

## 제30회 법무사 2차 등기신청서작성실무 시험평

안녕하세요. 부동산등기법과 관련된 법무사 1차와 2차 강의를 하고 있는 김미영법무사입니다.

이번 시험은 일부말소의미의 경정등기 신청서였습니다.

법정상속등기 후 협의분할을 원인으로 소유권경정등기를 하는 문제였습니다. 등기예규 제1675호로 2019년에 개정이 있었음에도 지금까지 시험에 출제가 되지 않아 출제가능성이 점점 높아지고 있는 문제였습니다.

특히 올해처럼 외국인, 재외국민과 관련해서 부동산등기법과 관련 시험에서 모두 출제된 부분에서는 굉장히 중요한 문제였습니다.

또한 상속인 중 미성년자가 있어서 법정대리인이 친권자가 아닌 **특별대리인** **논점**(예규 제1088호)도 엮인 복합형 문제였습니다. 그러나 하나하나 신청서 갑지와 을지, 제출근거 등 사실 쓸 내용이 많았습니다.

### <신청서 갑지>

1. 대지권등기가 경료된 부동산 표시를 기재하는 방법은 등기기록으로 제시가 되는지 여부와 상관없이 항상 연습해 두셔야 합니다.
2. 등기원인과 연월일은 법정상속등기후 협의분할한 것이므로, “협의한 날”, 등기원인은 “협의분할”로 기재하여야 하며, 경정할 사항에는 등기원인란과 권리자 및 기타사항란에 경정전과 후의 표현을 해 주셔야 합니다. “A”를 “B”로 경정함을 기본틀로 암기하시고, 두 개의 란은 경정하는 것이므로, 각 경정함으로 마무리 하셔야 합니다.
3. 권리경정등기는 공동신청이므로, 등기의무자와 등기권리자를 기재합니다. 본 사안은 미성년자가 있어서 법정대리인으로 특별대리인을 선임하였으므로 특별대리인의 인적사항을 설문에서 주지 않았지만 기재하셔야 합니다.

### <신청서 을지>

1. 취득세와 등기신청수수료를 납부하여야 하며, 등기필정보나 등기필증을 제공할 수 없다는 표현이 없으므로, 등기필증을 제공하여야 합니다.
2. 상속증명서면은 기본적으로 제출을 하셔야 하고, 재외국민인 김일녀가 상속재산분할협의위임을 하였으므로, 위임장을 제출하여야 합니다. 또한 미성년자인 김이남에 대한 특별대리인 선임심판서 등을 제공하여야 합니다. 그들의 인감증명서도 규칙 제60조 제1항과 규칙 제61조를 적절히 사용하시면서 서술하셔야 합니다.
3. 규칙 제46조 제1항 제6호와 동일인증명서면으로 제공하는 주소증명서면을 제공하여야 하면 이 부분은 특히 제출근거에서 잘 서술을 하셔야 합니다.
4. 일부말소의미의 경정등기는 등기상 이해관계인의 승낙서 제공 논점은 정말 중요한 부분입니다. 제출근거뿐만 아니라 제출시 근거당권설정등기는 직권말소됨을 언급해 주시면 더욱 좋을 것 같습니다.
5. 공동신청사건을 법무사가 위임을 받았으므로, 자필서명정보를 제공하여야 합니다.

## 제30회 법무사 2차 등기신청서작성실무 시험평

이번 문제는 재외국민, 미성년자, 일부말소의미의 경정등기, 상속등기 경정... 등 많은 논점이 있어서 쓸 내용이 너무 많은 신청서 문제였습니다.

논술문제보다도 신청서 문제가 더 힘드시지 않았을까 생각해봅니다.

올해 논술 문제 2번과 겹치는 논점이 많아서 신청서가 낫설지는 않았겠지만, 막상 작성하고 나오셨지만... 불안한 마음이 가득하실겁니다.

시험은 상대평가입니다. 신청서는 논술과 땀해야 땀수 없는 관계입니다. 많이 작성하고, 논술로 꼭 확인하는 작업을 반드시 해야 합니다.

다들 너무 수고 많으셨습니다. 상속은 영원한 테마입니다. 실무에서든 시험으로도요.

화살은 쏘아진 상태입니다. 매일매일 기도하는 심정으로 보내시리라 생각이 듭니다. 모든 것이 합격하신 분들이 걸어오신 길입니다. 고통스러울지라도 많은 합격자들이 거쳐온 길이라고 생각하시면 조금은 가벼워지지 않을까 생각해봅니다.

추워지는 가을날씨 다들 건강 꼭 챙기시기 바랍니다. 저도 더욱 시험에 근접한 문제를 만들고자 노력하겠습니다.

감사합니다.

## 소유권경정등기신청

접 수	년 월 일	처 리 인	등기관 확인	각종 통지
	제 호			

### 부동산의 표시

**1동의 건물의 표시**

서울특별시 서초구 반포동 151, 151-1 장미아파트상가1동  
 [도로명 주소] 서울특별시 서초구 반포로 61

**전유부분의 건물의 표시**

건물의 번호 : 제1동 제1층 제103호  
 구 조 : 철근콘크리트구조  
 면 적 : 32㎡

**대지권의 표시**

**대지권의 목적인 토지의 표시**

1. 서울특별시 서초구 반포동 151 대 1320㎡
2. 서울특별시 서초구 반포동 151-1 대 680㎡

대지권의 종류 : 1,2 소유권대지권

대지권의 비율 : 2000분의 18

이 상

등기원인과 그 연월일	2024년 10월 31일 협의분할			
등 기 의 목 적	4번 소유권경정			
경정할 사항	별지 기재와 같음.			
구분	성 명 (상호·명칭)	주민등록번호 (등기용등록번호)	주 소 (소 재 지)	지 분 (개인별)
등 기 의 무 자	이을순	650313 - 2033012	서울특별시 서초구 반포로 60, 102 동 801호(반포동, 장미아파트)	
등 기 권 리 자	김일녀	950317 - 2077012	미국 캘리포니아 로스앤젤레스 노 스힐스 하스켈 애비뉴 9560	2분의 1
	김이남 위 김이남은 미성년자이므로 법정대리인인 특별대리인 000	061221 - 3035332	서울특별시 서초구 반포로 60, 102 동 801호(반포동, 장미아파트)  (주소 생략)	2분의 1

등 록 면 허 세	금	원
지 방 교 육 세	금	원
세 액 합 계	금	원
등 기 신 청 수 수 료	금	원
	납부번호 :	
	일괄납부 :	건 원
등기의무자의 등기필정보		
부동산고유번호		
성명(명칭)	일련번호	비밀번호
첨 부 서 면 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">간 인</span>		
· 취득세영수필확인서	1통	· 상속재산분할협의서 1통
· 등기신청수수료영수필확인서	1통	· 인감증명서 4통
· 등기필증	1통	· 위임장 1통
· 기본증명서(상세)	4통	· 재외국민등록부등본(김일녀) 1통
· 가족관계증명서(상세)	4통	· 주민등록표초본(피상속인,상속인,특별대리인) 5통
· 친양자입양관계증명서(상세)	1통	· 번역문(공증) 1통
· 제적등본	1통	· 승낙서(주식회사무지개은행 인감날인) 1통
· 상속재산분할협의위임장(김일녀인감날인,인증)	1통	· 자필서명정보 1통
2024년 11월 1일		
위 신청인	인 (전화: )	
	인 (전화: )	
(또는)위 대리인	법무사 홍길동 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">직 인</span> (전화: 02)567-1234)	
서울특별시 서초구 법원로 23(서초동)		
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.

## 별 지

간 인

경정할 사항 : 2024년 2월 3일 접수 제16500호로 경료한 순위번호 4번의 등기원인을 “상속”에서 “협의분할에 의한 상속”으로, 권리자 및 기타사항란 “공유자 지분 7분의 3 이을순 650313-2033012 서울특별시 서초구 반포로 60, 102동 801호(반포동, 장미아파트) 지분 7분의 2 김일녀 950317-2077012 미국 캘리포니아 로스앤젤레스 노스힐스 하스켈 에비뉴 9560 지분 7분의 2 김이남 061221-3035332 서울특별시 서초구 반포로 60, 102동 801호(반포동, 장미아파트)”를 “공유자 지분 2분의 1 김일녀 950317-2077012 미국 캘리포니아 로스앤젤레스 노스힐스 하스켈 에비뉴 9560 지분 2분의 1 김이남 061221-3035332 서울특별시 서초구 반포로 60, 102동 801호(반포동, 장미아파트)”로 각 경정함.

## 제출근거에 대한 설명

1. 취득세영수필확인서 및 등기신청수수료영수필확인서(법 제22조 제3항 등).  
김일녀와 김이남이 취득하게 된 지분에 대한 취득세 등과 등기신청수수료를 납부한 그 영수필확인서를 제출하여야 한다.
2. 등기필증 (법 제50조 제2항 등)  
공동으로 권리에 관한 등기를 신청하는 경우 등기의무자의 등기필정보(등기필증)를 제공하여야 한다. 본 사안에서는 등기필정보를 제공하지 않고, 제공할 수 없다는 표현도 없으므로, 등기필증을 제공하기로 한다. 이을순이 상속등기 후 교부받은 등기필정보를 제공하여야 한다.
3. 상속증명서면 및 특별대리인심판서정본, 상속재산분할협의위임장, 상속재산분할협의서, 인감증명서 (규칙 제46조 제1항 제1호, 규칙 제61조 제3항 등)
  - ① 피상속인의 사망일자와 상속인들의 범위를 확정하기 위해 피상속인 김갑동의 기본증명서, 가족관계등록사항증명서, 친양자입양관계증명서, 제적등본과 상속인들의 기본증명서, 가족관계증명서를 제공하여야 한다.
  - ② 공동상속인인 친권자가 상속재산을 전혀 취득하지 못한다고 할지라도 공동상속인인 미성년자간의 상속재산분할협의는 이해상반행위에 해당하므로, 미성년자 김이남의 법정대리인으로 특별대리인을 선임하여야 한다(예규 제1088호). 이를 증명하기 위해 미성년자의 기본증명서, 가족관계증명서외에 특별대리인선임심판서를 제공하여야 한다.
  - ③ 공동상속인인 김일녀가 공동상속인인 이을순에게 상속재산분할협의위임이 가능하다. 그 위임장에는 대상 부동산표시와 위임범위, 위임인과 수임인을 특정하여야 한다. 또한 위임인인 김일녀가 인감이나 서명을 하여야 하되, 그 위임장을 제외공관에서 인증을 받은 경우 인감증명서를 제출할 필요가 없으나 본 사안에서는 제공하기로 한다.
  - ④ 상속재산분할협의서에는 상속인 전원의 인감날인이 요구된다. 따라서 공동상속인 이을순, 김일녀의 대리인 이을순, 김이남의 법정대리인인 특별대리인이 상속재산분할협의서에 인감을 날인하고 그 인감증명을 제공하여야 한다(규칙 제60조 제1항 제6호 및 제2항, 규칙 제61조 제2항 및 제3항 등)
4. 위임장 (규칙 제46조 제1항 제5호) 및 자필서명정보 (규칙 제46조 제1항 제8호)
  - ① 위임장에는 부동산의 표시, 위임인, 수임인 등을 기재하여야 하며, 등기의무자인 이을순과 등기권리자인 김일녀, 김이남으로 위임을 받은 이을순과 특별대리인이 표시가 되어 있어야 한다. 다만 인감을 날인할 필요는 없다.
  - ② 공동신청사건을 자격자대리인에 위임하였으므로, 법무사 홍길동은 등기기록에 소유권자로 기록된 이을순을 확인하고 자필서명한 정보를 제공하여야 한다.
5. 등기권리자의 주소와 등록번호를 증명하는 서면 (규칙 제46조 제1항 제6호 등)
  - (1) 김일녀와 김이남에 대하여
    - ① 새롭게 기록되는 김일녀와 김이남의 주소와 등록번호를 증명하는 서면을 제공하여야 한다.
    - ② 김일녀의 주민등록번호를 증명하기 위해 말소자 초본, 주소를 증명하기 위해 재외국민등록부 등본을 제공하면 된다.

③ 김이남의 주민등록표초본을 제공하여야 한다.

(2) 피상속인 김갑동, 이을순, 특별대리인의 주소증명서면

새롭게 기록되는 등기권리자는 아니지만, 동일인임을 증명하기 위해 그들의 주민등록표초본을 제공하여야 한다(선례 제7-76호 등). 사안에서 동일인이라고 주어졌다고 하더라도 등기관은 형식적 심사권한밖에 없으므로, 그에 관한 서류를 제공하여야 한다. 실무상도 제공하고 있다.

6. 승낙서 및 인감증명서 (규칙 제60조 제1항 제7호 등)

본 사안은 일부말소의미의 경정등기로 상실되는 지분만에 대해 근저당권설정등기가 되어 있는 바, 경정등기로 인하여 등기기재 형식상 손해를 입을 염려가 있는 근저당권자는 등기상 이해관계인에 해당한다. 따라서 근저당권자 주식회사 무지개은행의 인감을 날인한 승낙서와 그 인감증명서를 반드시 제공하여야 한다. 경정등기시 근저당권설정등기는 직권말소된다.

7. 유효기간 (규칙 제62조)

위 서면 중 가족관계증명서, 인감증명서 등은 발행일로부터 3개월 이내일 것을 요한다.