



분 할

3-1. 확정판결에 의한 공유물 분할신청(1)

【질의요지】

공유로 등기된 토지를 소유지분에 따라 경계선을 지정하여 분할하라는 법원의 공유물분할의 소에 의한 확정판결이 있어 분할하고자 하나 원고가 분할신청을 기피하고 있는 경우 피고의 신청으로 토지분할 가능여부(강원도 지사).

【회신내용】

공유물분할의 소에 관한 확정판결은 원·피고뿐만 아니라 제3자에게도 그 기속력이 미치므로 원·피고에 관계없이 신청이 있을 경우에는 분할이 가능함(지적22680-3918, '91. 10. 8).

3-2. 주택건설촉진법에 의한 아파트사업계획 승인을 받은 토지의 분할

【질의요지】

도시계획구역내 일반주거지역에 아파트를 신축하고자 토지 10,000㎡중 9,990㎡를 주택건설촉진법에 의거 사업승인을 받아 공사완료후 지구계선을 분할하고자 하는 바, 분할후 잔여면적이 대지면적 최소한도미만인 경우 토지분할가능여부(민원인).

【회신내용】

주택건설촉진법 제33조의 규정에 의거 사업계획의 승인을 받은 때에는 건축법 제45조제2항 또는 제49조의 규정에 의한 대지면적 최소한도 미만으로의 토지분할허가를 받은 것으로 보아 토지분할이 가능함(지적13507-323, '93. 5. 20).

3-3. 가압류·가처분 등기가 되어 있는 토지의 분할신청

【질의요지】

포천군 신북면 만세교리 351번지 답 4,660㎡(소유자 전춘자, 송광선)에 대하여 송광선의 지분 4,660분의 1,322를 분할하고자 하나, 본건 토지에 가압류·가처분 등기가 되어 있는 경우 토지분할에 다음과

같은 양설이 있어 질의(포천군수).

(갑설)

가처분등의 등기를 경료하였어도 등기부상 소유권자는 변동이 없으므로 지적법 제17조, 같은법시행령 제17조 및 같은법시행규칙 제20조의 규정에 의거 가처분권자의 동의없이 토지소유자(공유자)의 신청에 의거 토지분할이 가능하다는 의견.

(을설)

등기부상 가처분권자등은 매매, 양도, 전세권, 저당권, 임차권 설정, 압류, 가압류, 경매, 근저당설정 등 일체의 권리행사를 포함하는 등기이므로 가처분권자도 소유권을 행사할 수 있는 것으로 보아 가처분권자의 동의 없이는 토지분할이 불가능하다는 의견.

〈포천군수 의견〉

등기부상 가처분등기 등이 되어 있어도 소유권에는 변동이 없으므로 “갑설”이 타당하다고 사료됨.

【회신내용】

귀견 “갑설”과 같이 처리하기 바람(지적13500-123, '94. 3. 2).

3-4. 국민고충처리위원회 의결에 대한 이의신청

【이의내용】

1. 조사일 07000-40187('95. 2. 21)호와 관련입니다.
2. 3.8㎡의 토지소유권이전에 대한 확정판결을 이행하면서 타인의 재산(0.2㎡)에 손실을 끼치는 것은 헌법 제23조에 명시된 기본권침해로 판단 되는 바 당사자간 0.2㎡에 대한 금전청산, 화해 등이 선행되어야 할 것으로 사료되니 그리아시기 바랍니다(지적 13500-123, '95. 3. 16)

국 민 고 충 처 리 위 원 회

조사일 07000-40187

1995. 2. 21

수신 내무부장관

제목 고충민원 처리결과 통지

1. 조사일 07000-50447('94. 8. 16)호 및 지적(내무)13500-480('94. 8. 26)호와 관련입니다.
2. 행정기관의 장은 우리 위원회의 권고(의견표명)를 존중하여야 하며, 정당한 사유가 있는 경우를

제외하고는 이 권고를 통보받은 날부터 30일 이내에 그 처리결과를 통보하게 되어 있습니다(행정규제및민원사무기본법 제28조제1항).

3. 행정기관의 장이 정당한 사유가 있다고 하여 이 권고대로 시행할 수 없는 경우에는 통보를 받은 날부터 20일 이내에 그 사유를 명시한 이의신청서를 제출하여야 하며, 이 경우 우리 위원회는 재심의할 수 있습니다.

4. 우리 위원회는 이 시정조치등 권고(의견표명)의 내용과 그 처리결과의 내용을 공표할 수 있습니다(위 법률 제29조).

5. 우리 위원회의 운영상황은 매년 대통령에게 보고되며, 또한 공포됩니다(위 법률 제30조).

첨부 : 의결서정본 1부. 끝.

국민고충처리위원회위원장

의 결

사 건 94 고충 1870 토지분할 요구

신 청 인 김영석

서울특별시 동작구 상도 4동 277-3

대 리 인 김승민

서울특별시 동작구 상도 3동

피신청인 서울특별시 동작구청장

심의수행자 김종혁 조정호

주 문 피신청인은 서울특별시 동작구 상도동 277-9 대 76㎡ 중 별지 도면표시 4, 9, 12, 4의 각 점을 순차적으로 연결한 선내 ㉔부분 3.8㎡를 토지대장상 면적 4.0㎡로하여 분할처리 할 것을 권고한다.

신청취지 주문과 같다.

이 유 별지와 같다.

(별 지)

1. 사실관계

가. 신청인은 1991. 7. 25 서울특별시 동작구 상도동 277-9 대 76㎡ 중 3.8㎡를 소유권이전등기 절차를 이행하라는 서울민사지방법원으로부터의 판결을 받아 소유권이전등기를 필하고자 1992. 10. 5 서울

민사지방법원 동작등기소에 등기 의뢰 하였으나, 특정된 일부의 토지를 이전코자 하는 등기는 특정부분에 대한 분필등기가 없는 소유권이전등기가 불가하다는 결정을 받았다.

나. 신청인은 1992. 12월경 피신청인에게 토지분할을 의뢰하였으나 본 토지는 지적법 제7조, 동법시행령 제7조에 의거 소수점이하로는 면적결정을 할 수 없어 분할이 불가능 하다는 답변을 받았다.

다. 신청인은 1993. 7. 10 서울민사지방법원에 3.8㎡를 4.0㎡로 판결 경정신청하였으나 기각되어 대법원에 특별항고 하였으나, 1993. 12. 30 기각 결정 되었다.

2. 당사자 주장

가. 신청인

본 사건의 경우 대법원판례(1960. 7. 21, 판결 683, 동 1973. 5. 31 결정 73 마 283)에 의거 분필등기가 선행되어야 소유권이전등기가 가능하고, 법원행정처장의 유권해석에 의하면 1필지의 토지중 특정부분에 관하여 취득시효 완성을 원인으로한 소유권이전등기를 명 받았으나 이를 토지대장상 분할함에 있어 1㎡미만의 면적 차이가 생긴경우 양 부동산은 법령상 당연히 동일 부동산으로 보아야 한다(등기 제2303호 1992. 11. 3)는 것인바, 피신청인은 당연히 신청인의 분할신청을 처리할 의무가 있다고 하겠다.

나. 피신청인

(1) 사건 토지는 축척이 1/1200 지적도에 등록된 토지로서, 확정판결면적 3.8㎡는 지적법 제7조에 의거 지적공부에 등록하는 최소면적단위 미만이므로 분할등록이 불가하다.

(2) 판결면적 3.8㎡를 4㎡로 임의 반올림하여 분할할 경우는 지적법 제23조의 신청의 대위범위를 초과하므로 신청외 당초 소유자인 심상헌의 분할 신청이 있어야 하고, 초과면적 0.2㎡로 인하여 동소 277-9 지상건물의 건폐율이 60.18%가 되어 건축법 제48조에 저촉된다.

(3) 분할부분은 건물 점유부분이므로 동소 277-3 지상의 신청인 건물과 새로이 분할등록되는 경계선은 서로 접할 수 밖에 없음이 명백한 바, 이는 건축법 제50조의 대지안의 공지 규정에 저촉된다.

(4) 분할면적 3.8㎡는 일반주거지역 대지면적의 최소한도인 90㎡미만으로 인접 대지와 합병조건을 갖추어 허가를 받아야하는 토지분할허가 대상으로서, 분할면적 3.8㎡와 신청인 토지 69㎡를 합한 면적이 72.8㎡로 대지면적의 최소한도 미만이고, 소유권 이외의 권리인 근저당권이 설정되어 있어 지적법 제18조제3항에 의거 합병신청을 할 수 없는 토지이므로 도시계획법 제4조제7항 및 건설부령인 토지의 형질변경등행위허가기준등에관한규칙 제19조제4항의 기준에 미달되어 토지분할허가가 불가하다.

이상 각 개별법에 저촉되어 분할할 수 없음이 명백하여 신청인의 신청은 처리가 불가하다.

3. 판 단

가. 신청인은 법원의 확정판결에 의하여 확보된 별지도면표시 4, 9, 12, 4의 각점을 순차로 연결한 선내 ㉔부분 3.8㎡의 토지를 서울 동작구 상도동 277-9 대 76㎡에서 분할하여 소유권이전 등기를 하고자 하나 피신청인은 지적법 제7조제1항의 규정에 의하여 제곱미터이하, 즉 소수점 이하의 토지대장등록은 불가하므로 분할등록할 수 없다고 주장 하고 있다. 그러나, 지적법 제7조제2항 및 동법시행령 제7조제1호의 규정에 의하여 0.5㎡를 초과하는 면적에 대하여는 이를 올려 등록하도록 되어있으므로 이 경우에는 3.8㎡를 4㎡로 표시하면 적법하게 등록할 수 있다.

나. 피신청인은 4㎡로 분할등록하는 경우 3.8㎡를 초과하는 0.2㎡에 대한 분할등록신청은 사건의 토지소유자인 심상헌의 신청이 있거나 이를 대위할 수 있어야 한다고 하나, 이 부분의 분할등록은 토지소유자의 의사에 의한 것이 아니고 집행력 있는 확정판결에 의한 것이므로 지적법 제23조의 적용여지가 없는 것이다.

다. 피신청인은 초과면적 0.2㎡로 인하여 건폐율 위반이 된다(건축법 제48조 관련)고 하나, 이 때문에 토지소유권을 포기하게 하여야 한다고하면 행정법상 비례의 원칙 또는 과잉금지의 원칙에 어긋날 뿐 아니라 이 부분은 건축물을 개축하게 하는 한이 있더라도 토지소유권을 확보 하게 하는 것이 조리에 합당하다. 또한, 분할부분은 건물점유부분이므로 분할등록하는 경우 건축법 제50조의 규정에 위반될 것이라 하나 위에서 말한 바와 같이 이 또한 조리에 맞지 아니한다.

라. 피신청인은 분할면적 3.8㎡는 대지면적의 최소한도(90㎡)에 관한 규정(도시계획법 제4조, 동법시행령 제5조, 토지의형질변경등행위허가기준등에관한규칙 제19조)에 어긋나며, 또한 분할면적 3.8㎡와 신청인의 토지(상도동 277-3 대 69㎡)를 합병하는 경우에는 동 규정에 어긋날뿐 아니라 합병신청에 관한 규정(지적법 제18조)에 저촉되어 분할 등록할 수 없다고 하나 이들 규정은 그 입법 취지가 토지소유자의 임의에 의한 분할에 적용되는 것이며 집행력있는 확정판결에 의하는 경우에는 적용되는 규정이라고 할 수 없다.

4. 결 론

그렇다면, 위 확정판결에 기하여 위의 3.8㎡의 신청인 소유토지를 4㎡로 표시하여 신청인에게 분할처리하여 줄 것을 구하는 신청인의 신청은 이유 있으므로 행정규제및민원사무기본법 제26조제1항 규정에 의하여 주문과 같이 의결한다.

3-5. 축척 1/1200지역에서 제곱미터이하의 면적으로 소유권이전절차를 이행하라는 확정 판결이 있는 경우의 토지분할

【질의요지】

지적도 축척이 1/1200지역에서 22.6㎡에 대한 소유권이전등기절차를 이행하라는 확정판결이 있는 경우 토지분할가능 여부(민원인).

【회신내용】

지적법 제7조 및 동법시행령 제7조의 규정에 의거 토지·임야대장에 등록하는 토지의 면적단위가 축척 1/1200인 경우 제곱미터(㎡)단위로 등록하도록 규정 되어 있어 토지분할이 불가하니 판결의 경정등을 선행하여야 함(지적13507 - 292, '95. 7. 12).

3-6. 공동주택 단지내의 분양대지인 부대·복리시설 부지의 토지분할 협조지시

【지시내용】

대한주택공사 사장으로부터 주택건설촉진법에 의거 주택건설사업승인을 받아 건설한 공동주택단지내 부대·복리시설로서 입주민의 소유가 아니고 분양하는 상가등의 시설에 대하여 별필지로 분할하여 국민의 재산권 행사가 원활이 될 수 있도록 협조하여 달라는 요청이 있으니, 주택의건설·공급및관리에 관한규정(건설교통부 훈령 제123호, '95. 10. 17 제정) 및 분할을 규제 하는 관계법령에 저촉되지 아니하는 경우 분할될 수 있도록 적극 협조하여 주시기 바랍니다(지적13500-327, '96. 3. 23).

3-7. 분할후 건축물이 없는 1필지의 토지가 도로에 접하지 아니한 경우의 토지분할

【질의요지】

도시계획구역내 주거지역에 건축물이 있는 토지는 건축법 제33조 규정에 의한 도로에 접하여야 분할이 가능하나, 1필지의 일부가 건축물이 있고 분할후 남는 토지가 공지로 맹지일 경우 분할에 다음과 같은 양설이 있어 질의(경상북도지사).

(갑설)

건축법 제49조제2항에 의한 토지분할 규제는 건축물이 있는 대지를 규정하는 바, 건축물이 없는 대지는 본법에 적용되지 아니하므로 같은법 제33조의 규정에 의한 도로에 접하지 아니하여도 분할이 가능하다는 의견.

(을설)

도시계획구역내 주거지역에 건축물이 없는 대지는 지적법시행령 제17조제2항제1호 단서의 규정에 의하여 분할하고자 하는 토지가 “대”인 경우에는 주된 지목의 사용에 적합하여야 하므로 도로에 접하여야 분할이 가능하다는 의견.

〈경상북도지사 의견〉

주거지역내 일필지의 토지를 도로에 접하지 않도록 분할함으로써 당해 토지의 매수인이 건축허가 불가로 인한 민원이 발생할 뿐만아니라 도로에 접하지 않아 맹지로서는 “대”의 사용목적에 적합하지 않으므로 “을설”이 타당하다고 사료됨.

【회신내용】

건축법 제49조제2항의 규정에 의한 토지분할 제한규정은 토지분할후 건물에 있는 토지에 적용되어야 한다는 건설교통부장관의 의견이 있으므로 귀견 ”갑설”에 의거 처리하되, 분할후 건축물이 없는 토지는 추후 건축허가 신청시 건축법 제33조의 규정에 의한 도로에 접하지 아니하여 건축허가가 불가능하다는 내용을 측량신청인에게 충분히 설명하고 측량결과도 여백에 붙임과 같은 내용을 기재한 후 측량신청인의 서명 또는 날인을 받기 바라며, 소관청은 측량성과도에 “○○번지의 토지는 도로에 접하지 아니하여 건축허가가 불가능하니 건축허가 신청시에는 건축법 제33조의 규정에 적합하도록 조건을 갖추어야 함을 알려드립니다”라는 내용의 안내문을 붉은색(인주)으로 기재하여 발급하고, 대행법인은 필히 토지소유자에게 측량성과도를 송부하여 소유자로 하여금 공부정리를 신청토록하여 공부정리후 민원이 발생하지 않도록 조치하기 바람(지적 13500-588, '97. 5. 1).

3-8. 토지거래허가를 받은 토지에 현황도로가 있는 경우의 토지분할

【질의요지】

토지거래허가를 받아 2필지로 분할하고자 하나, 아래 현황도와 같이 분할대상토지 일부에 현황도로가 있는 경우 도로분할을 포함하여 3필지로 측량하여야만 지적정리가 가능한지 여부(민원인).

현 황 도

450 입	←토지거래허가를 받아 분할하고자 하는 선
1010 도	

←현황도로

【회신내용】

도로부분에 대하여 토지형질변경등 별도의 인·허가를 받지 않은 경우에는 토지거래허가 내용대로 2필지로 분할할 수 있음(지적13507-99, '98. 2. 6).

3-9. 확정판결문에 첨부된 도면상 필지의 경계점간 거리가 지적측량성과와 상이(분할면적은 일치함)한 경우의 토지분할(2)

【질의요지】

1200분의 1 지적도 등록지역에서 “점유취득시효완성을 원인으로한 소유권 이전등기 절차를 이행하라”는 확정판결을 받았으나, 분할측량결과 분할면적은 판결내용과 같으나 판결문의 별지 도면에 표시된 필지의 점간거리가 상이한 경우 분할 가능여부(민원인).

【회신내용】

확정판결에 의한 분할시 판결문의 의결주문에 명시된 위치와 면적이 지적 측량결과와 부합하는 경우에는 분할이 가능함(지적13507-141, '98. 2. 24).

3-10. 송전선부지의 지상권 설정 목적으로 분할(1)

【질의요지】

송전선(전기공급시설)의 아래부분에 대하여 지상권 설정을 목적으로 분할이 가능한지의 여부와 가능한 경우 사업시행자가 분할을 대위신청할 수 있는지의 여부(한국전력공사 제천관리처장).

【회신내용】

1. 1필지의 일부가 지목이 다르게 되거나 또는 소유자가 다르게 되거나 토지소유자가 매매 등을 위하여 필요로 하는 때에는 지적법 제17조 및 동법시행령 제17조의 규정에 의거 토지소유자가 분할신청을 할 수 있으나 송전선의 아래부분에 대하여는 지목이 다르게 된 토지로 볼 수 없으므로 토지분할 사유에 해당하지 않으며

2. 지상권의 목적이 토지의 일부인 때에는 부동산등기법시행규칙 제63조의 규정에 의거 지적도면에 그 목적인 부분을 표시하여 등기를 신청할 수 있음(지적13500-606, '98. 6. 8).

3-11. 지하철부지의 구분지상권 설정 목적으로 분할(2)

【질의요지】

도로의 지하에 설치된 지하철부지에 대하여 구분지상권 설정을 목적으로 지표상(도로표면)에 경계점 표지를 설치하여 분할할 수 있는지의 여부(경기도지사)

【회신내용】

1. 1필지의 일부가 지목이 다르게 된 때 또는 소유자가 다르게 되거나 토지소유자가 매매 등을 위하여 필요로 하는 때에는 지적법 제17조 및 동법시행령제17조의 규정에 의거 토지소유자가 분할신청을 할 수 있으나, 도로의 지하에 설치된 지하철부지에 대하여는 지목이 다르게 된 토지로 볼 수 없고 도로의 분할은 공공용지의 합병을 추진하기 위한 지적법 제18조제2항의 취지에 상반되어 분할할 수 없으니 “지하구간의 분할신청에 관한 질의회신 통지(지적 13500-804, '97. 6.10)”는 이를 파기하기 바람

2. 지상권의 목적이 토지의 일부인 때에는 부동산등기법시행규칙 제63조의 규정에 의거 지적도면에 그 목적인 부분을 표시하여 등기를 신청할 수 있음 (지적 13500-607, '98. 6. 8).

3-12. 지하주차장이 분할경계선에 저촉되는 경우 분할

【질의요지】

건축법상 건축물인 지하주차장이 분할경계선에 저촉되는 경우 분할 가능여부(서울특별시장).

【회신내용】

건축법상 건축물인 지하주차장을 관통하는 토지분할에 대하여는 건축법등 관련법령에 분할을 제한하고 있지 아니하므로 분할후의 각 필지가 건축법 제49조제2항의 규정에 적합하다면 분할이 가능함(지적 13500-1012, '98. 9. 3).

3-13. 건축물이 있는 토지의 분할

【민원발생배경】

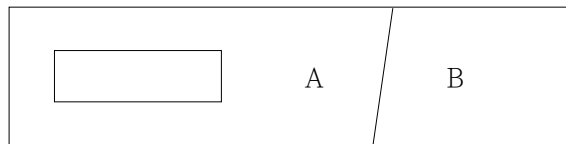
- 2000. 7. 1 도시계획법의 개정으로 건축물이 있는 토지는 동 법령에 의한 개발행위(토지분할) 허가대상에서 제외
 - 법령개정 전에는 건축물의 유무와 관계없이 분할 제한면적 이하로 분할시 도시계획법에 의한 분할 허가 후 분할가능
- 건축물이 있는 토지는 건축법 제49조의 규정에 의거 처리
 - 건축물이 있는 대지를 인접대지와 합병조건으로 분할 제한면적에 미달되게 분할할 수 없어 민원발생

【건교부와 업무협의 경위】

1. 도시계획법에 관한 의견조회

- 행자부장관 → 건교부장관 : 지적13500-1287 (2000. 9. 8)
 - 도시계획법시행령 제50조(개발행위허가 기준 및 절차)와 관련하여 건축물이 있는 토지를 그림과 같이 건축물이 있는 A부분과 건축물이 없는 B부분을 건축법 제49조의 규정에 적합하게 분할할 경우 B부분을 건축물이 없는 토지로 보아야 할것인지 여부

〈예시〉



(분할선)

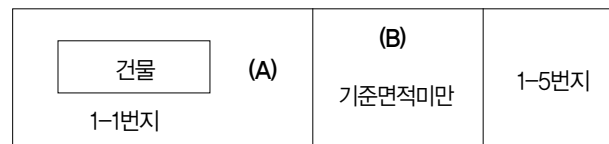
- 건교부장관 → 행자부장관 : 도시58400-10003 (2000. 10. 19)
 - 도시계획법 제46조제1항제4호의 규정에 의거 토지분할 중 “건축법 제 49조의 규정에 의한 건축물이 있는 대지” 는 개발행위허가에서 제외되어 있으므로 질의한 토지는 건축법 제49조제2항의 규정

에 적합하여야 토지분할이 가능함(분할제한 면적에 미달되게 분할 불가)

2. 건축법상 건축물이 있는 토지에 대한 의견조회

- 행자부장관 → 건교부장관 : 지적13501-32 (2001. 1. 15)
 - 건축허가를 받아 신축(공사 미착공 포함)중에 있거나, 건축물 신축공사가 완료되었으나 사용검사가 안된 토지에 대하여 토지분할 신청이 있는 경우 건축물이 있는 토지로 보아 건축법을 적용 적용하여야 하는지 여부
 - 1필지(1-1번지)의 토지 중 건축물이 있는 부분(A)과 건축물이 없는 부분(B)을 분할하고자 하는 경우에 분할 후 건축물이 있는(A)부분은 건축법 제49조제2항의 규정에 적합하고, 분할 후 (B)부분은 건축법 제49조제1항의 규정에 저촉되나, 분할후 인접토지(1-5번지)와 합병하여 건축법 제49조 제1항의 기준면적이 이상이 되는 경우 건축법을 적용하여 분할할 수 있는지 여부

〈예시〉



(분할예정선)

- 상기 건축물이 없는 부분(B)을 건축법상 건축물이 있는 토지로 볼 수 있는지 여부.

- 건교부장관 → 행자부장관 : 건축58550-194 (2001. 2. 1)

- 건축물의 사용승인을 득하지 아니한 경우에는 건축법 제49조 및 건축법 시행령 제 80조의 구정에 의하여 건축물이 있는 대지는 “대지의 분할제한” 면적이하로 분할할 수 없으며, 또한 건축법 제33조, 제47조, 제48조, 제51조 및 53조의 규정에 의한 기준에 미달되게 분할할 수 없는 것인 바, 질의의 경우 건축허가를 득하여 건축물의 공사를 완료한 경우로서 사용승인만 득하지 않은 경우라도 상기 규정에 위반되게 분할할 수 없는 것임.
- 질의의 경우 분할하고자 하는 건축물이 있는 대지가 상기의 규정에 적합한 경우라면 미리 인접대지와 합병한 후 2개의 대지로 분할(나머지 대지도 건축법 제49조의 규정에 의한 최소대지면적에 적합하여야 함)이 가능할 것임.

3. 건축물이 있는 토지의 분할에 대한 재검토 의뢰

- 행자부장관 → 건교부장관 : 지적13501-423 (2001. 4. 17)

- 귀부의 의견과 같이 2필지를 먼저 합병한 후 분할하고자 할 경우 토지소유자가 서로 상이한 경우에는 토지합병이 불가능(합병등기 안됨)하므로 토지소유자를 1인 또는 동일한 공유지분으로 소유권을 이전한 후 합병등기를 하고 귀부의 의견과 같이 분할한 후 나머지 면적에 대하여 또 다시 원래의 소유자에게 이전하여야 하는 등 민원인에게 많은 시간과 비용의 부담을 주게되며, 민원야기가 우려될 뿐만 아니라 불필요한 행정업무의 발생을 초래함.
- 따라서 토지분할 후 건축물이 있는 토지는 건축법의 규정에 적합하고 건축법 제49조의 규정에 의한 대지면적 최소한도 미만으로 분할된 토지가 인접한 토지와 합병하여 건축법의 규정에 적합하거나, 토지를 분할하여 인접토지와 합병하였을 때 분할전후의 면적증감이 없는 경우에는 도시계획법 개정이전과 같이 합병조건을 부여하는 분할토록 하는 것이 타당하다고 판단됨

○ 건교부장관 → 행자부장관 : 건축58550-1290(2001. 5. 30)

- 건축물이 있는 대지를 분할하는 경우 건축물이 있는 부분은 건축법 제 49조에 의한 최소기준면적 이상이 되도록 하고, 나머지 건축물이 없는 대지부분은 이를 건축물이 없는 대지로 보아 도시계획법 제49조 및 도시계획법시행령 제50조의 규정에 따라 당해 허가권자가 동 대지와 인접대지를 합병하는 조건으로 대지를 분할할 수 있도록 하는 것이 타당할 것임

4. 건축물이 있는 대지의 분할 관련 협조요청

○ 건교부장관 → 행자부장관 : 건축58550-1845(2002. 8. 22)

- 건축물이 있는 대지를 인접대지와 합병을 조건으로 분할시 건축물이 있는 부분은 건축법 제49조에 의한 최소기준면적에 적합하고 나머지 건축물이 없는 부분이 분할제한 면적에 미달되더라도 인접대지와 합병하여 기준면적에 적합하게 분할 및 합병될 수 있도록 지적법령에 의하여 조치가 되는 경우라면 분할이 가능하도록 협조요청

○ 행자부장관 → 건교부장관 : 지적13507-1048(2002. 9. 12)

- 지적법령에 의한 조치는 현행 지적법령의 개정 및 보완이 없이는 사실상 조치가 곤란하며, 건축법령에서 제한하고 있는 대지의 분할에 대하여 지적법령에서 이를 조치한다는 것은 개별 법령의 입법 취지와도 부합되지 않는다고 판단되는바 현실적이 대안 제시요망

【문제점】

- 이 건과 관련하여 건교부 의견의 일관성 결여

- 2000.10.19 : 건축물이 있는 토지는 건축법 제49조제2항의 규정에 적합하여야 토지분할이 가능
- 2001. 2. 1 : 분할하고자 하는 건축물이 있는 대지가 건축법 제49조의 규정에 적합한 경우라면 미리 인접대지와 합병한 후 2개의 대지로 분할(나머지 대지도 건축법 제49조의 규정에 의한 최소 대지면적에 적합하여야 함)이 가능.
- 2001. 5. 30 : 건축물이 없는 대지부분은 이를 건축물이 없는 대지로 보아 도시계획법 제49조 및 도시계획법시행령 제50조의 규정에 따라 당해 허가권자가 동 대지와 인접대지를 합병하는 조건으로 분할이 가능.
- 2002. 8. 22 : 인접대지와 합병하여 기준면적에 적합하게 분할 및 합병될 수 있도록 지적법령에 의하여 조치가 되는 경우라면 분할이 가능.

○ 구체적이고 현실적인 조치방안 필요

- 처리절차(토지분할허가 여부 등)
- 분할 후 지적법령에 의한 합병 불가시 허가기준
- 기타 예외규정 등

○ 건축법령에서 제한하는 사항을 지적법령에서 조치하는 것은 개별법령의 입법취지와 부합되지 않음

【우리부 의견】

○ 건축법령의 개정이 필요하다고 판단되며, 건축법령 개정시행시까지 2001. 5. 30 건교부의 회신내용과 같이 도시계획법 제49조 및 동법시행령 제50조의 규정에 따라 토지분할허가를 거쳐 분할 처리함이 타당하다고 판단됨

○ 이건과 관련하여 지적법령의 개정은 필요치 않다고 판단됨.

3-14. 건축물이 있는 토지의 분할업무처리 철저통지

【통지내용】

건축물이 있는 토지의 분할에 관하여 행정자치부장관과 건설교통부장관간에 별첨과 같이 질의회시가 있었기에 통지하니 건축물이 있는 토지의 분할업무에 철저를 기하여 주시기 바라며, 아울러 지적

13507-109(01. 2. 6)호로 시달된 건축물이 있는 토지의 분할업무에 관한 문서는 본 통지에 의거 파기하기 바람(지적13507-607, 2001. 6. 1)

건축 58550-1290

2001. 5. 30.

반응 행정자치부장관(지적과장)

제목 의견회신

건축물이 있는 대지는 건축법 제49조에서 정한 기준면적에 미달되게 분할할 수 없도록 규정하고 있는바, 건축물이 있는 대지를 분할하는 경우 건축물이 있는 부분은 건축법 제49조에 의한 최소기준면적 이상이 되도록 하고, 나머지 건축물이 없는 대지부분은 이를 건축물이 없는 대지로 보아 도시계획법 제49조 및 도시계획법시행령 제50조의 규정에 따라 당해 허가권자가 동대지와 인접대지를 합병하는 조건으로 대지를 분할할 수 있도록 하는 것이 타당할 것임. 끝.

3-15. 개발제한구역내 토지분할 및 지목변경

【질의요지】

개발제한구역내의 지목 “전”으로 전체면적 394㎡ 중 329㎡만 건축허가(형질변경)를 받아 건축물이 준공되어 건축물이 있는 부분을 분할하여 지목 변경하고자 하나 대지최소면적(200㎡)에 저촉되어 분할이 불가능한 경우 지목변경할 수 있는 방법은

【회신내용】

1필지의 토지 일부에 건축법 및 관계법령에 적법하게 건축된 건물이 있는 토지를 분할하는 경우 분할되어 남는 토지가 대지면적의 최소한도에 저촉되어 분할할 수 없을 때에는 토지의 일부만이 형질변경된 경우라 하더라도 동 토지전체가 건축물을 위한 대지로 사용되는 것으로 보아 전체면적(394㎡)을 지목변경 할 수 있음.(지적13507-1663, '00.12.01)

3-16. 확정판결에 따른 토지분할(3)

【질의요지】

4인의 공동소유 토지에 대하여 소유권의 변동없이 공유물을 분할하고자 공유물 분할의 소를 제기하

여 “피고들은 원고에게 분필신청 절차에 대하여 승낙의 의사 표시를 하라”는 확정판결을 받은 경우 판결에 의한 토지분할에 대하여 양설이 있어 질의(서울특별시 영등포구청장)

(갑설)

청구취지가 공유토지의 분할을 목적으로 하였고 이에 대한 판결주문이 분필신청 절차에 대하여 승낙의 의사표시를 하라고 판결하였으므로 이는 공유토지분할을 하라는 내용과 같은 의미이므로 본 판결로 토지분할이 가능하다는 의견

(을설)

“피고들은 원고에게 분필신청 절차에 대하여 승낙의 의사 표시를 하라”는 판결 주문 내용은 피고들은 분할 신청에만 동의하라는 뜻이므로 토지분할시 관련법령에 저촉되는 경우에는 토지분할이 불가능하다는 의견

【회신내용】

공유토지로서 자기지분에 해당하는 면적의 분할청구의 소에서 확정판결을 받은 경우에는 확정판결서에 의하여 토지분할이 가능하나 본 질의 내용은 공유자가 자기지분에 해당하는 면적의 분할청구가 아니며 또한 판결주문에 “피고들은 원고에게 분필신청 절차에 대하여 승낙의 의사 표시를 하라”는 판결의 효력은 피고들에게만 그 영향이 있다고 보아야 하므로 귀 견 “을설”과 같이 처리하기 바람(지적13507-104, 2002.1.24).

3-17. 자동차운전학원의 토지분할

【질의요지】

자동차 운전학원으로 등록되어 사용중인 4인 공동소유의 토지에 대하여 운전강습에 필요한 코스(교통시설물) 및 안전운전을 목적으로 설치된 높이 60cm 가량의 절체 구조물(가드레일)을 관통하도록 분할할 경우 가능여부에 대한 질의(경기도지사)

(갑설)

자동차 운전학원의 시설물은 지상에 인위적으로 설치한 구조물로서 분할을 하게되면 지적법시행령 제39조 및 제40조의 규정에 의한 분할에 따른 지상경계 결정에 위배될 뿐만아니라 동일용도 토지의 토지합병 사유에 해당하므로 분할이 불가능 하다는 의견

(을설)

같은법 시행령 제40조 제4항 규정에 “지상경계는 지상건축물을 걸리게 결정하여서는 아니된다.”라고 규정되어 있고 자동차 운전학원의 시설물은 지상건축물로 볼 수 없으므로 분할이 가능하다는 의견

【회신내용】

토지소유자는 소유권이전, 매매 등을 위하여 분할을 하고자 하는 때에 지적법제19조 및 동법시행령 제14조의 규정에 의거 소관청에 분할을 신청할 수 있으며, 분할에 따른 지상경계는 법원의 확정판결이 있는 경우 등 지적법시행령 제40조제4항의 단서규정에 의한 경우를 제외하고는 지상건축물 걸리게 결정할 수 없도록 지적법시행령 제40조제4항에 규정하고 있는바, 자동차운전학원의 기능교육시설(코스 등)은 지적법시행령 제40조제4항에서 규정한 지상건축물로 볼 수 없어 동 규정을 적용할 수 없다고 판단되므로 건축법, 도시계획법 등 관계법령에 저촉되지 않는 경우에 “을설”과 같이 분할이 가능함(지적13507-918, 2002. 8. 8)

3-18. 맞벽건축물의 토지분할**【질의요지】**

지적법제19조의 규정에 의한 토지를 분할함에 있어 “분할에 따른 지상경계는 지상건축물을 걸리게 결정하여서는 아니된다”라고 지적법시행령제40조제4항에 규정하고 있는바, 건축관련 부서에서 1필지 상에 준공 전 분할조건으로 건물2동을 맞벽(외관상 공간이 없는 2개의 벽체입)으로 건축허가를 각각 득하여 시공 후 건물 준공전에 맞벽면대로의 분할을 신청할 경우 분할가능 여부(서울특별시 ○○구청장)

(갑설)

건물2동 이상을 맞벽으로 각각 건축허가를 득하고 건축물을 신축하여 맞벽선대로 분할할 경우 각각의 건축물의 끝인 벽면을 분할선으로 정함으로 건축물이 걸린다고 볼 수 없으므로 건축관련 부서와 협의를 거쳐 관련법규의 저촉사항이 없으면 토지분할이 가능함.

(을설)

맞벽 건축허가의 여부를 막론하고 맞벽부분이 공간이 없는 건물 2동의 벽면이면 분할에 따른 지상경계가 지상건축물에 걸리게 되므로 토지분할이 불가함.

〈○○구 의견〉

건축법상 건축물이라 함은 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기중 또는 벽이 있는 것을 말하여, 또한

대지의 범위도 분필 할 것을 조건으로 하여 건축허가를 하는 경우 그 분필대상이 되는 부분이 토지를 말하므로 건물2동 이상을 맞벽으로 각각 건축허가를 득하여 건축물을 신축하여 맞벽선대로 분할할 경우 각각의 건축물의 끝인 벽면을 기준 함으로서 건축물이 걸린다고 볼 수 없고 또한 지적법시행령 제40조에 규정한 지상건축물이라 함은 1동의 건축물을 의미한 것으로 판단되어 건축관련 부서와 협의를 거쳐 관련법규의 저촉사항이 없으면 토지분할이 가능하다고 판단됨.

【회신내용】

귀권 “갑설”과 같이 처리하기 바람(지적13501-307, 2003. 3. 26).

3-19. 확정판결에 의한 분할측량 (4)**【질의요지】**

법원의 확정판결에 의하여 분할측량을 의뢰한 경우 대한지적공사가 분할측량을 거부할 수 있는지 여부와 만약 거부할 수 있다면 대법원송무예규 제526호('97.8.1) 제2조제3항에 의하여 시·군법원에서 동일건과 같은 판결을 받은 경우의 처리방법

【회신내용】

법원의 확정판결에 의하여 지적공부정리(토지분할)를 하고자 하는 경우에는 대한지적공사가 실시한 측량성과를 소관청이 검사한 경우에만 가능하며, 대한지적공사가 실시한 지적현황측량성과에 의하여 법원의 확정판결을 받았거나 판결문을 정정한 경우에는 소관청의 검사를 받아야 분할이 가능함.(지적담당관-781, 2003.07.18.)

3-20. 공유지분으로 소유한 도시계획시설사업부지의 토지분할**【질의요지】**

공유지분으로 소유한 도시계획사업(공공청사-성동구청, 성동구의회, 성동교육청, 서울시청소년수련원)부지의 지하구조물 중 지하주차장은 전체부분을 차지하고 전기, 수도 등의 시설물은 성동구청사에 위치하고 있는 토지의 분할 가능여부에 대하여 아래와 같은 양설이 있어 질의(서울시 성동구청장)

(갑설)

분할에 따른 지상경계를 결정함에 있어서 지하주차장을 포함한 지하구조물은 지상경계설정에 영향을 주지 않으며 토지소유자가 분할을 신청할 경우 이를 규제할 수 있는 법적 근거가 없으므로 지적법령에서 규정한 경계설정기준 등에 적합한 경우 분할이 가능하다는 의견

(을설)

민법 제212조에 의하면 토지의 소유권은 정당한 이익이 있는 범위내에서 토지의 상·하에 미친다라고 규정하고 하나의 필지위에 있는 건축물들을 지상경계를 기준으로 분할할 경우 민법에 의한 소유권 주장시 주된 건물의 지하구조물이나 시설물 등이 일부 건물의 기능을 어렵게 만들고 타 건물에 영향을 미치는 경우 개별 건축물을 하나의 건축물로 간주하여 분할할 수 없다는 의견

【회신내용】

토지분할을 제한하는 관계법령에 저촉되지 아니하며, 분할에 따른 지상경계의 결정이 지적법시행령 제39조 및 제40조의 규정에 적합한 경우 분할이 가능함.(지적과-2079, 2004. 6. 4)

3-21. 농지나 임야의 매매 등을 목적으로 택지식 분할**【질의요지】**

토지소유자가 농지나 임야의 매매 등을 목적으로 택지형태로 분할을 신청할 경우 분할이 가능한지와 분할신청시 토지매입자의 인감도장날인과 인감증명을 첨부하여 신청하여야하는지 여부(민원인)

【회신내용】

토지분할을 제한하는 관계법령에 저촉되지 아니한 경우에는 지적법시행령 제40조제3항의 규정에 의하여 지상경계점에 경계점표지를 설치하여 토지분할을 할 수 있으며, 지적법 제19조의 규정에 의하여 토지소유자의 신청에 의하도록 규정하고 있으므로 분할신청시 토지매입자의 인감도장을 날인하거나, 인감증명을 첨부할 사항은 아님.(지적과-2769, 2004. 7.16)

3-22. 종중명의 토지분할 신청**【질의요지】**

종중명의의 재산을 처분하거나 기타 물권을 설정함에 있어서 종중규약에 종원 3분의2 이상의 참석과 참석인원 3분의2 이상의 동의에 의하도록 규정하고 있는 종중재산을 종원들의 결의서나 의사록 없이 회장이 단독으로 직인이나 사인만으로 분할신청이 가능한지 여부

【회신내용】

지적법 제19조의 규정에 의하여 토지소유자의 신청에 의하여 토지분할이 가능함.(지적과-974, 2004.03.31.)

3-23. 분할에 의한 지번 부여방법**【질의요지】**

1필지의 토지를 2필지로 분할하여 소유권을 이전하는 경우 분할된 선지번은 원소유자에게 후지번은 매수자에게 지번을 부여받는 것이 원칙이라고 생각하는데 이에 대한 업무처리방법은

【회신내용】

분할, 합병 등에 의한 지번의 구성 및 부여 방법 등에 관하여는 지적법시행령 제3조에 규정하고 있으며, 분할의 경우에는 분할후의 필지중 1필지의 지번은 분할전의 지번으로 하고, 나머지 필지의 지번은 본번의 최종 부번의 다음순번으로 부여하는 것으로 소유자를 확정하여 지번을 부여하는 것이 아님.(지적과-1811, 2004.05.18.)

3-24. 분할제한 면적 미만으로의 토지 분할**【질의요지】**

도로로 사용중(159㎡)인 1필지 토지(자연녹지지역)를 2필지(75㎡, 84㎡)로 분할하여 일부 토지를 지목변경을 하고자하나 분할제한 면적 미만으로 토지분할을 할 수 없는 경우 분할할 수 있는 방법과 도로를

전으로 지목변경이 가능한지

【회신내용】

가. 토지분할을 제한하는 국토의계획및이용에관한법률 등 관계법령에 의한 토지분할허가를 득하거나, 분할에 관한 법원의 확정판결이 있는 경우에 토지의 분할이 가능함.

나. 지목변경은 국토의계획및이용에관한법률 등 관계법령에 의한 토지의 형질변경 등의 공사가 준공되었거나, 사실상 공공용지로 사용되지 않아 도로법 등 관계법령의 규제를 받지 아니한 경우에 지목변경이 가능함. (지적과-2820, 2004.07.20.)

3-25. 국가산업단지내 산업용지의 분할

【질의요지】

국가산업단지를 관리하는 산업집적활성화및공장설립에관한법률 제39조의2제2항 및 같은법시행규칙 제39조의3제2항의 규정에 의거 관리기관(한국산업단지공단)과 토지분할 등을 협의한 경우 분할계획도면과 같이 기반시설 등에 대하여 산업입지및개발에관한법률에 의한 개발계획변경 등과 관계없이 분할이 가능한지 여부

【회신내용】

국가산업단지를 관리하는 산업집적활성화및공장설립에관한법률에 의거 토지분할 등에 관한 사항을 관리기관과 협의한 경우에는 지적법시행령 제40제3항의 규정에 의거 지상경계점에 지적법시행규칙 제50조의 규정에 의한 경계점표지를 설치한 후 토지분할이 가능함.

산업자원부

제목 국가산업단지의 토지분할에 관한 의견 회신

1.행자부 지적과-2835(2004.07.20)호와 관련입니다.

2.국가산업단지내 건축물이 있는 산업용지를 산업집적활성화및공장설립에 관한법률 제39조의2제2항 및 같은법 시행규칙 제39조의3제2항의 규정에 의거하여 관리기관(한국산업단지공단)과 협의하고 기반시설(도로)등을 설치하고자 하는 경우 → 갑설이 타당함.

(갑설)

건축물이 있는 산업용지의 분할을 위하여 관리기관(한국산업단지공단)과 협의하였으므로 산업입지및개발에관한법률 제6조제3항 및 제17조제1항의 규정에 의한 개발·실시계획의 변경과 관계없이 토지분할이 가능하다는 의견.

붙임 : 국가산업단지의 토지분할에 관한 의견서 1부. 끝

(지역투자입지담당관-632, 2004.07.29.)

3-26. 실시계획승인 이전의 토지 분할

【질의요지】

산업단지개발사업(반월특수지역개발구역 및 시화지구)에 관련되는 도로를 개설하기 위하여 사업시행자(한국수자원공사)가 지적법 제28조제1호의 규정에 의거 분할을 대위신청하는 경우 산업입지및개발에관한법률에 의한 실시계획승인이전에 분할 가능 여부

【회신내용】

산업입지및개발에관한법률 제31조 및 같은법시행령 제29조의 규정에 의한 산업단지개발사업에 관련되는 사업(도로)은 대위신청에 의하여 실시계획승인이전에 분할을 할 수 있음.(지적과-3083, 2004.08.06.)

3-27. 확정판결에 따른 토지분할 (5)

【질의요지】

법원의 확정판결문을 근거로 소유권이전등기절차를 이행하기 위하여 토지분할이 선행되어야 하는때에 지적법제28조제4호에 의거 토지분할을 신청할 수 있는지 여부 등

【회신내용】

가. 법원의 확정판결에 의하여 토지분할을 하고자 하는 경우에는 지적법시행령제14조제2항 및 동법시행규칙제24제1항제2호의 규정에 따라 분할사유를 기재한 신청서에 확정판결서 정본 또는 사본을 첨부

부하여 소관청에 제출하여야 함.

나. 지적법에 의하여 토지소유자가 하여야하는 토지이동신청 등은 지적법제28조각호의 규정에 의하여 대위할 수 있도록 되어있음. 따라서 귀하께서 질의하신 내용이 “민법제404조의 규정에 의한 채권자”에 해당된다면 위 법에 의거 대위신청이 가능함. (지적과-5134, 2004.12.18.)

3-28. 지구단위 계획구역내 토지분할

【질의요지】

지구단위계획 구역내 토지분할에 관한 질의

【회신내용】

국토의계획및이용에관한법률상 지구단위계획구역안에서 토지분할을 제한하는 규정이 없으므로 지구단위계획구역의 지정목적 달성을 이유로 토지분할을 제한할 수 없으며, 기타 토지분할을 제한하는 관계법령에 저촉되지 않을 경우에는 분할이 가능함. (지적과-5172, 2004.12.21.)

3-29. 도장을 도용한 임야분할의 원상회복 가능 여부

【질의요지】

가. ○○○○시 ○○군 ○○면 ○○리 산44번지가 2인 소유의 공유토지이나 공유인중 1인이 상대방의 도장을 도용하여 2005.1.25. 강화군에 임야분할을 신청하여 동소 산44, 산44-1번지로 분할 정리되었음.

나. 이후 상대방의 도장을 도용하여 임야분할을 신청한 공유인이 ○○지방검찰청으로부터 “사문서 위조” 등으로 처벌을 받은 경우에 소관청이 직권으로 임야분할을 원상회복 할 수 있는지 여부에 대하여 질의함.

(답설)

토지의 분할신청은 지적법 제19조제1항에 의거 토지소유자가 대통령령이 정하는 바에 의하여 소관청에 신청하여야 하는바 위건은 사법기관으로부터 피의자의 혐의가 인정되는바, 소유자의 신청이 없었다는 것으로 해석되므로 직권으로 원상회복할 수 있다는 의견

(을설)

위 사건은 형사소송법에 의거 사문서 위조 사실에 대해서만 판단한 것으로서 위 사실에 의거 직권으로 정리할 수 있는 것이 아니라 민사재판에 의거 “분할취소청구”소송을 통하여 그 결과에 의거 지적공부정리를 하여야 한다는 의견.

〈○○군 의견〉

“을설”에 의거 처리하여야 함.

【회신내용】

귀견 “을설”에 의하여 처리하기 바람.(지적팀-914, 2005.05.19.)

3-30. 공유 토지분할

【질의요지】

“○○○○도 ○○시 ○○면 ○○리 300번지”를 임의경매로 낙찰받은 공유인이 토지를 분할하고자 하나, 호텔부지로 승인이 났기 때문에 분할 할 경우 호텔을 건축 할 수 없다는 이유로 분할을 제한 할 수 있는지 여부.

【회신내용】

가. 공유토지는 민법 제268조제1항 및 제269조제1항에 의하여 공유자 전원의 동의 또는 법원에 공유물분할의 소를 제기하여 판결이 있어야만 분할을 할 수 있음.

나. 또한 관광진흥법령에서 토지분할을 제한하는 규정이 없다면, 온천관광지 조성계획승인 조건에 맞는 건축물을 건축하려는 목적 달성을 이유로 토지의 분할을 제한 할 수 없다고 판단되며, 기타 토지분할을 제한하는 관계법령에 저촉되지 않을 경우에는 분할이 가능함.(지적팀-1230, 2005.06.09.)

3-31. 사업시행자의 토지분할 신청

【질의요지】

주택건설사업과 관련하여 사업시행자가 토지소유자 동의없이 토지분할을 할 수 있는지 여부

【회신내용】

토지의 이동은 토지소유자의 소유권행사를 보호하기 위하여 원칙적으로 토지소유자의 신청이 없이는 지적공부를 정리할 수 없으나 예외적으로 토지소유자의 신청이 없더라도 지적공부를 정리할 수 있도록 아래와 같이 규정하고 있음.

첫째, 지적법 제26조에 의거 도시개발사업 등 시행지역의 토지이동은 그 사업시행자가 신청할 수 있도록 특례를 인정하고 있음.(질의의 경우에 해당되는 됴)

둘째, 공공사업 등으로 인하여 학교용지, 도로, 철도용지 등의 지목으로 되는 토지의 경우 그 사업시행자, 국가 또는 지방자치단체가 취득하는 경우에는 그 토지를 관리하는 국가기관 또는 지방자치단체의 장, 주택건설촉진법에 의한 공동주택의 부지의 경우에는 관리인 또는 사업시행자, 민법 제404조의 규정에 의한 채권자도 신청을 대위할 수 있음.

셋째, 토지소유자의 신청이 없거나, 지적위원회의 의결에 의하여 지적공부를 정리하는 경우에는 소관청이 직권으로 토지이동 정리를 할 수 있음.

이때에 토지표시변경 등기촉탁을 한 경우에는 사업시행자에게 등기필증을 송부하여야 하며, 필요할 경우 그 사업시행자가 조치를 하는 것이 타당함.(지적팀-2951, 2005.09.14.)

3-32. 개발제한구역내 임야분할**【질의요지】**

개발제한구역내 임야 4,500평을 5개 필지로 분할 할 수 있는지

【회신내용】

토지의 분할은 지적법 제19조제2항 및 동법 시행령 제14조제1항의 규정에 의거 ① 1필지의 일부가 형질변경 등으로 용도가 다르게 된 경우, ② 소유권이전, 매매 등을 위하여 필요한 경우, ③ 토지이용상 불합리한 지상 경계를 시정하기 위한 경우에 분할 할 수 있으며, 다만, 분할허가대상인 토지의 경우에는 그 허가서 또는 그 사본, 법원의 확정판결에 의하여 분할하는 경우에는 확정판결서 정본 또는 사본을 첨부하여야 함.

참고로, 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법(2004.1.20. 법률 제7101호) 제11조제1항제6호에 대통령령이 정하는 범위의 토지의분할 행위를 하고자 하는 자는 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받도록 규정하였으며, 동법 시행령(2004.2.25. 대통령령 제18292호) 제16조에서 분할된 후 각 필지의

면적이 200㎡ 이상(지목이 대인 토지를 주택 또는 근린생활시설의 건축을 위하여 분할하는 경우에는 330㎡이상)으로 분할 할 수 있음. 다만, ① 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제4조 제1호 및 제2호의 규정에 의한 공익사업의 시행을 위한 경우, ② 인접 토지와와의 합병을 위한 경우, ③ 사도법상의 사도·농로·임도 기타 건축물 부지의 진입도로를 설치하기 위한 경우, ④ 형질변경면적은 건축물의 건축면적 및 공작물의 바닥면적의 2배(축사 및 미곡종합처리장은 3배 이내), 주택 또는 근린생활시설의 건축을 위하여 대지를 조성하는 경우에는 기존면적을 포함하여 330㎡ 이내. 다만, 분할 후 형질변경을 하지 아니하는 다른 필지의 면적이 60㎡ 미만인 경우에는 그 미만으로도 분할 할 수 있도록 규정하고 있음.(지적팀-3819, 2005.11.01.)

3-33. 확정판결에 의한 분할 (6)**【질의요지】**

가. ○○구 ○○동 511-2의 토지소유자중 중계제1공단 사업주일동(이하 '공단' 이라 함)은 본 공단을 제외한 토지소유자 24명을 상대로 공유물분할소송을 제기하고 일반감정측량업자가 측량한 결과도를 증거로 하여 원고 전부 승소판결을 받았습니다.

나. 공단은 승소한 판결서 정본을 근거로 우리구에 토지분할을 신청하고자 하였으나 일반감정측량업자가 측량한 결과도에 의하여는 분할신청할 수 없음을 안내받고, 지적공사에 지적현황측량을 의뢰하고 그 결과도로 판결정정을 신청하였으나 재판부는 '이유없다' 하여 기각하였습니다.

다. 이에 대하여 다음과 같이 양설이 있어 질의하오니 민원사항임을 감안 조속히 회신하여 주시기 바람.

(갑설)

법원의 확정판결에 의하여 지적공부정리(토지분할)를 하고자 하는 경우에는 대한지적공사가 실시한 측량성과를 소관청이 검사한 경우에만 가능하며, 대한지적공사가 실시한 지적현황측량성과에 의하여 법원의 확정판결을 받았거나 판결문을 경정한 경우에는 소관청의 검사를 받아야 분할가능

(을설)

측량감정에 있어서 감정방법과 감정인 선정 등에 관한 예규의 목적은 일반감정측량한 성과와 지적공사의 분할측량성과가 틀려 지적공부를 정리하는데 어려움이 없도록하기 위함으로, 일반감정측량성과와 지적공사의 지적현황측량성과가 동일(면적, 경계)함에도 재판부가 기각한 때에는 확정판결서 정본, 지적현황측량성과도를 첨부한 판결정정신청서 및 판결정정신청에 대한 기각결정서 첨부로 분할가능.

〈○○군 의견〉

“갑설”이 타당하다고 사료됨.

측량감정에 있어서 감정방법과 감정인 선정 등에 관한 예규 제3조제1항에 지적공부 정리가 수반되는 경우 지적측량업자에게 지적측량감정을 의뢰하도록 규정되어 있으며, 지적현황측량성과에 의하여 확정판결을 받았거나 판결문을 경정한 경우 소관청이 측량성과를 검사하여 부합되는 때에 지적공부정리가 가능하도록 되어 있음.

【회신내용】

소관청이 검사한 지적측량성과가 확정판결에 첨부된 법원감정측량성과와 같은 경우에는 귀견 【을설】과 같이 처리하기 바람.(지적팀-3981, 2005.11.08.)

3-34. 상가부지 토지분할

【질의요지】

- 1) 상가부지 분할에 있어서 등기부상의 지분 실소유자가 재산권 행사에 있어서 제도적 형식상의 공유자는 분할 처리에 어떤 역할과 어떤 자격을 갖는 것인지,
- 2) 지분소유인 뒷 건폐면적 이외의 유희지 면적에서 분할코져 할때 등기부상의 지분실소유자가 직접 재산권에 대한 행사를 단독으로 시행할 수 있는지 여부

【회신내용】

지적법 제19조제2항 및 동법 시행령 제14조제1항에 의하여 1) 1필지의 일부가 형질변경 등으로 용도가 다르게 된 경우, 2) 소유권이전, 매매 등을 위하여 필요한 경우, 3) 토지이용상 불합리한 지상경계를 시정하기 위한 경우에는 분할 할 수 있음.

다만, 분할에 관한 제한법령이 다수 있으므로, 이만수 선생님의 경우에는 다음의 관련 법령을 종합적으로 검토하여야 할 것임.

- 1) 민법 제268조제1항 및 제269조제1항에 공유토지는 공유자 전원의 동의 또는 법원에 공유물분할의 소를 제기하여 판결이 있어야만 분할을 할 수 있도록 규정되어 있고,
- 2) 건축법에 의하여 ① 건축법 제49조제1항의 규정에 의한 건축물이 있는 대지의 분할제한으로 당해 지방자치단체의건축조례로 정하는 규모이상으로 분할하여야 하며, ② 건축법 제 33조제1항의 규정에

의하여 대지와 도로와의 관계 제한으로써 건축물의 대지는 2미터 이상 도로에 접하여야 하며, ③ 건축법 제47조의 규정에 의하여 건폐율의 제한으로써 대지면적에 대한 건축면적의 비율은 특별시, 광역시, 시 또는 군의 조례로 정하는 비율을 초과할 수 없으며, ④ 건축법 제48조의 규정에 의하여 용적률의 제한으로써 대지면적에 대한 건축물의 연면적의 비율의 최대한도는 특별시, 광역시, 시 또는 군의 조례로 정하는 비율을 초과할 수 없으며, ⑤ 건축법 제51조의 규정에 의하여 건축물의 높이 제한으로써 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면 도로의 반대쪽의 경계선까지의 수평거리의 1.5배의 높이를 초과 할 수 없음. ⑥ 또한 건축법 제53조의 규정에 의한 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한으로써 건축하는 건축물의 높이는 일조 등의 확보를 위하여 정북방향의 인접대지 경계선으로부터의 거리에 따라 건축조례가 정하는 거리이상 띄어 건축하여야 하고, 공동주택의 높이 등 정남 방향의 인접대지 경계선으로부터 거리에 따라 일정 높이 이하로 하여야 함.

3) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제8조에 의하면 구분소유권의 목적인 건물이 있을 때에는 그 대지의 공유자는 그 건물의 사용에 필요한 범위내의 대지에 대하여 분할을 청구하지 못함.

4) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제56조제1항제4호에 도시지역에서의 토지분할(건축법 제49조의 규정에 의한 건축물이 있는 대지를 제외한다) 행위를 하고자 하는 자는 특별시장, 광역시장, 시장 또는 군수의 개발행위허가를 받도록 규정하고 있음.(지적팀-4268, 2005.11.28.)

3-35. 토지분할 대위신청

【질의요지】

주택건설사업과 관련하여 사업시행자가 토지소유자 동의없이 토지분할을 하는 것은 재산권 침해로 부당하다는 내용

【회신내용】

우리나라 헌법 규정을 보면 제23조(재산권의 보장과 제한)제1항 “모든 국민의 재산권은 보장된다. 그 내용과 한계는 법률로 정한다.”에 의하여 사유재산권이 보장되며, 또한 제3항 “공공필요에 의한 재산권의 수용·사용 또는 제한 및 그에 대한 보상은 법률로써 하되, 정당한 보상을 지급하여야 한다.”에 의하여 일부 제한되기도 함.

위 토지와 같이 공동주택부지의 경우에는 주택법 제16조, 동법 시행령 제15조, 동법 시행규칙 제9조, 제11조의 규정에 의하여 사업계획승인(사업인정)을 받은후, 이 사업인정에 의하여 사업시행자는 개인의

재산권을 강제적으로 취득하거나 소멸할 수 있는 법률상의 힘을 갖게 되고, 국가에 대하여 수용을 청구할 수 있는 권리를 가지게 됨. 이 때에 피수용자는 사업인정 결정의 위법 또는 재량권의 일탈·남용을 이유로 행정소송에 의하여 그 처분의 취소·변경을 구할 수 있음.

지적법령에 의한 토지의 이동은 토지소유자의 소유권행사를 보호하기 위하여 원칙적으로 토지소유자의 신청이 없이는 지적공부를 정리할 수 없음. 그러나 예외적으로 토지소유자의 신청이 없더라도 지적공부를 정리할 수 있도록 규정하고 있는데, 지적법 제26조제1항 및 동법 시행령 제32조제1항제1호의 규정에 의하여 주택법에 의한 주택건설사업으로 인하여 토지의 이동이 있는 때에는 그 사업시행자가 소관청에 그 이동을 신청할 수 있음. 또한 지적법 제27조의 규정에 의한 사업의 착수 또는 변경신고가 된 토지에 대하여는 그 사업이 완료되는 때까지 사업시행자외의 자가 토지의 이동을 신청할 수 없음.

다만, 위 민원인이 지적하신 바와 같이 법령에 근거하였다 하더라도 토지소유자에게 사전에 안내 또는 고지없이 토지분할이 이루어진 것은 행정편의로 사료됨.(지적팀-4319, 2005.11.30.)

3-36. 송전선로(철탑) 부지의 토지분할 대위신청

【질의요지】

전원개발촉진법에 근거하여 산업자원부 고시(전원개발사업실시계획)된 송전선로건설사업(철탑)에 편입되는 토지에 대하여 사업시행자가 토지소유자를 대위하여 지적법 제28조 규정에 의한 토지분할 대위신청이 가능한지 여부

(답설)

송전선로(철탑)건설사업은 지적법 제28조제1호 규정에 의한 공공사업의 범위에 해당되는 것으로 볼 수 있으므로 사업시행자의 대위신청이 가능하다는 의견.

(을설)

공공사업에 해당된다 하더라도 지적법 제28조제1호 규정에 명시한 학교용지·도로·철도용지·제방·하천·구거·유지·수도용지 등의 공공 용도의 지목으로 되는 토지의 경우에만 가능하고, 송전선로(철탑)부지의 경우 잡종지로서 공공 용도의 지목에 해당되지 않으므로 사업시행자의 대위신청이 불가능하다는 의견.

〈○○군 의견〉

“갑설”이 타당하다고 사료됨.

지적법 제28조제1항의 규정은 공공사업 등을 실시할 경우 사업추진의 원활을 기하기 위하여 동 규정

에 명시한 지목에 해당되지 않는 경우에도 대위 신청이 가능한 것으로 보아야 하며, 송전선로(철탑)건설사업은 전원개발촉진법에 의하여 시행하는 공공사업으로써 필요할 경우 토지수용까지 할 수 있도록 되어 있으므로 지적법 제28조제1항의 규정에 의한 대위신청이 가능할 것으로 사료됨.

【회신내용】

귀견 【갑설】과 같이 처리하기 바람(지적팀-181, 2005.12.21.)

3-37. 확정판결에 의한 토지분할 (7)

【질의요지】

1필지 토지 전체에 대하여 설정되어 있는 근저당권등기에 대하여 일부분을 제외하고 말소등기 절차를 이행하라는 법원의 확정판결이 있는 경우 일부분에 근저당권 말소등기를 이행할 목적으로 토지분할을 할 수 있는지 여부?

(갑설)

1필지의 토지 중 특정된 일부분에 대하여 근저당권설정등기의 말소등기 절차를 이행하라는 확정판결에 의거 토지분할이 가능함.

1필지 토지 중 특정한 일부분에 대하여 근저당권설정등기의 말소등기 이행을 명하는 판결은 당연히 특정부분을 분할해야 근저당권설정등기의 말소 이행이 가능하므로 토지분할이 가능함.

(을설)

법원의 확정판결 중 소유권이전등기절차의 이행을 명하는 판결외에는 토지분할이 불가능하다는 의견. 토지분할은 지적법 제19조 및 같은법 시행령 제14조 규정에서 정한 소유권이전·매매 등을 위하여 필요한 경우와 토지이용상 불합리한 지상경계를 시정하기 위한 경우만 해당되므로 토지 일부분에 근저당권설정 말소등기를 이행하라는 판결은 특정부분의 분할을 전제로 하는 내용이 아니므로 토지분할이 불가함.

〈○○군 의견〉

“을설”이 타당하다고 사료됨.

지적법 제19조 및 같은법 시행령 제14조의 규정에서 정한 분할을 신청할 수 있는 경우 외의 다른 권리관계로 법원의 확정판결을 득하였다고 하더라도 토지분할이 불가할 것임.

【회신내용】

근저당권설정등기라 함은 일정채무를 일정의 최고한도 내에서 부담하는 것을 내용으로 하는 저당권설정등기를 말하며, 지적공부상 분할되지 아니한 토지중 특정일부에 관하여 근저당권설정등기의 말소등기 절차를 이행하라는 확정판결을 이행하기 위하여는 먼저 지적법이 정하는 절차에 따라 특정 일부를 분할하여야만 가능하므로 “갑설”에 의하여 처리하기 바람.(지적팀-3677, 2006.07.27.)

3-38. 분할제한 면적미만으로 토지분할 (8)

【질의요지】

○○○도 ○○시 ○○동 440 외 2필지는 도시관리계획상 용도지역이 자연녹지 지역으로 건축허가(공동주택)를 받은 토지이나 허가받은대로 분할할 경우 잔여토지가 ○○시도시계획조례의 분할제한 면적(녹지지역 350㎡) 미만으로서 토지분할 정리를 함에 있어 양론이 있어 질의함.

(갑설)

상기 토지는 허가사항대로 분할할 경우 분할 후 남은 잔여토지가 “분할제한 면적”미만이라 하더라도 건축허가를 받았으므로 또다시 개발행위(토지분할)허가를 받을 필요 없이 분할이 가능하다는 의견.

(을설)

이미 건축허가를 받은 토지라 하더라도「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제51조 제5호“나”목의 규정에 의거 잔여토지가 “분할제한 면적”미만으로 분할할 수 없다는 의견.

〈○○시 의견〉

갑설이 타당함.

분할 후 남은 잔여토지가 비록 “분할제한 면적”미만이라 하더라도 관계법령에 의한 인·허가를 받은 토지이므로 분할하여 준공내용에 따라 지목변경함이 타당하다고 사료됨.

【회신내용】

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제51조제5호에 의하면 “다음 각목(가, 나, 다)의 어느 하나에 해당하는 토지의 분할”은 개발행위허가를 받도록 규정되어 있음. 따라서 관계법령에 따른 허가·인가 등을 받아 개발행위허가를 별도로 받을 필요가 없다고 하더라도, 건축법 제49조제1항의 규정에 의한 토지분할제한 면적 미만으로의 토지의 분할에 해당하므로 개발행위허가를 받아야만 분할이 가능함.(지적팀-3929, 2006.08.13.)

3-39. 분할제한 면적 미만으로 토지분할 (9)

【질의요지】

○○시 ○○구 ○○동 10-151번지 외 10필지는 '86.12.26 ○○동 10-31번지에서 분할되고, ○○동 10-31번지는 '77.4.12 ○○동 10-1번지에서 분할된 토지로, 토지분할(124필지) 및 지목변경(도로) 목적을 살펴보면 주택단지조성사업으로 일단의 토지를 택지식으로 분할하여 주택신축을 위하여 “사도”를 개설하고, 추후 주택을 신축 분양한 토지이며, 현재 약180여(10-31외10필지) 필지의 대지에 진입하는 도로로써 소유권이전을 목적으로 분할이 가능한지 여부. 위 토지는 당초 “○○6구역 주택재개발사업지”에 편입되어 공람·공고 되었으나 ○○○○시 “도시환경정비기본계획(’06.8.1)”확정시 제외된 지역임.

(갑설)

매매 등을 목적으로 분할제한 면적(90㎡) 이상으로 토지를 분할 할 경우 토지분할을 제한하는 관계법령에 저촉되지 아니함으로 분할할 수 있다는 의견.

(을설)

위 토지에 대하여 매매를 목적으로 한 토지분할은 해당 토지가 '77.4.12 주택단지조성사업을 위하여 “도로(4m)”로 지정된 토지로 이를 매매를 목적으로 분할할 경우 주택을 소유하고 있는 토지소유자와의 소유권 및 점유권, 도로 통행마찰 등의 민원이 야기될 우려가 있으며, 향후 주택재개발지역 지정시 토지분할로 인한 투기를 조장할 우려가 있음으로 불가하다는 의견.

〈○○구 의견〉

위 토지는 현행 통과도로(4m)로 특정하게 점유하고 있지 아니하는 공공의 “도로”로써 일단의 토지이며, 지적법 시행령 제2조(1필지로 정할 수 있는 기준)제2항제1호 규정에 의하여, 해당 토지는 현행 “도로”로서 합병대상 토지인 바, 분할대상 토지가 아니라 판단되어 “을설”과 같이 처리함이 가할 것으로 사료됨.

【회신내용】

지적법 시행령 제40조제3항의 규정에 의하면 제14조제1항의 규정에 의하여 분할하고자 하는 경우에는 지상경계점에 제39조의 규정에 의한 경계점표지를 설치한 후 측량 할 수 있다. 라고 규정되어 있음. 따라서 토지분할을 제한하는 관계법령에 저촉되지 아니하는 경우라면 토지소유자로부터 소유권이전, 매매 등을 위하여 분할신청이 있는 경우 분할을 제한할 수 없음.(지적팀-6103, 2006.12.11.)

3-40. 분할제한 면적 미만으로 토지분할 (10)

【질의요지】

○○○○시 ○구 ○○동 465-1 임야 1,151㎡는 녹지지역으로서 토지분할 제한면적이 200㎡임에도 건축신고된 면적 110㎡로 분할을 할 수 있는지 여부. 다만, 동 부지내에 무허가 건축물(152.5㎡)이 있음.

(답설)

건축법상 무허가 건물은 건축법 제49조의 건축물이 있는 대지로 볼 수 없고 건축물이 없는 대지의 토지분할은 최소대지면적 제한없이 건축허가 된 면적으로 토지분할이 가능하다는 의견.

(을설)

자연녹지에서 무허가 건물의 경우에도 건축물이 있는 대지로 보아야 하고 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제56조제1항 규정을 적용하여 제한면적 200㎡이상 되어야 분할이 가능하다는 의견.

〈○○균 의견〉

“을설”이 타당함.

건축법 제49조 및 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제56조에서 정의한 건축물이 있는 대지의 분할제한규정은 용도지역별로 토지의 이용목적에 맞게 사용함으로 쾌적한 도시환경과 미관조성을 위하여 최소 대지면적의 규정을 둔 것으로 최소대지면적을 당연히 확보하여야 할 것으로 판단되며, 해당 필지에 무허가 건물이 있어 이에 대한 재산세가 부과되고 있고 건축물의 신고(허가)를 득하였다면 건축법 제49조의 건축물이 있는 대지의 분할제한을 받아야 함이 타당할 것으로 사료됨.

【회신내용】

가. 건축법 제2조제1항제2호의 규정에 의하면 “건축물이라 함은 토지에 정착하는 공작물중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설물, 지하 또는 고가의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고 기타 대통령령이 정하는 것”을 말하며, 동법 제8조, 제9조에 의한 건축신고·건축허가를 받지 아니한 무허가 건축물이 있는 부지는 건축법 제49조의 규정에 의한 건축물이 있는 대지로 볼 수 없음.

나. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제51조제5호나항의 규정에 의거 “건축법 제49조제1항의 규정에 의한 분할제한 면적 미만으로의 토지의 분할”은 개발행위허가 대상임.

다. 개발행위허가 기준을 살펴보면 건축법 제49조제1항의 규정에 의한 분할제한 면적 미만으로 분할하는 경우에는 (1) 녹지지역안에서의 기존묘지의 분할, (2) 사설도로를 개설하기 위한 분할(「사도법」에 의한 사도개설허가를 받아 분할하는 경우를 제외한다), (3) 사설도로로 사용되고 있는 토지 중 도로로서의 용도가 폐지되는 부분을 인접토지와 합병하기 위하여 하는 분할, (4) 토지이용상 불합리한 토지경계

선을 시정하여 당해 토지의 효용을 증진시키기 위하여 분할 후 인접토지와 합병하고자 하는 경우에 한하여 개발행위허가를 할 수 있음. 따라서 이 건 질의 토지는 개발행위허가(토지분할 허가를 말함)를 받지 아니하였으므로 분할 할 수 없음.(지적탐-6181, 2006.12.15.)

3-41. 도시개발사업지구내 확정판결에 의한 토지분할

【질의요지】

도시개발사업 등의 신고(착수)가 이루어진 경우에 명의신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라는 법원의 확정판결(화해)에 의하여 토지분할을 신청할 수 있는지 여부.

【회신내용】

가. 법원의 확정판결이 갖는 효력을 기판력, 또는 실질적 확정력이라고 합니다. 기판력은 소송물(당사자의 청구)에 대해 법원이 내린 판단의 효력으로 소송에 참가했던 당사자에게는 기판력 있는 판단을 다투는 당사자의 주장이나 항변을 허용하지 않고 이를 배척하는 작용과 법원에 대하여는 전에 소송을 진행했던 법원의 확정판결의 판단에 구속되어 이를 전제로 뒤의 소송을 심판하도록 하는 작용이 있으나,

나. 지적법 제26조제3항(도시개발사업 등 시행지역의 토지이동신청 특례)에 의하면 “사업의 착수 또는 변경신고가 된 토지에 대하여 그 사업이 완료되는 때까지 사업시행자외의 자가 토지의 이동을 신청할 수 없다.”라고 규정되어 있으므로 사업착수 신고가 이루어진 이후에 토지이동신청은 사업시행자만이 할 수 있음.

다. 따라서 사업착수신고가 이루어지기 이전에 이미 법원의 공유물분할 확정판결(화해조서)이 있었다고 하더라도 당사자가 아닌 사업시행자를 구속할 수 없으므로 사업착수 신고(2006. 9. 15)가 완료된 이후에는 사업시행자만이 토지분할을 신청할 수 있음.(지적탐-6296, 2006.12.22.)

3-42. 고속철도부지의 터널부분 토지 분할

【질의요지】

지상권 설정등기를 위하여 고속철도 터널부분 분할가능 여부

【회신내용】

가. “분할”이라 함은 지적공부에 등록된 1필지를 2필지 이상으로 나누어 등록하는 것을 말하며, 분할 대상 토지는 ①1필지의 일부가 형질변경 등으로 용도가 다르게 된 경우, ②소유권이전, 매매 등을 위하여 필요한 경우, ③토지이용상 불합리한 지상 경계를 시정하기 위한 경우 등으로 지적법 제19조 및 같은 법 시행령 제14조의 규정에 의하여 토지소유자가 분할신청을 할 수 있음.

나. 지상권 등기설정을 위한 고속철도 터널부분 분할은 지상 경계 토지의 주된 사용목적 또는 용도가 변경된 것으로 볼 수 없으며, 또한 지적측량은 토지를 지적공부에 등록하거나 지적공부에 등록된 경계 점을 지상에 복원할 목적으로 실시하는 측량을 말하므로 고속철도 터널부분은 분할신청 대상이 아니며, 지상권의 목적이 토지의 일부인 경우에는 부동산등기법 시행규칙 제63조의 규정에 의하여 지적도면에 그 목적인 부분을 표시하여 등기를 신청할 수 있음.(지적팀-1197, 2007.03.02.)

3-43. 공유지분등기된 토지의 분할**【질의요지】**

○○시 ○○구 ○○동 631- 40 도로 250.6㎡을 2인이 공동으로 1/2씩 소유하고 있어 이를 각각 자기 지분에 맞게 분할하여 개인등기를 하고자 분할 신청할 경우 분할이 가능한지

【회신내용】

가. 지적법령에 의하여 토지분할을 신청할 수 있는 경우는 1) 소유권이전, 매매 등을 위하여 필요한 경우, 2) 토지이용상 불합리한 지상 경계를 시정하기 위한 경우이며, 지적법시행령 제40조제3항의 규정에 의하면 “제14조제1항의 규정에 의하여 분할하고자 하는 경우에는 지상경계점에 제39조의 규정에 의한 경계점표지를 설치한 후 측량 할 수 있다.”라고 규정되어 있음.

나. 따라서 해당 토지가 토지분할을 제한하는 관계법령에 저촉되지 아니하는 경우라면 분할이 가능함.(지적팀-2731, 2007.05.17.)

3-44. 도시계획선 분할**【질의요지】**

한 필지가 개발제한구역과 자연녹지에 걸쳐있을 경우 도시관리계획선에 따라 분할이 가능한지 및 분할필지의 등록전환 가능여부

【회신내용】

「국토의 이용 및 관리에 관한 법률」 제30조제6항의 규정에 의한 도시관리계획결정고시와 동법 제32조 제4항의 규정에 의한 지형도면고시가 된 지역의 도시관리계획선 분할은 지적법시행령 제40조제3항의 규정에 따라 경계점표지로 경계를 설정하여 분할할 수 있으며, 분할된 필지는 「지적법시행령」 제12조제1항제3호의 규정에 의하여 등록전환이 가능함.(지적팀-3774, 2007.07.10.)

3-45. 토지분할 신청권자**【질의요지】**

○○시 ○○군 ○○면 ○리 748-12(지목 : 구거, 소유자 : 농림부)는 2007. 8. 7. 농업기반시설 폐지가 승인되어 전체 토지를 도로부분, 농지부분, 대지부분으로 분할하고자 할 경우 토지분할측량의 신청을 농림부(재산 관리자 ○○군)가 하여야 하는지 개인이 하여야 하는 지

【회신내용】

지적법 제19조에 의하여 분할의 신청은 소유자가 하도록 규정되어 있으므로 소유자인 농림부에서 측량을 신청하여야함.(지적팀-4722, 2007.09.03)

3-46. 택지식 분할**【질의요지】**

공유로 등기된 주거지역내 농지(순수 농지), 임야(자연림)를 소유자가 지상경계에 경계점표지를 설치하여 택지형태로 분할을 신청할 경우 분할이 가능한지 여부

【회신내용】

지적법시행령 제40조제3항의 규정에 의하면 “제14조제1항의 규정에 의하여 분할하고자 하는 경우에는 지상경계점에 제39조의 규정에 의한 경계점표지를 설치한 후 측량 할 수 있다.” 라고 규정되어 있음. 따라서 토지분할을 제한하는 관계법령에 저촉되지 아니하는 경우라면 토지소유자로부터 소유권이전, 매매 등을 위하여 분할신청이 있는 경우 분할을 제한할 수 없음. (지적팀-5249, 2007.10.02.)

3-47. 공익사업 편입예정토지 분할(농촌공사)**【질의요지】**

가. 지적법 제28조(신청의 대위)에 의하여 구거부지로 편입될 타인의 토지를 소유자의 승낙 없이 분할을 할 수 있는지

나. 지적법 제28조의 “사업시행자”에 한국농촌공사가 포함되는 지

【회신내용】

가. 지적법 제28조제1호의 규정에 의하여 “공공사업 등으로 인하여 학교용지·도로·철도용지·제방·하천·구거·유지·수도용지 등의 지목으로 되는 토지의 경우에는 그 사업시행자”가 토지이동을 대위 신청할 수 있음.

나. 한국농촌공사가 관계법령에 의하여 사업시행승인을 득하였고 해당 사업이 시행되는 토지가 공공사업 등으로 인하여 지적법 제28조 제1호에 규정된 지목으로 되는 경우에는 “사업시행자”에 포함됨. (지적팀-5504, 2007.10.16.)

3-48. 현황측량성과도를 첨부한 확정판결분할**【질의요지】**

공유물분할소송 진행 중 당사자간 현황측량성과도와 같이 분할하기로 판결을 받아 판결내용대로 분할 측량을 하여 소관청에 분할신청을 하였으나, 판결문에 첨부한 현황측량성과도가 대법원예규에 따라 소관청에서 발행한 분할측량성과도가 아니라는 이유로 분할을 거부할 수 있는지 여부

【회신내용】

지적사무처리규정 제41조 제9항(2004. 7. 6. 개정)에 “법원의 감정측량을 하는 때에는 별표 제2의 법원감정측량절차에 의한다.”라고 규정되어 있으며, 『측량감정에 있어서 감정방법과 감정인 선정 등에 관한 예규(대법원 송무예규 제526호, 2004. 10. 26. 개정)』에는 지적공부의 정리를 수반하는 지적측량을 한 경우 감정인 또는 대한지적공사는 측량성과에 관한 자료를 소관청에 제출하여 그 성과의 정확성에 관한 검사를 받고, 감정서와 함께 소관청으로부터 교부받은 측량성과도를 법원에 제출하여야 한다. 라고 규정되어 있는 바, 소관청에서 위 규정을 준수하여 업무를 처리하는 것은 타당하다고 판단됨. (지적팀-5571, 2007.10.18.)

3-49. 분할 신청시 공유자의 동의여부**【질의요지】**

국방·군사시설사업으로 중토위 재결을 받아 수용한 토지가 등기부상 공유지분으로 되어 있는 경우, 수용토지에 대하여 국방·군사시설 고시선대로 분할하고자 할 경우 공유자의 동의가 필요한 지 여부

【회신내용】

민법 제269조 제1항에 공유토지의 분할에 관하여 협의가 성립되지 아니한 때에는 공유자는 법원에 그 분할을 청구할 수 있으며, 같은 법 제264조에 의하면 공유자는 다른 공유자의 동의없이 공유물을 처분하거나 변경하지 못하도록 규정하고 있음. 따라서 공유 토지를 분할하기 위해서는 공유자의 동의를 받거나 법원에서 공유물분할 판결을 받아야 할 것으로 판단됨. (지적팀-6129, 2007.11.15.)

3-50. 토지 분할 신청자격**【질의요지】**

「지적법」에 토지분할신청시 소유자로부터 본 신청권한에 대한 정당한 위임을 받은 경우 신청서의 신청인란에 피위임인이 아닌 위임인(소유자)을 기재하고 날인하여야 하는 지 여부

【회신내용】

「민법」제680조의 규정에 따라 위임은 당사자일방이 상대방에 대하여 사무의 처리를 위탁하고 상대방

이 이를 승낙함으로써 그 효력이 생기는 것으로, 토지소유자가 위 조항에 의하여 토지분할신청 권한을 피위임인에게 위임하였다면, 피위임인 명의로 토지분할신청이 가능함(지리정보과-1336, 2008.8.26)

3-51. 서로 다른 용도지역에 걸쳐진 토지의 분할

【질의요지】

1필지의 토지가 도로변을 따라 띠 모양으로 일반상업지역과 제3종일반주거지역으로 각각 2개의 용도지역에 걸쳐진 토지에 대하여 건축허가 신청시 국토의계획및이용에관한법률 제84조제1항 및 같은법 시행령 제94조 규정에 의한 용도지역을 유리하게 적용 받고자 아래 도면과 같이 토지분할이 가능한 지 (지적법 제19조제1항 및 같은법 시행령 제14조제1항 규정의 적용 여부)

○ 토지현황

- 위치 : 강남구 논현동 236-9번지(지목 : 대, 면적 : 1,589.7㎡) - 용도지역 : 일반상업지역, 제3종일반주거지역
- 이용상황 : 공지
- 분할내역 : 논현동 236-9번지(면적 : 897.7㎡)
논현동 236-14번지(면적 : 692.0㎡)

(답설)

1필지의 토지에 각각 2개의 용도지역에 걸쳐진 토지에 대하여 건축허가 신청시 국토의계획및이용에관한법률 제84조제1항 및 같은법 시행령 제94조 규정에 의한 용도지역을 유리하게 적용 받고자 인위적으로 지상경계를 설정 토지분할 신청시 지적법 제19조제1항 및 같은법 시행령 제14조제1항의 규정의 소유권이전, 매매 등, 토지이용상 불합리한 지상경계를 시정하기 위한 경우로 볼 수 없으므로 분할이 불가하다는 의견.

(을설)

지적법 제19조 및 지적법시행령 제14조제1항제1호에서 “소유권이전, 매매 등을 위하여 필요한 경우”로 규정하고 있으므로 토지소유자가 필요로 하는 때도 포함되므로 토지소유자의 필요에 의하여 분할하는 경우 토지의 개발이 전제되는 용도지역 상향과 관계없이 분할이 가능하다는 의견

〈○○구 의견〉 : 갑설

건축허가시 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 용적률을 유리하게 적용받을 목적으로 행위제한

이 강한 지역의 토지를 인위적으로 분할할 경우 도로를 따라 병풍처럼 건축되며 기형적인 건물이 발생되어 도시미관을 저해하고, 인접한 토지의 일조권 침해 등이 예상되므로 용도지역 상향을 목적으로 한 토지분할은 제한되어야하며, 지적법 제19조제1항 및 같은법시행령 제14조제1항 규정에도 해당된다고 볼 수 없음.

【회신내용】

가. 토지분할을 신청할 수 있는 경우는 지적법시행령 제14조제1항 각호의 1. 소유권이전, 매매 등을 위하여 필요한 경우, 2. 토지이용상 불합리한 지상경계를 시정하기 위한 경우로, 소관청은 토지분할 신청이 위 요건에 해당되고 분할을 제한하는 관계법령에 저촉되지 아니하는 경우에는 토지분할을 제한할 수 없음.

나. 질의내용과 같이 ‘용도지역을 유리하게 적용받고자 인위적으로 지상경계를 설정한 토지분할’의 경우 소관청은 현장여건 및 관련법규 등을 검토하여 위 ‘가’의 분할요건에 해당되는지 판단하여 처리하기 바람.(지리정보과-1370, 2008.8.29)

3-52. 개발행위허가 없는 토지분할

【질의요지】

서울 관악구 남현동 산69-2번지 전체 면적 57,089㎡중 일부인 8,994㎡를 토지거래허가를 득하여 소유권이전을 목적으로 분할을 하고자 할 경우 개발행위허가 없이 분할이 가능한지?

【회신내용】

가. 토지분할을 신청할 수 있는 경우는 지적법시행령 제14조제1항 각호의 1. 소유권이전, 매매 등을 위하여 필요한 경우, 2. 토지이용상 불합리한 지상경계를 시정하기 위한 경우이며 소관청은 토지분할 신청이 있는 경우 분할을 제한하는 관계법령에 저촉되지 아니하는 경우에는 토지분할을 제한할 수 없으나

나. 위 토지는 자연녹지지역내 토지로「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제51조제5호에 해당되어 같은법 제56조제1항에 따라 개발행위허가를 받아 분할신청을 하여야 함.(지리정보과-1804, 2008.10.24)