

碩 士 學 位 論 文

指導教授 李 誠 華

地籍測量手數料制度의 改善方案에
관한 研究

The Study on Improving Cadastral
Survey Fee System

2006年 12月 日

漢城大學校 不動產大學院

地籍 吳 土地管理專攻

尹 漢 弼

碩 士 學 位 論 文

指導教授 李 誠 華

地籍測量手數料制度의 改善方案에
관한 研究

The Study on Improving Cadastral
Survey Fee System

위 論文을 不動産學 碩士學位論文으로 제출함.

2006年 12月 日

漢城大學校 不動産大學院

地籍 및 土地管理專攻

尹 漢 弼

尹漢弼의 不動產學 碩士學位 論文을 인정함

2006年 12月 日

심사위원장 (인)

심 사 위 원 (인)

심 사 위 원 (인)

목 차

제1장 서론	1
제1절 연구의 배경 및 목적	1
제2절 연구의 범위 및 방법	2
1. 연구의 범위	2
2. 연구의 방법	3
제3절 선행 연구의 검토	6
제2장 지적측량제도의 이론적 배경	9
제1절 지적측량의 정의 및 특성	9
1. 지적측량의 정의	9
2. 지적측량의 특성	10
3. 지적측량의 수행과정	12
제2절 지적측량수수료의 개념 및 특수성	16
1. 수수료의 개념	16
2. 지적측량수수료의 특수성	18
제3절 지적측량수수료의 징수 근거	19
제4절 우리나라 지적측량수수료제도의 역사적 배경	20
1. 지적측량제도의 변천과정	20
2. 지적측량수수료제도의 변천과정	25
3. 현행 지적측량수수료의 제도	27
제3장 국내외 토지관련 유사업무수수료 제도	30
제1절 국내의 토지관련 유사업무수수료	30
1. 개 설	30
2. 부동산 중개수수료	30
3. 부동산 감정평가수수료	33

4. 지적측량과 일반측량수수료	35
제2절 외국의 지적측량 및 수수료제도	38
1. 개 설	38
2. 독일의 지적측량 및 수수료제도	38
3. 스위스의 지적측량 및 수수료제도	43
4. 일본의 지적측량 및 수수료제도	46
5. 덴마크·네덜란드의 지적측량수수료제도	50
제4장 지적측량수수료제도의 현황과 문제점	52
제1절 지적측량수수료제도의 현황	52
1. 지적측량수수료의 체계 구성	52
2. 지적측량수수료의 표준품셈 적용	54
3. 지적측량업무종목별 수수료 적용	57
4. 지적측량수수료의 감면 적용	62
제2절 지적측량수수료제도의 문제점	66
1. 지적측량수수료 산정 및 고시제도의 문제점	66
2. 다양한 수수료체계 적용상의 문제점	67
3. 토지의 특성을 고려하지 않는 수수료 적용의 문제점	72
4. 지적측량수수료 표준품셈 적용상의 문제점	73
제5장 지적측량수수료제도의 개선방안	74
제1절 기본적 과제	74
제2절 지적측량수수료제도의 개선방안	74
1. 지적측량수수료의 산정 및 고시 현실화	74
2. 지적측량수수료 적용 체계 단순화	75
3. 토지특성을 고려한 수수료 체계 개선	78
4. 지적측량수수료 표준품셈 개선 적용	80
제3절 제도개선에 따른 사회에 미치는 영향	81

제6장 결 론	82
제1절 요약 및 결론	82
제2절 정책제언	86
제3절 향후 연구과제	87
 참 고 문 헌	 88
 ABSTRACT	 90

표 목 차

[표 1-1] 지적측량수수료 관련 선행 연구 현황	8
[표 2-1] 지적측량기관의 변천연혁	25
[표 2-2] 연도별 지적측량수수료 구성비(2003년~2006년)	28
[표 3-1] 부동산 중개수수료 요율 상한표	32
[표 3-2] 감정평가 수수료표	34
[표 3-3] 일반측량과 지적측량의 수수료 구성 비교	37
[표 3-4] 독일의 토지가격에 의한 수수료 기준표	41
[표 4-1] 지적측량 종목별 표준품셈 비교표	56
[표 4-2] 지적측량업무종목별 품셈 적용 계수	61
[표 4-3] 연도별 지적측량수수료 경감 현황	63
[표 4-4] 연도별 지적측량수수료 사업별 경감 현황	64
[표 4-5] 지적측량수수료 경감 및 무료봉사업무 현황	65
[표 4-6] 축척별 지적측량수수료 적용 사례	68
[표 4-7] 축척별 지적측량수수료 개선(안)	68
[표 4-8] 도농복합도시 지적측량수수료 적용 현황	69

그림목차

[그림 1-1] 연구진행 흐름도	5
[그림 2-1] 지적측량의 처리(수행) 과정도	15
[그림 4-1] 지적측량수수료의 구성도	54

제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적

지적은 국가의 구성요소 중 영토를 대상으로 하고 있고, 영토는 국가의 통치권이 미치는 범위 내에서 토지의 일정사항을 국가 공권력에 의하여 등록·공시하는 제도로서 효율적인 토지관리와 토지소유권 보호를 목적으로 하고 있다. 또한 지적은 국가의 토지에 대한 과세 및 국토의 종합적인 이용계획의 수립에 필수불가결한 요소이다. 지적은 국가의 모든 구성요소와 밀접한 관계를 가지고 있으므로 지적제도의 확립은 국가의 기본책무에 해당한다. 따라서 지적제도는 강한 공공성을 가지고 있다고 할 것이다.¹⁾

토지 공시의 내용으로는 토지소재, 지번, 지목은 토지조사에 의하여 확정하고, 면적 및 경계는 지적측량에 의하여 확정하며, 소유자 및 권리관계는 등기에 의하여 공시된다.

우리나라는 산업화와 도시화의 급속한 발전과 함께 인구의 급격한 증가 및 인구가 대도시로 집중되면서 도시내의 이용 가능한 토지수요의 엄청난 증대와 그로 인한 토지가격의 상승을 가져왔다. 이와 같은 토지가격의 상승으로 주택 및 공공시설 용지의 부족 등과 도심의 높은 지가를 형성하고 있다.

토지는 인간 활동과 생산활동에 있어서 절대 불가결한 기초자원이다. 토지 없이 인간의 생활을 영위할 수 없기 때문에 토지 이용관리가 대단히 중요할 뿐 아니라 토지는 자연조건 상태로 인간에게 부여된 것이므로 노동에 의하여 창출될 수는 없다. 한정된 토지내에서 다양한 토지이용의 욕구와 토지에 대한 인식을 조화시켜 토지관리를 어떻게 할 것인가는 어느 국가에서나 공통적으로 관심있는 연구의 대상일 것이다.

따라서 지적관리 중 지적의 근간을 이루고 있는 것이 지적측량이라 할 수 있다. 공시제도 본래의 기능을 다할 수 있도록 지적관리가 합리적이고 정확하게 이루어지기 위해서는 지적측량이 그 선결문제로 전제된다. 그러

1) 대한지적공사, 「지적측량의 전담대행제도에 관한 연구」, 2000, p.1.

므로 지적측량을 어떻게 수행하여 이를 지적공부에 등재하며, 지적관리를 어떻게 하느냐에 따라 토지의 권리관계와 사실관계가 부합하는 정도가 좌우되며 공시제도의 신뢰성이 결정된다고 볼 수 있다.

수년전부터 도시개발의 급속한 진행과 부동산 거래의 활성화로 전국토를 대상으로 토지의 이동이 증가되고 기업도시, 혁신도시의 건설 등으로 하루가 다르게 변화를 보이고 있다. 이로 인하여 지적제도의 발전과 새로운 지적측량기술에 많은 변화를 가져왔으며, 지적측량업무량도 점차 증가되고 있다.

지적측량업무가 일상생활과의 밀접한 관계를 갖고 지적측량 의뢰대상인 민원인 또는 사업시행자, 일반 국민에게까지 대중화됨으로써 지적측량 수수료가 비싸다는 의견과 토지개별 필지의 특성에 따라 수수료가 적용되지 않고 있음은 물론 수수료 적용 체계가 일반국민들이 이해하기에는 너무 복잡하고 어렵다는 의견이 많이 제기되고 있다.

따라서 본 연구는 이러한 문제의식을 가지고 합리적이고 체계적인 지적측량수수료제도의 개선방안에 대하여 연구대상으로 설정하였으며, 지적측량과 지적측량수수료제도의 이론적 배경에 대하여 고찰하고 지적측량수수료제도의 현황과 문제점에 대하여 조사·분석하였으며, 국내의 토지관련 유사업무수수료 및 국외의 지적측량제도에 대하여 분석하여 이를 토대로 지적측량수수료제도의 문제점에 대한 개선방안을 제시하고 정책제언을 하는데 그 목적이 있다.

제2절 연구의 범위 및 방법

1. 연구의 범위

이상과 같은 지적측량수수료제도의 개선에 관한 연구목적을 효율적으로 달성하기 위하여 연구대상을 지적측량수수료에 한정하였고, 연구범위는 현재 지적측량업무 수행에 적용되고 있는 지적측량수수료의 적용 체계 및 지적측량수수료 산정기준 등에 관한 규정을 기준으로 제도 적용상의 문제점

도출과 합리적이고 현실적인 지적측량수수료제도의 개선 방안을 모색하였으며, 내용으로는 지적측량수수료제도의 이론적 배경과 지적측량수수료의 특성 및 우리나라의 지적측량제도의 발전과정에 대하여 고찰하였고, 외국의 지적측량수수료제도와 국내의 토지관련 유사업무수수료에 대하여 비교 연구하였으며, 현행 지적측량수수료 체계의 검토와 적용상의 문제점에 대하여 도출하였다.

2. 연구의 방법

연구범위 내에서 연구목적을 충실히 달성하기 위하여 연구방법은 이론적 연구와 각종 통계자료에 의한 분석을 통한 실증적 연구를 병행하여 수행하였고, 조사방법은 문헌조사법과 사례조사법, 인터넷조사법을 병행하였으며 연구방법을 구체적으로 살펴보면 다음과 같다.

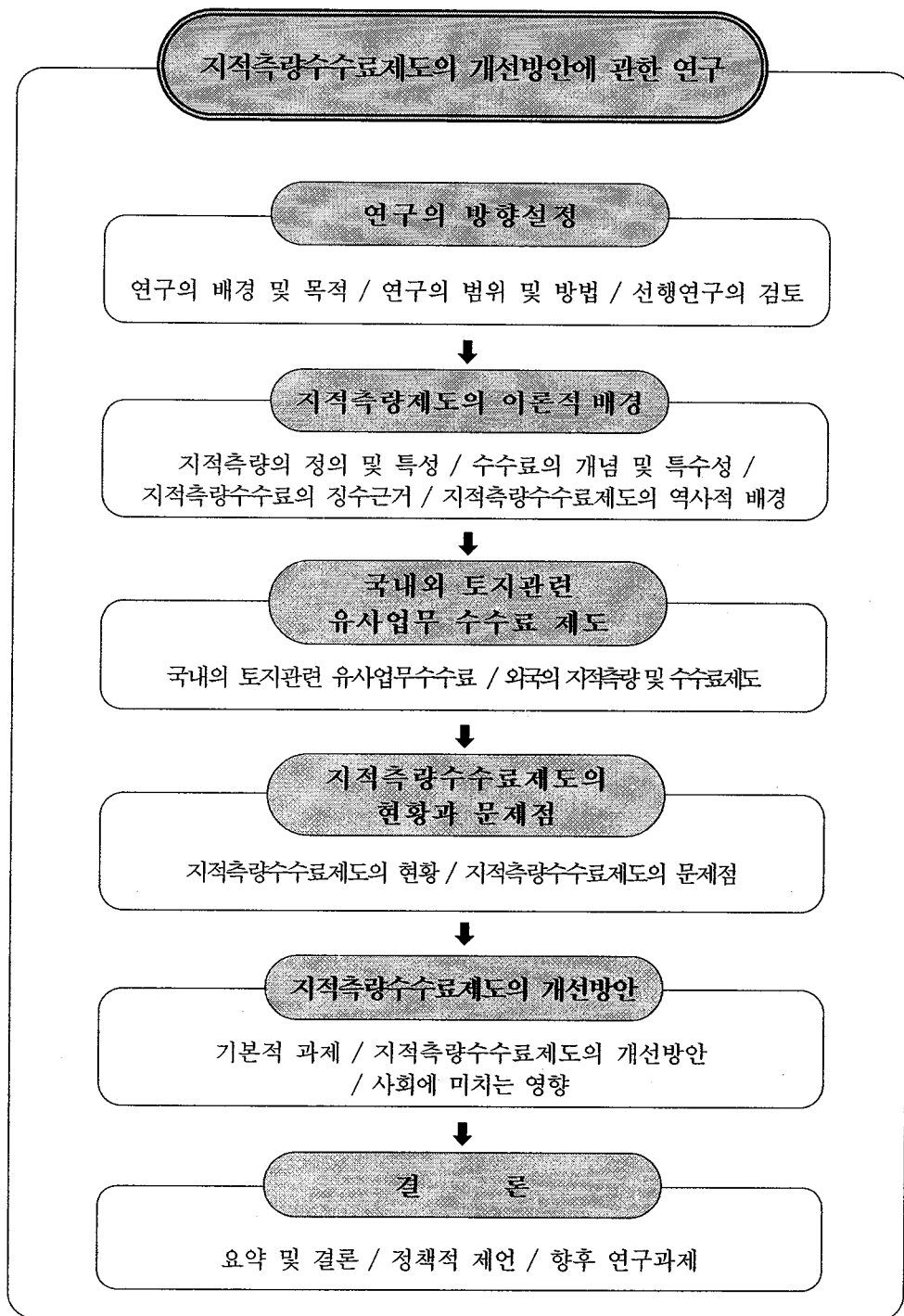
첫째, 이론적 연구는 지적측량수수료와 관련된 국내외의 문헌과 관련 기관의 보고서·학술지 등을 활용하여 기존의 연구 및 사실을 조사 분석하고, 지적측량수행기관인 대한지적공사²⁾의 일선 측량팀에 대한 의견수렴과 수수료 산출 및 적용상의 문제에 대하여 조사 분석하였다.

둘째, 실증적 연구로는 지적측량수행기관에서 과거에 추진한 지적측량 업무처리 통계자료에 의하여 연도별 업무종목에 대한 축척별 업무구성비, 수수료 경감 및 지역별 수수료 적용 현황 등에 대하여 자료로 분석하여 수수료의 적용 체계 개선에 대하여 방향을 제시하였다.

연구의 진행은 [그림1-1]과 같이 제1장은 서론으로 연구의 배경 및 목적, 연구의 범위 및 방법, 선행연구에 대하여 검토를 하였으며, 제2장에서는 지적측량의 이론적 배경으로써 지적측량의 정의 및 특성, 지적측량수수료의 개념 및 특수성, 그리고 지적측량수수료의 징수근거와 우리나라의 지적측량수수료제도의 변천과정 등의 역사적 배경에 대하여 고찰하였고, 제3장은

2) 대한지적공사는 지적법 제41조의9에 의하여 지적측량과 지적제도에 관한 연구를 수행하기 위하여 설립된 특수법인으로서, 지적법 의한 사업을 효율적으로 추진하고 국민의 재산권보호와 지적측량기술의 개발 및 지적제도발전에 기여함을 설립목적으로 하고 있음.

국내외의 토지관련 유사업무수수료 제도에 대하여 비교·분석하였으며, 제4장에서는 지적측량수수료의 체계와 표준품셈의 적용, 지적측량업무 종목별 수수료 적용 및 수수료의 감면 등에 관한 현행 지적측량수수료 제도의 현황과 문제점을 제시하였으며, 제5장에서는 분석내용을 토대로 지적측량수수료 제도의 현황과 도출된 문제점에 대한 기본적 과제와 개선 방안을 제시하였고, 마지막 제6장에서는 연구의 결과를 요약하고 결론 및 정책제언, 향후 후속 연구과제를 제시하기로 한다.



[그림 1-1] 연구진행 흐름도

제3절 선행 연구의 검토

지적측량수수료제도의 개선에 관한 연구과제로서 지금까지 발표된 논문이 그렇게 많지 않아 다소 아쉬운 실정이다. 지적측량이란 분야가 그 동안 국민의 토지소유권 보호와 국토의 효율적인 관리측면에서 공공성이 강한 국가업무로서 지적측량 수행기관인 ‘대한지적공사’가 전담 운영하여 왔다. 또한 지적측량수수료는 국민의 불가역제정책에 부흥하는 측면에서 실비변상제 성격의 수수료 적용체계와 대행기관이 비영리기관으로 운영되어 산출수수료에 대한 적용율을 최대한 낮추어 수수료를 조정·고시하여 왔다.

이로 인하여 현행 지적측량수수료제도의 비합리적인 요소를 개선하고 새로운 지적측량수수료제도의 도출을 위하여 2001년 이후부터 학술지 등을 통하여 연구과제로 약간씩 발표되고 있는 실정이다.

본 연구의 목적을 달성하기 위하여 우선 기존의 연구자료에 대한 인터넷 조사법을 사용하여 국회도서관이나 국립중앙도서관에 소장된 학위논문이나 학술지에 게재된 [표1-1]와 같이 조사된 연구자료 가운데 본 연구의 목적과 관련성이 많은 4편의 선행 연구를 분석대상으로 검토하였다.

지종덕(2001)은 “지적측량수수료 현실화 필요성”에서 수수료는 공공요금 성격으로 물가상승에 따른 탄력적인 조정도 상당히 제한을 받고 있으며, 지적측량수수료가 지적측량수행기관의 세출에 있어서 85% 이상이 인건비를 차지하며 그 시장규모나 사업성 측면에서 영세성을 면치 못하고 있는 실정이므로 수수료 현실화의 필요성이 절실한 실정으로 이를 실현하기 위해서는 지적측량수수료를 개편할 수 있도록 하는 종합적이고 체계적인 노력이 필요하다고 주장하였다.

김재학외 1인(2003)은 “지적측량수수료 체계개선 및 현실화 방안 연구”에서 전산·수치화 등에 따른 신규업무 품셈의 부재에 대한 실질적인 품셈 조사를 새로이 실시하여 신규종목에 대한 품셈기준이 마련되어야 하며, 측량대상물건의 가액을 개별공시지가 또는 건물과세지가표준액으로 산출하고 수수료 기준에 일정한 가액에 따라 차등하여 누진으로 반영하고, 대부분이 인건비로 구성된 지적측량수수료를 매년 산정하는 것이 절차상으로

복잡하고 타 분야 측량수수료 승인과 비교할 때 지적측량수수료의 승인 절차는 불합리하므로 기본적인 사항만으로 자율적으로 산정하여 적용할 수 있도록 하는 시스템 도입이 필요하며, 지적측량수수료가 현실성 없이 국가의 정책적 논리에 적용되어 저평가되고 있는 현재의 수수료체계를 하루 빨리 개선하여 측량기술자의 권위와 근본적인 수수료 평가의 현실화를 정착시켜야 할 것이라고 주장하였다.

한국지적학회(2004)의 “지적측량수수료 품셈체계(품셈조사)개선 연구”에서는 지적측량업무의 다변화에 따른 작업공정의 변경과 신규종목의 설치 및 새로운 측량 표준 품의 작성에 따라 지적측량수수료 산출 근거를 새로이 하였으며, 기존 세부측량의 품인 면적계수, 정도계수, 난이도계수의 3가지 계수를 세분화하여 밀집시가지, 시가지, 농경지, 구릉지, 산지 5가지로 세분화하였고, 또한 지형의 경사도, 시통의 장애정도, 심리적 부담의 정도에 대해서도 조사 연구하였으며, 새로운 업무가 발생할 경우에는 지적측량 수수료 산정의 효율적 적용이 가능하도록 융통성 있는 대안을 마련할 수 있도록 해야 한다고 주장하였다.

김기승외 2인(2006)은 “지적측량수수료의 발전방향에 관한 연구”에서 간접측량비(제경비 및 기술료)의 현실화가 필요하며, 지적측량종목별 불합리한 종목별 수수료 감면적용 체계를 없애고 공표된 품에 의하여 산출된 지적측량수수료를 적용하고 지가를 적용한 종가제를 채택하여 현실성 있는 수수료체제로 바뀌어야 하며, 공인된 지적측량수수료 산출프로그램을 개발하여 지적측량수행자는 물론 누구나 사용할 수 있도록 주무부로부터 인정된 지적측량수수료 산출프로그램이 보급되어야 하는 등의 발전 방향을 모색하고 있다.

이상과 같이 지적측량수수료와 관련된 선행연구를 검토한 결과 지종덕은 지적측량수수료의 현실화의 필요성에 대하여 역설하였으며, 김재학, 김기승은 지적측량수수료의 체계개선과 발전방향에 대하여 연구한 것으로 나타났다. 한국지적학회에서는 신규업종에 대한 새로운 표준품을 작성하여 산출근거를 마련하였다.

이들 선행연구에서 제시한 내용들은 본 연구의 수행에 많은 도움을 주었으나, 본 연구에서 제시한 지적측량수수료의 산정 및 고시 현실화와 지적

측량수수료 적용 체계의 단순화에 관한 연구, 토지의 특성을 고려한 수수료 적용 체계 개선 및 지적측량 품셈 개선적용에 대하여 구체적인 개선방안 제시와 정책제언을 통하여 지적측량수수료제도의 개선을 위하여 연구 검토한 것에 주안점을 둔 것이 본 논문의 대표적인 차별성이라 할 수 있다.

[표 1-1] 지적측량수수료 관련 선행 연구 현황

연구자	제 목	주 요 내 용
류병찬 (1999)	한국과 외국의 지적제도에 관한 비교 연구	한국과 외국의 지적제도에 대하여 비교 연구하고 우리나라의 지적제도의 발전 방향에 대하여 제시
강태석 (2001)	유럽의 지적측량수수료 제도	선진 외국의 지적측량수수료 제도 소개 및 수수료의 현실화에 부응하는 제도 적인 발전방향 모색
김태훈 (2001)	일본 토지가옥조사사 측량 수수료체계 고찰	일본의 지적측량제도 및 수수료 적용 사례 소개 및 좋은 제도는 점진적인 반영 시도
지종덕 (2001)	지적측량수수료의 현실화 필요성	지적측량수수료의 현실화 필요성과 수수료 체계 개편 주장
김재학 외 (2003)	지적측량수수료 체계개선 및 현실화 방안 연구	전산·수치화 등에 따른 신규업무 품셈의 부재에 대한 실질적인 품셈조사 필요성 제시 및 근본적인 수수료 평가의 현실화
한국지적학회 (2004)	지적측량수수료 품셈체계 (품셈조사)개선 연구	새로운 표준품셈 조사 연구를 통한 지적측량수수료 산출근거를 마련
김기승 외 (2006)	지적측량수수료의 발전방향에 관한 연구	지적측량수수료의 현실화 필요성과 지가를 적용한 종가제를 채택하고, 공인된 지적 측량수수료 산출프로그램을 개발 보급

자 료 : 국회도서관(www.nanet.go.kr), 국립중앙도서관(www.nl.go.kr),
참고작성.

제2장 지적측량제도의 이론적 배경

제1절 지적측량의 정의 및 특성

1. 지적측량의 정의

지적측량은 지적법 제32조제1항에서 “지적측량은 토지를 지적공부에 등록하거나 지적공부에 등록된 경계를 지상에 복원할 목적으로 소관청 또는 지적측량수행자가 소관청이 직권 또는 이해관계인의 신청에 의하여 각 필지의 경계 또는 좌표와 면적을 정하는 측량을 말한다.”라고 규정하고 있다. 따라서 국가기관(소관청)의 직권 또는 이해관계인의 신청에 의하여 지적공부에 등록, 공시하여야 할 경계와 좌표 또는 면적을 결정하거나 이미 지적공부에 등록된 경계와 좌표 또는 면적을 지표면에 복원하기 위하여 실시하는 측량을 지적측량이라고 할 것이다.³⁾

이러한 지적측량을 측량공학의 입장에서 바라보면, 측량을 그 목적에 따라 분류해 보았을 때의 한 유형이 된다. 즉, 측량을 그 목적에 따라 크게 육지측량과 하해(河海)측량으로 나눌 수 있고, 육지측량을 다시 구역측량과 노선측량으로 나눌 수 있는 바, 지적측량은 이 중 구역측량의 한 유형이다.⁴⁾

측량이란 지표면상의 제반 경계점의 관계위치를 정하는 기술로 정의되는 바, 측량공학의 입장에서 지적측량이란 ‘토지의 위치, 경계, 면적, 종류 등을 알기 위한 목적에서 지표면상의 제 점의 위치를 정하는 기술’이라고 정의 되어진다.⁵⁾

또한 지적측량을 지적의 입장에서 바라보았을 때에는 지적사무의 일부분으로서 토지를 지적공부에 등록하거나, 지적공부에 등록된 경계를 지표면에 복원할 목적으로 행하는 지적사무를 의미하게 된다. 지적사무의 일부분인 지적측량의 종류에 대하여는 지적법 제32조 제2항에서 다음과 같이 규정하고 있다.

3) 대한지적공사, 「지적측량의 전담대행제도에 관한 연구」, 2000, p.69.

4) 류복모, 『측량공학』 (서울: 박영사, 1995), p.9.

5) 김시원·백은기·박준열·이성태, 『측량학』 (서울: 일조각, 1998), p.3.

- 지적공부를 복구하기 위한 경우의 복구측량(제1호)
- 신규등록을 하여야할 토지가 생긴 경우의 신규등록측량(제1호)
- 등록전환을 하여야할 토지가 생긴 경우의 등록전환측량(제1호)
- 토지를 분할하고자 하는 경우의 분할측량(제1호)
- 토지구획정리사업 등의 사업으로 토지의 이동이 있는 경우의 지적확정측량(제1호)
- 축척변경이 필요한 경우의 축척변경측량(제1호)
- 지적측량 기준점을 설치하기 위한 경우의 기초측량(제1호)
- 지적공부의 등록사항을 정정하기 위한 경우의 등록사항정정측량(제1호)
- 토지의 경계를 좌표로 등록하기 위한 경우의 수치측량(제2호)
- 지적측량수행자가 실시한 측량성과를 검사하기 위한 경우의 검사측량(제3호)
- 경계를 지표상에 복원하기 위한 경계복원측량(제4호)
- 지상의 구조물과 지형, 지물이 점유하는 위치현황을 지적도 또는 임야도에 등록된 경계와 대비하여 표시하기 위한 지적현황측량(제5호, 지적법 시행규칙 제30조).

2. 지적측량의 특성

지적측량은 측량의 한 종류로서 기술적인 측면에서는 측량법상의 측량과 큰 차이를 보이지 않는다고 할 수 있다. 지적측량에 사용될 수 있다고 규정된 여러 측량방법들은 특별히 측량방법에 대한 규제를 하고 있지 않아 측량법상의 측량을 실시함에 있어서는 모두 사용될 수 있는 것들이기 때문이다. 그러나, 그 목적의 측면에서 양자는 명확히 구분되는 측량이라 할 수 있다.

지적법 제1조는 ‘이 법은 토지에 관련된 정보를 조사·측량하여 지적공부에 등록·관리하고, 등록된 정보의 제공에 관한 사항을 규정함으로써 효율적인 토지관리와 소유권 보호에 이바지함을 목적으로 한다.’ 라고 함에 비하여, 측량법 제1조는 ‘이 법은 측량에 관한 기준을 정하여 측량의 정확성을 확보함으로써 측량제도의 발전을 도모함을 목적으로 한다.’라고 규정하여, 지적측량의 목적은 주로 ‘효율적 국토관리와 소유권보호’에 있음에 비하여 측량법상의 측량의 목적은 주로 ‘측량의 정확성 담보’에 있다고

할 수 있기 때문이다.

이러한 목적의 차이에 따른 양자간의 구체적인 차이점은 다음과 같다.⁶⁾ 먼저, 그 주체의 측면에서 지적측량은 국가 또는 국가가 지정한 지적측량 수행자가 하고 있음에 반하여, 측량법상의 측량은 측량업등록자인 사인이 이를 행할 수 있도록 하고 있다. 그 내용의 측면에 있어서 지적측량은 신규등록·분할측량·경계복원측량·현황측량 등으로 분류되고 있음에 비하여 측량법상의 측량은 기본측량과 공공측량·일반측량 등으로 분류되고 있으며, 그 방법의 측면에 있어서도 지적측량은 지적법에 의하여 측판측량·경위의측량·전파기 또는 광파기측량·사진측량 및 위성측량으로 엄격히 제한되어 있음에 비하여 측량법상의 측량은 이에 대한 특별한 제한을 하고 있지 않아 원칙적으로 모든 측량방법을 사용할 수 있도록 하고 있다. 그 절차의 측면에 있어 지적측량은 측량성과를 반드시 국가가 검사하여 이를 영구 보존하도록 하고 있음에 비하여, 측량법상의 측량은 검사제도가 존재치 않으며 공사가 완료된 이후에는 원칙적으로 이를 보존할 필요가 없다. 그 효과면에서 측량오차가 발생한 경우의 책임에 대하여는 지적측량이 측량사 개인·지적측량수행기관·국가 등으로 책임의 주체가 다원화되어 있음에 비하여, 측량법상의 측량은 측량업자 개인의 책임으로 그치는 것이 원칙이라 할 수 있다.

국가 기능과의 관련성의 측면에서 지적측량은 국가의 토지행정이나 조세 행정과 밀접한 관련성을 가지는 것임에 비하여, 측량법상의 측량은 상대적으로 그 관련성이 미약하다는 것을 들 수 있다. 지적측량은 지적이 세지적·법지적·다목적 지적으로 발전해 오면서 다양한 국가기능과 관련성을 맺었는데 비하여, 측량법상의 측량은 주로 공학적 견지에서의 측량성과의 정확성을 담보하기 위한 국가의 지도·감독에 초점이 맞추어져 있을 뿐 지적측량과 같은 국가기능과의 직접적인 관련성은 인정되어지지 않기 때문이다.

결론적으로 측량법상의 측량과 지적측량은 그 목적·주체·내용·절차·효과를 달리하는 별개의 측량으로 보아야 할 것이다. 측량법시행령

6) 대한지적공사, 「지적측량의 대행법인제도에 관한 연구」, 2000, pp.76~77.

제2조제1항 제1항에 의하면 ‘지적법에 의한 지적측량’은 공공측량 및 일반측량에서 제외된다고 하여 이를 명백히 하고 있다. 이상과 같이 모든 산물과 산업의 위치·모양·크기를 나타내고 인간생활의 터전인 토지재산권의 한계를 결정하는 사법측량으로서 정확성·공공성·전문성을 필요로 하고 있다.

지적측량은 경계와 면적을 결정하기 위해 법이 정한 절차와 기준을 철저히 준수하여 정확하게 시행해야 하는 기속측량이며, 이웃한 토지사이에 발생하는 고가의 재산권에 대한 이해관계를 조정하는 민원측량이며, 토지부동성에 의한 지형지물의 소재를 정밀하게 결정하는 위치측량이며, 국가정보체계의 기본이 되는 토지정보를 등록하기 위한 조사측량이다. 그러므로 지적측량은 필요의 정도에 맞게 위치와 크기가 정확해야 하고 규정된 절차를 따라 시행해야 하며, 의혹이나 의심이 없이 설득력이 있는 객관적인 측량이 시행되어야 하는 것이다. 이를 위해 지적측량은 시행하는 과정에 이해관계인을 철저하게 입회시키고, 측량하는 과정별로 지적도 등사와 자사 등 측량 준비도를 작성, 측량과 면적측정 등 측량결과도 작성과 지적·공부 정리 등에 대하여 작성자, 확인자, 검사자를 실명으로 처리하고 있다.⁷⁾

이러한 공정들은 상당한 기간동안 실질적인 실측조사를 거쳐 하나의 품셈 형태로 이루어져 수수료를 산정하는 기초자료로 활용된다

3. 지적측량의 수행과정

지적측량의 수행은 지적법제41조의2 제1항 규정에 의하여 지적측량업을 등록한 지적측량업자 및 지적법제41조의9 제1항 규정에 의하여 설립된 특수법인인 ‘대한지적공사’에서만 처리가 가능하다. 지적측량업자의 업무범위는 ‘경계점좌표등록부가 비치된 지역에서의 지적측량’과 ‘지적법제26조의 규정에 의한 도시개발사업 등이 완료됨에 따라 실시하는 지적확정측량(경계점좌표등록부에 토지의 표시를 새로이 등록하기 위한 측량을 말한다)’에 대하여 측량이 가능하도록 지적법제41조의3에 규정되어 있으며, ‘대한지적

7) 김재학·최윤수, “지적측량수수료 체계개선 및 현실화 방안 연구”, 「한국지적학회지」 제19권 제1호, 한국지적학회, 2003, p.124.

공사'의 사업으로는 '지적법제32조제2항(동항 제2호의 사유에 의하여 지적측량을 하는 경우를 제외한다)의 규정에 의한 '지적측량'과 '지적제도 및 지적측량에 관한 외국기술의 도입과 국외진출사업 및 국제교류협력' 및 '지적제도 및 지적측량에 관한 연구·교육 등 지원사업' 등의 사업을 하도록 지적법제41조의11 규정에 명시되어 있다.

국가는 측량시행에 따른 고급 기술인력과 고가의 현대적인 측량장비 및 다수의 보조인력을 상시 확보하고 연중 계속하여 발생하는 지적측량업무를 적기에 처리하기가 곤란하여 이를 대행할 비영리법인을 지정하여 전담토록 하고, 대행법인이 실시한 측량성과의 검사업무만을 전담하는 2원체제로 68여년간 운영하여 왔다. 따라서 지적측량은 행정자치부장관이 지정한 지적측량업무의 일부를 지적측량을 주된 업무로 하여 설립된 비영리법인 대한지적공사만이 할 수 있었기 때문에 당연히 대행법인에게 측량신청을 하도록 운영하였으나, 2004년 1월 1일부터 지적측량업무의 일부를 개방하여 운영토록 지적법이 개정됨에 따라 대한지적공사를 포함한 지적측량수행자에게 지적측량을 의뢰하도록 개선하여 운영 중에 있다.⁸⁾

따라서 지적측량을 의뢰하고자 하는 자는 지적측량의뢰서에 의뢰사유를 증명하는 서류를 첨부하여 지적측량수행자에게 제출하여야 하며⁹⁾, 지적측량수행자는 지적측량의뢰를 받은 때에는 측량기간·측량일자 및 측량수수료 등을 기재한 지적측량수행계획서를 그 다음날까지 소관청에 제출하여야 한다.¹⁰⁾

지적측량수행자가 수행하고 있는 측량업무에 대한 측량기간은 동지역은 5일, 읍·면지역은 7일로 되어 있으며, 소관청이 담당하는 측량성과검사기간은 동지역은 4일, 읍·면지역은 5일로 규정되어 있다. 지적측량수행자가 지적측량을 실시한 때에는 시·도지사 또는 소관청에 측량성과에 대한 검사를 받아야 한다. 다만, 지적공부를 정리하지 아니하는 세부측량으로서 행정자치부령에서 정한 경계복원측량 및 지적현황측량을 실시하는 경우에는 그러하지 아니한다.

8) 류병찬, 『지적법해설』 (서울: 건웅출판사, 2005), p.360.

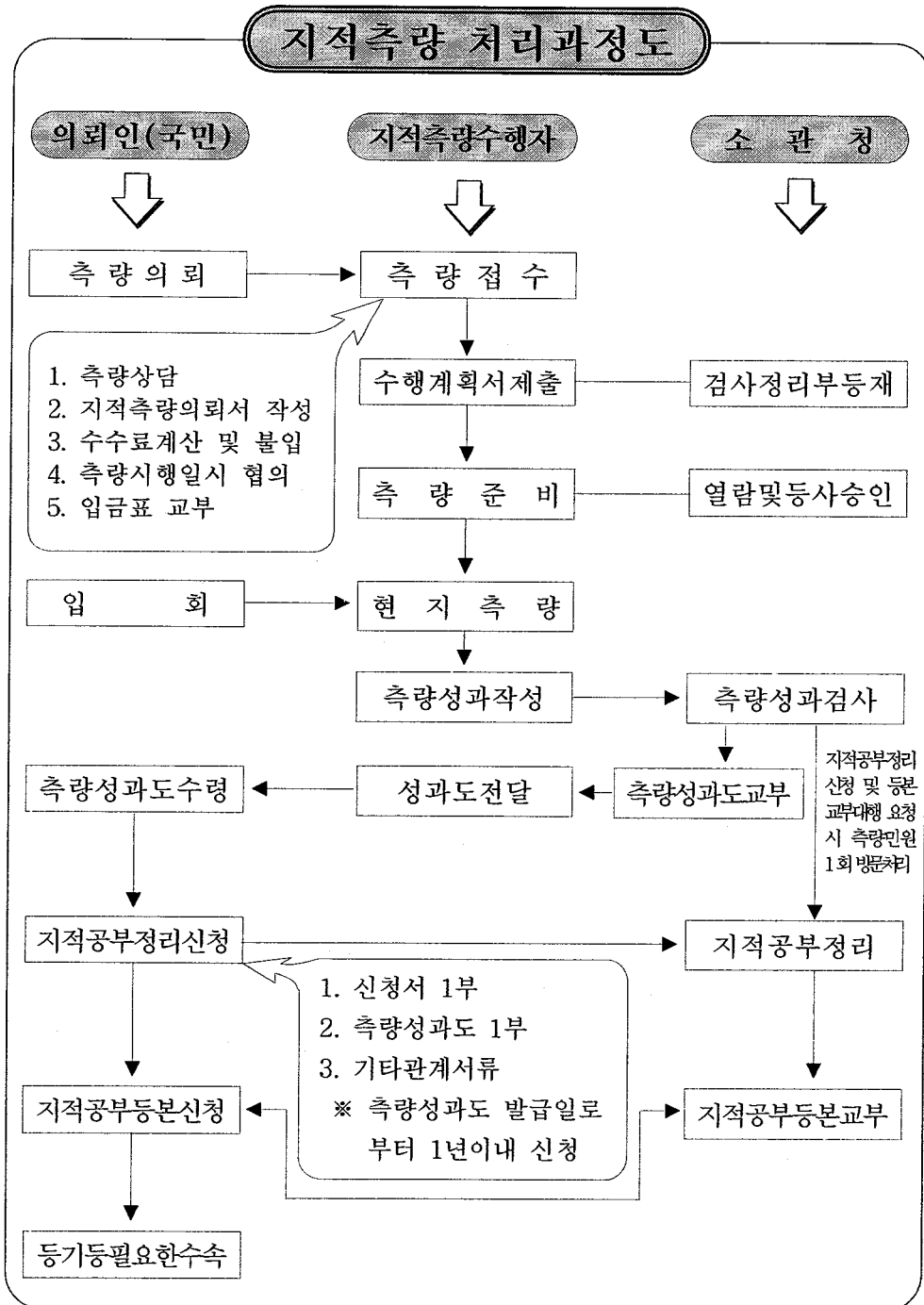
9) 지적법 제35조제1항.

10) 지적법시행규칙 제53조제2항.

지적측량수행자는 지적측량을 한 때에는 측량부·측량결과도·면적측정부 등 측량성과에 관한 자료를 소관청(지적삼각측량성과 및 경위의측량방법으로 실시한 지적확정측량성과인 경우에는 시·도지사를 말한다)에 제출하여 그 성과의 정확성에 관한 검사를 받아야 한다.¹¹⁾ 시·도지사가 지적측량성과의 검사를 한 때에는 그 결과를 소관청에 통지하여야 하며, 소관청은 측량성과가 정확하다고 인정되는 때에는 측량성과도를 지적측량수행자에게 교부하여야 하며, 지적측량수행자는 측량의뢰인에게 그 측량성과도를 지체없이 송부하여야 한다. 이 경우 검사를 받지 아니한 측량성과도는 측량의뢰인에게 교부할 수 없다.¹²⁾

11) 지적법시행규칙 제55조제2항.

12) 지적법시행규칙 제55조제4항.



[그림 2-1] 지적측량의 처리(수행) 과정도.

자 료 : 대한지적공사(www.kcsc.co.kr), 참고작성.

제2절 지적측량수수료의 개념 및 특수성

1. 수수료의 개념

수수료란 국가·지방자치단체의 사무와 공공단체의 공적 의무(役務) 또는 지적측량수행기관과 같은 국가의 위임사무를 수행하는 기관이 특정인에게 제공한 역무에 대하여 이를 이용하여 특별한 이익을 얻은 특정 개인으로부터 보상으로서 그 비용의 전부 또는 특정한 일부를 해당 역무에 대한 비용 및 보상으로 징수하는 금액 또는 금전적 가치를 말한다.¹³⁾

특히 물적(物的) 역무에 대한 반대급부를 의미하는 사용료와는 달리 인적(人的) 역무에 대한 반대급부를 수수료라 할 수 있으나, 공기업의 이용과 같이 인적역무와 시설이용이 경합하는 경우에도 그 반대급부를 수수료라 한다. 수수료는 공적 역무의 이용에 필요한 비용의 전부와 반드시 일치하는 것은 아니며 실제로는 일부를 부담하는데 그치므로 보완세로 간주되기도 한다. 수수료를 결정하는 데는 비용보상주의와 이익보상주의의 2가지 입장이 있으나 오늘날의 수수료는 대개 비용보상주의를 채택하고 있다.

수수료는 학자에 따라 다소 다른 개념으로 정의되기도 하나 특정인 수혜자에게 대한 서비스를 제공하는 실비변상제 성격을 띠고 있다는 점에서는 공통적인 견해를 가지고 있다.¹⁴⁾

수수료가 경제적인 수입과 조세의 성격을 가지고 있다고 할 수 있으나 수수료 수입은 공익의 원칙에 의거하여 일방적으로 부과되므로 시장가격의 원칙에 의하는 경제적인 수입과 다르다. 수수료를 경제적인 수입과 국가 경제적 수입의 일부로서 취급하는 사고방식은 수수료도 또한 광의의 조세에 포함시킬 수 있으며 공공서비스의 재원으로서 공법의 규정에 의해 강제적 부과를 시키는 점에서 조세도 수수료와 동일하다는 것이다. 그러나 조세가 공공부담의 일부로서 일반적으로 과징되는데 반해 수수료는 특정의 서비스와 관련되어 징수된다는 점에서 양자가 서로 다른 성격을 가지는 것이다.

13) 한국법제연구원, 「법령용어사례집」, 2002, p.912.

14) 지종덕, “지적측량수수료의 현실화 필요성”, 「지적지」 제31권제10호, 대한지적공사, 2001, p.15.

수수료는 “국가나 지방자치단체 또는 이들 기관이 특정인을 위하여 서비스를 제공한 경우 그 서비스에 대한 비용충당 또는 보상으로 부과 징수하는 요금”이라는데 일치한다. 이것은 행정주체가 개인에게 제공해준 공공역무에 대한 반대급부를 의미하는 것이다.¹⁵⁾

수수료가 특정개인을 위한 서비스라는 것은 그 사무가 특정인이 필요로 하는 사안임은 말할 것도 없거니와 주로 특정의 이익 또는 이익발생의 가능성을 위한 것임을 필요로 하며 행정주체 자신의 필요에 대해서는 징수할 수 없다.

그러나 용역대가란 물재(物財)의 형태를 취하지 않고 생산과 소비에 필요한 노무(勞務)를 제공하고 받는 대가를 말한다. 즉, 서비스의 대가이다. 용역이라는 것은 재화와 달리 눈에 보이지 않는 역무(役務: 서비스)로서 거래상대방에게 무엇인가를 하여 주는 형태로 이루어지거나 또는 재화, 시설물 또는 권리를 사용하게 하는 경우이다. 따라서, 용역대가는 역무의 대가 또는 재화·시설물의 사용료 등이 될 수 있다.

지적측량과 달리 사단법인 대한측량협회 소속의 측량사 등이 수행하는 업무는 용역대가로 정의하고 있으며 측량용역대가를 계산하거나 경쟁입찰을 할 경우에는 동일한 업무에 대하여도 각자 서로 다른 용역기준을 제시하여 서로 다른 수수료를 청구하거나 제시할 수 있다. 이러한 용역대가 계산의 혼란을 방지하기 위하여 건설교통부 국토지리정보원이 매년 기술자 노임 단가기준을 고시하고 있으며 대한측량협회에서도 표준 품에 의한 용역대가 계산이나 측량업 용역대가표 예시를 제공하였으나 공정거래위원회에서는 각 측량사들이 입찰 등에 있어서 서로 담합할 수 있다는 이유로 계시를 금지하도록 하였다. 따라서 용역대가의 제시는 어디까지나 측량자가 임의로 결정하게 되는 것이다.

15) 지종덕, 전계논문, pp.15~16.

2. 지적측량수수료의 특수성

지적측량서비스는 공익성과 기업성을 동시에 지니고 있다. 따라서 다른 공공요금과 마찬가지로 지적측량수수료의 적용 시에도 다음과 같은 기본 원칙들이 추구되어야 한다.

지적측량서비스는 모든 국민들에게 공평하게 제공되어야 한다. 따라서 이러한 형평성의 추구는 말로 지적측량수수료 적용 시에 추구해야할 가장 중요한 원칙이다.

지적측량서비스는 일정한 가격에 언제 어디에서나 우리 국민 모두에게 안정적으로 제공되어야 한다. 이러한 안정성과 지속성이야 말로 모든 공공 서비스들의 공급에 있어서 가장 먼저 고려해야 할 목표들인 것이다.

어느 나라에서나 지적측량서비스는 정부기관 또는 이의 위임을 받은 대행기관에서 제공하고 있는 공공서비스이다. 따라서 지적측량수수료의 적용 시에도 경제성뿐만 아니라 공공성도 항상 고려해야만 한다.

지적측량수수료의 산정 및 적용 시에 효율성도 중요한 고려사항이다. 즉 측량장비의 현대화, 작업공정의 정보화 등을 통하여 작업의 능률 및 효율성을 향상시킨다면 양질의 측량서비스를 저렴한 가격에 제공 할 수 있어 국민들로부터 좋은 반응을 얻을 것이다.

지적측량수수료도 전기요금, 철도요금, 우편요금, 전화요금, 시외버스, 고속버스, 국립대납입금, 의료보험수가, TV시청료, 유선방송료, 고속도로 통행료, 공항이용료, 자동차 보험료 등과 같이 광의의 공공요금에 속한다. 따라서 지적측량수수료도 주무장관인 행정자치부장관의 승인 고시를 받아야 한다.

대부분의 공익기업들은 독점적인 지위를 지니고 있다. 이러한 사실로 인하여 대부분의 공공요금은 요금구성이 다양하다는 특색을 지니고 있다. 광의의 공공요금의 범주에 속하는 지적측량수수료도 이들과 크게 다르지 않다. 즉, 지적측량수수료도 종목별로 다양하게 수수료 산정방식을 제시하고 있어 국민들에게 양질의 서비스를 제공하고 있다.

일반적으로 공공요금은 물가수준에 영향을 미쳐서 결국에는 국민의 소비 생활에 지대한 영향을 미친다. 따라서 지적측량 수수료의 인상은 물가에

미치는 영향등과 같은 전반적인 사항들을 고려한 다음에 이루어지는 것이 바람직하다.

공공요금이란 전술한 바와 같이 국가 또는 지방자치단체가 관리하는 공익사업의 전매가격과 사업요금을 말한다. 따라서 이들 대부분은 독점적인 재화와 서비스에 대한 반대급부라 할 수 있다. 광의의 공공요금에 속하는 지적측량수수료도 일반 공공요금처럼 독점적인 서비스 제공에 대한 반대급부라 할 수 있다.

지적측량 서비스는 공공의 성격을 갖고 있지만 다른 한편으로는 일반 서비스와 같은 성격을 강하게 지니고 있다. 따라서 지적측량수수료의 결정 시에는 다른 공공요금의 결정 때와는 달리 시장요인들을 고려하여 결정해야 한다.

지적측량수수료는 불특정다수를 상대로 하는 특정한 수혜자에게 대한 서비스를 제공하는 실비변상제 성격을 띠고 있으며 국가의 사무를 대행하여 수행함에 있어 특정인에게 제공한 역무에 대하여 그 비용의 전부 또는 일부를 해당 비용으로 징수하는 금액을 말한다.¹⁶⁾ 이처럼 지적측량수수료는 공익의 원칙에 의거하여 일방적으로 부과되므로 이윤을 추구하는 시장가격의 원칙에 의하는 경제적인 수입과는 다르며, 공공서비스의 재원으로서 공법의 규정에 의해 강제적 부과를 시킨다는 점에서 그 특징을 찾을 수 있다.

따라서 수수료는 산정하는 것에서부터 적용에 이르기까지 투명성과 합리적인 체계로서 만들어져야 한다는 것이 기본원칙이며, 이러한 원칙들이 지적측량기술자의 권익보호와 더불어 바야흐로 안정적이고 원활한 산업경제 기반을 공고히 하는 밑거름이 된다는데 공감해야 할 것이다.

제3절 지적측량수수료의 징수근거

지적법에서는 지적공부의 열람 및 등본교부수수료와 지적공부정리신청 수수료 및 지적측량수수료의 징수 근거가 규정되어 있다. 토지소유자 등 이해관계인이 지적측량을 하여야 할 필요가 있는 때에는 지적측량수행자에게

16) 김재학·최윤수, 전제논문, p.124.

해당 지적측량을 의뢰하여야 하며, 이 경우 지적측량수수료는 대통령령으로 정하도록 규정되어 있다. 그리고 지적법 제50조제2항의 규정에 의한 지적측량수수료는 행정자치부장관이 매년 12월 말일까지 고시하도록 지적법 시행령 제59조제2항에 규정되어 있다.

신규등록·등록전환·분할·경계복원 등 지적측량을 의뢰하는 때에는 측량의뢰자가 지적측량수행자에게 지적측량수수료를 지급하여야 한다.¹⁷⁾ 지적측량수수료는 건설교통부장관이 고시하는 표준품셈 중에서 지적측량품에 지적기술자의 정부노임단가를 적용하여 산정하여야 하며, 지적측량종목별 지적측량수수료의 세부산정기준 등에 관하여 필요한 사항은 행정자치부 예규157호인 「지적측량수수료산정기준등에관한규정」에 명시되어 있다. 지적측량수수료는 1976년 4월 1일부터 1977년 3월 31일까지 1년간 대한지적공사의 전국 205개 시·군·구출장소(현 지사)에서 1,551명의 지적기술자가 측량종목별로 소요시간·인력·난이도·정밀도 등을 실사한 후 그 결과를 총무처의 정부전자계산소에 의뢰하여 전산처리한 분석표를 기초로 지적측량표준품셈(안)을 작성, 정부건설표준품셈 종합심의회에 부의 통과함으로써 1977년 12월 지적측량표준품셈이 확정되었다.¹⁸⁾

제4절 우리나라 지적측량수수료제도의 역사적 배경

1. 지적측량제도의 변천과정

우리나라의 근대적 측량기술은 1905년 외국의 측량기술자를 초빙하여 교육함으로써 시작하여 1910년 토지조사사업의 실시로 측량기술자 양성과 지적측량 발전이 이룩되었다. 1910년부터 1924년까지 토지·임야 조사사업에 따른 지적측량은 도 및 부군의 국가직영체제로 운영하였으나 토지·임야조사사업으로 이룩한 지적공부를 시·군에 이관함으로써 임시토지조사국을 해산하고 지적정리업무는 각 도의 지도 아래 시·군의 재무과

17) 지적법 제50조 제2항

18) 내무부, 「지적측량표준품셈화결과보고」, 1977.

지적계에서 지적정리업무를 처리하였다. 이 때의 지적측량은 도지사가 관내의 지적측량자를 지정하였는데 1923년 7월부터 도로, 하천, 구거 등에 대하여는 사업시행자인 기업자가 측량하고 그 외의 이동측량은 도가 지정한 지정측량자가 측량하는 제도가 병행하게 되어 동년 10월 평안북도에서 지정측량자가 시작되었고, 1931년 6월부터 국유지인 역둔토는 역둔토협회를 설립하여 이동측량을 시행토록 하였다. 1934년 5월 1일 세제 및 기구 개편에 의한 세무감독국 설치로 세무서 직세과 지적계에서 토지이동 및 지적정리를 직접 집행했다. 지정측량자제도 및 기업자측량제도는 각 세무감독국이 지역단위별로 각각 업무처리 하여 통일성이 결여되고, 측량업자의 자질저하, 통계처리 곤란 등 제도나 운영상의 결함과 모순이 발생하여 대행기관 설립을 절실히 느끼게 되었다. 국가를 대신하여 지적업무를 효율적으로 수행할 단체의 설립이 요구되어 1938년 1월 17일 역둔토협회의 교부금과 본회 수입을 출연하여 재단법인 조선지적협회를 설립하고 이를 지적업무 대행기관으로 인가했다. 본부를 총독부 재무국에 두고 지부를 경성, 광주, 대구, 평양, 함흥의 각 세무감독국에 두기로 하여 동년 1월 24일 설립등기를 마치고 3월 10일 관보에 공고함으로써 정식 지정되어 지적측량, 토지이동 조사, 신고·신청의 대행, 기술자 양성 등 지적측량업무를 전담하여 대행하였다. 1945년 8월 15일 해방 후 미군정이 실시되면서 지적업무와 지적협회는 세무관서 직원으로 지적측량을 국가가 직영해 오다가 1949년 5월 1일 대한지적협회로 재발족하고, 1962년 1월 1일 재무부에서 내무부로 이관되어 1976년 11월 6일 협회가 대행기관으로 지정 받은 후 1977년 7월 1일 대한지적공사로 명칭을 변경하고 오늘에 이르기까지 지적측량을 전담하고 있다.¹⁹⁾

1) 국가직영체제 운영시대(1910~1923년)

대한제국이 전국적 토지조사사업을 추진하기 이전에 제한적인 지역에서나마 이루어졌던 근대적 지적측량이 어떤 방식으로 운영되었는가는 1895년 3월 26일의 ‘내부관계’ 제10조 및 제13조를 통하여 알 수 있다.

19) 대한지적공사, 「지적측량의 전담대행제도에 관한 연구」, 2000, p.93.

제10조에 따르면, 토목국에 속하는 '지리과'에서 '토지측량에 관한 사항'(제1호)을 분장하도록 하고 있으며, 제13조에 따르면 판적국에 속하는 지적과에서 '지적에 관한 사항'을 분장하도록 하여 국가기관인 토목국, 판적국에서 지적측량을 포함한 지적사무 전반을 통괄하게 되어 있었다. 따라서 대한제국시기의 지적측량은 국가직영의 형태로 운영되었음을 알 수 있다.

한일합방 이후에도 처음에는 국가직영(조선총독부 직영)의 운영체제가 유지되었다. 그것은 일본이 대한제국의 토지조사사업을 계승하였다는 것에서도 그 이유를 찾을 수 있지만, 주된 이유는 이 기간이 토지조사사업(1910~1918), 임야조사사업(1916~1924)이 시행되었던 기간이라는 점에서 그 이유를 찾을 수 있을 것이다. 즉, 대규모의 지적창설 작업을 시행함에 있어 통일적이고도 획일적인 지적창설의 필요성이 긴급해서 국가가 이를 직접 운영, 감독하는 국가직영체제가 적합했기 때문이다. 토지조사사업을 실제로 시행했던 임시토지조사국의 기구를 살펴보면,²⁰⁾ 기술과, 측지과, 제도과 등이 토지조사사업에 필요한 지적측량업무를 수행하여 국가직영의 형태로 지적측량이 이루어졌음을 알 수 있다.

2) 경쟁체제 운영시대(1923~1938년)

토지조사사업이 완료되고 지적사무가 통상의 행정관서로 이관된 이후(1918년부터 府·鄭·島가 담당, 1934년부터 세무서에서 담당) 위와 같은 국가직영의 지적측량체제는 더 이상 유지되기 힘들었다. 그 이유는 한시적인 기구로 운영되던 임시토지조사국이 그 임무를 완수하고 폐국 되었기 때문이다. 많은 예산과 인원을 지원받았던 임시토지조사국과는 달리 통상의 행정관서인 府·那·島는 폭주하는 지적업무를 감당하기에는 예산과 기술 인력이 너무나 부족하였다.²¹⁾ 이에 조선총독부 재무국은 이를 통첩에 의하여 기업자측량제도 및 지정측량자제도를 도입하게 되었다.

기업자측량제도라 함은 도로·하천·구거·철도·수도 등의 신설, 보수 기업자인 관청이나 개인이 자기의 산하에 지적측량기술자를 채용하고

20) 대한지적공사, 「대한지적공사50년사」, 1989, p.60.

21) 류병찬, 『지적법』(서울: 건웅출판사, 1996), p.333.

지적주무관청의 승인을 얻어 자기사업에 따르는 지적측량을 하게 하는 제도이다. 지적측량자 제도라 함은 도에서 민간인 지적측량기술자를 지정하여 지적측량을 시키는 제도이다. 이 두 가지 모두 소관청이 검사하여 지적공부를 정리하도록 하였다. 당시에는 지적측량기술자에 대한 법률적인 자격규정은 없었고, 다만 도에서 행정청으로 그 자격을 인정한데 불과하였는데, 지적측량기술자의 수효는 그다지 많지는 않았으며 그들의 결합체라고는 존재하지 않았다.²²⁾

이 시기에 각각 다수의 기업자와 지정측량기술자가 국가의 지적측량 업무를 대행하였다는 점에서 이는 경쟁체제로 평가되어진다. 이는 1938년 2월 25일 재무국장의 각 세무조사국장에 대한 통첩으로 폐지되기까지 15년간 시행되었다.

3) 전담대행체제 운영시대(1938년이후~현재)

경쟁체제로 지적측량사무를 운영한 결과 국가의 부족한 경비와 인력에 대한 보충이라는 측면에서는 어느 정도 기여를 하였으나, 그에 못지않은 단점이 드러나게 되었다. 즉, 도시에만 측량기술자들이 몰려 농촌지역 등은 지적측량을 하기 힘든 형편이었으며 업무처리와 수수료의 통일성이 결여되고 자질저하, 통제의 어려움 등 운영상의 결함이 나타났다.

이에 조선총독부는 1938년 1월 24일 종래의 기업자측량제도 및 지정측량자제도를 폐지하고 이에 대체하여 조선지적협회를 설립하여 지적측량 전담대행기관으로 지정하였다. 당시 조선지적협회의 사업내용은 지적에 관한 사항, 토지신고 신청수속의 대행, 측량기술자 양성, 기타 본회 목적을 달성하는데 필요한 사항 등이다.

1945년 8월 15일 광복과 함께 미군정이 실시됨에 따라 지적측량업무를 처리하던 조선지적협회는 휴면상태가 되었다가 1949년 4월 29일 “지적협회 사업개시에 관한 건”의 통첩으로 대한지적협회로 재편성되었으며 1949년 5월 1일부터 업무를 재개하였다.²³⁾

1950년 12월 1일 지적법이 제정되면서 측량에 관한 사항을 대통령령으로

22) 서울특별시, 「서울지적연혁지」, 1993, p.258.

23) 대한지적공사, 「대한지적공사50년사」, 1989, pp.68~69.

위임하였고, 1954년 11월 12일 지적측량규정이 공포되었다. 1960년 12월 31일 지적측량사규정이 공포되어 지적측량사가 법적으로 제도화되었다. 이때 ‘타인으로부터 지적법에 의한 측량업무를 위탁받아 행하는 자’를 대행측량사라고 규정하였다. 그런데, 대행측량사는 변호사, 사법서사들과 마찬가지로 독립해서 지적측량업무를 위탁받아 처리할 수 있다는 견해와 대행측량사는 지적협회장의 촉탁이 없으면 지적측량업무를 대행할 수 없다는 견해가 대립되기도 했다.

1967년 12월 14일 대행측량사를 ‘타인으로부터 지적법에 의한 지적측량업무를 위탁받아 행하는 법인격이 있는 지적단체의 지적측량업무를 대행하는 자’로 규정하자 일부에서는 ‘지적협회 독재’논란이 제기되기도 하였다. 1961년 12월 31일 건설부 주관의 측량법이 공포되었는데 이때부터 지적측량에 대한 법률적용 문제로 심각한 마찰이 야기되었다. 지적측량의 법령에 대한 논쟁은 1975년 12월 31일 지적법 개정시 지적측량에 대한 정의를 명확히 밝힘으로써 일단락되었다. 이러한 과정에서도 전담대행기관은 양적, 질적으로 발전하였고, 1977년 7월 1일 대한지적공사로 개편하여 현재에 이르고 있다.

[표 2-1] 지적측량기관의 변천연혁

시행기간	측량기관	감독기관	설치근거	비 고
1910~	토지측량업자	도지사	토지측량업자 단속규칙 등	토지측량
1910~1918	국가직영	임시토지 조사국		토지조사사업 추진
1916~1924	국가직영	농상공부		임야조사사업 추진
1923~1938	지정측량제도 기업지측량제도	재무국		도 단위로 운영
1931~1938	재단법인 역둔토협회	재무국		역둔토에 대한 토지이동 측량전담
1938~1945	재단법인 조선지적협회	재무국		최초의 적극적인 지적측량대행기관
1945~1949	국가직영	재무부		조선지적협회 휴면상태
1949~1961	재단법인 대한지적협회	재무부		조선지적협회를 재편성 발족
1962.1~1977.6	재단법인 대한지적협회	내무부		토지세가 국세에서 지방세로 변경
1977.7~2003.12	재단법인 대한지적공사	내무부 (행정자치부)		대한지적협회에서 명칭변경
2004.1~	특수법인 대한지적공사	행정자치부	지적법 제49조의1	재단법인 대한지적공사에서 명칭 변경 - 지적측량업무 일부 개방

자료 : 류병찬, 「지적법해설」, 2005, p.384, 참고작성.

2. 지적측량수수료 제도의 변천과정

지적측량의 수수료는 1938년 4월 1일부터 조선지적협회가 업무를 개시하면서부터 지적에 관한 측량 및 이에 따른 신고 신청에 관한 수속은 수요에 응하여 일정한 수수료를 받고 업무를 집행한 것에서부터 시작되었다. 초기에 지적측량수수료의 내역은 토지대장 등록지의 분할 신지번 1필지에 대하여 府所在地에 있어서는 2圓 50錢, 기타의 지역에 있어서는 1圓 20錢으로 했다. 다만 작업이 곤란하여 도근측량을 요하는 경우 도근점 10점까지는 협회가 부담하고 1점을 초과하는 것은 설치 1점에 대하여 1圓 50錢씩을 가산했다.

토지 및 임야 감정측량에 있어서는 100평 미만인 경우 府 및 邑소재지는 15圓, 기타의 지역은 10圓으로 했고 특히 300평을 초과하는 것은 100평 증가시 府 및 邑소재지는 10圓, 기타의 지역은 7圓을 가산했고 특별히 시급을 요하는 경우는 소정 수수료 외에 왕복에 소요되는 車馬賃의 실비 및 일당 5圓을 받았다. 이후 1957년 경제구조의 변화, 물가와 임금의 앙등, 그 밖의 여러 요인 등으로 수수료 인상이 불가피하여 여러 차례 주무부에 승인을 요청했으나 정부의 저물가 정책에 밀려 크게 관철되지는 못했다.²⁴⁾

1977년 7월 1일 공사시대가 개막된 이후 지적측량수수료 체계의 개편은 지적측량업무 작업공정을 품셈화 하여 정부에서 공고함에 따라 시행하고 있는 지적측량수수료를 품셈체제로 정립하고 이에 따라 일반 위탁자의 이해의 도모와 정부 또는 각 기관의 여러 가지 계획의 입안과 예산자료로서 제공하는데 목적을 두고 추진되었다.

정부가 각종 용역단가의 표준품셈 결정에 있어 지적측량 분야도 표준 품셈 체계에 편입코자 하는 주무당국의 방침에 따라 대한지적공사에서 산하 205개 출장소(현 지사) 연인원(기사급) 1,551명이 1개년간 집행한 업무 실적을 각 종목별로 건당 공정(시간, 인원), 난이도, 정밀도 등을 일지에 기록, 전산처리 한 것을 지적측량 품셈으로 완성, 건설부 종합심의회의 결을 거쳐 건설부 토기431-94(77.12.21) 정부표준품셈 제10장 측량 편에 지적측량표준품셈이 확정 공고된 것이다.²⁵⁾ 이 표준품셈을 근거로 수수료 규정을 전면 개편하여 1978년 4월 1일자로 승인 시행하였다.

1979년의 수수료 산출 기준표는 수수료 규정 제5조 제1항의 수수료 산출 기준표를 매년 작성하여 1월 1일부터 작성한다고 하여 지적법시행령 제69조 제2항에 의거 주무부 장관의 인가를 얻어 2월 1일부터 시행하는 것으로 개정했다. 이에 따라 1979년 적용수수료는 지적법시행령 제69조 제2항에 의거 인가를 얻은 것으로 보고 수수료 산출표만 작성, 당국에 제출했는데 1978년 12월말 정부노임단가의 인상으로 지적측량수수료도 1979년 1월 4일부터 적용시켜야 하는 시급한 상황이었다. 이로 인해 1979년 1월 9일 내무부장관의 인가(지적 1236.1- 181)로 지적측량업무수수료규정이 개편

24) 지종덕, 전개논문, p.15.

25) 대한지적공사, 「지적측량수수료 단가산출표」, 2003, p.1.

되었다. 이로써 공사출범 초기 수수료 징수에 대한 근거를 갖추게 된 것이다.

3. 현행 지적측량수수료의 제도

지적법령상 지적측량수수료는 지적법 제35조의 규정에 의하여 토지소유자 및 이해관계인의 의뢰에 의하여 지적측량수행자에게 수납하도록 되어 있다. 지적측량은 토지를 지적공부에 등록하거나 지적공부에 등록된 경계점을 지상에 복원할 목적으로 소관청 또는 지적측량수행자가 각 필지의 경계 또는 좌표와 면적을 정하는 측량으로서 지적공부의 복구, 신규등록, 등록전환, 분할, 바다로 된 토지의 등록말소, 축척변경, 등록사항의 정정, 도시개발사업 등 시행지역의 토지이동신청 등의 경우에 지적측량을 실시하여야 하며 이 때에는 지적측량수수료를 수납할 수 있다.(지적법 제12조·제17조 내지 제19조·제22조·제23조제1항·제24조 및 제26조제1항).

이 외에도 지적측량기준점표지를 설치하거나(제38조제1항) 경계점을 지상에 복원함에 있어 측량을 필요로 하는 때 또는 그 밖에 행정자치부령이 정하는 경우에 해당하는 것으로써 지적현황측량(시행규칙 제33조)을 실시할 필요가 있는 때에는 지적측량수행자에게 해당지적측량을 의뢰하여야 한다(법 제35조). 여기서 “지적측량수행자”라 함은 지적법의 규정에 의하여 지적측량업의 등록을 하고 지적측량업을 영위하는 지적측량업자(법제41조의2)와 지적법의 규정에 의하여 설립된 대한지적공사(법제41조의9)를 말한다. 지적측량업자는 현행법상 경계점좌표등록부가 비치된 지역에서의 지적측량과 도시개발사업 등이 완료됨에 따라 실시하는 지적확정측량(경계점좌표등록부에 토지의 표시를 새로이 등록하기 위한 측량) 업무에 한하여 제한적으로 접수·처리할 수 있으며, 2006년 10월 31일 현재 62개 업체로서 앞으로 많은 수가 늘어날 것으로 보인다.

이 규정에 의하여 지적측량을 의뢰하는 자는 지적측량수행자에게 지적측량수수료를 지급하여야 하며(제35조제1항), 지적측량수수료는 대통령령으로 정하도록 하고 있다(법 제50조 3항). 이 규정에 따라 지적측량수수료

에 관한 경과조치로서 제50조제3항의 개정규정에 의한 지적측량수수료는 행정자치부장관이 매년 12월 말일까지 고시 하도록 규정되었다. 다만, 2004년 12월 31일까지는 제8조의 규정에 의한 지적측량수수료를 행정자치부장관이 제59조제2항의 규정에 의하여 고시한 지적측량수수료로 본다.

지적법 시행규칙 제69조에는 지적측량수수료의 산정기준 등을 행정자치부장관이 예규로서 정하도록 하고 지적측량수수료의 산출은 건설교통부장관이 고시하는 표준품셈중 지적측량품에 지적기술자의 정부노임단가를 적용하여 산정하도록 하였다.

신규등록·등록전환·분할·경계복원 등의 지적측량을 신청하는 때에는 측량신청인이 지적측량수수료를 지적측량수행자에게 납부하여야 한다. 지적측량수수료는 행정자치부장관의 이를 산정하여 고시하고 있으며, 수수료산정시에는 건설교통부장관이 고시하는 표준품셈중 지적측량품에 지적기술자의 정부 노임단가를 적용하여 산정한다.

현행 지적측량수수료는 직접인건비, 현장여비, 기계경비, 재료소모품비, 제경비 및 기술료 등으로 구성되어 있으며 이중 인건비 비율이 가장 높다.

[표 2-2] 연도별 지적측량수수료 구성비(2003년~2006년)

(단위 : %)

구 분	2003	2004	2005	2006	평 균	비 고
합 계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
인 건 비	68.4	68.4	68.9	68.4	68.5	
현장여비	6.1	6.1	5.1	6.0	5.8	
기계경비	0.9	0.9	1.1	0.9	0.9	
재료소모품비	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	
제 경 비	13.6	13.6	13.8	13.7	13.7	
기 술 료	10.6	10.6	10.7	10.6	10.7	

자 료 : 지적측량수수료 산출표, 참고작성.

지적측량수수료는 행정자치부장관이 지적측량품에 의하여 국가를당사자로 하는계약에관한법률 제7조제1항제1호의 규정에 의한 통계작성승인을 받은 기관이 조사하여 공포한 노임단가와 물가조사기관에서 조사한 국내도매가격(수입품은 CIF 가격)에 의한 기계경비 및 재료소모품비 등의 인상요인을 적용하여 지적측량수수료를 각종 공공요금의 억제정책과 국민부담 등을 고려하여 적정수준으로 조정 고시하고 있다.

지적측량수수료는 크게 나누어 다음 네가지 요인을 감안하여 필지 및 면적단위로 산출하고 있다.²⁶⁾

첫째, 신규등록 또는 등록전환·분할·경계복원·지적현황·지적확정 등 측량종목별로 수수료를 차등 적용하고 있으며 둘째, 측량대상 토지가 소재한 시·군·구 등 지역별로 수수료를 차등 적용하고 셋째, 측량대상 토지의 면적규모별 수수료를 차등 적용하며 넷째, 측량대상 토지가 등록된 지적도 또는 임야도의 축척별로 수수료를 차등 적용하고 있다.

측량수수료의 계산 및 산출체계가 지적측량 이외의 대부분의 건설 및 측량수수료 분야에 있어서는 해마다 고시되는 정부의 노임단가, 물가조사 기관에서 공표한 기계경비 및 재료비를 적용하여 업무종목별로 수수료를 산출하는 것을 원칙으로 하고 있으나,

지적측량수수료의 경우에는 이미 승인 공포된 품을 이용하여 산출된 수수료를 매년 주무부장관이 고시하고 있으며, 이 과정에서 기준 품으로부터 산출되는 요율보다 낮게 조정 적용하고 있다.

지적측량수수료의 법적근거로는 지적법 제50조제1항 및 동법시행령 제59조제4항과 지적측량수수료 산정기준 등에 관한 규정(행정자치부예규 제157호)에 의하고 있으며, 수수료 산정기준으로는 표준품셈에 의하여 측량종목별·지역별·축척별·면적별 등으로 측량수수료단가를 산정하며 직접측량비와 간접측량비를 합하여 종목별 품셈공정을 적용 산출하고 있다.

26) 류병찬, 『지적법』 (서울 : 건웅출판사, 2002), pp.347~348.

제3장 국내외 토지관련 유사업무수수료 제도

제1절 국내의 토지관련 유사업무수수료

1. 개 설

국내에서 토지관련 유사한 업무용역 수수료를 비교 분석하면 부동산중개 수수료는 시·도 조례가 정한 거래금액에 따라 요율을 곱하여 한도액 범위 내로 정하고, 감정평가수수료는 건설교통부장관이 고시한 감정평가액에 따라 적산한 평가수수료와 실비의 합계액으로 하며, 법무사수임료는 보존·이전·설정등기 건당 기본료와 과세표준액에 의한 가산금액에 특례에 의한 추가금액으로 수수료를 산정하고 있어 이들은 모두 종가제를 채택하고 있다. 지적측량수수료는 1972년 12월 29일 시행한 수수료규정의 신규등록과 경계 감정측량에서 과세시가표준액을 적용하여 누진으로 계산하여 가산하도록 되어 있어 1974년 8월 9일까지 종가제를 시행한 사례가 있으나 현재는 신규등록측량, 등록전환측량, 토지분할측량, 경계복원측량, 지적삼각측량, 지적도근측량에서 난이도에 의한 기사와 기능인력 품 등에 따라 군지역·시지역·구지역에 약간의 차등을 두고 있으나 경미한 정도이어서 극심한 부동산 시가차이에 대한 측량자의 위험부담을 현실적으로 반영하지 못하는 수준이다.

2. 부동산 중개수수료

부동산 중개수수료는 부동산중개업자가 부동산거래를 중개하면서 거래 당사자로부터 중개수수료와 아울러 중개목적물의 권리관계 등의 확인에 소요되는 실비를 받고 있다.²⁷⁾

그리고 이러한 수수료 및 실비의 한도 등에 관하여 필요한 사항은 건설교통부령이 정하는 범위 내에서 특별시, 광역시 또는 도의 조례로 정하도록

27) 부동산중개업법 제20조제1항.

되어 있다.²⁸⁾

현행 부동산중개업법시행규칙 제23조의2에 의하면 부동산중개업법 제20조 제3항의 규정에 의한 수수료는 중개의뢰인 쌍방으로부터 받되, 그 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 매매 교환의 경우에는 거래가액에 따라 0.2퍼센트에서 0.9퍼센트 이내로 하고, 매매 교환 이외의 임대차 등의 경우에는 거래가액에 따라 0.2퍼센트에서 0.8퍼센트 이내로 하며, 실비의 한도는 중개대상물의 권리관계 등의 확인에 소요되는 비용으로 하되 중개업자가 영수증 등을 첨부하여 매도 임대 기타 권리를 이전하고자 하는 중개의뢰인에게 청구할 수 있다. 거래가액은 전세의 경우에는 ‘전세금액’을, 임대차인 경우에는 ‘임대차금액’을 기준으로 하며, 월세인 경우에는 ‘보증금 + (월세액×계약기간 해당월수)’로 산출된 금액을 기준으로 한다.

수수료금액은 5000만원 미만은 요율 0.6%에 한도액 250천원, 5000만원 이상 2억원 미만은 요율 0.5%에 800천원, 2억원 이상 6억원 미만의 일반주택 매매·교환의 경우와 1억원 이상 3억원 미만의 임대차 등에 대한 중개수수료에 대하여는 그 한도액을 폐지하고 요율상한(매매 0.4%, 임대차 0.3%)만을 시행하도록 하며, 일반주택을 제외한 중개대상물과 고급주택(매매가 6억, 임대차 3억원 이상)에 대하여는 법정 중개수수료를 한도 내(매매·교환 0.2~0.9%, 임대차 등 0.2~0.8%)에서 중개의뢰인과 중개업자간의 상호계약에 따라 결정하도록 하는 것 등을 규정하고 있다.²⁹⁾ 한도액을 정해 놓고 완전히 시가에 의하여 채차·누진으로 수수료를 산정하고 있다.

28) 부동산중개업법 제20조제3항.

29) 정은희, “부동산 중개수수료의 현실화에 관한 연구”, 석사학위논문, 단국대학교 대학원, 2004, p.21.

[표 3-1] 부동산 중개수수료 요율 상한표

경상남도 주택의 중개수수료 등에 관한 조례(제3167호 : 2006. 6. 1).

이 요율은 거래가 성립 되었을 경우 의뢰인 쌍방으로부터 각각 다음의 요율 및 한도액 범위 안에서 중개의뢰인과 중개업자가 서로 협의하여 중개수수료를 받는다.(조례 제2조 제1항)

1. 주택(부속토지 포함)

종 별		거래가액	수수료 요율 상한	한 도 액
일반 주택	매매 교환	5천만원 미만	1천분의 6	250,000원
		5천만원이상 2억원미만	1천분의 5	800,000원
		2억원이상 6억원미만	1천분의 4	-
	임대 차등	5천만원 미만	1천분의 5	200,000원
		5천만원이상 1억원 미만	1천분의 4	300,000원
		1억원이상 3억원미만	1천분의 3	-
고급 주택	매매	6억원 이상	1천분의 9	의뢰인과 중개업자가
	임대	3억원 이상	1천분의 8	서로 협의하여 결정

※ 교환일 경우 거래금액이 큰 중개대상물의 가액을 거래금액으로 함.

2. 주택의 중개대상물

* 거래금액의 0.9% 이내에서 중개의뢰인과 중개업자가 서로 협의하여 결정 임대차중 보증금 외의 차임(월세)이 있는 경우

* 중개수수료는 [거래금액=보증금+(월세×100)]×요율

※ 다만 거래금액이 5000만원 미만일 경우 [보증금+(월세×70)]×요율

3. 중개대상물인 건축물 중 주택의 면적에 따른 적용

* 주택의 면적이 1/2이상인 경우에는 주택 중개수수료를 적용

* 주택의 면적이 1/2 미만인 경우에는 주택 외의 중개대상물 중개수수를 적용

4. 각종 실비 수수료

구분	청구대상	실비 수수료
중개대상물의 권리관계 등 의 확인에 소요되는 실비	증면신청 및 공부열람 대행료	1회당 1천원
	증명발급 또는 공부열람 수수료	당해 증명발급 및 열람수수료
	여비(교통비, 숙박비)	현지 실비
계약금의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비	계약금 등의 예치에 따른 비용	예치기관 수수료
	계약금 등의 반환 또는 지급의 보증에 소요되는 비용	보험료 또는 이에 소요되는 수수료
	사무처리에 필요한 증명·공부의 발급·열람수수료	당해 수수료

※ 중개물건의 권리관계 등 확인에 소요되는 실비(제증명 수수료 및 반환채무 비용 등) 수수료는 중개의뢰인이 중개업자에게 요청한 경우에만 청구할 수 있으며 비용은 중개의뢰인이 부담함.

※ 중개수수료 과다요구 신고

* 중개수수료 과다 지불시에는 거래계약서 및 중개수수료 영수증을 첨부하여 해당 시·군 민원실 또는 관할 경찰서에 신고.

자 료 : 지적정보마당(<http://blog.naver.com>), 참고작성.

3. 부동산 감정평가수수료

부동산 감정평가 수수료는 감정평가업자가 그 업무수행에 관하여 감정평가 의뢰인으로부터 소정의 수수료와 직무수행에 따른 출장 또는 사실 확인에 소요된 실비를 받고 있다. 수수료의 요율 및 실비의 범위는 건설교통부장관이 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 결정을 한다.

평가업자의 보수는 평가수수료와 실비의 합계액으로 하며, 평가수수료는 건당 감정평가액의 단계에 따라 요율에 의하여 산정한 금액을 적산하여 산정한다. 다만, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 및 토지수용법의 규정에 의한 보상을 위하여 토지를 감정평가하는 경우에는 가격시점이전에 공시되어 있는 개별공시지가로 산정한 전체 토지의 가액에 지상물의 평가가액을 합하여 산정한 가액의 단계에 따라 요율에 의하여 산정한 금액을 적산하여 산정한다. 이 경우 개별공시지가가 없는 토지에 대하여는 평가가액으로 산정하고, 도시계획법 제3조제7호의 규정에 의한 도시계획시설을 설치하기 위하여 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙제6조제4항의 규정에 의하여 공법상제한이 없는 상태로 토지를 평가하는 경우로서 개별공시지가에 의하여 산정한 지가의 총액이 평가가액의 50%에 못 미치는 경우에는 평가가액의 50%에 상당하는 금액을 토지의 가액으로 본다.³⁰⁾

평가가액에 의한 수수료 요율은 5천만원까지 15만원, 5천만원 초과 5억원까지 11/10,000, 5억초과 10억은 9/10,000, 10억초과 50억은 8/10,000, 50억초과 100억은 7/10,000, 100억초과 500억은 6/10,000, 500억초과 1000억 5/10,000, 1000억초과는 4/10,000를 곱한 금액으로 하고 있다.

실비는 여비, 물건조사비, 공부발급비, 기타실비 등으로 구분하고 있으며, 여비는 한국감정평가협회가 제안하여 건설교통부장관이 승인한 금액을 기준으로 산정하고 물건조사비는 건물의 경우 1동당 3천원으로 하며, 토지의 보상평가의 경우에는 지적법상의 필지 1필지당 1만 5천원으로 한다. 공부발급비는 대상물건의 지적공부, 등기부, 도시계획사항 기타 공법상의 제한유무 등의 확인을 위하여 필요한 공부 등의 발급에 따른 비용은 여비

30) 건설교통부 공고 제2002-55호, 「감정평가업자의보수에관한기준」, 제2조(평가업자의 보수)제1항.

정액과 수입인지 또는 수입증지대의 합산액으로 한다. 기타 실비로는 의뢰인의 요청에 의하여 사진촬영, 임대차 확인, 외국어에 의한 감정평가서 작성을 위한 번역 기타 평가업무에 부수하여 발생하는 비용은 통상의 실비로 산정한다. 또한 평가업자가 감정평가와 관련된 상담 및 자문을 행한 경우에는 구두 또는 전화에 의한 상담 및 자문은 1건당 3만원, 서면에 의한 상담 및 자문은 1건당 10만원으로서 기준액의 범위내에서 의뢰자와 합의하여 보수를 결정하고 있다. 그리고 평가업자가 평가를 행함에 있어 특별한 용역이 필요한 때에는 의뢰인의 승낙을 받고 그 용역에 의할 수 있으며, 이 경우 그 용역에 소요된 경비는 증빙서류를 갖추어 의뢰인에게 청구할 수 있다.³¹⁾

[표 3-2] 감정평가 수수료표

감정평가액	수수료율	기본료(원)	비고
5천만원까지		150,000	
5천만원초과 5억원까지	11/10,000	95,000	
5억원초과 10억원까지	9/10,000	195,000	
10억원초과 50억원까지	8/10,000	295,000	
50억원초과 100억원까지	7/10,000	795,000	
100억원초과 500억원까지	6/10,000	1,795,000	
500억원초과 1000억원까지	5/10,000	6,795,000	
1000억원초과	4/10,000	16,795,000	

자 료 : 건설교통부 공고 제2002-55호 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」,참고작성.

31) 건설교통부 공고 제2002-55호, 「감정평가업자의보수에관한기준」, 제2조(평가업자의 보수)제3항.

4. 지적측량과 일반측량수수료

건설교통부장관이 고시하는 측량용역대가의 기준은 직접측량비와 간접측량비로 나누며, 직접측량비는 당해 측량작업에 직접 소요되는 측량원가로서 직접인건비와 직접경비이며, 간접측량비는 직접측량비에 포함되지 않는 비용으로서 제경비와 기술료로 구성되어 있다.

직접인건비는 측량기술자, 정보처리기사, 정보처리기능사, 항공사진촬영사와 사업용조정사, 항법사, 항공정비사 및 측부에게 지급되는 급료·제수당·상여금 및 퇴직적립금 등이며, 기술자의 등급별 측량용역노임단가는 통계법에 의거 통계작성기관으로 지정 받은 기관 또는 단체에서 조사·공표한 노임단가를 기준으로 산정한다.

직접경비는 직접인건비를 제외한 당해업무에 직접 필요한 인부노임·여비·재료비·임차료·운반비·보험료·기기상각비 및 정비비, 그 밖에 실제로 소요되는 직접비용으로 하며, 여비는 측량작업현장에서 측량외업에 측량업무 종사자에게 지급하는 식비 및 숙박비로서 공무원여비규정 제3호, 제4호를 기준으로 한다. 간접비용인 제경비는 측량업의 유지·관리를 위한 임원·서무·경리지원 등의 급여, 사무실비, 광열수도비, 소모품비, 비품비, 통신비, 제세공과금 등으로 직접인건비의 110~120%를 계상하며, 기술료는 측량업자가 개발·보유한 기술의 사용 및 기술축척을 위한 대가와 조사 연구비·기술개발비·기술훈련비 및 이윤 등을 포함한 것으로서 직접인건비와 제경비를 합한 금액의 20~40%를 계상하고 있다.³²⁾

그러나 지적측량수수료는 「지적측량수수료산정기준등에관한규정」에서 직접인건비의 50% 이내로 계상하도록 규정되어 있으나, 현행 군지역은 20%를, 시지역은 23%, 구지역은 27%로 평균 23.3%를 적용하고 있으며, 기술료는 20% 이내로 계상하도록 규정되어 있으나 13%를 적용하고 있는 실정이다. 지적측량수행자인 지적측량업자와 특수법인인 대한지적공사는 국고의 지원없이 지적측량수수료 수입에만 의존하여 운영하면서도, 매년 지적측량수수료 고시 과정에서 공공요금억제 정책에 밀려 2006년도의

32) 대한측량협회, 「측량표준단가표(측량용역대가의 기준)」, 2003.

경우 원가계산금액의 54.7%만 적용하여 고시되었으므로, 일반측량의 용역 대가는 100%를 적용하고 있어 지적측량수수료와의 많은 차이를 보이고 있다.

또한 기술자들의 노임단가 적용에 있어서 측지측량용역대가는 통계법에 의거 통계작성기관으로 지정받은 기관 또는 단체에서 조사·공포한 것을 국토지리정보원장이 결정·고시한 노임단가를 기준으로 산정하고, 지적측량수수료는 국가를당사자로하는계약에관한법률 시행규칙 제7조제1항제1호의 규정에 의한 기술자와 기능자의 노임단가 및 측부의 노임단가를 적용함으로써 낮게 산정되고 있다.

지적측량수행자인 특수법인은 지적측량을 수행한 수수료 수입에만 의존하여 운영되고 있으며, 지적에 관한 관계·업계·학계의 교육, 연구, 개발, 홍보, 장학 등 전부를 부담하고 있고 2004년부터는 정부가 지적측량의 일부업무에 대하여 경쟁체제로 전환하였음에도, 매년 지적측량수수료 고시 과정에서 공공요금억제 정책에 맞추어 최소한으로 종목별적용률을 조정함으로써 토지관련 유사수수료에 비하여 현저히 저렴한 수준에서 고시되고 있으며 이는 해를 거듭하면서 누적되어 현실과 괴리되는 현상이 빚어지고 있다.³³⁾

이러한 낮은 수준의 제경비 및 기술료는 지적측량의 기술발전을 저해하고, 지적기술자에 대한 복리후생의 질을 저하시키는 요인이 되고 있으므로, 지적측량의 기술개발 및 양질의 지적측량 기술자를 양성하기 위해서는 지적측량수수료에서 제경비 및 기술료가 차지하는 부분을 일반측량과 유사한 수준까지 상향조정하여 교육훈련과 기술개발에 재투자할 수 있는 기틀을 마련하여야 할 것이다.³⁴⁾

다음은 일반측량의 구성과 지적측량의 구성을 비교한 것으로 직접측량비 부분의 내용은 크게 다르지 않으나, 간접측량비 부분중에서 제경비와 기술료에서 차이를 나타내고 있다.

33) 김기승·지종덕·전철민, “지적측량수수료의 발전방향에 관한 연구”, 「한국지적학회지」 제22권제1호, 한국지적학회, 2006, p.146.

34) 한국지적학회, 「지적측량품셈체계(품셈조사)개선 연구」, 2004, p.8.

[표 3-3] 일반측량과 지적측량의 수수료 구성 비교

구 분		일반측량	지적측량
직 접 측량비	직 접 인건비	· 당해 측량업무에 직접 종사하는 측량기술자, 측량법시행령 제18조의 규정에 의한 정보처리기사, 정보처리기능사, 항공사진촬영사와 항공법, 제25조의 규정에 의한 사업용조종사, 항법사, 항공정비사 및 측부 등에게 지급되는 급료·제수당·상여금 및 퇴직적립금 등을 포함한 것이며, 기술자의 등급별 측량용역노임단가는 통계법에 의거 통계작성 기관으로 지정받은 기관 또는 단체에서 조사·공표한 노임단가를 기준으로 산정	· 당해 측량업무에 직접 종사하는 지적기술자 및 인부에게 지급되는 급료, 제수당, 상여금 및 퇴직적립금 등을 말하며, 노임단가는 국가를당사자로서하는계약에관한법률시행규칙 제7조제1항제1호의 규정에 의한 지정기관이 조사하여 공표한 지적기사·지적산업기사·지적기능사의 노임단가를, 인부임은 측부의 노임단가를 적용
	직 접 경 비	· 직접인건비를 제외한 당해업무에 직접 필요한 인부노임·여비·재료비·임차료·운반비·보험료·기기상각비 및 정비비는 해당 측량작업에 직접 사용되는 기기의 손실료에 소용되는 비용으로서 건설표준품셈에 의한 산정 기준 및 사용일수 등에 의하여 실비를 계상 · 재료비는 측량작업에 사용하는 항공사진 필름·지도제작 필름·표식·합판 등의 물건의 비용으로서 거래 실효가격에 의하여 그 실비를 계상	· 직접인건비를 제외한 당해 업무에 직접 필요한 현장여비·기계경비 및 재료소모품비 · 기계경비는 당해 측량에 사용되는 기계의 감가상각비·정비비로서 사용일수, 산정기준 등은 품셈을 적용하되, 내자는 매년 9월 15일 현재 물가조사 기관에서 조사한 국내 도매가격으로 하고, 외자는 매년 9월 15일 현재 물가조사 기관에서 조사한 보험료를 포함한 도착가격(C.I.F) · 재료소모품비는 측량업무에 필요한 재료비로서 매년 9월 15일 현재 물가조사 기관에서 조사한 국내 도매가격을 기준으로 함
간 접 측량비	제경비	· 측량업의 유지·관리를 위한 임원·서무·경리직원 등의 급여, 사무실비, 광열수도비, 소모품비, 비품비, 통신비, 제세공과금 등으로서 직접인건비의 110~120%로 계상	· 지적측량수행자의 유지·관리를 위한 임원·서무·경리직원 등의 급여, 사무실비, 광열비, 상하수도 사용료, 소모품비, 비품비, 통신비, 제세공과금 등을 말하며 직접인건비의 50%이내로 계상
	기술료	· 측량업자가 개발·보유한 기술의 사용 및 기술축적을 위한 대가와 조사연구비·기술개발비·기술훈련비 및 이윤 등을 포함한 것으로서 직접인건비에 제경비를 합한 금액의 20~40%로 계상	· 지적측량기술의 연구개발, 지적제조사업, 통일시 북한지역의 지적조사사업, 지적기술자의 교육훈련 및 지적제도의 개선발전 등을 위한 투자비를 말하며, 직접인건비에 제경비를 합한 금액의 20%이내로 계상

자 료 : 법제처, 「측량용역대가의 기준」 및 행정자치부, 「지적측량수수료 산정기준등에관한규정」, 2006, 참고작성.

제2절 외국의 지적측량 및 수수료제도

1. 개 설

우리나라의 지적측량수수료는 필지 수와 면적 크기에 의한 종량제도의 수수료체계인데 비하여 외국의 특징적인 것을 요약하면 독일은 토지와 건물의 시가에 의한 가격요인에 따라 차등으로 산출하고 공정별로 기본수수료와 가산수수료를 합산하여 산정하고 있어 토지와 건물의 가격에 연동하여 측량 대상물의 가치에 따라 측량수수료를 차등 적용하는 종가제도를 채택하고 측량소요시간, 경계점 수와 거리등에 의한 수수료를 추가하고 있다.

스위스는 외업과 내업을 기준점, 경계점, 지형점을 요소로 계산하는 점이 다르고, 일본은 지역구분·작업의 난이도·건물의 구획수에 따라 50~80%를 가산 또는 감산이 가능하도록 하고 있다. 우리나라 지적측량수수료는 국제수준의 15 내지 20% 정도의 저렴한 수준이다.

2. 독일의 지적측량 및 수수료제도

(1) 지적측량 제도의 운영방식

독일은 주별로 다양한 지적제도를 운영해 오고 있기 때문에 지적측량의 운영방식에 있어서도 주별로 다양한 형태를 취하고 있다. 일례로 통일 독일의 지적업무를 관장하는 주정부의 부서를 살펴보면, Baden-Wurttemberg주는 Ministerium fur Wirtschaft·Mittelstand und Technologie(경제기술부), Bayern주는 Bayerisches Staartministriumder Finanzen(재정부), Berlin주는 Senatverwaltung fur Bau und Wohnungswesen(건설주택부), Branderburg주는 Ministerium des Innern(내무부), Hamburg주는 Baubehord-Vermessungsamt(측량부)와 같이 다양하게 분포되어 있는 실정이다.³⁵⁾ 연방정부의 지적사무는 내무성 산하의 지방국 지적과에서 담당하고 있으나, 여기에서 담당하는 사무는 주정부의 지적사무처리에 대하여 ‘권고’를 하는데에 그칠 뿐

35) 김택진, “독일의 지적제도 통합”, 「지적지」, 대한지적공사, 1998, p.50.

강제력을 지닌 지시 등은 할 수 없는 미약한 수준에 그치고 있다. 따라서 독일의 지적측량 운영방식에 관하여는 주정부의 방식을 고찰하여야만 한다. 그러나 연방지도 및 측량청의 주관하에 매년 정기적으로 주정부의 지적관계자들의 회의를 통하여 전국적 통일 필요한 지적의 중요한 구성요소들을 주정부의 합의에 따라 통일시키고 있다.³⁶⁾ 주정부의 지적측량 운영방식은 그 다양성으로 인하여 일률적으로 말하기는 어렵다. 몇 개의 주만 이를 살펴보면 주내무부에 지방지적청을 두고 지적업무를 처리하는 주(Brandenburg주, Niedersachsen주, Nordrhein-Westfalen주, Sachsen주 등)는 주로 지방지적청에서 지적공부를 보관·관리하고 있고, 공무원이 직접 기본적 지적측량인 기준점측량까지 담당하고 있다. 그 외의 측량은 주 정부로부터 허가를 받은 측량사들이 분할 등의 토지이동측량을 실시하여 그 측량성과를 지방지적청에 제출하여 검사를 받는 방식으로 운영되고 있다. 공무원이 직접 행한 지적측량은 그대로 지적공부에 반영되며, 측량사에 의한 측량의 성과는 공무원들의 검사를 통과하여야 비로소 지적공부에 반영된다는 점에서 프랑스의 경우와 흡사한 제도라고 보여진다. 그러나 재정부서에서 지적업무를 담당하는 Bayern주와 같은 경우 측량사에 관한 자격제도가 없어 모든 측량을 주가 직접 수행하기도 한다.³⁷⁾ 정리해보면 강한 지방분권 원리라는 역사적 특성상 독일의 지적측량제도는 주별로 운영되고 있어 어떤 하나의 운영방식에 따르고 있다고 말하기 힘들다고 할 수 있다.

(2) 지적측량수수료

독일의 지적측량수수료는 지가와 건축물의 가격에 연동하여 운영되는 점이 특징으로서 수수료의 산정요인은 필지별 가격, 면적, 측량소요시간, 거리 등이 있다. 특히 측량대상물의 가치나 지가에 따라 측량수수료를 차등 적용하는 제도를 채택하여 운영하고 있으며 2001년 7월 2일에 개정된 니더작센주의 지적측량수수료를 첨부 하였다.

독일의 지적측량 수수료 결정요인은 측량방법, 필지별 가격, 건축물 가격, 필지면적, 측량소요 시간, 측량작업 인력, 경계점간 거리, 작업 난이도

36) 김택진, 전계논문, p.55.

37) 류병찬, “한국과 외국의 지적제도에 관한 비교연구”, 박사학위논문, 단국대학교, 1999, p.138.

등이 지적측량수수료 적용시 결정요인으로 적용되고 있으며 측량방법별 수수료 적용시 분할측량의 경우에는 지가, 면적, 작업 소요시간이 부분수수료의 산정 기준이 되며 경계확정측량의 경우에는 경계점 수, 경계의 길이, 토지가격, 현장 작업에 소요되는 시간이 기준으로 적용된다. 또한 장거리 시설물측량은 신규필지 수, 필지길이, 작업 소요시간이 적용되며 경지정리측량은 작업 능률의 대상 및 작업 소요시간을 지적측량 수수료 산정시 적용기준으로 하고 있다.³⁸⁾

1) 분할측량 수수료

분할측량 수수료는 지가, 면적, 작업 소요시간을 기준으로 산정되며 지가는 신규필지(신청한 모든 필지) 매매가의 총합으로 적용된다. 여기서 분할이 면적이나 면적비율에 따라 이루어진 경우 소유자가 보유한 잔여 필지도 신규필지로 간주하며 필지가 완전히 새로이 분할된 경우에도 신규필지로 구분하여 적용하며 또한 경지정리법의 절차에 따른 측량시 평지의 경우 1.50유로화/m², 외진 곳의 경우 5.0유로화/m²를 적용한다.

면적에 의한 수수료 적용은 총27단계로 구분하여 최소 0~50m² 이내의 면적 등급에서부터 최대 200,000m² 이상의 면적 등급으로 구분하여 수수료가 적용되며 소요작업 시간의 적용 기준은 중급 기술자 및 이와 동등한 직원은 39.36유로화/시간, 측량보조원은 33.22 유로화/시간으로 적용한다.

2) 경계확정측량 수수료

경계확정측량 수수료는 경계점 수 및 경계의 길이, 토지가격, 현장 작업에 소요되는 시간을 기준으로 적용 된다.

경계점수는 신청에 의해서 확정된 경계점 또는 신청에 의해서 신설 혹은 변경된 경계점 등을 말하며 경계 길이는 경계점간 거리의 합을 말한다. 또한 경계점간 거리의 합은 매 100m 증가시 마다 21.40 유로화가 추가되며 기본 경계점수를 기준으로 매 경계점수 추가시마다 21.40 유로화가 추가되어 수수료에 적용된다. 토지의 가격은 매매가를 기준하여 적용하는데 적용 기준은 아래 표와 같다.

38) 대한지적공사, 「독일의지적제도(HansKnoop,한스크누프)」, 2002, pp.48~51.

[표 3-4] 독일의 토지가격에 의한 수수료 기준표

토 지 가 격	적용율
0 ~ 5.12 유로화/m²	0.8
5.12 ~ 25.60 유로화/m²	1.0
25.60 ~ 76.70 유로화/m²	1.2
76.70 유로화/m² 이상	1.4

현장 작업소요시간에 따른 적용 기준은 측량팀 관리는 51.12 유로화/시간, 중급기술자 및 이와 동등한 인력은 39.36 유로화/시간, 측부 또는 기타 잡부는 33.22 유로화/시간을 기준으로 적용된다.

3) 장거리 시설물 측량

장거리 시설물 측량 수수료는 신규필지 수 및 필지길이, 작업 소요시간을 기준으로 산정되며 신규필지란 필지의 분할이 아닌 측량할 대상물의 경계가 확정되는 필지를 말하며 필지 길이란 도로, 철도, 수로 등을 일회 측량하는 최장의 거리를 말한다. 경계의 길이는 매 100m 증가시 마다 178 유로화가 추가로 적용되며 신규필지 수가 10필지 이상될 시에는 매 필지 증가시마다 89.90유로화가 추가되어 수수료에 적용된다.

현장 작업소요시간에 따른 적용 기준은 측량팀 관리는 51.12 유로화/시간, 중급기술자 및 이와 동등한 인력은 39.36 유로화/시간, 측부 또는 기타 잡부는 33.22 유로화/시간을 기준으로 적용된다.

4) 경지정리 측량

경지정리 측량 수수료는 작업능률 대상 및 작업 소요시간을 기준으로 산정되며 작업 능률의 대상에는 면적(ha), 딸의 필지, 기기 설치점, 대상점(double polar, single polar, marking), 점검을 하는 측량, 이전, 주간 인식용 측표 등을 기준으로 부분 수수료가 적용되며 현장 작업소요시간에 따른 적용 기준은 중급기술자 및 이와 동등한 인력은 39.36 유로화/시간, 측부 또는 기타 잡부는 33.22 유로화/시간을 기준으로 적용된다.

5) 지적측량 수수료법(니더작센주)

지적측량 수수료법(니더작센주)

Law on Fees for Official Surveying

1995년 5월 31일부터

최종개정일 2001년 12월 11일

제1조

- (1) 측량과 지적소관청 및 공공측량사의 직무수행과 업무처리를 위한 비용(수수료 및 제경비)은 징수한다. 수수료는 부록에 첨부된 수수료 표를 기준으로 적용한다.
- (2) 수수료에 부가세는 포함되지 않는다. 과세의무가 있는 경우에 대해서는 포함하여 계산하며, 별도로 이를 명시해야만 한다.

제2조

- (1) 수수료는 작업소요시간에 따라 산정하며, 매 30분 단위로 계산한다. 현장출장의 경우에는 출발과 도착에 필요한 시간을 작업시간에 포함시킨다.
- (2) 일요일, 공휴일, 야간 및 정상근무 이외의 시간에 작업을 할 경우에는 각 경우에 해당하는 할증료를 더한 초과 수수료를 계상한다.

제3조

- (1) 니더작센주 행정관리비 법률 제13조에 의거하여 아래의 경우에 대하여는 별도 수수료를 징수한다.
 1. 신청자의 요구에 의하여 특수한 재료(특수종이, OHP 등)에 소요되는 비용
 2. 도근점과 필계점에 드는 비용
 3. 측량과 지적소관청
- (2) 자동차 사용 수수료는 0.56 유로/km 를 기준으로 총계금액을 계상한다.

제4조

본 규정은 1999년 3월 1일 부터 효력을 발생한다.

3. 스위스의 지적측량 및 수수료제도

(1) 지적측량 제도의 운영방식

스위스 지적은 지적과 등기가 통합된 형태로 민법에 기초하고 있다. 민법 제4장에는 토지등기, 토지등록, 공공측량에 대한 내용이 있으며, 연방정부의 연방지형사무소(Federal Office for Topography) 내에 지적측량국(Directorate of Cadastral)이 지도·감독한다. 21개 주에는 측량사무소(Surveying Office)가 있고 그 밑에 시·군·구 측량사무소가 있어 지적을 관리한다. 15개시에는 측량사무소를 자체적으로 운영하지만 대부분의 지적측량은 주정부가 허가한 전국의 270개 측량사무소에서 이루어진다.

특이한 점은 측량사무소가 시·군과 계약하여 계약기간 내에 측량업무의 대행과 지적공부관리를 함께 한다는 것이다. 공부로는 토지공부(main book), 지적도(cadastral maps), 보조등기부(auxiliary registers), 증서(deeds), 부동산 설명서(description of properties), 일계서(day book)등으로 이루어지고 보조등기부에 부동산 소유자의 성명을 기록하고 있다.

스위스에서는 연방정부의 정책에 따라 지적측량을 각 주에 위임하여 수행하고 연방정부는 위임한 사항에 대해 감독하고 보조한다. 거의 대부분의 주는 그 일부를 개인면허 측량업자에게 용역을 주고 그들을 지도·감독하고 있다. 연방정부에서 13명의 인원이 지적측량에 관한 사항을 관리·감독·통제를 하고 있으며, 26개의 주에는 21개의 지적측량사협회가 있어 지적측량을 실제로 시행하고, 관리·감독을 하고 있다.³⁹⁾

26개 주(kanton)에 약 3000개의 리·동이 있는데, 21개 주 감독기관에 직원수가 약 300명 정도가 있고 270개소의 개인 지적측량사무소에 약 2800명과 10개소의 공무원 직영 측량사무소에서 약 200명의 직원이 측량 업무를 수행하고 있다.

각 측량사무소에는 2~3명의 면허를 가진 측량사와 많은 기술직원 및 사무직원들이 있다. 또한 측량용 차량과 우수한 기계와 각종장비를 갖추고 있으며 회사의 형태를 갖추고 있다. 지적측량사무소는 일반측량과 도시계획측량 또는 지적재조사 수정측량 등 각종 측량업무를 망라하여 취급한다.

39) 강태석, "유럽의 지적측량수수료 제도", 「지적지」 제31권 제10호, 대한지적공사, 2001, p.23.

(2) 지적측량 수수료

스위스의 지적측량수수료는 26개의 각주마다 다르게 징수하다가 2002년에 지적측량수수료체계를 개선하여 전국적으로 통일하였다. 수수료체계는 경계변경, 건물변경, 지형변경, 재건축업무에 따른 최초수수료가 있고, 토지와 건물의 측량에 따른 외업과 내업을 기준점, 경계점, 지형점을 요소로 확인, 재구축, 검사, 설치, 관측, 계산 등의 공정별로 구분하여 계산한 금액과 면적측정 필지, 현장까지의 이동거리 등을 가산수수료 합산액으로 산정 한다.

개선전 각 주별로 지적측량수수료를 다르게 적용할 경우 지적측량수수료가 제일 높은 Basel-Stadt주와 제일 낮은 Ticino주의 수수료 차이는 8배정도가 나며 수수료가 높을수록 수입은 낮게 나타났다. 과거의 경향인 수수료가 높게 책정되어 있는 주는 측량신청건수가 작고 이에 따라 측량수입 또한 줄어들고 이와는 반대로 측량 수수료가 상대적으로 낮은 주는 측량신청건수가 많고 이에 따른 토지의 이동과 수입 또한 높았던 것이 앞으로는 해소될 것으로 보인다.⁴⁰⁾

측량수수료는 사단법인인 지적측량사 협회에서 기초 작업한 후 연방정부를 통하여 의회에 제출하면 의회에서 이를 심사하여 결정한다.

수수료 계산은 측량사 1인이 단독으로 결정하지 않고 타 대행측량사와 협의하여 정하고 연서한다. 그 이유는 측량수수료가 우리나라에서와 같이 업무 종류별로 일정한 것이 아니고 측량지역의 경사도와 작업시간, 측량업무 종사인구, 측량사의 요구 조건 등에 따라 일일이 산출하여 합산되기 때문이다

지적측량수수료 자료는 1966년에 작성된 기준 품셈에 따라 1992년에 개정된 지적측량수수료 규정에 준하여 해마다 결정되는 비용 상승폭에 따라 정해지는 연도별 적용 배수를 곱하여 비용을 산출한다.

수수료 적용방법은 동일하나 인건비의 변화에 따라 금액에 차이가 있게 된다. 수수료의 적용은 측량종목에 따라 기본금액 이외에 추가 요인에 의한 다음 항목의 경비가산이 따른다.⁴¹⁾

40) 대한지적공사, 「국외(스위스 외) 출장보고서」, 2002, p.92.

41) 강태석, 전계논문, p.20.

- ① 측량계약경비
- ② 면적에 따른 경비
- ③ 분할 필수에 따른 경비
- ④ 다각점(도근점) 설치
- ⑤ 경계표시점 설치
- ⑥ 건축물측정
- ⑦ 기술적인 건축물의 측정
- ⑧ 경작범위측정
- ⑨ 경작지 경계측정
- ⑩ 지적도 작성

수수료계산은 지적측량의 표준협정 수수료의 단순한 계산 즉, 쉽게 알 수 있는 계산의 기초를 이루며 이것은 측량작업목록과 작업성과에서 비롯한 기준성과(Normalleistungen)에 근거를 두고 있다.

기초 지형상의 장애와 지역의 특수성을 고려한 측량수수료 계산 시에는 이에 상응하는 가격상승 요소가 평가되고, 수수료에는 경험적 계산을 기초로 장애에 의한 가격 상승 인수가 원칙적으로 포함되어 있다.

표준가격의 계산에는 각각의 작업종류의 뿐만 아니라 금일 측량 작업이 적정하게 추정 평가된다. 이 추정평가는 수수료 규정을 올바르게 적용함으로써 보완하고 개선하는데 그 취지가 있다. 가격기준의 선택에 따른 수수료 조정은 주기적으로 가격응용요소(f)를 재조사하여 적용하게 되어 있다.

스위스의 수수료 품셈은 1919년 6월 10일 이후 시행한 획지측량과 분할 측량에 대한 정부의 훈령 및 그 이후에 발표된 명령 또는 지표 등에 기초를 두고 있으며 측량작업이 해당 단가표에 나타나 있는 대로 적용하여 1966년에 제정한 후 1992년에 개정하였다.

스위스의 각 주마다 서로의 차이가 있는 여러 규정이나 일반적으로 적용되지 않는 특별작업에 관한 단가표에서는 보충항목으로서 별도로 표시된다. 또한 수수료 단가표에서 언급되지 않는 작업내용은 이 규정에서 추가경비 요인으로 포함시키지 않고 타 규정에 의한 소요경비를 산출한다.

2) 가산계수

Z_{ia} = 경사도 (%로 표시)

Z_{ib} = 시통장애 계수 0%, 10%(약), 20%(중간), 30%(강), 40%(극심)

Z_{ic} = 교통장애 계수 0%, 10%(중간), 20%(강)

3) 특별보상 비용

사무실에서 측량작업 현장까지 도착 및 귀가하는데 걸리는 시간은 시속 40km를 기준으로 하고 있으며, km당 4.3프랑의 교통비용을 가산하고 있다. 또한 동일지역에서 여러 필지의 측량을 수행할 경우에는 교통비를 1회에 한하여 적용한다.

이 외에도 경계표지 설치를 위한 표석대 등 재료비를 추가하며, 측량대상 필지의 기준점은 1점당 4프랑, 필계점은 3프랑의 재료비를 가산한다.

4) 작업시간 계산

$$\text{작업시간(분)} = \frac{\text{가격}}{r_N \times I_A}$$

r_N = 적용된 구분의 인건비 감액계수

I_A = 책임측량사의 분당 인건비로서 분당 2.75프랑

4. 일본의 지적측량 및 수수료

(1) 지적측량 제도의 운영방식

일본의 지적측량 운영방식에서 고려할 사항은, 지적공부와 등기가 일체화되어 있다는 사실과 부동산등기법에 의한 통상의 지적사무 외에 국토조사법에 의한 지적사무라는 특수한 지적사무가 별도로 존재한다는 사실이다.

지적공부와 부동산등기부가 일체화되어 있는 일본에 있어 지적측량의 성과를 지적공부에 반영하여 공부를 정리하는 것은 필연적으로 등기부의 기재사항의 변동까지 초래하게 된다. 이에 일본은 토지측량업무와 등기대행업무가 하나로 통합된 ‘토지가옥조사사제도(土地家屋調査士制度)’를 시행하고 있다. 토지가옥조사사에 관한 기본법인 토지가옥조사사법 제1조 및 제2조에 따르면 토지가옥조사사제도의 목적은 ‘부동산의 표시에 관한

등기절차를 원활히 하여 부동산에 관한 국민의 권리의 명확화에 기여하는 것'이라고 하고 있으며, 이를 위하여 토지가옥조사사는 '타인의 의뢰를 받아 부동산등기에 필요한 토지·가옥의 조사·측량·신청절차 및 심사청구의 수속을 정하는 것을 그 업무로 한다.'고 규정하고 있다. 이러한 토지가옥조사사는 비록 그 사무소를 개설할 지방의 법무국에 있는 토지가옥조사사명부에 등록하여야 그 업무를 수행할 수 있다든지, 정당한 이유없이 타인의 의뢰를 거절할 수 없다고 규정하여(동법 제11조) 토지가옥조사사연합회에 종속되어 토지가옥조사사연합회 자체가 지적측량을 행한다는 인상을 줄 수도 있으나, 업무의 의뢰를 거부한다든지, 측량오류에 대한 책임은 전적으로 조사사 개인이 진다는 점에서 토지가옥조사사연합회 소속직원의 성질보다는 개인업자의 성질이 강하다고 보인다. 즉 일본의 통상의 지적측량 운영방식은 토지가옥조사사연합회에 의한 대행전담체제라기 보다는 각각의 토지가옥조사사에 의한 경쟁체제로 파악하는 것이 타당할 것이다.⁴²⁾

또 하나의 지적측량인 국토조사법에 의한 국토조사측량은 지적재조사라는 특수한 목적을 지닌 지적측량으로서 부동산등기법에 의한 통상의 지적사무가 법무성 산하의 등기소에서 처리됨에 비하여 국토청산하의 토지국에서 관장하고 있다. 부동산등기법에 의한 지적이 '부동산의 권리에 관한 국민의 권리의 명확화에 기여하는 것'이라면, 이는 국토조사(지적재조사)라는 특수한 행정목적 달성을 위한, 국가가 주체가 되어 행하는 지적사무를 의미한다. 이러한 국토조사법에 의한 지적측량업무를 실제로 관장하는 기관은 일선의 지방행정기구인 시·정·촌(市·町·村)에서 수행하고 있다. 시·정·촌에서는 지적측량업무를 수행함에 있어서 토지 각 필지의 소유자 및 경계는 공무원에 의하여 직접 조사·측량하지만, 그 외의 토지측량·면적측량 등은 일반측량사에 용역을 주어 처리하고 있다. 긴 시간을 들여 완만히 진행되고 있는 일본 지적재조사사업의 특성상 국가가 모든 것을 전담하지 않고 부분적으로 일반 측량사에 의하여 지적측량업무를 수행된다는 점이 특색이다. 즉, 일본은 대규모의 한시적인 국가기구를 통하여 국토재조사사업을 행하는 방법보다는 통상의 국가기구로 하여금 지적재조

42) 강태석, 전계논문, p.148.

사 업무를 관장하게 하면서 그 업무를 일부를 일반측량사에게 맡기는 방식을 채택한 것이다.

(2) 지적측량 수수료

일본의 토지가옥조사사 보수액기준표에 의하면 조사업무, 측량업무, 신청수속, 심사, 상담, 서류작성, 기타로 나누어 정하고 있다. 조사업무는 자료조사와 현지조사로 나누어 자료조사는 공부, 지도, 도면, 소명자료를 말하고 현지조사는 사전조사 1건당, 필계확인은 다각측량, 복원측량, 획지조정으로 구분하여 작업공정별로 세분된 1점당 수수료를 정하고 지역이나 난이도에 따라 50% 이내에서 가감할 수 있도록 하였으며, 입회는 민유지와 공공용지경계로 나누어 점당 작업공정에 따라 수수료를 정하고 지역구분 및 난이도에 따라 80% 이내가산, 50% 이내감산 할 수 있도록 하고 있다.

측량업무는 면적측량과 경계표설치로 나누어 면적측량은 토지와 건물의 면적에 따라 기본수수료를 정하고 토지는 지역구분이나 작업난이도, 건물은 구획수와 작업난이도에 따라 80% 가산이나 50% 감산하며 경계표설치는 경계점측설, 경계표매설 기본수수료에 지역구분에 의거 50% 가산 또는 50% 감산하며, 인조점측량은 기본수수료에 작업난이도에 따라 50% 가산 또는 50% 감산하고 있다. 신청수속업무는 토지 필지 또는 건물 동수에 따라 기본수수료와 필·개수 가산수수료를 합산한다. 심사청구 1건당, 상담은 1시간당, 서류작성은 문안 또는 통수에 따라 수수료를 산정하고 기타 재료·운반 실비와 20km이상 거리에 대한 여비를 가산한다. 특징적인 것은 경지, 촌락지, 준시가지, 시가지, 과밀시가지에 대한 지역구분과 15도 이상, 이하, 각이나 거리를 켜 측정점수에 의한 난이도를 적용하여 측량수수료를 가감하는 것이다.

조사사의 모든 업무는 그 업무를 수행하기 위한 작업의 난이도와 지역구분에 의해 가감율을 산정하도록 되어 있는데, 준시가지 지역으로 작업의 난이도가 보통인 지역을 기준으로 하고 있다.

일반적인 지역구분은 산림기타(또는 耕地), 촌락지(또는 原野), 준시가지, 시가지(또는 森林), 과밀시가지로 분류하며, 후자로 갈수록 보수액 산정의 가감율이 증가하고, 각각의 난이도는 용이, 보통, 곤란, 매우곤란으로 분류

하여 가감율을 산정하고 있다.

조사사는 면적측량 수수료 외에 수반되는 자료조사, 사전조사, 다각측량, 경계표지 매설, 획지조성비를 따로 추가하고, 분할등기 수속비와 서류작성비를 합산하도록 되어 있다.⁴³⁾

조사사의 조사 업무는 자료조사와 현지조사로 분류할 수 있다. 이 중 자료조사는 공부류, 지도류, 도면류, 소명서식을 조사하는데, 각 항목마다 상세한 적용 기준을 설정하고, 작업품셈을 명기해 두고 있다.

공부류의 조사는 공부와 부책을 조사하고, 지도류의 조사는 지도와 지도류를, 도면류는 도면과 도면류를 조사하는데, 지도와 도면은 확정된 지도(지도류)인지 아니면 측량을 시행한 측량도(도면류)인지에 따라 분류한다. 이외에도 각종 증명 서면을 조사하는 소명서식의 조사가 있다.

복원측량은 필계의 표지가 불명 또는 망실된 경우에 필계점의 위치를 복원하고 필계점을 측설하는 작업이다. 이 경우도 마찬가지로 필계점 한 점마다 따로 보수액을 산정하도록 하며, 지역구분과 난이도에 의하여 가감할 수 있다.

측량업무는 크게 면적 측량과 경계표 설치로 분류되어 있는데, 면적 측량의 경우 토지와 건물로 세분되어 있고, 경계표 설치의 경우는 경계점 측설, 경계표 매설, 인조점측량으로 나뉘어 있다.

토지에 대한 면적측량은 수치측량을 원칙으로 하고, 건물에 대한 면적측량은 소유권 조사 및 위치측정을 포함한다. 특히, 건물에 대한 면적측량의 경우, 각 층별, 동별 면적을 따로 산정하며, 구분 건물인지 종속건물인지의 여부에 따라 보수액 산정 기준을 달리하고 있다. 또한, 공유 건물의 경우에는 전유부분에 대한 면적 산정업무도 수행한다.

경계표 설치의 측량을 통해 현지에 분할점을 측설하는 경계점 측설, 필계점에 영속성이 있는 표지를 매설하는 경계표 매설, 필계점 망실시의 복원과 필계점의 특정화를 위해 인조점을 설치하거나 항구적 지형지물과의 위치관계를 명확히 하기 위한 인조점 측량으로 구분할 수 있다.

43) 김태훈, “일본 토지가옥조사사 측량수수료 체계 고찰”, 「지적지」, 제31권 제10호, 대한지적공사, 2001, p.27.

5. 덴마크·네덜란드의 지적측량 수수료

(1) 덴마크의 지적측량 수수료⁴⁴⁾

덴마크의 지적측량 수수료체계는 전적으로 시장의 기능에 맡기고 있다. 따라서 모든 지적측량수수료는 측량종목에 따라 토지소유자와의 협의에 의하여 계약하게 된다. 지적측량사(Land surveyor)들은 사무실 유지비, 직원 임금, 측량 소요일수, 작업의 난이도 등을 고려하여 측량수수료를 제시하고 신청자는 제시한 수수료가 비싸다고 판단할 때는 다른 측량사에게 의뢰할 수 있고 가장 최적의 수수료를 제시한 업체를 선택하게 된다. 지적측량사들은 덴마크의 지적측량사협회(Danish Association of Licensed Land Surveyors)의 회원으로 가입되어 있으나 의무적으로 가입해야 하는 것은 아니고 협회는 단지 회원들의 권익을 도모하고 최저수수료를 책정하고 측량성과검사, 지적측량사의 자격시험 등을 담당하고 있다. 덴마크는 시장의 원리에 의하여 측량수수료가 결정되기 때문에 공식적인 수수료 체계나 정해진 요율이 없고 정부의 간섭 또한 없이 자율적으로 운영되고 있다는 점이 가장 큰 특징이라 할 수 있다. 보통 분할측량의 경우 토지소유자는 1,000~1,500USD(한화 약 120만원~180만원)를 측량수수료로 지적측량사에게 납부하고, 측량 및 지적청에 700USD(한화 약 84만원)의 세금과 250USD(한화 약 30만원)의 자료이용료를 별도로 납부하여야 한다.

(2) 네덜란드의 지적측량 수수료

지적측량 및 기타 부대업무의 수수료는 1차적으로 지적 및 토지등기청에서 자체 결정하여 상부기관인 주택·도시계획 및 환경성의 승인을 받는 시스템으로 운영되고 있다. 수수료의 산정기준은 우리나라와 달리 기존의 수수료를 가지고 지적 및 토지등기청의 비용을 감당할 수 있는 수준으로 결정하는 것이 보통이다. 이는 비용회수 측면에서 100%를 유지하는 것이 목표이기 때문이며 많은 잉여금이 발생할 경우에는 그 다음해에 수수료의 조정비율을 낮추어 조직의 공공성을 유지한다. 지적 및 토지등기청은

44) 대한지적공사, 「국외(스위스 외) 출장보고서」, 2002, p.54.

가장 저렴한 가격으로 국민들에게 지적서비스를 제공하는 것을 목표로 하고 또한 모든 지적업무를 독점적으로 운영하기 때문에 시장의 원리보다 대국민 편익증진에 초점을 맞추어 운영하고 있다.

경계측량에 있어서 토지의 가격은 수수료에 반영되지 않으며 증서의 등록시 수수료는 약 50유로(한화 약 6만원)이다. 토지분할의 경우 총비용은 측량수수료를 포함하여 약 320유로(한화 약 32만원)이다. 한편 지적 및 토지등기청 직원이 직접 측량하는 경우의 시간당 임금은 32유로(한화 약 3만 8천원)로 책정하여 운영하고 있다.⁴⁵⁾

45) 대한지적공사, 「국외(스위스 외) 출장보고서」, 2002, p.61.

제4장 지적측량수수료제도의 현황과 문제점

제1절 지적측량수수료제도의 현황

1. 지적측량수수료의 체계 구성

지적측량수수료는 지적법시행령 제59조제2항의 규정에 의거 행정자치부장관이 매년 고시한 지적측량수수료를 다음해 1월 1일부터 적용하고 있다.

지적측량수수료의 산정은 건설교통부장관이 고시하는 표준품셈 중 지적측량품에 지적기술자의 정부노임단가를 적용하여 산정을 하고 있으며, 세부산정기준은 ‘지적측량수수료산정기준등에관한규정(행정자치부예규 제157호)’에 의하고 있다.

지적측량수수료의 산정방법은 직접측량비(직접인건비 + 직접경비)와 간접측량비(제경비 + 기술료)를 합산한 것으로 하며 수수료 단가는 건설교통부장관이 고시하는 표준품셈에 따라 지적측량종목별, 축척별, 시·군·구 지역별로 산정하고, 기준면적 초과분은 품셈에서 정한 가산계수를 적용하여 산정하고 연속지·집단지는 체감계수를 적용하여 산정한다.

직접인건비는 당해 측량업무에 직접 종사하는 지적기술자 및 인부에게 지급하는 급료, 제수당, 상여금 및 퇴직적립금 등을 말하며, 노임단가는 국가를 당사자로하는계약에관한법률시행규칙 제7조제1항제1호의 규정에 의한 지정기관이 조사하여 매년 공표한 지적기사·지적산업기사·지적기능사의 노임단가를 인부임은 측부의 노임단가를 적용한다.⁴⁶⁾

현장여비는 측량외업에 종사하는 지적기술자 및 인부에게 지급하는 것으로 수수료 단가를 산정하는 연도의 공무원여비규정 제16조제1항의 규정에 의한 국내여행자의 일비를 적용한다.

기계경비 및 재료소모품비는 측량업무를 수행하는데 필요한 기계의 감가상각비, 정비비 및 재료비로서 해마다 9월15일을 기준으로 정부에서 공인한

46) 행정자치부 예규제157호, 「지적측량수수료산정기준등에관한규정」, 참고작성.

물가조사기관에서 조사한 국내 도매가격을 적용하고 있다.

제경비는 지적측량수행자의 유지, 관리를 위한 임원, 서무, 경리직원 등의 급여, 사무실운영비, 광열비, 상하수도사용료, 소모품비, 비품비, 통신비, 제세공과금 등을 말하며 직접인건비의 50% 이내로 계상하도록 되어 있으나 현행은 군지역은 20%, 시지역은 23%, 구지역은 27%를 적용하고 있다.

기술료는 지적측량기술의 연구개발과 지적재조사사업, 통일시 북한지역의 지적조사사업 지적기술자의 교육훈련 및 지적제도의 개선발전 등을 위한 투자비를 말하며 직접인건비에 제경비를 합한 금액의 20% 이내로 계상하도록 되어 있으나 현행은 13%를 적용하고 있다.

수수료 단가는 원단위까지 계산한 후 1천원단위(500원초과는 절상)로 산정한다. 다만 지적확정측량 수수료 단가는 10전단위(5전초과는 절상)로 산정하되 수수료 총액은 1천원단위(500원초과는 절상)로 결정한다.

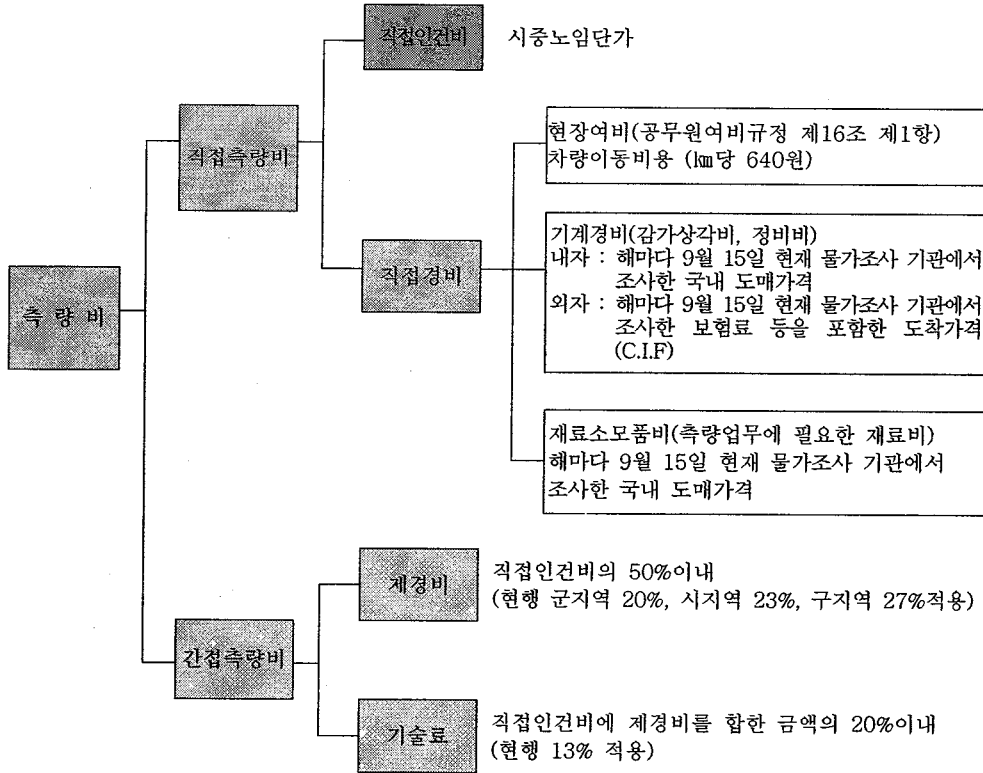
수수료는 지적공부에 등록되어 있는 1필지를 기본으로 하며, 지적공부에 등록되어 있는 축척을 고려하여 적용하고 있으며, 축척으로는 도해지역은 4종(1/600, 1/1000, 1/1200, 1/2400), 임야지역은 2종(1/3000, 1/6000), 수치지역은 1종(1/500)으로 주로 구성되어 있다.

지적측량 업무종목은 주로 경계복원, 분할, 지적현황, 신규등록, 등록전환, 지적확정측량 등으로 구성되어 있다.

면적별 수수료 적용기준으로 토지의 경우 경계복원은 1필지 500㎡ 기준 (기준초과시 수수료 가산)이며 분할측량은 1필지 3,000㎡ 기준 (기준초과시 수수료 가산)으로 하고 있으며, 지적확정측량은 1㎡ 기준(지구총면적으로 계약)으로 수수료를 적용하고 있다. 임야지역에서는 경계복원측량은 1필지에 5,000㎡를 분할측량 등은 10,000㎡ 기준 (기준초과시 수수료 가산) 수수료를 적용되고 있다.

그 밖에 품셈에 규정되지 아니한 업무로서 지적현황측량은 분할측량 품셈 중 성과점사요구 등에 따른 품을 제외한 품을, 환지지시측량은 경계복원측량품셈을 적용하고 그 밖의 특수한 업무에 대한 품셈은 지적측량수행의 요청이 있는 경우에 한하여 행정자치부장관이 검토하여 고시한 단가를 적용하고 있다.

그리고 지적측량수수료를 지적측량업자가 과다 또는 과소하게 받을 경우에는 지적법제41조의7제1항10호에 의하여 등록 취소 또는 6개월 이내의 영업정지 처분을 받도록 되어 있다.



[그림 4-1] 지적측량수수료의 구성도

2. 지적측량수수료의 표준품셈 적용

지적측량수수료는 건설교통부장관이 고시하는 표준품셈 중 지적측량 품셈에 의하여 행정자치부장관이 매년 수수료단가를 산출하여 고시하는 지적측량수수료를 1월 1일부터 적용 하고 있다. 현재 사용되고 있는 건설 표준품셈에 의한 지적측량수수료는 1975년 12월 31일 지적법과 1976년 5월 7일 시행령 전문이 개정되고 1976년 11월 6일 대한지적공사가 대행법인으로 지정되면서 주무당국의 표준품셈화 계획에 의거 1976년 4월 1일부터

1977년 3월 31일까지 1년간 전국 205개 출장소(현 지사), 연인원 1,551명이 작업공정을 조사·기록하여 전산처리 후 관계부처 심의를 거쳐 건설부 토기431-94호(77.12.21) 정부표준품셈(제10장 지적측량부문)으로 확정 공시되었다.⁴⁷⁾ 이 표준품셈을 근거로 수수료규정을 전면 개정하여 1978년 4월 1일자로 승인 시행하게 되었다.

전문개정 후 1차 개정시 제5조(수수료 산출기준표) 제1항에 수수료 산출기준표를 매년 1월 1일 작성하여 지적법시행령 제69조 제2항 규정에 의거 주무장관의 인가를 얻어 2월 1일부터 시행토록 하였으나, 2004년도부터 지적측량업무가 일부 개방되면서 지적측량수수료를 행정자치부장관이 직접 고시하는 체계로 전환되었다.

현행 지적측량수수료 표준품셈은 당초 1977년에 제정 공포된 정부의 건설 표준품셈을 적용하고 있으나 2002년도에 지적측량수수료 체계를 보다 합리적으로 개선하여 현실화함으로서 지적제도 발전을 위한 재원확보 및 국민의 이해증진에 기여함을 목적으로 품셈조사를 2002년 12월 1일부터 2003년 5월 31일까지 6개월간 전국 대한지적공사 207개 출장소(현 지사) 207개 팀이 지정되어 일반업무 총 조사건수 12,699건, 수량 44,993필지와 특수업무 전국 97개 지구를 대상으로 품셈 조사를 완료하였다. 2004년 11월 30일 국토지리정보원의 1차 심의와 2004년 12월 23일 한국기술연구원의 2차 심의과정을 거쳐 2005년 1월 1일자로 건설공사표준품셈이 개정 공포되었다.

그러나 2005년도 개정된 새로운 표준품셈에 의하여 지적측량수수료 산출이 시행되어야 하나 아직 시행되지 못하고 있는 현실이다. 그리고 최근 지적측량의 방법과 기술의 많은 변화로 새로운 지적측량 신규업무 종목의 발생은 물론 품셈에 역시 많은 변화를 가져와 새로운 품셈조사가 대두되고 있는 실정이다.

47) 대한지적공사, 「지적측량수수료 단가산출표」, 2003, p.1.

[표 4-1] 지적측량 종목별 표준품셈 비교표

(품 단위 : 일)

지적측량 종목		기존품			개정품			증감내용		
		외업	내업	계	외업	내업	계	외업	내업	계
1. 신규등록	도해	3.27	0.80	4.07	2.27	1.11	3.38	-1.00	+0.31	-0.69
	수치	-			3.02	1.74	4.76	-		
	시가지구획정리	-			189.62	179.59	369.21	-		
	경지구획정리	-			94.72	222.83	317.55	-		
2. 등록전환	도해	3.99	1.09	5.08	1.55	1.18	2.73	-2.44	+0.09	-2.35
	수치	-			1.44	1.33	2.77	-		
3. 분할측량	도해	1.92	0.47	2.39	1.96	0.82	2.78	+0.04	+0.35	+0.39
	수치	3.24	0.80	4.04	2.26	0.98	3.24	-0.98	+0.18	-0.80
4. 경계복원	도해	1.53	0.29	1.82	1.65	0.89	2.54	+0.12	+0.60	+0.72
	수치	-			2.40	0.91	3.31	-		
5. 지적현황	도해	-			1.60	0.88	2.48	-		
	수치	-			1.65	1.04	2.69	-		
6. 지적삼각		49.27	13.68	62.95	48.53	16.88	65.41	-0.74	+3.20	+2.46
7. 지적도근		81.06	27.69	108.75	28.84	12.88	41.72	-52.22	-14.81	-67.03
8. 시가지지구획정리 지적확정측량		917.44	257.50	1,174.94	917.44	257.50	1,174.94			
9. 경지구획정리 지적확정측량		374.76	276.80	651.68	374.76	276.80	651.68			
10. 택지개발예정지적 좌표도	지구계	-			60.62	76.29	136.91	-		
	전 체	-			203.77	438.06	641.83	-		
11. 지적도작성		-	1.06	1.06	-	0.95	0.95	-	-0.11	-0.11
12. 지적도 재작성		-	1.29	1.29	-	0.89	0.89	-	-0.40	-0.40
13. 도면작성(수작업)		-	0.23	0.23	-	0.78	0.78	-	+0.55	+0.55
14. 자동제도	좌표독취	-			-	0.86	0.86	-		
	좌표입력	-			-	0.77	0.77	-		
	파일제공	-			-	0.49	0.49	-		
15. 도시계획선 인선		-				0.53	0.53	-		
16. 축척변경	도해	-			1.81	1.91	3.72	-		
	수치	-			2.68	3.25	5.93	-		
17. 시설면입지면적측정	도해	-			-	0.82	0.82	-		
	수치	-			-	0.98	0.98	-		
18. 도시계획선명시측량	도해	-			1.65	0.89	2.54	-		
	수치	-			2.40	0.91	3.31	-		
19. 지적불부합지 조사측량		-			1.08	1.17	2.25	-		
20. 등록사항정정	도해	-			0.93	1.99	2.92	-		
	수치	-			0.96	2.30	3.26	-		
21. 도면 확대·축소		-			-	0.26	0.26	-		
22. 조서작성		-			-	0.04	0.04	-		
23. 도면복사		-			-	0.61	0.61	-		

자 료 : 한국건설기술연구원, 「2006건설공사 표준품셈」, 2006, 참고작성.

3. 지적측량업무종목별 수수료 적용

1) 신규등록측량

신규등록 측량이라 함은 지적법 제2조제13호의 규정에 의하여 새로이 조성된 토지 및 등록이 누락되어 있는 토지를 지적공부에 등록하기 위하여 실시하는 지적측량을 말한다. 기본수수료는 1필지당 토지는 3,000㎡, 임야는 10,000㎡를 기준하였으며 기준면적 이하는 기준면적을 적용하고 기준면적을 초과할 때에는 면적가산계수를 곱하여 계상한다. 축척은 1/600정도를 기준으로 하였으며, 축척에 따른 정도가 다른 때에는 정도계수를 곱하여 계상한다. 지역은 군지역의 작업상 난이도를 기준으로 하였으며 행정구역이 다른 경우에는 난이도 계수를 곱하여 계상한다. 그리고 등록할 토지의 축척은 1/500, 1/600, 1/1,000, 1/1,200, 1/2,400, 1/3,000, 1/6,000으로 구분하며, 등록된 인접토지의 축척으로 측량한다. 기초측량을 실시할 경우에는 기초측량품셈을 별도 가산하며, 도서를 등록하기 위하여 현지측량할 경우에는 도서측량에 필요한 기계경비 및 선박 대여료를 별도 계상한다. 기초측량이라 함은 지적법 제2조제19호의 규정에 의한 지적삼각측량과 지적도근측량을 말한다.⁴⁸⁾

2) 등록전환측량

등록전환 측량이라 함은 지적법 제2조제14호의 규정에 의하여 임야대장 및 임야도에 등록된 토지를 토지대장 및 지적도에 옮겨 등록하는 지적측량을 말한다. 기본수수료는 1필지당 3,000㎡를 기준하였으며, 기준면적 이하는 기준면적을 적용하고 기준면적을 초과할 때에는 면적가산계수를 곱하여 품을 가산한다. 축척은 1/600정도를 기준하였으며, 축척에 따른 정도가 다른 때에는 정도계수를 곱하여 품을 가산한다. 지역은 군지역의 작업상 난이도를 기준하였으며 행정구역이 다른 경우에는 난이도계수를 곱하여 품을 가산한다. 그리고 등록전환할 토지의 축척은 1/500, 1/600, 1/1,000, 1/1,200, 1/2,400로 구분하며, 등록할 인접지의 토지의 축척으로 측량

48) 대한건설협회, 「2003건설표준품셈」, 2003, pp.646~656.

하며 기초측량을 실시할 경우에는 품을 별도 계상한다. 그리고 지적법 제 18조, 지적법시행령 제13조제2항의 규정에 의거 관계법령에 의하여 토지의 형질변경·개간·건축물의 사용검사 등으로 인하여 지목이 변경되어야 할 임야가 임야분할측량을 수반하여 등록전환 할 경우에 해당 임야의 한쪽 일부분만 인·허가 업무를 수반하였거나, 해당 임야의 중간 일부분만 인·허가 업무를 수반하여 등록전환 할 경우, 의뢰인이 등록전환을 필요로 하는 부분만 등록전환 면적을 적용하고, 등록전환 될 임야가 지목이 서로 다른 수 필지로 분할 될 경우, 전 필지를 등록전환 하되 등록전환 수수료는 인·허가부분의 면적만 적용하고, 지목이 서로 다른 필지의 분할은 분할 후 필지수 만큼 수수료를 부과하되, 인·허가를 받지 아니하여 종전 지목대로 존치되는 부분의 분할 수수료는 감면한다. 또한 인·허가사항을 수반하지 아니하는 단순 소유권이전 목적 등으로 임야분할측량이 의뢰되는 경우에도 지적법시행령 제13조제2항제1호 규정에 의거 등록전환 할 경우 상기의 내용에 의하여 수수료를 경감한다.⁴⁹⁾

3) 분할측량

분할측량이라 함은 지적법 제2조제15호의 규정에 의하여 지적공부에 등록된 1필지를 2필지 이상으로 나누어 등록하는 지적측량을 말한다. 수수료는 분할후 1필지의 면적을 초과할 때에는 면적가산계수를 곱하여 계상한다. 그리고 분할후 1필지이상 50필지까지는 면적별로 가산된 수수료를 적용하며 51필지 이상 연속지 또는 집단지인 때에는 기본품에 연속지·집단지 체감계수를 곱하여 합산한 품으로 한다. 축척은 1/600정도를 기준하였으며, 축척에 따른 정도가 다른 때에는 정도계수를 곱하여 품을 계상한다. 지역별은 군지역의 작업상 난이도를 기준하였으며 행정구역이 다른 경우에는 난이도계수를 곱하여 품을 계상한다. 그리고 분할측량 할 토지의 축척은 1/500, 1/600, 1/1,000, 1/1,200, 1/2,400, 1/3,000, 1/6,000로 구분하며, 분할전의 축척과 동일한 축척으로 측량한다. 선이나 면적을 지정하여 현장에 표시하는 경우에는 1차 출장인 경우에는 110%를, 2차출장인

49) 행정자치부 예규제157호, 「지적측량수수료산정기준등에관한규정」, 참고작성.

경우에는 180%를 적용한다. 연속지 분할측량이라 함은 분할 후 필지수가 51필지이상 연속되어 동일한 작업과정으로 계속하여 측량업무를 집행할 수 있는 도로, 하천, 구거, 철도, 용지, 수도용지, 제방 및 지구계 분할측량지를 말한다.

집단지라 함은 분할 후 필지수가 51필지 이상 접속 집단된 측량지를 말하며, 소관청이 다른 때에는 소관청별로 품을 계상하고, 작업상 기초측량을 실시할 경우에는 기초측량 품을 가산한다.

4) 경계복원 측량

경계복원 측량이라 함은 지적법 제32조제2항제4호에 의하여 지적법 제2조제9호에서 말하는 “경계점”을 지상에 복원하는 측량을 말한다. 기본수수료의 기준면적은 1필지당 토지는 500㎡, 임야는 5,000㎡를 기준하였으며, 기준면적 이하는 기준면적을 적용하고, 기준면적을 초과할 때에는 면적가산계수를 곱하여 품을 가산한다. 본 수수료는 평판측량에 의하여 축척 1/600정도를 기준으로 하였으며, 축척에 따른 정도가 다른 때에는 정도계수를 곱하여 품을 가산한다. 지역별은 군지역의 작업상 난이도를 기준하였으며, 행정구역별로 난이도 계수를 곱하여 품을 가산한다. 그리고 축척은 1/500, 1/600, 1/1,000, 1/1,200, 1/2,400, 1/3,000, 1/6,000로 구분하며 등록된 동일한 축척으로 측량하며, 좌표라 함은 지적법 제2조제8호에 의하여 기초점 또는 경계상 굴곡점의 위치를 평면직각 종횡선 수치로 표시한 것을 말한다. 수치지적부에 등록된 점의 좌표를 지표상에 복원할 경우에는 도해측량수수료의 기본품에 80%를 가산한 품으로 하며, 작업상 기초측량을 실시할 경우에는 기초측량 품을 별도 가산한다.

도시계획선 명시측량시에는 작업공정이 경계복원과 같으므로 경계복원 측량수수료를 적용하되 도시계획선에 의하여 구분된 필지중 작은 필지의 면적으로 적용한다. 다만 동시에 지적선을 경계복원 하였을 때 경계복원한 필지의 면적으로 하되 별도의 경계복원수수료는 가산하지 아니한다. 그리고 분할측량과 동시에 수반되는 경계복원측량시 경계복원측량수수료는 분할선에 의하여 구분된 필지의 면적으로 한다. 다만, 전체필지의 경계복원을 할 경우에는 원면적으로 한다.

5) 지적현황측량

지적현황측량수수료는 분할측량품셈 중 성과검사요구 등에 따른 품을 제외한 품을 적용 계산하며 분할측량수수료 단가의 90%로 한다. 지적현황측량의 수수료 적용기준은 경계(선)현황일 경우 필지내 경계(선)과 원 필지 면적을 기준으로 하며 작업과정이 분할측량과 같은 경우(면적측정) 분할측량과 같은 필지수를 적용하고, 면적측정을 요하지 않는 경계(선)현황의 경우 기본단가로 1구획을 적용하며 1필지내 경계(선) 증가시마다 50%를 가산적용한다. 그리고 인·허가 면적이나 선을 도상에 맞추어 현장에 표시하는 경우에는 분할측량과 같은 필지수를 적용하고 지적현황측량수수료 단가에 1차 출장은 10%, 2차 출장은 80%를 가산 적용한다.

그리고 구획(건축·구조물, 점유형태) 현황은 독립된 구획단위를 기준으로 하며, 이 경우 2필지 이상에 걸친 때에는 1구획을 적용한다. 다만, 건축·구조물 등에 대하여 각 필지마다 별도로 면적측정을 하는 경우에는 분할필지수와 같게 적용하고 실측하는 현황면적에 의하여 면적가산계수를 적용한 수수료를 적용한다. 그리고 건축물이나 구조물을 층별로 측량할 때 1개 층을 제외한 다른 층과 건축물 내부를 다시 구획할 때 증가되는 구획단위의 지적현황측량수수료는 기본단가에 50%를 가산 적용한다.

점 현황측량은 실측하는 점(전주, 도근점, 가로등, 수도전, 소화전 등)으로 위치를 표시하는 경우 점을 필지수로 하며 1필지내 1점일 경우 기본면적 수수료를, 1필지내 2점 이상일 경우 증가되는 점마다 기본면적 수수료 단가에 50%를 가산 적용한다. 그리고 지적현황측량성과에 의하여 지적공부를 정리하고자 하는 경우에는 종목변경시점의 측량수수료와 기납부한 측량수수료의 차액을 납부하여야 한다. 이 경우 건물현황 등을 추가로 재측량 할 경우에는 전액을 납부하여야 한다.⁵⁰⁾

50) 행정자치부 예규제157호, 「지적측량수수료산정기준등에관한규정」 [별지] 제11항

[표 4-2] 지적측량업무종목별 품셈 적용 계수

[면적가산계수]

가산횟수 구분	0 회	1	2	3	4	5	6 회 이상	적 요
면적계수	0.0	0.5	0.9	1.2	1.4	1.5	1+0.1n	전종목

[정도계수]

측척별 구분	1/500 1/600	1/1,000 1,200 · 2,400	1/3,000	1/6,000	적 요
정 도 계 수	0.00	0.05	0.27	0.23	신규등록
	0.00	0.05			등록전환
	0.00	0.05	0.33	0.23	분할측량 경계복원

[난이도계수]

지역별 구분	군지역	시지역	구지역	적 요
난 이 도 계 수	0.0	0.30	0.44	전종목

[연속지·집단지계수]

내용 구분	분할후50 필지까지	분할후50 필지초과	분할후100 필지초과	분할후500 필지초과	분할후1000 필지초과	적 요
연속지	1.0	0.7	0.6	0.5	0.4	연속지
집단지	1.0	0.9	0.8	0.7	0.5	집단지

자 료 : 대한건설협회, 「2003건설표준품셈」, 2003, 참고작성.

4. 지적측량수수료의 감면 적용

지적측량수수료 감면에 관한 사항은 표준품셈에 명시되지 않고 행정자치부예규 제157호 「지적측량수수료산정기준등에관한규정」 제10조제2항 내지제3항에 규정되어 있다.

행정자치부장관은 국가시책사업추진으로 인하여 규정에 의한 수수료 단가의 적용이 어렵다고 판단되는 때에는 수수료단가를 조정하여 적용할 수 있으며, 산불·폭설·태풍피해 등의 천재지변으로 피해사실확인서(행정자치부예규 제80호)를 발급받은 경우 재해복구를 위한 지적측량수수료는 당해연도 수수료의 50%를 감면하여 적용한다. 다만, 국가·지방자치단체 또는 공공단체의 경우에는 그러하지 아니한다.⁵¹⁾

지적측량중 새마을사업으로 추진하는 주민자력(정부지원사업포함)에 의한 도로개설인 농로분할측량에 대하여도 분할측량 전체 평균 수수료의 50%를 적용하여 감면하고 있다.

지적법 제18조, 지적법시행령 제13조제2항의 규정에 의거 관계법령에 의하여 토지의 형질변경·개간·건축물의 사용검사 등으로 인하여 지목이 변경되어야 할 임야가 임야분할측량을 수반하여 등록전환할 경우에는 등록전환을 필요로 하는 부분과 인·허가부분의 면적 및 필지만 적용하여 수수료를 감면적용하고 있으며, 도시계획선 명시측량시와 분할측량과 동시에 수반되는 경계복원측량시 적은 면적을 적용함에 따라 수수료를 경감하고 있다.

이 밖에도 국민의 부담을 경감시켜 주기 위해서 새마을 사업과 취락구조개선(농촌 주택개량)사업, 군지역 소면적 측량, 공유토지분할 등을 위한 측량비 감면을 실시하는 무료봉사업무를 연계하여 추진하고 있다. 이의 대표적인 업무가 바로 1998부터 2005년까지 실시한 강원도 고성군, 강릉시 등의 산불재해지역 지적측량수수료 감면과 태풍 및 집중호우로 인한 수해지역의 수수료 감면이다. 지금까지의 지적측량수수료 감면 실시는 2006년 현재까지 시행되고 있으며, 전체적으로 약 351억원의 측량수수료를 경감했다.

51) 행정자치부 예규제157호, 「지적측량수수료산정기준등에관한규정」 제10조제2항, 제3항

2001년도 강원도 강릉 산불재해지역에 대하여도 무료로 측량을 실시하여 1,064필 148백만원을 감면하였고, 2002년도 태풍 ‘루사’와 2003년 태풍 ‘매미’ 및 집중호우로 지적측량수수료를 50%를 경감하여 수량 119,172필에 금액 7,115 백만원을 감면한 바 있으며, 2004년도에는 태풍 ‘매기’ 및 집중호우와 강원도 속초 산불과 충청권, 경북지역의 폭설로 지적측량수수료의 50%를 경감하여 수량 1,723필에 금액 220백만원을 감면하였고, 2005년도에는 태풍 ‘나비’ 및 집중호우와 강원도 산불재해지역에 대하여 지적측량수수료 50%를 경감하여 861필에 98백만원 감면하였으며, 최근 2006년도에는 경기, 강원, 충북, 전남, 경북, 경남, 울산지역의 태풍 ‘에위니아’ 및 집중호우로 지적측량 수수료를 50%를 감면하여 200여건에 6천여만원을 감면하였다.

또한 1986년도부터 1991년도까지 공유토지분할에 관한 특례법 시행으로 수량 89,552필에 22억원의 수수료를 감면하였으며, 제2차 시행기간인 1995년도 부터 2000년까지 시행한 공유토지분할 특례법 시행의 경우에도 수량 55,052필에 30억원을 감면한 바 있다.

[표 4-3] 연도별 지적측량수수료 경감 현황

(단위 : 필, 백만원)

구분 연도별	경감업무량		당해연도 수수료 적용(A)	감면 금액(B)	감면 비율(%) (A:B)	비 고
	수 량	금 액				
합 계	674,600	17,494	52,581	35,091	66.7	
1998	94,310	1,776	6,464	4,689	72.5	
1999	89,383	1,890	5,847	3,961	67.7	
2000	82,886	1,447	5,223	3,776	72.3	
2001	61,926	959	3,856	2,896	75.1	
2002	73,045	1,706	5,619	3,913	69.6	
2003	157,021	6,862	15,439	8,576	55.6	
2004	59,893	1,272	5,023	3,751	74.7	
2005	56,136	1,581	5,110	3,529	69.1	

자 료 : 대한지적공사, 「지적측량통계」, 2005, 참고작성.

그리고 1972년~1987년도까지 조국의 근대화를 위한 새마을운동의 일환으로 '새마을회관 및 광장측량'에 대한 무료실시와 '농로분할측량'시 90%이상 감면, '취락구조 개선사업에 따른 지적측량', '소도읍 가꾸기 사업에 따른 측량'의 경우에도 50% 이상을 감면하여 왔던 것이다.

[표 4-4] 연도별 지적측량수수료 사업별 경감 현황

(단위 : 필, 백만원)

구분 사 업 명	1998년 ~ 2005년				비 고
	경감업무		당해년도 수수료 적용금액	감면액	
	수량	금액			
합 계	674,600	17,494	52,581	35,091	
농 로 분 할 측 량	38,888	1,889	3,886	1,997	
새마을 회관 및 광장측량	10	90	80	36	
지적공부작성 및 재 작성	1	1,370	1,369	13,225	
취락구조 개선사업 측량	245	489	244	613	
소도읍 가꾸기사업 측량	91	180	89	501	
주민부담 무료기초측량	86	16,738	16,653	43,735	
고냉지채소반출도로측량	7	15	7		
새마을도로편입용지측량	1,127	2,224	1,097	7,405	
국공유지경계복원측량	130	7	13	6	
공 유 토 지 분 할 측 량	35,943	1,928	3,996	2,068	
공유토지등록전환측량	301	21	37	15	
공 유 토 지 현 황 측 량	282	19	40	21	
재 해 (산 불) 지 역 측 량	1,731	72	320	249	
재 해 (수 해) 지 역 측 량	142,582	8,287	16,968	8,681	
기 타	46,598	3,705	6,216	2,514	

자 료 : 대한지적공사, 「지적측량통계」, 2005, 참고작성.

그 외에도 현행 지적측량수수료를 감면 적용되고 있는 경우는 법원감정 측량수수료는 공부정리불요분에 대하여는 당해연도 수수료의 70%를 적용하고 있으며, 등록전환측량의 경우에도 지적공부의 효율적인 관리를 위하여 임야를 토지로 등록전환신청할 경우 토지소유자가 인·허가를 득하지 않았거나 민원인이 필요로 하지 않는 부분에 대한 등록전환 측량수수료는 무료로 감면해 주고 있다.

[표 4-5] 지적측량수수료 경감 및 무료봉사업무 현황

업 무 명	감 면 율	근 거	현행시행
새마을 회관 및 광장등 측량	전 액	지협본업 제84조('72. 3. 4)	시행
지적공부 작성 및 재작성업무	전 액	지적 1236.1-3959('78. 3. 24) 지사장회의 지시사항('73. 3. 28)	시행
취락구조개선 (농촌주택개량) 사업 지적측량	수수료 산출 총액의 50%	지적 1236.1-6084('78. 4. 11) 업무 407-1497('80. 12. 31)	시행
군지역 소면적 측량	단가의 10%	지적 1269.1-1257('83. 1. 29) 업무 407-1497('80. 12. 31)	'04.1.1 폐지
소도읍가꾸기사업에 따른 지적측량	단가의 50%	지적 1259.1-1193('84. 4. 2) 업무 407-634('84. 2. 3)	시행
국·공유지내 거주자 주소설정을 위한 토지분할	단가의 50% (소도읍가꾸기 사업 수수료 적용)	지적 1269.1-8282('84. 6. 29) 업무 400-634('84. 7. 9)	시행
고랭지채소 반출도로 개설에 따른 지적측량	단가의 50%	지적 1269.1-13807('84. 11. 9) 업무 400-1394('84. 11. 14)	시행
새마을도로 편입용지 분할측량수수료	단가의 50%	지적 22683-5784('85. 5. 14) 업무 400-283('85. 5. 20)	시행
주민부담 측량에 따른 무료 기준점 측량(국가, 공공단체 포함)	단가의 50%	지적 1269.1-9839('85. 8. 19) 업무 407-763('85. 8. 26)	시행
공유토지의 특례법에 따른 측량	측량신청 당시 수수료 단가의 70%	공유토지분할에 관한 특례법 제25조 및 동 사무처리지침2-3	'04.4 폐지
산불재해지역의 지적측량	단가의 70% ('97. 6. 30까지)	지적 13500-643('96. 5. 18) 업무 407-313('96. 5. 23)	50% 감면
수해복구지역의 지적측량업무	단가의 70% ('96. 12. 31까지)	지적 13500-908('96. 7. 29) 업무 400-791('96. 7. 29)	50% 감면
법원감정측량업무	단가의 70% ('96. 12. 31까지)		30% 감면

자 료 : 대한지적공사, 「지적측량업무수수료 해설집」, 1996, 참고작성.

제2절 지적측량수수료 제도의 문제점

1. 지적측량수수료 산정 및 고시제도의 문제점

지적측량수수료의 산정은 건설교통부에서 공표한 건설표준품셈에 의하여 노임단가, 기계경비 및 재료소모품비 등을 적용한 지적측량수수료를 산출하여 행정자치부장관이 고시하고 있다. 2004년도 이전까지는 지적측량대행기관인 대한지적공사에서 주무부로부터 인가를 받아 적용하여 왔으나, 2004년도부터 지적법의 개정으로 대한지적공사가 특수법인으로 전환되고 지적측량의 일부가 개방되면서 지적측량민간업자의 출현으로 지적측량수수료를 행정자치부장관이 직접 고시하는 체계로 전환되었다.

그 동안 지적측량수수료의 산정시 정부에서는 물가인상에 대한 부담을 염려하여 매년 수수료의 조정을 억제하여 도매물가 상승률이나 공무원 봉급 인상률 등의 인상수준보다 낮은 수준에서 수수료 원가기준 평균 60%이하로 승인·고시하여 왔으며, 이는 해를 거듭할수록 누적되어 현실과 괴리되는 현상을 빚고 있다. 또한 지적측량수수료 산출의 근거가 되고 있는 표준품셈을 1977년도에 확정 공시된 품셈을 적용하고 있다. 최근 지적측량이 현대화되고 측량의뢰인으로부터 토지관련 다양한 부가서비스 요구로 신규 업무종목이 생성되어 현실과 부합되지 않는 불합리한 수수료 적용체계를 적용하고 있는 실정이다.

그리고 지적측량 수수료단가의 적용 기준일이 매년 2월 1일에서 1월 1일로 변경되었으나, 현행 절차상 전년도 인건비를 적용할 수 밖에 없도록 되어 있다. 대부분이 인건비로 구성된 지적측량수수료 단가를 매년 고시하는 것은 절차상으로도 불합리하다. 건설분야 측량수수료나 외국의 수수료제도에서 중요한 부분에 대하여서만 매년 심의위원회 심의를 거쳐 적용하고 있음을 비교할 때 현재 우리나라의 지적측량수수료규정의 고시절차는 아주 복잡하고 정부가 일일이 조정을 하고 있는 실정이다.

2. 다양한 수수료체계 적용상의 문제점

지적측량수수료의 적용 체계는 현행 업무종목별·지역별·축척별·면적별·필지수에 대하여 각각 달리 적용되고 있다. 또한 분할 후 필지수가 계속 연속된 51필지 이상인 경우에는 연속지·집단지 체감계수를 적용하고 있으며, 또한 인·허가된 선이나 면적을 미리 도상에서 맞추어 분할경계선을 현장에 표시하는 지정분할측량일 경우에는 1회의 출장으로 종결되는 업무는 110%를, 2회 출장인 경우에는 180% 수수료를 적용하고 있다.

지역별 수수료 적용도 군지역·시지역·구지역으로 나누고 있으나 도농복합형태의 시지역에서는 완전한 시가지가 형성되어 있음에도 군지역수수료를 적용하고 있다.

또한 앞에서 지적측량수수료제도의 적용현황에서 서술한 바와 같이 지적측량수수료는 국가시책사업추진의 경우에는 수수료 단가를 조정하여 감면 적용하고 있으며, 산불·폭설·태풍피해 등의 천재지변 등으로 재해복구를 위한 경우에는 지적측량수수료를 50%를 감면 적용하고 있다.⁵²⁾

1) 축척별 수수료적용의 다양성

최근 지적측량방법과 기술의 변화로 도해지역에 있어서의 축척의 개념이 많이 변화되었음에도 현행 지적공부의 축척이 1/500, 1/600, 1/1,000, 1/1,200, 1/2,400, 1/3,000, 1/6,000로 7종의 다양한 형태로 존치되어 수수료 적용이 축척별로 적용되고 있어 국민으로부터 불편을 사고 있으므로 이를 수치·토지·임야의 3단계로 축소하여 단순화 할 필요성이 있다.

축척의 다양화로 지적측량수행 과정에서 정산결과 환불이나 추가분 수입분이 많이 발생되고 있으므로 이로 인하여 사무행정처리에 많은 불편을 초래하고 있으며 행정력의 낭비 요인이 되고 있는 실정이다.

52) 행정자치부 예규제157호, 「지적측량수수료산정기준등에관한규정」, 참고작성.

[표 4-6] 축척별 지적측량수수료 적용 사례

종목별 구분	기 준	지 역 별 (단위 : 원)		
	축 척 별	군지역	시지역	구지역
분 할 측 량	1/500	256,000	338,000	389,000
	1/600	152,000	201,000	229,000
	1/1000,1200,2400	158,000	208,000	236,000
	1/3000	202,000	252,000	281,000
	1/6000	188,000	237,000	265,000
경계복원측량	1/500	416,000	495,000	545,000
	1/600	230,000	306,000	348,000
	1/1000,1200,2400	244,000	318,000	361,000
	1/3000	306,000	383,000	429,000
	1/6000	284,000	361,000	406,000

자 료 : 대한지적공사, 「2006지적측량수수료표」, 2006, 참고작성.

[표 4-7] 축척별 지적측량수수료 개선(안)

종목별 구분	기 준	지 역 별 (단위 : 원)		
		군지역	시지역	구지역
분 할 측 량	수 치	256,000	338,000	389,000
	토 지	155,000	204,000	232,000
	임 야	195,000	244,000	273,000
경계복원측량	수 치	416,000	495,000	545,000
	토 지	237,000	312,000	354,000
	임 야	295,000	372,000	417,000

주) 상기 개선(안)은 이해를 돕기 위한 예시이므로 산출방법과 적용에 대하여는 제4장 제도 개선방안에서 방안을 제시 함.

2) 지역별 수수료적용의 비합리성

도농복합형태의 시설치에 따른 행정특례 등에 관한 법률 제2조(불이익 배제의원칙)에 의하여 지적측량수수료가 비현실적으로 적용되고 있다.

용인시의 경우 구지역(처인구, 수지구, 기흥구)이고 완전한 시가지가 조성되었음에도 불구하고 위 법령으로 인하여 군지역수수료를 적용함으로써 지역간 형평성이 없으며, 지적측량수수료는 건설표준품셈의 도시화 정도에 따라서 난이도를 시·군·구별로 구분하여 고시되고 있기 때문에 건설표준품셈의 기준에 맞게 적용 개선되어야 할 것이다.

1995년도에 시·군지역 통합후 2003년도 군지역의 도농복합형 시승격이 52개 기구로써 현재까지 군지역의 수수료를 적용하고 있다. 시지역을 군지역 수수료로 적용하게 됨에 따라 지적측량수행자도 수수료 적용에 혼선을 빚고 있으며, 국민들에게 불편을 초래하고 있다.

[표 4-8] 도농복합도시 지적측량수수료 적용 현황

시·도별	시·군·구별	도시분류				수수료 적용
		현 개	통합이전	승격기준일	근 거	
경기도	김포시지사	김포시	김포군	1998.4.1 승격 (3읍6면)	법률제5458호	군지역
	포천시지사	포천시	포천군	2003.10.19 승격 (1읍11면2동)	대통령령제2928호	군지역
	양주시지사	양주시	양주군	2003.3.19 승격 (1읍4면6동)		군지역
	남양주시지사	남양주시	미금시 남양주군	1995. 1. 1 (3읍5개면6개동)	미금시:1읍6개면 남양주:3읍5개면	동 : 시 읍면: 군
	파주시지사	파주시	파주군	1996.3.1 승격	법률제4994호	군지역
	이천시지사	이천시	이천군	1996.3.1 승격	법률제4994호	군지역
	안성시지사	안성시	안성군	1998.4.1 승격 (안성읍->3개동)	법률제5458호	군지역
	화성시지사 (동부지사)	화성시	화성군	2001.3.21 승격 (2읍12면1동)	법률제6280호	군지역
	용인(처인·수지·기흥구)지사	용인시	용인군	1996.3.1 승격 (2읍8면4동)	법률제4994호	군지역
	광주시지사	광주시	광주군	2001.3.21 승격 (3읍4면3동)	법률제6280호	군지역
	평택(송탄·안중)지사	평택시	송탄+평택 평택군	1995.5.10 통합 (2읍7면13동)	법률4948호	동 : 시 읍면: 군
소계		11				
강원도	춘천시지사	춘천시	춘천시 춘천군	1995.1.1 통합	법률4774호	동 : 시 읍면: 군
	원주시지사	원주시	원주시 원주군	1995.1.1 통합	법률4774호	동 : 시 읍면: 군

시·도별	시·군·구별	도시분류				수수료 적용
		현 제	통합이전	승격기준일	근 거	
강원도	삼척시지사	삼척시	삼척시 삼척군	1995.1.1 통합	법률4774호	동 : 시 읍면: 군
	강릉시지사	강릉시	강릉시 명주군	1995.1.1 통합	법률4774호	동 : 시 읍면: 군
소계		4				
충청북도	충주시지사	충주시	충주시 증원군	1995.1.1 통합	법률4774호	동 : 시 읍면: 군
	제천시지사	제천시	제천시 제천군	1995.1.1 통합	법률4774호	동 : 시 읍면: 군
소계		2				
충청남도	천안시지사	천안시	천안시 천안군	1995.5.10 통합	법률제4948호	동 : 시 읍면: 군
	아산시지사	아산시	아산군 온양시	1995. 1.1 통합	법률4774호	동 : 시 읍면: 군
	공주시지사	공주시	공주시 공주군	1995. 1.1 통합	법률4774호	동 : 시 읍면: 군
	논산·계룡시지사	논산시	논산군	1996.3.1 승격 (2읍12면2동)	법률제4994호	군지역
	보령시지사	보령시	대천시 보령군	1995.1.1 통합	법률4774호	동 : 시 읍면: 군
	서산시지사	서산시	서산시 서산군	1995.1.1 통합	법률4774호	동 : 시 읍면: 군
	논산·계룡시지사	계룡시	계룡출장소	2003.9.19 승격 (2면1동)		군지역
소계		7				
전라북도	익산시지사	익산시	이리시 익산군	1995.5.10 통합 (1읍7면)	법률제4948호	동 : 시 읍면: 군
	군산시지사	군산시	군산시 옥구군	1995.1.1 통합	법률4774호	동 : 시 읍면: 군
	남원시지사	남원시	남원시 남원군	1995.1.1 통합	법률4774호	동 : 시 읍면: 군
	김제시지사	김제시	김제시 김제군	1995.1.1 통합	법률4774호	동 : 시 읍면: 군
	정읍시지사	정읍시	정읍시 정읍군	1995.1.1 통합	법률4774호	동 : 시 읍면: 군
소계		5				
전라남도	광양시지사	광양시	동광양시 광양군	1995.1.1 통합 (1읍6면/행정10법정)	도농특별법 법률제4801	동 : 시 읍면: 군
	순천시지사	순천시	순천시 승주군	1995.1.1 통합	법률4774호	동 : 시 읍면: 군
	여수1,2지사	여수시	여수시 여수군	1998.4.1 통합	법률제5457	동 : 시 읍면: 군

시·도별	시·군·구별	도시분류				수수료 적용
		현 재	통합이전	승격기준일	근 거	
전라남도	나주시지사	나주시	나주시 나주군	1995.1.1 통합 (13면11동)	법률4774호	동 : 시 읍면: 군
소계		4				
경상북도	포항시지사	포항시	포항시 영일군	1995.1.1 통합	일반구(남,북구) 법률4774호	동 : 시 읍면: 군
	경주시지사	경주시	경주시 경주군	1995.1.1 통합 (4읍8면17동)	법률4774호	동 : 시 읍면: 군
	경산시지사	경산시	경산시 경산군	1995.1.1 통합	법률4774호	동 : 시 읍면: 군
	영천시지사	영천시	영천시 영천군	1995.1.1 통합 (1읍10면9동)	법률4774호	동 : 시 읍면: 군
	김천시지사	김천시	김천시 금릉군	1995.1.1 통합 (1읍14면13동)	법률4774호	동 : 시 읍면: 군
	구미시지사	구미시	구미시 선산군	1995.1.1 통합	법률4774호	동 : 시 읍면: 군
	영주시지사	영주시	영주시 영풍군	1995.1.1 통합 (1읍9면13동)	법률4774호	동 : 시 읍면: 군
	안동시지사	안동시	안동시 안동군	1995.1.1 통합 (1읍13면18동)	법률4774호	동 : 시 읍면: 군
	상주시지사	상주시	상주시 상주군	1995.1.1 통합	법률4774호	동 : 시 읍면: 군
	문경시지사	문경시	점촌시 문경군	1995.1.1 통합	법률4774호	동 : 시 읍면: 군
소계		10				
경상남도	마산시지사	마산시	마산시 창원군	1995.1.1 통합 (1읍4면21동)	법률4774호	동 : 시 읍면: 군
	창원시지사	창원시	창원시	1995.1.1.확장 (1읍2면12동)	법률4774호	동 : 시 읍면: 군
	김해시지사	김해시	김해시 김해군	1995.1.1 통합 (1읍7면9동)	법률제4948	동 : 시 읍면: 군
	진주시지사	진주시	진주시 진양군	1995.1.1 통합 (1읍15면21동)	법률4774호	동 : 시 읍면: 군
	통영시지사	통영시	충무시 통영군	1995.1.1 통합 (1읍6면17동)	법률4774호	동 : 시 읍면: 군
	사천시지사	사천시	삼천포시 사천군	1995.1.1 통합 (1읍7면3동)	법률제4948호	동 : 시 읍면: 군
	양산시지사	양산시	양산군	1996.3.1 승격 (2읍4면3동)	법률제4994호	군지역
	밀양시지사	밀양시	밀양시 밀양군	1995.1.1 통합 (2읍9면6동)	법률4774호	동 : 시 읍면: 군
	거제시지사	거제시	장승포시 거제군	1995.1.1 통합 (1읍9면6동)	법률4774호	동 : 시 읍면: 군
소계		9				

자 료 : 법제처(www.moleg.go.kr), 참고작성.

3. 토지의 특성을 고려하지 않은 수수료 적용의 문제점

지적측량수수료는 현행 측량대상토지에 대한 업무종목별·축척별 및 시·군·구 지역별 구분에 의하여 면적과 수량에 따라 수수료를 달리 적용하고 있다. 최근 토지가격의 급등으로 인하여 도시지역과 농촌지역 상호간에 너무 많은 격차를 보이고 있으며, 토지의 가치측면에서도 상호 대비되고 있는 실정이다. 또한 지적측량수수료는 해당토지에 대하여 단순히 시·군·구지역별 난이도만을 적용하여 다소 차등되게 수수료를 적용하고 있으나 실질적인 토지 개별 특성은 거의 감안을 하지 않고 있는 실정이다.

토지의 특성을 고려하지 않은 수수료 적용의 문제점으로는 첫째, 토지의 개별특성으로 지역 구분에 따라 세분화 해 보면 밀집시가, 시가지, 농경지, 구릉지, 산지 등으로 구분해 볼 수 있으며, 그리고 용도지역구분에 따라 주거지역, 상업지역, 공업지역, 농지전용지역, 자연녹지지역 등으로 구분해 볼 수 있다. 또한 앞서 서술한 바와 같이 용도지역구분과 지역 세분화에 따라 토지 및 건물의 가격에 상호 밀접한 연관성을 가지고 있으나, 현행 지적측량수수료는 이 부분을 반영하지 못하고 있는 현실이다.

지역별 구분에 의하여 수수료를 적용함에 있어 군지역 일지라도 도시형태가 어느 정도 갖추어진 지역과 그리고 전형적인 농경지로만 형성된 농촌지역인 군지역 간에도 수수료를 동일하게 적용하도록 규정되어 있다. 또한 도농복합형태의 시설치 지역에서도 완전한 도시화가 형성된 지역임에도 군지역의 수수료를 적용하고 있다. 이로 인하여 농촌지역에서는 수수료가 비싸다는 의견이 많이 제기되고 있는 것이 현실이다.

둘째, 경계복원 측량시 경계표시점수에 의한 수수료 차등 적용이 반영되지 않고 있다. 경계표시점수가 1점이든 수백점이든 1필지에 대한 면적과 축척 등에 의하여 동일한 수수료를 적용하고 있다. 그리고 측량대상 필지수도 현행 50필지를 기준으로 하여 초과시 연속지·집단지로 처리하여 체감계수가 적용된 수수료를 적용하고 있으며, 필지수의 기준단위 간격도 아주 넓은 체계로 구성되어 수량 단위 폭을 조정할 필요가 있다.

셋째, 대다수 측량종목의 수수료 적용이 면적별로 적용토록 체계가

구성되어 있으나 경계복원측량으로서 토지의 경우 500m², 임야는 5000m² 기준으로 수수료가 적용되도록 구분되어 있으며, 신규등록, 등록전환, 분할 측량은 토지일 경우 3000m²까지 임야는 10,000m²기준으로 수수료가 적용 하도록 수수료 체계가 규정되어 도시지역은 대다수가 기본면적에 의한 수수료 적용되고 있으며 농촌지역은 토지가 광대지가 많으므로 수수료가 과다하다는 평가를 받고 있다.

4. 지적측량수수료 표준품셈 적용상의 문제

지적측량수수료는 건설교통부장관이 공표한 건설표준 품셈의 제21장 지적측량편의 종목별 품에 따라 수수료를 산출하여 행정자치부장관이 이를 매년 12월 말일까지 고시하도록 규정되어 있다.

현행 적용하고 있는 지적측량수수료는 1977년도에 조사하여 공표한 품셈으로서 지금까지 수수료의 산출근거 자료로 이용되고 있다. 그 당시에는 측량기술과 장비가 낙후하였고 측량처리 과정이 수작업에 의한 방식으로 품셈이 조사 확정되었다.

현재는 모든 측량처리 방법과 장비가 전산화, 자동화되었으며 기술적인 면도 획기적으로 전환되었다. 이와 같은 전산화로 인하여 국민에게 다양한 정보를 제공하고 있게 되었다.

지적측량수수료의 합리적이고 현실화를 위하여 2003년도에 품셈을 새로이 조사하여 새로운 품셈이 마련되었음에도 주무부에서는 적용을 미루고 있다. 그리고 사회 환경의 변화로 업무가 다양화되고 세분화되면서 측량종목이 다수 추가되었지만 아직까지 과거의 형태에 의존하고 있는 실정이다.

2004년도에 새로운 품셈이 조사되어 공표되었지만 최근 몇년간 지적 공부의 도면전산화 시행이 안정화 되고 KLIS⁵³⁾시스템의 도입·활용으로 지적측량분야에 많은 변화를 가져오고 있다. 따라서 현행 적용되고 있는 지적측량수수료 체계가 현시점과 너무 많은 괴리가 발생되었으며, 2004년도에 공포된 표준품셈도 적용상 문제점으로 제기되고 있다.

53) KLIS(Korea Land Information System) 한국토지정보시스템

제5장 지적측량수수료제도의 개선방안

제1절 기본적인 과제

지적측량수수료는 국내의 토지관련 유사업무인 일반측량용역대가와 비교하여 수수료 산정에 누락되었거나 현실적으로 잘못된 부분과 적용기준이 달라 표준품에 많은 차이가 있다. 그리고 지적측량수수료를 산정 고시함에 있어 간접측량비에 해당되는 제경비와 기술료에도 현격한 차이가 있고 또한 매년 지적측량수수료 산정 고시 과정에서 공공요금억제 정책에 따라 원가 산출금액에 요율을 적용시켜 현재의 수수료 수준은 일반측량수수료보다 상당히 낮은 실정이므로 수수료의 현실화가 절실히 요구되고 있다.

그리고 앞에서 살펴 본 것과 같이 독일과 뉴질랜드 등에서는 측량수수료 산정시 토지와 건물의 시가를 차등 적용하는 종가제를 채택하고 있으며, 국내의 인력집약적인 유사한 용역수수료의 적용에서도 부동산 중개업무수수료, 감정평가수수료, 법무사수임료가 종가제를 채택하고 있어 지적측량수수료도 용도지역 구분과 토지가격에 의한 수수료를 기준에 반영하여 토지의 개별특성에 따라 차등 누진으로 적용해야 할 필요가 있다. 또한 다양하고 복잡한 지적측량수수료 적용 체계를 단순화하고 표준품셈 적용상의 문제점에 대하여 다음과 같이 개선방안을 제시하고자 한다.

제2절 지적측량수수료제도의 개선방향

1. 지적측량수수료의 산정 및 고시 현실화

지적측량수수료는 건설표준품셈을 근거로 산출하여 행정자치부장관이 전년도 대비 물가인상률에 대한 부담을 염려하여 인건비 및 기계경비·재료소모품비 등에 의하여 산출된 원가에 일정비율 요율을 적용시켜 업무종목별·면적별, 시·군·구지역별로 수수료 단가를 결정하여 매년 고시하고 있다.

현행 지적측량수수료의 기준단가는 지적측량수수료제도의 현황에서 전제한 바와 같이 직접인건비와 직접 경비로 구성된 직접측량비에 기술료와 제경비를 더하여 산정하고 있다. 그리고 지적측량수수료는 원가산출 금액보다 평균 60%이하로 요율을 적용시켜 정부에서 수수료 단가를 고시하고 있다.

지적측량수수료는 측량자의 위험부담을 현실적으로 반영하지 못하고 있는 수준이며 또한 지적측량수수료의 실질적인 인상이 현실화되지 않아 측량자의 업무과중과 일반지적측량업자의 부실경영을 초래할 소지가 다분히 있으며, 지적측량 종사자의 업무기피와 의욕상실로 이어져 장기적으로 지적발전을 저해하는 요인이 될 수 있으므로 지적측량수수료 현실화가 절실히 요구되는 실정이다.

2004년도부터 수치지역과 지적확정측량 업무가 개방되면서 많은 업체수가 등록됨으로서 공통적으로 적용될 지적측량수수료 규정을 개정하여 수수료 적용 기준안을 마련하여야 할 것이다. 따라서 지적측량수행자가 직접 산출 적용할 수 있도록 지적측량수행에 따른 모든 업무와 기능이 반영되도록 하고 작업종목의 적용이 가능하도록 하여야 한다. 개별적으로는 지적측량 비용에 상응하는 합당한 수수료를 적용하도록 하여 신청인과 이해관계인의 결정된 수수료의 내용을 충분히 수용할 수 있도록 비용계산의 투명성이 보장될 수 있도록 수수료 제도가 개선되어야 한다.

2. 지적측량수수료 적용 체계의 단순화

지적측량수수료의 적용체계가 업무처리 절차와 방법에 의하여 소요되는 시간과 투입인력에 대한 품으로 직접경비, 간접경비 등을 적용하여 수수료를 산출하는 것이다. 현행 지적측량수수료는 유사한 형태의 업무처리 임에도 다양한 체계로 세분화되어 있다. 업무처리 형태 각각에 대하여 수수료를 적용하는 것이 투명하고 합리적인 수수료 적용체계로 볼 수는 있으나 오히려 행정적인 측면에서의 손실을 가져오거나 국민으로 하여금 불편을 초래하게 될 것이다. 또한 최근에는 지적도면의 전산화로 지적측량방법에 많은 변화를 가져오게 됨에 따라 현행 다양한 수수료 체계를 통합하여 단순

화하고 새로운 토지특성 등을 반영한 수수료 제도개선이 필요한 것이다.

그리고 지적측량수수료의 감면 적용에 대하여도 과거부터 시행된 규정이 지금까지 존치되고 있는 감면 근거를 전면 폐지하고 감면 규정을 새로이 정립하여 합리적인 수수료제도의 개선이 되어야 할 것이다.

1) 축척별 수수료 적용체계 단순화 개선

지적공부의 전산화가 시행되고 있는 현시점에서 현행 7종의 축척별 다양한 형태의 수수료가 적용되고 있으므로 축척별 수수료 적용체계를 수치, 토지, 임야로 3단계 축소하여 단순화하여야 할 것이다.

수치지역은 전반적으로 1/500 축척으로서 지적공부가 경계점좌표등록부로 비치되어 있으며, 1/600, 1/1000, 1/1200, 1/2400의 축척은 도해지역인 토지로서 지적도에 등록되어 있고, 1/3000, 1/6000은 임야지역으로서 임야도면에 등록되어 있다. 그리고 현행 축척간의 수수료가 근소한 차이이므로 축척간 통합이 필요한 것으로 검토된다.

축척별 수수료 적용체계의 단순화를 위한 개선방안은 장기적인 관점에서 현행의 업무처리방식에 대하여 새로운 품셈을 정확히 조사하여 표준 품셈을 개정하여야 할 것이나, 단기적인 개선 방안으로는 전국토를 기준으로 축척별 지적공부에 등록된 구성비율에 의하여 계수화 하거나 지적측량 수행기관인 대한지적공사에서 연간처리하는 측량업무량의 다년간 통계 자료를 분석하여 축척별 구성비율에 의한 현행 표준품셈에 가산계수를 적용하여 수수료를 산출하는 방식이 우선 적용함이 타당한 것으로 판단된다.

2) 지역별 수수료 적용체계 개선

지적측량수수료 적용체계 중에서 시·군·구지역별 수수료 적용이 복잡하고 지적측량에 종사하는 실무자 중에서도 해당지역에 종사하는 측량수행자가 아니면 구분하기가 쉽지 않다. 이로 인하여 지역별 수수료 적용에 많은 불편을 겪고 있으며, 지적측량수행자도 쉽게 국민에게 수수료에 관한 안내를 하기가 어려운 실정이다. 도농복합형태의 시설치에 따른 행정특례 등에 관한 법률에 의하여 시가 설치된 지역에서는 군지역수수료를 적용함에 따라 시지역간 상호 형평성에 논란의 대상이 될 수 있으며, 지적측량

전문기관이 아니면 해당 지역을 구분하기는 그리 쉽지가 않은 실정이다.

따라서 현행 시·군·구지역별 수수료 적용체계를 토지소재지에 의하여 설정된 행정구역과 광역단체 및 지자체에 따라 읍·면·리, 동별로 수수료 체계를 적용할 수 있도록 개선하는 것이 바람직하다.

도농복합형태의 시설치지역이라도 읍·면·리 지역으로 존치된 지역은 군지역의 수수료를 적용⁵⁴⁾하여야 할 것이며, 시지역에서의 동지역인 경우에는 시가지가 형성된 지역으로서 시지역의 수수료 적용 체계로 개선하여야 한다.

도농복합형태로 통합된 시설치 지역에 대하여 지역주민의 불이익을 배제하기 위한 통합전 군지역 수수료를 적용하고 있으나, 지방교부세법의 규정을 준용하여 현행 행정구역에 준하는 수수료가 적용할 수 있도록 개선이 필요하다.

또한 지적측량수수료는 건설표준품셈을 기준으로 정부고시 노임단가를 매년 9월15일 기준 국내도매물가를 적용하고 측량종목별, 시·군·구지역별, 축척별 면적과 수량으로 구분하여 산출 적용하고 있으며, 지적측량수수료 산정시 시·군·구지역별로 구분하여 수수료를 산출하는 것은 단순히 지방자치단체의 업무기능에 의거 구분하는 것이 아니고 건설표준품셈에 도시화의 정도에 따라 난이도를 시·군·구별로 구분하여 품이 고시되어 있으므로⁵⁵⁾ 도농복합지역에 대하여 군지역 수수료 적용 제도를 시지역의 수수료 적용으로 개선하여야 할 것이다.

3) 연속지·집단지 및 지정분할 측량수수료 개선

지적측량수수료 중 신규등록, 등록전환, 분할측량 및 지적현황측량은 분할 후 필지수가 51필지 이상 연속 또는 접속되어 동일한 작업과정으로 계속하여 측량업무를 집행할 수 있는 도로, 하천, 구거, 철도용지, 수도용지, 제방 및 지구계분할 측량지에 대하여 분할후 50필지까지는 1.0을, 분할 후

54) 「당해 도농복합형태의 시에 교부하는 지방교부세는 당해 도농복합형태의 시 설치된 후 최초로 게시하는 회계연도부터 5년간 당해시의 동지역과 읍·면지역을 각각 분리하여 산정한다」라 규정되어 통합된 날로부터 5년간 통합 되기전 종전의 행정구역에 대한 지방교부세를 징수하고 5년이 경과하는 당초의 국민 부담 불이익 배제 사항이 소멸되고 행정구역에 준하는 교부세를 징수하고 있음.

55) 지적13510-1233(1999.6.14) 「지적측량업무수수료 적용에 관한 질의회시」 문서 참조

50필지초과 0.7, 분할 후 100필지초과 0.6, 분할 후 500필지초과 0.5, 분할 후 1000필지 초과 0.4를, 기본측량종목 품에 각각의 계수를 곱하여 합산한 품으로 수수료를 산출 적용하도록 되어 있다. 집단지 분할측량의 경우에는 분할 후 50필지까지 1.0, 분할 후 50필지 초과 0.9, 분할 후 100필지 초과시 0.8, 분할 후 500필지 초과시 0.7, 분할 후 1000필지초과는 0.5의 계수를 각각 적용하도록 되어 있다.⁵⁶⁾

연속지·집단지 측량업무는 소관청이 다른 때에는 소관청별로 품을 계상하고, 작업상 기초측량을 실시할 경우에는 기초측량 품을 가산하도록 하고 있으며, 수치지역은 별도로 수수료를 적용하고 있다. 현행 지적측량 방법과 기술의 현대화로 연속지 측량과 집단지 측량에 대한 구분 없이 측량이 가능하여 연속지·집단지의 통합된 품셈으로 개선하여 수수료를 단일화하는 것이 바람직하며 필지별 구간 단계도 재조정할 필요가 있다.

다음은 지정분할 측량업무에 있어서 인·허가된 선이나 면적을 미리 도상에 맞추어 분할선을 현장에 표시하는 경우에는 현장에 측량성과를 복원하여야 하는 품의 추가소요와 성과결정에 따른 업무부담 등에 기인한 것으로서 현행 1차 출장의 경우에는 110%를, 2차 출장의 경우에는 180%를 가산 적용하도록 하고 있다. 그러나 최근에는 지적도면의 전산화에 의하여 토탈측량시스템으로 측량이 가능하여 다소의 추가 시간이 소요되지만 1차 출장으로 업무처리가 가능하므로 선이나 면적을 지정하여 현장에 표시를 요구하는 측량에 대하여는 해당 수수료의 50%를 가산한 수수료제도가 개선되어야 할 것이다.

3. 토지의 특성을 고려한 수수료 체계 개선

지적측량시 대상토지의 개별특성을 고려한 현행 지적측량수수료 적용 체계는 극히 미흡한 실정이다. 토지의 특성으로서는 여러 가지로 구분될 수 있겠으나 우선 토지의 면적에 의하여 토지의 크기를 확인할 수 있으며, 토지의 소재지에 의하여 위치한 토지가 밀집지가지, 시가지, 농경지, 구릉지, 산지로 구분되며, 용도지역 구분에 따라 주거지역, 상업지역, 공업지역, 농지전용

56) 대한건설협회, 「2003건설공사표준품셈」, 2003, p.653.

지역, 자연녹지지역으로 구분되고 또한 토지의 가격 차이도 수천원부터 수십억대까지 토지의 특성이 천차만별이다. 또한 경계복원측량의 경우에는 해당 측량대상 필지의 굴곡점수에 의한 경계표시점수에 따라 측량에 소요되는 재료비나 소요시간에 많은 영향을 받고 있다. 따라서 토지의 특성에 의하여 수수료 적용체계 및 제도를 다음과 같이 개선하는 것이 바람직한 것으로 검토된다.

첫째, 현행 지적측량수수료는 면적별, 축척별, 필지수에 따라 종량제 기준으로 하여 군지역, 시지역, 구지역에 따라 수수료에 약간의 차등을 두고 있을 뿐이며 토지가격에 의하여 수수료를 적용하지 않고 있다. 지가가 높은 밀집시가지와 지가가 저렴한 농촌지역에서의 측량환경을 비교하면 현격히 다르다. 지가가 높은 도시지역에서의 측량은 측량자로서의 심적인 부담이 아주 크며, 건물장애, 교통장애, 먼지, 냄새, 소음 등 환경장애도 현격하게 많을 것이다. 그리고 국내 토지관련 유사업무수수료를 적용하고 있는 부동산중개수수료, 감정평가수수료, 법무사수임료가 종가제를 채택하고 있으며 외국의 경우 독일, 뉴질랜드 등에서도 측량수수료 산정시 토지와 건물의 시가를 차등 적용하는 제도를 운영하고 있다. 지가가 높은 지역에서의 지적측량의 업무부담이나 오류 측량에 대한 배상책임과 같은 정신적 부담에 대한 대가로서 지가에 따른 수수료의 차등적용이 절실히 요구되고 있다. 지적측량시 고의 또는 과실로 지적측량을 잘못하여 지적측량의뢰인이나 제3자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 지적측량수행자는 이러한 손해배상을 보장하기 위하여 지적법 관계법령에 의하여 보증보험을 가입하도록 의무화하고 있다. 따라서 지적측량수수료도 현행 시·군·구지역별 수수료 적용을 개선하여 특별시·광역시·자치단체로 구분 읍·면·리, 동지역 단위로 용도지역 구분과 측량대상토지의 가액을 개별공시지가로 또는 건물과세 시가표준액으로 산출하고 수수료 기준에 반영하여 일정한 가액에 따라 차등 누진으로 반영해야 할 것이다.

둘째, 경계복원 측량시 경계표시점수에 따라 복원점 계수를 추가하여 복원하는 경계점수가 증가할 때마다 계수를 적용하여 단가를 계산할 수 있도록 토지개별 특성에 의하여 수수료를 적용하여야 할 것이다. 경계표시점수에 대한 점수마다 수수료를 적용하는 것은 정산결과 잦은 추징, 환불

등이 수반되므로 오히려 행정업무처리에 많은 불편과 문제점이 발생할 소지가 있으므로 5점을 기본수수료를 적용하고 5점 증가시마다 새로운 계수를 적용하여 품을 산정하는 것이 바람직할 것이다.

셋째, 경계복원측량시 면적별 구분 수수료 적용 체계가 대도시지역은 다수의 토지들이 기본면적(토지 500m², 임야 5000m²이내)으로 구성되어 있어 기본수수료를 적용 받고 있으므로 시·군·구지역에 따라 면적별 적용 단계 체계를 개선하여야 할 것이다.

4. 지적측량수수료 표준품셈 개선 적용

현행 지적측량수수료 산출에 적용되고 있는 표준품셈은 1977년도에 확정 공시된 것으로 지금까지 수수료 고시를 위한 산출근거로 적용되고 있다.

당시의 품셈 조사시에는 전자적인 측량장비 및 기술에 의하지 않고 수작업에 의한 업무처리 방식으로 품을 만들었으며, 현재의 측량기술과 최신 측량장비가 현대화되면서 측량업무처리가 완전히 전산화가 도입되어 획기적인 측량시대의 전환점을 맞고 있다.

2003년도에는 지적측량수수료의 합리적이고 현실화를 위하여 품셈을 새로이 조사하여 건설교통부에서 공표한 표준품셈이 2005년 1월 1일자로 개정되었으나 아직까지는 적용하지 못하고 있는 실정이다. 그 당시의 지적측량의 현실에 맞게 광파기·전파기, 컴퓨터 등에 의하여 품셈을 조사하여 개정되었으나, 본 연구 당시인 현재는 측량업무가 완전 전산화가 도입되면서 새로운 표준품셈의 재조사와 건설표준품셈의 개정이 요구되고 있는 것이 현실이다.

또한 지적도면이 전산화되면서 전산파일에 의한 성과제공 요구와 지적측량에 의한 DB구축사업이 점차 확대 증가되고 있으며, 파일에 의한 자동제도 도면작성업무 등이 빈번하게 발생되고 있으며 수수료 적용에서도 어려움이 발생되고 있다. 그리고 현행 측량종목 중에서 지적측량을 수치로 실시하면서 해당되는 표준품셈이 없어 측량과정과 전혀 부합되지 않는 도해 측량수수료를 적용하는 사례가 있으므로 현행 지적측량 표준품셈을 빠른 기간내에 조사를 통하여 새로운 표준품셈이 제정되어야 할 것이다.

제3절 제도개선에 따른 사회에 미치는 영향

지적측량수수료제도의 개선으로 인하여 업무종목별로 수수료의 조정이 불가피한 실정이다. 토지의 개별특성을 반영하였을 경우 농촌지역의 지적측량수수료는 인하할 수 있는 계기는 될 수 있으나 특히 지가가 높은 밀집시가지인 대도시에서는 대폭적인 수수료 인상요인이 발생되게 될 것이다.

사회 전반적으로 공공요금의 인상은 소비자의 물가상승을 가져오고 또는 일반시민들의 부담이 증가할 뿐만 아니라 다른 상품과 서비스 요금의 연쇄 인상을 유발할 우려가 있다. 그러나 지적측량수수료의 조정으로 인하여 인상요인이 발생한다 하여도 다른 공공요금의 인상과 연계되어 직접적인 물가인상에 영향을 미칠 것으로 보기는 어렵다. 지적측량 수요자는 연간 의뢰되는 측량 건수를 볼 때 토지를 소유하고 있는 민유지를 기준으로 약 3%이하의 극히 미약한 비율이므로 지적측량수수료의 인상이 공공요금의 인상에 의한 전체 물가인상에 대한 영향력은 미약한 수준이다. 그러나 지적측량을 필요로 하는 수요자가 국민 대상으로서 농촌지역, 도시지역 등에 구분하지 않고 지적측량수수료 원칙에 입각하여 형평성을 유지할 수 있도록 수수료의 결정과정을 과학화하고 합리적으로 시행하여 투명성과 신뢰성을 제고하여야 할 것이다.

지적측량수수료제도의 개선을 통하여 지적측량을 의뢰하는 토지소유자에 대하여는 어느 정도 가계에 부담을 줄 수 있는 것으로 예상된다. 따라서 최소한의 수수료 인상으로 이들의 부담을 경감하도록 노력을 해야 하고 수수료 인상에 대한 근거를 명확히 제시하여 수수료 인상에 대한 국민들의 불만을 최소화하여 보다 효율적인 수수료 정책을 추진하기 위해서는 지적측량수수료 산출을 합리적으로 시행하고 내용의 투명성을 보장함으로써 수수료 결정과정의 불신을 해소하여야 할 것이다.

제6장 결 론

제1절 요약 및 결론

현재 우리나라의 지적측량수수료제도는 최근 지적제도의 많은 발전으로 인하여 지적측량방법이 현대화 되고 새로운 기술이 도입되어 운영되고 있음에도 지적측량수수료의 산출근거인 표준품셈이 1977년도에 제정된 제도를 현재까지 적용함으로써 구시대적인 제도를 적용하고 있어 문제점으로 지적되고 있다. 점차 부동산의 이용가치와 활용도가 높아지고 토지의 개발이 증가됨에 따라 지적측량 관련 국민들로부터 다양한 서비스제공 요구에 대하여 지적측량수수료 적용 체계의 문제점과 실태를 조사·분석하여 이를 토대로 합리적이고 현실화된 지적측량수수료제도의 개선 방안을 제시하는데 그 목적이 있었다.

선행된 연구와 전문서적을 통한 이론적 배경을 이해하고 지적측량수수료 관련규정 등을 기초하여 수수료적용 현황에 관한 고찰과 현행 지적측량수행기관의 수수료 산출 및 일선에서 지적측량을 담당하고 있는 측량팀으로부터 의견을 수렴하고 지적측량수수료제도에 관한 실태를 조사·분석한 결과 다음과 같은 문제점이 제시되었다.

첫째, 지적측량수수료의 산정 및 고시제도상의 문제점으로는 현행 지적측량수수료 산정은 건설표준품셈에 의하여 수수료를 산출하고 행정자치부장관의 고시체제로 이루어져 있다. 이 과정에서 정부에서는 공공요금 및 물가억제정책을 근거하여 수수료 원가산출 금액보다 평균 60%이하로 요율을 적용시켜 수수료가 현실화 되지 않도록 고시함으로써 지적측량수행자의 건전한 경영과 지적발전에 저해요인이 될 수 있고 또한 일반지적측량업자들의 경영부실로 지적측량의 공공성이 최우선으로 유지되어야 함에도 경영난 등으로 정상적인 국가업무 수행이 어려울 것으로 예상된다.

둘째, 지적측량수수료 적용체계는 업무종목별, 지역별, 축척별, 면적별, 필지수에 따라 각각 달리 적용하고 있다. 그리고 축척별 적용구분이 7종의

다양한 측정기준에 따라 수수료를 적용하고 있으며, 지역별 수수료 적용 기준도 도농복합형태의 시설치 지역에서도 엄연히 도시화가 형성된 지역임에도 군지역 수수료를 적용하고 있어 지역간 형평성이 문제점으로 대두되고 있으며, 지적측량수행 전문기관의 전문가가 아니면 지역구분이 어려워 일반 국민들에게 지적측량수수료 적용에 불편을 초래하고 있는 것이 문제점으로 나타났다.

그리고 지적측량수수료 적용시 50필지 초과필지에 대하여 연속지와 집단지로 구분하여 각각 적용하도록 규정되어 있고, 선이나 면적을 지정하여 현장에 표시하는 지적측량의 경우에는 출장 횟수에 따라 10% 또는 80%의 추가 수수료를 적용하고 있어 이와 같은 다양한 수수료 적용체계가 문제점으로 나타났다.

셋째, 지적측량수수료는 토지 개별특성을 반영하지 않고 있으며, 시·군·구지역별로 측량 난이도 및 정도만을 감안한 수수료 적용에서 약간의 차등을 두고 있다. 그리고 토지의 가격이 높은 대도시지역에서의 지적측량 성과결정시 업무부담이나 오류측량에 대한 배상책임과 같은 정신적부담에 대한 위험성 또는 보험료 등의 수수료를 전혀 반영하지 않고 있다.

또한 경계복원측량시 해당 측량대상 필지의 굴곡점수에 의한 경계표시 점수에 따라 측량에 소요되는 재료비나 소요시간에 많은 영향을 받고 있음에도 토지의 특성별로 수수료를 적용하지 못하고 있어 문제점으로 지적되고 있다.

넷째, 현재 지적측량수수료 산출에 적용되고 있는 표준품셈이 1977년도에 확정 공시된 품에 의하여 산출하고 있어 현재의 지적측량이 현대화되고 다양한 측량관련 신규종목 추가와 측량의뢰인으로부터 다양한 측량관련 부가서비스를 요구하고 있음에도 수수료 산출 결정과정에서 이를 적용할 수 있는 제도가 없어 문제점으로 나타났다.

이상과 같은 문제점에 대하여 국내 토지관련 유사업무수수료와 외국의 사례를 비교 검토 연구한 결과를 다음과 같이 제시하였다.

첫째, 일반측량수수료는 측량용역대가의 기준에 의하여 수수료 산출 금액에 100%를 적용하고 있으며, 지적측량수수료는 원가계산금액의 54.7%

를 2006년도 기준 적용하여 고시되었으며, 매년 평균 60%이하로 적용되고 있어 현실화가 이루어지지 않고 있다. 또한 일반측량수수료의 제경비는 110~120%를 계상하며 기술료도 20~40%를 적용하고 있는 반면 지적측량수수료는 제경비를 50% 이내로 규정하고 있으나 평균 23.3%를 적용하고 있고, 기술료도 20% 이내로 계상토록 규정되어 있으나 13%를 적용하고 있다. 그리고 기술자의 노임단가 적용에 있어서 일반측량용역대가는 통계법에 의거 통계 작성기관으로 지정받은 기관 또는 단체에서 조사·공표한 것을 국토지리원장이 결정·고시한 노임단가기준으로 산정하고 있으므로 지적측량수수료 고시과정에 공공요금억제 정책과 상기의 적용체계 등으로 현재의 수수료 수준은 일반측량수수료 보다 상당히 낮은 실정이다.

둘째, 부동산 중개수수료는 시·도 조례가 정한 거래금액에 요율을 곱하여 한도액 범위내에서 거래가액에 따라 요구되며, 부동산 감정평가수수료는 건설교통부장관이 고시한 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」에 의하여 감정평가액을 기준으로 산출한 감정평가수수료에 실비를 합산하여 부과하고 있다.

셋째, 외국의 지적측량수수료는 독일의 경우 토지와 건물의 시가에 의한 가격요인에 따라 차등으로 산출하고 공정별로 기본수수료와 가산수수료를 합산하여 산정하고 있어 토지와 건물의 가격에 연동하여 측량대상물의 가치에 따라 측량수수료를 차등적용하고 종가제를 채택하며 측량소요시간, 경계점수와 거리 등에 의한 수수료를 추가하고 있다. 스위스는 외업과 내업은 기준점, 경계점, 지형점은 요소로 계산하는 점이 다르고, 일본의 지적측량수수료는 지역구분·작업의 난이도·건물의 구획수에 따라 50~80%를 가산 또는 조정이 가능하도록 하고 있다. 덴마크의 지적측량수수료 체계는 전적으로 시장의 기능에 의하고 있다. 모든 지적측량수수료가 측량종목에 따라 토지 소유자의 협의에 의하여 계약하게 된다. 네덜란드의 지적측량수수료는 기존의 수수료를 가지고 지적 및 토지등기청의 비용을 감당할 수 있는 수준으로 결정하고 있다. 이는 비용회수 측면에서 100%를 유지하는 것이 목표이기 때문에 많은 잉여금이 발생할 경우에는 그 다음 해에 수수료의 조정비율을 낮추어 조직의 공공성을 유지하고 있다. 종합

적으로 우리나라 지적측량수수료는 국제수준의 15%내지 20%정도의 저렴한 수준이다.

이상과 같이 국내의 토지관련 유사업무수수료와 외국의 지적측량수수료 제도에 대하여 제시된 사항들을 근거하여 지적측량수수료제도의 개선방안을 다음과 같이 제시하였다.

첫째, 지적측량은 의뢰인의 필요에 따라 개인의 목적을 달성하기 위하여 의뢰하는 업무로써 이용자의 부담원칙에 따라 현실성 있는 수수료 적용 제도가 마련되어야 한다. 현행 지적측량수수료의 산정 및 고시과정에서 표준품셈에 의하여 산출되는 원가보다 훨씬 낮은 요율을 적용시켜 조정·고시하는 문제점에 대하여는 측량수행자의 건전한 경영을 도모하고 지적제도의 발전방향을 제고하는 측면에서 지적측량수수료 결정과정을 과학화하고 합리적으로 시행하여 투명성과 신뢰성을 바탕으로 수수료가 현실화될 수 있는 방향으로 수수료제도가 개선되어야 할 것이다.

둘째, 사회의 급격한 도시화와 토지개발 및 건설이 확대됨에 따라 토지가격이 높아짐으로 인하여 지적측량업무 수행에도 측량 오류 등의 위험 부담이 뒤따르고 있다. 따라서 토지의 가치와 특성에 따라 토지가격이 반영된 수수료를 적용하고, 경계복원측량시 경계점표시점수에 의한 수수료가 적용될 수 있도록 제도가 개선되어야 할 것이다.

셋째, 지적측량의 현대화로 인하여 현행 다양한 수수료 적용체계에 대하여 축척별, 연속지·집단지, 지정분할 등에 대하여 수수료 적용체계를 통합하거나 새로운 품셈조사를 통하여 단순화하여야 하며, 지역별 수수료 적용에 대하여는 측량수요자 및 국민들이 쉽게 구분할 수 있는 행정구역을 기준으로 읍·면·리, 동단위로 수수료 적용 제도가 개선하여야 할 것이다.

넷째, 지적측량수수료 산출의 근거가 되는 표준품셈에 대하여 최신 전자적인 측량장비 및 신기술을 바탕으로 새로운 품셈조사가 시급히 요구되며 지적공부의 전산화가 완료 시행되면서 파생된 신규 업무종목에 대하여도 종목의 신설과 품셈을 마련하여 지적측량수수료의 산출 근거를 명확히 하여야 할 것이다.

제2절 정책제언

본 연구는 지적측량수수료제도의 합리적인 개선을 위하여 지적측량수수료 체계 개선을 중심으로 문제점과 개선방안을 제시하였다. 따라서 본 연구에서 나타난 문제점에 대한 개선방안을 토대로 앞으로의 정책적 제언을 하면 다음과 같다.

첫째, 지적측량은 국민의 소유권보호와 효율적인 토지관리를 목적으로 공공성이 강하게 유지되어야 할 국가고유의 사무이다. 따라서 지적측량은 국민을 대상으로 공공의 업무를 제공하고 수수료를 받고 있는 것이다. 수수료를 산정하여 결정 고시하는 사항에 대하여는 과학화되고 합리적으로 투명성과 신뢰성이 제고되어야 할 것이다. 따라서 지적측량수수료제도의 개선에 대하여는 정부 소관부서에서 수수료에 관한 합리적인 인식의 재정립과 강력한 추진의지가 요구된다.

둘째, 지적측량수행자가 특수법인인 대한지적공사 외에도 일반지적측량업자가 60여개 업체가 넘게 등록하여 지적측량업을 수행하고 있으므로 지적측량업자의 권익보호와 부실 경영난을 해소하기 위하여 수수료 현실화가 될 수 있는 방향으로 제도개선이 추진되어야 할 것이다.

셋째, 지적측량수수료 적용체계가 현실과 부합되지 않고 오래된 표준품셈에 의하여 불합리한 수수료 산출근거를 지속적으로 사용하고 있으므로 정부차원의 예산확보를 통하여 연구용역 수행과 표준품셈 조사를 실시하여 새로운 수수료제도를 시급히 마련하여야 할 것이다.

넷째, 지적측량은 국민의 소유권 관계를 다루는 중요한 업무로서 강한 공공성을 바탕으로 전문성이 요구되며 일반측량과 명확히 구분되는 업무이다. 따라서 정부는 지적측량수행자에 대한 관리감독이 강화가 되어야 하고, 반면 지적측량 수행자 구성원에 대한 복지향상과 업무의 효율성, 생산성 향상 도모 및 지적측량 분야의 교육 강화 측면 등을 충분히 고려하여 지적측량수수료의 현실화를 위한 제도개선이 될 수 있도록 정책에 반영되어야 할 것이다.

제3절 향후 연구과제

본 연구는 지적측량수수료 적용상에서 발생할 수 있는 수수료 적용체계 및 제도를 중심으로 그 실태를 조사·분석하고 외국의 지적측량 및 수수료 제도와 국내의 토지관련 유사업무수수료에 대하여 비교·검토함으로써 문제점과 개선방안을 제시하였다. 그러나 새로운 지적측량수수료제도의 개선을 위하여 새로운 표준품셈 조사에 대한 구체적인 절차와 방법에 대하여 제시하지 못했다. 그리고 본 연구에서 토지소유자 또는 국민들을 대상으로 의견수렴 과정을 이행하지 못하여 제시된 대안의 신뢰성을 확인하지 못했다.

앞으로 본 논문에서 제시된 내용들이 실지 지적측량수수료 적용상에 활용하기 위해서는 각 개선안마다 실용을 위한 검증과 세부적인 후속연구가 추가되어야 할 것이다.

이상과 같은 지적측량수수료제도의 개선방안에 관한 연구결과를 기초로 연구를 계속 실시하여 새로운 지적측량에 관한 표준품셈을 조사하고, 수수료 산출 체계개선을 위한 수수료의 산출방법의 구체적인 연구와 지적측량 수수료의 법적기준 및 지적측량수수료가 사회에 미치는 영향을 분석하고 지적측량수수료제도의 개선효과 등을 연구하여야 할 것이다. 향후 새로운 지적측량수수료 산출근거를 과학화하고 국민의 수수료 부담을 합리적으로 개선함으로써 지적측량민원서비스의 질적 향상과 기술의 개발 및 지적제도 발전에 기여할 수 있을 것이다.

참 고 문 헌

1. 국내문헌

1) 단행본

김시원 · 백은기 · 박준열 · 이성태, 1998, 측량학, 서울, 일조각.

류병찬, 1996, 지적법, 서울, 건웅출판사.

-----, 2002, 지적법, 서울, 건웅출판사.

-----, 2005, 지적법해설, 서울, 건웅출판사.

류복모, 1995, 측량공학, 서울, 박영사.

2) 논문

강태석, 2001, 유럽의 지적측량수수료제도, 지적지, 제31권 제10호, 대한지적공사.

김기승 · 전철민 · 지종덕, 2006, 지적측량수수료의 발전방향에 관한 연구, 한국지적학회지, 제22권 제1호, 사단법인 한국지적학회.

김재학 · 최윤수, 2003, 지적측량수수료 체계개선 및 현실화 방안 연구, 한국지적학회지, 제19권 제1호, 사단법인 한국지적학회.

김태훈, 2001, 일본토지가옥조사사 측량수수료체계 고찰, 지적지, 제31권 제10호, 대한지적공사.

김택진, 1998, 독일의 지적제도 통합, 대한지적공사.

류병찬, 1999, 한국과 외국의 지적제도에 관한 비교연구, 박사학위논문, 단국대학교

지종덕, 2001, 지적측량수수료의 현실화 필요성, 지적지, 제31권 제10호, 대한지적공사.

정은희, 2004, 부동산중개수수료의 현실화에 관한 연구, 석사학위논문, 단국대학교

3) 기타

- 국제연구원, 2002, 법령용어사례집.
- 건설교통부, 건설교통부 공고 제2002-55호, 감정평가업자의보수에관한기준.
- 내무부, 1977, 지적측량표준품셈화 결과 보고
- 대한건설협회, 2003, 2003건설공사표준품셈.
- 대한지적공사, 1989, 대한지적공사 50년사.
- , 1996, 지적측량업무수수료 해설집.
- , 1997, 지적측량수수료 개편에 관한 종합보고서.
- , 2000, 지적측량의 전담대행제도에 관한 연구보고서, 고려대학교 법학연구원.
- , 2000, 지적측량의 대행법인제도에 관한 연구.
- , 2002, 국외(스위스 외) 출장보고서.
- , 2002, 2005, 지적측량통계.
- , 2002, 독일의 지적제도(HansKnoop, 한스크누프).
- , 2003~2006, 지적측량수수료 단가산출표.
- , 2006, 2006지적측량수수료표.
- 대한측량협회, 2003, 측량표준단가표(측량용역대가의 기준).
- 법제처, 2006, 측량용역대가의 기준
- 서울특별시, 1993, 서울지적연혁지.
- 한국건설기술연구원, 2006, 2006건설공사표준품셈.
- 한국법제연구원, 2002, 법령용어사례집.
- 한국지적학회, 2004, 지적측량수수료품셈체계(품셈조사)개선 연구.
- 행정자치부, 2006, 지적측량수수료산정기준등한관한규정, 행정자치부 예규157호.

ABSTRACT

The Study on Improving Cadastral Survey Fee System

Yoon, Han Pil

Major in

Cadastral and Land Management

Graduate School of Real Estate

Hansung University

Recently, the procedure of cadastral works has been totally changed due to the development of cadastral system and technology. Moreover, as the value of real estate has become higher and land development has been promoted nationwide, the demands for various land information services are being increased. In consequence, the cadastral fee system and its application has become a bigger issue than the past.

Current cadastral survey fee is fixed accordance with Government's Standard Price List for Procurement(GSPLP) and annually announced officially.

The cadastral survey fees have been fixed to lower than 60% of estimated cost by the government. It is lower than the customer price increase rate to follow the government's policy for pegging the prices of Korea. Besides, GSPLP done with 30-year-old technology and equipment are still applied in spite of entirely computerized cadastral system.

The purpose of this study is to present realistic solutions of the cadastral survey fee system through analyzing application problems.

Both a positive study based on various statistic materials and a theoretical study through related papers and scientific journals were executed for this study. Additionally, the opinions from cadastral survey organizations were collected and reflected. As a result of the examinations, the problems have been found as follows.

Firstly, the cadastral survey fees have been unreasonably fixed to lower than 60% of estimated cost by the government in accordance with the price policy.

Secondly, the cadastral survey fee system is so complicated that the applications have not been appropriate in some districts with multi-attributes.

Thirdly, cadastral survey fees have been graded according to only the degrees of difficulties, so the grading factors should be extended to the characteristic of land, prices of buildings, division of areas on purpose and the number of boundary points of boundary survey.

Fourthly, the cadastral survey fee system is being calculated by GSPLP released in 1977, so it is totally out of date and far away from present computerized survey system.

The principles to solve the problems above are presented as follows, referring to the results of examining foreign and domestic cases and actual conditions of cadastral works.

First of all, it should be realistic solutions based on trust and transparency. The procedure of deciding fees should be applied scientifically and rationally for improving the cadastral system.

Secondly, the complicated application system should be simplified to three levels which are numerical value, land and forest. On the other hand, the survey fee system should be integrated to two levels according to the administrative district system.

Thirdly, the fees are should be decided considering the price and category of the land and, in case of boundary survey, the number of

boundary points.

Fourthly, the factors of deciding cadastral fee are definite through making a new GSPLP and category for the new works caused by executing the computerization of the system.

This study presents the solutions for improvement derived from investigation and analysis. Besides, the suggestions of the related policies are also given and furthermore, the proposals for the next study mission are presented in this paper as well.

For the rational and realistic cadastral survey fee system in the future, the decision factors and the customers' share of the payment should be reasonable. It will contribute to the improvement of the service quality and the development of the cadastral system in Korea.