[총 평]

안녕하십니까. 김기찬 법무사입니다.

긴 여정을 포기하지 않고 여기까지 오신 모든 수험생 여러분들이 좋은 성적을 거두셨기를 바라며 2024년 부동산등기논술 총평을 시작하겠습니다.

1. 【문 1】은 "대지권 및 대지권등기의 개념"과 "대지권등기의 효력"에 관한 내용입니다.

해당 쟁점은 법원행시 뿐만 아니라 법무사시험에도 여러번 출제되었으며, **3순환 2회 모의고사** 다루었던 중요한 쟁점이였습니다.

대지권제도의 근본이 되는 분리처분금지의 취지를 이해하고 부동산등기법 제61조를 찾아내셨다면 결론을 쉽게 도출할 수 있는 문제입니다.

또한, 법원행정처에서 주관하는 객관식 시험이 법무사 2차 주관식 논술시험에 출제될 수 있는 점을 고려하여 **"2024년 법원사무관 기출 및 해설" 자료**를 2순환 11회 강의시에 제공하였으며, **문제 2번**의 내용이 이번 시험에 출제된 만큼 제공된 자료를 꼼꼼히 보신분들은 훨씬 수월하게 답안작성을 하셨을 것입니다.

복잡한 사실관계가 아니기에 유예생 뿐만 아니라 동차생분들도 쟁점을 찾아내셨을 것으로 보이며, 수업시간에 부동산등기법 제61조를 함께 분석하며 연습했던 방법대로 반대해석과 유추해석을 하였다면 충분한 분량의 답안지를 제출하셨을 것으로 예상됩니다.

2. 【문 2】의 1문은 "민법 제187조의 해석"과 "등기소의 관할"에 대한 내용입니다.

「민법」 제187조의 상속은 법률규정에 따른 물권변동으로 등기없이도 효력이 발생하고, 상속에 의한 승계에 있어서 부동산 투기의 성질을 찾아 볼 수도 없으므로 「부동산등기특별조치법」상 등기신청의무도 없다는 점을 언급하면 좋은 답안입니다.

또한, 「부동산등기규칙」 제52조 제7호에 규정되어 있는 공동상속인 중 일부가 자신의 상속지분만 상속등기를 신청할 수 없으므로, 공동상속인 중 1인은 모두 함께 신청하거나 적어도 전원을 위하여 등기를 신청하여야 하는 간접적인 의무가 있다고 볼 수 있다.

등기소 관할에 대한 쟁점은 상속 또는 유증으로 인한 등기신청의 경우 관할 등기소가 아닌 등기소도 등기사무를 담당할 수 있도록 하는 「개정 부동산등기법」이 2025년 1월 31일부터 시행되므로 관련쟁점으로 출제한 것으로 보여집니다.

해당 쟁점은 법 제7조와 관할위반등기신청의 효력 등을 함께 서술하면 되는 문제입니다.

관련 쟁점으로는 ① 원칙적으로 부동산의 소재지를 관할하는 등기소에 관할권이 있다는 점, ② 관할위반의 등기는 법 제29조 제1호에 의하여 각하대상인 점, ② 이를 간과한 등기는 당연무효인 점, ③ 등기관이 발견하면 법 제58조에 의하여 직권말소하는 점, ④ 신청인은 이를 이유로 이의신청을 할 수 있는 점, ⑤ 개정된 법률에 의하면 2025년 1월 31일부로 상속 또는 유증으로 인한 등기신청의 경우 관할등기소가 아닌 등기소도 등기사무를 담당할 수 있도록 하는 규정이 신설된 점입니다.

3. 【문 2】의 2문은 "외국인" 또는 "재외국민"이 상속재산분할협의를 하는 경우의 첨부서류에 대한 내용입니다.

해당 부분은 논술이나 서류에서 언제든지 출제될 수 있고 최신선례가 계속하여 나오고 있으므로 특A급으로 분류하여 대비를 하여야 한다고 거듭 강조하였습니다.

이에 맞추어 **3순환 5회 모의고사**에서 외국인이 상속재산분할협의를 위임하는 케이스를, **2순환 3회 모의고사**에서 재외국민이 상속재산분할협의를 하는 케이스, 최근 개정된 아포스티유에 대한 종합문제 등 논술뿐만 아니라 서류과목에서도 반복하여 연습해 왔던 쟁점입니다.

따라서, 대다수의 수험생들이 자신감을 가지고 답안작성을 하셨을 것으로 예상됩니다.

주의하여야 할 부분은 乙이 외국인인 경우와 재외국민의 경우를 구별하여 설명하라는 설문의 취지를 볼 때 乙의 첨부서면이 핵심인 것을 알 수 있으며, 丙 단독명의로 상속등기를 함에 따라 乙의 주소 및 주민등록번호를 증명하는 정보를 제공하지 않는 점 등을 고려하여 볼 때 상속재산분할협의와 그 진정성담보 방법(인감증명 또는 공증)에 초점을 맞추어 답안을 작성하여야 출제자의 의도와 배점에 맞는 답안지가 될 것입니다.

관련 쟁점으로는 ① 乙이 丙에게 상속재산분할협의를 위임하는 방법으로 처리하기 위해 상속재산분할협의위임장을 한국으로 송부할 수도 있고, 상속재산분할협의서를 직접 작성하여 그 협의서를 한국으로 송부할 수도 있는 점(동일한 상속재산분할협의서를 수통 작성할 수 있다는 선례 언급), ② 위 문서의 진정성을 담보하기 위하여 원칙적으로는 인감을 날인하여야 하나 예외적으로 다른 방법으로 갈음할 수 있다는 점(규칙 제61조 제3항 및 제4항), ③ 외국 공증인이 공증한 문서의 진정성을 담보하기 위한 방법으로의 아포스티유 등을 기재하였다면 고득점 답안이라 할 수 있습니다.

4. 【문 2】의 3문은 "포괄승계인"에 의한 등기신청절차의 일반적인 내용입니다.

해당 쟁점도 법원행시 뿐만 아니라 법무사시험에도 여러번 출제되었으며, 앞으로도 계속 출제가능성이 있기에 **2순환 4회 모의고사**에서도 다루어 본 사안입니다. 모의고사와 동일한 사실관계로 출제가 되었기에 모의고사를 풀어본 수험생분들은 모두 훌륭한 답안지를 제출하였을 것으로 예상됩니다.

설문에서는 "신청인 및 첨부정보"에 관하여 설명하라고 하였지만, 시간적 여력이 있으신 분들은 수업시간에 알려드린 "등기절차"목차에 맞추어 내용을 서술하셨다면 고득점 답안이라 할 수 있겠습니다.

5. 소결

정리하자면, **올해 2차 부동산등기법은 전반적으로 무난한 쟁점**이 출제되어 수험생분들이 부담감 없이 답안을 작성하셨을 것으로 보이며, 주의할 점으로는 아는 쟁점이 나왔다고 해서 무턱대고 답안을 작성할 것이 아니라 **출제자의 의도가 무엇인지**, **배점에 맞추어 어떤 쟁점을 부각시킬지** 등을 고민하였는지가 고득점을 나누는 기준이 될 것으로 예상됩니다.

지금까지 달려온 모든 수험생 여러분에게 박수와 찬사를 보내며,
모든 수험생분들에게 좋은 결과가 있길 바라겠습니다.
감사합니다.

* 해설지에는 이해를 돕기 위하여 상세히 다루었지만, 중요한 부분(◆강조 : 굵은 글씨 및 밑줄) 위주로 답안지에 현출하셨다면 고득점 답안이라 할 수 있겠습니다.

2024년 제29회 법무사 2차 시험

부동산등기법

【문 1】 대지권의 목적인 아래의 Y 토지와 W 토지의 등기기록례를 참조하여 각 설문에 답하시오.[1] (20점)

[Y 토지 기록례]

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2	소유권이전	2023년3월25일 제4567호	(생 략)	소유자 갑
3	소유권대지권			건물의표시 경기도 00시 00동 00아파트 101동 2024년3월5일 등기

[W 토지 기록례]

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
4	지상권설정	2022년6월12일 제5678호	(생 략)	지상권자 을
5	지상권대지권			건물의표시 서울특별시 00구 00동 00아파트 301동 2023년1월23일 등기

1. 대지권 및 대지권등기에 대하여 간략히 설명하시오. **(6점)**
2. 각 토지에 다음과 같은 등기신청이 접수된 경우 각 등기가 가능한지 여부와 그 이유를 설명하시오.
   (1) Y 토지에 대한 저당권설정등기와 임차권설정등기 **(7점)**
   (2) W 토지에 대한 소유권이전등기와 지상권이전등기 **(7점)**

1) 2024년 법무사(20)

【문 2】 甲이 사망하였다. 甲의 상속인으로는 자녀인 乙과 丙이 있고(모두 성년임), **상속부동산으로는 A 등기소의 관할에 속한 X 부동산과 B 등기소의 관할에 속한 Y 부동산이 있다**(각 설문은 상호관련 없음).[2] **(50점)**

1. 乙과 丙의 상속등기의무 및 등기신청의 관할에 관하여 설명하시오. **(10점)**
2. 미국에 거주하는 乙과 한국에 거주하는 丙은 상속 부동산 전부에 대하여 丙이 단독으로 상속하기로 약속하였다. 乙은 丙 앞으로 상속등기를 마치기 위하여 필요한 서류를 한국으로 송부할 예정이다. 상속등기신청 시 등기소에 제공하여야 하는 첨부정보에 관하여 乙이 미국 시민권자인 경우와 한국인인 경우를 구분하여 설명하시오. **(20점)**
3. 甲은 사망 전에 丁에게 X 부동산을 매도하는 계약을 체결하였다. 이 계약에 따른 소유권이전등기신청의 신청인 및 첨부정보에 관하여 설명하시오. **(20점)**

2) 2024년 법무사(50)

【문 1】 (20점)

▸2024년 법무사(20)

Ⅰ. 설문 1.에 관하여 (6점)

▸2024년 법무사(6)

1. 대지권

① **대지권**은 **대지사용권 중**에서 **규약이나 공정증서로 특별히 분리처분할 수 있음을 정하지 않은 것**을 말하며, 대지사용권이 전유부분과 분리처분될 수 없음을 등기기록상 공시하기 위한 절차법상의 개념이다.

② 대지권이 성립되기 위해서는 ㉠ 집합건물이 존재하고, ㉡ 구분소유자가 대지사용권을 가지고 있으며, ㉢ 전유부분과 대지사용권의 처분의 일체성이 있어야 한다.

③ 대지사용권을 갖는자가 구분행위를 하고 집합건물을 신축한 경우에는 그 신축 시점에 대지권이 발생한다.

2. 대지권등기

① 대지권이 있더라도 등기를 하지 않게되면 전유부분과 대지권이 분리처분 될 가능성이 존재하므로 이를 방지하기 위하여 **대지권등기제도**를 두고 있다. 즉 **대지권등기**는 **일체로서 처분**되어야 할 **전유부분**과 **대지사용권**에 관한 권리관계의 공시를 **건물 등기기록으로 일원화시키는 등기**를 말한다.

② 대지권이 등기된 후에는 원칙적으로 토지 등기기록은 더 이상 사용하지 않고, 대지권등기가 된 건물 등기기록에만 권리관계를 등기한다.

③ 대지권이 등기된 후에 한 건물의 권리에 관한 등기는 대지권에 대하여 동일한 등기로서 효력이 있으며(법 제61조 제1항), **토지 또는 건물의 어느 일방만에 관한 등기신청**은 **원칙적**으로 **허용되지 않는다**(법 제61조 제3항 이하).

④ 구분건물의 전유부분과 대지사용권의 **분리처분 금지에 위반한 등기를 신청한 경우**에는 등기관은 **법 제29조 제2호** 및 **규칙 제52조 제3호**에 따라 **각하**하여야 한다(법 제29조 제2호, 규칙 제52조 제3호).

Ⅱ. 설문 2-(1)에 관하여 (7점)

▸2024년 법무사(7)

① 소유권이 대지권인 경우에 **전유부분의 소유권**과 **대지사용권인 소유권**의 **분리처분을 금지하는 것**이므로, **건물만에 관하여** 또는 **토지만에 관하여** **소유권이전등기 또는 그 밖에 이와 관련이 있는 등기**(예컨대, **저당권**설정등기, 소유권이전**가등기**, **가압류**등기, 강제경매개시결정등기, 체납처분에 의한 압류등기 등)를 **할 수 없다**(법 제61조 제3항, 제4항).

저당권등기·**가등기**·**가압류** 등도 **결과적으로 소유권이전을 초래하기 때문에 허용되지 않는다**.

② **대지권등기에 의하여 금지되는 것**은 **전유부분의 소유자**와 **대지사용권의 소유자**의 귀속주체가 달라지는 등기이므로 그러한 우려가 없는 등기는 대지권등기가 있어도 할 수 있다.

예컨대, **토지만을 목적**으로 하는 **지상권**·**지역권**·**전세권**·**임차권**의 설정등기나 **전유부분만을 목적**에 대한 **전세권**·**임차권**의 설정등기는 대지권등기를 둔 채로(대지권등기를 말소하지 않고) **할 수 있다**.

③ 사안의 경우 **Y토지**는 **소유권대지권**이므로

저당권설정등기는 불가능하며, 등기관은 **각하**하여야 한다(법 제29조 제2호, 규칙 제52조 제3호).

임차권설정등기는 가능하므로 등기관은 **수리**한다.

Ⅲ. 설문 2-(2)에 관하여 (7점)

▸2024년 법무사(7)

① **지상권, 전세권 또는 임차권이 대지권**인 경우에 그 토지의 등기기록에는 **지상권, 전세권 또는 임차권의 이전등기**를 할 수 **없다**(법 제61조 제5항).

지상권, 전세권 또는 임차권이 대지사용권으로서 전유부분과 분리하여 처분될 수 없기 때문이다.

② 분리처분이 금지되는 것은 대지사용권인 지상권 등이므로 그 **토지의 등기기록**에 **소유권이전등기** 또는 **그 밖에 이와 관련이 있는 등기**(예컨대, **저당권**설정등기, 소유권이전**가등기**, **가압류**등기, 강제경매개시결정등기, 체납처분에 의한 압류등기 등)는 **할 수 있다**.

이에 따라 소유권이전등기를 마친 자는 지상권 등의 부담을 받는 소유권을 취득한 것이 된다.

③ 사안의 경우 **X토지**는 **지상권대지권**이므로

소유권이전등기는 가능하므로 등기관은 **수리**한다.

지상권이전등기는 불가능하므로 등기관은 **각하**하여야 한다(법 제29조 제2호, 규칙 제52조 제3호).

【문 2】 (50점)

Ⅰ. 설문 1.에 관하여 (10점)

▸2024년 법무사(10)

1. 乙과 丙의 상속등기의무

① 부동산에 관한 매매, 증여, 공유물분할 등 **법률행위**로 인한 물권의 득실변경은 **등기**하여야 그 **효력**이 생긴다(민법 제186조).
「**부동산등기 특별조치법**」은 주로 미등기전매를 통한 부동산 투기·조세 포탈을 방지하기 위하여 **소유권이전을 내용으로 하는 계약을 체결**한 당사자에게 **일정한 기간 내에 등기를 신청하여야 할 의무를 부과**하고, **미이행 시에는 과태료**와 형사벌을 부과하는 규정을 두고 있다.

② 이와 달리 **상속**, 공용징수, 판결, 경매, 그 밖의 법률규정에 의한 물권변동은 **등기 없이도 효력**이 발생한다(민법 제187조 본문). 다만 처분을 하기 위해서는 반드시 등기를 하도록 함으로써 물권변동의 과정을 공시하고 있다(민법 제187조 단서).

③ 따라서 **乙과 丙은 상속등기를 신청하지 않더라도** 피상속인의 사망시에 당연히 **소유권을 취득**하는 것이고, **상속에 의한 승계에 있어서 부동산 투기의 성질을 찾아 볼 수도 없으므로 부동산등기특별조치법상 등기신청의무도 없다**.
즉, **상속등기의 경우 일정한 기간 내에 상속등기를 할 의무는 없다**.

④ 공동상속인이 수인인 경우 상속인 **모두 함께** 신청하거나, 상속인 중 **1인이 전원을 위하여** 상속등기를 신청할 수는 **있으나**(민법 265但). 공동상속인 중 **일부**가 **자신의 상속지분만**에 대한 상속등기를 신청한 경우는 **허용되지 아니한다**(법 제29조 제2호, 규칙 제52조 제7호).
따라서, **공동상속인 중 1인**은 모두 함께 신청하거나 **적어도 전원을 위하여 등기를 신청하여야 하는 간접적인 신청의무가 있다**고 볼 수 있다.

2. 등기신청의 관할

① 등기소는 **등기사무에 관한 권한**을 가지고 **등기사무를 담당하는 국가기관**을 말한다.
등기사무는 **부동산의 소재지를 관할하는** 지방법원, 그 지원(支院) 또는 등기소(이하 "**등기소**"라 한다)**에서 담당**한다(법 제7조 제1항).

② 만약, **관할위반의 등기신청**이 있는 경우에는 등기관은 **각하**하여야 하며(법 제29조 제1호), 이를 간과한 등기는 실체관계에 부합하는지 여부를 불문하고 **당연무효**이다. 이러한 당연무효등기를 그대로 둔다면 불필요한 혼란과 사고의 원인이 되기 때문에 등기관이 이러한 등기기록을 발견하면 **직권말소**하여야 한다(법 제58조, 규칙 제117조). 등기신청인 등은 **이의신청**을 할 수 있다(법 제100조 이하).

③ **사안의 경우 X부동산**은 **A등기소**에, **Y부동산**은 **B등기소**에 신청하여야 한다.

3. 관련문제

① 등기신청인의 **시간적·경제적 부담을 완화**하기 위하여 **상속·유증으로 인한 등기신청**의 경우에는 **부동산의 관할 등기소가 아닌 등기소에서도** 그 신청에 따른 **등기사무를 담당할 수 있도록** 하기 위하여 **규정이 신설**되었다[본조신설 2024. 9. 20., 시행일: 2025. 1. 31.].

② 따라서, **2025년 1월 31일 이후**에는 **X부동산과 Y부동산**을 일괄하여 **A등기소** 또는 **B등기소** 중 **어느 한 등기소에 신청**할 수 있게 된다.

③ 하지만, 시험일 현재로서는 각 부동산별로 각 등기소에 신청하여야 하며, 어느 한 등기소에 신청한 경우 등기관은 해당 등기신청을 (일부)각하 하여야 한다.

이해를 돕기위하여 상세히 언급하였으나, 수험생분들은 "3. 상속인의 진정한 의사를 담보하기 위한 조치" 부분을 상세히 기술하여주시면 되겠습니다.

Ⅱ. 설문 2.에 관하여 (20점)

▸2024년 법무사(20)

1. 쟁점의 정리

① 설문에서 **미국에 거주하고 있는 乙이 미국 시민권자인 경우**(외국인)와 **한국인인 경우**(재외국민)를 **구분하여 설명**하라고 하고 있으므로, **乙의 첨부서류에 대하여 묻고 있는 것**으로 보여진다.

② 丙 단독명의로 하는 상속등기신청에서 乙은 새로 등기명의인이 되는 등기권리자가 아니므로 주소나 번호를 증명하는 정보를 제공할 필요가 없고, 취득세 등 세금을 납부할 필요도 없다. 또한, 부동산의 표시를 증명하는 정보 등은 乙의 법적 지위에 따라 달라지는 서면이 아니므로 이 또한 쟁점이 아니다.

③ **사안의 경우** 乙은 **상속재산분할협의를 통하여 상속재산을 받지 않음을 증명**하여야 하며, **이와 관련된 첨부정보와 진정성담보방법이 핵심**이므로 이에 대하여 서술한다.

2. 상속재산분할협의 방법

(1) 일반론

① 상속재산의 협의분할은 상속재산의 귀속을 확정시키는 것으로 그 성질상 재산권을 목적으로 하는 행위이며(대학 2000다51797), 언제든지 협의 가능하고(민법 제1013조), 상속이 개시된 때 소급하여 효력이 발생한다(민법 제1015호).

② 상속재산분할협의는 **본인이 직접** 참여할 수도 있고, **대리인에게 위임**하여 할 수 있으며, **본인이 미성년자가 아닌 한** 그 **공동상속인 중 한 사람**을 위 분할협의에 관한 대리인으로 선임하여도 무방하다(선례 4-26).

(2) 상속재산분할협의서

상속재산분할협의에는 **반드시 상속인 전원이 참석**하여야 하나, 공동상속인의 주소가 상이하여 **동일한 상속재산분할협의서**(복사본이나 프린트 출력물 등)를 **수통 작성**하여 **각각 날인**하였더라도 결과적으로 공동상속인 전원이 분할협의에 참가하여 합의한 것으로 볼 수 있다면, 그 소유권이전등기신청을 **수리**하여도 무방하다(선례 8-192).

(3) 상속재산분할협의위임장

① 부동산의 **상속재산분할협의권한을 대리인에게 수여**한 경우에는 **상속재산분할협의위임장**을 첨부정보로 제공하여야 하며, ⓐ 분할대상 부동산과 ⓑ 대리인의 인적사항을 특정하여 작성하여야 한다.

② 이 경우 **상속재산분할협의서**에는 **대리인의 인감**을 날인하고 그 **인감증명**을 제출하여야 한다(규칙 제60조 제2항).

(4) 사안의 경우

乙은 **상속재산분할협의서** 또는 **상속재산분할협의위임장**를 작성하여 한국으로 송부할 수 있으며, **위 문서의 진정성을 담보하기 위한 방법이 문제**된다.

3. 상속인의 진정한 의사를 담보하기 위한 조치

(1) 일반론

상속재산분할협의서 또는 상속재산분할협의위임장에는 상속인들의 진정한 의사를 확인하기 위하여 상속인 전원의 인감을 날인하고 인감증명을 제공하여야 한다(규칙 제60조 제1항 제6호).

(2) 乙이 외국인의 경우(규칙 제61조 제4항)

① **외국인이란** 대한민국의 국적을 보유하지 않은 자를 말한다. 이 경우 가족관계등록부의 폐쇄 여부는 불문하며, 미국 시민권자인 경우에는 외국인에 해당한다.

② **외국인등록 또는 국내거소신고를 한 경우** 「인감증명법」에 따른 인감증명을 제공할 수 있다.

③ **외국인등록 또는 국내거소신고를 하지 않고 본국에 인감증명제도가 있다면**, 본국 관공서에서 발행한 인감증명을 제공한다.

④ **외국인등록 또는 국내거소신고를 하지 않고 본국에 인감증명제도가 없다면**, 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.

⑤ 위 공증은 인감을 날인해야 하는 서면 그 자체에 받아야 하는 것이며, 그 서면과 별도의 문서에 서명이나 날인을 하고 그에 대한 공증을 받은 것이어서는 안된다.

⑥ **사안의 경우 乙은** 인감증명제도가 없는 미국에 거주하고 있으므로, 위 4항의 공증 등의 방식으로 처리하면 된다. 공증문서의 진정성담보에 대한 내용은 후술한다.

(3) 乙이 재외국민의 경우(규칙 제61조 제3항)

① **재외국민이란** 대한민국의 국민으로서 외국의 영주권을 취득한자 또는 영주할 목적으로 외국에 거주하는 자를 말한다. 일시적인 해외여행자는 재외국민에 포함되지 않는다.

② 재외국민은 원칙적으로 「인감증명법」에 따른 인감증명을 제공한다.

③ 재외국민은 위임장이나 첨부서면에 본인이 서명 또는 날인하였다는 뜻의 「재외공관 공증법」에 따른 인증을 받음으로써 인감증명의 제출을 갈음할 수 있다(규칙 제61조 제3항).
이는 체류국을 관할하는 대한민국 재외공관에서 공증을 말하는데, 여기에서 "체류국"이란 계속적으로 거주하는 국가뿐만 아니라 출장 등으로 일시 체류하는 국가도 포함된다. 다만, 거주국 공증인의 인증을 받음으로써 인감증명의 제출을 갈음할 수는 없다(선례 제202004-1호).

④ 따라서, 공동상속인 중 1인이 영주자격을 얻어 일본에 거주하고 있는데 출장으로 미국에 일시 체류 중에 있다면 이 상속인은 상속재산분할협의서에 그가 일시 체류하고 있는 미국에 설치된 대한민국 재외공관에서 공증을 받을 수도 있다(선례 제201907-12호).

⑤ 규칙 제60조제1항 제1호부터 제3호까지에 해당하는 등기신청 재외공관의 공증의 방법으로 하는 경우에는 재외국민등록부등본을 제공하여야 하나, 상속재산분할협의는 규칙 제60조 제1항 제6호에 해당하므로, 재외국민등록부등본을 제공할 필요는 없다.

4. 외국 공문서 등의 진정성을 담보하기 위한 조치

① 외국 공문서이거나 외국 공증인이 공증한 문서인 경우에는
「재외공관 공증법」 제30조 제1항에 따라 공증담당영사로부터 문서의 확인을 받거나
「외국공문서에 대한 인증의 요구를 폐지하는 협약」에서 정하는 바에 따른 아포스티유(Apostille)를 붙여야 한다(규칙 제46조 제9항 본문).

② **최신선례**에 따르면(선례 제202303-02호),

1. 본국 관공서의 증명나 본국 공증인의 인증으로 인감증명을 갈음한 경우 그 증명이나 인증은 아포스티유 확인 대상이라 할 것이나,
2. 대한민국 재외공관의 인증과 같이 대한민국 공증인의 인증으로 인감증명을 갈음하는 경우 그 인증은 외국에서 발행된 공문서가 아니므로 아포스티유 확인의 대상이 아니다.

③ 따라서 미국 시민권자가 상속재산분할협의 위임장을 작성하고 그 위임장이 본인의 의사에 따라 작성되었음을 확인하는 뜻의 미국 주로스앤젤레스 대한민국 총영사관의 인증을 받은 경우 등기관은 그 인증에 아포스티유 확인이 없음을 이유로 등기신청을 각하할 수는 없다(선례 제202303-02호).

Ⅲ. 설문 3.에 관하여 (20점)

▸2024년 법무사(30)

1. 서설(법 제27조, 규칙 제49조)

① 등기원인이 발생한 후에 등기권리자 또는 등기의무자에 대하여 상속이나 그 밖의 포괄승계가 있는 경우에는 상속인이나 그 밖의 포괄승계인이 그 등기를 신청할 수 있다.

② 등기당사자에게 상속 등의 포괄승계가 있는 경우 포괄승계인에게 모든 재산상 지위는 승계되므로 등기권리자 또는 등기의무자의 지위도 승계하게 된다. 따라서 채무의 이행에 준하는 등기신청행위도 포괄승계인이 이행하여야 하며 그에 따른 등기가 포괄승계인에 의한 등기이다.

③ **포괄승계인에 의한 등기에 해당하면** 별도의 **상속등기를 거치지 아니**하고 상속인이 직접 상대과 공동으로 방등기신청한다.

④ 사안의 경우, **매매라는 등기원인**이 **발생한 후**에 **등기의무자인 매도인 甲**이 **사망**한 경우이므로 등기의무자의 지위를 포괄승계한 **상속인 乙,丙은 자신명의로의 상속등기를 거칠필요 없이 丁과** 함께 **공동**으로 포괄승계인에 의한 등기를 신청할 수 있다.

2. 개시(법 제22조, 법 제23조)

등기는 법률에 다른 규정이 없는 경우에는 등기권리자와 등기의무자가 **공동**으로 신청하여야 한다.

3. 신청절차

(1) 신청인(법 제23조)

상속인 乙과 丙은 자기의 등기신청권에 의해서 신청하며, **상속인 乙,丙**과 丁이 **공동**으로 신청하여야 한다(법 제23조 제1항).

(2) 신청정보(규칙 제43조)

① 등기원인은 "**매매**"로, 등기원인일자는 "**생전에 형성된 계약일**"을 기재한다.

② 등기목적은 "**소유권이전**"이라고 기재한다.

③ 등기의무자란에는 "**망 甲의 상속인 乙,丙**"을 등기권리자란에는 "**丁**"을 기재한다.

④ 그 밖에 규칙 제43조에서 규정한 일반적인 사항을 신청정보의 내용으로 제공한다.

(3) 첨부정보(규칙 제46조)

① 피상속인이 **생전에 작성한 원인증서**를 제공한다(상속인이 새로 작성할 필요 없음).

② 당해 토지가 **토지거래계약허가를 필요로 하는 경우**에는 상속인 乙,丙은 망자인 매도인 甲 명의의 토지거래허가증에 상속사실을 증명하는 서면을 첨부하여 등기신청을 할 수 있다(선례 5-69).

③ 공동신청이므로 **매도인(피상속인) 甲이 소지하는 등기필정보**를 제공하여야 한다(법 제50조 제2항, 규칙 제43조 제1항 제7호). 만약, **등기필정보가 멸실(분실)되었다면 상속인 乙,丙**이 **등기관으로부터 확인**을 받거나 **자격자대리인의 확인**을 받는 **등**의 절차를 거쳐야 한다(법 제51조, 규칙 제111조).

④ 소유권자가 등기의무자가 되므로 **상속인 乙,丙의 인감증명**을 제공한다(규칙 제60조 제1항 제1호). **사안의 경우** 등기원인이 매매이므로 **매도용 인감증명**을 제공한다.

본인서명사실확인서는 **본인이 직접 서명**한 사실을 **발급기관이 확인한 종이문서**로서(서명확인법 제2조 제3호), **「인감증명법」에 따른 인감증명을 갈음하여 사용**할 수 있으므로, **매도용 본인서명사실확인서**를 제공할 수도 있다.

⑤ 소유권이전등기이므로 **토지대장 또는 건축물대장 등**을 제공한다(규칙 제46조 제1항 제7호).

⑥ 신청인의 자격, 즉 **포괄승계가 있었다는 사실을 증명**하기 위하여 **가족관계사항별증명서 등**(피상속인의 기본증명서·가족관계증명서·친양자입양관계증명서·제적등본, 상속인의 기본증명서·가족관계증명서 등)을 제공한다(규칙 제49조).

⑦ 그 밖에 규칙 제46조에서 규정한 일반적인 사항을 첨부정보로 제공한다.

4. 실행절차

원칙적으로 신청정보의 등기의무자의 표시가 등기기록과 일치하지 아니한 경우는 각하사유에 해당하지만, 법이 인정하는 **제27조에 따라 포괄승계인**이 등기신청을 하는 경우는 **각하하지 않는다**.