

# 2024년 2차시험 논술 및 등기신청서 문제와 해설

자료 제공 : 오 영관

## 총 평

수험생 여러분 수고하셨습니다!!! 좋은 결과가 있기를 기원합니다.

### 《논술 부동산등기법》

전반적으로 중요하다라고 여기는 부분이 출제되었기 때문에 논술만 본다면 45점 이상이 되어야 합격권으로 보입니다.

제1문 유증(35점) : 유증을 원인으로 한 소유권이전등기는 최근에 선례가 누적되어 예상 분야로 다루어진 곳이다. 논술 3순환 교재 20번 문제이기도 하고 동차에서도 비중 있게 강의한 바 있다. 이 문제는 신청절차의 일반론을 서술하고 사례의 경우를 약술하면 될 것이다. 최근 선례들과 특수한 첨부정보만 기억하고 있었다면 고득점이 가능할 것이다.

제2문 합필등기(15점) : 합필등기의 요건 중 최근 선례를 묻고 있다. 이 선례의 결론에 대한 이유를 잘 서술했다면 고득점이 가능했을 것이다. One Day 예상문제 논술 특강자료 1번 20점 문제에서 다루었다. 대부분 잘 서술했을 것으로 판단된다.

제3문 전세권일부이전(20점) : 객관식과 논술에서 공히 중요하게 다루어 온 논점이어서 대부분 잘 서술했을 것으로 보인다. One Day 예상문제 논술 특강자료 8번 20점 문제에서 다루었다.

### 《신청서작성》

법정상속등기는 최근 판례와 선례가 누적되어 신청서 작성은 1순위 예상 문제였기 때문에 23점 이상은 무난하게 득점하였을 것으로 판단된다.

One Day 예상문제 특강자료 2번 문제 “대위법정상속등기”에서 다루었다. 구분건물의 부동산표시를 등기기록을 통해서 답안작성을 할 수 있었다면, 공유자가 사망하여 공유지분에 대한 상속등기신청인 점을 놓치지 않았다면, 대위원인을 정확히 서술할 수 있었다면 첨부정보가 어렵지 않았기 때문에 고득점을 하였을 것으로 판단합니다.

## 유증을 원인으로 한 소유권이전 및 전세권일부이전

### ◇설 문◇

【문제 1】 甲은 X토지와 Y토지 및 W건물(각 부동산의 등기소 관할은 동일함)의 소유명의인이다. 위와 같은 사실관계를 전제로 아래 각 문항에 답하시오(각 설문은 상호관련성이 없음). (50점).

【문 1】 배우자와 사별한 고령의 甲은 성년인 자녀 A, B, C, D, E를 두고 있다. 甲은 자필증서에 의한 방식으로 유언집행자를 지정하지 아니하고 다음과 같은 유언을 남기고 사망하였다(민법 제1066조에 따른 유언의 형식은 갖추).

- 다음 -

“나의 재산 중에서 W건물은 乙(사회복지법인)에게 이전(유증)한다.”

乙이 자격자대리인을 통하지 않고 직접 W건물에 대한 소유권이전등기를 받고자 할 때 신청인, 신청정보 및 첨부정보 등 등기신청절차에 대하여 설명하시오(단, 등기필정보는 멸실 등의 사유로 제공할 수 없음). (35점).

【문 2】 위 X토지와 Y토지에는 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 丙명의의 근저당권등기가 경료되어 있다. 아래 각 설문에서 X토지와 Y토지에 대한 합필등기가 허용되는지 여부와 그 이유를 설명하시오.

가. 丙의 근저당권등기의 목적이 X토지 전부와 Y토지 1/2지분인 경우 (7점).

나. 丙의 근저당권등기의 목적이 X토지와 Y토지 전부이고, X토지에 대한 요역지지역권등기가 경료된 경우 (8점).

【문제 2】 전세금반환채권의 일부양도에 따른 전세권일부이전등기절차에 대하여 설명하시오.

(20점).

【문제 1-1】 배우자와 사별한 고령의 甲은 성년인 자녀 A, B, C, D, E를 두고 있다. 甲은 자필증서에 의한 방식으로 유언집행자를 지정하지 아니하고 다음과 같은 유언을 남기고 사망하였다(민법 제1066조에 따른 유언의 형식은 갖추).

- 다음 -

“나의 재산 중에서 W건물은 乙(사회복지법인)에게 이전(유증)한다.”

乙이 자격자대리인을 통하지 않고 직접 W건물에 대한 소유권이전등기를 받고자 할 때 신청인, 신청정보 및 첨부정보 등 등기신청절차에 대하여 설명하시오(단, 등기필정보는 멸실 등의 사유로 제공할 수 없음).(35점).

## 출전 : 2차 논술 3순환 교재 20번 모의고사 문제

### I. 문제의 소재

W건물을 유증한 경우 신청인, 신청정보의 내용, 첨부정보의 제공에 대한 일반론과 사례의 해결이 문제의 소재이다.

### II. 신청인

#### 1. 공동신청

유증으로 인한 소유권이전등기는 포괄유증이나 특정유증을 불문하고 수증자를 등기관리자, 유언집행자 또는 상속인을 등기의무자로 하여 공동으로 신청한다(법 제23조 제1항). 다만 유언집행자가 수인인 경우에는 그 과반수의 찬성이 있어야 공동으로 신청할 수 있다(「민법」 제1102조).

#### 2. 유증의 경우 지분만의 신청 여부

포괄수증자가 수인인 경우 전원이 공동으로 신청하거나 각자가 자기 지분만에 대하여 신청할 수 있다. 한편 수증자가 여럿인 특정유증의 경우에도 수증자 중 일부는 유언집행자와 공동으로 자기 지분만에 대하여 소유권이전등기를 신청할 수 있다(선례 제202205-1호).

#### 3. 수증자가 유언집행자가 될 수 있는지 여부

수증자가 제한능력자나 파산선고를 받은 자가 아닌 한 유언집행자가 될 수 있다(「민법」 제1098조). 다만, 그 자격은 다른 것이므로 공동신청의 형식으로 신청정보의 내용을 제공하여야 한다(1998.01.07. 선례 제5-326호).

#### 4. 사례의 경우

유언에 유언집행자의 지정이 없으면 상속인이 유언집행자가 되기 때문에 상속인 A, B, C, D, E가 등기의무자가 되고 수증자 을이 등기관리자가 되어 공동으로 신청할 수 있다.

### Ⅲ. 신청정보의 내용

#### 1. 등기원인과 그 연월일

등기원인은 ‘○년 ○월 ○일 유증’을, 그 연월일은 유증자의 사망한 날을 신청정보의 내용으로 제공한다. 다만 유증에 조건 또는 기한이 붙은 경우에는 등기원인일자로 “조건 성취된 날 또는 그 기한이 도래한 날”을 제공한다.

#### 2. 등기의무자 및 등기관리자

등기의무자란에 유증자 망 ○○○ 및 유언집행자를, 등기관리자란에는 수증자 ○○○를 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

한편 망 甲의 채권자인 A의 대위신청에 의하여 乙, 丙, 丁을 등기명의인으로 하는 상속으로 인한 소유권이전등기가 마쳐진 경우에는 상속등기를 말소하지 않은 채로 상속인으로부터 수증자에게로 유증을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청할 수 있고, 만일 과반수 이상(乙, 丙)이 수증자 명의의 소유권이전등기절차에 동의하는 경우에는 등기신청서의 등기의무자란에는 “乙, 丙, 丁, 유증자 망 甲의 유언집행자 乙, 丙”을 표시하고 각 그들의 주소 등을 기재하면 될 것이다(선례 제202203-1호).

#### 3. 기타 신청정보의 내용

기타 일반적인 신청정보의 내용은 규칙 제43조에 의한다.

#### 4. 사례의 경우

규칙 제43조의 일반적인 신청정보의 내용 외에 등기원인은 ‘○년 ○월 ○일 유증’을, 그 연월일은 유증자의 사망한 날을 신청정보의 내용으로 제공하고, 등기의무자란에는 유증자 망 갑 유언집행자 A, B, C, D, E를, 등기관리자란에는 수증자 을을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

### Ⅳ. 첨부정보

#### 1. 특수한 첨부정보

##### (1) 유언서

등기신청정보에는 등기원인을 증명하는 정보(유증을 증명하는 정보)로 민법에서 정한 유언의 방식에 따라 작성된 자필증서, 녹음증서, 비밀증서, 공정증서, 구수증서를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제1호).

한편 유언의 방식은 「국제사법」 제78조 에 따르면 행위지법에 의한 유언도 가능하므로 유언당시의 행위지법 내지 유언자의 상거소지법인 일본 「민법」이 정한 방식에 따른 공정증서를 첨부정보로서 제공할 수 있다(선례 제200504-3호).

##### (2) 유언검인조서등본 등

유언서가 자필증서, 녹음, 비밀증서에 의한 경우는 유언검인조서등본을, 구수증서에 의한 경우는 유언심판서등본을, 유언서가 공정증서인 경우에도 그 공정증서 자체를 첨부정보로서 등기소

에 제공하여야 한다.

(3) 유증자의 사망을 증명하는 서면

유증의 효력은 유증자의 사망으로 효력이 생기므로 유증자의 사망사실을 증명하는 기본증명서(상세)(또는 구 제적등본) 등을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

(4) 유언집행자의 자격을 증명하는 서면

유언으로 지정된 경우에는 유언증서를, 가정법원의 선임에 의한 경우에는 유언증서 및 선임심판서를, 상속인이 유언집행자인 경우는 피상속인의 기본증명서(상세), 가족관계증명서(상세), 친양자입양관계증명서(상세), 제적등본을 첨부정보로서 등기소에 제공한다.

(5) 조건성취증명서

유언의 효력이 조건이 성취되어야 발생하는 경우에는 그 조건성취증명서를 등기소에 제공하여야 한다.

(6) 유언에 의한 등기신청에 이의가 없다는 상속인들의 진술서

1) 제공해야 하는 경우

유언성립의 하자에 대한 다툼 있는 사실이 기재되어 있는 유언검인조서를 제공한 경우에는 유언 내용에 따른 등기신청에 이의가 없다는 위 상속인들의 진술서를 첨부정보로서 제공하여야 한다(2014. 04. 09. 예규 제1512호).

2) 다투는 상속인이 진술서(동의서) 교부를 반대하는 경우

상속인이 진술하지 않는 경우에 상속인의 진술은 유증 자체의 성립이나 효력 등에 어떠한 영향을 미치는 법률행위나 준법률행위라고 볼 수는 없어 규칙 제46조 제1항 제2호나 제3호의 서면이 아니기 때문에 상속인의 진술을 구하는 소송을 제기하여 승소한 판결정본을 제공할 수는 없다.

따라서 그 상속인들을 상대로 유언효력확인의 소나 포괄적수증자의 지위확인의 소 등을 제기하여 승소한 유언효력확인판결정본과 확정증명서 또는 수증자의 지위확인판결정본과 확정증명서를 규칙 제46조 제1항 제1호 및 제5호의 첨부정보로 제공하여야 한다(대판 2014. 02. 13. 2011다74277).

(7) 유언집행자의 동의를 증명하는 서면

유언집행자가 수인인 경우 과반수의 찬성이 있어야 하므로 찬성한 자의 동의서(인감증명서도 함께)를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 하는지 문제되나 등기신청서나 위임장에 기명날인(또는 서명)하고 인감증명서나 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서 발급증을 첨부정보로서 등기소에 제공하므로 반드시 제공할 것은 아니라는 것이 등기실무이다. 1)

## 2. 일반적 첨부정보

(1) 유언집행자의 인감증명서

유증으로 인한 소유권이전등기에서 유언집행자는 상속인의 법정대리인에 해당하므로 유언집행자의 인감증명서나 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서 발급증을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제61조 제2항). 다만 유언집행자인 상속인 7인 중 4명이 찬성하여 등기신

1) 2015년 부동산등기실무Ⅱ 293면 참조

청을 하는 경우 비록 등기의무자가 7인이라 하더라도 등기소에 제공할 인감증명서나 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서 발급증은 위 등기신청인 4명의 것만 제공하면 된다(선례 제 200907-1호).

#### (2) 등기필증

유증을 원인으로 한 소유권이전등기를 공동으로 신청하는 경우에는 피상속인이 소지하고 있던 등기필증을 등기의무자의 권리에 관한 등기필증으로 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(법부칙 제2조). 한편 등기필정보가 없는 경우로서 등기의무자가 출석하여 신청하는 경우에는 등기관이 확인조서와 신분증사본을 작성하기 때문에 별도의 대응서면은 제공할 필요가 없다.

#### (3) 등기원인에 대한 제3자의 허가·동의·승낙서

무상인 유증의 경우에는 토지거래계약허가증을 첨부정보로서 등기소에 제공할 필요가 없다. 한편 포괄적유증으로 인한 농지의 소유권이전등기신청시에는 농지취득자격증명을 첨부정보로서 등기소에 제공할 필요는 없으나, 상속인 외의 자에 대한 특정적 유증의 경우에는 제공하여야 한다(선례 제4-397호).

#### (4) 기타 첨부정보

위임장 등 기타 첨부정보는 규칙 제46조에 의한다.

### 3. 사례의 경우

규칙 제46조의 일반적인 첨부정보 외에 특수한 첨부정보로서 유언서, 유언검인조서등본, 유증자의 사망사실을 증명하는 기본증명서, 유언집행자의 자격을 증명하는 정보로 피상속인의 기본증명서(상세), 가족관계증명서(상세), 친양자입양관계증명서(상세), 제적등본을 제공하면 된다. 다만 유언에 조건이 없고 유언의 하자에 대해서 다투는 자가 없기 때문에 상속인의 진술서등은 제공할 필요가 없다.

일반적인 첨부정보로는 상속인 전원이 신청에 찬성한다면 유언집행자 전원의 인감증명, 등기필정보가 없는 경우로서 등기의무자가 출석하여 등기를 신청하기 때문에 규칙 제11조의 별도의 대응서면은 제공할 필요가 없다.

【문제 1-2】 X토지와 Y토지에는 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 丙명의 근저당권등기가 경료되어 있다. 아래 각 설문에서 X토지와 Y토지에 대한 합필등기가 허용되는지 여부와 그 이유를 설명하시오.

가. 丙의 근저당권등기의 목적이 X토지 전부와 Y토지 1/2지분인 경우 (7점).

나. 丙의 근저당권등기의 목적이 X토지와 Y토지 전부이고, X토지에 대한 요역지지역권등기가 경료된 경우 (8점).

## ※ 출전 : One Day 예상문제 논술 특강자료 1번 20점 문제

### I. 문제의 소재

설문에서 대장상 합병등록 후 합필등기 전에 근저당권설정등기가 마쳐졌다는 언급이 없기 때문에 일반적인 합필등기의 요건을 묻는 문제인데 특별히 최근 선례의 내용을 정확히 알고 있는지가 문제의 소재이다.

### II. 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일하나 목적 지분이 다른 근저당권의 등기가 있는 경우 합필가능 여부

근저당권은 합필 후 부동산의 일부에는 존속할 수 없는 등기이므로 어느 토지에 근저당권이 있는 경우 합필등기를 할 수 없으나, 합필대상 모든 토지에 대하여 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 근저당권에 관한 등기가 있는 경우에는 합필등기를 할 수 있다(법 제37조 제1항). 그러나 甲 토지와 乙 토지에 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일하나 목적 지분이 다른 근저당권의 등기가 있는 경우 합필등기를 할 수 없다(선례 제201904-1호). 왜냐하면 합필등기를 하게 되면 불가피하게 근저당권의 목적지분을 바꾸는 변경등기(갑구 0번 소유권 4분의 3 근저당권 설정)를 하여야 하는데 결과적으로 합필등기(부동산표시변경등기)가 권리변경등기를 가져오기 때문이다.

### III. 丙의 근저당권등기의 목적이 X토지와 Y토지 전부이고, X토지에 대한 요역지지역권등기가 마쳐진 경우

#### 1. 丙의 근저당권등기의 목적이 X토지와 Y토지 전부인 경우

합필대상 모든 토지에 대하여 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 근저당권에 관한 등기가 있는 경우에는 합필등기를 할 수 있다(법 제37조 제1항). 따라서 양 토지에 있는 등기목적이 토지 전부인 근저당권이 있는 경우에는 합필등기의 장애가 되지 않는다.

#### 2. X토지에 대한 승역지 지역권등기가 마쳐진 경우라면

X토지 등기기록에 승역지에 지역권등기가 있으면 이 승역지 토지는 합필할 수 있다(법 제37조). 왜냐하면 승역지의 지역권은 승역지 전부 또는 일부를 목적으로 할 수 있는데 승역지 지역권

이 존재하는 토지를 합필하더라도 이 지역권은 합필 후 토지의 일부에도 존속할 수 있기 때문이다.

3. 사례의 X토지에 대한 요역지지역권등기가 마쳐진 경우

법 제37조제1항에 따르면 토지 등기기록에 소유권·지상권·전세권·임차권 및 승역지(편익제 공지)에 하는 지역권의 등기 외에 다른 권리에 관한 등기가 있는 경우에는 합필의 등기를 할 수 없다. 따라서 법 제37조 제1항에 따르면 토지 등기기록에 요역지지역권의 등기가 있다면 그 토지에 대한 합필의 등기를 신청할 수 없는바, 이는 요역지지역권의 등기가 모든 토지의 등기기록에 있고 그 등기사항이 모두 동일하더라도 마찬가지이다(선례 제201907-4호).

이처럼 요역지 지역권이 있는 토지를 합필하게 되면 요역지 지역권이 합필 후 토지의 일부에만 존속하게 되어 요역지 토지 전부의 편익을 위해서만 지역권등기를 할 수 있다는 원칙에 반하기 때문이다.



**【문제 2】** 전세금반환채권의 일부양도에 따른 전세권일부이전등기절차에 대하여 설명하시오. (20점)

## ※ 출전 : One Day 예상문제 논술 특강자료 8번 20점 문제

### I. 문제의 소재

전세권이 소멸하였으나 전세금반환채권일부양도 계약을 체결한 경우 이 사실을 공시하는 등기가 전세권일부이전등기이다. 전세금반환채권의 일부양도에 따른 전세권일부이전등기가 가능하려면 전세권이 소멸하여야 하고 동시이행관계가 성립하여야 한다. 따라서 어떤 요건을 갖추어야 전세권일부이전등기가 가능한지와 그 등기사항 및 신청절차, 등기관 심사, 등기완료 후의 절차 등이 문제의 소재이다.

### II. 허용 요건

#### 1. 전세권이 소멸할 것

전세권의 존속기간이 만료되어 소멸하였거나 전세권이 존속기간 중이라도 소멸통고 등으로 사실상 소멸한 경우에만 전세금반환채권일부양도로 인한 전세권일부이전등기를 할 수 있다.

#### 2. 동시이행관계가 존재할 것

토지 전세권의 경우 전세권의 존속기간이 만료되었더라도 전세금반환과 전세권설정등기말소 및 목적물의 인도가 동시이행관계에 있다고 볼 수 있는 관계가 유지되고 있는 동안에는 전세금반환채권을 담보하는 범위 내에서 전세권은 유효한 것이라고 볼 수 있으므로(대판 2005.03.25. 2003다 35659), 설정행위로 금지하고 있지 않는 한 당사자간의 합의(선례 제7-263호) 또는 압류 및 전부명령에 의한 전세권이전등기를 실행할 수 있다(선례 제7-265호).

한편 건물전세권의 경우 전세권설정자가 법정갱신을 거절한 경우에는 전세권이 소멸하여 위와 같은 동시이행관계가 인정되므로 전세권일부이전등기를 할 수 있다(선례 제7-263호).

### II. 등기사항

등기관은 법 제48조의 일반적 등기사항 외에 전세금반환채권의 일부양도를 등기원인으로 하여 전세권 일부이전등기를 할 때에는 양도액을 기록한다(법 제73조 제1항). 그 형식은 부기등기로 한다.

### III. 신청절차

#### 1. 신청인

전세권 일부이전등기는 전세권의 양도인이 등기의무자가 되고 양수인이 등기관리자가 되어 공동으로 신청하여야 한다(법 제23조 제1항).

## 2. 신청정보의 내용

규칙 제43조에서 정한 일반적인 신청정보 외에 이전할 전세권의 접수연월일과 접수번호, 양도액을 등기의 목적은 “전세권 일부이전”, 등기원인은 “전세금반환채권 일부양도”를 신청정보의 내용으로 제공한다.

## 3. 첨부정보

규칙 제46조에서 정한 일반적인 첨부정보 외에 전세권이 소멸하였음을 증명하는 정보로 전세권의 존속기간 만료 전에 등기를 신청하는 경우에는 전세권이 소멸하였음을 증명하는 정보로 전세권의 소멸청구서나 소멸통고서 등을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 하고 건물전세권의 존속기간이 만료되어 등기를 신청하는 경우에는 전세권이 소멸하였음을 증명하는 정보로 갱신거절통지서 등을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(예규 제1406호). 한편 토지전세권의 경우에는 존속기간의 만료사실이 등기기록상 명백하기 때문에 별도의 전세권이 소멸하였음을 증명하는 정보는 제공할 필요가 없다.

## IV. 등기관 심사

등기관은 등기소에 제공된 자료에 의해서 신청절차의 적법 여부를 형식적으로 심사하여야 한다.

## V. 등기완료 후의 절차

등기를 완료한 등기관은 등기명의인이 된 등기신청인에게 등기필정보 및 등기완료통지를 하여야 한다(법 제50조, 법 제30조).

신청서

법정상속등기 대위

(설 문)

다음에 제시된 사실관계와 부동산의 등기기록 및 답안작성 유의사항에 따라 법무사 김법무가 제출할 등기신청서를 작성하고, 필요한 첨부서면의 제공 이유와 근거에 대하여 간략하게 설명하시오(서면에 의한 방문신청임을 전제로 함). (30점)

- 다 음 -

1. 사실관계

가. 채권자 최대출은 채무자 박산하에게 금 50,000,000원을 대여하였으나 채무자 박산하는 변제기 이후에 채권자의 수차례 변제요구에도 이를 이행하고 있지 않은 상황이다. 채권자 최대출은 자신의 채권을 보전하기 위해 채무자 박산하 명의로 된 부동산을 알아보던 중 채무자 박산하의 부(父) 박길동이 2019년 3월 5일 사망하였으나 아직 상속등기를 하지 않고 있다는 사실을 알게 되었다. 박길동에게는 처(妻) 김사랑과 그 사이의 자녀로 채무자 박산하와 박보름이 있다. 채권자 최대출은 아래 등기기록에 해당하는 부동산에 대하여 채무자가 법정상속받은 지분 비율만큼 2023년 7월 7일 서울중앙지방법원의 가압류결정을 받았다. 그 후 채권자 최대출은 법무사 김법무[사무소 소재지:서울특별시 서초구 법원로 11(서초동),전화번호: 02) 581-5300]에게 위 가압류결정에 따른 집행을 위한 선행조치로 상속을 원인으로 한 소유권이전등기 신청을 자기 이름으로 위임하였고, 법무사 김법무는 해당 등기신청을 위해 필요한 첨부서면 등을 준비하여 2023년 10월 17일 관할 등기소에 등기신청을 하려고 한다.

나. 인적사항

① 피상속인

- 박길동 : 주민등록번호 720717-1530333, 주소 서울특별시 서초구 서초대로 321, 101동 101호(서초동, 서초아파트)

② 상속인

- 박길동의 처(妻) 김사랑 : 주민등록번호 780703-2562316, 주소 서울특별시 서초구 서초대로 321, 101동 101호(서초동, 서초아파트)

- 박길동과 김사랑의 자(子) 박산하 : 주민등록번호 010212-3384579, 주소 서울특별시 서초구 서초대로 321, 101동 101호(서초동, 서초아파트)

- 박길동과 김사랑의 자(子) 박보름 : 주민등록번호 130402-4982597, 주소 서울특별시 서초구 서초대로 321, 101동 101호(서초동, 서초아파트)

③ 최대출 : 주민등록번호 680717-1530275, 주소 서울특별시 서초구 반포대로 321, 501동 501호(반포동, 반야아파트)

(참고 - 등기기록)

▶ (1동의 건물의 표시 표제부)

| 【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시) |                     |  |  |                |                 |
|------------------------|---------------------|--|--|----------------|-----------------|
| 표시<br>번호               | 접 수                 | 소재지번, 건물명칭 및<br>번호   | 건물내역   | 등기원인 및<br>기타사항 |                 |
| 1                      | 2014년 3월 25일        | 서울특별시 서초구 서초동 123,<br>101 서초아파트 제101동<br>(도로명주소) 서울특별시 서초구<br>서초대로 321 | 철근콘크리트조 슬래브지붕<br>5층 공동주택(아파트)<br>1층 637㎡<br>2층 637㎡<br>3층 637㎡<br>4층 637㎡<br>5층 637㎡ |                |                 |
| 대지권의 목적인 토지의 표시        |                     |  |  |                |                 |
| 표시<br>번호               | 소재지번                |  | 지 목  | 면 적            | 등기원인 및 기타사항     |
| 1                      | 1. 서울특별시 서초구서초동 123 |  | 대  | 1,000㎡         | 2014년 3월 25일 등기 |

▶ (전유부분의 건물의 표시 표제부)

| 【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시) |              |            |                                     |                |
|--------------------------|--------------|------------|-------------------------------------|----------------|
| 표시<br>번호                 | 접 수          | 건물번호       | 건물내역                                | 등기원인 및<br>기타사항 |
| 1                        | 2014년 3월 25일 | 제1층 제101호  | 철근콘크리트조 84㎡                         |                |
| 대지권의 표시                  |              |            |                                     |                |
| 표시<br>번호                 | 대지권종류        | 대지권비율      | 등기원인 및 기타사항                         |                |
| 1                        | 1. 소유권       | 1,000분의 20 | 2014년 2월 15일 대지권<br>2014년 3월 25일 등기 |                |

▶ (갑구 소유권에 관한 사항)

| 순위<br>번호 | 등기목적  | 접 수                 | 등기원인            | 권리자 및 기타사항   |
|----------|-------|---------------------|-----------------|--|
| 2        | 소유권이전 | 2015년5월3일<br>제1234호 | 2015년3월2일<br>매매 | 공유자<br>지분 2분의 1<br>박길동 720717-1530333<br>서울특별시 서초구 서초대로 321,<br>101동 101호(서초동, 서초아파트)<br>지분 2분의 1<br>김사랑 780703-2562316<br>서울특별시 서초구 서초대로 321,<br>101동 101호(서초동, 서초아파트)<br>거래가액 100,000,000원 |

▶ (서울중앙지방법원 등기국 관할)

(답안작성 유의사항)

- 가. 신청서 양식의 첨부서면란 등이 부족할 경우에는 답안지에 기재할 수 있습니다.
- 나. 신청서 양식의 첨부서면란에는 첨부서면의 명칭과 통수를 기재합니다. 첨부서면의 제공이유와 근거는 답안지에 간략하게 기재하십시오.
- 다. 위임장은 작성하지 않으셔도 됩니다. 다만, 첨부서면으로는 기재하고 그 내용(위임인 등)도 답안지에 기재하시기 바랍니다.
- 라. 취득세 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.
- 바. 제시된 주민등록번호나 부동산등기용등록번호는 법령상의 부여 규칙이나 구성 체계 등과 맞지 않을 수 있으나, 이 점은 고려하지 않으셔도 됩니다.
- 사. 설문의 부동산과 사실관계는 모두 가상의 것임을 알려 드립니다.

**※ 출전 : One Day 예상문제 특강자료 2번 문제 “대위법정상속등기”**

| 소유권일부이전 대위 등기신청(상속)   |                |                             |   |              |
|---|----------------|-----------------------------|---|--------------|
| 접 수   | 년 월 일          | 처 리 인                       | 등기관 확인                                    | 각종 통지        |
|   | 제 호            |                             |   |              |
| 부동산의 표시   |                |                             |   |              |
| 1동의 건물의 표시<br>서울특별시 서초구 서초동 123<br>서초아파트 제101동<br>(도로명주소) 서울특별시 서초구 서초대로 321<br>전유부분의 건물의 표시<br>건물의 번호 : 1-101<br>구조 : 철근콘크리트조<br>면적 : 84㎡<br>대지권의 표시<br>1. 토지의 표시<br>서울특별시 서초구 서초동 123 대 1,000㎡<br>대지권의 종류 소유권<br>대지권의 비율 1. 1,000분의 20<br>이 상 |                |                             |   |              |
| 등기원인과 그 연월일   |                | 2019년 3월 5일 상속              |   |              |
| 등기의 목적  |                | 갑구 2번 박길동 지분 전부이전           |   |              |
| 이전할 지분  |                | 공유자 지분 2분의 1                |   |              |
| 대위원인  |                | 2023년 7월 7일 서울중앙지방법원의 가압류결정 |   |              |
| 구분  | 성 명<br>(상호·명칭) | 주민등록번호<br>(등기용등록번호)         | 주 소 (소재지)                                 | 지 분<br>(개인별) |
| 피상속인  | 망 박길동          | 720717-1530333              | 서울특별시 서초구 서초대로 321, 101동 101호(서초동, 서초아파트) |              |
| 등기권리자   | 김사랑            | 780703-2562316              | 서울특별시 서초구 서초대로 321, 101동 101호(서초동, 서초아파트) | 14분의 3       |
|   | 박산하            | 010212-3384579              | 서울특별시 서초구 서초대로 321, 101동 101호(서초동, 서초아파트) | 7분의 1        |
|   | 박보름            | 130402-4982597              | 서울특별시 서초구 서초대로 321, 101동 101호(서초동, 서초아파트) | 7분의 1        |
|   | 대위신청인<br>최대출   |                             | 서울특별시 서초구 반포대로 321, 501동 501호(반포동, 반야아파트) |              |





## 첨부정보의 제공근거

### 1. 기본증명서(상세)

피상속인이 2008년 이후에 사망하여 상속등기를 신청하는 경우에는 상속등기의 신청정보에 등기원인을 증명하는 정보로 피상속인의 사망사실(상속사실)과 사망일자(등기원인일자)를 증명하는 피상속인의 기본증명서(상세)를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제1호).

### 1. 가족관계증명서(상세)

상속등기의 신청정보에는 등기원인을 증명하는 정보로 상속인의 범위를 확정하는 피상속인의 가족관계증명서(상세)를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제1호).

### 1. 친양자입양관계증명서(상세)

상속등기의 신청정보에는 등기원인을 증명하는 정보로 상속인의 범위를 확정하는 피상속인의 친양자입양관계증명서(상세)를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제1호). 상속인 중 피상속인의 가족관계증명서에 나타나지 않는 자녀로서 사망 이후에 친양자로 입양되어 간 자녀가 있는지 여부를 확인해서 상속인의 범위를 확정하기 위함이다.

### 1. 제적등본

피상속인의 제적등본에 기재된 사항이 가족관계등록사항별증명서(상세)에 누락되는 경우가 있기 때문에 상속인의 범위를 확정하기 위해서 피상속인의 제적등본을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제1호).

### 1. 취득세영수필확인서

소유권일부이전등기의 신청정보에는 취득세, 농어촌특별세, 지방교육세를 함께 납부한 취득세영수필확인서를 첨부정보로서 제공하여야 한다(「지방세법 시행령」 제36조).

### 1. 집합건축물대장등본

소유권일부이전등기의 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. 토지대장등본

소유권일부이전등기의 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. 주민등록표등본

소유권일부이전등기를 단독으로 신청하는 경우에는 소유권이전등기의 신청정보에 등기기록에 새롭게 기록되는 등기관리자인 상속인 배우자 김사랑, 박산하, 박보름의 주소 및 주민등록번호를 증명하는 정보로 발행일로부터 3개월 이내의 주민등록표등본을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제6호, 규칙 제62조). 다만 주소가 동일하기 때문에 상속인 전부가 나타나 있는 주민등록표등본 1통만 제공하면 된다.

한편 망자의 주소를 증명하는 정보는 이론상 첨부정보는 아니지만 망자의 동일성 확인을 위해서 등기실무상 말소된 주민등록표등본을 첨부정보로서 등기소에 제공하고 있다.

따라서 주민등록표등본 1통과 망자의 말소된 주민등록표등본 1통을 포함하여 2통을 제공하여야 한다.

#### 1. 위임장

등기신청을 법무사에게 위임한 경우에 대리인의 권한을 증명하는 정보로 위임장을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제5호). 이 위임장에는 부동산표시, 등기할 사항, 대리인의 성명과 주소, 위임의 취지와 위임한 일자를 적고 위임인 최대출의 성명과 주소를 기재하고 최대출의 날인이 있어야 한다.

#### 1. 등기신청수수료영수필확인서

소유권일부이전등기의 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).

#### 1. 가압류결정정본

채권자가 대위에 의해서 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 소유권이전등기의 신청정보에 대위원인을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 하는바(규칙 제50조), 이 경우 대위원인은 OO지방법원의 가압류결정이기 때문에 대위원인을 증명하는 정보로 가압류결정정본이나 그 등본을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(예규 제1432호).

### 신청정보의 내용 제공시 주의할 점

#### 1. 등기종류와 신청 방법

이 사례는 공유자 박길동이 사망하였고 상속인 박산하의 채권자가 대위에 의해서 상속을 원인으로 한 소유권일부이전등기를 단독으로 신청하는 문제이다.

#### 2. 신청정보의 내용 제공

##### (1) 부동산표시

등기기록을 통해서 1동의 건물의 표시, 전유부분의 건물의 표시, 대지권의 표시를 할 수 있어야 한다. 연습이 덜된 경우에는 감점이 많을 수밖에 없다.

##### (2) 등기목적과 이전할 지분

박길동의 지분 2분의 1을 상속하는 것이기 때문에 등기목적은 갑구 2번 박길동 지분 전부이전, 그리고 이전할 지분을 신청정보의 내용으로 제공하여야 한다(규칙 제123조). 한편 신청서 제목은 소유권일부이전으로 제공한다.

##### (3) 대위원인

가압류권자가 대위신청을 하는 경우 대위원인을 제공할 때는 “2023년 7월 7일 서울중앙지방법원의 가압류결정”으로만 제공하고 등기청구권은 제공하지 않는 것이 등기실무이다(예규 제1432호).

##### (4) 등기권리자(상속인)

박산하의 채권자 최대출이 대위신청을 한다고 해서 등기권리자(상속인)를 박산하만 표시하면 지분만의 상속등기가 되어 법 제29조 제2호의 각하 사유에 해당하기 때문에 상속인 전원 즉 김사랑, 박산하, 박보름을 신청정보의 내용으로 제공하여야 한다.

(5) 상속지분

박길동 지분 2분의 1을 상속받기 때문에, 상속지분은 김사랑 7분의3×2분의1, 박산하 7분의 2×2분의1, 박보름 7분의2×2분의1씩인 14분의3, 7분의 1, 7분의 1을 각각 신청정보의 내용으로 제공하여야 한다. 이 경우 상속지분과 개인별 지분은 최소공배수를 사용하여야 한다.

(6) 대위신청인

성명과 주소만 신청정보의 내용으로 제공한다.

3. 첨부정보 제공시 주의할 점

(1) 법정대리인의 자격을 증명하는 정보의 제공 여부

상속인 박보름은 미성년자이나 상속인 중 1인이 상속인 전원명으로 상속등기를 신청하거나 그 상속인의 채권자가 대위신청하는 경우에는 미성년자가 등기를 신청하는 것이 아니므로 법정대리인의 자격을 증명하는 정보는 제공할 필요가 없다.

(2) 대장등본

구분건물 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 등기실무상 집합건축물대장 외에 토지대장등본도 함께 제공하고 있다.

(3) 대위자의 주소를 증명하는 정보 제공 여부

대위자의 주소를 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하라는 근거규정도 없고 등기실무상으로도 첨부정보로서 등기소에 제공하지 않는다(신연숙, 이근부).

(4) 위임장

설문에서 위임장의 구체적인 내용을 서술할 것을 요구하기 때문에 자세히 기술하되 위임하는 자가 대위신청인 최대출입을 명확하여야 한다.

(5) 대위원인서면

채권자가 가압류결정을 받은 경우 예규에 따르면 대위원인서면으로 가압류결정본이나 그 등본을 제공할 수 있다(예규 제1432호).