

지적재조사에 관한 특별법상 합의경계에 관한 연구

A study on the Boundary agreed under Special Act On Cadastral Resurvey

문승주*
Mun, Seung Ju

Abstract

Since 1910 the enactment of the Land Survey Act, Special Act on Cadastre Resurvey was enacted after about a century and the Surveying for the Cadastral Resurvey Project will be scheduled by 2030. The establishing boundaries occupies an important proportion in this project and the regulation on surveying for the cadastral resurvey provide specific examples of the criteria for it. This regulation can be set according to not only ground boundary and cadastral boundary, but also customary boundaries of the relevant region and boundaries agreed between landowners. However, there is no standard rule whether to accept the agreement boundary and can be abused some problems. In addition, there is a question about the subject that agreement between individuals on the public record managed by the nation. In this study, boundary agreed in cadastre related subject is examined in depth and improvement proposal about the problems. The research results can be established evaluation standard of competent authorities of the cadastral records and the Surveying for the Cadastral Resurvey Project will be progressed smoothly with effective use of land.

Keywords: Boundary agreed, Ground boundary, Establishing boundary, Cadastral resurvey

1. 서론

토지의 실제 현황과 일치하지 아니하는 지적공부(地籍公簿)의 등록사항을 바로 잡고 종이에 구현된 지적(地籍)을 디지털 지적으로 전환함으로써 국토를 효율적으로 관리함과 아울러 국민의 재산권 보호에 기여함을 목적으로 2011.9.16.에 「지적재조사에 관한 특별법」이 제정(이후 ‘지적재조사법’으로 약칭)되어 지

적재조사사업이 추진되고 있다. 지적소관청은 국토교통부에서 수립한 지적재조사 기본계획에 기초하여 실시계획을 수립하고, 사업지구를 지정·고시한다. 지적재조사사업이 실시되면, 토지현황조사와 지적재조사 측량을 통해 토지의 실제현황을 파악하게 되며, 이를 기초하여 경계를 결정하고, 등록함으로써 지적공부의 등록사항을 바로 잡게 된다. 이때 토지면적의 증감이 발생하는 경우 조정금으로 정산하는 절차로 진행된

* 한국국토정보공사 수석팀장 Senior Team Leader, Korea Land and Geospatial Informatix corporation (seungju@lx.or.kr)

다. 따라서 지적재조사사업 전반에 걸쳐 토지의 실제 현황을 파악하는 토지현황조사와 지적재조사측량은 반드시 수행되어야 하며, 경계 및 면적의 결정과 조정 급에 이르기까지 영향을 끼치는 중요한 비중을 차지하고 있다.

지적재조사법 제14조는 지적재조사측량에 있어서의 경계설정에 관한 기준을 규정하고 있는데, 제1항 제1호는 지상경계에 다툼이 없는 경우의 경계설정 방법을 규정하고 있고, 이에 따른 구체적인 경계설정 예시를 지적재조사측량규정 제11조 제1항 제1호 별표 2에 규정하고 있다. 제1항 2호는 지상경계에 다툼이 있는 경우의 경계설정 방법으로 등록할 때 측량기록을 조사한 경계를 기준으로 하며, 이는 지적도상 경계를 말한다.¹⁾ 제1항 제3호에 규정한 지방관습에 의한 경계는 제1호 내지 제2호에 따라 경계를 설정할 수 없는 경우에 보충적으로 적용하는 것으로²⁾ 토지조사사업 이전에 인위적으로 설치된 선돌 등 지물,³⁾ 토지조사사업 당시 연결되어있는 양 건물사이에 빗물이 떨어지는 지점, 임야조사사업 당시 산중 소로 등 관습상 경계를 말한다.⁴⁾ 동법 동조 제2항은 제1항 각 호의 방법에 따라 경계설정을 하는 것이 불합리하다고 인정하는 경우 지적소관청은 토지소유자들이 합의한 경계(이하 '합의경계')를 기준으로 경계를 설정할 수 있다고 규정하고 있다.

지적재조사법 제14조 제1항은 지적국정주의 원칙에 따른 경계설정방법을 원칙으로 세부적인 기준을 정하고 있다. 그러나 토지경계에 관한 공적 개념이 아닌 토지소유자간 합의에 기초하는 제2항은 지적국정주의 원칙에 부합되지 않으며, 경계에 관한 판단기준 또한 부재한 현실이다. 따라서 본 연구는 첫째, 공적인 존재인 토지의 경계를 토지소유자간 합의로 설정할 수 있는가, 둘째, 합의경계로 경계를 설정함에 있어서 기술적 또는 법률적 문제의 소지는 없는가 등을 문헌 및 행정심판례, 실무사례 등을 통해 검토를 하고자 한다. 이를 토대로 지적소관청이 합의경계를 인용하는

구체적인 기준 등을 제시하고자 한다.

선행연구를 검토한 결과 합의경계에 관한 문제 제기나 개선방안 등 직접적인 연구사례는 특별히 보이지 않는다. 다만 관련성 높은 연구로 지적재조사법 제14조 제1항 제2호에 규정된 “등록할 때 측량기록을 조사한 경계”가 지적재조사사업에서 경계설정 기준으로 적합한가, “지상경계에 관한 다툼의 존부”에 따라 경계설정방식과 그 순위를 달리할 실익이 있는가, “지상경계에 관한 다툼이 없는 경우”가 무엇인가 등 경계설정 기준 적용 전반에 관한 연구가 있었고,⁵⁾ 불합리한 토지경계를 해소하기 위한 소규모 토지분할 문제점의 해소방안의 하나로 토지소유자 당사자간 합의와 신청에 의한 조정방안을 제시한 연구 등이 있다.⁶⁾ 따라서 지적재조사법상 합의경계에 관한 연구는 처음 시도되는 것으로 선행연구와 차별되며, 안정적인 지적재조사 사업추진에 기여할 것으로 판단된다.

2. 이론적 고찰

2.1. 토지경계

일반적인 동산과 달리 토지는 연속된 지표로 이루어져 있기 때문에 거래의 대상이 되기 위해서는 그 지표를 구획 또는 구분하여야 한다. 이렇게 구분된 토지를 1필의 토지라는 의미로 ‘일필지’라 하며, 1필의 토지마다 번호를 부여하여 지적공부에 등록하고, 부동산 등기부에 기재한다. 즉 토지의 소유권은 등기부에 기재된 1필의 토지에 대하여 형성되는 것이며, 그 범위가 소유권이 미치는 한계가 된다.⁷⁾

공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률(이후 ‘공간정보관리법’으로 약칭) 제2조 제25호는 “‘경계점’이란 필지를 구획하는 선의 굴곡점으로서 지적도나 임야도에 도해(圖解) 형태로 등록하거나 경계점좌표등록부에 좌표 형태로 등록하는 점을 말한다.”고 규정하고 있으며, 동조 제26호는 “‘경계’란 필지별로 경계점들을 직선으로 연결하여 지적공부에 등록한 선을 말한

다.”라고 규정하고 있다. 지적공부에 등록된 경계를 ‘지적도상 경계’라고 하며, 판례에서는 동일한 개념으로 ‘지적공부상 경계’, ‘지번과 지번의 경계’, ‘토지의 공부상 경계’, ‘공적으로 설정 인증된 경계’ 등이 사용되며, 학자에 따라서는 ‘지번경계’, ‘도상경계’, ‘공법상 경계’, ‘필지경계’ 등의 용어를 사용하고 있다.⁸⁾

2.2. 토지경계의 합의

2.2.1. 합의의 개념

어떤 계약의 성립을 위해서는 당사자간 다수의 의사표시가 합치되어야 하는데, 이를 합의라고 한다. 합의는 모든 계약의 성립에 공통적으로 요구되는 최소한의 요건이다. 합의가 성립하기 위해서는 객관적 합치와 주관적 합치가 있어야 한다.

청약의 의사표시와 승낙의 의사표시가 내용적으로 일치하는 것을 객관적 합치라 하며, 원칙적으로 당사자의 의사표시에 나타나 있는 모든 사항에 관하여 의사의 합치가 있어야 한다.⁹⁾ 다음으로 주관적 합치란 당사자의 의사표시가 상대방의 의사표시와 결합하여 계약하려는 의지를 갖는 것을 말한다.¹⁰⁾

2.2.2. 계약의 성립

계약은 원칙적으로 당사자 간의 의사합치에 의하여 성립하는 낙성계약이다. 따라서 계약서 등의 서류는 계약이 성립했음을 증명하는 증거일 뿐 별도의 서면을 요하는 것은 아니다. 다만 법률의 규정에 따라 계약서의 작성이 계약의 성립요건이 되는 경우가 있다.¹¹⁾ 지적재조사법 시행령 제10조의2는 “법 제14조제2항에 따라 토지소유자들이 합의하여 경계를 설정하려는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 경계설정합의서를 법 제15조제1항에 따른 임시경계점표지 설치 전까지 지적소관청에 제출하여야 한다.”고 규정하여 소유자간 합의가 이루어진 경우 반드시 경계설정합의서가 제출되어야만 합의에 따른 경계를 설정할 수 있게 된다.

2.2.3. 경계의 성질과 합의

경계의 성질에 관하여 대법원은 지적도상 경계는 공적으로 설정 인증된 것으로 토지소유자 간에 정할 수 있는 사적인 대상이 아니며, 합의의 대상이 되지 않는 것이라고 판시하고 있다.¹²⁾ 따라서 공적인 경계는 합의의 대상이 아니라고 판단된다.

반면 지적재조사법 제14조 제2항은 토지소유자간 합의한 경계를 기준으로 경계설정을 할 수 있도록 규정하고 있다. 이는 공적인 지번경계의 개념이 아닌 사적소유권의 객체로서 토지소유권의 한계를 정하는 경계개념에 해당한다.¹³⁾ 동일한 취지로 대법원은 “지적공부를 작성함에 있어 기점을 잘못 선택하는 등의 기술적인 착오로 말미암아 지적공부상의 경계가 진실한 경계선과 다르게 잘못 작성되었다는 등의 특별한 사정이 있는 경우에는 그 토지의 경계는 지적공부에 의하지 않고 실제의 경계에 의하여 확정하여야 하지만, 그 후 그 토지에 인접한 토지의 소유자 등 이해관계인들이 그 토지의 실제의 경계선을 지적공부상의 경계선에 일치시키기로 합의하였다면 적어도 그 때부터는 지적공부상의 경계에 의하여 그 토지의 공간적 범위가 특정된다.”고 판시하여¹⁴⁾ 토지소유의 한계를 정한다는 측면에서 경계의 합의를 인정하고 있다. 지적재조사법도 같은 취지에서 경계합의를 인정하면서 경계결정으로 발생하는 면적증감과 조정금에 미치는 영향을 예상할 수 있어 경계설정에 대한 불만을 사전에 해소하고,¹⁵⁾ 조정금 청산과정 및 분쟁의 감소 등으로 총사업기간이 짧아지는 효과가 있으며, 실제 업무에서도 합의에 의한 경계설정을 선호하고 있다.¹⁶⁾ 따라서 지적재조사법 제14조 제2항의 합의경계는 사적소유권의 객체로서 토지소유권의 한계를 정하는 경계개념으로 이해해야 하며, 사업완료에 따라 지적공부에 등록된 경계는 공적인 경계라고 판단해야 한다.

3. 지적재조사법상 합의경계

3.1. 법령상 합의경계

3.1.1. 제14조 제2항의 개정이유

지적재조사법 제정당시 제14조 제2항에는 “제1항에도 불구하고 경계를 같이 하는 토지소유자들이 경계에 합의한 경우 그 경계를 기준으로 한다. 다만, 공유지·공유지가 경계를 같이 하는 토지를 구성하는 때에는 그러하지 아니하다.”고 규정하였으나 “지적소관청은 제1항 각 호의 방법에 따라 지적재조사를 위한 경계설정을 하는 것이 불합리하다고 인정하는 경우에는 토지소유자들이 합의한 경계를 기준으로 지적재조사를 위한 경계를 설정할 수 있다.”고 개정되었다(2017.4.18. 개정).

본 조문의 개정이유에는 “지적재조사를 위한 경계 설정을 할 때 공공용지의 경계는 변경되지 아니하도록 하였으나, 토지소유자들 간에 합의한 경우에는 경계를 변경할 수 있도록 한다.”라고 밝히고 있다. 그러나 조문의 내용은 다음과 같이 개정이유와 차이점을 보이는 것을 알 수 있다. 첫째, 합의경계의 설정 주체가 토지소유자에서 지적소관청으로 바뀌었다. 개정 전 규정에서는 토지소유자간 합의한 경계를 기준으로 설정해야하기 때문에 지적소관청의 결정권이 없었으나, 개정 후에는 제1항 각호의 경계설정기준과 토지소유자간 합의한 경계 중 하나를 지적소관청이 결정하도록 하고 있다. 둘째, 지적소관청이 경계를 설정함에 있어서 ‘불합리하다고 인정하는 경우’에 합의경계로 설정할 수 있다는 단서규정을 두고 있다.

살피건대 개정된 조문은 토지소유자간 합의한 경우 공공용지의 경계도 변경할 수 있다는 개정이유도 포함되어 있지만, 합의경계가 다른 경계설정 기준보다 우선시 되는 것을 방지하여 경계설정 기준의 체계를 재정립하기 위한 목적이 큰 것으로 판단한다. 만약 개정 전 규정에 따른다면, 토지의 실제 현황과 일치하지

아니하는 지적공부의 등록사항을 바로잡기 위해 실시하는 지적재조사법의 목적과 괴리되고, 국가가 조사 및 측량을 실시하는 지적국정주의가 부정되며, 지적측량기술자의 전문성을 필요하지 않게 될 것이다. 왜냐하면 전문가인 지적측량기술자가 경계설정기준에 따라 실제 현황과 일치하지 아니하는 지적도상 경계를 설정하더라도 토지소유자간의 합의경계가 최우선이므로 토지소유자의 결정을 기다려야하기 때문이다. 따라서 해당 조문의 문제점을 인식하고, 경계설정 기준을 체계적으로 정립했다는 점에서 개정방향은 옳다고 판단된다.

3.1.2. 합의경계에 관한 행정심판위원회의 판단

어느 사업지구의 인접한 토지소유자간 합의로 경계 설정합의서 및 첨부도면을 제출하였고, 이를 반영하여 경계결정위원회에서 의결되었다. 이후 폭 6m의 진입로를 확보하는 것으로 경계를 새롭게 합의하고, 경계설정합의서를 제출하였으나 거부되자 경계결정위원회의 결정이 위법·부당하다고 청구하였다. 이 사안에 대하여 행정심판위원회는 “위법·부당성을 판단하는 기점은 처분 시인 2018.6.27. 경계결정위원회가 결정한바, 결정 이후인 2018.8.31. 시점에 새롭게 합의한 사실이 있다는 점만으로 2018.6.27. 경계결정위원회의 결정이 위법·부당하다고 볼 수 없다. 또한 적법한 절차에 따라 경계결정위원회의 의결을 거쳐 경계결정이 이루어진 점, 「지적재조사법」상 경계결정의 기준의 적용순위에 대해 1. 지상경계에 다툼이 없는 경우 토지소유자가 점유하는 토지의 현실경계 2. 지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우 등록할 때의 측량기록을 조사한 경계 3. 지방관습에 의한 경계를 순위로 경계를 설정하되, 4. 상기한 경계설정 방법에 따라 지적재조사를 위한 경계설정을 하는 것이 불합리하다고 인정하는 경우 토지소유자들이 합의한 경계를 기준으로 지적재조사를 위한 경계를 설정할 수 있다고 규정하

점에 비추어 피청구인은 토지소유자들이 합의한 경계에 따라 지적재조사를 위한 경계를 설정할 의무는 없다고 할 것이다.”라고 결정하여¹⁷⁾ 첫째, 처분시점 이후에 새롭게 경계를 합의했다는 사실만으로 이전에 결정된 사항이 위법·부당하지 않고, 둘째, 절차에 따라 실시한 경계결정위원회에서 의결은 적법하며, 셋째, 법 제14조 제2항의 규정상 지적소관청이 토지소유자가 제출한 경계설정합의서의 내용대로 경계를 설정해야 하는 의무가 없다고 결정하였다. 따라서 경계설정 합의서는 경계결정위원회의 의결이내에 제출해야 하고, 제출된 합의경계는 경계결정위원회의 판단에 따라 수용하거나 불수용할 수 있다.

3.2. 합의경계의 문제점

3.2.1. 합의경계 수용 기준의 부재

토지소유자간 경계가 합의된 경우 동법 시행규칙 제7조의3에서 규정한 경계설정합의서에 대상토지 정보, 소유자 정보, 구체적인 경계(면적)합의 내용 그리고 필요한 경우 약도를 첨부하여 지적소관청에 제출하면, 지적소관청은 법 제14조 제1항 각호의 방법에 따른 경계설정이 불합리하다고 인정하는 경우 소유자가 제출한 경계설정합의서상의 합의경계를 기준으로 경계를 설정한다. 그렇다면 지적소관청이 ‘불합리하다고 인정하는 경우’는 어떤 경우를 말하며, 그 기준에는 무엇이 있는지 판단의 기준이 있어야 할 것이다. 그러나 법 제14조 제2항, 동법 시행령 제10조의2, 동법 시행규칙 제7조의3 어디에도 이에 대한 기준은 보이지 않는다.

‘불합리’란 이론이나 이치에 합당하지 않는 것을 말하는데,¹⁸⁾ 합의경계에 있어서는 법 제14조 제1항 각호의 적용이 불합리한가를 판단하기보다는 토지소유자간 합의한 경계가 법 제14조 제1항 각호를 적용하는 것보다는 합리적인 때라고 해석하는 것이 옳다고 본다. 이러한 관점에서 토지소유자간 합의한 경계가 합

리적이라고 생각하여 경계설정합의서를 제출하였으나 지적소관청이 지적재조사법의 기본 취지나 다른 법령의 저촉, 제3자의 피해 등을 종합적으로 검토하여 이를 수용하지 않아 토지소유자가 민원을 제기한다면, 불수용의 근거로 제시할 조문이 마땅하지 않은 문제가 있다. 즉 행정심판 결과에서 밝혔듯이 지적소관청이 토지소유자간 합의한 경계대로 경계를 설정해야 하는 의무는 없지만, 합의경계를 불수용하는 최소한의 근거는 마련되어야 한다. 다만 토지소유자 및 토지의 특성에 따라 경계를 합의하는 유형은 너무나 다양하기 때문에 이를 몇 가지로 정형화하는 것은 어렵다고 판단된다. 따라서 특별법 규정, 국가 행정, 대법원 판례 등의 관점에서 합의경계에 따른 문제점을 살펴 보고자 한다.

3.2.2. 건축물 등을 관통한 경계설정

공간정보관리법 시행령 제55조 제4항은 지상건축물을 걸리게 경계를 설정하지 못하도록 규정하고 있고, 지적재조사측량규정 제11조 제1항 제1호에 따른 경계설정 예시에는 건축물 또는 시설물 등이 걸리지 않게 경계설정을 하도록 규정하고 있다. 그러나 경계설정 기준에도 불구하고, 토지소유자간 합의한 경계로 설정할 수 있기 때문에 토지소유자간 건축물을 걸리게 경계를 설정하기로 합의한 경우 그 합의경계가 제14조 제1항 각호의 방법보다 합리적인지 판단할 필요가 있다. 물론 지적소관청에서 건축물을 관통한 합의경계를 수용하는 경우는 없을 것으로 생각되지만, 건축물 이외에도 다양한 구조물 등이 존재하므로 검토해볼 가치는 있다고 판단한다.

만약 해당 건축물이 빈집이거나 낡아서 토지소유자간 활용이 편리하도록 경계를 설정하고 재건축을 하고자하는 경우라면, 합의경계를 수용할 수 있을 것이다. 다만 일정한 기간 내에 기존 건물을 철거하고, 새로이 설정된 경계에 담 등을 명확히 구획되도록 조치를 취하는 조건이 붙어야 할 것이다.

토지와 건축물의 소유자가 달라 법정지상권이 성립된 토지와 인접한 토지의 소유자가 동일하거나 친밀한 관계여서 건물을 관통하여 경계를 설정하기로 합의하였다면, 수용하지 않아야 한다.¹⁹⁾ 지적재조사에 의한 토지이동에서 면적의 증감 없이 경계만 변동되는 경우는 물권변동이 발생하지 않으며, 면적증감이 있는 경우에도 기존 공부 잘못 작성되어 변경되는 경우에는 물권변동에 해당하지 않기 때문이다.²⁰⁾ 즉 해당 토지에 성립되었던, 법정지상권의 권리가 일부 무력화되어 권리가 침해받는 문제가 있기 때문이다.²¹⁾

3.2.3. 용도지역이 다른 토지간의 경계설정

건축법상 건폐율과 용적률은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률로 지정되는 용도지역 또는 용도구역에 따라 각각 달리 적용되며, 건폐율이나 용적률이 높을수록 토지의 가치가 높아진다. 용도지역 또는 용도구역은 일반적으로 지적공부상 경계를 따라 지정되는데, 지적재조사사업의 종료로 지적공부가 새로이 작성되면, 이를 기초하여 기존에 지정되었던, 용도지역 또는 용도구역을 새로이 지적도면고시를 하게 된다.

만약 소유자가 동일하고 지목이 동일한 인접한 두 개의 토지가 용도지역이 다른 경우 건폐율 또는 용적률을 높게 적용받을 수 있는 토지의 면적이 증가되도록 경계설정을 요구한다면, 수용해야 하는가. 토지의 소유자가 동일한 경우 건축물 등이 걸리지 않는 경우라면 현행 지적공부상 면적을 유지하도록 하는 것이 합당할 것이다. 다만 건축물이 당초부터 두개 이상의 토지에 걸쳐있는 경우는 건축물이 걸리도록 설정할 수 있으며, 사업 완료 후 해당 절차를 거쳐 지목변경이나 합병 등을 실시해야 할 것이다.

다른 사례로 소유자가 동일하고, 인접한 여러 필지의 지목이 다르며, 용도지역을 달리하는 경우에 위치변경과 면적 조정이 가능한가. 위치변경은 동일 용도 지역 내에서만 가능하다고 판단되며, 면적은 현행 지적공부상 면적을 유지하도록 하는 것이 합당할 것이다.

3.2.4. 합의경계를 악용한 경계설정

가족관계인 인접토지소유자간 증여세 등의 세금포탈을 목적으로 경계를 합의하여 그 경계대로 설정을 요구하거나 현장에 담 또는 독 등 지상경계로 인식할 수 있도록 설치한 경우 이를 수용해야 하는가. 이는 토지거래시가가 높은 지역에서 인접한 토지소유자에게 일부를 매매할 목적이었다가 지적재조사사업지구로 지정되자 매매 면적에 해당하는 경계를 합의하거나 지상경계를 설치하고, 거래대금의 일부는 조정금으로 하고 나머지 차액을 별도 정산하기로 이면 계약을 한 경우에도 동일할 것이다. 이러한 방법에 의한 증여나 매매에서는 증여세, 양도소득세, 취득세 등의 세금의 탈세가 이루어지며, 토지분할 측량비용 등 부가적인 비용도 들지 않는다. 이는 사회적 형평과 공공복리에 맞지 않으며, 토지의 실제 현황과 일치하지 아니하는 지적공부의 등록사항을 바로 잡는다는 지적재조사의 목적과도 괴리가 있다.

3.2.5. 경계설정의 하자

B 토지의 지하 터파기공사를 하면서 어쓰앵커(Earth Anchor)²²⁾ 68개를 설치하였는데, A 토지의 지하부분까지 어쓰앵커가 설치된 사안에 대하여 대법원은 “이 사건 어쓰앵커가 사실상 B 토지로부터 분리 불가능하여 그 부동산과 일체를 이루는 부동산의 구성 부분이 되었다고 보기 어렵다 하더라도, 그 제거에 상당한 비용을 요하고 용도와 기능의 면에서 B 토지와 독립한 경제적 효용을 가지고 있지 아니할 뿐만 아니라 거래상 별개의 소유권 객체가 될 수는 없다는 점에서 B 토지에 부합되었다고 볼 수 있으나, 어쓰앵커 대부분이 B 토지가 아닌 A 토지의 지하에 묻혀 있다는 점에서 이를 B 토지에만 부합되었다고 보기 어렵고, 이는 이 사건 어쓰앵커의 설치가 B 또는 A 토지에서부터 시작되었고 B, A 토지의 편익을 위해 시공되었으며 그 시공이 A, B 토지 소유자 내지 그로부터 도급받은 자에 의하여 이루어진 것이라도 마찬가지라고 할 수

있다.”고 판시하여²³⁾ 어쓰앵커가 경계를 기준으로 A, B 토지에 각각 부합되었고, 어쓰앵커가 원고인 A 토지에 부합된 이상 방해배제청구권에 기초한 철거가 인정되지 않는다고 판단하였다.²⁴⁾

상습침수지역의 토지에 연탄재 등의 쓰레기를 매립하여 양질의 농지를 만들어주겠다는 제의를 하고, 실제로는 생활폐기물, 건설폐기물, 사업장 일반폐기물 등을 구분 없이 매립한 사안에 대하여 대법원은 “소유권에 기한 방해배제청구권은 방해결과의 제거를 내용으로 하는 것이 되어서는 아니되며 현재 계속되고 있는 방해의 원인을 제거하는 것을 내용으로 한다.”고 판시하였다.²⁵⁾

만약 상기 2개의 판례와 같이 지하구조물 등이 토지에 부합되어 지하 터파기가 불가능하거나 가치가 없는 토지라는 사실을 인지하지 못한 인접 토지소유자가 지상의 외관만으로 합의경계를 설정하였다면, 추후 재건축 등의 과정에서 문제가 발생하게 될 것이다.

4. 개선방안

4.1. 합의경계 문제점의 개선 검토

상기 3장에서 제시된 합의경계에 대한 문제점 이외에도 다양한 형태의 문제점이 나타날 수 있다. 이러한 문제점은 토지의 형태나 소유자간의 관계 등 다양한 요소가 복합적으로 나타나는 것으로 모두 예측하여 정형화 한다는 것은 불가능에 가깝다. 따라서 제기된 문제위주로 개선방안을 검토하고자 한다. 다만 합의경계의 수용기준에 관한 문제는 나머지 제기된 문제를 먼저 상정한 후 가장 마지막에 검토하여 합의경계의 문제 전체를 개선할 수 있는 방안을 제시하는 것이 합리적이라 생각한다.

첫째, 건축물 등을 관통한 경계설정은 지적의 일반법인 공간정보관리법상 특수한 경우를 제외하고는 허용하고 있지 않으나, ‘국토의 효율적인 관리와 국민의

재산권 보호에 기여’라는 지적재조사법의 목적을 감안하여 조건부로 허용할 수 있다고 판단된다. 새로운 지적공부를 작성하기 이전까지 빈집이나 낡은 건축물을 철거하고, 새로이 설정된 경계를 지상에 구획하도록 조건부 승인을 하는 것을 허용기준으로 해야 할 것이다. 따라서 지적재조사측량규정 제11조 제1항 제3호에 “다만 그 경계가 건축물 등에 걸리는 경우에는 법 제24조에 따른 지적공부 작성이전까지 철거하여야 한다.”는 단서규정을 추가하는 것을 고려할 수 있다.

둘째, 용도지역이 다른 토지 간의 경계설정과 합의경계를 악용한 경계설정의 경우는 토지소유자 내심의 의사와 깊은 관련이 있다. 내심의 의사와 관련하여 민법상 점유취득시효 요건중의 하나인 자주점유에 관하여 대법원은 원칙적으로 자주점유를 추정하고, 악의의 무단점유의 경우에는 부정하였다.²⁶⁾ 즉 일반적으로 상대방의 내심의 의사를 파악하기란 곤란하고, 그 증명 또한 어려운 것이 현실이다. 따라서 지상에 경계로 인식할만한 명확한 구조물 등이 존재하지 않는다면, 합의경계를 수용하지 않는 것이 타당하다고 판단된다. 다만 현장여건 등 다양한 요소로 인하여 면적증감이 발생할 수 있고, 이러한 경우에도 일정수준 이내로만 허용되어야 할 것이다. 지적재조사사업의 목적이 지적공부의 등록사항을 바로잡는 것이지, 세금이나 지적제도 등 국가행정을 무력화하여 사적인 이익을 추구하게 하는 것은 아니기 때문이다. 토지소유자간 이익에 따른 사적인 소유권의 변동은 사업이전이나 이후 언제든지 당사자 간의 계약으로 가능하다. 따라서 합의경계로 인한 일정수준 이상의 면적증감은 사업의 활성화보다는 오히려 사업의 악용을 부추기고, 사업의 정상적인 추진을 방해하는 요소로 작용할 수 있기 때문에 지양해야 할 것으로 생각한다.

셋째, 경계설정의 하자토지의 경우 경계합의 당시 토지의 외형상 문제가 발견되지 않았고, 지적소관청도 특별한 문제점을 파악하지 못했다면, 합의경계를 수용하여야 한다고 판단한다. 다만 추후에 발견된 하

자에 대한 책임문제가 따르는데, 합의된 계약으로 사적자치의 원칙이 적용되는 것이며, 합의 당사자 간에 손해배상청구²⁷⁾ 등으로 해결해야 할 문제이다.

4.2. 합의경계 수용기준 제시

4.2.1. 수용기준의 기본방향

우리 헌법 제23조 제1항은 모든 국민의 재산권은 보장되며, 그 내용은 법률로 정하고 있다고 규정하고 있고, 제2항은 재산권의 행사는 공공복리에 적합하도록 하여야 한다고 규정하고 있다. 토지의 재산권을 구체화 시킨 민법 제212조는 토지의 소유권은 정당한 이익이 있는 범위 내에서 토지의 상하에 미친다고 규정하고 있다. 따라서 토지소유자가 자신의 권리를 무제한적으로 행사하거나 권리를 넘어 행사하게 된다면, 법질서 및 타인의 권리나 자유를 침해할 수 있으므로 사회적 형평에 맞추어 권리를 행사하도록 하여야 한다.

살피건대 현행 지적재조사법 제14조 제2항은 토지소유자의 사적자치 보호를 위한 최소한의 조치로 판단되며, 앞서 살펴본바와 같이 합의경계를 운영함에 있어서 소유자의 권리를 보호하면서도 헌법의 정신과 민법의 취지에 어긋나지 않도록 최소한의 수용기준은 마련되어야 한다. 따라서 다음과 같은 합의경계 수용기준을 제시하고자 한다.

4.2.2. 건축물 등을 관통한 경계설정의 경우

건축물 등을 관통한 경계설정의 경우 앞서 제시한 바와 같이 지적재조사측량규정의 개정안을 다음 표와 같이 제시한다.

현행	개정(안)
제11조 제1항 3. 경계가 서로 연결해 있는 토지소유자들이 경계에 합의한 경우에는 그 경계에 경계점표지를 설치	제11조 제1항 3. 경계가 서로 연결해 있는 토지소유자들이 경계에 합의한 경우에는 그 경계에 경계점표지를 설치

현행	개정(안)
한다.	한다. 다만, 그 경계가 건축물 등에 걸리는 경우에는 법 제24조에 따른 지적공부 작성이전까지 철거하여야 한다.

4.2.3. 용도지역이 다르거나 합의경계를 악용한 경우

용도지역이 다른 토지 간의 경계를 설정하거나 합의경계를 악용한 경계설정의 경우 사회적 형평에 맞춰 권리행사가 가능하도록 하기 위해서는 지적소관청이 합의경계를 불수용하는 근거제시와 함께 합의경계의 남용을 최소화하는 제한이 필요하다.

첫째, 합의경계의 불수용 근거로 민법상 상린관계를 저해하는 경우나 다른 법률에 저촉되는 경우에는 이를 근거로 불수용해야 한다. 이는 법원의 확정판결이 있더라도 타법령의 저촉사항을 검토하여 토지이동이 이루어지는 것과 동일한 원리이므로 별도의 법령 개정은 필요로 하지 않는다.²⁸⁾

둘째, 합의경계 남용을 최소화하는 방안으로 면적증감의 제한을 두는 것을 제안한다. 면적증감은 기존 지적공부상의 면적을 기준으로 100분의 20을 초과하지 않도록 하되, 부득이 이를 초과하는 경우 그 사유를 기재하도록 하는 것이다. 면적 증감의 제한은 토지소유자의 권리를 제한하는 것이 아닌 일탈행위를 방지하기 위한 목적으로 어느 수준이 적정한가의 문제이지 통계 등에 의한 정확한 수치가 요구되는 것은 아니다. 따라서 지적재조사법령상 규정내용을 참고하는 것도 합리적인 방안 중 하나로 판단된다. 지적재조사법 제23조는 경계가 확정되지 아니한 토지의 면적이 전체 토지면적의 10분의 1이하인 경우를 지적재조사사업완료 공고 요건의 하나로 규정하고 있으며, 동법 시행령 제3조 제1호 및 제3조의2 제1호, 제8조 제3호는 대상 토지면적의 100분의 20 이내의 증감이 있는 경우를 지적재조사 기본계획 및 시·도 종합계획, 지적

재조사사업지구의 경미한 변경 요건 중의 하나로 규정하고 있다. 따라서 토지의 실제현황이 일치하지 않는 지적재조사 사업지구의 특성을 고려하여 토지면적의 100분의 20 이내를 기준으로 적용하는 것이 적합하다고 판단한다. 이를 종합하여 지적재조사법의 개정안을 아래 표와 같이 제시한다.

현행	개정(안)
제14조 제2항 지적소관청은 제1항 각 호의 방법에 따라 지적재조사를 위한 경계설정을 하는 것이 불합리하다고 인정하는 경우에는 토지소유자들이 합의한 경계를 기준으로 지적재조사를 위한 경계를 설정할 수 있다.	제14조 제2항 지적소관청은 제1항 각 호의 방법에 따라 지적재조사를 위한 경계설정을 하는 것이 불합리하다고 인정하는 경우에는 토지소유자들이 합의한 경계를 기준으로 지적재조사를 위한 경계를 설정할 수 있다. 다만 지적소관청은 면적의 증감, 상린관계, 다른 법률의 저촉 등을 고려하여 재합의를 요청할 수 있다. 이 경우 면적의 증감은 100분의 20을 초과해서는 아니 된다.

5. 결론

지적재조사는 토지의 실제현황과 일치하지 않는 지적공부의 등록사항을 바로잡는 사업이다. 본 사업의 목표를 달성하기 위해 지상경계의 다툼이 없는 경우는 지상경계를 지적공부에 등록하여 실제의 현황과 지적공부의 등록사항을 일치하도록 해야 할 것이다. 그러나 지상경계의 다툼이 있는 경우 또는 토지의 효율적인 활용 등을 위해서는 합의경계의 적절한 활용이 필요하다고 판단된다. 지적재조사법상 합의경계가 규정되어 있으나 토지소유자간 합의한 경계에 대하여 지적소관청이 수용하는 구체적인 기준이 마련되어 있지 않으며, 합의경계를 악용한 세금포탈 등의 문제가

발생할 소지가 있다. 따라서 토지소유자간 경계를 합의하여 경계설정합의서를 제출한 경우 지적소관청이 법 제14조 제2항에 따라 합의경계를 수용하거나 불수용하는 경우 근거나 수용기준을 명확히 할 필요가 있다고 판단하였다. 본 연구에서는 합의경계 문제점의 개선방안으로 다음과 같은 법령개정을 제시하였다.

첫째, 합의경계가 건축물 등을 관통하여 설정하는 경우의 문제 해소를 위해 지적재조사측량규정 제11조 제1항 제3호에 “다만 그 경계가 건축물 등에 걸리는 경우에는 법 제24조에 따른 지적공부 작성이전까지 철거하여야 한다.”는 개정안을 제안한다.

둘째, 합의경계 악용에 따른 문제를 최소화하기 위한 면적증감 제한 방법으로, 지적재조사법 제14조 제2항에 “다만 지적소관청은 면적의 증감, 상린관계, 다른 법률의 저촉 등을 고려하여 재합의를 요청할 수 있다. 이 경우 면적의 증감은 100분의 20을 초과해서는 아니 된다.”는 개정안을 제안한다.

본 연구에서 제시한 합의경계에 관한 최소한의 기준은 토지소유자간 건전한 경계합의 유도과 원활한 사업추진의 기반을 마련하는 것이며, 토지소유자의 사적자치 보호와 합의경계 제도의 원활한 운영을 위해 필요한 조치이다.

지적재조사사업이 10년이 넘게 진행되어 이제는 사업안정기에 접어들고 있다. 그 동안 많은 제도의 개선이 있었고, 이러한 꾸준한 제도개선 노력으로 지적재조사사업을 성공적으로 완료할 수 있으리라 생각한다. 지적재조사사업은 국가의 핵심과제인 지역균형발전의 초석이 되며, 4차 산업혁명시대 토지자원의 지속 가능한 발전체계의 기반으로서 큰 역할을 할 것으로 기대한다.

주1. 신국미. 2015. 지적재조사에 관한 특별법 제14조의 경계설정기준에 관한 연구. 한국지적학회지. 31(3):113.

주2. 신국미. 2015. 앞의 논문:113.

주3. 황보상원, 2003, 토지경계의 역사적 고찰. 지적. 33(6):

- 21.
- 주4. 김일·문승주. 2020. 지적재조사총론. 좋은땅. p.105.
- 주5. 신국미. 2015. 앞의 논문:107-122.
- 주6. 김진·임형택·임승. 2018. 불합리한 토지경계 해소 방안 에 관한 연구. 한국지적학회지. 34(3):121-130.
- 주7. 문승주. 2021. 토지경계 분쟁의 해결방안에 관한 연구. 박사학위논문. 한국외국어대학교. p.45; 대법원은 “어떤 토지가 지적법(現 공간정보관리법)에 의하여 1필지의 토지로 지적공부에 등록되면 그 토지는 특별한 사정이 없는 한 그 등록으로써 특정되고 그 소유권의 범위는 현실의 경계와 관계없이 공부상의 경계에 의하여 확정되는 것”이라고 하여 토지는 1필지로 지적공부에 등록되며, 등록으로 그 토지가 특정되고, 소유권의 범위는 지적도상 경계에 의해 확정된다고 한다. (대법원 1998.6.26. 선고 97다42823 판결)
- 주8. '지적도상 경계' : 박현순. 1998. 현실의 경계와 지적도상 경계가 상위한 경우의 법적 문제. 대법원 사법논집. 19:43, '지적공부상 경계' : 대법원 1993.5.11. 선고 92다48918(본소)·48925(반소) 판결, '지번과 지번의 경계' : 대법원 1997.7.8. 선고 96다36517 판결, '토지의 공부상 경계' : 대법원 1985.10.22. 선고 85다71181(본소)·1182(반소) 판결 '공적으로 설정 인증된 경계' : 대법원 1997.7.8. 선고 96다36517 판결, '지번경계' : 박태신. 2001. '토지경계확정소송의 법적 성격'에 관한 판례 평석. 민사판례연구. 15(하):86, '도상경계' : 한국국토정보공사. 2019. 지적학 총론. 구미서관. p.321, '공부상 경계' : 피정현. 2007. 경계확정의 소에 대한 재검토. 원광법학. 23(2): 223, '필지경계' : 신국미. 2017. 경계분쟁과 토지경계확정소송. 한국지적정보학회. 19(2):143.
- 주9. 대법원은 “당사자가 의사의 합치가 이루어져야 한다고 표시한 사항에 대하여 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 계약은 성립하지 아니한 것으로 보는 것이 상당하다.”고 판시하고 있다. (대법원 2001.3.23. 선고 2000다51650 판결)
- 주10. 지원림. 2015. 민법학(제13판). 홍문사. p.1340-1341.
- 주11. 지원림. 2015. 앞의 책. p.1342.
- 주12. 대법원 1997. 7. 8. 선고 96다36517 판결 : 토지는 인위적으로 구획된 일정범위의 지면에 사회 관념상 정당한 이익이 있는 범위 내에서의 상하를 포함하는 것으로서, 토지의 개수는 지적법에 의한 지적공부상의 필수, 분계선에 의하여 결정되는 것이고, 어떤 토지가 지적공부상 1필의 토지로 등록되면 그 지적공부상의 경계가 현실의 경계와 다르다 하더라도 다른 특별한 사정이 없는 한 그 경계는 지적공부상의 등록, 즉 지적도상의 경계에 의하여 특정되는 것이므로 이러한 의미에서 토지의 경계는 공적으로 설정 인증된 것이고, 단순히 사적관계에 있어서의 소유권의 한계선과는 그 본질을 달리하는 것으로서, 경계확정소송의 대상이 되는 '경계'란 공적으로 설정 인증된 지번과 지번과의 경계선을 가리키는 것이고, 사적인 소유권의 경계선을 가리키는 것은 아니다.; 대법원 1996. 4. 23. 선고 95다54761 판결 : 서로 인접한 토지의 경계선에 관하여 다툼이 있어서 토지 경계확정의 소가 제기되면 법원은 당사자 쌍방이 주장하는 경계선에 구속되지 않고 스스로 진실하다고 인정되는 바에 따라 경계를 확정하여야 하고, 소송 도중에 당사자 쌍방이 경계에 관하여 합의를 도출해냈다고 하더라도 원고가 그 소를 취하지 않고 법원의 판결에 의하여 경계를 확정할 의사를 유지하고 있는 한, 법원은 그 합의에 구속되지 아니하고 진실한 경계를 확정하여야 하는 것이므로, 소송 도중에 진실한 경계에 관하여 당사자의 주장이 일치하게 되었다는 사실만으로 경계확정의 소가 권리보호의 이익이 없어 부적법하다고 할 수 없다.; 경계확정소송의 대상인 경계는 공적으로 설정·인증된 것으로 사인이 제멋대로 처분할 수 없는 일필의 토지와 일필의 토지의 경계, 즉 지번경계라는 설명으로 박태신. 2000. 토지경계확정소송에 관한 고찰. 연세법학연구. 7(2):273; 등기관이 실시하는 표시등기의 확정 대상으로 하는 것은 (즉 지적도상 경계는)공적 존재이며, 사인간 자유롭게 처분할 수 없기 때문이라는 설명으로 寶金敏明. 2018. 境界의理論と実務(改訂版). 日本加除出版. pp.485.
- 주13. 신국미. 2015. 앞의 논문. 114.
- 주14. 대법원 2006. 9. 22. 선고 2006다24971.
- 주15. 김창환·신동휘·이기환. 2010. 지적재조사를 위한 불합지정리사업의 유형과 제도개선 연구. 한국지적학회지. 26(2):280.
- 주16. 배우재·송명경·이용호. 2014. 합의경계 중심의 지적재조사사업 경계설정 개선에 관한 연구. 한국지적학회지. 30(2):150, 김일·문승주. 2020. 앞의 책. p.106, 황보상원. 2022. 지적재조사사업의 효율화를 위한 경계설정 개선 방안. 한국지적학회지. 38(1):85; 일본의 지도혼란지역 내의 토지여서 필계특정제도와 필계확정소송에 의해서도 판정하지 못하는 등 특별한 사정이 있을 때는 집단화해의 방법으로 필계를 사실상 다시 형성하는 것은 가능하다고 해석하고 있으며, 지적조사(국토조사법 제2조) 대상지역 내의 관계자 전원의 합의가 있으면 집단합의를 근거로 지도정정을 할 수 있다는 설명으로 寶金敏明. 2018. 앞의 책. pp.17, 117.
- 주17. 대전광역시행정심판위원회 2018.10.29. 재결 2018-98, -99, -100호.
- 주18. 표준국어대사전.
- 주19. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제8조는 대지 위에 구분소유권의 목적인 건물이 속하는 1동의 건물이 있을 때에는 그 대지의 공유자는 그 건물 사용에 필요한 범위의 대지에 대하여는 분할을 청구하지 못한다고 규정하여 대지 사용을 위해 필요한 토지의 사용을 보장하고 있다.
- 주20. 신국미. 2015. 지적재조사에서의 사법적 쟁점. 한국지적정보학회지. 17(2):86-87.
- 주21. 국민권익위원회 2015.6.22. 의결 2AA-1503-309791에서 경계 재조정을 권고하는 이유 중의 하나는 제3자 간 합의된 경계가 신청인의 권리를 침해할 우려가 있다고 판단되었기 때문이다.

주22. 어스앵커(Earth Anchor)는 직경 10센티미터, 길이 약 30미터의 둥근 쇠파이프를 굴착하여 그 속에 철심과 콘크리트를 넣어 조성하는 것으로 굴착 공사 등에서 측면의 흙이 안쪽으로 무너지는 것을 방지한다. 제거가 쉽지 않아 공사완료 후 그대로 방치하는 경우가 있다. 본 논문에서는 판결문에서 사용된 '어스앵커'로 통일하여 기술.

주23. 대법원 2005.5.27. 선고 2005다6495 판결.

주24. 이병준. 2011. 인접한 토지의 경사면에 건축한 석축의 부합과 방해배제청구권. 민사법학. 54(1):96-97.

주25. 대법원 2003.3.28. 선고 2003다5917 판결.

주26. 대법원 1997.8.21. 95다28625 판결.

주27. 대법원 1996.6.14. 94라61359.61366 판결.

주28. 녹지지역 내 임야를 토지분할신청한 데 대하여 관할 행정청이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정한 개발행위허가기준에 부적합하다는 등의 이유로 토지분할신청을 거부한 사안에서, 녹지지역 안에서의 토지분할은 관계 법령에서 인·허가를 요구하는 경우에는 그 인·허가를 받아야 하고 관계 법령에서 별도로 인·허가를 요구하지 않는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 개발행위허가를 받아야 하며, 법원의 확정판결(화해, 조정조서 포함)이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 토지분할에 관한 개발행위허가를 대체하는 것으로 볼 수 없다는 대법원 판시(대법원 2012.12.27. 선고 2011두14562 판결)를 살펴보면 법원의 확정판결과 관련 법령에 따른 인·허가는 별개의 문제이다. 따라서 토지소유자 간 합의된 경계라도 관련법령의 적법여부는 반드시 판단하여야 할 것이다.

참고문헌

References

김일·문승주. 2020. 지적재조사총론. 좋은땅, p. 105-106.

김진·임형택·임승. 2018. 불합리한 토지경계 해소 방안 에 관한 연구. 한국지적학회지. 34(3):121-130.

김창환·신동휘·이기환. 2010. 지적재조사를 위한 불합지정리사업의 유형과 제도개선 연구. 한국지적학회지. 26(2):280.

문승주. 2021. 토지경계 분쟁의 해결방안에 관한 연구. 박사학위논문. 한국외국어대학교, p. 45.

박태신. 2000. 토지경계확정소송에 관한 고찰. 연세법학연구. 7(2):273.

박태신. 2001. '토지경계확정소송의 법적 성격'에 관한 판례 평석. 민사판례연구. 15(하):86.

박현순. 1998. 현실의 경계와 지적도상 경계가 상위한 경우의 법적 문제. 대법원 사법논집. 19:43.

배우재·송명경·이용호. 2014. 합의경계 중심의 지적 재조사사업 경계설정 개선에 관한 연구. 한국지적학회지. 30(2):150.

신국미. 2015. 지적재조사에 관한 특별법 제14조의 경계설정기준에 관한 연구. 한국지적학회지. 31(3): 113-114.

신국미. 2015. 지적재조사에서의 사법적 쟁점. 한국지적정보학회지. 17(2):86-87.

신국미. 2017. 경계분쟁과 토지경계확정소송. 한국지적정보학회. 19(2):143.

이병준. 2011. 인접한 토지의 경사면에 건축한 석축의 부합과 방해배제청구권. 민사법학. 54(1):96-97.

지원림. 2015. 민법강의(제13판). 홍문사, p. 1340-1342.

피정현. 2007. 경계확정의 소에 대한 재검토. 원광법학. 23(2):223.

한국국토정보공사. 2019. 지적학 총론. 구미서관, p. 321.

황보상원. 2003. 토지경계의 역사적 고찰. 지적. 33(6): 21.

황보상원. 2022. 지적재조사사업의 효율화를 위한 경계설정 개선 방안. 한국지적학회지. 38(1):85.

實金敏明. 2018. 境界の理論と実務(改訂版). 日本加除出版, pp. 17, 117, 485.

2022년 07월 19일 원고접수(Received)
 2022년 10월 17일 1차심사(1st Reviewed)
 2022년 11월 22일 게재확정(Accepted)

초 록

1910년 토지조사법 제정 이후 110여년 만에 「지적재조사에 관한 특별법」이 제정되어 2030년까지 지적재조사사업이 추진될 예정이다. 본 사업에서 경계설정은 중요한 비중을 차지하고 있으며, 지적재조사측량규정에서는 지상경계 설정 기준에 대한 구체적인 예시를 두고 있다. 이러한 경계설정에는 지상경계뿐만 아니라 지적도상 경계, 지방관습에 의한 경계에 따라서 설정할 수 있으며, 토지소유자간에 합의한 경계로도 설정할 수 있다. 다만 토지소유자간 합의한 경계에 대해서는 지적소관청이 수용여부를 판단하여야 한다. 그러나 합의경계의 수용 여부를 판단하는 기준이 없으며, 합의경계를 악용할 수 있는 문제점 등이 나타나고 있다. 아울러 국가가 관리하는 공적 존재인 토지경계를 사인간 합의할 수 있는 대상인가라는 문제제기도 있다. 따라서 합의경계와 관련된 사항을 심층적으로 검토하여 개선안을 제시하고자 한다.

합의경계관련 사항의 개선을 통해 지적소관청의 판단기준을 정립하고, 토지의 효율적 이용이 증가되어 사업이 원활히 추진될 것으로 생각한다.

주요어 : 합의경계, 지상경계, 경계설정, 지적재조사