

2018 제24회 법무사 2차시험 등기신청서류 기출문제 및 해설

【문 1】귀하는 등기신청을 위임받은 법무사로서 다음 주어진 사실관계와 답안작성 유의 사항에 맞는 등기신청서를 작성하고, 이에 필요한 첨부서면에 관하여 간단하게 설명하시오. (30점)

< 다 음 >

1. 사실관계

경기도 행복시 사랑면 화목리 77번지 전 3,000㎡를 홍길동[주민등록번호: 760907-1532678, 주소: 서울특별시 종로구 세종대로 209(세종로)], 김갑순[주민등록번호: 781225-2342556, 주소: 부산광역시 연제구 중앙대로 1001(연산동)]과 재일동포인 일본 국적의 아라이 히로미치[국내거소신고번호: 730307-5567890, 국내거소: 광주광역시 서구 내방로 111(치평동)]가 공유(각 지분 3분의 1)하고 있는바, 위 3인은 위 토지를 3필지로 분할하여 각 단독소유하기로 하였으나 의견차이로 협의가 성립하지 아니하여 홍길동은 나머지 2명을 피고로 하여 법원에 공유물 분할청구의 소를 제기하였다.

이에 따라 위 토지를 분할하는 법원의 공유물분할판결(아래① 참조)이 2018. 7. 16. 선고되고 2018. 8. 3. 확정되었다. 그런데 이러한 판결에 불만이 있던 김갑순은 공유물분할등기가 마쳐지기 전에 이 토지에 대한 자신의 지분 전부를 박을순[주민등록번호: 810308-2123456, 주소: 대전광역시 서구 둔산중로 78(둔산동)]에게 처분(매매)하여 2018. 8. 6. 그 지분이전등기가 마쳐졌다. 이후 대장이 분할(아래② 참조)되고, 2018. 9. 3. 지적소관청의 촉탁에 따라 분필등기(아래③ 참조)가 완료되었다.

각 공유자들의 주소 또는 거소는 공유물취득에 따른 등기를 할 때부터 지금까지 변동은 없으며, 판결문에 기재된 각 공유자의 주소 또는 거소는 등기기록에 기록된 주소 또는 거소와 일치한다.

<① 판결에 의한 토지 분할 내용>

㉠ 부분 1,000㎡ 김갑순 소유	㉡ 부분 1,000㎡ 홍길동 소유	㉢ 부분 1,000㎡ 아라이 히로미치 소유
-----------------------	-----------------------	----------------------------

<② 판결에 따른 대장 분할 현황>

- ㉠ 부분: 경기도 행복시 사랑면 화목리 77번지 전 1,000㎡
- ㉡ 부분: 경기도 행복시 사랑면 화목리 77-1번지 전 1,000㎡
- ㉢ 부분: 경기도 행복시 사랑면 화목리 77-2번지 전 1,000㎡

<③ 분필등기 후의 경기도 행복시 사랑면 화목리 77-1번지 전 1,000㎡의 등기기록 갑구>

순위 번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전3)	소유권이전	2018년2월6일 제345호	2018년1월6일 매매	공유자 지분 3분의1 홍길동 760907-1532678 서울특별시 종로구 세종대로 209(세종로) 지분 3분의1 김갑순 781225-2342556 부산광역시 연제구 중앙대로 1001(연산동) 지분 3분의1 일본국인 아라이 히로미치 730307-5567890 광주광역시 서구 내방로 111(치평동) 거래가액 금300,000,000원
2 (전4)	1번 김갑순 지분전부 이전	2018년8월6일 제5945호	2018년8월5일 매매	공유자 지분 3분의1 박을순 810308-2123456 대전광역시 서구 둔산중로 78(둔산동) 거래가액 금120,000,000원 분할로 인하여 순위 제1번, 제2번 등기를 경 기도 행복시 사랑면 화목리 77에서 전사 접수 2018년9월3일 제6456호

홍길동은 위와 같은 판결에 따라 자신이 단독 소유하게 된 경기도 행복시 사랑면 화목리 77-1번지 전 1,000㎡에 대하여 자신의 단독명의로 등기를 하기 위해 2018. 9. 13. 임격정 법무사 사무소[사무소 소재지: 서울특별시 서초구 법원로3길 14(서초동), 전화번호: 02) 456-5678]에 방문하여 공유물분할등기신청을 위임하였다.

이에 따라 임격정 법무사는 이러한 등기신청에 필요한 등기신청수수료 납부 등 의무사항을 이행하고 필요한 첨부서면을 준비하여 다음날인 2018. 9. 14. 해당 토지의 관할등기소인 수원지방법원 행복등기소에 방문하여 서면으로 등기신청을 하려고 한다.

2. 답안작성 유의사항

- 가. 첨부서면은 그 명칭과 통수를 기재하고, 제출이유와 근거를 답안지에 간단히 설명하시기 바랍니다.
- 나. 위임장의 작성은 생략하되 첨부서면으로는 기재하고 그 내용(위임인 등)을 답안지에 설명하시기 바랍니다.
- 다. 신청서 양식 중 시가표준액 및 국민주택채권매입금액란, 취득세(등 록면허세)란, 등기신청 수수료란 등 설문에서 정보가 주어지지 않은 것은 기재를 생략하시기 바랍니다.
- 라. 날인이 필요한 곳은 (인)으로 표시하시기 바랍니다.
- 마. 주어진 사항은 모두 가상이며, 주어진 사항 외에는 고려할 필요가 없습니다.

【등기신청서류의 작성 해설】

		소유권이전등기신청(판결)		
접수	년 월 일	처리인	등기관 확인	각 종 통 지
	제 호			
부동산의 표시				
<p>경기도 행복시 사랑면 화목리 77-1</p> <p>전 1,000㎡</p> <p>이 상</p>				
등기원인과 그 연월일		2018년 8월 3일 공유물분할		
등기의 목적		소유권이전		
이전할 지분		공유자 지분 3분의 2		
구분	성 명 (상호·명칭)	주민등록번호 (등기용등록번호)	주 소 (소 재 지)	지분 (개인별)
등기 의무자	박을순 일본국민 아라이 히로미치	810308-2123456 730307-5567890	대전광역시 서구 둔산중로 78 (둔산동) 광주광역시 서구 내방로 111(치 평동)	
등기 권리자	홍길동	760907-1532678	서울특별시 종로구 세종대로 209(세종로)	

- ※1. 부동산표시란에 2개 이상의 부동산을 기재하는 경우에는 부동산의 일련번호를 기재하여야 합니다.
2. 신청인란등 해당란에 기재할 여백이 없을 경우에는 별지를 이용합니다.

첨부정보의 제공근거

1. 판결정본

판결에 의해 공유물분할을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 신청정보에 등기원인을 증명하는 정보로 판결정본을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제1호).

1. 확정증명서

법 제23조 제4항의 의사진술을 명하는 판결은 그 판결이 확정되어야 그 의사진술이 의제되기 때문에(민사집행법 제263조), 판결정본을 첨부정보로서 등기소에 제공하는 경우에는 그 확정증명서도 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제1호).

1. 승계집행문

판결에 의한 공유물분할을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하는 경우 이 판결의 효력이 김갑순으로부터 박을순에게 승계되어 박을순을 등기의무자로 한 공유물분할에 의한 소유권이전 등기라는 강제집행의 자격이 있음을 증명하는 정보로 승계집행문을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제1호, 민사집행법 제31조).

1. 등록면허세영수필확인서

공유물분할을 원인으로 한 소유권이전등기의 신청정보에는 일괄신청했기 때문에 2건의 등록면허세와 지방교육세를 함께 납부한 등록면허세영수필확인서를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(지방세법시행령 제49조).

또는 공유물분할을 원인으로 한 소유권이전등기의 신청정보에는 일괄신청했기 때문에 2건에 대해서 분할의 토지의 과세시가표준액에 1,000분의 3의 등록면허세율을 곱하여 산정한 등록면허세, 과세시가표준액에 등록면허세율 1,000분의 3 세율에 100분의 20을 곱하여 산정한 지방교육세를 함께 납부한 등록면허세영수필확인서를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(지방세법시행령 제49조).

1. 등기신청수수료영수필확인서

소유권이전등기의 신청정보에는 일괄신청했기 때문에 금 30,000원의 등기신청수수료를 전자적 방법으로 납부하거나, 수납금융기관 또는 무인발급기를 이용하여 현금으로 납부한 후 그 납부를 증명하는 정보로 등기신청수수료영수필확인서를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(법 제22조 제3항).

1. 토지대장등본

소유권이전등기의 신청정보에는 대장과 등기기록에 기록된 부동산표시가 일치하는지 여부를 확인하게 할 목적으로 발행일로부터 3개월 이내의 대장정보 기타 부동산표시를 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제7호, 규칙 제62조).

1. 주민등록표등(초)본

소유권이전등기를 판결에 의해서 단독으로 신청하는 소유권이전등기의 신청정보에는 주소를 증명하는 정보로 등기기록에 새롭게 기록되는 등기권리자 홍길동의 발행일로부터 3개월 이내의

주민등록표등·초본을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 하고, 등기기록에 새롭게 기록되는 등기권리자 홍길동의 주민등록번호를 증명하는 정보로 주민등록표등·초본을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제6호). 이 경우 홍길동의 주민등록표등·초본은 주소 및 주민등록번호를 증명하는 정보로서의 기능을 함께 하게 된다.

1. 위임장

등기신청을 법무사에게 위임한 경우에는 대리인의 권한을 증명하는 정보로 위임장을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제5호). 이 위임장에는 부동산표시, 등기할 사항, 대리인인 법무사 임격정의 성명과 주소, 판결에 의한 공유물분할에 의한 소유권이전등기를 위임한다는 취지와 위임한 날짜인 2018. 9. 13.일을 기재하고, 위임인란에 “신청인 홍길동, 주소를 기재하고 날인란에 날인을 하여야 한다. 다만 홍길동의 인감증명을 첨부정보로 제공하는 등기신청이 아니기 때문에 날인란에 인감을 날인할 필요는 없다.

신청정보의 내용 제공시 주의할 점

1. 신청정보의 제목

소유권이전등기의 경우에 2018년 대법원 인터넷등기소 등기신청양식 및 작성안내에 따라 판결에 따라 등기를 신청하는 경우에는 판결의 뜻을 괄호를 부하여 그 안에 표시하되 제목의 끝에 표시하여야 한다. 한편 등기기록의 등기실행은 소유권일부이전등기를 실행하지만 2018년 대법원 인터넷등기소 등기신청양식 및 작성안내에서는 “소유권이전등기신청”이라고 표시하고 있다. 다만 신청정보의 제목을 “소유권일부이전등기신청(판결)”이라고 표시하여도 무방할 것이나 2018년 대법원 인터넷등기소 등기신청양식 및 작성안내에 따라 “소유권이전등기신청(판결)”로 기재하기로 한다.

한편 공유물분할을 원인으로 한 소유권이전등기의 법률적 성질은 매매, 교환이나 그 실질적 성질은 소유형태의 변경일 뿐이다. 즉 실질적인 소유권이전이 없음에도 불구하고 등기기록상으로 공유지분이전등기를 하여야 하는 모순이 생긴다. 따라서 “소유권이전등기신청”도 “소유권일부이전등기신청”도 이론적으로는 맞지 않지만 2018년 대법원 인터넷등기소 등기신청양식 및 작성안내에 따르기로 한다.

2. 등기원인일자 및 등기원인

공유물분할 판결에 의해서 공유물분할을 원인으로 한 소유권이전등기의 등기원인은 형성처분인 공유물분할을, 등기원인일자는 판결선고일자가 아닌 판결확정일자를 신청정보의 내용으로 제공하여야 한다.

3. 등기의 목적

등기의 목적은 등기사항인 권리변동의 종류를 기재하는 것인바 사안을 지분이전등기로 본다면 “갑구 1번 박을순 지분 전부 및 아라이 히로미치 지분 전부 이전”으로 기재하는 것이 공유자 지분의 이전등기에 관한 예규의 취지에 부합할 것이다(예규 제1313호). 이러한 예규 제1313호의 내용에 따른 기재례를 사용하는 교재(신연숙, 유석주)도 있다. 다만 2007년 대법원 인

터넷등기소 등기신청양식 및 작성안내에서는 “공유물분할로 인한 소유권일부이전”이라고 기재하였으나 2018년 대법원 인터넷등기소 등기신청양식 및 작성안내에서는 “소유권이전”이라고 기재하는 것으로 변경하였다.

사안을 검토해 보면 공유물분할을 원인으로 한 소유권이전등기는 공유관계를 폐지하여 각자의 단독소유로 하는 등기로, 선행하여 공유물에 대한 분필등기를 등기한 후 분필등기로 인하여 독립한 필지별로 나누어진 각 토지의 등기기록의 기록에 공유형태로 등기되어 있는 소유관계를 다른 공유자의 지분을 이전받는 형식을 통하여 단독소유 형태로 전환하는 등기를 말하는 것이므로 이러한 등기의 형식을 고려할 때 신청서의 등기의 목적란 표시는 “갑구 1번 박을순 지분 전부 및 아라이 히로미치 지분 전부 이전”으로 기재하는 것이 보다 타당하다 할 것이다. 다만 2018년 대법원 인터넷등기소 등기신청양식 및 작성안내에서는 “소유권이전”이라고 표시하고 있어 이에 따르기로 하나 “갑구 1번 박을순 지분 전부 및 아라이 히로미치 지분 전부 이전”으로 기재하여도 무방할 것이다.

4. 이전할 지분

2018년 대법원 인터넷등기소 등기신청양식 및 작성안내에 따르면 등기목적이 소유권이전임에도 불구하고 이전할 지분을 기재하고 있다. 논리적으로는 맞지 않지만 위 기재례에 따라 이전할 지분을 기록하기로 한다. 소유권의 일부이전등기를 신청하는 경우에는 신청정보에 이전할 지분을 표시해야 한다(규칙 제123조). 이 경우 수인의 공유자로부터 지분을 이전받는 경우에는 박을순 3분의 1 및 아라이 히로미치 3분의 1로 구별하여 기재하지 않고 합산하여 제공하여야 하기 때문에 “공유자 지분 3분의 2”이라고 표시한다(2010.07.09. 예규 제1313호).

5. 등기의무자란

외국인의 성명을 기재할 때에는 국적도 함께 병기하여야 하기 때문에 “일본국인 아라이 히로미치”라고 표시하여야 한다.

6. 을구의 부동산표시란

설문에 생략하라는 표현이 없기 때문에 일련번호와 부동산의 종류를 기재하여야 한다.

7. 국민주택채권발행번호의 기재 여부

국민주택채권은 소유권보존등기, 소유권이전등기, 저당권설정 및 이전등기의 경우에 매입한다. 다만 공유지분에 따라 공유물분할에 의한 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 채권매입의무가 없으므로 그 발행번호 기재의 문제도 발생하지 아니하고, 생략하라고 설문에 되어 있기 때문에 기재할 필요도 없다.

8. 등록명허세, 세액합계, 수수료 등

생략하라고 설문에 되어 있기 때문에 기재할 필요가 없다.

9. 첨부정보

(1) 판결정본에 검인 여부

계약으로 내용으로 하는 소유권이전등기의 경우에는 판결정본에 검인을 받아야 한다. 다만 이 사례는 “위 3인은 위 토지를 3필지로 분할하여 각 단독소유하기로 하였으나 의견차이로 협의가 성립하지 아니하여 홍길동은 나머지 2명을 피고로 하여 법원에 공유물분할청구의 소를 제기하였다”라고 표현하고 있기 때문에 공유물분할계약이 성립하지 않은 것으로 보여 계약을 내용으로 하는 소유권이전등기를 명하는 판결은 아니므로 검인받을 필요는 없을 것으로 보인다.

(2) 승계집행문

승계집행문을 제공하지 않으면 판결문과 신청서의 의무자 표시가 달라 법 제29조 제8호로 각하되기 때문에 승계집행문을 반드시 제공하여야 한다.

(3) 등록면허세영수필확인서

이 등기신청은 이론적으로는 박을순이 홍길동에게 이전하는 신청서와 아라이 히로미치가 홍길동에게 이전하는 신청서를 각각 작성하여 등기소에 제공하여야 한다. 다만 등기실무상 일괄신청을 허용하고 있기 때문에 일괄신청서를 제공할 수 있고 이 경우에는 2건의 등록면허세를 합산해서 납부하여야 한다.

(4) 등기신청수수료영수필확인서

이 등기신청은 이론적으로는 박을순이 홍길동에게 이전하는 신청서와 아라이 히로미치가 홍길동에게 이전하는 신청서를 각각 작성하여 등기소에 제공하여야 한다. 다만 등기실무상 일괄신청을 허용하고 있기 때문에 일괄신청서를 제공할 수 있고 이 경우에는 2건의 등기신청수수료를 합산해서 납부하여야 한다.

(5) 주소증명서면

등기기록에 새롭게 기록되는 등기권리자가 되는 자가 있는 경우에는 그자의 주소와 주민등록번호를 증명하는 정보를 제공하여야 한다. 다만 그 실질이 소유형태의 변경에 불과한데 등기기록에 새롭게 기록되는 등기권리자로 되는 자가 있는 지 여부가 논란이 될 수 있는데 2018년 대법원 인터넷등기소 등기신청양식 및 작성안내에서는 등기기록에 새롭게 기록되는 등기권리자가 되는 자가 있는 경우로 봐서 첨부정보로 제공하고 있다. 한편 판결에 의한 등기신청의 경우에는 등기의무자의 주소를 증명하는 정보는 제공하지 아니한다.

(6) 위임장

설문의 취지는 위임장 작성은 생략하되 그 내용을 첨부정보의 제공시에 기재하라는 취지이므로 개정된 위임장 양식에 맞게 그 순서대로 기재하여야 할 것이다.

(7) 농지취득자격증명서의 제공 여부

중전의 선례가 변경되어 지분별로 분할하는 경우뿐만 아니라, 공유물분할로 취득하는 면적이 공유지분을 초과하더라도 농지취득자격증명서를 첨부정보로서 등기소에 제공할 필요가 없다(1999.10. 21. 등기 3402-983). 이는 공유로 취득할 때 이미 농지취득자격이 있음을 확인했는데 또 다시 확인할 필요는 없기 때문에 선례를 변경한 것이다. 따라서 이 사례는 처음부터 제공할 필요가 없는 사례이기 때문에 판결에 의한 경우라도 제공하지 아니한다.

한편 판결에 의해서 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 판결문에 허가 등의 내용이 기재되어 있어도 행정관청의 허가서 등은 반드시 제공하여야 한다(부동산등기특별조치법 제5조). 이 부동산등기특별조치법 제5조는 공동신청의 경우에 농지취득자격증명서를 제공하여야 하는 경우, 등기의무자가 등기신청에 협력하지 않아서 판결에 의해서 등기를 신청하는 경우에는 판결문에 농지취득자격이 있음을 기재했기 때문에 제공할 필요가 없는 것이 원칙인데 판결에 의한 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 특칙으로서 행정관청의 허가서의 일종인 농지취득자격증명서는 판결문에 농지취득자격이 있다는 내용이 기재되어 있어도 반드시 제공하라는 것이다.

그러나 이 사례는 선례변경으로 공동신청의 경우에도 처음부터 농지취득자격증명서는 첨부정보로 제공하지 않기 때문에 판결인 경우에도 당연히 첨부정보로 제공하지 않는다.

10. 신청연월일

등기신청일을 신청연월일로 제공한다(규칙 제43조 제1항 제9호).