

행정2부시장 방침 제10129호(2011.10.12),(시행 : 2011.11.1)

서울특별시 구분지상권 설정 업무지침

2011. 10.



서울특별시 토지관리과

서울특별시 구분지상권 설정 업무지침

제1장 총칙

제1조(목적) 이 지침은 지하연결통로, 도시철도시설 등 공공시설물의 구분지상권 설정에 대하여 서울특별시장이 구분지상권을 설정하는 경우 이에 필요한 사항을 규정함으로써 공공시설물의 효율적인 관리 및 구분지상권의 보호에 기여함을 목적으로 한다.

제2조(적용 범위) 구분지상권 설정과 관련하여 다른 규정이 있는 것을 제외하고는 이 지침에 따른다.

제3조(정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같고, 이 지침에서 정하지 아니한 용어는 일반적인 해석에 따른다.

1. “구분지상권”이란 지하 또는 지상 공간의 상하에 범위를 정하여 건물, 그 밖의 공작물을 소유하기 위한 권리로서 「민법」 제289조의2에서 정한 것을 말한다.
2. “지하연결통로”란 도시계획시설(철도 또는 도로)로 결정되어 지하철역사, 지하도상가와 인근빌딩을 연결하기 위하여 설치된 통로를 말한다.
3. “도시철도시설”이란 「도시철도법」 제3조제3호의 시설을 말한다.
4. “선하지”란 송전선로의 최외선으로부터 수평을 기준으로 일정한 거리를 더한 범위에서 정한 직하의 토지 중 지지물의 용지를 제외한 토지를 말한다.
5. “구분지상권 등록부”란 구분지상권의 등록·등기 등을 위하여 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」 제2조제21호의 규정에 의한 필지 단위로 작성한 대장을 말한다.
6. “구분지상권 설정계약서”란 서울특별시장이 구분지상권을 설정하기 위하여 토지 소유자 등과 작성한 계약서를 말한다.
7. “구분지상권 도면”이란 구분지상권 설정 등기를 위하여 도시계획시설 결정에 따라 제출된 도면과 지적측량 결과에 따라 작성된 도면을 말한다.

제2장 구분지상권 설정계약

제4조(수용·사용의 재결에 따른 구분지상권 설정) 서울특별시장(이하 “시장”이라 한다)은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등에 따라 구분지상권의 설정을 내용으로 하는 수용·사용의 재결을 받은 경우 그 재결서와 보상 또는 공탁을 증명하는 서면을 첨부하여 권리수용이나 토지사용을 원인으로 하는 구분지상권을 설정하여야 한다.

제5조(수용재결에 따른 구분지상권 이전) 시장은 도시철도건설자, 도로 관리청 및 전기 사업자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 이미登記되어 있는 구분지상권을 수용하는 내용의 재결을 받은 경우 그 재결서와 보상 또는 공탁을 증명하는 서면을 첨부하여 권리수용을 원인으로 하는 구분지상권을 이전하여야 한다.

제6조(구분지상권 설정계약서 작성) 토지의 수용·사용 재결에 의하지 아니하고 도시철도시설 및 지하연결통로 등의 설치로 인하여 구분지상권을 설정하는 경우 시장과 토지소유자 등은 구분지상권 설정계약서를 작성하여야 한다.

제7조(구분지상권 설정내용) 구분지상권 설정登記 시 기재할 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 목적 : 구분지상권 설정登記 목적
2. 범위 : 전체토지면적, 설정면적, 입체면적, 평균해수면으로부터 높이
3. 존속기간 : 시설물 존속기간
4. 지료 : 수용·사용 재결에 따른 지료이며, 협약에 의한 경우는 “무상”
5. 지급방법 : 지료의 지급방법이며, 지료가 없는 경우 생략
6. 지상권자 : 구분지상권을 설정하는 시장 또는 산하기관
7. 관리기관 : 구분지상권 설정 대상인 시설물의 관리기관
8. 도면번호 : 관할등기소에서 부여하는 번호

제8조(구분지상권 설정등기 신청의 절차 등) ① 시장과 사업시행자 등은 제4조부터 제6조까지의 규정에 따라 구분지상권 설정登記 절차를 이행하여야 한다.

② 시장은 사업시행자 등에게 구분지상권 설정登記 신청에 필요한 위임장을 작성해 주어야 한다.

③ 구분지상권 설정 등기는 다음 각 호의 서류를 첨부하여 관할 등기소에 등기신청하여야 한다.

1. 구분지상권 설정계약서
2. 등록면허세 영수필 확인서
3. 등기필증
4. 구분지상권 도면(개별)
5. 인감증명서
6. 주민등록등(초)본
7. 위임장(위임하는 경우에만 해당)
8. 구분지상권 등록부 등 그 밖의 필요서류

제3장 구분지상권 등록부

제9조(구분지상권 등록부의 작성·관리) ① 시장은 구분지상권 설정하기 위하여 필요한 경우 구분지상권 등록부를 작성·관리 할 수 있다.

② 구분지상권 등록부는 토지·임야대장에 등록된 1필지를 단위로 설정되는 모든 구분지상권을 등록한다.

③ 시장은 작성된 구분지상권 등록부의 등록내용에 변경사항이 있는 경우 이를 변경 정리하여야 한다.

④ 시장은 구분지상권 등록부에 등록된 사항 전체가 소멸한 경우 구분지상권 등록부를 말소하여야 한다.

⑤ 시장은 구분지상권 등록부의 기재내용에 잘못이 있음을 발견한 경우에는 사실관계를 확인한 후 직권으로 정정해야 한다.

⑥ 구분지상권 등록부는 별지 제1호 서식에 따른다.

제10조(구분지상권 등록부의 등록사항) 구분지상권 등록부의 등록사항은 다음 각 호와 같다.

1. 고유번호
2. 토지소재
3. 지번
4. 지목
5. 면적
6. 구분지상권수
7. 장번호
8. 구상지상권 표시사항(번호, 목적, 설정면적, 설정범위, 존속기간, 지료, 지급방법, 관리기관)
9. 구분지상권자(번호, 변동원인, 변동일자, 주소, 성명 또는 명칭, 등록번호)
10. 구분지상권 총괄도면

제11조(구분지상권 등록부의 작성방법) 구분지상권 등록부는 다음의 기준에 따라 작성한다.

① 고유번호, 토지소재, 지번, 지목, 면적은 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」에 따른 토지·임야대장상의 내용을 기재한다.

② 구분지상권수는 필지별로 설정된 구분지상권의 전체 수를 기재한다.

③ 장번호는 필지별로 작성된 구분지상권 등록부의 전체 장수와 등록부의 순번을 순차적으로 아라비아 숫자를 기재한다.

- ④ 번호는 필지별로 설정된 구분지상권을 아라비아 숫자로 순차적으로 기재한다.
- ⑤ 목적은 구분지상권의 설정 목적을 기재한다.
- ⑥ 설정면적의 평면면적은 수용·사용면적과 구분지상권설정 계약면적을 기재한다. 다만, 도시계획결정 면적과 지적측량결과에 따른 면적에 차이가 있을 경우에는 지적측량결과에 따르며, 기 결정된 도시계획 결정면적은 지적측량결과로 변경된 것으로 본다.
- ⑦ 설정면적의 입체면적은 평면면적에서 구분지상권이 설정되는 상·하단의 높이의 차를 곱하여 결정된 체적(m^3)을 기재하며, 높이값의 산출은 0.01미터까지 구하고 결정 높이값은 정수로 한다.
- ⑧ 설정범위는 구분지상권의 공간상의 위치를 나타는 것으로 방위는 구분지상권 설정 위치를 8방위로 표시하며, 기준은 평균해수면, 상은 설정위치의 평균해수면 기준 최상단 높이값, 하는 설정위치의 평균해수면 기준 최하단 높이값을 기재한다.
- ⑨ 존속기간은 구분지상권의 설정계약 기간을 기재한다.
- ⑩ 지료는 수용·사용 재결에 따른 지료를 말하며, 협약에 의한 경우는 “무상”이라 기재한다
- ⑪ 지급방법은 지료의 지급방법을 말하며, 지료가 없는 경우 생략한다.
- ⑫ 관리기관은 구분지상권 시설물 관리기관을 기재한다
- ⑬ 구분지상권자는 개별 구분지상권별로 설정하는 구분지상권의 변동원인·일자, 구분지상권자의 주소, 성명 또는 명칭 및 등록번호를 기재한다.
- ⑭ 구분지상권 총괄도면는 필지별로 개별 구분지상권 위치를 구분하여 번호별로 모두 표시한다

제4장 구분지상권 도면

제12조(구분지상권 도면의 작성·관리) ① 시장은 구분지상권 설정을 위하여 필지별로 작성된 구분지상권 등록부에 대하여 각각의 구분지상권 별로 구분지상권 도면을 작성·관리 할 수 있다.

- ② 구분지상권 도면에 등록되는 도면과 좌표 등은 지적측량결과에 따른다.
- ③ 구분지상권 도면은 별지 제2호 서식에 따른다.

제13조(구분지상권 도면의 등록사항) 구분지상권 도면의 등록사항은 다음 각 호와 같다.

1. 고유번호

2. 토지소재
3. 지번
4. 지목
5. 면적
6. 구분지상권 수
7. 번호
8. 목적
9. 설정면적(평면, 입체)
10. 설정범위(방위, 기준, 상, 하)
11. 존속기간
12. 지료
13. 지급방법
14. 관리기관

제14조(구분지상권 도면의 작성방법) 구분구분지상권 도면의 작성은 다음의 기준에 의하되, 구분지상권등록부와 같은 등록사항은 구분지상권등록부의 기준에 의하여 작성한다.

- ① 위치도는 지적소관청에서 관리하는 지적도에 구분지상권이 설정되는 위치를 표시한다.
- ② 상세도는 구분지상권이 설정되는 위치를 확대한 도면과 단면에 대한 방향을 표시한다.
- ③ 단면도는 구분지상권 상세도에 표시된 내용대로 상·하 좌우로 자른 단면을 표시한다.
- ④ 입체도는 구분지상권이 설정되는 객체의 최상·하단을 기준으로 입체모델을 만들어 물리적 객체를 나타나는 부분을 입체모형으로 나타낸다.
- ⑤ 부호도는 상세도를 기준으로 좌측상단으로부터 오른쪽 방향으로 아라비아 숫자를 순차적으로 표시한 도면을 말한다.
- ⑥ 좌표는 필지 안의 구분지상권 설정 위치에 대한 좌표(X·Y·Z)를 표시한다.
- ⑦ 구분지상권 도면의 위치도, 상세도, 단면도, 입체도는 별표 1 의 구분지상권 도면 작성 예시에 의한다.

부칙

이 지침은 2011. 11 .1일부터 시행한다.

[별지 제1호서식]

구분지상권 등록부

<앞면>

고유번호					구분지상권 등록부				지목			구분지상권수			
토지소재					지번					면적			장 번호		
번호	목적	설정면적		설정범위				존속기간	지료	지급방법	관리기관				
		평면(㎡)	입체(㎡)	방위	기준	상(m)	하(m)								
구분지상권자								구분지상권 총괄도면							
번호	변동일자	주소													
	변동원인	성명 또는 명칭	등록번호												
1															
2															
3															

210mm×297mm[일반용지 60g/㎡(재활용품)]

<뒷면>

구분지상권 등록부 기재 방법 및 구분지상권의 이해	
■ 구분지상권 등록부 기재 방법 ① 목적은 구분지상권의 설정 목적을 기재한다. ② 설정면적은 평면면적과 입체면적(평면면적 x 높이의 차)을 기재한다. ③ 범위는 방위, 기준, 상, 하를 기재한다. 방위 : 구분지상권 설정위치를 8방위로 표시 기준 : 평균해수면 상 : 평균해수면 기준 구분지상권 최상단 높이값 하 : 평균해수면 기준 구분지상권 최하단 높이값 ④ 존속기간은 구분지상권 설정 종료기간을 기재한다. ⑤ 지료는 해당금액을 기재하고, 없는 경우는 “무상”으로 기재한다. ⑥ 지급방법은 지급시기 및 지급방법을 기재한다. ⑦ 관리기관은 구분지상권 시설물 관리기관을 기재한다.	⑧ 구분지상권자는 번호, 변동일자, 변동원인, 주소, 성명 또는 명칭, 등록번호를 기재한다. ■ 구분지상권의 이해

210mm×297mm[일반용지 60g/㎡(재활용품)]

[별지 제2호서식]

구분지상권 도면

<앞면>

고유번호							구분지상권 도면(개별)	지목		구 분 지상권수	
토지소재							지번		면적		번호
목적	설정면적		설정범위				존속기간	지료	지급 방법	관리 기관	
	평면(㎡)	입체(㎡)	방위	기준	상	하					
<위치도>						<상세도>					
<단면도>											

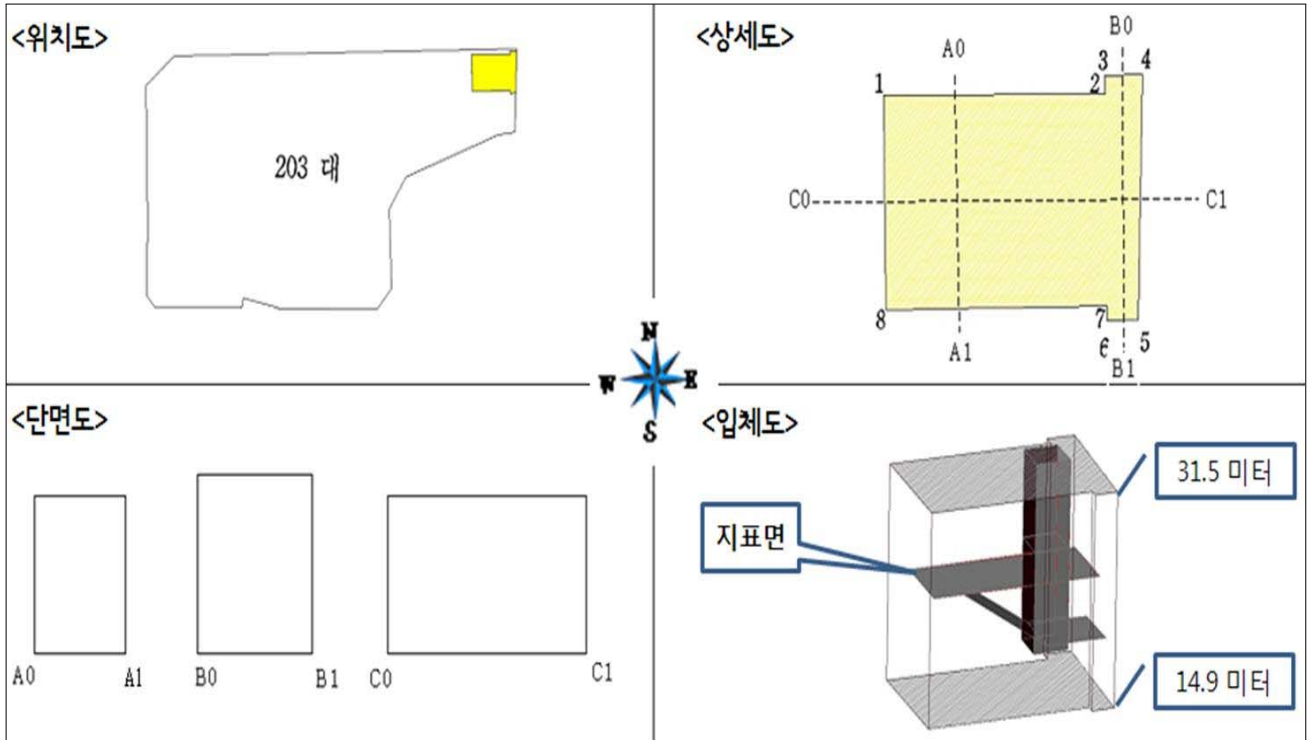
210mm×297mm[일반용지 60g/㎡(재활용품)]210mm×297mm[일반용지 60g/㎡(재활용품)]

<뒷면>

부 호 도		좌 표								
		부 호	1	2	3	4	5	6		
		X								
		Y								
		Z	상							
			하							
		부 호	7	8						
		X								
		Y								
		Z	상							
			하							
		부 호								
		X								
		Y								
		Z	상							
			하							

[별표 1]

구분지상권 도면(개별) 작성 예시



210mm×297mm[일반용지 60g/㎡(재활용품)]