

2019년 제25회 법무사 2차시험 부동산등기법 논술 및 등기신청서작성

자료제공 : 오영관

총 평

수험생 여러분 수고하셨습니다.

논술 부동산등기법 문제는 모두 예상했던 부분에서 출제됐고 강의시간에 모의고사 문제로도 연습했던 문제이며 이번 출제된 문제와 같은 변경된 출제경향에 맞게 매번 모의고사를 통해서 연습했었기 때문에 크게 어려움은 없었을 것으로 판단합니다. 대부분의 수험생도 예상했던 분야에서 출제됐다는 점에 대해서 동의하고 있고 서술하는데 크게 어려움은 없었다고 전하고 있습니다. 이처럼 모두 예상하는 분야에서 출제한 경우에는 내용을 얼마나 정확하게 서술했고, 내용을 빠트리지 않고 서술했느냐가 고득점의 비결이 되겠습니다.

부동산등기신청서 작성문제는 신탁재산 처분(매매)에 의한 소유권이전 및 신탁등기 말소의 문제입니다. 이 문제는 신탁등기말소원인을 신청정보의 내용으로 제공해야 하고, 신탁등기말소에 대한 등록면허세영수필확인서 및 수익자의 동의서를 첨부정보로 제공하는 것 외에는 기본적으로 매매를 소유권이전등기신청의 문제입니다. 따라서 가장 많이 연습하는 매매에 의한 소유권이전등기의 문제이기 때문에 서술하는데 어려움은 없었을 것으로 판단합니다. 따라서 문제에서 요구하는 첨부정보의 제공이유와 근거를 얼마나 잘 서술했느냐가 고득점의 비결이 되겠습니다.

결론적으로 2019년의 부동산등기법은 전반적으로 무난해서 논술은 50점 이상, 신청서 작성은 25점 이상의 고득점의 수험생이 다수 나올 것으로 예상됨에 따라 67점 이상의 고득점자가 합격자 수만큼(120명)은 나올 것 같습니다. 따라서 부동산등기법 과목이 금번시험의 커트라인을 올리는 역할을 할 것으로 예상해 봅니다.

2019년 제25회 법무사 2차시험 부동산등기법 문제 및 해설

논술 부동산등기법 문제는 모두 예상했던 부분에서 출제됐고 강의시간에 모의고사 문제로도 연습했던 문제이며 이번 출제된 문제와 같은 변경된 출제경향에 맞게 이번 모의고사를 통해서 연습했었기 때문에 크게 어려움은 없었을 것으로 판단합니다. 대부분의 수험생도 예상했던 분야에서 출제됐다는 점에 대해서 동의하고 있고 서술하는데 크게 어려움은 없었다고 전하고 있습니다. 이처럼 모두 예상하는 분야에서 출제한 경우에는 내용을 얼마나 정확하게 서술했고, 내용을 빠트리지 않고 서술했느냐가 고득점의 비결이 되겠습니다.

【문제 1】 소유명의인이 갑(甲)인 X토지에 대하여 을(乙)을 가등기권리자로 하는 소유권이 전등기청구권 보전을 위한 가등기와 병(丙)을 전세권자로 하는 전세권설정등기(전세금 금 3억 원) 및 정(丁)을 근저당권자로 하는 근저당권설정등기(채권최고액 금 3억 원)가 순차로 마쳐졌다. 위와 같은 사실관계를 전제로 아래 각 문항에 답하시오. (각 설문은 상호관련성 없음)(50점)

【문 1】 소유명의인 갑(甲)이 교회인 경우 갑(甲)과 을(乙)이 등기소에 방문하여 가등기에 기한 본등기 신청 시 제공하여야 할 첨부정보에 관하여 설명하시오. (15점)

【문 2】 을(乙)이 갑(甲)에 대한 소유권이전청구권을 무(戊)에게 양도하고 을(乙)과 무(戊)가 가등기상의 소유권이전등기청구권의 이전등기를 신청하는 경우 이러한 등기신청이 허용되는 이유와 등기신청 시 등기소에 제공하여야 할 첨부정보에 관하여 설명하시오. (10점)

【문 3】 병(丙)이 A를 근저당권자로 하여 자신의 전세권을 목적으로 하는 근저당권설정등기를 마친 상태에서 갑(甲)과 전세금을 금 2억 원으로 감액하는 전세권변경계약을 맺고 이에 따라 전세권변경등기를 신청하는 경우 등기상 이해관계인의 승낙여부에 따른 등기 실행 방법에 관하여 설명하시오. (10점)

【문 4】 갑(甲)이 사망한 이후 을(乙)이 가등기된 권리 중 2분의 1지분에 대한 본등기를 신청하는 경우의 등기신청절차에 관하여 설명하고, 등기관이 그 신청에 따라 본등기실행 시 병(丙)명의로의 전세권설정등기와 정(丁)명의로의 근저당권설정등기의 처리 절차에 관하여 설명하시오. (15점)

【문제 1】 소유명의인이 갑(甲)인 X토지에 대하여 을(乙)을 가등기권리자로 하는 소유권이전등기청구권 보전을 위한 가등기와 병(丙)을 전세권자로 하는 전세권설정등기(전세금 금 3억 원) 및 정(丁)을 근저당권자로 하는 근저당권설정등기(채권최고액 금 3억 원)가 순차로 마쳐졌다. 위와 같은 사실관계를 전제로 아래 각 문항에 답하시오.(각 설문은 상호관련성 없음)(50점)

【문 1】 소유명의인 갑(甲)이 교회인 경우 갑(甲)과 을(乙)이 등기소에 방문하여 가등기에 기한 본등기 신청 시 제공하여야 할 첨부정보에 관하여 설명하시오. (15점)

등기신청서작성 교재의 14번/15번/16번 문제로서 1,2,3순환 및 동차
신청서작성 강의시 전부 연습.
2순환 신청서작성 2회 모의고사 문제

I. 문제의 소재

교회가 법인인 경우도 있지만 대부분 법인 아닌 사단으로 활동하기 때문에 법인 아닌 사단인 교회가 등기의무자인 경우 규칙 제48조의 특수한 첨부정보와 예규에 따른 보증인 요건을 알고 있는지를 묻고 있다.

II. 첨부정보

1. 정관 기타의 규약

법인 아닌 사단의 실체가 인정되는지 여부 또는 주소를 증명하는 서면으로 교회의 정관 기타 규약을 첨부정보로서 등기소에 제공한다(규칙 제48조 제1호).

2. 대표자 또는 관리인을 증명하는 서면의 제공 여부

법인 아닌 사단의 대표자 또는 관리인을 증명하는 서면으로는 정관 기타의 규약에서 정한 방법에 의하여 대표자 또는 관리인으로 선임되었음을 증명하는 서면(예컨대 사원총회의 결의서 등)을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제48조 제2호). 그러나 등기되어 있는 대표자나 관리인이 신청하는 경우에는 대표자 또는 관리인을 증명하는 서면을 제공할 필요는 없기 때문에(규칙 제48조 제2호). 이 사례에서는 제공하지 아니한다.

3. 사원총회의 결의서

법인 아닌 사단이 등기의무자로서 등기신청을 할 경우에는 민법 제276조 제1항의 규정에 의한 사원총회결의서를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제48조 제3호). 다만, 민법 제276조는 임의규정이므로 정관 기타의 규약으로 그 소유 부동산을 처분하는데 있어서 위 결의를 필요로 하지 않는다고 정하고 있을 경우에는 그러하지 아니하다.

4. 대표자의 주민등록등·초본

대표자 또는 관리인의 자격을 증명하는 서면을 첨부정보로서 등기소에 제공하는 경우에 대표자나 전통사찰의 경우 주지의 동일성을 확인할 수 있는 주소 및 주민등록번호를 증명하는 정보인 주민등록등·초본을 첨부정보로서 제공하여야 한다(규칙 제48조 제4호).

5. 보증인의 인감증명서

민법 제276조의 등기의무자로서 제공하는 사원총회결의서에는 그 사실을 확인하는데 상당하다고 인정되는 2인 이상의 성년자가 사실과 상위 없다는 취지와 성명을 기재하고 인감을 날인(또는 서명)하여야 하며, 날인한 인감에 관한 인감증명서나 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서 발급증을 제공하여야 한다. 다만 변호사 또는 법무사가 등기신청을 대리하는 경우에는 변호사 또는 법무사가 위 각 서면에 사실과 상위 없다는 취지를 기재하고 기명날인함으로써 이에 갈음할 수 있다.

6. 기타 첨부정보

위임장 등 기타 첨부정보는 규칙 제46조에 의한다.

【문제 1】 소유명의인이 갑(甲)인 X토지에 대하여 을(乙)을 가등기권리자로 하는 소유권이전등기청구권 보전을 위한 가등기와 병(丙)을 전세권자로 하는 전세권설정등기(전세금 금 3억 원) 및 정(丁)을 근저당권자로 하는 근저당권설정등기(채권최고액 금 3억 원)가 순차로 마쳐졌다. 위와 같은 사실관계를 전제로 아래 각 문항에 답하시오.(각 설문은 상호관련성 없음)(50점)

【문 2】 을(乙)이 갑(甲)에 대한 소유권이전청구권을 무(戊)에게 양도하고 을(乙)과 무(戊)가 가등기상의 소유권이전등기청구권의 이전등기를 신청하는 경우 이러한 등기신청이 허용되는 이유와 등기신청 시 등기소에 제공하여야 할 첨부정보에 관하여 설명하시오. (10점)

3순환 논술 부동산등기법 제1회 모의고사 문제

I. 문제의 소재

매매로 인한 소유권이전등기청구권이 양도가 허용되는 권리인지 및 허용된다면 그 요건이 무엇인지, 이 경우 등기신청시 제공할 첨부정보가 무엇인지에 대해서 묻고 있다.

II. 허용 여부 및 등기신청시에 제공할 첨부정보

판례에 따르면 매매로 인한 소유권이전등기청구권은 특별한 사정이 없는 이상 그 권리의 성질상 양도가 제한되고 그 양도에 매도인의 승낙이나 동의를 요한다(대판 2001.10.09. 2000다51216).

따라서 소유권이전등기청구권가등기의 이전등기신청정보에는 규칙 제46조의 일반적 첨부정보 외에 매도인인 소유명의인의 승낙이 있음을 증명하는 정보와 인감증명을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(2018.03.07. 선례 제201803-1호).

【문제 1】 소유명의인이 갑(甲)인 X토지에 대하여 을(乙)을 가등기권리자로 하는 소유권이전등기청구권 보전을 위한 가등기와 병(丙)을 전세권자로 하는 전세권설정등기(전세금 금 3억 원) 및 정(丁)을 근저당권자로 하는 근저당권설정등기(채권최고액 금 3억 원)가 순차로 마쳐졌다. 위와 같은 사실관계를 전제로 아래 각 문항에 답하시오.(각 설문은 상호관련성 없음)(50점)

【문 3】 병(丙)이 A를 근저당권자로 하여 자신의 전세권을 목적으로 하는 근저당권설정등기를 마친 상태에서 갑(甲)과 전세금을 금 2억 원으로 감액하는 전세권변경계약을 맺고 이에 따라 전세권변경등기를 신청하는 경우 등기상 이해관계인의 승낙여부에 따른 등기실행 방법에 관하여 설명하시오. (10점)

2순환 논술 부동산등기법 제5회 모의고사 문제

3순환 논술 부동산등기법 제3회 모의고사 문제

동차 논술 제5회 모의고사 문제

I. 문제의 소재

전세권부근저당권설정등기가 마쳐진 이후에 전세금을 감액하는 전세권변경등기를 신청하는 경우 근저당권자의 승낙이 수리요건인지 부기등기 요건인지를 묻고 있다.

II. 승낙여부에 따른 등기실행 방법

일반적으로는 권리변경의 경우 등기상이해관계인의 승낙서 제공은 부기등기의 요건이다(법 제52조). 그러나 예외적으로 권리변경등기의 경우에도 승낙서 제공이 수리요건인 경우가 있는데 근저당권부질권등기가 마쳐진 이후에 채권최고액을 감액하는 경우 질권자의 승낙서 제공을 수리요건으로 하는 것이 등기실무이다.

이와 마찬가지로 전세권부근저당권설정등기가 마쳐진 이후에 전세금을 감액하는 전세권변경등기를 신청하는 경우에도 근저당권자의 승낙을 전세권변경등기의 수리요건으로 보고 있다. 따라서 근저당권자의 승낙서를 첨부정보를 제공하지 아니하면 등기신청을 각하하고, 승낙서가 제공된 경우에만 부기등기의 형식으로 전세권변경등기를 실행하여야 한다(제정 2019.03.13. 예규 제1671호).

【문제 1】 소유명의인이 갑(甲)인 X토지에 대하여 을(乙)을 가등기권리자로 하는 소유권이전등기청구권 보전을 위한 가등기와 병(丙)을 전세권자로 하는 전세권설정등기(전세금 금 3억 원) 및 정(丁)을 근저당권자로 하는 근저당권설정등기(채권최고액 금 3억 원)가 순차로 마쳐졌다. 위와 같은 사실관계를 전제로 아래 각 문항에 답하시오.(각 설문은 상호관련성 없음)(50점)

【문 4】 갑(甲)이 사망한 이후 을(乙)이 가등기된 권리 중 2분의 1지분에 대한 본등기를 신청하는 경우의 등기신청절차에 관하여 설명하고, 등기관이 그 신청에 따라 본등기실행 시 병(丙)명의의 전세권설정등기와 정(丁)명의의 근저당권설정등기의 처리 절차에 관하여 설명하시오. (15점)

2순환 논술 부동산등기법 제7회 모의고사 문제

3순환 논술 부동산등기법 제1회 모의고사 문제

동차 논술 제6회 모의고사 문제

I. 문제의 소재

본등기의무자 갑이 사망한 경우 상속등기를 선행하여야 하는지 여부와 본등기할 지분 중 일부지분만의 본등기가 가능한지 여부 및 본등기 후에 전세권등기와 근저당권등기의 직권말소근거와 절차를 묻고 있다.

II. 갑(甲)이 사망한 이후 을(乙)이 가등기된 권리 중 2분의 1지분에 대한 본등기를 신청하는 경우의 등기신청절차

1. 상속등기의 선행 여부

본등기의무자가 사망한 경우에 상속을 증명하는 서면과 상속인의 인감증명을 제공하여 상속등기를 생략하고 곧바로 본등기를 신청할 수 있다(2018.03.07. 예규 제1632호). 이는 이론적으로 설명하기는 어렵고 예비등기의 특칙으로서 인정되는 것으로 보인다.

2. 가등기된 지분 중 일부 지분만의 본등기신청 여부

종전 판례에 따르면 가등기명의인과 그에 기한 본등기의 명의인은 원칙적으로 동일하여야 하기 때문에 가등기된 권리 중 일부지분만에 대한 본등기는 허용하지 않았다(대판 1984.06.12. 83다카2282). 그러나 변경된 판례에 의하면 하나의 가등기에 관하여 여러 사람의 가등기권자가 있는 경우에, 그 중 일부의 가등기권자가 자기의 가등기지분에 관하여만 본등기를 신청할 수 있다(대판 2002.07.09. 2001다43922, 43939).

따라서 단독 가등기권자도 그 일부 지분만의 본등기신청이 가능하게 되었다(2018.03.07. 예규 제1632 호). 이 경우 규칙 제43조의 일반적인 신청정보 외에 본등기할 지분(이전할 지분)을 신청정보의 내용으로 제공하여야 한다.

Ⅲ. 본등기 후 전세권설정등기와 근저당권설정등기의 처리

1. 본등기 후 가등기 이후의 중처분등기의 직권말소의 근거와 절차

법 제92조에 의하면 가등기 후 본등기 전에 행하여진 등기로서 가등기에 의해서 보전되는 권리를 침해하기 때문에 등기관이 직권으로 말소한다(법 제92조). 한편 체납압류등기를 제외하고는 등기관은 직권말소 후 사후통지를 하여야 한다.

2. 전세권설정등기의 경우

토지전부에 관하여 전세권설정등기가 마쳐진 후 가등기에 기한 지분이전의 본등기를 하는 경우에는 전세권은 지분에 대하여는 존속할 수 없는 권리이므로 그 전부를 직권말소하여야 한다(선례 2-551). 그 후 등기관은 전세권자에게 직권말소통지를 하여야 한다.

3. 근저당권설정등기의 경우

근저당권은 지분위에 존속할 수 있으므로 가등기에 기한 지분이전의 본등기를 하는 경우 근저당권 전부 말소가 아닌 일부말소의미의 근저당권경정등기를 실행하여야 한다. 그 후 등기관은 근저당권자에게 직권경정통지를 하여야 한다.

【문제 2】 재외국민 및 외국인이 국내에 입국하지 않고 국내 부동산을 처분하는 경우 등기신청에 필요한 첨부서면에 대하여 설명하시오. (20점)

(2순환 논술 부동산등기법 제9회 모의고사 문제
3순환 논술 부동산등기법 제7회 모의고사 문제
동차 논술 제2회 모의고사 문제)

I. 문제의 소재

외국인과 재외국민의 등기신청절차에 예규가 전면적으로 개정되면서 그 내용의 변화가 많은데 그 내용을 알고 있는지를 묻고 있다.

II. 외국인이 입국하지 않고 처분하는 경우

1. 등기원인을 증명하는 정보

등기원인을 증명하는 정보는 본인의 대리인임을 현명하고 대리인의 자격으로 작성한 등기원인을 증명하는 정보를 제공한다(규칙 제46조 제1항 제1호).

2. 처분위임장

(1) 작성 방법

처분대상 부동산과 처분의 목적이 되는 권리 및 대리인의 인적사항을 구체적으로 특정하여 작성하여야 한다. 한편 규칙 제60조제1항 제1호부터 제3호까지에 해당하는 등기신청을 하는 경우에는 처분위임장에 등기명의인의 인감을 날인하고 그 인감증명(본국인감증명 또는 대한민국인감증명)을 제공하여야 한다(2018.12.18. 예규 제1665호).

(2) 인감날인에 갈음하는 방법

외국인등록 등을 못하여 인감증명법에 따른 인감증명을 발급받을 수 없고 또한 본국에 인감증명제도가 없는 외국인은 인감을 날인해야 하는 서면이 본인의 의사에 따라 작성되었음을 확인하는 뜻의 본국 관공서의 증명이나 본국 공증인의 공증(외국주재 본국영사관의 인증 포함) 또는 대한민국 공증인의 인증(대한민국 재외공관의 인증)을 받음으로써 인감증명의 제공에 갈음할 수 있다(2018.12.18. 예규 제1665호).

3. 인감증명서

(1) 날인제도가 있는 경우

인감증명의 날인제도가 있는 외국인(일본인, 대만인)은 처분위임장에 날인한 인감과 동일한 인감에 관하여 그 관공서가 발행한 인감증명을 제공하여야 한다. 한편 외국인이 매매를 원인으로 하여 부동산을 처분하는 경우에도 부동산매도용인감증명 제도가 없을 수 있기 때문에 부동산매도용인

감증명을 제공할 필요는 없다.

(2) 날인제도가 없는 경우

입국하지 못하여 외국인등록 등을 못하여 인감증명법에 따른 인감증명을 발급받을 수 없고 또한 본국에 인감증명제도가 없는 외국인은 인감을 날인해야 하는 서면이 본인의 의사에 따라 작성되었음을 확인하는 뜻의 본국 관공서의 증명이나 본국 공증인의 공증(외국주재 본국영사관의 인증 포함) 또는 대한민국 공증인의 인증(대한민국 재외공관의 인증 포함)을 받음으로써 인감증명의 제 공에 갈음할 수 있다(2018.12.18. 예규 제1665호).

4. 주소를 증명하는 서면

(1) 주소증명제도가 있는 경우

외국인이 제공할 주소증명서면으로는(규칙 제46조 제1항 제6호), 본국 관공서에서 발행한 주소증명정 보(일본, 독일, 스페인 등)를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

(2) 주소증명제도가 없는 경우

1) 주소공증서면

본국에 주소증명제도가 없는 외국인(예: 미국, 영국)은 본국 공증인이 주소를 공증한 서면을 제공할 수 있다.

2) 신분증(운전면허증 등)을 이용하는 방법

주소가 기재되어 있는 신분증의 원본과 원본과 동일하다는 뜻을 기재한 사본을 함께 등기소에 제공하여 사본이 원본과 동일함을 확인받고 원본을 환부받는 방법으로 갈음할 수 있다.

또는 주소가 기재되어 있는 신분증의 사본에 원본과 동일함을 확인하였다는 본국 관공서의 증 명이나 본국 공증인의 공증(외국주재 본국영사관의 인증 포함) 또는 대한민국공증(외국주재 대 한민국영사관의 인증)을 받고 제공하는 방법으로 갈음할 수 있다(2018.12.18. 예규 제1665호).

3) 기타 방법

본국의 공공기관 등에서 발행한 증명서 기타 신뢰할 만한자료인 주한미군에서 발행한 거 주사실증명서, 러시아의 주택협동조합에서 발행한 주소증명서를 제공하는 방법으로 갈음할 수 있다(2018.12.18. 예규 제1665호).

(3) 외국인이 본국을 떠나 대한민국이 아닌 제3국에 체류하는 경우

체류국에 주소증명제도가 있다면 체류국 관공서에서 발행한 주소증명정보를 제공하는 방법 으로 갈음할 수 있다. 예컨대 스페인에 체류하는 독일인이 스페인 법령에 따라 주민등록 을 하였다면 스페인 정부가 발행하는 주민등록정보를 제공 할 수 있다(2018.12.18. 예규 제 1665호). 따라서 스페인에 거주하는 독일인이 등기의무자로서 소유권이전등기를 신청하는 경우에 스페인 주재 독일 대사관 또는 영사관 발행의 주소증명정보를 제공하는 것이 원칙일 것 이나, 스페인에 주민등록을 하고 스페인 정부가 발행하는 주민등록증명서면을 주소증명정보로 제공하여도 무방하다(2017.08.25. 부동산등기과-2089).

다만 체류국에 주소증명제도가 없다면 체류국의 공증인이 주소를 공증한 서면 과 해당 국가 에서의 체류자격을 증명하는 정보(영주권확인증명, 장기체류 비자증명)를 함께 제공하는 방법으로 갈 음할 수 있다(2018.12.18. 예규 제1665호).

5. 번역문

첨부정보로서 등기소에 제공된 서류가 외국어로 된 경우에는 번역인이 원문과 다름이 없다는 뜻과 번역인의 성명 및 주소를 기재하고 날인 또는 서명한 번역문을 첨부정보로서 등기소에 제출하여야 한다(규칙 제46조 제8항). 한편 이 번역문에는 번역인의 신분증 사본을 함께 제출하여야 하나 번역문을 인증받아 제공하는 경우에는 이 신분증 사본을 제공할 필요는 없다(2018.12.18. 예규 제1665호).

6. 등기신청위임장

외국인으로부터 처분권한을 수여받은 대리인이 자격자대리인 등에게 등기신청을 위임할 때에는 등기신청위임장에 대리인(수임인)의 인감을 날인하고 그 인감증명을 제출하여야 한다. 이 경우 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 신청하는 경우에 대리인(수임인)의 인감증명은 부동산매도용으로 발급받아 제공할 필요가 없다(2018.12.18. 예규 제1665호).

7. 등기필정보(등기필증)가 없는 경우의 대응서면

외국인이 첨부정보로서 등기소에 제공해야 할 등기필정보가 없는 경우에는 법 제51조 및 예규(2018.11.22. 예규 제1664호)에 따라 확인조서, 확인서면, 공증서면부분의 방법으로 등기필정보의 제공에 갈음할 수 있다. 이 경우 처분위임장에는 “등기필정보가 없다”는 뜻을 기재하여야 한다.

한편 법 제51조 단서의 “공증”은 외국인의 경우에 본국 관공서의 증명이나 본국 공증인의 공증(외국주재 본국영사관의 인증 포함) 또는 대한민국 공증인의 공증(대한민국 재외공관의 인증 포함)을 받아 제출하여야 한다.

8. 아포스티유(Apostille)확인서 등

첨부정보가 외국 공문서이거나 외국 공증인이 공증한 문서인 경우에 「외국공문서에 대한 인증의 요구를 폐지하는 협약」을 체결한 국가(미국 등) 등은 아포스티유(Apostille)확인서, 위 협약을 체결하지 아니한 국가(중국 등) 등은 해당 국가에 주재하는 대한민국 공증담당영사의 확인서를 첨부정보로서 등기소에 제출하여야 한다.

다만, 외국 공문서 등의 발행국이 대한민국과 수교하지 아니한 국가이면서 위 협약의 가입국이 아닌 경우(예 : 쿠바, 시리아), 외국의 외교·영사기관이 작성 또는 공증한 문서인 경우(예: 주한 미국대사관에서 공증받은 문서), 신분증 원본에는 아포스티유(Apostille)를 붙일 필요가 없다(2018.12.18. 예규 제1665호).

9. 기타 첨부정보

기타 첨부정보는 규칙 제46조에 의한다.

Ⅲ. 재외국민이 귀국하지 않고 처분하는 경우

1. 등기원인을 증명하는 정보

본인의 대리인임을 현명하고 대리인의 자격으로 작성한 등기원인을 증명하는 정보를 첨부정보로 제출하여야 한다.

2. 처분위임장

(1) 작성방법

처분대상 부동산과 처분의 목적이 되는 권리 및 대리인의 인적사항을 구체적으로 특정하여 작성하여야 한다. 규칙 제60조 제1항 제1호부터 제3호까지에 해당하는 등기신청을 하는 경우에 처분위임장에 등기명의인의 인감을 날인하고 그 인감증명을 제공하여야 한다(2018.12.18. 예규 제1665호).

(2) 인감증명제공에 갈음하는 방법

재외국민이 규칙 제60조제1항 제1호부터 제3호까지에 해당하는 등기신청을 하거나 같은 항 제4호부터 제7호까지의 서류를 작성하는 경우에 체류국을 관할하는 대한민국 재외공관(대한민국 재외공관 설치법 제2조에 따른 대사관, 공사관, 대표부, 총영사관과 영사관을 의미하며, 공관이 설치되지 아니한 지역에서 영사사무를 수행하는 사무소를 포함한다)에서 인감을 날인해야 하는 서면에 공증을 받았다면 인감증명을 제공할 필요가 없다(2018.12.18. 예규 제1665호).

3. 인감증명서

(1) 제공 방법

재외국민은 우리나라 인감증명법상의 인감증명을 제공하는 것이 원칙이다. 다만 위임장이나 첨부서면에 본인이 서명 또는 날인하였다는 뜻의 재외공관 공증법에 따른 인증을 받음으로써 인감증명의 제공에 갈음할 수 있다(규칙 제61조제3항).

(2) 재외국민임을 증명하는 정보

특히 재외국민이 규칙 제60조제1항제1호부터 제3호까지에 해당하는 등기신청을 하는 경우에는 등기의무자가 재외국민임을 증명하는 정보로서 재외국민등록부등본을 함께 등기소에 제공하여야 한다(2018.12.18. 예규 제1665호).

(3) 세무서 경유 여부

재외국민의 부동산매도용 인감증명은 세무서를 경유하여 확인서를 발급받아 행정관서에 이 확인서를 제공하고 행정관서가 이를 확인한 후 부동산매도용 인감증명 발급한다. 다만 위 확인서는 행정관서에서 보관하므로 등기소에 제공할 필요가 없으며, 인감증명서 비고란에 부동산명과 소재지를 기재하지도 아니한다. 이는 등기관은 세무서 경유여부 및 비고란에 부동산명과 소재지의 기재여부는 등기관의 형식적심사대상에서 삭제되었기 때문이다.

4. 주소증명서면

재외국민의 주소를 증명하는 정보로는 ① 재외국민등록부등본, ② 주민등록법에 따라 주민등록 신고를 한 경우에는 주민등록표등본·초본, ③ 주소증명제도가 있는 외국에 체류하는 재외국민으로서 체류국 법령에 따라 외국인등록 또는 주민등록 등을 마친 경우에는 체류국 관공서에서 발행한 주소증명정보(예: 일본국의 주민표, 스페인왕국의 주민등록증명서), ④ 위 ①②③의 규정에 따라 주소를 증명하는 것이 불가능한 경우에는 체류국 공증인이 주소를 공증한 서면 등을 제공할 수 있다(2018.12.18. 예규 제1665호).

5. 등기필정보(등기필증)가 없는 경우의 대응서면

재외국민이 첨부정보로서 등기소에 제공해야 할 등기필정보가 없는 경우에는 법 제51조 및 예규

(2018.11.22. 예규 제1664호)에 따라 확인조서, 확인서면, 공증서면부분의 방법으로 등기필정보의 제 공에 갈음할 수 있다. 이 경우 처분위임장에는 “등기필정보가 없다”는 뜻을 기재하여야 한다.

한편 법 제51조 단서의 “공증”은 재외국민인의 경우에 대한민국 공증인의 공증(외국주재 대한민국영사관의 인증 포함)만을 의미한다(2018.12.18. 예규 제1665호).

6. 기타 첨부정보

위임장 등 기타 첨부정보는 규칙 제46조에 의한다.

2019년 제25회 법무사 2차시험 등기신청서작성 총평

자료제공 : 오영관

총 평

부동산등기신청서 작성문제는 신탁재산 처분(매매)에 의한 소유권이전 및 신탁등기말소의 문제입니다. 이 문제는 신탁등기말소원인을 신청정보의 내용으로 제공해야 하고, 신탁등기말소에 대한 등록면허세영수필확인서 및 수익자의 동의서를 첨부정보로 제공하는 것 외에는 기본적으로 매매를 소유권이전등기신청의 문제입니다. 따라서 가장 많이 연습하는 매매에 의한 소유권이전등기의 문제이기 때문에 서술하는데 어려움은 없었을 것으로 판단되며, 문제에서 요구하는 첨부정보의 제공이유와 근거를 얼마나 잘 서술했느냐가 고득점의 비결이 되겠습니다.

등기신청서작성 교재 41번 소유권이전 및 신탁등기말소신청의 문제로서 1, 2, 3순환 강의시에 매번 연습했던 문제입니다.

(설 문)

아래와 같이 등기신청을 위임받은 법무사로서 주어진 사실관계와 답안작성 유의 사항에 맞는 등기신청서를 작성하고, 이에 필요한 첨부서면에 관하여 설명하시오.
(30점)

< 아 래 >

1. 사실관계

김갑동[주민등록번호: 680908-1456789, 현재의 주소: 서울특별시 강남구 영동대로 30(삼성동)]으로부터 금전을 신탁받은 이을순[주민등록번호: 790513-2052134, 현재의 주소: 서울특별시 광진구 독성로 20(자양동)]은 이 금전으로 박우리가 소유하고 있는 서울특별시 중구 서소문동 37번지 지상 건물을 매수하여 이를 임대해 오다가 처분하기로 하고 2019. 6. 20. 최정순[주민등록번호: 800204-2456789, 주소: 서울특별시 마포구 마포로 34(공덕동)]과 매매계약(매매금액 8억원)을 체결하였다. 이 거래를 중개한 공인중개사는 2019. 7. 10. 부동산거래계약신고(거래신고관리번호: 12345-2019-6-1234560)를 마쳤다. 이후 이을순은 2019. 9. 20. 최정순으로부터 잔금을 수령하고 같은 날 최정순과 함께 강박사법무사사무소[사무소 소재지: 서울특별시 서초구 법원로 26(서초동), 전화번호: 02)432-8765]에 찾아가 이에 따른 등기신청을 위임하였다(이 건물의 등기기록은 아래와 같음).

위의 등기신청을 위임받은 강박사 법무사는 이러한 등기신청에 필요한 등기신청 수수료 납부 등 의무사항을 이행하고 필요한 첨부서면을 준비하여 같은 날인 2019. 9. 20. 해당 건물의 관할등기소인 서울중앙지방법원 중부등기소에 방문하여 서면으로 등기신청을 하려고 한다.

(건물의 등기기록)

(표제부)				
표시 번호	접수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2009년3월5일	서울특별시 중구 서소문동 37 [도로명주소] 서울특별 시 중구 서소문로 11	철근콘크리트조 슬래브지 붕 3층 단독주택 지하층 120㎡ 1층 150㎡ 2층 150㎡ 3층 80㎡	

(갑 구) (소유권에 관한 사항)				
순위 번호	등기 목적	접 수	등기 원인	권리자 및 기타사항
2	소유권이전	2012년9월9일 제8009호	2012년7월8일 매매	소유자 박우리 600104-1056429 서울특별시 서초구 반포대로 60 (반포동) 거래가액 금500,000,000원
3	소유권이전	2017년3월6일 제3005호	2017년1월4일 매매	소유자 이을순 790513-2052134 서울특별시 용산구 원효로 10 (원효로1가) 거래가액 금600,000,000원
4	신탁재산처 분에 의한 신탁	2017년3월13일 제3123호		신탁원부 제2017-5호

(신탁원부)

1	위탁자의 성명 주소	김갑동 서울특별시 강남구 영동대로 30(삼성동)
2	수탁자의 성명 주소	이을순 서울특별시 용산구 원효로 10(원효로1가)
3	수익자의 성명 주소	김갑동 서울특별시 강남구 영동대로 30(삼성동)
4	신탁관리인의 성명 주소	없음
5	신탁 조항	<p>1. 이 신탁의 목적은 수탁자가 위탁자로부터 신탁받은 금전으로 부동산을 매수하여 이를 관리·운용하고 처분하는 업무를 수행하는데 있다.</p> <p>2. 이 신탁의 수익권은 수익자와 수탁자의 합의가 없는 한 양도하거나 질권의 목적으로 할 수 없다.</p> <p>3. 수익자는 수탁자와의 합의에 의해서 이 신탁의 내용을 변경할 수 있다.</p> <p>4. 수탁자가 신탁부동산을 제3자에게 처분할 때에는 수익자의 동의를 받아야 한다.</p> <p>5. ~ <생략></p>

(답안작성 유의사항)

<p>가. 첨부서면은 그 명칭과 통수를 기재하고, 제출이유와 근거를 답안지에 간단히 설명하시기 바랍니다.</p> <p>나. 위임장의 작성은 생략하되 첨부서면으로는 기재하고 그 내용(위임인 등)을 답안지에 설명하시기 바랍니다.</p> <p>다. 신청서 양식 중 시가표준액 및 국민주택채권매입금액란, 취득세(등록면허세)란, 등기신청수수료란과 등기의무자의 등기필정보란은 기재를 생략하시기 바랍니다.</p> <p>라. 날인이 필요한 곳은 (인)으로 표시하시기 바랍니다.</p> <p>마. 주어진 사항은 모두 가상이며, 주어진 사항 외에는 고려할 필요가 없습니다.</p>
--

접수	년 월 일	처리인	등기관 확인	각 종 통 지
	제 호			

부동산의 표시	
서울특별시 중구 서소문동 37 (도로명주소) 서울특별시 중구 서소문로 11철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 단독주택 지하층 120㎡ 1층 150㎡ 2층 150㎡ 3층 80㎡	거래신고관리번호 : 12345-2019-6-1234560 이 상
	거래가액 : 금 800,000,000원

등기원인과 그 연월일	2019년 6월 20일 매매
등기의 목적	소유권이전 및 신탁등기말소
신탁등기말소의 원인	신탁재산의 처분
말소할 등기	2017년 3월 13일 접수 제3123호로 등기한 신탁재산처분에 의한 신탁등기

구분	성 명 (상호·명칭)	주민등록번호 (등기용등록번호)	주 소 (소 재 지)	지분 (개인별)
등기 의무자	수탁자 이 을 순	90513-2052134	서울특별시 광진구 독성로 20(자 양동) 등기기록상의 주소 : 서울특별시 용산구 원효로 10 (원효로1가)	
등기 권리자	최 정 순	800204-2456789	서울특별시 마포구 마포로 34(공 덕동)	

시가표준액 및 국민주택채권매입금액			
부동산 표시	부동산별 시가표준액	부동산별 국민주택채권매입금액	
1. 건 물	금 원	금 원	
국 민 주 택 채 권 매 입 총 액		금 원	
국 민 주 택 채 권 발 행 번 호			
취득세(등록면허세)	금 원	지 방 교 육 세	금 원
		농어촌특별세	금 원
세 액 합 계	금 원		
등 기 신 청 수 수 료	금 원		
	납부번호 :		
	일괄납부 : 건 원		
등기의무자의 등기필정보			
부동산고유번호			
성명(명칭)	일련번호	비밀번호	
첨 부 서 면			
1. 매매계약서	1통	1. 건축물대장등본	1통
1. 취득세영수필확인서	1통	1. 주민등록표등본	1통
1. 등록면허세영수필확인서	1통	1. 주민등록표초본	1통
1. 등기신청수수료영수필확인서	1통	1. 위임장	1통
1. 인감증명서나 본인서명사실확인서		1. 부동산거래계약신고필증	1통
또는 전자본인서명확인서 발급증	2통	1. 동의서	1통
<p style="text-align: center;">2019 년 9 월 20 일</p> <p>위 신청인 (전화 :)</p> <p>위 대리인 법무사 강 박 사 직 인 (전화 : 02) 432-8765)</p> <p style="text-align: center;">서울특별시 서초구 법원로 26(서초동)</p> <p style="text-align: center;">서울지방법원 중부등기소 귀중</p>			

- 신청서 작성요령 -

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

첨부정보의 제공근거

1. 매매계약서

매매를 원인으로 한 소유권이전등기의 신청정보에는 등기원인을 증명하는 정보로 검인받은 매매계약서를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제1호, 부동산등기특별조치법 제3조 제1항). 다만 부동산거래계약신고필증을 교부받은 경우에는 검인받은 것으로 간주되므로 검인받은 매매계약서를 첨부정보로서 등기소에 제공할 필요는 없다(부동산거래신고등에관한법률 제3조).

1. 취득세영수필확인서

소유권이전등기에 대한 취득세, 농어촌특별세, 지방교육세를 함께 납부한 취득세영수필확인서를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(지방세법시행령 제36조).

1. 등록면허세영수필확인서

신탁등기말소에 대한 등록면허세와 지방교육세를 함께 납부한 등록면허세영수필확인서를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(지방세법시행령 제49조).

1. 등기신청수수료영수필확인서

소유권이전등기 및 신탁등기말소의 신청정보에는 소유권이전등기에 대한 금 15,000원의 등기신청수수료를 전자적 방법으로 납부하거나, 수납금융기관 또는 무인발급기를 이용하여 현금으로 납부한 후 그 납부를 증명하는 정보로 등기신청수수료영수필확인서를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(법 제22조 제3항). 단 신탁등기말소 등기신청수수료는 면제된다.

1. 인감증명서나 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서 발급증

소유권이전등기 및 신탁등기말소의 신청정보에 등기의무자의 진의 및 위임장에 날인된 인감의 인영(또는 본인서명사실확인서의 서명)과 인감증명서상의 인영(또는 본인서명사실확인서의 서명)이 동일한지 여부를 확인하게 할 목적으로 부동산매도용인감증명서나 부동산매도용본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서 발급증을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 하고(규칙 제60조 제1항 제1호), 또한 수익자의 동의서를 제공하는 경우에는 그 동의서에 수익자의 인감을 날인하고 수익자의 인감증명서나 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서 발급증을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제60조 제1항 제7호).

1. 건축물대장등본

소유권이전등기 및 신탁등기말소의 신청정보에는 대장과 등기기록상의 부동산표시의 일치 여부를 확인하게 할 목적으로 건축물대장등본을 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제7호).

1. 주민등록표등본

소유권이전등기를 공동으로 신청하고자 하는 경우에 소유권이전등기의 신청정보에는 등기권리자의 주소 및 주민등록번호를 증명하는 정보로 발행일로부터 3개월 이내의 등기권리자의 주민등록표등(초)본을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제6호). 다만 등기의무자의 주소증명서면과 구별하기 위해서 주민등록표등본 1통으로 한다.

1. 주민등록표초본

소유권이전등기를 공동으로 신청하고자 하는 경우에 소유권이전등기의 신청정보에는 등기의무자의 주소를 증명하는 정보로 발행일로부터 3개월 이내의 등기의무자의 주민등록표등(초)본을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제6호).

또한 규칙 제122조에 따라 등기관이 직권으로 등기의무자의 주소변경등기를 할 수 있는 자료로서 주소이동 내역이 명백히 나타난 주민등록표초본을 제공하여야 한다. 따라서 규칙 제46조 제1항

제6호와 규칙 제122조의 공통된 첨부정보로서 주민등록표초본 1통을 제공하는 것으로 한다.

1. 위임장

등기신청을 법무사에게 위임한 경우에 대리인의 권한을 증명하는 정보로 위임장을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 하고, 이 위임장에는 대리인의 성명과 주소, 위임의 취지를 구체적으로 기재하고, 위임인인 이을순과 최정순의 성명과 주소를 기록하고 날인하되 등기의무자 이을순은 인감을 날인(또는 본인서명사실확인서의 서명)하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제5호, 규칙 제60조 제1항).

1. 동의서

신탁원부에서 “수탁자가 신탁부동산을 제3자에게 처분할 때에는 수익자의 동의를 받아야 한다.”라고 되어 있기 때문에 수익자의 인감이 날인된 동의서를 첨부정보로서 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제2호).

작성시 유의사항

1. 간인

답안지로 제공된 신청서양식이 갑지와 을지 별개 서면이라면 간인을 하여야 하지만 이번 시험은 앞·뒤면으로 된 한 장의 신청서가 제공되었기 때문에 간인을 할 필요는 없다.

1. 등기필증의 제공 여부

설문에서 등기필정보란의 기재를 생략한다고 되어 있는데 그 취지가 등기필정보가 있지만 생략한다는 취지이면 등기필증을 첨부정보를 제공할 필요가 없지만 등기필증을 소지하고 있어서 등기필정보란의 기재를 생략한다는 취지이면 등기필증을 첨부정보를 제공하여야 한다.

한편 등기필정보는 2008년 5월부터 전국 모든 등기소에서 작성 교부하고 있는데 설문지의 이을순 명의의 등기는 2017년 등기이므로 등기필증은 작성하지 않고 등기필정보만을 작성·교부하던 시기이다. 따라서 등기필정보가 있지만 생략한다는 취지로 보이므로 등기필증을 첨부정보로 제공할 필요가 없다.

1. 위임장의 기재요령

위임장에는 설문의 취지에 따라 “대리인의 성명과 주소, 위임의 취지, 위임인의 성명과 주소를 기재하고 날인하여야 하는데 이을순은 인감을 날인하여야 한다.”는 내용을 기재하여야 한다.

1. 말소할 신탁등기

신탁부동산에 대하여 매매 또는 신탁재산 귀속을 원인으로 소유권이전등기 및 신탁등기의 말소 등기를 신청할 때에는 말소할 사항으로서 말소의 대상인 신탁등기를 특정하여 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 하는바, 다만 이전등기의 대상인 소유권등기와 말소등기의 대상인 신탁등기가 같은 순위번호를 사용하고 있는 경우에는 신청정보의 내용 중 “말소할 사항”에 관하여는 그 제공을 생략할 수 있다(2019.06.03. 부동산등기과-1331).