

부동산공시제도 통합에 관한 연구

이 성 화

한성대학교 부동산학과 겸임교수

lsh0817@mogaha.go.kr

A Study on the Integration Method of Public Notice System of Real Estate Information

Lee, Seung-Hwa

Lecturer, Ph. D., Hansung University

Abstract: Cadastre and land registration are the public notice systems of real estate information in most countries. Generally, the part of land rights is dealt with in land registries while that of physical description of land is managed by cadastral offices. As a result, the management of real estate information is run by two different organizations, which has caused public inconvenience and duplicated investments.

The public registers concerning the real estate management have been lately computerized and operated within the individual information systems by the ministries concerned, which means that the system integration of those public registers of real estate should be promoted firstly and the study shows that it will be naturally done in a couple of years as the results of G4C Project. Secondly, the study also shows that Ministry of Government Administration and Home Affairs which supervises levels of municipalities should be in charge of the integration of operating organizations.

Not a few countries have already accomplished the integration of the two systems by the perception of the inconvenience of dual real estate system in the world. The ministries concerned should not make objections against the integration with ministry-selfishness but establish an integrated future-oriented public notice system of real estate to meet the demands of the public and societies.

중요어: 지적, 등기, 부동산등기제도

cadastre, land registration, public notice systems of real estate information

I. 서론

오늘날의 토지관리제도는 일본의 구제도를 답습하여 일부 변형시킨 제도로써 동일한 토지를 주체에 따라 토지대장과 등기부에 등록하는 절차를 거치게 하여 합리성과 능률성에서 문제점이 많다고 할 수 있다.

공부관리의 주체는 행정부와 사법부로 이원화되어 대장과 등기부의 불일치는 물론 내용의 중복으로 인력과 예산낭비 등 국민의 경제적 부담과 시간적 낭비를 초래하고 있는 실정이다. 이로 인하여 토지행정의 효율적 수행이 곤란하며, 중앙과 지자체는 부동산관리에 수 천명에 달하는 행정력과 매년 많은 재정적 손실을 초래하고 있다. 그러므로 부동산공시제도와 관련공부에 관한 정보를 통합하여 관리해야 할 필요성이 여러 분야에서 또다시 대두되고 있다.

이러한 점을 감안하여 본 논문은 토지에 대한 현행 부동산공시제도의 이원화에 따른 문제점을 분석하고 이에 대한 개선방안을 제시하여 효율적인 부동산관리와 국민의 재산권보호를 위한 부동산공시제도의 통합방안을 제시하고자 한다.

II. 부동산공시제도의 이론적 고찰

1. 부동산공시제도

1.1. 지적제도

우리 나라 지적제도는 1910년부터 1924년까지 실시한 토지조사사업과 임야조사사업의 성과에 의하여 창설되었으며, 토지조사사업과 임야조사사업은 시험사업을 실시한 후 단계적으로 전국에 확대 실시하였다.

토지조사 시험사업에 관한 사무는 1909년 11월 17일부터 다음해 2월 4일까지 추진하였으며, 측량은 1909년 11월 20일부터 다음해 2월 20일까지 경기도 부평군의 구소삼각점 설치구역인 군내면·동면·서면 일원¹⁾에서 실시하였다. 시험사업의 성과와 경험을 기초로 해서 조사작업의 순

서, 방법 및 소요예산 등을 확정하였으며, 1912년 8월 토지조사령(1912.8.13 제령 제2호)과 토지조사령시행규칙(1912.8.13 조선총독부령 제6호)을 제정 공포하고 전국적으로 토지조사사업을 위한 측량을 실시하였으며 지세령(1914.3.6 제령 제1호), 토지대장규칙(1914.4.25 조선총독부령 제45호) 및 토지측량표규칙(1915.1.15 조선총독부령 제1호)에 의하여 그 성과인 토지대장과 지적도를 작성함으로써 근대적인 지적제도가 창설되었다.

임야조사 시험사업은 1916년 1월부터 경기도 부천군 부내면·다주면·계남면 일원과 수개도의 일부분에서 실시하고 이 시험사업의 결과를 토대로 1918년 5월 조선임야조사령(1918.5.1 제령 제5호)을 제정 공포하여 임야조사사업을 전국적으로 확대 실시하였다. 이어서 1920년 8월 임야대장규칙(1920.8.23 조선총독부령 제113호)을 제정 공포하고 이 규칙에 의하여 임야조사사업의 성과인 임야대장과 임야도를 작성하였다.

토지조사사업은 임야, 산간지, 소도서, 미간지 등을 제외한 토지를 대상으로 조사하였고, 임야조사사업은 임야를 주로 하여 토지조사사업에서 제외된 모든 토지를 대상으로 조사하였다.

조선토지조사사업보고서 전문에 따르면 토지조사사업의 내용을 크게 나누어 토지소유권의 조사²⁾, 토지가격의 조사³⁾, 지형·지모의 조사⁴⁾ 등

1) 부평군은 부천군으로, 군내면과 서면은 부내면으로, 동면은 계양면으로 행정구역이 변경된 후, 현재의 인천광역시 부평구·계양구 관할로 변경되었다.

2) 토지소유권의 조사는 토지의 소재, 지적, 소유권자 등을 조사하고 지적도에 의하여 그 위치 및 형상을 측도하며 토지의 소유권 및 강계를 조사하여 지적을 명확히 함으로써 다년간 분규를 극하였던 토지분쟁을 해결하고 아울러 토지등기제도의 설정을 기하도록 하였다. 토지조사사업은 20,407천여원의 예산을 투자해 총 1,872천여명의 토지소유자를 사정하여 지적공부에 등록하였으며, 토지의 면적은 약 4,871,071정보에 19,108천필지에 달하였고, 전 국토에 대한 경지면적의 비율은 19.4%에 불과하였으며 산림의 총면적에 대한 경지면적의 비율은 27%에 달하였다.

3) 토지가격의 조사는 시가지에 있어서는 지목에 관계없이 모두 시가에 의하여 지가를 평정하고 각 지방을 통틀어 115급으로 구분하고 시가지

<표 1> 토지·임야조사사업의 성과비교

구 분	토 지 조 사 사 업	임 야 조 사 사 업
근거법령	토지조사법, 토지조사령	조선임야조사령
기 간	1910~1918(8년 10월)	1916~1924(9년)
목 적	식민지 지배를 위한 세원확보 (토지약탈 및 과세)	식민지 지배를 위한 기반조성 (토지약탈)
조사대상	과세대상 토지(전, 답, 대 등)	토지조사에서 제외된 토지
근거법령	토지조사법, 토지조사령	조선임야조사령
주관기관	임시토지조사국	도지사
성 과	토지대장 및 지적도 작성	임야대장 및 임야도 작성

3개 분야로 구분하여 조사하였으며 그 결과는 <표 1>과 같다.

1.2. 부동산등기제도

우리 나라의 부동산등기제도는 조선 초기부터 1893년까지는 입안을 사용하였으며 1894년부터 1905년까지는 가계와 지계제도를 사용하였으며, 1906년부터는 토지가옥의 매매, 교환, 증여, 전당에 대한 증명제도를 규정한 토지가옥증명규칙(1906.10.31 고종 칙령 제65호)이 공포되면서 조선부동산증명령(1912.3.22 제령 제15호)이 공포되기 전까지 증명제도를 사용하였다.

그 이후 조선부동산등기령(1912.3.18 제령 제9호)을 공포하여 부동산의 등기에 관하여 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 일본의 부동산등기법을 의용하기로 하였다.

그러나 아직 토지대장을 갖추지 못하고 있었던 당시의 상황으로는 부동산등기제도를 실시하기가 어렵게 되자 일부지역에 한하여 등기령을 시행하고 나머지 지역에 대하여 시행을 연기하였으며⁵⁾, 앞에서 언급한 바와 같이 토지조사사업과

이이에 있어서는 택지는 임대가격을 기초로 하여 지가를 산정하고 53급으로 구분하였으며, 전·답·지소 및 잡종지는 그 수익에 기초한 지가를 정하여 132급으로 나누었다. 지가평정 대상 토지는 지적공부에 등록된 19,108천필지의 토지 중 94.5%인 18,352천필지로서 지가총액은 939,203천 원에 달하였다.

4) 지형·지모의 조사는 지형측량이라고 일컫는 것

임야조사사업을 추진하여 토지대장과 임야대장을 작성함으로써 지적제도가 창설되고 이에 의하여 등기제도가 정착되었다.

현행 부동산등기는 국가기관으로서의 등기관이 등기부라는 공적장부에 부동산의 물리적 현황과 그에 대한 일정한 권리관계를 일정한 절차에 따라 기재하는 것 또는 그러한 기재자체를 가리키는 것을 말한다⁶⁾. 부동산등기제도는 토지와 건물에 대하여 국가기관인 등기관이 일정한 권리자의 신청, 국가기관의 촉탁 또는 등기관이 직권으로 등기부에 부동산의 소재, 지목, 건물의 종류, 면적, 소유자, 기타 물권 등을 기재하여 부동산에 관한 권리관계 내지 권리변동의 상태를 공시하는 제도이다.

다시 말하면, 부동산등기제도는 등기라고 일컬어지는 특수한 방법으로 부동산에 관한 물권을

4) 지형·지모의 조사는 지형측량이라고 일컫는 것으로서 지상에 있는 천위·인위적인 지물을 측도하며, 그 고저분포의 관계를 표시하여 이를 지도상에 명료하게 등록하도록 하였다. 지형측량은 대삼각점·소삼각점 및 측지용 도근점을 기초로 하여 작성된 지적도를 측도한 도면 위에 일반적인 지형과 행정구역 등을 그려 넣어 지형원도를 만드는 업무로써 1/10,000, 1/25,000, 1/50,000의 지형도를 작성하여 지세를 통합하고 계획과 통계 등에 활용하기 위하여 실측도를 측도하여 작성한 전국 단위의 1/200,000, 1/1,500,000, 1/2,500,000의 지형도와 각 도 단위의 1/500,000의 지형도를 작성하였다.

5) 이성화·윤석주, 「부동산공시법」, 서울 : 법문사,

공시하는 제도로서 부동산물권에 관한 사항을 등기부에 기재하여 부동산의 현황과 물권관계를 공시함으로써 부동산에 관한 거래의 안전과 신속을 꾀하려는 중요한 기능을 갖는 제도이다. 역사적으로 볼 때 부동산등기제도는 동산과 같이 이전이 불가능한 토지 및 건물의 자금화를 용이하게 할 수 있도록 하기 위하여 창안되었으며 점차 부동산관리 전반을 공시하는 제도로 발전되어 왔다.

1.3. 지적제도와 등기제도의 비교

지적제도는 토지표시에 대한 사실관계를 공시하고 등기는 토지에 대한 권리관계를 공시한다는 점에서 차이가 있으나, 그 대상은 동일 토지라는 점에서 지적과 등기는 긴밀한 관계가 있다. 즉, 권리관계를 공시함에도 그 목적물이 특정되어야 하고 사실관계를 공시함에 있어서도 권리변동의 효력이 발생하여야만 그 신고 또는 신청의무자가 특정되는 것이므로 지적과 등기는 그 목적물의 표시와 소유권의 표시에 관한 한 항상 부합되어야 한다.

따라서 등기부의 토지표시사항에 관하여는 지적을 기초로 하고 지적의 소유권의 표시는 등기를 기초로 한다. 그러나 미등기토지의 소유자 표시에 관하여는 지적을 기초로 하는 것은 등리기관의 사실조사권에 바탕을 두고 등기기관이 형식적 서면심사권 밖에 없는 데에서 기인한다. 즉, 실제 토지현황과 등록의 부합을 기하여야 할 선결문제를 해결하지 않고 지적, 등기의 부합만으로는 문제해결에 도움이 되지 않는다.

우리 나라는 지적, 등기제도가 이원화되어 있기 때문에 등기기관의 등기필통지제도, 양공부 불일치의 경우의 부합등기 선행의무규정과 등록기관의 지번변경, 경정등기 등의 경우 촉탁제도, 불부합통지제도 및 등기필통지에 의한 소유자 변경등록규정 등이 등록사항과 등기사항을 연결하는 근간을 이룬다.

보존 또는 표시변경등기의 의무화 규정 등리기관의 불부합 통지에 의한 등기기관의 직권등기제도 등을 규정하고 있는 것도 등록, 등기의 유기적인 상호 의존성을 표현한다. 이와 같은 상호관계로 인하여 등기의 오류는 등록의 오류를 초래하고 등록의 오류는 등기의 오류를 초래한다.

<표 2> 지적제도와 등기제도의 비교

구 분	지 적 제 도	토 지 등 기 제 도
목 적	<ul style="list-style-type: none"> ○영토내 토지의 효율적 관리와소유권의 보호 · 재산과세(지방세)근거 	<ul style="list-style-type: none"> ○토지재산권 보호 (권리발생·변경·소멸) · 분쟁대비 재판기준
담 당	<ul style="list-style-type: none"> ○ 행정부(행자부) · 지방자치단체(시군구) · 행정구역 중심 · 토지 표시 (소재, 지번, 지목, 면적) · 소유권 표시 (성명, 주소, 주민등록번호) · 토지가격 표시 (공시지가, 토지등급, 기준수확량 등급) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사법부(대법원) · 등기소 · 재판 관할(지방법원)구역 중심 · 토지 표시 (소재, 지번, 지목, 면적) · 소유권 표시 (성명, 주소, 주민등록번호) · 기타 재산권표시 (지상권, 지역권, 전세권, 저당권 등)
운영방식	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지적공부등록 ○ 적극적 등록주의 (직권등록주의) ○ 실질적 심사 (현지조사 및 측량검사) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 등기부등기 ○ 소극적 등록주의 (당사자 신청주의) ○ 형식적 심사 (서면심사)
근 거	지적법	부동산등기법

그러므로 등록과 등기의 위와 같은 관련성이 곧, 일원화하여야 한다는 이유가 되고 있다.

근본적으로 등기제도는 당사자의 신청에 의하여 부동산에 관한 권리관계를 공시함으로써 거래의 안전을 도모하기 위한 제도이고, 지적제도는 당사자의 의사와는 관계없이 국가가 행정적 목적으로 국가공권력에 의하여 부동산의 현황을 특정하여 공시하기 위한 제도인 것이다.

부동산에 대한 권리관계는 그 부동산의 존재 없이는 성립될 수 없는 것이므로 양자는 항상 일치하여야 한다. 지적제도의 소관청은 지적국정주의에 의하여 지적공부를 관리하는 시장(구를 두는 특별시·광역시 및 시에 있어서는 구청장), 군수가 되고, 등기제도는 사법기관인 등기소장이 관할 지방법원장의 명을 받아 관할한다. 그리고 지적제도의 목적은 효율적인 토지관리와 소유권 보호에 이바지함을 목적으로 하고 부동산등기제도는 부동산 물건변동사항을 공시하는 작용을 함과 동시에 등기 없이는 물건변동의 효력이 발생하지 아니한다.

2. 외국의 부동산공시제도

2.1. 일본

가. 지적제도

일본의 지적제도는 과세목적으로 지적조사가 진행되었고 지적산정에 치중하였다. 일본은 1950년 토지세가 국세에서 지방세로 전환하는 지방세법의 개정과 1948년의 행정기구의 개혁에 따라 1951년 토지대장과 건물대장이 세무서에서 등기소로 이관되고 1960년 4월 1일 토지대장과 건물대장을 폐지하여 그 기능을 등기부의 표제부에 합하는 부동산등기법의 개정에 따라 장부가 일원화되었다⁷⁾. 따라서 독립된 지적공부는 없어지고 관장기관도 등기사무를 관장하는 법무성에 통합되었다.

일본의 지적관리는 크게 중앙행정기구로서 법무에 관한 행정, 즉 호적, 부동산등기, 공탁 등의

업무를 관할하는 법무성이 있으며 지적사무와 관련한 부동산등기와 사법서사 및 토지가옥조사사는 민사행정 2부 부동산 등기과에서 담당하고 있으나 법무성은 지역특성과 업무내용에 따라 다소 기구의 차이가 있다⁸⁾. 가장 하부조직인 지국, 출장소에서는 부동산등기, 공탁, 사법서사 및 토지가옥조사사에 관한 사항을 담당하고 있다. 또한 국토조사를 위해 총리부 산하에 국토청을 두어 중앙에 토지국과 그 밑에 국토조사과가 있으며, 도(都)·도(道)·부·현 및 시·정·촌에서 지적조사에 관한 사항을 담당하고 있다.

국토조사사업에 의한 지적조사를 하는 시·정·촌 특성에 따라 다르나 관련되는 조직으로는 세무과의 고정자산세계, 자산세과, 도시계획과, 도시개발과, 용지과, 건설과 등을 들 수 있다.

이와 같이 등기소에는 권리의 공시를 위한 기본공부를 운용하는 대신에 시·정·촌에서도 과세와 도시계획 및 지역개발 등 기본행정을 위하여 필요한 대장과 지적도를 운용함으로써 행정상으로는 토지행정 이원화에 따른 불편이 아직 존재하고 있다.

나. 등기제도

일본의 등기제도는 우리 나라와 비슷하였으나 1951년부터 지적과 등기사무가 일원화되기 시작하여 1975년에 대장과 등기부까지도 일원화되었다. 즉 부동산등기법 개정시에 등기관에게 표제부의 사실조사권을 준 것은 일원화이전의 토지대장법에서 인용한 것이지만 등기에 있어서도 일부가 사실조사할 수 있는 제도로 된 셈으로 부동산등기는 권리관계를 명확히 하는 공시기능도 갖게 된 것이다.

따라서 등기부와 토지 및 가옥대장의 일원화에 의하여 등기부의 표시에 관한 등기는 그 자체가 독립되어 부동산 자체상황을 명확히 하기 위한 등기로서 종래의 토지 및 가옥대장의 등록과 같은 기능이 부과되어 지목변경이나 토지분할, 신규등록 등 토지의 이동정리는 토지조사나 측량

7) 최영광, “부동산공시제도의 일원화에 관한 연구”, 건국대학교 행정대학원 석사학위논문, 1985, p27.

8) 박순표·최용규·강태석, 「지적학개론」, 서울 : 형설출판사, 1993, p.435.

에 의하여 직접 등기까지 이행된다.

일본의 부동산등기법은 수십 차례 개정되었으며 우리 나라와 같이 등기에 공신력이 없고, 등기원인증서의 전담 공증사 제도도 없으며, 등기 공무원의 심사권도 형식적 심사주의에 불과하지만 등기와 지적제도의 통합으로 공부 및 공시기능을 일원화하여 절차적인 면에서 합리적인 제도를 기술적으로 개발함으로써 공시제도의 안전을 기하고 있다⁹⁾.

2.2. 프랑스

가. 지적제도

프랑스 지적제도의 창설은 1807년에 지적시행령을 제정하여 1808년부터 1850년까지 실시한 지적측량성과에 의하여 이루어졌으며, 나폴레옹은 지적제도가 시민들에게 공평한 법으로 토지세를 부과하기 위한 과세자료로 활용하고 토지소유에 관한 문제를 해결하기 위한 목적으로 창설하였고 기본법은 민법과 행정법이었다.

지적공부는 지적도, 대장, 도엽기록부 및 보조공부로서의 색인부로 구성된다. 지적도에는 지적경계선과 건물을 함께 표시하여 위치를 파악할 수 있으며 별도로 토지대장 및 가옥대장을 비치하여 그 대상물의 특성을 알 수 있도록 하였다.

프랑스의 지적관리는 중앙부처인 재무경제성에서 지적사무와 등기사무를 관장하고 있으며 주무국은 세무국으로 그 아래에 지적, 등기, 국유재산관리, 국유재산평가 등 4개과가 설치되었다. 지방에는 중앙의 세무국 지도감독하에 지방세무국이 설치되어 지방세무국 아래 지적사무소가 설치되어 있다. 또한 전국에 약 8,000명의 공무원이 지적업무를 담당하고 있으며 지방세무국 산하에 지방등기소가 설치되어 있으며, 전국 약 5000명의 공무원이 등기업무를 관장하고 있다. 따라서 중앙에는 지적사무와 등기사무를 단일기관에서 관장하고 있으나 지방에서는 지적사무와 등기사무를 각각 독립된 별개의 기관에서 처리하고 있다.

프랑스 지적제도는 업무량이 증가하고 해마다 수많은 변경사항이 발생함으로써 지적자료를 효율적으로 유지관리하기 위하여 1965년부터 1978년까지 지적사무에 대한 1단계 전산화 사업계획(MAJIC I)을 수립하여 추진하였다.

지적전산 데이터베이스는 건물이 없는 필지 파일과 건물이 있는 필지 파일 및 소유자 파일 그리고 공공용지 파일로 구성되어 있다. MAJIC I은 토지의 이동정리와 지적공부의 열람·등본 등 민원사무를 전산처리할 수 없기 때문에 2단계 사업계획(MAJIC II)을 수립하여 토지이동사항과 자료의 관리 및 통계, 토지와 건축물의 확인사무 등을 전산처리할 수 있도록 추진하고 있으며, 국토자원의 종합적인 이용계획과 개발, 토지관리 등에 필요한 기본정보를 제공할 수 있는 다목적지적제도로 전환하고 있다.

나. 등기제도

등기는 등기공무원이 전담하고 있는데 등기공무원은 등기를 함에 있어 실질적인 심사권한이 없으므로 등기신청의 형식적 요건과 절차상의 흠결 여부만 심사에 대상이 된다. 따라서 등기공무원에게는 형식적 심사권만 주어져 있다.

등기부의 편성은 부동산의 권리자를 표준으로 한 인적편성주의에 의하나 인적편성주의는 공시방법으로서 그 기능을 잘 발휘할 수 없으므로 1955년의 개정된 등기법에서는 부동산 포함(票函)을 설치하도록 함으로써 물적 편성주의 요소를 가미하였다. 한편 등기의 공신력은 인정되지 않는다. 따라서 등기의 사항이 실체법상 불성립하거나 무효인 때에는 그 불성립·무효를 가지고 선의의 제3자에게도 대항할 수 있는 것이다. 그러나 등기를 함에 있어서 반드시 공증을 거쳐야 하고 또 등기의 방식이 당사자가 제출하는 공증문서를 그대로 편철하는 것이므로 공증문서에 단순한 추정력이 아닌 법적 증명력이 인정되므로 실제에 있어서는 공신력을 인정하는 것과 비슷한 결과가 된다¹⁰⁾.

등기의 신청은 단독신청주의를 취하고 있어 등

9) 홍관희, “부동산 공시제도의 개선방향에 관한 연구”, 전주대학교 대학원 박사학위논문(1992), p.110.

10) 홍관희, 전제논문, p.73.

기청구권이라는 문제는 생길 여지가 없고 등기 공무원은 실질적 심사권이 없기 때문에 등기 공무원의 책임에 있어서도 국가배상책임이 인정되지 않으며 직무집행상의 책임도 민사적인 책임에 불과하고 행정책임은 인정하지 않는다.

2.3. 독일

가. 지적제도

독일의 지적제도는 1801년 비바리아(Bivaria) 지방에서 지적측량을 시작하여 1864년에 완성되었으나 전국적인 지적제도는 1870년에 측량을 착수하여 1900년에 완료함으로써 확립되었다.

그후 연방정부의 고유사무로 운영되어 왔으나 제2차 세계대전 이후 각 주정부에서 독자적인 지적법을 제정하여 각 주정부 단위로 운영되고 있다. 각 주의 소관청은 지적관리의 통일성을 유지하도록 하고 있으며, 따라서 주정부마다 지적부서가 내무부·재무부·상공부·무역부 등 각각 다른 부서에 소속되어 있다. 그리고 지적제도 또한 주별로 서로 다르기 때문에 독일 전체에 대한 지적사무를 조정·협의할 수 있도록 각 주를 대표하는 지적공무원들로 구성된 협의기구를

설치하여 운영하고 있다.

독일의 지적제도는 19세기 세지적을 목적으로 출발하였으나 점차 다목적지적의 기능으로 개선하고 있으며, 지적개선사업은 지적전산화사업을 통하여 수행되고 있다. 지적제도는 토지정보체계와 지리정보체계의 토대가 되고 있으며, 독일 전역의 모든 토지와 건물을 포함한 부동산을 등록 관리하는 부동산지적제도(property cadastre)로 발전되고 있으나 연방정부의 지원이 없이 주정부의 부담에 의하여 추진되고 있어 각주에 따라서 추진방법과 추진실적 등이 다르다.

또한 독일의 지적은 각 주별로 모든 토지의 일필지와 건축물을 공통으로 등록하며 일필지를 기초로 하는 제도이다. 일필지는 도면과 대장자료로서 설명되고 법률적 부동산의 권리로서 지적은 토지의 범위를 나타내고 소관청이나 등록된 측량사에 의하여 소유자, 위치, 크기, 지목, 경계 등 모든 관련된 사실이 등록되었다.

이러한 시스템은 도시계획의 입안이나 환경보호 등 다양한 종류의 업무에 대한 융통성을 가진 토지정보시스템의 기초가 되고 있다.

<표 3> 독일의 각 주별 지적업무 현황

주 명칭	지적업무 담당부서	지적측량사 현황	비고
계		1,468	
바덴뷔르템베르크	경제기술부	125	
바이에른	재정부	0	
베를린	건설주거부	44	
브란덴부르크	내무부	154	
브레멘	건설부	5	
함부르크	측량부	7	
헤센	경제, 교통, 기술부	82	
메켈른부르크-포로메른	내무부	81	
니더작센	내무부	108	
노드라인베스트팔렌	내무부	467	
라인란드-팔츠	내무체육부	84	
자아란드	재정부	12	
작센	내무부	120	
자센-안할트	내무부	61	
슬레스비히-홀스타인	내무부	40	
튀링겐	내무부	78	

자료 : 한스크누프, 국제학술강연회, 2002, p10.

나. 등기제도

독일에서는 12세기경부터 게르만법에서 동산과 부동산을 구별하였으며 부동산에 대한 물권의 변동은 도시장부에 기입하는 관행이 생김으로써 오늘날의 부동산등기제도의 기원이 되었다.

1135년에 쾰른시에서 처음으로 등기제도가 시행된 이래 13세기경에는 북부 독일의 각 도시에서 시행되었고, 14세기경에는 남부 독일의 각 도시에까지 보급되었는데 이 보급과정에서 프로이센등기법이 제정되어 현대 각국의 등기제도에 커다란 영향을 주게 되었다. 그후 1896년에 실체적 등기법의 규정이라 할 수 있는 토지등기부령이 제정되어 1900년 시행되었으나 토지등기부령은 각 토지의 특별법에 의한 유보를 넓게 인정하고 있었기 때문에 실질적으로는 전국적으로 시행되지 못하고 그후 1935년 나치스정부에 의하여 등기법을 전면 개정하게 되어 오늘날의 부동산등기제도의 기본구성이 완성되게 되었다. 지적업무와 등기업무는 중앙기관은 내무부와 법무부로 이원화되어 있으나 일선에서 민원처리는 통합사무소를 설치운영하고 있어 국민의 불편을 해소시키고 있다.

등기업무는 구법원이 관장하며 토지등기판사가 그 사무를 담당한다. 등기부는 등기의 대상이 되는 토지를 기준으로 하여 편성하는 물적 편성주의를 채택하고 있는데 지상물은 토지에 따른다는 원칙을 취하고 있기 때문에 건물은 토지의 본질적 구성부분을 이루므로써 독립성이 없다. 또한 독일법상 등기는 물권변동의 요건이기는 하지만 등기만으로써 물권변동이 생기지 않고 등기 외에 합의가 있어야 하는 실질적 합의주의를 취하고 있다. 그리고 등기공무원의 고의나 과실로 이해관계인에게 손해를 준 경우에 한해 국가배상책임을 인정하고 있다.

2.4. 스위스

가. 지적제도

스위스의 토지등록제도는 토지소유자의 권리보호를 주목적으로 하는 적극적 등록체계를 가지고 있다. 따라서 토지등록제도는 개개인의 토지

에 대한 계약과 협정이 지적부나 지적도에 등록되지 않고는 법적 효력을 발생하지 못하고 등기된 토지는 국가가 보증하는 공신력이 있다.

스위스는 사법경찰성¹¹⁾의 법무국에서 지적을 관장하며 지적과와 측량관리과가 있고 등기업무는 모두 지적에 일원화되어 있다. 스위스는 민법에 근거하여 지적조사를 실시하되 일본과 달리 강제조사를 하며 지적의 수정사항도 법률상으로 규정되어 있다. 조사는 연방정부(사법경찰성 측량관리국) - 주(측량국) - 시·군·구(계마인테)의 계통으로 실시한다.

연방정부는 지적공부와 지적도의 양식, 측량의 정도와 작업규정 등 작성과 보조금 교부 등의 업무를 시행하고 각 주 측량국은 연방 지도하에 주내 지적조사를 감독하며 시·군·구는 지적등기소를 설치하여 지적공부를 관리한다.

신규의 지적조사와 지적공부의 갱신작업은 주와 특별계약을 한 민간 측량업자가 주의 지도·감독하에 실시한다. 지적조사에 필요한 비용은 연방정부가 40~85%를 보조하고 잔액은 주와 시·군·구가 부담한다. 지적공부의 갱신과 보수작업은 강제적으로 실시하고 그 측량비용은 주와 시·군·구 및 관계 토지소유자가 분담한다.

지적도는 연방정부 국방성이 작성한 축척 1:25,000 기본도를 기본도로 한 1:10,000과 1:5,000의 전망도를 바탕으로 작성한다. 지적도에는 각 필지의 내용과 특징 및 토지경계절차를 내용으로 담고 있으며, 축척을 1:500~1:1,000을 기본으로 하여 시가지는 1:500, 삼림지대는 1:2,000, 산악부는 1:10,000로 하고 있다. 일필지의 조사방법에서는 일본, 대만과 대동소이하나 경계점 표지의 설치권한은 면허를 받은 지적조사사에게만 부여하고 있다.

지적조사의 성과는 지적도와 원부로서 작성되고 주의 대장관리사가 관리·유지하며 항상 최신 내용으로 변경·정리하여야 한다. 이 성과는 본래의 목적인 권리보호의 절대적 자료인 반면 국토개발과 보전 등 토지행정, 통계업무, 과세업무 등의 기본자료로 이용되고 있다.

11) 우리나라의 행정자치부와 법무부의 기능을 합친 행정관서로 볼 수 있다.

나. 등기제도

부동산등기부는 원래 회계장부식 대장으로 되어 있었으나 이를 카드화하였으며 등재사항은 우리 나라의 토지대장, 건축물관리대장 그리고 부동산등기부의 표제부, 갑·을구를 종합한 것과 같이 상세한 편이고 또한 지적도 호수와 관계대장과의 관련번호, 색인번호 등이 등록되어 있다. 등기소의 관할구역은 지방행정구역인 각 주가 정하며 토지등기관리인이 등기사무를 담당한다.

등기부는 물적 편성주의에 따라 1필지의 토지에 1용지를 둔다. 등기의 요건으로서 신청과 등기허락이 요구되며 신청권을 갖는 것은 수동적 당사자뿐이고 구두에 의한 신청도 인정된다. 등기허락은 공정증서로 작성할 필요는 없고 단순한 서면으로 충분하다.

또한 등기부의 확정력과 공신력을 인정하며 물건변동의 성리요건주의를 채택하고 있다. 스위스의 지적과 등기의 통합행정기구는 연방정부의 지도를 받아 각 주정부가 주의 실정에 맞도록 독자적으로 수행하고 있다. 지방의 각 주의 특성에 따라 지적사무의 담당부서가 다른데 주정부의 사법부의 사법경찰성, 경제성, 재무성, 산림성 또는 농림성 등에서 관장하고 있다. 각 주의 관장부서가 서로 다른 이유는 지적제도를 단순한 과세 또는 소유권의 공시목적뿐만 아니라 더 나아가 토지이용의 관계까지 고려하고 있음을 알 수 있다.

Ⅲ. 이원화된 부동산공시제도의 관계 및 문제점

1. 이원화된 부동산공시제도의 관계

1.1. 지적과 등기의 관계

지적은 토지에 대한 사실관계를 공시하고 등기는 토지에 대한 권리관계를 공시한다는 점에서 차이가 있다 할지라도 그 대상은 동일 토지라는 점에서 지적과 등기는 밀접한 관계를 가진다. 그런데 등기부가 이러한 본래의 기능을 다하려면 무엇보다도 우선 등기 대상인 토지의 특징이 필요하다.

어떤 토지에 관한 등기가 있더라도 그 등기의 대상인 토지의 존재여부 또는 그 토지의 소재 여부를 알 수 없다면 등기제도는 완전히 그 목적을 잃게 된다. 토지에 관한 등기제도가 그 목적을 달성하기 위하여서는 등기된 부동산의 존부나 소재 등 동일성을 쉽게 확정하는 방법을 갖추어야 한다. 토지대장은 토지에 대한 신중한 측량과 조사를 바탕으로 하기 때문에 각 필지의 동일성을 상당히 정확하게 표시하고 있어서 이를 토지에 관한 사권의 공시를 위한 등기제도에도 이용하기로 한 것이다. 즉 대장의 기재는 등기될 토지를 특정하고 확정하는 기초로 이용되고 있다.

<표 4> 외국의 부동산공시제도 통합사례

국 가	통합전		통합후
	지 적	등 기	
일 본	내무성	법무성	법무성
프랑스	-	-	재무경제성
독 일	내무부	법무부	미통합
스위스	-	-	사법경찰성

그러나 토지에 대한 정확한 과세와 징수를 위해서는 그 토지에 관한 권리관계 특히 소유관계를 파악한다는 것이 필요하다. 여기서, 등기부에 올려지는 일정한 권리관계로서 과세상 필요한 사항은 이를 곧바로 대장에 옮김으로서 과세와 징수의 신속·정확을 꾀할 수 있다.

즉, 권리관계를 공시함에도 그 목적물이 특정되어야 하고 사실관계를 공시함에 있어서도 권리변동의 효력이 발생하여야만 그 신고 또는 신청의무자가 특정되는 것이므로 지적과 등기는 그 목적물의 표시 내지 소유권의 표시에 관한항상 부합되어야 한다. 따라서 등기에 있어서 토지의 표시에 관하여는 지적을 기초로 하고 지적에 있어서의 소유자의 표시는 등기를 기초로 한다.

그러나 미등기 토지의 소유자표시에 관하여는 지적을 기초로 하는 것은 등록기관의 사실조사권에 바탕을 두고 등기기관이 형식적 서면심사권밖에 없는 데에 기인한다.

1.2. 건축물과 등기의 관계

건축물에 관하여는 그 동일성을 확립하는데 이용할 수 있는 토지대장과 임야대장에 버금가는 건축물대장제도가 있지 않았다. 다만 각 지방자치단체가 지방세 징수의 편의를 위하여 작성된 과세대장을 근거로 하여 건축물대장을 작성·비치하였으며, 1991년 5월 31일 법률 제4381호로 건축법을 개정하여 건축물대장 작성근거를 마련하였으며, 1992년 6월 1일 건설부령 제507호로 건축물대장의 등재및관리등에관한규칙을 제정하여 건축물대장의 서식, 기재내용, 절차 등을 규정하여 건축물대장이 작성 비치되었다.

그 이후 1994년 4월 8일 행정쇄신위원회의 결정에 따라 1996년 7월 1일 이후부터 행정자치부에서 건축물대장을 인수받아 관리하고 있다가 2001년 7월에 건설교통부로 다시 이관하여 사용하고 있다.

그리고 각 지방자치단체는 관련규정에 의하여 건축물대장의 등본을 발급해 주고 있으며 이것을 가지고 등기신청 등에 이용하고 있다. 이와 같은 사정 때문에 현재로는 건물등기부가 동시

에 건축물대장으로서의 직분을 가진다고도 할 수 있으며 이 때문에 진실에 부합하지 않는 건물보존등기가 생길 염려 내지 위험이 크다.

건축물대장의 부실은 우리의 건축행정에 커다란 문제점의 하나로서 현재의 토지대장과 같은 정확한 공적장부를 마련하여야 한다. 그러나 건축물대장의 법적 근거가 부실하고 대장 자체도 불비한 것은 사실이나 구분건물에 관해서 만든 「집합건물의소유및관리에관한법률」에 의하여 그 대장에 관한 확실한 법적 근거가 마련되어 있다. 즉 집합건물의 적용을 받는 건물에 관하여는 시장·군수·구청장이 가옥대장과 건물의 도면 및 각 층의 평면도를 작성·비치하여야 하는 것으로 하고 대장의 등록사항과 등록절차·신규등록과 변경등록의 절차·소관청의 직권조사 등에 관하여 대체로 지적법에서 토지대장에 관하여 취하고 있는 것과 같은 원칙으로 규제하고 있다. 따라서 구분건물에 관하여는 상당히 정비된 대장이 마련되어 있다고 할 수 있다.

건물에 관한 사항도 대장과 등기부에 있어서 동일사항에 관하여 어느 쪽의 기재를 바탕으로 하느냐는 두 공부의 지니는 성격과 등재사항의 성질에 따라 정하여 지는 것은 토지의 경우와 같다고 하겠다. 그리고 건물의 소유권보존등기에 있어서도 소유권의 확인에 관하여는 건축물대장의 등재를 기초로 하는 것도 토지와 같다.

또한 건물의 분합·번호·종류 또는 구조의 변경·멸실·면적의 증감 또는 부속건물의 신축·지번의 변경이 있을 때에 등기를 하는 경우에 있어서 건축물대장을 첨부하고 또 건물의 분합·구조의 변경이나 면적의 증가 등기는 도면을 첨부하여야 한다.

2. 부동산공시제도의 이원화로 인한 문제점

2.1. 지적과 등기의 불부합

등기부의 표제부는 토지대장에 의존하여 등기를 하게 되고, 토지대장의 소유자에 관련된 사항

은 등기부 갑구에 따라 정리하는 상호보완적인 방식으로 정리하고 있다.

지적제도가 적극적 등록주의를 취하고 있는 반면에 등기는 철저하게 당사자의 신청주의를 취하고 있다. 이렇게 등기가 당사자신청주의를 취하는 관계로 토지소유자가 신청하지 않은 경우가 많아 토지조사사업이 완료된 이후 90여 년이 지난 지금까지도 등기부에 등재되어 있지 않은 미등기토지나 건물이 많이 존재하고 있다.

더욱이 이러한 미등기토지에 대한 토지대장상의 사정당시의 소유자는 오랜 세월의 경과로 대부분 사망하였다. 이에 따라 상속보존등기를 하려면 매우 복잡한 절차를 거쳐야 하며, 때로는 불가능한 경우도 있다.

또한 토지대장은 분할이나 지목변경, 면적환산 등 토지표시에 대한 변경이 이루어졌으나 등기부는 정리가 되지 않은 경우도 있다. 이에 따라 토지표시의 불부합지가 많이 발생하였으며, 토지대장과 등기부의 불부합 사항은 각 필지별로 대조할 때에나 발견할 수 있는 것이다. 이때에는 대장등본이나 등기부등본을 시급하게 필요로 하는 때임으로 민원인들이 이에 대한 적법한 조치를 취할 수 없게 된다. 시장·군수 등 소관청은 토지대장을, 사법부에서는 등기부를 관장하는데 단순히 주무부서만이 다른 것이 아니라 기본이념이나 등록방식과 심사방법에 차이가 있기 때문에 양 공부상의 불부합이 자주 나타날 수밖에 없다.

이것은 국민에게 양질의 서비스 등의 편의를 제공해야 한다는 차원보다 훨씬 본질적인 문제들을 야기하고 있다. 또한 대장과 등기가 취하고 있는 제도적 차이로 인한 상호간의 불일치가 발생하고, 이로 인하여 토지에 관한 공시기능의 저하 및 양공부의 등재사항 불일치로 인한 토지분쟁의 사례가 많아 국민의 재산권보호 및 행사에 지장을 초래하고 있다.

2.2. 건축물대장과 등기부의 불부합

지금까지 우리 나라의 국민 대다수는 토지에 대한 등기는 해야한다는 관심을 갖고 있으나 건

물등기에 대하여는 도시지역을 제외하고 등기를 해야할 필요성을 느끼지 못하고 있는 실정이다.

그러므로 건물의 신축·증축·개축 등을 준공하고도 등기를 하지 않는 경우가 많은 것이 현실이다. 그러므로 건축물대장과 등기부의 불부합은 당연한 결과인 것이다.

우리나라 건축행정이 건축허가와 사용검사에 대해서는 관심을 가졌으나 건축물대장에 대해서는 관심 밖이었기 때문에 지금까지 가옥과세대장, 건축물관리대장, 재산세과세대장, 건물대장 등 지방자치단체별로 실정에 맞게 작성 관리하고 있었다.

건축물대장 관장부서와 업무담당자도 명확한 사무분장규정이 없이 토목직·행정직·농림직·지적직 등 전문성이 상대적으로 떨어지는 공무원들이 관리하다보니 제대로 관리되지 않았었던 것이 사실이며, 실제현황과 대장 및 등기가 일치하기는 극히 어려운 것이 현실이다.

우리 나라는 토지와 같이 건물도 과세를 목적으로 대장을 작성하다보니 세금을 부과하는데 필요한 사항만 기재하게 되었다. 그러나 부동산에 대한 국민들의 인식이 달라짐에 따라 국민의 욕구도 다양해졌으나 행정은 국민의 수요를 능동적으로 대처하지 못하고 항상 멀리서 따라가야만 하는 게 건축물대장관리제도의 현주소이다. 이러한 제도적 미비점을 하루 빨리 보완하여 국민을 위한 행정이 되기 위해서는 부처이기주의를 버리고 대장관리업무와 등기업무가 통합 일원화되어야 할 것이다.

3. 부동산공시제도 통합의 필요성

부동산등기제도는 부동산에 대한 물권변동의 성립요건으로 권리관계를 공시하는 제도이고, 지적제도는 부동산 자체의 상황을 명확히 파악하기 위해서 일정한 사항을 등록시킴으로서 부동산등기제도에 따른 권리의 객체인 부동산의 상황에 관한 표시를 기본으로 하여 사유재산권의 보호 및 국가가 추구하는 정책목표에 부응하려는 이 양 제도는 그 제도의 성질상 상호 밀접한

관계에 있을 뿐만 아니라 불가분의 관계에 있다. 따라서 이러한 상호보완 관계에 있는 지적과 등기를 일원화시킴으로써 여러 가지 효과를 얻을 수 있기 때문에 지적과 등기의 일원화 필연성이 대두되고 있다.

이러한 지적과 등기제도의 통합추진은 지적과 등기업무를 일원화해야 한다는 여론이 사회 각 계층에서 일어나 1973년부터 지금까지 수 차례에 걸쳐 시도한바 있었다. 1993년 행정쇄신위원회에서 지적과 등기업무 일원화방안에 관한 검토를 할 때 장기발전과제로 미루어지면서 지금까지 이루어지지 않고 있다. 이는 대법원·법무부·대한법무사협회 등의 반대로 보류되었다고 볼 수 있다. 반대사유로는 등기는 준사법적인 업무이며, 고도의 법률지식이 필요하고, 토지등기는 등기업무의 일부분에 국한되었으며, 통합일원화에 과도한 예산이 소요되며, 일본의 경우 일원화에 실패를 하였다는 것이 주요사유이다.

그러나 토지거래의 안전과 국토의 효율적 활용, 국가·국민의 시간·인력·경비의 절감 등을 위해서도 토지공시제도에 대한 개혁이 필요하다. 그러므로 부동산공시제도의 합리적인 개편방안으로 등기부와 대장을 통합함으로써 기재내용의 불부합, 이원적 관리에 의한 예산의 낭비 등 각종 어려움 등의 제문제를 해결할 수 있을 뿐만 아니라 토지에 관한 종합자료의 전산화로 공적 신뢰도를 높여야 한다. 특히 부동산정보관리체제의 확립이란 세계적 추세에 부응하여 우리 나라도 등기부와 대장의 일원화가 신속히 실현되어야 할 것이다.

IV. 부동산공시제도의 통합방안

1. 부동산공시의 제도적 통합방안

대장과 등기부가 이원화되어 소유자의 권리행사에 지장이 많고 담당공무원의 업무처리도 비능률적이다. 또한 국가의 업무부담도 증가되고 이에 따른 비용도 이증으로 부담되고 있어 대장과 등기부의 일원화함으로써 해소가 가능할 것이다.

1.1. 단기대책방안

국민의 부담을 경감하고 불편을 해소하기 위하여 합동 근무체제를 마련하여 전국의 등기소에 지방자치단체의 「등기지원 민원분실」을 개설하여 운영하는 것을 고려할 만하다. 행정부의 관련 공부(전산화)되었으므로 등기지원민원분실에 지방자치단체 관련 공무원 1~2명을 파견시켜 운영하면 부동산관련 민원을 같은 장소에서 즉시 처리가 가능할 것이다. 이와 같이 처리함으로써 현재와 같은 국민의 불편을 다소 줄일 수 있을 것으로 본다.

1.2. 중·장기 대책방안

토지대장과 건축물대장을 일원화하고 부동산등기부와도 일원화하여 부동산등기부로 통합 일원화하는 방안이 있다. 이를 위한 구체적인 방안으로는 첫째, 행정부(행정자치부)로 통합 일원화하는 방안 둘째, 행정부(법무부)로 통합 일원화하는 방안 셋째, 사법부(법원행정처)로 통합 일원화하는 방안이 있으며 이에 따른 장·단점을 분석하면 <표 5>와 같다.

통합기관에 따라 장·단점은 서로 다를 수 있으나 국민의 불편해소·부담절감·행정능률향상과 선 지적·건축물공부등록, 후 등기원칙을 감안하면 행정자치부로 통합 일원화하는 방안이 타당할 것이다. 행정자치부는 국민(주민)과 국토(지적)을 등록관리하는 주관부처로 국민의 생활관련 민원업무인 건축·도시계획·형질변경 등 각종 인허가 업무가 대부분으로서 이는 지방자치단체에서 처리되고 있으므로 국민과 접근이 용이하기 때문이다. 그리고 등기업무는 재판관할 구역 중심으로 운영되고 있으나 지적업무는 행정구역단위로 운영되므로 통합에 따라 민원편의를 제고할 수 있다.

2. 부동산공시 관련공부의 통합방안

1.1. 지적의 전산화

토지기록전산화는 토지이용계획, 도시계획 등

<표 5> 통합부처에 따른 장·단점 비교

통합기관	장 점	단 점
행정부 (행자부)	<ul style="list-style-type: none"> · 토지/건물대장과 등기부 통합작업 용이 · 사무처리의 능률성 및 전문성 확보 · 별도기관 신설 불필요 · 부동산에 대한 평가·과세·거래·이용계 획등정부정책의 효율적 추진 가능 · 민원인 불편해소와 행정인력의 절감 	<ul style="list-style-type: none"> · 부동산권리의 공시효력 저하 · 지방공무원의 법률지식 부족으로 초기에는 다소의 차질 우려
행정부 (법무부)	<ul style="list-style-type: none"> · 법무사등 법조인의 반발 최소화 · 정부의 부동산정책 효율성 제고 · 사무처리의 능률성 및 전문성확보와 민원인 불편 해소 · 토지/건물대장과 등기부 통합작업 용이 	<ul style="list-style-type: none"> · 행정부 권한 확대등 일부 비판 여론 우려 · 비용절감 기대 곤란
사법부 (법원행정처)	<ul style="list-style-type: none"> · 부동산권리의 공시효력 향상 · 이의신청 및 판결에 의한 등기처리용이 	<ul style="list-style-type: none"> · 일반민원과 부동산관련 민원처리 기관의 이원화로 국민불편 및 부담지속 · 부동산관련 민원중 등기관관련 민원의 분리 운영 불가피 · 부동산에 대한 평가·과세·거래·이용계 획등 정부정책의 효율적 추진 차질

의 토지정책의 자료로 활용하고, 토지의 소유현황을 제공하여 토지소유에 대한 적정규제와 각종 조세자료로 삼고 실지와 가장 정확히 부합되는 자료를 수록해서 많은 국민들이 언제 어디서나 활용에 불편이 없도록 하며, 미래에 도래할 모든 행정분야의 전산화를 촉진하는 효과를 제고하는 것을 기본목적으로 추진하였다.

지적전산화는 장기적으로 토지전반에 걸친 정보를 총괄적으로 관리할 것을 목표로 단계적으로 추진하였다. 즉, 기반조성 과정에는 토지·임야대장의 카드화, 항목의 코드화, 업무의 표준화, 소유권 주체의 고유번호화, 경계표시의 좌표화, 면적의 미터법 환산정리 등의 준비단계를 거친 후, 토지대장에 대한 전산화를 완료하여 1992년 2월부터 전국 온라인으로 운영하고 있다.

지적전산화 사업의 결과로 물권 공시제도의 물적 편성에 따라 인적 소유현황 파악이 곤란하던 문제를 해결되었고, 토지거래의 양면성에 따른 투기적 거래를 억제하였으며, 각종 토지관련 행정정보 활용의 비능률성 해소, 토지관련 행정기법의 한계성 등을 극복할 수 있게 되었다.

1.2. 등기의 전산화

부동산등기제도는 부동산의 물리적 현황과 권리관계의 변동과정 및 국민의 사유재산을 보호하고 거래의 안전과 원활을 목적으로 하는 국가적인 공중행위이다. 따라서 신속한 등기사무처리체계를 확립함과 동시에 날로 복잡·다양해져가는 행정수요에 적절히 대응하는 하나의 대책으로서 법원행정처는 1990년부터 부동산등기사무처리의 전산화의 연구개발에 본격적으로 착수하였다. 대법원에서는 1998년 10월 7일 부동산등기업무를 부분적으로 전산화하여 서울지법 등기과의 구로등기소, 인천 남동등기소, 부처지원등기과, 대구 북대구등기소, 광주지법 등기과 등 7개 등기소에서 등기업무 전산서비스를 개시하였다.

이에 따라 등기부 등·초본, 소유권보존 및 이전등기, 근저당설정등기 등 225가지 등기신청 서류와 보정지시서 등 28가지 통지서 또한 접수장 등 10가지 대장발급과 열람이 5분 이내로 가능하여 되었으며, 2002년에는 전국 등기소에서 등

기전산화 사업이 완료되어 전산발급은 물론 인터넷으로도 등기부등본을 발급할 수 있도록 구축되었다.

1.3. G4C사업에 의한 전산자료의 통합활용

21세기 정보화의 시대에 지구촌 규모로 진행하고 있는 국가간의 경쟁에 대응한 지식정보 강국을 건설하기 위해 전자정부를 구축해 가고 있다. 전자정부의 가장 중요한 과제는 국민들에게 편리한 민원서비스를 제공하기 위한 정부종합민원 서비스 포털을 구축하고, 행정정보의 공동이용을 통한 행정능률의 향상과 민원구비서류의 감축을 위한 행정정보의 공동이용시스템을 구축하는 것으로서 이를 구현하기 위한 사업이 민원서비스 혁신(G4C)사업이다.

G4C사업은 2000년 8월에 정보화를 통한 민원 업무혁신 기본계획이 수립된 이후 주민, 자동차, 부동산, 세금, 기업 등 5대 분야 민원분석을 통하여 2002년 11월 1일 전자적으로 서비스가 본격 시작되었다. 세부사항을 보면 인터넷을 이용하는 모든 국민과 G4C시스템을 운영하는 공무원의 전자정부의 단일창구 구축, 별도의 구비서류가 없는 인터넷 민원처리¹²⁾, 민원사무처리기준표에 수록된 4,000여종의 민원을 인터넷으로 안내하는 인터넷 민원안내, 부동산, 주민, 자동차, 기업, 세금 등 주요행정정보 약20종에 대한 행정정보의 공동이용, 민원신청·접수 등 업무처리 등이 있다. 이와 같은 G4C 시스템을 이용한다면 부동산 공시제에 관한 통합은 가능할 것으로 판단된다.

V. 결 론

대부분의 국가는 지적과 등기라는 부동산공시 제도를 갖고 있다. 일반적으로 소유권부분은 등기부서에서 담당하고 토지표시사항은 지적부서에서 운영하고 있다. 이와 같은 업무분장은 부동산 업무를 서로 다른 두 개의 기관에서 관리되

어지는 결과를 낳게 되었으며, 부동산공시제도의 이원화는 국민에게 많은 불편과 추가경비를 지출하게 된 결과를 초래하게 되었다.

이에 대한 해결방안으로는 최근 부동산관련 부처에서는 각종 공부에 대한 전산화가 완료되어 개별적인 시스템에 의하여 운영되고 있으므로 우선 시스템적으로 부동산공시 관련공부의 통합방안이 추진되어야 할 것이다. 이는 수년 내에 G4C사업의 결과로 인하여 무리 없이 이루어질 것으로 연구되었으며, 그 이후에는 운영기관에 대한 통합으로서 일선 지방자치단체를 총괄하는 행정자치부로서 통합되는 방안이 타당한 것으로 연구되었다.

앞에서 서술한 바와 같이 세계 각국에서는 이미 부동산공시제도의 이원화로 인한 불편함을 알고 양 제도를 통합한 국가도 적지 않다. 이제 관련부처에서는 부처이기주의에 의한 무조건적인 통합에 대한 반대가 아니라 국민과 사회의 욕구충족을 위해서라도 하나의 통합된 미래지향적인 부동산공시제도를 구축하여야 할 것이다.

참고문헌

- 곽윤직, 『물권법』, 서울 : 박영사, 1986.
 곽윤직, 『부동산등기법』, 서울 : 박영사, 1988.
 류병찬, 『지적법』, 서울 : 건웅출판사, 2002.
 박순표·최용규·강태석, 『지적학개론』, 서울 : 형설출판사, 1993.
 이성화·윤석주, 『부동산공시법』, 서울 : 법문사, 2003.
 김영권, “부동산 등기제도에 관한 연구 -문제점과 개선안을 중심으로-”, 단국대학교 경영대학원 석사학위논문, 2000.
 박태준, “지적공부와 부동산등기의 일원화에 관한 연구”, 단국대학교 경영대학원 석사학위논문, 1988.
 최영광, “부동산공시제도의 일원화에 관한 연구”, 건국대학교 행정대학원 석사학위논문, 1985.
 홍관희, “부동산 공시제도의 개선방향에 관한 연구”, 전주대학교 대학원 박사학위논문, 1992.

12) 아직 전자적으로 발급될 서류의 위·변조 방지 기술이 미흡해서 민원인이 자신의 PC를 통해 종이분서로 신청민원을 발급 받는데까지는 이르지 못하였다.