

PART
01

공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률

Chapter 01 총칙

Chapter 02 지적측량

Chapter 03 지적(地籍)

Chapter 04 지적공부

Chapter 05 토지이동 및 지적정리

 Check Point!

지적의 정의에 대한 완벽한 분석과 법에서 사용하는 용어의 정의에 대한 이해가 필요하다.

01 지적의 정의

1 의의와 목적

1. 의의

‘지적(地籍)’이란 국가가 국가의 통치권이 미치는 영토를 필지(筆地) 단위로 구획하고 토지의 표시와 법적 권리관계 등을 공적장부인 지적공부(地籍公簿)에 등록·공시하고 이를 이용·관리·활용하는 행위를 말한다.

2. 목적

「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」은 ① 측량 및 수로조사의 기준 및 절차와, ② 지적공부(地籍公簿)·부동산종합공부(不動産綜合公簿)의 작성 및 관리 등에 관한 사항을 규정함으로써, ③ 국토의 효율적 관리와, ④ 해상교통의 안전 및 국민의 소유권 보호에 기여함을 목적으로 한다(법 제1조).

3. 지적의 개념

(1) 등록주체

토지를 지적공부에 등록하거나 토지의 표시인 소재·지번·지목·면적·경계 또는 좌표를 결정하는 것은 오직 국가 또는 국가로부터 위임받은 자(시장·군수·구청장)만이 담당한다. 지적업무는 국가사무이므로 지적사무를 담당하는 시장·군수·구청장은 지방자치단체장으로서의 지위가 아니라 국가기관장으로서의 지위를 가진다.

(2) 등록객체

‘등록객체’라 함은 대한민국의 통치권이 미치는 모든 영토로서, 한반도와 그 부속도를 말한다. 따라서 바다는 지적의 대상이 아니다.

(3) 등록공부

- ① ‘등록공부’란 토지의 물리적 현황과 법적 권리관계 등을 공시하는 공적장부인 지적공부를 말한다.
- ② 현행법상 지적공부는 토지대장·임야대장·공유지연명부·대지권등록부 및 지적도·임야도, 경계점좌표등록부를 말한다.

(4) 등록사항

- ① 토지의 표시 : 소재·지번·지목·면적·경계·좌표
- ② 소유권에 관한 사항 : 성명(명칭), 주소(소재지), 주민등록번호(부동산등기용 등록번호)
- ③ 기타 : 공시지가, 용도지역

(5) 등록방법

모든 영토에 대한 지적측량과 토지이동조사를 실질적으로 실시하여 지적공부에 등록한다.

2 지적의 3요소

1. 토지(土地)

토지는 국가의 통치권이 미치는 범위 내에 있는 모든 토지를 의미하며, 이를 구분·등록하기 위하여 토지를 인위적으로 구획한 단위를 ‘필지’라 한다.

2. 지적공부(地籍公簿)

토지를 구획하여 토지의 표시와 법적인 권리관계를 조사·측량한 후 그 내용을 기록한 공적장부를 지적공부라 한다.

3. 등록(登錄)

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

3 지적의 기본이념

1. 지적국정주의(地籍國定主義)

‘지적국정주의’라 함은 지적사무는 국가의 고유사무로서, 지적공부의 등록사항인 토지의 소재·지번·지목·면적·경계·좌표 등은 국가만이 결정할 수 있는 권한을 가진다는 이념이다.

2. 지적형식주의(地籍形式主義, 지적등록주의)

국가가 결정한 토지에 대한 소재·지번·지목·면적·경계·좌표와 소유자 등을 외부에서 인식할 수 있도록 일정한 형식을 갖추어 지적공부에 등록하여야만 효력이 발생한다는 이념이다.

3. 지적공개주의(地籍公開主義)

(1) 지적공부에 등록된 사항은 국가만의 업무에 활용하는 것이 아니고, 토지소유자나 이해관계인은 물론 기타 일반국민 누구나 공시방법을 통하여 신속·정확하게 이용할 수 있도록 하여야 한다는 이념이다.

(2) 내용

지적공부의 열람·등본발급, 측량성과의 고시, 경계복원측량 등은 지적공개주의 이념이 반영된 것이다.

4. 실질적 심사주의(사실적 심사주의)

(1) 지적공부에 등록하는 사항이나 이미 지적공부에 등록된 사항을 변경하고자 할 경우, 지적소관청은 절차상의 적법성뿐만 아니라 실체법상 사실관계의 부합 여부를 심사하여 지적공부에 등록하여야 한다는 이념이다.

(2) 현행 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」은 ㉠ 지적측량을 실시하는 사항에 대한 지적소관청, 시·도지사에게 측량검사를 받아야 하는 경우, ㉡ 지적측량을 실시하지 않는 사항에 대한 토지이동조사라는 방법을 채택하고 있다.

5. 직권등록주의(職權登錄主義)

국가의 통치권이 미치는 모든 영토를 필지별로 구획하여 국가기관의 장인 시·군·구청장이 지적공부에 강제적으로 등록·공시하여야 한다는 이념이다.

1 서설

우리나라의 토지공시제도는 지적제도와 등기제도로 이원화되어 있다. 지적제도는 토지의 물리적 현황을 공시하는 제도로서 토지의 표시에 중점을 두어 등록하는 제도인 데 반해, 등기제도는 권리주체의 변동과정을 공시하는 제도이다.

2 내용

구분	지적제도	등기제도
근거법	공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률	부동산등기법
내용	① 토지의 표시 공시 : 소재, 지번, 지목, 면적, 경계, 좌표 ② 권리의 객체를 공시하는 제도	① 권리관계의 공시 : 소유권, 소유권 이외의 권리 ② 권리의 주체를 공시하는 제도
기능	사실관계를 중시	권리관계를 중시
기본이념	① 지적국정주의 ② 지적형식주의 ③ 지적공개주의 ④ 직권등록주의 ⑤ 실질적 심사주의	① 당사자신청주의 ② 성립요건주의(형식주의) ③ 형식적 심사주의
공부판재	물적편성주의	물적편성주의
등록사항	① 대장 : 토지의 표시, 소유권, 공시지가 등 ② 도면 : 소재 · 지번 · 지목 · 경계 등 ③ 경계점좌표등록부 : 토지의 소재 · 지번 · 좌표 등	① 표제부 : 부동산의 표시에 관한 사항 ② 갑구 : 소유권에 관한 사항 ③ 을구 : 소유권 이외의 권리 사항
등록주체	국가(국정주의)	사적자치의 원칙
객체	토지	토지와 건물
신청	직권등록주의 : 단독신청	당사자신청주의 : 공동신청주의
담당	국토교통부	사법부
공신의 원칙	부정	부정
전산자료 이용	국토교통부장관, 시 · 도지사, 지적소관청의 승인	법원행정처장의 승인

3 지적과 등기의 일치

1. 의의

지적제도는 토지에 대한 사실관계를 공시하고 등기제도는 토지에 대한 권리관계를 공시하고 있으나, 지적공부와 등기부에 기록된 내용은 서로 일치하여야 한다.

2. 토지의 표시

(1) 등기촉탁제도

지적공부상 토지이동정리로 인하여 토지등기부 표제부에 변경등기를 할 필요가 있는 경우에는 지적소관청은 지체없이 관할 등기관서에 그 등기를 촉탁하여야 한다.

(2) 부동산표시변경등기의 신청의무

토지	토지의 분합, 멸실, 면적의 증감, 지목의 변경이 있는 때에는 그 토지의 소유권의 등기명의인은 1월 이내에 그 등기를 신청하여야 한다.
건물	건물의 분합, 번호, 종류, 구조의 변경, 면적의 증감, 부속건물의 신축, 건물대지의 지번변경, 대지권의 변경이나 소멸, 멸실이 있는 때에는 그 건물의 소유권의 등기명의인은 1월 이내에 그 등기를 신청하여야 한다.

(3) 불일치사항 통지

지적소관청은 등기부의 부동산표시가 대장과 일치하지 아니하는 경우에는 등기소에 통지하여야 하며, 통지받은 등기소는 1월 이내에 소유자의 신청이 없는 경우에는 직권으로 지적소관청의 통지서에 따라 변경등기를 하고 그 결과를 소유자에게 통지하여야 한다.

(4) 등기신청의 각하

등기기록에 기록된 부동산표시가 대장과 부합하지 아니하는 경우에는 그 부동산의 소유권의 등기명의인은 부동산표시변경등기를 하지 아니하면 당해 부동산에 대한 다른 등기를 신청할 수 없다.

3. 소유권

(1) 지적공부의 소유자 정리

지적공부에 등록된 토지소유자의 변경사항은 등기관서에서 등기한 것을 증명하는 ① 등기완료통지서, ② 등기필정보, ③ 등기사항증명서, ④ 등기관서에서 제공한 등기 전산정보자료에 따라 정리한다.

(2) **소유권변경사실의 통지**

소유권보존, 이전, 변경, 경정, 말소, 말소회복등기 등을 한 후 등기관은 지체없이 지적소관청에 소유권의 변경사실을 알려야 한다.

(3) **지적공부의 소유자 정정**

지적공부에 등록된 토지소유자의 정정사항은 등기관서에서 등기한 것을 증명하는 ① 등기완료통지서, ② 등기필정보, ③ 등기사항증명서, ④ 등기관서에서 제공한 등기 전산정보자료에 따라 정정한다.

03

용어의 정의

1 측량

지적측량	‘지적측량’이란 토지를 지적공부에 등록하거나 지적공부에 등록된 경계점을 지상에 복원하기 위하여 필지의 경계 또는 좌표와 면적을 정하는 측량을 말하며, 지적확정측량 및 지적재조사측량을 포함한다.
지적확정측량	‘지적확정측량’이란 도시개발사업에 따른 사업이 끝나 토지의 표시를 새로 정하기 위하여 실시하는 지적측량을 말한다.
지적재조사측량	‘지적재조사측량’이란 「지적재조사에 관한 특별법」에 따른 지적재조사사업에 따라 토지의 표시를 새로 정하기 위하여 실시하는 지적측량을 말한다.
측량기준점	‘측량기준점’이란 측량의 정확도를 확보하고 효율성을 높이기 위하여 특정 지점을 측량기준에 따라 측정하고 좌표 등으로 표시하여 측량 시에 기준으로 사용되는 점을 말한다.
지적측량수행자	‘지적측량수행자’란 지적측량업의 등록을 한 자와 한국국토정보공사를 말한다.
측량성과	‘측량성과’란 측량을 통하여 얻은 최종 결과를 말한다.

2 지적소관청

‘지적소관청’이란 지적공부를 관리하는 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.

3 지적공부

1. 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.

대장	토지대장 임야대장	토지에 관한 정보인 물리적 현황과 법적 권리관계를 등록·공시하는 지적공부이다.
	공유지연명부	토지대장 또는 임야대장에 등록하는 토지소유자 2인 이상이 공동으로 소유하고 있는 공유토지에 대하여 공유자와 지분 등을 등록·관리하기 위하여 작성하는 지적공부이다.
	대지권등록부	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의하여 집합건물을 구분소유단위로 대지권표시의 등기를 한 공유 토지에 대하여 토지대장·임야대장 이외에 전유부분의 건물의 표시, 건물 명칭, 대지권 지분 등을 등록·관리하기 위하여 작성하는 지적공부이다.
도면	지적도 임야도	토지에 대한 정보 중 소유권 등 물권이 미치는 범위와 모양 등을 나타내는 경계를 등록·공시하는 지적공부이다.
	경계점좌표등록부	각 필지를 단위로 결정되는 토지의 정보 중 경계점의 위치를 좌표로 등록·공시하는 지적공부이다.

2. 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.

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 토지의 표시

토지의 표시	‘토지의 표시’란 지적공부에 토지의 소재·지번(地番)·지목(地目)·면적·경계 또는 좌표를 등록한 것을 말한다.
소재	지번을 부여하는 단위지역으로서, 동·리 또는 이에 준하는 지역까지를 말한다.
지번	필지에 부여하여 지적공부에 등록한 번호를 말한다.
지목	토지의 주된 용도에 따라 토지의 종류를 구분하여 지적공부에 등록한 것을 말한다.
좌표	지적측량기준점 또는 경계점의 위치를 평면직각중회선수치로 표시한 것을 말한다.
경계	필지별로 경계점들을 직선으로 연결하여 지적공부에 등록한 선을 말한다.
면적	지적공부에 등록한 필지의 수평면상의 넓이를 말한다.
필지	‘필지’란 대통령령으로 정하는 바에 따라 구획되는 토지의 등록단위를 말한다.
지번부여 지역	‘지번부여지역’이란 지번을 부여하는 단위지역으로서 동·리 또는 이에 준하는 지역을 말한다.
경계점	‘경계점’이란 필지를 구획하는 선의 굴곡점으로서 지적도나 임야도에 도해(圖解) 형태로 등록하거나 경계점좌표등록부에 좌표 형태로 등록하는 점을 말한다.

5 토지의 이동(異動)

토지의 이동	‘토지의 이동’이란 토지의 표시를 새로 정하거나 변경하거나 말소하는 것을 말한다.
신규등록	새로 조성된 토지와 지적공부에 등록되어 있지 아니한 토지를 지적공부에 등록하는 것을 말한다.
등록전환	임야대장 및 임야도에 등록된 토지를 토지대장 및 지적도에 옮겨 등록하는 것을 말한다.
분할	지적공부에 등록된 1필지를 2필지 이상으로 나누어 등록하는 것을 말한다.
합병	지적공부에 등록된 2필지 이상을 1필지로 합하여 등록하는 것을 말한다.
지목변경	지적공부에 등록된 지목을 다른 지목으로 바꾸어 등록하는 것을 말한다.
축척변경	지적도에 등록된 경계점의 정밀도를 높이기 위하여 작은 축척을 큰 축척으로 변경하여 등록하는 것을 말한다.

 Check Point!

법에서 규정한 지적측량의 대상에 대해 암기하고, 지적측량의 절차와 지적측량적부심사의 절차를 정확하게 이해한다.

01

지적측량

1 지적측량

1. 지적측량의 의의와 목적

(1) 의의

‘지적측량’이란 토지를 지적공부에 등록하거나 지적공부에 등록된 경계점을 지상에 복원하기 위하여 필지의 경계 또는 좌표와 면적을 정하는 측량을 말한다.

(2) 목적

토지의 경계와 좌표, 면적을 지적측량을 통해 지적공부에 등록함으로써 토지에 대한 소유권이 미치는 범위와 한계를 확인하는 데 그 목적이 있다.

2. 지적측량의 구분

(1) 분류

지적측량은 지적기준점을 정하기 위한 기초측량과 1필지의 경계와 면적을 정하는 세부측량으로 구분한다(지적측량 시행규칙 제5조 제1항).

(2) 기초측량

- ① 의의 : ‘기초측량’이란 지적기준점을 정하기 위한 측량을 말한다.
- ② 지적삼각점측량·지적삼각보조점측량은 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에 실시한다.
 - ㉠ 측량지역의 지형상 지적삼각점이나 지적삼각보조점의 설치 또는 재설치가 필요한 경우
 - ㉡ 지적도근점의 설치 또는 재설치를 위하여 지적삼각점이나 지적삼각보조점의 설치가 필요한 경우