

◆ ExitWise Academy 발행 · 교육용 무료 만화

토지경매 실전사례 — 맹지·농지·개발행위허가 읽기

싸게 산 땅이 왜 못 짓는 땅이 되는가 — 만화로 읽는 토지 리스크

맹지의 함정 — 도로 없는 땅

"위성지도로 보니 길이 붙어 있던데?" — 지적도 위 도로와 실제 통행권은 다르다.

본 만화의 인물·사건·수치는 교육용 가상 시나리오입니다(특정 사건·판례 아님).

김초보

실장님! 감정가 대비 40% 떨어진 토지를 찾았어요. 위성지도 보니 옆에 길도 붙어 있고요!



김초보

박실장

싸다고 좋아하기 전에 하나만 묻자. 그 "길", 지적도상 도로에 실제로 "접"해 있어?



박실장

김초보

음... 지적도를 다시 보니, 옆 도로랑 우리 땅 사이에 다른 사람 땅이 끼어 있네요.



김초보

박실장

그게 바로 "맹지"야. 공로(公路)에 접하지 않아 드나들 길이 막힌 땅. 토지경매에서 제일 흔한 함정이지.



박실장

📌 맹지(盲地)

도로에 접하지 않아 사람·차량의 출입이 막힌 토지. 건축물의 대지는 건축법상 도로에 접해야 하는 요건이 있는데, 맹지는 이 요건을 채우지 못해 건축허가가 막히는 경우가 많다.

김초보

괜찮아요! 남의 땅을 지나갈 권리가 법으로 있다던데요? 통행권이요.



김초보

박실장

있긴 있어. "주위토지통행권". 하지만 그게 만능이라 생각하면 큰코다쳐.



박실장

박실장

주위토지통행권은 "공로로 나가는 데 필요한 최소한"만 인정돼. 게다가 통행지 소유자에게 손해를 보상해야 하고, 통행으로 인한 손해가 "가장 적은 장소와 방법"을 골라야 해.



📎 주위토지통행권 (민법 § 219)

어느 토지가 공로에 통하지 못하는 경우 그 토지 소유자는 주위의 토지를 통행할 수 있으나, 통행지를 위하여 손해가 가장 적은 장소와 방법을 선택해야 하고(제1항), 통행지 소유자의 손해를 보상해야 한다(제2항).

1차 출처 확인 ↗

김초보

그럼 제가 원하는 넓은 진입로를 낼 수 있는 게 아니에요…?



박실장

못 내. "손해 최소" 원칙이라 자동차가 겨우 지날 폭조차 인정 안 될 수 있어. 원하는 위치·폭은 보장 안 돼.



박실장

정리하면 이래. 통행권이 인정돼도 "폭·위치 자유 없음 + 보상 의무 + 건축허가 별개". 맹지는 이 세 겹의 벽이 겹쳐.

스읍



맹지 → 통행권의 한계 (가상 예시)

맹지 낙찰(공로 미접함)

출입로 없음

주위토지통행권 인정

단, 손해 최소 장소·방법만

통행지 소유자 보상 의무

매년 지급

원하는 폭·위치 진입로

보장 안 됨

건축법상 도로 접함 요건

별도 — 허가 막힐 위험

통행권 ≠ 건축 가능. 통행권은 "지나갈 최소한"일 뿐, 원하는 진입로와 건축허가를 보장하지 않는다.

김초보

그럼 맹지는 무조건 피해야 하나요?



김초보

박실장

아니. 인접 도로 소유주와 통행지역권을 협의하거나, 도로 붙은 옆 필지를 함께 확보하면 살아나기도 해. 다만 그 비용까지 매입가에 넣고 계산해야지.



박실장

박실장

기억해. 위성지도의 길이 아니라 "지적도상 도로 접합"이 진짜다 — 맹지는 통행권으로도 안 풀린다!

정리!



박실장

다음 화 — 이번엔 도로도 붙은 넓은 "밭". 그런데 낙찰만 받으면 끝이 아니라던데? 농지의 함정.



김초보

김초보

이번엔 도로도 붙은 농지예요! 이건 문제없겠죠?

교훈 맹지는 주위토지통행권이 인정돼도 "손해가 가장 적은 장소·방법"으로만 인정되고 통행지 소유자에게 보상해야 한다. 원하는 폭·위치의 진입로는 보장되지 않으며, 도로 접합 요건 미비로 건축허가 자체가 막힐 수 있다. 낙찰 전 도로 접합부터 확인하라.

농지 경매 — 농취증 없으면 몰수

"낙찰받았으니 이제 내 땅"... 서류 한 장을 못 내면 보증금째 날아간다.

본 만화의 인물·사건·수치는 교육용 가상 시나리오입니다(특정 사건·판례 아님).

김초보

실장님, 이번엔 도로도 붙은 "답(畓)" 500평이에요! 지목이 논이라 더 썼고요.



박실장

지목이 "답"이면 농지야. 농지는 낙찰만으로 안 끝나. 서류 하나가 더 필요해.



김초보

서류요? 무슨 서류인데요?



박실장

"농지취득자격증명" — 줄여서 농취증. 농지를 취득하려면 관할 시·구·읍·면장한테 이걸 발급받아야 소유권 이전이 돼.



농지취득자격증명(농취증) (농지법 §8)

농지를 취득하려는 자는 농지 소재지 관할 시·구·읍·면장에게서 농지취득자격증명을 발급받아야 한다. 발급 신청 시 농업경영계획서 등을 첨부하며, 농업경영에 이용하려는 실체가 심사된다.

1차 출처 확인 ↗

박실장

문제는 경매야. 경매로 농지를 낙찰받으면, "매각결정기일까지" 이 농취증을 법원에 제출해야 해. 못 내면?



경매법원

농지취득자격증명 미제출. 이 사건, 매각을 불허가합니다.

김초보

네...?! 그럼 제 보증금은요?!

광!

경매법원

김초보

박실장

농취증을 제때 못 내 매각불허가가 나면 입찰보증금이 몰수될 위험이 있어. 낙찰의 기쁨이 보증금 손실로 뒤집히는 거지.

박실장

농지 낙찰 → 농취증 미제출 흐름 (가상 예시)

① 농지(답) 낙찰 · 보증금 납부

입찰가 10%

② 매각결정기일까지 농취증 제출

기한 내 필수

③ 미제출 시 법원 판단

매각불허가

④ 보증금

몰수 위험

핵심은 "기한". 매각결정기일까지 농취증을 못 내면 매각불허가 + 보증금 몰수 위험으로 이어진다.

김초보

그럼 농취증은 아무나 신청하면 다 나오나요?

박실장

아니. 농업경영계획서를 심사받아. 게다가 그 땅이 농지법상 제한이 걸린 곳이거나 불법 형질변경(예: 무단 성토·건축) 상태면 반려·보완요구가 나올 수도 있어.

김초보

박실장

김초보

그럼 입찰 전에 뭘 해야 안전해요?

박실장

입찰 전에 관할 관청에 농취증 발급 가능 여부를 미리 타진해. "발급 가능한 농지"인지 확인하고 들어가야, 낙찰 후 서류 못 내는 사고를 막아.

김초보

박실장

박실장

기억해. 농지는 "낙찰"이 아니라 "농취증 제출"까지가 취득이다 — 못 내면 보증금이 날아간다!

정리!



박실장

다음 화 — 도로도 붙고 농지도 아닌 땅을 샀다. 그런데 원하는 건물은 못 짓는다고? 개발행위허가와 용도지역.



김초보

김초보

이번엔 대지 붙은 땅! 여기다 상가 지으면 되죠?

교훈 농지(전·답·과수원)를 경매로 낙찰받아도 매각결정기일까지 농지취득자격증명(농취증)을 제출하지 못하면 매각 불허가가 나고 보증금이 몰수될 위험이 있다. 입찰 전 발급 가능 여부를 먼저 확인하라.

못 짓는 땅 — 개발행위허가·용도지역

"땅만 있으면 내 마음대로 짓는다"는 착각 — 용도지역이 건물을 정한다.

본 만화의 인물·사건·수치는 교육용 가상 시나리오입니다(특정 사건·판례 아님).

김초보

이번엔 도로 붙고 농지도 아닌 땅이에요! 여기서 근생상가 하나 올리면 되겠죠?



김초보

박실장

땅이 있다고 아무거나 짓는 게 아니야. 먼저 "용도지역"이 뭔지부터 봐야 해.



박실장

김초보

용도지역이요? 이 땅은 "자연녹지지역"이라고 적혀 있던데요.



김초보

박실장

거기서 이미 절반은 판가름 났어. 용도지역이 그 땅에 지을 수 있는 건물 종류와 규모를 정해.



박실장

박실장

건물을 새로 짓거나 땅의 모양을 바꾸는(형질변경) 건 다 "개발행위"야. 이건 시장·군수의 허가를 받아야 해. 허가 없이는 삽도 못 떠.



박실장

📎 개발행위의 허가 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률 § 56)

건축물의 건축, 토지의 형질변경, 토석 채취 등 대통령령으로 정하는 개발행위를 하려는 자는 특별시장·광역시장·시장 또는 군수의 허가를 받아야 한다. 허가 시 용도지역별 개발행위 규모·기준 등이 심사된다.

1차 출처 확인 ↗

김초보

그럼 자연녹지지역엔 뭘 지을 수 있어요?



김초보

박실장

용도지역마다 건폐율·용적률 상한과 허용 용도가 달라. 자연녹지·보전관리 같은 보전 성격 지역은 상한이 낮고 지을 수 있는 용도도 크게 제한돼.



박실장

용도지역별 개발 제약 개념 (가상 예시)

일반상업지역(도심)

건폐율·용적률 높음 · 상가 폭넓게 허용

자연녹지지역

건폐율·용적률 낮음 · 용도 제한 큼

보전관리지역

개발 매우 제한 · 보전 우선

이 땅(자연녹지)에 대형 상가

사실상 불가

구체 수치는 현행 조례·기준 확인 필요. 요지는 "보전 성격 용도지역이면 원하는 건물이 안 나온다".

김초보

그럼 이 땅에 제가 원하던 상가는... 못 짓는 거네요.



김초보

박실장

그래. "싸게 산 땅"이 알고 보니 개발 불가 땅인 경우가 이렇게 나와. 지목이 대지가 아니거나 보전 용도지역이면 특히 위험해.



박실장

김초보

그럼 이미 있는 건물의 용도만 바꾸는 건 쉽나요? 창고를 근생으로 바꾼다든가.



김초보

박실장

그것도 규칙이 있어. 용도변경은 바꾸려는 용도의 건축기준에 맞아야 하고, 시설군 사이 방향에 따라 허가 또는 신고 대상이야.



박실장

📎 용도변경 (건축법 § 19)

건축물의 용도변경은 변경하려는 용도의 건축기준에 적합해야 한다. 하위군에서 상위군으로의 변경은 허가 대상, 상위군에서 하위군으로의 변경은 신고 대상으로 규율된다.

1차 출처 확인 ↗

김초보

그럼 입찰 전에 뭘 봐야 안전하죠?



김초보

박실장

토지이용계획확인원부터 봐. 용도지역·지구·구역·개발 제한이 다 적혀 있어. "무엇을 지을 수 있는 땅인가"를 확인하고 매입가를 정해야 해.



박실장

박실장

기억해. 땅값이 아니라 "용도지역"이 건물을 정한다 — 개발행위허가가 안 나오면 그냥 비싼 공터다!

정리!



박실장

다음 화 — 도로도, 지목도, 용도지역도 통과. 그런데 땅 위에 남의 무덤과 남의 건물이 있다면? 마지막 점검과 출구.



김초보

김초보

이제 진짜 좋은 땅 찾았어요! 마지막으로 뭘 봐야 하죠?

교훈 건축·형질변경 등 개발행위는 시장·군수의 허가가 필요하고, 용도지역(자연녹지·보전관리 등)과 지목에 따라 건폐율·용적률·허용 용도가 제한된다. 보전 성격 용도지역이면 원하는 건물을 못 지을 수 있다. 낙찰 전 토지이용계획으로 용도지역과 개발 가능성을 확인하라.

출구 — 지목·현황·분묘 점검하고 밸류업

서류상 완벽한 땅에도 무덤과 남의 건물이 숨어 있다 — 걸러야 값이 붙는다.

본 만화의 인물·사건·수치는 교육용 가상 시나리오입니다(특정 사건·판례 아님).

김초보

도로·지목·용도지역 다 통과한 임야를 찾았어요! 이제 진짜 사도 되죠?



김초보

박실장

서류는 통과했지. 그런데 "현장"은 봤어? 공부(公簿)와 실지(實地)는 다를 때가 많아.



박실장

박실장

지목은 서류상 땅의 용도야 — 임야·전·대 같은. 그런데 실제 현황은 다를 수 있어. 지목은 "임야"인데 실제론 밭으로 쓰거나, 경계 안에 도로·구거가 지나가기도 해. 이 불일치를 안 걸러 사면 낭패야.



박실장

📎 지목(공부) vs 현황(실지) 불일치

지목은 지적공부에 등록된 토지의 용도 구분이고, 현황은 토지의 실제 이용 상태다. 둘이 어긋나면 실제 면적·이용 가능 범위가 서류와 달라 개발·매각에서 문제가 된다. 반드시 현장 실사와 지적현황측량으로 확인한다.

김초보

실장님! 현장 가보니 산 종턱에 오래된 무덤이 있어요!



김초보

박실장

분묘기지권이 붙었을 수 있어. 임야·토지에선 이걸 반드시 확인해야 해.



박실장

헉!

박실장

기준일이 중요해. 2001년 1월 13일. 그 이전에 설치된 분묘는 20년 점유로 시효취득하는 관습이 유효할 수 있고, 그 이후에 토지 소유자 승낙 없이 설치한 분묘는 사용권을 주장하지 못해.



 분묘기지권 · 기준일 2001-01-13 (장사 등에 관한 법률 § 27 제3항)

장사법 시행일(2001. 1. 13.)을 기준으로, 그 이전에 설치된 분묘는 20년 점유 시 시효취득을 인정하는 관습이 유효하다. 그 이후 토지 소유자의 승낙 없이 설치한 분묘에 대해서는 설치자가 토지 사용권(분묘기지권)을 주장할 수 없다.

1차 출처 확인 ↗

김초보

무덤 말고도... 땅 한쪽에 남의 조립식 건물도 있는데요?!

박실장

토지만 낙찰받는데 그 위에 건물이 있으면 "법정지상권" 리스크야. 조건을 따져봐야 해.



두근



박실장

핵심 요건은 "저당권 설정 당시 토지와 건물이 동일인 소유"였는지야. 그 상태에서 경매로 토지·건물 소유자가 갈리면 건물 쪽에 법정지상권이 성립해. 그럼 나는 건물 철거를 못 시키고 지료만 받게 돼.



 법정지상권 (민법 § 366)

저당물의 경매로 토지와 그 지상 건물이 다른 소유자에게 속하게 된 경우, 저당권 설정 당시 토지와 건물이 동일인 소유였다면 건물 소유자를 위하여 법정지상권이 성립한다. 토지 낙찰자는 건물 철거를 구하지 못하고 지료를 청구할 수 있을 뿐이다.

1차 출처 확인 ↗

김초보

점검할 게 이렇게 많다니... 그래서 이 땅, 사요 말아요?

박실장

이 리스크들을 매입가에 반영하거나 협의로 정리할 수 있으면 "기회"야. 걸러낸 clean한 땅이라야 밸류업하고 되팔 때 값이 붙어.



박실장

숫자로 보자. 리스크를 정리하고 개발 가능성을 확보한 땅이라야 재매각가가 매입가를 넘어서.



박실장

짜잔

토지 리스크 정리 후 밸류업·출구 (가상 예시)

토지 낙찰가	8억 원
분묘 이장 협의·법정지상권 정리 비용	1억 원
지목변경·개발행위허가·기반공사	3억 원
clean 토지 재매각가(출구)	18억 원
세전 차익	약 6억 원

재매각가 18억 > 총 투입 12억. 리스크를 걸러 clean하게 만든 땅이 매입가·할인율을 넘어선 가치를 만든다.

김초보

변호사님, 이 정도 리스크면 정리하고 사도 될까요?



김초보

나변호사

맹지·농지·용도지역·분묘·법정지상권 — 다섯 관문을 문서로 확인했다면 근거가 섰어요. 계약 전 등기부·토지이용계획을 다시 대조하고 진행하세요.



나변호사

토지경매 완주 — 맹지 → 농지 → 개발행위허가 → 지목·분묘·법정지상권. 마지막 관문 "매각"은 ExitWise IM으로 3분 만에.

김초보

이제 이 땅, ExitWise로 매각 IM 만들어 내놓을게요!



김초보

박실장

좋아. 리스크를 걸러 만든 clean한 땅을 재매각 수익으로 잇는 게 토지 출구전략의 완성이다.



박실장

교훈 지목(공부)과 현황(실지)의 불일치, 임야·토지 위 분묘기지권(2001-01-13 기준), 토지 위 타인 건물의 법정지상권을 낙찰 전 걸러야 한다. 이 리스크를 정리한 clean한 토지라야 밸류업·재매각으로 수익이 확정된다.

면책 본 만화는 ExitWise Academy 교육용 자료로 법률자문이 아닙니다. 등장하는 사례·수치는 이해를 돕기 위한 가상 예시이며 특정 사건·판례가 아닙니다. 실제 경매·토지 투자는 반드시 변호사·법무사 등 전문가와 상담하십시오.