

# system 공시법

# 합격필기 note

교수 : 배 상 용

과정: 공간정보법(지적법)



## Chapter 1절 토지의 표시

### check point 1. 지번 (기본서 P.28~)

#### (1) 지번의 정의

- ① 지번이란 합은 지번부여지역인 법정 동, 리를 단위로 필지에 부여하여 지적공부에 등록된 번호를 말한다. 구체적으로는 각각 구획된 토지를 구별할 수 있도록 하기 위하여 하나의 필지마다 붙이는 숫자(번호)라고 할 수 있다.
- ② 지번은 지적소관청이 지번부여지역별로 차례대로 부여한다.

#### (2) 지번의 표시와 구성

- ① 지번은 아라비아 숫자로 표기한다. 다만, **임야대장 및 임야도**에 등록하는 토지의 지번은 숫자 **앞에 '산'자**를 붙여 표기한다.
- ② 지번은 본번과 부번으로 구성하되, 본번과 부번 사이에 '-' 표시로 연결한다. 이 경우 '-' 의 라고 읽는다. **⚠ 주의) 표기한다 → X**
- ③ 단식지번 : 본번만으로 구성된 지번
- ④ 복식지번 : 본번에 부번을 붙여 구성되는 지번

#### (3) 지번의 부여기준

- ① 기본원칙(**복서기번법**) : **복서에서 남동으로** 순차적으로 부여하며, 이를 복서기번법이라 한다.
- ② 신규등록 및 등록전환 등에 따른 지번부여 (**동선 본부**)
  - ㉠ 원칙 : **신규등록 및 등록전환**의 경우에는 그 지번부여지역 안에서 인접토

지의 **본번에 부번**을 붙여서 지번을 부여한다.

- ㉡ 예외 : 다음에 해당하는 경우에는 그 지번부여지역의 **최종 본번**의 다음 순번부터 **본번**으로 하여 순차적으로 지번을 부여할 수 있다.

#### (인접된/ 여러필지/가 불합리한 경우)

- ㉢ 대상 토지가 당해 지번부여지역 안의 **최종지번**의 토지에 **인접**되어 있는 경우
- ㉣ 대상 토지가 **여러 필지**로 되어 있는 경우
- ㉤ 대상 토지가 이미 등록된 토지와 **멀리 떨어져 있어** 등록된 토지의 본번에 부번을 부여하는 것이 **불합리한 경우**

#### ③ 분할에 따른 지번부여 (**분할은 부부가 한다**)

- ㉠ 원칙 : 분할의 경우에는 분할 후의 필지 중 **1필지의 지번은 분할 전 지번**으로 하고, 나머지 필지의 지번은 본번에 **최종부번** 다음 순번으로 **부번**을 부여한다.
- ㉡ 예외 : 분할 후의 필지 중 주거, 사무실 등의 건축물이 있는 필지에 대하여는 분할 전의 지번을 우선하여 부여하여야 한다. (의무적)
- ⚠ 주의 : 신청하는 때에 X**

#### ④ 합병에 따른 지번부여 (**합병은 빠를수록 좋다**)

- ㉠ 원칙 : 합병의 경우에는 합병대상 지번 중 **선순위의 지번**을 그 지번으로 하되, 합병 전 지번 중 본번으로 된 지번이 있는 때에는 **본번 중 선순위의 지번**을 합병 후의 지번으로 한다.
- ㉡ 예외 : 토지소유자가 합병 전 필지에 **주거, 사무실 등의 건축물**이 있어 그 건축물이 위치한 지번을 합병 후의 지번으로 **신청하는 때에는** 그 지번을 합병 후 지번으로 부여하여야 한다.

## ⑤ 지적확정측량 실시지역의 지번부여 :

㉠ 원칙 : 지적확정측량을 실시한 지역 안의 각필지에 지번을 새로이 부여하는 경우에는 원칙적으로 **종전 지번 중 본번**으로 부여한다. 다만, 다음의 지번은 제외한다.

㉡ 지적확정측량을 실시한 지역의 종전의 지번과 지적확정측량을 실시한 지역 밖에 있는 **본번이 같은 지번이 있을 때** 그 지번

㉢ 지적확정측량을 실시한 지역의 **경계에 걸쳐 있는 지번**

㉣ 예외 : 다만, 부여할 수 있는 종전 지번의 수가 새로이 부여할 지번의 수보다 적을 때에는 다음과 같은 방법으로 부여할 수 있다.

㉤ **블록단위로 하나의 본번을 부여한 후 필지별로 부번**을 부여하거나

㉥ 당해 지번부여지역의 **최종 본번의 다음 순번부터 본번**으로 하여 지번을 부여할 수 있다.

## ⑥ 지적확정측량 실시지역의 지번부여규정을 준용하는 경우

**(행정/지번이/ 확정되면/ 축척은 종전지번 중 본번으로 부여)**

㉦ **행정구역개편**에 따라 새로이 지번을 부여하는 때

㉧ 지번부여지역 안의 **지번변경**을 하는 때

㉨ **축척변경시행지역** 안의 필지에 지번을 부여하는 때

㉩ 도시개발사업 등의 준공 전 지번부여 : 도시개발사업 등의 준공 전에 사업시행자가 지번부여신청을 하는 때에는 미리 지번을 부여할 수 있다.

이 경우 **미리 지번을 부여하는 때에는** 사업 등의 신고 시 제출한 **사업계획도**에 의하여 부여한다.

## (4) 지번의 변경

㉠ 의의 : **지번의 변경**이란 지번부여지역의 **일부** 또는 **전부**의 지번이 순차적으로 부여되어 있지 아니한 때에는 **새로이 정하는 것**을 말한다. **지적소관청**은 지적공부에 등록된 지번을 변경할 **필요가 있다고 인정하면 시·도지사나 대도시 시장의 승인**을 받아 지번부여지역의 **전부** 또는 **일부**에 대하여 지번을 **새로 부여할 수 있다.**

## ② 지번변경의 절차

㉠ 지적소관청이 지번을 변경하고자 할 때에는 **시·도지사나 대도시 시장의 승인**을 얻어야한다. 이를 위하여 지적소관청은 지번변경사유를 기재한 승인신청서에 지번변경 대상지역의 지번·지목·면적 소유자에 대한 상세한 내용(이하 지번 등 명세라 한다) 을 기재하며 **시·도지사 또는 대도시 시장**에게 제출하여야 한다.

㉡ 이 경우 신청을 받은 시·도지사나 대도시 시장은 지번변경사유 등을 심사한 후 그 결과를 지적소관청에 통지하여야 한다.

㉢ 지번부여방법: 위와 같은 절차를 거쳐 지적소관청이 지번변경을 하는 경우 그 지번의 부여방법에 관하여는 **지적확정 측량 실시지역의 지번부여방법에 관한 규정을 준용**한다.

## (5)결번대장

## ① 결번대장의 비치 :

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

㉡ 결번이 발생하지 아니하는 것 : ㉠ 신규 등록 ㉡ 분할 ㉢ 지목변경

## check point 2. 지목 (기본서 P.33~)

(1) **지목의 정의:** 지목이란 토지의 주된 용도에 따라 토지의 종류를 구분하여 지적공부에 등록한 것을 말한다.

## (2) 지목의 설정기준

㉠ 1필1목의 원칙

㉡ 주지목 추종의 원칙 : 1필지가 2이상의 용도로 활용되는 경우 **주된 용도**에 따라 지목을 설정하여야 한다.

㉢ 영속성의 원칙 (일시변경불변의 원칙) : **일시적** 또는 일시적인 용도로 사용되는 경우에는 지목을 변경하지 **아니한다.**

- ④ 사용목적 추종의 원칙 : 도시관리계획사업, 도시개발사업 등의 공사가 준공된 토지는 그 사용목적에 따라 지목을 설정한다. 예컨대 [국토의 계획 및 이용에 관한 법률] 등 관계법령에 의한 택지조성공사가 준공된 토지는 '대'로 하여야 한다.

### (3) 지목의 구분 및 표기방법

#### ① 지목의 구분

##### 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·굴나무 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」 제2조제1호에 따른 가축을 사육하는 축사 등의 부지
- 다. 가목 및 나목의 토지와 접속된 부속시설물의 부지

### 5. 임야

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. 염전

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」 제2조제1호가목 및 다목에 따른 노상주차장 및 부설주차장(「주차장법」 제19조제4항에 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. 도로**

다음 각 목의 토지. 다만, 아파트·공장 등 단일 용도의 일정한 단지 안에 설치된 통로 등은 제외한다.

가. 일반 대중(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. 제방**

조수·자연유수(自然流水)·모래·바람 등을 막기 위하여 설치된 방조제·방수제·방사제·방파제 등의 부지

**17. 하천**

자연의 유수(流水)가 있거나 있을 것으로 예상되는 토지

**18. 구거**

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. 공원

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 체육도장, 유수(流水)를 이용한 요트장 및 카누장등의 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」 제2조제9호에 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, 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

② 지목은 **토지대장과 임야대장에는 정식명칭으로 표기하여** 등록한다. 그러나 **지적도와 임야도에 등록할 때에는 부호로 표기** (원칙:정식명칭의 첫머리글자 /예외: 정식명칭의 두번째 글자)

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

주차장 ⇒ 차 . 공장용지 ⇒ 장 하천 ⇒ 천 유원지 ⇒ 원 [ 차 장 천 원 ]

### check point 3. 경계 (기본서 P.41~)

- (1) **경계의 정의** : 경계란 필지별로 경계점 간의 직선으로 연결하여 지적공부에 등록한 선을 말한다. 즉, [공간정보법] 상의 경계는 지적공부에 등록하는 단위토지인 1필지의 구획선을 의미하며, 지상의 자연물로써 구획된 선이 아니다.

**주의) 지상경계와 도상경계의 불일치 ~ 도상경계가 기준.**

#### (2) 경계의 대한 일반 원칙

- ① 경계국정주의 : 경계는 국가가 결정하여 지적공부에 등록한다.
- ② 경계직선주의 : 경계실행주의에 대응하는 것으로서 경계는 최단거리 경계선으로 해야 한다는 것을 말한다.
- ③ 경계불가분의 원칙 : 토지의 경계는 유일무이한 것으로서 양 필지사이에 공통으로 작용한다.
- ④ 축척종대의 원칙 : 동일한 경계가 축척이 다른 도면에 각각 등록되어 있는 때에는 **축척이 큰 것에 따른다.**

다만, 경계등록이 잘못 이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

- ⑤ 경계 부동성의 원칙 : 공간정보법령상의 절차에 의하여 결정, 등록된 경계는 분할, 합병 등 토지이동사유가 있기 전에는 임의로 변경하는 것은 허용되지 아니한다.

#### (3) 지상경계의 결정 등

- ① 지상경계의 결정 : 지상경계를 새로이 결정하고자 하는 경우에는 다음의 기준에 의한다. **다만**, 지상경계의 구획을 형성하는 **구조물 등의 소유자가 다른 경우**에는 아래 ㉠ ㉡ ㉢의 규정에도 불구하고 그 소유권에 의하여 지상경계를 결정한다.
- ㉠ 연접되는 토지 간에 높낮이 차이가 없는 경우에는 그 구조물 등의 **중앙 : 고저무중**
- ㉡ 연접되는 토지 간에 높낮이 차이가 있는 경우에는 그 구조물 등의 **하단부 : 고저유하**
- ㉢ 도로 · 구거 등의 토지에 절토된 부분이 있는 경우에는 그 경사면의 **상단부 : 토지절상**
- ㉣ 토지가 해면 또는 수면에 접하는 경우에는 **최대만조위** 또는 **최대만수위**가 되는 **선 : 해수면만 <최대>**
- ㉤ 공유수면매립지의 토지 중 제방 등을 토지에 편입하여 등록하는 경우에는 **바깥쪽 어깨부분 : 토지편입외견**

#### (4) 지상경계의 위치표시 및 지상경계점등록부

- ① 토지의 지상 경계는 독, 담장이나 그 밖에 구획의 목표가 될 만한 구조물 및 경계점표지 등으로 표시한다.
- ② **지적소관청**은 토지의 이동에 따라 **지상경계를 새로 정한 경우**에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 **지상 경계점 등록부**를 작성·관리하여야 한다.
- ③ 경계점표시의 규격과 재질 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.



④ **지상경계점등록부의 등록사항 :**

㉠ 소재, 지번, 공부상의 지목과 실제 이용지목

㉡ **경계점**의 좌표(경계점좌표등록부 시행지역)

㉢ **경계점**의 위치설명도,

㉣ **경계점**의 사진파일,

㉤ **경계점**표지의 종류 및 **경계점**의 위치

(5) **분할에 따른 지상경계의 결정 (판·공·도·도)**

분할에 따른 지상경계는 지상건축물을 걸리게 결정하여서는 아니 된다.  
다만, 다음에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

① **확정판결**이 있는 경우

② **공공사업 등으로** 인하여 학교용지, 도로, 철도용지, 제방, 하천, 구거, 유지, 수도용지 등의 지목으로 되는 토지를 분할하고자 하는 경우

③ **도시개발사업 등의** 사업시행자가 사업지구의 경계를 결정하기 위하여 분할하고자 하는 경우

④ 도시·군관리계획결정고시와 지형도면고시가 된 지역의 **도시·군관리계획선**에 따라 토지를 분할하고자 하는 경우

(6) **지상 경계점에 경계점표지를 설치하여 분할측량할 수 있는 경우**

① 도시개발사업 등의 사업시행자가 사업지구의 경계를 결정하기 위하여 토지를 분할하려는 경우

② 사업시행자와 행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장이 토지를 취득하기 위하여 분할하려는 경우

③ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 결정고시와 지형도면 고시가 된 지역의 도시·군관리계획선에 따라 토지를 분할하려는 경우

④ 소유권이전, 매매 등을 위하여 필요한 경우에 토지를 분할하려는 경우

⑤ 토지이용상 불합리한 지상 경계를 시정하기 위한 경우에 토지를 분할하려는 경우

⑥ 관계 법령에 따라 인가·허가 등을 받아 토지를 분할하려는 경우

**check point 4. 면적 (기본서 P.46~)**

(1) **면적의 정의 :** 면적이란 지적공부에 등록된 필지의 **수평면상 넓이**를 말한다.

※ 도면상에서 산출한 수평면상의 넓이 : 현행 제도 하에서는 주로 도해지적을 쓰기 때문에 **토지대장**이나 **임야대장**에 등록된 면적은 지적도나 임야도의 **도상**에 **측정된** 것이다. 그러나 **경계점좌표등록부**를 작성·비치하는 지역의 면적은 **좌표**로써 계산한다.

(2) **면적측정의 대상 :** 면적은 세부측량을 하는 경우에는 필지마다 측정하여야 한다. 다만, **행정구역명칭변경, 지번변경, 지목변경, 위치정정, 경계복원측량, 지적현황측량**의 경우와 **합병**의 경우에는 면적 측정을 요하지 않는다.

※ 면적측정이 필요한 경우

① 지적공부의 복구·신규 등록·등록전환·분할·축척변경을 하는 경우

② 등록된 면적 또는 경계를 정정하는 경우

③ 도시개발사업 등으로 인한 토지이동에 의하여 토지의 표시를 새로이 결정하는 경우

④ 경계복원측량 및 지적현황측량에 의하여 면적측정이 수반되는 경우

(3) **면적의 결정**

① **지적도면의 축척**

㉠ **지적도:** 1/500, 1/600, 1/1000, 1/1200, 1/2400, 1/3000, 1/6000

㉡ **임야도:** 1/3000, 1/6000

② **면적측정의 방법**

㉠ **좌표면적계산법에 의한 면적측정 :** 경위의 **측량방법**으로 세부측량을 한 지역의 필지별 면적측정은 **경계점좌표**에 의할 것

㉡ **전자면적측정기에 의한 면적측정 :** 평판측량 또는 전자평판측량으로 세부측량

을 실시하여 필지의 경계를 **지적도나 임야도를 등록하는 지역**

③ 면적의 결정방법

㉠ **면적결정의 일반적 원칙(분모1000단위의 축척)** : 0.5㎡미만인 때에는 버리고, 0.5㎡ 초과하는 때에는 올리며, 0.5㎡인 때에는 구하고자 하는 끝자리의 숫자가 0 또는 짝수이면 버리고, 홀수이면 다만, 1필지의 면적이 1㎡ 미만일 때에는 1㎡로 한다.

㉡ **축척 600분의 1인 지역(500분의1 지역 포함)과 경계점좌표등록부에의 등록지역** : 지적도의 축척이 600분의 1인 지역과 경계점좌표등록부에 등록하는 지역의 토지의 면적은 ㎡ 이하 한자리 단위로 하되, 0.1㎡ 미만의 끝수가 있는 경우 0.05㎡ 인 때에는 구하고자 하는 끝자리의 숫자가 0 또는 짝수이면 버리고 홀수이면 올린다. 다만, 1필지의 면적이 0.1㎡ 미만일 때에는 0.1㎡로 한다.

의의	지적공부(대장)에 등록된 필지의 <b>수평면상의 넓이</b> 를 말한다.		
표시	㎡		
단수처리	축척	최소단위	단수처리 방법
	경계점좌표등록부 1/500 1/600	0.1㎡	※ <b>소수점 첫째 자리까지</b> 등록 : 소수점 이하 한자리 단위까지 구한다. ① <b>0.05 초과</b> ⇒ 올린다    ② <b>0.05 미만</b> ⇒ 버린다 ③ <b>0.05 일때</b> ㉠ 끝자리가 <b>홀수</b> ⇒ 올린다 ㉡ 끝자리가 <b>0, 짝수</b> ⇒ 버린다
단수처리	1/1000 1/1,200 1/2,400 1/3,000 1/6,000	1㎡	※ <b>자연수까지</b> 등록 : 1㎡ 단위까지 구한다. ① <b>0.5 초과</b> ⇒ 올린다    ② <b>0.5 미만</b> ⇒ 버린다 ③ <b>0.5 일때</b> ㉠ 끝자리가 <b>홀수</b> ⇒ 올린다 ㉡ 끝자리가 <b>0, 짝수</b> ⇒ 버린다

④단수처리 (예)

예시1 (1/500 ~ 1/600 , 경계점좌표등록부) 인 경우

- ㉠ 425.55 → 0.05 (0.05 일 때, 앞 숫자가 홀수라면 ) 올린다.    : 425.6㎡
- ㉡ 328.45 → 0.05 (0.05 일 때, 앞 숫자가 0. 짝수일 때) 버린다.    : 328.4㎡
- ㉢ 315.46 → 0.06 (0.05 초과) 올린다.    : 315.5㎡
- ㉣ 329.44 → 0.04 (0.05 미만) 버린다.    : 329.4㎡

예시2 (1/1000 ~ 1/6000)

- ㉠ 335.5 → 336    ㉡ 424.5 → 424    ㉢ 319.4 → 319    ㉣ 325.6 → 326

예시3

- ㉠ 도시개발사업 완료 되는 지역(지적확정측량) ⇒ 경계점좌표등록부 <비치> ~ 소수점 첫째자리
- ㉡ 축척변경 시행 지역 ⇒ 경계점좌표등록부 <비치> ~소수점 첫째자리
- ㉢ 경위의 측량~지적확정측량 ~ 소수점 첫째자리



- ㉔ 임야도에서 산출한 값 ~ 자연수까지
- ㉕ 지적도 1/3000, 단 이 지역 경계점좌표등록부가 비치되는 지역은 ~ 소수점 첫째자리
- ㉖  $1/500 \Rightarrow 325.451 \Rightarrow 0.051 \Rightarrow 0.05$  초과  $\Rightarrow 325.5$



## Chapter 2절 지적공부

### check point 1. 지적공부의 의의 및 종류 (기본서 P.53~)

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

	지적공부의 종류	비치
(광의의 의미)대장	토지대장	항시비치
	임야대장	항시비치
	공유지연명부	소유자가 2인 이상인 경우
	대지권등록부	대지권의(취지) 등기가 완료된 토지
지적도면	지적도	항시비치
	임야도	항시비치
중간적 성격	경계점좌표등록부	경계점좌표등록부를 갖춰 두는 토지는 지적확정측량 또는 축척변경을 위한 측량을 실시하여 경계점을 좌표로 등록한 지역의 토지로 한다. (지적도 + 토지대장) 과 함께 비치된다.
무형	정보처리시스템	

### check point 2. 등록사항 (기본서 P.54~)

- ① 소재 : > 전부
- ② 지번 : > 정식명칭 (표기하여 등록)  
~ 대장  
부 호 (표기하여 등록)에만  
) ~ 도면
- ③ 지목 : —
- ④ 경계 : 도상경계 ~ 도면에만
- ⑤ 좌표 : 경계점좌표등록부에만
- ⑥ 면적 : 대장에만
- ⑦ 축척 : 지목과 동일, 대장 과 도면에만
- ⑧ 소유자에 관한 사항 (토지대장, 임야대장, 공유지연명부, 대지권 등록부)에만 ← 등기부를 기준으로 등록
- ㉑ 성명 (법인 : 명칭)
- ㉒ 주소 (법인 : 소재지)
- ㉓ 주민등록번호 (법인 : 등기용등록번호)
- ㉔ 변동원인 - (등기원인)
- ㉕ 변동된날 - (등기접수일자)
- ⑨ 소유자별 **지분** : \* 공유지 연명부 ↘에만  
\* 대지권 등록부 ↗
- ⑩ **고유번호** : 도면 제외 나머지에 등록
- ⑪ **장 번호** : 도면 제외 (필지별 장번호) 나머지에 등록
- ⑫ **도면번호** : 공대 제외 (공유지 연명부, 대지권 등록부 빼고) 나머지에 등록

⑬ 토지대장 . 임야대장(대장)에만 (토·토·개·기)

- ㉠ 토지등급
- ㉡ 토지이동 사유
- ㉢ 개별공시지가와 기준일
- ㉣ 기준수확량등급

⑭ 지적도 . 임야도 (도면)에만(도·도·도·도·삼구)

- ㉠ 도면의 색인도
- ㉡ 도면의 제명
- ㉢ 도곽선
- ㉣ 도곽선의 수치
- ㉤ 삼각점 및 지적기준점 위치
- ㉥ 구조물 및 건축물위치 현황

⑮ <경계점좌표등록부>가 비치되는 지역의 지적도에만

- ㉠ 도면의 제명 (좌표)
- ㉡ 이 도면에 의하여 측량 할 수 없다.
- ㉢ 좌표에 의하여 계산된 경계점 간의 거리

⑯ 대지권 등록부에만

- ㉠ 건물의 명칭
- ㉡ 전유부분 건물의 표시
- ㉢ 대지권의 비율

⑰ 경계점좌표등록부에만

- ㉠ 부호
- ㉡ 부호도

check point 3. 지적공부의 보관 및 공개 (기본서 P.71~)

1) 지적공부의 비치·보관 및 열람

- ① 지적소관청은 해당 청사에 지적서고를 설치하고 그곳에 지적공부를 영구히 보존하여야 하며,다음의 어느 하나에 해당하는 경우 외에는 해당 청사 밖으로 지적공부를 반출할 수 없다.
- ㉠ 천재지변이나 그 밖에 이에 준하는 재난을 피하기 위하여 필요한 경우
- ㉡ 관할 시·도지사 또는 대도시 시장의 승인을 받은 경우  
---> 지적공부의 반출 신청을 받은 시·도지사 또는 대도시 시장은 지적공부 반출사유 등을 심사한 후 그 승인여부를 지적소관청에 통지하여야 한다.
- ② 지적공부를 열람하거나 그 등본을 발급받으려는 자는 해당지적소관청에 그 열람 또는 발급을 신청하여야 한다.
- ③ 지적공부를 정보처리시스템을 통하여 기록·저장한 경우 관할 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 그 지적공부를 지적정보관리체계에 영구히 보존하여야 한다.
- ④ 정보처리시스템을 통하여 기록, 저장된 지적공부를 열람하거나 그 등본을 발급받으려는 경우에는 특별자치시장, 시장·군수 또는 구청장이나 읍·면·동의 장에게 신청할 수 있다.
- 2) 지적소관청은 지적도면의 관리에 필요한 경우에는 지번부여지역마다 일람도와 지번색인표를 작성하여 갖춰 둘 수 있다
- 3) 지적도면에는 지적소관청의 직인을 날인하여야 한다. 다만, 정보처리시스템을 이용하여 관리하는 지적도면의 경우에는 그러하지 아니하다.

4) 지적정보전담관리 기구 등

- ① 국토교통부장관은 지적정보관리체계에 영구히 보존하여야 하는 지적공부가 멸실되거나 훼손될 경우를 대비하여 지적공부를 복제하여 관리하는 정보관리체계를 구축하여야 한다.
- ② 국토교통부장관은 지적공부의 효율적인 관리 및 활용을 위하여 지적정보 전담관리 기구를 설치, 운영한다.

- ③ **국토교통부장관**은 **지적공부를 과세나 부동산정책자료** 등으로 활용하기 위하여 **주민등록전산자료, 가족관계등록전산자료, 부동산등기전산자료** 또는 **공시지가 전산자료** 등을 관리하는 기관에 그 자료를 요청할 수 있으며 요청을 받은 관리기관은 장은 특별한 사정이 없는 한 이에 응하여야 한다.

### 3) 수수료의 납부

#### ① 납부방법

지적공부의 열람 또는 등본발급의 신청을 하는 자는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 수수료를 내야한다. 지적 공부의 열람 또는 등본발급 수수료는 수입증지 또는 현금으로 납부하여야 한다.

#### ② 수수료의 면제

- ㉠ 지적측량업무에 종사하는 지적기술자가 그 업무와 관련하여 지적측량기준점성과 또는 그 측량부에 열람 및 등본교부를 신청하는 때에는 수수료를 면제한다.
- ㉡ 국가 또는 지방자치단체가 업무 수행 상 필요한 경우 면제
- ㉢ 지적측량업무에 종사하는 지적기술자가 그 업무와 관련하여 지적공부를 열람할 경우 면제한다.

## check point 4. 부동산 종합공부 (기본서 P.78~)

‘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.

### 1) 부동산종합공부의 관리 및 운영

- ① **지적소관청**은 부동산의 효율적 이용과 부동산과 관련된 정보의 종합적 관리·운영을 위하여 부동산종합공부를 관리·운영한다.
- ② **지적소관청**은 부동산종합공부를 영구히 보존하여야 하며, 부동산종합공부의 멸실 또는 훼손에 대비하여 이를 별도로 복제하여 관리하는 정보관리

체계를 구축하여야 한다.

- ③ 부동산종합공부의 등록사항을 관리하는 기관의 장은 **지적소관청**에 상시적으로 관련 정보를 제공하여야 한다.
- ④ **지적소관청**은 부동산종합공부의 정확한 등록 및 관리를 위하여 필요한 경우에는 부동산 종합 공부의 등록사항을 관리하는 기관의 장에게 관련 자료의 제출을 요구할 수 있다. 이 경우 자료의 제출을 요구받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 자료를 제공하여야 한다.

## 2) 부동산종합공부의 등록사항 등

- ① **토지의 표시와 소유자에 관한 사항** : 지적공부의 내용
- ② **건축물의 표시와 소유자에 관한 사항**(토지에 건축물이 있는 경우만 해당) : 건축물대장의 내용
- ③ **토지의 이용 및 규제에 관한 사항** : 토지이용 계획 확인서의 내용
- ④ **부동산의 가격에 관한 사항** : 개별공시지가, 개별주택가격 및 공동주택가격 공시내용
- ⑤ 그 밖에 부동산의 효율적 이용과 부동산과 관련된 정보의 종합적 관리·운영을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

## 3) 부동산종합공부의 열람 및 증명서 발급

- ① 부동산종합공부를 열람하거나 부동산종합공부 기록사항의 전부 또는 일부에 관한 증명서(이하 ‘부동산 종합 증명서’라 한다)를 발급받으려는 자는 **지적소관청이나 읍·면·동의 장**에게 신청할 수 있다.

## check point 5. 지적전산자료의 이용절차 (기본서 P.76~)

### 1) 심사

**원칙** : 지적공부에 관한 전산자료를 이용하거나 활용하려는 자는 미리 **관계 중앙 행정기관의 심사를 받아야 한다.**

※ 심사 면제 범위

- ① 중앙행정기관의장 신청 하는 경우

- ② 그 소속기관의 장이 신청 하는 경우
- ③ 지방자치단체의 장이 신청 하는 경우
- ④ 토지소유자가 자기 토지에 대한 지적전산자료를 신청하는 경우
- ⑤ 토지소유자가 사망하여 그 상속인이 피상속인의 토지에 지적전산자료를 신청 하는 경우
- ⑥ 개인정보를 제외한 지적전산자료를 신청한 경우

## 2) 신청

**원칙** : 지적공부에 관한 전산자료를 이용하거나 활용하려는 자는 다음의 구분에 따라 국토교통부장관, 시·도지사 또는 지적소관청에 지적전산자료를 신청하여야 한다.

※ 신청		
• 시·군·구 단위	지적소관청	수입증지
• 시·도 단위	시·도지사 또는 지적소관청	수입증지
• 전국 단위	국토교통부장관, 시·도지사 또는 지적소관청	수입인지, 수입증지

## check point 6. 지적공부의 복구 (기본서 P.73~)

- 1) 지적공부의 복구는 지적공부의 전부 또는 일부가 멸실된 경우에 관계 자료에 의하여 멸실 당시의 지적공부를 다시 복원하는 것을 말한다.
- 2) 지적소관청(정보처리시스템에 따른 지적공부의 경우에는 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장)은 지적공부의 전부 또는 일부가 멸실되거나 훼손된 경우에는 **지체 없이** 이를 복구하여야 한다.
- 3) 지적소관청이 지적공부를 복구하고자 하는 때에는 **멸실·훼손 당시의 지적공부와 가장 부합된다고 인정되는 관계자료**에 따라 토지의 표시에 관한 사항을 복구해야 한다.

## 4) 토지표시에 관한 사항 복구자료

- ① 지적공부등본
- ② 측량결과도
- ③ 토지이동정리결의서
- ④ **부동산등기부등본** 등 등기사실을 증명하는 서류
- ⑤ 지적소관청이 작성하거나 발행한 지적공부의 등록내용을 증명하는 서류
- ⑥ 복제된 지적공부
- ⑦ 법원의 **확정판결서** 정본 또는 사본

## 5) 소유자에 관한 사항 복구자료

: 소유자에 관한 사항은 **부동산등기부**나 **법원의 확정판결**에 의하여 복구하여야 한다.

## 6) 복구절차

### ① 복구자료의 조사

지적소관청은 지적공부를 복구하고자 하는 때에는 복구자료를 조사하여야 한다.

### ② 지적복구자료조사서와 복구자료도 작성

지적소관청은 조사된 복구자료 중 대장의 등록내용을 증명하는 서류 등에 의하여 지적복구자료 조사서를 작성하고 도면의 등록내용을 증명하는 서류 등에 의하여 복구자료도를 작성하여야 한다.

### ③ 복구측량

㉠ 복구자료도에 의하여 측정한 면적과 지적복구자료조사서의 조사된 면적의 증감이 **법정 허용범위를 초과** 하거나 복구자료도를 작성할 **복구자료가 없는 때에는 복구측량**을 하여야 한다. 다만, 지적복구자료조사서의 조사된 면적이 **법정허용범위 이내인 때에는 그 면적을 복구면적으로 결정**하여야 한다.

㉡ 복구측량을 한 결과가 복구자료와 부합하지 아니 할 때에는 **토지소유자 및 이해관계인의 동의를 얻어** 얻어 경계 또는 면적을 등을 조정 할 수 있다.

이 경우 경계를 조정할 때에는 조정된 경계점에 경계점표시를 설치하여야한다.

#### ④ **복구할 토지의 표시 등의 게시**

㉠ 지적소관청은 복구자료의 조사 또는 복구측량 등이 완료되어 지적공부를 복구하고자 하는 때에는 복구 하고자 하는 토지의 표시등을 시·군·구의 게시판 및 인터넷 홈페이지에 **15일 이상 게시**하여야 한다.

㉡ 복구하고자 하는 토지의 표시등에 이의가 있는 자는 **게시기간 내에** 지적소관청에 이의 신청을 할 수 있다. 이 경우 이의신청을 받은 지적소관청은 이의사유를 검토하여 이유 있다고 인정되는 때에는 그 시정에 필요한 조치를 하여야 한다.

#### ⑤ **지적공부의 작성(복구)**



### Chapter 3절 토지이동 및 지적정리

#### check point 1. 토지이동의 정의 (기본서 P.83~)

1) 토지의 이동이라 함은 **토지의 표시를 새로이 정하거나 변경 또는 말소**하는 것을 말한다. 토지의 표시라 함은 지적공부에 토지의 소재, 지번, 지목, 면적, 경계 또는 좌표를 등록한 것을 말한다.

**※ 주의)** 소유자의 표시가 새로이 정하거나 변경 또는 말소되는 것은 **토지이동의 사유가 아니다.**

#### 2) 토지이동 신청의 일반원칙

① **토지소유자의 신청** 지적공부에 등록하는 지번·지목·면적·경계 또는 좌표는 **토지의 이동**이 있는 때에 토지소유자의 신청에 의하여 **지적소관청이 결정**한다. 다만, 소유자의 신청이 없는 때에는 지적소관청이 직권으로 조사, 측량하여 결정할 수 있도록 하여, 직권등록주의를 아울러 채택하고 있다

**※ 주의)** 국토교통부장관은 모든 토지에 대하여 필지별로 **소재·지번·지목·면적·경계 또는 좌표**등을 조사·측량하여 **지적공부에 등록**하여야 한다.

#### ② **서면신청주의**

토지이동신청서에는 반드시 해당 사유를 기재한 신청서를 지적소관청에 제출하여야 한다.

#### ③ **증빙서면의 첨부**

토지의 이동 신청서에는 그 사유를 증명할 수 있는 각종 증빙서류 (예컨대 인·허가증명서, 공사 준공서류, 측량성과 등)를 첨부하여야 한다.

또한 해당하는 서류를 그 **지적소관청이 관리**하는 경우에는 **지적소관청의 확인**으로써 그 서류의 제출에 갈음 할 수 있다.

#### check point 2 토지이동의 사유(11)(기본서 P.83~)

##### 1. 신규 등록

##### 1) 의의

① 신규 등록이란 새로이 조성된 토지 및 등록이 누락되어 있는 토지를 지적공부에 등록하는 것을 말한다.

② 신규 등록의 대상 토지

㉠ **공유수면매립지**

㉡ 미등록된(등록이 누락된) 토지

##### 2) 신청절차

##### ① 신청인

신규 등록 할 토지가 생긴 경우에는 토지소유자는 그 사유가 발생한 날로부터 **60일 이내**에 지적소관청에 신규 등록을 신청하여야 한다.

##### ② 제출서면

신규등록사유를 기재한 신청서에 일정한 서류를 첨부하여 지적소관청에 제출하여야 한다. 다만, 당해 서류를 **지적소관청이 관리**하는 경우에는 **지적소관청의 확인**으로써 당해 서류의 제출에 갈음할 수 있다.

##### 3) 소유권을 증명할 수 있는 서면 (**판/ 매/ 기/ 소**)

① 법원의 **확정판결서** 정본 또는 사본

② 공유수면 관리 및 매립에 관한 법률에 의한 **준공검사확인증 사본**

③ 도시계획구역의 토지를 그 지방자치단체의 명의로 등록하는 때에는 **기획재정부장관의 협의한 문서의 사본**

④ 그 밖에 **소유권을 증명할 수 있는 서류의 사본**

**※주의)** **부동산등기부** 관련 첨부 서면은 소유권을 증명하는 서면이 될 수 없다.

**4) 처리절차**

① **토지표시의 등록**

㉠ 지적측량의 실시 : 신규 등록의 경우에는 지적공부에 등록할 경계와 면적을 정하여야 함으로 지적측량을 실시 후 측량성과를 토대로 토지표시사항을 지적공부에 등록하여야 한다.

㉡ 도면의 축척 : 도면의 축척은 인접토지와 동일한 축척으로 등록한다.

㉢ **신규 등록은 등기축척의 대상이 되지 않는다.** (등기부가 없기 때문에 축척 할 수 없다.)

② **토지소유자의 등록**

㉠ 신규 등록하는 토지의 소유자는 **지적소관청이 조사하여 등록한다.**

㉡ 무주의 부동산의 경우에는 소유자를 ‘국’으로 등록하여야 한다.

**2. 등록전환**

**1) 의의**

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

**2) 등록전환의 대상토지**

등록전환을 신청할 수 있는 토지는 다음과 같다.

① 「**산지관리법**」에 따른 산지전용허가·신고, 산지일시사용허가·신고, 「**건축법**」에 따른 건축허가·신고 또는 그 밖의 관계 법령에 따른 **개발행위 허가 등을 받은 경우**

② 대부분의 토지가 등록전환되어 나머지 토지를 임야도에 계속 존치하는 것이 **불합리한 경우**

③ 임야도에 등록된 토지가 사실상 형질변경되었으나 **지목변경을 할 수 없는 경우**

④ **도시·군관리계획선에 따라 토지를 분할하는 경우**

**3) 신청절차**

① 신청인

등록전환 할 토지가 있는 때에는 토지소유자는 **그 날로 부터 60일 내에** 지적소관청에 등록전환을 신청하여야 한다.

**4) 처리절차**

① 지적측량의 실시 (등록전환 측량)

㉠ 지적측량을 실시하여 등록전환측량성과 등을 토대로 **토지대장과 지적도에 새로운 토지표시사항을 등록**하여야 한다.

㉡ 토지대장에 등록하는 면적은 **등록전환측량의 결과에 의하여야 하며**, 임야대장의 면적을 그대로 정리할 수 없다.

㉢ 임야대장의 면적과 등록전환 될 면적의 차이가 법령에 규정된 **허용범위 이내인 경우**는 **등록전환 될 면적을 등록전환면적으로 결정**하고, **허용범위를 초과하는 경우**에는 임야대장의 면적 또는 임야도의 경계를 **지적소관청이 직권**으로 이를 **정정**한 후 토지대장 . 지적도로 로 옮겨 등록한다.

② 토지소유자의 정리

등록전환에 의하여 토지소유자가 변경되는 것은 아니므로 등록전환 후 토지대장에 등록되는 토지소유자는 등록전환 당시의 소유자로 한다.

**3. 분할**

**1) 의의**

분할이라 함은 지적공부에 등록된 1필지를 2필지 (**이상으로**) 나누어 등록하는 것을 말한다.

**2) 분할의 대상 토지**

분할신청을 할 수 있는 경우는 다음과 같다.다만, 관계 법령에 따라 **해당 토지에 대한 분할이 개발행위 허가 등의 대상인 경우**에는 개발행위 허가 등을 받은 이후에 분할을 신청할 수 있다.

① **소유권이전, 매매 등으로 위하여 필요한 경우**



- ㉠ 토지의 일부에 대하여 매매, 증여, 교환계약 등을 체결한 때
- ㉡ 공유토지에 대하여 분할에 합의하거나 분할판결이 확정된 때
- ㉢ 기타 1필지의 일부의 소유권이 변경되었음을 증명한 때
- ② 토지 이용 상 불합리한 지상경계를 시정하기 위한 때
- ③ 1필지의 일부가 형질변경 등으로 용도가 다르게 된 때 (일용이)

### 3) 신청절차

#### ① 신청인

토지의 분할도 원칙적으로 토지소유자의 신청에 의하여 이루어진다.

분할신청은 원칙적으로 토지소유자의 **임의사항**이나, **1필지의 일부가 형질변경 등으로 용도가 다르게 된 때에는** 의무적으로 **60일 내에** 지적소관청에 분할신청을 하여야 한다.

#### ② 제출서면

토지소유자가 토지의 분할을 신청하고자 하는 때에는 아래의 서면을 제출하여야 한다.

- ㉠ 다음에 해당하는 서류 (단, 당해 서류의 원본을 지적소관청이 관리하는 경우에는 지적소관청의 확인 으로서 당해서류의 제출에 갈음)
- ㉡ 분할허가대상인 토지의 경우는 그 허가서 사본
- ㉢ 법원의 확정판결에 의하여 분할하는 경우에는 확정판결서 정본 또는 사본
- ③ **지목변경신청서** (1필지 일부가 형질변경 등으로 용도가 다르게 되어 분할신청할 경우에 한한다.)

### 4) 처리절차

#### ① 지적측량의 실시

토지분할을 하고자 하는 경우에는 먼저 지적측량을 실시하여야 한다.

소유자의 분할신청이 있는 경우 지적소관청은 분할측량성과를 기초로 토지표시사항을 지적공부에등록하고, 소유권에 관한 사항은 분할 전의 대장에 등록된 사항을 새로이 작성한 대장에 옮겨등록한다.

#### ② 지목의 등록

분할에 의하여 지목이 변경되는 것은 아니므로 분할 후 새로이 작성한 대장에는 **분할 당시의 지목을 등록한다**. 다만, **1필지의 일부가 형질변경 등으로 용도가 다르게 되어 분할한 때에는 새로운 지목으로 등록한다**.

#### ③ 면적의 등록

- ㉠ 면적은 분할측량 후 새로이 측정된 면적으로 등록하여야 하며, 면적의 결정은 분할 전의 면적과 증감이 없도록 결정하여야 한다. 분할 전후의 면적에 증감이 있는 경우 그 오차가 **허용범위 이내인 경우에는 그 오차를 분할 후의 각 필지의 면적에 따라 나누고, 오차가 허용범위를 초과하는 경우에는 지적 공부상의 면적 또는 경계를 정정**하여야 한다.

#### ㉡ 토지소유자의 등록

분할에 의하여 토지소유자가 변경되는 것은 아니므로 분할 후 새로이 작성한 대장에 분할 당시의 소유자를 등록한다.

### 4. 합병

#### 1) 의의

합병이라 함은 지적공부에 등록된 2필지 (**이상의**) 토지를 1필지로 합하여 등록하는 것을 말한다.

#### 2) 합병의 제한사유

다음과 같은 사유가 있는 경우에는 토지를 합병할 수 없다.

- ① 합병하려는 토지의 지번부여지역, 지목 또는 소유자가 **서로 다른 경우**
- ② 합병하려는 토지의 지적도 및 임야도의 축척이 **서로 다른 경우**
- ③ 합병하려는 각 필지가 서로 **연접하지 않은 경우**
- ④ 합병하려는 토지가 **등기된 토지와 등기되지 아니한 토지인 경우**
- ⑤ 합병하려는 토지에 다음 각 목의 등기 **외의 등기가 있는 경우**
  - ㉠ 소유권·지상권·전세권 또는 임차권의 등기
  - ㉡ 승역지(承役地)에 대한 지역권의 등기
  - ㉢ 합병하려는 토지 전부에 대한 등기원인(登記原因) 및 그 연월일과 접수번호가 같은 저당권의 등기

- ㉔ 합병하려는 토지 전부에 대한 「부동산등기법」 제81조제1항 각 호의 등기사항이 동일한 신탁등기
- ㉕ 합병하고자 하는 각 필지의 지목은 같으나 **일부 토지의 용도가 다르게 되어 분할대상 토지인 경우**\_(다만, 합병신청과 동시에 토지의 용도에 따라 분할신청을 하는 경우에는 합병 할 수 있다.)
- ㉖ 합병하고 하는 토지의 소유자별 **공유지분이 다르거나 소유자의 주소가 서로 다른 경우**
- ㉗ 합병하고자 하는 토지가 구획정리, 경지정리 또는 축척변경을 시행하고 있는 **지역 안의 토지와 지역 밖의 토지인 경우**

### 3) 신청절차

#### ① 원칙

합병은 원칙적으로 토지소유자의 임의신청에 의한다.

- ㉔ 다만, [주택법]에 의한 **공동주택의 부지와 도로, 하천, 제방, 구거, 유지와 공장용지, 학교용지, 철도용지, 수도용지, 공원, 체육용지** 등의 토지인 때에는 토지소유자가 그 **합병사유가 발생한 날로부터 60일 이내에 신청**하여야 한다. **의무부과 : 공동주택의 부지 와 천제, 장학철, 구유도, 수공체**

### 4) 처리절차

토지합병을 하고자 하는 때의 경계 또는 좌표는 합병 전의 각 필지의 경계 또는 좌표가 합병으로 인하여 필요 없게 된 부분을 말소하여 정하고, 면적은 합병 전의 각 필지를 합산하여 그 필지의 면적으로 한다. 따라서 **면적 측정이나 지적측량은 이를 요하지 아니한다.**

## 5. 지목변경

### 1) 의의

지목변경이라 함은 지적공부에 등록된 지목을 다른 지목으로 바꾸어 등록 하는 것을 말한다.

### 2) 지목변경의 대상

지목변경을 신청하여야 할 토지는 다음과 같다.

- ① **[국토의 계획 및 이용에 관한 법률] 등 관계법령**에 의한 토지의 형질 변경 등의 공사가 준공된 경우
- ② 토지 또는 건축물의 용도가 변경된 경우
- ③ 도시개발사업 등의 원활한 사업추진을 위하여 사업시행자가 **공사 준공 전에 토지의 합병을 신청하는 경우에는** 토지형질은 이미 변경된 것으로 보아 미리 지목변경을 할 수 있다.

### 3) 신청절차

#### ① 신청인

지목변경도 원칙적으로 토지소유자의 신청에 의한다. 즉, 토지소유자는 지목을 변경할 토지가 있는 때에는 그 사유가 발생한 날로부터 **60일 내에** 지적소관청에 지목변경을 신청 하여야 한다.

#### ② 첨부서류

토지소유자가 지목변경을 신청하고자 하는 때에는 지목변경사유를 기재한 신청서에 일정한 서류를 첨부하여 지적소관청에 제출하여야 한다. 다만, 해당하는 서류를 **지적소관청이 관리**하는 경우에는 **지적소관청의 확인**으로써 당해 서류의 제출에 갈음 할 수 있다. 또한 개발행위허가,농지전용허가, 보전산지전용허가 등 지목변경과 관련된 규제를 받지 아니하는 토지의 지목변경이나 **전, 답, 과수원, 상호간의 지목변경인 경우에는** 아래 ㉔, ㉕, ㉖ 등의 서류의 첨부를 생략할 수 있다.

- ㉔ 관계법령에 의한 토지의 형질변경 등의 공사가 준공되었음을 증명하는 서류의 사본
- ㉕ 국공유지의 경우에는 용도폐지 되었거나 사실상 공공용으로 사용되고 있지 아니함을 증명하는 서류의 사본
- ㉖ 토지 또는 건축물의 용도가 변경되었음을 증명하는 서류의 사본

## 6. 바다로 된 토지의 등록말소

### 1) 의의

지적공부에 등록된 토지가 지형의 변화 등으로 바다로 된 경우로서 원상으로 회복할 수 없거나 다른 지목의 토지로 될 가능성이 없는 때에는 지적공부의 등록을 말소하여야 한다.

### 2) 대상토지

- ① 지적공부에 등록된 토지(전부 또는 일부)가 지형의 변화 등으로 바다로 되었을 것
- ② 원상으로 회복할 수 없거나 다른 지목의 토지로 될 가능성이 없을 것

### 3) 등록말소 절차

#### ① 소유자의 신청에 의한 말소

**지적소관청**은 등록말소의 대상 토지가 있는 때에는 지적공부에 등록된 **토지소유자에게** 지적공부의 등록말소 신청을 하도록 **통지하여야 하고, 토지소유자는/ 통지받은 날부터 /90일 이내에/ 등록말소 신청을 하여야 한다.**

#### ② 지적소관청의 직권에 의한 말소

토지소유자가 통지받은 날부터 90일 이내에 등록말소신청을 하지 아니하는 경우에는 지적소관청은**직권**으로 이를 **말소**하여야 한다.

#### ③ 수수료의 면제

토지소유자가 지적공부의 등록말소를 신청하는 경우 및 토지소유자의 신청이 없어 지적소관청이 직권으로 조사·측량하여 지적공부의 등록말소를 할 경우에도 **수수료를 면제**한다.

### 4) 회복등록

- ① 지적소관청은 말소한 토지가 지형의 변화 등으로 다시 토지로 된 경우에는 이를 회복등록 할 수 있다.
- ② 지적소관청이 회복등록을 하고자 하는 때에는 **그 지적측량성과 및 등록말소 당시의 지적공부등 관계 자료에 의하여야 한다.**

**※주의) 지적소관청이 회복등록을 하고자 하는 때에는 통지받은 날로부터 90일 이내 그 지적측량성과 및 등록 말소 당시의 지적공부 등 관계 자료에 의하여야 한다. (X)**

## 5) 정리결과와 통지

지적소관청이 토지의 등록사항을 말소 또는 회복등록한 때에는 그 정리결과를 **토지 소유자 및 그 공유수면의 관리청**에 통지하여야 한다.

## 7. 축척변경

### 1) 축척변경 의의 :

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

### 2) 축척변경 신청 : ① 토지소유자의 신청 ② 지적소관청의 직권

### 3) 축척변경의 대상

- ① 잦은 토지의 이동으로 1필지의 규모가 작아서 소축적으로는 지적측량 성과의 결정이나 토지의이동에 따라 정리를 하기 곤란한 경우  
**(지적도 정밀성 결여)**
- ② 하나의 지번 부여지역에 서로 다른 축척의 지적도가 있는 경우  
**(지적도 통일성 결여)**
- ③ 그 밖에 지적공부를 관리하기 위하여 필요하다고 인정되는 경우  
**(지적공부의 관리상 필요)**

### 4) 절차적 요건

#### ① 원칙

- ㉠축척변경시행지역 안의 토지소유자 **2/3이상**의 동의를 얻을 것
- ㉡ 축척변경위원회의 **의결**을 거칠 것
- ㉢ 시·도지사 또는 대도시 시장의 **승인**을 받아야 한다.

② 예외 : 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 축척변경위원회의 의결 및 시·도지사 또는 대도시 시장의 **승인 없이** 축척변경을 할 수 있다.

- ㉠ **합병하고자 하는 토지**가 축척이 다른 지적도에 각각 등록 되어 있어 축척변경을 하는 경우
- ㉡ 도시개발사업 등의 시행 지역 안에 있는 토지로서 **당해 사업시행에서 제외된 토지**의 축척변경을 하는 경우

※ 축척변경 절차 ※

1) 시행공고

- ① 지적소관청은 시·도지사 또는 대도시 시장으로부터 축척변경 승인을 받았을 때에는 지체 없이 **20일 이상** 공고 하여야 한다.
- ② 공고사항
  - ㉠ 축척변경의 목적, 시행지역 및 시행기간
  - ㉡ 축척변경의 시행에 관한 세부계획
  - ㉢ 축척변경의 시행에 따른 청산방법
  - ㉣ 축척변경의 시행에 따른 토지소유자 등의 협조에 관한 사항

↓ ↓ ↓

2) 경계점표지 설치의무 :

축척변경시행지역 안의 토지소유자 또는 점유자는 시행 공고 일부터 **30일 이내**에 시행공고일 현재 점유하고 있는 경계에 국토교통부장관이 정하는 경계점표지를 **설치하여야 한다.**(의무)

↓ ↓ ↓

3) 지적공부 정리 및 경계복원측량의 정지

- ① **원칙** : 지적소관청은 축척변경시행기간 중에 원칙적으로 축척변경 시행지역 안의 지적공부정리와 경계복원측량을 축척변경 확정 공고일까지 정지 하여야 한다.
- ② **예외** : 다만 다음의 경우에는 예외적으로 허용된다.
  - ㉠ 지적공부의 정리 : 축척변경위원회의 **의결이 있는 경우**
  - ㉡ 경계복원측량 : **경계점표지의 설치를 위한 경계복원측량**

↓ ↓ ↓

4) 축척변경측량 :

지적소관청은 축척변경시행지역 안의 각 필지별 **지번·지목·면적·경계 또는 좌표**를 **새로이 정하여야 한다.** **※주의) 소재 (x)**

- ① 지적소관청이 축척변경을 위한 측량을 하고자 하는 때에는 토지소유자가 설치한 경계점표지를 기준으로 **새로운 축척에 의하여 면적, 경계 또는 좌표를 정하여야 한다.**
- ② 면적을 정함에 있어서 축척변경측량 결과도에 의하여 측정한 결과 축척변경 전의 면적과 축척변경 후의 면적이
  - (1) 오차가 법정 **허용범위 이내인** 경우에는 축척변경 **전의 면적**을 결정면적으로 하고
  - (2) **허용면적을 초과**하는 경우에는 축척변경 **후의 면적**을 결정면적으로 한다.

↓ ↓ ↓

5) 지번별조서 (증감면적 비교표) :

지적소관청은 축척변경에 관한 측량을 완료한 때에는 시행 공고일 현재의 지적공부상의 면적과 측량 후의 면적을 비교하여 그 변동사항을 표시한 **지번별 조서**를 작성하여야 한다.

↓ ↓ ↓

6) 면적증감의 처리 (청산절차)~**15 / 20 / 6 / 6 / 1 / 1**

↓ ↓ ↓

**7) 확정공고**

- ① 청산금의 납부 및 지급이 완료된 때에는 지적소관청은 **지체 없이** 축척변경의 **확정공고**를 하여야 한다.
- ② 토지의 이동시기 : 축척변경시행지역 내의 토지는 축척변경의 **확정공고일에 토지의 이동이 있는 것으로 본다.**

↓ ↓ ↓

**8) 등록 및 등기촉탁**

지적소관청은 축척변경의 확정공고를 한 때에는 **지체 없이** 축척변경에 의하여 **확정된 사항을 지적공부에 등록한 후** 관할 등기소에 그 등기를 **촉탁**하여야 한다.

**※ 청산절차 (면적증감의 처리) (15 / 20 / 6 / 6 / 1 / 1)****1) 청산금의 산정**

지적소관청은 축척변경에 관한 측량을 한 결과 종전 면적과 측량 후의 면적에 차이가 있는 경우에는 그 차이면적에 대하여 청산하여야 한다. 다만, **다음의 경우에는 청산금을 산정하지 않는다.**

- ① 필지별 증감면적이 **허용범위 이내인 경우** (다만, 축척변경위원회의 의결이 있는 때에는 예외)
- ② 소유자 **전원**이 **청산하지 아니하기로 합의하여 이를 서면으로 제출한 경우**

↓ ↓ ↓

**2) 지번별 ㎡당 금액결정**

- ① **지적소관청**은 시행공고일 현재를 기준으로 그 축척변경시행지역 안의 토지에 대하여 지번별로 ㎡당 금액을 **미리 조사하여 축척변경위원회에 제출**하여야 한다.
- ② 증감면적에 대한 청산을 하고자 하는 때에는 **축척변경위원회의 의결**을 거쳐 지번별로 ㎡당 금액을 정하여야 한다.
- ③ 청산금은 지번별 조서의 필지별 증감면적에 지번별 ㎡당 금액을 곱하여 산정한다.

↓ ↓ ↓

**3) 공고 및 열람**

**지적소관청**은 청산금을 산정한 때에는 **청산금조서**(지번별 조서에 필지별 청산금내역을 기재한 것을 말한다)를 **작성하고**, 청산금이 결정되었다는 뜻을 시·군·구 및 시행지역안 동·리의 게시판에 **15일 이상 공고**하여 일반인이 열람할 수 있게 하여야 한다.

↓ ↓ ↓

**4) 청산금의 납부고지**

- ① 지적소관청은 청산금의 결정을 **공고한 날부터 20일 이내**에 토지소유자에게 청산금을 납부고지 또는 수령통지를 하여야 한다.
- ② **납부고지**를 받은 자는 그 **고지받은 날부터 6월 이내**에 청산금을 지적소관청에 납부하여야 한다. 기간 안에 청산금을 납부하지 아니한 때에는 지방세체납처분의 예에 의하여 이를 징수할 수 있다.
- ③ 지적소관청은 **수령통지한 날부터 6개월 이내**에 청산금을 지급하여야 한다. 지적소관청은 청산금을 지급받을 자가 행방불명 등으로 받을 수 없거나 거부할 때에는 그 청산금을 공탁할 수 있다.

↓ ↓ ↓

**5) 청산금에 관한 이의 신청**

- ① 납부고지 또는 수령 통지된 청산금에 관하여 **이의가 있는 자**는 납부고지 또는 수령 통지를 **받은 날부터 1월 이내**에 지적소관청에 이의 신청을 할 수 있다.
- ② 지적소관청은 이의신청이 있는 때에는 **1월 이내**에 축척변경위원회의 심의, 의결을 거쳐 그 인용여부를 결정한 후 지체 없이 그 내용을 이의 신청인에게 통지하여야 한다.

↓ ↓ ↓

**6) 차액의 처리**

- 청산금 산정결과 증가된 면적에 대한 청산금의 합계와 감소된 면적에 대한 청산금의 합계에 차액이 생긴 경우
- ① **초과액**은 그 지방자치단체의 **수입**으로 하고
  - ② **부족액**은 그 지방자치단체가 **부담** 한다

**※ 축척변경위원회****1) 축척변경위원회의 구성**

- ① 축척변경위원회는 **5인 이상 10인 이내의 위원**으로 구성하되, **위원의 2분의 1 이상**을 토지소유자로 하여야 한다. 이 경우 그 축척변경시행지역 안의 **토지소유자가 5인 이하인 때에는 토지소유자 전원**을 위원으로 위촉하여야 한다.
- ② 축척변경위원회의 **위원장**은 위원 중에서 **지적소관청이 지명**한다.
  - ㉠ 해당 축척변경 시행지역의 토지소유자로서 지역 사정에 정통한 사람
  - ㉡ 지적에 관하여 전문지식을 가진 사람

**2) 축척변경위원회의 기능**

축척변경위원회는 지적소관청이 회부하는 다음의 사항을 심사, 의결한다.

- ① 축척변경시행계획에 관한 사항
- ② 지번별 m<sup>2</sup>당 금액의 결정과 청산금의 산정에 관한 사항
- ③ 청산금의 이의신청에 관한 사항
- ④ 그 밖에 축척변경에 관하여 지적소관청이 부의한 사항

**8. 등록사항의 정정****1) 의의**

토지소유자는 지적공부의 등록사항에 잘못이 있음을 발견한 때에는 지적소관청에 그 정정을 신청 할 수 있으며, 지적소관청도 지적공부의 등록사항에 잘못이 있음을 발견한 때에는 직권으로 조사, 측량하여 정정 할 수 있다.

**2) 정정절차****① 토지소유자의 신청에 의한 정정**

토지소유자의 신청에 의하여 지적공부의 등록사항에 대한 정정신청을 하는 때에는 정정사유를 기재한 신청서에 다음의 구분에 따라 해당되는 서류를 첨부하여야 한다.

- ㉠ 정정으로 인하여 인접토지의 **경계가 변경되는 경우** 그 정정은 인접 토지소유자의 **승낙서** 또는 이에 대항할 수 있는 **확정판결서** **정본**에의하여야 한다.



### (등록사항 정정 측량 성과도(첨부))

#### ② 토지소유자에 관한 사항인 경우 (토지소유자의 표시 오류가 있다면)

##### 【필.통.사.전】

: 정정사항이 토지소유자에 관한 사항인 경우에는 **등기필증, 등기완료통지서, 등기사항 증명서 또는 등기관서에서 제공한 등기전산정보자료**에 따라 정정하여야 한다. 다만, **미등기 토지**에 대하여 토지소유자의 성명 또는 명칭, 주민등록번호, 주소 등에 관한 사항의 정정을 신청한 경우로서 그 등록사항이 명백히 잘못된 경우는 **가족관계 기록사항에 관한 증명서**에 따라 정정하여야 한다.

#### ③ 직권에 의한 정정

**【~다르게,~잘못,~의결서 사본,~토지합필제한,~오차허용범위초과】**

- ㉠ 토지이동정리결의서의 내용과 **다르게** 정리된 경우
- ㉡ 지적도 및 임야도에 등록된 필지가 **면적의 중감 없이** 경계의 위치만 **잘못** 된 경우
- ㉢ 지적공부의 작성 또는 재작성 당시 **잘못** 정리된 경우
- ㉣ 지적측량성과와 **다르게** 정리된 경우
- ㉤ 지적측량적부심사 또는 재심사 **의결서의 사본을 송부 받은** 지적소관청이 지적공부의 등록사항을 정정하여야 하는 경우
- ㉥ 지적공부의 등록사항이 **잘못** 입력된 경우
- ㉦ 부동산등기법 **(토지의 합필제한)의 규정**에 의하여 등기신청을 각하하고 등기관이 그 사유를 지적공부지적소관청에 통지한 경우

**(지적소관청의 착오로 잘못 합병한 경우만 해당한다.)**

- ㉧ 면적환산이 **잘못** 된 경우
- ㉨ 등록전환을 위하여 면적을 정함에 있어서 그 **오차가 허용범위를 초과하는 때**에는 임야대장의면적 또는 임야도의 경계를 지적소관청이 직권으로 정정

#### 3) 지적측량의 정지

지적공부의 등록사항 중 경계 또는 면적 등 측량을 수반하는 토지의 표시에 잘못이 있는 경우에는 **지적소관청은 그 정정이 완료되는 때까지 지적측량을 정지시킬 수 있다.** 다만 잘못 표시된 사항의 정정을 위한 지적측량은 그러하지 아니하다.

#### 4) 등록사항 정정 대상토지의 관리

지적소관청은 토지의 표시에 잘못이 있음을 발견한 때에는 지체 없이

- ① 등록사항 정정에 필요한 서류와 **등록사항 정정 측량 성과도를 작성**하고,
- ② **토지이동 정리 결의서를 작성한 후,**
- ③ 대장의 사유 란에 **등록사항 정정 대상토지라고 기재**하고
- ④ **토지소유자에게** 등록사항 정정 신청을 할 수 있도록 **그 사유를 통지**하여야 한다. **다만, 지적소관청이 직권으로 정정할 수 있는 경우에는 토지소유자에게 통지를 하지 아니할 수 있다.**
- ⑤ 등록사항 정정 대상토지에 대한 대장을 열람하게 하거나 등본을 발급하는 때에는 "등록사항 정정 대상토지"라고 적은 부분을 **흑백의 반전(反轉)으로 표시**하거나 **붉은색**으로 적어야 한다.

### 9. 도시개발사업 등 시행지역의 토지이동신청에 관한 특례

- 1) 도시개발사업 등의 **사업시행자**는 그 사업의 착수, 변경 또는 완료사실을 **지적소관청에 신고** 하여야한다. 도시개발사업 등의 착수, 변경 또는 완료 **신고**는 그 신고사유가 발생한 날부터 **15일 이내에** 하여야 한다.
- 2) 토지 이동 신청
  - ① 도시개발사업 등으로 인하여 토지의 이동이 있는 때에는 **그 사업시행자가** 지적소관청에 그 이동을 **신청**하여야 한다.

**※주의) 기한의 제한이 없다**

- ② 다만, [주택법]의 규정에 의한 주택건설사업의 경우에 있어서 시행자가 **파산 등의 이유로** 토지의이동 신청을 할 수 없는 때에는 그 주택의 시공을 보증한자 또는 입주예정자 등이 **신청** 할 수 있다.

- 3) 사업시행자에 의한 토지의 이동 신청은 그 신청대상지역이 **(환지를 수반하는 경우)**에는 **사업완료 신고**로써 토지이동 신청에 갈음한다. 이 경우 사업완료 신고서에는 토지의 이동 신청에 갈음한다는 뜻을 기재하여야 한다.

4) 사업의 착수 또는 변경의 신고가 된 **토지의 소유자가** 해당 토지의 이동을 원하는 경우에는 해당 사업의 시행자에게 그 토지의 이동을 신청하도록 **요청하여야 하며, 요청을 받은 시행자는** 해당 사업에 지장이 없다고 판단되면 **지적소관청에 그 이동을 신청하여야 한다.**

※주의) 원하는 경우 신청 (X) 원하는 경우 요청 (O)

5) **토지이동의 시기** : 토지의 형질변경 등의 **공사가 준공된 때** 토지의 이동이 있는 것으로 본다.

※주의) 등록한때 (X)

## 10. 행정구역의 명칭변경 등

1) 행정구역의 명칭이 **변경되었으면** 지적공부에 등록된 토지의 소재는 새로운 행정구역의 명칭으로 **변경된 것으로 본다.**

※주의) 명칭이 변경된 날 (O) 등록하는 때 (X)

## check point 3. 토지이동의 신청 (기본서 P.108~)

### 1) 토지소유자

① 원칙 : **토지이동의 신청은** 원칙적으로 대상토지의 소유자가 하여야 한다. 즉 지적공부에 등록하는 지번·지목·면적·경계 또는 좌표는 토지의 이동이 있는 때에는 **토지소유자(법인 아닌 사단이나 재단의 경우에는 그 대표자나 관리인을 말한다.)의 신청에 의하여 지적소관청이 결정한다.**

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.**

※ **지적소관청의 직권에 의한 조사, 등록절차**

① 토지이동현황조사계획의 수립 (시·군·구 별로)

: 지적소관청은 토지의 이동현황을 직권으로 조사·측량하여 토지의 지번·지목·면적·경계 또는 좌표를 결정하려는 때에는 **토지이동현황 조사계획을 수립**하여야 한다. 이 경우 토지이동현황 조사계획은 시·군·구별로 수립하되, 부득이한 사유가 있는 때에는 읍·면·동별로 수립할 수 있다

② 토지이동현황조사

③ 토지이동조사부 작성

: 지적소관청은 제1항에 따른 토지이동현황 조사계획에 따라 **토지의 이동현황을 조사**한 때에는 **토지이동 조사부**에 토지의 이동현황을 적어야 한다.

④ 토지이동정리결의서 작성

: 지적소관청은 지적공부를 정리하려는 때에는 **토지이동 조사부**를 근거로 **토지이동 조서**를 작성하여 **토지이동정리 결의서**에 첨부하여야 하며, 토지이동조서의 아래 부분 여백에 "**직권정리**"라고 적어야 한다.

⑤ 지적공부 정리

: 지적소관청은 토지이동현황 조사 결과에 따라 토지의 지번·지목·면적·경계 또는 좌표를 결정한 때에는 이에 따라 **지적공부를 정리**하여야 한다.

### 2) 도시개발사업 등 사업시행자의 신청

도시개발사업 등으로 인하여 토지의 이동이 있는 때에는 그 **사업시행자가 지적소관청에 그 이동을 신청**하여야 한다.

※주의) 토지소유자가 하여야 할 신청을 도시개발사업 등으로 인하여 토지의 이동이 있는 때에는 사업시행자가 대위신청 한다.(X)

### 3) 신청의 대위(기본서 P121~)

토지소유자가 하여야 할 토지 이동 신청은 다음과 같은 자가 토지소유자를 대위하여 신청할 수 있다. (등록사항 정정대상 토지는 제외한다)

#### ① 사업시행자의 대위신청

공공사업 등으로 인하여 학교용지, 도로, 철도용지, 제방, 하천, 구거, 유지, 수도용지 등의 지목으로 되는 토지는 그 **사업시행자**가 대위 신청할 수 있다.

## ② 행정기관 또는 지방자치단체장의 대위신청

국가 또는 지방자치단체가 취득하는 토지의 경우에는 그 토지를 관리하는 행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장이 대위 신청할 수 있다.

## ③ 공동주택의 관리인 또는 사업시행자의 대위신청

[주택법]에 의한 공동주택의 부지의 경우에는 [집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률]에 의한 관리인(관리인이 없는 경우에는 공유자가 선임한 대표자) 또는 사업시행자가 대위 신청할 수 있다.

## ④ 채권자의 대위신청

[민법] 제404조에 의한 채권자대위권을 가지는 토지소유자의 채권자도 소유자를 대위 하여 토지이동을 신청할 수 있다.

## check point 4. 등기촉탁 (기본서 P.112~)

### 1) 의의 및 취지

지적소관청은 토지이동 등의 사유로 인하여 토지표시의 변경에 관한 등기를 할 필요가 있을 경우에는 지적소관청은 지체 없이 관할 등기관서에 그 등기를 촉탁하여야 한다.

**※주의) 등기촉탁의 대상이 되지 않는 경우**

: 신규 등록, 소유자정리(변경), 경계(좌표)

### 2) 등기촉탁의 사유

지적소관청은 다음과 같은 사유가 있는 경우에는 지체 없이 관할 등기소에 토지표시변경에 관한 등기를 촉탁하여야 한다. 이 경우 **그 등기촉탁은 국가가 자기를 위하여 하는 등기로 본다.**

- ① 토지의 이동정리를 한 때 (신규 등록 제외)
- ② 지번을 변경한 때
- ③ 바다로 된 토지의 등록을 말소한 때
- ④ 축척변경을 한 때
- ⑤ 등록사항을 직권으로 정정한 때
- ⑥ 행정구역의 개편에 따라 지번을 새로이 정한 때

## check point 5. 지적정리 등의 통지 (기본서 P.113~)

: 지적소관청은 지적공부에 등록하거나 지적공부를 복구, 말소 또는 등기 촉탁을 한 때에는 당해 토지 소유자에게 통지하여야 한다.

### 1) 통지사유

- ① 토지이동이 있는 경우 지적소관청이 **직권**으로 조사, 측량하여 지적공부에 등록한 때
- ② **지번을 변경**한 때
- ③ **지적공부를 복구**한 때
- ④ 바다로 된 토지에 대하여 지적소관청이 **직권**으로 등록말소한 때
- ⑤ 지적소관청이 **직권**으로 지적공부의 등록사항을 정정한 때
- ⑥ **행정구역의 개편**으로 새로이 지번을 부여한 때
- ⑦ 도시개발사업 등에 따른 토지이동으로 **사업시행자**가 그 이동을 신청한 때
- ⑧ **대위신청**에 의하여 지적정리를 한 때
- ⑨ 지적소관청이 토지표시변경에 관한 **등기를 촉탁**한 때

### 2) 통지의 시기

- ① 토지의 표시에 관한 **변경등기가 필요한 경우** : (지적소관청이) 그 등기완료통지서를 접수한 날부터 **15일 이내**
- ② 토지의 표시에 관한 **변경등기가 필요하지 아니한 경우** : 지적공부에 등록한 날부터 **7일 이내**
- ③ 예외 : 통지받은 자의 주소나 거소를 알 수 없는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 **일간신문, 해당 시·군·구의 공보 또는 인터넷 홈페이지에 공고** 하여야 한다.

## check point 6. 토지소유자의 정리 (기본서 P.110~)

### 1) 등기완료통지서 등에 의한 정리

- ① 지적공부에 등록된 **토지소유자의 변경사항**은 관할 등기관서에서 등기한 것을 증명하는 **등기완료통지서, 등기필증, 등기사항증명서 또는 등기관서에서 제공한 등기전산정보자료**에 의하여 정리 한다. 즉, 등기된토지는 토지소유자의 변동에 관하여는 등기부를 기초로 하여 그에 부합하도록 대장을 정리 하도록 하고 있다.
- ② 등기부에 적혀 있는 **토지의 표시**가 지적공부와 일치하지 아니하면 **토지소유자를 정리할 수 없다**. 이 경우 토지의 표시와 지적공부가 일치하지 아니하다는 사실을 관할 등기관서에 통지하여야 한다.
- ③ 등기소가 위 불부합통지를 받은 경우에 소유권의 등기명의인이 1월 이내에 부동산표시변경등기를 신청하지 아니하면 등기관이 직권으로 변경등기를 하여야한다. 이 경우 등기소는 지체 없이 그 취지를 지적소관청과 소유권의 등기명의인에게 통지하여야 한다.
- ④ 「국유재산법」에 따른 총괄청이나 중앙관서의 장이 소유자 없는 부동산에 대한 소유자 등록을 신청하는 경우 지적소관청은 지적공부에 해당 토지의 소유자가 등록되지 아니한 경우에만 등록할 수 있다.

### 2) 직권 또는 신청에 의한 정리

- ① 지적소관청은 필요하다고 인정하는 경우에는 관할 등기관서의 등기부를 **열람하여** 지적공부와 부동산등기부가 일치하는지 여부를 **조사·확인**하여야 하며, 일치하지 아니하는 사항을 발견하면 등기사항증명서 또는 등기관서에서 제공한 등기전산정보자료에 따라 **지적공부를 직권으로 정리하거나**, 토지소유자나 그 밖의 이해관계인에게 그 지적공부와 부동산등기부가 일치하게 하는 데에 필요한 신청 등을 하도록 **요구할 수 있다**
- ② 지적소관청 소속 공무원이 지적공부와 부동산등기부의 부합 여부를 확인하기 위하여 등기부를 열람하거나, 등기사항증명서의 발급을 신청하거나, 등기전산정보자료의 제공을 요청하는 경우 **그 수수료는 무료로** 한다

### 3) 신규등록지의 소유자등록

#### ① 신규 등록하는 토지의 소유자는 지적소관청이 직접 조사하여 등록한다.

본래 소유권에 관한 사항은 등기부를 기초로 하여 지적공부를 정리하여야 하지만, 신규 등록을 할 때에는 등기부가 존재하지 아니하므로 지적소관청이 신규 등록 신청 시 제출된 소유권증명서면에 의하여 조사한 후 등록한다.

### 4) 소유자정리결의서의 작성

- ① **토지소유자의 변동 등에 따른** 지적공부를 정리하고자 하는 경우에는 **소유자정리결의서**를 작성하여야 한다. 소유자 정리 결의서에는 등기필증 · 등기사항증명서 그 밖에 토지소유자가 변경되었음을 증명하는 서류를 첨부하여야 한다.

#### ※ 토지이동정리결의서의 작성

지적소관청은 **토지의 이동이 있는 경우에는 토지이동정리 결의서**를 작성하여야 한다.



## Chapter 4절 지적측량

### check point 1. 지적측량 (기본서 P.118~)

#### 1) 지적측량의 의의

지적측량은 토지를 **지적공부에 등록**하거나 지적공부에 등록된 **경계점을 지상에 복원**할 목적으로 소관청 또는 지적측량수행자가 각 필지의 **경계 또는 좌표와 면적**을 정하는 측량을 말하며, **지적확정측량과 지적재조사측량을 포함한다.**

#### 2) 지적측량의 대상(용어의 정의와 연관해서 정리)

- ① 지적공부의 복구 시 측량이 필요한 때(**복구측량**)
- ② 신규등록 시 측량이 필요한 때(**신규등록측량**)
- ③ 등록전환 시 측량이 필요한 때(**등록전환측량**)
- ④ 토지의 분할시 측량이 필요한 때(**분할측량**)
- ⑤ 바다로 된 토지의 등록말소 시 측량이 필요한 때(**해면성토지의 말소측량**)
- ⑥ 축척변경 시 측량이 필요한 때(**축척변경측량**)
- ⑦ 지적공부의 등록사항정정 시 측량이 필요한 때(**등록사항정정측량**)
- ⑧ **도시개발사업** 등의 공사가 완료된 경우 측량이 필요한 때(**지적확정측량**)
- ⑨ 소관청이 지적측량수행자가 수행한 측량을 검사할 때(**검사측량**)
- ⑩ 지적측량기준점의 표지의 설치를 위해 측량이 필요한 때(**기초측량**)
- ⑪ 경계점을 지상에 복원함에 있어 측량이 필요할 때(**경계복원측량**)
- ⑫ 지상건축물 등의 현황을 도면에 등록된 경계와 대비하여 표시하는데 필요한 때(**지적현황측량**)
- ⑬ 「지적재조사에 관한 특별법」에 따른 **지적재조사사업**에 따라 토지의 표시를 새로 정하기 위하여 실시하는 지적측량을 말한다.(**지적재조사측량**)

#### 3) 지적기준점측량의 절차

- ① 계획의 수립
- ② 준비 및 현지답사
- ③ 선점 및 조표
- ④ 관측 및 계산과 성과표의 작성

### check point 2. 지적측량 절차 (기본서 P. 120~)

#### 1) 지적측량의 의의

- ① 토지소유자 등 이해관계인은 지적측량을 하여야 할 필요가 있는 때에는 **지적측량수행자**(한국국토정보공사 또는 지적측량업자)에게 **해당 지적측량을 의뢰**하여야 한다. (**지적재조사측량은 토지소유자 등 이해관계인이 의뢰하는 측량은 아님**)
- ② 지적측량을 의뢰하고자 하는 자는 지적측량의뢰서에 의뢰사유를 증명하는 서류를 첨부하여 지적측량수행자에게 제출하여야 한다. 다만, **검사측량은** 소관청이 직접 행하여야 하는 측량으로서 지적측량수행자가 실시할 수 없으므로 **의뢰대상에서 제외한다.**

#### 2) 지적측량수행계획서의 제출

지적측량수행자가 지적측량의뢰를 받은 때에는 측량기간, 측량일자 및 측량수수료 등을 기재한 지적측량 수행계획서를 **그 다음날**까지 지적소관청에 제출하여야 한다.

#### 3) 지적측량 수수료

지적측량수수료의 징수토지소유자가 신청하여야 하는 사항으로서 신청이 없어 소관청이 직권으로 조사,측량하여 지적공부를 정리한 때에는 이에 소요되는 지적측량수수료를 징수한다. 다만, 바다로 된 토지의 등록말소신청의 규정에 의하여 지적공부의 등록말소를 한 경우에는 지적측량수수료가 부과되지 아니한다.

#### 4) 지적측량의 측량기간 및 측량검사기간

##### ① 원칙

지적측량의 **측량기간**은 5일로 하며, **측량검사기간**은 4일로 한다.

##### ② 지적측량기준점을 설치하여 측량하는 경우

지적측량기준점을 설치하여 **측량 또는 측량검사**를 하는 경우 **지적측량기준점이 15점 이하인 경우에는 4일을, 15점을 초과하는 경우에는 4일에 15점을 초과하는 4점마다 1일을 가산**한다.



**㉓ 합의하여 따로 기간을 정하는 경우**

위와 같은 규정에 불구하고 지적측량의뢰인과 지적측량수행자가 서로 합의하여 따로 기간을 정하는 경우에는 그 기간에 따르되, **전체 기간의 4분의 3은 측량기간으로, 전체 기간의 4분의 1은 측량검사기간으로** 본다.

EX) 노량진동 분할측량 ⇒ 세부측량 측량기간 5일 + 검사측량 4일 의로 총일수는 9일이다.

EX) 지적기준점 13점설치하여 분할측량

- 1) 기초측량 : 측량기간 4일 + 검사기간 4일 = 8일
- 2) 세부측량 : 측량기간 5일 + 검사기간 4일 = 9일
- 3) 기초측량 8일+ 세부측량 9일 = 17일

EX) 지적기준점 13점설치하여 분할측량하세요 (단, 검사기간은 제외하세요)

- 1) 기초측량 측량기간 4일 + 세부측량 측량기간 5일 = 9일

**5) 지적측량성과의 검사 및 교부**

- ① 검사의 주체 : 지적측량수행자가 지적측량을 실시한 때에는 시·도지사·대도시 시장 또는 지적소관청에게 측량성과에 대한 검사를 받아야 한다. **(단 경계복원측량과 지적현황 측량은 검사측량을 하지 아니한다)**

- ㉓ **지적소관청의 검사** : 지적측량수행자가 지적측량을 한 때에는 측량부, 측량결과도, 측정부 등 측량성과에 관한 자료를 지적소관청에 제출하여 그 성과의 정확성에 관한 검사를 받아야 한다.

- ㉔ 단, **지적삼각점측량성과와 경위의측량방법으로 실시한 지적확정측량 성과(국장이 고시하는 면적 이상인 경우)인 경우에는 시·도지사 또는 대도시 시장이 검사측량을 하며** 시·도지사 또는 대도시 시장이 검사를 하였을 때에는 그 결과를 지적소관청에 통지하여야 한다.

**㉔ 지적측량성과도의 교부**

- ㉓ 지적소관청은 측량성과가 정확하다고 인정하면 **지적측량성과도를 지적측량수행자에게 발급**하여야 하며, 지적측량수행자는 측량의뢰인에게 그 측량성과도를 지체없이 발급하여야 한다. 이 경우 검사를 받지 아니한 지적측량성과도는 측량의뢰인에게 발급할 수 없다.

- ㉔ 시·도지사 또는 대도시 시장으로부터 지적확정측량성과 검사 결과 측량성과가 정확하다고 통지를 받은 소관청은 지적측량성과도를 지적측량수행자에게 교부하여야 하며, 지적측량수행자는 측량의뢰인에게 그 측량 성과도를 지체 없이 교부하여야 한다.

**check point 3. 지적측량기준점성과의 관리 및 통보 (기본서 123~)****1) 지적측량기준점성과의 관리**

- ① **지적삼각점성과**는 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 시·도지사)가 관리하고,
- ② **지적삼각보조점 성과 및 지적도근점성과**는 **지적소관청이** 관리하여야 한다.

- 2) 지적소관청이 **지적삼각점**을 설치하거나 변경하였을 때에는 그 측량성과를 시·도지사에게 통보하여야 한다.

- 3) 지적소관청은 지형, 지물 등의 변동으로 인하여 **지적삼각점성과가 다르게 된 때에는** 지체 없이 그 측량성과를 수정하고 그 내용을 **시·도지사에게 통보**하여야 한다.

- 4) 지적측량기준점성과 또는 그 측량부를 열람하거나 등본을 발급받으려는 자는 **지적삼각점성과**에 대해서는 **시·도지사 또는 지적소관청에게 신청**하고, **지적삼각보조점성과 및 지적도근점성과**에 대해서는 **지적소관청에 신청**하여야 한다. 열람, 등본 수수료는 당해 수입증지 또는 현금으로 납부한다.



## check point 4. 지적위원회 (기본서 P.125~)

1. 다음의 사항을 심의·의결하기 위하여 **국토교통부에 중앙지적위원회**를 둔다.

- ① 지적 관련 정책 개발 및 업무 개선 등에 관한 사항
- ② 지적측량기술의 연구·개발 및 보급에 관한 사항
- ③ 지적측량 적부심사(適否審査)에 대한 **재심사(再審査)**
- ④ 측량기술자 중 지적분야 측량기술자(이하 "지적기술자"라 한다)의 양성에 관한 사항
- ⑤ 지적기술자의 업무정지 처분 및 징계요구에 관한 사항

2. **지적측량에 대한 적부심사 청구사항**을 심의·의결하기 위하여 "**시·도**"에 **지방지적위원회**를 둔다.

### 3. 중앙지적위원회의 구성 및 회의 등(지방지적위원회는 준용)

- ① 중앙지적위원회는 위원장 1명과 부위원장 1명을 **포함하여** 5명 이상 10명 이하의 위원으로 구성한다.
- ② 위원장은 국토교통부의 지적업무 담당 **국장이**, 부위원장은 국토교통부의 지적업무 담당 **과장**이 된다.
- ③ 위원장 및 부위원장을 **제외한** 위원의 임기는 **2년**으로 한다.
- ④ 중앙지적위원회의 회의는 재적위원 **과반수**의 출석으로 개의(開議)하고, 출석위원 **과반수**의 찬성으로 의결한다.
- ⑤ 위원장이 중앙지적위원회의 회의를 소집할 때에는 회의 일시·장소 및 심의 안건을 회의 **5일 전까지** 각 위원에게 서면으로 통지하여야 한다.

## check point 5. 지적측량적부심사 ( 기본서 P.126~ )

### 1) 의의

지적측량적부심사라 함은 지적측량의 성과에 대하여 다툼이 있는 경우에는 지적측량의 적법 여부에 관하여 심사하여 줄 것을 청구할 수 있는 구제제도를 말한다. **토지소유자, 이해관계인 또는 지적측량수행자는** 지적측량성과에 대하여 다툼이 있는 경우에는 **관할 시·도지사를 거쳐 지방지적위원회에** 지적측량 적부심사를 **청구할 수 있다.**

## 2) 지적측량적부심사의 절차

- ① **청구권자** : 토지소유자, 이해관계인 또는 지적측량수행자가 청구 할 수 있다.
- ② **청구방법** : 지적측량적부심사를 청구하려는 토지소유자, 이해관계인 또는 지적측량수행자는 지적측량을 신청하여 측량을 실시한 후 심사 청구서에 일정한 서류를 첨부하여 **관할 시·도지사를 거쳐 지방지적위원회에** 제출하여야 한다.
- ③ **심사 및 처리 절차**
  - ㉠ 지적측량적부심사청구를 받은 시·도지사는 **30일 이내에** 일정한 사항을 조사하여 **지방지적위원회의 회부**하여야 한다.
  - ㉡ 시·도지사는 조사측량성과를 작성하기 위하여 필요한 경우에는 관계공무원을 지정하여 지적측량을 하게 할 수 있으며, 필요하면 지적측량수행자에게 그 소속 지적기술자를 참여시키도록 요청 할 수 있다.
  - ㉢ 지방지적위원회의 의결 : 지적측량적부심사청구를 회부 받은 지방지적위원회는 그 심사청구를 회부 받은날부터 **60일 이내에 심의, 의결** 하여야 한다. 다만, 부득이한 경우에는 그 심의기간을 해당 **지방지적위원회의 의결**을 거쳐 **30일 이내에서 한번만 연장**할 수 있다.
  - ㉣ 의결서의 송부 : 지방지적위원회는 지적측량적부심사를 의결하였으면 위원장과 참석위원 전원이 서명 및 날인한 지적부심사 의결서를 (**지체 없이**) **시·도지사에게 송부** 하여야 한다.
  - ㉤ 청구인 등에게 통지 : 시·도지사는 의결서를 받은 날부터 **7일 이내에 지적측량적부심사 청구인 및 이해관계인에게 그 의결서를 통지**하여야 한다. 시·도지사가 지적측량 적부심사 의결서를 지적측량적부 심사 청구인 및 이해관계인에게 통지할 때에는 재심사를 청구할 수 있음을 서면으로 알려야 한다.
  - ㉥ 의결서를 받은 자가 지방지적위원회의 의결에 **불복하는 경우에는** 그 의결서를 받은 날부터 **90일 이내에 국토교통부장관을 거쳐 중앙지적위원회에** 재심사를 청구 할 수 있다.
- ④ 등록사항의 정정 : 시·도지사는 지방지적위원회의 의결서를 받은 후 해

당 지적측량적부심사 청구인 및 이해관계인이 **90일의 기간 내 재심사를 청구하지 아니하면 그 의결서 사본을 지적소관청에 보내야 하며**, 지방지적위원회 의결서 사본을 받은 지적소관청은 그 내용에 따라 **지적공부의 등록사항을 정정하거나 측량성과를 수정**하여야 한다.

- ⑤ 지방지적위원회의 의결이 있는 후 그 의결서를 받은 날로부터 **90일 이내에 재심사를 청구하지 아니 하거나, 중앙지적위원회의 의결이 있는 경우에는** 해당 지적측량성과에 대하여 **다시 지적측량적부심사 청구를 할 수 없다.**

### 3) 재심사의 청구

- ① 재심사 청구방법 : 재심사청구는 의결서를 통지받은 날로부터 90일 이내에 다음의 서류를 첨부하여 국토교통부장관을 거쳐 중앙지적위원회에 제출하여야 한다.
- ② 등록사항의 정정 : **시·도지사는 국토교통부장관으로부터 송부 받은 중앙지적위원회의 의결서 사본에 지방지적위원회의 의결서 사본을 첨부하여 소관청에 송부하여야 하고**, 이를 송부 받은 소관청은 그 내용에 따라 지적공부의 등록사항을 직권으로 정정하거나 측량성과를 수정하여야 한다.