

system 공시법

합격필기 note

교수 : 배 상 용

과정 : 부동산 등기법



Chapter 1절 등기법 총설

check point 1. 등기의 접수시기 및 기능 (기본서 p.137~, 151~)

(1) 등기신청의 접수시기 및 등기의 효력발생시기

- ① 등기신청은 대법원규칙으로 정하는 등기신청정보가 전산정보처리조직에 **저장된 때** 접수된 것으로 본다.
- ② 등기관이 등기를 마친 경우 / 그 등기는 **접수한 때부터** 효력을 발생한다.

※구체적 기출사례

: 등기를 마친 경우 그 등기의 효력은 대법원규칙으로 정하는 등기신청정보가 전산정보처리조직에 저장된 때 발생한다.(○)

(2) 민법186조 (효력발생요건)

: 부동산에 관한 법률행위로 인한 물권의 득·실 변경은 등기하여야 그 효력이 발생한다.

☞주의) 부동산등기는 법률행위로 인한 부동산물권변동의 효력발생요건이며 대항요건 또는 존속요건은 아니다.

(3) 민법187조 : 상속 · 공용징수 · (형성)판결 · (공)경매 기타 법률의 규정에 의한 부동산물권의 취득은 등기를 요하지 아니한다. 그러나 등기하지 아니하면 이를 처분하지 못한다. (처분요건)

- ① 상속 : **상속이 개시된 때** (피상속인의 사망 시)
 - ㉠ 포괄유증 : **유증자의 사망시**에 등기 없이도 물권변동효력이 발생한다.
 - ㉡ 회사합병 : **회사합병등기시**에 등기 없이도 물권변동효력이 발생한다.

② 공용징수 : **수용의 개시일**

③ 형성판결 : **판결 확정시** 등기 없이도 물권변동 (공유물분할판결) (187조) ☞ 주의) 이행판결은 등기해야 물권변동의 효력이 발생함 (186조)

④ 공경매 : 경매에는 사인 사이에 행하여지는 사경매와 국가기관이 행하는 공경매가 있는데 **공경매**만을 의미한다.

㉠ 경매 : **매각대금을 완납한때**㉡ 공매 : **매수대금을 완납한때**

☞ 주의) 점유취득시효는 187조 이지만 등기하여야 물권변동의 효력이 생긴다.

※구체적 기출사례

시효완성을 이유로 통행지역권을 취득하기 위해서는 그 등기가 되어야 한다.

(4) 채권(대항요건)

- ① 채권·약정 등은 등기하지 않아도 채권의 효력은 발생한다.
- ② 채권·약정·특약 등은 등기함으로써 제3자에 대한 대항 할 수 있다.

check point 2. 우리나라의 등기제도의 특징(기본서 p.138~)

(1) 물적 편성주의 : 1부동산 1등기기록의 원칙 <표제부, 압구, 을구>

(2) 공동신청주의, 출석신청주의, 서면신청주의 (신청정보, 첨부정보 제공)

- ① 부동산등기법은 “등기는 당사자의 신청 또는 관공서의 촉탁이 없으면 이를 하지 못한다. 다만, 법률에 다른 규정(직권, 명령)이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 인터넷에 의한 신청(전자신청)의 경우 전산정보처리조직에 의하여 신청하므로 직접 등기소에 출석 할 필요가 없다. 그러므로 출석신청주의가 배제된다.

(3) **형식적 심사주의** : 등기관이 심사 범위에 관하여 신청정보, 첨부정보, 등기부 등에 의하여 등기관이 등기신청이 절차법상의 요건을 구비하였는지를 조사하는 형식적 심사주의를 채택하고 있다. (실체관계가 있는지 없는지 심사를 할 수 없다. **절차관계만 심사를 한다.**)

(4) **등기의 효력** - 형식주의 : 부동산등기는 법률행위로 인한 부동산 물권변동의 효력발생요건 이다.

(5) 판례는 **등기의 공신력을 부정**하고 있다.

등기의 공신력을 부정하면 진정한 권리자는 보호 할 수 있으나 등기를 믿고 거래한 제3자를 보호할 수 없게 되어 거래의 안전을 해할 우려가 있다. (제3자 보호란 민법규정에 의한 보호일 뿐이지 등기의 공신력이 있기 때문에 보호되는 것은 아니다.)

(6) 토지등기부와 건물등기부의 **이원화**

(7) 등기부와 대장의 **이원화**

(8) **국가배상책임 인정** (부동산등기법 명문규정 없음)

check point 3. 부동산등기의 종류 (기본서 p.141~)

(1) 대상에 의한 분류

- ① 사실의 등기(표제부 등기, 부동산의 표시 등기)
- ② 권리의 등기(갑구 또는 을구의 등기)

(2) 효력에 의한 분류

- ① **종국등기** : 물권변동과 같은 실체법상 효력을 발생하게 하는 등기를 종국등기라 한다.
- ② **예비등기** : 장차 종국등기에 대비하기 위해서 하는 등기이다. 이에는 가등기가 있다.

(3) 등기형식에 의한 분류

- 1) 원칙: **소유권을 목적으로** 이루어진 등기는 주등기로 기록하며 **소유권 이외의 권리를 목적으로** 이루어진 등기는 부기등기로 기록한다.

2) 예외

- ① **사실의 등기** : **항상 주등기**(부동산표시변경등기, 부동산의 멸실등기)
- ② **말소등기** - **항상 주등기**
전세권 말소등기 - 주등기, 저당권 말소등기 - 주등기
- ③ **권리의 변경등기, 경정등기**
㉠ 권리의 변경등기·경정등기는 특별한 단서가 없으면 - 부기등기 형식으로 한다.
㉡ 다만, **이해관계인의 승낙서 미첨부시 - 주등기**
이해관계인의 승낙서 첨부시 - 부기등기
- ④ **공유물불분할 · 환매특약등기, 등기명의인표시변경및경정등기**
- **항상 부기등기**
- ⑤ **전부말소회복등기-주등기 / 일부말소회복등기-부기등기**

[핵심요약]

구분	구체적 등기사항
주등기로 하는 것	① 소유권보존등기 ② 소유권이전등기 ③ 부동산표시변경·경정등기 ④ 소유권 이전 가등기 (본등기시 : 소유권 이전등기) ⑤ 소유권에 대한 처분제한등기 ⑥ 용익물권설정등기 (예 : 전세권설정등기, 임차권설정등기) ⑦ 소유권에 대한 저당권설정등기 ⑧ 말소등기 ⑨ 말소회복등기 (전부회복) ⑩ 멸실등기(표제부), 대지권의 등기, 토지등기부에 하는 대지권인 취지의 등기 ⑪ 대지권에 관한 등기
부기등기로 하는	① 권리변경등기 (등기명의인 표시변경등기)

것	② 권리경정등기 (등기명인인 표시경정등기) ③ 소유권 이외의 권리의 이전등기 (예 : 저당권이전등기, 전세권이전등기, 지상권이전등기 등) ④ 소유권 이외의 권리를 목적으로 하는 등기 ⑤ 소유권 이외의 권리에 대한 처분제한의 등기 ⑥ 환매특약등기(특약 ~ 약정 → 부기등기) ⑦ 권리소멸약정등기 ⑧ 공유물분할금지의 약정등기 ⑨ 기타 : 가등기의 이전등기, 가등기의 이전가등기, 가등기에 대한 가압류 또는 가처분등기, 권리질권등기
부기등기 또는 주등기로 하는 것	① 권리변경등기, 권리경정등기 ㉠ 이해관계인의 승낙서 첨부시 - 부기등기 ㉡ 이해관계인의 승낙서 미첨부시 - 주등기 ② 저당권설정등기 ㉠ 소유권을 목적으로 저당권설정등기 - 주등기 ㉡ 지상권 또는 전세권을 목적으로 저당권설정등기 - 부기등기 ③ 말소회복등기 ㉠ 전부말소회복 - 주등기 ㉡ 일부말소회복 - 부기등기 ④ 가등기 ㉠ 본등기가 주등기면 가등기 - 주등기 (소유권이전가등기) ㉡ 본등기가 부기등기면 가등기 - 부기등기 (가등기의 이전등기, 가등기의 이전가등기)

(4) 등기의 내용에 의한 분류

- ① 기입등기 : 설정, 보존, 이전등기
- ② 변경등기 : (권리, 사실) **일부가 후발적**으로 불일치
- ③ 경정등기 : (권리, 사실) **일부가 원시적**으로 불일치
※주의) 건물의 일부가 멸실되면 일부가 후발적으로 불일치 하므로 건물의 표시변경등기를 한다.
- ④ 말소등기 : (권리만) **전부**가 불일치 할 경우
- ⑤ 멸실등기 : “부동산자체(사실)가” **전부** 불일치 한 경우
- ⑥ 말소회복등기 : 등기된 권리가 전부 또는 일부가 부적법 하게 말소 된 것을 회복해주는 등기

check point 4. 등기사항 (기본서 p.147~)

(1) 부동산등기법상 등기할 사항인 물건은 부동산 중 토지와 건물이다.

(2) 등기할 사항인 권리

부동산 등기법상 등기할 수 있는 권리는 부동산물권이 주가 되지만, 그 이외에도 등기가 인정되는 권리가 있다. 구체적으로 보면 다음과 같다.

1) 부동산물권 : 부동산등기법상 등기할 사항인 권리는 원칙적으로 부동산물권이다.

- ① 등기 할 사항인 권리 : **소유권, 지상권, 지역권, 전세권, 저당권**은 등기할 수 있는 물건
- ② 등기 할 사항이 아닌 것 : 점유권, 유치권, 동산질권, 특수지역권, 주위 토지통행권 등

2) 권리질권 : 부동산물권은 아니지만 등기능력이 인정되는 권리로서 권리질권이 있다.

※ (근)저당권에 의하여 담보된 채권을 목적으로 한 권리질권(저당권부 채권질권 또는 근저당권부채권질권)에 한한다.

3) 채권담보권

4) 부동산 임차권, 환매권 : 물권은 아니지만 예외적으로 등기할 수 있는 권리로는 부동산임차권과 부동산환매권이 있다. (제3자에 대한 대항하기 위해서)

(3) 권리변동의 모습**1) 설정**

- ① 권리의 설정이란 부동산물권 위에 **‘소유권 이외의 권리’를 새로이 창설**하는 것을 말한다. 설정의 목적이 될 수 있는 권리(설정기반이 되는 권리)는 소유권이 일반적이지만, 소유권 이외의 권리도 독립된 물권으로서 다른 권리의 설정의 목적이 될 수 있다.
- ② 설정에 의하여 취득할 수 있는 권리로는 지상권, 지역권, 전세권, 저당권, 권리질권, 임차권, 환매권 등이다. 주의할 것은, 소유권은 완전물권으로서 설정의 기반이 되는 권리지 다른 권리를 기반으로 해서 그 위에 설정되는 권리는 아니다. 현행법상 소유권은 다른 권리와는 달리 보존등기를 해야 하며, 설정 등기를 할 수는 없다. 설정의 원인은 법률행위가 일반적이지만 법률의 규정에 의한 경우도 있다(법정지상권).

2) 보존

- ① 보존이란 **미등기의 부동산에 관하여** 법률의 규정에 의하여 이미 취득하고 있는 소유권의 존재를 확보하고 이를 공시하기 위하여 **처음으로 하는 등기**를 말한다. 보존등기를 할 수 있는 권리는 소유권뿐이다. 보존등기를 할 수 있는 경우는 부동산을 원시취득한 경우(건물의 신축, 공유수면의 매립), 규약상 공용부분인 취지의 등기를 말소하는 경우(말소등기와 더불어 갑구에 보존등기를 하여야 한다) 등을 들 수 있다.

3) 이전

- ① 이전이란 어떤 자에게 속하고 있던 권리가 동일성을 유지하면서 다른 자에게 이전하는 것, 즉 **권리의 주체가 변경**되는 것을 말한다. 이전의 대상이 되는 권리는 소유권뿐만 아니라, 소유권 이외의 권리(지상권, 지역권, 전세권, 저당권, 임차권, 권리질권, 환매권)도 포함된다. 다만, 지역권은 구역지의 소유권과 일체로 되어 이전되며, 구역지와 분리하여 지역권만을 이전할 수 없음을 주의하여야 한다.

4) 변경

- ① 변경이란 기존의 **등기사항의 일부가 변동**되어 등기와 실체관계가 불일치하게 된 것을 말한다. 이처럼 기존 등기사항에 변경이 생긴 경우에 이를 시정

하는 등기가 변경등기이다. 넓은 의미의 변경등기는 협의의 변경등기와 경정등기를 포함한다. 변경등기를 할 수 있는 권리에는 소유권뿐만 아니라, 소유권 이외의 권리도 포함된다.

5) 처분제한

- ① ‘처분의 제한’이라 함은 소유권 기타의 권리자가 가지는 **일정한 처분능을 제한하는 것**을 말하며, 그 성질상 처분할 수 있는 권리에 대해서만 가능하다.
- ② 처분제한의 등기는 반드시 법률의 규정 또는 근거가 있는 경우에만 할 수 있다. 따라서 법률의 규정 또는 근거가 없는 경우에는 비록 당사자 간에 처분 제한의 약정이 있는 경우라 하더라도 이를 등기할 수는 없다.
- ③ 처분제한의 등기가 있는 경우에도 권리자는 당해 부동산을 처분할 수 있으나, 다만, 본안소송(本案訴訟)의 승소자 또는 경매 등에 있어서 매수인이 권리를 취득하는 때에는 처분제한등기 후에 실행된 등기는 일정한 범위에서 그 효력이 부정된다.

6) 소멸

- ① 소멸이란 부동산에 대한 일정한 권리가 원시적 또는 후발적인 사유로 인하여 없어지는 것을 말한다. 예컨대, 등기원인의 부존재·무효·취소 등으로 소유권이나 소유권 이외의 권리가 소멸하는 것, 포기·합의·혼동·해제 등으로 인한 권리소멸 등을 들 수 있다. 그 밖에 목적부동산이 멸실한 때에도 그 부동산에 관한 권리는 등기 없이 소멸한다. 등기된 권리가 효력을 상실하거나 목적부동산이 전부 멸실되어 권리가 소멸된 때에는 그 소멸에 관한 등기로 말소 등기 또는 멸실등기를 하게 된다.

check point 5. 부동산의 일부와 권리의 일부 (기본서 p.150~)**(1) 부동산의 특정 일부에 대한 등기 (원칙 : ~~안돼)****1) 허용되는 경우(용익권설정등기)**

- ① 토지의 일부 : 지상권, 지역권, 전세권, 임차권의 등기
- ② 건물의 일부 : 전세권, 임차권의 등기

2) 허용되지 않는 경우

소유권이전등기, 소유권보존등기, 소유권이전가등기, 저당권 등 담보
물권설정등기, 가압류, 가처분, 압류의 등기, 경매개시결정기입등기 등

(2) 권리의 일부(지분)에 대한 등기 (원칙:~~~돼)

1) 권리의 일부(지분)에 허용되는 경우 (소유권, 저당권 등)

- ① 소유권의 일부(지분)이전등기
- ② 소유권의 일부(지분)에 대한 저당권설정등기
- ③ 소유권의 일부에 대한 이전청구권가등기
- ④ 소유권의 일부에 대한 가압류, 가처분, 압류, 경매개시결정등기

2) 허용되지 않는 경우(용익권설정등기)

- ① 권리의 일부(지분)에 대한 용익물권설정등기, 임차권설정등기

check point 6. 종국등기의 효력 (기본서 p.154~)

(1) 물권 변동적 효력 (권리변동적 효력)

(2) 대항적 효력

1) 채권은 등기를 함으로써 그 권리의 내용에 관하여 당사자 이외의
제3자에게도 대항할 수 있는 효력을 말한다.

(3) 순위 확정적 효력

의의 : 어떤 권리에 관하여 등기를 하면 그 등기된 권리의 순위는
법률에 다른 규정이 없으면 등기의 전후에 의하여 확정된다.

1) 주등기의 순위

- ① 동일한 부동산에 관하여 등기한 권리의 순위는 법률에 다른 규정이
없는 때에는 등기의 전후에 의한다.
- ② 등기의 전후는 등기기록 중 같은 구에서 한 등기는 **순위번호**에 의하
고 다른 구에서 한 등기는 **접수번호**에 의한다.(동·순·별·접)
- ③ 구분건물의 등기 중 **대지권에 대한 등기로서의 효력**이 있는 등기와

대지권의 목적인 토지의 등기기록 중 압구, 을구에 한 등기의
전후는 **접수번호**에 의한다.(대·접 한다)

2) 부기등기의 순위

- ① 부기등기의 순위는 주등기의 순위에 의하고
- ② 부기등기 상호 간의 순위는 그 전후에 의한다.

3) 가등기에 기한 본등기의 순위

- ① 가등기에 기한 본등기의 순위는 가등기의 순위에 의한다.

(순위는 소급하나 물권변동의 효력은 소급하지 않는다)

4) 말소회복등기의 순위

- ① 말소회복등기는 종전의 등기(회복하고자 하는 등기)와 동일한
순위 및 효력을 보유 한다

(4) 등기의 추정력 (권리추정력) ~ 명문규정은 없으며 판례에서 인정

1) **절차의 적법추정** : 어떤 등기가 있을 때에는 그에 대응하는 실체적 권리관
계가 존재하는 것으로 추정되는 것은 물론, 적법한 절차에 의하여 실행된
등기라고 추정 한다.

2) **등기된 권리의 적법추정** : 등기된 모든 부동산물권에도 적법추정력이
인정된다.

3) **등기원인의 적법추정** : 판례는 등기원인에 추정력이 미치는 것으로
보고 있다.

4) 추정력의 인적 범위

- ① 제3자에 대한 관계에서만 아니라, 권리변동의 당사자 사이에도
미친다. 즉, 제3자에 대해서뿐만 아니라, 그 전 소유자에 대해서도 적
법하게 소유권을 취득한 것으로 추정된다.

- ② 등기된 부동산에 대해서는 **점유의 추정력은 인정되지 않는다.(동산에만
인정)**

5) 추정력의 부수적 효과

- ① 등기를 신뢰하고 거래하는 자에게는 선의와 무과실이 추정되나, 선의
라도 등기내용을 조사하지 아니한 경우에는 과실이 있는 것으로 추정된다.

- ② 부동산물권을 취득하려는 자는 등기부를 조사하는 것이 상례이므로 반증이 없는 한 **등기내용에 대하여 알고 있었던 것으로 추정된다.**

(주의)추정력의 여부가 문제되는 경우

1) 부동산표시의 등기의 추정력(부정)

등기의 추정력은 권리의 등기에 대해서만 인정되며, 부동산표시의 등기에 대하여는 추정력이 인정되지 아니한다.

2) 가등기 추정력(부정)

가등기의 경우에는 추정력이 인정되지 아니한다. 따라서 가등기가 있다고 하여 본등기를 청구할 어떤 법률관계가 있다고 추정되지 아니한다.

3) 소유권보존등기의 추정력 (보존등기에 추정력은 있다.)

- ① 소유권보존등기도 추정력을 갖지만 보존등기명의인이 원시취득자가 아니라는 점이 증명되면 보존등기의 추정력은 깨어진다.
- ② 예컨대, 소유권보존등기가 경료되어 있는 이상, 그 보존등기의 명의인에게 소유권이 있음이 추정된다 하더라도 그 보존등기 명의인이 전소유자로부터 양수한 것이라고 주장하고, **전 소유자가 양도 사실을 부인하는 경우에는** 그 보존등기의 추정력은 깨어지고, 그 양수인이 양수 사실을 입증할 책임이 있다.

(5) 후등기저지력

- ① 무효의 등기라 하더라도 형식상의 효력은 가지는 것이므로, 법정의 요건과 절차에 따라 그것을 말소하지 않고서는 그것과 **양립할 수 없는** 새로운 등기를 할 수 없다. (후등기저지력 또는 형식적 확정력)
- ② 전세권등기가 실체관계에 부합하지 않는 무효의 등기라 하더라도 당해 등기를 말소하기 전에는 동일부분에 대한 새로운 전세권설정등기는 허용되지 아니한다.

(6) 점유적 효력

- ① 부동산소유자로 **등기되어** 있는 자가 **10년간 소유의 의사(자주점유)**로 평온·공연하게 선의이며 과실 없이 그 부동산을 점유한 때에는 소유권을 취득한다.

- ② **부동산의** 점유취득시효기간이 **20년**인데 반하여 **등기부취득시효**에 있어서는 점유기간이 **10년**으로 함으로써 등기가 점유기간이 10년간 단축시키는 효력을 갖게 된다. (이를 등기의 **취득시효시간 단축의 효력** 이라고 하는 견해도 있다.)

check point 7. 등기의 유효요건 (기본서 p.158~)

실체관계 = 등기 <부합>하면 → 유효

↳ **절차상 하자 · 흠결 있더라도 → 유효**

단, 1) 관할위반의 등기 (하자 흠결이 있다면) → 당연무효 → 직권말소

2) 등기사항(능력)이 아닌때 (하자 흠결이 있다면) → 당연무효 → 직권말소

(1) 실체관계 <주체, 객체, 종류>

- 1) 주체 : 甲 과 乙 2) 객체 : 거래대상(부동산) 3) 종류 : 소유권이전
<주체, 객체, 종류> 일치하면 유효
ex) 무권대리인의 등기가 경료 되면 주체, 객체, 종류가 일치하다면 유효한 등기로 한다.

(2) 권리내용의 양적 불일치 (저당권설정등기시)

- 1) 등기된 권리내용의 양이 물권행위의 양보다 **큰 경우에는** 물권행위의 범위 내에서 그 등기는 유효하다.
- 2) 등기된 권리내용의 양이 물권행위의 양보다 **작은 경우에는** 민법 제137조의 일부무효의 법리에 의하여 해결하여야 한다.

(3) 실체적 유효요건의 완화 (재판상의 유효요건)

1) 중간생략등기 → 유효(단속규정) /

갑(최초 양도인) - 을(중간 취득자) - 병(최종 양수인) :

3자 사이의 합의 유무를 불문하고 유효/ 합의 유무는 실체법상 직접 청구하느냐?

대위 청구하느냐의 문제이며 등기의 유효성에는 영향을 미치지 아니한다. 단, 토지거래허가구역의 중간생략등기는 → 무효

2) 모두생략등기 → 유효

ex) 미등기부동산에 대하여 최초의 소유권자명의로 보존등기를 하지 않은 상태에서 처분한 경우 **이전받은 자의 명의(양수인 명의)로 실행된 소유권보존등기 → 유효**

3) 실질적으로 증여인데 매매를 원인으로 소유권이전등기를 하는 경우 → 유효

4) 무효등기의 유용(권리의 등기에서만 허용)

- ① 무효등기의 유용에서 **이해관계 있는 제3자가 없는 한** 유효하다는 것이 판례이다.
- ② 저당권설정등기가 피담보채권의 변제로 무효가 된 경우 말소하지 않고 있다가 후에 발생한 채권을 담보하기 위해서 당해 등기를 유용하게 하는 경우가 그 예에 해당한다. 하지만 이해관계 있는 제3자가 있는 경우에는 유용을 허용하지 않는다.
- ③ 멸실된 건물의 보존등기를 멸실 후에 신축한 건물의 보존등기로 유용하지는 못한다.(판례) 표제부등기는 유용을 허용하지 않는다.



Chapter 2절 등기절차 총론

check point 1. 등기절차의 개시 < 신 축 직 명 > (기본서 p.186~)

원칙) 부동산등기법은 “등기는 당사자의 신청 또는 관공서의 촉탁에 따라한다.

- ① **신청** (당사자)
- ② **촉탁** (관공서 · 시군구 · 세무서 · 법원) 촉탁은 신청에 관한 규정을 준용한다.

예외) 법률에 다른 규정이 있는 경우에는 그러하지 아니한다. 즉, 법률에 규정이 있는 경우에는 등기관 **의 직권**에 의한 등기와 **법원의 명령**에 의한 등기가 허용된다.

- ① **직권** : 등기관의 직무상의 권한
- ② **명령 <이의신청>** 에 의한 법원의 명령

check point 2. 신청에 의한 등기절차 개시(기본서 p.196~)

(1) 신청주의 : 원칙적으로 등기신청의 의무는 부과하지 않는 것이 원칙이다. 다만, 예외적으로 신청의무가 부과되는 경우가 있다.

1) [부동산등기법] : 부동산의 표시변경등기/멸실등기(표제부) 신청의무 <1월 이내>

- ① **토지** : 소재 · 지번 · 지목 [면적] ⇨ 분할(분필) · 합병(합필) · 분합병(분합필) ⇨ 분합등기 + 멸실등기(과태료x)
- ② **건물** : 소재 · 지번 · 구조 · 종류 [면적] ⇨ 분할 · 합병 · 분합병 ⇨ 분합등기 + 멸실등기(과태료x)

2) 특조법 [부동산등기특별조치법] : 소유권이전+계약 신청의무 <60일 이내>

① 미등기 부동산인 경우

- ㉠ 완성 전 : **보존등기를 신청 할 수 있게 된 날**부터 60일 이내 소유권보존등기
- ㉡ 완성 후 : **계약을 체결한 날**부터 60일 이내 소유권보존등기

② 기등기 부동산인 경우

- ㉠ 쌍무계약(매매): **반대급부의 이행이 완료된 날**부터 60일 이내 소유권이전등기
- ㉡ 편무계약(증여): **계약의 효력이 발생한 날**부터 60일 이내 소유권이전등기

3) 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 : 소유권이전 + 계약 <3년 이내>

(2) 관공서의 촉탁 (행정관서 · 법원 · 세무서등)

관공서 촉탁에 의한 등기절차도 원칙적으로 **신청에 의한 등기절차에 관한 규정**이 **준용된다**. 촉탁할 수 있는 관공서는 원칙적으로 국가 및 지방자치단체로서 **법원**이나 **세무서** 그리고 **일반 행정관서**이다.

check point 3.법률의 규정에 의한 등기절차개시 (기본서p.191~)

(1) 등기관에 의한 등기 (보·변·경·말·회·대·추·요)

1) 소유권보존등기 (가·가·경·임)

※ 미등기부동산에 소유권에 대한 **법원의 처분제한의 등기촉탁** 등이 있는 경우에 등기관은 촉탁에 따른 등기를 하기 위한 전제로서 **먼저 직권으로 보존등기를 한다**.

- ① 가압류등기
- ② 처분금지가처분등기
- ③ 강제경매개시결정기입등기
- ④ 주택 또는 상가건물에 대한 **임차권등기명령**

2) 일정한 경우의 변경등기 (소·행·불)

- ① **소유권이전등기**를 신청함에 있어 주소증명정보에 의하여 주소변경 사실이 명백한 경우의 등기명의인표시(주소) 변경등기
- ② **행정구역 또는 그 명칭이 변경된 경우**의 부동산표시변경등기 또는 등기명의인의 주소변경등기
- ③ 지적소관청의 **지적불부합통지**에 의한 부동산표시변경등기

3) 경정등기

- ① 등기관의 과오로 인하여 등기의 **착오** 또는 **유류**가 있는 때의 경정등기(일부가 원시적으로)

4) 일정한 경우의 말소등기 (목,수,1.2에 환매,중간,당해가처분등기)

- ① 말소등기 시 말소될 권리를 **목적**으로 하는 제3자의 권리의 등기
- ② **토지수용으로 인한 소유권이전** 등기 시 다른 권리의 말소등기

③ 관할위반의 등기(29조1호)와 사건이 등기 할 것이 아닌 등기 (29조2호)의 말소등기

④ **환매에 의한 권리취득등기** 후의 환매특약의 말소등기

⑤ **가등기에 의한 본등기 시 중간처분등기의 말소등기**

⑥ **소유권이전등기 말소(또는 이전)**청구의 소에서 원고가 승소한 경우 가처분 이후에 경로 된 제3자명의로의 소유권과 소유권 이외의 권리는 가처분권자가 단독신청(동시)에 의해서 말소하나 **당해 가처분 등기는 직권으로 말소한다**.

5) 일정한 경우의 말소회복등기

① 가등기에 기한 본등기 후 본등기가 무효로 되어 본등기를 말소하는 경우 본등기 시 직권말소 된 중간처분의 등기에 대한 말소회복등기

② 등기관의 과오로 부적법하게 말소된 등기의 말소회복등기

6) 대지권인 취지(뜻)의 등기

7) **추가공동담보등기** 시 그 등기와 종전 등기에 공동담보의 목적이라는 취지의 등기

8) **지역권설정등기** 시 **요역지 등기기록**에 하는 지역권등기

(2) 법원의 명령에 의한 등기

1) **법원의 명령**에 의한 등기는 **이의신청**이 있는 경우에만 할 수 있다.

※주의) 임차권등기명령은 촉탁에 의한 등기이지 법원의 명령에 의한 등기가 아니다.

check point 4. 등기신청행위(기본서 198~)

(1) **의의** : 등기신청행위는 등기신청인이 국가기관인 등기소에 대하여 일정한 내용의 등기를 하여줄 것을 요구하는 행위이다.

그러므로 등기신청행위는 등기소에 대하여 등기할 것을 요구하는 절차법상의 의사표시에 해당하므로 신청인에게 **의사능력(신청능력)**이 있어야 한다.

(2) 당사자능력이 인정되는 경우

(권리자 또는 의무자로서등기명의인이 될 수 있는 자=등기신청자격)

1) 자연인 (출생 ~ 사망 시까지)

① 의사무능력자 이든 행위무능력자이든 묻지 않는다.

2) 법 인 (권리능력 있는 ~) - 단체성 [조직체]

3) 비법인 (권리능력 없는 ~) - 단체성 [조직체]

(3) 당사자능력이 부정되는 경우

1) 태아 X

2) 학교 X

① 국립학교 명의 X ~ 국가명의로 등기 ○ - 공법인

② 공립학교 명의 X ~ 지방자치단체 명의로 등기 ○ - 공법인

③ 사립학교 명의 X ~ 설립재단 명의로 등기 ○

3) 읍·면·동·리 X

※ 동·리 : 권리능력 없는 사단, 재단 (동·리) ○ (동리의 경우 비법인 사단 또는 재단으로서 당사자능력은 인정된다.)

4) 민법상 조합 X

① 조합자체 명의를 안 되지만 조합원 전원명의로 합유등기한다.

② 지분기록×,

③ 상속등기×,

④ 합유자의 증감변동~합유자명의인변경등기 ○

Ex) 2인의 합유자 중 1인이 사망한 경우, 잔존 합유자는 그의 단독소유로 합유명의인 변경등기신청을 할 수 있다.

⑤ 특별법상 조합은 가능하다. (예 : 농업협동조합)

⑥ 공유자 전원이 그 소유관계를 합유로 변경하는 경우, 소유권변경등기를 신청해야 한다.

check point 5.전산정보처리조직에 의한 등기절차(기본서 p.245~)

(1) 사용자등록

등기신청의 당사자 또는 대리인은 등기소를 방문하지 않고 전산정보처리조직을 이용하여 등기를 신청(이하 '전자신청'이라 한다)할 수 있는데, **전자신청을 하기 위해서는 최초의 등기신청 전에 등기소를 방문하여 사용자등록을 하여야 한다.**

(2) 전자신청

1) 전자신청 할 수 있는 자로서는,

① 대한민국 국적을 가진 사람으로서 사용자등록을 한 경우

② 법인으로서 전자증명서를 발급받은 경우

③ 일정한 요건을 갖춘 외국인이 할 수 있다.

주의) 다만, 법인 아닌 사단 또는 재단은 전자신청을 할 수 없다.

2) 대리에 의한 신청의 경우에는 **변호사나 법무사가 아닌 자**는 다른 사람을 대리하여 **전자신청을 할 수 없다.**

3) 출석주의의 예외

전자정보처리조직을 이용하여 등기를 신청하는 경우에는 법 제29조 제4호(출석주의 위반으로 인한 각하)를 적용하지 아니한다.

4) 등기신청정보의 접수 시기

전자정보처리조직에 전자적으로 **저장된 때**에 등기신청정보가 접수된 것으로 본다.

5) 사용자등록

① **전자신청을 하고자 하는** 당사자 또는 변호사나 법무사(자격자대리인)는 개인 공인인증서를 발급받아 최초의 전자신청 전에 등기소(주소지나 사무소 소재지 **관할 이외의 등기소에서도 할 수 있다.**)에 직접 출석하여 미리 사용자등록을 하여야 한다.

② 사용자등록을 신청하는 당사자 또는 자격자대리인은 등기소에 출석하여 사용자등록신청정보를 제공하여야 하며, 그 신청정보에는 [인감증명법]에 의하여 신고한 인감을 날인하고 인감증명을 첨부하여야 한다.

③**사용자등록의 유효기간은 3년**으로 하며, 사용자등록의 유효기간 **만료일 3월 전부터** 만료일까지는 그 유효기간의 연장을 신청할 수 있다.

check point 5 .등기신청인 (권리자 와 의무자) (기본서 p.200~)

(1) 실체법상 <민 법>

- 1) 의무자 : 청구권 행사의 상대방 (협력 해줘야 할 자)
- 2) 권리자 : 청구권을 행사 하는 자 (주장 하는 자)

(2) 절차법상 <등기법>

- 1) **의무자** : 등기부에 **기록형식상** 권리를 **잃거나 불이익**을 받는 자
- 2) **권리자** : 등기부에 **기록형식상** 권리를 **얻거나 이익**을 받는 자

☞ 일반적으로 실체법상 과 절차법상의 등기권리자 등기의무자는 일치 하지만 **반드시 일치하는 것은 아니다. 예) 등기인수청구권**

(3)절차법상 등기권리자와 등기의무자

1) ~ 설정등기 : 의무자 ~ 설정자

예1) 전세권 **설정등기**

- ① 의무자 : 전세권**설정자** (소유자 O)
- ② 권리자 : 전세권자

예2) 전세권을 목적으로 하는 **저당권설정등기**

- ① 의무자 : **저당권설정자** (소유자 X)
- ② 권리자 : **저당권자**

2) ~ 이전등기 : 의무자 ~ 권리자

예1) 전세권 이전등기

- ① 의무자 : 전세권자 (양도인)
- ② 권리자 : 전세권의 양수인

3) ~ 말소등기 : 의무자 ~ 권리자

예1) 전세권말소등기

- ① 의무자 : **전세권자**
- ② 권리자 : 전세권**설정자** (소유자 O)

예2) 전세권을 목적으로 한 **저당권의말소등기**

- ① 의무자 : **저당권자**
- ② 권리자 : **저당권설정자** (전세권자O, 소유자 X)

4) ~ 변경등기 주의★

예1) 전세금 증액으로 인한 전세권변경등기(5억이 20억으로 증액 되는 경우 기록형식상 전세권자가 이익을 본다.)

- ① 의무자 : 전세권**설정자**
- ② 권리자 : 전세권자

예2) 전세금 감액으로 인한 전세권변경등기(5억이 1억으로 감액이 되는 경우 기록형식상 전세권**설정자**가 이익을 본다.)

- ① 의무자 : 전세권자
- ② 권리자 : 전세권**설정자**

(4)구체적 기출사례

- ① 甲소유로 등기된 토지에 설정된 乙명의로의 근저당권을 丙에게 이전하는 등기를 신청하는 경우, 등기의무자는 乙이다.
- ② 甲에서 乙로, 乙에서 丙으로 순차로 소유권이전등기가 이루어졌으나 乙명의로의 등기가 원인무효임을 이유로 甲이 丙을 상대로 丙명의로의 등기말소를 명하는 확정판결을 얻은 경우, 그 판결에 따른 등기에 있어서 등기권리자는 乙이다.

③채무자 甲에서 乙로 소유권이전등기가 이루어졌으나 甲의 채권자 丙이 등기원인이 사해행위임을 이유로 그 소유권이전등기의 말소 판결을 받은 경우, 그 판결에 따른 등기에 있어서 등기관리자는 甲이다.

④甲이 자신의 부동산에 설정해 준 乙명의의 저당권설정등기를 말소하는 경우, 甲이 절차법상 등기관리자에 해당한다.

⑤부동산이 甲 → 乙 → 丙으로 매도되었으나 등기명의가 甲에게 남아 있어 丙이 乙을 대위하여 소유권이전등기를 신청하는 경우, 乙은 절차법상 등기관리자에 해당한다.

check point 6.공동신청의 예외 (단독신청) (기본서 p.202~)

: 등기신청에 있어서 의무자와 권리자가 공동 신청하는 경우는 **권리의 등기에 진정성을 확보**하기 위하여 신청하는 것이므로, 공동으로 신청하지 않더라도 등기의 진정성을 보장할 수 있는 특별한 사정이 있는 경우이거나 등기의 성질상 등기의무자가 있을 수 없는 경우에는 단독신청이 가능하다.

(1) 상속, 법인합병, 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 포괄승계에 의한 등기

(2) 판결에 의한 등기

1) 법 제23조 제4항의 판결 - 이행판결일 것

① 판결, 즉 이행판결을 의미하며 확인판결과 형성판결은 이에 해당하지 아니한다.

다만, **공유물분할의 판결(형성판결)**이 확정되거나 재판상 화해가 성립되면 공유자는 각각 분할된 부분에 대한 단독 소유권을 취득하게 되는 것이므로 등기관리자 또는 등기의무자가 **원고인지 피고인지를 묻지 않고 (즉, 승소·패소를 묻지 않고)** 각자 그 확정판결이나 화해조서를 첨부하여 공유물분할을 원인으로 하는 지분이전등기를 **단독 신청할 수 있다.**

② 확정판결에 의하여 확정된 채권은 일반적으로 10년의 소멸시효에 걸리나, **그 확정판결이 이행을 명하는 것인 때에는 그 확정시기를 묻지**

않고 그 판결에 의하여 신청할 수 있다. (소멸시효에 영향을 받지 않는다.)

③ 확정판결과 동일한 효력이 있는 소송상 화해조서나 청구의 인낙조서, 조정조서등의 경우에도 그 조서에 등기의무자 (또는 등기관리자)의 등기신청에 대한 **의사의 진술을 명하는 것이라면 판결에 준하여 단독 신청할 수 있다.**

다만, 등기절차의 이행을 내용으로 하는 공정증서는 여기에 포함되지 않으므로 등기를 단독으로 신청할 수는 없다.

2) 판결에 의한 등기신청절차

① 등기절차의 이행 또는 인수를 명하는 판결에 의한 등기는 승소한 등기관리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청할 수 있으며, **패소한 등기관리자나 패소한 등기의무자는 단독신청 할 수 없다.**

(다만, 공유물분할 판결은 패소한 당사자도 상대방의 승소판결에 의한 단독신청이 가능하다. 즉, 등기관리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청한다.)

주의: 공유물분할판결은 승소한 이란 표현이 들어가지 않음을 주의하여야함.

② 등기원인과 그 연월일

판결에 의한 등기신청의 경우에는 신청정보에 등기원인과 그 연월일을 기록하여야 한다. **이행판결의 경우** 등기원인으로는 판결에서 인정한 권리변동의 원인인 **법률행위 그 자체**를 기록하고, 그 연월일은 **법률행위의 발생연월일**을 기록한다.

다만, 예외적으로 등기절차의 이행을 명하는 판결주문에 등기원인과 그 연월일이 명시되어 있지 아니한 경우, 등기신청정보에는 등기원인인 확정판결을 그 연월일은 판결 선고일을 기록한다.

이에 반하여 **형성판결의 경우에는** 등기원인을 **판결에서 행한 형성처분**을 기록하고, 그 연월일은 **판결 확정일**을 기록한다.

③ 등기원인을 증명하는 정보

판결에 의한 등기의 경우 등기원인을 증명하는 정보는 판결정본이다. 이행판결과 형성판결의 경우에도 같다.

(3) 부동산의 분합 기타 표시의 변경등기

- ① 사실의 등기
- ② 단독신청
- ③ 신청의무 부과한다. (표제부등기 1월)
- ④ 첨부 서면으로써 대장정보를 제공하여야 한다.
- ⑤ 주등기 (사실의 등기)
- ⑥ 추정력 없다 (사실의 등기)

(4) 등기명의인의 표시의 변경 또는 경정등기 (상대방이 없다. 단독신청)

등기명의인표시의 변경이나 경정의 등기는 해당 권리의 등기명의인이 단독으로 신청한다. (성명 · 주소지 · 주민번호 등)

(5) 사망 등으로 인한 권리의 소멸과 말소등기 (진정성이 확보 · 단독신청)

등기명의인인 사람의 사망 또는 법인의 해산으로 **권리가 소멸한다는 약정이 등기되어 있는 경우에는** 사람의 사망 또는 법인의 해산으로 그 권리가 소멸하였을 때에는 등기권리자는 그 사실을 증명하여 단독으로 해당 등기의 말소를 신청할 수 있다.

(6) 등기의무자의 소재불명과 말소등기

☞ 등기권리자가 등기의무자의 소재불명으로 인하여 공동으로 등기의 말소를 신청할 수 없을 때에는 민사소송법에 따라 **공시최고**를 신청할 수 있으며 이 경우에는 **제권판결**이 있으면 등기권리자가 그 사실을 증명하여 단독으로 등기의 말소를 신청할 수 있다.

(7) 가등기는 공동신청이 원칙이나 가등기권리자는 **가등기의무자의 승낙 또는 가처분명령정본을 첨부**하였다면 단독으로 가등기를 신청할 수 있다.

(8) 가등기명의인의 가등기의 말소등기 (진정성이 확보 · 단독신청)

가등기명의인은 단독으로 가등기의 말소를 신청할 수 있으며, 가등기의무자 또는 가등기에 관하여 등기상 이해관계가 있는 자는 **가등기명의인의 승낙을 받아** 단독으로 가등기의 말소를 신청할 수 있다.

(9) 멸실등기(사실의 등기 · 단독신청)

(10) 소유권보존등기, 소유권보존등기의 말소등기(상대방이 없다. 단독신청)

(11) 수용으로 인한 소유권이전등기 (관공서 · 단독신청)

수용으로 인한 소유권이전등기는 사업시행자인 등기권리자가 단독으로 신청할 수 있다. 다만, 관공서가 사업시행자인 경우에는 그 관공서가 소유권이전등기를 촉탁하여야 한다.

(12) 신탁등기

(13) 규약 상 공용부분의 등기

(14) 혼동으로 인한 말소등기

(15) 가처분 이후에 경료된 제3자명의의 등기의 말소등기

check point 7. 제3자에 의한 등기신청 (기본서 p.209~)

(1) 상속인(포괄승계인)에 의한 신청

1) ①**등기원인이 발생한 후에** 등기권리자 또는 등기의무자에 대하여 상속이나 그 밖의 포괄승계가 있는 경우에는 상속인이나 그 밖의 포괄승계인이 그 등기를 신청할 수 있다.

②**예를 들면,** 등기원인은 이미 존재하고 있었으나 그에 따른 등기신청을 하지 아니한 상태에서 상속이 개시된 경우에 등기권리자나 등기의무자의 지위를 승계한 상속인이 피상속인에 갈음하여 행하는 등기신청을 말한다.

2) 등기의무자가 사망한 경우에는 그의 상속인과 등기권리자가 공동으로 등기를 신청하며, 등기권리자가 사망한 경우에는 그의 상속인과 등기의무자가 **공동으로 등기를 신청한다.**

3) 피상속인명의로부터 그 상대방에게 직접등기 즉, **상속등기를 없이** 직접이전등기를 한다.

(2) 대위신청 (채 · 구 · 신 · 멸 · 수 · 체)

1) 채권자의 대위신청

①**의의** : 채권자는 자기의 채권을 보전하기 위하여 채무자의 권리를 행사할 수 있는바(민법 제404조), 이에 채권자는 자기 이름으로 채무자의 등기를 대위 신청할 수 있도록 규정함으로써 채권자에 의한 대위신청제도를 두고 있다.

②채권자대위신청의 요건

㉠채무자에게 등기신청권이 있을 것

㉠채권자에게 채권이 존재할 것 : 채권자의 채권은 특정채권(등기청구권)이든 일반 금전채권이든 묻지 아니한다.

㉠대위신청할 수 있는 등기의 범위 : 채권자가 대위신청할 수 있는 등기는 채무자에게 유리한 등기(채무자가 등기권리자로서 신청할 등기) 또는 권리에 영향이 없는 등기에 한한다.

㉡대위신청의 절차

㉡등기신청인 : 채무자가 단독으로 신청할 수 있는 등기는 채권자가 단독으로 대위신청할 수 있으나, 채무자와 제3자의 공동신청에 의하여 행하여질 등기에 있어서는 채권자와 제3자가 공동으로 신청하여야 한다.

㉡신청정보 제공사항 : 대위에 의한 등기를 신청하는 경우에는 다음의 사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다

㉡a) 피대위자의 성명(또는 명칭), 주소(또는 사무소 소재지) 및 주민등록번호(또는 부동산등기용등록번호)

㉡b) 신청인이 대위자라는 뜻

㉡c) 대위자의 성명(또는 명칭)과 주소(또는 사무소 소재지)

㉡d) 대위원인

㉡첨부정보 : 신청정보에는 대위원인을 증명하는 정보를 제공하여야 한다.

㉡대위신청권의 대위행사 : 채권자의 채권자도 채권자의 대위권을 다시 대위하여 등기신청을 할 수 있다.

㉢등기의 실행

㉢1) 대위신청에 의하여 등기를 할 때에는 대위자의 성명(명칭), 주소(사무소 소재지)와 대위원인을 기록하여야 한다. 이 경우 등기명의인은 피대위자인 채무자가 된다.

㉢2) 등기관이 등기를 완료한 때에는 대위채권자와 피대위자(채무자)에게 등기 완료통지를 한다.

2) 구분소유자의 대위신청

3) 신탁에 의한 대위신청

4) 건물멸실 등기 시 건물대지소유자의 대위신청

건물멸실의 경우에 그 소유권의 등기명의인이 1개월 이내에 멸실등기를 신청하지 아니하면 그 건물대지의 소유자가 건물 소유권의 등기명의인을 대위하여 그 등기를 신청할 수 있다.

5) 수용 시 대위신청

6) 체납처분에 의한 압류등기시의 대위

미등기부동산에 대하여 체납처분에 의한 압류등기를 촉탁한 경우에는 등기관이 직권으로 보존등기를 할 사안이 아니므로, 이러한 경우에는 관할 세무서장이 당해 부동산의 대장정보를 갖추어 체납자명의의 소유권 보존등기를 등기소에 대위 촉탁하여야 한다.

(3) 대리인에 의한 신청

㉠ 자기계약 · 쌍방대리의 허용

등기신청행위의 대리는 사법상 법률행위의 대리가 아니고 채무이행에 준하는 것으로 볼 수 있으므로 등기신청에 있어서는 자기계약 쌍방대리가 허용된다.

㉡ 대리권의 존속시기 : 등기신청의 대리권은 “신청정보의 접수 시” 까지 있으면 족하고 등기가 완료될 때까지 있을 필요는 없다.

㉢ 대리권흠결의 효과 : 대리권 없는 자의 등기신청은 무권 대리로서 그 등기신청은 각하 사유에 해당하나, 이를 간과하고 등기가 경료된 경우라도 본인의 추인이 있거나 그 등기가 실체관계에 부합하는 경우에는 무효의 등기라고 할 수 없다. (유효)

check point 8. 등기신청에 필요한 신청정보 및 첨부정보 (기본서 p. 218~)

(1) 등기신청정보

1) 등기신청정보

① 등기를 신청하려면 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.
관공서의 촉탁에 의한 경우에도 등기촉탁정보를 제공하여야 한다.

② **전자표준양식에 의한 신청**: 방문신청을 하고자 하는 신청인은 신청서를 등기소에 제출하기 전에 전산정보처리조직에 신청정보를 입력하고, **그 입력한 신청정보를 서면으로 출력하여 등기소에 제출하는 방법으로 할 수 있다.**

③ 등기는 각개의 부동산에 관하여 등기원인 · 등기목적 · 당사자별로 별개의 신청정보로 써 등기소에 제공하는 것이 원칙이다.

(1건 1신청정보)

④ 다만, **등기원인과 등기목적이 동일**하여야하며 **동일한 등기소**의 관할 내에 있는 여러 개의 부동산에 관한 신청정보를 일괄하여 제공하는 방법으로 할 수 있다. <일괄신청>

⑤ 대법원규칙에 따른 일괄신청

:다음의 경우에는 1건의 신청정보로 일괄하여 신청하거나 촉탁할 수 있다.

㉠ **같은 채권의 담보를 위하여** 소유자가 다른 여러 개의 부동산에 대한 저당권설정등기를 신청하는 경우

㉡ **공매처분으로 인한 등기를 촉탁**하는 경우

㉢ **매각대금지급 후 등기를 촉탁**하는 경우

2) 신청인의 기명날인

① 신청정보에는 법정사항을 기록하고 신청인이 이에 기명날인 또는 서명하여야 한다.

② 신청정보가 여러 장일 때에는 신청인 또는 그 대리인은 간인을 하여야 한다. 등기권리자 또는 등기의무자가 **여러 명일 때에는 그 중의 1명이 간인**하는 방법으로 한다. 그러나 신청정보를 **정정**하는 경우에는 신청인 **전원이 날인**하여야 한다.

3) 신청정보의 기록사항(부 · 원 · 일 · 목 · 신 · 필 · 관)

① 부동산의 표시

② 등기원인

③ 등기원인일자

④ 등기(신청)목적

⑤ 신청인의 성명(또는 명칭), 주소(또는 사무소 소재지) 및 주민등록번호(또는 부동산등기용등록번호)

㉠ 신청인이 법인인 경우에는 그 대표자의 성명과 주소를 함께 제공

㉡ 신청인이 법인 아닌 사단이나 재단인 경우에는 그 대표자나 관리인의 성명, 주소 및 **주민등록번호**를 함께 제공

㉢ 대리인에 의하여 등기를 신청하는 경우에는 그 성명과 주소를 함께 제공

⑥ 등기의무자의 등기필정보(제공)

㉠ **원칙** : **공동신청일 경우 제공(기록)하며 / 단독신청인 경우 제공(기록)하지 아니한다.**

㉡ **예외** : **송소한 등기의무자의 단독신청**에 의하여 권리에 관한 등기를 신청하는 경우에는 등기의무자의 등기필정보를 **제공한다.** (판결)

단, 등기의무자의 “등기필정보 분실, 멸실 한 경우” -재교부×(출/확/공)

㉠ 등기의무자 또는 법정대리인 ~ **출석**(확인조서)

㉡ 대리인(변호사, 법무사) ~ **확인서면**(정보)

㉢ 일반임의대리인 ~ **공증서면**

㉣ 관할등기소 표시 및 신청정보제공 연월일

(2) 첨부정보

1) 계약을 원인으로 한 소유권이전등기의 경우 (검인계약서)

이 경우 등기원인을 증명하는 정보가 집행력 있는 판결서 또는 판결과 같은 효력을 갖는 조서인 때에는 **판결서 등에 검인을 받아 제공**하여야 한다.

2) 제3자의 허가서 등 제공을 요하는 경우

- ① 농지취득에 있어서 농지취득에 대한 시장, 구청장, 읍장, 면장의 농지취득자격증명서
- ② 토지거래허가구역 내에서의 토지거래에 대한 시장 · 군수 또는 구청장의 허가서
: 대상 ~소유권이전등기, 지상권설정등기, 지상권이전등기 + 가등기시
- ③ 학교법인 이 그 소유의 부동산에 관하여 매매, 증여, 교환 또는 담보에 제공하고자 할 때, 관할청의 허가서
- ④ 공익법인이 기본재산의 매도, 증여, 교환, 임대 또는 담보제공에 대한 주무관청의 허가서
- ⑤ 민법상 재단법인 소유의 부동산에 관하여 매매, 증여, 교환, 공유물 분할, 그 밖의 처분행위를 하는 경우에는 주무관청의 허가서

3) 대리권한을 증명하는 정보

4) 신청인의 주소를 증명하는 정보

등기부에 새롭게 등기명의인이 되는 자가 등기관리자로서 등기신청을 하는 경우 제공하여야 한다. 다만, 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 등기의무자의 주소(또는 사무소 소재지)를 증명하는 정보도 제공하여야 한다.

5) 부동산등기용등록번호를 증명하는 정보 / 새로이 등기명의인이 되는 자 (권리자의 것만)

등기부에 새롭게 등기명의인으로 되는 자가 등기관리자로서 등기를 신청하는 경우에는 신청정보에 첨부정보로서 등기관리자의 주민등록번호(또는 부동산등기용등록번호)를 증명하는 정보를 등기소에 제공해야 한다.

① 부동산등기용등록번호 부여기관

등기관리자	등록번호 부여기관
국가, 지방자치단체, 국제기관, 외국정부 주민등록번호가 없는 재외국민	국토교통부장관이 지정 · 고시 (제공 불요) 대법원소재지 관할등기소의 등기관이 부여
법인(외국법인 포함)	주된 사무소(회사의 경우에는 본점, 외국 회사의 경우에는 국내영업소) 소재지 관할 등기소의 등기관이 부여
법인 아닌 사단 · 재단	시장(구가 설치되어 있는 시에서는 구청장), 군수가 부여
외국인	체류지(국내에 체류지가 없는 경우에는 대법원소재지)를 관할하는 지방출입국 또는 외국인관서의 장이 부여

6) 대장정보 기타 부동산의 표시를 증명하는 정보 ~보/이/멸/변

- ① 소유권보존등기 신청 : 표제부를 작성하기 위하여 대장정보를 첨부하여야 한다.
- ② 소유권이전등기 신청 : 등기부 와 대장이 불일치하는 경우를 방지하기 위하여 소유권이전등기 신청할 때 불일치를 확인하기 위하여 대장정보 첨부
- ③ 멸실등기 신청 : (사실등기) 표제부
- ④ 부동산의 표시변경등기신청 : (사실등기) 표제부

7) 건물도면 또는 지적도

: 토지 또는 건물의 특정 일부에 용익물권 임차권 설정등기시와 여러개의 건물 · 구분 건물에 대한 소유권보존등기시 제공한다.

8) 인감증명서

- ① 인감증명서의 제공을 요하는 경우 (소/가/필/합필/분필/협의분할/제3자)
 - ㉠ 소유권의 등기명의인의 인감증명
소유권의 등기명의인이 등기의무자로서 등기를 신청하는 경우 첨부

㉠ 소유권에 관한 가등기명의인의 인감증명

소유권가등기명의인이 가등기 말소를 신청하는 경우 가등기명의인의 인감첨부

㉡ 소유권 이외의 권리의 등기명의인의 인감증명

소유권 이외의 권리의 등기명의인이 등기의무자로서 그 등기필정보가 멸실되어 등기의무자 또는 법정대리인이 출석 등(확인정보 또는 공증서면)의 경우에 그 등기의무자의 인감증명 첨부

㉢ 토지소유자들의 확인서를 첨부하여 **토지합필등기를 신청하는 경우** 그 토지소유자들의 인감증명 첨부

㉣ 권리자의 확인서를 첨부하여 **토지분필등기를 신청하는 경우** 그 권리자의 인감증명 첨부

㉤ **협의분할의 의한 상속등기 신청시** 상속인 전원의 인감증명 첨부

㉥ 등기신청서에 **제3자의 동의 또는 승낙을 증명하는 서면**을 첨부하는 경우 그 제3자의 인감증명

㉦ 법인 아닌 사단이나 재단의 등기신청에서 대법원예규로 정한 경우

㉧ **위 ㉡㉢㉣㉤의 규정에 따라 인감증명을 제출하여야 하는 자가** 다른 사람에게 권리의 처분권한을 수여한 경우에는 그 대리인의 인감증명을 함께 제출하여야 한다.

② 제공의 면제

위 ㉡㉢㉣㉤의 규정에 해당하는 서면이 공정증서이거나 당사자가 서명 또는 날인하였다는 뜻의 공증인의 인증을 받은 서면인 경우에는 인감증명을 제출할 필요가 없다.

③ 제공할 인감증명

㉡ **내국인의 경우** : 주소지의 시·구·읍·면장이 발급한 본인의 인감증명

㉣ **재외국민인 경우**: 위임장이나 첨부서면에 본인이 서명 또는 날인하였다는 뜻의 「재외공관 공증법」에 따른 인증을 받음으로써 인감증명의 제출을 갈음할 수 있다.

㉢ **인감을 제공하는 자가 법인 또는 외국회사인 때** : 등기소의 증명을 받은 대표자의 인감증명

㉣ **법인 아닌 사단 또는 재단인 때** : 대표자 또는 관리인의 인감증명

㉤ **대리인에 의하여 신청하는 경우**

㉥ 법정대리인에 의하여 신청하는 경우 : 법정대리인의 인감증명

㉦ 임의대리에 의하여 신청하는 경우 : 본인의 인감증명

㉧ **외국인의 경우**

㉨ 「인감증명법」에 따른 인감증명 또는 본국의 관공서가 발행한 인감증명

㉩ 다만, 본국에 인감증명제도가 없고 또한 「인감증명법」에 따른 인감증명을 받을 수 없는 자는 신청서나 위임장 또는 첨부서면에 본인이 서명 또는 날인하였다는 뜻의 본국 관공서의 증명이나 본국 또는 대한민국 공증인의 인증을 받음으로써 인감증명의 제출을 갈음할 수 있다.

④ 유효기간: 발행일로부터 **3월 이내**

⑤ 부동산매도용인감증명서

:매매계약 + 소유권이전등기 <인감첨부> 용도란 : 반드시 부동산 매도용 인감증명을 제공하여야 한다 . 즉, 매매계약 + 소유권이전등기 시 등기관은 용도란에 부동산매도용이라고 기재되어 있는지 본다.

그러나 “전세권 설정등기”는 의무자가 전세권 설정자 즉, 소유권등기명의인 이므로 인감증명을 첨부하지만 사용용도란은 보지 않는다.

※ **법인이 아닌 사단 또는 재단의 등기신청 시 제공정보**

(정대주 / 결인필/ 등)

종중, 문중 기타 대표자나 관리인이 있는 법인 아닌 사단이나 재단에 속하는 부동산의 등기에 관하여서는 **그 대표자 또는 관리인이 등기 신청 시 그 사단 또는 재단을 등기관리자 또는 등기의무자로 하며, 이 경우 그 대표자 또는 관리인이 등기신청 시 다음의 정보를 제공하여야 한다.**

첨부 정보	등기의무자	등기권리자
정관 또는 규약	○	○
대표자나 관리인임을 증명하는 정보(다만, 등기되어 있는 대표자나 관리인이 신청하는 경우에는 제공하지 않는다)	○	○
대표자나 관리인의 주소 및 주민등록번호를 증명하는 정보	○	○
사원총회결의서(인감, 등기필정보)	○ (결인필)	X
부동산등기용등록번호	X	○ (등)

check point 9. 등기신청의 접수 및 심사 (기본서 p.238~)

(1) 등기신청의 접수

- ① 등기신청의 접수란 신청인이 제공한 등기신청정보를 등기관이 받는 것을 의미한다. 등기관은 제공된 등기신청을 반드시 접수할 의무가 있으며, 이를 거절할 수 없다. (의무사항)
- ② 전자적으로 저장되는 때에 등기신청정보가 접수된 것으로 본다.
- ③ 접수번호의 부여방법 : 부동산등기전산시스템에 의하여 자동적으로 부여되며 1년마다 갱신한다.

(2) 접수중의 교부

등기관이 신청서를 접수하였을 때에는 **신청인의 청구에 따라** 그 신청서의 접수증을 발급하여야 한다.

(3) 현행 부동산등기법상의 심사주의

현행 부동산등기법은 등기신청에 대하여 **형식적 심사주의**를 채택하고 있다.

(4) 각하사유 (부등법 29조)

: 등기관이 심사하여 흠결을 발견하였을 경우에는 등기신청을 각하

하여야 한다, 다만, 신청사항의 내용에 흠결이 있으나 보정될 수 있는 경우라면 **등기관이 보정을 명한 날의 다음날 까지** 보정 할 수 있는 경우에는 그러하지 아니하다. 이 경우 등기관이 심사하여 흠결을 발견하였을 경우에는 이를 보정하도록 당사자에게 권고함이 바람직하나, 보정명령을 할 의무는 없다.

1호~2호 : 당면무효, 직권말소의 대상 ○, 이의신청의 대상 ○ 소제기허용 X

- (1) 사건이 그 등기소의 관할에 속하지 아니한 때
- (2) 사건이 등기할 것이 아닌 때

1) 실체법상 등기가 허용되지 않는 경우

- ① 소유권이전등기와 동시에 신청하지 않은 환매특약등기
- ② 신청정보에 5년을 초과하여 환매기간을 기록한 환매특약등기
- ③ 지분에 대한 용익권(지상권 · 전세권 · 임차권) 설정등기
- ④ 지상권(또는 전세권)이 설정된 토지부분에 중복하여 하는 지상권(또는 전세권)의 설정등기
- ⑤ 피담보채권과 분리하여 순위만을 양도하는 저당권이전등기
- ⑥ 요역지와 분리하여 처분하는 지역권이전등기
- ⑦ 농지에 대한 전세권설정등기

2) 절차법(부동산등기법)상 등기가 허용되지 않는 경우

- ① 교량, 터널 등에 대한등기
- ② 일시사용을 위한 가설건축물의 대한 등기
- ③ 견본주택(모델하우스)에 대한 등기
- ④ 구분건물의 구조상 공용부분에 대한 등기
- ⑤ 부동산의 특정일부에 대한 소유권이전등기 또는 저당권설정등기
- ⑥ 유치권 · 동산질권 · 점유권 · 주위토지통행권
- ⑦ 이중보존 등기신청
- ⑧ 가등기에 기한 본등기금지가처분금지
- ⑨ 수인의 가등기권리자 중 1인이 보존행위에 준하여 가등기권리자 전원 명의로 신청하는 본등기

- ⑩ 공동상속인 중 일부 상속인만의 상속등기
- ⑪ 공유자 중 일부 공유자가 자기지분만 신청하는 보존등기
- ⑫ 저당권에 기한 경매금지 특약의 등기
- ⑬ 유언자가 생존 중에 신청한 유증으로 인한 소유권이전청구권가등기
- ⑭ 동시신청 할 등기를 동시신청하지 않은 등기
- ⑮ 대지권과 분리하여 전유부분을 처분하는 등기
- ⑯ 전유부분과 분리하여 대지권을 처분하는 등기

3호~11호 : 간과하고 등기된 경우 <주체 · 객체 · 종류>실체관계와 부합하는

경우 유효, 직권말소대상 X, 이의신청 X, 소제기허용 O

- (3) 신청할 권한이 없는 자가 신청한 경우
- (4) 등기를 신청할 때에 당사자나 그 대리인이 출석하지 아니한 경우
- (5) 신청정보의 제공이 대법원규칙으로 정한 방식에 맞지 아니한 경우
- (6) 신청정보의 부동산 또는 등기의 목적인 권리의 표시가 등기기록과 일치하지 아니한 경우
- (7) 신청정보의 등기의무자의 표시가 등기기록과 일치하지 아니한 경우
- (8) 신청정보와 등기원인을 증명하는 정보가 일치하지 아니한 경우
- (9) 등기에 필요한 첨부정보를 제공하지 아니한 경우
- (10) 취득세, 등록면허세 또는 수수료를 내지 아니하거나 등기신청과 관련하여 다른 법률에 따라 부과된 의무를 이행하지 아니한 경우
- (11) 신청정보 또는 등기기록의 부동산의 표시가 토지 대장 · 임야 대장 또는 건축물대장과 일치하지 아니한 경우

※ 각하결정의 환부 : 각하결정등본을 교부하거나 송달할 때에는 등기 신청정보를 제외한 나머지 첨부서류를 함께 교부하거나 송달하여야 한다.

check point 10. 등기신청청의 취하

등기신청의 취하란 이미 신청한 등기신청을 철회하는 것을 의미한다.

1) 취하권자

- ① 취하할 수 있는 자는 **등기신청인**이며, 등기를 단독 신청한 경우에는 그 취하도 단독으로 할 수 있으나 공동신청의 경우에는 취하도 공동으로 해야 한다.
- ② 특히 **임의대리인**에 의하여 취하하는 경우에는 취하에 관한 **특별수권**이 있어야 한다.
- ③ 이 경우 등기관리자와 등기의무자의 쌍방으로부터 등기신청행위를 위임받은 자가 등기신청을 취하하기 위해서는 **그 쌍방 당사자로부터 특별수권**을 받아야 이를 취하할 수 있으며, 그 중 일방만의 특별수권을 받아서 취하할 수는 없다.

2) 취하의 시기와 방법

등기신청의 취하는 등기관이 **등기를 마치기 전**까지 할 수 있다. 등기신청의 취하는 "방문신청"의 경우 신청인 또는 그 대리인이 등기소에 출석하여 취하서를 제공하는 방법으로 하며, "전자신청"의 경우 전산정보처리조직을 이용하여 취하정보를 전자문서로 등기소에 송신하는 방법으로 한다.

3) 취하의 범위

등기신청을 취하함에는 신청사항의 전부를 취하하는 것이 일반적이겠으나, 수개의 부동산의 관한 등기를 일괄신청하여 1개의 신청정보로 신청한 경우에는 **그 중 일부 부동산에 대하여서만 취하할 수도 있다.**

※ 등기신청의 전부를 취하한 경우

신청정보 및 부속서류를 신청인 또는 그 대리인에게 환부 하여야 한다.

check point 10.등기완료 후의 절차 (기본서 p.243~)

(1) 등기필정보의 작성 및 교부

- 1) **의의** : 등기관이 새로운 권리에 관한 등기를 마쳤을 때에는 등기필 정보를 작성하여 등기관리자에게 통지하여야 한다.

2) 등기필정보작성 및 등기완료통지

등기관이 등기관리자의 신청에 의하여 다음 중 어느 하나의 등기를 하는 때에는 등기필정보를 작성하여야 한다. 그 이외의 등기를 하는 때에는 등기필정보를 작성하지 아니한다.

- ① 부동산등기법 제3조 기타 법령에서 등기할 수 있는 권리로 규정하고 있는 권리를 **설정·보존·이전** 하는 등기를 하는 경우(**설/보/이**)
- ② 위 ①의 권리의 **설정** 또는 **이전** 청구권 보전을 위한 **가등기** 하는 경우(**설/이/가등기**)
- ③ 권리자를 추가하는 **경정** 또는 **변경등기**를 하는 경우(**추가하는 변경/경정등기 시**)

(甲 단독소유를 甲, 乙공유로 경정하는 경우나 합유자가 추가되는 합유명의인 표시변경등기 등)

3) 등기필정보를 작성 또는 통지할 필요가 없는 경우

- ① 등기관리자가 등기필정보의 **통지를 원하지 아니하는 경우**
- ② **국가 또는 지방자치단체**가 등기관리자인 경우
- ③ 등기필정보를 전산정보처리조직으로 통지받아야 할 자가 수신이 가능한 때부터 **3개월 이내에** 전산정보처리조직을 이용하여 수신하지 않은 경우
- ④ 등기필정보통지서를 수령할 자가 등기를 마친 때부터 **3개월 이내에** 그 서면을 수령하지 않은 경우
- ⑤ **승소한 등기의무자**가 등기신청을 한 경우
- ⑥ 채권자가 등기관리자(채무자)를 **대위하여 등기신청을 한 경우**
- ⑦ 등기관이 **직권으로 소유권보존등기**를 한 경우

4) 등기필정보의 통지방법

- ① 방문신청의 경우 : 등기필정보를 적은 서면(이하 “등기필정보통지서”라 한다)을 교부하는 방법.
- ② 전자신청의 경우 : 전산정보처리조직을 이용하여 송신하는 방법

5) 등기필정보 통지의 상대방

- ① 등기관은 등기를 마치면 등기필정보를 등기명의인이 된 신청인에게 통지한다. **다만, 관공서가 등기관리자를 위하여 등기를 촉탁한 경우에는 그 관공서 또는 등기관리자에게 등기필정보를 통지한다.**
- ② 법정대리인이 등기를 신청한 경우에는 그 법정대리인에게, 법인의 대표자나 지배인이 신청한 경우에는 그 대표자나 지배인에게, 법인 아닌 사단이나 재단의 대표자나 관리인이 신청한 경우에는 그 대표자나 관리인에게 등기필정보를 통지한다.

6) 등기완료통지를 받을 자 (대·보·승·관·필)

등기관이 등기를 완료한 때에는 등기완료통지서를 작성하여 **신청인 및 다음에 해당하는 자**에게 통지하여야 한다.

- ㉠ **채권자대위 등기신청**에 있어서 등기관리자(피대위자)
- ㉡ **직권보존등기**에 있어서 등기명의인
- ㉢ **승소한 등기의무자**의 등기신청에 있어서 등기관리자
- ㉣ **관공서의 등기촉탁**에 있어서 그 관공서
- ㉤ 등기필정보(등기필증 포함)를 제공해야 하는 등기신청에서 **등기필정보를 제공하지 않고, 확인정보 등을 제공**한 등기신청에 있어서 등기의무자

(2) 등기원인을 증명하는 정보의 반환

등기원인을 증명하는 정보를 담고 있는 서면이 법률행위의 성립을 증명하는 서면이거나 그 밖에 대법원 예규로 정하는 서면 일 때에는 등기관이 등기를 마친 후에 이를 신청인에게 돌려주어야 한다.

(3) 대장소관청에 소유자변경의 통지

1) 통지의 대상

등기관 다음 등기를 완료한 때에는 그 뜻을 토지의 경우에는 지적공부소관청에 건물의 경우에는 건축물대장소관청에 각각 통지하여야 한다.

- ① 소유권의 보존 또는 이전
- ② 소유권의 등기명의인표시의 변경 또는 경정
- ③ 소유권의 변경 또는 경정
- ④ 소유권의 말소 또는 말소 회복

주의) 소유권이외의 권리와 소유권에 관한 가등기, 가압류, 가처분 등은 해당하지 않는다.

(4) 과세자료의 제공

등기관이 소유권의 보존 또는 이전의 등기(가등기를 포함한다.)를 하였을 때에는 대법원 규칙으로 정하는 바에 따라 지체 없이 그 사실을 부동산 소재지 관할 세무서장에게 통지하여야 한다.

(1) 지분 그 자체로 등기가능 여부(보·상·유·가)

구분	1인 → 자기 지분 만	1인 → 전원명의	전원(함께)
미등기 공유부동산 〈소유권 보존등기〉	X	O	O
수인의 상속인중 〈상속등기〉	X	O	O
수인의 수증자중 〈포괄유증〉	O	X	O
수인의 가등기권리자중 〈가등기에 기한 본등기〉	O 〈본등기〉	X	O

- ① 미등기의 부동산이 공유일 때에는 공유자 중 1인의 지분 만에 대한 **소유권 보존등기**는 허용되지 아니한다.
- ② 그러나, 공유자 전원이 보존등기를 신청하거나, 공유물의 보존행위로서 공유자 중 1인이 **공유자 전원명의로 소유권보존등기**를 신청할 수는 있다.
- ③ 상속인이 수인인 경우 공동상속인 중 1인이 자기 지분에 대하여만 **상속등기**는 허용되지 아니한다.
- ④ 상속인 중 1인은 공유물보존행위에 준하여 **상속인 전원을 위한 상속등기**를 신청할 수는 있으며 이 경우 상속인 중 1인은 상속인 전원을 위한 상속등기를 법무사에게 적법하게 위임할 수도 있다.
- ⑤ 수증자가 수인인 포괄유증의 경우 **수증자 전원이 공동으로 신청하거나 각자가 자기 지분**에 대하여만 신청할 수 있다.
- ⑥ 수인의 가등기권리자중 1인이 **전원명의의 본등기**는 허용되지 아니한다.

(2) 소유권보존등기를 하는 경우

1) 부동산을 원시 취득한 경우

Chapter 3절 등기절차 각론1

check point 1. 소유권에 관한 등기 (기본서 p.253~)

소유권의 보존등기는 미등기의 특정의 토지 또는 건물에 관하여 최초로 행하는 등기를 말한다.

2) 직권의 의한 소유권보존등기- (가·가·경·임)

미등기부동산에 대하여 아래와 같이 **법원의 소유권처분제한의 등기등의 등기축탁이 있는 경우에는** 그러한 등기를 실행하기 위하여 **먼저 등기관이 직권으로 소유권보존등기**를 하여야 한다.

- ① 가압류등기, 처분금지처분등기
- ② 강제경매개시결정등기
- ③ 입차권등기명령에 의한 - 주택임차권등기명령, 상가건물임차권등기명령

3) 공용부분이라는 뜻을 정한 규약을 폐지한 경우에 공용부분의 취득자는 지체 없이 소유권보존등기를 신청하여야 한다.

(3) 보존등기 신청인

1) 토지소유권보존등기

① 토지대장·임야대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자 또는 그 상속인, 그밖에 포괄승계인

: 대장정보에 의하여 소유권보존등기를 신청할 수 있는 자는 **원칙적으로 대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자이어야 하며, 대장상 이전등록을 받은 자는 이에 해당하지 아니한다.** 다만, 미등기토지의 지적공부상 ‘국’으로부터 소유권이전등록을 받은 경우에는 이전등록 받은 자 앞으로 소유권보존등기를 신청할 수 있다.(건물은 안 됨.)

② 판결에 의하여 자기의 소유권을 증명 하는 자

㉠ 판결의 종류 : 여기서 판결은 그 토지가 등기신청인의 소유임을 인정하는 취지가 포함되어 있는 **확정판결**이어야 하며 이러한 판결인 한 확인판결이든 이행판결이든 형성판결이든 판결의 종류는 불문한다. 따라서 무권리자명의를의 소유권보존등기를 말소하라는 소송을 제기하여 **소유권보존등기의 말소를 명하는 판결을 받은 경우**라도 그 판결이유 중에 승소한 원고의 소유임을 인정하는 이유가 기록되어 있는 때에는 기존의소유권 보존등기(피고명의)를 말소한 후 원고명의로 소유

권보존등기를 할 수 있다. **미등기토지의 공유물분할판결**에 의해서도 소유권보존등기를 할 수 있다.

㉡ **판결의 상대방(소유자이거나 소유자가 될 수 있는 자)** : 판결에 의하여 자기의 소유권을 증명하고자 하는 자는 대장상 최초의 소유자로 등록되어 있는 자 대장상 최초의 소유자가 사망한 경우에는 그 상속인, 미등기토지의 지적공부상 ‘국’으로부터 이전등록 받은 자등을 상대로 소유권의 확인판결을 받아서 보존등기를 신청하여야 한다. 소유자의 등재가 없거나 또는 **소유자표시에 일부 누락이 있어 소유자를 특정할 수 없는 경우에는 국가를 상대로 판결**을 받아 보존등기를 신청할 수 있다.

㉢ **수용으로 인하여 소유권을 취득하였음을 증명하는 자**

2) 건물소유권보존등기

① 건축물대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자 또는 그 상속인, 그밖에 포괄승계인

② **판결에 의하여 자기의 소유권을 증명 하는 자**

판결의 상대방 : 건축물대장상 소유자 표시란이 공란으로 되어 있거나 또는 소유자표시에 일부 누락이 있어 소유자를 특정할 수 없는 경우에는 **관할시장, 군수, 구청장을 상대로 하여 당해 건물**이 그의 소유임을 확인하는 판결을 받아 보존등기를 신청할 수 있다.

㉢ **수용으로 인하여 소유권을 취득하였음을 증명하는 자**

④ **(주의) 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장 (자치구의 구청장을 말한다)의 확인에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자 (건물의 경우로 한정한다)**

(4) 신청정보 기록사항

: 신청정보에는 일반적인 기록사항 이외에 신청근거조항을 기록하여야 한다. 다만, 등기원인 과 그 연원일은 기록하지 아니한다.

check point 2. 소유권의 이전등기(기본서 p.264~)

(1) 소유권 일부의 이전등기 <지분이전등기>

1) 소유권의 일부 (지분) 이전

① 등기관이 소유권의 일부에 관한 이전등기를 할 때에는 **이전되는 지분을 기록**하여야 한다. 이 경우 등기원인에 「민법」 제268조 제1항 단서 (공유자는 공유물의 분할을 청구할 수 있다. 그러나 5년내의 기간으로 분할하지 아니할 것을 약정할 수 있다)의 **약정이 있을 때에는 그 약정에 관한 사항도 기록**하여야 한다.

② 구체적 사례

㉠ 단독소유권의 일부지분을 이전하여 공유로 하는 경우

甲 ½
甲(단독소유권) → ↑
乙 ½ (일부지분을 이전)

㉡ 공유자가 자기 지분의 전부를 제3자에게 이전하는 경우

甲 ½ (공유자가 자기지분의) → 丙 ½ (전부를 제3자에게 이전)
乙 ½

㉢ 공유지분의 일부를 제3자에게 이전하는 경우 등

甲 ½
乙 ½(공유자가 공유지분의 일부를) → 丁 ¼ (제3자에게 이전하는 경우)

2) 소유부동산의 특정 일부 이전

① 부동산의 특정일부에 대한 소유권이전등기는 안 된다.

② 단, 부동산의 특정일부에 대한 소유권이전등기를 하기 위해서는 **반드시 분필등기를 거친 후** 이를 하여야 한다.

3)공동소유에 관한 등기

①공유

㉠공유자 갑의 지분2분의1중 2분의1을 을이 이전받는 경우에는 갑 지분 **2분의1중 일부(4분의1)이전**으로 기록한다.

㉡공유지분을 이전하거나 지분에 대한 저당권설정, 가압류, 가처분등기 등은 할 수가 있으나 **지분에 용익권설정등기는 할 수 없다.**

㉢공유자 중 **1인의 지분포기로 인한 소유권이전등기**는 공유지분권을 포기하는 공유자를 등기의무자로 하고 나머지 공유자를 등기관리자로 하여 **공동으로 신청**하여야 한다.

㉣등기된 **공유물분할금지기간을 단축하는 약정에 관한 변경등기**는 공유자 전원이 **공동으로 신청**하여야 한다.

㉤등기된 **공유물분할금지기간약정을 갱신하는 경우**, 이에 대한 변경등기는 공유자 전원이 **공동으로 신청**하여야 한다.

㉥1필의 토지 일부를 특정하여 구분소유하기로 하고 1필지 전체에 공유지분등기를 마친 경우, 대외관계에서는 **1필지 전체에 공유관계가 성립**한다.

㉦구분소유적 공유관계에 있는 1필의 토지를 특정된 부분대로 단독소유하기 위해서는 분필등기한 후 **공유자 상호간에 명의신탁해지를 원인으로 하는 지분소유권이전등기를 신청**한다.

㉧농지에 대하여 **공유물분할**을 원인으로 하는 소유권이전등기를 신청하는 경우, **농지취득자격증명을 첨부하지 아니** 한다.

②합유(민법상 조합의 재산형태)

㉠민법상 조합의 부동산은 조합 자체 명의로 할 수가 없고 **조합원 전원의 명의로 합유등기**를 하여야 한다.

㉡합유재산은 각 합유자의 지분은 있지만 합유등기시에는 **합유지분을 기록하지 아니한다.**

㉢합유지분의 기록이 없으므로 합유지분에 대한 소유권이전, 저당권설정압류 등은 허용되지 아니한다.

㉔ **2인의 합유자 중 1인이 사망한 경우**, 잔존 합유자는 그의 단독소유로 **합유명의인 변경등기**신청을 할 수 있다.

㉕ 합유자 중 1인이 다른 합유자 전원의 동의를 얻어 **합유지분을 처분하는 경우**, **합유명의인 변경등기**신청을 할 수 있다.

㉖ **단독소유를 수인의 합유로 이전하는 경우**, 단독소유자와 합유자들이 공동으로 **소유권이전등기**를 신청하여야 한다.

③총유(비법인사단·재단의 재산형태)

㉑ 종중(宗中), 문중(門中), 그 밖에 대표자나 관리인이 있는 법인 아닌 사단(社團)이나 재단(財團)에 속하는 부동산의 등기에 관하여는 그 사단이나 재단을 등기관리자 또는 등기의무자로 한다.

㉒ 등기는 **그 사단이나 재단의 명의로 그 대표자나 관리인이 신청**한다

④공동소유형태의변경

㉑ **공유 ↔ 합유**는 **소유권변경등기**형식으로 기록한다.

㉒ **합유 ↔ 총유**는 **소유권이전등기**형식으로 기록한다.

㉓ **총유 ↔ 공유**는 **소유권이전등기**형식으로 기록한다.

※구체적 기출사례

1. 소유형태를 공유에서 합유로 변경하는 경우, 공유자들의 공동신청으로 변경계약을 등기원인으로 소유권변경등기를 신청할 수 있다.

2. 수인의 합유자 명의로 등기되어 있는 부동산도 합유자 전원의 합의에 의하여 수인의 공유지분의 소유형태로 소유권변경등기를 신청할 수 있다.

3. 공유자 전원이 그 소유관계를 합유로 변경하는 경우, 변경계약을 등기원인으로 변경등기를 신청해야 한다.

(2) 매매 등 계약을 원인으로 한 소유권이전등기(기본서 p.310~)

1) **쌍무계약**일 경우에는 **반대급부의 이행이 완료된 날부터** 60일 이내에 소유권이전등기 신청의무를 진다.

2) **편무계약**의 경우에는 **계약의 효력이 발생한 날부터** 60일 이내에 소유권이전등기 신청의무를 진다.

3) 계약을 등기원인으로 하여 소유권이전등기를 신청할 때에는 계약의 일자 및 종류를 묻지 않고 검인을 받은 계약서의 원본 또는 판결서의 정본을 등기원인을 증명하는 정보로 제공하여야 한다.

4) 매도인이 등기의무자가 되고 매수인이 등기관리자가 되어 공동으로 출석하여 소유권이전등기를 신청하여야 한다.

5) 당사자중 일방이 등기신청하기 전에 사망하여 상속이 개시된 경우 그 **상속인이** 타방과 함께 공동으로 매매로 인한 소유권이전등기를 신청(**상속인에 의한 등기**)

다만, 당사자 중 일방이 등기신청절차에 협력하지 않은 때에는 타방은 판결(이행판결)을 구하여 등기관리자로서 단독에 의한 이전등기를 신청할 수 있다.

6) 매매로 인한 소유권이전등기 신청 시에는 매도인이 소유권의 취득 등기 후에 받은 등기필정보를 **신청정보**로써 제공하여야 한다.

7) 거래가액 등기

㉑ 부동산거래의 투명성을 확보하기 위하여 매매계약을 등기원인을 증명하는 정보로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 거래신고필증에 기록된 **거래가액**을 등기신청정보에 기록하고, 신청정보에 기록된 **거래가액**을 부동산등기부 갑구의 권리자 및 기타 사항 란에 기록하도록 하고 있다.

② 거래가액을 등기하는 경우

㉑ 2006년 1월 1일 이후 작성된 **매매계약을 등기원인을 증명하는 정보로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우**(원칙)

㉒ 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기등기에 의한 본등기를 신청하는 경우

③ 매매목록을 제공하는 경우

㉑ **1개의 신고필증에 2개 이상의 부동산이** 기록되어 있는 경우

㉒ 신고필증에 기록되어 있는 부동산이 1개라 하더라도 **수인과 수인 사이의 매매인 경우**

- ㉔ 매매목록을 제공하는 경우에는 거래가액을 기록하지 않고 매매목록번호를 기록한다.

(3) 수용을 원인으로 한 토지의 소유권이전등기 (기본서 p.316~)

- 1) 신청인 : 등기관리자인 사업시행자는 단독으로 소유권이전등기를 신청할 수 있으며, 관공서가 사업시행자인 때에는 그 관공서가 소유권이전등기를 촉탁하여야 한다.

2) 신청절차

- ① 신청정보 기록사항 :
- ㉔ 등기원인 : 토지수용
- ㉔ 등기원인일자 : **수용의개시일**○, (수용의 재결일×)
- ㉔ 토지수용위원회의 재결로 존속이 인정된 권리가 있는 때에는 이를 기록하여야 한다.
- ② 첨부정보
- ㉔ 등기원인서면 : 협의성립확인서 또는 재결서등본을 제공한다.
- ㉔ 보상을 증명하는서면 : 보상금수령증원본 또는 공탁서원본을 제공한다.
- ㉔ 등기의무자의 권리에 관한 등기필정보는 제공을 요하지 아니한다.

3) 대위등기신청

- ① 토지수용으로 인한 소유권이전등기를 신청함에 있어 필요한 때에는 사업시행자는 등기명의인 또는 상속인에 갈음하여 토지의 표시 또는 등기명의인의 표시변경이나 경정, 상속등기를 대위신청(촉탁) 할 수 있다.

4) 다른 권리의 직권말소

- ① 수용으로 인한 소유권이전의 등기신청 또는 촉탁이 있는 경우에 그 부동산의 등기기록 중 소유권 또는 소유권 이외의 권리에 관한 등기가 있는 때에는 등기관은 그 등기를 직권으로 말소 하여야 한다.

② 직권말소대상이 아닌 경우

- ㉔ 다만, 그 부동산을 위하여 존재하는 지역권의 등기 또는 토지수용

위원회의 재결로써 존속이 인정된 권리의 등기는 직권말소의 대상이 아니다.

- ㉔ 또한 수용의 날 이전에 경로 된 소유권보존등기와 소유권이전등기도 직권말소의 대상이 아니다.

- ㉔ 수용개시일 이전에 발생한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기는 수용개시일 이후에 경로 되었다 하더라도 직권말소의 대상이 아니다.

5) 재결의 실효를 원인으로 한 소유권이전등기의 말소신청 등

- ① 재결의 실효를 원인으로 하는 토지수용으로 인한 소유권이전등기의 말소의 신청은 등기의무자와 등기관리자가 **공동으로 신청**하여야 하며, 이에 의하여 토지수용으로 인한 소유권이전등기를 말소한 때에는 등기관은 토지수용으로 말소한 등기를 직권으로 회복하여야 한다.

(4) 신탁을 원인으로 한 소유권이전 등기(기본서 p.322~)

1) 신탁의 의의

- ① 신탁이란 위탁자와 수탁자가 신탁관계에 기하여 위탁자가 수탁자에게 재산권을 이전 기타 처분을 하고 수탁자는 수익자 (위탁자 또는 신탁자에서 정한 제3자가 수익자가 됨)을 위하여 그 재산권을 관리하는 법률관계로서 대외적으로 물론 대내적으로도 수탁자에게 권리가 이전하고 위탁자는 신탁계약에 따라 이익과 부청구권만을 가진다.
- ② 신탁재산의 소유권이 수탁자에게 이전하나 수탁자는 신탁의 목적을 위반한 처분은 하지 못한다. 만약 신탁의 목적을 위반하는 등기신청은 등기관이 각하하여야 한다.
- ③ 신탁재산은 상속재산에 속하지 않는다.
- ④ 수탁자가 여러 사람인 경우 신탁재산은 수탁자 간의 합유로 한다.
- ⑤ 신탁계약에 의하여 재산권이전을 위한 등기를 하여도 신탁의 등기를 하지 않으면 신탁관계의 존재로서 제3자에게 대항하지 못한다.

2) 신탁등기신청

- ① **신탁재산에 속하는 부동산의 신탁등기는 수탁자(受託者)가 단독으로 신청한다.**
신탁등기의 신청은 해당 부동산에 관한 권리의 설정등기, 보존등기, 이전등기 또는 변경등기의 신청과 **동시에 하여야 한다.**
- ② 수탁자가 타인에게 신탁재산에 대하여 신탁을 설정하는 경우, 해당 신탁재산에 속하는 부동산에 관한 권리의 이전등기에 대하여는 새로운 신탁의 수탁자를 등기권리자로 하고 원래 신탁의 수탁자를 등기의무자로 한다. 이 경우 해당 신탁재산에 속하는 부동산의 신탁등기는 새로운 신탁의 수탁자가 단독으로 신청한다.
- ③ **수익자나 위탁자는 수탁자를 대위하여 신탁등기를 단독으로 신청할 수 있다.** 대위하여 신탁등기의 신청시 해당 부동산에 관한 권리의 설정등기, 보존등기, 이전등기 또는 변경등기의 신청과 **동시에 신청할 필요는 없다.**
- ④ 신탁재산에 속한 권리가 이전, 변경 또는 소멸됨에 따라 신탁재산에 속하지 아니하게 된 경우 **신탁등기의 말소신청**은 신탁된 권리의 이전등기, 변경등기 또는 말소등기의 신청과 **동시에 하여야 한다.**
- ⑤ 신탁등기의 말소등기는 수탁자가 **단독으로** 신청할 수 있다.
- ⑥ 신탁재산이 수탁자의 고유재산이 되었을 때에는 그 뜻의 등기를 **주등기**로 하여야 한다.
- ⑦ 신탁등기는 권리의 설정등기, 보존등기, 이전등기 또는 변경등기와 동일한 사항란에 **하나의 순위번호**를 사용한다.
- ⑧ **등기관이** 신탁등기를 할 때에는 일정한 사항을 기록한 **신탁원부를 작성**하고, 등기기록에는 필요적 기록사항 외에 그 신탁원부의 번호를 기록하여야 한다.
- ⑨ 수탁자를 해임한 경우 등으로 **수탁자의 임무가 종료된 경우** 신수탁자는 **단독으로** 신탁재산에 속하는 부동산에 관한 **권리이전등기를 신청**할 수 있다.

(5) 상속을 원인으로 한 소유권이전등기(기본서 p.312~)

※**법인합병은 상속과 동일 개념으로 접근하여 해결한다.**

의의 : 상속이란 함은 피상속인의 사망으로 피상속인에게 속하였던 모든 재산상 권리와 의무 (일신에 전속한 권리는 제외됨)를 승계하는 것을 말한다. 상속은 피상속인의 사망으로 개시되고, 상속으로 인한

부동산물권의 취득은 등기를 요하지 아니하나 이를 처분하기 위해서는 등기를 하여야 한다.

- ① 상속으로 인한 등기는 등기권리자(상속인)만으로 단독신청 할 수 있다.
- ② 예컨대, 상속받은 권리가 소유권이면 소유권이전등기를 전세권이면 전세권이전등기를 상속인이 단독신청 할 수 있다.
- ③ 주의할 것은 **상속인이 수인인 경우 공동상속인 중 1인이 자기 지분에 대하여만 상속등기를 신청 할 수 는 없다.**
- ④ **상속인 중 1인은 공유물보존행위에 준하여 상속인 전원을 위한 상속등기를 신청 할 수는 있으며** 이 경우 상속인 중 1인은 상속인 전원을 위한 상속등기를 법무사에게 적법하게 위임할 수도 있다.
- ⑤ 등기원인 : 상속을 원인으로 한 소유권이전등기 신청에 있어서 등기원인은 ‘상속’으로 기록한다.
- ⑥ 등기원인일자 : 상속을 원인으로 한 소유권이전등기 및 협의분할을 원인으로 한 소유권이전등기의 경우에는 등기원인일자를 피상속인의 사망일을 기록한다.

구분	상속을 원인으로 한 소유권이전등기	협의분할을 원인으로 한 소유권이전등기	상속등기 후의 협의분할에 의한 소유권경정등기
등기 신청인	단독신청	단독신청	공동신청
등기원인	상속	협의분할로 인한 상속	협의분할로 인한 상속
등기원인 일자	피상속인의 사망일	피상속인의 사망일	협의분할일

(주의)협의분할에 의한 상속등기후 다시 협의분할에 의한 상속등기는 허용하지 아니한다.

(6) 유증을 원인으로 한 소유권이전등기 (기본서 p.314~)

☞ 특정유증 : 민법 186조 등기하여야 물권변동효력발생 <공동신청>

☞ 포괄유증 : 민법 187조 등기 없이도 물권변동효력발생 <공동신청>

1) 포괄유증, 특정유증을 불문하고 수증자를 등기관리자, 유언집행자 또는 상속인(유언집행자의 지위로) 을 등기의무자로 하여 **공동으로 신청**하여야 한다.

2) 등기원인 : 0년 0월 0일 유증으로 기록

3) 연월일 : 유증자의 사망일

다만 유증에 조건 또는 기한이 붙은 경우에는 그 조건이 성취한 날 또는 그 기한이 도래한 날을 기록한다.

4) 유언 집행자가 수인인 경우 : 유언집행자가 수인인 경우에는 그 과반수이상의 유언집행자들이 수증자 명의의 소유권이전등기 절차의 동의하여 신청

5) 수증자가 수인인 포괄유증의 경우 : **수증자 전원이 공동으로 신청하거나 각자가 자기 지분에 대하여만 신청** 할 수 있다.

6) 등기의 실행

㉠ 유증으로 인한 소유권이전등기는 포괄유증이든 특정유증이든 모두 **상속등기를 거치지 않고** 유증자로부터 직접 수증자 명의로 등기를 신청하여야 한다.

㉡ 유증의 목적부동산이 **미등기인 경우, 특정유증의 경우에는** 직접 수증자 명의로 소유권보존등기를 신청 할 수 없고, 유언집행자가 상속인 명의로 소유권보존등기를 한 다음 유증으로 인한 소유권이전등기를 신청하여야 한다.

㉢ 유증의 목적부동산이 **미등기인 경우, 포괄유증의 경우에는** 직접 포괄 수증자 명의로 소유권보존등기를 할 수 있다.

7) 유증으로 인한 소유권이전등기 청구권보전의 가등기

유증으로 인한 소유권이전등기 청구권보전의 가등기는 유언자가 사망한 후인 경우에는 이를 수리하고, 유언자가 생존 중인 경우에는 이를 수리하여서는 아니 된다.

주의)사인증여는 생존중·사망후 가등기를 허용한다.

8) 유류분과의 관계

유증으로 인한 소유권이전등기 신청이 다른 상속인의 유류분을 침해하는 내용이라 하더라도 등기관은 이를 수리하여야 한다. 등기 후에도 유류분반환청구를 함에 지장이 없기 때문이다.

(7) 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기 (기본서 p.319~)

의의 : 진정명의회복을 원인으로 하는 소유권이전등기라 함은 등기원인의 무효 등으로 인하여 현재의 등기명의인 이 무권리자인 경우에 진정한 소유자가 자기명의로 등기를 회복하려고 할 때, **무권리자 명의의 등기를 말소하지 아니하고 무권리자로부터 직접 소유권이전등기**를 하는 것을 말한다.

1) 자기 앞으로 소유권을 표상하는 등기가 되어 있었던 자 또는 지적 공부상 소유자로 등록되어 있던 자로서 소유권보존등기를 신청할 수 있는 자가 현재의 등기명의인과 **공동으로** ‘진정명의회복’을 원인으로 소유권이전등기를 신청할 수 있다.

2) 만약 현재의 등기명의인이 등기신청에 협력하지 않으면 그자를 상대로 ‘진정명의회복’을 등기원인으로 한 소유권이전등기 절차의 이행을 명하는 **판결**을 받아 **단독으로** 신청할 수 있다.

3) 등기관리자가 사망한 경우에는 그의 상속인도 이와 같은 등기를 신청할 수 있다.

4) 신청정보의 기록사항

신청정보에는 등기의 목적을 “소유권이전”으로, 등기원인을 “진정명의 회복”으로 기록하나 **등기원인일자는 기록할 필요가 없다.** ⇨ **(판결의 경우에도)**

5) 토지거래허가증, 농지취득자격증명은 제공할 필요가 없으며, 계약을 원인으로 한등기도 아니므로 판결서 등에 검인을 받을 필요가 없다.

6) 구체적 기출사례

㉠ 甲소유 토지에 대해 甲과 乙의 가장매매에 의해 乙 앞으로 소유권이전등기가 된 후에 선의의 丙 앞으로 저장권설정등기가 설정된 경우, 甲과 乙은 공동으로 진정명의회복을 위한 이전등기를 신청할 수 있다.

(8) 환매권에 관한 등기(기본서 p.320~)

의의 : 환매라 함은 매도인이 매매계약과 동시에 특약으로 환매할 권리를 보류하고, 일정기간 안에 그 환매권을 행사하여 목적물을 다시 사는 것을 의미한다. 매매의 목적물이 부동산인 경우에는 환매의 특약을 한 때에는 매매를 원인으로 한 소유권이전등기와 동시에 환매권의 보류를 등기할 수 있고, 등기를 한 때에는 제3자에 대하여도 그 효력이 있다.

1) 환매특약등기의 절차

- ① 신청인 : 환매특약의 등기는 **반드시 매도인이 등기권리자**(즉, 제3자를 환매권자로 할 수는 없다), **매수인이 등기의무자가 되어 공동신청**의 방법에 의하여 신청을 한다.
- ② 신청방법 : 환매특약의 등기는 환매특약부매매로 인한 소유권이전등기와 **동시에 신청**하여야 한다. 따라서 소유권이전등기와 환매특약등기에는 **동일한 접수번호**가 부여된다. 소유권이전등기와 환매특약등기는 동시에 신청하지만 **신청정보는 별개로 작성**하여야 한다.

2) 신청정보의 기록사항

- ① 필요적 기록사항
 - ㉠ 매수인이 지급한 대금 ㉡ 매매비용
- ② 임의적 기록사항 : 환매기간은 임의적 기록사항이다. / 부동산의 환매기간은 5년의 범위 내에서 정하여야 한다. 초과 시 각하사유

3) 등기의 실행

환매특약의 등기는 매수인의 권리취득의 등기에 이를 부기하며, 양 등기의 접수연월일, 접수번호는 동일하게 부여된다.

4) 환매권 행사에 따른 소유권이전등기

: 환매권 행사에 따른 소유권이전등기는 환매권부매매의 매도인이 등기권리자가 되고, 환매권부 매매의 매수인이 등기의무자가 되어 공동으로 신청한다.

5) 환매특약등기의 말소등기

① 공동신청

환매특약의 해제, 무효, 취소 등의 사유가 있거나, 환매기간의 경과 또는 환매권의 포기 등으로 환매권이 소멸한 경우에는 환매권자와 현재의 등기부상 소유명의인이 공동으로 환매특약등기의 말소등기를 신청할 수 있다.

② 직권말소

환매권의 행사로 인하여 환매권자가 권리취득의 등기를 한 경우에는 등기관은 환매특약등기를 직권으로 말소한다.

check point 3. 소유권이외의 권리

(1) 지상권에 관한 등기(기본서 p.279~)

- 1) 지상권은 타인의 토지에서 건물, 기타의 공작물, 수목을 소유하기 위하여 그 토지를 사용 할 수 있는 물권이다.
- 2) 지상권은 타인의 토지에 대한 권리이다. 따라서 지상권과 토지소유권이 동일인에게 귀속하는 때에는 원칙적으로 그 지상권은 혼동으로 소멸한다. (**혼동으로 소멸한 경우 단독신청 말소**)
- 3) 지상권의 객체인 토지의 1필의 토지 전부 뿐 아니라 1필의 **토지의 일부**라도 무방하다. (**일부 : 도면첨부**)
- 4) 그러나 일부 공유자의 **공유지분**에는 설정할 수 없다.
- 5) 농지에 대하여도 건물 기타 공작물, 수목을 소유하기 위하여 지상권을 설정할 수 있으며, 지상에 건물이 건립되어 있는 토지에 대하여도 지상권설정등기를 할 수 있다. (토지에 관한 권리가기 때문)
- 6) 지상권설정 후 기존의 공작물이나 수목이 멸실하더라도 지상권은 존속할 수 있다. 동일한 토지부분에 **이종의 지상권설정등기**를 하는 것은 허용되지 아니한다.

7) 원칙 : 공동신청 - (의무자 : 지상권설정자), (권리자 : 지상권자)/
예외 : 단독신청 (판결)

8) 필요적 기록사항 : 지상권설정의 **목적**, 지상권설정의 **범위**

9) 임의적 기록사항 : 존속기간은 불확정 기간으로도 정할 수 있다.

10) 구분지상권 (수목 X)

① 구분지상권은 토지의 지하 또는 지상의 공간을 상하로 구분한 일정부분에서 건물 기타의 공작물을 소유하기 위하여 설정되는 지상권이다.

주의) 계층적 구분건물 소유목적의 구분지상권등기 금지

② 지하 또는 지상에 토지의 상하의 범위를 기록하여야 한다. (필수적)

③ 구분지상권등기시 토지에 먼저 성립된 다른 용익권자 등의 **승낙서 첨부**

④ 상하의 범위 일부라도 도면을 첨부하지 아니한다.

(2) 지역권에 관한 등기(기본서 p.330~)

1) 지역권은 설정행위에서 정한 일정한 목적(통행, 인수)을 위하여 타인의 토지를 **자기 토지의 편익에 이용하는 물건**이다. 편익을 얻는 토지를 요역지라 하고, 편익을 주는 토지를 승역지라 한다.

2) 원칙 : 공동신청 : (의무자 : 지역권 설정자) ~ 승역지의 전세권자나 지상권자도 등기의무자가 될 수 있다, (권리자 : 지역권자)/ 단, 이행판결을 얻은 경우에는 단독신청이 허용된다.

3) 신청정보의 기록사항

①필요적 기록사항

㉠요역지 : 요역지는 1필지의 토지이어야 하며 요역지의 일부를 위한 지역권을 설정하지 못한다. 그러나 승역지는 1필지의 토지의 일부라도 무방하다.

㉡지역권설정의 목적

㉢지역권 설정의 범위 : **토지의 일부**에 지역권을 설정할 때에는 **도면을 첨부정보**로 제공하며 신청정보에 **도면위에 목적 부분을 표시하여 제공**하여야 하며 **도면번호를 기록**하여야 한다.

②임의적 기록사항

㉣지역권이 요역지소유권의 처분에 수반하지 아니한다는 특약(민법 제292조 제1항),

㉤용수승역지의 수량공급을 달리하는 특약(민법 제297조 제1항),

㉥승역지소유자의 수선의무 등 부담의 특약(민법 제298조)

4) 승역지의 등기기록 : 지역권설정등기는 **승역지를 관할하는 등기소**에 이를 신청하여야 하고

5) 요역지의 등기기록 : 승역지와 요역지가 동일한 등기소의 관할인 때

① 승역지의 등기기록에 지역권설정등기를 한 등기관은 **요역지의 등기기록 중 올구 권리자 및 기타 사항란(올구)**에 순위번호, 등기목적, 승역지, 지역권설정의 목적, 범위, 등기연원일을 **직권으로 기록**하여야 한다. (요역지 직권등기)

6) 요역지 소유권과 분리하여 처분하는 지역권이전등기는 허용하지 아니한다.

3. 전세권에 관한 등기(기본서 p.333~)

1) 전세권이라 함은 **전세금을 지급**하고 타인의 부동산을 점유하여 그 부동산의 **용도에 따라 사용·수익**하며, 그 부동산으로부터 **전세금의 우선변제**를 받을 수 있는 권리를 말한다.

2) 원칙 : 공동신청 : (의무자 : 전세권 설정자), (권리자 : 전세권자)/
예외 : 단독신청 (판결)

① 전세권은 용익물권으로서 **공유지분**을 목적으로 설정할 수 없다.

② 다른 공유자의 동의를 받는다 하더라도 일부 공유자의 지분에 대하여는 이를 설정할 수 없다.

③ 공유부동산에 대하여 전세권을 설정하기 위해서는 **공유자 전원**이 **등기의무자**가 되고, 전세권자가 등기관리자가 되어 신청하여야 한다.

3) 전세권의 객체인 부동산은 1필의 토지 전부 또는 1동의 건물 전부는 물론, 그 일부라도 무방하다.

4) 다만 공유지분과 지분의 성질을 갖는 대지권에 대하여는 전세권

설정등기를 할 수 없으며,

5) **농지**에 대하여도 전세권을 설정할 수 없다.

6) 신청정보의 기록사항

①필요적 기록사항

㉠전세금 또는 전전세금

㉡전세권설정의 범위

(주의 : 전세권설정의목적은 기록사항이 아님)

②임의적 기록사항

㉢존속기간

㉣위약금 또는 배상금의 특약

㉤양도금지 등 처분금지의 특약,

7) 첨부정보

① 부동산의 일부에 전세권을 설정하는 경우에는 도면을 제공하여야 한다. / 등기관은 전세권의 목적부동산이 **5개 이상인** 때에는 공동 전세목록을 작성하여야 한다.

8) 전세권이전등기

① 신청인 : 전세권이전등기는 전세권양도인(전세권자)이 등기의무자가 되고, 전세권양수인이 등기관리자가 되어 공동으로 신청하여야 한다.

② **존속기간이 만료된 전세권의 이전** : 전세금의 반환과 전세권설정 등기의 말소 및 전세권목적물의 인도와는 동시이행의 관계에 있으므로 전세권이 존속기간의 만료로 인하여 소멸된 경우에도/ 당해 전세권설정등기는 **전세금반환채권을 담보하는 범위 내에서 유효한 것**이라 할 것 이어서, 전세권의 존속기간이 만료되고 전세금의 반환시기가 경과된 전세권의 경우에도 설정행위로 금지하지 않는 한 전세권의 이전등기는 가능하다. 다만, 이와는 달리 전전세의 설정은 전세권존속기간 내에서만 가능하므로 **존속기간이 만료된 건물전세권에 대한 전전세등기는 이를 할 수 없다.**

③ **존속기간이 만료 후의 전세금반환채권의 일부양도에 따른 전세권일부 이전 등기(부기등기)**

전세금반환채권의 일부양도에 따른 **전세권일부이전등기의 신청은 존속기간의 만료 전에는 할 수 없다.**

그러나 존속기간 만료 후에는 전세권 일부 이전등기를 할 수 있다. 다만, 존속기간 만료 전이라도 해당 전세권이 소멸하였음을 증명하여 신청하는 경우에는 그러하지 아니하다. 등기관이 전세금반환 채권의 일부 양도를 원인으로 한 전세권 일부이전등기를 할 때에는 양도액을 기록한다.

4. 저당권에 관한 등기(기본서 p.341~)

(1) **의의** : 저당권은 채무자 또는 제3자(물상보증인)가 채권의 담보를 위하여 제공한 부동산 기타 의 목적물을 채권자가 제공자부터 인도받지 않고 관념적으로만 지배하고 있다가 채무의 변제가 없는 경우에는 그 목적물로부터 우선변제를 받는 담보물권이다. 부동산이 5개 이상인 경우 등기관은 공동담보목록을 작성한다.

1) 저당권의 목적이 될 수 있는 권리

- ① 저당권의 목적이 될 수 있는 것은 부동산 소유권 · 지상권 · 전세권이 있다.
- ② 저당권은 권리질권의 목적이 될 수 는 있으나 저당권의 목적이 될 수는 없다.
- ③ 저당권은 부동산의 특정 일부에 대하여는 이를 설정할 수 없으나, 소유권의 지분 등 권리의 일부에 대하여는 이를 설정 할 수 있다.
- ④ 저당권은 배타적인 성질을 가진 권리가 아니므로 동일 목적물에 대하여 동일한 순위로 또는 서로 다른 순위로 여러 개의 저당권이 성립 할 수 있다.

2) 신청인 : 공동신청 : (의무자 : 저당권설정자), (권리자 : 저당권자)
예외 : 단독신청 (판결)

3) 신청정보의 기록사항 (액 무 권)

① **필요적 기록사항**

㉠채권액 또는 금전채권이 목적이 아닐 경우에는 **채권의 평가액**

㉡채무자의 성명 또는 명칭과 주소 또는 사무소 소재지 : 저당권설정자와 채무자가 동일한 경우에도 **채무자의 표시는 생략할 수 없으며**, 이를 반드시 기록하여야 한다.

②임의적 기록사항

㉢변제기(辨濟期)

㉣이자 및 그 발생기·지급시기

㉤원본(元本) 또는 이자의 지급장소

㉥채무불이행(債務不履行)으로 인한 손해배상에 관한 약정

㉦부합물 또는 종물에 저당권 효력이 미치지 않는다는 특약

㉧채권의 조건(채권이 조건부인 때 그 취지)

4) 등기의 실행

① 소유권을 목적으로 하는 저당권의 경우에는 목적부동산의 등기기록 열거에 주등기로서 이를 기록한다.

② 다만, 지상권, 전세권을 목적으로 하는 저당권설정등기는 지상권, 전세권의 등기에 부기등기로 한다..

(2) 저당권의 말소등기

1) 신청인

① **공동신청** : 저당권의 말소등기는 저당권자가 등기의무자, 저당권설정자가 등기권리자로서 공동으로 신청함이 원칙이다. 다만, 판결을 받아 저당권설정자가 단독으로 신청 할 수 있다.

② **제3취득자가 있는 경우** :

㉠ **(피담보채권 변제로 인하여 저당권이 소멸한경우의 저당권말소등기)**
-저당권설정등기 후 소유권이 제3자에게 이전된 경우에는 저당권설정자와 저당권자가 공동으로 말소등기를 신청할 수 있고, 제3취득자와 저당권자가 공동으로 그 말소등기를 신청할 수도 있다.

㉡ **(원인무효로 인하여 저당권말소등기)**-제3취득자와 저당권자가 공동으로 그 말소등기를 신청할 수 있다.

㉢ **저당권이 이전된 경우** : 원인무효, 실체관계의 소멸로 인한 저당권이 이전된 경우에는 저당권이전등기의 말소를 신청하는 것이 아니라 주등기인 **저당권설정등기를 말소신청 하여야 한다.** 위 경우 저당권설정등기의 말소등기를 신청함에는 **현재의 등기명의인 (저당권양수인)만이 등기의무자가 되며**, 종전 저당권자(저당권양도인)는 등기의무자가 될 수 없다.

2) 등기의 실행

① 주등기로 말소 후 실선으로 지움

: 저당권등기를 말소하는 때에는 주등기의 형식에 의한 말소등기를 한 후 말소할 저당권등기를 실선으로 지워야 한다.

② 직권말소

저당권을 목적으로 하는 제3자의 권리에 관한 등기가 있는 때에는 등기기록 중 권리자 및 기타 사항 란에 그 제3자의 권리의 표시를 하고 저당권 등기를 말소함으로 인하여 말소한다는 취지를 기록하는 방법으로 그 등기를 직권 말소한다.

(3) 저당권에 관한 기타의 등기

1) 저당권이전등기

① 저당권은 자유로이 양도 할 수 있다. 다만, 저당권은 그 수반성으로 인하여 채권의 이전에 수반하므로, 피담보채권과 분리하여 저당권만을 타인에게 양도하거나 다른 채권의 담보로 하지 못한다.

② 첨부정보

㉠ 등기원인을 증명하는 정보

㉡ 채권양도의 통지정보 : 채권양도의 통지 또는 채권양도에 대한 채무자의 승낙은 채권양도의 대항 요건일 뿐 저당권의 요건은 아니므로 저당권의 이전등기 신청정보에 이들 서면을 첨부정보로서 요하지 않는다.

2) **채권의 일부 양도 또는 대위변제로 인한 저당권일부이전등기**를 할 때에는 신청서의 필요적 기록사항 이외에 양도액 또는 변제액을 기록하여야 한다.

3) 저당권변경등기를 하는 경우

- ① 저당권의 변경사유로는 채무인수 또는 상속에 의하여 채무자의 변경이 있는 경우 또는 채권액 · 이자 · 변제기 · 지급장소 등 채권의 내용에 변경이 있는 경우를 들 수 있다. **채무자 변경을 원인으로 하는 저당권변경등기는 저당권설정자를 등기의무자로 하고 저당권자를 등기권리자로 하여 공동으로 신청**한다.
- ② 주의할 것은 채권양도에 의한 채권자의 변경은 권리주체의 변경에 해당하므로 이러한 경우에는 저당권 이전등기를 하여야 하며, 변경등기로 할 것이 아니다.
- ③ 종래의 건물에 대한 저당권의 효력은 증축된 현재 건물에도 미치므로 증축된 부분에 저당권의 효력을 미치게 하는 취지의 변경등기는 할 필요가 없다.

4) **창설적 공동저당** : 처음부터 수개의 부동산에 관한 권리를 목적으로 설정되는 공동저당권이다. 신청 정보에는 각 부동산에 관한 권리를 표시하고, 부동산이 **5개 이상인 때에는** 등기관은 공동담보목록을 작성하여야한다.

5) **추가적 공동저당** : 이는 1개 또는 수개의 부동산에 대하여 저당권을 설정한 후 동일한 채권에 담보를 위하여 다시 다른 부동산에 대해서도 추가하여 저당권을 설정하는 것을 말한다.

6) 공동저당의 대위등기

- ① 공동저당권자가 부동산별 책임분담액을 넘어서 일부 부동산의 경매대가를 차지함으로써 불이익을 받은 후순위 저당권자는 공동담보로 제공된 부동산이 전부가 경매되어 동시에 배당하였더라면 선순위저당

권자가 다른 부동산의 경매대가에서 변제를 받을 수 있는 금액의 한도에서 **선순위자를 대위하여 저당권을 행사**할 수 있다.

- ② 등기관이 위 대위등기를 할 경우에는 **매각부동산, 매각대금, 선순위저당권가 변제받은 금액외에 매각부동산위에 존재하는 차순위저당권자의 피담보채권에관한내용**을 기록하여야 한다.
- ③ 공동저당 대위등기는 대위등기의 목적이 된 저당권등기에 부기등기로 한다.

5. 근저당권에 관한 등기(기본서 p.347~)

1)의의 : 근저당권이라 함은 계속적인 거래관계로부터 발생하는 다수의 불특정한 채권을 결산기에서 일정한 한도까지 담보하려는 저당권을 말한다.

- ①근저당권도 그 본질은 보통의 저당권과 같으나 **부종성이 완화**되었다는 점에서 큰 차이가 있다. 따라서 채권액이 결산기에 이르기까지 일시적으로 **영**이 되거나 증감되어도 그 때마다 말소등기 또는 변경등기를 할 필요가 없다.
- ②근저당권의 목적이 될 수 있는 권리는 **소유권, 지상권, 전세권**에 한한다.

2) 신청정보의 기록사항

①필요적 기록사항

- ㉠**채권최고액** : 채권최고액은 반드시 단일하게 기록되어야 하고, 채권자 또는 채무자가 수인인 경우라도 각 채권자 또는 채무자별로 채권최고액을 구분하여 기록할 수 없다.
- ㉡**채무자의 성명 또는 명칭과 주소 또는 사무소 소재지** : 채무자가 수인인 경우에 그 수인의 채무자가 연대채무자라 하더라도 등기부에는 단순히 채무자로 기록하여야 한다.

②임의적 기록사항

- ㉢부합물 또는 종물에 저당권의 효력이 미치지 않는다는 특약
- ㉣존속기간

3) 등기의 실행 : 등기부에는 등기의 목적을 근저당권설정으로, 근저당권설정자와 근저당권자가 공동으로 신청 한다.

4) 이자는 채권최고액에 포함된 것으로 보므로, 이자에 관한 사항은 이를 기록하지 아니한다.

5) 근저당권 변경등기 (채무자의 변경)

① 피담보채권이 확정되기 전의 변경등기

- ㉠ 제3자가 기본계약을 전부 인수하는 경우 ⇨ "계약 인수"
- ㉡ 제3자가 기본계약을 일부를 인수하는 경우 ⇨ "계약의 일부인수"
- ㉢ 제3자가 기본계약상 채무자 지위를 중첩적으로 인수한 경우 ⇨ "중첩적 계약인수"

② 피담보채권이 확정된 후의 변경등기

- ㉠ 제3자가 확정채무를 면책적으로 인수하는 경우 ⇨ "확정채무의 면책적 인수"
- ㉡ 제3자가 확정채무를 중첩적으로 인수하는 경우 ⇨ "확정채무의 중첩적 인수"

6) 근저당권 이전등기 (채권자의 변경)

① 피담보채권이 확정되기 전의 이전등기

- ㉠ 채권자의 지위가 전부 양도된 경우 ⇨ "계약 양도"
- ㉡ 채권자의 지위가 일부 양도된 경우 ⇨ "계약의 일부양도"
- ㉢ 제3자가 기본계약에 가입하여 추가로 채권자가 된 경우 ⇨ "계약 가입"

② 피담보채권이 확정된 후의 이전등기

- ㉠ 확정채권 전부를 양도한 경우 ⇨ "확정채권 양도"
- ㉡ 확정채권 일부를 양도한 경우 ⇨ "확정채권일부양도"
- ㉢ 확정채권 전부를 대위변제한 경우 ⇨ "확정채권대위변제"

1. 채무자 변경 ~ 근저당권 변경등기

의무자 : (근)저당권 설정자
권리자 : (근)저당권자
피담보채권 확정 전 계약인수
피담보채권 확정 후 채무인수

2. 채권자 변경 ~ 근저당권 이전등기

의무자 : (근)저당권자
권리자 : (근)저당권의 양수인
피담보 채권 확정 전 계약양도
피담보 채권 확정 후 확정채권양도

6. 권리질권에 관한 등기(기본서 p.350~)

의의 : 저당권 부채권을 질권의 목적으로 하는 경우에는 그 저당권 부채권질권은 등기할 수 있으며, **그 저당권등기에 질권 설정의 부기등기를 하면** 질권의 효력이 저당권에도 미치게 된다. 현행 부동산등기법상 등기할 수 있는 권리 질권은 근저당권부채권 질권과 저당권부채권질권에 한한다.

1) 신청인: 저당권자가 등기의무자가 되고 권리질권자가 등기권리자가 되어 공동으로 신청한다.

2) 신청정보 기록사항

- ①채권액 또는 채권최고액
- ② 채무자의 성명 또는 명칭과 주소 또는 사무소 소재지
- ③변제기와 이자의 약정이 있는 경우에는 그 내용

7. 임차권에 관한 등기(기본서 p.337~)

1) 임대차의 의의

임대차는 당사자인 일방(임대인)이 상대방에게 목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하고 상대방(임차인)이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 성립하는 채권계약이다.

2) 임대차와 대항력

- ① 임차권은 채권이므로 계약만으로 그 효력이 발생하고 등기가 효력발생요건은 아니나, 이를 등기하면 제3자에 대한 대항력이 생긴다.
- ② 다만, 주택임대차보호법이 적용되는 주거용 건물의 임대차에 있어서는 임차인이 그 주택의 인도와 주민등록(전입신고)을 마친 때에는 그 익일부터 제3자에 대하여 대항력이 생긴다. 상가건물 임대차에 있어서는 임차인이 건물의 인도와 사업자등록신청을 한 때에는 그 다음 날부터 제3자에 대한 대항력이 발생한다.
- ③ 또한 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차는 이를 등기하지 아니한 경우에도 임차인이 그 지상건물을 등기한 때에는 제3자에 대하여 임대차의 효력이 생긴다.

3) 등기 신청인

- ①임차권설정등기는 임대인이 등기의무자가 되고, 임차인이 등기권리자가 되어 공동으로 신청한다.

4) 신청정보의 기록사항

①필요적 기록사항

㉠차임

㉡범위

②임의적 기록사항

㉠차임지급시기

- ㉡존속기간. 다만, 처분능력 또는 처분권한 없는 임대인에 의한 「민법」 제619조의 단기임대차인 경우에는 그 뜻도 기록한다.

㉢임차보증금

- ㉣임차권의 양도 또는 임차물의 전대에 대한 임대인의 동의

5) 첨부정보

- ①등기원인을 증명하는 정보(임차권설정계약서)
- ②등기의무자의 권리에 관한 등기필정보(신청정보)
- ③등기의무자가 소유자인 때에는 그의 인감증명
- ④부동산 일부인 경우에는 지적도 또는 건물의 도면

6) 임차권등기명령

존속기간 만료 후 임차보증금을 반환받지 못한 자가 대항력을 취득 또는 유지하기 위하여 **임차주택소제지 관할지방법원에 신청한다.**



Chapter 4절 등기절차각론2

check point 1. 변경등기(등기 ≠ 실체관계, 일부, 후발적 ⇨ 시정하기 위한) (기본서 p.299~)

(1) 부동산의 표시 변경등기 (표제부)

1) 1월이내 신청의무 부과 / 단독신청 / 주등기 / 해태~과태료 X

2) 분합등기 - (1월 이내 / 단독신청 / 주등기)

: 부동산의 표시 변경등기의 대표적 사례가 분합등기이다.

① 토지

- ㉠분할등록후 (분필등기, 등기기록 ~ 개설 O),
- ㉡합병등록후 (합필등기, 등기기록 ~ 폐쇄 O),
- ㉢분합병등록후 (분합필등기, 등기기록 ~ 개설 X, 폐쇄 X)

② 건물

- ㉠분할등록후 (분합등기)
- ㉡합병등록후 (합병등기)
- ㉢분합병등록후 (분합병등기)

3) 토지의 합필등기

- ① 합필등기는 어느 필지를 다른 필지에 합병하는 경우에는 행하는 등기를 말한다.
토지의 합필등기를 하기 위해서는 먼저 지적공부상 합병처분이 선행되어야 한다.

② 합필등기의 제한

:합필(合筆)하려는 토지에 다음의 등기 외의 권리에 관한 등기가 있는 경우에는 합필의 등기를 할 수 없다.

- ㉠소유권 · 지상권 · 전세권 · 임차권 및 승역지(承役地: 편익제공지)에 하는 지역권의 등기
- ㉡합필하려는 모든 토지에 있는 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 저당권에 관한 등기
- ㉢합필하려는 모든 토지에 있는 제81조제1항 각 호의 등기사항이 동일한 신탁등기

③ 토지합필의 특례

㉠ **토지합병절차를 마친 후 합필등기를 하기 전에** 합병된 토지 중 어느 토지에 관하여 소유권이전등기나 된 경우라 하더라도 이해관계인의 승낙이 있으면 해당토지의 소유권의 등기명의인들은 합필 후의 토지를 공유로 하는 **합필 등기를 신청할 수 있다.**

㉡ **토지합병절차를 마친 후 합필등기를 하기 전에** 합병된 토지 중 어느 토지에 관하여 합필등기의 제한 사유에 해당하는 권리에 관한 등기가 된 경우라 하더라도 이해관계인의 승낙이 있으면 해당 토지의 소유권의 등기명의인은 그 권리의 목적물을 합필 후의 토지에 관한 지분으로 하는 **합필 등기를 신청할 수 있다.** 다만, 요역지에 하는 지역권의 등기가 있는 경우에는 합필 후의 토지전체를 위한 지역권으로 하는 합필 등기를 신청하여야 한다.

(2) 권리(내용)의 변경등기

① 공동신청 / 원칙 : 부기등기 / 예외 : 주등기 (승낙서 미첨부시)

② 전세금증감 · 채권증감 · 지료등의증감

③ 존속기간 연장 · 단축

④ 신청인 (기록형식상)

<증액> 전세권변경등기 | 의무자 : 전세권설정자 (소유자 O) →
인감 O / 공동 → 등기필정보 O

10원 → 100억 | 권리자 : 전세권자

<감액> 전세권변경등기 | 의무자 : 전세권자 (소유자 X) →
인감 X / 공동 → 등기필정보 O

100억 → 10원 | 권리자 : 전세권설정자

㉠ 권리변경등기는 일반원칙에 따라 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청함이 원칙이다.

㉡ 예컨대, 근저당권의 채권최고액을 증액하는 내용으로 변경등기를 신청하는 경우에는 근저당권설정자가 등기의무자, 근저당권자가 등기권리자가 되어 공동으로 이를 신청하여야 한다.

(3) 등기명의인 표시변경등기

① **등기명의인의 성명, 주소, 주민번호** 일부가 후발적으로 불일치 할 경우 / 법인의 명칭, 소재지, 등기용 등록번호 일부가 후발적으로 불일치 할 경우

② 단독신청 / 부기등기

(4) 직권변경등기 (소, 행, 불)

① **소유권이전등기를 신청한 경우:** 소유권이전등기를 신청함에 있어서 주소증명 서면에 의해서 변경된 사실이 명백히 나타나는 때에는 등기관이 직권으로 등기명의인표시의 변경등기를 하여야 한다.

② **행정구역 또는 행정구획의 명칭이 변경된 경우**

㉠ 부동산 표시 변경등기 (직권)

㉡ 등기명의인 표시(주소) 변경등기 (직권)

주의) 행정구역 또는 그 명칭이 변경되었을 때에는 등기기록에 기록된 행정구역 또는 그 명칭에 대하여 변경등기가 있는 것으로 본다.

③ **지적 불부합 통지 :** 부동산 표시 변경등기 (직권)

check point 2. 경정등기 (기본서 p.308~)**(1) 경정등기의 요건**

① 등기에 관하여 착오 또는 유루(누락)가 있을 것

② 착오 또는 유루가 등기 완료 후에 발견되었을 것

③ 등기사항의 일부에 대한 착오 또는 유루가 있을 것

④ 등기와 실체관계와의 불일치는 원시적으로 발생한 것일 것

⑤ 경정 전후의 등기 사이에 동일성 또는 유사성이 있을 것

경정 전의 등기와 경정 후의 등기 사이에 동일성 또는 유사성이 인정되지 아니한 경우에는 말소등기 또는 말소회복등기의 문제이고 경정등기의 대상은 아니다.

⑥ 등기관은 경정등기를 한 때에는 등기권리자와 등기의무자에게 통지하여야 한다. 이 경우 **등기권리자 또는 등기의무자가 2인 이상인 때에는 그중 1인에게 통지하면 족하다.**

(2) 직권의 의한 경정등기

- ① 등기관은 등기의 착오 또는 유류가 등기관의 과오로 인한 것임을 발견한 때에는 지체 없이 이를 직권으로 경정하여야 한다.
- 다만, **등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 경우**에는 제3자의 승낙이 있어야 한다. 등기관의 과오가 있는 경우에도 당사자는 경정등기를 신청할 수 있다.
- ② 등기관은 직권으로 경정등기를 한 때에는 등기관리자와 등기의무자에게 통지하여야 한다. 이 경우 **등기관리자 또는 등기의무자가 2인 이상인 때에는 그중 1인에게 통지하면 족하다.**

check point 3. 말소등기(기본서 p.311~)

- (1) **의의** : 말소등기라 함은 기존의 등기가 원시적 또는 후발적 이유에 의하여 등기사항의 전부에 관하여 부적법하게 된 경우에, 당해 기존 등기의 전부를 소멸시킬 목적으로 행하여지는 등기를 말한다. 말소의 대상인 등기의 종류에는 제한이 없으나, **말소등기의 말소등기는 허용되지 않는다.**
- 또한 중국등기뿐만 아니라 가등기 말소등기의 대상이 된다.

- 1) 말소등기의 요건 : 등기의 전부가 부적법할 것. 원인은 원시적이든 후발적이든, 실체적이든, 절차적이든 묻지 않는다.
- 2) 등기상 이해관계인이 있는 경우 그의 승낙서 등을 제공할 것
- 말소등기를 신청하는 경우에는 그 말소에 관하여 등기상 이해관계가 있는 제3자가 있는 경우에는 그자의 승낙서나 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부정보로서 제공하여야 하며, 이를 제공하지 아니한 때에는 말소등기신청을 수리할 수 없다.

(2) 말소등기에 있어서 등기상 이해관계인

- 1) 등기상 이해관계인
- ① 말소에 관하여 '등기상 이해관계인'이라 함은 어떤 등기의 말소로 인하여 **등기의 기록형식상 손해를 받을 염려가 있는 제3자**를 의미한다.

- ② 예컨대 전세권을 목적으로 저당권이 설정된 후 당해 전세권설정등기를 말소하는 경우에는 그 전세권을 **목적으로** 한 저당권자는 전세권말소등기에 관하여 등기상 이해관계인에 해당한다.
- ③ 저당권이 피담보채권의 소멸로 인하여 실체법상 효력을 상실하였으나, 아직 말소등기를 하지 아니하여 형식상으로만 살아있는 경우에도 같다.
- ④ 소유권을 말소하는 경우에는 소유권을 **목적으로** 하는 전세권자, 저당권자, 가압류권자 등이 모두 등기상 이해관계인에 해당한다.
- ⑤ 다만, 선순위로 경료 된 소유권이전등기를 말소하기 위한 전제로서 먼저 말소되어야 할 후순위의 소유권의 등기명의인은 등기상 이해관계인에 해당하지 아니한다.
- ⑥ 예컨대, 甲으로부터 乙을 거쳐, 丙앞으로 소유권이 순차로 이전된 후, 甲이 원인무효를 이유로 乙명의의 소유권이전등기를 말소하고자 할 경우에는 먼저 丙명의의 등기의 말소가 선행되어야 乙의 등기를 말소할 수 있으므로 乙의 등기를 말소할 당시 丙은 등기부상으로 존재하지 않게 되어 등기상 이해관계인에 해당하지 아니한다.

(3) 등기절차의 개시

- 1) 원칙 : 공동신청

2) 예외 : 단독신청

- ① 판결
- ② 소유권 보존등기의 말소 (보존등기명의인의 단독신청)
- ③ 등기한 권리가 어떤 자의 사망으로 소멸한 경우(권리소멸에 관한 약정이 있는 경우)
- ④ 등기의무자의 행방불명의 경우(공시최고와 제권판결을 받은 경우)
- ⑤ 가등기 말소의 경우(가등기명의인의 단독신청)
- ⑥ 혼동에 의한 말소
- ⑦ 가처분등기 후에 경료된 제3자 명의의 소유권이전등기 및 소유권 이외의 권리의 등기 말소

(4) 직권에 의한 말소 (목, 수.12,에 환매, 중간,당해가처분등기)

- ① 말소등기 시 말소할 등기를 **목적**으로 하는 제3자의 권리에 관한 등기가 있는 경우에는 그 등기를 등기관이 직권으로 말소
- ② **수용에 의한 소유권이전 등기**시 제3자 명의의 소유권 이전 및 소유권 이외의 권리의 말소
- ③ 법 제29조 **제1호 제2호**에 위반하여 실행된 등기
주의) 등기관이 등기를 마친 후 그 등기가 제29조제1호 또는 제2호에 해당된 것임을 발견하였을 때에는 등기관리자, 등기의무자와 등기상 이해관계 있는 제3자에게 1개월 이내의 기간을 정하여 그 기간에 이의를 진술하지 아니하면 등기를 말소한다는 뜻을 통지하여야 한다.
- ④ **환매권 행사에 의한 권리취득등기를 한 경우**의 환매특약등기의 말소
- ⑤ 가등기에 기한 본등기 시 **중간처분 등기**의 말소
- ⑥ **가처분권자가 소유권이전등기 또는 말소등기신청시**, 가처분 이후에 경료된 제3자명의로의 소유권과 소유권 이외의 권리는 가처분권자가 단독신청에 의해서 말소하나 **당해 가처분등기**는 직권으로 말소한다.

(5) 말소등기의 실행방법 : 말소등기는 항상 주등기로 한다.

check point 4. 멸실등기(기본서 p.320~)

- (1) 의의 :** 멸실등기라 함은 토지 또는 건물의 전부가 물리적으로 소멸한 경우에 이를 공시하는 등기를 말한다. 멸실등기는 부동산의 전부가 소멸한 때에는 하는 등기로서 그 일부가 멸실된 때에는 하는 변경등기, 어떤 특정등기(권리)만을 소멸시키는 말소등기 등과는 구별된다.

(2) 신청인**1) 단독신청**

멸실등기는 소유권의 등기명의인이 단독으로 신청하며, 1개월 이내에 신청하여야 한다. 다만, 존재하지 아니하는 건물에 대한 등기가 있는 때에는 지체 없이 멸실등기를 신청하여야 한다.

2) 신청의무의 해태한 경우

신청기간 내에 그 등기신청을 하지 아니한 때에는 건물 멸실등기의 경우에도 과태료는 부과하지 아니한다.

3) 대위신청

- ① **건물 멸실의 경우에** 그 소유권의 등기명의인이 1개월 이내에 그 등기를 신청하지 아니한 때에는 **그 건물대지의 소유자가 대위하여 그 등기를 신청**할 수 있다.
- ② 구분건물로서 그 건물이 속하는 **1동 전부가 멸실된 경우에는** 그 구분건물의 소유권의 등기명의인은 1동의 건물에 속하는 **다른 구분 건물의 소유권의 등기명의인을 대위하여 1동 전부에 대한 멸실등기를 신청**할 수 있다.

(3) 첨부정보**1) 대장정보(첨부)****check point 5. 말소회복등기(기본서 p.316~)**

- (1) 의의 :** 말소회복등기는 실체관계에 부합하는 어떤 등기가 있었음에도 불구하고 후에 그 등기의 전부 또는 일부가 부적법하게 말소된 경우에 그 말소된 등기를 회복함으로써 처음부터 그러한 말소가 없었던 것과 같은 효력을 보유케 할 목적으로 행하여지는 등기이다.

(2) 말소회복등기의 요건**1) 등기가 부적법하게 말소될 것**

말소회복등기는 어떤 등기의 전부 또는 일부가 부적법하게 말소된 경우에 그 등기를 회복할 목적으로 하는 등기를 말한다. 여기서 '부적법'이란 실체적 부적법이든 절차적 부적법이든 불문한다.

주의) 어떤 등기가 부적법하게 말소된 경우에 회복등기를 하는 것이며, 따라서 어떤 이유이건 당사자가 자발적으로 말소등기를 한 경우에는 말소회복등기를 할 수 없다.

2) 말소된 등기를 회복하는 것일 것

3) 이해관계있는 제3자에게 불측의 손해를 줄 염려가 없을 것

- ① 말소회복등기를 신청하는 경우에 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 때에는 그의 **승낙서** 또는 이에 대항 할 수 있는 재판의 등본을 제공하여야 한다.
- ② 회복되는 등기와 **양립이 되는 경우** 이해관계인에 해당한다.
예) : 2순위 전세권설정등기가 부적법하게 말소되고 나서 3순위 저당권 설정등기가 된 후 2순위 전세권설정등기를 회복등기를 하는 경우 3순위 저당권설정등기는 양립이 가능 하여 이해관계인이 된다.
- ③ 회복되는 등기와 **양립이 되지 않는다면** 이해관계인에 해당하지 않는다.
예) : 2순위 전세권설정등기가 부적법하게 말소되고 나서 3순위 전세권 설정등기가 된 후, 2순위 전세권설정등기를 회복등기를 하는 경우 3순위 전세권설정등기는 양립할 수 없어 이해관계인이 되지 못한다.

(3) 말소회복등기에 있어서 등기상 이해관계인 (양립관계 판단)

- 1) 손해를 입을 우려가 있는 자 : 등기상 이해관계가 있는 제3자란 말소회복등기가 된다고 하면 손해를 입을 우려가 있는 사람으로서 **그 손해를 입을 우려가 있다는 것이 등기부의 기록에 의하여 형식적으로 인정되는 자**를 의미한다.
 - 2) **판별의 기준시기** : 손해를 입을 우려가 있는지의 여부는 제3자의 권리 취득 등기 시(또는 말소등기 시)를 기준으로 하는 것이 아니라 **회복등기시를 기준으로 판별한다(판례)**
 - 3) 이해관계인에 해당하지 않는 자 : 말소회복등기와 **양립할 수 없는 등기**가 있는 경우에는 이를 먼저 말소하지 않는 한 회복등기를 할 수 없으므로, 이러한 등기는 말소회복등기에 앞서 말소의 대상이 될 뿐이다. 따라서 그 등기명의인인 제3자는 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당하지 않는다 하여 회복등기를 함에 있어 그 자의 승낙을 받아야 할 필요는 없다.[판례]
- ex) 부적법하게 말소된 갑의 지상권등기를 회복하는 경우에 지상권말소 후 동일 토지부분에 을 명의의 지상권 등기가 경료 되어 있는 때에는 을의 지상권등기를 먼저 말소하지 않는 한 갑의 지상권등기를 회복 할 수 없다. 따라서

이 경우 을의 지상권등기를 먼저 말소하여야 하는데, 말소됨과 동시에 을은 이미 등기부상에 존재하지 않게 되므로 을은 갑의 지상권회복등기에 있어 등기상 이해관계인에 해당하지 아니한다.

(4) 등기절차의 개시

- 1) 공동신청 : 말소회복등기의 신청은 일반 원칙에 따라 등기권리자와 등기의 무자가 공동으로 신청하여야 한다.
- 2) 말소등기가 등기관에 직권으로 행하여진 경우에는 그 회복등기도 역시 등기관에 직권으로 이를 하여야 한다.
- 3) 말소등기가 법원의 촉탁으로 행하여진 경우에는 그 회복등기를 법원의 촉탁으로 이를 하여야 한다.

(5) 등기의 실행에 관한 특칙

- 1) 등기 전부에 대한 말소회복등기 : 주등기로 회복등기를 한다.
- 2) 등기 일부에 대한 말소회복등기 : 부기등기로 회복등기를 한다.

(6) 말소회복등기의 효력

말소회복등기가 이루어진 경우에는 그 회복등기는 종전의 등기와 동일한 효력을 가진다. 다만, 회복등기가 등기상 이해관계인의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본 첨부 없이 경료 된 경우에도 실체관계에 부합하는 한 유효하다. 다만, 그 등기는 등기상 이해관계인에 대해서는 무효에 해당한다.

check point 6. 관공서 촉탁에 의한 등기(기본서 p.187~)

: 관공서 촉탁에 의한 등기절차도 원칙적으로 신청에 의한 등기절차에 관한 규정이 준용된다. 촉탁할 수 있는 관공서는 원칙적으로 국가 및 자치단체로서 법원이나 세무서 그리고 일반 행정관서이다.

(1) **관공서가 체납처분으로 인한 압류등기를 촉탁하는 경우에는** 등기명의인 또는 상속인, 그 밖의 포괄승계인을 갈음하여 부동산의 표시, 등기명의인의 표시변경, 경정 또는 상속, 그 밖의 포괄승계로 인한 권리이전의 등기를 함께 촉탁할 수 있다.

(2) 관공서의 촉탁에 따른 등기

- ① 국가 또는 지방자치단체가 **등기권리자인 경우에는** 국가 또는 지방자치단체는 **등기의무자의 승낙을 받아** 해당 등기를 지체 없이 등기소에 촉탁하여야 한다.
- ② 국가 또는 지방자치단체가 **등기의무자인 경우에는** 국가 또는 지방자치단체는 **등기권리자의 청구에 따라** 지체 없이 해당 등기를 등기소에 촉탁하여야 한다.

(3) 관공서의 촉탁에 의한 등기의 특칙

- ① 관공서가 부동산에 관한 거래의 주체로서 등기하는 경우에는 직접 출석하지 않고 우편에 의한 촉탁을 할 수 있고, 촉탁에 의하지 아니하고 등기권리자와 등기의무자 공동으로 직접 출석하여 등기를 신청할 수도 있다.
- ② 관공서가 일방 당사자인 경우에는 계약에 의한 소유권이전등기 원인을 증명하는 정보에 검인을 요하지 않는다.
- ③ 관공서가 등기의무자로서 등기권리자의 청구에 의하여 등기를 촉탁하거나, 부동산에 관한 권리를 취득하여 등기권리자로서 그 등기를 촉탁하는 경우에는 등기의무자의 권리에 관한 **등기필정보를 신청정보로서 제공할 필요가 없다.** 이 경우 관공서가 촉탁에 의하지 아니하고 법무사 또는 변호사에게 위임하여 등기를 신청하는 경우에도 같다.
- ④ 관공서 촉탁등기 시에는 허가·동의·승낙서의 제공이 면제된다.
- ⑤ 관공서가 등기의무자인 경우에는 인감증명서의 제공을 요하지 아니한다.
- ⑥ 매각 또는 공매처분 등을 원인으로 관공서가 소유권이전등기를 촉탁하는 경우에는 등기의무자의 주소를 증명하는 정보를 첨부정보로서 제공할 필요가 없다.

⑦ 관공서가 등기촉탁을 하는 경우에는 등기부와 대장상의 소유명의인 등의 표시가 부합하지 아니하더라도 그 등기촉탁을 수리하여야 한다.

(4) **관공서가 공매처분(公賣處分)을 한 경우에 등기권리자의 청구를 받으면 지체 없이 다음의 등기를 등기소에 촉탁하여야 한다.**

- ① 공매처분으로 인한 권리이전의 등기
- ② 공매처분으로 인하여 소멸한 권리등기(權利登記)의 말소
- ③ 체납처분에 관한 압류등기 및 공매공고등기의 말소

check point 6. 가압류와 처분금지가처분등기 (기본서 p.189~)

(1) 가압류등기

1) 의 의

가압류라 함은 금전채권 또는 금전으로 환가할 수 있는 채권에 대하여 장래에 그 강제집행을 보전하려는 목적으로 미리 채무자의 일반재산에 대한 처분권한을 제한하는 것을 내용으로 하는 긴급적·일시적인 집행보전제도를 말한다.

2) 가압류의 목적물

- ① 유체동산 및 부동산의 소유권·전세권·지상권·임차권, 선박·자동차·항공기 등이며 그 밖의 채권 기타 재산권에도 가압류할 수 있다. 그러나 **지역권은 요역지와 분리하여 처분할 수 없으므로 가압류의 대상이 되지 않는다.**
- ② 저당권부채권을 가압류한 때에는 그 저당권에도 가압류의 효력이 미치므로 (부종성) 공시목적의 달성을 위하여 저당권등기에 부기등기를 하여야 한다.
- ③ 미등기부동산에 대하여 가압류를 하기 위해서 등기관은 먼저 직권으로 소유권보존등기를 하여야 한다.
- ④ 대지권인 취지의 등기가 된 토지는 건물과 분리처분이 금지되기 때문에 **대지권만을 목적으로 하는 가압류등기를 할 수 없고, 대지권등기를 한 건물만을 목적으로 한 가압류등기를 할 수 없다.**

- ⑤ 소유권이전가등기도 가압류의 대상이 된다(대결 전합체 1978.12.18, 76마38 1). 이 경우 등기형식은 부기등기에 의한다.

3) 가압류등기의 실행

- ① 가압류하고자 하는 권리의 종류에 따라 압구 또는 을구에 행한다. 가압류 사건번호와 **청구된 채권금액을 등기부에 기록**하여야 하며, 채권자가 다수인 경우에도 채권자 전원을 표시하여야 한다.

(2) 처분금지가처분등기

1) 집행보전절차로서 가처분

집행보전절차로서 가처분은 임시적 지위인정을 위한 가처분과 계쟁물(係爭物, 소송절차에서 다툼이 되는 물건)에 대한 가처분이 있는데, 「부동산등기법」상 문제가 되는 가처분은 계쟁물에 대한 가처분을 의미한다. 이는 계쟁물의 현상의 변경으로 인하여 소송의 결과에 따른 집행을 하지 못하거나 집행함에 있어 현저히 곤란할 염려가 있는 경우에 있어 채무자의 소유권 기타 권리의 처분을 금지함으로써 채권자가 채무자에 대하여 가지는 권리(피보전권리)의 실현을 보전하기 위한 가처분을 말한다.

2) 가처분등기의 보전

- ① 처분등기는 보전하고자 하는 채무자(피고)의 권리가 압구의 권리이나 을구의 권리이나에 따라 압구 또는 을구에 행한다. 가령, 소유권 이전을 위한 소의 제기에 따른 가처분은 압구에 행하고, 전세권의 말소를 위한 소의 제기에 따른 가처분은 을구에 행한다.
- ② 가처분의 피보전권리가 소유권 이외의 권리설정등기청구권으로서 소유명의인을 가처분채무자로 하는 경우에는 그 가처분등기를 등기기록 중 압구에 한다.

3) 가처분 등기 이후에 이루어진 등기 처리절차

- ① 가처분권리자가 소유권이전등기 신청시 **가처분이후에 경로된** 제3자 명의의 소유권이전등기 ⇨ 단독신청(말소)
- ② 가처분권리자가 소유권이전등기 신청시 **가처분이후에 경로된** 제3자 명의의 소유권이외의 권리등기 ⇨ 단독신청(말소)
- ③ 가처분권리자가 소유권말소등기 신청시 **가처분이후에 경로된** 제3자 명의의 소유권이전등기 ⇨ 단독신청(말소)
- ④ 가처분권리자가 소유권말소등기 신청시 **가처분이후에 경로된** 제3자 명의의 소유권이외의 권리등기 ⇨ 단독신청(말소)
- ⑤ 가처분권자가 하고자 하는 등기와 가처분이후에 경로된 등기의 말소등기는 동시 신청하여야 한다.
- ⑥ **가처분등기 이후의 등기를 말소할 때에는 직권으로 그 가처분등기도 말소하여야 한다.** 가처분등기 이후의 등기가 없는 경우로서 가처분채무자를 등기의무자로 하는 권리의 이전, 말소 또는 설정의 등기만을 할 때에도 또한 같다.

4) 요약정리

- ① **가처분등기 전에** 경로된 등기 ~ 말소 X (인수할 권리 O)
- ② **가처분권자에게 대항할 수 있는 임차권 등기** ~ 말소 X (인수할 권리 O)
- ③ 가처분등기 이후에 경로된등기 ~ 가처분권자가 단독신청으로 말소 O
- ④ 단, 당해 가처분등기는 직권으로 말소한다.

(주의) 소유권 이외의 권리 청구권 보전을 위한 처분금지가처분등기의 경우에는 양립관계로 판단하여야 한다.

- ① 예를 들면 저당권설정등기 청구권을 보전할 목적으로 가처분등기후 가처분 이후에 경로된 등기 중 저당권설정등기 또는 용익권설정등기 등은 가처분권자의 권리를 침해하는 것이 아니므로 말소의 대상이 아니다.
- ② 단, 전세권설정등기청구권을 보전 할 목적으로 가처분등기후 가처분 이후에 경로된 등기 중 용익권설정등기는 가처분권자의 권리를 침해하므로 가처분권자가 단독신청으로 말소한다.

check point 7. 가등기 (기본서 p.327~)

(1) **의의** : 일반적으로 본등기를 할 수 있는 실체법적 요건이 아직 구비되어 있지 아니한 경우에 장래에 행하여질 본등기를 준비할 목적으로 하는 등기를 말한다.

1) 가등기를 할 수 있는 경우

① 가등기의 목적이 되는 권리 : 가등기는 장차 본등기를 위한 준비로서 하는 등기이므로 본등기 할 수 있는 권리는 모두 가등기의 대상권리가 된다. 따라서 소유권뿐만 아니라 지상권, 지역권, 전세권, 저당권, 권리질권, 임차권 등에 대해서도 이들 권리에 대한 일정한 청구권을 보전하기 위하여 가등기를 할 수 있다.

② 청구권보전 가등기

㉠ 권리의 설정·이전·변경·소멸의 청구권을 보전 하려할 때

주의) 보존등기 X, 처분제한(가압류, 가처분) X

㉡ 시기부 또는 정지조건부 청구권을 보전하러 할 때

주의) 종기부 X, 해제조건부 청구권 X

㉢ 기타 장래에 있어서 확정될 청구권을 보전하러 할 때

③ 담보가등기 : 담보가등기란 채권담보를 목적으로 하는 가등기를 말한다.

2) 가등기의 허용여부가 문제되는 경우

① 소유권보존의 가등기 (불가)

② 물권적 청구권을 보전하기 위한 가등기 (불가)

③ 환매특약의 가등기(불가) / 환매권이전가등기는 가능하다.

④ 가압류, 가처분 등 처분제한의 가등기 (불가)

⑤ 가등기의 이전등기 (가능)

⑥ 가등기상의 권리에 대한 이전금지 가압류, 가처분등기 (가능)

⑦ 가등기에 기한 본등기금지 가처분등기 (불가)

⑧ 가등기를 기반으로 한 새로운 소유권이전가등기 (불가)

⑨ 이중의 가등기 (가능) (중복가등기)

⑩ 유증을 원인으로 한 소유권이전가등기

유언자가 사망한 후에 신청한 경우에는 가능하나 생존 중에 신청한 경우에는 이를 수리할 수 없다. 사인증여로 인한 소유권이전가등기는 증여자의 생존 중에도 이를 신청 할 수 있다.

⑪ 선순위 지상권이 있는 경우의 지상권설정가등기 (가능)

(2) 가등기의 신청절차

1) 공동신청

가등기도 일종의 등기이므로 가등기권리자와 가등기의무자의 공동신청에 의하는 것이 원칙이다.

2) 단독신청

① 판결을 받은 경우, 가등기의무자의 승낙서를 첨부한 경우

② 또한 가등기는 **법원의 가등기가처분명령의 정보**를 첨부정보로서 제공하여 가등기권리자가 이를 단독으로 신청할 수 있다. 즉, 가등기의무자가 가등기절차에 협력하지 않는 경우에는 가등기권리자는 **목적부동산의 소재지를 관할하는 법원**에서 가등기의 원인을 소명하여 가등기가처분결정을 받은 후에 그 가처분명령정보를 첨부하여 단독으로 가등기를 신청할 수 있다.

(3) 가등기 사항

1) 가등기의 실행

소유권이전가등기는 갑구에서 하며, 저당권, 전세권, 지상권 등의 설정가등기는 을구에서 행하여진다.

2) 가등기의 형식

본등기가 주등기에 의하여야 할 경우에는 가등기도 주등기로, 본등기를 부기등기로 하여야 할 경우에는 가등기도 부기등기로 하여야 한다. 예컨대, 소유권이전청구권가등기는 주등기로 하고, 저당권이전청구권 가등기는 부기등기로 한다.

(4) 가등기에 관한 본등기 절차

1) 본등기신청의 당사자

① 원칙 : 공동신청 / 단, 판결을 받으면 단독신청

② 등기관리자와 등기의무자

㉠ 가등기에 관한 본등기시 의무자는 **가등기 당시의 의무자가 본등기시 의무자**이다. 가등기 후 본등기 전에 제3취득자가 생긴 경우라 하더라도 가등기 당시의 의무자가 본등기의무자이다.

※ 구체적 기출사례

: 甲이 자신의 토지에 대해 乙에게 저당권설정등기청구권 보전을 위한 가등기를 해준 뒤 丙에게 그 토지에 대해 소유권이전등기를 했더라도 가등기에 관한 본등기 신청의 등기의무자는 甲이다.

㉡ 본등기의 등기관리자는 가등기관리자이다. 가등기관리가 이전된 경우에는 이를 이전받은 자가 본등기관리자가 된다.

㉢ 하나의 가등기에 관하여 여러 사람의 가등기관리자가 있는 경우에 가등기관리자모두가 전원명의의 본등기를 신청하거나 그중 일부 가등기관리자가 자기 지분만에 관하여 본등기를 신청 할 수 있다. 그러나 일부 가등기관리자가 자기 지분으로서 전원명의의 본등기를 신청할 수는 없다.

2) 본등기 후의 조치

① 가등기에 관한 본등기를 한 경우 본등기와 양립할 수 없는 중간처분의 등기는 등기관이 직권으로 말소하여야 한다.

② 이 경우 가등기에 의한 본등기를 한 다음 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 등기를 등기관이 직권으로 말소할 때에는 가등기에 의한 본등기로 인하여 그 등기를 말소한다는 뜻을 기록하여야 한다.

③ 가등기관리자가 가등기에 의한 본등기로 소유권이전등기를 하지 않고 별도의 소유권이전등기를 한 경우, **그 가등기 후에 본등기와 저촉되는 중간처분의등기가 없다면** 가등기에 의한 본등기를 할 수 없다.

3) 요약정리

① 가등기 전에 경료 된 등기 ~ 직권말소 X (인수할 권리 O)

② 가등기관리자에게 대항 할 수 있는 임차권 등기 ~ 직권말소 X (인수할 권리 O)

③ 가등기 이후 본등기 전에 경료 된 등기 ~ 직권말소 O

단, 당해 가등기상의 권리를 목적으로 하는 등기 ~ 직권말소 X (인수할 권리 O)

(주의) 소유권 이외의 권리 청구권 보전을 위한 가등기의 경우에는 양립관계로 판단하여야 한다.

① 예를 들면 저당권설정등기청구권을 보전 할 목적으로 가등기후 가등기 이후에 경료된 등기중 저당권설정등기 또는 용익권설정등기 등은 가등기 권자의 권리를 침해하는 것이 아니므로 말소의 대상이 아니다.

② 단, 전세권설정등기청구권을 보전 할 목적으로 가등기후 가등기 이후에 경료된 등기중 용익권설정등기는 가등기관리의 권리를 침해하므로 가등기에 관한 본등기시 등기관이 직권으로 이를 말소한다.

(5) 가등기의 말소등기

1) 신청인

① 공동신청(원칙)

가등기의 말소등기는 가등기명의인(또는 그 권리를 이전 받은 자)이 등기의무자가 되고, 가등기 당시의 의무자(부동산소유자)가 등기관리자가 되어 공동으로 신청한다.

② 단독신청(특칙)

가등기명의인은 단독으로 가등기의 말소등기를 신청할 수 있다.

등기의무자 또는 등기상 이해관계인도 가등기명의인의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하여 가등기의 말소등기를 단독으로 신청할 수 있다.

2) 가등기말소등기의 실행

① 소유권이전가등기를 말소하는 경우에는 주등기의 형식으로 가등기를 말소한다.

② 그러나 본등기가 경료 된 후에 본등기만을 말소하는 경우에는 주등기의 형식으로 본등기를 말소하고, 기존 가등기는 말소하지 아니한다.

check point 8. 구분건물에 관한 등기(기본서 특정 어려움)

구조상, 이용상 독립성 ~ 구분 건물로 등기할 수 있다.

1동의 건물의 표제부

[표 제 부] (1동의 건물의 표시)					
표시 번호	접수	소재지번, 건물의 명칭 및 건물번호	건물내역	등기원인 및 기타 사항	
1	1988년 4월 5일	서울특별시 강남구 역삼동 29 고려아파트 제101동	철근콘크리트 슬래브의 기와지붕	도면편철장 제5책 제110장	
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시 번호	소재지 번		지목	면적	등기원인 및 기타 사항
1	1. 서울특별시 강남구 역삼동 29		대	1759m²	1988년 4월 5일

전유부분의 건물의 표제부

[표 제 부] (전유부분의 건물의 표시)				
표시 번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	1988년 4월 5일	1층 101호	철근콘크리트 96m²	도면편철장 제5책 제110장
(대지권의 표시)				
표시 번호	대지권의 종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1. 소유권대지권		1000분의 47	1988년 4월 5일

(1) 구분건물의 표시에 관한 등기의 신청

- 1동의 건물에 속하는 구분건물 중의 일부만에 관하여 소유권보존등기를 신청하는 경우에는 그 나머지 구분건물에 관하여는 표시에 관한 등기를 **동시에 신청**하여야 한다.(대위신청)
- 건물의 신축으로 인하여 구분건물이 아닌 건물(비구분 건물)이 구분 건물로 된 경우 그 신축건물의 소유권보존등기는 기존 비구분 건물의 표시변경등기와 **동시에 신청**하여야 한다.(대위신청)
- 구분건물로서 대지권의 변경이 있는 경우 구분건물 소유권등기명의인은 1동 건물에 속하는 **다른 구분건물 소유권등기명의인을 대위하여 대지권변경등기를 신청**할 수 있다.
- 건물이 구분건물인 경우에 그 건물의 등기기록 중 1동 표제부에 기록하는 등기사항에 관한 변경등기는 그 구분건물과 같은 1동의 건물에 속하는 다른 구분건물에 대하여도 변경등기로서의 효력이 있다.
- 구분건물의 경우에는 1동에 속하는 구분건물 전부에 1등기기록을 사용하고 있으므로, 1동에 속하는 일부의 관한 등기기록을 개설할 수 없다.
- 구분건물의 경우에는 1동에 속하는 구분건물 전부를 1등기 기록으로 본다.** 다만 교부 열람 시에는 1동건물 표제부, 해당전유부분 표제부, 갑구, 을구를 1등기 기록으로 본다.

(2) 규약 상 공용부분의 등기

- 규약 상 공용부분의 뜻(취지)의 등기는 전유부분 표제부에 단독신청한다.
- 전유부분을 취득하면 공용부분은 등기 없이도 취득한다.
- 공용부분이라는 뜻을 정한 규약을 폐지한 경우에** 공용부분의 취득자는 지체 없이 소유권보존등기를 신청하여야 한다.

(3) 일체성 및 절차의 간소화를 위한 특칙

- 대지권에 관한 등기~건물등기부/ 표제부에/ 단독으로/ 주등기**

- ① 1동의 건물의 표제부 (대지권의 목적인 토지의 표시란)
: 일련번호 · 소재 · 지번 · 지목 · 면적(일소지지면)
- ② 구분건물(전유부분)의 표제부 (대지권의 표시란)
: 대지권목적인토지의표시 · 대지권의종류 · 대지권의비율(토종비)

2) 대지권인 취지(뜻)의 등기~토지의 등기기록 해당구에 작권

건물등기부에 대지권의 등기를 한 경우에 등기관은 대지권의 목적인 토지의 등기기록 해당구에 직권으로 대지권인 취지(뜻)의 등기를 하여야 한다.

(4) 대지권등기 후 금지되는 등기와 허용되는 등기

● 대지권등기 후 금지되는 등기

1) 토지소유권이 대지권인 경우

- ① 토지 또는 건물 만에 관한 소유권이전 등기
- ② 토지 또는 건물만을 목적으로 하는 저당권설정등기
- ③ 토지 또는 건물만의 소유권에 관한 가등기, 가압류등기, 압류등기

※ 구체적 기출사례

- ① 구분건물의 등기기록에 대지권이 등기된 후 건물만에 관해 저당권설정계약을 체결한 경우, 그 설정계약을 원인으로 구분건물만에 관한 저당권설정등기를 할 수 없다.
- ② 토지의 소유권이 대지권인 경우 토지의 등기기록에 대지권이라는 뜻의 등기가 되었다면, 그 토지에 대한 새로운 저당권설정계약을 원인으로 하여, 그 토지의 등기기록에 저당권설정등기를 할 수 없다.

● 대지권등기 후 허용되는 등기

1) 토지소유권이 대지권인 경우

- ① 토지 또는 건물만에 관한 용익권설정 등기
- ② 대지권 등기 전에 토지 또는 건물 만에 관하여 경로 된 가등기에 따른 본등기
- ③ 대지권 등기 전에 또는 건물만에 관하여 경로된 저당권설정등기의 실행에 따른 경매신청기입등기



Chapter 5절 등기관 및 이의신청

check point 1. 등기소와 등기관(기본서 p.165~)

1. 관할 등기소

- ① 등기사무는 부동산의 소재지를 관할하는 지방법원, 그 지원(支院) 또는 등기소(이하 "등기소"라 한다)에서 담당한다.
- ② 부동산이 여러 등기소의 관할구역에 걸쳐 있을 때에는 각 등기소를 관할하는 상급법원의 장이 관할 등기소를 지정한다.

2. 관할등기소의 지정

- ① 부동산이 여러 등기소의 관할구역에 걸쳐 있는 경우와 단지를 구성하는 여러 동의 건물 중 일부 건물의 대지가 다른 등기소의 관할에 속하는 경우에는 그 부동산에 대한 최초의 등기신청을 하고자 하는 자는 각 등기소를 관할하는 상급법원의 장에게 관할등기소의 지정을 신청하여야 한다.
- ② 신청은 해당 부동산의 소재지를 관할하는 등기소 중 어느 한 등기소에 신청서를 제출하는 방법으로 한다.
- ③ 신청서를 받은 등기소는 그 신청서를 지체없이 상급법원의 장에게 송부하여야 하고, 상급법원의 장은 부동산의 소재지를 관할하는 등기소 중 어느 한 등기소를 관할등기소로 지정하여야 한다.
- ④ 관할등기소의 지정을 신청한 자가 지정된 관할등기소에 등기신청을 할 때에는 관할등기소의 지정이 있었음을 증명하는 정보를 첨부 정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

3. 관할의 위임 : 대법원장은 어느 등기소의 관할에 속하는 사무를 다른 등기소에 위임하게 할 수 있다.

4. 관할의 변경

- ① 어느 부동산의 소재지가 다른 등기소의 관할로 바뀌었을 때에는 종전의 관할 등기소는 전산정보처리조직을 이용하여 그 부동산에 관한 등기기록의 처리권한을 다른 등기소로 넘겨주는 조치를 하여야 한다.
- ② 부동산의 소재지가 다른 등기소의 관할로 바뀌었을 때에는 종전의 관할등기소는 전산정보처리조직을 이용하여 그 부동산에 관한 등기 기록과 신탁원부, 공동담보(전세)목록, 도면 및 매매목록의 처리권 한을 다른 등기소로 넘겨주는 조치를 하여야 한다.
- ③ 처리권한을 넘겨받은 등기소는 해당 등기기록의 표제부에 관할이 변경된 뜻을 기록하여야 한다.

5. 등기사무의 정지: 대법원장은 등기소에서 등기사무를 정지하여야 하는 사유가 발생하면 기간을 정하여 등기사무의 정지를 명령할 수 있다.

6. 등기사무의 처리

- ① 등기사무는 등기소에 근무하는 법원서기관·등기사무관·등기주사 또는 등기주사보 중에서 지방법원장이 지정하는 자[이하 "등기관" (登記官)이라 한다]가 처리한다.
- ② 등기관은 등기사무를 전산정보처리조직을 이용하여 등기부에 등기 사항을 기록하는 방식으로 처리하여야 한다.
- ③ 등기관은 접수번호의 순서에 따라 등기사무를 처리하여야 한다.
- ④ 등기관이 등기사무를 처리한 때에는 등기사무를 처리한 등기관이 누구인지 알 수 있는 조치를 하여야 한다.

7. 등기관의 업무처리의 제한

- ① 등기관은 자기, 배우자 또는 4촌 이내의 친족(이하 "배우자등"이라 한다)이 등기신청인인 때에는 그 등기소에서 소유권등기를 한 성년 자로서 등기관의 배우자등이 아닌 자 2명 이상의 참여가 없으면 등기를 할 수 없다. 배우자등의 관계가 끝난 후에도 같다.

- ② 등기관은 참여 조서를 작성하여 참여인과 같이 기명날인 또는 서명을 하여야 한다.

check point 2. 등기부 등

1. 등기부의 종류 등

- ① 등기부는 토지등기부(土地登記簿)와 건물등기부(建物登記簿)로 구분한다.
- ② 등기부는 영구(永久)히 보존하여야 한다.
- ③ **등기부**는 대법원규칙으로 정하는 장소(등기부의 보관·관리 장소는 중앙관리소로 한다.)에 보관·관리하여야 하며, 전쟁·천재지변이나 그 밖에 이에 준하는 사태를 피하기 위한 경우 외에는 **그 장소 밖으로 옮기지 못한다.**
- ④ **등기부의 부속서류**는 전쟁·천재지변이나 그 밖에 이에 준하는 사태를 피하기 위한 경우 외에는 **등기소 밖으로 옮기지 못한다. 다만, 신청서나 그 밖의 부속서류에 대하여는 법원의 명령 또는 촉탁(囑託)이 있거나 법관이 발부한 영장에 의하여 압수하는 경우에는 그러하지 아니하다.**

2. 신청서나 그 밖의 부속서류의 이동 등

- ① 등기관이 전쟁·천재지변 그 밖에 이에 준하는 사태를 피하기 위하여 신청서나 그 밖의 부속서류를 등기소 밖으로 옮긴 경우에는 지체 없이 그 사실을 지방법원장에게 보고하여야 한다.
- ② 등기관이 법원으로부터 신청서나 그 밖의 부속서류의 송부명령 또는 촉탁을 받았을 때에는 그 명령 또는 촉탁과 관계가 있는 부분만 법원에 송부하여야 한다.

3. 물적 편성주의

- ① 등기부를 편성할 때에는 1필의 토지 또는 1개의 건물에 대하여 1개의 등기기록을 둔다. 다만, 1동의 건물을 구분한 건물에 있어서는 1동의 건물에 속하는 전부에 대하여 1개의 등기기록을 사용한다.

주의하여야 할 것은 구분건물에 대한 등기사항증명서의 발급 및 열람에 관하여는 1동의 건물의 표제부와 해당 전유부분에 관한 등기 기록을 1개의 등기기록으로 본다.

- ② 등기기록에는 부동산의 표시에 관한 사항을 기록하는 표제부와 소유권에 관한 사항을 기록하는 갑구(甲區) 및 소유권 외의 권리에 관한 사항을 기록하는 을구(乙區)를 둔다.

4. 부동산고유번호

- ① 등기기록을 개설할 때에는 1필의 토지 또는 1개의 건물마다 부동산고유번호를 부여하고 이를 등기기록에 기록하여야 한다.
- ② 구분건물에 대하여는 전유부분마다 부동산고유번호를 부여한다.

5. 등기기록의 양식

- ① 토지등기기록의 표제부에는 표시번호란, 접수란, 소재 지번란, 지목란, 면적란, 등기원인 및 기타 사항란을 두고, 건물등기기록의 표제부에는 표시번호란, 접수란, 소재 지번 및 건물번호란, 건물 내역란, 등기원인 및 기타 사항란을 둔다.
- ② 갑구와 을구에는 순위번호란, 등기 목적란, 접수란, 등기원인란, 권리자 및 기타 사항란을 둔다.

6. 구분건물등기기록의 양식

- ① 구분건물등기기록에는 1동의 건물에 대한 표제부를 두고 전유부분마다 표제부, 갑구, 을구를 둔다.
- ② 1동의 건물의 표제부에는 표시번호란, 접수란, 소재 지번·건물명칭 및 번호란, 건물 내역란, 등기원인 및 기타 사항란을 두고, 전유부분의 표제부에는 표시번호란, 접수란, 건물번호란, 건물 내역란, 등기원인 및 기타 사항란을 둔다.

- ③ 다만, 구분한 각 건물 중 대지권이 있는 건물이 있는 경우에는 1동의 건물의 표제부에는 대지권의 목적인 토지의 표시를 위한 표시번호란, 소재 지번란, 지목란, 면적란, 등기원인 및 기타사항란을 두고, 전유부분의 표제부에는 대지권의 표시를 위한 표시번호란, 대지권종류란, 대지권 비율란, 등기원인 및 기타 사항란을 둔다.

7. 등기부부분자료의 작성과 보관

- ① 등기관이 등기를 마쳤을 때에는 등기부부분자료를 작성하여야 한다.
- ② 등기부부분자료는 등기부와 동일하게 관리하여야 한다.

8. 등기부의 손상과 복구

- ① 등기부의 전부 또는 일부가 손상되거나 손상될 염려가 있을 때에는 대법원장은 등기부의 복구·손상방지 등 필요한 처분을 명령할 수 있다.

9. 등기사항의 열람과 증명

- ① 누구든지 수수료를 내고 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 등기 기록에 기록되어 있는 사항의 전부 또는 일부의 열람(閱覽)과 이를 증명하는 등기사항증명서의 발급을 청구할 수 있다. 다만, 등기기록의 부속서류에 대하여는 이해관계 있는 부분만 열람을 청구할 수 있다.
- ② 등기기록의 열람 및 등기사항증명서의 발급 청구는 관할 등기소가 아닌 등기소에 대하여도 할 수 있다.

10. 등기사항증명서의 종류 : 등기사항증명서의 종류는 다음 각 호로 한다. 다만, 폐쇄한 등기기록에 대하여는 제1호로 한정한다.

1. 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

2. 등기사항전부증명서(현재 유효사항)
3. 등기사항일부증명서(특정인 지분)
4. 등기사항일부증명서(현재 소유현황)
5. 등기사항일부증명서(지분취득 이력)

11. 등기사항증명서의 발급방법

- ① 신탁원부, 공동담보(전세)목록, 도면 또는 매매목록은 그 사항의 증명도 함께 신청하는 뜻의 표시가 있는 경우에만 등기사항증명서에 이를 포함하여 발급한다.
- ② 구분건물에 대한 등기사항증명서의 발급에 관하여는 1동의 건물의 표제부와 해당 전유부분에 관한 등기기록을 1개의 등기기록으로 본다.
- ③ 등기신청이 접수된 부동산에 관하여는 등기관이 그 등기를 마칠 때까지 등기사항증명서를 발급하지 못한다. 다만, 그 부동산에 등기신청사건이 접수되어 처리 중에 있다는 뜻을 등기사항증명서에 표시하여 발급할 수 있다.

check point 3. 등기관의 처분에 대한 이의(기본서 p.247~)

1. 이의신청의 대상

: 등기관의 부당한 결정 또는 처분[소극적, 적극적 부당]

2. 이의신청의 절차

- ① 이의신청권자 : 등기신청인 또는 등기상 직접 이해관계 있는 자
 - ㉠각하된 모든 사유에 대하여 이의신청가능(소극적 부당)~등기신청인
 - ㉡29조1호2호 사유를 간과하고 경료 된 등기(적극적 부당) ~ 등기신청인 또는 이해관계인
- ② 신 사실·신증거에 의한 이의금지
- ③ 이의신청의 방법 : 이의신청은 관할지방법원에 한다.

다만, 이의신청서는 처분을 한 등기관이 소속한 등기소에 제출하여야 한다.
- ④ 이의신청기간 - 제한 없음(이익이 있는 한 가능)
- ⑤ 이의신청서에는 이의신청인의 성명과 주소, 이의신청의 대상인 등기관의 결정 또는 처분, 이의신청의 취지와 이유등을 적고 신청인이 기명날인 또는 서명하여야 한다.

3. 이의신청의 효력

집행을 정지하는 효력은 없다.

4. 이의신청에 대한 조치

- ① 등기관의 조치
 - ㉠이유가 있다고 인정한 경우
등기관은 상당한 처분을 하여야 한다.
 - ㉡이유가 없다고 인정한 경우
이의신청일부 3일 이내에 의견을 붙여 이의신청서를 관할 지방법원에 보내야 한다.

5. 기록명령에 따른 등기를 할 수 없는 경우

- ① 등기신청의 각하결정에 대한 이의신청에 따라 관할 지방법원이 그 등기의 기록명령을 하였더라도 다음 아래에 해당하는 경우에는 그 기록명령에 따른 등기를 할 수 없다.
 - ㉠권리이전등기의 기록명령이 있었으나, 그 기록명령에 따른 등기 전에 제3자 명의로 권리이전등기가 되어 있는 경우
 - ㉡지상권, 지역권, 전세권 또는 임차권의 설정등기의 기록명령이 있었으나, 그 기록명령에 따른 등기 전에 동일한 부분에 지상권, 전세권 또는 임차권의 설정등기가 되어 있는 경우
 - ㉢말소등기의 기록명령이 있었으나 그 기록명령에 따른 등기 전에 등기상 이해관계인이 발생한 경우
 - ㉣등기관이 기록명령에 따른 등기를 하기 위하여 신청인에게 첨부정보를 다시 등기소에 제공할 것을 명령하였으나 신청인이 이에 응하지 아니한 경우
- ② 기록명령에 따른 등기를 할 수 없는 경우에는 그 뜻을 관할 지방법원과 이의신청인에게 통지하여야 한다.