pISSN : 2508-3384 eISSN : 2508-3392
https://doi.org/10.22640/lxsiri.2020.50.1.143
Journal of Cadastre & Land InformatiX Vol.50 No.1 (2020)
한국국토정보공사「지적과 국토정보」제50권 제1호 2020년 6월 p. 143-162

지적제도와 토지등기제도의 통합 사례에 관한 연구

A Study on the Integrated Type of the Cadastral System and Land Registration System in Foreign Countries

류병찬*
Ryu, Byoung-chan

Abstract

The purpose of this study is to derive the type by examining and analyzing the integrated cases of the Cadastral System (hereafter as CS.) and the Land Registration System (hereafter as LRS.) except for France, the Netherlands, Japan, and Taiwan introduced in Korea. As a result of the study, it was confirmed that the CS. and LRS. were integrated in Turkey, Indonesia, Hungary, Czech Republic, and Lithuania, and the following three types were drawn as a result of analyzing the integration case. First, the French type, the CS. and LRS. has been integrated since the establishment of the system, and the central and state governments are managed by one Administrative Agency, The basic municipalities include France and Turkey, which are managed by two separate agencies. Second, the Dutch type, there are Netherlands, Indonesia, and Lithuania, which are integrated and managed by one Administrative Agency since the creation of the CS. and LRS. Third, the Japanese type, there are Japan, Taiwan, Hungary, and Czech Republic which was separated from the creation of the CS. and the LRS. and the CS. was managed by the Administrative Agency and the LRS. was managed by the Judicial Agency. but after integrated both systems were managed by one Administrative Agency, Furthermore, CS. was managed by the Administrative Agency in all countries but LRS. was managed by the Judicial Agency in some countries. but after integrated both systems were managed by one Administrative Agency. I hope that active research on the integration of the CS. and LRS. will be carried out in the future, and hope that the results of this study will be used as basic data for research on how to integrate the CS. and LRS. in Korea.

Keywords: Cadastral System, Registration System, Establishment, Integrate

* 전 대한지적공사 부사장, 전 한양사이버대학교 교수 (bcryu@hanmail.net)

1. 서론

1.1. 연구의 배경 및 목적

부동산공시제도(不動産公示制度)의 2대 축을 이루고 있는 지적제도와 등기제도는 매우 중요한 국가의 제도로서 국가마다 정치·경제·사회·문화·관습 등에 따라 서로 다른 부동산공시제도를 채택하여 운영하고 있다.

한국을 비롯하여 독일·스위스 등은 지적제도와 등기제도가 이원화된 제도를 채택하고 있으나, 1970년부터 프랑스·네덜란드·일본·대만 등이 지적제도와 등기제도를 일원화하여 운영하고 있는 것으로 부분적으로 알려져 왔으나, 그 이외의 국가에 대한 지적제도와 등기제도의 통합 사례에 관한 연구는 이루어지지 않았다.

따라서 프랑스를 비롯한 3개 국 이외에 어느 국가들이 지적제도와 등기제도를 일원화하여 운영하는지? 일원화하기 전후 양 제도의 주관기관은 어느 부처인지? 일원화 후 지적관련 공부는 무엇이 있는지? 일원화 유형은 어떻게 구분 할 수 있는지? 등에 대한 의문과 관심을 갖게 된 것이 본 연구의 배경이다.

따라서 본 논문을 통하여 위에 제시한 국가 이외에 지적제도와 등기제도의 통합 사례를 조사 분석하여 그 유형을 도출하고 시사점을 얻어 독자들에게 지적과 등기의 통합 사례와 필요성을 널리 알리기 위한 것이 본 연구의 주목적이며, 앞으로 우리나라의 지적제도와 등기제도의 통합 또는 개선 연구의 기초 자료로 활용되는 것이 부수적인 목적이다.

그러나 국내외를 통하여 지적제도와 등기제도의 통합에 관한 연구논문이 전혀 발표되지 않아 쉽게 접근하지 못하였으나, 국제측량사연맹 지적분과위원회에서 발간한 Country Report와 Cadastral Template 2.0 등에 회원 국가의 지적제도에 관한 조직·목적·유형·컨셉·주요 업무와 이슈 등에 관한 사항이 서술되어 있는 것을 확인하고, 연구에 착수하였으나 관련 자료와 문헌의 빈약으로 어려움이 많았다.

1.2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 범위는 첫째, 시간적으로는 1800년대 초 프랑스에서 「나폴레옹 지적법(Napoléon Cadastre Act)」을 제정하고 지적측량을 실시한 후 지적도와 지적부를 작성하여 근대적인 지적제도를 창설하기 시작한 시점부터 현재까지로 한정하였다.

둘째, 공간적으로는 국제측량사연맹 지적분과위원회에서 발간한 Country Report와 Cadastral Template 2.0 및 기타 문헌을 토대로 지적제도와 등기제도를 통합하거나 일원화된 국가를 조사 대상으로 선정하였다. 그러나 자료의 빈약으로 지적제도와 등기제도가 통합된 확실한 연대와 법적 근거, 통합 전후의 조직 등을 확인할 수 없는 경우에는 조사 대상에서 제외하였다.

셋째, 내용적으로는 지적제도와 등기제도에 관한 기초이론과 선행연구의 검토 및 지적제도와 등기제도의 통합 또는 일원화에 관한 사항으로 한정하였다.

연구방법은 한국국토정보공사 국토정보교육원의 도서관에 가장 많은 자료를 보관 관리하는 것으로 판단되어 국토정보교육원과 국립중앙도서관의 홈페이지에서 '외국, 지적제도, 등기제도, 통합, 일원화'라는 검색어를 입력하여 조사한 결과 다양한 문헌이 검색되었으나, 이들 문헌 중 지적제도와 등기제도의 통합에 관한 내용이 수록되었을 것으로 추정되는 문헌과 FIG에서 발간한 문헌과 Country Report[1] 및 Cadastral Template 2.0[2] 등 문헌 조사방법과 인터넷 조사방법 및 관련 국가의 전문가에게 메일로 질의를 하여 보완하는 서면 질의방법을 병행하였으며, 분석방법은 기술적(記述的) 분석방법과 비교(比較) 분석방법을 활용하여 해당 국가의 지적제도와 등기제도의 통합 사례를 조사 분석하여 유형을 도출하였다.

그러나 지적제도와 등기제도의 통합 사례 조사는 국내 문헌과 국제측량사연맹(FIG)에서 발간한 문헌 등을 토대로 약 60개 국가를 대상으로 조사하였으나, 지적·등기제도의 통합이 확실하나 관련 자료와 문헌의 제한으로 상호 비교 분석이 곤란하여 제외시킨 국가도 여러 국가가 있기 때문에 이외의 많은 국가에서도 지적제도와 등기제도를 통합하여 운영하는 사례가 추가하여 발견될 것으로 예상한다.

2. 지적제도와 등기제도에 관한 기초이론

2.1. 지적제도와 등기제도의 개요

대부분의 국가에서 주민을 등록 관리하기 위한 호적제도와 주민등록제도가 있듯이 국토를 등록 관리하기 위한 지적제도와 등기제도를 설립하여 운영하고 있다. 이는 국민의 신분사항과 재산사항을 등록 관리하는 매우 중요한 국가의 양대(兩大) 제도로서, 급격한 변화 없이 영속적으로 운영하여야 하는 특성이 있다.

지적(地籍)이란 토지와 그 정착물 등에 대한 물리적 현황·법적권리·제한사항·의무사항 등을 조사·측량하여 체계적으로 공적도부에 등록·공시하는 필지중심의 토지정보시스템을 말하며,[3] 지적제도(地籍制度)란 지적에 관한 기본원리에 따라서 규범·조직·작용 등 구성 요소들을 체계적으로 다루고 종합하여 통일된 전체를 이루는 국가의 제도를 뜻하며, 이를 지적시스템(Cadastral System)이라고 한다.

그리고 등기(登記)란 국가기관으로서의 등기관이 등기부라는 공적장부에 토지와 건물 등 부동산의 표시와 이에 대한 일정한 권리관계 등을 법정절차에 따라 기재하는 것 또는 그러한 기재 자체를 말하며,[4] 등기제도(登記制度)란 등기에 관한 기본원리에 따라서 규범·조직·작용 등 구성 요소들을 체계적으로 다루고 종합하여 통일된 전체를 이루는 국가의 제도를 뜻하며, 이를 등기시스템(Registration System)이라고 한다.

이러한 지적제도와 등기제도는 토지에 대한 물리적인 현황인 토지의 소재·지번·지목·경계·면적 등과 부동산물권인 소유권과 기타 권리인 지상권·지역권·전세권 등을 등록·공시하기 위한 국가의 기본제도로써 국가가 멸망할 때까지 존속되어야 하는 오랜 역사와 전통을 갖고 있는 고도의 전문성을 요구하는 국가의 고유 사무로서,[5] 중국을 비롯한 라오스·베트남 등 토지의 사유를 인정하지 않는 공산주의 국가에서도 지적제도와 등기제도를 일부 설립하였거나 설립하려는 노력을 하고 있다.

따라서 부동산물권의 공시방법을 개선하기 위한 지적제도와 등기제도의 창설이나 통합 과제는 법적 안정성을 유지하면서 급격한 변화 없이 장기적으로 제도개선이 이루어져야 하기 때문에 국가적 측면과 행정적 측면 및 국민적 측면에서 매우 중요한 정책과제라고 할 수 있다.

2.2. 지적제도와 등기제도의 일원화

지적제도와 등기제도의 일원화란 지적제도와 등기제도를 통합하여 동일한 기관에서 지적공부와 등기부가 통합된 하나의 도부에 토지에 대한 물리적 현황인 사실관계와 법적 권리관계인 소유권과 소유권 이외의 지상권·지역권 등 기타 권리를 등록·공시하는 제도를 말한다.

그리고 지적제도와 등기제도의 이원화란 “선 등록, 후 등기 원칙(先 登錄, 後 登記 原則)”을 채택하여 지적제도와 등기제도를 서로 다른 기관에서 별개의 공적도부를 작성하여 운영하는 제도로 지적공부에는 토지에 대한 물리적 현황인 사실관계와 소유권 등을 등록 공시하며, 등기부에는 지적공부에 등록된 정보를 토대로 물리적 현황인 사실관계와 법적 권리관계인 소유권을 보존등기한 후 소유권의 변경사항과 기타 권리인 지상권·지역권·전세권 등을 등록·공시하고 있다.

"선 등록, 후 등기 원칙"이란 모든 토지와 그 정착물 등을 지적측량이라는 공학적이며 기술적인 수단을 활용, 자연적으로 연속되어 있는 국토를 조사·측량하여 개인의 권리가 미치고 있는 범위를 특정하여 필지 단위로 지적공부에 토지에 대한 물리적 현황인 사실관계와 법적 권리관계인 소유권 등을 등록·공시한 후 이를 토대로 등기부를 개설하는 제도를 말하는데, 지적제도와 등기제도가 이원화되어 있으며, 지적제도의 뒷받침이 없이는 완벽한 등기제도가 존립할 수 없다.

우리나라는 지적관련 법령이나 부동산등기관련 법령에 '선 등록, 후 등기 원칙'에 관한 명문규정은 없으나, 「부동산등기법」 제65조에 미등기의 토지에 관한 소유권보존등기는 토지대장 또는 임야대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자 또는 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인이 신청하도록 규정하고 있으며, 대법원등기규칙 제72조와 제121조에 토지의 표시변경등기신청 또는 소유권보존등기신청을 할 경우 토지대장 정보나 임야대장 정보를 첨부 정보로서 등기소에 제공하도록 규정함으로써 '선 등록, 후 등기 원칙'을 표방하고 있다.

그러나 스위스는 1912년에 발효된 「민법」 제950조에 "등기부에 부동산에 대한 등기와 기재는 정식 측량에 의하여 작성된 지적도에 의하여 실행하여야 한다."라고 규정하였고,[6] 토지등기부에 관한 명령(1910. 2. 22. 제정, 1912.1.1. 시행) 제1조제2항에 부동산은 경계가 명확히 획정된 후에 등기하도록 규정하고 있으며, 제2조에 부동산은 지적도 또는 부동산 목록에 기재되거나 대장 용지의 작성 및 부동산 설명서에 의하여 이를 등기부에 기재하도록 규정하여 '선 등록, 후 등기 원칙'의 채택을 법률로 규정하고 있다.

그리고 대만 역시 지적제도와 등기제도를 통합하면서 1930년에 제정된 「토지법」 제36조에 지적정리의 순서는 지적측량 및 토지등기라고 규정하고, 제38조에 토지등기를 하기 전에 반드시 지적측량을 하여야 하며, 지적측량을 완료한 지역은 토지총등기(土地總登記)를 하도록 규정하여 '선 등록, 후 등기 원칙'의 채택을 법률로 규정하고 있다.

지적제도와 등기제도가 이원화되어 있는 제도는 국가적 측면에서는 인력과 예산의 낭비요인이 되며, 행정적 측면에서는 효율성이 떨어지고, 국민적 측면에서는 불편과 부담을 초래하는 단점이 있다.

그러나 지적제도와 등기제도가 상호 보완·의존적인 역할을 하기 때문에 천재지변 등으로 어느 한쪽의 공부가 분·소실되었을 경우 관련 공부의 복구가 용이하고, 양 공부의 등록사항에 오류가 있거나 서로 부합하지 아니할 경우 이를 조사 확인하여 실체관계와 부합하도록 정정하기가 용이한 장점이 있다.

지적제도와 등기제도가 일원화된 제도는 이원화된 제도의 단점을 보완한 개선 발전된 부동산공시제도로 이원화된 제도의 단점을 해소 할 수 있는 장점이 있으나, 지적제도와 등기제도의 상호 보완적인 역할을 할 수 없는 단점이 있다. 이러한 단점은 오늘날과 같이 전산화된 시스템 하에서는 관련 공부의 파일을 정기적으로 복제하여 별도의 안전한 장소에 보존·관리하는 제도를 채택함으로써 해소할 수 있다.[7]

3. 지적제도와 등기제도의 통합 사례에 관한 선행 연구의 분석

지적제도와 등기제도의 통합 사례에 관한 선행 연구의 분석은 한국국토정보공사 국토정보교육원의 도서관에 가장 많은 자료를 보관 관리하는 것으로 판단되어 국토정보교육원과 국립중앙도서관의 홈페이지에서 '외국, 지적제도, 등기제도, 통합, 일원화'라는 검색어를 입력하여 조사한 결과 다양한 문헌이 검색되었다. 따라서 이들 문헌 중 목차를 조사하여 지적제도와 등기제도의 통합에 관한 내용이 수록되었을 것으로 추정되는 문헌을 발췌하여 분석한 결과 Table 1과 같은 도서와 논문을 선행 연구의 분석 대상으로 확정 조사하였다.

Table 1. Literature list on the integration of foreign cadastral and land registration system

Year	Researcher	Title	Publisher
1970	Jeong TR.	Land Administration in Japan and Taiwan	Gyeonggi Province
1975	Lee BR. & 4 others	Comparative study of cadastral system (Switzerland, West Germany, Netherlands, Japan, Taiwan)	MOHA.
1978	KCSC.	Foreign cadastral System (West Germany, Switzerland, Netherlands)	Cadastral Technology Training Institute
1979	Kim GS. & 3 others	Foreign cadastral system comparison inspection report(France, Germany, Netherlands, Switzerland, Japan, Taiwan)	MOHA.
1982	MOHA.	Foreign Cadastral System Research Report (Focused on Cadastral and Registered unification of Japan and Taiwan)	MOHA.
1986	Jeong TY.	La Publicité Foncière en Droit Francais	Seoul National University's Master's thesis
1993	Korean Society of Cadastre	Unification Plan of Land Registration Disclosure System(Integration of Cadastral and Registered Affairs)	Korean Society of Cadastre
2007	Park HG.	A Study on the Improvement of Real Estate Registration System	Chosun University doctoral dissertation
2010	KCSC.	Comparative Study of Advanced Foreign Cadastral System	Cadastral Institute
2013	Ku YM.	A Study on the Assurance of Correctness in Real Estate Registration	Seoul National University's doctoral dissertation
2015	Supreme Court	A Study on the Improvement of Real Estate Registration System	Judicial Policy Research Institute

Note : The literature list in Table 1 is a list of the literature considered important among the papers cited in this paper.

지적제도와 등기제도의 통합에 관련된 연구에 국한하여 선행 연구의 내용을 자세히 조사한 결과 1970년에 경기도에서 발간한 『지적제도 비교연구 시찰보고서』에 우리나라에 최초로 일본과 자유중국의 지적제도를 소개하면서 일본의 '토지대장과 등기부의 일원화'라는 소제목으로 1950년부터 1960년까지 토지대장과 등기를 일원화하였다는 내용을 서술하였으며,[8] 1975년에 내무부에서 발간한 『지적제도 비교연구 시찰보고서』에 스위스는 지적과 등기가 통합되어 사법·경찰성에서 토지대장과 등기부를 합한 '토지등록부'를 관리하고 있으며, 일본은 1950년에 대장성(재무부)과 산하 세무서에서 관장하던 지적사무와 법무성과 산하 등기소에서 관장하던 등기사무를 통합하여 법무성 법무국과 산하 지방법무국 및 지국에서 관장하고 있다는 내용을 서술하였다.[9]

이어서 1979년에 내무부에서 발간한 『외국의 지적제도 비교시찰보고서』에 일본과 자유중국의 지적과 등기가 통합되었다는 사실을 개조식으로 간단하게 서술하였으며,[10] 1982년에 내무부에서 발간한 『외국의 지적제도 연구보고서』에 일본과 대만의 지적제도와 등기제도의 통합배경·경위·방법 등에 관한 내용을 구체적으로 서술하고, 우리나라의 지적제도와 등기제도를 자유중국과 같은 방향으로 통합하되, 행정조직은 사법부가 아닌 행정부로, 추진방법은 전문가로 구성

하여 통합방안을 연구하고, 추진계획은 준비단계와 시행단계로 나누어 추진할 것을 제안하였다.[11]

1993년에 사단법인 한국지적학회에서 발간한 『토지등록 공시제도의 일원화 방안(지적·등기업무의 통합)』에 일본·대만·네덜란드·스위스의 지적제도와 등기제도가 통합된 내용을 서술하였으며,[12] 2010년에 대한지적공사 지적연구원에서 발간한 『선진 외국의 지적제도 비교 연구』에서 프랑스·네덜란드·일본의 지적제도와 등기제도의 일원화에 관한 내용을 서술하였다.[13]

그리고 1974년에 최초로 "부동산등기 및 지적제도의 개선에 관한 연구"[14]라는 석사학위 논문을 비롯하여 1976년에 "지적제도에 관한 비교연구"[15]와 "한국지적제도의 발달과정에 관한 연구"[16], 1978년에 "한국지적제도의 발달과 그 개선에 관한 연구"[17] 1980년에 "지적제도 및 등기제도의 개선에 관한 연구"[18], 1986년에 "프랑스 부동산 공시제도의 연구"[19], 2007년에 "부동산등기제도의 개선에 관한 연구"[20], 2014년에 "부동산등기의 진정성 보장 연구"[21], 2015년에 "부동산등기제도 개선방안에 관한 연구"[22] 등 다수의 석·박사 학위논문이 발표되었으나, 지적제도와 등기제도의 통합 사례에 관한 내용은 서술되어 있지 않았다.

선행연구에 관한 문헌 중 지적제도와 등기제도의 통합에 관한 내용을 수록한 문헌은 지적사무를 총괄하였던 내무부와 대한지적공사 및 한국지적학회에서 발간한 문헌에서만 확인할 수 있었다. 특히 지적제도와 등기제도의 통합에 관한 내용만을 서술한 문헌은 1982년에 내무부에서 발간한 『외국의 지적제도 연구보고서(일본과 자유중국의 지적과 등기일원화를 중심으로)』와 1993년에 한국지적학회에서 발간한 『토지등록 공시제도의 일원화 방안(지적·등기업무의 통합)』 이외에는 발견할 수 없었으며, 기타 문헌에는 이들 내용을 부분적으로 인용하였을 뿐 부가 설명이 전혀 없는 것으로 나타났다.

위와 같은 선행 연구에 관한 분석 결과를 종합하면 지적제도와 등기제도를 통합하여 운영하는 국가는 프랑스·네덜란드·일본·대만·스위스의 5개 국가로 한정되어 있었다.

그러나 스위스의 지적사무는 연방정부의 국방·시민보호·체육부의 지적측량국과 주 측량사무소, 시와 지방자치단체 단위의 측량사무소에서 관장하고 있으며, 등기사무는 연방정부의 법무·경찰부의 토지등기·부동산법사무소와 주 및 지역토지등기사무소에서 관장하고 있는 것으로 확인되어,[23] 지적과 등기제도가 행정부 내의 2개부에서 분리 관장하고 있어 통합 국가에서 제외하였다.

4. 지적제도와 등기제도의 통합 사례와 유형 분석

선행 연구의 분석 결과 프랑스·네덜란드·일본·대만을 제외한 다른 국가의 지적제도와 등기제도의 통합 사례를 연구한 문헌이 없었다. 따라서 이들 국가를 제외하고 지적제도와 등기제도의 통합 사례를 국내외에서 최초로 조사 분석한 결과 터키·인도네시아·헝가리·체코·리투아니아·노르웨이·스웨덴·핀란드 등의 국가에서 통합하여 운영하고 있음을 확인하였으나,[24] 노르웨이·스웨덴·핀란드 등은 통합 연대, 근거 법령, 통합 전후의 조직과 공부 등에 관한 자료와 문헌의 제한으로 국가 간에 비교 분석할 수 없는 실정이었다.

그동안 국내의 여러 가지 문헌에 의하여 프랑스·네덜란드·일본·대만의 지적제도와 등기제도가 통합된 사실은 널리 알려져 있기 때문에 이들 국가를 제외하고 다음과 같이 통합된 순서에 따라 터키·인도네시아·헝가리·체코·리투아니아 등 5개국에 대한 지적제도와 등기제도의 통합 사례를 소개하고 통합 유형을 분석하여 제시하고자 한다.

4.1. 지적 등기제도의 통합 사례

4.1.1. 터키

1) 지적·등기제도의 창설

터키의 정식 국가 명칭은 터키 공화국(Republic of Turkey)으로 1923년에 오스만 제국(Ottoman Empire)이 멸망한 후에 건국되었다.

1923년 7월에 로잔 평화조약(Lausanne Peace Treaty)이 성공적으로 체결되어 새로운 국가의 국제적 지위와 경계가 확립되었으며, 같은 해 10월에 민주주의와 세속주의(世俗主義)를 받아들인 입헌 공화국의 건국을 선포하였다.

터키의 토지등기 기관의 과거는 150년 전으로 거슬러 올라간다. 최초의 토지등기 기관은 1847년 5월에 부동산에 관한 과세자료를 수집하기 위한 목적으로 오직 부동산의 거래 상황을 등록하기 위해 설립하였다.

이 기관은 터키 공화국이 설립되었을 때까지 존속되었으나 최초로 확립된 기록은 부동산 및 토지 거래만을 위한 등기였으며, 그 후 지적측량을 실시하거나 업데이트에 관한 작업이 전혀 실행되지 않아,[25] 등기의 본래 기능을 수행할 수 없게 되었다.

2) 지적·등기제도의 통합

1923년에 터키 공화국을 건국한 후 1924년에 토지등기청(Land Registry)을 설립하였으며, 1925년에 법 제658호에 의하여 지적 부문을 토지등기청에 포함하였으며, 토지등기청의 규정에 의해 최초의 지적사무소(Cadastral Office)를 설치하였는데, 도시지역의 부동산에 대한 경계의 결정과 등기사무를 담당하였다.

따라서 터키는 터키 공화국을 건립한 후 지적제도와 등기제도의 창설 당시부터 통합된 형태로 출발하였으나 도시지역에 한하여 시행되었으며 농촌지역은 제외되었다.

이어서 1934년에 「토지등기·지적법(Land Registry and Cadastre Law, 제2613호)」을 제정하여 근대적인 지적사무가 시작되었는데, 도시지역의 부동산에 대한 경계의 결정과 등기에 적용하였으며, 필지의 측정 및 외업이 완료된 후 부동산에 대한 소유권이 결정되며 등기에 의하여 확정되었다.

오늘날의 토지등기·지적청의 구조와 목표는 1936년에 제정한 법 제2997호에 의해 정의되었으며, 재정부에 소속되어 있었으나, 1939년 7월에 법무부로 이관하였고, 1951년 8월에 효율성과 분리 독립성을 고려하여 국무총리 소속으로 이관하였다.

1950년에 농촌지역의 지적등록을 추진하기 위하여 또 다른 「지적법(Cadastre Law, 제5602호)」을 제정하였는데, 이 법은 지적도의 작성과 토지등기사무를 수행하기 위해 농촌지역의 실제 재산에 적용하고 업데이트를 하도록 규정하였다.

이어서 1987년에 이 법들을 통합하여 하나의 독립적인 「지적법(Cadastral Law, 제3402호)」을 제정하고 도시지역과 농촌지역 등 모든 지역에 동일하게 적용하고 있으며, 오늘날의 지적사무는 이 법에 의하여 수행하고 있다.[26]

터키의 토지등기·지적청(Land Registry and Cadastre, TKGM)은 부동산과 관련된 모든 유형의 계약 및 등록, 국가의 책임 하에 있는 토지등기와 지적·지방에 설치된 산하 기관의 변경·통제·보호·유지·지적도 작성, 토지등기와 지적도에 관한 서비스의 조정과 개발 등을 규제할 권한이 있다.

토지등기·지적청은 독립 청사에 토지등기과(Dept. of Land Registration)와 측량·지적과(Dept. of Survey and Cadastre) 및 사진측량·측지과(Dept. of Photogrammetry and Geodesy)를 비롯하여 주요 서비스·통제·지원·자문 등 13개 부서를 설치하여 운영하고 있으며, 토지등기·지적청의 지도 감독 아래 주 단위에 15개의 지역토지등기·지적청〈Regional Land Registry and Cadastre)을 설치하고, 1,001개의 지구 토지등기사무소(District Land Registry Office)와 313개의 지구 측량·지적사무소(District Survey and

Cadastre Office) 및 166개의 지적팀(Chief ship of Cadastre)을 설치하여 운영하고 있다.

따라서 터키는 지적제도와 등기제도를 통합하여 중앙정부와 주 단위에서는 동일한 조직에서 관장하고 있으나, 지구 단위의 지방에서는 측량·지적사무소와 토지등기사무소를 분리 설치한 3단계의 계층구조인 지적·등기행정 기관을 운영하고 있다.

토지등기·지적청은 지적측량 및 지도제작에 관한 기초적인 규제를 할 수 있는 권한이 있으며, 1:500, 1:1,000, 1:2,000, 1:5,000의 대축척 지적도를 작성한다.

그리고 주립은행(Provincial Bank)의 지도제작 부서(Mapping Department)는 지방자치단체의 요구에 따라 1:1,000의 지형도를 작성하는 또 다른 조직으로 인정을 받고 있으며, 각 조직마다 그래픽 형태의 지도를 작상하고 있으나 극히 제한된 양만이 디지털 형태로 변환되어 있다.

지적 부문의 주요 목적은 부동산에 대한 공적인 등록을 유지하고 지적부(Cadastral Register)와 지적도(Cadastral Map)를 작성하고 업데이트하여 토지에 대한 소유권을 확립하고, 이러한 작업의 결과로 필지의 기하학적 위치와 법적 상태가 결정되며, 토지 관련사업을 지원하고, 대축척의 기본지형도를 제작하는 것이다.

그리고 토지등기부는 각 부동산에 대해 실제 모든 권리의 법적 상황과 특성·위치·면적·유형·소유자 등에 관한 정보와 용역권·저당권·기타 부동산에 관한 권리와 의무 등에 관한 정보를 등기하는데, 토지소유자 정보를 포함하여 필지가 가지고 있는 모든 법적 권리는 필지별 고유번호(ID)와 함께 토지등기부에 등기한다.

전국의 모든 주와 지구에 설치되어 있는 토지등기사무소는 모든 부동산에 관한 계약과 거래상황을 등기하고 정기적으로 토지등기부를 정리해야 하며, 정부는 토지등기부에 등기된 권리를 보증하고 있으며, 「민법」 제917조의 규정에 따라 토지등기부의 정리 과정에 발생하는 모든 손해에 대하여 배상책임을 지고 있다.[27)]

터키는 개인 측량사 자격 제도는 없으나 지적 분야에 종사하는 지적측량 전문가에게는 두 가지 필수 요건이 있다. 4년제 대학의 '측지·사진측량공학과'를 졸업하거나 '터키 측량기술자회'의 회원이 되는 것이다.

토지등기와 지적부에 새로이 등록하기 위한 최초의 지적측량은 민간부문이 참여할 수 없으나, 지적부에 등록한 후 필지를 기반으로 한 지역의 분할과 토지 정비·구획정리 등에 따른 측량에는 민간부문이 참여 할 수 있도록 개방되어 있으며, 모든 지적측량 성과는 1987년부터 X, Y좌표로 작성하고 있다.

그리고 1999년부터 토지등기·지적정보시스템(LRC Information System, TAKBİS) 구축 사업을 시작하였는데, 속성정보(Nongraphic Data)와 도형정보(Graphic Data)를 포함하고, 국가·주·지구 단위의 3단계로 10개년 계획을 수립하여 추진하였다.

이 사업은 토지와 토지 관련활동 및 의사결정자에게 신뢰할 수 있는 토지정보를 제공하고, 토지등기·지적청의 활동을 보다 신속하고 안정적이며 효율적으로 계획·수행·관리한다. 그리고 토지등기와 지적도를 디지털 환경과 토지등기·지적정보시스템의 요구사항에 따라 모델링하고 생성된 데이터베이스로 전송하며, 정보를 업데이트하고 재평가하여 토지등기·지적청과 중앙 및 지방에 정보를 제공하며, 기타 공공기관 등 관련기관의 정보사용을 통해 토지등기와 지적정보를 다목적 토지정보시스템으로 변환하기 위한 목적으로 추진하였으며, 대부분의 등기·지적정보는 전산화가 완료되었다.[28)]

4.1.2. 인도네시아

1) 지적·등기제도의 창설

인도네시아의 정식 국가 명칭은 인도네시아 공화국(Republic of Indonesia)으로 1602년부터 제2차 세계대전이 끝날 때까지 350년이 넘는 기간 네덜란드의

지배를 받았다.

제2차 세계대전 중에 잠깐 일본의 지배를 받기도 하였으나, 1945년 8월에 독립을 선언하였으며, 1949년에 네덜란드와 협의하여 네덜란드·인도네시아 연합이 성립되었고, 1956년에 완전한 독립국가가 되었다.

인도네시아는 독립 국가가 된 후 1960년 9월에 토지개혁·토지이용계획·토지허가 등에 관한 기본 규칙을 포함한 「농업기본법(Basic Agrarian Law : BAL)」 제5호를 제정하고 제19조에 정부는 토지소유권의 법적 안전을 보장할 목적으로 인도네시아의 모든 영토를 의무적으로 등기하도록 규정함으로써 토지등기사무가 매우 방대해 졌다.

「농업기본법」을 제정하기 전에는 두 가지 종류의 「토지법」이 시행되었는데, 하나는 네덜란드 정부에 의하여 문서화된 식민지 지배를 위한 성문법(Statutory Law)이고, 다른 하나는 성문화가 되어있지 않고 부족 집단의 원주민에 따라 서로 다른 토지관습법(Customary Land Law)이 있었으나, 「농업기본법」은 두 종류의 법체계를 없애고 양 측을 관습법의 원리에 기초하여 동등하게 규정하여 시행하고 있다.[29)]

2) 지적·등기제도의 통합

「농업기본법」의 제정에 이어서 1961년 10월에 정부규칙(Government Regulation) 제10호와 농업부장관령 제7호 등을 제정하여 토지등기에 관한 절차와 서식 및 기재방법 등을 규정하였다.

따라서 인도네시아는 1960년에 「농업기본법」을 제정하고, 1961년에 정부규칙 제10호와 농업부장관령 제7호 등을 제정하여 근대적인 등기제도와 지적제도를 도입하면서 하나의 조직과 하나의 시스템에서 동일한 공부에 토지에 대한 물리적 현황과 법적 권리관계 등을 등록·공시하는 지적제도와 등기제도가 창설 당시부터 통합된 형태로 출발하였다.

이어서 1988년에 대통령령 제26호에 의하여 농업부장관은 정부기관의 일부로 재조직되어 국립토지청(BPN : Badan Pertanahan Nasional, National Land Agency)으로 명명되었으며, 국립토지청은 직접 대통령이 관장하고 1960년에 제정된 「농업기본법」 제5호와 토지소유·토지이용·토지권리·토지등기와 같은 규정에 기초하여 통합된 지적제도와 등기제도를 담당하고 있다.

인도네시아에서 일반적으로 토지등기라는 말은 지적(Cadastre)이라는 용어를 포함하고 있는데, 이는 350년이 넘는 기간 네덜란드의 식민 지배하에 있었기 때문에 그 영향을 받은 것으로 추정된다.

국립토지청은 27개 주에 지방 사무소를 설립하였으며, 각 지방자치단체마다 하나의 토지사무소를 설치하였다.[30)]

따라서 인도네시아는 지적사무와 등기사무를 통합하여 중앙정부와 주 단위 및 시·군 단위에 전담 조직을 설치한 3단계의 계층구조인 지적·등기행정 기관을 운영하고 있다.

「농업기본법」에 의하면 정부는 토지의 할당·이용·보호·경작 등을 규제하고 집행하며, 소유자와 토지의 법적관계를 판단하고 규제할 수 있는 권한을 가진다.

그리고 「농업기본법」에 규정된 토지에 대한 권리는 ① 인도네시아의 기업이나 국민이 가질 수 있는 가장 강력한 소유권리인 소유권(Hak Milik : The Right of Ownership), ② 타인의 토지나 국유지에 30년 이하의 기간 동안 건축물을 건축하거나 소유할 수 있는 권리인 건축권(Hak Guna Bangunan : The Right of Building), ③ 농업·어업·축산업 등의 분야에서 지정된 기간 동안 국유지를 경작할 수 있는 권리인 개발권(Hak Guna Usaha : The Right of Exploitation), ④ 권리와 책임을 양도한 소유자의 토지 또는 국유지를 이용하거나 그 산물을 수확할 수 있는 권리인 이용권(Hak Pakai : The Right of Use) 등을 등기하도록 규정하고 있다.[31)]

토지등기(Land Registration)의 기능은 ① 토지측량과 지적도의 작성 및 기록, ② 토지권리의 최초 등

기·이전등기·저당권의 등기, ③ 강력한 증거의 가치가 있는 토지권리증명서의 교부 등에 관한 사무를 수행하고 있다.

인도네시아 정부는 전국에 약 5천 5백만 필지의 토지구획이 있는 것으로 추정하고[32] 1961년부터 1991년까지 30년 동안 27개 주의 지방 토지사무소(Local Land Office)에서 토지 소유자의 신청에 따라 1천 2백만 필지의 토지를 분산등록제도(Sporadic System)를 채택하여 토지대장에 등록하였다.

그러나 분산등록제도에 의하여 나머지 4천 3백만 필지의 토지를 등록하기 위해서는 100년 이상이 소요될 것으로 예상되어 국립토지청은 토지등록을 가속화하기 위하여 1994년부터 2019년까지 25년간 일괄등록제도(Systematic System)를 채택하여 정부 주도로 미등록 토지를 조사·측량하여 등록할 계획을 추진하고 있으나, 강제성은 없다.[33]

지방자치단체의 토지사무소는 토지대장(Ground Book)을 작성하고 ① 등록 번호와 소유권, ② 소유자 성명, ③ 면적, ④ 특정 권리를 부여한 정부의 결정 번호와 일자, ⑤ 등록 일자, ⑥ 측량증서와 필지도의 번호 및 작성 일자 등을 등록하고, 토지대장 이외에 소유자등기부(Register of the Names)·필지등기부(Register of the Land Lot)·측량증서등기부(Register of the Letter of Measurement) 등 네 가지의 공부를 작성하고 있으며, 지적도는 도시지역은 1:500 또는 1:1,000, 기타 대부분의 지역은 1:2,000 또는 1:5,000의 축척으로 작성하고 있다.[34]

4.1.3. 헝가리

1) 지적·등기제도의 창설

헝가리의 정식 국가 명칭은 헝가리 공화국(Republic of Hungary)으로 1000년에 왕국을 건립하였으며 1521년까지 독립 왕국으로 존재하였고, 1521년부터 1867년까지 합스부르크 왕조에서 헝가리를 통치하였다.

이어서 1867년에 오스트리아와 헝가리 사이에 화해 협정이 체결되었으나 오스트리아 황제를 헝가리의 왕으로 섬기는 이중제국(二重帝國)으로 바뀌었으며, 이러한 형태는 1918년 합스부르크 왕조(Habsburg, 1273~1918)가 해체될 때까지 지속되었으며, 제2차 세계대전 당시에는 민주공화국이었으나, 소련군에 점령되어 공산화되었다.

그러나 소련의 미하일 고르바초프가 추진한 개혁정책으로 1989년 10월에 헝가리 의회는 「헌법」 개정안을 통과시키고, 1989년 10월 23일 '헝가리 인민공화국을 '헝가리 공화국'으로 국호를 변경하여 1990년에 사회주의 시대를 끝내고 정치적 민주주의와 시장 경제체제가 도입되었다.

헝가리의 최초 지적제도는 1875년에 오스트리아-헝가리 군주국에서 재정적 목적과 토지에 대한 과세를 목적으로 지적측량을 실시하여 지적도부(地籍圖簿)를 작성하여 근대적 지적제도를 창설하였다.

지적도와 지적부라는 두 가지 공부가 있었는데, 원래 지적도의 축척은 도시지역은 1:1,440, 농촌지역은 1:2,880이었으나, 오늘날의 지적도 축척은 도시지역은 1:1,000, 1: 2,000, 농촌지역은 1:2,000, 1:4,000으로 작성하고 있다.

지적제도는 법적제도인 토지등기제도를 지원하는데, 그론트부어(Grundbuch, 토지등기부)에 등기하는 지번·면적·주소·경작지·농경지의 가치 등 속성정보는 지적도에 등록된 정보를 기반으로 등기하였으며, 토지등기부는 지방 법원에 비치하고 법에 따라 소유권에 관한 정보·저당권·지역권·기타 권리·토지와 부동산의 사실 관계 등을 등록하거나 갱신하였다.[35]

2) 지적·등기제도의 통합

1972년에 헝가리의 통합 토지등기제도(Hungarian Unified Land Registry System)를 구축하기 위하여 법적·제도적으로 등기(Land Registry)와 토지행정(Land Administration) 부문을 통합하기로 결정하였다.

이에 따라 1972년에 이원화되어 있던 지적제도와 등기제도를 통합하기 위하여 토지등기에 관한 법정 명령 제31호(Statutory Order No. 31. 1972)와 토지 등기에 관한 법정 명령 시행규칙 제27호(implementing Rule Regulation No. 27. 1972)를 제정하고, 10년 만인 1981년에 통합 절차를 완료하였다.

통합 토지등기제도의 주요 내용은 토지 필지를 등록한 지적도·토지이용·토지가격·건축물과 아파트 등 집합건물·소유권과 소유권 이외의 지역권·저당권·토지이용권 등 기타 권리와 제한사항 등의 등록을 포함하고 있으며, 토지등기부에 등기된 모든 권리는 국가에 의하여 보증하고 있다(all registered rights are guaranteed by the State).[36]

헝가리는 1949년부터 1990년까지 사회주의 시대에도 토지등기부를 운영한 유일한 사회주의 국가였으며, 통합 후에도 토지등기부를 단절됨이 없이 운영하였고, 1990년에 다당제 민주주의와 시장 경제체제를 도입했던 시기에도 통합 토지등기제도가 완전하게 운영되었다.

농업·농촌개발부(Ministry of Agriculture and Rural Development)의 토지·지리정보과(Department of Land and Geoinformation) 산하에 통합 토지등기 기관으로 20개의 주 단위 토지사무소(County Land Offices)와 121개의 시·군 단위 지구 토지사무소(District Land Offices)를 설치하였는데, 주 단위의 토지사무소는 지구 토지사무소의 활동을 감독할 책임이 있으며, 지구 토지사무소는 지적도의 갱신과 법적 정보인 소유권·지역권·저당권 등 기타 권리와 제한사항 등을 등록 관리하고 있다.

그리고 농업·농촌개발부 산하에 설립한 측량지도제작·원격탐사연구소(FÖMI, Institute of Surveying Cartography and Remote Sensing)는 국가 기준점망의 유지 관리·지형도의 제작·토지사무소의 IT 시스템 개발·지원 등을 담당하며, 측량사에 대한 면허를 발급하고 있다.

따라서 헝가리는 농업·농촌개발부에서 관장하던 지적사무와 법원에서 관장하던 등기사무를 통합하고 중앙정부와 주 단위 및 시·군 단위에 전담 조직을 설치하여 3단계의 계층구조인 지적·등기행정 기관을 운영하고 있으며, 농업·농촌개발부 산하에 측량지도제작·원격탐사연구소를 별도 설치하여 운영하고 있다.

지적도에는 모든 토지의 필지별 경계와 건축물의 위치를 등록하는데, 이에 따른 지적측량과 지적도에 등록된 정보의 변경을 위한 측량과 문서의 작성은 면허된 측량사(Licensed Surveyor)의 책임 아래 독점적으로 운영하고 있으며, 1,700명의 측량사가 종사하고 있는데, 이들 중 많은 사람들이 민간사업을 하고 있으며, 일부 측량사는 새로운 디지털 지적도를 생산하는 대규모 측량회사에 고용되어 있다.

그리고 변호사(Lawyer)와 공증인(Notary)은 소유권의 변경에 관한 법적인 문서와 토지 및 부동산과 관련된 거래에 관한 기타 문서의 작성과 증서에 서명을 한다.

헝가리는 오직 한 가지 유형의 통합 토지등기제도가 설립되어 있으며, 모든 주의 아파트와 콘도미니엄을 포함한 민간·협동조합의 토지 및 부동산이 등록되어 있으며, 법적으로 소유권과 토지 및 부동산과 관련된 기타 권리를 동시에 보장하고 정부와 경제계획을 위한 의사 결정자에게 토지와 부동산에 관한 통계 정보를 제공하고 주요 외부 사용자와 사회 전체에 정보와 서비스를 제공한다.

통합 토지등기제도의 다목적성은 지방자치단체·은행·공공기관·변호사·측량사 등 다양한 외부 기관이나 이용자에게 토지 관련정보를 제공하고 있으며, 지적도는 공간 계획과 토지정보시스템에 사용하도록 의무화되어 있다.[37]

4.1.4. 체코

1) 지적·등기제도의 창설

체코의 정식 국가 명칭은 체코 공화국(The Czech

Republic)으로 유럽의 중부에 위치한 내륙국가로 제2차 세계대전 후 독일로부터 독립하였다.

체코인과 슬로바키아인의 민족적·언어적·문화적 이질감과 경제적 차이를 해소하기 위하여 1918년에 인위적으로 슬로바키아와 연방제를 구성하였다가 74년 동안의 연방제를 끝내고 1992년 12월에 채택된 「헌법」에 따라 1993년에 평화적으로 체코와 슬로바키아의 2개 공화국으로 분리·독립하였다.

체코의 지적제도는 전 오스트리아의 지적과 토지등기에 뿌리를 두고 있으며, 근대적인 지적제도와 토지등기제도는 1811년에 제정한 「민법(Civil Code)」과 1819년에 제정한 「지적법(Cadastral Law)」 및 1871년에 제정한 「토지등기법(Land Registration Act)」에 근거하고 있다.

1871년에 제정한 「토지등기법」에 의하여 지적의 필지에 대한 속성정보와 도형정보는 토지등기에 의무적으로 사용되었기 때문에 지적도의 사본은 토지등기의 일부가 되었다.

그러나 지적사무는 재무부에서 관장하고, 토지등기사무는 법원에서 관장하면서 각각 유지 관리되었으나 지적제도의 발전은 지난 세기의 정치적 사건들에 의해 크게 영향을 받았다.

특히 1919년에 250헥타르 이상의 모든 토지 재산의 확인과 재분배를 위하여 제1차 토지개혁(Land Reform)을 실시하였으며, 1945년에 적·배신자·협력자 등의 소유물 확인과 재분배를 위하여 제2차 토지개혁을 실시하였고, 1991년에 대량 보상과 사유화를 위하여 제3차 토지개혁을 실시하면서 지적의 역할이 더욱 중요시 되었다.[38]

2) 지적·등기제도의 통합

1993년에 체코 공화국으로 분리 독립하면서 새로운 「지적법(New Cadastral Legislation)」을 제정하고 지적 개혁을 시작하였으며, 2014에 새로운 「민법(New Civil Code)」과 새로운 「지적법(New Cadastre Act)」을 제정하였다.

1993년에 권원등록 제도를 기반으로 새로이 도입한 지적제도는 재무부에서 관장하는 기술적 장치인 토지지적(Land Cadastre)과 법원에서 관장하는 법적 장치인 토지등기(Land Registry)를 통합하고 권원을 의무적으로 등록하되 오직 측량당국에 의해서만 관리하도록 개선하였으며, 전반적으로 컴퓨터 기반에 의하여 유지 관리되었다.

따라서 체코는 1993년에 슬로바키아와 분리·독립을 하면서 「지적법)」을 제정하고, 지적 개혁의 일환으로 이원화되어 있던 지적제도와 등기제도를 통합하였다.

지적사무를 관장하는 중앙 행정기관은 측량·지도·지적청(Office for Surveying·Mapping and Cadastre ; COSMC)으로 장관이 아닌 대통령 직속의 중앙정부 기관이며, 주요 지역에 측량·지적조사단 7개소와 측량·지도·지적청 산하에 주 단위에 14개 지적사무소(Cadastral Office)와 군단위의 지방에 111개의 지적작업소(Cadastral Workplace)를 설치하였으며, 그 외에 토지측량사무소(Land Survey Office)와 측지·지형·지도제작연구소(Research Institute of Geodesy, Topography and Cartography) 등 두 개의 특별기관을 설치하였다.[39]

체코는 지적사무와 등기사무를 통합하여 중앙정부와 주 단위 및 군 단위에 전담 조직을 설치하여 3단계의 계층구조인 지적·등기행정 기관을 운영하고 있으며, 주요 지역에 토지측량사무소와 측량·지적조사단을 별도 설치하여 운영하고 있다.

지적제도는 지적 분야의 필지의 종류와 영역에 대한 상세한 정보·건물 번호·토지 이용·세금 정보·보존에 관한 선택된 정보 등과 등기 분야의 소유권과 기타 권리에 대한 권리자·권리자의 식별 번호·주소 등에 관한 정보를 다루고 있으며, 지적은 ① 속성정보 파일, ② 도형정보 파일, ③ 측량문서철, ④ 증서수집부, ⑤ 토지 기금조사서로 구성되어 있다.

그리고 민간 부문의 측량사들이 지적의 유지 관리

에 참여하고 있는데, 소규모의 민간 측량사무소에서 지적에 관한 모든 분할 도면을 작성하고 있으며, 연간 10만 건 이상의 새로운 경계선을 설정하고 있다.

현재 사용하고 있는 지적도는 1835년부터 1855년까지 작성된 축척 1:2,880의 옛 지적도(약 70%)와 1927년부터 작성된 축척 1:1,000 또는 1:2,000의 새로운 지적도(약 30%)의 두 종류가 있다.

지적도에는 기준점과 행정구역 경계·필지 경계·소유권 경계·토지 이용 경계·보존 구역 경계·건물의 위치 경계 등과 지번·토지 이용 기호·기준점 번호·지도 작성 기호·위치와 지역 명칭 등에 관한 정보를 등록하고 있으며, 이들 지적도는 모두 디지털화하여 컴퓨터 기반에 의하여 유지 관리되고 있다.

체코의 지적은 재산권 보호·토지세 징수·환경보호·농림지 보호·국가 기념물 보호·국토 개발·부동산 평가 등 법적·재정적 목적을 위한 다목적 도구로 사용되고 있다.[40)]

4.1.5. 리투아니아

1) 지적·등기제도의 창설

리투아니아의 정식 국가 명칭은 리투아니아 공화국(Republic of Lithuania)으로 소비에트 공화국의 일원이었다가 1991년에 독립을 하였다.

1236년에 탄생한 리투아니아 대공국은 14~17세기에 발트해에서 흑해까지 유럽에서 가장 넓은 영토를 차지했고 수백 년간 강대국의 지위를 유지하였다.

그러나 18세기에 이르면서 1940년부터 소련의 지배를 받다가 1941년부터 독일의 지배를 받았고 1944년부터 다시 소련의 지배를 받았으나, 1990년 3월에 소비에트연방 15개국 중 가장 먼저 독립을 선언하고 1991년 9월에 소련으로부터 공식적으로 독립하였다.

리투아니아는 1992년부터 「민법(Civil Code)」을 비롯하여 「토지법(Law on Land)」·「부동산등기법(Law on Real Property Register)」·「저당법(Law on mortgage)」·「토지개혁법(Law on Land Reform)」 등에 의하여 토지·임야·건물·아파트·가옥 등 부동산에 대한 소유권의 회복을 추진하기 시작하였다.

1997년에 지적·등기청(State Land Cadastre and Register, SLCR)을 신설하고 부동산지적(Real Property Cadastre)과 등기(Register)를 통합한 하나의 조직과 하나의 시스템(Single Organization and Single System)에서 동일한 공부에 의하여 전국의 모든 토지와 건축물, 즉 주택·아파트·가옥 등과 시설물·도로·철도 등을 등록 관리하는 근대적인 지적제도를 창설하기 시작하였다.[41)]

2) 지적·등기제도의 통합

리투아니아는 1997년에 지적·등기청을 신설하고 근대적인 지적제도와 등기제도를 도입하면서 창설 당시부터 통합된 형태로 출발하였다.

부동산에 대한 소유권의 회복·토지개혁의 시행·부동산 시장의 개발·부동산세의 부과 등을 위하여 수도인 빌니우스에 중앙사무소(Central Office)를, 주단위에 11개 지점(Branch Office)을, 주요 지방자치단체와 도시에 37개의 고객서비스국(Client Services Bureaux)을 설치하고, 부동산등기부(Real Property Registry)에 부동산에 대한 필지별 위치·형상·면적 등과 소유권·저당권·임차권·용역권·제한사항 등을 등록하기 시작하였으며, 경계 결정·측량·지적도 작성 등 지적관련 사무를 담당하고 있다.

따라서 리투아니아는 지적제도와 등기제도의 창설 당시부터 통합하여 중앙정부와 주 단위 및 주요 지방자치단체와 도시에 전담 조직을 설치하여 3단계의 계층구조인 지적·등기행정 기관을 운영하고 있다.

리투아니아의 토지등기제도는 토지와 건축물 등에 관한 소유권 등을 등록하는 권원등록제도(Title Registration System)와 각종 증서를 등록하는 증서등록제도(Deed Registration System) 및 필지와 부동산 등 객체를 등록하는 객체등록제도(Object Registration System)의 3개 부문으로 구성되어 있으며,

통합된 지적사무와 등기사무는 완전히 전산화 되어 있다.

그리고 도시지역과 농촌지역, 사유 토지와 국유 토지 등에 관한 정보를 동일한 환경에서 중앙 데이터 은행(Central Data Bank)이 등록 관리하고 있으며, 오직 디지털 자료에 한하여 법적 효력을 가지며 온라인에 의한 민원서비스와 거래 절차를 수행할 수 있다.

따라서 재산권에 대한 보증·과세·평가 등의 사무와 은행·매도자·매수자·부동산 중개사무소 등 부동산 시장에 대한 서비스 등 다목적으로 사용하고 있으며, 데이터의 사용자들로부터 이용 수수료를 받아 투자비용을 모두 회수하는 자기 재정(Self Financed, 독립채산제)제도를 채택하여 운영하고 있다.[42)]

지적관련 토지에 대한 물리적 현황과 등기관련 법적 권리관계 등을 부동산등록부에 등록하고, 하나의 전산 시스템에 집중 관리하여 부동산에 관한 정보를 일반 국민은 물론 은행·공증인·부동산 중개사무소·법률사무소 및 일반 회사 등에서 중앙사무소의 데이터 뱅크와 인터넷으로 연결하여 활용할 수 있도록 제도화하여 사용자에게 보다 간편하고 경제적이며 유용한 시스템으로 평가받고 있다. 그리고 토지에 대한 측량은 주로 민간부문의 측량회사에서 수행하나 건축물에 대한 측량은 공공부문과 민간부문에 의해 수행하고 있어 토지와 건축물 등의 측량에 민간부문이 참여할 수 있도록 일부 개방되어 있으며, 200개에 달하는 소규모 측량 회사를 비롯하여 중규모와 대규모 측량 회사가 설립되어 있다.[43)]

따라서 리투아니아는 1997년에 지적제도와 등기제도의 창설 당시에 통합된 형태로 출발하여 하나의 조직과 하나의 시스템에서 전국의 모든 토지와 건축물 등에 관한 정보를 집중 관리하면서 이들 정보를 일반 국민과 중앙정부·지방정부·공공기관·각종 법인·기타 단체 등에게 제공하고 이용 수수료를 받아 자체적으로 투자비용을 전액 회수하고 있는 지적 분야의 선진 국가로 발전하고 있다.

이상 지적제도와 등기제도를 통합하여 일원화한 국가별 현황을 비교하면 Table 2와 같다.

Table 2. A Comparative on the Integration of cadastral and Land Registration System

Classification / Country	Integrated		Grounds law	Agency in charge		
	Year	Shape		Central government	State government	Municipality
Turkey	1925	·When it was founded	·Land Registry and Cadastre Law	·Land Registry and Cadastre	·Regional Land Registry and Cadastre	·Land Registry Office ·Survey and Cadastre Office
Indonesia	1960	·When it was founded	·Basic Agrarian Law	·National Land Agency	·Local Land Office	·Land Office
Hungary	1972 ~ 1981	·Integrated after impl-ementation	·Statutory Order No. 31. 1972	·Ministry of Agriculture and Rural Development	·County Land Offices	·District Land Offices
Czech Republic	1993	·Integrated after impl-ementation	·New Cadastral Legislation	·Office for Surveying ·Mapping and Cadastre	·Cadastral Office	·Cadastral Workplace
Lithuania	1997	·When it was founded	·Law on Real Property Register	·State Land Cadastre and Register	·Branch Office	·Client Services Bureaux

4.2. 지적제도와 등기제도의 통합 유형

4.2.1. 프랑스 형

지적제도와 등기제도를 행정부 내의 동일한 기관에서 관장하는 제도로 중앙정부와 주 단위 기관은 지적사무와 등기사무를 동일 기관에서 담당하고 있으나 시·군 단위는 지적사무와 등기사무를 분리하여 운영하는 형태이다.

프랑스는 지적사무와 등기사무를 중앙의 경제·재정·산업부에서, 주 단위는 지방세무국에서 관장하고 있으나 시·군 단위는 등기사무소와 지적사무소를 분리 설치하여 각각 수행하고 있는데, 이와 같은 유형은 프랑스·터키 등의 국가에서 채택하고 있다.

4.2.2. 네덜란드 형

지적제도와 등기제도가 창설 당시부터 통합하여 행정부에서 관장하는 제도로 주 단위와 시·군 단위에서도 중앙의 행정부 산하 기관에서 지적사무와 등기사무를 통합하여 운영하는 형태이다.

네덜란드의 지적사무와 등기사무는 창설 당시부터 통합하여 중앙의 지적·공공등기청과 주 단위의 지방지적청에서 관장하고 있는데, 이와 같은 통합 유형은 네덜란드·인도네시아·리투아니아 등의 국가에서 채택하고 있다.

4.2.3. 일본 형

지적제도와 등기제도의 창설 당시에는 지적사무는 행정부와 산하 기관에서, 등기사무는 사법부와 산하 기관에서 관장하던 이원화된 제도를 통합하여 행정부의 동일한 기관에서 운영하는 형태이다.

일본의 지적제도는 행정부의 재무성과 산하 기관인 세무서에서, 등기제도는 사법부와 산하 기관인 등기소에서 관장하였으나, 지적제도와 등기제도를 통합하여 행정부의 법무성과 산하 기관에서 관장하고 있는데, 이와 같은 통합 유형은 일본·대만·헝가리·체코 등의 국가에서 채택하고 있다.

위와 같이 지적제도와 등기제도의 통합 사례와 유형을 분석한 결과 지적제도는 모든 국가에서 창설 당시부터 행정부에서 관장하였으나, 등기제도는 일본·대만·헝가리·체코 등의 국가에서 사법부와 산하 기관에서 관장하였으며, 통합 후에는 모든 국가가 행정부에서 관장하고 있는 것이 공통점으로 도출되었다.

따라서 위와 같은 공통점이 지적제도와 등기제도의 발전적 통합 방안을 연구하는 우리와 다른 국가들에게 통합의 큰 방향을 제시하는 매우 중요한 시사점이라고 할 수 있다.

5. 결론

지적제도와 등기제도를 통합하는 과제는 국민의 기본권인 재산권을 등록·공시하는 국가의 기본제도를 개혁하는 것으로 국민의 권리 의무와 직결되어 있기 때문에 국가적 차원과 통치적 차원에서는 최고위 정책 결정자의 강한 의지와 결단력이 필요하며, 국민적 차원에서는 공감대 형성이 선행되어야 하며, 행정적 차원에서는 관련 법령·조직·공부 등의 통폐합이 이루어져야 하는 매우 중요하고 어려운 국가의 장기적인 정책과제이다.

그럼에도 지적제도와 등기제도를 통합하여 운영하는 국가가 점진적으로 증가하고 있으며, 또한 지적제도와 등기제도를 통합하기 위하여 지속적인 관심을 갖는 국가가 증가하고 있어 지적제도와 등기제도를 새로이 창설하거나 개혁하려는 국가에게 시사하는 바가 크다고 할 수 있다.

지적제도와 등기제도를 통합하여 일원화된 제도는 이원화된 제도 보다 국가적 측면과 국민적 측면 및 행정적 측면에서 우위에 있는 개선 발전된 부동산공시제도라고 할 수 있으며, 점진적으로 지적제도와 등기제도의 이원화된 제도를 통합하여 일원화된 제도로 개선 발전시키고 있는 것이 세계적인 추세이다.

그동안 지적제도와 등기제도를 통합 일원화하여 운영하는 국가는 프랑스·네덜란드·일본·대만·스위스로 알려져 왔었다.

그러나 본 연구를 통하여 스위스는 행정부의 2개부에서 분리 관장하는 것으로 확인되었고, 터키는 1925년 지적제도와 등기제도 창설 당시부터 통합된 형태로 출발하였으며, 인도네시아는 1960년에 「농지기본법」을 제정하고, 등기제도와 지적제도를 도입하면서 통합된 형태로 출발하였다.

그리고 헝가리는 1972년에 지적제도와 등기제도를 통합하기로 결정한 후 토지등기에 관한 법정 명령을 제정하고, 10년 만인 1981년에 통합 일원화하였으며, 체코는 1993년에 슬로바키아와 분리 독립하면서 새로운 「지적법」을 제정하고 이원화되어 있던 지적제도와 등기제도를 통합하였고, 리투아니아는 1997년에 지적·등기청을 신설하고 등기제도와 지적제도를 도입하면서 통합된 형태로 출발하였는데, 위와 같은 지적제도와 등기제도의 통합 유형은 다음과 같이 세 가지로 도출되었다.

첫째, 프랑스 형으로 지적제도와 등기제도를 행정부의 동일한 기관에서 관장하는 제도로, 중앙정부와 주 단위 기관은 지적사무와 등기사무를 동일한 기관에서 담당하고 있으나 시·군 단위는 지적사무와 등기사무를 분리하여 지적사무소와 등기사무소에서 분리 담당하는 형태로 프랑스와 터키 등의 국가가 이에 해당한다.

둘째, 네덜란드 형으로 지적제도와 등기제도가 창설 당시부터 통합하여 행정부의 1개부에서 관장하는 제도로, 중앙의 행정부와 산하 기관에서 담당하는 형태로 네덜란드·인도네시아·리투아니아 등의 국가가 이에 해당한다.

셋째, 일본 형으로 지적제도와 등기제도의 창설 당시에는 지적사무는 행정부와 그 산하 기관에서, 등기사무는 사법부와 그 산하 기관에서 관장하던 이원화된 제도를 통합하여 행정부의 1개부와 산하 기관에서 담당하는 형태로 일본·대만·헝가리·체코 등의 국가가 이에 해당한다.

따라서 본 연구를 통하여 창설 당시부터 지적제도와 등기제도가 통합된 형태로 출발한 국가는 프랑스·네덜란드·터키·인도네시아·리투아니아 등이 있으며, 이원화된 형태로 출발하였으나 이를 통합하여 일원화한 국가는 일본·대만·헝가리·체코 등으로 분석되었다.

나아가 지적제도는 모든 국가가 행정부에서 관장하고 있으며, 등기사무는 일부 국가가 사법부와 산하 법원과 등기소에서 관장하고 있으나, 지적제도와 등기제도를 통합하면서 모든 국가가 행정부에서 관장하고 있는 것이 공통점으로 도출되었다. 이러한 공통점이 지적제도와 등기제도의 발전적 통합의 올바른 방향을 우리에게 제시하는 중요한 시사점이라고 할 수 있다.

앞으로 지적제도와 등기제도의 통합 사례에 관한 추가적인 연구가 필요하다고 판단되나, 관심 있는 후학들의 향후 과제로 남겨두고자 하며, 본 연구의 결과가 한국의 지적제도와 등기제도의 통합 방안에 관한 연구의 기초자료로 활용될 수 있기를 기대한다.

주1. Country Report란 FIG 제7분과위원회의 상임위원회 또는 연례회의에서 회원 국가의 대표자가 자국의 지적제도에 관한 개요를 정리하여 발표한 자료로서 2003, 2007, 2009년 등에 발표한 Report가 인쇄하여 배포하거나 제7분과위원회 홈페이지에 수록되어 있다.

주2. Cadastral Template 2.0이란 오스트레일리아 멜버른대학의 공학부 SDI 및 토지 관리 센터의 연구그룹에 의하여 개발되었다. 2003년 7월 일본의 오키나와에서 개최된 제16차 아시아태평양 국가를 위한 유럽연합 지도 컨퍼런스(UNRCC-AP)의 결의안 제4호에 의거 UN의 요구에 따라 개발을 추진하였다. 덴마크 알보르그대학의 스티그 에너막(Stig Enemark) 교수의 지원을 받아 멜버른대학의 아바스 라자비파드(Abbas Rajabifard) 교수와 이안 윌리암슨(Ian Williamson) 교수, 스위스 다니엘 스테들러(Daniel Steudler) 박사 등이 참여하여 개발하였다. Cadastral Template2.0에는 아시아 21개 국, 유럽 21개 국, 아프리카 5개 국, 북미 2개 국, 남미 5개 국, 오세아니아 4개 국 등 총 58개 국가의 지적에 관한 정보가 웹 사이트에 등록되어 있다.<Cadastral Template2.0 (http: //cadastral- template.org/2020.1.15.)>

주3. 류병찬. 2017.『지적학』(제2전정판). 서울 부연사. p.46.
주4. 곽윤직. 1998.『부동산등기법』. 서울. 박영사. p.72. ; 안갑준. 1997.『부동산등기법』. 대한지적공사 연수원 교육교재. p.5.
주5. 류병찬. 2019. "국내외 지목체계 운용실태 연구에 관한 새로운 시각".『지적과 국토정보』(통권 제379호. 제49권 제2호) 한국국토정보공사. p.164.
주6. 대한지적공사 지적연구원. 2005.『프랑스 지적연혁 및 재조사』. p.43.
주7. 류병찬. 2017. 앞의 책. 서울 부연사. pp.490~491.
주8. 정태린. 1971.『일본과 자유중국의 토지행정(일본 자유중국 시찰 및 교육결과 보고서)』. 경기도. pp.28~30.
주9. 내무부. 1975.『지적제도 비교연구 시찰보고서』. pp. 115~119.
주10. 내무부. 1979.『외국의 지적제도 비교연구 시찰보고서』. p.8.
주11. 박순표. 1982.『외국의 지적제도 연구보고서(일본과 자유중국의 지적과 등기일원화를 중심으로)』. 내무부. pp.57~78.
주12. 한국지적학회. 1993.『토지등록 공시제도의 일원화 방안(지적 등기업무의 통합)』. pp.65~77.
주13. 대한지적공사 지적연구원. 2010.『선진 외국의 지적제도 비교 연구』. pp.17~88.
주14. 이근태. 1974. "부동산등기 및 지적제도의 개선에 관한 연구". 건국대학교 행정대학원 석사학위논문.
주15. 송병선. 1976. "지적제도에 관한 비교연구". 건국대학교 행정대학원 석사학위논문.
주16. 박종문. 1976. "한국지적제도의 발달과정에 관한 연구". 건국대학교 행정대학원 석사학위논문.
주17. 임동호. 1976. "한국지적제도의 발달과 그 개선에 관한 연구". 건국대학교 행정대학원 석사학위논문.
주18. 양민호. 1980. "지적제도 및 등기제도의 개선에 관한 연구". 건국대학교 행정대학원. 석사학위논문.
주19. 정태륜. 1986. "프랑스 부동산 공시제도의 연구". 서울대학교 대학원. 석사학위논문.
주20. 박홍기. 2007. "부동산등기제도의 개선에 관한 연구". 조선대학교 대학원. 박사학위논문.
주21. 구연모. 2014. "부동산등기의 진정성 보장 연구". 서울대학교 대학원. 박사학위논문.
주22. 대법원. 2015. "부동산등기제도 개선방안에 관한 연구". 사법정책연구원.
주23. 스위스의 지적제도와 등기제도가 이원화 되어 있다는 사실은 국방·시민보호·체육부 지적측량국의 Daniel Steudler 박사에게 메일로 질의하여 "Switzerland's cadastral system is not integrated. Cadastral surveying and Land registration are done by different organizat- ions(on federal and on cantonal levels)"라는 회신을 받았으며, (2019. 8.22.) 국방·시민보호·체육부의 홈페이지와 http://cadastraltemplate.org/switzerland에서 재확인하였다.(2019.9.2.)
주24. 지적제도와 등기제도가 통합된 국가는 필자가 FIG의 'Country Report'와 'Cadastral Template 2.0' 및 기타 논문 등을 검색한 후 그 결과를 스위스 지적측량국의 다니엘 스테들러(Daniel Steudler) 박사와 헝가리의 전 FIG 지적분과위원회 부위원장을 역임한 궐라 이반(Gyula IVÁN)에게 확인을 요청하여 확정하였다.
주25. Cadastral Template 2.0(http://cadastraltemplate.org/Turkey/2020.1.15. pp.1~3.)
주26. Land Registry and Cadastre. 199?. LRC Headquarter. p.3. ; Cadastral Template 2.0(http://cadastraltemplate.org/Turkey/2020.1.15. pp.1~3.)
주27. Land Registry and Cadastre. 199?. LRC Headquarter. pp.4~6. p.9. ; Cadastral Template 2.0(http://cadastraltemplate.org/Turkey/2020.1.15. pp.2~3.)
주28. Land Registry and Cadastre. 199?. LRC Headquarter. pp.3~6. pp.19~20.
주29. Supranowo. 1992. "A Challenge to Accelerate the Land Registration Implementation in Indonesia". *International Conference on Cadastral Reform '92*. Department of Surveying and Land Information. The University of Melbourne. p.460.
주30. Supranowo. 1992. 위의 논문. p.463. ; pp.473~474.
주31. Supranowo. 1992. 위의 논문. p.460~462.
주32. 국제측량사연맹 제7분과위원회에 제출한 'Country Report 2003'에는 임야 필지를 포함한 토지세 자료에 의하면 전국에 약 8천 4백만 필지의 토지가 산재되어 있는 것으로 추정하고 있다.
주33. Supranowo. 1992. 앞의 논문. p.464.
주34. Supranowo. 1992. 앞의 논문. pp.467~468. ; p.472. ; Djoko Walijatun. 1997. The Indone-sian Land Administration Project. *64th FIG Permanent Committee Meeting & Internat- ional Symposium (volume Two)*. Singapore Institute of Surveyors and Valuers. p.186. ; Lutfi Ibrahim Nasoetion. 2003. Country Report 2003. Indonesia. *Country Report 2003. (volume I)*. FIG. Commission 7. pp.1~3.
주35. Cadastral Template 2.0(http://cadastraltemplate.org/Hungary/2020.1.15.)
주36. Gyula Iván. 2007. "Unified Land Administration for a Better Spatial Infrastructure". FIG. *Commission 7 Annual Meeting 2007*. KCSC. p.600. ; Gyula Iván. 2009. FIG Commission 7 Annual Meeting 2009. Country Report Hungary. p.3.
주37. Gyula Ivan. 2007. "New e-services in the Hungarian Unified Land Registry System". FIG. *Commission 7 Annual Meeting 2007*. KCSC.. pp.261~263. ; CadastralTemplate2.0(http://cadastraltemplate.org/Hungary/2019.10.5.). p.3~4. ; 주한 헝가리 대사관(https://www.kormany.hu/2020.1.15.)
주38. FIG Commission 7. 2003. *Country Report 2003 (Volume I)*. Czech Republic. p.2. ; Cadastral Template 2.0(http://cadastraltemplate.org/czech/

2019.10.5.). pp.1~2.

주39. FIG Commission 7. 2007. Country Report 2007 Czech Republic. *Commission 7 Annual Meeting 2007*. KCSC. p.204. ; Cadastral Template 2.0(http://cadastraltemplate.org/czech/B.1 Government Organizations/ 2019. 10.5.)

주40. FIG Commission 7. 2003. *Country Report 2003 (Volume I).* Czech Republic. pp.1~4. ; Cadastral Template 2.0(http://cadastraltemplate.org/czech/2019. 10.5.). pp.1~5.

주41. Bronislovas Mikuta. 2003. *Country Report 2003. (volume II).* Lithuania. FIG. Commission 7. p.2. ; CadastralTemplate2.0(http://cadastraltemplate.org/lithuania.php/A.4 Historical Outline of Cadastral System/2020.1.10.)

주42. Romualdas Kasperavicius. 2007. "New e-services for Land Administration in Lithuania". FIG. *Commission 7 Annual Meeting 2007*. KCSC. pp.281~283. ; p.291.

주43. Bronislovas Mikuta. FIG. Commission 7. Cadastre and Land Management. Lithuania. pp.52~57. ; Bronislovas Mikuta. 2003. *Country Report 2003. (volume II).* Lithuania. FIG. Commission 7. pp.1~4. ; CadastralTemplate2.0(http://cadastraltemplate. org/lithuania.php/B.2 Private Sector Involvement/ 2020. 1.10.)

참고문헌

References

곽윤직. 1998.『부동산등기법』. 서울. 박영사: 72.

Kwak Yj. 1998. *Real Estate Law.* Seoul. Park Young-sa. 72.

내무부. 1975. 『지적제도 비교연구 시찰보고서』. 115~119.

Ministry of Home Affairs. 1975. *Inspection report of comparative study on Cadastral System.* 115~119.

내무부. 1979.『외국의 지적제도 비교연구 시찰보고서』. 8.

Ministry of Home Affairs. 1979. *Inspection report of comparative study on Cadastral System.* 8.

박순표. 1982.『외국의 지적제도 연구보고서(일본과 자유중국의 지적과 등기일원화를 중심으로)』. 내무부. 57~78.

Park SP. 1982. *Foreign Cadastral System Research Report(focused on the Cadastral and registered unification of Japan and Taiwan).* Ministry of Home Affairs. 57~78.

대한지적공사 지적연구원. 2005.『프랑스 지적연혁 및 재조사』. 43.

Cadastral Research Institute of KCSC. 2005. *Cadastral History and Resurveying in France.* 43.

대한지적공사 지적연구원. 2010.『선진 외국의 지적제도 비교 연구』. 17~88.

Cadastral Research Institute of KCSC. 2010. *Comparison of advanced foreign Cadastral systems.* 17~88.

류병찬. 2017.『지적학』(제2전정판). 서울. 부연사: 46:490~491.

Ryu BC. 2017. *Cadastral Science(2nd Edition).* Seoul. Buyonsa. 46:490~491.

류병찬. 2019. "국내외 지목체계 운용실태 연구에 관한 새로운 시각".『지적과 국토정보』(통권 제379호. 제49권 제2호) 한국국토정보공사:164.

Ryu BC. 2019. A New Perspectives on the Research of Domestic and Overseas Land Category System. *Journal of Cadastre & Land Informatix.* 49(2):164.

안갑준. 1997.『부동산등기법』. 대한지적공사 연수원(교육교재). 5.

Ahn Gj. 1997. R*eal Estate Registration Law.* KCSC. Training Institute(Training Materials). 5.

이근태. 1974. "부동산등기 및 지적제도의 개선에 관한 연구". 건국대학교 행정대학원 석사학위논문.

Lee Gt. 1974. *Research on Real Estate Registration and Improvement of Cadastral System.*

[Master's Thesis]. Konkuk University.

정태린. 1971.『일본과 자유중국의 토지행정(일본 자유중국 시찰 및 교육결과 보고서)』. 경기도. 28~30.

Jeong TL. 1971. *The Land Administration of Japan and Taiwan(Japan & Taiwan Inspection and Education Results Report)*. Gyeonggi-do. 28~30.

한국지적학회. 1993.『토지등록 공시제도의 일원화 방안(지적 등기업무의 통합)』. 65~77.

Korean Cadastral Society. 1993. *Unification Method of Land Registration Disclosure System (Integrated Cadastral & Registration System).* 65~77.

Bronislovas Mikuta. 2003. FIG. Commission 7. *Cadastre and Land Management. Lithuania*:2.

Gyula Iván. 2007. *"Unified Land Administration for a Better Spatial Infrastructure".* FIG. Commission 7 Annual Meeting 2007. KCSC. 600.

Gyula Ivan. 2007. "*New e-services in the Hungarian Unified Land Registry System".* FIG. Commission 7 Annual Meeting 2007. KCSC. 261~263.

Romualdas Kasperavicius. 2007. *"New e-services for Land Administration in Lithuania".* FIG. Commission 7 Annual Meeting 2007. KCSC. 281~283.

Supranowo. 1992. "A Challenge to Accelerate the Land Registration Implementation in Indonesia". International Conference on Cadastral Reform '92. Department of Surveying and Land Information. *The University of Melbourne.* 460. 463:473~474.

2020년 04월 22일 원고접수(Received)
2020년 05월 08일 1차심사(1st Reviewed)
2020년 05월 26일 2차심사(2st Reviewed)
2020년 06월 12일 게재확정(Accepted)

초 록

본 연구의 목적은 우리나라에 소개된 프랑스·네덜란드·일본·대만을 제외하고 지적제도와 토지등기제도의 통합사례를 조사 분석하여 그 유형을 도출하는데 있다.

연구 결과 터키·인도네시아·헝가리·체코·리투아니아 등에서 지적제도와 등기제도가 통합되어 있는 사실을 확인하였으며, 통합 사례를 분석한 결과 다음과 같이 세 가지 유형이 도출되었다.

첫째, 프랑스 형으로, 지적제도와 등기제도의 창설 당시부터 통합되어 중앙정부와 주정부는 행정부의 1개부에서 관장하고 있으나, 기초자치단체는 이를 분리하여 2개의 기관에서 관장하는 프랑스·터키 등이 있으며,

둘째, 네덜란드 형으로, 지적제도와 등기제도의 창설 당시부터 통합되어 행정부의 1개부에서 관장하는 네덜란드·인도네시아·리투아니아 등이 있고,

셋째, 일본 형으로, 지적제도와 등기제도의 창설 당시부터 분리되어 지적제도는 행정부에서, 등기제도는 사법부에서 관장하였으나, 이를 통합하여 행정부의 1개부에서 관장하는 일본·대만·헝가리·체코 등의 국가가 있다.

그리고 지적제도는 모든 국가가 행정부에서 관장하고 있으며, 등기제도는 일부 국가가 사법부에서 관장하고 있었으나, 통합한 후에는 모두 행정부에서 관장하는 것으로 분석되었다.

앞으로 지적제도와 등기제도의 통합사례에 관한 적극적인 연구가 이루어지길 바라며, 본 연구 결과가 지적과 등기제도의 통합 방안에 관한 연구의 기초자료로 활용될 수 있기를 기대한다.

주요어 : 지적제도, 등기제도, 창설, 통합