

2020년 제26회 부동산등기법 문제와 해설

자료 제공 : 오 영관

총 평

수험생 여러분 수고하셨습니다.

1. 논술 부동산등기법

우선 논술 문제의 경우에는 대부분의 수험생이 출제될 것으로 예상하는 탐 5문제 중에서 출제하였습니다. 즉 확인서면(1-1문 10점), 근저당권의 채무자 사망(1-3문 15점), 말소회복등기(1-4문 15점) 등이 그 예입니다. 또한 탐 20문제로 중요하게 예상했던 대위상속등기(2-2문 10점)문제가 출제되었습니다.

한편 가압류의 효력(2-1문 10점)은 상대적효력에 관한 민사집행법의 논점이기 때문에 기본 실력으로 충분히 풀어낼 수 있었을 것이고, 추가저당권설정 등기의 신청정보의 내용과 등기실행(1-2문 10점)은 중요문제로 다루었던 구분건물과 추가근저당권설정의 논점과 추가 근저당권설정등기신청 문제를 연상했다면 해결할 수 있었을 것이고 그것도 기억도 나지 않았다면 법 제78조와 규칙 제134조만 써도 8점 이상 득점이 가능한 문제입니다.

위 내용을 종합해 보면 시험장에서의 체감 난이도는 어렵다는 느낌은 아니었을 것으로 판단합니다. 따라서 고득점자가 상당히 나올 것으로 예상됩니다.

2. 부동산등기신청서작성

부동산등기신청서작성 문제는 소유권일부이전등기(법 제67조 및 규칙 제123조)와 법인 아닌 사단을 당사자(법 제26조와 규칙 제48조)로 한 평범한 문제입니다. 신청서제목과 등기목적이 약간 어려웠을 것이고 첨부정보는 찾아내고 제공근거 서술이 어렵지 않아서 고득점자가 속출할 것 같고 합격자 평균이 24점 이상이 될 것으로 예상합니다.

3. 결어

논술 부동산등기법과 부동산등기신청서작성은 문제 자체는 매우 좋은 문제로 선별했습니다. 다만 대부분의 수험생이 예상했던 문제거나 평범한 문제가

출제되어 고득점이 예상됩니다.

【문제 1】 X토지의 소유명의인인 甲이 B의 채무를 담보하기 위해 채권자 丙과 X토지에 대하여 근저당권설정계약을 체결한 후 근저당권설정 등기신청을 법무사 A에게 위임하였고 법무사 A는 관할 등기소에 방문하여 위임에 따른 등기를 신청하였다. 위와 같은 사실관계를 전제로 아래 각 문항에 답하시오.(각 설문은 상호관련성 없음)(50점)

【문1】 등기관이 신청서류를 심사하는 과정에서 신청서에 X토지에 관한 등기필정보의 기재가 누락되었음을 이유로 이를 기재하라는 내용의 보정명령을 하였다. 법무사 A가 甲에게 확인한 결과 甲이 X토지에 대한 등기필정보통지서를 분실하여 등기필정보를 기재하는 방법으로 보정할 수 없게 되었음을 알게 되었다. 보정명령의 이행을 위해 법무사 A가 취할 수 있는 방법에 대해 설명하시오. (10점)

【문2】 위 신청에 따라 X토지에 근저당권설정등기가 마쳐진 후 동일한 채권을 담보하기 위해 甲소유의 Y토지에 대하여 추가로 근저당권설정등기를 신청하고자 한다. 이 경우 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 할 사항과 등기관의 등기실행방법에 관하여 설명하시오. (10점)

【문3】 채무자 B가 사망하였다. 상속인으로 C와 D가 존재하고 이들 상속인의 합의로 C가 단독으로 채무자가 되려는 경우 채무자를 변경하기 위한 등기절차에 대해 설명하시오. (15점)

【문4】 甲이 자신 소유의 X토지에 대해 乙에게 소유권을 이전하였으나 乙명의의 소유권이전등기가 부적법하게 말소된 이후 위 신청에 따라 丙명의의 근저당권설정등기가 마쳐졌다.

가. 말소회복등기의 요건에 대해 간략히 약술하고(20줄이내)(10점)

나. 乙명의의 소유권이전등기의 말소회복등기가 적법하게 신청된 경우 등기관의 등기실행방법에 대해 설명하시오. (5점)

【문제 2】 가압류등기와 관련하여 아래의 질문에 답하시오.(20점)

【문1】 가압류등기의 효력에 대하여 약술하시오. (10점)

【문2】 가압류채권자 甲은 A부동산에 대하여 채무자를 丙으로 하여 가압류결정을 받았다. 그런데 A부동산의 등기기록상 소유자는 丙의 피상속인인 乙명으로 되어 있다. (아직 乙의 상속인인 丙앞으로 상속등기가 경료되지 않음) 이때 가압류등기를 하기 위한 절차에 대하여 설명하시오. (10점)

2020년 제26회 논술부동산등기법 해설

【문제 1】 【문1】 등기관이 신청서류를 심사하는 과정에서 신청서에 X토지에 관한 등기필정보의 기재가 누락되었음을 이유로 이를 기재하라는 내용의 보정명령을 하였다. 법무사 A가 甲에게 확인한 결과 甲이 X토지에 대한 등기필정보통지서를 분실하여 등기필정보를 기재하는 방법으로 보정할 수 없게 되었음을 알게 되었다. 보정명령의 이행을 위해 법무사 A가 취할 수 있는 방법에 대해 설명하시오. (10점)

※ 출전 : 예상문제 30선, 3순환 논술 제7회 모의고사, 동차 논술 4회 모의고사, 논술식 부동산등기법 제234면 이하 참고

I. 문제의 소재

등기필정보가 분실된 경우 등기필정보 제공에 갈음하는 법 제51조의 방법 중 법무사가 취할 수 있는 방법과 확인서면의 작성에 대하여 구체적으로 묻고 있다.

II. 법무사 A가 취할 수 있는 방법

등기의무자가 등기필정보가 없거나 멸실 또는 분실 등으로 등기필정보를 신청정보의 내용으로 제공할 수 없는 경우 법 제51조에 의하면 등기소 출석, 법무사의 확인, 공증인의 공증 방법으로 갈음할 수 있는데 이 사례는 법무사에게 등기신청사건을 위임한 경우이다.

따라서 법무사 방문신청을 하는 경우에는 규칙 제111조에 따라 법무사의 확인서면과 등기의무자의 신분증 사본을 제공할 수 있고, 전자신청을 하는 경우에는 확인서면과 신분증 사본을 전자적 이미지정보로 변환하여 함께 송신하여야 한다(2016.11.17. 예규 제1604호).

III. 본인확인 및 확인서면의 작성

1. 본인 여부 확인

법무사 A는 우선 주민등록증, 외국인등록증, 국내거소신고증, 여권 또는 국내 운전면허증 등을 통하여 본인 여부를 확인하여야 한다. 이 경우 법무사 등이 하는 「부동산등기법」 제51조 소정의 확인은 원칙적으로 등기관이 수행하여야 할 확인 업무를 등기관에 갈음하여 행하는 것이므로, 법무사 등은 등기신청을 위임하는 자와 등기기록에 기록된 등기의무자가 동일인인지의 여부를 그 직무상 요구되는 주의를 다하여 확인하여야 할 의무가 있다(대판 2000.07.28. 99다63107).

2. 확인서면의 작성

방문신청대리의 경우 법무사A는 확인서면의 확인정보란에 확인한 신분증의 종류를 기재하고, 특기사항이 있으면 그 내용을 기재하며 필적기재란에 본인의 필적을 기재하고 우무인을 찍은 후 법무사 등이 기명·날인하여 작성하고 신분증(주민등록증, 여권, 운전면허증, 외국인등록증, 국내거소신고증 등)

사본을 함께 제공하여야 한다. 한편 전자신청 대리의 경우에는 등기의무자의 우무인 및 필적기재를 담고 있는 확인서면과 신분증 사본을 전자적 이미지정보로 변환하여 함께 송신하여야 한다(2016.11.17. 예규 제1604호).

【문제 1】 【문2】 위 신청에 따라 X토지에 근저당권설정등기가 마쳐진 후 동일한 채권을 담보하기 위해 甲소유의 Y토지에 대하여 추가로 근저당권설정등기를 신청하고자 한다. 이 경우 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 할 사항과 등기관의 등기실행방법에 관하여 설명하시오. (10점)

※ 출전 : 논술식 부동산등기법 제720면 이하 및 등기신청서작성 제569면 이하 참고

I. 문제의 소재

추가 근저당권설정등기를 신청하는 경우 특별히 신청정보의 내용으로 제공할 사항에 관한 규칙 제134조와 등기실행에 관한 법 제78조 제4항 및 규칙 제135조 제3항을 알고 있는지를 묻고 있다.

II. 신청정보의 내용으로 제공할 사항

1. 종전 등기를 표시하는 사항

추가 근저당권설정등기를 신청하는 경우에는 종전의 등기를 표시함에 충분한 사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제134조). 종전의 등기를 표시함에 충분한 사항으로 전에 등기한 부동산과 전에 등기한 근저당권을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다. 이때 전에 등기한 부동산을 표시하는 사항으로서 공동담보목록의 번호 또는 부동산의 소재지번(건물에 번호가 있는 경우에는 그 번호도 포함한다)을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제134조). 또한 부동산표시 외에 종전 근저당권등기의 순위번호와 접수연월일 및 접수번호를 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다(2011.10.12. 예규 제1429호).

2. 등기원인과 등기목적 등

일반적인 신청정보의 내용(규칙 제43조) 외에 등기원인과 그 원인일자는 O년 O월 O일 추가근저당권설정계약을, 등기목적은 근저당권설정을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하면 된다.

3. 국민주택채권발행번호

등기형식은 근저당권설정등기이나 그 실질은 채권최고액은 동일한 채 근저당목적물만 추가되는 근저당권변경등기로 보아서 국민주택채권발행번호를 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하지 아니한다.

4. 기타 신청정보의 내용

부동산표시 등 일반적인 신청정보의 내용은 규칙 제43조에 의한다.

Ⅲ. 등기실행 방법

1. 공동담보인 뜻의 기록

법 제48조의 일반적 등기사항 외에 등기관이 근저당권설정등기를 할 때에는 그 등기와 종전의 등기에 각 부동산에 관한 권리가 함께 근저당권의 목적으로 제공된 뜻을 기록하여야 한다(법 제78조 제4항). 즉 “공동담보 X의 소재·지번에 추가함”이라는 공동담보인 뜻의 부기기록으로 하여야 한다.

2. 추가설정의 통지

종전에 등기한 부동산이 다른 등기소의 관할에 속하는 경우에는 등기관은 그 등기소에 추가설정의 등기를 한 취지를 통지하고 이 통지를 받은 등기소는 통지받은 사항을 등기하여야 한다(법 제78조 제5항).

【문제 1】 【문3】 채무자 B가 사망하였다. 상속인으로 C와 D가 존재하고 이들 상속인의 합의로 C가 단독으로 채무자가 되려는 경우 채무자를 변경하기 위한 등기절차에 대해 설명하시오. (15점)

※ 출전 : 예상문제 20선, 3순환 논술 제4회 모의고사, 동차 논술 14회 모의고사, 논술식 부동산등기법 제673면 이하 참고

I. 문제의 소재

근저당권의 채무상속을 상속인 중의 1인이 하려는 경우 등기절차를 묻고 있다. 이 사례의 핵심은 등기원인을 “협의분할에 의한 상속” 또는 “면책적채무인수” 등으로 하여야 하는 지이다.

II. 등기사항

법 제48조의 일반적 등기사항 외에 등기원인으로 계약인수 또는 면책적 채무인수로 기록하고, 이 근저당권변경등기는 항상 부기등기로 실행하고 종전 채무자에 말소하는 표시를 한다(규칙 제112조).

Ⅲ. 신청절차

1. 신청인

계약인수 또는 면책적 채무인수를 원인으로 한 근저당권변경등기는 근저당권자가 등기관리자가 되고 근저당권설정자 또는 물상보증인이 등기의무자로 되어 공동으로 신청하여야 한다(법 제23조 제

1항).

2. 신청정보의 내용

(1) 등기원인

1) 선례

근저당권자와의 합의에 의하여 그 상속인중 1인만이 채무자가 되려는 경우에는 근저당권자와 채무자가 되려는 상속인 사이에 상속채무를 그 상속인이 단독으로 인수한다는 채무인수계약을 체결하고 등기원인으로는 채무인수계약을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공할 수 있다 (2013.06.07. 부동산등기과-1342, 2007.07.04. 부동산등기과-2214).

2) 예규

중전 예규에 따르면 상속재산분할협의서를 첨부정보로 등기소에 제공하여 “협의분할에 의한 상속”을 등기원인으로 한 채무자변경의 근저당권변경등기를 신청할 수 있다(2012.06.29. 예규 제1471호). 이는 근저당권의 채권최고액처럼 금전채무는 상속재산 분할의 대상이 될 여지가 없다는 판례의 태도와 부합하지 아니하였다(대판 1997.06.24. 97다8809).

따라서 변경된 예규에 따르면 근저당권변경계약을 제공하여 “계약인수” 또는 “확정채무의 면책적 인수”를 등기원인으로 하는 채무자 변경의 근저당권변경등기를 공동으로 신청할 수 있다 (2018.11.22. 예규 제1656호).

(2) 등기목적 및 변경할 사항

등기의 목적은 “근저당권변경”을, 변경등기이기 때문에 변경할 사항을 구체적으로 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

(3) 기타 신청정보의 내용

부동산표시 등 기타 신청정보의 내용은 규칙 제43조에 의한다.

3. 첨부정보

(1) 등기원인을 증명하는 정보

등기원인을 증명하는 정보로 통상 근저당권변경계약을 제공한다. 1) 다만 개정법에 따르면 등기원인을 증명하는 정보로 부동산표시와 근저당권의 표시가 없지만 계약인수(가입)계약서나 확정채무의 면책적인수계약을 첨부정보로 등기소에 제공할 수 있다.

(2) 기타 첨부정보

위임장 등 기타 첨부정보는 규칙 제46조에 의한다.

V. 등기관 심사

신청서를 접수한 등기관은 등기소에 제공된 자료를 통하여 신청절차의 적법여부를 형식적으로 심사한다.

1) 2015년 부동산등기실무 II 480면

Ⅶ. 등기완료 후의 절차

원칙적으로 등기관은 등기관리자를 위한 등기필정보를 작성하지 않고 등기완료통지만 한다(법 제 30조).

【문제 1】 【문4】 甲이 자신 소유의 X토지에 대해 乙에게 소유권을 이전하였으나 乙명의의 소유권이전등기가 부적법하게 말소된 이후 위 신청에 따라 丙명의의 근저당권설정등기가 마쳐졌다.

가. 말소회복등기의 요건에 대해 간략히 약술하고(20줄이내)(10점)

나. 乙명의의 소유권이전등기의 말소회복등기가 적법하게 신청된 경우 등기관의 등기실행방법에 대해 설명하시오. (5점)

※ 출전 : 예상문제 20선, 3순환 논술 제5회 모의고사, 동차 논술 16회 모의고사, 논술식 부동산등기법 제787면 이하 참고

Ⅰ. 문제의 소재

말소회복등기의 요건을 언급하면서 丙명의의 근저당권설정등기가 乙명의의 소유권이전등기의 회복등기신청시에 등기상 이해관계인에 해당하는지 여부와 그 결과에 따라서 근저당권설정등기의 말소등기를 어떻게 하여야 하는지에 대해서 묻고 있다.

Ⅱ. 말소회복등기의 요건

말소회복등기의 요건은 등기가 “부적법”하게 말소되고, “말소된 등기 자체”를 회복하려는 것이어야 하며 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 있어야 한다.

Ⅲ. 말소회복등기 실행방법

1. 문제의 소재

乙명의의 소유권이전등기의 말소회복에 있어서 근저당권자인 丙의 지위가 등기상 이해관계인에 해당하는 여부에 따라서 근저당권등기의 말소방법이 달라진다.

2. 근저당권자가 등기상 이해관계인에 해당하는 지 여부

종전 선례에 따르면 근저당권자는 乙명의의 소유권회복에 있어서 등기기록상 별도로 손해를 보는 자가 아니기 때문에 등기상 이해관계인이 아니었으나 변경된 선례에 따르면 乙명의의 소유권회복에 있어서 등기기록상 별도로 손해를 보는 자는 아님에도 불구하고 등기상 이해관계인으로 보면서 이 자의 승낙서 제공을 말소회복등기의 수리요건으로 하고 있다(2019.11.08. 선례 제201911-1호).

3. 근저당권등기의 말소방법

변경된 선례에 따르면 근저당권자의 승낙서가 제공되어 을명의로의 소유권이전등기의 회복등기를 마친 등기관은 이 근저당권등기를 직권으로 말소하여야 한다(2019.11.08. 선례 제201911-1호). 다만 종전 선례에 따르면 근저당권자는 등기상 이해관계인이 아니기 때문에 을명의로의 소유권이전등기의 회복등기를 선행 한 다음 근저당권말소등기는 별도로 공동 또는 판결을 받아서 단독으로 말소할 수 있었다.

【문제 2】 【문1】 가압류등기의 효력에 대하여 약술하시오. (10점)

※ 출전 : 논술식 부동산등기법 제157면 및 제835면 이하 참고

I. 문제의 소재

가압류등기는 처분제한의 등기로써 가압류등기 이후에는 일체의 처분을 금지하는 효력이 있는데 절대적효력이 아닌 상대적효력만 있는지를 알고 있는지, 그 상대적효력이 작용하는 영역이 무엇 인지를 묻고 있다.

II. 상대적 효력

가압류의 집행으로 가압류등기가 마쳐지면 해당 부동산에 대하여 채무자가 매매·증여·근저당권설 정, 그 밖에 일체의 처분을 금지하는 효력이 생긴다.

그러나 채무자가 가압류등기 후에 처분행위를 하였더라도 그 처분행위가 절대적으로 무효가 되는 것이 아니고 채무자와 제3취득자(소유권 또는 담보권 등을 취득한 자)사이에서는 그들 사이의 거래행위가 여전히 유효하고, 단지 그것을 가압류채권자에 대하여 집행보전의 목적을 달성하는데 필요한 범위 안에서 주장할 수 없음에 그친다(상대적 효력, 대판 1987.06.09 86다카2570).

III. 상대적 효력의 구체적인 작용

가압류의 상대적 효력에 따라 가압류등기 후에 해당 부동산의 제3취득자와 담보권 등을 취득한 자는 가압류채권자에게 대항할 수 없는데 구체적인 사례를 살펴보면 다음과 같다.

① 가압류등기가 근저당권설정등기보다 먼저 마쳐진 경우, 가압류권자는 경매절차에서 근저당권자와 동순위로 배당을 받을 수 있다.

② 가압류등기 후 목적물이 제3자에게 양도되고 그 후에 경매절차가 진행되어 부동산이 매각된 경우, 가압류채권자는 매각대금에서 제3취득자에 우선하여 배당을 받게 되고 잉여가 있으면 제3취득자에게 교부된다(대판 1992.02.11. 91누5228).

③ 가등기 전에 마쳐진 가압류등기와 그 가압류에 기한 강제경매개시결정등기는 가등기에 기한 본등기시 직권말소의 대상이 아니다.

【문제 2】 【문2】 가압류채권자 甲은 A부동산에 대하여 채무자를 丙으로 하여 가압류결정을 받았다. 그런데 A부동산의 등기기록상 소유자는 丙의 피상속인인 乙명의로 되어 있다. (아직 乙의 상속인인 丙앞으로 상속등기가 경료되지 않음) 이때 가압류등기를 하기 위한 절차에 대하여 설명하십시오. (10점)

※ 출전 : 예상문제 20선, 3순환 동차 논술 3회 모의고사, 논술식 부동산등기법 제 157면 및 제835면 이하 참고. 가압류등기의 문제가 아니라 대위상속등기신청의 문제이다.

I. 문제의 소재

상속등기를 하지 아니한 채 망자명의에 가압류등기를 할 수 없기 때문에 상속인의 채권자 갑은 선행절차로서 병명의로 대위상속등기를 하여야 하는데 이 대위상속등기절차를 묻고 있다.

II. 가압류등기를 위한 대위상속등기절차

1. 대위등기신청의 요건

상속등기를 하지 아니한 부동산에 대하여는 가압류등기를 할 수 없다. 따라서 가압류채권자 甲은 상속인을 상대로 한 가압류결정이 있을 때에는 가압류등기촉탁 이전에 먼저 대위에 의한 상속등기를 함으로써 가압류결정본과 등기기록에 기록된 등기의무자의 표시를 일치시켜야 한다.

이 경우 대위등기신청의 요건으로는 ① 채권자의 채권보전의 필요성이 있을 것 ② 채무자에게 등기신청권이 존재할 것 ③ 대위로 신청할 수 있는 등기일 것 ④ 채무자의 권리 불행사가 있을 것 ⑤채권의 이행기가 도래할 것 등의 요건이 필요하다.

이 사례에서 상속인을 상대로 가압류결정을 받은 가압류채권자는 위 대위등기신청의 요건은 갖춘 것으로 해석할 수 있다.

2. 대위상속등기 신청절차

채권자 甲이 대위등기신청을 하는 경우 규칙 제43조의 일반적인 신청정보의 내용 외에 대위원인은 “O년 O월 O일 OO지방법원의 가압류 결정”으로 제공하고, 대위신청인의 성명과 주소를 신청정보의 내용으로 제공하여야 한다.

그리고 규칙 제46조의 일반적인 첨부정보 외에 대위원인증서로 가압류결정의 정본 또는 등본을 제공하고, 피대위자의 주소증명정보를 제공하여야 하나 채무자의 무자력을 입증하는 정보는 제공할 필요가 없다(2011.10.12. 예규 제1432호).

2020년 제26회 부동산등기신청서작성

(설 문)

법무사 최우선은 아래 부동산에 대한 소유권이전등기신청을 위임받았다. 제시된 부동산 및 사실관계와 답안작성 유의사항에 따라 법무사 최우선의 등기신청서를 작성하고 필요한 첨부정보에 대하여 간략하게 설명하시오. (서면에 의한 방문신청임을 전제로 함)

1. 부동산

서울특별시 서초구 서초동 123-45 대 250㎡

(서울중앙지방법원 등기국의 관할에 속하는 부동산임)

2. 사실관계

가. 위 부동산은 등기기록상 현재 김일남과 김이선이 공유하고 있다(각 공유지분은 2분의 1). 김일남과 김이선은 1993. 9. 15.에 그들 명의로 소유권이전등기를 마쳤다. A종중의 대표자 홍길동은 종중의 은행 예금으로 나대지인 위 부동산을 매수하여 그 지상에 종중회관을 건립하기로 생각하였다. 홍길동은 종중총회를 소집하였고, 2020. 5. 30. 개최된 총회에서 위 부동산의 매수를 승인하고 취득(소유권이전등기 등)에 필요한 일체의 권한을 종중대표자 홍길동에게 위임하기로 하는 내용의 결의가 적법하게 이루어졌다.

2020. 6. 19. 홍길동은 A종중을 대표하여 김일남, 김이선과 위 부동산에 대한 매매계약을 체결하고, 2020. 8. 28. 잔금을 지급하면서 소유권이전등기신청에 필요한 서류들을 받아 동석한 법무사 최우선에게 건네주었다.

나. 주소(또는 사무소 소재지), 주민등록번호(또는 부동산등기용등록번호) 등

- 김일남 : 서울특별시 서초구 서초대로 987, 750621-1234567
- 김이선 : 서울특별시 서초구 서초대로 654, 770306-2234568
- A종중 : 서울특별시 강동구 양재대로 456, 123456-3456789
- 홍길동 : 서울특별시 강동구 양재대로 789, 420107-1311115
- 법무사 최우선 : 서울특별시 서초구 서초대로 123,
전화번호 010-1234-1234

다. 거래신고 관리번호 : 12345-2020-4-1234567,

거래가액 : 1,700,000,000원

(답안 작성시 유의사항)

1. 첨부서류란 등이 부족할 경우에는 답안지에 기재할 수 있습니다.
2. 첨부서류으로는 그 명칭과 통수를 기재하고, 제공해야 하는 이유와 근거를 답안지에서 간략하게 설명하시기 바랍니다. 첨부서류 중 대체할 수 있는 것이 있으면 그 대체 서류에 대하여도 답안지에서 설명하십시오.
3. 위임장은 작성하지 않아도 됩니다. 다만, 첨부서류로는 기재하고 그 내용(위임인 등)도 답안지에 적으시기 바랍니다.
4. 시가표준액 및 국민주택채권매입금액, 취득세(등록면허세), 등기신청수수료 등 설문에서 정보가 주어지지 않은 것은 신청서에 기재하지 않으셔도 됩니다. 그 밖에 설문에서 주어지지 않은 사항은 고려할 필요가 없습니다.
5. 날인이 필요한 곳에는 “(인)”이라고 기재합니다. 신청서 작성일자는 답안 작성일자로 합니다(답안 작성일자가 공휴일인지 여부는 고려할 필요가 없습니다).
6. 제시된 거래신고 관리번호, 주민등록번호 또는 부동산등기용등록번호는 법령상의 부여 규칙이나 구성 체계 등과 맞지 않을 수 있으나, 이 점은 고려하지 않으셔도 됩니다. 또한, 설문의 부동산과 사실관계는 모두 가상의 것임을 알려드립니다.

※ (해설) : 신청서작성 교재 10-14번 및 26번 문제 참고

소유권일부이전 등기신청(매매)				
접수	년 월 일	처리인	등기관 확인	각 종 통 지
	제 호			
부동산의 표시(거래신고관리번호/거래가액)				
<p>서울특별시 서초구 서초동 123-45 대 250㎡</p> <p>거래신고관리번호 : 12345-2020-4-1234567 거래가액 : 금 1,700,000,000원</p> <p>이 상</p>				
등기원인과 그 연월일		2020년 8월 28일 매매		
등기의 목적		공유자전원지분전부이전		
구분	성 명 (상호·명칭)	주민등록번호 (등기용등록번호)	주 소 (소 재 지)	지분 (개인별)
등기 의무자	김일남	750621-1234567	서울특별시 서초구 서초대로 987	
	김이선	770306-2234568	서울특별시 서초구 서초대로 654	
등기 권리자	A중중	123456-3456789	서울특별시 강동구 양재대로 456	
	대표자 홍길동	500101-1234567	서울특별시 강동구 양재대로 789	

시가표준액 및 국민주택채권매입금액			
부동산 표시	부동산별 시가표준액	부동산별 국민주택채권매입금액	
1. 토지			
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	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. 부동산등기용등록번호증명서 1통	
1. 취득세영수필확인서 1통		1. 위임장 1통	
1. 인감증명서나 본인서명사실확인서 1통		1. 사원총회결의서 1통	
또는 전자본인서명확인서 발급증 2통 또는 4통		1. 부동산거래계약신고필증 1통	
1. 등기필증 2통		1. 등기신청수수료영수필확인서 1통	
1. 대장등본 1통			
1. 정관 기타 규약 1통			
1. 주민등록표 등(초)본 3통			
<p>2020 년 9 월 19 일</p> <p>위 신청인 (전화 :)</p> <p>위 대리인 법무사 최 우 선 (인) (전화 : 010-1234-1234)</p> <p>서울특별시 서초구 서초대로 123</p> <p>서울중앙지방법원 등기국 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

매매에 의한 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 등기원인을 증명하는 정보로 검인받은 매매계약서를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제1호). 다만 부동산거래계약신고필증을 첨부정보로서 등기소에 제공한 경우에는 검인이 생략되므로 매매계약서에 검인을 받을 필요는 없다(부동산거래신고등에관한법률 제3조).

1. 취득세영수필확인서

소유권일부이전등기의 신청정보에는 취득세, 농어촌특별세, 지방교육세를 함께 납부한 취득세영수필확인서를 첨부정보로서 제공하여야 한다(지방세법시행령 제36조).

1. 인감증명서나 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서 발급증

매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하고자 하는 경우에는 등기의무자의 부동산매도용인감증명서(또는 본인서명사실확인서)를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 하는바(규칙 제60조 제1항 제1호), 등기의무자 2명의 부동산매도용인감증명서나 부동산매도용본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서 발급증 2통을 첨부정보로 제공하여야 한다(규칙 제60조 제1항 제1호).

한편 대표자의 자격을 증명하는 정보인 사원총회결의서는 실무상 보증인 2인 이상이 상위 없음을 표시하고 기명날인한 다음 그 자들의 인감증명서나 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서 발급증 2통도 함께 첨부정보로서 등기소에 제공(규칙 제60조 제1항 제8호)해야 한다. 다만 법무사가 보증을 선 경우에는 법무사의 인감증명을 제공할 필요가 없기 때문에 규칙 제60조 제1항 제8호의 인감 2통은 제공할 필요가 없다.

따라서 인감증명나 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서 발급증은 2통 또는 4통이 된다.

1. 등기필증

등기의무자가 등기필정보통지서를 소지하고 있는 것이 아니라 등기필증을 소지하고 있는 경우라면 등기의무자의 진의를 확인하게 할 목적으로 등기의무자 2명의 소유권에 관한 등기필증을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(법 부칙 제2조).

설문에서 등기필증을 소지하고 있는지 등기필정보통지서를 소지하고 있는지 언급이 없고, 등기필정보의 내용도 언급이 없기 때문에 등기필증을 첨부정보로 언급하여야 할 것이다.

1. 대장등본

대장과 등기기록의 부동산표시가 일치되는지 여부를 확인할 목적으로 발행일로부터 3개월 이내의 토지대장등본을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제7호).

1. 정관 기타 규약

법인 아닌 사단인 중증이 등기기록에 새롭게 기록되는 소유권이전등기의 등기권리자로 신청하기 때문에 주소를 증명하는 정보와 중증의 실체를 증명하는 정보로 정관 기타 규약을 첨부정보로서 등기소에 제공한다(규칙 제46조 제1항 제6호, 규칙 제48조 제1호).

1. 주민등록표등(초)본

소유권이전등기를 공동으로 신청하는 경우에는 등기의무자의 동일성을 확인하게 할 목적으로 주민등록표등(초)본 2통을 첨부정보로서 등기소에 제공한다(규칙 제46조 제1항 제6호). 또한 법인 아닌 사단이 등기를 신청하는 경우에는 대표자의 동일성을 확인하기 위해서 대표자의 주민등록표등(초)본 1통도 함께 첨부정보로서 등기소에 제공한다(규칙 제48조 제4호). 따라서 총 3통을 제공하여야 한다.

1. 부동산등기용등록번호증명서

종중이 새롭게 등기기록에 기록되는 등기관리자이기 때문에 동일성을 확인하게 할 목적으로 부동산등기용등록번호증명서를 첨부정보로서 등기소에 제공한다(규칙 제46조 제1항 제6호).

1. 위임장

법무사에게 등기신청을 위임했기 때문에 대리인의 자격을 증명하는 정보로 위임장을 첨부정보로서 등기소에 제공한다(규칙 제46조 제1항 제5호). 이 위임장에는 부동산의 표시, 등기할 사항, 대리인 표시와 위임의 취지와 위임한 날짜를 기재하고, 위임하는 자 김일남, 김이선, 대표자 홍길동의 날인(서명)하여야 한다. 다만 인감증명서(본인서명확인서 등)를 제공하여야 하는 등기의무자 김일남, 김이선은 인감(본인서명확인서의 서명)을 날인하여야 한다.

1. 사원총회결의서

종중 대표자의 자격을 증명하는 정보로 보증인 2인 이상 또는 법무사가 상위 없음을 표시하고 기명날인한 사원총회결의서를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제5호, 규칙 제48조 제2호).

1. 부동산거래계약신고필증

등기원인을 증명하는 정보로 매매에 관한 거래계약서를 제공하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 대법원규칙이 정하는 부동산거래계약신고필증을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제124조 제2항).

1. 등기신청수수료영수필확인서

소유권이전등기의 신청정보에는 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).

답안작성시 유의사항

1. 신청서 제목

공유자전원지분전부이전등기신청은 소유권일부이전등기의 한 형태이기 때문에 “소유권일부이전 등기신청”을 신청서제목으로 제공하여야 한다.

2. 등기목적

등기목적으로는 “공유자전원지분전부이전”을 신청정보의 내용으로 제공하여야 한다. 2)

3. 이전할 지분의 기재 여부

소유권의 일부이전등기를 신청하는 경우에는 신청정보에 이전할 지분을 표시해야 한다(규칙 제123조). 다만 이 사례는 공유자전원지분이 전부이전되기 때문에 이전할 지분을 신청정보의 내용으로 제공하지 않는다(2010.07.09. 예규 제1313호).

4. 신청인

예규 제1628호에 따르면 신청서는 한글과 아라비아 숫자로 기재하여야 한다. 따라서 “A종중”의 명칭을 “에이종중”으로 기재하여야 하는지가 문제된다. 만약 “에이종중”으로 하면 종중의 명칭을 변경하는 것이 되기 때문에 설문지에 있는 그대로 “A종중”이라고 기재하여야 한다. 또한 대표자의 주민등록번호도 신청정보의 내용으로 제공하여야 한다(규칙 제43조 제2항).

5. 등기필증

설문에서 등기필증을 소지하고 있는지 등기필정보통지서를 소지하고 있는지 언급이 없고, 등기필정보의 내용도 언급이 없기 때문에 등기필증을 첨부정보로 언급하여야 할 것이다. 즉 설문에서 “첨부서면 중 대체할 수 있는 것이 있으면 그 대체 서면에 대하여도 답안지에서 설명하십시오.”라고 했기 때문에 등기필증을 제공하여야 할 것이다.

6. 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서 발급증

“첨부서면 중 대체할 수 있는 것이 있으면 그 대체 서면에 대하여도 답안지에서 설명하십시오.”라고 했기 때문에 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서 발급증도 서술하여야 한다.

7. 보증인의 인감

대표자의 자격을 증명하는 정보인 사원총회결의서는 실무상 보증인 2인 이상이 상위 없음을 표시하고 기명날인한 다음 그 자들의 인감증명서나 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서 발급증 2통도 함께 첨부정보로서 등기소에 제공(규칙 제60조 제1항 제8호)해야 한다.

다만 법무사가 상위 없음을 표시하고 기명날인한 경우에는 법무사의 인감증명을 제공할 필요가 없기 때문에 규칙 제60조 제1항 제8호의 인감 2통은 제공할 필요가 없다.

8. 등기신청일

신청서 작성일자도 답안 작성일자이기 때문에 시험보는 날인 2020년 9월 19일로 하여야 한다.

9. 간인

신청서가 갑지와 을지 2장이면 간인을 하여야 하지만 신청서가 앞뒤면으로 한 장이기 때문에 간인을 하지 않는다. 2019년부터 답안지를 한 장으로 교부하기 때문에 간인을 하지 않아야 한다.

2) 2015년 부동산등기실무Ⅱ 326면 - 327면