

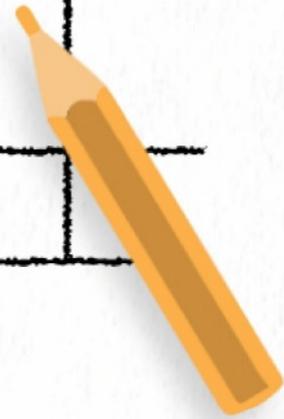


EBS  공인중개사 랜드하나

기본서

랜드하나 기본서 미리보기

기본서교재샘플 PDF



학습포인트

본장은 출제는 거의 안 되는 부분이지만 지적제도에 관한 기초적인 이해를 정립하는 부분이다. 실제 출제되는 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률의 내용을 이해하기 위해서는 이법에서 쓰이는 용어의 숙지가 필요하다.

1회독 2회독 3회독

제1절

지적제도의 개요

1 지적의 의의

지적(Cadastre)에 대한 정의는 각 시대별로 나라마다 다양하다. 일반적으로 지적이란 「국가기관이 통치권이 미치는 모든 영토를 필지단위로 구획하여 토지에 대한 물리적 현황과 법적 권리관계 등을 공적장부에 등록·공시하고 그 변경사항을 영속적으로 등록·관리하는 국가의 사무」를 말한다.

2 지적의 3요소

(1) 토지

- ① 지적은 토지를 등록·공시하는 것이므로 토지가 없이는 등록객체가 없기 때문에 지적제도 자체가 성립할 수 없다. 따라서 토지는 지적의 가장 기본적인 요소가 된다.
- ② 지적의 대상이 되는 토지는 우리나라의 통치권이 미치는 전국토(해안선내의 최대만조위선 이상의 토지)로서 모두 지적의 대상이 되며, 비과세지이든 과세지이든, 국유지이든 사유지이든 불문한다.

(2) 지적공부

토지에 관한 일정한 사항을 공적으로 등록·공시하는 장부를 지적공부라 한다. 지적이란 토지를 등록·공시하는 제도이므로 이를 위해서는 등록·공시할 공적장부가 있어야 하므로 지적공부도 지적의 중요한 요소이다.

현행법상 지적공부란 토지대장, 임야대장, 공유지연명부, 대지권등록부, 지적도, 임야도 및 경계점 좌표등록부 등 지적측량 등을 통하여 조사된 토지의 표시와 해당 토지의 소유자 등을 기록한 대장 및 도면(정보처리시스템을 통하여 기록·저장된 것을 포함한다)을 말한다.

근에 개발된 지적제도이다.

- ㉠ 특히 상·하수도, 전기, 전화, 가스 등 공공시설물을 집중 등록·관리하는 지적제도를 시설지적이라고 구별하기도 한다.
- ㉡ 다목적지적을 바탕으로 토지에 관련된 데이터를 종합적으로 이용할 수 있는 '토지정보시스템'을 구축할 수 있다.

참고학습

다목적지적의 5대요소

1. 측지기본망
도면에 등록된 경계선을 현지에 복원할 수 있도록 정확도를 유지할 수 있는 기준점표지의 연결을 의미한다.
2. 기본도
측지기본망을 기초로 하여 지도작성에 필요한 기본적인 정보를 일정한 축척에 의하여 등록한 도면을 말한다.
3. 지적중첩도
측지기본망 및 기본도와 연계하여 활용할 수 있고 지적도와 시설물·토지이용·지역지구도 등을 결합한 상태의 도면으로 기본도위에 중첩시킬 수 있어야 한다.
4. 필지식별번호
각 필지별 정보의 저장과 수정을 용이하게 처리할 수 있는 고유번호를 말하는데 토지자료화일과 연계하거나 검색하는 기능을 향상시켜준다.
5. 토지자료화일
소유 및 과세기록, 건축물관련기록, 천연자원기록, 토지이용·도로·시설물등 기타토지관련자료 등 토지관련자료를 등록한 일련의 토지관련자료철을 말한다.

(2) 측량방법(경계의 표시방법)에 따른 분류

① 도해지적

토지의 경계를 일정한 축척의 도면위에 선으로 표시하여 각 필지의 경계를 등록하는 지적제도를 말한다. 이러한 도해지적은 지적도 또는 임야도의 도면에 의하여 시각적으로 용이하게 파악할 수 있으며, 측량비용이 저렴하다는 장점이 있으나, 정밀성을 기하기 어렵다는 단점이 있어 주로 농촌지역과 산간지역의 지적측량제도로 운영하고 있다.

② 수치지적(좌표지적)

토지의 경계를 선이 아닌 좌표(X, Y) 즉, 평면직각중형선상의 수치로 표시하여 등록하는 제도를 말한다. 수치지적은 측량에 있어 고도의 전문적 기술을 요하여 많은 비용이 든다는 점과 일반인이 보고 쉽게 이해하기 어렵다는 단점이 있으나, 정밀성이 높은 장점이 있다. 우리나라는 1975년 수치지적부를 도입(2001년 개정법에서는 '경계점좌표등록부'라고 명칭을 변경)하여 대도시 지역과 도시개발사업등 시행지역의 지적제도로 운영하고 있다.

(3) 토지과세의 기준(선등록 후과세 원칙)

모든 토지는 지적공부에 등록된 필지 단위로 지목, 면적에 의하여 재산세와 취득세 등의 지방세와 양도소득세와 상속세 등의 국세를 부과하도록 하고 있다.

(4) 토지거래의 기준(선등록 후거래 원칙)

거래대상의 토지에 관한 현황을 지적공부에 의하여 정확하게 파악할 수 있으며 지적공부에 등록된 지번, 지목, 면적, 경계 등을 기준으로 거래하게 되므로 권리에 관한 부동산등기와 함께 토지거래의 기준이 된다고 할 것이다.

(5) 토지이용계획의 기초(선등록 후이용계획 원칙)

지적공부에 등록된 등록사항은 넓게는 국토종합개발계획, 좁게는 도시개발·재개발사업 등 각종 토지이용계획 및 개발계획의 기초자료로 활용되고 있으며 지적공부의 등록사항을 토대로 각종 토지정책을 입안·결정·집행하고 있다.

2 지적제도와 등기제도의 비교

(1) 토지등기제도와 지적제도의 이원화

우리나라의 토지공시제도는 지적제도와 등기제도로 이원화되어 있다. 우리나라는 일제 식민지 시대에 토지대장규칙을 근거로 토지대장을 작성하고 다시 토지대장을 기초로 하여 토지등기부를 작성하기 시작한 이후 엄격히 분리되어 운영되고 있다.

즉, 지적사무는 기술적 측면에서 토지의 물리적 현황을 공시하는 제도로서 토지의 표시(소재, 지번, 지목, 면적, 경계, 좌표등)에 중점을 두어 등록하는 제도임에 반해, 부동산등기제도는 권리주체의 변동 과정(소유권과 소유권 이외의 권리관계)을 공시하는 제도이다.

(2) 토지등기제도와 지적제도의 비교

	지적제도	토지등기제도
근거법률	공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률	부동산등기법
기능	토지에 대한 표시의 공시 (권리객체 = 사실관계)	토지에 대한 권리관계의 공시 (권리주체)
기본이념	<ul style="list-style-type: none"> • 국정주의 • 직권등록주의 • 실질적 심사주의 • 공개주의 • 형식주의(등록주의) 	<ul style="list-style-type: none"> • 사적자치의 원칙 • 당사자 신청주의 • 형식적 심사주의 • 공개주의 • 형식주의(등기주의, 성립요건주의)

- ㉠ 건물의 분합, 번호·종류 또는 구조의 변경, 그 멸실, 그 면적의 증감 또는 부속건물의 신축, 건물대지의 지번의 변경 또는 대지권의 변경이나 소멸이 있는 때에는 그 건물의 소유권의 등기명의인은 그 사실이 있는 때부터 1개월 이내에 그 등기를 신청하여야 한다. 이를 위반하여도 과태료부과 사항이 아니다.
- ③ 불일치사항 통지와 직권변경등기
지적소관청은 등기부의 부동산표시가 대장과 일치하지 않는 경우에는 등기소에 통지하도록 하고(법 제88조), 통지받은 등기소는 1월 이내에 소유자의 신청이 없는 경우에는 직권으로 대장지적소관청의 통지서에 따라 변경등기를 하고, 소유권등기명의인에게 통지하도록 하고 있다(부동산등기법 제36조 1항, 2항).
- ④ 등기신청의 각하(부동산등기법 제29조 11호)
등기기록에 기록된 부동산의 표시가 토지대장·임야대장 또는 건축물대장과 부합하지 아니하는 경우에는 그 부동산의 소유권의 등기명의인은 부동산의 표시의 변경의 등기를 하지 아니하면 당해 부동산에 대하여 다른 등기를 신청할 수 없다.

4) 소유권에 관한 사항(등기부 기준)

- ① 지적공부의 소유자정리
 - ㉠ 지적공부에 등록된 토지소유자의 변경사항은 등기관서에서 등기한 것을 증명하는 등기필증, 등기완료통지서, 등기사항증명서 또는 등기관서에서 제공한 등기전산정보자료에 의하여 정리한다. 다만, 신규등록하는 토지의 소유자는 지적소관청이 조사하여 등록한다.
 - ㉡ 위의 경우, 등기부에 기록된 토지의 표시가 지적공부와 일치하지 아니하는 때에는 이를 정리할 수 없다. 이 경우 그 뜻을 관할 등기관서에 통지하여야 한다(불일치통지).
- ② 소유권변경사실의 통지
소유권보존, 이전, 변경, 경정, 말소, 말소회복등기 등을 한 경우에 등기관은 지체없이 지적소관청(건물의 경우에는 건축물대장소관청)에 소유권변경 사실을 알려야 한다(부동산등기법 제62조).
- ③ 지적공부의 소유자에 관한 사항의 정정
지적공부의 정정사항이 토지소유자에 관한 사항인 경우에는 등기필증, 등기완료통지서, 등기사항증명서 또는 등기관서에서 제공한 등기전산정보자료에 따라 정정하여야 한다.

제3절 **공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률의 개관**

참고학습

‘공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률’의 연혁과 구성

1. 연 혁

1950.12.1. 제정된 지적법(법률 제165호)은 시대의 변화와 지적기술의 발달에 발맞추어 여러 차례 개정을 거듭해 오다 2009.12.10. 폐지되고, ‘측량법’·‘지적법’ 및 ‘수로업무법’을 통합한 ‘측량·수로조사 및 지적에 관한 법률’(법률 제9774호, 2009.6.9 제정)이 시행되었다. 이후 제명을 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」[시행 2015.6.4.] [법률 제12738호, 2014.6.3., 일부개정]로 변경하였다.

「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에서 규정하고 있는 수로조사 관련 내용을 해당 법률에서 분리하여 새로이 ‘해양조사와 해양정보 활용에 관한 법률」[시행 2021. 2. 19.]을 제정하였다.

2. 구성(제2장 제4절, 제3장이 공인중개사자격시험 범위에 해당한다)

- 제1장 총 칙
- 제2장 측량
 - 제1절 통 칙
 - 제2절 기본측량
 - 제3절 공공측량 및 일반측량
 - 제4절 지적측량
 - 제5절 삭제
 - 제6절 측량기술자
 - 제7절 측량업
 - 제8절 협 회
 - 제9절 삭제 <2014.6.3>
- 제3장 지 적
 - 제1절 토지의 등록
 - 제2절 지적공부
 - 제3절 토지의 이동신청 및 지적정리 등
- 제4장 보 칙
- 제5장 벌 칙
- 부 칙

1
1회독 2회독 3회독

1 '공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률'의 입법목적

(1) 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제1조(목적)

“이 법은 측량의 기준 및 절차와 지적공부(地籍公簿)·부동산종합공부(不動産綜合公簿)의 작성 및 관리 등에 관한 사항을 규정함으로써 국토의 효율적 관리 및 국민의 소유권 보호에 기여함을 목적으로 한다.”

(2) 법의 목적

① 국토의 효율적인 관리

지적공부에 토지를 등록함으로써 토지를 보다 합리적, 효율적으로 관리할 수 있게 된다. 따라서 관리의 측면을 넘어서는 토지의 개발은 지적의 목적이 아니다. 국토의 효율적인 관리라는 공익 보호라는 목적을 위해서 지적은 지적국정주의와 실질적심사주의 및 직권등록주의를 채택하고, 이런 공법적 측면에서는 토지의 소재나 지번, 지목 등이 중요한 기능을 한다.

② 국민의 소유권 보호

지적공부에 등록함으로써 개개인의 소유권의 객체를 명확히 하고, 범위를 보호한다는 목적도 있다. 이를 실현하기 위하여 지적형식주의와 지적공개주의가 인정된다. 이러한 사법적 측면에서는 토지의 소유권의 범위인 면적과 경계·좌표가 중요한 기능을 한다.

2 지적제도의 기본이념

지적에 관한 법은 국가의 통치권이 미치는 모든 영토에 대한 물리적 현황과 법적 권리관계 등을 공시하기 위한 기본법으로서 다음과 같은 이념을 토대로 시행되고 있다. 이 중 “국정주의”, “형식주의”, “공개주의”를 3대 기본이념이라고도 한다.

(1) 지적국정주의

- ① 지적국정주의란 지적공부의 등록사항인 토지의 소재·지번·지목·경계 또는 좌표와 면적 등은 국가의 공권력에 의하여 국가만이 결정할 수 있는 권한을 가진다는 것을 의미한다(법 제64조 2항 본문). 그 이유는 지적사무는 전국적으로 표준화하여 통일적이고 확실성 있게 수행되어야 하는 국가의 고유사무이기 때문이다.
- ② 그러므로 지적민정주의는 취할 수 없으며 미국, 캐나다, 호주 등을 제외한 대부분의 국가에서도 지적국정주의를 취하고 있다.
- ③ 현재 우리나라는 지적사무를 시장, 군수, 구청장 등 지방자치단체의 장이 행하고 있으나, 이는 국가가 지방자치단체의 장에게 「기관위임」한 것으로서 지방자치단체의 장이 아니라 국가기관의 지위로서 지적소관청이 처리한다.

(2) 지적형식주의(= 지적등록주의)

- ① 지적등록주의란 국가가 결정하는 지적내용, 즉 지번, 지목, 면적, 경계, 좌표 등은 반드시 지적공부에 등록(형식)을 갖추어야 법적 효력이 있다는 이념을 말한다. 지적내용을 지적공부에 등록할 때에는 형식을 갖추어야 하므로 '지적형식주의'라고도 한다. '실질주의'가 아닌 형식주의를 취하므로 지적공부에 등록된 사항을 토대로 등기부를 창설하고 각종 토지정책의 입안·결정·집행을 수행할 수 있게 된다.
- ② 따라서 신규등록이나 토지이동의 경우에도 법률적 효력은 사유가 발생한 때가 아니라 지적공부에 등록한 때 발생된다.

(3) 지적공개주의

- ① 지적공개주의란 지적공부에 등록된 사항을 토지소유자나 이해관계인은 물론이고, 기타 일반국민들에게 신속·정확하게 공개하여 이용할 수 있도록 한다는 것을 의미한다.
- ② 지적공부의 열람이나 등본의 발급, 각종 통지와 고시 등은 공개주의 실현수단이다. 특히, 지적공부에 등록된 경계를 지상에 복원시키는 경계복원측량도 지적공개주의와 관련 있는 제도 중의 하나라고 할 수 있다.

(4) 실질적심사주의

- ① 실질적 심사주의란 지적소관청이 지적공부에 새로운 사항을 등록하거나 이미 등록된 사항의 변경등록을 할 때 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」이 정한 절차상의 적법성뿐만 아니라 실체법상의 사실관계와 부합되는지의 여부를 심사하여 등록하여야 한다는 이념을 말한다.
- ② 지적소관청은 지적등록을 할 때에는 지적측량 또는 토지이동조사(합병·지목변경)를 실시하여 사실관계와 부합 여부를 확인한 후에 지적공부를 정리하여야 한다.

(5) 직권등록주의(적극적등록주의)

- ① 국가의 모든 영토를 필지단위로 구획하여 국가기관의 장인 지적소관청이 강제적으로 지적공부에 등록·공시하여야 한다는 이념으로서 '적극적 등록주의' 또는 '등록 강제주의'라고도 한다.
- ② 지적소관청이 지적공부에 등록되지 아니한 토지를 발견한 때에는 이를 직권으로 조사·측량을 하여 새로이 등록하여야 하고, 토지이동의 경우에 토지소유자의 신청이 없는 때에는 직권으로 조사·측량하여 등록하여야 한다.
- ③ 직권등록주의는 1950년 지적법 제정 당시에 처음으로 도입되어 도로, 구거, 하천 등 미등록토지를 직권으로 등록하도록 한 이후 현재까지 기본이념으로 규정되어 왔다(법 제64조 2항 단서).

3 용어의 정의(법 제2조)

(1) 지적측량

“지적측량”이란 토지를 지적공부에 등록하거나 지적공부에 등록된 경계점을 지상에 복원하기 위하여 필지의 경계 또는 좌표와 면적을 정하는 측량을 말하며, 지적확정측량 및 지적재조사측량을 포함한다.

(2) 지적확정측량

“지적확정측량”이란 법 제86조제1항에 따른 사업(도시개발사업 등)이 끝나 토지의 표시를 새로 정하기 위하여 실시하는 지적측량을 말한다.

(3) 지적재조사측량

“지적재조사측량”이란 「지적재조사에 관한 특별법」에 따른 지적재조사사업에 따라 토지의 표시를 새로 정하기 위하여 실시하는 지적측량을 말한다.

(4) 측량기준점

“측량기준점”이란 측량의 정확도를 확보하고 효율성을 높이기 위하여 특정 지점을 법 제6조에 따른 측량기준에 따라 측정하고 좌표 등으로 표시하여 측량 시에 기준으로 사용되는 점을 말한다.

(5) 지적기준점

- ① 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사나 지적소관청이 지적측량을 정확하고 효율적으로 시행하기 위하여 국가기준점을 기준으로 하여 따로 정하는 측량기준점으로서 지적삼각점, 지적삼각보조점, 지적도근점을 말한다(법 제7조, 시행령 제8조).
- ② 측량기준점에는 국가기준점, 공공기준점, 지적기준점으로 구분한다. 종전에는 지적위성기준점을 지적기준점으로 분류하였으나 현재는 국가기준점으로 분류한다.

(6) 지적측량수행자

한국국토정보공사(2015년 개정전 “대한지적공사”)와 지적측량업자(지적측량업의 등록을 한 자)를 말한다(법 제24조).

(7) 측량성과

“측량성과”란 측량을 통하여 얻은 최종 결과를 말한다.

(8) 측량기록

“측량기록”이란 측량성과를 얻을 때까지의 측량에 관한 작업의 기록을 말한다.

(9) 지적소관청

- ① “지적소관청”이란 지적공부를 관리하는 특별자치시장, 시장(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제15조 제2항에 따른 행정시의 시장을 포함하며, 「지방자치법」 제3조 제3항에 따라 자치구가 아닌 구를 두는 시의 시장은 제외한다)·군수 또는 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장을 포함한다)을 말한다.
- ② 지적소관청은 지방자치단체장의 지위가 아닌 국가의 고유한 사무인 지적사무를 위임받아 ‘국가 기관의 장’의 지위에서 지적사무를 담당하고 있다(지적국정주의).

(10) 지적공부

“지적공부”란 토지대장, 임야대장, 공유지연명부, 대지권등록부, 지적도, 임야도 및 경계점좌표등록부 등 지적측량 등을 통하여 조사된 토지의 표시와 해당 토지의 소유자 등을 기록한 대장 및 도면(정보처리시스템을 통하여 기록·저장된 것을 포함한다)을 말한다.

(11) 연속지적도

“연속지적도”란 지적측량을 하지 아니하고 전산화된 지적도 및 임야도 파일을 이용하여, 도면상 경계점들을 연결하여 작성한 도면으로서 측량에 활용할 수 없는 도면을 말한다.

(12) 부동산종합공부

“부동산종합공부”란 토지의 표시와 소유자에 관한 사항, 건축물의 표시와 소유자에 관한 사항, 토지의 이용 및 규제에 관한 사항, 부동산의 가격에 관한 사항 등 부동산에 관한 종합정보를 정보관리체계를 통하여 기록·저장한 것을 말한다.

(13) 토지의 표시

“토지의 표시”란 지적공부에 토지의 소재·지번(地番)·지목(地目)·면적·경계 또는 좌표를 등록한 것을 말한다.

(14) 필지

“필지”란 대통령령으로 정하는 바에 따라 구획되는 토지의 등록단위를 말한다.

(15) 지번

“지번”이란 필지에 부여하여 지적공부에 등록된 번호를 말한다.

(16) 지번부여지역

- ① “지번부여지역”이란 지번을 부여하는 단위지역으로서 동·리 또는 이에 준하는 지역을 말한다.
- ② 여기서 동·리는 행정동이 아니라 법정동을 말한다.
- ③ 지번을 부여하는 것은 동·리가 원칙이지만, 이에 준하는 지역 가·로(街·路)가 지번을 부여하는 단위가 될 수도 있다(종로구 종로1가(街), 태평로(路) 등).

참고학습

법정동과 행정동

시·도의 하부 행정구역 단위인 동은 법정동과 행정동으로 구분된다. 행정동은 행정 운영의 편의를 위하여 설정한 행정구역으로서 주민 수의 증감에 따라 수시로 설치 또는 폐지된다. 이에 비하여 법정동은 대부분 1914년 시행된 행정구역 통폐합 때 정해진 것으로, 예로부터 전해온 고유 지명을 그 명칭으로 하며 거의 변동이 없다. 법정동은 신분증, 신용카드 및 재산권과 관련된 각종 공부(公簿)의 주소에 사용되며, 그 공부의 보관과 민원 발급, 주민관리 등 행정 처리는 행정동에서 관할한다.

현행 지방자치법은 법정동을 폐지하거나 설치하거나 나누거나 합칠 때에는 행정자치부 장관의 승인을 받아 그 지방자치단체의 조례로 정해야 하고(제4조의2 1항), 행정 능률과 주민의 편의를 위하여 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 하나의 법정동을 2개 이상의 행정동으로 운영하거나 2개 이상의 법정동을 하나의 행정동으로 운영할 수 있도록 규정하고 있다(제4조의2 4항).

(17) 지 목

“지목”이란 토지의 주된 용도에 따라 토지의 종류를 구분하여 지적공부에 등록한 것을 말한다.

(18) 경계점

“경계점”이란 필지를 구획하는 선의 굴곡점으로서 지적도나 임야도에 도해(圖解) 형태로 등록하거나 경계점좌표등록부에 좌표 형태로 등록하는 점을 말한다.

(19) 경계

“경계”란 필지별로 경계점들을 직선으로 연결하여 지적공부에 등록한 선을 말한다.

(20) 면 적

- ① “면적”이란 지적공부에 등록된 필지의 수평면상 넓이를 말한다.
- ② 실제의 토지가 경사가 있는 임야, 전 등의 경우에도 경사면에 따른 실제면적이 아니라 수평면적이 지적공부에 등록되는 것이다.

(21) 토지의 이동(異動)

- ① “토지의 이동”이란 토지의 표시를 새로 정하거나 변경 또는 말소하는 것을 말한다.
- ② 토지의 표시가 달라지는 변경만이 아니라 새로이 등록하는 신규등록과 바다로 된 토지를 등록말소하는 경우도 토지의 이동에 포함시키고 있다. 토지이동에는 이외에도 등록전환, 분할, 합병, 지목변경, 축척변경 등이 있다.

(22) 신규등록

- ① “신규등록”이란 새로 조성된 토지와 지적공부에 등록되어 있지 아니한 토지를 지적공부에 등록하는 것을 말한다.
- ② 신규등록은 지적공부상 처음으로 등록하는 것으로 최초의 등기인 소유권보존등기와 비교되는 개념이다.

(23) 등록전환

“등록전환”이란 임야대장 및 임야도에 등록된 토지를 토지대장 및 지적도에 옮겨 등록하는 것을 말한다.

(24) 분 할

“분할”이란 지적공부에 등록된 1필지를 2필지 이상으로 나누어 등록하는 것을 말한다.

(25) 합 병

“합병”이란 지적공부에 등록된 2필지 이상을 1필지로 합하여 등록하는 것을 말한다.

(26) 지목변경

“지목변경”이란 지적공부에 등록된 지목을 다른 지목으로 바꾸어 등록하는 것을 말한다.

(27) 축척변경

- ① “축척변경”이란 지적도에 등록된 경계점의 정밀도를 높이기 위하여 작은 축척을 큰 축척으로 변경하여 등록하는 것을 말한다.
- ② 지적도면에는 지적도와 임야도가 있는데 축척변경은 지적도에서만 하고, 임야도는 축척변경의 대상이 되지 않는다.

참고학습

지적재조사에 관한 특별법[시행 2012.3.17.] [법률 제11062호, 2011.9.16., 제정]

1. 제정이유

100여년 전 일제강점기에 평판과 대나무자로 측량하여 수기로 만든 종이지적을 지금까지 그대로 사용하고 있어 지적의 디지털화에 맞지 않고, 측량기술의 발달로 지적공부의 등록사항이 토지의 실제현황과 일치하지 않는 경우가 전 국토의 15퍼센트에 달하고 있어 이를 방지할 경우 심각한 문제가 발생할 우려가 있음.

이에 지적공부의 등록사항을 조사·측량하여 기존의 지적공부를 디지털에 의한 새로운 지적공부로 전환하고, 토지의 실제현황과 일치하지 않는 지적공부의 등록사항을 바로잡기 위한 지적재조사사업의 실시근거 및 절차규정 등을 마련함으로써, 국토를 효율적으로 관리함과 아울러 국민의 재산권을 보호하려는 것임.

2. 주요내용

가. 국토해양부장관은 지적재조사사업을 효율적으로 시행하기 위하여 미리 공청회를 개최하여 관계 전문가 등의 의견을 듣고, 시·도지사에게 송부하여 의견을 들은 후 중앙지적재조사위원회의 심의를 거쳐 지적재조사사업에 관한 기본방향 등이 포함된 기본계획을 수립하도록 함(안 제4조).

나. 지적소관청은 기본계획을 통지 받았을 때에는 지적재조사사업의 시행자 등이 포함된 지적재조사사업에 관한 실시계획을 수립하도록 함(안 제6조).

다. 지적소관청은 실시계획을 수립하여 사업지구 안 토지소유자 총수의 3분의 2 이상과 토지면적 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 받아 시도지사에게 사업지구 지정을 신청하도록 하고, 사업지구의 지정고시가 있었던 날부터 2년 내에 일필지조사 및 지적재조사측량을 시행하지 않았을 때에는 사업지구의 지정 효력을 상실하게 함(안 제7조 및 제9조).

라. 지적소관청은 사업지구 지정고시가 있으면 그 사업지구의 토지를 대상으로 일필지조사를 하여야 하며, 일필지 조사는 지적재조사측량과 병행하여 실시할 수 있도록 함(안 제10조 및 제11조).

마. 사업지구 안의 토지소유자는 토지소유자 총수의 3분의 2 이상과 토지면적 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 받아 토지소유자협의회를 구성할 수 있도록 함(안 제13조).

바. 지적소관청은 토지의 실제 현황과 기존의 지적공부상의 경계가 일치하지 않는 경우 토지소유자와의 합의 등에 의하여 지적재조사를 위한 경계를 설정하고, 경계가 설정되면 자체 없이 임시경계점표지를 설치하고 지적재조사측량을 실시하도록 하며, 경계결정위원회의 의결에 따라 경계를 결정하고, 경계결정위원회의 결정에 이의가 없을 때에는 이를 확정하도록 함(안 제14조부터 제19조까지).

사. 경계 확정으로 지적공부상의 면적이 증감된 경우에는 시·군·구 지적재조사위원회의 심의를 거쳐 조정금을 산정하여 징수하거나 지급하도록 함(안 제20조).

아. 지적재조사사업에 관한 주요정책을 심의·의결하기 위하여 국토해양부장관 소속하에 중앙지적재조사위원회를 두고, 시·도의 지적재조사사업에 관한 주요정책을 심의·의결하기 위하여 시·도지사 소속하에 시·도 지적재조사위원회를, 시·군·구의 지적재조사사업에 관한 주요 정책을 심의·의결하기 위하여 지적소관청 소속하에 시·군·구 지적재조사위원회를 둘 수 있도록 함(안 제28조부터 제30조까지).

자. 기본계획의 입안, 지적재조사사업의 지도·감독, 기술·인력 및 예산 등의 지원을 위하여 국토해양부에 지적재조사기획단을 두고, 시·도계획의 입안, 지적재조사사업의 지도·감독, 기술·인력 및 예산 등의 지원을 위하여 시·도에 지적재조사지원단을, 실시계획의 입안, 지적재조사사업의 시행, 사업대행자에 대한 지도·감독 등을 위하여 지적소관청에 지적재조사추진단을 둘 수 있도록 함(안 제32조).

학습포인트

토지의 표시로서 등록사항인 지번, 지목, 면적, 경계를 공부하는 부분이다. 지적법 12문제 중 매년 3~4문제가 출제되며 각 개별 토지의 표시에 관한 정확한 이해가 필요하며 최근에는 종합문제도 출제되고 있다.

1회독 2회독 3회독

제1절

토지의 조사·등록

1 토지등록의 원칙

국토교통부장관은 모든 토지에 대하여 필지별로 소재·지번·지목·면적·경계 또는 좌표 등을 조사·측량하여 지적공부에 등록하여야 한다(법 제64조 제1항).

(1) 지적국정주의

지적에 관한 사항은 국가가 결정하여 등록하여야 한다. 따라서 “국토교통부장관은 모든 토지에 대하여 필지별로 소재·지번·지목·면적·경계 또는 좌표 등을 조사·측량하여 지적공부에 등록하여야 한다”(법 제64조 1항). 현실적으로 국가사무를 위임받은 지적소관청이 지번·지목·면적·경계 또는 좌표를 결정한다.

(2) 직권등록주의

“지적공부에 등록하는 지번·지목·면적·경계 또는 좌표는 토지의 이동이 있을 때 토지소유자의 신청을 받아 지적소관청이 결정한다. 다만, 신청이 없으면 지적소관청이 직권으로 조사·측량하여 결정할 수 있다”(법 제64조 2항)

(3) 물적편성주의

우리 지적제도는 토지의 결정·등록은 1필지 토지를 중심으로 하여 필지마다 토지의 표시사항을 결정하여 1장의 토지대장이나 임야대장에 등록하는 물적 편성주의를 채택하고 있다.

2 토지의 조사·등록방법

(1) 신청에 의한 등록

지적공부에 등록하는 지번·지목·면적·경계 또는 좌표는 토지의 이동이 있을 때 토지소유자(법인이 아닌 사단이나 재단의 경우에는 그 대표자나 관리인)의 신청을 받아 지적소관청이 결정한다.

(2) 직권등록 제24회 제28회 제32회

토지소유자의 신청이 없으면 지적소관청이 직권으로 조사·측량하여 결정할 수 있다”(법 제64조 2항 단서)지적소관청이 직권으로 등록하려는 경우에는 다음 절차에 따라야 한다(시행규칙 제59조).

① 토지이동현황조사계획 제33회

지적소관청은 토지의 이동현황을 직권으로 조사·측량하여 결정하고자 하는 때에는 시·군·구별로 토지이동현황조사계획을 수립하여야 한다. 다만, 부득이한 사유가 있는 때에는 읍·면·동별로 수립할 수 있다.

② 토지이동현황조사

지적소관청은 수립된 토지이동조사계획에 따라 토지의 이동현황을 조사하고, 토지이동현황조사 결과에 의하여 토지의 지번·지목·면적·경계 또는 좌표를 결정하여야 한다.

③ 토지이동조사부

지적소관청은 토지이동현황조사계획에 따라 토지의 이동현황을 조사한 때에는 토지이동조사부에 토지의 이동현황을 적어야 한다.

④ 토지이동정리결의서의 작성

지적소관청은 토지이동조사부를 근거로 토지이동조서를 작성하여 토지이동정리결의서에 첨부하여야 하며, 토지이동조서의 아래부분 여백에 “공간정보의 구축 및 관리등에 관한 법률 제64조 제2항 단서에 따른 직권정리”라고 기재하여야 한다.

⑤ 지적공부의 정리

지적소관청은 토지이동조사와 토지이동정리결의서에 따라 토지의 지번·지목·면적·경계 또는 좌표를 지적공부에 정리하여야 한다.

참고학습

토지등록의 처분성(행정소송 대상여부)

종전 판례는 지적공부에 일정한 사항을 등록하거나 등록된 사항을 변경하는 행위는 당해 토지의 실체상의 권리관계에 어떤 변동을 가져오는 것은 아니라는 이유로 등록거부에 대한 처분성을 부정하고 행정소송의 대상이 될 수 없다고 하였다.

그러나 최근에는 분할거부처분에 대하여 처분성을 인정하고(91누 8968), 지목변경신청에 대한 거부행위에 대해서 헌법재판소는 지목변경거부에 대한 처분성을 인정하고 있다(97헌마 315). 대법원은 2004년 종전 판례를 변경하여 지목변경거부에 대하여 행정소송(항고소송)의 대상이 되는 행정처분에 해당한다고 하였다(2003두9015).

제2절

필지

1 필지의 의의

- ① 필지란 동일한 지번부여지역 안의 토지로서 소유자와 용도가 같고 지반이 연속된 토지로서 구획된 토지의 등록단위를 말한다(법 제2조 21호, 시행령 5조 1항). 그 넓이나 형태와는 관계없는 인위적인 구획단위이다.
- ② 필지는 임야도나 지적도 등의 지적공부에서는 경계를 직선으로 연결한 범위 내의 토지를 말하고, 경계점좌표등록부에서는 평면직각종횡선수치에 의한 좌표의 연결로 표시된다. 필지의 경계는 반드시 직선이므로 “폐합된 다각형”으로써 구획된다.
- ③ 필지는 1물 1권주의를 취하는 민법의 원칙에 의하여 소유권이 미치는 범위와 한계를 결정하는 기준이 된다.

판례보기

지적공부에 등록된 토지의 특징

특정한 토지가 지적공부에 1필지의 토지로 등록되었다면, 그 토지의 소재, 지번, 지목, 지적 및 경계는 다른 특별한 사정이 없는 한 이 등록으로써 규정되었다고 할 것이므로 그 토지의 소유권의 범위는 지적공부상의 경계에 의하여 확정되어야 하는 것이나 특별한 사정이 있는 경우에는 지적공부와 달리 토지의 위치, 지번, 지목, 지적 및 그 경계 등을 확정할 수 있다(대판 2001.11.9, 2001다37699).

2 필지의 획정기준(필지의 성립요건)

(1) 지번부여지역 동일의 원칙

어떤 토지가 1필지로 구획되기 위해서는 지번부여지역이 동일하여야 한다. 따라서 지번부여지역(법정동·리)이 다른 경우에는 1필지가 될 수 없고, 별개의 필지로 획정하여야 한다.

(2) 지목동일의 원칙

1필 1지목의 원칙에 의하여 1필지의 토지는 하나의 지목만을 가질 수 있다. 따라서 토지의 사용목적의 주된 용도가 다를 경우에는 별개의 필지로 획정하여야 한다.

(3) 소유자동일의 원칙

필지는 토지에 대한 소유권이 미치는 범위의 한계를 정하는 기준이 되는 것이므로 1필지로 획정하기 위해서는 1필지의 소유자는 동일인이어야 한다. 따라서 토지소유자가 다를 때에는 별개의 필지로 획정하여야 한다.

1
필지
권
한
의
성
립
요
건

(4) 지반 연속의 원칙

지반이 물리적으로 연속되어 있어야 한다. 즉 토지의 표면이 고저차가 심하다거나 구분되어 있지 아니하고 평평하게 연결되어야 한다는 것을 의미한다. 그러므로 도로·하천·구거 등 주요 지형·지물에 의하여 토지의 표면이 단절된 경우에는 별개의 필지로 확정하여야 한다.

(5) 축척동일의 원칙

도면의 축척이 다른 토지는 1필지가 될 수 없다. 따라서 지적도 등록지와 임야도 등록지는 다른 요건을 갖춘 경우에도 축척이 다르므로 1필지로 등록될 수 없다.

(6) 등기 여부가 같을 것

어느 토지 전체가 모두 등기가 되어 있거나 모두 미등기토지이어야 한다. 즉, 기등기토지와 기등기 토지, 미등기토지와 미등기토지는 1필지로 할 수 있다. 그러나 기등기지와 미등기지간은 등기여부가 다르므로 1필지로 할 수 없다.

3 양입지(量入地) - 필지확정원칙의 예외

(1) 양입지의 의미

1필지로 확정할 수 있는 기준 중에서 다른 요건은 모두 갖추었지만 다만, 지목이 다른 토지를 일정한 경우에 별개의 필지로 확정하지 아니하고 종된 용도의 토지를 주된 용도의 토지에 편입하여 그 토지 전부를 1필지로 할 수 있다(시행령 제5조 2항). 이처럼 주된 용도의 토지에 편입되는 종된 토지를 양입지라고 한다.

이는 이것은 필지가 지나치게 세분화되어 지적정리상의 복잡성으로 인한 공시절차의 어려움을 방지함에 그 목적이 있고, 주지목(용도)추종의 원칙의 표현이다.

(2) 양입지의 요건

- ① 주된 용도의 토지의 편의를 위하여 설치된 도로·구거(溝渠:도랑) 등의 부지
- ② 주된 용도의 토지에 접속되거나 주된 용도의 토지로 둘러싸인 토지로서 다른 용도로 사용되고 있는 토지

(3) 양입의 제한

양입의 요건을 갖춘 때에도 다음의 경우에는 양입할 수 없고 별개의 필지로 확정하여야 한다.

- ① 종된 용도의 토지의 지목이 “대”인 경우
- ② 종된 용도의 토지면적이 주된 용도의 토지면적의 10%를 초과하는 경우
- ③ 종된 용도의 토지면적이 330㎡를 초과하는 경우

제3절 토지의 등록사항

1 지번(地番)

(1) 의 의

“지번”이란 지적소관청이 지번부여지역별로 차례대로 필지별로 하나씩 부여하여 지적공부에 등록된 번호를 말한다(법 제2조 제22호). 이것은 토지에 특정성과 개별성을 부여하고, 토지의 위치를 정확하게 하는 데 그 목적이 있다.

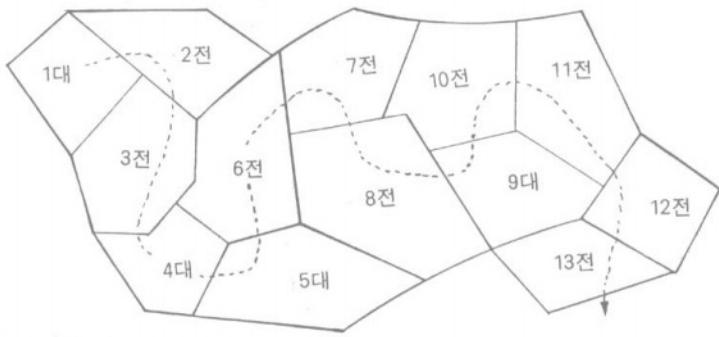
(2) 지번의 기능

- ① 각각의 필지에 개별성과 특정성을 부여한다.
- ② 토지의 위치를 쉽게 파악할 수 있게 하고 위치추측이 가능하다.
- ③ 토지 관련자료들을 연결하여 결합할 수 있도록 해준다(전산처리의 용이).
- ④ 종전의 지번의 주소 표기의 기준으로서의 기능은 상실되었다(2014년부터 도로명주소제도 시행).

(3) 지번의 부여방법

- ① 진행방향에 따른 분류
 - ㉠ 사행식(蛇行式)

필지의 배열이 불규칙한 농촌지역에서 마치 뱀이 기어가는 형상으로 지번을 부여하는 방식이다. 우리나라에서 가장 많이 방식이지만 진행방향을 모르면 위치파악이 어렵다는 단점이 있다.



사행식 방법

1
공간정보관리