

2019년 제25회 법무사 2차 시험 부동산등기법 해설 및 신청서 작성
- 이민주 법무사

[문1]

소유명의인이 갑(甲)인 X 토지에 대하여 을(乙)을 가등기권리자로 하는 소유권 이전등기청구권보전을 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)

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)

1. [해설]

I. 문제의 소재

사안의 경우 등기의무자인 甲이 법인아닌 사단이나 재단이라면 법인설립등기가 되어 있지 않으므로 법인등기기록과 법인인감부가 존재하지 않는다. 따라서 법인의 실체와 대표자 및 등기의무자로서 처분의사를 확인하는 증표인 법인 등기사항 증명서와 법인인감증명서를 대신하는 정보로 무엇을 첨부할 것인가가 특히 문제된다.

이와 관련해 규정한 부동산등기규칙(이하 “규칙”이라 칭한다) 및 관련 등기예규를 중심으로 살펴본다.

II. 등기의무자인 甲과 관련된 첨부정보

1. 정관이나 그 밖의 규약 (규칙 제48조 1호)

법인 아닌 사단이나 재단은 그 존재를 공시하는 법인 등기기록이 존재하지 않으므로 그 실체를 증명할 수 있는 첨부정보로 甲 교회의 정관이나 그 밖의 규약을 반드시 제공하여야 한다(관련 규정 : 민법 제40조, 제43조).

2. 대표자나 관리인임을 증명하는 정보(규칙 제48조 제2호)

가. 원칙

법인 아닌 사단이나 재단에 속하는 부동산의 등기에 관하여는 그 사단이나 재단의 명의로 그 대표자나 관리인이 신청하므로(부동산등기법 제26조 제2항, 이하 “법”이라 칭한다) 甲의 대표자나 관리인을 증명하는 정보를 제공하여야 한다.

예컨대 정관에서 대표자의 선임을 사원총회의 결의에 의한다고 한 경우에는 사원총회결의서 당해 정보가 된다.

나. 예외

그러나 등기되어 있는 甲의 대표자나 관리인이 신청하는 경우에는 당해 정보를 제공할 필요가 없다. 이는 대표자 등기의 의의를 살리고 신청인의 불편을 줄이기 위해 예외를 둔 것이다.

3. 甲의 사원총회결의서(규칙 제48조 제3호)

가. 원칙

총유물의 관리 및 처분은 사원총회의 결의에 의하므로 甲의 사원총회결의서를 제공하여야 한다(민법 제276조 제1항).

나. 예외

민법 제276조 제1항은 정관이나 그 밖의 규약으로 정한 바가 없는 때에 적용되는 임의규정이므로(민법 제275조 제2항). 甲 정관이나 그 밖의 규약으로 그 소유 부동산을 처분하는데 있어서 위 결의를 필요로 하지 않는다는 취지를 정하고 있을 경우에는 위 사원총회 결의서를 첨부하지 않아도 된다(先例).

4. 2인 이상의 성년자의 인감증명(규칙 제60조 제1항 제8호)

가. 원칙

위 “2”, “3”의 서면의 진정성 확보를 위해 그 사실을 확인하는 데 상당하다고 인정되는 2인 이상의 성년자가 사실과 상위 없다는 취지와 성명을 기재하고 인감을 날인하여야 하며, 날인한 인감에 관한 인감증명을 제출하여야 한다.

나. 예외

다만, 변호사 또는 법무사가 등기신청을 대리하는 경우에는 변호사 또는 법무사가 위 각 서면에 사실과 상위 없다는 취지를 기재하고 기명날인함으로써 갈음할 수 있다(例規).

5. 甲의 주소를 증명 정보

소유권이전등기신청 시는 등기의무자의 동일성 확인을 위해 등기의무자의 주소를 증명하는 정보를 제공하여야 하는바 정관이나 그 밖의 규약, 결의서 등이 주소를 증명하는 서면이 된다(규칙 제43조 제1항 제2호).

6. 대표자나 관리인의 주소 및 주민등록번호를 증명하는 정보(규칙 제48조 제4호)

법인 아닌 사단 또는 재단인 경우, 그 대표자나 관리인의 성명·주소 및 주민등록번호는 신청 정보 제공 사유이며(규칙 제43조 제2항) 동시에 등기사항이다(법 제48조 제3항). 따라서 이를 소명하는 첨부정보로 주민등록표등본 등을 제공하여야 한다.

7. 대표자의 인감증명(규칙 제60조 제1항 제1호, 규칙 제61조 제1항)

소유권의 등기명의인이 등기의무자로서 등기를 신청하는 경우 등기의무자의 인감증명을 제공하여야 하는 바 법인 아닌 사단이나 재단인 경우에는 그 대표자나 관리인의 인감증명을 제출하여야 한다.

8. 등기필증

甲이 등기필증을 소지하고 있다면 등기필증을 첨부정보로 제공하여야 한다(법 부칙 제2조).

Ⅲ. 등기관리자인 乙과 관련된 첨부정보

1. 주소를 증명하는 정보(규칙 제46조 제1항 제6호)

본등기로 등기관리자인 乙의 주소(또는 사무소 소재지) 및 주민등록번호(또는 부동산등기용등록번호)가 새롭게 등기되므로 이를 증명하는 정보를 제공하여야 한다.

2. 등기원인증명정보(규칙 제46조 제1항 제1호)

실무적으로 권리자가 소지한 등기원인정보인 매매계약서를 제공한다. 그러나 형식상 매매예약을 등기원인으로 하여 가등기가 되어 있으나, 실제로는 매매예약완결권을 행사할 필요 없이 가등기관리자가 요구하면 언제든지 본등기를 하여 주기로 약정한 경우에는, 매매예약완결권을 행사하지 않고서도 본등기를 신청할 수 있으며, 이때에는 별도로 매매계약서를 제출할 필요가 없다(등기예규 제1632호).

Ⅳ. 그 밖의 첨부정보

등기신청 시 필요한 첨부정보에 관한 통칙 규정인 규칙 제46조가 적용되며 특히 소유권이전 등기 사건이므로 등기원인과 부동산의 종류에 따라 ① 농지취득자격증명정보(농지법 제8조), 가등기 신청시 토지거래계약허가를 받지 않았다면 ② 토지거래계약허가정보(부동산거래신고등에 관한 법률 제11조) ③ 부동산거래계약신고필증 및 매매목록(규칙 제124조) 등기 첨부될 수 있고 ④ X 토지대장등본을 첨부정보로 제공하여야 한다.

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)

2. [해설]

I. 乙과 戊간의 가등기상의 소유권이전등기청구권의 이전등기가 가능한 이유

가등기는 원래 순위를 확보하는 데에 그 목적이 있으나, 순위 보전의 대상이 되는 물건변동의 청구권은 그 성질상 양도될 수 있는 재산권일 뿐만 아니라 가등기로 인하여 그 권리가 공시되어 결과적으로 공시방법까지 마련된 셈이므로, 이를 양도한 경우에는 양도인과 양수인의 공동 신청으로 그 가등기상의 권리의 이전등기를 가등기에 대한 부기등기의 형식으로 경료할 수 있다(대법원 1998. 11. 19. 선고 98다24105 전원합의체 판결).

II. 乙과 戊간의 가등기된 권리의 이전등기 시 제공할 첨부정보

1. 甲의 승낙서 및 인감증명서

매매로 인한 소유권이전등기청구권은 특별한 사정이 없는 이상 그 권리의 성질상 양도가 제한되고 그 양도에 매도인의 승낙이나 동의를 요한다고 할 것이므로(대법원 2001. 10. 9. 선고 2000다51216 판결), 가등기의 이전등기를 신청하는 경우에는 매도인인 소유명의인 甲의 승낙이 있음을 증명하는 정보와 인감증명을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(등기선례 제 201803-1호).

부동산의 매매로 인한 소유권이전등기청구권은 물건의 이전을 목적으로 하는 매매의 효과로서 매도인이 부담하는 재산권이전의무의 한 내용을 이루는 것이고, 매도인이 물건행위의 성립요건을 갖추도록 의무를 부담하는 경우에 발생하는 채권적 청구권으로 그 이행과정에 신뢰관계가 따르므로, 매매로 인한 소유권이전등기청구권은 특별한 사정이 없는 이상 그 권리의 성질상 양도가 제한되므로 통상의 채권양도와 달리 양도인의 채무자에 대한 통지만으로는 채무자에 대한 대항력이 생기지 않으며 반드시 채무자의 동의나 승낙을 받아야 매도인에게 대항할 수 있다(대법원 2001.10.9.200다51216).

2. 등기원인증명정보(규칙 제46조 제1항 제1호)

가등기 이전에 대한 계약서를 등기원인증명정보로 제공하여야 한다.

3. 등기원인에 대하여 제3자의 허가, 동의 또는 승낙이 필요한 경우에는 이를 증명하는 정보

(규칙 제46조 제1항 제2호)

거래대상이 되는 토지가 토지거래허가지역이며 유상계약이면 토지거래허가증명정보를 제공하여야 한다(부동산거래신고등에 관한 법률 제11조).

4. 신청인이 법인인 경우에는 그 대표자의 자격을 증명하는 정보 및 대리인에 의하여 등기를 신청하는 경우에는 그 권한을 증명하는 정보를 제공한다(규칙 제46조 제1항 제4호, 제5호).

5. 가등기권자인 戊의 주소 및 주민등록번호를 증명하는 정보(규칙 제46조 제1항 제6호)
丙의 인적사항이 새롭게 등기되므로 인적사항을 소명하는 문서인 주민등록표등본 등을 제공하여야 한다.

6. 乙이 소지한 가등기권리에 대한 등기필증

乙명의로 가등기가 2006. 6.1 이후 실행되고 등기필증을 소지하고 있다면 등기필증으로 가등기권자 乙 이 가지고 있는 등기필증을 제출하여야 한다.

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).

3.[해설]

I. 문제의 소재

등기상 이해관계인은 어떤 등기절차에서 등기당사자는 아니지만 어떤 등기로 인하여 등기의 기록 형식상 영향을 받을 지위에 있는 자인데 일반적인 권리변경이나 경정등기에 있어서 등기상 이해관계인의 승낙증명정보의 제공이 부기등기 또는 주등기의 형식을 결정하는 등기형식의 요건이지만 말소등기에서는 등기실행여부를 결정하는 수리요건이된다(법 제52조, 법 제57조).

사안의 경우도 일반적인 권리변경등기로 보아 전세금액을 감액할 시 근저당권자 A의 승낙증명정보가 없으면 주등기로 실행되는지 아니면 감액등기 자체를 못하는지가 문제된다.

Ⅱ. 관련 등기실무례 검토

1. 등기예규는 “전세권설정등기 후 그 전세권을 목적으로 하는 근저당권설정등기 또는 그 전세권에 대한 가압류등기 등이 있는 상태에서 전세금을 감액하는 변경등기를 하는 때에 그 근저당권자 또는 가압류권자 등은 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당하므로 그의 승낙이 있으면 그 변경등기를 전세권설정등기에 부기로 하고, 그의 승낙이 없으면 그 변경등기를 할 수 없다(등기예규 제1671호)”고 본다.

2. 비슷한 실무례도 “근저당권부 채권에 질권이 설정된 경우 질권자의 동의 없이는 근저당권의 채권최고액을 감액하는 근저당권변경등기를 할 수 없다(등기선례 제201105-1호)고 규정하고 있다.

Ⅲ. 사안의 해결

사안의 경우는 일반적인 권리변경등기와 달리 근저당권자 A의 승낙정보가 등기수리 즉 등기실행의 요건이 된다.

민법 제371조가 “전세권을 목적으로 저당권을 설정한 자는 저당권자의 동의없이 전세권을 소멸하게 하는 행위를 하지 못한다.”라고 규정하는 것처럼 전세권자 丙은 저당물의 가액인 전세금을 근저당권자인 A의 동의 없이 축소 할 수 없다.

따라서 위 사안의 변경등기 시에는 근저당권자 A의 등기절차적 참여권이 승낙정보로 반영되지 않는다면 전세권변경등기 자체를 할 수 없다.

즉 근저당권자 A입장에서는 전세권변경등기를 주등기로 실행하나 부기등기로 실행하나 저당물 가액인 전세금이 감액된다면 담보가치가 훼손되어 담보권의 침해를 가져오는 것은 마찬가지이기 때문이다.

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)

4.[해설]

I. 2분의 1지분에 대한 乙명의의 본등기신청절차

1. 일부 지분만에 대한 본등기 허용성

가등기명의인과 본등기의 명의인은 원칙적으로 동일하여야 한다. 따라서 종전에는 가등기된 권리 중 일부 지분만에 대한 본등기를 부정하였다. 그러나 현행 등기예규는 “가등기에 의한 본등기 신청은 가등기된 권리 중 일부지분에 관해서도 할 수 있다(등기예규 제1632호)”고 본다. 이 경우 등기신청서에는 본등기 될 지분을 기재하여야 하고 등기기록에도 그 지분을 기록하여야 한다(등기예규 제1632호).

2. 甲의 사망에 따른 상속으로 인한 소유권이전등기 생략여부

등기예규는 “가등기를 마친 후에 가등기의무자가 사망한 경우, 가등기의무자의 상속인은 상속 등기를 할 필요 없이 상속을 증명하는 서면과 인감증명 등을 첨부하여 가등기권자와 공동으로 본등기를 신청할 수 있다”고 본다.

더 나아가 등기선례는 “상속인 중 1인 앞으로 이미 협의분할에 의하여 소유권이전등기가 이루어진 경우에는 소유명의인인 그 상속인이 본등기의무자가 된다”고 본다(선례5-580).

따라서 甲의 사망에 따른 상속등기를 생략하고 바로 본등기를 할 수 있다.

3. 신청인

甲의 상속인이 등기의무자 乙이 등기관리자로 공동신청함이 원칙이다(법 제23조 제1항).

4. 신청정보

규칙 제43조에서 규정한 일반적인 신청정보 외에 다음의 사항을 제공하여야 한다.

가. 등기원인과 그 일자

(1) 일반적인 경우

등기원인은 " 매매 " 로, 연월일은 예약완결일(매매계약 성립일)을 신청정보로 제공한다.

(2) 판결에 의한 경우

판결주문에 매매예약 완결일자가 있으면 그 일자를, 없으면 등기원인은 '확정판결', 등기원인일자는 '판결선고일'을 제공한다.

나. 등기목적

가등기된 권리 중 2분의 1분에 대하여만 신청하므로 "소유권일부이전"으로 한다.

다. 가등기의 표시(본등기라는 취지)

본등기할 소유권이전청구권가등기의 접수연월일, 접수번호 등을 기재하여 본등기할 가등기를 특정한다.

라. 이전할 지분

이전할 지분으로 "2분의 "로 기재한다.

바. 등기필정보

가등기의무자인 甲이 소지하고 있던 등기필정보를 제공한다.

5. 첨부정보

가. 등기원인증명보(규칙 제46조 제1항 제1호)

등기원인을 증명정보는 매매계약서를 제공한다. 그러나 형식상 매매예약을 등기원인으로 하여 가등기가 되어 있으나, 실제로는 매매예약완결권을 행사할 필요 없이 가등기권리자가 요구하면 언제든지 본등기를 하여 주기로 약정한 경우에는, 매매예약완결권을 행사하지 않고서도 본등기를 신청할 수 있으며, 이때에는 별도로 매매계약서를 제출할 필요가 없다(등기예규 제1632호)

나. 등기원인에 대하여 제3자의 허가 증명 정보(규칙 제46조 제1항 제2호)

농지이면 농지취득자격증명을(농지법 제8조), 가등기 후 매매예약완결권 행사 전 토지거래허가 구역으로 지정되었다면 토지거래허가정보를(부동산거래신고등에 관한 법률 제11조) 제공한다.

다. 신청인이 법인인 경우에는 그 대표자의 자격을 증명하는 정보 및 대리인에 의하여 등기를 신청하는 경우에는 그 권한을 증명하는 정보를 제공한다(규칙 제46조 제1항 제4호, 제5호).

라. 등기의무자 및 등기관리자의 주민등록표등본 등(규칙 제46조 제1항 제6호)

소유권이전등기의 경우는 등기관리자의 주소 및 주민등록번호를 등기의무자는 주소를 증명하는 정보를 제공하여야 한다. 사안의 경우 실무상 甲의 말소된 주민등록표등·초본을 첨부정보로 제공한다.

마. 토지대장등본(규칙 제46조 제1항 제7호)

소유권이전등기의 경우 대장과 등기기록상의 부동산표시 일치여부를 확인하여 위해 대장을 첨부한다.

바. 상속인의 인감증명서(규칙 제60조 제1항 제1호)

소유권의 등기명의인이 등기의무자로 신청하는 사건이므로 상속인의 인감증명을 제공하여야 한다.

사. 부동산거래계약신고필증(규칙 제124조)

매매계약서를 첨부정보로 제공하여 신청하는 경우는 부동산거래계약신고필증을 제공하여야 한다.

아. 상속을 증명하는 정보

甲의 상속인이 등기의무자로서 참여하는 등기사건이므로 상속과 상속인의 범위를 소명하는 피상속인의 제적등본, 기본증명서, 가족관계증명서, 친양자입양관계증명서를 첨부정보로 제공하여야 한다.

자. 취득세영수필확인서(지방세법시행령 제36조)

취득세를 납부하고 취득세영수필확인서를 첨부정보로 제공하여야 한다.

II. 본등기실행 시 병(丙)명의의 전세권설정등기와 정(丁)명의의 근저당권설정등기의 처리절차

1. 문제의 소재

가등기만으로는 물권변동을 일으키는 효력이 없으므로 가등기가 이루어진 후에도 가등기의무자는 얼마든지 그 가등기와 모순되는 내용의 처분행위를 하고 그에 따른 등기를 할 수 있다. 그러나 가등기의무자가 가등기 후에 한 중간등기는 본등기가 있게 되면 가등기의 순위보존적 효력(법 제91조)에 의하여 그 효력 상실된다.

이때 본등기로 인하여 효력이 상실되는 중간등기의 처리방법에 관하여 법 제92조, 규칙 제147조부터 제149조에서 규정하고 있다.

그런데 사안의 경우는 중간등기인 丙 명의의 전세권과 丁명의의 근저당권은 甲소유권 전부에 설정된 것인데 가등기에 의하여 본등기되는 권리는 소유권전부가 아닌 일부이므로 중간등기의 처리가 특히 문제된다.

2. 丙 명의의 전세권설정등기는 그 전부를 직권말소

토지 전부에 관하여 지상권 등 용익물권의 설정등기가 마쳐진 후에 가등기에 의한 지분이전의 본등기를 하는 경우에는, 용익물권은 지분에 대하여는 존속할 수 없는 권리이므로 그 전부를 직권말소하여야 한다는 것이 등기선례(선례2-551)이므로 사안의 경우 丙명의의 전세권을 직권 말소한다. 이 경우 가등기에 의한 본등기로 인하여 그 등기를 말소한다는 뜻을 기록하여야 한다(규칙 제149조).

3. 丁명의의 근저당권설정등기는 직권경정

근저당권은 지분 위에 존속할 수 있으므로 근저당권이 담보하는 범위를 일부말소 의미의 경정 등기로 축소하여야 한다. 이 경우 경정후 등기목적은 “갑구 ○번 甲지분 전부 근저당권설정” 이 된다.

4. 사후통지절차

등기관은 직권말소와 직권경정절차를 취한 후 지체없이 丙과 丁에게 그 사실을 통지하여야 한다.

[문 2]

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

[문2] 해설

I. 서설

가. 문제의 소재

"재외국민"이란 대한민국의 국민으로서 외국의 영주권을 취득한 자 또는 영주할 목적으로 외국에 거주하고 있는 자를 말하고 "외국인"이란 대한민국의 국적을 보유하고 있지 아니한 개인(무국적자를 포함한다)을 말한다(등기예규 제1665호). 이러한 자들이 국내 소유의 부동산을 처분할 경우 규칙 제46조에서 정하는 일반적인 첨부정보의 내용이 적용됨은 물론이다.

그런데 인적관련 및 처분의사의 확인과 관련된 첨부정보인 주소증명, 인감증명, 위임장, 등기필정보(등기필증)의 분실의 경우 대신하는 방법이 특히 문제되는 바

이하 규칙 제46조에서 정한 일반적인 첨부서면을 제외한 『재외국민 및 외국인의 부동산등기신청절차에 관한 예규』를 중심으로 살펴본다(등기예규 제1665호).

나. 최근 개정 내용

① 종전 법령 및 등기실무는 재외국민의 경우 상속재산협의분할서에 공증이나 등기필정보를 분실한 경우 처분위임장에 분실의 뜻을 기재하고 받은 공증은 재외공관의 공증으로 가능하였으나 그 외의 것에 있어서는 인감을 대신할 수 없었다. 하지만 본인 서명사실확인서 제도가 인감증명제도와 병행하여 시행 되듯 신청인의 편의와 국제환경에 맞게 재외국민의 경우도 마치 인감증명제도가 없는 외국인처럼 인감을 날인하는

대신 서명을 하고 재외공관의 인증을 인정하게됐다(규칙 제61조 제3항)

② 외국인 역시 행정관할권이 없다는 이유로 재외공관의 인증이 허용되지 않았으나 이를 허용하게됐다(규칙 제61조 제4항).

③ 그 밖에 관련 등기예규에서는 등기소에 제출할 수 있는 주소증명정보를 폭넓게 허용하고 대신 외국공문서 및 번역문의 제출을 엄격화 하고 있다.

Ⅱ. 재외국민이 국내에 입국하지 않고 국내 부동산을 처분하는 경우 첨부서면 특칙

1. 처분권한의 위임과 대리인의 등기신청

① 등기명의인인 재외국민이 국외에서 부동산의 처분권한을 대리인에게 수여한 경우에는 처분 대상 부동산과 처분의 목적이 되는 권리 및 대리인의 인적사항을 구체적으로 특정하여 작성한 처분위임장을 등기소에 첨부정보로서 제공하여야 한다.

② 권리의 처분권한을 수여받은 대리인은 본인의 대리인임을 현명하고 대리인의 자격으로 작성한 원인증서를 제공하여야 한다.

③ 규칙 제60조 제1항 제1호부터 제3호까지에 해당하는 등기신청을 하는 경우에는 제1항의 처분위임장에 등기명의인의 인감을 날인하고 그 인감증명을 제출하여야 한다.

④ 제3항의 경우 권리의 처분권한을 수여받은 대리인이 본인을 대리하여 등기를 신청할 때에는 등기신청서에, 자격자대리인 등에게 등기신청을 위임할 때에는 등기신청위임장에 대리인의 인감을 날인하고 그 인감증명을 제출하여야 한다. 다만, 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 신청하는 경우에 대리인의 인감증명은 매도용으로 발급받아 제출할 필요가 없다.

2. 재외국민의 인감증명 제출

① 재외국민이 규칙 제60조 제1항 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, 이하 같다)에서 인감을 날인해야 하는 서면에 공증을 받았다면 인감증명을 제출할 필요가 없다.

② 제1항의 경우 중 규칙 제60조 제1항 제1호부터 제3호까지에 해당하는 등기신청을 하는 경우에는 등기의무자가 재외국민임을 증명하는 정보로서 재외국민등록부등본을 등기소에 제공하여야 한다.

③ 1항에 따른 공증은 인감을 날인해야 하는 서면 그 자체에 받아야 하는 것이며, 그 서면과 별도의 문서에 서명이나 날인을 하고 그에 대한 공증을 받은 것이어서는 안된다.

3. 재외국민의 주소증명정보

재외국민은 주소를 증명하는 정보로서 다음의 어느 하나에 해당하는 정보를 제공할 수 있다.

① 재외국민등록부등본

② 주소증명제도가 있는 외국에 체류하는 재외국민으로서 체류국 법령에 따라 외국인등록 또는 주민등록 등을 마친 경우에는 체류국 관공서에서 발행한 주소증명정보(일본국의 주민표, 스페인왕국의 주민등록증명서)

③ 주소를 증명하는 것이 불가능한 경우에는 체류국 공증인이 주소를 공증한 서면

4. 외국 공문서에 대한 확인(규칙 제46조 제9항)

첨부정보가 외국에서 발행된 공문서(외국 공증인이 공증한 문서를 포함한다. 이하 같다)인 경우에는 「외국공문서에 대한 인증의 요구를 폐지하는 협약」(이하 ‘협약’이라 한다)을 체결한 국가(한 국가 내의 특수한 지역을 포함한다, 이하 같다. 협약국의 예: 미국, 일본, 호주, 러시아, 홍콩)에서 발행한 공문서의 경우에는 해당 국가의 아포스티유(Apostille) 발행 권한기관(외교부, 국무부, 법원, 교육청 등 국가마다 상이함)에서 발행한 아포스티유 확인 또는 협약을 체결하지 않은 국가(캐나다, 중국, 싱가포르, 대만, 베트남)에서 발행한 공문서의 경우에는 「재외공관 공증법」 제30조 제1항 본문에 따라 해당 국가에 주재하는 대한민국 공증담당영사의 확인을 받아야 한다.

5. 번역문의 첨부

① 등기소에 제공하는 첨부정보가 외국어로 작성된 경우에는 규칙 제46조 제8항에 따라 번역문을 붙여야 한다.

② 번역문에는 번역문의 정확성을 위해 번역인이 원문과 다름이 없다는 뜻과 번역인의 성명 및 주소를 기재하고 날인 또는 서명하여야 하며 번역인의 신분증 사본을 제공하여야 한다. 다만, 번역문을 인증받아 제출하는 경우에는 그러하지 아니하다.

6. 등기필정보가 없는 경우

재외국민이 등기필정보를 제공할 수 없는 경우는 "등기필정보가 없다"는 뜻을 기재 한 공증 받은 처분위임장을 제출한다(등기예규 제1664호).

Ⅱ. 외국인이 국내에 입국하지 않고 국내 부동산을 처분하는 경우 첨부서면 특칙

1. 처분권한의 위임과 등기신청 위임장 등

가. 처분위임장 기재사항

등기명의인인 외국인이 국외에서 부동산의 처분권한을 대리인에게 수여한 경우에는 처분대상 부동산과 처분의 목적이 되는 권리 및 대리인의 인적사항을 구체적으로 특정하여 작성한 처분위임장을 등기소에 첨부정보로서 제공하여야 한다.

나. 대리인 자격작성 원인증서

권리의 처분권한을 수여받은 대리인은 본인의 대리인임을 현명하고 대리인의 자격으로 작성한 원인증서를 제공하여야 한다.

다. 처분위임장에 본인의 인감날인

규칙 제60조 제1항 제1호부터 제3호까지에 해당하는 등기신청을 하는 경우에는 제1항의 처분위임장에 등기명의인의 인감을 날인하고 그 인감증명을 제출하여야 한다. 인감날인 제도가 없는 국가의 외국인은 서명하고 서명자체에 공증을 받는다.

라. 수임인의 인감증명

제3항의 경우 권리의 처분권한을 수여받은 대리인이 본인을 대리하여 등기를 신청할 때에는 등기신청서에, 자격자대리인 등에게 등기신청을 위임할 때에는 등기신청위임장에 대리인의 인감을 날인하고 그 인감증명을 제출하여야 한다. 다만, 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 신청하는 경우에 대리인의 인감증명은 매도용으로 발급받아 제출할 필요가 없다.

2. 외국인의 인감증명 제출(규칙 제61조 제4항)

가. 본국에 인감증명제도가 있는 경우

본국에 인감증명제도가 있는 경우는 규칙 제60조에 따라 인감증명을 제출하여야 하는 자가 외국인인 경우에는 「인감증명법」에 따른 인감증명 또는 본국의 관공서가 발행한 인감증명을 제출하여야 한다.

나. 본국에 인감증명제도가 없는 경우

본국에 인감증명제도가 없고 또한 「인감증명법」에 따른 인감증명을 받을 수 없는 자는 신청서나 위임장 또는 첨부서면에 본인이 서명 또는 날인하였다는 뜻의 본국 관공서의 증명이나 본국 또는 대한민국 공증인의 인증(「재외공관 공증법」에 따른 인증을 포함한다)을 받음으로써 인감증명의 제출을 갈음할 수 있다

3. 외국인의 주소증명정보

가. 본국에 주소증명제도가 있는 경우

본국에 주소증명제도가 있는 외국인(일본, 독일, 프랑스, 대만, 스페인)은 본국 관공서에서 발행한 주소증명정보를 첨부정보로 제공한다.

나. 본국에 주소증명제도가 없는 경우

본국에 주소증명제도가 없는 외국인(미국, 영국)은 본국 공증인이 주소를 공증한 서면을 제공한다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 방법으로써 이를 갈음할 수 있다.

- ① 주소가 기재되어 있는 신분증의 원본과 원본과 동일하다는 뜻을 기재한 사본을 함께 등

기소에 제출하여 사본이 원본과 동일함을 확인받고 원본을 환부받는 방법. 이 경우 등기관은 사본에 원본 환부의 뜻을 적고 기명날인하여야 한다.

② 주소가 기재되어 있는 신분증의 사본에 원본과 동일함을 확인하였다는 본국 또는 대한민국 공증이나 본국 관공서의 증명을 받고 이를 제출하는 방법

③ 본국의 공공기관 등에서 발행한 증명서 기타 신뢰할 만한 자료를 제출하는 방법(주한미군에서 발행한 거주사실증명서, 러시아의 주택협동조합에서 발행한 주소증명서)

다. 제3국에 체류하는 경우

외국인이 본국을 떠나 대한민국이 아닌 제3국에 체류하는 경우에 체류국에 주소증명제도가 있다면 체류국 관공서에서 발행한 주소증명정보를 제공할 수(스페인에 체류하는 독일인이 스페인 법령에 따라 주민등록을 하였다면 스페인 정부가 발행하는 주민등록정보를 제공), 체류국에 주소증명제도가 없다면 체류국의 공증인이 주소를 공증한 서면을 제공할 수 있다. 다만, 주소를 공증한 서면을 제공하는 경우에는 해당 국가에서의 체류자격을 증명하는 정보(영주권확인증명, 장기체류 비자증명)를 함께 제공하여야 한다.

4. 등기필정보가 없는 경우

외국인이 등기의무자로서 권리에 관한 등기를 신청할 때에 등기필정보가 없다면 법 제51조 및 「등기필정보가 없는 경우 확인조서 등에 관한 예규」에서 정하는 바에 따르는데 실무적으로 등기필정보를 제공할 수 없는 경우는 "등기필정보가 없다"는 뜻을 기재한 공증 받은 처분위임장을 제출한다(등기예규 제1664호). 여기서 '공증'은 외국인의 경우에는 본국 관공서의 증명이나 본국 또는 대한민국 공증을 말한다.

5. 국적이 변경된 경우

등기명의인의 국적이 변경되어 국적을 변경하는 내용의 등기명의인표시변경등기를 신청하는 경우에는 국적변경을 증명하는 정보(☞ 시민권증서, 귀화증서, 국적취득사실증명서, 폐쇄된 기본증명서 등)를 첨부정보로서 제공하고, 신청정보의 내용 중 등기원인은 "국적변경"으로, 그 연월일은 "새로운 국적을 취득한 날"로 제공하여야 한다.

6. 번역문의 첨부(규칙 제46조 제8항)

① 등기소에 제공하는 첨부정보가 외국어로 작성된 경우에는 규칙 제46조 제8항에 따라 번역문을 붙여야 한다.

② 번역문에는 번역문의 정확성을 위해 번역인이 원문과 다름이 없다는 뜻과 번역인의 성명 및 주소를 기재하고 날인 또는 서명하여야 하며 번역인의 신분증 사본을 제공하여야 한다. 다만, 번역문을 인증받아 제출하는 경우에는 그러하지 아니하다.

7. 외국 공문서에 대한 확인(규칙 제46조 제9항)

첨부정보가 외국에서 발행된 공문서(외국 공증인이 공증한 문서를 포함한다. 이하 같다)인 경우에는 「외국공문서에 대한 인증의 요구를 폐지하는 협약」(이하 ‘협약’이라 한다)을 체결한 국가(한 국가 내의 특수한 지역을 포함한다, 이하 같다. 체결국의 예: 미국, 일본, 호주, 러시아, 홍콩)에서 발행한 공문서의 경우에는 해당 국가의 아포스티유(Apostille) 발행 권한기관(외교부, 국무부, 법원, 교육청 등 국가마다 상이함)에서 발행한 아포스티유 확인 또는 협약을 체결하지 않은 국가(캐나다, 중국, 싱가포르, 대만, 베트남)에서 발행한 공문서의 경우에는 「재외공관 공증법」 제30조 제1항 본문에 따라 해당 국가에 주재하는 대한민국 공증담당영사의 확인을 받아야 한다.

소유권이전 및 신탁등기말소신청

접 수	년 월 일	처 리 인	등기관 확인	각종 통지
	제 호			

부동산의 표시

1. 서울특별시 중구 서소문동 37
 [도로명주소]
 서울특별시 중구 서소문로 11
 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 단독주택
 지하층 120㎡
 1층 150㎡
 2층 150㎡
 3층 80㎡

거래신고관리번호 : 12345-2019-6-1234560 거래가액 : 금 800,000,000원

등기원인과 그 연월일		2019년 6월 20일 매매 및 신탁재산의 처분		
등 기 의 목 적		소유권이전 및 신탁등기의 말소		
구분	성 명 (상호·명칭)	주민등록번호 (등기용등록번호)	주 소 (소 재 지)	지 분 (개인별)
등 기 의 무 자	수탁자 이을순	790513-2052134	등기기록상 주소 : 서울특별시 용산구 원효로 10(원효로1가) 현재주소 : 서울특별시 광진구 독섬로 20(자양동)	
등 기 권 리 자	최정순	800204-2456789	서울특별시 마포구 마포로 34(공덕동)	

시가표준액 및 국민주택채권매입금액			
부동산 표시	부동산별 시가표준액		부동산별 국민주택채권매입금액
1.	금	원	금 원
2.	금	원	금 원
3.	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	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	
부동산고유번호			
성명(명칭)	일련번호	비밀번호	
첨 부 서 면			
.매매계약서(전자수입인지첨부)	1통	.부동산거래계약신고필증	1통
.취득세(등록면허세)영수필확인서	각1통	.인감증명서나 본인서명사실확인서 또는 전자본인	
.등기신청수수료 영수필확인서	1통	서명확인서 발급증	1통
.위임장	1통	.수익자 동의서	1통
.건축물대장등본	1통	.수익자 인감증명서	1통
.주민등록표초본(또는 등본)	2통		
<p style="text-align: center;">2019년 9월 20일</p> <p style="text-align: center;">위 신청인 (전화 :)</p> <p style="text-align: center;">(또는)위 대리인 법무사 강박사 (인) (전화 : 02-432-8765)</p> <p style="text-align: center;">서울특별시 서초구 법원로 26(서초동)</p> <p style="text-align: center;">서울중앙지방법원 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.
- 3. 담당 등기관이 판단하여 위의 첨부서면 외에 추가적인 서면을 요구할 수 있습니다.

첨부서면의 제출이유와 근거

1. 매매계약서 (부동산등기규칙<이하 ‘규칙’이라 한다> 제46조 제1항 제1호)

권리변동의 발생원인이 되는 등기원인을 증명하는 정보로 매매계약서를 제출하여야 한다. 부동산등기특별조치법상 검인을 받아야 하나(부동산등기특별조치법 제3조) 부동산거래계약신고필증을 교부받은 경우에는 검인 받은 것으로 보므로 매매계약서에는 검인을 받을 필요가 없다(부동산거래신고 등에 관한 법률 제3조).

2. 수익자인 김갑동의 동의서(규칙 제46조 제1항 제2호)

신탁등기가 경료된 부동산에 대하여 수탁자를 등기의무자로 하는 등기의 신청이 있을 경우에는 등기관은 그 등기신청이 신탁목적에 반하지 아니하는가를 심사하여 신탁목적에 반하는 등기신청은 이를 수리하여서는 아니되고(등기예규 제1673호). 본 사안의 신탁원부상 수탁자가 신탁부동산을 제3자에게 처분할 때에는 수익자의 동의를 받아야 한다고 규정하고 있기에 수익자인 김갑동의 동의서를 첨부하여야 한다. 이 동의서에는 김갑동의 인감이 날인되거나 본인서명사실확인서의 서명이 있어야 한다(규칙 제60조 제1항 제7호)(신탁법 제34조, 법 제81조)

[관련 등기선례] 등기관은 등기기록과 신청정보 및 첨부정보만에 의하여 등기신청의 수리 여부를 결정하여야 하는 바, 신탁원부는 등기기록의 일부로 보게 되므로 “위탁자와 수탁자가 신탁계약을 중도 해지할 경우에는 우선수익자의 서면동의를 있어야 한다”는 내용이 신탁원부에 기록되어 있다면 신탁해지를 원인으로 소유권이전등기 및 신탁등기의 말소등기를 신청할 때에는 일반적인 첨부정보 외에 신탁계약의 중도해지에 대한 우선수익자의 동의가 있었음을 증명하는 정보(동의서)와 그의 인감증명을 첨부정보로서 제공하여야 한다(등기선례 제201805-3호).

3. 위임장(규칙 제46조 제1항 제5호)

등기신청을 법무사 강박사에게 위임하였으므로 대리인의 권한을 증명하는 정보로 위임장을 첨부정보로 제공하여야 한다. 이 위임장에는 위임의 대상인 부동산과 위임할 등기의 종류 및 위임인과 수임인이 기재되어야 한다. 위임인 중 등기의무자인 이율순의 인감이 날인되거나 본인서명사실확인서

를 첨부하는 경우는 본인서명 사실확인서의 서명이 있어야 한다(규칙 제60조 제1항 제1호).

4. 주민등록표등(초본) (규칙 제46조 제1항 제6호)

가. 등기의무자인 이을순의 주민등록표초본

등기의무자인 이을순은 등기기록상 주소와 현재주소가 나온 주소를 소명하는 문서로 주민등록표초본을 첨부하여야 한다. 그래야 규칙 제122조에 의해 등기관이 직권으로 등기명의인표시변경등기를 할 수 있다.

나. 등기관리자인 최정순의 주민등록표등(초본)

최정순은 새롭게 등기되는 자인데 갑구 또는 을구에 권리자를 기록할 때에는 권리자의 성명 또는 명칭 외에 주민등록번호 또는 부동산등기용등록번호와 주소 또는 사무소 소재지를 함께 기록하여야 하므로(법 제48조 제2항) 최정순의 성명, 주소, 주민등록번호를 소명하는 주민등록표등(초)본을 첨부하여야 한다.

5. 건축물대장등본(규칙 제46조 제1항 제7호)

소유권이전등기의 경우 대장과 등기기록상 부동산표시가 일치하는지 여부를 심사하기 위해 발행일로부터 3개월 이내의 건축물대장 그 밖에 부동산표시를 증명하는 정보를 제공하여야 한다(규칙 제62조, 법 제29조 제11호)

6. 인감증명서나 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서 발급증(이하 “인감증명서”라 칭한다)(규칙 제60조 제1항 제1호, 제7호, 규칙 제62조)

가. 매도인 이을순의 인감증명서

소유권의 등기명의인이 등기의무자로서 등기를 신청하는 경우는 등기신청의 진정과 의무자의 처분 의사를 확인하기 위해 등기의무자의 인감증명서를 제출하여야 하는바 매수자 최정순의 인적사항이 나온 매도용 인감증명서를 첨부정보로 제공하여야 한다.

나. 수익자인 김갑동의 인감증명서

본 사건의 경우 수익자인 김갑동의 동의서가 첨부되고 동의서에는 동의서의 진정성을 위해 김갑동의 인감증명서가 첨부되어야 한다(규칙 제60조 제1항 제7호)

7. 부동산거래계약신고필증(규칙 제124조 제2항)

등기원인을 증명하는 정보가 매매계약서인 경우 거래가액과 거래신고관리번호를 증명하는 정보로 부동산거래계약신고필증을 첨부정보로 제공하여야 한다

8. 취득세영수필확인서(지방세법시행령 제36조)

소유권이전등기에 대한 취득세, 농어촌특별세, 지방교육세를 함께 납부하고 취득세영수필확인서를 첨부정보로 제공하여야 한다.

9. 등록면허세영수필확인서(지방세법시행령 제49조)

신탁등기말소에 대한 등록면허세와 지방교육세를 함께 납부한 등록면허세영수필확인서를 첨부정보로 제공하여야 한다.

10. 등기신청수수료영수필확인서(법 제22조 제3항)

소유권이전등기의 신청정보에는 금 15,000원(서면신청의 경우)의 등기신청수수료를 전자적 방법, 수납금융기관 등을 통해 납부하고 이를 증명하는 등기신청수수료영수필확인서를 첨부정보로 제공하여야 한다. 다만 신탁등기말소에 대한 등기신청수수료는 납부하지 않는다.