

[총 평]

안녕하십니까. 김기찬 법무사입니다.

긴 여정을 포기하지 않고 여기까지 오신 모든 수험생 여러분들이 좋은 성적을 거두셨기를 바라며 2023년 등기신청서류의 작성 총평을 시작하겠습니다.

1. 이번 등기신청서류의 작성과목은 채권자가 법정상속등기를 대위신청하는 내용입니다.

일반적인 법정상속등기는 대부분의 수험생분들이 한번쯤은 연습해 본 사례이며, 이에 더불어 부동산등기법 제28조 및 부동산등기규칙 제50조의 규정에 따라 신청서에는 규칙 제43조의 일반적인 사항에 추가하여 ① 피대위자의 성명, 주소 및 주민등록번호 ② 신청인이 대위자라는 뜻 ③ 대위자의 성명과 주소 ④ 대위원인을 기재하고, 첨부서류로는 규칙 제46조의 일반적인 사항에 추가하여 대위원인을 증명하는 정보로 가압류결정정본 또는 등본을 언급하면 충분히 좋은 점수를 받을 수 있는 내용입니다.

2. 세부적인 쟁점으로는

① 등기신청서의 표제에 “○○○대위등기신청”이라는 문구를 기재하였는지, ② 부동산의 표시를 “1동의 건물의 표시”, “전유부분의 건물의 표시”, “대지권의 표시”에 맞게 기재하였는지, ③ 등기의 목적을 “갑구 ○번 ○○○지분 전부이전”의 형식에 맞게 기술하였는지, ④ 이전할 지분을 기재하였는지, ⑤ 대위원인을 기재하였는지, ⑥ 대위신청인을 기재하였는지(대위자의 주민등록번호를 기재하여서는 아니됨), ⑦ 상속인 지분의 분모를 7이 아닌 14로 하였는지, ⑧ 대위원인을 증명하는 정보를 언급하였는지 등입니다.

이때 미성년자의 법정대리인 표시를 하여야 하는지가 문제 될 수 있으나, 규칙 제43조 제1항 제4호에 의하면 “대리인에 의하여 등기를 신청하는 경우에는 그 성명과 주소를 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다”라고 되어있으며, 해당 등기신청은 법 제28조 및 규칙 제50조에 따른 채권자대위에 의한 신청이므로 미성년자 박보름의 법정대리인 표시를 기재할 필요는 없어 보입니다.

실무에서도 은행의 임의경매신청을 위한 대위상속등기신청 시 미성년자의 법정대리인 표시를 기재하지 않고 신청서 작성시 등기관은 등기신청을 수리해 주고 있습니다.

3. 상속등기신청을 연습하면서,

“피상속인의 배우자와 자녀 중 자녀 전부가 상속을 포기한 경우, 「민법」제1043조에 따라 상속을 포기한 자녀의 상속분은 남아있는 ‘다른 상속인’인 배우자에게 귀속되므로, 배우자가 단독상속인이 된다(선례 제202305-1호, 대법원 2023. 3. 23.자 2020그42 전원합의체 결정)”는 최신 전원합의체 결정 및 선례를 강조하였으나 민법에서 출제가 되어버린 바람에 등기신청서류의 작성에서는 일반적인 내용만 출제된 것으로 보입니다. 해당 법리를 잘 정리하신 수험생분들은 민법에서도 좋은 성적을 거두리라 생각합니다.

문제의 유형은 무난하다고 볼 수 있으나, 세부적인 쟁점을 빠짐없이 기재하였는지가 고득점을 나누는 기준이 될 것으로 예상됩니다.

지금까지 달려온 모든 수험생 여러분에게 박수와 찬사를 보냅니다. 지금까지 달려오느라 고생 많으셨습니다. 모든 수험생분들에게 좋은 결과가 있길 바라겠습니다. 감사합니다.

2023년 제29회 법무사 2차 시험

등기신청서류의 작성

【문 1】 다음에 제시된 사실관계와 부동산의 등기기록 및 답안작성 유의사항에 따라 법무사 김법무가 제출할 등기신청서를 작성하고, 필요한 첨부서면의 제공 이유와 근거에 대하여 간략하게 설명 하시오(서면에 의한 방문신청임을 전제로 함).¹⁾ [30점]

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 알아 보던 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 소유권이 전등기 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)

1) 2023년 법무사(30)

2. 부동산(집합건물)의 등기기록

【 표제부 】 (1동의 건물의 표시)					
표시 번호	접수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건물내역	등기원인 및 기타사항	
1	2014년3월25일	서울특별시 서초구 서초동 123 서초아파트 제101동 [도로명주소] 서울특별시 서초구 서초대로 321	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 공동주택(아파트) 1층 637㎡ 2층 637㎡ 3층 637㎡ 4층 637㎡ 5층 637㎡		
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시 번호	소재지번		지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 서초구 서초동 123		대	1000㎡	2014년3월25일 등기

【 표제부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시 번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2014년3월25일	제1층 제101호	철근콘크리트조 84㎡	
(대지권의 표시)				
표시 번호	소재지번		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1. 소유권대지권		1000분의 20	2014년2월15일 대지권 2014년3월25일 등기

【 갑구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위 번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2	소유권이전	2015년5월3일 제1234호	2015년3월2일 매매	공유자 지분 2분의 1 박길동 주민등록번호 720717-1530333 서울특별시 서초구 서초대로 321, 101동 101호(서초동, 서초아파트) 지분 2분의 1 김사랑 780703-2562316 서울특별시 서초구 서초대로 321, 101동 101호(서초동, 서초아파트) 거래가액 100,000,000원

(서울중앙지방법원 등기국 관할)

3. 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.

소유권이전대위등기신청(상속)

접수 수	년 월 일	처 리 인	등기관 확인	각종 통지
	제 호			

부동산의 표시

규 43①1	1동의 건물의 표시 서울특별시 서초구 서초동 123 서초아파트 제101동 [도로명주소] 서울특별시 서초구 서초대로 321 전유부분의 건물의 표시 건물의 번호 : 101-1-101 구 조 : 철근콘크리트조 면 적 : 제1층 제101호 84㎡ 대지권의 표시 대지권의 목적인 토지의 표시 1. 서울특별시 서초구 서초동 123 대 1,000㎡ 대지권의 종류 : 1. 소유권대지권 대지권의 비율 : 1000분의 20 - 이 상 -				
	규 43①5	등기원인과 그 연월일	2019년 3월 5일 상속		
	규 43①6	등 기 의 목 적	갑구 2번 박길동지분 전부이전		
	이 전 할 지 분		공유자 지분 2분의 1		
	대 위 원 인		2023년 7월 7일 서울중앙지방법원의 가압류 결정		
	구분	성 명 (상호·명칭)	주민등록번호 (등기용등록번호)	주 소 (소 재 지)	지 분 (개인별)
규 43①2	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)	14분의 2
		박보름	130402-4982597	서울특별시 서초구 서초대로 321, 101동 101호(서초동, 서초아파트)	14분의 2
		대위신청인 최대출		서울특별시 서초구 반포대로 321, 501동 501호(반포동, 반야아파트)	

규 44	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
			농어촌특별세 금 ○○○ 원
	세 액 합 계		금 ○○○ 원
등 기 신 청 수 수 료	금 ○○○ 원		
	납부번호 : ○○-○○-○○○○○○○○○○-○		
	일괄납부 : 건 ○○○ 원		
첨 부 서 면 간 인			
· 기본증명서(상세) 4통 (망 박길동, 김사랑, 박산하, 박보름) · 가족관계증명서(상세) 4통 (망 박길동, 김사랑, 박산하, 박보름) · 친양자입양관계증명서(상세)(망 박길동) 1통 · 계적등본(망 박길동) 1통 · 주민등록표초본(말소자)(망 박길동) 1통 · 주민등록표등본 · 초본(김사랑, 박산하, 박보름) 3통			
· 취득세영수필확인서 1통 · 등기신청수수료영수필확인서 1통 · 집합건축물대장등본(전유부) 1통 · 토지대장등본(대지권등록부) 1통 · 등기신청위임장(대위신청인 최대출의 날인) 1통 · 가압류결정정보 또는 등본 1통			
규 43①9	2023 년 10 월 17 일		
	위 신청인 인 (전화 :) (또는)위 대리인 법무사 김범무 직 인 (전화 : 02-581-5300) 서울특별시 서초구 법원로 11(서초동)		
규 43①8	서울중앙 지방법원 등기국 귀중		

- 신청서 작성요령 -

- * 1. 부동산표시란에 2개 이상의 부동산을 기재하는 경우에는 그 부동산의 일련번호를 기재하여야 합니다.
- 2. 신청인란 등 해당란에 기재할 여백이 없을 경우에는 별지를 이용합니다.
- 3. 담당 등기관이 판단하여 위의 첨부서면 외에 추가적인 서면을 요구할 수 있습니다.

[첨부서면 해설]**부동산등기법 제28조(채권자대위권에 의한 등기신청)**

- ① 채권자는 「민법」 제404조에 따라 채무자를 대위하여 등기를 신청할 수 있다.
- ② 등기관이 제1항 또는 다른 법령에 따른 대위신청에 의하여 등기를 할 때에는 대위자의 성명 또는 명칭, 주소 또는 사무소 소재지 및 대위원인을 기록하여야 한다.

부동산등기규칙 제50조(대위에 의한 등기신청)

법 제28조에 따라 등기를 신청하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하고, **대위원인을 증명하는 정보**를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

1. **피대위자**의 성명(또는 명칭), 주소(또는 사무소 소재지) 및 주민등록번호(또는 부동산등기용등록번호)
2. **신청인이 대위자라는 뜻**
3. **대위자**의 성명(또는 명칭)과 주소(또는 사무소 소재지)
4. **대위원인**

[가압류등기촉탁과 채권자의 대위에 의한 상속등기]

(예규 제1432호)

- (1) **상속등기를 하지 아니한 부동산**에 대하여 **가압류결정**이 있을 때 가압류채권자는 그 기압등기촉탁 이전에 먼저 **대위에 의하여 상속등기**를 함으로써 등기의무자의 표시가 등기기록과 부합하도록 하여야 한다.
- (2) 대위원인 : "**○년 ○월 ○일 ○○지방법원의 가압류 결정**"이라고 기재한다.
- (3) 대위원인증서 : **가압류결정의 정본 또는 그 등본**을 첨부한다.

1. 상속을 증명하는 정보(규칙 제46조 제1항 제1호, 제62조 등)

- ① 피상속인의 사망사실과 사망일자 및 상속인의 범위를 증명하기 위하여, 피상속인 박길동 기준의 기본증명서(상세), 가족관계증명서(상세), 친양자입양관계증명서(상세), 제적등본을 제공한다(발행일로부터 3월 이내).
- ② 상속인들이 피상속인의 서면에 기재된 상속인임을 증명하기 위하여 상속인 김사랑, 박산하, 박보름 기준의 기본증명서(상세), 가족관계증명서(상세)를 제공한다.
- ③ 2008.1.1. 이전에는 가족관계등록사항별증명제도가 시행 전이므로 제적등본만을 제공하나, 2008.1.1. 이후에는 가족관계등록사항별증명서 및 제적등본을 함께 제공한다(전산화과정에서 누락된 상속인들이 있을 수 있으므로 실무상 제적등본을 추가로 첨부하고 있다).

2. 주민등록표초본(말소자)(망 박길동)(규칙 제46조 제1항 제6호)

실무상 등기부상 명의인과 피상속인의 동일성을 증명하기 위하여 피상속인 박길동의 주민등록표초본(말소자)을 제공한다(발행일로부터 3월 이내).

즉, 등기기록상의 주소와 최종 주소가 상이할 경우에는 동일성을 증명하기 위하여 주소변동내역이 포함된 주민등록표초본(말소자)을 제공한다.

3. 주민등록표등본·초본(김사랑, 박산하, 박보름)(규칙 제46조 제1항 제6호, 제62조 등)

새로이 등기명의인이 되는 등기관리자의 주소 및 주민등록번호를 기입하여야 하므로, 등기관리자 김사랑, 박산하, 박보름의 주민등록표등본·초본을 제공한다(발행일로부터 3월 이내).

4. 취득세영수필확인서(지방세법시행령 제36조, 법 제29조 제10호, 규칙 제44조 등)

- ① 상속을 등기원인으로 소유권이전등기를 신청하는 경우 시가표준액을 기초로 산정한 취득세 등을 신고·납부하여야 하므로, 취득세영수필확인서를 제공한다. 지방세인터넷납부시스템을 이용한 취득세납부확인서를 첨부할 수 있다.
- ② 채권자가 채무자를 대위하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 본래의 신청인인 채무자가 신청하는 경우와 다르지 않으므로 채권자가 취득세를 납부하여야 한다(예규 제1744호).

5. 등기신청수수료영수필확인서(법 제22조 제3항, 법 제29조 제10호, 규칙 제44조 등)

등기를 신청하는 경우 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 수수료를 납부하여야 하므로, 이를 납부한 그 영수필확인서를 제공한다.

6. 집합건축물대장(전유부) 및 토지대장등본(대지권등록부) (규칙 제46조 제1항 제7호, 제62조 등)

소유권이전등기를 하는 경우 부동산의 표시를 증명하여야 하므로, 집합건축물대장등본(전유부) 및 토지대장등본(대지권등록부)을 제공한다(발행일로부터 3월 이내).

7. 등기신청위임장(대위신청인 최대출의 날인)(규칙 제46조 제1항 제5호, 규칙 제60조 제1항 등)

- ① 등기신청을 법무사 등 대리인에게 위임하는 경우 대리권한을 증명하여야 하므로, 대위신청인 최대출로부터 위임을 받은 등기신청위임장을 제공한다. 등기신청위임장에는 부동산의 표시, 위임인, 수임인 등이 기재되어 있어야 한다.
- ② 사안의 경우 규칙 제60조에 해당하지 않으므로 대위신청인 최대출의 인감을 날인할 필요가 없다.

8. 가압류결정정본 또는 등본(규칙 제50조)

채권자가 민법 제404조 및 부동산등기법 제28조에 의하여 채무자를 대위하여 등기를 신청할 때에는 대위원인을 증명하는 정보를 제공하여야 하므로, 가압류결정정본 또는 등본을 제공한다.