

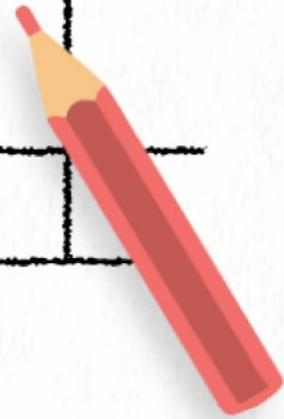


EBS  공인중개사 랜드하나

기초서

랜드하나 기초서 미리보기

기초서교재샘플 PDF



용어정리 5 부동산공시법

» 제1장 _ 지적

001 지적

토지의 표시와 소유자 등에 관한 사항을 지적공부에 등록하는 것을 말한다.

002 지적국정주의

지적공부의 등록사항은 국가가 결정하여 등록한다는 원칙을 말한다.

003 지적형식주의

지적공부의 등록사항은 지적소관청이 지적공부에 등록해야 효력이 발생한다는 원칙을 말한다.

004 지적공개주의

지적공부에 등록되어 있는 사항은 일반 국민에게 널리 알려야 한다는 원칙을 말한다.

005 직권등록주의

토지의 이동(異動)이 있으면 소유자의 신청이 없으면 지적소관청이 강제로 등록하고 공시한다는 원칙을 말한다.

006 실질심사주의

토지의 표시에 관한 사항은 서면상으로만 조사 하는 것이 아니라 측량을 하고 실제 현장 조사를 하여 등록해야 한다는 원칙을 말한다.

007 토지

대한민국의 통치권이 미치는 영토 내의 모든 국토를 말한다.

008 대장

문자 형식으로 구성된 공적장부를 말한다.(예 토지대장, 임야대장, 공유지연명부, 대지권등록부)

009 도면

그림의 형식으로 구성된 장부를 말한다.(예 지적도, 임야도)

010 지적도면

지적도와 임야도를 합쳐서 부르는 용어를 말한다.

011 지적공부

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.

012 연속지적도

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

013 지적소관청

지적공부를 관리하는 특별자치시장, 시장(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제 10조제2항에 따른 행정시의 시장을 포함하며, 「지방자치법」 제3조제3항에 따라 자치구가 아닌 구를 두는 시의 시장은 제외한다)·군수 또는 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장을 포함한다)을 말한다.

014 대도시 시장

「지방자치법」 제3조 제3항에 따라 특별시·광역시 및 특별자치시가 아닌 인구 50만 이상의 시로서 자치구가 아닌 구를 두는 시의 시장을 말한다.

015 도해지적

토지의 경계점을 직선으로 연결하여 도면에 그림으로 표시한 지적을 말한다.(예 지적도, 임야도)

016 수치지적

토지의 경계점을 좌표를 표시하여 토지의 형태를 숫자로 나타낸 지적을 말한다.

017 필지

대통령령으로 정하는 바에 따라 구획되는 토지의 등록단위를 말한다.

018 양입지(量入地)

주된 용도의 토지의 편의를 위하여 설치된 도로·구거(溝渠: 도랑) 등의 부지, 주된 용도의 토지에 접속되거나 주된 용도의 토지를 둘러싸인 토지로서 다른 용도로 사용되고 있는 토지를 말한다.

019 토지의 표시

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

020 지번

필지에 부여하여 지적공부에 등록된 번호를 말한다.

021 지번부역지역

지번을 부여하는 단위지역으로서 동·리 또는 이에 준하는 지역을 말한다.

022 복서기번법

복서쪽에서 남동쪽으로 순차적으로 지번을 부여하는 방식을 말한다.

023 결번

종전에 사용하던 지번이 현재 사용되지 않게 되는 것을 말한다. 행정구역의 변경, 도시개발사업, 축척변경, 토지합병, 등록전환, 지번변경, 지번정정 등의 경우에 발생한다.

024 결번대장

결번과 그 사유를 기록하는 장부를 말한다.

025 지목

토지의 주된 용도에 따라 토지의 종류를 구분하여 지적공부에 등록된 것을 말한다.

026 1필1목 원칙

1필지에는 하나의 지목만 설정될 수 있다는 원칙을 말한다.

027 주지목 추종의 원칙

1필지가 둘 이상의 용도로 활용되고 있을 때, 주된 용도에 따라 지목을 설정한다는 원칙을 말한다.

028 영속성 원칙

토지가 일시적 또는 임시적으로 다른 용도로 사용되는 경우에는 지목을 변경하지 않는다는 원칙을 말한다.

029 지목법정주의

지목의 종류와 내용은 법률로 정한다는 원칙을 말한다.

030 사용목적추종의 원칙

도시개발사업 등의 공사가 준공된 토지는 그 사용목적에 따라 지목을 설정한다는 원칙을 말한다.

031 경계점

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

032 경계

필지별로 경계점들을 직선으로 연결하여 지적공부에 등록한 선을 말한다.

033 경계국정주의

경계는 국가가 지적측량을 실시하여 결정한다는 원칙을 말한다.

034 경계직선주의

경계는 실제의 토지모양으로 결정하는 것이 아니라 경계점을 잇는 직선으로 연결하여 등록한다는 원칙을 말한다.

035 지상경계

독, 담장이나 그 밖에 구획의 목표가 될 만한 구조물 및 경계점표지 등으로 토지에 경계를 구분한 것을 말한다.

036 지상경계점등록부

토지의 이동에 따라 지상경계를 새로 정한 경우에 지적소관청이 작성하는 장부를 말한다.

037 면적

지적공부에 등록된 필지의 수평면상 넓이를 말한다.

038 토지의 이동(異動)

토지의 표시를 새로 정하거나 변경 또는 말소하는 것을 말한다.

039 신규등록

새로 조성된 토지와 지적공부에 등록되어 있지 아니한 토지를 지적공부에 등록하는 것을 말한다.

040 등록전환

임야대장 및 임야도에 등록된 토지를 토지대장 및 지적도에 옮겨 등록하는 것을 말한다.

041 분할

지적공부에 등록된 1필지를 2필지 이상으로 나누어 등록하는 것을 말한다.

042 합병

지적공부에 등록된 2필지 이상을 1필지로 합하여 등록하는 것을 말한다.

043 지목변경

지적공부에 등록된 지목을 다른 지목으로 바꾸어 등록하는 것을 말한다.

044 바다로 된 토지의 등록말소

지적공부에 등록된 토지가 지형의 변화 등으로 바다로 된 경우로서 원상(原狀)으로 회복될 수 없거나 다른 지목의 토지로 될 가능성이 없는 경우에 지적공부의 등록을 말소하는 것을 말한다.

045 축척변경

지적도에 등록된 경계점의 정밀도를 높이기 위하여 작은 축척을 큰 축척으로 변경하여 등록하는 것을 말한다.

046 지번변경

지적소관청이 필요가 있다고 인정할 때 시·도지사나 대도시 시장의 승인을 받아 지번부여지역의 전부 또는 일부에 대하여 지번을 새로 부여하는 것을 말한다.

047 토지대장

토지의 표시와 소유자의 표시를 등록한 지적공부를 말한다.

048 임야대장

토지대장에 기록되지 않은 토지(임야나 산간벽지, 도서 등)의 표시와 소유자를 등록한 지적공부를 말한다.

049 고유번호

각 필지를 서로 구별하기 위하여 필지마다 붙이는 고유한 19자리의 번호를 말한다.

050 공유지연명부

1필지의 토지에 토지소유자가 둘 이상인 경우에 토지대장이나 임야대장과 별도로 작성한 장부를 말한다.

051 대지권등록부

집합건물의 전유부분을 소유하기 위한 대지권등기를 마친 경우에 토지대장이나 임야대장과 별도로 대지권을 등록하기 위하여 작성한 지적공부를 말한다.

052 지적도

토지대장에 등록된 토지를 그림 형태로 표시한 도면을 말한다.

053 임야도

임야대장에 등록된 토지를 그림 형태로 표시한 도면을 말한다.

054 경계점좌표등록부

각 필지의 경계점을 좌표 형식으로 등록한 장부를 말한다.

055 지적공부의 복구

지적공부의 전부 또는 일부가 멸실되거나 훼손된 경우에 지적소관청이 멸실, 훼손 당시의 지적공부와 가장 부합된다고 인정되는 관계 자료에 따라 지체없이 등록사항을 복원하는 것을 말한다.

056 일람도

지적도나 임야도가 여러 장으로 구성되어 있는 경우, 하나의 지번 부여지역에 어떤 시설이 있는가 하는 것을 한 번에 볼 수 있게 만든 도면을 말한다. 지적도의 일부가 아니라 보조도면이다.

057 지번색인표

지번의 등록사항을 알기 쉽게 하기 위하여 일람도별로 작성한 것으로 원하는 지번의 토지가 어느 지적도에 등록되어 있는가를 쉽게 찾을 수 있도록 정리해 놓은 표이다.

058 부동산종합공부

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.

059 지적정리

토지의 이동이나 소유자의 변경이 생긴 경우 지적공부에 등록하는 것을 말한다.

060 지적재조사사업

지적공부의 등록사항을 조사·측량하여 기존의 지적공부를 디지털에 의한 새로운 지적공부를 대체함과 동시에 지적공부의 등록사항이 토지의 실제 현황과 일치하지 아니하는 경우 이를 바로 잡기 위하여 실시하는 국가사업을 말한다.

061 축척변경위원회

축척변경에 관한 사항을 심의·의결하기 위하여 지적소관청에 둔 합의제 심의기관을 말한다.

062 등록사항의 정정

지적공부에 등록된 토지의 표시에 관한 사항과 토지소유자에 관한 사항이 잘못 등록되어 있는 경우에 지적소관청이 토지소유자의 신청 또는 지적소관청의 직권으로 정정하는 것을 말한다.

063 토지이동정리결의서

토지의 이동에 따라 지적정리를 할 때 지적소관청이 작성하는 문서를 말한다.

064 소유자정리결의서

지적소관청은 토지소유자의 변동 등에 따라 지적공부를 정리할 때 지적소관청이 작성하는 문서를 말한다.

065 등기의 촉탁

지적소관청이 지적공부에 등록하는 지번·지목·면적·경계 또는 좌표 등 토지의 표시에 관한 사항을 정리한 경우에 관할 등기소에 변경등기를 요구하는 것을 말한다.

066 지적측량

토지를 지적공부에 등록하거나 지적공부에 등록된 경계점을 지상에 복원하기 위하여 필지의 경계 또는 좌표와 면적을 정하는 측량을 말한다. (지적확정측량, 지적조사측량 포함)

067 지적확정측량

도시개발사업 등이 끝난 토지의 표시를 새로 정하기 위하여 실시하는 지적측량을 말한다.

068 지적재조사측량

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

069 기초측량

‘지적기준점’을 정하기 위한 측량을 말한다.

070 세부측량

기초측량을 제외한 나머지 지적측량을 말한다.

071 경계복원측량

경계점을 지상에 복원할 때의 측량을 말한다.

072 지적현황측량

지상건축물 등의 현황을 지적도 및 임야도에 등록된 경계와 대비하여 표시할 때의 측량을 말한다.

073 지적기준점

특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사나 지적소관청이 지적측량을 정확하고 효율적으로 시행하기 위하여 국가기준점을 기준으로 하여 따로 정하는 측량기준점을 말한다.

074 지적삼각점

지적측량 시 수평위치 측량의 기준으로 사용하기 위하여 국가기준점을 기준으로 하여 정한 지적기준점을 말한다.

075 지적삼각보조점

지적측량 시 수평위치 측량의 기준으로 사용하기 위하여 국가기준점과 지적삼각점을 기준으로 하여 정한 지적기준점을 말한다.

1. 부동산 공시제도의 의의

부동산 공시제도는 일반적으로 공적기관에 의하여 부동산에 관한 일정사항을 공개적으로 널리 알리고 관리하는 작용 또는 그 자체를 의미한다.

여기서 말하는 부동산이란 크게 토지와 건물로 나눌 수 있으며, 일정사항이란 크게 권리에 관한 사항과 사실(표시)에 관한 사항으로 나눌 수 있다.

2. 부동산 공시제도의 필요성

(1) 부동산 거래안전 및 원활한 경제활동

부동산 거래 및 경제활동에 있어서 대상물에 대한 내용 확정없이 이루어진다는 것은 불가능할 것이다.

예컨대, 토지의 단위인 필지의 확정없이 토지를 거래한다는 것은 불가능 하며, 소유권의 범위인 경계가 확정되지 않는다면 토지 소유자들 간에 끊임없이 경계분쟁이 발생할 것이다. 또한 부동산에 대한 정확한 권리관계의 확인없이 거래하였을 경우 수많은 거래사고가 발생할 것이다. 따라서 부동산 공시제도는 부동산거래 및 경제활동이 원활히 이루어지는 중요한 기초가 되는 제도인 것이다.

(2) 부동산물권의 공시기능

부동산물권변동에 관하여 형식주의(민법 제186조)를 취하고 있는 우리법제에 있어서 특히 부동산의 권리공시제도인 등기는 부동산물권변동의 성립요건인 기능을 갖는다. 다만 법률의 규정에 의한 물권변동(민법 제187조)에 있어서는 처분요건의 기능을 갖으며 채권에 있어서는 대항요건인 기능을 갖는다.

3. 부동산 공시제도의 유형

(1) 사실관계 공시

- ① 토지의 물리적 현황 및 사실관계를 기록 관리하여 공시하는 제도로서 대표적인 것이 지적제도이다. 이에 관한 근거법은 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」[시행 2015.6.4.] (중전 측량수로조사 및 지적에 관한 법률)이다.
- ② 건물에 대한 현황 및 사실관계를 기록 관리하여 공시하는 제도로서 대표적인 것이 건축법에 근거한 건축물대장제도이다.

(2) 권리관계 공시

- ① 토지에 관한 권리관계를 공시하는 제도는 부동산등기제도이다.
- ② 건물에 관한 권리관계를 공시하는 제도는 토지와 마찬가지로 부동산등기제도이다.

(3) 공인중개사시험과목으로 부동산공시제도는 지적제도와 부동산 등기제도를 말한다.

4. 지적과 등기제도의 관계

등기제도는 토지 및 건물에 대한 권리관계를 공시하고 지적제도는 토지에 관한 사실관계를 공시하는 점에서 차이가 있으나, 동일한 토지를 대상으로 한다는 점에서 양자는 서로 의존관계에 있다. 따라서 등기부와 지적공부의 기재된 내용(토지의 표시 및 소유권)은 서로 일치하여야 한다. 토지의 표시에 관한 사항(소재지번, 지목, 면적 등)은 지적공부를 기준으로 공시하고, 부동산의 권리관계는 등기부를 기준으로 공시한다.

제1장 '공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률' 총설

1. 구성(2장 제4절 및 제3장이 공인중개사 자격시험범위이다.)

제1장 총 칙

제2장 측 량

제1절 통 칙

제2절 기본측량

제3절 공공측량 및 일반측량

제4절 지적측량

제5절 삭제

제6절 측량기술자

제7절 측량업

제3장 지 적

제1절 토지의 등록

제2절 지적공부

제3절 토지의 이동신청 및 지적정리 등

제4장 보 칙

제5장 벌 칙

2. '공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률'의 목적 및 이념

(1) 입법목적

이 법은 측량의 기준 및 절차와 지적공부·부동산종합공부의 작성 및 관리 등에 관한 사항을 규정함으로써 국토의 효율적 관리 및 국민의 소유권 보호에 기여함을 목적으로 한다. (법 제1조).

(2) 용어의 정의

① 지적소관청

“지적소관청”이란 지적공부를 관리하는 특별자치시장, 시장(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제15조제2항에 따른 행정시의 시장을 포함하며, 「지방자치법」 제3조제3항에 따라 자치구가 아닌 구를 두는 시의 시장은 제외한다)·군수 또는 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장을 포함한다)을 말한다.

② 지적공부

‘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.

③ 연속지적도

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

④ 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.

⑤ 필지

‘지번부여지역 안의 토지로서 소유자와 용도가 동일하고 지반이 연속된 토지를 기준으로 구획되는 토지의 등록단위’를 말한다.

⑥ 지번부여지역

‘지번을 부여하는 단위지역으로서 동·리 또는 이에 준하는 지역’을 말한다.

⑦ 경계점

‘필지를 구획하는 선의 굴곡점으로서 지적도나 임야도에 도해(圖解) 형태로 등록하거나, 경계점 좌표등록부에 좌표 형태로 등록하는 점’을 말한다.

⑧ 토지의 표시

‘지적공부에 토지의 소재·지번·지목·면적·경계 또는 좌표를 등록한 것’을 말한다.

지 번	필지에 부여하여 지적공부에 등록한 번호
지 목	토지의 주된 용도에 따라 토지의 종류를 구분하여 지적공부에 등록한 것
경 계	필지별로 경계점들을 직선으로 연결하여 지적공부에 등록한 선
면 적	지적공부에 등록한 필지의 수평면상 넓이

⑨ 토지의 이동(異動) : ‘토지의 표시를 새로 정하거나 변경 또는 말소하는 것’을 말한다.

신규등록	새로 조성된 토지와 지적공부에 등록되어 있지 아니한 토지를 지적공부에 등록하는 것
등록전환	임야대장 및 임야도에 등록된 토지를 토지대장 및 지적도에 옮겨 등록하는 것
분 할	지적공부에 등록된 1필지를 2필지 이상으로 나누어 등록하는 것
합 병	지적공부에 등록된 2필지 이상을 1필지로 합하여 등록하는 것
지목변경	지적공부에 등록된 지목을 다른 지목으로 바꾸어 등록하는 것
축척변경	지적도에 등록된 경계점의 정밀도를 높이기 위하여 작은 축척을 큰 축척으로 변경하여 등록하는 것

⑩ 지적측량

“지적측량”이란 토지를 지적공부에 등록하거나 지적공부에 등록된 경계점을 지상에 복원하기 위하여 제21호에 따른 필지의 경계 또는 좌표와 면적을 정하는 측량을 말하며, 지적확정측량 및 지적재조사측량을 포함한다.

⑪ 지적확정측량

“지적확정측량”이란 도시개발사업 등의 사업이 끝나 토지의 표시를 새로 정하기 위하여 실시하는 지적측량을 말한다.

⑫ 지적재조사측량

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

⑬ 지적기준점

‘특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사나 지적소관청이 지적측량을 정확하고 효율적으로 시행하기 위하여 국가기준점을 기준으로 하여 따로 정하는 측량기준점’을 말한다.

※ 지적기준점의 종류 : 지적삼각점, 지적삼각보조점, 지적도근점

⑭ 지적측량수행자

법 제44조 제1항 제2호의 ‘지적측량업의 등록을 한 자’와 「국가공간정보 기본법」 제12조에 따라 설립된 한국국토정보공사(이하 “한국국토정보공사”)를 말한다.

제 2 장 토지의 등록

1. 토지의 등록

- ① 국토교통부장관은 모든 토지에 대하여 필지별로 소재·지번·지목·면적·경계 또는 좌표 등을 조사·측량하여 지적공부에 등록하여야 한다.
- ② 지적공부에 등록하는 지번·지목·면적·경계 또는 좌표는 토지의 이동이 있을 때 토지소유자(법인이 아닌 사단이나 재단의 경우에는 그 대표자나 관리인을 말한다. 이하 같다)의 신청을 받아 지적소관청이 결정한다. 다만, 신청이 없으면 지적소관청이 직권으로 조사·측량하여 결정할 수 있다.

2. 필지(筆地)

(1) 의의

필지란 ‘지번부여지역 안의 토지로서 소유자와 용도가 동일하고 지반이 연속된 토지를 기준으로 구획되는 토지의 등록 단위’를 말한다.