**부동산등기규칙**

[시행 2025. 8. 1.] [대법원규칙 제3169호, 2024. 11. 29., 일부개정]

법원행정처(부동산등기과) 02-3480-1394

**제1장 총칙**

**제1조(목적)** 이 규칙은 「부동산등기법」(이하 “법”이라 한다)에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제1조의2(정의)** 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “전산정보처리조직”이란 법에 따른 절차에 필요한 전자문서의 작성ㆍ제출ㆍ통지ㆍ관리, 등기부의 보관ㆍ관리 및 등기자료의 제공ㆍ활용 등 등기사무처리를 지원할 수 있도록 하드웨어ㆍ소프트웨어ㆍ데이터베이스ㆍ네트워크ㆍ보안요소 등을 결합시켜 구축ㆍ운영하는 정보처리능력을 가진 전자적 장치 또는 체계로서 법원행정처에 둔 등기전산정보시스템을 말한다.

2. “인터넷등기소”란 이 규칙에서 정한 바에 따라 등기사항의 증명과 열람, 전자문서를 이용한 등기신청 등을 할 수 있도록 전산정보처리조직에 의하여 구축된 인터넷 활용공간을 말한다.

3. “등기전자서명”이란 「전자정부법」 제2조제9호의 행정전자서명으로서 등기관이 등기사무의 처리를 위하여 사용하는 것을 말한다.

[본조신설 2024. 11. 29.]

**제2조(부기등기의 번호 기록)** 등기관이 부기등기를 할 때에는 그 부기등기가 어느 등기에 기초한 것인지 알 수 있도록 주등기 또는 부기등기의 순위번호에 가지번호를 붙여서 하여야 한다.

**제3조(등기신청의 접수시기)** ① 법 제6조제1항에서 “대법원규칙으로 정하는 등기신청정보”란 해당 부동산이 다른 부동산과 구별될 수 있게 하는 정보를 말한다.

② 같은 토지 위에 있는 여러 개의 구분건물에 대한 등기를 동시에 신청하는 경우에는 그 건물의 소재 및 지번에 관한 정보가 전산정보처리조직에 저장된 때 등기신청이 접수된 것으로 본다.

**제4조(등기관이 등기를 마친 시기)** 법 제6조제2항에서 “등기관이 등기를 마친 경우”란 법 제11조제4항에 따라 등기사무를 처리한 등기관이 누구인지 알 수 있는 조치를 하였을 때를 말한다.

**제2장 등기소와 등기관**

**제5조(관할등기소의 지정)** ① 부동산이 여러 등기소의 관할구역에 걸쳐 있는 경우 그 부동산에 대한 최초의 등기신청을 하고자 하는 자는 각 등기소를 관할하는 상급법원의 장에게 관할등기소의 지정을 신청하여야 한다.

② 제1항의 신청은 해당 부동산의 소재지를 관할하는 등기소 중 어느 한 등기소에 신청서를 제출하는 방법으로 한다.

③ 제2항에 따른 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 제3항에 따라 지정된 관할등기소에 등기신청을 할 때에는 관할등기소의 지정이 있었음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

⑤ 등기관이 제4항에 따라 등기를 하였을 때에는 지체없이 그 사실을 다른 등기소에 통지하여야 한다.

⑥ 제5항에 따른 통지를 받은 등기소는 전산정보처리조직으로 관리되고 있는 관할지정에 의한 등기부목록에 통지받은 사항을 기록하여야 한다.

⑦ 단지를 구성하는 여러 동의 건물 중 일부 건물의 대지가 다른 등기소의 관할에 속하는 경우에는 제1항부터 제6항까지의 규정을 준용한다.

**제6조(관할의 변경)** ① 부동산의 소재지가 다른 등기소의 관할로 바뀌었을 때에는 종전의 관할등기소는 전산정보처리조직을 이용하여 그 부동산에 관한 등기기록과 신탁원부, 공동담보(전세)목록, 도면 및 매매목록의 처리권한을 다른 등기소로 넘겨주는 조치를 하여야 한다.

② 제1항에 따라 처리권한을 넘겨받은 등기소는 해당 등기기록의 표제부에 관할이 변경된 뜻을 기록하여야 한다.

**제6조의2(등기사무정지명령)** ① 대법원장은 법 제10조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 제6조의3제1항에 따른 처분으로 정상적인 등기사무의 처리가 어려운 때에는 기간을 정하여 등기사무의 정지를 명할 수 있다.

② 대법원장은 법 제10조제2항에 따라 제1항의 등기사무의 정지명령에 관한 권한을 법원행정처장에게 위임한다.

[본조신설 2024. 11. 29.]

**제6조의3(등기사무 처리를 위하여 필요한 처분)** ① 대법원장은 법 제10조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 등기소에서 전산정보처리조직을 이용한 등기사무의 처리가 어려운 경우에는 그 등기소(이하 “비상등기소”라 한다)에서 정상적인 등기사무의 처리를 위해 필요한 시간 등을 고려하여 다음 각 호의 처분을 명할 수 있다.

1. 법 제8조에 따라 다른 등기소에 비상등기소의 관할에 속하는 사무의 위임

2. 법 제7조에도 불구하고 법원행정처 또는 다른 등기소에 비상등기소의 접수사무 등 등기사무의 일부를 처리할 수 있는 권한의 부여

3. 비상등기소 관할 구역에 임시청사의 설치

4. 전자문서를 이용하여 등기신청을 할 수 있도록 인터넷등기소 운영시간을 연장하는 처분

5. 그 밖에 비상등기소의 정상적인 등기사무의 처리를 위하여 필요한 처분

② 대법원장은 법 제10조제2항에 따라 제1항 각 호의 처분에 관한 권한을 다음 각 호의 구분에 따라 위임한다.

1. 제1항제1호 및 제4호의 처분에 관한 권한: 법원행정처장

2. 제1항제2호 및 제5호의 처분에 관한 권한: 법원행정처장 또는 비상등기소의 사법행정사무를 담당하는 지방법원장(해당 지방법원 관할구역에 속하는 등기소를 대상으로 하는 처분만 해당한다. 이하 이 조에서 같다)

3. 제1항제3호의 처분에 관한 권한: 비상등기소의 사법행정사무를 담당하는 지방법원장

③ 지방법원장은 제2항에 따라 해당 처분을 한 경우에는 지체 없이 그 사실을 법원행정처장에게 보고하여야 한다.

④ 법원행정처장은 제6조의2제1항의 정지명령 및 이 조제1항의 처분이 있을 때에는 지체 없이 그 사실을 공고하여야 한다. 법 제10조제1항 각 호의 사유가 해소되어 정상적인 등기사무가 가능하게 된 경우에도 또한 같다.

⑤ 제1항에 따른 처분, 제2항에 따른 위임의 절차ㆍ방법 및 제3항의 공고방법 등에 관하여 필요한 사항은 대법원예규로 정한다.

[본조신설 2024. 11. 29.]

**제7조(등기전자서명 등)** ① 등기관이 등기사무를 처리하는 때에는 「법원 행정전자서명 인증업무에 관한 규칙」 제2조제2항에 따라 설치된 ‘법원 행정전자서명 인증관리센터’에서 발급받은 행정전자서명 인증서에 의한 등기전자서명을 하여야 한다.

② 법 제11조제4항의 등기사무를 처리한 등기관이 누구인지 알 수 있도록 하는 조치는 각 등기관이 제1항의 등기전자서명을 하여 미리 부여받은 식별부호를 기록하는 방법으로 한다.

[전문개정 2024. 11. 29.]

**제8조(참여조서의 작성방법)** 등기관이 법 제12조제2항의 조서(이하 “참여조서”라 한다)를 작성할 때에는 그 조서에 다음 각 호의 사항을 적어야 한다.

1. 신청인의 성명과 주소

2. 업무처리가 제한되는 사유

3. 등기할 부동산의 표시 및 등기의 목적

4. 신청정보의 접수연월일과 접수번호

5. 참여인의 성명, 주소 및 주민등록번호

6. 참여인이 그 등기소에서 등기를 한 부동산의 표시

**제9조(전산정보처리조직의 운영)** ① 전산정보처리조직에 의한 등기사무처리의 지원, 등기부의 보관ㆍ관리 및 등기정보의 효율적인 활용을 위하여 법원행정처에 등기정보중앙관리소(이하 “중앙관리소”라 한다)를 둔다.

② 법원행정처장은 중앙관리소에 전산운영책임관을 두어 전산정보처리조직을 종합적으로 관리ㆍ운영하여야 한다.

③ 법원행정처장은 중앙관리소의 출입자 및 전산정보처리조직 사용자의 신원을 관리하는 등 필요한 보안조치를 하여야 한다.

④ 법원행정처장은 전산정보처리조직을 점검하기 위하여 필요한 경우에는 전산정보처리조직의 이용시간을 일시적으로 제한할 수 있다.<신설 2024. 11. 29.>

[제목개정 2024. 11. 29.]

**제3장 등기부 등**

**제1절 등기부 및 부속서류**

**제10조(등기부의 보관 ㆍ 관리)** ① 법 제14조제3항에서 규정한 등기부의 보관 ㆍ 관리 장소는 중앙관리소로 한다.

② 폐쇄등기부에 대하여도 제1항을 준용한다.

**제11조(신청서나 그 밖의 부속서류의 이동 등)** ① 등기관이 전쟁ㆍ천재지변 그 밖에 이에 준하는 사태를 피하기 위하여 신청서나 그 밖의 부속서류를 등기소 밖으로 옮긴 경우에는 지체없이 그 사실을 지방법원장(등기소의 사무를 지원장이 관장하는 경우에는 지원장을 말한다. 제58조를 제외하고는 이하 같다)에게 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 제2항의 서류가 전자문서(제67조의2제1항 각 호의 전자문서를 말한다. 이하 같다)로 작성된 경우에는 해당 문서를 출력한 후 인증하여 송부하거나 전자문서로 송부한다.<개정 2020. 11. 26., 2024. 11. 29.>

**제12조(부동산고유번호)** ① 등기기록을 개설할 때에는 1필의 토지 또는 1개의 건물마다 부동산고유번호를 부여하고 이를 등기기록에 기록하여야 한다.

② 구분건물에 대하여는 전유부분마다 부동산고유번호를 부여한다.

**제13조(등기기록의 양식)** ① 토지등기기록의 표제부에는 표시번호란, 접수란, 소재지번란, 지목란, 면적란, 등기원인 및 기타사항란을 두고, 건물등기기록의 표제부에는 표시번호란, 접수란, 소재지번ㆍ건물명칭 및 건물번호란, 건물내역란, 등기원인 및 기타사항란을 둔다. <개정 2024. 11. 29.>

② 갑구와 을구에는 순위번호란, 등기목적란, 접수란, 등기원인란, 권리자 및 기타사항란을 둔다.

③ 토지등기기록은 별지 제1호 양식, 건물등기기록은 별지 제2호 양식에 따른다.

**제14조(구분건물등기기록의 양식)** ① 법 제15조제1항 단서에 해당하는 구분건물등기기록에는 1동의 건물에 대한 표제부를 두고 전유부분마다 표제부, 갑구, 을구를 둔다.

② 제1항의 등기기록 중 1동의 건물의 표제부에는 표시번호란, 접수란, 소재지번ㆍ건물명칭 및 번호란, 건물내역란, 등기원인 및 기타사항란을 두고, 전유부분의 표제부에는 표시번호란, 접수란, 건물번호란, 건물내역란, 등기원인 및 기타사항란을 둔다. 다만, 구분한 각 건물 중 대지권이 있는 건물이 있는 경우에는 1동의 건물의 표제부에는 대지권의 목적인 토지의 표시를 위한 표시번호란, 소재지번란, 지목란, 면적란, 등기원인 및 기타사항란을 두고, 전유부분의 표제부에는 대지권의 표시를 위한 표시번호란, 대지권종류란, 대지권비율란, 등기원인 및 기타사항란을 둔다.

③ 구분건물등기기록은 별지 제3호 양식에 따른다.

**제15조(등기부부본자료의 보관 등)** ① 법 제16조의 등기부부본자료는 전산정보처리조직으로 작성하여야 한다.

② 등기부부본자료는 법원행정처장이 지정하는 장소에 보관하여야 한다.

③ 등기부부본자료는 등기부와 동일하게 관리하여야 한다.

**제16조(등기부 복구 등의 처분명령에 관한 권한 위임)** ① 대법원장은 법 제17조에 따라 등기부의 손상방지 또는 손상된 등기부의 복구 등의 처분명령에 관한 권한을 법원행정처장에게 위임한다.

② 대법원장은 법 제18조에 따라 전자문서로 작성된 등기부 부속서류의 멸실방지 등의 처분명령에 관한 권한은 법원행정처장에게, 신청서나 그 밖의 부속서류의 멸실방지 등의 처분명령에 관한 권한은 지방법원장에게 위임한다.

**제17조(등기부의 손상과 복구)** ① 등기부의 전부 또는 일부가 손상되거나 손상될 염려가 있을 때에는 전산운영책임관은 지체없이 그 상황을 조사한 후 처리방법을 법원행정처장에게 보고하여야 한다.

② 등기부의 전부 또는 일부가 손상된 경우에 전산운영책임관은 제15조의 등기부부본자료에 의하여 그 등기부를 복구하여야 한다.

③ 제2항에 따라 등기부를 복구한 경우에 전산운영책임관은 지체없이 그 경과를 법원행정처장에게 보고하여야 한다.

**제18조(신탁원부 등의 보존)** 신탁원부, 공동담보(전세)목록, 도면 및 매매목록은 보조기억장치(자기디스크, 자기테이프 그 밖에 이와 유사한 방법으로 일정한 등기사항을 기록ㆍ보관할 수 있는 전자적 정보저장매체를 말한다. 이하 같다)에 저장하여 영구적으로 보존하여야 한다. 이 경우 제63조 단서에 따라 서면으로 작성되어 등기소에 제출된 도면은 이를 전자적 이미지정보로 변환하여 보존한다. <개정 2024. 11. 29.>

**제19조(신청정보 등의 보존)** ① 법 제24조제1항제2호에 따라 등기가 이루어진 경우 그 신청정보 및 첨부정보는 보조기억장치에 저장하여 보존하여야 한다.

② 법 제24조제1항제2호에 따른 등기신청이 취하된 경우 그 취하정보는 보조기억장치에 저장하여 보존하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 보조기억장치에 저장한 정보의 보존기간은 5년으로 하고, 해당 연도의 다음 해부터 기산한다.<신설 2024. 11. 29.>

④ 보존기간이 만료된 제1항 및 제2항의 정보는 법원행정처장의 인가를 받아 보존기간이 만료되는 해의 다음 해 3월 말까지 삭제한다.<신설 2024. 11. 29.>

⑤ 제4항에도 불구하고 전자문서의 특징 및 전자문서의 삭제 방법의 확립, 등기원인정보의 보존 필요성 등을 고려하여 대법원예규로 정하는 바에 따라 보존기간이 만료된 정보의 삭제를 유예할 수 있다.<신설 2024. 11. 29.>

**제20조** 삭제 <2024. 11. 29.>

**제2절 등기에 관한 장부**

**제21조(장부의 비치)** ① 등기소에는 다음 각 호의 장부를 갖추어 두어야 한다.

1. 부동산등기신청서 접수장

2. 기타 문서 접수장

3. 결정원본 편철장

4. 이의신청서류 편철장

5. 사용자등록신청서류 등 편철장

6. 신청서 기타 부속서류 편철장

7. 신청서 기타 부속서류 송부부

8. 각종 통지부

9. 열람신청서류 편철장

10. 제증명신청서류 편철장

11. 그 밖에 대법원예규로 정하는 장부

② 제1항의 장부는 매년 별책으로 하여야 한다. 다만, 필요에 따라 분책할 수 있다.

③ 제1항의 장부는 전자적으로 작성할 수 있다.

**제22조(접수장)** ① 부동산등기신청서 접수장에는 다음 각 호의 사항을 적어야 한다. <개정 2024. 11. 29.>

1. 접수연월일과 접수번호

2. 등기의 목적

3. 신청인의 성명 또는 명칭

4. 부동산의 개수

5. 등기신청수수료

6. 취득세 또는 등록면허세와 국민주택채권매입금액

7. 법 제7조의2 및 제7조의3에 따른 신청 해당 여부

② 제1항제1호의 접수번호는 대법원예규에서 정하는 바에 따라 전국 모든 등기소를 통합하여 부여하되, 매년 새로 부여하여야 한다.<개정 2024. 11. 29.>

③ 등기권리자 또는 등기의무자가 여러 명인 경우 부동산등기신청서 접수장에 신청인의 성명 또는 명칭을 적을 때에는 신청인 중 1명의 성명 또는 명칭과 나머지 인원을 적는 방법으로 할 수 있다.

④ 등기신청 외의 등기사무에 관한 문서를 접수할 때에는 기타문서 접수장에 등재한다.

**제23조(신청서 기타 부속서류 편철장)** 신청서, 촉탁서, 통지서, 허가서, 참여조서, 확인조서, 취하서 그 밖의 부속서류는 접수번호의 순서에 따라 대법원예규에서 정하는 방식으로 신청서 기타 부속서류 편철장에 편철하여야 한다. <개정 2024. 11. 29.>

**제24조(각종 통지부)** 각종 통지부에는 법 및 이 규칙에서 정하고 있는 통지사항, 통지를 받을 자 및 통지서를 발송하는 연월일을 적어야 한다.

**제25조(장부의 보존기간)** ① 등기소에 갖추어 두어야 할 장부의 보존기간은 다음 각 호와 같다.

1. 부동산등기신청서 접수장 : 5년

2. 기타 문서 접수장 : 10년

3. 결정원본 편철장 : 10년

4. 이의신청서류 편철장 : 10년

5. 사용자등록신청서류 등 편철장 : 10년

6. 신청서 기타 부속서류 편철장 : 5년

7. 신청서 기타 부속서류 송부부 : 신청서 그 밖의 부속서류가 반환된 날부터 5년

8. 각종 통지부 : 1년

9. 열람신청서류 편철장 : 1년

10. 제증명신청서류 편철장 : 1년

② 장부의 보존기간은 해당 연도의 다음해부터 기산한다.

③ 보존기간이 만료된 장부 또는 서류는 지방법원장의 인가를 받아 보존기간이 만료되는 해의 다음해 3월말까지 폐기한다.

**제3절 등기사항의 증명과 열람**

**제26조(등기사항증명 등의 신청)** ① 등기소를 방문하여 등기사항의 전부 또는 일부에 대한 증명서(이하 “등기사항증명서”라 한다)를 발급받거나 등기기록 또는 신청서나 그 밖의 부속서류를 열람하고자 하는 사람은 신청서를 제출하여야 한다.

② 대리인이 신청서나 그 밖의 부속서류의 열람을 신청할 때에는 신청서에 그 권한을 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.

③ 전자문서로 작성된 신청서나 그 밖의 부속서류의 열람 신청은 관할 등기소가 아닌 다른 등기소에서도 할 수 있다.

**제27조(무인발급기에 의한 등기사항증명)** ① 법원행정처장은 신청인이 발급에 필요한 정보를 스스로 입력하여 등기사항증명서를 발급받을 수 있게 하는 장치(이하 “무인발급기”라 한다)를 이용하여 등기사항증명서의 발급업무를 처리하게 할 수 있다.

② 무인발급기는 등기소 이외의 장소에도 설치할 수 있다.

③ 제2항에 따른 설치장소는 법원행정처장이 정한다.

④ 법원행정처장의 지정을 받은 국가기관이나 지방자치단체 그 밖의 자는 그가 관리하는 장소에 무인발급기를 설치하여 등기사항증명서를 발급할 수 있다.

⑤ 무인발급기 설치ㆍ관리의 절차 및 비용의 부담 등 필요한 사항은 대법원예규로 정한다.

**제28조(인터넷에 의한 등기사항증명 등)** ① 등기사항증명서의 발급 또는 등기기록의 열람업무는 법원행정처장이 정하는 바에 따라 인터넷을 이용하여 처리할 수 있다.

② 제1항에 따른 업무는 중앙관리소에서 처리하며, 전산운영책임관이 그 업무를 담당한다.

③ 제1항에 따른 발급과 열람의 범위, 절차 및 방법 등 필요한 사항은 대법원예규로 정한다.

**제28조의2(인터넷에 의한 신청서나 그 밖의 부속서류의 열람 등)** ① 신청서나 그 밖의 부속서류의 열람 업무는 법원행정처장이 정하는 바에 따라 인터넷을 이용하여 처리할 수 있다.

② 제1항에 따라 신청서나 그 밖의 부속서류의 열람을 신청할 수 있는 자는 다음 각 호와 같다.

1. 해당 등기신청의 당사자

2. 제1호의 당사자로부터 열람을 위임받은 변호사나 법무사[법무법인ㆍ법무법인(유한)ㆍ법무조합 또는 법무사법인ㆍ법무사법인(유한)을 포함한다. 이하 “자격자대리인”이라 한다]

③ 제1항에 따른 열람의 절차 및 방법 등 그 밖에 필요한 사항은 대법원예규로 정한다.

[본조신설 2024. 11. 29.]

**제29조(등기사항증명서의 종류)** 등기사항증명서의 종류는 다음 각 호로 한다. 다만, 폐쇄한 등기기록 및 대법원예규로 정하는 등기기록에 대하여는 제1호로 한정한다. <개정 2014. 11. 27.>

1. 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

2. 등기사항전부증명서(현재 유효사항)

3. 등기사항일부증명서(특정인 지분)

4. 등기사항일부증명서(현재 소유현황)

5. 등기사항일부증명서(지분취득 이력)

6. 그 밖에 대법원예규로 정하는 증명서

**제30조(등기사항증명서의 발급방법)** ① 등기사항증명서를 발급할 때에는 등기사항증명서의 종류를 명시하고, 등기기록의 내용과 다름이 없음을 증명하는 내용의 증명문을 기록하며, 발급연월일과 중앙관리소 전산운영책임관의 직명을 적은 후 전자이미지관인을 기록하여야 한다. 이 경우 등기사항증명서가 여러 장으로 이루어진 경우에는 연속성을 확인할 수 있는 조치를 하여 발급하고, 그 등기기록 중 갑구 또는 을구의 기록이 없을 때에는 증명문에 그 뜻을 기록하여야 한다.

② 신탁원부, 공동담보(전세)목록, 도면 또는 매매목록은 그 사항의 증명도 함께 신청하는 뜻의 표시가 있는 경우에만 등기사항증명서에 이를 포함하여 발급한다.

③ 구분건물에 대한 등기사항증명서의 발급에 관하여는 1동의 건물의 표제부와 해당 전유부분에 관한 등기기록을 1개의 등기기록으로 본다.

④ 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.

**제31조(열람의 방법)** ① 등기기록의 열람은 등기기록에 기록된 등기사항을 전자적 방법으로 그 내용을 보게 하거나 그 내용을 기록한 서면을 교부하는 방법으로 한다. 이 경우 제30조제2항 및 제3항을 준용한다.

② 신청서나 그 밖의 부속서류의 열람은 등기관 또는 그가 지정하는 직원이 보는 앞에서 하여야 한다. 다만, 인터넷을 이용하여 열람하는 경우 또는 등기소에 방문하여 전자문서를 열람하는 경우에는 제1항 전단의 방법에 따른다.<개정 2018. 8. 31., 2024. 11. 29.>

**제32조(등기사항 등의 공시제한)** ① 등기사항증명서를 발급하거나 등기기록 또는 신청서나 그 밖의 부속서류를 열람하게 할 때에는 등기명의인의 표시에 관한 사항 중 주민등록번호 또는 부동산등기용등록번호의 일부를 공시하지 아니할 수 있으며, 그 범위와 방법 및 절차는 대법원예규로 정한다. <개정 2024. 11. 29.>

② 법원행정처장은 등기기록의 분량과 내용에 비추어 무인발급기나 인터넷에 의한 열람 또는 발급이 적합하지 않다고 인정되는 때에는 이를 제한할 수 있다. 신청서나 그 밖의 부속서류의 인터넷에 의한 열람의 경우에도 또한 같다.<개정 2024. 11. 29.>

**제4절 중복등기기록의 정리**

**제33조(중복등기기록의 정리)** ① 법 제21조에 따른 중복등기기록의 정리는 제34조부터 제41조까지의 규정에서 정한 절차에 따른다.

② 제1항에 따른 중복등기기록의 정리는 실체의 권리관계에 영향을 미치지 아니한다.

**제34조(소유권의 등기명의인이 같은 경우의 정리)** 중복등기기록의 최종 소유권의 등기명의인이 같은 경우에는 나중에 개설된 등기기록(이하 “후등기기록”이라 한다)을 폐쇄한다. 다만, 후등기기록에 소유권 외의 권리 등에 관한 등기가 있고 먼저 개설된 등기기록(이하 “선등기기록”이라 한다)에는 그와 같은 등기가 없는 경우에는 선등기기록을 폐쇄한다.

**제35조(소유권의 등기명의인이 다른 경우의 정리)** 중복등기기록 중 어느 한 등기기록의 최종 소유권의 등기명의인이 다른 등기기록의 최종 소유권의 등기명의인으로부터 직접 또는 전전하여 소유권을 이전받은 경우로서, 다른 등기기록이 후등기기록이거나 소유권 외의 권리 등에 관한 등기가 없는 선등기기록일 때에는 그 다른 등기기록을 폐쇄한다.

**제36조(소유권의 등기명의인이 다른 경우의 정리)** ① 중복등기기록의 최종 소유권의 등기명의인이 다른 경우로서 어느 한 등기기록에만 원시취득사유 또는 분배농지의 상환완료를 등기원인으로 한 소유권이전등기가 있을 때에는 그 등기기록을 제외한 나머지 등기기록을 폐쇄한다.

② 소유권보존등기가 원시취득사유 또는 분배농지의 상환완료에 따른 것임을 당사자가 소명하는 경우에도 제1항과 같다.

③ 제1항 및 제2항의 경우에는 법 제58조에 따른 직권에 의한 등기의 말소 절차를 이행한다.

**제37조(소유권의 등기명의인이 다른 경우의 정리)** ① 중복등기기록의 최종 소유권의 등기명의인이 다른 경우로서 제35조와 제36조에 해당하지 아니할 때에는 각 등기기록의 최종 소유권의 등기명의인과 등기상 이해관계인에 대하여 1개월 이상의 기간을 정하여 그 기간 내에 이의를 진술하지 아니하면 그 등기기록을 폐쇄할 수 있다는 뜻을 통지하여야 한다.

② 제1항의 통지를 받고 어느 등기기록의 최종 소유권의 등기명의인과 등기상 이해관계인이 이의를 진술하지 아니하였을 때에는 그 등기기록을 폐쇄한다. 다만, 모든 중복등기기록의 최종 소유권의 등기명의인과 등기상 이해관계인이 이의를 진술하지 아니하였을 때에는 그러하지 아니하다.

③ 제1항과 제2항에 따라 등기기록을 정리할 수 있는 경우 외에는 대장과 일치하지 않는 등기기록을 폐쇄한다.

④ 제1항부터 제3항까지 규정에 따른 정리를 한 경우 등기관은 그 뜻을 폐쇄된 등기기록의 최종 소유권의 등기명의인과 등기상 이해관계인에게 통지하여야 한다.

**제38조(지방법원장의 허가가 필요한 중복등기기록 정리)** 등기관이 제36조와 제37조에 따라 중복등기기록을 정리하려고 하는 경우에는 지방법원장의 허가를 받아야 한다.

**제39조(당사자의 신청에 의한 정리)** ① 중복등기기록 중 어느 한 등기기록의 최종 소유권의 등기명의인은 자기 명의의 등기기록을 폐쇄하여 중복등기기록을 정리하도록 신청할 수 있다. 다만, 등기상 이해관계인이 있을 때에는 그 승낙이 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

② 등기관은 제1항에 따른 중복등기기록의 정리신청이 있는 경우에는 제34조부터 제37조까지의 규정에도 불구하고 그 신청에 따라 등기기록을 폐쇄하여야 한다.

**제40조(중복등기기록의 해소를 위한 직권분필)** ① 등기된 토지의 일부에 관하여 별개의 등기기록이 개설되어 있는 경우에 등기관은 직권으로 분필등기를 한 후 이 절에서 정하는 절차에 따라 정리를 하여야 한다.

② 제1항에 따른 분필등기를 하는데 필요할 때에는 등기관은 지적소관청에 지적공부의 내용이나 토지의 분할, 합병 과정에 대한 사실조회를 하거나 등기명의인에게 해당 토지에 대한 지적공부 등본 등을 제출하게 할 수 있다.

**제41조(폐쇄된 등기기록의 부활)** ① 이 절에서 정하는 절차에 따라 폐쇄된 등기기록의 소유권의 등기명의인 또는 등기상 이해관계인은 폐쇄되지 아니한 등기기록의 최종 소유권의 등기명의인과 등기상 이해관계인을 상대로 하여 그 토지가 폐쇄된 등기기록의 소유권의 등기명의인의 소유임을 확정하는 판결(판결과 동일한 효력이 있는 조서를 포함한다)이 있음을 증명하는 정보를 등기소에 제공하여 폐쇄된 등기기록의 부활을 신청할 수 있다.

② 제1항에 따른 신청이 있을 때에는 폐쇄된 등기기록을 부활하고 다른 등기기록을 폐쇄하여야 한다.

**제4장 등기절차**

**제1절 총칙**

**제1관 통칙**

**제42조(포괄승계에 따른 등기)** 법 제23조제3항에서 “그 밖에 대법원규칙으로 정하는 포괄승계”란 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 법인의 분할로 인하여 분할 전 법인이 소멸하는 경우

2. 법령에 따라 법인이나 단체의 권리ㆍ의무를 포괄승계하는 경우

**제43조(신청정보의 내용)** ① 등기를 신청하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

1. 다음 각 목의 구분에 따른 부동산의 표시에 관한 사항

가. 토지 : 법 제34조제3호부터 제5호까지의 규정에서 정하고 있는 사항

나. 건물 : 법 제40조제1항제3호와 제4호에서 정하고 있는 사항

다. 구분건물 : 1동의 건물의 표시로서 소재지번ㆍ건물명칭 및 번호ㆍ구조ㆍ종류ㆍ면적, 전유부분의 건물의 표시로서 건물번호ㆍ구조ㆍ면적, 대지권이 있는 경우 그 권리의 표시. 다만, 1동의 건물의 구조ㆍ종류ㆍ면적은 건물의 표시에 관한 등기나 소유권보존등기를 신청하는 경우로 한정한다.

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

3. 신청인이 법인인 경우에는 그 대표자의 성명과 주소

4. 대리인에 의하여 등기를 신청하는 경우에는 그 성명과 주소

5. 등기원인과 그 연월일

6. 등기의 목적

7. 등기필정보. 다만, 공동신청 또는 승소한 등기의무자의 단독신청에 의하여 권리에 관한 등기를 신청하는 경우로 한정한다.

8. 등기소의 표시

9. 신청연월일

② 법 제26조의 법인 아닌 사단이나 재단이 신청인인 경우에는 그 대표자나 관리인의 성명, 주소 및 주민등록번호를 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

**제44조(취득세 등을 납부하는 경우의 신청정보)** ① 등기를 신청하는 경우에는 제43조에서 규정하는 사항 외에 취득세나 등록면허세 등 등기와 관련하여 납부하여야 할 세액 및 과세표준액을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

② 다른 법률에 의하여 부과된 의무사항이 있을 때에도 제1항을 준용한다.

**제45조(여러 개의 부동산에 관한 등록면허세 등의 납부)** ① 「지방세법」제28조제1항제1호다목 및 라목에 따라 등록면허세를 납부할 경우에 등기원인 및 등기목적이 동일한 것으로서 여러 개의 등기소의 관할에 걸쳐 있는 여러 개의 부동산에 관한 권리의 등기를 신청할 때에는 최초의 등기를 신청하면서 등록면허세의 전액을 납부하여야 한다.

② 제1항에 따른 등기신청을 받은 등기관은 신청인이 등록면허세의 전액을 납부한 사실에 관한 정보를 전산정보처리조직에 의하여 작성하여야 한다.

③ 신청인이 다른 등기소에 등기를 신청할 때에는 최초의 등기를 신청하면서 등록면허세의 전액을 납부한 사실, 최초의 등기를 신청한 등기소의 표시와 그 신청정보의 접수연월일 및 접수번호를 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

④ 제3항에 따른 등기신청을 받은 다른 등기소의 등기관은 전산정보처리조직을 이용하여 신청인이 최초의 등기를 신청하면서 등록면허세의 전액을 납부한 사실을 확인하여야 한다.

⑤ 등록면허세 외의 등기신청과 관련하여 납부하여야 할 세액 및 다른 법률에 의하여 부과된 의무사항에 관하여는 제1항부터 제4항까지의 규정을 준용한다.

**제46조(첨부정보)** ① 등기를 신청하는 경우에는 다음 각 호의 정보를 그 신청정보와 함께 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다. <개정 2022. 2. 25., 2024. 11. 29.>

1. 등기원인을 증명하는 정보

2. 등기원인에 대하여 제3자의 허가, 동의 또는 승낙이 필요한 경우에는 이를 증명하는 정보

3. 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 필요한 경우에는 이를 증명하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보

4. 신청인이 법인인 경우에는 그 대표자의 자격을 증명하는 정보

5. 대리인에 의하여 등기를 신청하는 경우에는 그 권한을 증명하는 정보

6. 등기권리자(새로 등기명의인이 되는 경우로 한정한다)의 주소(또는 사무소 소재지) 및 주민등록번호(또는 부동산등기용등록번호)를 증명하는 정보. 다만, 소유권이전등기를 신청하는 경우 또는 제52조의2제1항에 따라 등기의무자의 동일성 확인이 필요한 경우에는 등기의무자의 주소(또는 사무소 소재지)를 증명하는 정보도 제공하여야 한다.

7. 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 토지대장ㆍ임야대장ㆍ건축물대장 정보나 그 밖에 부동산의 표시를 증명하는 정보

8. 자격자대리인이 다음 각 목의 등기를 신청하는 경우, 자격자대리인(법인의 경우에는 담당 변호사ㆍ법무사를 의미한다)이 주민등록증ㆍ인감증명서ㆍ본인서명사실확인서 등 법령에 따라 작성된 증명서의 제출이나 제시, 그 밖에 이에 준하는 확실한 방법으로 위임인이 등기의무자인지 여부를 확인하고 대법원예규로 정하는 방법에 따라 자필서명한 정보

가. 공동으로 신청하는 권리에 관한 등기

나. 승소한 등기의무자가 단독으로 신청하는 권리에 관한 등기

② 구분건물에 대하여 대지권의 등기를 신청할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 해당 규약이나 공정증서를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

1. 대지권의 목적인 토지가 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제4조에 따른 건물의 대지인 경우

2. 각 구분소유자가 가지는 대지권의 비율이 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제21조제1항 단서 및 제2항에 따른 비율인 경우

3. 건물의 소유자가 그 건물이 속하는 1동의 건물이 있는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제5호에 따른 건물의 대지에 대하여 가지는 대지사용권이 대지권이 아닌 경우

③ 등기원인을 증명하는 정보가 집행력 있는 판결인 경우에는 제1항제2호의 정보를 제공할 필요가 없다. 다만, 등기원인에 대하여 행정관청의 허가, 동의 또는 승낙을 받을 것이 요구되는 때에는 그러하지 아니하다.

④ 법 제60조제1항 및 제2항의 등기를 신청할 때에는 제1항제1호 및 제6호를 적용하지 아니한다.

⑤ 첨부정보가 「상업등기법」 제15조(「비송사건절차법」 제66조 및 제67조에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따른 등기사항증명정보로서 해당 법인의 본점(또는 주사무소) 또는 지점(또는 분사무소) 소재지와 부동산 소재지가 동일한 경우에는 그 제공을 생략할 수 있다.<개정 2024. 11. 29.>

⑥ 제1항 및 그 밖의 법령에 따라 등기소에 제공하여야 하는 첨부정보 중 법원행정처장이 지정하는 첨부정보는 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보 공동이용을 통하여 등기관이 직접 확인하고 신청인에게는 해당 첨부정보를 제공한 것으로 본다. 다만, 그 첨부정보가 개인정보를 포함하고 있는 경우에는 그 정보주체의 동의가 있음을 증명하는 정보를 등기소에 제공하여야 한다.<개정 2024. 11. 29.>

⑦ 제6항의 경우 등기신청이 접수된 이후에 행정기관의 시스템 장애, 행정정보 공동이용망의 장애 또는 등기소의 전산정보처리조직의 장애 등으로 인하여 등기관이 그 행정정보를 확인할 수 없는 경우에는 대법원예규로 정하는 방법에 따라 신청인에게 그 행정정보를 등기소에 제공할 것을 명할 수 있다.<개정 2024. 11. 29.>

⑧ 첨부정보가 외국어로 작성된 경우에는 그 번역문을 붙여야 한다.

⑨ 첨부정보가 외국 공문서이거나 외국 공증인이 공증한 문서(이하 “외국 공문서 등”이라 한다)인 경우에는 「재외공관 공증법」 제30조제1항에 따라 공증담당영사로부터 문서의 확인을 받거나 「외국공문서에 대한 인증의 요구를 폐지하는 협약」에서 정하는 바에 따른 아포스티유(Apostille)를 붙여야 한다. 다만, 외국 공문서 등의 발행국이 대한민국과 수교하지 아니한 국가이면서 위 협약의 가입국이 아닌 경우와 같이 부득이한 사유로 문서의 확인을 받거나 아포스티유를 붙이는 것이 곤란한 경우에는 그러하지 아니하다.<신설 2017. 5. 25.>

**제47조(일괄신청과 동시신청)** ① 법 제25조 단서에 따라 다음 각 호의 경우에는 1건의 신청정보로 일괄하여 신청하거나 촉탁할 수 있다.

1. 같은 채권의 담보를 위하여 소유자가 다른 여러 개의 부동산에 대한 저당권설정등기를 신청하는 경우

2. 법 제97조 각 호의 등기를 촉탁하는 경우

3. 「민사집행법」 제144조제1항 각 호의 등기를 촉탁하는 경우

② 같은 등기소에 동시에 여러 건의 등기신청을 하는 경우에 첨부정보의 내용이 같은 것이 있을 때에는 먼저 접수되는 신청에만 그 첨부정보를 제공하고, 다른 신청에는 먼저 접수된 신청에 그 첨부정보를 제공하였다는 뜻을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하는 것으로 그 첨부정보의 제공을 갈음할 수 있다.

**제48조(법인 아닌 사단이나 재단의 등기신청)** 법 제26조의 종중, 문중, 그 밖에 대표자나 관리인이 있는 법인 아닌 사단이나 재단이 등기를 신청하는 경우에는 다음 각 호의 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

1. 정관이나 그 밖의 규약

2. 대표자나 관리인임을 증명하는 정보. 다만, 등기되어 있는 대표자나 관리인이 신청하는 경우에는 그러하지 아니하다.

3. 「민법」 제276조제1항의 결의가 있음을 증명하는 정보(법인 아닌 사단이 등기의무자인 경우로 한정한다)

4. 대표자나 관리인의 주소 및 주민등록번호를 증명하는 정보

**제49조(포괄승계인에 의한 등기신청)** 법 제27조에 따라 상속인 그 밖의 포괄승계인이 등기를 신청하는 경우에는 가족관계등록에 관한 정보 또는 법인등기사항에 관한 정보 등 상속 그 밖의 포괄승계가 있었다는 사실을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

**제50조(대위에 의한 등기신청)** 법 제28조에 따라 등기를 신청하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하고, 대위원인을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

1. 피대위자의 성명(또는 명칭), 주소(또는 사무소 소재지) 및 주민등록번호(또는 부동산등기용등록번호)

2. 신청인이 대위자라는 뜻

3. 대위자의 성명(또는 명칭)과 주소(또는 사무소 소재지)

4. 대위원인

**제51조(등기신청의 취하)** ① 등기신청의 취하는 등기관이 등기를 마치기 전까지 할 수 있다.

② 제1항의 취하는 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 하여야 한다.<개정 2024. 11. 29.>

1. 방문신청: 신청인 또는 그 대리인이 등기신청을 한 등기소에 출석하여 취하서를 제출하는 방법

2. 전자신청: 전산정보처리조직을 이용하여 취하정보를 전자문서로 등기신청을 한 등기소에 송신하는 방법

**제52조(사건이 등기할 것이 아닌 경우)** 법 제29조제2호에서 “사건이 등기할 것이 아닌 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 등기능력 없는 물건 또는 권리에 대한 등기를 신청한 경우

2. 법령에 근거가 없는 특약사항의 등기를 신청한 경우

3. 구분건물의 전유부분과 대지사용권의 분리처분 금지에 위반한 등기를 신청한 경우

4. 농지를 전세권설정의 목적으로 하는 등기를 신청한 경우

5. 저당권을 피담보채권과 분리하여 양도하거나, 피담보채권과 분리하여 다른 채권의 담보로 하는 등기를 신청한 경우

6. 일부지분에 대한 소유권보존등기를 신청한 경우

7. 공동상속인 중 일부가 자신의 상속지분만에 대한 상속등기를 신청한 경우

8. 관공서 또는 법원의 촉탁으로 실행되어야 할 등기를 신청한 경우

9. 이미 보존등기된 부동산에 대하여 다시 보존등기를 신청한 경우

10. 그 밖에 신청취지 자체에 의하여 법률상 허용될 수 없음이 명백한 등기를 신청한 경우

**제52조의2(등기의무자의 동일성 판단 기준)** ① 신청정보의 등기의무자의 표시에 관한 사항 중 주민등록번호(또는 부동산등기용등록번호)는 등기기록과 일치하고 주소(또는 사무소 소재지)가 일치하지 아니하는 경우에도 주소를 증명하는 정보에 의해 등기의무자의 등기기록상 주소가 신청정보상의 주소로 변경된 사실이 확인되어 등기의무자의 동일성이 인정되는 경우에는 법 제29조제7호나목에 따라 신청을 각하하지 아니한다.

② 등기의무자가 외국인, 국내에 영업소나 사무소의 설치 등기를 하지 아니한 외국법인, 법인 아닌 사단이나 재단인 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.

③ 등기의무자의 등기기록상의 주소가 신청에 따른 등기가 마쳐질 당시에 잘못 기록되는 등 등기명의인의 표시에 경정사유가 존재하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.

[본조신설 2024. 11. 29.]

**제53조(등기완료통지)** ① 법 제30조에 따른 등기완료통지는 신청인 및 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 하여야 한다. <개정 2024. 11. 29.>

1. 법 제23조제4항에 따른 승소한 등기의무자의 등기신청에 있어서 등기권리자

2. 법 제28조에 따른 대위자의 등기신청에서 피대위자

3. 법 제51조에 따른 등기신청에서 등기의무자

4. 법 제66조에 따른 직권 소유권보존등기에서 등기명의인

5. 공유자 중 일부가 「민법」 제265조 단서에 따른 공유물의 보존행위로서 공유자 전원을 등기권리자로 하여 권리에 관한 등기를 신청한 경우 그 나머지 공유자

6. 관공서가 촉탁하는 등기에서 관공서

② 제1항의 통지는 대법원예규로 정하는 방법으로 한다.

**제54조(행정구역 등 변경의 직권등기)** 행정구역 또는 그 명칭이 변경된 경우에 등기관은 직권으로 부동산의 표시변경등기 또는 등기명의인의 주소변경등기를 할 수 있다.

**제55조(새 등기기록에의 이기)** ① 등기관이 법 제33조에 따라 등기를 새로운 등기기록에 옮겨 기록한 경우에는 옮겨 기록한 등기의 끝부분에 같은 규정에 따라 등기를 옮겨 기록한 뜻과 그 연월일을 기록하고, 종전 등기기록을 폐쇄하여야 한다.

② 등기기록을 폐쇄할 때에는 표제부의 등기를 말소하는 표시를 하고, 등기원인 및 기타사항란에 폐쇄의 뜻과 그 연월일을 기록하여야 한다.

③ 이 규칙이나 그 밖의 다른 법령에 따라 등기기록을 폐쇄하는 경우에는 제2항을 준용한다.

**제2관 방문신청**

**제56조(방문신청의 방법)** ① 방문신청을 하는 경우에는 등기신청서에 제43조 및 그 밖의 법령에 따라 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 하는 정보를 적고 신청인 또는 그 대리인이 기명날인하거나 서명하여야 한다.

② 신청서가 여러 장일 때에는 신청인 또는 그 대리인이 간인을 하여야 하고, 등기권리자 또는 등기의무자가 여러 명일 때에는 그 중 1명이 간인하는 방법으로 한다. 다만, 신청서에 서명을 하였을 때에는 각 장마다 연결되는 서명을 함으로써 간인을 대신한다.

③ 제1항의 경우에는 그 등기신청서에 제46조 및 그 밖의 법령에 따라 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 하는 정보를 담고 있는 서면을 첨부하여야 한다.

**제57조(신청서 등의 문자)** ① 신청서나 그 밖의 등기에 관한 서면을 작성할 때에는 자획(字劃)을 분명히 하여야 한다.

② 제1항의 서면에 적은 문자의 정정, 삽입 또는 삭제를 한 경우에는 그 글자 수를 난외(欄外)에 적으며 문자의 앞뒤에 괄호를 붙이고 이에 날인 또는 서명하여야 한다. 이 경우 삭제한 문자는 해독할 수 있게 글자체를 남겨두어야 한다.

**제58조(등기소에 출석하여 등기신청서를 제출할 수 있는 자격자대리인의 사무원)** ① 법 제24조제1항제1호 단서에 따라 등기소에 출석하여 등기신청서를 제출할 수 있는 자격자대리인의 사무원은 자격자대리인의 사무소 소재지를 관할하는 지방법원장이 허가하는 1명으로 한다. 다만, 법무법인ㆍ법무법인(유한)ㆍ법무조합 또는 법무사법인ㆍ 법무사법인(유한)의 경우에는 그 구성원 및 구성원이 아닌 변호사나 법무사 수만큼의 사무원을 허가할 수 있다. <개정 2016. 6. 27., 2022. 2. 25.>

② 자격자대리인이 제1항의 허가를 받으려면 지방법원장에게 허가신청서를 제출하여야 한다.

③ 지방법원장이 제1항의 허가를 하였을 때에는 해당 자격자대리인에게 등기소 출입증을 발급하여야 한다.

④ 지방법원장은 상당하다고 인정되는 경우 제1항의 허가를 취소할 수 있다.

**제59조(첨부서면의 원본 환부의 청구)** 신청서에 첨부한 서류의 원본의 환부를 청구하는 경우에 신청인은 그 원본과 같다는 뜻을 적은 사본을 첨부하여야 하고, 등기관이 서류의 원본을 환부할 때에는 그 사본에 원본 환부의 뜻을 적고 기명날인하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 서류에 대하여는 환부를 청구할 수 없다. <개정 2022. 2. 25.>

1. 등기신청위임장, 제46조제1항제8호, 제111조제2항의 확인정보를 담고 있는 서면 등 해당 등기신청만을 위하여 작성한 서류

2. 인감증명, 법인등기사항증명서, 주민등록표등본ㆍ초본, 가족관계등록사항별증명서 및 건축물대장ㆍ토지대장ㆍ임야대장 등본 등 별도의 방법으로 다시 취득할 수 있는 서류

**제60조(인감증명의 제출)** ① 방문신청을 하는 경우에는 다음 각 호의 인감증명을 제출하여야 한다. 이 경우 해당 신청서(위임에 의한 대리인이 신청하는 경우에는 위임장을 말한다)나 첨부서면에는 그 인감을 날인하여야 한다. <개정 2018. 8. 31.>

1. 소유권의 등기명의인이 등기의무자로서 등기를 신청하는 경우 등기의무자의 인감증명

2. 소유권에 관한 가등기명의인이 가등기의 말소등기를 신청하는 경우 가등기명의인의 인감증명

3. 소유권 외의 권리의 등기명의인이 등기의무자로서 법 제51조에 따라 등기를 신청하는 경우 등기의무자의 인감증명

4. 제81조제1항에 따라 토지소유자들의 확인서를 첨부하여 토지합필등기를 신청하는 경우 그 토지소유자들의 인감증명

5. 제74조에 따라 권리자의 확인서를 첨부하여 토지분필등기를 신청하는 경우 그 권리자의 인감증명

6. 협의분할에 의한 상속등기를 신청하는 경우 상속인 전원의 인감증명

7. 등기신청서에 제3자의 동의 또는 승낙을 증명하는 서면을 첨부하는 경우 그 제3자의 인감증명

8. 법인 아닌 사단이나 재단의 등기신청에서 대법원예규로 정한 경우

② 제1항제1호부터 제3호까지 및 제6호에 따라 인감증명을 제출하여야 하는 자가 다른 사람에게 권리의 처분권한을 수여한 경우에는 그 대리인의 인감증명을 함께 제출하여야 한다.<신설 2018. 8. 31.>

③ 제1항에 따라 인감증명을 제출하여야 하는 자가 국가 또는 지방자치단체인 경우에는 인감증명을 제출할 필요가 없다.<개정 2018. 8. 31.>

④ 제1항제4호부터 제7호까지의 규정에 해당하는 서면이 공정증서이거나 당사자가 서명 또는 날인하였다는 뜻의 공증인의 인증을 받은 서면인 경우에는 인감증명을 제출할 필요가 없다.<개정 2018. 8. 31.>

**제60조의2(본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서 발급증의 제출)** 제60조에 따라 인감증명을 제출하여야 하는 자는 인감증명을 제출하는 대신 신청서 등에 서명을 하고 본인서명사실확인서를 제출하거나 전자본인서명확인서의 발급증을 제출할 수 있다.

[본조신설 2024. 11. 29.]

**제61조(법인 등의 인감증명의 제출)** ① 제60조에 따라 인감증명을 제출하여야 하는 자가 법인 또는 국내에 영업소나 사무소의 설치등기를 한 외국법인인 경우에는 등기소의 증명을 얻은 그 대표자의 인감증명을, 법인 아닌 사단이나 재단인 경우에는 그 대표자나 관리인의 인감증명을 제출하여야 한다.

② 법정대리인이 제60조제1항제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하는 등기신청을 하거나, 제4호부터 제7호까지의 서류를 작성하는 경우에는 법정대리인의 인감증명을 제출하여야 한다.

③ 제60조에 따라 인감증명을 제출하여야 하는 자가 재외국민인 경우에는 위임장이나 첨부서면에 본인이 서명 또는 날인하였다는 뜻의 「재외공관 공증법」에 따른 인증을 받음으로써 인감증명의 제출을 갈음할 수 있다.<신설 2018. 8. 31.>

④ 제60조에 따라 인감증명을 제출하여야 하는 자가 외국인인 경우에는 「인감증명법」에 따른 인감증명 또는 본국의 관공서가 발행한 인감증명을 제출하여야 한다. 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 인증(「재외공관 공증법」에 따른 인증을 포함한다)을 받음으로써 인감증명의 제출을 갈음할 수 있다.<개정 2018. 8. 31.>

**제61조의2(법인 등의 전자인감발급증의 제출)** 제61조제1항에 따라 인감증명을 제출하여야 하는 자가 「상업등기규칙」 제1조의2제5호의 전자인감증명서를 발급받은 경우에는 인감증명을 제출하는 대신 같은 규칙 제42조의3제1항에 따른 전자인감증명서 발급증을 제출할 수 있다.

[본조신설 2024. 11. 29.]

**제62조(인감증명 등의 유효기간)** 등기신청서에 첨부하는 인감증명, 법인등기사항증명서, 주민등록표등본ㆍ초본, 가족관계등록사항별증명서 및 건축물대장ㆍ토지대장ㆍ임야대장 등본은 발행일부터 3개월 이내의 것이어야 한다.

**제63조(도면의 제출방법)** 방문신청을 하는 경우라도 등기소에 제공하여야 하는 도면은 전자문서로 작성하여야 하며, 그 제공은 전산정보처리조직을 이용하여 등기소에 송신하는 방법으로 하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 도면을 서면으로 작성하여 등기소에 제출할 수 있다.

1. 자연인 또는 법인 아닌 사단이나 재단이 직접 등기신청을 하는 경우

2. 자연인 또는 법인 아닌 사단이나 재단이 자격자대리인이 아닌 사람에게 위임하여 등기신청을 하는 경우

**제64조(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.

**제65조(등기신청서의 접수)** ① 등기신청서를 받은 등기관은 전산정보처리조직에 접수연월일, 접수번호, 등기의 목적, 신청인의 성명 또는 명칭, 부동산의 표시, 등기신청수수료, 취득세 또는 등록면허세, 국민주택채권매입금액 및 그 밖에 대법원예규로 정하는 사항을 입력한 후 신청서에 접수번호표를 붙여야 한다.

② 같은 부동산에 관하여 동시에 여러 개의 등기신청이 있는 경우에는 같은 접수번호를 부여하여야 한다.

③ 등기관이 신청서를 접수하였을 때에는 신청인의 청구에 따라 그 신청서의 접수증을 발급하여야 한다.

**제66조(등기원인증서의 반환)** ① 신청서에 첨부된 제46조제1항제1호의 정보를 담고 있는 서면이 법률행위의 성립을 증명하는 서면이거나 그 밖에 대법원예규로 정하는 서면일 때에는 등기관이 등기를 마친 후에 이를 신청인에게 돌려주어야 한다.

② 신청인이 제1항의 서면을 등기를 마친 때부터 3개월 이내에 수령하지 아니할 경우에는 이를 폐기할 수 있다.

**제3관 전자신청**

**제67조(전자신청의 방법)** ① 전자신청은 당사자가 직접 하거나 자격자대리인이 당사자를 대리하여 한다. 다만, 법인 아닌 사단이나 재단은 전자신청을 할 수 없으며, 외국인의 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 요건을 갖추어야 한다.

1. 「출입국관리법」 제31조에 따른 외국인등록

2. 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조, 제7조에 따른 국내거소신고

② 제1항에 따라 전자신청을 하는 경우에는 제43조 및 그 밖의 법령에 따라 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 하는 정보를 전자문서로 등기소에 송신하여야 한다. 이 경우 사용자등록번호도 함께 송신하여야 하고, 사용자등록번호 및 제43조제1항제7호의 등기필정보를 제공하지 아니한 때에는 신청정보를 송신할 수 없다.<개정 2024. 11. 29.>

③ 제2항의 경우에는 제46조 및 그 밖의 법령에 따라 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 하는 정보를 전자문서로 등기소에 송신하거나 대법원예규로 정하는 바에 따라 등기소에 제공하여야 한다.

④ 제2항과 제3항에 따라 전자문서를 송신할 때에는 다음 각 호의 구분에 따른 신청인 또는 문서작성자의 전자서명정보(이하 “인증서등”이라 한다)를 함께 송신하여야 한다.<개정 2020. 11. 26., 2021. 5. 27., 2024. 11. 29.>

1. 개인: 「전자서명법」 제2조제6호에 따른 인증서(서명자의 실지명의를 확인할 수 있는 것으로서 법원행정처장이 지정ㆍ공고하는 인증서를 말한다)

2. 법인: 「상업등기법」의 전자증명서. 이 경우 「상업등기규칙」 제1조의2제7호의 추가인증을 하여야 한다.

3. 관공서 : 대법원예규로 정하는 전자인증서

⑤ 제4항제1호의 공고는 인터넷등기소에 하여야 한다.<신설 2021. 5. 27.>

[시행일] 제67조제4항제2호 후단의 개정규정: 2025년 8월 1일부터 시행하되, 그 이전에 보안매체를 발급받은 법인에 대하여는 발급받은 즉시 시행

**제67조의2(전자신청이 가능한 등기유형의 기준)** ① 법 제24조제1항제2호에 따라 전자신청이 가능한 등기유형은 제46조 및 그 밖의 법령에 따른 첨부정보를 다음 각 호에 규정된 전자문서로 등기소에 제공할 수 있는 경우로 한다.

1. 컴퓨터 등 정보처리능력을 가진 장치에 의하여 전자적인 형태로 작성되어 송신ㆍ수신 또는 저장되는 정보

2. 전자적 형태로 작성되지 아니한 문서를 정보처리능력을 가진 장치가 처리할 수 있는 형태로 변환한 정보. 다만, 행정기관의 적법한 발급 여부를 확인할 필요가 있거나 진위 여부에 대하여 확인할 필요가 있는 문서의 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제1항에 따라 전자신청이 가능한 구체적인 등기유형과 제1항제2호 본문에 따른 변환의 구체적인 요건 및 방법 등에 관한 사항은 대법원예규로 정한다.

[본조신설 2024. 11. 29.]

**제67조의3(정보주체 본인에 관한 행정정보의 제공요구 절차 등)** ① 정보주체는 「전자정부법」 제2조제2호의 행정기관이 보유하고 있는 본인에 관한 행정정보를 제46조제1항 및 그 밖의 법령에서 정한 첨부정보로 등기소에 제공하기 위하여 「전자정부법」 제43조의2에 따라 본인에 관한 행정정보를 보유하고 있는 행정기관의 장에게 인터넷등기소를 통하여 제공받을 수 있도록 요구할 수 있다.

② 자격자대리인이 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 위임사무의 수행을 위하여 제1항의 제공요구를 대리할 수 있다.

1. 제68조에 따라 사용자등록을 하였을 것

2. 정보주체 본인으로부터 등기신청의 위임을 받았을 것

3. 제46조제1항 및 그 밖의 법령에 따라 등기소에 제공하여야 하는 첨부정보의 제공을 위하여 정보주체 본인으로부터 행정정보의 정보제공 요구에 관한 사항 및 이용에 관한 동의를 받았을 것

③ 정보주체 본인으로부터 위임을 받은 자격자대리인이 제2항의 제공요구를 하기 위해서는 인터넷등기소를 통하여 제2항제3호의 정보를 작성하고 정보주체 본인의 인증서등을 함께 전산정보처리조직에 송신하여야 한다.

④ 제1항에 따른 정보주체 본인에 관한 행정정보를 첨부정보로 등기소에 송신하는 경우에는 제67조제4항에도 불구하고 인증서등을 송신하지 아니한다.

⑤ 제2항에 따라 위임사무를 수행하면서 정보주체에 관한 개인정보의 내용을 알게 된 자격자대리인은 「개인정보 보호법」 제19조에 따라 해당 행정정보를 위임사무를 수행하기 위한 목적 외의 용도로 이용하거나 이를 제3자에게 제공하여서는 아니 된다.

⑥ 제1항 및 제2항에 따른 제공요구 절차, 행정정보의 범위ㆍ열람 및 이용에 관한 사항 등 그 밖에 필요한 사항은 대법원예규로 정한다.

[본조신설 2024. 11. 29.]

**제67조의4(신청인이 다른 여러 건의 신청정보의 송신)** ① 같은 부동산에 관하여 선행 등기신청을 전제로 후행 등기를 신청하는 경우로서 후행 등기를 신청하는 자격자대리인이 선행 등기신청정보의 송신 권한을 위임받은 경우에 한하여 선행 등기신청정보를 후행 등기신청정보와 함께 송신할 수 있다.

② 제1항에 따라 여러 건의 등기신청정보가 송신된 경우 각 등기신청에는 전산정보처리조직에 의하여 연속하여 생성한 접수번호를 부여한다.

③ 제1항의 선행 등기신청을 전제로 후행 등기를 신청할 수 있는 등기유형의 범위 및 구체적인 절차 등은 대법원예규로 정한다.

[본조신설 2024. 11. 29.]

**제68조(사용자등록)** ① 전자신청을 하기 위해서는 그 등기신청을 하는 당사자 또는 등기신청을 대리할 수 있는 자격자대리인이 최초의 등기신청 전에 사용자등록을 하여야 한다.

② 사용자등록을 신청하는 당사자 또는 자격자대리인은 등기소에 출석하여 대법원예규로 정하는 사항을 적은 신청서를 제출하여야 한다.

③ 제2항의 사용자등록 신청서에는 「인감증명법」에 따라 신고한 인감을 날인하고, 그 인감증명과 함께 주소를 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.

④ 신청인이 자격자대리인인 경우에는 제3항의 서면 외에 그 자격을 증명하는 서면의 사본도 첨부하여야 한다.

⑤ 법인이 「상업등기규칙」 제46조에 따라 전자증명서의 이용등록을 한 경우에는 사용자등록을 한 것으로 본다.<개정 2014. 10. 2.>

**제69조(사용자등록의 유효기간)** ① 사용자등록의 유효기간은 3년으로 한다. 다만, 자격자대리인 외의 자의 경우에는 대법원예규로 정하는 바에 따라 그 기간을 단축할 수 있다. <개정 2024. 11. 29.>

② 제1항의 유효기간이 지난 경우에는 사용자등록을 다시 하여야 한다.

③ 사용자등록의 유효기간 만료일 3개월 전부터 만료일까지는 그 유효기간의 연장을 신청할 수 있으며, 그 연장기간은 제1항에 따른 기간으로 한다.<개정 2024. 11. 29.>

④ 제3항의 유효기간 연장은 전자문서로 신청할 수 있다.

**제70조(사용자등록의 효력정지 등)** ① 사용자등록을 한 사람은 사용자등록의 효력정지, 효력회복 또는 해지를 신청할 수 있다.

② 제1항에 따른 사용자등록의 효력정지 및 해지의 신청은 전자문서로 할 수 있다.

③ 등기소를 방문하여 제1항에 따른 사용자등록의 효력정지, 효력회복 또는 해지를 신청하는 경우에는 신청서에 기명날인 또는 서명을 하여야 한다.

**제71조(사용자등록정보 변경 등)** ① 사용자등록 후 사용자등록정보가 변경된 경우에는 대법원예규로 정하는 바에 따라 그 변경된 사항을 등록하여야 한다.

② 사용자등록번호를 분실하였을 때에는 제68조에 따라 사용자등록을 다시 하여야 한다.

**제2절 표시에 관한 등기**

**제1관 토지의 표시에 관한 등기**

**제72조(토지표시변경등기의 신청)** ① 법 제35조에 따라 토지의 표시변경등기를 신청하는 경우에는 그 토지의 변경 전과 변경 후의 표시에 관한 정보를 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

② 제1항의 경우에는 그 변경을 증명하는 토지대장 정보나 임야대장 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

**제73조(토지표시변경등기)** 법 제34조의 토지표시에 관한 사항을 변경하는 등기를 할 때에는 종전의 표시에 관한 등기를 말소하는 표시를 하여야 한다.

**제74조(토지분필등기의 신청)** 1필의 토지의 일부에 지상권ㆍ전세권ㆍ임차권이나 승역지(承役地 : 편익제공지)의 일부에 관하여 하는 지역권의 등기가 있는 경우에 분필등기를 신청할 때에는 권리가 존속할 토지의 표시에 관한 정보를 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하고, 이에 관한 권리자의 확인이 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다. 이 경우 그 권리가 토지의 일부에 존속할 때에는 그 토지부분에 관한 정보도 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하고, 그 부분을 표시한 지적도를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

**제75조(토지분필등기)** ① 갑 토지를 분할하여 그 일부를 을 토지로 한 경우에 등기관이 분필등기를 할 때에는 을 토지에 관하여 등기기록을 개설하고, 그 등기기록 중 표제부에 토지의 표시와 분할로 인하여 갑 토지의 등기기록에서 옮겨 기록한 뜻을 기록하여야 한다.

② 제1항의 절차를 마치면 갑 토지의 등기기록 중 표제부에 남은 부분의 표시를 하고, 분할로 인하여 다른 부분을 을 토지의 등기기록에 옮겨 기록한 뜻을 기록하며, 종전의 표시에 관한 등기를 말소하는 표시를 하여야 한다.

**제76조(토지분필등기)** ① 제75조제1항의 경우에는 을 토지의 등기기록 중 해당 구에 갑 토지의 등기기록에서 소유권과 그 밖의 권리에 관한 등기를 전사(轉寫)하고, 분할로 인하여 갑 토지의 등기기록에서 전사한 뜻, 신청정보의 접수연월일과 접수번호를 기록하여야 한다. 이 경우 소유권 외의 권리에 관한 등기에는 갑 토지가 함께 그 권리의 목적이라는 뜻도 기록하여야 한다.

② 갑 토지의 등기기록에서 을 토지의 등기기록에 소유권 외의 권리에 관한 등기를 전사하였을 때에는 갑 토지의 등기기록 중 그 권리에 관한 등기에 을 토지가 함께 그 권리의 목적이라는 뜻을 기록하여야 한다.

③ 소유권 외의 권리의 등기명의인이 을 토지에 관하여 그 권리의 소멸을 승낙한 것을 증명하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공한 경우에는 갑 토지의 등기기록 중 그 권리에 관한 등기에 을 토지에 대하여 그 권리가 소멸한 뜻을 기록하여야 한다.

④ 소유권 외의 권리의 등기명의인이 갑 토지에 관하여 그 권리의 소멸을 승낙한 것을 증명하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공한 경우에는 을 토지의 등기기록 중 해당 구에 그 권리에 관한 등기를 전사하고, 신청정보의 접수연월일과 접수번호를 기록하여야 한다. 이 경우 갑 토지의 등기기록 중 그 권리에 관한 등기에는 갑 토지에 대하여 그 권리가 소멸한 뜻을 기록하고 그 등기를 말소하는 표시를 하여야 한다.

⑤ 제3항 및 제4항의 권리를 목적으로 하는 제3자의 권리에 관한 등기가 있는 경우에는 그 자의 승낙이 있음을 증명하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

⑥ 제5항의 정보를 등기소에 제공한 경우 그 제3자의 권리에 관한 등기에 관하여는 제3항 및 제4항을 준용한다.

**제77조(토지분필등기)** ① 제74조의 경우에 갑 토지에만 해당 권리가 존속할 때에는 제76조제3항을 준용하고, 을 토지에만 해당 권리가 존속할 때에는 제76조제4항을 준용한다.

② 제74조 후단의 경우 분필등기를 할 때에는 갑 토지 또는 을 토지의 등기기록 중 지상권ㆍ지역권ㆍ전세권 또는 임차권의 등기에 그 권리가 존속할 부분을 기록하여야 한다.

**제78조(토지의 분필ㆍ합필등기)** ① 갑 토지의 일부를 분할하여 이를 을 토지에 합병한 경우에 등기관이 분필 및 합필의 등기를 할 때에는 을 토지의 등기기록 중 표제부에 합병 후의 토지의 표시와 일부합병으로 인하여 갑 토지의 등기기록에서 옮겨 기록한 뜻을 기록하고, 종전의 표시에 관한 등기를 말소하는 표시를 하여야 한다.

② 제1항의 경우에는 을 토지의 등기기록 중 갑구에 갑 토지의 등기기록에서 소유권의 등기(법 제37조제1항제3호의 경우에는 신탁등기를 포함한다. 이하 이 조부터 제80조까지에서 같다)를 전사하고, 일부합병으로 인하여 갑 토지의 등기기록에서 전사한 뜻, 신청정보의 접수연월일과 접수번호를 기록하여야 한다.<개정 2020. 6. 26.>

③ 갑 토지의 등기기록에 지상권ㆍ지역권ㆍ전세권 또는 임차권의 등기가 있을 때에는 을 토지의 등기기록 중 을구에 그 권리에 관한 등기를 전사하고, 일부합병으로 인하여 갑 토지의 등기기록에서 전사한 뜻, 합병한 부분만이 갑 토지와 함께 그 권리의 목적이라는 뜻, 신청정보의 접수연월일과 접수번호를 기록하여야 한다.

④ 소유권ㆍ지상권ㆍ지역권 또는 임차권의 등기를 전사하는 경우에 등기원인과 그 연월일, 등기목적과 접수번호가 같을 때에는 전사를 갈음하여 을 토지의 등기기록에 갑 토지에 대하여 같은 사항의 등기가 있다는 뜻을 기록하여야 한다.

⑤ 제1항의 경우에 모든 토지에 관하여 등기원인과 그 연월일, 등기목적과 접수번호가 같은 저당권이나 전세권의 등기가 있을 때에는 을 토지의 등기기록 중 그 등기에 해당 등기가 합병 후의 토지 전부에 관한 것이라는 뜻을 기록하여야 한다.

⑥ 제1항의 경우에는 제75조제2항, 제76조제2항부터 제6항까지 및 제77조를 준용한다.

**제79조(토지합필등기)** ① 갑 토지를 을 토지에 합병한 경우에 등기관이 합필등기를 할 때에는 을 토지의 등기기록 중 표제부에 합병 후의 토지의 표시와 합병으로 인하여 갑 토지의 등기기록에서 옮겨 기록한 뜻을 기록하고 종전의 표시에 관한 등기를 말소하는 표시를 하여야 한다.

② 제1항의 절차를 마치면 갑 토지의 등기기록 중 표제부에 합병으로 인하여 을 토지의 등기기록에 옮겨 기록한 뜻을 기록하고, 갑 토지의 등기기록 중 표제부의 등기를 말소하는 표시를 한 후 그 등기기록을 폐쇄하여야 한다.

**제80조(토지합필등기)** ① 제79조의 경우에 을 토지의 등기기록 중 갑구에 갑 토지의 등기기록에서 소유권의 등기를 옮겨 기록하고, 합병으로 인하여 갑 토지의 등기기록에서 옮겨 기록한 뜻, 신청정보의 접수연월일과 접수번호를 기록하여야 한다.

② 갑 토지의 등기기록에 지상권ㆍ지역권ㆍ전세권 또는 임차권의 등기가 있을 때에는 을 토지의 등기기록 중 을구에 그 권리의 등기를 옮겨 기록하고, 합병으로 인하여 갑 토지의 등기기록에서 옮겨 기록한 뜻, 갑 토지이었던 부분만이 그 권리의 목적이라는 뜻, 신청정보의 접수연월일과 접수번호를 기록하여야 한다.

③ 제1항과 제2항의 경우에는 제78조제4항을 준용하고, 모든 토지에 관하여 등기원인과 그 연월일, 등기목적과 접수번호가 같은 저당권이나 전세권의 등기가 있는 경우에는 제78조제5항을 준용한다.

**제81조(토지합필의 특례에 따른 등기신청)** ① 법 제38조에 따른 합필등기를 신청하는 경우에는 종전 토지의 소유권이 합병 후의 토지에서 차지하는 지분을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하고, 이에 관한 토지소유자들의 확인이 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

② 제1항의 경우에 이해관계인이 있을 때에는 그 이해관계인의 승낙이 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

**제82조(토지합필의 특례에 따른 등기)** ① 법 제38조에 따라 합필의 등기를 할 때에는 제79조 및 제80조에 따른 등기를 마친 후 종전 토지의 소유권의 등기를 공유지분으로 변경하는 등기를 부기로 하여야 하고, 종전 등기의 권리자에 관한 사항을 말소하는 표시를 하여야 한다.

② 제1항의 경우에 이해관계인이 있을 때에는 그 이해관계인 명의의 등기를 제1항의 공유지분 위에 존속하는 것으로 변경하는 등기를 부기로 하여야 한다.

**제83조(토지멸실등기의 신청)** 법 제39조에 따라 토지멸실등기를 신청하는 경우에는 그 멸실을 증명하는 토지대장 정보나 임야대장 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

**제84조(토지멸실등기)** ① 등기관이 토지의 멸실등기를 할 때에는 등기기록 중 표제부에 멸실의 뜻과 그 원인을 기록하고 표제부의 등기를 말소하는 표시를 한 후 그 등기기록을 폐쇄하여야 한다.

② 제1항의 경우에 멸실등기한 토지가 다른 부동산과 함께 소유권 외의 권리의 목적일 때에는 그 다른 부동산의 등기기록 중 해당 구에 멸실등기한 토지의 표시를 하고, 그 토지가 멸실인 뜻을 기록하며, 그 토지와 함께 소유권 외의 권리의 목적이라는 뜻을 기록한 등기 중 멸실등기한 토지의 표시에 관한 사항을 말소하는 표시를 하여야 한다.

③ 제2항에 따른 등기는 공동전세목록이나 공동담보목록이 있는 경우에는 그 목록에 하여야 한다.

④ 삭제<2024. 11. 29.>

⑤ 삭제<2024. 11. 29.>

**제85조** 삭제 <2018. 12. 4.>

**제2관 건물의 표시에 관한 등기**

**제86조(건물표시변경등기의 신청)** ① 법 제41조에 따라 건물의 표시변경등기를 신청하는 경우에는 그 건물의 변경 전과 변경 후의 표시에 관한 정보를 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

② 대지권의 변경ㆍ경정 또는 소멸의 등기를 신청하는 경우에는 그에 관한 규약이나 공정증서 또는 이를 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

③ 제2항의 경우 외에는 그 변경을 증명하는 건축물대장 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

**제87조(건물표시변경등기)** ① 법 제40조의 건물표시에 관한 사항을 변경하는 등기를 할 때에는 종전의 표시에 관한 등기를 말소하는 표시를 하여야 한다.

② 신축건물을 다른 건물의 부속건물로 하는 등기를 할 때에는 주된 건물의 등기기록 중 표제부에 부속건물 신축을 원인으로 한 건물표시변경등기를 하고, 종전의 표시에 관한 등기를 말소하는 표시를 하여야 한다.

**제88조(대지권의 등기)** ① 건물의 등기기록에 대지권의 등기를 할 때에는 1동의 건물의 표제부 중 대지권의 목적인 토지의 표시란에 표시번호, 대지권의 목적인 토지의 일련번호ㆍ소재지번ㆍ지목ㆍ면적과 등기연월일을, 전유부분의 표제부 중 대지권의 표시란에 표시번호, 대지권의 목적인 토지의 일련번호, 대지권의 종류, 대지권의 비율, 등기원인 및 그 연월일과 등기연월일을 각각 기록하여야 한다. 다만, 부속건물만이 구분건물인 경우에는 그 부속건물에 대한 대지권의 표시는 표제부 중 건물내역란에 부속건물의 표시에 이어서 하여야 한다.

② 부속건물에 대한 대지권의 표시를 할 때에는 대지권의 표시의 끝부분에 그 대지권이 부속건물에 대한 대지권이라는 뜻을 기록하여야 한다.

**제89조(대지권이라는 뜻의 등기)** ① 대지권의 목적인 토지의 등기기록에 법 제40조제4항의 대지권이라는 뜻의 등기를 할 때에는 해당 구에 어느 권리가 대지권이라는 뜻과 그 대지권을 등기한 1동의 건물을 표시할 수 있는 사항 및 그 등기연월일을 기록하여야 한다.

② 삭제<2024. 11. 29.>

③ 삭제<2024. 11. 29.>

**제90조(별도의 등기가 있다는 뜻의 기록)** ① 제89조에 따라 대지권의 목적인 토지의 등기기록에 대지권이라는 뜻의 등기를 한 경우로서 그 토지 등기기록에 소유권보존등기나 소유권이전등기 외의 소유권에 관한 등기 또는 소유권 외의 권리에 관한 등기가 있을 때에는 등기관은 그 건물의 등기기록 중 전유부분 표제부에 토지 등기기록에 별도의 등기가 있다는 뜻을 기록하여야 한다. 다만, 그 등기가 소유권 이외의 대지권의 등기인 경우 또는 제92조제2항에 따라 말소하여야 하는 저당권의 등기인 경우에는 그러하지 아니하다.

② 토지 등기기록에 대지권이라는 뜻의 등기를 한 후에 그 토지 등기기록에 관하여만 새로운 등기를 한 경우에는 제1항을 준용한다.

③ 토지 등기기록에 별도의 등기가 있다는 뜻의 기록의 전제가 된 등기가 말소되었을 때에는 등기관은 그 뜻의 기록도 말소하여야 한다.

**제91조(대지권의 변경 등)** ① 대지권의 변경, 경정 또는 소멸의 등기를 할 때에는 제87조제1항을 준용한다.

② 대지권의 변경 또는 경정으로 인하여 건물 등기기록에 대지권의 등기를 한 경우에는 그 권리의 목적인 토지의 등기기록 중 해당 구에 대지권이라는 뜻의 등기를 하여야 한다. 이 경우 제89조 및 제90조를 준용한다.

③ 제1항의 등기 중 대지권인 권리가 대지권이 아닌 것으로 변경되거나 대지권인 권리 자체가 소멸하여 대지권 소멸의 등기를 한 경우에는 대지권의 목적인 토지의 등기기록 중 해당 구에 그 뜻을 기록하고 대지권이라는 뜻의 등기를 말소하여야 한다.

**제92조(대지권의 변경 등)** ① 제91조제2항의 등기를 하는 경우에 건물에 관하여 소유권보존등기와 소유권이전등기 외의 소유권에 관한 등기 또는 소유권 외의 권리에 관한 등기가 있을 때에는 그 등기에 건물만에 관한 것이라는 뜻을 기록하여야 한다. 다만, 그 등기가 저당권에 관한 등기로서 대지권에 대한 등기와 등기원인, 그 연월일과 접수번호가 같은 것일 때에는 그러하지 아니하다.

② 제1항 단서의 경우에는 대지권에 대한 저당권의 등기를 말소하여야 한다.

③ 제2항에 따라 말소등기를 할 때에는 같은 항에 따라 말소한다는 뜻과 그 등기연월일을 기록하여야 한다.

**제93조(대지권의 변경 등)** ① 대지권인 권리가 대지권이 아닌 것으로 변경되어 제91조제3항의 등기를 한 경우에는 그 토지의 등기기록 중 해당 구에 대지권인 권리와 그 권리자를 표시하고, 같은 항의 등기를 함에 따라 등기하였다는 뜻과 그 연월일을 기록하여야 한다.

② 제1항의 등기를 하는 경우에 대지권을 등기한 건물 등기기록에 법 제61조제1항에 따라 대지권에 대한 등기로서의 효력이 있는 등기 중 대지권의 이전등기 외의 등기가 있을 때에는 그 건물의 등기기록으로부터 제1항의 토지 등기기록 중 해당 구에 이를 전사하여야 한다.

③ 제1항의 토지 등기기록 중 해당 구에 제2항에 따라 전사하여야 할 등기보다 나중에 된 등기가 있을 때에는 제2항에 따라 전사할 등기를 전사한 후 그 전사한 등기와 나중에 된 등기에 대하여 권리의 순서에 따라 순위번호를 경정하여야 한다.

④ 제2항 및 제3항의 절차를 취하는 경우에는 제76조를 준용한다.

⑤ 삭제<2024. 11. 29.>

⑥ 삭제<2024. 11. 29.>

**제94조(대지권의 변경 등)** ① 대지권이 아닌 것을 대지권으로 한 등기를 경정하여 제91조제3항의 등기를 한 경우에 대지권을 등기한 건물 등기기록에 법 제61조제1항에 따라 대지권의 이전등기로서의 효력이 있는 등기가 있을 때에는 그 건물의 등기기록으로부터 토지의 등기기록 중 해당 구에 그 등기를 전부 전사하여야 한다.

② 제1항의 경우에는 제93조제2항부터 제4항까지의 규정을 준용한다.<개정 2024. 11. 29.>

**제94조의2(대지권이 있는 구분건물에 대한 직권에 의한 표시변경등기 등)** ① 등기관이 구분건물의 대지권의 목적인 토지의 등기기록에 법 제34조의 등기사항에 관한 변경이나 경정의 등기를 마쳤을 때에는 1동의 건물의 표제부 중 대지권의 목적인 토지의 표시에 관하여 변경 또는 경정된 사항의 등기를 직권으로 하여야 한다.

② 등기관이 구분건물의 대지권의 목적인 토지의 등기기록에 분필, 합필등기를 마치거나 그 등기가 토지대장이나 임야대장과 일치하지 않아 이를 경정하기 위한 등기를 마쳤을 때에는 직권으로 1동의 건물의 표제부 중 대지권의 목적인 토지의 표시와 전유부분의 표제부 중 대지권의 표시에 관하여 변경 또는 경정된 사항의 등기를 하여야 한다.

③ 등기관은 구분건물에 대한 소유권이전등기를 할 때에 구분건물의 등기기록 중 대지권의 목적인 토지의 표시와 토지 등기기록의 부동산의 표시가 일치하지 아니한 경우 먼저 직권으로 제1항 또는 제2항에 따른 표시의 변경 또는 경정등기를 하여야 한다.

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 직권에 의한 표시의 변경이나 경정등기가 되어 있지 않은 건물에 대하여 멸실등기의 신청이 있는 경우 등기관은 먼저 직권으로 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 표시의 변경 또는 경정등기를 하여야 한다.

[본조신설 2024. 11. 29.]

**제95조(건물분할 또는 건물구분등기의 신청)** 건물의 일부에 전세권이나 임차권의 등기가 있는 경우에 그 건물의 분할이나 구분의 등기를 신청할 때에는 제74조를 준용한다.

**제96조(건물분할등기)** ① 갑 건물로부터 그 부속건물을 분할하여 이를 을 건물로 한 경우에 등기관이 분할등기를 할 때에는 을 건물에 관하여 등기기록을 개설하고, 그 등기기록 중 표제부에 건물의 표시와 분할로 인하여 갑 건물의 등기기록에서 옮겨 기록한 뜻을 기록하여야 한다.

② 제1항의 절차를 마치면 갑 건물의 등기기록 중 표제부에 남은 부분의 표시를 하고, 분할로 인하여 다른 부분을 을 건물의 등기기록에 옮겨 기록한 뜻을 기록하며, 종전의 표시에 관한 등기를 말소하는 표시를 하여야 한다.

③ 제1항의 경우에는 제76조 및 제77조를 준용한다.

**제97조(건물구분등기)** ① 구분건물이 아닌 갑 건물을 구분하여 갑 건물과 을 건물로 한 경우에 등기관이 구분등기를 할 때에는 구분 후의 갑 건물과 을 건물에 대하여 등기기록을 개설하고, 각 등기기록 중 표제부에 건물의 표시와 구분으로 인하여 종전의 갑 건물의 등기기록에서 옮겨 기록한 뜻을 기록하여야 한다.

② 제1항의 절차를 마치면 종전의 갑 건물의 등기기록 중 표제부에 구분으로 인하여 개설한 갑 건물과 을 건물의 등기기록에 옮겨 기록한 뜻을 기록하고, 표제부의 등기를 말소하는 표시를 한 후 그 등기기록을 폐쇄하여야 한다.

③ 제1항의 경우에는 개설한 갑 건물과 을 건물의 등기기록 중 해당 구에 종전의 갑 건물의 등기기록에서 소유권과 그 밖의 권리에 관한 등기를 옮겨 기록하고, 구분으로 인하여 종전의 갑 건물의 등기기록에서 옮겨 기록한 뜻, 신청정보의 접수연월일과 접수번호를 기록하여야 하며, 소유권 외의 권리에 관한 등기에는 다른 등기기록에 옮겨 기록한 건물이 함께 그 권리의 목적이라는 뜻도 기록하여야 한다. 이 경우 제76조제3항부터 제6항까지의 규정을 준용한다.

④ 구분건물인 갑 건물을 구분하여 갑 건물과 을 건물로 한 경우에는 등기기록 중 을 건물의 표제부에 건물의 표시와 구분으로 인하여 갑 건물의 등기기록에서 옮겨 기록한 뜻을 기록하여야 한다.

⑤ 제4항의 절차를 마치면 갑 건물의 등기기록 중 표제부에 남은 부분의 표시를 하고, 구분으로 인하여 다른 부분을 을 건물의 등기기록에 옮겨 기록한 뜻을 기록하며, 종전의 표시에 관한 등기를 말소하는 표시를 하여야 한다.

⑥ 제4항의 경우에는 제76조 및 제77조를 준용한다.

**제98조(건물의 분할합병등기)** ① 갑 건물로부터 그 부속건물을 분할하여 을 건물의 부속건물로 한 경우에 등기관이 분할 및 합병의 등기를 할 때에는 을 건물의 등기기록 중 표제부에 합병 후의 건물의 표시와 일부합병으로 인하여 갑 건물의 등기기록에서 옮겨 기록한 뜻을 기록하고, 종전의 표시에 관한 등기를 말소하는 표시를 하여야 한다.

② 제1항의 경우에는 제96조제2항 및 제78조제2항부터 제6항(제6항 중 제75조제2항을 준용하는 부분은 제외한다)까지의 규정을 준용한다.

**제99조(건물의 구분합병등기)** ① 갑 건물을 구분하여 을 건물 또는 그 부속건물에 합병한 경우에 등기관이 구분 및 합병의 등기를 할 때에는 제98조제1항을 준용한다.

② 제1항의 경우에는 제97조제5항 및 제78조제2항부터 제6항(제6항 중 제75조제2항을 준용하는 부분은 제외한다)까지의 규정을 준용한다.

**제100조(건물합병등기)** ① 갑 건물을 을 건물 또는 그 부속건물에 합병하거나 을 건물의 부속건물로 한 경우에 등기관이 합병등기를 할 때에는 제79조 및 제80조를 준용한다. 다만, 갑 건물이 구분건물로서 같은 등기기록에 을 건물 외에 다른 건물의 등기가 있을 때에는 그 등기기록을 폐쇄하지 아니한다.

② 합병으로 인하여 을 건물이 구분건물이 아닌 것으로 된 경우에 그 등기를 할 때에는 합병 후의 건물에 대하여 등기기록을 개설하고, 그 등기기록의 표제부에 합병 후의 건물의 표시와 합병으로 인하여 갑 건물과 을 건물의 등기기록에서 옮겨 기록한 뜻을 기록하여야 한다.

③ 제2항의 절차를 마치면 갑 건물과 을 건물의 등기기록 중 표제부에 합병으로 인하여 개설한 등기기록에 옮겨 기록한 뜻을 기록하고, 갑 건물과 을 건물의 등기기록 중 표제부의 등기를 말소하는 표시를 한 후 그 등기기록을 폐쇄하여야 한다.

④ 제2항의 경우에는 제80조를 준용한다.

⑤ 대지권을 등기한 건물이 합병으로 인하여 구분건물이 아닌 것으로 된 경우에 제2항의 등기를 할 때에는 제93조를 준용한다.

**제101조(건물구분등기 또는 건물합병등기의 준용)** 구분건물이 아닌 건물이 건물구분 외의 사유로 구분건물로 된 경우에는 제97조를 준용하고, 구분건물이 건물합병 외의 사유로 구분건물이 아닌 건물로 된 경우에는 제100조제2항부터 제5항까지의 규정을 준용한다.

**제102조(건물멸실등기의 신청)** 법 제43조 및 법 제44조에 따라 건물멸실등기를 신청하는 경우에는 그 멸실이나 부존재를 증명하는 건축물대장 정보나 그 밖의 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

**제103조(건물멸실등기)** ① 등기관이 건물의 멸실등기를 할 때에는 등기기록 중 표제부에 멸실의 뜻과 그 원인 또는 부존재의 뜻을 기록하고 표제부의 등기를 말소하는 표시를 한 후 그 등기기록을 폐쇄하여야 한다. 다만, 멸실한 건물이 구분건물인 경우에는 그 등기기록을 폐쇄하지 아니한다.

② 대지권을 등기한 건물의 멸실등기로 인하여 그 등기기록을 폐쇄한 경우에는 제93조를 준용한다.

③ 제1항의 경우에는 제84조제2항부터 제5항까지의 규정을 준용한다.

**제104조(공용부분이라는 뜻의 등기)** ① 법 제47조제1항에 따라 소유권의 등기명의인이 공용부분이라는 뜻의 등기를 신청하는 경우에는 그 뜻을 정한 규약이나 공정증서를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다. 이 경우 그 건물에 소유권의 등기 외의 권리에 관한 등기가 있을 때에는 그 등기명의인의 승낙이 있음을 증명하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

② 제1항의 경우에 그 공용부분이 다른 등기기록에 등기된 건물의 구분소유자가 공용하는 것일 때에는 그 뜻과 그 구분소유자가 소유하는 건물의 번호를 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다. 다만, 다른 등기기록에 등기된 건물의 구분소유자 전원이 공용하는 것일 때에는 그 1동 건물의 번호만을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공한다.

③ 제1항의 등기신청이 있는 경우에 등기관이 그 등기를 할 때에는 그 등기기록 중 표제부에 공용부분이라는 뜻을 기록하고 각 구의 소유권과 그 밖의 권리에 관한 등기를 말소하는 표시를 하여야 한다. 이 경우 제2항에 따른 사항이 신청정보의 내용 중에 포함되어 있을 때에는 그 사항도 기록하여야 한다.

④ 공용부분이라는 뜻을 정한 규약을 폐지함에 따라 공용부분의 취득자가 법 제47조제2항에 따라 소유권보존등기를 신청하는 경우에는 규약의 폐지를 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

⑤ 등기관이 제4항에 따라 소유권보존등기를 하였을 때에는 공용부분이라는 뜻의 등기를 말소하는 표시를 하여야 한다.

⑥ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제52조에 따른 단지공용부분이라는 뜻의 등기에는 제1항부터 제5항까지의 규정을 준용한다.

**제3절 권리에 관한 등기**

**제1관 통칙**

**제105조(등기할 권리자가 2인 이상인 경우)** ① 등기할 권리자가 2인 이상일 때에는 그 지분을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

② 제1항의 경우에 등기할 권리가 합유일 때에는 합유라는 뜻을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

**제106조(등기필정보의 작성방법)** ① 법 제50조제1항의 등기필정보는 아라비아 숫자와 그 밖의 부호의 조합으로 이루어진 일련번호와 비밀번호로 구성한다.

② 제1항의 등기필정보는 부동산 및 등기명의인별로 작성한다. 다만, 대법원예규로 정하는 바에 따라 등기명의인별로 작성할 수 있다.

**제107조(등기필정보의 통지방법)** ① 등기필정보는 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 통지한다.

1. 방문신청의 경우 : 등기필정보를 적은 서면(이하 “등기필정보통지서”라 한다)을 교부하는 방법. 다만, 신청인이 등기신청서와 함께 대법원예규에 따라 등기필정보통지서 송부용 우편봉투를 제출한 경우에는 등기필정보통지서를 우편으로 송부한다.

2. 전자신청의 경우 : 전산정보처리조직을 이용하여 송신하는 방법

② 제1항제2호에도 불구하고, 관공서가 등기권리자를 위하여 등기를 촉탁한 경우 그 관공서의 신청으로 등기필정보통지서를 교부 할 수 있다.

③ 제1항에 따라 등기필정보를 통지할 때에는 그 통지를 받아야 할 사람 외의 사람에게 등기필정보가 알려지지 않도록 하여야 한다.

**제108조(등기필정보 통지의 상대방)** ① 등기관은 등기를 마치면 등기필정보를 등기명의인이 된 신청인에게 통지한다. 다만, 관공서가 등기권리자를 위하여 등기를 촉탁한 경우에는 대법원예규로 정하는 바에 따라 그 관공서 또는 등기권리자에게 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.

**제109조(등기필정보를 작성 또는 통지할 필요가 없는 경우)** ① 법 제50조제1항제1호의 경우에는 등기신청할 때에 그 뜻을 신청정보의 내용으로 하여야 한다.

② 법 제50조제1항제3호에서 “대법원규칙으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.<개정 2024. 11. 29.>

1. 등기필정보를 전산정보처리조직으로 통지받아야 할 자가 수신이 가능한 때부터 3개월 이내에 전산정보처리조직을 이용하여 수신하지 않은 경우

2. 등기필정보통지서를 수령할 자가 등기를 마친 때부터 3개월 이내에 그 서면을 수령하지 않은 경우

3. 법 제23조제4항에 따라 승소한 등기의무자가 등기신청을 한 경우

4. 법 제28조에 따라 등기권리자를 대위하여 등기신청을 한 경우

5. 법 제66조제1항에 따라 등기관이 직권으로 소유권보존등기를 한 경우

6. 공유자 중 일부가 「민법」 제265조 단서에 따른 공유물의 보존행위로서 공유자 전원을 등기권리자로 하여 권리에 관한 등기를 신청한 경우(등기권리자가 그 나머지 공유자인 경우로 한정한다)

**제110조(등기필정보의 실효신고)** ① 등기명의인 또는 그 상속인 그 밖의 포괄승계인은 등기필정보의 실효신고를 할 수 있다.

② 제1항의 신고는 다음 각 호의 방법으로 한다.

1. 전산정보처리조직을 이용하여 신고정보를 제공하는 방법

2. 신고정보를 적은 서면을 제출하는 방법

③ 제2항에 따라 등기필정보의 실효신고를 할 때에는 대법원예규로 정하는 바에 따라 본인확인절차를 거쳐야 한다.

④ 제2항제2호의 신고를 대리인이 하는 경우에는 신고서에 본인의 인감증명을 첨부하여야 한다.

⑤ 등기관은 등기필정보의 실효신고가 있는 경우에 해당 등기필정보를 실효시키는 조치를 하여야 한다.

**제111조(등기필정보를 제공할 수 없는 경우)** ① 법 제51조 본문의 경우에 등기관은 주민등록증, 외국인등록증, 국내거소신고증, 여권 또는 운전면허증(이하 “주민등록증등”이라 한다)에 의하여 본인 여부를 확인하고 조서를 작성하여 이에 기명날인하여야 한다. 이 경우 주민등록증등의 사본을 조서에 첨부하여야 한다.

② 법 제51조 단서에 따라 자격자대리인이 등기의무자 또는 그 법정대리인으로부터 위임받았음을 확인한 경우에는 그 확인한 사실을 증명하는 서면(이하 “확인서면”이라 한다)을 첨부서면으로서 등기소에 제공하여야 한다.<개정 2024. 11. 29.>

③ 자격자대리인이 제2항의 확인서면을 등기소에 제공하는 경우에는 제1항을 준용한다.<개정 2024. 11. 29.>

**제112조(권리의 변경 등의 등기)** ① 등기관이 권리의 변경이나 경정의 등기를 할 때에는 변경이나 경정 전의 등기사항을 말소하는 표시를 하여야 한다. 다만, 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 없어 변경이나 경정을 주등기로 할 때에는 그러하지 아니하다.

② 등기관이 등기명의인표시의 변경이나 경정의 등기를 할 때에는 제1항 본문을 준용한다.

③ 등기관이 소유권 외의 권리의 이전등기를 할 때에는 종전 권리자의 표시에 관한 사항을 말소하는 표시를 하여야 한다. 다만, 이전되는 지분이 일부일 때에는 그러하지 아니하다.

**제113조(환매특약등기의 신청)** 환매특약의 등기를 신청하는 경우에는 법 제53조의 등기사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

**제114조(환매특약등기 등의 말소)** ① 환매에 따른 권리취득의 등기를 하였을 때에는 법 제53조의 환매특약의 등기를 말소하여야 한다.

② 권리의 소멸에 관한 약정의 등기에 관하여는 제1항을 준용한다.

**제115조(토지 일부에 대한 등기의 말소 등을 위한 분필)** ① 제76조제1항의 경우에 토지 중 일부에 대한 등기의 말소 또는 회복을 위하여 분필의 등기를 할 때에는 그 등기의 말소 또는 회복에 필요한 범위에서 해당 부분에 대한 소유권과 그 밖의 권리에 관한 등기를 모두 전사하여야 한다.

② 제1항에 따라 분필된 토지의 등기기록에 해당 등기사항을 전사한 경우에는 분필 전 토지의 등기기록에 있는 그 등기사항에 대하여는 그 뜻을 기록하고 이를 말소하여야 한다.

**제116조(등기의 말소)** ① 등기를 말소할 때에는 말소의 등기를 한 후 해당 등기를 말소하는 표시를 하여야 한다.

② 제1항의 경우에 말소할 권리를 목적으로 하는 제3자의 권리에 관한 등기가 있을 때에는 등기기록 중 해당 구에 그 제3자의 권리의 표시를 하고 어느 권리의 등기를 말소함으로 인하여 말소한다는 뜻을 기록하여야 한다.

**제117조(직권에 의한 등기의 말소)** ① 법 제58조제1항의 통지는 등기를 마친 사건의 표시와 사건이 등기소의 관할에 속하지 아니한 사실 또는 등기할 것이 아닌 사실을 적은 통지서로 한다.

② 법 제58조제2항에 따른 공고는 대법원 인터넷등기소에 게시하는 방법에 의한다.

③ 법 제58조제4항에 따라 말소등기를 할 때에는 그 사유와 등기연월일을 기록하여야 한다.

**제118조(말소회복등기)** 법 제59조의 말소된 등기에 대한 회복 신청을 받아 등기관이 등기를 회복할 때에는 회복의 등기를 한 후 다시 말소된 등기와 같은 등기를 하여야 한다. 다만, 등기전체가 아닌 일부 등기사항만 말소된 것일 때에는 부기에 의하여 말소된 등기사항만 다시 등기한다.

**제119조(대지권이 있는 건물에 관한 등기)** ① 대지권을 등기한 건물에 관하여 등기를 신청하는 경우에는 대지권의 표시에 관한 사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다. 다만, 건물만에 관한 등기를 신청하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제1항 단서에 따라 건물만에 관한 등기를 할 때에는 그 등기에 건물만에 관한 것이라는 뜻을 기록하여야 한다.

**제120조(소유권변경사실 통지 및 과세자료의 제공)** 법 제62조의 소유권변경사실의 통지나 법 제63조의 과세자료의 제공은 전산정보처리조직을 이용하여 할 수 있다.

**제2관 소유권에 관한 등기**

**제121조(소유권보존등기의 신청)** ① 법 제65조에 따라 소유권보존등기를 신청하는 경우에는 법 제65조 각 호의 어느 하나에 따라 등기를 신청한다는 뜻을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다. 이 경우 제43조제1항제5호에도 불구하고 등기원인과 그 연월일은 신청정보의 내용으로 등기소에 제공할 필요가 없다.

② 제1항의 경우에 토지의 표시를 증명하는 토지대장 정보나 임야대장 정보 또는 건물의 표시를 증명하는 건축물대장 정보나 그 밖의 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

③ 건물의 소유권보존등기를 신청하는 경우에 그 대지 위에 여러 개의 건물이 있을 때에는 그 대지 위에 있는 건물의 소재도를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다. 다만, 건물의 표시를 증명하는 정보로서 건축물대장 정보를 등기소에 제공한 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 구분건물에 대한 소유권보존등기를 신청하는 경우에는 1동의 건물의 소재도, 각 층의 평면도와 전유부분의 평면도를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다. 이 경우 제3항 단서를 준용한다.

**제122조(주소변경의 직권등기)** 등기관이 소유권이전등기를 할 때에 등기명의인의 주소변경으로 신청정보 상의 등기의무자의 표시가 등기기록과 일치하지 아니하는 경우라도 첨부정보로서 제공된 주소를 증명하는 정보에 등기의무자의 등기기록 상의 주소가 신청정보 상의 주소로 변경된 사실이 명백히 나타나면 직권으로 등기명의인표시의 변경등기를 하여야 한다. 다만, 제52조의2제1항에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2024. 11. 29.>

**제123조(소유권의 일부이전등기 신청)** 소유권의 일부에 대한 이전등기를 신청하는 경우에는 이전되는 지분을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다. 이 경우 등기원인에 「민법」 제268조제1항 단서의 약정이 있을 때에는 그 약정에 관한 사항도 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

**제124조(거래가액과 매매목록)** ① 법 제68조의 거래가액이란 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고한 금액을 말한다. <개정 2016. 12. 29.>

② 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항에서 정하는 계약을 등기원인으로 하는 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 거래가액을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하고, 시장ㆍ군수 또는 구청장으로부터 제공받은 거래계약신고필증정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다. 이 경우 대법원예규로 정하는 바에 따라 거래부동산이 2개 이상인 경우 또는 거래부동산이 1개라 하더라도 여러 명의 매도인과 여러 명의 매수인 사이의 매매계약인 경우에는 매매목록도 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.<개정 2016. 12. 29., 2024. 11. 29.>

**제125조(거래가액의 등기방법)** 등기관이 거래가액을 등기할 때에는 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 한다.

1. 매매목록의 제공이 필요 없는 경우 : 등기기록 중 갑구의 권리자 및 기타사항란에 거래가액을 기록하는 방법

2. 매매목록이 제공된 경우 : 거래가액과 부동산의 표시를 기록한 매매목록을 전자적으로 작성하여 번호를 부여하고 등기기록 중 갑구의 권리자 및 기타사항란에 그 매매목록의 번호를 기록하는 방법

**제3관 용익권에 관한 등기**

**제126조(지상권설정등기의 신청)** ① 지상권설정의 등기를 신청하는 경우에는 법 제69조제1호부터 제5호까지의 등기사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

② 지상권설정의 범위가 부동산의 일부인 경우에는 그 부분을 표시한 지적도를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

**제127조(지역권설정등기의 신청)** ① 지역권설정의 등기를 신청하는 경우에는 법 제70조제1호부터 제4호까지의 등기사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

② 지역권 설정의 범위가 승역지의 일부인 경우에는 제126조제2항을 준용한다.

**제128조(전세권설정등기의 신청)** ① 전세권설정 또는 전전세(轉傳貰)의 등기를 신청하는 경우에는 법 제72조제1항제1호부터 제5호까지의 등기사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

② 전세권설정 또는 전전세의 범위가 부동산의 일부인 경우에는 그 부분을 표시한 지적도나 건물도면을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

③ 여러 개의 부동산에 관한 전세권의 등기에는 제133조부터 제136조까지의 규정을 준용한다.

**제129조(전세금반환채권의 일부 양도에 따른 등기신청)** ① 전세금반환채권의 일부양도를 원인으로 한 전세권의 일부이전등기를 신청하는 경우에는 양도액을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

② 전세권의 존속기간 만료 전에 제1항의 등기를 신청하는 경우에는 전세권이 소멸하였음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

**제130조(임차권설정등기의 신청)** ① 임차권설정 또는 임차물 전대의 등기를 신청하는 경우에는 법 제74조제1호부터 제6호까지의 등기사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다. <개정 2020. 6. 26.>

② 임차권설정 또는 임차물 전대의 범위가 부동산의 일부인 경우에는 제128조제2항을 준용한다.

③ 임차권의 양도 또는 임차물의 전대에 대한 임대인의 동의가 있다는 뜻의 등기가 없는 경우에 임차권의 이전 또는 임차물의 전대의 등기를 신청할 때에는 임대인의 동의가 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

**제4관 담보권에 관한 등기**

**제131조(저당권설정등기의 신청)** ① 저당권 또는 근저당권(이하 “저당권”이라 한다) 설정의 등기를 신청하는 경우에는 법 제75조의 등기사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

② 저당권설정의 등기를 신청하는 경우에 그 권리의 목적이 소유권 외의 권리일 때에는 그 권리의 표시에 관한 사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

③ 일정한 금액을 목적으로 하지 않는 채권을 담보하기 위한 저당권설정등기를 신청하는 경우에는 그 채권의 평가액을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

**제132조(저당권에 대한 권리질권등기 등의 신청)** ① 저당권에 대한 권리질권의 등기를 신청하는 경우에는 질권의 목적인 채권을 담보하는 저당권의 표시에 관한 사항과 법 제76조제1항의 등기사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

② 저당권에 대한 채권담보권의 등기를 신청하는 경우에는 담보권의 목적인 채권을 담보하는 저당권의 표시에 관한 사항과 법 제76조제2항의 등기사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

**제133조(공동담보)** ① 여러 개의 부동산에 관한 권리를 목적으로 하는 저당권설정의 등기를 신청하는 경우에는 각 부동산에 관한 권리의 표시를 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

② 법 제78조제2항의 공동담보목록은 전자적으로 작성하여야 하며, 1년마다 그 번호를 새로 부여하여야 한다.

③ 공동담보목록에는 신청정보의 접수연월일과 접수번호를 기록하여야 한다.

**제134조(추가공동담보)** 1개 또는 여러 개의 부동산에 관한 권리를 목적으로 하는 저당권설정의 등기를 한 후 같은 채권에 대하여 다른 1개 또는 여러 개의 부동산에 관한 권리를 목적으로 하는 저당권설정의 등기를 신청하는 경우에는 종전의 등기를 표시하는 사항으로서 공동담보목록의 번호 또는 부동산의 소재지번(건물에 번호가 있는 경우에는 그 번호도 포함한다)을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

**제135조(공동담보라는 뜻의 기록)** ① 법 제78조제1항에 따른 공동담보라는 뜻의 기록은 각 부동산의 등기기록 중 해당 등기의 끝부분에 하여야 한다.

② 법 제78조제2항의 경우에는 각 부동산의 등기기록에 공동담보목록의 번호를 기록한다.

③ 법 제78조제4항의 경우 공동담보 목적으로 새로 추가되는 부동산의 등기기록에는 그 등기의 끝부분에 공동담보라는 뜻을 기록하고 종전에 등기한 부동산의 등기기록에는 해당 등기에 부기등기로 그 뜻을 기록하여야 한다.

**제136조(공동담보의 일부의 소멸 또는 변경)** ① 여러 개의 부동산에 관한 권리가 저당권의 목적인 경우에 그 중 일부의 부동산에 관한 권리를 목적으로 한 저당권의 등기를 말소할 때에는 다른 부동산에 관한 권리에 대하여 법 제78조제1항 및 제4항에 따라 한 등기에 그 뜻을 기록하고 소멸된 사항을 말소하는 표시를 하여야 한다. 일부의 부동산에 관한 권리의 표시에 대하여 변경의 등기를 한 경우에도 또한 같다.

② 삭제<2024. 11. 29.>

③ 제1항에 따라 등기를 할 때 공동담보목록이 있으면 그 목록에 하여야 한다.

**제137조(저당권 이전등기의 신청)** ① 저당권의 이전등기를 신청하는 경우에는 저당권이 채권과 같이 이전한다는 뜻을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

② 채권일부의 양도나 대위변제로 인한 저당권의 이전등기를 신청하는 경우에는 양도나 대위변제의 목적인 채권액을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

**제138조(공동저당 대위등기의 신청)** 공동저당 대위등기를 신청하는 경우에는 법 제80조의 등기사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하고, 배당표 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

**제5관 신탁에 관한 등기**

**제139조(신탁등기)** ① 신탁등기의 신청은 해당 신탁으로 인한 권리의 이전 또는 보존이나 설정등기의 신청과 함께 1건의 신청정보로 일괄하여 하여야 한다.

② 「신탁법」 제27조에 따라 신탁재산에 속하는 부동산 또는 같은 법 제43조에 따라 신탁재산으로 회복 또는 반환되는 부동산의 취득등기와 신탁등기를 동시에 신청하는 경우에는 제1항을 준용한다.<개정 2013. 8. 12.>

③ 신탁등기를 신청하는 경우에는 법 제81조제1항 각 호의 사항을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

④ 제3항의 첨부정보를 등기소에 제공할 때에는 방문신청을 하는 경우라도 이를 전자문서로 작성하여 전산정보처리조직을 이용하여 등기소에 송신하는 방법으로 하여야 한다. 다만, 제63조 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이를 서면으로 작성하여 등기소에 제출할 수 있다.

⑤ 제4항 본문의 경우에는 신청인 또는 그 대리인의 인증서등을 함께 송신하여야 한다.<개정 2020. 11. 26.>

⑥ 제4항 단서에 따른 서면에는 신청인 또는 그 대리인이 기명날인하거나 서명하여야 한다.

⑦ 등기관이 제1항 및 제2항에 따라 권리의 이전 또는 보존이나 설정등기와 함께 신탁등기를 할 때에는 하나의 순위번호를 사용하여야 한다.

**제139조의2(위탁자의 신탁선언에 의한 신탁 등의 등기신청)** ① 「신탁법」 제3조제1항제3호에 따른 신탁등기를 신청하는 경우에는 공익신탁을 제외하고는 신탁설정에 관한 공정증서를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

② 「신탁법」 제3조제5항에 따른 신탁등기를 신청하는 경우에는 수익자의 동의가 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

③ 「신탁법」 제114조제1항에 따른 유한책임신탁의 목적인 부동산에 대하여 신탁등기를 신청하는 경우에는 유한책임신탁등기가 되었음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

[본조신설 2013. 8. 12.]

**제139조의3(위탁자의 지위이전에 따른 신탁변경등기의 신청)** 위탁자의 지위이전에 따른 신탁원부 기록의 변경등기를 신청하는 경우에 위탁자의 지위이전의 방법이 신탁행위로 정하여진 때에는 이를 증명하는 정보, 신탁행위로 정하여지지 아니한 때에는 수탁자와 수익자의 동의가 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다. 이 경우 위탁자가 여럿일 때에는 다른 위탁자의 동의를 증명하는 정보도 첨부정보로서 제공하여야 한다.

[본조신설 2013. 8. 12.]

**제139조의4(신탁재산에 속하는 부동산의 거래에 관한 주의사항의 등기)** ① 신탁재산이 소유권인 경우 등기관은 법 제81조제1항에 따라 신탁재산에 속하는 부동산의 거래에 관한 주의사항을 신탁등기에 부기등기로 기록하여야 한다.

② 제1항에 따른 부기등기에는 “이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음”이라고 기록하여야 한다.

[본조신설 2024. 11. 29.]

**제140조(신탁원부의 작성)** ① 등기관은 제139조제4항 본문에 따라 등기소에 제공된 전자문서에 번호를 부여하고 이를 신탁원부로서 전산정보처리조직에 등록하여야 한다.

② 등기관은 제139조제4항 단서에 따라 서면이 제출된 경우에는 그 서면을 전자적 이미지정보로 변환하여 그 이미지정보에 번호를 부여하고 이를 신탁원부로서 전산정보처리조직에 등록하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항의 신탁원부에는 1년마다 그 번호를 새로 부여하여야 한다.

**제140조의2(신탁의 합병ㆍ분할 등에 따른 신탁등기의 신청)** ① 신탁의 합병등기를 신청하는 경우에는 위탁자와 수익자로부터 합병계획서의 승인을 받았음을 증명하는 정보(다만, 합병계획서 승인에 관하여 신탁행위로 달리 정한 경우에는 그에 따른 것임을 증명하는 정보), 합병계획서의 공고 및 채권자보호절차를 거쳤음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

② 신탁의 분할등기를 신청하는 경우에는 위탁자와 수익자로부터 분할계획서의 승인을 받았음을 증명하는 정보(다만, 분할계획서 승인에 관하여 신탁행위로 달리 정한 경우에는 그에 따른 것임을 증명하는 정보), 분할계획서의 공고 및 채권자보호절차를 거쳤음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

[본조신설 2013. 8. 12.]

**제140조의3(신탁의 합병ㆍ분할 등에 따른 등기)** ① 법 제82조의2의 신탁의 합병ㆍ분할 등에 따른 신탁등기를 하는 경우에는 합병 또는 분할 전의 신탁등기를 말소하고, 신탁의 합병 또는 분할 등의 신청에 따른 신탁등기를 하여야 한다.

② 「신탁법」 제94조제2항에 따른 신탁의 분할합병의 경우에는 제1항을 준용한다.

[본조신설 2013. 8. 12.]

**제141조(수탁자 해임에 따른 등기)** 법 제85조제3항에 따라 등기기록에 수탁자 해임의 뜻을 기록할 때에는 수탁자를 말소하는 표시를 하지 아니한다. 다만, 여러 명의 수탁자 중 일부 수탁자만 해임된 경우에는 종전의 수탁자를 모두 말소하는 표시를 하고 나머지 수탁자만 다시 기록한다.

**제142조(신탁재산의 일부 처분 등에 따른 등기)** 신탁재산의 일부가 처분되었거나 신탁의 일부가 종료되어 권리이전등기와 함께 신탁등기의 변경등기를 할 때에는 하나의 순위번호를 사용하고, 처분 또는 종료 후의 수탁자의 지분을 기록하여야 한다.

**제143조(신탁재산이 수탁자의 고유재산으로 된 경우)** 신탁재산이 수탁자의 고유재산이 되었을 때에는 그 뜻의 등기를 주등기로 하여야 한다.

**제144조(신탁등기의 말소)** ① 신탁등기의 말소등기신청은 권리의 이전 또는 말소등기나 수탁자의 고유재산으로 된 뜻의 등기신청과 함께 1건의 신청정보로 일괄하여 하여야 한다.

② 등기관이 제1항에 따라 권리의 이전 또는 말소등기나 수탁자의 고유재산으로 된 뜻의 등기와 함께 신탁등기의 말소등기를 할 때에는 하나의 순위번호를 사용하고, 종전의 신탁등기를 말소하는 표시를 하여야 한다.

③ 등기관이 제2항에 따라 신탁등기의 말소등기를 할 때에는 제139조의4에 따라 마쳐진 부기등기를 직권으로 말소하고, 신탁등기를 말소함으로 인하여 말소한다는 뜻을 기록하여야 한다.<신설 2024. 11. 29.>

**제144조의2(담보권신탁의 등기)** 법 제87조의2에 따라 담보권신탁의 등기를 신청하는 경우에 그 저당권에 의하여 담보되는 피담보채권이 여럿이고 피담보채권별로 등기사항이 다를 때에는 법 제75조에 따른 등기사항을 채권별로 구분하여 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

[본조신설 2013. 8. 12.]

**제6관 가등기**

**제145조(가등기의 신청)** ① 가등기를 신청하는 경우에는 그 가등기로 보전하려고 하는 권리를 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

② 법 제89조에 따라 가등기권리자가 단독으로 가등기를 신청하는 경우에는 가등기의무자의 승낙이나 가처분명령이 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

**제146조(가등기에 의한 본등기)** 가등기를 한 후 본등기의 신청이 있을 때에는 가등기의 순위번호를 사용하여 본등기를 하여야 한다.

**제147조(본등기와 직권말소)** ① 등기관이 소유권이전등기청구권보전 가등기에 의하여 소유권이전의 본등기를 한 경우에는 법 제92조제1항에 따라 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 등기 중 다음 각 호의 등기를 제외하고는 모두 직권으로 말소한다.

1. 해당 가등기상 권리를 목적으로 하는 가압류등기나 가처분등기

2. 가등기 전에 마쳐진 가압류에 의한 강제경매개시결정등기

3. 가등기 전에 마쳐진 담보가등기, 전세권 및 저당권에 의한 임의경매개시결정등기

4. 가등기권자에게 대항할 수 있는 주택임차권등기, 주택임차권설정등기, 상가건물임차권등기, 상가건물임차권설정등기(이하 “주택임차권등기등”이라 한다)

② 등기관이 제1항과 같은 본등기를 한 경우 그 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 체납처분으로 인한 압류등기에 대하여는 직권말소대상통지를 한 후 이의신청이 있으면 대법원예규로 정하는 바에 따라 직권말소 여부를 결정한다.

**제148조(본등기와 직권말소)** ① 등기관이 지상권, 전세권 또는 임차권의 설정등기청구권보전 가등기에 의하여 지상권, 전세권 또는 임차권의 설정의 본등기를 한 경우 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 다음 각 호의 등기(동일한 부분에 마쳐진 등기로 한정한다)는 법 제92조제1항에 따라 직권으로 말소한다.

1. 지상권설정등기

2. 지역권설정등기

3. 전세권설정등기

4. 임차권설정등기

5. 주택임차권등기등. 다만, 가등기권자에게 대항할 수 있는 임차인 명의의 등기는 그러하지 아니하다. 이 경우 가등기에 의한 본등기의 신청을 하려면 먼저 대항력 있는 주택임차권등기등을 말소하여야 한다.

② 지상권, 전세권 또는 임차권의 설정등기청구권보전 가등기에 의하여 지상권, 전세권 또는 임차권의 설정의 본등기를 한 경우 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 다음 각 호의 등기는 직권말소의 대상이 되지 아니한다.

1. 소유권이전등기 및 소유권이전등기청구권보전 가등기

2. 가압류 및 가처분 등 처분제한의 등기

3. 체납처분으로 인한 압류등기

4. 저당권설정등기

5. 가등기가 되어 있지 않은 부분에 대한 지상권, 지역권, 전세권 또는 임차권의 설정등기와 주택임차권등기등

③ 저당권설정등기청구권보전 가등기에 의하여 저당권설정의 본등기를 한 경우 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 등기는 직권말소의 대상이 되지 아니한다.

**제149조(직권말소한 뜻의 등기)** 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.

**제150조(가등기의 말소등기신청)** 법 제93조제2항에 따라 가등기의무자 또는 등기상 이해관계인이 단독으로 가등기의 말소등기를 신청하는 경우에는 가등기명의인의 승낙이나 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

**제7관 가처분에 관한 등기**

**제151조(가처분등기)** ① 등기관이 가처분등기를 할 때에는 가처분의 피보전권리와 금지사항을 기록하여야 한다.

② 가처분의 피보전권리가 소유권 이외의 권리설정등기청구권으로서 소유명의인을 가처분채무자로 하는 경우에는 그 가처분등기를 등기기록 중 갑구에 한다.

**제152조(가처분등기 이후의 등기의 말소)** ① 소유권이전등기청구권 또는 소유권이전등기말소등기(소유권보존등기말소등기를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)청구권을 보전하기 위한 가처분등기가 마쳐진 후 그 가처분채권자가 가처분채무자를 등기의무자로 하여 소유권이전등기 또는 소유권말소등기를 신청하는 경우에는, 법 제94조제1항에 따라 가처분등기 이후에 마쳐진 제3자 명의의 등기의 말소를 단독으로 신청할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 등기는 그러하지 아니하다.

1. 가처분등기 전에 마쳐진 가압류에 의한 강제경매개시결정등기

2. 가처분등기 전에 마쳐진 담보가등기, 전세권 및 저당권에 의한 임의경매개시결정등기

3. 가처분채권자에게 대항할 수 있는 주택임차권등기등

② 가처분채권자가 제1항에 따른 소유권이전등기말소등기를 신청하기 위하여는 제1항 단서 각 호의 권리자의 승낙이나 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

**제153조(가처분등기 이후의 등기의 말소)** ① 지상권, 전세권 또는 임차권의 설정등기청구권을 보전하기 위한 가처분등기가 마쳐진 후 그 가처분채권자가 가처분채무자를 등기의무자로 하여 지상권, 전세권 또는 임차권의 설정등기를 신청하는 경우에는, 그 가처분등기 이후에 마쳐진 제3자 명의의 지상권, 지역권, 전세권 또는 임차권의 설정등기(동일한 부분에 마쳐진 등기로 한정한다)의 말소를 단독으로 신청할 수 있다.

② 저당권설정등기청구권을 보전하기 위한 가처분등기가 마쳐진 후 그 가처분채권자가 가처분채무자를 등기의무자로 하여 저당권설정등기를 신청하는 경우에는 그 가처분등기 이후에 마쳐진 제3자 명의의 등기라 하더라도 그 말소를 신청할 수 없다.

**제154조(가처분등기 이후의 등기의 말소신청)** 제152조 및 제153조제1항에 따라 가처분등기 이후의 등기의 말소를 신청하는 경우에는 등기원인을 “가처분에 의한 실효”라고 하여야 한다. 이 경우 제43조제1항제5호에도 불구하고 그 연월일은 신청정보의 내용으로 등기소에 제공할 필요가 없다.

**제8관 관공서가 촉탁하는 등기**

**제155조(등기촉탁서 제출방법)** ① 관공서가 촉탁정보 및 첨부정보를 적은 서면을 제출하는 방법으로 등기촉탁을 하는 경우에는 우편으로 그 촉탁서를 제출할 수 있다.

② 관공서가 등기촉탁을 하는 경우로서 소속 공무원이 직접 등기소에 출석하여 촉탁서를 제출할 때에는 그 소속 공무원임을 확인할 수 있는 신분증명서를 제시하여야 한다.

**제156조(수용으로 인한 등기의 신청)** ① 수용으로 인한 소유권이전등기를 신청하는 경우에 토지수용위원회의 재결로써 존속이 인정된 권리가 있으면 이에 관한 사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

② 수용으로 인한 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 보상이나 공탁을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

**제157조(등기를 말소한 뜻의 통지)** ① 법 제99조제4항에 따라 등기관이 직권으로 등기를 말소하였을 때에는 수용으로 인한 등기말소통지서에 다음 사항을 적어 등기명의인에게 통지하여야 한다.

1. 부동산의 표시

2. 말소한 등기의 표시

3. 등기명의인

4. 수용으로 인하여 말소한 뜻

② 말소의 대상이 되는 등기가 채권자의 대위신청에 따라 이루어진 경우 그 채권자에게도 제1항의 통지를 하여야 한다.

**제5장 이의**

**제158조(이의신청서의 제출)** ① 법 제101조에 따라 등기소에 제출하는 이의신청서에는 이의신청인의 성명과 주소, 이의신청의 대상인 등기관의 결정 또는 처분, 이의신청의 취지와 이유, 그 밖에 대법원예규로 정하는 사항을 적고 신청인이 기명날인 또는 서명하여야 한다. <개정 2024. 11. 29.>

② 법 제101조에 따라 전산정보처리조직을 이용하여 이의신청을 하는 경우에는 제1항에서 정하는 사항을 작성하고 이의신청인의 인증서등을 함께 송신하여야 한다.<신설 2024. 11. 29.>

**제159조(이미 마쳐진 등기에 대한 이의)** ① 이미 마쳐진 등기에 대하여 법 제29조제1호 및 제2호의 사유로 이의한 경우 등기관은 그 이의가 이유 있다고 인정하면 법 제58조의 절차를 거쳐 그 등기를 직권으로 말소한다.

② 제1항의 경우 등기관은 그 이의가 이유 없다고 인정하면 전산정보처리조직을 이용하여 이의신청서 또는 이의신청정보를 결정 또는 처분을 한 등기관이 속한 지방법원(이하 “관할 지방법원”이라 한다)에 보내야 한다.<개정 2024. 11. 29.>

③ 이미 마쳐진 등기에 대하여 법 제29조제1호 및 제2호 외의 사유로 이의한 경우 등기관은 전산정보처리조직을 이용하여 이의신청서 또는 이의신청정보를 관할 지방법원에 보내야 한다.<개정 2024. 11. 29.>

④ 제2항 및 제3항에서 이의신청서를 전산정보처리조직을 이용하여 관할 지방법원에 송신하는 절차와 방법은 대법원예규로 정한다.<신설 2024. 11. 29.>

**제160조(등본에 의한 통지)** 법 제105조제1항의 통지는 결정서 등본에 의하여 한다.

**제161조(기록명령에 따른 등기를 할 수 없는 경우)** ① 등기신청의 각하결정에 대한 이의신청에 따라 관할 지방법원이 그 등기의 기록명령을 하였더라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 기록명령에 따른 등기를 할 수 없다.

1. 권리이전등기의 기록명령이 있었으나, 그 기록명령에 따른 등기 전에 제3자 명의로 권리이전등기가 되어 있는 경우

2. 지상권, 지역권, 전세권 또는 임차권의 설정등기의 기록명령이 있었으나, 그 기록명령에 따른 등기 전에 동일한 부분에 지상권, 전세권 또는 임차권의 설정등기가 되어 있는 경우

3. 말소등기의 기록명령이 있었으나 그 기록명령에 따른 등기 전에 등기상 이해관계인이 발생한 경우

4. 등기관이 기록명령에 따른 등기를 하기 위하여 신청인에게 첨부정보를 다시 등기소에 제공할 것을 명령하였으나 신청인이 이에 응하지 아니한 경우

② 제1항과 같이 기록명령에 따른 등기를 할 수 없는 경우에는 그 뜻을 관할 지방법원과 이의신청인에게 통지하여야 한다.

**제162조(가등기 또는 부기등기의 말소)** 법 제106조에 따른 가등기 또는 부기등기는 등기관이 관할 지방법원으로부터 이의신청에 대한 기각결정(각하, 취하를 포함한다)의 통지를 받았을 때에 말소한다.

**제6장 관할의 특례에 따른 등기절차** <개정 2024. 11. 29.>

**제163조(관련 신청사건의 범위)** ① 법 제7조의2제1항에 따라 관할 등기소가 다른 여러 개의 부동산과 관련하여 그 중 하나의 관할 등기소에 그 등기를 신청할 수 있는 “등기목적과 등기원인이 동일한 등기신청”은 다음 각 호의 신청으로 한다.

1. 동일한 채권에 관하여 여러 개의 부동산에 관한 권리를 목적으로 하는 저당권설정(이하 “공동저당”이라 한다)등기의 신청

2. 여러 개의 부동산에 관한 전세권설정 또는 전전세 등기의 신청

3. 제1호 및 제2호의 등기에 대한 이전ㆍ변경ㆍ말소등기의 신청

4. 그 밖에 동일한 등기원인을 증명하는 정보에 따라 등기목적과 등기 원인이 동일한 등기의 신청

② 법 제7조의2제1항에 따라 관할 등기소가 다른 여러 개의 부동산과 관련하여 그 중 하나의 관할 등기소에 그 등기를 신청할 수 있는 “그 밖에 대법원규칙으로 정하는 등기신청”이란 다음 각 호의 신청을 말한다.

1. 소유자가 다른 여러 부동산에 대한 제1항제1호 및 제2호 등기의 신청

2. 제1호의 등기에 대한 이전ㆍ변경ㆍ말소등기의 신청

3. 공동저당 목적으로 새로 추가되는 부동산이 종전에 등기한 부동산과 다른 등기소의 관할에 속하는 경우에는 종전의 등기소에 추가되는 부동산에 대한 저당권설정등기의 신청

③ 공동저당 일부의 소멸 또는 변경의 신청은 소멸 또는 변경되는 부동산의 관할 등기소 중 한 곳에 신청할 수 있다.

[본조신설 2024. 11. 29.]

**제163조의2(관련 신청사건의 신청정보 제공 방법 등)** ① 법 제7조의2제1항에 따라 등기신청을 하는 경우에는 제43조 및 제44조에서 규정하는 사항 외에 법 제7조의2제1항에 관한 등기신청임을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

② 법 제7조의2제1항에 따라 등기신청을 할 때에는 여러 개의 부동산에 관한 신청정보를 법 제25조 단서에 따른 방법으로 제공하여야 한다.

③ 법 제7조의2제1항에 따라 공동저당의 등기를 신청하는 경우에는 해당 부동산 전부에 관한 사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

[본조신설 2024. 11. 29.]

**제163조의3(관련 처리 사건의 범위)** 법 제7조의2제2항에 따라 등기관이 다른 부동산에 대하여 처리하여야 하는 등기 사건은 다음 각 호와 같다.

1. 법 제71조제1항 및 제4항에 따른 승역지와 다른 등기소의 관할에 속하는 요역지에 대한 등기

2. 법 제78조제4항(법 제72조제2항에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따라 다른 등기소의 관할에 속하는 종전 부동산에 대한 등기

3. 멸실한 토지와 다른 등기소의 관할에 속하는 부동산이 함께 소유권 외의 권리의 목적인 경우로서 제84조제2항 또는 제3항에 따른 등기

4. 대지권의 목적인 토지가 다른 등기소의 관할에 속하는 경우로서 제89조 및 제93조에 따른 등기

5. 공동담보의 일부 소멸 또는 변경의 등기를 하는 부동산과 다른 등기소의 관할에 속하는 종전 부동산에 대한 제136조제1항에 따른 등기

6. 그 밖에 제1호부터 제5호까지와 유사한 경우로서 신청 또는 직권에 의한 등기를 하고 다른 등기소의 관할에 속하는 부동산에 대해서도 하여야 하는 등기

[본조신설 2024. 11. 29.]

**제163조의4(관련 사건이라는 뜻의 기록)** ① 등기관이 법 제7조의2에 따라 등기를 한 경우에는 갑구 또는 을구의 권리자 및 기타사항란에 법 제7조의2에 따라 사건을 접수받은 등기소에서 그 등기를 하였다는 뜻을 기록하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 해당 등기를 한 등기소의 관할에 속한 부동산에 대해서는 같은 항을 적용하지 아니한다.

[본조신설 2024. 11. 29.]

**제163조의5(관련 사건의 보정 및 취하)** 법 제7조의2에 따라 등기신청을 한 경우 등기신청이 잘못된 부분의 보정이나 이 규칙 제51조에 따른 취하는 등기를 신청한 등기소에 하여야 한다.

[본조신설 2024. 11. 29.]

**제163조의6(관련 사건에 관한 등기의 경정)** ① 법 제7조의2에 따라 마쳐진 등기에 대한 법 제32조에 따른 경정등기의 신청은 그 등기를 처리한 등기소에 하여야 한다.

② 등기의 착오나 빠진 부분이 법 제7조의2에 따라 등기를 마친 등기관의 잘못으로 인한 경우에는 그 등기소의 등기관이 직권으로 그 등기를 경정하여야 한다.

③ 제2항에도 불구하고 등기기록에 오기나 빠진 부분이 명백한 경우에는 부동산 소재지 관할 등기소의 등기관도 직권으로 경정할 수 있다.

[본조신설 2024. 11. 29.]

**제164조(상속ㆍ유증 사건의 범위)** ① 법 제7조의3제1항에 따라 부동산의 관할 등기소가 아닌 등기소에도 그 등기를 신청할 수 있는 경우는 다음 각 호와 같다.

1. 상속 또는 유증으로 인한 소유권이전등기를 신청하는 경우

2. 상속으로 인한 소유권이전등기가 마쳐진 후 다음 각 목에 해당하는 사유가 있는 경우 그 사유를 원인으로 해당 등기를 신청하는 경우

가. 법정상속분에 따라 상속등기를 마친 후에 상속재산 협의분할(조정분할ㆍ심판분할을 포함한다)등이 있는 경우

나. 상속재산 협의분할에 따라 상속등기를 마친 후에 그 협의를 해제(다시 새로운 협의분할을 한 경우를 포함한다)한 경우

다. 상속포기신고를 수리하는 심판 또는 상속재산 협의분할계약을 취소하는 재판 등이 있는 경우

② 관공서가 법 제96조 및 제99조제2항에 따른 등기를 촉탁하는 경우에는 법 제7조의3제1항을 적용하지 아니한다.

[본조신설 2024. 11. 29.]

**제164조의2(상속ㆍ유증 사건의 신청정보)** 법 제7조의3제1항에 따라 등기신청을 하는 경우에는 제43조 및 제44조에서 규정하는 사항 외에 법 제7조의3제1항에 관한 등기신청임을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

[본조신설 2024. 11. 29.]

**제164조의3(관련 사건에 관한 규정의 준용)** 법 제7조의3에 따른 상속ㆍ유증 사건이라는 뜻의 기록, 보정 및 취하, 상속ㆍ유증 사건이 마쳐진 등기의 경정에 관하여는 제163조의4부터 제163조의6까지의 규정을 준용한다.

[본조신설 2024. 11. 29.]

**제7장 보칙** <신설 2024. 11. 29.>

**제165조(인터넷등기소)** 등기사항의 열람, 전자문서를 이용한 등기신청 등 그 밖에 대법원예규가 정하는 사항은 법원행정처장이 정하는 이동통신단말장치에서 사용되는 애플리케이션(Application)을 통하여서도 할 수 있다.

[본조신설 2024. 11. 29.]

[종전 제165조는 제166조로 이동 <2024. 11. 29.>]

**제166조(통지의 방법)** 법 또는 이 규칙에 따른 통지는 우편이나 그 밖의 편리한 방법으로 한다. 다만, 별도의 규정이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

[제165조에서 이동, 종전 제166조는 제167조로 이동 <2024. 11. 29.>]

**제167조(대법원예규에의 위임)** 부동산등기 절차와 관련하여 필요한 사항 중 이 규칙에서 정하고 있지 아니한 사항은 대법원예규로 정할 수 있다.

[제166조에서 이동 <2024. 11. 29.>]

**부칙** <제3169호,2024. 11. 29.>

**제1조**(시행일) 이 규칙은 2025년 1월 31일부터 시행한다. 다만, 다음 각 호의 개정규정은 각 호의 구분에 따른 날부터 시행한다.

1. 제139조의4 및 제144조의 개정규정: 2024년 12월 21일

2. 제67조제4항제2호 후단의 개정규정: 2025년 8월 1일부터 시행하되, 그 이전에 보안매체를 발급받은 법인에 대하여는 발급받은 즉시 시행한다.

3. 제69조제1항 단서 및 제3항의 개정규정: 2025년 8월 1일

**제2조**(종전의 신탁등기에 대한 주의사항의 등기기간) 법률 제20435호 부동산등기법 일부개정법률(이하 “개정부동산등기법”이라 한다) 부칙 제5조제2항에 따른 “대법원규칙으로 정하는 기간”이란 부칙 제1조제1호에 따른 시행일부터 1년이 되는 날까지를 말한다. 다만, 이 기간 내에 종전 신탁등기에 대한 주의사항의 등기가 완료되지 않은 경우에는 대법원예규로 정하는 바에 따라서 6개월 이내에서 그 기간을 한차례 연장할 수 있다.

**제3조**(등기전자서명에 관한 적용례) 제7조의 개정규정은 이 규칙 시행 전에 접수되어 이 규칙 시행 당시 처리 중인 등기신청에 대해서도 적용된다.

**제4조**(접수번호 부여에 관한 적용례) 제22조제2항의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 접수되는 등기신청부터 적용한다.

**제5조**(등기완료통지에 관한 적용례) 제53조제1항제5호와 제109조제1항제6호의 개정규정은 이 규칙 시행 전에 접수되어 이 규칙 시행 당시 처리 중인 사건에 대해서도 적용한다.

**제6조**(사용자등록의 유효기간 단축에 관한 적용례) 제69조제3항의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 사용자등록의 유효기간이 만료되어 그 연장을 신청하는 자부터 적용한다.

**제7조**(공동담보 등기기록 등의 정비에 관한 특례) ① 이 규칙 시행 전에 종전의 법(개정부동산등기법으로 개정되기 전의 것을 말한다)에 따라 관할 등기소가 다른 여러 부동산에 대하여 각 관할 등기소별로 공동담보의 등기가 마쳐진 경우로서 이 규칙 시행일 이후에 법 제78조제4항 또는 이 규칙 제136조제1항의 등기를 하는 등기관은 먼저 종전 공동담보의 내역이나 공동담보목록을 말소하고 대법원예규로 정하는 바에 따라 그 내역이나 목록을 새로이 작성하여 등기하여야 한다.

② 제1항에 따른 등기는 종전 공동담보 등기에 부기로 하여야 하고, 제1항에 따라 해당 등기관이 속한 등기소에서 그 등기를 하였다는 뜻을 함께 기록하여야 한다.

③ 이 규칙 시행 전에 관할 등기소가 동일한 여러 부동산에 대하여 공동담보의 등기가 마쳐진 경우로서 이 규칙 시행일 이후에 법 제78조제4항에 따라 관할 등기소가 다른 부동산을 공동담보의 목적으로 새로 추가하는 등기를 하는 경우에도 제1항 및 제2항을 준용한다.

**제8조**(시범사업의 특례) 개정부동산등기법 부칙 제6조에 따라 시범사업을 실시하는 경우, 제7조, 제23조, 제46조제1항제8호, 제67조제4항제2호, 제67조의2부터 제67조의4까지, 제94조의2의 개정규정은 부칙 제1조 본문에도 불구하고 2024년 12월 2일부터 법원행정처장이 지정하는 시범사업 등기소에 한하여 적용한다.