

- 목차 : 2020년 1~3월 부동산등기선례 ~ p. 1  
 2019년 10~12월 부동산등기선례 ~ p. 8  
 2019년 7~9월 부동산등기선례 ~ p. 19  
 2019년 4~6월 부동산등기선례 ~ p. 29

■ 2020년 1~3월 부동산등기선례

번호	제 목
1	상속재산분할협의서가 여러 장인 경우의 공증방법
2	법무사합동사무소를 구성하는 법무사 전원이 등기신청을 위임받은 경우 등기신청방법
3	미등기건물에 대한 처분제한의 등기를 촉탁할 때 제공하여야 하는 건물의 표시를 증명하는 정보
4	「도시 및 주거환경정비법」 제86조제2항의 이전고시에 따른 등기신청이 있는 경우 등기관의 심사방법
5	거주불명자인 등기관리자의 주민등록표에 등록된 행정상 관리주소를 주소로 제공할 수 있는지 여부(적극)
6	법무사법인의 업무담당 법무사로 지정받지 아니한 다른 법무사가 등기필정보를 수령할 수 있는지 여부(한정 적극)
7	한국전력공사가 토지에 대한 사용재결을 받은 경우 구분지상권설정등기의 단독신청 가부
8	두 동의 건물 사이에 증축된 ‘연결통로’의 등기능력 유무

9	‘버섯재배사’의 등기능력 유무
10	「한국주택금융공사법」 제43조의7제2항의 금지사항 부기등기가 마쳐진 주택이 매각된 경우 그 부기등기의 말소절차
11	개방형 측사에 대한 소유권보존등기를 신청할 때 제공하여야 하는 첨부정보

● 부동산등기선례 (2020. 1. 1. ~ 2020. 3. 31.)

[1] 상속재산분할협의서가 여러 장인 경우의 공증방법 (2020. 01. 09. 부동산등기과-80 질의회답)

1. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 소유권이전등기를 신청할 때에 공동상속인 전원이 인감을 날인한 상속재산분할협의서와 인감증명서를 제공하는 대신 공증인의 공증을 받은 상속재산분할협의서를 첨부정보로서 제공할 수 있다.

2. 상속재산분할협의서에 공증을 받을 때에는 상속인이 날인(또는 서명)을 하고 본인의 의사에 따라 작성되었음을 확인하는 뜻의 공증을 해당 서면 그 자체에 받아야 하며, 상속재산분할협의서가 여러 장인 경우에는 상속인 전원이 간인(또는 연결되는 서명)을 하고, 공증인 또한 각 장에 걸쳐 직인으로 간인을 하여야 한다(공증인법 제38조제5항).

3. 공동상속인 중 일부가 외국인인 경우로서 그 외국인이 본국에서 상속재산분할협의서에 공증을 받을 때에도 위와 다르지 아니한바, 상속재산분할협의서에 그 상속인이 날인(또는 서명)을 하고 본인의 의사에 따라 작성되었음을 확인하는 뜻의 공증을 해당 서면 그 자체에 받아야 하며, 상속재산분할협의서가 여러 장인 경우에는 그 상속인이 간인(또는 연결되는 서명)을 하고, 공증인 또한 여러 장의 서면을 하나의 문서로서 공증하였음을 나타내는 표시(각 장에 걸쳐 간인하는 방식, 각 장을 끈으로 묶어 압인하는 방식, 각 장을 끈으로 묶고 스티커를 붙인 다음 직인을 찍는 방식 등)를 하여야 한다.

4. 다만, 구체적인 사건에서 외국 공증인의 공증을 받은 상속재산분할협의서가 여러 장인 경우에 그 서면 전체가 하나의 문서로서 공증이 이루어진 것으로 볼 수 있는지 여부는 담당 등기관이 판단할 사항이다.

(2020. 01. 09. 부동산등기과-80 질의회답)

[2] 법무사합동사무소를 구성하는 법무사 전원이 등기신청을 위임받은 경우 등기신청방법 (2020. 01. 10. 부동산등기과-89 질의회답)

1. 합동사무소를 구성하는 법무사 전원이 등기신청을 위임받은 경우로서 등기신청위임장에 대리인으로 그 법무사 전원이 기재되어 있고 특별히 해당 등기신청을 대리인 전원이 함께 하여야 한다는 내용의 기재가 없다면 그 중 어느 한 법무사만이 등기소에 출석하여 등기신청서를 제출할 수 있는바, 이 경우 등기신청서에는 등기소에 출석한 법무사의 기명날인만이 있어야 한다.

2. 한편 위의 경우 등기신청서를 제출한 법무사뿐만 아니라 위임장에 기재된 다른 법무사도 해당 등기신청에 대한 보정 및 취하를 할 수 있다. 다만, 취하의 경우에는 등기신청위임장에 취하에 관한 행위도 위임한다는 내용의 기재가 있어야 한다.

(2020. 01. 10. 부동산등기과-89 질의회답)

[3] 미등기건물에 대한 처분제한의 등기를 촉탁할 때 제공하여야 하는 건물의 표시를 증명하는 정보 (2020. 01. 10. 부동산등기과-106 질의회답)

1. 미등기건물에 대하여 집행법원이 처분제한의 등기를 촉탁할 때에는 법원에서 인정한 건물의 소재와 지번·구조·면적을 증명하는 정보를 첨부정보로서 제공하여야 하는바, 건축물대장정보나 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다)이 발급한 확인서와 「민사집행법」 제81조제4항에 따라 작성된 집행관의 조사서면은 이에 해당하지만, 「건축사법」에 따라 업무를 수행하는 건축사, 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 업무를 수행하는 측량기술자 또는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 업무를 수행하는 감정평가사가 작성한 서면은 이에 해당되지 아니한다.

2. 한편 위의 경우 건축물대장이 생성되어 있지 아니한 건물도 허용되지만 모든 미등기 건물이 허용되는 것은 아니며, 적법하게 건축허가나 건축신고를 마쳤으나 사용승인이 나지 않은 건물로 한정되는바(민사집행법 제81조 제1항제2호 단서), 촉탁대상 건물이 이러한 건물에 해당되는지 여부 및 채무자의 소유에 속하는지 여부는 그 집행법원에서 판단할 사항이다. 이에 따라 집행법원이 이러한 건물에 대한 처분제한의 등기를 촉탁할 때에 건축허가나 건축신고를 증명하는 정보 및 채무자의 소유임을 증명하는 정보는 첨부정보로서 제공할 필요가 없다. 다만, 채무자의 주소 및 주민등록번호(부동산등기용등록번호)를 증명하는 정보는 제공하여야 한다.

(2020. 01. 10. 부동산등기과-106 질의회답)

[4] 「도시 및 주거환경정비법」 제86조제2항의 이전고시에 따른 등기 신청이 있는 경우 등기관의 심사방법 (2020. 01. 10. 부동산등기과-108 질의회답)

1. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업시행자는 같은 법 제86조제2항에 따른 이전고시가 있는 후 종전 토지에 관한 말소등기, 새로 조성된 대지 및 축조된 건축물에 관한 소유권보존등기, 새로 조성된 대지 및 축조된 건축물에 존속하게 되는 담보권 등에 관한 권리의 등기를 신청하여야 하는 바, 이 때 첨부정보로서 관리처분계획 및 그 인가를 증명하는 서면과 이전고시를 증명하는 서면을 제공하여야 한다(도시 및 주거환경정비 등기규칙 제5조제3항).

2. 위의 신청에 따라 등기관이 새로 조성된 대지와 축조된 건축물에 대하여 소유권보존등기 및 담보권 등에 관한 권리의 등기를 실행할 때에 신청정보의 내용으로 제공된 사항이 첨부정보로 제공된 관리처분계획 및 그 인가를 증명하는 서면, 이전고시를 증명하는 서면의 내용과 일치하는지 여부를 심사하는 것으로 충분하고, 종전 토지 및 건물의 등기기록상 등기사항과 일치하는지 여부는 심사하지 아니한다.

(2020. 01. 10. 부동산등기과-108 질의회답)

[5] 거주불명자인 등기관리자의 주민등록표에 등록된 행정상 관리주소

를 주소로 제공할 수 있는지 여부 (2020. 01. 23. 부동산등기과-221 질의회답)

매매를 원인으로 소유권이전등기를 신청할 때 등기권리자가 거주불명자로서 그의 주민등록표에 「주민등록법」 제20조제6항에 따라 행정상 관리주소가 현재 주소로 등록되어 있는 경우, 그 행정상 관리주소를 등기권리자의 주소로 제공하고, 위 주민등록표의 등본을 주소를 증명하는 정보로서 제공할 수 있다.

(2020. 01. 23. 부동산등기과-221 질의회답)

[6] 법무사법인의 업무담당 법무사로 지정받지 아니한 다른 법무사가 등기필정보를 수령할 수 있는지 여부 (2020. 01. 31. 부동산등기과-294 질의회답)

1. 법무사법인이 등기신청을 대리할 때에는 그 업무를 담당할 법무사를 지정하여야 하며, 이렇게 지정받은 법무사만이 그 업무에 관하여 법인을 대표하게 되므로(법무사법 제41조), 그 법인 소속 법무사라 하더라도 지정받은 법무사가 아닌 다른 법무사는 해당 등기신청에 관한 행위(신청서 제출, 신청의 보정 및 등기필정보의 수령 등)를 할 수 없다. 다만, 해당 등기신청 업무에 관하여 지정받은 법무사가 등기신청서를 제출한 후에 등기신청서를 제출하지 아니한 그 법인 소속 다른 법무사가 등기필정보의 수령 업무만에 관하여 별도로 지정을 받았다면 그 법무사는 이를 소명하는 자료(지정서)를 제시하고 등기필정보를 수령할 수 있다.

2. 한편 법무사법인이 대리인인 경우에 등기신청서에 기재된 담당 법무사가 누구인지 관계없이 「부동산등기규칙」 제58조제1항에 따라 그 법무사법인 소속으로 허가 받은 사무원은 누구나 등기신청서의 제출·등기신청의 보정 및 등기필정보의 수령을 할 수 있다.

(2020. 01. 31. 부동산등기과-294 질의회답)

[7] 한국전력공사가 토지에 대한 사용재결을 받은 경우 구분지상권설정 등기의 단독신청 가부 (2020. 02. 06. 부동산등기과-354 질의회답)

1. 한국전력공사가 전기사업자로서 전기사업의 시행을 위하여 「전기사

업법」을 근거로 하여 구분지상권의 설정을 내용으로 하는 사용재결을 받은 경우에는 같은 법 제89조의2제2항에 따라 단독으로 구분지상권설정등기를 신청할 수 있다.

2. 반면 한국전력공사가 전원(電源)개발사업자로서 전원개발사업의 시행을 위하여 「전원개발촉진법」을 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.

(2020. 02. 06. 부동산등기과-354 질의회답)

[8] 두 동의 건물 사이에 증축된 ‘연결통로’의 등기능력 유무 (2020. 02. 06. 부동산등기과-357 질의회답)

두 동의 건물 사이에 연결통로로 사용하기 위하여 증축된 부분이 단지 두 동 건물 간의 이동원활이라는 기존 건물의 사용편의에 제공된 것일 뿐 분리하여서는 독립된 건물로서의 가치와 기능이 없는 것으로서 부합으로 인하여 기존 건물의 구성부분이 되었다면 증축된 연결통로를 독립된 건물로서 소유권보존등기를 신청할 수 없을 것인바, 구체적인 사건에서 건축물대장에 등록된 건축물인 연결통로가 건물로서 등기능력이 있는지 여부는 담당 등기관이 판단할 사항이다.

(2020. 02. 06. 부동산등기과-357 질의회답)

[9] ‘버섯재배사’의 등기능력 유무 (2020. 03. 11. 부동산등기과-692 질의회답)

1. 건물로서 소유권보존등기의 대상이 되기 위해서는 그 건축물이 토지에 견고하게 정착되어 있고(정착성), 지붕 및 주벽 또는 그에 유사한 설비를 갖추고 있으며(외기분단성), 일정한 용도로 계속 사용할 수 있어야 한다(용도성).

2. 건축물대장에 “경량철골구조 패널지붕 1층 동·식물관련시설(버섯재배사)”로 기재되어 있는 건축물이 콘크리트 기초 위에 설치되어 토지에 견고하

게 정착되어 있고, 둘레에 패널로 벽을 설치하여 외부와 차단되어 있다면 이를 독립한 건물로 볼 수 있으므로 이 건축물에 대하여 소유권보존등기를 신청할 수 있을 것이나, 그 동·식물관련시설(버섯재배사)이 콘크리트 기초 위에 설치되어 토지에 견고하게 정착되어 있더라도 둘레에 벽이 없어 외부와 차단되어 있지 않다면 이를 독립한 건물로 볼 수 없으므로 이 건축물에 대하여는 소유권보존등기를 신청할 수 없을 것인바, 구체적인 사건에서 해당 건축물이 소유권보존등기를 신청할 수 있는 건물에 해당하는지 여부는 담당 등기관이 판단할 사항이다.

3. 한편 「축사의 부동산등기에 관한 특례법」은 둘레에 벽이 없는 건축물로서 “소”를 사육할 용도로 계속 사용할 수 있는 건축물에 대하여만 적용되는 것이므로(같은 법 제3조제2호), 이 외의 둘레에 벽이 없는 건축물은 이 특례법에 따라 소유권보존등기를 신청할 수 없다.

(2020. 03. 11. 부동산등기과-692 질의회답)

[10] 「한국주택금융공사법」 제43조의7제2항의 금지사항 부기등기가 마쳐진 주택이 매각된 경우 그 부기등기의 말소절차 (2020. 03. 11. 부동산등기과-693 질의회답)

1. 「한국주택금융공사법」 제43조의7제2항에 따른 금지사항의 부기등기가 마쳐진 주택이 저당권의 실행으로 매각된 경우, 집행법원은 이 주택에 대하여 매각을 원인으로 소유권이전등기를 촉탁하면서 매수인이 인수하지 아니한 부동산의 부담에 관한 기입을 말소하는 등기도 함께 촉탁하여야 하므로(민사집행법 제144조제1항), 이러한 부기등기가 매수인이 인수하지 아니한 부동산의 부담에 관한 기입에 해당한다면 집행법원은 그 등기의 말소등기도 함께 촉탁하여야 한다.

2. 다만, 구체적인 사건에서 위 부기등기가 매수인이 인수하지 아니한 부동산의 부담에 관한 기입에 해당하는지 여부는 그 집행법원에서 판단할 사항이다.

(2020. 03. 11. 부동산등기과-693 질의회답)

[11] 개방형 축사에 대한 소유권보존등기를 신청할 때 제공하여야 하는

「축사의 부동산등기에 관한 특례법」은 둘레에 벽이 없는 건축물로서 소를 사육할 용도로 계속 사용할 수 있는 건축물에 대하여만 적용되는 것이므로(같은 법 제3조제2호), 이 특례법에 따라 소유권보존등기를 신청할 때에 첨부정보로 제공한 건축물대장정보만으로는 소를 사육할 용도로 계속 사용할 수 있는 건축물임을 확인할 수 없다면 이를 확인할 수 있는 건축허가신청서나 건축신고서 사본 또는 건축물대장소관청이 작성한 서면을 추가로 제공하여야 한다(축사의 부동산등기에 관한 특례규칙 제3조제2항).

(2020. 03. 11. 부동산등기과-694 질의회답)

■ 2019년 10~12월 부동산등기선례

번호	제 목
1	사업인정 고시 전 등기기록상 소유명의인이 사망한 경우 등기 원인을 증명하는 정보로서의 재결서등본
2	회사의 합병 및 분할이 수차 이루어진 경우 중간생략에 의한 근저당권이전등기의 가부
3	소유권이전청구권가등기 및 그 본등기의 말소회복등기 절차 (선례변경)
4	위탁자의 사망을 신탁종료사유로, 수탁자를 잔여재산에 대한 귀속권리자로 하는 신탁등기신청 가부(적극)
5	수탁자인 재개발조합이 재개발구역 내의 부동산을 취득하고 소유권이전등기만을 먼저 마친 다음 나중에 신탁등기를 신청하는 경우

6	합유명의인 변경등기를 신청할 때에 합유명의인의 동일성을 증명하는 정보로서 동일인 보증서를 제공하는 경우 보증인의 자격
7	한 필지의 대지에 있는 두 동의 건축물에 대하여 각각 별도로 건축물대장이 작성되었는데 1개의 건물로 소유권보존등기가 마쳐진 경우
8	상속등기를 신청할 때에 첨부정보로서 제공한 상속재산분할협의서의 반환 여부
9	가등기에 변경의 부기등기가 마쳐져 있는 경우 그 가등기의 말소등기신청 방법
10	신탁등기를 신청할 때에 첨부정보로서 제공하는 신탁원부 작성을 위한 정보
11	지역주택조합 가입계약서에 「부동산등기 특별조치법」 제3조에 따른 검인을 받아야 하는지 여부(소극)
12	수용으로 인한 소유권이전등기를 할 때에 환매특약등기를 직권으로 말소하여야 하는지 여부(적극)
13	사회복지법인의 기본재산에 대한 담보제공(근저당권설정)허가서에 채권최고액이 기재되어 있지 않은 경우 근저당권설정등기신청 가부
14	근저당권자가 여러 명인 근저당권설정등기와 함께 그 근저당권자 중 1인의 지분 만에 대한 신탁등기의 신청에 따른 등기 기록 방법

15	농지전용허가 또는 농지전용협약이 완료된 농지에 대한 소유권이전등기신청과 농지취득자격증명
----	--

[1] 사업인정 고시 전 등기기록상 소유명의인이 사망한 경우 등기원인을 증명하는 정보로서의 재결서등본 (2019. 10. 07. 부동산등기과-2517 질의회답)

1. 토지의 등기기록상 소유명의인이 사망하였다면 상속인 명의로의 등기여부와 관계없이 피상속인이 사망한 때에 상속인이 그 토지에 대한 소유권을 취득하는 것이므로(민법 제1005조), 사업인정 고시 전에 소유명의인이 사망한 경우라면 사업시행자는 토지조서의 토지소유자란에 상속인을 기재하고 수용을 위한 협의단계에서 그 상속인과 협의해야 하며, 협의가 성립되지 아니하거나 협의를 할 수 없을 때에는 그 상속인을 그 토지의 소유자로 기재하여 재결을 신청하여야 한다.

2. 그러므로 사업인정 고시 후 재결절차 진행 중에 등기기록상 소유명의인이 사망한 경우와는 달리, 사업인정 고시 전 이미 등기기록상 소유명의인이 사망하였다면 사업시행자가 수용을 원인으로 소유권이전등기를 신청할 때에 등기원인을 증명하는 정보로서 제공하는 재결서등본에는 원칙적으로 그 상속인이 피수용자로 기재되어 있어야 한다. 다만 상속인의 존부가 분명하지 아니한 경우에는 이를 소명하는 자료를 첨부정보로서 제공하였다면 사망자가 피수용자로 기재된 재결서등본을 제공할 수 있으며, 이 경우 그 피수용자가 사망한 사실은 표시[예:홍길동(亡)]되어 있어야 한다.

(2019. 10. 07. 부동산등기과-2517 질의회답)

[2] 회사의 합병 및 분할이 수차 이루어진 경우 중간생략에 의한 근저당권이전등기의 가부(2019. 10. 22. 부동산등기과 - 2646 질의회답)

1. 을 회사가 갑 회사를 흡수합병하고 다시 병 회사가 을 회사를 흡수합병한 다음 병 회사가 그 일부를 분할하여 정 회사를 설립하고 이어 정 회사가 다시 그 일부를 분할하여 무 회사를 설립한 경우, 갑 회사 명의의 근저당

권이 순차로 작성된 분할계획서에 정 회사를 거쳐 다시 무 회사에 이전될 재산으로 기재되어 있다면, 무 회사는 갑 회사 명의의 근저당권에 대하여 자신 명의로의 이전등기를 곧바로 신청할 수 있다

2. 이 경우 근저당권이전등기 신청을 1건만 하는 것이므로 등록면허세도 1건에 해당하는 금액만 납부하면 된다.

(2019. 10. 22. 부동산등기과-2646 질의회답)

[3] 소유권이전청구권가등기 및 그 본등기가 말소된 경우 이에 대한 회복등기 절차(선례변경) (2019. 11. 08. 부동산등기과-2786 질의회답)

1. 소유권이전청구권가등기에 대하여 처분금지가처분등기를 마친 가처분채권자가 승소판결에 의하여 이 가등기의 말소등기를 신청하면서 가처분등기 이후에 된 등기로서 가처분채권자의 권리를 침해하는 등기에 대하여도 함께 단독으로 말소등기를 신청하여 모두 말소되었는데, 후에 말소되었던 소유권이전청구권가등기의 회복등기가 이루어진 경우, 가처분에 의한 실효를 원인으로 가처분채권자의 단독신청으로 말소되었던 등기의 회복등기절차에 관하여는 특별한 규정이 없어 일반원칙에 따를 수밖에 없으므로, 말소되었던 등기가 공동신청에 따라 이루어진 등기라면 그 회복등기는 등기의무자와 등기권리자가 공동으로 신청하여야 하며(일방 당사자가 판결을 받아 단독신청 가능), 가처분등기와 같이 그 말소되었던 등기가 법원의 촉탁에 따라 이루어진 등기라면 그 회복등기도 법원의 촉탁에 의하여야 한다.

2. 소유권이전청구권가등기 및 이에 대한 처분금지가처분등기가 순차 마쳐진 상태에서 가처분채권자의 승낙이 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 제공하여 그 가등기의 말소등기를 신청한 경우, 등기관은 그 가등기를 말소하면서 가처분등기는 직권으로 말소하게 되는바, 후에 이 가등기에 대한 회복등기가 이루어진 경우에는 등기관이 직권으로 말소한 가처분등기는 다시 직권으로 회복하여야 한다.

3. 소유권이전청구권가등기 및 갑(甲) 명의의 가압류등기가 순차 마쳐진 상태에서 소유권이전본등기에 의하여 가압류등기가 직권 말소되었고, 후에 소유권이전본등기의 말소등기에 따라 그 가압류등기가 직권으로 회복된 상태에서 다시 소유권이전본등기의 회복등기를 신청할 때에 이 가압류등기는

소유권이전본등기가 되면 직권말소의 대상이 될 뿐이므로 가압류권자 갑(甲)의 승낙이 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 제공할 필요가 없으며, 이 신청에 따라 등기관이 소유권이전본등기의 회복등기를 실행하면서 위 가압류등기는 직권으로 말소하게 된다.

4. 가등기에 의한 소유권이전의 본등기가 말소된 다음 을(乙) 명의의 가압류등기가 마쳐진 상태에서 이 본등기의 회복등기를 신청할 때에 가압류권자 을(乙)은 이 회복등기에 대하여 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당하므로, 을(乙)의 승낙이 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 제공하여야 하며, 이에 따라 등기관이 소유권이전본등기의 회복등기를 할 때에는 위 가압류등기를 직권으로 말소하여야 한다.

5. 소유권이전청구권가등기, 가등기의 이전등기 및 본등기가 전부 말소된 다음 소유권이전청구권가등기만 회복등기가 된 상태에서 가등기의 이전등기 및 본등기의 신청이 있는 경우, 형식적 심사권밖에 없는 등기관으로서 이 신청에 대하여 특별한 각하 사유가 없다면 그 등기신청을 수리할 수 밖에 없다.

(2019. 11. 08. 부동산등기과-2786 질의회답)

주) 이 선례 4.에 의하여 등기선례 7-387은 그 내용이 변경됨

※주해※ : 위에서 언급한 등기선례 7-387의 내용은 다음과 같다. 갑 소유 부동산에 관하여 을 명의로 소유권이전등기가 경로되었으나, 을 명의의 소유권이전등기가 부적법하게 말소되고 병 명의의 근저당권등기가 경로된 후, 을이 갑을 상대로 소유권말소회복등기의 소를 제기하여 위 말소된 소유권이전등기의 회복등기절차의 이행을 명하는 확정판결을 받은 경우, 을은 위 확정판결을 첨부하여 을 명의의 소유권이전등기의 말소회복등기를 단독으로 신청할 수 있으며, 이 경우 을이 병을 상대로 위 회복등기에 승낙의 의사표시를 하라는 확정판결을 받은 경우라도 병 명의의 근저당권등기는 직권으로 말소되지 아니한다(2003. 7. 19. 등기선례 제7-387호)

소유권이 불법말소된 상태에서 경로된 근저당권설정등기는 그 소유권을 회복함에 있어서 이해관계인이 아니라는 것이 위 등기선례 7-387의 입장이었으나, 위 등기선례 2019. 11. 08. 부동산등기과-2786 질의회답

에 의하여 변경된 것으로 해석하여야 할 것이다.

위 등기선례 2019. 11. 08. 부동산등기과 - 2786 질의회답의 내용을 등기선례 제7-387에 반영하면 다음과 같이 읽힌다. 갑 소유 부동산에 관하여 을 명의로 소유권이전등기가 경로되었으나, 을 명의의 소유권이전등기가 부적법하게 말소되고 병 명의의 근저당권등기가 경로된 후, 을이 갑을 상대로 소유권말소회복등기의 소를 제기하여 위 말소된 소유권이전등기의 회복등기절차의 이행을 명하는 확정판결을 받은 경우, 을은 위 확정판결을 첨부하여 을 명의의 소유권이전등기의 말소회복등기를 단독으로 신청할 수 있으나, 다만 을이 회복등기에 대한 병의 승낙서 또는 병을 상대로 받은 회복등기에 대한 승낙의 의사표시를 하라는 확정판결을 첨부하여야 하고, 이 경우 병 명의의 근저당권등기는 직권으로 말소된다.

[4] 위탁자의 사망을 신탁종료사유로, 수탁자를 잔여재산에 대한 귀속권리자로 하는 신탁등기신청 가부(적극)(2019. 11. 13. 부동산등기과 - 2813 질의회답)

신탁의 종료사유는 신탁행위로 자유롭게 정할 수 있으며(신탁법 제98조제6호), 신탁이 종료된 경우 신탁재산의 잔여재산이 귀속될 자 또한 신탁행위로 자유롭게 정할 수 있는 것이므로(신탁법 제101조제1항 단서), ‘위탁자의 사망’을 신탁의 종료사유로 하고, 신탁이 종료된 경우 신탁재산의 잔여재산이 귀속될 자를 ‘수탁자’로 하는 내용의 신탁등기도 신청할 수 있다.

(2019. 11. 13. 부동산등기과 - 2813 질의회답)

[5] 수탁자인 재개발조합이 재개발구역 내의 부동산을 취득하고 소유권이전등기만을 먼저 마친 다음 나중에 신탁등기를 신청하는 경우(2019. 11. 14. 부동산등기과 - 2839 질의회답)

주택재개발조합이 조합원들이 신탁한 금전으로 재개발구역 내의 부동산을 취득하고 이를 원인으로 소유권이전등기를 마친 상태에서 나중에 수탁자로서 신탁등기만을 별도로 신청할 때에 신청정보 중 등기목적은 “신탁재산 처분에 의한 신탁”으로 하여 이를 제공하여야 하며, 다만 등기원인과 그 연월일은 제공할 필요가 없다. 이 경우 신탁원부 작성을 위한 정보뿐만 아니라

등기원인을 증명하는 정보로서 신탁행위가 있었음을 증명하는 정보(신탁계약서 등)도 첨부정보로서 함께 제공하여야 하는바, 신탁행위가 있었음을 증명하는 정보로서 제공하는 신탁계약서 등은 반드시 공정증서이어야 하는 것은 아니다.

(2019. 11. 14. 부동산등기과-2839 질의회답)

[6] 합유명의인 변경등기를 신청할 때에 합유명의인의 동일성을 증명하는 정보로서 동일인 보증서를 제공하는 경우 보증인의 자격(2019. 11. 20. 부동산등기과-2872 질의회답)

합유자 중 일부가 사망하여 이를 원인으로 합유명의인 변경등기를 신청할 때에 합유명의인(잔존 합유자, 사망한 합유자 포함)의 동일성을 증명하는 정보로서 주소를 증명하는 정보를 제공할 수 없다면 동일인 보증서와 함께 동일인임을 보증하는 자의 인감증명서 및 보증인의 자격을 인정할 만한 서면(공무원 재직증명, 법무사 인가증 사본 등)을 제출할 수 있는 바, 여기에서 보증인은 반드시 공무원이나 법무사 등으로 한정되는 것은 아니며, 그 밖에 동일인임을 보증함에 있어 신뢰할 만한 자격이 있다고 인정되는 자 또한 보증인이 될 수 있다. 다만, 구체적인 사건에서 그러한 자격이 있는 보증인인지 여부는 해당 등기신청사건을 심사하는 담당등기관이 판단할 사항이다.

(2019. 11. 20. 부동산등기과-2872 질의회답)

[7] 한 필지의 대지에 있는 두 동의 건축물에 대하여 각각 별도로 건축물대장이 작성되었는데 1개의 건물로 소유권보존등기가 마쳐진 경우(2019. 12. 09. 부동산등기과-3011 질의회답)

1. 건물의 소유권보존등기를 신청할 때에 제공하는 건축물대장은 1동의 건물을 단위로 하여 각 건축물마다 작성된 것이어야 하는바, 다만 물리적으로 두 동의 건물이라 하더라도 다른 한 동의 건물이 주된 건물의 사용에 제공되는 부속건물로서 주된 건물의 건축물대장에 함께 등재된 경우라면 이를 1개의 건물로 하여 소유권보존등기를 신청할 수 있다. 따라서 하나의 대지에 두 동의 건축물이 있고, 이 건축물에 대하여 건축물대장이 각각 별도로 작성되었다면 이 건물에 대한 소유권보존등기 또한 건물마다 각각 별개로 하여야 한다. 그런데 착오로 이를 1개의 건물로 하여 하나의 등기기록에 소유권

보존등기가 마쳐졌다면 신청착오를 원인으로 이를 소명하는 자료로서 각각 별개로 작성되어 있는 건축물대장정보를 제공하여 경정등기의 의미로서 건물분할등기를 신청할 수 있다.

2. 한편 부동산의 특정 일부에 대한 소유권이전등기는 허용되지 아니하므로, 두 동의 건물이 1개의 건물로서 하나의 등기기록에 소유권보존등기가 마쳐져 있는 상태에서는 두 동의 건물 중 어느 한 동의 건물만에 대한 소유권이전등기를 신청할 수 없으며, 이러한 등기를 신청하기 위해서는 먼저 건물분할등기를 신청하여야 한다.

(2019. 12. 09. 부동산등기과-3011 질의회답)

[8] 상속등기를 신청할 때에 첨부정보로서 제공한 상속재산분할협의서의 반환 여부(2019. 12. 09. 부동산등기과-3012 질의회답)

협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청할 때에 등기소에 첨부서면으로서 제출한 상속재산분할협의서는 「부동산등기규칙」 제66조제1항에 따라 등기관이 등기를 마친 후에 신청인에게 돌려주어야 하는 서면에 해당하지 않는다. 다만, 신청인은 이 서면에 대하여 같은 규칙 제59조에 따라 원본 환부의 청구를 할 수 있으며, 이 경우에는 그 원본과 같다는 뜻을 적은 사본을 제출하여야 한다.

(2019. 12. 09. 부동산등기과-3012 질의회답)

[9] 가등기에 변경의 부기등기가 마쳐져 있는 경우 그 가등기의 말소등기신청 방법(2019. 12. 10. 부동산등기과-3015 질의회답)

‘○번 갑지분전부, ○번 을지분전부 이전청구권가등기’가 마쳐지고, 후에 이 가등기의 목적이 부기등기로 ‘○번 을지분전부 이전청구권가등기’로 변경된 상태에서 이 가등기에 대한 말소등기를 신청할 때에는 신청정보 중 말소할 사항에 대하여 주등기만을 표시하여 제공하면 되고, 이 신청에 따라 등기관이 가등기의 말소등기를 할 때에 주등기에 대하여 말소하는 표시를 하면서 부기등기로 마쳐진 변경등기에 대하여도 직권으로 말소하는 표시를 하게 된다.

(2019. 12. 10. 부동산등기과-3015 질의회답)

[10] 신탁등기를 신청할 때에 첨부정보로서 제공하는 신탁원부 작성을 위한 정보 (2019. 12. 11. 부동산등기과-3036 질의회답)

1. 신탁등기를 신청할 때에는 신탁원부 작성을 위한 정보(부동산등기법 제81조제1항 각 호의 사항)를 첨부정보로서 제공하여야 하며(부동산등기규칙 제139조제3항), 이러한 첨부정보는 「전산정보처리조직에 의하여 영구보존문서 등에 관한 등기사무를 처리하는 경우의 업무처리지침」의 '별지 제1호 양식'으로 작성하여야 한다.

2. 한편, 여러 개의 부동산에 관하여 1건의 신청정보로 일괄하여 신탁등기를 신청하는 경우에는 각 부동산별로 신탁원부 작성을 위한 정보를 제공하여야 하며, 부동산의 표시에 관한 사항은 신탁원부 작성을 위한 정보의 내용으로 제공할 사항이 아니다.

(2019. 12. 11. 부동산등기과-3036 질의회답)

참조조문 : 부동산등기법 제81조제1항, 부동산등기규칙 제139조제3항

[11] 지역주택조합 가입계약서에 「부동산등기 특별조치법」 제3조에 따른 검인을 받아야 하는지 여부(소극) (2019. 12. 18. 부동산등기과-3100 질의회답)

「부동산등기 특별조치법」 제3조제1항에 따르면 계약을 원인으로 소유권이전등기를 신청할 때에 등기원인을 증명하는 정보로서 제공하는 계약서에는 시장 등의 검인을 받아야 하는바, “지역주택조합 가입계약서”는 이러한 서면이라고 볼 수 없어 위 규정에 따른 검인을 받아야 하는 것은 아니다.

(2019. 12. 18. 부동산등기과-3100 질의회답)

[12] 수용으로 인한 소유권이전등기를 할 때에 환매특약등기를 직권으로 말소하여야 하는지 여부(적극) (2019. 12. 18. 부동산등기과-3108 질의회답)

토지수용으로 인한 소유권취득은 법률의 규정에 따른 원시취득으로 사업시행자는 수용의 개시일에 토지의 소유권을 취득함과 동시에 그 토지에 관한 다른 권리는 소멸(단, 토지수용위원회의 재결로 인정된 권리는 제외)하므로, 환매특약등기 또한 토지수용위원회의 재결로 존속이 인정된 권리에 해당하지 않는다면 등기관이 토지수용으로 인한 소유권이전등기를 할 때에 이를 직권으로 말소하여야 한다.

(2019. 12. 18. 부동산등기과-3108 질의회답)

[13] 사회복지법인의 기본재산에 대한 담보제공(근저당권설정)허가서에 채권최고액이 기재되어 있지 않은 경우 근저당권설정등기신청 가부 (2019. 12. 18. 부동산등기과-3099 질의회답)

사회복지법인이 기본재산인 부동산에 대하여 근저당권설정등기를 신청할 때에는 시·도지사의 허가가 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 제공하여야 하는바(사회복지사업법 제23조제3항제1호), 이러한 허가를 증명하기 위한 정보에는 원칙적으로 근저당권의 채권최고액이 명시되어 있어야 한다. 다만 시·도지사의 허가가 있음을 증명하는 정보로서 제공된 “기본재산 처분 및 장기차입 허가서”에 근저당권의 채권최고액이 명시되어 있지 않지만, ‘기본재산의 담보제공은 ○○은행 대출금 ○○○원의 약정에 따른 근저당권 설정에만 제공하도록 함’이라는 내용의 장기차입 허가조건이 기재되어 있다면 이러한 허가서를 제공하여 근저당권설정등기를 신청할 수 있다. 이 경우 위 대출금을 초과하는 금액을 채권최고액으로 하는 근저당권설정등기를 신청할 수는 없고, 이를 초과하지 않는 범위 내의 금액을 채권최고액으로 하는 근저당권설정등기만을 신청할 수 있다.

(2019. 12. 18. 부동산등기과-3099 질의회답)

[14] 근저당권자가 여러 명인 근저당권설정등기와 함께 그 근저당권자 중 1인의 지분 만에 대한 신탁등기의 신청에 따른 등기기록 방법 (2019. 12. 27. 부동산등기과-3180 질의회답)

근저당권자가 여러 명인 근저당권설정등기와 함께 근저당권자 중 1인의 지분만에 대한 신탁재산처분에 의한 신탁등기를 신청할 때에는 1건의 신청정보로 일괄하여 신청할 수 없고, 각각 별개의 신청정보로 신청하여야 한다.

등기관이 위 신청에 따른 등기를 실행할 때에는 하나의 순위번호를 사용할 수 없고, 신탁재산처분에 의한 신탁등기는 부기등기로 실행하여야 하며, 이 경우 등기의 목적은 “○번근저당권○○○지분전부신탁재산처분에 의한 신탁”으로 기록하여야 한다(아래 등기기록례 참조).

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위 번호	등기 목적	접 수	등기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항
1	근저당권설정	2019년3월5일 제3005호	2019년3월4일 설정계약	채권최고액 금250,000,000원 채무자 김우리 서울특별시 서초구 서초대로46길 60, 101동 201호(서초동, 서초아파트) 근저당권자 박나라 620201-2024425 서울특별시 서초구 서초대로62길 31, 102동 103호(서초동, 한양아파트) 김예린 790521-2035332 서울특별시 서초구 서초대로62길 31, 101동 202호(서초동, 한양아파트)
1-1	1번근저당권박 나라지분전부신 탁재산처분에 의한 신탁	2019년3월5일 제3006호		신탁원부 제2019-5호

(주) 순위번호 1-1의 신탁등기는 현재 텍스트형태로만 기입이 가능함

(2019. 12. 27. 부동산등기과-3180 질의회답)

[15] 농지전용허가 또는 농지전용협의가 완료된 농지에 대한 소유권이 전등기신청과 농지취득자격증명 (2019. 12. 31. 부동산등기과-3233 질의회답)

농지전용허가를 받은 농지에 대하여 소유권이전등기를 신청할 때에는

원칙적으로 등기권리자 명의의 농지취득자격증명을 첨부정보로서 제공하여야 한다. 반면, 농지전용협약이 완료된 농지에 대하여 소유권이전등기를 신청할 때에는 농지취득자격증명을 첨부정보로서 제공할 필요가 없으나, 그러한 농지임을 확인할 수 있는 자료를 첨부정보로서 제공하여야 한다. 즉 ① 해당 농지가 도시지역 중 주거지역·상업지역·공업지역 안의 농지임을 확인할 수 있는 토지이용계획확인서, ② 해당 농지가 도시지역 중 녹지지역 안의 농지이지만 도시·군계획시설에 필요한 농지임을 확인할 수 있는 토지이용계획확인서, ③ 해당 농지가 계획관리지역의 지구단위계획구역 안의 농지임을 확인할 수 있는 토지이용계획확인서 또는 ④ 해당 농지가 도시지역 중 녹지지역 안의 농지이거나 개발제한구역 안의 농지임을 확인할 수 있는 토지이용계획확인서와 개발행위허가나 토지형질변경허가를 증명하는 정보(등기권리자가 허가받은 것이어야 함)를 첨부정보로서 제공한 경우에는 농지취득자격증명을 제공할 필요가 없다.

(2019. 12. 31. 부동산등기과-3233 질의회답)

■ 2019년 7~9월 부동산등기선례

번호	제 목
1	집행법원이 전자촉탁을 하는 경우에도 전자신청의 경우와 같이 등기신청수수료가 감액되는지 여부(소극)
2	등기원인을 증명하는 정보로서 제공하는 계약서에 인감을 날인하여야 하는지 여부 등
3	수용재결서에 기재된 사업시행자가 아닌 다른 자를 등기권리자로 하여 수용을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청할 수 있는지 여부
4	토지 등기기록에 요역지지역권의 등기가 있는 경우의 합필등기 가부

5	사망자에 대한 등기명의인표시 경정등기 가부(소극)
6	귀화허가로 대한민국 국적을 취득한 소유명의인이 귀화허가 취소로 무국적자가 된 경우의 인감증명 제공
7	공유인 신축건물에 대하여 소유권보존등기를 신청할 때에 각 공유자의 지분을 건축물대장의 기재 내용과 다르게 제공한 경우
8	채권자의 대위 신청으로 상속등기가 마쳐진 후 상속인 중 일부가 상속 포기한 사실이 밝혀진 경우의 경정등기신청 절차
9	소유권이전등기를 신청할 때에 제공하는 공유물분할 또는 재산분할에 관한 판결서 등에 검인을 받아야 하는지 여부
10	재외국민이 일시 체류 중인 국가의 대한민국 재외공관에서 상속재산분할협의서에 공증을 받을 수 있는지 여부
11	판결문상의 피고와 등기기록상의 등기의무자인 소유명의인이 다른 경우, 이 판결에 의하여 단독으로 소유권이전등기를 신청할 수 있는지 여부(소극)
12	등기명의인표시변경등기 선행 필요 여부
13	여러 개의 부동산에 대한 매매계약에 따라 소유권이전등기가 마쳐졌으나 일부 부동산에 대하여 그 등기가 누락된 경우
14	관공서가 등기권리자로서 수용으로 인한 소유권이전등기를 촉탁하는 경우에도 자격자대리인에게 이를 위임할 수 있는지 여부(적극)

15	토지임대부 분양주택에 대한 소유권보존등기를 신청할 때에 구 「토지임대부 분양주택 공급촉진을 위한 특별조치법」에 따른 금지사항 부기등기를 신청할 수 있는지 여부
16	건축물대장정보를 제공하여 공유로 소유권보존등기를 마친 구분건물에 대하여 공유를 단독소유로 하는 경정등기신청 가부
17	「도시 및 주거환경정비법」 제86조의 이전고시에 따라 새로 축조된 건축물 등에 관한 소유권보존등기를 신청할 때에 이미 채무상환으로 소멸한 종전 건축물 등에 마쳐진 근저당권설정등기도 함께 신청하여야 하는지 여부
18	시설물의 소유자가 부설주차장을 다른 사람과 공유하는 경우, 자신의 지분에만 「주차장법」에 의한 부기등기를 신청할 수 있는지 여부

● 부동산등기선례 (2019. 7. 1. ~ 2019. 9. 30.)

[1] 집행법원이 전자촉탁을 하는 경우에도 전자신청의 경우와 같이 등기신청수수료가 감액되는지 여부(소극)

등기를 신청할 때에 납부하여야 하는 등기신청수수료에 대하여는 신청 방식별로 달리 규정하고 있는바, 이는 당사자가 직접 등기를 신청하는 경우에 적용되는 것이며, 집행법원이 등기를 촉탁하는 경우에까지 적용되는 것은 아니다. 따라서 집행법원이 촉탁하는 등기에 대하여는 그 촉탁방식에 관계없이 일률적으로 「등기사항증명서 등 수수료규칙」 제5조의2에 따른 등기신청 수수료를 납부하여야 한다.

(2019. 7. 18. 부동산등기과-1835 질의회답)

[2] 등기원인을 증명하는 정보로서 제공하는 계약서에 인감을 날인하여야 하는지 여부 등

1. 부동산등기를 신청할 때에 등기원인을 증명하는 정보로서 제공하는 계약서에는 원칙적으로 인감을 날인할 필요는 없다. 따라서 계약서의 작성명의인이 법인인 경우 계약서에는 반드시 등기소에 신고한 법인인감을 날인하여야 하는 것은 아니며, 사용인감을 날인하여도 무방하다.

2. 한편, 인감을 날인하여야 하는 서류가 여러 장일 때에는 그 서류의 연속성을 보장하고 그 진정성을 확인할 수 있도록 각 장마다 간인을 하여야 하는바, 간인을 할 때에도 그 인감으로 하여야 한다.

(2019. 7. 18. 부동산등기과-1838 질의회답)

[3] 수용재결서에 기재된 사업시행자가 아닌 다른 자를 등기권리자로 하여 수용을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청할 수 있는지 여부

○○시장이 비록 △△△도지사로부터 위임을 받아 생태하천 복원사업을 시행하는 경우라도 이 사업과 관련한 수용재결서에 사업시행자가 “○○시”로 기재되어 있다면 그 사업시행자가 수용의 개시일에 토지의 소유권을 취득하는 것이므로(공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제45조제1항), 수용을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청할 때에 등기권리자의 명의를 “△△△도”로 할 수는 없으며, “○○시”로 하여야 한다.

(2019. 7. 23. 부동산등기과-1865 질의회답)

[4] 토지 등기기록에 요역지지역권의 등기가 있는 경우의 합필등기 여부

「부동산등기법」 제37조제1항에 따르면 토지 등기기록에 소유권·지상권·전세권·임차권 및 승역지(편익제공지)에 하는 지역권의 등기 외에 다른 권리에 관한 등기가 있는 경우에는 합필의 등기를 할 수 없으며, 다만 그 다른 권리에 관한 등기가 해당권에 관한 등기로서 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일하고 모든 토지의 등기기록에 있는 경우에는 예외적으로 합필의 등기를 할 수 있다. 따라서 토지 등기기록에 요역지지역권의 등기가 있다면 그 토지에 대한 합필의 등기를 신청할 수 없는바, 이는 요역지지역권의 등기가 모든 토지의 등기기록에 있고 그 등기사항이 모두 동일하더라도 마찬가지이다.

(2019. 7. 25. 부동산등기과-1909 질의회답)

[5] 사망자에 대한 등기명의인표시 경정등기 가부(소극)

경정등기는 현재 효력 있는 등기에 대하여 착오 또는 유류가 있는 경우에 허용되는 것이므로, 이미 사망한 등기명의인에 대하여는 등기명의인표시의 경정등기가 허용되지 않는다. 따라서 등기명의인의 표시에 착오가 있는 경우라도 그 등기명의인이 이미 사망하였다면 등기명의인표시의 경정등기를 신청할 수는 없으며, 이러한 경우에는 피상속인이 등기명의인과 동일인임을 인정할 수 있는 정보를 첨부정보로서 제공하여 경정등기 없이 곧바로 상속등기를 신청할 수 있다. 다만, 구체적인 사건에서 어떠한 서면이 피상속인과 등기명의인이 동일인임을 인정할 수 있는 서면에 해당하는지는 그 등기신청 사건을 심사하는 담당 등기관이 판단할 사항이다.

(2019. 7. 25. 부동산등기과-1927 질의회답)

[6] 귀화허가로 대한민국 국적을 취득한 소유명의인이 귀화허가 취소로 무국적자가 된 경우의 인감증명 제공

소유권의 등기명의인이 등기의무자로서 소유권이전등기를 신청할 때에는 「부동산등기규칙」 제60조제1항제1호에 따라 인감증명을 제공하여야 하는바, 귀화허가로 대한민국 국적을 취득한 소유명의인이 귀화허가 취소로 무국적자가 된 경우에는 외국인의 경우와 다르지 아니하므로, 그 인감증명은 같은 규칙 제61조제4항에 따라 「인감증명법」에 따른 인감증명이어야 하며, 다만 이 인감증명을 발급받을 수 없을 때에는 신청서나 위임장에 본인 서명 또는 날인하였다는 뜻의 대한민국 공증인의 인증을 받음으로써 인감증명의 제출을 갈음할 수 있다.

(2019. 7. 30. 부동산등기과-1977 질의회답)

[7] 공유인 신축건물에 대하여 소유권보존등기를 신청할 때에 각 공유자의 지분을 건축물대장의 기재 내용과 다르게 제공한 경우

여러 사람이 함께 신축한 건물에 대하여 「부동산등기법」 제65조제1호에 따라 소유권보존등기를 신청할 때에 신청정보의 내용 중 각 공유자의 지

분을 건축물대장의 기재 내용과 다르게 제공하면 같은 법 제29조제8호에 따라 각하된다.

(2019. 7. 30. 부동산등기과-1978 질의회답)

[8] 채권자의 대위 신청으로 상속등기가 마쳐진 후 상속인 중 일부가 상속 포기한 사실이 밝혀진 경우의 경정등기신청 절차

근저당자인 채권자가 사망한 채무자 명의의 부동산에 대하여 상속등기를 대위로 신청하여 공동상속인 전원의 명의로 그 등기를 마쳤으나, 이후 공동상속인 중 일부가 상속을 포기한 사실을 알게 되었다면 이 상속등기를 신청한 채권자는 이러한 사실을 증명하는 정보를 첨부정보로서 제공하여 그 상속등기에 대한 경정등기 또한 단독으로 대위신청할 수 있다.

(2019. 7. 30. 부동산등기과-1993 질의회답)

[9] 소유권이전등기를 신청할 때에 제공하는 공유물분할 또는 재산분할에 관한 판결서 등에 검인을 받아야 하는지 여부

공유물분할계약서나 재산분할협의서를 등기원인을 증명하는 정보로서 제공하여 소유권이전등기를 신청할 때에는 그 협의서나 계약서에 부동산 소재지를 관할하는 시장 등의 검인을 받아야 하는바(부동산등기특별조치법 제3조제1항), 이러한 계약서나 협의서를 대신하여 공유물분할 또는 재산분할에 관한 판결(심판)서·조정조서·화해조서·조정을 갈음하는 결정서·화해권고결정서를 등기원인을 증명하는 정보로서 제공하여 소유권이전등기를 신청할 때에도 그 판결서 등에 검인을 받아야 한다(같은 법 제3조제2항).

(2019. 7. 31. 부동산등기과-2000 질의회답)

[10] 재외국민이 일시 체류 중인 국가의 대한민국 재외공관에서 상속재산분할협의서에 공증을 받을 수 있는지 여부

재외국민은 인감을 날인하여야 하는 서면에 체류국을 관할하는 대한민국 재외공관에서 공증을 받음으로써 인감증명의 제출을 갈음할 수 있는바, 여기에서 “체류국”이란 계속적으로 거주하는 국가뿐만 아니라 출장 등으로 일시 체류하는 국가도 포함되므로, 피상속인 명의의 부동산에 대한 분할협의

를 함에 있어 공동상속인 중 1인이 영주자격을 얻어 일본에 거주하고 있는데 출장으로 미국에 일시 체류 중에 있다면 이 상속인은 상속재산분할협의서에 그가 일시 체류하고 있는 미국에 설치된 대한민국 재외공관에서 공증을 받을 수도 있다.

(2019. 7. 31. 부동산등기과 - 2001 질의회답)

[11] 판결문상의 피고와 등기기록상의 등기의무자인 소유명의인이 다른 경우, 이 판결에 의하여 단독으로 소유권이전등기를 신청할 수 있는지 여부(소극)

갑 소유명의의 토지에 대하여 원고 을이 “피고 병은 피고 갑이 원고로부터 ○○○원을 지급받음과 동시에 원고에게 △△토지에 대하여 ○○○○년○월○일 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행하라” 는 판결을 받은 경우, 판결문상의 소유권이전등기절차 이행 의무를 부담하는 피고(병)와 등기기록상의 등기의무자인 소유명의인(갑)이 다르므로, 원고 을은 이 판결에 의하여 단독으로 소유권이전등기를 신청할 수 없다.

(2019. 8. 6. 부동산등기과 - 2052 질의회답)

[12] 등기명의인표시변경등기 선행 필요 여부

1. 국 명의의 소유권이전(보존)등기에 첨기된 관리청의 명칭이 「정부조직법」 개정으로 다르게 변경되었음에도 여전히 종전 명칭(예 : 재무부)으로 기록되어 있다면, 이 부동산에 대한 소유권이전등기를 신청하기 위해서는 먼저 그 관리청의 명칭을 변경하는 등기명의인표시 변경등기를 신청하여야 한다.

2. 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, “농어촌진흥공사”, “농업기반공사” 또는 “한국농촌공사” 소유명의의 부동산에 대하여 매매를 원인으로 소유권이전등기를 신청할 때에 소유명의인의 명칭을 “한국농어촌공사”로 변경하는 등기명의인표

시 변경등기를 선행할 필요는 없다.

(2019. 8. 14. 부동산등기과-2113 질의회답)

[13] 여러 개의 부동산에 대한 매매계약에 따라 소유권이전등기가 마쳐졌으나 일부 부동산에 대하여 그 등기가 누락된 경우

1. 여러 개의 부동산에 대한 매매계약을 한 다음 이에 따라 소유권이전등기를 신청하였고 등기관으로부터 등기필증까지 교부받았으나 일부 부동산에 대한 소유권이전등기가 누락되고 그 부동산에 대하여 제3자 명의의 압류등기가 마쳐진 경우, 이 압류등기의 명의인은 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당하지 아니하므로, 위 유류가 등기관의 과오로 인하여 발생된 것으로 확인된다면 「부동산등기법」 제32조에 따라 등기관이 직권으로 유류된 소유권이전등기의 기입등기를 할 수 있고, 당사자는 이를 소명하여 등기관의 직권 발동을 촉구하는 의미의 신청을 할 수 있다. 다만, 이러한 유류가 당사자의 신청착오 등 다른 원인에 기인하는 것이라면 일반원칙에 따라 등기의무자와 등기관리자가 공동으로 그 부동산에 대한 소유권이전등기를 신청하여야 한다.

2. 구체적인 사건에서 일부 부동산에 대한 소유권이전등기의 유류가 등기관의 착오에 의한 것인지 아니면 당사자의 신청착오 등에 의한 것인지에 관하여는 등기필증이나 대장 등 여러 가지의 자료를 종합하여 형식적 심사권의 범위 내에서 이를 심사하는 담당 등기관이 개별적으로 판단할 사항이다.

(2019. 8. 19. 부동산등기과-2122 질의회답)

[14] 관공서가 등기관리자로서 수용으로 인한 소유권이전등기를 촉탁하는 경우에도 자격자대리인에게 이를 위임할 수 있는지 여부(적극)

관공서가 권리관계의 당사자로서 등기를 촉탁하는 경우에는 사인이 등기를 신청하는 경우와 실질적으로 아무런 차이가 없으므로, 관공서가 등기관리자로서 촉탁하는 수용을 원인으로 한 소유권이전등기에 대하여는 변호사나 법무사가 이를 대리하여 신청할 수 있다.

(2019. 8. 20. 부동산등기과-2123 질의회답)

[15] 토지임대부 분양주택에 대한 소유권보존등기를 신청할 때에 구 「토지임대부 분양주택 공급촉진을 위한 특별조치법」에 따른 금지사항 부기등기를 신청할 수 있는지 여부

1. 금지사항 부기등기는 그러한 사항을 등기할 수 있다는 법령상의 근거가 있어야만 등기할 수 있으므로 당사자 간의 약정으로 정한 금지사항에 대하여는 이를 등기할 수 없다.

2. 「주택법」 부칙<제13805호, 2016. 1. 19> 제12조(토지임대부 분양주택에 관한 경과조치)에 따라 구 「토지임대부 분양주택 공급촉진을 위한 특별조치법」(이하“구 특별조치법”이라 함)의 적용을 받는 토지임대부 분양주택에 대하여는 사업시행자가 소유권보존등기를 신청함과 동시에 구 특별조치법 제10조제8항의 금지사항 부기등기를 신청할 수 있으며, 이 경우에는 구 특별조치법의 적용을 받는 주택임을 소명하는 자료를 첨부정보로서 제공하여야 하는바, 이러한 소명자료에는 이 토지임대부 분양주택 건설사업이 「주택법」 부칙<제13805호, 2016. 1. 19> 제12조에 따라 구 특별조치법이 적용되는 사업이라는 취지의 답변이 기재된 주무관청의 공문 등이 해당될 수 있다.

(2019. 9. 3. 부동산등기과-2268 질의회답)

[16] 건축물대장정보를 제공하여 공유로 소유권보존등기를 마친 구분건물에 대하여 공유를 단독소유로 하는 경정등기신청 가부

1. 신축한 구분건물에 대하여 「부동산등기법」 제65조제1호에 따라 갑(1/2)과 을(1/2)이 공유자로 등록된 건축물대장정보를 첨부정보로서 제공하여 갑과 을을 공유자로 하는 소유권보존등기를 마쳤다면 실제 이 구분건물이 갑 단독소유인 경우라도 건축물대장이 갑 단독소유로 정정되지 않은 상태에서 단지 갑과 을이 작성한 확인서를 첨부정보로서 제공하여 갑 및 을 공유를 갑 단독소유로 경정하는 등기를 신청할 수는 없다. 다만, 이 경우에는 갑이 을을 상대로 갑의 단독소유임을 이유로 을 지분에 대하여 말소등기 절차를 이행하라는 판결을 받아 갑 및 을 공유를 갑 단독소유로 하는 소유권경정등기를 신청할 수 있다.

2. 위의 경우 갑 및 을 공유를 갑 단독소유로 하는 소유권경정등기를 신청할 때에 이미 을구에 병 명의의 근저당권설정등기가 마쳐졌다면 병은 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당하므로, 병의 승낙이 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 제공하여야 하며, 이러한 신청에 따라 등기관이 갑 및 을 공유를 갑 단독소유로 하는 소유권경정등기를 실행할 때에 직권으로 병 명의의 근저당권설정등기에 대하여 일부지분(1/2)에만 존속하는 것으로 경정등기를 실행하여야 한다.

3. 위의 구분건물에 대하여 이미 대지권등기가 마쳐졌다면 소유권보존등기에 대한 경정등기를 신청하기 위해서는 먼저 대지권을 말소하는 의미의 대지권경정등기를 신청하여야 한다.

(2019. 9. 10. 부동산등기과 - 2345 질의회답)

[17] 「도시 및 주거환경정비법」 제86조의 이전고시에 따라 새로 축조된 건축물 등에 관한 소유권보존등기를 신청할 때에 이미 채무상환으로 소멸한 종전 건축물 등에 마쳐진 근저당권설정등기도 함께 신청하여야 하는지 여부

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제87조제1항에 따르면 종전의 토지 또는 건축물에 설정된 지상권·전세권·저당권·임차권·가등기담보권·가압류 등 등기된 권리 및 「주택임대차보호법」 제3조제1항의 요건을 갖춘 임차권은 이전고시가 있게 되면 그 다음 날에 새로 축조된 건축물과 조성된 대지에 설정된 것으로 보게 되므로, 비록 종전 토지 또는 건축물에 마쳐진 근저당권설정등기가 채무상환으로 소멸되었다고 하더라도 아직 말소등기가 되지 아니한 상태에서 관리처분계획서에 이 근저당권설정등기가 분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세로서 기재되었다면(도시 및 주거환경정비법 제74조제1항7호), 이전고시 후 사업시행자가 새로 축조된 건축물과 조성된 대지에 관한 소유권보존등기를 신청할 때에 이 근저당권설정등기도 함께 신청하여야 한다.

2. 조합 명의로 신택된 부동산에 관하여 신택해지나 신택종료원인이 발생한 경우, 이전고시 전에는 이에 따른 소유권이전등기 및 신택말소등기를 신청할 수 있지만, 이전고시 후에는 종전토지에 대한 권리에 관한 등기와 표

시에 관한 등기가 모두 정지되므로 이에 따른 소유권이전등기 및 신탁말소 등기를 신청할 수 없다.

(2019. 9. 10. 부동산등기과-2348 질의회답)

[18] 시설물의 소유자가 부설주차장을 다른 사람과 공유하는 경우, 자신의 지분에만 「주차장법」에 의한 부기등기를 신청할 수 있는지 여부

「주차장법」 제19조의24에 의한 부기등기는 그 시설물의 소유자가 시설물의 부기등기와 부설주차장의 부기등기를 동시에 신청하는 것(주차장법 시행령 제12조의17제3항의 예외 있음)이며, 시설물의 소유자와 부설주차장의 소유자는 동일하여야 한다. 시설물의 부지 인근에 설치하는 부설주차장은 단독 또는 공동으로 설치할 수 있으며(주차장법 제19조제4항), 이를 공동으로 설치한 경우에 그 부기등기를 공유자 전원이 반드시 동시에 신청하여야 하는 것은 아니므로, 부설주차장을 공동으로 설치한 각 시설물의 소유자는 시설물에 대한 부기등기와 함께 부설주차장에 대하여는 자신의 지분에만 부기등기를 신청할 수 있다.

(2019. 9. 19. 부동산등기과-2395 질의회답)

● 부동산등기선례 (2019. 4. 1. ~ 2019. 6. 30.)

번호	제 목
1	갑 토지와 을 토지에 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일하나 목적 지분이 다른 저당권의 등기가 있는 경우 합필등기 가부(소극)
2	건축물대장이 생성되어 있지 않은 미등기건물에 대한 소유권보존등기 가부
3	상속재산관리인이 피상속인 명의의 부동산을 처분하고 소유권이전 등기를 신청하는 경우에 필요한 첨부정보

4	등기명의인표시의 경정을 증명하는 정보로서의 동일인보증서
5	중증이 예외적으로 농지를 취득하여 소유권이전등기를 신청할 수 있는 경우
6	「전원개발촉진법」상 전원개발사업자가 사용재결을 받은 경우 구분지상권설정등기의 단독신청 가부(소극)
7	중증의 대표자를 변경하는 등기명의인표시변경등기
8	소유권이전 및 신탁말소등기 신청시 말소의 대상이 되는 신탁 등기를 특정하여 신청정보의 내용으로 제공하여야 하는지 여부
9	대장상 이전등록이 된 개방형 축사가 증축됨으로써 「축사의 부동산등기에 관한 특례법」에 따른 등기능력이 인정되는 경우의 소유권보존등기 신청인
10	1개의 부동산에 관하여 여러 개의 순위번호로 지분취득등기를 한 공유자의 지분 전부에 대한 이전등기신청
11	공유물분할화해권고결정에 승계 집행문을 부여받아 소유권이전등기를 단독으로 신청할 수 있는지 여부(소극)
12	갑에서 을로 소유권이전등기가 마쳐진 후에 갑 명의의 소유권 이전등기 시 기록된 거래가액에 대한 경정등기신청 가부(소극)
13	1필지의 토지 위에 주거시설과 비주거시설을 별개의 동으로 건축하는 경우 구분건물의 대지권비율

14	근저당권말소등기를 신청할 때에 피담보채권이 소멸하였음을 증명하는 대출완납확인서를 등기원인을 증명하는 정보로서 제공할 수 있는지 여부(소극)
15	갑과 을이 합유하는 부동산에 대하여 갑 지분 전부에 대하여 상속을 원인으로 한 지분이전등기가 마쳐진 경우
16	거주불명자인 상속인의 채권자가 상속등기를 대위신청하는 경우 첨부정보로서 제공하여야 하는 상속인의 주소증명 정보
17	법정상속등기를 마친 후에 상속재산분할심판이 있는 경우 상속등기에 대한 경정등기 신청 절차
18	대지권등기가 마쳐진 구분건물에 대한 소유권이전 및 신탁말소 등기와 토지에 대한 신탁말소(또는 일부말소 의미의 신탁 변경) 등기의 신청 방법
19	여러 개의 부동산에 대한 1개의 처분금지가처분결정에서 피보전권리의 채권자가 각 부동산별로 다른 경우 일괄촉탁 가부(소극)

[1] 갑 토지와 을 토지에 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일하나 목적 지분이 다른 저당권의 등기가 있는 경우 합필등기 가부(소극)

소유권의 등기명의인이 동일한 갑 토지와 을 토지의 등기기록 모두에 소유권의 등기 외에 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 저당권에 관한 등기만 있는 경우라도 갑 토지의 저당권은 토지 전부를 목적으로 하고 있으나, 을 토지의 저당권은 소유권의 일부 지분만을 목적으로 하고 있다면 갑 토지를 을 토지에 합병하는 합필등기를 신청할 수는 없다.

(2019. 4. 4. 부동산등기과-844 질의회답)

[2] 건축물대장이 생성되어 있지 않은 미등기 건물에 대한 소유권보존등기 가부

1. 미등기 건물에 대하여 「부동산등기법」 제65조제1호에 따라 건축물대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자 또는 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인이 소유권보존등기를 신청하는 경우뿐만 아니라 같은 조제2호 또는 제4호에 따라 확정판결 또는 특별자치도지사·시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말함)의 확인에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자가 소유권보존등기를 신청하는 경우에도 해당 건물에 대한 건축물대장은 생성되어 있어야 한다.

2. 한편 미등기 건물에 대하여 법원의 촉탁에 따라 등기관이 소유권의 처분제한의 등기를 할 때에는 직권으로 소유권보존등기를 하게 되는바(부동산등기법 제66조제1항), 이 경우에는 건축물대장이 생성되어 있지 아니한 건물도 허용되지만 모든 미등기 건물이 허용되는 것은 아니며, 적법하게 건축 허가나 건축신고를 마쳤으나 사용승인이 나지 않은 건물로 한정된다.

(2019. 4. 25. 부동산등기과-1027 질의회답)

[3] 상속재산관리인이 피상속인 명의의 부동산을 처분하고 소유권이전등기를 신청하는 경우에 필요한 첨부정보

상속인의 존부가 분명하지 아니하여 법원에 의해서 선임된 상속재산관리인이 피상속인 명의의 부동산을 처분하기 위해서는 법원의 허가를 얻어야 하므로, 피상속인 명의의 부동산에 대하여 매매 등을 원인으로 소유권이전등기를 신청할 때는 법원의 허가가 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 제공하여야 한다.

(2019. 5. 3. 부동산등기과-1077 질의회답)

[4] 등기명의인표시의 경정을 증명하는 정보로서의 동일인보증서

1. 등기명의인표시 경정등기를 신청할 때에 등기명의인표시의 경정을 증명하는 서면으로서 동일인보증서를 제공하는 경우에는 동일인보증서에 동일인임을 보증하는 자가 인감을 날인하고 그의 인감증명서를 함께 제출하여야 하는바, 이 경우 인감을 날인하고 인감증명서를 제출하는 대신 서명을 하고

본인서명사실확인서를 제출할 수 있다.

2. 위의 경우 동일인임을 보증하는 자가 몇 명이어야 하는지에 관하여는 법령에 특별히 규정되어 있지 아니하므로 구체적인 사건에서 해당 등기신청 사건을 심사하는 담당 등기관이 결정할 사항이다.

(2019. 5. 3. 부동산등기과-1079 질의회답)

[5] 종중이 예외적으로 농지를 취득하여 소유권이전등기를 신청할 수 있는 경우

종중은 원칙적으로 농지를 취득할 수 없으나 해당 농지가 영농여건불리농지(농지법 제6조제2항제9호의2)라면 예외적으로 이를 취득할 수 있으므로, 종중이 그 농지에 대하여 농지취득자격증명을 발급받았다면 이를 첨부정보로서 제공하여 종중 앞으로 소유권이전등기를 신청할 수 있다.

(2019. 5. 10. 부동산등기과-1152 질의회답)

[6] 「전원개발촉진법」 상 전원개발사업자가 사용재결을 받은 경우 구분지상권설정등기의 단독신청 가부(소극)

전원(電源)개발사업자가 전원개발사업의 시행을 위하여 「전원개발촉진법」 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 중앙토지수용위원회에 토지 사용재결을 신청하여 이를 받았다고 하더라도, 「전원개발촉진법」에 "전원개발사업자가 사용재결을 받으면 단독으로 구분지상권설정등기를 신청할 수 있다"는 취지의 규정이 없는 이상, 그 사용재결에 의해서는 단독으로 구분지상권설정등기를 신청할 수 없다.

(2019. 5. 13. 부동산등기과-1175 질의회답)

[7] 종중의 대표자를 변경하는 등기명의인표시변경등기

1. 등기명의인표시의 변경등기는 등기명의인의 동일성이 유지되는 범위 내에서 등기기록상 표시를 실체와 합치시키기 위하여 행하여지는 것이므로, 갑을 대표자로 하는 종중 명의의 소유권이전등기를 마친 후에 그 종중의 대표자가 갑에서 을로, 을에서 병으로 변경되었음에도 불구하고 대표자가 여전히

히 갑으로 기록되어 있다면, 현재의 종중 대표자인 병은 대표자를 갑에서 병으로 변경하는 등기명의인표시의 변경등기를 신청할 수 있다. 다만, 이미 대표권을 상실하여 현재의 대표자가 아닌 을을 종중의 대표자로 등기할 수는 없으므로, 종중의 대표자를 갑에서 을로 변경하는 등기명의인표시의 변경등기는 신청할 수 없다.

2. 위 변경등기를 신청할 때에 종중의 대표자임을 증명하는 서면으로 종중의 의사록을 첨부정보로서 제공하는 경우, 일반적으로는 그 의사록 외에 출석한 종원 전원이 기명날인한 종원 출석부까지 제공할 필요는 없을 것이나, 제공된 첨부정보의 진정성에 대해 의심이 있는 등의 특별한 사정이 있다면 등기관은 추가로 종원 출석부 등 보완자료의 제공을 요구할 수 있다. 다만, 구체적 사건에서 종중의 의사록 외에 추가로 종원 출석부 등을 제공할 필요가 있는지 여부는 담당 등기관이 판단할 사항이다.

(2019. 5. 13. 부동산등기과-1184 질의회답)

[8] 소유권이전 및 신탁말소등기 신청 시 말소의 대상이 되는 신탁등기를 특정하여 신청정보의 내용으로 제공하여야 하는지 여부

신탁부동산에 대하여 매매 또는 신탁재산 귀속을 원인으로 소유권이전등기 및 신탁등기의 말소등기를 신청할 때에는 말소할 사항으로서 말소의 대상인 신탁등기를 특정하여 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 하는바, 다만 이전등기의 대상인 소유권등기와 말소등기의 대상인 신탁등기가 같은 순위번호를 사용하고 있는 경우에는 신청정보의 내용 중 “말소할 사항”에 관하여는 그 제공을 생략할 수 있다.

(2019. 6. 3. 부동산등기과-1331 질의회답)

[9] 대장상 이전등록이 된 개방형 축사가 증축됨으로써 「축사의 부동산등기에 관한 특례법」에 따른 등기능력이 인정되는 경우의 소유권보존등기 신청인

개방형 축사가 건축물대장 생성 당시에는 연면적이 200제곱미터(※100제곱미터로 해석)를 초과하지 않아 「축사의 부동산등기에 관한 특례법」에 따른 등기능력이 인정되지 아니하였으나, 이후 대장상 소유권이전등록을 받은

자가 이를 증축하여 연면적이 200제곱미터(※100제곱미터로 해석)를 초과하게 되었다면 이 특례법에 따른 등기능력이 인정되는바, 이 경우에는 그 개방형 축사를 증축하여 등기능력을 갖춘 자를 건물로서의 개방형 축사에 대한 최초의 소유자로 볼 수 있으므로, 그는 건축물대장정보를 소유자임을 증명하는 정보로서 제공하여 그 개방형 축사에 대하여 직접 자신의 명의로 소유권 보존등기를 신청할 수 있다.

(2019. 6. 10. 부동산등기과-1398 질의회답)

[10] 1개의 부동산에 관하여 여러 개의 순위번호로 지분취득등기를 한 공유자의 지분 전부에 대한 이전등기신청

1개의 부동산에 관하여 별도 순위로 지분취득등기를 한 공유자가 하나의 등기원인에 의하여 자신의 지분 전부를 여러 명에게 이전하고자 하는 경우, 그 지분이전등기는 1건의 신청정보로 신청할 수 있다.

(2019. 6. 10. 부동산등기과-1399 질의회답)

[11] 공유물분할화해권고결정에 승계집행문을 부여받아 소유권이전등기를 단독으로 신청할 수 있는지 여부(소극)

현물분할을 내용으로 하는 공유물분할에 관한 판결이 확정된 후 그 판결에 따른 등기신청 전에 일부 공유자의 지분이 제3자에게 이전된 경우, 다른 공유자는 자신이 취득한 분할부분에 관하여 위 제3자에 대한 승계집행문을 부여받아 제3자 명의의 지분에 대하여 자신 앞으로의 이전등기를 단독으로 신청할 수 있으나, 현물분할을 내용으로 하는 공유물분할에 관하여 화해권고결정이 확정된 후 그 결정에 따른 등기신청 전에 일부 공유자의 지분이 제3자에게 이전된 경우에는 위와 달리 다른 공유자는 자신이 취득하는 것으로 정해진 분할부분에 관하여 위 제3자에 대한 승계집행문을 부여받아 제3자 명의의 지분에 대하여 자신 앞으로의 이전등기를 단독으로 신청할 수는 없다.

(2019. 6. 11. 부동산등기과-1420 질의회답)

[12] 갑에서 을로 소유권이전등기가 마쳐진 후에 갑 명의의 소유권이전

등기 시 기록된 거래가액에 대한 경정등기신청 가부(소극)

매매를 원인으로 소유권이전등기를 마친 갑이 종전의 거래신고 내용 중 거래가액에 관하여 허위 신고를 이유로 다시 거래신고를 하여 부동산거래계약신고필증을 재교부받은 경우, 갑은 이를 첨부정보로서 제공하여 신청착오를 원인으로 거래가액을 경정하는 등기를 신청할 수 있으나, 갑이 그 부동산을 을에게 매도하여 을 명의의 소유권이전등기가 이미 마쳐졌다면 갑 명의의 소유권이전등기는 현재 효력 있는 등기가 아니므로, 갑 명의의 소유권이전등기를 할 때에 기록된 거래가액에 대하여는 이를 경정하는 등기를 신청할 수 없다.

(2019. 6. 12. 부동산등기과-1436 질의회답)

[13] 1필지의 토지 위에 주거시설과 비주거시설을 별개의 동으로 건축하는 경우 구분건물의 대지권비율

주택건설사업 시행자가 1필지의 토지 위에 집합건물인 주거시설과 비주거시설을 별개의 동으로 건축하기로 하고 각 구분건물의 대지권비율을 그 전유부분의 면적비율에 따라 정하였으나, 이후 건축 과정에서 비주거시설의 연면적이 증가되었음에도 주거시설에 속하는 구분건물의 대지권비율은 종전 그대로 둔 상태에서 비주거시설에 속하는 구분건물의 대지권비율만을 변경하였다면 결과적으로 각 구분건물의 대지권비율이 전유부분의 면적비율과 달라졌으므로, 이 구분건물에 대한 대지권등기를 신청할 때에는 이러한 내용이 기재된 규약이나 공정증서를 첨부정보로서 제공하여야 한다.

(2019. 6. 17. 부동산등기과-1466 질의회답)

[14] 근저당권말소등기를 신청할 때에 피담보채권이 소멸하였음을 증명하는 대출완납확인서를 등기원인을 증명하는 정보로서 제공할 수 있는지 여부(소극)

근저당권은 피담보채권의 소멸에 의하여 당연히 소멸하는 것은 아니고 근저당권설정계약의 기초가 되는 기본적인 법률관계가 종료될 때까지 계속 존속하므로, 근저당권설정등기의 말소등기를 신청할 때에는 등기원인을 증명하는 정보로서 근저당권이 소멸하였음을 증명하는 근저당권 해지증서 등을 제공하여야 하며, 단지 피담보채권이 소멸하였음을 증명하는 대출완납확인서

등을 제공할 수는 없다.

(2019. 6. 19. 부동산등기과-1482 질의회답)

[15] 갑과 을이 합유하는 부동산에 대하여 갑 지분 전부에 대하여 상속을 원인으로 한 지분이전등기가 마쳐진 경우

갑과 을이 합유하는 부동산에 대하여 갑의 상속인 병이 상속을 원인으로 갑 지분 전부에 대한 이전등기를 신청한 경우, 등기관은 「부동산등기법」 제29조제5호에 따라 이를 각하하여야 할 것이나, 이러한 등기신청이 수리되어 병을 공유자로 표시한 지분이전등기가 이미 마쳐졌고 이 상태에서 을의 상속인 정 또한 상속을 원인으로 을 지분 전부에 대한 이전등기를 신청하였다면 형식적 심사권밖에 없는 등기관으로서 이 등기신청을 수리하여 정을 공유자로 표시한 지분이전등기를 실행할 수밖에 없다.

(2019. 6. 26. 부동산등기과-1540 질의회답)

[16] 거주불명자인 상속인의 채권자가 상속등기를 대위신청하는 경우 첨부정보로서 제공하여야 하는 상속인의 주소증명정보

1. 상속인의 채권자가 상속인을 대위하여 상속등기를 신청할 때에 그 상속인이 거주불명자로서 그의 주민등록표에 「주민등록법」 제20조제6항 단서에 따른 행정상 관리주소가 등록된 경우에는 그 행정상 관리주소를 상속인의 주소로 제공하여야 한다.

2. 재외국민인 상속인의 채권자가 상속인을 대위하여 상속등기를 신청할 때에 상속인의 주소를 증명하는 정보로서 재외국민등록부등본을 제공할 수 없는 경우에는 그가 주민등록을 한 사실이 있다면 주민등록표등본·초본을 주소를 증명하는 정보로서 제공할 수 있는바, 이 경우 상속인의 주소는 주민등록표상의 최후 주소를 제공하여야 하므로 「주민등록법」 제19조제3항에 따라 행정상 관리주소가 최종적인 주소로 등록되어 있다면 이 주소를 상속인의 주소로 제공하여야 한다.

(2019. 6. 26. 부동산등기과-1545 질의회답)

[17] 법정상속등기를 마친 후에 상속재산분할심판이 있는 경우 상속등기에 대한 경정등기 신청 절차

1. 상속재산분할의 심판에 따라 상속등기를 신청할 때에는 등기원인을 '심판분할에 의한 상속'으로, 그 연월일을 피상속인이 사망한 날로 하여야 한다.

2. 또한, 법정상속분에 따라 여러 명의 공동상속인들을 등기명의인으로 하는 상속등기를 마친 후에 그 공동상속인들 중 일부에게 해당 부동산을 상속하게 하는 상속재산분할의 심판이 있어 이를 원인으로 상속등기의 경정등기를 신청할 때에는 등기원인을 '심판분할'로, 그 연월일을 심판의 확정일로 하고, 경정 전의 등기원인인 '상속'을 '심판분할에 의한 상속'으로, 경정 전의 등기명의인을 심판분할에 따라 해당 부동산을 취득한 상속인으로 경정한다는 뜻을 신청정보의 내용으로 제공하여야 한다.

(2019. 6. 26. 부동산등기과-1546 질의회답)

<기 록 례>

【      갑                      구      】                      (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2	소유권이전	2019년5월3일 제4000호	2019년5월1일 상속	공유자 지분 3분의 1 이대현-701115-1201257 서울특별시 서초구 강남대로 21(서초동) 지분 3분의 1 이민국-680703-1562316 서울특별시 마포구 마포대로 25(공덕동) 지분 3분의 1 이겨래-750614-1035852

				서울특별시 종로구 창덕궁길 105(원서동)
2-1	2번소유권경정	2019년6월3일 제5000호	2019년5월27일 심판분할	등기원인 심판분할에 의한 상속 공유자 지분 2분의 1 이대환 701115-1201257 서울특별시 서초구 강남대로 21(서초동) 지분 2분의 1 이민국 680703-1562316 서울특별시 마포구 마포대로 25(공덕동)

[18] 대지권등기가 마쳐진 구분건물에 대한 소유권이전 및 신탁말소등기와 토지에 대한 신탁말소(또는 일부말소 의미의 신탁변경)등기의 신청방법

신탁계약을 원인으로 갑 소유명의의 토지에 대하여 수탁자 을 앞으로 소유권이전등기 및 신탁등기를 마친 다음, 을이 이 토지 위에 구분건물을 신축하여 그 신축건물에 대하여 을 명의의 소유권보존등기, 갑을 위탁자로 하고 을을 수탁자로 하는 신탁재산처분에 의한 신탁등기, 그리고 위 토지를 대지권의 목적으로 하는 대지권등기를 마친 상태에서 구분건물에 대하여 분양계약을 원인으로 수분양자 앞으로 소유권을 이전하는 경우와 신탁재산 귀속을 원인으로 위탁자 갑 앞으로 소유권을 이전하는 경우, 그 등기신청 방법은 다르지 않다. 즉, 두 경우 모두 구분건물에 대한 소유권이전등기 및 신탁말소등기를 1건의 신청정보로 일괄하여 신청하고, 이와 동시에 별개의 신청정보로 토지에 대한 신탁등기의 말소등기(또는 일부말소 의미의 신탁변경등기)를 신청하여야 한다.

(2019. 6. 26. 부동산등기과 - 1550 질의회답)

[19] 여러 개의 부동산에 대한 1개의 처분금지가처분결정에서 피보전권리의 채권자가 각 부동산별로 다른 경우 일괄축탁 가부(소극)

등기의 신청은 1건당 1개의 부동산에 관한 신청정보를 제공하는 방법으로 하여야 하고, 다만 등기목적과 등기원인이 동일한 경우 등 예외적인 경우에만 일괄신청이 허용되는바, 촉탁에 따른 등기절차는 원칙적으로 신청에 따른 등기절차에 관한 규정을 준용하므로 일괄촉탁도 법령이 정한 예외적인 경우에만 허용된다. 1개의 부동산처분금지처분 결정이 있더라도 그 목적물인 부동산이 여러 개이고 부동산별로 피보전권리의 채권자가 다르다면 가처분등기의 등기목적은 같으나 등기원인이 동일한 경우에 해당하지 아니하므로 일괄촉탁을 할 수 없고 부동산마다 각각 별건으로 촉탁을 하여야 한다.

(2019. 6. 27. 부동산등기과-1557 질의회답)