

5. 등기부의 구조와 등기부를 보는 방법

구 등기부는 한자를 사용하고 세로쓰기를 하여 읽기가 불편했으나 새로이 편성된 등기부는 한글과 가로쓰기를 사용하므로 읽기가 매우 쉬워졌다.

신 등기부에는 그 작성당시 효력이 없는 과거의 권리관계는 기재하지 아니하고 있으므로 오래된 권리관계까지 알아보려면 폐쇄된 등기부를 열람하여야 한다.

토지등기부와 건물등기부는 따로 있으므로 집을 사려면 양쪽을 다 보아야 한다. 등기부는 등기번호란, 표제부(아파트 등 집합건물의 경우에는 표제부가 2개임), 갑구, 을구의 4부분으로 되어 있다.

최근 대법원은 부동산등기사항증명서 발급처리지침을 개정하여 부동산등기사항 증명서의 양식을 다른 문서의 양식과 동일하게 세로 양식으로 변경하였다(2018. 7. 6. 시행)

가. 표 제 부

표제부에는 토지와 건물의 내용 즉 소재지(예 : 서울특별시 중구 서소문 1), 면적(예 : 100m²), 용도(예 : 대지, 임야, 주택, 창고), 구조(예 : 2층, 목조건물) 등이 변경된 순서대로 적혀 있다.

<토지의 표제부>

표 제 부(부동산의 표시)			
표시 번호	표 시 란	표시 번호	표 시 란
1	① 접수 19〇〇년 〇월 〇〇일 ② 〇〇시 〇〇구 〇〇동 〇〇 ③ 대 〇〇〇m ²		
	④ 대법원 예규 제218호에 의하여 구 등기부 제59책 제12장 (구 등기번호 5149호)에서 이기 19〇〇년 〇월 〇〇일		

① 접수 19〇〇년 〇월 〇〇일 : 등기접수 연월일

② 〇〇시 〇〇구 〇〇동 〇〇 : 부동산소재지

③ 대 〇〇〇m² : 지목(대) 및 면적 (〇〇〇m²)

④ 대법원 예규 제218호에 의하여 구 등기부 제59책 제12장(구 등기번호 5149

호)에서 이기 1900년 0월 00일 : 이것은 원래 등기부가 부책식으로 되어 있던 것을 대법원 예규 제218호에 의하여 현재의 카드식으로 바꾸어 기재하였다는 뜻이다

<단일건물의 표제부>

표 제 부 (부동산의 표시)			
표시 번호	표 시 란	표시 번호	표 시 란
1	① 접수 2000년 0월 00일 ② 00시 00구 00동 00 ③ 시멘트벽돌조 기와지붕 ④ 단층주택 ⑤ 000m ²		

- ① 접수 2000년 0월 00일 : 등기접수 연월일
- ② 00시 00구 00동 00 : 부동산소재지
- ③ 시멘트벽돌조 기와지붕 : 건물 및 지붕구조
- ④ 단층주택 : 건물층수 및 용도
- ⑤ 000m² : 건물면적

<집합건물의 표제부>
(공통표제부)

표 제 부			
표시 번호	표 시 란 (1동의 건물의 표시)	표시 번호	표 시 란 (대지권의 목적인 토지의 표시)
1	① 접수 2000년 0월 00일		⑭ 00시 00구 00동 00
	② 00시 00구 00동 00		⑮ 대 0000m ²
	③ 00아파트		⑯ 2000년 0월 00일
	④ 철근콘크리트조 슬래브지붕		
	⑤ 5층 아파트 000동		
	⑥ 1층 518m ²		
	⑦ 2층 518m ²		
	⑧ 3층 518m ²		
	⑨ 4층 518m ²		
	⑩ 5층 518m ²		
	⑪ 지하실 234.8m ²		
	⑫ 옥탑 153m ²		
	⑬ 도면 편철장 제 18책 2장		

※ 이 등기부는 아파트의 공통표제부으로써 ○○동 ○○번지 소재 ○○아파트
○○○동 전체의 건물크기를 알 수 있게 표시되어 있다.

- ①, ⑩ 접수 20○○년 ○월 ○○일 : 등기접수 연월일
- ②, ⑭ ○○시 ○○구 ○○동 ○○ : 부동산소재지
- ③ ○○아파트 : 아파트 명칭
- ④ 철근콘크리트조 슬래브지붕 : 건물 및 지붕구조
- ⑤ 5층 아파트 ○○○동 : 아파트 층수 및 동
- ⑥ ~ ⑪ 1층 518m² 등 : 각 층의 면적
- ⑫ 옥탑 153m² : 옥탑의 면적
- ⑬ 도면 편철장 제 18책 2장 : 건물도면이 첩해진 장부의 위치
- ⑮ 대 ○○○○m² : 아파트가 건축되어 있는 땅의 넓이임

<집합건물의 표제부>

(구분건물의 표제부)

표 제 부			
표시 번호	표 시 란 (전유부분의 건물의 표시)	표시 번호	표 시 란 (대지권의 표시)
1	① 접수 20○○년 ○월 ○○일 ② 철근콘크리트조 ③ 3층 306호 ④ 73m ² ⑤ 도면 편철장 제18책 2장		⑥ 소유권 ○○○○분의 ○○○○ ⑦ 20○○년 ○월 ○○일 대지권

- ①, ⑦ 접수 20○○년 ○월 ○○일 : 구분건물 및 대지권 등기 접수연월일
- ② 철근콘크리트조 : 건물구조
- ③ 3층 306호 : 구분건물의 표시
- ④ 73m² : 구분건물의 면적
- ⑤ 도면 편철장 제18책 2장 : 건물도면이 첩해진 장부 위치
- ⑥ 소유권 ○○○○분의 ○○○○ : 대지권 지분

나. 갑 구

갑구는 소유권에 관한 사항이 접수된 일자 순으로 적혀있다. 맨 처음 기재된 것이 소유권 보존등기(최초의 소유자)이고 소유권이전등기가 계속되어 간다. 각 등기사항 중 변경되는 것이 있으면(예컨대 소유자의 주소변경) 변경등기(부기등기)를 한다. 만약에 소유권이전등기가 무효라고 하여 제3자가 소송을 제기하면 법원에서 등기부에 예고등기를 해두는 것이 보통이다. 소송결과 무효가 확정되어 소유권이전등기의 말소등기를 하면 이전등기 하기 전의 상태로 돌아간다. 그 외에 압류등기, 가처분등기 등이 있다. 주의할 것은 가등기이다. 가등기는 순위보전의 효력이 있으므로 나중에 본등기를 하게 되면 가등기보다 늦게 된 등기는 원칙적으로 무효가 된다.

등	제	호
등	제	호
○○동	제	105-74호

갑 구(소유권)			
순위 번호	사 항 란	순 위 번 호	사 항 란
1	① 소유권보존 ② 접수 19○○년 ○월 ○○일 제 ○○○○호 ③ 소유자 ○○○ 111111-1111111 ○○시 ○○구 ○○동 ○○		
2	④ 소유권이전 ⑤ 접수 19○○년 ○월 ○일 제○○○○호 ⑥ 원인 19○○년 ○월 ○○일 매매 ⑦ 소유자 ○○○ 111111-1111111 ○○시 ○○구 ○○동 ○○		
3	⑧ 소유권이전 ⑨ 접수 20○○년 ○월 ○일 제 ○○○○호 ⑩ 원인 20○○년 ○○월 ○일 교환 ⑪ 소유자 ○○○ 111111-1111111 ○○시 ○○구 ○○동 ○○		

[순위번호 1번]

- ① 소유권보존 : 등기의 종류
- ② 접수 19○○년 ○월 ○○일 제 ○○○○호 : 등기접수 연월일 및 등기번호
- ③ 소유자 ○○○ 111111-1111111, ○○시 ○○구 ○○동 ○○ : 소유자의 이름,
주민등록번호, 주소

[순위번호 2번]

- ④ 소유권이전 : 등기의 종류(매매에 의해 소유권이 이전됨)
- ⑤ 접수 19○○년 ○월 ○일 제○○○○호 : 등기접수연월일 및 등기번호
- ⑥ 원인 19○○년 ○월 ○○일 매매 : 등기원인 발생일 및 원인
- ⑦ 소유자 ○○○ 111111-1111111, ○○시 ○○구 ○○동 ○○ : 소유자의 이름,
주민등록번호, 주소

[순위번호 3번]

- ⑧ 소유권이전 : 등기의 종류(교환에 의하여 ○○○이 소유권 취득)
- ⑨ 접수 20○○년 ○월 ○일 제 ○○○○호 : 등기접수 연월일 및 등기번호
- ⑩ 원인 20○○년 ○○월 ○일 교환 : 등기원인 발생일 및 원인
- ⑪ 소유자 ○○○, 111111-1111111, ○○시 ○○구 ○○동 ○○ : 소유자의 이름,
주민등록번호, 주소

다. 을 구

을구는 소유권 이외의 권리, 즉 저당권, 지상권 같은 제한물권에 관한 사항을 기재한다. 특히 주의할 점은 근저당권 설정등기인데 채권최고액이란 것이 있어서 등기부에 기재된 최고액을 한도로 부동산의 가격에서 담보책임을 지게 되므로 실제 채무액이 얼마인가를 따로 파악하여야 한다.

동	제	호
동	제	호
○○동	제 105-74호	

을			
---	--	--	--

[순위번호 1번]

- ① 근저당권 설정 : 등기의 종류
 - ② 접수 1900년 0월 00일 제 0000호 : 등기접수 연월일 및 등기번호
 - ③ 원인 1900년 0월 00일 설정계약 : 등기원인사실 발생일 및 원인
 - ④ 채권최고액 금 50,000,000원 : 차용금액
 - ⑤ 채무자 △△△, 00시 00구 00동 00 : 돈을 빌린 사람의 이름 및 주소
 - ⑥ 근저당권자 주식회사 00은행, 111111-1111111, 00시 00구 00동 00
취급점 : 00동 지점 : 돈을 빌려준 사람의 이름 및 주소
- 즉, 1900년 0월 00일 당시 소유자인 “△△△”이 00은행으로부터
돈 5,000만원을 빌리고 본 부동산에 근저당권을 설정한 내용임

[순위번호 2번]

- ⑦ 1번 근저당권 말소 : 등기의 종류
 - ⑧ 접수 2000년 0월 00일 제 0000호 : 등기접수 연월일 및 번호
 - ⑨ 원인 2000년 0월 00일 해지 : 등기원인사실 발생일 및 원인
- 즉, 1순위 근저당 계약을 해지하여 말소시킴

[순위번호 3번]

- ⑩ 임차권 설정 : 등기의 종류
 - ⑪ 접수 2000년 0월 00일 제 0000호 : 등기접수 연월일 및 등기번호
 - ⑫ 원인 2000년 0월 00일 설정계약 : 등기원인사실 발생일 및 원인
 - ⑬ 임차보증금 50,000,000원, 차임 월 100,000원 : 계약 내용
 - ⑭ 차임지급시기 매월 20일 : 계약 내용
 - ⑮ 존속기간 2000년 0월 00일까지 : 계약 존속기간
 - ⑯ 임차권자 000, 111111-1111111, 00시 00구 00동 00 : 권리자의 성
명, 주민등록번호, 주소
- 즉, 000는 △△△와 △△△소유의 부동산을 임차보증금 5,000만원, 월차임 10만
원에 임차한 내용임.

라. 기 타

등기부를 볼 적에 가장 중요한 점은 갑구와 을구에 기재된 가등기, 소유권이전등기, 저당권설정등기 등의 등기의 전후와 접수일자(접수번호)를 잘 살펴보아야 한다는 것이다. 등기된 권리의 우선순위는 같은 갑구나 을구에서는 등기의 전후(순위번호)에 의하여, 갑구와 을구 간에서는 접수번호에 의하여 결정되기 때문이다.