

# 2025년 제31회 법무사 2차 시험

## 등기신청서류의 작성

【문 1】 다음에 제시된 사실관계와 답안작성 유의사항에 따라 법무사 나법무가 제출할 등기신청서를 작성하고, 필요한 첨부서면의 제공 이유 및 근거에 관하여 간략하게 설명하시오(서면에 의한 방문신청임을 전제로 함)1) [30점]

### 1. 사실관계

가. 김철수는 본인과 외아들인 김백수의 미래를 위해 한국자산신탁주식회사와 2025. 9. 16. “김철수는 현금 30억 원을 한국자산신탁주식회사에게 신탁하고 한국자산신탁주식회사는 그 금전으로 경기도 남양주시 별내동 3에 위치한 박평순 소유의 토지와 건물을 매입하여 임대 등을 통해 관리하면서 생기는 수익을 생전에는 김철수에게 귀속시키고, 김철수가 사망한 이후에는 외아들인 김백수에게 귀속시키기로 한다.”는 내용의 신탁계약을 체결하고 법무사인 나법무에게 등기의 신청을 의뢰하였다.

### 나. 부동산의 표시

토지 : 경기도 남양주시 별내동 3 대 1,000㎡

건물 : 경기도 남양주시 별내동 3

[도로명주소] 경기도 남양주시 송산로 212-19

철근콘크리트조 슬래브지붕 단층상가 300㎡

(위 토지와 건물은 의정부지방법원 남양주지원 등기과의 관할 구역임)

### 다. 인적사항

- 김철수(501122-1234567) : 서울특별시 서초구 서초대로 123

- 김백수(810109-1234568) : 서울특별시 관악구 신림로 456

- 박평순(650506-2345678) : 경기도 남양주시 송산로 212-19

- 한국자산신탁주식회사(110111-1122333) : 서울특별시 강남구 강남대로 222(신사동, 강남빌딩)

- 대표이사 이길동(651228-1045678) : 서울특별시 송파구 송파대로 987(송파동)

### 라. 매매계약의 내용

- 매매계약일 : 2025. 10. 18.

- 매매대금 : 금 30억 원

마. 거래신고관리번호 : 123456-2025-1-1254212

바. 법무사 나법무 사무소 : 경기도 남양주시 송산로 11(별내동) (전화번호 생략)

1) 2025년 법무사(30)

## 2. 답안작성 유의사항

- 가. 신청서 양식의 해당란에 기재할 여백이 없을 경우에는 답안지에 기재하시기 바랍니다.
- 나. 신청서 양식의 첨부서면란에는 첨부서면의 명칭과 통수를 기재하시고, 첨부서면의 제공 이유와 근거는 답안지에 간략하게 기재하시기 바랍니다.
- 다. 신청서 양식 중 등기신청수수료란, 등기의무자의 등기필정보란 등 주어지지 않은 정보의 기재는 생략하시기 바랍니다.
- 라. 신청서 작성일은 2025. 10. 22.로 하고, 날인이 필요한 곳에는 “(인)”이라고 기재합니다.
- 마. 신탁원부 작성을 위한 정보는 인터넷등기소 영구보존문서 등록에서 신탁원부를 전자문서로 변환한 후 등록하고, 그 부여된 등록문서번호는 제2025-3호와 제2025-4호입니다.
- 바. 주어진 사항은 모두 가상이며, 주어진 사항 외에는 고려할 필요가 없습니다.

소유권이전 및 신탁등기신청(신탁재산처분에 의한 신탁)

접수 수	년 월 일	처 리 인	등기관 확인	각종 통지
	제 호			

부동산의 표시

규 43①1	1. 경기도 남양주시 별내동 3 대 1,000㎡ [등록문서번호 : 제2025-3호] 2. 경기도 남양주시 별내동 3 [등록문서번호 : 제2025-4호] [도로명주소] 경기도 남양주시 송산로 212-19 철근콘크리트조 슬래브지붕 단층상가 300㎡ 거래신고관리번호 : 123456-2025-1-1254212 거래가액 : 금 3,000,000,000원 - 이 상 -			
	규 43①5	등기원인과 그 연월일	2025년 10월 18일 매매	
	규 43①6 규 139①	등 기 의 목 적	소유권이전 및 신탁재산처분에 의한 신탁	

구분	성 명 (상호·명칭)	주민등록번호 (등기용등록번호)	주 소 (소 재 지)	지 분 (개인별)
규 43①2 등기 의 무 자	박평순	650506-2345678	경기도 남양주시 송산로 212-19	
등 기 권 리 자	한국자산신탁주식회사 대표이사 이길동	110111-1122333	서울특별시 강남구 강남대로 222(신사동, 강남빌딩) 서울특별시 송파구 송파대로 987(송파동)	



**[첨부서면 해설]****1. 신탁계약서(규칙 제46조 제1항 제1호 등)**

신탁등기를 신청하는 경우에는 신탁행위가 있었음을 증명하기 위하여 신탁계약서를 제공한다.

**2. 신탁원부작성을 위한 정보(규칙 제46조 제1항 제1호, 제139조 제3항)**

- ① 신탁등기를 신청하는 경우 부동산등기법 제81조 제1항 각 호의 사항이 기재된 신탁원부 작성을 위한 정보를 각 부동산마다 별개로 제공한다.
- ② 이는 영구보존문서이므로 원칙적으로 전자문서로 작성하고, 등기신청서에는 등록문서번호를 기재한다.

**3. 매매계약서(전자수입인지)(규칙 제46조 제1항 제1호 등)**

- ① 등기원인을 증명하기 위하여 매매계약서를 제공한다.
- ② 사안의 경우 부동산거래계약신고를 하였으므로 검인을 받지 아니한다.
- ③ 계약서에 기재된 거래금액이 1,000만원을 초과하는 경우에는 일정액의 전자수입인지를 제공한다.

**4. 부동산거래계약신고필증(법 제68조, 규칙 제124조 등)**

2006년 1월 1일 이후 매매계약서를 제공하여 소유권이전등기를 신청하는 경우 거래가격을 등기하여야 하므로, 부동산거래계약신고필증을 제공한다.

**5. 매매목록(규칙 제124조 등)**

부동산거래계약신고필증을 제공하는 경우 거래부동산이 2개 이상이면 정확한 금액을 공시하기 위하여 매매목록을 제공한다.

**6. 토지이용계획확인서(규칙 제46조 제1항 제2호)**

토지거래허가구역이 아님을 증명하기 위하여 토지이용계획확인서를 제공한다.

**7. 등기필증(박팽순)(법 제50조 제2항)**

- ① 권리에 관한 등기를 공동으로 신청하는 경우 등기의무자의 등기필정보를 제공하여야 하므로, 등기필정보를 신청정보에 지에 기재하여야 한다.
- ② 만약, 종래 등기소로부터 받은 등기필증을 가지고 있는 경우 등기의무자의 소유권에 관한 등기필증으로서 등기의무자가 소유권 취득 시 등기소로부터 교부받은 등기필증을 첨부한다(법 부칙 제2조).
- ③ 설문에서 등기필정보를 제시하지 않았으므로 종래 등기필증을 제공하는 것으로 기재하면 족하다.

**8. 인감증명 등(박팽순의 매도용인감)(규칙 제60조, 제61조, 제62조)**

- ① 소유권자가 등기의무자가 되는 경우 인감증명을 제공하여야 하므로, 박팽순의 인감증명을 제공한다(발행일로부터 3월 이내).
- ② 등기원인이 매매인 경우에는 매수인(한국자산신탁주식회사)의 인적사항이 기재된 부동산매도용 인감증명을 제공한다.
- ③ 인감날인 및 인감증명에 같음하여, 서명하고 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서 발급증을 제공할 수 있다.

**9. 주민등록표초본(또는 등본)(박팽순)(규칙 제46조 제1항 제6호, 제62조 등)**

소유권이전등기를 신청하는 경우 등기의무자의 주소증명정보를 제공하여야 하므로, 박팽순의 주민등록표초본(또는 등본)을 제공한다(발행일로부터 3월 이내).

**10. 법인등기사항(전부)증명서(한국자산신탁주식회사)(규칙 제46조 제1항 제4호, 제62조 등)**

신청인이 법인인 경우에는 법인의 명칭, 사무소소재지, 부동산등기용등록번호, 대표자의 자격 및 인적사항을 증명하기 위하여, 재단법인 한국자산신탁주식회사의 법인등기사항(전부)증명서를 제공한다(발행일로부터 3월 이내).

**11. 신탁업의 인가를 받았음을 증명하는 정보(금융위원회의 인가서)(한국자산신탁주식회사)(등기예규 제1799호, 자본시장법 제13조)**

영리법인을 수탁자로 하는 신탁등기를 신청할 때에는 금융위원회로부터 신탁업 인가를 받았음을 증명하는 정보를 제공하여야 한다.

12. 취득세영수필확인서(지방세법시행령 제36조, 법 제29조 제10호, 규칙 제44조 등)

매매를 등기원인으로 소유권이전등기를 신청하는 경우 매매금액을 기초로 산정한 취득세 등을 신고·납부하여야 하므로, 취득세영수필확인서를 제공한다.

13. 등록면허세영수필확인서(지방세법시행령 제49조, 법 제29조 제10호, 규칙 제44조 등)

신탁등기에 대한 등록면허세 등을 신고·납부하여야 하므로, 이를 납부한 등록면허세영수필확인서를 제공한다.

14. 등기신청수수료영수필확인서(법 제22조 제3항, 법 제29조 제10호, 규칙 제44조 등)

① 등기신청의 경우 대법원규칙상의 수수료를 납부하여야 하므로, 이를 납부한 그 영수필확인서를 제공한다.

② 부동산신탁 활성화를 위해 신탁등기의 신청수수료를 면제하였던 취지가 어느 정도 달성(2000년 1,123건, 2024년 57,513건)되었다는 점과 다른 등기와 비교하여 신탁등기의 신청수수료 면제 규정을 삭제하고 수수료 규정을 신설하게 됨에 따라,

소유권이전등기신청수수료 18,000원과 신탁등기신청수수료 8,000원을 합한 26,000원을 납부한 영수필확인서를 제공한다.

15. 토지대장등본(규칙 제46조 제1항 제7호, 제62조 등)

소유권이전등기를 하는 경우 부동산의 표시를 증명하기 위하여, 토지대장등본을 제공한다(발행일로부터 3월 이내).

16. 건축물대장등본(규칙 제46조 제1항 제7호, 제62조 등)

소유권이전등기를 하는 경우 부동산의 표시를 증명하기 위하여, 건축물대장등본을 제공한다(발행일로부터 3월 이내).

17. 등기신청위임장(박평순의 인감날인 및 한국자산신탁주식회사의 날인)(규칙 제46조 제1항 제5호, 규칙 제60조 제1항 등)

① 등기신청을 법무사 등 대리인에게 위임하는 경우 대리권을 증명하기 위하여, 쌍방으로부터 위임을 받은 등기신청 위임장을 제공한다. 등기신청위임장에는 부동산의 표시, 위임인, 수임인 등이 기재되어 있어야 한다.

② 사안의 경우 규칙 제60조 제1항 제1호에 해당하므로 진정성 담보를 위하여 등기의무자 박평순의 인감을 날인을 한다.

18. 자격자대리인의 등기의무자확인 및 자필서명정보(박평순 확인)(규칙 제46조 제1항 제8호)

공동으로 신청하는 권리에 관한 등기 등을 자격자대리인이 신청하는 경우 등기의무자인지 여부를 확인하고 자필서명한 정보를 제공하여야 하므로, 법무사 나법무가 등기의무자 박평순을 확인하고 작성한 자필서명정보를 제공한다.

### 부동산등기신청수수료액

(시행 2025.08.05.)

등기목적등		수수료			비고
		서면방문 신청	전자표준 양식신청	전자신청	
1. 소유권보존등기		18,000원	15,000원	10,000원	
2. 소유권이전등기		18,000원	15,000원	10,000원	
3. 소유권 이외의 권리설정 및 이전등기		18,000원	15,000원	10,000원	
4. 가등기 및 가등기의 이전등기		18,000원	15,000원	10,000원	
5. *상속(유증, 사인증여 포함)을 등기원인으로 하는 권리이전등기		20,000원	17,000원	-	소유권보존등기는 제외(권리이전 등기를 말하므로 소유권이전등기에 한정되지 않음)
6. 변경 및 경정등기 (다만 착오 또는 유류발견등을 원인으로 하는 경정등기신청의 경우는 수수료 없음)	가. 등기명의인 표시	4,000원	3,000원	1,000원	행정구역 지번의 변경, 주민등록번호(또는 부동산등기용등록번호) 정정의 경우에는 신청수수료 없음
	나. 각종권리	4,000원	3,000원	1,000원	
	다. 부동산표시	없음	없음	없음	
7. 분할.구분.합병등기		없음	없음	없음	대지권에 관한 등기는 제외(각 구분간분별 4000원)
8. 멸실등기		없음	없음	없음	
9. 말소등기		4,000원	3,000원	1,000원	예고등기의 말소등기 경우에는 신청수수료 없음
10. 말소회복등기		4,000원	-	-	
11. 멸실회복등기		없음	-	-	
12. 가압류.가처분등기		4,000원	-	-	
13. 압류등기 및 압류말소등기(체납처분 등 등기)	가. 국세, 지방세	없음	없음	없음	
	나. 의료보험 등 공과금	4,000원	3,000원	1,000원	
14. 경매개시결정등기, 강제관리등기		4,000원	-	-	
15. 파산.화의.회사정리등기		없음	-	-	
16. 신탁등기	가. 신탁등기	8,000원	6,000원	4,000원	
	나. 신탁등기의 변경, 말소등기 등 신탁관련 기타 등기	4,000원	3,000원	1,000원	
17. 환매권등기	가. 환매특약의 등기 및 환매권이전등기	18,000원	15,000원	10,000원	
	나. 환매권 변경, 말소 등 환매권 관련 기타 등기	4,000원	3,000원	1,000원	
18. 위에서 열거한 등기 이외의 기타 등기		4,000원	3,000원	1,000원	