

1. 土地去來許可業務處理指針

Ⅲ. 許可節次

1. 許可申請書

가. 接受處

- 去來契約을 체결하고자 하는 當事者가 공동으로 土地所在地의 관할 시장·군수·구청장에게 許可申請書를 제출한다(영 제24조의 제1항).
- 許可申請書는 委任 또는 代理하여 提出할 수 있으며, 郵便에 의한 提出도 가능하다.

나. 許可申請書 提出

- 去來當事者는 契約 또는 豫約을 체결하기 전에 許可申請書를 제출하여야 하며 許可받은 내용을 변경하고자 하는 경우에는 다시 許可申請書를 제출하여야 한다. 다만, 계약예정금액을 減額하는 경우에는 그러하지 아니하다(법 제21조의3 제1항).
- 許可申請書에는 다음의 書類를 添附하

여야 한다(규칙 제7조).

- ① 토지의 형상 및 인근상황을 표시한 축척 2만5천분의 1 이상의 地形圖(1만m² 이상의 土地를 開發하고자 하는 경우에 한한다.)
- ② 토지등기부등본
- ③ 토지의 이용목적이 許可基準에 적합함을 나타낸 설명서(당해 土地의 用途를 변경하고자 하는 경우에 한한다.)

※ 시행규칙 제7조 제2항 제2호에서 규정한 地籍圖·林野圖 등은 민원사무처리규정 제14조의 규정에 의한 민원사무처리기준표(88. 12. 30 개정고시)에 의거 생략토록 함.

- 사무처리의 필요상 添附書類를 追加로 요구하는 경우에는 許可申請書에게 과중한 負擔이 되지 않도록 配慮하여야 한다.

2. 現地調査

- 시장·군수·구청장은 許可申請書가 접수

되면 허가신청서의 내용과 실제 사실과의 일치여부와 許可申請 內容 중 去來 契約豫定金額, 取得目的, 土地利用目的 및 面積의 적정성 여부를 確認하여야 한다.

3. 許可의 審査基準

許可申請된 土地가 다음의 1에 해당되는 경우에는 許可를 하여서는 아니된다 (법 제21조의4).

가. 契約豫定金額의 不適正

• 所有權 移轉의 경우

△ 계약예정금액이 適正價格(표준지가 $\times \frac{120}{100}$ + 당해 토지의 취득관리비의 元利息)을 超過하는 경우(허가신청인에게 그 契約豫定金額의 조정을 勸告하여야 한다)

• 地上權·傳貰權·賃借權의 移轉 또는 設定의 경우

△ 地上權·傳貰權·賃借權의 移轉 또는 設定時 價格의 산정은 所有權 이전의 경우를 準用한다.

나. 利用目的의 不適合

取得하는 토지의 이용목적이 다음 어느 경우에도 해당되지 아니하는 경우

① 自己의 居住用住宅用地에 공하고자 하는 것인 때

• 규제구역이 속한 시(“특별시·직할시 포함” 이하 같다)·군과 그와 인접한 시·군에 居住하는 자가 거주용 토지를 取得하는 경우에는 실수요자가 아님이 분명한 경우를 제외하고는 적합한 것으로 본다.

• 외지인(규제구역이 속한 시·군과 그와 인접한 시·군 이외의 地域에 居住하는 자)이 거주용 土地를 取得하는 경우에는 規制區域에 주거하여야 할 사유를 심사하여 決定한다(土地의 이용목적이 許可基準에 적합함을 명시한 說明書 등에 사유를 기재).

② 규제구역내에 居住하는 자의 복지 또는 便益을 위한 施設로서 관할 시장·군수 또는 구청장이 確認한 施設의 설치에 공하고자 하는 것인 때.

• 규제구역내에 거주하는 자의 範圍는 規制區域이 속한 시·군 및 그와 인접한 시·군에 거주하는 자로 한다.

• 복지 또는 便益을 위한 施設의 範圍는 近隣生活施設, 近隣公共施設, 宗教施設, 노유자시설, 의료시설, 教育研究施設, 운동시설 등 이와 유사한 복지 또는 便益을 위한 시설로 한다.

③ 規制區域內에 거주하는 농·어민이 당해 規制區域內에서 농업·축산업·임업 또는 어업을 영위하기 위하여 필요한 것인 때.

- 농업·축산업·임업 또는 어업을 영위하기 위한 토지를 취득할 수 있는 자의 範圍는 規制區域이 속하는 시·군 및 그와 인접한 시·군에 居住하는 농·어민(농지매매증명 또는 임야매매증명을 발급받을 수 있는 자를 포함한다)에 한한다.
- 농업·축산업·임업 또는 어업을 영위하기 위하여 필요한 것은 직접 그 목적을 공하는 土地와 축사·우마사·퇴비사·잠실·싸이로·창고·관리용건축물·담배건조실·양어장 및 그 부대시설·임시가설건축물 등 이와 유사한 施設用 土地를 말한다.

규제구역내에 거주하는 농어민이란?

(질의자:민원인)

△ 규제구역내에 거주하는 농어민이란 함은 당해 규제구역이 속하는 시·군과 그와 인접한 시·군에 거주하는 농어민으로서 농민은 농업·축산업·임업을, 어민은 어업을 직접영위하는 자를 말한다.

(토정 01254-21686 88. 11. 3)

- ④ 토지수용법 기타 法律에 의하여 土地를 수용 또는 사용할 수 있는 事業을

시행하는 자가 그 事業의 용에 공하고자 하는 것인 때

- ⑤ 規制區域을 포함한 地域의 건전한 發展을 위하여 필요하며 또는 당해 規制區域의 토지이용상 적절하다고 인정되는 事業을 施行하는 자 또는 시행하고자 하는 자가 그 事業의 용에 공하고자 하는 것인 때.

- 대지의 조성이나 住宅의 建設을 위한 土地 또는 산업용지의 조성이나 工場의 建設을 위하여 土地를 買入하는 경우에는 관계법령에 의하여 그 事業의 시행이나 입지에 관하여 관계행정기관의 장이 許可·承認·指定·確認 또는 推薦 등을 한 경우와 관할 시장·군수 또는 구청장이 특히 필요하다고 인정하는 경우에 한한다.

규제구역에 거주하지 않는 사람은 규제구역내에서 전혀 토지 등의 계약허가를 받을 수 없는지 여부 (질의자: 민원인)

△ 규제구역을 포함한 지역의 건전한 발전을 위하여 필요하며, 또한 당해 규제지역의 토지이용상 적절하다고 인정되는 사업의 용도에 공하기 위하여 토지를 매입코자 하는 경우라면 비록 규제구역내에 거주하지 않는 외지인이나 법인이라도 관계법령

에 의하여 그 사업의 입지에 관하여 관계행정기관의 장이 허가·승인·지정·확인 또는 추천 등을 한 경우뿐만 아니라 관할 시장·군수 또는 구청장이 특히 필요하다고 인정하는 때에는 토지 등의 거래계약 허가를 득할 수 있음.

(토정 01254-21676 88. 11. 3)

- 대지조성, 주택건설 또는 산업용지의 조성 외의 기타의 목적으로 土地를 買入하는 경우에는 關係法令에 의하여 그 사업시행에 관하여 일정한 자격을 가진 자 또는 事業의 施行이나 토지의 형질 변경 등에 관하여 關係行政機關의 장이 許可·承認·指定·確認 또는 추천 등을 한 경우와 관할시장 또는 구청장이 특히 필요하다고 인정하는 경우에 한한다.
- 위의 경우 관할 市長·郡守 또는 구청장은 당해 지역에서 宅地開發事業, 工業用地造成事業의 시행자가 따로 있는 경우에는 그 事業과 關係있는 행정기관의 장과 事業의 시행자의 意見を 들어서 허가여부를 決定하여야 한다.

⑥ 規制區域의 지정 당시 당해 구역내에서 事業을 시행하고 있는 者가 그 事業

의 용에 공하고자 하는 것인 때 또는 그 者의 事業과 밀접한 관련이 있는 事業을 행하는 者가 그 事業의 용에 공하고자 하는 것인 때.

- 사업을 施行하고 있는 區域의 範圍는 규제구역이 속한 시·군 및 그와 인접한 시·군으로 한다.
- 시행중인 事業과 밀접한 關聯이 있는 事業의 범위는 원료의 제공, 제품의 사용·판매시설, 창고, 研究施設 및 그 부대시설 등 관할 시장·군수 또는 구청장이 인정하는 事業으로 한다.

⑦ 규제구역내에 居住하고 있는 者의 일상생활 및 통상적인 經濟活動에 필요한 것으로서 ② 내지 ⑥의 事業을 행하거나 행하고자 하는 者가 이들 事業에 제공하고 있는 토지의 대체용에 제공하기 위한 土地를 이용하고자 할 때 또는 債務의 辨濟를 위하여 토지를 제공하는 것인 때

- 규제구역내에 居住하고 있는 者의 範圍는 규제구역이 속한 시·군과 그와 인접한 시·군에 居住하고 있거나 그 지역안에서 事業을 시행하는 者로 한다.

다. 土地의 利用目的이 土地의 利用에 관한 計劃에 不適合

① 國土利用計劃, 都市計劃 등 土地의 이

용에 관한 계획에 適合하지 아니한 경우

- 토지의 이용에 관한 계획이라 함은 관계법령에서 정한 절차에 따라 樹立되어 일정지역의 土地利用을 促進하거나 규제하고 있는 計劃을 말하며, 명칭여부에 불문하고 그 실질적인 내용에 따라 判斷한다.
- 土地의 이용에 관한 計劃에 적합하지 아니한 경우라 함은 土地의 利用目的이 각종 土地의 利用에 관한 계획상 지정된 용도지역에 따른 행위허가기준이나 이용촉진 또는 規制하는 內容과 어긋나는 경우를 말한다.
- 시·도 및 시·군에서는 土地利用에 관한 計劃을 地形圖 등 도면에 표시하고 이를 비치하여 놓는 것이 바람직하다.

② 公共施設計劃

- 公共施設 계획상 명백히 適合하지 아니한 경우라 함은 土地의 利用目的·面積으로 보아 공공시설계획의 변경을 초래하게 하거나 既存公共施設의 효율적인 이용·정비 등에 현저한 지장을 주는 경우를 말한다.
- 周邊의 자연환경보전상 명백히 適合하지 아니한 경우라 함은 土地의 利用目的·面積으로 보아 주변의 自然環境을 훼손하거나 장래 훼손할 우려가 있는 경우를 말하며, 이 경우 주변지역의 면적·인구 및 自然의 상태, 土地의 用途,

自然環境에 대한 영향의 정도 등을 충분히 고려하여 判斷하여야 한다.

③ 주변지역의 적정하고도 합리적인 土地利用을 도모하는 데 현저한 지장이 있는 경우.

- 현저한 지장이 있는지의 여부는 주변지역의 土地利用現況, 주위환경, 도로, 교통현황 및 지세 등 제반여건을 고려하여 合理的으로 判斷하여야 하는데, 소음·사회풍속 등에 나쁜 影響을 미치는 경우가 이에 해당된다.

라. 取得面積의 利用目的에의 不適合

取得하는 土地의 面積이 다음 기준을 초과하는 경우

① 농지는 농지개혁법 제12조에서 상한으로 정한 面積(1家口當 總 經營面積 3정보)

② 공장 이외의 建築物 또는 工作物을 建築하기 위한 土地의 面積은 계획상의 지상정착물 바닥면적에 다음의 배율을 곱하여 산정한 면적

구 분		적용배율
도시 계획 구역	• 전용주거지역	5배
	• 상업지역, 준주거지역	3배
	• 일반주거지역, 공업지역	4배
	• 녹지지역	7배
	• 용도미지정지역	4배
	도시계획구역밖	7배

③ 공장건축물 부속토지는 지방세법시행규칙(별표 4)에 規定된 공장입지 기준면적

④ ①, ②, ③에 속하지 않는 林野 등 土地는 영위하는 事業에 適合하다고 판단되는 面積

4. 契約約定金額의 審査

가. 意義

국토이용관리법 제21조의3 및 제21조의7의 規定에 의한 土地去來許可·申告業務의 처리시 허가신청 또는 신고된 契約豫定金額의 적정여부를 심사한다.

나. 基本原則

△ 特定開發利益 또는 투기적인 가수요의 要因에 의하여 상승된 價格은 배제한다.

△ 公務員이 심사하되, 公務員이 심사하기 어려운 경우에는 감정평가사의 자문이나 評價를 받을 수 있다.

△ 土地와 工作物 등을 구분하여 산정한다.

다. 土地價格算定

△ 單位面積當 標準地價의 算定

• 地價公示 및 土地 등의 評價에 관한 法律 제4조 및 동법 제10조 제2항에 의하여 算定된 표준지의 가격과 표준

지를 基準으로 산정한 개별필지의 價格에 지가변동율(공시지가 기준일로부터 허가신청시까지의 변동율)을 곱하여 算定한다.

• 地價變動率은 건설부에서 매분기별로 발표하는 地價變動率(地價動向)을 말한다.

△ 許可申請土地의 價格審査基準額 算定

• [단위면적당 표준지가 $\times \frac{120}{100} \times$ 총 면적 + 취득관리비의 원리금]으로 산출된 금액을 당해 허가신청토지의 價格審査基準의 상한액으로 한다.

• 이 경우 취득관리비는 당해 土地의 取得에 소요된 登錄稅·取得稅·防衛稅와 등기에 소요되는 사법서사의 보수, 仲介人의 중개수수료 및 도시계획법·토지구획정리사업법 기타 法律에 의해 시행하는 事業으로 인하여 土地所有者가 부담하는 수익자부담금, 기타유익비로 構成한다.

取得稅·登錄稅·防衛稅는 과세지가표준액과 법정세율에 의거 산정하고, 사법서사의 보수 및 중개수수료는 관계법령에 規定에 의한 요율에 의하여 算定된 金額으로 算定한다.

• 수익자부담금 및 기타 유익비의 투입은 證憑書類에 의하여 확인 산입한다.

라. 建築物 등 工作物價格 算定

△ 建築物價格의 算定

- 신축·재축·기타 당해 建築物의 價格을 알 수 있을 때에는 그 價格으로 하고,
- 建築物의 價格을 알 수 없을 경우에는 인근의 유사한 구조 및 용도의 建築物 중 建築物의 課稅지가표준액이 동일한 建築物의 價格을 適用하고 이를 適用하는 것이 곤란하다고 判斷될 경우에는 아래의 방법에 따라 價格을 보정한다.

건축물의 價格은 구조, 이용상태, 바닥면적 및 연면적, 고도, 부지 및 周邊環境과의 조화 기타 價格形成의 要素인

을 종합적으로 고려하여 산정한다. 감가요인이 있는 경우에는 내용년수와 殘存加額을 基準으로 算定한다. 다만, 건물의 증·개축을 위한 비용의 지출이 있는 경우에는 證憑書類에 의거하여 산입한다.

- 建築物의 구조별 내용년수와 잔존가액은 內務部에서 매년 시달하는 「과세지가표준액산정지침」에 의한다.

△ 기타 工作物의 가격산정은 建築物價格의 산정방법을 준용한다.

마. 工作物을 제외한 지상정착물 價格의 算定

농작물, 임목 등 공작물 이외의 지상정착물의 價格의 算定은 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특별법시행규칙이 정하는 바에 의한다.

바. 去來價格의 걱정여부 判斷

△ 土地와 土地위의 工作物 등 기타 定着物을 일괄하여 거래하고자 하는 경우에는 土地와 工作物의 가격심사기준액을 각각 算定하고 이를 허가신청서에 기재한 契約豫定金額과 비교하여 계약예정금액이 가격심사기준액을 초과하는 경우 걱정하지 못한 것으로 본다.

- 工作物 등의 價格審査基準額은 인근의 유사한 土地에 있는 동일 또는 유사한 종류의 工作物 등의 가격의 120/100 이내로 본다.

- 工作物 등이 있는 土地의 계약예정금액 심사시 土地價格을 실제보다 낮게 하고, 工作物 價格을 높게 하는 방법으로 土地價格을 공작물 가격에 전가함으로써, 價格審査를 무력하게 할 우려도 있으므로 이러한 경우 臨時행규칙 제10조의 규정에 의하여 그 超過하는 價格을 土地價格에 포함시켜 심사하는 등 土地價格의 걱정여부에 各別히 留意하여야 한다.

△ 다만, 허가신청자가 당해 土地에 대하여 법 제21조의4 제1항 제1호의 규정

에 따른 감정평가사의 평가를 받아 그 평가액수준으로 許可申請한 경우에는 그 價格을 적정한 것으로 보며, 지방자치단체·정부투자기관 또는 公共團體의 分讓·賣却 또는 제세납부를 위한 공인된 價格이 있을 때에는 그 價格을 標準地價로 활용할 수 있다.

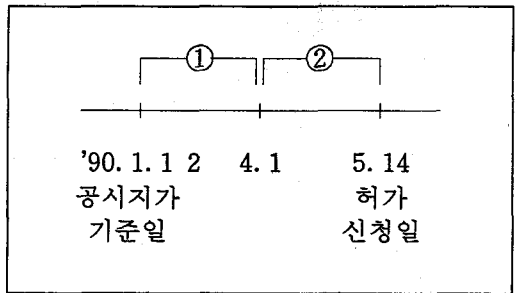
용도지역: 자연녹지
 면적: 1379.0m²
 공시지가: 130,000원
 공시지가 가격기준일: '90. 1. 1
 토지거래허가신청일: '90. 5. 14

△ 地價指數 算出方法

〈適正價格算出方法例示〉

事 例

1990년 1월 1일의 價格을 1990년 5월 14일에 申告 또는 許可申請된 土地에 적용하기 위하여는 1990년 1월 1일부터 1990년 5월 14일 사이의 지가지수를 승하여 1990년 1월 1일 價格을 現가화하는 것임.



• ①期間의 地價變動率은 4.33

5.14까지 90 1/4분기 지가변동율이 발표되지 않을 경우에는 파악할 수 있는 가장 최근의 지가변동율('89 4/4분기) 책자에서 허가신청 토지인 하남시 녹지지역의 지가변동율을 찾아 이를 適用하며 90 1/4분기 地價變動率이 發表되어 있는 경우에는 당해 지가변동율을 그대로 적용함.

※ 지가변동률은 建設部가 국토이용관리법 제28조의 規定에 의거 1986년 10월 1일까지는 년 1~2회씩 조사·공표하였으며 1987. 1. 1부터는 매분기마다 조사 공표하고 있음.

△ 算 出

허가신청토지: 경기도 하남시 천현동
 9-2
 지목: 답

행정 구역	평균	주거 지역	상업 지역	공업 지역	녹지 지역	비도시 지역
하남시	4.11%	3.12	3.58	-	4.33	-

('89 4/4분기 지가동향)

• ②期間의 地價變動率

2/4분기 日數(91日)分の 5.14까지의 日數(44日)을 파악가능한 최근의 地價變動율에 곱하여 구함.

$$4.33 \times \frac{44}{91} = 2.09$$

(②기간의 地價變動率)

• '90. 1. 1~5. 14까지의 地價指數

$$100 \times (1.0433) \times (1.0209) = 106.51$$

△ 公示地價의 現가화

$$130,000 \text{원/m}^2 \times 1.0651 = 138,463.64 \text{원}$$

△ 標準地價

$$138,463.64 \times 1379.0 \text{m}^2 = 190,941,368 \text{원}$$

△ 取得管理費

과세시가 표준액에 일정율을 곱하여 구하는 것이 便利하므로 각도는 該當 地域의 實情에 맞는 취득관리비용의 조건표를 作成하여 각 시·군에 알려주어 申告·許可業務를 能率的으로 처리할 필요가 있음.

△ 적정가격(취득관리비가 3,000,000원일 경우)

$$\frac{(190,941,368 \times 1.2)}{\text{표준지가}} + \frac{3,000,000}{\text{取得管理費}} = 232,129,641 \text{원}$$

取得管理費 照見表(서울特別市)

과세표준액	농지	기타
1천만원 미만	40/1,000	64/1,000
1천만원 이상 3천만원 미만	39/1,000	63/1,000
3천만원 이상 5천만원 미만	38/1,000	62/1,000
5천만원 이상 1억원 미만	37/1,000	61/1,000
1억원 이상 2억원 미만	36/1,000	60/1,000
2억원 이상 8억원 미만	35/1,000	59/1,000
8억원 이상	34/1,000	58/1,000

견
본

* 受益者負擔金 및 기타 有益費는 證빙서류에 의하여 확인 算入한다.

5. 許可 또는 不許可處分

가. 許可

△ 許可證의 交付

- 시·도지사는 許可申請書의 내용을 檢討한 결과 契約豫定金額, 取得目的, 利用目的 및 面積이 적정한 때에는 國土이용관리법시행규칙 별지 제7호 서식의 토지등거래계약허가증(이하 “허가증”이라 한다)을 교부하여야 한다(법 제21조의3 제5항).

다만, 그 허가신청된 내용이 법 제21조의4 제2항에 해당되어 허가신청인에게 契約豫定金額의 조정을 권고한 경우에는 그 결과를 보고받은 후에 許可證을 교부한다.

- 許可證은 許可申請書의 접수일로부터 25일내에 교부하여야 한다. 허가신청을 한 후 25일내에 허가증의 교부 또는 불허가처분을 하지 아니하면 그 25일이 경과된 익일에 許可가 있는 것으로 보고 契約을 체결할 수 있다(법 제21조의3 제5, 6항).

△ 契約締結

- 허가신청인은 許可證을 교부받은 후에 去來契約을 체결할 수 있다.

나. 不許可

△ 處分時期

- 불허가처분은 許可申請日로부터 25

일내에 하여야 한다. 만일, 許可申請日로부터 25일 이내에 허가 또는 불허가처분을 하지 않은 경우에는 許可한 것으로 본다(이 경우 지체없이 許可證을 교부하여야 함).

△ 處分方法

- 불허가처분은 書面으로 불허가처분사유를 기재하여 國土利用管理法施行規則 별지 제7호서식에 의한 “토지등거래계약불허가처분통지서”에 의하여 통지하여야 한다.

6. 許可義務 不履行의 效果

가. 許可를 받지 않고 체결한

契約의 效果

- 허가대상토지를 許可를 받지 않고 체결한 去來契約은 그 效果를 발생하지 아니할 뿐 아니라 등기를 申請할 때 許可證을 提出하지 않으면 부동산등기법 제40조 제14항에 의거 登記할 수 없다(법 제21조의3 제7항).

규제구역지정효력 발생전에 토지 등의 거래계약을 체결하는 경우, 그 이후에 등기신청을 할 때 토지 등의 거래계약 허가서를 첨부하여야 하는지?

(질의자: 민원인)

△ 규제구역지정의 효력발생전에 이미

토지 등의 거래계약을 체결하였다면
 등기신청시 토지 등의 거래계약허가
 서를 첨부하지 아니하나, 관인계약서
 등의 방법으로 그러한 사실을 입증
 하여야 함.

(토정 01254-19118, 88. 9. 27)

나. 罰 則

許可를 받아야 할 事項을 허가를 받지
 않고 거래계약을 체결하거나, 사위 기타
 부정한 方法으로 許可를 받은 자는 2년
 이하의 징역 또는 500만원 이하의 罰金
 에 처한다(法 제31조의2).

IV. 權利救濟

1. 異議申請

△ 異議申請의 提起

土地 등의 去來契約許可申請에 대한
 허가권자의 處分에 대하여 異議가 있
 는 자는 그 처분을 받은 날로부터 1月
 內에 시·도에 設置된 토지이용심사위
 원회에 이의를 申請할 수 있다(법 제
 21조의5 제1항)

△ 異議申請의 處理

이의신청을 받은 토지이용심사위원회
 는 그 이의신청에 대한 결정을 의무적

으로 하도록 하고 있다(법 제21조의5
 제2항).

土地利用審査委員會

- 機能: 토지 등의 거래계약의 불허가
 에 대한 이의신청처리
- 구성: 위원장 포함 7인 이내
 위 원 장: 관할도지사
 부위원장: 위원중 호선
 위 원: 경제 및 토지에 관
 한 학식과 경험이
 풍부한 자(4인)
 관계공무원(2인)
- 議決: 재적위원 과반수 출석으로 개
 의하고 출석위원 과반수의 찬
 성으로 의결

△ 行政訴訟

이의신청에 대한 토지이용심사위원회
 의 決定이 있는 후가 아니면 그에 대
 한 행정소송을 提起할 수 없다.

다만, 異議申請을 한 날로부터 2月이
 경과되도록 토지이용심사위원회의 결
 정이 없을 때에는 바로 行政訴訟을 提
 起할 수 있다(법 제21조의5 제3항).

2. 買收請求

△ 土地 등의 去來契約許可申請을 하여 不許可處分을 받은 土地 등의 所有者는 國토이용관리법 시행규칙 별지 제 11호 서식에 의한 「토지 등 매수청구서」에 의하여 불허가처분한 시·도지사에게 당해 토지 등에 관한 권리의 매수를 청구할 수 있다(법 제21조의15 제1항).

- 매수청구를 받은 시·도지사는 당해 土地 등에 대하여 국가·지방자치단체·한국토지개발공사 기타 정부투자기관 중에서 買收할 자를 指定하여 매수하게 하여야 한다(법 제21조의15 제2항).
- 이때 價格은 買收者로 指定된 機關의 예산과 법 제21조의4 제1항 제1호에 規定된 價格의 범위내이어야 한다.

V. 許可申請土地의 先賣

1. 先賣要件

△ 선매는 토지 등의 거래계약의 허가신청이나 신고가 있는 경우에 당해 土地에 대하여 國家, 地方自治團體, 한국토지개발공사 기타 정부투자기관 및 公共團體 등이 公益事業에 사용하기 위

한 공공용지의 確保를 위하여 매수를 원하는 때 할 수 있다(법 제21조의14 제1항).

△ 公益事業을 토지수용법 제3조의 규정에 의한 다음 사업을 말한다.

- ① 國防·군사에 관한 事業
- ② 法律 또는 法律의 委任에 의하여 발하는 命令에 의하여 施設하는 철도, 軌道, 도로, 주차장, 삭도, 전용자동차도, 교량, 하천, 제방, 砂防, 방풍, 방화, 방호, 방수, 운하, 관개 및 발전용수로, 저수지, 항만, 埠頭, 상수도, 하수도, 공중변소, 오물처리장, 전기, 전기통신, 방송, 가스, 측후, 항공 및 항공표지에 관한 사업
- ③ 國家 또는 지방공공단체가 設置하는 청사, 공장, 연구소, 시험소, 보건 또는 文化施設, 公園, 廣場, 運動場, 市場, 墓地, 火葬場, 屠殺場, 기타 공공용시설에 관한 사업
- ④ 法律 또는 法律의 위임에 의하여 발하는 命令에 의하여 施設하는 사회교육이나 學藝에 관한 事業
- ⑤ 國家 또는 지방공공단체 기타 국가 또는 지방공공단체가 지정한 자가 賃貸나 讓渡의 목적으로 시설하는 주택의 건설 또는 택지의 造成에 관한 사업
- ⑥ 製鐵, 肥料 其他 大統領令이 정하는

중요산업에 관한 사업

- ⑦ 제1호 내지 제6호의1에 계기하는 事業의 시행을 위하여 필요한 통로, 교량, 전선로, 재료적치장 기타 부대 시설에 관한 사업
- ⑧ 기타 다른 법률에 의하여 토지를 收用 또는 使用할 수 있는 사업

2. 先買者의 指定

△ 법 제21조의14 제1항의 규정에 의한 公共機關의 매수의사를 알기 위하여는 당해 지역에 대한 公益事業의 실시여부를 사전에 조회하여 파악하고 있어야 하며, 당해 공익사업지구내의 土地에 대한 거래허가신청이 있을 경우 즉시 선매기관 지정여부를 檢討하여야 한다.

△ 매수희망기관이 둘 이상인 경우 公益의 정도, 공공사업 시행으로 인하여 당해 土地의 적절한 토지이용을 도모하고 自然環境을 보전할 수 있는지의 여부 및 사업의 착수시기 등을 自然環境을 보전할 수 있는지의 여부 및 사업의 착수시기 등을 判斷하여 선매자를 指定한다.

- 선매자를 지정한 경우에는 지체없이 당해 선매자와 토지소유자에게 통지하여야 하며 그 통지를 받은 선매자는 그 토지의 소유자와 매수에 관한 협의를 하여야 한다(법 제21조의14

제1항 및 제2항).

3. 先買土地의 매수가격

△ 선매자가 선매대상토지를 협의매수하는 경우의 당해토지의 가격은 선매자와 토지소유자간에 協議하여 다음의 價格범위내에서 정하여야 한다.

- 계약예정금액이 법 제21조의4 제1항 제1호에 규정된 價格을 超過하지 아니하는 경우에는 계약예정금액을 매수가격의 하한선으로 하고, 법 제21조의4 제1항 제1호에 규정된 價格을 초과하는 경우에는 법 제21조의4 제1항 제1호에 規定된 價格을 매수가격의 상한선으로 한다.

4. 先買者의 土地利用

△ 시·도지사는 선매자가 당해 土地를 國土利用計劃·都市計劃 기타 토지의 이용에 관한 計劃에 따라 유효적절하게 이용하도록 촉구하여야 한다(법 제21조의14 제4항).

VI. 許可制 管理 및 現況報告

△ 課稅資料 活用支援

- 土地去來許可申請 및 신고시 거래당

사자로부터 土地 등이 許可申請書 및 申告書를 2부 提出받아 1부는 매도자 주소지 관할 稅務署長에게 通報하여 이를 課稅資料로 활용할 수 있도록 한다.

△ 許可土地의 事後管理

- 土地去來許可制가 지정된 規制區域에서 허가를 받아 취득한 土地를 當初取得目的대로 利用하는지 여부에 대한 조사를 실시하여 當初 目的대로 利用하지 않는 토지에 대하여는 이를 이용하도록 촉구하고 유휴지 요건에 해당하는 경우에는 유휴지로 조치한다.

- 調査方法是 다음과 같은 요령으로 實施한다.

- ① 調査對象: 許可處分된 지 6개월이 經過한 土地
- ② 調査方法: 年 2回(3月 1日, 9月 1日)
- ④ 調査書式: 土地利用實態調査書(別紙書式 참조)

△ 現況報告

• 許可現況月報

根 據: 보고통제규제 시행규칙
총 30-44

作成基準日: 매월 말일을 기준으로
作成한다.

報告期限: 다음달 15일까지 報告
한다.

書 式: 지정번호 총 30-44(2-1)

• 許可土地利用實態調査 半期報

매년 3월 1일, 9월 1일을 기준으로 조사하는 許可土地의 利用實態를 지정하는 書式에 의거하여 지정하는 기일까지 보고한다(報告書式 및 報告期限은 별도통보)

• 許可現況年報

매년 말일 기준으로 하여 그해 許可申請·申告의 접수와 처리현황과 기타의 資料를 지정하는 書式에 의거하여 지정하는 기일까지 報告한다(매년말 報告書式 및 報告期限 별도 통보).

※ 다음號에 계속.