

부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법안

(박균택의원 대표발의)

의안 번호	2108
----------	------

발의연월일 : 2024. 7. 22.

발 의 자 : 박균택 · 조인철 · 김준혁
한민수 · 김준형 · 박홍배
맹성규 · 박홍근 · 이기현
김주영 · 서영교 의원
(11인)

제안이유

과거 8.15 해방과 6.25 전쟁 등을 거치면서 부동산 소유관계 서류 등이 멸실되거나, 권리관계를 증언해 줄 수 있는 관계자들이 사망하거나 주거지를 떠나 소재불명이 되는 경우들이 많아 부동산에 관한 사실상의 권리관계와 등기부상의 권리가 일치하지 아니하는 경우가 많았음.

이로 인하여 재산권을 행사하지 못하는 사람들이 간편한 절차를 통해 사실과 부합하는 등기를 할 수 있도록 1978년(시행기간 6년), 1993년(시행기간 2년), 2006년(시행기간 2년), 2020년(시행기간 2년) 4차례에 걸쳐 「부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법」(이하 “특조법”)이 시행되었음.

그동안 위와 같이 시행된 특조법에 따라 등기부상 소유자와 실제 소유자를 일치시키는 데 상당 부분 효과가 있었다고 판단되나 아직도

농어촌 지역은 특조법에 의하지 않으면 등기를 하지 못하는 대상 토지가 많으며 특조법의 제정 필요성을 제기되고 있는 실정임.

특히 제4차 특조법(2020. 8. 3. 시행, 2022. 8. 4. 종료) 시행 기간에는 역사상 유례없는 코로나19 팬데믹 현상으로 자격자 보증인인 변호사나 법무사 등의 대면 확인에 어려움이 있어 시행 기간을 본의 아니게 초과한 경우가 많으며 특조법 수요자는 물론 법무사·변호사 또는 마을 보증인들의 지적이 나오고 있음.

위와 같은 어려움을 해결하고자 국회에서 특조법의 시행 기간을 1 ~ 2년 연장하자는 개정법안들이 발의되었으나, 그 후 제20대 대통령 선거·제8회 전국동시지방선거 등으로 인하여 위와 같이 개정 발의한 법안이 심의되지 못한 채 한시법인 법률 제16913호 부동산소유권이전등기 등에 관한 특별조치법은 2022. 8. 4.을 기하여 시행기간이 종료된 것임.

따라서 이와 같은 제반 사정을 고려하여 소유권보존등기가 되어 있지 아니하거나 등기부기재가 실제 권리관계와 일치하지 아니하는 부동산에 대하여 간편한 절차에 따라 등기를 하게 함으로써 진정한 권리자의 소유권을 보호하려는 것임.

주요내용

가. 이 법의 적용대상 부동산을 이 법 시행일 현재 토지대장 또는 임야대장에 등록되어 있는 토지 및 건축물대장에 기재되어 있는 건물

로 함(안 제2조).

나. 국가와 지방자치단체는 이 법의 시행에 관한 홍보에 적극 노력하도록 함(안 제3조).

다. 이 법의 적용범위를 1995년 6월 30일 이전에 매매·증여·교환 등의 법률행위로 인하여 사실상 양도된 부동산, 상속받은 부동산과 소유권보존등기가 되어 있지 아니한 부동산으로 함(안 제4조).

라. 이 법의 적용지역 및 대상을 읍·면지역의 토지 및 건물, 인구 50만 미만의 시 지역의 농지·임야·묘지, 광역시 및 인구 50만 이상의 시 중에서 1988년 1월 1일 이후 직할시·광역시 또는 그 시에 편입된 지역의 농지 및 임야로 하되, 수복지구는 적용대상에서 제외함(안 제5조).

마. 미등기부동산을 사실상 양도받은 사람 등은 확인서를 첨부하여 해당 부동산의 대장소관청에 대장상의 소유명의인 변경등록 또는 복구등록을 신청할 수 있도록 하고, 변경등록 또는 복구등록된 대장상의 소유명의인은 그 대장등본을 첨부하여 자기 명의로 소유권이 전등기를 신청할 수 있도록 함(안 제7조).

바. 이 법에 의한 등기를 신청하고자 하는 경우 해당 부동산의 대장소관청에서 발급하는 확인서를 발급받도록 하고, 그 확인서를 발급받으려는 사람은 시·구·읍·면장이 위촉하는 5인 이상의 보증서(변호사·법무사 등 자격사 1인 포함)를 첨부하여 서면으로 신청하도록 하며, 이를 접수한 대장소관청은 이해관계자 통지, 현장조사,

공고절차 등을 거친 후 확인서를 발급하도록 하되, 그 기간 중 이의신청이 있는 부동산에 대하여는 이의에 대한 처리가 완결되기 전에는 확인서를 발급하지 못하도록 함(안 제11조).

사. 대장소관청은 이 법에 의하여 작성된 보증서 및 확인서 등의 자료와 기록을 법률의 유효기간이 경과한 다음날부터 10년 간 보존하도록 함(안 제13조).

아. 대장소관청은 현장조사 등 이 법에 따른 업무를 수행하기 위하여 필요한 자료를 관계 기관의 장에게 요청할 수 있도록 함(안 제14조).

자. 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행하여 시행일로부터 2년간 효력을 가지도록 하되, 이 법 시행 중에 확인서의 발급을 신청한 부동산 등에 대하여는 유효기간 경과 후 6개월까지는 이 법에 의한 등기를 신청할 수 있도록 함(안 부칙 제1조 및 제2조).

부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법안

제1조(목적) 이 법은 「부동산등기법」에 따라 등기하여야 할 부동산으로서 이 법 시행 당시 소유권보존등기가 되어 있지 아니하거나 등기부의 기재가 실제 권리관계와 일치하지 아니하는 부동산을 용이한 절차에 따라 등기할 수 있게 함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “부동산”이란 이 법 시행일 현재 토지대장 또는 임야대장에 등록되어 있는 토지 및 건축물대장에 기재되어 있는 건물을 말한다.
2. “대장”이란 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 토지대장·임야대장 또는 「건축법」에 따른 건축물대장을 말한다.
3. “소유자미복구부동산”이란 대장에 소유명의인이 등록되어 있지 아니한 부동산을 말한다.
4. “대장소관청”이란 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 및 「건축법」에 따라 대장을 관리하는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)을 말한다.

제3조(국가와 지방자치단체의 책무) 국가와 지방자치단체는 이 법의

시행에 관한 홍보에 적극 노력하여야 한다.

제4조(적용범위) ① 이 법은 제2조제1호에 따른 부동산으로서 1995년 6월 30일 이전에 매매·증여·교환 등 법률행위로 인하여 사실상 양도된 부동산, 상속받은 부동산과 소유권보존등기가 되어 있지 아니한 부동산에 대하여 이를 적용한다.

② 제1항에도 불구하고 소유권의 귀속에 관하여 소송이 계속 중인 부동산에 관하여는 이 법을 적용하지 아니한다.

제5조(적용지역 및 대상) 이 법의 적용지역 및 대상은 다음 각 호와 같다. 다만, 수복지구는 제외한다.

1. 읍·면 지역: 토지 및 건물
2. 특별자치시 및 인구 50만 미만의 시(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조제2항에 따른 행정시를 포함한다. 이하 같다) 지역: 농지·임야·묘지
3. 광역시 및 인구 50만 이상의 시 지역: 1988년 1월 1일 이후 직할시·광역시 또는 그 시에 편입된 지역의 농지 및 임야. 이 경우 광역시 설치 당시의 시 지역은 편입으로 보지 아니한다.

제6조(토지의 이동신청 등) ① 부동산의 사실상의 양수인, 상속받은 부동산의 소유자 또는 소유자미복구부동산의 사실상의 소유자는 자기명의로 대장소관청에 토지의 이동 또는 건축물표시변경의 신청을 할 수 있다.

② 제1항의 신청서에는 제11조제2항에 따른 보증서(이하 “보증서”라

한다)를 첨부하여야 한다.

③ 제1항의 양수인 및 소유자는 대장의 등록사항에 오류가 있음을 발견한 때에는 대장소관청에 그 정정을 신청할 수 있다. 이 경우 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제88조제1항에 따른 등기필증, 등기완료통지서, 등기사항증명서 또는 등기관서에서 제공한 등기전산정보자료와 건축 관계 법령에 따른 건축물의 등기필증, 등기완료통지서 또는 등기사항증명서는 제11조제1항에 따른 확인서(이하 “확인서”라 한다)로 갈음한다.

제7조(대장의 명의변경·소유자복구와 소유권보존등기) ① 미등기부동산을 사실상 양도받은 사람과 미등기부동산을 상속받은 사람 또는 소유자미복구부동산의 사실상의 소유자는 확인서를 첨부하여 대장소관청에 소유명의인 변경등록 또는 복구등록을 신청할 수 있다.

② 제1항의 신청을 받은 대장소관청은 확인서에 따라 대장상의 소유명의인의 변경등록 또는 복구등록을 하여야 한다.

③ 제2항에 따라 변경등록 또는 복구등록된 대장상의 소유명의인은 그 대장등본을 첨부하여 등기소에 자기 명의로 소유권보존등기를 신청할 수 있다.

제8조(소유권 이전절차) ① 이 법에 따른 소유권이전등기는 「부동산등기법」 제23조제1항에도 불구하고 확인서를 발급받은 사실상의 양수인 또는 그 대리인이 단독으로 신청할 수 있다.

② 제1항의 등기를 신청하는 경우에는 확인서로 등기원인을 증명하

는 「부동산등기법」 제24조제2항의 첨부정보를 갈음한다.

③ 제1항의 등기를 신청하는 경우에는 대장등본을 제출하여야 한다.

제9조(귀속부동산 및 국유·공유부동산에 대한 특례) ① 「귀속재산처리법」 제2조에 따른 귀속재산 중 부동산을 사실상 양도받은 자가 제7조제1항의 소유명의인 변경등록을 신청할 때에는 따로 세무서장이 발행하는 사실증명서를 첨부하여야 한다.

② 국유·공유부동산을 양수했거나 그 양수인에게서 상속·증여받거나 또는 매매·교환한 사람이 이 법에 따른 소유권보존등기 또는 소유권이전등기를 신청하기 위하여 대장소관청으로부터 확인서의 발급을 받으려고 할 때에는 보증서를 첨부하지 아니할 수 있다.

제10조(소유권의 등기명의인을 갈음한 등기) ① 제8조에 따라 등기를 하기 위하여 필요한 경우에는 사실상의 양수인은 소유권의 등기명의인 또는 그 상속인을 갈음하여 표시변경등기와 상속으로 인한 소유권이전등기를 신청할 수 있다.

② 제1항의 등기를 신청하는 경우에는 확인서를 첨부하여야 한다.

제11조(확인서의 발급) ① 미등기부동산을 사실상 양수한 사람과 이미 등기되어 있는 부동산을 그 부동산의 등기명의인 또는 상속인으로 부터 사실상 양수한 사람, 부동산의 상속을 받은 사람 및 소유자미복구부동산의 사실상의 소유자는 이 법에 따른 등기를 신청하기 위하여 대장소관청으로부터 확인서를 발급받아야 한다.

② 확인서를 발급받으려는 사람은 시·구·읍·면장이 다음 각 호

의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 위촉하는 5명 이상의 보증인의 보증서를 첨부하여 대장소관청에 서면으로 신청을 하여야 한다. 다만, 보증인에는 제2호에 해당하는 사람이 1명 이상 포함되어야 한다.

1. 해당 부동산 소재지 동·리에 대통령령으로 정하는 기간 이상 거주하고 있는 사람

2. 변호사·법무사의 자격이 있는 사람

③ 제2항제2호에 따른 보증인은 다른 보증인과 제1항에 따라 확인서를 발급받으려는 사람을 직접 대면하여 그 보증 내용이 사실인지 여부를 확인한 후 보증서를 작성하여야 한다.

④ 제2항제2호에 따른 보증인은 제1항에 따라 확인서를 발급받으려는 사람으로부터 법무부령으로 정하는 바에 따라 보수를 받을 수 있다.

⑤ 제2항에 따른 신청서를 접수한 대장소관청은 보증인들에게 허위 보증의 벌을 경고한 다음 보증취지를 확인하여야 한다.

⑥ 제2항에 따른 신청서를 접수하고 제5항에 따라 보증취지를 확인한 대장소관청은 다음 각 호의 사항을 실시한 후 확인서를 발급하여야 한다. 다만, 공고기간 내에 제12조의 이의신청이 있는 부동산에 관하여는 그 이의에 대한 처리가 완결되기 전에는 확인서를 발급하지 못한다.

1. 해당 부동산에 대한 「부동산등기법」상 등기명의인 또는 그 상

속인(배우자, 직계존비속 및 4촌 이내의 혈족에 한정한다)에게 확인서 신청 및 발급취지의 통지(제3호의 공고기간 내 등기명의인 또는 그 상속인을 확인할 수 없는 정당한 사유로서 대통령령으로 정하는 경우에는 제외한다)

2. 해당 부동산에 대한 보증사실의 진위, 해당 토지에 관한 현재의 점유·사용관계, 소유권에 관한 분쟁유무 및 소유권입증에 관련되는 문서 등의 확인 등 현장조사

3. 해당 확인서의 신청사실 및 대통령령으로 정하는 사항을 해당 시·군·구·읍·면과 동·리의 인터넷 홈페이지 및 사무소의 게시판에 2개월 간 게시하는 방식으로 공고

⑦ 제2항부터 제6항까지에 따른 보증인의 자격과 대장소관청의 보증취지 확인, 현장조사 및 확인서 발급의 절차 등 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있다.

제12조(이의신청 등) ① 확인서 발급신청에 대하여 이의가 있는 사람은 제11조제6항제3호에 따른 공고기간 내에 이의신청을 할 수 있다.

② 제1항에 따른 이의신청을 접수한 대장소관청은 공고기간 만료일부터 2개월 이내에 사실조사를 거쳐 이의신청 내용의 타당성 여부를 판단하여 그 결과를 확인서 발급신청자와 이의신청인에게 통보하여야 한다.

제13조(자료의 보관) ① 대장소관청은 이 법에 따라 작성된 보증서 및 확인서 등의 자료와 기록을 법률의 유효기간이 경과한 다음날부터

10년 간 보존하여야 한다.

② 제1항에 따라 보존하여야 할 자료의 종류와 보관 등에 관한 구체적인 사항은 대통령령으로 정한다.

제14조(자료의 제공 요청) ① 대장소관청은 제11조제6항 각 호의 업무 등 이 법에 따른 업무를 수행하기 위하여 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 제9조에 따른 가족관계 등록사항에 관한 전산정보자료, 「부동산등기법」에 따른 부동산 등기정보자료 등 필요한 자료를 관계 기관의 장에게 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 관계 기관의 장은 정당한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.

② 제1항에 따른 자료요청의 범위 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

제15조(보증인의 교육 등) ① 시장·군수·구청장은 제11조제2항의 보증인을 대상으로 대통령령으로 정하는 보증과 관련된 교육을 실시하여야 한다.

② 제11조제2항제2호의 보증인은 이 법에 따라 본인이 보증한 부동산에 관하여 이 법에 따른 등기에 관한 업무를 수임할 수 없다.

제16조(벌칙) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 1년 이상 10년 이하의 징역 또는 1천만원 이상 1억원 이하의 벌금에 처하거나 이를 병과할 수 있다.

1. 허위의 방법으로 확인서를 발급 받은 사람
2. 행사할 목적으로 제11조의 문서를 위조 또는 변조한 사람

3. 허위의 보증서를 작성한 사람

4. 타인을 기망하여 허위의 보증서를 작성하게 한 사람

5. 제1호부터 제3호까지의 문서를 행사한 사람

② 중대한 과실로 인하여 허위의 보증서를 작성하거나 이를 작성하게 한 사람은 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(유효기간) 이 법은 시행일부터 2년 간 효력을 가진다. 다만, 이 법 시행 중에 제11조에 따라 확인서의 발급을 신청한 부동산 및 제12조에 따라 확인서 발급에 대한 이의신청이 제기된 부동산에 대해서는 유효기간 경과 후 6개월까지는 이 법에 따른 등기를 신청할 수 있다.

제3조(유효기간 경과 후의 경과조치) 이 법 시행 중(부칙 제2조 단서의 기간을 포함한다)에 제16조의 죄를 범한 사람은 이 법의 유효기간 경과 후에도 이 법을 적용한다.

제4조(행정구역 변경에 관한 경과조치) 이 법 시행일 이후 행정구역의 변경이 있는 때에는 그 지역은 종전의 행정구역으로 보고 이 법을 적용한다.