



저작자표시 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.
- 이차적 저작물을 작성할 수 있습니다.
- 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

碩士學位論文

효율적인 不動產權利分析을 위한
地籍情報提供 방안



漢城大學校 不動產大學院

地籍 및 土地管理 專攻

李 京 燮

碩 士 學 位 論 文
指 導 教 授 安 正 根

효율적인 不動產權利分析을 위한
地籍情報提供 방안

cadastral information service for effective
analysis of the real estate

2009年 6月 日

漢城大學校 不動產大學院

地籍 및 土地管理 專攻

李 京 燮

碩 士 學 位 論 文
指 導 教 授 安 正 根

효율적인 不動產權利分析을 위한
地籍情報提供 방안

cadastral information service for effective
analysis of the real estate

위 論文을 不動產學 碩士學位論文으로 提出함.

2009年 6月 日

漢城大學校 不動產大學院

地籍 및 土地管理 專攻

李 京 燮

李京燮의 不動産學碩士學位論文을 認准함

2009年 6月 日

審査委員長 _____ (印)

審査委員 _____ (印)

審査委員 _____ (印)

목 차

제 1 장 서 론	1
제 1 절 연구배경 및 목적	1
제 2 절 연구범위 및 방법	1
1. 연구의 범위	2
2. 연구의 방법	2
제 2 장 부동산권리분석의 이론적고찰	4
제 1 절 부동산권리분석의 의의	4
1. 부동산권리분석의 개념	4
2. 부동산권리분석의 성격	5
제 2 절 부동산권리분석의 분류	7
1. 권리관계의 광·협의에 의한 분류	7
2. 권리분석주체에 의한 분류	8
제 3 절 부동산권리분석의 방법	10
제 4 절 부동산환경변화에 따른 부동산권리분석의 필요성	11
1. 부동산환경변화	11
2. 부동산권리분석의 필요성	17
제 5 절 부동산권리분석의 실태분석	18
1. 부동산권리분석의 연혁	19
2. 부동산권리분석의 실태	20
제 3 장 부동산권리분석을 위한 지적정보제공활용실태 및 문제점	31
제 1 절 지적관련공부를 활용한 권리분석	31
1. 지적공부	31
2. 부동산등기부	35

3. 개별공시지가확인서	37
4. 토지이용계획확인서	38
제 2 절 지적측량성과에 의한 정보의 활용	39
1. 지적측량의 개념과 중요성	39
2. 지적측량과정	40
3. 지적측량결과부	40
제 3 절 인터넷토지정보시스템에 의한 부동산권리분석	41
제 4 절 부동산권리분석을 위해 제공되는 지적정보의 문제점	44
1. 지적관련공부의 다양성 및 불일치성	44
2. 지적관련공부의 공신력부족	45
3. 사법상 소유권범위의 판독의 어려움	45
4. 부동산권리분석을 위한 등록정보의 부족	46
5. 지적측량결과부제공의 문제점	46
6. 인터넷토지정보시스템의 문제점	47

제 4 장 효율적인 부동산권리분석을 위한 지적정보제공방안

.....	48
제 1 절 지적현황정보서비스 구축현황	48
1. 토탈측량시스템	48
2. 측량정보관리센터(SIMC)	49
3. CSM(지적측량업무관리시스템)	51
제 2 절 인터넷지적현황정보서비스 구축	52
1. 인터넷지적현황정보서비스 개요	52
2. 인터넷지적현황정보서비스의 필요기능	53
3. 인터넷지적현황정보서비스 이용 데이터	54
4. 인터넷지적현황정보서비스의 구성	55
5. 인터넷지적현황정보서비스 구축	57
6. 인터넷지적현황정보서비스의 활용	61
제 3 절 기대효과	63

1. 사용자의 정보이용의 편의성 제공	63
2. 업무의 효율화와 고객만족향상	63
3. 지적현황정보제공으로 인한 수익창출	64
 제 5 장 결 론	 65
 참 고 문 헌	 67
 ABSTRACT	 69

표 목 차

<표 3-1>토지대장과 임야대장의 정보현황	32
<표 3-2>지적도와 임야도의 정보현황	33
<표 3-3>경계점좌표등록부의 정보현황	33
<표 3-4>공유지연명부의 정보현황	34
<표 3-5>대지권등록부의 정보현황	34
<표 3-6>부동산등기부의 정보현황	35
<표 3-7>개별공시지가확인서 정보현황	37
<표 3-8>토지이용계획확인서 정보현황	38
<표 4-1>2008년~2009년 토지거래현황	64

그 립 목 차

[그림 1-1] 연구흐름도	3
[그림 2-1] 권리분석의 방법	10
[그림 2-2] 부동산권리분석의 필요성	18
[그림 3-1] 지적정보의 유형	31
[그림 3-2] 현행지적측량절차도	40
[그림 3-3] 지적측량결과부내용	41
[그림 3-4] 온나라부동산정보포털(1)	42
[그림 3-5] 온나라부동산정보포털(2)	43
[그림 3-6] 제주도인터넷부동산비스	43
[그림 3-7] 지적정보와 현장불일치 사례(1)	44
[그림 3-8] 지적정보와 현장불일치 사례(2)	45
[그림 3-9] 수치지형도와 지적도와의 불일치 사례	47
[그림 4-1] 토탈측량시스템	49
[그림 4-2] 측량정보관리센터	50
[그림 4-3] 측량정보관리시스템	51
[그림 4-4] 지적측량업무관리시스템(CSM)	52
[그림 4-5] 인터넷지적현황정보서비스	53
[그림 4-6] 지적현황정보서비스필요기능	54
[그림 4-7] 지적현황정보서비스에서 이용되는 데이터	55
[그림 4-8] 지적현황정보서비스시스템	56
[그림 4-9] 파일	57
[그림 4-10] 지적현황정보서비스 구축과정	59
[그림 4-11] 연속지적도와 현황파일(SVY)	60
[그림 4-12] 좌표변환한 수치정사영상	60
[그림 4-13] 중첩한 연속지적도와 수치정사영상	60
[그림 4-14] 연속지적도와 수치정사영상 검색	61
[그림 4-15] 연속지적도와 수치정사영상. 지적현황정보 검색	62
[그림 4-16] 전경현황과 속성정보 활용	62

제 1 장 서 론

제 1 절 연구 배경 및 목적

현재 우리나라의 지적정보는 토지과세, 토지평가, 토지거래, 토지이용계획, 부동산등기 등의 각종 계획 수립 시 의사결정의 기초자료로 광범위하게 활용되고 있다. 그러나 토지와 건물을 별개의 부동산으로 취급하고 있는 우리나라의 현 실정에서 지적과 등기, 지적과 공시지가, 지적과 토지이용규제에 대한 관리는 각기 다른 부처에서 하고 있어 부동산활동에 필요한 각종현황을 조사·확인하는데 많은 시간과 경제적 노력, 비용이 낭비되어야 하는 구조적인 문제점을 안고 있다.

또한 지적제도 및 등기제도에 대한 공신력부족, 등기공무원의 등기절차에 대한 형식적 심사, 등기를 필요로 하지 않는 권리관계들이 존재하고 사법상제한과 공법상의 규제가 복잡, 다양하여 부동산거래사고에 대한 위험성이 항상 노출되어 왔으며 이로 인해 부동산권리분석활동을 하는데 있어서도 상당한 부담으로 작용하여 왔다.

따라서 부동산거래의 안정성과 신속성을 확보하는 것이 무엇보다도 중요한 시점에서 부동산거래사고는 당사자의 치명적인 재산상의 손실과 정신적 피해를 가져오기 때문에 사고에 대한 사전적 예방이 요구 된다. 정부도 지속적으로 부동산거래사고를 예방하기 위해 각종 부동산정책을 대안으로 내놓고는 있지만 그 효과는 단기적 대안에 그치고 있는 것이 현재의 상황이다.

이러한 상황에서 본 연구는 우리나라 부동산권리분석의 이론적 고찰을 통해 중요성을 인식하고 제공되는 지적정보의 실태와 활용을 조사·분석하여, 이를 토대로 지적정보제공의 문제점을 도출하여 효율적인 부동산권리분석을 위한 지적정보제공 방안을 제시하는 것을 목적으로 한다.

제 2 절 연구의 범위 및 방법

1. 연구의 범위

이상과 같은 연구목적을 효율적으로 달성하기 위한 연구범위로 시간적으로는 토지조사사업이 시행되어 근대적 지적제도의시초가 된 1910년부터 현재까지로 하고, 공간적으로는 우리나라를 대상으로 하며, 내용적으로는 우리나라 지적정보의 유형과 실태를 중심으로 효율적인 부동산 권리분석을 위한 지적정보의 제공방안을 제시하는 것으로 한정하고자 한다.

2. 연구의 방법

이상과 같은 연구대상 및 연구범위를 효율적으로 조사·분석하기 위한 세부목표는 다음과 같다.

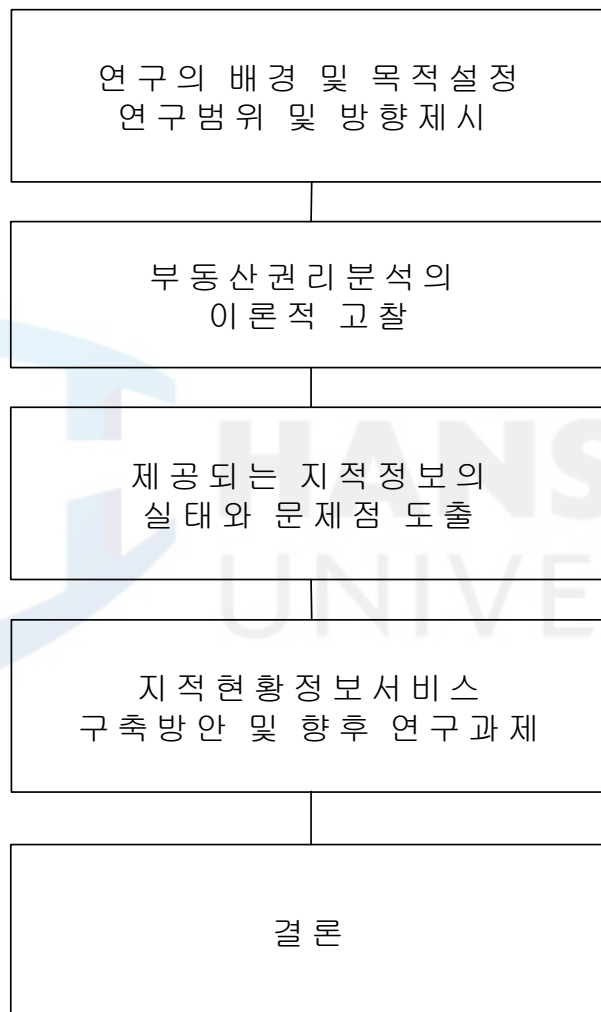
첫째, 부동산권리분석에 대한 이론적 고찰을 하고 둘째, 지적정보를 지적법에 의한 지적관련공부와 지적측량성과인 지적측량결과부, 최근 활성화되고 있는 인터넷지적정보시스템으로 분류하고 제공되는 정보의 실태와 활용방법을 조사·분석하며 셋째, 각종 지적정보의 조사와 분석 결과를 토대로 부동산권리분석을 위한 지적정보의 문제점을 도출하여 넷째, 효율적인 부동산권리분석의 제공방안인 인터넷지적현황정보서비스 구축을 제시하고자 한다.

이상과 같은 세부목표를 효율적으로 달성하기 위한 연구방법으로 접근방법은 역사적 접근방법을 사용하고, 조사방법은 문헌조사법을 사용하며, 분석방법은 기술적 분석법을 사용하기로 한다.

연구의 진행은 제 1 장 서론에서는 연구의 배경 및 목적과 범위 및 방법을 검토하고, 제 2 장에서는 부동산권리분석의 이론적 고찰로서 부동산권리분석의 의의(부동산권리분석의 개념, 부동산권리분석의 성격), 부동산권리분석의 방법, 부동산환경변화에 따른 부동산권리분석의 필요성과 부동산권리분석의 실태에 대해 살펴보고, 제 3 장에서는 부동산권리분석을 위해 제공되는 지적정보를 분류하고 실태와 활용방법을 조사·분석하여 그에 대한 문제점을 분석하고, 제 4 장에서는 제 3 장에서 조사 분석한 문제점을 토대

로 효율적인 부동산권리분석을 위한 지적정보제공방안으로 인터넷 지적현황서비스구축을 제시하고, 제 5 장에서는 지금까지의 연구 결과를 요약하고 결론에 도달하고자 한다.

효율적인 부동산권리분석을 위한 지적정보제공 방안 연구



[그림 1-1] 연구흐름도

제 2 장 부동산권리분석의 이론적고찰

제 1 절 부동산권리분석의 의의

1. 부동산권리분석의 개념

부동산권리분석은 부동산과 권리, 그리고 분석이라는 용어의 합성어이다. 일반적으로 부동산은 민법 제99조 제1항에서 “토지 및 그 정착물”이라 표현되고 있으며 권리는 “법에 의하여 집행할 수 있는 능력 또는 힘”을 말한다고 할 수 있다. 즉, 부동산권리란 법에 의하여 부동산을 사용, 수익, 처분할 수 있는 권리라 할 수 있다.¹⁾

그러나 현재 부동산권리분석이 무엇인가에 대한 개념과 용어의 정의는 국가별 시대별 학자별로 다양하게 나타나고 있기 때문에 이를 한마디로 정의하기란 현실적으로 어려운 일이다. 미국의 학자 R.Kratoril 교수는 부동산권리분석의 정의를 “공부에 의한 일련의 등록을 작성하여 변호사에게 제출하여 그 분석을 받는것”으로 정의하였으며, M.A.Unger교수는 “부동산의 소유에 흠이 없는가를 판단하는 작업”으로, J.Gross 교수는 “대상 부동산에 대한 공적 기록을 토대로 전 소유자에서 현소유자에 이르기까지의 소유권의 연속성을 추적하여 소유권의 깨끗함, 거래성, 흠의 유무 등을 판단·분석하는 것”으로 정의하였다. 이에 반해 한국의 김영진 교수는 “부동산에 대한 권리관계의 태양을 실질적으로 조사·확인·판단하여 일련의 부동산활동을 안전하게 하려는 작업”이라 정의하였으며, 이범관 교수는 “부동산에 관련된 이해관계의 진위 및 하자유무를 확인·조사·판단하는 것”으로 정의하였다. 이상과 같이 부동산권리분석이 무엇인가에 대한 국내·외 학자들의 주장들은 다소 상이한 견해를 보이고 있으나 부동산에 대한 공적장부를 중심으로 공법상의 규제와 부동산의 이해관계자간에 안전한 거래관계를 최우선

1) 진정숙, 「한국의 부동산권리분석업에 관한 연구」, 석사학위논문, 경일대학교산업대학원, 2002, p.9.

시 하는 데 공통된 의견을 보이고 있다.

따라서 본 연구에서는 이상과 같은 주장들을 토대로 부동산권리분석이란 “부동산에 관련된 다양한 이해관계의 진위 및 하자유무를 체계적인 일련의 과정을 통해 확인·조사·판단하는 것”으로 정의하고자 한다.

2. 부동산권리분석의 성격

일반적으로 부동산권리분석에 대한 특징 또는 성격에 대한 선행연구들의 결과를 보면 부동산에 관련된 권리관계를 다루는 활동, 비권력적인 사실 행위, 사후확인 행위, 주관성과 객관성이 요구되는 행위, 과학성과 기술성이 요구되는 행위, 사회성과 공공성이 요구되는 행위로 보고 있다.

이상과 같이 부동산권리분석업은 부동산권리분석활동을 주 대상으로 하는 업무 행위라고 볼 때 부동산 권리분석업의 성격은 부동산권리분석의 특성을 토대로 도출되는 것이 바람직 할 것이다.

따라서 본 논문의 부동산 권리분석활동의 특성을 토대로 부동산 권리분석업의 성격을 정리하면 다음과 같다.

(1) 부동산에 관한 정보 제공업

부동산권리분석업은 부동산에 관련된 물리적, 권리적, 가치적인 현황에 관련된 이해관계의 진위 및 하자유무를 전문적으로 확인·조사하여 의뢰인에게 제공하는 것을 업으로 하는 직업이다.

따라서 부동산권리분석은 대상 부동산에 대한 각종 이해관계를 중심으로 일정한 사실상의 효과 발생만을 목적으로 하는 비권력적 사실행위이기 때문에 판례나 수사행위와 같은 권력적 사실행위와는 달리 구속력이 없다.

그러므로 부동산 권리분석의 실효성을 확보하기 위해서는 부동산권리분석사는 대상 부동산에 관련된 각종 이해관계에 관련된 정보를 조사·분석하여 의뢰인에게 제공함으로써 부동산에 관련된 정보를 제공하는 것을 업으로 하는 성격을 가진다고 할 수 있다.

(2) 부동산에 관련된 이행관계에 대한 평가업

대상 부동산에 대한 부동산권리분석사의 판단은 상당히 주관적인 경우가 많다. 특히 최광의의 부동산권리분석의 경우는 그 대상의 권리관계가 추상적 권리관계인 경우가 많아 주관성이 더욱 농후하다. 그러므로 대상 부동산에 관련된 이행관계의 흠결에 따라 대상 부동산의 가격도 많은 차이를 보이고 있다.

감정평가사가 대상 부동산에 대한 가치를 평가하는 것을 업으로 한다면, 부동산권리분석사는 대상 부동산에 대한 각종 이해관계의 흠과 하자 유무에 대한 평가결과를 의뢰인에게 제공하는 것을 업으로 한다.

따라서 부동산권리분석업은 의뢰인의 요구에 따라 각종 부동산에 대한 이해관계의 실태를 조사·분석·평가한 결과를 제공하는 업이다. 즉, 부동산에 관련된 이해관계를 조사·분석·평가하는 업으로써 성격을 가지다고 할 수 있다.

(3) 부동산에 관한 컨설팅

부동산권리분석은 대상 부동산에 대한 물리적, 권리적, 가치적 현황에 대한 이해관계에 대한 진위 및 하자유무를 판단하여야 함으로 고도의 과학성과 기술성이 요구된다. 특히, 1필지에 대한 물리적 현황으로서 1필지는 소유권의 범위인 면적과 소유권의 모양, 소유권의 위치를 동시에 나타내고 있다. 따라서 부동산권리분석사는 물리적, 권리적, 가치적 부동산의 이해관계를 판단하기 위해서는 고도의 전문성과 기술성을 가지고 대상 부동산에 대한 각종 이해관계에 대한 의뢰인의 요구에 자문해야 함으로 자문업으로의 성격을 가지고 있다.

(4) 부동산에 관한 서비스업

부동산권리분석업은 부동산공시제도가 구조적으로 낙후되어있는 상황에서 부동산 거래의 신속성과 안전성을 확보해 줌으로써 부동산거래사고를 사전에 예방할 수 있는 제도적 장치라고 할 수 있다. 부동산권리분석사는 일반시민이 대상 부동산에 관련된 이해관계의 진위 및 하자를 조사 하지 않고도 부동산권리분석사에게 의뢰하여 대상 부동산에 대한 각종 이해관계를 판단할 수 있도록 도움을 주는 부동산 서비스업으로의 성격을 지니고 있다.

(5) 부동산에 관한 대행업

부동산권리분석업은 부동산에 관련된 이해관계인들이 대상 부동산에 대한 각종 이해관계를 한정된 시간에 신속하고 정확하게 조사 할 수 없는 점을 고려하여 출발된 직업이다.

따라서 부동산권리분석업은 대상 부동산에 대한 이해관계의 진위 및 하자유무를 요구하는 의뢰인의 신청에 의해 부동산에 대한 이해관계의 양과 질을 대신하여 조사하는 업이며, 고객의 요구에 의해 대상 부동산에 대한 각종 이해관계를 의뢰인의 입장을 대신하여 조사 및 분석함으로써 대행업의 성격을 가지고 있다.

제 2 절 부동산권리분석의 분류

부동산 권리분석은 그 분류 방법에 따라 대상 부동산의 종류에 의한 분류, 권리관계의 광·협의에 의한 분류, 분석 주체에 의한 분류, 시점에 의한 분류, 분석결과, 목적 및 강제성에 의한 분류, 부동산 평가와의 병립관계 및 지역에 의한 분류 등으로 나눌 수 있다.

이중에서 권리관계의 광·협의에 의한 분류방법과 분석 주체에 의한 분류 검토하면 다음과 같다.

1. 권리관계의 광·협의에 의한 분류

첫째, 협의의 권리분석이란 부동산 등기법에 의해서 등기 할 수 있는 권리관계를 분석의 대상으로 하는 (권리관계의 진정성에 의한 확인, 판단) 작업을 말한다.

둘째, 광의의 권리분석이란 협의의 권리분석을 포함하고 여기에 부동산의 이용에 대한 토지 공법상의 규제 및 조장관계의 내용을 분석하는 것을 말한다.

셋째, 최광의의 권리분석이란 광의의 권리분석을 포함하고 여기에 등기능력이 없는 권리관계를 중심으로 분석하는 것을 말하는데 이 분석은 사실관계인, 세금의 체납 또는 탈세관계, 택지의 경계 및 지목의 확인, 불완전소유권에 대한 법률적 가치의 실질적 판단 등이 포함된다. 그리고 이 분석에 있어서는 부동산감정평가이론과 권리분석이론이 서로 밀접한 상호의존관계를 갖게 된다.

2. 권리분석 주체에 의한 분류

권리분석은 업무를 행하는 주체가 누구냐에 따라 여러 가지로 나누어 볼 수 있다.

첫째, 단독권리분석과 공동권리분석으로 나누어 보는 경우가 있다. 분석주체가 단일 주체인가, 복수의 주체인가를 가르는 분류이다. 단독은 신속성, 공동은 안전성면에 이점이 높다.

둘째, 독립권리분석과 참모권리분석으로 나누는 경우도 있다. 분석주체가 스스로 영위하고 있는 부동산 활동의 일환으로 권리분석을 행한다면 독립권리분석이 될 것이다. 그러나 타인이 영위하고 있는 부동산 활동을 위하여 지원기능의 일환으로 행해지는 권리분석은 참고권리분석이 될 것이다. 독립에 비하여 참모의 경우가 복수의 주체인 경우가 많고, 단일 결론을 도출해냄에 있어서 합의적인 의견수렴 과정을 거치는 경우가 대부분일 것이다.

셋째, 권리분석주체의 전문성의 정도에 따라 구분하는 분류도 있다. 1차, 2차, 3차수준의 권리분석의 분류하는 경우가 여기에 해당한다. 수준이 높

을수록 1차로부터 2차를 거쳐 3차까지 올라간다. 1차 수준이 일반인이라면 3차 수준은 가장 분석의 정밀도를 높일 수 있는 전문가라고 할 수 있다. 3차 수준에는 부동산에 조예와 경험이 많은 법률가를 들 수 있다. 그러나 권리분석활동이 전개되는 목적에 따라서 고도의 전문성 집단은 더욱 한정적으로 제한 될 수도 있을 것이다. 이러한 분류는 분석으로 인한 결과에 대한 책임을 묻고자 할 때 책임성 유무를 평가할 수 있는 잣대가 될 수도 있다

분석대상물을 여러 가지로 유형화하여 이에 따른 분류가 행해 질 수 있다. 토지, 건물, 기타 의제 부동산에 있어 분석해야 할 설비들이 약간씩 다르다. 이에 따라 전개되는 권리분석들을 상호 나누어 구분하는 것이다. 부동산을 유형화해 놓고, 이에 따른 권리분석 설비와 분석내용을 체계적으로 정리해 놓는 것이 부동산 활동의 효율성에 기여할 것이라는 점은 명확하다.

넷째, 현황권리분석과, 소급권리분석으로 분류하는 경우도 있다. 현황권리분석은 주로 현재 상태에 존재하고 있는 권리관계를 분석하는 것이다. 그러나 소급권리분석은 과거로 거슬러가며 권리의 이동 등을 분석하는 것을 뜻한다. 또한 소급하는 경우에 있어서도 언제까지 소급하느냐에 따라서 제한적, 무제한적 소급권리 분석으로 나누기도 한다. 등기제도가 발달되었거나 각종 권리관계를 나타내는 공부에 잘 정비된 곳과 그렇지 않은 곳과 권리분석의 범위에 있어 이와 같은 분류가 큰 의의를 나누기도 하고, 그렇지 아니하기도 할 것이다. 또한 권리분석의 목적에 따라서도 이러한 구분에 의한 분석 범위가 차이를 보이는 수도 많다.

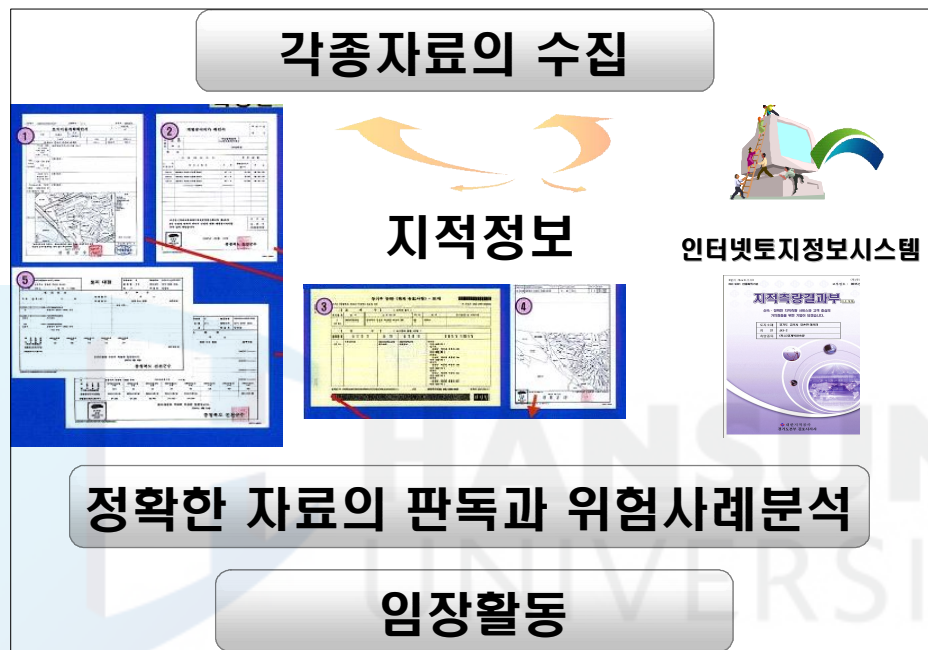
다섯째, 무엇을 돕기 위한 권리분석인가에 따라 여러 가지 분류가 행해진다. 대표적으로 사익을 위한 것인가, 공익을 위한 것인가에 따른 분류가 있다. 그리고 부동산 활동의 유형에 따라서도 다양한 분류가 행해진다. 보유·사용·개발·관리·금융을 위한 권리분석 등의 구분이 있다. 특히 금융을 위한 권리분석은 오랜 전통이 있다. 우리나라의 경우도 조선시대의 전당제도 이후 현재에 이르기까지 부동산 담보부 금융수단은 널리 행해지고 있다. 최근 부동산 신탁이나 부동산 투자회사제도 등은 부동산 금융과

직·간접적으로 맞물려 있다.

가장 빈번하게 활용되는 부동산 활동으로서는 부동산거래이다. 매매, 교환, 임대차, 전세권설정, 지상권설정 등이다. 특히 매매, 교환, 전세권 설정, 임대차 등은 부동산거래활동 가운데서도 많은 범위를 차지하고 있다.

따라서 이들을 위한 능률적인 권리분석 활동은 주요 연구 과제다.

제 3 절 부동산권리분석의 방법



[그림 2-1] 권리분석의 방법

부동산권리분석을 위해 여러 가지 대상부동산과 관련되어 있는 법률관계 또는 사실관계를 파악, 분석하기 위해서는 다음과 같은 단계를 거쳐야한다.

2)

첫째 부동산권리분석활동에 있어 어떤 특정한 사항에 대한 판단이 요구될 때 이러한 권리들에 대한 각종 자료의 수집이 우선시 되며 확인 자료로

2) 정영수, 『부동산경매 권리분석에 관한 연구』, 대한부동산학회지, 통권 제20호, 사단법인 대한부동산학회, pp.74~75.

지적공부, 부동산등기부 등의 공적장부의 수집이 우선 필요하고, 추가 자료로는 부동산거래사고에 대한 판례사항도 함께 참고하여야 한다.

둘째 부동산현황과 부합 판단, 지적공부 및 부동산등기부를 통한 사법적 확인, 판단, 공법상의 이용제한과 거래규제의 확인, 판단에 의해 정확한 자료의 판독이 이뤄져야 한다.

셋째, 수집된 자료의 판독이 이루어진 후 판례를 통한 위험사례들은 조사, 분석하여 부동산 권리분석에 대한 제약 등을 판단해야 하며 넷째, 임상활동을 통해 대상 부동산의 하자유무를 확인한 다음 부동산권리분석활동의 결과를 종합적으로 분석함으로써 부동산 권리분석 의뢰자로 하여금 신뢰할 수 있는 부동산권리분석이 이루어지게 된다.

제 4 절 부동산환경변화에 따른 부동산권리분석의 필요성

1. 부동산환경의 변화

부동산을 둘러싼 환경의 변화는 경제적, 법적, 사회적, 기술적으로 시시각각 변화되어 왔다. 경제적 관점에서만 보더라도 대체로 자유시장 경제, 안정중심성장, 부동산투자유치와 자본 유·출입, 외국의 장기투자자금의 유입, 외국의 대형부동산 서비스회사들의 쇄도, 부동산시장의 유동화 및 증권화 등이 현 부동산 환경변화를 대변한다고 볼 수 있다. 부동산 환경변화에 주체별 대응은 합리적이고 지속적이라기보다는 산발적이고 일시적인 성향을 보이고 있다. 즉 개인적 관점에서는 복잡한 환경에 부합할 수 있는 개인의 자산관리, 부동산 정책의 올바른 이해, 부동산에 대한 투기가 아닌 투자, 부동산 투자패턴의 변화 등에 대한 체계적인 접근이 미흡한 실정이다.

사회적인 관점에서는 부동산업의 다양화와 전문화, 부동산 유통의 장애, 부동산문제의 복잡성, 부동산 소유 및 이용에 따른 분쟁 등에 대한 인식의 변화와 관리의 효율성이 한층 요구 되고 있다. 국가적 관점에서는 토지자원관리의 극대화, 국민생활안정, 고용창출의 확대, 국가신임도 확보 등 부

동산 활동의 건전성 제공과 환경보전 차원의 접근이 현 시점의 관건이다.

(1) 개인적 관점

우리나라의 부동산 가격은 고도성장, 고물가, 고금리, 빠른 도시화의 진전 등의 요인에 의해 상승 일변도로 일관되어 왔지만 현재의 부동산 시장은 경제의 안정적 성장, 저물가, 저금리의 지속, 도시화의 진전, 정책 등의 변화로 부동산가격의 불안요인이 완화되어가는 추세이다.³⁾

이는 과거가 대규모 부동산을 필요로 하는 장치산업이 중심이었다면 미래는 대규모의 부동산이 필요조건이 아닌 지식기반산업⁴⁾으로 변해가고 있음을 보여주는 것이다.

따라서 부동산을 바라보는 시각의 전환은 부동산의 단순 가치의 상승에서 다양성의 가치 상승으로, 비체계적인 부동산관리에서 효율성을 제고시키는 관리방향으로 이동되어야 한다. 이러한 부동산의 질적 가치상승과 관리의 필요성을 개인적 관점에서 몇 가지로 나누어 검토하면 다음과 같다.

첫째, 부동산 환경변화에 부합하는 개인의 자산관리가 요구된다. 부동산 환경은 하드웨어(hardware)에서 소프트웨어(software)로 변화현상이 두드러지고 있다. 부동산 소유자들은 부동산이 소규모이고 공간을 점유하는 경우에는 직접관리 하였지만 부동산의 규모가 크거나 소유자가 원거리에 거주하는 경우, 전문적인 지식이 요구되는 경우에는 자가 관리가 어렵다. 즉 관리유지, 보수, 에너지 절약 및 안전 대책, 예산계획의 수립 등 전문지식과 기술이 요구된다.

3) 천영, 은종성, 「부동산시장의 합리성제고를 위한 정책방향에 관한 일고」, 『부동산연구』, 제7집1호, 부동산학회지, pp.179~180.

4) 지식기반산업이란 정보들을 창출, 활용함으로써 성장하는 산업을 총칭하는 것을 말하며 경제협력기구(OECD)는 연구개발을 통한 기술, 지식, 정보의 창출과 이의 활용여부를 중심으로 채워나가는 산업을 지식기반으로 하여 규정하고 있다. 컴퓨터, 우주항공, 통신장비등 첨단산업은 물론 정보통신서비스업, 기업서비스업, 금융보험 등의 지식기반산업에 속한다. 한편 산업입지 및 개발에 관한법률 제 2 조 제 2 호에 의하면 지식산업이란 컴퓨터 소프트웨어개발업, 연구개발업, 엔지니어링서비스업, 광고물작성업, 패션디자인업 등의 전문분야에 서의 지식을 기반으로 하여 창의적 정신활동에 의하여 고부가가치의 지식서비스를 창출하는데 기여할 수 있는 산업을 말한다.

둘째, 부동산 정책의 올바른 이해가 요구된다. 최근 정부의 부동산 정책 일환으로 토지법 개편, 행정수도 이전, 그린벨트 해제, 아파트 분양제도 개선을 발표했다. 그러나 부동산 현상의 복잡성을 일반인들이 정확히 이해하기는 무리가 따른다. 즉 정부의 토지법 개편이 부동산에 어떠한 영향을 미칠지, 행정수도 이전에 따른 지역적 부동산 시장의 전망은 어떠한지, 20세 이상 1인 1청약통장제도가 주택시장의 수요와 공급에 어떠한 영향을 미치는지에 대하여 긍정적 행정인가에 대한 검증이 필요하다.

셋째, 부동산의 투기가 아닌 투자로의 인식변화가 요구된다. 투기는 부동산 현상을 합리적으로 체계화시키거나 건전한 시장형태를 이루지 못한다. 따라서 합리적인 이익의 획득을 목적으로 안정성과 원금의 회수, 기대이익을 전제로 하는 항구적인 용도를 갖는 자산에 금전을 투입하는 투자가 요구되는 것이다.

넷째, 부동산 투자패턴의 변화에 적응이 요구된다. 부동산에 대한 직접 투자시대에서 간접투자시대로의 변화는 부동산 가격이 합리적으로 결정되고 부동산가격지수에 연동되는 주식이 판매되며 부동산으로 인플레이션 헷지(inflation hedge)할 필요가 없어진다.

부동산시장의 증권화는 유형고정자산(tangible fixed asset)과 무형유가증권(intangible portfolio securities)이 결합된 것으로 부동산저당대출담보부증권(Mortgage Backed Securities MBS)과 부동산투자신탁(Real Estate Investment Trust REIT)의 형태가 있다. 이러한 부동산 간접투자시대에 적용할 수 있는 개인의 욕구는 부동산관리 및 정확한 부동산 투자분석 전문가의 등장인 수반되어야 실효를 거둘 수 있다.

(2) 사회적 관점

부동산은 국토공간으로 인류의 주거생활과 환경으로 중요할 뿐 아니라 공공용지와 산업용지로서 큰 의의를 갖는다. 특히 모든 부동산 활동이 사회공익상 많은 규제와 부동산 전문인의 강력한 윤리규정도 높은 사회상과 공공성에 근거하는 논리이다. 이러한 사회성과 공공성에 반하는 현상이 부

동산 활동과정에서 발생 할 수 있으며 이를 최소화하는 것이 부동산 시장 및 부동산관리의 건전성을 확보하는 길일 것이다.

따라서 부동산 환경의 변화는 사회성과 공공성에 기반을 두고 접근하는 것이 요구된다. 이를 토대로 부동산의 질적 가치상승과 관리의 필요성을 몇 가지로 나누어 검토하면 다음과 같다.

첫째, 부동산의 다양화와 전문화에 따른 관리 및 분석이 요구된다. 산업구조의 다양, 다변화는 부동산 부양에서도 마찬가지이며 부동산 업체마다 전문화된 분야별 물건을 취급하게 됨은 시대의 조류이다. 대규모 회사는 모든 종류의 부동산 활동을 커버하더라도 담당자는 분야별 전문화가 요구된다. 대부분의 부동산은 기획 및 개발, 임대, 매매, 중개, 컨설팅, 평가, 관리, 법률, 금융, 보험, 세무, 회계, 광고라는 과정을 거쳐 생산, 유통, 이용된다. 이러한 과정에서 서비스를 제공하기 위하여 감정평가, 공인중개사, 부동산컨설턴트, 법무사, 변호사, 세무사, 공인중개사, 부동산관리사, 부동산관리분석사 등의 많은 부문 전문가가 요구되었다.

둘째, 부동산 유통의 장애에 대한 대응이 요구된다. 부동산 유통의 장애는 법률적, 경제적, 기술적 측면 등 다양한 분야에서 발생하게 된다. 법률적 측면의 장애는 제도의 미비나 결함 등의 원인으로 야기되고, 경제적 측면의 장애는 부동산의 경제가치의 불합리한 책정과 원만한 부동산 유통의 결여 등의 원인으로 야기되며, 기술적 측면의 장애는 건물의 건축 및 관리에 따른 기술적 하자에 의하여 야기된다. 이러한 부동산유통의 장애에 대한 대응은 부동산관리의 전문성으로 귀결된다.

셋째, 부동산문제의 복잡성에 대응이 요구된다. 부동산은 토지 및 각종 구조물, 기타 정착물(improvement)을 표상으로 하는 물리적, 기술적 측면의 유형적 측면과 관념적으로 밖에 인식되지 못하는 법률적, 경제적, 사회적 측면의 무형적 측면으로 구성되어 있어 어느 일면의 문제는 연쇄적인 문제로 대두된다. 이런 문제에 대응하기 위해서는 각종 부동산에 대한 공신력 있는 조사, 유통기능, 부동산의 내재가치 등 부동산 투자의 수익성에 대해 투명하고 객관적이 정보를 제공할 수 있는 평가 및 신용보완 기능이 필요하다. 또 관련회사에 대한 감시, 감독 기능 등 간접투자 관련 인프라

구축도 절실히 요구된다.⁵⁾

넷째, 부동산 소유 및 이용에 따른 분쟁해소가 요구된다. 부동산 분쟁의 원인은 많지만 대체로 소유권분쟁과 대상 부동산을 목적인 의도대로 사용·수익·처분 할 수 없기 때문에 나타난다. 이러한 분쟁은 토지표시사항의 불일치에서 기인한다. 즉 경계, 지목, 면적, 지번 등이 지적공부와 현장이 일치하지 않아 분쟁을 야기한다. 부동산 소유 및 이용에 따른 분쟁은 사회적으로 부동산 거래의 안전을 해치고 부동산 관리의 비효율성을 초래하게 되며 이에 대한 해결은 특정 전문가뿐만 아니라 국가의 정책적 지원이 뒷받침 될 때 가능하게 된다.

(3) 국가적 관점

부동산시장에 대한 정부의 개입은 부동산 시장의 불완전경쟁구조를 개선하기 위해서 필요하다. 부동산이용과 결부된 부의 외부효과를 해결하기 위하여 개입하기도 하며 부분적으로는 공공재를 확보하기 위해 부동산 시장에 개입하는 경우도 있다. 정부의 개입방법으로는 시장기구를 통하거나 시장기구의 활성화를 통해 소기의 목적을 달성하고자 하는 간접개입방법, 정부가 부동산에 대한 수요자나 공급자의 역할을 수행하거나 아예 가격을 통제하는 직접개입방법이 있다. 정부는 개별 부동산이용자의 부동산이용이나 소유를 사회에 바람직한 방향으로 유도하기 위하여 법적, 행정적 조치에 의거하여 구속하고 제한하는 부동산이용 및 소유규제방법이 있다. 이러한 정부의 개입은 부동산 환경변화에 따른 효율적 토지자원관리, 국민생활의 안정, 고용창출, 국가신임도 확보에 귀결된다.

첫째, 토지자원관리의 극대화가 요구된다. 각종토지활동을 원활하게 전개해 나가기 위해서는 토지관리체계가 과학적으로 구축되어 토지의 개발, 거래, 이용계획, 과세 등이 제대로 실행 될 수 있어야 한다. 토지관리는 토지거래, 개발이익환수, 부동산 중개업관리, 공시지가관리, 외국인 토지관리, 지적 관리 등으로 구분된다. 이러한 모든 업무를 지방자치단체에서는 지역

5) 천영, 은종성, 전게서, p.189.

정책 수립과 관련된 자료를 작성하고 송부하는 역할을 하며, 행정자치부와 건설교통부에서는 자료를 취합하고 분석하여 전국의 토지 정책을 수립하는 데 활용한다.

둘째, 국민생활의 안정이 요구된다. 국민생활의 안정은 형평성과 생명성의 문제로 대두된다.⁶⁾ 즉 형평성은 평등에 대한 사회적 요구에 부응하기 위해 부동산에 대한 공적 개입이 있게 된다. 이에 지역불균형 개발의 해소, 부동산 가격 변동으로 인한 분배왜곡의 개선, 공정한 평가 및 보상 등에서 나타난다. 생명성은 부동산과 인간이 건강한 생명력을 회복, 증진시켜 가는 관계로 나아가야 함을 강조하는 원리로 국토의 보전, 보호, 거주자 및 이동자 안정, 환경 보호 등이 그것이다.

셋째, 부동산관련 고용창출의 확대가 요구된다. 부동산 시장은 공급자 중심의 시장에서 수요자 중심의 시장으로 변화되어 가고 있고 부동산 서비스업이 새로운 지식산업으로 부상됨에 따라 국가차원에서 다변화된 부동산산업이 될 수 있는 정책적 지원이 요구되고 있다. 특히, 최근에는 부동산 자체를 대상으로 한 산업에서 부동산을 상표화하는 일종의 부동산 공산업과 부동산에 다른 1,2차 산업이 연계된 새로운 형태의 부동산산업이 생겨나고 있다. 새로운 부동산산업은 타산업이 발전하는데 따라 향후에도 혁신(innovation)과 아웃소싱(outsourcing) 등으로 국토자원의 시스템산업으로 발전할 것으로 보인다. 또한 자유시장경제, 경제의 안정성장, 부동산의 유통화 등은 정확하고 논리적인 시장분석, 투자분석, 타당성분석 등을 전문으로 하는 부동산산업의 제도적 지원을 통한 새로운 고용의 창출의 기회가 되기도 한다.

넷째, 원활한 부동산 활동을 통한 국가신임도 제고가 요구된다. 부동산 관련 문제점으로 대두되는 것으로 공신력 관계이다. 지적과 등기의 이원화, 지적불부합, 지가의 불안정, 일관적이지 못한 부동산정책, 주거문제의 불안 등 다양한 형태로 나타나고 있다. 이는 국가의 신임도를 떨어뜨리는 현상들이다. 따라서 부동산의 효율적인 활용을 지원하기 위해 부동산의 증권화, 부동산의 종합서비스화, 부동산의 정보화 등 세계 경제의 흐름과 국

6) 김용민, 「법으로본 부동산정책의 지표」, 『대한부동산학회지』, 제20권, 대한부동산학회, 2002, pp.131~133.

민의 요구에 부합하는 정책을 추진하기 위한 국가신임도의 확보가 요구되고 있다.

2. 부동산권리분석의 필요성

최근 우리나라는 산업화, 도시화의 과정 속에서 부동산활동의 영역이 한층 더 광범위해지고 그 복잡성으로 인하여 부동산거래와 권리관계에 있어서 보다 전문적인 서비스가 요구되고 있다.

특히 부동산공시제도는 법, 행정, 관계부처가 모두 다원화되어 있어 이에 따른 부동산에 대한 공적장부가 부처별로 다양하게 산재되어 있으며 이로 인해 부동산에 대한 물리적, 권리적, 가치적, 이용규제적 현황이 상호 불일치되고 있다.⁷⁾

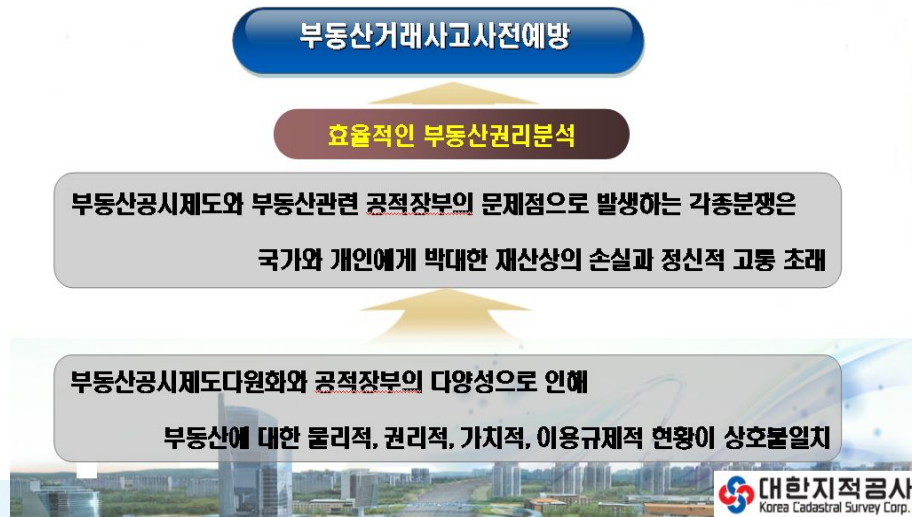
또한 부동산은 특성상 일반상품처럼 직접 대상물을 주고받는 것이 아니며, 거래시 당사자들이 부동산에 대한 각종 현황을 조사, 분석 하는 데 많은 시간이 소요 될 뿐만 아니라 대상 부동산에 대한 물리적, 권리적, 가치적 이용규제적 현황에 대한 전문적, 종합적인 조사를 실시하는데도 한계성을 가지고 있다. 이러한 제도상의 문제로 인하여 부동산거래와 권리관계에 있어서 부동산과 관련된 각종분쟁은 시간이 지남에 따라 더욱 증가하고 있는 실정이다. 이로 인해 부동산공시제도와 부동산관련 공적장부의 문제점으로 발해하는 각종분쟁은 국가와 개인에게 막대한 재산상의 손실과 정신적 고통을 초래하며, 부동산시장의 안정화를 저해시키는 주요한 요인이 되기도 한다.

부동산거래활동에 있어 권리관계의 진정성과 법률적 가치를 적정하게 분석, 판단하는 일은 매우 중요한 일이고, 부동산의 경제적 가치 등을 고려할 때 부동산권리분석은 부동산거래사고를 사전에 예방하기 위한 수단이며, 국민의 재산권보호와 부동산활동의 능률화를 기할 수 있다. 따라서 부동산권리분석의 핵심은 부동산관련 공부의 판독에 있게 되는 것이다. 그러므로 부동산거래사고의 예방을 위한 사전적인 수단으로써 지적정보의 활

7) 이범관, 「우리나라부동산분쟁의 실태 와 유형」, 『부동산권리분석사제도에 관한 세미나논문집』, 한국자격고시평가원, 2001, p.16.

용은 절대적으로 필요한 것이다.

부동산권리분석의 필요성



[그림 2-2] 부동산권리분석의 필요성

제 5 절 부동산권리분석의 실태 분석

현재 부동산 권리분석에 대한 구체적인 범위가 제도적으로 정착되지 않은 상황이다. 권원보험의 도입으로 좀 더 체계적인 권리 분석의 대한 연구가 선행되어 오고 있으나, 학자들 간 시각과 사고의 차이로 인하여 부동산 권리 분석에 대한 범위가 학문적 틀을 이루고 있지 않다. 이러한 현실 속에서 부동산권리분석에 대한 이론적 범위를 설정하기란 어려운 일이다.

본 연구에서는 우리나라의 부동산권리분석과 권원보험의 실태를 살펴보고, 기존의 부동산 매수자 중심의 단편적인 부동산 권리분석을 행해왔던 변호사, 감정평가사, 공인중개사, 금융중사자, 지적전문가 등 다양한 직종의 전문가를 통해서 행하여졌던 부동산 권리 분석 주체와 부동산 권리 분

석의 범위를 살펴보기로 한다.

1. 부동산권리분석의 연혁

부동산권리분석제도는 부동산에 관한 공시제도인 지적, 등기제도가 잘 발달되지 않은 미국에서 부동산거래의 안정성을 확보하기 위한 수단으로 출발된 제도이다. 따라서 미국의 부동산 권리 분석제도는 레코딩 시스템의 시행과 함께 출발되었다고 할 수 있다. 초기에는 매수인의 변호사가 직접 권리를 조사하고 권리에 대한 의견을 덧붙이는 방법으로 권리조사가 이루어졌으나, 이와 같은 방법은 많은 시간과 비용을 낭비하는 작업이므로 점차 변호사는 부동산권리분석사가 조사한 결과를 분석하여 권리 의견을 첨부하는 방법으로 변화되었다. 이러한 부동산 권리 분석에 대한 결과는 초기에는 구두로 의견을 제시하는 방법으로 전달되다가 1810년경부터는 본격적으로 상업화된 모습을 보이면서 부동산권리 요약서를 작성하기 시작한 것으로 보인다. 또한 1875년 공부는 부동산에 대한 권리 분석은 부동산거래의 당연한 하나의 과정으로 정착되었으면, 부동산에 대한 권리분석도 전문적인 직종인 부동산 권리 분석사의 업무영역으로 자리 잡게 되었다. 따라서 부동산권리분석사는 점차 독립적으로 공적인 등록부를 조사하는 방법으로 권리조사를 하지 않고, 권리요약회사를 설립하여 대규모로 보다 효율적인 부동산에 대해 권리를 조사하게 되었다.

오늘날 부동산권리분석사는 부동산 권리 요약회사를 설립하여 부동산에 대한 권리를 조사하기도 하지만, 소유권 보증보험회사가 부동산보험과 함께 권리를 조사하고 있어, 부동산에 대한 권리조사는 독립한 권리보호방범으로서의 기능보다는 소유권 보증보험계약체결을 위한 준비행위로서의 기능을 하고 있다. 따라서 부동산 권리 분석은 소유권보증보험과 관련하여 이해되어야 할 것이나, 아직도 부동산권리 조사가 소유권 보증보험과는 독립적으로 행하여지고 있는 현실이다.

우리나라의 토지공시제도는 미국보다 비교적 잘 체계화된 부동산 공시제도를 가지고 있으나, 부동산의 공시제도가 토지의 경우 1필지의 물리적,

권리적, 가치적 현황을 공시하는 법, 행정, 공적공부가 삼원화 되어 많은 부동산분쟁의 원인으로 작용하고 있다. 즉, 1필지에 대한 물리적 현황을 공시하기 위한 지적법, 권리적 현황을 공시하기 위해 부동산 등기법, 가치적 현황을 공시하기 위해 지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률로 3원화 되어있고, 행정기관은 1필지의 물리적 현황을 공시하기 위한 업무를 담당하는 국토해양부 지적기획과, 권리적 현황의 공시를 담당하는 대법원 등기과, 가치적 현황의 공시를 담당하는 국토해양부 지가제도과로 3원화 되어 있으며, 1필지에 대한 각종 현황을 공시하는 공적인 장부도 지적공부, 부동산등기부, 개별 고시지가확인서로 3원화 되어있는 현실이다. 또한 1필지에 대한 정보를 등록하는데 강제주의를 채택하는 것도 아니고, 등록된 정보라고 하더라도 등록 사항에 대한 공신력이 없기 때문에 부동산 거래자들에 대한 안정성을 보장하는 데에는 한계성을 가지고 있다.

따라서 이상과 같은 상황에서 매수자들은 자신의 재산권을 서로 지키기 위해 개별적으로 권리 분석 활동을 실시하였으며, 부동산 관련 전문가들은 자신의 업무를 효율적으로 추진하기 위하여 부동산 권리분석활동을 단편적으로 실시하여 왔다. 따라서 부동산 시장에서는 부동산 거래의 안정성과 신속성을 확보할 수 있는 방안을 끊임없이 제기하여 왔다. 그러한 가운데 2001년 11월 25일 한국 자격 고시평가원이 주관하는 제 1회 부동산 권리분석사 시험이 실시되어 1,029명의 부동산권리 분석사를 배출하게 되었다.

2. 부동산권리분석의 실태

우리나라에는 부동산 권리 분석을 전문적으로 실시하는 독립적인 업체가 존재하지 않고 있다. 따라서 거래당사자들이 자신의 재산권을 보호하거나 거래의 안전을 확보하기 위한 수단으로써 부동산 권리분석을 하는 경우와 부동산에 관련된 업체들이 본인들의 사업과 관련하여 단편적이 권리분석을 하는 경우로 크게 나눌 수 있다.

본 연구에서는 부동산 매수자에 의한 권리분석과 부동산 관련 전문가에 의한 권리분석, 부동산 권리분석 업무 범위에 관한 실태와 부동산 권리 분

석업의에 대한 권리분석의 실태를 분석하도록 한다.

(1) 부동산 매수자에 의한 권리분석 실태 분석

우리나라 부동산 거래에 있어서 공인중개사제도가 도입되기 이전에는 소개업법을 근거로 소개업자가 단지 매물을 소개하는 정도로 진행되었다. 따라서 부동산 매수자는 매도자나 소개업자의 설명을 듣고 대상 부동산에 대한 매수를 결정을 하는 것이 대부분이었다.

그러므로 매수자가 무지하여 부동산에 관련된 공적인 장부를 관독할 수 없는 경우에는 소개업자의 말만 믿을 수 없는 상황이었다. 따라서 부동산 거래를 성사시켜야 소득이 발생하는 소개업자와 매도자는 거래를 성사시키기 위해 당연히 과대 발언을 실시하고, 이를 믿고 의사 결정한 매도자(매수자)는 많은 위험에 노출할 수밖에 없는 것이 현실이었다.

이러한 매수자의 결정으로 인해 부동산 시장에는 법률적 거래사고, 경제적 거래사고, 기술적 거래사고, 유통과정의 거래사고 등의 유형으로 다양한 거래사고가 발생하게 되었다.

따라서 부동산 권리분석에 무지한 매수자는 부동산 거래에 대한 사기, 권리 취득의 곤란, 이용의 곤란 등을 경험하게 된다.

전 국토가 모두 부동산 등기부에 등록되어 있지 않고, 또한 등록된 정보라 하더라도 선의의 제3자를 보호할 수 없으므로 부동산 매수자가 부동산 권리 분석에 무지하고 공인 중개사 제도와 부동산권리분석사제도 등 부동산관련 자격 제도가 도입되기 이전에 거래의 안정성을 보장받는 것은 순전히 자신의 운에 맡길 수 없는 상황이었다.

(2) 부동산 관련 전문가에 의한 권리분석 실태 분석

1) 공인 중개사

부동산관련 자격제도가 도입되기 이전에는 부동산권리 분석에 무지한

부동산 매수자들은 부동산 거래사고에 항시 노출될 수 없는 현실이었다. 공인중개사 제도가 도입되면서 부동산 중개업법 제9조의 2의 제6항을 근거로 중개법인은 경매 또는 공매대상 부동산에 대한 권리 분석 및 취득의 알선을 할 수 있으며, 부동산 중개업법 제17조를 근거로 중개업자가 중개의뢰를 받은 부동산에 한해 당해 중개대상물의 상태, 입지, 권리관계, 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한 사항 기타 대통령이 정하는 사항을 확인하여 이를 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 서면으로 제시하고 성실, 정확하게 설명하도록 되어 있다.

또한 중개업자는 대상물의 확인, 설명을 위해 필요한 경우에는 중개대상물의 의뢰인 등에게 중개 대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있다. 부동산중개업자는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 거래당사자에게 서면으로 중개 대상물에 대한 확인, 설명사항을 교부하고 3년간 그 사본을 보관하도록 되어 있다.

부동산중개업자는 중개대상물의 권리관계 등의 확인 설명에 소요되는 실비를 받을 수 있으며, 수수료 및 실비의 한도 등에 관해서는 건설교통부령이 정하는 범위 내에서 특별시, 광역시 또는 도의 조례로 정하도록 되어 있다.

부동산 중개업자가 중개대상물에 대해 확인, 설명하여야 할 사항으로는 ① 중개 대상물의 소재지, 지목, 면적, 구조, 건축연도 등 당해 중개 대상물에 관한 기본적인 사항, ② 도색, 도배 등 중개 대상물의 내·외부 상태, ③ 수도, 전기, 가스, 소방, 열 공급설비, 오수, 폐수, 쓰레기 처리시설 등의 상태, ④ 도로 및 대중교통 수단과의 연계성, 시장, 학교 등과의 근접성, 지형 등 입지여건, 일조, 소음, 진동, 악취 등 환경조건 ⑤ 소유권, 전세권, 저당권, 임차권 등 당해 중개 대상물에 대한 권리관계에 관한 사항, ⑥ 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항, ⑦ 당해 중개 대상물에 관한 권리를 취득함에 따라 부담하여야 할 조세에 관한 개략적인 사항 ⑧ 거래 예정가격과 공시되지 아니한 중요시설, 물건의 소유에 관한 사항이다.

그러나 중개업자가 중개대상물에 대하여 필요한 자료를 전시하고 그에 관한 정보 및 조언을 제공하는 등 거래의 알선만을 하는 경우에는 ①~⑧

의 사항만을 확인, 설명하면 되도록 되어있다. 또한 중개대상물의 상태에 관한 자료 요구에 불응하는 경우 그러한 사실을 매수자 또는 임차의뢰인에게 설명하고 중개대상물의 확인, 설명서에 기재해야 한다.

이상과 같이 공인 중개사는 대상 부동산을 알선, 중개하기 위하여 부동산권리분석을 실시함으로써 인해, 일반 시민들은 특정부동산에 대해 특정 공인중개사에게 부동산권리 분석을 의뢰하는 경우는 부동산 거래를 전제로 가능하기 때문에 일반시민들의 자유로운 부동산권리분석 의뢰는 제한 될 수밖에 없는 상황이다. 또한 공인중개사 입장에서는 부동산 권리분석에 대한 실비정도 이외에도 별도의 부동산권리분석에 대한 비용을 요구 할 수밖에 없다. 따라서 공인 중개사에 의한 부동산권리분석은 중개를 위한 수단 즉, 사법상의 권리분석 밖에 할 수 없는 상황이다.

2) 금융업 종사자

금융업계에서 담보대출을 전문적으로 담당하는 직원 대상 부동산에 대한 권리분석을 사전에 실시하고, 이를 토대로 담보대출을 결정하게 된다. 따라서 이들은 주로 권리적 현황과 가치적 현황에 관련된 부동산분석에만 치중한다. 또한 이들은 금융 관련 업무를 목적으로 제한된 권리분석을 실시함으로써 일반인을 대상으로 권리 분석을 실시하는 것은 아니다.

3) 변호사

변호사는 당사자의 위임에 의하여 소송 및 행정처분의 청구에 관한 대리행위와 일반 법률사무를 행함을 그 직무로 한다. 부동산권리분석업의 법적성질은 권리의 영속과 권리의 하자를 조사, 확인하는 사실행위로 볼 수 있고, 이는 엄격히 말하면 법률사무라고 할 수 없다. 그리고 권리분석업무는 부동산 거래 전 거래사고를 예방하기 위한 사전적 수단으로 부동산 거래 후 거래사고의 분쟁을 해결하는 것을 목적으로 하는 것이 아니다.

따라서 부동산에 관련된 소송 및 행정 처분의 청구에 관한 대리 행위와

일반 법률 사무를 행함을 직무로 하기 때문에 부동산권리분석에 대한 전문가는 아니면, 부동산 권리분석과 관련하여 볼 때 대상 부동산에 대한 물리적, 권리적, 가치적 현황 중에서 권리적 현황에 대한 단편적 분석만이 가능할 것으로 본다.

4) 감정평가사

감정평가사는 지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률에 의해 토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것을 직무로 하고 있다. 감정평가사는 평가활동을 수행하기 위해 대상 부동산에 관한 권리관계를 조사하는 것이지 부동산권리를 분석할 목적으로 하는 것이 아니다.

또한 감정평가사는 부동산권리분석사에 비하면 대상 부동산에 가치적 현황을 분석하는 전문가로서 대상 부동산의 물리적, 권리적, 가치적 현황 중에서 가치적 현황에 대한 전문가이므로 단편적인 부동산권리 분석만이 가능할 것이다.

5) 지적전문가

지적기사는 지적법을 근거로 1필지에 대한 물리적 현황인 면적과 경계 등을 결정하는 전문가이다. 1필지에 대한 소유권의 범위는 지적공부상의 경계와 면적을 중심으로 하고 있다.

따라서 지적전문가인 지적기사는 부동산의 권리의 한계인 경계와 권리의 범위인 면적을 설정하는 전문가이다. 그러나 이들도 물리적 현황을 분석하는 전문가일 뿐 권리적 현황과 가치적 현황을 분석하는 전문가는 아니다. 따라서 물리적, 권리적, 가치적 현황 중에서 물리적 현황에 대한 단편적인 부동산 권리분석만이 가능할 것이다.

이상과 같이 우리나라에서는 부동산 관련 전문가들이 본업의 목적을 달

성하기 위해 단편적인 부동산권리분석활동을 활발하게 하는 것으로 나타났다. 공인중개사, 금융업계에서 담보대출을 전문적으로 담당하는 직원, 변호사, 감정평가사, 지적전문가들은 부동산에 관련된 전문가들이지만 부동산권리분석을 전담하는 전문가는 아니다.

따라서 대상 부동산에 대한 물리적 현황에 대한 권리분석은 지적전문가, 권리적 현황에 대한 권리분석은 변호사, 가치적 현황에 대한 권리분석은 감정평가사가 심도있게 분석할 수 있으나 대상 부동산에 대한 물리적, 권리적, 가치적 현황에 대한 종합적인 부동산권리분석을 기대할 수 없는 것이 현실이다.

(3) 부동산 권리분석 업무범위에 관한 실태분석

권리분석활동을 수행함에 있어 우선적으로 명확히 하여야 할 것은 권리분석의 대상과 범위라 할 수 있다. 물론 부동산에 관한 모든 권리관계를 명확히 분석하여 부동산활동의 의사결정에 정확한 정보를 제공하는 것이 가장 바람직한 것이라 할 수 있으나, 실무상 파악하기가 거의 불가능한 권리관계가 존재하는 것이 보통이며, 권리분석의 목적에 따라 분석이 불필요한 권리관계도 있기 때문에 권리분석활동의 능률향상과 권리분석당해자의 책임한계를 설정하기 위하여서는 권리분석의 대상과 범위를 명확히 할 필요성이 있는 것이다.

특히, 부동산권리분석을 공인중개사를 통하여 실행하게 될 때에는 권리분석의 대상과 범위 즉, 책임범위가 꼭 필요한 것이라 볼 수 있다. 공인중개사의 시간적 정력적 범위를 벗어난 부분까지 책임범위로 할 경우에는 이는 효과적인 권리분석이 될 수 없을 것이다.

그리하여 본 논문에서는 권리분석의 대상과 범위를 사법상의 권리분석, 공법상의 권리분석, 이 모두를 포함하는 권리분석 즉, 최광의의 권리분석으로 나누어 살펴보기로 한다.

1) 사법상의 권리분석

권리분석의 목적은 종국적으로 부동산의사결정에 유익하고도 정확한 정보를 제공하는 데 있으므로 평면적으로 사법상의 법률관계를 중심으로 한 권리관계에 있는 법률관계만을 판단하는 것으로는 그 역할을 다할 수 없는 것이며, 법률관계가 대상 부동산의 경제가치에 미치는 제반요인에 대한 종합적 판단이 필요한 것이다.

사법상의 권리분석에서는 민법과 부동산등기법상의 등기능력 있는 권리의 법률관계가 대상 부동산의 가격에 미치는 영향은 물론 등기능력 없는 권리의 법률관계 분석함으로써 대체적으로 현대적 요청에 부응하는 권리 분석을 행하게 되는 것이다.

사법상의 권리분석에서는 민법 제186조의 규정 “부동산에 관한 법률행위로 인한 물권의 득실변경은 등기하여야 그 효력이 생긴다.”에 의거하여 등기되어 있는 부동산권리와 등기가 필요 없는 부동산권리로 나누어 그 범위를 지정하고자 한다.

① 등기되어 있는 부동산권리분석

우리 민법은 부동산에 관하여 그 소유권의 변동, 저당권의 설정, 시효에 의한 부동산소유권의 취득 등 물권의 득실변경은 등기하지 아니하면 그 효력이 생기지 않음을 명시하여 부동산물권변동은 법률행위와 함께 등기라고 하는 형식을 거쳐야 비로소 효력이 발생하도록 하고 있다.

이러한 형식주의에 근거하여 부동산등기법은 소유권, 지상권, 지역권, 전세권, 저당권, 임차권의 설정, 보존, 이전, 변경, 처분의 제한 또는 소멸 등에 대하여 등기를 하도록 하고 있다.

따라서 제일 먼저 민법상 인정되는 물권으로서 소유권, 지상권, 지역권, 전세권, 저당권과 임차권으로서 등기하면 물권적 효력을 인정받는 부동산 임차권, 부동산환매권 등과 기타 상법이나 특별법상 부동산물권은 아니지만 부동산물권에 준하는 권리로서 등기할 수 있는 권리인 선박저당권, 공장저당권, 공장재단저당권, 광업재단저당권, 자동차저당권, 항공기저당권,

등기된 입목에 관한 권리인 입목권, 등기저당권, 가등기담보권에 대한 권리의 설정, 보유, 이전, 변경, 처분의 제한 소멸 등과 관련한 등기사항을 판독, 분석하여야 하는 것이다.

② 공부외의 부동산권리분석

공부외의 부동산 권리관계란 “등기를 필요로 하지 않는 권리관계”를 말한다.

부동산경매에 있어 경낙인과 부동산등기부상의 소유명의인 각각 있을 경우 등기부상으로는 소유명의가 그대로 남아있어도 무권리자이기 때문에 그 부동산등기를 믿고 부동산을 매수한 선의의 제3자라 하더라도 아무런 권리를 취득하지 못하게 되는 반면, 경낙인은 등기 없이도 소유권을 취득하게 된다. 이러한 경낙인의 권리처럼 등기 없이도 소유권 등 물권이 취득되는 경우에는 등기부에 의한 권리분석만으로는 등기능력 있는 권리관계의 판독도 불가능하다는 점에서 공부상의 권리분석에 있어서 이에 세심한 주의를 하여야 한다.

이와 같이 등기 없이도 부동산물권변동의 효력이 발생하는 경우로는 상속, 고용징수, 판결, 경매 기타 법률의 규정에 의한 부동산 물권의 취득이 있다. 다시 말하면 상속에 있어서는 상속인, 판결에 있어서는 승소자, 경매에 있어서는 경낙인 등은 등기 없이 소유권을 취득하는데 반하여 등기부상 소유명의인은 그 소유권을 잃는 것이다.

그리고 민법의 규정을 보면 “취득”만을 명시하고 있으나 일반적으로 널리 부동산권리변동을 모두 포함한다고 보는 것이 통설이다.

따라서 상속에는 포괄승계도 포함되는 것이며, 고용징수에는 공익사업을 위하여 타인의 특정재산인 부동산을 강제적으로 징수·사용하는 것이 모두 포함된다. 또 판결에는 판결의 효력으로써 직접 물권변동을 일으키는 경우로서 사해적 물권행위, 취소판결, 공유물 분할의 판결, 상속재산분할의 판결 등이 포함된다. 그리고 경매에는 책임경매, 강제경매, 공매 등이 있으며, 그 외에 법률의 규정에 의한 물권변동에는 물건의 생성, 증감으로 인

한 물권의 취득 또는 소멸, 소멸시효로 인한 상실, 혼동, 피담보채권의 소멸로 인한 담보물권의 소멸, 법정지상권, 법정저당권, 대위로 인한 저당권 이전 등이 포함된다.

(2) 공법상 권리분석

공법상 가치란 대상 부동산의 사권으로서의 이용이나 처분 등에 있어서 부동산 특유의 사회성과 공공성에 의한 내재적 제약 또는 특별한 희소성이 공법상 인정됨으로 인하여 발생하는 실질적 이익이나 불이익의 정도를 말한다.

부동산의 이용이나 처분을 규제 또는 조장하는데 대표적인 법률은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 등이며 기타 각종공법관계 법률이 무수히 많다.

이들 공법 관계법률에 의한 사권의 제한 또는 조장은 소유자의 뜻과는 무관하게 공익적 측면에서 제한 또는 조장되는 것이며 그 제한기간도 특정되지 아니하므로 대상 부동산의 경제적 가치에 미치는 영향이 매우 큰 반면 공시방법이 불완전하여 일반인은 이를 모르거나 알아도 무시하고 지나치기가 쉬운 사항이다.

예로서, 주택지역이 상업지역으로 변경 고시되면 대상 부동산의 가격은 급등하여 이지역 내 소재한 부동산의 경제적 가치는 크게 상승하게 되고 토지거래허가구역 또는 군사시설보호구역으로 지정·고시되면 이 지역 내 부동산의 경제적 가치는 하락하는 것이 일반적인 현상이다. 그러나 이들에 대한 공시방법은 매우 불완전하므로 일반인들이 이를 쉽게 알기는 어려운 것이다. 결국 권리분석자는 전문가로서의 깊은 가치에 미치는 영향을 빠뜨리지 말아야 할 것이다.

(3) 최광의의 권리분석

최광의의 권리분석은 사법상의 권리분석, 공법상의 권리분석의 대상과

범위에 포함되는 법률적 가치에 대한 분석은 물론 비법률적 사항으로 대상 부동산의 경제적 가치에 영향의 미치는 부동산의 실제의 상태 및 기타 사실 관계까지를 포함하여 그 분석의 대상으로 하는 것이다. 여기에서 사실관계라 함은 “그 사실이 대상 부동산의 권원 등에 직·간접적으로 영향을 주는 사실관계”를 말하며, 예컨대 부동산관련 세금관계, 도로관계, 분장존재관계, 점유관계 등을 말한다.

권리분석의 실체에 있어 최광의의 권리분석활동은 수행한다는 것은 현재 제도나 현실여건상 거의 불가능할지도 모르나, 가능하다면 권리분석의 범위를 최광의까지 확대하는 것이 바람직하며 그 이유는 현행제도의 모순 등으로 광의나 공부상의 권리분석만으로는 소기의 성과를 거두는데는 한계가 있기 때문이다.

권리분석의 대상과 범위를 최광의의 권리분석까지 확대해야 할 이유는 다음과 같다.

첫째, 현행 부동산등기제도하에서는 부동산등기에 공신력을 인정하고 있지 않기 때문에 부동산등기 내용 중 갑구에 기재된 사항을 완전하게 믿기는 어렵다고 하는 여지를 가지고 있고, 부동산권리에는 이미 살펴본 바와 같이 등기의 방도가 없는 관습법상의 권리도 있으므로 공부상의 권리분석을 행하여도 이들만으로는 소기의 만족스러운 부동산권리분석이 되었다고는 할 수 없다. 따라서 보다 상세하고 완전하면서도 안전도가 높은 부동산권리분석이 요청되는 것이다.

둘째, 부동산에는 부동산사법외에 많은 부동산공법상의 규제가 있어 이러한 것을 모르고 부동산거래를 한 사람은 불의의 손해를 입는 경우가 있기 때문에 부동산공법상 또는 사실상의 권리관계에 대한 상세한 부동산권리분석이 요구된다.

셋째, 부동산은 타재산권보다는 훨씬 여러 면에서 법적 규제의 대상이 되고 있다. 즉, 부동산사법, 부동산공법 등의 측면에서 규율대상이 되고 있는 동시에 도로법, 하천법, 향만법, 공유수면관리법 등의 공물관계법이나 국유재산법, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한법률 등 많은 부동산 관계 법률이 공법적 측면에서 규율하고 있는 것이다. 이러한 규

제들은 그 법률이 가지고 있는 특수한 목적을 달성하기 위하여 그 목적달성의 범위 내에서 부동산에 대한 법적 규율을 행하고 있는 것이나 그 규율대상으로서의 토지는 같은 토지라 하더라도 법률의 규율목적에 따라서 그 의의나 범위는 각기 다른 것이다.

넷째, 공부상 또는 규정 등에는 나타나지 않으나 대상 부동산의 권원 등에 직·간접적으로 영향을 미쳐서 대상 부동산의 가치에 영향을 주는 사실관계가 존재한다는 것이다.

결론적으로 말해서 부동산에 대한 법률관계를 명백하게 밝히기 위하여 토지가 부동산 공법적 규율대상으로 되어 있는 경우와 부동산 사법적 규율 대상으로 되어 있는 경우는 물론 사실관계 등을 다 함께 종합적으로 고찰할 필요성이 있는 것이다.

부동산에 관한 종합적인 고찰을 행하기 위하여 그 부동산에 관련한 상황이나 분야별로의 법률범위, 어떠한 법적 규율이 가하여 졌으며 또 가하여지고 있는가의 여부를 밝혀 둘 필요가 있다.

또 부동산 중에는 등기능력을 갖추지 못한 경우도 있으며 이러한 경우에는 대상 부동산의 상태 또는 사실관계를 다루는 작업이 중요하다. 물론 권리분석의 대상이 되는 부동산의 입지분석과 투자분석까지 포함하여 한다. 오늘날에는 입지분석과 투자분석 또한 대상 부동산에 미치는 경제적 영향이 아주 크기 때문이 이들 또한 권리분석에 포함시키므로 인하여 대상 부동산의 전반적인 의사결정에 유익한 정보를 제공해 주어야 할 것이다. 즉, 최광의의 권리분석은 그 상태와 사실적인 현실에 입각하여 부동산의 활동범위를 넓히고 안전화하려는 노력이기도 한 것이다. 8)

8) 김천경, 남경홍, 『부동산권원분석 보험론』, 박문각, 1995, pp.137~148.

제 3 장 부동산권리분석을 위한 지적정보제공 활용실태 및 문제점

제 1 절 지적관련공부를 활용한 권리분석



[그림3-1] 지적정보의 유형

1. 지적공부

지적공부라 함은 일필지에 대한 물리적 현황을 공시할 목적으로 필지 단위로 조사, 등록하여 관리하는 장부 및 도면을 말한다.

지적공부의 유형으로는 토지대장, 임야대장, 지적도, 임야도, 경계점좌표등록부, 공유지연명부, 대지권등록부, 기타 지적공부에 등록할 사항을 지적법이 정하는 바에 따라 전산정보처리조직에 의해 자기디스크, 자기테이프,

그밖에 이와 유사한 매체에 기록, 저장 관리하는 집합물을 말한다.

(1) 토지대장과 임야대장

토지대장과 임야대장은 지적공부의 하나로 일 필지에 대한 물리적,인위적 현황을 파악할 수 있는 중요한 토지자료이며, 등록사항으로는 토지소재, 지번, 지목, 면적, 소유자의 성명 또는 명칭, 주소 및 주민등록번호 그밖에 국토해양부령이 정하는 사항 등이 등록된다. 토지대장과 임야대장의 판독 정보 내용을 살펴보면 <표 3-1>과 같다.

<표 3-1> 토지대장과 임야대장의 정보 현황

표시사항	판 독 대 상
토지 표시사항	고유번호, 토지소재, 지번, 지목, 면적, 축척, 이동사유
소유자 표시사항	변동일자, 변동원인, 소유자 주소, 성명 및 명칭, 등록번호
토지등급 표시사항	토지등급수정연월일, 토지등급(기존 수확량등급)
개별공시지가 표시사항	개별공시지가기준일, 개별공시지가(원/m ²)

(2) 지적도와 임야도

지적도와 임야도는 토지대장 및 임야대장에 등록된 토지의 경계를 바탕으로 지적측량을 실시하여 나타내며, 토지경계에 대한 위치·모양·크기를 동시에 판독할 수 있는 자료이다. 등록사항으로는 토지소재, 지번, 지목, 경계 기타 국토해양부령이 정하는 사항 등이 등록된다. 지적도와 임야도의 판독 정보 내용을 살펴보면 <표 3-2>와 같다.

<표 3-2> 지적도와 임야도의 정보 현황

표시사항	관 독 대 상
지적·임야의 표시사항	토지소재, 지번, 축적, 지목
기타 표시사항	발급번호, 처리시각, 작성자, 직인날인, 수입증지의 인영

(3) 경계점좌표등록부

경계점좌표등록부는 수치지적측량지역의 경계점 간의 거리를 좌표로 표기하여 등록된 장부로써 기존의 수치지적부가 2001년 1월 26일 지적법 전문개정 다시 경계점좌표등록부로 개명되었다. 등록사항으로는 토지소재, 지번, 좌표 그밖에 국토해양부령이 정하는 사항 등이 등록된다. 경계점좌표등록부의 관독 정보 내용을 살펴보면 <표 3-3>과 같다.

<표 3-3> 경계점좌표등록부의 정보 현황

표시사항	관 독 대 상
토지 표시사항	토지소재, 지번
부호도 및 좌표 표시사항	부호도, 좌표
기타 표시사항	고유번호, 도면번호, 장번호, 직인날인, 수입증지의 인 영

(4) 공유지연명부

공유지연명부는 일필지의 토지소유자가 2인 이상일 때에는 공유지연명부를 비치하는 장부이다. 등록사항으로는 토지소재, 지번, 소유권지분, 소유자의 성명 또는 명칭, 주소, 주민등록번호 그밖에 국토해양부령이 정하는 사항 등이 등록된다. 공유지연명부의 관독 정보 내용을 살펴보면 <표 3-4>와 같다.

<표 3-4> 공유지연명부의 정보 현황

표시사항	관 독 대 상
토지 표시사항	토지소재, 지번
소유권 표시사항	소유권지분, 순번, 변동일자, 변동원인, 소유자 주소, 등록번호, 성명 및 명칭
기타 표시사항	고유번호, 장번호, 비고

(5) 대지권등록부

대지권등록부는 대장에 등록하는 토지가 부동산등기법에 의한 대지권 등기가 된 때에는 소관청이 대지권등록부를 비치하도록 되어 있다. 예를 들어, 연립주택이나 아파트와 같이 한 건물에 여러 세대가 독립적인 주거생활을 영위하는 경우에 작성하는 공부를 말한다. 등록사항으로는 토지소재, 지번, 대지권비율, 소유자 주소, 성명 또는 명칭, 주민등록번호 그밖에 국토해양부령이 정하는 사항 등이 등록된다. 대지권등록부의 관 독 정보 내용을 살펴보면 <표 3-5>와 같다.

<표 3-5> 대지권등록부의 정보 현황

표시사항	관 독 대 상
토지 표시사항	토지소재, 지번, 전유부분건물표시, 건물명칭
소유권 표시사항	변동일자, 변동원인, 소유권 지분, 주소, 등록번호, 성명 또는 명칭
대지권 표시사항	대지권비율
기타 표시사항	고유번호, 장번호

위와 같이<표 3-1에서 표3-5> 지적도와 임야도는 토지대장 및 임야대장에 등록된 토지의 경계를 바탕으로 지적측량을 실시하여 나타나며 토지 경계에 대한 위치, 크기, 모양 등을 관독할 수 있다.

등록사항으로는 토지의 소재, 지번, 지목, 경계 기타 국토해양부령이 정하는 사항 등이 등록된다. 경계점좌표등록부는 수치지적측량지역의 경계점간의 거리를 좌표로 표기하여 등록된 장부로서 등록사항으로는 토지의 소재, 지번, 좌표, 그밖에 국토해양부가 정하는 사항이 등록된다. 공유지연명부는 일필지의 토지소유자가 2인 이상일 때 공유지연명부를 비치하는 장부이다. 등록사항으로는 토지의 소재, 지번, 소유권 지분, 소유자의 성명 또는 명칭, 주소, 주민등록번호, 그밖에 국토해양부령이 정하는 사항 등이 등록된다. 대지권등록부는 대장에 등록하는 토지가 부동산 등기법에 의한 대지권등기가 된 때에는 소관청이 대지권등록부를 비치하도록 되어있다. 이와 같이 지적공부에 등록된 정보들을 확인·조사함으로써 대상정보에 대한 물리적 현황의 진위 및 하자 유무 등을 발견하여 정확한 부동산 권리분석활동에 이용되고 있다.

2. 부동산등기부

<표3-6> 부동산등기부의 정보현황

구성	분석대상	분 석 내 용
표제부 (토지+건물)	표시 번호	당해 부동산물건의 생성과 소멸에 관한 내용의 분경순서를 확인, “0번”(전0번)으로 기재한 경우 구 등기부의 표시번호가 0번이었음을 확인
	접수	당해 토지의 최초등기신청을 접수한 날짜 연·월·일을 확인
	토지 소재	토지가 존재하고 있는 법정동에 대한 동·리 까지 표기하고 있는지 여부와 토지·임야대장 소재지와 일치 여부 확인
	지목	지적법에 의한 28개의 지목으로 표기하고 있는지 여부와 용도지목에 따른 단식지목 채택 여부 확인
	면적	필지의 수평면상의 넓이와 지상의 실제면적과 차이점이 있는지 여부 확인
	소재 지번 및 건물 번호	건물소재 지번 즉, 건물이 존재하고 있는 곳의 법정동에 대한 동·리 까지 확인
	건물	건물의 구조, 지붕의 형태, 건물의 용도, 층별 면적, 층별

	내역	용도등과 실체건물의 구조와 상당한 차이점이 있는지 여부 확인
갑 구	순위 번호	당해 부동산물건의 생성과 소멸에 관한 내용의 변경순서와 “0번”(전0번)으로 기재한 경우 구 등기부의 표시번호가 0번이었음을 확인
	등기 목적	소유권보존, 소유권 이전, 소유권 말소 등 등기의 목적을 확인하고, 소유권분쟁의 소지 여부를 확인
	등기 원인	등기목적에 따른 원인을 확인하고, 매매·증여·상속 등을 소유권변동의 법률상 원인이 기재되고, 연월일을 기재하였는지 확인
	접수	등기목적의 등기신청이 접수된 날과 연월일을 확인
	권리자 및 기타 사항	현재 소유자의 성명, 주민등록번호, 주소, 등기사항이 전산이기 된 시기를 확인
을 구	순위 번호	순위번호에 의하여 등기의 우선순위가 가려지며, 부기 등기의 순위는 주등기의 순위에 의하는지 여부 확인
	등기 목적	지상권, 지역권, 전세권, 저당권, 권리질권, 임차권에 관한 설정·이전·변경·경정·처분의 제한·말소에 관한 등기 등을 확인하고, 권리관계의 변경 이전이나 말소 등을 확인
	등기 원인	등기목적에 따른 원인과 계약, 해지 등 등기목적의 법률상 연월일의 기재와 순위번호에 “0 부기 0호”라고 기재되어 있으면, 기본이 되는 주등기 사항과 부기등기 사항을 함께 확인
	접수	등기목적이 접수된 날짜를 확인
	권리자 및 기타 사항	권리자의 성명, 주민등록번호, 주소와 등기목적에 따른 기재사항과 임의적 기재사항을 확인

<표3-6> 과 같이 부동산등기부는 대상 부동산의 소유권에 관한 권리관계와 현황과악 등의 필요한 정보를 취득하기위해 적극적으로 활용이 요구된다.

권리현황에 관한 정보의 활용대상인 부동산등기부는 등기번호란, 표제부, 갑구, 을구의 4부분으로 구성되어 있으며, 등기번호란에는 토지 및 건물대지의 지번을 기재하고, 표제부는 사실의 등기로써 부동산의 표시사항이 갑구는 소유권에 대한 사항이, 을구는 소유권이외의 기타권리관계 등

제한물권에 관한 사항이 기재된다.

따라서 권리현황은 등기부상의 실체와의 부합여부, 지적공부와 등기부상의 부합여부를 정확히 판단해야한다.

3. 개별공시지가 확인서

가치적 현황에 관한 정보의 판독대상인 개별공시지가는 국토해양부장관이 매년 공시하는 표준지 공시지가를 기준으로 시장이 조사한 개별토지의 특성과 표준지의 특성을 상호 비교하여 특정차이에 따른 가격배율을 산출한 후 이를 표준지 공시지가에 곱하여 산정한 가격을 감정평가사의 검증을 받아 토지소유자의 의견수렴과 소관청 부동산평가위원회의심의 등을 거쳐 시장, 군수, 구청장이 결정 고시하는 개별토지의 단위면적(m^2)당 가격을 말한다.

<표 3-7> 개별공시지가확인서 정보현황

표시 사항	분석대상	분 석 내 용
신청 토지 표시 사항	가격기준년도	과거 년도부터 현재 년도까지의 가격기준 년도를 확인
	토지소재지	개별공시지가가 산정된 법정동에 대한 명칭을 확인
	지번	본번과 부번으로 구성되어 있는가를 확인
공시 지가 표시 사항	개별공시지가 (원/ m^2)	소재지의 m^2 당 원 가격을 확인
	비고	가격기준월일의 기재를 확인
기타 표시 사항	직인날인	대장을 관리하는 소관청의 직인을 확인
	수입증지의 인영	효력보증을 위한 수입증지의 인영과 낙인을 확인

4. 토지이용계획확인서

이용규제적 현황에 관한 정보의 판독대상인 토지이용계획확인서란 토지를 관할하는 시장, 군수, 구청장이 발행하는 토지의 이용에 관한 계획을 확인하는 공적장부를 말한다. 국토의 계획 및 이용에 관한법률에 의하여 결정·고시된 토지이용에 관하여 토지가 어떠한 용도지역, 지구, 구역 등에 해당하는지의 여부와 용도지역 등에 대하여 도시계획 또는 개발계획 등의 수립여부에 관한 확인의 신청을 받아 토지이용계획확인서를 발급하도록 하고 있다.

<표 3-8> 토지이용계획확인서 판독 분석

표시사항	판독대상	판 독 내 용
토지 표시사항	대상지의 법정동	대상지의 법정동과 토지·임야대장과 부동산등기부의 법정동과 비교하여 확인
	지번	본번과 부번으로 구성되어 있는지 여부와 임야대장의 지번 앞에 산(山)자가 붙어 있는지 여부 확인
	지목	지적법에 의한 28개의 지목으로 표기하고 있는지 여부와 용도지목에 따른 단식지목을 채택하고 있는지 여부 확인
	면적	필지의 수평면상의 넓이와 지상의 실제면적과 차이점이 있는지 여부 확인
토지 이용계획 표시사항	확인내용	대상지의 용도지역·지구·구역과 지구단위계획 구역, 도시계획시설, 기타 제한시설에 대한 확인
도면 표시사항	축척	지적도와 임야도의 법정축척을 사용하고 있는지 확인
	도시계획 확인 도면	도면의 축척과 대상 필지의 지번, 지번위치, 지번모양, 지목, 도시계획이 적용되는 지역인가 확인
기타 표시사항	직인날인	대장을 관리하는 소관청의 직인을 확인
	수입증지 의 인영	효력보증을 위한 수입증지 인영의 낙인을 확인

제 2 절 지적측량성과에 의한 정보의 활용

1. 지적측량의 개념과 중요성

지적측량(cadastral surveying)⁹⁾은 국토의 기본자료를 효율적으로 관리하기 위하여 토지의 소재, 지번, 지목, 면적, 경계 및 위치와 소유자 등 토지에 관한 필요한 정보의 수집과 물권이 미치는 한계를 밝히는 측량을 말하며 엄격한 규범 속에서 국가가 시행하는 행정행위에 속하는 기속측량이다. 그러므로 지적측량은 개인 토지소유권을 구분하는 경계획정의 수단인 동시에 국가의 토지행정에 제공되는 기초 자료를 위한 원초적 과정이 되기 때문에 지적측량이 차지하는 공·사법적 비중은 매우 크다고 하겠다.¹⁰⁾ 현재 부동산권리분석을 위해 제공되는 지적관련공부와 인터넷토지정보시스템을 통한 완벽한 부동산권리분석을 하더라도 현장의 현황은 실제로 불일치하는 경우가 많으며 공신력 없는 지적관련공부와 인터넷서비스로는 효율적인 부동산권리분석을 할 수 있다고 볼 수 없다. 따라서 현장답사와 더불어 기속측량인 지적측량의 성과에 따른 위치나 면적, 현황을 신뢰 할 수 있기 때문에 지적측량의 성과를 통한 부동산권리분석도 필요하다.

부동산권리분석시 경계복원측량, 분할측량, 현황측량, 등록전환측량이 주로 활용 될 수 있으며 경계복원측량은 토지에 대한 정확한 경계를 알고자 할 때, 분할측량은 한 필지의 땅을 두 필지 이상으로 분할하고자 할 때 실시하며 현황측량은 토지에 있는 구조물이나 건물 등의 위치나 면적현황을 측량하여 지적도나 임야도면에 표시하는 측량이다.

9) 미국에서 지적측량이라는 용어는 여러 유형의 측량사들에 응용되는 일반용어이다. 엄밀한 의미에서 지적측량은 단지(도외지역, 도시지역불문)토지의 필지에 대한 법적 경계를 정의하기 위해 요구되는 정보를 의미하기 때문에 경계표, 방위각, 거리, 면적 이 포함된다.

10) 이러한 지적측량은 ①토지경계를 확정하기 위한 필요정보의 수집, ②토지경계 내의 정보분석, ③지상에의 토지경계설정과 보호, ④토지경계의 도해 및 수치등록, ⑤토지경계 내의 정보 보존 및 관리 ⑥ 토지 일필지별 정보의 토지행정기초자료제공, ⑦토지경계의 법률적 보장 등의 기능을 갖고 있다. 강태석, 『지적측량학』 서울 형설출판사, 2000. p.5.

2. 지적측량처리과정

지적측량의 의뢰대상은 지적복구, 신규등록, 등록전환, 분할, 해면성말소, 축척변경, 등록사항정정, 토지개발사업 등의 확정측량, 기초측량, 지적현황측량 등이 있으며 지적측량수행자는 지적측량수행계획서를 그 다음날까지 소관청 또는 시·도지사에게 제출하고 동지역은 5일, 읍·면지역은 7일 이내 측량을 실시하며 검사는 동지역은 4일, 읍·면지역은 5일 이내 하여야 한다.

현지측량후 측량성과(지적측량결과부)는 우편이나 본인이 수령해야한다.



[그림3-2] 현행 지적측량절차도

3. 지적측량결과부

측정점 위치현황도

전 경 현(사진)

①경계점표지 위치(사진)1 ②경계점표지 위치(사진)2

③경계점표지 위치(사진)3 ④경계점표지 위치(사진)4

210m×270m 또는 520m×420mm(보통종지) 용지 10g/㎡
Korea Cadastre Survey Corp.

지적측량 결과 수행표

측량목적	매매에 의한 경계확인				
사용장비	SET230R				
지적측량 연혁 (최근 3년)	회차	측량일시	측량종류	측량자	비고
	1	2008.3.7	동측면측량	박승영	
	2				
	3				
연혁유무	유				
입회자	측량위원회 : 이재호				
	이해관계인 :				
작성자	소속	경기도분부 갑포시지사	자격	지적기사	성명 : 이경섭

210m×270m 또는 520m×420mm(보통종지) 용지 10g/㎡
Korea Cadastre Survey Corp.

【토지·대지조사기】
ISO 9001 인증획득기관

(지)국
국부번호 : 78900

지적측량결과부

신속·정확한 지적측량 서비스와 고객 중심의
가치창출을 위한 기업이 되었습니다.

토지소재	경기도 갑포시 양촌면 학동리
지번	280-20
측량종목	경계점확정측량

대한지적공사
경기도분부 갑포시지사

토지공시현황

토지소재	지번	지목	면적(㎡)
시·군·구 양·면 동·리	464-3	양묘	2275

개발공시지가(㎡) : 34,000,000.00 기준일 : 년 월 일)
개발주택가격(원) : (기준일 : 년 월 일)

『토지이용계획 현황』

「국토의 계획 및 이용에 관한법률」 제4조 제2항 제1호	토지지역·자연녹지지역
다른 지역지구 중	
지역지구 중 지정여부	다른 법령 등에 따른 지역지구 중 [개발제한구역-개발제한구역 지정요건에 따라 자연녹지지역]
「토지이용규제 기본법」 제13조에 따른 토지이용제한 내용	
「토지이용규제 기본법」 제13조에 따른 토지이용제한 내용	토지이용제한에 관한 허가규격

【유의사항】
본 기재 사항은 참고사항이며, 자세한 사항은 시·군·구에 방문하여 「토지이용계획확인서」 등의 공적문장으로 확인하여야 합니다.

210m×270m 또는 520m×420mm(보통종지) 용지 10g/㎡
Korea Cadastre Survey Corp.

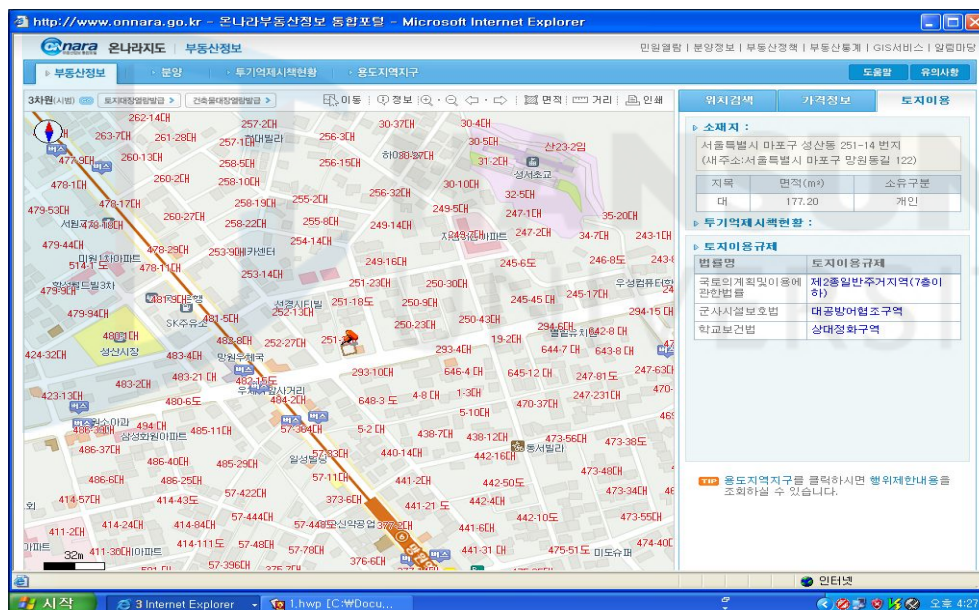
[그림3-3] 지적측량결과부 내용

현재 대한지적공사에서는 현지측량 완료 후 측량신청인의 보다 빠른 이해를 위해 측량성과도와 함께 지적측량수행표와 측정점위치 현황도, 토지공시현황을 배부하고 [그림3-3참조], 측량신청인은 부동산에 대한 현실정보와 함께 최근지적측량연혁, 전경현황과 토지이용계획, 개별공시지가 등 부동산권리분석을 위한 기초자료를 제공 받을 수 있다.

제 3 절 인터넷 토지 정보시스템에 의한 부동산권리분석

국토해양부와 각 지방자치단체에서는 1998년부터 토지관리정보체계 구축 사업을 시행해 오고 있으며 이 사업은 GIS(지리정보시스템)을 이용하여 통합데이터를 구축하고, 이를 여러 부서에서 공유함으로써 토지행정의 효율성을 높이고 국민이 토지를 이용하는데 필요한 정보를 제공하며 토지이용민원서류를 전산 발급하는데 목적이 있다.

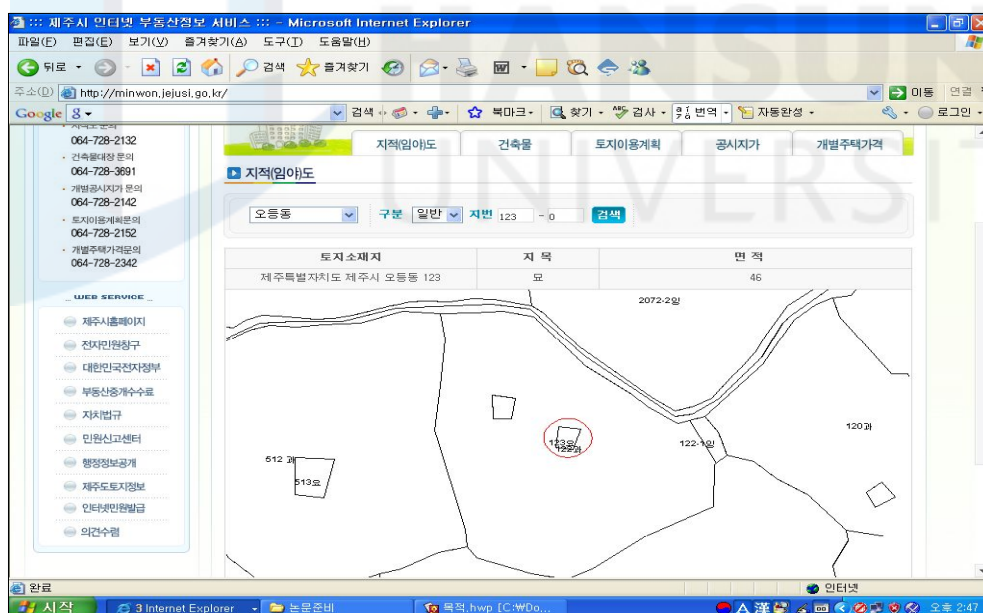
민원서비스혁신사업(G4C)을 통해 대한민국전자정부(www.egov.go.kr) 포털을 개설하여 온라인 대국민서비스를 본격적으로 개시하고 있으며 국토해양부에서는 온나라 부동산정보포털[그림 3-4, 3-5] 을 개설하여 지도를 통한 위치검색, 공시지가 가격정보, 이용계획, 건물기본정보 등을 제공하며 각 지방자치단체에서도 토지정보시스템, 인터넷부동산서비스[그림 3-6]를 운영하며 보다 쉽고 간편하게 부동산권리분석의 기초정보를 제공하고 있어 이를 활용할 수 있다.



[그림 3-4] 온나라부동산정보포털(1)



[그림 3-5] 온나라부동산정보포털(2)



[그림 3-6] 제주시인터넷부동산서비스

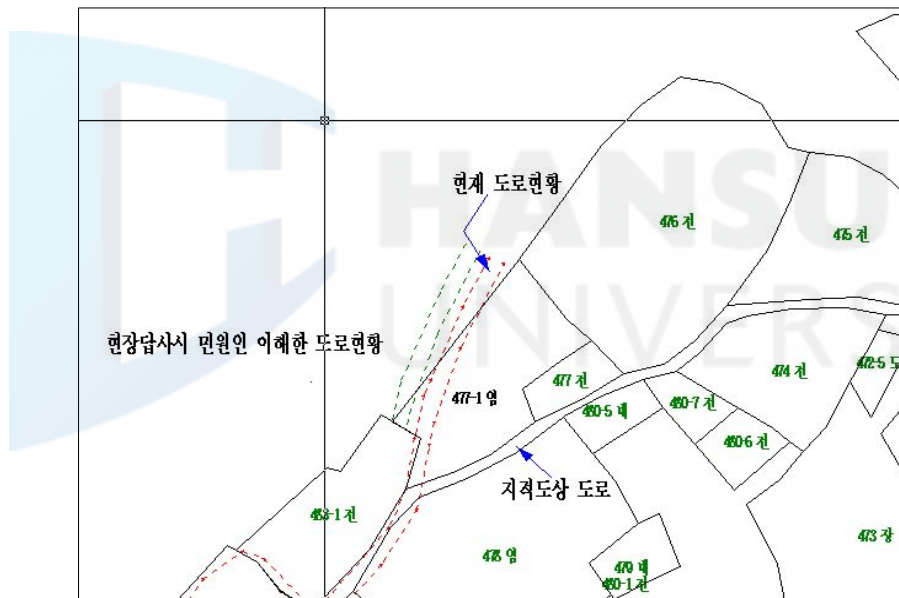
제 4 절 부동산권리분석을 위해 제공되는 지적정보의 문제점

1. 지적관련공부의 다양성 및 불일치성

현재 우리나라 지적관련 공부는 다양한 지적관련공부로 인하여 공적장부를 관리하는 담당기관은 물론 법의 다원화로 인해 각공부의 등록된 내용들이 상호 불일치하는 경우가 발생하고 있다. 특히 지적공부 상호간의 불일치, 지적공부가 현실정보와 불일치하는 경우가 많다.

따라서 이러한 불일치는 부동산 거래시 권리의 진정을 판단하는데 많은 어려움으로 작용하고 있다.

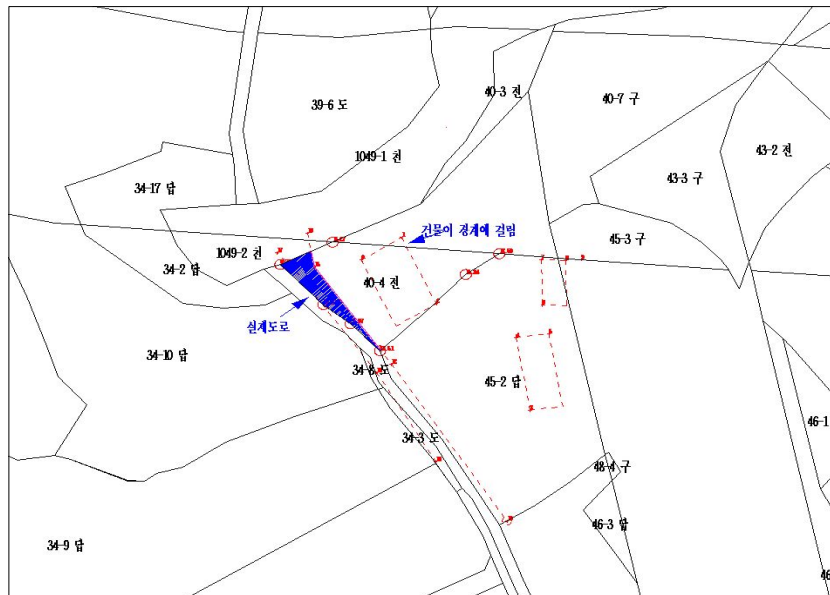
(1) 지적정보와 현실정보의 불일치 사례



[그림3-7] 지적정보와 현장불일치 사례(1)

[그림3-7]은 2008년 경계복원 측량시 매수자와 공인중개사가 지적공부와 등기부를 통한 권리분석을 끝내고 현장답사를 마친 토지이나 측량시 지적도와 도로도 불일치하며 신청인이 생각한 도로와 다르게 나타남.

(2) 지적정보와 현실정보의 불일치사례 (2)



[그림3-8] 지적정보와 현장불일치 사례(2)

[그림3-8]은 2009년 경계복원 측량시 매수자가 매매후 경계복원측량을 의뢰하여 측량에 임하였으나 건물이 경계선에 걸리고 실제도로가 지적도상의 도로보다 넓게 점유하고 있다.

2. 지적관련공부의 공신력부족

현재지적관련공부는 국가의 공적인 장부임에도 불구하고, 그 내용과 정보에 대하여 공신력이 부족하다. 이로 인해 지적관련 공부 등 기타 관계서류를 위조내지는 변조하는 험잡성사고가 빈번하게 발행하고 있는 실정이며, 공부상의 등록사항이 실지현황과 상이한 경우에도 법적인 보호를 받기 어려운 현실이다.

3. 사법상 소유권범위에 대한 판독이 어려움

부동산 권리분석을 시행 할 때에는 대상 부동산에 어떠한 흠이 있다는 가정 하에서 가시적인 사항을 포함하여 눈에 보이지 않는 사항을 동시에 판독하여야 진정한 권리관계를 밝혀낼 수 있다. 이러한 판독은 부동산권리 분석 자체가 최광의적인 의미를 내포하기 때문에 단순한 판독이 아닌 고도의 전문적인 판독을 요구하고 있다는 것을 의미한다. 하지만 지적관련 공부의 표시사항은 너무 단편적이며 특히 사법상의 소유권범위인 눈에 보이지 않는 상속, 공용징수, 판결, 경매 기타 법률이 정리하는 물권 등은 등기 없이도 소유권 취득이 가능하기 때문에 지적관련 공부만으로 종합적인 판독을 실시하는데 한계성을 지니고 있다.

4. 부동산권리분석을 위한 등록정보의 부족

지적관련 공부의 이용은 자료정보의 이용보다 기본정보로서 많이 이용되고 있으나 현재의 지적관련공부는 사회적인 변화를 공적인 장부에 적극적으로 수용하여 등록하지 못하고 있다. 그러므로 다양한 부동산정보수요자들의 정보욕구를 충족하지 못함으로써 지적관련 공부가 부동산활동에 대한 의사결정의 기초자료, 즉 부동산권리분석을 위한 기초로서 한계를 가지고 있다.

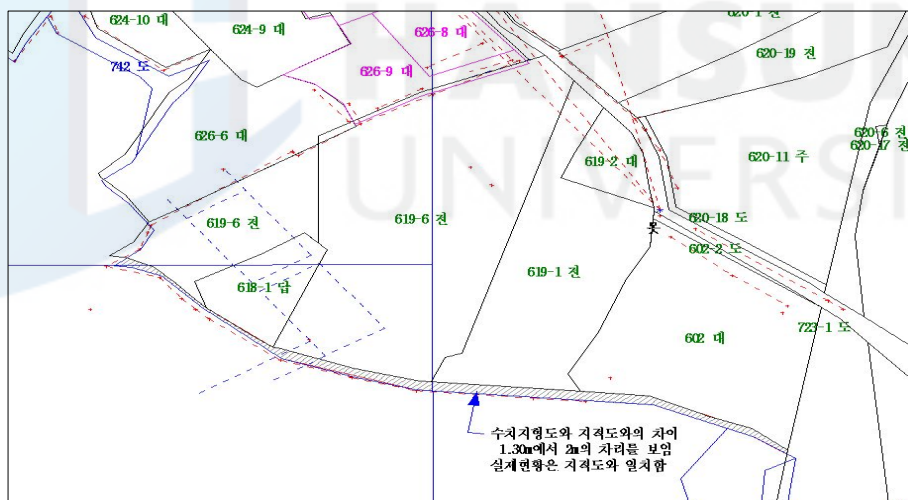
5. 지적측량결과부제공의 문제점

기술의 발전과 다양한 목적에 의하여 측량신청이 이루어지고 있지만 법제의 미비로 인하여 지적측량은 현재 경계복원, 분할, 현황측량은 매수자가 원하는 다양한 목적의 성과를 제공할 수 없으며, 매매에 의한 거래로 인한 측량이 빈번하게 이루어지고 있지만 평면적 측량성과도와 지적측량결과부로 인하여 향후 성과도로 확인하는 부동산권리분석은 이루어지지 않고 있고 다시 측량을 신청해야하는 불편함과 수수료로 인한 부담이 증가하며 매매나 준공허가 때 사후확인을 위한 측량을 하면서 실제 부동산

권리분석과 현실의 지적정보가 일치하지 못하면서 피해가 발생하고 있는 실정이다.

6. 인터넷토지정보시스템의 문제점

우리나라 법·제도부문이 혼란스럽고 토지정보시스템 활용에 대한 법적 근거가 아직 미비하며 우리나라의 토지정보 관련정보는 그 생산과 관리가 부처별로 필요에 따라 분산되어 있고 유사한 정보의 내용도 서로 달라 정책 자료나 권리분석의 자료로 활용 하는 데는 많은 문제점이 있다. 뿐만 아니라 타정보사업과의 연계부문도 미흡하여 시스템간의 연계에 대한 추진조직 조차 활성화 되지 못했다. 현재 이용 되고 있는 전자민원서비스인 통합전자민원창구(G4C)는 제공하는 정보의 내용도 한정적이고 아직까지 인터넷신청만 될 뿐 제공받는 정보에는 한계가 있고 정부가 제공하는 자료임에도 불구하고 공신력의 한계를 보여주고 있다. 또한 지방자치단체에서 제공되고 있는 수치지형도와 지적도의 경계선이 불일치¹¹⁾하여 권리분석을 하고자하는 주체에게 혼선을 줄 수 있다.



[그림3-9] 수치지형도와 지적도와의 불일치 사례

11) 현재 측량체계는 지적측량과 측지측량으로 이원화 되어있으며 좌표체계의 이원화로 지적도와 지형도의 각종위치 정보데이터가 불일치하는 문제가 발생되고 있다.

제 4 장 효율적부동산권리분석을 위한 지적정보제공 방안

부동산권리분석을 위해 제공되는 지적정보의 문제점을 해결하기 위한 방안으로 지적 관련 장부의 통합, 공신력확보와 등록정보의 확대, 통합된 인터넷사이트의 구축 등의 다양한 개선안이 나오고 있지만 담당 부처간의 혼선과 법제도의 미비로 인하여 막대한 노력과 시간이 필요하므로 현실적으로 개선을 하기에는 많은 어려움이 있다.

따라서 현재 대한지적공사에서 구축중인 측량정보관리센터(SIMC)를 적용하여 보다 효율적인 부동산권리분석을 위한 지적현황정보서비스제공 방안을 연구하고 제시하고자 한다.

제 1 절 지적현황정보서비스 구축현황

대한지적공사에서는 지적측량시장이 정제되고 수치지역 지적측량업무가 민간에 개방됨에 따라 다양한 정보시스템을 구축하여 새로운 사업영역을 확보하기 위해 노력해왔다. 토탈스테이션과 노트북을 활용하여 현장에서 신속하고 정확하게 측량할 수 있는 토탈측량시스템의 개발과 활용, 현황정보를 체계적으로 입력, 관리할 수 있는 측량정보관리센터(SIMC)를 구축 중에 있다. 또한 지적업무관리시스템(CSM)를 통해 측량업무의 효율성을 꾀하고 있다.

1. 토탈측량시스템

토탈측량시스템[그림4-1]은 전자평판에 의한 지적측량을 위해 공사에서 개발한 H/W 연동 S/W 시스템이다. 즉 각과 거리를 동시에 측정 할 수 있는 측량기를 노트북PC와 연결하여 측점의 관측과 동시에 노트북PC 상의 디지털지적도에 그 위치를 표시 할 수 있도록 하고 관련정보를 입력할

2. 측량정보관리센터(SIMC)

– 49 –

대한 중복관측을 없애고, 인력 및 시간을 효율적으로 운영하기 위해 2007년부터 2009년까지 3개년 계획으로 측량정보관리센터(SIMC)¹²⁾구축을 추진하고 있다.



[그림 4-2] 측량정보관리센터

측량정보관리센터는 협약체결결과물, 기준점, 측량현황, 유통측량현황, 기본도, 측량결과파일 등 다양한 정보를 입력하고 관리할 수 있도록 구축되고 있다. 협약체결결과물이란 협약체결을 통해 해당기관에서 필요로 하는 정보를 취득하여 지속적으로 제공하는 자료이다. 또 유통측량현황이란 시장조사를 통해 대한지적공사에서 취득하여 제공할 경우 공공성과 수익성을 증대시킬 수 있다고 판단되는 자료를 말한다.

토탈측량시스템에서 취득되는 정보는 현행 측량현황파일(SVY)또는 3차원좌표가 지원되는 새로운 파일 형태로 측량정보관리시스템에 입력된다. 측량정보관리시스템 데이터추출 및 가공기능으로 자료의 신속한 갱신 및 처리를 위해 취득일시별 검색과 추출기능을 활용 할 수 있으며, 지적도의 단순화를 통한 지번약도 출력이 가능할 것이다. 사진 자료 영상처리기능은 향후 기능 개선 작업을 통해 추가되어야 할 것이다.

측량정보관리센터가 구축되면 지적현황정보를 수집, 가공하여 수요기관

12) 대한지적공사는 쌍용정보통신(現 웨이버스)와 측량정보관리시스템을 구축(2007.6~12)하였으며, 2008년 SIMC(측량정보관리센터)를 발주하였다.. 주로 1. 지적정보유통 및 서비스확산을 위한 수요조사 및 시장분석 2. 측량정보관리시스템을 통한 맞춤형 디지털 지적현황도 구축 3. 침수흔적관리시스템을 통한 침수흔적 정보 추출 및 피해정보 분석 등의 역할을 담당한다.

의 요구에 부합하는 맞춤형 정보를 제작하여 지적현황정보의 유통도 추진이 가능하다. 국가재난관리의 기본자료인 침수흔적데이터의 관리도 함께 이루어지므로 이와 유사한 신규지적측량 사업의 진출도 기대를 걸고 있다.



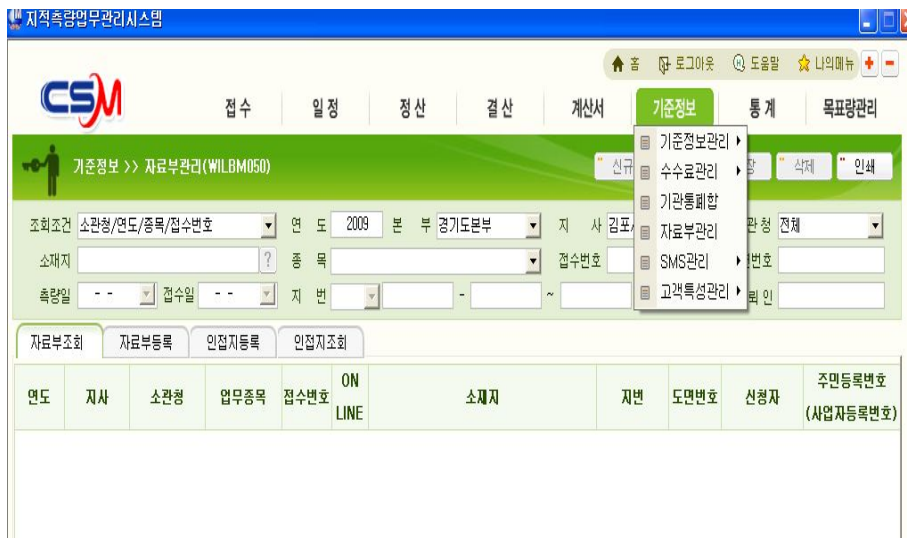
[그림 4-3] 측량정보관리시스템

3. CSM(지적측량업무관리시스템)

CSM(지적측량업무관리시스템)은 웹(Web) 환경을 이용한 VPN (Virtual Private Network : 가상사설망) 서비스를 이용하여 지적측량업무를 관리하는 시스템이다.

가상사설망(VPN)은 보편화된 인터넷이란 공중네트워크에 가상의 전용망을 구축하여 고비용의 사설전용선을 사용하는 효과를 얻을 수 있다. 또한 터널링과 암호화 기술을 이용하여 완벽한 보안을 제공하며 전용 소프트웨어를 통해 언제 어디서든 본사의 네트워크에 접속할 수 있다는 장점을 가지고 있다.

CSM은 인터넷 온라인 방식을 통한 지적측량 업무처리 생산성 증대, 데이터베이스의 체계적 축적 및 활용으로 측량 관련 정보의 고도화, 업무처리절차 표준화와 각종 통계업무의 실시간 확인, 체계적인 고객정보관리를 할 수 있다.



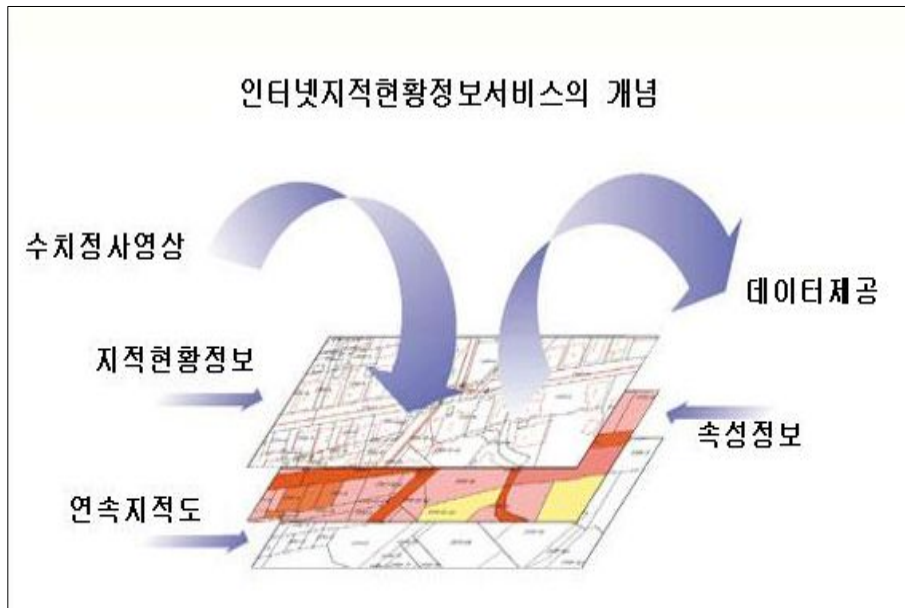
[그림 4-4] 지적측량업무관리시스템(CSM)

제 2 절 인터넷지적현황정보서비스 구축

1. 인터넷지적현황정보서비스의 개요

인터넷지적현황정보서비스는 현재 대한지적공사구축중인 측량정보관리 센터에서 지적현황정보를 수집, 가공한 공간데이터와 속성자료, 수치정사 영상¹³⁾을 중첩한 연속지적도데이터를 통합하여 서버를 구축하고 인터넷을 통해 검색과 데이터출력을 제공함으로써 정확한 측량을 통해 결정된 현황 정보와 수치정사영상에 포함된 지형, 지물의 위치관계를 쉽게 파악할 수 있어 현재 인터넷에서 제공되는 수치영상지형도보다 정확하고, 수수료의 부담을 느끼는 지적측량 없이도 권리분석에 있어 토지의 현실정보와 지적 공부의 일치여부를 파악하는데 편리함을 제공할 수 있으며, 필요한 기능은 다음과 같다.

13) 수치정사영상은 지도의 기하학적 특성을 가진 영상을 나타내는 것으로 지도처럼 정확한 지리적 인 위치, 즉 도형정보의 파악뿐 만아니라 대상물간의 관측이 가능하고 대상물의 속성정보도 알 수 있다.



[그림4-5] 인터넷지적현황정보서비스

2. 인터넷지적현황정보서비스의 필요기능

(1) 데이터의 관리

공간 데이터나 속성의 관리를 실시하고, 날마다 지적 정보는 변화하고 있기 때문에 현지 상황의 변화에 맞추고, 데이터의 추가·갱신·삭제 등의 기능이 요구되며 그것이 이용자에 의한 사용권한등의 시큐리티에 따라 변경할 수 있는 구조가 필요하다.

(2) 데이터의 조작과 분석

데이터베이스에 격납되고 있는 데이터를, 이용자의 조작에 따라 검색이나 계산, 분석하는 기능이 필요하다. 구체적으로는, 좌표 위치나 지정된 속성 데이터로부터의 해당 지물의 검색 등의 공간 정보의 가공·편집, 지도상

의 거리계산이나 속성이 다른 복수의 레이어를 거듭해 맞추어 새로운 주제도를 작성하는 오버레이 기능이나, 최단 경로 분석 탐색 등의 네트워크 분석 기능 등이 필요하다.

(3) 데이터의 검색 및 출력

공간 변동이나 현상간의 관계에 초점을 맞춘 주제도나, 속성정보와 현황 정보간의 데이터 교환, 인터넷/인트라넷을 이용한 지적 정보·지도 화상의 정보 전달 등의 데이터검색 및 출력 기능이 필요하다.



[그림 4-6] 지적현황정보서비스의 필요기능

3. 인터넷지적현황정보서비스이용 데이터

(1) 공간 데이터

- 1) 점데이터 : 지리상이 있는 지점을 가리키는 데이터.(ex 도근점·필계점)
- 2) 선데이터 : 길이만을 가지는 1차원 데이터로, 지리상이 있는 점으로부터 있는 점의 연속한 연결을 나타내는 데이터.(ex 필·가행정 경계선 정보)
- 3) 면데이터 : 면적인 확대를 가지는 2차원 데이터로, 복수의 선 데이터로 둘러싸인 내부 영역을 나타낸다.(ex 필·장협물 도형 정보)

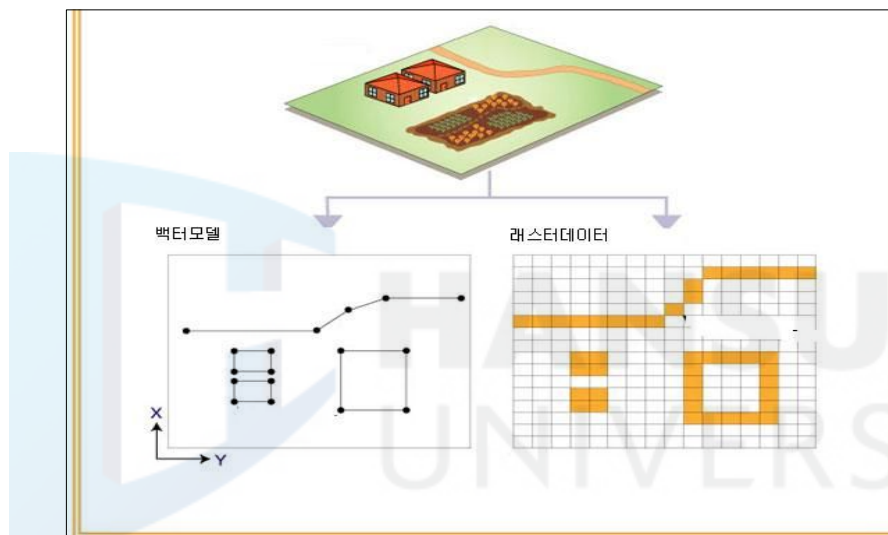
4) 속성 데이터: 공간 정보와 통합 되고, 그 공간이 가지는 성질이나 척도, 값 등 격납된 데이터이다.(ex 소유자 정보·지목 정보)

(2) 지리적 데이터

현실 세계가 연속한 공간 정보의 추상화를 실시해, 디지털 형식에서 표현하기 위해서, 이하의 2개의 공간 데이터 형식이 있다.

1) 벡터 데이터: 지리적인 대상을 X, Y좌표내지 X, Y, Z좌표의 조로 표현.

2) 래스터 데이터: 지리적인 대상을 행렬의 형태의 다각형 공간 단위(메쉬·격자 등)로서 표현



[그림 4-7] 지적현황정보서비스에서 이용하는 데이터

4. 인터넷지적현황정보서비스의 구성

(1) 전체화면구성

인터넷 지적현황정보서비스시스템은 크게 메뉴/아이콘바, 지도창, 측량정보속성창, 데이터 조회창 등으로 구성되어 있다.¹⁴⁾



[그림4-8] 지적현황정보서비스 시스템

(2) 시스템메뉴구성

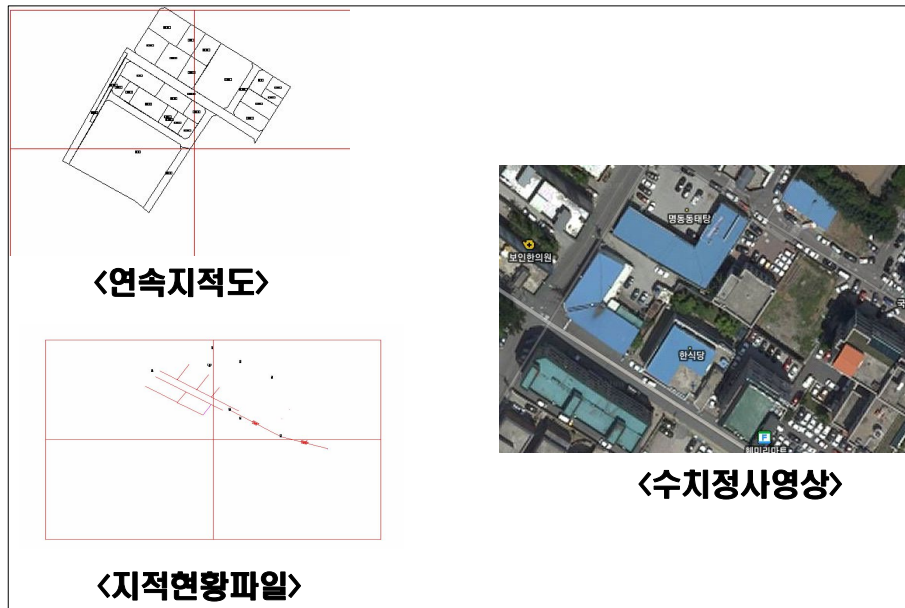
전체메뉴는 파일, 화면 제어창, 검색창, 공간분석, 측량정보속성창 등으로 구성되어 있으며 가공, 편집이 결정된 지적측량현황을 연속지적도, 수치정사영상과 중첩하여 토지에 대한 현실정보를 제공하는 주기능이 있으며 각 메뉴별 세부내용을 보면 다음과 같다.

1) 파일

공간자료를 시스템에서 입출력하는 기능으로 연속지적도, 수치정사영상, 지적현황정보를 열수 있다.

2) 화면제어창

14) 여원찬, 「디지털 지적측량자료의 효율적 관리에 관한 연구」, 석사학위논문, 한성대학교 대학원, 2007, pp.49~52



[그림 4-9] 파일

시스템에 추가된 연속지적도와 수치정사영상, 지적현황정보를 확대, 축소, 이동, 혹은 축척별로 조회하며 지도화면을 관리하는 기능이다.

3) 검색

현황정보서비스를 받고자 하는 지역, 위치 검색과 검색시스템에 등록된 지적현황정보를 검색하거나 속성 조회 후 저장, 레이어 변경 등을 처리하는 기능이다.

4) 공간분석, 측량정보속성

수치정사영상을 클릭하면 지적측량을 한 경우 저장된 데이터베이스에서 전경사진이나 구조물을 확인할 수 있으며 면적, 소유자, 최근 측량연혁, 측량자의견 등 가공된 속성을 분석할 수 있다.

5. 인터넷지적현황정보서비스 구축

(1) 인터넷지적현황정보서비스 구축과정

인터넷지적현황정보서비스를 구축하기 위해서는 [그림4-10]과 같이 현재 대한지적공사에서 활용하는 토탈측량시스템, 측량정보관리시스템(SIMS), 측량업무관리시스템(CSM)을 활용하여야 한다. 구축과정을 보면 대한지적공사 전국 209개지사의 940개의 측량팀이 측량한 현황자료를 각 지사에서 지적관리시스템에 입력하고 측량정보관리센터에서 가공, 편집한 자료와 지적업무관리시스템에서 취득한 속성정보, 측량정보, 수치정사영상을 통합하여 지적현황정보서비스 서버에 등록한다. 등록된 정보는 부동산매매나 개발 등의 권리분석을 위해 필요로 하는 사용자에게 검색과 출력을 통한 서비스를 제공할 수 있다.

1) 측량정보관리센터(SIMC)

날마다 유지 관리되는 지적현황정보를 네트워크상의 공유정보로서 지적정보를 서비스해 가는 시스템으로 데이터베이스, 서버로서 겸하는 시스템 구성도 가능하다.

2) 인터넷지적현황정보서비스 서버

네트워크상 웹서버를 배치하고 인터넷단말기를 사용한 활용시스템으로 측량관리센터에서 가공, 편집한 현황정보를 직접 사용자가 제공 받을 수 있게 하여 사용자에게 편의를 제공할 수 있다.

3) 인터넷정보지원시스템

속성정보, 지적업무관리시스템(CSM), 수치정사영상에서 제공된 정보서비스는 공유정보를 이용해 부가가치와 함께 지적현황정보의 상호이용을

실시할 수 있다.

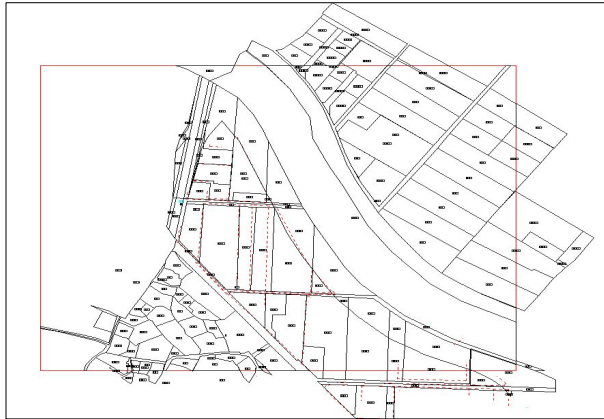


[그림 4-10] 지적현황정보서비스 구축과정

(2) 연속지적도와 수치정사영상, 지적현황정보의 중첩방법

지적현황정보서비스가 보다 신속하고 정확하게 현실정보를 제공하기 위해서는 연속지적도와 지적현황정보에 수치정사영상 중첩을 통해 보정 과정의 과정이 필요하다.

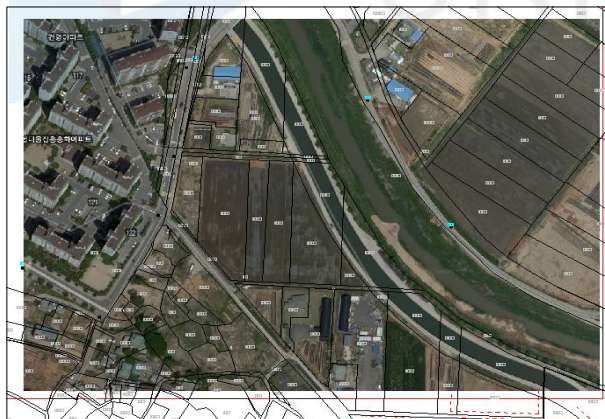
[그림4-11] 과 같이 연속지적도와 현황파일(SVY)에 [그림4-12] 와 같이 연속지적도와 동일한 좌표변환한 수치정사영상을 중첩시키고, 보정과 조정을 거쳐 [그림4-13] 입력된 데이터를 통해서 지적현황정보서비스를 활용할 수 있다.



[그림 4-11] 연속지적도와 현황파일(SVY)



[그림 4-12] 좌표변환한 수치정사영상



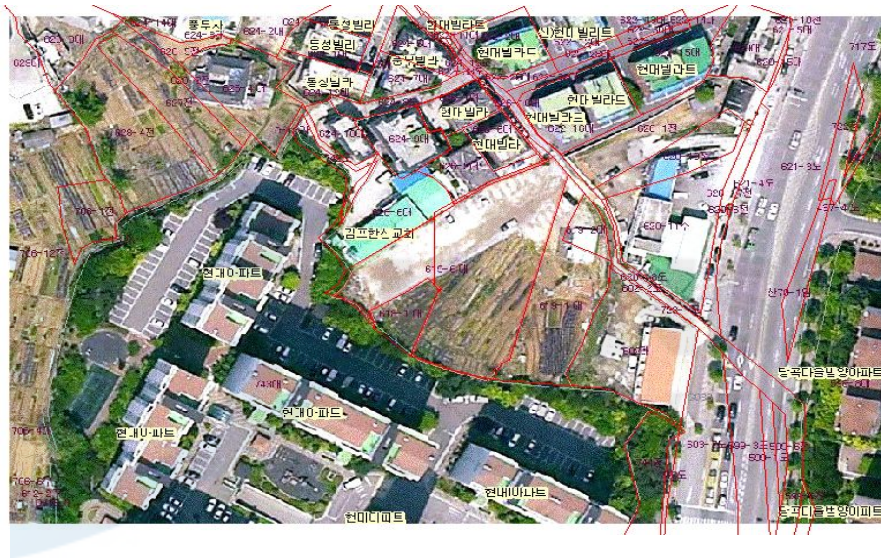
[그림4-13] 중첩한 연속지적도와 수치정사영상

6. 인터넷지적현황정보서비스의 활용

인터넷지적현황정보서비스에서 구축된 현황정보는 세밀한 현장파악을 위해서 항공사진이나 위성영상등과 중첩하여 비교할 수 있다. 수치정사영상과 연속지적도, 실측현황을 비교하고 서버에 구축된 측량당시의 전경현황과 속성 활용하는 방법은 아래와 같다.

(1) 연속지적도와 수치정사영상을 통해 위치확인 가능

[그림4-14] 지적현황정보서비스 이용시 중첩된 연속지적도와 수치정사영상을 통해 위치를 확인할 수 있다.



[그림 4-14] 연속지적도와 수치정사영상 검색

(2) 연속지적도와 수치정사영상과 지적현황정보를 통해 불일치 확인

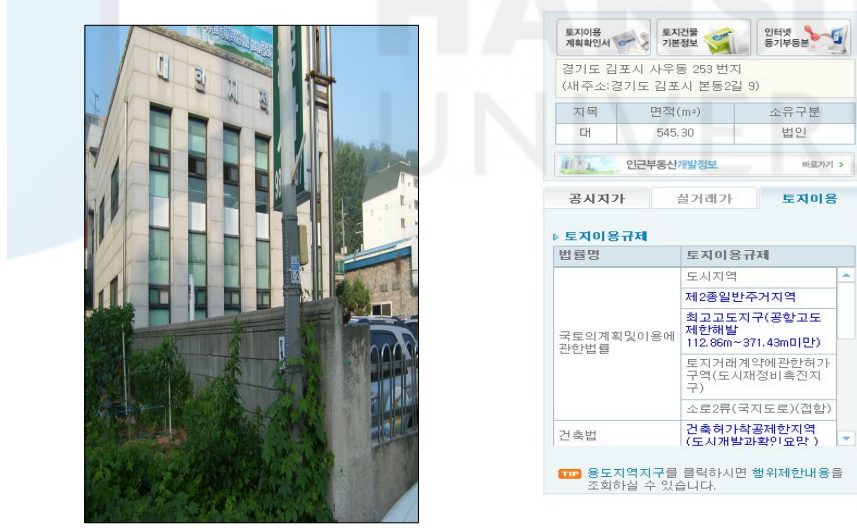
[그림4-15] 지적현황정보서비스 이용시 [그림3-7]의 지적정보와 현장불일치 사례처럼 지적정보와 현장의 불일치를 발견할 수 있다.



[그림 4-15]연속지적도와 수치정사영상, 지적현황정보 검색

(3) 지적현황정보서비스를 이용시 전경현황사진과 속성정보 확인

[그림4-16] 지적현황정보서비스 이용시 현황정보 외 전경현황, 면적, 현 지목, 공시지가, 토지이용규제현황 등을 참조할 수 있으며 측량당시의 측량자의 의견을 통한 서비스도 제공 받을 수 있다.



족을 향상시킬 수 있다.

3. 지적현황정보제공으로 인한 수익창출

2008~2009년까지 1년 동안 전국토지거래량<표4-1참고>을 보면 약 230만건으로 그에 따른 권리분석을 위한 정보이용을 한다고 하면 다른 정보서비스의 정보제공현황과 정보이용료를 비교하여 적적할 정보이용료를 책정한다면 막대한 수익을 창출 할 것으로 기대된다.

또한 현재 지적현황정보를 필요로 하는 고객에게 제공된 서비스는 지적측량을 필요로 할경우를 명확하게 판단하게 함으로서 지적측량을 연계하게 하여 또 다른 부가가치로 이어지게 할 수 있는 이점을 가지고 있다.

<표4-1> 2008년-2009년 토지거래현황

구분		'08년 4월	'08년 5월	'08년 6월	'08년 7월	'08년 8월	'08년 9월	'08년 10월	'08년 11월	'08년 12월	'09년 1월	'09년 2월	'09년 3월
전국	필지	269,163	247,769	244,440	244,827	174,612	172,853	191,414	148,800	162,025	133,774	164,134	206,758
	면적(천㎡)	236,888	240,679	231,086	225,337	166,437	165,673	183,833	156,631	174,032	134,990	178,712	257,206
서울	필지	40,538	36,212	37,830	33,842	17,758	20,483	22,834	13,670	13,316	13,264	14,801	20,044
	면적(천㎡)	2,346	2,418	2,270	2,110	1,152	1,345	1,775	1,198	1,507	2,707	1,766	1,603
부산	필지	13,991	12,606	12,894	11,293	7,878	8,106	9,571	7,693	8,503	8,282	7,455	10,865
	면적(천㎡)	1,969	6,657	7,251	1,629	1,754	1,199	1,426	1,731	2,184	1,962	1,745	1,497
대구	필지	8,209	7,513	7,434	6,958	6,168	6,894	9,978	9,537	8,455	6,051	5,519	10,131
	면적(천㎡)	3,695	2,906	2,161	2,233	1,634	1,393	4,398	3,159	1,511	1,629	1,238	1,394
인천	필지	18,487	16,313	14,840	17,639	10,936	11,137	10,419	8,057	8,415	6,519	7,452	8,791
	면적(천㎡)	6,199	6,437	5,027	3,500	3,426	2,215	2,309	1,948	2,741	1,774	4,000	3,673
광주	필지	5,095	5,223	4,194	5,232	3,723	4,262	4,814	4,511	3,334	4,938	6,284	7,743
	면적(천㎡)	969	1,107	838	972	720	1,156	1,420	912	740	2,338	1,943	
대전	필지	4,085	4,398	4,277	4,708	4,136	3,422	3,509	2,769	2,728	2,075	3,327	4,958
	면적(천㎡)	798	1,194	1,597	2,041	712	753	948	1,879	736	512	1,171	840
충산	필지	6,280	4,974	5,290	5,836	3,744	3,055	3,624	2,501	2,847	2,911	2,700	3,112
	면적(천㎡)	1,997	4,838	3,535	3,581	2,214	2,612	2,461	1,496	2,092	1,389	1,504	1,712
경기	필지	60,829	57,963	55,314	57,434	38,410	36,856	35,548	28,209	31,261	25,538	33,609	40,779
	면적(천㎡)	29,048	37,699	29,450	34,255	27,758	24,567	21,804	20,190	22,955	17,993	20,507	27,894
강원	필지	14,235	14,404	13,808	12,564	9,396	8,810	11,317	7,572	10,565	7,569	8,120	10,663
	면적(천㎡)	23,859	32,290	27,067	24,754	16,818	16,534	23,027	14,131	22,532	14,012	12,870	25,235
충북	필지	10,765	9,905	9,409	10,857	9,367	8,987	8,948	6,770	6,674	5,653	7,925	8,472
	면적(천㎡)	13,575	13,801	14,865	15,259	12,462	16,511	13,501	10,625	10,468	10,445	13,049	35,265
충남	필지	13,126	14,854	15,011	13,768	11,909	10,303	11,006	9,883	9,843	7,369	13,564	15,794
	면적(천㎡)	18,835	19,625	18,739	18,862	13,922	10,952	16,759	12,398	14,181	13,008	29,816	33,316
전북	필지	14,472	12,099	11,073	11,540	9,257	9,747	11,375	9,123	10,123	7,932	10,083	12,165
	면적(천㎡)	21,519	20,004	16,082	18,810	12,589	13,432	17,345	13,032	15,105	10,151	13,261	20,360
전남	필지	14,705	11,973	11,526	13,885	9,374	9,757	13,430	10,923	12,863	7,686	10,276	13,950
	면적(천㎡)	28,535	21,510	23,437	24,829	17,406	20,258	20,046	21,143	22,656	14,396	21,664	31,016
경북	필지	19,094	16,643	18,189	15,005	12,926	12,703	13,935	12,814	14,517	12,154	13,756	18,734
	면적(천㎡)	38,660	40,452	48,657	34,832	32,903	27,407	33,916	32,632	31,168	24,004	31,869	43,544
경남	필지	21,999	20,630	20,602	21,275	17,400	16,447	19,093	13,030	16,684	13,948	17,114	18,219
	면적(천㎡)	33,259	26,386	25,050	27,037	18,232	23,198	20,331	17,063	19,848	17,931	19,564	24,175
제주	필지	3,253	2,059	2,749	3,191	2,230	1,884	2,013	1,738	1,897	1,865	2,149	2,338
	면적(천㎡)	11,624	3,355	5,061	10,634	2,663	2,577	2,631	2,585	3,437	2,337	2,348	3,739

제 5 장 결 론

본연구의 목적은 부동산권리분석을 위한 우리나라 지적정보의 유형과 실태를 조사·분석 하여 문제점을 도출해내고 이를 토대로 효율적인 부동산권리분석을 위한 지적정보제공방안을 제시하는 것이었다.

이상과 같은 연구목적을 효율적으로 달성하기 위한 연구범위로 근대적 지적제도의시초가 된 1910년부터 현재까지로 하고, 공간적으로는 우리나라를 대상으로 하였으며, 내용적으로는 우리나라 지적정보의 유형과 실태를 중심으로 효율적인 부동산 권리분석을 위한 지적정보의 제공방안을 제시하는 것으로 한정하였고, 연구범위를 효율적으로 조사·분석 하기위한 방법으로는 역사적 접근방법을 사용하였고, 조사방법으로 문헌조사법을 사용하였으며, 분석방법은 기술적 분석법을 사용하였다.

지적정보는 부동산권리분석을 위해 필수적으로 활용되고 있는 중요한 정보로서 그 활용가치가 매우 높으나 관리하는 법과 기관이 다원화되어있고, 대장과 도면의 불일치, 지적공부 상호간불일치, 지적공부와 부동산등기부와의 불일치, 현장과 지적정보와의 불일치 등으로 신뢰도와 공신력이 부족하여 그것을 믿고 거래하는 자는 법의 보호를 받지 못하는 것으로 나타났다. 또한 사법상의 소유권범위인 상속, 공용징수, 판결, 경매 기타 법률이 정하는 물권 등은 등기 없이도 소유권취득이 가능하기 때문에 종합적인 권리관계를 파악 하는 데는 한계를 보였다. 또한 지적측량에 의한 성과는 측량수수료에 대한 부담뿐만 아니라 평면적 성과도만으로는 실제현황의 차이를 구별 할 수 없고, 인터넷지적시스템은 편리성은 있지만 지적공부에 기초를 두기 때문에 공신력과 신뢰도가 부족하다.

따라서 본 연구에서 문제점에 대한 개선방안으로 인터넷지적현황정보서비스 제공을 제시하였으며 연구내용은 다음과 같이 요약 할 수 있다.

첫째, 현재 활용되고 있는 토탈측량시스템, 측량관리시스템, 지적업무관리시스템(CSM)을 이용하여 토탈측량에서 측량한 현황자료를 측량업무관리시스템(SIMS)에 입력하고, 현재 구축중인 측량정보관리센터(SIMC)에서

가공·편집한 현황자료는 지적업무관리시스템(CSM) 등 인터넷정보지원시스템의 속성정보, 측량정보, 수치정사영상과 연계하여 인터넷 지적현황정보서비스 서버에 등록한다. 서버에 구축된 연속지적도, 수치정사영상, 측량현황, 그리고 속성정보 등의 자료는 매매 등의 권리분석을 하고자하는 사용자에게 정보가 제공된다.

인터넷지적현황정보서비스는 현황파일이 입력된 연속지적도와 수치정사영상은 좌표변환과 보정과 조정을 통해 데이터로 입력된다.

둘째, 지적현황정보서비스시스템은 사용자가 편리하게 이용 할 수 있게 필요한 메뉴, 아이콘바, 지도창, 측량정보속성창, 데이터 조회창 등으로 구성되어있으며, 전체메뉴는 파일, 화면, 제어창, 검색창, 공간분석, 측량정보속성창으로 이루어져 있다.

셋째, 인터넷지적현황서비스를 사용하는 사용자는 연속지적도와 수치정사영상을 통해 부동산의 위치와 현재 용도 등의 현실정보를 파악할 수 있고, 연속지적도와 수치정사영상, 지적현황정보를 통해 지적공부와 현장의 불일치를 발견할 수 있다.

또한 현황정보 뿐만 아니라 해당필지 전경사진과 소유권, 면적, 지목, 공시지가, 토지이용규제 등의 속성정보도 확인 할 수 있어 보다 정확하고 신속한 지적정보를 제공받아 활용할 수 있다.

넷째, 인터넷 지적현황정보서비스 제공시 기대되는 효과는 사용자의 정보이용의 편의성을 제공하고, 업무의 효율화와 고객만족향상, 지적현황정보제공으로 인한 수익창출을 기대할 수 있다.

향후 연구과제로 지적불부합지, 군사보호시설 등의 측량현황이나 수치정사영상을 제공 할 수 없는 지역의 서비스지원방향에 관한연구와 지적현황정보서비스를 사용하는 사용자들의 정보이용료 책정문제, 지적현황정보서비스 사용자가 측량을 상담하고 신청할 때 지적측량 수수료감면을 위한 연구도 필요하다.

인터넷지적현황정보서비스는 부동산권리분석이 신속, 정확, 안전하게 이루어질 수 있도록 부동산권리분석을 위한 기초자료 뿐만 아니라 부동산활동을 함에 있어 거래의 안정성을 확보하는 사전적 수단에 활용되는 공적인 자료로서 역할을 할 것이다.

참 고 문 헌

1. 국내문헌

- 김영학, 『효율적인 지적측량 process진단및 재설계』, CARI연구결과요약집, 2006.
- 김지호, 「부동산권리분석제도의 문제점 및 개선방안에 관한 연구」, 석사학위논문, 목포대학교대학원, 2003.
- 김태훈, 『부동산권리분석론』, 서울법문사, 2001.
- 김홍택, 「지적공시제도의 서비스 강화방안에 관한 연구」, 석사학위논문, 경일대학교대학원, 2005.
- 류병찬, 『최신지적학』, 건웅출판사, 2001.
- 이범관, 진정숙, 『우리나라부동산권리분석이 정착방향연구』, 대한부동산학회지, 통권제20호, 사단법인 대한부동산학회, 2002
- 이창석, 『부동산감정평가론』, 서울, 형설출판사, 2000.
- 임병곤, 『지적.등기공부 통합관리 및 민원발급개선방안에 관한 연구』, 제30회 지적세미나, 2007.
- 여원찬, 「디지털 지적측량자료의 효율적 관리에 관한 연구」, 한성대학교대학원, 2007.
- 진정숙, 「한국의 부동산권리분석업에 관한 연구」, 경일대학교산업대학원, 석사학위논문, 2002.
- 정기준, 「전자평판 시스템의 활용방안연구」, 경기대학교대학원, 석사학위논문, 2005.
- 정동훈, 『u-City 구축에 따른 지적연계정보구축에 관한 연구』, 대한지적공사 연구원 연구보고서, 2008.
- 전영수, 『부동산경매 권리분석에 관한 연구』, 대한부동산학회지, 통권 제20호, 2002.
- 최용규, 「부동산권리분석제도의 활성화에 대한 연구」, 성균관대학교 대학원 석사학위 논문, 2000.

천영, 은종성, 『부동산시장의 합리성 제고를 위한 정책방향에 관한 일고』,
부동산연구, 제7집 제1호, 부동산분석학회, 2001.
황중만, 「부동산권리분석에 관한 연구」, 성균관대학교대학원, 석
사학위논문, 2005.

2. 외국문헌

Gross, Jeromes S., Illustrated Encyclopedia, Dictionary of Real
Estate, Nj: Prentiice-Hall Inc...Englewood Cliffs. 1969
Henssen. J.L.G., The New Cadastre Act in the Netherlands, FIG XVII,
International Congress, Sofia, Bulgaria.
Lefcoe, George., Land Development Law, Bobbles-Meril Company.
S.R.Simpson, Land Law and Registration(Cambridge University
Press, London,1976)

3. 인터넷정보

<http://www.onnara.go.kr>

www.egov.go.kr

<http://tochi.mlit.go.jp>

ABSTRACT

Cadastral information service for effective analysis of the Real Estate

Lee, Kyung-Sub
Major in Cadastre and
Land Management
Graduate school of Real Estate
Hansung University

The purpose of the study is to investigate and analyze the current collected information of the real estate and its use in order to be offered for effective analysis of the real estate title and to suggest a way of more efficient and exact giving information of the real estate on the basis of the investigation and analysis done.

In consideration of time (or Period), the study limit to achieve effectively the goal of the above study bounds from 1910, beginning of modern system of the real estate since the real estate research business started, up to present and in the site of space, it is limited to a target only for our country. For contents, it is limited to suggest a way of an efficient real estate title analysis based on the method of usage and collected information related to the real estate which has been given in our country.

As a method of study, historical approach was used and as a method

of research, Legal approach and literary survey method were adopted and as a method of analysis, a descriptive analysis was used.

As a result of the study, problems were detected. first, various ways and so many organizations in managing the real estate information, inconformity between cadastral record book and drawing, inconformity between the registration and real estate study, lack of reliability for actual information compared to the real estimate study.

As lack of official effect for the contents and information, it is founded that people who depends on the information with their belief in their sales have not been safely protected in law and it is also limited to figure out a relation of comprehensive real estate title as it's possible to get the right of ownership without registration in case of judgment, auction, inheritance and others which are under the law.

Thus, cadastral information service through the internet was suggested.

The service offers information both cadastral information and realistic information.

