

토지평가의 기초자료 - 과세수확량추계, 토지거래, 손실보상
토지이용계획의 기초자료 - 각종 토지정책의 입안, 결정, 집행
- 년도별 정리

1950년 지적법 시행

1976년 지적법 시행령, 지적법 시행규칙 개정

토지구획정리사업 등의 시행에 따른 지적확정 측량 -> 수치측량

수치지적부를 작성하여 지적전산화 가능(대장카드화, 필지고유번호등록, 주민등록번호)

-> 정보지적의 도입의 기초

1982년 지적공부등록사항을 전산처리조직에 입력 -> 열람, 등본교부가능

1995년 토지종합전산망을 부동산 실명제 실시에 앞서 부동산 투기근절을 위해 설치

2001년 시스템반면에 걸친 시범 운영을 위해 교육완료

2007년 새주소정책팀 - 홍보, 새주소정보통합센터, 새주소DB관리·제공

1898년 양지아문

1901년 지계아문 : 지계, 관계발행, 현대식 부동산 등기제도 처음시행

1904년 지계아문폐지 -> 탁지부 양지국

1905년 탁지부 양지과(국내유세지측량, 양안조사수정, 출납보존), 대구·평양·전주(양지과 출장소)

1906년 내부 지방국 판적과(토지가옥증명제도입) - 근대적 토지등록제도

1909년 경기도 부평군에서 세부측량 최초실시

1908년 한성부지적도(서울지역 소삼각측량, 1/500, 탁지부, 29매)

실제경작자조사, 면적은 평단위

대- 임대료, 노진, 시장, 초평 - 생산물불하가격, 기타 - 수입액

전국을 대상으로 본격적인 토지조사

1/1200의 도해법으로 시행, 토지면적이 넓은 경우에는 교차법 도선법 사출법 지거법

1918년 상치측량사

1923년 대행측량사

1938년 조선지적협회

1945년 대한지적협회

1977년 대한지적공사 창설

2003년 특수법인 대한지적공사

고구려 - 조세, 공부, 역역을 수취

고려 - 수등이척제

토지측량에서 조사할 내용은 토지의 소유주, 전품, 토지형태, 양전의 방향, 사표, 양전척단위, 총결수, 결수

- 자호제도는(과전법, 정단위) - 조선시대 일자오결제도의 계기

- 지적기술교육원 : 국자감, 5부학당, 지방의 주학, 향학

임시토지조사국의 특별조사기관에서 조사한 내용

특별세부측량성적검사, 분쟁지조사, 급여·장려제도조사, 고원의 고사, 외업특별검사, 지지자료조사

고려

- 시정전시과 : 직위에 관계없이 인품
- 개경전시과 : 문무양반관료, 군인, 관직의 높낮이
- 경정전시과 : 전시와 시지의 지급액이 감소, 무관의 대우향상

신라

- 식읍, 녹읍, 사전(賜田), 관료전

통일신라

- 관료전, 정전, 식읍, 사원전

고려

- 과전, 공해전, 공음전, 전시과, 사원전

조선

- 과전법>직전법>관수관급제>직전폐지>녹봉제

지계아문에서 관계, 지계발급

고려의 과전 : 문관의 등급에 따라 자삼, 단삼, 비삼, 녹삼

공실 - 명례, 어의, 용동, 수진

경선궁 - 조선총독이 사유지로 인정(유일하게)

궁장토의 설정효시 - 출압하는 왕자, 왕손에게 공전지급

궁장토 : 유토면세지(토지를 사궁) - 궁결, 양작궁둔

무토궁장토(민간이 소유한 땅의 징조권) - 윤회궁결, 무토면세, 월결면세

투탁지 - 궁장토인것처럼 가장

혼탈입지 - 민전을 사궁장토에 편입, 진황지의 절수, 사패 등의 이름으로 개간한 민전 약탈

궁장토의 장부 : 수입(정간책, 응봉책, 봉상책), 지출(봉하책, 별지책)

제실재정회의>제실제도국>제실재산정리국>임시재산정리국

궁방직속경영지의 관리체계 : 궁방>궁차>감관,사음

도장의 종류

역가도장 - 미간지를 개인이 개간하고 경작지화하여 농민에게 소작을 주고 궁방에게 일정한 세를 납부

납가도장 - 궁방에 일정한 금액을 납부하여 도장이 된 자로, 차정받고 매년 궁방에 일정한 세를 납부하고 소작농에게 소작료를 수납하여 그 차액을 수취

작도장 - 중답주(중간지주)의 성격은 없고 궁방이 부여한 특권의 도장

투탁도장 - 토지소유자가 자기 소유지를 투탁해 가장한 것

최초의 국유지 측량하여 농상공부에게 제출 : 을미사판 1895년

최초로 전국적인 양전 실시 : 계묘양전 1603년

조선시대 양전제도 : 판적사, 회계사, 경비사

판적사(호구, 양지, 조세, 부역, 공납, 농사, 잡업의 권장, 풍흉의 조사, 진대·염산)

개선사석등기 - 신라
장적문서 - 통일신라
정두사오층석탑조성형지기(인적편성주의) - 고려
암태도 매향비 - 조선

부동산관련문서 - 완문, 절목, 입안, 입지, 지계, 가계

완문 : 부동산 물건에 관한 쟁의에 대한 소관청의 재결 또는 과세

절목 : 중앙관청으로부터 발포된 법령의 시행수속과 지방관청으로부터 발포하는 부역감면에 관한 문서

입안 : 토지가옥에 대한 증명서, 인허서

입지 : 백성의 청구에 따라 관청에서 어떤 사실이 증명한 소유권을 표시

절목 : 균역청절목(균역청절목, 은여결절목, 제언절목), 제언절목, 구폐절목, 견역절목

양전개선방안

이익 - 균전론

경무법 - 정약용, 서유구, 유형원

이기 - 망척제

방량법 - 정약용, 서유구

저서

정약용 - 목민심서, 경세유표

서유구 - 의상경제책, 임원경세십육지

유길준 - 서유견문, 지계의(전통도)

유형원 - 반계수록(경무법)

이익 - 한전론

정전제

한백겸 - 구암유고

서명응 - 기진도

이익 - 성호사설

세키야

정약용 - 경계유표

가계>지계>토지가옥증명규칙>토지가옥전당집행규칙>토지가옥소유권증명규칙

일필지조사 도부의 조제 : 개황도, 실지조사부, 조서, 토지신고서

지적장부의 조제 : 토지대장, 토지조사부, 토지대장집계부, 지세명기장

결수연명부 - 개별납세자, 납세액을 국가가 파악하기 위해서 개별납세자를 대상으로 조사한 징세대장

결수연명부>토지대장>깃기(지세명기장) : 공정장부의 계승관계

결수연명부와, 지세명기장은 인적편성주의

결수연명부에 등록된 지목 : 전, 답, 작지, 택지

역둔토대장 : 전, 답, 대, 잡종지

토지대장의 형식 : 장부식대장, 부책식(편철식대장), 편철식바인더, 카드대장

- 1) 장부식대장 - 새로운 페이지 추가 X, 인적편성주의
- 2) 부책식(편철식)대장 - 200필지를 한 책으로 편철, 장부식대장의 결점보완, 물적편성주의
- 3) 카드식대장 - 편철식대장을 보완
- 4) 편철식바인더 : 카드식대장의 보완, 필지수 증가 편리

어린도와 휴도를 기초로 유지조약도를 만들었다

□ 대한제국시대

1. 실측평면도 - 서울광화문 앞 육조거리의 관청
2. 국유지실측도 - 역둔토 중심의 국유지 측량, 4회시행
1/1200, 교차법, 도선법, 사출법, 지거법
5만평 이상은 1/2400, 30만평 이상은 1/4800
3. 조방원도 - 1/100, 호 단위의 가옥의 위치와 평면적 크기
이계홍이 측량, 빨간색으로 구획, 삼사법으로 면적계산,
방위는 표시, 지번, 지목은 없음
용산기지(일본군 시가지)
4. 민유산야약도 - 최초의 임야측량, 조직과 계획없이 개인별 시행
수수료 없음
1908년 1월 제정된 삼림법, 3년안에 측량하여 농상공부 대신에게 제출 안하면 국유지
범례와 등고선, 채색되어 있음, 지번은 없음
정해진 축척은 없으나 1/200, 300, 600, 1000, 1200, 2400, 3000, 6000
5. 전원도 - 1/1000, 농경지측량, 삼사법
지목, 면적, 소유자 방위는 기재, 범례는 없음
6. 울림기지원도 - 밤나무 숲, 탁지부 임시재산정리국 측량과 1908년 , 1/1800
7. 관저원도 - 고위관계관저, 1/400, 범례와 채색이 있음
8. 산록도 - 뒷산을 실측, 토지조가국 정리국 측량과, 규장각 보존, 1/1000
지번, 지목은 없음 면적은 기재, 주황색
9. 건물원도 - 1908 재실재산정리국, 황실소유의 토지를 측량,
지번과 지목 있음, 1/1200, 40
10. 궁채전도 - 1/200, 1사7궁의 채소밭 , 지번 지목은 없음
11. 경지배열일람도 - 대한제국탁지부 1/500 소유자, 면적(두락, 결부) 지목, 채색, 범례

□ 대한제국 지적도

1. 한성부지적도 - 탁비주, 한양, 밀양 1/500 29매, 서울지역소삼각측량
지번이나 지목은 없음, 규장각 보존
* 참선방지적도 : 전, 대, 사산
2. 대한제국의 지적도 - 1909년 부평군(현, 인천시) 토지조사사업시행
시가지 - 1/600, 서부, 면적넓음 - 1/1200, 대부분지역 - 1/2400

□지적도 작성

남북 1척 1촌 동서 1척 3촌 7분 5리 (*임야도 남북 : 1척 3촌 2리 동서 : 1척 6촌 5리)

도곽선경계 0.1 mm

측량기준점 0.2mm

행정구역선 0.4mm (동,리의 행정구역선 0.2mm)

경계는 0.1mm 폭제도

경계점간거리 1.5mm

지목은 2~3mm 간격 1/4, 1/2

행정구역경계 (4 3 / 4 2 / 3 3 / 3 2 / 3 1)

행정구역선 4~6mm 도로, 철도, 하천 등 3~4mm

색인도 가로 7mm 세로 6mm

도면번호 3mm

일람도 - 제명 및 축척 9mm 1/2 띄우고

축척 20mm

도면번호 3mm

동, 리 명칭 4mm

그 외 행정구역명칭 5mm

토지등록원칙 - 국 등 신 특 공 공

토지조사사업당시 양입지처리

전, 답 1/6은 합병, 총면적 300평 이내의 것 합병

한번도 경작하지 않은 것은 3000평 이상 별필

형식적확정력 : 토지에 등록된 표시사항은 일정한 기간이 경과한 뒤에 등록의 확정은 유효하며,
이해관계인, 소관청 효력을 다룰 수 없는 것

관습적확정력 : 소관청도 변경할 수 없는 것

지번제도 - 공양왕 > 자호제도를 붙여 토지대장에 기록, 처음에는 읍으로 하였음

조선시대 일자오결제도의 계기, 과전법이 실시되면서 인적-> 물적편성주의

특성 : 개별성, 정확성, 통일성, 검색성, 융통성, 특정성 (개 정 통 검 용 특)

부동산등기부 - 등기번호란(각 토지나 건물대지의 지번), 표제부, 갑구, 을구

분수식 - 지번을 주소로 활용하지 못함, 분번을 변경하지 않음, 유래과약 곤란,

독일, 오스트리아, 핀란드, 불가리아

기번식 - 연혁과약용이, 배열이 복잡, 벨기에

자유식 - 별도의 보조장부 필요, 부번이 없음, 네덜란드, 뉴질랜드, 스위스, 호주, 이란

지적확정측량 - 지번부여지역의 지번변경, 축척변경, 행정구역개편

도로명과 건물번호 부여시 - 지형도, 지적도 등을 기초로 작성 (정확성 확보)

새주소부여방법 중 기초번호 부여시 - 도로의 기능, 연결도로와의 관계, 도로의 방향
기점>종점, 왼쪽은 홀수 오른쪽은 짝수

도로명판, 건물번호판 : 식별성, 안정성, 도시미관

색상과 모양의 통일, 가운데정렬, 가로쓰기, 소로 이상은 국,영문, 골목길은 영문생략
규격은 등급별로 차등, 제작비 절감, 판독을 위해 최소화(3색),
색채, 형태, 글자체, 크기는 기본지침 -> 건물의 특성을 감안하여 소유주와 협의해 사용가능
규격 220 x 180mm x 2T

새주소 운용을 위한 전산시스템

담당공무원을 제외하고는 수정을 위한 접근불가

주요기능 : 관리기능, 검색기능, 화면제어기능, 레이어설정·시스템운영기능

그 외기능 : 백업기능, 보안기능

새주소 안내시스템

주요기능 : 지번주소찾기, 새주소찾기, 도로찾기, 주요건물찾기

지목의 신설

1943년 조신지세령 : 잡종지 > 잡종지, 염전, 광천지

1950년 지적법 : 지소 > 지소, 유지 / 잡종지 > 잡종지, 염전, 광천지

1975년 전문개정지적법 : 과수원 목장용지 공장용지 학교용지 운동장 유원지

유지+지소 > 유지

철도용지 + 철도선로 > 철도용지 (수도용지도 마찬가지)

2001년 개정지적법 : 주차장, 주유소용지, 창고용지, 양어장

면적

방전 : 곡식의 수확량

속미 : 곡물교환시 환산법

쇠분 : 수열에 함에 의한 것 차등적인 비율

소광 : 넓이(방전장과 유사), 부피문제

상공 : 제방이나 토목공사시, 입체에 관한 문제

균수 : 곡물의 운반

영부족 : 미지수의 값

방정 : 연립방정식, 양과 음의 수

구고 : 직각삼각형

삼국시대 결부법 : 삼국사기, 정창원에서 발견한 장적문서, 봉암사의 지중대사 적조탑비의 금석문

1653년(효종4년) : 6등급 6종의 양전척 수등이척제 폐지 > 종래의 1등척(주척, 4척7촌7부5리)

1986년 제곱미터 단위로 통일

1975년 지적법 전문개정 - 종전 지적에서 면적으로 통일

1908년 삼림법 - 산림산야의 소유자가 삼림법 시행일로부터 3년이내 농상공부 제출 않으면 국유지
단위는 정, 단, 무, 보

삼사법 - 2회 / 계적기 3회 측정
삼사법은 지적도 5cm , 임야도 50cm
측척분모의 1/50제곱미터 이하인 때 실시
지상거리의 각 측척별 도상거리의 한계 M/10 mm
측척별 면적한계 600 곱하기 1/50 = 12
1200 곱하기 1/50 = 24
2400 곱하기 1/50 = 48
3000, 6000은 계산식 없고 200미터제곱

플래니미터(계적기, 구적기) - 국침, 측윤, 측도침

토지대장 - 단위 평 / 최소단위 홉
임야대장 - 단위 무 / 최소단위 보

오사오입 적용대상 : 방위각의 각치, 중형선의 수치, 거리의 계산

분할 - 초과시 작은 것 버리고, 이내시 큰 것 올리고
토지 - 전지, 전토, 농토
경계 - 휴반, 애안, 지류계, 담 (집터- 가기, 분묘지 - 묘지, 산소)

사표

고성삼일포매향비 - 고려말, 신앙집단, 진기
암태도매향비 - 사지, 사계
개선사 석등기 - 통일신라, 136자 명문, 토지매매
정두사 오층석탑 조성형지기 - 고려, 광종시의 양전문서를 이용

1898년 광무양안 - 지적도의 기원

금표

왕이나 왕족의 사냥터 보호, 산림의 채취금지
군사훈련지역, 산림보호, 유배지의 임의 출입금지, 사찰, 태봉 등 신성지역 출입금지

장생표

부락수호 방위수호 성문수호 불법수호
산천비보 읍락비보
경계표 노표 기자

정전제에서는 경계표지를 법수라고 부름

A군에 토지가 군경계를 넘어 B군에 있는 토지 - 월경지, 월경차, 비지, 비입지

경계의 분류

일반경계 - 토지의 경계가 자연적 지형지물
고정경계(특정경계) - 정밀측량
보증경계(승인경계) - 소관청의 행정처리

1975년 경계복원측량

지적법 전면개정 1/500, 1000 추가
경계점좌표등록부(수치지적부) 등장 > 평면직각중형선좌표

중앙종거 5~10cm

부동산등기법 1961년

공시지가체계일원화 1989년

□ 토지조사사업

토지조사사업의 관습조사

행정구역명칭

토지의 명칭과 사용목적

과세지와 비과세지

경지의 경계

토지표시부호

토지의 지위, 등급, 면적

결수의 사정 관행

결의 등급별 구분

토지소유권

질권 및 저당권

소작인, 지주와의 관계

토지에 관한 장부서류

인물조사

임시토지조사국의 특별조사기관

특별세부도 성과검사

분쟁지조사

급여, 장려제도 조사

고원의 조사

외업특별검사

지지자료조사

도서의 종목

과세지약도 - 동리의 강계조사 및 일필지 조사의 참고자료

결수연명부 - 이동지 정리상태를 확인

토지증명부 - 기존 증명지 및 전당권 증명 등록지의 수를 확인

국유지대장, 역둔토대장 - 실지와와의 관계를 정리사항 확인

민적부 - 민적부에 등록된 성명과 결수연명부에 기록된 지주명 확인

일필지조사를 실시할 때 일필지의 개략적인 개황도를 작성 후 도면에 조사사항을 기재하여 실지조사루 작성용 자료 및 측량 작업자의 안내용으로 사용, 동시에 지위등급조사도 함

조사지 - 전 답 대 지소 임야 잡종지

개황도 - 길이 1척 6촌 / 너비 1척 2촌 , 1/600, 1200, 2400, 지위등급조사 실시 후 폐지

국유지분쟁

제실재산과 국유지재산의 구분이 명확하지 않은 것
역둔전, 공장토의 정리가 미비
세제의 결함, 미간지 기타 모경

분쟁지조사 - 내업조사, 외업조사, 위원회검사

관계서류대조
소유권원 및 점유
실지상황
양안 및 기타참고서류
납세사실
참고인의 진술

토지조사사업측량업무

삼각측량, 도근측량, 일필지측량, 면적계산, 제도, 이동지측량, 지형측량

기선 길이 4000~4000전후

시작 - 대전~고건원

길이 - 평양~안동

정확도 - 고건원~강계

협조장 (청진, 원산, 목포, 진남포, 인천) - 최저 최고수위 조사

해안선의 형상, 해저의 깊이, 조류의 속도, 유속 및 풍량

수준점 - 수준표석, 수준표향, 대용수준점

관측기계 - 수준의, 수준표척, 표척

도근점측량 - 교회법(부득이 도선법)

이동지정리 - 토지조사령에 의해 사정이 완료되어 소유권 강계가 확정된 토지

토지신고 후부터 ~ 사정공시당일까지

정리방법 : 처음지적도 - 직접 등사법 / 이동지정리 - 간접 등사법

수확량등급 100평당 5년

표준지 선정

평균이 되는 토지, 주요한 작물, 1년이내 매매사례(해당없을 시 임대토지선정, 임대가격선정)

광대, 협소구역에서 실제 매매, 임대가격 등을 조사

지가 등급이 균형을 이루지 못하므로 상,중,하 3개소 표준지

표준지 동일 등급에 가까운 구역 동일지목 / 전, 답, 대, 지소, 잡종지 구역이 대부분

지위등급조사방법

지위등급구분>표준지선정>지위등급조사>각필지지위등급부여>지위등급결정>지가산정

지위등급도서

표준지조사, 등급도, 등급조사부, 지위등급표, 대등급일람도

지위등급조사도서

표준지조사, 지가등급도, 지가등급표

장부 - 토지조사부, 토지대장, 토지대장집계부, 지세명기장, 토지등기부

□ 임야조사사업

외업 - 일필지조사측량, 원도작성 및 검사교정

내업 - 신고서정리, 지적산정, 분쟁지정리, 임야도 및 임야조사서 작성, 서무회계

임야내개제지 - 개천수사분철도전답대구지성 (잡종지x, 제방x)

지주총대 - 임야소유자, 국유임야의 연고자, 2명이상 총대선정, 부윤(시장), 면장의 보조
임야조사의 취지를 주지

동, 리의 경계 및 일필지 조사안내

신고서류 취급처리

경계표 설치 및 보존

신고서 및 경계표에 기재된 성명, 지목조사

임야소유자, 국유임야 연고자 및 이해관계인 실지입회 소환에 관한 것

임야의 이동에 관한 것

부윤, 면장이 필요한 것

일필지측량시 별필

도로, 하천, 구거, 제방, 철도, 수도선로에 의해 구획

부동산 증명, 등기를 필한 이전한 것, 증명, 등기번호가 다른 것

분쟁이 있는 것

신고서 통지서 일부가 다른 것

보안림으로 편입된 것

□ 토지조세제도

신라시대 -租조 백성이 정년에 달하면 공전을 지급하고 면적에 따라 일정한 수확물을 징수한 것

고려시대 庸庸 각 지방의 토산물을 호별로부터 징수하는 산물

調조 인별로 정년의 남자가 부역에 복무하는 요역

조선시대 - 지세, 공부, 신역, 잡세

1653년 (효종4년) - 종래의 수등이척제도를 폐지하고 6등급제로 양전척을 사용

세금의 종류

백지징세 - 관리들은 황폐한 진전에도 세를 징수한 것

도결 - 개인적으로 횡령한 공금을 보충하기 위해

황구침정 - 탐관오리들의 농간으로 어린아이를 정남으로 편입시켜 군포를 징수

백골징포 - 죽은자에게 포를 징수

인징, 족징, 동징 - 무거운 부담을 견디지 못하여 도망하는 경우에 이웃, 친척, 동리에 부담

어세, 염세, 선박세 - 영조시대에는 군포 2필을 1필로 반감하고 그 부족액으로 보충

지세 - 원전(전세), 화전, 노전

부가세 - 작지, 역가, 잡비, 선가

전세(원전) - 가승, 역가, 선가

가승 - 운송, 납부

역가 - 조신 초기 왕실의 제향, 어공과 일반 수요에 제공하는 물품고 관아의 공용품의 공물

선가 - 대동미를 선박으로 운송할 경우

화전 - 대동, 삼수미·별수미, 결작, 포량

대동 - 종래의 공물의 가격을 상세히 정하고 경사에 공물주인이 되는 청부인을 두고 전결에 대한 공물의 대가

삼수미 별수미 - 삼수병의 병양에 충당, 삼수는 포수, 살수, 사수(삼수미)

하나같이 모량 또는 서량미라고도 하며 특별세로 1결에 쌀 1말5되씩(별수미)

결작 - 군보포를 감하여 균역을 고르게 하고 결전을 보충하는 것

포량 - 포군의 급료를 충당하기 위한 것

작지 - 지세 및 각종 잡세에 부과 징수한 일종의 부가세

담협손실법 - 추수기에 관원이 직접 논밭의 수확량을 확인하고 세금액수를 감면

전분육등법 - 조선시대 전세 징수의 편의를 위해 토지를 비옥도에 따라 6개의 등급으로 나누고, 다시 그해의 농사의 풍흉에 따라 9개의 등급으로 나누어 세율을 조정하여 1결당 20말에서 4말까지 차등을 두어 징수

전제상정소준수조화 - 모든 전지는 6등급으로 나누고 20년마다 다시 측량한다

1444년(세정26년) 충청도 천안현(현, 괴산군)을 표본으로 수확량과 토지등급을 구분을 위한 기준을 정하여 11월에 전제상정소에서 최종적으로 토지의 비옥에 따라 6등급으로 나누고 그해의 농사형편에 따라 9등급으로 나누어 세액에 차등을 둬.

전세 - 시년법, 연분법, 영정법, 정액과율법, 금납법

시년법 - 감세할 것과 면세할 것을 정함

연분법 - 풍흉에 따라 1결당 세액을 상하로 하는 제도

영정법 - 시년, 연분법을 개정

정액과율법 - 일정한 부과율을 설정하고 전도에서 획일적으로 전세를 징수

금납법 - 물납을 금전으로 한산하여 징수하기로 정한 것

검인계약서제도 - 부동산거래정보를 확보함으로써 부동산 투기억제 및 거래질서를 확립하기 위한 정책 수단으로 1990년부터 시행

1989년 지가공시체계 일원화

토지공개념의 핵심 - 택지소유상한권, 개발이익환수법, 토지초과이득세법

입안 - 가계 - 지계 - 부동산등기령 - 부동산증명령
지계 (본(지계)아문, 소유자, 지방관청) 발급
등기의 효력

- 권리변동의 효력
- 권리추정 및 대항적 효력
- 순위확정적 효력
- 가등기의 효력
- 예고등기의 효력
- 등기의 공신력

상급법원의 장이 관할등기소 지정
등기사무 - 법원서기관, 법원사무관, 법원주사, 법원주사보(지방법원, 지원장의 지정을 받은 자)

실체법상의 의미 - 등기권리자
실체법상의 사권인 등기청구권의 당사자 - 등기의무자

단독으로 신청할 수 있는 경우
판결, 상속, 소유권보존등기, 등기명의인의 표시변경등기, 부동산의 표시변경등기, 멸실회복등기
토지수용으로 인한 소유권이전등기, 사망으로 소멸한 권리의 말소등기
등기의무자 행방불명의 경우 제권판결 받은 때 권리의 말소등기, 가등기와 가등기의 말소등기

상속에 의한 등기신청은 등기권리자만 신청가능

등기할 권리 - 소유권, 지상권, 지역권, 전세권, 저당권
할수없는 것 - 점유권, 유치권

법률규정에 의한 물건변동 - 경매, 상속, 공용징수, 판결, 기타법률의 규정
예외적으로 법률의 규정에 의한 물권의 취득 중에서 시효취득은 그 등기를 그 요건으로 한다.

등기제출이 필요없는 경우
등기의무자가 없거나 등기신청의 진정이 담보되는 경우
판결에 의한 등기신청
미등기부동산의 보존등기
등기명의인의 표시변경등기
부동산표시변경등기
관공서가 부동산에 관한 권리를 취득
등기의무자와 공동신청

등기를 제출하는 경우
승소한 등기의무자가 등기신청을 하는 경우
가등기의 경우

각하의 사유

- 절차법상 등기를 허용할 수 없는 것은 등기능력이 없는 물건
- 등기할 권리가 아닌 것
- 등기할 권리변동이 아닌 것
- 기존등기에 저촉되는 것은 동시신청 할 등기를 동시에 신청하지 않는 것
- 대지권등기가 있는 토지 또는 건물에 관한 소유권 이전등기
- 당사자 또는 그 대리인이 출석하지 아니한 때
- 당사자의 일방이나 쌍방이 출석하지 않는 경우 및 당사자라고 칭하는 자가 당사자가 아닐 때
- 본인이 출석하였으나 의사 능력이 없는 경우

등기부의 양식

표제부, 압구, 을구로 구성

표제부 - 등기번호란(각 토지 또는 각 건물대지의 지번을 기재), 표제부

표제부(표시란, 표시번호란)

표시란 - 부동산의 표시와 그 변경에 관한 사항

(토지 - 접수 연월일, 지번, 지목, 면적 /

건물 - 건물소재와 지번, 종류, 구조, 면적, 건물번호, 부속건물의 표시와 그 변경에 관한 사항

표시번호란 - 표시란에 등기한 순서

압구 - 사항란, 순위번호란

사항란 - 소유권에 관한 사항

순위번호란 - 신청서 접수 연월일, 접수번호, 등기의 목적, 등기의 권리

을구 - 사항란, 순위번호란

사항란 - 소유권 이외의 권리로 지상권, 지역권, 전세권, 저당권, 권리질권, 임차권

순위번호란 - 등기한 순서를 기재

영구보존장부 - 등기부, 공동인명부, 도면, 폐쇄등기부, 신탁원부, 등기부책보존부(30년 경과 마이크로필름으로 녹화하여 영구보존하고 이를 폐기가능)

10년보존장부 - 접수장, 기타문서접수장, 공동담보목록, 결정원본편철장, 이의신청서류편철장
5년, 1년

1975년 등기촉탁 지번변경, 축척변경, 행정구역변경, 직권에 의한 등록사항 정정

1986년 지목변경, 등록사항정정을 등기

1995년 분할, 합병

현재는 신규등록을 제외한 모든 토지 이동에 대하여 등기촉탁

등기필 통지

토지, 건물에 관한 소유권 보존 또는 이전

소유권의 등기명의인 표시의 변경 또는 경정

소유권 변경 또는 경정(공유지지분의 변경)

소유권의 말소 또는 말소회복의 등기

창설당시 이원화 - 한국과 독일

이원화 > 일원화 - 일본, 대만, 터키, 인도네시아

창설당시 일원화 - 네덜란드, 미얀마
지적제도 없이 토지등기제도만 창설 - 영국

부동산등기사무처리 전산화 연구 개발 - 1990년 7월
일본의 지적관련 법령 - 부동산등기법, 국토조사법, 국토조사촉진특별법, 측량법
일본의 국토에 대한 기초조사의 국토조사사업 - 국토기본조사, 지적조사, 토지분류조사, 수조사

명칭변경
공원지 > 공원
사사지 > 종교용지
성첩 > 사적지
분묘지 > 묘지
운동장 > 체육용지

FIG 1878 7월 18일 프랑스파리 - 프랑스, 벨기에, 독일, 이탈리아, 스위스, 영국 스페인
우리나라 1981년 8월 9일 ~18일까지 스위스 몽트르 16차 FIG 총회 46번째

지적 2014 1994년 호주에서 개최 20차 총회
원칙

사법, 공법의 토지객체에 대한 실행과정 통일 원칙
토지소유권의 불변원칙
토지소유권의 등록원칙
토지등록 4가지 원칙 중시 - 기록, 동의, 공시, 날인계약
법적 독립의 원칙 중시
확정 경계제도로 ldnjsclr
국가 기준망에서 토지객체의 위치

성명

공공권리 및 제한을 포함한 토지의 완전한 법적상황을 보여줌
도면과 등기부 간의 분리는 사라짐
지적도면의 제작은 영원히 사라짐
종이와 연필은 사라짐
지적은 민영화 될 것 이고 민영부분은 긴밀한 협조관계
지적2014에 투자된 비용은 충달 될 것

지적불부합지 해소방안

지적재조사 사업이 시행
축척변경
등록사항정정
현 점유상태로 분할 및 합병을 통한 소유권의 재확정
ADR을 이용한 화해, 조정, 중재를 통한 상호협의 유도
지방자치단체별로 불부합지를 위한 임시조치법을 제정하여 부분적 해결시행