

『제21회 공인중개사 시험 대비』

부동산학개론 총론 정리



| 이준호 교수

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) ② 생산요소 ③ 소비재 ④ 상품	① 공간 ② 자연 ③ 위치 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 갖추므로써 부동산에 준하여 취급되는 객체. 예) 입목, 공장재단, 광업재단, 어업권, 자동차, 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 용이하게 이동할 수 없는 물건으로써 건물, 미분리과실, 수목, 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, 미분리과실, 농작물
- ③ 토지와 독립된 부동산으로 간주되는 것
 - ㉠ 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 입목이나 관습법상 인정되는 명인방법을 갖춘 수목의 집단 또는 명인방법을 갖춘 미분리 과실은 별개의 독립된 부동산으로 간주한다.
 - ㉢ 농작물 : 토지에서 경작재배되는 농작물은 토지의 정착물로써 토지의 일부에 불과하다. 다만 정당한 권원에 의해 타인의 토지에서 경작재배된 농작물은 토지와 독립된 부동산으로 다루어진다. 단, 관례에서는 타인의 토지에서 설령 위법하게 경작재배된 농작물이라 하더라도(명인방법을 갖추지 않더라도)성숙된 농작물은 경작자 소유에 속한다고 본다. 따라서 농작물은 토지와는 독립된 부동산으로 보고 있다.
- ② 부동산 정착물
 - ㉠ 원래는 분리된 동산이었으나 토지나 건물에 항구적으로 설치되거나 부착됨에 따라 부동산의 일부가 된 물건을 말한다.
 - ㉡ 거래 당시 어떤 물건이 정착물로 간주되면 부동산의 일부로 취급되어 매수인에게 이전된다.
 - ③ 부동산 정착물의 구분기준
 - ㉠ 부착방법 : 제거시 손상을 주는 것은 정착물, 손상을 주지 않는 것을 동산으로 취급한다. 단, 제거시 손상을 주지 않더라도 부동산의 효용이 감소하는 것은 정착물로 취급된다.
 - ㉡ 물건의 성격 : 처음부터 부동산의 위치나 용도에 맞추어 제작된 것은 정착물로 취급한다.
 - ㉢ 설치 의도 : 부동산의 가치증진을 목적으로 영구적으로 설치된 것은 정착물로 간주한다.
 - ㉣ 당사자 관계 : 일반적으로 임대인이 설치한 것은 정착물이지만, 임차인정착물이란 소유권이 임차인에게 있으며 임대차계약이 끝나면 임차인이 제거할 수 있는 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 포괄하는 용어이다.
- ③ 대지(垓地) : 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), 농지지역(전담과수원 간의 이행), 임지지역(신탄림지역용 재림지역) 내에서 전환이 이루어지고 있는 토지이다.
- ③ 대지, 맹지
 - ① 대지(垓地) : 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
 - ※ 필지와 획지의 관계
 - ① 1필지=多획지 : 구분평가(필지가 큰 경우)
 - ② 多필지=1획지 : 일괄평가(획지가 큰 경우)
 - ③ 1필지=1획지 : 개별평가(같은 경우)
- ⑤ 법지와 빈지
 - ① 법지(法地) : 법으로만 소유할 뿐 활용실익이 없는 토지이다. 토지의 봉괴를 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, 공법상의 규제는 받지만, 사법상의 권리가 설정되어 있지 아니한 토지
 - ② 건부지(建附地) : 건물이 들어서 있는 부지로서 소유자에 의해 점유나 이용되며 다른 권리의 부담이 없는 토지
 - ③ 공지(空地) : 건폐율 등의 공적제한으로 인해 꼭 메워서 건축하지 않고 남겨둔 토지이다.
 - ※ 나지, 건부지 관계
 - ① 건부감가(원칙) : 나지 > 건부지
 - ② 건부증가(예외) : 나지 < 건부지
- ⑦ 기타
 - ① 휴한지(休閑地) : 농지 등의 지력회복을 위해 정상적으로 쉬게 하는 토지이다.
 - ② 유희지(遊木地) : 바람직스럽지 못하게 놀리는 토지이다.
 - ③ 공한지(空閑地) : 도시토지로서 지가상승만을 기대하고 장기간 방치하는 토지이다.
 - ④ 한계지(限界地) : 택지이용의 최원방권상의 토지로서, 통상 택지와 농지의 경계지역의 토지를 말한다.

2010 최고봉 공인중개사

No.1

박문각 공인중개사학원
24년간 최다 합격자 배출

합격을 향한 가장 확실한 선택!

2010년 제21회 시험대비 최신개정판 출간

1. 공인중개사 합격의 관문

첫방송 2010. 2. 1

방송대학TV

Open University network

OUV

일자리방송

www.Jcbs.co.kr

기본이론 : 2010. 2. 1 ~ 6. 8
문제풀이 : 2010. 6. 9 ~ 8. 17
모의고사 : 2010. 8. 18 ~ 10. 26
방송시간 심야 0시 30분~1시(월~토)

2. 최신 개정법을 완벽반영

공인중개사법 중개실무 정가 30,000원

부동산공시법령 정가 30,000원

부동산세법 정가 30,000원

부동산공법 정가 35,000원

3. 보충교재

기술바이블 (근간) 정가 5,000원

용어사전 (근간)

합격플래너 정가 5,000원

도서출판 박문각

www.pmg.co.kr

3489-9400