

6. 부동산 등기절차

- 가. 공동신청 : 소유권이전등기 또는 근저당권설정등기와 같이 법률행위로 인한 권리의 득실변경의 경우에는 등기의무자(매도인, 근저당권설정자)와 등기권리자(매수인, 근저당권자)가 본인임을 확인할 수 있는 주민등록증 등을 가지고 직접 등기소에 출석하여 공동으로 신청함이 원칙이다.
- 나. 단독신청 : 판결에 의한 등기신청인 경우에는 승소한 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로, 상속등기는 등기권리자 단독으로 신청할 수 있다.
- 다. 대리인에 의한 신청 : 등기신청은 반드시 신청인 본인이 하여야 하는 것은 아니고 대리인이 하여도 된다. 등기권리자 또는 등기의무자 일방이 상대방의 대리인이 되거나 쌍방이 제3자에게 위임하여 등기신청을 할 수 있으나, 변호사 또는 법무사가 아닌 자는 신청서의 작성이나 그 서류의 제출 대행을 업(業)으로 할 수 없다.
- 라. 등기공무원 : 등기공무원은 등기신청이 있으면 순서대로 이를 접수하여 순서대로 등기부에 기재하여야 하고, 일단 접수된 신청서류 등에 형식적인 결함이 있으면 신청을 각하할 수 있으나 실질적 심사권(예컨대, 매매계약이 무효인지 여부 등)은 없다.
- 마. 소유권보존등기 : 소유권보존등기를 신청할 때는 주민등록표 등본 1통, 신청서 부분2통, 등록세납부영수필통지서, 영수필 확인서 각 1통씩과 미등기토지의 토지대장등본 또는 미등기건물의 건축물관리대장 등본과 동일한 대지상에 수 개의 건물이 있거나 구분건물인 경우에는 건물도면 1통씩이 필요하다.
- 바. 소유권이전등기 : 소유권이전등기 신청시에는 등기필증(구권리증), 등기의무자(매도인 등)의 인감증명서(발급일로부터 3개월이내의 것에 한함) 또는 인감증명을 갈음하여 『본인서명사실 확인 등에 관한 법률』에 따라 발급된 본인서명사실확인서, 등기원인을 증명하는 서면(예 : 매매계약서, 증여계약서 등), 등록세납부영수필확인서 1통씩과 신청서부분 2통, 등기의무자(매도인 등), 등기권리자(매수인 등)의 각 주민등록표등본, 토지대장(건물인 경우에는 건축물관리대장)등본 등이 필요하며, 계약(예 : 매매, 증여, 교환 등)을 원인으로 하여 소유권이전등기를 신청할 때에는 계약서에 부동산의 소재지를 관할하는 시장(구가 설치되어 있는 시에 있어서는 구청장)·군수의 검인을 받아 제출하여야 하며, 상속등기의 경우에는 가족관계등록사항에 관한 증명서(또는 상속관계를 확인할 수 있는 제적등본)을 제출하여야 하고, 또한 부동산의 과세시가 표준액이 500만원 이상인 때에는 소정의 주택채권을 매입하

여야 한다.

사. 제3자의 동의서면 등 : 등기원인에 대하여 제3자의 허가·동의 또는 승낙을 받을 것이 요구되는 때에는 이를 증명하는 서면(예 : 토지등 거래계약허가증·농지취득자격증명·택지취득허가증)을 첨부하여야 한다.

* 종전에 제출하던 매도(교환)증서는 제출할 필요는 없다.

아. 등기필증 : 등기필증을 분실했을 때에는 종전에는 보증서를 첨부하였으나 지금은 등기의무자가 직접등기소에 출석하거나 변호사 또는 법무사가 본인임을 확인하거나 등기신청서 또는 위임장에 공증인의 공증을 받아야 한다.

자. 변경등기 : 등기부상 소유자의 주소가 틀리거나 변경된 때 이를 변경등기하려면 틀린 사실 또는 변경된 사실을 증명하는 시·구·읍·면장의 서면(예 : 동일인 보증서)과 신청서부분 2통이 필요하다. 등기부상 소유자의 성명이 잘못 기재되어 이를 정정하려면 등기부의 기재가 잘못되었음을 증명하는 시·구·읍·면장의 서면(예 : 기본증명서, 주민등록표등본 등)이나 이를 증명할 수 있는 서면(예 : 동일인 보증서)과 신청서부분 2통이 필요하다.

차. 제한물권등기 : 지상권, 지역권, 전세권, 저당권, 임차권 등의 설정등기를 신청하려면 소유권이전등기시에 필요한 서류 중 검인계약서 등 대신에 원인 관계를 증명하는 서류 즉, 지상권설정계약서, 저당권설정계약서 등이 필요하나, 신청서부분과 등기의무자 즉 설정자의 주민등록표 등본은 불필요하다.