

土地公概念擴大導入을 위한  
國民討論會 紙上中繼(完)

土地公概念研究委員會  
中間研究報告書에서 拔萃

前號에서 계속

### 5. 土地去來規制制度的 連繫化方案

가. 實農家 및 實需要營林目的의 土地取得을 위한 資金支援의 擴大

- 實農家の 農地所得을 위한 資金支援을 위해 資金의 確保에 努力하고 支援農家の 對象基準을 客觀化하여 耕者有田의 原則이 實現될 수 있도록 繼續 努力한다.
- 實需要營林目的의 林野取得을 위한 資金支援을 위해 政策的으로 資金의 確保에 努力하고 篤林家 등의 林野取得과 經營을 위한 資金支援을 積極化 한다.

### 6. 全般的인 土地政策의 接近方案

- 土地는 住居의 手段으로서 또 直接的인 生産手段으로서 使用되어야 하며 土地그 自體가 財産增殖의 手段이나 投機의 對象이 되도록 許容해서는 안된다. (土地公概念의 意味)
- 土地는 生産性이 가장 높은 部門에서 使用되도록 해야 하나 土地政策의 結果로 창출된 開發利益이 投機對象化되거나 이미 土地를 保有한 階層에 돌아가게 해서 는 안된다. 예컨대 用途變更(地目變更)에서 發生하는 差益을 政府에 還收되어야 한다.
- 耕者有田의 原則에 의하여 農地는 直接 農業生産에 종사하는 者가, 林野는 直接 造林을 하는 者가 所有해야 한다.
- 이상과 같은 原則에 비추어 볼때, 향후

## 林野賣買證明制—

## 山主反對 불구하고

## 밀고나갈듯

- 土地政策의 基本方向은 土地利用 規制內 譯을 經濟의 與件變化에 맞추어 合理的으로 調整하는 것과 開發利益등 土地의 所有에 따른 財産所得에 대하여는 높은 稅金을 賦課하는 것으로 要求될 수 있다.
- 土地利用規制內譯의 調整은 이에 따른 이해관계의 對立, 不動產投機의 誘潑등 各種의 부작용때문에 그 必要性은 認識 되면서도 經濟의 原則에 따라 適切히 實行되지 못하고 있다. 그러나 公營 開發을 통한 開發利益의 還收등 그 施行課程에서 客觀的이고 公正한 補完對策이 수비된다면 規制緩和 및 規制內譯의 再整備은 窮極的으로 土地의 利用度を 높이고 國民福祉의 向上에 도움이 될 것이다.
  - 林野, 田·畓을 包含한 各種 土地가 投機對象이 되는 것을 防止하기 爲하여 現行 土地去來關係法令을 耕者有田 原則에 입각해서 改正해야 한다.
  - 土地去來實名制가 定着될 수 있도록 必要한 法的根據를 마련 해야 한다. (名義信託制, 中間省略登記制 등의 廢止)
  - 全國土에 대한 土地綜合稅制를 實施하여 累進的 財産稅制가 定着되도록 하여야 할 것이나 財産稅率의 策定에서 최소한의 住居面積, 生産活動에 必要한 최소의 面積, 農民의 農地等은 낮은 稅率로 分離課稅해야 한다. (業務用 土地 判定基準

強化)

-保險業을 포함한 金融機關이 保有할수 있는 業務用 不動産을 建築物 위주가 되도록 하기위해 建築物所有에 수반되는 最少限의 土地(容積率 基準)外에 어떠한 形態의 土地도 投資用으로 所有하는것을 금지해야 한다.

○土地의 利用規制를 合理的으로 調整하고 稅制의 配分機能을 強化하기 위하여는 土地에 대한 全國的인 綜合電算網을 早速히 構築하여야 한다.

이 電算網에는 地形, 利用狀況, 所有權 變更, 公的規制內容, 地價 및 市場情報 등이 包含되도록 해야 하여 電算網構築에 必要한 資料를 補完하기 爲하여 土地所有에 對한 確認調査를 實施해야 할 것이다.

## 7. 綜合建議

가. 土地去來의 規制

○現行 制度下에서는 土地去來行爲에 대한 正確한 蒐集 및 管理가 不實하고 制度의 實效性도 未洽하며 主된 投機對象인 林野에 대한 去來規制 裝置가 未備되어 있다. 따라서 既存의 關聯制度인 檢認契約書制度, 土地去來許可制, 申告制 및 農地賣買證明制度의 改善과 林野賣買證明制度의 새로운 導入이 必要하다.

○檢認契約書制度를 補完하여 모든 不動産의 去來時에 檢認契約書의 使用 및 國稅廳 提出을 義務化함으로써 土地去來에 대한 情報蒐集機能을 擔當토록 하며 아울러 同 制度의 效果的 定着을 促進시킬 수 있도록 檢認節次를 事前 檢認으로 一元化하고 登錄稅率을 낮추도록 한다.

○土地去來申告制 및 許可制의 實效性을 높일 수 있도록 公表制를 導入하고 罰則을 強化하며 先買制를 積極 施行토록 하되 國民의 財產權에 대한 制約을 最小化

할 수 있도록 規制區域의 指定要件을 強化하고 指定期間을 短縮토록 하며 아울러 買收請求權을 強化토록 한다. 한편 現在 中央政府에 속해 있는 申告區域의 決定權은 地方政府로 移讓토록 한다.

○農地改革法上의 農地賣買證明制度의 취약점을 補完할 수 있도록 事後管理制度를 導入토록 하고 農地相繼 契約를 補完할 수 있도록 事後管理制度를 導入토록 하고 農地相繼의 制限 등 耕地有田의 原則을 살리도록 하며 買收請求權制度를 新設하여 國民들의 財產權 行爲에 대한 不便을 緩和토록 한다.

○農地賣買證明制度和 유사한 方法으로 山林法에 林野賣買證明制度를 新設하여 實需要者들에 한해 林野去來가 可能하도록 하고 林野分割賣買을 억제하여 投機의 可能性을 배제한다.

○土地去來申告區域 및 規制區域內에서의 土地去來時 所有權 移轉登記를 義務化하여 貫行에 의한 中間省略登記를 배제함으로써 未登記轉賣 등 投機的 去來를 根源的으로 解消하며 長期的으로는 全國的인 登記 義務化로 발전시켜 나가도록 한다.  
나. 開發利益 還收

○現行的 制度는 讓渡所得稅 등의 課標의 非現實化로 因하여 制度의 實效性이 낮고 受益者負擔金制度는 道路事業 등에 極히 制限的으로 適用되고 있을 뿐만 아니라 用途地域變更, 開發許可 등에 대해서는 開發利益의 還收裝置가 未備되어 있다. 따라서 課標의 現實化를 꾀하고 現行的 制度 運用方式을 改善하는 한편 現在 未施行中인 開發負擔金 및 開發利益金의 段階의 實施가 要望된다.

○讓渡所得稅의 讓渡差額 算定基準으로 公示地價를 適用하여 開發利益의 實質的인 還收가 可能하도록 圖謀한다. (完)