

EBS  공인중개사 랜드하나

핵심요약

랜드하나

핵심요약 미리보기

핵심요약집 교재 샘플 PDF



제1절 **개설****1 지적의 의미**

지적이란 국가기관이 통치권이 미치는 모든 영토를 필지 단위로 구획하여 토지에 대한 사실관계와 법적 권리관계 등을 공적장부에 등록, 공시하고 그 변경 사항을 영속적으로 등록, 관리하는 국가사무이다.

- ① 주체 : 국가(지적소관청)
- ② 대상 : 토지(모든 토지)
- ③ 내용 : 사실관계(표시사항)와 권리관계
- ④ 공적장부 : 지적공부
- ⑤ 적법절차 : 직권등록 및 실질심사
- ⑥ 등록 공시

2 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률의 목적

측량의 기준 및 절차와 지적공부 부동산종합공부의 작성 및 관리 등에 관한 사항을 규정함으로써 국토의 효율적 관리 및 국민의 소유권 보호에 기여함을 목적으로 한다.

3 지적제도의 5대 기본이념

- ① 지적 국정주의 ↔ 지적 민정주의
- ② 지적 형식주의 ↔ 지적 실질주의
- ③ 지적 공개주의(지적공부 열람, 등본신청, 경계복원측량 신청)
- ④ 실질적 심사주의 ↔ 형식적 심사주의
- ⑤ 직권등록주의(등록강제주의)

4 지적의 구성요소

- ① 토지 : 우리나라 통치권이 미치는 모든 영토, 즉 한반도와 그 부속도서이다.
- ② 등록 : 등록이란 토지에 관한 일정한 사항, 즉 각 필지의 소재, 지번, 지목, 면적, 경계(좌표)등을 지적공부에 기록하는 것이다.

- ③ 지적공부 : 지적공부란 지적에 관한 내용을 공적으로 기록, 증명하는 장부이다. 지적공부에는 토지 대장, 임야대장, 공유지연명부, 대지권등록부, 지적도, 임야도, 경계점좌표등록부가 있다.

5 지적의 분류

(1) 지적의 발전과정에 따른 분류

- ① 세지적(과세지적) : 면적분위
- ② 법지적(소유지적) : 위치(경계)분위, 우리나라의 지적
- ③ 다목적지적(경제지적)
 - ㉠ 과세, 권리관계 및 이용 상황까지 수록 관리하므로 토지에 대한 기술적 법률적 경제적 정보를 모두 담고 있다. 시설지적은 다목적지적의 일종이다.
 - ㉡ 다목적지적의 5대 구성요소는 측지기본망, 기본도, 지적중첩도, 필지식별번호, 토지자료화일이다.
- ④ 지적제도는 세지적에서 법지적, 다목적지적 순서로 발달하였다.

(2) 경계표시 방법에 따른 분류

- ① 도해지적
 - ㉠ 경계를 도면상에 선으로 표시 : 지적도, 임야도
 - ㉡ 장점 : 토지의 형상을 용이하게 판단, 비용 저렴
 - ㉢ 단점 : 정밀성이 낮음
- ② 수치지적
 - ㉠ 토지의 경계점을 수학적 좌표로 표시 : 경계점좌표등록부
 - ㉡ 장점 : 정밀성이 높음
 - ㉢ 단점 : 많은 비용, 일반인이 이해하기 곤란

(3) 등록차원에 따른 분류

- ① 2차원 지적(평면 지적) : 토지의 수평면의 경계를 등록하는 방법, 현행법 채택
- ② 3차원 지적(입체 지적) : 지표 지하 공중까지 등록, 공시

(4) 등록의무 유무에 따른 분류

- ① 적극적 지적 : 국가가 적극적으로 등록사항을 조사하여 등록
- ② 소극적 지적 : 토지소유자가 신청할 때 그 신청 사항을 등록

- (5) 우리나라의 지적제도는 ① 법지적 ② 도해, 수치지적 ③ 2차원 지적 ④ 적극적 지적을 채택하고 있다.

제2절 지적제도와 등기제도의 비교

1 지적제도와 등기제도의 비교

구분	지적제도	등기제도
모범	「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」(토지)	「부동산등기법」(토지, 건물)
기능	토지에 대한 사실관계 공시	물권에 대한 권리관계 공시
기본이념	① 국정주의 ② 형식주의 ③ 공개주의 ④ 실질적 심사주의 ⑤ 직권등록주의	① 성립요건 주의 ② 공동신청 주의 ③ 형식적심사주의 ④ 공개주의
공부의 종류	토지대장, 임야대장, 지적도, 임야도, 공유지 연명부, 대지권등록부, 경계점좌표등록부	토지등기부, 건물등기부
공부의 편제방법	리·동별 지번순(물적편성주의)	리·동별 지번순(물적편성주의)
등록사항	대장: 고유번호, 토지소재, 지번, 지목, 면적, 소유자 성명·주소·주민등록번호, 토지등급, 개별공시지가, 용도지역	① 표제부: 토지소재, 지번, 지목, 면적 등 ② 압구: 소유권에 관한 사항 ③ 을구: 소유권 이외의 권리사항
등록방법	직권등록주의	당사자신청주의
등록필지수	약 3천5백만 필지(2005년 기준)	3천4백만 필지
심사방법	실질적 심사주의	형식적 심사주의
공신력	불인정	불인정

2 지적과 등기를 일치시키기 위한 제도 제18회

(1) 의의

등기제도는 토지에 대한 권리관계를 공시하고 지적제도는 토지에 관한 사실관계를 공시하는 점에서 차이가 있으나, 동일한 토지를 대상으로 한다는 점에서 밀접한 관련이 있다. 따라서 등기부와 지적공부의 기재된 내용(토지의 표시 및 소유권)은 서로 일치하여야 한다.

(2) 토지의 최초공시(선 신규등록, 후 보존등기 원칙)

- ① 신규등록시에는 미등기상태임
- ② 소유권보존등기 신청시에는 부동산표시증명정보(대장정보)의 제공

(3) 토지의 표시사항(지적공부 기준)

① 등기촉탁제도 : 지적공부상 토지이동정리로 인하여 토지등기부 표제부에 변경등기를 할 필요가 있는 경우에는 지적소관청은 지체 없이 관할 등기관서에 그 등기를 촉탁하여야 한다. 이 경우 그 등기촉탁은 국가가 자기를 위하여 하는 등기로 본다.

* 등기촉탁 불요 : 신규등록, 소유자정리시

② 부동산표시변경등기의 신청의무

㉠ 토지의 분합, 멸실, 면적의 증감 또는 지목의 변경이 있는 때에는 그 토지의 소유권의 등기명의인은 1월 이내에 그 등기를 신청하여야 한다. 이를 위반하여도 과태료부과 사항이 아니다.

㉡ 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 1월 이내에 등기를 신청하여야 한다. 이를 위반하여도 과태료부과 사항이 아니다.

(4) 등기신청의 각하(「부동산등기법」 제29조 제11호)

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.

(5) 소유권에 관한 사항(등기부 기준)

① 소유권변경사실의 통지 : 등기관은 다음의 등기를 완료한 때에는 지체 없이 그 사실을 지적소관청에 알려야 한다.

- ㉠ 소유권 보존 또는 이전등기
- ㉡ 소유권의 등기명의인 표시의 변경 또는 경정등기
- ㉢ 소유권의 변경 또는 경정등기
- ㉣ 소유권의 말소, 말소회복등기

* 소유권가등기, 가압류등기 통지 불요

② 지적공부의 소유자정리

㉠ 지적공부에 등록된 토지소유자의 변경사항은 등기관서에서 등기한 것을 증명하는 등기필증, 등기완료통지서, 등기사항증명서 또는 등기관서에서 제공한 등기전산정보자료에 의하여 정리한다. 단, 신규등록하는 토지의 소유자는 지적소관청이 조사하여 등록한다.

㉡ 위 ㉠의 경우, 등기부에 기록된 토지의 표시가 지적공부와 일치하지 아니하는 때에는 이를 정리할 수 없다. 이 경우 그 뜻을 관할 등기관서에 통지하여야 한다(불일치통지).

③ 지적공부의 소유자에 관한 사항의 정정 : 지적공부의 정정사항이 토지소유자에 관한 사항인 경우에는 등기필증, 등기완료통지서, 등기사항증명서 또는 등기관서에서 제공한 등기전산정보자료에 따라 정정하여야 한다.

제3절 용어의 정의

(1) 지적소관청

지적소관청이란 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) 지적공부

지적공부란 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

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

(4) 부동산종합공부

부동산종합공부란 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

필지(筆地)란 지번부여지역의 토지로서 소유자와 용도가 같고 지반이 연속된 토지를 기준으로(영 제5조 제1항) 구획되는 토지의 등록단위를 말한다.

(6) 지번부여지역

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

(7) 경계점

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

(8) 토지의 표시

토지의 표시란 지적공부에 토지의 소재 지번 지목 면적 경계 또는 좌표를 등록한 것을 말한다.

(9) 지번

지번이란 필지에 부여하여 지적공부에 등록한 번호를 말한다.

(10) 지목

지목이란 토지의 주된 용도에 따라 토지의 종류를 구분하여 지적공부에 등록한 것을 말한다.

(11) 경계

경계란 필지별로 경계점들을 직선으로 연결하여 지적공부에 등록한 선을 말한다.

(12) 면적

면적이란 지적공부에 등록한 필지의 수평면상 넓이를 말한다.

(13) 토지의 이동(異動)

토지의 이동이란 토지의 표시를 새로 정하거나 변경 또는 말소하는 것을 말한다.

(14) 신규등록

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

(15) 등록전환

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

(16) 분할

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

(17) 합병

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

(18) 지목변경

지목변경이란 지적공부에 등록된 지목을 다른 지목으로 바꾸어 등록하는 것을 말한다.

(19) 축척변경

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

(20) 지적측량

지적측량이란 토지를 지적공부에 등록하거나 지적공부에 등록된 경계점을 지상에 복원하기 위하여 제21호에 따른 필지의 경계 또는 좌표와 면적을 정하는 측량을 말하며, 지적확정측량 및 지적재조사 측량을 포함한다.

(21) 지적확정측량

지적확정측량이란 도시개발사업 등의 사업이 끝나 토지의 표시를 새로 정하기 위하여 실시하는 지적 측량을 말한다.

(22) 지적재조사측량

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

(23) 지적기준점

지적기준점이란 특별시장 광역시장 도지사 또는 특별자치도지사나 지적소관청이 지적측량을 정확하고 효율적으로 시행하기 위하여 국가기준점을 기준으로 하여 따로 정하는 측량기준점을 말한다. 지적 기준점에는 지적삼각점 지적삼각보조점 지적도근점이 있다.

(24) 지적측량수행자

지적측량수행자란 법 제44조 제1항 제2호의 지적측량업의 등록을 한 자와 「국가공간정보 기본법」 제12조에 따라 설립된 한국국토정보공사를 말한다.

제1절 **개설**

- ① 국토교통부장관은 모든 토지에 대하여 필지별로 소재·지번·지목·면적·경계 또는 좌표 등을 조사·측량하여 지적공부에 등록하여야 한다. 제23회, 제24회
- ② 지적공부에 등록하는 지번·지목·면적·경계 또는 좌표는 토지의 이동이 있을 때 토지소유자(법인인 아닌 사단이나 재단의 경우에는 그 대표자나 관리인)의 신청을 받아 지적소관청이 결정한다. 다만, 신청이 없으면 지적소관청이 직권으로 조사·측량하여 결정할 수 있다. 제28회
- ③ **지적소관청의 직권쟁리** 제24회, 제28회, 제32회, 제33회
 - ① 지적소관청은 토지의 이동현황을 직권으로 조사·측량하여 토지의 지번·지목·면적·경계 또는 좌표를 결정하고자 하는 때에는 토지이동현황조사계획을 수립하여야 한다(이 경우 토지이동현황조사계획은 시·군·구별로 수립하되, 부득이한 사유가 있는 때에는 읍·면·동별로 수립할 수 있다)(시·도지사 승인 불요).
 - ② 지적소관청은 토지이동현황조사계획에 따라 토지의 이동현황을 조사한 때에는 토지이동조사부에 토지의 이동현황을 적어야 한다.
 - ③ 지적소관청은 직권으로 지적공부를 정리하고자 하는 때에는 토지이동조사부를 근거로 토지이동조서를 작성하여 토지이동정리결의서에 첨부하여야 한다.

제2절 필지

1 의미

필지란 일정한 기준에 의하여 인위적으로 구획되는 하나의 지번이 붙는 토지의 등록단위이다.

2 필지의 구성요건

- ① 지번부여지역이 동일할 것
- ② 지목이 동일할 것
- ③ 소유자의 동일할 것
- ④ 지적도면의 축척의 동일할 것
- ⑤ 지반이 물리적으로 연속할 것
- ⑥ 등기 여부가 동일할 것

3 양입지 제20회

(1) 의미

양입지란 주된 토지와 용도가 다른 토지로서 주된 토지에 편입되어 주된 토지와 함께 1필지로 획정되는 종된 토지이다(주지목추종의 원칙).

(2) 성립요건

- 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

- ① 종된 토지의 지목이 “대”인 경우
- ② 종된 토지의 면적이 주된 토지 면적의 10%를 초과하는 경우
- ③ 종된 토지 면적이 330㎡를 초과하는 경우

제3절 지번

1 지번의 표시

- (1) 아라비아 숫자로 표시하는 것이 원칙이지만 임야대장과 임야도에 등록된 토지는 숫자 앞에 “산”자를 붙인다.
- (2) 단식지번(100), 복식지번(100 - 1)
- (3) 지번은 본번(本番)과 부번(副番)으로 구성하되, 본번과 부번 사이에 “-” 표시로 연결한다. 이 경우 “-” 표시는 “의”라고 읽는다.

2 부번의 부여방법

- (1) **평행제도** : 예) 100, 100 - 1, 120 - 12
- (2) **분수식 제도** : 예) 1/100, 12/210
- (3) **기번제도** : 100^a
- (4) **자유부번제도** : 예를 들어 지번 110 토지를 3필지로 분할하고 그 지번부여지역의 최종 지번이 1500인 경우 지번 110은 없어지고 분필된 토지의 지번은 1501, 1502, 1503이 된다.

3 지번의 부여 방법

(1) 진행방식에 따른 분류

- ① **사행식** : 뱀이 기어가는 형상으로 농어촌 지역에서 주로 사용한다. 위치 파악이 곤란한 단점이 있다.
- ② **기우식(교호식)** : 도로를 기준으로 한 쪽은 홀수 지번 다른 쪽은 짝수 지번을 붙이는 방법으로 도로가 발달한 시가지에서 주로 사용된다.
- ③ **단지식(block식)** : 1단지마다 하나의 본번을 부여하고 단지 내 필지마다 부번을 붙이는 방법으로 도시개발사업지구나 경지정리지구에 사용된다.

(2) 기번위치에 따른 분류

- ① **북동기번법** : 북동쪽에서 시작, 한문 사용 국가
- ② **북서기번법** : 북서쪽에서 시작, 한글, 영어권

(3) 설정단위에 따른 분류

- ① 지역단위법 : 1개 지번부여지역 전체를 대상으로 순차적으로 지번을 부여하는 방법으로 지번부여 지역이 좁거나 지적도, 임야도의 장수가 적은 지역에서 주로 사용한다.
- ② 도엽단위법 : 1개의 지번부여지역을 지적도, 임야도의 도엽의 순서에 따라 순차적으로 지번을 부여하는 방법으로 지번부여지역이 넓거나 지적도, 임야도 장수가 많은 지역에서 사용한다.

4 법령상 지번의 부여 방법 제23회, 제24회, 제26회

(1) 기본원칙(복서기변법)

지번은 지적소관청이 지번부여지역별로 복서에서 남동으로 순차적으로 부여한다.

(2) 신규등록 및 등록전환

- ① 원칙 : 그 지번부여지역에서 인접토지의 본번에 부번을 붙여서 지번을 부여한다.
- ② 예외 : 다음의 경우에는 그 지번부여지역의 최종 본번의 다음 순번부터 본번으로 하여 순차적으로 지번을 부여할 수 있다.
 - ㉠ 대상 토지가 최종 지번 토지에 인접한 경우
 - ㉡ 대상 토지가 여러 필지로 된 경우
 - ㉢ 대상 토지가 이미 등록된 토지와 멀리 떨어져 있어 부번을 붙이는 것이 불합리한 경우

(3) 분할

- ① 원칙 : 분할 후의 필지 중 1필지의 지번을 분할 전의 지번으로 하고 나머지 필지의 지번은 본번의 최종 부번 다음 순번으로 부번을 부여한다.
- ② 예외 : 분할 후의 필지 중 주거, 사무실 등의 건축물이 있는 필지에 대하여는 분할 전의 지번을 우선하여 부여하여야 한다(주의, 신청 없이 당연히 부여된다).

(4) 합병

- ① 원칙 : 합병대상 지번 중 선순위의 지번을 그 지번으로 하되, 본번으로 된 지번이 있을 때에는 본번 중 선순위의 지번을 합병 후의 지번으로 한다.
- ② 예외 : 합병 전의 필지에 주거 또는 사무실 등의 건축물이 있어서 소유자가 그 건축물이 위치하는 지번을 합병 후의 지번으로 신청한 때에는 그 지번을 합병 후의 지번으로 부여하여야 한다.

(5) 지적확정측량 실시지역(도시개발사업 등의 시행지역)

- ① 원칙 : 당해 사업시행지역 안에 있는 종전의 지번 중 본번으로만 부여한다(단, 지적확정측량을 실시한 지역 안의 종전의 지번과 지적확정측량을 실시한 지역 밖에 있는 본번이 같은 지번이 있을 때의 그 지번 또는 지적확정측량을 실시한 지역의 경계에 걸쳐 있는 지번은 제외).

- ② 예외 : 부여할 수 있는 종전의 지번의 수가 새로이 부여할 지번의 수보다 적은 경우
 - ㉠ 당해 지번부여지역의 최종 본번의 다음 순번부터 본번으로 하여 순차적으로 지번을 부여한다.
 - ㉡ 블록 단위로 하나의 본번을 부여한 후 필지별로 부번을 부여할 수 있다.
- ③ 지적확정측량 실시지역의 지번부여 규정을 준용하는 경우 제21회, 제24회, 제28회
 - ㉠ 지번변경을 한 때
 - ㉡ 행정구역 개편에 따른 새로운 지번부여시
 - ㉢ 축척변경 시행시

(6) 도시개발사업 등의 준공 전 지번부여 제27회

도시개발사업 등의 준공 전에 사업시행자가 지번부여 신청을 한 때에는 지번을 부여할 수 있다. 이 경우 사업의 착수변경신청시 제출한 사업계획도(지번별조서 x)에 의한다.

5 지번의 변경 제21회

(1) 의의

지적소관청은 지적공부에 등록된 지번을 변경할 필요가 있다고 인정하면 시 도지사나 대도시 시장의 승인을 받아 지번부여지역의 전부 또는 일부에 대하여 지번을 새로 부여할 수 있다.

(2) 지번변경 대상

- ① 행정구역 통·폐합으로 지번부여지역 내의 지번이 연속성이 없을 경우
- ② 행정구역 변경으로 지번부여지역 내의 지번이 연속성이 없을 경우
- ③ 빈번한 토지이동으로 지번의 순번이 복잡한 경우
- ④ 기타 지번변경이 필요한 경우

(3) 지번변경 절차

지적소관청은 시 도지사 또는 대도시 시장의 승인을 얻은 후 지번을 변경할 수 있다.

(4) 지번변경시 지번부여 방법

지적확정측량 실시지역에서의 지번부여 방법에 의한다.

6 결번

(1) 의의

지적소관청은 행정구역의 변경, 도시개발사업의 시행, 지번변경, 축척변경, 지번정정 등의 사유로 지번에 결번이 생긴 때에는 지체 없이 그 사유를 결번대장에 적어 영구히 보존하여야 한다.

(2) 결번발생 사유

- ① 합병
- ② 행정구역변경
- ③ 도시개발사업
- ④ 지번변경
- ⑤ 축척변경

* 분할, 신규등록의 경우는 결번이 생기지 않는다.

제4절 지목

1 의미

지목이란 토지의 주된 용도에 따라 토지의 종류를 구분하여 지적공부에 등록한 것

2 지목 설정의 원칙

- ① 지목법정주의
- ② 1필1목의 원칙
- ③ 주지목추종의 원칙
- ④ 영속성의 원칙(일시변경불변의 원칙)
- ⑤ 사용목적 추종의 원칙
- ⑥ 등록선후의 원칙
- ⑦ 용도경중의 원칙

3 지목의 표기방법 제23회, 제30회

- ① 토지(임야)대장에는 정식명칭과 코드번호를 기재하는 반면, 지적도에는 부호로 표기한다.
- ② 지목의 부호는 원칙적으로 지목명칭의 “두문자”를 사용하여 표기한다.

PLUS 더 알아보기 예외

- | | |
|------------|-----------|
| • 공장용지 → 장 | • 주차장 → 차 |
| • 하천 → 천 | • 유원지 → 원 |

4 지목의 구분 제25회, 제26회, 제27회, 제28회, 제30회, 제31회, 제32회, 제33회

지목 구분	내용
전	물을 상시적으로 이용하지 아니하고 곡물·원예작물(과수류를 제외한다)·약초·뽕나무·닥나무·묘목·관상수 등의 식물을 주로 재배하는 토지와 식용을 위하여 죽순을 재배하는 토지는 “전”으로 한다.
답	물을 상시적으로 직접 이용하여 벼·연·미나리·왕골 등의 식물을 주로 재배하는 토지는 “답”으로 한다.
과수원	사과·배·밤·호도·곶나무 등 과수류를 집단적으로 재배하는 토지와 이에 접속된 저장고 등 부속시설물의 부지는 “과수원”으로 한다. 다만, 주거용 건축물의 부지는 “대”로 한다.
목장용지	다음 각목의 토지는 “목장용지”로 한다. 다만, 주거용 건축물의 부지는 “대”로 한다. 가. 축산업 및 낙농업을 하기 위하여 초지를 조성한 토지 나. 「축산법」 제2조 제1호의 규정에 의한 가축을 사육하는 축사 등의 부지 다. 가목 및 나목의 토지와 접속된 부속시설물의 부지
임야	산림 및 원야(原野)를 이루고 있는 수림지·죽림지·암석지·자갈땅·모래땅·습지·황무지 등의 토지는 “임야”로 한다.
광천지	지하에서 온수·약수·석유류 등이 용출되는 용출구와 그 유지(維持)에 사용되는 부지는 “광천지”로 한다. 다만, 온수·약수·석유류 등을 일정한 장소로 운송하는 송수관·송유관 및 저장시설의 부지를 제외한다.
염전	바닷물을 끌어 들여 소금을 채취하기 위하여 조성된 토지와 이에 접속된 제염장 등 부속시설물의 부지는 “염전”으로 한다. 다만, 천일제염방식에 의하지 아니하고 동력에 의하여 바닷물을 끌어들여 소금을 제조하는 공장시설물의 부지를 제외한다.
대	다음 각목의 토지는 “대”로 한다. 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 관계법령에 의한 택지조성공사가 준공된 토지
공장용지	다음 각목의 토지는 “공장용지”로 한다. 가. 제조업을 하고 있는 공장시설물의 부지 나. 「산업집적활용화 및 공장설립에 관한 법률」 등 관계법령에 의한 공장부지 조성공사가 준공된 토지 다. 가목 및 나목의 토지와 같은 구역 안에 있는 의료시설 등 부속시설물의 부지
학교용지	학교의 교사와 이에 접속된 체육장 등 부속시설물의 부지는 “학교용지”로 한다.

부동산공시법

주차장	<p>자동차 등의 주차에 필요한 독립적인 시설을 갖춘 부지와 주차전용 건축물 및 이에 접속된 부속시설물의 부지는 “주차장”으로 한다. 다만, 다음 각목에 해당하는 시설의 부지를 제외한다.</p> <p>가. 「주차장법」 제2조 제1호 가목 및 다목의 규정에 의한 노상주차장 및 부설주차장 (시설물의 부지인근에 설치된 부설주차장을 제외)</p> <p>나. 자동차 등의 판매목적으로 설치된 물류장 및 야외전시장</p>
주유소 용지	<p>다음 각목의 토지는 “주유소용지”로 한다. 다만, 자동차·선박·기차 등의 제작 또는 정비공장 안에 설치된 급유·송유시설 등의 부지를 제외한다.</p> <p>가. 석유·석유제품, 액화석유가스, 전기 또는 수소 등의 판매를 위하여 일정한 설비를 갖춘 시설물의 부지</p> <p>나. 저유소 및 원유저장소의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지</p>
창고용지	<p>물건 등을 보관 또는 저장하기 위하여 독립적으로 설치된 보관시설물의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지는 “창고용지”로 한다.</p>
도로	<p>다음 각목의 토지는 “도로”로 한다. 다만, 아파트·공장 등 단일 용도의 일정한 단지 안에 설치된 통로 등을 제외한다.</p> <p>가. 일반공중의 교통운수를 위하여 보행 또는 차량운행에 필요한 일정한 설비 또는 형태를 갖추어 이용되는 토지</p> <p>나. 「도로법」 등 관계법령에 의하여 도로로 개설된 토지</p> <p>다. 고속도로 안의 휴게소 부지</p> <p>라. 2필지 이상에 진입하는 통로로 이용되는 토지</p>
철도용지	<p>교통운수를 위하여 일정한 궤도 등의 설비와 형태를 갖추어 이용되는 토지와 이에 접속된 역사·차고·발전시설 및 공작장 등 부속시설물의 부지는 “철도용지”로 한다.</p>
제방	<p>조수·자연유수·모래·바람 등을 막기 위하여 설치된 방조제·방수제·방사제·방파제 등의 부지는 “제방”으로 한다.</p>
하천	<p>자연의 유수(流水)가 있거나 있을 것으로 예상되는 토지는 “하천”으로 한다.</p>
구거	<p>용수 또는 배수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지와 자연의 유수(流水)가 있거나 있을 것으로 예상되는 소규모 수로부지는 “구거”로 한다.</p>
유지	<p>물이 고이거나 상시적으로 물을 저장하고 있는 댐·저수지·소류지·호수·연못 등의 토지와 연·왕골 등이 자생하는 배수가 잘 되지 아니하는 토지는 “유지”로 한다.</p>
양어장	<p>육상에 인공으로 조성된 수산생물의 번식 또는 양식을 위한 시설을 갖춘 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지는 “양어장”으로 한다.</p>
수도용지	<p>물을 정수하여 공급하기 위한 취수·저수·도수(導水)·정수·송수 및 배수시설의 부지 및 이에 접속된 부속시설물의 부지는 “수도용지”로 한다.</p>

<p>공원</p>	<p>① 일반공중의 보건·휴양 및 정서생활에 이용하기 위한 시설을 갖춘 토지로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의하여 공원 또는 녹지로 결정·고시된 토지는 “공원”으로 한다. ② 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」상의 어린이공원, 근린공원, 체육공원, 자연공원의 지목은 공원이지만 묘지공원의 지목은 묘지이다.</p>
<p>체육용지</p>	<p>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.</p>
<p>유원지</p>	<p>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 숙식시설 및 유키장(遊技場)의 부지와 하천·구거 또는 유지(公有)인 것으로 한정한다」로 분류되는 것은 제외한다.</p>
<p>종교용지</p>	<p>일반공중의 종교의식을 위하여 예배·법요·설교·제사 등을 하기 위한 교회·사찰·향교 등 건축물의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지는 “종교용지”로 한다.</p>
<p>사적지</p>	<p>문화재로 지정된 역사적인 유적·고적·기념물 등을 보존하기 위하여 구획된 토지는 “사적지”로 한다. 다만, 학교용지·공원·종교용지 등 다른 지목으로 된 토지 안에 있는 유적·고적·기념물 등을 보호하기 위하여 구획된 토지를 제외한다.</p>
<p>묘지</p>	<p>사람의 시체나 유골이 매장된 토지, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 의한 묘지공원으로 결정·고시된 토지 및 「장사 등에 관한 법률」 제2조 제8호의 규정에 의한 봉안시설과 이에 접속된 부속시설물의 부지는 “묘지”로 한다. 다만, 묘지의 관리를 위한 건축물의 부지는 “대”로 한다.</p>
<p>잡종지</p>	<p>다음 각목의 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 공동우물 나. 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</p>

제5절 경계

1 의미

- ① 경계란 필지별로 경계점간을 직선으로 연결하여 지적공부에 등록한 선이다.
- ② 토지의 지상경계는 독, 담장이나 그 밖에 구획의 목표가 될 만한 구조물 및 경계점표지 등으로 구분한다.

2 경계에 관한 일반 원칙

- ① 경계국정주의
- ② 경계직선주의
- ③ 경계불가분의 원칙
- ④ 축척종대의 원칙
- ⑤ 경계부동성의 원칙

3 지상경계점등록부 제22회, 제28회, 제30회

- (1) 지적소관청은 토지의 이동에 따라 지상경계를 새로 정한 경우에는 지상경계점등록부를 작성·관리하여야 한다.

(2) 등록사항

- ① 토지의 소재
- ② 지번
- ③ 경계점 좌표(경계점좌표등록부 시행지역에 한정)
- ④ 경계점 위치 설명도
- ⑤ 경계점의 사진 파일
- ⑥ 공부상 지목과 실제 토지이용 지목
- ⑦ 경계점표지의 종류 및 경계점 위치

4 경계의 설정기준 제19회, 제22회, 제25회, 제27회, 제32회

지상경계를 새로이 결정하고자 하는 경우에는 다음의 기준에 의한다. 다만, 지상경계의 구획을 형성하는 구조물 등의 소유자가 다른 경우에는 아래 ①②③의 규정에도 불구하고 그 소유권에 의하여 지상경계를 정한다.

- ① 연결되는 토지 사이에 고저가 없는 경우: 그 구조물 등의 중앙
- ② 연결되는 토지 사이에 고저가 있는 경우: 그 구조물 등의 하단부
- ③ 도로, 구거 등의 토지에 절토된 부분이 있는 경우: 그 경사면의 상단부
- ④ 토지가 해면 또는 수면에 접하는 경우: 최대만조위 또는 최대만수위 되는 선
- ⑤ 공유수면매립지의 토지 중 제방 등을 토지에 편입하여 등록하는 경우: 바깥쪽 어깨부분

6 분할에 따른 경계결정 제22회, 제24회, 제27회

분할에 따른 지상경계는 지상건축물을 걸리게 결정하여서는 안 된다. 단, 다음의 경우에는 예외로 한다.

- ① 법원의 확정판결이 있는 경우
- ② 공공사업 등으로 학교용지, 도로, 철도용지, 제방, 하천, 구거, 유지, 수도용지 등의 지목으로 되는 토지를 분할하는 경우
- ③ 도시개발사업 등의 사업시행자가 사업지구의 경계를 결정하기 위하여 분할하고자 하는 경우
- ④ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 제6항에 따른 도시·군관리계획 결정고시와 같은 법 제32조 제4항에 따른 지형도면 고시가 된 지역의 도시·군관리계획선에 따라 토지를 분할하려는 경우



제6절 면적

1 의미

- ① 면적이란 지적공부에 등록된 필지의 수평면상의 넓이를 말한다.
- ② 면적은 도상에서 측정한다(전자면적측정기). 다만, 경계점좌표등록부를 작성·비치하는 지역의 면적은 좌표로서 계산한다(좌표면적계산법).
- ③ 면적은 토지대장이나 임야대장에만 등록한다. 제25회

2 면적측정

(1) 필요한 경우

- ① 지적공부 복구(복구자료가 없는 경우)
- ② 신규등록
- ③ 등록전환
- ④ 토지분할
- ⑤ 도시개발사업 등으로 새로이 경계를 획정하는 경우
- ⑥ 축척변경
- ⑦ 경계정정
- ⑧ 경계복원측량 및 현황측량(항상 하는 것이 아니라 면적측량이 수반되는 때만 한다)

(2) 불필요한 경우 제24회

- ① 지번 지목변경
- ② 합병
- ③ 위치정정
- ④ 경계복원측량
- ⑤ 지적현황측량

3 면적의 등록단위 제25회, 제30회

- ① 면적의 단위는 m^2 다.
- ② 일반지역 : $1m^2$ 까지 등록. 1필지의 면적이 $1m^2$ 미만일 때에는 $1m^2$ 로 한다.
- ③ 1/600 축척 및 좌표등록지 : $0.1m^2$ 까지 등록. 1필지의 면적이 $0.1m^2$ 미만일 때에는 $0.1m^2$ 로 한다.

4 끝수 처리 제27회

- ① 토지의 면적에 $1m^2$ 미만의 끝수가 있는 경우 $0.5m^2$ 미만일 때에는 버리고 $0.5m^2$ 를 초과하는 때에는 올리며, $0.5m^2$ 일 때에는 구하려는 끝자리의 숫자가 0 또는 짝수이면 버리고 홀수이면 올린다.
- ② 지적도의 축척이 600분의 1인 지역과 경계점좌표등록부에 등록하는 지역의 토지 면적은 m^2 이하한 자리 단위로 하되, $0.1m^2$ 미만의 끝수가 있는 경우 $0.05m^2$ 미만일 때에는 버리고 $0.05m^2$ 를 초

과할 때에는 올리며, 0.05㎡일 때에는 구하려는 끝자리의 숫자가 0 또는 짝수이면 버리고 홀수이면 올린다.

③ 끝수 처리 예

일반지역		축척 1/600 지역 경계점좌표등록부 시행지역	
측량면적(㎡)	등록면적(㎡)	측량면적(㎡)	등록면적(㎡)
123.4	123	123.34	123.3
123.6	124	123.36	123.4
123.5	124	123.35	123.4
124.5	124	123.45	123.4
124.53	125	123.453	123.5
1㎡ 미만	1	0.1㎡ 미만	0.1

부동산공시법

5 등록전환 및 분할에 따른 면적오차의 처리 등 제15-1회, 제18회, 제22회, 제31회

- ① 등록전환 : 등록전환을 위하여 면적을 정함에 있어 오차가 발생하는 경우
 - ㉠ 그 오차가 허용범위 이내인 경우에는 등록전환될 면적을 등록전환면적으로 결정
 - ㉡ 그 오차가 허용범위를 초과하는 경우에는 임야대장의 면적 또는 임야도의 경계를 지적소관청이 직권으로 정정하여야 한다.
- ② 분할 : 분할시 면적의 단수처리에 있어서 분할 전의 면적에 증감이 없도록 한다.
 - ㉠ 오차가 허용범위 이내인 경우에는 그 오차를 분할 후의 각 필지의 면적에 따라 나누고.
 - ㉡ 오차가 허용범위를 초과하는 경우에는 지적공부상의 면적 또는 경계를 정정하여야 한다.
- ③ 경계점좌표등록부 시행지역의 토지분할
 - ㉠ 분할 후 각 필지의 면적합계가 분할 전 면적보다 많은 경우에는 구하려는 끝자리의 다음 숫자가 작은 것부터 순차적으로 버려서 정하되, 분할 전 면적에 증감이 없도록 할 것
 - ㉡ 분할 후 각 필지의 면적합계가 분할 전 면적보다 적은 경우에는 구하려는 끝자리의 다음 숫자가 큰 것부터 순차적으로 올려서 정하되, 분할 전 면적에 증감이 없도록 할 것
- ④ 축척변경 : 축척변경 전의 면적과 축척변경 후의 면적의 오차가 허용범위 이내인 경우에는 축척변경 전의 면적을 결정면적으로 하고, 허용면적을 초과하는 경우에는 축척변경 후의 면적을 결정면적으로 한다.