

# 부동산등기법 1차 기본서(제3판) 추록본(2024년 1월 15일 발행)

※ 추록본은 본문 수정 내용 중 일부를 수록하였으며, 소폭 개정된 사항은 포함되어 있지 않습니다.

페이지	수정 후														
제3판 페이지	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="264 258 1124 316">일괄 수정사항</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="264 316 510 363">예규 1154</td> <td data-bbox="510 316 1124 363">→ 예규 1771</td> </tr> <tr> <td data-bbox="264 363 510 411">예규 1515</td> <td data-bbox="510 363 1124 411">→ 예규 1773</td> </tr> <tr> <td data-bbox="264 411 510 459">예규 1680</td> <td data-bbox="510 411 1124 459">→ 예규 1775</td> </tr> <tr> <td data-bbox="264 459 510 507">예규 1686</td> <td data-bbox="510 459 1124 507">→ 예규 1778</td> </tr> <tr> <td data-bbox="264 507 510 555">예규 1719</td> <td data-bbox="510 507 1124 555">→ 예규 1779</td> </tr> <tr> <td data-bbox="264 555 510 609">예규 1388</td> <td data-bbox="510 555 1124 609">→ 예규 1782</td> </tr> </tbody> </table>	일괄 수정사항		예규 1154	→ 예규 1771	예규 1515	→ 예규 1773	예규 1680	→ 예규 1775	예규 1686	→ 예규 1778	예규 1719	→ 예규 1779	예규 1388	→ 예규 1782
일괄 수정사항															
예규 1154	→ 예규 1771														
예규 1515	→ 예규 1773														
예규 1680	→ 예규 1775														
예규 1686	→ 예규 1778														
예규 1719	→ 예규 1779														
예규 1388	→ 예규 1782														
p.16 상10줄~14줄 교체	<p>(1) 부동산표시에 관한 등기(사실의 등기)</p> <p>부동산의 물리적 현황에 관한 사항인 부동산의 표시에 관한 사항을 등기부의 표제부에 기록하는 등기를 말한다.</p> <p><b>토지</b>의 경우에는 토지의 '소재, 지번, 지목, 면적'을(법 제34조), <b>건물</b>의 경우에는 '소재, 지번, 건물명칭, 건물번호, 종류, 구조, 면적, 부속건물의 표시'를(법 제40조 제1항) 표제부에 기록한다. 이를 강학상 '사실의 등기'라고도 한다.</p>														
p.24 상14줄 아래 추가	<p>4) 기타</p> <p>어느 토지에 대하여 <b>소유권보존등기</b>가 경료되어 있는 경우에 특별한 사정이 없는 한 그 원인과 절차에 있어서 <b>적법하게 경료된 것으로 추정</b>되므로, 지적공부 소관청에는 이에 대한 <b>토지대장이 비치되어 있었다고 보아야 할 것이다. 지적공부에 등록되지 않은 토지</b>(지적공부 멸실로 인한 미복구된 토지는 제외)는 토지로서 존재하지 않거나 특정되지 않은 것으로서 그와 같은 토지에 관한 <b>소유권보존등기</b>는 등기로서 <b>아무런 효력이 없는 것(무효)</b>이라고 할 것이므로[24 법무사], <b>등기명의인</b>은 어느 토지가 토지조사령에 의한 토지조사부 및 그 이후부터 현재까지의 지적공부에 등록된 사실이 없다는 지적공부 소관청의 확인서면과 등기명의인의 인감증명을 첨부하여 당해 토지에 관한 <b>멸실등기의 신청을 할 수 있다</b>(선례 제5-505호).</p>														
p.38 상11줄~28줄 교체	<p>(2) 순위확정의 효력</p> <p><b>다. 적용범위</b></p> <p>(가) 적용되는 경우(갑구 또는 을구)</p> <p>무효등기의 유용은 <b>권리와 관련한 사항</b>에만 인정된다.</p> <p>가) 소유권</p> <p>소유권의 유용은 인정된다.</p> <p>예컨대 갑으로부터 을에게로의 소유권이전등기가 등기원인 없이 된 후 갑과 을 사이에 적법한 매매를 한 경우 그 등기는 유효하다.</p> <p>나) 저당권</p> <p>저당권의 유용도 이해관계인이 없는 한 유효하다고 보는 것이 판례의 입장이다.</p> <p>유효하게 등기된 <b>저당권의 피담보채권이 변제 등으로 인하여 소멸하여 저당권이 소멸하고 저당권설정등기가 무효로 된 후에 동일한 내용의 채권이 새로</b></p>														

성립된 경우에는 그 저당권설정등기의 유용합의 이전에 등기기록상 새로 이해관계를 갖게 된 제3자가 없는 때에 한하여 무효인 저당권설정등기를 새로운 채권을 담보하는 저당권설정등기로 유용할 수 있다(대판 1994.1.28, 93다31702).

채권자가 채무자와 사이에 근저당권설정계약을 체결하였으나 그 계약에 기한 근저당권설정등기가 채권자가 아닌 제3자의 명의로 경료되고 그 후 다시 채권자가 위 근저당권설정등기에 대한 부기등기의 방법으로 위 근저당권을 이전받았다면 특별한 사정이 없는 한 그때부터 위 근저당권설정등기는 실체관계에 부합하는 유효한 등기로 볼 수 있다(대판 2007.1.11, 2006다50055 판결). [24 법무서]

다) 가등기

가등기의 유용도 이해관계인이 없는 한 유효하다고 보는 것이 판례의 입장이다.

당사자가 실제적 권리의 소멸로 인하여 무효로 된 가등기를 이용하여 거래를 하기로 하였다면 그 구등기에 부합하는 가등기설정계약의 합의가 있어 구등기를 유용하기로 하고 거래를 계속하기로 한 취지라고 해석함이 타당하여 위 등기유용합의 이전에 등기상 이해관계 있는 제3자가 나타나지 않는 한 위 가등기는 원래의 담보채무소멸후에도 유효하게 존속한다(대판 1986.12.9, 86다카716).

나. 일반적인 효력

(가) 소유권보존등기 명의인이 동일인인 경우

‘1부동산 1등기기록주의’ 원칙상 먼저 한 것이 유효하고 뒤에 한 등기는 무효라는 것이 판례의 태도이다.

동일부동산에 관하여 동일인 명의로 중복보존등기가 경료된 경우 부동산등기법이 1물1용지주의를 채택하고 있는 이상 뒤에 경료된 등기는 무효이고 이 무효인 등기에 터잡아 타인명의로 소유권이전등기가 경료되었다고 하더라도 실체관계에 부합하는 여부를 가릴 것 없이 이 등기 역시 무효이다(대판 1983.12.13, 83다카743).

(나) 소유권보존등기 명의인이 동일인이 아닌 경우

먼저 이루어진 보존등기가 원인무효가 아닌 한 뒤에 된 소유권보존등기는 실제적 권리관계에 부합하는 등기라 할지라도 ‘1부동산 1등기기록주의’의 원칙상 무효라고 한다.

동일 부동산에 관하여 등기명의인을 달리하여 중복된 소유권보존등기가 경료된 경우에는 먼저 이루어진 소유권보존등기가 원인무효가 되지 아니하는 한 뒤에 된 소유권보존등기는 비록 그 부동산의 매수인에 의하여 이루어진 경우뿐만 아니라 그 명의인이 당해 부동산의 소유권을 일시적으로 취득하였다 하더라도 1부동산 1용지주의를 채택하고 있는 부동산등기법 아래에서는 무효라고 해석함이 상당하다(대판 1999.9.21, 99다29084).

2. 판결에 의한 중복등기의 해소는 중복등기라고 인정되는 어느 한 등기기록의 모든 등기를 말소한 후 그 등기기록을 폐쇄하므로 중복등기가 영구적으로 해소되지만 부동산등기법과 규칙(토지)에 따른 중복등기의 정리는 잠정적 해소에 불과하여 실체의 권리관계에 영향을 미치지 아니한다(규칙 제33조 제2항). [24 등기사기

보2) / II 법무서

따라서 판결에 의한 중복등기 말소등기신청의 경우 부동산등기규칙의 중복등기의 정리에 관한 사무처리 지침에 따른 등기용지 폐쇄방법에 의할 수는 없다.

III 법무서

3. 중복등기라는 이유로 폐쇄된 등기기록의 등기명의인이 진정한 소유자임이 확인된 경우에는 그 등기기록이 부활하고 다른 등기기록이 중복등기로 인정되어 폐쇄된다.

4. 중복등기의 정리는 중복등기가 되어 있는 등기용지 중 하나는 남겨두고 나머지는 쓰지 못하게 하는 방법에 의한다. III 법무서

「등기능력 있는 물건 여부의 판단에 관한 업무처리지침」(예규 1086)은 보다 구체적으로 “건축법상 건축물에 관하여 건물로서 소유권보존등기를 신청한 경우, 등기관은 그 건축물이 토지에 견고하게 정착되어 있는지(정착성), 지붕 및 주벽 또는 그에 유사한 설비를 갖추고 있는지(외기분단성), 일정한 용도로 계속 사용할 수 있는 것인지(용도성) 여부를 당사자가 신청서에 첨부한 건축물대장등본 등에 의하여 종합적으로 심사하여야 하고, 건축물대장등본 등에 의하여 건물로서의 요건을 갖추었는지 여부를 알 수 없는 경우, 등기관은 신청인으로 하여금 소명자료로서 당해 건축물에 대한 사진이나 도면을 제출하게 하여 종합적으로

p.41  
상5줄~21줄  
교체

p.42  
상1줄~13줄  
교체

p.53  
상5줄~14줄  
교체

판단하여야 하며<sup>17</sup> 법무사, 그래도 건물인지 여부를 판단하기 어려운 경우에는 예규의 예시와 기존의 선례 등을 참고하되 그 물건의 이용상태 등을 고려하여 (위 소명자료 참조) 등기관이 개별적, 구체적으로 판단하여야 한다.”고 규정하였다.

최신선례에 따르면, 건축물대장의 주용도란에 ‘제1종근린생활시설(전기차충전소)’로 기재된 건축물대장만을 첨부한 소유권보존등기신청이 있는 경우 등기관은 건축물대장만으로는 건물로서의 요건을 갖추었는지 여부를 알 수 없을 것이므로, 신청인으로 하여금 당해 건축물에 대한 사진이나 도면을 제출하게 함으로써 지붕과 주벽 또는 그에 유사한 설비를 갖췄는지 등을 심사하여 외기분단성이 없는 건축물에 대한 소유권보존등기신청이 수리되지 않도록 하여야 한다(선례 제202410-3호).

p.54  
표 안에 ⑥  
추가

외기  
분단성

- ⑤ 개방형 측사
- ⑥ 실내 테니스장

p.56  
표의 맨아래  
⑫, ⑬  
추가

- ⑫ 실내 테니스장 - ○  
일반건축물대장에 등록된 제2종근린생활시설(실내 테니스장)이 철근콘크리트 기초 위에 설치됨으로써 토지에 견고하게 부착되어 있고, 내진설계, 하수처리 시설, 일반철골조(H빔) 기둥 및 판넬 지붕을 갖추고 있으며, 네 면 중 두 면(북쪽 및 남쪽) 및 나머지 두 면 중 1/3 가량에 두께 100mm의 판넬이 설치되어 있고 나머지 2/3 가량은 개·폐가 가능하도록 인장강도 250kgf/5cm 및 200kgf/5cm의 천막이 설치되어 운동 시에만 위 천막을 개방하고 야간이나 휴일 등에는 폐쇄하는 경우, 재료의 내구성 및 건축물의 이용 목적 등을 고려하였을 때 위 건축물이 자연력으로부터 보호를 다하였다고 인정될 수 있으므로 주벽이 갖추어진 건축물로서 등기능력 있는 건물로 인정될 수 있다. 다만 구체적인 사건에서 등기능력 있는 건물인지 여부는 담당 등기관이 판단할 사항이다(선례 제202402-1호).
- ⑬ 전기차충전소 - △  
건축물대장의 주용도란에 ‘제1종근린생활시설(전기차충전소)’로 기재된 건축물대장만을 첨부한 소유권보존등기신청이 있는 경우 등기관은 건축물대장만으로는 건물로서의 요건을 갖추었는지 여부를 알 수 없을 것이므로, 신청인으로 하여금 당해 건축물에 대한 사진이나 도면을 제출하게 함으로써 지붕과 주벽 또는 그에 유사한 설비를 갖췄는지 등을 심사하여 외기분단성이 없는 건축물에 대한 소유권보존등기신청이 수리되지 않도록 하여야 한다(선례 제202410-3호).

p.67  
상7줄~14줄  
교체

## II. 등기소의 관할

### 1. 원칙

등기사무는 부동산의 소재지를 관할하는 지방법원, 그 지원(支院) 또는 등기소(이하 “등기소”라 한다)에서 담당한다. [24 법무사 / 19 등기서기보]

지방법원 관내에 설치할 등기소와 그 관할구역은 「등기소의 설치와 관할구역에 관한 규칙」에서 정하고 있다. 등기소의 관할은 대체로 행정구역인 시·군·구를 기준으로 정해져 있다.

### 2. 예외

#### (1) 관련 사건의 관할에 관한 특례(법 제7조의 2)

개정 법률에서는 등기신청인의 시간적·경제적 부담을 완화하기 위하여 관할 등기소가 다른 여러 개의 부동산과 관련하여 등기목적과 등기원인이 동일한 등기신청 등이 있는 경우에는 그 중 하나의 관할 등기소에서 해당 신청에 따른 등기사무를 담당할 수 있도록 하기 위하여 아래의 규정이 신설되었다. [본조신설 2024. 9. 20., 시행일: 2025. 1. 31.]

- ① 관할 등기소가 다른 여러 개의 부동산과 관련하여 등기목적과 등기원인이 동일하거나 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 등기신청이 있는 경우에는 그 중 하나의 관할 등기소에서 해당 신청에 따른 등기사무를 담당할 수 있다.

- ② 등기관이 당사자의 신청이나 직권에 의한 등기를 하고 다음 각호에서 정하는 바에 따라 다른 부동산에 대하여 등기를 하여야 하는 경우에는 그 부동산의 관할 등기소가 다른 때에도 해당 등기를 할 수 있다.
  - 1. 등기관이 승역지에 지역권설정의 등기를 하였을 때에는 직권으로 요역지의 등기기록에 다음 각 호의 사항을 기록하여야 한다(법 제71조).
  - 2. 등기관이 1개 또는 여러 개의 부동산에 관한 권리를 목적으로 하는 저당권설정의 등기를 한 후 동일한 채권에 대하여 다른 1개 또는 여러 개의 부동산에 관한 권리를 목적으로 하는 저당권설정의 등기를 할 때에는 그 등기와 종전의 등기에 각 부동산에 관한 권리가 함께 저당권의 목적으로 제공된 뜻을 기록하여야 한다(법 제78조 제4항).
  - 3. 여러 개의 부동산에 관한 권리를 목적으로 하는 전세권설정의 등기를 하는 경우에도 위 2.를 준용한다(법 제72조 제2항).
  - 4. 기타 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 다른 부동산에 대하여 등기를 하여야 하는 경우
- ③ 제1항의 등기를 신청하는 경우의 신청정보 제공방법과 같은 항 및 제2항에 따른 등기사무의 처리 절차 및 방법 등에 관하여 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다.

(2) 상속·유증 사건의 관할에 관한 특례(법 제7조의 3)

- 등기신청인의 시간적·경제적 부담을 완화하기 위하여 상속·유증으로 인한 등기신청의 경우에는 부동산의 관할 등기소가 아닌 등기소에서도 그 신청에 따른 등기사무를 담당할 수 있도록 하기 위하여 아래의 규정이 신설되었다. [본조신설 2024. 9. 20., 시행일: 2025. 1. 31.]
- ① 상속 또는 유증으로 인한 등기신청의 경우에는 부동산의 관할 등기소가 아닌 등기소도 그 신청에 따른 등기사무를 담당할 수 있다.
  - ② 제1항에 따른 등기신청의 유형과 등기사무의 처리 절차 및 방법 등에 관하여 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다.

(3) 관할 등기소의 지정(법 제7조 제2항)

(4) 관할의 위임(법 제8조)

대법원장은 천재지변, 등기업무량, 교통사정 등 등기사무 처리의 편의를 고려하여 어느 등기소의 관할에 속하는 사무를 다른 등기소에 위임하게 할 수 있다(법 제8조). [24 법무새] 이 경우에는 관할의 위임을 받은 등기소만이 관할권을 갖게 된다.

(5) 관할의 변경 등(법 제9조, 예규 1433)

1) 관할변경의 경우

가. 의의

관할의 변경이란 행정구역의 변경이나 등기소의 신설·폐지 등으로 인하여 어느 부동산의 소재지가 다른 등기소의 관할로 바뀌는 것을 말한다. 이렇게 어느 부동산의 소재지가 다른 등기소의 관할로 바뀌었을 때에는 종전의 관할 등기소는 전산정보처리조직을 이용하여 그 부동산에 관한 등기기록의 처리권한을 다른 등기소로 넘겨주는 조치를 하여야 한다(법 제9조). [24 법무새]

(6) 관할 위반의 등기

3. 등기사무의 정지(법 제10조)

대법원장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 등기소에서 정상적인 등기사무의 처리가 어려운 경우에는 기간을 정하여 등기사무의 정지를 명령하거나 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 등기사무의 처리를 위하여 필요한 처분을 명령할 수 있고, 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 정지명령에 관한 권한을 법원행정처장에게, 처분명령에 관한 권한을 법원행정처장 또는 지방법원장에게 위임할 수 있다(법 제10조). [전문개정 2024. 9. 20., 시행일: 2025. 1. 31.]

- 1. 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호의 재난이 발생한 경우

p.68  
하14줄~하2줄  
교체

p.70  
상12줄~17줄  
교체

	<p>2. 정전 또는 정보통신망의 장애가 발생한 경우</p> <p>3. 그 밖에 제1호 또는 제2호에 준하는 사유가 발생한 경우</p> <p>등기소가 화재나 수해를 입었거나 또는 사변 등으로 실제 등기사무의 처리가 불가능하게 되었을 경우에 등기사무의 정지를 명령할 수 있는 것이다.</p> <p><b>정지기간 중에 한 등기는 무효이며, 이는 법 제29조 제2호의 사건이 등기할 것이 아닌 경우에 해당하므로, 이를 간과하고 경로된 등기는 당연무효로서 직권말소 및 이의신청의 대상이 된다.</b></p>
<p>p.86 상1줄~5줄 교체</p>	<p>(3) 폐기</p> <p><b>장부의 보존기간</b>은 해당 연도의 다음 해부터 기산한다(규칙 제25조 제2항). [24 등기서기보]</p> <p><b>보존기간이 만료된 장부 또는 서류는 지방법원장의 인가(등기소의 사무를 지원장이 관장하는 경우에는 지원장)를 받아 보존기간이 만료되는 해의 다음 해 3월 말까지 폐기한다(규칙 제25조 제3항).</b> [24 등기서기보 / 20 법무사 / 18 등기주사보]</p>
<p>p.86 상13줄~22줄 교체</p>	<p>(1) 등기부 등의 이동금지</p> <p>1) 등기부와 그 부속서류의 이동금지</p> <p><b>등기부</b>는 등기정보중앙관리소에 보관·관리하여야 하며(규칙 제10조 제1항), <b>전쟁·천재지변이나 그 밖에 이에 준하는 사태를 피하기 위한 경우 외에는 그 장소 밖으로 옮기지 못한다(법 제14조 제3항).</b> 폐쇄등기부도 같다(규칙 제10조 제2항).</p> <p><b>등기부의 부속서류</b>는 등기부의 일부로 보는 <b>신탁원부, 공동담보(전세)목록</b> 등이며, <b>전쟁·천재지변이나 그 밖에 이에 준하는 사태를 피하기 위한 경우 외에는 등기소 밖으로 옮기지 못한다(법 제14조 제4항).</b> [24 등기서기보] 따라서 등기부나 등기부의 부속서류는 법원의 송부명령이나 송부촉탁이 있어도 반출할 수 없으며, 영장에 의한 수사기관의 압수요청이 있더라도 이에 응해서는 아니 된다.</p>
<p>p.94 상19줄~25줄 교체</p>	<p><b>다. 인터넷을 이용한 발급절차</b></p> <p><b>인터넷에 의하여 발급하는 등기사항증명서의 종류는 등기사항전부증명서(말소사항 포함)·등기사항전부증명서(현재 유효사항)·등기사항일부증명서(특정인 지분)·등기사항일부증명서(현재 소유현황)·등기사항일부증명서(지분취득 이력)로 한다.</b> [21 법무사 / 10 법무사] 다만 등기기록상 갑구 및 을구의 <b>명의인이 500인 이상인 경우</b> 등과 같이 등기기록의 분량과 내용에 비추어 인터넷에 의한 열람 또는 발급이 적합하지 않다고 인정되는 때에는 이를 <b>제한할 수 있다(예규 1775).</b></p> <p>다만, <b>모바일 기기</b>에서 사용되는 인터넷등기소 <b>애플리케이션</b>에 의하여 발급할 수 있는 전자등기사항증명서의 종류는 <b>등기사항전부증명서(말소사항 포함)·등기사항전부증명서(현재 유효사항)</b>로 한다(예규 1775).</p>
<p>p. 101 상4줄~9줄 교체</p>	<p>6) 열람거부에 대한 이의신청</p> <p>열람신청인은 「부동산등기법」 제100조에 따라 열람을 거부하는 처분에 대하여 그 처분을 한 등기관이 속한 지방법원(관할 지방법원)에 이의신청을 할 수 있다. 이의신청은 이의신청서를 해당 등기소에 제출하는 방법으로 하거나 전자정보처리조직을 이용하여 이의신청정보를 보내는 방법으로 하며, 서면으로 이의신청하는 경우에는 이의신청서에 이의신청인의 성명·주소, 이의신청의 대상이 된 열람을 거부하는 처분, 이의신청의 취지와 이유, 신청연월일 및 관할 지방법원의 표시를 기재하고, 기명날인 또는 서명하여야 한다.</p>
	<p>나) 등기신청할 수 없는 판결의 예시</p> <p>① 이행판결이 아닌 경우</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 매매계약이 무효라는 <b>확인판결</b>에 의한 소유권이전등기의 말소등기신청(선례 1-494)[20 등기서기보]</li> <li>2. <b>소유권확인판결</b>에 의한 소유권이전등기의 신청(선례 4-217)</li> <li>3. <b>통행권확인판결</b>에 의한 지역권설정등기의 신청(선례 7-332)</li> </ol>

p.122  
하5줄  
~  
p.124  
상9줄  
교체

4. 형성판결의 경우에도 공유물분할판결이 아닌 한 원칙적으로 단독신청을 할 수 없다.
- ㉠ 따라서 **재심의 소에 의하여 재심대상 판결이 취소된 경우 그 재심판결로** 취소된 판결에 의하여 경료된 소유권이전등기의 말소등기 신청을 단독으로 할 수 없다. [23 통기서기보 / 17 법무사]
  - ㉡ 마찬가지로 화해조서에 의하여 갑으로부터 을에게 소유권이전이 된 후 다시 을로부터 병에게 소유권이전등기가 경료되었으나 **준재심에 의하여 위 화해조서가 취소된 경우에도 그 취소판결에 의하여는 을 및 병 명의의 소유권이전등기말소를 신청할 수는 없는 것이므로, 을과 병이 말소등기 절차에 응하지 않을 때에는 을 및 병을 상대로 각 소유권이전등기말소의 이행을 명하는 판결을 받아야만 그 등기말소를 신청할 수 있다.** [10 법무사]
5. 원고가 **피고의 주소를 허위로 기재하여** 소송서류 및 판결정본을 그곳으로 송달하게 한 소위 **사위판결**에 의하여 소유권이전등기가 경료된 후 **상소심 절차에서 그 사위판결이 취소·기각된 경우, 그 취소·기각 판결에는 등기절차의 이행을 명하는 취지가 나타나지 아니하므로 그 취소·기각판결에 의하여는 위 소유권이전등기의 말소등기를 단독으로 신청할 수 없다.** 따라서 당사자가 공동으로 신청하거나 등기의무자가 협조하지 아니하는 때에는 다시 **소유권이전등기말소등기절차의 이행을 명하는 판결을 받아** 단독으로 그 말소등기를 신청할 수 있다(선례 4-486, 예규 1692). [24 통기서기보 / 22 법무사 / 9 법무사]
6. 실종신고취소심판의 경우

민법 제29조(실종선고의 취소)

- ㉠ **실종자의 생존한 사실 또는 전조의 규정과 상이한 때에 사망한 사실의 증명이 있으면** 법원은 본인, 이해관계인 또는 검사의 청구에 의하여 **실종선고를 취소**하여야 한다.  
그러나 실종선고후 그 취소전에 선의로 한 행위의 효력에 영향을 미치지 아니한다.
- ㉡ 실종선고의 취소가 있을 때에 **실종의 선고를 직접원인으로 하여 재산을 취득한 자가 선의인 경우에는 그 받은 이익이 현존하는 한도에서 반환할 의무가 있고 악의인 경우에는 그 받은 이익에 이자를 붙여서 반환하고 손해가 있으면 이를 배상**하여야 한다.

- ㉠ 「부동산등기법」 제23조 제4항 전단의 ‘판결’이란 ‘등기절차의 이행 또는 인수를 명하는 판결’을 의미하므로, 실종신고취소심판은 「부동산등기법」 제23조 제4항 전단의 ‘판결’에 해당하지 아니한다. 따라서 실종선고를 받은 자에 대한 **실종신고취소심판이 있었다고 하더라도** 실종선고를 받은 자가 실종신고취소심판서를 첨부하여 **단독으로 실종의 선고를 직접원인으로 하여 재산을 취득한 자 명의로** 마쳐진 등기의 말소등기를 신청할 수는 없다(선례 제202405-2호).
- ㉡ 실종신고취소심판에 따라 **가족관계등록부가 정리되어 있을 경우에는 실종선고를 받은 자가 실종의 선고를 직접원인으로 하여 재산을 취득한 자와 공동으로 그 명의로** 마쳐진 등기의 말소등기를 신청하는 경우 등 그 실종신고취소에 따른 등기 시 당해 실종신고취소심판정본을 첨부할 필요는 없다(선례 제202405-3호). 즉, 가족관계등록사항별증명서를 제공하면 족하다.
- ㉢ 이행판결이라도 등기신청절차의 이행을 명하는 판결이 아닌 경우
  1. “○○재건축조합의 조합원 지위를 양도하라”와 같은 판결
  2. “소유권지분 10분의 3을 양도한다”라고 한 화해조서 [20 통기서기보 / 15 법무사]
  3. “소유권이전등기절차에 필요한 서류를 교부한다”라고 한 화해조서 [20 통기서기보 / 15 법무사]
- ㉣ 신청서에 기재하여야 할 필요적 기재사항이 판결주문에 명시되지 아니한 경우
  1. 전세권설정등기를 명하는 판결주문에 필요적 기재사항인 전세금이나 전세권의 목적인 범위가 명시되지 아니한 경우 [22 법무사 / 15 법무사]  
(따라서 전세권설정등기를 명하는 판결 주문에 **존속기간은 명시되어 있지 않지만 전세금과 전세권의 목적인 범위가 명시되어 있다면** 이 판결에 의

하여 등기권리자는 단독으로 전세권설정등기를 신청할 수 있다. [20 등기서기보]

2. 근저당권설정등기를 명하는 판결주문에 필요적 기재사항인 채권최고액이나 채무자가 명시되지 아니한 경우 [23 법무사 / 20 법무사 / 12 법무사 / 9 법무사]

다) 판결에 준하는 집행권원

여기서의 판결은 조정조서 등 판결에 준하는 집행권원을 포함한다.

- ① 화해조서, 민사조정조서, 가사조정조서 [24 등기서기보], 인낙조서, 등도 그 내용에 등기의무자의 등기신청에 관한 의사표시의 기재가 있는 경우에는 등기권리자가 단독으로 등기를 신청할 수 있다.
- ② 화해권고결정, 조정에 갈음하는 결정 등도 그 내용에 등기의무자의 등기신청에 관한 의사표시의 기재가 있는 경우에는 등기권리자가 단독으로 등기를 신청할 수 있다.
- ③ 중재판정에 의한 등기신청은 집행결정을, 외국판결에 의한 등기신청은 집행판결을 각각 첨부하여야만 단독으로 등기를 신청할 수 있다. [16 법무사 / 9 법무사]

**라. 공유물분할판결**

(가) 일부 공유자의 지분을 기초로 한 제3자 명의의 새로운 등기(단, 공유지분이전등기를 제외한다)가 경료된 경우

공유물분할판결의 변론종결 후 그 판결에 따른 등기신청 전에 일부 공유자의 지분을 기초로 한 제3자 명의의 새로운 등기가 경료된 경우(단, 아래 (나)의 경우를 제외한다)로서 제3자가 「민사소송법」 제218조 제1항의 변론을 종결한 뒤의 승계인에 대하여 위 판결의 기판력이 그에게 미친다는 이유로 다른 공유자가 자신이 취득한 분할부분에 관하여 위 제3자에 대한 승계집행문을 부여받은 경우에는, 그 공유자는 제3자 명의의 등기의 말소등기와 판결에 따른 지분이전등기를 단독으로 신청할 수 있으며, 위 각 등기는 동시에 신청하여야 한다.

(나) 일부 공유자의 지분이 제3자에게 이전된 경우

가) 등기의무자의 승계

공유물분할판결의 변론종결 후 그 판결에 따른 등기신청 전에 일부 공유자의 지분이 제3자에게 이전된 경우로서 제3자가 「민사소송법」 제218조 제1항의 변론을 종결한 뒤의 승계인에 대하여 위 판결의 기판력이 그에게 미친다는 이유로 다른 공유자가 자신이 취득한 분할부분에 관하여 위 제3자에 대한 승계집행문을 부여받은 경우에는, 그 공유자는 제3자 명의의 지분에 대하여 그 제3자를 등기의무자로 하여 곧바로 판결에 따른 이전등기를 단독으로 신청할 수 있다.

나) 등기권리자의 승계

공유물분할판결의 변론종결 후 그 판결의 확정 전에 일부 공유자의 지분이 제3자에게 이전된 경우로서 위 제3자가 「민사소송법」 제218조 제1항의 변론을 종결한 뒤의 승계인에 대하여 위 판결의 기판력이 그에게 미친다는 이유로 종전 공유자가 취득한 분할부분에 관하여 자신을 위한 승계집행문을 부여받은 경우에는, 그 제3자는 다른 공유자 명의의 지분에 대하여 곧바로 자신 앞으로 판결에 따른 이전등기를 단독으로 신청할 수 있다. [21 법무사 / 18 등기주사보]

그런데 등기실무상으로는 1개의 신청서로 1개의 부동산에 관한 여러 개의 등기목적에 대한 등기를 신청하는 경우도 일괄신청의 개념에 포함시키고 있으며, 규칙도 이를 반영하여 규정하고 있다(제47조 제1항 제2호, 제3호). 아래에서는 일괄신청에 대해서 알아보도록 한다.

p.127  
상10줄~하1줄  
교체

p.140  
상3줄~9줄  
교체

(1) 서설

일괄신청이란 일정한 요건을 갖춘 경우 수개의 부동산에 관한 신청정보를 일괄하여 제공하는 것을 말한다. 일정한 경우에는 1개의 부동산에 관하여 수개의 등기신청을 하는 경우도 이에 포함시키고 있다.

(2) 요건

1) 등기원인의 동일

p.140  
상22줄  
~  
p.141  
상24줄  
교체

**가. 법률행위(법률사실)의 내용 및 그 성립일자가 동일할 것**

등기원인의 동일성은 물권변동을 일으키는 법률행위 또는 법률사실의 내용과 그 성립 또는 발생일자가 같다는 것을 말한다.  
예컨대 수개의 부동산에 대하여 하나의 매매계약을 작성한 경우라면 등기원인이 동일한 경우라고 할 수 있다.  
그러나 X 토지는 매매, Y 토지는 중여인 경우 등기원인이 동일하다고 볼 수 없기 때문에 일괄신청을 할 수 없다.

**나. 당사자가 동일할 것**

소유자가 다른 여러 개의 부동산에 대한 일괄신청은 불가능하므로, X 토지는 甲소유이고 Y 토지는 乙소유인 경우에 丙이 해당 토지를 모두 매수하였다면 일괄신청을 할 수 없고 각 부동산별로 등기신청서를 작성하여야 한다. [24 법무사]  
또한 甲과 乙 두 사람이 각각 별도로 피담보채권의 일정 금액씩을 대위변제하고 저당권일부이전등기를 신청하는 경우에는 일괄신청할 수 없다. [23 법무사]  
소유자가 다른 1개의 부동산에 대한 일괄신청은 실무상 가능하므로, X 토지를 甲과 乙이 공유하고 있는 경우에 丙이 매수하였다면 일괄신청을 할 수 있다. 이 경우는 1개의 부동산에 관한 1개의 신청이므로 “1부동산 1신청서”의 원칙에 부합하는 것으로서 허용된다.

**2) 등기목적의 동일**

등기목적(법 제48조 제1항 제2호)의 동일성은 등기할 사항(법 제3조)이 동일한 것을 말한다. 즉 신청하려는 등기의 내용 또는 종류(소유권보존, 소유권이전, 근저당권설정 등)가 동일하다는 것을 말한다.  
예컨대 수개의 부동산에 대하여 모두 소유권이전등기신청을 하는 경우라면 등기목적이 동일한 경우라고 할 수 있다.  
그러나 전세권설정등기와 근저당권설정등기는 등기목적이 다르므로 일괄신청을 할 수 없다. 마찬가지로 동일한 부동산에 관하여 소유권이전등기와 저당권설정등기의 신청은 1개의 등기신청서로 할 수가 없고 별개의 신청서로 하여야 한다. [10 법무사 / 9 법무사] 예컨대, 甲 소유의 X부동산에 대하여 乙 앞으로 소유권이전등기를 신청하면서 동시에 甲을 근저당권자로 하는 근저당권설정등기를 신청하는 경우에는 일괄신청할 수 없다. [23 법무사]

**(나) 인감증명서 등**

관공서는 허위의 등기를 할 염려가 적고 그 진정성이 인정되므로, 인감증명을 제출하여야 하는 자가 관공서인 경우에는 인감증명을 제출할 필요가 없다(규칙 제60조 제3항). [14 등기서기보 / 13 법무사] 즉 관공서가 등기의무자이거나 동의 또는 승낙 권한을 갖는 경우 등에 있어서도 관공서의 인감증명은 제공할 필요가 없다. 따라서, 관공서의 수용에 의한 소유권이전등기의 촉탁, 환지처분에 의하여 지방자치단체에게 귀속된 도로에 대한 소유권이전등기의 촉탁과 같은 관공서의 촉탁에는 인감증명의 제출이 필요하지 않다. [24 법무사]  
여기서의 관공서는 국가 또는 지방자치단체만을 의미하므로 일반적인 공사는 인감증명을 제공하여야 한다(선례 3-213 참조).  
다만 관공서가 등기권리자인 경우에 그 상대방인 등기의무자의 인감증명은 제공하여야 한다. [14 등기서기보] 따라서 관공서가 등기권리자로서 촉탁서에 등기원인을 증명하는 서면과 등기의무자의 승낙서를 첨부하여 단독으로 등기촉탁을 하는 경우(법 제98조 제1항)에는 등기의무자의 인감증명도 함께 제출하여야 한다.

p.150  
상19줄~하3줄  
교체

**1. 목적**

이 예규는 국가 및 지방자치단체 등의 등기명의인 표시에 관한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**2. 국가가 등기권리자인 경우**

**가. 일반적인 경우**

등기권리자의 명칭은 ‘국’으로 하고 관리청으로 소관 중앙관서의 명칭을 덧붙여 기록하되(「국유재산법」 제14조 제2항 참조), 부동산등기용등록번호 및 사무소 소재지는 기록하지 않는다. [19 등기서기보]

p.152  
상3줄  
~  
p.152  
상8줄  
교체

관련 선례

국가철도공단은 별개의 법인격을 가진 법인일 뿐 중앙관서가 아니므로, 국유재산인 부동산의 갑구 권리자 및 기타사항 란에 '소유자 국' '관리청(국가철도공단)'과 같이 기록할 수는 없다(선례 제202310-1호).

나. 국가가 체납처분으로 인한 압류등기의 권리자인 경우  
등기권리자의 명의를 '국'으로 하고 처분청으로 압류한 세무서장을 덧붙여 기록하되, 부동산등기용등록번호 및 사무소 소재지는 기록하지 않는다.

3. 지방자치단체가 등기권리자인 경우

가. 일반적인 경우

1) 광역지방자치단체가 등기권리자인 경우

**광역지방자치단체가 등기권리자인 경우** 「지방자치법」 제2조 제1항 제1호의 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도가 등기권리자인 경우에는 그 명의를 해당 지방자치단체의 명칭으로 하고 부동산등기용등록번호를 함께 기록하되, 사무소 소재지는 기록하지 않는다.

다만, 교육비특별회계 소관의 부동산에 대하여는 소관청으로 교육감을 덧붙여 기록한다(「공유재산 및 물품 관리법」 제9조 제2항 단서 참조). [9 등기서기보]

관련 선례

등기당사자능력은 권리능력자 및 법인 아닌 사단이나 재단에게 인정되는 것으로, '충청북도 교육감'은 시·도의 교육·학예에 관한 사무의 집행기관일 뿐, 등기당사자능력자가 아니다(시·도가 등기당사자능력자임)(선례 제202311-4호).

2) 기초지방자치단체가 등기권리자인 경우

**기초지방자치단체가 등기권리자인 경우** 「지방자치법」 제2조 제1항 제2호의 시·군·구(구는 특별시와 광역시의 관할 구역 안의 구만을 말한다. 이하 '자치구'라 한다)가 등기권리자인 경우에는 그 명의를 해당 지방자치단체의 명칭으로 하고 부동산등기용등록번호를 함께 기록하되, 사무소 소재지는 기록하지 않는다.

다만, 동일한 명칭이 2개 이상 존재하는 시·군(□고성군)이 등기권리자인 경우와 자치구가 등기권리자인 경우에는 등기권리자의 명의를 기록할 때에 괄호 안에 해당 지방자치단체의 상급 지방자치단체의 명칭을 덧붙여 기록한다. [9 등기서기보]

3) 지방자치단체조합이 등기권리자인 경우

**지방자치단체조합이 등기권리자인 경우** 지방자치단체조합이 등기권리자인 경우

「지방자치법」 제159조의 지방자치단체조합이 등기권리자인 경우에는 그 명의를 해당 지방자치단체조합의 명칭으로 하고 부동산등기용등록번호를 함께 기록하되, 사무소 소재지는 기록하지 않는다. [9 등기서기보]

나. 지방자치단체가 체납처분으로 인한 압류등기의 권리자인 경우

지방자치단체의 장이 하부 행정기관에게 지방세의 징수사무를 위임한 때에는 처분청으로 그 행정기관의 명칭을 덧붙여 기록한다.

4. 외국정부가 등기권리자인 경우

등기권리자의 명의를 해당 외국정부의 명칭으로 하고 부동산등기용등록번호를 함께 기록하되, 외국정부의 소재지는 기록하지 않는다.

5. 국제기관이 등기권리자인 경우

등기권리자의 명의를 해당 국제기관의 명칭으로 하고 부동산등기용등록번호와 사무소 소재지를 기록한다.

p.169

하3줄~하1줄  
교체

(2) 객체(등기의 종류)

**전산정보처리조직**을 이용[이동통신단말장치에서 사용되는 애플리케이션(Application)을 통하여 이용하는 경우를 포함한다]하여 신청정보 및 첨부정보를 보내는 방법으로 전자신청이 가능한 등기유형에 관한 사항과 전자신청의 방법은 대법원규칙으로 정한다(법 제24조 제1항 제2호). [5 법무사]

<p>p.175 상13줄~19줄 교체</p>	<p>(2) 취하·각하</p> <p>① <b>전자신청의 취하</b>는 전산정보처리조직을 이용하여 취하정보를 전자문서로 등기소에 송신하는 방법으로 하여야 하며 서면으로 할 수는 없다. 이 경우 전자신청과 동일한 방법으로 사용자인증을 받아야 한다(규칙 제51조 제2항 제2호). [18 등기서기보 / 17 등기주사보 / 15 법원사무관 / 12 법무사 / 10 법무사]</p> <p>② <b>전자신청에 대한 각하 결정의 방식 및 고지방법은 서면신청과 동일한 방법으로 처리한다</b>(예규 제1725호). 따라서, <b>이유를 적은 결정으로 각하처분을 하는데, 등기관은 등기전산시스템을 이용하여 각하결정 원본을 작성·저장한다음 신청인 또는 대리인에게 교부하거나 특별우편송달 방법으로 송달한다.</b> [24 등기서기보 / 22 법무사]</p>
<p>p.191 하10줄 ~ p.192 상4줄 교체</p>	<p>(나) 등기원인에 대한 허가·동의·승낙을 증명하는 정보</p> <p>가) <b>외국인 등이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역·지역에 있는 토지(대지권 포함)를 취득하는 계약을 체결하고 그에 따른 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제9조 제1항에 따른 외국인 토지취득허가증을 첨부정보로서 제공하여야 한다.</b> 다만 <b>국내거소신고를 한 외국국적동포의 경우에는 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제11조 제1항에 따라 제1호의 지역에 있는 토지를 취득하는 경우로 한정한다.</b></p> <p>① 「<b>군사기지 및 군사시설 보호법</b>」 제2조 제6호에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역, 그 밖에 국방목적을 위하여 외국인등의 토지취득을 특별히 제한할 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역</p> <p>② 「<b>문화재보호법</b>」 제2조 제2항에 따른 지정문화재와 이를 위한 보호물 또는 보호구역</p> <p>③ 「<b>자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률</b>」에 따라 지정된 천연기념물등과 이를 위한 보호물 또는 보호구역</p> <p>④ 「<b>자연환경보전법</b>」 제2조 제12호에 따른 생태·경관보전지역</p> <p>⑤ 「<b>야생생물 보호 및 관리에 관한 법률</b>」 제27조에 따른 야생생물 특별보호구역</p>
<p>p.196 하13줄~하1줄 교체</p>	<p><b>라. 기타 서류</b></p> <p>(가) 외국 공문서에 대한 확인을 증명하는 서류</p> <p>가) 첨부정보가 <b>외국에서 발행된 공문서(외국 공증인이 공증한 문서를 포함한다. 이하 같다)인 경우에는 규칙 제46조 제9항에 따라 다음 각 호의 구분에 따른 확인을 받아 등기소에 제공하여야 한다.</b> [21 법무사 / 20 법원사무관]</p> <p>① 「외국공문서에 대한 인증의 요구를 폐지하는 협약」(이하 '<b>협약</b>' 이라 한다)을 체결한 국가(한 국가 내의 특수한 지역을 포함한다, 이하 같다. 체결국의 예: <b>미국, 중국, 일본, 호주, 러시아, 홍콩, 캐나다, 싱가포르</b> 등)에서 발행한 공문서의 경우에는 해당 국가의 아포스티유(Apostille) 발행 권한 기관(예: 외교부, 국무부, 법원, 교육청 등 국가마다 상이함)에서 발행한 <b>아포스티유 확인</b></p> <p>1. 협약을 체결한 <b>미국에서 발행한 공문서</b>를 첨부하여 등기를 신청하는 경우에는 <b>아포스티유(Apostille)</b>를 붙여야 하고, 미국에 주재하는 <b>대한민국 공증담당영사로부터 문서의 확인을 받을 것은 아니다.</b> [24 법원사무관]</p> <p>2. 일본인 <b>甲</b>이 상속재산분할협의를 권한을 <b>乙</b>에게 수여하고 상속재산분할협의 위임장에 인감을 날인하고 <b>일본의 인감증명</b>을 첨부하였다면 이 인감증명은 <b>아포스티유 확인의 대상이 된다.</b> [24 등기서기보]</p> <p>3. 미국인 <b>甲</b>이 상속재산분할협의를 권한을 <b>乙</b>에게 수여하고 상속재산분할협의 위임장에 <b>미국 공증사무실</b>에서 본인이 작성하였다는 뜻의 인증을 받은 경우 이는 <b>아포스티유 확인의 대상이 된다.</b> [24 등기서기보]</p> <p>4. 미국인 <b>甲</b>이 상속재산분할협의를 권한을 <b>乙</b>에게 수여하고 상속재산분할협의 위임장에 <b>미국에 주재하는 한국 공관</b>에서 본인이 작성하였다는 뜻의 인증을 받은 경우 이는 <b>아포스티유 확인의 대상이 아니다.</b> [24 등기서기보]</p> <p>② <b>협약을 체결하지 않은 국가</b>에서 발행한 공문서의 경우에는 「재외공관 공증법」제30조제1항 본문에 따라 <b>해당 국가에 주재하는 대한민국 공증담당영사의 확인</b></p>

<p>p.197 하8줄~하1줄 교체</p>	<p>나) 등기관은 <u>협약가입국 현황(www.0404.go.kr)</u>을 참조하여 가)에 따른 확인이 없는 경우에는 보정을 명하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>① <u>첨부정보가 외국의 외교·영사기관이 작성 또는 공증한 문서인 경우(□ 주한 미국대사관에서 공증받은 문서)</u> 예컨대, 미국인 甲이 상속재산분할협의의 권한을 乙에게 수여하고 상속재산분할협의 위임장에 <b>한국에 주재하는 미국 공관</b>에서 본인이 작성하였다는 뜻의 인증을 받은 경우 이는 <u>아포스티유 확인의 대상이 아니다.</u> [24 등기서기보]</p> <p>② <u>대한민국과 수교를 맺지 않고 또한 위 협약에도 가입하지 않은 국가(□ 쿠바, 시리아)에서 발행된 공문서인 경우</u></p> <p>③ <u>신분증 원본</u></p>
<p>p.198 상1줄~6줄 교체</p>	<p>(나) 번역문</p> <p>등기소에 제공하는 <u>첨부정보가 외국어로 작성된 경우에는</u> 규칙 제46조 제8항에 따라 번역문을 붙여야 한다. 번역문에는 번역인이 원문과 다름이 없다는 뜻과 번역인의 성명 및 주소를 기재하고 <u>날인 또는 서명하여야 하며 번역인의 신분증 사본을</u> 제공하여야 한다. 다만, <u>번역문을 인증받아 제출하는 경우에는 그러하지 아니하다.</u></p> <p>이러한 <u>번역문은 사서중서여도 무방하므로, 반드시 공증인으로부터 인증을 받을 필요는 없다.</u> [24 법원사무관]</p>
<p>p.206 하9줄 ~ p.208 상3줄 교체</p>	<p>바) 민법 제276조 제1항의 결의가 있음을 증명하는 정보</p> <p>① <u>법인이 아닌 사단</u>의 사원이 집합체로서 <u>물건을 소유할 때에는 총유로 한다.</u> 총유에 관하여는 사단의 정관 기타 계약에 의하는 외에 <u>다음 제2조의 규정</u>에 의한다(민법 제275조). <u>총유물의 관리 및 처분은 사원총회의 결의에 의한다(민법 제276조 제1항).</u> 즉, <u>민법 제276조 제1항은 정관이나 그 밖의 규약으로 정한 바가 없는 때에 적용되는 임의규정이므로(「민법」 제275조 제2항), 정관이나 그 밖의 규약으로 그 소유 부동산을 처분하는 데 있어서 위 결의를 필요로 하지 않는다는 취지를 정하고 있을 경우에는 위 사원총회 결의서를 첨부하지 않아도 된다(선례 6-21).</u> [20 등기서기보 / 18 법무사 / 17 등기주사보 / 16 등기서기보 / 15 법무사]</p> <p>② <u>법인 아닌 사단이 등기의무자</u>로서 등기신청을 할 경우에는 원칙적으로 민법 제276조 제1항의 규정에 의한 결의서(註 <u>총유물의 관리 및 처분에 관한 사원총회의 결의서</u>)를 등기신청서에 첨부하여야 한다(규칙 제48조 제3호). 총유물의 관리 및 처분은 사원총회의 결의에 의하므로(「민법」 제276조 제1항), <u>법인 아닌 사단이 그 소유의 부동산을 처분(소유권이전, 근저당권이나 그 밖의 제한물권의 설정 등)하고 등기의무자로서 그 등기를 신청하는 경우에는 사원총회결의서를 첨부하도록 한 것이다(선례 4-54).</u> [23 법원사무관]</p> <p>마찬가지로, <u>법인 아닌 사단이 등기의무자로서 전세권설정등기의 말소등기 등을 신청하는 경우에는 정관이나 그 밖의 규약으로 달리 정하지 않는 한 「민법」 제276조 제1항의 결의가 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(선례 202206-3).</u></p> <p>③ 그러나 <u>법인 아닌 사단이 부동산을 매수하여 등기관리자로서 매매를 등기원인으로 하는 소유권이전등기를 신청하는 경우, 「민법」 제276조 제1항의 결의가 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공할 필요는 없다(선례 제202405-4호).</u> <u>법인 아닌 사단의 정관에 ‘예산의 집행에 관한 사항’은 이사회의 결의를 거치도록 규정하고 있다고 하더라도, 이러한 정관은 법인 아닌 사단의 대표자의 대표권을 제한하는 규정에 해당하고, 이와 같은 이사회 결의사항은 법인 아닌 사단의 내부적 의사결정에 불과하다 할 것이므로, 이사회 결의가 있었음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공할 필요는 없다(선례 제202405-4호).</u></p> <p>④ 마찬가지로 <u>소유권보존등기는 관리 또는 처분행위가 아니므로 사원총회의 결의서를 첨부할 필요가 없다.</u> [22 등기서기보 / 13 법무사]</p> <p>사) 인감증명(규칙 제60조 제1항 제8호, 등기에규)</p> <p>① <u>대표자 증명서면 또는 사원총회결의서(정관이나 그 밖의 규약으로 그 소유부동산을 처분하는 데 있어서 위 결의를 필요로 하지 않는다고 정하고 있을 경우에는 제외)에는 그 사실을 확인하는 데 상당하다고 인정되는 2인 이상의 성년자가 사실과 상위 없다는 취지와 성명을 기재하고 인감을 날인하여야 하며, 날인한 인감에 관한 인감증명을 제출하여야 한다.</u></p>

다만 **변호사** 또는 **법무사**가 등기신청을 대리하는 경우에는 변호사 또는 법무사가 위 각 서면에 사실과 상위 없다는 취지를 기재하고, **기명날인**함으로써 인감날인 및 인감제공에 갈음할 수 있다. [22 등기서기보 / 21 등기서기보 / 20 법무사 / 15 법무사]

② 법인 아닌 사단이 등기를 신청하는 경우 그 대표자 또는 관리인을 증명하는 서면 등에 **성년자 2인 이상의 인감을 날인하도록 한 취지**는, 그 서면에 기재된 내용이 사실이며 등기신청을 하는 **현재 시점에도 여전히 유효하다**는 점을 **보증하도록** 하고자 하는 것인 바, 비록 그 서면이 결의서로써 **결의서 작성 당시 인감이 날인되어 있다고 하더라도** 이는 그 **결의 당시의 사실을 확인하는 의미만 있을 뿐**, 그러한 사실이 **현재 등기신청하는 시점까지 유효하다**는 의미까지 포함될 수는 없는 것이다(선례 200709-3).

따라서 비록 대표자 또는 관리인을 증명하는 서면 등이 결의서로써 그 **결의서 작성 당시에 인감이 날인되어 있다고 하더라도**, 이와는 **별도로 2인 이상의 성년자가 사실과 상위함이 없다는 취지와 성명을 기재하고 인감을 날인하여야 할 것이다**(선례 200709-3). [21 법무사 / 10 법무사]

③ 또한, **여기서의 2인 이상의 성년자는 결의서 작성 당시에 날인한 자와 동일인이더라도 무방하며**(선례 200709-3), **반드시 결의서 작성 당시에 날인한 자와 동일할 필요는 없다**(선례 202108-3).

④ 만약, **2인을 초과하는 자가** 위와 같은 취지를 하고 **인감을 날인**하였다면, 그 중 **2인의 인감증명을 제출하면 족하고**, **2인을 초과하는 자의 인감증명을 제출할 필요는 없다**.

⑤ 한편, **대표자 증명서면**을 제공하면 족하고, **‘등기신청을 당해 대표자에게 위임하는 결의가 있었음을 증명하는 정보’**를 별도로 **제공할 필요도 없다**(선례 제202405-4호).

### 3. 포괄승계인

#### (1) 서설

##### 1) 의의

등기원인이 발생한 후에 등기권리자 또는 등기의무자에 대하여 **상속이나 그 밖의 포괄승계가 있는 경우에는 상속인이나 그 밖의 포괄승계인이 상대방과 공동으로 등기를 신청할 수 있다**(법 제27조). [19 법무사·등기서기보 / 17 법원사무관 / 15 법무사] 따라서 등기의무자의 상속인 등과 등기권리자가 공동으로 등기를 신청하거나, 등기권리자의 상속인 등과 등기의무자가 공동으로 등기를 신청하여야 한다.

법 제27조의 ‘포괄승계인에 의한 등기신청’ 규정은 등기원인은 생전에 있었지만 그 이행을 못하고 사망한 경우에 신청행위만을 상속인이 하는 것으로서, 법 제23조 제3항의 ‘포괄승계에 따른 등기신청’과는 구별하여야 한다. 양자 모두 포괄승계를 증명하는 서면을 제공하여야 하지만 전자는 공동신청이나 후자는 단독신청이라는 점 등이 다르다.

##### 2) 요건

#### 가. 등기원인이 발생할 것

본 조항이 적용되기 위해서는 등기의 원인이 발생한 후에 포괄승계가 발생하여야 하는데 그 등기원인에는 **소유권이전등기의 원인인 매매·증여·사인증여, 근저당권이전등기의 원인인 채권양도계약, 근저당권말소등기의 원인인 해지계약** 등이 포함된다.

또한 매매·증여·진정명의회복 등을 원인으로하는 **소유권이전등기절차의 이행을 명하는 판결의 변론종결** 후에 사망한 경우도 마찬가지이다.

#### 나. 등기원인이 발생한 후에 포괄승계가 있을 것

등기원인이 발생한 후에 포괄승계가 발생하여야 하므로 **피상속인과의 법률행위가 있는 후에 사망한 경우에는 법 제27조에 해당한다** 그러나, **상속인과 법률행위가 있는 경우에는 포괄승계가 먼저 이루어 진후 법률행위가 있는 것이므로 법 제27조에 해당하지 않는다**.

p.212  
상11줄  
~  
p.214  
하2줄  
교체

#### 다. 등기관리자 또는 등기의무자의 포괄승계가 있을 것

예컨대 사람이라면 상속, 법인이라면 합병의 경우가 대표적이다.

### 3) 적용범위

#### 가. 소유권이전등기

- ① 피상속인이 생전에 자기 소유 부동산을 매도하고 매매대금을 모두 지급받기 전에 사망한 경우, 상속인은 당해 부동산에 관하여 상속등기를 거칠 필요 없이 상속을 증명하는 서면을 첨부하여 피상속인으로부터 바로 매수인 앞으로 소유권이전등기를 신청할 수 있다(선례 6-216). [22 법무사]
- ② 갑이 을에게 부동산을 매도하였으나 소유권이전등기를 하기 전에 을이 사망하였다면 을의 상속인 A가 등기관리자로서 직접 그 등기신청을 할 수 있다. [12 법무사]
- ③ 망인이 생전에 그 상속인들 중 특정인에게 부동산을 증여하였으나 그 소유권이전등기를 경료하지 아니한 채 사망한 경우 그 상속인들은 등기의무자의 상속인임을 증명하는 시, 구, 읍, 면의 장의 서면 또는 이를 증명함에 족한 서면을 첨부하여 망인 명의로부터 직접 수증인 명의로 소유권이전등기를 신청할 수 있다(선례 1-395). [15 법무사]
- ④ (㉔ 예컨대 소유권이전등기청구사건) 승소한 등기관리자가 승소판결의 변론종결 후 사망하였다면, 상속인이 상속을 증명하는 서면을 첨부하여 직접 자기(상속인) 명의로 등기를 신청할 수 있다(선례 7-107). [23 등기서기보 / 19 등기서기보·법무사 / 17 법원사무관 / 15 등기서기보 / 14 법무사 / 12 법무사 / 9 법무사] 이 경우 원고 명의로 먼저 판결에 따른 등기를 거친 후 원고의 상속인 명의로 상속등기를 하는 것이 아니다. 법 제27조의 적용으로 인해 상속등기를 거칠 필요도 없으며 사망한 자는 등기당사자능력이 없어서 그 자의 명의로 등기를 신청할 수도 없기 때문이다.
- ⑤ 피상속인 사망 후 피상속인 명의로 등기되어 있는 부동산을 그의 상속인으로부터 매수하였다면 먼저 상속인 앞으로 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 후 매수인 앞으로 소유권이전등기를 신청할 수 있다(선례 1-311). [19 등기서기보·법무사 / 17 법원사무관]
- ⑥ 상속인으로부터 부동산을 매수하여 그 상속인을 상대로 소유권이전등기 승소판결을 얻은 원고는 대위원인을 증명하는 서면인 판결정본을 첨부하여 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 상속인을 대위하여 신청할 수 있다. [18 법무사]

#### 나. 가등기

가등기를 마친 후 가등기당사자가 사망한 경우에는 사망한 사람이 가등기상의 권리자이든 의무자이든 관계없이 그 상속인은 상속등기를 거치지 않고 상속을 증명하는 서면 등을 첨부하여 상대방과 공동으로 본등기를 신청할 수 있다(예규 1632). [22 법무사 / 18 등기주사보·법무사 / 14 법무사 / 13 법무사 / 11 법무사]

#### 다. 가처분 및 가압류

- ① 가처분권리자가 피상속인과의 원인행위에 의한 권리의 이전·설정의 등기청구권을 보전하기 위하여 상속인들을 상대로 처분금지가처분신청을 하여 집행법원이 이를 인용하고, 피상속인 소유 명의의 부동산에 관하여 상속관계를 표시하여(등기의무자를 '망 000의 상속인 000' 등으로 표시함) 가처분기입등기를 촉탁한 경우에는 상속등기를 거침이 없이 가처분기입등기를 할 수 있다(예규 881). [22 법무사 / 21 등기서기보 / 18 등기주사보 / 15 등기서기보]
- ② 상속등기를 하지 아니한 부동산에 대하여 가압류결정이 있을 때 가압류채권자는 그 기입등기촉탁 이전에 먼저 대위에 의하여 상속등기를 함으로써 등기의무자의 표시가 등기기록과 부합하도록 하여야 한다(예규 1432). [24 등기서기보 / 21 법원사무관 / 18 법무사 / 17 등기서기보 / 11 법무사 / 10 법무사]

#### 라. 법인의 합병

- ① 합병 후 존속하는 회사 또는 합병으로 인하여 설립된 회사는 합병으로 인하여 소멸된 회사의 권리의무를 포괄승계한다(상법 제530조 제2항, 제235조).

- ② 합병으로 인하여 소멸한 甲회사가 합병 전에 매수한 부동산에 관하여는 합병 후 존속하는 乙회사가 등기권리자로서 매도인과 공동신청으로 직접 乙회사 명의로 소유권이전등기를 신청할 수 있으며 이 경우에는 합병이 있었다는 사실을 증명하는 법인등기사항에 관한 정보를 첨부정보로서 제공하여야 한다(예규 422). [18 법무사]
- ③ 근저당권등기의 말소등기는 그 말소의 등기원인(해지 등)이 합병등기 전에 발생한 것인 때에는 합병으로 인한 근저당권이전등기를 거치지 아니하고서도 합병 후 존속하는 회사 또는 합병으로 인하여 설립된 회사가 합병을 증명하는 서면을 첨부하여 신청할 수 있을 것이나[22 법원사무관·법무사 / 17 법무사 / 15 등기서기보 / 10 법무사], 그 말소의 등기원인(해지 등)이 합병등기 후에 발생한 것인 때에는 먼저 합병으로 인한 근저당권이전등기를 거친 후 말소할 수 있다(선례 제2-385호). [24 법원사무관 / 18 등기주사보]

4) 효과

포괄승계인에 의한 등기신청(법 제27조)에 해당하면 별도의 상속등기 등을 거치지 아니하고 상속인이 직접 상대방과 등기신청한다.  
 포괄승계인에 의한 등기신청(법 제27조)에 해당하지 않으면 상속등기 등을 먼저 거쳐야 한다.

다) 이해상반행위에 해당하는 경우(특별대리인을 선임하는 경우)

① 소유권이전

- 1. 미성년자 소유 부동산을 친권자에게 매매(증여)하는 경우 - ○ [17 등기주사보 / 16 법무사 / 14 법무사]
- 2. 미성년자 소유 부동산을 제3자에게 매매(증여)하는 경우 - × [22 등기서기보 / 18 등기주사보 / 16 법무사 / 14 등기서기보·법무사]
- 3. 친권자 소유 부동산을 미성년자에게 증여하는 경우 - ×

② 상속재산분할협의

상속재산에 대하여 그 소유의 범위를 정하는 내용의 상속재산 협의분할은 그 행위의 객관적 성질상 상속인 상호간의 이해의 대립이 생길 우려가 있는 민법 제921조 소정의 이해상반되는 행위에 해당한다. 따라서 공동상속인인 친권자와 미성년 사이에 상속재산 협의분할을 하게 되는 경우에는 특별대리인을 선임하여 상속재산의 협의분할을 하여야 한다.

④ 채무담보로 제공

- 1. 미성년자 소유 부동산을 친권자의 채무를 위한 담보로 제공하는 경우 - ○ [16 법무사 / 14 등기서기보·법무사]
- 2. 미성년자 소유 부동산을 채무자인 그 미성년자를 위하여 담보로 제공하는 경우 - × [21 등기서기보 / 18 법무사 / 16 법무사]
- 3. 친권자와 미성년자의 공유부동산을 친권자의 채무에 대한 담보로 제공하고 근저당권설정등기를 신청하는 경우 - ○
- 4. 친권자와 미성년자의 공유부동산을 친권자의 채무에 대한 담보로 제공하고 담보신탁계약을 체결하고 소유권이전등기를 신청하는 경우 - ○
- 5. 친권자와 미성년자의 공유부동산에 관하여 친권자와 그 미성년자를 공동채무자로 하거나 그 미성년자만을 채무자로 하여 저당권설정등기를 신청하는 경우 - × [18 법무사]

관련 선례

친권자가 미성년자인 자와 공유하고 있는 부동산에 대하여 자신이 금융기관으로부터 대출받기 위하여 담보신탁계약을 체결하는 행위는 미성년자인 자의 소유부동산에 저당권을 설정하는 행위와 같이 친권자를 위해서는 이익이 되고 미성년자인 자를 위해서는 불이익이 되는 「민법」 제921조 제1항 소정의 이해상반행위에 해당하므로, 친권자만을 채무자로 하는 담보신탁계약을 체결하고 이에 따라 소유권이전등기를 신청하기 위해서는 미성년자인 자에 대한 특별대리인의 선임이 필요할 것이다(선례 제202410-2호).

p.222  
하6줄  
~  
p.223  
상6줄 교체

p.223  
하7줄  
~  
p.224  
상3줄  
교체

## 2. 대위

### (1) 서설

등기는 등기관리자·등기의무자 또는 등기명의인 등이 직접 신청하거나 대리인이 위 사람들을 대리하여 신청하는 것이 원칙이다. 다만 예외적으로 등기관리자·등기의무자 또는 등기명의인 등이 아니면서 위 사람들을 대위하여 자기의 이름으로 피대위자에 관한 등기를 신청할 수 있도록 법률이 인정하는 경우가 있는데, 이러한 경우의 신청을 **대위등기신청**이라고 한다.

대위등기신청은 민법상 채권자대위권에 의한 경우(법 제28조)와 그 밖의 법률에 의해 인정되는 경우로 구별된다. 아래에서는 채권자대위권에 의한 대위등기에 대하여 설명한다.

### (2) 채권자대위권에 의한 대위등기

#### 1) 서설

##### 가. 의의

**채권자대위권에 의한 등기신청**이란 채권자가 자기 채권의 보전을 위하여(피보전채권) 채무자에게 속하는 권리(피대위권리=등기신청권)를 자기의 이름으로 행사하여 채무자명의의 등기를 신청하는 것이다(「민법」 제404조). [17 등기서기보·등기주사보] 등기신청권도 채권자대위의 객체인 권리가 될 수 있으므로, 채권자는 자기 채권(금전채권 또는 등기청구권과 같은 특정채권)의 실현을 위하여 채무자가 가지는 등기신청권을 자기의 이름으로 행사하여 채무자명의의 등기를 신청할 수 있다(법 제28조).

예컨대 갑이 을에게 금전채권을 가지고 있고, 을은 병에 대하여 소유권이전등기청구권을 가지고 있는 경우, 갑은 금전채권의 보전을 위하여 을의 소유권이전등기청구권을 대위행사하여 병과 공동으로 을 명의로 소유권이전등기를 신청할 수 있다.

이러한 채권자대위권에 의한 등기신청의 유형은 크게 3가지로 나눌 수 있다.

첫째, 채무자가 단독으로 신청할 수 있는 등기(등기명의인의 표시변경등기 등)를 대위신청하는 경우

둘째, 채권자가 채무자를 대위하여 등기의무자인 제3채무자와 공동신청하는 경우

셋째, 등기의무자의 임의의 협력을 얻지 못할 때 채권자가 채무자의 등기청구권을 대위행사하여(대위 소송을 제기하여) 등기의무자인 제3채무자의 등기신청의사를 갈음하는 판결을 얻은 후 절차상 등기관리자인 채무자를 대위하여 단독으로 등기신청을 하는 경우이다.

##### 나. 요건

#### (가) 피보전채권

대위신청을 하기 위해서는 채권자대위의 일반원칙에 따라 대위자가 피대위자에 대하여 채권을 가져야 한다. 피보전채권은 채권적 청구권이건 물권적 청구권이건 묻지 않는다. [13 법무사] 또한 특정의 등기청구권을 가진 채권자뿐만 아니라 금전채권자도 채무자를 대위하여 등기를 신청할 수 있다. [20 법무사]

#### (나) 보전의 필요성

##### 가) 금전채권

피보전채권이 금전채권인 경우에는 채권자대위의 일반원칙에 따라 채무자의 무자력이 요구된다.

그러나 현실적으로 금전채권자에 의한 대위등기를 인정한다고 하여도 채무자에게는 불이익이 없고, 이를 인정하지 않을 경우 오히려 채권자의 권리행사를 사실상 막아버리는 결과가 되어 채권자에게 가혹하다. 이러한 이유로 「채권자대위에 의한 등기절차에 관한 사무처리지침」(예규 1432)에서는 피보전채권이 금전채권인 경우에도 해당 금전채권증서 등 대위원인을 증명하는 서면을 첨부하면, 등기관

은 무자력 여부를 심사하지 않고 등기신청을 수리하도록 하였다.

나) 특정채권

피보전채권이 소유권이전등기청구권과 같은 특정채권인 경우에는 채무자의 무자력은 그 요건이 아니다.

다) 무자력의 심사

등기신청의 대위에 있어서는 특정의 등기청구권(특정채권)에 의한 대위이거나 **금전채권**에 의한 대위이거나를 막론하고 채무자의 무자력을 **요건으로 하지 아니한다**. 따라서 **등기관은 무자력 여부를 심사하지 않고 등기신청을 수리하며, 신청인은 채무자가 무자력 상태에 있음을 증명하지 않고서도 채권자는 채권자대위에 의한 등기신청을 할 수 있다.** [24 법무사 / 22 법원사무관 / 20 등기사기보 / 19 등기주사보 / 18 등기주사보 / 14

법무사 / 13 법무사]

(다) 채무자의 권리불행사

(라) 피대위권리

가) 채무자에게 등기신청권이 있을 것

① **대위등기신청**은 채권자가 채무자의 등기신청권을 대위 행사하는 것이므로 그 전제로서 **채무자에게 등기신청권이 있어야 한다**.

예컨대 부동산에 대하여 소유권이전등기절차를 명하는 **승소의 확정판결을 받은 甲**이 그 판결에 따른 소유권이전등기절차를 **취하지 않는 경우**, 그 **甲에 대한 금전채권이 있는 자**는 대위원인을 증명하는 서면인 **소비대차계약서** 등을 첨부하여 위 판결에 의한 **甲명**의 **소유권이전등기**를 **甲을 대위하여 신청**할 수 있다(선례 제6-160호). [22 법무사]

② 채무자에게 등기신청권이 없으면 당연히 **대위등기신청도 생각할 수 없다**.

예컨대 채무자인 **상속인이 상속포기를 한 경우**에는 채무자에게 **등기신청권이 없으므로** 채권자는 **상속인을 대위하여 상속등기를 신청할 수도 없다**. [24 등기사기보 / 22 법무사 / 17 등기주사보 / 13 법무사]

이와 달리 **상속의 한정승인이나 포기를 할 수 있는 기간 내라고 하더라도** 상속인은 상속등기를 신청할 수 있는바, 마찬가지로 상속인의 채권자도 상속인을 **대위하여 상속등기를 신청할 수 있다**.

③ **대위등기신청**은 채권자가 채무자의 등기신청권을 대위 행사하는 것이지, 채무자의 **실체법상 등기청구권을 대위행사하는 것은 아니다**.

[24 등기사기보]

등기신청에 관하여 공동신청주의를 채택한 결과, 물건변동에 관련된 당사자가 공동으로 등기신청을 하여야 한다. 따라서 등기를 원하는 일방 당사자는 타방 당사자가 등기신청에 협력하지 않을 경우 상대방의 협력(등기신청의 의사표시)을 청구할 수 있어야 하는데, 이를 위한 권리가 등기청구권이다. 즉 **등기청구권은 실체법상의 권리로서 상대방에게 등기신청의 의사표시를 갈음하는 이행판결을 구할 수 있는 권리이며, 사법상의 권리로 소송의 방법으로 실현된다**(「부동산등기실무 I」 p.135).

등기청구권과 구별하여야 할 개념으로 **등기신청권**이 있는데, 이는 다른 등기관리자 또는 등기의무자와 **공동으로 권리의 등기를 신청**하거나 **단독으로 사실의 등기를 신청**할 수 있는 **공법상의 권리**를 말한다.

채권자가 채무자를 **대위하여 소송을 제기**하는 행위는 **채무자의 실체법상 등기청구권을 행사**한다고 볼 수 있으나, 채권자가 채무자를 **대위하여 등기를 신청**하는 행위는 **채무자의 등기신청권을 행사**하는 것으로 구별된다.

나) 채무자에게 불리한 등기는 아닐 것

**채권자대위권**은 채무자의 책임재산 보전을 위해 **채무자의 관여 없이 행사**되고 권리의 행사 여부에 대한 권리자(채무자)의 결정 권한을 제한하므로 일정한 한계가 있다. 마찬가지로 대위신청할 수 있는 등기도 **채무자에게 유리한 것과 최소한 불리하지 않은 것에 한정**된다.

즉 채무자에게 불이익이 되는 것은 대위신청을 하지 못하는 것이 원칙이다. [19 등기주사보]

대위로 신청할 수 있는 등기에는 채무자의 권리에 이익을 가져오는 등기뿐만 아니라 부동산표시의 변경(경정)등기 또는 등기명의인표시의 변경(경정)등기와 같이 채무자에게 불리하지 않은 등기는 채무자의 채권자가 대위신청할 수 있다. [14 법무사]

등기부상 등기명의인의 성명이 착오로 잘못 기재되어 있는 경우에 해당 부동산 소유명의인의 채권자는 등기명의인 표시경정등기를 대위 신청할 수 있다. [10 법무사]

또한 건물이 멸실한 경우에 등기부상 소유명의인의 채권자는 대위원인을 증명하는 서면과 건축물대장등본 기타 멸실을 증명할 수 있는 서면을 첨부하여 건물 멸실등기를 대위신청할 수 있다. [10 법무사]

다) 상대방 대위가 허용되는지 여부

등기상대방을 대위하여 등기신청을 하는 것은 공동신청주의상 원칙적으로 허용되지 않는다. 그러나 예외적으로 등기상대방에 대한 별도의 채권을 가지고 있는 경우에는 상대방을 대위해서 등기신청을 할 수 있다. [19 등기주사보 / 18 등기주사보]

예컨대 원고가 피고들을 상대로 제기한 소송에서 “원고는 피고들에게 명의신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라”는 화해권고결정을 받은 경우, 이 판결에 의한 등기는 승소한 등기권리자인 피고들만이 신청할 수 있으므로 등기의무자인 원고는 피고들이 등기신청을 하지 않고 있더라도 이 판결에 기하여 직접 피고들 명의의 등기신청을 하거나 피고들을 대위하여 등기신청을 할 수는 없고 피고들을 상대로 등기를 인수받아 갈 것을 구하는 별도의 소송을 제기하여 그 승소판결에 기해 등기를 신청할 수 있다. 다만, 원고가 피고들에 대하여 별도의 채권(금전채권 또는 등기청구권과 같은 특정채권)을 가지고 있다면 원고는 자기채권의 실현을 위하여 피고들이 가지고 있는 등기신청권을 자기의 이름으로 행사하여 피고들 명의의 등기를 신청할 수 있고, 이와 같이 대위등기를 신청하는 경우에는 원고가 피고들을 대신하여 취득세를 납부하여야 한다(선례 201105-2). [22 법원사무관 / 20 법무사]

(4) 경매신청 등을 위한 대위상속등기

1) 경매신청 등을 위한 일반 채권자의 대위상속등기 - ○

가. 상속등기를 하지 아니한 부동산에 대하여 가압류결정이 있을 때 가압류채권자는 가압류기입등기촉탁 이전에 먼저 대위에 의하여 상속등기를 함으로써 등기의무자의 표시가 등기기록과 부합하도록 하여야 한다(법 제29조 제7호, 예규 1432). [24 등기서기보 / 21 법원사무관 / 18 법무사 / 17 등기서기보 / 11 법무사 / 10 법무사]

나. 대위원인 : “○년 ○월 ○일 ○○지방법원의 가압류 결정”이라고 기재한다.

다. 대위원인증서 : 가압류결정의 정보 또는 그 등본을 첨부한다.

2) 경매신청 등을 위한 근저당권자의 대위상속등기 - ○

가. 근저당권설정자가 사망한 경우에 근저당권자가 임의경매신청을 하기 위하여 근저당권의 목적인 부동산에 대하여 대위에 의한 상속등기를 신청할 수 있다(법 제29조 제7호). [20 법무사]

나. 대위원인 : “○년 ○월 ○일 설정된 근저당권의 실행을 위한 경매에 필요함”이라고 기재한다.

다. 대위원인증서 : 해당 부동산의 등기사항증명서를 첨부한다. 다만, 등기신청서 첨부서류란에 “대위원인을 증명하는 서면은 ○년 ○월 ○일 접수번호 제○○호로 본 부동산에 근저당권설정등기가 경로되었기에 생략”이라고 기재하고 첨부하지 않아도 된다.

3) 체납압류를 위한 관공서의 대위상속등기 등 - ○

관공서가 체납처분으로 인한 압류등기를 촉탁하는 경우에는 등기명의인 또는 상속인, 그 밖의 포괄승계인을 갈음(대위)하여 부동산의 표시, 등기명의인의 표시의 변경, 경정 또는 상속, 그 밖의 포괄승계로 인한 권리에전의 등기를 함께 촉탁할 수 있다(법 제96조). [22 법무사 / 18 법무사]

4) 처분제한등기를 위한 법원의 대위상속등기 등 - ○

p.233  
하11줄  
~  
p.234  
상5줄  
교체

p.234  
하3줄  
~  
p.235  
상12줄

교체	<p>가. <b>가압류·가처분·경매개시결정</b> 등의 법원의 처분제한등기를 촉탁하는 경우에는 제납처분으로 인한 압류등기와는 달리 <b>법원이 상속등기 등을 대위할 수 있다는 법적인 근거가 없어 허용되지 않는다.</b> [16 법무새] 따라서 처분제한 등기의 촉탁 전에 <b>채권자가 먼저 대위에 의해 상속등기를 하여야만</b> 법원에서 한 처분제한등기가 수리될 것이다. [22 등기서기보]</p> <p>나. 마찬가지로 <b>건물의 증축 또는 부속건물을 신축</b>하고 아직 그 <b>표시변경등기를 하지</b> 아니한 건물에 대하여 <b>집행법원에서 처분제한의 등기를 촉탁</b>하면서 가옥대장과 도면(증축 또는 신축된 것)을 첨부하여 <b>표시변경등기 촉탁</b>을 하였다라고 건물표시변경은 촉탁으로 할 수 있는 것이 아니기 때문에 <b>채권자가 미리 대위로 표시 변경을 아니 하는 한 이를 수리할 수 없다 할 것이다(예규 441).</b> [22 법무새]</p>
p.266 하11줄~하1줄 교체	<p>(다) 행위(허가대상인 등기의 종류)</p> <p>가) 계약 또는 예약</p> <p><b>허가대상이 되는 행위</b>는 계약(예약)을 통한 법률행위에 한정된다.</p> <p>따라서 원인행위가 계약이 아닌 <b>상속, 유증, 진정명의 회복</b>[17 등기주사보 / 15 법무새, 회사분할[24 법무새] 등인 경우에는 <b>허가 대상이 아니다.</b></p> <p>또한 공유자 중 일부가 그 <b>지분을 포기함으로써</b> 다른 공유자 앞으로 권리귀속으로 인한 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 <b>토지거래계약허가증을 첨부할 필요는 없다(선례 3-167).</b></p> <p>공익사업법에 따른 토지의 <b>수용</b>, 민사집행법에 따른 <b>경매</b>나 그 밖에 대통령령이 정하는 경우에는 <b>토지거래계약의 허가제에 관한 규정을 적용하지 않는다</b>고 규정하고 있다. 위와 같은 경우에 토지거래계약허가제의 적용을 배제하는 것은 토지에 대한 투기의 위험이 없고 거래에 대한 신뢰를 확보할 수 있기 때문이다.</p>
p.274 하9줄~하1줄 교체	<p>⑤ 기존의 위토인 경우</p> <p><b>종중은 원칙적으로 농지를 취득할 수 없다.</b></p> <p>다만 농지개혁 당시 위토대장에 등재된 기존 위토인 농지에 한하여 당해 농지가 위토대장에 <b>종중 명의로 등재되어 있음을 확인하는 내용의 위토대장 소관청 발급의 증명서</b>를 첨부하여 그 <b>종중 명의로의 소유권이전등기</b>를 신청할 수 있다. 이 경우 <b>농지취득자격증명을 제공할 것은 아니다(예규 제1635호, 4).</b> [24 법원 사무관]</p> <p>종중이 기존 위토를 취득할 수 있다 하더라도 <b>종중이 기존 위토를 처분하고 새로 위토용으로 농지를 매수하거나(선례 5-757), 기존 위토인 농지가 수용 또는 공공용지로 협의취득되어 그 보상금으로 새로 다른 농지를 위토용으로 매수하더라도 소유권이전등기</b>를 신청할 수는 없다(선례 6-23). [18 법무새]</p>
p.296 하13줄 ~ p.297 상22줄 교체	<p>(1) 일반론</p> <p>1) 의의</p> <p><b>등기필정보</b>는 등기부에 새로운 권리자가 기록되는 경우에 그 권리자를 확인하기 위하여 등기관이 작성한 정보를 말한다(법 제2조 제4호). [17 법무새] <b>등기필정보</b>는 영문 또는 아라비아숫자 12개를 조합한 <b>일련번호</b>와 50개의 <b>비밀번호</b>로 구성된다(규칙 제106조 제1항, 예규 1716). [21 등기서기보]</p> <p>등기관이 새로운 권리에 관한 등기를 마쳤을 때에는 <b>등기필정보</b>를 작성하여 <b>등기권리자에게 통지</b>하여야 하며(법 제50조 제1항), 새로운 권리에 관한 등기의 등기권리자는 나중에 <b>등기의무자</b>로서 권리에 관한 등기를 신청하는 경우 전에 통지받은 <b>등기필정보</b>를 제공하여야 한다(법 제50조 제2항).</p> <p><b>등기필정보의 통지</b>는 등기필정보를 기록한 서면(등기필정보통지서)을 <b>1회에 한하여 교부</b>한다. [24 법무새 / 15 등기서기보] 즉 등기필증(현행 등기필정보)은 특별한 사정이 없는 한 등기의무자가 소지하고 <b>어떠한 사유로도 재교부하지 않았기 때문(선례 2-158)</b>에 등기필증(현행 등기필정보)을 <b>소지하고 있다는 사실은 등기의무자로서 등기신청을 하는 사람이 등기기록상의 등기의무자 본인임이 틀림없다는 사실을 증명하는 데 중요한 자료</b>가 된다(대판 1990.1.12, 89다카14363 참조). 따라서 등기필증(현행 등기필정보)을 제출하도록 하는 것은 해당 등기로 인하여 <b>기존의 권리를 잃게 되는 신청인이 진정한 등기의무자인지 여부를 등기관이 확인할 수 있게 함으로써 허위의 등기를 예방하고 등기의 진정을 확보하는 데 있다(대판 2012.9.13, 2012다47098).</b></p> <p>본인을 확인하여 진정성을 담보하려는 등기필정보제도의 취지상 <b>누구든지 부실등기를 하도록 등기의 신청이나 촉탁에 제공할 목적으로 등기필정보를 취</b></p>

	<p>특하거나 그 사정을 알면서 등기필정보를 제공하여서는 아니 된다(법 제110조 제3항). [17 등기주소]</p> <p>2) 등기필정보와 등기필증과의 관계</p> <p><b>등기필정보</b>는 구법의 등기필증을 갈음하는 것이다(구법 제177조의9 참조).</p> <p><b>구법의 등기필증</b>은 등기관이 등기를 마쳤을 때 등기원인을 증명하는 서면 또는 신청서의 부분에 신청서의 접수연월일, 접수번호, 순위번호와 등기완료의 뜻을 적고 등기소인을 찍어 등기관리자에게 발급한 것을 말한다(구법 제67조 제1항).</p> <p><b>등기필정보와 등기필증</b> 모두 등기의무자인 등기신청인이 등기기록상의 등기명의인인 등기의무자와 동일인인지 여부를 확인할 수 있도록 하는 기능을 갖는다.</p> <p><b>종전에 등기필증을 발급받은 자</b>는 등기필정보의 제공을 갈음하여 그 등기필증을 신청서에 첨부할 수 있다(개정법 부칙 제2조). 따라서 개정 부동산등기법 시행 전에 권리취득의 등기를 한 후 등기필증을 교부받은 경우, 현재 등기의무자가 되어 등기신청을 할 때 등기필정보의 제공에 갈음하여 당시에 교부받은 등기필증을 첨부할 수 있다. [21 법무사·법원사무관·등기서기보] 하나의 등기에 있어서 등기필증과 등기필정보를 함께 발급하거나 통지한 경우는 없으므로 두 가지를 함께 제공할 수도 없고 그럴 필요도 없다(「부동산등기실무 I」 p.253 참조). [24 법무사]</p> <p>즉 등기필증을 발급받은 자는 등기필증을 제출하고, 등기필정보를 통지받은 자는 등기필정보를 제공(신청서에 기재하는 방법으로)하면 되는 것이다.</p> <p><b>현행 등기필정보의 통지</b>를 1회에 한하여 교부하는 것처럼 구법의 등기필증도 1회에 한하여 교부하였고, 재교부는 불가하였다. 「부동산등기법」에 등기관리자에게 교부된 등기필증을 추가로 정정하는 제도가 마련되어 있지 않을 뿐만 아니라 사실상 이와 같은 추가정정은 등기필증의 재발급에 준하는 것이므로, 일단 등기관리자에게 등기필증이 교부된 이후에는 재교부뿐만 아니라 추가로 정정하는 것도 허용될 수 없다(선례 제202408-2호).</p>
<p>p.298 하13줄~하9줄 교체</p>	<p>나) 그 이외의 등기를 하는 때에는 등기필정보를 작성하지 아니한다(예규 1749).</p> <p>① 근저당권의 채권최고액을 증액하거나 전세금·전세기간 등을 변경하는 등기를 마쳤을 때에는 등기필정보를 작성·통지하지 않는다. 이러한 경우 <b>근저당권이나 전세권 말소등기를 신청할 때에는 그 설정 당시의 등기필정보를 제공하면 충분하다.</b> [24 법무사]</p>
<p>p.299 상9줄~20줄 교체</p>	<p>(다) '등기관리자의 신청'에 따른 등기</p> <p>등기필정보는 부동산 및 등기명의인이 된 신청인별로 작성한다.</p> <p>그러므로 등기명의인이 신청하지 않은 아래의 등기는 등기명의인을 위한 등기필정보를 작성하지 아니한다(규칙 제109조, 예규 1716). [24 법무사 / 22 법무사 / 21 법무사 / 20 등기서기보 / 19 등기주소보(2) / 17 등기주소보·법무사 / 13 법무사(2) / 12 법무사(3)]</p> <p>① 채권자대위에 의한 등기(법 제28조)</p> <p>② 등기관의 직권에 의한 보존등기(법 제66조)</p> <p>③ 승소한 등기의무자의 신청에 의한 등기(법 제23조 제3항)</p> <p>그러나, 등기관이 착오로 여러 명의 등기관리자 중 일부를 누락하여 직권으로 등기관리자를 추가하는 경정등기를 하는 경우에는 그 추가되는 등기관리자에 대한 등기필정보를 작성하여야 한다. [23 등기서기보·법무사] 왜냐하면, 처음에는 등기관의 신청이 있었기 때문이다(위 직권보존등기와 구별).</p>
<p>p.299 하5줄 ~ p.300 상5줄 교체</p>	<p>(나) 등기관리자가 등기필정보의 통지를 원하지 않는 의사를 표시한 경우</p> <p>등기필정보는 다른 사람에게 노출될 수 있는바, 등기필정보의 관리에 자신이 없는 사람이 그 통지를 원하지 않으면 작성하지 않도록 하였다. [24 법무사] 이러한 경우에는 등기신청할 때에 등기필정보의 통지를 원하지 않는다는 뜻을 신청서에 기재하거나 입력하여야 한다(규칙 제109조 제1항).</p> <p>(다) 위의 경우 외에 대법원규칙으로 정하는 경우(규칙 제109조 제2항, 예규 1749)</p> <p>가) 등기필정보를 전산정보처리조직으로 통지받아야 할 자가 수신이 가능한 때부터 3개월 이내에 전산정보처리조직을 이용하여 수신하지 않은 경우</p> <p>나) 등기필정보통지서를 수령할 자가 등기를 마친 때부터 3개월 이내에 그 서면을 수령하지 않은 경우 [15 등기서기보]</p>
<p>p.305 하12줄~하7줄</p>	<p>⑦ 공유물분할등기 후에 등기신청을 하는 경우</p> <p>공유물분할을 원인으로 소유권을 취득한 자가 등기신청을 할 때에는 ㉠ 위 공유물분할을 원인으로 한 지분이전등기를 마친 후 수령한 등기필정보뿐만 아니라 ㉡ 공유물분할 이전에</p>

<p>교체</p> <p>p.307 하4줄~하1줄 교체</p>	<p>공유자로서 지분을 취득할 당시 수령한 등기필정보도 함께 제공하여야 한다. [24 법무사 / 23 등기서기보 / 21 법무사 / 19 등기서기보]</p> <p>3) 제공절차</p> <p>① 등기필정보는 영문 또는 아라비아숫자 12개를 조합한 일련번호와 50개의 비밀번호로 구성된다(규칙 제106조 제1항, 예규 1749).</p> <p>② 등기필정보의 제공은 일련번호와 50개의 비밀번호 중 임의로 선택한 1개의 비밀번호를 신청정보의 읍지에 기재(서면신청의 경우)하거나, 화면에서 입력(전자신청의 경우)하는 방법으로 한다. 따라서 등기필정보통지서를 첨부하는 것은 아니다(규칙 제43조 제1항 제7호, 예규 1639).</p> <p>한번 사용한 비밀번호는 원칙적으로 다시 사용할 수 없지만, 50개의 비밀번호를 모두 사용한 후에는 다시 사용할 수 있다. [24 법무사]</p> <p>③ 종래 등기필증(서)의 경우에는 그 서면 자체를 제공한다(법 부칙 2).</p> <p>「부동산등기법」 부칙 제2조에서 등기필정보의 제공에 갈음하여 첨부할 수 있는 등기필증은 '원본'을 의미한다(선례 제202307-3호).</p> <p>따라서 등기의무자가 공인전자문서센터에 등기필이 날인된 근저당권설정계약서를 정보처리시스템이 처리할 수 있는 형태로 변환한 전자문서로 보관하고, 이를 출력한 서면 및 공인전자문서센터가 발급한 '증명서'를 등기신청서에 첨부한 경우, 다른 특별한 사정이 없는 한, 이를「부동산등기법」부칙 제2조에 따라 등기필정보의 제공에 갈음하여 첨부할 수 있는 등기필증을 첨부한 것으로 볼 수는 없다(선례 제202307-3호).</p>
<p>p.326 상5줄~16줄 교체</p>	<p>(나) 용도 및 상대방</p> <p>가) 용도</p> <p>① 매매를 원인으로 한 소유권이전등기신청의 경우에는 부동산매수자란에 매수인의 성명(법인은 법인명)·주민등록번호 및 주소가 기재되어 있는 인감증명서(이하 "부동산매도용 인감증명서"라 함)를 첨부하여야 한다.</p> <p>매매 이외(증여·교환 등)의 원인으로 인한 소유권이전등기신청의 경우에는 부동산매도용 인감증명서를 첨부할 필요가 없으며, 등기신청서에 첨부된 인감증명서상의 사용용도와 그 등기의 목적이 다르더라도 그 등기신청은 이를 수리하여야 한다. [21 등기서기보 / 20 법무사 / 16 등기서기보 / 15 법원사무관]</p> <p>따라서 사용용도란에 가등기용으로 기재된 인감증명서를 근저당권설정등기신청서에 첨부하거나, 부동산매도용 인감증명서를 지상권설정등기신청서에 첨부하여도 그 등기신청을 수리한다. [23 법원사무관·법무사 / 17 등기주사보·등기서기보 / 13 법무사]</p> <p>② 매도용으로 인감증명서를 발급받으려는 자는 부동산 매수자의 인적사항(성명·주소 및 주민등록번호)를 관계공무원에게 구술이나 서면으로 제공하고 인감증명서의 매수자란에 기재된 내용이 본인이 제공한 위 정보와 일치하는지 확인한 후 발급신청자 서명란에 반드시 서명하여야 하나(「인감증명법 시행령」 제13조 제3항), 매매 이외(증여·교환 등)의 경우에는 매도용 인감증명서를 첨부할 필요가 없으므로, 발급신청자의 서명의 반드시 필요한 것은 아니(선례 제202404-2호).</p> <p>따라서, 증여를 원인으로 한 소유권이전등기나 (근)저당권설정등기 등 매매를 원인으로 한 소유권이전등기 외의 등기신청 시 발급신청자의 서명이 누락된 부동산매도용 인감증명서가 제출되었다고 하더라도 등기관은 그 등기신청을 수리하여야 한다(선례 제202404-2호).</p>
	<p>(2) 본인서명사실확인서 등(예규 1780)</p> <p>1) 서설</p> <p>본인서명사실확인서는 본인이 직접 서명한 사실을 발급기관이 확인한 종이문서로서(「서명확인법」 제2조 제3호), 인감증명법에 따른 인감증명을 갈음하여 사용할 수 있다.</p> <p>「부동산등기법」 및 「부동산등기규칙」, 「상업등기법」 및 「상업등기규칙」 그 밖의 법령, 대법원예규에서 등기소에 제출하는 신청서 등에 「인감증명법」에 따라 신고한 인감을 날인하고 인감증명서를 첨부하여야 한다고 정한 경우, 이에 갈음하여 신청서 등에 서명을 하고 본인서명사실확인서를 첨부하거나 발급증을 첨부할 수 있다. [23 법무사 / 19 법무사 / 17 등기주사보 / 13 법무사]</p> <p>본인서명사실확인서 및 전자본인서명확인서 발급 제도는 인감증명의 제공에 갈음하는 것이므로 인감증명서를 제공하는 등기신청에는 모두 적용되므로</p>

별도로 검토하지 않고 서명방법 등 인감증명서와 다른 사항을 중점적으로 검토한다.

## 2) 제공여부

인감증명서의 제공과 동일하다.

## 3) 제공방법

### 가. 서명방법

**본인서명사실확인서와 신청서 등의 서명**은 본인 고유의 필체로 자신의 성명을 기재하는 방법으로 하여야 하며 [24 법무사 / 19 법무사], 등기관이 알아볼 수 있도록 명확히 기재하여야 한다.

**신청서 등의 서명**은 본인서명사실확인서의 서명이 한글로 기재되어 있으면 한글로, 한자로 기재되어 있으면 한자로, 영문으로 기재되어 있으면 영문으로 각각 기재하여야 한다. [24 법무사 / 15 법무사]

본인서명사실확인서의 서명이 한글이 아닌 문자로 기재되어 있다 하더라도 **등기신청서의 성명**은 반드시 한글로 기재하여야 한다. [19 법무사 / 15 등기서기보]  
등기관은 본인서명사실확인서와 신청서 등에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 서명이 된 경우에는 해당 등기신청을 수리하여서는 아니된다. [17 등기주사보 / 15 법무사 / 13 법무사]

- ① 본인서명사실확인서와 신청서 등의 서명 문자가 서로 다른 경우
- ② 본인의 성명을 전부 기재하지 아니하거나 서명이 본인의 성명과 다른 경우
- ③ 본인의 성명임을 인식할 수 없을 정도로 흘려 쓰거나 작게 쓰거나 겹쳐 쓴 경우
- ④ 성명 외의 글자 또는 문양이 포함된 경우(기호 등)
- ⑤ 그 밖에 등기관이 알아볼 수 없도록 기재된 경우

### 나. 용도 및 상대방

**본인서명사실확인서** 등의 **매도 용도란**에는 부동산 매수자의 성명·주소 및 주민등록번호가 모두 기재되어 있어야 하며, 위 기재사항이 누락된 경우 해당 등기신청을 수리하여서는 아니된다. [17 등기주사보 / 15 법무사·등기서기보 / 13 법무사] 다만, 부동산 매수자가 국가나 지방자치단체 등의 기관인 경우, 법인의 명칭만 기재하고 법인등록번호와 주사무소의 소재지는 기재하지 아니할 수 있다.

**매매**를 원인으로 하는 **부동산소유권 이전등기신청** 외의 등기신청을 할 경우에는 본인서명사실확인서 등의 **일반 용도란**에 신청할 등기유형이 기재되어 있지 아니한 경우 그 등기신청을 수리하여서는 아니된다.

(예 : ○○ 주식회사 이사 취임등기용, 근저당권 설정용)

### 다. 수임인

대리인이 본인서명사실확인서 또는 발급증을 첨부하여 등기신청을 대리하는 경우에는 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서의 **위임받은 사람란**에 **대리인의 성명과 주소**가 기재되어 있어야 한다. 다만 대리인이 변호사[법무법인·법무법인(유한) 및 법무조합을 포함한다]나 법무사[법무사법인·법무사법인(유한)을 포함한다]인 **자격자대리인**인 경우에는 성명란에 “변호사○○○” 또는 “법무사○○○”와 같이 **자격자대리인의 자격명과 성명**이 기재되어 있으면 **자격자대리인**의 주소는 기재되어 있지 않아도 된다. [24 법무사 / 19 법무사 / 15 법무사·등기서기보 / 13 법무사]

본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서의 **위임받은 사람란**에 기재된 사람과 **위임장의 수임인**은 **같은 사람이어야** 하며, **용도란의 기재와 위임장의 위임취지는 서로 부합하여야** 한다. [24 법무사]

### 라. 심사

등기관은 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서상의 **등기의무지(서명자)**의 주소가 종전 주소지로 기재되어 있는 등 **현주소와 일치하지 아니하**



시장·군수·구청장 또는  
읍장·면장·동장 및 출장소장

직인

작성방법 및 유의사항

1. 서명은 작성자 고유의 필체로 자신의 성명을 한글 또는 한자(외국인등록자는 외국인등록표, 국내거소신고자는 국내거소신고원부상의 기호)로 다른 사람이 알아볼 수 있도록 적어야 합니다.
2. 주민등록번호란은 미주민등록 재외국민인 경우에는 여권번호를, 국내거소신고를 한 외국국적동포인 경우에는 국내거소신고번호를, 외국인인 경우에는 외국인등록번호를 적습니다.
3. 용도란[부동산 매도 용도 및 자동차 매도 용도의 경우 성명(법인명), 주민등록번호(법인등록번호), 주소를 포함합니다] 및 위임받은 사람란은 신청인으로부터 구술이나 서면으로 정보를 받아 관계 공무원이 입력하고, 신청인은 전산 입력 내용에 이상이 없음을 확인한 후 출력된 용지에 직접 서명하여야 하며, 그 사실 여부 등에 대해서는 발급기관이 책임을 지지 않습니다.
4. 부동산 또는 자동차 매수자가 “국가” 나 “지방자치단체”, “국제기구” 와 “외국정부”, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 법인·단체 또는 기관(공사·공단 등), 「지방공기업법」에 따른 “지방공사” 및 “지방공단”, 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」 제38조제1호부터 제8호까지 및 「새마을금고법」에 따른 새마을금고(중앙회 포함) 등 은행, 보험회사 등의 기관인 경우에는 용도의 매도용란에 매수자인 법인명만 기재하고 법인등록번호와 주된 사무소의 소재지는 기재하지 않아도 됩니다.
5. 용도의 일반 용도(그 외의 용도)란은 본인서명사실확인서를 제출받는 기관이 요청하는 내용을 적습니다. [예시: 근저당설정용, 가등기설정용, 은행제출용, 대출보증용, 선박등기용(매수자의 성명 등), 법인등기용, 공탁금 수령용, 보관금 수령용 등]
6. 위임받은 사람란은 다른 사람에게 위임하여 본인서명사실확인서를 법원 등에 제출하는 경우 제출받는 기관의 요청에 따라 위임받은 사람의 성명과 주소를 적습니다. 다만, 변호사, 법무사 등 자격증 소지자에게 위임하는 경우에는 성명란에 자격증 소지자의 성명과 자격증명을 기재하면 주소를 기재하지 않을 수 있습니다(예시: ○○○ 법무사).
7. 발급 이후에 용도, 위임받은 사람 등의 기재사항을 임의로 고치거나, 이 확인서를 위조·변조하는 경우에는 「형법」 등 관련 법령에 따라 처벌받을 수 있습니다.
8. 비교란은 미성년자 또는 피한정후견인의 표시와 미성년자의 법정대리인 또는 한정후견인의 성명 및 주민등록번호(미주민등록 재외국민인 경우에는 여권번호를, 국내거소신고를 한 외국국적동포인 경우에는 국내거소신고번호를, 외국인인 경우에는 외국인등록번호)를 적습니다.
9. 2028년 12월 31일까지 수수료는 무료입니다.

210mm×297mm[ 특수용지(80g/㎡) ]

2) 구체적인 예(「등기신청수수료 징수에 관한 예규」 1733)

가. 등기신청수수료의 납부의무자

등기신청수수료는 등기신청인이 이를 납부하여야 하되, 등기관리자와 등기의무자의 공동신청에 의하는 경우에는 등기관리자가 이를 납부하여야 한다.

나. 1의 부동산에 관하여 수건의 등기신청을 하는 경우

**일괄신청**의 경우, **접수번호**는 등기신청서(또는 촉탁서)를 기준으로 부여되고 등기 통계에서도 **1건으로** 계산하지만, 이와는 별개로 **등기신청수수료 산정**에 있어서는 **실제 등기관이 처리하는 등기의 건수를** 기준으로 한다. 따라서 일괄신청의 경우에 통계상 신청은 1건이지만 등기관이 처리하는 등기는 여러 건이 되고 **그 건수마다 신청수수료가 부과된다.** 따라서, 어느 권리를 **공유하는 수인이 전거**를 원인으로 **등기명의인표시변경등기**를 신청하는 때에는 비록 공유자의 주소가 동일하게 변경되는 경우(공유자가 부부인 경우 등)라도 **각 명의인의 수만큼 등기수수료를 납부**해야 한다(선례 제200708-2호). [24 법무사]

**등기신청수수료**는 '변경되는 등기의 수만큼 납부'하여야 하는 것이므로, **1개의 부동산에 관하여 동일한 합유자가 '별도 순위번호'로 각 합유등기**를 한 후 하나의 등기원인에 의하여 **전부에 대한 합유명의인 변경등기**를 신청하는 경우에는 **2건의 등기신청수수료**를 납부하여야 한다(선례 제202310-2호).

따라서 1개의 부동산에 관하여 **동일한 합유자가 순위번호 1-8 및 순위번호 2-2로 각 합유등기**를 한 후 합유자 중 **1인의 사망**을 원인으로 하는 '잔존 합유자의 합유로 하는 합유명의인 변경등기' 및 새로운 합유자의 가입을 원인으로 하는 '기존 합유자와 새로 가입하는 합유자의 합유로 하는 합유명의인 변경등기'를 신청할 경우에는 각 변경등기 별로 **2건의 등기신청수수료(총 4건)**를 납부하여야 한다(선례 제202310-2호). [24 법무사]

p.336  
상1줄  
~  
p.337  
상25줄  
교체

**다. 수개의 부동산에 관한 등기신청을 일괄하여 하나의 신청서(촉탁서를 포함한다. 이하 같다)로써 하는 경우**

이 경우에는 등기의 목적에 따른 소정의 수수료액에 신청 대상이 되는 부동산 개수를 곱한 금액을 등기신청수수료로 납부하여야 한다.

**[예시]**

① 하나의 신청서로써 1필지의 토지 및 그 지상의 1개의 건물에 관한 소유권이전등기를 신청하는 경우 : 1만 5천원(소유권이전등기신청수수료) × 2(부동산 개수) = 3만원

② 하나의 촉탁서로써 3개의 부동산에 관한 가압류촉탁을 하는 경우 : 3천원(가압류촉탁수수료) × 3(부동산 개수) = 9천원

**라. 변경 및 경정등기 신청의 경우**

변경 및 경정등기 중 아래의 경우에는 등기신청수수료를 받지 아니한다.

(가) 등기관의 과오로 인한 등기의 착오 또는 유무를 원인으로 하는 경정등기 신청의 경우<sup>15 법무사</sup>

(나) 부동산표시변경 및 경정등기 신청의 경우<sup>15 법무사</sup>

(다) 부동산에 관한 분할·구분·합병 및 멸실등기 신청의 경우(대지권에 관한 등기 제외)<sup>24 법무사 / 15 법무사</sup>

(라) 행정구역·지번의 변경, 주민등록번호(또는 부동산등기용등록번호)의 정정을 원인으로 한 등기명의인표시변경 또는 경정등기 신청의 경우

**마. 집합건물에 대한 등기신청의 경우**

각 구분건물별로 등기신청수수료를 납부하되, 대지권등기가 되어 있는 구분건물도 등기신청수수료 산정에 있어서는 1개의 부동산으로 본다. 대지권의 표시등기 또는 변경·경정등기신청의 경우에도 각 구분건물별로 등기신청수수료를 납부하여야 한다.

**바. 매각으로 인한 등기촉탁의 경우**

매각으로 인한 등기 촉탁에 있어 촉탁의 대상이 되는 등기의 목적이 수개인 경우에는 각 등기의 목적에 따른 신청수수료를 합산한 금액을 등기신청수수료로 납부하여야 한다.

**[예시]**

매각으로 인한 등기 촉탁서에 의하여 소유권이전등기의 촉탁과 아울러 1번 및 2번 근저당권설정등기 및 가압류등기의 각 말소등기를 촉탁하는 경우 : 1만 5천원(소유권이전등기) + 3천원 × 3(말소등기의 개수) = 2만 4천원

**사. 소유권이전등기와 동시에 신탁등기 또는 환매특약의 등기를 하는 경우**

소유권이전등기의 신청수수료 이외에 환매특약의 등기의 신청수수료를 별도로 납부하여야 한다. 다만 신탁등기의 신청수수료는 별도로 납부하지 아니한다.

**3) 국가에 대한 수수료 면제**

「등기사항증명서 등 수수료규칙」 제7조 제3항의 규정에 의하여 등기신청수수료가 면제되는 국가가 자기를 위하여 하는 등기라 함은 다음 각 호의 1에 해당하는 경우를 말한다.

가. 국가가 등기관리자로서 신청하는 등기

나. 위 가.의 등기 중 국가가 공권력의 주체로서 촉탁한 등기의 말소등기(□ 국세압류등기의 말소, 공매공고등기의 말소)

다. 국유재산을 관리, 보존하기 위한 등기

**4) 지방자치단체에 대한 수수료 면제**

	<p>가. 「지방세징수법」 제65조에 따라 등기신청수수료가 면제되는 경우는 아래와 같다.  (가) 지방자치단체가 지방세를 징수하기 위하여 등기권리자로서 신청하는 등기  (나) 위 (가)의 등기 중 지방자치단체가 공권력의 주체로서 촉탁한 등기의 말소등기(□지방세압류등기의 말소, 공매공고등기의 말소)</p> <p>나. 「지방행정제재·부과금의 징수 등에 관한 법률」 제21조의2에 따라 등기신청수수료가 면제되는 경우는 다음 각 호의 1과 같다.  (가) 지방자치단체가 지방행정제재·부과금의 체납액을 징수하기 위하여 등기권리자로서 신청하는 등기  지방자치단체가 지방세를 징수하기 위하여 납세의무자에게 납세담보를 위한 근저당권설정등기를 촉탁하는 경우, 이는 지방자치단체가 지방세를 징수하기 위한 보전절차의 일환으로 등기권리자로서 부동산에 대한 등기를 촉탁하는 것이므로 등기신청수수료가 면제된다(선례 제202212-3호).  (나) 위 (가)의 등기 중 지방자치단체가 공권력의 주체로서 촉탁한 등기의 말소등기(□지방행정제재·부과금 압류등기의 말소, 공매공고등기의 말소)</p> <p>5) 전자신청 등의 경우  <b>등기를 신청할 때에 납부하여야 하는 등기신청수수료</b>에 대하여는 신청방식별로 달리 규정하고 있는바, 이는 당사자가 직접 등기를 신청하는 경우에 적용되는 것이며(일반적인 소유권이전등기를 예시로, 서면신청의 경우 : 15,000원, 전자표준양식에 의한 신청 : 13,000원, 전자신청 : 10,000원), 집행법원이 등기를 촉탁하는 경우에만 적용되는 것은 아니다.  따라서 집행법원이 촉탁하는 등기에 대하여는 비록 그 방식이 전자촉탁이더라도 그 촉탁방식에 관계없이 일률적으로 등기신청수수료를 납부하여야 한다(선례 제201907-1호). [24 법무사  <b>전자신청</b>에 있어 <b>등기신청수수료</b>를 <b>과오납</b>한 경우 신청인은 등기신청사건 처리완료 전에 <b>기존 결제를 전액 취소</b>한 후 <b>다시 결제를 하여야</b> 한다(예규 제1725호, 바-(2)). [24 법무사</p>
<p>p.338  상21줄~24줄  교체</p>	<p>나. <b>소유권이전등기</b>  (가) 매입하는 경우  매매, 증여, 교환(선례 5-912), 취득시효 완성(선례 4-235)[15 등기서기보, 진정명의회복(예규 1631)[20 법무사 / 15 등기서기보, 명의신탁해지[15 등기서기보] 등을 원인으로 한 소유권이전등기 시에는 국민주택채권을 매입하여야 한다.  <b>매상속인 전원이 교체되는 재협의</b>를 하는 경우 소유권경정 전·후의 동일성이 인정되지 않으므로 상속등기의 경정등기를 할 수 없으므로, 재협의 내용을 반영하고 싶으면 기존 상속등기의 말소등기 및 새로운 상속등기를 신청하여야 한다. 이 경우 <b>교체 후 상속인들은 법정매입금액에서 교체 전 상속인들이 매입한 금액만큼 공제한 나머지 금액만 매입할 것이 아니라, 법정매입금액 전부를 매입하여야</b> 한다(선례 제202406-2호).</p>
<p>p.339  하7줄~하4줄  교체</p>	<p>4) 매입절차  국민주택 채권은 증권을 발행하지 아니하고 한국예탁결제원(채권등록기관)에 등록하여 발행한다. 등기신청인(매입자)은 국민주택채권 매입금액, 채권발행번호 등을 신청정보로서 제공하여야 한다(규칙 제44조 제2항).  국민주택채권 매입대상자가 아닌 자가 착오로 국민주택채권을 매입한 후 국민주택채권 매입정보를 신청정보로서 제공하여 등기가 실행된 경우, 착오로 매입한 자는 관할 등기소로부터 '국민주택채권 중도상환사유 사실증명서'를 교부받아 채권사무 취급기관에 국민주택채권의 중도상환을 신청할 수 있다(선례 제202403-1호). 다만 채권관리정보시스템과 연계정보시스템을 구축한 면허권자 등이 사실증명을 채권사무 취급기관에 전자적으로 송부하는 경우에는 위 사실증명서를 첨부하지 아니할 수 있으므로, 국민주택채권 중도상환 사실증명 신청을 받은 담당 등기관은 연계정보시스템을 통하여 위 사실증명서의 발행에 같음하여 채권사무 취급기관에 사실증명을 전자적으로 송부(교합→처리현황→당해 사건 검색→처리 후 채권관리→신청사건정보→채권매입액 정정)할 수 있다(선례 제202403-1호).</p>
<p>p.343</p>	<p>2) 제공하지 않는 경우</p>

하7줄~하1줄  
교체

주소를 증명하는 정보는 등기기록에 새롭게 기입되는 권리자(소유권보존등기의 경우 등기신청인) 또는 소유권이전등기 시의 등기의무자의 것을 제공하므로, 소유권이전등기의 말소등기신청을 하는 경우에는 등기권리자 또는 등기의무자의 주소를 증명하는 서면을 제출할 필요가 없다(선례 1-106). [22 등기서기보 / 18 등기서기보·법무새

소유권이전등기청구권가등기는 등기권리자의 주소증명정보를 제공하여야 하지만, 소유권이전등기가 아니므로 그 신청 시 등기의무자의 주소증명정보를 제공할 필요가 없다. [18 법무새

근저당권설정등기 시 등기의무자의 주소를 증명하는 정보는 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 하는 정보는 아니다(규칙 제46조 제1항 6호, 선례 제202402-2호).

### 3. 번호증명정보

#### (1) 서설

등기를 신청하는 경우에는 등기권리자(새로 등기명의인이 되는 경우로 한정한다)의 주민등록번호(또는 부동산등기용등록번호)를 증명하는 정보를 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제6호). 주소증명정보와는 달리 소유권이전등기라도 의무자의 주민등록번호 등의 제공은 요구되지 않는다.

주민등록번호 또는 부동산등기용등록번호는 등기사항인바(법 제48조 참조), 그 증명정보를 제공하도록 함으로써 잘못된 번호의 등기나 허무인 명의의 등기를 막기 위한 것이다.

#### (2) 제공 여부

##### 1) 제공하는 경우

주민등록번호 또는 등록번호를 증명하는 정보는 등기권리자를 기록하는 모든 등기신청의 첨부정보로서 제공하여야 하는 것은 아니고 소유권이전등기·저당권설정등기 등과 같이 새로운 등기원인에 의하여 등기권리자를 등기기록에 새로이 등기하는 이른바 “기입등기”를 신청하는 경우에만 필요하다. 만약 등기권리자에게 주민등록번호가 없는 때에는 부동산등기용등록번호를 부여받아야 한다.

##### 2) 제공하지 않는 경우

다만 소유권말소등기·저당권말소등기 등과 같이 등기에 대응하는 실제관계가 없어서 그 등기를 법률적으로 소멸시킬 목적으로 기존 등기의 전부를 말소하는 이른바 “말소등기”를 신청하는 경우에는 등기부의 사항란에 등기권리자의 성명 또는 명칭을 기재하거나 등기권리자의 주민등록번호 또는 부동산등기용등록번호를 병기하지 않으므로, 외국인이 등기권리자로서 소유권말소등기 등을 신청하는 경우에는 부동산등기용등록번호를 부여받지 않아도 된다(선례 6-81).

#### (3) 제공절차

##### 1) 등록번호의 부여기관(법 제49조) 및 제공하여야 하는 정보

###### 가. 내국인

주민등록번호는 주민등록법에 따라 시장·군수 또는 구청장이 부여한다(「주민등록법」 제7조 제3항). 주민등록표등본·초본을 제공한다.

다만 주민등록번호 등을 부여받지 못한 경우나 부여받을 수 없는 일정한 경우에는 예외적으로 주민등록번호를 병기하지 아니하고도 등기를 신청할 수 있다. 대위에 의하여 상속등기를 신청하고자 할 때, 그 공동상속인 중 일부가 행방불명이 되어 주민등록등본을 제출할 수 없을 때 이를 소명하여 호적등본상 본적지를 그 주소지로 하여 상속등기를 신청할 수 있는 바, 그 행방불명인 자가 주민등록번호를 부여받기 이전에 행방불명이 되었다면 이를 역시 소명하여 주민등록번호를 병기하지 아니하고 위 대위에 의한 상속등기신청을 할 수 있다(선례 4-265).

###### 나. 재외국민

p.345  
상1줄  
~  
p.347  
하10줄  
교체

주민등록번호가 있는 재외국민의 주민등록번호는 시장·군수 또는 구청장이 부여한다(「주민등록법」 제7조 제3항).

주민등록번호가 없는 재외국민의 등록번호는 대법원 소재지 관할 등기소의 등기관이 부여한다(법 제49조 제2호). 즉 등기관이 부여한 부동산등기용등록번호를 증명하는 정보를 첨부정보로 제공하여야 한다. [24 법무사 / 21 법무사 / 19 등기주사보 / 16 법무사 / 15 등기서기보]

#### 다. 외국인

외국인의 등록번호는 체류지를 관할하는 지방출입국·외국인관서의 장이 부여한다(법 제49조 제4호). [9 법무사] 국내에 체류지가 없는 경우에는 대법원 소재지에 체류지가 있는 것으로 본다.

#### 라. 법인

국내법인 및 국내에 영업소나 사무소의 설치 등기를 한 외국법인의 등록번호는 주된 사무소의 소재지 관할등기소의 등기관이 부여한다(법 제49조 제2호). [19 등기주사보 / 9 법무사]

국내에 영업소나 사무소의 설치 등기를 하지 아니한 외국법인의 등록번호는 시장·군수 또는 구청장이 부여한다(법 제49조 제3호). [19 등기주사보 / 15 등기서기보]

법인의 등록번호는 법인의 설립등기(외국법인의 경우에는 국내에서 최초로 하는 영업소 또는 사무소의 설치의 등기를 말한다)를 하는 때에 이를 부여하되, 법인 등기기록의 등록번호란에 기록하는 방법으로 한다(「법인 및 재외국민의 부동산등기용 등록번호 부여에 관한 규칙」 제3조). 법인 등기사항증명서를 부동산등기용등록번호를 증명하는 정보로서 제공하여야 한다. 이러한 법인의 등기사항정보는 그 등기를 관할하는 등기소와 부동산 소재지를 관할하는 등기소가 동일한 경우에는 그 제공을 생략할 수 있다(규칙 제46조 제5항).

#### 마. 비법인

법인 아닌 사단이나 재단의 부동산등기용등록번호는 시장, 군수 또는 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장을 포함한다)이 부여한다(법 제49조 제1항 제3호). [16 법무사 / 9 법무사]

#### 바. 국가·지방자치단체·국제기관·외국정부

국가·지방자치단체·국제기관 및 외국정부의 등록번호는 국토교통부장관이 지정·고시한다(법 제49조 제1호). [19 등기주사보 / 16 법무사(2) / 15 등기서기보(2) / 9 법무사]

등기관은 관보 등을 참조하여 업무처리를 하며 신청인으로서는 그 증명정보를 제공할 필요가 없다.

#### 사. 북한지역에 거주하는 주민

북한주민이란 북한지역에 거주하는 주민을 말한다(「남북 주민 사이의 가족관계와 상속 등에 관한 특례법」 제3조). 이러한 북한주민이 상속·유증 또는 상속재산반환청구권의 행사로 남한 내 부동산에 관한 권리(이하 “상속·유증재산 등”이라 한다)를 취득한 경우 그에 따른 등기를 신청할 수 있다. [19 등기서기보 / 13 법무사]

그 등기는 법원이 선임한 재산관리인이 북한주민을 대리하여 신청하며, 첨부정보로는 법원의 재산관리인 선임(변경)을 증명하는 정보와 법무부장관이 발급한 북한주민의 부동산등기용등록번호 및 주소를 확인하는 정보를 제공한다. [19 등기주사보 / 16 법무사]

#### 2) 유효기간

등기신청서에 첨부하는 인감증명, 주민등록표등본·초본, 가족관계등록사항별증명서, 법인등기사항증명서, 건축물대장·토지대장·임야대장 등본은 발행일로부터 3개월 이내의 것이어야 한다. [21 등기서기보 / 18 등기서기보 / 16 법무사 / 14 등기서기보]

#### (4) 제공하지 못한 경우

등기를 신청하면서 필요한 번호증명정보의 첨부 없이 소유권이전등기를 신청한 경우 그 등기신청은 법 제29조 제9호(등기에 필요한 첨부정보를 제공하지 아니한 경우)에 의하여 각하하여야 한다. 그러나 법 제29조 제2호의 사건이 등기할 것이 아닌 경우에 해당하지는 않으므로 등기관이 직권으로

말소할 수는 없다(법 제58조).

## (5) 재외국민 등의 부동산등기용등록번호 부여절차

### 법인 및 재외국민의 부동산등기용등록번호 부여에 관한 규칙

개정 2024.3.28. [규칙 제3142호, 시행 2024.4.1.]

#### 제1조 (목적)

이 규칙은 「부동산등기법」(이하 "법"이라 한다) 제49조 제1항 제2호에 따른 부동산등기용등록번호(이하 "등록번호"라 한다)의 부여절차를 규정함을 목적으로 한다.

#### 제2조 (법인에 대한 등록번호의 구성)

- ① 법인에 대한 등록번호는 등기관서별 분류번호 4자리 수, 법인종류별 분류번호 2자리 수, 일련번호 6자리 수 및 오류검색번호 1자리 수를 차례로 연결하여 별표1과 같이 구성한다.
- ② 등기관서별 분류번호는 별표 2와 같다.
- ③ 법인종류별 분류번호는 별표 3과 같다.
- ④ 일련번호는 법인의 등기기록에 기록하는 등기번호에 의하되 그 등기번호가 6자리수가 아닌 경우에는 6자리수가 될 때까지 앞에 0을 붙인다.
- ⑤ 오류검색번호는 별표 4의 산출방식에 의하여 산출한다.

#### 제3조 (법인등록번호의 부여)

- ① 법인에 대한 등록번호는 법인의 설립등기를 하는 때에 이를 부여한다(외국법인의 경우에는 국내에서 최초로 하는 영업소 또는 사무소설치의 등기를 말한다).
- ② 법인에 대한 등록번호의 부여는 전산정보처리조직에 의하여 등기기록의 등록번호란에 기록하는 방법으로 한다.

#### 제3조의2 (법인등록번호의 변경 등)

- ① 법률의 개정 등으로 법인종류별 분류번호(별표 3)가 변경된 경우, 이미 설립된 법인의 법인등록번호는 법인 대표자의 신청 또는 등기관이 직권으로 변경할 수 있다.
- ② 법인등록번호의 부여에 오류가 있는 경우 등기관이 직권으로 정정하여야 한다.
- ③ 법인등록번호의 변경 및 정정에 관한 구체적인 사무처리절차는 대법원에규로 정한다.

#### 제4조 (재외국민등록번호의 구성)

- ① 주민등록번호가 없는 재외국민(이하 "재외국민"이라한다)에 대한 등록번호는 생년월일 6자리 수, 성별 분류번호 1자리 수, 일련번호 5자리 수 및 오류검색번호 1자리 수를 차례로 연결하여 별표 5와 같이 구성한다.
- ② 성별 분류번호는 남자를 3으로 하고, 여자를 4로 한다.
- ③ 일련번호는 등록번호의 부여순서에 따라 순차적으로 부여하되 그 번호가 5자리수가 아닌 경우에는 5자리수가 될 때까지 앞에 0을 붙인다.
- ④ 제2조 제5항의 규정은 재외국민의 등록번호에 대한 오류검색번호의 산출에 이를 준용한다.

#### 제5조 (재외국민등록번호의 부여신청)

- ① 재외국민이 등록번호를 부여받고자 할 때에는 부록 제1호 양식에 의한 신청서를 제출하여야 한다.
- ② 제1항의 신청서에는 다음 각호의 사항을 기재하고 신청인이 기명날인을 하여야 한다.
  1. 재외국민의 성명, 생년월일, 등록기준지 및 주소와 성별
  2. 신청년월일

- ③ 제1항의 신청서에는 「재외국민등록법」 제7조의 재외국민등록부등본 및 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 제15조 제2항 제2호의 기본증명서(가족관계증명서×)를 첨부하여야 한다. [24 법무새]

**제5조의2 (등록번호증명사항의 변경신청)**

- ① 재외국민이 개명, 성별관계 또는 출생연월일의 정정에 따른 등록번호증명사항의 변경을 신청할 때에는 부록 제2호 양식에 따른 신청서를 제출하여야 한다.
- ② 제1항의 신청서에는 다음 각호의 사항을 기재하고 신청인이 기명날인을 하여야 한다.
  1. 재외국민의 성명, 생년월일, 등록기준지 및 주소와 성별
  2. 변경원인과 그 연월일 및 변경할 사항
  3. 신청연월일
- ③ 제1항의 신청서에는 제5조 제3항의 서면(기본증명서)을 첨부하여야 한다.

**제6조 (등록번호부 등의 비치)**

- ① 서울중앙지방법원 등기국에 전산정보처리조직에 의한 보조기억장치(자기디스크, 자기테이프 그 밖에 이와 유사한 방법에 의하여 일정한 사항을 기록·보관할 수 있는 전자적 정보저장 매체를 말한다)로 부록 제4호 양식에 따른 재외국민등록번호부를 비치한다.
- ② 삭제(2020.06.26 제2908호)
- ③ 재외국민에 대한 등록번호의 부여는 전산정보처리조직에 의하여 재외국민등록번호부에 해당사항을 기록하고 등기관의 식별부호를 기록하는 방법으로 한다.
- ④ 재외국민의 등록번호를 부여한 때에는 전산정보처리조직에 의한 보조기억장치로 부록 제5호 양식에 따른 재외국민부동산등기용등록번호카드를 작성한다.
- ⑤ 등록번호부와 재외국민부동산등기용등록번호카드는 영구히 이를 보존하여야 한다. [24 법무새]
- ⑥ 서울중앙지방법원 등기국은 부록 제6호 양식에 따른 재외국민등록번호부여신청서편철장 및 부록 제7호 양식에 따른 재외국민등록번호증명서발급신청서편철장을 각 비치하여 다음 각호와 같이 신청서를 편철하여 보존한다.
  1. 재외국민의 등록번호 부여신청서, 등록번호증명사항 변경신청서 및 그 첨부서류는 재외국민등록번호부여신청서편철장에 편철하여 3년간 보존
  2. 재외국민의 등록번호증명서 발급신청서는 재외국민등록번호증명서발급신청서편철장에 편철하여 1년간 보존

**제7조 (재외국민부동산등기용등록번호증명서의 발급)**

- ① 재외국민부동산등기용등록번호증명서(다음부터 ‘등록번호증명서’라 한다)의 발급을 신청할 때에는 부록 제8호 양식에 따른 신청서를 제출하여야 한다.
- ② 등록번호증명서는 전산정보처리조직에 의하여 부록 제9호 양식에 따라 이를 작성한다.
- ③ 등록번호증명서의 발급업무는 관할에 관계없이 각 등기소에서 이를 처리할 수 있다.

**제8조 (관할전속등의 경우)**

법인에 대한 등록번호는 관할의 전속이 있거나 법인의 본점 또는주사무소가 다른 등기소의 관할구역내로 이전하는 경우에도 이를 변경하지 아니한다.

**제9조 (수수료)**

- ① 재외국민등록번호의 부여신청, 등록번호증명사항의 변경신청 및 등록번호증명서 발급신청에 대한 수수료는 각각 600원으로 한다.
- ② 제1항에서 정한 수수료는 현금으로 납부하여야 한다. 이 경우 부여신청서 등에는 수수료의 영수필증을 붙여 소인하거나 기기에 의한 그 영수필의 취지를 표시하지 아니한다. 다만 등록번호증명서 발급의 경우에는 전산정보처리조직에 의하여 증명서의 인증문 여백에 영수필의 취지를 표시한다.

## 관할 외 등기소에서의 재외국민의 부동산등기용등록번호 부여신청 등에 관한 업무처리지침

개정 2011.10.11. [등기예규 제1389호, 시행 2011.10.13.]

### 1. 목적

이 예규는 재외국민이 서울중앙지방법원 등기국(다음부터 '관할등기소'라 한다) 이외의 등기소에 부동산등기용등록번호(다음부터 '등록번호'라 한다)의 부여, 등록번호증명사항의 변경 및 등록번호증명서의 발급을 신청한 경우의 그 업무처리에 관한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

### 2. 신청할 수 있는 등기소

재외국민의 등록번호의 부여, 등록번호증명사항의 변경 및 등록번호증명서의 발급 신청은 관할등기소 이외의 등기소에도 신청할 수 있다. [24 법무사 / 9 법무사]

### 3. 등록번호의 부여 등

- 가. 재외국민의 등록번호 부여신청서 또는 등록번호증명사항의 변경신청서를 접수한 등기소(다음부터 '접수등기소'라 한다)의 등기관은 그 신청서와 첨부서류(재외국민등록부등본 및 기본증명서)를 심사한 후 이를 관할등기소의 등기관에게 모사전송한다. [24 법무사]
- 나. 관할등기소의 등기관은 접수등기소로부터 모사전송된 신청서에 따라 등록번호부여 신청의 경우에는 지체없이 등록번호를 부여하고, 등록번호증명사항의 변경신청의 경우에는 그 변경사항을 재외국민등록번호부 및 재외국민부동산등기용등록번호카드에 기록한다.

### 4. 등록번호증명서의 발급

- 가. 재외국민의 등록번호증명서 발급신청서를 접수한 등기소의 등기관은 전산정보처리조직에 의하여 등록번호증명서를 발급하여 신청인에게 교부한다.
- 나. 이미 등록번호를 부여받은 사람이 다시 등록번호부여 신청을 한 때에는 등록번호증명서의 발급신청으로 간주하여 처리할 수 있다. [24 법무사]

### 5. 신청서의 보존

관할등기소에서는 접수등기소로부터 모사전송된 등록번호 부여신청서, 등록번호증명사항의 변경신청서 및 그 첨부서류를 원본에 준하여 보존(3년)하고, 접수등기소에서는 등록번호 부여신청서, 등록번호증명사항의 변경신청서 및 그 첨부서류 원본과 등록번호증명서 발급신청서를 재외국민등록번호부여신청서편철장에 함께 편철하여 1년간 보존한다.

### 6. 수수료 납부 등

- 가. 등록번호부여 신청, 등록번호증명사항의 변경신청 및 등록번호증명서 발급신청 수수료(각 600원)는 접수등기소에 현금으로 납부하여야 한다. 다만, 모사전송료는 납부하지 아니한다.
- 나. 등록번호증명서의 발급신청의 경우에는 그 증명서에 전산정보처리조직에 의하여 수수료의 영수필의 취지를 표시한다.
- 다. 등록번호부여 신청, 등록번호증명사항의 변경신청 및 등록번호증명서의 발급신청의 경우에는 신청서에 수수료의 영수필증을 붙여 소인하거나 기기에 의한 그 영수필의 취지를 표시하지 아니한다.
- 라. 접수등기소에서는 등기소장의 확인을 받은 당일 수수료를 등기사항증명서 수수료와 같은 방법으로 입금하여야 한다.

## 법인 및 재외국민의 부동산등기용등록번호의 정정과 변경에 관한 사무처리지침

개정 2020.7.30. [등기예규 제1698호, 시행 2020.7.30.]

### 제1조 (목적)

이 예규는 법인 및 재외국민의 부동산등기용등록번호 부여에 관한 규칙(이하 "규칙"이라 한다)에 따라 부여한 부동산등기용등록번호(이하 "등록번호"라 한다)의 정정 및 변경절차를 정하는 것을 목적으로 한다.

### 제2조 (등록번호의 정정)

- ① 재외국민의 등록번호에 오류가 있는 경우에는 등기관은 재외국민등록번호부의 등록번호를 정정하고 정정일자를 기록하여야 한다.
- ② 법인등록번호에 오류가 있는 경우 본점 소재지 관할등기소의 등기관은 법인등기기록의 등록번호를 정정하고 기타사항란에 그 정정한 뜻을 기록한 후, 전산정보처리조직(전산정보처리조직에 의해 통지가 곤란한 경우에는 우편 등 적절한 방법)을 이용하여 지체 없이 그 뜻을 지점(이하 분사무소를 포함한다) 소재지 관할등기소에 통지하여야 한다. 이 경우 통지를 받은 등기관은 지체 없이 지점 등기기록의 등록번호를 정정하고 기타사항란에 그 정정한 뜻을 기록하여야 한다. 등록번호 정정에 대한 기록례는 별지 제6호와 같다.
- ③ 제1항 또는 제2항에 따라 등록번호를 정정한 경우에는 그 재외국민 또는 법인(본점 소재지), 행정안전부장관 및 국제청장에게 그 정정의 뜻을 통지하여야 한다. [24 법무사]
- ④ 법인등록번호를 정정한 경우 부동산등기명의인이 부동산등기사항증명서를 제출한 때에는 본점 소재지 관할등기소의 등기관은 이를 첨부하여 부동산 소재지 관할 등기소에 등기명의인 표시경정등기촉탁을 할 수 있다.
- ⑤ 제3항의 정정통지는 별지 제1호 양식에 의하며, 제4항의 등기명의인 표시경정등기촉탁은 별지 제2호 양식에 의하여 한다.

### 제3조 (법인등록번호의 변경)

- ① 규칙 제3조의2 제1항에 따라 법인의 대표자가 등록번호의 변경을 신청하는 경우에는 별지 제3호 양식에 의한 신청서를 제출하여야 한다.
- ② 등기관이 직권으로 등록번호를 변경하는 경우에는 별지 제4호 양식에 따라 법인(본점 소재지)에게 사전통지를 하여야 한다. 다만, 법원행정처장이 주무관청과 협의한 경우에는 이를 생략할 수 있다.
- ③ 등기관 직권에 의한 등록번호의 변경에는 제2조를 준용하며, 이 경우 정정을 변경으로 본다. 변경 후 통지는 별지 제5호 양식에 의한다.

### 제4조 (새로운 등기기록으로 이기)

법인의 등록번호 정정 또는 변경으로 인하여 종전의 등기기록을 계속 사용하기 어려운 경우에는 등기관은 현재 효력이 있는 등기사항을 새로운 등기기록에 이기하고, 종전의 등기기록을 폐쇄하여야 한다. 이 경우 그 기록례는 별지 제7호와 같다.

## 2) 자격자대리인의 등기의무자 확인 및 자필서명 정보 제공에 관한 예규(예규 제1745호)

### 가. 목적

이 예규는 「부동산등기규칙」 제46조 제1항 제8호에 따라 변호사나 법무사[법무법인·법무법인(유한)·법무조합 또는 법무사법인·법무사법인(유한)]을 포함한다. 이하 "자격자대리인"이라 한다]가 등기소에 제공하여야 하는 정보(이하 '자필서명 정보'라 한다)에 관한 구체적인 사항을 정함을 목적으로 한다.

### 나. 자필서명 정보의 제공

자격자대리인이 「부동산등기규칙」 제46조 제1항 제8호 각 목의 등기를 신청하는 경우에는 자필서명 정보를 제공하여야 한다.

### 다. 자필서명 정보의 작성 방법

(가) 부동산표시의 기재

가) 자필서명 정보의 부동산표시가 신청정보와 엄격히 일치하지 아니하더라도 양자 사이에 동일성을 인정할 수 있으면 그 등기신청을 수리하여도 무방하다.

나) 구분건물과 대지권이 함께 등기신청의 목적인 경우에는 그 자필서명 정보에 대지권의 구체적인 표시가 없더라도 대지권이 포함된 취지의 표시는 되어 있어야 한다. [24 등기서기보]

p.353  
상11줄  
~  
p.354  
하1줄  
교체

(나) 등기의무자의 기재

자필서명정보 양식의 **등기의무자란**에는 등기가 실행되면 **등기기록의 기록 형식상 권리를 상실하거나 그 밖의 불이익을 받는 자**를 기재하여야 한다.

- 1. **미성년자의 법정대리인**이 등기신청을 위임한 경우에는 **등기기록상 명의인인 미성년자**를 기재 [24 등기서기보]
- 2. **외국인으로부터 처분위임을 받은 자가** 등기신청을 위임한 경우에는 **등기기록상 명의인인 외국인**을 기재
- 3. **법인의 지배인**이 등기신청을 위임한 경우에는 **등기기록상 명의인인 법인**을 기재

(다) 자필서명 방법 등

가) 자필서명은 **자격자대리인**이 양식 하단에 **본인 고유의 필체로 직접 기재**하는 방법으로 하여야 하고, 자필서명 **이미지를 복사**하여 제공하는 방식은 허용되지 **아니**한다.

나) 자필서명 정보가 **2장 이상**일 때에는 **자격자대리인이 앞장의 뒷면과 뒷장의 앞면을 만나게 하여 그 사이에 자필서명을 하거나 자필서명 정보에 페이지를 표시하고 각 장마다 자필서명을 하여야** 한다.

**라. 자필서명 정보의 제공 방법**

(가) **등기의무자가 수인인 경우(□ 공유의 부동산을 처분하는 경우)**에는 양식의 **등기의무자란에 등기의무자를 추가하여 한 개의 첨부정보**로 제공할 수 있다. 즉, **공유자 모두를 확인**하여야 하며, 그 중 1인만을 확인하여서는 안된다. [24 등기서기보]

(나) **등기의무자와 등기의 목적이 동일한 여러 건의 등기신청을 동시에 하는 경우에는 먼저 접수되는 신청에만** 자필서명 정보(이 경우 양식의 등기할 부동산의 표시란에는 신청하는 부동산 전부를 기재하여야 한다)를 첨부정보로 **제공**하고, **다른 신청에서는 먼저 접수된 신청에 자필서명 정보를 제공하였다는 뜻을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공함으로써 자필서명 정보의 제공을 갈음**할 수 있다. [22 법무새]

(다) **전자신청의 경우 양식에 따라 작성한 서면을 전자적 이미지 정보로 변환(스캐닝)하여 원본과 상위 없다는 취지의 부가정보와 「부동산등기규칙」 제67조 제4항 제1호에 따른 자격자대리인의 개인인증서 정보를 덧붙여 등기소에 송신**하여야 한다. [22 법무새] 즉, **전자신청의 경우에도 자격자대리인의 등기의무자 확인 및 자필서명 정보 제공이 면제되지 않는다.** [24 등기서기보]

**마. 자필서명 정보의 제공 요부**

(가) **관공서가 등기의무자 또는 등기권리자인 경우에도 자격자대리인이 「부동산등기규칙」 제46조 제1항 제8호 각 목의 등기를 신청하는 때에는 자필서명 정보를 제공**하여야 한다. [22 법무새]

(나) **등기권리자가 등기의무자인 자격자대리인에게 등기신청을 위임하는 경우 자격자대리인은 별도로 자기에 대한 자필서명 정보를 제공할 필요가 없다.** [22 법무새]

2) 구체적 예시

가. **소유권이전등기의 말소등기를 신청**하는 경우에 그에 앞서 그 소유권이전등기에 대하여 사해행위 취소를 원인으로 하는 소유권이전등기 말소청구권을 피보전권리로 하는 **가처분등기를 한 채권자는 이해관계 있는 제3자**에 해당한다. [18 등기주사보]

나. **소유권이전등기 말소청구권**을 피보전권리로 하는 **가처분등기가 마쳐져 있을 때 등기상 이해관계 있는 제3자가 다른 권원에 의하여 위 소유권이전등기 말소를 신청**할 경우 **가처분권리자의 승낙**이나 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 제공하여야 한다. [17 등기서기보]

다. 사해행위취소청구권을 피보전권리로 하는 **근저당권처분금지가처분등기가 경료되고, 그 가처분권자가 본안의 승소판결 등에 의하여 근저당권설정등기의 말소등기를 신청**하는 때에는, 가처분권자는 그 등기의 말소에 관하여 **등기상 이해관계인이지만 동시에 그 말소등기에 관한 등기권리자**이므로 당연히 가처분등기말소에 대한 승낙이 있는 것으로 보아(Ⓜ **별도로 가처분권자의 승낙서를 제공할 필요 없이**) 등기관이 직권으로 그 가처분등기를 말소할 수 있으며, 다만 그 뜻을 가처분 집행법원에 통지하여야 한다(선례 7-425).

p.356  
하6줄  
~  
p.357  
상23줄  
교체

이와 달리, 사해행위로 인한 **소유권이전등기 말소청구권**을 피보전권리로 하는 **가처분**을 하였을 경우, 가처분채권자가 말소판결을 받아 말소신청을 하는 것이 아니라 수익자와 채무자가 공동으로 해당 **소유권이전등기의 말소신청**을 하는 때에는 **가처분채권자가 말소에 대하여 등기상 이해관계 있는 제3자**이므로 **가처분채권자의 승낙** 또는 그에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 제공하여야 한다. [23 법무사 / 19 법무사]

라. 동일한 근저당권의 말소등기청구권을 피보전권리로 한 처분금지가처분등기가 여러 건 경로된 경우, **선순위 가처분권리자가 본안사건에서 승소**하고 그 확정판결의 정본을 첨부하여 **근저당권말소등기를 신청할 때에 후순위 가처분권리자들의 승낙서**는 첨부할 필요가 없다. [15 법무사]

마. **선행 가처분과 후행 가처분**의 피보전권리가 모두 **소유권이전등기 말소등기청구권 및 근저당권설정등기 말소등기청구권**인 경우, 확정판결을 받은 **후행 가처분채권자의 말소등기신청** 시에는 등기상 이해관계 있는 제3자로서 **선행 가처분채권자의 승낙**을 증명하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하여야 한다. [23 법무사 / 19 법무사]

바. 증여를 원인으로 한 **소유권이전등기**와 **체납처분에 의한 압류등기**가 순차로 마쳐진 후 위 **증여계약의 해제**를 원인으로 **새로운 소유권이전등기**를 신청할 경우에는 **체납처분권자는 이해관계 있는 제3자가 아니므로 그의 승낙이** 있음을 요하지 않는다. [19 법무사]

사. **소유권이전등기** 후에 **경매개시결정등기**가 마쳐진 경우, **경매개시결정등기**는 **소유권이전등기**에 기한 새로운 권리에 관한 등기에 해당하므로 **경매신청채권자**는 「부동산등기법」 제57조 제1항의 ‘**등기상 이해관계 있는 제3자**’에 해당하고, 따라서 **소유권이전등기를 말소하기 위해서는 경매신청채권자의 승낙서** 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하여야 하는 바, 위 **승낙서에는** **소유권이전등기의 말소를 승낙한다는 뜻**이 나타나 있으면 족하고 반드시 먼저 경매가 취해질 필요는 없으며, 해당 등기관은 **소유권이전등기를 말소**하고 **경매개시결정등기를 직권으로 말소**한 후 **집행법원에 경매개시결정등기가 직권 말소되었음을** 통지하여야 한다(선례 제202405-5호).

마찬가지로, **말소대상인 소유권이전등기** 이전에 설정된 **근저당권**에 기한 **임의경매개시결정등기**가 마쳐진 경우, (경매)신청채권자는 **등기상 이해관계인**에 해당하므로 그의 **승낙서** 정보를 첨부하여야 하고, 등기관은 **소유권이전등기의 말소**에 앞서 **경매개시결정등기를 직권으로 말소**한 후(**근저당권은 말소하지 않음**을 주의) 집행법원에 통지하여야 하며, **승낙서가 첨부되지 않으면 소유권이전등기도 말소할 수 없을** 것이다(선례 201208-4). [24 법원사무관 / 19 법무사]

p.359  
상11줄~16줄  
교체

라. **전산정보처리조직에 의하여 공동담보목록을 작성한** 경우에 있어서 다른 등기소의 관할에 속한 부동산에 관한 권리를 목적으로 하는 담보권이 있는 때에는 신청된 담보권의 등기사항을 기록하는 외에 다른 등기소의 관할에 속한 부동산에 관한 권리의 표시를 기록하여야 한다. 또한, 규칙 제133조에 따라 **공동담보목록이 작성되어 있는 경우** 규칙 제136조 제2항에 따른 통지를 받았을 때는 그 통지사항을 공동담보목록에 기록하여야 한다.

**자격자대리인에게 명의대여나 사무원 등에 의한 부당한 사건 유치의 비위사실이 있다고 인정되거나 출입사무원이 등기소에 출석하여 등기신청서를 제출하는 업무를 수행함에 적정하지 않다고 인정되는 행위를** 한 경우에는 지방법원장은 **출입사무원 허가를 취소**할 수 있다. [24 법무사]

(2) 신청서의 제출  
1) 서면신청

p.366  
상14줄~하1줄  
교체

가. 등기신청서의 제출

**방문신청을 하는 방법**으로는 신청인이 스스로 작성한 등기신청서를 제출하는 “**일반 서면신청**”과 신청서를 등기소에 제출하기 전에 전산정보처리조직에 신청정보를 입력하고 그 입력한 신청정보를 서면으로 출력하여 등기소에 제출하는 “**전자표준양식에 의한 신청**(이른바 e-Form신청)”이 있다. 방문신청을 하고자 하는 **신청인**은 신청서를 등기소에 제출하기 전에 **전산정보처리조직에 신청정보를 입력**하고, 그 입력한 신청정보를 **서면으로 출력**하여 등기소에 제출하는 방법으로 할 수 있다(e-Form신청, 규칙 제64조). [23 등기사기보 / 21 법무사] 즉 인터넷 등기소에 접속하여 일정한 사항을 입력하여 부동산등기시스템에 저장한 후 그 내용을 종이(신청서)로 출력하여 첨부서면과 함께 등기신청을 하는 **방문신청의 한 형태**이다. 방문신청의 방법으로 등기신청을 할 때에는 당사자 본인이나 그 대리인(대리인이 자격자대리인인 경우에는 대리인 본인 또는 그 출입사무원을 말한다. 이하 같다)이 직접 등기관·소에 **출석하여 등기신청서를 접수담당자에게 제출**하여야 한다.

	<p><b>출입사무원</b>이 등기신청서를 제출하는 경우에는 등기신청서 <u>전면 우측 상단 여백에 별지 제3호 양식의 표시인을 찍고 제출자란에 그 사무원의 성명을 기재하여야 한다.</u> 다만 <u>여러 건의 등기신청서를 동시에 제출할 때에는 첫 번째 신청서에만 위 표시인을 찍고 총 신청건수를 기재하는 방법으로</u> 같을 수 있다. [24 법무사]</p>
<p>p.369 상15줄~20줄 교체</p>	<p><b>등기신청의 접수순위</b>는 신청정보가 <u>전산정보처리조직에 저장되었을 때를 기준으로 하며</u>[23 법무사 / 15 등기서기보, 등기관이 등기를 마친 경우 그 <b>등기의 효력</b>은 <u>교합시</u>가 아닌 접수한 때부터 발생한다(법 제6조 제2항). [21 법원사무관·등기서기보 / 20 등기서기보 / 17 등기주사보 / 16 법무사·등기서기보]</p> <p>따라서 <b>등기신청인이 신청서를 접수담당자에게 제출하였다 하더라도 해당 부동산이 다른 부동산과 구별될 수 있게 하는 정보가 전산정보처리조직에 저장되기 전</b>에는 그 신청이 접수된 것이 아니다. [24 법무사]</p>
<p>p.381 하9줄~하8줄 교체</p>	<p>7. 신청정보의 등기의무자의 표시가 등기기록과 일치하지 아니한 경우. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.</p> <p>가. 제27조에 따라 포괄승계인이 등기신청을 하는 경우</p> <p>나. 신청정보와 등기기록의 등기의무자가 동일인임을 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 확인할 수 있는 경우</p>
<p>p.384 하7줄 ~ p.385 상4줄 교체</p>	<p>(아) 본등기금지가처분의 허용여부</p> <p>등기할 수 있는 권리의 설정, 이전, 변경 또는 소멸의 청구권을 보전하기 위하여 가등기를 한 경우(법 제88조)에는 그 청구권도 가처분의 대상이 된다. 즉 법 제88조에 따라 가등기를 할 수 있는 권리의 경우 그 <u>가등기상의 권리 자체의 처분을 금지하는 가처분은 등기사항이라고 할 것이나, 가등기에 기한 본등기를 금지하는 내용의 가처분은 가등기상의 권리 자체의 처분의 제한에 해당하지 아니하므로 그러한 본등기를 금지하는 내용의 가처분등기는 수리하여서는 아니 된다</u>(예규 881). [22 등기서기보·법원사무관 / 21 등기서기보 / 18 등기주사보 / 16 법무사 / 15 등기서기보 / 10 법무사 / 9 법무사]</p> <p><b>본등기를 금지하는 가처분은 등기할 사항이 아니므로 본등기금지가처분등기의 촉탁이 있는 경우 등기관은 이를 각하하여야 하고</b>(법 제29조 제2호), <b>잘못하여 등기가 되더라도 아무 효력이 없다.</b> [24 법무사]</p>
<p>p.387 하9줄~하1줄 교체</p>	<p>7) 신청정보의 등기의무자의 표시가 등기기록과 일치하지 아니한 경우(제7호)</p> <p>가. 의의</p> <p><b>신청정보의 등기의무자의 표시가 등기기록과 일치하지 아니한 경우에는 각하하여야 한다. 이 각하사유</b>는 등기기록에 기록된 명의인의 표시(성명·주소·번호 등)와 신청인인 등기의무자의 표시가 일치하는지 여부를 판단하여 진정한 등기의무자의 신청이 있는지를 정확하게 판단하기 위함이다.</p> <p>따라서 신청서상 등기의무자의 표시와 등기기록상 등기의무자의 표시가 <b>일치하지 아니한 경우에는 본 호에 의하여 각하하여야 하며, 이러한 경우에는 등기명의인표시의 변경·경정등기나 상속등기 등을 먼저 하여 등기기록과 신청정보상의 등기의무자의 표시를 일치시킨 후에 다른 등기를 신청할 수 있다.</b></p> <p>다만, 제27조에 따라 포괄승계인이 등기신청을 하는 경우와 신청정보와 등기기록의 등기의무자가 동일인임을 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 확인할 수 있는 경우에는 각하하지 아니하고 수리한다.</p>
<p>p.390 하3줄 ~ p.391 상13줄 교체</p>	<p>(4) 방법</p> <p>등기관이 신청서를 심사한 결과 법 제29조 각 호의 각하사유 중 어느 하나에 해당하고 그 사유가 보정될 수 없거나 보정되지 않는 때에는 <u>이유를 적은 결정으로 신청을 각하하여야 한다.</u> [24 등기서기보]</p> <p>등기관은 <u>등기전산시스템을 이용하여 각하결정 원본을 작성·저장한다</u>(각하결정에 대한 경정결정 포함). 이 경우 <u>각하결정 등본을 신청인 또는 대리인에게 교부하거나 특별우편송달 방법으로 송달하되, 교부를 하는 때에는 교부받은 자로부터 영수증을 수령하여야 한다</u>(예규 제1703, 3).</p> <p><b>전자신청에 대한 각하 결정의 방식 및 고지방법은 서면신청과 동일한 방법으로 처리한다</b>(예규 제1725호). 따라서, <u>이유를 적은 결정으로 각하처분을 하고 신청인 또는 대리인에게 교부하거나 특별우편송달 방법으로 송달한다.</u> [24 등기서기보 / 22 법무사]</p> <p>(5) 시기</p>

	<p>신청의 흠이 보정기간 내에 보정되지 않는 한 신청을 각하하여야 하고, 각하결정을 한 후 이를 고지하기 전에 <u>보정되었다고 하여 이미 내려진 각하결정을 되돌릴 수는 없다</u>(예규 124). [18 법원사무관 / 17 법무사]</p> <p>(6) 범위 「부동산등기법」 제25조의 규정에 의하여 수 개의 부동산에 관한 등기신청을 <u>일괄하여 동일한 신청서에</u> 의하여 한 경우 그중 일부 부동산에 대하여만 등기신청을 각하할 수도 있다.</p> <p>(7) 업무처리 등기신청을 각하한 경우에는 <u>접수장의 비고란 및 등기신청서 표지에 각하</u> 라고 주서하고, 그 <u>등기신청서는 신청서 기타 부속서류 편철장에 편철한다</u>(예규 제1703, 2). <u>신청서 기타 부속서류 편철장의 보존기간은 5년</u>이다(규칙 제25조 제1항 제6호). [24 등기서기보]</p> <p><u>각하결정 등본을 교부하거나 송달할 때에는 등기신청서 외의 첨부서류(취득세 또는 등록면허세 영수필확인서 포함)도 함께 교부하거나 송달하여야 한다.</u> [17 법무사] 다만 첨부서류 중 <u>각하사유를 증명할 서류</u>는 이를 복사하여 해당 등기신청서에 편철한다.</p> <p>등기신청이 취하된 경우에는 납부된 <u>등기신청수수료를 환급</u>하지만, 등기신청이 <u>각하</u>된 경우에는 이미 납부된 <u>등기신청수수료를 반환하지 아니한다.</u> [17 법무사 / 11 법무사]</p>
<p>p. 403 상3줄~4줄 교체</p>	<p>I. 서설</p> <p><u>등기관의 결정 또는 처분에 이의가 있는 자</u>는 그 결정 또는 처분을 한 등기관이 속한 지방법원(관할 지방법원)에 이의신청을 할 수 있다(법 제100조).</p>
<p>p.404 하2줄 ~ p.405 상8줄 교체</p>	<p>3. 상대방</p> <p><u>등기관의 결정 또는 처분에 이의가 있는 자</u>는 그 결정 또는 처분을 한 등기관이 속한 지방법원(관할 지방법원)에 이의신청을 할 수 있다(법 제100조).</p> <p>4. 방법</p> <p>이의신청은 해당 등기관을 감독하는 <u>지방법원(또는 지원)</u>에 하여야 하는바, 이러한 이의신청은 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 <u>이의신청서를 결정 또는 처분을 한 등기관이 속한 등기소에 제출하거나 전산정보처리조직을 이용하여 이의신청정보를 보내는 방법</u>으로 한다(법 제101조, 규칙 제158조). [19 법무사 / 18 등기서기보 / 17 등기주사보 / 15 법무사] 이의신청서를 등기소에 제출하게 한 취지는 이의신청의 대상이 된 처분에 관하여 등기관에게 시정할 기회를 주기 위한 것이다.</p> <p><u>개정 법률</u>에서는 등기신청인의 <u>시간적·경제적 부담을 완화</u>하기 위하여 <u>전산정보처리조직을 이용하여 이의신청을 할 수 있는 근거를 마련</u>하였다. [전문개정 2024.9.20., 시행일: 2025.1.31.]</p>
<p>p.406 상1줄~3줄 교체</p>	<p>(2) 이의가 이유 없다고 인정한 경우</p> <p>이의신청서가 접수된 날로부터 <u>3일</u> 이내에 의견서를 첨부하여 <u>이의신청서 또는 이의신청정보를 관할지방법원에 송부</u>하여야 한다(법 제103조 제2항). [23 법원사무관]</p>
<p>p.406 상13줄~16줄 교체</p>	<p>(2) 이의가 이유 없다고 인정한 경우</p> <p>그 등기에 대하여 이의신청이 있다는 사실을 등기상 이해관계인에게 통지하고, 이의신청서가 접수된 날로부터 <u>3일</u> 이내에 의견서를 첨부하여 <u>이의신청서 또는 이의신청정보를 관할지방법원에 송부</u>하여야 한다(법 제103조 제3항, 규칙 제159조 제2항). [23 법무사]</p>
<p>p.413 상7줄~11줄</p>	<p>2. 요건</p>

교체	<p>(1) 현재 효력이 있는 등기일 것</p> <p>변경의 대상이 되는 등기는 현재 유효하게 효력이 있어야 하므로 <u>폐쇄등기기록상의 등기명의인, 종전 소유권의 등기명의인, 허무인이나 이미 사망한 등기명의인에 대한 등기명의인표시변경등기신청은 허용되지 않는다.</u></p> <p>마찬가지로, <u>합병으로 소멸한 등기명의인(법인)에 대한 등기명의인표시변경등기신청은 허용되지 않는다.</u></p> <p><b>甲 회사가 상호를 乙 회사로 변경하였으나 등기명의인표시를 변경하기 전에 丙회사에 흡수합병된 경우 합병 후 존속하는 丙 회사는 甲 회사의 등기명의인표시를 乙 회사로 변경할 수 없으므로 합병으로 인하여 소멸하는 회사의 명칭이 변경된 사실이 나타나는 법인등기사항증명서를 첨부하여 바로 합병을 원인으로 하는 소유권이전등기를 신청할 수 있다(선례 제201107-1호). [24 법무사]</b></p>
p.419 상15줄~하5줄 교체	<p>2) 법 제29조 제7호</p> <p><u>신청정보의 등기의무자의 표시가 등기기록과 일치하지 아니한 경우에는 각하하여야 한다. 이 각하사유는 등기기록에 기록된 명의인의 표시(성명·주소·번호 등)와 신청인인 등기의무자의 표시가 일치하는지 여부를 판단하여 진정한 등기의무자의 신청이 있는지를 정확하게 판단하기 위함이다.</u></p> <p>따라서 신청서상 등기의무자의 표시와 등기기록상 등기의무자의 표시가 <u>일치하지 아니한 경우에는 본 호에 의하여 각하하여야 하며, 이러한 경우에는 등기명의인표시의 변경·경정등기나 상속등기 등을 먼저 하여 등기기록과 신청정보상의 등기의무자의 표시를 일치시킨 후에 다른 등기를 신청할 수 있다.</u></p> <p>다만, 제27조에 따라 포괄승계인이 등기신청을 하는 경우와 신청정보와 등기기록의 등기의무자가 <u>동일인임을 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 확인할 수 있는 경우에는 각하하지 아니하고 수리한다.</u></p>
p.420 상1줄~11줄 교체	<p>2) 예외</p> <p>그러나 아래의 경우와 같이 <u>건물의 멸실등기</u>를 하는 경우에는 <u>부동산표시변경등기 또는 등기명의인의 표시변경등기를 생략할 수 있다.</u></p> <p>가. 건물<u>멸실</u>등기를 신청하는 경우에 그 등기명의인의 표시에 <u>변경 또는 경정사유</u>가 있어도 그 변경 또는 경정을 증명하는 서면을 첨부하여 <u>등기명의인의 표시변경 또는 경정등기를 생략할 수 있다(예규 593). [23 등기서기보]</u></p> <p>나. 마찬가지로 증축된 부분에 대한 등기가 경료되지 아니하여 <u>등기부의 건물면적과 건축물대장의 건물면적이 다소 차이</u>가 있는 상태에서 그 건물이 멸실된 경우 등기부상의 건물과 건축물대장상의 건축물 사이에 동일성이 인정된다면 <u>증축된 부분에 대한 표시변경등기를 경료한 후 다시 멸실등기를 신청하는 절차를 생략하고 곧 바로 멸실등기를 신청할 수 있다(선례 3-638).</u></p>
p.424 상1줄 ~ p.425 상19줄 교체	<p><b>다. 특별법상 간주규정이 있는 경우의 생략</b></p> <p>(가) 등기명의인표시변경등기 허용여부</p> <p><u>특별법에 의하여 신설법인이 해산법인의 재산과 권리·의무를 포괄승계하는 경우, 그 법에 해산법인의 등기명의는 신설법인의 등기명으로 본다는 특별규정(간주규정)이 있는 때에는 동일성이 인정되므로 등기명의인표시의 변경등기를 신청할 수 있다. [22 등기서기보 / 17 법무사]</u></p> <p>(나) 제3자에게 처분 시</p> <p>가) 등기명의인표시변경등기의 선행 요부 - ×</p> <p>위와 같은 특별법상 간주규정이 있는 경우에는 <u>등기명의인표시 변경(경정)등기를 하지 않고 다른 등기신청을 할 수 있다.</u></p> <p>① 즉 <u>법률에 의하여 법인의 포괄승계가 있고 해당 법률에 등기기록상 종전 법인의 명의를 승계 법인의 명의로 본다는 뜻의 간주규정이 있는 경우에는 승계 법인이 등기명의인표시변경등기를 하지 않고서도 다른 등기를 신청할 수 있다. [22 법무사 / 19 법원사무관]</u></p> <p>② 예컨대 특별법에 의하여 법인이 해산됨과 동시에 설립되는 법인이 해산되는 법인의 재산과 권리·의무를 포괄승계하는 경우, 그 법에 “해산법인의 등기명의는 신설법인의 등기명으로 본다.”는 특별규정이 있는 때에는 새로운 법인은 자신 명의로의 등기절차를 밟지 않고 직접 제3자 명의로 소유권이전등기를 신청할 수 있으므로, “<u>농어촌진흥공사</u>”, “<u>농업기반공사</u>” 또는 “<u>한국농촌공사</u>” 소유명의의 부동산에 대하여 매매를</p>

원인으로 소유권이전등기를 신청할 때 소유명의인의 명칭을 “한국농어촌공사”로 변경하는 등기명의인표시의 변경등기를 선행할 필요는 없다 (선례 201908-3).

나) 민법 제187조 단서에 따라 권리이전등기의 선행 요부 - ×

- ① 특별법에 의하여 신설된 법인의 경우 해당 특별법에 “신설된 법인이 위 법에 의하여 폐지되는 법인의 재산과 권리·의무를 포괄승계하는 것으로 하고, 이 경우 승계한 재산에 관한 등기기록 등에 표시된 폐지되는 법인의 명칭은 신설되는 법인의 명의로 본다”고 규정하는 경우가 있다. 이 경우 폐지되는 법인의 명의로 되어 있는 재산을 처분함에는 민법 제187조 단서의 규정에 관계없이 신설되는 법인의 명의로(㉠ 자신의 명의로) 승계를 위한 등기절차를 밟지 않고도 신설법인 명의로 처분할 수 있다.
- ② 예컨대 수차례의 법률 개정으로 특수법인의 변경이 있고, 새로운 법인이 등기기록상 종전 법인 명의로 등기되어 있는 부동산을 처분하고 제3자 명의로 소유권이전등기를 신청하고자 하는 때에 해당 법률에서 종전 법인의 재산에 관한 등기기록 등에 표시된 종전 법인의 명칭은 이를 새로운 법인의 명의로 본다고 규정하였다면 새로운 법인은 이러한 사실을 소명하여 자신의 명의로의 등기절차를 밟지 아니하고 직접 제3자 명의로 소유권이전등기를 신청할 수 있다(선례 6-400).
- ③ 이러한 예로서, ㉠ 한국농어촌공사가 승계한 농어촌진흥공사, 농지개량조합, 농지개량조합연합회 명의의 부동산(선례 6-616), ㉡ 한국담배인삼공사가 승계한 한국전매공사 명의의 부동산(선례 2-295), ㉢ 한국수자원공사가 승계한 산업기지개발공사 명의의 부동산(선례 2-294), ㉣ 농업협동조합중앙회가 승계한 군조합 명의의 부동산(예규 375), ㉤ 신용협동조합중앙회가 승계한 신용협동조합연합회 명의의 부동산(선례 6-229) 등이 있다.
- ④ 새마을금고법 제39조 제2항은 “금고를 합병한 후 등기부나 그 밖의 공부에 표시된 소멸된 금고의 명칭은 존속되거나 설립된 합병 금고의 명의로 본다”고 규정하고 있으므로, 합병 후 신설 또는 존속하는 새마을금고가 합병으로 인하여 소멸한 새마을금고 명의로 등기된 근저당권의 말소등기 또는 변경등기 등을 신청하는 경우에는 합병 후 신설 또는 존속하는 새마을금고 명의로 근저당권 이전등기를 거치지 않고 합병을 증명하는 서면을 첨부하여 직접 말소 또는 변경등기 등을 신청할 수 있다(선례 201705-1).
- ⑤ 마찬가지로 수산업협동조합중앙회로부터 회사분할을 원인으로 근저당권을 이전받은 수협은행은 근저당권이전등기 절차를 거치지 않고 수협은행 자신의 명의로 위 근저당권의 말소등기를 신청할 수 있다. **17 법무사**
- ⑥ 마찬가지로 「농업협동조합법」 제79조 제2항은 “지역농협의 합병 후 등기부나 그 밖의 공부에 표시된 소멸된 지역농협의 명칭은 존속하거나 설립된 합병 지역농협의 명의로 본다”고 규정하고 있으므로, 합병 후 존속하거나 설립되는 지역농업협동조합은 자신의 명의로 합병을 등기원인으로 하는 근저당권이전등기를 거치지 않고 곧바로 합병을 증명하는 정보를 첨부정보로 제공하여 합병으로 인하여 소멸한 지역농업협동조합에서 제3자의 근저당권이전등기를 신청할 수 있다(선례 제202406-1호).

p.428  
상16줄~21줄  
교체

(1) 부동산등기용등록번호의 추가(예규 1672)

1) 서설

현재 효력 있는 권리(소유권·근저당권 등<sup>14</sup> 법무사)에 관한 등기의 등기명의인(자연인·외국인·법인·종중 등<sup>24</sup> 등기서기보 / 22 등기서기보 / 9 법무사)의 주민등록번호 등이 등기기록에 기록되어 있지 않는 경우, 그 등기명의인은 주민등록번호 등을 추가로 기록하는 내용의 등기명의인표시변경등기를 신청할 수 있다. **12 법무사 / 17 등기주사보 / 13 법무사**

2. 요건

p.450  
상1줄~14줄  
교체

(1) 현재 효력이 있는 등기일 것

말소의 대상이 될 수 있는 등기는 권리에 관한 등기이며 소유권이든 소유권 외의 권리에 관한 등기이든 불문한다. 하지만 그 등기는 현재 효력이 있는 등기이어야 한다.

폐쇄등기부에 기재된 등기는 현 등기부에 이기되지 않는 한 이를 말소 할 수 없다(선례 2-13). [18 등기서기보] 따라서, 건물이 멸실되어 등기기록이 폐쇄된 경우 폐쇄된 등기기록 상의 근저당권말소등기를 할 수 없다. [24 등기서기보]

마찬가지로, 현재 효력이 없는 전 등기명의인의 등기를 말소하기 위해서는 등기연속의 원칙상 현재 명의인의 등기를 먼저 말소하여야 한다. 즉 등기부상 현존등기명의인의 소유권등기를 남겨둔 채 그 전순위의 등기를 말소할 수는 없다(선례 1-454). 따라서, 갑·을·병·정 앞으로 순차 소유권이전등기가 경료되어 있는 경우에 병·정의 등기를 말소하지 아니한 채 을의 등기만을 말소할 수는 없다(선례 제2-13호).

등기사항 전부가 부적법한 경우라도 말소등기의 말소등기는 허용되지 아니하며 이러한 경우에는 말소회복등기를 하여야 한다(법 제59조, 규칙 제118조). [17 법원사무관]

(2) 전부에 관한 불일치가 있을 것(동일성요건 없음)

1) 원칙

말소등기는 등기의 전부에 대하여 불일치가 있어야 하며, 일부에 관한 것은 변경·경정등기로 해결한다. [24 법원사무관]

마. 등기상 이해관계 있는 제3자가 해당 말소등기에 대하여 승낙을 하여야 할 의무가 있는지는 그 제3자가 말소등기권리자에 대한 관계에서 그 승낙을 하여야 할 실제법상의 의무가 있는지 여부에 의하여 결정된다(대법원 2007. 4. 27. 선고 2005다43753 판결). [24 등기서기보]

기존 등기가 실제법상 원인무효라는 이유로 말소되는 경우 현행법상 등기의 공신력이 인정되지 않으므로 그러한 무효인 등기에 터잡은 등기도 무효가 되므로 그 등기명의인은 기존 등기의 말소에 대하여 승낙할 의무를 부담한다. 만약 승낙을 거부할 경우 승낙의 의사표시에 갈음하는 판결을 얻으면 된다(「부동산등기실무Ⅱ」 p.67).

그러나 기존 등기가 실제법상 무효인 경우에도 민법의 제3자 보호규정(민법 107조 2항, 108조 2항, 109조 2항, 110조 3항, 548조 1항 등)에 의하여 제3자의 권리가 보호되는 경우에는 제3자는 승낙의무가 없고 따라서 그 등기가 말소되지 않는다. 즉, 이러한 경우에는 제3자에 대한 관계에서 유효한 등기가 된다(「부동산등기실무Ⅱ」 p.68).

이 경우 진정한 소유자는 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기를 함으로써 권리구제를 받을 수 있다.

라. 말소대상권리를 그대로 승계한 자-X

말소대상인 권리를 그대로 승계한 자는 등기연속의 원칙상 그 말소등기신청등기에 앞서 먼저 말소되어야 할 것이지 등기상 이해관계인으로서 승낙서를 첨부하여 직권말소할 수 있는 것이 아니다.

예컨대 甲-乙-丙 순으로 소유권이전등기가 된 경우, 甲이 乙을 상대로 원인무효로 인한 소유권이전등기 말소등기절차이행의 승소판결을 받아 乙 명의의 소유권이전등기를 말소하고자 하는 때에 현재의 소유명의인 丙은 그 말소등기에 있어 등기상 이해관계 있는 제3자가 아니다. [24 등기서기보 / 17 등기주최보 / 13 법무새] 따라서 乙 명의의 등기를 말소하기 위해서는 丙 명의의 소유권이전등기를 먼저 말소하여야 한다.

왜냐하면 말소의 대상이 되는 등기는 현재 효력이 있는 등기라야 하므로, 뒤의 등기인 丙 명의의 소유권이전등기를 먼저 말소하지 않고는 乙 명의 등기는 유효하다고 할 수 없어 소유권이전등기를 말소할 수 없다. 따라서 丙의 승낙 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 제공하더라도 甲과 乙이 공동으로(또는 甲이 乙에 대하여만 말소판결을 얻어) 乙 명의의 등기의 말소신청을 할 수 없기 때문이다.

이는 소유권뿐만 아니라 가등기나 제한물권이 이전된 경우에도 마찬가지이다(「부동산등기실무Ⅱ」 p.66).

최신 선례에 따르면, 甲-乙-丙 순으로 소유권이전등기가 마쳐진 경우 병은 을명의의 소유권이전등기의 말소에 앞서 먼저 말소되어야 할 등기명의인일 뿐 '등기상 이해관계 있는 제3자'가 아니므로, 갑이 병의 승낙 또는 병에게 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여 을 명의의 이전등기의 말소등기를 신청한 경우, 등기관은 사건이 등기할 것이 아닌 경우(법 제29조 제2호)에 해당하는 것으로 보아 각하하여야 한다(선례 제202311-3호).

p.451  
하5줄~하1줄  
교체

p.452  
하14줄~하5줄  
교체

p.454  
상15줄  
~  
p.455  
하7줄  
교체

## 사. 관련 선례

- (가) **소유권이전등기의 말소등기를 신청**하는 경우에 그에 앞서 그 소유권이전등기에 대하여 사해행위 취소를 원인으로 하는 소유권이전등기 말소청구권을 피보전권리로 하는 **가처분등기를 한 채권자는 이해관계 있는 제3자에** 해당한다. [18 등기주시보]
- (나) **소유권이전등기 말소청구권**을 피보전권리로 하는 **가처분등기가** 마쳐져 있을 때 등기상 이해관계 있는 제3자가 다른 권원에 의하여 위 **소유권이전등기 말소를 신청할 경우 가처분권리자의 승낙**이나 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 제공하여야 한다. [17 등기서기보]
- (다) 사해행위취소청구권을 피보전권리로 하는 **근저당권처분금지가처분등기가** 경로되고, 그 **가처분권자가 본인의 승소판결 등에 의하여 근저당권설정등기의 말소등기를 신청**하는 때에는, 가처분권자는 그 등기의 말소에 관하여 등기상 **이해관계인이지만 동시에 그 말소등기에 관한 등기권리자**이므로 당연히 가처분등기말소에 대한 승낙이 있는 것으로 보아(㉠ **별도로 가처분권자의 승낙서를 제공할 필요 없이**) 등기관이 직권으로 그 가처분등기를 말소할 수 있으며, 다만 그 뜻을 가처분 집행법원에 통지하여야 한다(선례 7-425).
- (라) 사해행위로 인한 **소유권이전등기 말소청구권**을 피보전권리로 하는 **가처분**을 하였을 경우, 가처분채권자가 말소판결을 받아 말소신청을 하는 것이 아니라 **수익자와 채무자가 공동으로 해당 소유권이전등기의 말소신청을 하는 때에는 가처분채권자가 말소에 대하여 등기상 이해관계 있는 제3자**이므로 **가처분채권자의 승낙** 또는 그에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 제공하여야 한다. [23 법무사 / 19 법무사]
- (마) 동일한 근저당권의 말소등기청구권을 피보전권리로 한 처분금지**가처분등기가 여러 건** 경로된 경우, **선순위 가처분권리자가** 본안사건에서 승소하고 그 확정판결의 정보를 첨부하여 **근저당권말소등기를 신청할 때에 후순위 가처분권리자들의 승낙서**는 첨부할 필요가 없다. [15 법무사]
- (바) **선행 가처분과 후행 가처분**의 피보전권리가 모두 소유권이전등기 말소등기청구권 및 근저당권설정등기 말소등기청구권인 경우, 확정판결을 받은 후 **행 가처분채권자의 말소등기신청 시에는 등기상 이해관계 있는 제3자로서 선행 가처분채권자의 승낙**을 증명하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하여야 한다. [23 법무사 / 19 법무사]
- (사) **소유권이전등기 후에 경매개시결정등기가** 마쳐진 경우, 경매개시결정등기는 **소유권이전등기에** 기한 새로운 권리에 관한 등기에 해당하므로 **경매신청채권자는 「부동산등기법」 제57조 제1항의 ‘등기상 이해관계 있는 제3자’에** 해당하고, 따라서 **소유권이전등기를 말소하기 위해서는 경매신청채권자의 승낙서** 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하여야 하는 바, 위 **승낙서에는** 소유권이전등기의 말소를 **승낙한다는 뜻이** 나타나 있으면 족하고 반드시 먼저 경매가 취해질 필요는 없으며, 해당 등기관은 **소유권이전등기를 말소하고 경매개시결정등기를 직권으로 말소한 후 집행법원에** 경매개시결정등기가 **직권 말소되었음을 통지**하여야 한다(선례 제202405-5호).
- 마찬가지로, **말소대상인 소유권이전등기** 이전에 설정된 **근저당권에** 기한 **임의경매개시결정등기**가 마쳐진 경우, (경매)신청채권자는 등기상 **이해관계인에** 해당하므로 그의 **승낙서** 정보를 첨부하여야 하고, 등기관은 **소유권이전등기의 말소에 앞서 경매개시결정등기를 직권으로 말소한 후(근저당권은 말소하지 않음**을 주의) 집행법원에 통지하여야 하며, **승낙서가 첨부되지 않으면 소유권이전등기도 말소할 수 없을 것이다(선례 201208-4)**. [24 법원사무관 / 19 법무사]

### 3) 승낙을 증명하는 정보

등기상 이해관계 있는 제3자의 **승낙서**에는 말소등기의 대상이 된 등기의 **말소를 승낙한다는 뜻이** 나타나야 한다. 그 승낙의사가 그 자의 진정한 의사에 의한 것임을 담보하기 위하여 **승낙서에는 인감을 날인하고 인감증명서를** 첨부하여야 한다(규칙 제60조 제1항 제7호). 그러나 승낙서를 공정증서로 작성하거나 **공증인의 인증을 받은 경우 인감증명을 제공할 필요가 없다**.

**대항할 수 있는 재판이란** 등기상 **이해관계 있는 제3자를 피고**로 하여 얻은, 말소등기에 관하여 승낙을 할 뜻을 명한 확정된 **이행판결** 정보 또는 이와 동일한 효력이 있는 **화해조서, 인낙조서, 조정조서** 등의 정본을 뜻한다. [24 등기서기보] 즉 재판은 제3자의 승낙에 갈음하는 것이므로 제3자에 판결의 효력이 미치는 재판을 의미한다.

실무에서는 “피고(등기상 이해관계 있는 제3자)는 ○○말소등기에 대하여 **승낙의 의사표시를 하라.**”는 주문 뿐만 아니라, “피고(등기상 이해관계 있는 제3

<p>p.462 상6줄~12줄 교체</p>	<p>자)는 (피고명의의) ○○등기의 말소등기절차를 이행하라.”는 주문도 이에 해당하는 것으로 본다.</p> <p>(5) 기타 첨부정보(등기상 이해관계인의 승낙이 있음을 증명하는 정보) 말소등기를 신청하는 경우 그 말소에 관하여 등기상 이해관계 있는 제3자가 있을 때에는 그의 승낙이 있어야 말소등기를 할 수 있다(법 제57조, 규칙 제46조 제1항 제3호). [18 등기서기보·등기주사보 / 13 법무새</p>
<p>p.462 하8줄~하1줄 교체</p>	<p>2) 등기상 이해관계 있는 제3자의 등기 말소에 대하여 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 있음을 증명하는 정보를 제공하여 등기의 말소를 신청한 경우 해당 등기를 말소할 때에는 등기상 이해관계 있는 제3자 명의의 등기는 등기관이 직권말소한다(법 제57조 제2항). [23 등기서기보 / 21 법무사 / 20 법무사 / 18 등기주사보 / 17 법무사 / 13 법무새</p> <p>예컨대 <u>저당권등기에 권리질권의 등기가 부기되어 있는 경우</u> 저당권말소등기를 신청하기 위해서는 <u>질권자의 승낙서가</u> 첨부되어야 하며, 이 경우 <u>권리질권등기는 직권말소된다.</u> [10 법무새</p> <p>3) 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙서가 없음에도 말소등기가 경료된 경우 <u>제3자의 승낙서 등의 서류를 누락한 경우</u> 등기관은 법 제29조 제9호에 따라 <u>각하</u>하여야 한다. 그러나 말소등기신청서에 <u>등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙서 등이 첨부되지 않았음에도</u> 말소신청의 대상인 등기와 말소할 권리를 목적으로 하는 제3자의 등기 <u>모두가 말소되었다면</u> 등기관은 <u>직권</u>으로 이미 말소된 등기의 <u>말소회복등기를 할 수는 없다</u>(선례 6-57). [24 등기서기보</p>
<p>p.469 하6줄~하1줄 교체</p>	<p><b>3. 직권</b> 가등기에 의한 <u>본등기를 말소하는</u> 경우에 행하는 직권회복등기, <u>수용(재결)의 실효</u>로 인한 직권회복등기 등은 <u>말소등기가 직권으로 이루어 졌으므로 회복등기도 직권</u>으로 하여야 한다. 예컨대 <u>공동신청에 의하여 수용으로 인한 소유권이전등기를 말소한 때에는</u> 등기관은 <u>수용으로 인한 소유권이전등기를 경료하면서 직권말소한 등기를 다시 직권으로 회복</u>하여야 한다. [21 법무사 / 19 법원사무관</p> <p>마찬가지로, 사업주체가 <u>입주예정자 앞으로의 소유권이전등기를 신청</u>하여 등기관이 그 <u>소유권이전등기를 실행</u>한 후 주택에 대한 <u>금지사항 부기등기를 직권</u>으로 말소하였으나, 그 후 사업주체가 공급질서 교란 행위를 이유로「주택법」제65조 제2항에 따라 <u>주택공급계약을 취소</u>하고 위 입주예정자 앞으로의 <u>소유권이전등기의 말소등기를 신청</u>할 경우, 등기관은 그 말소등기를 실행한 후 위 <u>말소된 금지사항 부기등기를 직권으로 회복</u>하여야 한다(등기예규 제1616호, 제444호 참조, 선례 제202308-5호).</p>
<p>p. 474 하2줄~하1줄 교체</p>	<p>10 甲으로부터 乙 명의로 소유명의가 이전된 후 乙 명의의 소유권이전등기가 부적법하게 말소되었고 이어서 甲을 등기의무자로 하는 丙 명의의 근저당권설정등기와 丁 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 경우, 乙 이 자신 명의의 소유권이전등기를 회복하려고 한다. 등기관이 말소회복등기의 요건이 충족되어 乙 명의의 소유권이전등기의 회복등기를 실행할 때 丙 명의의 근저당권등기를 직권으로 말소해서는 안 된다. (X) [22 법원사무관</p>
<p>p.490 하8줄~하1줄 교체</p>	<p>(2) 합필의 제한 및 합필의 특례 토지 소유자가 <u>토지의 합병을 하고자 하는 때에는</u> <u>지적공부 소관청에 신청</u>하여야 하며, <u>소관청은 공간정보법 및 동법 시행령에서 정한 합병제한사유의 유무를 심사</u>하여 <u>합병 여부를 결정</u>하게 된다. 그런데 만약 <u>공간정보법상 합병할 수 없는 토지에 대하여 대장상 합병이 이루어지고 그에 기하여 합필등기를 신청</u>한 경우 이러한 신청은 “<u>사건이 등기할 것이 아닌 경우</u>”에 해당하므로 등기관은 이를 각하하고, 지체 없이 그 사유를 <u>지적공부 소관청에 통지</u>하여야 한다(법 제37조 제2항). [24 등기서기보 이는 소관청으로 하여금 잘못 합병된 대장을 원상회복하도록 하기 위한 규정이다.</p>

3. 합병등기

(1) 서설

건물의 합병등기란 갑 건물을 을 건물에 합치는 등기를 말한다. 건물의 합병에는 ① 갑 건물을 을 건물에 합병하는 경우, ② 갑 건물을 을 건물의 부속건물에 합병하는 경우, ③ 갑 건물을 을 건물의 부속건물로 하는 경우가 있다(규칙 제100조 제1항 본문). 위 각 경우는 모두 건물의 물리적 변경은 없이 건물의 일정부분이 소속되는 등기기록을 바꾸는 처분이다. 건물의 합병등기가 있으면 갑 건물의 등기기록은 폐쇄되며, 그 등기절차에는 토지의 합필등기에 관한 규정이 준용된다(규칙 제100조).

p.502  
상10줄~하4줄  
교체

건물의 합병도 토지의 합필과 마찬가지로 합병대상 건물의 소유자가 동일한 경우에는 그 소유자가 건축물대장을 첨부하여 자유로이 신청할 수 있는 것이 원칙이지만, 토지합필의 경우와 같은 이유로 소유권·전세권 및 임차권의 등기 외의 권리에 관한 등기가 있는 건물에 관하여는 합병의 등기를 신청할 수 없다. 그러나 모든 건물에 대하여 등기원인과 그 연월일 및 접수번호가 동일한 저당권에 관한 등기가 있는 경우에는 공시의 혼란을 초래할 우려가 없으므로 합병이 가능하다(법 제42조 제1항, 제37조 제1항). 이 경우 근저당권자의 승낙서는 첨부정보로 제공할 필요가 없다(선례 201311-1).

[24 법무사]

다만 토지합필의 특례(법 제38조)는 건물의 합병등기에는 적용되지 않는다. [24 법무사]

집합건축물대상상 구분건물인 201호와 202호가 분할·구분·합병으로 각 201호와 202호 및 203호로 되었으나 부동산표시변경등기가 마쳐지지 아니한 채 소유권이전등기가 마쳐진 경우, 위 각 건물의 소유자가 동일하고 건물의 합병 제한사유(「부동산등기법」 제42조 제1항)에 해당되지 않으면 위 구분건물의 소유자는 등기기록상 건물표시가 집합건축물대상과 일치되도록 건물의 표시변경등기를 신청할 수 있다(선례 202009-1). [24 법무사]

3) 문제○ (취하·보정·각하)

가. 건물 멸실등기를 신청하는 경우에 그 등기명의인의 표시에 변경 또는 경정사유가 있어도 그 변경 또는 경정을 증명하는 서면을 첨부하여 등기명의인의 표시변경 또는 경정등기를 생략할 수 있다(예규 593). [23 등기서기보]

나. 마찬가지로 증축된 부분에 대한 등기가 경료되지 아니하여 등기부의 건물면적과 건축물대장의 건물면적이 다소 차이가 있는 상태에서 그 건물이 멸실된 경우 등기부상의 건물과 건축물대상상의 건축물 사이에 동일성이 인정된다면 증축된 부분에 대한 표시변경등기를 경료한 후 다시 멸실등기를 신청하는 절차를 생략하고 곧 바로 멸실등기를 신청할 수 있다(선례 3-638).

다. 집합건물인 1동 건물 전부의 멸실을 증명하는 건축물대장을 첨부정보로서 등기소에 제하여 건물멸실등기를 신청하는 경우 등기관은 집합건물의 대지권의 비율의 합이 1을 초과하거나 1미만이라 하더라도 다른 각하사유가 없는 한 위 등기를 실행하여야 한다(선례 제202311-1호).

p.505  
상1줄~9줄  
교체

(나) 확정판결에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자(제2호)

가) 판결의 종류

① 소유권을 증명하는 판결은 보존등기신청인의 소유임을 확정하는 내용의 것이어야 한다. 따라서, 미등기 건물에 대하여 소유권이전등기판결을 받은 원고는 자기 명의로 소유권보존등기를 신청할 수 없다. [9 법무사] 또한, 보존등기신청인에게 소유권이 있음을 증명하는 확정판결이면 족하므로, 소유권확인판결에 한하는 것은 아니며, 형성판결이나 이행판결이라도 그 이유 중에서 보존등기신청인의 소유임을 확정하는 내용의 것이면 이에 해당한다. [23 등기서기보 / 20 법무사 / 19 등기주사보 / 17 등기서기보 / 16 등기서기보 / 9 법무사]

② [확인판결]

확인의 소는 다툼이 있는 권리 또는 법률관계에 관하여 ‘법원에 대하여’ 그 존부의 확정 선언을 구하는 소이지 피고에 대하여 그 확인 내지 승인을 명할 것을 구하는 소가 아니므로, 확인판결도 권리 또는 법률관계의 존부에 관한 법원의 판단을 선언하는 형태를 취하여야 하고, 피고에 대하여 그 확인 내지 승인을 명하는 형태를 취하여서는 아니 되며, 따라서 주문의 기본형은 원고의 청구취지 여하를 불문하고 ‘별지 목록 기재 부동산

p.519  
상13줄  
~  
p.520  
상11줄  
교체

산이 원고의 소유임을 확인한다.' 와 같이 된다.

따라서 원고가 미등기 토지에 대하여 **주문**에 '원고에게 피고 대한민국은 이 사건 토지가 피고 ○○○의 소유임을 확인하고'라고 기재되어 있고 **이유**에 피고 대한민국은 '이 사건 토지가 피고 ○○○의 소유임을 확인할 의무가 있다.' 라고 기재된 판결서를 첨부하여 ○○○을 대위하여 소유권보존등기를 신청한 경우, 형식적 심사판만 가지는 등기관이 위 판결을 「부동산등기법」 제65조 제2호의 판결(○○○에게 소유권이 있음을 증명하는 판결)로 인정할 수는 없으며, 등기관은 이를 「부동산등기법」 제29조 제9호에 의하여 각하하여야 한다(선례 제202405-1호).

③ **[이행판결]**

**등기된 부동산에 대하여 등기부상 소유자를 상대로 해당 부동산이 보존등기 신청인의 소유임을 이유로 소유권보존등기의 말소를 명한 판결**을 얻은 경우 그 판결이유에 신청인의 소유임을 확인하는 내용이 들어 있다면 그 판결의 **주문**에 따라 **대위로 보존등기를 말소** 한 후 판결의 **이유**를 근거로 자기 명의로 새로이 보존등기를 신청할 수 있다. [17 등기서기보 / 13 법무사 / 9 법무사]

예컨대 **甲이 등기부상 소유자인 乙을 상대로 한 소유권보존등기말소의 승소판결의 이유에서 甲이 소유자의 상속인임이 인정되었다면, 乙 명의의 소유권보존등기를 먼저 말소한 후 甲이 위 판결에 기하여 그 부동산에 관한 소유권보존등기를 신청할 수 있다(선례 4-199).** [24 법무사 / 11 법무사] 이 경우 甲은 민법 제214조에 따른 실체법상 말소등기청구권을 가지고 있지만 등기절차상 등기관리자(등기신청인)은 乙이다. 이렇게 실체법상 청구권자와 등기절차상 등기관리자가 다른 경우에 해당하므로 대위등기의 방식으로 등기를 신청하게 된다.

**점유취득시효완성자가 미등기토지의 대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 망인의 상속재산관리인을 피고로 소유권이전등기절차를 이행하라는 확정판결**을 받은 경우에도 **상속재산관리인은 재산상속인의 존부가 분명하지 아니한 때 일정한 자의 청구에 의하여 법원이 선임하는 상속인의 법정 대리인이라 할 것이고, 상속재산관리인의 선임은 등기법상 등기할 사항이 아니므로, 위 판결로 상속재산관리인을 권리자로 하는 소유권보존등기를 대위로 신청할 수는 없다(선례 제202410-1호).** 이 경우 상속인을 권리자로 하는 소유권보존등기를 대위신청 후 판결에 따른 이전등기를 신청하면 될 것이다.

④ **[형성판결]**

또한 토지대장상 공유인 미등기토지에 대한 **공유물분할의 판결**은 여기의 판결에 해당한다. 다만 이 경우 공유물분할의 판결에 따라 토지의 **분필절차**를 먼저 거친 후에 보존등기를 신청하여야 한다. [12 법무사]

⑤ **판결에는 화해조서나 제소전화해조서도 포함되나 상대방은 확인의 지위에 있는 자이어야 한다.**

예컨대, 신청인의 소유를 증명하는 판결이 아닌 **매수인이 매도인을 상대로 하여 토지소유권의 이전등기를 구하는 경우에 있어서 매도인이 매수인에게 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고 당해 토지가 매도인의 소유임을 확인한다는 내용의 제소전화해조서는 매도인 명의 보존등기를 신청하는 경우 매도인 스스로가 자기의 소유임을 확인한 것에 지나지 아니하여 위 화해조서를 제출하는 등기신청인(매도인)이 “판결에 의하여 자기의 소유권을 증명한 자”에 해당한다고 할 수 없다(대결 1990.3.20, 89마389).** 따라서 위 화해조서를 제공하여 보존등기를 신청할 수는 없다. [23 등기서기보]

p.544  
상15줄~18줄  
교체

③ 위 **대지사용권은 권리의 전부가 아닌 일부라도 무방하다.**  
예컨대 **단독소유권 또는 공유지분 중 일부지분에 대하여서만 대지권등기를 할 수 있다. 이 경우에는 소유권의 일부지분을 전유부분과 분리하여 처분할 수 있도록 하는 취지의 공정증서를 첨부하여야 한다(선례 5-805).** [24 등기서기보]

p.546  
상14줄~28줄  
교체

다) **공동소유건물 + 개별소유토지(수필의 토지를 각 단독소유하는 자들이 공동으로 구분건물을 신축하여 각 구분건물을 공유로 하는 경우)**  
수필의 토지를 각 단독소유하는 자들이 공동으로 구분건물을 신축하여 각 구분건물을 공유로 하는 경우에는 대지권등기를 할 수 없다.  
예를 들면 **갑 소유의 A 토지와 을 소유의 B 토지의 양 필지상에 갑과 을이 공동으로 10개의 구분건물을 신축하여 각 구분건물을 갑·을이 1/2의 지분으로**

공유하는 것으로 집합건축물대장이 작성된 경우에는 대지권등기를 할 수 없다. 왜냐하면 이와 같은 경우에도 대지권등기를 허용한다면 갑과 을은 각 구분건물뿐만 아니라 A와 B토지에 대하여도 1/2의 지분(대지사용권)을 갖는 것으로 공시되는데, 이는 원래의 토지 소유관계와 일치하지 않기 때문이다. [24 등기서기보]

A 토지는 甲의 단독소유이고 B 토지는 乙, 丙, 丁, 戊의 공동소유로 乙, 丙과 丁, 戊의 지분이 서로 다른 상태에서 위 A, B 양 지상에 甲, 乙, 丙, 丁, 戊가 공동으로 구분건물을 신축하여 각 전유부분마다 5분의 1씩을 공유하기로 한 경우에는 대지사용권이 없거나 대지사용권의 지분비율과 전유부분의 지분비율이 상이하하여 대지권표시등기를 할 수 없다(선례 7-488). [18 법무사]

p.547  
하11줄~하4줄  
교체

마) 공동소유건물 + 공동소유토지(수인이 공유하는 1필의 토지상에 전체 공유자가 공동으로 집합건물을 신축하여 각 구분건물을 공유하는 것으로 집합건축물대장이 작성된 경우)

수인이 공유하는 1필의 토지상에 전체 공유자가 공동으로 집합건물을 신축하여 각 구분건물을 공유하는 것으로 집합건축물대장이 작성된 경우 토지의 공유지분과 건물의 공유지분이 일치한다면 당연히 대지권등기를 할 수 있다.

예를 들면, 토지를 각 1/2 지분으로 공유하는 갑과 을이 공동으로 10개의 구분건물을 신축하여 모든 구분건물을 1/2 지분으로 공유하는 경우에는 대지권등기를 할 수 있다. [24 등기서기보 / 9 법무사]

p.549  
상15줄  
~  
p.552  
하1줄  
교체

② 대지권이 소유권인 경우(법 제61조 제2항, 제3항)

1. 할 수 없는 등기

토지의 소유권이 대지권인 경우에 전유부분의 소유권과 대지사용권인 소유권의 분리처분을 금지하는 것이므로, 건물만에 관하여 또는 토지만에 관하여 소유권이전등기 또는 그 밖에 이와 관련이 있는 등기(저당권설정등기, 소유권이전가등기, 저당권설정가등기, 가압류등기, 강제경매개시결정등기, 체납처분에 의한 압류등기 등)를 할 수 없다. [22 등기서기보 / 18 등기주사보 / 9 법무사] 만약 이러한 신청이 있으면 등기관은 부동산등기법 제29조 제2호에 의하여 각 하해야 한다.

저당권설정등기가 허용되지 않는 이유는 저당권등기를 허용한다면 나중에 저당권의 실행으로 토지와 건물의 소유자가 달라질 수 있기 때문이다.

2. 대지권등기를 말소하지 않고 할 수 있는 등기

㉠ 대지권등기에 의하여 금지되는 것은 대지사용권과 건물소유권의 귀속주체가 달라지는 등기이므로 그러한 우려가 없는 등기는 대지권등기가 있어도 할 수 있다.

즉 토지만을 목적으로 하는 지상권·지역권·임차권(선례 7-280)의 설정등기, 전유부분만을 목적으로 임차권·전세권의 설정등기는 대지권등기를 둔 채로(대지권등기를 말소하지 않고) 할 수 있다. [24 법무사 / 22 등기서기보 / 18 등기주사보 / 17 등기서기보·등기주사보]

이는 소유권의 분리를 가져오는 등기가 아니기 때문이다.

㉡ 대지권이라는 뜻의 등기를 하기 전에 이미 마쳐진 근저당권설정등기에 대하여 그 내용(채권최고액 증액 또는 감액이나 채무자 변경 등)을 변경하는 근저당권변경등기는 신청할 수 있다(선례 201903-2).

㉢ 구분건물과 그 대지권의 어느 일방에만 설정되어 있는 저당권의 추가담보로서 다른 일방을 제공하는 것도 가능하다.

㉣ 대지권이 발생하기 전에 어느 일방에 설정된 저당권을 실행하는 경우의 임의경매개시결정등기, 어느 일방에 마쳐진 가압류등기에 기한 강제경매개시결정등기는 대지권등기를 말소하지 않고 할 수 있다.

㉤ 토지 또는 전유부분만의 귀속에 관하여 분쟁이 있는 경우 그 일방만을 목적으로 하는 처분금지가처분등기는 대지권등기를 말소하지 않고 할 수 있다. [20 법무사 / 18 법무사 / 17 등기서기보·등기주사보]

3. 대지권등기를 말소하고 할 수 있는 등기

㉠ 대지권이 발생하기 전에 전유부분 또는 토지 어느 일방에 대하여 마쳐진 가등기에 기한 본등기를 하는 경우에도 먼저 대지권등기를 말소하고 전

유부분 또는 토지 일방에 대한 본등기(소유권이전등기)를 하여야 한다.

㉠ **대지권이 발생하기 전에 토지만에** 대하여 소유권이전등기말소등기청구권 보전을 위한 가처분을 하고 그 후에 본안판결에 의하여 소유권이전등기말소등기 및 가처분등기에 대항할 수 없는 등기의 말소등기를 신청하는 경우, 먼저 대지권변경등기(대지권말소 의미의 대지권표시변경등기)신청을 하고 소유권이전등기 등을 하여야 한다.

㉡ **건물만에 소유권이전등기를 하기 위해서** 대지권표시등기가 된 건물에 대하여 **전유부분만에 대한 이행판결을 얻은 경우에는** 분리처분가능규약 또는 공정증서를 첨부하여 대지권표시등기를 말소하여 처분 일체성의 공시를 배제한 후에 그 판결에 따른 이전등기를 할 수 있다(선례 4-835).

**[18 등기주시보]**

㉢ **대지권의 목적이 된 토지의 전부를 수용**하여 소유권이전등기를 신청하기 위해서는, 먼저 대지권이 대지권이 아닌 권리로 됨을 원인으로 한 건물의 표시변경등기(대지권말소)를 신청한 후, 수용을 등기원인으로 하는 소유권이전등기를 신청하여야 한다(선례 202312-3).

③ 대지권이 지상권·전세권·임차권인 경우(법 제61조 제5항)

1. 할 수 없는 등기

**지상권, 전세권 또는 임차권이 대지권**이고 토지 등기기록에 그러한 뜻의 등기를 한 때에는 그 토지의 등기기록에는 지상권 또는 임차권의 이전등기를 할 수 없다(법 제61조 제5항). **[24 법원사무관]** 지상권 또는 임차권이 대지사용권으로서 전유부분과 분리하여 처분될 수 없기 때문이다.

2. 할 수 있는 등기

**분리처분이 금지되는 것은 대지사용권인 지상권** 등이므로 그 토지의 등기기록에 소유권이전등기 또는 그 밖에 이와 관련이 있는 등기(저당권설정등기, 소유권이전가등기, 저당권설정가등기, 가압류등기, 강제경매개시결정등기, 체납처분에 의한 압류등기 등)는 할 수 있다. **[24 법원사무관]** 이에 따라 소유권이전등기를 마친 자는 지상권 등의 부담을 받는 소유권을 취득한 것이 된다.

다) 분리처분금지의 배제

① 구분소유자가 분리처분가능규약을 설정한 경우 등

구분소유자가 규약으로 전유부분과 대지사용권을 분리하여 처분할 수 있음을 정한 때에는 처분의 일체성이 배제된다(「집합건물법」 제20조 제2항 단서). 따라서 이 경우에는 전유부분 또는 대지사용권의 어느 일방만을 처분할 수 있다. 다만 먼저 대지권변경등기(대지권말소 의미의 대지권표시변경등기)를 신청하여야 한다.

② 대지권의 목적인 토지에 대한 공유물분할 등기 등

1. 원칙

**1동의 건물이 있는 대지 부분**을 다른 수동의 건물이 있는 대지부분으로부터 분할하여 그에 따른 분필등기를 먼저 하고 그 분필된 토지에 대하여 분리처분가능규약을 첨부하여 대지권이 대지권이 아닌 것으로 되는 구분건물표시변경등기(대지권말소 의미의 대지권표시변경등기)신청을 한 다음 공유물분할계약서 또는 공유물분할의 확정판결을 첨부하여 공유지분이전등기를 한다(선례 7-238 참조).

또한 법정대지인 토지의 일부분에 대하여 매매 등을 원인으로 소유권이전등기를 하는 경우 그 대지 중 매매 등의 목적인 부분에 대하여 분필등기를 먼저 하여 분필한 부분에 대하여만 구분건물표시변경등기(대지권말소 의미의 대지권표시변경등기)를 실행하면 된다.

2. 예외

1필의 토지 소유권 중 일부 지분이 대지권의 목적인 토지에 관하여 구분건물 소유자들과 구분건물을 소유하지 아니한 토지 공유자 사이에 공유물 분할판결이 확정되어 그 판결에 따라 소유권이전등기를 신청할 경우, 먼저 1동의 건물에 속하는 구분건물 전체에 대하여 대지권이 대지권이 아닌 것으로 되는 구분건물표시변경등기(대지권말소 의미의 대지권표시변경등기)신청을 하고 그 토지에 대하여 분필등기를 한 다음, 공유물분할의 확정판결을 첨부하여 소유권이전등기를 하여야 한다.

이러한 대지권변경등기(대지권등기의 말소)는 구분소유자가 1동의 건물에 속하는 구분건물 전체에 대하여 전유부분과 대지사용권의 분리처분을 허용하는 규약을 첨부하여 신청하는 것이 원칙이지만, 공유물분할판결에 의하여 건물 사용에 필요한 범위 외의 대지에 대한 단독소유권을 취득한 당사자는 구분건물의 소유자들을 대위하여 그 토지에 관하여 대지권말소등기를 신청할 수 있으며, 이 경우 공유물분할판결이 대지권의 소멸을 증명하는 정보에 해당하므로 분리처분가능규약을 첨부정보로 제공할 필요가 없다(선례 201405-2). [18 법무새]

③ 수용에 의한 소유권이전등기 신청의 경우 등

1. 분리처분의 금지되는 “처분”은 권리자의 의사표시가 반영된 법률행위에 의한 처분만을 의미한다. 따라서 법률행위에 의하지 아니한 물권변동은 여기에 포함되지 않는다. 따라서 매매·증여·저당권설정 등은 포함되나, 상속·수용·시효취득 등은 포함되지 아니하므로, 분리처분이 가능하다.

다만, 등기형식상 대지권은 먼저 말소하여야 한다.

따라서, 대지권의 목적이 된 토지의 전부를 수용하여 소유권이전등기를 신청하기 위해서는, 먼저 대지권이 대지권이 아닌 권리로 됨을 원인으로 한 건물의 표시변경등기(대지권말소)를 신청한 후, 수용을 등기원인으로 하는 소유권이전등기를 신청하여야 한다(선례 202312-3).

2. 예컨대 1동의 건물이 소재하는 토지(법정대지)를 수필지로 분할하여 그 중 1동의 건물이 소재하는 토지가 아닌 것으로 분할된 토지(간주규약대지)에 관하여

① 사업시행자가 「공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법」에 의한 협의취득을 한 경우에는, 먼저 위 간주규약대지에 관하여 간주규약이 폐지되거나 새로 분리처분가능규약이 제정되고 그에 따른 대지권표시변경등기가 경료되어 위 간주규약대지에 대한 대지권등기가 말소된 후에 사업시행자 명의로의 소유권이전등기를 할 수 있다(선례 5-337).

협의취득은 그 법적 성질이 매매이므로 권리자의 의사에 의한 처분에 해당하기 때문이다.

② 토지보상법에 의한 수용을 한 경우에는 구분건물과 그 대지사용권의 처분의 일체성이 적용되지 아니하므로, 위 폐지규약 등의 첨부없이 위와 같은 대지권표시변경등기가 경료되어 대지권등기가 말소된 후에 사업시행자 명의로 수용을 원인으로 한 소유권이전등기를 할 수 있으며, 위 협의취득이나 수용의 경우 대지권표시변경등기에 대하여는 사업시행자의 대위신청도 가능하다(선례 5-337). [21 등기서기보]

즉, 사업시행자는 위 폐지규약을 첨부하지 않고도 위와 같은 대지권변경등기(대지권 말소의미의 대지권표시변경등기)의 대위신청과 수용을 원인으로 한 소유권이전등기의 신청을 할 수 있다.

나) 별도등기가 있다는 뜻을 기록하여야 하는 경우

대지권의 목적인 토지의 등기기록에 대지권이라는 뜻의 등기를 한 경우로서 토지 등기기록에(소유권보존등기나 소유권이전등기 외의) 소유권에 관한 등기(갑구의 가등기, 가압류·가처분·압류·특별법상의 금지사항의 부기 등기 등) 또는 소유권 외의 권리에 관한 등기(을구의 대지사용권 아닌 지상권, 전세권, 임차권 등기, 저당권등기 등)가 있을 때에는 등기관은 그 건물의 등기기록 중 전유부분 표제부에 토지등기기록에 별도의 등기가 있다는 뜻을 직권으로 기록하여야 한다(규칙 제90조 제1항 본문). [19 등기서기보 / 18 등기주사보 / 17 법원사무관·등기서기보·법무새]

토지 등기기록에 대지권이라는 뜻의 등기를 한 후에 그 토지 등기기록에 관하여만 새로운 등기를 한 경우에도 마찬가지이다.

① 등기원인 및 그 연월일

대지사용권 이전등기는 매매계약서에 의한 등기가 아니기 때문에 등기원인을 매매로 할 수 없다. 따라서 등기원인과 그 연월일은 “○년 ○월 ○일 ○동 ○호 전유부분 취득”으로 기재하며 그 연월일은 전유부분에 관한 소유권이전등기를 마친 날을 기재한다(선례 제202406-3호). [20 법원사무관]

나. 신청정보

(가) 등기원인 및 그 연월일

등기원인은 “진정명의회복”이라고 기재하며, 등기원인일자는 기재할 필요가 없다(예규 1631). 이는 판결의 경우도 마찬가지로 기재하지 않는다. [24 등기

p.563  
상4줄~12줄  
교체

p.568  
하5줄~하1줄  
교체

p.586  
상9줄  
~  
p.587  
상12줄  
교체

서기보 / 20 법무사 / 19 등기주사보 / 16 법무사

등기원인일자를 기재하지 않는 이유는 원래 소유하던 부동산을 회복하는 것이지 별도의 원인으로 취득한 것이 아니기 때문이다.

(나) 등기목적

“소유권이전”이라고 기재한다.

다. 첨부정보

(가) 등기원인과 관련된 첨부정보

가) 등기원인을 증명하는 정보

판결에 의하여 등기신청을 하는 경우에는 판결정보 및 확정증명을, 당사자의 공동신청에 의하는 경우에는 당사자의 확인서 등을 등기원인을 증명하는 정보로서 제공하여야 한다.

나) 등기원인에 대한 허가·동의·승낙을 증명하는 정보 등

① 검인(계약서)	×	(∵ 계약이 아니므로)
② 부동산거래계약신고필증	×	(∵ 계약이 아니므로)
③ 토지거래계약허가증 [24 등기서기보 / 20 법무사]	×	(∵ 계약이 아니므로)
④ 농지취득자격증명 [24 등기서기보]	×	(∵ 농지법상 취득이 아니므로)
⑤ 재단법인의 기본재산 처분 주무관청의 허가서	×	(∵ 적극적 처분이 아니므로)

(나) 등기의무자와 관련된 첨부정보

가) 공동신청에 의할 경우에는 등기의무자의 등기필정보를 제공하여야 한다(법 제50조 제2항).

나) 공동신청에 의할 경우에는 등기의무자인 소유권자의 인감증명을 제공하여야 한다(규칙 제60조 제1항 제1호). 다만 그 인감증명서가 매도용일 필요는 없다. [24 등기서기보]

(다) 등기관리자와 관련된 첨부정보

가) 취득세 등 세금납부영수증

「지방세법」 제11조 제1항에 따른 취득세 또는 같은 법 제28조 제1항 제1호나목에 따른 등록면허세를 납부하여야 하며, 「주택도시기금법」 제8조 및 같은 법 시행령 제8조에 따라 국민주택채권을 매입하여야 한다(예규 1631).

나) 주소를 증명하는 정보 및 번호를 증명하는 정보

등기관리자(새로 등기명의인이 되는 경우로 한정한다)의 주소(또는 사무소 소재지) 및 주민등록번호(또는 부동산등기용등록번호)를 증명하는 정보를 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제6호).

(라) 부동산과 관련된 첨부정보

소유권이전등기를 신청하는 경우이므로 토지대장·임야대장·건축물대장 정보나 그 밖에 부동산의 표시를 증명하는 정보를 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제7호).

<p>p.588 상1줄~17줄 교체</p>	<p>(3) 시효취득</p> <p>1) 서설</p> <p>가. 의의</p> <p>타인 소유의 부동산을 20년간 소유의사를 가지고 평온·공연하게 점유한 자는 등기함으로써 그 소유권을 취득하게 되는데 (「민법」 제245조 제1항), 이를 부동산의 시효취득이라고 한다. 이러한 <b>시효취득</b>은 <b>법률에 의한 물권변동이나 민법 제187조의 예외로서 등기하여야 소유권을 취득한다</b>(「민법」 제245조 제1항). [24 법무사]</p> <p><b>취득시효완성 후</b> 이를 원인으로 한 소유권이전등기가 <b>경로되기 전에 종전 소유자에 의하여 저당권</b> 및 지상권설정등기가 경로된 경우, 이러한 저당권 등의 등기는 <b>일반의 말소등기절차에 따라 저당권 등의 등기 명의인을 등기의무자, 시효취득에 인한 소유권의 등기명의인을 등기권리자로 하는 공동신청에 의하거나, 등기의무자를 상대로 말소등기절차 이행을 명하는 판결을 얻은 등기권리자의 단독신청에 의하여서만 말소 될 수 있다</b>(제정 1989. 4. 19. 선례 제2-435호). [24 법무사]</p> <p>나. 적용범위</p> <p>(가) 미등기 토지의 대장상 최초 소유자를 상대로 판결을 받은 경우</p> <p><b>미등기토지에 관하여 시효취득 완성을 원인으로 한 소유권이전등기판결을 얻은 경우에 원고는 최초의 소유자를 대위하여 그 명의로 소유권보존등기를 한 다음 자기 명의로 이전등기를 한다.</b></p> <p>(나) 미등기 토지에 대하여 국가를 상대로 판결을 받은 경우</p> <p>대장상 소유자미복구인 <b>미등기토지에 대하여 국가를 상대로 한 소송에서 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기절차 이행의 판결이 확정된 경우 원고는 위 판결에 의하여 국가를 대위할 필요없이 직접 자기명의로 소유권보존등기를 신청할 수 있다</b>(선례 4-220). [24 법무사 / 14 법무사 / 11 법무사]</p>
<p>p.590 상11줄~17줄 교체</p>	<p><b>다. 부동산의 일부에 대한 소유권이전등기의 말소등기절차이행을 명한 판결에 기하여 말소등기를 하려면, 분할절차를 밟은 후 말소등기를 하여야 한다.</b> [24 법원사 무관 / 10 법무사]</p> <p>갑 토지에 합병되기 전의 을·병 토지에 관한 소유권이전등기가 원인무효임을 이유로 합병 후에 을·병 토지부분에 관하여 소유권이전등기를 말소하려는 경우에는 합병 후의 토지 중 을·병 토지부분을 각 특정하거나 을·병 토지부분 전체를 특정하여 이에 관한 소유이전등기의 말소를 명하는 확정판결을 받고 위 특정부분을 <b>토지대장상 분할하여 분필등기의 신청과 소유권이전등기의 말소등기신청을 하여야 한다</b>(예규 제610호).</p> <p>즉 1필지의 토지의 특정된 일부에 대하여 소유권이전등기의 말소를 명하는 판결을 받은 등기권리자는 <b>그 판결에 따로 토지의 분할을 명하는 주문기재가 없더라도 그 판결에 기하여 등기의무자를 대위하여 그 특정된 일부에 대한 분필등기절차를 마친 후 소유권이전등기를 말소할 수 있으므로, 토지의 분할을 명함이 없이 1필지의 토지의 일부에 관하여 소유권이전등기의 말소를 명한 판결을 집행불능의 판결이라 할 수 없다</b>(예규 639). [24 법무사 / 19 등기주사보]</p>
<p>p.593 상18줄 ~ p.594 하1줄 교체</p>	<p>(마) 종류</p> <p>가) 법정상속</p> <p>상속인들의 법정 지분대로 상속등기를 하는 것을 말한다.</p> <p>나) 협의상속(협의분할에 의한 상속 = 조정분할에 의한 상속 = 심판분할에 의한 상속)</p> <p>① 피상속인의 사망으로 <b>공동상속인은</b> 피상속인의 권리·의무를 각자의 <b>상속분에 따라 승계하게 되므로</b>(「민법」 제1007조) 상속재산은 공동상속인이 <b>일용 공동소유하는 형태로 된다. 상속재산의 협의분할은</b> 이러한 잠정적인 공동소유관계를 해소하고 상속재산을 각 공동상속인에게 귀속시키기 위하여 포괄적으로 행하여지는 <b>분배의 절차</b>이다.</p> <p>② <b>상속재산의 협의분할은</b> 상속이 개시되어 공동상속인 사이에 잠정적 공유가 된 상속재산에 대하여 그 전부 또는 일부를 각 상속인의 단독소유로 하거나</p>

새로운 공유관계로 이행시킴으로써 상속재산의 귀속을 확정시키는 것으로 그 성질상 재산권을 목적으로 하는 행위이다(대판 2001.2.9, 2000다51797).

- ③ **공동상속인은 피상속인의 분할금지의 유언이 없는 한 언제든지 협의분할을 할 수 있고** 협의가 성립하면 그에 따라 분할하게 된다(「민법」 제1013조 제1항). [13 법무새] 이러한 **협의분할의 형식에는 아무런 제한이 없으므로** 상속재산을 구체적으로 어떻게 분할하느냐도 협의의 성질상 공동상속인이 자유롭게 결정할 수 있다.

따라서 공동상속인 전원이 참가하여 그중 1인만이 상속재산 전부를 받고 나머지 상속인들은 상속재산을 받지 않기로 하는 상속재산의 협의분할 한 경우에도, 그러한 협의분할에 따른 상속등기를 할 수 있다(선례 2-267).

또한 법정상속분에 따라 상속재산을 분할하는 것도 「민법」 상 금지하고 있지 않으므로, 이에 따라 상속등기를 신청할 때는 등기원인을 ‘협의분할에 의한 상속’으로 기재하고, 등기원인에 따라 공동상속인 전원의 인감증명서와 그 인감을 날인한 상속재산분할협의서를 첨부정보로 제공하여야 한다(선례 제202408-1호).

상속재산 전체를 일괄하여 분할할 필요는 없으며 상속재산 중 일부만 먼저 분할하고 나머지를 다시 협의하여 분할해도 무방하다.

- ④ **협의분할에 의한 상속등기나 조정분할에 의한 상속등기나 심판분할에 의한 상속등기 모두 협의의 성질을 가지고 있다.**
- ⑤ **상속재산의 분할은 상속이 개시된 때에 소급하여 효력이 생기고(「민법」 제1015조) 상속재산의 분할에 의하여 특정상속인이 단독 상속하더라도 그**가 법정상속분을 초과하여 취득한 상속분은 다른 공동상속인에게 귀속된 권리를 승계하는 것이 아니고 피상속인으로부터 직접 승계하는 것으로 본다(대판 1989.9.12, 88다카5836). 따라서 민법 제1013조 제2항 규정의 상속재산분할심판에 따른 소유권이전등기는 법정상속분에 따른 상속등기를 거치지 않고 직접 할 수 있다(선례 5-288). [19 법원사무관·법무새]
- ⑥ 이와 달리 상속인간에 상속재산협의분할이 이루어지지 않아 법원이 상속재산의 **경매분할**을 명한 경우, 동 심판은 상속재산의 현물분할을 명한 것이 아니므로 동 심판에 따른 협의분할 상속등기를 할 수 없고, [13 법무새] 동 심판에 따른 경매신청을 하기 위하여서는 법정상속등기가 선행되어야 하며 [19 등기주사보], 법정상속등기가 이미 경료된 등기를 동 심판서의 주문에 기재된 상속비율로 경정등기신청을 할 수 없다(선례 201612-4).

#### 다) 상속포기

- ① **상속의 포기는 상속개시된 때에 소급하여 그 효력이 있다(「민법」 제1042조).** 따라서 **상속을 포기한 자는 소급하여 상속인이 아닌 것으로 되므로 상속등기신청권이 없다(「민법」 제1041조, 제1042조).**
- ② 공동상속인 전원이 상속을 포기한 경우에는 상속인 전원이 소급하여 상속권을 상실하기 때문에 차순위상속인에게 상속되는데, 이 경우 차순위상속인의 상속은 대습상속이 아니고 본위상속에 해당한다. 차순위상속인도 다시 상속을 포기할 수 있는데, 전원이 상속을 포기한 경우에는 차차순위상속인에게 순차적으로 상속된다고 할 것이다(선례 제201211-4호).
- ③ 상속인이 수인인 경우에 **어느 상속인이 상속을 포기한 때에는 그 상속분은 다른 상속인의 상속분의 비율로 그 상속인에게 귀속된다(「민법」 제1043조).** [17 등기서기보] 따라서 수인의 공동상속인 중 일부가 상속을 포기한 경우에 포기한 상속인의 직계비속 또는 형제자매가 그 상속재산을 대습상속하는 것이 아니다(선례 201211-4). [20 법원사무관]
- ④ 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 제202305-01호).**
- ⑤ **피상속인(甲)의 사망으로 상속이 개시된 후 상속등기를 마치지 아니한 상태에서 상속인 중 1인(A)이 사망하고 A의 상속인(a)이 상속포기한 경우,** A의 상속인(a)은 甲의 재산을 대습상속하는 것이 아니라 A를 거쳐 본위상속하는 것이고, 상속포기자는 처음부터 상속인이 아니었던 것으로 되는 것이므로, 결국 A의 상속인(a)은 甲을 상속할 수 없다(선례 제202307-4호).

따라서 甲의 상속재산에 대한 상속재산분할협의의 당사자는 ‘甲의 나머지 상속인들(B,C)’과 ‘상속포기자(a)’를 제외한 나머지 A의 상속인들(a'',a''')(A

의 상속인들 중 일부가 상속포기하였을 경우' 혹은 '甲의 나머지 상속인들(B,C)'과 'A의 후순위 상속인들(A의 상속인들 전부가 상속포기하였을 경우)'이라 할 것이다(선례 제202307-4호).

p.623  
상1줄~13줄  
교체

㉠ 새로운 상속등기(법 제23조 제3항)

- (a) 권리에 관한 등기에 관해 공동신청을 할 때에는 등기의무자의 등기필정보를 등기소에 제공하여야 한다. 다만 권리에 관한 등기라 하더라도 등기권리자나 등기명의인이 단독으로 신청할 수 있는 경우, 즉 상속 등의 포괄승계에 따른 등기를 신청하는 경우에는 등기의무자가 없기 때문에 등기필정보를 제공할 필요가 없다. **15 등기서기보**  
즉 **협의분할에 의한 상속등기를 신청하는 경우**에도 상속을 증명하는 서면을 첨부하여야 함은 물론이나 **등기의무자의 등기필정보**는 제출할 필요가 없다. **19 법원사무관 / 10 법무사**
- (b) 또한 **새로운 상속등기**는 단독신청이므로 피상속인의 **인감증명서**를 제공할 필요도 없고 또한 사망한 피상속인의 인감증명을 발급받을 수도 없다(형사처벌 대상임).
- (c) **상속인 전원이 교체되는 재협의**를 하는 경우 소유권경정 전·후의 **동일성이 인정되지 않으므로 상속등기의 경정등기를 할 수 없으므로**, 재협의 내용을 반영하고 싶으면 기존 상속등기의 말소등기 및 새로운 상속등기를 신청하여야 한다. 이 경우 **교체 후 상속인들은 법정매입금액에서 교체 전 상속인들이 매입한 금액만큼 공제한 나머지 금액만 매입할 것이 아니라, 법정매입금액 전부를 매입하여야 한다**(선례 제202406-2호).

나. 상속포기와 소유권경정등기

- ① **근저당자인 채권자가 사망한 채무자 명의의 부동산에 대하여 상속등기를 대위로 신청하여 공동상속인 전원의 명의로 그 등기를 마쳤으나**, 이후 공동상속인 중 **일부가 상속을 포기한 사실**을 알게 되었다면 이 상속등기를 신청한 **채권자**는 이러한 사실을 증명하는 정보를 첨부정보로서 제공하여 그 **상속등기에 대한 경정등기** 또한 **단독으로 대위신청할 수 있다**(선례 201907-10).
- ② **상속등기 및 가압류등기**가 마쳐진 후 공동상속인 **전원**이 상속을 **포기**한 경우 위 **상속등기를 말소**하고 **진정한 상속인**으로의 **상속등기**를 마치기 위해서는 **가압류권자의 승낙서** 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부정보로 제공하여야 한다(수리요건). 만약 진정한 상속인이 **가압류권자의 승낙서** 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부정보로 **제공할 수 없는 경우**, 진정한 상속인은 '**진정명의회복**'을 등기원인으로 하는 **소유권이전등기**를 할 수 있을 것이다(선례 제202311-2호).

p.624  
상12줄~28줄  
교체

관련 선례

상속인들 전원이 상속포기를 하였으나 이를 간과하고 상속등기를 마친 경우 진정한 상속인으로서의 등기목적 등(선례 제202309-7호)

- ① 채권자(근저당권자)의 대위신청으로 상속인 **갑, 을, 병 명의의 상속등기**를 마친 후 임의경매개시결정등기가 기입되고 그 후 순차적으로 상속인들의 전부 또는 일부에게 각 **가압류기입등기**가 마쳐졌으나, 이미 **을과 병이 상속포기**한 사실이 밝혀진 경우, 권리자를 **갑, 을, 병**에서 **갑**으로 하는 권리자 **경정등기**를 할 수 있다.  
다만 이는 **경정등기**라는 명칭을 사용하고는 있으나 그 **실질은 말소등기(일부말소 의미의)**이므로, **가압류권자의 승낙서** 또는 이에 대항할 수 있는 재판서 등본을 첨부정보로 **제공하여야** 하고, 가압류권자의 승낙서 등이 **첨부되어 있지 않은 경우** 등기관은 그 등기신청을 **수리할 수 없다**.
- ② 채권자의 대위신청으로 상속등기를 마친 후 경매신청 전에 상속인들 **전원**의 **상속포기** 사실을 알게 된 경우 채권자는 위 **상속등기를 말소**함과 동시에 상속을 증명하는 서면을 첨부하여 **진정한 상속인 명의로의 등기(상속을 원인으로 한 소유권이전등기)**를 대위신청한 후 **강제경매신청**을 할 수 있다.
- ③ 채권자의 대위 상속등기 후 상속포기가 있는 경우  
가. **경매개시결정 전에 상속포기**가 있었다면 **진정한 상속인**으로의 등기를 먼저 한 후 경매개시신청을 하여야 한다(「민법」 제187조 단서 참조).  
나. **경매개시결정 후에 상속포기**가 있었다면 상속포기로 상속인 지위를 소급하여 상실하거나 상속분이 소급하여 변동된다 하더라도 경매개시결정의 효력에 영향을 미칠 수 없다 할 것이므로, **진정한 상속인**으로의 등기가 선행될 필요는 없다.

	<p><b>다. 한정승인과 소유권경정등기</b></p> <p><u>한정승인은 상속으로 인하여 취득할 재산의 한도에서 피상속인의 채무를 변제할 것을 조건으로 상속을 승인하는 제도로서 한정승인을 하였다 하더라도 그 한정승인 전에 이미 이루어진 특정 부동산에 대한 상속인들의 협의분할 및 이를 원인으로 한 상속등기의 효력이 상실되는 것이 아니므로 한정승인을 원인으로 위 상속등기를 말소 또는 경정할 수 없다(선례 200901-3). [22 법무새]</u></p> <p><b>라. 실종선고와 소유권경정등기</b></p> <p><u>공동상속등기가 경료된 후 공동상속인 중 1인에 대하여 실종선고심판이 확정되었는데 그 실종기간이 상속개시 전에 만료된 경우, 실종선고심판이 확정된 자에 대한 상속인(대습상속인)이 없고, 등기상의 이해관계인도 없다면 신청착오를 원인으로 하여 나머지 공동상속인들이 경정등기를 신청할 수 있다(선례 제6-414호). [23 법무새]</u></p>
<p>p.629 상10줄~13줄 교체</p>	<p>다) 다만, <u>상속등기가 경료되고 타인에게 소유권이 이전된 경우에는 그 타인명의의 등기를 먼저 말소하여야만 유증을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청할 수 있다.</u></p> <p>따라서 유증을 원인으로 한 소유권이전등기 전에 <u>상속등기가 마쳐진 후</u> 제3자인 재건축정비사업조합에게 <u>신탁을 원인으로 한 소유권이전등기 및 신탁등기가 마쳐진 경우, 원칙적으로 유증을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청할 수 없으나, 정당한 말소사유에 의하여 위 신탁등기가 말소되고, 상속인에게로 소유권이 회복된 경우에는 유증을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청할 수 있다(선례 제202309-6호).</u></p>
<p>p.635 상6줄~26줄 교체</p>	<p>(가) 유류분 침해</p> <p>① 피상속인의 <u>직계비속, 배우자</u>는 <u>법정상속분의 2분의 1까지, 직계존속은 법정상속분의 3분의 1까지 유류분반환청구를 할 수 있는데(「민법」 제1112조), 상속개시 시를 기준으로 하여 피상속인의 유증 또는 증여가 위 유류분을 침해한 경우에 유류분을 가지는 상속인은 유류분의 반환청구를 행사할 수 있다.</u> 상속등기 후에 이러한 <u>유류분 반환청구가 인정되면 그 상속등기는 유류분 반환을 원인으로 한 소유권이전등기를 하여야 하고, 상속등기를 하기 전에 유류분 반환청구가 이미 인정되었으면 그 유류분이 인정되는 상속분에 따라 상속등기를 하여야 할 것이다.</u></p> <p>② 다만 이러한 <u>유류분반환청구가 있는지 여부는 등기관이 알 수 없으므로</u> 포괄적 수증자의 소유권보존등기 및 유증으로 인한 소유권이전등기 신청이 상속인의 <u>유류분을 침해하는 내용이라 하더라도 등기관은 이를 수리하여야 한다. [20 등기서기보·법무사 / 14 등기서기보·법무새]</u> <u>상속인은 그의 유류분에 부족이 생긴 때에는 부족한 한도 내에서 그 재산의 반환을 청구할 수 있을 뿐이다(선례 2-329).</u></p> <p>③ <u>피상속인 갑 소유명의의 A 부동산에 대하여 갑 생전에 증여를 원인으로 소유권이전등기를 마친 갑의 공동상속인 중 1인인 을이 갑 사망 이후에 다른 공동상속인 병과 “유류분반환”을 원인으로 A 부동산 전부에 대하여 을에서 병 앞으로의 소유권이전등기를 신청한 경우, 형식적 심사권밖에 없는 등기관으로서 유류분액의 초과 여부를 확인할 수 있는 것은 아니므로 위 등기신청을 수리할 수 밖에 없다. 다만, 이 경우 등기관리자인 병이 갑의 상속인임을 소명하는 정보를 첨부정보로서 제공하여야 한다(선례 201812-3). [24 법무새]</u></p>
<p>p.640 상1줄~하3줄 교체</p>	<p>(3) 법인의 합병·분할 등으로 인한 소유권이전등기</p> <p>1) 서설</p> <p>회사가 <u>합병</u>하게 되면 합병 후 존속한 회사 또는 합병으로 인하여 설립된 회사는 합병으로 인하여 소멸된 회사의 권리의무를 포괄승계한다(「상법」 제235조, 제269조, 제530조 제2항, 제603조). 이는 상속인이 피상속인의 권리의무를 포괄승계하는 것과 같이 법률의 규정에 의한 물건변동이므로 승계되는 각각의 부동산에 관하여는 개별적인 <u>소유권이전등기를 하지 않더라도</u> 합병 후 존속하는 회사가 그 <u>소유권을 취득하게 되고 그 부동산을 처분하기 위해서는 먼저 존속하는 회사 명의로 소유권이전등기를 하여야 한다(「민법」 제187조).</u></p> <p>또한 갑 회사가 그 일부를 <u>분할</u>하여 을 회사를 설립하거나 기존의 을 회사와 합병한 경우, 을 회사는 분할계획서 또는 분할합병계약서가 정하는 바에 따라서 분할하는 갑 회사의 권리와 의무를 포괄승계한다(「상법」 제530조의10). 따라서 위 포괄적인 승계에 의해 부동산의 소유권이 이전한 경우에는 설립회사 또는 승</p>

계회사가 등기권리자, 분할회사가 등기의무자가 되어 소유권이전등기를 신청하게 된다. 다만 분할로 인하여 분할 전 회사가 소멸하는 경우에는 설립회사 또는 승계회사가 단독으로 신청한다(법 제23조 제3항, 규칙 제42조 제1호).

## 2) 등기신청방법

### 가. 합병으로 존속하는 회사 명의로의 등기

**합병으로 인하여 소멸된 회사의 명의로** 등기되어 있는 부동산에 대하여 **합병 후 존속한 회사 또는 합병으로 인하여 설립된 회사의 명의로 등기하기 위해서는 등기명의인표시변경등기를 할 것이 아니라, 회사합병을 등기원인으로 하는 소유권이전등기절차를 거쳐야 한다**(선례 6-235, 3-464). [24 법무사 / 16 등기서기보]

만약 **회사합병이 순차 이루어진 경우에는** 최초의 합병으로 인하여 소멸된 회사 명의의 부동산에 대하여 **최후의 합병 후 존속한 회사 또는 합병으로 인하여 설립된 회사 명의로 바로 소유권이전등기를 경료할 수 있다**(선례 5-347). 이때에는 합병이 순차 이루어진 사실이 나타나는 법인등기사항증명서를 첨부하여 합병을 원인으로 하는 소유권이전등기를 신청하여야 한다(선례 5-312).

예컨대, **乙 회사가 甲 회사를 흡수합병한 후 丙 회사가 乙 회사를 다시 흡수합병한 경우에는 甲 회사로부터 丙 회사 앞으로 바로 소유권이전등기를 할 수 있다.** [24 법무사]

마찬가지로, **乙 회사가 甲 회사를 흡수합병한 후 丙 회사가 乙 회사를 다시 흡수합병한 경우에는 甲 회사로부터 丙 회사 앞으로 바로 근저당권이전등기를 할 수 있다**(선례 제1-439호). [22 법원사무관]

### 나. 회사분할로 인한 권리승계

등기원인으로서 “**회사분할**”이라 기재하고 그 일자로는 설립회사 또는 승계회사가 본점소재지에 있어서 **분할등기(설립회사의 설립등기 또는 승계회사의 변경등기)**를 한 날로 기재한다.

**甲 회사가 乙 회사로 흡수합병된 후 乙 회사가 丙 회사의 일부를 분할하여 丙 회사를 설립한 경우, 분할 전 乙 회사는 존속하므로 「부동산등기규칙」 제42조 제1호의 ‘법인의 분할로 인하여 분할 전 법인이 소멸하는 경우’에 해당하지 않는다.** 따라서 분할계획서에 분할로 인하여 丙 회사로 이전될 재산으로 기재된 **甲 회사 명의의 소유권 또는 근저당권의 이전등기는 丙 회사가 등기권리자로서, 분할 전 乙 회사가 등기의무자로서 공동으로 신청**하여야 한다. [24 법무사]

이 경우 甲 회사, 乙 회사, 丙 회사로의 합병·분할을 증명하는 서면(법인등기사항증명서 등), 분할계획서 및 등기의무자 乙 회사의 인감증명서(소유권이전등기의 경우)가 첨부정보로 제출되어야 하고, 등기필정보는 제출될 필요가 없다.

또한 **甲 회사와 乙 회사 사이의 합병으로 인한 소유권이전등기 또는 근저당권이전등기도 선행될 필요가 없다.**

분할로 인하여 **분할 전 乙 회사가 소멸하는 경우에는 丙 회사가 회사분할을 원인으로 하여 단독으로 신청할 수 있다**(선례 제202102-1호).

## (2) 공공용지 협의취득을 원인으로 한 소유권이전등기

### 1) 서설

**공공용지 협의취득**이란 사업인정 전에 수용 또는 사용절차에 의하지 않고 **협의를 의해 토지 등을 취득하는 것을 말하고 사법상의 계약에 해당하고 이는 원시취득이 아닌 승계취득에 해당한다.** 그러나 설명의 편의를 위해 이 절에서 설명하도록 한다.

### 2) 개시

**가. 공공용지의 협의 취득**을 원인으로 하는 소유권이전등기신청은 일반원칙에 따라 **사업시행자와 등기의무자의 공동신청에 의하여야 한다.** 다만 사업시행자가 관공서일 때에는 촉탁에 의할 수 있다. 여기에서 사업시행자는 공익사업을 시행하는 자를 말하는데 관공서뿐만 아니라 한국농어촌공사 등 공사도 사업시행자

p.643  
상15줄~하1줄  
교체

가 될 수 있다(선례 7-486, 5-364).

나. 사업인정고시 전에 미등기토지의 대장상 최초의 소유명의인과 협의가 성립된 경우에는 먼저 그 대장상 소유명의인 앞으로 소유권보존등기를 한 후 사업시행자 명의로 이전등기를 하여야 한다. [21 법무세]

다. 등기된 토지에 대하여 등기기록상 소유명의인과 협의가 성립된 경우에는 공동신청으로 사업시행자 명의로 소유권이전등기를 한다.

3) 신청절차

가. 신청인

사업인정 전에 공공용지 협의취득을 원인으로 하는 소유권이전등기신청은 일반원칙에 따라 사업시행자와 등기의무자의 공동신청에 의하여야 한다. [24 법무세]

p.647 상7줄~10줄 교체 (가) 토지등 수용으로 인한 소유권이전등기 신청서의 기재사항도 일반적인 소유권이전등기에 있어서의 기재사항과 같으나, 다만 그 등기원인은 "수용"으로, 원인일자는 "수용의 개시일"을 각 기재하여야 하며 등기기록에의 기록도 마찬가지이다. [9 등기서기보·법무사 / 14 등기서기보 / 13 법무사 / 12 법무사 / 10 법무사]

2. 재결에 의한 수용

협이가 성립되지 아니하거나 협의를 할 수 없어서 재결에 의한 수용을 한 경우에는 토지수용위원회의 재결서등본을 첨부하여야 한다. [4 등기서기보 / 10 법무사] 만약 이를 분실 또는 훼손한 경우에는 재발급 받아 제출하여야 한다(선례 6-255).

3. 건물 등 수용의 경우

- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제75조(건축물등 물건에 대한 보상)
- ① 건축물·입목·공작물과 그 밖에 토지에 정착한 물건(이하 "건축물 등"이라 한다)에 대하여는 이전에 필요한 비용(이하 "이전비"라 한다)으로 보상하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 물건의 가격으로 보상하여야 한다.
  1. 건축물 등을 이전하기 어렵거나 그 이전으로 인하여 건축물등을 종래의 목적대로 사용할 수 없게 된 경우
  2. 건축물 등의 이전비가 그 물건의 가격을 넘는 경우
  3. 사업시행자가 공익사업에 직접 사용할 목적으로 취득하는 경우
- ⑤ 사업시행자는 사업예정지에 있는 건축물 등이 제1항 제1호 또는 제2호에 해당하는 경우에는 관할 토지수용위원회에 그 물건의 수용 재결을 신청할 수 있다.

p.648 상1줄~5줄 교체 ㉠ 사업시행자가 사업시행에 방해가 되는 지장물에 관하여 토지보상법 제75조 제1항 단서 제1호 또는 제2호에 따라 물건의 가격으로 보상(재결서 주문에 지장물을 '이전하게 한다'고 기재됨)한 후 지장물에 대한 소유권이전등기를 신청한 경우에는, 수용 절차를 거치지 아니한 이상 사업시행자가 그 보상만으로 당해 물건의 소유권까지 취득한다고 볼 수 없고, 따라서 등기원인을 증명하는 정보도 존재한다고 볼 수 없으므로, 등기관은 당해 등기신청을「부동산등기법」 제29조 제9호에 해당하는 것으로 보아 각하하여야 한다(선례 제202312-2호).

㉡ 사업시행자가 공익사업에 직접 사용할 목적으로 '건축물 등'을 취득하여 수용을 등기원인으로 하는 소유권이전등기를 신청하기 위해서는 당해 건축물 등을 '수용'하였음이 주문에 기재된 재결서 등본을 첨부정보로 제공하여야 하고, 주문에 위와 같은 기재가 누락된 재결서 등본을 제공한 경우 등기관은 당해 등기신청을「부동산등기법」 제29조 제9호에 해당하는 것으로 보아 각하하여야 한다(선례 제202312-2호).

p.665 상20줄~28줄 (가) 협의분할 가) 공유물분할협이는 공유자 전원이 참여하여야 하며, 공유자 이외의 자는 공유물분할에 참가할 수 없다.

교체	<p>따라서 3필지의 부동산 중 <b>A 필지는 甲, 乙, 丙 3인의 공유로 되어 있고 C 필지는 甲, 乙, 丙, 丁의 4인의 공유로 되어 있는 경우, 공유물분할은 각 공유자들이 공유관계를 종료시키려는 것이므로(「민법」 제268조, 제269조) A, B 필지의 공유자가 아닌 丁을 포함한 4인의 합의에 의하여 A 필지는 甲의 단독소유로, B 필지는 丁의 단독소유로, C 필지는 乙의 단독소유로 하기로 하는 공유물분할을 등기원인으로 한 등기신청은 할 수 없다(선례 6-285). [24 법무사 / 20 법무사 / 10 법무사]</b></p> <p>마찬가지로, <b>공유물분할소송에서 변론종결 전에 일부공유자의 지분이 제3자에게 이전되었으나 당사자가 소송승계절차를 취하지 아니하여 판결이 종전의 공유자를 포함하여 선고된 경우에는 위 판결에 기하여는 공유물분할에 의한 소유권이전등기신청을 할 수 없다. [24 법무사]</b></p>
p.670 상11줄~14줄 교체	<p>공유물분할을 원인으로 소유권을 취득한 자가 등기의무자가 되어 분할된 부동산에 대해 등기신청을 할 때에는 ㉠ 위 <b>공유물분할을 원인으로 한 지분이전등기를 마친 후</b> 수령한 등기필정보뿐만 아니라 ㉡ <b>공유물분할 이전에 공유자로서 지분을 취득할 당시 수령한 등기필정보도 함께 제공하여야 한다. [24 법무사 / 23 등기사기보 / 21 법무사 / 19 등기사기보]</b></p> <p><b>공유물분할로 인하여 다른 토지의 등기부에 전사된 근저당권설정등기</b>는 통상의 말소절차에 따라 <b>근저당권자가 등기의무자, 근저당권설정자 또는 현재의 등기부상 소유자가 등기권리자로서 공동으로 말소신청을 하거나 근저당권설정등기의 말소를 명하는 확정판결에 의하여 등기권리자가 단독으로 말소신청을 함으로써 이를 말소 할 수 있다(제정 1985. 4. 10. 선례 제1-504호). [24 법무사]</b></p>
p.672 상11줄 ~ p.673 상24줄 교체	<p><b>(8) 소유권의 포기과 등기</b></p> <p>건물 또는 토지의 <b>소유권을 포기한 경우 그 소유권을 포기한 자는 단독으로 그에 따른 등기를 신청할 수 없으며, 민법 제252조 제2항에 의하여 그 소유권을 취득하는 국가와 공동으로 소유권 포기를 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하여야 한다. 다만 위 등기를 신청하는 경우에 등기상 이해관계가 있는 제3자가 있는 때에는 제한물권자의 손해가 없도록 하기 위하여 신청서에 그 자의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하여야 한다(예규 제816호). [24 법무사]</b></p> <p>위 등기의 신청이 있는 경우에 등기관은 <b>소유권이외의 권리에 관한 등기를 직권으로 말소하여야 한다(예규 제816호).</b></p> <p><b>2. 합유(예규 911)</b></p> <p>(1) 서설</p> <p>1) 의의(「민법」 제271조 이하)</p> <p><b>합유란 법률의 규정 또는 계약에 의하여 수인이 조합체로서 물건을 소유하는 공동소유 형태를 말하며, 법률의 규정 또는 계약에 의하여 수인이 조합체로서 물건을 소유하는 때에는 합유로 한다(「민법」 제271조 제1항). 조합재산은 조합원의 합유로 하고(「민법」 제704조), 신탁재산 중 수탁자가 여럿인 경우 수탁자들의 합유로 한다(「신탁법」 제50조).</b></p> <p><b>합유지분은 공유지분과 달리 조합체의 목적과 단체성에 의하여 제한을 받는 것이므로 합유자는 단독으로 자신의 지분을 조합체의 구성원인자격과 분리하여 양도할 수 없다. 합유자가 자신의 지분을 처분하기 위해서는 합유자 전원의 동의가 필요하다(「민법」 제273조 제1항, 대판 1970.12.29, 69다22). [14 법무사]</b></p> <p>여기서의 동의는 조합원 지위의 가입과 탈퇴에 대한 동의로 해석할 수 있다. 그러나 <b>합유지분의 처분은 등기기록상으로 지분이전등기하는 모습으로 구현되는 것이 아니라 합유명의인변경등기의 형식으로 구현된다. 따라서 합유관계가 존속하는 한 합유자의 지분에 대한 이전등기는 허용되지 않는다.</b></p> <p>2) 요건</p> <p>3) 적용범위</p> <p><b>가. 합유지분이전등기의 금지</b></p> <p>① <b>공유지분은 소유권의 분량적 일부로서 자유로이 양도할 수 있고 독립하여 담보권의 목적이 되거나 강제경매의 대상이 될 수 있으므로 공유 지분에 대한 가압류가 가능하다.</b></p>

② 그러나 합유의 경우 합유관계가 존속하는 한 **합유자의 지분**에 대한 이전등기는 허용되지 않는다. 마찬가지로 합유지분의 이전을 초래하는 (근저당권등기, 소유권이전등기(선례 6-436)<sup>[19]</sup> 등기주소변, 가처분등기, 가압류등기(선례 7-243)<sup>[19]</sup> 등기주소변 / 14 법무사, 경매개시결정등기<sup>[24]</sup> 등기주소변, 체납압류등기(선례 3-560) 모두 허용되지 않는다. 이는 다른 합유자의 동의를 받은 경우에도 마찬가지로 허용되지 않는다. <sup>[24]</sup> 등기주소변

**나. 합유물의 처분등기의 허용(합유물 이전등기)**

**합유물의 처분 또는 변경**을 위해서는 합유자 전원의 동의를 필요하므로(「민법」 제272조) 합유자 전원이 등기의무자가 되어(전원의 인감증명의 첨부가 필요하다) 제3자 앞으로의 소유권이전등기를 신청해야 한다(선례 2-258).

**합유물 전체**에 대해 설정된 근저당권 실행을 위한 경매개시결정이 있는 경우에는 그에 따른 경매신청의 기입등기는 가능하고<sup>[19]</sup> 등기주소변·법무사 / 16 등기주소변, 조합사업으로 발생한 지방세의 체납처분에 대하여 지방자치단체의 장은 조합(합유)재산에 대하여 압류등기의 촉탁을 할 수 있다(선례 6-498, 7-441). <sup>[17]</sup> 등기주소변·법무사

마찬가지로, **합유물인 부동산**에 대한 가압류등기도 할 수 있다. <sup>[24]</sup> 등기주소변

4) 효과

수인의 합유자 명의인 부동산에 관하여 **합유자 중 1인의 지분**에 대하여 가압류기입등기촉탁이 있는 경우에는, 부동산등기법 제29조 제2호에 의하여 각하하여야 할 것인바, 위 합유지분에 대하여 가압류등기가 이미 경로되어 있다면 그 등기는 등기관이 부동산등기법 제58조의 규정에 의하여 직권으로 말소하여야 한다(선례 7-314). <sup>[22]</sup> 법무사 / 9 법무사

(2) 합유관계의 표시방법

1) 신청정보

등기할 관리자가 2인 이상(**공유**)일 때에는 그 지분을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다. 그러나 등기할 권리가 **합유**일 때에는 합유라는 뜻을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제105조).

2) 등기기록

관리자가 2인 이상(**공유**)인 경우에는 관리자별 지분을 기록하여야 한다(법 제48조 제4항). 그러나 **합유**등기에 있어서는 합유인 뜻을 기록하여야 하며, 각 합유자의 지분을 표시하지 아니한다(법 제48조 제4항, 예규 911). <sup>[24]</sup> 등기주소변 / 22 등기주소변  
 수탁자가 여러 명인 경우 등기관은 신탁재산이 합유인 뜻을 기록하여야 한다(법 제84조 제1항).

(3) 등기부상 합유자가 변경되는 경우

1) 합유지분을 처분하는 경우

**가. 합유자 중 일부가 교체된 경우**

합유자 중 일부가 나머지 합유자들 전원의 동의를 얻어 그의 합유지분을 타에 매도 기타 처분하여 종전의 **합유자 중 일부가 교체**되는 경우

(가) 합유지분을 처분한 합유자와 합유지분을 취득한 합유자 및 잔존 합유자의 공동신청으로 한다. <sup>[22]</sup> 등기주소변 / 19 법무사 / 17 법무사 / 16 등기주소변

(나) “○년 ○월 ○일 합유자 변경”을 원인으로 한다.

(다) (합유지분을 취득한 합유자 및 잔존 합유자의 합유로 하는) 합유명의인 변경등기신청을 하여야 한다. <sup>[14]</sup> 법무사 / 13 법무사

(라) 이 경우 합유지분을 처분한 합유자의 인감증명을 첨부하여야 한다.

**나. 합유자 중 일부가 탈퇴한 경우**

(가) 잔존합유자가 수인인 경우<sup>[19]</sup> 법무사

p.674  
상1줄  
~  
p.675  
상1줄  
교체

p.675  
하11줄  
~  
p.676  
상21줄  
교체

잔존 합유자가 수인인 경우 합유자 중 일부가 그 합유지분을 잔존 합유자에게 처분하고 **합유자의 지위에서 탈퇴**한 경우 잔존 합유자가 수인인 때

가) **탈퇴**한 합유자와 **잔존** 합유자의 **공동신청**으로 한다.

나) “○년 ○월 ○일 합유자 ○○○ 탈퇴”를 원인으로 한다.

다) (잔존 합유자의 합유로 하는) **합유명의인 변경등기신청**을 하여야 한다.

라) 이 경우 **탈퇴**한 합유자의 **인감증명**을 첨부하여야 한다.

(나) 잔존합유자가 1인인 경우<sup>12</sup> **법무사 / 19 등기주사보 / 13 법무사**

잔존 합유자가 1인이 된 경우 합유자 중 일부가 탈퇴하고 잔존 합유자가 1인만 남은 경우

가) 탈퇴한 합유자와 잔존 합유자의 **공동신청**으로 한다.

나) “○년 ○월 ○일 합유자 ○○○ 탈퇴”를 원인으로 한다.

다) (잔존 합유자의 단독소유로 하는) **합유명의인 변경등기신청**을 하여야 한다.

라) 이 경우 탈퇴한 합유자의 **인감증명**을 첨부하여야 한다.

**다. 합유자가 추가된 경우**<sup>16</sup> **등기서기보**

합유자 중 일부 또는 전부가 그 합유지분 중 일부를 제3자에게 처분하여 **제3자가 합유자로 추가**된 경우

(가) **기존**의 합유자 및 **새로 가입**하는 합유자의 **공동신청**으로 한다.

(나) “○년 ○월 ○일 합유자 ○○○ 가입”을 원인으로 한다.

(다) (기존 합유자와 새로 가입하는 합유자의 합유로 하는) **합유명의인 변경등기신청**을 하여야 한다.

(라) 이 경우 **기존** 합유자의 **인감증명**을 첨부하여야 한다.

**나. 3인의 합유자 중 1인 사망**<sup>19</sup> **등기서기보**

합유자가 **3인 이상**인 경우에 그중 **1인이 사망**한 때에는 해당 부동산은 잔존 합유자의 합유로 귀속되는 것이다.

(가) **잔존** 합유자의 **단독신청**으로 한다.

(나) “○년 ○월 ○일 합유자 ○○○ 사망”을 원인으로 한다.

(다) (잔존 합유자의 합유로 하는) **합유명의인 변경등기신청**을 할 수 있다.

(라) 이 경우 사망한 합유자의 **사망사실**을 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.

**다. 2인의 합유자 중 1인 사망**<sup>24</sup> **등기서기보 / 19 등기서기보·법무사 / 17 법무사 / 17 등기주사보**

합유자가 **2인**인 경우에 그중 **1인이 사망**한 때에는 해당 부동산은 잔존 합유자의 단독소유로 귀속되는 것이다.

(가) **잔존** 합유자의 **단독신청**으로 한다.

(나) “○년 ○월 ○일 합유자 ○○○ 사망”을 원인으로 한다.

(다) (잔존 합유자의 단독소유로 하는) **합유명의인 변경등기신청**을 할 수 있다.

(라) 이 경우 사망한 합유자의 **사망사실**을 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.

**라. 합유자가 순차로 사망한 경우**

위 **나.의 등기를 하지 않고 있는 사이에 다시 잔존 합유자 중 일부가 사망**한 때에는 현재의 잔존 합유자는 해당 부동산의 소유명의인을 당초의 합유자 전원으로부터 바로 현재의 잔존 합유자의 합유로 하는 **합유명의인 변경등기신청**을 할 수 있고, 잔존 합유자가 1인인 경우에는 그 단독소유로 하는 **합유명의인 변경등기신청**을 할 수 있다.

- (가) 잔존 합유자의 단독신청으로 한다.
- (나) 등기원인으로서 사망한 합유자들의 사망일자와 사망의 취지를 모두 기재한다.
- (다) (그 단독소유로 하는) 합유명의인 변경등기신청을 할 수 있다.
- (라) 그들의 사망사실을 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.

**마. 합유자가 모두 사망한 경우**

위 라의 등기를 하지 않고 있는 사이에 그 잔존 합유자도 사망한 때에는 그 잔존 합유자의 상속인은 바로 자기 앞으로 상속등기를 신청할 수 있다.

- (가) 잔존 합유자의 상속인의 단독신청으로 한다.
- (나) 등기원인으로서 피상속인이 아닌 다른 합유자(들)의 사망일자 및 사망의 취지와 등기신청인인 상속인의 상속일자 및 상속의 취지를 함께 기재한다.
- (다) (바로 자기 앞으로) 상속등기신청을 할 수 있다.
- (라) 다른 합유자(들)의 사망사실을 증명하는 서면과 상속을 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.

**4. 소유관계의 변경**

(1) 단독소유 → 합유

단독소유를 수인의 합유로 이전하는 경우, 단독소유자와 합유자들의 공동신청으로 소유권이전등기신청을 하여야 한다. [24 등기서기보 / 19 등기서기보 / 13 법무새] 그 단독소유자를 포함한 합유로 되었을 경우에도 전소유자인 그 단독소유자를 합유자로 표시하여야 한다.

(2) 공유 ↔ 합유

- 1) 공유자 전부 또는 일부가 그 소유관계를 합유로 변경하는 경우, 합유로 변경하려고 하는 공유자들의 공동신청으로 「○년 ○월 ○일 변경계약」을 원인으로 한 합유로의 변경등기신청을 하여야 하며 [19 등기서기보·법무새], 이 등기는 부기등기의 형식으로 이루어진다.
- 2) 반대로 수인의 합유자 명의로 등기되어 있는 부동산은 합유자 전원의 합의에 의하여 수인의 공유로(공유지분의 소유형태로)의 소유권변경등기신청을 할 수 있고 [19 등기서기보·등기주사보 / 17 등기주사보·법무새], 이 등기는 부기등기의 형식으로 이루어진다.
- 3) 법원의 가처분등기촉탁에 의하여 직권에 의한 소유권보존등기가 3인 공유형태로 경료되었으나, 실제로는 그 소유형태가 공유가 아니라 위 3인의 합유인 경우, 그 합유자들은 이 사실을 소명하여 착오발견을 원인으로 공유를 합유로 경정하는 등기를 신청할 수 있다. 이 경우 위 공유지분을 목적으로 한 가처분등기, 가압류등기, 가등기, 등기된 지분이전청구권가처분 및 체납처분에 의한 압류등기가 각각 경료된 경우에는 그 등기부상 권리자 전원의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 신청서에 첨부한 때에 한하여 부기에 의한 경정등기를 하는 것이며 [13 법무새], 이런 방식으로 부기에 의한 경정등기가 이루어지면 위 가처분등기 등은 등기공무원에 의하여 직권으로 말소된다(선례 4-571).
- 4) 이와 달리 공유자 전부가 그 소유관계를 합유로 변경하는 경우에는 공유자들의 공동신청으로 「○년 ○월 ○일 변경계약」을 원인으로 한 합유로의 변경등기를 신청할 수 있는 바, 공유자 전원의 지분 전부에 대하여 처분금지가처분등기가 경료된 경우에도 (Ⓢ 가처분권자의 승낙 없이) 할 수 있다(선례 7-244). [20 법무새] 즉 합유물 전부에 대해서는 가처분 등이 있을 수 있으므로 해당 가처분등기는 말소대상이 되지 않는다.

(3) 합유 ↔ 총유

부동산 소유권의 등기가 합유자(조합) 공동명의로 된 것을 법인 아닌 사단(종중)명의로 변경하기 위하여는 소유권이전등기의 방식에 의하여야 한다(선례

p.677  
상3줄  
~  
p.678  
상4줄  
교체

	<p>2-351). [21 법무사 / 17 등기주사보·법무사 / 13 법무사]</p> <p><b>권리능력 없는 사단</b>의 소유명의로 된 부동산을 그 구성원들의 <b>합유</b>로 등기하기 위하여는 부동산등기법 제52조의 규정에 의한 권리변경등기를 할 수 없고, 권리능력 없는 사단으로부터 그 구성원 전원의 합유로의 소유권이전등기를 신청하여야 한다(선례 4-539).</p> <p>(4) <b>총유 ↔ 공유</b></p> <p><b>법인격 없는 사단</b>이 소유하는 토지를 그 구성원들의 <b>공동소유</b>로 등기하려면 총유물분할의 등기를 할 것이 아니라 각 구성원에게 소유권의 일부(지분) 이전의 등기를 하는 방법에 의하여야 할 것이다(선례 1-418).</p>
<p>p.679 상1줄~16줄 교체</p>	<p><b>라. 효과</b></p> <p>(가) 처분금지적 효력 - ×</p> <p><b>환매특약의 등기에 처분금지의 효력이 인정되어 있는 것은 아니므로</b>, 환매특약의 등기가 경료된 이후에도 <b>소유자는 제3자에게 동 부동산을 전매</b>하고 그에 따른 <b>소유권이전등기를 신청할 수 있다</b>(선례 5-396). [20 법무사]</p> <p>(나) 대항력 - ○</p> <p><b>환매특약등기</b>는 이러한 환매할 권리를 등기부상 공시하는 등기이며, 등기를 한때에 <b>대항력</b>이 생긴다(「민법」 제592조, 법 제53조). [19 등기주사보 / 17 법원사무관]</p> <p>환매특약등기를 한 때에는 그때부터 제3자에게 대항할 수 있으므로(「민법」 제592조) 이후 환매권자인 매도인은 <b>제3취득자에게 직접 환매권을 행사</b>할 수 있고, 환매특약등기 후에 <b>설정된 소유권 이외의 권리(지상권, 저당권, 질권 등)</b>에 대해서도 <b>환매권 행사를 이유로 그 등기의 말소를 청구할 수 있다</b>.</p> <p>(다) 재산성 - ○</p> <p><b>환매권</b>은 일종의 권리취득권으로서 <b>거래의 대상이 될 수 있는 독립된 재산권</b>이므로, 환매권의 양도(이전등기)·압류·가압류도 가능하다. [19 등기주사보 / 17 등기주사보·법원사무관]</p> <p>환매권의 이전등기를 신청할 때에는 <b>등기의무자가 제공할 등기필정보는 환매권자가 환매특약등기를 마쳤을 때 통지 받은 등기필정보</b>이고, 이전등기의 방법은 <b>환매특약등기(부기등기)에 부기등기 형식</b>으로 실행한다. [24 등기서기보]</p>
<p>p.681 하3줄 ~ p.682 상6줄 교체</p>	<p><b>가. 신청인</b></p> <p>(가) 환매권의 행사에 따른 소유권이전등기는 <b>환매권부매매의 매수인</b>이 등기의무자, <b>환매권부매매의 매도인</b>이 등기권리자가 되어 환매권 행사로 인한 소유권이전등기를 <b>공동으로 신청</b>한다. [24 법무사 / 20 법무사 / 18 등기서기보]</p> <p>(나) (환매권은 처분금지적 효력이 없어 목적 부동산이 양도될 수 있으므로) <b>환매권부매매의 목적 부동산이 환매특약의 등기 후 양도된 경우에는 현재 등기 기록상 소유명의인인 제3취득자가 등기의무자</b>가 되며, (환매권은 재산성이 있어 양도가 가능하므로) <b>환매권의 매도인으로부터 환매권을 양수받은 자가 있는 경우에는 그 양수인이 등기권리자</b>가 된다. [24 법무사 / 19 법무사 / 18 등기주사보]</p>
<p>p.682 하3줄 ~ p.683 상4줄 교체</p>	<p>(다) <b>소유권 이외의 제3자등기의 공동신청말소</b></p> <p>환매권행사로 인한 소유권이전등기를 한 경우, 환매특약의 등기 이후 환매권 행사 전에 마쳐진 <b>제3자 명의의 소유권 외의 권리(□ 저당권설정등기 등)</b>에 관한 등기에 관한 <b>말소등기</b>는 등기관이 직권으로 할 수 없고, <b>일반원칙에 따라</b> 저당권자 등과 소유자가 된 자의 <b>공동신청</b>으로 말소한다. 이 경우 말소등기의 원인은 “<b>환매권행사로 인한 실효</b>”로 기록한다. [24 법무사 / 20 등기서기보 / 19 등기주사보·법무사 / 18 등기서기보·등기주사보 / 17 법원사무관·법무사 / 15 등기서기보·법무사]</p> <p>이 경우 <b>일반원칙에 따른 공동신청에 의한다 함은 환매권을 행사하여 소유권등기명의인이 된 자를 등기권리자</b>로 하고 <b>소멸되는 권리의 등기명의인이 등기의무자</b>가 되어 <b>공동신청</b>하거나(등기의무자가 말소등기의 신청에 응하지 않는다면 등기의무자(☞ 근저당권자 등)에 대한 판결을 받아 등기권리자의 단독신청에 의하여야 할 것임) 처분제한의 등기의 경우에는 법원의 촉탁에 의하여야 한다는 것을 의미하는 것이며, 위의 경우에 <b>환매를 원인으로 한 소유권이전등기절차이행의 판결문을 첨부한 환매권자의 단독신청에</b> 의하여는 말소등기를 경료할 수 없다(선례 제6-297호). [24 등기서기보]</p>

<p>p.688 하6줄~하1줄 교체</p>	<p>(마) 입주예정자가 없는 경우  <u>입주자모집공고에 따른 분양계약의 체결로 입주예정자가 발생하였으나, 나중에 분양계약의 무효 또는 취소 등으로 인하여 당해 주택에 입주예정자가 없는 경우, 사업주체는 그 사실을 증명하는 서면을 첨부하여 당해 주택에 관한 금지사항 부기등기의 말소를 신청할 수 있다. [18 등기주사보]</u> 이 경우 주택건설대지에 관한 금지사항 부기등기의 변경(일부말소)절차는 위 나.의 예에 따른다.  <b>가압류채권자</b>는 당해 주택에 <u>입주예정자가 없다는 사실을 증명하는 서면과 대위원인을 증명하는 서면(가압류결정문 등)을 첨부하여 위 부기등기의 말소를 대위신청 할 수 있다(선례 제200507-8호).</u> [24 법무사]</p>
<p>p.712 상13줄~23줄 교체</p>	<p>(다) 사용제한의 특약  <b>구분지상권자</b>는 설정행위에서 정한 범위 내에서 토지를 사용할 권리를 갖고, <b>구분지상권이 미치지 못하는 토지부분에 관하여는 여전히 토지소유자가 사용권을 가지게 된다.</b>  그러나 설정행위에서 구분지상권의 행사를 위하여 <u>토지의 사용을 제한하는 특약을 할 수도 있고(「민법」 제289조의2 제1항 후단), 이러한 특약을 한 때에는 신청서에 기재하여야 한다(법 제69조 제5호, 규칙 제126조 제1항).</u> 즉 구분지상권 행사를 위하여 소유자의 토지 사용을 제한하는 약정을 한 때에는 그 약정을 신청정보의 내용으로 하여야 한다. [24 법무사 / 17 법무사]  <b>한편 특약에 의하여 제한되는 것은 사용에 관한 사실행위이다.</b> [24 법무사 예를 들면 “지상에 10톤 이상의 공작물을 설치하여서는 아니 된다”, “고가철도의 운행에 장애가 되는 공작물을 설치하여서는 아니 된다” 등과 같은 것이다.</p>
<p>p.712 하5줄 ~ p.713 상21줄 교체</p>	<p>(나) 제3자의 승낙서  가) 제공하는 경우  구분지상권은 제3자가 토지를 사용·수익할 권리를 가진 때에도 그 권리자 및 그 권리를 목적으로 하는 권리를 가진 자 전원의 승낙이 있으면 이를 설정할 수 있다(「민법」 제289조의2 제2항). 따라서 <u>구분지상권 등기를 하고자 하는 토지의 등기용지에 그 토지를 사용하는 권리에 관한 등기(통상의 지상권, 전세권, 임차권 등)와 그 권리를 목적으로 하는 권리에 관한 등기(저당권 또는 처분제한 등)가 있는 때에는 신청서에 제3자 전원의 승낙서를 제공하여야 한다(예규 1040).</u> [24 법무사 / 22 법원사무관 / 13 법무사 / 10 법무사]  <b>제3자의 승낙의 효과</b>는 제3자의 권리가 구분지상권의 목적인 부분에 관하여 소멸하는 것은 아니고 단지 <u>구분지상권이 존재하는 한도에서 권리행사가 제한될 뿐이므로, 제3자의 등기를 직권말소할 것은 아니다.</u> [24 법무사]  만약 제3자의 승낙서를 첨부하지 아니한 경우에는 그 등기신청은 수리할 수 없다(법 제29조 제9호).</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p><b>[비교 선례]</b>  구분지상권이 설정되어 있는 토지에 대하여 일반적인 지상권설정등기가 가능한 지가 문제될 수 있다. 이 경우에도 즉 <b>구분지상권이 설정되어 있는 토지</b>에 대하여도 <u>기존 구분지상권자의 승낙을 증명하는 정보(인감증명 포함)를 첨부정보로서 제공하여 통상의 지상권설정등기를 신청할 수 있다(선례 201407-2).</u> [19 등기서기보·법무사 / 15 법원사무관]</p> </div> <p>나) 제공하지 않는 경우  <u>구분지상권이 미치는 범위가 다르다면 2개 이상의 구분지상권을 그 토지의 등기기록에 각기 등기할 수 있다(예규 1040).</u> [19 등기서기보·등기주사보·법무사 / 13 법무사 / 10 법무사]  따라서, <b>이미 구분지상권이 설정되어 있는 동일 범위의 토지에 대하여 다른 구분지상권의 설정은 그 배타적 효력에 의하여 불가능하나 중복되지 아니한 범위에 구분지상권이 설정되어 있다면 새로운 구분지상권의 설정도 가능하고,</b> 이와 같은 경우에는 <u>다른 구분지상권자나 제3자의 승낙서를 첨부하지 않아도 될 것이다.</u> [24 법무사]</p> <p>(3) 도시철도법 및 도로법, 전기사업법 등에 의한 구분지상권등기</p>

1) 서설

도시철도 건설을 위하여 필요한 구분지상권은 당사자 간의 협의가 있으면 전술한 구분지상권설정등기절차에 따라 공동으로 신청할 수 있으나(선례 5-406), 도시철도법은 위 협의에 의한 취득 외에도 같은 법 제2조 제7호의 도시철도 건설자가 토지보상법에 의한 수용 또는 사용의 재결에 의하여 구분지상권을 설정하거나 이전할 수 있도록 규정하고 있다(「도시철도법」 제12조). 또한 도로법에도 도로가 있는 지역의 적정하고 합리적인 토지이용을 촉진하기 위하여 필요한 구분지상권의 취득을 위하여 위 도시철도법과 유사한 규정(「도로법」 제28조)을 두고 있으며, 전기사업법도 제89조의2에서 같은 취지의 규정을 두고 있다.

2) 개시

가. 「도시철도법」, 「도로법」, 「전기사업법」, 「전원개발촉진법」, 「하수도법」, 「수도법」, 「농어촌정비법」, 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」에 따라 구분지상권의 설정을 내용으로 하는 수용·사용의 재결을 받은 경우 그 재결서와 보상 또는 공탁을 증명하는 정보를 첨부정보로서 제공하여 단독으로 권리수용이나 토지사용을 원인으로 하는 구분지상권설정등기를 신청할 수 있다.다. [12 법무사]

나. 한국전력공사가 「전기사업법」 또는 「전원개발촉진법」을 근거로 하여 구분지상권의 설정을 내용으로 하는 사용재결을 받은 경우에는 같은 법 제89조의2 제2항에 따라 단독으로 구분지상권설정등기를 신청할 수 있다. [24 법무사]

다. 전기사업자가 토지의 지상 또는 지하 공간의 사용에 관한 구분지상권의 설정을 내용으로 하는 사용재결을 받은 경우 「전기사업법」 제89조의2 제2항에 따라 단독으로 토지사용을 원인으로 한 구분지상권설정등기를 신청할 수 있으나, 전기사업자가 토지의 사용에 관한 지상권의 설정을 내용으로 하는 사용재결을 받은 경우에는 이에 관한 법령상의 근거규정이 없으므로, 토지사용을 원인으로 한 지상권설정등기를 단독으로는 물론 소유명의인(등기의무자)과 공동으로도 신청할 수 없다. [22 법원사무관] 다만 전기사업자와 소유명의인(등기의무자)은 지상권설정계약서를 등기원인을 증명하는 정보로서 제공하여 공동으로 지상권설정등기를 신청할 수 있다(선례 202104-3).

라. 사회기반시설에 대하여 사업시행자가 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 중앙토지수용위원회의 사용재결을 받았다고 하더라도 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 “사업시행자가 사용재결을 받으면 단독으로 구분지상권설정등기를 신청할 수 있다”는 취지의 규정이 없는 이상 그 사용재결에 의해서는 단독으로 구분지상권설정등기를 신청할 수 없다(선례 202104-4).

3) 신청절차의 특칙

가. 일반적인 구분지상권

구분지상권은 제3자가 토지를 사용·수익할 권리를 가진 때에도 그 권리자 및 그 권리를 목적으로 하는 권리를 가진 자 전원의 승낙이 있으면 이를 설정할 수 있다(「민법」 제289조의2 제2항). 따라서 구분지상권 등기를 하고자 하는 토지의 등기용지에 그 토지를 사용하는 권리에 관한 등기(통상의 지상권, 전세권, 임차권 등)와 그 권리를 목적으로 하는 권리에 관한 등기(저당권 또는 처분제한 등)가 있는 때에는 신청서에 제3자 전원의 승낙서를 제공하여야 한다(예규 1040). [24 법무사 / 22 법원사무관 / 13 법무사 / 10 법무사]

나. 특별법에 따라 수용된 구분지상권

전기사업법 등의 수용 또는 사용 재결에 의하여 구분지상권을 설정할 때에는 구분지상권 등기를 하고자 하는 토지의 등기용지에 그 토지를 사용하는 권리에 관한 등기(통상의 지상권, 전세권, 임차권 등)와 그 권리를 목적으로 하는 권리에 관한 등기(저당권 또는 처분제한 등)가 있는 경우에도 그 권리자들의 승낙을 받지 아니하고 구분지상권설정등기를 신청할 수 있다. [16 등기서기보 / 12 법무사]

4) 경매절차에서의 특칙

가. 일반적인 구분지상권

압류의 효력 이후에 설정되었거나, 선순위로 소멸하는 담보권이 있는 경우에는 말소촉탁의 대상이 된다.

#### 나. 특별법에 따라 수용된 구분지상권

전기사업법 등의 수용 또는 사용 재결에 의하여 마친 구분지상권설정등기는 다음 각 호의 경우에도 말소할 수 없다. [24 법무사 / 22 법원사무관 / 17 등기주사보·법무사 / 12 법무사] 이는 수용 또는 사용 재결에 의하여 설정된 구분지상권이 지니는 공익목적에 고려하였기 때문이다.

- ① 구분지상권설정등기보다 먼저 마친 강제경매개시결정의 등기, 근저당권 등 담보물권의 설정등기, 압류등기 또는 가압류등기 등에 기하여 경매 또는 공매로 인한 소유권이전등기를 촉탁한 경우
  - ② 구분지상권설정등기보다 먼저 가처분등기를 마친 가처분채권자가 가처분채무자를 등기의무자로 하여 소유권이전등기, 소유권이전등기말소등기, 소유권보존등기말소등기 또는 지상권·전세권·임차권설정등기를 신청한 경우
  - ③ 구분지상권설정등기보다 먼저 마친 가등기에 의하여 소유권이전의 본등기 또는 지상권·전세권·임차권설정의 본등기를 신청한 경우
- 그러나 도시철도건설자와 토지소유자 간에 협의에 의하여 구분지상권을 취득한 경우 관할토지수용위원회의 협의성립 확인을 받지 않은 경우에는 단순한 승계취득에 불과하기 때문에 위와 같은 구분지상권의 존속에 관한 특례는 적용되지 않는다(선례 6-354, 7-305). 따라서 경매 등으로 인하여 소유권이전등기를 촉탁하는 경우에는 말소의 대상이 될 것이다.

#### (다) 요역지의 등기기록

가) 승역지와 요역지가 같은 등기소의 관할인 경우

승역지와 요역지가 같은 등기소의 관할에 속하는 경우 등기관이 승역지에 지역권설정의 등기를 하였을 때에는 직권으로 요역지의 등기기록에 승역지, 지역권설정의 목적, 범위 등을 기록하여야 한다(법 제71조 제1항). [23 등기서기보 / 21 법무사 / 17 등기주사보]

나) 승역지와 요역지가 다른 등기소의 관할인 경우

종래 승역지와 요역지가 다른 등기소의 관할에 속하는 경우 승역지 등기소의 등기관은 요역지의 등기사무를 처리할 수가 없어 요역지의 기재사항의 내용을 통지하는 방식이었으나, 개정 법률에 따르면 승역지와 요역지의 관할 등기소가 다른 때에도 승역지 등기소의 등기관은 요역지의 등기기록에 해당 등기를 할 수 있다(법 제7조의 2). [개정 2024. 9. 20., 시행일: 2025. 1. 31.]

이는 지역권 변경 또는 말소등기에도 마찬가지로 적용되므로, 등기관이 승역지에 지역권변경 또는 말소의 등기를 하였을 때에는 직권으로 요역지의 등기기록에 변경 또는 말소의 등기를 하여야 한다. [개정 2024. 9. 20., 시행일: 2025. 1. 31.]

p.723  
상8줄~18줄  
교체

#### 4. 지역권 말소등기

지역권은 승역지 또는 요역지의 멸실, 권리혼동, 소멸시효, 제3자의 승역지의 취득시효, 선순위 담보권의 실행으로 인한 경매, 수용, 합의해제, 지역권자의 권리포기 또는 약정소멸사유 발생 등을 원인으로 말소된다.

요역지에 지상권, 전세권 또는 임차권 등의 소유권 외의 권리가 있는 경우 지역권의 부종성에 의하여 지상권자 등은 당연히 지역권을 행사할 수 있기 때문에 지역권을 말소하기 위해서는 지상권자 등의 동의를 첩부하여야 한다(「부동산등기실무Ⅱ」 p.425). [24 법무사]

#### (가) 필요적 기재사항

전세권설정등기신청서에는 부동산의 표시, 신청인의 성명 또는 명칭과 주소, 등기원인과 그 연월일 등과 같이 규칙 제43조에서 정한 일반적인 기재사항 외에 전세금과 전세권의 목적인 범위를 반드시 기재하여야 한다(규칙 제128조 제1항). [24 법원사무관]

가) 전세금

전세금은 전세권자가 전세권설정자에게 교부하는 금전으로 전세권이 소멸한 때에 반환을 받게 되는 전세권의 요소이며, 등록면허세의 기준이 된다. 전세금은 전세권의 본질적 요소이므로 전세권설정등기신청서에는 전세금을 반드시 기재하여야 하고(규칙 제128조 제1항), 전세금을 지급하지 않는다

p.724  
상13줄~16줄  
교체

p.727  
상8줄~26줄  
교체

	<p>는 특약은 전세권의 성질에 반하여 무효이다.</p> <p>나) 전세권의 목적인 범위</p> <p>신청서에는 전세권의 목적이 토지(건물)의 전부 또는 일부인지를 표시해야 한다(규칙 제128조 제1항). 전세권의 목적이 부동산의 전부인 때에는 “토지 전부”, “건물 전부” 등으로, 부동산의 일부인 때에는 “건물 2층 전부”, “건물 1층 동쪽 300㎡” 등으로 표시한다.</p> <p>(나) 임의적 기재사항</p> <p>전세권설정계약서에 <u>존속기간, 위약금이나 배상금 또는 민법 제306조 단서에 의한 약정(양도, 임대금지의 약정)이 있는 때에는</u> 신청서에 기재하여야 한다(규칙 제128조 제1항). [24 법원사무관 / 9 법무사]</p>
<p>p.733 하9줄~하1줄 교체</p>	<p><b>나. 일부에 관한 불일치가 있을 것(동일성)</b></p> <p>전세권변경등기를 하기 위해서는 변경 전·후의 권리의 동일성이 유지되어야 하고 <b>동일성이 인정되지 않으면</b> 새로이 전세권설정등기를 하여야 한다.</p> <p><u>건물의 일부를 목적으로 하는 전세권설정등기가 마쳐진 후 전세권의 범위를 다른 일부로 변경하는 등기는 변경 전후 전세권의 동일성이 인정되지 아니하므로 별개의 전세권설정등기신청으로 해야 한다.</u> [24 법원사무관]</p> <p>따라서 건물의 일부(17층 북쪽 201.37㎡)를 목적으로 하는 전세권설정등기와 근저당권설정등기가 순차로 경료된 이후, 당사자 사이에 전세권의 범위를 건물의 3층 동쪽 484.58㎡로 변경하는 계약이 체결된 경우 등기부상 이해관계인의 유무와 관계없이 전세권의 목적물 자체의 동일성이 인정되지 아니하므로 새로운 전세권의 등기는 <u>전세권변경등기에 의한 것이 아니고 별개의 전세권설정등기신청으로</u> 하여야 할 것이다(선례 6-321). [19 등기사기보 / 14 법무사 / 9 법무사]</p>
<p>p.773 상1줄~9줄 교체</p>	<p>다) 근저당권자가 법인인 경우</p> <p><b>법인</b>이 (근)저당권자·가압류권자·가처분권자·경매개시결정의 채권자 등인 경우 등기신청서에 취급지점 등의 표시가 있는 때에는 등기부에 그 <u>취급지점</u> 등을 기재(기록)하여야 한다(□○○지점, △△출장소, ××간이예금취급소 등). [10 법무사] 그러나 취급지점의 소재지는 기록하지 아니한다.</p> <p>근저당권자인 <b>법인의 취급지점이 변경된 때에는 등기명의인표시 변경(취급지점 변경)등기를 먼저 하여야만 다른 등기(예컨대 채무자변경으로 인한 근저당권변경등기</b>[17 법무사, 근저당권이전등기][17 등기주사보 / 16 법무사])를 할 수 있다.</p> <p>그러나, <b>법인이 전세권자인 경우에는 법적 근거가 없기 때문에</b> 권리자에 관한 사항에 <u>취급지점을 기록할 수는 없다</u>(선례 제202309-8호).</p>
<p>p.775 상14줄~23줄 교체</p>	<p>다) 피담보채권 확정 전</p> <p>① 근저당권을 물권이므로 근저당권자는 피담보채권과 함께 근저당권을 자유로이 처분할 수 있으며 그에 따른 근저당권이전등기도 신청할 수 있다. 또한 근저당권을 전부 양도하는 것이 아니라 일부만 양도하는 것도 허용된다.</p> <p>② <u>피담보채권의 확정 전에는</u> 근저당권의 기본 계약상 지위를 (일부)양도하여 근저당권(일부)이전등기를 할 수 있을 뿐이고, 확정되지도 않은 <u>피담보채권의 (일부)양도 또는 (일부)대위변제를 원인으로 근저당권(일부)이전등기를 할 수는 없다.</u> [24 법원사무관 / 23 등기사기보 / 19 등기주사보 / 14 법무사 / 13 법무사 / 9 법무사] 기본계약의 일부가 이전되면 근저당권도 일부 이전되어 준공유의 상태가 되고, 전부 이전된 경우에는 근저당권도 전부 이전한다.</p>
<p>p.776 하12줄~하10줄 교체</p>	<p>(나) 포괄승계에 의한 경우</p> <p>근저당권자에 대하여 상속, 합병 등의 사유가 생긴 경우 근저당권은 법률상 당연히 기본계약상의 지위와 함께 상속인, 합병 후의 법인에게 이전한다.</p> <p>따라서, 상속이나 회사합병 등 <u>포괄승계</u>를 원인으로 한 <u>근저당권이전등기</u>는 <u>피담보채권의 확정 전·후 불문하고 가능하다.</u> [24 법원사무관]</p>
<p>p.779 상13줄 ~ p.780 상4줄</p>	<p><b>다. 첨부정보</b></p> <p>일반적인 첨부정보 외에 문제되는 사항만 설명한다.</p> <p>근저당권의 <b>피담보채권이 확정되기 전에</b> “계약양도” 등을 원인으로 근저당권이전등기를 신청하는 경우 위 계약은 <u>양도인, 양수인, 채무자의 3면 계약</u>에 의하여야 하므로 원인서면인 근저당권이전계약서에 양도인, 양수인은 물론 <u>채무자의 표시와 날인이 있어야 한다.</u> [24 법무사]</p> <p>반면 <b>피담보채권이 확정된 후에</b> “확정채권 양도”를 원인으로 근저당권이전등기를 신청하는 경우 위 채권양도는 <u>양도인과 양수인의 계약</u>에 의하여야 하므로 원</p>

<p>교체</p>	<p>인서면인 근저당권이전계약서에 <u>채무자의 표시와 날인이 반드시 있어야만 하는 것은 아니다(선례 201011-3)</u>. [24 법무사]</p> <p>(가) 등기원인을 증명하는 정보</p> <p>가) 근저당권이 확정되기 전에 근저당권이전등기를 하는 경우 기본계약의 양도에 의하여 근저당권이 이전하는 것이므로 이론상 근저당권이전등기의 원인증서로는 <u>계약양도계약서(전부이전) 또는 계약가입계약서(일부이전</u>. 단 양자 모두 부동산 및 근저당권의 표시가 된 것이어야 함)를 제출하여야 할 것이다. 그러나 이들 계약서에는 부동산의 표시 및 이전되는 근저당권의 표시가 없는 것이 보통이므로 <b>실무상 근저당권이전계약서</b>를 제출하고 있는 실정이다. 따라서 특정한 근저당권을 이전한다는 취지가 기재되지 않은 계약양도(가입)계약서는 여기에서 말하는 등기원인증서에 해당하지 않는다.</p> <p>나) 근저당권이 확정된 후에 근저당권이전등기를 하는 경우에도 확정 전의 이전과 마찬가지로 부동산 및 근저당권의 표시가 된 <u>확정채권양도계약서</u>를 제출하여야 하나, <b>실무상 근저당권이전계약서</b>를 제출하고 있다. 이 경우에도 근저당권을 이전한다는 취지가 없는 채권양도계약서는 등기원인증서가 될 수 없다.</p> <p>다만 <b>변제할 정당한 이익이 있는 자가</b> 채무자를 위하여 근저당권부 채권을 <b>대위변제하여 확정채권의 대위변제</b>를 원인으로 하는 <b>근저당권이전등기를 신청하는 경우</b> 법률행위(계약)가 아니라 <u>법률규정에 의한 물권변동(「민법」 제480조, 제481조, 제482조 제1항)</u>이므로 <u>근저당권이전계약서는 제출할 필요 없고, 대위변제증서를 첨부한다(선례 5-441)</u>. [24 법무사]</p>
<p>p.785 상1줄~18줄 교체</p>	<p>① 피담보채권 확정 전</p> <p>1. 근저당권의 <b>피담보채권이 확정되기 전에</b> 그 피담보채무를 면책적 또는 중첩적으로 <u>인수한</u> 경우에는 이를 원인으로 하여 <u>근저당권변경등기를 신청할 수는 없다</u>.</p> <p>2. 근저당권의 <b>피담보채권이 확정되기 전에</b> 근저당권의 기초가 되는 <u>기본계약상의 채무자 지위의 전부 또는 일부를 제3자가 계약에 의하여 인수한 경우</u>, 근저당권설정자(소유자) 및 근저당권자는 “계약인수”(제3자가 기본계약을 전부 인수하는 경우), “계약의 일부 인수”(제3자가 수개의 기본계약 중 그 일부를 인수하는 경우), “중첩적 계약인수”(제3자가 기본계약상의 채무자 지위를 중첩적으로 인수하는 경우)를 등기원인으로 하여 <u>채무자변경을 내용으로 하는 근저당권변경등기를 신청할 수 있다(예규 1656)</u>.</p> <p>3. 계약인수의 경우에는 인수인만이 채무자가 되고 기존채무자는 기본계약에서 탈퇴한다. 계약의 일부인수 또는 중첩적 계약인수의 경우에는 기존 채무자와 계약인수인이 모두 채무자가 된다.</p>
<p>p.787 상19줄~22줄 교체</p>	<p>마) 기타 제3자의 승낙서</p> <p><b>채무자를 변경</b>하는 근저당권변경등기의 경우 <u>후순위 저당권자 등은 등기상 이해관계인이 아니므로 후순위 근저당권자의 동의 없이 근저당권의 채무자 변경등기를 할 수 있다(선례 1-437)</u>. 즉 <u>승낙서도 필요 없고, 언제나 부기등기로 실행한다</u>. [24 등기서기보]</p>
<p>p.790 상3줄~11줄 교체</p>	<p>(가) 신청인</p> <p>근저당권의 변경등기도 일반적인 경우와 같이 근저당권자와 근저당권설정자가 공동으로 신청하여야 한다. 근저당권자가 여러 명인 경우에는 전원이 신청하여야 한다. 채권최고액을 <b>증액</b>하는 경우에는 근저당권설정자가 등기의무자, <u>근저당권자가 등기권리자</u>가 된다. 채권최고액을 <b>감액</b>하는 경우에는 <u>근저당권자가 등기의무자</u>, 근저당권설정자가 등기권리자가 된다. [22 법무사 / 19 등기서기보]</p> <p><u>외화표시채권최고액을 원화로 변경하는 경우에는 등기의 형식상 유효리를 판단하기 어려운 경우이므로 근저당권설정자를 등기의무자로 본다</u>.</p>
	<p><b>라. 실행절차(등기실행)</b></p> <p>(가) 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 부기요건인 경우</p> <p>가) (근저당권변경의 등기는 원칙적으로 부기등기에 의하지만 등기상의 이해관계인이 있는 경우에 그의 승낙서 또는 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 첨부하지 못한 경우에는 <u>주등기에 의한다(법 제52조 제5호)</u>. [24 등기서기보·법무사 / 19 등기서기보 / 18 등기주사보 / 15 법무사]</p>

<p>p.790 하6줄 ~ p.791 상19줄 교체</p>	<p>나) 채권최고액의 <b>증액</b>의 경우 해당 근저당권의 <u>후순위 근저당권자 등은 등기상 이해관계인에</u> 해당하며 이러한 후순위 근저당권자의 승낙은 <u>부기요건</u>에 해당한다. 따라서 채권최고액의 변경등기를 할 때 <b>승낙서 등을 제공한 경우에는 부기등기로</b> 실행하며, <b>승낙서 등 제공하지 못한 경우에는 주등기로</b> 실행한다(규칙 제112조 제1항).</p> <p>다) 예컨대 <b>채권최고액</b> 1억 원을 2억 원으로 <b>증액</b>하는 근저당권변경등기를 신청하는 경우 <b>등기상 이해관계인(후순위 근저당권자 등)의 승낙서 등을 첨부</b>한 때에는 <u>부기에</u> 의하여 변경등기를 하게 되므로 <b>변경 후의 금액이 채권최고액이</b> 되지만, <b>위 서면을 첨부하지 아니한 때에는 증액된 1억 원에</b> 관하여는 <u>주등기로 변경등기</u>를 하게 되므로 <b>그 부분은 다른 등기보다 후순위</b>가 된다.</p> <p>(나) 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 수리요건인 경우 채권최고액의 <b>감액</b>의 경우 해당 근저당권을 <b>터잡은 권리질권자 또는 가압류권자 등은 등기상 이해관계인에</b> 해당하며 이러한 해당 근저당권을 터잡은 권리질권자 또는 가압류권자 등의 승낙은 <u>수리요건</u>에 해당한다. 따라서 <b>승낙서 등을 제공한 경우에는 수리하여 부기등기로</b> 실행하며, <b>승낙서 등 제공하지 못한 경우에는 주등기로도 수리할 수 없다.</b> <b>근저당권부 채권에 질권이</b> 설정된 경우 <b>질권자의 동의 없이는 근저당권의 채권최고액을 감액하는 근저당권변경등기를 할 수 없다</b>(선례 201105-1). [22 등기서기보 / 21 법원사무관 / 19 등기주사보 / 15 법무사] 즉, 제3자의 <b>승낙을 증명하는 정보를 첨부정보로 제공하지 않으면 주등기로도 변경등기를 할 수 없다</b>(수리요건). [24 등기서기보]</p>
<p>p.792 상1줄 ~ p.793 상16줄 교체</p>	<p>3) 근저당권의 목적 변경</p> <p><b>가. 서설</b></p> <p>근저당권의 목적변경이 문제되는 경우는 다음과 같다.</p> <p>(가) 목적물 전부에 미치게 하는 변경 <u>공유지분을 목적으로 하는 근저당권설정등기를 소유권 전부에 대한 근저당권으로 변경하는 것은 주로 공유물분할 후에 근저당권을 어느 한 부동산에 집중하고자 할 때 이용된다</u>(예규 1347).</p> <p>가) 예컨대 갑·을의 공유토지 중 을 지분만에 관하여 병 명의의 근저당권설정등기가 경료된 상태에서 그 토지를 2필지로 분할하여 이를 갑과 을의 각 단독소유로 하는 공유물분할등기를 하고 병의 근저당권은 을이 단독소유하는 토지에만 집중하고자 하는 경우, 갑이 단독으로 소유하게 되는 토지의 등기기록에도 위 근저당권설정등기가 전사(근저당권의 소멸승낙이 있는 경우에는 전사되지 아니함)되므로 갑과 근저당권자의 공동신청으로 근저당권설정등기를 말소하며, 을이 단독으로 소유하게 되는 토지 전부에 관하여 위 근저당권의 효력을 미치게 하기 위하여는 근저당권의 변경등기를 하여야 한다(예규 1347, 선례 2-433).</p> <p>나) 이 경우 을이 취득한 갑의 지분에 대한 선행 근저당권등기와 같은 이해관계 있는 제3자의 등기가 있으면 그 제3자의 승낙을 증명하는 정보를 제공하여야 변경등기를 부기로 할 수 있음을 주의하여야 한다. 이 경우 근저당권변경등기에 의하지 않고 을이 새로 취득한 지분에 대하여 추가 설정등기를 할 수도 있다.</p> <p>(나) 일부지분에만 미치게 하는 변경 1필의 토지 <u>소유권 전부에 대한 근저당권설정등기를 공유지분에 대한 근저당권으로 하는 변경등기를 할 수 있는데, 이는 근저당권의 일부말소등기의 의미를</u> 갖는다. 예컨대 <b>甲·乙</b> 공유의 부동산에 근저당권설정등기를 한 경우 또는 <b>甲</b> <u>소유권 전부에 대하여 근저당권설정등기를 하고</u> <b>乙</b>에게 일부 지분이전을 한 경우 <u>근저당권자가 乙 지분에 대하여 일부포기를 한 때에는 乙 지분에 대한 일부 포기를 등기원인으로 근저당권의 목적을 甲 지분만으로 하는 근저당권변경(권리변경)등기를 부기등기로 한다.</u> [15 법무사]</p>

나. 개시

다. 신청절차

(가) 신청인

근저당권의 **목적인 공유지분을 넓히는 경우에는 근저당권설정자가 등기의무자가 되고, 반대의 경우에는 근저당권자가 등기의무자가 되어** 등기권리자와 공동신청하여야 한다.

(나) 신청정보

규칙 제43조에서 규정한 내용을 일반적인 신청정보의 내용으로 제공한다. 변경할 사항과 변경하고자 하는 근저당권을 특정하여 신청정보의 내용으로 제공한다.

(다) 첨부정보

등기 원인 증서로는 **근저당권변경계약서**를 첨부하여야 하고, **인감증명**은 일반적인 경우와 같다. 또 목적지분 변경등기에 대하여 **등기상 이해관계인이 존재하는 경우에는 그의 승낙을 증명하는 정보** 또는 그에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하여야 한다.

예컨대 **공유자의 지분을 목적으로 하는 근저당권등기를 소유권 전부에 대한 근저당권으로 하는 변경등기를 하는 경우, 근저당권설정등기 후에 경료된 가압류 또는 압류 등기의 명의인은 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당한다.** 따라서 근저당권변경등기신청서에 가압류 또는 압류채권자의 **승낙을 증명하는 정보** 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 **첨부한 때에는 부기등기의 방법으로, 위 서면을 첨부하지 아니한 때에는 주등기의 방법으로** 그 근저당권변경등기를 하게 된다(선례 4-454). [24 등기서기보]

라. 실행절차

근저당권변경등기 신청서에 가압류 또는 압류채권자의 승낙을 증명하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부한 때에는 **부기등기의 방법으로, 위 서면을 첨부하지 아니한 때에는 주등기의 방법으로** 그 근저당권변경등기를 하게 된다(선례 4-454).

p.798  
상17줄~19줄  
교체

가. 공동신청

근저당권말소등기는 근저당권자와 근저당권설정자가 공동으로 신청한다(법 제23조 제1항).

**공유물의 보존행위는 각자가 할 수 있으므로**(「민법」 제265조 단서 참조), 공유물 전부에 설정된 근저당권의 효력이 상실된 경우 **공유자 중 1인은 근저당권자와 공동으로 공유물 전부에 관한 근저당권설정등기의 말소신청을 할 수 있다**(선례 제202409-1호).

(마) 기본계약의 동일성

**공동저당이 성립하기 위해서는** 수개의 저당물이 **담보하는 채권이 동일하여야** 하는데, 공동근저당권의 경우에는 **설정행위에서 정한 기본계약이 동일함을** 의미한다. 이러한 기본계약의 동일성은 공동근저당권 성립의 본질적 요소로서 수개의 저당물상에 성립하는 **수개의 근저당권을 공동저당으로 결속시키는 요인**이다.

공동저당은 수개의 부동산 위에 동일한 채권을 담보하기 위한 저당권을 설정한 경우에 성립하게 되는데, **동일한 채권을 담보한다는 의미는 채권자와 채무자, 채권의 발생원인, 채권액 등이 동일한 것을 의미하고, 또한 공동저당을 이루는 각 부동산에 대한 복수의 저당권은 그 불가분성에 의하여 서로 연대관계를 형성하고 있기 때문에, 공동저당권이 설정된 후에 그 담보 부동산의 일부를 취득한 제3자가 그 취득한 일부 부동산에 대한 피담보채무만을 인수하고 그 채무인수를 원인으로 하여 채무자를 변경하기 위한 저당권변경등기는 공동저당관계가 존속되는 한 이를 할 수 없다**(선례 5-450). [24 법원사무관 / 23 법무사 / 15 법무사]

그러나 **근저당권의 설정자가 동일할 필요는 없다.**

p.807  
하13줄~하8줄

4) 구분건물과 그 대지권의 어느 일방에만 설정되어 있는 저당권의 추가담보로써 다른 일방을 제공하려는 경우(예규 1470)

교체	<p>가. 대지에 관하여 이미 <b>저당권이 설정되어</b> 있는 상태에서 <b>대지권의 등기</b>를 하고, 그와 아울러 또는 그 후에 <b>구분건물</b>에 관하여 동일채권의 담보를 위한 <b>저당권을 추가설정</b>하려는 경우에는, <b>구분건물과 대지권을 일체로</b> 하여 그에 관한 <b>추가저당권설정등기</b>의 신청을 할 수 있다. [23 법무사 / 21 등기서기보 / 17 등기주사보 / 16 법무사]</p>
p.808 상1줄~9줄 교체	<p>나. 위 추가저당권설정등기를 신청하는 경우에는 구분건물 외에 그 <b>대지권의 표시에 관한 사항</b>(「부동산등기규칙」 제119조 제1항)과 <b>대지에 관하여 설정된 종전의 저당권등기</b>를 표시하는 사항을 신청정보의 내용으로 제공하여야 한다(「부동산등기규칙」 제134조).</p> <p>다. 위 추가저당권설정의 등기는 구분건물에 관한 등기의 일반원칙에 따라 <b>구분건물의 등기기록 을구에만 이를 기록</b>하고, 대지권의 목적인 <b>토지에 관하여</b> 설정된 종전의 저당권등기에 <b>저당권담보추가</b>의 <b>부기등기</b>를 할 필요는 없다. [24 법원사무관]</p> <p>라. 위 가.와 반대로 구분건물에 관하여 먼저 저당권이 설정되고 새로 건물의 대지권의 목적이 된 토지에 관하여 동일채권의 담보를 위한 저당권을 추가 설정하려는 경우에도 위 가. 및 나.에 준하여 처리한다.</p>
p.808 상14줄 ~ p.809 하1줄 교체	<p>5) 공동저당 대위등기(예규 1407)</p> <p>가. 서설(「민법」 제187조, 민법 제368조 제2항, 법 제80조, 규칙 제138조)</p> <p>공동근저당권의 실행절차는 원칙적으로 보통저당권과 같지만 공동근저당권자에게 실행선택권이 인정되는 점이 특색이다. 즉 <b>공동근저당권자는 복수의 근저당권 전부를 동시에</b> 실행하거나 <b>일부만을 실행</b>할 수 있고, <b>일부만을 실행하는 경우에도</b> 그 매각대금으로부터 피담보채권의 전액을 변제받을 수 있다. 민법은 공동저당권자의 실행선택권을 보장하는 한편 후순위저당권자와의 이해를 조절하기 위하여 다음과 같은 규정을 두고 있는데, 이는 공동근저당권의 경우에도 적용된다.</p> <p><b>부동산 전부의 경매대가를 동시에 배당</b>하는 때에는 각 부동산의 경매대가에 비례하여 각 부동산별 책임분담액을 정하고, 각 부동산에 관하여 그 비례 안분액을 초과하는 부분은 후순위저당권자에게 배당된다(「민법」 제368조 제1항).</p> <p><b>일부 부동산의 매각대금만 배당</b>하는 경우에는 공동저당권자는 그 대가에서 채권 전부의 변제를 받을 수 있다. 이때 공동저당권자가 <b>부동산별 책임분담액을 넘어서 일부 부동산의 경매대가를 차지함으로써 불이익하게 된 후순위저당권자는</b> 공동부동산 전부가 경매되어 동시에 배당되었더라면 <b>공동저당권자가 다른 부동산의 경매대가로부터 변제받을 수 있는 책임분담액의 한도에서 공동저당권자를 대위하여 공동저당부동산 중 경매되지 아니한 다른 부동산에 대한 저당권을 행사할 수 있다</b>(「민법」 제368조 제2항).</p> <p>위와 같은 후순위저당권자의 대위는 선순위 공동저당권자의 미실행 저당권이 법률상 당연히 후순위 저당권자에게 일정 한도에서 이전하는 것이다. 이러한 법정대위는 <b>법률의 규정에 의한 물권변동이기 때문에 대위 또는 저당권이전등기가 없어도 그 효력이 생긴다</b>(「민법」 제187조).</p> <p>나. 개시</p> <p>등기는 법률에 다른 규정이 없는 경우에는 등기관리자와 등기의무자가 <b>공동으로</b> 신청한다(법 제23조 제1항). <b>배당이의 소송이 확정되지 않았더라도 신청이 가능하다.</b> [24 법무사]</p> <p>다. 신청절차</p> <p>(가) 신청인</p> <p>공동저당 대위등기는 <b>선순위저당권자가 등기의무자</b>로 되고 <b>대위자(차순위저당권자)가 등기관리자</b>로 되어 <b>공동으로</b> 신청하여야 한다. [24 법무사 / 23 법무사 / 15 법무사]</p> <p>(나) 신청정보</p> <p>공동저당의 대위등기를 신청할 때에는 규칙 제43조에서 정한 일반적인 신청정보 외에 <b>매각부동산, 매각대금, 선순위저당권자가 변제받은 금액 및 매각 부동산 위에 존재하는 차순위저당권자의 피담보채권에 관한 사항</b>을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.</p> <p>등기의 목적은 “<b>○번 저당권 대위</b>”로, 등기원인은 “<b>「민법」 제368조 제2항에 의한 대위</b>”로, 그 연월일은 “<b>선순위저당권자에 대한 경매대가의 배당기</b>”</p>

일”로 표시한다. [24 법무사]

(다) 첨부정보

공동저당의 대위등기를 신청하는 경우에는 규칙 제46조에서 정한 일반적인 첨부정보 외에 집행법원에서 작성한 배당표 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다. [24 법무사 / 23 법무사 / 17 등기서기보 / 15 법무사]

공동저당의 대위등기를 신청할 때에는 매 1건당 6,000에 해당하는 등록면허세를 납부하고, 매 부동산별로 3,000에 해당하는 등기신청수수료를 납부하여야 하며, 공동저당의 대위등기를 신청하는 경우에는 국민주택채권을 매입하지 아니한다. [24 법무사 / 15 법무사]

라. 실행절차(등기실행)

등기관이 공동저당 대위등기를 할 때에는 법 제48조의 일반적인 등기사항 외에 매각부동산 위에 존재하는 차순위저당권자의 피담보채권에 관한 내용과 매각부동산, 매각대금, 선순위 저당권자가 변제받은 금액을 기록하여야 한다. [24 법무사]

소유권 외의 권리가 저당권의 목적일 때에는 그 권리를 기록한다. [24 법무사]

공동저당 대위등기는 후순위 이해관계인의 유무나 그 이해관계인의 동의 유무와 관련 없이 대위등기의 목적이 된 저당권등기에 부기등기로 한다. [24 법무사 / 15 법무사]

관련 기출지문

1 공동저당의 대위등기를 신청하는 경우 등기관의 형식적 심사권한상 배당표 정보는 첨부정보로서 제공할 필요가 없다. (X) [17 등기서기보]

2 저당권이전등기에 해당하므로 등기신청수수료를 납부하고 국민주택채권도 매입하여야 한다. (X) [15 법무사]

다) 부동산과 기계·기구의 소유자가 같을 것

① 공장저당권의 설정등기를 하기 위해서는 부동산(토지 또는 건물)과 기계·기구 그 밖의 공장의 공용물의 소유자가 동일하여야 한다. [20 등기서기보 / 15 법원사무관 / 13 법무사]

따라서 기계·기구의 소유자와 토지 또는 건물의 소유자가 다르다면 기계·기구 소유자의 동의를 첨부하여도 공장저당권의 설정등기를 신청할 수 없다. [23 법무사 / 18 등기주사보 / 17 등기주사보 / 16 등기서기보]

② 다만 토지와 공장건물의 소유자는 상이하고 공장건물의 소유자와 공장에 속하는 기계기구의 소유자가 동일할 경우에는 공장건물만을 공장저당법 제7조에 의한 근저당으로 하고 토지에 대하여는 보통근저당으로 하여 공동담보로 근저당설정등기를 신청할 수 있다(선례 8-269). [18 법무사]

③ 갑·을 2인 공유의 공장건물 전부와 공장건물에 설치된 공장저당법 제7조 목록에 의한 갑 단독 소유인 기계기구를 담보목적으로 하여 공장저당법 제7조에 의한 근저당권을 설정할 수 있다(선례 제3-2호). [24 등기서기보]

(다) 첨부정보

종전 목록에 새로운 기계·기구를 추가하는 목록추가의 변경등기를 신청하는 경우 일반적인 첨부서류 외에 새로 추가된 목록에 관한 정보만을 제공하여야 한다. [14 법무사]

목록추가의 변경등기는 단독신청이므로 등기필정보도 첨부할 필요가 없고, 소유자의 인감증명서도 첨부할 필요가 없다(선례 6-330) [24 등기서기보], 또한, 토지 또는 건물이 「공장 및 광업재단 저당법」 제2조 제1호의 공장에 속하는 것임을 증명하는 서면을 첨부할 필요도 없다(선례 5-431).

5. 질권 등의 이전등기 등

근저당권부 채권의 질권자가 해당 질권을 제3자에게 전질한 경우 「부동산등기법」 제2조에 의하여 질권의 이전등기를 할 수 있다. [22 등기서기보 / 21 법무사 / 17 등

p.812  
상1줄~11줄  
교체

p.814  
상14줄~21줄  
교체

p.820  
상8줄~12줄  
교체

	<p>기서기보·등기주사보</p> <p><b>근저당권부 채권에 질권이 설정된 경우 질권자의 동의 없이는 근저당권의 채권최고액을 감액하는 근저당권변경등기를 할 수 없다(선례 201105-1).</b> [22 등기서기보 / 21 법원사무관 / 19 등기주사보 / 15 법무사] 즉, 제3자의 <b>승낙을 증명하는 정보를 첨부정보로 제공하지 않으면 주등기로도 변경등기를 할 수 없다(수리요건).</b> [24 등기서기보]</p>
<p>p.822 상9줄~10줄 교체</p>	<p>(다) 적용범위</p> <p><b>가등기는 본등기를 전제로 하는 예비등기이므로 본등기를 할 수 있는 권리에 대해서만 허용된다.</b> [24 등기서기보]</p> <p>가) 법 제3조 각 호의 권리에 대한 청구권</p>
<p>p.823 상13줄~21줄 교체</p>	<p>다) 시기부·정지조건부</p> <p>시기부 또는 정지조건부의 청구권이란 권리의 설정·이전·변경 또는 소멸의 청구권 발생이 시기부 또는 정지조건부인 것을 말한다. 즉 법률행위의 효력이 장래의 일정 시점이나 조건의 성취 여부에 따라 발생하는 청구권을 말한다.</p> <p>여기서 <b>시기부 청구권</b>이란 2014.1.1.부터 어느 건물을 전세한다는 계약을 한 경우의 전세권설정청구권처럼 청구권의 효력이 장래 일정 기일에 발생하는 경우를 말한다. 또한 <b>정지조건부청구권</b>이란 예컨대 <b>농지취득자격 증명의 발급을 정지조건으로 한 농지매매계약</b>처럼 소유권이전등기청구권의 발생이 정지조건에 걸려 있는 경우를 말한다.</p> <p><b>가등기는 권리의 이전청구권이 시기부 또는 정지조건부인 때에도 할 수 있으므로, 사인중여로 인하여 발생한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 가등기를 할 수 있다.</b> [24 법무사]</p>
<p>p.825 하11줄~하1줄 교체</p>	<p>나. 개시</p> <p>(가) 공동신청</p> <p><b>가등기의 신청은 등기의 일반원칙에 따라 가등기의무자와 가등기권리자가 공동으로 신청한다(법 제23조 제1항).</b> [24 법무사]</p> <p>(나) 단독신청</p> <p>가) 가등기의무자의 의사(승낙)에 의한 단독신청</p> <p>그러나 가등기가 <b>예비등기</b>라는 성격을 고려하여 아래와 같이 공동신청의 원칙에 대한 예외를 인정하고 있다.</p> <p><b>가등기권리자는 가등기의무자의 승낙이 있을 때에는 단독으로 가등기를 신청할 수 있다(법 제89조).</b> [24 법무사 / 21 법무사] 이 경우 가등기의무자의 <b>승낙이 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제145조 제2항).</b></p>
<p>p.832 상5줄~15줄 교체</p>	<p>(라) 본등기금지가처분의 허용여부</p> <p>등기할 수 있는 권리의 설정, 이전, 변경 또는 소멸의 청구권을 보전하기 위하여 가등기를 한 경우(법 제88조)에는 그 청구권도 가처분의 대상이 된다. 즉 법 제88조에 따라 가등기를 할 수 있는 권리의 경우 그 <b>가등기상의 권리 자체의 처분을 금지하는 가처분은 등기사항</b>이라고 할 것이나, 가등기에 기한 본등기를 금지하는 내용의 가처분은 가등기상의 권리 자체의 처분의 제한에 해당하지 아니하므로 그러한 <b>본등기를 금지하는 내용의 가처분등기</b>는 수리하여서는 <b>아니</b> 된다(예규 881). [22 등기서기보·법원사무관 / 21 등기서기보 / 18 등기주사보 / 16 법무사 / 15 등기서기보 / 10 법무사 / 9 법무사]</p> <p><b>본등기를 금지하는 가처분은 등기할 사항이 아니므로 본등기금지가처분등기의 촉탁이 있는 경우 등기관은 이를 각하하여야 하고(법 제29조 제2호), 잘못하여 등기가 되더라도 아무 효력이 없다.</b> [24 법무사]</p>
<p>p.844 맨아래에 추가</p>	<p>(라) 관련 선례(선례 제202309-9호)</p> <p>① 2012.11.15. <b>매매예약</b>을 체결하고 소유권이전청구권<b>가등기</b>를 마친 후</p> <p>2013.11.15. 가등기 권리자가 <b>예약완결권을 행사</b>하고</p> <p>2023.7. 가등기에 의한 <b>본등기</b>를 신청하는 경우,</p> <p><b>예약완결권</b>은 <b>‘매매완결의 의사를 표시’함</b>으로써 행사하는 것이므로, 다른 특별한 사정이 없는 한, 2013.11.15. <b>매매완결의 의사를 표시</b>함으로써 <b>매매계</b></p>

	<p>약이 성립한 것으로 보아야 한다.</p> <p>② 2013.11.15. 위 <b>예약완결권의 행사</b>로 인하여 발생하게 되는 <b>소유권이전등기청구권이 2023.7. 현재 소멸시효기간이 도과하지 아니하였음은 역수상 명백</b> 하고, 가사 <b>소유권이전등기청구권 발생 시로부터 10년이 경과하였다 할지라도 소유권이전등기신청을 할 수 있다고 할 것이다.</b></p> <p>③ 따라서 2013.11.15. 예약완결의 의사를 표시하여 <b>매매의 효력이 발생하였음을 소명하는 자료로 위 일자가 계약일자로 기재된 매매계약서가 제출된 이상, 등기관이 매매예약일인 2012.11.15.로부터 10년의 제척기간이 도과되었음을 이유로 위 가등기에 의한 본등기신청을 각하할 수는 없다.</b></p>
<p>p.856 상15줄~25줄 교체</p>	<p>다) 가등기된 청구권 : ○(부기등기)</p> <p>등기할 수 있는 권리의 설정, 이전, 변경 또는 소멸의 청구권을 보전하기 위하여 가등기를 한 경우(법 제88조)에는 그 청구권도 가처분의 대상이 된다. 즉 법 제88조에 따라 가등기를 할 수 있는 권리의 경우 그 <b>가등기상의 권리 자체의 처분을 금지하는 가처분은 등기사항이라고 할 것이나, 가등기에 기한 본등기를 금지하는 내용의 가처분은 가등기상의 권리 자체의 처분의 제한에 해당하지 아니하므로 그러한 본등기를 금지하는 내용의 가처분등기는 수리하여서는 아니 된다(예규 881).</b> [22 등기서기보·법원사무관 / 21 등기서기보 / 18 등기주사보 / 16 법무사 / 15 등기서기보 / 10 법무사 / 9 법무사]</p> <p><b>본등기를 금지하는 가처분은 등기할 사항이 아니므로 본등기금지가처분등기의 촉탁이 있는 경우 등기관은 이를 각하하여야 하고(법 제29조 제2호), 잘못하여 등기가 되더라도 아무 효력이 없다.</b> [24 법무사]</p>
<p>p.861 하4줄 ~ p.862 상7줄 교체</p>	<p>나) 신청말소 대상이 되지 않는 등기</p> <p><b>제3자 명의의 소유권이전등기가 가처분등기에 우선하는 저당권 또는 압류에 기한 경매절차에 따른 매각을 원인으로 하여 이루어진 것인 때에는 가처분채권자의 말소신청이 있다 하더라도 이를 말소할 수 없는 것이므로, 그러한 말소신청이 있으면 경매개시결정의 원인이 가처분등기에 우선하는 권리에 기한 것인지 여부를 조사(새로운 등기기록에 이기된 경우에는 폐쇄등기기록 및 수작업 폐쇄등기부까지 조사[24 법무사])하여, 그 소유권이전등기가 가처분채권자에 우선하는 경우에는 ㉠ 가처분에 기한(판결에 따른) 소유권이전등기신청과 ㉡ 제3자 명의의 소유권이전등기의 말소신청)을 전부 수리하여서는 아니 된다.</b> [12 법무사]</p> <p>왜냐하면, 소유권은 양립할 수 없으므로 가처분 후의 소유권이전등기를 말소할 수 없다면 가처분에 기한 소유권이전등기신청도 수리할 수 없기 때문이다. [12 법무사]</p>
<p>p.862 하14줄 ~ p.863 상11줄 교체</p>	<p>③ 만약 가처분채권자가 그 <b>가처분에 기한 소유권이전등기만 하고</b> 가처분등기 이후에 경료된 <b>제3자 명의의 소유권 이외의 등기의 말소를 동시에 신청하지 아니하였다면 그 소유권이전등기가 가처분에 기한 소유권이전등기였다는 소명자료를 첨부하여 다시 가처분등기 이후에 경료된 제3자 명의의 등기의 말소를 신청하여야 한다.</b> [24 법무사]</p> <p>④ 따라서 부동산처분금지<b>가처분등기 후 제3자가 근저당권설정등기를 하고 가처분권리자가 그 부동산의 소유권이전등기를 구하는 본안소송에서 승소하여 그 확정판결에 기한 소유권이전등기를 신청할 때에는 위 제3자명의를 근저당권설정등기의 말소신청도 동시에 하여 그 근저당권설정등기를 말소하고 소유권이전등기를 하여야 하나, 가처분에 기한 소유권이전등기만 하고 근저당권설정등기는 말소되지 않은 상태에서 가처분등기가 법원의 촉탁에 의하여 말소된 경우에도, 가처분채권자는 그 소유권이전등기가 가처분에 기한 소유권이전등기였다는 소명자료를 첨부하여 다시 제3자 명의의 근저당권설정등기를 말소신청할 수 있다(선례 3-771).</b></p> <p>나) 신청말소 대상이 되지 않는 등기(규칙 제152조)</p> <p>① <b>가처분등기 전에 마쳐진 가압류에 의한 강제경매개시결정등기</b> [24 법무사 / 13 법무사]</p> <p>② <b>가처분등기 전에 마쳐진 담보가등기, 전세권 및 저당권에 의한 임의경매개시결정등기</b> [12 법무사]</p> <p>③ <b>가처분채권자에 대항할 수 있는 임차인 명의의 주택임차권등기, 주택임차권설정등기, 상가건물임차권등기 및 상가건물임차권설정등기 등</b> [13 법무사]</p> <p>이러한 등기가 있는 경우에는 <b>제3자의 등기를 말소하지 아니하고 가처분채권자의 소유권이전등기를 하여야 한다.</b></p> <p>왜냐하면, 소유권 외의 권리는 소유권과 양립할 수 있으므로 가처분 후의 말소할 수 없는 소유권 이외의 권리의 등기가 있다면 이를 인수하여 말소하지</p>

<p>p.864 상3줄~25줄 교체</p>	<p>않고 가처분에 기한 소유권이전등기신청을 수리할 수 있기 때문이다.</p> <p>(바) 가처분채권자가 승소판결에 의하지 아니하고 가처분채무자와 공동으로 가처분에 기한 소유권이전등기 또는 소유권이전등기말소등기를 신청하는 경우</p> <p>① <b>가처분에 기한 것이라는 소명자료</b>를 첨부하여 <b>가처분채권자가 가처분채무자와 공동으로</b> 가처분에 기한 소유권이전등기 또는 소유권말소등기를 신청하는 경우 그 <b>가처분등기 이후에 경료된 제3자 명의의 등기의 말소도</b> 가처분채권자가 단독으로 신청한다. <b>[18 등기주사보]</b> 이러한 경우에도 <b>말소된 권리의 등기명의인에게 말소등기통지를 하여야</b> 한다. <b>[24 법무사 해당 가처분등기</b>는 일반원칙에 따라 <b>직권으로 말소된다.</b></p> <p>② 가처분관리자가 승소판결에 의하지 아니하고 가처분채무자와 공동으로 가처분에 기한 소유권이전등기를 신청하는 경우, 그 소유권이전등기가 가처분에 기한 것이라는 소명자료를 첨부하여 그 가처분등기 이후에 경료된 제3자 명의의 등기의 말소등기를 신청할 수 있는바, 위 <b>‘가처분에 기한 것이라는 소명자료란 그 소유권이전등기가 당해 가처분의 피보전권리를 실현하는 내용의 소유권이전등기임을 소명하는 자료를 의미하는 것으로서 예컨대 그러한 사실이 나타나는 가처분신청서 사본 등이 있을 수 있다.</b></p> <p>그러나 <b>가처분채무자가 작성한 서면(☐ 채무자가 당해 가처분결정에 기한 소유권이전등기임을 확인하는 내용의 서면)</b>은 위 ‘가처분에 기한 것이라는 소명자료에 해당하지 않는다(선례 6-489). <b>[16 법원사무관]</b> 따라서 이러한 서면을 제공하여 <b>가처분에 저촉되는 등기의 말소도 단독으로 신청할 수 없다.</b></p>
<p>p.869 상22줄~28줄 교체</p>	<p>5) 당해 가처분등기의 직권말소(법 제94조 제2항)</p> <p><b>가처분등기 이후의 등기를 말소할 때에는 그 가처분등기도 직권으로 말소하여야</b> 한다. <b>가처분등기 이후의 등기가 없는 경우</b>로서 가처분채무자를 등기의무자로 하는 권리의 이전, 말소 또는 설정의 등기만을 할 때에도 <b>또한 같다(당해 가처분등기의 직권말소).</b> <b>[24 법무사 / 23 등기서기보 / 22 법원사무관 / 18 법원사무관·법무사 / 14 등기서기보 / 13 법무사 / 12 법무사]</b></p> <p><b>이러한 규정은 「부동산등기법」(법률 제16912호)이 시행(2020.8.5.)되기 전에 이미 마쳐진 가처분등기에 대하여도 동일하게 적용될 수 있을 것이다(선례 202112-4).</b></p>
<p>p.872 상18줄~25줄 교체</p>	<p>마) 용익물권에 대한 가압류 <b>[11 법무사]</b></p> <p>① 전세권</p> <p>채권자는 그 밖의 재산권에 대한 집행방법에 따라 전세권 자체를 가압류할 수 있다(「민집」 제251조 제1항). 전세권을 가압류한 경우에는 법원사무관 등이 그 사유를 등기기록에 기입하도록 등기소에 촉탁하여야 한다(「민집」 제94조 제1항, 제291조, 「민집규」 제213조 제2항).</p> <p>다만 전세권의 존속기간이 만료되거나 합의해지된 경우에는, 전세권에 대한 가압류는 허용되지 않고 전세금반환채권에 대한 가압류의 방법으로 집행하여야 한다. 즉 <b>전세금반환청구권의 가압류는 전세권이 종료된 경우에는 제한 없이 인정되나, 전세권이 존속하고 있는 경우에는 전세권의 종료를 조건부 또는 기한부로 한 경우에 허용된다(「부동산등기실무Ⅲ」 p. 97).</b> <b>[24 등기서기보]</b></p>
<p>p.912 하9줄 ~ p.913 상7줄 교체</p>	<p>가) 위탁자의 사망을 신탁종료사유로, 수탁자를 잔여재산에 대한 귀속권리자로 하는 신탁등기신청 가부 - ○</p> <p><b>신탁의 종료사유는 신탁행위로 자유롭게 정할 수 있으며, 신탁이 종료된 경우 신탁재산의 잔여재산이 귀속될 자 또한 신탁행위로 자유롭게 정할 수 있는 것이므로, 신탁의 종료사유를 ‘위탁자의 사망’으로 하고, 신탁이 종료된 경우 신탁재산의 잔여재산이 귀속될 자를 ‘수탁자’로 하는 내용의 신탁등기도 신청할 수 있다(선례 201911-2).</b> <b>[20 법무사]</b></p> <p>나) 위탁자와 생전수익자를 동일인으로 하는 유언대용신탁이 가능한지 여부 - ○</p> <p>위탁자가 수익자의 지위를 겸하는 <b>자익신탁</b>은 일반적으로 <b>허용되므로</b>, 유언대용신탁의 경우에도 <b>위탁자가 생전수익자의 지위를 겸하는 것은 가능하다(선례 201808-4).</b></p> <p>다) 수탁자와 사후수익자를 동일인으로 하는 유언대용신탁이 가능한지 여부 - ×</p> <p>「신탁법」은 <b>수탁자가 공동수익자 중 1인인 경우를 제외하고는 수탁자로 하여금 신탁의 이익을 누리는 것을 금지하고 있는 바(「신탁법」 제36조), 유언대용</b></p>

신탁에서 생전수익자와 사후수익자가 별도로 존재하는 경우라도 위탁자의 사망을 기준으로 생전수익자와 사후수익자가 시간적으로 분리되는 결과 생전수익자와 사후수익자가 동시에 공동수익자로서 권리행사를 할 수는 없으므로(「신탁법」 제59조), 위탁자의 사망 이후에 **수탁자만이 단독 사후수익자**가 되는 신탁은 「신탁법」 제36조를 위반하게 되는 것이어서 **생전수익자를 위탁자와 동일인으로 하고, 사후수익자를 수탁자와 동일인으로 하는 신탁**등기는 신청할 수 없다(선례 201808-4). **19 등기서기보·등기주사보**

라) 유언대용신탁의 효력(유효인 부분과 무효인 부분의 경합) - 일부무효

- ① **신탁법상 신탁**이란 **위탁자가 수탁자에게 처분한 신탁재산에** 관하여 수탁자로 하여금 **수익자의 이익을 위하여 관리, 운용 등을 하게 하는 것을 목적으로 하는 법률관계**로서(신탁법 제2조) **수탁자는 수익자의 이익을 위하여 신탁사무를 처리할 의무를 부담하게 되는데**(신탁법 제32조, 제33조), 만약 **수탁자가 동시에 수익자**가 되면 수탁자는 **자신의 이익을 위하여 신탁재산을 관리 또는 운용하는 결과가 되므로 사실상 위탁자가 수탁자에게 재산을 증여한 것과** **다름없는 법률관계가 되고 신탁의 효력을 인정할 실익이 없게 된다**(대법원 2024. 4. 16. 선고 2022다307294 판결).
- ② 신탁법 제36조도 “**수탁자는 누구의 명의로도 신탁의 이익을 누리지 못한다. 다만, 수탁자가 공동수익자의 1인인 경우에는 그러하지 아니하다.**”라고 규정하고 있는데, 앞서 본 바와 같이 위 규정도 **수탁자가 신탁재산에 관하여 유일한 수익자가 되는 신탁계약은 허용되지 않는다는 것을 분명하게** 규정하고 해석된다. 나아가 신탁법 제5조 제2항이 “**목적이 위법하거나 불능인 신탁은 무효로 한다.**”라고 규정하고 있는 사정까지 고려하면, 수탁자가 신탁재산에 관하여 유일한 수익자가 되는 신탁계약은 무효라고 보는 것이 타당하다. 따라서 유언대용신탁에서 위탁자가 사망한 후 **유일한 수익자를 수탁자로 정하였다면 그 부분은 무효가 된다**(대법원 2024. 4. 16. 선고 2022다307294 판결).
- ③ 한편 신탁법 제5조 제3항은 “**신탁 목적의 일부가 제1항(선량한 풍속이나 그 밖의 사회질서에 위반하는 사항을 목적으로 하는 신탁) 또는 제2항(목적이 위법하거나 불능인 신탁)에 해당하는 경우 그 신탁은 제1항 또는 제2항에 해당하지 아니한 나머지 목적을 위하여 유효하게 성립한다. 다만, 제1항 또는 제2항에 해당하는 목적과 그렇지 아니한 목적을 분리하는 것이 불가능하거나 분리할 수 있더라도 제1항 또는 제2항에 해당하지 아니한 나머지 목적만을 위하여 신탁을 유지하는 것이 위탁자의 의사에 명백히 반하는 경우에는 그 전부를 무효로 한다.**”고 규정하고 있다. 따라서 유언대용신탁에서 위탁자가 사망한 후 **유일한 수익자를 수탁자로 정한 부분이 무효가 된다고 하더라도 나머지 부분, 즉 위탁자가 사망하기 전 수익자를 위탁자로 하여 수탁자로 하여금 신탁재산을 관리 또는 운용하도록 하는 부분(이하 ‘생전 자익신탁 부분’이라 한다)은 분리하기 불가능하거나 분리하더라도 생전 자익신탁 부분만으로 신탁을 유지하는 것이 위탁자의 의사에 명백히 반한다는 사정이 없는 이상 유효하다고 보아야 하고, 위탁자 사망 후 유일한 수익자가 수탁자가 된다는 사정만으로 곧바로 유언대용신탁 계약 전체를 무효라고 할 수는 없다**(대법원 2024. 4. 16. 선고 2022다307294 판결).

마) 수탁자와 사후수익자를 동일인으로 하는 유언대용신탁이 접수된 경우 등기관 조치 - 각하(법 제29조 제9호)

**생전수익자를 위탁자로 하고(이하 ‘생전 자익신탁 부분’이라 함) 유일한 사후수익자를 수탁자로 정한(이하 ‘사후 타익신탁 부분’이라 함) 유언대용신탁**(「신탁법」 제59조 제1항)에 따라 신탁등기를 신청한 경우, **사후 타익신탁 부분은 무효로 되는 것이어서, ‘(사후)수익자의 성명 및 주소를 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하지 않은 것으로 볼 수밖에 없을 것이므로, 등기관은 당해 등기신청을 「부동산등기법」 제29조 제9호에 따라 각하하여야 한다**(선례 제 202404-1호).

바) 수탁자와 사후수익자를 동일인으로 하는 유언대용신탁이 등기된 후 위탁자가 사망한 경우의 조치

- ① 사후 타익신탁 부분이 무효가 된다고 하더라도 **생전 자익신탁 부분은 분리하기 불가능하거나 분리하더라도 생전 자익신탁 부분만으로 신탁을 유지하는 것이 위탁자의 의사에 명백히 반한다는 사정이 없는 이상 유효하다고 보아야 하고, 유일한 사후수익자가 수탁자가 된다는 사정만으로 곧바로 유언대용신탁 계약 전체를 무효라고 할 수는 없는데, 형식적 심사관만 가지는 등기관이 위와 같은 사정의 유무를 판단할 수는 없으므로, 다른 특별한 사정이 없는 한, 생전 자익신탁은 유효한 것으로 판단할 수밖에 없을 것이다. 따라서 생전수익자를 위탁자로 하고 유일한 사후수익자를 수탁자로 정한 유언대용신탁에 따라 신탁등기를 신청하였으나 등기관이 이를 간과하여 등기가 마쳐진 다음 위탁자가 사망한 경우 신탁의 목적을 달성하게 되어 신탁이 중**

	<p>료된 것으로 보아야 한다(선례 제202404-1호).</p> <p>② 위의 경우 신탁재산 귀속을 등기원인으로 하는 소유권이전등기의 등기권리자는 다음과 같다(선례 제202404-1호).</p> <p>㉠ <b>귀속권리자를 정한 경우에는 잔여재산은 그에게 귀속되므로, '귀속권리자'가 등기권리자가 된다.</b> 한편 <b>수탁자를 귀속권리자로 정하는 것도 허용되므로, 신탁계약에서 수탁자를 귀속권리자로 정한 경우에는 수탁자가 등기권리자가 된다.</b></p> <p>㉡ <b>귀속권리자를 정하지 않은 경우에는 잔여재산은 수익자에게 귀속될 것인데, 유효한 생전 자익신탁 부분의 수익자는 위탁자이므로 신탁재산의 잔여재산은 위탁자에게 귀속될 수밖에 없고 이에 따라 상속재산에 편입되게 될 것이므로, '위탁자의 상속인'이 등기권리자가 된다.</b></p>
<p>p.916 하11줄~하9줄 교체</p>	<p>2) 실행절차(등기실행)</p> <p>가. 등기관이 신탁등기를 할 때에는 다음 각 호의 사항을 기록한 신탁원부를 작성하고, 등기기록에는 제48조에서 규정한 사항 외에 그 신탁원부의 번호 및 신탁재산에 속하는 부동산의 거래에 관한 주의사항을 기록하여야 하, 주의사항의 내용 및 등기방법 등에 관하여 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다(법 제81조 제1항 및 제4항).</p> <p>개정 법률에서는 신탁재산에 속하는 부동산의 거래에서 신탁원부를 확인하지 아니하여 발생하는 피해를 방지하기 위하여 신탁재산에 속하는 부동산의 거래에 관한 주의사항을 신탁등기에 기록하도록 하였다. [본조신설 2024. 9. 20., 시행일: 2024. 12. 21.]</p>
<p>p.919 하6줄~하1줄 교체</p>	<p>가. 수탁자는 제85조(법원 및 법무부장관의 촉탁) 및 제85조의2(등기관의 직권)에 해당하는 경우를 제외하고 신탁원부에 기록된 사항이 변경되었을 때에는 지체 없이 신탁원부 기록의 변경등기를 신청하여야 한다(법 제86조).</p> <p>나. 수익자 또는 신탁관리인이 변경된 경우나 위탁자, 수익자 및 신탁관리인의 성명(명칭), 주소(사무소 소재지)가 변경된 경우에는 수탁자는 지체 없이 신탁원부 기록의 변경등기를 신청하여야 한다. [24 법무사 / 22 등기사기보]</p>
<p>p.920 상9줄~하6줄 교체</p>	<p>다. A부동산에 대한 갑의 공유지분 전부에 대하여 갑을 위탁자 및 수익자, 을을 우선수익자, 병을 수탁자로 하는 담보신탁계약을 원인으로 병 앞으로의 지분 이전등기 및 신탁등기가 마쳐진 상태에서 갑의 정에 대한 채무 미변제를 이유로 정을 채권자, 갑을 채무자, 병을 제3채무자로 하는 법원의 양도명령에 따라 갑의 수익권 전부가 정에게 양도된 경우, 수탁자 병은 이를 증명하는 정보(양도명령 결정정보)를 첨부정보로서 제공하여 수익자를 갑에서 정으로 변경하는 신탁원부 기록의 변경등기를 신청할 수 있는바(「부동산등기법」 제86조), 수탁자 병이 이러한 변경등기를 신청하지 않는 경우에는 새로운 수익자 정이 수탁자 병을 대위하여 위 신탁원부 기록의 변경등기를 신청할 수 있다. 그리고 신탁종료에 따른 신탁재산의 귀속권리자가 수익자인 경우로서 법원의 수익권 양도명령에 따라 수익자가 변경되었다면 신탁종료를 원인으로 신탁부동산에 대하여 새로운 수익자 앞으로 소유권이전등기를 신청하기 위해서는 먼저 신탁원부상의 종전 수익자를 새로운 수익자로 변경하는 신탁원부 기록의 변경등기를 신청하여야 한다(선례 201811-5). [09 등기주사보]</p> <p>신탁원부상 신탁조항에 수익자변경권이 위탁자 및 수탁자에게 유보되어 있다는 취지가 기재되어 있다면 수탁자가 수익자의 변경으로 신탁원부기재변경등기를 신청하는 경우 수익자변경을 증명하는 서면 이외에 종전 수익자의 승낙서를 첨부할 필요는 없다. [24 법무사 / 22 법무사]</p> <p>수탁자 경질로 인하여 구 수탁자가 등기의무자, 신 수탁자가 등기권리자로서 소유권이전등기를 공동신청할 때 구 수탁자의 인감증명·등기필증·신 수탁자의 주소증명서면·수탁자 경질을 증명하는 서면 등을 첨부하여야 하는바, 이 경우 수탁자의 임무종료원인이 신탁행위에서 특별히 정한 사유가 아니라 구 수탁자가 위탁자 및 수익자의 승낙을 얻어 사임한 것이라면 수익자 및 위탁자의 승낙서(인감증명 포함)도 첨부하여야 한다(선례 7-401).</p>
<p>p. 921 상1줄~5줄 교체</p>	<p>다. 위탁자 지위의 이전이 신탁행위로 정한 방법에 의한 경우에는 이를 증명하는 정보를 첨부정보로서 제공하여야 하고, 신탁행위로 그 방법이 정하여지지 아니한 경우에는 수탁자와 수익자의 동의를 증명하는 정보(인감증명 포함)를 첨부정보로서 제공하여야 한다. [24 법무사]</p> <p>이 경우 위탁자가 여러 명일 때에는 다른 위탁자의 동의를 증명하는 정보(인감증명 포함)도 함께 제공하여야 한다.</p>
	<p>(2) 법원 또는 법무부장관의 촉탁에 의한 경우</p> <p>1) 법원의 촉탁에 의한 경우</p>

p.922  
상1줄~24줄  
교체

가. 법원이 수탁자를 해임하는 재판을 한 경우, 신탁관리인을 선임하거나 해임하는 재판을 한 경우, 신탁 변경의 재판을 한 경우에는 등기관은 법원의 촉탁에 의하여 신탁원부 기록을 변경하여야 한다. [24 법무사 / 17 등기서기보(2)]

나. 법원이 「신탁법」 제20조 제1항에 따라 신탁재산관리인을 선임하거나 그 밖의 필요한 처분을 명한 경우, 신탁재산관리인의 사임결정 또는 해임결정을 한 경우, 신탁재산관리인의 임무가 동조 제2항에 따라 종료된 경우에도 위 가.와 같다.

2) 법무부장관의 촉탁에 의한 경우

「공익신탁법」에 따른 공익신탁에 대하여 법무부장관이 수탁자를 직권으로 해임한 경우, 신탁관리인을 직권으로 선임하거나 해임한 경우, 신탁내용의 변경을 명한 경우에는 등기관은 법무부장관의 촉탁에 의하여 신탁원부 기록을 변경하여야 한다.

3) 등기기록의 직권 기록

수탁자를 해임한 법원 또는 법무부장관의 촉탁에 의하여 신탁원부 기록을 변경한 경우에는 등기관은 직권으로 등기기록에 그 뜻을 기록하여야 한다. [22 등기서기보]

4) 첨부정보

법원 또는 법무부장관의 촉탁에 의한 해임 등의 경우 법원의 재판서 또는 법무부장관의 해임 등을 증명하는 정보를 첨부정보로 제공하여야 한다.

(3) 직권에 의한 경우

등기관이 신탁재산에 속하는 부동산에 관한 권리에 대하여 수탁자의 변경으로 인한 이전등기(수탁자의 경질로 인한 권리이전등기), 여러 명의 수탁자 중 1인의 임무 종료로 인한 합유명의인변경등기, 수탁자인 등기명의인의 성명 및 주소(법인인 경우에는 그 명칭 및 사무소 소재지를 말한다)에 관한 변경등기 또는 경정등기에 해당하는 등기를 할 경우 등기관은 직권으로 신탁원부 기록의 변경등기를 하여야 한다. [24 법무사 / 22 등기서기보 / 21 법무사 / 17 등기서기보]

4) 효과(환지계획인가의 고시 등을 통지받은 경우 다른 등기의 정지)

가. 기본개념

환지계획인가의 고시 등이 있으면 다음 날부터 환지계획에 따라 교부될 환지 또는 환지계획에서 정하여진 환지를 종전 토지로 보게 된다. 즉 “환지를 종전 토지로 본다”는 법률상 의제에 의하여 종전 토지에 대한 소유권이나 그 밖의 권리가 그 동일성을 유지하면서 환지상에 이행(존속)하게 된다. 따라서 종전 토지에 대한 소유권, 지상권, 저당권 등의 권리는 그대로 환지에 대하여 효력을 가지게 되며, 또한 환지계획인가의 고시 등이 있는 후에는 종전 토지에 대하여 소유권이전등기 등 다른 등기를 할 수 없게 된다(「농어촌정비법」 제122조, 「도시개발법」 제43조 제3항).

환지에 대한 등기로서의 효력이 존속되는 것은 환지처분의 공고당시 종전 토지위에 있는 등기에 한하고 그 공고이후에 종전토지에 대하여 한 등기는 비록 환지 등기 이전에 한것이라 할지라도 환지에 대한 등기로서의 효력이 없다(대법원 1970. 4. 28. 선고 69다1688, 1689 판결). [24 법무사]

3) 새로이 축조된 건축물에 관한 등기

가. 등기신청

이전고시에 따라 수분양자들이 이전고시에 따라 새로운 건축물에 관하여 소유권을 취득하는 경우 시행자는 이에 관하여 소유권보존등기 및 담보권 등에 관한 권리의 등기를 신청하여야 한다.

「도시 및 주거환경정비법」에 따라 주택재건축사업을 시행하면서 재건축정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전이라도 완공된 건축물에 대하여 시장·군수의 준공인가를 받은 경우, 사업시행자는 공사의 완공 부분만에 관하여 이전고시를 하고 그에 따른 정비사업시행으로 축조된 건물에 대하여 소유권보존등기를 신청할 수 있고, 이 경우 관리처분계획에서 분양받을 건축시설에 존속하게 되는 것으로 정해진 담보권 등에 관한 권리의 등기를 함께 신청하여야 한다(선례 제201410-1호). [24 법무사]

p.941  
상14줄~24줄  
교체

p.955  
상1줄~5줄  
교체

<p>p.957 상6줄~16줄 교체</p>	<p>(4) 실행절차</p> <p>1) 접수·배당</p> <p>가. <b>담보권 등에 관한 권리의 등기를 신청하는 경우에는</b> 신청서에 등기원인 및 그 연월일로서 <u>이전고시전의 그 담보권 등에 관한 권리의 등기원인 및 그 연월일을 기재하여야 한다.</u> 이 경우 <u>정비사업으로 인한 이전고시가 있었다는 취지 및 그 연월일을 함께 기재하여야 한다</u>(도시 및 주거환경정비 등기 규칙 제16조). [24 법무새]</p> <p>나. 새로이 조성된 대지 및 축조된 건축시설에 관하여 이전고시에 따른 등기신청(건축시설에 관한 <b>소유권보존등기</b> 및 <b>담보권 등에 관한 권리의 등기의 신청</b>)이 있는 경우 신청서에 접수번호를 부여함에 있어서는 등기사항마다 신청서에 기재한 순서에 따라 <b>별개의 번호를 부여하여야 한다.</b> [18 법무사 / 15 법무새] 그러나 <b>구분건물의 소유권보존등기신청의 경우에는 모든 구분건물에 대하여 1개의 번호를 부여하여야 한다</b>(「도시정비등기규칙」 제17조). [15 법무새]</p>
<p>p.958 상1줄~13줄 교체</p>	<p>(나) 대위등기의 촉탁</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>정비사업시행자는 도시정비법에 의한 사업시행 인가 후에는 그 사업시행을 위하여 <u>이전고시가 있기 전이라도</u> 종전 토지에 관한 아래의 등기를 각 해당등기의 신청권자를 대위하여 촉탁할 수 있다(☞ 법 제29조 제6호, 제7호로 각하되지 않도록). [24 법무사 / 23 등기서기보 / 18 등기주사보 / 16 등기서기보 / 15 법무사 / 13 법무새]</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① <u>부동산표시의 변경 및 경정등기</u></li> <li>② <u>등기명의인표시의 변경 및 경정등기</u></li> <li>③ <u>상속에 의한 소유권이전등기</u></li> <li>④ <u>소유권보존등기</u></li> </ol> </div> <p>(다) 일괄촉탁</p> <p>한편 시행자가 위의 등기를 신청하는 경우에는 <u>등기원인, 등기의 목적 등이 상이한 수건의 등기를 하나의 신청서로 일괄하여 신청할 수 있다</u>(도시정비등기 규칙 제2조, 제3조). [24 법무새]</p>
<p>p.961 하14줄~하1줄 교체</p>	<p><b>제6조 (회생법원의 중지명령 등에 따른 처분제한등기 등의 말소)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① <b>회생법원</b>이 법 제44조 제4항, 제45조 제5항의 규정에 의하여 회생채권 또는 회생담보권에 기한 <u>강제집행</u>, 가압류, 가처분 또는 담보권실행을 위한 경매절차(이하 “회생채권 또는 회생담보권에 기한 강제집행 등”이라 한다)의 <u>취소를 명하고, 그에 기한 말소등기를 촉탁한 경우에는 등기관은 이를 수리하여 그 등기를 말소하여야 한다.</u></li> <li>② <b>회생법원</b>이 법 제58조 제5항의 규정에 의하여 회생채권 또는 회생담보권에 기한 <u>강제집행 등의 취소 또는 채납처분의 취소를 명하고, 그에 기한 말소등기를 촉탁한 경우에는 등기관은 이를 수리하여 그 등기를 말소하여야 한다.</u> [24 법무새]</li> <li>③ <b>개인회생법원</b>이 법 제593조 제5항의 규정에 의하여 개인회생채권에 기한 <u>강제집행</u>, 가압류, 가처분 또는 담보권실행을 위한 경매절차의 <u>취소를 명하고, 그에 기한 말소등기를 촉탁한 경우에는 등기관은 이를 수리하여 그 등기를 말소하여야 한다.</u></li> <li>④ 제1항 내지 제3항의 규정에도 불구하고 <b>집행법원</b>이 제1항 내지 제3항의 등기를 <u>말소촉탁한 경우에 등기관은 이를 수리하여 그 등기를 말소하여야 한다.</u> [24 법무새]</li> </ol>

# 부동산등기법 기본서(제3판) 기출지문 추가

p. 49	6번 아래 추가	채권자가 채무자와 사이에 근저당권설정계약을 체결하였으나 그 계약에 기한 근저당권설정등기가 채권자가 아닌 제3자의 명의로 마쳐지고 그 후 다시 채권자가 위 근저당권설정등기에 대한 부기등기의 방법으로 위 근저당권을 이전받았다고 하더라도 위 근저당권설정등기는 실제관계에 부합하는 유효한 등기로 볼 수 없다. (×) [24 법무사]
p. 49	7번 아래 추가	부동산등기규칙이 마련한 정리절차에 따라 중복등기기록을 정리하게 되면 판결에 의한 중복등기기록의 정리와 마찬가지로 중복등기가 영구적으로 해소된다. (×) [24 법원사무관]
p. 70	3번 아래 추가	건물의 소유권보존등기 시에 그 소재 토지가 여러 등기소의 관할에 걸치는 경우나 이미 등기되어 있는 건물이 부속건물의 신축에 의하여 여러 등기소의 관할에 걸치는 경우에는 관할 등기소의 지정을 신청하여야 한다. (×) [24 법무사]
p. 85	11. 그 밖에 대법원에 규로 정하는 장부 아래 새로 box 신설	신청서, 촉탁서, 통지서, 허가서, 확인조서, 폐쇄등기부는 접수번호의 순서에 따라 신청서 기타 부속서류 편철장에 편철하여 보존하여야 한다. (×) [24 법원사무관]
p. 108	8번 아래 추가	교도소에 수감중인 등기의무자를 대리하여 소유권이전등기를 신청하는 경우 위임장에 등기의무자의 인감을 날인하고 인감증명을 첨부하는 대신 수감자가 위임장을 직접 작성하였다는 취지의 교도소장의 확인을 받아 제출할 수 있다. (×) [24 법무사]
p. 121	1번 위(1) 추가	지상권의 존속기간이 경과한 경우에는 토지소유자가 지상권 말소등기를 단독으로 신청할 수 있다. (×) [24 법원사무관]
	1번 위(2) 추가	채무를 전부 변제한 근저당권설정자는 근저당권 말소등기를 단독으로 신청할 수 있다. (×) [24 법원사무관]
	2번 아래 추가	신탁법 제3조 제5항에 따라 재신탁을 하는 경우에는 새로운 신탁의 수탁자와 원래 신탁의 수탁자가 공동으로 신탁등기를 신청한다. (×) [24 법원사무관]
p. 138	4번 아래 추가	甲이 乙을 상대로 제기한 소에서 소송서류 등이 공시송달의 방법으로 송달되어 확정되고 이와 같이 확정된 제1심 판결문을 기초로 甲이 소유권이전등기를 마쳤으나, 이후 제기된 추후보완항소에서 제1심 판결이 취소되고 甲의 청구가 기각되었다면 乙은 위 항소심 판결문을 첨부하여 甲 명의의 소유권이전등기의 말소등기를 신청할 수 있다. (×) [24 법원사무관]
	19번 아래 추가	공유물을 분할하는 판결에 의한 등기는 승소한 등기권리자가 단독으로 신청하여야 한다. (×) [24 법원사무관]
	22번 아래 추가	공유물분할판결에 따른 등기신청의 등기원인은 “공유물분할” 로, 그 연월일은 “판결선고일” 을 기재한다. (×) [24 법원사무관]
	24번 아래 추가	가사조정조서나 가사조정에 갈음하는 결정은 그 내용에 등기의무자의 등기신청에 관한 의사표시의 기재가 있는 경우에도 등기권리자가 단독으로 등기를 신청할 수 없다. (×) [24 법원사무관]
	26번 아래 추가	공익법인이 기본재산을 처분할 때에는 주무관청의 허가가 필요하나, 등기원인을 증명하는 서면이 소유권이전등기절차를 이행하라는 확정판결이라면 등기신청 시 주무관청이 발급한 허가서를 첨부할 필요가 없다. (×) [24 법원사무관]
p. 145	2번 아래 추가	甲이 소유하는 X 토지와 乙이 소유하는 Y 토지를 丙에게 매도하고 소유권이전등기를 신청하는 경우 X 토지와 Y 토지가 같은 등기소의 관할 내에 있다면 1개의 신청서로 일괄신청할 수 있다. (×) [24 법무사]
p. 163	3번 아래 추가	관공서가 등기의무자로서 등기를 촉탁하는 경우에는 등기필정보를 제공할 필요가 없지만, 관공서가 등기권리자로서 등기를 촉탁하는 경우에는 등기의무자의 등기필정보를 제공하여야 한다. (×) [24 법무사]
p. 176	21번 아래 추가	전자신청에 대한 각하결정은 전산정보처리조직을 이용하여 신청인 또는 대리인에게 전송하는 방법으로 고지한다. (×) [24 법원사무관]

p. 199	2번 아래(1) 추가	1 미국에 거주하는 재외국민이 협의분할에 의한 상속등기를 신청하는 경우 상속재산 협의분할서에 인감을 날인하고 인감증명을 첨부하여야 하고, 본인이 서명 또는 날인하였다는 뜻의 '재외공관 공증법' 에 따른 영사의 인증으로 인감증명의 제출을 갈음할 수 없다. (×) [24 법원사무원]
	2번 아래(2) 추가	1 재외국민 甲이 상속재산분할협의에 관한 권한을 乙에게 위임하여 상속등기를 신청하는 경우 甲이 위임장에 인감을 날인하고 인감증명을 제출하는 대신 대한민국 재외공관에서 공증을 받은 위임장을 제출하는 경우에는 甲이 재외국민임을 증명하는 정보로서 재외국민등록부등본을 등기소에 제공하여야 한다. (×) [24 법무사]
	2번 아래(3) 추가	1 미국에서 발행한 공문서를 첨부하여 등기를 신청하는 경우에는 그 공문서에 '재외공관 공증법' 제30조 제1항에 따라 미국에 주재하는 대한민국 공증담당영사로부터 문서의 확인을 받거나 '외국공문서에 대한 인증의 요구를 폐지하는 협약' 에서 정하는 바에 따른 아포스티유(Apostille)를 붙여야 한다. (×) [24 법원사무원]
	2번 아래(4) 추가	1 미국인 甲이 상속재산분할협의의 권한을 乙에게 수여하고 상속재산분할협의 위임장에 미국에 주재하는 한국 공관에서 본인이 작성하였다는 뜻의 인증을 받은 경우 이는 아포스티유 확인의 대상이 된다. (×) [24 법원사무원]
	2번 아래(5) 추가	1 미국인 甲이 상속재산분할협의의 권한을 乙에게 수여하고 상속재산분할협의 위임장에 한국에 주재하는 미국 공관에서 본인이 작성하였다는 뜻의 인증을 받은 경우 이는 아포스티유 확인의 대상이 된다. (×) [24 법원사무원]
	2번 아래(6) 추가	1 첨부정보가 외국어로 작성된 경우에는 공증인으로부터 번역문을 인증받아 제출하여야 한다. (×) [24 법원사무원]
p. 216	8번 아래 추가	1 甲 법인과 乙 법인이 합병하여 丙 법인이 신설된 경우 甲 명의의 근저당권설정등기의 말소등기를 신청함에 있어서 말소의 원인이 되는 설정계약의 해지가 합병등기 후에 발생하였으면 합병으로 인한 근저당권이전등기를 거칠 필요 없이 곧바로 말소등기를 신청할 수 있다. (×) [24 법원사무원]
p. 225	1번 아래 추가	1 지배인은 영업주에 갈음하여 그 영업에 관한 재판상 또는 재판 외의 모든 행위를 할 수 있는 자이므로, 금융기관의 지배인이 신청대행수수료를 받지 않고 등기관리자인 법인의 대리인 겸 등기의무자의 대리인으로서 계속 반복적으로 근저당권설정등기 신청업무를 수행하더라도 법무사가 아닌 자는 법무사의 업무에 속하는 사무를 업으로 하지 못한다고 규정하는 법무사법 제3조 제1항에 위반되지 않는다. (×) [24 법무사]
	6번 아래 추가	1 등기관리자와 등기의무자 쌍방으로부터 등기신청 절차의 위임을 받은 법무사는 그 절차가 끝나기 전에 등기의무자로부터 등기신청을 중지해 달라는 요청을 받았다면 등기의무자에 대한 관계에서 그 요청에 응해야 할 위임계약상의 의무가 있다. (×) [24 법무사]
	14번 아래 추가	1 친권자가 미성년자인 자 소유의 부동산을 채무자인 그 미성년자를 위하여 담보로 제공하거나 제3자에게 처분하는 경우에는 그 미성년자인 자에 관한 특별대리인의 선임이 필요하다. (×) [24 법무사]
p. 235	1번 위 추가	1 대위등기신청은 채권자가 채무자의 실제법상 등기청구권을 대위 행사하는 것이다. (×) [24 법원사무원]
p. 303	1번 위 추가	1 등기필정보를 분실하여 재발급받고자 하는 경우에는 등기명익인 본인이 직접 등기소에 출석하여야 한다. (×) [24 법무사]
p. 308	1번 아래 추가	1 공유물분할을 원인으로 소유권을 취득한 자가 등기의무자가 되어 그 부동산에 대하여 다시 소유권이전등기를 신청할 경우에는 위 공유물분할등기에 관한 등기필정보만 제공하면 되는 것이고, 공유물분할등기 이전에 공유자로서 등기할 당시 등기관으로부터 교부받은 등기필정보를 제공할 필요는 없다. (×) [24 법원사무원]
p. 316	6번 아래 추가	1 등기필정보가 멸실되어 등기의무자가 등기신청 위임장에 공증을 받아 제출하는 경우 등기의무자의 위임을 받은 대리인이 공증사무실에 출석하여 '등기신청 위임장이 등기의무자 본인이 작성한 것' 이라는 취지의 공증을 받아 제출하는 것도 무방하다. (×) [24 법원사무원]
p. 330	16번 아래 추가	1 등기신청서의 성명은 본인서명사실확인서의 서명이 한글로 기재되어 있으면 한글로, 한자로 기재되어 있으면 한자로, 영문으로 기재되어 있으면 영문으로 각각 기재하여야 한다. (×) [24 법무사]
p. 341	7번 아래 추가	1 등기를 신청할 때에 납부하여야 하는 등기신청수수료에 대하여는 신청방식별로 달리 규정하고 있는바, 집행법원이 등기를 전자촉탁하는 경우에는 등기신청수수료가 감액된다. (×) [24 법무사]
p. 347	3번 아래 추가	1 등록번호 부여신청서에는 재외국민등록법 제7조의 재외국민등록부등본 및 가족관계의 등록 등에 관한 법률 제15조 제2항 제1호의 가족관계증명서를 첨부하여야 한다. (×) [ 2 4 법무사]
p. 354	마. (나) ← 아래 새로 box 신설	1 甲과 乙이 공유하는 부동산에 대한 소유권이전등기의 신청위임을 받은 자격자 대리인은 공유자 중 1인인 甲 또는 乙에 대해서만 본인확인을 하고 자필서명한 정보를 첨부정보로 제공할 수 있다. (×) [24 법원사무원]
p. 357	1번 위 추가	1 甲이 乙에게 근저당권을 설정한 후 丙에게 소유권을 이전해준 상태에서 乙이 경매를 신청하여 임의경매개시결정등기가 된 경우 채권자인 乙은 丙 명의의 등기의 말소에 대하여 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당하지 않는다. (×) [24 법원사무원]

p. 369	1번 아래 추가	1 출입사무원이 등기신청서를 제출하는 경우에는 등기신청서 전면 우측 상단 여백에 일정한 양식의 표시인을 찍고 제출자란에 그 사무원의 성명을 기재하여야 하며, 이는 여러 건의 등기신청서를 동시에 제출할 때에도 마찬가지이다. (×) [24 법무사]
p. 410	4번 아래 추가	1 저당권설정자는 저당권의 양수인과 양도인 사이의 저당권이전의 부기등기에 대하여 이의신청을 할 수 있다. (×) [24 법원사무관]
p. 423	1번 아래 추가	1 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 등기의무자 표시에 변경사유가 있어도 변경 사실을 증명하는 정보를 제공하면 등기의무자의 표시변경등기를 생략할 수 있다. (×) [24 법원 사무관]
p. 442	5번 아래 추가	1 등기관이 등기를 마친 후 그 등기에 착오나 빠진 부분이 있음을 발견하였을 때에는 지체 없이 그 사실을 등기관리자와 등기의무자 또는 등기관리자와 등기의무자가 없는 경우에는 등기명의인에게 알려야 하고, 등기관리자, 등기의무자 또는 등기명의인이 각 2인 이상인 경우에는 그들 전원에게 통지하여야 한다. (×) [24 법원사무관]
p. 463	1번 위 추가	1 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙없이 말소등기가 이루어진 경우 그 제3자에게 말소등기에 관하여 실제법상의 승낙의무가 있는지 여부와 관계 없이 그 말소등기는 제3자에 대한 관계에 있어서는 무효이다. (×) [24 법원사무관]
p. 474	10번 아래 추가	1 말소등기에 있어 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙을 증명하는 정보가 제공되지 않았음에도 말소대상 등기와 제3자의 등기가 모두 말소되었다면 등기관은 직권으로 이미 말소된 등기의 말소회복등기를 할 수 있다. (×) [24 법원사무관]
p. 506	1번 위 추가	1 건축물대장상 합병이 이루어지고 합병등기를 하기 전에 합병된 건물의 소유자가 달라지거나 건물합병의 제한사유가 있는 경우에는 합병 후의 건물을 공유로 하고 합병제한사유에 해당하는 권리에 관한 등기의 목적을 합병 후의 공유지분으로 변경하는 등기를 할 수 있다. (×) [24 법무사]
p. 527	1번 위 추가	1 주된 건물의 사용에 제공되는 부속건물은 주된 건물의 건축물대장에 부속건물로 등재되어 있는지 여부와 관계없이 소유자의 선택에 따라 별도의 독립 건물로 보존등기를 신청할 수도 있다. (×) [24 법원사무관]
	12번 아래 추가	1 대장상 소유자미복구인 미등기토지에 대하여 국가를 상대로 한 소송에서 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기절차 이행의 판결을 얻은 경우에는 그 판결이유에서 원고의 소유임이 실시되어 있어도 원고는 위 판결에 의하여 국가를 대위하여 소유권보존등기를 한 다음 자기 명의로 이전등기를 하여야 하고, 직접 자기명의로 소유권보존등기를 신청할 수는 없다. (×) [24 법무사]
p. 564	1번 아래 추가	1 A토지는 甲, B토지는 乙의 소유인 양 토지 위에 甲과 乙이 공동으로 집합건물을 신축하여 각 구분건물을 각 1/2 지분으로 공유하기로 한 경우에는 대지권등기를 할 수 있다. (×) [24 법원사무관]
	3번 아래 추가	1 지상권이 대지권이고 토지 등기기록에 그러한 뜻의 등기를 한 때에는 지상권의 이전등기를 할 수 없고, 그 토지의 등기기록에 소유권이전청구권 보전의 가등기도 할 수 없다. (×) [24 법원사무관]
	4번 아래 추가	1 지역권이 설정되어 있는 토지를 대지권의 목적으로 하는 대지권등기는 할 수 있으나, 대지권이라는 뜻의 등기가 마쳐진 토지에 대해서는 지역권설정등기를 할 수 없다. (×) [24 법무사]
p. 565	8번 아래 추가	1 1동의 건물에 속하는 구분건물 중 일부만에 관하여 소유권보존등기를 신청하는 경우에는 구분건물의 소유자는 다른 구분건물의 소유자를 대위하여 1동의 건물에 속하는 구분건물 전부에 대하여 소유권보존등기를 신청할 수 있다. (×) [24 법무사]
p. 573	1번 아래 추가	1 구분건물을 신축하여 분양한 자가 대지권등기를 하지 아니한 상태에서 수분양자에게 구분건물에 대하여만 소유권이전등기를 마쳐준 다음, 부동산등기법 제60조 제1항 또는 제2항에 따라 현재의 구분건물의 소유명의인과 공동으로 대지사용권에 관한 이전등기를 신청하는 경우에는 등기필정보를 제공하여야 한다. (×) [24 법원사무관]
p. 587	1번 아래 추가	1 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 명하는 판결을 받아 소유권이전등기를 신청할 때에 원인일자로 판결선고일을 신청정보로 제공하여야 한다. (×) [ 2 4 법원사무관]
p. 654	5번 아래 추가	1 토지수용으로 인한 소유권이전등기신청 시 사업시행자와 토지소유자의 협의를 첨부정보로 제공한 경우에는 협의성립확인서를 제공하지 않은 경우라도 등기신청을 수리하여야 한다. (×) [24 법무사]
p. 670	1번 위 추가	1 A, B, C 3필지의 부동산 중 A, B는 甲·乙·丙 3인의 공유로 되어 있고 C는 甲·乙·丙·丁의 4인의 공유로 되어 있는 경우, 4인의 합의에 의하여 A는 甲의 단독소유로, B는 丁의 단독소유로, C는 乙의 단독소유로 하기로 하는 소유권이전등기신청을 할 수 있다. (×) [24 법무사]

p. 672	2. 합유(예규 추가 911) ← 위 새로 box 신설	1 부동산의 소유권을 포기한 경우 그 소유권을 포기한 자는 그에 따른 등기를 단독으로 신청할 수 있으며, 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 때에도 그 자의 승낙이 있음을 증명하는 정보를 제공할 필요는 없다. (×) [24 법무사]
p. 676	1번 위(1) 추가	1 공유지분에 대한 가압류등기는 가능하나, 합유물인 부동산에 대한 가압류등기는 할 수 없다. (×) [24 법원사무관]
	1번 위(2) 추가	1 甲, 乙 명의로 등기된 합유 부동산 중 甲 지분에 대하여 甲의 채권자 丙에 의한 강제집행신청은 乙의 동의가 있는 경우에는 허용될 수 있다. (×) [24 법원사무관]
p. 683	7번 아래 추가	1 환매권행사로 인한 소유권이전등기를 할 때 등기관은 환매권특약등기와 환매권특약의 등기 이후 환매권 행사 전에 경료된 제3자 명의의 소유권 이외의 권리에 관하여 “환매권 행사로 인한 실효” 를 원인으로 직권말소한다. (×) [24 법무사]
	9번 아래 추가	1 환매권자가 환매를 원인으로 한 소유권이전등기를 이행하라는 판결을 받은 경우 환매권자의 단독신청으로 그 판결에 의하여 환매특약의 등기 이후 환매권 행사 전에 마쳐진 제3자 명의의 소유권 외의 권리에 관한 등기를 말소할 수 있다. (×) [24 법원사무관]
p. 709	6번 아래 추가	1 토지거래허가구역 안의 토지에 관하여 지상권을 설정하는 경우에는 지료의 지급 유무를 불문하고 토지거래허가증을 첨부정보로 제공하여야 한다. (×) [24 법원사무관]
p. 714	4번 아래 추가	1 구분지상권등기신청 시 토지의 등기기록에 그 토지를 사용하는 권리에 관한 등기와 그 권리를 목적으로 하는 권리에 관한 등기가 있는 때에는 이들 전원의 승낙서가 첨부정보로 제공되어야 하며, 구분지상권등기 시 등기관은 이들의 권리를 직권말소한다. (×) [24 법무사]
p. 716	1번 위 추가	1 한국전력공사가 전기사업법이 아니라 전원개발사업자로서 전원개발사업의 시행을 위하여 전원개발촉진법을 근거로 하여 토지의 사용에 관한 재결을 받은 경우에는 같은 법에 “전원개발사업자가 사용재결을 받으면 단독으로 구분지상권설정등기를 신청할 수 있다.” 는 취지의 규정이 없는 이상 단독으로 구분지상권설정등기를 신청할 수 없다. (×) [24 법무사]
p. 730	1번 위 추가	1 공유지분에 대하여는 전세권설정등기를 하지 못하지만 집합건물의 전유부분과 대지권을 동일한 전세권의 목적으로 하는 등기신청의 경우에는 등기관은 수리하여야 한다. (×) [24 법원사무관]
	1번 아래 추가	1 전세금, 범위 및 존속기간은 반드시 신청정보로 제공하여야 하나 위약금이나 배상금전세권 양도나 담보제공 금지, 전전세나 임대 금지 등의 약정은 그러한 약정이 있는 경우에만 신청정보로 제공한다. (×) [24 법원사무관]
p. 746	2번 아래 추가	1 전세권의 법정갱신은 법률의 규정에 의한 물건변동이므로 전세권자는 전세권갱신에 관한 등기 없이도 전세권설정자나 그 건물을 취득한 제3자에 대하여 권리를 주장할 수 있으므로, 존속기간이 만료된 건물전세권을 목적으로 한 저당권설정등기신청을 하기 위하여 먼저 존속기간에 대한 변경등기를 할 필요는 없다. (×) [24 법원사무관]
p. 774	4번 아래 추가	1 공동근저당권의 채권최고액을 각 부동산별로 분할하여 각 별개의 근저당등기가 되도록 하는 근저당권변경등기는 등기상 이해관계인이 없거나 그 승낙을 증명하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부정보로 제공한 경우에는 원칙적으로 허용된다. (×) [24 법원사무관]
p. 783	1번 위(1) 추가	1 피담보채권이 확정되기 전에 계약양도 등을 원인으로 근저당권이전등기를 신청하는 경우 등기원인을 증명하는 정보인 근저당권이전계약서에 채무자의 표시와 날인이 반드시 있어야만 하는 것은 아니다. (×) [24 법무사]
	1번 위(2) 추가	1 근저당권의 피담보채권이 확정되기 전에 그 피담보채권이 양도 또는 대위변제된 경우에 이를 원인으로 하여 근저당권이전등기를 신청할 수 있다. (×) [24 법무사]
	2번 아래 추가	1 확정채권의 대위변제를 원인으로 하는 근저당권이전등기의 경우에는 근저당권이전계약서와 대위변제증서를 첨부정보로 제공하여야 한다. (×) [24 법무사]
	4번 아래 추가	1 피담보채권이 확정되기 전에 근저당권의 기초가 되는 기본계약상의 채권자지위의 양도를 원인으로 근저당권이전등기를 신청하는 경우 근저당권설정자가 물상보증인이면 그의 승낙을 증명하는 정보를 첨부정보로 제공하여야 한다. (×) [24 법무사]
p. 783	6번 아래 추가	1 甲 회사가 乙 회사로 흡수합병된 후 乙 회사가 乙 회사의 일부를 분할하여 丙 회사를 설립한 경우, 분할계획서에 분할로 인하여 丙 회사로 이전될 재산으로 기재된 甲 회사 명의의 소유권이전등기는 丙 회사가 단독으로 신청할 수 있다. (×) [24 법무사]

p. 791	7번 아래 추가	1 채무자를 변경하는 근저당권변경등기 시 후순위 근저당권자 등이 있는 경우에는 후순위 근저당권자의 동의를 필요하다. (×)	[24 법원사무관]
p. 793	등기기록례 ← 위 새로 box 신설	1 공유자의 지분을 목적으로 하는 근저당권등기를 소유권 전부에 대한 근저당권으로 하는 변경등기를 하는 경우, 근저당권설정등기 후에 마쳐진 가압류등기의 명의인은 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당하지 않는다. (×)	[24 법원사무관]
p. 808	1번 아래 추가	1 대지에 대하여 먼저 저당권이 설정되고 대지권등기 후 구분건물에 관하여 동일채권의 담보를 위한 저당권을 추가설정하려는 경우 대지권의 목적인 토지에 대하여 설정된 종전의 저당권등기에 저당권담보추가의 부기등기를 하여야 한다. (×)	[24 법원사무관]
p. 818	7번 아래(1) 추가	1 기계기구의 일부멸실 또는 분리에 의한 목록의 변경등기신청의 경우에는 저당권자의 동의를 입증하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 제공할 필요는 없다. (×)	[24 법원사무관]
	7번 아래(2) 추가	1 종전 목록에 새로운 기계기구를 추가하는 경우에는 신청인은 새로 추가된 목록에 관한 정보를 제공하여야 하며 이때 신청인의 인감증명을 첨부정보로 제공하여야 한다. (×)	[24 법원사무관]
	8번 아래 추가	1 보통 저당권의 설정 후 기계기구 등의 설치로 인하여 공장저당권으로 변경등기를 할 때에는 저당권자가 단독으로 신청할 수 있다. (×)	[24 법원사무관]
p. 845	1번 아래 추가	1 하나의 가등기에 관하여 여러 사람의 가등기권자가 있는 경우에 그 중 일부의 가등기권자는 공유물보존행위에 준하여 가등기 전부에 관한 본등기를 신청할 수 있다. (×)	[24 법원사무관]
	2번 아래 추가	1 2인의 공동가등기권자 중 한 사람이 가등기상 권리를 다른 가등기권자에게 양도한 경우 양수한 가등기권자 한 사람의 이름으로 본등기를 신청하기 위하여 먼저 가등기상 권리의 양도를 원인으로 한 지분이전의 부기등기를 할 필요는 없다. (×)	[24 법원사무관]
p. 851	1번 아래 추가	1 소유권이전등기청구권 보전가등기에 기하여 소유권이전의 본등기를 한 경우 가등기 전에 마쳐진 가압류에 의한 강제경매개시결정등기가 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 경우에는 해당 강제경매개시결정등기는 직권말소 대상이 된다. (×)	[24 법원사무관]
p. 893	5번 아래 추가	1 경매개시결정등기 후에 소유권이전등기를 받은 제3취득자가 매수인이 된 경우에는 경매개시결정등기의 말소촉탁 및 매수인이 인수하지 않는 부담기입의 말소촉탁 외에 소유권이전등기촉탁은 하지 않는다. (×)	[24 법원사무관]
p. 922	1번 아래 추가	1 신탁원부상 신탁조항에 수익자변경권이 위탁자 및 수탁자에게 유보되어 있다는 취지가 기재되어 있더라도 수탁자가 수익자의 변경으로 신탁원부 기록의 변경등기를 신청하는 경우 수익자변경을 증명하는 정보 이외에 종전 수익자의 승낙이 있음을 증명하는 정보를 제공하여야 한다. (×)	[24 법무사]
p. 934	1번 아래 추가	1 배우자 명의로 명의신탁한 부동산에 대하여 명의신탁계약의 해지약정에 대한 예약을 하고 장차 명의신탁해지약정의 효력이 발생한 경우 생기는 소유권이전청구권을 보전하기 위한 가등기는 할 수 없다. (×)	[24 법무사]
p. 959	1번 위 추가	1 시행자로부터 이전고시를 통지받은 등기관은 대지 및 건축물에 관한 등기가 있을 때까지는 표시에 관한 등기를 제외하고는 권리에 관한 등기를 하여서는 아니되며, 이에 위반한 등기는 부동산등기법 제58조를 적용하여 직권으로 말소한다. (×)	[24 법무사]
	4번 아래 추가	1 담보권등에 관한 권리의 등기를 신청하는 경우에는 신청서에 '등기원인' 으로 정비사업으로 인한 이전고시가 있었다는 취지를 기재하고, '그 연월일' 은 이전고시가 있는 다음 날짜를 기재한다. 이 때 접수번호는 소유권보존등기와 동시에 신청하므로 동일한 접수번호를 부여한다. (×)	[24 법무사]
	6번 아래 추가	1 정비사업시행자(이하 "시행자" 라 한다)는 그 사업시행을 위하여 신청권자를 대위하여 부동산의 표시변경(경정)등기와 등기명의인의 표시변경(경정)등기를 신청할 수 있으며, 등기원인 또는 등기의 목적이 동일한 경우에만 일괄 신청할 수 있다. (×)	[24 법무사]
	7번 아래 추가	1 등기관은 신청정보의 내용으로 제공된 사항이 첨부정보로 제공된 관리처분계획 및 그 인가를 증명하는 서면, 이전고시를 증명하는 서면의 내용과 일치하는지 여부와 함께 종전 토지 및 건물의 등기기록상 등기사항과 일치하는지 여부를 심사한다. (×)	[24 법무사]
p. 969	11번 아래 추가	1 관리인이 회생계획에 따라 채무자 명의의 부동산 등을 처분하고 그에 따른 등기를 신청하는 경우에는 법원의 허가서 또는 법원의 허가를 요하지 아니한다는 뜻의 증명서를 그 신청서에 첨부하여야 한다. (×)	[24 법무사]