

발 간 등 록 번 호

11-1541000-000100-01

『2008 국유재산 실태조사』 결 과 보 고 서

2008. 11.

 농림수산식품부

제 출 문

농림수산식품부장관 귀중

농림수산식품부 『2008 국유재산 실태조사』
결과보고서를 제출합니다.

2008 년 11 월

한국감정원 원장 황 해 성

'07 ~ '08 국유재산 실태조사 주요내용

1. 조사개요

조사목적

- 전국에 산재되어 있는 국유재산을 현장조사하여 정확한 이용실태 파악
- 농식품부 소관 국유재산의 공부상·사실상 현황과 문제점 파악
- 무단점유 재산, 저활용·미활용되고 있는 유휴재산 등을 찾아내어 적극적으로 조치 및 개발·활용

조사내용

- 도상조사를 완료한 농식품부 소관 행정·보존재산 1,082,389필지중에서 현장조사가 필요한 무단점유 또는 방치재산 위주로 현지실사(무단점유 현황 파악 및 사진촬영 등)

2. 현장조사대상 선정 및 조사완료 필지

2007년도 현장조사대상

- 도상조사 결과 점유물건이 소재하는 토지

2008년도 현장조사대상

- 도상조사 결과 활용도가 높은 잔여지, 폐도, 폐구거 및 방치재산 등

년도별 현장조사완료 필지

국유재산 총 필지	2007		2008		총계	
	필지	비율(%)	필지	비율(%)	필지	비율(%)
1,082,389	78,240	7.23	100,242	9.26	178,482	16.49

3. 조사결과

□ 무단점유 현황

○ 무단점유필지

국유재산 총 필지	2007		2008		총계	
	필지	비율(%)	필지	비율(%)	필지	비율(%)
1,082,389	21,221	1.96	10,405	0.96	31,626	2.92

○ 무단점유 종류별 점유건수

구분	총 점유 건수	건축물		가건물		적치물		입목죽		경작		기타	
		필지	비율 (%)	필지	비율 (%)	필지	비율 (%)	필지	비율 (%)	필지	비율 (%)	필지	비율 (%)
2007	37,505	29,887	79.7	5,836	15.6	198	0.5	16	0	85	0.2	1,483	4.0
2008	14,360	3,403	23.7	708	4.9	53	0.4	72	0.5	2,940	20.5	7,184	50.0

※ 기타 : 2007년도는 대부분 건부지 진입로, 주택의 앞마당 등이며, 2008년도는 지방도, 시군구도, 특별(광역)시도가 5,722건, 이외는 건부지 진입로, 주택의 앞마당 등임.

□ 유휴재산 현황

○ 유휴재산 필지

국유재산 총 필지	2007		2008		총계	
	필지	비율(%)	필지	비율(%)	필지	비율(%)
1,082,389	482	0.05	2,408	0.22	2,890	0.27

※ 2007년도 유휴재산은 2007년도 결과보고서 용도폐지대상으로 분류된 357필지가 포함됨(08.12월에 행정재산 분류코드에 맞게 유휴재산으로 전산변경 조치함)

○ 2차분류 현황

구분	유휴재산	활용가능		활용불가능	
		필지	비율(%)	필지	비율(%)
2007	482	171	35.5	311	64.5
2008	2,408	653	27.1	1,755	72.9
총계	2,890	824	28.5	2,066	71.5

목 차

I. 『국유재산 실태조사 용역』 업무개요	
1. 실태조사의 목적 및 배경	1
2. 법적근거	1
3. 조사지역 및 조사대상 재산	2
4. 조사 제외대상	2
5. 용역기간	3
6. 업무분장 및 조사업무 수행 현황	4
7. 용역 세부내용	6
8. 조사목록 현황	7
II. 국유재산 관리제도의 이해	
1. 농림수산식품부 국유재산 관리체계	8
2. 국유재산 관리제도의 이해	8
III. 조사단계별 업무내용	
1. 조사단계별 업무내용	8 1
2. 조사자 교육	9 2
3. 현장조사 사항	12
IV. 실태조사 시스템 입력사항	
1. 토지	23
2. 주변현황/교통편의성/점유현황	7 3
3. 부속자료	4
4. 붙임	52

V. 실태조사 결과분석

1. 조사실적	5
2. 조사완료대상 분포	5 5
3. 등급분류 및 향후 관리방안 분석	7... 5
4. 점유현황	6

VI. 종합의견

1. 결과분석	6
2. 재산종류·유형별 향후 조치사항	7... 6
3. 실태조사의 기대효과	0 7
4. 문제점 및 개선방안	2 7
5. 결론	75

VII. 부록(07년도 실태조사 결과보고서)

1. 업무개요	6
2. 실태조사 결과분석	7 7
3. 문제점 및 개선방안	4 9

I

『국유재산 실태조사 용역』 업무개

1. 실태조사의 목적 및 배경

- 국유재산의 효율적 관리와 활용도 제고를 위하여 이용실태를 파악·분석하고 정책판단의 기초 자료를 제시하여 국유재산 관리정책 수립에 객관적인 정책판단 자료를 제공하기 위함.
 - 현재 국유재산 관리대장에는 기초사항만 입력되어 있어 관리실태 파악이 곤란
 - 현재 국유재산 관리를 지자체에 위임하여 관리하고 있으나, 전담인력 부족·예산상 문제 등으로 이용실태 파악이 미흡한 실정
- 실태조사를 통하여 관리실태, 향후 활용방향 등 등급별로 분류하여 재산관리에 활용
 - 무단점유재산, 방치재산, 폐구거, 농로 등에 대한 관리강화
 - 공부·현황 불일치재산 정리
 - 관리환을 통한 책임소재 명확화
 - 용도폐지 등 재산인계

2. 법적근거

- 국유재산법 제46조 제2항
 - 관리청 또는 재산관리관은 매년 그 소관에 속하는 국유재산의 실태를 조사하여 제1항의 대장을 정비하여야 한다.

국유재산법 시행령 제49조 제3항

- 관리청 또는 재산관리관은 그 관리에 속하는 국유재산의 특성 및 이용상태 등을 고려하여 실태조사 대상재산을 선정하고, 당해 국유재산에 대하여는 연 1회 이상 실태조사를 하여야 한다.

3. 조사지역 및 조사대상 재산

조사지역 : 전국 소재 농림수산식품부 소관재산

조사대상필지 : 행정재산 102,458필지(도로, 구거가 전체의 약 88% 차지)

- 전년도 현장조사중 미조사 목록(11,949필지)
- 도면조사 결과 재산 활용도가 높은 잔여지, 폐도, 폐하천, 폐댐 등 '08년 현장조사 필요 토지로 분류된 목록(43,706필지)
- 점유중인 재산, 방치재산, 용도불명확, 현황 불일치 목록(46,803필지)

4. 조사 제외대상

- 개발사업의 진행 및 완료 등으로 위치확인이 불가능한 토지(“개발사업지구” 또는 “개발사업완료지구”로 제외)
- 농림수산식품부에서 직접 사용하는 토지(“행정기관 청사”로 제외)
- 도서지역으로 조사가 어려운 경우(“도서지역”으로 제외)
- 농림수산식품부 소유가 아닌 토지, 지적도 불일치 등으로 위치확인이 불가능한 경우 및 산간지역으로 접근이 불가능한 경우 (기타로 제외)

5. 용역기간 : 실태조사 착수일('08.6.4) ~ '08.11.30까지

□ 추진업무 세부내용 및 경과일정

추진업무	세 부 내 용	경과일정
계획수립	조사대상 목록 인수, 분석 및 확정	'08.6.2 - 6.6
	사업수행 계획수립	'08.6.2 - 6.20
사전준비	지점별, 팀별 조사목록 배정	'08.6.9 - 6.20
	전산자료 정비	'08.6.9 - 6.27
	국유재산조사업무 협조스티커요청	'08.6.23 - 6.27
	재산관리기관 협조공문요청 (사용허가, 재산관리기관 확인)	'08.6.23 - 6.27
	국유재산 실태조사 지침서 작성	'08.6.23 - 6.27
	조사자 교육(실무, 보안, 민원 등)	'08.7.1 - 8.7
기초조사	지점별, 팀별 세부조사계획 수립	'08.6.23 - 6.25
	개별재산의 특성분석 및 조사사항 파악	'08.6.23 - 7월
	위치도, 지적도 및 실태조사서 준비	'08.6.23 - 7월
현장조사 및 점검	현장조사 (이용상황, 점유현황, 면담)	'08.6.23 - 11.7
	이용적성 분석 및 등급분류	'08.8.1 - 11.7
	조사내용 입력완료	'08.8.1 - 11.7
	실태조사 지점별 점검	'08.10.13 - 10.31
조사결과 분석,검증	조사결과에 대한 통계	'08.11.10 - 11.14
	조사결과, 입력내용의 정확성 여부 검증	'08.11.17 - 11.25
	보완조사 실시 및 재입력	'08.11.17 - 11.25
보고	착수보고	'08.6.10
	월간실적보고	8월,9월,10월 보고
	중간보고	'08.10.28
	완료보고	'08.11.28

6. 업무분장 및 조사업무 수행 현황

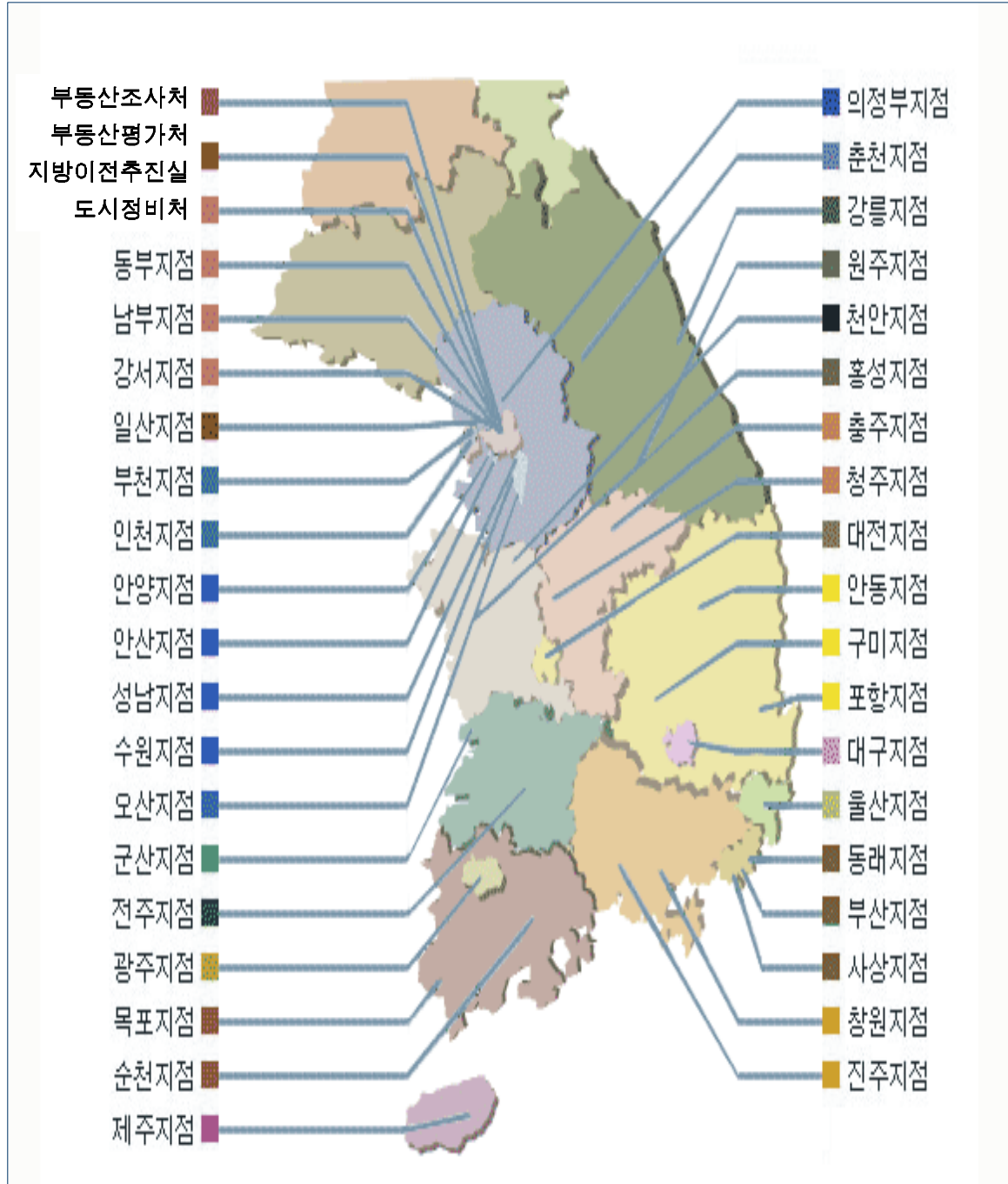
- 업무분장 체계
 - 업무 총괄 : 부동산조사처
 - 조사·검증 : 본·지점(40개), 부동산조사처
 - 본점 : 부동산평가처, 부동산조사처, 도시정비처, 지방이전추진실
 - 지점 : 전국 36개지점
 - 전산 지원 : 정보관리실(부동산정보센터)
 - 업무지원
 - 기획조정실, 경영관리실 : 인력 및 예산관련 업무 지원

<그림> 업무수행 조직도



- 조사업무 수행현황
 - 투입인원 : 40개 부점 440명
(본점 총괄 4명, 전산 3명, 부점조사자 313명, 업무보조 약 120명)

○ 조사업무 수행 본점 및 지점현황



7. 용역 세부내용

- 현장 확인 및 전산입력
 - '07년도에 구축된 농림수산식품부 국유재산 실태조사시스템실태조사 시스템(<http://152.99.129.25>)을 이용하여 조사대상 토지를 사전확인
 - GPS 및 PDA를 활용하여 조사대상 위치확인 후 사진촬영
 - 국유재산 실태조사시스템에 토지조사 분류기준표(1차, 2차분류) 등 조사내용 입력

- 재산관리기관 확인
 - 기 분류된 재산관리기관이 정확한지 재확인
 - 기관분류가 잘못되었거나 모호한 경우에 의견 상신

- 활용 또는 용도폐지 검토
 - 용도폐지 대상 여부에 대한 판단 및 의견제시
 - 타 부처로 이관하여야 할 재산인지 검토
 - 1필지가 여러 용도로 사용되거나 용도폐지를 위하여 측량이 필요한 토지 파악

- 무단점유 토지 등에 대한 조치
 - 점유자가 있을 경우 사용허가 된 토지인지 여부를 관리기관에 조회
 - 허가사항(허가일자, 기간, 용도, 금액 등)을 기록
 - 허가목적대로 사용중인지 및 적정한지 의견기록

 - 무단점유일 경우의 조치사항
 - 점유자의 인적사항 파악, 점유 면적의 개략산정
 - 과거 점유기간을 확인
 - 점유자와의 면담실시 및 면담결과 기록, 영구시설물, 임시적치물인지 종류에 따라 조치의견 상신 등

8. 조사목록 현황

□ 행정구역별 현황

지역	필지수	비율(%)	지역	필지수	비율(%)
경북	19,590	19.1	충북	2,731	2.7
경남	16,527	16.1	울산	2,595	2.5
전남	15,332	15.0	대구	843	0.8
경기	13,714	13.4	부산	637	0.6
전북	9,168	9.0	광주	521	0.5
충남	9,070	8.9	대전	429	0.4
강원	7,795	7.6	제주	210	0.2
인천	3,281	3.2	서울	15	0.0
			합계	102,458	100.0

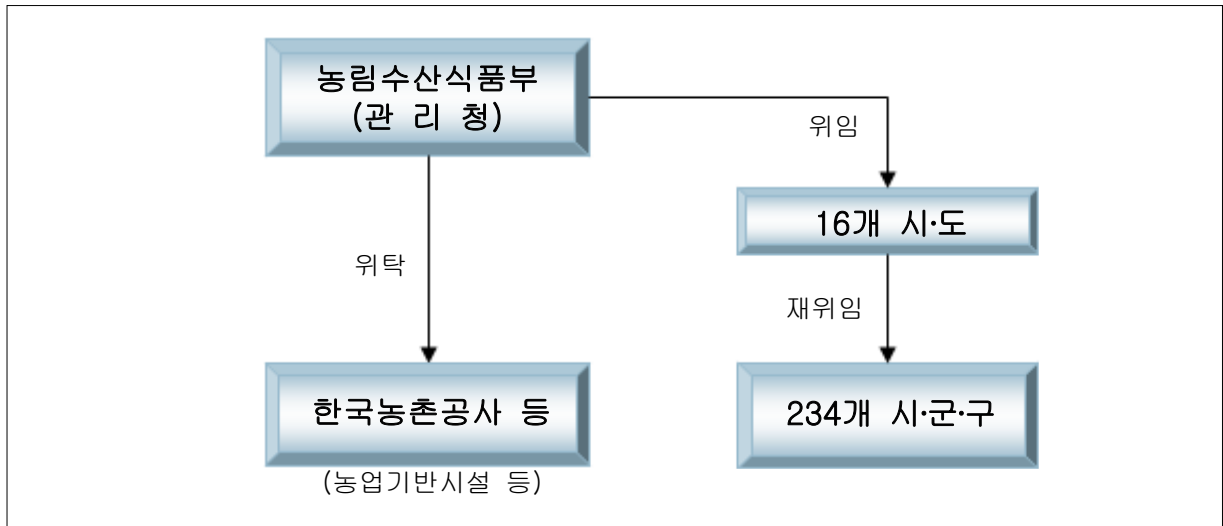
□ 지목별 현황

지목	필지수	비율	지목	필지수	비율	
도로	52,329	51.1%	공장용지	28	0.1%	
구거	37,839	36.9%	체육용지	24		
답	3,245	3.2%	학교용지	19		
유지	2,208	2.2%	과수원	18		
전	2,174	2.1%	공원	10		
제방	1,831	1.8%	목장용지	10		
하천	922	0.9%	유원지	10		
잡종지	638	0.6%	창고용지	6		
대	476	0.5%	염전	5		
임야	396	0.4%	주차장	3		
묘지	166	0.2%	종교용지	2		
수도용지	50	0.0%	주유소용지	1		
철도용지	48	0.0%	합계	102,458		100.0

II

국유재산 관리제도의 이해

1. 농림수산식품부 국유재산 관리체계

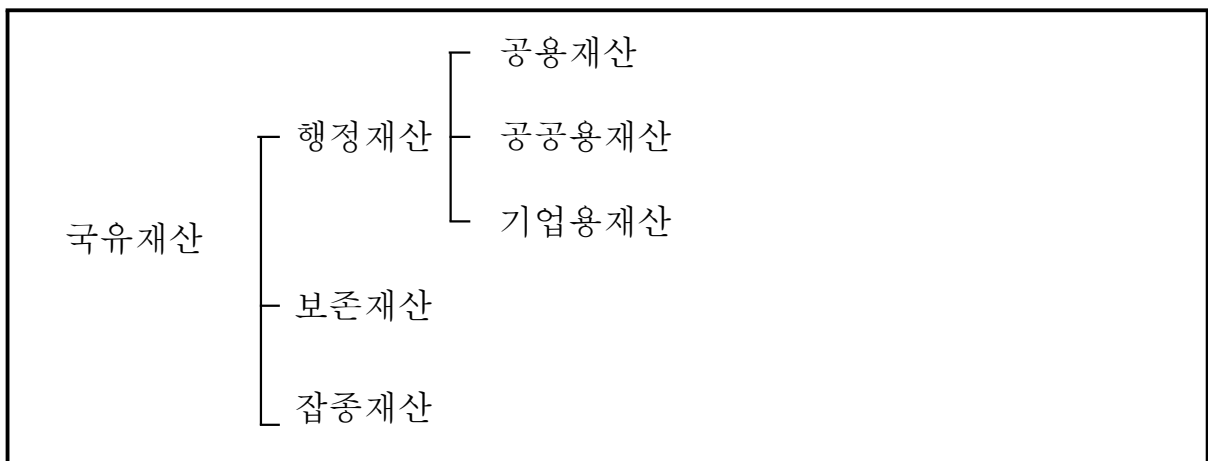


2. 국유재산 관리제도의 이해

(1) 국유재산의 의의

국가가 국가목적을 수행하기 위해 필요로 하여 소유하고 있는 일체의 재산

(2) 국유재산의 구분(국유재산법 [이하 법] 제4조)



① 행정재산

- 가) 공용재산 : 국가가 직접 그 사무용, 업무용 또는 공무원의 주거용으로 사용하거나, 사용하기로 결정한 재산(청사, 관사, 학교 등)
- 나) 공공용재산 : 국가가 직접 공공용으로 사용하거나, 사용하기로 결정한 재산(도로, 제방, 하천, 구거, 유지, 항만)
- 다) 기업용재산 : 정부기업(철도, 통신, 양곡, 조달)이 직접 그 사무용, 사업용 또는 당해기업에 종사하는 직원의 주거용으로 사용하거나, 사용하기로 결정한 재산

② 보존재산

법령의 규정에 의하거나 기타 필요에 의하여 국가가 보존하는 재산
(문화재, 사적지 등)

③ 잡종재산

행정재산과 보존재산 이외의 모든 국유재산

(3) 국유재산의 관리, 처분 방법

① 관리, 처분의 의의

가) 협의의 관리

유지, 보존, 운용하는 행위로서 현장유지, 보수, 권리확보, 대장관리, 실태파악, 사용허가, 대부 등을 말함

나) 취득

국가가 소유권을 취득하는 행위로서 건물의 신·증축, 공작물설치, 토지수용, 공유수면매립, 매수, 교환, 기부채납, 신탁재산의 반환, 출자 등의 행위를 말함

다) 처분

국가의 소유권이 양도, 멸실되거나 소실되는 행위로서 건물, 공작물의 훼손 및 멸실, 매각, 교환, 양여, 신탁, 현물출자 등을 말함

② 행정재산의 관리

가) 의의

- 행정재산은 국가의 행정목적에 쓰이는 재산이므로 행정재산 본래의 목적 이외의 용도로 사용되는 것을 엄격히 제한함. 다만 행정목적 수행에 장애가 되지 않는 범위 내에서 사용·수익의 허가는 가능함(법 제24조 제1항).
- 행정재산은 용도폐지에 의해 잡종재산으로 전환된 후에야 처분이 가능하므로 행정재산의 처분은 불가함.

나) 신규취득

- 구입, 신축·증축 등 공사에 의한 취득

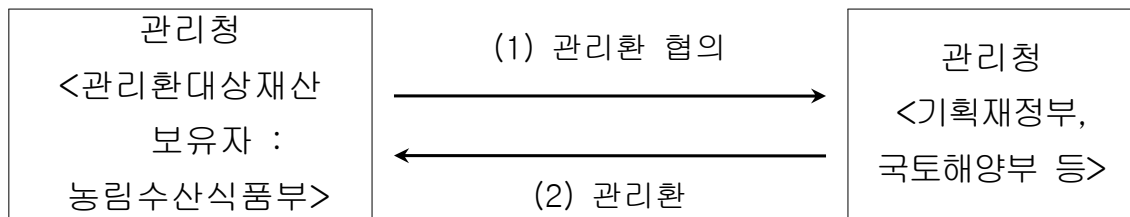
다) 관리환

- 의의 : 각 관리청 (* 농림수산식품부, 기획재정부, 국토해양부 등) 간에 국유재산의 소관을 이관하는 것, 즉 재산의 관리권 및 처분권을 이관하는 것을 말함.

□ 관리환이 필요한 경우

- 각 중앙행정관서의 소관행정사무의 증감에 따라 필요로 하는 재산의 수급조정을 위하여 각 관리청의 판단에 의하여 행해지는 경우(법 제22조)
- 기획재정부가 국유재산의 관리 및 처분의 적정을 기하기 위하여 필요한 조치를 하는 경우로서 각 관리청에 관리환을 요구하는 경우(법 제15조)

□ 절차



라) 행정재산의 사용·수익허가

- 행정재산 및 보존재산은 그 용도 또는 목적에 장애가 되지 않는 범위 내에서 사용·수익허가 가능(법 제24조 제1항)
- 사용·수익허가를 받은 재산상에는 건축 기타의 영구시설물을 축조하지 못함(법 제24조 제3항) 단, 시설물의 기부를 전제로 하는 축조는 가능.

□ 절차

사용허가 신청(신청인) ⇒ 심의(시·군·구) ⇒ 재산평가(감정기관)
⇒ 사용료산정 ⇒ 사용·수익허가 ⇒ 대장정리

③ 잡종재산의 관리

가) 의의

잡종재산은 대부, 매각, 교환, 양여, 신탁할 수 있고 『국유재산의 현물출자에 관한 법률』에 의거 현물출자할 수 있음.(법 제31조)

나) 대부

- 행정재산 및 보존재산의 임대를 “사용·수익허가”라 하고, 잡종재산의 임대를 “대부”라 함.
- 대부받은 재산상에는 건물 기타의 영구시설물을 축조하지 못함.
(법 제12조의 규정에 의한 “국유재산관리계획” 제15조 제5항)

다) 매각

- 사법상의 계약이지만 국유재산의 성격상 공법상의 제약이 있음.
- 국유재산의 매각은 원칙적으로 경쟁입찰임(법 제33조)

라) 교환

- 의의(법 제43조) : 국가가 국가의 행정목적수행에 필요한 재산을 확보하기 위하여 국유잡종재산을 국가 이외의 자의 재산과 상호교환하는 사법상의 계약
- 요건
 - 교환에 의해 취득하는 재산이 국가에서 직접 공용 또는 공공용에 필요한 재산일것(법 제43조 제1항)
 - 교환대상재산의 일방의 가격이 타방의 가격의 3/4 이상일 것(시행령 제46조 제2항)
- 절차 : 관리청과 지자체의 협의에 의해 개시

마) 양여

의의 : 국가가 대가를 받지 않고 잡종재산의 소유권을 국가이외의 자에게 이전하거나 또는 대가를 받고 잡종재산의 소유권을 이전하는 사법상의 계약

종류

○ 법 제44조 제1항에 의한 양여

- 지방자치단체에서 직접 공용 또는 공공용으로 사용하기 위하여 필요한 때
- 대통령령이 정하는 공공단체가 유지·보존비용을 부담한 공공용 재산이 용도 폐지됨으로써 잡종재산이 되는 경우 당해 재산을 그 부담한 비용의 범위 안에서 양여하는 경우
- 행정재산의 용도를 폐지한 경우에 그 용도에 사용될 대체시설을 제공한 자 또는 상속인 기타 포괄승계자에게 양여할 때.

○ 법 제45조에 의거 지방자치단체장에게 일괄양여하는 경우

○ 법 제53조 제2항에 의거 지방자치단체가 은닉된 국유재산을 발견신고하여 국가로 귀속하게 한 때

⇒ 당해 재산가액의 30% 범위 안에서 지방자치단체에게 양여 가능(“국유재산관리계획” 제13조 제2항)

절차 : 지자체의 양여신청에 의해 개시

바) 신탁

의의 : 유희로 있거나 이용도가 낮은 국유지의 효율적 이용을 촉진하고 재정수입을 증대시키기 위하여 국유잡종재산을 부동산 신탁회사에 신탁하여 국유지 개발을 대행토록 함

신탁의 종류 : 임대형 신탁, 분양형 신탁

(4) 무단점유재산

① 무단점유재산의 개념

- 국가에 대하여 관리청으로부터 사용·수익허가(대부)를 받지 않고 정당한 사유 없이 무단으로 점유, 사용·수익하고 있는 재산을 말함

② 무단점유 조사 대상

구 분	점유현황
무단점유로 조사하는 경우	<ul style="list-style-type: none"> - 건물이 점유한 부분과 그 건물의 사용에 필요한 부지(폐가의 경우 무단점유로 조사하되 특이사항에 표시함) - 담장 등으로 둘러싸인 부지 - 포장, 비닐하우스 설치 등 적극적인 점유의사가 있는 경우
무단점유로 조사하지 않는 경우	<ul style="list-style-type: none"> - 획지의 규모, 점유면적 등으로 보아 경미한 경우 - 나지, 소규모 농지, 자연림 등 적극적인 점유의사가 없다고 판단되는 경우

③ 무단점유 토지 등에 대한 조치

가) 무단점유(영구시설물)일 경우의 조치사항

- 점유면적의 개략산정, 과거 점유기간을 확인(5년 범위내)
- 점유자의 인적사항 파악, 면담결과 기록
- 영구시설물의 건물구조, 지붕형태, 층수 등
- 무단점유자에 대한 변상금 부과액 산정

나) 무단점유(가건물,적치물)일 경우의 조치사항

- 가건물의 구조 및 용도, 점유물 수량
- 적치물의 종류 및 점유 수량

④ 무단점유재산의 허가(대부)

- 당해 재산의 점유사용이 행정목적 수행 등에 지장이 없는 경우에는 사용·수익허가(대부)하거나 필요한 경우 용도 폐지하여 처분(매각 등)하도록 함

⑤ 무단사용 변상금

가) 변상금의 의의 : 변상금이란 국유재산법 또는 다른 법률에 의하여 국유재산의 대부 또는 사용·수익허가 등을 받지 아니하고 국유재산을 점유하거나 이를 사용·수익한 자에 대하여 당해 재산의 대부료 또는 사용료의 100분의 120에 상당하는 금액을 부과하는 것임

나) 변상금 부과 : 변상금은 최고 5년까지 부과하고, 변상금이 50만원을 초과하는 경우에 3년 이내의 기간에 걸쳐 분할 납부가 가능함

다) 변상금 면제

- 등기부 기타 공부상의 명의인을 정당한 소유자라 믿고 상당한 대가를 지급하고 권리를 취득한 자의 재산이 취득 후에 국유재산으로 판명되어 국가에 귀속된 경우
- 국가 또는 지방자치단체가 재해대책 등 불가피한 사유로 일정기간 국유재산을 점유하게 하거나 사용·수익하게 한 경우

(5) 용도폐지

① 개념

- 용도폐지란 “행정/보존재산”으로서 당해 사업목적에 직접 사용하지 아니하거나 장차 사용할 계획이 없는 재산을 잡종재산으로 전환하는 것을 말함

② 용도폐지 대상

- 사업목적에 직접 사용하지 않는 재산
- 기존 무단건물이 밀집된 재산
- 산재재산
- 철거방침이 결정된 시설물
- 교환, 양여 및 관리환 처분이 결정된 재산
- 재산의 위치, 형태 등으로 보아 계속 확보할 필요성이 없는 재산
- 기타 법령의 규정에 의하여 처분이 불가피한 경우

③ 용도폐지를 할 수 없는 토지

- 현재의 이용상황, 공법상 제한 등으로 보아 다음과 같은 경우에 해당하면 용도폐지를 할 수 없음.
 - 공용재산 : 청사부지, 철도부지 등
 - 공공용재산 : 도로, 하천, 구거, 농수로, 공항, 항만, 공유수면, 공원, 녹지, 제방, 수도, 저수지, 주차장(공영) 등
 - 문화재재산 : 문화재, 사적지
 - 국유림재산 : 국립공원, 요존국유림(보전산지)
 - 비축용재산 : 장래 공용 또는 공공용재산으로 활용할 가능성이 있는 지역 내 토지

④ 용도폐지 후 처리방안

- 용폐후 활용 : 용도 폐지하여 대부·개발 등 활용이 가능한 재산
- 용폐후 처분 : 용도 폐지하여 보존부적합 등 사유에 의해 처분하는 것이 효율적인 재산

(6) 유휴재산의 개념 및 처리방안

① 개념

- 잡종재산으로서 점유 또는 사용자가 없는 재산을 말함

② 유휴재산의 처리방안

- 활용 가능 재산 : 나대지, 잡종지, 농경지 등의 재산으로 즉시 대부 등 활용이 가능한 유휴재산으로서 대부 전환 또는 매각 등의 처분을 함
- 활용 불가능 재산 : 점유·사용자 또는 법률·제도상의 제한사항은 없으나 대부·개발 등 활용이 불가능한 재산으로서 매각 등의 처분을 함

(7) 일단의 토지

- 행정목적으로 직접 사용되지 않는 토지나 사용수익허가(대부) 또는, 무단 점유되고 있는 토지로서 여러 필지가 연접하여 소재하는 경우 그 경계선을 접하고 있는 일련의 다른 국유토지들과의 집합을 말함

Ⅲ 조사단계별 업무내용

1. 조사단계별 업무내용

조사단계	업 무 내 용
1. 계획수립	<ul style="list-style-type: none"> • 조사목록 분석 및 확정 <ul style="list-style-type: none"> - 농림수산식품부로부터 조사목록 수령 및 분석 - 농림수산식품부와 조사대상토지 협의 후 조사대상토지 확정 • 사업수행계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> - 사업수행방안 및 일정계획 수립, 경비지원방안 수립
2. 사전준비	<ul style="list-style-type: none"> • 전산공부(토지대장, 지적도, 등기부) 정비 • 조사반별 조사물량 배정 • PDA 구매 및 GIS 세팅 : 입수된 기초자료(지적도, 지형도 등)를 PDA에 저장 • 유관기관 협조체계 구축 <ul style="list-style-type: none"> - 실태조사 관련 사업추진배경, 필요성 등의 내용을 담은 협조공문을 조사대상 재산 관리청(지자체)에 발송 - 재산관리 담당자 인적사항 및 연락처 파악 • 실태조사 교육자료 작성 • 편집지적도, 지형도 등 실태조사 참고도면의 확보 • 조사자 교육 <ul style="list-style-type: none"> - 보안 및 민원예방교육, 현장조사원 실태조사 실무교육
3. 기초조사	<ul style="list-style-type: none"> • 조사반별 세부조사계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> - 투입인원, 조사기간, 항목별 일정 등에 대한 세심한 검토 후 전체 조사 일정에 맞추어 세부조사계획 수립 • 재산관리기관 면담(사용허가 확인) <ul style="list-style-type: none"> - 기 분류된 재산관리기관이 정확한지 재확인 - 기관분류가 잘못되었거나 모호한 경우에 의견 상신 ※ 재산관리기관 : 농림수산식품부 소속기관, 시·군·구 지자체 등 • 위치도 및 실태조사서 등 준비 • 개별재산의 특성분석 및 중점조사항목 파악 <ul style="list-style-type: none"> - 개별재산의 특성분석을 통하여 무단점유 등 특이사항에 대하여는 현지조사시 중점조사항목 표시 • PDA 시험운용 및 현지조사 필요사항 최종점검

조사단계	업 무 내 용
<p>4. 현장조사</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 현장조사(이용현황, 입지조건 등) <ul style="list-style-type: none"> - 사진촬영 등 기본조사 실시 - 무단점유토지의 경우 점유자 면담 • 조사내용 입력 • 이용적성 분석 및 등급분류(1차, 2차 분류) <ul style="list-style-type: none"> - 용도폐지 대상 여부에 대한 판단 및 의견제시 - 타 부처로 이관하여야 할 재산인지 검토
	
<p>5. 조사결과 분석</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 조사내용의 정확성 여부 검증 <ul style="list-style-type: none"> - 조사자별로 실태조사 입력사항 자체 검수 - 통계자료 등을 활용하여 조사총괄반 및 총괄지원팀 검수 - 오류발견시 재조사 및 재검수 • 국유재산 등급분류의 적정성 파악 • 보완조사 실시
	
<p>6. 실적 및 결과보고 (농림수산식품부)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 월간실적보고 <ul style="list-style-type: none"> - 월별 조사실적 보고 • 중간보고 <ul style="list-style-type: none"> - 사업수행과정에서의 문제점 등 • 완료보고 <ul style="list-style-type: none"> - 조사내용 결과분석 자료 등 - 최종보고서 인쇄 및 제출

2. 조사자 교육

□ 교육내용

- 실태조사 배경, 조사지침 및 조사요령 설명
- 보안교육, PDA 사용방법
- 민원예방 교육
 - 예상민원 유형파악 및 예방대책 수립

□ 조사팀반장 등 집합교육

- 일 자 : 2008. 7. 1
- 장 소 : 한국감정원 부동산연구원



□ 본점 및 수도권 지점 조사자 교육

- 일 자 : 2008. 7. 16
- 장 소 : 한국감정원 본점



□ 지점 순회 교육

- 일 자 : 2008. 7. 23 ~ 8. 7
- 장 소 : 실태조사 조사지점



3. 현장조사 사항

(1) 조사사항

(가) 이용상황

- 토지상황 : 형태, 지세, 측량여부
 - 변상금 부과를 위하여 측량이 반드시 필요한 경우 '유'를 선택
 - 측량비용(@22만원 정도)이 변상금 부과액을 초과하는 등 측량 실익이 없는 경우 측량 '무'를 선택
- 실제이용상황 : 대, 전, 답, 도로, 구거 등
- 도로접합현황 : 왕복차선/접면도로수/접면도로폭
- 교통상황 : 간선도로, 전철역, 버스정류장 등의 유무, 거리 등
- 주사용주체 : [국가/지방자치단체/공공단체/사인/없음]에서 선택하되, 공공용재산(도로, 구거 등)의 경우 [없음]으로 선택
- 주사용실태 : 도로/하천/공공용지/철도용지 등
- 공공편의시설 : 관공서, 공공기관, 학교 등
- 특기사항 등
 - 기타사항 : 국유재산 관리상 참고사항, 건물주제도와 실제 건물현황과의 차이 등을 기재

(나) 점유현황

구분		종류	조사사항
무단점유	견고한 건축물	시멘트벽돌조, 시멘트블록조, 조립식판넬조, 스틸하우스조, 돌담조 등의 기둥, 벽, 천정 등이 있는 견고한 구조	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 건물점유면적 : 대상토지의 지적 경계내 점유물이 소재하는 면적 ◦ 토지점유면적 : 점유물이 소재하는 면적 + 건물사용에 필요한 부지 등 ◦ 건물용도, 구조, 지붕, 건축년도, 바닥면적, 연면적 등
	가건물	비닐하우스 (천막 포함) 컨테이너 박스 등	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주거용의 경우 : 건물점유면적, 토지점유면적, 구조, 수량, 용도 등 ◦ 비주거용의 경우 : 수량, 용도 등
	적치물 입목죽 경작 기타	폐기물, 골재, 통나무, 수익용, 관상용 입목죽 건설자재, 농축산용 자재 판매를 위한 경작 등	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 점유물의 종류, 용도, 수량, 점유 면적(필요시) 등 파악
무단점유가 아닌 경우	-	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 획지의 규모, 점유면적 등으로 보아 경미한 경우 ◦ 나지, 소규모 농지, 자연림 등 적극적인 점유의사가 없다고 판단되는 경우 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 조사사항 없음
사용·수익 허가의 경우	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 허가용도, 허가면적대로 사용하고 있는지 여부

(2) 점유자 면담(점유물이 있는 경우)

- 점유자 성명, 주소, 전화번호, 점유기간, 매수청구·유상대부 의사
- 점유자 부재시 '부재중 방문 스티커'를 부착하고, 점유자 연락시 전화 면담으로 대체(점유자 미 연락시 '파악불가'로 선택)

(3) 사진촬영

- 점유물이 없는 경우 : 토지 전경 1장
 - 광평수 토지의 경우 조사자가 중요성을 판단하여 추가 촬영
- 점유물이 있는 경우 : 토지 전경 1장, 점유물건당 1장

IV

실태조사 시스템 입력사항

1. 토지

(1) 입력화면

http://152.99.129.25 - 실태조사입력 - Microsoft Internet Explorer

실태조사결과등록

관리형태	회계기금명	관리청	관리기관
		농림부	강원도 홍천군
	관리구분/재산구분	/	
대장번호	소재지	강원도 홍천군 동면 속초리 8-3	

토지 건물 공작물/입목죽/주변현황/교통편의성/점유현황 부속자료 붙임

저장

조사자 전화번호 현장방문일

1차분류	대분류	법적분류	종분류	소분류
	<input type="text" value="이용현황B"/>	<input type="text" value="행정재산:1"/>	<input type="text" value="공공용재산B"/>	<input type="text" value="농로:22"/>
2차분류	<input type="text" value="보존비축재산A"/>	<input type="text" value="행정재산:1"/>	<input type="text" value="공공용재산B"/>	<input type="text" value="농로:22"/>
재산대분류	<input type="text" value="05기타도로"/>	재산소분류	<input type="text" value="농로(노후)"/>	
재산설명	<input type="text" value="조사필요"/>	재산참고사항	<input type="text" value="조사필요"/>	

토지	대장면적	<input type="text" value="86"/> (m ²)	실제면적(지적도상)	<input type="text" value=""/> (m ²)	대장가액(원)	<input type="text" value=""/>
	측량일자	<input type="text" value=""/>	일단의 토지	필지수 <input type="text" value="1"/>	대표필지	<input type="text" value="조사필요"/>
	측량필요성	<input type="text" value="무"/>	총면적	<input type="text" value=""/> (m ²)	개별지가(원/m ²)	<input type="text" value=""/>
	공부상지목	<input type="text" value="도로"/>	사실상 대표지목	<input type="text" value="도로"/>	대부불가면적(m ²)	<input type="text" value=""/>
	형태	<input type="text" value="부정형"/>	지세	<input type="text" value="평탄형"/>	대부불가사유	<input type="text" value="조사필요"/>
	도로접합현황(도로폭)	<input type="text" value="왕복차선(2), 1면(6)M, 2면()M, 3면()M, 4면()M, □맹지)"/>				
공법상 규제 사항	용도	<input type="text" value="농림"/>	용도지역	<input type="text" value="조사필요"/>	용도지구	<input type="text" value="조사필요"/>
	기타 이용제한	<input type="text" value="농업보호구역"/>			토지거래허가	<input type="text" value="조사필요"/>
제한사항	공유관계	<input type="text" value="조사필요"/>	공유자수	<input type="text" value=""/> (명)	국가지분/공유지분	<input type="text" value=""/> / <input type="text" value=""/>
	사권설정	<input type="text" value="조사필요"/>	이용상제한	<input type="text" value="조사필요"/>	제3자건축물	<input type="text" value="마니오"/>

(2) 입력사항

1) 관리형태

자동입력항목
 기재항목

관리형태	회계기금명	관리청	관리기관						
	관리구분/재산구분		/						
대장번호	소재지								
조사자	①	흡결사항	②	확인자	③	전화번호	④	현장방문일	⑤

① 조사자 : 각 부점에서 배정한 조사자 자동기재

② 흡결사항 : 기타, 면적상이, 지적도발급 일시정지, 관리청 상이, 지목상이, 토지(임야)대장 부재, 등기부 및 대장 부재, 지번변경, 등기부 부재, 다중흡결 중 선택

※ 흡결 사항이 없는 경우 기본설정값인 조사필요로 함. 이하 다른 메뉴에서도 같은 방식을 적용

③ 확인자 : 각 부점의 정보조사팀(반)장 자동기재

④ 전화번호 : 각 부점 대표전화번호 자동기재(기재예시: 031-123-4567)

⑤ 현장조사일(필수입력) : 실제현장조사일을 선택하여 입력

2) 등급분류(1차 / 2차 분류 : 필수입력)

	대분류	법적분류	중분류	소분류
1차분류	①	①	①	①
2차분류	②	②	②	②
재산대분류			재산소분류	
재산설명			재산참고사항	

① 1차 분류 : 현장조사 결과 현재의 관리상태 및 이용현황을 기준으로 대분류, 법적분류, 중분류, 소분류 별로 각각 해당 항목을 선택 (다음의 국유재산 등급분류기준표 참조)

② 2차 분류 : 현재의 관리상태 및 이용현황과 주변현황 등을 종합 고려하여 향후의 효율적인 관리·처분을 위한 방안을 대분류, 법적분류, 중분류, 소분류 별로 각각 해당 항목을 선택 (다음의 국유재산 등급분류기준표 참조)

※ 재산분류기준

구분	내용	
대분류	1차분류	이용현황
	2차분류	보존·비축재산, 처분재산
법적분류	조사대상 필지의 법적인 분류로서 법 제4조에 의해 분류 (행정재산, 보존재산, 잡종재산)	
중분류	재산의 활용도에 따른 분류	
소분류	이용현황에 따른 세부용도로 분류	

국유재산 등급 분류기준

◆ 1차 등급 분류 기준(이용현황)

대분류	법적분류	중분류	소분류
이용현황	행정재산	유상대부(사용) 재산	골프장, 공장, 국가, 나대지, 농경지, 사무실, 상가, 입목축, 주택, 기타
		무상대부(사용) 재산	공공단체, 국가, 지자체, 기타
		용도폐지대상 재산	용폐후 활용, 용폐후 처분
		무단점유 재산	대부계약(사용허가)전환, 원상회복대상
		공용 재산	사무용, 사업용, 주거용
		기업용 재산	사무용, 사업용, 주거용
	보존재산	유상대부(사용) 재산	골프장, 공장, 국가, 나대지, 농경지, 사무실, 상가, 입목축, 주택, 기타
		무상대부(사용) 재산	공공단체, 국가, 지자체, 기타
		용도폐지대상 재산	용폐후 활용, 용폐후 처분
		무단점유 재산	대부계약(사용허가)전환, 원상회복대상
		문화재 재산	사적지
		국유림 재산	국립공원, 요존국유림
	잡종재산	신탁개발대상 재산	-
		유상대부(사용) 재산	골프장, 공장, 국가, 나대지, 농경지, 사무실, 상가, 입목축, 주택, 기타
		무상대부(사용) 재산	공공단체, 국가, 지자체, 기타
		무단점유 재산	대부계약(사용허가)전환, 원상회복대상
		유희 재산	활용가능, 활용불가능
			처분제한 재산

◆ 2차 등급 분류 기준(향후 활용방안)

대분류	법적분류	중분류	소분류
보존·비축 재산	행정재산	공용 재산	사무용, 사업용, 주거용
		기업용 재산	사무용, 사업용, 주거용
		공공용 재산	공원, 공유수면, 공항, 구거, 녹지, 농로, 농수로, 도로, 수도, 저수지, 제방, 주차장, 하천, 항만, 기타
	보존재산	문화재 재산	사적지
		국유림 재산	국립공원, 요존국유림
	잡종재산	비축용재산	자체관리환, 총괄청인계
		처분제한재산	군사시설보호구역, 도시계획시설, 보전임지, 상수원보호구역, 생태계보전지역, 기타
		신탁·개발대상 재산	분양형신탁, 위탁개발, 임대형신탁
처분재산	행정재산	처분 재산	용도폐지후 매각
		교환대상 재산	공공용취득, 공용취득, 비축용취득
		양여대상 재산	개별법양여, 대체시설제공자양여 무상귀속, 지자체양여

3) 토 지

토 지	대장면적		(㎡)	실제면적(지적도상)	①	대장가액(원)	②	
	측량일자		③	일단의 토 지	필지수	⑤	대표필지	⑥
	측량필요성		④		총면적	⑤	개별지가(원/㎡)	⑦
	공부상지목			사실상 대표지목	⑧	대부불가면적(㎡)		⑪
	형태		⑨	지세	⑩	대부불가사유		⑫
	도로접합현황		⑬ 왕복차선(), 1면()m, 2면()m, 3면()m, 4면()m, 맹지()					
	공법상 규제사항	용도	⑭	용도지역	⑭	용도지구		⑭
		기타 이용제한	⑭				토지거래허가	
	제한사항	공유관계	⑮	공유자수	⑮ (명)	국가지분/공유지분		⑮() / ()
		사권설정	⑮	이용상제한	⑮	제3자 건축물		

① 실제면적(지적도상) : 지적도에 의해 자동계산 됨

② 대장가액(원) : 기재하지 아니함

③ 측량일자 : 최근 측량한 날짜를 입력함(없는 경우 생략)

④ 측량필요성(필수입력) : 변상금 부과를 위하여 측량이 필요한 경우 “유”

⑤ 일단의 토지 : 농림수산식품부 조사필지 중 여러 필지가 연접하여 소재하는 경우 그 경계선을 접하고 있는 조사 토지의 필지 수 및 총 면적을 기재

⑥ 대표필지

일단의 토지 중 면적이 가장 큰 필지는 “주”를, 여타 토지는 “부”를 선택

단독 필지는 “단독”을 선택(생략 가능)

⑦ 개별지가(원/㎡) : 2007.01.01 기준 개별공시지가가 입력되어있으나 추정변상금이 있을 경우 2008.01.01 기준 개별공시지가를 직접 기재해야 함

※ 개별공시지가 조회법: www.onnara.go.kr 의 관련사이트 - 개별공시지가 메뉴에서 확인 가능함.(개별공시지가가 없는 경우 기재생략)

⑧ 사실상 지목(필수입력) : 실제 이용현황 기준

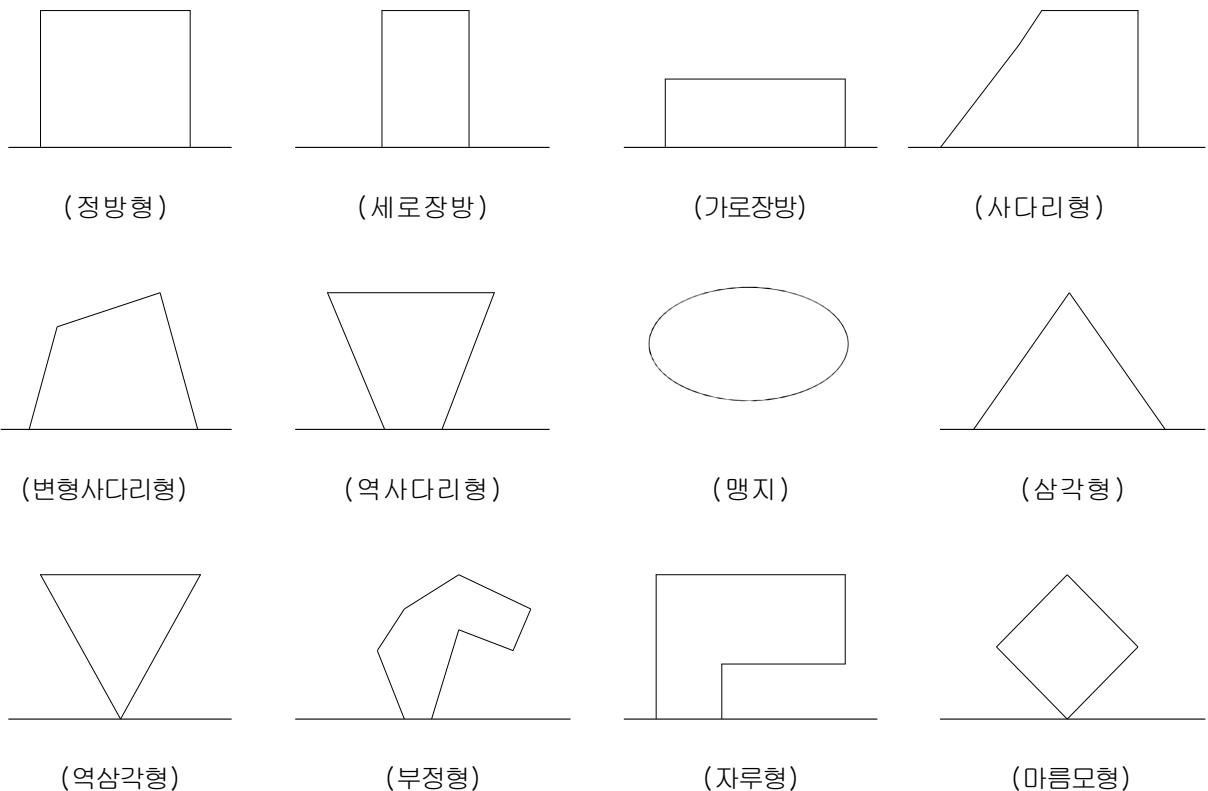
지적법상 28개 지목 중 선택함

지목	
전	철도용지
답	제방
과수원	하천
목장용지	구거
임야	유지
광천지	양어장
염전	수도용지
대	공원
공장용지	체육용지
학교용지	유원지
주차장	종교용지
주유소용지	사적지
창고용지	묘지
도로	잡종지

⑨ 형태(필수입력)

정방형, 세로장방, 가로장방, 사다리형, 변형사다리형
역사다리형, 삼각형, 역삼각형, 부정형, 자루형, 맹지, 마름모형

- 토지의 형태는 위 유형 중에서 가장 비슷한 형태를 선택
- 둘 이상의 도로가 인접한 경우에는 주된 도로의 방향을 기준으로 판단함
- 형태와 관계없이 맹지인 경우 맹지를 선택



⑩ 지 세(필수입력)

평탄형, 함몰형, 완경사형, 급경사형, 고지형, 기타

- 토지의 지세는 간선도로와 주위의 지형지세를 기준으로 조사하여 기재함
 - 평 탄 형 : 간선도로 또는 주위의 지형지세와 높이가 비슷하거나 경사도가 미미한 토지
 - 함 몰 형 : 간선도로 또는 주위의 지형지세보다 현저히 낮은 지대의 토지
 - 완 경 사 형 : 간선도로 또는 주위의 지형지세보다 높고 경사도가 15° 이하인 지대의 토지
 - 급 경 사 형 : 간선도로 또는 주위의 지형지세보다 높고 경사도가 15°를 초과하는 지대의 토지
 - 고 지 형 : 간선도로 또는 주위의 지형지세보다 현저히 높은 지대의 토지
 - 기 타 : 위의 경우 이외의 토지

⑪ 대부분가면적(㎡)

- 기재내용 : 조사대상 토지 중 하천, 맹지, 구거, 도로, 제방, 영세규모 등으로 사용되고 있어 사용에 제한을 받는 면적을 기재
- 기재방법 : 2차등급분류시 '공공용 재산'으로 분류한 경우에는 전체 면적을 기재하고, '매각대상 재산'으로 분류한 경우 대부분가면적은 '0'임.

⑫ 대부분가사유

- 하천, 맹지, 구거, 도로, 제방, 영세규모, 기타 중 선택

⑬ 도로접합현황(필수입력)

- 조사대상 토지와 직접 접해있는 도로의 차선수와 접면도로의 폭을 기재
 - 왕복차선수
 - 조사대상 토지와 직접 접해있는 “주된 도로” 의 왕복 차선수를 기재함.
기재예시) 왕복차선(4)
 - ※ 현황이 도로인 경우에는 입력을 생략하였음.
 - 접면도로의 폭
 - 지적도에 불구하고 현황대로 조사함
 - 조사대상 토지가 접하고 있는 도로의 폭을 면마다 m 단위로 기재함.
기재예시) 1면(12)m, 2면(8)m
 - 도로폭은 인도를 포함하고, 비탈면(법면)은 제외함
 - 현황이 도로인 경우에도 주된 도로의 “도로의 폭”을 기재함

⑭ 공법상 규제사항(조회가능시 입력)

- 토지이용계획확인서에 의거 공법상 규제사항을 입력함.
 - 토지이용계획확인서 조회방법 : www.onnara.go.kr 의 관련사이트 - 토지이용계획확인서 열람 메뉴에서 확인 가능함.
(조회가 되지 않는 경우는 입력을 생략)
- 용도
 - 자연환경보전, 미지정, 관리, 도시, 농림 중 선택.
- 용도지역
 - 용도지역이 2개 이상인 경우에는, 면적이 큰 것을 대표로 선택
 - 면적을 알 수 없는 경우 토지이용계획확인서 상 먼저 기재된 용도지역을 선택

□ 용도지역구분

용도		용도지역
도시지역	주거지역	제1종전용주거지역 제2종전용주거지역 제1종일반주거지역 제2종일반주거지역 제3종일반주거지역 준주거지역
	상업지역	중심상업지역 일반상업지역 근린상업지역 유통상업지역
	공업지역	전용공업지역 일반공업지역 준공업지역
	녹지지역	보전녹지지역 생산녹지지역 자연녹지지역
	개발제한구역	개발제한구역
용도미지정		용도미지정지역
관리지역		관리지역
농림지역		농림지역
자연환경보전지역		자연환경보전지역

□ 용도지구

- 용도지구가 2개 이상인 경우에는 토지이용계획확인서에 먼저 기재된 용도지구를 선택

□ 용도지구 구분

구 분	용 도 지 구
미관지구	중심미관지구 역사문화미관지구 일반미관지구 기타미관지구
시설보호지구	학교시설보호지구 공용시설보호지구 항만시설보호지구 공항시설보호지구
특정용도제한지구	특정용도제한지구 기타특정용도제한지구
방화지구	방화지구
취락지구	자연취락지구 집단취락지구
리모델링지구	리모델링지구
기타지구	-
방재지구	방재지구
개발진흥지구	주거개발진흥지구 산업개발진흥지구 유통개발진흥지구 관광·휴양개발진흥지구 복합개발진흥지구
고도지구	최고고도지구 최저고도지구
보존지구	문화자원보존지구 중요시설물보존지구 생태계보존지구
위락지구	위락지구
경관지구	자연경관지구 수변경관지구 시가지경관지구 기타경관지구
아파트	

□ 기타이용제한

- 토지이용계획확인서상 다음의 이용제한이 있는 경우 선택
- 두 개 이상의 이용제한이 있는 경우에는 토지이용계획확인서에 먼저 기재된 것을 선택

이 용 제 한	
상수원보호구역	조수보호구역
군사시설보호구역	습지보호지역
시가화조정구역	호수수질보전지역
정비구역	기타
산지전용제한구역	수산자원보호구역
댐건설예정지역	지구단위계획구역
택지개발예정지구	기반시설부담구역
국가산업단지 개발구역	개발행위허가제한구역
공원보호구역	수변구역
문화재보호구역	보전임지
도시계획시설	토양보전특별대책지역
생태계보전구역	하천구역
도시개발구역	농업진흥구역
농업보호구역	수질보전특별대책지역
연안구역	해군기지구역
개발제한구역	군용항공기지구역
지방산업단지 개발구역	개발밀도관리구역
농업진흥지역	전원개발사업구역

토지거래허가구역

- 토지거래허가구역 해당 여부를 토지이용계획확인서에서 확인하여 “유, 무”를 선택

⑮ 제한사항

- 공유관계 : 국유재산실태조사 시스템에서 제공하고 있는 “관련대장열람”에서 조회하여 예 or 아니오 중 선택
- 공유자 수 : 국유재산실태조사 시스템에서 제공하고 있는 “관련대장열람”에서 조회하여 기재(국가를 포함하여 전체 공유자 수를 기재)
- 국가지분/공유지분 : “국가지분면적/총면적”으로 기재
- 사권설정 : 국유재산실태조사 시스템에서 제공하고 있는 “관련대장열람”에서 조회하여 예 or 아니오 중 선택
기재예시) 법정지상권, 구분지상권 등
- 이용상 제한
 - 대상필지의 자유로운 사용에 제한을 주는 아래 사항이 있을 경우 선택

기타, 분묘, 건축물, 쓰레기·폐기물, 지하철(도), 철탑·송전선

2. 주변현황/교통편의성/점유현황

(1) 입력화면

실태조사입력 - Windows Internet Explorer
 http://152.99.129.25/goodmact/JosaSetup1.aspx?PNU=2729011800105410023&TYPE=☆

주변현황	주위환경	주거지역	공공편의시설	중		
교통편의성	대중교통편의성 (버스/전철/자동차)	버스	상	간선도로거리	20 (M)	
		지하철	상			
		자동차	상			
점유현황	주사용주체	공공단체				
	주사용실태	① 철도용지	지하철도			
		② 선택하세요	선택하세요			
		③ 선택하세요	선택하세요			
	사용불가면적	*공공용지일 경우에만 입력가능합니다.				
	점유형태	<input type="radio"/> 유상대부(입찰)	<input type="radio"/> 유상대부(수익)	<input type="radio"/> 무상대부	<input type="radio"/> 무단점유	<input type="radio"/> 무단점유가능성
	점유자수(명)	0 명	0 명	0 명	0 명	0 명
변상금부과	<input type="radio"/> 유 • <input type="radio"/> 무	<input type="radio"/> 유 • <input type="radio"/> 무	<input type="radio"/> 유 • <input type="radio"/> 무	<input type="radio"/> 유 • <input type="radio"/> 무	<input type="radio"/> 유 • <input type="radio"/> 무	
소송여부	<input type="radio"/> 유 • <input type="radio"/> 무					
특기사항	위치 및 부근현황	대구지하철 1호선 대곡역 북측 인근에 소재하고 있으며, 주변 주거지대입				
	이용현황	지하철 율배차량기지내 철도차량 검수고로 이용중임				
	주변현황	인근에 대한방직 (주) 율배가공공장이 소재하고 있으며, 주거지역과 준공업 지역이 혼재하고 있음				
	기타사항	종전 구거로 이용중이었으나, 대구시 지하철 1호선 사업부지로 편입되어 철도용지로 지목 변경됨				

인터넷 100%

(2) 입력사항

1) 주변현황

주변현황	주위환경	①	공공편의시설	②
------	------	---	--------	---

① 주위환경(필수입력)

- 주위환경은 그 지역에 형성되어 있는 지대를 기준으로 다음 중에서 선택

상업지역 / 주거지역 / 공장지역 / 기타지역 농촌지역 / 주택·상가 혼재지역 / 임야지역

② 공공편의시설(필수입력)

- 조사대상 주변(반경 500m 이내)에 소재하는 공공기관(시/군/구청, 읍/면/사무소 등), 공원, 병원, 백화점, 대형할인매장 등의 현황을 감안하여 상, 중, 하 선택

구분	상	중	하	비고
편의시설	3개소 이상	1~2개소	없음	-

2) 교통 편의성

교통편의성	대중교통편의성 (버스/전철/자동차)	버스	①	간선도로거리	② (M)
		지하철	①		
		자동차	①		

① 대중교통의 편리성(필수입력)

- 이용가능한 대중교통수단(버스, 지하철)과 자동차 출입 가능 여부 등을 종합적으로 판단하여 상, 중, 하 선택

구분	상	중	하	비고
버스정류장	500m 이내	500 - 1,500m	1,500m 초과	-
지하철	500m 이내	500 - 1,500m	1,500m 초과	-
자동차	원활	보통	불편	승용차 출입

② 간선도로와 거리(필수입력)

- 간선도로와의 개략적인 거리를 m단위로 기재함
- 간선도로는 국도, 지방도와 대중교통인 노선버스가 운행 중인 도로로 함
- 국유재산이 간선도로에 포함되어 있거나 접해있는 경우 : "0 m"로 기재

3) 점유현황

점유현황	주사용주체	①				
	주사용실태	②		②		
		②				
		사용불가면적 : (③) (㎡) 공공용지일경우에만 입력가능				
	점유형태 ④	() 유상대부(입찰)	() 유상대부(수익)	() 무상대부	() 무상점유	() 무단점유가능성
	점유자수(명) ④	()명	()명	()명	()명	()명
	변상금부과 ④	()유()무	()유()무	()유()무	()유()무	()유()무
	소송여부 ⑤	()유()무				

① 주사용주체(필수입력)

대상 토지를 점유사용하고 있는 주체를 선택

<ul style="list-style-type: none"> ◦ 사인(私人) ◦ 지방자치단체(○○시/군/구) ◦ 국가 ◦ 공공단체(○○공사 등) ◦ 없음

② 주사용실태(필수입력)

번호	사용실태	세부 사용실태	비고
1	도로부지	고속도로, 국도, 특별(광역시)시도, 지방도, 시군구도, 비법정도로, 농로, 사도, 기타	공공용지의 경우 주사용주체 <없음>
2	하천부지	국가하천, 지방1급하천, 지방2급하천, 소하천, 기타	
3	공공용지	제방, 구거, 농수로, 공항, 항만, 공유수면, 공원, 녹지, 수도, 저수지(유지), 주차장(공영)	
4	철도용지	철도부지, 지하철도, 역사부지, 창고부지, 기타	
5	청사부지	관공서, 사무실, 경비실, 창고, 학교, 경찰서, 기타	지상건물의 소유자가 국가, 지방자치단체인 경우 주사용주체 <국가, 지방자치단체 등>
6	주거용 (공공용)	합숙소, 관사, 기숙사	
7	군사시설 용지	군부대, 군숙소	
8	문화재 시설부지	박물관, 고궁, 능, 성벽, 누각, 탑, 기타	
9	사회복지 시설부지	마을회관, 경로당, 기타	지상에 건물이 없고 공공용지가 아닌 경우 주사용주체 <사인>
10	나대지	주거나지, 상업나지, 공업나지, 기타	
11	농경지	전, 답, 목장용지, 과수원	
12	임야	임야	
13	골프장	골프장	지상에 소재하는 주된 건물이 사유건물인 경우 주사용주체 <사인>
14	주거용 (사유)	단독주택, 다세대주택, 연립주택, 아파트	
15	상업용	상가, 점포, 목욕탕, 병원, 학원, 시장, 숙박시설, 극장, 위락시설, 체육시설, 주차장(민영), 주상복합, 기타	
16	업무용	사무실, 오피스텔, 은행, 기타	
17	공업용	공장, 창고	
18	농업용 건부지	축사, 창고, 버섯재배사, 화원, 집하장, 기타	

③ 사용불가면적(공공용지일 경우 입력)

주사용실태를 “공공용지”로 분류하는 경우에만 입력가능하며 공공용지로 사용되고 있는 부분의 면적을 기재

4) 특기사항

특기사항	위치및부근현황	①
	이용현황	②
	주변현황	③
	기타사항	④

① 위치 및 부근현황(필수입력)

- 대상 필지의 지리적 위치를 알 수 있도록 목표물과 방향, 거리 또는 위치를 기재함
- 방향은 8방위로 하고, 거리는 직선거리를 조사함
- ※ 인근(500m), 근거리(500m 이상 1km 이내), 원거리(1km 초과)
- 부근현황은 공장지대, 농촌지대, 상업지대, 임야지대, 주거지대, 주택/상가 혼재지대 중에서 기재

목표물	방향	거리 또는 위치
공공청사, 공공시설, 지명(마을이름), 지형지물 등	8방위 (동측, 서측, 남측, 북측, 남동측, 남서측, 북동측, 북서측)	인근, 근거리, 원거리 앞, 옆, 뒤, 입구, 내 등

② 이용현황(필수입력)

- 대상토지의 이용현황 등을 기재함.
기재예시) 일부 전 및 일부는 건축물대장에 등재된 단독주택 건부지로 무단점유 중임

③ 주변현황(필수입력)

- 대상토지의 인근 주변현황을 기재함.
기재예시) 농경지 및 소수의 농가주택이 소재함

④ 기타사항(특이사항이 있을 경우 입력)

- 국유재산의 관리상 참고할 사항을 간략히 기재함
기재예시) 제3자 쓰레기, 폐기물 투기가능성이 높음

- 실태조사에서 나타난 기타 흠결사항이 있는 경우 이를 기재함
기재예시) ○ 지적도상 나타난 면적과 대장상 면적이 상이함
○ 국유재산실태조사 시스템에서 제공하는 건물현황과 실제 건물 현황이 상이함

3. 부속자료

(1) 입력화면

실태조사입력 - Windows Internet Explorer
 http://152.99.129.25/goodmact/JosaSetup1.aspx?PNU=2729011800105410023&TYPE=☆

1. 일단의 토지 현황

소재지	지번	점유수	지목	면적	건물여부
대구광역시 달서구 유천동	541-23	7	철도용지	3201	

2. 대부(사용·수익)허가 현황

재산구분	대부방법	호수	대부지성명	실명번호	토지면적	건물면적	대부시작일	대부종료일	계약금액
사용허가현황이 없습니다.									

3. 제3자 소유 건물 및 무단점유 현황 - 재산관리자가 입력한 항목

점유제외 저장 추가등록 현황수정

선택	건물ID	건물유형	점유현황	점유제외여부	점유자성명	건물면적	토지면적	등기구분	부과점유시작일	부과
<input type="checkbox"/>		미분류	무단점유	점유	대구시지하철공사	1245(m ²)	3201(m ²)	등기(공)		
<input type="checkbox"/>		연립주택		점유		29(m ²)	163(m ²)			
<input type="checkbox"/>		연립주택		점유		24(m ²)	235(m ²)			
<input type="checkbox"/>		미분류		점유		63(m ²)	1617(m ²)			
<input type="checkbox"/>		미분류		점유		954(m ²)	23105(m ²)			

점유방법: 무단점유 | 재산구분: 토지

점유물종류: 건축물 | 점유물종류 상세내역: 대구시 지하철공사 차량 검수고 1동

토지점유면적: 3201 (m²) | 건물점유면적: 1245 (m²)

부과점유 시작일: 예(07/04/01) | 부과점유 종료일: | 점유진행중:

사용료 또는 부과변상금 (천원): | 부과액: | 납부액: | 체납액:

완료 | 인터넷 | 100%

(1) 입력화면(계속)

실태조사입력 - Windows Internet Explorer
 http://152.99.129.25/goodmact/JosaSetup1.aspx?PNU=2729011800105410023&TYPE=☆

추정점유 시작일	99/03/01	추정점유 종료일	07/09/02	추정변상금	109234 (천원)
점유자면담방법	면담(대면)	권리보전 조치여부	<input type="checkbox"/> 조치완료		
점유자성명	대구시지하철공사	주민번호	전화번호	053-752-4503	
우편번호및주소	우편번호 : 704-390	주소 : 대구 달서구 유천동	이동전화번호		
면담내용	면담자 : 대구시 지하철공사 총무팀 강병미 점유시작일, 토지점유면적, 건물점유면적, 사용/수익허가 여부 탐문				

건축대장여부	등기(공)	공부상용도	공장용	실제사용용도	공장용
호수	1	공부상용도 유형	선택하세요	실제사용용도유형	선택하세요
건물구조	조립식샌드위치판넬	지붕형태	샌드위치판넬잇기	건축년도(추정)	1999
건물전체면적	바닥면적(m ²)	12000 (m ²)	연면적(m ²)	12000 (m ²)	대표건물
					주

4. 소송현황

소송종류	사건번호	관할법원	원고	피고	소재기일자	진행현황	판결일자	판결결과	항후주체	항후계획
등록된 소송현황이 없습니다										

5. 조사자평가(1,2차제 산등급화 사유기재)

1차 평가	현황 철도용지로 공공용재산으로 분류
-------	---------------------

2차 평가: 철도용지로 이용되고 있어 공공용재산으로 분류

대부추천용도: 조사필요 | 도로구분: 조사필요 | 하천구분: 조사필요

6. 항후 조치할 사항

취득시효 중단 조치 대상	아니오	무단점유 개시일	99/03/01
항후 조치할 사항	변상금 부과 후 유상대부(수익)로 전환		

(2) 입력사항

1) 점유방법 등(점유가 있을 경우 입력)

3. 제3자 소유건물 및 무단점유현황

재산관리자가 입력한 항목

점유제외

저장

추가등록

현황수정

선택	건물ID	건물유형	점유현황	점유제외여부	점유자성명	건물면적	토지면적	등기구분	부과 점유시 작일	부과 점유종 료일	점유자 주소	점유자 전화번호	주민번호
()													
()													
()													

점유방법	①	재산구분											
점유물 종류	②	점유물종류 상세내역	③										
토지점유면적	④	건물점유면적	⑤										

① 점유방법 : 다음 중 선택

유상대부(수익)

무상대부

무단점유가능성 : 인접토지 소유자에 의해 무단점유될 가능성이 있는
경우 선택

무단점유

유상대부(입찰)

② 점유물종류 : 다음 중 선택

- 건축물 : 견고한 건물
- 가건물
- 적치물
- 입목죽
- 경 작
- 기 타

③ 점유물 종류 상세내역

기재예시) 철근콘크리트조 슬래브지붕 단층 주택

④ 토지점유면적

- 산정방법

해당필지의 지적경계 내에 건물이 점유한 부분과 그 건물의 사용에 필요한 부지를 개략적으로 실측

- 면적산정기준

- 마당, 담장 안 등을 포함해, 적극적인 점유의사가 있는 부분으로 함
- 건물점유면적보다 항상 크거나 같음

⑤ 건물점유면적

- 대상 토지의 지적경계 내에 점유물이 소재하는 부분의 면적을 기재.

2) 점유기간(점유가 있는 경우 입력)

부과점유시작일 예(07/04/01)	①	부과점유종료일	②	사용료 또는 부과변상금 (천원)	부과액	③
					납부액	③
					체납액	③
추정점유 시작일	④	추정점유 종료일	⑤	추정변상금	⑥	

①부과점유시작일/②부과점유종료일/③사용료 또는 부과변상금(부과액, 납부액, 체납액)

- 입력방법 : '점유방법'이 '유상대부(수익)', '유상대부(입찰)', '무상대부', '무단점유'이면서 각 시, 군, 구청에서 사용료 및 변상금 부과 사실이 있는 경우 선택 및 기재.

- 조회방법 : 시, 군, 구 농지과에 조회

④ 추정점유시작일

- 다음의 항목을 순서대로 적용해서 선택
- 건축물대장상 사용승인일
 - 탐문 및 면담조사
 - 건물현황을 참작하여 추정

⑤ 추정점유종료일

- 현재 점유되고 있는 경우 점유 진행중을 선택

3) 면담내용(면담실시한 경우 입력)

점유자 면담방법	①			권리보전 조치여부	②
점유자 성명	③	주민번호 호	③	전화번호	③
				이동전화번호	③
우편번호 및 주소	③			상세주소	③
면담내용	③				

① 점유자면담방법 : 면담(대면) / 면담(전화통화) / 신원파악(탐문 등) /
 파악불가 중 선택

※ 점유물의 종류가 “건축물”인 경우 면담(대면), 면담(전화통화), 신원파악(탐문)
 중 하나를 반드시 실시. 단, 현장방문 시에도 점유자 파악이 불가능한 경우에는
 “파악불가”로 선택하고 면담내용에 방문일자를 기재.

② 권리보전조치여부 : 면담(대면)후 면담기록지에 점유자의 서명을
 받은 경우 조치완료에 체크

③ 면담내용 등

- 점유자 성명
- 주민등록번호 : 파악이 가능한 경우 기재(생략 가능)
- 점유자 전화번호(기재예시 : 02-123-4567)
- 점유자 이동전화번호(기재예시 : 011-123-4567, 필수입력사항 아님)
- 점유자 주소
- 면담내용
 - 추정점유기간 등 내역
 - 사용수익허가 등이 있는 경우 허가기간·사용료 등의 내역
 - 매수청구 의향 등 기타 사항

4) 건축물 내역(점유물의 종류가 건축물인 경우에만 입력)

건축물 대장여부	①	공부상용도	②	실제사용용도	③	
호 수	()	공부상용도유형	②	실제사용용도유형	③	
건물구조	④	지붕형태	⑤	건축년도(추정)	⑥	
건물전체면적	바닥면적 (㎡)	⑦	연면적 (㎡)	⑦	대표건물	⑧

① 건축대장여부 : 미등기, 등기(공), 등기(제3자), 등기(국) 중에 선택

- 등기(공): 건축물대장상 소유자가 공공단체인 경우
- 등기(제3자): 건축물대장상 소유자가 국가나 공공단체가 아닌 경우
- 등기(국): 건축물대장상 소유자가 국가인 경우
- 미등기: 건축물대장이 없는 경우

② 공부상용도 : 기타, 문화재, 종교용, 농축어업용, 주거용, 상업용, 공장용 중 선택

③ 실제사용용도 : 기타, 문화재, 종교용, 농축어업용, 주거용, 상업용, 공장용 중 선택

④ 건물구조 : 입력화면에 해당하는 사항 선택

⑤ 지붕형태 : 입력화면에 해당하는 사항 선택

⑥ 건축년도(추정) : 추정점유시작일과 같은 연도를 기재

⑦ 건물전체면적

- 바닥면적, 연면적 입력

⑧ 대표건물 : 주 / 부 / 단독 중 선택

- 1필지상에 여러 동의 건물이 소재하는 경우 건물 호수의 중복계산을 방지하기 위하여 토지를 많이 점유하고 있는 건물은“주”, 나머지 건물은“부”
- 단독 : 1필지상에 하나의 건물이 소재하는 경우 선택

5) 조사자평가(무단점유 등 특별한 사항이 있는 경우 입력)

1차 평가	①			
2차 평가	②			
대부추천용도		도로구분		하천구분

① 1차평가: 1차 분류기준 기재

② 2차평가: 2차 분류기준 기재

6) 향후 조치할 사항(무단점유 등 특별한 사항이 있는 경우 입력)

취득시효 중단조치 대상		무단점유개시일	
향후조치할 사항	①		

① 향후 조치할 사항

- 무단점유재산, 방치재산, 유희토지, 관리청상이, 관리환대상 등에 대하여 향후 조치할 사항을 입력

4. 붙임

(1) 입력화면 및 입력사항

▶붙임자료 현황 ①

<input checked="" type="checkbox"/> 현황사진	<input type="checkbox"/> 약도(위치도)	<input type="checkbox"/> 지적도
<input type="checkbox"/> 등기부등본(토지)	<input type="checkbox"/> 등기부등본(건물)	<input type="checkbox"/> 토지(임야)대장
<input type="checkbox"/> 건축물대장	<input type="checkbox"/> 기타	<input type="checkbox"/> 토지이용계획확인원

▶점유현황 ② 자료를 첨부하시거나 검색하실 대상을 선택 하세요

선택	건물ID	건물유형	점유현황	점유제외여부	점유자성명	주소	전화번호	토지면적	건물면적
<input type="checkbox"/>			무단점유	점유	박인비	서울 중랑구 신내동	576-5600	1	1
<input type="checkbox"/>			무단점유	점유제외				2	3
<input type="checkbox"/>		미분류	무단점유	점유				40	8
<input type="checkbox"/>		미분류	무단점유	점유				108	1
<input type="checkbox"/>		미분류		점유				37	33

▶기타참고문서 파일 현황 ③

파일추가 토지자료 건물자료

문서종류	제목	내용	파일이름	형식	삭제	등록일	등록자
등록된 파일이 없습니다.							

▶이미지 등록 현황 및 추가 ④

사진추가 토지사진 건물사진

이미지현황

제목	구분	이미지	작성자	소속	삭제
감산동 591-1	대표		박영래	한국감정원/본사/62	<input type="button" value="삭제"/>

- ① 붙임자료 현황 : 선택하지 않음.(사진 업로드시 자동으로 체크됨)
- ② 점유현황 : 부속자료 Tab의 점유현황 입력에 의해 자동 입력됨.
- ③ 기타참고문서 파일 현황 : 참고자료가 있는 경우 Scan하여 등록
- ④ 이미지 추가(필수입력)

기본적으로 토지사진을 등록해야 하며, 견고한 건물이 있는 경우에 추가로 건물사진도 등록해야 함.

V

실태조사 결과분석

1. 조사실적

(1) 완료현황

지역	의뢰 필지수	조사대상	조사제외	입력완료	
		필지수	필지수	필지수	비율(%)
서울	15	15	0	15	100
부산	637	618	19	618	100
대구	843	839	4	839	100
인천	3,281	3,037	244	3,037	100
광주	521	476	45	476	100
대전	429	394	35	394	100
울산	2,595	2,595	0	2,595	100
경기	13,714	13,278	436	13,278	100
강원	7,795	7,444	351	7,444	100
충북	2,731	2,703	28	2,703	100
충남	9,070	8,853	217	8,853	100
전북	9,168	9,078	90	9,078	100
전남	15,332	15,095	237	15,095	100
경북	19,590	19,363	227	19,363	100
경남	16,527	16,256	271	16,256	100
제주	210	198	12	198	100
합계	102,458	100,242	2,216	100,242	100

전체 의뢰토지 102,458필지 중 조사대상 재산은 100,242필지로 약 97.8% 수준이며, 개발사업 지구, 행정기관 청사 소재 등으로 조사제외 된 재산은 2,216필지로 약 2.2% 수준임

조사제외된 2,216필지를 제외한 조사대상 100,242필지 모두 입력완료함

(2) 조사제외 사유 및 현황

제외사유	필지수		면적	
	수량	비율(%)	수량(㎡)	비율(%)
개발사업 완료지구	30	1.35	13,072	0.30
개발사업지구	413	18.64	1,281,420	29.64
공사.공단 관리 토지	12	0.54	8,621	0.20
도로(계획포함)	1	0.05	45	0
도서지역	361	16.29	664,058	15.36
지적도 오차범위	17	0.77	22,178	0.51
하천(구역포함)	6	0.27	169,934	3.93
행정기관청사	33	1.49	64,889	1.50
기타	1,343	60.60	2,099,666	49.00
합계	2,216	100	4,323,883	100

- 조사제외 사유로는 개발사업지구 413필지, 도서지역 361필지, 행정기관청사 33필지, 개발사업 완료지구 30필지, 지적도 오차범위 17필지, 기타 1,343필지임
- 기타는 소유권변경으로 농식품부소유가 아님이 621필지, 군사지역, 산간지역 등으로 토지의 접근이 불가능한 경우가 614필지이며, 위치확인 불가 등이 108필지임

2. 조사완료대상 분포

(1) 행정구역별 분포

지역	필지수		면적	
	수량	비율(%)	수량(m ²)	비율(%)
경북	19,363	19.3	38,838,877	23.0
경남	16,256	16.2	28,538,724	16.9
전남	15,095	15.1	27,040,221	16.0
경기	13,278	13.2	16,404,991	9.7
전북	9,078	9.1	13,321,429	7.9
충남	8,853	8.8	22,075,509	13.1
강원	7,444	7.4	6,554,860	3.9
인천	3,037	3.0	5,722,212	3.4
충북	2,703	2.7	4,811,888	2.8
울산	2,595	2.6	1,553,123	0.9
대구	839	0.8	1,372,082	0.8
부산	618	0.6	796,436	0.5
광주	476	0.5	408,239	0.2
대전	394	0.4	336,035	0.2
제주	198	0.2	1,092,412	0.6
서울	15	0.0	30,281	0.0
합계	100,242	100.0	168,897,319	100.0

- 조사완료대상의 지역별 분포 현황을 보면 전체 100,242필지중 경북 19,363필지(19.3%), 경남 16,256필지(16.2%), 전남 15,095필지(15.1%), 경기 13,278필지(13.2%), 전북 9,078필지(9.1%) 순임

(2) 용도지역별 분포

용도지역	필지수		면적	
	수량	비율(%)	수량(m ²)	비율(%)
관리	20,147	20.1	30,904,018	18.3
농림	17,825	17.8	22,993,936	13.6
도시	10,646	10.6	12,548,464	7.4
자연환경보전	770	0.8	1,486,393	0.9
개발제한	0	0.0	-	0.0
미지정	145	0.1	235,166	0.1
조회불가	50,709	50.6	100,729,343	59.6
합계	100,242	100.0	168,897,319	100.0

- 용도지역별 분포는 관리지역 20,147필지(20.1%), 농림지역 17,825필지(17.8%), 도시지역 10,646필지(10.6%) 순임

(3) 지목(공부/실제)별 분포

지목	공부상 지목		사실상 지목	
	필지수	비율(%)	필지수	비율(%)
도로	51,299	51.2	62,872	62.7
구거	37,331	37.2	25,658	25.6
답	3,100	3.1	2,259	2.3
유지	2,149	2.1	1,514	1.5
전	2,044	2.0	2,090	2.1
제방	1,666	1.7	1,551	1.6
하천	893	0.9	828	0.8
잡종지	604	0.6	1,636	1.6
대	407	0.4	685	0.7
임야	381	0.4	434	0.4
기타	368	0.4	715	0.7
합계	100,242	100.0	100,242	100.0

- 공부상 지목별 분포는 도로 51,299필지(51.2%), 구거 37,331필지(37.2%), 답 3,100필지(3.1%) 순으로, 전체의 91.5%를 차지하고 있음
- 사실상 지목별 분포는 도로 62,872필지(62.7%), 구거 25,658필지(25.6%), 답 2,259필지(2.3%)로 전체의 90.6%를 차지하고 있음

3. 등급분류 및 향후 관리방안 분석

(1) 1차 등급분류

대분류	법적분류	종분류	필지수		면적		
			수량	비율(%)	수량(m ²)	비율(%)	
이용 현황	행정 재산	공공용	86,561	86.3	138,656,734	82.1	
		무단점유	10,405	10.4	23,142,640	13.7	
		유휴재산	1,825	1.8	3,016,069	1.8	
		유상대부(사용)	443	0.5	2,923,263	1.7	
		무상대부(사용)	173	0.2	499,623	0.3	
		기업용	128	0.1	88,573	0.1	
		공용	116	0.1	147,165	0.1	
		행정재산 소계	99,651	99.4	168,474,067	99.8	
	보존 재산	국유림	6	0	18,281	0	
		문화재	2	0	248	0	
		보존재산 소계	8	0	18,529	0	
	잡종 재산	유휴재산	583	0.6	404,724	0.2	
		잡종재산 소계	583	0.6	404,724	0.2	
	조사완료 재산 합계			100,242	100.0	168,897,319	100.0

□ 현재의 관리상태(공부 및 현황)를 기준으로 분류

- 조사완료 재산 100,242필지 중 행정재산은 99,651필지, 보존재산은 8필지, 잡종재산은 583필지임
- 행정재산 공공용재산이 86,561필지(86.3%), 무단점유재산이 10,405필지(10.4%), 유휴재산이 1,825필지임(1.8%)
- 잡종재산-유휴재산 583필지는 행정재산-유휴재산으로 재분류되어야 함 (분류표 변경으로 인한 조치가 필요함)

(2) 2차 등급분류 및 향후 관리방안 분석

대분류	법적 분류	중분류	필지수		면적	
			수량	비율(%)	수량(m ²)	비율(%)
보존 비축 재산	행정 재산	공공용재산	93,748	93.5	159,138,884	94.2
		비축용재산	341	0.3	338,067	0.2
		공용재산	159	0.2	322,115	0.2
		기업용재산	134	0.1	98,224	0.1
		처분제한재산	61	0.1	94,538	0.1
		국유림재산	8	0.0	14,377	0.0
		문화재재산	3	0.0	350	0.0
		신탁개발대상	0	0.0	0	0.0
		보존비축재산 소계	94,454	94.2	160,006,554	94.7
처분 재산	행정 재산	처분재산	5,760	5.7	8,881,367	5.3
		양여대상재산	27	0.0	9,348	0.0
		교환대상재산	1	0.0	50	0.0
		처분재산 소계	5,788	5.8	8,890,765	5.3
조사완료 재산 합계			100,242	100.0	168,897,319	100.0

□ 향후 효율적인 관리·처분을 위한 방안을 기준으로 분류

- 조사완료 재산 100,242필지 중 보존·비축재산은 94,454필지, 처분재산은 5,788필지임
- 보존·비축재산 공공용재산이 93,748필지(93.5%), 비축용재산이 341필지(0.3%)임
 - 공공용재산중 주사용실태가 고속도로(2,060필지), 국도(16,496필지), 국가하천(192필지), 지방1급하천(19필지)으로 이용되고 있는 18,767필지는 관리환대상임
 - 공공용재산중 주사용실태가 일부 지방도, 시군구도, 특별(광역)시도로 이용되고 있는 5,722필지는 분할 후 매각대상임

(3) 유휴재산 현황(1차 등급분류)

지역	유휴 재산	활용가능				활용불가능			
		필지수		면적		필지수		면적	
		수량	비율(%)	수량(m ²)	비율(%)	수량	비율(%)	수량(m ²)	비율(%)
경기	415	167	6.9	101,166	3.0	248	10.3	137,995	4.0
전남	366	94	3.9	76,252	2.2	272	11.3	1,155,370	33.8
강원	329	36	1.5	35,021	1.0	293	12.2	199,972	5.8
경남	286	155	6.4	68,777	2.0	131	5.4	32,804	1.0
경북	256	66	2.7	52,748	1.5	190	7.9	107,211	3.1
인천	203	37	1.5	98,085	2.9	166	6.9	1,132,030	33.1
전북	188	3	0.1	798	0.0	185	7.7	70,425	2.1
충남	160	54	2.2	44,525	1.3	106	4.4	47,886	1.4
울산	91	17	0.7	8,016	0.2	74	3.1	20,729	0.6
충북	33	12	0.5	6,037	0.2	21	0.9	6,806	0.2
대구	25	4	0.2	1,338	0.0	21	0.9	5,857	0.2
부산	20	0	0	0	0.0	20	0.8	2,993	0.1
광주	17	2	0.1	805	0.0	15	0.6	2,455	0.1
대전	11	2	0.1	138	0.0	9	0.4	2,531	0.1
제주	8	4	0.2	1,889	0.1	4	0.2	136	0.0
서울	0	0	0	0	0.0	0	0	0	0.0
합계	2,408	653	27.0	495,593	14.4	1,755	73.0	2,925,200	85.6

□ 유휴재산

○ 1차 등급분류가 유휴재산으로 분류된 토지는 2,408필지이며, 경기 415필지(17.2%), 전남 366필지(15.2%), 강원 329필지(13.7%), 경남 286필지(11.9%)임

○ 활용가능한 필지가 653필지(27.0%), 활용불가능한 필지가 1,755필지(73.0%)임(활용가능여부는 토지의 면적, 형태, 주변현황 등을 고려함)

* 유휴재산은 유상으로 점유·사용이 어려운 활용도가 낮은 재산임

(4) 처분재산 현황(2차 등급분류)

지역	필지수		면적	
	수량	비율(%)	수량(m ²)	비율(%)
강원	1,165	20.2	1,340,513	15.1
경기	846	14.7	522,303	5.9
전북	810	14.1	1,448,836	16.3
전남	718	12.5	1,773,830	20.0
경북	652	11.3	368,350	4.1
충남	452	7.8	398,198	4.5
인천	367	6.4	2,297,228	25.9
경남	289	5.0	566,816	6.4
충북	136	2.4	49,571	0.6
울산	128	2.2	31,694	0.4
대구	57	1.0	29,201	0.3
대전	51	0.9	10,608	0.1
광주	46	0.8	32,130	0.4
부산	34	0.6	8,272	0.1
제주	6	0.1	3,488	0.0
서울	3	0.1	330	0.0
합계	5,760	100.0	8,881,367	100.0

□ 처분재산

- 2차 등급분류에서 처분재산으로 분류된 토지는 5,760필지임
- 1차 등급분류에서 유희재산, 무단점유로 분류된 재산 중 일부가 2차 등급분류에서 처분재산으로 분류되었음

4. 점유현황

(1) 점유현황

1) 필지수 기준

지역	조사완료	점유합계	무단점유	무단점유 가능성	유상대부	무상대부
경기	13,278	2,248	2,055	109	57	27
경북	19,363	1,921	1,768	44	67	42
강원	7,444	1,685	1,436	204	39	6
경남	16,256	1,106	943	95	42	26
전북	9,078	927	906	16	0	5
전남	15,095	828	786	22	4	16
충남	8,853	781	674	61	30	16
인천	3,037	668	495	19	144	10
충북	2,703	302	280	14	2	6
울산	2,595	229	181	8	32	8
대구	839	91	73	4	11	3
대전	394	86	56	26	3	1
부산	618	68	51	3	12	2
광주	476	55	46	5	0	4
제주	198	23	9	14	0	0
서울	15	3	2	0	0	1
합계	100,242	11,021	9,761	644	443	173
비율	100.0	11.0	9.8	0.6	0.4	0.2

- 총 점유합계는 11,021필지이며, 무단점유 9,761필지, 무단점유가능성 644필지, 유상대부 443필지, 무상대부 173필지임
 - 다만, 1개 필지에 무단점유와 유·무상대부가 혼재하는 경우 무단 점유를 우선 분류기준으로 적용

2) 점유건수 기준

지역	점유건수	무단점유	무단점유 가능성	유상대부	무상대부
경북	3,455	2,967	147	289	52
경기	2,671	2,398	132	108	33
강원	1,789	1,522	209	52	6
전남	1,718	1,578	111	7	22
경남	1,718	1,426	168	90	34
충남	1,032	879	95	39	19
전북	1,020	995	18	0	7
인천	690	506	21	153	10
울산	431	328	47	45	11
충북	385	320	55	2	8
대전	133	93	33	5	2
대구	131	88	15	25	3
부산	104	82	4	16	2
광주	93	84	5	0	4
제주	31	17	14	0	0
서울	4	3	0	0	1
합계	15,405	13,286	1,074	831	214
비율	100.0	86.2	7.0	5.4	1.4

□ 유·무상대부 또는 무단점유 등의 총 점유건수는 15,405건으로 그중 무단 점유건수가 13,286건으로 86.2%를 차지함

(2) 면담현황

면담현황		무단점유	무단점유 가능성	유상대부	무상대부	합계
점유필지별 면담실시	필지수	9,761	644	443	173	11,021
	면담실시	484	70	143	42	739
	비율(%)	5.0	10.9	32.3	24.3	6.7
점유건수별 면담실시	건수	13,286	1,074	831	214	15,405
	면담실시	1,002	126	223	44	1,395
	비율(%)	7.5	11.7	26.8	20.6	9.1

- 점유필지에 대한 면담은 6.7%정도가 이루어졌으며, 점유건수 대비로는 9.1%임
- 점유물이 지방도, 시군구도, 경작 등으로 면담을 하기 어려우므로 점유필지수별 및 점유건수별 면담비율이 낮게 나타남

(3) 점유물건 종류 현황

점유물건 종류		무단점유	무단점유 가능성	유상대부	무상대부	합계 (비율)
건축물	건수	2,969	434	103	96	3,602
	비율(%)	22.3	40.4	12.4	44.9	23.4
가건물	건수	654	54	28	8	744
	비율(%)	4.9	5.0	3.4	3.7	4.8
적치물	건수	52	1	6	1	60
	비율(%)	0.4	0.1	0.7	0.5	0.4
입목죽	건수	54	18	8	0	80
	비율(%)	0.4	1.7	1.0	0.0	0.5
경작	건수	2,527	413	242	25	3,207
	비율(%)	19.0	38.5	29.1	11.7	20.8
기타	건수	7,030	154	444	84	7,712
	비율(%)	52.9	14.3	53.4	39.3	50.1
계	건수	13,286	1,074	831	214	15,405

- 점유물건은 총 15,405건 중 기타 7,712건(50.1%), 건축물이 3,602건(23.4%), 경작이 3,207건(20.8%), 가건물이 744건(4.8%) 수준임

* 기타 : 무단점유는 지방도, 시군구도, 특별(광역)시도가 5,722건이며, 유상대부 등은 대부분 건부지 진입로, 주택의 앞마당 등임

VI

종합의견

1. 결과분석

- 전체 의뢰토지 102,458필지 중 조사대상 재산은 100,242필지이며, 100,242필지 전체 입력 완료하였음(100%)
- 조사제외는 2,216필지이며, 조사제외 사유로는 개발사업지구 413필지, 도서지역 361필지, 행정기관청사 33필지, 개발사업 완료지구 30필지, 지적도 오차범위 등 36필지, 기타 1,343필지임(기타는 소유권변경으로 농식품부소유가 아님이 621필지, 군사지역, 산간지역 등으로 토지의 접근이 불가능한 경우가 614필지이며, 위치확인 불가 등이 108필지)
- ☞ 개발사업지구, 개발사업완료지구, 농식품부 소유가 아닌필지 등은 소유권이 변경되었으나, 국유재산 대장의 정리가 안된 필지임. 빠른 시일내에 국유재산 대장 정리가 필요함
- 공부상 지목별 분포는 도로 51,299필지(51.2%), 구거 37,331필지(37.2%), 답 3,100필지(3.1%) 순으로, 전체의 91.5%를 차지하고 있으며, 사실상 지목별 분포는 도로 62,872필지(62.7%), 구거 25,658필지(25.6%), 답 2,259필지(2.3%) 순으로 전체의 90.6%를 차지하고 있음
- ☞ 공부상 지목은 구거이나, 실제이용은 폐구거로 매립되어 도로로 이용되는 필지가 많은 것으로 조사됨
- 1차등급분류 결과(현재의 관리상태(공부 및 현황) 기준)
 - 조사완료 재산 100,242필지 중 행정재산은 99,651필지, 보존재산은 8필지, 잡종재산은 583필지임

- 행정재산 공공용재산이 86,561필지(86.3%), 무단점유재산이 10,405필지(10.4%), 유휴재산이 1,825필지(1.8%), 유·무상대부(사용)재산이 616필지(0.7%)임
- 잡종재산은 유휴재산이 583필지로 행정재산의 유휴재산으로 재분류하여야 함(분류표 변경에 의하여 조치하여야 함)
- ☞ 행정재산중 공공용재산으로 이용되고 있는 경우 현상태대로 이용될 수 있도록 지속적인 유지관리가 필요하고, 무단점유재산은 원상회복·사용허가 전환 또는 용도폐지 후 매각하고, 유휴재산은 활용가능·활용불가능 여부에 따라 향후 조치하여야 함
- 2차등급분류 결과(향후 효율적인 관리·처분 기준)
 - 조사완료 재산 100,242필지 중 보존·비축재산은 94,454필지(94.2%), 처분재산은 5,788필지(5.8%)임
 - 보존·비축재산 공공용재산이 93,748필지(93.5%), 비축용재산이 341필지(0.3%)임
- ☞ 공공용재산중 주사용실태가 고속국도, 일반국도, 국가하천, 지방1급하천으로 이용되고 있는 18,767필지는 자체관리환이 필요하며, 주사용실태가 일부 지방도, 시군구도, 특별(광역)시도로 이용되고 있는 5,722필지는 분할 후 매각대상임
- 유휴재산
 - 1차 등급분류가 유휴재산으로 분류된 토지는 2,408필지이며, 지역별로는 경기 415필지(17.2%), 전남 366필지(15.2%), 강원 329필지(13.7%), 경남 286필지(11.9%)이며, 활용가능한 필지가 653필지(27.0%), 활용불가능한 필지가 1,755필지(73.0%)임
- ☞ 유휴재산은 유상대부 등으로 유상으로 점유 사용이 어려운 활용성이 낮은 재산으로 추정됨

처분재산

○ 2차 등급분류에서 처분재산으로 분류된 토지는 5,760필지임

☞ 1차 등급분류에서 유휴재산, 무단점유로 분류된 재산 중 일부가 2차 등급분류에서 매각대상 재산으로 분류되었음

총 점유합계는 11,021필지이며, 무단점유 9,761필지, 무단점유가능성 644필지, 유상대부 443필지, 무상대부 173필지임

○ 유·무상대부 또는 무단점유 등의 총 점유건수는 15,405건으로 그중 무단점유건수가 13,286건으로 86.2%를 차지함

☞ 무단점유 13,286건 중 지방도, 시군구도, 특별(광역시)시도의 점유로 인한 필지가 5,722필지임

점유필지에 대한 면담은 6.7%, 점유건수 대비로는 9.1%임

☞ 점유물이 지방도, 시군구도, 경작 등으로 면담하기 어려우므로 점유 필지 및 점유건수 대비 면담비율이 낮게 나타남

점유물건은 총 15,405건 중 기타 7,712건(50.1%), 건축물이 3,602건(23.4%), 경작이 3,207건(20.8%), 가건물이 744건(4.8%) 수준임

* '기타' : 무단점유는 지방도, 시군구도, 특별(광역시)시도가 5,722건이며, 유상대부 등은 대부분 건부지 진입로, 주택의 앞마당 등임

2. 재산종류·유형별 향후조치사항

(1) 공공용재산

1) 사 례

- 현재 이용현황 조사결과 공공용 재산으로 구분된 경우

2) 향후조치사항

- 공공용 재산으로 이용되고 있는 국유 재산은 공공목적 달성을 위해 행정재산으로 지속적으로 유지·관리
- 하천부지의 경우 홍수예방 등을 위해 무단점유되어 사용되는 경우가 없도록 지속적으로 관리함

(2) 비축용재산

1) 사 례

- 현재 이용현황 조사결과 유휴재산으로서 활용가능한 상태로 구분된 경우
- 무단점유 재산으로 원상 회복이 가능한 경우이나 공공용 재산 및 용도폐지 대상 재산으로 구분되지 않는 경우

2) 향후조치사항

- 나대지 등의 형태로 방치되고 있는 국유재산은 비축용 재산으로 구분 후 주변 토지 매입 등 집단화를 추진하여 행정수요에 대처할 수 있도록 관리함

- 무단점유 재산에서 원상회복 후 공공용 재산, 용도폐지 대상 재산으로 구분 되지 않는 경우 비축용 재산으로 구분 하고 주변 토지의 집단화를 추진하여 국유재산의 가치증대를 도모함

(3) 관리환대상

1) 사 례

- 현재 이용현황 조사결과 공공용 재산으로 구분 되면서 사실상 관리청 및 관리기관이 다른 경우
- 타 관리청과의 재산정리를 위해 교환재원으로 보유하고 있는 재산

2) 향후조치사항

- 실질적인 관리청 및 관리기관과 협의를 통해 적극적으로 관리환을 추진하여 사실상의 관리청과 관리기관에서 재산을 유지·관리하도록 함

(4) 무단점유재산

1) 사 례

- 타인이 법적 근거없이 무단 점유 하여 사용·수익하거나 가건물을 설치해 장기간 무단 사용

2) 향후조치사항

- 1차적으로 권리보전조치하여 유상대부 및 사용·수익허가 전환
- 장래 행정목적상 필요여부를 판단하여 유지관리 또는 매각처분

(5) 유희토지(방치재산)

1) 사 례

- 관리청이 직접 사용하지 않아 고유업무와 관련해 보유할 필요가 없는 재산
- 행정목적 달성 후 남은 잔여지로서 면적과소 또는 부정형, 형상으로 보유실익이 없는 재산

2) 향후조치사항

- 적극 매각 : 매각대상 국유재산 정보를 Onbid (자산관리공사 인터넷 자산 경매 시스템)를 통해 적극공개하여 매각가 상향 유도

(6) 용도폐지대상재산

1) 사 례

- 행정기능 및 조직의 통·폐합 등으로 행정목적이 상실된 재산

2) 향후조치사항

- 유희화되기 전에 신속히 이용·관리방안을 수립 및 총괄청에 인계하여 활용 또는 매각

(7) 기타사항 : 공부정리 및 경계측량 실시

- 공부상 지목과 사실상 지목이 상이(相異), 소유권이 변경되어 농식품부 소유가 아닌 경우와 토지 일부를 개인과 공유하되 그 경계가 불분명한 경우

3. 실태조사의 기대효과

(1) 1, 2차 등급분류를 기준으로 국유재산 활용방안 강구

- 국유재산을 공부 및 현황을 기준으로 1차 분류하고, 향후 관리·처분 방안에 따라 2차로 분류하여 관리함으로써 1차로 현재 관리상태 파악을 통한 문제점을 파악하고, 2차로 향후 효율적인 국유재산 관리계획 수립을 위한 기준 마련

(2) 관리계획 수립시 필요한 자료 파악

- 무단점유 재산현황 파악하여 무단점유에 대한 점유시기, 점유자 신원, 필지수, 면적, 재산가액 파악으로 관리의 효율화 및 수익성 제고
- 규모·형태별 재산현황을 파악하여 일정 규모 이하의 삼각형, 부정형, 맹지 등 활용가치가 없는 재산에 대한 필지수, 면적, 재산가액 등을 파악하여 활용도의 판단자료로 활용

(3) 활용도 제고방안 마련

- 지형·도로조건 파악으로 일정규모 이상의 정방형, 도로접합 등 활용 가치가 높은 재산 파악
- 매각, 관리환, 총괄청인계, 대부 등 대상 재산에 대한 현황 파악이 가능하여 관리·처분계획 수립 용이
- 도시계획시설, 군사시설보호구역, 상수원보호구역, 생태계보전지역 등 공법상 이용제한을 받고 있는 재산의 현황 파악으로 장기적인 관리 계획 수립

(4) 재산관리의 효율성 제고

- 대부 재산현황 파악으로 수익계약 또는 경쟁입찰로 대부된 재산규모 및 재산별 계약만료시기 파악으로 수익성 증대
- 무단점유 재산현황 파악으로 변상금 부과, 시효중단 등 사후관리 용이

(5) 총괄청의 관리환 대상 파악 용이

- 관리청이 현황과 공부가 다른 재산을 자체관리환 및 총괄청에 인계하는 등 정확한 재산 관리체계 확립

(6) 자료 DB구축 및 다양한 통계분석 가능

- 현장 실태조사를 통해 이용실태, 주변여건, 권리관계 등 기초자료에 대한 DB를 구축하여 지속적이고 체계적인 정보의 관리유지
- 정확한 자료의 조사 및 지속적인 정보의 관리로 다양한 통계분석이 가능하며 수시로 변동하는 재산의 현황에 즉시 대처할 수 있는 전산 정보시스템의 자료로 활용

4. 문제점 및 개선방안

(1) 국유재산 관리상의 문제

1) 현황

- 폐도, 폐천, 폐구거의 용도폐지 미흡
- 법정도로, 하천의 관리환 미흡
 - 비법정도로, 구거, 유지 상의 농업기반시설을 제외하고는 장기적으로 법정도로, 하천 등은 국토해양부로 관리환하는 방안 검토
 - * 법정도로 : 고속국도, 일반도로, 특별시도·광역시도, 지방도
 - * 하천 : 국가하천, 지방1급하천

2) 개선방안

- 폐도, 폐천, 폐구거는 용도폐지 후 기획재정부로 이관
- 법정도로, 하천은 국토해양부로 관리환하는 방안을 협의

(2) 관리기관 인원 및 예산의 부족

1) 현황

- 시·군·구청별로 재무과 등의 직원 1~2명이 공유지와 국유지를 함께 관리하여 1인당 평균 약 3,857필지를 관리하고 있어 매각 후 관리대장 미기재 등의 오류발생 가능성이 높으며, 인원부족으로 국유재산의 구체적인 현황파악, 효율적인 활용방안 등 적극적인 관리가 어려움
- 지방자치단체의 경우 인사이동으로 인해 국유재산 업무의 전문성 확보에 어려움이 있으며, 국유재산관리를 통해 얻는 세입효과가 적어 국유재산의 효율적 관리가 곤란함

2) 개선방안

- 국유재산 관리기관의 담당인원을 확충하고 정기적인 교육을 실시하여 전문성을 확보함
- 업무매뉴얼 등을 작성하여 인사이동시 효율적인 업무인수인계를 도모하고, 현 국유재산법상 법적인 매각대금 귀속금, 변상금 귀속금, 대부료 귀속금 등을 자자체의 세입효과를 증대시키는 방향으로 재검토
- 지자체의 국유재산의 대장관리, 매각대상, 용도폐지대상, 유·무상 대부료 징수, 변상금 부과현황 등의 업무실적을 기준으로 포상, 승진 등의 인센티브를 부여하여 업무의 적극적인 관리 유도

(3) 등급분류시 세부기준 미흡

1) 현황

- 1차 및 2차 등급분류시 세부기준의 미흡으로 이용실태가 동일한 경우에도 조사자별 판단이 다른 관계로 상이하게 등급 분류할 수 있으며 구체적인 사례가 없어 등급분류에 어려움 상존

2) 개선방안

- 등급분류는 재산의 활용방안을 결정하는 중요한 요인으로서 실태조사중 가장 중요한 부분은 등급분류이나 구체적 및 세부적인 기준이 없어 조사자별 상이한 판단에 따라 등급 분류가 달라질 수 있으므로 이용 상황 및 지목 등을 기준하여 세부적이고 구체적인 기준안 마련 필요

(4) 무단점유 관리상의 문제

1) 현황

원상회복의 어려움

- 무단점유물의 대부분이 주택, 축사 등으로 원상회복이 어려움

변상금 부과시 문제점

- 무단점유자 대부분이 무단점유 사실은 인정하나, 변상금 부과를 위해서는 정확한 경계측량을 사전적으로 요구
 - * 측량비용 : 무단점유면적 산정시 약 @22만원 정도 소요
 - * 변상금 부과액 : 대부분 농로, 구거상에 무단점유가 발생되고 있어 변상금 산정액(@10만원 미만)이 측량비용에 미치지 못함

무단점유 관리 인원 부족

- 지자체 담당자의 인원부족으로 관리가 어려움

2) 개선방안

측량실익이 확실시 되는 무단점유 건에 대해 측량실시 및 변상금 부과

- 기획재정부 등과 사전 협의가 필요

생활거주지, 생계와 관련된 무단점유에 대해서는 매각유도

(5) 기타사항

농식품부 전산시스템상의 지적도 및 공부 등은 일부 업데이트가 되지 않아(소유권 변경, 건물 멸실, 개발사업완료 등) 조사시 어려움이 발생하므로, 실태조사 업무 착수전 일괄 업데이트하여 정확한 조사가 될 수 있도록 조치가 필요함

소규모 토지 및 무단점유 집단지 등은 그 토지의 위치 및 경계조사가 어려워 정확한 실태조사를 할 수가 없는 바 국가에서 보유중인 항공도면등을 열람 또는 발급이 가능토록하여 정확한 조사가 될 수 있도록 지원

5. 결 론

- 국유재산의 관리에 대해서 과거에는 재원조달을 위한 처분 위주의 정책과 유지 및 보존 위주의 정책을 시행한 적이 있었으나, 1994년 이후부터는 국유재산을 보존만 하는 것에서 벗어나 효율적인 이용을 추구하고 있다. 과거에도 많은 국유재산이 도로·하천·항만 등 공공재로서 기능을 하고 있었지만, 오늘날 국유재산의 효율적 이용을 강조하는 원인은 국민들의 생활수준이 향상됨에 따라서 행정에 대한 다양한 서비스 제공을 요구하고 있기 때문이다. 따라서 국유재산을 국민들을 위한 주거 및 문화생활공간으로 제공하여 적극적으로 활용하는 것이 국유재산의 본래의 기능에 비추어서도 타당한 것이다. 또한 국유재산에 대한 대부, 사용수익허가, 신탁 등의 적극적인 활용을 통해 국가 또는 지방자치단체의 재정수입을 증대시킬 수 있다.
- 따라서 금번 조사·분석된 자료가 국유재산 관리에 많은 도움을 줄 것으로 사료되며, 국유재산의 효율적인 관리를 위해서는 실태조사는 필수적이고 토지의 활용 또한 시대에 부응하여 변해야 한다. 이에 맞게 관리방안도 변경 되어야 하고, 효율적인 관리방안이 수립되기 위해서는 일시적인 조사에 그치지 말고 계속적·주기적으로 일관성있게 실태조사가 추진되어야 한다.
- 또한, 국유재산의 실태조사 및 관리업무는 공적 성격의 부동산 전문기관이 수행하여야 하며 국유재산 실태조사업무는 이용실태에 대한 단순 조사가 아닌 토지의 위치 및 주변환경 분석을 통한 향후 활용방안 제시, 권리분석 등을 통한 해결방안 제시등 전문가가 아니면 조사하기 어려운 항목이 많아 반드시 전문가를 통한 조사와 향후활용방안이 제시되어야 효율적으로 국유재산의 관리가 될 것이다.

VII

부록(07년도 실태조사 결과보고서)

1. 업무개요

(1) 조사필지 및 인원

- 조사대상 : 전국 소재 농림부 소관 국유재산
 - 전국 소재 농림부 소관 국유재산 중 '도상조사' 결과 점유물건이 소재하는 토지

- 조사의뢰필지 : 전국 90,964필지 464,985,191m² (농림부 제공)
 - 현장조사필지 : 78,240필지, 386,911,257m²
 - 조사제외필지 : 2,741필지, 13,773,217m²
 - * 제외사유 : 점유면적이 0.0m²(1,904필지), 개발사업의 진행으로 위치 확인이 불가능, 군부대 내 위치, 농림부 산하기관 직접사용 등

- 조사인원 : 36개 부점 390명
 - 본점 총괄 4명, 전산 3명, 지점조사자 263명, 업무보조 약 120명.

(2) 추진경과

- 2007. 7. 26 : 실태조사 계약 체결
- 2007. 8. 17 : 조사목록 분석 및 확정
- 2007. 9. 5 : 실태조사자 집합교육
- 2007. 10. 16 ~ 19 : 지점방문 교육 및 PDA 배부
- 2007. 11. 7 ~ 23 : 농림부 현지점검
- 2007. 11. 24 : 실태조사 완료
- 2007. 11. 30 : 중간보고
- 2007. 12. 1 : 실태조사시스템 입력완료
- 2007. 12. 7 : 실태조사 입력내용 검증완료
- 2007. 12. 14 : 보고서 작성 및 납품

2. 실태조사 결과분석

(1) 조사실적

1) 완료현황

지역	의뢰필지	제외필지	조사 미완료	조사완료
서울	3	1	0	2
부산	699	29	8	662
대구	1,766	18	57	1,691
인천	323	107	1	215
광주	980	38	20	922
대전	688	101	7	580
울산	1,608	56	28	1,524
경기	8,496	243	82	8,171
강원	3,928	101	49	3,778
충북	3,091	63	21	3,007
충남	9,154	647	115	8,392
전북	10,135	265	147	9,723
전남	14,263	330	2,692	11,241
경북	21,413	408	3,457	17,548
경남	14,417	334	3,299	10,784
합계	90,964	2,741	9,983	78,240
비율(%)	100.0	3.0	11.0	86.0

□ 전체 의뢰토지 90,964필지 중 조사제외 재산은 2,741필지로 3.0% 수준이며, 조사완료 재산은 78,240필지로 86.0% 수준임

2) 조사제외 사유 및 현황

제외사유	필지		면적	
	수량	비율(%)	수량(㎡)	비율(%)
개발사업 완료지구	96	3.5	411,559	3.0
개발사업 지구	223	8.1	540,917	3.9
공사.공단 관리 토지	13	0.5	62,006	0.5
도서지역	98	3.6	217,641	1.6
행정기관 청사	172	6.3	1,352,638	9.8
건물없을것으로 추정	2,067	75.4	7,572,812	54.9
기 타	72	2.6	3,615,643	26.3
합 계	2,741	100.0	13,773,217	100.0

- 조사제외 사유로는 행정기관 청사 172필지, 개발사업과 관련하여 토지의 위치를 찾을 수 없는 경우 319필지, 정기여객선이 운행되지 않는 도서지역 98필지 등임
- “건물 없을 것으로 추정”은 도상조사 상 점유면적이 0.0㎡인 경우 등이며, “기타”는 군부대 내에 소재, 산간오지로 접근불가, 지적이 불분명하여 경계확인 곤란한 경우 등임

(2) 조사완료재산 분포

1) 행정구역별 분포

지역	조사완료토지			
	필지수	비율(%)	면적	비율(%)
서울	2	0.0	371	0.0
부산	662	0.8	2,597,393	0.7
대구	1,691	2.2	4,924,492	1.3
인천	215	0.3	889,916	0.2
광주	922	1.2	2,380,196	0.6
대전	580	0.7	1,607,180	0.4
울산	1,524	1.9	4,672,103	1.2
경기	8,171	10.4	30,743,370	7.9
강원	3,778	4.8	18,527,768	4.8
충북	3,007	3.8	22,859,151	5.9
충남	8,392	10.7	55,726,434	14.4
전북	9,723	12.4	56,104,837	14.5
전남	11,241	14.4	45,101,724	11.7
경북	17,548	22.4	95,042,341	24.6
경남	10,784	13.8	45,733,982	11.8
합계	78,240	100.0	386,911,257	100.0

- 조사완료 토지의 지역별 분포 현황을 보면 경북 17,548필지(22.4%), 전남 11,241필지(14.4%), 경남 10,784필지(13.8%), 전북 9,723필지(12.4%) 순으로 이들 지역에 63.0%가 소재하고 있음

2) 용도지역별 분포

용도지역	필지수	비율(%)	면적	비율(%)
관리	18,172	23.2	100,061,410	25.9
농림	11,065	14.1	48,779,607	12.6
도시	7,312	9.3	20,162,202	5.2
자연환경보전	680	0.9	4,425,943	1.1
미지정	182	0.2	496,218	0.1
조회불가	40,829	52.2	212,985,876	55.0
합계	78,240	100.0	386,911,257	100.0

- 용도지역별 분포는 관리지역 18,172필지(23.2%), 농림지역 11,065필지(14.1%), 도시지역 7,312필지(9.3%) 순임
- 용도지역 미분류에 따른 조회불가 필지는 53,291필지임. 구거, 도로 및 하천 등의 상당수 필지가 용도지역 미분류임

3) 지목(공부/실제)별 분포

지목	공부상 지목		사실상 지목	
	필지수	비율(%)	필지수	비율(%)
구거	54,746	70.0	48,809	62.4
도로	20,449	26.1	22,864	29.2
유지	951	1.2	751	1.0
하천	705	1.0	555	0.7
제방	579	0.7	522	0.7
대	276	0.4	2,874	3.7
잡종지	158	0.2	724	0.9
전	124	0.2	387	0.5
답	107	0.1	169	0.2
임야	80	0.1	63	0.1
기타	65	0	522	0.6
합계	78,240	100.0	78,240	100.0

- <‘사실상 지목’ 분류기준> 1필지가 2개 이상의 용도로 사용되는 경우 공부상 지목을 우선하여 분류
- 공부상 지목별 분포는 구거 54,746필지(70.0%), 도로 20,449필지(26.1%), 유지 951필지(1.2%) 순이며, 사실상 지목별 분포는 구거 48,809필지(62.4%), 도로 22,864필지(29.2%), 대 2,874필지(3.7%) 순임
- 공부상 지목이 구거, 유지, 하천, 제방 등인 토지 중 일부가 대, 잡종지, 전, 답 등으로 용도변경 되었음

4) 주사용실태

지역	도로부지	하천부지	공공용지	철도부지	청사부지	주거용	나대지	농경지	농업용건부지	기타
서울	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
부산	175	6	436	2	11	8	13	1	0	10
대구	911	9	666	2	30	22	27	7	1	16
인천	98	30	45	0	4	2	8	2	2	24
광주	264	1	440	0	10	51	8	10	66	72
대전	165	5	304	1	2	23	20	27	5	28
울산	688	22	720	0	5	19	20	9	5	36
경기	2,584	1,260	3,838	5	15	61	94	106	46	162
강원	1,271	1,118	1,070	2	8	63	21	106	28	91
충북	573	798	1,528	3	9	16	2	22	13	43
충남	2,507	197	5,229	0	11	90	91	86	65	116
전북	2,803	2,429	2,276	2	18	549	45	48	1,164	389
전남	3,161	300	6,802	6	10	185	93	41	376	267
경북	4,588	124	11,988	9	29	96	214	160	79	261
경남	3,131	130	6,987	1	21	127	34	14	165	174
합계	22,921	6,429	42,329	33	183	1,312	690	639	2,015	1,689
비율(%)	29.3	8.2	54.1	0.0	0.2	1.7	0.9	0.8	2.6	2.2

- <분류기준> 1필지가 2개 이상의 용도로 사용되는 경우 면적을 우선하여 분류
- 주사용실태는 공공용지(주로 구거) 42,329필지, 도로부지 22,921필지, 하천부지 6,429필지 등으로, 조사완료 재산 78,240필지의 91.6%수준인 71,679필지가 공공용으로 사용되고 있음

(3) 등급분류 및 향후 관리방안 분석

1) 1차 등급분류 및 향후 관리방안

대 분류	법 정 분 류	중분류	필지수	필지비율 (%)	면적(m ²)	면적비율 (%)
이용 현황	행정 재산	유상대부(사용)	841	1.1	4,701,210	1.2
		무상대부(사용)	933	1.2	6,676,807	1.7
		용도폐지대상	332	0.4	294,398	0.1
		무단점유	20,847	26.6	126,301,903	32.6
		공용	76	0.1	266,467	0.1
		기업용	1	0.0	201	0.0
		공공용	54,598	69.8	246,279,804	63.7
		행정재산 소계	77,628	99.2	384,523,012	99.4
	보존 재산	유상대부(사용)	3	0.0	2,284	0.0
		무상대부(사용)	7	0.0	45,348	0.0
		용도폐지대상	25	0.0	19,019	0.0
		무단점유	12	0.0	95,904	0.0
		문화재	3	0.0	8,800	0.0
		국유림	11	0.0	69,124	0.0
		보존재산 소계	61	0.1	240,479	0.0
	잡종 재산	유상대부(사용)	35	0.0	137,255	0.0
		무상대부(사용)	22	0.0	16,191	0.0
		무단점유	362	0.5	1,805,855	0.5
		신탁개발대상	0	0.0	0	0.0
		유휴	125	0.2	186,008	0.1
		처분제한	7	0.0	4,679	0.0
잡종재산 소계		551	0.7	2,147,766	0.6	
합계			78,240	100.0	386,911,257	100.0

□ 현재의 관리상태(공부 및 현황)를 기준으로 분류

- 조사완료 재산 78,240필지 중 행정재산은 77,628필지, 보존재산은 61필지, 잡종재산은 551필지임
- 행정재산 77,628필지 중, 공공용재산이 54,598필지, 무단점유재산이 20,847필지, 유·무상대부(사용)재산이 1,774필지, 용도폐지 대상 재산(주로 폐구거, 폐도로 등으로 방치된 재산)이 332필지 등임
- 잡종재산의 경우 무단점유(362필지, 66.0%)의 비중이 높아 중점관리가 요구됨

2) 2차 등급분류 및 향후 관리방안 분석

대분류	법적분류	중분류	필지수	필지비율 (%)	면적(m ²)	면적비율 (%)	
보존비축 자산	행정 재산	기업용재산	1	0.0	201	0.0	
		공용	117	0.1	336,187	0.1	
		공공용	75,725	96.8	379,658,276	98.1	
		행정재산 소계	75,843	96.9	379,994,664	98.2	
	보존 재산	문화재	5	0.0	11,233	0.0	
		국유림	18	0.0	148,013	0.0	
		보존재산 소계	23	0.0	159,246	0.0	
	잡종 재산	비축용	329	0.4	423,623	0.1	
		처분제한	13	0.0	10,616	0.0	
		신탁개발대상	0	0.0	0	0.0	
		잡종재산 소계	342	0.4	434,239	0.1	
	처분자산	잡종 재산	매각대상	1,995	2.6	6,275,794	1.6
			교환대상	9	0.0	16,251	0.0
양여대상			12	0.0	14,213	0.0	
관리환대상			16	0.0	16,850	0.0	
잡종재산 소계			2,032	2.6	6,323,108	1.6	
합계			78,240	100.00	386,911,257	100.0	

- 향후 효율적인 관리·처분을 위한 방안을 기준으로 분류
 - 조사완료 재산 78,240필지 중 보존·비축재산은 76,208필지, 처분 재산은 2,032필지임
 - 공공용 재산이 75,725필지로 대부분을 차지함.
- 처분자산의 경우 우선순위를 정하여 후속조치를 순차적으로 진행할 필요가 있음
- 1차와 2차 등급 분류시 중분류별 필지수에 차이가 발생하는 이유
 - 1차 등급분류 시에는 점유여부를 우선적으로 고려하여 분류
 - 2차 등급분류 시에는 향후 활용방안을 우선적으로 고려하여 분류

3) 공용 또는 기업용재산 현황

지역	1차 분류시 공용 또는 기업용				2차 분류시 공용 또는 기업용			
	필지수		면적		필지수		면적	
	수량	비율(%)	수량(㎡)	비율(%)	수량	비율(%)	수량(㎡)	비율(%)
서울	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
부산	4	5.3	64,240	24.1	3	2.6	63,788	19.0
대구	13	17.1	18,245	6.8	13	11.1	18,245	5.4
인천	3	3.9	21,762	8.2	3	2.6	21,762	6.5
광주	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
대전	0	0.0	0	0.0	1	0.9	1,682	0.5
울산	2	2.6	1,121	0.4	6	5.1	4,527	1.3
경기	10	13.2	94,785	35.6	15	12.8	103,147	30.7
강원	2	2.6	1,055	0.4	4	3.4	1,974	0.6
충북	2	2.6	1,252	0.5	5	4.3	2,237	0.7
충남	8	10.5	6,679	2.5	15	12.8	40,032	11.9
전북	4	5.3	17,381	6.5	7	6.0	21,692	6.5
전남	3	3.9	1,419	0.5	7	6.0	3,367	1.0
경북	16 (1)	21.1 (100.0)	29,484 (201)	11.1 (100.0)	23 (1)	19.7 (100.0)	40,936 (201)	12.2 (100.0)
경남	9	11.8	9,045	3.4	15	12.8	12,798	3.8
합계	76 (1)	100.0 (100.0)	266,468 (201)	100.0 (100.0)	117 (1)	100.0	336,187 (201)	100.0 (100.0)

* 주) 괄호 안의 수치는 기업용 재산을 나타냄

□ 1차 등급분류가 공용재산인 토지는 76필지, 기업용재산인 경우는 1필지이며, 2차 등급분류가 공용재산인 토지는 117필지, 기업용재산인 경우는 1필지임

□ 용어정의

- <공용재산> 국가가 직접 그 사무용, 업무용 또는 공무원의 주거용으로 사용하거나, 사용하기로 결정한 재산(청사, 관사, 학교 등)
- <기업용재산> '양곡관리 특별회계'의 지원을 받아 양곡창고로 사용 중인 재산

※ 공용재산 및 기업용재산 목록 [붙임 1, 2] 참조

4) 용도폐지 대상 재산 현황(1차 등급분류)

지역	용도 폐지 대상	용폐 후 활용				용폐 후 처분			
		필지수		면적		필지수		면적	
		수량	비율(%)	수량(㎡)	비율(%)	수량	비율(%)	수량(㎡)	비율(%)
서울	0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
부산	3	0	0.0	0	0.0	3	100.0	1,395	100.0
대구	17	6	35.3	1,201	15.2	11	64.7	6,711	84.8
인천	3	0	0.0	0	0.0	3	100.0	7,873	100.0
광주	12	0	0.0	0	0.0	12	100.0	1,562	100.0
대전	13	0	0.0	0	0.0	13	100.0	3,695	100.0
울산	12	0	0.0	0	0.0	12	100.0	2,389	100.0
경기	47	2	4.3	2,748	7.9	45	95.7	31,966	92.1
강원	9	0	0.0	0	0.0	9	100.0	8,137	100.0
충북	12	0	0.0	0	0.0	12	100.0	4,982	100.0
충남	70	3	4.3	1,930	3.1	67	95.7	60,146	96.9
전북	7	0	0.0	0	0.0	7	100.0	2,697	100.0
전남	49	4	8.2	7,299	14.0	45	91.8	44,690	86.0
경북	111	71	64.0	87,028	61.7	40	36.0	53,927	38.3
경남	19	8	42.1	11,320	27.7	11	57.9	29,563	72.3
합계	357	89	24.9	104,438	33.3	268	75.1	208,979	66.7

□ 용도폐지 대상 재산

○ 1차 등급분류에서 용도폐지 대상 재산으로 분류된 토지는 총 357필지이며, 이 중 89필지가 용도폐지 후 활용대상, 268필지가 용도폐지 후 처분대상으로 나타났음

* 분류기준 : 용도 폐지하여 대부·개발 등 활용이 가능한 재산이 용폐 후 활용 재산이고, 처분하는 것이 효율적인 재산이 용폐 후 처분 재산임

* 분류방법 : 토지의 면적, 형태, 주변현황 등을 종합적으로 고려하여 판단하였음

□ <용도폐지> “행정, 보존재산”으로 당해 사업목적에 직접 사용하지 않거나 계획이 없는 재산을 “잡종재산”으로 전환하는 것

※ 용도폐지 대상 재산 목록 [붙임 3] 참조

5) 유휴재산 현황(1차 등급분류)

지역	필지수		면적	
	수량	비율(%)	수량(m ²)	비율(%)
서울	0	0.0	0	0.0
부산	0	0.0	0	0.0
대구	3	2.4	136	0.1
인천	0	0.0	0	0.0
광주	1	0.8	1,512	0.8
대전	0	0.0	0	0.0
울산	2	1.6	28	0.0
경기	26	20.8	21,032	11.3
강원	4	3.2	418	0.2
충북	4	3.2	854	0.5
충남	16	12.8	43,997	23.7
전북	48	38.4	94,168	50.6
전남	9	7.2	21,176	11.4
경북	10	8.0	2,165	1.2
경남	2	1.6	522	0.3
합계	125	100.0	186,008	100.0

유휴재산

- 1차 등급분류가 유휴재산으로 분류된 토지는 125필지이며, 전라 북도에 48필지, 경기도에 26필지 등이 소재하고 있음

* 활용성이 높은 재산은 유상대부 및 무단점유 등으로 대부분 점유·사용 하고 있으며, 실질적인 유휴재산은 유상으로 점유·사용이 어려운 활용도가 낮은 재산임

<유휴재산> 잡종재산으로서 점유 또는 사용자가 없는 재산

※ 유휴재산 목록 [붙임 4] 참조

6) 매각대상 재산 현황(2차 등급분류)

지역	필지수		면적	
	수량	비율(%)	수량(㎡)	비율(%)
서울	0	0.0	0	0.0
부산	13	0.7	3,925	0.1
대구	16	0.8	6,117	0.1
인천	24	1.2	94,941	1.5
광주	29	1.5	8,302	0.1
대전	68	3.4	59,169	0.9
울산	43	2.2	7,231	0.1
경기	233	11.7	243,549	3.9
강원	210	10.5	1,470,318	23.4
충북	114	5.7	563,952	9.0
충남	275	13.8	601,830	9.6
전북	390	19.5	2,766,278	44.1
전남	199	10.0	141,341	2.3
경북	210	10.6	190,622	3.0
경남	171	8.6	118,220	1.9
합계	1,995	100.0	6,275,794	100.0

□ 매각대상 재산

- 2차 등급분류에서 매각대상으로 분류된 토지는 1,995필지임
- 1차 등급분류에서 용도폐지 후 처분이나 무단점유로 분류된 재산 중 일부가 2차 등급분류에서 매각대상 재산으로 분류되었음

7) 교환, 양여 또는 관리환대상 재산 현황(2차 등급분류)

구분	필지수	면적(m ²)
교환대상	9	16,251
양여대상	12	14,213
관리환대상	16	16,850
합계	37	47,314

□ 교환, 양여 또는 관리환대상 재산

- 2차 등급분류에서 교환, 양여 또는 관리환대상으로 분류된 토지는 37필지임
- 1차 등급분류에서 용도폐지 후 처분이나 무단점유로 분류된 재산 중 일부가 2차 등급분류에서 교환, 양여 또는 관리환대상 재산으로 분류되었음

□ 용어정의

- <교환> 국가가 국가의 행정목적수행에 필요한 재산을 확보하기 위하여 국유잡종재산을 국가이외의 자의 재산과 상호교환하는 사법상의 계약
- <양여> 국가가 대가를 받지 않고 잡종재산의 소유권을 국가이외의 자에게 이전하거나 또는 대가를 받고 잡종재산의 소유권을 이전하는 사법상의 계약
- <관리환> 각 관리청 간에 국유재산의 소관을 이관하는 것

※ 교환, 양여, 관리환 대상 재산 목록 [붙임 5, 6, 7] 참조

(4) 점유현황

1) 점유현황

(가) 필지수 기준

지역	조사 완 료	무단점유		무단점유가능성		유상대부		무상대부	
		수량	비율(%)	수량	비율(%)	수량	비율(%)	수량	비율(%)
서울	2	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
부산	662	95	14.4	20	3.0	36	5.4	15	2.3
대구	1,691	161	9.5	5	0.3	79	4.7	25	1.5
인천	215	51	23.7	13	6.0	1	0.5	3	1.4
광주	922	120	13.0	142	15.4	0	0.0	7	0.8
대전	580	132	22.8	91	15.7	52	9.0	13	2.2
울산	1,524	345	22.6	13	0.9	112	7.3	14	0.9
경기	8,171	1,495	18.3	85	1.0	229	2.8	46	0.6
강원	3,779	643	17.0	90	2.4	26	0.7	5	0.1
충북	3,007	370	12.3	121	4.0	2	0.1	17	0.6
충남	8,392	1,126	13.4	351	4.2	77	0.9	68	0.8
전북	9,724	2,179	22.4	0	0.0	7	0.1	292	3.0
전남	11,239	3,718	33.1	223	2.0	25	0.2	90	0.8
경북	17,548	6,278	35.8	213	1.2	97	0.6	200	1.1
경남	10,784	2,873	26.6	268	2.5	136	1.3	167	1.5
합계	78,240	19,586	25.0	1,635	2.1	879	1.1	962	1.2

□ 무단점유가능성을 포함한 무단점유 토지는 21,221필지, 유·무상대부 토지는 1,841필지임

(나) 점유건수 기준

지역	점유 건수	무단점유		무단점유가능성		유상대부		무상대부	
		건수	비율(%)	건수	비율(%)	건수	비율(%)	건수	비율(%)
서울	0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
부산	231	137	59.3	26	11.3	53	22.9	15	6.5
대구	442	244	55.2	5	1.1	162	36.7	31	7.0
인천	114	76	66.7	31	27.2	2	1.8	5	4.4
광주	444	187	42.1	249	56.1	0	0.0	8	1.8
대전	549	259	47.2	184	33.5	103	18.8	3	0.5
울산	800	600	75.0	18	2.3	171	21.4	11	1.4
경기	3,175	2,566	80.8	191	6.0	352	11.1	66	2.1
강원	1,268	1,063	83.8	166	13.1	29	2.3	10	0.8
충북	861	574	66.7	259	30.1	8	0.9	20	2.3
충남	2,765	1,922	69.5	652	23.6	119	4.3	72	2.6
전북	4,285	3,947	92.1	0	0.0	12	0.3	326	7.6
전남	6,817	6,312	92.6	371	5.4	29	0.4	105	1.5
경북	12,300	11,490	93.4	442	3.6	133	1.1	235	1.9
경남	5,976	5,111	85.5	423	7.1	262	4.4	180	3.0
합계	40,027	34,488	86.2	3,017	7.5	1,435	3.6	1,087	2.7

□ 유·무상대부 또는 무단점유 등의 총 점유건수는 40,027건으로 그 중 무단점유 및 무단점유가능성의 건수가 37,505건으로 93.7%를 차지함

2) 면담현황

면담현황		무단점유	무단점유 가능성	유상대부	무상대부	합계
점유필지별 면담실시	점유된 필 지수	19,586	1,635	879	962	23,062
	면담실시 필지수	6,556	475	457	140	7,628
	비율(%)	33.5	29.1	52.0	14.6	33.1
점유건수별 면담실시	점유된 건 수	34,488	3,017	1,435	1,087	40,027
	면담실시 건수	10,690	743	739	174	12,346
	비율(%)	31.0	24.6	51.5	16.5	30.8

□ 점유필지에 대한 면담은 33.1%정도가 이루어졌으며, 점유건수 대비로는 30.8% 정도임

3) 점유물건 종류 현황

물건종류현황		무단점유	무단점유 가능성	유상대부	무상대부	합계
건축물	건수	27,310	2,577	488	890	31,265
	비율(%)	87.4	8.2	1.6	2.8	100.0
가건물	건수	5,619	217	59	94	5,989
	비율(%)	93.8	3.6	1.0	1.6	100.0
적치물	건수	187	11	7	3	208
	비율(%)	89.9	5.3	3.4	1.4	100.0
입목죽	건수	15	1	3	0	19
	비율(%)	78.9	5.3	15.8	0.0	100.0
경작	건수	78	7	77	2	164
	비율(%)	47.6	4.3	47.0	1.2	100.0
기타	건수	1,279	204	801	98	2,382
	비율(%)	53.7	8.6	33.6	4.1	100.0
합계	건수	34,488	3,017	1,435	1,087	40,027

□ 점유물건 총 40,027건 중 78.1%인 31,265건이 건축물이며, 가건물이 5,989건(15.0%), 기타가 2,382건(6.0%) 수준임

* '기타' : 대부분 건부지 진입로, 주택의 앞마당 등임

4) 건축물 이용상황 현황

건축물 이용상황		무단점유	무단점유 가능성	유상대부	무상대부	합계
주거용	건수	7,980	823	153	11	8,967
	비율(%)	89.0	9.2	1.7	0.1	100.0
농축어업용	건수	6,527	335	75	27	6,964
	비율(%)	93.7	4.8	1.1	0.4	100.0
상업용	건수	867	147	37	22	1,073
	비율(%)	80.8	13.7	3.4	2.1	100.0
공장용	건수	523	91	44	8	666
	비율(%)	78.5	13.7	6.6	1.2	100.0
문화재	건수	39	0	0	7	46
	비율(%)	84.8	0.0	0.0	15.2	100.0
종교용	건수	247	19	6	1	273
	비율(%)	90.5	7.0	2.2	0.4	100.0
기타	건수	11,127	1,162	173	814	13,276
	비율(%)	83.8	8.8	1.3	6.1	100.0
합계	건수	27,310	2,577	488	890	31,265

□ 점유물 중 건축물의 이용상황은 주거용(28.7%), 농축어업용(22.3%), 기타(42.5%) 등으로 나타났음(* '기타' : 대부분 농업용 창고 등임)

5) 필지별 점유건수 현황

점유건수		무단점유	무단점유 가능성	유상대부	무상대부	합계
1~2건	필지수	16,516	1,576	847	958	19,897
	비율(%)	83.0	7.9	4.3	4.8	100.0
3~5건	필지수	2,715	205	84	36	3,040
	비율(%)	89.3	6.7	2.8	1.2	100.0
6~10건	필지수	502	37	16	2	557
	비율(%)	90.1	6.6	2.9	0.4	100.0
11건 이상	필지수	64	4	4	1	73
	비율(%)	87.7	5.5	5.5	1.3	100.0
합계	필지수	19,797	1,822	951	997	23,567

- 점유필지 중 점유건수가 1~2건인 경우가 84.4%로 대부분을 차지하였고, 점유건수가 11건 이상인 경우는 0.3% 수준임
- 1필지에 무단점유와 유·무상대부가 혼재하는 경우 필지수를 중복하여 산정하였음

(5) 기타사항

1) 측량이 필요한 재산

지역	조사완료	측량대상	
		필지수	면적(m ²)
서울	2	0	0
부산	662	21	128,643
대구	1,691	27	75,906
인천	215	37	86,275
광주	922	90	209,022
대전	580	204	575,077
울산	1,524	130	486,451
경기	8,171	743	2,519,167
강원	3,779	1,867	7,854,926
충북	3,007	15	89,069
충남	8,392	824	8,085,733
전북	9,724	740	6,294,945
전남	11,239	1,355	6,489,538
경북	17,548	423	1,943,644
경남	10,784	735	2,809,563
합계	78,240	7,211	37,647,960

- 경계가 불분명하여 측량이 필요한 재산은 7,211필지로서 조사완료 재산 중 9.2%이며, 경상북도, 전라남도, 경상남도, 전라북도, 충청남도, 경기도 순으로 소재함
- 재산의 관리방안을 수립 후 우선순위를 고려하여 측량 실시

3. 문제점 및 개선방안

(1) 검토대상

- ◆ 지자체 위임에 따른 관리책임의 문제
- ◆ 무단점유 관리상의 문제
- ◆ 국유재산 관리상의 문제
- ◆ 국유재산 실태조사상의 문제

(2) 지자체 위임에 따른 관리책임의 문제

1) 현황

- 용도폐지 이후 지자체내에서 재산인수인계가 진행 중인 자산의 대부분 징수 주체가 불명확
 - * 이관절차 : 농림부 소관 지역경제과, 농림과 ⇒ 재경부 소관 재무과
- 무단점유가 진행 중이나 재산인수인계에 다툼이 있음
 - * 농림과 : 용도폐지 자산이므로 재무과 소관자산임. 따라서, 용도폐지 자산에 대한 유상대부 여부는 재무과 소관사항이라고 주장
 - * 재무과 : 무단점유 중이므로 원상회복 후 이관을 주장
- 점유자의 경우 대부분 납부 의사가 있다 하더라도 유상대부 허가 또는 대부분 징수 주체가 불명확하여 부득이 무단점유 상태를 유지

□ 변상금 부과 처분에 소홀

- 지자체가 국유재산을 자기 소유의 공유재산과 같은 중요도로 취급하는 것을 기대하기 어렵고, 지역 이익이나 주민 민원을 의식하여 변상금 부과 처분에 소홀

□ 무상대부자산의 과다

- 지자체에서 공공목적의 점유를 이유로 무상대부를 남발

* 무상대부 현황

조사완료	무단점유	유상대부	무상대부
78,240필지	21,221 (27.1%)	879 (1.1%)	962 (1.2%)

□ '구거'를 임의적으로 용도변경

- '구거'의 대부분이 도로와 구거로 병행 사용 중임

* (예) '구거'의 일부분에 흙관을 매설한 뒤, 대부분을 마을 진입도로, 지방도, 농로 등으로 포장하여 사용

□ '유·무상대부' 신청내역과 이용현황의 불일치

* (예) 대부신청 : 경작지로 100m² 이용
 이용현황 : 축사로 300m² 이용

□ 수익성 사업(골프장, 식당 등)에 대한 대부료가 현저하게 낮음

- 대부료율 : 토지 개별공시지가의 5% 이상

* (문제점) '개별공시지가'가 시세의 50~70% 수준에 불과하여 특혜 및 형평성 문제가 제기 될 수 있으며, 국유지에 대한 '개별공시지가' 하향 요구 민원이 점유자로부터 다수 발생

2) 개선방안

- 용도폐지 이후 지자체내에서 재산인수인계가 진행되는 자산에 대해서 시, 군, 구 재무과에서 유상대부 여부를 판단하도록 조치
 - 다만, 재정경제부의 사전 협조가 요망
- 위탁관리에 따른 지자체 귀속금(대부료의 50%, 변상금의 40%)이 농림부 소관 국유재산 관리경비에 직접 활용되도록 유도
 - 담당 공무원에 대해서도 인센티브를 부여하는 방안 강구
- 국유재산의 무상대부는 보조금의 성격을 가지므로 법률에 의한 경우 이외에는 공공목적의 점유라 할지라도 시, 군, 구의 무상대부를 배제
 - 기존 무상대부 재산에 대해서는 적법성 여부를 재 검토
 - * <무상대부 요건> 지방자치단체가 직접 공용·공공용 또는 비영리공익 사업용으로 사용하고자 하는 때
- '유·무상대부' 자산에 대해서는 정기적(2년~3년 주기)으로 실태점검 실시
 - 신청용도와 다르게 이용하거나 신청면적을 초과하여 사용하는 경우 변상금 부과 조치 이외에 가산금 징수 제도의 도입 검토
- 수익성 사업(골프장, 식당 등)의 경우 대부료 현실화가 필요
 - 대부료율 : 토지 '개별공시지가'의 5% 이상 ⇒ '시세'의 5% 이상

(3) 무단점유 관리상의 문제

1) 현황

- 무단점유면적 산정을 위한 측량비용의 과다
 - 무단점유자 대부분이 무단점유 사실은 인정하나, 변상금 부과를 위해서는 정확한 경계측량을 사전적으로 요구
 - (문제점) 측량비용 > 변상금부과액
 - * 측량비용 : 무단점유면적 산정 시 약 @22만원 정도 소요
 - * 변상금 부과액 : 대부분 농로, 구거 상에 무단점유가 발생되고 있어 변상금 산정액(@10만원 미만)이 측량비용에 미치지 못함
 - 원상회복의 어려움
 - 무단점유물의 대부분이 주택, 축사 등으로 원상회복에 어려움
 - * 주택, 축사 등의 경우 생활거주지, 생계와 관련이 있으며, 대부분 견고한 구조물로 정착되어 있어 원상회복 이행이 매우 어려움
 - 무단 점유기간 추정의 어려움
 - 무단점유물의 대부분이 불법 건축물로서 건축물관리대장이 부재
 - * 점유기간 추정을 건축물의 상태나 주변 탐문에 의존하여 변상금 부과시 점유자와 마찰 발생
- #### 2) 개선방안
- 측량실익이 확실시 되는 무단점유 건에 대해서는 측량실시 후 조속한 변상금 부과
 - 재정경제부 등과 사전 협의가 요망
 - 생활거주지, 생계와 관련된 무단점유에 대해서는 매각 추진
 - 변상금 부과시 점유자와의 사전협의를 필수절차로 처리
 - 점유자 부재로 사전협회가 불가능한 경우 점유기간에 대한 입증책임을 점유자에게 전가하는 방안 모색