



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

공유토지분할에 관한 특별법안

검 토 보 고

《공유토지에 대한 소유권 행사 제약 한시 완화》
■ 광규택의원 대표발의(의안번호 제2210396호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I. 광규택의원 대표발의(제2210396호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유	1
3. 주요내용	2
4. 검토의견	7
가. 총괄검토	7
1) 제정안의 취지 및 입법 필요성	7
2) 제정안의 구성 체계 및 주요 내용	13
나. 조문별 검토	18
1) 제정안의 적용대상 등(안 제1조부터 제3조까지)	18
2) 분할의 원칙 및 다른 법률과의 관계 등 (안 제4조부터 제7조까지)	30
3) 서류송달의 특례(안 제8조)	36
4) 공유토지분할위원회(안 제9조에서 제13조까지)	40
5) 분할신청의 요건 등(안 제14조)	43
6) 분할신청에 대한 위원회의 결정 등 (안 제15조에서 제17조까지)	45
7) 분할개시결정에 대한 이의신청 및 분할개시의 확정 등 (안 제18조부터 제21조까지)	51
8) 조사와 측량(안 제22조부터 25조까지)	61

9) 분할조서의 작성·의결, 조서등본의 송달 등 (안 제26조부터 제29조까지)	64
10) 분할조서 등에 대한 불복(안 제30조부터 제32조까지)	67
11) 분할조서의 확정 및 분할의 효과 등 (안 제33조부터 제35조까지)	69
12) 지적공부의 정리 및 분할등기 등(안 제36조부터 제39조까지)	72
13) 청산(안 제40조부터 제42조까지)	75
14) 보칙(안 제43조부터 제45조까지)	79
15) 벌칙(안 제46조 및 제47조)	83
16) 부칙	85

I. 광규택의원 대표발의(제2210396호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 광규택의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 5. 7.

다. 회 부 일 : 2025. 5. 8.

2. 제안이유

현행 「민법」에 따르면 공유물은 여러 사람이 지분으로 소유하며 이를 처분하거나 변경하려면 다른 공유자 전원의 동의가 필요하고, 공유물의 분할을 원하는 공유자가 있더라도 나머지 공유자 전원을 상대로 법원에 공유물분할청구소송을 제기하여 그 판결에 따라야만 분할이 가능함.

법원을 통한 공유물 분할 청구소송의 경우 복잡한 소송 절차로 시간과 비용을 많이 필요로 하고 공유자 일부의 소재 파악이 어려운 경우가 빈번하여 그 목적을 달성하기 어려운 측면이 있음.

이러한 사정을 고려하여 과거 네 차례(1986년~1991년, 1995년~2000년, 2004년~2006년, 2012년~2020년)에 걸쳐 법원의 소송 절차를 거치지 않고서도 지방자치단체에서 간편한 절차에 따라 공유토지를 분할할 수 있도록 하는 「공유토지분할에 관한 특별법」을 한시적으로 시행하여 일부 공유토지의 분할을 완료함으로써 국민 불편을 해소한

바 있음.

4회에 걸친 특례법 시행 이후에도 미완료 분할신청이 1,747건 확인되고, 급격한 노인인구의 변화에 따른 상속과 증여의 증가로 인한 공유토지 소유의 복잡다변화로 공유토지의 분할에 관한 특례법 재시행 요구가 높은 상황임.

이에 특례법을 다시 한시적으로 적용하여 「건축법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 개별법에 따른 분할 금지 규정에도 불구하고 분할이 가능하도록 특례를 인정하여, 토지에 대한 소유권 행사와 토지 이용에 따르는 국민의 불편을 해소하려는 것임.

3. 주요내용

가. 분할의 대상이 되는 토지는 이 법 시행일 이전부터 공유토지로서 공유자 총수의 3분의 1 이상이 그 지상에 건물을 소유하는 방법으로 1년 이상 자기지분에 상당하는 토지부분을 특정하여 점유하고 있는 토지와 「주택법」 제2조제14호가목에 따른 복리시설 중 근린생활시설과 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 제외한 시설의 토지로 함(안 제3조).

나. 공유토지의 분할은 각 공유자가 현재 점유하고 있는 상태를 기준으로 하되, 서로 인접한 토지부분을 점유한 공유자 간에 그 점유상태와 달리 분할하기로 합의한 경우에는 그 합의에 따라 분할함(안 제5조).

다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제1항제4호, 「건축법」 제57조, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제8조 및 제19조에서 정하고 있는 토지분할제한에 관한 규정은 이 법에 의한 공유토지분할에 적용하지 아니함(안 제6조).

라. 공유토지분할에 관한 사무를 공정하게 심의·의결하기 위하여 지적소관청에 9명의 위원으로 구성되는 공유토지분할위원회를 둠(안 제9조 및 제10조).

마. 공유토지의 분할은 공유자가 공유자 총수의 5분의 1 이상 또는 공유자 20명 이상의 동의를 받아 지적소관청에 신청할 수 있도록 함(안 제14조).

바. 지적소관청은 분할신청을 받으면 그에 관한 기초자료를 조사하여 5주 이내에 공유토지분할위원회에 회부하도록 함(안 제15조).

사. 공유토지분할위원회는 공유토지분할신청서를 회부받은 날부터 5주 이내에 분할개시 여부를 결정하도록 하며, 지적소관청은 분할개시결정이 있는 때에는 지체 없이 관할 등기소에 분할개시결정의 등기를 촉탁하도록 함(안 제16조).

아. 분할개시결정에 이의가 있는 공유자는 결정서정본이 송달된 날부터 3주 이내에 서면으로 이의신청을 할 수 있도록 하며, 공유토지분할위원회는 이의신청일로부터 5주 이내에 기각 또는 분할개시결정 취소를 결정하도록 함(안 제18조).

자. 분할개시결정에 대한 이의신청이 기각되는 경우 이에 불복하는 이

의신청인은 그 결정서정본을 받은 날부터 3주 이내에 관할 법원에 분할신청인을 상대로 이의의 소를 제기할 수 있도록 함(안 제19조).

차. 분할신청기각결정 또는 분할개시결정취소결정에 불복이 있는 신청인은 각 결정서정본을 받은 날부터 3주 이내에 관할 법원에 나머지 공유자 전원을 상대로 분할개시를 구하는 소를 제기할 수 있도록 함(안 제20조).

카. 분할개시결정에 대하여 이의신청 기간 내에 이의신청을 하지 아니하거나 이의의 소를 제기하지 아니하는 등의 경우 그 분할개시결정은 확정되며, 확정된 뒤에는 공유자 전원의 합의가 있는 경우를 제외하고는 이 법에 의한 분할 외의 방법으로 분할할 것을 주장할 수 없도록 함(안 제21조).

타. 지적소관청은 분할개시결정이 확정된 경우 등에는 공유자별 공유지분 현황 및 그에 대한 이해관계, 공유자별 점유면적 등을 조사·측량하도록 함(안 제22조).

파. 지적소관청은 분할할 공유토지에 대한 조사·측량을 완료한 때에는 지체 없이 분할조서를 작성하여 공유토지분할위원회에 회부하고 의결을 얻도록 함(안 제26조).

하. 분할조서에 이의가 있는 공유자 및 이해관계인은 분할조서등본이 송달된 날부터 2주 이내에 서면에 의하여 지적소관청에 이의신청을 할 수 있도록 하며, 공유토지분할위원회는 이의신청일로부터 4주 이내에 인용여부를 결정하도록 함(안 제30조 및 제31조).

거. 분할조서에 대한 이의신청결정 내용에 불복이 있는 자는 그 결정서정보 또는 분할조서등본을 받은 날부터 3주 이내에 관할 법원에 공유자 전원을 상대(불복하는 사유가 일부 공유자에 한정하여 관련되는 경우에는 그 관련 공유자만을 상대로 한다)로 이의의 소를 제기할 수 있도록 함(안 제32조).

너. 분할조서에 대하여 이의신청 기간 내에 이의신청을 하지 아니하거나 이의의 소를 제기하지 아니하는 등의 경우 그 분할조서는 확정됨(안 제33조).

더. 지적소관청은 분할조서가 확정된 때에는 지체 없이 지적공부를 정리하고, 관할 등기소에 분할등기를 촉탁하도록 함(안 제36조 및 제37조).

러. 공유자가 분할받을 토지의 면적과 등기부상의 각 공유지분 해당면적이 일치하지 아니하는 경우에는 확정된 분할조서에 기재된 내용에 따라 청산을 하고, 청산금액은 해당 공유자 간에 청산금에 관한 합의가 있는 경우에는 그 합의에 따르며, 합의가 없는 경우에는 대통령령이 정하는 기준에 의하여 산정하도록 함(안 제40조).

머. 분할에 소요되는 지적측량 수수료, 감정평가 수수료, 지적공부 정리신청 수수료는 분할취득하는 각 공유자의 부담으로 하고, 그 수료를 납부할 자가 납부하지 아니하는 경우에는 지방세 체납처분의 예에 따라 징수할 수 있으며, 분할비용의 구체적인 범위와 그 징수절차, 비용의 예납과 환급 등에 필요한 사항은 대통령령으로

정하도록 함(안 제43조).

버. 속임수에 의하여 공유토지의 조사·측량에 착오를 발생하게 한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하고, 공유토지의 조사·측량을 방해한 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과하도록 함(안 제46조 및 제47조).

서. 이 법은 시행 이후 3년간 효력을 가지는 한시법으로 함(안 부칙 제2조).

4. 검토의견

가. 총괄검토

1) 제정안의 취지 및 입법 필요성

제정안은 공유토지에 대한 소유권 행사에 수반되는 제약을 3년간 한시적으로 완화하기 위한 특례를 규정하려는 것임.

「민법」 제3절의 ‘공동소유’에 관한 규정¹⁾에 따르면, ‘공유물(지분에 의하여 수인이 소유한 물건)’의 공유자는 다른 공유자의 동의 없이는 해당 공유물을 처분하거나 변경하지 못하고, 공유자는 공유물의 분할을 청구할 수 있으나, 분할의 방법에 관하여 협의가 성립되지 아니한 때에는 법원에 그 분할을 청구할 수 있음.

그런데, 다수인이 공유하는 토지의 경우 일부 공유자의 반대나 소재 불명 등으로 인해 분할 방법 등에 관하여 협의가 성립되기 어려운 경우가 있고, 공유물분할청구소송에는 많은 비용과 시간이 소요되며, 특히

1) 「민법」

제262조(물건의 공유) ①물건이 지분에 의하여 수인의 소유로 된 때에는 공유로 한다.

②공유자의 지분은 균등한 것으로 추정한다.

제264조(공유물의 처분, 변경) 공유자는 다른 공유자의 동의없이 공유물을 처분하거나 변경하지 못한다.

제268조(공유물의 분할청구) ①공유자는 공유물의 분할을 청구할 수 있다. 그러나 5년내의 기간으로 분할하지 아니할 것을 약정할 수 있다.

②전항의 계약을 갱신한 때에는 그 기간은 갱신한 날로부터 5년을 넘지 못한다.

③전2항의 규정은 제215조, 제239조의 공유물에는 적용하지 아니한다.

제269조(분할의 방법) ①분할의 방법에 관하여 협의가 성립되지 아니한 때에는 공유자는 법원에 그 분할을 청구할 수 있다.

②현물로 분할할 수 없거나 분할로 인하여 현저히 그 가액이 감소될 염려가 있는 때에는 법원은 물건의 경매를 명할 수 있다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 개별 법률에서 토지(대지) 분할을 제한²⁾하는 경우가 있는 등 공유토지에 대한 소유권 행사에는 일정한 제약이 수반됨.

이에 「공유토지분할에 관한 특별법」이 한시법으로서 1986년부터 1991년까지, 1995년부터 2000년까지, 2004년부터 2006년까지, 2012년부터 2020년까지(3차례 연장, 3년→8년) 네 차례 제정·시행되어,

토지분할제한에 관한 다른 법률 규정의 적용을 배제하고, 공유자가 공유자 총수의 5분의 1 이상 또는 공유자 20명 이상의 동의를 받아 지적소관청³⁾에 공유토지의 분할을 신청하면, 소송에 의하지 않고도 공유토지분할위원회의 결정에 따라 공유토지를 분할할 수 있도록 특별을 부여한 바 있으며, 이에 따라 총 19만 2천 필지(누적 기준)에 대하여 공유토지분할이 이루어졌음.

2) 32쪽 <표 7> 참조.

3) 「공유토지분할에 관한 특별법」(법률 제14710호, 2017. 3. 21. 개정·시행)

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

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

「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

18. “지적소관청”이란 지적공부를 관리하는 특별자치시장, 시장(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조제2항에 따른 행정시의 시장을 포함하며, 「지방자치법」 제3조제3항에 따라 자치구가 아닌 구를 두는 시의 시장은 제외한다)·군수 또는구청장(자치구가 아닌 구의 구청장을 포함한다)을 말한다.

<표 1> 공유토지분할 실적

구 분	적용대상	시행기간	실적	
【1차 시행】 ◦ 주관 : 내무부 ◦ 시행 : 시·군·구	◦ 공유자 총수의 <u>2분의 1 이상</u> 이 <u>건물을 소유하는 방법으로 1년 이상</u> 특정하여 점유하고 있는 공유토지	1986. 10. 1. ~ 1991. 12. 31. (5년 3개월)	10만6천 필지	19만 2천 필지
【2차 시행】 ◦ 주관 : 내무부 ◦ 시행 : 시·군·구	◦ 공유자 총수의 <u>3분의 1 이상</u> 이 <u>건물을 소유하는 방법으로 1년 이상</u> 특정하여 점유하고 있는 공유토지	1995. 4. 1. ~ 2000. 3. 31. (5년)	5만3천 필지	
【3차 시행】 ◦ 주관 : 행정자치부 ◦ 시행 : 시·군·구	◦ 공유자 총수의 <u>3분의 1 이상</u> 이 <u>건물을 소유하는 방법으로 1년 이상</u> 특정하여 점유하고 있는 공유토지	2004. 4. 1. ~ 2006. 12. 31. (2년 9개월)	1만4천 필지	
【4차 시행】 ◦ 주관 : 국토교통부 ◦ 시행 : 시·군·구	◦ 공유자 총수의 <u>3분의 1 이상</u> 이 <u>건물을 소유하는 방법으로 1년 이상</u> 특정하여 점유하고 있는 공유토지 ◦ 「주택법」에 따른 복리시설 중 ‘ <u>근린생활시설</u> ’ 및 주택건설기준 등에 관한 규정에 따른 ‘ <u>주민공동시설</u> ’을 제외한 나머지 시설의 토지	2012. 5. 23. ~ 2020. 5. 22. (8년)	1만9천 필지	

※ 자료: 국토교통부

다만, 종전 네 차례의 제도 시행에도 불구하고 분할이 완료되지 않은 필지 1,747건이 확인되고, 과거에 대단지 아파트와 동일한 대지를 공유하는 형태로 분양된 유치원이 공유자의 동의를 얻지 못해 노후 시설에 대한 정비⁴⁾를 하지 못한 사례⁵⁾가 남아 있으며,

4) 「건축법」

제11조(건축허가) ① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다.

① 제1항에 따라 건축허가를 받으려는 자는 해당 대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

2. 건축주가 건축물의 노후화 또는 구조안전 문제 등 대통령령으로 정하는 사유로 건축물을 신축·개축·재축 및 리모델링을 하기 위하여 건축물 및 해당 대지의 공유자 수의 100분의 80 이상의 동의를 얻고 동意的한 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 100분의 80 이상인 경우

5) 제4차 시행 시 유치원부지 분할실적에 따르면, 552건 중 298건(54%)이 분할완료되었음.

구분 (단위: 건)	분할신청			분할완료		
	계	유치원	유치원외	계	유치원	유치원외
합 계	20,405	552	19,853	18,658	298	18,360

급격한 고령화 등 인구구조 변화로 인해 상속토지가 증가하고 있으나 공유자 일부의 소재가 불분명한 경우 공유토지의 분할이 어렵고, 공유물 분할 소송을 통한 판결이 있더라도 분할을 제한하는 각종 법률과 상충되는 경우 분할이 불가능한 경우도 발생하고 있는 실정으로, 복잡다변화된 공유토지 소유관계의 해소를 위하여 「공유토지분할에 관한 특별법」에 대한 재시행 요구가 있는 상황임.

이에 제정안은 2020년 5월 22일에 유효기간이 종료⁶⁾된 「공유토지 분할에 관한 특별법」을 다시 제정하여 시행일부터 3년간 한시적으로 공유토지분할의 특례를 부여함으로써, 공유토지에 대한 소유권 행사와 토지이용상 불편을 해소하려는 것임.

이미 네 차례 특별법이 시행되어 각 지적소관청에서 관련 업무를 수행한 바 있으므로, 제정안이 입법되는 경우 특별한 시행상의 문제점은 없을 것으로 예상됨.

한편, 과거 특별법에 유효기간 규정을 두어 한시법으로 운영해 온 것은 그 내용이 「민법」 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 개별 법률에 규정된 토지분할의 제한에 대하여 예외를 인정하는 것임에 따라 기존 법제도와와의 상충이나 형평성 문제를 감안한 입법조치

6) 「공유토지분할에 관한 특별법」(법률 제14710호, 2017. 3. 21. 개정·시행)

부칙 제2조(유효기간) 이 법은 시행일부터 8년간 효력을 가진다. 다만, 이 법의 유효기간 내에 이 법에 따른 분할신청을 한 공유토지로서 이 법의 유효기간 경과 후 1년 이내에 제33조에 따른 분할조서의 확정이 있는 토지에 대하여는 이 법의 유효기간 경과 후에도 이 법을 적용한다.

라고 할 수 있으므로,

특례법을 다시 제정할 것인지의 여부는 다른 법률과의 관계 및 분할을 원하지 아니하는 다른 공유자들의 이해관계 등과 관련하여 입법 체계상의 균형이나 평등의 원칙이 저해될 우려 등을 면밀하게 검토하여 결정될 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 공유지에 대한 소유권행사 시 발생하는 불편을 해소하고 민생안정에 기여하기 위하여 한시적으로 공유토지분할에 대한 특례제도를 운영할 필요가 있다는 점에서 제정안에 동의하는 입장이며,

동 특례제도의 원활한 운영을 위하여 이 법의 적용대상이 되는 공유토지의 기준, 서류송달의 특례 규정, 분할신청에 대한 공유토지분할위원회의 기각 제한 사유 및 시행일 등의 사항과 관련하여 일부 수정의견을 제시함.

한편, 국토교통부가 지방자치단체를 대상으로 의견을 수렴한 결과, 일부 지방자치단체에서는 제정안의 취지에 공감하면서 특례 제도의 남용을 방지하고 공유자들의 우려·반발 등을 최소화할 수 있도록 법 적용대상을 보다 제한하자는 찬성 의견과 아울러, 이 법의 적용대상이 되는 공유토지의 기준 및 서류송달 규정 완화 등을 완화하여 수요를 확대

하고 시행을 간소화하자는 찬성 의견을 제시하였으며,

일부 지방자치단체에서는 기존 제도와 의 형평성과 법적 안정성 등을 고려할 때 종전 제도 시행 종료 이후 5년만에 이를 다시 시행하는 것에 신중할 필요가 있다는 반대 의견을 각각 제시함⁷⁾.

참고로, 제정안에 대한 국회예산정책처의 비용추계 분석 결과에 따르면, 시행 기간 3년 동안 각 지적소관청별 공유토지분할위원회 운영비 9억 8,700만원 및 조사·측량 비용 7억 2,300만원 등 17억 1,000만원의 추가재정소요가 발생할 것으로 예상됨.

<표 2> 제정안에 따른 추가재정소요: 2026~2030년

(단위: 백만원)

구 분	2026	2027	2028	2029	2030	합계	연평균
공유토지분할위원회 (안 제9조·제10조)	329	329	329	-	-	987	197
조사와 측량 (안 제22조)	241	241	241	-	-	723	145
합 계	570	570	570	-	-	1,710	342

주) 본 추계값은 「공유토지분할에 관한 특례법」이 한시적으로 시행되었던 3년(2017~2019년) 동안 발생한 재정소요를 바탕으로 제정안의 시행 비용을 추산한 결과이며, 향후 공유토지분할 관련 수요 변동 등에 따라 추계값은 달라질 수 있음.

※ 자료: 국회예산정책처, 「공유토지분할에 관한 특례법안 비용추계서」

7) 제정안에 대한 지방자치단체의 의견수렴 상세 결과는 '참고 1' 참조.

2) 제정안의 구성 체계 및 주요 내용

제정안은 종전의 「공유토지분할에 관한 특별법」(이하 “구법(舊法)”)이라 함)과 동일하게 8개의 장(章)과 47개의 조(條)로 구성됨.

<표 3> 공유토지분할에 관한 특별법안의 구성 체계

장 구성	주요 내용
제1장 총 칙	◦ 목적(제1조) / 정의(제2조) / 적용대상(제3조) / 사무의 관장(제4조) ◦ 분할의 원칙(제5조) / 다른 법률과의 관계(제6조) ◦ 공유자 및 이해관계인의 제한 등(제7조) / 서류송달의 특례(제8조)
제2장 공유토지분할 위원회	◦ 공유토지분할위원회(제9조) ◦ 위원회의 구성(제10조) / 위원회의 기능(제11조) ◦ 위원회의 결정 등(제12조) / 서류의 열람 등(제13조)
제3장 분할의 개시 등	◦ 분할신청 등(제14조) / 위원회의 회부(제15조) ◦ 분할개시의 결정 및 공고(제16조) / 분할개시결정의 등기(제17조) ◦ 분할개시결정에 대한 이의신청 등(제18조) ◦ 이의신청기각결정에 대한 불복(제19조) ◦ 분할신청기각결정 등에 대한 불복(제20조) ◦ 분할개시의 확정(제21조)
제4장 측량 및 분할조서	◦ 조사와 측량(제22조) / 공유자별 점유현황의 조사·측량(제23조) / 시설도로 등의 조사·측량(제24조) / 점유자 없는 토지부분의 측량(제25조) ◦ 분할조서의 작성(제26조) / 청산에 관한 사항의 기재(제27조) ◦ 공유지분해당면적의 계산(제28조) ◦ 조서등본의 송달 및 공고(제29조) ◦ 분할조서에 대한 이의신청(제30조) / 이의신청의 결정 등(제31조) / 결정에 대한 불복 등(제32조) ◦ 분할조서의 확정(제33조) / 분할의 효과(제34조) ◦ 분할조서의 승계인에 대한 효력 및 승계인의 표시(제35조) ◦ 지적공부의 정리(제36조)
제5장 분할등기 등	◦ 분할등기 등의 촉탁(제37조) / 분할등기의 특례(제38조) ◦ 분할등기완료의 통지(제39조)
제6장 청 산	◦ 청산(제40조) / 국가 등에 대한 청산금지금의 제외 등(제41조) ◦ 청산금의 납부 등(제42조)

장 구성	주 요 내 용
제7장 보 칙	◦ 분할비용(제43조) ◦ 등기부열람 등 수수료의 면제(제44조) ◦ 재판관할(제45조)
제8장 벌 칙	◦ 벌칙(제46조) ◦ 과태료(제47조)

제정안의 주요내용을 살펴보면,

이 법에 따른 공유토지는 ① 한 필지의 토지가 그 등기부에 2명 이상의 소유명의로 등기된 토지 또는 ② 「주택법」 제15조⁸⁾에 따른 사업계획 승인을 받아 주택과 부대시설 및 복리시설을 건설한 일단(一團)의 토지 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호⁹⁾의 도시·군계획시설인 도로 등으로 분리되어 각각 관리되고 있는 각각의 토지임.

8) 「주택법」

제15조(사업계획의 승인) ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 “사업계획승인권자”라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 이하 이 조, 제16조부터 제19조까지 및 제21조에서 같다)에게 **사업계획승인**을 받아야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 이상인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 「지방자치법」 제198조에 따라 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 시장
2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수

9) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. “**기반시설**”이란 다음 각 목의 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.
 - 가. 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설
 - 나. 광장·공원·녹지 등 공간시설
 - 다. 유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등 유통·공급시설
 - 라. 학교·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화체육시설
 - 마. 하천·유수지(遊水池)·방화설비 등 방재시설
 - 바. 장사시설 등 보건위생시설
 - 사. 하수도, 폐기물처리 및 재활용시설, 빗물저장 및 이용시설 등 환경기초시설
7. “**도시·군계획시설**”이란 기반시설 중 도시·군관리계획으로 결정된 시설을 말한다.

한편, 이 법에 따른 분할의 대상이 되는 토지는 ㉠ 이 법 시행일 이전부터 공유토지로서 공유자 총수의 3분의 1 이상이 그 지상에 건물을 소유하는 방법(제3자로 하여금 건물을 소유하게 하는 경우를 포함)으로 1년 이상 자기지분에 상당하는 토지부분을 특정하여 점유하고 있는 토지이며,

㉡ ㉠의 요건에도 불구하고 「주택법」 제2조제14호가목¹⁰⁾에 따른 복리시설(근린생활시설 등 제외)의 토지에는 이 법이 적용됨.

공유토지의 분할은 원칙적으로 각 공유자가 실제로 점유하고 있는 현재의 점유상태를 기준으로 하고, 공유토지분할에 관한 사무를 공정하게 처리하기 위하여 지적소관청에 공유토지분할위원회를 두어 분할 및 이의신청 등에 대한 결정·의결을 하도록 되어 있음.

분할 절차¹¹⁾를 보면, 공유자가 공유자 총수의 5분의 1 이상 또는 공유자 20명 이상의 동의를 받아 지적소관청에 공유토지의 분할을 신청하면 공유토지분할위원회에서 분할개시결정을 하고,

10) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

14. “복리시설”이란 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 다음 각 목의 공동시설을 말한다.

가. 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당

나. 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위하여 대통령령으로 정하는 공동시설

11) 제정안에 따른 분할 절차는 구법에 따른 분할 절차와 동일함. 구법에 따른 분할 절차도는 ‘참고 2’ 참조.

지적소관청에서 공유자별 공유지분 현황 및 점유현황 등을 조사·측량하여 분할조서를 작성한 이후, 공유토지분할위원회의 의결을 받고 이의 신청 등의 불복 절차를 거쳐 분할조서가 확정되면 그 내용대로 공유토지가 분할되도록 되어 있음.

이후 지적소관청은 분할조서에 따라 지체 없이 지적공부를 정리하고 관할 등기소에 분할등기를 촉탁하여야 하며, 각 공유자가 분할받을 토지의 면적과 등기부상의 각 공유지분해당면적이 일치하지 아니하는 경우에는 확정된 분할조서에 기재된 내용에 따라 청산을 하도록 되어 있음.

한편, 속임수에 의하여 지적소관청의 토지 조사·측량에 착오를 발생하게 한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하도록 하고, 동 조사·측량을 정당한 사유 없이 방해한 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과하도록 하고 있으며,

부칙에서 이 법의 유효기간을 시행일(공포 후 3개월이 경과한 날)부터 3년간으로 하되, 이 법의 유효기간 내에 이 법에 따른 분할신청을 한 공유토지로서 이 법의 유효기간 경과 후 1년 이내에 분할조서의 확정이 있는 토지에 대하여는 이 법의 유효기간 경과 후에도 이 법을 적용하도록 규정하고 있음.

이상 제정안의 내용은 대체로 구법과 동일하다고 볼 수 있으나, 법 적용 대상이 되는 공유토지의 제한 시점 및 복리시설의 범위(안 제3조), 벌칙 적용에서 공유토지분할위원회 위원을 공무원으로 의제하도록 하는 경우의 적용 법률(안 제10조), 공유토지분할위원회가 분할신청의 기각 결정을 내리지 못하도록 제한되는 사유(안 제16조), 공유토지를 분할 취득하는 공유자의 부담 내역(안 제43조) 및 과태료 부과권자(안 제47조) 등에서 일부 차이가 있음.

<표 4> 구법 및 제정안 비교

구분		구법	제정안
적용대상 (§3)	제한 시점	제한 없음	<u>이 법 시행일 이전부터</u> 공유토지에 한해 적용
	복리시설 범위	「주택법」 제2조제14호에 다른 복리시설	「주택법」 제2조제14호 <u>가목</u> 에 다른 복리시설
벌칙 적용에서 위원의 공무원 의제 적용 법률(§10)		「형법」 및 그 밖의 법률	<u>「형법」 제129조부터</u> <u>제132조까지</u>
분할신청 기각결정이 제한되는 사유(§16)		「국토계획법」 제51조에 따른 지구단위계획구역 내 토지	「국토계획법」 제51조 및 「도시 및 주거환경정비법」 <u>제17조에 따른</u> 지구단위계획구역 내 토지
공유토지를 분할 취득하는 공유자의 부담 내역(§43)		<u>대통령령</u> 에 규정 ◦ 부담: 지적측량·감정평가 수수료 ◦ 면제: 지적공부 정리신청 수수료	<u>법률</u> 에 명시 ◦ 부담: 지적측량·감정평가· <u>지적</u> <u>공부 정리신청</u> 수수료
과태료 부과권자(§47)		국토교통부장관, <u>시·도지사</u> 또는 지적소관청	국토교통부장관, <u>특별자치시장·광역시장·특별자</u> <u>치시장·도지사·특별자치도지사</u> 또는 지적소관청

이하에서는 제정안의 입법 필요성을 전제로, 제정안의 조문별로 주요 내용과 구법과 달라진 내용을 중심으로 검토함.

나. 조문별 검토

1) 제정안의 적용대상 등(안 제1조부터 제3조까지)

제 정 안
제1조(목적) 이 법은 공유토지를 현재의 점유상태를 기준으로 간이한 절차에 따라 분할할 수 있게 함으로써 토지에 대한 소유권행사와 토지의 이용에 따르는 불편을 해소하고 토지관리제도의 적정을 기함을 목적으로 한다. 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 1. “지적공부”란 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제19호에 따른 지적공부를 말한다. 2. “지적소관청”이란 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제18호에 따른 지적소관청을 말한다. 3. “공유토지”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다. 가. 한 필지의 토지가 그 등기부에 2명 이상의 소유명의로 등기된 토지 나. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획 승인을 받아 주택과 부대시설 및 복리시설을 건설한 일단(一團)의 토지 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호의 도시·군계획시설인 도로나 그 밖에 이와 유사한 시설로 분리되어 각각 관리되고 있는 각각의 토지 4. “지적측량성과”란 지적측량을 실시하여 작성한 측량결과도·면적측정부 및 측량부에 등재된 측량성과를 말한다. 5. “이해관계인”이란 분할대상공유토지등기부에 소유권외의 권리를 등기한 자(압류·가압류·가처분의 권리자를 제외한다)를 말한다. 제3조(적용대상) ① 이 법에 따른 분할의 대상이 되는 토지는 이 법 시행일 이전부터 공유토지(서로 인접한 여러 필지의 공유토지로서 각 필지의 공유자가 같은 토지를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)로서 공유자 총수의 3분의 1 이상이 그 지상에 건물을 소유하는 방법(제3자로 하여금 건물을 소유하게 하는 경우를 포함한다)으로 1년 이상 자기지분에 상당하는 토지부분을 특정하여 점유하고 있는 토지로 한다. ② 제1항에도 불구하고 「주택법」 제2조제14호가목에 따른 복리시설 중 다음 각 호의 시설을 제외한 나머지 시설의 토지에 대하여는 이 법을 적용한다.

제 정 안

1. 근린생활시설
2. 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설
- ③ 제1항에 따른 점유기간을 계산함에 있어서 점유의 승계가 있는 때에는 승계를 하게 하는 사람이 점유한 기간은 승계를 하는 사람이 점유한 기간으로 본다.
- ④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 이 법에 따른 분할을 할 수 없다.
 1. 공유물분할의 소 또는 이에 준하는 소송에서 공유물분할 또는 이에 준하는 내용의 판결이 있었거나 이에 관한 소송이 법원에 계속중인 토지
 2. 「민법」 제268조제1항 단서에 따른 분할을 하지 아니할 것을 약정한 토지

안 제1조는 이 법의 목적을 공유토지를 현재의 점유상태를 기준으로 간이한 절차에 따라 분할할 수 있게 함으로써 토지에 대한 소유권 행사와 토지의 이용에 따르는 불편을 해소하고 토지관리제도의 적정을 도모하기 위한 것으로 규정하고 있음.

안 제2조는 정의 규정으로서, ‘지적공부’¹²⁾, ‘지적소관청’¹³⁾, ‘공유토지’, ‘지적측량성과’ 및 ‘이해관계인’이라는 용어를 각각 정의하고 있으며,

12) 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

19. “지적공부”란 토지대장, 임야대장, 공유지연명부, 대지권등록부, 지적도, 임야도 및 경계점 좌표등록부 등 지적측량 등을 통하여 조사된 토지의 표시와 해당 토지의 소유자 등을 기록한 대장 및 도면(정보처리시스템을 통하여 기록·저장된 것을 포함한다)을 말한다.

13) 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

18. “지적소관청”이란 지적공부를 관리하는 특별자치시장, 시장(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조제2항에 따른 행정시의 시장을 포함하며, 「지방자치법」 제3조제3항에 따라 자치구가 아닌 구를 두는 시의 시장은 제외한다)·군수 또는구청장(자치구가 아닌 구의 구청장을 포함한다)을 말한다.

안 제3조는 이 법에 따른 분할의 대상이 되는 토지의 범위를 정하고 있음.

이 법에 따른 분할의 대상이 되는 공유토지의 범위에 관하여 구체적으로 살펴보면 다음과 같음.

<표 5> 제정안에 따른 분할 대상 토지의 범위

구분		구법	제정안	비고
공유토지 (안 제2조 제3호)		◦ ① 또는 ②에 해당하는 토지 ① 한 필지의 토지가 그 등기부에 2명 이상의 소유명의로 등기된 토지 ② 「주택법」 제15조에 따른 사업계획 승인을 받아 주택과 부대시설 및 복리시설을 건설한 일단(一團)의 토지 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호의 도시·군계획시설인 도로나 그 밖에 이와 유사한 시설로 분리되어 각각 관리되고 있는 각각의 토지		구법과 동일
적용대상	안 제3조 제1항	㉮ 공유토지로서 공유자 총수의 3분의 1 이상이 그 지상에 건물을 소유하는 방법(제3자로 하여금 건물을 소유하게 하는 경우를 포함함)으로 1년 이상 자기지분에 상당하는 토지부분을 특정하여 점유하고 있는 토지	㉮ <u>이 법 시행일 이전부터</u> 공유토지로서 공유자 총수의 3분의 1 이상이 그 지상에 건물을 소유하는 방법(제3자로 하여금 건물을 소유하게 하는 경우를 포함함)으로 1년 이상 자기지분에 상당하는 토지부분을 특정하여 점유하고 있는 토지	시행일을 기준으로 적용대상 제한
	안 제3조 제2항	㉮ ㉮에도 불구하고 「주택법」 제2조제14호에 따른 복리시설 중 다음의 시설을 제외한 나머지 시설의 토지에 대하여는 이 법을 적용 ㉮ 근린생활시설 ㉮ 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설	㉮ ㉮에도 불구하고 「주택법」 제2조제14호 <u>가목</u> 에 따른 복리시설 중 다음의 시설을 제외한 나머지 시설의 토지에 대하여는 이 법을 적용 ㉮ 근린생활시설 ㉮ 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설	「주택법」 제2조제14호 <u>‘나목’</u> 에 따른 복리시설 제외

구분	구법	제정안	비고
분할 불가 대상 토지 (안 제3조 제4항)	◦ ㉠ 또는 ㉡에 해당하는 토지 ㉠ 공유물분할의 소 또는 이에 준하는 소송에서 공유물분할 또는 이에 준하는 내용의 판결이 있었거나 이에 관한 소송이 법원에 계속중인 토지 ㉡ 「민법」 제268조제1항 단서에 따른 분할을 하지 아니할 것을 약정한 토지		구법과 동일 ※ 일부 지구 상이

(가) 공유토지의 정의(안 제2조제3호)

안 제2조제3호에 따른 공유토지는 ① 한 필지의 토지가 그 등기부에 2명 이상의 소유명의로 등기된 토지(가목, 이하 “일반토지”라 함) 또는 ② 「주택법」 제15조14)에 따른 사업계획 승인을 받아 주택과 부대시설 및 복리시설을 건설한 일단(一團)의 토지 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호15)의 도시·군계획시설인 도로 등으로 분리되어

14) 「주택법」

제15조(사업계획의 승인) ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 “사업계획승인권자”라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 이하 이 조, 제16조부터 제19조까지 및 제21조에서 같다)에게 사업계획승인을 받아야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 이상인 경우: 특별시장·광역시·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 「지방자치법」 제198조에 따라 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 시장
2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우: 특별시장·광역시·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수

15) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. “기반시설”이란 다음 각 목의 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

가. 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설

나. 광장·공원·녹지 등 공간시설

다. 유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등 유통·공급시설

라. 학교·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화체육시설

마. 하천·유수지(遊水池)·방화설비 등 방재시설

바. 장사시설 등 보건위생시설

사. 하수도, 폐기물처리 및 재활용시설, 빗물저장 및 이용시설 등 환경기초시설

7. “도시·군계획시설”이란 기반시설 중 도시·군관리계획으로 결정된 시설을 말한다.

각각 관리되고 있는 각각의 토지(나목, 이하 “공동주택단지”라 함)로서, 구법과 동일하게 규정되어 있음.

이 중 공동주택단지는 「도시 및 주거환경정비법」 16)에 따른 ‘주택단지’의 개념 중 일부와 동일하게 규정되어 있는데, 이는 도로 등으로 분리되어 별개의 주택단지로 볼 수 있는 경우 각각의 토지에 대하여 이 법에 따른 분할을 할 수 있도록 하려는 취지로 보임.

(나) 적용대상 토지의 범위(안 제3조제1항·제2항)

첫째, 안 제3조제1항은 이 법에 따른 분할의 대상이 되는 토지를 이 법 시행일 이전부터 공유토지로서 공유자 총수의 3분의 1 이상이 그 지상에 건물을 소유하는 방법(제3자로 하여금 건물을 소유하게 하는 경우를 포함함)으로 1년 이상 자기지분에 상당하는 토지부분을 특정하여 점유하고 있는 토지로 정하고 있는데,

이는 이 법의 특별법적 성격을 감안하여 토지의 이용 및 소유권 행

16) 「도시 및 주거환경정비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7. “주택단지”란 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하거나 대지로 조성되는 일단의 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 일단의 토지를 말한다.

가. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 주택 및 부대시설·복리시설을 건설한 일단의 토지

나. 가목에 따른 일단의 토지 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설(이하 “도시·군계획시설”이라 한다)인 도로나 그 밖에 이와 유사한 시설로 분리되어 따로 관리되고 있는 각각의 토지

다. 가목에 따른 일단의 토지 둘 이상이 공동으로 관리되고 있는 경우 그 전체 토지

라. 제67조에 따라 분할된 토지 또는 분할되어 나가는 토지

마. 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 아파트 또는 연립주택을 건설한 일단의 토지

사의 불편을 해소해야 할 필요성이 비교적 큰 경우로 적용대상을 한정하려는 취지로 보임.

한편, 안 제3조제1항은 분할대상토지를 “이 법 시행일 이전부터 공유토지”로 규정하여 시행일을 기준으로 적용대상을 제한하고 있다는 점에서 구법과 차이가 있는데,

이는 분할규제를 회피할 목적으로 이 법의 시행기간 동안 공유토지를 취득하고 건물을 신축하여 이 법에 따른 분할을 신청하는 등의 악용 사례가 발생할 우려를 고려한 것으로 이해됨.

둘째, 안 제3조제2항은 같은 조 제1항의 규정에도 불구하고 「주택법」 제2조제14호가목¹⁷⁾에 따른 복리시설 중 근린생활시설 또는 대통령령으로 정하는 시설 등을 제외한 시설의 토지에 대하여는 이 법을 적용하도록 규정하고 있음.

우선, ‘복리시설’을 이 법의 적용대상으로 명시한 것은 일반토지와 달리 공동주택단지의 경우 단지 내 유치원 등의 복리시설의 분할과 관련하여 안 제3조제1항에 따른 “자기지분에 상당하는 토지부분을 특정

17) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

14. “복리시설”이란 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 다음 각 목의 공동시설을 말한다.

가. 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당

나. 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위하여 대통령령으로 정하는 공동시설

하여 점유”하여야 하는 요건 등에도 불구하고 공동주택단지가 이 법의 적용대상에 해당한다는 점을 명확히 하기 위한 것으로,

공동주택단지 내 유치원이 급식 및 소방시설 설치 등 시설의 증·개축을 통해 최적의 교육여건을 조성하기 위해서는 원활한 토지분할이 필요하다는 취지 등에 따라 구법에서 규정된 사항이라는 점이 고려된 것으로 보임¹⁸⁾.

<표 6> 복리시설에 대한 법 적용 범위

구법	제정안
「주택법」 제2조제14호에 따른 복리시설 중 다음 시설을 제외한 나머지 시설의 토지에 대하여 적용 1. <u>근린생활시설</u> 2. 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설	「주택법」 제2조제14호 <u>가목</u> 에 따른 복리시설 중 다음 시설을 제외한 나머지 시설의 토지에 대하여 적용 1. <u>근린생활시설</u> 2. 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설
「주택법」 제2조제14호에 따른 복리시설 가. 어린이놀이터, <u>근린생활시설</u> , 유치원, 주민운동시설 및 경로당 나. 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위하여 대통령령으로 정하는 공동시설	「주택법」 제2조제14호 <u>가목</u> 에 따른 복리시설 가. 어린이놀이터, <u>근린생활시설</u> , 유치원, 주민운동시설 및 경로당
「공유토지분할에 관한 특별법 시행령」 제2조의2에 따른 공동시설 ◦ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호에 따른 주민공동시설	

18) 종전에는 지방자치단체에서 공동주택단지 내 유치원이 이 법 제3조에서 규정한 “자기지분에 특정하여 점유하고 있는 경우”라는 요건을 충족시키지 못하고 있어 이 법의 적용대상에 해당되지 않는다는 이유로 분할신청을 기각하는 문제가 빈번하게 발생한 바 있음.

국토교통부는 공동주택단지 내 유치원이 이 법의 적용대상이라는 유권해석(국토교통부 지적기획과-1853호, 2013.9.25.)을 내린 바 있으며, 이에 더하여 2014년 「공유토지분할에 관한 특별법」 개정(법률 제12634호, 2014. 5. 21., 일부개정·시행)을 통해 공동주택단지 내 공유토지 중 근린생활시설 등 일부 시설을 제외한 복리시설은 이 법의 적용대상임이 명확히 규정되었음.

「공유토지분할에 관한 특별법 일부개정법률안(김태원의원안 제1909189호, 박기춘의원안 제1909397호)에 대한 검토보고서」 및 「공유토지분할에 관한 특별법」(법률 제12634호)의 개정 이유 참조.

구법	제정안
가. <u>경로당</u> / 나. <u>어린이놀이터</u> 다. <u>어린이집</u> / 라. <u>주민운동시설</u> 마. <u>도서실(정보문화시설과 「도서관법」 제4조제2항제1호가목에 따른 작은도서관을 포함한다)</u> 바. <u>주민교육시설(영리를 목적으로 하지 아니하고 공동주택의 거주자를 위한 교육장소를 말한다)</u> 사. <u>청소년 수련시설</u> / 아. <u>주민휴게시설</u> 자. <u>독서실</u> / 차. <u>입주자집회소</u> 카. <u>공용취사장</u> / 타. <u>공용세탁실</u> 파. 「 <u>공공주택 특별법</u> 」 제2조에 따른 <u>공공주택의 단지 내에 설치하는 사회복지시설</u> 하. 「 <u>아동복지법</u> 」 제44조의2의 <u>다함께 돌봄센터</u> 거. 「 <u>아이돌봄 지원법</u> 」 제19조의 <u>공동육아나눔터</u> 너. 그 밖에 <u>가목부터 거목까지의 시설에 준하는 시설로서 「주택법」(이하 “법”이라 한다) 제15조제1항에 따른 사업계획의 승인권자(이하 “사업계획 승인권자”라 한다)가 인정하는 시설</u>	

한편, 안 제3조제2항의 복리시설 중 ‘근린생활시설’ 등은 이 법의 적용 대상에서 제외되는데, 이는 공유토지분할이 허용되는 복리시설이 확대되는 경우 공동주택 입주민 모두에게 필요한 복리시설에 대하여 설치 목적에 반하는 용도변경이 이루어질 수 있고,

공동주택단지 내 나머지 토지의 용적률이 감소하게 되어 향후 재건축·재개발 시 공유자들의 재산권에 부당하게 영향을 미치는 문제 등이 발생할 우려가 있는바, 이 법의 적용을 받는 복리시설을 필요최소한의

범위에서 합리적으로 규정하기 위한 것으로 이해됨.

아울러, 안 제3조제2항은 복리시설의 범위를 「주택법」 제2조제14호 ‘가목’에 따른 복리시설로 규정하여 「주택법」 제2조‘제14호’에 따른 복리시설을 그 범위로 규정한 구법과 달리 「주택법」 제2조제14호나목에 따른 복리시설을 제외하고 있다는 차이가 있는데,

「주택법」 제2조제14호나목¹⁹⁾에 따른 복리시설은 입주자 등의 생활 복리를 위하여 대통령령으로 정하는 종교시설, 판매시설 및 교육연구 시설 등으로, 안 제3조제2항은 공유토지분할에 따른 복리시설의 용도변경 및 공유자의 재산상 손해 등의 문제를 최소화하기 위하여 적용범위를 보다 엄격하게 제한하기 위한 취지로 보임.

19) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

14. “복리시설”이란 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 다음 각 목의 공동시설을 말한다.

가. 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당

나. 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위하여 대통령령으로 정하는 공동시설

「주택법 시행령」

제7조(복리시설의 범위) 법 제2조제14호나목에서 “대통령령으로 정하는 공동시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호에 따른 제1종 근린생활시설

2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호에 따른 제2종 근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활 시설, 단란주점 및 안마시설소는 제외한다)

3. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호에 따른 종교시설

4. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호에 따른 판매시설 중 소매시장 및 상점

5. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호에 따른 교육연구시설

6. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호에 따른 노유자시설

7. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호에 따른 수련시설

8. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호에 따른 업무시설 중 금융업소

9. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 지식산업센터

10. 「사회복지사업법」 제2조제5호에 따른 사회복지관

11. 공동작업장 / 12. 주민공동시설 / 13. 도시·군계획시설인 시장

14. 그 밖에 제1호부터 제13호까지의 시설과 비슷한 시설로서 국토교통부령으로 정하는 공동시설 또는 사업계획승인권자가 거주자의 생활복리 또는 편익을 위하여 필요하다고 인정하는 시설

셋째, 안 제3조제2항은 같은 조 제1항에 대한 예외규정(“제1항에도 불구하고”)이라는 점에서 복리시설의 경우 같은 조 제1항에 따른 요건을 충족하지 않아도 이 법의 적용대상이 될 수 있다는 것으로 이해되는 바, ‘이 법 시행일 후에’ 공유토지가 된 복리시설의 경우에도 이 법의 적용대상이 될 수 있는 것으로 보이는데,

공유토지분할 제도의 오남용을 방지하기 위해 시행일을 기준으로 적용대상을 판단하려는 제정안의 취지와 법체계의 통일성을 고려하여 안 제3조제2항의 대상이 되는 공유토지도 “이 법 시행일 이전부터” 공유토지인 경우로 제한할지 여부를 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

(다) 분할 불가 대상(안 제3조제4항)

안 제3조제4항은 ① 공유물분할의 소 또는 이에 준하는 소송에서 공유물분할 또는 이에 준하는 내용의 판결이 있었거나 이에 관한 소송이 법원에 계속중인 토지(제1호) 또는 ② 「민법」 제268조제1항 단서²⁰⁾에 따른 분할을 하지 아니할 것을 약정한 토지(제2호)는 이 법에 따른 분할을 할 수 없도록 규정하고 있음.

제정안은 공유물의 분할을 공유자 전원의 협의 또는 재판을 통해 청구할 수 있도록 하는 「민법」²¹⁾에 대한 특레이면서도, 이와 같은

²⁰⁾ 「민법」

제268조(공유물의 분할청구) ①공유자는 공유물의 분할을 청구할 수 있다. 그러나 5년내의 기간으로 분할하지 아니할 것을 약정할 수 있다.

특례가 「민법」에 따른 공유물분할의 소 등을 통해 공유토지를 분할하고자 하는 다른 공유자의 재판을 받을 권리나 공유자 간 약정의 효력에 우선할 수는 없도록 규정한 것으로 보이며, 구법과 동일하게 규정되어 있음.

(라) 국토교통부 등의 의견

첫째, “이 법 시행일 이전부터 공유토지”를 적용 대상으로 규정한 안 제3조제1항과 관련하여, 국토교통부는 분할규제를 회피할 목적으로 이 법의 적용기준을 갖추어 공유토지분할제도를 악용할 경우에 대비하여 법 적용대상을 “이 법 시행일 1년 이전부터 공유로된 토지”인 경우로 제한하자는 의견이고,

일부 지방자치단체는 이 법 시행일 이전이라는 기준 시점이 특혜 논란을 야기할 소지를 차단하기 위하여 구법 유효기간 만료일(2020. 5. 23.) 이후 공유토지가 된 경우 등으로 제한할 필요가 있다는 의견임.

둘째, 「주택법」 제2조제14호가목에 따른 복리시설 중 근린생활시

21) 「민법」

제268조(공유물의 분할청구) ①공유자는 공유물의 분할을 청구할 수 있다. 그러나 5년내의 기간으로 분할하지 아니할 것을 약정할 수 있다.

②전항의 계약을 갱신한 때에는 그 기간은 갱신한 날로부터 5년을 넘지 못한다.

③전2항의 규정은 제215조, 제239조의 공유물에는 적용하지 아니한다.

제269조(분할의 방법) ①분할의 방법에 관하여 협의가 성립되지 아니한 때에는 공유자는 법원에 그 분할을 청구할 수 있다.

②현물로 분할할 수 없거나 분할로 인하여 현저히 그 가액이 감소될 염려가 있는 때에는 법원은 물건의 경매를 명할 수 있다.

설 등을 제외한 시설의 토지에 대하여는 이 법을 적용하도록 규정한 안 제3조제2항과 관련하여, 국토교통부는 「주택법」 제2조제14호나목에 따른 복리시설에 대해서도 근린생활시설 등을 제외한 시설의 토지에 대하여 이 법의 적용이 필요하다는 점에서, 안 제3조제2항을 구법과 동일하게 규정²²⁾할 필요가 있다는 의견임.

한편, 안 제3조제2항과 관련하여, 일부 지방자치단체로부터 복리시설의 분리로 인한 재산상 이익 저하 및 용도 변경 등을 원하지 않는 입주자들을 고려하여 복리시설은 적용 대상에서 전면 제외하거나, 유치원 등을 적용 대상에서 명시적으로 제외하자는 의견이 제시된 바 있음.

22) 구법 제3조제2항과 제정안 제3조제2항 비교

구법	제정안
제3조(적용대상) ② 제1항에도 불구하고 「주택법」 제2조제14호에 따른 복리시설 중 다음 각 호의 시설을 제외한 나머지 시설의 토지에 대하여는 이 법을 적용한다. 1. 근린생활시설 2. 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설	제3조(적용대상) ② 제1항에도 불구하고 「주택법」 제2조제14호가목에 따른 복리시설 중 다음 각 호의 시설을 제외한 나머지 시설의 토지에 대하여는 이 법을 적용한다. 1. 근린생활시설 2. 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설

2) 분할의 원칙 및 다른 법률과의 관계 등(안 제4조부터 제7조까지)

제 정 안
제4조(사무의 관장) 이 법에 따른 공유토지의 분할사무는 지적소관청이 관장한다.
제5조(분할의 원칙) ① 이 법에 따른 공유토지의 분할은 각 공유자가 현재 점유하고 있는 상태를 기준으로 하여 행한다. 다만, 서로 인접한 토지부분을 점유한 공유자 간에 그 점유하고 있는 상태와 다르게 분할하기로 합의(그 분할에 따른 청산금을 포함한 합의를 말한다. 이하 이 조에서 같다)한 경우에는 그 합의에 따라 분할한다. ② 공유토지 중 점유부분이 특정되지 아니하거나 특정여부가 불분명한 부분에 대하여 해당 공유자 간에 합의가 있는 경우에는 그 합의에 따라 분할한다. ③ 이 법에 따른 공유토지의 분할은 현물로 한다. 이 경우 가격배상에 의한 분할을 포함한다.
제6조(다른 법률과의 관계) ① 이 법에 따라 공유토지를 분할함에 있어서 다음 각 호의 법률에서 정하고 있는 토지분할제한에 관한 규정은 적용하지 아니한다. 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제1항제4호 2. 「건축법」 제57조 3. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제8조 및 제19조 ② 이 법에 따라 공유토지를 분할하는 경우 「주택법」 제2조제14호에 따른 복리시설 중 제3조제2항 각 호의 시설을 제외한 시설의 토지에 대하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제19조제1항 및 제7항에서 정하고 있는 토지분할제한에 관한 규정은 적용하지 아니한다.
제7조(공유자 및 이해관계인의 제한 등) ① 제16조제1항에 따른 분할개시 결정 이후의 절차에 있어서 공유자 및 이해관계인은 제17조에 따른 분할개시결정의 등기에 기재된 공유자 및 이해관계인으로 한정한다. 다만, 분할개시결정의 등기 이후에 권리를 취득한 공유자 또는 이해관계인이 그 권리를 증명하여 신고한 경우에는 그러하지 아니하다. ② 제1항 단서에 따라 권리를 승계취득한 자는 분할절차에 있어서 승계를 하게 하는 자의 지위를 승계한다.

안 제4조는 이 법에 따른 공유토지의 분할사무는 지적소관청이 관장하도록 규정하고 있고,

안 제5조는 이 법에 따른 공유토지의 분할은 각 공유자가 현재 점유하고 있는 상태를 기준으로 하여 현물 분할(가액 배상²³⁾ 포함)을 원칙으로 행하되, 서로 인접한 토지부분을 점유한 공유자 간의 합의에 따라서도 분할할 수 있도록 하고 있음.

안 제6조에서는 이 법에 따라 공유토지를 분할함에 있어서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제1항제4호, 「건축법」 제57조 및 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제8조·제19조에 따른 토지분할 제한에 관한 규정을 적용하지 않고,

「주택법」 제2조제14호에 따른 복리시설 중 안 제3조제2항 각 호²⁴⁾의 시설을 제외한 시설의 토지, 즉 공동주택단지에 대하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제19조제1항 및 제7항²⁵⁾에 따른 토지분할제한에 관한

23) 여러 사람이 공유하는 물건을 분할하는 경우에는 원칙적으로는 각 공유자가 취득하는 토지의 면적이 그 공유지분의 비율과 같도록 하여야 할 것이나, 반드시 그런 방법으로만 분할하여야 하는 것은 아니고, 분할 대상이 된 공유물의 형상이나 위치, 그 이용 상황이나 경제적 가치가 균등하지 아니할 때에는 이와 같은 제반 사정을 고려하여 경제적 가치가 지분 비율에 상응되도록 분할하는 것도 허용되며 일정한 요건이 갖추어진 경우에는 공유자 상호간에 금전으로 경제적 가치의 과부족을 조정하게 하여 분할을 하는 것도 현물분할의 한 방법으로 허용되고, 나아가 공유관계의 발생원인과 공유지분의 비율 및 분할된 경우의 경제적 가치, 분할 방법에 관한 공유자의 희망 등의 사정을 종합적으로 고려하여 당해 공유물을 특정한 자에게 취득시키는 것이 상당하다고 인정되고, 다른 공유자에게는 그 지분의 가격을 취득시키는 것이 공유자 간의 실질적인 공평을 해치지 않는다고 인정되는 특별한 사정이 있는 때에는 공유물을 공유자 중의 1인의 단독소유 또는 수인의 공유로 하되 현물을 소유하게 되는 공유자로 하여금 다른 공유자에 대하여 그 지분의 적정하고도 합리적인 가격을 배상시키는 방법에 의한 분할도 현물분할의 하나로 허용된다고 할 것이다.(대법원 2004. 10. 14. 선고 2004다30583 판결)

24) 「제정안」

제3조(적용대상) ② 제1항에도 불구하고 「주택법」 제2조제14호가목에 따른 복리시설 중 다음 각 호의 시설을 제외한 나머지 시설의 토지에 대하여는 이 법을 적용한다.

1. 근린생활시설 / 2. 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설

25) 구법은 「도시 및 주거환경정비법」 제5조제1항 및 제7항에 따른 토지분할제한에 관한 규정을 적용하지 아니한다고 하여 제정안과 인용조문이 다르나, 이는 「도시 및 주거환경정비법」이 전부개정(법률 제14567호, 2017.2.8. 전부개정, 2018.2.9. 시행)되기 전의 조문으로, 구법과 제정안은 실질적으로 동일한 조문을 인용하고 있음.

규정을 적용하지 않도록 규정하고 있음.

<표 7> 공유토지분할 제한 관련 규정

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」	제56조(개발행위의 허가) ① <u>다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위(이하 “개발행위”라 한다)를 하려는 자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가(이하 “개발행위허가”라 한다)를 받아야 한다. 다만, 도시·군계획사업(다른 법률에 따라 도시·군계획사업을 의제한 사업을 포함한다)에 의한 행위는 그러하지 아니하다.</u> 4. <u>토지 분할</u> (건축물이 있는 대지의 분할은 제외한다)
「건축법」	제57조(대지의 분할 제한) ① <u>건축물이 있는 대지는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 못 미치게 분할할 수 없다.</u> ② 건축물이 있는 대지는 제44조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 따른 기준에 못 미치게 분할할 수 없다.
「건축법 시행령」	제80조(건축물이 있는 대지의 분할제한) 법 제57조제1항에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 <u>다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 규모 이상을 말한다.</u> 1. 주거지역: 60제곱미터 / 2. 상업지역: 150제곱미터 3. 공업지역: 150제곱미터 / 4. 녹지지역: 200제곱미터 5. 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하지 아니하는 지역: 60제곱미터
「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」	제8조(대지공유자의 분할청구 금지) <u>대지 위에 구분소유권의 목적인 건물이 속하는 1동의 건물이 있을 때에는 그 대지의 공유자는 그 건물 사용에 필요한 범위의 대지에 대하여는 분할을 청구하지 못한다.</u> 제19조(공용부분에 관한 규정의 준용) <u>건물의 대지 또는 공용부분 외의 부속시설(이들에 대한 권리를 포함한다)을 구분소유자가 공유하는 경우에는 그 대지 및 부속시설에 관하여 제15조, 제15조의2, 제16조 및 제17조를 준용한다.</u>

「도시 및 주거환경정비법」

제19조(행위제한 등) ① 정비구역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 시장·군수등의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하려는 때에도 또한 같다.

1. 건축물의 건축 / 2. 공작물의 설치 / 3. 토지의 형질변경 / 4. 토석의 채취
5. 토지분할 / 6. 물건을 쌓아 놓는 행위 / 7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 행위

⑦ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 막기 위하여 제6조제1항에 따라 기본계획을 공람 중인 정비예정구역 또는 정비계획을 수립 중인 지역에 대하여 3년 이내의 기간(1년의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다)을 정하여 대통령령으로 정하는 방법과 절차에 따라 다음 각 호의 행위를 제한할 수 있다.

1. 건축물의 건축 / 2. 토지의 분할
3. 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 일반건축물대장을 집합건축물대장으로 전환
4. 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분 분할

안 제7조는 안 제16조제1항²⁶⁾에 따른 분할개시 결정 이후의 절차에 있어서 공유자 및 이해관계인의 제한에 관한 사항 등을 규정하고 있음.

위 제정안의 규정들은 이 법의 제정 목적²⁷⁾과 같이, 공유토지의 분할을 제한하고 있는 다른 법률들의 적용을 배제하고 현재의 점유상태를 기준으로 공유토지를 분할할 수 있게 하기 위하여 필요한 것으로 보이며,

안 제4조부터 제7조까지는 구법과 동일하게 규정되어 있으나, 이 중 안 제6조제2항의 “「주택법」 제2조제14호에 따른 복리시설”의 경우 복리시설의 범위를 “「주택법」 제2조제14호가목에 따른 복리시설”로 규정한 안 제3조제2항과의 일관성을 고려하여 “「주택법」 제2조제14호가목에 따른 복리시설”로 통일시킬 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 다른 법률과의 관계를 규정하고 있는 안 제6조와 관련하여 다음과 같은 의견을 제시함.

첫째, 제정안에 따르면 맞벽 건축물 또는 1필지 내 밀집되어 있는

26) 「제정안」

제16조(분할개시의 결정 및 공고) ① 위원회는 제15조제1항에 따라 신청서를 회부받은 때에는 5주 이내에 이를 심사하여 분할개시 또는 기각의 결정을 하여야 한다.(후단 및 각 호 생략)

27) 「제정안」

제1조(목적) 이 법은 공유토지를 현재의 점유상태를 기준으로 간이한 절차에 따라 분할할 수 있게 함으로써 토지에 대한 소유권행사와 토지의 이용에 따르는 불편을 해소하고 토지관리제도의 적정을 기함을 목적으로 한다.

주거용 건축물 등을 분할하여 재산권을 행사할 수 있도록 할 필요가 있을 것으로 보이는바, 건물 축조 시 특별한 관습이 없으면 경계로부터 0.5m 이상의 거리를 두도록 하고 있는 「민법」 제242조제1항²⁸⁾의 규정도 이 법에 따라 공유토지를 분할하는 경우 적용되지 않도록 할 필요가 있다는 의견임.

둘째, 안 제6조제2항은 이 법에 따라 공유토지를 분할하는 경우 공동주택단지(「주택법」 제2조제14호에 따른 복리시설 중 제3조제2항 각 호의 시설을 제외한 시설의 토지)에 대하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제19조제1항 및 제7항²⁹⁾에서 정하고 있는 토지분할제한에 관한 규정은 적용하지 아니한다고 규정하고 있으며,

이는 구법에서 공동주택단지 내 근린생활시설 등 일부 시설을 제외한 복리시설은 구법의 적용대상임을 명확히 하고자 2014년 개정(법률

28) 「민법」

제242조(경계선부근의 건축) ① 건물을 축조함에는 특별한 관습이 없으면 경계로부터 반미터 이상의 거리를 두어야 한다.

29) 「도시 및 주거환경정비법」

제19조(행위제한 등) ① 정비구역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 시장·군수등의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하려는 때에도 또한 같다.

1. 건축물의 건축 / 2. 공작물의 설치 / 3. 토지의 형질변경 / 4. 토석의 채취
5. 토지분할 / 6. 물건을 쌓아 놓는 행위 / 7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 행위

⑦ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 막기 위하여 제6조제1항에 따라 기본계획을 공람 중인 정비예정구역 또는 정비계획을 수립 중인 지역에 대하여 3년 이내의 기간(1년의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다)을 정하여 대통령령으로 정하는 방법과 절차에 따라 다음 각 호의 행위를 제한할 수 있다.

1. 건축물의 건축 / 2. 토지의 분할

3. 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 일반건축물대장을 집합건축물대장으로 전환

4. 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분 분할

제12634호, 2014. 5. 21. 개정, 2015. 5. 22. 시행)을 통해 신설된 규정과 동일하게 규정되어 있음.

국토교통부는 이와 같은 안 제6조제2항과 관련하여, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역의 지정·고시 시 획지계획³⁰⁾ 등을 통해 토지분할 및 합병 등에 관한 사항이 결정되었다면, 이를 변경하는 것도 정비계획 변경절차를 거치는 것이 타당하므로,

제정안과 같이 정비계획 내용의 검토 없이 일방적으로 토지분할을 허용하는 것은 타당하지 않다는 측면에서, 안 제6조제2항을 삭제할 필요가 있다는 의견임.

30) 「지구단위계획수립지침」(국토교통부훈령)

제3장 지구단위계획 수립기준(공통)

제7절 가구 및 획지

(2) 획지계획

- ① 건축물의 용도에 맞게 적정한 규모가 되도록 획지구도를 정한다.
- ② 공동주택단지는 근린편익시설과 공급처리시설의 이용편의·효율성·경제성 및 교통량의 분산 등을 고려하여 적정한 규모가 되도록 한다.
- ③ 조화로운 가로경관 조성을 위하여 가구별로 비슷한 규모로 획지를 정함으로써 가로를 따라 고른 규모의 건축물이 건축되도록 한다.

3) 서류송달의 특례(안 제8조)

제 정 안
제8조(서류송달의 특례) ① 공유자 또는 이해관계인에 대한 통지 그 밖에 서류의 송달에 있어서는 공유자 또는 이해관계인의 등기부상의 주소(지적소관청에 다른 주소를 신고한 경우에는 그 신고된 주소를 말한다)에 서류를 등기우편으로 발송한 날부터 1주가 지난 날에 송달된 것으로 본다. ② 제1항의 경우 우편물의 반송, 주소불명 등의 사유로 서류의 송달이 불가능할 때에는 지적소관청 관할 사무소의 게시판에 2주간 이를 게시하여 그 기간이 종료한 날에 송달된 것으로 본다. ③ 제2조제3호나목에 따른 공유토지로서 제18조제7항, 제22조제3항, 제29조제1항, 제31조제1항·제3항 및 제39조에 따라 송달 또는 통지를 하는 경우에는 제1항에도 불구하고 지적소관청 관할 사무소의 게시판과 분할대상 공동주택 관리사무소의 게시판 및 인터넷 홈페이지에 3주 이상 공고하는 것으로서 같은 항에 따른 등기우편의 발송을 갈음할 수 있다. 이 경우 해당 공고가 있는 날에 그 송달 또는 통지가 있는 것으로 본다.

안 제8조는 공유자 또는 이해관계인에 대한 통지 그 밖에 서류의 송달에 관한 특례를 규정하고 있음.

안 제8조제1항에 따르면, 공유자 또는 이해관계인에 대한 통지 그 밖에 서류의 송달에 있어서는 공유자 또는 이해관계인의 등기부상의 주소(또는 지적소관청에 신고된 다른 주소)에 서류를 등기우편으로 발송한 날부터 1주가 지난 날에 송달된 것으로 보도록 규정되어 있음.

다만, 공동주택단지(안 제2조제3호나목)에 따른 공유토지로서 분할개시결정의 취소결정서정본의 송달 또는 취소결정의 뜻의 통지(안 제18조제7항), 조사·측량 관련 통지(안 제22조제3항), 분할조서등본의 송달

(안 제29조제1항), 분할조서 이의신청에 대한 결정서정본의 송달 또는 정정된 분할조서등본의 송달(안 제31조제1항·제3항) 및 분할등기 완료의 통지(안 제39조)를 하는 경우³¹⁾에는,

안 제8조제1항에도 불구하고 지적소관청 관할 사무소의 게시판과 분할대상 공동주택 관리사무소의 게시판 및 인터넷 홈페이지에 3주 이상 공고하는 것으로서 같은 항에 따른 등기우편의 발송을 갈음할 수 있도록 하고, 이 경우 해당 공고가 있는 날에 그 송달 또는 통지가 있는 것으로 보도록 특례 규정을 두고 있음(안 제8조제2항).

이는 다수인이 대지를 공유하고 있는 공동주택단지의 특성을 고려할 때 송달 비용이 과도하게 소요될 수 있다는 점, 서류송달 특례를 적용하는 경우 등기우편 발송일부터 1주일이라는 송달기간이 불필요하므로 분할절차의 신속한 진행이 가능하다는 점 등을 고려한 입법조치로 보이며, 구법과 동일하게 규정되어 있음.

31) 「제정안」

제18조(분할개시결정에 대한 이의신청 등) ⑦ 지적소관청은 제5항에 따라 위원회가 분할개시결정을 취소하는 결정을 한 때에는 지체 없이 각 공유자에게 그 결정서정본을 송달하고, 이해관계인에게 그 뜻을 통지하여야 한다. (후단 생략)

제22조(조사와 측량) ③ 지적소관청은 제1항에 따른 조사·측량을 함에 있어서 미리 각 공유자 또는 점유자와 이해관계인에게 그 일시와 조사·측량에 참석하여 의견을 진술할 수 있다는 것을 통지하여야 한다.

제29조(조서등본의 송달 및 공고) ① 지적소관청은 제26조제1항에 따른 분할조서의 의결이 있는 때에는 분할조서등본에 그 분할조서의 내용대로 분할 및 청산한다는 취지와 제30조에 따른 이의신청을 할 수 있다는 취지 및 기한을 기재한 서면을 첨부하여 지체 없이 각 공유자 및 이해관계인에게 송달하여야 한다.

제31조(이의신청의 결정 등) ① 위원회는 제30조제1항에 따른 이의신청에 대하여 그 이의신청일부터 4주 이내에 인용여부를 결정하여야 한다. 이 경우 지적소관청은 지체 없이 위원회의 결정서정본을 신청인에게 송달하여야 한다.

③ 지적소관청은 위원회가 인용결정을 한 때에는 분할조서의 해당부분을 정정하고, 신청인과 관련 공유자 및 이해관계인에게 정정한 분할조서등본을 지체 없이 송달하여야 한다.

제39조(분할등기완료의 통지) 지적소관청은 등기관이 분할등기를 완료한 때에는 지체 없이 각 공유자, 이해관계인 그 밖의 권리자(압류·가압류·가처분의 권리자를 포함한다)에게 그 뜻을 통지하여야 한다.

<표 8> 제정안에 따른 송달·통지 사항

제정안 조항	송달·통지 사항	송달·통지 대상	송달·통지 방식
제11조제2항	사실조사 또는 필요한 서류의 제출요구 통지	지적소관청 → 공유자 또는 이해관계인	공유자 또는 이해관계인의 등기부상의 주소에 등기우편으로 발송 다만, <u>공동주택 단지의 공유토지로서 제18조제7항, 제22조제3항, 제29조제1항, 제31조제1항·제3항 및 제39조에 따라 송달 또는 통지를 하는 경우에는 지적소관청 관할 사무소의 게시판과 분할 대상 공동주택 관리 사무소의 게시판 및 인터넷 홈페이지에 3주 이상 공고하는 것으로서 같은 항에 따른 등기우편의 발송을 갈음 가능</u>
제12조제3항	위원회의 결정기간 연장 통지	지적소관청 → 각 공유자 또는 이해관계인	
제16조제2항	분할신청에 대한 기각결정서 정본의 송달	지적소관청 → 신청인	
제16조제3항	분할개시결정서 정본의 송달	지적소관청 → 각 공유자	
	분할개시결정의 뜻 통지	지적소관청 → 이해관계인	
제18조제5항 후단	분할개시결정을 취소하는 결정시 분할신청인의 의견청취를 위한 출석요구 통지	지적소관청 → 분할신청인	
제18조제6항	분할개시결정의 이의신청에 대한 기각결정서 정본의 송달	지적소관청 → 이의신청인	
제18조제7항	분할개시결정의 취소결정서정본의 송달	지적소관청 → 각 공유자	
	분할개시결정의 취소결정의 뜻 통지	지적소관청 → 이해관계인	
제22조제3항	조사·측량 일시와 조사·측량에 참여하여 의견진술을 할 수 있다는 뜻 통지	지적소관청 → 각 공유자 또는 점유자 및 이해관계인	
제23조제3항	점유부분의 특정여부가 불분명하거나 특정되어 있지 않은 경우 경계에 관한 합의 요구 통지	지적소관청 → 해당 공유자	
제29조제1항	분할조서등본의 송달	지적소관청 → 각 공유자 및 이해관계인	
제31조제1항	분할조서 이의신청에 대한 인용여부의 결정서 정본의 송달	지적소관청 → 이의신청인	
제31조제2항	분할조서의 이의신청에 대한 결정시 의견청취를 위한 출석 통지	지적소관청 → 신청인, 관련 공유자 및 이해관계인	
제31조제3항	분할조서의 이의신청에 대해 인용결정 시 정정한 분할조서 등본의 송달	지적소관청 → 신청인, 관련 공유자 및 이해관계인	
제32조제5항	분할조서의 이의신청에 대한 결정의 불복에 대한 소 제기 관련, 권리관계 확정판결서정본의 송달	지적소관청 → 신청인, 관련 공유자 및 이해관계인	
제39조	분할등기의 완료 통지	지적소관청 → 각 공유자, 이해관계인, 그 밖의 권리자 (압류·가압류·가처분의 권리자 포함)	

※ 자료: 제정안 및 「공유토지 분할에 관한 특별법 업무처리요령」(국토교통부)을 바탕으로 재작성

국토교통부는 서류의 송달을 공유자 또는 이해관계인의 “등기부상의 주소”에 등기우편으로 발송하도록 규정하고 있는 안 제8조제1항과 관련하여, 등기부상의 주소는 등기 당시의 주소와 상이한 경우가 많아 주민등록상 전입신고되어 있는 주소로 송달하는 것이 적절할 것으로 판단된다는 점과 지적소관청에 주민등록 등에 관한 자료 요청 권한을 부여하고 있는 「지적재조사에 관한 특별법 시행령」 제7조제6항³²⁾ 등을 고려하여,

지적소관청이 서류 송달 등에 관한 업무를 위하여 필요한 때에는 관계 기관에 주민등록 관련 자료를 요청할 수 있는 법적 근거를 마련할 필요가 있다는 의견임³³⁾.

32) 「지적재조사에 관한 특별법 시행령」

제7조(토지소유자 수 및 동의자 수 산정방법 등) ⑥ 지적소관청은 지적재조사지구 지정 신청에 관한 업무를 위하여 필요한 때에는 관계 기관에 주민등록 및 가족관계 등록사항에 관한 자료 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 관계 기관은 정당한 사유가 없는 한 이에 따라야 한다.

33) 국토교통부의 수정의견

제 정 안	수 정 의 건
제8조(서류송달의 특례) ① 공유자 또는 이해관계인에 대한 통지 그 밖에 서류의 송달에 있어서는 공유자 또는 이해관계인의 등기부상의 주소(지적소관청에 다른 주소를 신고한 경우에는 그 신고된 주소를 말한다)에 서류를 등기우편으로 발송한 날부터 1주가 지난 날에 송달된 것으로 본다. ②~③ (생략) (신설)	제8조(서류송달의 특례) ① 공유자 또는 이해관계인에 대한 통지 그 밖에 서류의 송달에 있어서는 공유자 또는 이해관계인의 「주민등록법」상의 주소(지적소관청에 다른 주소를 신고한 경우에는 그 신고된 주소를 말한다) 또는 등기부상의 주소에 서류를 등기우편으로 발송한 날부터 1주가 지난 날에 송달된 것으로 본다. ②~③ (제정안과 같음) ④ 지적소관청은 공유자 또는 이해관계인에 대한 통지나 그 밖의 서류의 송달에 관한 업무를 위하여 필요한 때에는 관계 기관에 주민등록 및 가족관계 등록사항에 관한 자료 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 관계 기관은 정당한 사유가 없는 한 이에 따라야 한다.

4) 공유토지분할위원회(안 제9조에서 제13조까지)

제 정 안
제9조(공유토지분할위원회) 공유토지분할에 관한 사항을 공정하게 심의·의결하기 위하여 지적소관청에 공유토지분할위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다. 제10조(위원회의 구성) ① 위원회는 위원장 1인과 부위원장 1인을 포함한 9인의 위원으로 구성한다. ② 위원회의 위원은 다음 각 호의 자가 된다. 1. 관할 지방법원장이 지명하는 판사 1인 2. 지적소관청 소속 5급 이상 공무원 2인 3. 관할 지방법원장이 지명하는 등기관 1인 4. 해당 구역의 읍·면장 또는 동장 5. 변호사 그 밖에 법률지식이 풍부한 자로서 지적소관청이 위촉하는 자 2인 6. 법률에 소양이 있는 당해 지역주민으로서 지적소관청이 위촉하는 자 2인 ③ 위원장은 위원인 판사가, 부위원장은 위원 중에서 지적소관청이 지정하는 자가 된다. ④ 위원회의 사무를 처리하기 위하여 위원 아닌 간사 1인을 둔다. ⑤ 위원회의 위원 중 공무원이 아닌 위원은 「형법」 제129조부터 제132조까지를 적용할 때에는 공무원으로 본다. ⑥ 그 밖에 위원의 선임·해임·제척과 위원회의 조직·운영·회의 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제11조(위원회의 기능) ① 위원회는 다음 각 호의 사항을 관장한다. 1. 제16조제1항에 따른 분할개시 또는 기각결정 2. 제18조에 따른 기각결정 및 분할개시결정의 취소 결정 3. 제26조제1항에 따른 분할조서에 대한 의결 4. 제31조에 따른 이의신청에 대한 인용여부의 결정 5. 제32조제4항에 따른 의결 6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 ② 위원회는 제1항에 따른 결정 등을 하기 위한 심사를 함에 있어서 필요하다고 인정할 때에는 직권 또는 공유자 그 밖의 이해관계인의 신청에 의하여 사실조사를 하거나 신청인 또는 이해관계인에게 필요한 서류의 제출을 요구할 수 있으며, 지적소관청의 소속공무원으로 하여금 사실조사를 하게 할 수 있다. 제12조(위원회의 결정 등) ① 제11조제1항제1호부터 제5호까지에 관한 위원회

제 정 안

의 결정 또는 의결은 문서로써 재적위원 과반수의 찬성을 얻어야 한다.

② 제1항에 따른 결정서 또는 의결서에는 주문, 결정 또는 의결이유, 결정 또는 의결일자 및 결정 또는 의결에 참여한 위원의 성명을 기재하고, 결정 또는 의결에 참여한 위원 전원이 서명·날인하여야 한다. 다만, 서명·날인을 거부하거나 서명·날인을 할 수 없는 부득이한 사유가 있는 위원이 있는 때에는 당해 위원의 서명·날인을 생략하고 그 사유만을 기재할 수 있다.

③ 위원회는 제16조제1항, 제18조제4항·제5항 및 제31조제1항에 따른 결정기간 이내에 결정을 할 수 없는 부득이한 사유가 있는 때에는 의결을 거쳐 그 기간을 연장할 수 있다.

제13조(서류의 열람 등) ① 공유자 또는 이해관계인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 공유토지분할에 관한 서류를 열람하고 위원회에 출석하여 그 의견을 진술하거나 필요한 증빙서류를 제출할 수 있다.

② 공유자 또는 이해관계인은 지적소관청에 대하여 자기의 비용으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 공유토지분할에 관한 서류의 등본교부를 청구할 수 있다.

안 제2장(제9조부터 제13조까지)은 공유토지분할위원회(이하 “위원회”라 함)에 관한 내용으로, 공유토지분할에 관한 사항을 공정하게 심의·의결하기 위하여 지적소관청에 위원회를 설치하도록 하고(안 제9조),

위원회의 구성(안 제10조), 기능(안 제11조), 결정 등(안 제12조) 및 공유자 또는 이해관계인의 서류 열람, 위원회 출석 및 의견 진술·증빙서류 제출 권한 등(안 제13조)을 규정하고 있음.

안 제10조제2항에 따르면 위원회는 공무원 5명³⁴⁾과 민간 위원 4명

34) 제정안은 사람 수와 관련하여 ‘명’(안 제2조제3호가목, 안 제14조제1항)과 ‘인’(안 제10조제1항·제2항·제4항, 안 제23조제2항, 안 제24조제2항)이라는 단위를 혼용하고 있는데, 이하의 검토에서는 단위를 ‘명’으로 통일하여 표기함.

(변호사 등 2명, 지역주민 2명)으로 구성되는데, 안 제10조제5항은 위원회 업무의 공공성, 공정하고 객관적인 심의·의결을 담보해야 할 필요성 등을 고려하여 「형법」 제129조부터 제132조까지³⁵⁾의 뇌물 관련 죄를 적용할 때에는 민간 위원을 공무원으로 보도록 규정하고 있음.

구법³⁶⁾에서는 공무원 의제 대상 법률을 “「형법」이나 그 밖의 법률”로 폭넓게 규정하였는데, 제정안은 구법 규정의 경우 공무원 의제의 목적과 관련성이 낮은 벌칙에 처하는 경우까지 적용될 우려가 있고 “그 밖의 법률”에 대한 명확성 및 수범자의 예측가능성이 낮은 문제가 있었던 점을 고려하여, 대상 범죄를 한정적으로 규정한 것으로 보임.

35) 「형법」

제129조(수뢰, 사전수뢰) ①공무원 또는 중재인이 그 직무에 관하여 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 때에는 5년 이하의 징역 또는 10년 이하의 자격정지에 처한다.

②공무원 또는 중재인이 될 자가 그 담당할 직무에 관하여 청탁을 받고 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 후 공무원 또는 중재인이 된 때에는 3년 이하의 징역 또는 7년 이하의 자격정지에 처한다.

제130조(제삼자뇌물제공) 공무원 또는 중재인이 그 직무에 관하여 부정한 청탁을 받고 제3자에게 뇌물을 공여하게 하거나 공여를 요구 또는 약속한 때에는 5년 이하의 징역 또는 10년 이하의 자격정지에 처한다.

제131조(수뢰후부정처사, 사후수뢰) ①공무원 또는 중재인이 전2조의 죄를 범하여 부정한 행위를 한 때에는 1년 이상의 유기징역에 처한다.

②공무원 또는 중재인이 그 직무상 부정한 행위를 한 후 뇌물을 수수, 요구 또는 약속하거나 제삼자에게 이를 공여하게 하거나 공여를 요구 또는 약속한 때에도 전항의 형과 같다.

③공무원 또는 중재인이었던 자가 그 재직 중에 청탁을 받고 직무상 부정한 행위를 한 후 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 때에는 5년 이하의 징역 또는 10년 이하의 자격정지에 처한다.

④전3항의 경우에는 10년 이하의 자격정지를 병과할 수 있다.

제132조(알선수뢰) 공무원이 그 지위를 이용하여 다른 공무원의 직무에 속한 사항의 알선에 관하여 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 때에는 3년 이하의 징역 또는 7년 이하의 자격정지에 처한다.

36) 「공유토지분할에 관한 특별법」 (법률 제14710호, 2017. 3. 21. 개정·시행)

제10조(위원회의 구성) ⑤ 위원회의 위원 중 공무원이 아닌 위원은 형법이나 그 밖의 법률에 따른 벌칙적용에 있어서는 공무원으로 본다.

5) 분할신청의 요건 등(안 제14조)

제 정 안
제14조(분할신청 등) ① 공유자는 공유자 총수의 5분의 1 이상 또는 공유자 20명 이상의 동의를 받아 대통령령으로 정하는 바에 따라 지적소관청에 공유토지의 분할을 신청할 수 있다. 이 경우 신청인은 동의를 요하는 공유자 수에 포함된다. ② 제1항에 따른 분할신청의 효력은 신청인 또는 동의인의 사망이나 그 지분의 양도 또는 동의를 철회에 의하여 영향을 받지 아니한다. ③ 제1항에 따른 분할신청은 제16조제1항에 따른 분할개시의 결정이 있는 후에는 취하할 수 없다. 다만, 신청인과 동의인(신청인 또는 동의인의 공유지분에 대한 소유권의 승계가 있는 경우에는 해당 승계인을 말한다) 전원의 합의가 있는 때에는 그러하지 아니하다. ④ 동일한 공유토지에 대하여 여러 개의 분할신청이 있는 때에는 이를 병합하여 처리할 수 있다. ⑤ 서로 인접한 여러 필지의 공유토지로서 각 필지의 공유자가 같은 일단의 토지를 합병하여 분할하고자 하는 경우 그 합병신청을 함에 있어서는 제1항 및 제2항을 준용한다. ⑥ 제1항에 따른 분할의 신청은 제16조제1항 및 제18조에 따른 기각결정 및 분할개시결정의 취소결정에도 불구하고 흠결이 보완된 경우에는 영향을 받지 아니한다.

안 제14조는 공유토지분할의 신청 등에 관한 내용으로, 같은 조 제1항에 따르면 공유자는 공유자 총수의 5분의 1 이상 또는 공유자 20명 이상의 동의를 받아 대통령령으로 정하는 바에 따라 지적소관청에 공유토지의 분할을 신청할 수 있음.

「민법」³⁷⁾에 따르면 공유물의 분할을 위해서는 공유자 전원의 동의를 받아야 하는 것이 원칙이지만, 공유자 전원의 동의가 없으면 건물의 증·개축과 새로운 시설물의 설치, 은행 담보로의 제공이 불가능해지는 등 소유권 행사에 어려움이 발생하고,

특히 공동주택단지의 경우에는 다수의 공유자가 존재하고, 주민들이 유치원 등 일부 공유자의 토지분할 요구에 비협조적인 상황인 경우도 있다는 점을 고려하여,

제정안은 분할신청을 원하는 공유자의 권리 보호라는 입법 목적과 다른 공유자들의 재산권 침해 가능성을 비교형량하되 공유자 일부의 동의만을 받은 경우에도 공유토지분할을 신청하여 행정절차가 개시될 수 있도록 하려는 취지로 이해되며, 구법³⁸⁾과 동일하게 규정되어 있음.

37) 「민법」

제264조(공유물의 처분, 변경) 공유자는 다른 공유자의 동의없이 공유물을 처분하거나 변경하지 못한다.

38) 「공유토지분할에 관한 특별법」 (법률 제14710호, 2017. 3. 21. 개정·시행)

제14조(분할신청 등) ① 공유자는 공유자 총수의 5분의 1 이상 또는 공유자 20명 이상의 동의를 받아 대통령령으로 정하는 바에 따라 지적소관청에 공유토지의 분할을 신청할 수 있다. 이 경우 신청인은 동의를 요하는 공유자 수에 포함된다.

6) 분할신청에 대한 위원회의 결정 등(안 제15조에서 제17조까지)

제 정 안
제15조(위원회의 회부) ① 지적소관청은 제14조제1항에 따른 분할신청이 있는 때에는 5주 이내에 당해 공유토지에 대한 점유현황 그 밖에 제3조에 따른 분할대상토지의 여부를 판단하는 데 필요한 자료를 조사하여 신청서와 함께 이를 위원회에 회부하여야 한다. ② 지적소관청은 제1항에 따른 조사결과를 위원회에 회부함에 있어서 분할개시의 심사·결정에 관한 의견서를 제출할 수 있다. 제16조(분할개시의 결정 및 공고) ① 위원회는 제15조제1항에 따라 신청서를 회부받은 때에는 5주 이내에 이를 심사하여 분할개시 또는 기각의 결정을 하여야 한다. 이 경우 위원회는 제2조제3호나목에 따른 공유토지에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 이유로 기각의 결정을 하여서는 아니 된다. 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조 및 「도시 및 주거환경정비법」 제17조에 따른 지구단위계획구역 내 토지 2. 공유토지의 지적공부상 전체면적과 공유자별 지분면적의 합이 불일치 ② 지적소관청은 위원회가 제1항에 따라 기각결정을 한 때에는 지체 없이 신청인에게 그 결정서정본을 송달하여야 한다. ③ 지적소관청은 위원회가 제1항에 따라 분할개시결정을 한 때에는 지체 없이 각 공유자에게 그 결정서정본을 송달하고, 이해관계인에게 그 뜻을 통지하여야 하며, 대통령령으로 정하는 바에 따라 3주 이상 이를 공고하여야 한다. ④ 지적소관청은 위원회의 분할개시결정이 있는 때에는 지체 없이 촉탁서에 분할개시결정서등본을 첨부하여 당해 공유토지의 소재지를 관할하는 등기소에 분할개시결정의 등기를 촉탁하여야 한다. 제17조(분할개시결정의 등기 등) 제16조제4항에 따른 등기의 촉탁을 받은 등기관은 지체 없이 이를 등기부에 기재하고 관할 등기소장은 그 결과를 지적소관청에 통지하여야 한다.

안 제15조부터 제17조까지는 안 제14조에 따라 공유자가 지적소관청에 분할신청을 한 이후 분할개시결정의 등기가 이루어지기까지의 절차에 관한 규정으로,

지적소관청이 분할신청서를 위원회에 회부하면(안 제15조), 위원회는 분할개시 또는 기각결정을 하고, 지적소관청은 위원회의 분할개시결정이 있는 때에는 당해 공유토지의 소재지를 관할하는 등기소에 분할개시결정의 등기를 촉탁하여야 하며(안 제16조), 등기의 촉탁을 받은 등기관은 지체 없이 이를 등기부에 기재하도록 되어 있음(안 제17조)³⁹⁾.

위원회의 분할개시 또는 기각의 결정 등에 관한 안 제16조제1항을 구법과의 차이를 중심으로 보다 구체적으로 살펴보면 다음과 같음.

<표 9> 분할신청에 대한 위원회의 기각 제한 사유 규정

구법	제정안
제16조(분할개시의 결정 및 공고) ① 위원회는 제15조제1항에 따라 신청서를 회부받은 때에는 5주 이내에 이를 심사하여 분할개시 또는 기각의 결정을 하여야 한다. 이 경우 위원회는 제2조제3호나목에 따른 공유토지에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 이유로 기각의 결정을 하여서는 아니 된다. 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역 내 토지 2. 공유토지의 지적공부상 전체면적과 공유자별 지분면적의 합이 불일치	제16조(분할개시의 결정 및 공고) ① 위원회는 제15조제1항에 따라 신청서를 회부받은 때에는 5주 이내에 이를 심사하여 분할개시 또는 기각의 결정을 하여야 한다. 이 경우 위원회는 제2조제3호나목에 따른 공유토지에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 이유로 기각의 결정을 하여서는 아니 된다. 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조 및 「<u>도시 및 주거환경정비법</u>」 제17조에 따른 <u>지구단위계획구역</u> 내 토지 2. 공유토지의 지적공부상 전체면적과 공유자별 지분면적의 합이 불일치

39) 아울러, 안 제7조는 분할개시결정 이후의 절차에 있어서 공유자 및 이해관계인은 분할개시결정의 등기에 기재된 자로 한정하고 있음.

「제정안」

제7조(공유자 및 이해관계인의 제한 등) ① 제16조제1항에 따른 분할개시 결정 이후의 절차에 있어서 공유자 및 이해관계인은 제17조에 따른 분할개시 결정의 등기에 기재된 공유자 및 이해관계인으로 한정한다. 다만, 분할개시결정의 등기 이후에 권리를 취득한 공유자 또는 이해관계인이 그 권리를 증명하여 신고한 경우에는 그러하지 아니하다.

안 제16조제1항에 따르면, 위원회는 공동주택단지의 공유토지(안 제2조 제3호나목에 따른 공유토지)의 분할신청에 대하여 해당 공유토지가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조 및 「도시 및 주거환경정비법」 제17조에 따른 지구단위계획구역 내 토지에 해당하는 이유로 기각의 결정을 하여서는 아니 됨.

이와 관련하여, 구법의 개정 연혁을 살펴볼 필요가 있을 것으로 보임. 먼저, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조⁴⁰⁾에 따른 지구단위계획구역(이하 “지구단위계획구역”이라 함)은 난개발을 방지하고 체계적·계획적 관리 필요성이 높은 지역에 지정이 되며 해당 구역 내의 토지는 「도시 및 주거환경정비법」 등 개별 법령에 따라 토지분할이 제한되는바, 구법 시행 당시 각 지역의 위원회가 지구단위계획구역 내 토지라는 이유로 분할신청에 대하여 기각결정을 하는 경우가 많았음.

40) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 [법률 제14567호, 2017. 2. 8. 개정]

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. “지구단위계획”이란 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획을 말한다.

제51조(지구단위계획구역의 지정 등) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.

1. 제37조에 따라 지정된 용도지구
 2. 「도시개발법」 제3조에 따라 지정된 도시개발구역
 3. 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따라 지정된 정비구역
 4. 「택지개발촉진법」 제3조에 따라 지정된 택지개발지구
 5. ~ 9. (생략)
 10. 그 밖에 양호한 환경의 확보나 기능 및 미관의 증진 등을 위하여 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역
- ② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역은 지구단위계획구역으로 지정하여야 한다. 다만, 관계 법률에 따라 그 지역에 토지 이용과 건축에 관한 계획이 수립되어 있는 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 제1항제3호 및 제4호의 지역에서 시행되는 사업이 끝난 후 10년이 지난 지역
 2. 제1항 각 호 중 체계적·계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역

이에, 지구단위계획구역 내 토지에 대하여 공유토지분할을 일률적으로 제한하기보다는 지구단위계획구역 지정을 통한 체계적 관리 효과와 공유토지분할을 통한 토지소유자의 권리구제 효과 등을 비교하여 각 위원회에서 분할의 필요성과 타당성을 자율적으로 판단하도록 하려는 취지에서⁴¹⁾, 2014년 구법 개정(법률 제12634호, 2014. 5. 21. 개정, 2015. 5. 22. 시행)을 통해 분할신청에 대한 위원회의 기각 제한 사유 규정이 도입됨⁴²⁾.

제정안은 이에 더하여 위원회가 공동주택단지의 공유토지에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제17조에 따른 지구단위계획구역 내 토지에 해당한다는 이유로도 기각결정을 하여서는 아니된다고 규정하고 있음.

「도시 및 주거환경정비법」 제17조제1항⁴³⁾에서는 해당 법률에 따른

41) 「공유토지분할에 관한 특례법 일부개정법률안(김태원의원안 제1909189호, 박기춘의원안 제1909397호)에 대한 검토보고서」 및 「공유토지분할에 관한 특례법」(법률 제12634호)의 개정 이유 참조.

42) 참고로, 분할신청에 대한 위원회의 기각 제한 사유로는 ‘공유토지의 지적공부상 전체면적과 공유자별 지분면적의 합이 불일치’도 있는데, 다수의 공동주택이 지적공부상의 전체면적과 공유자별 지분면적의 합이 일치하지 않아 분할신청이 기각되는 상황에서 행정상의 착오 등으로 인해 재산권 행사의 기회가 박탈되는 불합리를 방지하고 대규모 공동주택단지의 특성에 맞는 제도 운용을 위해 해당 규정이 마련된 것으로 이해됨.

43) 「도시 및 주거환경정비법」

제8조(정비구역의 지정) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 “정비구역의 지정권자”라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 **정비구역**을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.

제16조(정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시) ② 정비구역의 지정권자는 **정비구역을 지정**(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 **고시**하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.

제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등) ① 제16조제2항 전단에 따라 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 해당 정비구역 및 정비계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 **지구단위계획구역** 및 지구

‘정비구역’의 지정·고시가 있는 경우 해당 정비구역 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호⁴⁴⁾의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조⁴⁵⁾에 따라 지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 본다고 규정하고 있는데,

제정안은 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 정비구역이 지구단위 계획구역으로 간주되는 경우 “「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역”에 해당되는지 여부가 명확하지 않은 측면이 있다는 점에서 이를 명시하려는 취지로 보임.

국토교통부는 「도시 및 주거환경정비법」 제17조제1항에 따라 정비

지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 본다.

② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 대하여 제9조제1항 각 호의 사항을 모두 포함한 지구단위계획을 결정·고시(변경 결정·고시하는 경우를 포함한다)하는 경우 해당 지구단위계획구역은 정비구역으로 지정·고시된 것으로 본다.

44) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제52조(지구단위계획의 내용) ① 지구단위계획구역의 지정목적에 이루기 위하여 지구단위계획에는 다음 각 호의 사항 중 제2호와 제4호의 사항을 포함한 둘 이상의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 제1호의2를 내용으로 하는 지구단위계획의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 용도지역이나 용도지구를 대통령령으로 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항
- 1의2. 기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 사항
2. 대통령령으로 정하는 기반시설의 배치와 규모
3. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획
4. 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도
5. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획
6. 환경관리계획 또는 경관계획
7. 보행안전 등을 고려한 교통처리계획
8. 그 밖에 토지 이용의 합리화, 도시나 농·산·어촌의 기능 증진 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

45) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제50조(지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정) 지구단위계획구역 및 지구단위계획은 도시·군관리계획으로 결정한다.

구역의 지정 또는 변경지정에 대한 고시가 있는 경우 해당 정비구역은 지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 보므로, 획지계획⁴⁶⁾ 등을 통해 토지분할 및 합병 등에 관한 사항을 지구단위계획으로 결정하였다면, 이를 변경하는 것도 정비계획 또는 도시·군관리계획 변경절차를 거치는 것이 타당하므로,

제정안과 같이 정비계획 내용의 검토 없이 일방적으로 토지분할을 허용하는 것은 타당하지 않다는 입장으로, 안 제16조제1항제1호에서 “「도시 및 주거환경정비법」 제17조에 따른 지구단위계획구역” 부분을 삭제하여 구법과 동일하게 규정할 필요가 있다는 의견임⁴⁷⁾.

46) 「지구단위계획수립지침」(국토교통부훈령)

제3장 지구단위계획 수립기준(공통)

제7절 가구 및 획지

(2) 획지계획

① 건축물의 용도에 맞게 적정한 규모가 되도록 획지규모를 정한다.

② 공동주택단지는 근린편익시설과 공급처리시설의 이용편의·효율성·경제성 및 교통량의 분산 등을 고려하여 적정한 규모가 되도록 한다.

③ 조화로운 가로경관 조성을 위하여 가구별로 비슷한 규모로 획지를 정함으로써 가로를 따라 고른 규모의 건축물이 건축되도록 한다.

47) 국토교통부는 「도시 및 주거환경정비법」 제84조제1항에서 정비구역의 지정은 준공인가의 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우에는 이전고시가 있는 때를 말함)의 다음 날에 해제된 것으로 보며, 이 경우 지방자치단체는 해당 지역을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획으로 관리하여야 하도록 규정하고 있어,

정비사업이 완료되어 준공인가가 된 경우 해당 부지가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획으로 관리되게 되므로, 정비사업이 진행되는 동안에는 공유토지분할이 신중하게 이루어질 필요가 있다는 의견을 아울러 제시함.

「도시 및 주거환경정비법」

제84조(준공인가 등에 따른 정비구역의 해제) ① 정비구역의 지정은 제83조에 따른 준공인가의 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우에는 이전고시가 있는 때를 말한다)의 다음 날에 해제된 것으로 본다. 이 경우 지방자치단체는 해당 지역을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획으로 관리하여야 한다.

7) 분할개시결정에 대한 이의신청 및 분할개시의 확정 등
(안 제18조부터 제21조까지)

제 정 안
제18조(분할개시결정에 대한 이의신청 등) ① 제16조제1항에 따른 분할개시 결정에 이의가 있는 공유자는 그 결정서정본이 송달된 날부터 3주 이내에 지적소관청에 서면으로 이의를 신청할 수 있다. 이 경우 지적소관청은 지체 없이 이의신청을 위원회에 회부하여야 한다. ② 제1항에 따른 이의신청은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에만 할 수 있다. 1. 분할개시결정을 한 토지가 제3조에 따른 공유토지분할의 대상이 아니라는 주장을 하는 경우(분할신청 후 이의신청 전에 당해 공유토지의 분할을 위하여 공유물분할의 소 또는 이에 준하는 소송을 제기한 경우를 포함한다) 2. 분할신청이 제14조제1항에 따른 요건을 갖추지 못하였다고 주장하는 경우 3. 공유물분할의 소 또는 이에 준하는 소송에 의하여 당해 공유토지를 분할 하고자 하는 경우 4. 위원회의 분할개시결정절차가 이 법을 위반하였다고 주장하는 경우 5. 이 법에 따른 분할이 도로의 인접관계 등 경계를 특정함에 있어 현저히 형평에 반한다고 주장하는 경우 ③ 제2항제3호에 따라 이의신청을 한 자는 그 이의신청일부터 3주 이내에 관할 법원에 나머지 공유자 전원을 상대로 소를 제기하여야 한다. 이 경우 그 소장부분과 제소증명서를 지적소관청에 제출하여야 한다. ④ 위원회는 제2항제1호·제2호·제4호 또는 제5호에 따른 이의신청이 이유 없다고 인정되거나, 제2항제3호에 따른 이의신청을 한 자가 제3항의 기간 이내에 소를 제기하지 아니한 경우에는 그 이의신청일부터 5주 이내에 기각결정을 하여야 한다. ⑤ 위원회는 제2항제1호·제2호·제4호 또는 제5호에 따른 이의신청이 이유 있다고 인정(제2항제2호에 따른 이의신청은 그에 대한 결정이 있을 때까지 제14조제1항의 요건흡결이 보정되지 아니한 경우를 말한다)되거나 제3항에 따른 소의 제기가 있는 경우에는 그 이의신청일부터 5주 이내에 분할개시결정을 취소하는 결정을 하여야 한다. 이 경우 미리 분할신청인의 의견을 들어야 한다. ⑥ 지적소관청은 제4항에 따라 위원회가 기각결정을 한 때에는 지체 없이 이의신청인에게 그 결정서정본을 송달하여야 한다.

제 정 안

⑦ 지적소관청은 제5항에 따라 위원회가 분할개시결정을 취소하는 결정을 한 때에는 지체 없이 각 공유자에게 그 결정서정본을 송달하고, 이해관계인에게 그 뜻을 통지하여야 한다. 이 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사유를 공고하여야 한다.

⑧ 지적소관청은 위원회가 분할개시결정을 취소하는 결정을 한 때에는 지체 없이 그 결정서정본을 첨부하여 제17조에 따른 분할개시결정등기의 말소를 촉탁하여야 한다.

제19조(이의신청기각결정에 대한 불복) ① 제18조제4항에 따른 기각결정에 불복하는 이의신청인은 그 결정서정본을 받은 날부터 3주 이내에 관할 법원에 분할신청인을 상대로 이의의 소를 제기할 수 있다. 다만, 제18조제2항제3호에 따른 이의신청을 한 자가 제18조제3항에 따른 소를 그 기간 이내에 제기하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

② 법원은 제1항에 따른 소에 대하여 이유가 있다고 인정하는 경우에는 제16조에 따른 분할개시결정을 취소하는 판결을 하여야 한다.

③ 제2항에 따라 분할개시결정을 취소하는 확정판결이 있는 때에는 제18조제7항(결정서정본의 송달에 관한 사항은 제외한다) 및 같은 조 제8항을 준용한다.

제20조(분할신청기각결정 등에 대한 불복) ① 제16조제1항에 따른 분할신청기각결정 또는 제18조제5항에 따른 분할개시결정취소결정에 불복이 있는 신청인은 그 결정서정본을 받은 날부터 3주 이내에 관할 법원에 나머지 공유자 전원을 상대로 분할개시를 구하는 소를 제기할 수 있다.

② 제1항에 따라 제기한 소에서 분할개시의 확정판결이 있는 때에는 제16조제3항(결정서정본의 송달에 관한 사항은 제외한다) 및 같은 조 제4항을 준용한다.

제21조(분할개시의 확정) ① 분할개시의 결정은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 확정된다.

1. 제18조제1항에 따른 기간 이내에 이의신청이 없는 경우
2. 제19조제1항에 따른 기간 이내에 이의의 소를 제기하지 아니한 경우
3. 제19조제1항에 따른 이의의 소에서 기각의 확정판결이 있는 경우

② 공유자는 제1항의 경우와 제20조제1항에 따른 소에서 분할개시의 확정판결이 있는 경우에는 이 법에 의한 분할 외의 방법으로 분할할 것을 주장할 수 없다. 다만, 공유자 전원의 합의가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

안 제18조부터 제21조까지는 안 제16조제1항⁴⁸⁾에 따라 위원회의 분할
개시결정이 있는 후 분할개시가 확정되기까지의 사항으로,

위원회의 분할개시결정에 대한 공유자의 이의신청(안 제18조), 이의
신청에 대한 위원회의 기각결정이 있는 경우 이에 대한 불복절차로서의
이의의 소 제기(안 제19조), 분할신청기각결정⁴⁹⁾·분할개시결정취소
결정⁵⁰⁾에 대한 불복으로서 분할개시를 구하는 소의 제기(안 제20조)
등 불복절차에 관한 사항을 규정함과 아울러, 분할개시의 확정에 관한
사항(안 제21조)을 규정하고 있음.

제정안은 분할의 개시, 조사·측량에 따른 분할조서의 작성이라는

48) 「제정안」

제16조(분할개시의 결정 및 공고) ① 위원회는 제15조제1항에 따라 신청서를 회부받은 때에는 5주 이내에 이를 심사하여 분할개시 또는 기각의 결정을 하여야 한다. (후단 및 각 호 생략)

49) 「제정안」

제16조(분할개시의 결정 및 공고) ① 위원회는 제15조제1항에 따라 신청서를 회부받은 때에는 5주 이내에 이를 심사하여 분할개시 또는 기각의 결정을 하여야 한다. (후단 및 각 호 생략)

50) 「제정안」

제18조(분할개시결정에 대한 이의신청 등) ② 제1항에 따른 이의신청은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에만 할 수 있다.

1. 분할개시결정을 한 토지가 제3조에 따른 공유토지분할의 대상이 아니라는 주장을 하는 경우 (분할신청 후 이의신청 전에 당해 공유토지의 분할을 위하여 공유물분할의 소 또는 이에 준하는 소송을 제기한 경우를 포함한다)
2. 분할신청이 제14조제1항에 따른 요건을 갖추지 못하였다고 주장하는 경우
3. 공유물분할의 소 또는 이에 준하는 소송에 의하여 당해 공유토지를 분할하고자 하는 경우
4. 위원회의 분할개시결정절차가 이 법을 위반하였다고 주장하는 경우
5. 이 법에 따른 분할이 도로의 인접관계 등 경계를 특정함에 있어 현저히 형평에 반한다고 주장하는 경우

④ 위원회는 제2항제1호·제2호·제4호 또는 제5호에 따른 이의신청이 이유없다고 인정되거나, 제2항제3호에 따른 이의신청을 한 자가 제3항의 기간 이내에 소를 제기하지 아니한 경우에는 그 이의신청일부터 5주 이내에 기각결정을 하여야 한다.

⑤ 위원회는 제2항제1호·제2호·제4호 또는 제5호에 따른 이의신청이 이유 있다고 인정(제2항제2호에 따른 이의신청은 그에 대한 결정이 있을 때까지 제14조제1항의 요건충족이 보장되지 아니한 경우를 말한다)되거나 제3항에 따른 소의 제기가 있는 경우에는 그 이의신청일부터 5주 이내에 분할개시결정을 취소하는 결정을 하여야 한다. (후단 생략)

2단계의 절차를 거치게 함과 동시에 그 각 단계에 있어서의 불복 재송 방법을 각각 규정하고 있음⁵¹⁾).

분할개시결정은 공유자 및 이해관계인의 범위를 제한⁵²⁾하고, 분할개시가 확정되면 이 법에 따른 분할 외의 방법으로 분할할 것을 주장할 수 없게 되며⁵³⁾, 공유토지의 분할과 이에 부수되는 권리·의무관계는 제정이 정한 특수한 불복절차에 의하여서만 판단⁵⁴⁾되어야 하는 등, 분할개시는 공유자 등의 이해관계에 중요한 영향을 미치는 결정으로서,

51) “공유토지분할에관한특례법(1986. 5. 8. 법률 제3811호로 제정되어 1991. 12. 31. 실효되었다, 아래에서는 특례법이라고만 한다)은 (중략) 그 공유토지분할은 분할의 개시, 조사·측량에 따른 분할조서의 작성이라는 2단계의 신중한 절차를 거치게 함과 동시에 그 각 단계에 있어서의 불복 재송방법을 각각 규정하고 있다.”(대법원 1996. 11. 15., 선고, 94누10597, 판결)

52) 「제정안」

제7조(공유자 및 이해관계인의 제한 등) ① 제16조제1항에 따른 분할개시 결정 이후의 절차에 있어서 공유자 및 이해관계인은 제17조에 따른 분할개시 결정의 등기에 기재된 공유자 및 이해관계인으로 한정한다. 다만, 분할개시결정의 등기 이후에 권리를 취득한 공유자 또는 이해관계인이 그 권리를 증명하여 신고한 경우에는 그러하지 아니하다.

53) 「제정안」

제21조(분할개시의 확정) ① 분할개시의 결정은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 확정된다.

1. 제18조제1항에 따른 기간 이내에 이의신청이 없는 경우
2. 제19조제1항에 따른 기간 이내에 이의의 소를 제기하지 아니한 경우
3. 제19조제1항에 따른 이의의 소에서 기각의 확정판결이 있는 경우

② 공유자는 제1항의 경우와 제20조제1항에 따른 소에서 분할개시의 확정판결이 있는 경우에는 이 법에 의한 분할 외의 방법으로 분할할 것을 주장할 수 없다. 다만, 공유자 전원의 합의가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

54) 구법과 관련하여 판례는 공유토지의 분할과 이에 부수되는 권리·의무관계는 특례법이 정한 특수한 불복절차에 의하여서만 판단되어야 하고 특례법이 정한 불복방법 이외의 방법으로는 이를 다룰 수 없다고 보고 있음.

“공유토지분할에관한특례법(1986. 5. 8. 법률 제3811호로 제정되어 1991. 12. 31. 실효되었다, 아래에서는 특례법이라고만 한다)은 (중략) 분할개시결정이 있는 후에는 분할신청을 취할 수 없도록 하고(제14조 제3항 본문), 분할개시결정이 있는 후 법정기간 내에 불복이 없거나 분할개시결정에 대한 불복이 받아들여지지 아니하거나 분할개시의 확정판결이 있어 분할개시결정이 확정되면 공유자 전원의 합의가 있는 경우를 제외하고는 위 특례법에 의한 분할만을 할 수 있도록 하고 있으며(제21조 제2항), 또한 위 분할조서가 작성된 후 분할조서에 대하여 법정기간 내에 불복이 없거나 위 법 제32조의 이의의 소에 대한 확정판결이 있어 분할조서가 확정되면 공유토지가 그 분할조서의 내용대로 분할되도록 규정하고 있는바(제33조, 제34조), 이와 같은 특례법의 규정에 비추어 보면, 위 특례법에 따른 공유토지의 분할과 이에 부수되는 권리·의무관계는 위와 같은 특수한 불복절차에 의하여서만 판단되어야 하고 위 특례법이 정한 불복방법 이외의 방법으로는 이를 다룰 수 없다고 보아야 할 것이다.”(대법원 1996. 11. 15., 선고, 94누10597, 판결)

이상의 사항은 분할절차의 원활하고 조속한 진행과 법적 안정성 등의 균형을 고려해야 할 사항이되, 구법과 동일하게 규정되어 있는바 일부 자구 수정 필요성⁵⁵⁾ 외에 특별한 검토사항은 없는 것으로 보이며, 각 조문의 주요 내용은 다음과 같음.

(가) 분할개시결정에 대한 이의신청 등(안 제18조)

안 제18조제2항은 공유자가 이의신청을 할 수 있는 사유를 각 호에서 한정적으로 열거하고 있음.

<표 10> 분할개시결정에 대한 이의신청 시 위원회의 결정

이의신청 사유	기각결정	분할개시결정 취소결정
1. 분할개시결정을 한 토지가 제3조에 따른 공유 토지분할의 대상이 아니라는 주장을 하는 경우(분할신청 후 이의신청 전에 당해 공유토지의 분할을 위하여 공유물분할의 소 또는 이에 준하는 소송을 제기한 경우 포함)	이의신청이 이유 없다고 인정되는 경우	이의신청이 이유 있다고 인정되는 경우
2. 분할신청이 제14조제1항*에 따른 요건을 갖추지 못하였다고 주장하는 경우 * 공유자 총수의 5분의 1 이상 또는 공유자 20명 이상의 동의		
3. 공유물분할의 소 또는 이에 준하는 소송에 의하여 당해 공유토지를 분할하고자 하는 경우	이의신청을 한 자가 그 이의신청일부터 3주 이내에 관할 법원에 소를 제기하지 아니한 경우	관할 법원에 소를 제기한 경우
4. 위원회의 분할개시결정절차가 이 법을 위반하였다고 주장하는 경우	이의신청이 이유 없다고 인정되는 경우	이의신청이 이유 있다고 인정되는 경우
5. 이 법에 따른 분할이 도로의 인접관계 등 경계를 특정함에 있어 현저히 형평에 반한다고 주장하는 경우		

55) 국토교통부는 안 제18조제2항의 “제소증명서”는 제소되었음을 증명하는 서류를 일컫는 실무 용어이므로, 이를 “소제기증명원 등”으로 수정할 필요가 있다는 의견임.

이 중 분할개시결정을 한 토지가 공유토지분할의 대상이 아니라는 주장(제1호), 분할신청이 공유자 총수의 5분의 1 이상 또는 공유자 20명 이상의 동의 등의 요건을 갖추지 못하였다는 주장(제2호), 위원회의 분할개시결정절차가 이 법을 위반하였다는 주장(제4호) 또는 이 법에 따른 분할이 경계를 특정함에 있어 현저히 형평에 반한다는 주장(제5호)에 따른 이의신청에 대하여,

위원회는 그 이의신청이 이유 없다고 인정되는 경우에는 기각결정(안 제18조제4항)을, 이유 있다고 인정되는 경우에는 분할개시결정을 취소하는 결정(안 제18조제5항)을 각각 하도록 규정하고 있음.

한편, 공유물분할의 소 또는 이에 준하는 소송에 의하여 당해 공유토지를 분할하고자 하는 경우(안 제18조제2항제3호)에도 이의신청이 가능한데, 위원회는 그 이의신청일부터 3주 이내에 관할 법원에 나머지 공유자 전원을 상대로 소의 제기가 있는 경우에는 분할개시결정을 취소하는 결정을 하여야 하고(안 제18조제5항), 이의신청을 한 자가 해당 기간 이내에 소를 제기하지 아니한 경우에는 기각결정(안 제18조제4항)을 하도록 규정하고 있음.

(나) 소송 상대방(안 제18조제3항, 제19조제1항, 제20조제1항)

안 제18조제2항⁵⁶⁾에 따른 이의신청인으로서 공유물분할의 소 또는

이에 준하는 소송에 의하여 당해 공유토지를 분할하고자 하는 경우, 해당 이의신청을 한 자는 같은 조 제3항⁵⁷⁾에 따라 그 이의신청일부터 3주 이내에 관할 법원에 ‘나머지 공유자 전원’을 상대로 소(이하 “공유물 분할의 소”라 함)를 제기하여야 하고,

안 제19조제1항⁵⁸⁾에 따라 안 제18조제4항⁵⁹⁾에 따른 기각결정에 불복하는 이의신청인은 그 결정서정본을 받은 날부터 3주 이내에 관할 법원에 ‘분할신청인’을 상대로 이의의 소(이하 “이의의 소”라 함)를 제기할 수 있으며,

안 제20조제1항⁶⁰⁾에 따라 안 제16조제1항⁶¹⁾에 따른 분할신청기각결정

56) 「제정안」

제18조(분할개시결정에 대한 이의신청 등) ② 제1항에 따른 이의신청은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에만 할 수 있다.

1. 분할개시결정을 한 토지가 제3조에 따른 공유토지분할의 대상이 아니라는 주장을 하는 경우 (분할신청 후 이의신청 전에 당해 공유토지의 분할을 위하여 공유물분할의 소 또는 이에 준하는 소송을 제기한 경우를 포함한다)
2. 분할신청이 제14조제1항에 따른 요건을 갖추지 못하였다고 주장하는 경우
3. 공유물분할의 소 또는 이에 준하는 소송에 의하여 당해 공유토지를 분할하고자 하는 경우
4. 위원회의 분할개시결정절차가 이 법을 위반하였다고 주장하는 경우
5. 이 법에 따른 분할이 도로의 인접관계 등 경계를 특정함에 있어 현저히 형평에 반한다고 주장하는 경우

57) 「제정안」

제18조(분할개시결정에 대한 이의신청 등) ③ 제2항제3호에 따라 이의신청을 한 자는 그 이의신청일부터 3주 이내에 관할 법원에 나머지 공유자 전원을 상대로 소를 제기하여야 한다. 이 경우 그 소장부분과 제소증명서를 지적소관청에 제출하여야 한다.

58) 「제정안」

제19조(이의신청기각결정에 대한 불복) ① 제18조제4항에 따른 기각결정에 불복하는 이의신청인은 그 결정서정본을 받은 날부터 3주 이내에 관할 법원에 분할신청인을 상대로 이의의 소를 제기할 수 있다. 다만, 제18조제2항제3호에 따른 이의신청을 한 자가 제18조제3항에 따른 소를 그 기간 이내에 제기하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

59) 「제정안」

제18조(분할개시결정에 대한 이의신청 등) ④ 위원회는 제2항제1호·제2호·제4호 또는 제5호에 따른 이의신청이 이유없다고 인정되거나, 제2항제3호에 따른 이의신청을 한 자가 제3항의 기간 이내에 소를 제기하지 아니한 경우에는 그 이의신청일부터 5주 이내에 기각결정을 하여야 한다.

또는 제18조제5항⁶²⁾에 따른 분할개시결정취소결정에 불복이 있는 신청인은 그 결정서정본을 받은 날부터 3주 이내에 관할 법원에 ‘나머지 공유자 전원’을 상대로 분할개시를 구하는 소(이하 “분할개시를 구하는 소”라 함)를 제기할 수 있음.

즉, 공유물분할의 소와 분할개시를 구하는 소는 ‘나머지 공유자 전원’을 상대로, 이의의 소는 ‘분할신청인’을 상대로 소를 제기하도록 규정되어 있음.

<표 11> 분할개시결정 관련 소의 상대방

구분	소송 사유	소송 제기자	소송 상대방
안 제18조 제3항	분할개시결정에 대한 이의로서 공유물분할의 소 또는 이에 준하는 소송에 의하여 당해 공유토지를 분할하고자 하는 경우(공유물분할의 소)	분할개시 결정에 대한 이의신청인	나머지 공유자 전원
안 제19조 제1항	분할개시결정에 대한 이의신청이 위원회로부터 기각결정되어 그 기각결정에 대해 불복하는 경우(이의의 소)	기각결정에 불복하는 이의신청인	분할신청인
안 제20조 제1항	분할신청기각결정 또는 분할개시결정취소결정에 불복하여 분할개시를 구하는 경우(분할개시를 구하는 소)	분할신청기각결정/분할개시결정취소 결정에 불복이 있는 신청인	나머지 공유자 전원

60) 「제정안」

제20조(분할신청기각결정 등에 대한 불복) ① 제16조제1항에 따른 분할신청기각결정 또는 제18조제5항에 따른 분할개시결정취소결정에 불복이 있는 신청인은 그 결정서정본을 받은 날부터 3주 이내에 관할 법원에 나머지 공유자 전원을 상대로 분할개시를 구하는 소를 제기할 수 있다.

61) 「제정안」

제16조(분할개시의 결정 및 공고) ① 위원회는 제15조제1항에 따라 신청서를 회부받은 때에는 5주 이내에 이를 심사하여 분할개시 또는 기각의 결정을 하여야 한다. (후단 및 각 호 생략)

62) 「제정안」

제18조(분할개시결정에 대한 이의신청 등) ⑤ 위원회는 제2항제1호·제2호·제4호 또는 제5호에 따른 이의신청이 이유 있다고 인정(제2항제2호에 따른 이의신청은 그에 대한 결정이 있을 때까지 제14조제1항의 요건흡결이 보정되지 아니한 경우를 말한다)되거나 제3항에 따른 소의 제기가 있는 경우에는 그 이의신청일로부터 5주 이내에 분할개시결정을 취소하는 결정을 하여야 한다. 이 경우 미리 분할신청인의 의견을 들어야 한다.

분할개시결정 등은 합의제 행정청에 해당하는 위원회의 결정으로서 처분(행정행위)⁶³⁾에 해당하나, 제정안은 그 불복에 있어서는 위원회를 상대로 하여 그 결정의 취소를 구하는 항고소송적 구조가 아니라, 행정청은 당사자에서 제외하고 공유자들 사이의 민사소송으로 해결하도록 하고 있음.

아울러, 제정안은 공유물분할의 소와 분할개시를 구하는 소의 경우 나머지 공유자 전원을 소송 상대방으로 하는 필수적 공동소송⁶⁴⁾으로 위원회의 결정에 불복하도록 하고 있는데,

63) 「행정소송법」

제2조(정의) ①이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “처분등”이라 함은 행정청이 행하는 구체적 사실에 관한 법집행으로서의 공권력의 행사 또는 그 거부와 그 밖에 이에 준하는 행정작용(이하 “處分”이라 한다) 및 행정심판에 대한 재결을 말한다.

제3조(행정소송의 종류) 행정소송은 다음의 네가지로 구분한다.

1. 항고소송: 행정청의 처분등이나 부작위에 대하여 제기하는 소송

제4조(항고소송) 항고소송은 다음과 같이 구분한다.

1. 취소소송: 행정청의 위법한 처분등을 취소 또는 변경하는 소송

제13조(피고적격) ①취소소송은 다른 법률에 특별한 규정이 없는 한 그 처분등을 행한 행정청을 피고로 한다. 다만, 처분등이 있는 뒤에 그 처분등에 관계되는 권한이 다른 행정청에 승계된 때에는 이를 승계한 행정청을 피고로 한다.

- ②제1항의 규정에 의한 행정청이 없게 된 때에는 그 처분등에 관한 사무가 귀속되는 국가 또는 공공단체를 피고로 한다.

64) 「민사소송법」

제65조(공동소송의 요건) 소송목적이 되는 권리나 의무가 여러 사람에게 공통되거나 사실상 또는 법률상 같은 원인으로 말미암아 생긴 경우에는 그 여러 사람이 공동소송인으로서 당사자가 될 수 있다. 소송목적이 되는 권리나 의무가 같은 종류의 것이고, 사실상 또는 법률상 같은 종류의 원인으로 말미암은 것인 경우에도 또한 같다.

제67조(필수적 공동소송에 대한 특별규정) ①소송목적이 공동소송인 모두에게 합일적으로 확정되어야 할 공동소송의 경우에 공동소송인 가운데 한 사람의 소송행위는 모두의 이익을 위하여서만 효력을 가진다.

- ②제1항의 공동소송에서 공동소송인 가운데 한 사람에 대한 상대방의 소송행위는 공동소송인 모두에게 효력이 미친다.

- ③제1항의 공동소송에서 공동소송인 가운데 한 사람에게 소송절차를 중단 또는 중지하여야 할 이유가 있는 경우 그 중단 또는 중지는 모두에게 효력이 미친다.

이는 불복 과정에서 분할을 반대하는 공유자들도 의견을 충분히 제시할 수 있도록 하여 소송제기자뿐만 아니라 다른 공유자의 재산권 또한 충분히 보호하기 위한 취지임과 아울러, 국토교통부에 따르면 향후 공유물분할의 소 확정판결 시 나머지 공유자에 대한 대항력을 갖추어 지적공부정리 신청 자격을 갖추기 위해 필요한 사항으로 보임⁶⁵⁾.

유사 입법례로서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제85조⁶⁶⁾에 따르면, 사업시행자, 토지소유자 또는 관계인은 토지 수용위원회의 재결에 불복할 때에는 행정소송을 제기할 수 있되, 제기하려는 행정소송이 보상금의 증감에 관한 소송인 경우에는 당사자⁶⁷⁾인 토지소유자·관계인 또는 사업시행자를 피고로 하도록 하고 있음⁶⁸⁾.

65) 나머지 공유자 ‘전원’을 피고로 하여야 하므로 공유자가 한 명이라도 누락되는 경우 부적법 각하되는 것으로 해석됨.

66) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제85조(행정소송의 제기) ① 사업시행자, 토지소유자 또는 관계인은 제34조에 따른 재결에 불복할 때에는 재결서를 받은 날부터 90일 이내에, 이의신청을 거쳤을 때에는 이의신청에 대한 재결서를 받은 날부터 60일 이내에 각각 행정소송을 제기할 수 있다. 이 경우 사업시행자는 행정소송을 제기하기 전에 제84조에 따라 늘어난 보상금을 공탁하여야 하며, 보상금을 받을 자는 공탁된 보상금을 소송이 종결될 때까지 수령할 수 없다.

② 제1항에 따라 제기하려는 행정소송이 보상금의 증감(增減)에 관한 소송인 경우 그 소송을 제기하는 자가 토지소유자 또는 관계인일 때에는 사업시행자를, 사업시행자일 때에는 토지소유자 또는 관계인을 각각 피고로 한다.

67) 「행정소송법」

제3조(행정소송의 종류) 행정소송은 다음의 네가지로 구분한다.

2. 당사자소송: 행정청의 처분등을 원인으로 하는 법률관계에 관한 소송 그 밖에 공법상의 법률관계에 관한 소송으로서 그 법률관계의 한쪽 당사자를 피고로 하는 소송

68) 다만, 이는 보상금 지급의 효력은 유지하되 그 증감만을 청구하는 소송이라는 점에서 제정안에 따른 분할개시를 구하는 소 등과 차이가 있음.

8) 조사와 측량(안 제22조부터 25조까지)

제 정 안

제22조(조사와 측량) ① 지적소관청은 제21조제1항에 따라 분할개시의 결정이 확정되거나 제20조제1항에 따른 소에서 분할개시의 확정판결이 있는 때에는 다음 각 호의 사항을 조사·측량하여야 한다.

1. 공유자별 공유지분 현황 및 이에 대한 이해관계
2. 공유자별 점유면적·경계선 그 밖의 점유현황
3. 사설도로 그 밖에 공공의 용도에 사실상 제공되고 있는 부분(이하 “사설도로등”이라 한다)의 현황
4. 그 밖에 분할 및 청산 등에 관하여 필요한 사항

② 지적소관청은 제1항에 따른 조사·측량을 함에 있어서 필요한 때에는 공유자 또는 점유자에 대하여 자료의 제출을 요구하거나 사실조사를 할 수 있다.

③ 지적소관청은 제1항에 따른 조사·측량을 함에 있어서 미리 각 공유자 또는 점유자와 이해관계인에게 그 일시와 조사·측량에 참석하여 의견을 진술할 수 있다는 것을 통지하여야 한다.

제23조(공유자별 점유현황의 조사·측량) ① 제22조제1항제2호의 사항을 조사·측량함에 있어서는 담장 그 밖에 현재의 점유경계를 기준으로 하되, 제5조제1항 단서 또는 같은 조 제2항에 따른 합의가 있는 경우에는 그 합의에 따라 이를 조사·측량한다.

② 2인 이상의 공유자가 공동으로 점유하는 토지부분은 이를 한 필지로 하여 측량한다.

③ 지적소관청은 각 공유자의 점유현황을 조사한 결과 점유부분의 특정여부가 분명하지 아니하거나 일부 공유자의 점유부분만이 특정되어 있는 경우에는 그 분명하지 아니하거나 특정되지 아니한 부분의 공유자에 대하여 기간을 정하여 제5조제2항에 따른 합의를 요구할 수 있다.

④ 제3항에 따른 합의가 이루어진 때에는 그 합의에 따라 측량한다. 다만, 합의가 이루어지지 아니한 때에는 당해 토지부분은 이를 한 필지로 하여 측량한다.

⑤ 제1항부터 제4항까지의 경우 공유자가 제3자로 하여금 점유하게 한 토지부분은 그 공유자가 점유한 것으로 본다.

제24조(사설도로등의 조사·측량) ① 사설도로등은 실제로 그 편익에 이용되고 있는 토지부분을 점유하는 공유자(제25조에 따른 토지부분을 배분받아 당

제 정 안

해 사설도로등을 사용하게 될 자를 포함한다. 이하 같다)들이 공동으로 점유하고 있는 것으로 보아 독립하여 이를 측량한다. 다만, 그 공유자 전원의 합의가 있는 경우에는 그 합의에 따라 각 공유자들의 점유부분에 배분하여 측량할 수 있다.

② 사설도로등 중 실제로 공유자 중 1인이 점유하는 토지부분의 편익으로만 이용되고 있는 것이 명백한 부분은 이를 그 공유자가 점유한 것으로 보아 그 점유부분에 배분하여 측량한다.

③ 지적소관청은 제1항 및 제2항에 따른 측량을 함에 있어서 사설도로등의 위치 및 현황, 건물의 위치 및 출입구, 공로(公路)의 현황 그 밖에 주위의 사정을 고려하여 다음 각 호의 사항을 조사·확인하여야 한다.

1. 해당 사설도로등이 실제로 일부 공유자들이 점유하는 토지부분의 편익에만 이용되고 있는지 또는 공유자 전원이 점유하는 토지부분의 편익에 이용되고 있는지의 여부

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자가 있는지의 여부와 그에 해당하는 자가 있는 경우 그 공유지분해당면적 중 사설도로등에 포함되어 있다고 인정되는 면적이 있는지의 여부

가. 원래 그 공유토지를 분산매도한 당초의 토지소유자 또는 그 승계인으로서 실제 점유부분이 없는 공유자

나. 원래 그 공유토지의 일부를 분산매도한 당초의 토지소유자 또는 그 승계인으로서 공유토지의 특정부분을 점유하고 있는 공유자

제25조(점유자 없는 토지부분의 측량) ① 공유토지 중 이를 점유하는 공유자가 없거나 제3자가 권원 없이 점유하는 토지부분(사설도로등은 제외한다)은 다음 각 호의 공유자가 공동으로 점유하고 있는 것으로 보아 그 현상에 따라 이를 하나의 필지 또는 여러 필지로 측량한다. 다만, 이들 공유자 전원의 합의가 있는 때에는 그 합의에 따라 각 공유자에게 배분하여 측량할 수 있다.

1. 실제 점유부분이 없는 공유자

2. 실제 점유부분이 그 공유지분해당면적에 미달되는 공유자

② 제24조제3항제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 공유자로서 그 공유지분해당면적(제24조제3항제2호나목의 경우에는 실제 점유면적과 그 공유지분해당면적과의 차이면적을 말한다)의 전부가 사설도로등에 포함되어 있다고 인정되는 공유자는 제1항 각 호의 공유자에서 제외한다.

안 제22조부터 제25조까지는 분할개시의 결정이 확정되거나 분할개시의 확정판결이 있는 경우에 지적소관청이 실시하는 조사·측량에 관한 규정임.

이 법의 목적이 각 공유자가 현재 점유하고 있는 상태를 기준으로 하여 공유토지를 분할할 수 있도록 하려는 것이므로, 안 제23조제1항에서는 조사·측량 시 ‘현재의 점유경계’를 기준으로 하되 안 제5조제1항 단서 또는 같은 조 제2항⁶⁹⁾에 따른 합의가 있는 경우에는 그에 따르도록 규정하고 있음.

그 밖에 안 제24조는 사설도로나 그 밖에 공공의 용도에 사실상 제공되고 있는 부분(사설도로등)을, 안 제25조는 공유토지 중 점유자가 없거나 제3자가 권원 없이 점유하는 토지부분을 측량하는 방법에 관한 규정임.

이상은 구체적인 조사·측량의 절차 및 요건을 정한 규정으로서 구 법과 동일하게 규정되어 있는바, 특별한 검토사항은 없는 것으로 보임.

69) 「제정안」

제5조(분할의 원칙) ① 이 법에 따른 공유토지의 분할은 각 공유자가 현재 점유하고 있는 상태를 기준으로 하여 행한다. 다만, 서로 인접한 토지부분을 점유한 공유자 간에 그 점유하고 있는 상태와 다르게 분할하기로 합의(그 분할에 따른 청산금을 포함한 합의를 말한다. 이하 이 조에서 같다)한 경우에는 그 합의에 따라 분할한다.

② 공유토지 중 점유부분이 특정되지 아니하거나 특정여부가 불분명한 부분에 대하여 해당 공유자 간에 합의가 있는 경우에는 그 합의에 따라 분할한다.

9) 분할조서의 작성·의결, 조서등본의 송달 등(안 제26조부터 제29조까지)

제 정 안
제26조(분할조서의 작성) ① 지적소관청은 제22조부터 제25조까지에 따라 조사·측량을 완료한 때에는 지체 없이 분할조서를 작성하여 위원회에 회부하고 그 의결을 얻어야 한다. ② 제1항에 따른 분할조서에는 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다. 1. 공유자의 현황, 각 공유자의 공유지분과 그 해당면적 및 이에 대한 이해관계인의 이해관계내용 2. 제22조부터 제25조까지에 따라 조사·측량한 각 공유자에게 분할할 토지의 면적 그 밖에 그 현황과 분할할 부분에 대한 임시지번 3. 독립하여 사설도로등으로 분할할 부분과 이에 대한 임시지번 4. 지적측량성과 5. 제40조제1항에 따른 사유가 있는 경우에는 그 청산에 관한 사항 6. 제43조제1항에 따른 분할비용에 관한 사항 ③ 제2항제2호에 따른 사항을 기재함에 있어서 제23조제2항·제4항 단서 및 제25조제1항(단서의 경우는 제외한다)에 따른 토지부분에 대하여는 이를 당해 공유자들의 공유로 하여 각자의 공유지분 비율 및 이에 해당하는 면적을 표시하여야 한다. 이 경우 공유지분 비율은 제23조제2항 및 제4항 단서에 따른 토지부분에 있어서는 원래의 공유지분을 기준으로 하고, 제25조제1항에 따른 토지부분에 있어서는 실제 점유면적과 공유지분해당면적과의 차이면적을 기준으로 한다. ④ 제2항제3호에 따른 사항을 기재함에 있어서는 당해 사설도로등을 제24조제1항(단서의 경우는 제외한다)에 따른 공유자들의 공유로 하여 그 공유지분 비율 및 이에 해당하는 면적을 표시하여야 한다. 이 경우 공유지분 비율은 당해 사설도로등이 실제로 그 편익에 이용되고 있는 토지부분의 면적을 기준으로 한다. 제27조(청산에 관한 사항의 기재) ① 제26조제2항제5호에 따른 사항을 기재함에 있어서는 다음 각 호의 사항을 표시하여야 한다. 1. 해당 각 공유자에게 분할할 토지의 면적(제26조제3항 및 같은 조 제4항에 따른 공유지분면적을 포함한다)이 등기부상의 공유지분해당면적을 초과하거나 부족한 면적과 그에 대하여 청산할 금액 2. 제40조제2항에 따른 청산금의 산정근거

제 정 안

3. 제41조제1항에 따라 청산금을 지급하지 아니하는 경우에는 그 사유
 ② 제1항제1호에 따른 청산금을 기재함에 있어서 제5조제1항 단서 또는 같은 조 제2항에 따른 청산금에 관한 합의가 있는 등 각 공유자별로 청산금을 지급 또는 수령할 자와 그 금액이 특정될 수 있는 경우에는 이를 개별적으로 표시하여야 한다.

제28조(공유지분해당면적의 계산) 이 법에 따른 분할에 있어서 공유토지의 측량결과 그 실제면적이 등기부상의 면적과 다른 때에는 측량결과에 의한 실제면적을 당해 공유지분의 당초면적으로 본다. 이 경우 그 측량결과에 의한 실제면적에 대한 각 공유자의 공유지분비율해당면적을 당초의 공유지분해당면적으로 본다.

제29조(조서등본의 송달 및 공고) ① 지적소관청은 제26조제1항에 따른 분할조서의 의결이 있는 때에는 분할조서등본에 그 분할조서의 내용대로 분할 및 청산한다는 취지와 제30조에 따른 이의신청을 할 수 있다는 취지 및 기한을 기재한 서면을 첨부하여 지체 없이 각 공유자 및 이해관계인에게 송달하여야 한다.

② 지적소관청은 제26조제1항에 따른 분할조서의 의결이 있는 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 다음 각 호의 사항을 2주 이상 공고하여야 한다.

1. 해당 공유토지의 표시 및 제14조에 따른 분할신청과 제16조에 따른 분할개시결정이 있다는 취지
2. 위원회의 의결을 거쳐 분할조서를 작성하였다는 취지와 그 내용대로 분할 및 청산한다는 취지
3. 제30조에 따른 이의신청을 할 수 있다는 취지와 그 기한

안 제26조부터 제29조까지는 지적소관청이 제22조부터 제25조까지에 따라 조사·측량을 완료한 이후의 분할조서 작성, 위원회 회부·의결 및 분할조서등본의 송달 등에 관한 규정으로,

이 규정들은 분할조서의 구체적인 기재사항 및 방법 등을 정하기 위한 내용이며, 구법과 동일하게 규정되어 있어 특별한 검토사항은 없는

것으로 보임.

안 제26조제1항에 따르면, 지적소관청은 안 제22조부터 제25조까지⁷⁰⁾에 따라 분할개시가 결정된 토지의 조사·측량을 완료한 때에는 지체 없이 분할조서를 작성하여 위원회에 회부하고 그 의결⁷¹⁾을 얻어야 함.

다만, 안 제36조제2항⁷²⁾에 따라 공유자 전원이 청산을 하지 아니하기로 한 합의서를 첨부하여 분할신청을 하는 경우에는 분할조서의 의결 없이 분할조서를 확정할 수 있음.

안 제26조제2항에서 분할조서에 각 공유자에게 분할할 토지의 면적, 지적측량성과, 청산 및 분할비용에 관한 사항 등을 기재하도록 한 것은 위원회가 공유물 분할에 관한 제반 절차를 통합 심의·의결함으로써 공유자에게 편의를 제공하려는 취지로 이해됨.

70) 「제정안」 제22조(조사와 측량), 제23조(공유자별 점유현황의 조사·측량), 제24조(사설도로 등의 조사·측량), 제25조(점유자 없는 토지부분의 측량)

71) 제정안은 구법과 마찬가지로 위원회가 지적소관청이 작성하여 위원회에 회부한 분할조서를 심사·의결해야 하는 기간을 규정하고 있지 않음. 참고로, 구법 시행령에서는 위원회가 5주 이내에 위원회에 회부된 분할조서를 심사·의결하도록 규정한 바 있음.

72) 「제정안」

제36조(지적공부의 정리) ② 공유자 전원이 청산을 하지 아니하기로 한 합의서를 첨부하여 분할신청을 하는 경우에는 분할개시의 결정 후 제26조에 따른 분할조서의 의결 없이 분할조서를 확정하여 지적공부를 정리할 수 있다.

10) 분할조서 등에 대한 불복(안 제30조부터 제32조까지)

제 정 안

제30조(분할조서에 대한 이의신청) ① 분할조서에 이의가 있는 공유자 및 이해관계인은 제29조제1항에 따른 분할조서등본이 송달된 날부터 2주 이내에 이의사유를 구체적으로 명시한 서면에 의하여 지적소관청에 이의신청을 할 수 있다. 이 경우 지적소관청은 지체 없이 이의신청서를 위원회에 회부하여야 한다.

② 제1항에 따른 이의신청은 제22조부터 제27조까지에 따른 조사·측량, 점유부분의 조정 또는 분할조서의 작성 등 분할조서의 내용이나 위원회의 의결절차에 이의가 있는 경우에만 할 수 있다.

제31조(이의신청의 결정 등) ① 위원회는 제30조제1항에 따른 이의신청에 대하여 그 이의신청일부터 4주 이내에 인용여부를 결정하여야 한다. 이 경우 지적소관청은 지체 없이 위원회의 결정서정본을 신청인에게 송달하여야 한다.

② 위원회는 제1항에 따른 결정을 할 때에는 미리 신청인·관련 공유자 및 이해관계인의 의견을 들어야 한다.

③ 지적소관청은 위원회가 인용결정을 한 때에는 분할조서의 해당부분을 정정하고, 신청인과 관련 공유자 및 이해관계인에게 정정한 분할조서등본을 지체 없이 송달하여야 한다.

제32조(결정에 대한 불복 등) ① 제31조에 따른 결정내용에 불복이 있는 자는 그 결정서정본 또는 분할조서등본을 받은 날부터 3주 이내에 그 사유를 구체적으로 명시하여 관할 법원에 공유자 전원을 상대(불복하는 사유가 일부 공유자에 한정하여 관련되는 경우에는 그 관련 공유자만을 상대로 한다)로 이의의 소를 제기할 수 있다. 이 경우 그 소장부분과 제소증명서를 지적소관청에 제출하여야 한다.

② 제1항에 따른 소는 제30조제2항에 따른 이의사유가 있을 때만 할 수 있다.

③ 법원은 제1항에 따른 소에서 분할조서의 내용에 대한 이의가 이유있는 경우에는 그 권리관계를 확정하는 판결을 하여야 하며, 위원회의 의결절차에 위법이 있는 경우에는 그 의결을 취소하는 판결을 하여야 한다.

④ 지적소관청은 제3항에 따른 취소판결이 확정된 때에는 지체 없이 이를 위원회에 회부하여 의결을 얻어야 한다.

⑤ 제3항에 따른 권리관계의 확정판결이 있는 때에는 제31조제3항을 준용한다.

안 제30조부터 제32조까지는 위원회의 의결을 거친 분할조서에 대한 이의신청(안 제30조), 해당 이의신청에 대한 위원회의 결정(안 제31조) 및 그 결정에 대한 불복방법 등(안 제32조)을 규정하고 있음.

앞서 언급하였듯이 제정안은 분할의 개시, 조사·측량에 따른 분할조서의 작성이라는 2단계의 절차를 거치게 함과 동시에 그 각 단계에 있어서의 불복 쟁송방법을 각각 규정하고 있고, 공유토지의 분할과 이에 부수되는 권리·의무관계는 제정안이 정한 특수한 불복절차에 의하여서만 판단⁷³⁾되어야 한다는 점에서,

제정안의 불복절차는 공유자 등의 이해관계에 중요한 영향을 미치는 사항이되, 각 절차는 구법과 동일하게 규정되어 있는바 특별한 검토 사항은 없는 것으로 보임.

73) “공유토지분할에 관한 특례법(1986. 5. 8. 법률 제3811호로 제정되어 1991. 12. 31. 실효되었다, 아래에서는 특례법이라고만 한다)은 (중략) 분할개시결정이 있는 후에는 분할신청을 취할 수 없도록 하고(제14조 제3항 본문), 분할개시결정이 있는 후 법정기간 내에 불복이 없거나 분할개시결정에 대한 불복이 받아들여지지 아니하거나 분할개시의 확정판결이 있어 분할개시결정이 확정되면 공유자 전원의 합의가 있는 경우를 제외하고는 위 특례법에 의한 분할만을 할 수 있도록 하고 있으며(제21조 제2항), 또한 위 분할조서가 작성된 후 분할조서에 대하여 법정기간 내에 불복이 없거나 위 법 제32조의 이의의 소에 대한 확정판결이 있어 분할조서가 확정되면 공유토지가 그 분할조서의 내용대로 분할되도록 규정하고 있는바(제33조, 제34조), 이와 같은 특례법의 규정에 비추어 보면, 위 특례법에 따른 공유토지의 분할과 이에 부수되는 권리·의무관계는 위와 같은 특수한 불복절차에 의하여서만 판단되어야 하고 위 특례법이 정한 불복방법 이외의 방법으로는 이를 다룰 수 없다고 보아야 할 것이다.”(대법원 1996. 11. 15., 선고, 94누10597, 판결)

11) 분할조서의 확정 및 분할의 효과 등(안 제33조부터 제35조까지)

제 정 안

제33조(분할조서의 확정) ① 분할조서(제31조제3항 또는 제32조제5항에 따른 정정이 있는 경우에는 그 정정된 분할조서를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 확정된다.

1. 제30조제1항에 따른 기간 이내에 이의신청이 없는 경우
2. 제32조제1항에 따른 이의의 소의 제기가 없는 경우
3. 제32조에 따른 이의의 소의 확정판결(제32조제3항의 취소판결은 제외한다)이 있는 경우

② 제30조제1항에 따른 이의신청 또는 제32조제1항에 따른 이의의 소에서 그 불복하는 내용이 제26조제2항제5호 또는 제6호에 따른 청산금 또는 분할비용에 관한 것일 때에는 그 불복하는 부분을 제외한 분할조서는 확정된다.

제34조(분할의 효과) ① 분할조서가 확정된 때에는 그 공유토지는 분할조서의 내용대로 분할되며 공유지분 위에 존속하는 소유권 외의 권리는 그 공유자가 분할취득하는 토지부분 위에 집중하여 존속한다.

② 공유지분 위에 저당권이 설정되어 있는 경우에 그 저당권은 그 공유자가 확정된 분할조서에 의하여 받게 되는 청산금에 대하여도 행사할 수 있다. 이 경우 그 청산금의 지급 전에 이를 압류하여야 한다.

③ 공유지분에 대한 압류·가압류·가처분은 확정된 분할조서에 의하여 공유자가 분할취득하는 토지부분과 공유자가 받게 되는 청산금에 대하여도 그 효력을 미친다.

④ 공유토지 전부에 존속하는 소유권 외의 권리는 이 법에 의한 분할에 의하여 영향을 받지 아니한다.

제35조(분할조서의 승계인에 대한 효력 및 승계인의 표시) ① 확정된 분할조서는 제17조에 따른 분할개시결정등기 이후에 공유지분을 취득한 자 또는 그에 대한 소유권 외의 권리를 취득한 이해관계인에 대하여도 그 효력이 있다.

② 지적소관청은 제1항에 따른 공유지분취득자 또는 이해관계인이 그 권리를 증명하여 신고하는 때에는 당해 분할조서에 그 승계인이나 새로운 이해관계인의 표시를 하여야 한다.

③ 지적소관청은 제37조에 따른 분할등기의 촉탁을 위하여 필요한 때에는 제2항에 따른 신고가 없는 때에도 당해 공유토지의 등기부를 확인하여 제2항에 따른 승계인이나 새로운 이해관계인의 표시를 할 수 있다.

안 제33조부터 제35조까지는 분할조서의 확정(안 제33조) 및 분할조서 확정 시 분할의 효과(안 제34조 및 제35조) 등에 관한 사항을 규정하고 있음.

제정안의 사항은 구법과 동일하게 규정되어 있는바 특별한 검토사항은 없는 것으로 보이며, 제정안에 따르면 분할조서가 확정되는 경우는 다음과 같음.

첫째, 안 제33조제1항에 따르면, ① 분할조서등본이 송달된 날부터 2주 이내에 그 분할조서에 대한 이의신청이 없거나(제1호), ② 분할조서에 대해 이의신청이 있었으나 그 이의신청에 대한 위원회의 결정과 관련하여 그 결정서정본(기각의 경우) 또는 분할조서등본(인용의 경우)을 받은 날부터 2주 이내에 관할 법원에 이의의 소가 제기되지 않거나(제2호), ③ 그 이의의 소가 제기되어 확정판결(위원회의 의결절차에 위법이 있어 그 의결을 취소하는 판결은 제외)이 있는 경우(제3호), 분할조서가 확정됨.

둘째, 같은 조 제2항에 따르면, 분할조서에 대한 이의신청 또는 해당 이의신청에 대한 위원회의 결정에 관한 이의의 소에서 그 불복하는 내용이 청산금 또는 분할비용에 관한 것일 때에는 그 불복하는 부분을 제외한 분할조서는 확정됨.

셋째, 안 제36조제2항⁷⁴⁾에 따라 공유자 전원이 청산을 하지 아니하기로 한 합의서를 첨부하여 분할신청을 하는 경우에는 분할개시의 결정 후 안 제26조⁷⁵⁾에 따른 분할조서의 의결 없이 분할조서를 확정하여 지적공부를 정리할 수 있음.

한편, 안 제34조제1항은 분할조서가 확정된 경우 공유지분 위에 존속하는 소유권 외의 권리도 그 공유자가 분할취득하는 토지부분 위에 집중하여 존속(같은 조 제4항에 따라 공유토지 전부에 존속하는 권리는 제외)한다고 규정하고 있는데,

이는 예를 들어 이 법에 따른 공유토지분할의 경우에는 공유지분 위에 설정된 담보물권이 이를 설정한 공유자 앞으로 집중되도록 규정한 것으로, 「민법」에 따른 공유물분할에서는 일반적으로 인정되지 않는 특례⁷⁶⁾ 규정을 통해 공유물의 분할에 따르는 소유권 외의 권리에 관한 분쟁을 예방하기 위한 취지로 보임.

74) 「제정안」

제36조(지적공부의 정리) ② 공유자 전원이 청산을 하지 아니하기로 한 합의서를 첨부하여 분할신청을 하는 경우에는 분할개시의 결정 후 제26조에 따른 분할조서의 의결 없이 분할조서를 확정하여 지적공부를 정리할 수 있다.

75) 「제정안」

제26조(분할조서의 작성) ① 지적소관청은 제22조부터 제25조까지에 따라 조사·측량을 완료한 때에는 지체 없이 분할조서를 작성하여 위원회에 회부하고 그 의결을 얻어야 한다.

76) 1필지의 토지의 위치와 면적을 특정하여 2인 이상이 구분소유하기로 하는 약정을 하고 그 구분소유자의 공유로 등기하는 이른바 구분소유적 공유관계에 있어서, 1필지의 토지 중 특정 부분에 대한 구분소유적 공유관계를 표상하는 공유지분을 목적으로 하는 근저당권이 설정된 후 구분소유하고 있는 특정 부분별로 독립한 필지로 분할되고 나아가 구분소유자 상호 간에 지분이전등기를 하는 등으로 구분소유적 공유관계가 해소되더라도 그 근저당권은 종전의 구분소유적 공유지분의 비율대로 분할된 토지들 전부의 위에 그대로 존속하는 것이고, 근저당권설정자의 단독소유로 분할된 토지에 당연히 집중되는 것은 아니다. (대법원 2014. 6. 26. 선고 2012다25944 판결)

12) 지적공부의 정리 및 분할등기 등(안 제36조부터 제39조까지)

제 정 안

제36조(지적공부의 정리) ① 제33조에 따라 분할조서가 확정된 때에는 지적소관청은 분할조서에 따라 지체 없이 지적공부를 정리하여야 한다. 이 경우 제28조에 따른 면적에 과부족이 있는 토지에 대하여는 지적공부상의 면적을 먼저 정정·정리하여야 한다.

② 공유자 전원이 청산을 하지 아니하기로 한 합의서를 첨부하여 분할신청을 하는 경우에는 분할개시의 결정 후 제26조에 따른 분할조서의 의결 없이 분할조서를 확정하여 지적공부를 정리할 수 있다.

제37조(분할등기 등의 촉탁) ① 지적소관청은 제36조에 따라 지적공부를 정리한 때에는 지체 없이 관할 등기소에 이 법에 의한 분할이 있었다는 취지를 통지하고 분할등기를 촉탁하여야 한다.

② 지적소관청은 제36조제1항 후단에 따라 지적공부상의 면적을 정정한 토지에 대하여는 제1항에 따른 분할등기를 촉탁하기 전에 등기부상의 표시변경등기를 촉탁하여야 한다.

③ 제1항의 경우 분할한 토지의 지목이 분할 전의 지목과 다른 때에는 지목변경의 등기를, 제14조제5항에 따라 합병을 한 경우에는 합병의 등기를 각각 촉탁하여야 한다.

④ 지적소관청은 분할등기를 촉탁함에 있어서 촉탁서에 그 취지를 기재하고 토지대장등본 또는 임야대장등본과 확정된 분할조서등본을 첨부하여야 한다.

제38조(분할등기의 특례) ① 등기관은 제37조제1항에 따른 분할등기의 촉탁을 받은 때에는 분할한 토지마다 따로 등기용지를 사용하고 그 등기용지의 표시란에는 제37조제1항에 따른 분할등기의 촉탁으로 인하여 등기한 취지를 기재하여야 한다.

② 제1항에 따라 따로 사용한 등기용지의 해당구 사항란에는 분할 전의 등기용지로부터 당해 토지를 분할취득한 공유자의 공유지분에 관한 소유권 그 밖의 권리에 관한 등기를 옮겨 적은 다음 갑구 사항란에 그 공유자가 이 법에 의한 분할확정을 원인으로 당해 토지의 소유권을 취득한 취지를 기재하여야 한다.

③ 제23조제2항·제4항 단서 및 제25조제1항 본문에 따라 측량·분할한 토지와 제24조제1항 본문에 따라 독립하여 사설도로등으로 분할한 토지의 등기용지의 해당구 사항란에는 분할 전의 등기용지로부터 당해 토지를 공동으로 분할취득한 공유자들의 각 공유지분에 관한 소유권 그 밖의 권리에 관한

제 정 안

등기를 옮겨 적은 다음 갑구 사항란에 제26조제3항 또는 제4항에 따른 공유자와 그 지분을 표시하고, 이 법에 의한 분할확정을 원인으로 당해 토지의 소유권을 취득한 취지를 기재하여야 한다.

④ 제1항부터 제3항까지의 절차를 완료한 때에는 분할 전의 등기용지를 폐쇄하여야 한다.

⑤ 이 법에 따른 분할등기를 위하여 그 밖에 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다.

제39조(분할등기완료의 통지) 지적소관청은 등기관이 분할등기를 완료한 때에는 지체 없이 각 공유자, 이해관계인 그 밖의 권리자(압류·가압류·가처분의 권리자를 포함한다)에게 그 뜻을 통지하여야 한다.

안 제36조부터 제39조까지는 분할조서가 확정된 이후의 행정사항에 관한 것으로, 분할조서에 따른 지적소관청의 지적공부의 정리(안 제36조), 분할조서에 따라 지적공부를 정리한 이후의 지적소관청의 분할등기 촉탁(안 제37조), 등기관의 분할등기 시 특례(안 제38조) 및 분할등기 완료의 통지(안 제39조) 등의 사항을 규정하고 있음.

일반적인 공유물 분할의 경우 먼저 토지 등의 분필등기를 한 이후 분필된 토지별로 공유자가 소유권이전등기를 신청하여야 하지만,

제정안에 따른 공유토지분할의 경우 지적소관청이 관할 등기소에 분할등기 촉탁을 할 때 확정된 분할조서 등을 첨부하여 분할된 각 필지별 등기명의인(토지소유자)을 표시함으로써, 소유권이전등기 절차를 거치지 않아도 분할신청인이 분할토지를 취득할 수 있도록 특례를 부

여하고 있음.

이상의 규정은 지적소관청과 등기관의 지적공부 정리 또는 분할등기 관련 업무의 구체적인 절차 및 방법에 관한 내용으로, 구법과 동일하게 규정된바 특별한 검토사항은 없는 것으로 보임.

13) 청산(안 제40조부터 제42조까지)

제 정 안

제40조(청산) ① 확정된 분할조서에 의하여 각 공유자가 분할받을 토지의 면적(제26조제3항 및 제4항에 따른 공유지분해당면적을 포함한다)과 등기부상의 각 공유지분해당면적이 일치하지 아니하는 경우 해당공유자는 확정된 분할조서에 기재된 내용에 따라 청산을 하여야 한다.

② 제1항에 따른 청산을 함에 있어서의 청산금액은 해당 공유자 간에 청산금에 관한 합의가 있는 경우에는 그 합의에 의하고, 합의가 없는 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 산정한다.

③ 제2항에 따라 청산금액의 기준을 정함에 있어서 그 청산할 토지의 위치 및 인근 토지의 시가 등을 고려하여야 한다.

제41조(국가 등에 대한 청산금지급의 제외 등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 청산금은 제40조제1항에도 불구하고 이를 지급하지 아니한다.

1. 국가 또는 지방자치단체가 받아야 할 청산금 중 사설도로등의 부분에 포함되어 있다고 인정되는 토지부분에 대한 청산금
2. 제24조제3항제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자의 등기부상의 공유지분해당면적(제24조제3항제2호나목의 경우에는 실제 점유면적과 공유지분해당면적과의 차이면적을 말한다)중 사설도로등의 부분에 포함되어 있다고 인정되는 면적에 대한 청산금

② 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 공유자가 있는 경우에는 이 법에 따른 청산금을 계산함에 있어서 이들 외에 청산금을 받아야 할 공유자들이 받을 청산금합계액을 이 법에 따라 청산금을 지급하여야 할 공유자들의 청산금합계액으로 보고 각 공유자가 받아야 할 청산금액은 그들이 청산할 면적비율에 의한다.

제42조(청산금의 납부 등) ① 이 법에 따른 청산금을 지급할 자는 분할조서의 확정일부터 3개월 이내에 지적소관청에 이를 납부하고, 청산금이 1천만원을 초과하는 때에는 6개월 이내에 3회에 한하여 분할납부를 할 수 있다. 다만, 청산금청구채권에 대한 압류·가압류·가처분(제34조제3항에 따라 당해 청산금에 효력이 미치는 경우를 포함한다)이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 청산금을 지급할 자와 이를 받을 자가 특정되어 있고 그 금액에 관하여 합의가 있는 경우에는 제1항에도 불구하고 그 상대방에게 이를 지급할 수 있다.

제 정 안

- ③ 지적소관청은 제1항 본문에 따른 청산금을 납부받은 때에는 지체 없이 이를 받을 자에게 배분하여 지급하여야 한다.
- ④ 지적소관청은 제1항 본문에 따라 청산금을 납부할 자가 그 기간 이내에 이를 납부하지 아니하는 경우에는 지방세 체납처분의 예에 따라 이를 징수할 수 있다.

안 제40조부터 제42조까지는 확정된 분할조서에 의하여 각 공유자가 분할받을 토지의 면적(안 제26조제3항⁷⁷⁾ 및 제4항⁷⁸⁾에 따른 공유지분 해당면적을 포함함)과 등기부상의 공유지분 해당면적(각 공유자의 지분에 해당하는 면적)이 일치하지 아니하는 경우 그 차이에 대한 청산에

77) 「제정안」

제26조(분할조서의 작성) ③ 제2항제2호에 따른 사항을 기재함에 있어서 제23조제2항·제4항 단서 및 제25조제1항(단서의 경우는 제외한다)에 따른 토지부분에 대하여는 이를 당해 공유자들의 공유로 하여 각자의 공유지분 비율 및 이에 해당하는 면적을 표시하여야 한다. 이 경우 공유지분 비율은 제23조제2항 및 제4항 단서에 따른 토지부분에 있어서는 원래의 공유지분을 기준으로 하고, 제25조제1항에 따른 토지부분에 있어서는 실제 점유면적과 공유지분 해당면적과의 차이면적을 기준으로 한다.

제23조(공유자별 점유현황의 조사·측량) ② 2인 이상의 공유자가 공동으로 점유하는 토지부분은 이를 한 필지로 하여 측량한다.

④ 제3항에 따른 합의가 이루어진 때에는 그 합의에 따라 측량한다. 다만, 합의가 이루어지지 아니한 때에는 당해 토지부분은 이를 한 필지로 하여 측량한다.

제25조(점유자 없는 토지부분의 측량) ① 공유토지 중 이를 점유하는 공유자가 없거나 제3자가 권원 없이 점유하는 토지부분(사설도로등은 제외한다)은 다음 각 호의 공유자가 공동으로 점유하고 있는 것으로 보아 그 현상에 따라 이를 하나의 필지 또는 여러 필지로 측량한다. 다만, 이들 공유자 전원의 합의가 있는 때에는 그 합의에 따라 각 공유자에게 배분하여 측량할 수 있다.

1. 실제 점유부분이 없는 공유자
2. 실제 점유부분이 그 공유지분 해당면적에 미달되는 공유자

78) 「제정안」

제26조(분할조서의 작성) ④ 제2항제3호에 따른 사항을 기재함에 있어서는 당해 사설도로등을 제24조제1항(단서의 경우는 제외한다)에 따른 공유자들의 공유로 하여 그 공유지분 비율 및 이에 해당하는 면적을 표시하여야 한다. 이 경우 공유지분 비율은 당해 사설도로등이 실제로 그 편익에 이용되고 있는 토지부분의 면적을 기준으로 한다.

제24조(사설도로등의 조사·측량) ① 사설도로등은 실제로 그 편익에 이용되고 있는 토지부분을 점유하는 공유자(제25조에 따른 토지부분을 배분받아 당해 사설도로등을 사용하게 될 자를 포함한다. 이하 같다)들이 공동으로 점유하고 있는 것으로 보아 독립하여 이를 측량한다. 다만, 그 공유자 전원의 합의가 있는 경우에는 그 합의에 따라 각 공유자들의 점유부분에 배분하여 측량할 수 있다.

관한 내용임.

청산에 관한 사항은 안 제26조⁷⁹⁾ 및 제27조⁸⁰⁾에 따라 분할조서에 기재되어 분할조서 확정 시 그에 따라 청산이 이루어지는바, 이는 소유권 이전을 위하여 모든 공유자와 별도의 협의 및 계약 과정을 거쳐야 하는 일반적인 공유물 분할에 비하여 간이한 절차를 통해 공유토지를 분할할 수 있도록 하려는 취지로 보임.

한편, 안 제42조제4항은 청산금을 납부할 자가 그 기간 이내에 이를 납부하지 아니하는 경우에는 지적소관청이 “지방세 체납처분의 예에 따라” 이를 징수할 수 있도록 하고 있는데,

청산금은 ‘지방세’가 아니라는 점에서 “지방세 체납처분의 예” 대신 지방자치단체의 장이 부과·징수하는 조세 외의 금전의 징수에 관한 사

79) 「제정안」

제26조(분할조서의 작성) ① 지적소관청은 제22조부터 제25조까지에 따라 조사·측량을 완료한 때에는 지체 없이 분할조서를 작성하여 위원회에 회부하고 그 의결을 얻어야 한다.

② 제1항에 따른 분할조서에는 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.

5. 제40조제1항에 따른 사유가 있는 경우에는 그 청산에 관한 사항

80) 「제정안」

제27조(청산에 관한 사항의 기재) ① 제26조제2항제5호에 따른 사항을 기재함에 있어서는 다음 각 호의 사항을 표시하여야 한다.

1. 해당 각 공유자에게 분할할 토지의 면적(제26조제3항 및 같은 조 제4항에 따른 공유지분면적을 포함한다)이 등기부상의 공유지분해당면적을 초과하거나 부족한 면적과 그에 대하여 청산할 금액

2. 제40조제2항에 따른 청산금의 산정근거

3. 제41조제1항에 따라 청산금을 지급하지 아니하는 경우에는 그 사유

② 제1항제1호에 따른 청산금을 기재함에 있어서 제5조제1항 단서 또는 같은 조 제2항에 따른 청산금에 관한 합의가 있는 등 각 공유자별로 청산금을 지급 또는 수령할 자와 그 금액이 특정될 수 있는 경우에는 이를 개별적으로 표시하여야 한다.

항을 규정한 “「지방행정제재·부과금의 징수 등에 관한 법률」⁸¹⁾”에 따라 청산금을 징수하도록 규정하는 방안을 검토할 수 있을 것으로 보임.

81) 「지방행정제재·부과금의 징수 등에 관한 법률」

제1조(목적) 이 법은 지방행정제재·부과금의 체납처분절차를 명확하게 하고 지방행정제재·부과금의 효율적 징수 및 관리 등에 필요한 사항을 규정함으로써 지방자치단체의 재정 확충 및 재정건전성 제고에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “**지방행정제재·부과금**”이란 지방자치단체의 장 및 그 소속 행정기관의 장이 행정목적을 달성하기 위하여 법률에 따라 부과·징수(국가기관의 장으로부터 위임·위탁받아 부과·징수하는 경우를 포함한다)하여 지방자치단체의 수입으로 하는 조세 외의 금전으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당되는 것을 말한다.

가. 다른 법률에서 이 법에 따라 징수하기로 한 과징금, 이행강제금, 부담금 및 변상금

나. 그 밖의 조세 외의 금전으로서 다른 법률에서 이 법에 따라 징수하기로 한 금전

14) 보칙(안 제43조부터 제45조까지)

제 정 안
제43조(분할비용) ① 이 법에 따른 분할에 소요되는 다음 각 호의 비용은 공유토지를 분할취득하는 각 공유자의 부담으로 한다. 1. 지적측량 수수료 2. 감정평가 수수료 3. 지적공부 정리신청 수수료 ② 제1항에 따른 분할비용의 징수에 관하여는 제42조제4항을 준용한다. ③ 제1항 각 호에 따른 분할비용의 구체적인 범위와 그 징수절차, 비용의 예납과 환급 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제44조(등기부열람 등 수수료의 면제) 이 법에 따른 공유토지의 분할에 필요하여 지적소관청 공무원이 등기부의 열람 및 등기부등·초본(등기전산정보자료를 포함한다)의 교부를 신청하는 경우에는 그 수수료를 면제한다. 제45조(재판관할) 이 법에 따른 소는 당해 공유토지의 소재지를 관할하는 지방법원 단독판사의 전속관할로 한다.

안 제7장(보칙)에서는 분할비용의 부담·징수·환급 등(안 제43조), 등기부열람 등에 관한 수수료의 면제(안 제44조) 및 재판관할(안 제45조)에 관한 사항을 규정하고 있음.

이 중 안 제43조제1항은 이 법에 따른 분할에 소요되는 비용 중 ‘지적측량 수수료’, ‘감정평가 수수료’ 및 ‘지적공부 정리신청 수수료’에 대하여 공유토지를 분할취득하는 각 공유자가 부담하도록 규정하고 있는데,

이는 공유토지를 분할취득하는 각 공유자가 부담하는 비용의 범위를

대통령령으로 위임하지 않고 직접 법률에 명시하고 있다는 점과 ‘지적 공부 정리신청 수수료’를 그 범위에 포함하고 있다는 점에서 구법 및 구법 시행령의 규정⁸²⁾과 차이가 있음.

<표 12> 공유토지를 분할취득하는 각 공유자가 부담하는 비용의 범위

구분	구법	제정안
분할에 소요되는 비용 중 공유토지를 분할취득하는 각 공유자가 부담하는 비용	대통령령으로 정하는 비용 <대통령령> 1. 지적측량 수수료 2. 감정평가 수수료 ※ ‘지적공부 정리신청 수수료’는 면제	1. 지적측량 수수료 2. 감정평가 수수료 3. <u>지적공부 정리신청 수수료</u>

제정안과 같이 공유토지를 분할취득하는 각 공유자가 부담해야 하는 분할소요비용의 범위를 법률에 명시하는 경우 분할신청인 등의 입장에서 비용부담사항 등을 명확히 알기 쉽다는 점에서 제정안의 취지는 타당한 것으로 보임.

82) 「공유토지분할에 관한 특별법」(법률 제14710호, 2017. 3. 21. 개정·시행)

제43조(분할비용) ① 이 법에 따른 분할에 소요되는 비용 중 대통령령으로 정하는 비용은 공유토지를 분할취득하는 각 공유자의 부담으로 한다.

「공유토지분할에 관한 특별법 시행령」(대통령령 제32352호, 2022. 1. 21. 개정·시행)

제44조(분할비용 등의 징수 등) ① 법 제43조제1항에서 “대통령령으로 정하는 비용”이란 지적측량 수수료 및 감정평가 수수료를 말한다.

② 지적측량 수수료는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제106조제2항·제3항에 따라 국토해양부장관이 정하여 고시하는 수수료를 적용한다.

③ 감정평가 수수료는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제23조에 따른 감정평가법인등의 수수료 요율 및 실비 범위에도 불구하고 필지당 감정평가법인등 1회의 감정평가를 기준으로 20만원으로 하되, 신청인이 공유토지의 분할측량을 신청할 때 지적소관청에 예납(공유자 사이에 청산을 하지 아니하기로 하거나, 자체 청산을하기로 합의한 경우는 제외한다)하여야 한다. 이 경우 지적소관청은 감정평가서가 제출되었을 때에는 지체 없이 감정평가 수수료를 해당 감정평가법인등에게 지급하여야 한다.

④ 지적공부 정리신청 수수료는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제106조제1항제15호에도 불구하고 면제한다.

한편, ‘지적공부 정리신청 수수료’는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제106조제1항제15호⁸³⁾에 따라 토지의 분할 신청 등을 하는 자가 납부해야 하는 수수료로서,

구법의 경우 분할조서가 확정된 때에는 지적소관청으로 하여금 분할 조서에 따라 지체 없이 직권으로 지적공부를 정리하여야 하도록 규정하고 있고⁸⁴⁾, 소유권이전등기 절차를 거치지 않아도 분할신청인이 분할토지를 취득할 수 있도록 특례를 부여⁸⁵⁾하고 있다는 점 등에서, 구법에 따르면 지적공부 정리신청 수수료와 공유토지분할 등기수수료 등의 행정비용이 면제되어 왔음.

분할조서 확정 이후 지적공부 정리 및 분할등기 등의 절차와 관련하여 제정안은 구법과 동일하게 규정되어 있는바, 구법과 달리 ‘지적공부 정리신청 수수료’를 공유토지를 분할취득하는 각 공유자의 부담

83) 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」

제106조(수수료 등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 신청 등을 하는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 수수료를 내야 한다.

15. 제77조에 따른 신규등록 신청, 제78조에 따른 등록전환 신청, 제79조에 따른 **분할 신청**, 제80조에 따른 합병 신청, 제81조에 따른 지목변경 신청, 제82조에 따른 바다로 된 토지의 등록말소 신청, 제83조에 따른 축척변경 신청, 제84조에 따른 등록사항의 정정 신청 또는 제86조에 따른 도시개발사업 등 시행지역의 토지이동 신청

제79조(분할 신청) ① 토지소유자는 토지를 분할하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 지적소관청에 분할을 신청하여야 한다.

84) 「공유토지분할에 관한 특례법」 (법률 제14710호, 2017. 3. 21. 개정·시행)

제36조(지적공부의 정리) ① 제33조에 따라 **분할조서가 확정된 때에는 지적소관청은 분할조서에 따라 지체 없이 지적공부를 정리하여야 한다.** (후단 생략)

85) 「공유토지분할에 관한 특례법」 (법률 제14710호, 2017. 3. 21. 개정·시행)

제37조(분할등기 등의 촉탁) ① 지적소관청은 제36조에 따라 지적공부를 정리한 때에는 지체 없이 관할 등기소에 이 법에 따른 분할이 있었다는 취지를 통지하고 분할등기를 촉탁하여야 한다.

으로 법률에 명시할지 또는 구법과 유사하게 대통령령으로 위임하여 부과 또는 면제할지 여부는 공유토지를 “간이한 절차에 따라” 분할할 수 있게 한다는 제정안의 취지⁸⁶⁾ 및 공유자의 편의 증진 필요성 등을 고려하여 결정할 사항으로 보임⁸⁷⁾.

86) 「제정안」

제1조(목적) 이 법은 공유토지를 현재의 점유상태를 기준으로 간이한 절차에 따라 분할할 수 있게 함으로써 토지에 대한 소유권행사와 토지의 이용에 따르는 불편을 해소하고 토지관리제도의 적정을 기함을 목적으로 한다.

87) 참고로, 현행 지적공부 정리신청 수수료는 분할 후 1필지당 1,400원임.

「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행규칙」 [별표 12] 업무 종류에 따른 수수료의 금액(제115조제1항 관련)

해당 업무	단위	수수료	해당 법조문
16. 지적공부정리 신청 다. <u>분할 신청</u>	분할 후 1필지당	1,400원	법 제106조제1항제15호

15) 벌칙(안 제46조 및 제47조)

제 정 안
제46조(벌칙) 속임수에 의하여 제22조부터 제25조까지에 따른 토지의 조사·측량에 착오를 발생하게 한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다. 제47조(과태료) ① 정당한 사유 없이 제22조부터 제25조까지에 따른 토지의 조사·측량을 방해한 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다. ② 제1항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관, 특별자치시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사 또는 지적소관청이 부과·징수한다.
부 칙
제3조(벌칙 등에 관한 경과조치) 이 법 시행 중 제46조 또는 제47조의 죄를 범한 자에 대하여는 이 법의 유효기간 경과 후에도 이 법을 적용한다.

분할개시의 결정이 확정되거나 분할개시의 확정판결이 있는 경우에 지적소관청은 안 제22조부터 제25조까지에 따라 조사·측량을 실시하게 되는데,

안 제46조는 속임수에 의하여 토지의 조사·측량에 착오를 발생하게 한 자를 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하도록 하고 있고, 안 제47조는 정당한 사유 없이 토지의 조사·측량을 방해한 자에게 300만원 이하의 과태료를 부과하도록 하고 있음.

이와 관련하여, 안 부칙 제3조에서는 이 법 시행 중 제46조 또는 제47조의 죄를 범한 자에 대하여는 이 법의 유효기간 경과 후에도 이

법을 적용하도록 규정하고 있는데, 이는 「형법」 및 「질서위반행위규제법」 등⁸⁸⁾에 따르는 경우 실효된 법률에 따른 벌칙이나 과태료는 부과할 수 없다는 점을 악용하여 유효기간 만료를 앞두고 이 법을 위반하는 행위가 발생하는 것을 방지하려는 것으로, 이 법 유효기간 경과 후에도 벌칙 및 과태료를 적용할 수 있다는 점을 명확히 하기 위한 규정으로 이해됨.

한편, 안 제47조제2항은 과태료의 부과권자 중 구법의 “시·도지사”를 “특별자치시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사”로 변경하려는 것으로, 이는 부과권자의 범위를 보다 명확히 하기 위한 취지로 보이며, 이 중 두 차례 언급된 ‘특별자치시장’ 중 전자는 ‘특별시장’으로 수정할 필요가 있음.

88) 「형법」

제1조(범죄의 성립과 처벌) ① 범죄의 성립과 처벌은 행위 시의 법률에 따른다.

② 범죄 후 법률이 변경되어 그 행위가 범죄를 구성하지 아니하게 되거나 형이 구법(舊法)보다 가벼워진 경우에는 신법(新法)에 따른다.

③ 재판이 확정된 후 법률이 변경되어 그 행위가 범죄를 구성하지 아니하게 된 경우에는 형의 집행을 면제한다.

「형사소송법」

제326조(면소의 판결) 다음 경우에는 판결로써 면소의 선고를 하여야 한다.

4. 범죄 후의 법령개폐로 형이 폐지되었을 때

「질서위반행위규제법」

제3조(법 적용의 시간적 범위) ① 질서위반행위의 성립과 과태료 처분은 행위 시의 법률에 따른다.

② 질서위반행위 후 법률이 변경되어 그 행위가 질서위반행위에 해당하지 아니하게 되거나 과태료가 변경되기 전의 법률보다 가볍게 된 때에는 법률에 특별한 규정이 없는 한 변경된 법률을 적용한다.

③ 행정청의 과태료 처분이나 법원의 과태료 재판이 확정된 후 법률이 변경되어 그 행위가 질서위반행위에 해당하지 아니하게 된 때에는 변경된 법률에 특별한 규정이 없는 한 과태료의 징수 또는 집행을 면제한다.

16) 부칙

제 정 안
부 칙
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.
제2조(유효기간) 이 법은 시행일부터 3년간 효력을 가진다. 다만, 이 법의 유효기간 내에 이 법에 따른 분할신청을 한 공유토지로서 이 법의 유효기간 경과 후 1년 이내에 제33조에 따른 분할조서의 확정이 있는 토지에 대하여는 이 법의 유효기간 경과 후에도 이 법을 적용한다.
제3조(벌칙 등에 관한 경과조치) 이 법 시행 중 제46조 또는 제47조의 죄를 범한 자에 대하여는 이 법의 유효기간 경과 후에도 이 법을 적용한다.

안 부칙은 시행일, 유효기간 및 경과조치를 규정하고 있음.

먼저, 안 부칙 제1조는 시행일을 공포 후 3개월이 경과한 날로 정하고 있는데, 이와 관련하여 하위법령의 마련, 지적소관청의 공유토지분할 수행인력 확충 및 소요예산 확보 등을 위해 6개월 이상의 유예기간이 필요하다는 국토교통부의 의견을 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

다음, 안 부칙 제2조는 이 법의 유효기간을 ‘3년’으로 정하고 있음. 구법의 경우에는 유효기간이 최초 3년에서 법 개정을 거쳐 두 차례 연장(3년→5년→8년)되었으나, 그간의 특례법 운영을 통해 공유토지분할 실적이 감소 추세⁸⁹⁾를 보여 왔다는 점, 「민법」 또는 「국토의 계획

89) 국토교통부에 따르면, 차수별 특례법 시행에 따른 ‘연간 분할실적’은 (1차) 20,190 → (2차) 10,600 → (3차) 5,090 → (4차) 2,375건으로 감소해 왔음.

및 이용에 관한 법률」 등 토지분할의 제한을 규정하고 있는 다른 법률과의 관계 등을 함께 고려하여 유효기간을 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

마지막으로, 안 부칙 제2조 단서 및 제3조의 경과조치 규정은 과거 4차례 특례법 제정 시에도 규정된 내용으로,

안 부칙 제2조 단서의 경과조치는 이 법이 한시법임을 고려할 때 분할절차의 지연 등에 따라 이 법의 유효기간 내에 분할이 완료되지 못하는 경우가 있을 수 있다는 점에서, 이 법 유효기간 내에 분할신청을 한 공유토지에 대한 법 적용관계를 명확히 하기 위하여 필요한 조치로 보이고,

벌칙 및 과태료 적용에 관한 안 부칙 제3조의 경과조치는 앞에서 검토한 바와 같이 유효기간 만료를 앞두고 이 법을 위반하여도 실효된 법률에 따른 벌칙이나 과태료가 적용되지 않는다는 것을 악용하는 행위를 방지하기 위하여 필요한 조치인 것으로 보임.

문 의 처
02)6788-5581

항 목	주 요 내 용
총평	○ 제정안의 취지에 공감하면서, 특례법 제도 남용방지를 위한 법 적용대상의 명확한 정비, 복리시설 분할에 대한 집단 민원 우려 등 민원예방 측면에서 의견을 제시함 ○ <경기 안양, 평택> 기존 제도의 형평성과 다른 법률의 법적 안정성 등을 고려하여 특례법 시행 종료 이후 5년 만에 다시 시행하는 것에 반대
제3조 (적용대상)	○ 이 법의 대상이 되는 공유토지의 시간적 범위 <전북> 2021년 이전부터 공유로된 토지로 제한 또는 <대구> 2020년 5월 23일 이후 신축 건축물 제외 - 특례법 시행일보다 과거 시점부터 공유로된 토지로 제한 <충남> “이 법 시행일 이전부터” 요건 삭제 - 수요 확대, 특혜 논란 소지 차단 및 국민 법 감정 고려 ○ 복리시설 포함 여부 <부산> 복리시설 전면 제외(부산) - 복리시설을 갖춘 공동주택을 선택한 입주민들의 입장에서, 복리시설이 별도로 분리되어 다른 용도로 변경되는 것을 반대할 가능성 고려 <울산> 공동주택단지의 유치원을 제외 대상으로 명시(울산) - 공유자들의 재산상 손해 발생, 용도변경으로 인한 아파트 생활 피해 발생 우려 등 <경기> 제외 대상 위임 규정(시행령) 삭제(경기) - 제외 대상을 법률에 명시
제5조 (분할의 원칙)	○ <경기> 분할의 원칙에 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제55조제4항의 지상경계결정기준 규정 적용 예외 명시 - 건축물이 있어도 분할을 할 수 있도록 규정을 마련하여 토지소유자의 용이한 재산권 행사 보장
제6조 (다른 법률과의 관계)	○ <충북, 충남> 「민법」 제242조에 따른 건축물 간 50cm 이격 규정 제외 명시 - 맞벽건축물 및 밀집된 건축물 분할 필요 ○ <경기> 「건축법」 제44조에 따른 대지와 도로의 관계 규정은 준용된다는 점 명시 - 건축허가 등 절차 진행의 용이성 제고
제8조 (서류송달의 특례)	○ <충북> 송달주소를 주민등록주소로 변경 - 송달 누락 방지 및 토지소유자 등 권익 보호 ○ <부산> 공동주택단지의 공유토지에 대해서는 모든 송달·통지에 대하여 서류송달 완화 특례 허용 - 과도한 업무부담 경감

항 목	주 요 내 용														
제10조 (위원회의 구성)	○ <경기> 위원회 구성 시 법률 검토 담당자 1명 필수 구성 - 복합적인 사안에 대한 행정능률 제고로 절차 신속 진행														
제12조 (위원회의 결정 등)	○ <부산> 위원회가 결정기간을 연장할 수 있는 최대 범위를 법률에 명시 - 행정절차의 장기화 방지														
제13조 (서류의 열람 등)	○ <충북> 지적소관청에 주민전산자료 요청 권한 부여 - 송달 실패 최소화 및 토지소유자 등 권익 보호														
제14조 (분할신청 등)	○ <부산, 인천, 울산, 충남 > 분할신청 시 공유인 동의율 상향 수정 - 개인 사유재산권 침해 소지 최소화 <table><tr><th>제정안의 공유자 동의율</th><th>지방자치단체</th><th>의견</th></tr><tr><td rowspan="5">공유자 총수의 5분의 1 이상 또는 공유자 20명 이상</td><td>부산 부산진구</td><td>2/3 동의</td></tr><tr><td>울산</td><td>2/3 동의</td></tr><tr><td>충남</td><td>1/2 동의</td></tr><tr><td>부산 사하구</td><td>1/5 동의</td></tr><tr><td>인천</td><td>1/5 동의</td></tr></table>	제정안의 공유자 동의율	지방자치단체	의견	공유자 총수의 5분의 1 이상 또는 공유자 20명 이상	부산 부산진구	2/3 동의	울산	2/3 동의	충남	1/2 동의	부산 사하구	1/5 동의	인천	1/5 동의
제정안의 공유자 동의율	지방자치단체	의견													
공유자 총수의 5분의 1 이상 또는 공유자 20명 이상	부산 부산진구	2/3 동의													
	울산	2/3 동의													
	충남	1/2 동의													
	부산 사하구	1/5 동의													
	인천	1/5 동의													
제15조 (위원회의 회부)	○ <경북> 공유자 전원이 분할에 서면으로 동의하는 경우 분할신청에 대한 공유토지분할위원회의 심의·의결을 생략하고 지적소관청이 즉시 분할개시결정을 할 수 있도록 규정 - 신속처리 취지 및 신청인 편의 등 고려, 절차 간소화														
제16조 (분할개시의 결정 및 공고)	○ <부산> 제3항의 “그 뜻을 통지” 부분을 “그 결정서부분을 통지”로 변경 - 의미 명확화														
제18조 (분할결정에 대한 이의신청 등)	○ <경기> 제1항의 이의신청 기간을 “3주 이내”에서 “2주 이내”로 단축 - 절차 신속 추진 ○ <부산> 제3항의 “제소증명서”를 “소제기증명원”으로 변경 - 정확한 제출 서류 안내를 위해 의미 명확화 ○ <부산> 제7항의 “그 뜻을 통지” 부분을 “그 결정서부분을 통지”로 변경 - 의미 명확화														
제23조 (공유자별 점유현황의 조사·측량)	○ <경기> 합의가 있는 경우에도 분할에 따른 지상 경계는 지상 건축물을 걸리게 결정할 수 없다는 점 명시 - 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제55조제4항의 지상경계결정기준 규정 준수														
제36조의1 (건축물대장 지번변경 통지)	○ <부산> 지적공부와 건축물대장의 일치를 위한 행정절차 조향 신설														

항 목	주 요 내 용
제37조 (분할등기 등의 촉탁)	○ <경기> 구분지상권 등으로 분할등기를 촉탁할 수 없는 경우 지적 소관청은 신청인에게 촉탁이 불가함을 지체없이 통지하도록 규정 - 구분지상권 등으로 인해 토지소유자가 직접 분할등기 촉탁을 해야하는 경우 기존 법률로는 행정력 낭비가 발생하며, 실질적으로 분할등기 촉탁을 신청해야 하는 토지소유자는 인지하지 못하는 경우가 발생할 수 있음
제43조 (분할비용)	○ <대구> 지적측량 수수료 등 분할소요비용을 '분할취득하는 각 공유자'에서 '분할신청인'의 부담으로 변경하고, 부담 항목에 '등기우편 수수료' 추가 - 분할에 동의하지 않는 공유자와의 형평성 및 원활한 절차 진행
제46조 (벌칙)	○ <부산> 속임수 등 부정한 방법으로 토지분할이 이루어진 경우, 분할된 토지에 대한 원상복구나 분할개시결정에 대한 취소 규정 마련 - 부정한 토지분할의 결과를 바로잡을 수 있는 법적 근거 마련
기타의견	○ <울산> 집합건물 허가 조건의 유치원 등 복리시설을 별필지로 구분하여 승인 필요

참고 2

공유토지분할 절차도(구법 기준)

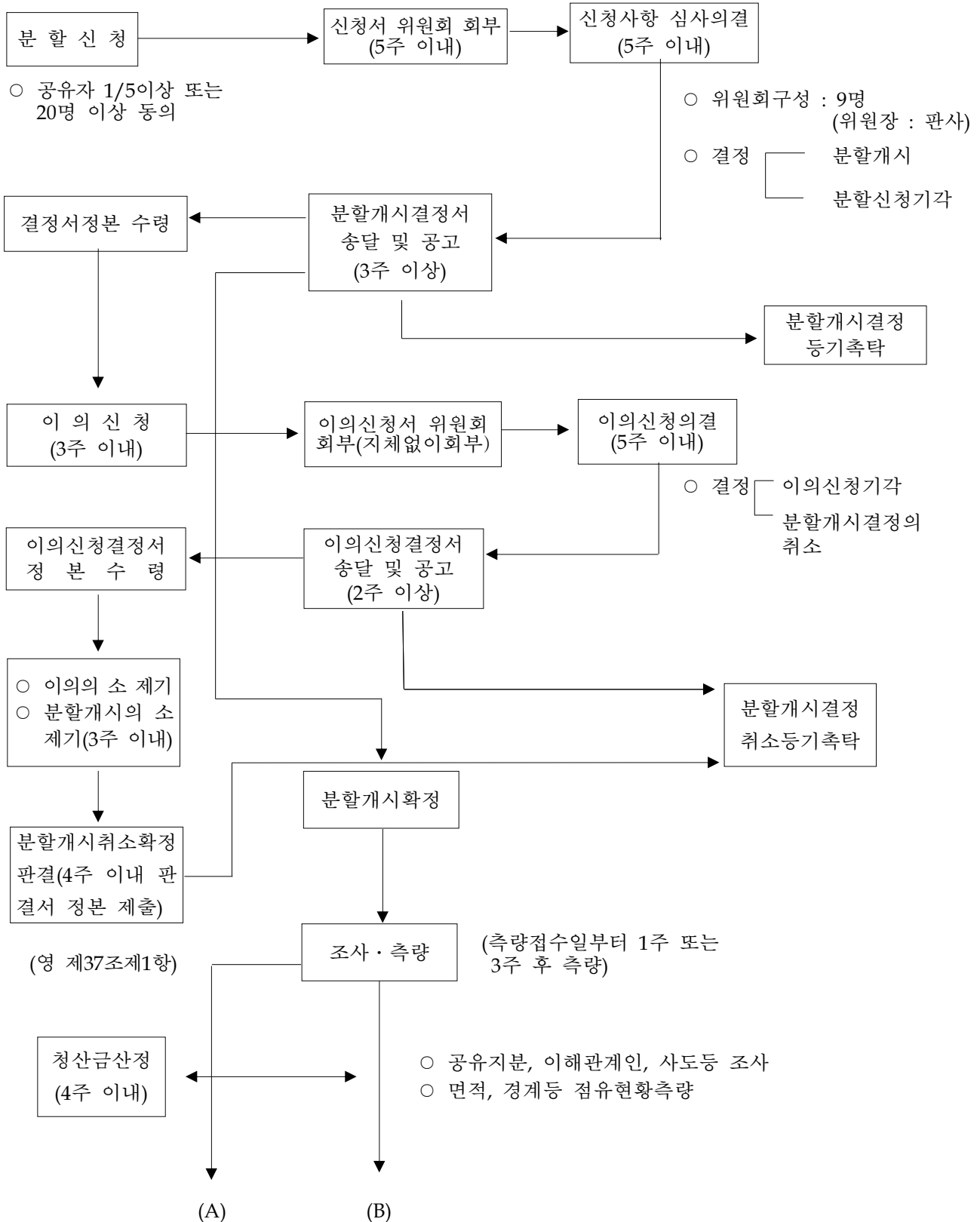
자료: 국토교통부

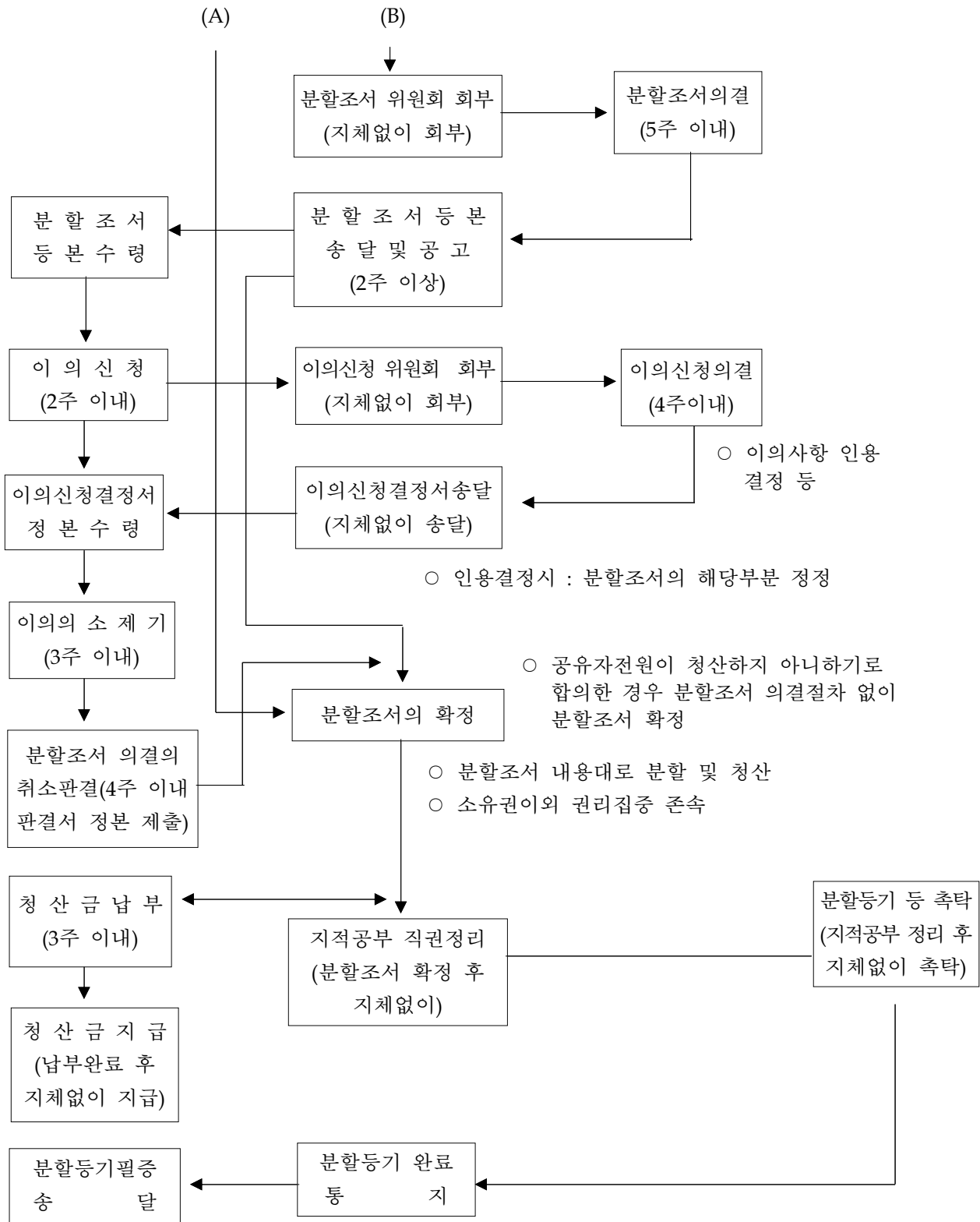
<공 유 자>

<지 적 소 관 청>

<공유토지분할위원회>

<등 기 소>





< 소요기간 >

- 이의신청 및 소 제기 없이 처리되는 경우 : 25~27주(7개월) 소요
- 분할신청심사 의결에 이의 및 소 제기가 있는 경우 : 42~44주(11개월) 소요
- 분할신청 및 분할조서 의결에 이의 및 소 제기가 있는 경우 : 55~57주(14개월) 소요