

I. 부동산의 개념과 분류

1. 복합개념의 부동산

무형적 측면		유형적 측면
법률적 측면	경제적 측면	기술적(물리적) 측면
① 협의의 부동산 ② 광의의 부동산	① 자산(자본)	① 공간
	② 생산요소	② 자연
	③ 소비재	③ 위치
	④ 상품	④ 환경

※ 복합 부동산 : 법률적으로 독립된 토지와 건물을 일체의 결합된 상태로 취급하여 부동산 활동의 대상으로 삼는 경우의 부동산을 말한다.

(1) 법률적 측면의 부동산

- ① 협의의 부동산 (민법상 부동산) : 토지와 그 정착물(민법 99조 1항)
- ② 광의의 부동산: 협의의 부동산+준(의제)부동산 ※ 준부동산(의제부동산): 등기등록의 공시방법을 갖춤으로써 부동산 에 준하여 취급되는 객체. 예) 입목, 공장재단, 광업재단, 어업권, 자동 차, 항공기, 건설기계, 선박
- ② 경제적 측면의 부동산
- ① 자산 ② 자본 ③ 생산요소 ④ 소비재 ⑤ 상품
- ③ 기술적(물리적) 측면의 부동산
- ① 자연 ② 공간 ③ 위치 ④ 환경

2.정착물

- (1) 토지의 정착물
- ① 의의 : 토지의 정착물이란 토지에 고정되어 있어 용이 하게 이동할 수 없는 물건으로써 건물, 미분리과실, 수 목, 농작물, 돌담, 담장, 도로포장 등을 말한다. 토지의 정착물은 다시 토지의 일부로 간주되는 것과 토지와는

- 독립된 부동산으로 간주되는 것으로 나뉘어진다.
- ② 토지의 일부로 간주되는 것 : 돌담, 담장, 수목, 미분리 과실, 농작물
- ③ 토지와 독립된 부동산으로 간주되는 것
- ① 건물 : 우리나라에서는 건물은 토지로부터 완전히 독립된 별개의 독립된 부동산으로 간주한다.
- 수목집단, 미분리 과실: 수목이나 과수의 열매 등과 같은 미분리 과실은 부동산의 일부에 지나지 않으나, 예외적으로 '입목에 관한 법률'에 의하여 등기된 입 목이나 관습법상 인정되는 명인방법을 갖춘 수목의 집단 또는 명인방법을 갖춘 미분리 과실은 별개의 독 립된 부동산으로 간주한다.
- ◎ 농작물 : 토지에서 경작재배되는 농작물은 토지의 정 착물로써 토지의 일부에 불과하다. 다만 정당한 권원 에 의해 타인의 토지에서 경작재배된 농작물은 토지 와 독립된 부동산으로 다루어진다. 단, 판례에서는 타 인의 토지에서 설령 위법하게 경작재배된 농작물이라 하더라도(명인방법을 갖추지 않더라도)성숙된 농작물 은 경작자 소유에 속한다고 본다. 따라서 농작물은 토지와는 독립된 부동산으로 보고 있다.

② 부동산 정착물

- ① 원래는 분리된 동산이었으나 토지나 건물에 항구적으로 설치되거나 부착됨에 따라 부동산의 일부가 된 물건을 말한다.
- ② 거래 당시 어떤 물건이 정착물로 간주되면 부동산의 일부로 취급되어 매수인에게 이전된다.
- ③ 부동산 정착물의 구분기준
- ① 부착방법: 제거시 손상을 주는 것은 정착물, 손상을 주지 않는 것을 동산으로 취급한다. 단, 제거시 손상을 주지 않더라도 부동산의 효용이 감소하는 것은 정 착물로 취급된다.
- 물건의 성격 : 처음부터 부동산의 위치나 용도에 맞추어 제작된 것은 정착물로 취급한다.
- © 설치 의도 : 부동산의 가치증진을 목적으로 영구적으로 설치된 것은 정착물로 간주한다.
- ② 당사자 관계: 일반적으로 임대인이 설치한 것은 정 착물이지만, 임차인정착물이란 소유권이 임차인에게 있으며 임대차계약이 끝나면 임차인이 제거할 수 있 는 것을 말하는데, 부동산 정착물에 포함되지 않는다.

3. 부동산의 용어 및 분류 - 토지의 분류

- (1) 택지, 부지, 대지
- ① 택지(宅地): 감정평가상의 용어로 건축물을 건축할 수 있는 토지로서 주거용상업용공업용으로 이용 중이거나 이용 가능한 토지이다.
- ② 부지(敷地) : 건축용지 뿐만 아니라 건축이 불가능한 토지(하천부지, 철도용 부지, 수도용 부지 등)를 포괄 하는 용어이다.
- ③ 대지(垈地) : 건축법상 건축가능한 토지로 택지와 유사한 개념이다.

② 후보지, 이행지 - 용도전환 과정에 있는 토지

- ① 후보지(候補地) : 부동산의 용도적 지역인 택지지역, 농지지역, 임지지역 상호간에 전환되고 있는 지역의 토지를 말한다.
- ② 이행지(移行地): 택지지역(주상공업지간 이행), 농지 지역(전답과수원 간의 이행), 임지지역(신탄립지역용 재립지역) 내에서 전환이 이루어지고 있는 토지이다.

③ 대지, 맹지

- ① 대지(袋地) : 좁은 통로에 의해 도로에 접속면을 갖는 자루형의 모양을 띠게 되는 택지
- ② 맹지(盲地) : 도로에 어떤 접속면도 가지지 못하는 토지로 건축법상 건축 불가 토지

(4) 필지, 획지

- ① 필지(筆地) : 지적법상 용어, 하나의 지번이 붙는 토지의 등록 단위, 토지소유자의 권리를 구분, 법적개념
- ② 획지(劃地) : 평가상 용어, 가격수준이 비슷한 일단의 토지, 거래활동에서 특히 중시되는 경제적 개념 ※ 필지와획지의 관계
 - ① 1필지 = 多획지: 구분평가(필지가 큰 경우) ② 多필지 = 1획지: 일발평가(획지가 큰 경우)

③ 1필지=1획지 : 개별평가 (같은경우) (5) 법지와 빈지

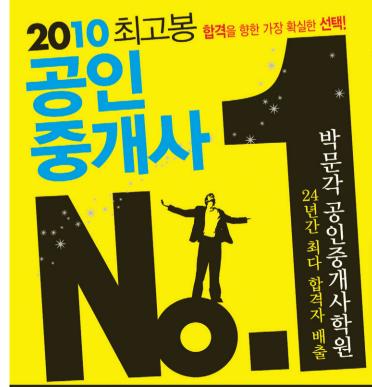
- ① 법지(法地) : 법으로만 소유할 뿐 활용실익이 없는 토지이다. 토지의 붕괴를 막기 위하여 경사를 이루어 놓은 것인데 측량면적에는 포함되지만 실제로 사용할 수 없는 면적이다.
- ② 빈지(貧地) : 법적소유권은 인정되지 않지만 실익이 있는 토지로 주로 바다와 육지 사이의 해변토지를 말하며, 만조수위선으로부터 지적공부에 등록된 지역까지의 사이를 말한다.

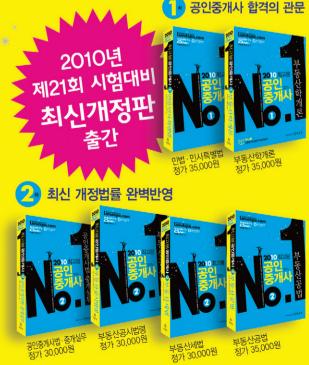
⑥ 나지, 건부지

- ① 나지(裸地) 토지상에 건물 기타의 정착물이 없고, 공 법상의 규제는 받지만, 사법상의 권리가 설정되어 있 지 아니한 토지
- ② 건부지(建附地) : 건물이 들어서 있는 부지로서 소유 자에 의해 점유나 이용되며 다른 권리의 부담이 없는 토지
- ③ 공지(空地) : 건폐율 등의 공적제한으로 인해 꽉 메워서 건축하지 않고 남겨둔 토지이다.
 - ※ 나지, 건부지 관계
 - ① 건부 감가(원칙): 나지 > 건부지 ② 건부 증가(예외): 나지 < 건부지

(7) 기타

- ① 휴한지(休閑地) : 농지 등의 지력회복을 위해 정상적으로 쉬게 하는 토지이다.
- ② 유휴지(遊休地) : 비람직스럽지 못하게 놀리는 토지
- ③ 공한지(空閑地) : 도시토지로서 지가상승만을 기대하고 장기간 방치하는 토지이다.
- ④ 한계지(限界地) : 택지이용의 최원방권상의 토지로 서, 통상 택지와 농지의 경계지역의 토지를 말한다.











도서출판 박문각

www.pmg.co.kr

