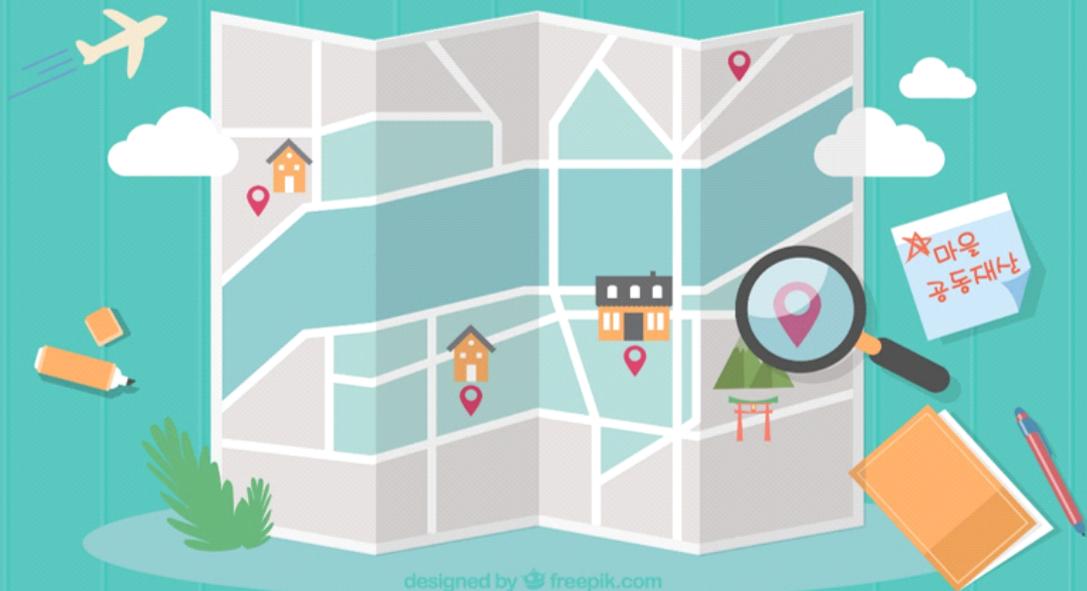


# 2018년 제5회 충남 마을만들기 대화마당

## 마을 공동체 재산 관리 I

“마을공동재산의 역사와 분쟁 및 되찾기 사례”



일시	2018. 6. 29(금), 14~21시
장소	홍성군 거북이마을 전통체험관 세미나실 - 홍성군 구항면 거북로 436(내현리 374-2)



# 목 차 CONTENTS

제5회 마을만들기 대화마당

## 마을 공동체 재산 관리 I “마을공동재산의 역사와 분쟁 및 되찾기 사례”

개 요 ..... 05

추진 목적 및 프로그램 일정표

### <1부> 주제 발표 : 마을 공동재산의 이해와 관리

1. 마을 공동재산의 이해와 되찾기 사례 ..... 09

박동진 팀장(홍성군 마을만들기지원센터)

2. 마을 공동재산의 합리적 관리방법 ..... 21

노정기 고문(마을디자인)

### <2부> 사례 발표 : 마을 공동재산을 둘러싼 분쟁과 되찾기 사례

1. 일본 마을 공동재산의 역사적 변천과정과 시사점 ..... 37

구자인 센터장(충남마을만들기지원센터)

2. 홍성군 서부면 신리저수지 되찾기 사례 ..... 49

이서준 추진위원장(홍성군 서부면 신리)

3. 보령시 청라면 음현리의 공동체 재산 관리 방법 ..... 53

권영진 회장(보령시 마을만들기협의회)

### <3부> 쟁점 토론

마을 공동재산을 어떻게 관리할 것인가? ..... 61

### <부록>

마을공동체 재산관리 관련 법률 ..... 65

편집 : 노정기 고문(마을디자인)



충남연구원 농어촌마을연구회

## 2018년 제5회 충남 마을만들기 대화마당(홍성)

- 마을 공동체 재산 관리 I -

“마을공동재산의 역사와 분쟁 및 되찾기 사례”-

“농어촌 지역은 적은 인구가 거주하고 그에 따라 실명적 관계성이 유지되며, 비교적 단일한 주민 구성과 높은 정주성을 특징으로 한다. ... 지역사회에서 소유하고 있는 전통적 공유자산을 적극 활용하고, 마을 활동의 이익이 모두에게 귀속되도록 배려하는 것이 중요하다. ... 전통적인 공동체 활동을 강화하며, 시대 흐름에 부합하는 새로운 지역사회를 지속적으로 모색한다.”(2015 전국 마을선언 초안, 제32절)

주민들이 살기 좋은 마을을 만들어가는 과정에서 토론하고 합의해야 할 일이 매우 많습니다. 그 중에서 마을의 공동재산을 확보하고 관리하는 것, 특히 행정사업을 통해 생겨난 건물이나 현금자산 등 공동재산을 투명하게 관리하는 것은 매우 중요한 일입니다. 잘못 관리하여 마을에 갈등이 생기는 경우가 매우 많기 때문입니다.

이러한 고민 속에서 제5회와 6회 대화마당의 주제는 “마을 공동체 재산 관리”에 대한 토론과 실습을 진행하고자 합니다. 마을의 공동재산을 둘러싼 역사와 갈등사례, 어렵게 되찾았던 사례 등을 듣고 토론하면서 대안도 모색하고자 합니다.

이번 대화마당을 준비해주신 홍성군마을만들기지원센터는 작년부터 마을 공동재산과 관련된 사례조사와 연구를 추진해왔습니다. 홍성군 마을만들기의 오랜 역사가 있는 거북이마을에서 좋은 학습과 토론이 되기를 기대합니다. 장마철이라 마음 편히 찾아주시면 좋겠습니다.

- 일 시 : 2018. 6. 29(금) 14:00 ~ 21:00(저녁식사 교류회 포함)
- 장 소 : 홍성군 거북이마을 전통체험관 세미나실  
- 충남 홍성군 구항면 거북로 436 (내현리 374-2)
- 주 최 : 충남연구원 농어촌마을연구회 (충남마을만들기지원센터)
- 참석대상 : 열정이 있고 공부하려는 분은 누구나 참석 가능
- 참가비 : 무료
- 참가문의 : 정석호 초빙책임연구원(041-429-0007, sockhoj@gmail.com)
- 관련 사이트 : 홈페이지(www.cnmaeul.net), 네이버 밴드(충남마을넷)
- ※ 저희 센터에서 발간하는 『마을독본』 창간 준비2호(2017년 12월)의 특집주제 “마을의 공동재산 관리”를 읽고 참석해주시면 많은 도움이 될 것입니다.

○ 세부 프로그램 : 사회 - 정석호 책임연구원

시간	진행내용	비고
~14:00	• 참가자 등록 및 안내	
14:00 ~14:30	• 연구회 취지 및 주제 소개 (구자인 센터장) • 참가자 자기소개 (전원)	
14:30 ~15:30 (60분)	<b>&lt;1부&gt; 주제 발표 : 마을 공동재산의 이해와 관리</b> 1. 마을 공동재산의 이해와 되찾기 사례 - 박동진 팀장(홍성군 마을만들기지원센터) 2. 마을 공동재산의 합리적 관리방법 - 노정기 고문(마을디자인)	각 30분 (질의 응답 포함)
15:30 ~15:40	• 휴식 및 교류	
15:40 ~16:40 (60분)	<b>&lt;2부&gt; 사례 발표 : 마을 공동재산을 둘러싼 분쟁과 되찾기 사례</b> 1. 일본 마을 공동재산의 역사적 변천과정과 시사점 - 구자인 센터장(충남 마을만들기지원센터) 2. 홍성군 서부면 신리저수지 되찾기 사례 - 이서준 추진위원장(서부면 신리) 3. 보령시 청라면 음현리의 공동체 재산 관리 방법 - 권영진 회장(보령시 마을만들기협의회)	각 20분 내외 (질의 응답 포함)
16:40 ~16:50	• 휴식 및 교류	
16:50 ~17:50 (60분)	<b>&lt;3부&gt; 종합토론 : 마을 공동재산을 어떻게 관리할 것인가?</b> - 진행 : 구자인 센터장(충남 마을만들기지원센터) 1. 발표자 대상 종합 질의, 응답 2. 쟁점 토론(예시) · 마을 공동재산은 많을수록 좋은 것인가? · 마을 통장은 통합하여 관리할 필요가 있는가? · 공동재산 관리대장은 누가 어떻게 만들 것인가? · 행정에서 관리대장 표준안을 만들어 보급할 필요가 있는가?	
17:50 ~18:00	· 광고 및 정리 : 차기 일정 등 홍보	
18:00 ~19:00	· 저녁식사와 교류회	

※ [참고] 월별 운영계획

회차	일시	주요 내용, 주관/협력 기관	비고
1차	2.23	<ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>총 합</b> : 충남마을만들기지원센터</li> <li>· <b>쟁 점</b> : “민관협치와 주민자치의 시스템”</li> </ul>	워크숍
2차	3.30	<ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>청양군</b> : 청양군마을만들기지원센터</li> <li>· <b>쟁 점</b> : 마을의 주민 조직 I_</li> <li>“주민조직 유형 파악과 우수사례 공유”</li> </ul>	
3차	4.19	<ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>청양군</b> : 청양군청(장소 : 칠갑산자연휴양림)</li> <li>· <b>쟁 점</b> : 농촌 활성화를 위한 마을만들기 중간 지원조직 역할</li> </ul>	4.19~20 3농혁신대학 연계 진행
4차	5.25	<ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>예산군</b> : 예산군 행복마을지원센터</li> <li>· <b>쟁 점</b> : 마을의 주민 조직 II_</li> <li>“마을 주민조직도 쟁점 토론과 실습”</li> </ul>	실습 : 주민조직도 그려보기
5차	6.29	<ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>홍성군</b> : 홍성군마을만들기지원센터</li> <li>· <b>쟁 점</b> : 마을 공동체 재산 관리 I_</li> <li>“마을공동재산의 역사와 분쟁 및 되찾기 사례”</li> </ul>	사례 발표와 쟁점토론
6차	7.27	<ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>아산시</b> : 아산시 공동체지원센터</li> <li>· <b>쟁 점</b> : 마을 공동체 재산 관리 II_</li> <li>“공동재산 관리 쟁점 토론과 실습”</li> </ul>	실습 : 공동재산 찾기 및 관리방안
7차	8.31	<ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>당진시</b> : 당진시청</li> <li>· <b>쟁 점</b> : 마을자치규약 I_</li> <li>“마을규약 실태와 우수사례 공유”</li> </ul>	
8차	9.21	<ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>서천군</b> : 서천군 마을만들기지원센터</li> <li>· <b>쟁 점</b> : 마을자치규약 II_</li> <li>“마을자치규약의 쟁점 토론 및 실습”</li> </ul>	주민자격, 입회비, 임원 선거 등
9차	10.26	<ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>태안군</b> : 태안군 농어촌마을지원센터</li> <li>· <b>쟁 점</b> : 청년 농업인(귀촌인), 마을 공동소득, 마을복지, 마을가꾸기와 경관, 마을갈등 관리 중 선택</li> </ul>	주제 선정 협의중
종합	12.20	<ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>종합토론</b> : 충남마을만들기지원센터</li> <li>· <b>쟁점</b> : 시군 지원센터 활동 우수사례 공유</li> </ul>	워크숍

\* 개최 장소는 마을 현장을 원칙으로 함

\* 향후 상황에 따라 개최 시군 및 시기, 주제(쟁점) 등은 변경될 수 있음



【1부】 주제 발표 : 마을 공동재산의 이해와 관리

## “마을 공동재산의 이해와 되찾기 사례”

- 박동진 팀장(홍성군 마을만들기지원센터)



# 마을 공동재산의 이해와 관리

2018. 06



박 동 진

## CONTENTS

- ▼ 1. 연구의 배경 및 목적
- ▼ 2. 마을재산이란?
- ▼ 3. 홍성군 마을회관 소유형태 조사
- ▼ 4. 마을재산 관리
- ▼ 5. 마을재산대장 만들기
- ▼ 6. 요청사항

# 1. 연구의 배경 및 목적

마을재산이 마을의 중요한 재산이지만 마을재산에 대한 관리체계 미흡



주민이 마을재산을 찾아 정리하고 체계적으로 관리 운영할 수 있는 방안 제시

## - 마을 공동재산 제멋대로 -

마을의 공동재산이 사유물처럼 남몰래 담보물로 이용되거나 가압류되는 일까지 벌어지고 있습니다.

비단, 한 마을만의 문제가 아닌데, 이준석 기자가 그 이유를 알아봤습니다.

사천 한 마을의 농기계 창고, 등기부를 떼 봤더니 담보 대출을 위한 근저당설정에도 여러 건의 가압류까지 돼 있습니다.

또 다른 마을의 경로당, 이 경로당도 현재 가압류된 상태입니다.

모두 마을 재산이지만 등기부상 일부 대표자나 유지 등 개인들의 공동 소유여서 특정인의 빚 때문에 가압류된 겁니다.

심지어 세금이 투입된 마을 재산을 상속하는 일까지 일어나고 있습니다.

(후략)

MBC 경남 뉴스데스크(2016년 3월 22일자)



- 마을 공동재산의 이해와 관리 -

2

# 2. 마을재산이란?

## ● 마을재산의 정의

마을재산은 마을이 본래의 목적인 주민의 공동편의 및 공동복지를 위해 마을 명의로 소유하는 재산이다. 마을회관, 임야, 마을창고, 그릇, 수리시설, 동네 산림 보호를 위한 소방기구 등이 있다.

## ● 마을재산의 소유형태

민법은 법인이 아닌 사단의 사원이 집합체로서 물건을 소유할 때에는 총유로 하고 있기 때문에 (민법 제275조 제1항), 마을을 권리능력 없는 사단으로 보는 이상 그 재산의 소유형태도 총유로 보아야 한다.

- 마을 공동재산의 이해와 관리 -

3

## 2. 마을재산이란?

### ○ 민법에 규정된 공동소유의 3가지 형태 및 특징

구분	공유	합유	총유
성질	· 다수인이 인적결합관계 없이 2인 이상이 소유 예) 하나의 토지를 여러사람이 단순히 매수하는 경우	· 다수인이 공동 목적으로 결합했으나 단체로서 독립성을 갖추지 못한 결합(조합체)의 소유형태 예) 공장을 함께 경영할 목적으로 여러사람이 공동으로 토지를 매수하는 경우	· 권리능력 없는 사단의 소유형태 예) 문중 또는 교회가 토지를 매수하는 경우
지분의 처분	· 각자 자유로이 처분 가능 · 따라서 공유지분은 독립된 권리	· 전원의 동의로만 가능 · 따라서 합유지분은 독립된 형태가 아님	· 지분개념 없음
처분, 변경	· 전원 동의로만 가능	· 전원의 동의로만 가능	· 총회 결의로만 가능
사용, 수익	· 지분의 비율로 가능	· 계약에 따름	· 정관 기타 규약의 정함에 따름
보존행위	· 각자 단독으로 가능	· 각자 단독으로 가능	· 총회의 의결을 통해서 가능
관리행위	· 지분의 과반수	· 계약에 따름	· 총회 결의로만 가능
분할청구	· 각자 자유롭게 청구 가능	· 조합체가 존속하는 한 불가	· 지분이 없으므로 분할도 있을 수 없음
등기방식	· 공유등기, 지분 기재	· 합유자 전원명의로 등기 · 합유의 취지 기재	· 단체 자체 명의로 등기 가능

- 마을 공동재산의 이해와 관리 -

4

## 2. 마을재산이란?

### ○ 민법에 규정된 공동소유의 3가지 형태 및 특징-총유

#### 등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 토지



[토지] 충청남도 홍성군 구항면 대정리 284-13

고유번호 1611-1996-122051

【 표 계 부 】 ( 토지의 표시 )					
표시번호	접 수	소 제 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	2002년1월17일	충청남도 홍성군 구항면 대정리 284-13	잡종지	816㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 04월 02일 전산이기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )					
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항	
1 (전 1)	소유권보존	2002년1월17일 제899호		소유자 구항면대정리대정마을회 3440-04289 홍성군구항면대정리283-13 대표자 서용원 440619-***** 홍성군구항면대정리67 농업기반등정비사업으로인하여 2002년1월17일 등기 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 04월 02일 전산이기	

-- 이 하 여 백 --

- 마을 공동재산의 이해와 관리 -

5

## 2. 마을재산이란?

### ○ 민법에 규정된 공동소유의 3가지 형태 및 특징-공유

#### 등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 토지



[토지] 충청남도 홍성군 구항면 장양리 51

고유번호 1611-1996-023908

【 표 계 부 】 ( 토지의 표시 )					
표시번호	접 수	소 계 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 3)	1996년3월28일	충청남도 홍성군 구항면 장양리 51	대	185㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 03월 29일 전산이기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항
1 (전 2)	소유권이전	1984년6월12일 제7348호	1970년7월20일 매매	공유자 지분 6분의 1 김형관 홍성군 구항면 장양리 83 지분 6분의 1 김장관 홍성군 구항면 장양리 99 지분 6분의 1 이중관 홍성군 구항면 장양리 91 지분 6분의 1 임윤성 홍성군 구항면 장양리 461

열람일시 : 2017년04월05일 15시45분15초

1/2

- 마을 공동재산의 이해와 관리 -

6

## 2. 마을재산이란?

### ○ 민법에 규정된 공동소유의 3가지 형태 및 특징-합유

[토지] 충청남도 홍성군 홍동면 팔괘리 624-11

고유번호 1611-2002-000960

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항
				지분 3분의 1 이상득 420701-***** 충청남도 홍성군 홍동면 팔괘리 146-1 지분 3분의 1 박득식 490920-***** 충청남도 홍성군 홍동면 팔괘리 632-1 거래가액 금3,160,000원
4	3번박득식지분전부이전	2010년12월31일 제24792호	2010년12월9일 증여	공유자 지분 6분의 1 박상득 599119-***** 충청남도 홍성군 홍동면 팔괘리 633 지분 6분의 1 권영식 559904-***** 충청남도 홍성군 홍동면 팔괘리 638-4
4-1	4번소유권변경	2010년12월31일 제24793호	2010년12월9일 변경계약	합유자 박상득 520113-***** 충청남도 홍성군 홍동면 팔괘리 633 권영식 559904-***** 충청남도 홍성군 홍동면 팔괘리 638-4 전원기 360307-***** 충청남도 홍성군 홍동면 팔괘리 137 이상득 420701-***** 충청남도 홍성군 홍동면 팔괘리 146-1

- 마을 공동재산의 이해와 관리 -

7

## 2. 마을재산이란?

### ● 마을재산의 운용방법

마을재산의 운용은 먼저 마을의 규약이 있으면 규약이 적용되고, 규약이 없으면 관행이나 관례가 적용된다. 다음으로 규약이나 관행이 없다면 민법의 총유에 관한 규정이 적용된다(민법 제275조 제2항)). 마지막으로 민법의 사단법인에 관한 규정 (민법 제31조 이하)이 적용된다.

### ● 마을재산의 취득과 상실

마을 주민은 마을재산에 대하여 지분을 가지지 않고, 사용수익권만 가진다(민법 제276조 제2항). 마을재산에 관한 주민의 권리의무는 주민의 지위를 취득상실함으로써 취득상실된다(민법 제77조). 따라서 그 마을에 입주함과 동시에 그 구성원이 되고 다른 곳에 이주함으로써 마을 구성원의 자격을 상실하게 된다.

## 3. 홍성군 마을회관 소유형태 조사

### ● 홍성군 마을회관 소유방법에 따른 분류

번호	토지	건축물	개수	개선방법
1	총유	총유	258	정상(마을재산)
2	임대	임대	3	정상
3	아파트	아파트	7	정상
4	공공	공공	5	정상
5	총유	공공	3	토지 기부채납 가능 → 공공재산
6	합유	총유	1	토지소유권을 총유재산으로 이전조치 → 마을재산
7	총유	무허가	8	건물 미등재 양성화 → 마을재산
8	총유	사유	2	건물소유권을 총유재산으로 이전조치 → 마을재산
9	사유	총유	29	토지소유권을 총유재산으로 이전조치 → 마을재산
10	사유	무허가	5	토지소유권을 총유재산으로 이전조치, 건물 미등재 양성화 → 마을재산
11	사유	사유	5	토지·건물을 총유재산으로 이전조치 → 마을재산
12	사유	공공	1	토지소유권을 총유재산으로 이전조치 토지 기부채납 가능 → 공공재산
13	문중	총유	4	토지소유권을 총유재산으로 이전조치 → 마을재산
14	문중	공공	1	토지소유권을 총유재산으로 이전조치 토지 기부채납 가능 → 공공재산
15	공유	총유	4	토지소유권을 총유재산으로 이전조치 → 마을재산
16	공유	공유	1	토지·건물을 총유재산으로 이전조치 → 마을재산
17	공공	총유	1	건물을 시로 기부채납조치 → 공공재산
총합			338	

### 3. 홍성군 마을회관 소유형태 조사

마을재산, 마땅히 총유 형태로 되어 있어야 하나 그렇지 않은 경우가 있음



- 총유로 되어 있지 않은 마을재산은 마을재산이 아닌가?
- 마을재산이 총유가 아닌 다른 소유형태로 되어 있으면 어떻게 해야 하는가?
- 마을재산을 올바르게 관리하고 운영하는 방법은 무엇인가?

### 4. 마을재산 찾기

총유로 되어 있지 않은 마을재산은 마을재산이 아닌가?

장곡면 상송리 348-6(지목 : 전)은 마을회관 뒤편의 땅이다. 2016년 마을재산인 마을회관 뒤편의 땅을 활용하려다 보니 그 땅의 명의를 마을주민 4명의 공유로 되어 있다는 것을 알게 되었고 소유권을 상송리1구마을회로 변경하기로 하였다.

법무사에 소유권 변경에 관한 문의를 하여 공동 소유자인 마을주민의 증여를 받아 옮기는 것이 좋을 것 같다는 의견을 받았다.

소유자중 3명은 마을에 살아가셔서 증여에 대한 승낙을 어렵지 않게 받았다. 그런데 소유자 중 한명이 사망하여 소유자 한명의 지분 4분의1이 자녀6명에게 상속되어 버렸다. 결국 자녀 6명의 지분을 한명의 자녀에게 옮긴 후 그 한명에게 지분 4분의1의 증여를 받기로 하였다.

상속자 모두를 만나서 마을회관 부지의 명의 변경 등에 대한 설명을 하였다. 소유권과 관련된 문제라서 그런지 좋지 않은 시선(사기꾼 아닌가?)으로 바라보기도 하고 한 번의 설명으로 되지 않아 몇 번이고 직접 찾아가서 이해를 구했다. 게다가 상속자 중 한명이 제주도에 거주하고 있어 제주도도 다녀왔다. (해외에 거주하고 있지 않아서 다행이다)

이렇게 설명하고 설득하기를 꼬박 3개월이 걸려 증여를 받아 상송리 346-6의 소유권을 장곡면상송리1구마을회로 가져 올 수 있었다.

현재 지목은 잡종지로 변경한 상태이며 저온저장고를 설치하였고 향후 마을사업에 활용할 계획이다.



# 4. 마을재산 찾기

## 왜 애초에 마을재산을 마을소유로 하지 않았을까?

### 헌법 제121조

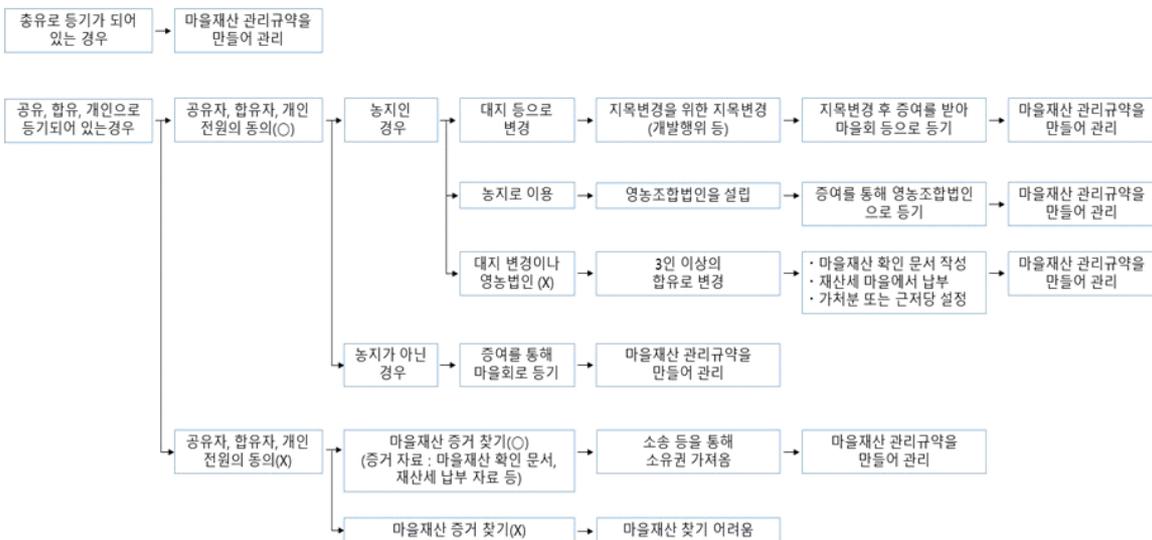
- ① 국가는 농지에 관하여 경자유전의 원칙이 달성될 수 있도록 노력하여야 하며, 농지의 소작제도는 금지된다.
- ② 농업생산성의 제고와 농지의 합리적인 이용을 위하거나 불가피한 사정으로 발생하는 농지의 임대차와 위탁경영은 법률이 정하는 바에 의하여 인정된다.

### 농지법 제6조(농지 소유 제한)

- ① 농지는 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 아니면 소유하지 못한다.

# 4. 마을재산 찾기

## 마을재산이 총유가 아닌 다른 소유형태로 되어 있으면 어떻게 해야 하는가?



## 4. 마을재산 관리 - 의견

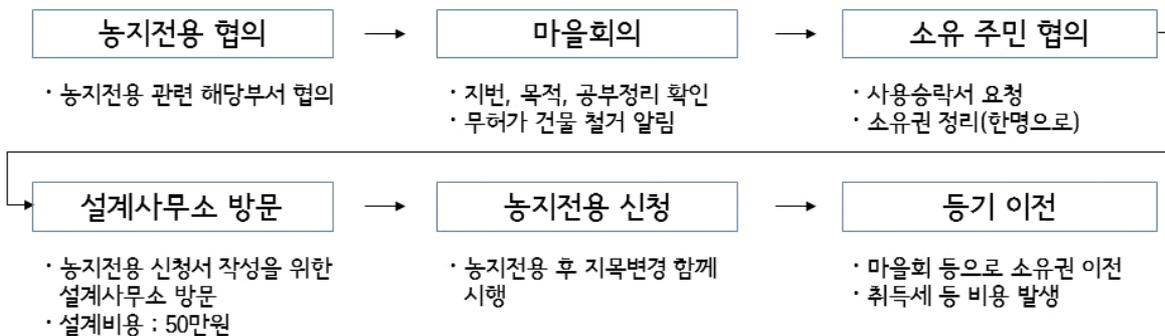
- ▶ 공유를 합유로 변경한다 하여 근본적인 문제가 해결되는 것은 아니다.
- ▶ 공익신탁을 활용하는 방안도 있는 것으로 아는데 어떤가?
- ▶ 대지변경 시 발생하는 비용 등을 인지할 수 있도록 대략의 비용을 알려 달라.  
(농지전용 2~3백만원, 동기 이전 비용, 영농조합법인 예치비용 등)
- ▶ 매뉴얼 리플렛을 만들어 배포하였으면 좋겠음.
- ▶ 마을재산 '찾기' 가 아니라 마을재산 '관리' 가 맞는것 아닌가?
- ▶ 마을재산이 확실한 경우 대지로 변경하여 이용하는 것이 가장 바람직 함. (농지전용 담당자)



- 마을 공동재산의 이해와 관리 -

## 4. 마을재산 관리 - 사례

### ● 홍성군 서부면 양곡마을 사례



- 마을 공동재산의 이해와 관리 -

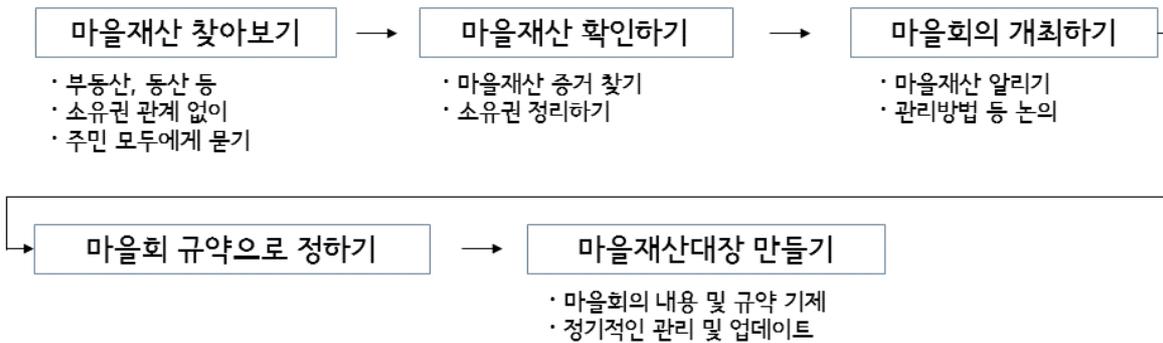
# 5. 마을재산대장 만들기

## ● 주민주도 마을재산대장 만들기

### ▶ 행정주도 마을재산대장 만들기 한계점

- 마을재산 범위의 한정
- 관리운영상 문제(관리주체, 업데이트 등)

### ▶ 주민주도 마을재산대장 만들기



# 6. 요청사항

## ● 법률적 요청 사항

- ▶ 경자유전의 원칙은 농지의 소유자와 경작자를 일치시켜 농지의 생산성을 극대화 하자는 이상(理想)을 실현하기 위한 것
- ▶ 농업활동을 주로 하는 농촌 마을에서 마을의 공동 편익과 이익을 목적으로 농지를 마을주민 공동으로 경작하는 것이 현실의 어려운 농촌환경을 고려하였을 때 경자유전의 원칙을 실현하는 방법

## ● 행정적 요청 사항

- ▶ 마을재산대장 만들기 필요성 알리기
- ▶ 마을재산대장을 만들 수 있는 역량 키워주기(교육 및 프로그램 운영)



【1부】 주제 발표 : 마을 공동재산의 이해와 관리

## “마을 공동재산의 합리적 관리방법”

- 노정기 고문(마을디자인)



# 마을공동체 재산관리 I

## 마을 공동재산의 합리적 관리방법

2018. 6. 29.(금)  
노정기(마을디자인)

## 마을 공동재산의 합리적 관리방법

1. 마을의 법적 지위
2. 마을의 법적 지위에 따른 현금관리
3. 마을의 법적 지위에 따른 부동산 관리
4. 문서 결재와 책임소재

# 1. 마을의 법적 지위(소유권)

구분	조직	재산의 등록, 등기
자연 상태	마을	×
법인	영농조합법인 농업회사법인	○ (등록번호)
단체	법인이 아닌 사단, 재단, 그 밖의 단체	○ (고유번호) (부동산등기용등록번호)

## 농업회사법인 등기부등본

등기사항전부증명서(현재 유효사항)

등기번호	0003
등록번호	21 71-000 21
명 칭	임실군 생산자영농조합법인
주사무소	전라북도 임실군 임실읍 로 22
	2011.10.31 도지 등록번호 2013.02.17 등기

**목적**

본 조합법인은 임실군주 생산농가의 농업적 농업경영을 통하여 생산성을 높이고 임실군주의 총  
화, 기공, 수출 등을 통하여 조합원의 소득증대를 도모함을 목적으로 하여 다음 각 호의 사업을  
무대사당으로 한다.

1. 집단경제 및 공동경영에 관한 사업  
1. 농업에 관한 각종 농업기술의 설치 및 운영  
1. 농기계 및 시설의 대여사업  
1. 농업인의 대행  
1. 농업인의 공동출하, 가공, 및 수출  
1. 농기조작 및 교육사업  
1. 도농교류 및 소비와 조직화 사업  
1. 경영, 지방자치단체, 농업에서 위탁하는 사업 및 보조대상사업  
1. 지역사회의 발전을 위한 사업  
1. 위 사업에 부대하는 일체의 사업

**입출금 관한 사항**

대표이사 김 470 10-***** 전라북도 임실군 읍면 1길 26-3	2016년 08월 16일 회일	2016년 08월 17일 등기
이사 김 140 10-*****	2016년 08월 16일 회일	2016년 08월 17일 등기
이사 김 490 10-*****	2016년 08월 16일 회일	2016년 08월 17일 등기
이사 이 5104 10-*****	2016년 08월 16일 회일	2016년 08월 17일 등기
이사 김 511 10-*****	2016년 08월 16일 회일	2016년 08월 17일 등기
이사 조 570 10-*****	2016년 08월 16일 회일	2016년 08월 17일 등기
김사 김 490 10-*****	2016년 08월 16일 회일	2016년 08월 17일 등기
김사 이 2941 10-*****	2016년 08월 16일 회일	2016년 08월 17일 등기

기 타 사 항

1. 재산세전환사양  
1. 출자자의 금액: 금 10,000원

본서 외단의 복호도를 스캔하시오 확인하거나 인터넷등기소(http://www.irsos.go.kr)에 발급확인 메뉴에서  
발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.  
발급확인번호를 통한 확인은 발행일로부터 3개월까지 소액에 한하여 가능합니다. 발급확인번호 3290-818-1HP  
000061406122202010711704241030063092830 1 발행일:2017/12/22 - 1/2 -

 **대법원**

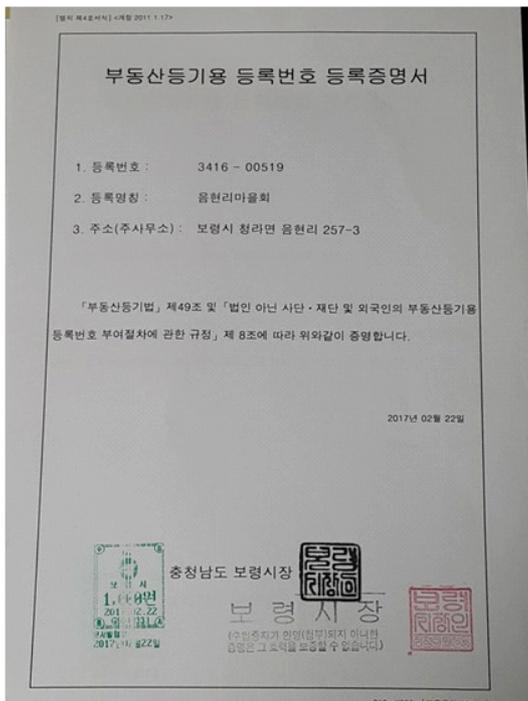
등기사항전부증명서	
등기번호	0003**
등록번호	2144**-00032**
명칭	임실군**생산자 영농조합법인
주사무소	전라북도 임실군 임실을 운수로 **
목적	본 조합법인은 임실** 생산농가~
대표이사	강** 470***-*****

## 고유번호증



구분	내용
고유번호	527-80-00***
단체명	음현리마을회
대표자성명	신**
주소	충남 보령시 청라면 ***길 ***
발급기관	보령세무서장

## 부동산등기용 등록번호 등록증명서



구분	내용
등록번호	3416 - 00***
등록명칭	음현리마을회
주소	보령시 청라면 음현리 ***-3
증명기관	보령시장

## 2. 마을의 법적 지위에 따른 현금 관리

### 2-1. 현금 관리(통장 개설)

현재	회장 또는 총무 등의 명의로 예금통장 개설
적용 법률	국세기본법
	금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률
증서	고유번호증

## 2. 마을의 법적 지위에 따른 현금 관리

### 2-2. 법인으로 보는 단체(국세기본법)

현재	회장 또는 총무 등의 명의로 예금통장 개설
적용 법률	<p>&lt;국세기본법&gt;  <b>제13조(법인으로 보는 단체)</b> ① 법인(「법인세법」 제1조제1호 및 제3호에 따른 내국법인 및 외국법인을 말한다. 이하 같다)이 아닌 사단, 재단, 그 밖의 단체(이하 "법인 아닌 단체"라 한다) 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로서 수익을 구성원에게 분배하지 아니하는 것은 법인으로 보아 이 법과 세법을 적용한다.</p> <p>2. 공익을 목적으로 출연(出捐)된 기본재산이 있는 재단으로서 등기되지 아니한 것</p> <p>② 제1항에 따라 법인으로 보는 사단, 재단, 그 밖의 단체 외의 법인 아닌 단체 중 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 것으로서 대표자나 관리인이 관할 세무서장에게 신청하여 승인을 받은 것도 법인으로 보아 이 법과 세법을 적용한다. 이 경우 해당 사단, 재단, 그 밖의 단체의 계속성과 동질성이 유지되는 것으로 본다.</p>

## 2. 마을의 법적 지위에 따른 현금 관리

### 2-3. 금융 거래(금융실명법)

현재	회장 또는 총무 등의 명의로 예금통장 개설
적용 법률	<p>&lt;금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률&gt;(약칭 : 금융실명법) 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 4. "실지명의"란 주민등록표상의 명의, 사업자등록증상의 명의, 그 밖 에 대통령령으로 정하는 명의를 말한다. 제3조(금융실명거래) ① 금융회사등은 거래자의 실지명의(이하 "실명" "이라 한다)로 금융거래를 하여야 한다.</p>
	<p>&lt;금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률 시행령&gt; 제3조(실지명의) 법 제2조제4호의 규정에 의한 실지명의는 다음 각호 의 구분에 따른 명의로 한다. 3. 법인이 아닌 단체의 경우 당해 단체를 대표하는 자의 실지명의. 다만, 「부가가치세법」에 의하여 고유번호를 부여받거나 「소득세법」에 의하여 납세번호를 부여받은 단체의 경우에는 그 문서에 기재된 단체명과 고유번호 또는 납세번호</p>

### 사례 1. 금융실명법에 따른 예금통장 개설

KB 

박○○ (3, 8동우회) 실명확인필

예금종류 보통예금 (K B 두레통장)  
계좌번호 281-XX-0022-65X

가입하신 날 1996.08.31 FAX)031 )905-7352  
예금관리점 백마 ☎ 031 ) 902-0674

통장발급회차 : 4회

주식  
회사 국민은행 

인 감 (서명)



KB  국민은행

대한민국정부  
인지세  
100원  
증부세무서장  
홍남승의 2002년 3월

**박\*\*(3`8동우회) 실명확인필 하였으나  
박\*\*동문의 개인통장임  
금융실명법시행령 제3조제4호 미적용**

## 사례 2. 은행의 담보권 행사 대상

2008. 11.27. 총무의 사업부도로 은행에서 담보권 행사  
(동창회 재산이 아닌 개인 재산으로 처리됨)

281-xx-0022-65x			*2,662
20070609	이자세금	*300	*2,362백마
20071205	전자금융 이□□	*120,000	*122,362농
20071206	전자금융 장△△	*120,000	*242,362우리
20081127	상계출금	*242,362 박○○	*0담보
20090224	통장정리		*0경수

2008.11.27. 상계출금	242,362 박○○	*242,362우리	*0담보
------------------	-------------	------------	------

## 사례 3. 금융실명법을 적용하여 개설한 예금통장

거래 도장 또는 서명

통장발급번호 0 계좌번호 301-XXXX-32XX-11  
실명확인필0011321311 예금종류 보통예금

38동우회

가입하신날 2009년 04월 13일  
통장발행날 2009년 04월 13일

- 동창회 예금통장을 실명화한 사례 및 구비서류  
(금융실명법시행령 제3조제4호)**
1. 대표자(동창회장)의 실명확인증표(주민등록증)
  2. 임의단체 확인서류
    - 동창회 회칙
    - 대표자임을 입증하는 서류(회의록)
    - 동창회원 명부(성명, 주민등록번호, 주소)

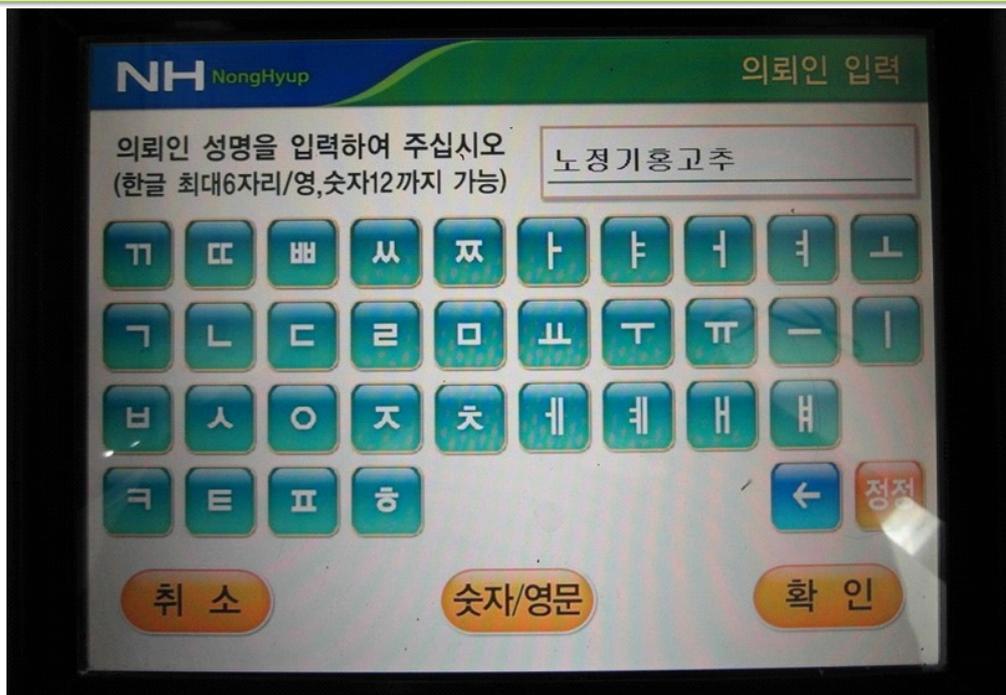
### 사례 4. 회계의 정확성과 투명성 보장 (현금출납부와 예금통장의 기록을 일치시킴)

현금출납부				
일자	적요	수입	지출	잔액
7.4	제일문구 문구 외		32,000	968,000
7.22	제일문구 철판 외		42,900	834,500

농협통장				
일자	찾으신 금액	맡기신 금액	남은 금액	거래 내용
7.4.	32,000	문구 외	968,000	
7.24.	42,900	철판 외	834,500	

### 사례 5. 예금통장에 거래내용 기록 (한글 6자리/영,숫자 12자리)



### 3. 마을의 법적 지위에 따른 부동산 관리

#### 3-1. 부동산 등기(소유권 등기)

현재	1. 마을명의로의 등기 2. 회장 또는 총무 등 명의로의 등기
적용 법률	1. 부동산등기법
	2. 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률
	3. 농지법
증서	1. 부동산등기용 등록번호

### 3. 마을의 법적 지위에 따른 부동산 관리

#### 3-2. 부동산 등기(부동산 등기법)

현재	1. 마을명의로의 등기 2. 회장 또는 총무 등 명의로의 등기
적용 법률	<p>&lt;부동산등기법&gt;  <b>제22조(신청주의)</b> ① 등기는 당사자의 신청 또는 관공서의 촉탁에 따라 한다. 다만, 법률에 다른 규정이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.  <b>제26조(법인 아닌 사단 등의 등기신청)</b> ① 종중(宗中), 문중(門中), 그 밖에 대표자나 관리인이 있는 법인 아닌 사단(社團)이나 재단(財團)에 속하는 부동산의 등기에 관하여는 그 사단이나 재단을 등기권리자 또는 등기의무자로 한다.                  ② 제1항의 등기는 그 사단이나 재단의 명의로 그 대표자나 관리인이 신청한다.</p>

### 3. 마을의 법적 지위에 따른 부동산 관리

#### 3-3. 부동산 등기(부동산 등기법)

현재	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 마을명의로의 등기</li> <li>2. 회장 또는 총무 등 명의로의 등기</li> </ol>
적용 법률	<p>&lt;부동산등기법&gt;  <b>제48조(등기사항)</b> ① 등기관이 갑구 또는 을구에 권리에 관한 등기를 할 때에는 다음 각 호의 사항을 기록하여야 한다.          ② 제1항제5호의 권리자에 관한 사항을 기록할 때에는 권리자의 성명 또는 명칭 외에 주민등록번호 또는 부동산등기용등록번호와 주소 또는 사무소 소재지를 함께 기록하여야 한다.  <b>제49조(등록번호의 부여절차)</b> ① 제48조제2항에 따른 부동산등기용등록번호(이하 "등록번호"라 한다)는 다음 각 호의 방법에 따라 부여한다.          3. 법인 아닌 사단이나 재단 및 국내에 영업소나 사무소의 설치 등기를 하지 아니한 외국법인의 등록번호는 시장, 군수 또는 구청장이 부여한다.(일부 생략)</p>

### 3. 마을의 법적 지위에 따른 부동산 관리

#### 3-4. 부동산 등기(부동산 실명법)

현재	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 마을명의로의 등기</li> <li>2. 회장 또는 총무 등의 명의로의 등기</li> </ol>
적용 법률	<p>&lt;부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률&gt; (약칭: 부동산실명법)  <b>제2조(정의)</b> 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.&lt;일부생략&gt;          1. "명의신탁약정"(名義信託約定)이란 부동산에 관한 소유권이나 그 밖의 물권을 보유한 자 또는 사실상 취득하거나 취득하려고 하는 자가 타인과의 사이에서 대내적으로는 실권리자가 부동산에 관한 물권을 보유하거나 보유하기로 하고 그에 관한 등기는 그 타인의 명의로 하기로 하는 약정을 말한다. 다만, 다음 각 목의 경우는 제외한다.  <b>제3조(실권리자명의 등기의무 등)</b> ① 누구든지 부동산에 관한 물권을 명의신탁약정에 따라 명의수탁자의 명의로 등기하여서는 아니 된다.  <b>제4조(명의신탁약정의 효력)</b> ① 명의신탁약정은 무효로 한다.  <b>제5조(과징금)</b>  <b>제7조(벌칙)</b></p>

### 3. 마을의 법적 지위에 따른 부동산 관리

#### 3-5. 부동산 등기(농지법)

현재	1. 회장 또는 총무 등 명의의 등기
적용 법률	<p><b>농지법</b>  <b>제6조(농지 소유 제한)</b> ① 농지는 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 아니면 소유하지 못한다.                  ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에도 불구하고 자기의 농업경영에 이용하지 아니할지라도 농지를 소유할 수 있다.                  ④ 이 법에서 허용된 경우 외에는 농지 소유에 관한 특례를 정할 수 없다.</p> <p><b>제8조(농지취득자격증명의 발급)</b> ① 농지를 취득하려는 자는 농지 소재지를 관할하는 시장, 구청장, 읍장 또는 면장에게서 농지취득자격증명을 발급받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 농지취득자격증명을 발급받지 아니하고 농지를 취득할 수 있다.</p>

#### 사례 1. 등기정보필의 주요 내용



구분	내용
권리자 성명	김**
부동산의 표시	주소, 지목, 면적
취득일	2018.2.5.
비고	농지 취득?

## 사례 2. 마을재산 관리대장1(토지)

[예시] 마을재산관리대장 1. 토지

충청남도 ○○시 △△면 ××리 번지

(작성일 : 2018.1.1. 기준)

번호	지번	지목	면적	공시지가 (2018.1.1.)		취득금액		취득내역		등기상 소유자			비고
				단가 (원/㎡)	금액 (천원)	단가 (원/㎡)	금액 (천원)	원인*	일자		지역	지구	
1	56	대	350	50,000	17,500	100,000	35,000	매매	'10. 5. 6.	○○ 마을	생산관리		
2	35	답	1,500	20,000	30,000	60,000	90,000	증여	'02. 3. 6.	홍길동	보전관리	농업진흥 구역	타인 명의
3													
4													
소계													
누계													

1. 주(\*). 취득원인 : 매매, 교환, 증여, 기타(소송, )

2. 첨부서류 : 토지등기부등본, 토지대장, 임야대장, 지적도, 임야도, 토지이용계획확인원, 공시지가확인원, 계약서, 현황 사진(명면, 드론촬영) 등

## 사례 3. 마을재산 관리대장2(건물)

[예시] 마을재산관리대장 2. 건물

충청남도 ○○시 △△면 ××리 번지

(작성일 : 2018.1.1. 기준)

번호	지번	면적 (㎡)	면적(㎡)					취득금액		취득내역		등기상 소유자	신축일	구조	용도	비고
			지층	1층	2층	3층	합계	단가 (원/㎡)	금액 (천원)	원인	일자					
1	56	대	30	50	50	20	155	100,000	35,000	매매	'10. 5. 6.	○○ 마을	'05.11.9	철근콘크 리트	체육관	
2																
3																
4																
소계																
누계																

1. 주(\*). 취득원인 : 매매, 교환, 증여, 기타(소송, )

2. 첨부서류 : 건물등기부등본, 건축물관리대장, 계약서, 설계도면, 사진(명면, 드론촬영) 등

## 사례 4. 마을재산 관리대장3(농기계)

[예시] 마을재산관리대장 3. 농기계

충청남도 ○○시 △△면 ××리 번지

(작성일 : 2018.1.1. 기준)

번호	재산 내역					취득금액 (부가가치세 포함)			취득내역			비고
	품명	생산업체	모델명	판매가(천원)	생산일	수량	단가(천원)	금액(천원)	취득일	구입처	원인*	
1	트랙터	동양농기계	HD-360	35,000	'14.8.25.	2	35,000	70,000	'14.10.9.	동양농기계 **대리점	매매	자부담 50%
2	분무기	제일공업사	BW-50	100	10.2.1.	5			10.3.1.		상품	군수시상품
3												
4												
소계												
누계												

1. 주(\*) 취득원인 : 매매, 교환, 증여, 기타(소송, 시상품, 선물)

2. 첨부서류 : 계약서, 팸플릿, 사진 등

## 사례 5. 마을재산 관리대장4(집기비품)

[예시] 마을재산관리대장 4. 집기비품

충청남도 ○○시 △△면 ××리 번지

(작성일 : 2018.1.1. 기준)

번호	재산 내역					취득금액 (부가가치세 포함)			취득내역			비고
	품명	생산업체	모델명	판매가(천원)	생산일	수량	단가(천원)	금액(천원)	취득일	구입처	원인*	
1	노트북	삼성전자	SM480	1,500	'15.7.12.	1	450	450	'17. 3. 23.	홍규동	매매	중고품 구입
2	분무기	제일공업사	LC-210	3,000	'17.10.9	1	0	0	'17. 11. 5.	○○시장	상품	농산물 경진대회
3												
4												
소계												
누계												

1. 주(\*) 취득원인 : 매매, 교환, 증여, 기타(시상품)

2. 첨부서류 : 계약서, 팸플릿, 사진 등

## 4. 문서 결재와 책임소재



### 문서 결재 도장(예)

결 재	담당	사무장	총무	위원장	이장
월/일	/	/	/	/	/
서명					

서명 일자를 기록하여 서류지체 방지

17

## 마을재산의 합리적인 관리는 마을발전의 기초!





【2부】 사례 발표 : 마을 공동재산을 둘러싼 분쟁과 되찾기 사례

## “일본 마을 공동산의 역사적 변천과정과 시사점”

- 구자인 센터장(충남마을만들기지원센터)



# 일본 마을 공동산의 역사적 변천과정과 시사점

- 마을에 공동재산이 있다는 의미는 무엇일까? -



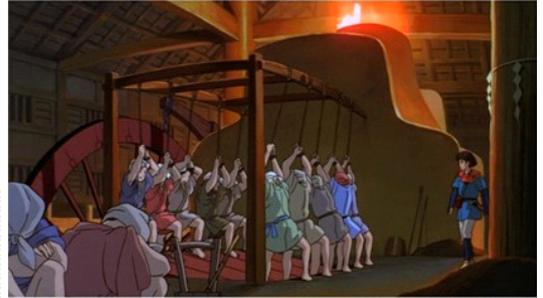
## 지역 개요 : 広島県 東北部 西城町, 東城町

### · 근현대사

- \* 전통적인 제철(타타라) 생산지 = 산림 파괴
- \* 애니메 '월령공주(모노노케히메)' 무대

### · 지역 특징

- \* 히로시마 동북, 시마네현 남부의 경계 지역
- \* 전통적인 산촌 마을로 도시화 초기부터 인구 유출
- \* 20세기 초기 철도 개설



## 일본 기초자치단체 합병의 역사

### · 에도시대 ~ 메이지 유신 당시 : 38개 자치단체(2町36村)

\* 현재의 오오아자(大字, = 한국 법정리 유사)에 정확하게 일치

### · 1955년 이후 : 두번의 대합병을 거쳐 2개 자치단체

\* 2003년에 다시 두 자치단체는 합병하게 됨

表 旧奴可郡의 자치단체 합병 과정

地方行政区域便覧 (1886年)	市町村制施行後 (明治合併, 1889年)	町村合併促進法公布時 (昭和合併, 1953年)	昭和合併後	
<b>2町36村</b>	<b>9村</b>	<b>2町6村</b>	<b>2町</b>	(38大字)
小奴可村, 外5ヶ村	小奴可村	小奴可村	東城町 (1955年合併)	小奴可, 外5
田黒村, 川鳥村, 森村, 外3ヶ村	八幡村	八幡村		田黒, 川鳥, 森, 外3
久代村	久代村	久代村		久代
東城町, 外10ヶ村	東城村, 田森村, 帝 釈村	東城町, 田森村, 帝 釈村	西城町 (1954年合併)	東城外10
三坂村, 小鳥原村, 油木村, 高 尾村	八銚村	八銚村		三坂, 小鳥原, 油木, 高 尾
八鳥村, 大屋村, 外3ヶ村 大佐村, 西城町, 外3ヶ村	美古登村 西城村	西城町		八鳥, 大屋, 外3 大佐, 西城, 外3

資料: 『広島県の地名』(日本歴史地名大系35)平凡社, 1982年, 841-842頁より作成.

3

## 일본 마을 공동산의 이용과 관리

### · 19세기까지의 마을공동산

\* 제철 생산을 위한 목탄 수요에 대응

\* 전통적인 산림 이용 방식

### · 20세기의 변화

\* 1901년 야하타(八幡)제철소 조업 개시

+ 1차세계대전 철 특수 종료

→ 1921년 전통적 제철방식(타타라) 소멸

\* 잡목림 = 방목(와규) + 제초지 + 목탄

+ 양잠, 일본 전통종이(와시)

+ (전쟁) 철도 침목, 탄광 경목

→ 여전히 주민 생활에 꼭 필요한 존재

\* 전후 급격한 인공조림 + 도시화

→ 농림복합경영체계의 붕괴

\* 인공조림율의 급증

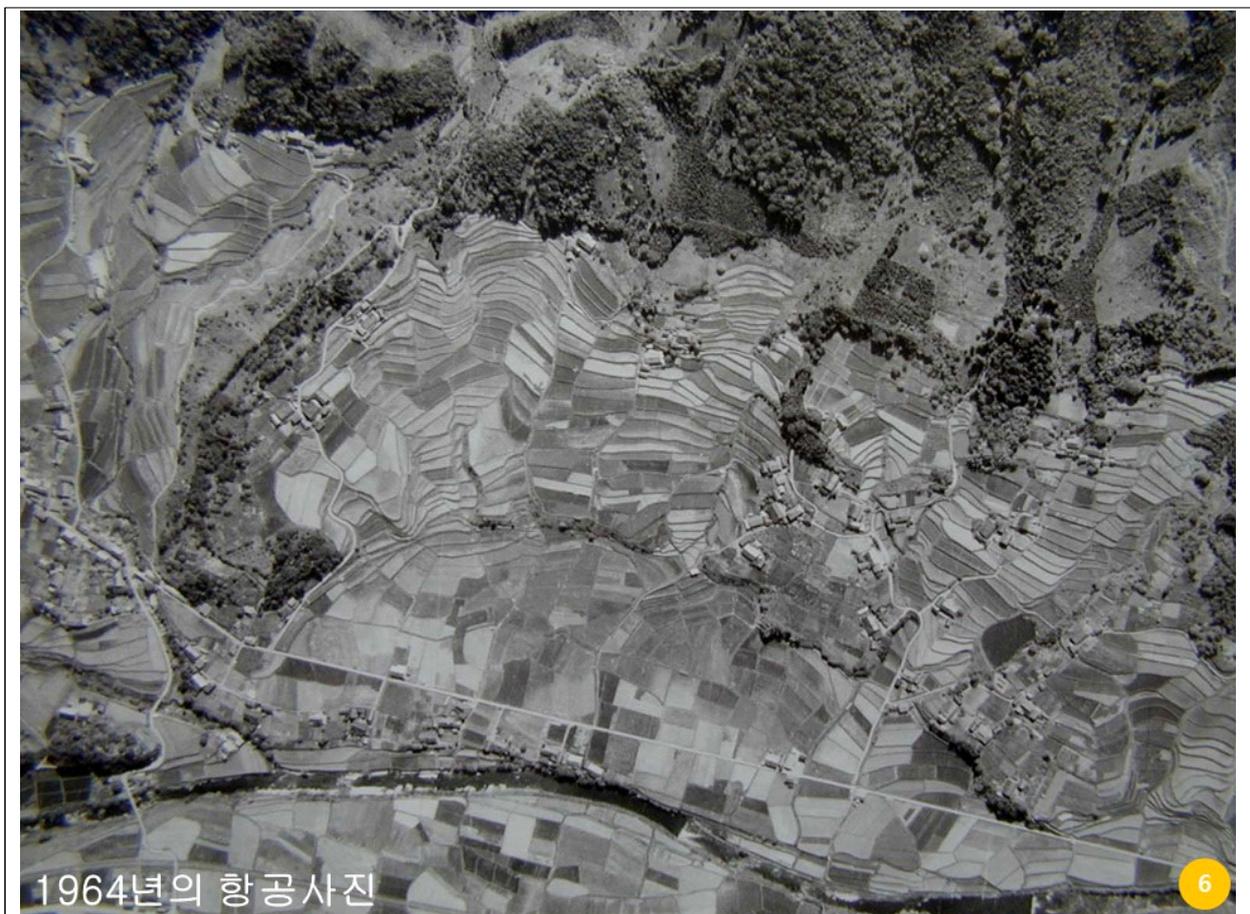
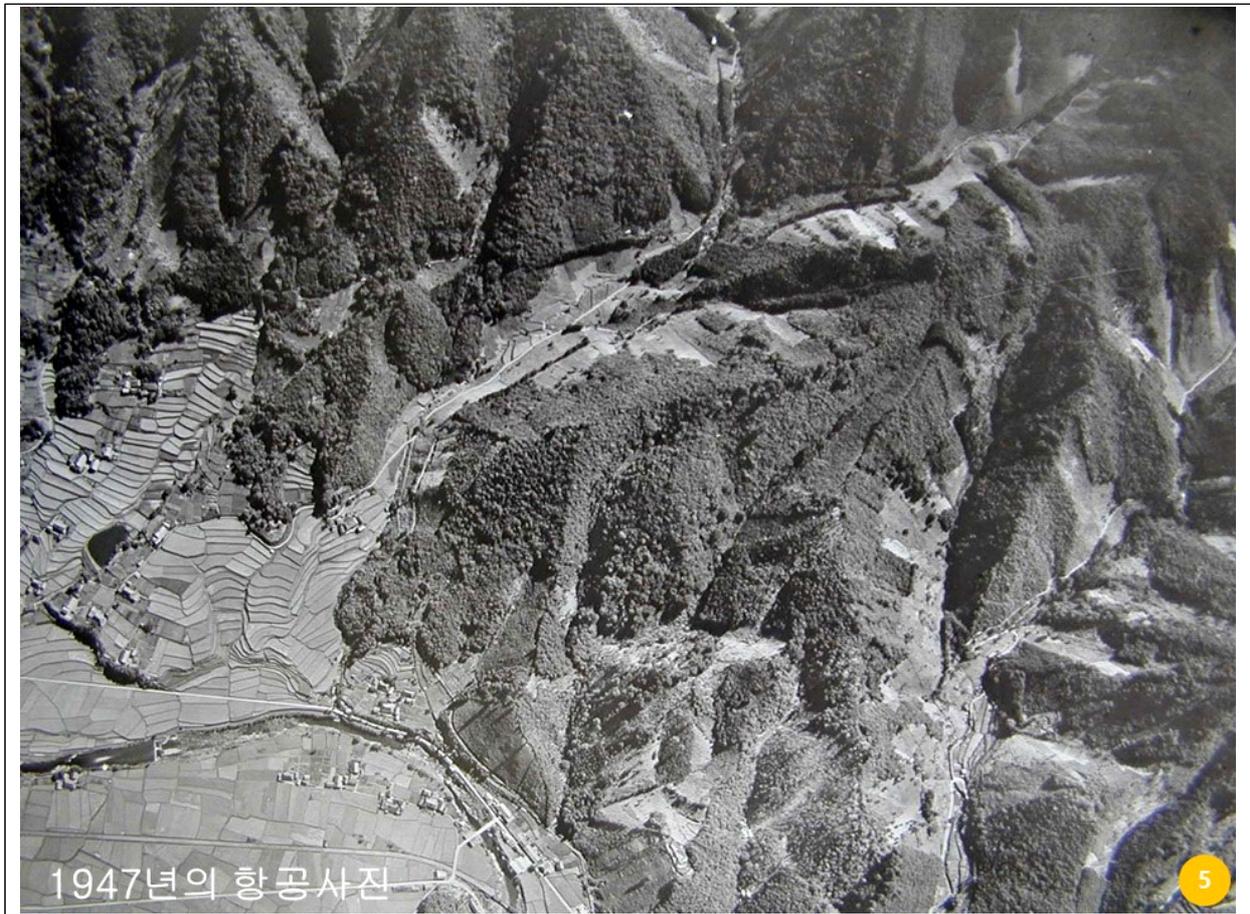
西城町 : 36.2% (1970年) → 51.6% (2000年)

東城町 : 27.4% (1970年) → 44.6% (2000年)



図3-2-1. 西城町・東城町における調査組織の位置図

4





# 조사조직의 개요

- \* 조직형태 : 재단법인 8개, 조합 6개, 기타 4개
- \* 공간범위 : 에도시대~메이지유신 이전의 村(近山村) 13개

표. 조사 조직의 개요

조직명	현 행정명	入會집단 성격(**)	현재(戸, 人)(*) 가구수 인구수	현 조직의 형성시기(**)	산림 재산 실측 면적	주된 변천시기와 계기(***)
S1 大佐共有山狩野組合	大字大佐	M이전 旧村	200 590	M直後	362.9 ha	M: 1893년, 明治합병 후의 재산을 대비하여 권리자 73명의 記名共有로 등기(大佐狩野組合). 1968년, 「大佐共有山狩野組合」으로 개칭.
S2 無高共有山管理組合	大字大佐	M이전 旧村	- -	M直後 (2000년)	14.63 ha	M: 大佐共有山 중에서 당시 세금을 내지 않던 사람들에게 배분된 共有山, 2000년, (保安林 지정 신청 절차를 계기로 현재의 조합을 결성.
S3 八鳥大草谷六歩方共有山	大字八鳥の一部	3集落	27 85	1910년頃	約126 ha	1910년경, 八鳥区的 3개 集落이 入會林野를 개인 분할하지 않고 공유로 했던 것이 출발. 전체 면적의 6할에 상당하는 것에서 이루어져진 현재 조직형태는 불명확한 상태.
S4 大屋(奥)三角公団跡林組合	大字大屋の一部	1集落	20 未詳	1955년	約300 ha	M: 明治유신 후에 鉄山師로부터 마을주민들이 공동으로 구입한 것이 출발. S: 1955년에 公団跡林을 할 때 공단과의 계약을 위해 조직정비가 이루어져 현 조합을 결성.
S5 馬場山森林共有組合	大字大屋の一部	1集落	12 未詳	1995년	230 ha	형성시기는 미상. 대표자 교체에 따른 절차 문제를 간소화하기 위해 1995년 2월 총회에서 조합을 결성. 그 이전에는 「馬場山共有」라고 불림.
S6 伊予小島原振興會	大字小島原	M이전 旧村	98 290	1955년 4월	193 ha + 分取權	S: 旧八幡村과 西城町이 합병할 때 村有財産 중에서 小島原区有 統一村有地를 되찾고, 기부했던 部落有林과 分取權 일부를 합쳐서 설립(1955년 4월).
S7 三坂村民會	大字三坂	M이전 旧村	71 252	1918년	17 ha + 分取權	B: 「部落有林統一事業」에 따라 区有財産은 없어졌지만 地役入會權의 관리주체로서 「大字三坂村民會」가 발족(1918년). 1947년 村議會議決에 따라 三坂区有 統一村有地를 되찾고, 부락 전체 78호의 공동소유가 됨. S: 昭和합병 당시, 分取權 일부를 획득. 1958년, 지역 공익단체로서의 三坂村民會와 산림관리주체로서의 森林共有組合으로 분리.
S8 三坂森林共有組合	大字三坂	M이전 旧村	71 252	1958년	約1,000 ha	M: 현재의 共有山은 明治 등기할 때 入會林野를 林登記名으로 했던 것으로 추측. S: 昭和합병 당시 分取權 일부를 획득. 共有林野와 分取權을 기본재산으로 하여 설립(연도미상).
S9 高尾共和會(西嶺山)	大字高尾	M이전 旧村	40 130	1955년頃	2 ha + 分取權	B: 1918년, 八幡村 내의 部落有林統一事業 실행. S: 西城町과 합병할 때 1923년의 官庁造林地에 대한 分取權 처리를 둘러싸고 협정서 체결(1954년 2월). 그 分取權의 배당금을 받기 위한 조직으로서 현재의 재단법인을 설립(1965년).
S10 伊予八幡會	大字三坂, 小島原, 油木, 高尾	S이전 旧村 (旧八幡村)	295 820	1965년	주로 分取權	旧八幡村이 西城町에 합병할 때의 협약에 따라 일부 分取權이 인정되었고, 1968년에 최초의 배당이 이루어지는 것을 계기로 조직 설립.
S11 油木會	大字油木	M이전 旧村	85 150	1968년	分取權のみ	B: 1912년에 鉄山師(伊井家)로부터 住民共有로 사들인 것이 출발. 1931년에 県과 지상권을 설정하고 造林 실시(298ha). 1968년, 「県民の森」 조성을 위해 県에 546ha 매각.
T1 伊予小奴可尚和會	小字小奴可	M이전 旧村	240 718	1928년	2,144.0 ha	S: 小奴可区 이외의 옛 5개 村이 이미 개인 분배되어 있었기에 区有財産의 統一을 강하게 반대. 1928년에 일부 재산이 통일되었지만 대부분을 남겨서 현재의 재단법인을 설립.
T2 伊予久代協和會	大字久代	M이전 旧村	214 670	1953년 10월	138.3 ha	B: 部落有林統一事業에 따라 高野集落의 部落有林을 久代村가 사들임. S: 昭和합병의 움직임이 계기로 村有財産을 기본재산으로 하여 현재의 재단법인을 설립(1953년 10월).
T3 伊野田黒區會	大字田黒	M이전 旧村	34 110	1955년 3월	約100 ha	M: 田黒區 재산으로서 유지. S: 昭和합병 당시 田黒區의 区有財産과 「田黒農事実行組合」(1937년 설립)의 재산을 기본재산으로 하여 현재의 재단법인을 설립(1955년 3월).
T4 伊野八幡會	大字田黒, 森, 川鳥, 菅, 持田	S이전 旧村 (旧八幡村)	400 1270	1955년 3월	382.22 ha	M: 1901년 大谷山 180ha를 주된 것으로부터  지방재정(債)을 발행하여 매입한 것이 출발. 1952년 실측면적 41ha를 구입. S: 昭和합병 당시 村有財産을 새 자치단체에 이관하는 것을 강하게 반대하여 현재의 재단법인을 설립(1955년 3월). 1959년 실측면적 170ha 구입.
T5 伊野川鳥區會	大字川鳥	M이전 旧村	90 330	1955년 3월	5.5 ha	M: 川鳥區 재산으로서 유지. 1905년 八幡村과의 分取權約에 따라 조림(431ha). S: 昭和합병 당시 区有財産을 기본재산으로 하여 현재의 재단법인을 설립(1955년 3월).
T6 伊野森協和會	大字森	M이전 旧村	165 530	1952년 2월	97.2 ha	M: 1880년 部落有林이었던 白滝山을 주된 대표 8명의 기명으로 등기. 明治합병 후에 飯山에 대해서는 森區有財産으로서 유지. S: 기부했던 部落有林을 기본재산으로 하여 현재의 재단법인을 설립(1952년 2월). 1952년 4월에 森區議會에서 区有財産의 기부로 八幡村에 신청하여 1953년 3월에 실현.

자료 : 인터뷰 조사결과에 따른.  
 주: (\*)세대수와 인구수는 인터뷰 조사 당시의 시점을 기준으로 함. (\*\*)M은 明治합병을, B는 部落有林統一事業을, S는 昭和합병을, I는 入會林野近代化法을 의미함.

# 일본 마을 공동산 소유형태의 변천과정1

- 마을 공동재산(入會, 이리아이)
  - \* 일정 지역의 주민이 특정한 권리를 가지고 일정 범위의 산림이나 들판, 또는 어장에 들어가 공동이익을 얻는 것
  - \* 마을 공동산(入會林野)
- 마을 공동산 소유형태의 변천 계기(외부적)
  - \* 1874년(明治 7년) : 土地官民有区分 公포
  - \* 1889년(明治 22년) : 1차 대규모 町村合併
  - \* 1910년(明治 43) : 部落有林野整理統一事業 개시
  - \* 1955년(昭和 30년) : 2차 대규모 町村合併
  - \* 1966년(昭和 41년) : 「入會林野等に係る權利關係の近代化の助長に關する法律(入會林野近代化法)」 시행

## 일본 마을 공동산 소유형태의 변천과정2

1. 1874년(明治7년) : 土地官民有区分 공포
    - \* 조사지역은 제철산업 영향으로 민간 소유가 명확했기에 대부분 민유지로 인정됨
    - \* 상당 부분이 개인 분할 혹은 매매
    - \* 일부 임야는 산림지주(鐵山師)로부터 주민들이 공동 구입
  2. 1889년(明治22년) : 1차 대규모 町村合併
    - \* 정부는 마을 공동산을 행정재산으로 통일시키는 정책을 취함
    - \* 하지만 조사지역에서는 대부분 재산구 등의 공유재산 형식으로 유지함
    - \* 새로운 자치단체는 가난한 재정 상황에서 재산취득을 시도하지만 주민들 맹반대에 부딪침
  3. 1910년(明治43) : 部落有林野整理統一事業 개시
    - \* 주민들의 반대로 실적은 적었고, 주민들은 적극적으로 대응하여 재단법인 등 설립
    - \* 정부도 강제적인 통일은 자제하고 조림 중심의 정책으로 전환
    - \* 1932년 昭和공황 시기에는 주민생활 안정에 중점을 둠
    - \* 이미 개인 분할 혹은 조합 형식으로 전환된 공동산은 지주에게 집중되는 현상도 나타남
- 2차세계대전 패전 이전에는 일부 개인 분할 혹은 공유재산으로 전환되었지만 대부분의 공동산은 주민 공유 형식(代表者記名, 神社記名, 記名共有)으로 등기하거나 '재산구'로 전환시키는 등 지역주민들의 공동이용 권리가 유지되었다.

11

## 일본 마을 공동산 소유형태의 변천과정3

4. 1955年(昭和30年) : 2차 대규모 町村合併
    - \* 전후 농지개혁 등 민주화의 흐름 속에 마을 공동산을 되찾으려는 시도가 확산
    - \* 이 과정에서 주민회가 발족하거나 재단법인 설립 사례가 다수 등장함
    - \* 정부도 자치단체 합병 자체가 무산될 것을 걱정하여 주민 권리를 대체로 인정함
    - \* 이 과정에서 조사지역에서는 재단법인이 다수 설립됨
- 2차 세계대전 이후의 민주화 흐름도 있었지만 주민들이 마을 공동산이라는 기억이 여전히 강하게 남아 있었고, 또 목재의 가치가 높았던 것도 있어 원래 공동재산도 찾고 안정되게 유지하고자 재단법인 형식을 취했다.
5. 1966年(昭和41年) : 入会林野近代化法 시행
    - \* 목재 가격 상승으로 조림 활동이 활발하고 공동산의 分收조림을 위해 조합 설립도 추진함
    - \* 정부는 법률로 소유형태를 명확히 하고자 '생산삼림조합' 설립으로 전환을 유도함
    - \* 하지만 조사지역에서는 법률 추진방식의 문제도 있어 거의 영향이 없었음
    - \* 1차 벌채가 끝난 1970년대 말부터는 수입이 없어 고정자산세 부담으로 보안림 신청
- 전후 근대화화 도시화를 거쳐 산림의 활용도가 떨어지면서 마을 주민과 공동산의 관계도 멀어지고, 지역마다 차이는 있지만 관리 조직도 침체되는 경우가 많아졌다.

12

# 일본 마을 공동산 소유/이용형태 변천의 계기

## 1. 국가 정책에 의한 계기

- \* 국가 정책은 조직형태의 변천에는 크게 작용하였지만 실질적으로 마을 공동산의 해체에는 직접적으로 작용하지 못함
- \* 오히려 국가 정책에 적극적으로 대항하며 어떤 식으로든 주민 공유의 형태로 유지함
- \* 그만큼 마을 공동산이 주민들의 생산활동이나 생활에 필수적인 존재였기 때문임

## 2. 경제적 측면에서의 계기

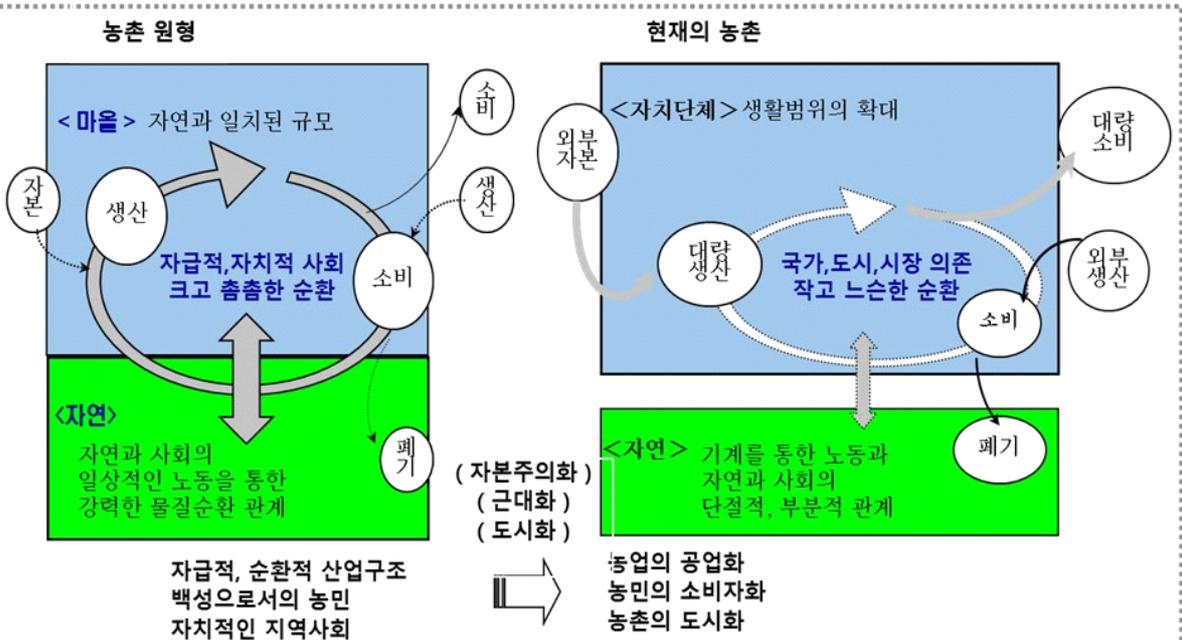
- \* 일본 전국적으로 볼 때 2차 세계대전 패전 이전에 농업기술의 발전으로 비료(金肥) 구입이 늘어나면서 공동산의 필요성이 줄어들게 됨
- \* 하지만 조사지역에서는 현금을 지출하면서까지 비료를 구입하는 필요성은 없었고, 논마다 2~3배 면적의 초지를 확보하여 퇴비를 만들었기에 공동산은 계속 활용됨
- \* 공동산의 활용이 줄고 주민과의 관계가 단절된 것은 1970년대 말부터임
- \* 값싼 수입 목재의 등장으로 국내 임업이 쇠퇴하면서 마을 공동산의 수입이 거의 없어짐

→ 전후 일본은 수출주도형의 글로벌 경제체계에 흡수되면서 농림업의 생산방식이 바뀌고 주민들의 생활양식이 변하면서 마을과 자연과의 관계도 단절되었다.

13

## [시사점] 농촌마을의 변화 : 국가와 시장에 의한 파괴

<그림> 농촌 사회에서 생산과 생활의 변천형태      지역사회의 역사적, 구조적 인식



주 : 1. 원형의 크기는 양적인 규모를 의미한다.  
2. 화살표의 실선은 주된 흐름을, 점선은 부차적인 흐름을 의미하고, 두께는 그 양을 의미한다

14

# 다시 세운 마을

## Rebuilt villages

1954년 9월 21일 한라산 금족지역이 해제되면서 중산간 마을에 대한 복구와 이주·정착사업이 본격적으로 전개되었다.

1962년까지 이재민 1만5,200여 세대의 8만여 명 가운데 절반 정도가 복귀해 마을을 다시 세웠다. 4·3사건이 발생한 지 15년이 지난 이때까지도 이재민의 절반이 원주지로 복귀하지 않은 것이다. 그 가운데 또 절반 가까운 주민들이 원주지 복귀를 포기했다.

오랜 기간 난민정착 복구사업을 실시했는데도 원주민들이 끝내 복귀하지 않아 결국 109곳의 마을이 사라져버린 채 '잃어버린 마을'로 남았다.

The efforts to restore the mid-mountain villages after the opening of Mt. Hallasan's confinement area began on Sept. 21, 1954.

Only about half of the 80,000 refugees from 15,200 households had returned to their village by 1962, 15 years after the 4·3 Incident.

Out of the people who hadn't returned, half had given up on ever returning to their villages.

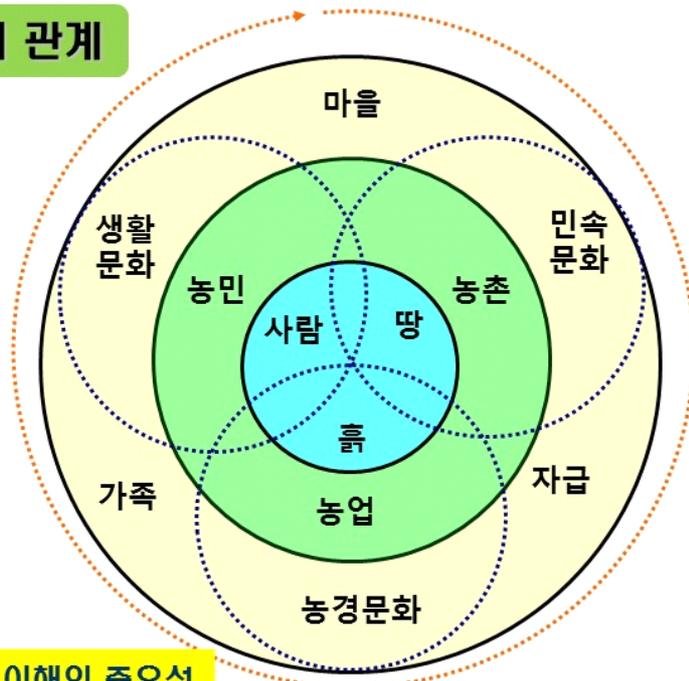
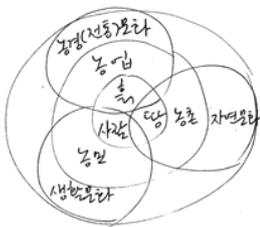
Although refugee settlement and recovery efforts were carried out for a long period, the original residents failed to return to their original hometown. This resulted in 109 villages being left as "lost villages."

15

## [참고] 농업과 농촌, 농민의 관계

<그림> 농촌의 자연과 문화 구성과정

● 지복성은 전원 박물관 이코노미컬  
구인 세업



## 상호연계성과 순환적 관계에 대한 이해의 중요성

먼저 기본 구성요소인 흙과 사람, 땅을 매개로 각각 농업, 농민, 농촌이 존재한다. 그리고 각각이 상호작용하면서 농촌 문화는 농경문화, 생활문화, 민속문화 등의 형태로 나타난다. 여기에 가족과 마을, 자급이라고 하는 농촌적인 고유한 생활양식이 발현된다.

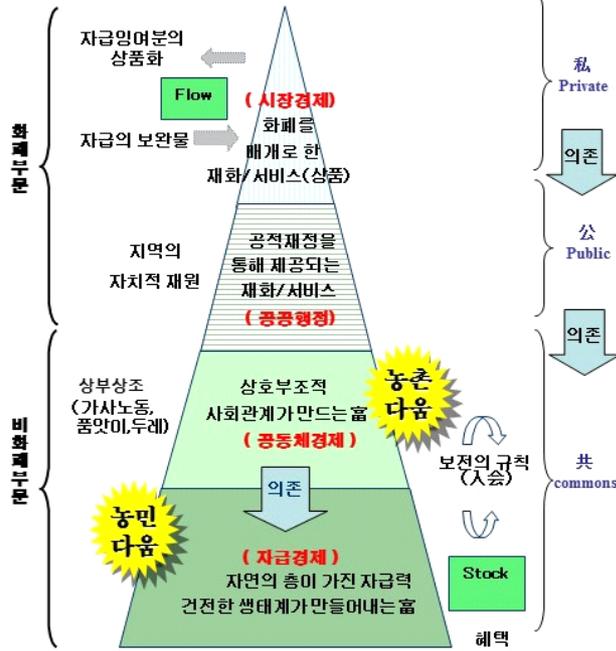
... 도시와 달리 농촌은 '흙'(자연)을 상대로 한 노동이 있고 '땅'(공간)에 상대적으로 고착되어 있으며, '사람'(노동력)이 중요하다는 점에서 분명한 차이가 있다.

16

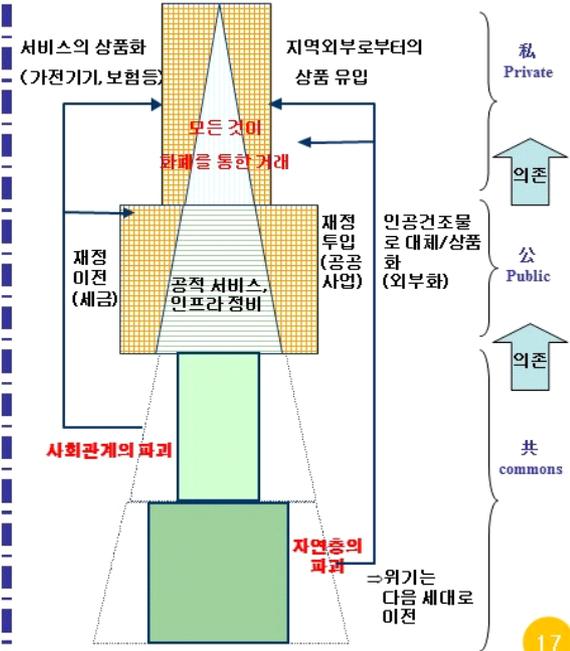
[참고] 경제, 사회, 자연의 관계 : 사회적경제론, 코몬즈론

자연과의 공생, 공동체경제 육성, 주민자치 강화

건전한 생태계가 지탱하는 경제



비화폐부분의 파괴를 통한 경제성장





【2부】 사례 발표 : 마을 공동재산을 둘러싼 분쟁과 되찾기 사례

## “홍성군 서부면 신리저수지 되찾기 사례”

※ 발표자의 요청으로 자료는 생략합니다.

- 이서준 추진위원장(서부면 신리)







【2부】 사례 발표 : 마을 공동재산을 둘러싼 분쟁과 되찾기 사례

## “보령시 청라면 음현리의 공동체 재산 관리 방법”

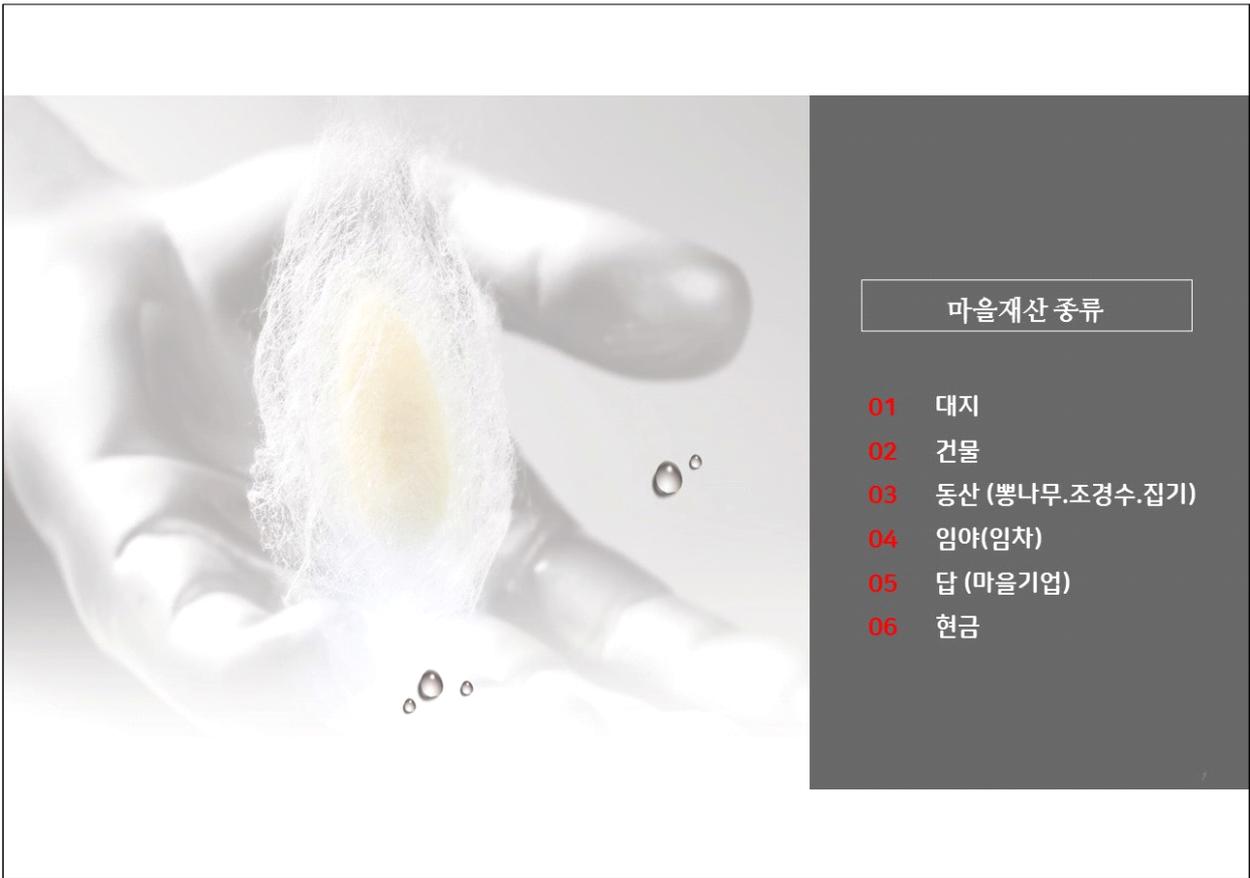
- 권영진 회장(보령시 마을만들기협의회)





보령시 은고개마을  
재산관리현황

위원장  
권영진



마을재산 종류

- 01 대지
- 02 건물
- 03 동산 (뽕나무, 조경수, 집기)
- 04 임야(임차)
- 05 답 (마을기업)
- 06 현금

## 은고개마을 소개

 소재지; 충청남도 보령시 청라면 음현리 은고개길 169

 마을규모: 바닥면적 18만평, 임야 60만평  
 가구: 42가구 주민수: 82명 마을경제: 농축업,

 마을업적  
 -보령시 깨끗한 마을 최우수마을, 충청남도 살기좋은 마을만들기 2위,  
 -5억원 창조적마을만들기 선정 체험센터건립,  
 -농림부 2017년 제4회 행복마을콘테스트 3위(장관상)

2

## 재산 목록

1.마을회 토지(1억5천만원)	음현리257-3	1,140m <sup>2</sup>
2.마을회관 건물(1억5천만원)	음현리1층(마을회관)경량철골조.조적조	105.2m <sup>2</sup>
	음현리2층(회의실) 경량철골구조	51.7m <sup>2</sup>
3.마을잠실(현시가1억원)	음현리1층(양잠) 경량철골구조	109.1m <sup>2</sup>
4.체험교류센터(공사비3억원)	음현리 마을회관 옆	101.9m <sup>2</sup>
5.마을기업 토지(잠실부지)	음현리 404-1	720.5m <sup>2</sup>
6.마을복지뽕나무단지(임차)	음현리 일원 6필지	약3,500평
7.마을아파트 (현시가1억5천만원)	<a href="#">보령시명천동주공아파트</a>	55.5m <sup>2</sup>

3

## 현금.예금

관리운영	현금 예금 관리 유형	금 액
마을회	아파트 임차료 통장	8,650,230
	마을자치 성금 일반운영비 통장	3,150,568
	마을자치 성금 정기예치금 통장	5,111,648
노인회	대한노인회 지원금 관리통장	1,520,100
	일반 성금 관리통장	1,322,100
부녀회	일반 성금 운영비 통장	1,940,416
	일반 성금 정기예치금 통장	2,326,632
	마을민박 운영 통장	960,636
	은고개풍물단 성금운영 통장	1,320,000
합계		26,302,330

4

## 마을 법적 등본

### 부동산 등기에 필요한 서류



### 은행계좌개설, 마을사업에 필요한 서류



6



7

보령시 마을공동체활성화사업 기본 및 시행계획 수립

**마을회 소유건물**

**마을회관 (2층건물)**

- 1층 마을회관, 노인회관
- 면적: 30평
- 2층 교육장, 회의실 겸용
- 면적: 20평

**대전시내 아파트**

- 구입재원: 고압선 전주통과 피해보상금
- 지원금액: 1억5천만원
- 면적: 23평
- 목적: 마을복지 재원
- 운영방법: 월세 계약 (년6,600천원)

**체험교류센터(공사중)**

- 일반농산어촌개발사업
- ( 창조적마을 만들기 )
- 면적: 30평
- 용도: 체험관, 놀이방
- 계획: 레스토랑, 커피숍
- 공사비: 3억원



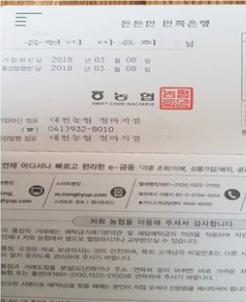
8

**마을기업 소유 관리 부동산**

답	뽕나무단지	누에방(잠실)
<p>용도: 누에 잠실 과 주차장, 농사 체험 장 - 면적:400평(실제230평)</p>	<p>소유형태: 임차 -면적 :3,500평 임대료: 년 78만원 뽕나무:2만그루</p>	<p>면적 :37평 시설:냉난방 ,공기정화장치 용도: 누에방, 다목적시설</p>
		

9

**마을현금자산관리**

마을회	부녀회	노인회
<p>관리주체: 마을회 명의:음현리마을회</p>	<p>관리주체: 부녀회 명의:음현리마을회 부기명:부녀회</p>	<p>관리주체: 노인회 명의:음현리노인회, 마을회</p>
		

10

# 이장업무인수인계서

**읍천리 이장 업무인수인계서**

<인계목록>

순번	품목	수량
1	1.마을포지등기권리증	1
2	2.마을간신통계권리증	1
3	3.마을회관 = 마을장실	2
4	4.한전지원마케팅권리증	1
5	5.마을회직인	1
6	6.마을회운영비 총장	2
7	7.마을회 운영비관리 장부(기존장부 포함)	3
8	8.주민도장 일체	1

<재산목록(고정자산)>

순번	품목	소재지	면적
1	1.마을회 부지	읍천리277-3	1,140㎡
2	2.마을회관 건물	읍천리11호(마을회관)광양철골조 조적조	105.2㎡
3	3.마을장실	읍천리2호(의의실)광양철골구조	51.7㎡
4	4.한전지원마케팅마포	보령시면천동389번지 주로 아파트310동203	109.1㎡
5	5.한전지원마케팅마포	보령시면천동389번지 주로 아파트310동203	36.5㎡

<한금.예금등 유동자산 총장>

마을회관 종류	보관 계좌 통장 운영명	잔액
한전지원마케팅구입 입자료	우체국311-480-01-000854	8,050,230
읍천수시 운영비예금	농협467021-52-078257	3,150,568
읍천수시 운영비정기예금	농협553-8633-6849-13	5,111,648
계		16,912,446

인수인계일자: 2017년 2월 25일

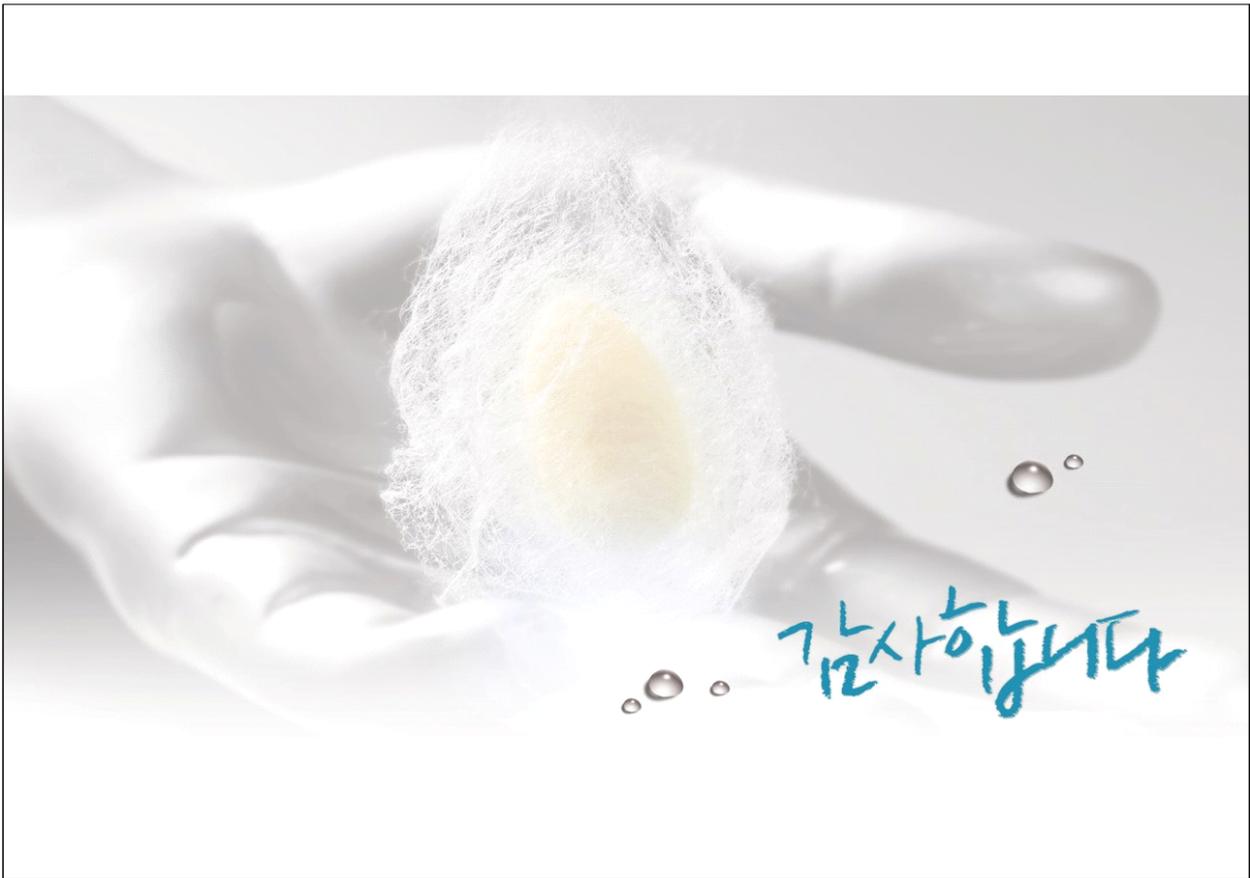
인계자: 이장 신만옥 (인) 

총무 이능표 (인) 

인수자: 신임이장 신재도 (인) 

신원총무 최봉일 (인) 

임리 감사 권영진 (인) 



## 【3부】쟁점 토론

**“마을 공동재산을 어떻게 관리할 것인가?”**

– 진행 : 구자인 센터장(충남마을만들기지원센터)



## [쟁점 토론]

### “마을 공동재산을 어떻게 관리할 것인가?”

<b>쟁점 1</b>	<b>쟁점 2</b>
<b>마을 공동재산은 많을수록 좋은 것인가?</b>	<b>마을 통장은 통합하여 관리할 필요가 있는가?</b>
<b>쟁점 3</b>	<b>쟁점 4</b>
<b>공동재산 관리대장은 누가, 어떻게 만들 것인가?</b>	<b>행사에서 관리대장 표준안을 만들어 보급할 필요가 있는가?</b>



## 【부록】

**“마을공동체 재산관리 관련 법률”**

– 편집 : 노정기 고문(마을디자인)



# 마을공동체 재산관리<sup>1)</sup>

## 1. 고유번호증

국세기본법 [시행 2018.4.1.]

[법률 제15220호, 2017.12.19., 일부개정]

**제13조(법인으로 보는 단체)** ① 법인(「법인세법」 제1조제1호 및 제3호에 따른 내국법인 및 외국법인을 말한다. 이하 같다)이 아닌 사단, 재단, 그 밖의 단체(이하 "법인 아닌 단체"라 한다) 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로서 수익을 구성원에게 분배하지 아니하는 것은 법인으로 보아 이 법과 세법을 적용한다. <개정 2010.12.27.>

1. 주무관청의 허가 또는 인가를 받아 설립되거나 법령에 따라 주무관청에 등록한 사단, 재단, 그 밖의 단체로서登記되지 아니한 것

2. 공익을 목적으로 출연(出捐)된 기본재산이 있는 재단으로서登記되지 아니한 것

② 제1항에 따라 법인으로 보는 사단, 재단, 그 밖의 단체 외의 법인 아닌 단체 중 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 것으로서 대표자나 관리인이 관할 세무서장에게 신청하여 승인을 받은 것도 법인으로 보아 이 법과 세법을 적용한다. 이 경우 해당 사단, 재단, 그 밖의 단체의 계속성과 동일성이 유지되는 것으로 본다. <개정 2010.12.27.>

1. 사단, 재단, 그 밖의 단체의 조직과 운영에 관한 규정(規程)을 가지고 대표자나 관리인을 선임하고 있을 것

2. 사단, 재단, 그 밖의 단체 자신의 계산과 명의로 수익과 재산을 독립적으로 소유·관리할 것

3. 사단, 재단, 그 밖의 단체의 수익을 구성원에게 분배하지 아니할 것

③ 제2항에 따라 법인으로 보는 법인 아닌 단체는 그 신청에 대하여 관할 세무서장의 승인을 받은 날이 속하는 과세기간과 그 과세기간이 끝난 날부터 3년이 되는 날이 속하는 과세기간까지는 「소득세법」에 따른 거주자 또는 비거주자로 변경할 수 없다. 다만, 제2항 각 호의 요건을 갖추지 못하게 되어 승인취소를 받는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2010.12.27., 2011.12.31.>

④ 제1항과 제2항에 따라 법인으로 보는 법인 아닌 단체(이하 "법인으로 보는 단체"라 한다)의 국세에 관한 의무는 그 대표자나 관리인이 이행하여야 한다. <개정 2010.12.27.>

⑤ 법인으로 보는 단체는 국세에 관한 의무 이행을 위하여 대표자나 관리인을 선임하거나 변경한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할 세무서장에게 신고하여야 한다.

⑥ 법인으로 보는 단체가 제5항에 따른 신고를 하지 아니한 경우에는 관할 세무서장은

---

1) 본 내용은 노정기 고문(마을디자인)이 마을공동체 재산관리에 필요한 법률을 정리한 것임

그 단체의 구성원 또는 관계인 중 1명을 국세에 관한 의무를 이행하는 사람으로 지정할 수 있다.

⑦ 법인으로 보는 단체의 신청·승인과 납세번호 등의 부여 및 승인취소에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[전문개정 2010.1.1.]

### 국세기본법 시행령

[시행 2018. 4. 1.] [대통령령 제28644호, 2018. 2. 13., 일부개정]

제8조(법인으로 보는 단체의 신청·승인 등) ① 법 제13조제2항에 따라 승인을 받으려는 법인(「법인세법」 제1조제1호 및 제3호에 따른 내국법인 및 외국법인을 말한다. 이하 같다)이 아닌 사단, 재단, 그 밖의 단체(이하 "법인 아닌 단체"라 한다)의 대표자 또는 관리인은 다음 각 호의 사항을 적은 문서를 관할 세무서장에게 제출하여야 한다. <개정 2010.12.30.>

1. 단체의 명칭
2. 주사무소의 소재지
3. 대표자 또는 관리인의 성명과 주소 또는 거소
4. 고유사업
5. 재산상황
6. 정관 또는 조직과 운영에 관한 규정
7. 그 밖에 필요한 사항

② 관할 세무서장은 제1항에 따라 법인 아닌 단체의 대표자 또는 관리인이 제출한 문서에 대하여 그 승인 여부를 신청일부터 10일 이내에 신청인에게 통지하여야 한다. <개정 2010.12.30.>

③ 제2항에 따라 승인을 받은 법인 아닌 단체에 대해서는 승인과 동시에 「부가가치세법 시행령」 제12조제2항에 따른 고유번호를 부여하여야 한다. 다만, 해당 단체가 수익 사업을 하려는 경우로서 「법인세법」 제111조에 따라 사업자등록을 하여야 하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2010.12.30., 2013.6.28.>

④ 제2항에 따라 승인을 받은 법인 아닌 단체가 법 제13조제2항 각 호의 요건을 갖추지 못하게 되었을 때에는 관할 세무서장은 지체 없이 그 승인을 취소하여야 한다. <개정 2010.12.30.>

[전문개정 2010.2.18.]

## 금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률 ( 약칭: 금융실명법 )

[시행 2016.12.1.] [법률 제14242호, 2016.5.29., 타법개정]

**제1조(목적)** 이 법은 실지명의(實地名義)에 의한 금융거래를 실시하고 그 비밀을 보장하여 금융거래의 정상화를 꾀함으로써 경제정의를 실현하고 국민경제의 건전한 발전을 도모함을 목적으로 한다. [전문개정 2011.7.14.]

**제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2016.5.29.>

4. "실지명의"란 주민등록표상의 명의, 사업자등록증상의 명의, 그 밖에 대통령령으로 정하는 명의를 말한다. [전문개정 2011.7.14.]

**제3조(금융실명거래)** ① 금융회사 등은 거래자의 실지명의(이하 "실명"이라 한다)로 금융거래를 하여야 한다.

## 금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률 시행령

[시행 2017. 7. 26.] [대통령령 제28218호, 2017. 7. 26., 타법개정]

**제3조(실지명의)** 법 제2조제4호의 규정에 의한 실지명의는 다음 각호의 구분에 따른 명의로 한다. <개정 2002.6.29., 2004.7.29., 2005.8.17., 2008.2.29.>

### 1. 개인의 경우

주민등록표에 기재된 성명 및 주민등록번호. 다만, 재외국민의 경우에는 여권에 기재된 성명 및 여권번호(여권이 발급되지 아니한 재외국민은 「재외국민등록법」에 의한 등록부에 기재된 성명 및 등록번호)

2. **법인**(「국세기본법」에 의하여 법인으로 보는 법인격없는 사단 등을 포함한다. 이하 같다)의 경우「법인세법」에 의하여 교부받은 사업자등록증에 기재된 법인명 및 등록번호. 다만, 사업자등록증을 교부받지 아니한 법인은 「법인세법」에 의하여 납세번호를 부여받은 문서에 기재된 법인명 및 납세번호

### 3. 법인이 아닌 단체의 경우

당해 단체를 대표하는 자의 실지명의. 다만, 「부가가치세법」에 의하여 고유번호를 부여받거나 「소득세법」에 의하여 납세번호를 부여받은 단체의 경우에는 그 문서에 기재된 단체명과 고유번호 또는 납세번호

### 4. 외국인의 경우

「출입국관리법」에 의한 등록외국인기록표에 기재된 성명 및 등록번호. 다만, 외국인등록증이 발급되지 아니한 자의 경우에는 여권 또는 신분증에 기재된 성명 및 번호

5. 제1호 내지 제4호의 규정에 의하는 것이 곤란한 경우 총리령이 정하는 실지명의

## 2. 부동산등기용등록번호

### 부동산등기법

[시행 2017.10.13.] [법률 제14901호, 2017.10.13., 일부개정]

**제22조(신청주의)** ① 등기는 당사자의 신청 또는 관공서의 촉탁에 따라 한다. 다만, 법률에 다른 규정이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 촉탁에 따른 등기절차는 법률에 다른 규정이 없는 경우에는 신청에 따른 등기에 관한 규정을 준용한다.

③ 등기를 하려고 하는 자는 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 수수료를 내야 한다.

**제23조(등기신청인)** ① 등기는 법률에 다른 규정이 없는 경우에는 등기권리자(登記權利者)와 등기의무자(登記義務者)가 공동으로 신청한다.

② 소유권보존등기(所有權保存登記) 또는 소유권보존등기의 말소등기(抹消登記)는 등기명의인으로 될 자 또는 등기명의인이 단독으로 신청한다.

③ 상속, 법인의 합병, 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 포괄승계에 따른 등기는 등기권리자가 단독으로 신청한다.

④ 판결에 의한 등기는 승소한 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청한다.

⑤ 부동산표시의 변경이나 경정(更正)의 등기는 소유권의 등기명의인이 단독으로 신청한다.

⑥ 등기명의인표시의 변경이나 경정의 등기는 해당 권리의 등기명의인이 단독으로 신청한다.

⑦ 신탁재산에 속하는 부동산의 신탁등기는 수탁자(受託者)가 단독으로 신청한다. <신설 2013.5.28.>

⑧ 수탁자가 「신탁법」 제3조제5항에 따라 타인에게 신탁재산에 대하여 신탁을 설정하는 경우 해당 신탁재산에 속하는 부동산에 관한 권리이전등기에 대하여는 새로운 신탁의 수탁자를 등기권리자로 하고 원래 신탁의 수탁자를 등기의무자로 한다. 이 경우 해당 신탁재산에 속하는 부동산의 신탁등기는 제7항에 따라 새로운 신탁의 수탁자가 단독으로 신청한다. <신설 2013.5.28.>

**제24조(등기신청의 방법)** ① 등기는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 신청한다. <개정 2016.2.3.>

1. 신청인 또는 그 대리인(代理人)이 등기소에 출석하여 신청정보 및 첨부정보를 적은 서면을 제출하는 방법. 다만, 대리인이 변호사[법무법인, 법무법인(유한) 및 법무조합을 포함한다. 이하 같다]나 법무사[법무사법인 및 법무사법인(유한)을 포함한다. 이하 같다]인 경우에는 대법원규칙으로 정하는 사무원을 등기소에 출석하게 하여 그 서면을

제출할 수 있다.

2. 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 전산정보처리조직을 이용하여 신청정보 및 첨부 정보를 보내는 방법(법원행정처장이 지정하는 등기유형으로 한정한다)

② 신청인이 제공하여야 하는 신청정보 및 첨부정보는 대법원규칙으로 정한다.

**제25조(신청정보의 제공방법)** 등기의 신청은 1건당 1개의 부동산에 관한 신청정보를 제공하는 방법으로 하여야 한다. 다만, 등기목적과 등기원인이 동일하거나 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 경우에는 같은 등기소의 관할 내에 있는 여러 개의 부동산에 관한 신청정보를 일괄하여 제공하는 방법으로 할 수 있다.

**제26조(법인 아닌 사단 등의 등기신청)** ① 종중(宗中), 문중(門中), 그 밖에 대표자나 관리인이 있는 법인 아닌 사단(社團)이나 재단(財團)에 속하는 부동산의 등기에 관하여는 그 사단이나 재단을 등기권리자 또는 등기의무자로 한다.

② 제1항의 등기는 그 사단이나 재단의 명의로 그 대표자나 관리인이 신청한다.

**제48조(등기사항)** ① 등기관이 갑구 또는 을구에 권리에 관한 등기를 할 때에는 다음 각 호의 사항을 기록하여야 한다.

1. 순위번호
2. 등기목적
3. 접수연월일 및 접수번호
4. 등기원인 및 그 연월일
5. 권리자

② 제1항제5호의 권리자에 관한 사항을 기록할 때에는 권리자의 성명 또는 명칭 외에 주민등록번호 또는 부동산등기용등록번호와 주소 또는 사무소 소재지를 함께 기록하여야 한다.

③ 제26조에 따라 법인 아닌 사단이나 재단 명의의 등기를 할 때에는 그 대표자나 관리인의 성명, 주소 및 주민등록번호를 함께 기록하여야 한다.

④ 제1항제5호의 권리자가 2인 이상인 경우에는 권리자별 지분을 기록하여야 하고 등기할 권리가 합유(合有)인 때에는 그 뜻을 기록하여야 한다.

**제49조(등록번호의 부여절차)** ① 제48조제2항에 따른 부동산등기용등록번호(이하 "등록번호"라 한다)는 다음 각 호의 방법에 따라 부여한다. <개정 2013.3.23., 2014.3.18., 2015.7.24.>

1. 국가·지방자치단체·국제기관 및 외국정부의 등록번호는 국토교통부장관이 지정·고시한다.
2. 주민등록번호가 없는 재외국민의 등록번호는 대법원 소재지 관할 등기소의 등기관

이 부여하고, 법인의 등록번호는 주된 사무소(회사의 경우에는 본점, 외국법인의 경우에는 국내에 최초로 설치 등기를 한 영업소나 사무소를 말한다) 소재지 관할 등기소의 등기관이 부여한다.

3. 법인 아닌 사단이나 재단 및 국내에 영업소나 사무소의 설치 등기를 하지 아니한 외국법인의 등록번호는 시장(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조제2항에 따른 행정시의 시장을 포함하며, 「지방자치법」 제3조제3항에 따라 자치구가 아닌 구를 두는 시의 시장은 제외한다), 군수 또는 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장을 포함한다)이 부여한다.

4. 외국인의 등록번호는 체류지(국내에 체류지가 없는 경우에는 대법원 소재지에 체류지가 있는 것으로 본다)를 관할하는 지방출입국·외국인관서의 장이 부여한다.

② 제1항제2호에 따른 등록번호의 부여절차는 대법원규칙으로 정하고, 제1항제3호와 제4호에 따른 등록번호의 부여절차는 대통령령으로 정한다.

### **부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 ( 약칭: 부동산실명법 )**

[시행 2017.1.7.] [법률 제13713호, 2016.1.6., 일부개정]

**제1조(목적)** 이 법은 부동산에 관한 소유권과 그 밖의 물권을 실체적 권리관계와 일치하도록 실권리자 명의(名義)로 등기하게 함으로써 부동산등기제도를 악용한 투기·탈세·탈법행위 등 반사회적 행위를 방지하고 부동산 거래의 정상화와 부동산 가격의 안정을 도모하여 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

[전문개정 2010.3.31.]

**제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "명의신탁약정"(名義信託約定)이란 부동산에 관한 소유권이나 그 밖의 물권(이하 "부동산에 관한 물권"이라 한다)을 보유한 자 또는 사실상 취득하거나 취득하려고 하는 자 [이하 "실권리자"(實權利者)라 한다]가 타인과의 사이에서 대내적으로는 실권리자가 부동산에 관한 물권을 보유하거나 보유하기로 하고 그에 관한 등기(가등기를 포함한다. 이하 같다)는 그 타인의 명의로 하기로 하는 약정[위임·위탁매매의 형식에 의하거나 추인(追認)에 의한 경우를 포함한다]을 말한다. 다만, 다음 각 목의 경우는 제외한다.

가. 채무의 변제를 담보하기 위하여 채권자가 부동산에 관한 물권을 이전(移轉)받거나 가등기하는 경우

나. 부동산의 위치와 면적을 특정하여 2인 이상이 구분소유하기로 하는 약정을 하고 그 구분소유자의 공유로 등기하는 경우

다. 「신탁법」 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁재산인 사실을

등기한 경우

2. "명의신탁자"(名義信託者)란 명의신탁약정에 따라 자신의 부동산에 관한 물권을 타인의 명의로 등기하게 하는 실권리자를 말한다.
3. "명의수탁자"(名義受託者)란 명의신탁약정에 따라 실권리자의 부동산에 관한 물권을 자신의 명의로 등기하는 자를 말한다.
4. "실명등기"(實名登記)란 법률 제4944호 부동산실권리자명의등기에관한법률 시행 전에 명의신탁약정에 따라 명의수탁자의 명의로 등기된 부동산에 관한 물권을 법률 제 4944호 부동산실권리자명의등기에관한법률 시행일 이후 명의신탁자의 명의로 등기하는 것을 말한다. [전문개정 2010.3.31.]

**제3조(실권리자명의 등기의무 등)** ① 누구든지 부동산에 관한 물권을 명의신탁약정에 따라 명의수탁자의 명의로 등기하여서는 아니 된다.

② 채무의 변제를 담보하기 위하여 채권자가 부동산에 관한 물권을 이전받는 경우에는 채무자, 채권금액 및 채무변제를 위한 담보라는 뜻이 적힌 서면을 등기신청서와 함께 등기관에게 제출하여야 한다. [전문개정 2010.3.31.]

**제4조(명의신탁약정의 효력)** ① 명의신탁약정은 무효로 한다.

② 명의신탁약정에 따른 등기로 이루어진 부동산에 관한 물권변동은 무효로 한다. 다만, 부동산에 관한 물권을 취득하기 위한 계약에서 명의수탁자가 어느 한쪽 당사자가 되고 상대방 당사자는 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제1항 및 제2항의 무효는 제3자에게 대항하지 못한다. [전문개정 2010.3.31.]

**제5조(과징금)** ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 해당 부동산 가액(價額)의 100분의 30에 해당하는 금액의 범위에서 과징금을 부과한다.

1. 제3조제1항을 위반한 명의신탁자

2. 제3조제2항을 위반한 채권자 및 같은 항에 따른 서면에 채무자를 거짓으로 적어 제출하게 한 실채무자(實債務者)

② 제1항의 부동산 가액은 과징금을 부과하는 날 현재의 다음 각 호의 가액에 따른다. 다만, 제3조제1항 또는 제11조제1항을 위반한 자가 과징금을 부과받은 날 이미 명의신탁관계를 종료하였거나 실명등기를 하였을 때에는 명의신탁관계 종료 시점 또는 실명등기 시점의 부동산 가액으로 한다.

1. 소유권의 경우에는 「소득세법」 제99조에 따른 기준시가

2. 소유권 외의 물권의 경우에는 「상속세 및 증여세법」 제61조제5항 및 제66조에 따라 대통령령으로 정하는 방법으로 평가한 금액

③ 제1항에 따른 과징금의 부과기준은 제2항에 따른 부동산 가액(이하 "부동산평가액"

이라 한다), 제3조를 위반한 기간, 조세를 포탈하거나 법령에 따른 제한을 회피할 목적으로 위반하였는지 여부 등을 고려하여 대통령령으로 정한다.

④ 제1항에 따른 과징금이 대통령령으로 정하는 금액을 초과하는 경우에는 그 초과하는 부분은 대통령령으로 정하는 바에 따라 물납(物納)할 수 있다.

⑤ 제1항에 따른 과징금은 해당 부동산의 소재지를 관할하는 특별자치도지사·특별자치시장·시장·군수 또는 구청장이 부과·징수한다. 이 경우 과징금은 위반사실이 확인된 후 지체 없이 부과하여야 한다. <개정 2016.1.6.>

⑥ 제1항에 따른 과징금을 납부기한까지 내지 아니하면 「지방세외수입금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수한다. <개정 2013.8.6.>

⑦ 제1항에 따른 과징금의 부과 및 징수 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[전문개정 2010.3.31.]

**제7조(벌칙)** ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 5년 이하의 징역 또는 2억원 이하의 벌금에 처한다. <개정 2016.1.6.>

1. 제3조제1항을 위반한 명의신탁자

2. 제3조제2항을 위반한 채권자 및 같은 항에 따른 서면에 채무자를 거짓으로 적어 제출하게 한 실채무자

② 제3조제1항을 위반한 명의수탁자는 3년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다. <개정 2016.1.6.>

③ 삭제 <2016.1.6.>

[전문개정 2010.3.31.]

**제8조(종중, 배우자 및 종교단체에 대한 특례)** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 조세 포탈, 강제집행의 면탈(免脫) 또는 법령상 제한의 회피를 목적으로 하지 아니하는 경우에는 제4조부터 제7조까지 및 제12조제1항부터 제3항까지를 적용하지 아니한다. <개정 2013.7.12.>

1. 종중(宗中)이 보유한 부동산에 관한 물권을 종중(종중과 그 대표자를 같이 표시하여 등기한 경우를 포함한다) 외의 자의 명의로 등기한 경우

2. 배우자 명의로 부동산에 관한 물권을 등기한 경우

3. 종교단체의 명의로 그 산하 조직이 보유한 부동산에 관한 물권을 등기한 경우

[전문개정 2010.3.31.]

## 농지법

[시행 2018.5.1.] [법률 제14985호, 2017.10.31., 일부개정]

**제3조(농지에 관한 기본 이념)** ①농지는 국민에게 식량을 공급하고 국토 환경을 보전(保全)하는 데에 필요한 기반이며 농업과 국민경제의 조화로운 발전에 영향을 미치는 한정된 귀중한 자원이므로 소중히 보전되어야 하고 공공복리에 적합하게 관리되어야 하며, 농지에 관한 권리의 행사에는 필요한 제한과 의무가 따른다.

②농지는 농업 생산성을 높이는 방향으로 소유·이용되어야 하며, 투기의 대상이 되어서는 아니된다.

**제6조(농지 소유 제한)** ①농지는 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 아니면 소유하지 못한다.

②다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에도 불구하고 자기의 농업경영에 이용하지 아니할지라도 농지를 소유할 수 있다. <개정 2008.2.29., 2008.12.29., 2009.5.27., 2009.6.9., 2012.1.17., 2012.12.18., 2013.3.23., 2016.5.29., 2017.10.31.>

1. 국가나 지방자치단체가 농지를 소유하는 경우
2. 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 농림축산식품부령으로 정하는 공공단체·농업연구기관·농업생산자단체 또는 종묘나 그 밖의 농업 기자재 생산자가 그 목적 사업을 수행하기 위하여 필요한 시험지·연구지·실습지·종묘생산지 또는 과수 인공수분용 꽃가루 생산지로 쓰기 위하여 농림축산식품부령으로 정하는 바에 따라 농지를 취득하여 소유하는 경우
3. 주말·체험영농(농업인이 아닌 개인이 주말 등을 이용하여 취미생활이나 여가활동으로 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 것을 말한다. 이하 같다)을 하려고 농지를 소유하는 경우
4. 상속(상속인에게 한 유증(遺贈)을 포함한다. 이하 같다)으로 농지를 취득하여 소유하는 경우
5. 대통령령으로 정하는 기간 이상 농업경영을 하던 자가 이농(離農)한 후에도 이농 당시 소유하고 있던 농지를 계속 소유하는 경우
6. 제13조제1항에 따라 담보농지를 취득하여 소유하는 경우(「자산유동화에 관한 법률」 제3조에 따른 유동화전문회사등이 제13조제1항제1호부터 제4호까지에 규정된 저당권자로부터 농지를 취득하는 경우를 포함한다)
7. 제34조제1항에 따른 농지전용허가[다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제(擬制)되는 인가·허가·승인 등을 포함한다]를 받거나 제35조 또는 제43조에 따른 농지전용신고한 자가 그 농지를 소유하는 경우
8. 제34조제2항에 따른 농지전용협의를 마친 농지를 소유하는 경우

9. 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」 제24조제2항에 따른 농지의 개발사업지구에 있는 농지로서 대통령령으로 정하는 1천500제곱미터 미만의 농지나 「농어촌정비법」 제98조제3항에 따른 농지를 취득하여 소유하는 경우

9의2. 제28조에 따른 농업진흥지역 밖의 농지 중 최상단부부터 최하단부까지의 평균경사율이 15퍼센트 이상인 농지로서 대통령령으로 정하는 농지를 소유하는 경우

10. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따라 한국농어촌공사가 농지를 취득하여 소유하는 경우

나. 「농어촌정비법」 제16조·제25조·제43조·제82조 또는 제100조에 따라 농지를 취득하여 소유하는 경우

다. 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」에 따라 매립농지를 취득하여 소유하는 경우

라. 토지수용으로 농지를 취득하여 소유하는 경우

마. 농림축산식품부장관과 협의를 마치고 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 농지를 취득하여 소유하는 경우

바. 「공공토지의 비축에 관한 법률」제2조제1호가목에 해당하는 토지 중 같은 법 제7조제1항에 따른 공공토지비축심의위원회가 비축이 필요하다고 인정하는 토지로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 계획관리지역과 자연녹지지역 안의 농지를 한국토지주택공사가 취득하여 소유하는 경우. 이 경우 그 취득한 농지를 전용하기 전까지는 한국농어촌공사에 지체 없이 위탁하여 임대하거나 사용대(使用貸)하여야 한다.

③제23조제1항제2호부터 제6호까지의 규정에 따라 농지를 임대하거나 사용대(使用貸)하는 경우에는 제1항에도 불구하고 자기의 농업경영에 이용하지 아니할지라도 그 기간 중에는 농지를 계속 소유할 수 있다. <개정 2015.7.20.>

④이 법에서 허용된 경우 외에는 농지 소유에 관한 특례를 정할 수 없다.

**제8조(농지취득자격증명의 발급)** ①농지를 취득하려는 자는 농지 소재지를 관할하는 시장(구를 두지 아니한 시의 시장을 말하며, 도농 복합 형태의 시는 농지 소재지가 동지역인 경우만을 말한다), 구청장(도농 복합 형태의 시의 구에서는 농지 소재지가 동지역인 경우만을 말한다), 읍장 또는 면장(이하 "시·구·읍·면의 장"이라 한다)에게서 농지취득자격증명을 발급받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 농지취득자격증명을 발급받지 아니하고 농지를 취득할 수 있다. <개정 2009.5.27.>

1. 제6조제2항제1호·제4호·제6호·제8호 또는 제10호(같은 호 바목은 제외한다)에 따라 농지를 취득하는 경우

2. 농업법인의 합병으로 농지를 취득하는 경우

3. 공유 농지의 분할이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 원인으로 농지를 취득하는 경우

②제1항에 따른 농지취득자격증명을 발급받으려는 자는 다음 각 호의 사항이 모두 포함된 농업경영계획서를 작성하여 농지 소재지를 관할하는 시·구·읍·면의 장에게 발급신청을 하여야 한다. 다만, 제6조제2항제2호·제3호·제7호·제9호·제9호의2 또는 제10호바목에 따라 농지를 취득하는 자는 농업경영계획서를 작성하지 아니하고 발급신청을 할 수 있다. <개정 2009.5.27.>

1. 취득 대상 농지의 면적

2. 취득 대상 농지에서 농업경영을 하는 데에 필요한 노동력 및 농업 기계·장비·시설의 확보 방안

3. 소유 농지의 이용 실태(농지 소유자에게만 해당한다)

③제1항 본문과 제2항에 따른 신청 및 발급 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④제1항 본문과 제2항에 따라 농지취득자격증명을 발급받아 농지를 취득하는 자가 그 소유권에 관한 등기를 신청할 때에는 농지취득자격증명을 첨부하여야 한다.



