



[재테크 지상강좌]

땅을 잘 고르는 10가지 요령

이 승 진 | 17기 경영지도사, 공인중계사



지방의 토지를 보러 갈 때에 친구나 후배와 가끔 같이 갑니다. 심심한데 높은 산도 오르고 넓은 밭도 지나고 또 근사한 집도 사진찍는 것이 좋게 보여지는가 봅니다. 그럴 때 땅에 대해 이런 저런 이야기를 나누게 됩니다.

오늘의 질의응답은 그렇게 일반인이 땅을 보러 갈 때에 알아 두면 좋을 그런 이야기들을 모아서 소개해 드립니다. 이 내용은 또한 이따금 전화로 문의를 받는 사항이기도 합니다.

어떤 땅이 좋은 땅입니까? 또는 땅을 보러 하는데 유의할 점을 이야기해 주십시오 하는 그런 일반적이고 막연한 따라서 대답하기 매우 어려운 그런 질문에 대한 포괄적인 설명이 될 수도 있다고 생각합니다.

우리가 아는 땅이란 부동산의 일종으로서 그 종류가 대단히 많 습니다. 지적법에는 대체로 주된 사용목적에 따라 대지, 논, 밭, 과수원, 임야 등 28가지로 구분해 놓고 있습니다. 그러나 또 국토계획법은 그 용도에 따라 도시지역, 농림지역, 관리지역, 자연환경보전지역 등 크게 4가지로 구분하기도 합니다. 따라서 우리가 땅이라고 하지만 그 위치와 모양과 형태가 가지각색이기 때문에 한마디로 말하기는 어렵다고 할 수 있습니다. 또 사려는 목적이나 용도에 따라 중점적으로 보아야 하는 포인트가 다를 수도 있습니다.

그러나 일반적으로는 집이나 상가나 시설 건축물이 없어 장차 개발하고 이용할 수 있는 그런 맨땅(나대지를 포함한)이나 논, 밭, 산(임야)라고 할 수 있습니다. 이런 관점에서 일반인이 땅을 볼 때에 일반적으로 꼭 알아두어서 좋을 사항을 크게 10가지로 정리해 봅니다.



[1] 땅을 볼 때는 목적을 가져야 합니다.

땅을 볼 때는 보는 이에 따라 자기 어떤 목적과 용도로 땅을 구입하는 것인지 목적의식을 가져야 됩니다. 아무런 목적없이 보는 땅은 그저 관광 구경이요 경치감상일 뿐입니다.

같은 땅을 보더라도 사서 전원주택을 지으려는 사람과 주말농장용으로 쓰려는 사람 또는 그냥 투자로 사두려는 사람에 따라 그 평가나 보는 관점이 다를 수 있습니다. 사려고 할 때에도 현 소유자로부터 직접 사는 경우와 경매로 입찰하려는 경우는 또 달라 집니다. 또 그 목적은 크게 사용수익의 목적과 투지의 목적으로 나눌 수도 있습니다.

사용수익의 목적을 가진 경우는 대개 실수요자일 것이고 투지하려는 경우도 보유목적 또는 개발목적으로 나눌 수 있습니다. 따라서 땅을 볼 때에는 지금 내가 무슨 목적으로 저 땅을 보유할 것인가를 사전에 구상하면서 보아야 한다는 것입니다.

[2] 땅의 물리적인 현황을 살펴야 합니다.

땅의 물리적 현황으로는 땅의 모양, 형태, 앉아 있는 방향, 토질, 그리고 사용현황에 대한 관찰이 필요합니다.

땅의 모양 즉 주변의 다른 토지와 의 경계선이 반듯한가 제멋대로 되어 있는가가 활용에 있어서 매우 중요합니다. 일반적으로는 도로에 접하는 부분이 좀더 긴 직사각형의 땅이 정사각형이나 다른 모양보다 활용도가 좋다고 합니다. 다음 땅이 앉은 방향도 중요합니다. 햇빛과 전망을 가리는 것이 없으면 더욱 좋습니다.

우리나라는 북반구의 중간에 있고 4계절이 있

기 때문에 시골에서는 집을 지었을 때 집안의 밝음과 해뜨는 시간 및 일조량. 특히 해지는 시간이 매우 중요합니다. 이것은 예전에는 일조량과 난방에 밀접한 관련이 있었다고 보고 있지만 대부분의 사람들이 남향을 선호하는 것은 지금도 여전합니다.

어떤 집성촌에 가보면 골짜기를 사이에 두고 남향은 양반(?)이나 중가집이 자리 잡고 북향은 머슴이나 소작인의 집들인 경우가 지금 까지 남아 있음을 볼 수 있습니다. 예전에 잘 살던 사람들이 그만큼 남향을 선호했다는 증거입니다. 또 땅의 지질이나 지반 또는 과거의 이력을 보아야 합니다.

과거 공동묘지나 쓰레기매립장, 또는 갯벌이나 논 또는 늪지역을 매립지로 매립한 지역은 아니었는지는 추후 건축과 활용에 있어서 건축비에 영향이 많고 또 식물재배나 동물사육과 식수 조달 등에 있어서 매우 중요한 조건이 될 수 있음을 유의하여야 합니다.

또 지질에 있어서 암반이나 돌이 많은지 여부도 알 수 있으면 좋습니다.

농가주택신축에 있어서는 지하수가 나오는지 그 물이 양질인지도 알아 보는 것이 좋습니다. 풍수지리상 지하로 수맥이 지나가는 자리는 사는 집(양택)이나 묘지(음택)으로는 좋지 않다고 합니다.

[3] 땅의 주변환경은 매우 중요합니다.

땅 자체는 마음에 들고 조건이 좋지만 주위환경이 좋지 않아 땅으로서 제값을 하지 못하는 경우가 허다합니다. 땅은 부동산적이고 사람 마음대로 들어서 옮길 수 없기 때문에 주어진 주위환경

은 인위적으로 피할 수 없습니다. 말하자면 땅은 숙명적으로 주변환경의 영향을 받는다고 할 수 있습니다.

이것은 주변에 쓰레기매립장, 하수종말처리장, 화장장, 공동묘지, 도살장 등의 혐오시설이 있는 경우나 또는 대규모 축사, 양계장, 가구공장, 가죽공장, 공해유발공장 또는 비행장, 주차장 물류센터 등 대형차량의 입출입이 잦은 곳, 버스나 대형트럭의 종점이나 고압선 전주나 전선이 뻗어 있는 고압선 밑의 땅 등 기피시설이 있는 경우를 말합니다. 이러한 경우에는 필연적으로 소음, 악취, 지하수 오염, 등의 피해를 입게 되며 용도가 제한될 수 밖에 없습니다. 따라서 팔리지도 잘 안고 땅값이 오르지 못하는 경우가 많습니다. 반대로 주변에 관광명소나 휴양림, 문화재, 공원, 골프장, 스키장, 유명계곡이나 바다, 강, 호수, 저수지등이 있을 때에는 그만큼의 어드밴티지를 받게 됩니다.

물론 이렇게 주위환경이 탁월한 지역은 통상 자연환경보존지구나 상수원보호구역, 공원구역, 보전임지 등으로 공법상 제약을 받는 경우가 많습니다.

또한 전원주택지 선정에 있어서 주변환경은 가까이 이웃집 등이 되고 멀리는 그 마을의 생활수준이나 분위기 등이 될 수 있습니다. 시골 농가주택을 고를 경우 가급적 집성촌에 들어 가지 않는 것이 좋다고 합니다. 자칫 외지인으로 왕따를 당할 수도 있다는 이야기입니다.

[4] 땅에 있어서 아마도 가장 중요한 것은 위치, 접근성과 도로일 것입니다.

우리나라의 경우는 수도권에 전 인구의 45%

가 집중되어 있고 또 대부분의 구매력이 이 곳에서 나온다고 하여도 과언이 아닙니다. 따라서 수도권 안에 있거나 또는 수도권에서 가까울수록 찾는 사람이 많아 인기가 있고 따라서 땅값도 비싼 것은 당연한 이치입니다.

아무리 좋은 땅이라도 수도권에서 너무 멀리 있는 경우에는 땅값이 높지 않습니다.

땅에 있어서 위치와 교통편과 그에 다달을 수 있는 접근성은 대단히 중요한 것으로 땅값의 기본을 이루고 있다고 봅니다.

다음에 땅은 도로를 따라 접근할 수 있어야 하고 4m정도의 도로에 2m이상 접하고 있어야 합니다. 아무리 경치가 좋은 임야나 산 중턱의 천하절경 또는 강 가운데의 섬이나 배산임수의 명당이라도 길이 없으면 허당입니다.

부동산의 격언에 “길이 아니면 가지 말라”는 말이 있습니다.

길이 없는 소위 눈먼 땅인 맹지는 길이 접한 이웃 토지와 합하여만 비로소 그 값을 다 하는 것입니다. 길이 없으면 주택의 건축허가가 나지 않음은 물론 농사에도 불편하며 향후 토지이용 개발은 그 자체로는 불가능한 땅이라고 할 수 있습니다.

따라서 모든 땅에 있어서 길은 우선적으로 챙겨 보아야 할 필수적인 점검사항입니다.

[5] 땅의 소유권이나 이용권 등에 관한 권리관계는 구입시 필수적인 점검사항입니다.

땅을 보고 마음에 들지만 그 등기부등본을 보는 순간 미련이 없어 지는 경우도 많습니다.

소유권자가 여러 명으로 공유지분이 되어 있는 경우, 종중의 명의로 되어 있는 당, 소송이나

경매가 걸려 있는 땅, 압류 가압류 가처분 가등기 등이 덕지덕지 붙어 있는 땅, 수목이나 묘지, 건물 등에 지상권이 설정 되어 있는 땅, 아직도 사망자 명의로 되어 있고 상속등기가 되어 있지 않은 땅., 다른 사람 명의로 명의신탁이 되어 있는 땅, 저당권 또는 전세권 설정등 담보가 여러 채권자에게 과다하게 설정되어 있는 땅, 세금이 체납되어 있는 땅 등은 구입을 망설이게 하는 땅이라고 할 수 있습니다.

그러나 이러한 복잡한 권리관계도 경매를 통해 낙찰받으려는 전문가에겐 오히려 좋은 호재(?)가 될 수도 있다는 것을 알아야 합니다. 일반인이 기피하는 물건이 여러번 유찰되어 오히려 적은 경쟁율에 싼 값으로 낙찰 받을 수 있는 기회를 얻을 수 있는 것입니다.

[6] 땅에 관련된 공법적 제한과 규제의 내용을 파악하고 있어야 합니다.

우리나라 지도에 나와 있는 땅으로 공법적 규제를 받지 않는 땅은 있을 수 없습니다.

국토로 되어 있는 모든 땅은 국공유지나 사유지를 막론하고 모두 거미줄 같은 공법상의 규제를 받고 있습니다. 즉 모든 땅은 그 땅에서 할 수 있는 것과 할 수 없는 것이 관계법령에 상세히 규정되어 있는 것입니다.

할 수 있는 것도 건축허가나 행위허가등 관련법에 의한 허가와 신고 또는 관계부처의 협의를 받는 절차를 필히 거쳐야 합니다, 내 땅을 파는 것 이외에는 거의 모든 개발이용행위에 대해 관련 공법의 제한내용을 꿰차고 있어야 원활한 토지이용이 가능합니다.

이러한 복잡한 업무는 주로 부동산컨설팅 업

체에서 수행하게 됩니다.

우리나라의 토지구제관련 공법은 목적과 필요에 따라 개별법으로 무수히 제정되어 있기 때문에 토지소유자라 할지라도 자기 땅에 가기가 무엇을 할 수 있고 무엇을 할 수 없는지를 잘 모를 정도로 복잡하다고 하는 비판의 목소리가 높습니다.

그러한 규제법의 대표적인 것은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 수도권정비계획법. 개발제한구역지정 및 관리에 관한 특별조치법. 농지법. 산림법, 산지관리법, 수도법. 하천법. 공원법. 도로법. 환경기본법. 장사 등에 관한 법률, 건축법 등을 들 수 있습니다.

그러나 실무에 있어서는 이러한 법률뿐 아니라 같은 법의 시행령, 시행규칙, 고시, 공고, 훈령, 지침, 규정 등과 지방자치단체별로 조례, 예규, 지침 등이 즐비해 가히 그 규제내용을 모두 파악하려면 규정의 미로에 들어서서 보물을 찾는 기분이라고 할 수 있습니다..

하여튼 토지의 가격은 1차적으로는 그 위치에 따르지만 다음으로는 규제내역 즉 어떠한 용도로 쓸 수 있는 땅인가 하는 것이 매우 중요하다고 할 수 있습니다.

[7] 땅의 개발가능성과 전망을 살펴야 합니다.

지금까지 설명한 것은 땅의 현재에 관한 것이지만 땅의 개발가능성은 미래에 관한 것입니다. 재테크를 위한 토지투자에서 가장 중요한 것은 향후 해당 토지의 개발가능성이라고 할 수 있습니다. 개발가능성이라 함은 당해 토지뿐 아니라 그 지역 또는 주변 환경의 개발전망과 투자회수가능성을 포함하는 것입니다.

통상 개발의 최대 호재는 고속도로나 지방도

로 또는 포장공사등 도로 신설 확충 개선과 이에 관련된 인터체인지 신설. 터널 개통 및 철도 노선의 신설이라고 할 수 있습니다.

그러나 그 외에도 신도시개발, 재개발, 공장 대학 대기업 공기업의 유치, 골프장이나 스키장의 건설, 대규모 리조트단지의 개발과 관광단지의 조성 등을 꼽을 수 있습니다.,

이러한 대형 프로젝트는 그 추진에 그 지역과 주변의 많은 토지수요를 유발하며 인구유입을 촉진하고 향후 인접 토지의 지가를 상승시키는 좋은 호재가 됩니다.

내 땅이 이러한 개발구역에 직접 포함되거나 또는 직접적인 개발대상이 아니더라도 신설된 고속도로의 인터체인지 인근이나 연결 신설도로변이 되거나 또는 개발지역에 붙은 인접지역이 된다면 개발로 인한 수혜지역으로 되어 지가 상승을 기대할 수 있습니다.

또 현재 계획이 있는 개발은 아니더라도 향후 장기간의 세월이 흐른 후에 맹지가 도로에 접한다든지 쓸모 없던 임야가 도로개설로 수용된다든지 또는 개발제한구역(그린벨트)이나 군사보호구역, 공원지역, 상수원보호구역등이 해제됨으로서 토지의 이용가치와 가격이 상승하는 운 좋은 경우도 있을 수 있습니다..

그러므로 개발가능성이나 전망은 단기간의 관점이나 현황분석으로는 불가능하고 정부의 국토 개발 기본계획과 개발정책을 예의 주시하면서 오랜 현장 경험에 의한 감각 운이 뒤따라 주어야 가능한 어려운 노우하우에 속한다고 할 수 있습니다.

[8] 결점이 없는 땅은 없습니다.

지방 현장을 다니다 보면 위에 설명한 모든 조

건을 완비한 땅은 매우 드물고 거의 모든 땅은 한 두가지 흠이 있음을 알게 됩니다. 마치 결점 없는 완벽한 사람이 없듯이 땅도 그렇게 완벽한 땅은 있을 수 없다는 것입니다. 또 설혹 그런 땅이 있다고 하여도 그런 땅은 이미 딴 사람의 장기간 소유로 매물로서는 나오지 않고 있으며 나온다고 해도 엄청나게 비싸서 과연 향후에도 그럴만한 가치가 있을 까 하는 의혹에 구입을 망설이게 됩니다.

토지컨설팅트나 토지 개발업자는 목적과 용도에 대체로 적합하다고 판단하면 그러한 흠있는 땅이라도 비교적 저렴한 가격에 구입하여 다듬고 손을 보아 쓸만한 물건을 만들어 제값 또는 몇배의 수익을 창출하는 그런 전문가를 일컫습니다.

예컨대 쓸모없는 산비탈의 밭은 근사한 펜션을 짓거나 전원주택 단지를 만든다든지 별로 쓸데가 없을 듯한 높은 산 중턱을 깎아 몽게어 정신병원이나 기도원이나 납골당을 건설합니다. 또 강가의 하천부지를 덤으로 이용해 강변의 근사한 펜션이나 모텔 또는 야외가든 음식점을 짓기도 합니다. 때로는 경사가 가파르고 울창한 숲을 기진 보전임지조차 지분등기라는 방법을 이용해 많은 사람들에게 팔라 분양하는 기술을 발휘하기도 합니다. 하여튼 유능한 개발업자 눈에 는 지상에 이용 불가능한 땅은 없다고 해도 과언이 아닐 것입니다.

[9] 땅값은 따로 없습니다.

부동산업계에서는 땅값이 따로 없다는 말이 있습니다. 땅은 임자가 따로 있다는 말도 있습니다. 이 말을 땅은 부르는게 값이라는 말로 오해해서는 안됩니다.

땅은 원하는 사람에 따라 그 평가가 다르고 따라서 그 값도 객관적으로 평가하기가 어렵다는 말입니다, 확실히 땅값은 보는 사람에 따라 들쭉날쭉한 것이 사실입니다. 특히 지방의 펜션이나 임야, 농지를 볼 때 팔려고 내놓은 소유자와 사려는 구입 희망자와의 시각차는 매우 큼니다..

또 바로 이웃해 있는 토지나 임야인데도 그 가격에 차이가 있을 수 있습니다. 그러나 잘 분석해 보면 비싼 것은 설명을 들어 보면 그 나름대로 비싼 이유가 있고 싼 것은 싼대로 그럴만한 이유가 있을 수 있음을 알 수 있습니다. 그러나 경제학의 기본이론인 수요공급의 원칙에 의해서만은 설명할 수 없는 것이 땅값의 이치입니다.

토지가격의 성립책정에 있어서 중요한 요소 중의 하나가 대체성이 있느냐 없느냐인 것입니다, 어느 지역에 조건에 맞는 땅이 오로지 그 땅만 있다면 그 땅은 부르는 게 값이고 높은 값을 받을 수도 있습니다..

예컨대 국립공원 바로 밑의 개울가 남향 전원주택지인 경우 부르는 게 값이라는 이야기가 있을 정도로 높은 값에 팔리는 것을 보았습니다. 또 공원이나 개발제한구역내의 이축권을 이용한 주택신축도 높은 가격을 받는 경우가 많습니다.

맹지 앞의 도로변 땅도 그 예입니다.

이것은 다른 방법으로는 그런 위치에 다시 그런 땅을 구할 수 ?기 때문만이 아니고 마침 운 좋게 그것을 강력히 선호하는 구매자가 있었기 때문이었습니다. 원매자가 없거나 망설일 경우 항상 제값을 받는다는 보장은 없습니다.

[10] 결론 -나에게 맞는 땅을 선택하여야 합니다.
땅을 고를 때 어떤 점을 고려해야 하는가?

그 대답은 땅을 원하는 목적과 용도에 따라 다르며 또 땅을 사려는 사람의 기호와 선택에 따라 달라집니다. 땅이라는 같은 토지라고 대지, 임야, 논 밭, 농가주택등 대상물에 따라 다르다고 할 수 밖에 없습니다.

농가주택이나 펜션, 전원주택부지에 있어서는 무엇보다도 주위환경이나 위치가 가장 중요한 선택의 기준이 될 수 밖에 없습니다. 현재의 조건에서 좋은 물, 좋은 공기를 미시며 좋은 환경에서 생활하려는 것이 목적이기 때문입니다. 그러나 임야나 나대지등 순수한 투자목적의 경우에는 환경등보다도 우선하는 것이 개발가능성이라고 말 할 수 있습니다. 현재보다는 장래를 보기 때문입니다.

토지를 구입하는 사람은 각자 나름대로의 사용수익이나 투자나 하는 목적이 다르고 그에 따라 특히 우선적으로 고려해야할 사항이 다를 수 밖에 없을 것입니다. 또 투자라 할지라도 정도에 따라 상대적이기는 하지만 수익성과 환금성, 안정성을 동시에 고려해야 하기 때문에 모든 사람에게 동일한 선택의 기준이 있을 수 없습니다.

또 현실적인 투지실행에 있어서는 투자할 수 있는 돈의 범위에 따라 선택할 수 있는 시기, 지역, 위치나 면적 등에서 필연적인 제한을 받을 수 밖에 없는 한계도 있습니다. 따라서 어느 시점에서 각자 자기에게 맞는 땅을 선택하는 것이 가장 잘 사는 것이라고 결론지을 수 있습니다. 전문가들 사이에서 땅에도 공합이 있다고 하는 말은 이런 취지로 쓰는 말입니다. ㉞