



스마트폰 수험총서

# 2025 공인중개사 고득점 부동산공시법 지적법, 부동산등기법

- 2024년 24문제 중 23개 적중
- 2025.1.31 법 시행 내용 반영
- 2024년 포함 기출문제 지문 수록
- 3시간 20분 완성, 암기코드 제공



공부혁명  
mbook.kr

도서명 : 고득점 부동산공시법

ISBN : 979-11-94286-56-1

발간일 : 2025-01-23

형식 : 스마트폰용 전자책(PDF)

저자 : 김병연 교수

출판사 : 엠북

홈페이지 : <https://www.mbook.kr/>

이메일 : [by4782@hanmail.net](mailto:by4782@hanmail.net)

정가 : 23,000원



# 고득점 부동산공시법

공간정보관리법, 부동산등기법

## [목차]

### 제1편 공간정보관리법(지적법)

제1장 총칙(p7)

제2장 토지의 등록(p16)

제3장 지적공부(p39)

제4장 토지의 이동 및 지적정리(p64)

제5장 지적측량(p97)

제6장 보칙/벌칙(p114)

### 제2편 부동산등기법 총론

제1장 개요(p119)

제2장 총칙(p138)

제3장 등기소와 등기관(p144)

제4장 등기부 등(p151)

제5장 등기절차 총칙(p175)

제6장 이의(p241)

제7장 보칙(p248)

### **제3편 부동산등기법 각론**

제1장 표시에 관한 등기(p251)

제2장 권리에 관한 등기(p271~397)

### **[비고]**

회색 형광펜은 법조문 제목

노란색 형광펜은 암기방법 등

연두색 형광펜은 시행예정

검은색은 법

보라색은 시행령, 대법원규칙

갈색은 시행규칙

초록색은 최근(1~2년내) 개정 내용

붉은색은 빈출문제

하늘색은 기출문제

(Copyright) 공부혁명 엠북(mbook.kr)

## 제1편 공간정보관리법

[약어]

소재는 토지의 소재

시군구는 시장, 군수, 구청장

시도는 특별시, 광역시, 특별자치시, 도,  
특별자치도

시도지사는 특별시장, 광역시장, 특별자치시장,  
도지사, 특별자치도지사

시도/시장은 시도지사, 대도시 시장

소유자는 (건축물, 구조물 소유자 이외는) 토지  
소유자

관계인은 이해관계인 또는 관계인

등록정정은 등록사항의 정정

중앙위는 중앙지적위원회

지방위는 지방지적위원회

측변위는 측척변경위원회

## [공통]

- 신고서, 신청서, 통보서, 의뢰서, (증명)서류 등 서면은 보통 전자문서 포함

## 제1장 총칙

1~4조

### 1. 목적

- 측량 기준/절차, 지적공부, 부동산종합공부 작성/관리
- 국토의 효율적 관리, 국민 소유권 보호

### 2. 정의

## 1) 지적소관청(이하 소관청)

- 공부를 관리하는 특별자치시장, 시장, 군수, 구청장

· 제주도 행정시장 포함

- 자치구가 아닌 구를 두는 시의 시장 제외

- 자치구가 아닌 구의 구청장 포함

## 2) 지적공부(이하 공부)

- 지적측량 등을 통해 조사된 토지 표시와 소유자 등을 기록한 대장과 도면

- **정보처리시스템(이하 정보시스템)**에

기록/저장된 것 포함

가) 대장은 **토/임/공/대**

- **토**지대장, **임**야대장, **공**유지연명부,



## 대지권등록부

나) 도면은 지/임/경

- 지적도, 임야도, 경계점좌표등록부

- 지적도면은 지적도 및 임야도

### 3) 연속지적도

- 지적측량않고

- 전산화된 지적도/임야도 파일을 이용해

- 도면상 경계점을 연결해 작성한 도면

- 측량에 활용못함

### 4) 부동산종합공부(이하 종합공부)

- 토지/건축물 표시/소유자, 토지 이용/규제,

부동산 가격 등

- 정보관리체계 통해 기록/저장

## 5) 토지 표시(소지지/면경좌)

- 공부에 토지 소재, 지번, 지목, 면적, 경계, 좌표 등록

## 6) 필지

- 대통령령에 따라 구획되는 토지 등록단위

## 7) 지번

- 필지에 부여  
- 공부에 등록한 번호

## 8) 지번부여지역(이하 지번지역)

- 지번을 부여하는 단위지역
- 동/리나 이에 준하는 지역

## 9) 지목

- 토지의 주 용도에 따라 구분해 공부에 등록

## 10) 경계점

- 필지를 구획하는 선의 굴곡점
- 지적도/임야도에 도해, 경계점좌표등록부에 좌표 형태로 등록하는 점

## 1) 경계

- 필지별로 경계점들을 직선으로 연결해 공부에 등록한 선

## 2) 면적

- 공부에 등록된 필지의 수평면상 넓이

## 3) 토지의 이동

- 토지 표시를 새로 정하거나 변경, 말소

## 4) 신규등록

- 새로 조성된 토지와 미등록 토지를 공부에 등록

## 5) 등록전환

- 임야대장/임야도에 등록된 토지를  
토지대장/지적도에 옮겨 등록

## 6) 분할

- 공부에 등록된 1필지를 2필지 이상으로 나누어 등록

## 7) 합병

- 공부에 등록된 2필지 이상을 1필지로 합해 등록

## 8) 지목변경

- 공부에 등록된 지목을 다른 지목으로 바꾸어 등록

## 9) 축척변경

- 지적도에 등록된 경계점의 정밀도를 높이기 위해 작은 축척을 큰 축척으로 변경해 등록

## 20) 지적측량

- 토지를 공부에 등록하거나 공부에 등록된 경계점을 지상에 복원하기 위해 필지의 경계, 좌표, 면적 정함

### 가) 지적확정측량

- 도시개발사업 등이 끝나 토지 표시를 새로 정함

### 나) 지적재조사측량

- 지적재조사사업에 따라 토지 표시를 새로 정함

# 1) 용어

- 대도시시장은 서울, 광역시, 특별자치시  
제외한 인구 50만 이상 시의 시장
- 지적전산자료는 지적공부에 관한 전산자료  
· 연속지적도 포함
- 소유자는 법인 아닌 사단/재단은  
대표/관리인 의미

## 3. 다른 법률과의 관계

- 측량과 공부/종합공부 작성/관리, 지명  
결정에 관해 다른 법률에 특별한 규정없으면  
이 법 따름

(Copyright) 공부혁명 엠북(mbook.kr)

# 제2장 토지의 등록

64~68조

## 1. 토지의 조사/등록

### 가. 국토교통부장관(이하 장관)

1) 모든 토지를 필지별로

- 소재/지번/지목/면적/경계/좌표 등을

- 조사/측량해 공부에 등록

2) 1필지로 정할 수 있는 기준

가) 소유자와 용도가 같고 지반 연속

나) 다음은 주된 토지에 편입해 1필지로 할 수



있다

- 주된 토지의 편의를 위해 설치된 도로,  
구거(도랑)

- 주된 토지에 접속되거나 주된 토지로  
둘러싸인 토지로서 다른 용도로 사용

- 예외

· 종된 토지 지목이 '대'

- 종된 토지 면적이 주된 토지의 10% 또는  
330제곱미터 초과

## 나. 소관청

1) 토지 이동시 소유자 신청 받아 **지번, 지목, 면적, 경계, 좌표** 결정

2) 신청 없으면 **직권 조사/측량해 결정/등록**

## - 시군구별(부득이한 때 읍면동별)

### 토지이동현황 조사계획 수립

- 토지이동 조사부에 이동현황 기재

- 공부 정리

· 조사부를 근거로 토지이동 조서를 작성해

토지이동정리 결의서에 첨부

· 조서 아래 여백에 '직권정리'라고 기재

## 2. 지상경계

### 가. 구분

- 독, 담장, 구조물, 경계점표지 등

### 나. 지상경계점등록부

1) (경계점을 지상에 복원하는 경우가 아니라)

지상경계를 새로 정한 때 작성

2) 등록사항은

- 소재, 지번

- 경계점 좌표(경계점좌표등록부 시행지역에 한정)

- 경계점 위치 설명도

- 공부상 지목, 실제 토지이용 지목

- 경계점 사진 파일

- 경계점표지 종류, 경계점 위치

3) 경계점 위치 설명도 작성 등은 장관이 정함

다. 지상 경계의 결정기준

1) 연접 토지간 **고저 차 없으면** 구조물 중앙,  
있으면 **하단**

- **절토시 경사면 상단(고하/절상)**

- **이상은 구조물 소유자 다르면 소유권에**

**따라 결정**

2) **해수면 접할 때 최대만조위나 최대만수위**

- **공유수면매립지 제방 등 편입시 바깥쪽**

**어깨**

3) **(도/시/도/소/관) 토지 분할시 지상**

**경계점에 경계점표지 설치해 측량 가능**

- **도시개발사업 등 사업시행자(이하 시행자)가**

**사업지구 경계 결정**