

# 부 동 산 등 기 법

【문 1】 X토지의 소유명의인인 甲이 B의 채무를 담보하기 위해 채권자 丙과 X토지에 대하여 근저당권설정계약을 체결한 후 근저당권설정등기신청을 법무사 A에게 위임하였고 법무사 A는 관할 등기소에 방문하여 위임에 따른 등기를 신청하였다.

위와 같은 사실관계를 전제로 아래 각 문항에 답하시오.(각 설문은 상호관련성 없음)

1. 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)

## [문1] 1. 답안

### I. 문제의 제기

법무사 A는 등기관이 보정을 명한 날의 다음 날까지 그 잘못된 부분을 보정하여야 하는데 (부동산등기법 제29조, 이하 “법”이라 칭한다) 사안의 경우 그 보정의 방법이 문제가 된다. 그런데 우리 등기실무는 등기필정보를 재발급 하지 않으므로 등기필정보가 없는 경우 대신하는 방법에 대하여 법 제51조에 규정하고 있는바 법무사 A는 법 제51조에서 규정한 방법 중 확인정보의 방법을 통하여 보정하여야 한다. 이하 A명의의 확인정보 작성방법을 중심으로 살펴본다.

### II. A명의의 “확인정보” 작성(법 제51조, 규칙 제111조, 등기예규 제1664호)

법무사 A는 직접 위임인 등기의무자를 면담하여 위임인이 등기의무자등 본인임을 확인하고 확인서면을 작성하여야 하는데 그 방법은 아래와 같다.

## 1. 확인의 대상

- ① 법무사 A는 甲이 등기의무자임을 확인하고 확인서면을 작성하여야 한다. X가 미성년자이면 법정대리인을 확인하고 확인서면의 [등기의무자]란에 법정대리인임을 표시한다.
- ② 등기의무자가 법인인 경우에는 출석한 사람이 법인의 대표자임을, 법인 아닌 사단이나 재단인 경우에는 대표자 또는 관리인임을 확인하고 공동대표의 경우에는 각 공동대표자별로 확인서면을 작성한다.

## 2. 확인의 방법

- ① 법무사 A는 등기의무자의 주민등록증, 외국인등록증, 국내거소신고증, 여권 또는 국내 운전면허증(이하 “신분증”이라 한다)에 따라 본인 여부를 확인하여야 한다. 신분증이 오래되거나 낡은 등의 사정으로 본인 여부를 판단하기 어려운 경우 등기관은 신분증을 재발급 받아 제출하게 하거나 다른 종류의 신분증을 제출할 것을 요구할 수 있다.
- ② 등기관은 확인조서의 [본인확인정보]란에 확인한 신분증의 종류를 기재하고, 그 신분증의 사본을 조서에 첨부하여야 한다.
- ③ 신분증만으로 본인 확인이 충분하지 아니한 경우 등기관은 가능한 여러 방법을 통하여 본인 여부를 확인할 수 있고, 필요한 경우 신분증을 보완할 수 있는 정보의 제출을 요구할 수 있다.
- ④ 신분증 외의 정보를 제공받은 경우 이를 신분증의 사본과 함께 조서에 첨부하고, 그 정보의 종류를 [본인확인정보]란에 추가 기재한다.

## 3. 「특기사항」란의 기재

[특기사항]란에는 등기의무자등을 면담한 일시, 장소, 당시의 상황 그 밖의 특수한 사정을 기재한다. (예시) 0000. 00. 00. 오후 세시경 강남구 일원동 소재 00병원 00호실로 찾아가 입원 중인 등기의무자를 면담하고 본인임을 확인함. 환자복을 입고 있었고 부인과 군복을 입은 아들이 함께 있었음

## 4. 등기의무자 甲의 필적기재

- ① 법무사 A는 등기의무자로 하여금 확인서면의 [필적기재]란에 예시문과 동일한 내용 및 본인의 성명을 본인 필적으로 기재하게 한다.
- ② 필적을 기재하지 못할 특별한 사정이 있는 경우(양 팔이 없는 경우 등) 필적기재를 생략하고 등기관은 이와 같은 취지를 [비고]란에 기재한다.

## 5. 「우무인」란

[우무인]란에는 등기의무자등의 우무인을 찍도록 하되 법무사는 무인이 선명하게 현출되었는지 확인하여야 하고, 무인이 선명하게 현출되지 않은 경우 다시 찍도록 하여 이를 모두 확인서면에 남겨둔다. 우무인을 찍는 것이 불가능한 특별한 사정(엄지손가락의 절단 등)이 있는 경우 좌무인을 찍도록 하되, [특기사항]란에 좌무인을 찍은 취지와 구체적 사유를 기재한다. 만일 우무인과 좌무인을 모두 찍을 수 없는 특별한 사정이 있는 경우 날인을 생략하고, [특기사항]란에 날인을 생략하게 된 취지와 구체적 사유를 기재한다.

## Ⅲ. 법무사 A의 보정행위의 시기 및 방법

법무사 A는 방문신청의 방법으로 등기신청서를 제출하였으므로 보정행위도 관할 등기소를 방문하여 반드시 보정을 하여야 하며 보정을 명한 다음날까지 등기관 of 면전에서 하여야 한다(법 제29조, 등기예규 제1515호).

2. 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)

## [문1] 2. 답안

### I. 문제의 제기

일부의 부동산인 X토지에 대하여 근저당권설정등기를 한 후 동일한 채권을 담보하기 위하여 다른 부동산 Y토에 대하여 추가로 근저당권을 설정하는 경우에 하는 등기를 추가적 공동근저당이라 하는데 이에 대한 등기절차에 대하여는 부동산등기법 제78조, 부동산등기규칙 제134조 등에서 규정하고 있는 바 이를 중심으로 살펴본다.

## Ⅱ. Y토지의 추가근저당권설정등기신청 시 신청정보의 내용

### 1. 부동산의 표시

추가 근저당권설정등기를 신청하는 경우에는 종전의 등기를 표시하는 사항으로서 공동담보목록의 번호 또는 부동산의 소재지번(건물에 번호가 있는 경우에는 그 번호도 포함한다)을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 하는 바(법 제134조).

부동산 표시란에는 추가할 부동산으로써 Y토지의 소재지번등을, 전에 등기한 부동산의 표시로서 X토지의 소재지번등을 신청정보의 내용으로 제공한다.

## 2. 등기원인

등기원인은 "추가설정계약" 으로, 연월일은 추가근저당권설정계약의 체결일을 신청정보의 내용을 제공한다.

## 3. 등기의 목적

"근저당권설정" 이라고 기재한다.

## 4. 채권최고액

X토지에 대한 근저당권설정등기시의 채권최고액의 금액을 아라비아 숫자로 "금○○○원" 으로 기재한다.

## 5. 채무자

채무자의 성명(명칭)과 주소를 기재한다.

## 6. 전에 등기한 근저당권

X토지에 등기한 근저당권을 “○○년 ○월 ○일 접수 제 ○○호로 등기한 순위 ○번 근저당권” 처럼 기재한다.

## 7. 신청인란

Y토지의 소유자인 甲을 등기의무자로 채권자인 丙을 등기관리자로 하여 신청정보를 제공하여야 한다.

## 8. 국민주택채권, 등록면허세, 등기신청수수료

국민주택채권은 매입하지 않으며, 동일 채권을 담보하기 위하여 추가로 저당권을 설정하는 등기는 그 부동산에 대하여는 변경, 기타의 등기가 아니라 저당권설정등기이므로 15,000원(방문신청의 경우) 납부하고, 등록면허세는 추가되는 1건당 6,000원을 납부하고 신청정보의 내용으로 그 금액을 제공한다.

## 9. 등기필정보란

등기의무자는 Y토지의 소유자가 되므로 甲이 Y토지를 취득하고 등기소로부터 교부받은 소유권의 등기 필정보상의 일련번호와 비밀번호 50개 중 사용하지 않은 비밀번호를 신청정보의 내용으로 제공하여야 한다.

### Ⅲ. Y토지의 추가근저당권설정등기실행의 특칙(공동담보라는 뜻의 등기)

등기관이 1개 또는 여러 개의 부동산에 관한 권리를 목적으로 하는 저당권설정의 등기를 한 후 동일한 채권에 대하여 다른 1개 또는 여러 개의 부동산에 관한 권리를 목적으로 하는 저당권설정의 등기를 할 때에는 그 등기와 종전의 등기에 각 부동산에 관한 권리가 함께 저당권의 목적으로 제공된 뜻을 기록하여야 하는 바(법 제78조 제4항).

공동담보 목적으로 새로 추가되는 Y토지의 등기기록에는 그 등기의 끝부분에 공동담보라는 뜻을 기록하고 종전에 등기한 부동산인 X토지의 등기기록에는 해당 등기에 부기등기로 그 뜻을 기록하여야 한다(규칙 제135조 제3항).

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

## [문1] 3 답안

### I. 문제의 제기

상속인은 상속개시된 때로부터 피상속인의 재산에 관한 포괄적 권리의무를 승계한다(민법 제1005조). 한편 피상속인은 유언으로 상속재산의 분할방법을 정하거나 이를 정할 것을 제삼자에게 위탁할 수 있고 상속개시의 날로부터 5년을 초과하지 아니하는 기간내의 그 분할을 금지할 수 있는데(민법 제1012조) 이러한 경우가 아닌한 공동상속인은 언제든지 그 협의에 의하여 상속재산을 분할할 수 있다(민법 제1013조). 따라서 사안의 경우 소극재산인 채무에 대하여도 협의 분할하여 C단독으로 채무자를 변경하는 등기를 신청할 수 있는지가 특히 문제된다.

### Ⅱ. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 C단독으로 근저당권변경등기 가능 여부

#### 1. 변경전 실무

근저당권의 채무자가 사망한 후 공동상속인 중 1인만이 채무자가 되려는 경우에는 근저당권자 및 근저당권설정자 또는 소유자(제3취득자, 담보목적물의 공동상속인 등)가 상속재산분할협의서를 첨부하여 "협의분할에 의한 상속"을 등기원인으로 한 채무자 변경의 근저당권변경등기를 공동으로 신청할 수 있다고 하였다.

## 2. 대법원판례

금전채무와 같이 급부의 내용이 가분인 채무가 공동상속된 경우, 이는 상속 개시와 동시에 당연히 법정상속분에 따라 공동상속인에게 분할되어 귀속되는 것이므로, 상속재산 분할의 대상이 될 여지가 없다고 보고 있다(대법원 1997. 6. 24. 선고 97다8809 판결).

## 3. 현행 등기실무

이러한 대법원판례와 부합하게 협의분할에 의한 채무자변경등기가 가능하다는 기존 등기예규의 내용은 삭제되고 다만 “근저당권의 채무자가 사망하고 그 공동상속인 중 1인만이 채무자가 되려는 경우에 근저당권자와 근저당권설정자 또는 소유자(담보목적물의 상속인, 제3취득자 등)는 근저당권변경계약정보를 첨부정보로서 제공하여 "계약인수" 또는 "확정채무의 면책적 인수"를 등기원인으로 하는 채무자 변경의 근저당권변경등기를 공동으로 신청할 수 있다.”고 규정하고 있다(등기예규 제1656호).

따라서 계약인수 또는 확정채무의 면책적 인수를 원인으로 하여 채무자를 C로 하는 근저당권변경등기절차를 중심으로 살펴본다.

## Ⅲ. 채무자를 C 단독으로 하는 근저당권변경등기절차

### 1. 신청인

채무자 변경등기는 근저당권설정자인 甲이 등기의무자가 되고 근저당권자인 丙이 등기관리자가 되어 공동으로 신청함이 원칙이다(법 제23조 제1항)

### 2. 신청정보

#### 가. 부동산의 표시

X토지의 소재, 지번 등을 신청정보의 내용으로 제공한다.

#### 나. 등기원인과 그 연월일

등기원인일자는 “변경계약일”을, 등기원인은 확정전이면 “계약인수” 확정 후이면 “확정채무의 면책적 인수”를 신청정보의 내용을 제공한다.

#### 다. 등기목적

“근저당권변경”으로 한다.

**라. 변경할 사항**

“○○년 ○월 ○일 접수 제○○호로 경료한 등기사항 중 구채무자 “B, 주소” 을 신채무자 ” C, 주소 “ 으로 변경.” 처럼 변경할 근저당권등기의 접수연월일, 접수번호를 기재하여 변경할 등기를 특정하고, 채무자 변경 등 변경되는 사항을 기재한다.

**마. 등기관리자 및 등기의무자란**

등기의무자란에는 갑의 인적사항을, 등기관리자란에는 丙의 인적사항을 제공한다.

**바. 등기필정보란**

등기의무자인 甲이 X토지의 소유권을 취득하고 등기소로부터 교부받은 등기필정보상의 일련번호와 비밀번호를 신청정보의 내용으로 제공한다(법 제50조 제2항).

**3. 첨부정보**

부동산등기규칙 제46조의 첨부정보에 관한 규칙이 적용되고 본 사안의 경우 다음의 서류가 필요하다.

① 근저당권변경계약서(규칙 제46조 제1항 제1호), ② 등기신청인이 법인이면 법인등기사항증명서(규칙 제46조 제1항 제2호), ③ 대리인에 의한 신청의 경우는 위임장(규칙 제46조 제1항 제5호), ④ 방문신청의 경우 甲의 인감증명서(규칙 제60조 제1항 제1호).

**4. 등기실행**

채무자를 변경하는 근저당권변경등기는 언제나 무기등기로 실행되고(법 제62조 제5호), 등기완료 후 등기완료통지서를 작성하여 등기관리자인 근저당권인 丙에게 통지한다(법 제30조, 등기예규 제1623호).



4. 甲이 자신 소유의 X토지에 대해 乙에게 소유권을 이전하였으나 乙명의로의 소유권이전등기가 부적법하게 말소된 이후 위 신청에 따라 丙명의로의 근저당권설정등기가 마쳐졌다.

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

## [문1] 4. 가 답안

### 1. 등기가 『부적법하게 말소』 되어 있을 것

#### 가. 부적법말소의 의미

말소회복등기는 부적법하게 말소된 등기의 회복을 목적으로 한다. 여기서 “부적법 말소”란 실체적 이유에 기한 것이건 절차적 하자에 기한 것이건 불문하고 말소등기가 무효인 경우를 말한다.

#### 나. 당사자가 임의·자발적으로 말소한 경우

판례는, 말소회복등기란 실체적 이유에 기한 것이건 절차적 하자에 기한 것임을 불문하고 말소등기나 기타의 처분이 무효인 경우에 하는 등기이므로 어떤 이유이건 당사자가 자발적으로 말소등기를 한 경우에는 말소회복등기를 할 수 없다고 한다(대판 1990.6.26. 89다카5673).

### 2. 『말소된 등기 그 자체』를 회복하려는 것일 것

말소회복등기는 “말소된 등기”를 그대로 재현하여 그 효력을 회복시키는 것이다. 말소된 등기의 회복 방법으로는 말소회복등기를 하여야지 말소등기의 말소등기는 할 수 없다.

### 3. 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙정보

- ① 말소된 등기의 회복 전에 법률관계를 맺은 제3자가 있는 경우에도 아무런 제한 없이 자유롭게 말소회복등기를 신청할 수 있다고 한다면 제3자에게 불측의 손해를 주게 되고 거래의 안정을 해치게 된다.
- ② 따라서 말소회복등기를 하기 위해서는 등기상 이해관계있는 제3자가 있는 경우에는 제3자의 승낙정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 제공하여야 한다.
- ③ 여기서 제3자가 손해보는지 여부는 등기록상 형식적으로 판단하고 이해관계인의 범위는 말소회복등기시를 기준으로 판단한다.
- ④ 한편 회복의 대상이 되는 등기와 제3자의 등기는 양립이 가능하여야 한다.



나. 乙명의로의 소유권이전등기의 말소회복등기가 적법하게 신청된 경우 등기관이 등기실행방법에 대해 설명하시오. (5점)

[문1] 4. 나 답안

I. 말소회복등기실행방법

말소된 등기에 대한 회복 신청을 받아 등기관이 등기를 회복할 때에는 회복의 등기를 한 후 다시 말소된 등기와 같은 등기를 하여야 한다(규칙 제118조 본문).

II. 사안의 경우

사안의 경우 갑구의 기록 중 순위번호는 바로 앞의 순위번호에 이어지는 순위번호를 기록하고 등기목적은 "○번 소유권이전등기회복" 처럼 말소되었던 순위번호의 어떤 권리의 회복을 한다" 는 뜻의 기록하고 접수번호란은 말소회복등기 신청서의 접수년월일과 접수번호를 기록한다. 등기원인은 신청정보로 제공된 "신청착오", "합의해제 취소" 등을 기록한다. 그 다음 말소되기 전의 乙명의로의 소유권이전등기의 순위번호와 같은 순위번호를 기록하고 말소되기 전의 권리의 등기와 같은 등기를 한다.

【문 2】 가압류등기와 관련하여 아래의 질문에 답하시오.

1. 가압류등기의 효력에 대하여 약술하시오. (10점)

[문2] 1. 답안

**I. 가압류의 집행으로 그 등기가 이루어지면 해당 부동산에 대하여 채무자가 매매·증여·근저당권설정, 그 밖에 일체의 처분을 금지하는 효력이 생긴다.**

그러나 채무자가 가압류등기 후에 처분행위를 하였더라도 그 처분행위가 절대적으로 무효가 되는 것은 아니다. 처분행위의 당사자 즉, 채무자와 제3채무자(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(대판 1987.6.9. 86다카2570). 즉, 가압류채권자에 대한 관계에서만 상대적으로 무효이다(대결 1994.11.29. 94마417). 가압류의 목적이 장차 목적물을 현금화하여 그로부터 금전적 만족을 얻자는 데 있는 것이므로, 그러한 목적달성에 필요한 범위를 넘어서까지 채무자의 처분행위를 막을 필요는 없기 때문이다.

위와 같이 부동산에 대한 가압류는 상대적 효력을 가질 뿐이므로, 채무자의 처분행위로 부동산을 취득한 자가 이에 따른 등기를 신청하면 등기관은 가압류집행중임을 이유로 이를 거부할 수 없고, 취득자가 그 등기를 마치면 가압류채권자 이외의 자에 대해서는 그 취득의 효력을 주장할 수 있다.

**II. 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 1992.2.11. 91누5228).
- ③ 가등기 전에 경료된 가압류등기와 그 가압류에 기한 강제경매개시결정등기는 가등기에 의한 본등기 시 직권말소의 대상이 아니다.

2. 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 설명하시오. (10점)

[문2] 2. 답안

### I. 문제의 제기

본 사안의 경우 가압류촉탁서상의 등기의무는 丙인데 등기기록상 등기의무자는 乙이므로 부동산등기법 제29조 제7호 각하사유가 된다.

따라서 가압류등기를 하기 위하여 먼저 乙의 상속인인 丙명의로 상속으로 인한 소유권이전등기가 경료되어야 하는지 아니면 부동산등기법 제27조가 적용되어 상속등기가 생략이 되는지가 문제된다. 만약 생략이 안된다면 채권자인 甲이 丙을 대위하여 상속등기를 신청하여야 하는바 이에 대하여 살펴본다.

### II. 부동산등기법 제27조의 적용여부

가처분등기와 달리 가압류등기의 경우는 법 제27조가 적용되지 않는다. 왜냐하면 가압류권자는 금전채권자이므로 당해 부동산자체에 대한 등기원인이 먼저 발생하였다고 볼수 없기 때문이다.

### III. 채권자 甲의 대위에 의한 상속등기신청

상속등기를 하지 아니한 부동산에 대하여 가압류결정이 있을 때 가압류채권자는 그 기압등기촉탁 이전에 먼저 대위에 의하여 상속등기를 함으로써 등기의무자의 표시가 등기기록과 부합하도록 하여야 하는바, 채권자 甲은 자신의 명의로 乙을 대위하여 상속으로 인한 소유권이전등기를 먼저 신청하여야 한다. 이때 대위원인은 “○년 ○월 ○일 ○○지방법원의 가압류 결정”이라고 기록하고, 대위원인증서로 가압류결정의 정본 또는 그 등본을 첨부한다(등기예규 제1019호.).

# 등기신청서류의 작성

【문 1】법무사 최우선은 아래 부동산에 대한 소유권이전등기신청을 위임받았다. 제시된 부동산 및 사실관계와 답안작성 유의사항에 따라 법무사 최우선의 등기신청서를 작성하고 필요한 첨부 정보에 대하여 간략하게 설명하시오. (서면에 의한 방문신청임을 전제로 함) (30점)

## 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 종중 총회를 소집하였고, 2020. 5. 30. 개최된 총회에서 위 부동산의 매수를 승인하고 취득(소유권이전등기 등)에 필요한 일체의 권한을 종중 대표자 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

### 3. 답안작성 유의사항

가. 첨부서면란 등이 부족할 경우에는 답안지에 기재할 수 있습니다.

나. 첨부서면으로는 그 명칭과 통수를 기재하고, 제공해야 하는 이유와 근거를 답안지에서 간략하게 설명하시기 바랍니다. 첨부서면 중 대체할 수 있는 것이 있으면 그 대체 서면에 대하여도 답안지에서 설명하십시오.

다. 위임장은 작성하지 않아도 됩니다. 다만, 첨부서면으로는 기재하고 그 내용(위임인 등)도 답안지에 적으시기 바랍니다.

라. 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.

마. 날인이 필요한 곳에는 “(인)”이라고 기재합니다. 신청서 작성일자는 답안 작성일자로 합니다(답안 작성일자가 공휴일인지 여부는 고려할 필요가 없습니다).

바. 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 알려 드립니다.

## 소유권이전등기신청(매매)

| 접 수 | 년 월 일 | 처 리 인 | 등기관 확인 | 각종 통지 |
|-----|-------|-------|--------|-------|
|     | 제 호   |       |        |       |

부동산의 표시(거래신고관리번호/거래가액)

1. 서울특별시 서초구 서초동 123-45 대 250m<sup>2</sup>

거래신고관리번호 : 12345-2020-4-1234567 거래가액 : 금1,700,000,000원

이상

| 등기원인과 그 연월일 |                | 2020년 6월 19일 매매     |                    |              |
|-------------|----------------|---------------------|--------------------|--------------|
| 등 기 의 목 적   |                | 공유 지분 전부이전          |                    |              |
| 이 전 할 지 분   |                |                     |                    |              |
| 구분          | 성 명<br>(상호·명칭) | 주민등록번호<br>(등기용등록번호) | 주 소 (소 재 지)        | 지 분<br>(개인별) |
| 등기의무자       | 김일남            | 750621-1234567      | 서울특별시 서초구 서초대로 987 | 2분의1         |
|             | 김이선            | 770306-2234568      | 서울특별시 서초구 서초대로 654 | 2분의1         |
| 등기권리자       | A 종중           | 123456-3456789      | 서울특별시 강동구 양재대로 456 |              |
|             | 대표자 홍길동        | 420107-1311115      | 서울특별시 강동구 양재대로 789 |              |

| 시가표준액 및 국민주택채권매입금액                                         |            |            |                      |
|------------------------------------------------------------|------------|------------|----------------------|
| 부동산 표시                                                     | 부동산별 시가표준액 |            | 부동산별 국민주택채권매입금액      |
| 1.                                                         | 금          | 원          | 금                    |
|                                                            | 금          | 원          | 금                    |
| 국 민 주 택 채 권 매 입 총 액                                        |            |            | 금                    |
| 국 민 주 택 채 권 발 행 번 호                                        |            |            |                      |
| 취득세(등록면허세) 금                                               |            | 원          | 지 방 교 육 세 금          |
|                                                            |            |            | 원                    |
|                                                            |            |            | 동 어 촌 특 별 세 금        |
|                                                            |            |            | 원                    |
| 세 액 합 계                                                    |            | 금          | 원                    |
|                                                            |            | 금          | 원                    |
| 등 기 신 청 수 수 료                                              |            | 납부번호 :     |                      |
|                                                            |            | 일괄납부 : 건 원 |                      |
| 등기의무자의 등기필정보                                               |            |            |                      |
| 부동산고유번호                                                    |            |            |                      |
| 성명(명칭)                                                     |            | 일련번호       | 비밀번호                 |
|                                                            |            |            |                      |
| 첨 부 서 면                                                    |            |            |                      |
| ·매매계약서(전자수입인지첨부)                                           |            | 1통         | ·부동산거래계약신고필증         |
| ·취득세(등록면허세)영수필확인서                                          |            | 1통         | ·인감증명서나 본인서명사실확인서 또는 |
| ·등기신청수수료 영수필확인서                                            |            | 1통         | 전자본인서명확인서 발급증        |
| ·위임장                                                       |            | 1통         | ·정관                  |
| ·등기필증                                                      |            | 1통         | ·사원총회결의서             |
| ·토지대장등본                                                    |            | 1통         | ·부동산등기용등록번호증명서       |
| ·주민등록표초본(또는 등본)                                            |            | 3통         | <기 타>                |
| 2020년 8월 28일                                               |            |            |                      |
| 위 신청인                                                      |            | (전화 : )    |                      |
| (또는)위 대리인 법무사 최우선 <input checked="" type="checkbox"/> (간인) |            |            |                      |
| 서울특별시 서초구 서초대로 123                                         |            |            |                      |
| (전화 : 010-1234-1234)                                       |            |            |                      |
| 서울중앙지방법원 등기국 귀중                                            |            |            |                      |

- 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.



## [첨부정보 및 그 제공하는 이유와 근거]

**1. 매매계약서 1통** (부동산등기규칙 제46조 제1항 제1호, 이하 “규칙”이라 칭한다)  
등기원인을 증명하는 정보로써 매매계약서를 제공하여야 한다. 계약을 원인으로 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 부동산등기특별조치법 제3조 제1항이 적용되어 검인을 받아야 하나 부동산거래거래신고필증을 첨부하면 검인을 받은 것으로 간주하므로 당해 매매계약서에 검인을 받을 필요는 없다(부동산거래신고등에 관한법률 제3조, 동법 제20조).

**2. 위임장 1통** (규칙 제46조 제1항 제5호)

대리인에 의하여 등기를 신청하는 경우에는 그 권한을 증명하는 정보를 제공하여야 하는바 위임장에는 등기의무자인 김일남과 김이선의 인감도장을 날인하여야 한다(규칙 제60조 제1항 제1호).

**3. 주민등록표등(초)본 3통**(규칙 제46조 제1항 제6호, 규칙 제48조 제4호)

가. 등기의무자인 김일남과 김이선의 주민등록표등(초)본 각1통

소유권이전등기를 신청하는 경우는 등기의무자의 동일성 확인을 위하여 등기의무자의 주소증명정보를 제공하여야 한다.

나. A종중의 대표자인 홍길동의 주소 및 주민등록번호를 증명하는 정보

법인 아닌 사단이나 재단의 등기신청의 경우는 대표자나 관리인의 인적사항이 등기되므로 홍길동의 주소 및 주민등록번호를 증명하는 정보로써 홍길동의 주민등록표등(초)본을 제공하여야 한다.

위 주민등록표등(초)본은 발행일로부터 3개월 이내의 것이어야 한다(규칙 제62조).

**4. 부동산등기용등록번호증명정보 1통**(규칙 제46조 제1항 제6호)(법 제48조 제2항)

권리자에 관한 사항을 등기기록에 기록할 때에는 권리자의 부동산등기용등록번호를 함께 기록하여야 하는 바 A종중이 새롭게 등기기록에 등기되는 등기권리자이므로 A 종중의 부동산등기용등록번호증명서를 첨부정보로서 등기소에 제공한다.

**5. 토지대장등본 1통** (규칙 제46조 제1항 제7호)

대장과 등기기록에 기록된 부동산표시가 일치하는지 여부를 확인하기 위하여 발행일로부터 3개월 이내의 대장정보를 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제7호, 규칙 제62조)

**6. A종중의 정관이나 그 밖의 규약 1통** (규칙 제48조 제1호)**가. A종중의 실체를 소명하는 정보**

A종중의 실체를 증명하는 정보로써 정관이나 그 밖의 규약을 첨부하여야 하는 바 정관 기타의 규약에는 단체의 목적, 명칭, 사무소의 소재지, 자산에 관한 규정, 대표자 또는 관리인의 임면에 관한 규정, 사원자격의 득실에 관한 규정이 기재되어야 한다(등기예규 제1621호).

**나. A종중의 주소증명정보**

A종중이 새롭게 등기기록에 등기되므로 A종중의 주소를 증명하는 정보로써 A종중의 정관 기타 규약을 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제6호).

**7. A종중의 사원총회 결의서 1통** (규칙 제48조 제2호)

홍길동이 종중의 대표자로서 등기를 신청하고 법인 아닌 사단이나 재단의 대표자나 관리인의 인적사항이 등기되는 사항이므로 대표자나 관리인을 증명하는 정보를 제공하여야 하는데 본 사안의 경우 종중총회를 통해 홍길동에게 등기에 필요한 일체의 권한을 위임하였으므로 A 종중의 사원총회 결의서를 첨부정본 제공하여야 한다.

**8. 인감증명서나 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서 발급증 4통**

(규칙 제60조 제1항 제1호, 등기예규 제1621호)

**가. 등기의무자의 것 각 1통**

소유권의 등기명의인이 등기의무자로서 등기를 신청하는 경우에는 방문신청의 경우 신청서 또는 위임장에 등기의무자의 인감을 날인하여야 하는바 날인된 인감의 인영과 인감증명서상의 인영의 동일성 확인을 위하여 인감증명서를 첨부하여야 한다. 본 사안의 경우 등기원인이 매매이므로 매수인의 인적사항이 기재된 매도용 인감증명서를 제출하여야 한다.

**나. 대표자 증명서면에 인감을 날인한 성년자 2인 이상의 인감증명서**

A종중의 대표자 홍길동을 증명하는 서면인 사원총회결의서에는 그 사실을 확인하는데 상당하다고 인정되는 2인 이상의 성년자가 사실과 상위 없다는 취지와 성명을 기재하고 인감을 날인하여야 하며, 날인한 인감에 관한 인감증명을 제출하여야 한다. 다만 변호사 또는 법무사가 등기신청을 대리하는 경우에는 변호사 또는 법무사가 위 각 서면에 사실과 상위 없다는 취지를 기재하고 기명날인함으로써 이에 갈음할 수 있다(등기예규 제1621호).

**9. 부동산거래계약신고필증 1통(규칙 제124조 제2항)**

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항에서 정하는 계약을 등기원인으로 하는 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 거래가액을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하고, 시장·군수 또는 구청장으로부터 제공받은 거래계약신고필증정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다. 등기되는 거래가액은 부동산거래신고 등에 관한 법률 제3조에 따라 신고한 금액이므로 당해 문서는 그 금액을 증명하는 것이된다.

**10. 등기필증 2통(법 부칙 제2조)**

2006. 6. 1. 이전에 완료된 등기의 경우는 등기필증이 작성되었는데 본 사안의 경우 등기의무자가 1993. 9. 15.에 등기의무자들 명의로 소유권이전등기를 마쳤음으로 등기의무자인 김일남과 김이선이 소유하고 있는 등기필증을 첨부정보로 제공하여야 한다. 등기필증을 분실한 경우는 법무사 최우선이 작성한 확인정보 2통을 제공하여야 한다.

**11. 취득세영수필확인서 1통(지방세법 시행령 제36조)**

소유권이전등기의 신청정보에는 취득세, 농어촌특별세, 지방교육세를 함께 납부한 취득세영수필확인서를 첨부정보로서 제공하여야 한다.

**12. 등기신청수수료영수필확인서(법 제22조 제3항)**

신청 또는 촉탁에 의한 등기는 등기신청수수료를 납부하여야 하는 바 등기신청수수료를 전자적 방법으로 납부하거나, 수납금융기관 또는 무인발급기를 이용하여 현금으로 납부한 후 그 납부를 증명하는 정보로 등기신청수수료영수필확인서를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.