

미등기 사정토지의 국유화 등에 관한 특별법안  
(윤종오의원 대표발의)

의안 번호	18319
----------	-------

발의연월일 : 2026. 4. 14.

발 의 자 : 윤종오 · 전종덕 · 정혜경  
손 솔 · 정춘생 · 임미애  
김종민 · 오세희 · 김태선  
용혜인 의원(10인)

제안이유

현재 보존등기가 이루어지지 않은 이른바 ‘미등기 사정토지’가 전국적으로 약 63만여 필지(약 544km<sup>2</sup>)에 달하는 것으로 파악되고 있으며, 이는 여의도의 약 188배 규모로, 국내 국토 면적의 약 1.6%에 해당하는 수준임.

이와 같은 미등기 사정토지는 관리 주체가 없이 방치되는 경우가 많음. 그 결과 산업폐기물과 생활쓰레기의 불법 투기, 위험물 적재, 악취 발생 등 인근 주민의 생활환경을 침해하는 문제가 지속적으로 발생하고 있음. 또한 공공개발사업이나 지역개발사업 추진 과정에서 토지 소유권 관계가 명확하지 않음으로 인해 사업 자체가 지연·취소되는 사례도 발생하고 있어 미등기 사정토지의 권리관계를 명확히 하고 체계적으로 관리할 필요성이 지속적으로 제기되고 있는 상황임.

이에 특별법을 제정하여 사정토지 명의인이 존재하는 경우에는 보

존등기 절차를 간소화하여 신속한 등기를 유도하고, 일정 기간 동안 권리 관계가 확인되지 않거나 권리 주체가 없는 토지는 국가에 귀속 되도록 하여 토지 권리관계를 정비하고자 함. 또한 사정 여부가 확인되지 않는 미등기 사정토지에 대해서는 국가가 잠정적으로 귀속하여 관리하도록 함으로써 불법 쓰레기 투기와 무단 점유 등으로 인한 사회적 비용을 줄이고 국토의 효율적 이용을 도모하고자 함.

### 주요내용

- 가. 보존등기가 되어 있지 아니한 토지에 대하여 용이한 절차에 따라 등기할 수 있게 하고 나머지 토지에 대하여는 국가가 관리하도록 함을 목적으로 함(안 제1조).
- 나. 국가와 지방자치단체는 이 법의 시행에 관한 홍보와 제15조의 미등기 사정토지의 소유권 보존등기를 촉구하기 위한 조치 및 시행에 적극 노력할 책무를 정함(안 제5조).
- 다. 미등기 사정토지의 조사 및 처리 등에 관한 사항을 심의·의결하기 위하여 미등기 사정토지위원회를 설치하고, 위원회의 업무와 결정의 효력 등을 규정함(안 제6조부터 13조까지).
- 라. 미등기 사정토지의 대장상 소유자 또는 상속받은 사람은 사정토지위원회의 의결서를 첨부하여 대장상 소유명의인의 주소등록을 신청할 수 있도록 하고 주소등록 이후 소유권보존등기를 신청할 수 있도록 함(안 제14조).

마. 기한 내 보존등기를 하지 아니한 미등기 사정토지는 사정토지위원회의 의결을 거쳐 국가에 귀속하도록 함(안 제16조)

바. 사정토지 대상의 확정 고시 전이라도 사정토지위원회의 결정으로 정부 또는 지방자치단체가 미사정토지를 잠정적으로 관리할 수 있도록 하고, 정부 또는 지방자치단체가 토지의 본질적 가치를 훼손하지 않는 범위에서 해당 토지를 사용·수익할 수 있도록 함(안 제17조).



## 미등기 사정토지의 국유화 등에 관한 특별법안

### 제1장 총칙

제1조(목적) 이 법은 토지·임야조사사업 당시에 토지 소유자가 사정되었으나 보존등기가 되어 있지 아니한 토지에 대하여 용이한 절차에 따라 등기할 수 있게 하고 나머지 토지에 대하여는 국가가 관리하도록 함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “미등기 사정토지”란 일제강점기 1912년 토지조사사업과 1918년 임야조사사업 당시 토지대장이나 임야대장에 등록되었지만, 소유권보존등기가 되어 있지 아니한 토지를 말한다.
2. “대장”이란 일제강점기 1912년 토지조사사업 당시 제조한 토지대장과 1918년 임야조사사업 전후에 제조한 임야대장을 말한다.
3. “사정”이란 일제강점기 1912년 토지조사사업 당시 조선총독부 임시 토지조사국장과 1918년 임야조사사업 당시 도장관이 한 행정처분을 말한다.
4. “대장소관청”이란 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 대장을 관리하는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·

군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)을 말한다.

5. “관리청”이란 「국유재산법」 제2조제6호 및 제11호, 「공유재산 및 물품 관리법」 제2조제5호에 따른 해당 지방자치단체를 말한다.

6. “공직자”란 「공직자의 이해충돌 방지법」 제2조제2호에 해당하는 사람을 말한다.

제3조(적용 범위) ① 이 법은 토지로서 1912년 토지조사사업 당시 토지대장에 등록되어 있으나 소유권보존등기가 되어 있지 아니한 토지와 1918년 임야조사사업 전후 임야대장에 등록되어 있으나 소유권보존등기가 되어 있지 아니한 임야에 대하여 이를 적용한다.

② 제1항에도 불구하고 소유권 귀속에 관한 소송이 계속 중인 토지에 관하여는 이 법을 적용하지 아니한다. 다만, 소송이 종료된 경우에는 그러하지 아니하다.

제4조(적용대상) ① 이 법의 적용대상은 국토교통부에서 관리하고 있는 지적전산자료를 기준으로 소유권 변동원인이 “사정”으로 되어 있는 미등기 사정토지로 한다. 다만 소유자의 신청없이 대장을 관리하는 소관 관청의 직권에 의해 변경된 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제1항 단서에 따른 변동원인에 관한 사항은 대통령령으로 따로 정한다.

제5조(국가와 지방자치단체의 책무) 국가와 지방자치단체는 이 법의 시행에 관한 홍보와 제14조의 미등기 사정토지의 소유권 보존등기

를 촉구하기 위한 조치 및 시행에 적극 노력하여야 하며, 예산과 인력을 지원할 수 있다.

## 제2장 사정토지위원회

제6조(미등기 사정토지위원회의 설치) 미등기 사정토지의 조사 및 처리 등에 관한 사항을 심의·의결하기 위하여 시·군·구에 시·군·구 미등기 사정토지위원회(이하 “시·군·구 위원회”라 한다)와 광역시·도에 광역시·도 미등기 사정토지위원회(이하 “광역시·도 위원회”라 한다)를 둔다.

제7조(미등기 사정토지위원회의 업무 등) ① 시·군·구 위원회의 업무는 다음 각 호와 같다.

1. 제11조에 따른 미등기 사정토지의 확정 및 고시에 관한 사항
2. 제14조 및 제15조에 따른 대장의 주소등록에 관한 사항
3. 미등기 사정토지의 대장상 소유자 또는 상속인에게 소유권 보존 등기 또는 권리 소명의 촉구
4. 제16조에 따른 미등기 사정토지의 국가귀속에 관한 사항
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 광역시·도 위원회의 업무는 다음 각 호와 같다.

1. 미등기 사정토지가 2개 이상의 시·군·구에 걸쳐진 경우에 미등기 사정토지의 확정 및 고시에 관한 사항

2. 제12조제3항에 따른 이의신청 사항에 대한 재심사결정

③ 각 사정토지위원회는 제1항에 따른 업무를 수행하기 위하여 국가기관, 지방자치단체, 대장소관청, 그 밖의 관련 기관 또는 단체(이하 “국가기관등”이라 한다)에 대하여 필요한 자료제출 및 사실조회 등 협조를 요청할 수 있다.

④ 제3항에 따라 협조 요청을 받은 국가기관등은 특별한 사정이 없으면 이에 따라야 한다.

제8조(미등기 사정토지위원회의 구성) ① 미등기 사정토지위원회(이하 “사정토지위원회”라 한다)는 위원장 1명과 부위원장 1명을 포함한 7명의 위원으로 구성한다.

② 시·군·구 위원회는 다음 각 호의 사람으로 구성한다.

1. 관할 지방법원장 또는 지방법원 지원장이 지명하는 판사 1명
2. 대장소관청 소속 5급 이상 공무원 2명
3. 관할 지방법원장 또는 지방법원 지원장이 지명하는 등기관 1명
4. 해당 구역의 읍장·면장 또는 동장 1명
5. 변호사, 법무사 그 밖의 법률지식이 풍부한 사람으로서 대장소관청이 위촉하는 사람 2명

③ 광역시·도 위원회는 다음 각 호의 사람으로 구성한다.

1. 광역시·도에 소재하는 지방법원장이 지명하는 그 지방법원 또는 지원의 판사 1인
2. 광역시청·도청 소속 5급 이상 공무원 2명

3. 광역시·도에 소재하는 지방법원장이 지명하는 등기관 1명
4. 해당 구역의 시장·군수·구청장 1명
5. 변호사, 법무사 그 밖의 법률지식이 풍부한 사람으로서 대장소관  
청 상위 관청이 위촉하는 사람 2명

④ 사정토지위원회 위원장과 부위원장은 위원회에서 호선하되, 위원장은 변호사의 자격이 있어야 한다.

⑤ 사정토지위원회의 사무를 처리하기 위하여 위원이 아닌 간사 1명을 둔다.

⑥ 그 밖에 사정토지위원회 위원의 선임·해임·제척과 사정토지위원회의 조직·운영·회의 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제9조(사정토지위원회의 의결) ① 사정토지위원회의 미등기 사정토지의 국유화 결정은 재적위원 과반수의 출석과 재적위원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결한다.

② 각 위원회는 제1항을 제외하고 다른 규정이 없으면 재적위원 과반수의 출석과 재적위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

제10조(사정토지위원회의 활동기간) ① 사정토지위원회는 그 구성을 마친 날부터 3년 이내에 활동을 완료하여야 한다.

② 사정토지위원회는 제1항에서 정한 기간 이내에 활동을 완료하기 어려운 경우에는 재적위원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결한 후 연장할 수 있다.

제11조(사정토지 대상의 확정 및 고시) ① 사정토지위원회는 제4조에

따른 미등기 사정토지 대상을 확정하고 대통령령으로 정하는 사항을 일간 신문 및 해당 부처, 광역시·도, 시·군·구 인터넷 홈페이지에 6월 이상의 기간을 정하여 고시하여야 한다.

제12조(이의신청 등) ① 제11조에 따른 미등기 사정토지 대상에 대한 시·군·구위원회가 결정한 사항에 대하여 이의가 있는 자는 결정의 통지를 받은 날부터 60일 이내, 통지를 받지 못한 자는 그 결정이 있는 것을 안 날로부터 30일 이내에 관할 광역시·도위원회에 재심사를 청구할 수 있다.

② 제1항에 따라 이의신청을 하고자 하는 자는 해당 토지의 소유자 또는 상속인 등 이해관계인(이하 “이해관계인”이라 한다)이라는 사실과 그 이의내용을 증명하는 서류와 사유를 기재하여 대장소관청에 신청하여야 한다.

③ 제1항의 재심사청구가 있는 때에는 광역시·도위원회는 6월 이내에 재심사결정을 하여야 한다.

④ 광역시·도위원회는 제3항의 재심사결정을 한 때에는 지체없이 재심사결정서 정본을 작성하여 관할소관청과 신청인등 이해당사자에게 송달하여야 한다.

⑤ 광역시·도위원회의 재심사결정에 관하여 시·군·구위원회의 심사·결정절차를 준용한다.

제13조(결정의 효력) ① 제12조제1항의 기간 내에 재심사청구가 없는 경우는 그 기간만료일의 익일에 시·군·구위원회의 결정이 확정된

다.

② 광역시·도위원회의 재심사결정사항은 그 결정일에 확정된다.

### 제3장 대장의 주소등록 및 소유권보존등기

제14조(대장의 주소등록 및 소유권보존등기) ① 미등기 사정토지의 대장상 소유자 또는 상속받은 사람은 사정토지위원회의 의결서를 첨부하여 대장상 소유명의인의 주소등록을 신청할 수 있다.

② 제1항에 따른 신청을 받은 대장소관청은 의결서에 따라 대장상 사정명의인의 주소등록을 하여야 한다.

③ 제2항에 따라 주소를 등록한 대장상 소유자 또는 그 상속인은 대장등본을 첨부하여 「민법」 및 「부동산등기법」에서 정한 등기 절차에 따라 소유권보존등기를 신청할 수 있다.

제15조(주소등록 신청 및 절차) ① 미등기 사정토지의 대장상 소유자 또는 상속인은 제14조에 따른 주소등록 신청을 위하여는 사정토지위원회의 의결을 받아야 한다.

② 제1항에 따라 의결을 받고자 하는 사람은 다음 각 호의 사항을 첨부하여 대장소관청에 신청하여야 한다.

1. 대장상 소유자 또는 상속인임을 증명하는 가족관계증명서나 제적부 등본
2. 시·군·구 또는 읍·면·동장이 위촉한 3명 이상 보증인의 보증

서

3. 기타 족보 등 대장에 등록된 사람과 동일인 또는 상속인임을 증명할 수 있는 서류

③ 제2항에 따라 신청이 있는 경우에는 대장소관청은 사정토지위원회회를 개최하여 의결하고 그 결과를 통지하여야 한다.

④ 제2항 및 제3항에 따라 보증인의 자격과 위촉, 사정토지위원회회의 개최 등 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

#### 제4장 국가귀속 및 손실보상

제16조(소유권 보존 및 국가귀속) ① 미등기 사정토지는 제11조에 따라 확정 고시한 날 또는 제12조제4항에 따라 재심사결정서를 통지 받은 날부터 1년 이내에 토지소유자 또는 상속인 등은 「부동산등기법」에 따라 소유권 보존등기를 완료하여야 한다.

② 제1항에서 정한 기한 내 보존등기를 하지 아니한 미등기 사정토지는 사정토지위원회의 의결을 거쳐 국가에 귀속된다.

③ 미등기 사정토지의 국가 귀속에 관한 구체적인 절차와 그 밖의 필요한 사항에 관하여는 대통령령으로 정한다.

제17조(미지정 사정토지의 잠정국가관리 규정) ① 제11조에 따른 확정 및 고시 전이라도 다음 각 호에 해당하는 경우, 사정토지위원회의 결정으로 정부 또는 지방자치단체는 미지정 사정토지를 잠정적으로

관리할 수 있다. 다만, 잠정적 관리 중에 소유권을 주장하는 사람이 있으면 그 즉시 잠정적 관리를 중단하여야 한다.

1. 토지·임야조사사업 시부터 사정토지위원회의 결정 시까지 토지의 소유를 주장하는 사람이 없는 등 토지소유주가 없다고 명확히 인정될 것

2. 공공사업 또는 공익목적으로 제공되기로 확정된 구역 내에 위치하고 6월을 기다려서는 그 목적을 달성하기가 현저히 곤란한 사정이 있을 것

3. 제7조제1항제3호에 따라 소유권 보존등기 또는 권리 소명을 촉구하였으나 정당한 사유없이 60일 이내에 이를 이행하지 않은 경우

② 제1항에 따른 잠정 관리 기간 중 정부 또는 지방자치단체는 토지의 본질적 가치를 훼손하지 않는 범위에서 각 호에 규정된 목적으로 해당 토지를 사용·수익할 수 있다.

1. 대통령령으로 정한 공공목적 달성을 위한 경우

2. 지방자치단체장이 지역발전을 위하여 필요하다고 인정하는 사업을 추진하는 경우

③ 잠정 관리한 토지가 타인의 명의로 보존등기가 이뤄진 경우 국가는 잠정적 관리 기간 중 얻은 이익을 반환하여야 한다.

제18조(국가귀속 사정토지의 처분 등) ① 이 법에 따라 국가에 귀속되는 미등기 사정토지는 그 등기일부터 10년간은 처분을 하여서는 아니 된다. 다만, 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 있으면 그러하

지 아니하다.

② 이 법에 따라 국가로 귀속된 토지에 대한 관리 및 처분, 대부 등에 관한 사항은 「국유재산법」을 적용한다.

③ 국가로 귀속된 재산의 처분에 의하여 발생된 수익금은 제19조에 따른 손실보상에 우선 사용할 수 있다.

④ 이 법 시행 이전부터 미등기 사정토지를 계속하여 점유하고 있는 경우에는 국가는 점유자에게 우선하여 대부하거나 매각 처분 할 수 있다. 이 경우 대부나 처분의 방법 등은 대통령령으로 정한다.

제19조(소유권의 반환 및 손실보상) ① 토지소유자 또는 상속인 등은 미등기 사정토지가 국가로 귀속된 날부터 10년 이내에 확정판결 등에 의하여 제16조에 따라 국유로 된 미등기 사정토지를 반환받을 수 있다. 이 경우 소유권을 반환할 수 없는 때에는 국가는 두 개의 감정평가법인 등의 평가액을 산술평균한 금액 등으로 보상하여야 한다.

② 제1항에 따른 반환 절차, 보상의 청구절차·기준 및 산정방법, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제20조(국유재산의 분류 및 관리) ① 미등기 사정토지가 국유재산으로 귀속된 경우에는 행정재산과 일반재산을 구분하여 중앙관서의 장을 지정하고 해당 기관으로 관리전환 하여야 한다. 이 경우 절차 및 방법 등은 「국유재산법」에 따른다.

② 미등기 사정토지가 도로, 하천, 제방, 유지, 철도 등 공공용으로

사용하고 있는 경우에는 국가 귀속 후 실질적으로 사용하고 있는 관리청으로 무상으로 양도하여야 한다. 이 경우 양도 절차 및 대상 토지의 결정에 관한 사항 등은 대통령령으로 정한다.

## 제5장 보칙

제21조(자료의 보관) ① 국가기관등은 이 법에 따라 작성된 자료와 기록을 법률의 유효기간이 경과한 다음 날부터 20년간 보존하여야 한다.

② 제1항에 따라 보존하여야 할 자료의 종류와 보관 등에 관한 구체적인 사항은 대통령령으로 정한다.

제22조(비밀준수의무) 사정토지위원회 위원 또는 위원이었던 사람과 사정토지위원회 직원 또는 직원이었던 사람은 사정토지위원회의 비밀에 해당하는 정보·문서·자료 또는 물건을 다른 사람에게 제공 또는 누설하거나 그 밖에 사정토지위원회의 업무수행 외의 목적을 위하여 이용하여서는 아니된다.

제23조(벌칙 적용에서의 공무원 의제) 공무원이 아닌 사정토지위원회 위원 또는 직원은 형법 또는 그 밖의 법률에 의한 벌칙의 적용에 있어서는 공무원으로 본다.

제24조(직원 등의 행위 제한) ① 이 법에 관한 사무에 종사하는 직원과 제23조에 따라 공무원으로 의제되는 사람 등은 그 처리하는 국

유재산을 취득하거나 자기의 소유재산과 교환하지 못한다. 다만, 중앙관서장 등의 허가를 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제1항을 위반한 재산의 취득 및 교환행위는 무효로 한다.

제25조(벌칙) ① 이 법의 직무수행 중 알게 된 비밀 또는 미공개정보를 이용하여 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제3자로 하여금 재물 또는 재산상의 이익을 취득하게 한 공직자(제23조에 따라 공무원으로 의제되는 사람을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)는 7년 이하의 징역 또는 7천만원 이하의 벌금에 처한다.

② 이 법의 업무를 수행하는 위원이나 사정토지위원회 소속 직원으로부터 직무상 비밀 또는 미공개정보임을 알면서도 제공받거나 부정한 방법으로 취득하고 이를 이용하여 재물 또는 재산상의 이익을 취득한 공직자는 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

③ 이 법의 직무수행 중 알게 된 비밀 또는 미공개정보를 사적 이익을 위하여 제공 또는 누설·이용하거나 제3자로 하여금 제공 또는 누설·이용하도록 한 공직자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

제26조(다른 법률과의 관계) ① 이 법의 규정에 의하여 등기를 신청하는 경우에는 「부동산등기 특별조치법」 제11조에 따른 과태료를 부과하지 아니한다.

② 이 법의 규정에 의하여 등기를 신청하는 경우에는 「부동산 실

권리자명의 등기에 관한 법률」 제5조에 따른 과징금을 부과하지 아니한다.

## 부 칙

이 법은 공포한 날부터 시행한다.