

## 지적공부의 재정리에 관한 연구

### A Study on the Methodologies for Revaluation Cadastral Records

정영동<sup>1)</sup> · 최한영<sup>2)</sup> · 조형식<sup>3)</sup>

Jung, Young Dong · Choi, Han Young · Cho Hyung Sic

1) 정회원, 조선대학교 토목공학과 교수, 062)230-7091, ydjung@mail.chosun.ac.kr

2) 정회원, 지적기술연수원 공학박사, 031)339-4474, hychoi@kcsc.co.kr

3) 정회원, 조선대학교 토목공학과 석사과정, 062)230-7848, hsj@mail.chosun.ac.kr

#### 要 旨

우리나라의 지적제도는 도해지적을 기본으로 하고 있으므로 지적도면의 신축에 따른 제작성, 도면의 관리 소홀과 측량기술의 미비로 지적불부합지가 존재하고 있어 국민의 불신을 초래하고 국가토지행정 및 토지정책의 입안에 많은 어려움이 따르고 있는 실정이다. 따라서 본 연구에서는 지적불부합지의 발생 원인을 사례별로 비교분석하여 현행지적공부를 재정리하는 방안을 제시하고자 하였으며 그 결과 지적불부합지의 정리 방법은 전국토의 불부합지를 완벽하게 파악하여 좌표로 결정한 「종합토지정보체계」로 구축하고, 「지적과 동기」의 단일화로 하는 지적제도의 개선 및 정리계획이 수립되어야 할 것으로 판단 되었다. 이를 해결하기 위해서는 정부의 의지와 경비, 재정의 확보가 요구되고, 종합적인 지적불부합 정리가 실시되면, 지적공부상 토지의 경계, 면적, 소유권 등의 표시사항이 공신력을 회복함으로써, 토지거래의 원활과 지가의 안정을 이루는 동시에 소유권 행사가 자유로워 소유자의 불이익이 해소될 것으로 생각된다.

#### ABSTRACT

Korean cadastral system is primarily based on the graphical maps, thus, map reproduction by excessive shrinkage or extension, map mishandling and imperfection of surveying techniques have created cadastral non-coincident areas, which caused public distrust as well as considerable difficulties in land administration and policy making. Therefore, in this study, the methodologies for the resolution of the non-coincident problem are presented by means of a comparative analysis between cases of the non-coincident areas.

The non-coincidence caused by the mismatch of parcel boundaries can be settled by introducing a coordinate-based system, namely 「Integrated Land Information System」, meanwhile, those by other reasons can be done by establishing and executing a plan that can deliver the unification of the cadastral and the land registration systems. Governmental intention and budgetary measures for securing the project expenses are essential to make this feasible. If the comprehensive improvement project is completed, the cadastral registers that define the parcel boundary, area and ownership will recover public confidence, which in turn secures land owners' rights by promoting land markets and stabilizing land prices.

#### 1. 서 론

우리나라 지적제도의 기원은 상고시대부터 그 유래를 찾을 수 있으며 현재의 체계적인 지적제도가 시작된 것은 “1895년 4월17일 관보 제17호의 내부분과규정(內部分課規程) 제 11조 관적국에 지적과를 두어 지적에 관한 사항을 관장한다.”(류병찬, 2001) 라고 규정하여 지적이란 용어가 최초로 사용되면서부터 토지에 대한 관심을 갖기 시작하였으며 1910년대 토지조사사업으로 인하여 토지를 체계적으로 관리하기 시작하였다. 그러나 지적정리의 누락과 착오로 지적공부상의 경계가 실지경계와 부합되지 않는 지적불부합 지역이 존재하고 있다. 현재 사용되고 있는 지적도와 임야도는 토지조사사업당시 그대로 이용하고 있기 때문에 오늘날과 같이 도시화와 산업화, 정보화과정에 따른 경제개발 및 토지이용이 많아지면서 발생하는 토지이동에 따른 경계의 변동, 시간의 흐름에 따라 지적도면의 지질(紙質)이 변질되고, 신축과 훼손이 심해져서 정확도에 대한 민원의 불신을 초래하고, 국가토지행정 및 토지정책의 입안에 많은 어려움이 따르고 있는 실정이다. 지적불부합지는 계속적으로 연구되고 있으나 아직까지 정확한 해결방안을 찾지 못하고 있는 실정이다.

따라서 본 연구는 지적불부합지의 발생 원인을 사례별로 분석하여 지적공부의 재정리방안을 제시하고자한다.

## 2. 현행지적공부의 불부합

### 2.1 지적불부합지의 개념

지적불부합은 지적공부와 토지이용상태의 불부합, 지적공부 상호간의 불부합, 지적공부와 등기부간의 불부합을 말하며, 지적불부합지는 도면상의 경계선과 지상경계선이 불일치하는 것을 말한다. 일반적으로 지적불부합은 토지의 등록사항인 소재, 지번, 지목, 경계, 좌표, 면적, 소유자 등이 실제와 다르게 등록된 경우를 말하며, 지적공부와 등기부가 서로 다른 경우도 모두 포함한다. 지적법의 규정에는 지적불부합 용어를 직접 사용하지 않고 지적공부에 등록된 토지표시사항에 오류가 있는 토지를 「등록사항정정대상토지」라 규정하고 있다. 따라서 지적불부합을 간단히 정리하면 지적공부의 등록사항과 실제가 서로 부합되지 않는 상태를 말한다.

### 2.2 지적불부합지의 발생원인

지적불부합지의 발생원인은 제도적, 운영 및 관리, 측량기술상 문제점 등 여러 가지 측면에서 분석될 수 있다. 또한 토지조사 이후 경제발전에 따라 토지가 세분화되고 지적공부의 정리가 빈번하게 발생함에 따라 많은 이동지측량을 수행하면서 누적되는 오류와 측량기초점의 통일성 결여, 측량표의 망실 등이 원인이 되었다. 또한 측량상 오류는 토지개혁과 과거 일본토지였던 귀속지의 분배처리에 의한 집단지 분할 등 이동지를 처리할 인력이 부족하여 발생하는 부분이 많았다. 이와 같이 지적불부합지가 발생하게 된 원인은 복합적이지만 가장 큰 원인은 도해 지적도면의 활용이라 판단된다.

#### 2.2.1 제도적인 측면

##### 1) 공적장부 및 조직의 이원화

공적장부는 토지의 일정사항을 등록하여 일반인에게 공시하는 것으로 토지물권의 공시제도는 “지적”과 “등기”로 이원화하여 등록되고 있으므로 지적불부합지의 발생을 초래하고 있다. 등록·관리측면에서 보면 지적은 행정자치부에서 등기는 법무부에서 등록·관리하고 법적측면에서 보면 부동산등기부의 표시사항은 지적공부에 등록된 사항을 기초로 하며 소유권에 관한사항은 부동산 등기를 기초로 지적공부에 등록하도록 되었다.(문경중, 1987) 공적장부의 관리측면에서 보면 지적공부는 법적인 행정구역을 위주로 관리되지만 관할등기소의 경우는 법원을 위주로 부동산등기부를 관리하고 있다.

##### 2) 토지이동정리에 따른 발생

1910년대 토지조사사업이 시작되면서부터 근대지적이 창설되었다고 할 수 있으나 토지조사사업이 끝나면서부터 토지의 이동정리가 시작되었다. 1945년 대한민국정부가 수립되면서 귀속지의 분할, 무신고이동지정리와 새마을 사업에 따른 농로분할, 도시마을길분할, 고속도로분할 등으로 지적불부합지가 가장 많이 발생한 시기라 할 수 있다. 이와 같이 단기간에 막대한 업무를 수행함으로써 인해 발생한 문제점들은 오늘날까지도 지적측량의 수행에 영향을 미치어 토지이동정리에 지속적으로 영향을 미치고 있는 실정이다.

#### 2.2.2 기술적인 측면

##### 1) 측량원점의 결여

우리나라의 측량원점은 3개의 통일원점, 11개의 구소삼각원점(측량지역27개), 특별 소삼각원점 19개로 이루어져 있으며, 각 원점지역간에는 측량결과에 성과의 차이가 발생한다.

##### 2) 축척의 다양성

토지조사사업과 임야조사사업의 시기상 차이로 인해 지적도와 임야도의 경계가 별도로 대장에 등록되었다. 토지조사사업 당시의 지적도 축척은 1:600, 1:1200, 1:2400, 임야도의 축척은 1:3000 1:6000으로 되어있다. 현행지적법상 지적도의 축

척은 1:500, 1:600, 1:1000, 1:1200, 1:2400, 1:3000, 1:6000의 7종류이며, 임야도의 축척은 1:3000, 1:6000의 2종류로 되어 있다. 또한, 동일한 시가지지역내에서도 지적도의 축척은 1:500, 1:600, 1:1000, 1:1200등 서로 상이한 축척의 도면이 병행하고 있으므로 기간간의 불부합과 기초점간의 불부합, 도면접합에 따른 불부합이 원인이 되고 있다.

### 3) 도면의 신축과 제작성

지적(임야)도를 관리하는 시·군·구의 지적서고의 상태 및 토지의 거래가 많은 지역의 경우에는 과도한 열람과 등본의 발급으로 복사기의 열에 의한 신축 및 마모가 발생하고 지적도면의 정리가 복잡하여 지적불부합의 주된 원인이 되었다. 이렇게 발생한 도면의 문제점을 해결하기 위해 지적도를 제작성 하였으나 수작업에 의한 작성 및 장비의 낙후로 인하여 제작성 과정에서 발생하는 오차가 나타나기도 하였다.

### 4) 측량측량에 따른 문제점

우리나라 전 국토의 약 97%의 측량업무가 도해측량방법에 의존하고 있어 도면의 신축오차·제도오차·개인오차 등에 의하여 동일한 측량성과의 제시가 곤란하다. 세부측량은 도면의 축척을 이용하여 지상에 표시하는 것으로 오차를 수반하게 되며, 「지적법시행규칙 제54조」에는 「측량성과와 검사성과의 연결교차가 3M/10mm(M은 축척분모)의 허용범위 이내인 때에는 그 측량성과에 관하여 다른 입증을 할 수 있는 경우를 제외하고는 그 측량성과로 결정하여야 한다.」고 규정되었다. 예를 들어 지적도에 등록된 경계선의 폭이 0.1mm라고 가정할 경우 축척별 공차범위는 500분의 1지역의 경우 15cm, 6000분의 1일 경우에는 180cm라는 큰 차이를 보이고 있다. 또한 토지의 이동으로 인하여 분할을 할 경우 「지적법시행규칙 제56조」에  $A = 0.026^2 M \sqrt{F}$  (A는 오차허용면적, M은 축척분모, F는 원면적)에 의하여 면적을 결정하므로 축척에 따라 많은 오차를 내포하고 있다.

## 2.3 현행 지적불부합지의 현황

지적제도가 현재까지 운영되어 오면서 제도적 모순, 운영상의 문제점, 기술의 미비와 지적공부의 관리소홀 등으로 많은 토지가 불부합 토지의 상태로 유지되고 있다. 1976년부터 전국에 걸쳐 일제조사를 실시한 후 계속하여 불부합정리를 추진해 오고 있다. 그러나 지적불부합지에 대해서 소관청에서 행정적으로 정리되어 오긴 했으나, 아직 발생원인 및 근본적 해결방안을 찾지 못해 오히려 증가되는 추세에 있다. 지역별로는 도시지역이면서도 측량원점에서 가장 먼 거리에 있는 부산이 0.4%(필지수 대비), 0.2%(면적대비)로 가장 불부합 비율이 높게 나타났으며, 도시지역에서만 비교하면 31.6%(필지수 대비), 40.9%(면적대비)로 나타나고(행정자치부, 2003a) 있다.

표1. 공부상등록과 불부합토지현황의 비교

구분	지적공부등록 현황		불부합토지현황		비율(%)	
	필지(A)	면적(B)	필지(C)	면적(D)	A:C	B:D
서울	1,097,970	605,521	4,168	508	0.38	0.08
부산	742,375	762,922	3,032	1,128	0.41	0.15
대구	613,677	885,702	1,291	272	0.21	0.03
인천	601,221	986,447	317	466	0.05	0.05
광주	396,793	501,425	25	14	0.01	0.00
대전	297,116	539,709	694	321	0.23	0.06
울산	451,817	1,056,383	68	50	0.02	0.00
경기	4,081,528	10,127,395	25,852	19,371	0.63	0.19
강원	2,214,563	16,612,525	6,026	1,002,282	0.27	6.03
충북	2,142,838	7,431,601	6,040	204	0.28	0.00
충남	3,462,509	8,597,937	778	29,181	0.02	0.34
전북	3,603,428	8,050,941	315	271	0.01	0.00
전남	5,407,255	12,036,945	2,388	2,112	0.04	0.02
경북	5,372,808	19,024,811	1,119	18,030	0.02	0.09
경남	4,513,813	10,517,742	2,061	2,000	0.05	0.02
제주	766,193	1,847,195	830	2,190	0.11	0.12

자료: 행정자치부, 지적불부합지 정리를 위한 학술연구 2003, 30 p

또한 지적불부합지의 특징은, 강원도의 경우 필지수대비로는 0.3%만이 불부합되고 있으나 면적대비상으로는 6.0%로 가장 많은 불부합을 나타내고 있다. 그 이유는 강원도 지역은 지형상 단위면적이 큰 임야지역의 불부합으로 볼 수 있다. 또한 서울과 대도시지역에서는 원인불명의 불부합토지가 많은데, 이는 타 지역에 비해 토지의 분할·이동이 빈번하여 여러 불부합요인이 중첩되어 명확한 원인을 설명할 수가 없다. 지적불부합지는 2002년까지 전체 필지수의 약 0.15%이며, 전체 면적에 비해 1.08%이다.(행정자치부, 2003b)

## 2.4 지적불부합지의 유형

지적불부합지는 대체로 발생 원인에 따라 분류되며 지적공부와 등기부가 실제와 불일치하는 경우를 “대장상 불부합”, 지적도의 경계와 지상의 경계가 불일치하는 경우를 “도면상 불부합”이라 한다.

대장상 불부합의 형태에는 등기부와 대장의 불일치, 대장과 도면의 불일치가 있지만 내용상으로는 토지면적의 불부합이 대부분이다. 이 중 「지적공부-등기부」 간의 불일치는 토지라는 객체를 사법부, 행정부의 두 기관에서 이원적인 각각의 목적으로 활용하고 있는 제도적 결함에서 발생하고, 「대장과 도면」의 면적이 불일치하는 경우는 세부측량이나 이동 측량 성과에 의해 면적을 산출할 때 잘못된 것으로 추정된다.

도면상의 불부합의 형태는 각 필지의 경계가 서로 교차 또는 침범되는 형태로 구분되며 경계불부합의 형태는 지역여건이나 발생시기 및 오류의 정도에 따라서 다양하게 나타나고 있으며 유형에는 중복형, 공백형, 편위형, 불규칙형, 위치오류형이 있다. (원영희 등, 1982)지역별로 보면 토지이용 및 개발이 많은 대도시지역에서는 면적의 차가 적으며, 농촌지역이나 임야지역에서는 면적의 차가 크게 발생함을 알 수 있다. 최근에 이동 정리된 측량은 면적측정을 전자면적계에 의하므로 이러한 사례가 거의 나타나지 않고 있다.

## 3. 현행지적공부의 재정리방안

지적불부합지를 정리하여 토지를 효율적으로 이용하려는 연구는 현재도 끊임없이 진행 중이지만, 앞으로 보다 근본적인 정리방안을 모색해야 할 것이다. 불부합지는 토지정책 전반에 영향을 미치고 있으므로 이를 해결하기 위해서는, 지적제도와 운영의 개선, 현행지적정리사업의 개선과 적극적 추진 등 다각적인 방안이 필요하다. 정리를 위해서는 우선 불부합토지의 현황을 전체적으로 정확히 파악하여 지적전반에 대한 전국적인 재조사가 실시되어야 하며, 이에 따라 지적불부합지 정리계획은 물론 앞으로의 예방대책도 수립·운영되어야 할 것이다.

### 3.1 현행 지적불부합지 정리의 개선

현재 지적불부합지의 정리 사업은 지적창설 당시부터 현재까지의 지적불부합지의 소유권 분쟁을 해소하여 지적정리에 정확을 기함으로써 토지이용의 완벽을 기하고자 추진하는 사업이다. 지적불부합지 정리의 법적근거는 「지적법 제34조 소관청은 지적공부의 등록사항에 잘못이 있음을 발견한 때에는 직권으로 조사·측량하여 정정할 수 있다.」로 규정하고 있으며, 토지소유자의 신청에 의한 경우는 「인접 토지의 경계가 변경되는 경우 그 정정은 인접 토지소유자의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 확정판결서 정본에 의하여야 한다.」고 되어 있다.

현재의 지적불부합지 정리 사업은 지적법의 규정에 의거 등록사항에 오류가 있음을 발견했을 때는 소관청 직권으로 조사·측량하여 정정하도록 하고 있다. 그러나 이는 「면적의 증감이 없는 경우」에만 해당하고, 대부분의 경우 직권으로 정리하기란 불가능하다. 또한, 토지소유자의 신청으로 정리하게 되는 경우가 대부분이다. 그러나 이 경우도 대개의 불부합토지가 여러 필지로 연속되어 이해관계인이 많이 발생하고, 불부합지 소유자와 이해관계인으로 구성된 위원회를 운영하지만 재산권과 관계되므로 의견통일이 매우 힘들다. 이러한 원인은 지적측량성과 결정에 따라 면적의 증감이 있는 경우, 위원회에서 결정된 청산 금액에 따라 「정산」되어야 하기 때문이다. 현재는 이해당사자와 토지소유자가 자율로 처리하도록 되어 있지만 시간과 경비의 낭비만 초래할 뿐 불부합토지에 대한 해결의 가능성이 매우 희박하다. 이의 개선을 위해서는 두 가지의 가능한 방안을 제시할 수 있다.

첫째는, 관계법령의 개정 또는 보완으로 「지적법 시행령 제31조」에 다음과 같은 항을 신설하는 것이 바람직하다. 신설할 내용은 소관청은 행정자치부장관의 승인을 얻어, 1항의 규정에도 불구하고 직권으로 정정할 수 있다. 이때 면적의

증감은 「지적법시행규칙 제26조」의 규정에 의한 면적결정방법과 「지적법시행령 제24조」의 청산금산정 규정을 준용할 수 있다.

둘째, 지적불부합토지 정리사업을 축척변경사업의 일환으로 처리하는 것이다. 축척변경사업은 축척이 서로 다른 지적도가 혼용되어 불부합의 소지가 될 때 해당지역 전체를 통일된 대축척으로 변경시키는 사업이다.

이 방법에 따르게 되면, 관계법규의 개정이 없이도 현행법령으로 충분히 불부합토지가 정정 처리될 수 있다고 본다. 그러므로 축척변경에 관한 규정을 최대한 불부합토지 정리에 활용하는 방안이 검토되어야 할 것이다.

### 3.2 지적재조사방안

지적재조사(Renovation of Cadastral)는 토지이용과 재산권보호에 혼란을 초래하는 지적불부합지의 문제를 해결하고, 토지경계의 복원능력을 향상시키며, 일필지의 위치를 명확히 함으로써 효율적인 지적체제로 전환하기 위한 필수적인 사업이라 할 수 있다. 또한 토지조사당시에 작성되었던 지적공부의 질적 향상을 도모하고 현행의 법적·기술적 수준을 완벽하게 구현하기 위한 기초조사이며, 나아가 미래의 정보화시대에 맞는 토지이용에 적절한 지적제도개선의 수단으로 생각하며, 그 방법은 크게 두 가지를 들 수 있다.

첫째, 지적측량은 국가기준점망을 3차원 통일좌표계에 의해 일필지를 확정하여야 하며, 둘째, 현행 도해지적(Graphical Cadastral) 보다는 정보화가 용이하고 정밀도가 높은 수치지적(Number Cadastral)으로 전환해야 할 것이다. (J.H.G. Henssen, 1984) 또한 지적은 과거의 세지적에서 현행의 법지적으로 발전하였지만 토지와 관련된 기술, 법률, 재정, 경제적인 정보를 포괄적으로 제공할 수 있는 「토지정보시스템(Land Information System)」으로 전환하여야 한다. 이를 위해서는 전국도를 새로운 지적측량을 시행하여 경계를 새로이 설정하고, 지적측량방법은 측판측량에서 새로운 장비로 실시하여 현재의 도해지적을 전면적으로 수치화하고, 지적재조사는 작업별 대상과 순서를 정하여 작업계획을 수립 시행해야 한다. 조사지역은 단계적으로 긴급성을 고려하여 설정하여야 하지만 지적불부합지의 해결을 위해서는 대도시지역의 작업상 어려움을 감안 중소도시부터 시행하는 것이 효율적이라 할 수 있다. (강태석등, 1985) 또한, 일필지 측량에 있어서도 측량방법별로 장·단점을 고려하여 대상지역별로 가장 효율적인 방법을 선택해야 할 것이며 지적재조사시 고려사항은 다음과 같다.

#### 3.2.1 법률적인 측면

법률의 제정은 사업의 특수성으로 보아 기존 지적법을 개정 보완할 수 있겠지만 특별법으로서의 지적재조사법을 제정하는 것이 불가피하며 효율적인 토지정보시스템(Land Information System)의 기능을 포함하는 다음 사항이 포함되도록 제정하여 한다. 목적, 정의, 지적재조사의 기본이념, 다른 법령과의 관계, 지적재조사계획, 지적재조사위원회, 지적재조사시행청에서 실시할 사항, 경계확정에 대한 사항, 지적측량에 관한사항, 지적재조사성과관리에 관한사항, 청산에 관한사항 및 기타사항으로 구성되어야 한다.

법의 제정과 함께 고려할 것은 실지경계의 결정과정에서의 소유자간 분쟁의 발생에 대한 해결방법을 고려하여야 한다. 일본, 대만 등지에서 지적조사에 사용하는 방법으로는 지적소관청 또는 지적위원회 등이 일차로 조정하고, 조정되지 않는 경우 경계결정을 유보하고 토지소유권에 대한 권리를 제약하여 조속히 합의하도록 유도하고 있다. (대한지적공사, 1975)

#### 3.2.2 측량기술적인 측면

최근 측량기술이 급격히 발달하여 장비도 각과 소구점의 좌표까지를 동시에 측정, 계산, 기록할 수 있는 「Total Station System」이 사용되고 있다. 이는 Data가 컴퓨터에 직접 입력되고 처리되어 제도되는 과정까지 모두 자동화 된 시스템이며, 현재의 지적측량기술의 발전은 GPS-RTK(Global Positioning System- Real Time Kinematic)측량과 항공측량을 병용할 수 있는 높은 단계에 있다.

측량기기의 사용은 대도시지역과 중소도시지역의 측량은 TS를 사용하고, 농촌지역의 경우는 GPS-RTK를 이용하는 것이 바람직 할 것이다.

#### 3.2.3 재정적인 측면

모든 계획의 시행 등을 현실화 하는 것은 재정으로 지적재조사에서도 국가적 이익과 투자예산의 효율성을 분석해야 한

다. 지적재조사의 재원은 국가와 지방자치단체에서 반분하여 부담하는 방법을 채택하고, 개인의 경우는 토지 소유권의 안정성 확보 등을 근거로 「수익자부담의 원칙」이 적용될 수 있을 것으로 본다. 지적재조사의 소요비용은 직접적으로 지적측량방법의 선택이나 정밀도에 관계되는 문제이므로 특별히 정부의 정책에 대한 의지가 요구되는 분야이다.

### 3.3 토지정보체계의 일원화 방안

지적과 등기를 일원화하는 것은 행정의 낭비를 제거하고 국민편익을 도모하며, 다목적지적인 토지정보시스템의 제도적 개선을 실현하는 효과도 얻을 수 있다. 지적과 등기의 일원화란 토지의 공적장부와 운영체계를 일원화하여 토지에 대한 종합적인 시스템을 이루기 위한 방안으로는 다음과 같이 제시될 수 있다.

첫째, 공적장부의 부합은 물권상황을 수치적으로 표시할 수 있는 장부의 형식과 토지의 단위를 기하학적으로 표시할 수 있는 도면으로 구성하고 새로운 도면에는 건물도면 등록된 지적도로 통일한다. 또한 대장은 토지·임야대장·건축물관리대장·등기부를 중복이 되지 않는 지적대장으로 통합하여 전산처리가 가능토록 개선해야 한다.

둘째, 통합된 공적장부의 유지·관리를 위해 통일된 운영조직이 필요하지만 등기업무는 권리관계를 확정하거나 위법여부를 판단하는 사법업무로는 볼 수 없으므로 행정부로 통합하는 것이 바람직하다고 본다.

이러한 실현이 어려울 경우 일차적으로 등기업무와 지적업무를 관할하는 장소라도 먼저 통합시켜야 할 것이다. 즉 조직과 체계는 그냥 두더라도 일선 등기소를 시, 군, 구로 이관하여 동일 장소에서 업무를 병행하는 것이 그 하나의 방법이 될 것이다.

## 4. 결론

본 연구를 사례별로 분석하여 수행한 결과 다음과 같은 결론을 얻었다.

첫째, 도시지역에서는 여러 원인이 중복되어 경계의 불부합이 발생하였으며 농촌지역에서는 면적의 불부합이 많이 발생하였다.

둘째, 등기부와의 토지대장의 불일치는 지적공부와 등기부 열람횟수가 적은 임야지역에서 많이 나타났으며 면적에 대한 불부합지도 많이 나타났다.

셋째, 지적공부재정리 방안으로서는 지적재조사만이 가장 완벽한 방안이라 할 수 있으므로 전국토를 완벽하게 파악하여야 할 것이며, 이를 위해 정부에서 모든 경비, 재정의 확보가 요구된다.

넷째, 기술·행정적 개선과 『종합토지정보체계』를 구축하는 방안이 병행되어야 하며, 불부합의 주요 원인이 되고 있는 지적과 등기의 이원화를 「단일기관, 단일행정체제」로 개선하여야 할 것이다.

끝으로 현행지적공부를 재정리하기 위해서는 지적재조사를 실시하여 새로이 등록하므로 지적공부상 토지의 경계, 면적, 소유권 등의 표시사항이 공신력을 회복하게 되어 토지거래의 원활과 지가의 안정을 이루는 동시에 소유권 행사가 자유로워 소유자의 불이익이 해소될 것으로 사료된다.

## 참고문헌

1. 강태석, 권규태, 강석진(1985), 한·국의 지적재조사 방향, 최신지적제도에 관한 국제학술 세미나, p. 22
2. 대북시정부 지정처, (1975), 지적측량문제연구, 대한지적공사 역, pp. 39-41
3. 류병찬(2001), 최신지적학, 건웅출판사, p. 215,
4. 문경중, “지적재조사를 위한 토지정보시스템발전방향에 관한 연구” 한양대학교 대학원 석사학위논문, 1987. pp 97-100
5. 박순표, “외국지적제도 연구보고서”, 내무부, 1982, pp. 101-103
6. 원영희, 백은기, “지적불부합지에 대한 조사연구”, 1982, pp 62-83
7. 행정자치부a, “지적불부합지 정리를 위한 학술연구” 2003, p 30
8. 행정자치부b, “지적통계연보”, 2003, pp18-27, 9. J.L.G. Henssen, The Significance and the Requirement of Land Registration and a Cadastre, Report of International of Cadastre and Land Records, 1984, p.2