



EBS  공인중개사 랜드하나

기본서

랜드하나 기본서마리보기

기본서교재샘플 PDF



학습포인트

부동산의 개념은 법률적·경제적·기술적 개념을 정확하게 구분할 수 있어야 하며, 특히 법률적 개념은 자세한 내용까지도 정리한다. 부동산의 종류 중에서 토지의 종류는 매년 출제가 되는 부분으로 확실하게 정리한다.

1회독 ☐ ☐ ☐ 2회독 ☐ ☐ ☐ 3회독 ☐ ☐ ☐

제1절

부동산학의 의의

1. 부동산학의 정의

부동산학이란 부동산활동의 능률화의 원리 및 그 응용기술을 개척하는 종합응용과학으로 그 정의와 개념은 시대에 따라 가변적으로 나타난다.

- ① 부동산학은 “부동산활동의 능률화 및 그 응용기술을 개척하는 종합응용과학”이다.
- ② 부동산학은 “부동산현상의 정확한 인식을 기하고 바람직한 부동산활동을 전개하기 위해 부동산의 기술적·경제적·법률적 제측면을 기초로 하여 연구하는 종합응용과학”이다.

참고학습

토지개량물(Land improvement)

1. 토지개량물의 의의

토지개량물이란 토지를 실질적으로 개량하는 것이든 훼손하는 것이든 간에 토지상에 자본이나 노동과 같은 인공적인 힘이 부과된 것을 말한다. 즉, 토지개량물은 항구적인 토지부가물을 의미한다.

예 사용되지 않는 송전탑도 토지개량물에 해당된다.

2. 토지개량물의 종류

- ① 토지상의 개량물(improvement on land) : 건물이나 구축물처럼 인공의 힘이 가미되어 토지 위에 설치된 물건을 말한다.
- ② 토지에 대한 개량물(improvement to land) : 도로, 상하수도, 전선 등과 같이 다른 곳으로부터 해당 토지구역으로 연결되어 온 물건을 말한다.

주의 하천은 토지개량물(×) → ∴ 하천은 자연 그 자체로서 인공적인 힘이 가미된 것이 아니다.

2. 부동산학의 학문적 성격

(1) 경험과학

부동산학은 여러 가지 부동산활동 및 현상을 이론적으로 체계화하는 구체적이고 현실적인 학문으로 추상적 학문과 구별된다.

(2) 사회과학

부동산학은 자연현상을 연구하는 자연과학이 아닌, 인간과 부동산 상호간의 작용을 연구하는 사회과학이다.

(3) 응용과학

부동산학은 부동산 문제의 원인을 분석하여 그 해결방안을 제시함으로써 능률적인 부동산활동을 유도하는 응용과학, 실천과학이다(→ 구체적 학문).

(4) 종합과학

연구분야가 광범위한 부동산학은 법학, 경제학, 행정학, 경영학, 사회학, 건축학, 공학 등 주변과학의 원리를 응용하여 체계화한 종합과학이다.

(5) 규범과학

부동산학은 부동산활동의 가치판단의 기준을 제시함으로써 바람직한 부동산활동을 실현하려는 규범과학이다.

3. 부동산학의 3대 측면

인간이 부동산에 대하여 가하는 행위인 부동산활동과 그 결과 나타나는 사실인 부동산현상은 서로 복합적으로 작용한다. 그렇기 때문에 이러한 부동산활동이나 부동산현상은 복합적 개념으로 이해해야 한다. 부동산의 복합개념은 무형적 측면과 유형적 측면으로 나눌 수 있고 무형적 측면은 다시 법률적·경제적 측면으로, 유형적 측면은 기술적 측면으로 세분할 수 있다.

(1) 법률적 측면

법률적 측면은 부동산과 관련된 공법과 사법을 포함할 뿐만 아니라 행정적·정책적인 부분의 제도적 측면까지도 포함한다. 부동산활동을 규제하는 다양한 법적 제한이 광범위하게 적용되므로 법적 타당성을 검토한 후 부동산활동을 하게 된다.

(2) 경제적 측면

경제적 측면은 부동산의 소유와 이용으로부터 발생하는 수익성을 분석하는 측면을 의미한다. 부동산의 사적주체들은 수익성의 극대화를 위한 부동산활동을 하게 되며 부동산을 중요한 자산으로 간주하는 개념이다.

(3) 기술적 측면

기술적 측면은 부동산의 물리적 상태를 고려하여 부동산활동이 이루어지는 것을 의미한다. 여기서, 물리적 상태란 토지의 경우에는 지형, 지세, 지질 등을 의미하고 건물의 경우에는 건축기술의 정도, 건물의 물리적·기능적 측면을 의미한다.

- ① 부동산학의 기본적 체계를 갖추는 데 도움을 준 학문
법학, 경제학, 공학
- ② 부동산학에 가장 많은 영향을 준 학문
경제학

핵심정리

부동산의 복합개념

무형적 측면	법률적 측면(공법·사법 등)
	경제적 측면(경제·경영·사회 등)
유형적 측면	기술적 측면(자연·공학·건축 등)

4. 부동산학의 지도이념

부동산은 인간에게 없어서는 안 될 필수적 재화이다. 인간이 부동산활동을 활발히 함에 따라 부동산이 자체적으로 가지고 있는 고유한 특성 때문에 많은 문제점들이 야기된다. 즉, 부동산의 문제점은 결국 인간의 부동산활동에 의해 유발되는 것이기 때문에 부동산과 인간의 바람직한 관계 개선을 위해 부동산학의 지도이념이 필요하게 된다. 부동산의 지도이념은 다음에서 보는 것과 같이 복합적 측면에서 판단한다.

(1) 일반적인 이념

- ① 효율성의 원리
최소의 비용으로 최대의 효과를 얻기 위해 부동산 이용자들은 효율성을 추구한다. 효율성의 원리에 의해 부동산은 최고최선의 이용, 즉 최우효이용을 도모하게 된다. 사적주체는 효율성을, 공적주체는 형평성을 더 추구한다.

② 형평성의 원리

형평성의 원리란 부동산의 소유 및 이용으로부터 발생하는 소득은 모든 사람이 공평하게 누려야 한다는 원리로, 이는 소득분배의 문제를 야기한다.

③ 합법성의 원리

합법성의 원리란 부동산활동이 공·사법상 규율에 적합해야 한다는 것이다.

(2) 부동산학의 지도이념

① 공·사익의 조화의 원리 : 법률적 측면

공공재적 성격과 사유재적 성격을 모두 내포하고 있는 부동산은 그 소유자가 부동산의 이용을 통하여 사적 이익을 극대화함에 있어 공적 이익을 침해하지 않는 범위 내에서 이루어져야 하며, 이러한 공·사익의 조화를 이루기 위해 법적 규제가 필요하다는 것이다.

② 효율적 관리 : 경제적 측면

경제적 측면에서 부동산이 가지고 있는 본질적 특성 때문에 일반재화와 다른 수요와 공급의 분석이 요구되며, 이러한 수요와 공급이 가격에 미치는 영향력을 분석하여 부동산의 효율적 관리를 도모해야 한다는 것이다.

③ 공간 및 환경가치의 증대 : 기술적 측면

건축 및 토목기술의 발달 등을 통하여 공간 및 환경가치를 증대시킬 수 있어 한정된 자원인 부동산을 좀 더 효율적으로 이용할 수 있게 된다는 것이다.

5. 부동산학의 연구목적·분야·대상

(1) 부동산학의 연구목적

부동산학의 연구목적은 부동산과 인간의 관계를 개선하여 부동산활동의 능률화를 추구하는 것이다.

(2) 부동산학의 연구분야

부동산학의 연구분야는 기초분야, 결정분야, 결정지원분야로 구분된다. 이러한 부동산학의 연구분야는 부동산학을 이루는 구성요소들로 상호 밀접한 관련성을 가지고 있다.

(3) 부동산학의 연구대상

① 부동산활동 : 동태, 동태적 분석, 주체(○), 의지(○), 목적(○)

부동산활동이란 인간이 부동산에 가하는 행위를 의미하며, 그 활동의 주체는 인간이고 객체는 부동산이다. 인간에 의해 이루어지는 것이 부동산활동이라고 하지만, 부동산의 부동성, 부증성 등 본질적 특성 때문에 부동산활동의 제약을 받기도 한다는 점에서 부동산활동은 능동적 측면과 수동적 측면을 모두 가지고 있다고 할 수 있다. 따라서 부동산활동은 부동산과 인간이 상호적으로 영향을 주고받는 관계에서 이루어진다.

② 부동산현상: 정태, 정태적 분석, 주체(×), 의지(×), 목적(×)

부동산현상이란 인간의 부동산활동이 이루어진 결과 나타나는 현상으로 일정한 법칙성을 가지는 것이 특징이다. 그러므로 단순한 자연현상은 부동산현상이라 볼 수 없으며, 부동산활동의 결과로 부동산현상이 나타나고 이러한 현상은 다시 인간의 부동산활동에 영향을 주므로 부동산현상과 부동산활동은 상호 밀접한 관련성을 가지고 있다.

③ 부동산문제

인간의 부동산활동과 그 결과로 나타나는 부동산현상에서 유발되는 문제를 부동산문제라 하며, 이러한 부동산문제는 부동산학의 중요한 연구대상이 된다.

핵심정리

부동산학의 연구목적·연구분야·연구대상

연구목적	부동산과 인간과의 관계개선(= 부동산활동의 능률화)
연구분야	① 부동산학 기초분야(이론적 분야) 부동산시장·특성·법·세금·도시지역·기초·금융수학 ② 부동산학 결정분야(실무적 분야) 부동산투자·금융·개발·정책 ③ 부동산학 결정지원분야(실무적 분야) 부동산마케팅·상담·관리·평가·중개·입지선정
연구대상	① 부동산활동 ② 부동산현상 ③ 부동산문제

6. 부동산학의 접근방법

(1) 분산식 접근방법

- ① 일반 주변과학에서 개별적, 부분적으로 부동산학을 접근하는 방법이다.
- ② 장 점
부분적 논점 파악이 비교적 명확하다.
- ③ 단 점
학문의 종합적 기능이 결여되고, 학문 간의 연계가 단절되며, 부동산가치를 왜곡시킴으로써 학문의 체계화가 어렵다.

(2) 중점식 접근방법

- ① 부동산학을 법률적·경제적·기술적 측면에만 각각 중점을 두어 연구하는 방법이다.

② 장 점

특정 부동산활동의 효율화에 기여한다.

③ 단 점

전체적인 인식 수단이 결여되고, 특정 부동산활동에만 응용가능하며, 지역적 특성의 반영이 어렵다.

(3) 종합식 접근방법

① 부동산학을 복합적 개념으로 이해하면서 학문으로서 종합화·체계화시킨 접근방법으로 시스템적 접근방법이라고도 한다. 이러한 접근방법은 부동산학 체계 정립에 크게 기여하였다.

② 장 점

종합적 기능·부동산환경의 변화에 능동적 대응·부동산의 가치를 정확히 인식하여 부동산활동의 능률화를 이룬다.

③ 단 점

부동산의 현상과 활동의 내부분제를 적절한 시각으로 다루지 못하여 논점이 명확하지 못하다.

(4) 행태과학적 접근방법

부동산활동의 주체인 인간의 행동 및 태도를 사회학적·심리학적으로 분석하여 부동산활동의 본질을 규명하는 부동산학의 연구방법이며, 주로 부동산중개·경영 등에 적용된다.

(5) 현상학적 접근방법

인간의 입장에서 토지를 이해하고자 하는 접근방법으로, 인간의 심리적 변화가 부동산활동을 야기하고, 그 결과로써 부동산현상이 나타나기 때문에 인간 심리요인 분석을 통하여 부동산문제를 해결할 수 있다고 보는 접근방법이다. 이러한 연구방법은 주로 감정평가부분에 많이 이용된다.

(6) 의사결정적 접근방법

① 부동산활동의 주체인 인간은 합리적인 존재이며, 자기이익의 극대화를 추구하기 위하여 부동산 결정시에 모든 이용 가능한 시장정보를 총동원하여 합리적인 의사결정을 내린다는 것에 중점을 두어 부동산학을 연구하는 방법이다.

② 특히 사적주체들의 부의 극대화를 추구하기 위한 의사결정에 중점을 두기 때문에 형평성의 측면보다는 효율성의 측면을 중요시한다.

③ 부동산결정분야인 부동산투자·금융·개발활동과 관련이 있다.

(7) 법·제도적 접근방법

- ① 법·제도적 접근방법은 부동산 또는 부동산활동을 규제 또는 조장하는 관련법을 중심으로 부동산학을 연구하는 방법이다.
- ② 법·제도적 접근방법은 공적주체들의 행위를 중심으로 접근하는 방법이다.
- ③ 장 점
부동산활동은 공법상, 정책상의 규제를 많이 받기 때문에 부동산활동상의 합리적 행위를 결정하는데 기여한다.
- ④ 단 점
부동산학은 복합적으로 이해되어야 하나 법·제도적 측면만을 중심으로 하는 경향이 있어 부동산학의 다양한 연구분야를 단편적인 시야로 접근한다.

1회독 ☐ ☐ ☐ 2회독 ☐ ☐ ☐ 3회독 ☐ ☐ ☐

제2절

부동산의 개념과 분류

1 부동산의 개념

다양한 부동산활동과 부동산현상을 분석하고 규명하기 위해서는 부동산을 복합적 개념으로 이해해야 한다. 여기서 부동산의 복합적 개념은 법률적·경제적·기술적 측면을 의미하는 것으로, 이러한 부동산의 복합적 개념은 부동산학 전체를 지배하는 분석 도구로 부동산의 범위를 확정하고, 부동산활동을 확정지을 수 있다.

1. 기술적 개념의 부동산 제22회 제27회

기술적 측면의 부동산은 부동산의 개념을 물리적·공학적 측면으로 이해하는 개념으로, 물리적 측면의 부동산은 부동산을 인위적 가공없는 자연스러운 상태의 자연(nature), 공간(space), 위치(situation, location), 환경(environment) 등을 의미하며, 공학적 측면의 부동산은 부동산을 응용물의 입장에서 파악하는 자연, 공간, 위치, 환경으로써 공학적 기술을 통하여 인위적으로 가공되거나 가공하는 기술을 말한다.

(1) 자연(nature)

토지의 자연적 환경측면을 말한다.

(2) 공간(space)

토지공간을 수평공간·공중공간·지중공간 등의 3차원 공간으로 인식한다.

(3) 위치(situation, location)

특정위치는 특정가격을 형성하고 그 위치는 접근성에 많이 좌우되며 또한 토지이용은 위치의 가치와 밀접한 관계가 있다.

(4) 환경(environment)

부동산은 환경의 한 구성요소이며 또한 그 영향을 완전히 배제할 수는 없다.

참고 인문적 환경 - 피할 수 있음
자연적 환경 - 피할 수 없음

2. 경제적 개념의 부동산: 시장에서 나타나는 것들 제22회 제23회 제30회 제33회

경제적 측면의 부동산의 개념은 생산, 분배, 교환, 소비 및 투자 등 경제행위와 관련된 관점에서 부동산을 이해하는 개념으로 부동산의 가격에 영향을 주는 요인에 중점을 둔다. 또한 부동산학적 관점에서 부동산은 그 내용이나 기능면에서 본다면 법률적 개념보다는 경제적 개념이 더 넓은 의미를 부여하고 있다.

부동산의 경제적 개념에는 자산, 자본, 생산요소, 소비재, 상품 등이 있으며 그 각각의 의미는 다음과 같다.

(1) 자 산

부동산은 다른 재화에 비해 그 경제가치가 큰 자산이다.

(2) 자 본

부동산은 자본을 구성하며 그 증식수단이기도 하다.

(3) 생산요소

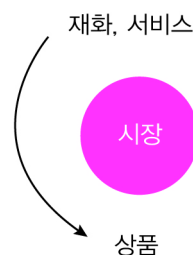
토지는 노동, 자본, 경영 등과 함께 생산요소이다.

(4) 소비재

토지는 생산요소이기도 하지만 소비재의 성격도 있다.

(5) 상 품

부동산은 하나의 상품으로서 시장에서 거래된다.



3. 법률적 개념의 부동산 제22회 제25회 제27회 제29회 제33회

(1) 협의의 부동산

협의의 부동산이란 「민법」 제99조 제1항에 규정된 ‘토지 및 그 정착물’로서 법률적 측면의 구분이다.

① 토지소유권의 범위

토지의 소유권은 정당한 이익이 있는 범위 내에서 토지의 상하에 미친다(민법 제212조).

- ㉠ 토지를 공간개념으로 파악하여 그 범위를 지표·지하·공중으로 확대하는 개념으로 그에 따른 권리도 지표권, 지하권, 공중권으로 확대 구분한다.
- ㉡ ‘토지소유권’에 대해서는 공중 또는 지하공간에 대하여 무한히 미치는 것이 아니라 사회통념 또는 용도에 따라 그 범위가 결정된다.
- ㉢ 공중권, 지하권의 범위가 구체화, 법제화되어 있는 것은 아니다.
- ㉣ 지하에 매장된 광물(= 미채굴된 광물)은 민법상 권리의 객체가 아니고 「광업법」상 광업권의 목적이 되어 토지소유자의 소유권이 인정되지 않는다.
- ㉤ 지하수나 암반 등은 토지의 구성부분으로 보아 지하수를 이용하는 권리는 토지의 소유권에 포함한다.

② 정착물의 범위 제25회 제33회

정착물이란 토지에 부가가치를 더한 영구적인 토지개량물을 말하는 것으로 주택, 울타리 등이 이에 해당되며 토지와 독립성 여부에 따라 다음과 같이 구분된다.

㉠ 독립정착물

- ㉡ 토지로부터 독립하여 거래·등기할 수 있는 주택, 아파트, 빌딩 등이 토지와 독립된 정착물에 해당한다. 그러나 서구사회에서는 건물을 토지의 본질적 구성부분으로 본다.
참고 판례에 의하면 명인방법에 의한 수목, 농작물은 토지와는 독립된 거래의 객체가 된다.

- ㉢ 「입목에 관한 법률」상 등기된 수목의 집단인 ‘입목’도 독립된 거래의 객체가 된다. ‘입목’은 등기부가 존재하므로 저당권 설정이 가능하나, 명인방법을 갖춘 수목은 저당권 설정이 불가능하다.

- ㉣ 종속정착물: 축대, 도로, 교량, 제방, 도랑, 돌담 등의 공작물과 독립성이 없는 수목 등이 있다.

- 참고 토지에 정착되어 있으며 매년 경작을 요하지 않는 나무, 자연식생, 다년생 식물 등은 독립성이 없는 정착물로 간주한다.

(3) 광의의 부동산 = 협의의 부동산 + 준부동산

핵심정리

부동산의 복합개념, 복합부동산, 복합건물 비교 제27회

복합개념의 부동산	부동산을 법률적·경제적·기술적 개념으로 판단하여 체계화한 것
복합부동산	① 부동산활동상의 개념(법률적 개념 아님) ② 토지와 건물은 각각 독립된 부동산이면서도 부동산이용, 거래, 평가 등에 있어서 불가분의 관계로 부동산활동의 대상이 된다. 예 토지+건물, 토지+임목, 토지와 정착물이 특별한 권리관계가 설정된 경우 등
복합건물	한 개의 건물이 여러 용도로 활용되는 것 예 주상복합건물 등

2 부동산의 분류

1. 토지의 분류

(1) 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 상 분류 제19회 제27회 제33회

토지의 분류방법과 그 내용은 학자에 따라 다양하나 법률, 경제, 기술을 집약한 복합개념으로 분류함이 타당하다. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 의하면 전국의 토지를 그 용도에 따라 28개의 지목으로 구분하여 관리하고 있다.

지 목	부 호	지 목	부 호	지 목	부 호	지 목	부 호
전	전	대	대	주요소용지	주	양어장	양
답	답	공장용지	장	유 지	유	수도용지	수
과수원	과	학교용지	학	창고용지	창	공 원	공
목장용지	목	도 로	도	구 거	구	주차장	차
임 야	임	철도용지	철	체육용지	체	사적지	사
광천지	광	하 천	천	유원지	원	묘 지	묘
염 전	염	제 방	제	종교용지	종	잡종지	잡

지목의 분류(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조)

1. 전

물을 상시적으로 이용하지 않고 곡물·원예작물(과수류는 제외한다)·약초·뽕나무·닥나무·묘목·관상수 등의 식물을 주로 재배하는 토지와 식용(食用)으로 죽순을 재배하는 토지

2. 답
물을 상시적으로 직접 이용하여 벼·연(蓮)·미나리·왕골 등의 식물을 주로 재배하는 토지
3. 과수원
사과·배·밤·호두·곶나무 등 과수류를 집단적으로 재배하는 토지와 이에 접속된 저장고 등 부속시설물의 부지. 다만, 주거용 건축물의 부지는 ‘대’로 한다.
4. 목장용지
다음 각 목의 토지. 다만, 주거용 건축물의 부지는 ‘대’로 한다.
가. 축산업 및 낙농업을 하기 위하여 초지를 조성한 토지
나. 「축산법」 제2조 제1호에 따른 가축을 사육하는 축사 등의 부지
다. 가목 및 나목의 토지와 접속된 부속시설물의 부지
5. 임 야
산림 및 원야(原野)를 이루고 있는 수림지(樹林地)·죽림지·암석지·자갈땅·모래땅·습지·황무지 등의 토지
6. 광천지
지하에서 온수·약수·석유류 등이 용출되는 용출구(湧出口)와 그 유지(維持)에 사용되는 부지. 다만, 온수·약수·석유류 등을 일정한 장소로 운송하는 송수관·송유관 및 저장시설의 부지는 제외한다.
7. 염 전
바닷물을 끌어들여 소금을 채취하기 위하여 조성된 토지와 이에 접속된 제염장(製鹽場) 등 부속시설물의 부지. 다만, 천일제염 방식으로 하지 아니하고 동력으로 바닷물을 끌어들여 소금을 제조하는 공장시설물의 부지는 제외한다.
8. 대
가. 영구적 건축물 중 주거·사무실·점포와 박물관·극장·미술관 등 문화시설과 이에 접속된 정원 및 부속시설물의 부지
나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따른 택지조성공사가 준공된 토지
9. 공장용지
가. 제조업을 하고 있는 공장시설물의 부지
나. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 등 관계 법령에 따른 공장부지 조성공사가 준공된 토지
다. 가목 및 나목의 토지와 같은 구역에 있는 의료시설 등 부속시설물의 부지
10. 학교용지
학교의 교사(校舍)와 이에 접속된 체육장 등 부속시설물의 부지
11. 주차장
자동차 등의 주차에 필요한 독립적인 시설을 갖춘 부지와 주차전용 건축물 및 이에 접속된 부속시설물의 부지. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설의 부지는 제외한다.
가. 「주차장법」 제2조 제1호 가목 및 다목에 따른 노상주차장 및 부설주차장(「주차장법」 제19조 제4항에 따라 시설물의 부지 인근에 설치된 부설주차장은 제외한다)
나. 자동차 등의 판매 목적으로 설치된 물류장 및 야외전시장

12. 주유소용지
다음 각 목의 토지. 다만, 자동차·선박·기차 등의 제작 또는 정비공장 안에 설치된 급유·송유시설 등의 부지는 제외한다.
가. 석유·석유제품, 액화석유가스, 전기 또는 수소 등의 판매를 위하여 일정한 설비를 갖춘 시설물의 부지
나. 저유소(貯油所) 및 원유저장소의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지
13. 창고용지
물건 등을 보관하거나 저장하기 위하여 독립적으로 설치된 보관시설물의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지
14. 도 로
다음 각 목의 토지. 다만, 아파트·공장 등 단일 용도의 일정한 단지 안에 설치된 통로 등은 제외한다.
가. 일반 공중(公衆)의 교통 운수를 위하여 보행이나 차량운행에 필요한 일정한 설비 또는 형태를 갖추어 이용되는 토지
나. 「도로법」 등 관계 법령에 따라 도로로 개설된 토지
다. 고속도로의 휴게소 부지
라. 2필지 이상에 진입하는 통로로 이용되는 토지
15. 철도용지
교통 운수를 위하여 일정한 궤도 등의 설비와 형태를 갖추어 이용되는 토지와 이에 접속된 역사(驛舍)·차고·발전시설 및 공작창(工作廠) 등 부속시설물의 부지
16. 제 방
조수·자연유수(自然流水)·모래·바람 등을 막기 위하여 설치된 방조제·방수제·방사제·방파제 등의 부지
17. 하 천
자연의 유수(流水)가 있거나 있을 것으로 예상되는 토지
18. 구 거
용수(用水) 또는 배수(排水)를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지와 자연의 유수(流水)가 있거나 있을 것으로 예상되는 소규모 수로부지
19. 유지(溜池)
물이 고이거나 상시적으로 물을 저장하고 있는 댐·저수지·소류지(沼溜地)·호수·연못 등의 토지와 연·왕골 등이 자생하는 배수가 잘 되지 아니하는 토지
20. 양어장
육상에 인공으로 조성된 수산생물의 번식 또는 양식을 위한 시설을 갖춘 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지
21. 수도용지
물을 정수하여 공급하기 위한 취수·저수·도수(導水)·정수·송수 및 배수 시설의 부지 및 이에 접속된 부속시설물의 부지
22. 공 원
일반 공중의 보건·휴양 및 정서생활에 이용하기 위한 시설을 갖춘 토지로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 공원 또는 녹지로 결정·고시된 토지

23. 체육용지

국민의 건강증진 등을 위한 체육활동에 적합한 시설과 형태를 갖춘 종합운동장·실내체육관·야구장·골프장·스키장·승마장·경륜장 등 체육시설의 토지와 이에 접속된 부속시설물의 부지. 다만, 체육시설로서의 영속성과 독립성이 미흡한 정구장·골프연습장·실내수영장 및 체육도장과 유수(流水)를 이용한 요트장 및 카누장 등의 토지는 제외한다.

24. 유원지

일반 공중의 위락·휴양 등에 적합한 시설물을 종합적으로 갖춘 수영장·유선장(遊船場)·낚시터·어린이놀이터·동물원·식물원·민속촌·경마장·야영장 등의 토지와 이에 접속된 부속시설물의 부지. 다만, 이들 시설과의 거리 등으로 보아 독립적인 것으로 인정되는 숙박시설 및 유키장(遊技場)의 부지와 하천·구거 또는 유지[공유(公有)인 것으로 한정한다]로 분류되는 것은 제외한다.

25. 종교용지

일반 공중의 종교의식을 위하여 예배·법요·설교·제사 등을 하기 위한 교회·사찰·향교 등 건축물의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지

26. 사적지

문화재로 지정된 역사적인 유적·고적·기념물 등을 보존하기 위하여 구획된 토지. 다만, 학교용지·공원·종교용지 등 다른 지목으로 된 토지에 있는 유적·고적·기념물 등을 보호하기 위하여 구획된 토지는 제외한다.

27. 묘지

사람의 시체나 유골이 매장된 토지, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 묘지공원으로 결정·고시된 토지 및 「장사 등에 관한 법률」 제2조 제9호에 따른 봉안시설과 이에 접속된 부속시설물의 부지. 다만, 묘지의 관리를 위한 건축물의 부지는 ‘대’로 한다.

28. 잡종지

다음 각 목의 토지. 다만, 원상회복을 조건으로 돌을 캐내는 곳 또는 흙을 파내는 곳으로 허가된 토지는 제외한다.

가. 갈대밭, 실외에 물건을 쌓아두는 곳, 돌을 캐내는 곳, 흙을 파내는 곳, 야외시장 및 공동우물나. 변전소, 송신소, 수신소 및 송유시설 등의 부지

다. 여객자동차터미널, 자동차운전학원 및 폐차장 등 자동차와 관련된 독립적인 시설물을 갖춘 부지

라. 공항시설 및 항만시설 부지

마. 도축장, 쓰레기처리장 및 오물처리장 등의 부지

바. 그 밖에 다른 지목에 속하지 않는 토지

(2) 부동산 이용활동상 분류

① 택지(宅地) 제21회

택지란 감정평가상의 용어로 건축할 수 있는 토지 또는 건축물이 지어져 있는 토지를 말하며, 주거용지·상업용지·공업용지를 포함한다.

② 대지(垓地)

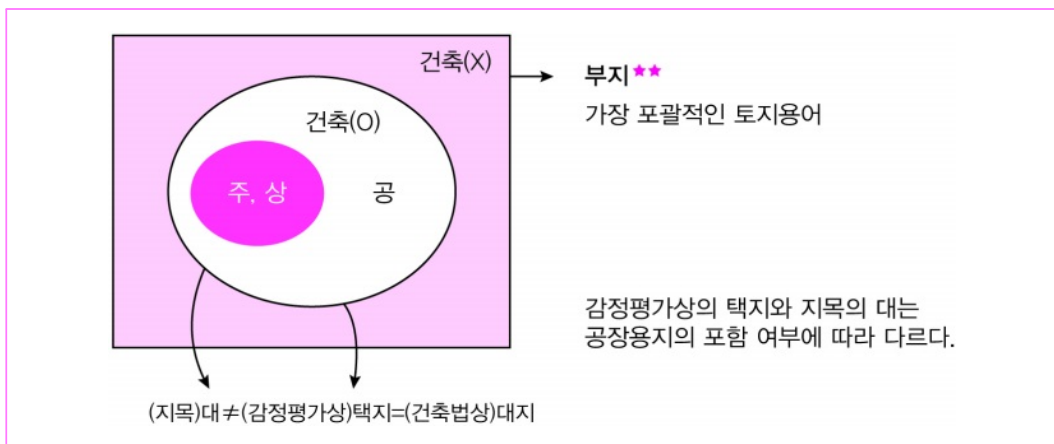
대지란 「건축법」상의 용어로 건축할 수 있는 토지 또는 건축물이 지어져 있는 토지를 말하며 택지의 개념과 같다.

③ 대(垓)

「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」상의 28개 지목 가운데 하나이다. 「건축법」상의 대지는 주거용, 상업용, 공업용지를 포함하는 개념이지만 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」상의 대(垓)는 공장용지를 포함하지 않는다는 점에서 대지와 구분된다.

④ 부지(敷地) 제22회 제29회

일정한 용도로 이용되고 있는 토지로 도로부지, 철도부지, 하천부지 등이 있다. 건축할 수 있는 토지와 건축할 수 없는 토지를 포함하는 가장 포괄적인 용어이다.



⑤ 필지와 획지 제18회 제22회 제24회 제31회

㉠ 필 지

- ㉠ 법률상의 토지의 등록단위로 한 개의 토지에 대한 소유권이 미치는 범위와 한계를 표시한다.
- ㉡ 필지의 성립요건
 - 지반이 물리적으로 연속될 것
 - 소유자가 동일할 것
 - 등기 여부가 동일할 것
 - 지번설정지역이 동일할 것
 - 지목이 동일할 것
 - 지적공부의 축척이 동일할 것
- ㉢ 부동산의 매매, 교환 등의 경우에는 필지의 개념이 획지의 개념보다 상대적으로 중요시된다.

㉔ 획 지

- ㉑ 부동산활동상의 개념으로 토지의 이용상황이 비슷하여 가격수준이 비슷한 일단의 토지를 말한다.
- ㉒ 획지를 구별하는 기준은 자연적, 행정적, 인위적 기준에 의한다.
- ㉓ 부동산이용, 개발, 평가, 입지선정에서는 획지의 개념이 상대적으로 중요시된다.

핵심정리

필지와 획지

필 지	획 지
① 법률상의 토지등록단위	① 부동산활동상의 개념
② 소유권의 범위와 한계 표시	② 가격수준이 동일 유사한 일단의 토지
③ 매매, 교환시 중요시된다.	③ 이용, 개발, 평가, 입지선정시 중요시된다.
④ 법률적 개념	④ 경제적 개념(감정평가상)
① 일반적으로 1필지가 1획지를 구성한다.	
② 여러 개의 필지가 하나의 획지를 구성하기도 한다(일괄평가).	
③ 하나의 필지가 여러 개의 획지를 구성하기도 한다(구분평가).	

⑥ 후보지(候補地)·이행지(移行地) 제21회 제24회 제27회 제29회 제31회

- ㉑ 후보지(가망지, 예정지): 택지지역, 농지지역, 임지지역 등 서로 다른 대분류 상호간의 용도가 전환되고 있는 토지를 후보지라고 한다. 예를 들면 농지지역에서 택지지역으로 용도가 전환되는 과정에 있는 토지를 '택지후보지'라고 한다.
- ㉒ 이행지: 택지지역 내에서, 농지지역 내에서, 임지지역 내에서처럼 동일 대분류 안에서 소분류 상호간에 바뀌고 있는 중의 토지를 이행지라고 한다. 예를 들면 택지지역 내 주거지역에서 공업지역으로 용도가 이행되는 경우 '공업지이행지'라고 한다.

심화학습

구분방법

1. 소분류와 대분류를 판단한다.
2. 대분류가 동일한지의 여부를 판단한다.
3. 대분류가 다르면 후보지, 같으면 이행지로 판단한다.

핵심정리

토지의 용도별 구분

분 류	소분류
택지지역	주거지역, 상업지역, 공업지역
농지지역	전(田), 답(畓), 과수원
임지지역	용재림, 신탄림(경제림)

핵심정리

후보지와 이행지

후보지	이행지
택지지역, 농지지역, 임지지역 상호간 전환 중인 토지 예) 농지지역 → 택지지역	택지지역, 농지지역, 임지지역 내 세분된 지역의 상호간 이행 중인 토지 예) 주거지역 → 공업지역

1. 감정평가시 토지의 용도에 따라 가격이 달라진다. 일반적으로 택지의 집약도가 가장 높음에 따라 택지의 가격이 제일 높고 그 다음으로 농지, 임지의 순서가 된다.
2. 전환의 성숙도가 높으면 전환 후의 가격으로 평가하고, 성숙도가 낮은 경우에는 전환 전의 가격으로 평가한다.
3. 부동산의 특징 중 용도의 다양성으로 설명가능하다.
4. 지역시장의 변화에 적응하는 과정에서 나타날 수 있다.
5. 부동산수요와 공급을 탄력적으로 만들어 준다(용도전환에 따른 경제적 공급으로).
6. 한계지 밖에 있는 농지를 감정평가할 때 택지후보지로서의 가능성을 검토하여야 한다.
7. 전(대분류 : 농지)에서 주거용지(대분류 : 택지)로 전환 중인 토지는 택지후보지이다.
8. 전(대분류 : 농지)에서 답(대분류 : 농지)로 전환된 토지는 답이행지이다.
9. 주거용지가 상업용지로 바뀌는 중이면 상업이행지가 되고 지목변경은 나타나지 않는다.
10. 주거용지가 공업용지로 바뀌는 중이면 공업이행지가 되고 지목변경이 나타난다.
11. 결국, 후보지는 반드시 지목변경이 나타나나, 이행지는 반드시 나타나는 것은 아니다.

참고학습

성숙도(成熟度)

1. 토지의 성숙도란 토지를 바라는 바의 목적으로 지체없이 사용할 수 있는 정도를 의미한다.
2. 성숙도는 복합적인 측면에서 평가한다.
3. 성숙도는 개개의 토지에 대한 개념으로 일반적으로 동일한 토지도 용도에 따라 성숙도의 차이가 있다.
예) 주택을 짓기에는 충분하나 공장을 짓기에는 불충분할 수도 있다.
4. 미성숙지는 최종소유자 입장에서 불리하지만 투기목적 또는 대규모개발계획은 미성숙지를 대상으로 하기도 한다.
5. 미성숙지는 성숙되기까지 상당한 정도의 시간·비용이 소요된다.

⑦ 건부지(建附地)·나지(裸地)·갱지(更地)·저지(底地)

㉠ 건부지 제25회

- ㉠ 택지 위에 건축물이 서 있는 토지, 즉 건물 등의 용도에 제공되고 있는 부지로서 지상건물에 의하여 사용·수익이 제한된 토지를 말한다.
- ㉡ 물리적 제약(○), 공적 제약(○), 사적 제약(○)
- ㉢ 건부지에서 토지의 용도전환이 이루어지는 경우 건물의 철거비용이 발생하기 때문에 건부감가를 하는 것이 일반적이다. 그러므로 건물의 면적이 클수록 철거비용이 더 많이 발생하기 때문에 건부감가를 더 많이 적용한다.
- ㉣ 일반적으로 건부지의 감정평가액은 나지평가액을 최고한도로 한다.

- ㉔ 이미 최유효이용이 되고 있는 건부지는 철거비용이 들지 않음에 따라 건부감가를 행하지 않아 나지가격과 같아질 때도 있다.
- ㉕ 그러므로 감정평가시에 대상부동산이 '나지'인 경우 사례부동산으로 '건부지'를 채택할 수도 있다.
- ㉖ 나 지 제21회 제25회 제31회
 - ㉗ 토지에 건물 기타의 정착물이 없고 지상권 등 토지의 사용·수익을 제한하는 사법상의 권리가 설정되어 있지 아니한 토지를 말한다.
 - ㉘ 물리적 제약(×), 공적 제약(○), 사적 제약(×)
 - ㉙ 최유효이용을 하는 데 있어서 물리적 제약(= 건물)이 없는 만큼 유용성이 더 큼에 따라 건부지보다 가격이 비싸고, 시장성도 크다.
 - ㉚ 우리나라 감정평가상 가장 높게 평가된다.
 - ㉛ 제약이 가장 적은 토지 → 유용성이 가장 높음 → 가격을 가장 높게 평가한다.
 - ㉜ 그러므로 감정평가상 가장 높게 평가되는 토지를 나지라고 할 때, 나지에는 갱지만 포함되고, 저지는 포함되지 않는다.
- ㉝ 저지와 갱지
 - ㉞ 일본에서 채택하고 있는 구분 개념이다.
 - ㉟ 갱지(更地)는 지상에 건축물이 없는 토지로서 사법상의 제한은 받지 않지만 공법상의 제약은 받는 토지를 말한다.
 - ㊱ 저지(底地)는 지상에 건축물이 없는 토지로서 사법상의 제한과 공법상의 제한을 받는 토지를 말한다.

핵심정리

건부지·저지·갱지 비교

구 분	건부지	나 지	
		저 지	갱 지
물리적 제약	있음	없음	없음
공적 제약	있음	있음	있음
사적 제약	있음	있음	없음

참고학습

건부증가와 건부감가

- 건부증가 : 부지와 건물의 적합도와 관계없이 건물이 존재함으로써 토지의 가격이 증가되는 정도를 말한다(개발제한구역 내의 건부지, 건축법상의 규제가 강화되는 경우 등).
- 건부감가 : 부지와 건물의 부적합한 토지이용이 되어, 즉 건부지가 최유효이용의 상태가 아닌 경우에 시장성이 떨어져 발생하는 감가를 말한다.

핵심정리

1. 유용성이 높을수록 토지의 가치는 올라간다.
2. 규제가 적을수록 유용성이 더 크다.
3. 우리나라 모든 토지는 공적 제약을 받는다.
4. 그러므로 가장 유용성이 높은 토지는 공적 제한만 있는 토지이다.
5. 결론적으로 가장 가치가 높은 토지를 나지라고 하면 나지에는 갱지만 포함된다.

⑧ 맹지(盲地)·대지(袋地) 제22회 제24회

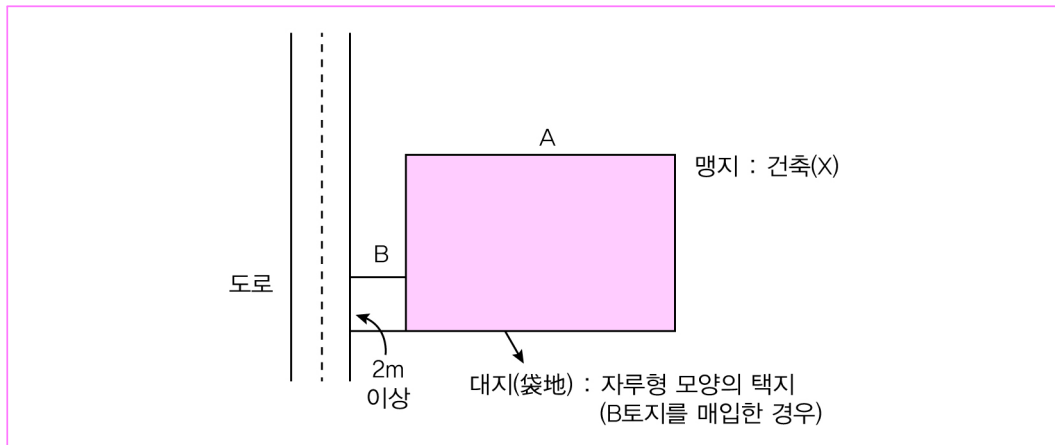
㉠ 맹 지

타인의 토지에 둘러싸여 도로에 어떤 접면을 갖지 못한 토지를 말한다. 그리고 「건축법」상 건축을 할 수 없음에 따라 일반적으로 가치가 낮다.

㉡ 대 지

택지가 다른 택지에 둘러싸여 좁은 통로에 의해 도로에 접속하고 있는 토지를 말한다.

㉢ 맹지는 일반적으로 토지의 합병 이후에 이용된다.



⑨ 빈지(濱地)와 법지(法地)

㉠ 빈지(=바닷가)

- ㉠ 최고만조수위면과 지적공부에 등록되기 이전까지의 토지를 말한다.
- ㉡ 법적 소유권은 인정되지 않지만 활용상의 실익이 있는 토지이다.

㉡ 법 지 제24회 제33회

- ㉠ 택지의 유효지표면의 경계와 인접지, 도로면과의 경사면상의 토지 부분을 말한다.
- ㉡ 법적소유권은 인정되나 실익이 없다.

⑩ 공지(空地)와 공한지(空閑地) 제22회

㉠ 공지: 「건축법」상 건폐율 또는 용적률 등의 제한으로 인해 한 필지 내에서 건축물이 차지하고 있는 부분을 제외하고 남은 토지를 말한다.

- ㉞ 공한지: 주로 도시토지에서 지가상승만을 노리고 장기간 방치한 토지를 말한다.
- ⑪ 유희지(遊休地)와 휴한지(休閑地)
 - ㉟ 유희지: 바람직하지 않게 놀리고 있는 토지를 말한다.
 - ㊱ 휴한지: 지력증대를 위해서 쉬고 있는 토지를 말한다.
- ⑫ 기타분류 제26회 제27회 제30회 제31회 제33회
 - ㉟ 소지(素地): 원지(原地)라고도 하며, 대지 등으로 개발되기 이전의 토지로, 주로 1차 산업으로 이용된다.
 - ㊱ 포락지(浦落地): 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」상의 개념으로 지적공부에 등록된 토지가 물에 침식되어 수면 밑으로 잠긴 토지 → 개인소유권의 대상이 될 수 없다.
 - ㊲ 한계지(限界地): 택지이용의 최원방권(最遠方圈)의 토지를 말한다. → 단절지가현상, 택지의 끝, 교통의 발달에 따라 연장 가능
 - ㊳ 선하(線下地): 고압선 아래 토지를 말한다. 위험함에 따라 감가를 행하는데 이를 선하(지) 감가라 하며, 이는 감정평가에서 공간개념이 적용된 실제적인 예가 된다.

2. 건물의 분류

(1) 건축양식에 따른 분류

- ① 한식 건물

전통적인 한국의 주택양식이며, 대부분 단층주택으로 ‘一, ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㅁ’자 모양의 평면 형태를 구성하는 것이 일반적이다.
- ② 양식 건물

구미식 주택으로서, 주택의 구조는 보통 벽돌·콘크리트·목재 등을 사용하여 단층 또는 2층으로 견고하게 건설한다. 편리한 난방방식과 능률적인 부엌·수세식 화장실 등의 설비를 갖추고 있다.
- ③ 절충식 건물

우리의 전통적인 한식주택의 건축미와 양식주택의 기능성과 활동성의 장점을 절충하여 건설한 문화주택을 말한다.

(2) 건축구조에 따른 분류

- ① 가구식 구조

목재·철재 등 비교적 가볍고 긴 강력한 재료를 조립하여 만드는 구조로 보와 기둥을 형성하며, 목조와 철골구조가 있다. 해체가 용이하므로 개축·이축이 편리하며, 일반적으로 기둥과 보의 조합에 의한 구조이므로 개방성을 충분히 살릴 수 있는 특징이 있다.