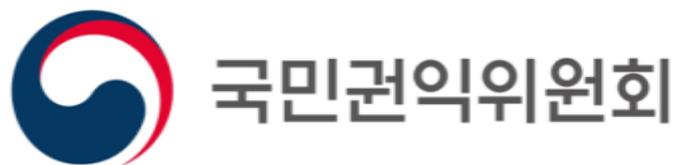


# 의 결



# 국 민 권 의 위 원 회

## 제 3 소 위 원 회

### 의 결

의안번호 제2023-3소위30-도01호

민원표시 2BA-2303-0426643, 미등기 환지의 토지대장 소유자 정정

신 청 인 A

대 리 인 B

피신청인 C

의 결 일 2023. 9. 18.

#### 주 문

피신청인에게 남외지구 토지구획정리사업으로 울산 중구 (주소생략 1) 전 137㎡에서 환지된 같은 동 (주소생략 2) 대 100.1㎡의 토지대장상 소유자를 신청인으로 정정할 것을 의견표명한다.

#### 이 유

##### 1. 신청원인

신청인 소유의 울산 중구 (주소생략 3) 전 238㎡(이하 ‘이 민원 원토지’ 라 한다) 중 일부가 1978년경 시행된 남외지구 토지구획정리사업(이하 ‘이 민원 사업’ 이라 한다)에 편입되면서 같은 동 (주소생략 3) 전 101㎡와 같은 동 (주소생략 1) 전 137㎡ (이하 각 ‘민원 토지1, 2’ 라 한다)로 분할되었고, 이 중 사업구역에 편입된 민원 토지2는 이 민원 사업이 완료되면서 같은 동 (주소생략 2) 대 100.1㎡(이하 ‘이 민원 환지’ 이라 한다)로 환지되었는데, 등기는 생성되지 않고, 토지대장은 소유자가 종전

소유자인 신청 외 D(대리인의 동생, 이하 ‘전소유자’ 라 한다)으로 기재되어 재산권 행사가 불가하니, 이 민원 환지의 토지대장상 소유자를 신청인으로 정정해 달라.

## 2. 피신청인의 주장

이 민원 사업은 구「토지구획정리사업법」 제16조 및 같은 법 시행령 제8조에 따른 조합설립 및 사업시행인가, 같은 법 제47조에 따른 환지계획 인가를 득하여 추진하였고, 이 민원 환지는 이 민원 사업 시행으로 환지된 토지로, 소유자 정정은 환지계획에 따라야 하는데, 사업이 완료된 후 34년이 경과하여 소유권 이전을 입증할 증빙 자료 제출이 불가할 것으로 여겨지나, 신청인을 위한 직권 처리는 불가하다.

## 3. 사실관계

가. 이 민원 사업은 울산 남외동 등 3개동에 걸친 <남외지구 토지구획정리사업>으로 1978. 11. 30. 사업지구로 결정 고시되어, 1979. 11. 사업시행인가 고시되었으며, 1989. 10. 31. 준공완료 되었고, 사업 개요 및 추진 경위는 아래와 같다.

### ○ 사업 개요

- 위치: 울산시 남외동, 반구동, 학성동 각 일부
- 면적: 520,240㎡

### ○ 추진 경위

- 1978. 11. 30. 토지구획정리사업지구 시설 결정(건설부고시 제379호)
- 1979. 11. 23. 도시계획시설 결정(건설부 고시 제438호)
- 1979. 11. 27. 토지구획정리조합 설립 및 사업시행 인가(건설부 공고 제157호)
- 1981. 6. 12. 남외지구 환지계획 인가(경상남도 도시 443.1~1106)
- 1987. 5. 1. 남외지구 토지구획정리사업 변경 결정(경상남도 고시 제75호)
- 1987. 7. 18. 시행계획 변경 및 환지계획 변경 인가(경남 도시 30320-34280)
- 1989. 8. 22. 시행계획 변경 인가(경상남도 공고 제320호)  
(기간연장) 1979. 11. 27. ~ 1988. 12. 31. → 1989. 10. 31.
- 1989. 10. 31. 토지구획정리사업 준공

나. 등기사항전부증명서에 따르면, 이 민원 원토지는 1981. 8. 31. 신청인에게 소유권 이전된 후, 2004. 3. 3. 민원 토지1, 2로 분할·이기되었으며, 주요 내용은 아래와 같다.

지번	주요 내용				비고
000	<b>표제부</b>				
	접수	지목	면적	등기원인 및 기타사항	-
	2000. 3. 15.	전	238㎡	2000.7.31. 전산이기	이 민원 원토지
	2004. 3. 3.	전	101㎡	분할로 인하여 전 137㎡를 000-1에 이기	민원 토지1
	<b>갑구(소유권에 관한 사항)</b>				
	접수	등기원인	권리자 및 기타사항		
1981. 8. 31. 제73575호	197_년10월4일 매매	소유자 A △△동 000 법률 제3094호에 의하여 등기			
000-1	<b>표제부</b>				
	접수	지목	면적	등기원인 및 기타사항	-
	2004. 3. 3.	전	137㎡	분할로 인하여 000에서 이기	민원 토지2
	<b>갑구(소유권에 관한 사항)</b>				
	접수	등기원인	권리자 및 기타사항		
	1981. 8. 31. 제73575호	197_년10월4일 매매	소유자 A △△동 000 법률 제3094호에 의하여 등기 분할로 인하여 000에서 전사 접수 2004. 3.3. 제15336호		

※ 등기원인의 연도 끝자리가 공란( \_ )으로 표시됨

다. 토지대장에 따르면, 이 민원 원토지는 1971. 7. 21. 전소유자가 소유권을 취득한 후, 1981. 1. 28. 민원 토지1, 2로 분할되어 1981. 8. 31. 신청인에게 소유권 이전되었는데 주요 내용은 아래와 같다.

지번	토지 표시			소유자	비고
	지목	면적(㎡)	사유		
000	전	238	1976. 5. 20. 작성 1979. 12. 27. 구획정리 시행신고	1971. 7. 21. 소유권이전 △△동 000 D	민원 토지1
	전	101	1981. 1. 28. 분할되어 본번에 -1을 부합	1981. 8. 31. 소유권이전 △△동 000 A	
000-1	전	137	1979. 12. 27. 구획정리 시행신고	1971. 7. 21. 소유권이전 △△동 000 D	민원 토지2
	전	137	1990. 1. 31. 구획정리되어 폐쇄	1981. 8. 31. 소유권이전 △△동 000 A	

라. 신청인은 “당시 미등기였던 전소유자의 이 민원 원토지를 신청인이 1975년경 취

특하였고, 이 민원 사업이 시행되면서 소유권등기를 하게 되었다.” 라고 진술했다.

마. 등기 및 토지대장에 따른 이 민원 원토지 분할현황은 아래와 같다.

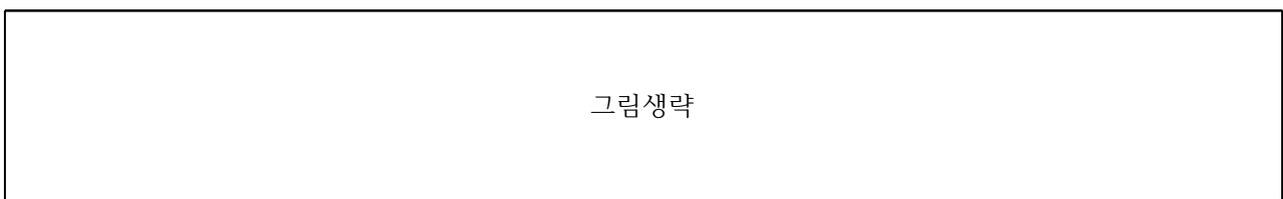
위치	원토지			분할 후 (81.1.28.)		비고
	지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )	지번	면적(m <sup>2</sup> )	
△△동	000	전	238	000	101	민원 토지1
				000-1	137	민원 토지2
합계				2필지	238	

바. 한편, 이 민원 환지는 지적상 민원 토지1의 서측과 접하고 있고, 토지대장에 따르면, 1990. 1. 31. 구획정리로 생성된 토지로, 1989. 10. 31. 환지되었으며, 소유자는 전소유자로, 1990. 3. 5. 촉탁등기한 것으로 기재되어 있으나, 아직 미등기 상태이다. 이 민원 환지의 토지대장 주요 내용은 아래와 같다.

지번	토지 표시			소유자	비고
	지목	면적(m <sup>2</sup> )	사 유		
000-9	대	101.1	1990. 1. 31. 구획정리 완료	1989. 10. 31. 환지 △△동 000 D	미등기 이 민원 환지
				1990. 3. 5. 촉탁등기 △△동 000 D	

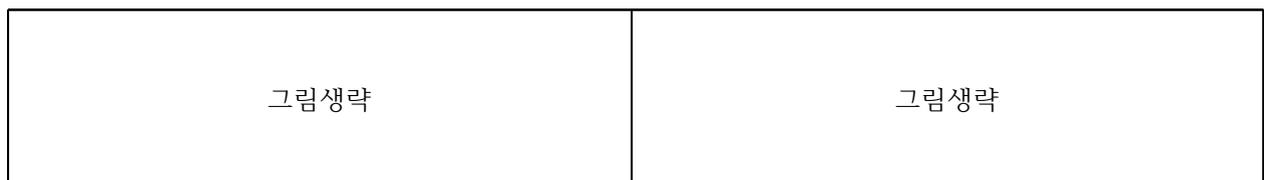
사. 이 민원 환지와 민원 토지1의 위성사진 및 지적현황은 아래와 같다.

< 이 민원 환지의 위성사진 >



그림생략

< 토지이용계획 및 주변 현황 >



그림생략

그림생략

※ 이 민원 환지의 위치가 민원 토지2의 위치임

아. 이 민원 사업으로 분할된 민원 토지2는 환지계획에 따라 이 민원 환지로 환지되면서 신청인이 정산금(청산 징수)을 납부하였고, 이 민원 사업 완료 후에도 신청인이 계속 소유·관리하면서 재산세도 납부하여, 당연히 등기가 된 줄 알았으나, 전소유자 사망으로 상속절차를 이행하던 중 이 민원 환지가 미등기상태이고, 토지대장에 소유자가 전소유자로 기재되어 있음을 처음 알게 되었다고 한다. 민원 토지2와 이 민원 환지의 소유자 및 지적, 등기 등의 존부 현황은 아래와 같다.

구분	소유자	토지대장	등기부	지적	비고
△△동 000-1	A	○	○	×	민원 토지2
△△동 000-9	D	○	×	○	이 민원 환지

자. 이에 토지대장 소유자 정정 및 등기를 하고자 2022. 1. 14. 피신청인에게 이 민원 환지의 토지대장 소유자를 정정해 달라는 민원을 제출하였으나, 피신청인은 같은 달 28. 신청인에게 ‘환지의 소유권 변경은 사업시행자의 확인이 필요한 바, 환지 계획서상 소유자가 변경되면 토지대장상 소유자 정정이 가능하나, 해당 사업은 1989년 완료되어 토지대장 정정을 위한 환지계획 변경이 불가하여 소유자 정정은 불가하다’ 며 관련부서(민원지적과) 의견을 붙여 회신(도시과-1134)하였으며, 민원 신청 및 피신청인 회신 요지는 아래와 같다.

**〈 민원신청 요지 (2022. 1. 14.) 〉**

- 이 민원 원토지는 전소유자로부터 신청인이 취득한 토지이고, 이 민원 사업으로 분할된 민원 토지2는 이 민원 환지로 변경된 것임
- 민원 토지2의 소유권이 신청인에게 이전되었음에도 토지대장에 전소유자로 표시되면서 이 민원 환지가 등기되지 못하여, 재산권행사가 어려우니, 등기부를 생성할 수 있도록 토지대장을 정정해 달라

**〈 피신청인 회신 요지(2022. 1. 28., 도시과-1134) 〉**

2. 귀하께서는 남외지구 토지구획정리사업 대상 토지인 이 민원 환지를 사업기간 중 소유권을 취득하였으나 소유자가 변경되지 않은 채 환지처분되어 소유관계 정리를 위해 해당사항의 정정을 요청하신 것으로 보임
3. 토지구획정리사업의 처분은 환지계획에 따르나, 관련서류 확인결과 본 소유권 변경과

관련된 내용은 환지계획에 반영되어 있지 않아 해당 조합 등 사업시행자 확인을 통해 해당사항의 정정이 필요한 사항임

4. 다만, 해당 사업은 1989년 완료되어, 사업시행자를 통한 관련사실의 증명이 어려울 것으로 사료되나, 토지대장 등 정정을 위한 환지계획의 변경은 불가함을 알려드립니다

**(붙임)** 토지대장 정정 관련 부서의견< 민원지적과>  
 ◦구획정리 완료신고가 있을 경우 환지계획서에 따라 토지대장상 소유자를 기재하도록 규정  
 ◦진정인이 요구한 사항은 환지계획서상 소유자가 변경될 경우 지적업무처리규정에 따라 토지대장상 소유자 정정 가능

차. 한편, 이 민원 사업 지구 내외선 분할신청(작성일자 1980. 10. 31.)에 따른 토지분할 <이동지 신청서>에 의하면, 이 민원 월토지 중 137㎡가 000-1(민원 토지2)로 분할되었는데, 이 토지가 사업구역 내의 토지이고, 소유자는 전소유자로 기재되어 있으며, 주요 내용은 아래와 같다.

토지소재		이동 전			이동 후			이동년월일 및 사유	소유자		비고
시	리동	지번	지목	면적(㎡)	지번	지목	면적(㎡)		주소	성명	
울산	△△	000	전	238	000	전	101	◇◇동000 內	D	민원 토지1	
					000-1	전	137			민원 토지2	

카. 또한, 이 민원 사업 <시행 전·후 토지조서>에 따르면, 시행 전 민원 토지2가 시행 후 이 민원 환지로 변경되었고, 소유자는 전소유자로 기재되어 있으며, 세부 내용은 아래와 같다.

구분	동명	지번	지목	지적(㎡)	소유자	비고
시행 전	△△동	000-1	전	137	D	민원 토지2
시행 후	△△동	000-9	대	100.1	D	이 민원 환지

타. 이 민원 사업 <환지설명서>에 따르면, 민원 토지2는 이 민원 환지와 지적면적, 권리면적 및 가격 등을 평정하여 그 차액(1,256,000원)을 청산 징수한 것으로 확인되며, 소유자는 전소유자로 기재되어 있고, 세부 내용은 아래와 같다.



· 이 민원 환지에 대한 지방세도 신청인에게 부과되어 납부해 온 것으로 알고 있음

너. 피신청인은 이 민원 환지의 토지대장을 정정하려면, 이 민원 사업 환지계획을 정정해야 한다고 하나, 이 민원 사업은 1989. 10. 완료되어 환지계획의 정정도 불가능한 상태이다.

#### 4. 판단

가. 관계 법령 등: <별지> 참조

나. 판단 내용

이 민원 환지의 토지대장상 소유자를 신청인으로 정정해 달라는 신청에 대해 살펴보면, ① 이 민원 환지는 민원 토지2가 이 민원 사업으로 환지된 토지인 점, ② 토지대장 및 등기에 따르면, 민원 토지2는 이 민원 원토지에서 분할된 토지인데 이 민원 사업 시행 중에 신청인에게 소유권이 이전되어 신청인 소유로 확인되는 점, ③ 이 민원 사업 환지계획 및 설명서 등에 전소유자로 기재되어 있으나 이 민원 원토지와 민원 토지1, 2의 소유자는 신청인으로 되어 있어, 이는 명백한 오류로 보이는 점, ④ 신청인은 이 민원 사업 완료 후부터 현재까지 이 민원 환지를 사실상 점유해 왔고, 피신청인은 재산세를 신청인에게 부과하였는데, 이는 피신청인도 이 민원 환지의 실질적인 소유자를 신청인으로 인정한 것으로 볼 수 있는 점, ⑤ 피신청인은 이 민원 환지의 소유자 변경은 이 민원 사업의 환지계획에 따라야 한다고 하나, 이 민원 사업은 이미 34년 전 완료되어 사업시행자에 의한 환지계획 변경은 불가하고, 이러한 사정은 피신청인도 알고 있는 점, ⑥ 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제84조는 등록사항에 대하여 정정할 수 있고, 같은 법 제71조는 소유자도 토지대장의 등록사항에 해당한다고 규정하고 있는데, 같은 법 시행규칙 제93조 제1항 제2호는 등록사항의 정정에 대하여 ‘변경사항을 확인할 수 있는 서류’ 라고 규정하여, 소유자 확인을 반드시 등기서류만으로 한정하고 있지 않은 점,

⑦ 환지정산 단계에서 환지소유자로 정정할 수 있었는데 이 민원 사업의 환지계획 공람·공고 시 오류를 바로잡지 못한 신청인의 잘못은 인정되나, 이러한 이유로 이 민원 환지의 소유자 정정을 거부할 경우, 신청인이 재산권 행사의 제약으로 인하여 입게 될 불이익이 지나치게 큰 점, ⑧ 신청인과 전소유자는 가족관계(배우자의 동생)이며, 전소유자는 사망하였는데, 상속인인 자녀 3인이 이 민원 환지의 소유자가 신청인이라고 인정하고 있어, 소유권 분쟁의 우려도 없는 점 등을 종합해 볼 때, 피신청인은 이 민원 사업으로 민원 토지2에서 환지된 이 민원 환지의 토지대장상 소유자를 신청인으로 정정해 주는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

## 5. 결론

그러므로 이 민원 환지의 토지대장 소유자를 신청인으로 정정해 달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있다고 인정되므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하기로 하여 주문과 같이 의결한다.