

미등기 사정토지 정비를 위한 특별법안 (박균택의원 대표발의)

의안 번호	21355
----------	-------

발의연월일 : 2026. 9. 11.

발 의 자 : 박균택 · 박정현 · 박 정
김용만 · 박상혁 · 김주영
맹성규 · 권칠승 · 양부남
주철현 의원(10인)

제안이유

일제강점기 토지조사사업 및 임야조사사업에서 소유자가 사정(査定)되었으나 사정명의인의 사망, 월북 등으로 현재까지 보존등기가 이루어지지 아니한 미등기 사정토지가 전국에 약 63만 필지(544km², 전체 3,951만 필지의 1.6%)에 이르는 것으로 파악됨.

미등기 사정토지는 지적공부에 사정명의인의 인적사항 등이 특정되지 않으면 이를 양수한 사람 등이 소유권보존등기를 신청하기 어려워 이해관계인이 정당한 권리행사에 제약을 받고 있음. 또한 소유권이 불분명한 토지가 장기간 방치됨에 따라 불법 건축, 쓰레기 적치 등으로 주거환경이 침해되거나, 공공·민간개발사업에서 소유자 파악이 어려워 사업이 지연되는 등 국토의 효율적 이용을 저해하는 요소로 작용하고 있음.

이에 특별법을 제정하여 정부가 전국에 산재한 미등기 사정토지의 현황을 조사하여 공고하도록 하고, 미등기 사정토지의 이해관계인이 간이

한 절차에 따라 직접 자기 이름으로 보존등기를 신청할 수 있도록 하여 토지소유권을 두텁게 보호하며, 이해관계인의 신청이 없었거나 신청이 기각된 토지는 충분한 유예기간을 거친 뒤 국가 명의로 등기하여 관리함으로써 국토의 효율적 이용을 도모하려는 것임.

주요내용

가. 토지·임야조사사업을 통하여 소유자가 사정되었으나 소유권보존등기가 되지 아니한 미등기 사정토지의 간이한 등기절차를 규정함으로써 토지소유권의 보호와 국토의 효율적 이용에 기여함을 목적으로 함(안 제1조).

나. 미등기 사정토지의 정비를 위하여 국토교통부장관은 기본계획을, 시·도지사는 종합계획을, 지적소관청은 실시계획을 각각 수립하고, 지적소관청은 실시계획에 따라 미등기 사정토지의 현황을 조사·확인하여 1년 이상 공고하도록 함(안 제4조 및 제5조).

다. 미등기 사정토지 해당 여부 및 이해관계인 특징에 관한 사항을 심의·의결하기 위하여 지적소관청에 미등기사정토지심사위원회를, 이의 신청에 관한 사항을 심의·의결하기 위하여 시·도에 미등기사정토지재심위원회를 각각 설치함(안 제6조).

라. 이해관계인은 지적소관청으로부터 지적공부 등록사항 정정허가결정을 받아 지적공부를 정정한 후 자기 명의로 소유권보존등기를 신청할 수 있도록 규정함(안 제7조, 제9조 및 제10조).

마. 지적소관청 공고가 끝난 날부터 5년 이내에 이의신청·허가신청이 없거나 각 신청의 기각결정이 확정된 미등기 사정토지는 국가 명의로 소유권보존등기를 촉탁하고, 국토교통부장관이 10년간 관리한 후 총괄청에 인계하도록 규정함(안 제11조 및 제12조).

바. 국가 명의 소유권보존등기를 마친 미등기 사정토지의 진정한 소유자는 국가를 상대로 해당 토지의 소유권 이전 또는 손실보상을 청구할 수 있도록 규정함(안 제13조).

미등기 사정토지 정비를 위한 특별법안

제1조(목적) 이 법은 일제강점기 실시된 토지조사사업 및 임야조사사업에서 소유자가 사정(査定)되었으나 이 법 시행 당시 소유권보존등기가 되어 있지 아니한 토지에 대하여 간이한 등기절차를 규정함으로써 토지소유권의 보호와 국토의 효율적 이용에 기여함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “미등기 사정토지”란 일제강점기 토지조사사업 및 임야조사사업에 따른 사정 또는 재결을 통하여 그 소유자와 경계가 확정되었지만, 이 법 시행 당시 소유권보존등기가 되어 있지 아니한 토지를 말한다.
2. “토지대장등”이란 토지조사사업 당시 작성된 토지대장 또는 토지조사부를 말한다.
3. “임야대장등”이란 임야조사사업 당시 작성된 임야대장 또는 임야조사서를 말한다.
4. “지적공부”란 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조 제19호에 따른 지적공부를 말한다.
5. “사정명의인”이란 미등기 사정토지의 토지대장등이나 임야대장등에 소유자로 등록된 사람을 말한다.
6. “소유자등”이란 미등기 사정토지의 사정명의인, 그 상속인 또는 그

밖의 포괄승계인을 말한다.

7. “이해관계인”이란 다음 각 목의 사람을 말한다.

가. 소유자등

나. 미등기 사정토지의 사실상 양수인

다. 미등기 사정토지에 대하여 「민법」 제245조제1항의 취득시효를 완성한 사람

8. “지적소관청”이란 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제18호에 따른 지적소관청을 말한다.

제3조(적용 범위) 이 법 시행 당시 소유권의 귀속에 관하여 소송이 계속 중인 토지에 대하여는 이 법을 적용하지 아니한다.

제4조(미등기 사정토지의 정비를 위한 계획 수립 등) ① 국토교통부장관은 미등기 사정토지의 정비를 위하여 다음 각 호의 사항이 포함된 기본계획을 수립하여야 한다.

1. 미등기 사정토지 정비의 기본 방향

2. 제2항에 따른 특별시장·통합특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)의 종합계획 및 지적소관청의 실시계획의 수립 기준

3. 그 밖에 미등기 사정토지 정비사업의 효율적 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

② 제1항의 기본계획을 토대로 시·도지사는 종합계획을, 지적소관청은 실시계획을 각 수립하여야 한다.

③ 국토교통부장관은 제1항의 기본계획 수립 시 이 법 시행일부터 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 내에 제5조제2항에 따른 지적소관청 공고 게시가 완료될 수 있도록 하여야 한다.

④ 국가는 미등기 사정토지의 정비를 위한 예산과 인력을 지원할 수 있다.

제5조(미등기 사정토지의 확인 등) ① 지적소관청은 제4조제2항의 실시계획에 따라 미등기 사정토지의 경계·면적, 점유·사용 관계 및 소유권에 관한 분쟁의 유무 등 현황을 조사하여 미등기 사정토지를 확인하여야 한다.

② 지적소관청은 제1항에 따라 미등기 사정토지를 확인한 경우 그 사실을 대통령령으로 정하는 바에 따라 1년 이상 공고하여야 한다. 다만, 지적소관청은 제1항의 조사에 따라 확인된 점유자와 관련 분쟁 당사자에게 지적공부 등록사항의 정정 및 소유권보존등기의 절차를 별도로 안내하여야 한다.

③ 제2항의 공고에 대하여 이의가 있는 사람은 공고기간 이내에 지적소관청에 이의를 신청할 수 있다.

④ 지적소관청은 제3항에 따른 이의신청이 있는 경우 그 사실을 지체없이 제6조의 미등기사정토지심사위원회에 통지하여야 한다. 이 경우 지적소관청은 이의신청에 대하여 의견을 제출할 수 있다.

⑤ 제1항의 현황조사에 따라 측량을 하거나, 현재의 점유·사용 관계 및 소유권에 관한 분쟁의 유무 등을 포함한 미등기 사정토지의 현황

조사 등에 필요한 경우에는 타인의 토지·건물·공유수면 등에 출입하거나 일시 사용할 수 있으며, 특히 필요한 경우에는 나무, 흙, 돌, 그 밖의 장애물을 변경하거나 제거할 수 있다. 토지 등에 출입하는 절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑥ 지적소관청은 제1항에 따른 현황조사에 관한 사무의 일부를 대통령령으로 정하는 법인, 단체 또는 기관에 위탁할 수 있다. 이 경우 위탁관리에 필요한 경비의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

제6조(미등기사정토지심사위원회) ① 미등기 사정토지의 해당 여부 및 이해관계인의 특징에 관한 사항을 심의·의결하기 위하여 지적소관청에 미등기사정토지심사위원회(이하 “심사위원회”라 한다)를 두고, 심사위원회의 의결에 관한 이의신청사항을 재심의·의결하기 위하여 관할 시·도에 미등기사정토지재심위원회(이하 “재심위원회”라 한다)를 둔다.

② 심사위원회와 재심위원회는 위원장 및 부위원장 각 1인을 포함한 7인의 위원으로 각각 구성한다.

③ 심사위원회의 위원은 다음 각 호의 사람으로 지적소관청이 임명하거나 위촉한다.

1. 관할 지방법원장이 지명하는 판사 1인
2. 지적소관청 소속 5급 이상 공무원 2인
3. 관할 지방법원장이 지명하는 등기관 1인
4. 변호사 또는 법무사의 자격을 가진 2인을 포함하여 지적소관청이

위촉하는 사람 3인

④ 재심위원회의 위원은 다음 각 호의 사람으로 시·도지사가 임명하거나 위촉한다.

1. 관할 고등법원장이 지명하는 판사 1인

2. 시·도 소속 5급 이상 공무원 2인

3. 관할 고등법원장이 지명하는 등기관 1인

4. 변호사 또는 법무사의 자격을 가진 2인을 포함하여 시·도지사가 위촉하는 사람 3인

⑤ 심사위원회와 재심위원회의 위원장은 각각 제3항제1호, 제4항제1호의 사람으로 하고, 부위원장은 각 위원회의 위원장이 지명한다.

⑥ 심사위원회는 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만, 이해관계인의 특징에 관한 사항은 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결한다.

⑦ 그 밖에 심사위원회와 재심위원회의 조직 및 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제7조(이해관계인의 특정 등) ① 이해관계인은 대통령령으로 정하는 증빙서류를 갖추어 지적소관청에 미등기 사정토지의 소유자를 자신으로 하는 지적공부 등록사항의 정정에 대한 허가를 신청할 수 있다.

② 제1항의 허가신청 또는 제5조제3항의 이의신청이 있는 경우 심사위원회는 신청일로부터 6개월 이내에 미등기사정토지 해당 여부 및 이해관계인의 특징에 관한 사항을 심의·의결하여야 한다. 다만, 부득

이한 사정이 있는 경우 심사위원회는 의결로 그 기간을 3개월 이내에서 연장할 수 있다.

③ 심사위원회는 제2항에 따른 심의·의결에 필요하다고 인정하는 경우 직접 또는 지적소관청을 통하여 사실확인을 위한 조사를 하거나, 신청인 및 이해관계인에게 서류의 제출을 요구할 수 있다.

④ 지적소관청은 제3항에 따른 조사에 관한 사무의 일부를 대통령령으로 정하는 법인, 단체 또는 기관에 위탁할 수 있다. 이 경우 위탁관리에 필요한 경비의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

⑤ 제3항에 따른 조사에 관하여 이 법에 규정이 없는 사항에 대해서는 그 성질에 반하지 아니하는 범위 안에서 「행정심판법」 중 증거조사 절차에 관한 규정을 준용한다.

⑥ 심사위원회의 의결서의 기재사항 및 기타 심사절차에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑦ 심사위원회가 제2항에 따라 심의·의결한 경우 지적소관청은 지체 없이 제1항에 따른 허가신청 또는 제5조제3항에 따른 이의신청에 대한 결정을 하고, 신청인 및 이해관계인에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 결정서 정본을 송달하여야 한다.

⑧ 제7항에 따른 결정에 대하여 신청인 및 이해관계인은 결정서 정본 송달일부터 2주 이내에 지적소관청에 이의를 신청할 수 있다. 지적소관청은 이의신청이 있는 경우 이를 지체 없이 재심위원회에 통지하여야 한다.

⑨ 재심위원회의 심의·의결에 관하여는 제2항부터 제6항까지를 준용한다.

제8조(자료의 요청 등) ① 국토교통부장관, 지적소관청, 심사위원회 및 재심위원회는 국가기관, 지방자치단체, 그 밖의 관련 기관 또는 단체(이하 이 조에서 “국가기관등”이라 한다)에 미등기 사정토지의 정비를 위하여 필요한 자료로서 지적공부·부동산등기부·주민등록·가족관계등록 등 대통령령으로 정하는 자료의 제출 및 사실조회 등의 협조를 요청할 수 있다. 이 경우 협조요청을 받은 국가기관등은 특별한 사정이 없는 한 이에 응하여야 한다.

② 국토교통부장관, 지적소관청, 심사위원회 및 재심위원회 소속 공무원이 미등기 사정토지의 정비를 위하여 등기부를 열람하거나, 등기사항증명서의 발급을 신청하거나, 등기전산정보자료의 제공을 요청하는 경우 그 수수료는 무료로 한다.

제9조(결정의 효력과 지적공부의 등록사항 정정 등) ① 제7조제7항에 따른 지적소관청의 결정은 신청인이 제7조제8항에 따른 이의신청 기간 이내에 이의신청을 하지 아니하였거나, 재심위원회가 이의신청에 대하여 의결을 한 때에 확정된다.

② 제5조제3항에 따른 이의신청에 대한 인용결정이 확정되어 제5조제2항에 따른 공고사항에 변동이 생기는 경우 지적소관청은 결정 취지에 따라 다시 공고하여야 한다.

③ 제7조제1항에 따른 허가신청에 대한 인용결정이 확정된 경우 이해

관계인은 결정서 정본을 첨부하여 지적소관청에 미등기 사정토지에 관한 지적공부에 자신을 소유자로 하는 등록사항의 정정을 신청할 수 있다. 이 경우 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제84조제4항의 등기필증, 등기완료통지서, 등기사항증명서 또는 등기관서에서 제공한 등기전산정보자료는 결정서 정본으로 갈음한다.

④ 제3항에 따른 신청이 있는 경우 지적소관청은 미등기 사정토지에 관한 지적공부의 소유자에 관한 등록사항을 정정하여야 한다.

제10조(이해관계인 명의의 소유권보존등기) ① 제9조제4항에 따라 지적공부의 등록사항을 정정한 이해관계인은 지적공부 등본과 결정서 정본을 첨부하여 관할 등기소에 미등기 사정토지에 관한 소유권보존등기를 신청할 수 있다.

② 제1항의 신청을 받은 등기관은 다른 법률에 저촉되지 아니하는 범위에서 미등기 사정토지에 관하여 이해관계인 명의로 소유권보존등기를 하여야 한다.

제11조(국가 명의의 소유권보존등기) ① 지적소관청은 미등기 사정토지에 관하여 제5조제2항에 따른 공고기간이 끝난 날부터 5년 이내에 제5조제3항에 따른 이의신청 및 제7조제1항에 따른 허가신청이 없었거나 각 신청의 기각결정이 확정된 경우 직권으로 해당 토지의 지적공부 등록사항의 소유자를 국가로 정정하여야 한다.

② 지적소관청은 제1항에 따른 정정등록을 마친 토지에 관하여 국가를 소유자로 하는 소유권보존등기를 관할 등기소에 촉탁하여야 한다.

③ 등기관이 제2항에 따른 등기를 할 때에는 「부동산등기법」 제64조에도 불구하고 등기원인을 “미등기사정토지”로 기록하여야 한다.

제12조(국가 명의 소유권보존등기 후의 조치 등) ① 제11조제2항에 따른 소유권보존등기를 마친 토지는 「국유재산법」에 따른 국유재산으로 보고, 해당 토지는 「국유재산법」 제8조에도 불구하고 국토교통부장관이 관리·처분한다.

② 제1항의 토지는 제11조제2항에 따른 등기일부터 10년간 처분할 수 없다. 다만, 국토교통부장관은 「국유재산법」에도 불구하고 제1항의 토지 중 일반재산에 해당하는 토지를 수의의 방법으로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람에게 매각 또는 대부할 수 있다.

1. 이 법 시행 당시 10년 이상 해당 미등기 사정토지를 점유하며 용익한 사람: 대부

2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제2조제3호의 사업시행자: 매각 또는 대부

③ 제2항 단서에 따른 매각·대부의 기간, 대상자의 선정, 대금·대부료의 납부방식 등 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 국토교통부장관은 제1항의 토지에 대하여 제11조제2항에 따른 소유권보존등기를 마친 후 10년이 지나면 지체 없이 대통령령으로 정하는 바에 따라 인계, 관리전환 등 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 그 토지에 대하여 소유권의 귀속에 관한 소송이 계속 중인 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 국토교통부장관은 제1항에 따른 관리·처분에 관한 사무, 제2항에 따른 매각 또는 대부에 관한 사무를 대통령령으로 정하는 법인, 단체 또는 기관에 위탁할 수 있다. 이 경우 위탁관리에 필요한 경비의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

제13조(진정한 소유자의 소유권 회복 등) ① 제11조제2항에 따른 소유권 보존등기를 마친 미등기 사정토지의 진정한 소유자는 국가를 상대로 해당 토지의 소유권 이전을 청구할 수 있다.

② 진정한 소유자가 제1항에 따른 소유권 이전을 청구할 수 없는 경우, 국가를 상대로 손실의 보상을 구할 수 있다. 이 경우 보상의 절차와 기준에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 진정한 소유자로부터 미등기 사정토지를 매수한 사람은 진정한 소유자를 대위하여 제1항 및 제2항의 권리를 행사할 수 있다.

제14조(벌칙 적용에서의 공무원 의제) 심사위원회와 재심위원회의 위원 중 공무원이 아닌 사람 및 제5조제6항, 제7조제4항, 제12조제5항에 따라 국토교통부장관 또는 지적소관청으로부터 위탁받은 업무에 종사하는 법인, 단체 또는 기관의 임직원은 그 업무에 관하여 「형법」 제127조 및 제129조부터 제132조까지를 적용할 때에는 공무원으로 본다.

부 칙

이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.