

총평 - 부동산등기법(신청)

1. 들어가며

2023년 제29회 법무사 제2차 시험에 응시하신 수험생여러분에게 그동안 시험기간 공부하시느라고 고생이 많으셨다는 말씀과 이번 시험에 좋은 성적으로 꼭 합격하실 것을 기대하면서 간단히 총평을 올리겠습니다.

2. 출제 문제 분석

이 문제는 항상 출제가능한 예상문제로 논의되던 문제이었고 본 강사의 부동산등기신청서 작성실무(삼조사간 11판) p.975에 수록된 문제와 매우 흡사한 문제이다. 따라서 본 강사의 위 책자를 기준으로 신청서 작성 연습을 충분히 한 수험생은 답안지를 작성하는데 어려움이 없었을 것이다.

몇 가지 논점을 제시한다면 (1) 상속인 전원을 위한 법정지분에 따른 상속등기를 상속인 중 1인이 신청할 수 있다면, 그 상속인(박산하)에 대한 채권자 최대출도 상속인 전원을 위한 법정지분에 따른 상속등기를 대위신청할 수 있다는 점 (2) 피상속인 지분이 소유권전부가 아니라 목적 부동산의 2분의1 지분이라는 점 (3) 채권자가 대위등기를 신청하는 경우에 대위원인은 일반적으로 '○년 ○월 ○일 소비대차의 대여금반환청구권'으로 기재하지만 이미 가압류결정을 받은 채권자가 대위상속등기를 하는 경우 대위원인은 '○년 ○월 ○일 ○○지방법원의 가압류결정'으로 기재한다는 것 (4) 대위원인증서를 첨부하는 것을 잊지 않는다는 점 (5) 주어진 등기사항증명서를 통하여 구분건물에 대한 등기신청서의 부동산표시를 정확히 기재하여야 한다 (6) 대위신청인의 주소증명서면은 반드시 법적으로 요구되는 서류가 아니라는 점 등이다.

위에 제시된 논점 등은 신청서류작성 강의시간에 귀가 따갑도록 강조한 점이 매우 많다.

따라서 본인의 서적을 가지고 본인의 서울법학원 2차 강의를 통하여 이번 시험에 대비하신 분들은 2023년도 법무사시험에 우수한 점수로 합격하셨을 것으로 믿어마지 않는다.

소유권이전대위등기신청(상속)

접 수	년 월 일	처 리 인	등기관 확인	각 종 통 지
	제 호			

부 동 산 의 표 시				
<p>1동의 건물의 표시 서울특별시 서초구 서초동 123 서초아파트 제101동 [도로명주소] 서울특별시 서초구 서초대로 321</p> <p>전유부분의 건물의 표시 건물의 번호 : 101-1-101 구 조 : 철근콘크리트조 면 적 : 제1층 제101호 84㎡</p> <p>대지권의 표시 대지권의 목적인 토지의 표시 1. 서울특별시 서초구 서초동 123 대 1,000㎡ 대지권의 종류 : 1. 소유권대지권 대지권의 비율 : 1000분의 20 -이상-</p>				
등기원인과 그 연월일	2019년 3월 5일 상속			
등 기 의 목 적	2번박길동지분전부이전			
이 전 할 지 분	2분의 1			
대 위 원 인	2023년 7월 7일 서울중앙지방법원의 가압류결정			
구 분	성 명	주민등록번호	주 소	지 분
피 상 속 인	망 박 길 동	720717-1530333	서울특별시 서초구 서초대로 321 101동 101호(서초동, 서초아파트)	2분의1
등 기 권 리 자	김 사 랑	780703-2562316	서울특별시 서초구 서초대로 321 101동 101호(서초동, 서초아파트)	14분의3
	박 산 하	010212-3384579	서울특별시 서초구 서초대로 321 101동 101호(서초동, 서초아파트)	14분의2
	박 보 림	130402-4982597	서울특별시 서초구 서초대로 321 101동 101호(서초동, 서초아파트)	14분의2
	대위신청인 최 대 출		서울특별시 서초구 반포대로 321 501동 501호(반포동, 반야아파트)	

시가표준액 및 국민주택채권매입금액		
부동산 표시	부동산별 시가표준액	부동산별 국민주택채권매입금액
	금 원	금 원
국 민 주 택 채 권 매 입 총 액		금 원
취득세 금	원	지방교육세 금 원
농어촌특별세 금	원	
세 액 합 계		금 원
등 기 신 청 수 수 료		금 원
납부번호 :		
등기의무자의 등기필정보		
부동산고유번호		
성 명 (명칭)	일 련 번 호	고 유 번 호
첨 부 서 면 간인		
1. 기본증명서 (상제) (피상속인)	1통	1. 취득세영수필확인서 또는 취득세납부확인서
1. 가족관계증명서 (상제) (피상속인)	1통	1. 등기신청수수료영수필확인서
1. 친양자입양관계증명서 (상제) (피상속인)	1통	1. 집합건축물대장등본(전유부)
1. 제적등본 (피상속인)	1통	1. 토지대장등본(대지권등록부)
1. 주민등록표초본(말소자) (피상속인)	1통	1. 가압류결정정보 또는 등본
1. 기본증명서 (상제) (상속인)	3통	1. 등기위임장
1. 가족관계증명서 (상제) (상속인)	3통	
1. 주민등록표등·초본 (상속인)	3통	
<p style="color: red; font-weight: bold;">2023년 10월 17일</p> <p style="margin-left: 100px;">신청인 (전화 :)</p> <p style="margin-left: 100px;">위 대리인 법 무 사 김 법 무 직 인 (전화 : 02) 581-5300)</p> <p style="color: red; font-weight: bold; margin-left: 100px;">서울특별시 서초구 법원로 11(서초동)</p> <p style="color: red; font-weight: bold; margin-left: 100px;">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.
- 3. 담당 등기관이 판단하여 위의 첨부서면 외에 추가적인 서면을 요구할 수 있습니다.

첨부서면의 제공이유와 근거

1. 기본증명서 (상세) (피상속인)	1통	1. 취득세영수필확인서 또는 취득세납부확인서	1통
1. 가족관계증명서 (상세) (피상속인)	1통	1. 등기신청수수료영수필확인서	1통
1. 친양자입양관계증명서 (상세) (피상속인)	1통	1. 집합건축물대장등본(전유부)	1통
1. 제적등본 (피상속인)	1통	1. 토지대장등본(대지권등록부)	1통
1. 주민등록표초본(말소자) (피상속인)	1통	1. 가압류결정정보 또는 등본	1통
1. 기본증명서 (상세) (상속인)	3통	1. 등기위임장	1통
1. 가족관계증명서 (상세) (상속인)	3통		
1. 주민등록표등·초본 (상속인)	3통		

1. 피상속인 박길동의 기본증명서(상세)

상속을 원인으로 소유권이전등기를 신청할 때에는 등기원인을 증명하는 정보로서 피상속인의 사망사실을 확인할 수 있는 정보를 제공하여야 하는바, 피상속인의 기본증명서(상세)를 첨부정보로 제공한다(규칙 제46조 제1항 제1호).

2. 피상속인 박길동의 가족관계증명서(상세)

상속을 원인으로 소유권이전등기를 신청할 때에는 등기원인을 증명하는 정보로서 상속인의 범위를 확인할 수 있는 정보를 제공하여야 하는바, 피상속인의 가족관계증명서(상세)를 첨부정보로 제공한다(규칙 제46조 제1항 제1호).

3. 피상속인 박길동의 친양자입양관계증명서(상세)

상속을 원인으로 소유권이전등기를 신청할 때에는 등기원인을 증명하는 정보로서 상속인의 범위를 확인할 수 있는 정보를 제공하여야 하는바, 피상속인의 친양자입양관계증명서(상세)를 첨부정보로 제공한다(규칙 제46조 제1항 제1호).

4. 피상속인인 박길동의 제적등본

피상속인 박길동의 가족관계증명서상으로는 확인되지 않는 상속인의 존재여부를 확인하기 위하여 피상속인의 출생 시부터 2008년 1월 1일 호적부가 폐쇄될 때까지 연결된 제적등본을 제출한다(규칙 제46조 제1항 제1호).

5. 피상속인인 박길동의 주민등록표초본(말소자)

상속등기를 신청할 때 피상속인의 주소증명은 원칙적으로 법적으로 요구되는 서면은 아니다. 다만 ① 피상속인의 등기부상 주소가 등록기준지(본적지)와 일치하지 않거나 ② 피상속인의 주민등록번호가 등기부에 기록되어 있지 않은 경우 ③ 혹은 피상속인의 등기부상 주소와 사망 당시의 최종주소가 다른 경우 등에는 등기부상 명의인과 피상속인의 동일성을 증명하는 서면으로 피상속인의 주민등록표초본(말소자)을 제출한다(규칙 제46조 제1항 제1호).

6. 상속인 김사랑, 박산하, 박보름의 기본증명서(상세)

피상속인의 가족관계증명서에 표시된 상속인임을 증명하고 상속인에게 신분변동(사망, 개명 등)의 사유가 발생한 지 여부를 확인하기 위하여 상속인 모두에 대한 기본증명서(상세)를 첨부정보로 제공한다(규칙 제46조 제1항 제1호).

7. 상속인 김사랑, 박산하, 박보름의 가족관계증명서(상세)

피상속인이 2008년 1월 1일 이전에 사망하여 제적등본을 통하여 상속사실과 상속인의 범위를 증명하여야 하는 경우에도, 상속관계를 확인하기 위하여 상속인의 가족관계증명서(상세)를 첨부하여야 한다. 그 상속인 중 일부가 사망하여 2차상속이나 대습상속이 발생한 경우에는 더욱 더 그 상속인의 가족관계증명서가 필요할 것이다. 이러한 법리는 피상속인이 2008년 1월 1일 이후에 사망하여 가족관계증명서(상세)를 통하여 상속인의 범위를 증명하여야 하는 경우에도 마찬가지이다. 또한 상속등기 과정에서는 상속인의 기본증명서(상세)와 가족관계증명서(상세)를 예외없이 제출하는 것이 실무이기도 하다(규칙 제46조 제1항 제1호).

8. 상속인 김사랑, 박산하, 박보름의 주민등록표등·초본

상속인들의 주소 및 주민등록번호를 증명하는 서면으로 주민등록표등(초)본을 첨부한다(규칙 제46조 제1항 제6호). 상속인들이 주민등록상 동일 세대인 경우에는 위 위 주민등록표등·초본은 1통만 제출하여도 된다.

9. 취득세영수필확인서 또는 취득세납부확인서

시장, 구청장, 군수 등으로부터 취득세납부서(OCR용지)를 발급받아 세금을 납부한 후 취득세영수필확인서를 신청서의 취득세액표시란의 좌측상단 여백에 첨부하거나, 또는 지방세인터넷납부시스템에서 출력한 취득세납부확인서를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(지방세법시행령 제36조).

채권자가 채무자를 대위하여 소유권보존등기를 신청하는 경우에는 본래의 신청인인 채무자가 신청하는 경우와 다르지 않으므로 채권자가 취득세 또는 등록면허세를 납부하여야 하고, 등기하고자 하는 부동산이 토지인 경우에는 국민주택채권도 매입하여야 한다(2022. 5. 16. 등기예규 제1744호). 이러한 법리는 채권자가 채무자를 대위하여 상속을 원인으로 소유권이전등기를 신청하는 경우에도 마찬가지이다.

10. 등기신청수수료영수필확인서

등기신청수수료는 대법원규칙에 따라 현금, 신용카드, 전자화폐 등으로 납부하고 그에 대한 등기신청수수료영수필확인서를 첨부한다(법 제22조 제3항).

11. 집합건축물대장등본(전유부)

건물에 대한 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 건물의 표시를 증명하는 건축물대장등본(전유부)을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제7호).

12. 토지대장등본(대지권등록부)

대지권이 있는 구분건물에 대한 소유권이전등기는 성질상 토지에 대한 소유권이전등기이므로 토지의 표시를 증명하는 토지대장등본(대지권등록부)을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제7호).

13. 가압류결정정보 또는 등본

상속등기를 하지 아니한 부동산에 대하여 가압류결정이 있을 때 가압류채권자는 그 기입등기촉탁 이전에 먼저 대위에 의하여 상속등기를 함으로써 등기의무자의 표시가 등기기록과 부합하도록 하여야 한다. 이 경우 대위원인은 "○년 ○월 ○일 ○○지방법원의 가압류 결정"이라고 기재하고 대위원인증서로는 가압류결정의 정보 또는 그 등본을 첨부한다(규칙 제50조)(2011. 10. 12. 등기예규 제1432호).

14. 등기위임장

등기신청을 법무사 등 대리인에게 위임하는 경우이므로 대리권한을 증명하는 정보로 위임장을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제5호). 위 위임장에는 대위신청인 최대출만 기명날인하거나 서명을 하면 된다.

-이상-