점 등을 고려했을 때 피청구인의 지적재조사 조정금 납부 처분은 사업 지구 지정고시일 당시의 개별공시지가에 따라 적법하게 산정된 조정금이며, 결국 청구인의 이 사건 청구를 기각해야 할 것으로 판단한다.

「강원도행정심판위원회 2018. 12. 17. 재결 2018-216호」

35 조정금 산정을 위한 감정평가방법의 적법 여부

【재결요지】

조정금의 산정을 위한 감정평가는 경계확정 이후에 하는 것이며, 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없거나 또는 관련 규정에 위배되지 않았다면 적법한 것이다.

- 사 건 : 2019-55 지적재조사사업 조정금 이의신청결정 취소청구
- 주 문 : 청구인들의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 2019. 1. 21. 청구인에 대하여 한 지적재조사사업 조정금 이의신청결정을 취소한다.)

○ 주장요지

(청구인) ① 2017년 지적재조사에 의하여 이사건 토지 면적이 252㎡ 증가하였으나, 증가된 면적 중 165㎡ 는 ○○시에서 시행한 새버덩천정비사업 (2009년) 당시 평당 200,000원에 보상 받았으나 2017년 지적재조사사업으로 평당 680,000원에 매입하라는 것은 부당하다.

② 증가된 면적 중 87㎡ 는 피청구인이 농업용 배수사업을 할 당시 불법 횡 배수관을 사유지에 매설하여 청구인이 자비로 수로관을 설치하였는데 이 부지 또한 평당 680,000원에 매입 하라는 상황으로 부당하다.

③ 청구인은 지적재조사 사업의 취지를 이해하고 동참하는 뜻에서 경계결정 당시 이의제기를 하지 않은 것이고, 청구인이 이의제기 하는 것은 매입 대상 토지의 가격인데 이는 피청구인의 조정금 산정 지침에 따라 감정평가기관들이 형식적으로 평가한 것으로 과도한 금액이다.

④ 피청구인은 2009년도에 청구인 토지를 수용하면서 보상한 금액, 지적재조사로 인해 토지 면적이 줄어든 사람에게 지급한 금액, 청구인의 비용과 노력으로 토지가격이 상승된 점과 토지의 현황이 사실상 단독적으로는 이용불가하다.

(피청구인) ① 피청구인은 경계확정토지에 대해 2개 감정평가법인의 조정금 산정결과에 대해 지적재조사위원회 상정 및 의결을 거쳐 청구인에게 조정금 납부 및 수령 안내를 하였고, 청구인이 조정금 이의신청을 하여 다시 제3의 2개 감정평가법인의 조정금 산정결과에 따라

지적재조사위원회 상정 및 의결을 거쳐 최종적으로 청구인에게 조정금 이의 신청토지에 대한 결정 통지를 하였다.

② 지적재조사사업에 따른 경계의 결정은 「지적재조사법」에 따라 토지의 경계를 설정하는 것으로 청구인이 주장하는 2009년 새버딩천정비사업 당시 보상 처분과는 별개의 사항이고 본 건의 지적재조사사업과는 관련이 없다.

③ 피청구인은 「지적재조사법」 제20조제3항에 따라 경계가 확정된 시점(2018년)의 감정평가액으로 조정금을 산정하였고, 관계법령에 근거하여 적절한 절차를 거쳐 조정금 산정 및 이의신청 결정통지를 하였다.

【행정심판위원회 판단】

청구인의 이 사건 심판청구는 결론적으로 다음과 같은 점에서 결국 기각되어야 할 것으로 판단된다. 「지적재조사법」 제20조제1항은 지적소관청은 제18조에 따른 경계확정으로 지적공부상의 면적이 증감된 경우에는 필지별 면적 증감내역을 기준으로 조정금을 산정하여 징수하거나 지급한다고 규정하고 있는데 이는 경계확정 전이 아니고 경계확정 필지가 확정된 후 감정평가를 하도록 규정한 것으로 풀이된다.

이 사건 청구인의 주장 중 이 사건 지적재조사사업과 관계가 없는 2009년도 소하천 정비사업 당시의 토지 보상금을 반영해 달라는 주장은 상기 규정과 배치되는 주장으로 받아들이기 어려울 것으로 판단되고, 청구인의 비용과 노력으로 토지의 가치가 상승되었다는 주장 역시 조정금을 산정함에 있어 받아들이기 어려운 주장으로 판단된다.

또한 그 밖에 청구인의 주장 및 제출한 자료만으로는 여러 감정평가업체들에 의해 산정되고 지적재조사 위원회의 심의·의결을 거쳐서 결정된 이 사건 조정금 결정에 어떠한 위법이나 부당함이 있다고 보이지 않고, 우리 위원회에서 판단해 보건대 이 사건 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없거나 또는 관련 규정에 위배된 것으로 판단되지 아니하는바, 이 사건 청구인의 심판청구를 기각함이 타당하다고 판단된다.

「강원도행정심판위원회 2019. 4. 29. 재결 2019-55호」

36 조정금의 감정방법 등에 대한 절차적 하자 여부

【재결요지】

조정금의 산정을 위한 감정평가는 경계확정 이후에 하는 것이며, 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없거나 또는 관련 규정에 위배되지 않았다면 처분에 절차상 하자가 있다고 인정하기는 어렵다.

- 사 건 : 2019-69호 지적재조사사업 조정금 이의신청결정 취소청구
- 주 문 : 청구인들의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 2019.1.21. 청구인에 대하여 한 지적재조사사업 조정금 이의신청 토지 조정금 납부 처분을 취소한다.)
- 주장요지

(청구인) 이 사건 토지는 맹지이며, 지적재조사사업을 통해 늘어난 땅도 맹지이다. 청구인은 토지 측량에 관한 동의만 했을 뿐인데 피청구인이 부과 금액에 대해서는 아무런 동의와 설명 없이 과도한 조정금을 부과·통지한 것은 청구인의 재산권을 침해하는 부당한 처분이다.

(피청구인) 청구인은 피청구인이 충분한 설명과 동의 없이 경계를 설정하였다고 주장하나, 피청구인은 2회에 걸쳐 주민설명회를 개최하고, 청구인과 인근 토지소유자와의 원만한 합의를 위해 수차례 현장을 방문하였다. 조정금은 「지적재조사법」 제20조제3항에 따라 경계가 확정된 시점의 감정평가액으로 산정하였고, 피청구인은 경계확정토지에 대해 2개 감정평가법인의 조정금 산정결과에 대해 지적재조사위원회 상정 및 의결을 거쳐 청구인에게 조정금 납부 및 수령 안내를 하였고, 청구인이 조정금 이의신청을 하여 다시 제3의 2개 감정평가법인의 조정금 산정결과에 따라 지적재조사위원회 상정 및 의결을 거쳐 최종적으로 청구인에게 조정금 이의신청토지에 대한 결정 통지를 하였다.

【행정심판위원회 판단】

청구인의 이 사건 심판청구는 결론적으로 다음과 같은 점에서 결국 기각되어야 할 것으로 판단된다. 「지적재조사법」 제20조제1항은 지적소관청은 제18조에 따른 경계확정으로 지적 공부상의 면적이 증감된 경우에는 필지별 면적 증감내역을 기준으로 조정금을 산정하여 징수 하거나 지급한다고 규정하고 있는데 이는 경계확정 전이 아니고 경계확정 필지가 확정된 후 감정평가를 하도록 규정한 것으로 풀이되고, 같은 법 같은 조 제3항은 조정금은 제18조에 따라 경계가 확정된 시점을 기준으로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자가 평가한 감정평가액으로 산정한다고 규정하고 있다.

이 사건 경계결정 및 그에 따른 조정금 납부통지에 이르는 과정에서 청구인에 대하여 사전 설명이 부족했다는 청구인의 주장은 일부 인정할 수 있으나, 피청구인의 처분에 절차상 하자가 있다고 인정하기는 어렵다.

또한 이 사건 조정금 결정은 「지적재조사법」 제20조제3항에 따라 감정평가업자가 평가한 감정평가액으로 산정된 바, 대법원 판례에 따르면 “감정인의 감정 결과는 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 한다.” (대법원 2012.1.12. 선고 2009다84608 판결)는 것이 대법원의 판시 태도이고 이 사건 감정 방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없거나 또는 관련 규정에 위배된 것이라고 판단 되지 아니하는바, 이와 같은 점들을 종합적으로 고려할 때 이 사건 청구인의 심판청구를 기각함이 타당하다고 판단된다.

「강원도행정심판위원회 2019. 5. 27. 재결 2019-69호」

37 조정금 산정시 토지소유자의 주관적 가치를 반영해야 하는지

【재결요지】

감정평가는 경계가 확정된 시점을 기준으로 실시하는 것이며, 현실적인 이용상황과 일반적인 이용방법에 의한 객관적 상황을 고려하여 산정하는 것이지 일시적인 이용상황과 토지소유자 등이 갖는 주관적 가치 및 특별한 용도에 사용할 것을 전제로 한 경우 등은 고려되지 않는다

- 사 건 : 2019-186호 지적재조사사업 조정금 이의신청결정 취소청구
- 주 문 : 청구인들의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 2019. 3. 27. 청구인들에 대하여 한 ○○1지구 조정금 이의신청 기각 결정을 취소한다.)
- 주장요지

(청구인) 이 사건 토지는 2004년 태풍피해 농경지 복구 이전에는 도로 및 구거부지인 상태였고, 피청구인은 2004년 청구인들로부터 매입한 가격기준으로 조정금을 부과하거나 태풍피해 농경지 복구를 배제한 지적재조사에 의한 조정금 부과라고 주장한다면 관련 법률에 의거 도로 및 구거부지로 재평가해서 조정금을 부과하여야 한다.

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제26조에 의하면 도로와 구거부지는 인근토지의 3분의 1 이내의 가격으로 평가한다고 하고 있으며, 감정평가 당시 이 사건 토지는 지적공부 정리가 되지 않은 상태로 구거의 형태로 존재하였음에도 감정평가 법인이 구거가 농경지로 지적공부가 변경된 것으로 미리 반영하여 감정평가를 실시한 것은 잘못이다.

(피청구인) 청구인들은 태풍피해 농경지 복구 이전에는 이 사건의 토지가 도로 및 구거부지가 혼재되어 있어, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 재평가하여 줄 것을 요구하나, 「지적재조사법」은 경계확정으로 지적공부상의 면적이 증감된 경우에는 필지별 면적 증감내역을 기준으로 조정금을 산정하여 징수하거나 지급한다고 규정하고 있으므로, 청구인들의 주장은 이유 없다.

【행정심판위원회 판단】

「지적재조사법」 제20조제1항은 지적소관청은 제18조에 따른 경계확정으로 지적공부상의 면적이 증감된 경우에는 필지별 면적 증감내역을 기준으로 조정금을 산정하여 징수하거나 지급한다고 규정하고 있는데 이는 경계확정 전이 아니고 경계확정 필지가 확정된 후 감정 평가를 하도록 규정한 것으로 풀이되고, 같은 법 같은 조 제3항은 조정금은 제18조에 따라 경계가 확정된 시점을 기준으로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자가 평가한 감정평가액으로 산정한다고 규정하고 있다.

이 사건 청구인들의 주장은 이 사건 토지를 2004년 청구인들로부터 매입한 가격기준으로 조정금을 부과하거나, 이 사건 토지를 도로 및 구거부지로 평가를 하여야 한다는 것이나 이 사건 토지는 농경지로 복구가 이루어져 농지로 사용되고 있고, 위 규정에 따르면 「지적재조사법」 제18조에 따라 경계가 확정된 시점을 기준으로 평가하여 되므로 이와 배치되는 청구인들의 주장은 이유 없는 것으로 판단된다.

한편 청구인들은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제26조에 따라 도로와 구거부지는 인근토지의 3분의 1 이내의 가격으로 평가되어야 한다고 주장하나, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제70조제2항에 따르면 토지에 대한 보상액은 가격시점에서의 현실적인 이용상황과 일반적인 이용방법에 의한 객관적 상황을 고려하여 산정하되, 일시적인 이용상황과 토지소유자나 관계인이 갖는 주관적 가치 및 특별한 용도에 사용할 것을 전제로 한 경우 등은 고려되지 않는 것으로 이와 같은 주장 역시 이유없다 할 것이며, 「지적재조사법」 제12조제2항제3호에 따르면 토지소유자는 시·군·구 지적재조사위원회 지적공부정리를 신청할 수 있음에도 제출된 자료에 의하면 이와 같은 지적공부정리 신청이 있었다는 점 역시 확인할 수 없다.

결국 청구인들의 주장만으로 이 사건 피청구인의 이의신청 기각 결정이 경험칙에 반하거나 합리성이 없다거나 또는 관련 규정에 위배된 것으로 판단되지 아니하는바, 이와 같은 점들을 종합적으로 고려할 때 이 사건 청구인의 심판청구를 기각함이 타당하다고 판단된다.

「강원도행정심판위원회 2019. 7. 29. 재결 2019-186호」

38 조정금 산정의 절차적 정당성

【재결요지】

조정금의 감정평가는 필지가 확정된 후 하도록 규정한 것으로 풀이되고, 「지적재조사법」의 절차에 따라 감정평가업자가 평가한 감정평가액으로 조정금을 산정하고 지적재조사위원회의 심의·의결을 거쳤다면 절차적·실체적 하자가 있다고 보기 어렵다.

- 사 건 : 2020-78호 지적재조사 조정금 무효확인청구
- 주 문 : 청구인들의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 청구인에게 한 지적재조사 조정금 납부 처분은 무효임을 확인한다.)
- 주장요지

(청구인) 피청구인은 토지 소유자의 사전 동의없이 지적재조사를 실시하고, 「행정절차법」에 따른 사전통지와 의견제출 절차를 거치지 않았고, 청구인은 토지소유자협회 및 지적재조사위원회의 심의에 대한 의견 제출 기회를 박탈당하였으며, 피청구인은 노인들을 상대로 충분한 설명없이 일방적으로 행정을 진행하였다. 청구인은 증가된 토지에 대해 원하지 않으며 기술적으로 토지 증가없이 지적도 선을 맞출 수 있다.

(피청구인) 지적재조사사업은 토지소유자 총수의 3분의 2 이상과 토지면적 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 얻어 사업지구로 지정·고시되면 사업을 추진할 수 있으며, 피청구인은 사업 추진에 따른 모든 과정을 이행하였다. 청구인에게 고지한 조정금은 증가한 토지에 대한 감정평가액으로 산정되어, ○○군 지적재조사위원회 심의의결을 거쳐 고지되었으며, 청구인이 이에 대한 이의를 제기하지 않아 조정금에 대한 납부안내문 및 고지서를 발송하였으며, 사업완료 후 지적공부에 등록된 토지의 경계는 정정이 불가하다.

【행정심판위원회 판단】

「지적재조사법」 제20조제1항은 지적소관청은 제18조에 따른 경계확정으로 지적공부상의 면적이 증감된 경우에는 필지별 면적 증감내역을 기준으로 조정금을 산정하여 징수하거나 지급한다고 규정하고 있는데 이는 경계 확정 전이 아니고 경계확정 필지가 확정된 후 감정 평가를 하도록 규정한 것으로 풀이되고, 같은 법 같은 조 제3항은 조정금은 제18조에 따라 경계가 확정된 시점을 기준으로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자가 평가한 감정평가액으로 산정한다고 규정하고 있다.

한편 청구인은 이 사건 처분의 무효 확인을 구하고 있으며, 행정처분에 내재하는 하자가 중요한 규정에 위반한 것이고 객관적으로 명백한 때에는 그 행정처분은 효력을 발생하지 못하는 것이며 하자가 그 정도에 이르지 못하는 때에는 그 행정처분은 취소할 수 있음에 불과한 것으로 볼 것인바, 하자가 중대하고도 객관적으로 명백함으로 인하여 그 행정처분이 당연 무효로 되는 것인가 또는 취소할 수 있음에도 불과한 것인가를 구별함에 있어서는 그 법규의 목적·의미·기능 등을 목적론적으로 고찰함과 동시에 구체적 사안 자체의 특수성에 관하여도 합리적으로 고찰함을 요한다고 보아야 할 것이다.

(대법원 1965. 10. 19. 선고 65누83 판결 등 참조)

청구인은 피청구인이 이 사건 처분을 함에 있어 「행정절차법」에 따른 절차를 준수하지 않았으며, 청구인에게 부과된 조정금이 과도하다는 취지로 주장하나, 피청구인은 이 사건 처분에 이르는 동안 수차례 ○○지구 토지 소유자들에게 동의서 징구 안내, 주민설명회 및 토지소유자 협의회를 거쳐 사업을 추진하였고, 청구인은 피청구인이 지적재조사 경계결정과 조정금 납부를 통지하며 이의신청 기회를 부여하였음에도 이에 대하여 이의신청을 하지 않은 점, 피청구인의 이 사건 조정금 결정은 「지적재조사법」 제20조제3항에 따라 감정평가업자가 평가한 감정평가액으로 산정되어 지적재조사위원회의 심의·의결을 거쳐 청구인에게 통지된 것으로, 이와 같은 점을 종합적으로 고려할 때 청구인이 주장하는 사유만으로 피청구인이 한 이 사건 처분에 무효에 이를 정도의 중대·명백한 절차적·실체적 하자가 있다고 보기 어렵다. 「강원도행정심판위원회 2020. 4. 6. 재결 2020-78호」

39 지상경계에 다툼이 있는 경우

【재결요지】

경계에 대한 감정의 골이 깊어 합의를 할 수 없는 상태인 경우에는 지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우에 해당하는 것으로 볼 수 있다.

- 사 건 : 2018-29호 지적재조사 이의신청 경계결정 취소청구 등
- 주 문 : 피청구인이 2017. 11. 10. 청구인에 대하여 한 지적재조사 경계결정을 취소한다.
(청구취지: 피청구인이 2017.11.10. 청구인에 대하여 한 지적재조사 경계결정을 취소한다는 재결을 구함.)
- 주장요지

(청구인) 이 사건 토지의 총 면적이 1.9㎡ 증가되었다고 하더라도 이 사건 토지의 진입로가 인접 토지로 15.5㎡가 편입되었고, 전신주 및 반사경에 의해 이 사건 토지로의 차량진입에 현저한 장애가 발생하여 이 사건 토지에 대한 사용·수익에 제한을 받고 있으며, 「지적재조사법」 제14조제1항제2호에 따라 지상경계에 대한 다툼이 있는 경우에는 등록할 때의 측량기록을 조사한 경계로 설정하여야 함에도 불구하고 인접토지에 설치한 담장을 경계로 결정한 이 사건 처분은 위법·부당하다.

(피청구인) 이 사건 토지의 진입로의 폭이 기존 3.9m에서 5.1m로 변경되어 오히려 차량 진입이 용이해졌고, 반사경 및 전신주는 이 사건 처분 이전부터 이 사건 토지에 설치되었던 구조물로 이 사건 토지로의 진출입과는 아무런 관련이 없으므로 차량의 진출입에 방해가 되지 않으며, 청구인의 주장대로 경계선을 설정한다고 해도 차량진입이 용이해진다고 볼 수 없다. 그리고, 청구인은 경계결정에 관하여 오랜 기간 다툼이 있었다고 주장하나 이러한 다툼이 있었다고 볼 만한 입증자료를 제출한 바 없고, 담장과 도로 등을 통한 현실경계가 오랜 기간 이어져 왔다면 각 토지의 소유자들 사이에 현실경계를 기준으로 한 합의가 있는 것으로 볼 수 있으므로 이 사건 처분은 적법 타당한 처분이다.

【행정심판위원회 판단】

청구인은 「지적재조사법」 제14조제1항에 의해 지상경계에 대한 다툼이 있는 경우에 해당하면 등록할 때의 측량기록을 조사한 경계로 설정하여야 한다고 주장하는바 당해 사안의 경우 지상경계에 대한 다툼이 있는 경우로 볼 수 있는지 여부가 문제된다.

피청구인은 오랜 기간 다툼이 있었다고 볼 만한 증거가 제시되지 않았다고 주장하나, 청구인은 피청구인의 2017. 5. 19. 지적확정예정조서 통보에 대하여 경계변경요구 의견을 제출하였다는 점, 이에 따라 개최된 7. 27. ○○군 경계결정위원회의 회의록 33면을 살펴보면 소유자간 경계에 대한 상황이 충분히 이해가 됐는지에 관하여 청구인과 청구 외 ○○○ 사이의 감정의 골이 깊어 합의를 할 수 없는 상태라고 기재되어 있다는 점, 청구인과 청구 외 ○○○과 이 사건 토지와 인접 토지 간 경계에 대한 합의가 있었다고도 볼 수 없다는 점 등으로 보건대 「지적재조사법」 제14조제1항에 의해 지상경계에 대한 다툼이 있는 경우에 해당하는 것으로 볼 수 있다. 따라서 지상경계에 대하여 다툼이 없다고 판단하여 토지의 현실경계를 기준으로 한 피청구인의 이 사건 처분은 위법하다 할 것이다.

「충청북도행정심판위원회 2017. 11. 10. 재결 2018-29호」

40 경계결정위원회의 의결과 다르게 결정한 것은 위법·부당함.

【재결요지】

쌍방 간 합의가 이루어지지 않은 경우 경계설정 원칙을 참고하여 지적경계로 의결한다고 되어 있음에도 경계결정위원회에서 지적경계선 대로 경계를 설정하기로 의결하면서 현실경계를 기준으로 지적도면을 그려 잘못된 경계결정을 한 것은 위법·부당하다 할 것이다.

- 사 건 : 2019-55호 경계결정 이의신청에 따른 경계결정위원회 결정 통지 취소청구
- 주 문 : 피청구인이 2018. 12. 26. 청구인에 대하여 한 지적재조사 경계결정 이의신청에 대한 경계결정 통지를 취소한다. (청구취지: 피청구인이 2018. 12. 26. 청구인에 대하여 한 지적재조사 경계결정 이의신청에 대한 경계결정 통지를 취소한다는 재결을 구한다.)

○ 주장요지

(청구인) 이 사건 소유자인 청구인에게 아무런 통지 없이 지적재조사 측량 및 경계결정위원회를 개최하여 일방적으로 행정절차를 진행하였고, 2차 경계결정위원회의 심의결과와 청구인에게 통지한 경계결정의 도면내용이 상이하다. 1차 경계결정위원회의 결정에 불복하여 현재 사용되고 있는 현 경계선을 기준으로 경계를 설정하여 달라고 이의신청을 하였는바, 이의신청 내용대로 청구인의 의견을 반영하여 경계설정을 하여야 한다.

(피청구인) 이 사건 토지의 지적재조사 측량 시 청구인이 입회를 못한 사실이 있으나, 익일 청구인의 다른 토지 지적재조사측량 시 현장 입회하여 해당사업 토지의 경계설정 내용을 설명하였다. 피청구인은 지적확정예정조서를 청구인에게 발송하였으나 반송되어 재 발송하고 의견제출 기한이 지났음에도 불구하고 의견을 제출 시 수용의사를 전달했으나 의견을 미제출 하였으며, 이후 경계결정사항 통지 시 청구인의 이의신청서를 접수하여 절차대로 이의신청을 처리하였으므로 일방적으로 행정절차를 이행했다는 청구인의 주장은 사실과 다르다.

피청구인은 청구인의 이의신청에 따라 경계결정위원회의 심의 안을 상정하였으며 위원회는 심의·의결 당시 회의록에 보듯 경계조정 부분만을 주요 쟁점으로 하여 경계결정에 대한 회의가 진행되었고, 회의 결과 다툼이 있는 해당 사업토지의 경계조정부분은 관련 법령에 따라 지적선을 기준으로 경계를 조정하였으며, 다툼이 없는 나머지 부분은 기존에 토지소유자가 점유하고 있는 토지의 현실경계대로 의결하고 이를 청구인에게 통지하였으므로 피청구인은 「지적재조사법」의 규정에 따라 적법·타당하게 행정절차를 이행하고 경계를 설정하였으므로 청구인의 청구는 이유 없어 기각되어야 한다.

【행정심판위원회 판단】

청구인의 청구서·답변서 등을 종합해 보면, 관련법령에 따라 사업실시계획 주민공람공고, 주민설명회 등을 거쳐 경계결정에 대해 청구인에게 의견제출 및 이의신청 기회를 부여한 것이 명확하므로 청구인의 주장과 달리 절차적 하자는 없었다 할 것이나, 2차 경계결정위원회의 심의의결서 상에 본 필지는 주변 필지와 현황을 종합하여 255-1번지 맹지부분을 해소코자 경계를 결정하였으나 토지소유자가 지적경계로 조정해 달라는 이의를 제기하여 합의를 유도하였으나 쌍방 간 합의가 이루어지지 않았으므로 경계설정 원칙을 참고하여 지적경계로 경계를 설정하기로 의결함으로 되어 있는바, 현 지적도등본 상 257-2번지와 255-1번지와 사이의 지적경계선은 257-2번지 쪽으로 오목하게 들어간 모양으로 되어 있음이 확인됨에도 지적경계선 대로 경계를 설정하기로 의결하면서 지적경계선이 아닌 사각형 모양의 현실경계를 기준으로 지적도면을 그려 결정하는 등 이 사건 관련 잘못된 경계 결정을 한 것이 명확하다 할 것이므로 2차 경계결정위원회는 위법·부당한 경계결정을 하였다 할 것이고 이에 터 잡아 한 피청구인의 이 사건 경계결정 통지는 위법·부당하다.

「충청북도행정심판위원회 2019. 3. 27. 재결 2019-55호」

41 인접토지 소유자의 이의신청에 따른 경계결정 통지

【재결요지】

인접 토지 소유자의 이의신청에 대하여 관련법령에 따라 경계결정위원회의 의결을 거쳐 경계결정한 후 그 밖의 토지소유자나 이해관계인에게 경계결정 통지와 함께 불복고지를 한 것은 절차적 하자가 없다 할 것이다.

- 사 건 : 2019-114호 경계결정 이의신청에 따른 경계결정위원회 결정 통지 취소청구
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 2019.1.7. 청구인에 대하여 한 지적재조사 경계결정 이의신청에 대한 경계결정 통지를 취소한다는 재결을 구한다.)
- 주장요지

(청구인) 피청구인은 인접 토지 소유자로부터 이의신청을 받았음에도 그 토지와 경계에 있는 청구인에게는 어떠한 사항도 통보하지 않았으며, 이의신청에 따라 334-1번지와 270번지 간에 다툼이 있는 것으로 판단하여 한쪽의 의견만 청취한 후 일방적으로 지적경계를 결정한 것은 부당하다.

(피청구인) 확정예정조서 작성 이후 경계결정위원회에서 확정된 경계를 청구인에게 통지하였고 이후 인접 토지 소유자가 이의신청하여 제2회 경계결정위원회를 개최하였으며 기존의 확정된 경계가 「지적재조사법」 제14조제1항제1호에 따른 토지소유자가 점유하고 있는 현실 경계로 결정되지 않았으며, 확정경계에 대한 인접 토지소유자의 이의신청이 있어 제2호의 규정에 따라 이 사건 토지와 인접한 부분의 경계설정은 지적경계로 설정하기로 부분 의결함에 따라 경계결정서를 작성하고 인접 토지소유자인 청구인에게 이의신청에 따른 경계결정에 불복할 경우 청구인이 진행 할 수 있는 절차를 명시하여 통보하였기에 행정절차상 위법·부당함은 없다.

【행정심판위원회 판단】

청구인의 행정심판 청구서·피청구인의 답변서 등을 종합해 보면, 관련법령에 따라 사업실시 계획, 주민 공람공고, 주민설명회 등을 거쳐 경계결정에 대해 청구인에게 의견제출 및 이의신청 기회를 부여 하였으나, 하지 아니한 것이 명확하므로 절차를 준수하였다 할 것이며, 이 사건 토지와 인접한 소유자의 이의신청에 따라 피청구인이 제2회 경계결정위원회를 개최하여 지상경계에 다툼이 있는 경우 등록할 때의 측량기록을 조사한 경계의 순서로 설정하여야 한다는 규정에 따라 344-1번지와 인접 270번지의 경계설정은 지적경계로 경계를 설정하기로 심의·의결 한 것은 적법 타당하다 할 것이다.

피청구인이 동 규정에 따라 이의신청에 따른 2차 경계결정을 한 후 그 밖의 토지소유자나 이해관계인에 해당하는 청구인에게 경계결정 통지와 함께 불복고지를 한 것으로 청구인의 주장과 달리 절차적 하자는 없었다 할 것이다.

「충청북도행정심판위원회 2019. 5. 27. 재결 2019-114호」

42 조정금 처분으로 경계확정 위법 여부를 다룰 수 없다.

【재결요지】

후행처분인 조정금 결정 처분으로 이미 확정된 선행처분인 지적경계 결정 처분에 대하여 위법 여부를 다룰 수 없다.

- 사 건 : 2017-283호 조정금 결정처분 취소청구
- 주 문 : 청구인들의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 2017. 6. 5. 청구 외 망이○○에 대하여 한 조정금 결정 처분을 취소한다는 재결을 구함.)
- 주장요지

(청구인) 피청구인이 위의 지적재조사와 관련하여 청구인의 모에게 면적조정 및 경계설정에 관한 통지를 한 것은 사실이나, 조정금에 관하여는 설명을 하지 않아 상당한 금액의 조정금이 부과 될 것이라는 사실을 알 수 없었고, 이에 경계 설정에 대한 이의신청을 하지 못하였으므로 이사건 처분은 절차를 위반한 처분이다.

(피청구인) 경계설정 시 토지소유자(상속인)의 현지 입회, 시청 방문 상담, 통화사실 등을 비추어 볼 때 청구인의 주장은 이유 없으며, 피청구인이 적절한 절차를 거쳐 확정된 경계에 대하여 법정 기간 내 불복 사실이 없어 사업완료 공고 및 신 지적공부 작성 후 축락등기까지 완료되어 사업이 종결되었다.

【행정심판위원회 판단】

둘 이상의 행정행위가 연속적으로 행하여진 경우 선행처분과 후행처분이 서로 독립하여 별개의 법률효과를 목적으로 하는 때에는 선행처분에 불가쟁력이 생겨 그 효력을 다룰 수 없게 된 경우 선행처분의 하자가 중대하고 명백하여 당연무효가 아닌 한 후행처분에 승계되는 것은 아니라고 할 것이다. (대법원1996.3.22. 선고 95누 10075 판결 참조), 피청구인의 이 사건 경계 확정 처분과 조정금 결정처분은 서로 독립하여 각각 별개의 법률효과를 목적으로 하는 경우로 선행처분인 경계 결정은 이미 불가쟁력이 발생하였다. 특히, 「지적재조사법」에서 지적소관청의 경계결정에 대한 구제방법과 절차, 경계확정의 요건 등에 관하여 따로 규정(법 제17조제18호)하고 있는바, 후행처분인 조정금 결정 처분으로 이미 확정된 선행처분인 지적경계 결정 처분에 대하여 위법 여부를 다룰 수 없다. 「충청북도행정심판위원회 2017. 10. 27. 재결 2017-283호」

43 특정한 토지의 조정금 산정방식 인정여부

【재결요지】

법령에서 정한 절차와 방법에 따라 적법하게 조정금을 산정하였다면 위법함이나 부당함은 없는 것이며, 청구인에게만 다른 방식을 적용하여 조정금을 산정하는 것은 인정할 수 없다.

- 사 건 : 2017-301호 조정금 결정처분 취소청구 등
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 청구인에 대하여 한 조정금 결정액 39,903,000원을 취소하고 조정금을 19,473,900원으로 하라는 재결을 구함.)
- 주장요지

(청구인) 지적재조사사업에 의하여 변경된 면적에 대하여는 이의 없으나, 청구인이 조정금 산정에는 받는 토지에 대하여는 29,000원, 34,000원으로 가격을 평가하고, 지급해야 하는 토지에 대하여는 26,000원으로 가격을 평가하였는데 모두 인접한 토지이므로 최소한 동일한 금액으로 가격평가를 하여야 하며, 피청구인의 조정금 계산 자체에도 오류가 있다.

(피청구인) 경계확정에 대한 처리 절차를 준수하였고 경계확정에 대한 이의가 제기되지 않아 사업완료 공고 및 신 지적공부를 작성하였으며, 확정된 경계 및 면적을 기준으로 2회에 걸쳐 감정평가 실시 후 위원회에서 기각 결정하였다. 청구인은 주민설명회에 참석하여 동일인 소유자 내 경계변동으로 조정금 발생한다는 사실을 인지하였고, 임시경계 설정 시에도 현지 입회하였으며 경계확정 통지를 받고도 이의신청을 하지 않는 등 경계결정, 조정금 발생 사실에 대하여 모두 동의하였다.

조정금은 증감면적에 경계확정 당시 필지경계를 기준으로 감정평가액을 곱하여 산정하도록 규정되어 있어 이에 따라 결정한 것으로 948번지는 948, 948-1, 948-2번지로 확정되어 전체를 1필지로 보고 동일가격으로 설정한 것이며, 965번지는 소로 변 근처에 위치하여 34,000원/m²으로 설정된 것이다.

【행정심판위원회 판단】

사건기록에 의하면 피청구인은 법령에서 정한 절차와 방법에 따라 적법하게 조정금을 산정하였는바, 피청구인의 이 사건 조정금 결정 처분에 위법함이나 부당함은 없다.

또한, 청구인은 지적재조사사업으로 확정된 지적경계 변경에 따라 납부하여야 하는 조정금 19,473,900원이라고 주장하나, 위 조정금은 청구인을 비롯한 사업지구 토지소유자들이 1㎡ 미만의 토지 증감에 대하여는 조정금을 산정하지 않는 것으로 사전에 협의하여 피청구인에게 요구하였음에도 불구하고 1㎡ 미만의 토지증감면적이 포함된 것으로, 청구인에게만 다른 방식을 적용하여 조정금을 산정하는 것은 부당하여 인정할 수 없고, 이 외에도 토지 소유 지분을 고려하지 않은 오류가 있어 받아들일 수 없다.

「충청북도행정심판위원회 2017. 11. 23. 재결 2017-301호」

44 경계확정 처분과 조정금 결정처분의 관계

【재결요지】

경계확정 처분과 조정금 결정처분은 서로 독립하여 각각 별개의 법률효과를 목적으로 하는 경우로 선행처분인 경계결정은 이미 불가쟁력이 발생하였는바, 후행처분인 조정금 결정 처분으로 이미 확정된 선행처분인 지적경계 결정 처분에 대하여 위법 여부를 다룰 수 없다.

- 사 건 : 2017-368호 조정금 결정처분 취소청구 등
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 2017.8.31. 청구인에 대하여 한 조정금 결정 이의신청 기각 결정을 취소한다는 재결을 구함.)
- 주장요지

(청구인) 조정금이 개별공시지가와 취득 당시 부동산가격에 비해 현저히 과다하며, 그 지역의 일반적인 가격과도 상이하다. 또한 인접 토지는 개별공시지가 보다 조정금 약 2.8배 높고 다른 토지들도 최대 3배 높은데, 이 사건 토지는 개별공시지가 보다 약 5.6배 높게 산정되었다. 이 사건 토지는 지목이 전으로 되어 있으나 임야에 가까운 토지로 농사짓기에 부적절하여 토지를 매각할 의사도 없어 전 토지 그대로 유지하기를 원하며, 토지를 먼저 확정된 후에 조정금을 부과하는 것은 부당하다.

(피청구인) 경계확정에 대한 처리 절차를 준수하였고 경계확정에 대한 이의가 제기되지 않아 사업완료 공고 및 신 지적공부를 작성하였으며, 확정된 경계 및 면적을 기준으로 2회에 걸쳐 감정평가 실시 후 위원회에서 가격결정 하였다. 지적재조사사업으로 이 사건 토지는 필지별 위치 및 경계가 일부 변경되었으며 경계획정 통지 후 이의신청이 없어 경계확정 및 사업완료 되었으므로 전 토지를 그대로 유지하는 것은 불가하다.

또한, 조정금은 토지소유자협의회 결정, 지적재조사위원회 의결 시 감정평가금액으로 결정된 것으로 당사자 간 쌍방거래, 기간경과, 사업완료에 따른 현지여건변화, 지적재조사사업의 특수성 등으로 인하여 감정가액과 약 8년 전의 부동산매매가격과는 차이가 있을 수밖에 없다.

【행정심판위원회 판단】

둘 이상의 행정행위가 연속적으로 행하여진 경우 선행처분과 후행처분이 서로 독립하여 별개의 법률 효과를 목적으로 하는 때에는 선행처분에 불가쟁력이 생겨 그 효력을 다룰 수 없게 된 경우 선행처분의 하자가 중대하고 명백하여 당연 무효가 아닌 한 후행처분에 승계되는 것은 아니라고 할 것인데(대법원1996.3.22. 선고 95누10075 판결참조), 피청구인의 이 사건 경계확정 처분과 조정금 결정처분은 서로 독립하여 각각 별개의 법률효과를 목적으로 하는 경우로 선행처분인 경계 결정은 이미 불가쟁력이 발생하였다. 즉, 「지적재조사법」에서 지적소관청의 경계결정에 대한 구제방법과 절차, 경계확정의 요건 등에 관하여 따로 규정(법 제17조제18조)하고 있음에도, 청구인이 경계결정에 이의를 제기하자 않아 지적경계는 이미 확정되었는바, 경계확정 이전으로 토지를 유지하기를 원한다는 청구인의 청구는 후행 처분인 조정금 결정 처분으로 다룰 수 없다.

피청구인은 사업지구 토지소유자들의 의견을 반영하여 법령에서 정한 절차와 방법에 따라 적법하게 조정금을 산정하였는바, 피청구인의 이 사건 조정금 결정 처분에 위법함이나 부당함이 없다.

「충청북도행정심판위원회 2018. 1. 3. 재결 2017-368호」

45 조정금에 대한 지적재조사위원회 심의·의결 효력

【재결요지】

법령에 따라 지적재조사위원회의 심의·의결을 거쳐 결정한 처분한 조정금은 비례의 원칙에 위반된다거나 재량권을 일탈·남용하여 위법하다고 볼 수 없어 정당한 것이다.

- 사 건 : 2019-199호 지적재조사 조정금 재산출 고지 청구
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 2019년. 3월 19일 청구인에게 한 지적재조사 조정금 이의신청에 대한 처리결과 통지에 대하여 불복한다. 차후 현재의 공시지가에 상응하는 조정금을 재산출하여 고지하여 주기 바란다.)
- 주장요지

(청구인) 조정금 결정 근거 및 결정 방법에 대한 사전 통보를 받지 못하였고, 조정금 결정시점(2018년) 및 현재(2019년)의 개별 주택가격과는 상당한 금액 차이가 있다. (조정금을 수령하는 해당자에 유리한 기준으로 금액을 결정한 것으로 생각된다.) 실제로 금액을 납부해야 하는 토지소유자에게는 사전에 통보 및 협의를 구하지 않고 이미 설정된 업무 내용으로 짜 맞추기식 행정 처리를 하였다고 밖에는 생각하지 않을 수 없다.

【행정심판위원회 판단】

「지적재조사」의 입법취지 및 처분절차 등을 종합해보면, 피청구인이 청구인에게 수령통지 한 조정금은 토지의 실제현황과 일치하지 아니하는 지적공부의 등록사항을 바로잡고 국토를 효율적으로 관리하고 토지소유자의 재산권 보호에 기여함을 목적으로 추진한 지적재조사 사업의 경계확정에 따라 발생한 지적공부상의 면적 증감에 대하여 산정된 조정금을 피청구인이 법령에 따라 ○○시 지적재조사위원회의 심의·의결을 거쳐 결정한 처분으로 이로 인하여 달성하고자 하는 공익목적에 비하여 청구인이 입게 되는 불이익이 지나치게 가혹하여 비례의 원칙에 위반된다거나 재량권을 일탈·남용하여 위법하다고 볼 수 없다 할 것이다.

「충청남도행정심판위원회 2019. 6. 17. 재결 2019-199호」

46 현실경계에 의한 경계결정의 정당성

【재결요지】

토지의 실제 현황과 일치하도록 경계를 설정하고 법령에서 정한 절차에 맞게 경계결정을 한 것은 위법·부당하지 않다.

- 사 건 : 2019-642호 경계결정 이의신청 기각결정 취소청구
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 2019년 9월 24일 청구인에게 한 경계결정 이의신청에 대한 기각결정을 취소하고, 적정한 경계결정을 하라는 재결을 구합니다.)
- 주장요지

(청구인) 토지의 쓰임이나 주변 토지와와의 관계를 생각하면 처음 2018. 11. 30. 경계결정처럼 ○○동 630(면적 453.5㎡)으로 반영될 필요가 있고, 금번 기각결정으로 인해 청구인의 재산권에 심각한 피해가 예상되는 상황으로 사료되는바(상식적으로 인접한 토지를 하나로 합필하여 주지는 못할망정 쓸모없이 작은 토지를 분할해 버린 본 건 경계결정은 정당성을 인정받기 어려울 것으로 사료됩니다.) 행정심판을 청구합니다.

(피청구인) 경계결정은 「지적재조사법」 제16조에 의하여 경계결정위원회의 의결을 거쳐 최종 결정한다. 2019. 9. 20. 경계결정위원회의 이의신청된 토지에 대하여 최종 경계결정이 의결 되었기에 이 사건 경계결정 이의신청에 대한 기각결정을 취소해 달라는 청구인의 청구는 기각되어야 한다.

【행정심판위원회 판단】

피청구인은 2018년 김제시 지적재조사사업 〇〇동 〇〇4지구에 대해서 「지적재조사법」에 따라 지적재조사측량을 하고 2019. 1. 3. 청구인에게 통지한 후, 청구인의 의견을 반영하여 2019. 6. 27. 경계결정을 통지한 점, 지적재조사사업은 지적공부의 등록사항을 조사·측량하여 기존의 지적공부를 디지털에 의한 새로운 지적공부로 대체함과 동시에 지적공부의 등록사항이 토지의 실제현황과 일치하지 아니하는 경우 이를 바로 잡기 위하여 실시하는 국가사업인바, 피청구인이 지적불부합지역에 대해서 토지의 실제 현황과 일치하도록 한 점, 피청구인이 법령에서 정한 절차에 맞게 경계결정을 진행한 점 등을 종합적으로 고려해 볼 때, 피청구인의 이 사건 처분에 위법·부당이 있다고 할 수 없다 할 것이다.

「전라북도행정심판위원회 2020. 3. 20. 재결 2019-642호」

47 등기완료 된 토지 분쟁에 대한 행정심판 대상여부

【재결요지】

등기완료 된 토지의 분쟁은 사인간의 법률관계에 관한 다툼으로서 민사소송에 의해 해결되어야 할 영역에 해당하는 것으로 이는 공권력 행사 또는 그 거부, 그 밖의 이에 준하는 행정작용인 '처분'이라고 볼 수 없으므로 행정심판의 대상이 아니다.

○ 사 건 : 2018-042호 ○○지구 등기필처분취소 등 심판청구사건

○ 주 문 : 청구인의 청구를 각하한다. (청구취지: 피청구인이 구례군 ○○면 ○○리 434-5번지를 청구 외 ○○○에게 등기필한 처분은 이를 취소한다.)

○ 주장요지

(청구인) 이 사건 부동산은 수십 년간 조상대대로 물려받은 땅이며, 담장으로 명확한 경계가 설정 되어 있는 경우, 그것을 경계로 삼아 지적재조사가 진행됐으면, 토지분쟁이 사라진다는 지적재조사의 목적에 부합했을 것임에도 불구하고, 현실경계인 담장을 경계로 삼지 않았고, 이해관계인으로서 지적확정예정조서 작성 시나, 경계설정 시, 그에 대해서 통보하고 의견을 진술 받거나, 경계결정위원회에 참석하여 의견을 진술할 수 있도록 하여야함에도 위와 같은 절차 없이 지적재조사가 진행되고 그에 따른 등기필 처분이 내려졌으므로 마땅히 이 처분은 취소되어야 하고 청구인에게 등기 필 해야 할 것이다. 청구인이 인접토지소유자에게 담장을 경계로 아래 텃밭 부분은 청구인 것이니 넘겨 달라고 하니 피청구인이 등기필 해주었으니 피청구인에게 따지라고 말하고 있다. 결국 피청구인이 「지적재조사법」 제14조를 위반하여 경계를 결정하고 등기필한 처분은 위법한 행정행위로 취소되어야 한다.

(피청구인) 청구인은 2017. 8. 16. 작성한 "일부 이전확인서"를 가지고 1984. 8. 23. 청구인이 김○○에게 주택 부분만 매도하였다고 주장하면서 ○○면 ○○리 434-5번지 과수 부분의 소유권을 피청구인에게 요구하는 것은 부당한 주장이며, 1984. 8. 23. 434-1번지 매매 당시 청구인이 김○○에게 담장부분을 경계로 분할하여 이전하지 못한 책임이 청구인에게 있다고 볼 수 있으며, 소유권에 관한 사항은 해당 당사자 간 해결해야할 문제다.

2015년 6월 측량당시 토지소유자와 청구인간 다툼이 있어 소유권을 주장하여 등록할 때의 측량기록을 조사하여 지적도 경계와 현장의 경계를 고려하여 대지로 사용하고 있는 부분과 밭으로 사용하고 있는 부분으로 결정하였다. 따라서 청구인이 주장하는 「지적재조사법」 제14조 경계설정의 기준을 위반하였다고 볼 수 없다.

이해관계인은 토지대장 및 등기부등본에 등재되어 있는 저당권자, 임차인 등으로 한정되어 있다. 따라서 청구인은 434-1번지의 이해관계인에 해당되지 않아 우편으로 별도 통보하지 않았으며, 지적재조사 완료 후 434-1번지에 대하여 434-1, 434-5번지로 등기한 것은 등기부등본 상 소유자인 박○○과 관계가 있는 사항으로 「지적재조사특별법」 제15조, 제16조를 위반한 행정행위라고 할 수 없다.

【행정심판위원회 판단】

이 사건 사업의 경계결정위원회가 법 제16조제1항에 의해 이 사건 경계결정을 하여 피청구인에게 통지하였고, 피청구인은 같은 조 제6항에 의해 이를 이 사건 토지의 소유자에게 통지한 사실 및 이 사건 공고를 완료한 사실이 인정되고, 청구인은 이에 대해 이의신청 기간 내에 이의신청을 하지 않은 사실이 인정되므로, 이 사건 쟁점토지에 대한 경계는 법 제18조 제1항제1호의 규정에 의해 확정되었다.

청구인은 이 사건 사업에 의한 경계결정에서 이해관계인이라고 주장하면서 자신에게 이 사건 통지를 하지 않은 것은 위법하다고 주장하나, 이 사건 토지에 대해 소유자로 등기되어있지 않은 청구인에 대해 피청구인이 이해관계인임을 알았다고 볼 수 있는 사정이 보이지 아니하므로 청구인의 주장은 이유가 없다.

이 사건 쟁점 토지 부분의 소유명의 회복을 구하는 주장을 하는데 청구외 박○숙이 청구인의 이러한 주장을 거절하므로 사인간의 법률관계에 관한 다툼으로서 민사소송에 의해 해결되어야 할 영역에 해당(대법원 2016.6.28. 선고 2016다1793판결 참조)하는 것으로 이는 공권력 행사 또는 그 거부 그 밖의 이에 준하는 행정작용인 '처분'이라고 볼 수 없다. 따라서 이 사건 심판청구는 행정심판의 대상이 아닌 사항을 제기한 부적법한 청구이다.

「전라남도행정심판위원회 2020. 3. 20. 재결 2018-042호」

48 고시 또는 공고에 의한 행정심판의 제기기간

【재결요지】

고시 또는 공고에 의하여 행정처분을 하는 경우에도 개별통지 등에 의하여 당사자가 처분이 있는 것을 알지 않는 한 공고가 효력을 발생하는 날을 행정심판법상의 처분이 있는 날로 보아 그 때부터 180 일 이내에 행정심판을 제기 할 수 있다.

- 사 건 : 2018-279호 지적재조사 사업지구 경계결정 취소청구
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 2017.12.29. 이 사건 토지에 대해 경계 미확정 토지로 결정한 처분을 건물의 좌우 각 30cm더 확보하는 것으로 변경 결정한다.)
- 주장요지

(청구인) 청구인은 이 사건 토지에 가로 8.6m × 세로 15m 창고 건물을 소유하고 있는데 지적재조사 당시 가로 9.2m 정도 되는 처마를 기준으로 하지 않고 가로 8.6m인 벽체를 기준으로 함에 따라 낙수 문제가 발생하였다. 청구인은 벽체에서 좌우로 30cm를 확보하여 총 9.2m를 필지로 지적을 수정해 줄 것을 피청구인에게 요구하였으나, 피청구인이 좌우측 토지주들과 합의하지 못한 분쟁지역으로 보고 경계 미 설정 지역으로 고시했으므로 옛날 지적 그대로 인줄 알았으나 2필지로 분할 돼 있음을 나중에 알았다.

피청구인은 한 번 분할된 토지는 행정심판이나 행정소송으로 판결을 받아야 처리할 수 있다고 하므로 경계 재설정(변경)을 요구한다.

(피청구인) 청구인이 이 사건 토지 위에 건축한 건물은 무허가이고 토지 경계는 소유자가 점유하는 현실 경계를 기준으로 설정하였는데 인접 필지인 ○○시 ○면 ○○리 350번지 토지소유자와 경계에서 합의하지 않아 현재와 같이 경계가 결정되었다.

2017. 10. 20. 개최한 제2회 경계결정위원회 결정사항에 대해 청구인에게 불복할지의 여부와 불복하여 경계가 확정되지 아니한 토지에 대하여 “경계 미확정 토지” 라고 기재하고 지적공부를 정리 할 수 있음을 2017. 10. 23.통보하였다. 이에 청구인은 2017. 11. 23. 이 사건 토지의 건물에 대해 최소한의 낙수 거리를 주라는 이유로 행정심판을 진행하겠다는 의견서를 제출하였으므로 피청구인은 경계미확정 토지로 등록하고 그와 같은 사실을 청구인에게 통보하였다.

청구인의 의견에 따라 이 사건 토지를 경계미확정 토지로 등록하고 2017. 12. 29.자로 그 사실을 통보하였기 때문에 「행정심판법」 제27조제3항의 규정에 비추어 처분이 있었던 날로부터 180일이 지난 이후 행정심판을 청구했으므로 청구인의 청구는 각하되어야 한다.

【행정심판위원회 판단】

심판청구의 기간에 대해 「행정심판법」 제27조제1항은 “행정심판은 처분이 있음을 알게 된 날부터 90일 이내에 청구하여야 한다.”고 규정하고 있으며 같은 조 제3항은 “행정심판은 처분이 있었던 날부터 180일이 지나면 청구하지 못한다. 다만, 정당한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.” 라고 규정하고 있으므로 이들 기간은 불변기간으로 두 기간 중 어느 하나라도 지나게 되면 행정심판을 청구할 수 없다.

판례는 고시 또는 공고에 의하여 행정처분을 하는 경우 고시일 또는 공고일에 그 행정처분이 있었음을 알았던 것으로 보아 청구기간을 기산하고, 행정심판의 재결례에서는 고시 또는 공고에 의하여 행정처분을 하는 경우에도 개별통지 등에 의하여 당사자가 처분이 있는 것을 알지 않는 한 공고가 효력을 발생하는 날을 「행정심판법」상의 처분이 있는 날로 보아 그 때부터 180일 이내에 행정심판을 제기 할 수 있다고 보고 있다.

이 사건은 「행정심판법」 제27조제1항과 제3항에서 규정한 처분이 있음을 안 날부터 역산하여도 90일이 지난 것이 확실하고, 처분이 있었던 날부터도 180일이 지난 것 또한 확실하므로 이 사건 청구는 심판청구 기간이 지난 후에 청구한 청구라 할 것이다.

「전라남도행정심판위원회 2019. 3. 29. 재결 2018-279호」

49 아파트 경비원의 우편물 수령 효력

【재결요지】

납세의무자 및 아파트의 주민들은 등기우편물 등의 수령권한을 아파트의 경비원에게 묵시적으로 위임한 것이라고 볼 것이므로, 지적재조사사업 경계결정 우편물은 아파트의 경비원이 납세 고지서를 수령한 날에 납세의무자에게 송달되었다고 할 것이다.

- 사 건 : 2018-164호 지적재조사사업 경계결정 무효 확인 등 청구
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 한 월야지구 지적재조사사업 경계결정 통지는 무효(취소)임을 확인한다.)
- 주장요지

(청구인) 피청구인의 경계결정 알림 공문을 등기우편으로 발송하였다하여 청구인 주소지 관할 ○○○우체국에 배달여부를 확인한 결과 청구인이 거주하는 관리사무소 경비원이 2017. 11. 13. 우편물을 수령하였고, 아파트 관리소장에게 문의한 결과 ‘수취인 ○○○에게 등기우편물이 전달된 증거가 없음을 확인한다.’ 는 답변을 받았다. 위의 공문은 청구인에게 송달되지 아니하였으므로 도달주의 원칙에 따라 행정행위의 효력은 없다. 따라서 피청구인은 ○○지구 지적재조사사업을 시행하면서 청구인에게 「지적재조사특별법」 규정에 따른 이의신청권을 주지 아니하고 완료 처분하였음은 명백하고 중대한 하자로서 무효이다.

(피청구인) 2017.11.10. ○○지구 지적재조사사업 경계결정 알림 문서를 일반등기로 발송하였고, 본 문서는 2017. 11. 13. 도달 가능한 상태로 배달 완료되어 아파트 관리사무소 내의 인수인계 문제로 청구인이 우편물을 받지 못한 것은 피청구인의 책임으로 볼 수 없다.

【행정심판위원회 판단】

판례에 따르면 아파트에서는 통상 일반 우편물은 집배원이 아파트 경비실 부근에 설치되어 있는 세대별 우편함에 넣으면 아파트 거주자들이 이를 위 우편함에서 수거하여 가고, 등기우편물 등 특수 우편물의 경우에는 집배원이 아파트 경비원에게 주면 아파트 경비원이 이를 거주자에게 전달하여 왔으며, 위 아파트의 주민들은 이러한 우편물 배달방법에 관하여 별다른 이의를 제기하지 아니하여 왔다면, 위 납세의무자 및 아파트의 주민들은 등기우편물 등의 수령권한을 아파트의 경비원에게 묵시적으로 위임한 것이라고 볼 것이므로, 아파트의 경비원이 납세고지서를 수령한 날, 납세고지서가 적법하게 납세의무자에게 송달되었다고 할 것이다.(대법원 19985.15.선고,98두3679)고 판시하고 있다.

위 인정사실에 따르면 피청구인이 2017. 11. 10. ○○군 ○○우체국에서 청구인 외 929명에게 이 사건 처분내용을 동봉하여 등기우편으로 발송한 사실과 ○○우체국이 2017. 11. 13. 12:28경 청구인이 거주하는 아파트 관리사무소 경비원에게 등기우편물을 배달한 사실, 피청구인은 등기우편물의 반송이나 접수된 이의신청이 없어 약 80일이 지난 후 ○○군 경계 결정위원회를 개최하여 심의 의결한 사실을 확인할 수 있는바, 피청구인의 이 사건 처분이 취소 또는 무효에 이를 정도의 위법함이 없다.

「전라남도행정심판위원회 2018. 10. 30. 재결 2018-164호」

50 조정금에 대한 이의신청과 행정심판 절차

【재결요지】

조정금에 대한 이의신청과 행정심판이 함께 인정되는 경우에는 양자가 선·후심 관계에 있다고 보아야 하므로, 법 제 21 조의 2 에 따른 이의신청을 거친 후 행정심판 청구를 해야 한다.

- 사 건 : 2019-003호 지적재조사사업 조정금 부과처분 취소 청구
- 주 문 : 청구인의 청구를 각하한다. (청구취지: 피청구인이 2018.6.12. 청구인들에게 한 지적재조사사업 조정금 부과처분은 이를 취소한다.)
- 주장요지

(청구인) 청구인은 2018. 12. 20. 지적도와 관련된 자료를 받아보고 지적도상의 증감에 대한 사실여부를 확인해 줄 것을 요청하였으며, 그 결과 지적도상의 경계가 변경 없이 면적만 늘어났다는 대답을 전화로 들었으며, ○○군청 방문 후 이 사건 임야의 지적도는 측량 이후에 종전의 지적도가 변동한 사실이 없고, 실질적인 면적의 증가 또한 없다는 사실을 확인하였다. 청구인 등의 증조부 명의 지적공부가 과거의 잘못 작성된 것은 공부의 소실 등으로 공부를 재작성하는 과정에서 면적이 축소 작성되었을 개연성마저 충분한바 이 모든 것은 오로지 공무원의 잘못이라고 인정되며 행정행위가 이루어지는 과정에서 오차 범위를 크게 상회하는 오류를 발견하였을 경우, 이를 바로잡는 것은 공무원의 당연한 책무이며 이를 빌미로 해당 국민에게 부당한 요구를 할 수 없다. 따라서 위 사안은 오랫동안 잘못되었던 오류를 바로 잡은 것에 불과한 것이고, 새로운 이익이 발생한 것이 아니므로 ○○군수의 조정금 부과처분을 취소해 줄 것을 엄정하게 요구하는 바이다.

(피청구인) 이 사건 임야는 복구 당시 면적이 잘못 등록되어 대장면적과 좌표 면적상 공차를 벗어난 오차를 가진 등록사항정정대상토지로 지적재조사사업지구 필지로 지정되어 새로이 지적재조사측량을 시행하였다. 지적재조사사업을 시행 할 때 이법에서 규정하지 아니한 사항에 대하여는 「공간정보관리법」에 따른다고 규정하고 있다. 「공간정보관리법」 제84조제1항 및

제2항에서는 지적공부의 등록사항에 잘못이 있음을 발견한 때에는 토지소유자의 신청 또는 지적소관청의 직권(면적 증감 없이 경계의 위치만 잘못 된 경우 등)으로 조사·측량하여 정정할 수 있다고 규정하고 있다. 따라서 지적공부의 등록사항이 토지의 실제 현황과 일치하지 않는 등 잘못이 있는 경우에 지적재조사사업 또는 등록사항정정의 방법으로 바르게 정리할 수 있다. 이에 해당 토지는 사업지구로 지정된 필지로 지적재조사사업으로 정리되어야 하므로 「지적재조사법」 제20조에 따라 필지별 면적 증감내역을 기준으로 2018. 6. 8. 위원회 심의 의결을 거쳐 조정금을 산정하였다. 조정금을 산정하였을 때에는 지체 없이 작성된 조정금 조서를 토지소유자에게 개별 통보하여야 하며 수령통지 납부고지 된 조정금에 이의가 있는 토지소유자는 받은 날로부터 60일 이내에 소관청에 이의신청을 할 수 있으며, 이와 같은 적법한 절차를 거쳐 조정금을 산정하고 이의신청 기간을 가진 바 청구인의 주장은 타당하지 않다.

【행정심판위원회 판단】

「지적재조사법」 제21조제6항은 조정금을 납부하여야 할 자가 기한 내에 납부하지 아니할 때에는 「지방세외수입금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수 할 수 있다고 규정할 뿐 조정금 부과에 대한 불복절차에 관하여는 「행정심판법」의 적용을 배제하는 「지방세기본법」은 준용되지 않고 있다. 그러나 법 제21조제3항은 조정금 통보 후에 조정금의 납부고지를 규정하고 있고, 조정금 통보에 대해 이의가 있는 경우에는 납부고지를 받은 날부터 60일 내에 이의신청을 할 수 있게 하고 있다. 따라서 이 사건 통보를 기초로 그 후의 조정금 납부고지가 청구인들의 권리 또는 법률관계에 변동을 초래하는 행정처분이라 할 것인데 피청구인은 이 사건 통보만 하였을 뿐 그 후 조정금 납부고지를 한 사실은 인정되지 아니한바, 이 사건 통보의 취소를 구하는 이 사건 심판청구는 부적법하다고 할 것이다. 「지적재조사법」상의 이의신청은 행정청의 위법·부당한 처분으로 인하여 그 권리 또는 이익이 침해된 자의 청구에 의하여 처분청 자신이 이를 재심사하는 절차로서 인정하고 있고, 이와 같은 동일한 처분에 대하여 이의신청과 행정심판이 함께 인정되는 경우에는 양자가 선·후심 관계에 있다고 보아야 하므로(2012.3.29. 2011두26886 판결 참조), 청구인들은 일단 법 제21조의 2에 따른 이의신청을 거쳐야 하고, 이를 거치지 않고 바로 이 사건 행정심판 청구를 한 것은 부적법하다고 보아야 하기 때문이다.(대법원 1993.10.12. 선고 93누12190판결 참조) 그렇다면 청구인의 이 사건 청구는 심판청구 요건을 갖추지 못한 청구이다.

「전라남도행정심판위원회 2019. 4. 30. 재결 2019-003호」

51 행정심판 제소기간

【재결요지】

행정심판은 처분이 있었던 날부터 180 일이 지나면 청구하지 못한다

- 사 건 : 2016-453호 지적경계선 취소청구
- 주 문 : 청구인의 청구를 각하한다. (청구취지: 피청구인이 경계결정한 지적경계선은 이를 취소한다.)
- 주장요지

(청구인) 피청구인은 청구인에게 한마디 상의도 없이 경계결정 지적선을 만들었다. ○○시청에 이의신청하여 지적경계선 취소 및 재 측량 요구를 수 없이 하였지만 아무런 답변이 없고, 2016. 11. 18. 피청구인에게 온 서류(토지이동 신청서)는 모두 조작되었고 처음 보는 서류이며, 재조사 지적경계선을 취소하여 주고 합병한 사실이 없으므로 원상복구를 요구한다.

(피청구인) 청구인이 청구한 지적경계선 취소청구는 「지적재조사법」 절차에 의거 경계를 결정하였으며 사업전과 후 면적이 동일하므로 지적경계선 취소 청구는 이해할 수 없는 청구이기에 당연히 기각되어야 할 것이다.

청구인은 2015. 7. 29.부터 40차례 이상 전화 서면 등의 방법으로 국토교통부, 국가인권위원회, ○○○도청, 지인 등을 통하여 유사 동일 민원을 반복적으로 제기하고 있으며, 「지적재조사법」에 의한 재조사사업 지적경계선 취소청구 행정심판은 경계결정통지서를 받은 날로부터 60일이 경과하였기에 피청구인이 행한 행정처분은 정당함으로 청구인의 지적경계선 취소청구는 마땅히 이유 없는 것으로서 기각되어야 한다.

【행정심판위원회 판단】

「행정심판법」 제27조제3항에서는 행정심판은 처분이 있었던 날부터 180일이 지나면 청구하지 못한다고 규정하고 있다. 이 사건 청구는 2016. 11. 25.로 2016. 2. 25. 처분이 있는 날로부터 180일이 경과하여 제기된 이 사건 행정심판 청구는 상기법령을 위반하여 제기된 부적법한 청구라 할 것이다. 이에 이를 각하하기로 하여 주문과 같이 재결한다.

「경상북도행정심판위원회 2017. 2. 27. 재결 2016-453호」

52 지적재조사법의 절차에 따른 경계결정 효력

【재결요지】

「지적재조사법」에서 정한 사업추진 절차에 따라 토지소유자에게 안내와 협의를 거쳐 경계를 결정하고 경계결정위원회 심의를 거쳤다면 정당한 것이다.

- 사 건 : 2017-255호 지적재조사사업 경계결정 이의신청 결과통지 취소청구
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 2017. 6. 19. 청구인에게 한
○○지구 지적재조사사업 경계결정 이의신청에 따른 경계결정서 통지는 이를 취소
한다.)
- 주장요지

(청구인) 청구인은 ○○군 ○○면 ○○리 39-1번지로 되어 있는 집터가 2면이 감소되었지만, 지적재조사사업 취지에 협조하고자 노력하였다. 그러나 청구인 토지와 붙어있는 인접토지 소유자는 자기 땅을 찾겠다고 하여 경계부분을 예전에 있던 그대로 하겠다고 한다. 373번지와 374번지의 경계부분은 오래전부터 높이 10미터 가량의 절개지로 형성되어 있다. 여기에 373지번으로 4~5평 정도가 삼각형 형태로 절개지를 지나 들어와 있다. 인접토지소유자는 그 땅을 찾겠다고 하여 이에 청구인은 이의신청서를 제출하여 373번지와 374번지의 절개지 대로 경계결정이 이루어지길 바라며 누가 봐도 합리적인 근거로 사업이 추진되길 바란다.

(피청구인) 이 사건 토지 ①에 대한 경계설정은 청구인과 인접 토지소유자 간 원만히 진행되어, 「지적재조사법」 제14조제1항제1호의 경계설정 기준에 따라 청구인이 점유하고 있는 토지의 담장을 기준으로 결정하였다. 사건 토지 ②의 소유자는 사건 토지 ③의 소유자인 청구인의 경작지에 진입하는 현황 도로 52.5㎡를 개설하라고 동의하여 주었으나 청구인이 경작하고 있는 부분 168.9㎡까지 현황대로 경계설정해 주면 사건 토지 ②의 면적이 대폭 감소하여 토지의 이용가치가 떨어지기 때문에 인정 할 수 없다고 하였고, 피청구인은 「지적재조사법」 제14조제1항제2호에 따라 경계설정하여 경계결정위원회에 의결 안건을 상정

하여 가결되었다. 경계결정 통지서를 통보 받은 청구인은 경계결정 이의신청서를 제출하였고, 피청구인은 위원회에 송부하였고 재심 안건이 기각되어, 피청구인은 「지적재조사법」 제14조 제1항제2호에 따라 경계설정을 하였다. 뿐만 아니라 청구인 토지인 사건 토지 ③은 면적이 16.1㎡ 증가 하였다.

또한, 경계확정으로 지적공부상 면적이 증감된 경우에는 필지별 면적 증감내역을 기준으로 조정금을 산정하여 징수하거나 지급하도록 규정되어 현재 조정금을 지급하고 있다.

【행정심판위원회 판단】

청구인은 이 사건 토지와 연접한 토지소유자와 경계설정에 이견으로 청구인이 현재 사용하고 있는 상태로 경계설정을 요구하는 이의신청을 하였다. 피 청구인은 경계협의 중재안을 통지하였으나 협의되지 않아, ○○군 경계결정위원회를 개최하였고, 심의결과 청구인의 이의신청은 기각되었다. 청구인은 이 사건 토지의 경계결정이 지적재조사사업의 취지에 맞지 않게 합리적으로 이루어지지 않았다고 주장하나, 피청구인은 「지적재조사법」에서 정한 사업추진 절차에 따라 토지소유자에게 안내와 협의를 거쳐 사업을 진행한 것으로 피청구인이 청구인의 ○○지구 경계결정 이의신청에 대한 ○○군 경계결정위원회 심의결과는 지적재조사 관련법에서 정한 절차에 따라 적법·타당하게 수행된 것이라 할 것이다.

「경상북도행정심판위원회 (2017. 8. 28. 재결) 2017-255호」

53 우편물 반송에 따른 공시송달 요건

【재결요지】

폐문부재를 이유로 다른 가능한 송달 방법을 찾지 아니하고 공시송달을 한 것은 부당한 측면이 있으며, 공시송달의 요건으로 보기에 어려워 적법하지 못한 점이 있다.

- 사 건 : 2018-32호 지적재조사 조정금 이의신청 결과통보 취소청구
- 주 문 : 피청구인이 2017.8.7. 청구인에게 한 지적재조사 조정금 이의신청 결과통보는 이를 취소한다. (청구취지: 피청구인이 2017. 8. 7. 청구인에게 한 지적재조사 조정금 이의신청 결과통보는 이를 취소한다.)

○ 주장요지

(청구인) 「행정절차법」 제14조와 제15조에 따르면, 송달받을 자의 주소 및 성명, 연락처 등이 확인한 상태에서 단순히 우편물이 반송되었다는 사정만으로 곧바로 공시송달이 적법한 것이라고 하기는 매우 어려워 보이고 설득력이 떨어진다. 적법한 공시송달에 의하려면 “1. 송달받을 자의 주소 등을 통상적인 방법으로 확인 할 수 없는 경우, 2. 송달이 불가능한 경우”에 해당하여야 하는 것으로 사료된다.

소관 부처에서 지적재조사사업을 한다고 청구인에게 사전 통보가 없었고, 또한 청구인이 그 곳에 거주하고 있지 않아서 지적재조사사업을 한다는 것도 잘 몰랐을 뿐만 아니라 어떠한 사업인지 정확하게 알지 못했다. 위 사건토지는 선대의 흔적이 남아있고 자손대대로 보전해야 할 집안의 뿌리이다.

(피청구인) 피청구인은 조정금 납부고지서를 등기우편으로 발송하였으며, 우편물이 반송(폐문부재)되어 2017. 2. 17일 「행정절차법」에 의거 군 홈페이지에 및 게시판에 공시송달하였다. 청구인은 2017. 6. 28. 조정금 납부고지서 재 통보를 수령 후 60일 이내에 이의신청을 할 수 있다고 주장하고 있으나 「국세기본법」 제10조제2항에 따르면 납세의 고지, 독촉, 체납

처분 또는 세법에 따른 정부의 명령에 관계되는 서류의 송달을 우편으로 할 때에는 등기 우편으로 하여야 한다고 규정하고 있다.

【행정심판위원회 판단】

청구인은 이 사건 토지에 대한 지적재조사 조정금 납부통지서를 폐문부재로 받지 못하고, 이를 뒤늦게 알고, 2017. 7. 31. 접수한 조정금 이의신청에 대하여 피청구인은 2017. 8. 7. 청구인에게 조정금에 관한 이의신청 기간이 경과되었음을 통보한 사실을 인정할 수 있다.

살피건대, 「지적재조사법」 제21조의2제1항에서는 수령통지 또는 납부 고지된 조정금에 이의가 있는 토지소유자는 수령통지 또는 납부고지를 받은 날부터 60일 이내에 지적소관청에 이의신청을 할 수 있다고 규정하고 있으며, 「행정절차법」 제14조제1항에서는 송달은 우편, 교부 또는 정보통신망 이용 등의 방법으로 하도록 정하고, 같은 법 제14조제4항에서는 송달받을 자의 주소 등을 통상적으로 알기 쉽도록 관보, 공보, 게시판, 일간신문 중 하나 이상에 공고하고, 인터넷에도 공고하여야 한다고 정하고 있다.

피청구인이 폐문부재를 이유로 다른 가능한 송달 방법을 찾지 아니하고 공시송달을 한 것은 부당한 측면이 있어 공시송달의 요건으로 보기에 어려울 것인바, 피청구인이 청구인의 이의신청에 대하여 「지적재조사법」 제21조의2제2항에 따라 지적재조사위원회의 심의의결을 거치지 않고 이의신청이 경과되었음을 통보한 이 사건 처분함에 있어 적법하지 못한 점이 있다고 볼 수 있다.

「경상북도행정심판위원회 2018. 2. 26. 재결 2018-32호」

54 지상경계에 대한 다툼이 있다고 볼 수 없는 경우

【재결요지】

지적재조사측량에 대한 면적감소의 이의신청으로 해당토지와 연접토지의 경계에 대하여 다툼이 있다고 볼 수 없다.

- 사 건 : 2016-490호 토지경계결정 이의신청 기각결정 취소 심판청구 사건
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 2016. 8. 26. 청구인에게 한 지적재조사 조정금 이의신청 결과통보는 이를 취소한다.)
- 주장요지

(청구인) 청구인은 피청구인의 경계결정에 불복하고 있으므로 「지적재조사법」 제14조제1항의 현실경계의 경계적용은 위법하며, 같은 법 제14조제2항 지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우 등록할 때의 측량기록을 조사한 경계인 기존 지적도 경계를 적용하여 설정관리 하여야 한다. 청구인은 청구 외 이○선의 경계 침범을 이유로 수차례 이의제기하여 신축 또는 개축 시 지적도 경계로 정리하기로 이미 합의하였다.

(피청구인) 토지 소유자 중 한명이 이의신청을 하였다고 하여 다툼이 있는 토지로 볼 경우 지적재조사사업 추진은 불가할 것이며, 사업이 추진되어야 할 이유도 없으며, 또한 새로운 지적불부합지를 양산시키는 결과를 초래하게 되어 분쟁의 실마리가 될 것이다. 따라서 청구인의 이 사건 청구는 이유없어 기각되어야 한다.

【행정심판위원회 판단】

청구인은 피청구인에게 지적확정예정조서에 대하여 기존 지적도상의 면적의 감소 없이 본인의 토지를 경계설정을 바란다는 취지의 의견서를 제출하였고, ○○군 경계결정위원회에서는 현실경계가 적정하다는 이유로 청구인의 의견을 기각하였다. 이후 청구인은 피청구인의 경계결정통지에 대하여 청구인은 「지적재조사법」에 따라 새로운 경계로 결정한다는 것은

재산권을 침해한다는 이의신청을 하였으나 이 또한 ○○군 경계결정위원회에서 현실경계대로 사용해 왔고 현장경계의 변경이 불가함을 이유로 기각되었다. 청구인의 두 차례 이의신청서 및 제출된 증거서류 등을 볼 때 이 사건 토지와 연접토지의 경계에 대하여는 다툼이 있다고 보기 힘들고, 청구인은 지적재조사측량으로 인한 현 소유토지의 면적 감소에 대한 이의만 제기하고 있다. 또한, 연접토지소유자 ○○○의 확인서를 볼 때에도 연접토지의 경계에 대하여 다툼은 없음을 확인 할 수 있다.

그러므로, 이 사건 토지의 경계는 지상경계에 다툼이 있는 경우로 볼 수 없어 「지적재조사법」 제14조제1항제1호를 적용하여 토지소유자가 점유하는 토지의 현실경계로 설정하여야 할 것이다. 따라서, 이 사건 토지의 경계에 다툼이 있다고 볼 수 없는 점, 지적재조사사업으로 인한 면적의 증감에 대하여는 조정금을 통해 해결할 수 있으므로 재산상의 중대한 침해로 볼 수 없는 점 등을 종합해 볼 때 피청구인의 이 사건 처분에 위법·부당함은 없다 할 것이다. 「경상남도행정심판위원회 2016. 12. 28. 재결 2016-490호」

55 해당토지 취득 전부터 도로로 사용하고 있는 토지의 경계결정 방법

【재결요지】

토지소유자가 해당토지를 취득하기 전에 과거부터 마을안길로 사용해 오고 있는 토지의 경계를 「지적재조사법」의 규정된 절차에 따라 현실경계로 설정하였다면 공익목적 또한 청구인이 입게 될 불이익보다 결코 가볍지 않다고 판단되므로 적법한 것이다.

- 사 건 : 2018-179호 지적재조사 경계결정 이의신청 기각결정 취소 심판청구 사건
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 2018. 1. 17. 청구인에게 한 지적재조사 경계결정 이의신청 기각결정을 취소한다.)
- 주장요지

(청구인) 이 사건 토지는 공부상 '전'으로 사용 중인 1684번지에 현재 사도가 나 있으며, 금번에 실시한 지적재조사 경계결정으로 토지가 세 필지로 나뉘고 일부가 도로로 감되었다는 통보를 받았다. 청구인은 금번에 통보된 경계결정에 있어 단순히 이 사건 토지의 감을 억울하게 생각하여 이의신청을 한 것은 아니며, 도로의 모양이 이 사건 토지의 정 가운데로 가로 지르고 있어 이대로 경계결정이 이루어지면 토지의 기능과 가치가 심각하게 훼손되고 사유 재산에 상당한 침해가 발생하여 다양한 방법 모색과 충분한 논의와 협의를 거친 후 경계결정이 필요하다고 생각되어 이의신청을 하였다. 그러나 토목 전문가도 아닌 분들이 현장방문 한번으로 현실상 청구인이 제기한 방법은 어렵다고 판단하여 아무런 방법 모색 없이 이의신청을 기각하였다.

| 중전토지 | | | 확정에정토지 | | | |
|------|----|-------|--------|----|-------|----------|
| | | | | | | |
| 지번 | 지목 | 면적(㎡) | 지번 | 지목 | 면적(㎡) | 총·광면적(㎡) |
| 1684 | 전 | 212.0 | 1684 | 전 | 51.6 | (광)70.0 |
| | | | 1684-1 | 전 | 64.9 | |
| | | | 1684-2 | 전 | 25.5 | |

(피청구인) 피청구인은 2018. 1. 17. 제2차 경계결정위원회 심의에서 「지적재조사법」 제14조의 규정에 따라 토지소유자가 점유하는 토지의 현실경계대로 경계를 결정하여 2018. 1. 23. 청구인의 이의신청에 대한 결정서를 통지하였고, 청구인은 이에 불복하여 2018. 4. 24. 심판을 청구하였다.

이 사건 토지는 소유자의 동의 없이 도로가 개설되었다고 보기 어렵고, 2016. 10. 6. 청구인이 이 사건 토지를 취득하기 전부터 도로가 존재하여 청구인은 도로가 이 사건 토지를 관통한다는 것을 인지하였다. 또한 이웃에 위치한 두 집만을 사용하는 도로가 아니며, 마을주민들이 오래전부터 농로로 사용하고 있어, 2003년경 당시 ○○리 이장 강○○이 ○면사무소에서 건의하여 채포장이 되었다. 또한 지적재조사사업 결과, 면적감소가 있는 토지는 조정금을 지급하도록 되어 있는바, 이 사건 토지에 대하여 개별공시지가에 의해 산정된 조정금 지급을 추진할 예정이므로 이 사건 청구는 기각되어야 한다.

【행정심판위원회 판단】

청구인, 피청구인의 주장 및 제출자료 등에 따르면, 이 사건 토지 경계에 대하여 다툼이 있다고 볼만한 사정이 없고, 이 사건 토지 중 ○○군 ○면 ○○리 1684번지 토지 일부는 과거부터 마을안길로 사용해 왔음을 알 수 있어, 이 사건 토지에 대한 지적경계 설정은 「지적재조사법」 제14조제1항제1호에 정한 지상경계에 대한 다툼이 없는 경우에 해당되어 토지소유자가 점유하는 토지의 현실경계, 즉 담·도로 등으로 경계를 설정함이 타당하다 할 것이다.

「지적재조사법」 제20조제1항에 지적소관청은 제18조에 따른 경계 확정으로 지적공부상의 면적이 증감된 경우에는 필지별 면적 증감내역을 기준으로 조정금을 산정하여 징수하거나 지급하도록 규정하고 있어, 이 사건 토지의 면적 감소로 청구인이 입게 될 불이익에 대한 보상이 가능하고, 토지의 실제 현황과 일치하지 아니하는 지적공부의 등록사항을 바로 잡고 종이에 구현된 지적을 디지털 지적으로 전환함으로써 국토를 효율적으로 관리하고자 하는 공익목적 또한 청구인이 입게 될 불이익보다 결코 가볍지 않다고 판단된다.

아울러 청구인은 이 사건 처분 과정에서 지적확정 예정 통지서를 받은 바 없다고 주장하나, 이 사건 지적재조사와 관련한 피청구인의 우편물 발송내역을 보면, 피청구인은 청구인에게 동일한 주소지에 일반우편으로 '지적확정예정통지서', '재조사측량실시안내', '토지소유자 동의서' 등을 등기우편으로 '경계결정통지서'를 발송하였음이 확인 되는바, 피청구인은 청구인에게 「지적재조사법」 제15조제3항에 따른 통보를 한 것으로 보이고, 「지적재조사법」상 지적확정예정조서는 토지소유자나 이해관계인의 의견을 미리 듣고자 하는 목적인데, 청구인은 경계확정통지서를 받은 후 이의신청을 하여 청구인 대리인이 ○○군경계결정위원회에 출석하여 의견을 진술한 바 있는 점 등을 볼 때 이 사건 처분에 이르기까지 절차상 하자가 있다고 할 수는 없어 보인다.

피청구인은 이 사건 토지의 경계를 「지적재조사법」에 규정된 절차에 따라 경계결정한 점, 이 사건 토지의 경계에 다툼이 없어 현실경계로 설정한 점, 실제 이용현황에 부합되도록 지적불부합지역을 정리한 것인 점 등을 종합해 볼 때 피청구인의 이 사건 처분에 위법·부당함은 없다 할 것이다.

「경상남도행정심판위원회 2018. 5. 30. 재결 2018-179호」

56 무단점유토지의 현실경계 결정 한계

【재결요지】

20년 이상 해당 토지를 상당부분 점유하여 왔다고 하더라도 소유권이 이전되었다고 할 수 없으므로 현실경계로 경계결정을 할 수 없다.

- 사 건 : 2018-176호 지적재조사 경계결정 취소 심판청구사건
- 주 문 : 청구인의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 2018. 1. 17. 청구인에게 한 지적재조사 경계결정을 취소한다는 재결을 구함.)
- 주장요지

(청구인) 피청구인은 현실경계가 확실한 현황선을 채택하지 않고 지적선을 근거로 경계조정 처분을 하였다. 이 사건 토지는 청구인의 점유상태가 30년 이상 지속되었다. 그리고 이의 신청인은 현재의 블록 담을 직접 쌓았으므로 현실경계를 인정한다는 것을 의미한다. 따라서 실제적으로 지적선보다 현황선이 소유관계에 부합한다. 그런데 이러한 현황을 무시한 채 판단하였다. 과거의 지적선이 등록되어 있다는 이유만으로 이러한 내용을 무시하고 지적선으로 경계조정 결정을 한 것은 위법하다.

“지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우 등록할 때의 측량기록을 조사한 경계” 라고 명시되어 있다. 여기서 판단기준은 다툼이 있는 경우에 대한 사항인데 경계의 확정 등의 대상 토지가 30년 이상 고착되어 있었다는 것은 다툼의 대상이 아니다. 그런데 지적재조사 일제정리의 사업 때문에 인접소유자가 과거의 등록된 이유로 터 잡아서 30년 이상 지속되어 온 공공연한 점유상태를 무시하고 땅 욕심이 생겨서 이의를 제기한 것뿐이다. 본인이 현재의 담을 축조한 당사자인데 그 담이 아니라고 주장하는 실정이다. 이러한 사유로 볼 때 본 담장은 현실 경계로서 다툼의 대상으로 볼 수 있는 정도가 아니다.

(피청구인) 피청구인은 ○○지구 지적재조사 측량결과에 대한 지적확정예정통지서를 토지 소유자 및 이해관계인에게 발송하였고 이 사건 토지 연접한 토지소유자 강○○가 2017. 8. 30. 확정예정통지서에 대한 의견서를 제출하여 제출된 의견서에 대해 지상경계에 다툼이 있는

경우지만 이해당사자간 합의에 의한 경계로 결정하기로 하여 경계에 대한 합의가 있을 경우 경계를 조정하기 위하여 기각 결정하여 의견제출인에게 통지되었고, 의견제출인 강○○는 경계결정 이의신청서가 제출되어 위원회에서 합의에 의한 경계결정이 불가하여 「지적재조사법」 제14조에 따른 지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우로 보아 등록할 때의 측량기록을 조사한 경계로 결정하기로 의결되었다.

【행정심판위원회 판단】

위원회는 인접소유자를 포함한 이해관계인 5명에 대하여 출석하여 진술하게 한 사실이 인정되는데 인접소유자가 지적확정조서에 대한 의견서를 제출한 바 있고, 지적확정예정통지 대로 현실경계로 경계결정이 되는 경우 그 면적이 42㎡ 감소되는 침익적 행정처분을 받게 되는 결과가 초래되므로 위원회로서는 재산권 침해가 우려되는 인접소유자의 의견을 청취할 필요가 있었다고 판단되고 실제로 제1차 위원회에서 현실경계로 경계결정되었으며, 또한 위원회로서는 경계결정을 이 사건 토지의 면적이 증가되는 청구인을 출석하게 하여 소명할 기회를 주어야 할 필요성이 적어 보이는 점 등을 고려하면 피청구인의 이 사건 처분에 절차상 하자가 있어 위법하다고 단정하기는 어렵다.

현실적으로 점유하고 있는 자가 그 분쟁 토지 부분에 관한 소유권을 취득하기 위해서는 지적도상 소유자를 상대로 하는 토지소유권확인 등의 민사소송이라는 별도의 절차가 마련되어 있는 점 등을 고려해 볼 때, 설령 청구인이 20년 이상 해당 토지를 상당부분 점유하여 왔다고 하더라도 이런 사정만으로 청구인에게 소유권이 이전되었다고 할 수 없으므로, 현실경계로 경계결정을 하여야 한다는 청구인의 이 부분 주장 또한 받아들일 수 없다.

다툼 여부에 대하여 살피건대 청구인이 주택소실로 재건축하면서 연접한 토지를 침범하여 재건축한 사실이 인정되는 점, 경계를 이루고 있는 담장을 축조한 주체에 대하여 양측 주장이 상반되는 점, 청구인은 경계복원측량을 통하여 지적경계를 정확히 인지하였음에도 오히려 경계를 침범하여 주택을 재건축함으로써 향후 인접소유자가 인지한 때에는 언제든지 지상경계의 다툼이 일어날 것이 충분히 예상되는 점 등을 종합하여 볼 때 이 사건 토지와 인접 토지는 지상경계에 다툼이 있는 경우에 해당한다 할 것이다. 따라서 「지적재조사법」 제14조에 따라 등록할 때의 측량기록을 조사한 경계로 경계결정을 한 것으로, 위원회의 결정에 따른 피청구인의 경계결정 통지에 위법·부당함은 없다 할 것이다.

「경상남도행정심판위원회 2018. 5. 30. 재결 2018-176호」

57 토지소유자협의회 조정금 지급기준 결정의 정당성

【재결요지】

「지적재조사법」에 따라 경계결정 및 이의신청 통보하고, 토지소유자협의회에서 조정금 지급 기준을 결정하여 지적재조사위원회의 심의·의결 등의 절차를 거쳤다면 절차상 위법은 없다

- 사 건 : 2017-243, 조정금 이의신청 기각결정 취소 심판청구 사건
- 주 문 : 청구인들의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 2017. 4. 3. 청구인들에게 한 조정금 이의신청 기각결정은 이를 취소한다는 재결을 구함.)
- 주장요지

(청구인) 이 사건 토지 면적은 당초 41,388㎡에서 998.5㎡가 감소한 40,389.5㎡로 변경되었고, 감소한 면적에 대한 조정금 지급기준은 2015년 기준 개별공시지가 1㎡당 523원으로 결정되었다. 청구인은 이 사건 토지 매매시 1㎡당 1,692원을 지급하여 매수하였으나, 피청구인은 이 사건 토지의 감소된 면적에 대한 조정금을 1㎡당 523원으로 결정하여 1㎡당 1,169원의 차액이 발생하였고, 감소한 면적으로는 1,167,000원의 손해가 예상된다. 「지적재조사법 시행령」 제12조는 “조정금은 지적소관청이 사업지구를 지정하여 고시하였을 때의 개별공시지가를 기준으로 정하거나, 같은 법 제28조에 따른 감정평가법인에 의뢰하여 평가한 감정평가액으로 산정하는데 지적재조사위원회의 심의를 거쳐야 한다”고 규정하고 있는데, 피청구인이 행정 절차상 문제가 없다는 이유로 개별공시지가를 적용하여 청구인에게 손해를 요구하는 것은 부당하다.

(피청구인) 「지적재조사법」 제13조제3항제5호 및 제20조에 따라 조정금은 ○○지구 토지 소유자협의회에서 개별공시지가를 조정금 산정기준으로 결정하였기에 ○○군 지적재조사위원회의 심의를 거쳐 청구인에게 조정금 수령통지서·청구서·이의신청서를 송부하였다. 2017. 1. 12. 청구인은 조정금 산정에 대해 이의신청을 하였으나 위원회의 재심의 결과 조정금 산정기준인 2015년도 기준 개별공시지가에 이상이 없으므로 기각 결정 되었고, 이의신청 결과를 청구인에게 통지하였다.

【행정심판위원회 판단】

피청구인은 2015. 5. 14. ○○지구 토지소유자들에게 지적재조사측량 계획 및 입회를 안내하였고, 2016. 6. 3. 이 사건 토지의 경계결정통지서를 송부하고 60일 이내 이의신청할 수 있음을 통보하였다. 청구인은 경계결정에 대하여 이의신청한 사실이 없어 2017. 1. 4. 당초 통보된 경계결정서에 따라 경계가 확정되었음을 볼 때 피청구인의 이 사건 지적재조사사업 추진 절차상 하자는 없어 청구인의 주장은 이유 없다.

따라서, 토지소유자협의회에서 조정금 지급기준을 개별공시지가로 결정한 점, 「지적재조사법」 제20조에 따라 2015년 개별공시지가에 감소한 면적을 곱하여 조정금을 적법하게 산정한 점, ○○군 지적재조사위원회에서 조정금에 대하여 심의·의결하여 청구인에게 통보한 점, 피청구인의 이 사건 토지 경계결정에 절차상 위법은 없는 점 등을 볼 때 피청구인의 조정금 이의신청 기각결정에 위법·부당함은 없다.

「경상남도행정심판위원회 2018. 5. 30. 재결 2017-243호」

58 감정인의 감정평가 신뢰성

【재결요지】

비교표준지 공시지가를 기준으로 지가변동률, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인을 반영하여 조정금을 산정하는 감정평가 방법이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저히 잘못된 것이 없다면 존중하여야 한다.

- 사 건 : 2019-61호 지적재조사사업 조정금 이의신청 기각결정 취소 심판청구 사건
- 주 문 : 청구인들의 청구를 기각한다. (청구취지: 피청구인이 2018. 12. 27. 청구인에게 한 조정금 이의신청 기각결정은 이를 취소한다는 재결을 구함.)
- 주장요지

(청구인) 청구인은 ○○시 ○○동 312 대 296㎡ 중 50/126 지분을 보유하고 있고, 상기 부동산 지상에는 다른 토지공유자의 주택이 건축되어 있어서 청구인이 소유하고 있는 토지 해당지분은 청구인이 소유권을 행사할 수 없는 상황이다.

해당토지의 이용가치가 나날이 하락하고 있는 실정인데도 불구하고 ㎡당 282,500원의 고액의 조정금액을 정한 것 역시 현재의 경제사정과 토지의 이용상황 등을 전혀 고려하지 않고 가치를 평가한 부당한 결정이라 할 것이다. 따라서 해당필지의 개별적 요인과 계획도로 개설계획으로 인한 행정적인 제약, 이로 인한 가치의 하락, 경기상황, 이용가치 하락 등의 여러 조건들을 고려할 때 이번 지적재조사 사업으로 결정한 조정금액은 어느 모로 보나 위법·부당하고 과다한 금액이라 할 것이고 이는 취소되어야 할 것이므로 이의신청하게 되었다.

그런데 피청구인은 단순히 감정평가사들의 감정평가액에만 의존하여 많은 개별적, 행정적 요인을 간과하여 청구인의 이의신청을 기각한 위법 내지는 재량권을 일탈한 잘못이 있다 할 것이므로 이를 바로 잡고자 이 건 심판청구에 이르게 되었다. 이 사건 토지 면적은 당초 41,388㎡에서 998.5㎡가 감소한 40,389.5㎡로 변경되었다.

(피청구인) 이 사건 토지는 공유지이며 청구인이 소유한 부분이 특정되지 않는 공유토지로서 이미 경계협의 시 청구인의 합의로 경계가 설정되었고 감정평가에 따라 감정가를 피청구인에게 납부하기로 합의하였다. 피청구인은 「지적재조사법」에 근거하여 감정평가업자들의 평가

결과에 따라 ○○시 지적재조사위원회의 심의·의결을 거쳐 청구인에게 이 사건 조정금을 부과하였다. 감정평가업자들은 이 사건 토지를 감정 평가함에 있어 비교표준지를 특정하여 지역요인, 개별요인 등을 구체적으로 비교하여 감정평가 가액을 산정하였다. 따라서 이 사건 처분에 위법·부당은 없다 할 것이므로 청구인의 이 사건 청구는 기각되어야 마땅하다.

【행정심판위원회 판단】

대법원은 “감정인의 감정 결과는 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저한 잘못이 없는 한 존중하여야 한다.”고 판시하고 있다.

(대법원 2012. 1. 12. 선고 2009다84608 판결 참조)

청구인은 2018. 5. 23.에 이 사건 토지의 소유권 이전을 완료하였는데 건축물등록대장을 살펴 보면 2011. 10. 7.에 건축물이 등록되었고 도시계획시설 부지 지정 역시 2011. 8. 4. 고시 2011-89호에 따라 결정된 것인바 청구인의 소유권 이전 당시 청구인이 소유권행사의 제약이 있음을 인지하고 있었다고 보이므로 청구인의 주장을 받아들이기 어렵다.

네 건의 감정평가서를 살펴보면 감정평가액 산정에 있어 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항에 따라 인근지역의 비교 표준지 공시지가 중 감정평가 대상 토지와 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 삼고 있고, 공시지가는 그 평가의 기준이나 절차로 미루어 대상 토지가 대상지역 공고일 당시 갖는 객관적 가치를 평가하기 위한 것으로서 적정성을 가지고 있으며(헌법재판소 2001. 4. 26. 선고 2000헌바31 참고), 기준으로 삼은 공시지가 이외에 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인도 고려하여 대상토지의 결정단가를 산출하였으므로 이 사건 토지의 개별적, 행정적 요인을 전혀 고려하지 않고 조정금이 산정되었다고 볼 수 없다.

아울러 네 건의 감정평가서의 결정단가가 유사한 금액으로 산정되었고 재감정평가액은 283,500원으로 당초 감정평가액 282,500원보다 상승하였음에도 당초 감정평가액을 타당하다고 보았으며, 비교표준지 공시지가를 기준으로 지가변동률, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인을 반영하여 조정금을 산정하는 방법이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저히 잘못된 방법이라 볼 수 없으므로 감정인의 감정결과를 존중할 필요가 있을 뿐만 아니라 2018. 7. 20. 청구인이 경계결정으로 면적이 증가하는 부분은 사업완료시점 감정평가액으로 지분만큼 납부한다는 내용으로 피청구인과 합의를 하였던 점을 고려하면, 피청구인의 조정금 이의신청 기각결정에 위법·부당함은 없다 할 것이다.

「경상남도행정심판위원회 2019. 3. 28. 재결 2019-61호」

PART 5

지적재조사 질의회신집

기타(건의과제 답변 등)

지적재조사사업 관련 취득세 비과세 대상 결정 보고

경기도에서 지적재조사 사업에 따른 지적공부의 면적 변경 시 취득세 과세여부 질의에 대하여 행정안전부에서 결정한 결과를 보고 드림

□ 질의내용

- 지적재조사 사업의 결과로 지적공부상 면적이 증가하여 조정금을 지자체에 납부한 경우 이를 취득으로 보아 과세 가능 여부?
⇒ (기획단 역할) 심의 전까지 행정안전부에 비과세 대상사업임을 적극 설득

□ 회신결과

- 「지방세기본법」 제148조의 지방세법규해석심사위원회 심의(20. 5월말)를 거쳐 전국 과세부서에 비과세 대상을 통지(20. 6. 15.)

〈 비과세 결정 이유 〉

- ① 이미 취득이 완료된 토지에 대하여 공부상 면적만 증가한 점
- ② 면적증감에 따른 조정금을 거래 상대방에 지급하는 것이 아니고 지적소관청에 지급하여 취득행위의 대가로 보기 어려운 점
- ③ 사업완료에 따른 등기축적이 국가가 자기를 위하여 하는 등기로 보도록 한 점 등으로 과세대상 취득으로 볼 수 없음

※ 면적증감에 따른 양도소득세 부과여부는 우리부 요청으로 기획재정부 소관 「소득세법」 개정('18. 12. 31.)을 통해 비과세 대상으로 결정

□ 향후계획

- 전국 지적재조사사업 관련 부서에 회신내용 통지(즉시)
- 행정안전부와 긴밀히 협조하여 「지방세법」 개정 추진(중장기)



행정안전부

6월은 호국보훈의 달입니다.

행정안전부

힘을 모아
대한민국

수신 수신자 참조

(경유)

제목 지적재조사 사업에 따른 지적공부 변경시 취득세 과세여부 질의 회신

1. 경기도 세정과-13882(2019.7.12.)호와 관련됩니다.
 2. 질의내용
 - 지적재조사 사업의 결과로 지적 공부상 면적이 증가하고, 이에 따른 조정금을 지자체에 납부시,
 - 이를 토지의 취득(유상거래)으로 보아 취득세 과세가 가능한지 여부
 3. 회신내용
 - 가. 본 회신은 「지방세기본법」 제148조에 따른 지방세법규해석심사위원회의 심의를 거친 사안입니다.
 - 나. 취득세는 취득을 과세요건으로 하는 행위세이고 그 납세의무는 취득시 발생하는 것인데(대법원 2010.12.23. 선고 2009두12150 판결 참조),
 - 지적재조사 사업에 따라 토지면적이 증가하는 것은, 공부와 현황상의 일치 작업의 결과이며 이미 취득이 완료된 토지에 대하여 공부상 면적만 증가할 뿐, 소유 토지의 면적이 실질적으로 증가하는 등의 '취득'이 발생하지 않는 점,
 - 공부상 면적이 증가함에 따라 지급하는 조정금은 거래 상대방에 지급하는 것이 아니고 지적소관청(특별자치시·시·군·구청장)에 지급하는 것이므로 취득 행위에 따른 대가로 보기 어려운 점,
 - 「지적재조사에 관한 특별법」 제25조에서 지적재조사 사업완료 공고에 따른 지적 공부 작성시, 지체 없이 관할등기소에 등기를 촉탁하도록 규정하면서, 이 경우 국가가 자기를 위하여 하는 등기로 보도록 규정하고 있는 점 등을 종합해볼 때,
 - 다. 취득세 과세대상 취득으로 볼 수 없습니다.
 - * 경기도에서는 민원인 및 유관기관에 회신하여 주시기 바랍니다.
- 끝.

행정안전부장관

수신자 서울특별시장(세정과장), 서울특별시(세무과장), 부산광역시(세정담당관), 대구광역시(세정담당관), 인천광역시(지방세정책담당관), 인천광역시(납세지원담당관), 광주광역시(세정담당관), 대전광역시(세정과장), 울산광역시(세정담당관), 세종특별자치시(세정과장), 경기도지사(세정과장), 경기도지사(조정심의과장), 강원도지사(세정과장), 충청북도지사(세정담당관), 충청남도지사(세정과장), 전라북도지사(세정과장), 전라남도지사(세정과장), 경상북도지사(세정담당관), 경상남도지사(세정과장), 제주특별자치도지사(세정담당관)

지적재조사사업의 조정금 제도

□ 조정금 개요

- (배경) 일제강점기 지적공부 등록 당시 측량기술로 인하여 잘못 등록(토지면적 산정방식 등)과 측량과정*에서 발생한 문제점을 해소하기 위해 추진하는 지적재조사사업 시행 시 조정금제도 운영

* 한국전쟁으로 인한 기준점 망실, 장기간 사용 및 관리부실로 인한 종이지적도의 훼손, 100여년 낙후된 측량 기술 등으로 인해 지적불부합지 발생

- 디지털 측량기술로 실제이용 현황과 맞도록 지적공부를 바로잡는 과정에서 토지면적 증·감이 발생한 경우 지자체에서 징수·지급

* 대규모 수해복구지역, 전쟁피해 지역, 대규모 이주철거 정착지역 등의 경우 정밀 측량이 되지 않아 전체 면적이 증가하거나 감소하는 경우 발생

- (성격) 조정금은 토지주의 귀책사유 없이 국가의 지적공부 관리 행위로 초래된 손실보상, 토지면적 증가에 따른 형평 조정을 위함

* (지급) 국가가 관리하는 공부를 신뢰하고 거래한 행동에 대한 손실보상 성격

** (징수) 장부상 늘어난 면적 가치 이득에 대한 형평성(향후 이득)을 고려하여 징수

□ 조정금 지급·징수

- (조정금 산정) 경계확정으로 지적공부상 면적이 증감된 경우, 필지별 면적의 증감내역을 기준으로 감정평가업자가 평가한 감정평가액*으로 산정

* 토지소유자협의회 요청 시 지적재조사위원회 심의를 거쳐 개별공시지가로 산정 가능

- (지급·징수) 수령통지 또는 납부고지한 날로부터 6개월 이내

- (조정금 분납) 납부금액이 1천만 원을 초과하는 경우 1년 이내 4회 분납 가능

- (체납처분) 미납 시 「지방세외수입금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수

□ **조정금 부과방법 개선 건의(대전)**

- (문제점) 지적재조사 사업지구는 경제적 여건이 좋지 않은 구도심 지역으로 **고액의 조정금이 부과될 경우 토지소유자에게 경제적 부담 가중**
- (개선 의견) 조정금 액수에 따라 분할납부 기간 연장 및 분납횟수 세분화를 위해 법 및 시행령 개정 필요
 - (현행) 조정금이 1천만원을 초과하는 경우에 1년 4회 분납
 - (변경) 1천만원 초과(1년, 4회 분납), 2천만원 초과(1년6개월, 6회 분납)
5천만원 초과(2년, 8회 분납)

□ **검토의견(중장기 검토)**

- 조정금을 지방자치단체에서 징수 · 지급하여 지급기간(6개월)과 징수기간 간에 격차가 클 경우 지방자치단체 재정부담의 가중 우려됨
- 조정금을 납부할 토지주의 재정적 여건에 대한 고려 없이 단순하게 금액별로 분할납부 기간을 연장함에 따른 형평성 문제점
- 장기간 분납을 허용할 때의 이행 담보·강제(보증금, 이행보증보험, 가산금) 등 제도적 보완 및 분납기간 중 소유권 변동에 따른 채권확보 부재가 예상되는 문제점을 해결하기 위한 종합적인 검토가 필요함.

▶ 우리부에서는 조정금 제도에 대한 개선방안 연구용역 추진('19.7.~12) 결과에 따라 **고액 조정금 현황** 등을 고려하여 **수용여부**를 판단

※ 지적재조사사업 조정금 발생 현황('16년 ~ '18년)

| 구 분 | | 계 | 1천만원 미만 | 1천만원 이상~ 2천만원 미만 | 2천만원 이상~ 5천만원 미만 | 5천만원 이상~ 1억원 미만 | 1억원 이상 |
|-----|--------|--------|---------|---------------------|---------------------|--------------------|--------|
| 전 국 | 건 수 | 11,032 | 8,339 | 1,313 | 1,029 | 236 | 115 |
| | 비 율(%) | 100% | 75.6% | 11.9% | 9.3% | 2.2% | 1.0% |
| 대 전 | 건 수 | 443 | 300 | 77 | 45 | 9 | 12 |
| | 비 율(%) | 100% | 67.7% | 17.4% | 10.2% | 2.0% | 2.7% |

참고 1**10. 지적재조사 조정금 부과 방법 개선**

소관부처(규제기관) : 국토교통부

관련 법령(규정) 또는 제도

- 「지적재조사에 관한 특별법」 제21조 및 같은 법 시행령 제13조

현 황

- 조정금은 6개월 이내에 납부하여야 하며, 1천만원이 초과하는 경우 1년 4회 분납 가능

문제점

- 지적재조사 사업지구는 현장경계와 측량경계가 일치하지 않은 낙후된 지역 많아
고액의 조정금이 부과될 경우 토지소유자에게 경제적 부담 가중

사례 요약

(대전 대덕구) 신대1지구 지적재조사사업으로 토지소유자에게 조정금 77백만원이 부과되었지만 1년 이내에 조정금을 마련하지 못하여 해당 토지압류

개선의견

- 조정금 액수에 따라 분할납부 기간 연장 및 분납횟수 세분화를 위해 지적재조사에 관한 특별법 제21조제5항, 같은법 시행령 제13조제1항 개정
 - (현행) 조정금이 1천만원을 초과하는 경우에 1년 4회 분납
 - (변경) 1천만원 초과(1년 4회 분납), 2천만원 초과(1년6개월 6회 분납)
5천만원 초과(2년 3회 분납)

< 지적재조사에 관한 특별법 >

| 현 행 | 개 정(안) |
|--|---|
| 제21조(조정금의 지급·징수 또는 공탁) ⑤ ----- 다만, 지적소관청은 1년의 범위 에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 조 정금을 분할납부하게 할 수 있다. | 제21조(조정금의 지급·징수 또는 공탁) ⑤ ----- 다만, 지적소관청은 대통령령 으로 정하는 바에 따라 조정금을 분할납 부하게 할 수 있다. |

< 지적재조사에 관한 특별법 시행령 >

| 현 행 | 개 정(안) |
|---|--|
| 제 13조(분할납부) ① 지적소관청은 법 제21 조제5항 단서에 따라 조정금이 1천만원 이 초과하는 경우에는 그 조정금을 부과 한 날부터 1년 이내의 기간을 정하여 4 회 이내에서 나누어 내게 할 수 있다. | 제 13조(분할납부) ① 지적소관청은 법 제21 조제5항 단서에 따라 다음 각 호와 같이 조정금을 나누어 내게 할 수 있다. 1. 1천만원 초과 : 1년 이내 4회 2. 2천만원 초과 : 1년 6개월 이내 6회 3. 5천만원 초과 : 2년 이내 8회 |

참고 2

지적재조사법 · 시행령 개정내용

- 과거 소유권 변동에 따른 납부의무 이행담보 어려움 등 제도적 측면을 고려 적정기간을 산출하여 6개월에서 1년으로 연장한 사항임.

* 조정금 납부 및 지급완료, 지적공부의 등록, 사업완료 공고 등 사업종료 시점 등을 종합적으로 검토 적정기간 산출 조정 (6개월, 3회 이내 → 1년, 4회 이내)

【지적재조사에 관한 특별법】

| 종 전 | 현 행 |
|---|---|
| <p>제21조(조정금의 지급·징수 또는 공탁) ① 조정금은 현금으로 지급하거나 납부하여야 한다. <u>다만, 대통령령으로 정하는 바에 따라 분할납부하게 할 수 있다.</u></p> <p>② ~ ④ (생략)</p> <p>⑤ 제3항에 따라 납부고지를 받은 자는 <u>그 고지를 받은 날부터 6개월 이내에 조정금을 지적소관청에 납부하여야 하며, 지적소관청의 장은 조정금을 납부하여야 할 자가 기한 내에 납부하지 아니할 때에는 국세 또는 지방세 체납처분의 예에 따라 징수한다.</u></p> <p><신 설></p> <p>⑥ ~ ⑦ (생략)</p> | <p>제21조(조정금의 지급·징수 또는 공탁) ① 조정금은 현금으로 지급하거나 납부하여야 한다. <단서 삭제></p> <p>② ~ ③ (생략)</p> <p>⑤ 제3항에 따라 납부고지를 받은 자는 <u>그 부과일부터 6개월 이내에 조정금을 납부하여야 한다. 다만, 지적소관청은 1년의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 조정금을 분할납부하게 할 수 있다.</u></p> <p>⑥ 지적소관청은 조정금을 납부하여야 할 자가 기한 내에 납부하지 아니할 때에는 「지방세외수입금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수할 수 있다.</p> <p>⑦ ~ ⑧ (생략)</p> |

【지적재조사에 관한 특별법 시행령】

| 종 전 | 현 행 |
|---|--|
| <p>제13조(분할납부) ① 지적소관청은 <u>법 제21조제1항 단서에 따라 조정금이 1천만원을 초과하는 경우에는 그 조정금을 6개월 이내의 기간을 정하여 3회 이내에서 나누어 내게 할 수 있다.</u></p> <p>② ~ ③ (생략)</p> | <p>제13조(분할납부) ① 지적소관청은 <u>법 제21조제5항 단서에 따라 조정금이 1천만원을 초과하는 경우에는 그 조정금을 부과한 날부터 1년 이내의 기간을 정하여 4회 이내에서 나누어 내게 할 수 있다.</u></p> <p>② ~ ③ (생략)</p> |

「2020년 지자체 규제개선 건의과제」 안건 검토의견

□ 안 건 명 : 지적재조사지구 지정 시 동의자수 산정 명확화(11)

□ 관련법령

- 지적재조사에 관한 특별법 시행령 제7조제1항(동의자수 산정방법)

□ 건의요지

- 공유토지 및 대지권 설정(아파트, 다세대 등)된 토지 중 대표자가 없는 경우의 동의자수 산정 방법 개선

* 1필지의 토지가 수인의 공유에 속할 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 토지소유자로 산정

- 지적재조사지구 지정 시 토지소유자 총수·토지면적의 3분의2 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 받도록 되어 있음
- 공유토지 및 대지권이 설정된 토지의 소유자수 3분의2 동의 시 동의자수에 포함되도록 시행령 개정

□ 검토의견 : 수용

- 지적재조사 사업의 원활한 추진과 공유인 중 일부 소유자가 반대하는 경우 동의율에서 제외되는 문제점을 개선을 위해 3분의2이상 동의 시 동의자 수에 포함되도록 개정

- 사업지구 지정 동의를 경계설정 동의율로 개정할 예정으로 경계설정 동의율 산정 시 공유토지에 대해 3분의2 이상 받도록 개정

□ 안 건 명 : 지적재조사 조정금 분할 납부 기준금액 완화(117,173)

□ 관련법령

- 지적재조사에 관한 특별법 시행령 제13조제1항(분할납부)

□ 건의요지

- 지적재조사사업 조정금이 1천만원을 초과하는 경우 분할납부를 5백만원을 초과하는 경우로 완화

□ 검토의견 : 수용곤란

| ○ 수용곤란 시 근거사유 (해당 건 체크) | | | |
|--|---------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 균형발전 | <input type="checkbox"/> 국민안전 | <input type="checkbox"/> 취약계층 보호 | <input type="checkbox"/> 공정한 시장 조성 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 공공성 확보 | <input type="checkbox"/> 부동산 안정 | <input type="checkbox"/> 환경훼손 우려 | |

- 조정금 부담 완화를 위하여 ‘17년 법령개정을 통하여 1천만원 초과시 조정금 분납기간(당초 6개월 3회 이내→ 1년 4회 이내)로 개정
- 지적재조사 사업은 조정금을 징수 · 지급 대상이 있어 징수금을 5백만원으로 완화 조정금 징수금 · 지급금의 격차가 심하여 지자체가 예산을 확보해 먼저 지급해야 하는 문제점 발생
- 징수금액이 낮아질수록 지급되는 금액을 낮아 지급받는 토지소유자에게 불이익이 발생할 수 있어 수용곤란

□ **안 건 명 : 지적재조사 수행자 선정 건의(215)**

□ **관련법령**

- 지적재조사 측량 · 조사 등의 수행자 선정기준 제3조(수행자 선정)

□ **건의요지**

- 단서 규정 효율적인 사업추진을 위하여 지적소관청이 필요하다고 인정하는 경우 실시계획 수립이후 수행자를 선정할 수 있도록 하였으나, 실시계획 수립이후 수행자 선정이 가능한 경우를 토지소유자·토지면적의 2분의 1이상 동의 받아 할 수 있도록 개정

□ **검토의견 : 기 시행**

- 지적재조사 사업 기간 단축 및 원활한 사업추진을 위하여 단서 규정을 둔 것으로 강행규정이 아니므로 지적소관청이 판단하여 필요하다고 인정하는 경우를 정하여 토지소유자의 권리 보호 및 사업의 타당성을 확보를 위해 동의를 받아 시행이 가능함

「2020년 4분기 지자체 건의과제」 안건 검토의견

□ 안 건 명 : 조정금 체납에 대한 압류 포기 개선

□ 관련법령

- 지적재조사에 관한 특별법 제21조 제6항

* 지적소관청은 조정금을 납부하여야 할 자가 기한까지 납부하지 아니할 때에는 「지방행정제재·부과금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수할 수 있다.

□ 건의요지

- 지적재조사사업으로 토지면적 증가에 따라 발생하는 조정금 체납으로 압류 된 토지의 등기부등본에 압류근거 및 내용이 없어 토지소유자의 반감과 민원야기

☞ 조정금 압류 토지 등기부 포기방법을 개선하여 압류근거 및 내용 포기

□ 검토의견 : 수용곤란

- 「지적재조사법」에서 준용되는 조정금 압류 시 「지방제재부과금법」 제19조의 체납처분절차 역시 「국세·지방세징수법」을 준용하고 있음

- 따라서 「국세·지방세징수법」에 따라 등기부 등본에 기재되어 개정이 불필요함으로 수용곤란

* 국세·지방세 체납처분에 따라 압류되는 토지등기부의 기재사항은 동일함

□ **안 건 명 : 지적재조사 사업 주민설명회 개최 방식 다양화**

□ **관련법령**

- 지적재조사에 관한 특별법 제7조, 지적재조사 업무규정 제6조

□ **건의요지**

- 지적재조사 사업지구 지정요건인 주민설명회 개최가 최근 코로나 19 감염병으로 주민설명회 개최가 어려움으로 온라인(비대면)주민설명회 개최방식을 법령에 추가

□ **검토의견 : 수용곤란**

- 「지적재조사법」은 지적불부합지역의 토지에 대하여 지적재조사·측량을 통해 지적공부에 등록하는 절차와 방법 등을 규정한 행정절차 법으로 주민설명회 개최는 토지소유자 및 이해관계인에게 지적재조사사업 추진의 알권리를 충족하기 위한 행정절차로
- 코로나-19로 인해 온라인(비대면)방식이 가능하도록 운영 중이며, 주민 설명회를 비대면으로 개최하는 것은 위법부당하다고 볼 수 없으며, 주민 설명회 방식을 구분하여 법률로 정할 필요가 없으므로 수용곤란

국민신문고(공무원제안) 제도개선 검토결과 보고

□ 제안 개요

- 제 목 : 전국 최초, 산·학·관 협업 UVN(드론)등 실증사업 연계지적 재조사사업 추진
- 신청인 : ○○○ (○○○○시 ○○○○과)
- 접수일 : 2020. 6. 1. / 처리예정일 2020. 6. 30. (30일)

□ 제안 요지

- **(현황)** 사업지구 분석, 주민설명회, 성과확인, 경계결정 등 디지털 D/B(정사 영상 등)가 아닌 지형도면 등 의존 처리, 기존 측량방식(평판측량 등)한계
- **(개선방안)** 디지털기술[UAV(드론)측량, 3D레이저 스캐너, MMS(Mobile Mapping System)]의 과감한 도입으로 지적재조사 기존 측량방식(평판측량 등)에서 보다 획기적으로 업무혁신

□ 검토 결과

- 「지적재조사에 관한 특별법 시행규칙」 제5조 제4항에 따라 세부측량은 위성측량, 토탈스테이션측량 및 항공사진측량 등의 방법으로 지적재조사 측량이 가능하도록 규정하고 있고
- 3D레이저 스캐너 측량방법은 지적재조사사업지구의 지상경계설정과는 거리가 있고 경계 관련 이의신청 시 신속한 현지측량 설명이 불가하며, 시간과 비용(측량수수료) 측면을 고려하면 현실성이 떨어지고 제안 내용이 항공사진측량과 기본 구상이 유사한 것으로 비 제안에 해당되어 불채택

국민신문고(국민제안) 검토보고

□ 제안 개요

- 제 목 : 지적재조사사업 추진
- 신청인 : 박**
- 접수일 : 2020. 10. 28. / 처리기간 2020. 12. 3. (30일)

□ 제안 요지

- **(현황 및 문제점)** 토지이동(분할·합병 등)시 국가에서 관리하는 토지의 면적에 오류가 있어 개인이 재산상 피해를 보고 있음.
- **(개선방안)** 국가 또는 지자체에서 예산을 세워 지적재조사 사업에 해당 되지 않는 토지도 정확한 측량을 통해 지적재조사사업의 조정금 방식으로 국민이 손해 보는 일이 없도록 개선
- **(기대효과)** 재산상 손실로 개인적인 측량을 미루어 왔던 것만큼 그 손실 보상을 해준다면, 토지와 대장이 정확한 지적공부가 만들어지며, 개인적으로도 제약을 받지 않아 합리적으로 지적재조사사업이 이루어질 것으로 사료됩니다.

□ 검토 결과

- 「지적재조사에 관한 특별법」(이하 ‘지적재조사법’이라 한다.)에 따라 시행하는 지적재조사 사업은 집단적으로 토지의 실제 현황과 일치하지 아니하는 지적공부(地籍公簿)의 등록사항을 바로 잡고 종이에 구현된 지적(地籍)을 디지털 지적으로 전환하는 사업입니다.

- 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」(이하 '공간정보관리법'이라 한다.) 제84조에 따르면 토지소유자는 지적공부의 등록사항이 잘못이 있음을 발견하면 정정신청을 통해 정확한 지적공부 작성이 가능하고.
- 공간정보관리법과 지적재조사법의 제정 취지와 목적, 대상 토지가 서로 달라 공간정보관리법의 등록사항정정 대상 토지는 지적재조사사업 대상에 포함하지 않고 있습니다.
- 따라서, 등록사항정정으로 감소한 면적 토지소유자의 손실보상을 위한 예산수립 및 법령개정은 현실성과 동떨어져 비 제안으로 처리하고자 합니다.

규제건의(조정금 징수기간 연장) 검토보고

□ 건의 개요

- 제 목 : 지적재조사사업 조정금 징수기간 연기
- 신청인 : 전**
- 접수일 : 2020. 11. 23. / 처리기간 2020. 12. 10.

□ 규제 내용

- **(현 황)** 지적 재조사사업 완료에 따른 토지 면적 증가로 인하여 납부하는 조정금은 납부고지일로부터 6개월 이내(조정금 1천만원 이상일 경우 1년 이내 4회 분할납부 가능) 납부토록 규정하고 있음.
- **(문제점)** 지적 재조사사업 조정금은 일반 국세 및 지방세 등과 다르게 토지소유자들이 납부 금액 및 시점을 예상하기 어려워 납부에 큰 부담이 따르며, 조정금액 또한 토지소유자별 편차가 커 모든 소유자에게 일괄 적용으로 인해 납부 기간의 형평성에 맞지 않다는 의견이 많음
- **(개선방안)** 금액에 따라 최장 3년의 범위에서 납부(분할납부) 기간 연장하는 「지적재조사에 관한 특별법」 조정금 납부기간 개정 요청
예) 1천만원 이하 : 1년 이내, 1천만원~5천만원 : 2년 이내, 5천만원 초과 : 3년 이내

□ 검토 결과

- 조정금 부담 완화를 위하여 '17년 법령개정을 통하여 1천만원 초과시 조정금 분납기간(당초 6개월 3회 이내→ 1년 4회 이내) 개정하였고,
- 조정금을 납부할 토지주의 재정적 여건을 고려 없이 단순히 금액별로 분할 납부기간을 연장하는 것은 6개월 내에 납부하는 소유자와 형평성 문제점 발생
- 법률에 따라 조정금을 지급은 6개월 이내에 지급하여야 함으로 징수 기간과의 격차가 클 경우 지방자치단체 제정부담 가중 우려
- 장기간 분납을 허용할 때의 이행 담보·강제(보증금, 이행보증보험, 가산금) 등 제도적 보완 및 분납기간 중 소유권 변동에 따른 채권확보 부재가 예상 되는 문제점 등을 종합적으로 검토한 결과
- 타 법령의 분납금액(1~2천만원)과의 형평성, 분할납부 기간 중 권리변동 문제점, 조정금 세입세출 금액차이 발생 등을 고려할 때 현행유지가 타당한 것으로 판단됩니다.

국민신문고(국민제안) 제도개선 검토결과 보고

□ 제안 개요

- 제 목 : 지적재조사에 관한 특별법 중 용어 해석을 잘못하여 입은 피해를 바로 잡아주세요
- 신청인 : 김광선 (41. 12. 10.)
- 접수일 : 2020. 5. 21. / 처리예정일 2020. 6. 20. (30일)
- 신청토지 : 1. 서울 중구 황학동 1347 대 23㎡ → 41.8㎡(증 18.8㎡)
2. 같은 동 1347-1 대 13㎡ → 0㎡(감 13㎡)

□ 제안 요지

- **(현황)** 연속지적도로 「지적재조사에 관한 특별법」에 인용되지 않아 잘 못 그려진 도면으로 면적 증감이 발생되어 원치 않게 조정금 납부
- **(개선방안)** 「지적재조사에 관한 특별법」 연속지적도 용어 추가

□ 사실관계

- 서울 중구 황학동 1347 대 36㎡는 1979. 1. 8. 도시계획선 분할에 따라 사건 토지 1. 2.로 분할되었다가, 2014. 11. 4. 황학제1지적재조사사업 지구로 지정되어 2015. 12. 23. 신청 토지 1은 면적이 41.8㎡로 신청 토지 2.는 6㎡로 결정 통지하였다.
- 이에 신청인은 2016. 3. 31. 신청 토지 2는 도로로 이용되어 있어 재산권을 행사할 수 없으니 신청 토지 2의 면적을 전부 감소해 달라는 이의신청을 2016. 4. 21. 경계결정위원회에서 이의신청을 받아들여

2016. 4. 27. 통지하였고, 면적증감에 대해 감정평가에 따라 조정금 부과 하였다.

| 구분 | 총전면적 | 확정면적 | 증감면적 | ㎡ 당 단가 | 조정금 |
|---------|------|-------|---------|------------|--------------|
| 신청 토지 1 | 23㎡ | 41.8㎡ | 증 18.8㎡ | 5,990,000원 | 112,612,000원 |
| 신청 토지 2 | 13㎡ | 0㎡ | 감 13㎡ | 4,995,000원 | 64,935,000원 |
| 합 계 | | | | | 47,677,000원 |

- 이에 신청인은 조정금에 대해 행정심판·행정소송을 제기 하였으나 청구기간 및 제소기간이 경과되어 모두 각하되었다.

□ 검토 결과

- 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에서 연속지적도를 “지적 측량을 하지 아니하고 전산화된 지적도 및 임야도 파일을 이용하여, 도면상 경계점들을 연결하여 작성한 도면으로서 측량에 활용할 수 없는 도면을 말한다.”라고 규정하고 있어 지적재조사사업에 연속지적도를 사용할 수 없어 일반 통념상 적용하기 어렵다고 판단되어 **비 제안으로 처리하고**
- 아울러 조정금과 관련된 내용은 「민원처리에 관한 법률」 제21조 제 5호에 따라 . 판결·결정·재결·화해·조정·중재 등에 따라 확정된 권리관계에 관한 사항으로 민원처리를 할 수 없다는 뜻을 안내하고 종결하고자 합니다.

헌법소원심판 국토교통부 의견

(지적재조사기획단 사업총괄과)

사건번호 2019헌바529 「지적재조사에 관한 특별법」 제20조 제1항 등 위헌소원

(당해소송 대전지방법원 2017구합103695)

신청인 연안이씨 전국대중회(서울 서초구 남부순환로 365번길95-15)

사업지구 대전광역시 유성구 새마을·월드컵 지적재조사지구(2016. 7. 14. 완료)

조정금 146,508,800원 부과

사건토지 대전 유성구 구암동 424-21 잡종지 190㎡ 같은 동 424-22 잡종지 457.8㎡

피신청인 대전광역시 유성구청장

1. 신청취지

“「지적재조사에 관한 특별법」(이하 ‘지적재조사법’이라 한다) 제20조 제1항, 제2항 및 같은 법 제21조 제1항, 제3항, 제5항은 헌법에 위반된다”라는 결정을 구합니다.¹⁾

2. 신청인 주장

신청인은 1979. 10. 28. 사건 토지를 취득하여 현재까지 점유하고 있어 실제지적이 늘어났다고 하더라도 2000년경 점유취득시효가 완성되어 소유권이전 등기청구권이 있고, 과거 국가에서 시행한 지적업무 수행과정에서의 오류를 바로잡는 다고 하여 그 불이익을 신청인에게 부과하는 것은 부당하며, 헌법 제23조 제1항에 따라 모든 국민의 재산권은 보장되고 있는바, 「지적재조사법」 제20조 제1항, 제2항 및 제21조

1) 신청인은 “「지적재조사에 관한 특별법」(이하 ‘지적재조사법’이라 한다) 제20조 제1항, 제2항 및 같은 법 제21조 제1항, 제3항, 제5항에 관하여 위헌법률심판을 제청한다라는 결정을 구합니다”라고 신청취지를 기재하였으나 실제 취지는 위와 같은 것으로 판단됨

제1항, 제3항, 제5항은 점유취득시효제도를 무력화하고 과잉금지원칙에 위배되어 헌법에 위반된다.

3. 사실관계

피신청인은 2014. 6. 26. 새마을·월드컵지구 지적재조사 실시계획을 수립하여 대전광역시장으로부터 2014. 10. 24. 지적재조사 사업지구 지정을 받아 2016. 7. 1. 사업을 완료하였다. 그 결과, 사업 시행 전 이 사건 토지 면적이 424-21은 170㎡, 424-22은 289㎡이었는데 사업 시행 후에는 424-21은 190㎡(증20㎡), 424-22는 457.8㎡(증168.8㎡)로 면적이 188.8㎡가 증가하였다.



이에 피신청인은 「지적재조사법」 제20조에 따라 조정금 146,508,800원을 부과하였는데, 신청인은 점유로 인한 취득시효의 완성으로 조정금 납부의무가 없다는 이유로 행정심판(대전광역시행정심판 2017-28)을 청구하였으나 기각되었고, 이에 불복하여 조정금 부과처분 취소소송(대전지방법원 2017구합103695)을 제기하면서 위헌법률 심판제청(대전지방법원 2019아532)을 신청하였으나 이 역시 2019. 11. 20. 기각되어 헌법재판소에 헌법소원심판을 청구하였다.

4. 관계법령

「지적재조사에 관한 특별법」

제1조(목적) 이 법은 토지의 실제 현황과 일치하지 아니하는 지적공부(地籍公簿)의 등록사항을 바로 잡고 종이에 구현된 지적(地籍)을 디지털 지적으로 전환함으로써 국토를 효율적으로 관리함과 아울러 국민의 재산권 보호에 기여함을 목적으로 한다.

제15조(경계점표지 설치 및 지적확정예정조서 작성 등) ② 지적소관청은 지적재조사측량을 완료하였을 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 기존 지적공부상의 종전 토지면적과 지적재조사를 통하여 산정된 토지면적에 대한 지번별 내역 등을 표시한 지적확정예정조서를 작성하여야 한다.

제18조(경계의 확정) ① 지적재조사사업에 따른 경계는 다음 각 호의 시기에 확정된다.

1. 제17조제1항에 따른 이의신청 기간에 이의를 신청하지 아니하였을 때
2. 제17조제4항에 따른 이의신청에 대한 결정에 대하여 60일 이내에 불복의사를 표명하지 아니하였을 때
3. 제16조제3항에 따른 경계에 관한 결정이나 제17조제4항에 따른 이의신청에 대한 결정에 불복하여 행정소송을 제기한 경우에는 그 판결이 확정되었을 때

제20조(조정금의 산정) ① 지적소관청은 제18조에 따른 경계 확정으로 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.

제21조(조정금의 지급·징수 또는 공탁) ① 조정금은 현금으로 지급하거나 납부하여야 한다.

② 지적소관청은 제20조제1항에 따라 조정금을 산정하였을 때에는 지체 없이 조정금조서를 작성하고, 토지소유자에게 개별적으로 조정금액을 통보하여야 한다.

③ 지적소관청은 제2항에 따라 조정금액을 통지한 날부터 10일 이내에 토지소유자에게 조정금의 수령통지 또는 납부고지를 하여야 한다.

⑤ 제3항에 따라 납부고지를 받은 자는 그 부과일부터 6개월 이내에 조정금을 납부하여야 한다. 다만, 지적소관청은 1년의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 조정금을 분할납부하게 할 수 있다.

「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4의3. "지적재조사측량"이란 「지적재조사에 관한 특별법」에 따른 지적재조사사업에 따라 토지의 표시를 새로 정하기 위하여 실시하는 지적측량을 말한다.

5. 국토교통부 검토의견

가. 소유권이전등기청구권의 제한 여부

신청인은 지적재조사법 제20조 제1항, 제2항 및 같은 법 제21조 제1항, 제3항, 제5항(이하 “이 사건 심판 대상 조항”이라 합니다)이 신청인의 소유권이전등기청구권을 침해하여 위헌임을 주장하나,

이 사건 심판 대상 조항 어디에도 취득시효 완성을 이유로 하는 소유권이전등기청구권 행사를 금지하는 내용은 없고, 신청인이 주장하는 ‘소유권이전등기청구권의

제한'은 토지의 면적이 조정되고 조정금이 부과됨에 따라 나타나는 부수적인 결과에 불과하므로 이 사건 심판 대상 조항이 소유권이전등기청구권을 제한한다고 보기 어려움

나. 과잉금지의 원칙 위반 여부

이 사건 심판 대상 조항에 따라 신청인에게 조정금이 부과되어 재산권이 제한된다고 볼 수는 있음

그러나 지적재조사법은 과거의 측량기술 보다 발달된 지적측량방법을 통하여 토지의 경계뿐 아니라 면적을 정확히 측정하여 경계 · 면적 등 지적공부의 등록사항을 바로잡아 국토를 보다 정밀하게 관리함으로써 국토를 효율적으로 관리함과 아울러 국민의 재산권 보호에 기여함을 목적으로 하고 있어 목적의 정당성이 인정됨

또한 공부상 면적에 따라 토지 거래가 이루어지는 실정을 고려하면 공부상 면적이 변동되는 경우에는 토지의 경제적 가치도 변동된다고 볼 수 있어 지적재조사 결과에 따라 토지의 면적이 변동되는 토지 소유자 사이의 이익 균형을 고려하면 조정금은 반드시 필요한 조치이고, 재조사결과에 따른 경계결정에 대하여 이의신청을 할 수 있도록 하거나 조정금을 분할하여 납부할 수 있도록 하여 재조사 대상 토지의 소유자가 받게 될 수 있는 피해를 최소화하고 있음

그밖에 국토의 효율적 관리를 위한 지적재조사에 따른 토지 소유자들의 득실을 공정하게 조정하고 국민의 재산권을 보호하려는 공익이 토지 소유자가 납부하게 될 조정금에 비하여 결코 작다고 할 수 없으므로 법익의 균형성도 지켜지고 있다고 판단됨

다. 결론

결국 이 사건 심판대상 조항은 헌법에 위반되어 청구인의 재산권을 침해하지 않으므로 기각 결정이 내려져야 함.

2021 지적재조사 질의회신집

| | | | |
|----------|----------|-----|-----|
| 총괄 | 지적재조사기획단 | 남영우 | 단장 |
| 기획 | 지적재조사기획단 | 안정훈 | 기획관 |
| 기획 | 사업총괄과 | 유상철 | 과장 |
| | 사업총괄과 | 김현철 | 사무관 |
| | 사업총괄과 | 김일 | 사무관 |
| | 사업총괄과 | 최현희 | 사무관 |
| 편집 작성 | 사업총괄과 | 박정원 | 사무관 |
| | 사업총괄과 | 심상현 | 사무관 |
| 편집 작성 | 사업총괄과 | 박일웅 | 주무관 |
| | 사업총괄과 | 노태상 | 주무관 |
| 자료수집 | 사업총괄과 | 김보람 | 주무관 |
| | 사업총괄과 | 서성우 | 주무관 |
| | 사업총괄과 | 류휘정 | 주무관 |
| | 사업총괄과 | 배우재 | 차장 |

2021 지적재조사 질의회신집

2021. 3월 인쇄 및 발간

발행처 국토교통부 지적재조사기획단
세종특별자치시 도움6로 11, 정부세종청사 6-2동 319호
Tel 044-201-4660 <http://www.molit.go.kr>

인 쇄 (주)다원기획 044-865-8115

〈비매품〉

1. 본 질의회신집은 전국의 지자체에서 지적재조사사업을 추진한 내용을 바탕으로 제작하였고, 국토교통부의 정책적 판단 등에 따라 내용이 변경될 수 있으며 수록된 내용은 법률적 효력이 없음을 알려드립니다.
2. 아울러 개별 사례의 경우 세부내용에 따라 본 질의회신집과 달리 적용될 수 있으므로, 본 질의회신집을 모든 개별사례에 일반화하지 않도록 유의하시기 바랍니다.
3. 본 책자 내용의 무단 전재를 금하며, 가공·인용할 때에는 반드시 인용내용임을 밝혀 주시기 바랍니다.
4. 본 질의회신집 내용과 관련된 궁금한 사항은 국토교통부 지적재조사기획단으로 문의하여 주시기 바랍니다.

※ 본 질의회신집은 '바른땅시스템(www.newjjuk.go.kr)'에 게재되어 있습니다.