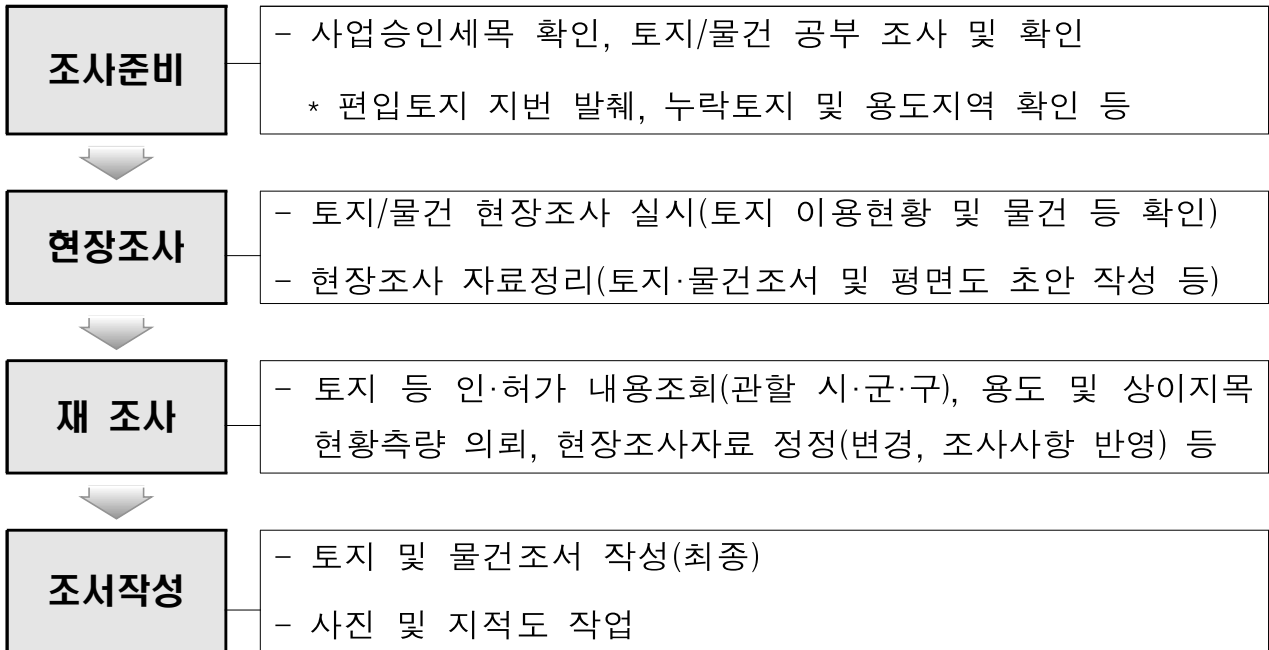


I

현장조사 절차



II

현장조사 준비(공부자료 조사)

1. 지적공부 조사

공 부	조사내용	유의 및 참고사항
지적 성과물	㉓지적 성과물과 용지도를 비교 (도면에 색칠하는 방법으로 확인) 하여 편입지번 조사	<ul style="list-style-type: none"> ○ 누락필지가 없도록 각별히 유의 * 의문시 되는 지번의 경우 폐쇄 지적도 등을 발급받아 분할 또는 합병 등의 과정을 확인하고, 당해지번의 존재여부 확인
토지(임야) 대 장	㉓필지별 지목과 면적을 조사하며, 사업인정고시 면적과 비교 ㉔토지조서상 편입면적이 사업 인정고시 면적과 차이가 나는 경우 “세목고시 변경목록” 작성 /관리	<ul style="list-style-type: none"> ○ 당초지번과 편입지번 및 면적 등 정확히 조사 ○ 토지조서상 편입면적이 사업 인정고시 면적보다 넓은 경우 수용재결을 득할 수 없음 ○ 이 경우 세목고시 내역을 변경한 후 수용재결

공 부	조사내용	유의 및 참고사항	
토지이용 계획확인서	㉑국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 용도지역 등 공법상 제한 사항 조사	○(일반적 제한) 제한을 가한 자체로서 목적이 완성되고 별도의 구체적인 사업의 시행이 필요하지 않은 제한사항 - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 용도지역·지구·구역, 기타 다른 법률에 의한 일반적인 제한	
	㉒공법상 제한을 받는 토지는 그 제한이 일반적인 경우 제한 받는 상태대로 조사		○(개별적 제한) 제한을 가한 자체로 목적이 완성되지 않고 별도의 구체적인 사업시행을 필요로 하는 제한사항 - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 도시계획시설 및 도시계획사업에 의한 결정고시 등, 토지보상법, 기타 다른 법률에 의한 공익사업의 계획 또는 시행의 고시 등
	㉓개별적 제한(사업제한)일 경우 제한이 없는 것으로 평가하므로, 그 제한내용을 구체적으로 조사하여 제한이 받지 않은 상태대로 조사		
	㉔2개 이상의 용도지역에 속하는 토지는 향후 용도지역별 면적으로 측량에 의거 구분하여야 하므로 “현황측량대상”으로 별도 조사		
일반건축물 대 장	㉑건축물의 현황(각각 층별/단위별 용도, 면적, 구조), 사용승인일자, 관련지번, 건축물이 지어진 다음 변동내용과 원인 등 조사	○불법증축 등으로 원상복귀 명령이 내려진 건축물은 보상대상에서 제외	
	㉒불법용도변경이나 불법 증축된 사항 등에 대하여는 변동사항에 기재되어 있으므로 건축물대장상 건축물현황으로 조사		

2. 등기사항 증명서 및 주민등록 등(초)본 조사

공 부	조사내용
토지/건물 등기사항 증명서	㉠소유자 및 관계인, 제반권리 관계 조사
	㉡소유권이 공유지분으로 되어 있는 경우 지분별 소유자 별도 조사
	㉢국·공유지와 사유지를 구분하여 조사
집합건물 등기사항 증명서	㉠집합건물의 각 호별 소유자 및 관계인, 제반 권리관계 조사
	㉡대지 지분별 대지면적 조사
주민등록 등(초)본	㉠소유자 및 관계인의 현재주소 조사

3. 공부상 내용이 서로 불일치 할 경우 조사

불일치 공부	불일치 내용	조사방법																								
대장과 등기사항이 미일치	㉠부동산의 표시 (소재지, 지번, 지목, 면적)	○대장 소관청이 관리하는 대장에 의 하여 파악																								
	㉡권리사항(소유자, 관계인)		○등기사항 기재에 의하여 파악																							
건축물 대장과 건축물 등기사항 미일치	㉢소유자의 주소	○주민등록 등(초)본의 최종 주소지를 보고 작성																								
	○주민등록번호를 확인할 수 없는 경우 등기사항증명서상 최종주소 지로 작성																									
	㉠사업시행자가 소유권을 취득하여야 하는 경우 기본조사 시 건축물 대장과 건물등기사항증명서가 상이한 경우 아래와 같이 기재																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>항목</th> <th>건축물대장</th> <th>건물등기사항 증명서</th> <th>구분</th> <th>기재사항</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>주구조</td> <td>블럭조</td> <td>블록조</td> <td>단순문구 차이</td> <td>- 등기사항증명서대로 기재</td> </tr> <tr> <td>건축물 현 황</td> <td>43.8㎡</td> <td>38.8㎡</td> <td>면적차이</td> <td>- 대장의 내역(㎡)대로 기재하고 협의전 소유자에게 대장내역 대로 변경 요청 *소유자가 직접 “면적”에 대해 정정등기를 하여야 함</td> </tr> <tr> <td>건축물 현 황</td> <td>주택 : 68.03㎡</td> <td>주택 : 20평6흡</td> <td>기재차이</td> <td>- 대장의 내역대로 기재 *등기관이 직권으로 정정함</td> </tr> <tr> <td>건축물 현 황</td> <td>주택 : 68.03㎡ 창고 : 34.8㎡</td> <td>주택 : 20평6흡</td> <td>항목차이</td> <td>- 대장의 내역(㎡)대로 기재하고 협의전 소유자에게 대장내역 대로 변경 요청 *소유자가 직접 “창고”에 대하여 보존등기를 하여야 함</td> </tr> </tbody> </table>	항목	건축물대장	건물등기사항 증명서	구분	기재사항	주구조	블럭조	블록조	단순문구 차이	- 등기사항증명서대로 기재	건축물 현 황	43.8㎡	38.8㎡	면적차이	- 대장의 내역(㎡)대로 기재하고 협의전 소유자에게 대장내역 대로 변경 요청 *소유자가 직접 “면적”에 대해 정정등기를 하여야 함	건축물 현 황	주택 : 68.03㎡	주택 : 20평6흡	기재차이	- 대장의 내역대로 기재 *등기관이 직권으로 정정함	건축물 현 황	주택 : 68.03㎡ 창고 : 34.8㎡	주택 : 20평6흡	항목차이	- 대장의 내역(㎡)대로 기재하고 협의전 소유자에게 대장내역 대로 변경 요청 *소유자가 직접 “창고”에 대하여 보존등기를 하여야 함
항목	건축물대장	건물등기사항 증명서	구분	기재사항																						
주구조	블럭조	블록조	단순문구 차이	- 등기사항증명서대로 기재																						
건축물 현 황	43.8㎡	38.8㎡	면적차이	- 대장의 내역(㎡)대로 기재하고 협의전 소유자에게 대장내역 대로 변경 요청 *소유자가 직접 “면적”에 대해 정정등기를 하여야 함																						
건축물 현 황	주택 : 68.03㎡	주택 : 20평6흡	기재차이	- 대장의 내역대로 기재 *등기관이 직권으로 정정함																						
건축물 현 황	주택 : 68.03㎡ 창고 : 34.8㎡	주택 : 20평6흡	항목차이	- 대장의 내역(㎡)대로 기재하고 협의전 소유자에게 대장내역 대로 변경 요청 *소유자가 직접 “창고”에 대하여 보존등기를 하여야 함																						
* 부동산의 표시가 잘못되어 있으면 소유권이전이 불가할 수 있음																										