

제 2 편

부동산등기법

- 제1장 부동산등기 총설
- 제2장 등기소, 등기관 및 등기부등
- 제3장 등기절차 총론
- 제4장 등기절차 각론 I
(표시에 관한 등기)
- 제5장 등기절차 각론 II
(권리에 관한 등기)

제1장 부동산등기 총설 기본서170P

부동산등기란 등기관이 부동산등기법령 등에 정한 절차에 따라 부동산의 표시관계와 부동산의 권리관계 등을 등기부에 전산정보처리조직에 의하여 기록하는 것 또는 그 기록 자체를 말한다.

◆ 민법상 부동산등기의 기능(참고)

(1) 부동산물권변동의 효력발생요건으로서의 등기

민법 제186조는 “부동산에 관한 법률행위로 인한 물권의 득실변경은 등기하여야 그 효력이 생긴다”. 단, 부동산을 20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 점유하는 자는 등기함으로써 그 소유권을 취득한다.

(2) 부동산물권의 처분요건으로서의 등기

민법 제187조는 “상속, 공용징수, 판결, 경매 기타 법률의 규정에 의한 부동산에 관한 물권의 취득은 등기를 요하지 아니한다. 그러나 등기하지 아니하면 이를 처분하지 못한다”.

☑ 민법 제187조 등기없이도 물권변동의 효력이 발생하는 예

- ① 건물의 신축: 건축한 때
- ② 상속 또는 포괄유증: 사망일, 합병 ↔ 단, 특정유증은 등기하여야 효력발생
- ③ 공용징수(수용): 수용개시일
- ④ 형성판결: 판결확정된 때 ↔ 단, 이행판결은 등기하여야 효력발생
- ⑤ 경매·공매: 대금 완납한 때
- ⑥ 구분건물의 공용부분의 물권변동: 전유부분의 등기한 때
- ⑦ 피담보채권의 소멸에 의한 저당권소멸: 변제한 때
- ⑧ 존속기간 만료로 인한 용역권의 소멸: 기간만료한 때
- ⑨ 부동산의 멸실에 의한 물권소멸 등: 멸실한 때

(3) 제3자에 대항요건으로서의 등기

등기기록의 임의적 기록사항 및 임차권설정, 환매특약, 신탁약정 등은 등기없이도 당사자 간에 효력이 있으나 등기하여야 제3자에게 효력이 있다.

01 부동산등기법의 등기할 사항=등기능력(can)

등기할 사항이란 부동산등기법에 등기기록(표제부, 압구 및 을구)에 등기할 수 있도록 정한 사항을 말한다.

1. 등기할 사항인 물건(표제부)

(1) 토지: 사권의 목적인 지적공부에 등록된 1필지.

(2) 건물: 1개의 건물.

건축물이 토지에 견고하게 정착되어 있는지(정착성), 지붕 및 주벽 또는 그에 유사한 설비를 갖추고 있는지(외기분단성), 일정한 용도로 계속 사용할 수 있는 것인지(용도성) 여부를 당사자가 제공한 건축물대장정보 등에 의하여 종합적으로 심사하여야 한다(등기예규). 또한 집합건물은 구분건물 중 전유부분과 규약상 공용부분은 등기할 수 있지만, 구조상 공용부분은 등기할 수 없다.

등기할 수 있는 물건	등기할 수 없는 물건(법29조②각하)21p에서 학습하셔도 됨.
① 하천법상의 하천, 도로법상의 도로, 방조제 ② 농업용 고정식 온실, 유류저장탱크·구분건물의 전유부분, 구분건물의 규약상 공용부분, 공동주택의 지하주차장 등 ③ 개방형 축사(개방형 축사등에 관한 특례법)	① 공유수면하의 토지, 군사분계선 이북 지역의 토지, 공해상에 위치한 수중암초나 구조물, 방조제의 부대시설 ② 터널·교량, 방조제의 부대시설물, 컨테이너, 가설건축물, 양어장, 옥외주차장, 구분건물의 구조상 공용부분 등 ③ 폐유조선, 공작시설로 등록된 해상관광호텔용 선박

☑ 하천법상의 하천에 대하여 소유권·저당권·권리질권은 등기할 수 있다. 그러나 지상권·지역권·전세권 또는 임차권에 대한 권리의 설정·이전 또는 변경의 등기는 하천법상의 하천에 대하여는 이를 할 수 없다(등기예규)

2. 등기할 사항인 권리

소유권, 환매권, (구분)지상권, 지역권, 전세권, 임차권, 저당권, 권리질권, 채권담보권 등이다. 또한 장래 권리변동등기청구권은 가등기의 대상으로 인정하고 있다.

☑ 유치권, 점유권, 주위토지통행권, 질권, 구분임차권 등은 등기할 사항인 권리가 아니다.

3. 등기할 사항인 변동: 보존, 설정, 이전, 변경, 처분의 제한, 소멸

- (1) 보존: 미등기부동산의 소유권을 처음 공시하는 등기. 보존등기할 수 있는 권리는 소유권뿐임.
- (2) 설정: 당사자 간의 계약으로 부동산 위에 소유권 외의 권리를 창설하는 등기. 설정등기할 수 권리는 용익권설정등기(지상권, 지역권, 전세권, 임차권)와 담보권설정등기(저당권, 권리질권, 채권담보권) 등.
- (3) 이전: 등기된 어떤 자의 권리를 다른 자에게 옮기는 등기. 이전등기할 수 있는 권리는 소유권 및 소유권 외의 권리임.
- (4) (광의)변경: 실체관계와 부합하지 않는 등기기록의 일부를 바로잡는 등기. 변경등기의 대상은 표제부에는 토지표시의 변경등기와 건물표시의 변경등기로 구분하고, 갑구·을구에는 권리의 변경등기와 등기명의인표시의 변경등기로 구분한다.

광의의 변경등기	
경정등기	원시적 + 등기의 일부가 실체관계와 불일치
협의를 변경등기	후발적 + 등기의 일부가 실체관계와 불일치

- (5) 처분의 제한: 권리자가 가지는 권리의 처분권능을 제한하는 등기. 처분의 제한등기는 법률의 규정이 있어야만 가능하다. 처분의 제한등기로는 공유물분할 금지특약등기, 경매개시결정등기, 가압류·가처분 등기, 압류등기 등.
- (6) 소멸: 어떤 부동산이 물리적으로 없어지거나, 부동산에 관한 권리가 원시적 또는 후발적 사유로 없어지는 것을 등기. 부동산의 멸실로 인한 권리의 소멸, 등기원인의 무효 또는 취소·권리의 포기·혼동으로 각종 권리의 소멸 등.

등기할 사항인 권리변동	등기할 사항이 아닌 권리변동(법29조②각하) 21p에서 학습하셔도 됨.
① 소유권의 일부에 대한 소유권이전·저당권설정등기	① 부동산의 특정 일부에 대한 소유권이전·저당권설정등기
② 부동산의 특정 일부에 용익권설정등기	② 부동산의 공유지분을 목적으로 하는 용익권설정등기
③ 공유자 중 일부의 자가 공유자 전원명의로의 소유권보존등기	③ 공유자 중 일부의 자가 자기의 지분만에 대한 소유권보존등기
④ 공동상속인 일부의 자가 전원명의로의 상속등기	④ 공동상속인 중 일부의 자가 자기의 상속분만에 대한 상속등기
⑤ 수인의 가등기권리자 중 1인이 자기지분만의 본등기	⑤ 수인의 가등기권리자 중 1인이 부동산 전체에 대한 본등기
⑥ 수증자가 수인인 포괄유증의 경우에 각 수증자가 자기 지분만에 대한 소유권이전등기	⑥ 수증자가 수인인 포괄유증의 경우에 1인의 수증자가 전원 지분에 대한 소유권이전등기
⑦ 채권적 청구권보전을 위한 가등기	⑦ 물권적 청구권보전을 위한 가등기
⑧ 가등기상의 권리가전금지처분	⑧ 가등기에 의한 본등기금지처분
⑨ 처분금지가처분 이후의 소유권이전등기신청	⑨ 합유자의 지분에 대한 이전등기 또는 가압류등기
⑩ 미등기건물에 대한 경매가입등기촉탁	⑩ 저당권실행금지가처분촉탁

- ☑ 일(부)·용(익권)이를 제외하고는 1필지 또는 1개건물의 전부만 등기할 수 있어요.
- ☑ 1필지 또는 1개건물의 (공)유지분에는 (용)익권설정등기는 등기할 수 없어요.
- ☑ 부동산의 공유지분등기가 자기 지분만/ 전원지분: 1인 지분: 가등기에 의한 본등기·유증↔전원지분: 보존·상속 할끼유

02 등기의 분류

1. 등기의 공시기능에 의한 분류(부동산등기법상 분류)

(1) 표시에 관한 등기(표제부등기)

표제부에 부동산의 표시관계를 공시하는 등기를 말한다. 부동산등기법은 등기의 목적물에 따라 토지 표시에 관한등기(토지표시의 변경·경정등기, 토지의 분합등기, 토지의 멸실등기)와 건물표시에 관한 등기(건물표시의 변경·경정등기, 건물의 분합등기, 건물의 멸실등기)로 구분한다.

☑ 부기등기X, 가등기X, 무효등기의 유용X, 등기의 추정력X

(2) 권리에 관한 등기(갑구·을구등기=해당구등기)

갑구·을구에 부동산의 권리관계를 공시하는 등기를 말한다. 부동산등기법은 권리에 관한 등기는 통칙 등기로 변경·경정등기, 말소등기, 말소회복등기, 부기등기가 있고, 각칙 등기는 소유권보존등기, 소유권 이전등기, 공동소유에 관한 등기, 용익권에 관한 등기, 담보권에 관한 등기, 신탁등기, 가등기, 가처분등기 등이 있다.

2. 등기의 내용에 의한 분류

(1) 기입등기: 새로이

새로운 등기원인에 의하여 어떤 사항을 등기부에 새로이 기입하는 등기를 말한다. 보존등기·설정등기·이전등기 등이 이에 해당한다.

(2) 경정등기: 원시+일부

등기한 후 등기의 일부에 착오 또는 빠진 부분이 발견된 경우 실제관계와 불일치를 바로 잡는 등기를 말한다. 부동산표시의 경정등기, 권리의 경정등기, 등기명의인표시의 경정등기가 있다.

(3) 변경등기: 후발+일부

등기한 후 실제관계의 변경이 생겨 등기의 일부가 실제관계와 불일치가 생긴 경우에 이를 바로 잡는 등기를 말한다. 부동산표시의 변경등기, 권리의 변경등기, 등기명의인표시의 변경등기가 있다.

(4) 말소등기: 등기의 전부 소멸

등기의 전부가 실제관계가 없거나 소멸한 경우에 그 등기를 법률적으로 소멸시키는 등기를 말한다.

(5) 말소회복등기: 등기의 전부 또는 일부

부적법하게 말소된 등기의 전부 또는 일부를 불법말소하기 전과 같은 등기와 순위와 효력으로 회복하는 등기를 말한다.

(6) 멸실등기: 부동산의 전부 소멸

부동산이 전부(주의, 부동산의 일부는 아님)가 멸실되었거나 부존재하는 건물이 있는 경우에 이를 소멸시키는 등기를 말한다.

3. 등기의 방법(형식)에 의한 분류

(1) 주등기(독립)등기

해당구(갑구·을구)에 등기할 때는 순위번호에 독립된 번호(1, 2, 3,)를 붙여서 하는 등기를 말한다.

(2) 부기등기(등기절차 각론에서 학습하세요 35p)

해당구(갑구·을구)에 등기할 때에 기존등기와의 동일성 내지 그 연장임을 표시하고자 하거나 기존등기의 권리와 동일한 순위를 가진다는 것을 명백히 하고자 할 때에 부기등기의 방식으로 한다. 권리에 관한 등기할 때에는 주등기를 원칙으로 하고, 법률의 규정이 있을 때에만 부기등기로 할 수 있다. 등기관이 부기등기를 할 때에는 그 부기등기가 어느 등기에 기초하는 것인지 알 수 있도록 주등기 또는 부기등기의 순위번호에 가지번호를 붙여서 하여야 한다(2-1, 2-1-1.)

☑ 표제부등기에는 부기등기가 없어요.

4. 등기의 효력에 의한 분류

(1) 종국등기

등기 본래의 법률상 효력(물권변동적 효력등)이 발생하는 등기로서 보통의 등기가 이에 속한다.

(2) 예비(가)등기 ☑ 단, 채권담보를 목적으로 하는 담보가등기는 실제법상 효력이 인정되는 종국등기임.

등기 본래의 법률상 효력이 없고, 다만, 간접적으로 장래에 발생할 일정한 법률상 효력을 대비하는 등기로 가등기가 있다. 가등기는 부동산권리변동에 관한 등기를 하기 위한 요건을 갖추지 못한 경우에 장래 그 요건이 갖추어지면 행할 본등기의 순위를 보전하기 위하여 행하는 등기이다.

03 등기의 효력과 유효요건

1. 등기의 효력

(1) 중국(일반)등기의 효력

- ① 물권변동적 효력 : 민법 제186조는 “부동산에 관한 법률행위로 인한 물권의 득실변경은 등기하여야 그 효력이 생긴다”고 한다. 다만, 민법 제245조 ①항에서는 “20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 부동산을 점유하는 자는 등기함으로써 그 소유권을 취득한다.”고 규정하고 있다.

❖ [등기신청의 접수시기 및 등기의 효력발생]

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

- ② 대항적 효력 : 당사자간에는 계약으로 효력이 있으나, 등기하여야 제3자에게 효력이 생기는 것을 등기의 대항적 효력이라 한다. 임차권, 환매권, 신탁등기, 등기기록의 임의적 정보등

예 부동산임대차를 등기한 때에는 그때부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다(민법 제621제 제2항).

- ③ 순위확정적 효력: 같은 부동산에 관하여 등기한 권리의 순위는 법률에 다른 규정이 없으면 등기한 순서에 따른다. 즉, 등기한 권리의 순위는 등기한 순서에 따라 결정하는 등기의 효력을 순위확정적 효력이라 한다.
- ④ 추정적 효력 : 어떤 권리의 등기가 있으면 그에 대응하는 실체적 권리관계가 존재하는 것으로 추정되는 효력이다. 민법에는 등기의 추정력에 관한 명문의 규정이 없고, 학설·판례상 인정되고 있다.
- ⑤ 형식적 확정력(후등기 저지력) : 이미 등기가 행하여지면 그것이 실체관계와 맞지 않아 무효라 할지라도 법정절차에 의하여 말소·변경하기 전까지는 그 등기와 양립할 수 없는 등기는 할 수 없다. 이를 후등기 저지력 또는 형식적 확정력이라 한다. 예 건물 전세권의 존속기간이 만료된 경우에도 그 전세권설정등기를 말소하지 않고는 후순위로 중복하여 전세권설정등기를 신청할 수 없다.
- ⑥ 등기의 점유적 효력(취득시효기간단축의 효력) 단, 등기된 부동산에 대하여는 점유의 추정력(민법 200조)부정.

(2) 예비등기(가등기)의 효력

① 가등기 자체의 효력

가등기 자체로는 어떠한 실체적 권리변동이 발생하는 중국등기는 아니므로 물권변동의 효력, 대항력, 추정력, 처분제한의 효력 등이 발생하지 않는다.

가등기권리자는 중복된 소유권보존등기의 말소를 청구할 권리가 없다.

② 가등기에 의한 본등기의 효력

가등기에 의해 본등기를 하면 본등기의 순위는 가등기의 순위에 따른다(순위가 보전○). 다만, 본등기의 효력(물권변동의 효력)은 가등기한 때로 소급하지 않고 본등기한 때에 발생한다.

❖ 중국등기의 순위확정적 효력 보충

같은 부동산에 등기한 권리의 순위	(법률에 다른 규정이 없으면) '등기한 순서'에 따른다.
'등기한 순서'의 결정	<ul style="list-style-type: none"> • 같은구(갑구와 갑구, 을구와 을구) : 순위번호 • 다른구(갑구와 을구) : 접수연월일과 접수번호
부기등기의 순위	주등기의 순위
같은 주등기에 관한 부기등기 상호간의 순위	그 등기 순서
가등기에 의한 본등기의 순위	가등기의 순위

대지권에 대한 등기로서의 효력이 있는 등기와 대지권의 목적인 토지의 등기기록 중 해당구에 한 등기의 순서는 접수번호에 따른다.

2. 등기의 유효요건

(1) 부동산 등기법 제29조 각 호 각하사유를 위반한 등기의 효력

- ① 법 제29조 1호(관할이 아닌 경우)·2호(등기할 것이 아닌 경우) 각하사유를 위반하여 등기한 경우에는 실체관계에 부합하여도 당연히무효인 등기이고, 등기관은 그 등기를 직권말소하여야 한다.
- ② 법 제29조 제3호~제11호 각하사유를 위반하여 등기한 경우에는 그 등기가 실체관계에 부합하면 유효인 등기가 될 수 있으므로, 등기관은 그 등기를 직권말소할 수 없다.

(2) 부동산의 표시가 일치하지 않는 등기의 효력

- ① 토지에 있어서는 소재·지번이 일치하지 않으면 동일성이 인정되지 않으므로 무효이다. 그러나 지목·면적 등이 일치하지 않으면 특별한 사정이 없는 한 동일성이 인정되므로 유효이다.
- ② 건물의 경우에는 건물에 관한 보존등기상의 부동산의 표시와 실제건물과의 사이에 건물의 건축시기, 건물 각 부분의 구조, 평수, 소재, 지번 등에 관하여 다소의 차이가 있어도 사회통념상 동일성 혹은 유사성이 인식될 수 있으면 그 등기는 당해 건물에 관한 등기로서 유효이다(판례).

(3) 등기원인이 실제 원인과 일치하지 않는 등기의 효력

실제 등기원인이 증여임에도 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 경료된 경우에는 실체관계에 부합하는 한 유효한 등기로 본다(판례).

(4) 모두생략등기, 중간생략등기등 권리변동의 과정이 실제와 일치하지 아니한 경우(중간생략등기)의 효력

- ☑ 甲이 건물을 신축하여 乙에게 매매한 때 매수인 乙명의로 소유권보존등기를 마친 경우(冒頭생략등기)는 그 등기는 실체관계에 부합하면 유효하다(판례).
- ☑ 甲의 사망으로 건물의 상속받은 乙이 상속등기하지 않은채로 피상속인 甲으로부터 양수인 丙에게 직접 소유권이전등기를 마친 경우는 그 등기는 실체관계에 부합하면 유효하다(판례).
- ☑ 매도인甲 명의의 건물을 매수한 乙을 생략하고 甲에서 매수인에게서 전매한 丙에 직접 소유권이전등기하는 경우 등은 실체관계에 부합하면 모두 유효한 등기로 본다(판례). 단, 토지거래허가구역 안에 중간생략등기는 실체관계에 부합하더라도 무효이다(판례).

(5) 무효등기의 유용

판례는 무효등기를 유용하기 전에 새로운 이해관계를 가지게 된 제3자가 없는 한 이러한 무효인 등기의 유용도 유효하다고 본다. 다만, 멸실된 건물의 보존등기를 멸실 후에 신축한 건물의 보존등기로서 유용할 수는 없다고 본다(판례).

제2장 등기소, 등기관, 등기부등 기본서201P

01 등기소 및 등기관

1. 등기소

(1) 등기소의 관할

- ① 원칙 : 등기사무는 부동산의 소재지를 관할하는 지방법원, 그 지원 또는 등기소(이하 "등기소"라 함)에서 담당한다.
- ② 예외
 - ㉠ 관할의 지정
부동산이 여러 등기소의 관할구역에 걸쳐 있을 때에는 각 등기소를 관할하는 상급법원의 장이 관할 등기소를 지정한다.
 - ㉡ 관할의 위임 : 대법원장은 어느 등기소의 관할에 속하는 사무를 다른 등기소에 위임하게 할 수 있다.

(2) 등기사무의 정지

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

2. 등기관

(1) 등기관의 지정

등기사무는 등기소에 근무하는 법원서기관·등기사무관·등기주사 또는 등기주사보 중에서 지방법원장 또는 지원장이 지정하는 자[이하 "등기관"이라 한다]가 처리한다.

(2) 등기관의 업무처리의 제한(제척)

등기관은 자기, 배우자 또는 4촌 이내의 친족 또는 친족 이었던 자가 등기신청인인 때에는 그 등기소에서 소유권등기를 한 성년자로서 등기관의 배우자등이 아닌 자 2명 이상의 참여가 없으면 등기를 할 수 없다.

(3) 등기사무의 처리

- ① 등기관은 등기사무를 전산정보처리조직을 이용하여 등기부에 등기사항을 기록하는 방식으로 처리하여야 한다.
- ② 등기관은 접수번호의 순서에 따라 등기사무를 처리하여야 한다.
- ③ 등기관이 등기사무를 처리한 때에는 등기사무를 처리한 등기관이 누구인지 알 수 있는 조치를 하면 등기를 마친 경우가 된다.
- ④ 등기사무를 처리한 등기관이 누구인지 알 수 있도록 하는 조치는 각 등기관이 미리 부여받은 식별부호를 기록하는 방법으로 한다.

02 등기부 등

1. 등기부의 의의 및 종류

- ① 등기부란 전산정보처리조직에 의하여 입력·처리된 등기정보자료를 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 편성한 것.
- ② 등기부부분자료란 등기부와 동일한 내용으로 보조기억장치에 기록된 자료를 말한다. 등기관이 등기를 마쳤을 때에는 등기부부분자료를 작성하여야 한다. 등기부부분자료는 등기부와 동일하게 관리하여야 한다.
- ③ 등기부는 토지등기부와 건물등기부의 2종으로 구분한다. 또한 폐쇄등기부도 토지폐쇄등기부와 폐쇄건물등기부 2종으로 구분한다.

☞ '등기기록의 일부로 본다'(광의의 등기부): 공동담보(전세)목록, 도면, 신탁원부, 매매목록

2. 등기부의 편성방법(물적편성주의)

1필의 토지 또는 1개의 건물에 대하여 1등기기록을 둔다(1부동산 1등기기록주의). 다만, 1동의 건물을 구분한 건물에 있어서는 1동의 건물에 속하는 전부에 대하여 1개의 등기기록을 사용한다. 이 경우 구분건물등기기록에는 1동의 건물에 대한 표제부를 두고 전유부분마다 표제부·갑구·을구를 둔다.

3. 1등기기록의 양식 및 기록

등기기록이란 1필의 토지 또는 1개의 건물에 관한 등기정보자료를 말한다. 등기기록을 개설할 때에는 1필의 토지 또는 1개의 건물마다 부동산고유번호를 부여하고 이를 등기기록에 기록하여야 한다. 구분건물에 대하여는 전유부분마다 부동산고유번호를 부여한다.

(1) 일반등기기록의 양식 및 기록

등기기록(1필지·1개건물=1등기기록)

고유번호0000-0000-000000

[표 제 부]		(부동산의 표시)				
①표시번호	②접 수	토지	③ 소재지번	④ 지목	⑤ 면적	⑥ 등기원인 및 기타사항
		건물	③ 소재지번 및 건물번호	④ 건물내역		⑤ 등기원인 및 기타사항
1	○년○월○일					

[갑 구]		(소유권에 관한 사항)		
①순위번호	②등기목적	③접 수	④등기원인	⑤권리자 및 기타사항
1	소유권보존	○년○월○일 제○호		소유자 ○○○ 700316-***** 서울특별시 ○구 ○로 45(○동)

[을 구]		(소유권 외의 권리에 관한 사항)		
①순위번호	②등기목적	③접 수	④등기원인	⑤권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	○년○월○일 제○○○호	○년○월○일 설정계약	채권최고액 금○○○,○○○,○○○원 채무자 ○○○ ○시 ○구 ○로 45(○동) 근저당권자 농협은행주식회사 110111-***** 서울특별시 ○구○로120(○로1가)(○시지부) 공동담보 건물 ○특별시 ○구 ○동 436-23

(2) 구분건물의 등기기록의 구성 및 기록(1동 건물=1등기기록) ⇒등기절차 각론에서 학습하세요(51p에서 보श्य)

- ① 1동의 건물을 구분한 건물에 있어서는 1동의 건물에 속하는 전부에 대하여 1개의 등기기록을 사용한다. 구분건물등기기록에는 1동의 건물에 대한 표제부를 두고 전유부분마다 표제부, 갑구, 을구를 둔다.
- ② 구분한 각 건물에 대지권이 있는 경우에는 1동의 건물의 표제부에는 대지권의 목적인 토지의 표시를 기록하고, 전유부분의 표제부에는 대지권의 표시를 기록한다.
- ☑ 신청에 의하여 구분건물에 대지권을 등기한 후에 등기관은 대지권의 목적인 토지등기기록의 해당구에 대지권이라는 뜻을 등기한다.

4. 폐쇄등기기록

(1) 의의

등기관이 등기기록에 등기된 사항을 새로운 등기기록에 옮겨 기록한 때에는 종전 등기기록을 폐쇄한다. 폐쇄한 등기기록은 영구히 보존하여야 한다.

(2) 폐쇄사유

부동산의 멸실등기, 토지의 합필 또는 건물의 합병등기를 하는 경우, 건물의 구분등기를 하는 경우, 중복등기기록을 정리하는 경우, 소유권보존등기를 말소하는 경우 등이 있다.

(3) 폐쇄등기기록에 기록된 등기의 효력

폐쇄등기기록에는 현재 효력 있는 등기의 연혁이라고 할 종전의 등기가 기록되어 있으므로, 현재 등기의 효력이 문제될 경우에 중요한 역할을 한다. 그러므로 등기사항의 열람과 증명에 관한 규정은 폐쇄한 등기기록에 모두 준용된다.

03 등기부 등의 관리와 보존

1. 장부의 관리

반출사유	등기부 및 등기부의 부속서류	신청서 그 밖의 부속서류
천재지변 그 밖에 이에 준하는 사태	○ (중앙관리소 밖으로 반출)	○ (중앙관리소 밖으로 반출)
법원의 명령·촉탁	X	○
압수수색영장	X	○

☑ 위의 등기부는 등기기록의 일부로 보는 공동담보(전세)목록, 신탁원부, 도면, 매매목록을 포함한다.

2. 장부의 보존

영구 보존장부	등기부, 폐쇄등기부, 등기기록의 일부로 보는 장부(공동(전세)담보목록, 신탁원부, 도면, 매매목록 등)
10년 보존장부	결정원본편철장, 이의신청서류편철장, 사용자등록신청서류편철장, 기타 부속서류편철장
5년 보존장부	부동산등기신청서 접수장, 신청서 기타 부속서류편철장, 신청서 기타 부속서류송부부,
1년 보존장부	각종통지부, 제증명신청서류편철장, 열람신청서류 편철장

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

04 등기사항증명서의 발급 및 열람

1. 등기사항증명서의 발급

(1) 등기사항증명서의 종류(단, 폐쇄한 등기기록은 ①에 한하여 발급한다.)

- ① 등기사항전부증명서(말소사항포함)
- ② 등기사항전부증명서(현재유효사항)
- ③ 등기사항일부증명서(특정인지분)
- ④ 등기사항일부증명서(현재소유현황)
- ⑤ 등기사항일부증명서(지분취득이력)

☑ 등기기록의 부속서류 및 신청서 기타 부속서류는 등기사항증명서의 발급 대상X, 이해관계있는 부분에 한하여 열람의 대상O

(2) 신청인

수수료만 납부하면 누구나 등기사항증명서의 발급신청이 가능하다. 대리인이 신청하는 경우도 위임장의 제공할 필요 없이 자기 이름으로 신청하면 되고, 등기에 대하여 이해관계가 있을 필요도 없다.

(3) 신청방법 및 발급

- ① 등기소 방문신청(관할 등기소 아닌 등기소도 가능), 무인발급기 이용신청, 인터넷에 의한 신청의 방법이 있다.
- ② 신탁원부, 공동담보(전세)목록, 도면, 매매목록은 증명서의 발급신청시 그에 관하여 신청이 있는 경우에 한하여 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.

2. 등기기록의 열람등

- ① 등기기록은 누구든지 열람을 할 수 있지만, 등기기록의 부속서류에 대한 열람은 이해관계 있는 부분에 한하여만 열람을 할 수 있다.
- ② 열람의 대상이 되는 장부는 등기기록(등기기록의 일부로 보는 신탁원부공동담보(전세)목록·도면·매매목록포함)과 그 부속서류(신청서와 그 첨부서면등)이다.
- ③ 등기신청서 그 밖의 부속서류는 등기사항증명서의 발급대상이 되지 않으나, 이해관계 있는 자의 청구가 있으면 열람이나 인증 없는 단순한 사본의 교부를 할 수 있다.
- ④ 대리인이 등기기록의 열람을 신청할 때에는 그 권한을 증명하는 서면을 제출할 필요가 없으나, 등기기록의 부속서류를 열람할 때에는 그 권한을 증명하는 서면을 제출하여야 한다.

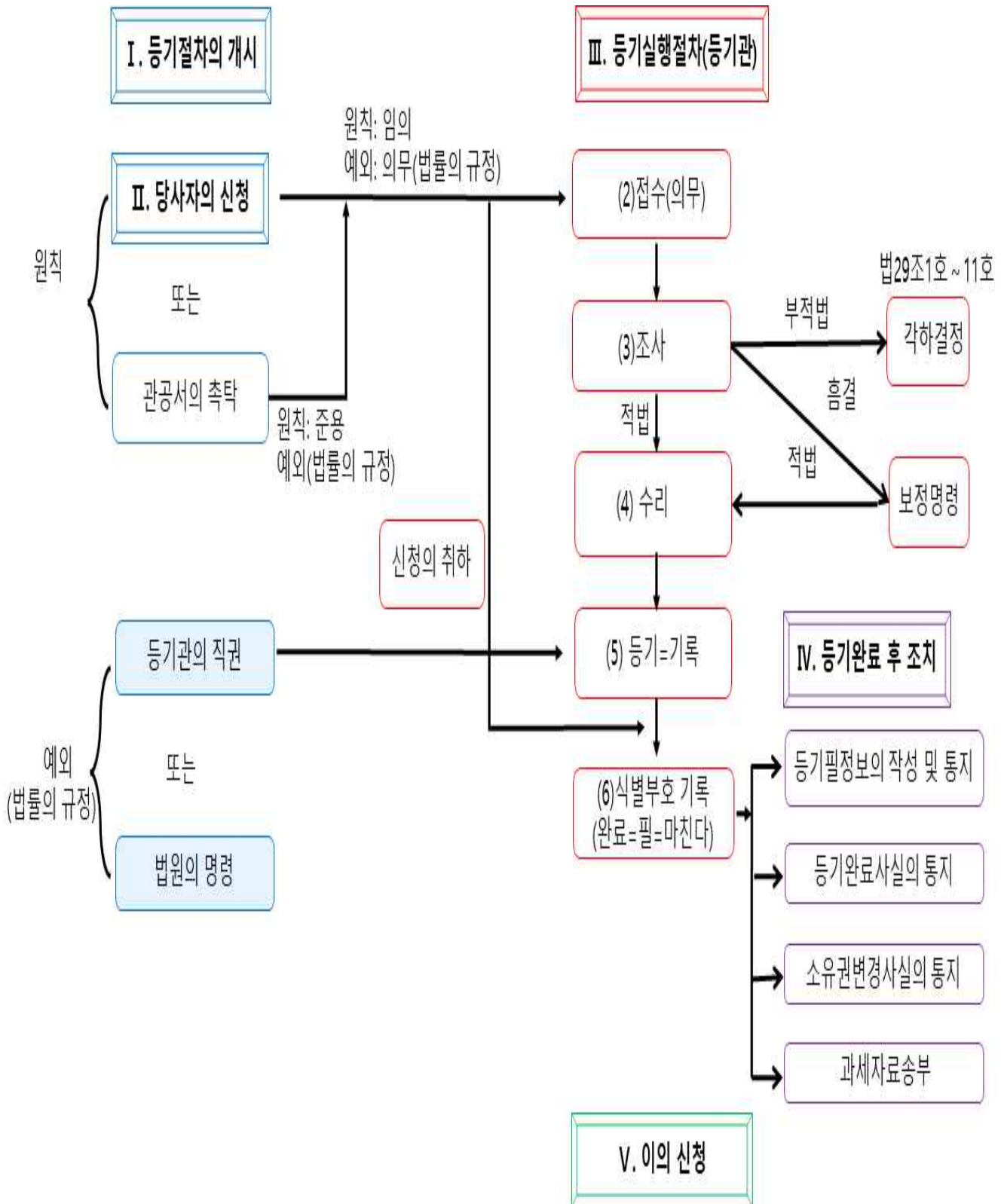
05 중복등기기록의 정리

1필의 토지 또는 1개의 건물에 1등기기록을 둔다. 그런데 1부동산에 대하여 중복하여 2개 이상의 등기기록이 개설된 경우에 어느 등기기록을 존치하고, 어느 등기기록을 폐쇄할 것인가 문제된다. 현재 토지중복등기의 정리는 부동산등기법 및 부동산등기규칙에 근거하여 정리하고, 건물중복 등기의 정리는 등기예규에 근거하여 정리하고 있다.

구분	토지중복등기기록	건물중복등기기록(시험대상X)
정리방법	부동산등기법(§21) 및 부동산등기규칙(§33~§41)	등기예규(제1374호)
정리기준	최종 소유권 등기명의인의 동일성 여부	보존등기 명의인의 동일성 여부

- ① 등기관이 같은 토지에 관하여 중복하여 마쳐진 등기기록을 발견한 경우에는 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 중복등기 기록 중 어느 하나의 등기기록을 폐쇄하여야 한다(법 제21조 1항).
- ② 제1항에 따라 폐쇄된 등기기록의 소유권의 등기명의인 또는 등기상 이해관계인은 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 그 토지가 폐쇄된 등기기록의 소유권의 등기명의인의 소유임을 증명하여 폐쇄된 등기기록의 부활을 신청할 수 있다(법 제21조 2항).

제3장 등기절차 총론 기본서228P



I. 등기절차의 개시

등기는 당사자의 신청 또는 관공서의 촉탁에 따라 한다. 다만, 법률에 다른 규정이 있는 경우에는 그러하지 아니하다(등기관의 직권, 법원의 명령).

01 당사자의 신청

등기는 당사자의 임의신청을 원칙으로 하나, 다음 각호의 경우에만 신청의무를 부과하고 있다.

- (1) 부동산등기법상 신청의무(그 사실이 있는 때부터 1개월, 단 게을리 한 경우 과태료X)
 - ① 토지표시변경·멸실등기 : 토지의 지목, 면적, 토지의 분필·합필, 멸실
 - ② 건물표시변경·멸실등기 : 건물의 번호, 종류, 구조의 변경, 부속건물의 종류·구조·면적, 건물의 분할·합병·구분, 멸실, 대지권의 발생·변경·소멸 등
- (2) 부동산등기특별조치법상 신청의무(계약효력발생일·반대급부 이행완료일로부터 60일, 단 게을리 한 경우 과태료O)
 - ① 미등기부동산의 양도계약 + 소유권보존등기(계약체결일·보존등기를 신청할 수 있는 날부터)
 - ② 계약 + 소유권이전등기(계약의 효력발생한 날·반대급부의 이행완료된 날부터)

02 관공서의 촉탁

- (1) 촉탁에 따른 등기절차는 법률에 다른 규정이 없는 경우에는 신청에 따른 등기에 관한 규정을 준용한다.

⚡ 관공서의 촉탁에 의한 등기절차의 특례(예규)

- ① 관공서가 등기촉탁을 하는 경우에는 본인이나 대리인의 출석을 필요로 하지 않으므로 우편에 의한 등기촉탁할 수 있다. 다만, 촉탁에 의하지 아니하고 등기관리자와 등기의무자의 공동으로 등기를 신청할 수도 있다.
- ② 관공서가 등기의무자로서 촉탁하든 등기관리자로서 촉탁하든 등기필정보를 제공할 필요가 없다.
- ③ 관공서가 등기촉탁을 하는 경우에는 등기기록의 부동산의 표시가 대장과 일치하지 않아도 그 등기촉탁을 각하하지 아니하고 수리하여야 한다.

- (2) 국가 또는 지방자치단체가 등기관리자인 경우에는 국가 또는 지방자치단체는 등기의무자의 승낙을 받아 해당 등기를 지체 없이 등기소에 촉탁하여야 한다.
- (3) 국가 또는 지방자치단체가 등기의무자인 경우에는 국가 또는 지방자치단체는 등기관리자의 청구에 따라 지체 없이 해당 등기를 등기소에 촉탁하여야 한다.

03 등기관의 직권(법률의 규정이 있는 경우에만) 등기절차 각론에서 학습하는게 효과적입니다!

- (1) 등기관의 직권으로 표시의 변경등기(29P)
 - ① 지적소관청으로부터 토지의 표시에 대한 불일치통지를 받은 경우에 그 토지 소유권등기명의인이 1개월 이내에 부동산변경등기를 신청하지 않은 때
 - ② 행정구역 또는 그 명칭이 변경된 경우에 부동산표시의 변경등기
- (2) 등기관의 직권으로 경정등기(32P)

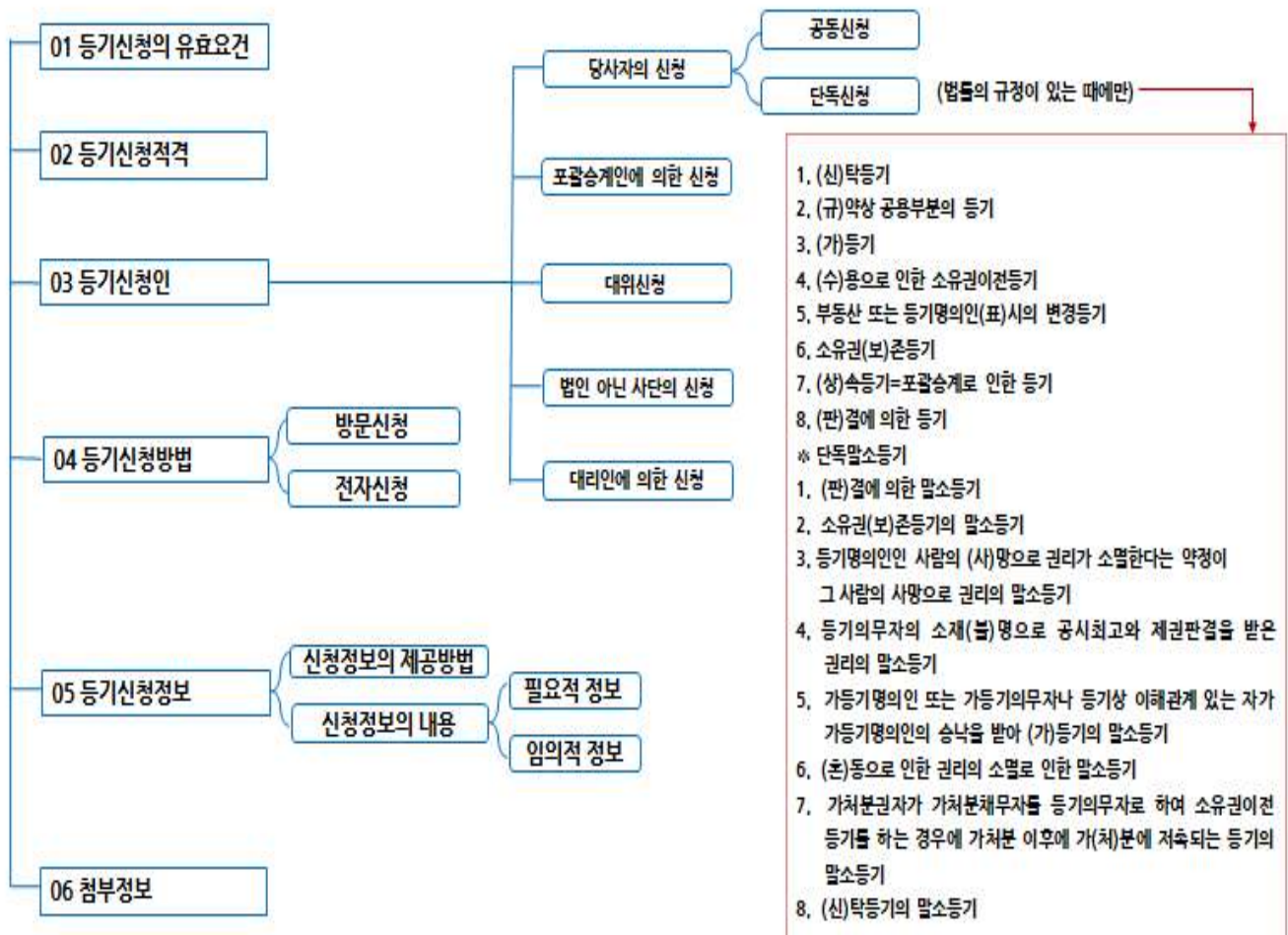
등기의 착오나 빠진 부분이 등기관의 잘못으로 인한 것임을 발견한 경우
- (3) 등기관의 직권으로 등기명의인표시의 변경등기(34P)
 - ① 소유권이전등기를 할 때에 첨부정보로서 제공된 주소를 증명하는 정보에 등기의무자의 등기기록상의 주소가 신청정보상의 주소로 변경된 사실이 명백한 경우
 - ② 행정구역 또는 그 명칭이 변경된 경우
- (4) 등기관의 직권으로 말소등기(35P)
 - ① 법 29조 제1호·2호(관할위반, 사건이 등기할 것이 아닌 때)를 간과한 등기말소(직권말소 전 통지)
 - ② 가등기에 의한 본등기 후 가등기와 본등기 사이에 마쳐진 본등기를 권리를 침해하는 등기말소
 - ③ 말소등기후 말소할 권리를 목적으로 하는 이해관계 있는 제3자의 등기말소

- ④ 수용으로 인한 소유권이전등기를 한 경우에 그 부동산의 등기기록 중 수용개시일 이후 소유권등기말소(단, 수용개시일 이전 상속을 원인으로 수용한 날 이후 소유권이전등기는 제외), 수용개시일 전·후 소유권 외의 권리등기말소(단, 그 부동산을 위하여 존재하는 지역권등기와 재결로 존속이 인정된 권리의 등기는 제외)
- ⑤ 가처분권자가 가처분채무자를 등기의무자로 하여 소유권(이전 또는말소)등기후 해당 가처분등기말소
- ⑥ 환매권 행사에 의한 소유권이전등기 후의 환매특약등기말소
- (5) 등기관의 직권으로 말소회복등기: 직권말소등기가 부적법한 경우(35P)
- (6) 등기관의 직권으로 소유권보존등기(37P)
 - ① 미등기부동산에 법원의 소유권의 처분제한(가압류, 가처분, 경매개시결정)등기촉탁이 있는 경우
 - ② 미등기(주택,상가)건물에 법원의 임차권등기명령촉탁이 있는 경우
- (7) 요역지에 지역권이 있다는 뜻의 등기(43P)
- (8) 추가공동담보등기의 경우에 담보추가 뜻의 등기(46P)
- (9) 대지권이라는 뜻의 등기, 토지등기기록에 별도등기 있다는 뜻의 등기(51P)

04 법원의 명령(법률의 규정이 있는 경우에만)

등기관의 처분에 대한 이의가 이유 있는 것으로 인정된 때 관할지방법원의 일정한 등기를 명령할 수 있다. 또한 이의신청 결정 전 필요한 경우 관할 지방법원은 가등기 또는 이의가 있다는 뜻의 부기등기를 명령할 수 있다.

II. 등기신청절차



01 등기신청의 유효요건

등기의 신청은 등기신청인이 국가기관인 등기소에 대하여 일정한 내용의 등기를 할 것을 요구하는 것을 말한다.

등기신청이 유효하게 성립하기 위하여 ① 신청인이 등기신청적격(등기명의인이 될 자격)과 등기신청 능력(의사능력은 등기의무자와 등기권리자 모두 있어야 하고, 행위능력은 등기의무자에게만)이 있어야 하고, ② 등기신청의 의사표시에 하자가 없어야 하며, ③ 신청정보와 첨부정보를 제공하여야 한다.

- ☞ 등기관은 등기신청사건을 조사할 때에 이러한 유효요건을 갖추지 못한 것을 발견한 경우는 등기신청을 각하하여야 하나, 이를 위반하여 이미 등기를 마친 경우에는 그것이 실제적 권리관계에 부합하는 한 유효한 등기로 취급될 수 있다.

02 등기신청적격(등기신청의 당사자능력=등기명의인)

1. 자연인

사람은 생존하는 동안 권리와 의무의 주체가 되므로 자연인이면 의사무능력자(유아)이건, 제한능력자 이건(미성년자, 피한정후견인, 피성년후견인)이건, 외국인이건 등기신청의 당사자능력이 인정된다. 단, 태아는 자연인이 아니므로 당사자능력이 인정되지 않는다.

2. 법인

- ① 법인은 법률에 의하여 자연인 이외의 권리와 의무의 주체가 되는 단체를 말한다. 공법인·사법인·영리 법인·비영리법인·사단법인·재단법인을 불문하고 인정된다.
- ② 정비사업조합(재건축·재개발조합등), 특별법상의 조합(농업협동조합등)은 법인이므로 등기신청의 당사자능력이 인정된다. 단, 민법상 조합(동업계약등)은 법인이 아닌 계약관계이므로 그 조합이 아닌 그 조합원 전원의 합유이므로 자연인인 조합원 명의로 등기하여야 한다.
 - ☞ 근저당설정등기에 채무자의 표시나 근저당권자는 민법상 조합명의로 할수 없다.
- ③ 지방자치단체인 특별시, 광역시, 도, 시, 군, 자치구는 법인으로 등기신청의 당사자능력이 인정된다. 읍·면은 지방자치단체가 아니므로 등기명의인이 될 수 없다. 자연부락(동·리)이 그 부락 주민을 구성으로 하여 고유목적을 가지고 의사결정기관과 집행기관인 대표자를 두어 독자적인 활동을 하는 사회조직체라면 법인 아닌 사단으로서 등기능력이 인정된다.
- ④ 학교는 시설물에 불과하므로 학교 자체 명의로 등기할 수 없으므로, 국립학교는 국가 명의로, 공립학교는 지방자치단체 명의로, 사립학교는 그 설립자인 재단법인 명의로 등기를 하여야 한다.

3. 법인 아닌 사단·재단

법률에 따라 설립절차를 마쳤으나 법인설립등기를 하지 않고 설립등록하고 활동하는 단체를 말한다.

☞ 종중, 교회, 사찰, 아파트입주자대표회의, 용산서원, 이민(里民)의 집합체인 '장계리'등

03 등기신청인(등기신청의 당사자적격)

등기신청의 당사자 개념		
구분	등기권리자	등기의무자
실체법(민법)	등기청구권을 가진 자(take)	등기청구권에 협력하여야 하는 자(give)
절차법(부동산등기법)	등기의 형식상 등기될 사항에 의하여 직접적으로 권리를 얻거나 의무를 면하게 되는 자 (이익)	등기가 되면 등기의 형식상 등기될 사항에 의하여 직접적으로 권리를 잃거나 부담을 받게 되는 자 (불이익)

- (1) 절차법상의 등기관리자와 실체법상의 등기관리자는 대체로 일치하지만 반드시 그런 것은 아니다.
 [예] 부동산이 甲→乙→丙으로 매매되었으나 등기명의가 甲에게 남아 있어 丙이 乙을 대위하여 소유권이전등기를 신청하는 경우, 실체법상 등기관리자는 丙이지만 절차법상 등기관리자는 乙이다.
 [예] 매도인이 등기인수청구권을 행사하여 승소한 등기의무자로서 판결에 의하여 매수인 앞으로 단독으로 소유권이전등기를 신청하는 경우, 실체법상 등기관리자는 매도인이지만 절차법상 등기관리자는 그 명의인이 되는 매수인이다.
- (2) 성질상 단독 신청하는 등기의 경우에는 등기관리자, 등기의무자가 없다는 것을 주의하여야 한다. 가령 소유권보존등기는 보존등기명의인이 될 자가 단독으로 신청하므로 소유권보존등기는 등기관리자나 등기의무자가 개념이 없다.

1. 공동신청주의 (원칙)

법 제23조 제1항에서는 “등기는 등기관리자와 등기의무자가 공동으로 신청한다.”

●● 등기관리자와 등기의무자의 구분의 사례

- (1) 갑(甲)명의의 부동산을 을(乙)과 환매특약부 매매계약에 따른 환매특약등기신청시 甲이 등기관리자이고, 乙이 등기의무자이다.
- (2) 갑(甲)이 등기명의인인 부동산에 을(乙) 명의로 소유권이전등권등기된 후 甲에서 丙으로 소유권이전된 경우에 가등기에 의한 본등기신청의 등기관리자는 을(乙)이고, 등기의무자는 갑(甲)이지 병(丙)이 아니다.
- (3) 가등기의 말소등기에는 등기관리자는 가등기의무자 또는 제3취득자이고 등기의무자는 가등기명의인이다.
- (4) 甲소유로 등기된 토지에 설정된 을(乙)명의의 근저당권을 병(丙)에게 이전하는 등기를 신청하는 경우, 등기관리자는 병(丙), 등기의무자는 을(乙)이다.
- (5) 채무자변경을 원인으로 하는 근저당권변경등기는 근저당권자가 등기관리자이고, 저당권설정자가 등기의무자가 되어 공동으로 신청하여야 할 수 있다.
- (6) 전세금 증액을 원인으로 하는 전세권변경등기는 전세권자가 등기관리자이고, 전세권설정자가 등기의무자이다. 이에 반해 전세금 감액을 원인으로 하는 전세권변경등기는 전세권설정자가 등기관리이고, 전세권자가 등기의무자이다.
- (7) 근저당권설정등기 이후에 소유권이 제3자에게 이전된 경우에는 현재 소유명의인 뿐만 아니라 근저당권설정자가 등기관리자이고, 근저당권자가 등기의무자가 되어 공동으로 근저당권말소등기를 신청할 수 있다.
- (8) 갑(甲)에서 을(乙)로, 을(乙)에서 병(丙)으로 순차로 소유권이전등기가 이루어졌으나 을(乙)명의의 등기가 원인무효임을 이유로 갑(甲)이 병(丙)을 상대로 병(丙) 명의의 등기 말소를 명하는 확정판결을 얻은 경우, 그 판결에 따른 등기에 있어서 등기관리자는 을(乙)이다.
- (9) 채무자 갑(甲)에서 을(乙)로 소유권이전등기가 이루어졌으나 갑(甲)의 채권자 병(丙)이 등기원인이 사행행위임을 이유로 그 소유권이전등기의 말소판결을 받은 경우, 그 판결에 따른 등기에 있어서 등기관리자는 갑(甲)이다.
- (10) 저당권의 설정등기를 불법말소된 후 소유권이 제3자에게 이전된 후에 말소회복등기를 하는 경우에 불법말소된 저당권자가 등기관리자이고 말소될 당시의 소유자가 등기의무자이다.

⇒ 등기의무자와 등기관리자의 사례를 제시하고 변별력을 문제로 출제합니다.

2. 단독신청(법률의 규정이 있는 때에만)

- (1) 신탁등기: 수탁자가
- (2) 규약상 공용부분의 등기: 소유권등기명의인이
- (3) 가등기: 가등기관리자가(가등기의무자의 승낙서 첨부, 법원의 가등기가처분결정정본을 첨부)
- (4) 토지수용에 의한 소유권이전등기: 등기관리자가
- (5) 부동산표시의 변경등기, 등기명의인표시의 변경등기: 소유권등기명의인 또는 해당 등기명의인이
- (6) 소유권보존등기: 등기명의인이 될 자
- (7) 상속, 법인의 합병 등 포괄승계: 등기관리자가 ↔ 유증은 공동신청
- (8) 판결에 의한 등기: 승소한 등기관리자 또는 승소한 등기의무자가(후술 보충)

(9) 단독 말소등기

- ① 판결에 의한 말소등기
- ② 소유권보존등기의 말소등기: 보존등기명의인이
- ③ 등기된 권리가 어떤 자의 사망으로 소멸한 때 말소등기: 등기권리자가
- ④ 등기의무자의 소재불명으로 공시최고와 제권판결로 말소등기: 등기권리자가
- ⑤ 가등기의 말소등기: 가등기명의인 또는 등기상 이해관계인
- ⑥ 혼동으로 소멸한 권리의 말소등기
- ⑦ 가처분권자가 가처분채무자를 등기의무자로 하여 소유권이전 또는 소유권이전말소등기를 하는 경우에 가처분 이후의 등기: 가처분권자가
- ⑧ 신탁등기의 말소등기: 수탁자가

❖ 판결 등 집행권원에 의한 등기신청

§234【등기신청인】 등기절차의 이행 또는 인수를 명하는 판결에 의한 등기는 승소한 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청하고, 공유물을 분할하는 판결에 의한 등기는 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청한다.

(1) 부동산등기법 제23조상의 '판결'의 의미: 확정+이행(인수), 공유물분할판결 또는 이에 준하는 조서

- ① 확인판결X 형성판결X. 다만, 공유물분할판결O
- ② 가집행선고부 이행판결X, 10년 경과한 판결O
- ③ 소송상 화해조서O, 청구의 인낙조서O, 민사 조정조서O, 공정증서X.

(2) 신청인: 승소한 등기권리자O 또는 승소한 등기의무자O, 패소한 등기권리자X, 패소한 등기의무자X
단, 공유물분할판결(승소 또는 패소 불문O)

(3) 등기원인으로는 '판결에서 인정하는 법률행위 및 그 발생연월일'을 기재. 다만, 판결주문에 등기원인과 그 연월일의 기재가 없으면 '확정판결 및 판결선고일'로 기재

(4) 등기필정보

승소한 등기권리자가 단독으로 신청하는 경우에는 등기필정보를 제공할 필요가 없다. 다만, 승소한 등기의무자가 단독으로 등기를 신청할 때에는 등기필정보를 제공하여야 한다.

(5) 판결서와 확정증명서(송달증명서X, 집행문X)

3. 포괄승계인(상속인)에 의한 등기신청

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

예) 甲소유의 부동산에 관하여 甲과 乙이 매매계약을 체결한 후 아직 등기신청을 하지 않고 있는 동안, 매도인 甲이 사망한 경우에는 상속등기를 생략하고 甲의 상속인 丙이 등기의무자가 되어 그 등기를 신청할 수 있다.

- ③ 포괄승계인에 의한 등기신청하는 경우에 신청정보의 등기의무자의 표시와 등기기록과 일치하지 않아도 각하하지 않는다(법 제29조 제7호).

4. 대위에 의한 등기신청(각론 개별등기에서 학습하세요! 단, 채권자의 대위신청만 총론에서 학습하세요)

(1) 채권자의 대위신청(민법 제404조)

- ① 채권자는 「민법」 제404조에 따라 채무자를 대위(代位)하여 등기를 신청할 수 있다.

예) 甲의 등기명의 부동산에 甲, 乙, 丙 순차적으로 매매한 경우에, 乙이 등기신청에 협력하지 않는 경우에 甲(등기의무자)의 협력을 얻어 丙(대위채권자)이 乙(등기권리자=채무자)을 대위하여 소유권이전등기를 신청할 수 있다.

- ② 등기를 신청하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하고, 대위원인을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

1. 피대위자의 성명, 주소(또는 사무소 소재지) 및 주민등록번호(또는 부동산등기용등록번호)
2. 신청인이 대위자라는 뜻
3. 대위자의 성명(또는 명칭)과 주소(또는 사무소 소재지)
4. 대위원인

- ③ 등기관이 대위신청에 의하여 등기를 할 때에는 대위자의 성명 또는 명칭, 주소 또는 사무소 소재지 및 대위원인을 기록하여야 한다.
- ④ 대위신청에 의하여 등기를 마친 후 등기명의인에게 등기필 정보를 작성하지 않고, 대위채권자 및 등기명의인에게 등기완료의 사실을 통지하여야 한다.

- (2) 건물물설시 토지소유자의 대위신청(법 제43항)
- (3) 토지수용에 의한 사업시행자의 피수용자등기의 대위신청(법 제9조 제2항)
- (4) 신탁자의 신탁등기의 대위신청(법 제82조 제2항)
- (5) 구분건물의 소유자의 대위신청(법 제46조)

5. 법인 아닌 사단·재단의 등기신청

- (1) 종중, 문중, 그 밖에 대표자나 관리인이 있는 법인 아닌 사단이나 재단에 속하는 부동산의 등기에 관하여는 그 사단이나 재단을 등기관리자 또는 등기의무자로 한다.
- (2) 법인 아닌 사단이나 재단에 속하는 부동산의 등기는 그 사단이나 재단의 명의로 그 대표자나 관리인이 신청한다.

❖ 법인 아닌 사단·재단의 등기신청의 첨부정보

- ① 정관이나 그 밖의 규약: 등기관리자 및 등기의무자 모두 제공
- ② 대표자나 관리인임을 증명하는 정보: 등기기록에 등기관리자로 신청할 경우만. 단 등기되어 있는 대표자나 관리인이 신청하는 경우에는 제공하지 않는다.
- ③ 사원총회결의사: 법인 아닌 사단이 등기의무자(등기관리자)로서 등기신청할 경우에만 제공
- ④ 대표자 또는 관리인의 주소 및 주민등록번호를 증명하는 정보: 등기관리자 및 등기의무자 모두○

6. 대리인에 의한 등기신청

- (1) 방문신청의 대리는 임의대리인에게 자격을 요구하지 않으나, 전자신청의 대리는 자격자대리인(변호사, 법무사)인 임의대리인만 할 수 있다.
- (2) 등기의 신청은 자기계약 또는 쌍방대리에 의하여 할 수 있다.

04 등기신청의 방법(방문신청과 전자신청)

등기는 방문신청이나 전자신청 중 어느 하나에 해당하는 방법으로 신청한다(법 제24조 제1항).

1. 방문신청

신청인 또는 그 대리인이 등기소에 출석하여 신청정보 및 첨부정보를 적은 서면을 제출하는 방법. 다만, 대리인이 변호사나 법무사인 경우에는 대법원규칙으로 정하는 사무원을 등기소에 출석하게 하여 그 서면을 제출할 수 있다.

(1) 방문신청의 방법 및 신청서의 문자 등

- ① 방문신청을 하는 경우에는 등기신청서에 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, 등기관리자 또는 등기의무자가 여러 명일 때에는 그 중 1명이 간인하는 방법으로 한다. 다만, 신청서에 서명을 하였을 때에는 각 장마다 연결되는 서명을 함으로써 간인을 대신한다.
- ③ 신청서나 그 밖의 등기에 관한 서면을 작성할 때에는 자획(字劃)을 분명히 하여야 한다. 신청서나 그 밖의 등기에 관한 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.

(2) 전자표준양식에 의한 신청

방문신청을 하는 신청인은 신청서를 등기소에 제출하기 전에 전산정보처리조직에 신청정보를 입력하고, 그 입력한 신청정보를 서면으로 출력하여 등기소에 제출하는 방법으로 할 수 있다.

(3) 인감증명서의 제출(방문신청하는 경우만)

① 인감증명을 제출하여야 하는 경우

방문신청할 때에는 다음 각 호의 인감증명을 제출하여야 한다. 이 경우 해당 신청서(위임에 의한 대리인이 신청하는 경우에는 위임장을 말한다)나 첨부서류에는 그 인감을 날인하여야 한다.

㉠ 소유권의 등기명의인이 등기의무자로서 등기를 신청하는 경우⇒ 등기의무자의 인감증명

☑ 제출하는 예 매매로 인한 소유권이전등기, 전세권설정등기, 저당권설정등기 등

☑ 제출이 필요없는 예 전세권이전등기, 저당권이전등기, 전세권(저당권)말소등기 등

㉡ 소유권 외의 권리의 등기명의인이 등기의무자로서 등기필정보를 제공하지 못하여 확인제도로 갈음한 경우⇒ 등기의무자의 인감증명

예 전세권이전등기를 신청하는 경우에 전세권자의 등기필정보를 제공하는 경우에는 인감증명의 제출이 필요없으나, 등기필정보를 제공하지 못하여 확인제도로 등기필정보의 제공을 갈음한 경우에는 전세권자의 인감증명을 제출하여야 한다.

㉢ 소유권에 관한 가등기명의인이 가등기의 말소등기를 신청하는 경우⇒가등기명의인의 인감증명

예 소유권에 관한 가등기명의인이 가등기를 말소하는 경우에는 제출하여야 하나, 지상권가등기 또는 저당권가등기를 말소하는 경우에는 제출할 필요가 없다.

㉣ 합병절차 마친 후 합필등기 전에 합병된 토지 중 어느 토지에 관하여 소유권이전등기가 되어 토지소유자들의 확인서를 첨부하여 토지합필등기를 신청하는 경우⇒ 그 토지소유자들의 인감증명

㉤ 분필등기신청하는 토지에 용익권자의 확인서를 첨부하는 경우⇒그 용익권자의 인감증명

㉥ 협의분할에 의한 상속등기를 신청하는 경우⇒ 상속인 전원의 인감증명

㉦ 신청서에 제3자의 동의 또는 승낙을 증명하는 서면을 첨부하는 경우⇒ 그 제3자의 인감증명

... 위 인감증명을 제출하여야 할 자가 법인이나 법인 아닌 사·재단인 경우에는 대표자나 관리인의 인감증명을 제출하여야 한다.

... 위 ㉠~㉢ 및 ㉥에 따라 인감증명을 제출하여야 하는 자가 다른 사람에게 권리의 처분권한을 수여한 경우에는 그 대리인의 인감증명을 함께 제출하여야 한다.

... 법정대리인이 ㉠~㉢까지의 규정에 해당하는 등기신청을 하거나, ㉥~㉦까지의 서류를 작성하는 경우에는 법정대리인의 인감증명을 제출하여야 한다.

... 위의 인감증명을 제출하여야 하는 자가 국가 또는 지방자치단체인 경우에는 인감증명을 제출할 필요가 없다.

... 위 ㉣~㉦에 해당하는 서면이 공정증서이거나 당사자가 서명 또는 날인하였다는 뜻의 공증인의 인증을 받은 서면인 경우에는 인감증명을 제출할 필요가 없다.

② 인감증명의 유효기간 및 용도

㉠ 등기신청서에 첨부하는 인감증명, 법인등기사항증명서, 주민등록표등본·초본, 가족관계등록사항별증명서 및 건축물대장·토지대장·임야대장 등본은 발행일부터 3개월 이내의 것이어야 한다.

㉡ 매매를 등기원인으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에 반드시 부동산매도용 인감증명의 제공하여야 하나 부동산매도용 아닌 등기원인인 경우에는 어떤 용도로 발급 받은 것이라도 제공할 수 있다.

(4) 첨부서류의 반환 등

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 기명 날인하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 서류에 대하여는 환부를 청구할 수 없다.

① 등기신청위임장, 등기필정보에 갈음하여 자격자대리인이 제공한 확인정보를 담고 있는 서면 등 해당 등기신청만을 위하여 작성한 서류

② 인감증명, 법인등기사항증명서, 주민등록표등본·초본, 가족관계등록사항별증명서 및 건축물대장·토지대장·임야대장 등본 등 별도의 방법으로 다시 취득할 수 있는 서류

☑ 원본 환부를 청구할 수 있는 서면: 각종 계약서, 해지(해제)증서, 판결정본, 유언증서, 공유불분할협의서 등

2. 전자신청

전자신청은 전산정보처리조직을 이용하여 신청정보와 첨부정보를 전자문서로 작성하여 등기소에 송신하는 방법으로 한다(법원행정처장이 지정하는 등기유형으로 한정한다). 이 경우 사용자 등록번호도 함께 송신하여야 한다. 전자문서를 송신할 때에는 다음 각 호의 구분에 따른 신청인 또는 문서작성자의 전자서명정보(이하 "공인인증서등"이라 한다)를 함께 송신하여야 한다.

1. 개인 : 「전자서명법」의 공인인증서
2. 법인 : 「상업등기법」의 전자증명서
3. 관공서 : 대법원예규로 정하는 전자인증서

(1) 사용자등록의 선행

- ① 전자신청을 하기 위해서는 그 등기신청을 하는 당사자 또는 등기신청을 대리할 수 있는 자격자대리인이 최초의 등기신청 전에 사용자등록을 하여야 한다. 사용자등록은 본인이 직접 전자신청을 하고자 할 경우에 하는 것이므로 자격자대리인에게 등기신청을 위임한 본인은 사용자등록을 할 필요가 없다.
- ② 사용자등록을 신청하는 당사자 또는 자격자대리인은 등기소에 출석하여 사용자등록신청서를 제출하여야 한다. 사용자등록신청서에는 인감증명서와 주소를 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.
- ③ 사용자등록의 유효기간은 3년이며, 유효기간 만료일 3개월 전부터 만료일까지는 그 유효기간의 연장을 신청할 수 있으며 그 연장기간은 3년으로 한다. 그 연장은 등기소에 출석하지 않고 전자문서로 신청할 수 있다.
- ④ 법인이 「상업등기규칙」 제46조에 따라 전자증명서의 이용등록을 한 경우에는 사용자등록을 한 것으로 본다.

(2) 전자신청을 할 수 있는 자

- ① 당사자가 전자신청을 하는 경우에는 사용자등록을 한 자연인(출입국관리법에 따른 체류지등록을 한 외국인 포함)과 법인이 전자신청을 할 수 있다. 따라서 법인 아닌 사단이나 재단은 전자신청을 할 수 없다.
- ② 대리인이 전자신청을 하는 경우에는 자격자대리인(변호사나 법무사)만이 다른 사람을 대리하여 전자신청을 할 수 있다. 따라서 자격자대리인이 아닌 사람은 다른 사람을 대리하여 전자신청을 할 수 없다.

(3) 전자신청의 취하

전자신청의 취하는 전산정보처리조직을 이용해서 하여야 한다. 이 경우 전자신청과 동일한 방법으로 사용자인증을 받아야 한다.

05 신청정보(등기신청서)

1. 신청정보의 제공방법

(1) 1건 1신청정보의 제공(원칙)

등기의 신청은 1건당 1개의 부동산에 관한 신청정보를 제공하는 방법으로 하여야 한다.

(2) 일괄신청정보의 제공(예외)

- ① 부동산등기법(법제25조 단서)
 - ㉠ 등기소의 관할이 동일하고,
 - ㉡ 등기목적이 동일하고,
 - ㉢ 등기원인이 동일한 여러 개의 부동산에 관한 신청정보를 일괄하여 제공하는 방법으로 할 수 있다.

② 부동산등기규칙

- ㉠ 같은 채권의 담보를 위하여 소유자가 다른 여러 개의 부동산(관할은 같아야 함)에 저당권설정등기를 신청하는 경우
- ㉡ 신탁등기의 신청은 해당 신탁으로 인한 권리의 이전 또는 보존이나 설정등기의 신청과 함께 1건의 신청 정보로 일괄하여 하여야 한다.
- ㉢ 매각·공매처분으로 인한 소유권이전등기를 촉탁과 인수하지 않는 권리의 말소등기촉탁

2. 신청정보의 내용(신청서의 기재사항)⇒ 개별등기의 신청정보는 각론에서 후술

【일반 필요적 정보】	
부동산의 표시에 관한 사항	① 토지 : 소재·지번, 지목, 면적 ② 건물 : 소재·지번, 도로명주소, 건물명칭 및 번호, 구조, 종류, 면적, 부속건물의 종류·구조·면적 ③ 구분건물 ㉠ 1동건물의 표시 : 1동건물의 소재와 지번, 도로명주소, 종류, 구조, 면적, 1동건물의 번호 ㉡ 전유부분의 건물의 표시: 건물번호, 구조, 면적 ㉢ 전유부분의 소재와 지번 기재x ㉣ 대지권에 관한 사항
신청인에 관한 사항	① 자연인 : 성명, 주소, 주민등록번호 ② 법인 : 명칭, 사무소 및 등록번호와 대표자의 성명과 주소 ③ 법인 아닌 사단이나 재단 : 명칭, 사무소 및 등록번호와 그 대표자의 성명과 주소, 주민등록번호 ④ 대리인에 의한 신청 : 대리인의 성명과 주소 ⑤ 대위등기 : 피대위자의 성명과 주소 주민등록번호, 대위자의 성명과 주소, 대위원인 등 ⑥ 등기권리자가 2인 이상인 때에 공유지분의 표시와 그 권리관계가 합유관계인 때에는 합유라는 뜻 (합유지분x)
등기목적	소유권보존, 저당권설정, 소유권이전 등
등기원인 및 그 연월일	각종계약 등, 상속, 수용, 판결, 경매 등 ㉠ 소유권보존등기신청서에는 등기원인 및 연월일 기재x ㉡ 진정명의회복원인으로 하는 소유권이전등기신청서는 연월일 기재x
등기필정보	부동산고유번호, 권리자, 일련번호와 비밀번호 ⇒ 등기완료 후 절차에서 서술함(24P).
관할등기소의 표시, 신청연월일, 취득세·등록세와 지방교육세, 시가표준액과 국민주택채권매입금액등	

【일반 임의적 정보】

등기원인에 권리의 소멸에 관한 약정, 공유물분할금지 약정 등 근거법령이 존재하는 경우에만 신청정보로 제공하는 사항으로 개별등기신청의 임의적 정보는 별도 있음(등기절차 각론부분에서 학습하시면 됩니다.)

06 첨부정보(첨부서면)

등기를 신청하는 경우에는 다음 각 호의 정보를 그 신청정보와 함께 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

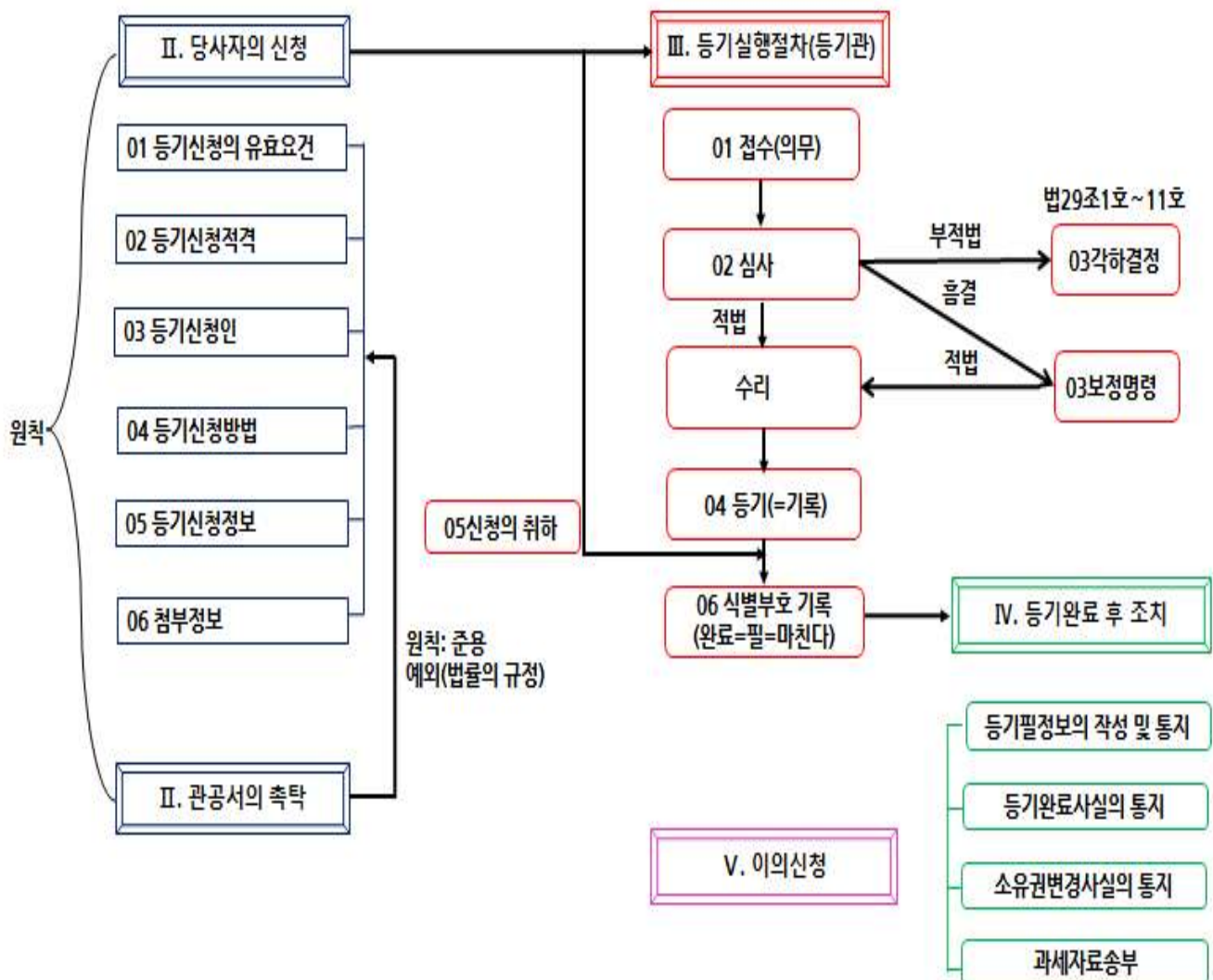
- 등기원인을 증명하는 정보
- 등기원인에 대하여 제3자의 허가, 동의 또는 승낙이 필요한 경우에는 이를 증명하는 정보
 - ㉠ 등기원인을 증명하는 정보가 집행력 있는 판결인 경우에는 제공할 필요가 없다. 다만, 등기원인에 대하여 행정관청의 허가, 동의 또는 승낙을 받을 것이 요구되는 때에는 그러하지 아니하다.
- 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 필요한 경우에는 이를 증명하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보
- 신청인이 법인인 경우에는 그 대표자의 자격을 증명하는 정보
- 대리인에 의하여 등기를 신청하는 경우에는 그 권한을 증명하는 정보

6. 등기관리자(새로 등기명의인이 되는 경우로 한정한다)의 주소(또는 사무소 소재지) 및 주민등록번호(또는 부동산 등기용등록번호)를 증명하는 정보. 다만, 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 등기의무자의 주소(또는 사무소 소재지)를 증명하는 정보도 제공하여야 한다.
7. 토지대장·임야대장·건축물대장 정보나 그 밖에 부동산의 표시를 증명하는 정보
- ☑ 유효기간이 3개월인 서면: ① 법인등기사항증명서 ② 인감증명(본인서명사실확인서)
③ 토지(건축물)대장등본 ④ 주민등록등·초본 ⑤ 가족관계등록사항증명서

부동산등기용 등록번호 부여권자

등기관리자	부동산등기용등록번호의 부여
외국인	체류지 관할 지방출입국·외국인관서의 장
주민등록번호가 없는 재외국민	대법원소재지 관할등기소의 등기관
법인 아닌 사단 또는 재단, 국내에 영업소나 사무소의 설치 등기를 하지 아니한 외국법인	시장·구청장·군수(소재지제한없음)
법인(외국법인포함)	주된 사무소소재지 관할등기소의 등기관
국가·지방자치단체·국제기구·외국정부	국토교통부장관이 지정·고시

Ⅲ. 등기실행절차(등기신청에 대한 등기관의 처분)



01 등기신청의 접수

- (1) 방문신청은 등기신청서나 e-Form신청서(전자표준양식에 의한 신청) 등을 제출받은 등기소에 접수담당자가 본인 여부 등을 확인 마친후 신청정보를 전산정보처리조직에 입력한 후 자동적으로 생성된 접수번호표를 신청서 상단의 접수란에 붙이는 방법으로 접수절차를 진행하고, 전자신청의 경우에는 접수절차가 전산정보처리조직에 의하여 자동으로 처리되므로 접수담당자가 별도로 접수절차를 진행하지 않는다.
- (2) 접수장에는 신청서 등을 접수받은 사실을 기록하여야 하고 접수번호는 1년마다 새로 부여하여야 한다.
- (3) 등기신청은 대법원규칙으로 정하는 등기신청정보가 전산정보처리조직에 저장된 때 접수된 것으로 본다. 등기관이 등기를 마친 경우 그 등기는 접수한 때부터 효력을 발생한다.

●● 법률상 동시신청을 요하는 경우

- ① 소유권이전등기와 환매특약의 등기
 - ② 1동의 건물에 속하는 구분건물 중의 일부만에 소유권보존등기와 나머지 구분건물의 표시에 관한 등기
 - ③ 건물의 신축으로 비구분건물이 구분건물로 된 경우의 신축건물의 보존등기와 종전 건물의 표시변경등기
 - ④ 신탁으로 인한 소유권이전등기와 신탁등기
 - ⑤ 가처분채권자가 가처분채무자를 등기의무자로 하여 소유권이전등기 또는 소유권말소등기와 가처분등기 이후 등기 중 가처분과 저촉되는 등기의 말소등기
- 위의 등기를 동시신청하지 않은 경우에는 법 제29조 제2호(사건이 등기할 것이 아닌 경우)나 제5호(신청정보의 제공이 대법원규칙에 정한 방식에 맞지 아니한 경우)로 각하하여야 한다.

02 등기신청의 심사(조사)

등기관은 신청정보 및 첨부정보와 등기기록으로만 각하할 것인지, 수리하여 등기할 것인지를 판단하는 형식적 심사권한 밖에 없다. 등기관이 심사하는 기준시준시점은 등기신청의 접수시가 아닌 등기부에 기록하려는 때이다.

03 등기신청의 각하 및 보정

등기관은 법 제29조 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에만 이유를 적은 결정으로 신청을 각하(却下)하여야 한다. 다만, 신청의 잘못된 부분이 보정(補正)될 수 있는 경우로 신청인이 등기관이 보정을 명한 날의 다음 날까지 그 잘못된 부분을 보정하였을 때에는 그러하지 아니하다.

- 1호 사건이 그 등기소의 관할이 아닌 경우
- 2호 사건이 등기할 것이 아닌 경우
- 3호 신청할 권한이 없는 자가 신청한 경우
- 4호 방문신청(전자신청은 적용제외)에 따라 등기를 신청할 때에 당사자나 그 대리인이 출석하지 아니한 경우
- 5호 신청정보의 제공이 대법원규칙으로 정한 방식에 맞지 아니한 경우
- 6호 신청정보의 부동산 또는 등기의 목적인 권리의 표시가 등기기록과 일치하지 아니한 경우
- 7호 신청정보의 등기의무자의 표시가 등기기록과 일치하지 아니한 경우. 다만, 제27조에 따라 포괄승계인이 등기신청을 하는 경우는 제외한다.
- 8호 신청정보와 등기원인을 증명하는 정보가 일치하지 아니한 경우
- 9호 등기에 필요한 첨부정보를 제공하지 아니한 경우
- 10호 취·등록면허세 및 수수료를 내지 아니하거나 등기신청과 관련하여 다른 법률에 따라 부과된 의무를 이행하지 아니한 경우
- 11호 신청정보 또는 등기기록의 부동산의 표시가 토지대장·임야대장 또는 건축물대장과 일치하지 아니한 경우

❖ 법 제29조 2호 “사건이 등기할 것이 아닌 경우”의 예

- ① 등기할 물건인 아닌 경우(1P,2P보셔요. 꼭)
- ② 등기할 권리가 아닌 경우(1P,2P보셔요 꼭)
- ③ 등기할 권리변동이 아닌 경우(1P,2P보셔요 꼭꼭꼭)
- ④ 법령에 근거가 없는 특약사항의 등기를 신청한 경우
- ⑤ 기존등기에 저촉되는 것(이중의 보존등기, 이중의 지상권설정등기 등)
- ⑥ 농지를 전세권설정의 목적으로 하는 등기를 신청한 경우
- ⑦ 동시신청을 하여야 할 등기를 동시에 신청하지 아니한 것(19p접수 참조)
- ⑧ 구분건물의 전유부분과 대지사용권의 분리처분 금지에 위반한 등기를 신청한 경우, 저당권을 피담보채권과 분리하여 양도하거나 다른 채권의 담보로 하는 등기를 신청한 경우
- ⑨ 관공서 또는 법원의 촉탁으로 실행되어야 할 등기를 신청한 경우(채권자의 가압류등기신청이나 말소신청 등)
- ⑩ 그 밖에 신청취지 자체에 의하여 법률상 허용될 수 없음이 명백한 등기를 신청한 경우

❖ 각하사유를 간과하고 등기가 된 경우

법 제29조 각하 사유	이의신청 대상	위반 등기(직권말소)
제1호 및 2호	○	○
제3호~제11호	×	×

04 기입(등기)

1. 의의

- (1) 등기의 실행(기입)이란 등기관이 등기신청에 대한 조사결과 각하사유가 없을 때 적법한 것으로 수리하여 등기기록에 일정사항을 기록하는 것을 말한다.
- (2) 등기관이 권리의 변경이나 경정의 등기를 부기등기로 할 때에는 변경이나 경정 전의 등기사항을 말소하는 표시를 하여야 한다. 또한 소유권 외의 권리 이전등기를 할 때에는 종전의 권리자에 관한 사항을 말소하는 표시를 하여야 한다. 그리고 말소등기를 한 후에도 종전 등기를 말소하는 표시를 하여야 한다.

2. 표제부의 기록사항(등기사항) ✔ 표제부에는 등기목적·접수번호를 기록하지 않는다.

부동산의 표시에 관한 사항을 기록한다.

(1) 토지

- ① 표시번호: 표제부에 등기한 순서를 기록한다.
- ② 접수연월일: 등기신청을 접수한 연월일을 기록한다.
- ③ 소재와 지번
- ④ 지목
- ⑤ 면적
- ⑥ 등기원인 및 기타사항

(2) 건물

- ① 표시번호
- ② 접수연월일
- ③ 소재, 지번 및 건물번호(단, 같은 지번 위에 1개의 건물만 있는 경우는 건물번호X)
구분건물일 경우에는 1동건물의 표제부에 소재와 지번, 건물명칭 및 번호, 전유부분표제부에는 건물번호를 기록한다.
- ④ 건물내역: 건물의 종류, 구조와 면적, 부속건물이 있는 경우에는 부속건물의 종류, 구조와 면적.

구분건물일 경우에는 1동건물의 표제부에 1동건물의 내역을, 전유부분표제부에는 전유부분의 내역을 기록한다.

⑤ 등기원인 및 기타사항

☑ 도면의 번호(같은 지번 위에 여러 개의 건물이 있는 경우와 구분건물인 경우만)

⑥ 구분건물에 대지권이 있는 경우에는 대지권의 목적인 토지의 표시와 대지권의 표시

3. 갑구·을구의 기록사항(등기사항)

갑구에는 소유권에 관한 사항, 을구에는 소유권 외의 권리에 관한 사항을 기록한다.

① 순위번호 : 갑구·을구에 등기한 순서를 일련번호에 따라 기록한다.

② 등기목적: '소유권보존', '소유권이전', '저당권설정', '전세권설정' 등

③ 접수연월일 및 접수번호: 접수연월일과 접수번호는 다른구에 권리의 순위를 정하는 기준이 된다.

④ 등기원인 및 그 연월일 : 매매, 증여, 매매예약, 해지, 상속, 낙찰, 전거, 확정판결 및 그 발생연월일

☑ 소유권보존등기에는 등기원인기록X과 그 연월일기록X.

☑ 진정명의회복원인 소유권이전등기에는 등기원인기록○, 그 연월일기록X

⑤ 권리자 및 기타사항

㉠ 소유권에 관한 등기에 있어서는 '소유자', '공유자', '합유자' 등, 권리의 설정등기에 있어서는 '저당권자', '지상권자', '전세권자' 등, 가압류등기에 있어서는 '채권자', 체납처분에 의한 압류나 가처분등기에 있어서는 '권리자'로 기록한다.

㉡ 공유인 경우에는 지분을 기록하지만, 합유인 경우에는 그 뜻을 기록하고 지분은 기록하지 않는다.

㉢ 등기권리자의 표시를 함에 있어서는 등기권리자의 성명 또는 명칭과 주민등록번호 또는 부동산등기용 등록 번호 및 그 주소 또는 사무소를 각각 함께 기록한다.

㉣ 등기권리자가 법인 아닌 사단 또는 재단인 경우에는 그 권리자 표시 외에 그 대표자나 관리인의 성명과 주소 및 주민등록번호를 함께 기록한다.

㉤ 채권자대위신청에 의한 등기: 채권자의 성명과 주소와 대위원인을 기록한다.

㉥ 거래(신고)가액: 매매에 관한 거래계약서를 등기원인을 증명하는 정보로 하여 소유권이전등기를 하는 경우 거래신고필증에 기재된 거래가액을 갑구의 권리자 및 기타사항란에 기록

⑥ 구분건물에 대지권의 등기를 한 경우에 대지권의 목적인 토지등기기록의 해당구에 대지권이라는 뜻

05 등기신청의 취하

(1) 등기신청의 취하란 등기신청의 의사표시를 철회하는 것을 말한다. 등기신청의 취하는 등기관이 등기를 마치기 전 (등기완료 전) 또는 등기신청을 각하하기 전까지 할 수 있다.

(2) 취하할 수 있는 자: 공동신청⇒공동취하, 단독신청⇒단독취하, 등기권리자와 등기의무자의 쌍방대리에 의한 등기 신청을 한 경우에는 쌍방으로부터 취하에 대한 특별수권을 받은 경우에만 그 대리인이 취하할 수 있다. 따라서 쌍방 대리인이 어느 일방으로부터만 특별수권을 받은 경우에는 취하를 할 수 없다.

(3) 등기신청의 취하는 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 하여야 한다.

① 방문신청 : 신청인 또는 그 대리인이 등기소에 출석하여 취하서를 제출하여

② 전자신청: 전산정보처리조직을 이용하여 취하정보를 전자문서로 등기소에 송신하여

(4) 하나의 신청서로써 여러 개의 부동산에 관한 일괄신청을 하였더라도 수개의 부동산 중 일부만을 취하할 수 있다.

06 교합

교합이란 등기관이 등기부에 기록한 후에 정확한 것임을 최종적으로 확인한 후 식별부호를 기록 하는 것을 말한다. 교합 후에는 등기신청을 취하할 수 없다.

IV. 등기완료 후의 조치

01 등기필정보

1. 등기필정보의 작성 및 통지(등기마친 경우)

(1) 등기필정보의 작성 및 통지

등기관은 등기관리자의 신청에 의하여 다음 중 어느 하나의 등기를 하는 때에는 등기필정보를 작성하여 등기관리자에게 통지하여야 한다.

- ① 법 제3조 그 밖의 법령에서 등기할 수 있는 권리로 규정하고 있는 권리를 보존, 설정, 이전하는 등기를 하는 경우
- ② 위 ①의 권리의 설정 또는 이전청구권 보전을 위한 가등기를 하는 경우
- ③ 권리자를 추가하는 경정 또는 변경등기(甲 단독소유를 甲·乙 공유로 경정하는 경우나 합유자가 추가되는 합유명의인표시변경등기 등)를 하는 경우

(2) 등기필정보를 작성 또는 통지할 필요가 없는 경우

- ① 위 (1)의 어느 하나에 등기가 아닌 경우
권리의 말소등기 또는 등기명의인표시의 변경등기 등을 하는 경우 등
- ② 등기명의인이 신청하지 않는 등기
 - ㉠ 승소한 등기의무자의 신청에 의한 등기
 - ㉡ 채권자의 대위신청에 의한 등기
 - ㉢ 등기관의 직권으로 소유권보존등기
- ③ 관공서가 등기관리자인 경우
관공서가 등기를 촉탁한 경우에는 등기필정보를 작성하지 아니한다. 다만, 관공서가 등기관리자를 위해 등기를 촉탁하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 등기관리자가 등기필정보의 통지를 원하지 아니하는 경우
- ⑤ 등기필정보를 전산정보처리조직으로 통지받아야 할 자가 수신이 가능한 때부터 3개월 이내에 전산정보처리조직을 이용하여 수신하지 않은 경우
- ⑥ 등기필정보통지서를 수령할 자가 등기를 마친 때부터 3개월 이내에 그 서면을 수령하지 않은 경우

2. 등기필정보의 제공(등기신청을 하는 경우)

(1) 등기필정보를 제공하는 경우(공동신청+승소한 등기의무자가 단독신청)

- ① 판결: 승소한 등기관리자가 단독으로 신청하는 경우에는 등기필정보를 제공할 필요가 없지만, 승소한 등기의무자가 신청하는 경우에는 등기필정보를 제공하여야 한다.
- ② 상속을 원인으로 하는 등기에서는 등기필정보를 제공할 필요가 없지만, 유증으로 인한 등기에는 등기필정보를 제공하여야 한다.
- ③ 관공서가 등기관리자 및 등기의무자로서 촉탁하는 경우에는 등기필정보를 제공할 필요가 없다.
- ④ 성질상 단독신청하는 경우(보존등기, 표시변경등기등)에는 등기필정보의 제공을 필요로 하지 않는다.

(2) 등기필정보가 없는 경우

- ① 등기의무자 또는 법정대리인이 출석하여 등기관으로부터 등기의무자등임의 확인
- ② 임의대리인인 변호사 또는 법무사가 등기의무자등으로부터 위임받았음을 확인
- ③ 일반대리인일 경우 위임장에 등기의무자등의 작성부분에 관하여 위임받았음을 공증

02 등기완료사실의 통지

등기관이 등기를 마쳤을 때에는 신청인 및 다음 각 호에 해당하는 자에게 그 사실을 알려야 한다.

- (1) 승소한 등기의무자의 등기신청에 있어서 등기관리자
- (2) 대위채권자의 등기신청에서 있어서 등기관리자
- (3) 등기필정보(등기필증 포함)를 제공해야 하는 등기신청에서 등기필정보를 제공하지 않고 확인정보 등을 제공한 등기신청에 있어서 등기의무자
- (4) 미등기부동산의 법원의 처분제한등기촉탁을 한 경우에 직권 소유권보존등기에서 등기명의인
- (5) 관공서가 촉탁하는 등기에서 관공서

03 대장 소관청에 소유권변경사실의 통지

등기관이 다음 각 호의 등기를 하였을 때에는 지체 없이 그 사실을 토지의 경우에는 지적소관청에, 건물의 경우에는 건축물대장 소관청에 각각 알려야 한다.

- (1) 소유권의 보존 또는 이전
- (2) 소유권의 등기명의인표시의 변경 또는 경정
- (3) 소유권의 변경 또는 경정
- (4) 소유권의 말소 또는 말소회복

04 세무서장에 과세자료의 송부

등기관이 소유권의 보존 또는 이전의 등기[가등기를 포함한다]를 하였을 때에는 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 지체 없이 그 사실을 부동산 소재지 관할 세무서장에게 통지하여야 한다.

V. 이의신청

1. 요건

- (1) 등기관의 결정 또는 처분이 부당할 것
 - ① 등기관의 결정 또는 처분
 - ☑ 등기관의 결정 또는 처분이 부당한 경우에는 행정소송으로 권리구제X
 - ② 부당할 것 : 결정 또는 처분이 부당하다는 것은 소극적 부당(해야할 것을 하지 않은 것)과 적극적 부당(하지 말아야 하는 것을 한 것) 모두 포함한다. 단, 각하하여야 하는 등기를 간과하여 등기를 마친 것이 부당한 경우는 법 제29조 제1호(관할이 아닌 경우) 또는 제2호(등기할 것이 아닌 경우)에 해당하는 각하 사유가 있다고 주장하는 경우에만 이의신청할 수 있다.
 - ☑ 등기마친 후 법 제29조 3호에서 11호 사유를 간과하여 등기는 적극적 부당을 이유로 하여 이의신청의 대상이 되지 않는다.
- (2) 이의신청인
 - ① 등기신청의 각하결정에 대하여는 등기관리자 및 등기의무자에 한하여 이의신청을 할 수 있고, 이해관계 있는 제3자는 이의신청을 할 수 없다.
 - ② 등기를 실행한 처분은 등기관리자 및 등기의무자, 이해관계 있는 제3자가 이의신청할 수 있다.

2. 이의신청절차

- (1) 이의신청절차
 - ① 이의신청은 관할지방법원에, 이의신청서는 등기소에 제출하여야 한다.
 - ② 이의신청기간에 제한이 없으므로 언제든지 이의신청할 수 있다.
 - ③ 이의는 새로운 사실이나 새로운 증거방법을 근거로 할 수 없다.
- (2) 이의신청의 효력 : 등기관의 결정 또는 처분에 대한 이의는 집행 정지의 효력이 없다.

3. 이의신청에 대한 조치

(1) 등기관의 조치

① 각하결정에 대한 이의신청

이유있다고 인정하면 그 등기를 실행하고, 이유없다고 인정하면 3일 이내에 의견서를 붙여 이의신청서를 관할지방법원에 보내야 한다.

② 법 제29조 1호 및 2호의 각하사유를 수리하여 등기를 완료한 것에 대한 이의신청

이의가 이유있다고 인정하면 29조 제1호 및 제2호 각하사유를 위반한 등기에 대하여 등기관이 당사자 및 이해관계인에게 통지절차를 거쳐 그 등기를 직권으로 말소하고, 이의 없다고 인정한 때에는 3일 이내에 의견을 붙여서 이의신청서를 관할지방법원에 보내야 한다. 한편 법 제29조 3호 이하의 각하사유를 수리하여 등기한 경우에는 이의신청의 방법으로 그 등기의 말소를 구할 수 없으므로 등기관은 이의신청서를 관할 지방법원에 보내야 한다.

(2) 관할 지방법원의 결정 전 등기명령

관할 지방법원은 이의신청에 대하여 결정하기 전에 등기관에게 가등기 또는 이의가 있다는 뜻의 부기등기를 명령할 수 있다.

(3) 관할지방법원의 조치

관할 지방법원은 이의에 대하여 이유를 붙여 결정을 하여야 한다. 이 경우 이의가 이유 있다고 인정하면 등기관에게 그에 해당하는 처분을 명령하고 그 뜻을 이의신청인과 등기상 이해관계 있는 자에게 알려야 한다. 이의에 대한 법원의 결정에 대하여는 「비송사건절차법」에 따라 항고할 수 있다.

(4) 관할지방법원의 기록명령에 의한 등기

등기관이 관할 지방법원의 명령에 따라 등기를 할 때에는 명령을 한 지방법원, 명령의 연월일, 명령에 따라 등기를 한다는 뜻과 등기의 연월일을 기록하여야 한다.

❖ 기록명령에 따른 등기를 할 수 없는 경우

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

등기필정보 및 등기완료통지

접수번호 : 9578

대리인 : 법무사 홍길동

권 리 자 : 김갑동
(주민)등록번호 : 651111-*****
주 소 : 서울특별시 서초구 강남대로 261
부동산고유번호 : 1102-2006-002634
부 동 산 소 재 : [토지] 서울특별시 서초구 서초동 362-24
접 수 일 자 : 2018년 9월 14일 접 수 번 호 : 9578
등 기 목 적 : 소유권이전
등기원인및일자 : 2011년 9월 10일 매매

부착기준선

일련번호 : WTDI-UPRV-P6H1

비밀번호(기재순서:순번-비밀번호)

01-7952	11-7072	21-2009	31-8842	41-3168
02-5790	12-7320	22-5102	32-1924	42-7064
03-1568	13-9724	23-1903	33-1690	43-4443
04-8861	14-8752	24-5554	34-3155	44-6994
05-1205	15-8608	25-7023	35-9695	45-2263
06-8893	16-5164	26-3856	36-6031	46-2140
07-5311	17-1538	27-2339	37-8569	47-3151
08-3481	18-3188	28-8119	38-9800	48-5318
09-7450	19-7312	29-1505	39-6977	49-1314
10-1176	20-1396	30-3488	40-6557	50-6459

2018년 9월 28일

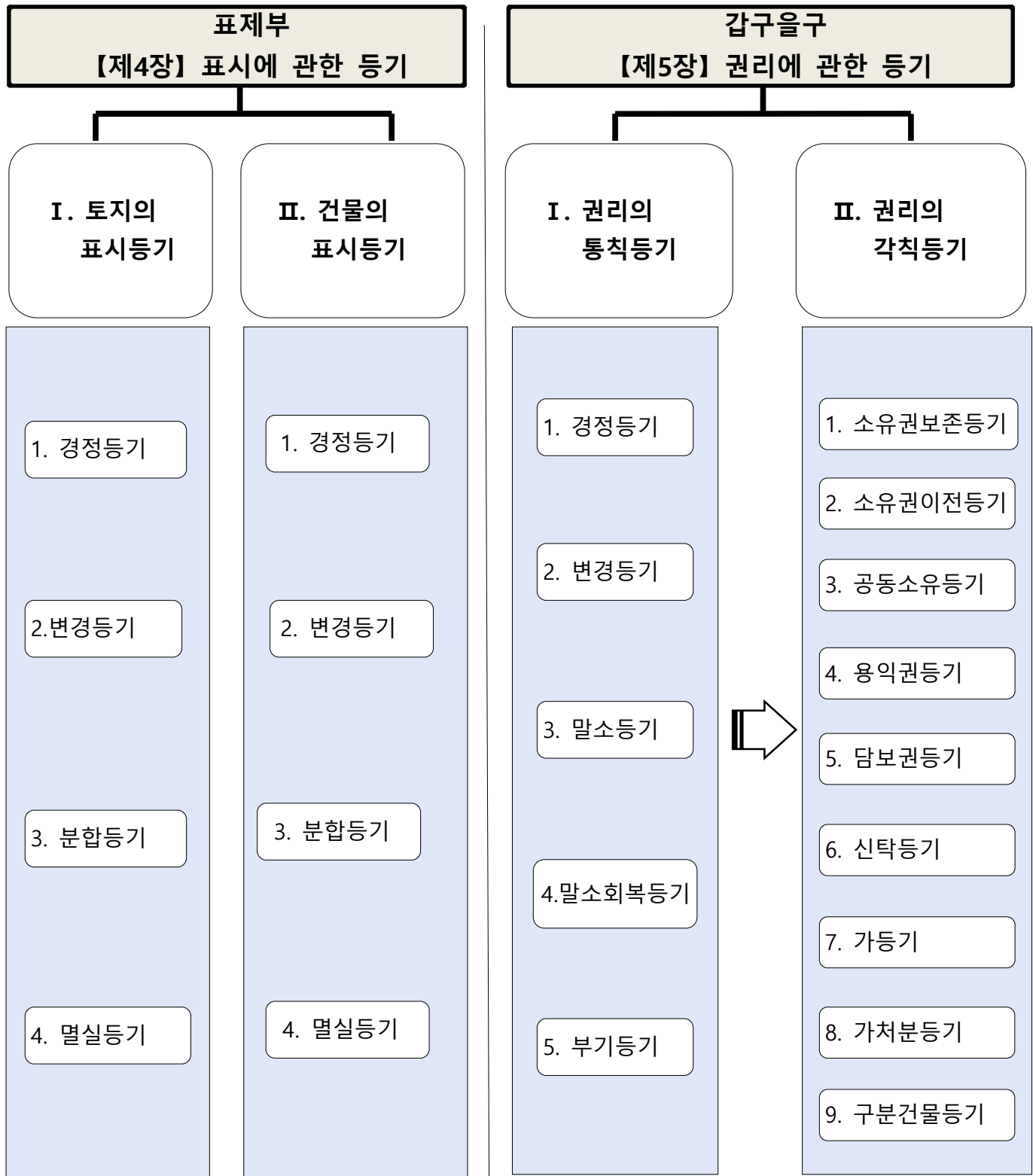
서울중앙지방법원 등기국
등기관



※ 등기필정보 사용방법 및 주의사항

- ◆ 보안스티커 안에는 다음 번 등기신청시에 필요한 일련번호와 50개의 비밀번호가 기재되어 있습니다.
 - ◆ 등기신청시 보안스티커를 떼어내고 일련번호와 비밀번호 1개를 임의로 선택하여 해당 순번과 함께 신청서에 기재하면 종래의 등기필증을 첨부한 것과 동일한 효력이 있으며, 등기필정보 및 등기완료 통지서면 자체를 첨부하는 것이 아님에 유의하시기 바랍니다.
 - ◆ 따라서 등기신청시 등기필정보 및 등기완료통지서면을 거래상대방이나 대리인에게 줄 필요가 없고, 대리인에게 위임한 경우에는 일련번호와 비밀번호 50개 중 1개와 해당 순번만 알려주시면 됩니다.
 - ◆ 만일 등기필정보의 비밀번호 등을 다른 사람이 안 경우에는 종래의 등기필증을 분실한 것과 마찬가지로 위험이 발생하므로 관리에 철저를 기하시기 바랍니다.
- ☞ 등기필정보 및 등기완료통지서는 종래의 등기필증을 대신하여 발행된 것으로 분실시 재발급되지 아니하니 보관에 각별히 유의하시기 바랍니다.

제4장 및 제5장 등기절차 각론



제4장 등기절차 각론 I (표시에 관한 등기)

I. 토지의 표시에 관한 등기

01 토지의 표시 경정등기(원시+표시의 일부)

표제부에 등기를 마친 후 토지의 표시의 일부가 잘못 기록되거나 빠진 부분이 있는 경우에 이를 바로 잡는 등기이다. 토지의 표시는 경정 전·후 표시 사이에는 어느 정도의 동일성 내지 유사성이 있어야 한다. 토지의 소재와 지번이 다르다면 동일성이 없기 때문에 경정등기할 수 없지만, 지목이나 면적 등이 다르다면 경정등기할 수 있다.

02 토지의 표시 변경등기(후발+표시의 일부) 선등록→후등기

토지의 표시는 토지등기기록의 표제부에 토지를 특정하는 토지의 소재·지번, 지목, 면적 등에 변경이 있을 때에 하는 등기이다.

(1) 등기의 개시

① 단독신청(소유권등기명의인)

토지 소유권의 등기명의인은 그 사실이 있는 때부터 1개월 이내에 그 등기를 신청하여야 한다(과태료 없음).

② 지적소관청의 촉탁

지적소관청은 토지의 이동에 따른 지적공부를 정리한 후에는 토지의 표시 변경에 관한 등기를 할 필요가 있는 경우에는 지체 없이 관할 등기관서에 그 등기를 촉탁하여야 한다.

③ 등기관의 직권

㉠ 지적소관청으로부터 토지의 표시에 대한 불일치통지

등기관이 지적소관청으로부터 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 토지의 표시에 대한 불일치통지를 받은 경우에 제35조의 기간 이내에 등기명의인으로부터 등기신청이 없을 때에는 그 통지서의 기재내용에 따른 변경의 등기를 직권으로 하여야 한다.

㉡ 행정구역 또는 그 명칭의 변경이 있는 경우

(2) 등기의 실행

토지표시의 변경등기를 주등기로 한 후 종전의 토지의 표시에 관한 등기는 말소하는 표시를 하여야 한다.

03 토지의 분합등기(선등록→후등기)

(1) 단독신청·신청의무

토지의 분할, 합병이 있는 경우에는 그 토지 소유권의 등기명의인은 그 사실이 있는 때부터 1개월 이내에 그 등기를 신청하여야 한다(과태료 없음).

(2) 등기의 실행

종류	내용	등기의 실행
분필등기	甲지를 분할하여 그 일부를 乙지로 하는 경우	甲지의 등기기록은 토지표시의 등기○, 乙지의 등기기록은 개설○.
합필등기	甲지를 乙지에 합병하는 경우	甲지의 등기기록을 폐쇄○, 乙지의 등기기록은 토지표시의 등기○
분필합필 등기	甲지를 분할하여 그 일부를 乙지에 합병하는 경우	甲지 등기기록과 乙지 등기기록에 모두에 토지표시의 등기○. 등기기록의 개설X 폐쇄X

(3) 합필의 제한

- ① 합필하려는 토지에 다음 각 호의 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
- ② 등기관이 합필의 제한을 위반한 등기의 신청을 각하하면 지체 없이 그 사유를 지적소관청에 알려야 한다.

04 토지의 멸실등기(선등록→후등기)

(1) 의의

토지의 전부 멸실한 경우에 멸실등기를 한다. 단, 토지의 일부가 멸실한 때에는 변경등기 한다.

(2) 단독신청·신청의무

토지가 멸실한 경우 소유권의 등기명의인은 1개월 이내 멸실등기를 신청해야 한다(과태료 없음).

(3) 등기의 실행

멸실등기는 등기기록 중 표제부에 멸실등기의 원인 또는 부존재의 뜻을 기록하고 표제부의 등기를 말소하는 표시를 한 후 그 등기기록을 폐쇄하여야 한다.

II. 건물의 표시에 관한 등기

01 건물의 표시 경정등기(원시+표시의 일부)

표제부에 등기를 마친 후 건물의 표시의 일부가 잘못 기록되거나 빠진 부분이 있는 경우에 이를 바로 잡는 등기이다. 건물의 표시는 경정 전·후 사이에는 어느 정도의 동일성 내지 유사성이 있어야 한다. 건물은 그 소재와 지번이 다소 달라도 건물의 종류, 구조, 면적 등의 기록 및 인근에 다른 건물이 있는지 여부를 종합적으로 판단해서 그 등기가 해당 건물을 표시하고 있는 것으로 인정되는 경우에는 동일성이 인정된다.

02 건물의 표시 변경등기(후발+표시의 일부) 선등록→후등기

건물 등기기록의 표제부에 건물을 특정하는 건물의 소재·지번, 건물번호 및 건물의 종류·구조·면적(부속건물이 있는 경우에는 부속건물의 종류, 구조, 면적)등을 변경하는 등기이다.

(1) 등기의 개시

① 단독신청·신청의무

건물 등기기록의 표제부의 등기사항에 변경이 있는 경우에는 그 건물 소유권의 등기명의인은 그 사실이 있는 때부터 1개월 이내에 그 등기를 신청하여야 한다(과태료 없음).

② 건축물대장소관청의 촉탁

특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물대장의 건축물의 표시의 기재 내용이 변경되는 경우 관할 등기소에 그 등기를 촉탁하여야 한다.

(2) 등기의 실행

건물표시의 변경등기는 주등기로 한 후 종전건물의 표시에 관한 등기를 말소하는 표시를 하여야 한다.

03 건물의 분합등기(선등록→후등기)

(1) 단독신청·신청의무

건물의 분할, 구분, 합병이 있는 경우에는 그 건물 소유권의 등기명의인은 그 사실이 있는 때부터 1개월 이내에 그 등기를 신청하여야 한다(과태료 없음).

(2) 등기의 실행

종류	내용	등기의 실행
분할	甲건물로부터 그 부속건물을 분할하여 이를 乙건물로 한 경우	甲건물표시의 등기○ 乙등기기록개설○
구분	•구분건물이 아닌 甲건물을 구분하여 甲건물과 乙건물로 한 경우	甲등기기록을 폐쇄○, 구분등기로 甲·乙건물표시의 등기○
	•구분건물인 甲건물을 구분하여 甲 건물과 乙건물로 한 경우	乙등기기록개설○
합병	甲건물을 乙건물 또는 그 부속건물에 합병하거나 乙건물의 부속건물로 한 경우	甲등기기록폐쇄○
분할합병	甲건물로부터 부속건물을 분할하여 이를 乙건물의 부속건물로 한 경우	등기기록의 개설X•폐쇄X
구분합병	甲건물을 구분하여 이를 乙건물 또는 그 부속건물에 합병한 경우	등기기록의 개설X•폐쇄X

(3) 합병의 제한

- ① 합병하려는 건물에 다음 각 호의 등기 외의 권리에 관한 등기가 있는 경우에는 합병의 등기를 할 수 없다.
 - ㉠ 소유권·전세권 및 임차권의 등기
 - ㉡ 합병하려는 모든 건물에 있는 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 저당권에 관한 등기
 - ㉢ 합병하려는 모든 건물에 있는 제81조제1항 각 호의 등기사항이 동일한 신탁등기
- ② 등기관이 합병의 제한을 위반한 등기의 신청을 각하하면 지체 없이 그 사유를 건축물대장 소관청에 알려야 한다.

04 건물의 멸실등기(선등록→후등기)

(1) 등기의 개시

① 단독신청

건물이 멸실된 경우 그 건물 소유권의 등기명의인은 그 사실이 있는 때부터 1개월 이내에 그 등기를 신청하여야 한다(위반시 과태료X).

☑ 단, 건물이 존재하지 않는 때에는 "1개월"이 아닌 "지체없이" 멸실등기를 신청하여야 한다.

② 대위신청

건물소유권의 등기명의인이 1개월 이내에 멸실등기를 신청하지 아니하면(단, 존재하지 않는 건물의 지체없이) 그 건물대지의 소유자가 건물 소유권의 등기명의인을 대위하여 그 등기를 신청할 수 있다.

(2) 등기의 실행

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.

제5장 등기절차 각론Ⅱ(권리에 관한 등기)

I. 권리에 관한 통칙 등기

01 경정등기(원시+권리등기의 일부)

권리에 관한 등기(해당구)를 마친 후 등기의 일부가 등기절차(원시적)에 착오 또는 빠진 부분이 있어 이를 실체관계에 부합시키기 위한 등기이다.

1. 요건

- (1) 착오(잘못 기록)나 빠진 부분(기록이 누락)이 있을 것
- (2) 등기사항의 일부
- (3) 불일치가 원시적일 것
- (4) 경정 전·후의 동일성 내지 유사성이 있을 것
 - ① 등기명의인표시의 경정: 인격의 동일성을 기준 **예** 을(乙)종중→갑(甲)종중X, 대(大)종중→소(小)종중X, 갑(甲)→갑(甲)·을(乙), 종전등기명의인 또는 사망한 등기명의인에 대한 등기명의인표시경정X.
 - ② 권리의 경정: 권리자체의 경정은 대상이 **않**됨(**예**소유권→저당권, 지상권→임차권), 권리 내용의 경정O(**예**전세금10억원→전세금1억원), 권리자의 경정X(**예**소유자甲→소유자乙)
- (5) 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙

권리의 경정의 등기에 관하여 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 경우에는 그의 승낙 또는 이에 대한 할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 제공한 때에 한해 부기등기에 의하여 경정등기할 수 있다.

☑ 부동산표시의 경정, 등기명의인표시의 경정등기에 있어서는 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙유무가 문제될 여지가 없다.
예 소유권이전등기의 신청정보에 착오로 소유자를 “김호구”로 하여야 할 것을 “김오구”로 잘못 제공하여 등기한 경우(등기명의인표시경정등기), 전세권설정등기신청에 착오로 신청정보에 전세 기간을 제공하였음에도 전세기간이 빠진채 전세권설정등기가 마쳐진 경우(권리경정등기) 등이다.

2. 경정등기의 종류

(1) 등기명의인의 표시 경정등기와 권리의 경정등기

① 등기명의인의 표시 경정등기

권리에 관한 등기의 현재 권리자의 성명(명칭)이나 주소, 주민등록번호(부동산등기용등록번호)가 잘못 등기된 경우를 말한다. 예컨대, 소유권이전등기에 신청착오로 소유자의 주소를 잘못 등기한 경우 소유권등기명의인표시경정등기를 할 수 있다.

② 권리의 경정등기

권리에 관한 등기의 내용이 잘못 등기된 경우를 말한다. 예컨대, 근저당권설정계약서(10억원)의 채권 최고액을 신청서(1억원)에 잘못 기재한 경우에 이를 등기관이 이를 발견하지 못하고 등기한 경우에 저당권경정등기를 신청할 수 있다.

(2) 신청에 의한 경정등기와 등기관의 직권경정등기

① 신청에 의한 경정등기(동일성 심사O)

㉠ 착오나 빠진 부분의 통지(사전통지)

등기관리자와 등기의무자 또는 등기명의인에게 착오나 빠진사실을 알려 경정등기를 촉구한다. 다만, 등기관리자와 등기의무자 또는 등기명의인이 각 2인 이상인 경우에는 1인에게 통지하면 된다. 채권자 대위권에 의하여 마쳐진 등기의 경우에는 그 채권자에게도 통지하여야 한다.

㉡ 신청안: 등기명의인표시의 경정등기는 그 등기명의인의 단독신청, 권리의 경정등기는 공동신청.

㉔ 등기의 실행

- ㉔ ① 등기명의인표시의 경정등기는 부기등기로 하며, 경정 전의 등기사항을 말소하는 표시를 한다.
- ㉔ ② 권리의 경정등기는 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 경우에 그 제3자의 승낙이 있음을 증명하는 정보를 첨부한 때 또는 등기상 이해관계 있는 제3자가 없는 경우에는 부기등기로 하고, 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 경우에 그 제3자의 승낙이 없으면 주등기로 한다.

② 등기관에 의한 경정등기(동일성 심사불요)

- ㉔ ① 등기관이 등기의 착오나 빠진 부분이 등기관의 잘못으로 인한 것임을 발견한 경우에는 지체 없이 그 등기를 직권으로 경정하여야 한다. 다만, 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 경우에는 제3자의 승낙이 있어야 한다.
- ㉔ ② 경정등기를 마친 후에는 그 취지를 지방법원장에게 보고하고, 등기관리자와 등기의무자(등기관리자 또는 등기의무자가 여러 명인 때에는 그 중 1인)에게 통지하며, 채권자 대위에 의한 등기를 경정한 때에는 채권자에게도 통지하여야 한다.

❖ 일부 말소 의미의 경정등기(등기예규)

경정등기의 형식이나 실질은 말소등기에 해당하는 경우를 일부 말소 의미의 경정등기라 한다. 통상의 경정등기 등기상 이해관계 있는 제3자가 있을 때에는 승낙이 있으면 부기등기로 승낙이 없으면 주등기로 경정등기를 하지만, 일부 말소 의미의 경정등기는 반드시 그 제3자의 승낙이 필요하므로 제3자의 승낙이 없으면 경정등기 자체를 하지 못한다는 점이 구별된다.

예 甲·乙 공동소유인 부동산에 관하여 甲 단독소유로 보존등기된 경우에 甲과 乙의 공동신청으로 甲 단독소유를 甲·乙 공동소유로 경정등기를 신청할 수 있다.

02 변경등기(후발+권리등기의 일부)

1. 권리의 변경등기

권리의 등기(해당구)를 마친 후에 그 등기된 권리에 관한 내용의 일부가 후발적으로 실체관계와 부합하지 않아 이를 실체관계와 일치시키는 등기를 말한다.

❖ 권리의 변경등기 예

- ▶ 소유권의 변경등기: 공동소유형태를 바꾸는 것. 공유→합유/합유→공유
- ▶ 지상권의 변경등기: 설정목적, 설정범위, 존속기간, 지료 등을 계약으로 바꾸는 것
- ▶ 지역권의 변경등기: 편익의 종류, 설정범위 등을 계약을 바꾸는 것
- ▶ 전세권의 변경등기: 설정범위, 전세금, 존속기간 등을 계약을 바꾸는 것
- ▶ 저당권의 변경등기: 피담보채권액, 채무자, 이자, 존속기간 등을 계약을 바꾸는 것
- ▶ 근저당권의 변경등기: 채권최고액, 채무자 등을 계약을 바꾸는 것

(1) 등기의 신청 : 등기관리자와 등기의무자가 공동신청

(2) 등기의 실행

등기상 이해관계인이 없거나 등기상 이해관계있는 제3자가 있는 경우에는 신청정보에 제3자의 승낙 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 제공한 경우에는 부기등기로 하고 변경전의 사항을 말소하는 표시를 하고, 제공하지 못한 경우에는 주등기로 실행하고 변경전의 사항을 말소하지 않는다.

2. 등기명의인의 표시변경등기

등기명의인은 현재의 등기된 권리자를 말한다. 등기한 후 등기된 권리자의 일부 즉, 등기명의인의 성명, 주소 등에 관한 사항을 변경하는 등기를 말한다.

☑ 등기명의인의 변경등기 전과 후의 동일성(등기예규)

변경 전과 변경 후의 명의인 사이에 동일성이 인정되지 않는 때에는 권리주체의 변경이 있는 경우이므로 변경등기가 아닌 권리에전등기에 의한다. 따라서 권리자의 수가 甲·乙·丙 공유에서 甲·乙의 단독소유로 되는 경우, 법인 아닌 사단이 법인으로 된 경우, 합병으로 소멸된 甲회사의 부동산을 그 합병으로 설립된 乙회사의 명의로 하기 위해서는 등기명의인 표시의 변경등기를 할 수 없고 소유권이전등기를 하여야 한다.

(1) 등기의 개시

- ① 단독신청: 등기명의인이 단독신청한다.
- ② 등기관에 의한 직권
 - ㉠ 등기관이 소유권이전등기를 할 때에 등기명의인의 주소변경으로 신청정보상 등기의무자의 표시가 등기기록과 일치하지 아니하는 경우라도 첨부정보로서 제공된 주소를 증명하는 정보에 등기의무자의 등기기록상 주소가 신청정보상 주소로 변경된 사실이 명백히 나타나면 직권으로 등기명의인표시의 변경등기를 하여야 한다.
 - ㉡ 행정구역의 변경 또는 그 명칭의 변경으로 인한 등기명의인표시변경
- (2) 등기의 실행 : 부기등기에 의하고, 변경 전의 사항은 말소하는 표시를 하여야 한다.

03 말소등기

1. 의의

- (1) 말소등기란 등기의 전부나 일부가 원시적 또는 후발적 사유로 인하여 실체관계와 부합하지 아니하는 경우에 그 등기의 전부를 소멸시키는 등기를 말한다. 단, 말소등기가 부적법한 때에는 다시 말소등기할 수 없고, 말소회복등기를 하여야 한다.
- (2) 말소등기신청에는 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 때에는 신청정보에 그 승낙서 또는 그 제3자에게 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 제공하여야 한다.
- ☑ 말소등기신청의 경우에 '등기상 이해관계 있는 제3자'란 등기의 말소로 인하여 손해를 입을 우려가 있다는 것이 등기기록에 의하여 형식적으로 인정되는 자를 말한다. 단, 말소등기에 양립할 수 없는 등기명의인은 등기상 이해관계인이 될 수 없습니다. (이해관계인을 구별하는 사례를 문제풀이과정에서 연습하세요).

2. 등기의 개시

(1) 신청

- ① 공동신청(원칙): 등기관리자와 등기의무자를 이해하여야 합니다(꼭 꼭 꼭).
 - ㉠ 가등기의 말소는 등기관리자는 가등기의무자 또는 제3취득자이고 등기의무자는 가등기명의인으로 공동으로 가등기말소등기를 신청할 수 있다.
 - ㉡ 저당권설정 후 소유권이 제3자에게 이전된 경우에 저당권설정등기의 말소등기는 저당권설정자 또는 제3취득자가 등기관리자, 저당권자가 등기의무자가 되어 공동으로 저당권말소등기를 신청할 수 있다.
 - ㉢ 근저당권이전등기후 말소하는 경우에는 근저당권설정자가 등기관리자, 양수인이 등기의무자이다.
- ② 단독신청(법률의 규정)
 - ㉠ 판결에 의한 말소
 - ㉡ 소유권보존등기의 말소: 보존등기명의인이
 - ㉢ 등기명의인의 사망 또는 법인의 해산으로 권리가 소멸한다는 약정이 등기되어 있는 경우에 등기명의인의 사망 또는 법인의 해산으로 그 권리가 소멸하였을 때 말소: 등기관리자가
 - ㉣ 등기의무자 소재불명의 경우 공시최고절차와 제권판결을 받은 때의 말소: 등기관리자가
 - ㉤ 가등기말소: 가등기명의인이 단독말소 또는 등기상 이해관계인이 가등기명의인의 승낙서와 인감증명을 첨부하여 단독말소
 - ㉥ 혼동에 의한 말소: 등기명의인이
 - ㉦ 가처분권자가 가처분채무자를 등기의무자로 소유권이전(말소)등기를 한 후 가처분 이후 소유권이전등기 등의 말소: 가처분권자가
 - ㉧ 신탁등기의 말소: 수탁자가

(2) 등기관 직권(법률의 규정)

- ① 법 29조 제1호·2호(관할위반, 사건이 등기할 것이 아닌 때)를 간과한 등기말소(직권말소 전 통지)
- ② 가등기에 의한 본등기 후 가등기와 본등기 사이에 마쳐진 본등기를 권리를 침해하는 등기말소(직권말소 후 통지)
- ③ 말소등기후 말소할 권리를 목적으로 하는 이해관계 있는 제3자의 등기에 관한 등기말소(예)지상권(또는 전세권)의 말소등기시 지상권(또는 전세권)을 목적으로 하는 저당권
- ④ 수용으로 인한 소유권이전등기를 한 경우에 그 부동산의 등기기록 중 수용개시일 이후 소유권(단, 수용개시일 이전 상속을 원인으로 수용 개시일 후 소유권이전등기는 제외), 수용개시일 이전·이후 소유권 외의 권리(단, 그 부동산을 위하여 존재하는 지역권등기와 재결로 존속이 인정된 권리의 등기는 제외)
- ⑤ 가처분권자가 가처분채무자를 등기의무자로 하여 소유권(이전 또는 말소)등기후 해당 가처분등기말소
- ⑥ 환매권 행사에 의한 소유권이전등기 후의 환매특약등기말소

04 말소회복등기

(1) 의의

어떤 등기의 전부 또는 일부가 부적법하게 말소된 경우에 그 말소된 등기를 말소되기 이전의 등기로 효력 회복하게 하는 등기를 말한다.

(2) 요건

- ① 등기가 '부적법'하게 말소될 것. 부적법하게 말소된 이유는 실체적 이유○ 절차적 하자○, 단, 자발적으로 말소등기는 한 경우에는 말소회복등기를 할 수 없다.
- ② 말소된 '등기'를 회복하는 것일 것

(3) 등기의 개시

- ① 공동신청을 원칙으로 하고, 예외적으로 단독신청을 할 수 있다.
- ☞ 말소회복등기신청에 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 경우는 신청정보에 제3자의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 첨부해야 한다.
- ② 다만, 등기관의 직권으로 말소등기가 마쳐진 경우에는 그 회복등기도 직권으로 한다.

(4) 등기의 실행

① 말소된 등기의 회복

등기관이 말소된 등기를 회복할 때에는 회복의 등기를 한 후 다시 말소된 등기와 같은 등기를 하여야 한다.

② 말소된 등기의 일부회복

말소된 등기의 일부를 회복등기를 하는 때에는 부기에 의하여 말소된 등기사항만 다시 등기한다.

05 부기등기

1. 부기등기로 하는 등기(법 제52조)

등기관이 다음 각 호의 등기를 할 때에는 부기로 하여야 한다. 다만, 제2호의 등기는 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 없는 경우에는 그러하지 아니하다.

- (1) 등기명의인표시의 변경이나 경정의 등기 예) 소유자의 주소를 변경 또는 경정하는 경우
- (2) 권리의 변경이나 경정의 등기 예) 근저당권의 채무자변경 또는 채권최고액의 증감등
- (3) 소유권 외의 권리의 이전등기 예) 전세권이전등기, 근저당권이전등기 등
- (4) 소유권 외의 권리를 목적으로 하는 권리에 관한 등기 예) 지상권을 목적으로 하는 근저당권설정등기등
- (5) 소유권 외의 권리에 대한 처분제한 등기예) 전세권에 가압류 또는 가처분등기등
- (6) 환매특약등기, 권리소멸약정등기, 공유물 분할금지의 약정등기
- (7) 일부말소회복등기

2. 부기등기의 순위와 실행

- (1) 등기관이 부기등기를 할 때에는 그 부기등기가 어느 등기에 기초한 것인지 알 수 있도록 주등기 또는 부기등기의 순위번호에 가지번호를 붙여서 하여야 한다.
- (2) 부기등기의 순위는 주등기의 순위에 따른다. 다만, 같은 주등기에 관한 부기등기 상호간의 순위는 그 등기 순서에 따른다.
- (3) 부기등기에 대한 부기등기도 가능하다.
- (4) 신청에 의하여 주등기를 말소하면 부기등기는 등기관이 직권말소한다.

II. 권리에 관한 각칙 등기

01 소유권보존등기

1. 의의

- (1) 1필지 또는 1개건물의 소유권을 최초로 공시하는 등기로 1등기기록이 개설된다.
- (2) 1필지·1개건물의 특정일부에 대한 소유권보존등기할 수 없다. 미등기공유부동산에 대하여 공유자 중 1인 지분만의 보존등기할 수 없고, 공유자 전원 명의의 소유권보존등기를 하여야 한다(전원·보·상).

2. 소유권보존등기의 신청인(법 제65조)

- (1) 토지(임야)대장 또는 건축물대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자 또는 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인(1호)
미등기 부동산의 대장상 최초 소유자로부터 소유권이전등록받은 자는 보존등기할 수 없다. 다만, 미등기 토지의 지적공부상 '국'으로부터 소유권이전등록을 받은 자는 직접 보존등기할 수 있다.
☑ 미등기부동산을 특정유증 받은 자X, 미등기부동산 매수인X, 미등기부동산을 증여받은 자X
- (2) 확정판결에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자(2호)
 - ① 판결의 종류: 확인판결O, 형성판결O, 이행판결O
 - ② 판결의 상대방
 - 대장상의 최초 소유자로 등록되어 있는 자
 - 대장상 소유자 표시란이 공란으로 되어 있어 대장상의 소유자를 특정할 수 없는 경우에는 국가. 단 건물에 대하여 국가를 상대로 한 소유권확인판결은 X
- (3) 수용으로 인하여 소유권을 취득하였음을 증명하는 자(3호)
- (4) 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구청장의 확인에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자(4호): 건물O, 토지X
☑ 보존등기신청정보에는 등기원인 및 그 연월일, 등기필정보의 제공이 필요없다.

3. 등기실행

1등기기록(표제부 및 해당구)을 개설하여 표제부에 부동산의 표시와 갑구에 소유권보존등기에 관한 사항을 각각 기록한다. 단, 소유권보존등기에는 '등기원인 및 그 연월일'을 기록하지 않는다.

4. 등기관에 의한 소유권보존등기

- (1) 미등기부동산에 법원의 처분제한등기(가압류·가처분·강제경매등)의 촉탁이 있는 경우
- (2) 미등기건물(주택,상가)에 법원의 임차권등기명령의 촉탁이 있는 경우
- ☑ 미등기부동산 가압류(가처분)등기를 위하여 등기관이 직권으로 소유권보존등기를 한 경우, 법원의 가압류(가처분)등기 말소촉탁이 있더라도 직권으로 한 소유권보존등기는 말소하지 아니한다.

02 소유권이전등기(주등기, 종전 소유권 말소하는 표시X)

1. 매매 등 계약을 원인으로 소유권이전등기

(1) 공동신청·신청의무

매매계약은 반대급부이행완료일(잔금지급일)로부터 60일 이내에 매도인(등기의무자)과 매수인(등기관리자)이 공동으로 소유권이전등기를 신청하여야 한다.

- ☑ 반대급부 이행이 없어도 되는 계약일 경우에는(증여등) 계약의 효력발생일로부터 60일 이내에 소유권이전등기를 신청하여야 한다.

(2) 신청정보

- ① 등기원인은 구체적인 계약을 기재하고 등기원인일자는 계약체결일자를 기재한다.
- ② 등기관리자가 2인 이상인 경우에는 공유인 경우에는 권리자별 지분을 기재하나, 등기할 권리가 합유인 때에는 그 뜻을 기재하되 합유자간 지분을 기재하지 않는다.

- ③ 등기원인에 '공유물분할금지특약'이 있을 때에는 그 약정에 관한 사항도 기재하여야 한다.
- ④ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제3조 제1항에서 정하는 계약을 등기원인으로 한 소유권이전등기를 하는 경우에는 거래가액을 기재한다.

(3) 첨부정보

① 검인계약서

계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하는 때에는 계약의 일자·종류를 불문하고 검인받은 계약서 원본 또는 검인받은 확정판결정본을 등기원인을 증명하는 정보로서 등기소에 제공하여야 한다. 단, 부동산거래신고필증이나 토지거래허가서를 첨부정보로 제공하는 경우에는 검인을 받은 것으로 본다.

② 농지취득자격증명

농지를 매매 등을 원인으로 소유권이전등기를 신청하고자 하는 경우에는 농지를 농지취득자격증명을 발급받아 이를 등기소에 제공하여야 한다.

예) 농지에 대한 소유권이전청구권보전 가등기신청·농지에 지상권 또는 저당권설정등기를 신청하는 경우에는 농지취득자격증명을 첨부정보로 제공할 필요가 없다. 또는 국가나 지방자치단체가 농지를 취득하는 경우에는 농지취득자격증명이 첨부정보로 제공할 필요가 없다.

❖ 등기원인별 농지취득자격증명을 첨부여부

- ① 첨부하여야 하는 경우: 매매, 증여, 교환, 양도담보, 명의신탁해지, 신탁 또는 신탁해지, 사인증여, 계약해제, 공매, 상속인 이외의 자에 대한 특정적 유증 등
- ② 첨부할 필요가 없는 경우: 상속 및 포괄유증, 상속인에 대한 특정적 유증, 취득시효, 공유물분할, 매각, 진정명의회복, 합병등

③ 토지거래계약허가서

토지거래허가구역안의 토지인 경우에 유상계약(예약포함)을 원인으로 소유권이전등기, 지상권설정 및 이전등기(가등기포함)를 신청하는 때에는 토지거래계약허가서를 첨부정보로 등기소에 제공하여야 한다.

④ 신청인의 주소를 증명하는 정보: 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 등기의무자와 등기관리자의 주소를 증명하는 정보를 등기소에 제공하여야 한다.

⑤ 대장정보: 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 대장등본 기타 부동산의 표시를 증명하는 정보를 등기소에 제공하여야 한다.

⑥ 부동산거래신고필증과 매매목록

㉠ 시장 등에게 부동산거래신고를 한 후 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 거래가액을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하고, 시장 등으로부터 제공받은 거래계약신고필증정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

㉡ 부동산거래신고를 한 후 소유권이전등기를 신청하는 경우에 시장 등으로부터 제공받은 1개의 신고 필증에 2개 이상의 부동산이 기록되어 있는 경우 및 신고필증에 기록되어 있는 부동산이 1개라 하더라도 수인과 수인 사이의 매매인 경우에는 부동산거래계약신고필증 외에 매매목록을 첨부정보로 등기소에 제공하여야 한다.

❖ 거래가액 등기(등기예규)

1. 대상: ① 2006년 1월 1일 이후 매매일 것+ ② 등기원인서면이 매매계약서일 것+ ③소유권이전등기할 때에는 갑구의 권리자 및 기타 사항란에 거래가액을 기록한다. 다만, 신청첨부정보로 매매목록을 제공한 때에는 거래가액 대신에 매매목록번호를 기록한다.
2. 매매목록을 제공하는 경우
 - ① 신고필증에 2개 이상의 부동산인 경우
 - ② 신고필증에 1개 부동산이 여러명과 여러명 사이의 매매인 경우

❖ 환매권 관련등기

환매특약등기란 매도인이 매매계약과 동시에 매도인이 환매할 권리를 유보한 경우에 그 환매권을 일정한 기간 내에 행사하여 매매의 목적물을 다시 사오는 것을 등기하는 것을 말한다. 환매특약은 등기를 한 때에는 그 때부터 제3자에게 대항할 수 있다.

환매등기란 매도인이 환매권을 행사하여 매매목적물을 환매를 원인으로 한 소유권이전등기신청하여 소유권취득등기하는 것을 말한다.

1. 환매특약의 등기

(1) 등기의 신청

환매특약등기는 소유권이전등기와 동시에 신청하되, 소유권이전등기신청서와 환매특약등기신청서는 별개의 독립한 신청서에 의한다.

(2) 신청정보

- ① 필요적 정보: 매수인이 지급한 매매대금과 매매비용
- ② 임의적 정보: 환매기간(5년을 넘지 못함, 5년을 넘는 약정은 각하하여야 함)

(3) 등기의 실행: 환매특약의 등기는 소유권이전등기에 부기등기를 한다.

2. 환매권의 이전등기: 환매특약등기(부기등기)에 다시 부기등기로 한다.

3. 환매권의 변경등기: 환매대금의 변경, 환매기간의 단축(연장)등

4. 환매특약 등기의 말소

(1) 신청에 의한 말소 : 환매권 행사 외의 원인으로 환매권이 소멸하는 경우. 즉, 환매기간의 경과, 환매권의 포기등

(2) 직권에 의한 말소 : 환매권의 행사로 환매권자에게 소유권이전등기를 한 경우에는 등기관이 직권으로 말소한다.

2. 상속 · 유증을 원인으로 소유권이전등기

(1) 상속을 원인으로 하는 소유권이전등기

① 등기의 신청(단독신청)

상속으로 인한 권리가전등기는 상속인(등기관리자)이 단독으로 신청할 수 있다. 공동상속인인 경우에는 상속인 전원이 신청하거나 상속인 중 1인이 상속인 전원을 위해 신청할 수 있다. 따라서 공동 상속인 중 일부의 자가 자기 지분만에 관하여 상속을 원인으로 소유권이전등기를 신청한 때에는 법 제29조 제2호(사건이 등기할 것이 아닌 경우)에 의하여 각하하여야 한다.

② 등기의 실행

등기원인은 "상속 또는 협의분할에 의한 상속", 그 원인일자는 " 피상속인이 사망한 날"을 기록한다. 공동상속인인 경우에는 반드시 그 상속지분을 기록하여야 한다.

❖ 상속재산분할 협의에 따른 등기

구분	등기목적	등기원인	등기원인연월일
법정상속에 따른 상속등기	소유권이전	상속	상속개시일(피상속인의 사망일)
상속등기 전 협의 분할에 따른 등기	소유권이전	협의분할에 의한 상속	상속개시일(피상속인의 사망일)
상속등기 후 협의분할에 따른 등기	소유권경정	협의분할에 의한 상속	분할협의일

(2) 유증을 원인으로 하는 소유권이전등기

① 물건변동의 효력: 포괄유증은 등기없이도, 특정유증은 등기하여야 물건변동의 효력이 있다.

② 등기의 신청(공동신청)

유증을 원인으로 한 소유권이전등기는 포괄유증이나 특정유증을 불문하고 수증자를 등기관리자, 유언 집행자 또는 상속인을 등기의무자로 하여 공동으로 신청하여야 한다. 수증자가 여럿인 포괄유증의 경우에는 수증자 전원이 공동으로 신청하거나 각자가 자기 지분만에 대하여 소유권이전 등기를 신청할 수 있다(지·가·유).

☑ 상속등기는 단독신청이지만, 유증·사인증여에 따른 등기는 공동신청

③ 등기의 실행

- ㉠ 유증의 부동산이 등기된 경우에는 유언자의 상속인 명의로 상속등기를 거치지 않고 직접 유증자로부터 수증자 명의로 소유권이전등기.
- ㉡ 미등기부동산이 특정유증인 경우는 직접 수증자 명의로 소유권보존등기를 할 수 없고, 유언자의 상속인 명의로 보존등기를 한 후 유증원인으로 수증자 명의로 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ㉢ 유증을 원인으로 한 소유권이전등기청구권보전의 가등기는 유언자가 사망한 후에는 이를 수리하되, 유언자가 생존 중인 경우에는 이를 수리하여서는 아니된다.
- ㉣ 유증으로 인한 소유권이전등기 신청이 상속인의 유류분을 침해하는 내용이라 하더라도 등기관은 이를 수리하여야 한다.
- ㉤ 등기원인을 "O년O월O일 유증"으로 기록하되, 그 연월일은 "유증자가 사망한 날"을 기록하되 조건 또는 기한이 붙은 경우에는 "그 조건 성취일 또는 기한 도래일"을 기록한다.

3. 수용을 원인으로 소유권이전등기

(1) 등기의 신청(단독신청) 사업시행자인 등기관리자가 단독신청

- ㉠ 대위등기신청: 사업시행자가 소유권이전등기를 신청함에 있어 필요한 때에는 등기명의인 또는 상속인을 갈음하여 부동산의 표시 또는 등기명의인의 표시변경(경정), 상속으로 인한 소유권이전등기를 대위신청할 수 있다.

(2) 등기의 실행: 등기목적은 "소유권이전", 등기원인은 "토지수용" 그 연월일은 "수용의 개시일"을 기록하여야 한다.

❧ 수용으로 소유권이전등기한 후 조치

토지수용으로 소유권이전등기를 하는 경우에 그 부동산의 등기기록 중 수용개시일 이후에 마쳐진 소유권이전등기, 수용개시일 전후를 불문한 소유권 외의 권리는 등기관이 직권말소하여야 한다. 다만 다음의 각호의 그러하지 아니하다.

- ㉠ 수용개시일 이전에 마쳐진 소유권이전등기, 수용개시일 이전의 상속을 원인으로 한 수용개시일 이후에 마쳐진 소유권이전등기
- ㉡ 그 부동산을 위하여 존재하는 지역권
- ㉢ 토지수용위원회의 재결로 존속을 인정하는 권리

(3) 수용재결로 인한 소유권이전등기가 마쳐졌으나 그 후 토지수용의 재결이 실효된 경우에는 그 소유권이전등기는 재결의 실효를 원인으로 하는 토지수용으로 인한 소유권이전등기의 말소의 신청은 등기의무자와 등기관리자가 공동으로 신청하여야 한다.

4. 진정명의회복을 원인으로 소유권이전등기

(1) 등기의 신청

① 공동신청

- ㉠ 등기관리자: 이미 자기 앞으로 소유권을 표상하는 등기가 되어 있었던 자 또는 지적공부상에 등록되어 있던 자로서 보존등기할 수 있는 자
- ㉡ 등기의무자: 현재의 소유권 등기명의인

② 단독신청: 진정명의회복을 원인으로 하는 소유권이전등기절차의 이행판결을 받아 등기관리자가

- ㉠ 진정명의회복을 원인으로 소유권이전등기신청시에는 첨부정보로 토지거래허가증, 농지취득자격증명 등의 제3자의 허가를 증명하는 서면을 필요로 하지 않는다.

(2) 등기의 실행

등기목적은 "소유권이전", 등기원인은 "진정명의회복"으로 기록하지만, 그 등기원인일자는 기록하지 않는다.

03 공동소유에 관한 등기

1. 공유등기

등기할 권리자가 2인 이상일 때에는 그 지분을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다. 이를 신청서에 기재하지 않으면 수리하여서는 아니된다. 이 경우 등기원인에 공유물분할금지약정이 있을 때에는 그 약정에 관한 사항을 등기소에 제공하여야 한다.

- ✔ 공유물분할금지약정의 변경등기는 공유자 전원이 공동으로 신청하여야 한다.
- ✔ 공유자 1인의 지분포기에 따른 소유권이전등기는 지분을 포기하는 자(등기의무자)와 다른 공유자(등기권리자)가 공동신청하여야 한다.
- ✔ 부동산의 위치와 면적을 특정하여 2인 이상이 구분소유하기로 약정하고(대내적으로 부동산특정 일부에 구분소유관계) 그 구분소유자의 공유관계로 등기하는 것(대외적으로는 공유관계)을 구분소유적 공유관계 또는 상호명의신탁등기라 한다. 이러한 상호명의신탁등기된 부동산에 관하여 각 구분소유자가 취득한 특정부분을 단독소유하기 위하여는 상호명의신탁해지를 원인으로 소유권이전등기를 신청한다.

(1) 공유물의 소유권보존등기

소유권보존등기는 공유자 중 1인이 단독으로 공유자 전원을 위하여 그 전원 명의로의 소유권보존등기는 신청할 수 있으나, 미등기부동산의 소유자가 수인으로서 공유관계에 있는 경우 그 중 1인 또는 수인이 각자 자기지분에 대하여 소유권보존등기를 신청할 수 없다(전원 보·상).

(2) 공유지분의 소유권이전등기

- ① 단독명의의 소유권의 일부를 이전하는 경우: 甲단독명의의 소유권의 일부를 乙에게 이전하는 경우 "소유권 일부 이전"으로 기록한다.
- ② 공유지분 중 일부를 이전하는 경우: 공유자 중 甲의 지분을 일부 이전하는 하는 경우에는 등기목적은 "몇 번 갑의 지분 중 일부"라고 기록하되 이전하는 지분의 부동산 전체에 대한 지분을 명시하여 괄호 안에 기록한다.
 - ✔ 갑구 순위번호 2번에 기록된 A의 공유지분 4분의 3 중 2분의 1을 B에게 이전하는 경우, 등기목적란에 "2번 A 지분 4분의 3 중 일부(8분의 3)이전"으로 기록한다(등기예규).
- ③ 수인의 공유자가 수인에게 지분의 전부 또는 일부를 이전하는 경우: 수인의 공유자가 수인에게 지분의 전부 또는 일부를 이전하려고 하는 경우에 신청은 등기권리자별로 하거나 등기의무자별로 하여야 한다.

(3) 공유물분할을 원인으로 하는 소유권이전등기

공유물 분할판결은 형성판결이지만 확정되면 공유자는 각자의 취득부분에 대하여 소유권을 취득하게 되는 것이므로 법 제23조 제4항의 판결에 해당하여 그 소송의 당사자는 원·피고(승소·패소 불문)에 관계없이 각각 공유물 분할절차에 따른 등기신청을 할 수 있다.

❖ 부동산의 특정일부에 대한 소유권이전등기와 소유권의 일부이전등기

- (1) 부동산의 특정일부에 대하여는 분필 또는 분할등기를 선행하지 않으면 소유권이전등기할 수 없다. 이에 반해 단독소유를 공유로 하거나, 공유물의 지분을 이전하는 것은 소유권일부이전등기로 할 수 있다.
- (2) 소유권의 일부이전의 등기를 신청하는 경우에는 신청정보에 그 지분을 표시하고 만일 등기원인에 공유물분할의 약정이 있을 때에는 이를 기록하여야 한다.

2. 합유등기

등기권리자가 2인 이상인 경우 그 권리가 합유인 때에는 신청서에 그 뜻을 기재해야 하고, 등기기록상 각 합유자의 지분을 표시하지 아니하고 "합유자"로만 기록한다. 합유지분은 단독으로 자신의 지분을 조합체의 구성원 자격과 분리하여 양도할 수 없다. 합유자가 자신의 지분을 처분하기 위해서는 합유자 전원의 동의가 필요하다.

(1) 합유자 중 일부가 교체되는 경우

합유지분을 처분한 합유자와 합유지분을 취득한 합유자 및 잔존 합유자의 공동신청으로 "○년 ○월○일 합유자변경"을 원인으로 한 잔존 합유자 및 합유지분을 취득한 합유자의 합유로 하는 "합유명의인변경등기"신청(예소유권이전등기X)을 하여야 한다.

- (2) 합유자 중 일부탈퇴로 잔존 합유자가 1인이 된 경우
탈퇴한 합유자와 잔존 합유자의 공동신청으로 "○년○월○일 합유자 ○○○탈퇴"를 원인으로 한 잔존 합유자의 단독소유로 하는 "합유명의인변경등기"신청(예)소유권이전등기X)을 하여야 한다.
- (3) 합유자 중 일부가 사망한 경우
합유자 중 일부가 사망한 경우 합유지분은 상속되지 않고 잔존 합유자에게 귀속되는 것이 원칙이다. 잔존합유자는 사망한 합유자의 사망사실을 증명하는 정보를 첨부정보로 제공하여 해당부동산을 잔존 합유자의 단독소유로 하는 "합유명의인변경등기"신청(예)소유권이전등기X)을 하여야 한다.

3. 소유 형태 변경에 따른 등기

- (1) 공유를 합유로 변경하는 경우: 소유권변경등기로
- (2) 합유를 공유로 변경하는 경우: 소유권변경등기로
- (3) 단독소유를 수인의 합유로 이전하는 경우: 단독소유자와 합유자들의 공동신청으로 소유권이전등기로
- (4) 합유와 총유 간의 소유형태 변경: 소유권이전등기로

04 용익권에 관한 등기

1. 지상권 설정등기

- (1) 의의 및 특징
- ① 의의
지상권이란 타인의 토지에 건물 그 밖의 공작물이나 수목을 소유하기 위하여 그 토지를 사용할 수 있는 권리를 말한다. 당사자의 계약과 이를 토지등기기록에 등기하는 것을 지상권설정등기라 한다.
 - ② 특징
 - ㉠ 지상권의 객체는 1필지의 전부 또는 일부이다.
 - ㉡ 토지의 공유지분을 목적으로 지상권 설정등기할 수 없다.
 - ㉢ 지상권설정등기되어 있는 동일한 토지부분을 목적으로 다시 지상권설정등기할 수 없다.
- (2) 신청인 : 토지소유자가 등기의무자, 지상권을 취득하는 자가 등기권리자가 되어 공동신청
- (3) 신청정보
- ① 필요적 정보
 - ㉠ 지상권 설정의 목적 : 건물.공작물.수목의 소유등
 - ☑ 토지 위에 등기된 건물이 있어도 해당 토지의 등기기록상 지상권과 양립할 수 없는 용익권이 존재하지 않는다면 그 토지에 대하여 지상권설정 등기를 할 수 있다.
 - ☑ 타인의 농지에도 건물 그 밖의 공작물이나 수목을 소유하기 위하여 지상권설정등기할 수 있다.
 - ㉡ 지상권 설정의 범위 : 토지의 전부 또는 일부(도면을 첨부정보O)
 - ② 임의적 정보 : 지상권의 존속기간, 지료 및 지급시기는 등기원인에 그 약정이 있는 경우에만 등기한다.
 - ☑ 지상권의 존속기간은 불확정기간으로 하여도 상관없다. 예를 들어 "철탑존속기간으로 한다"고 등기할 수 있다.
- (4) 등기의 실행
지상권설정등기에는 법 제48조에서 규정한 사항 외에 지상권설정의 목적, 범위를 기록하여야 한다. 다만, 존속기간, 지료와 지급시기는 등기원인에 그 약정이 있는 경우에만 기록한다.

❖ 부동산등기법 제48조에 규정한 사항

- ① 순위번호
- ② 등기목적
- ③ 접수연월일 및 접수번호
- ④ 권리자
 - ☑ 1필지 또는 1개건물의 일부에 용익권(지상권, 지역권, 지상권, 임차권)의 설정의 등기를 할 때에는 그 부분을 표시한 도면의 번호를 기록하여야 한다.

구분지상권설정등기

- ① 타인의 토지의 특정층만을 구분하여 사용·수익할 수 있는 권리
- ② 수목을 소유하기 하기 위하여 또는 계층적 구분건물을 소유하기 위하여 구분지상권설정등기할 수 없다.
- ③ 동일토지에 관하여 지상권이 미치는 범위가 다르다면 2개 이상의 구분권설정등기할 수 있다.

2. 지역권 설정등기

지역권이란 일정한 목적을 위하여 타인의 토지(승역지)를 자기토지(요역지)의 편익에 이용하는 권리를 말한다. 당사자의 계약과 이를 승역지 토지등기기록에 등기하는 것을 지역권설정등기라 한다.

(1) 특징

- ① 지역권의 객체는 승역지는 1필지의 전부 또는 일부이다. 단, 요역지는 1필지 전부이어야 한다.
- ② 승역지의 공유지분에 대한 지역권설정등기할 수 없다.
- ③ 동일토지에 이중지역설정등기할 수 있다.
- ④ 요역지 소유권이전등기만 되면 지역권은 당연 취득하므로 지역권은 이전등기없이도 지역권이전의 효력이 생긴다.

(2) 신청인: 승역지의 소유자가 등기의무자, 요역지의 소유자가 등기관리자가 되어 공동신청한다. 다만, 승역지와 요역지의 지상권·전세권자 등도 등기의무자와 등기관리자가 될 수 있다.

(3) 신청정보

① 필요적 정보

- ㉠ 지역권설정의 목적 : 편익의 종류(인수, 통행, 관망 등)
- ㉡ 지역권 설정의 범위 : 승역지의 전부일 때에는 '토지의 전부', 승역지의 일부인 때에는 '남쪽 500m'로 기재하고, 승역지의 일부인 때에는 도면을 첨부정보로 제공하여야 한다.
- ㉢ 요역지 : 요역지는 반드시 1필지

② 임의적 정보: 지역권의 요역지와 부종성 배제특약 등

(4) 등기의 실행

① 승역지의 지역권등기(신청)

지역권설정등기에는 법 제48조에 정한 사항(단, 권리자는 제외) 외에 지역권설정의 목적, 범위, 요역지를 기록하여야 한다. 다만, 지역권의 요역지와 부종성 배제특약, 승역지소유자의 공작물등의 설치부담특약 등은 등기원인에 약정이 있는 경우에만 기록한다.

② 요역지의 지역권등기(등기관 직권)

승역지에 지역권설정의 등기를 하였을 때에는 등기관이 직권으로 요역지의 등기기록에 순위번호, 등기목적, 승역지, 지역권설정의 목적, 범위, 등기연월일을 기록하여야 한다.

3. 전세권 설정등기

(1) 의의 및 특징

① 의의

전세권이란 전세금을 지급하고 타인의 부동산을 점유하여 그 부동산의 용도에 좇아 사용·수익하며, 그 부동산 전부에 대하여 후순위권리자 기타 채권자보다 전세금의 우선변제를 받을 권리를 말한다. 당사자의 계약에 따른 이를 토지 또는 건물 등기기록에 등기하는 것을 전세권설정등기라 한다.

② 특징

- ㉠ 전세권의 객체는 토지 또는 건물(전부 또는 일부). 단, 농지를 목적으로 하는 전세권X
- ㉡ 전세권설정등기된 부동산의 동일한 부분에 새로운 전세권설정등기할 수 없다.
- ㉢ 부동산의 공유지분에 대한 전세권설정등기할 수 없다.

(2) 신청안: 토지 또는 건물의 소유자가 등기의무자, 전세권자가 등기관리자로서 공동으로 신청.

(3) 신청정보

① 필요적 정보 : 전세금 또는 전전세금, 전세권 또는 전전세권의 설정범위(일부인 때에는 도면을 첨부정보로 제공○)를 반드시 기재하여야 한다.

☑ 전세권의 목적인 범위가 건물의 일부로서 특정층 전부인 때에는 그 도면을 첨부할 필요가 없다.

② 임의적 정보: 존속기간, 위약금 또는 배상금, 전세권양도금지 또는 전전세설정금지 약정

(4) 등기의 실행

전세권설정등기에는 제48조에서 규정한 사항 외에 전세금, 범위, 존속기간을 기록하여야 하고, 위약금 또는 배상금, 전세권양도금지특약, 부동산의 일부에 전세권설정인 경우에 그 부분을 표시한 도면의 번호는 등기원인에 그 약정이 있는 경우에만 기록한다.

❖ 전세금반환채권의 일부양도에 따른 전세권일부이전등기

- ① 전세권의 존속기간이 등기되어 있는 경우에 존속 기간 중에는 전세금반환채권의 일부양도를 원인으로 한 전세권일부이전등기 할 수 없다. 즉 전세권이 기간만료로 소멸한 경우에만 할 수 있다. 다만, 존속기간 만료 전이라도 해당 전세권이 소멸하였음을 증명하는 경우에는 전세권일부이전등기를 신청할 수 있다.
- ② 등기관이 전세금반환채권의 일부 양도를 원인으로 한 전세권 일부이전등기를 할 때에는 양도액을 기록하여야 한다.

4. 임차권 설정등기

(1) 당사자의 신청에 의한 임차권설정등기

임대차계약에 의하여 임대인에게 차임을 지급하고, 임차인은 임대인에게 목적물을 사용·수익을 요구할 수 있는 임차권의 효력이 있으며, 이를 등기하면 제3자에게 효력이 있다(대항력).

① 신청정보

㉠ 필요적 정보: 차임, 범위

㉡ 임의적 정보: 차임지급시기, 존속기간, 임차보증금, 임차권의 양도에 대한 임대인의 동의 등

② 등기의 실행

임차권 설정등기에는 제48조에서 규정한 사항 외에 차임, 범위를 기록하여야 한다. 다만, 차임지급시기, 존속기간, 임차보증금, 임차권의 양도 또는 임차물의 전대에 대한 임대인의 동의는 등기원인에 그 약정이 있는 경우에만 기록한다.

☑ 임차권의 이전 또는 임차물의 전대에 관한 등기신청정보에는 임대인의 동의를 신청정보로 제공하여야 한다. 임차권의 이전 또는 전대에 관한 등기는 임차권설정등기에 부기등기로 한다.

(2) 임차권등기명령을 원인으로 하는 주택(상가건물)임차권등기

① 법원의 촉탁

임대차의 종료 후 보증금을 반환받지 못한 임차인이 임차주택(상가건물)의 소재지를 관할하는 지방법원, 동지원 또는 시·군법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있고 법원이 심사하여 신청이 이유있을 때에는 법원은 임차권 등기명령을 촉탁하게 된다.

☑ 미등기 주택(상가)에 대한 임차권등기명령의 촉탁이 있는 경우에는 직권보존등기를 한 후 주택(상가건물)임차권등기를 하여야 한다.

② 등기의 실행

주택(상가건물)임차권등기에는 임대차계약을 체결한 날 및 임차보증금액, 임대차의 목적인 주택(상가건물)의 범위, 임차주택(상가건물)을 점유하기 시작한 날, 주민등록을 마친 날(사업자등록을 신청한 날), 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 날을 등기기록에 기록한다.

☑ 임대차의 존속기간이 만료된 경우와 주택 임차권등기 및 상가건물임차권등기가 마쳐진 경우에는 그 등기에 기초한 임차권 이전등기나 임차물전대등기를 할 수 없다(예규 제1382호).

05 담보권에 관한 등기

1. 저당권에 관한 등기

(1) 저당권설정등기

저당권은 채무자 또는 제3자가 점유를 이전하지 아니하고 채무의 담보로 제공한 부동산에 대하여 다른 채권자보다 자기채권의 우선변제를 받을 권리를 말한다.

1) 특징

- ① 저당권의 객체는 토지 및 건물이다. 다만, 1필지 또는 1개의 건물 특정일부에 대하여는 설정할 수 없다.
- ② 저당권의 목적이 되는 권리는 부동산소유권과 지상권 및 전세권이다.
- ③ 저당권은 공유지분(권리의 일부)의 전부 또는 일부에 대하여는 설정할 수 있다.

2) 등기의 신청

- ① 신청인: 등기권리자(채권자)와 등기의무자(채무자 또는 물상보증인)
- ② 신청정보
 - ㉠ 필요적 정보
 - ㉡ 채권액 또는 금전채권이 아닌 경우에는 그 채권의 평가액
 - ㉢ 채무자 : 채무자가 다수인 경우 그 수인의 채무자가 연대채무자라도 단순히 채무자로만 표시.
 - ㉣ 지상권, 전세권이 저당권의 목적인 경우는 그 권리를 표시.
 - ㉡ 임의적 정보: 변제기, 이자 및 그 발생기·지급시기, 원본 또는 이자의 지급장소, 채무불이행으로 인한 손해배상에 관한 약정, 부합물 또는 종물의 저당권효력배제 약정, 채권의 조건

3) 등기의 실행

저당권설정등기에는 제48조에서 규정한 사항 외에 채권액, 채무자의 성명과 주소를 기록하여야 한다. 다만, 변제기, 이자 및 그 발생기·지급시기, 원본 또는 이자의 지급장소, 채무불이행으로 인한 손해배상약정, 채권의 조건, 부합물 또는 종물에 저당권효력배제약정은 등기원인에 그 약정이 있는 경우에만 기록한다.

- ☑ 지상권·전세권을 목적으로 하는 저당권설정등기는 지상권·전세권에 부기등기로 한다.

(2) 근저당권설정등기

근저당권은 그 담보할 채무의 최고액만을 정하고 채무의 확정을 장래에 보류하여 이를 설정할 수 권리를 말한다. 이 경우 장래 그 채무확정이 될 때까지의 채무의 소멸·이전은 근저당권에 영향을 미치지 아니한다.

1) 신청정보

- ① 필요적 정보
 - ㉠ 채권최고액: 채권자 또는 채무자별로 구분하여 표시할 수 없고, 반드시 단일하게 기재
 - ㉡ 채무자: 성명과 주소, 연대채무자인 경우에는 단순 채무자로 표시, 채무자와 근저당권설정자가 동일인인 경우에도 반드시 기재
 - ㉢ 권리의 표시: 지상권 또는 전세권을 근저당권의 목적일 경우
- ② 임의적 정보 : 존속기간, 부합물 및 종물의 배제특약 등

2) 등기의 실행

근저당권설정등기에는 법 제48조에서 규정한 사항 외에 채권의 최고액, 채무자의 성명과 주소를 기록하여야 한다. 다만, 존속기간, 부합물 또는 종물에 근저당권효력의 배제특약은 등기원인에 그 약정이 있는 경우에만 기록한다.

(3) 근저당권이전등기

- ① 피담보채권과 분리하여 근저당권만을 양도할 수 없다. 따라서 근저당권이 채권과 같이 이전한다는 뜻을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.
- ② 채권일부의 양도나 대위변제로 인한 근저당권의 이전등기를 신청하는 경우에는 양도나 대위변제의 목적인 채권액을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.
- ③ 근저당권이전등기에는 채무자나 물상보증인에 통지나 승낙을 증명하는 정보의 제공이 필요없다.
- ④ 저당권이전등기는 부기등기로 하고, 종전 저당권자의 표시는 말소한다.

근저당권이전등기	구분	등기원인
	피담보채권 확정 전	계약양도(채권양도X, 대위변제X)
	피담보채권 확정 후	채권양도 또는 대위변제

(4) 근저당권변경등기(예) 채권최고액의 증감 또는 채무자를 변경하는 경우 등)

- ① 채무자 변경에 따른 근저당권변경등기의 등기관리자는 근저당권자이고, 등기의무자는 근저당권설정자이다.
- ② 근저당권변경등기는 등기상 이해관계인이 없거나 등기상 이해관계인이 존재하면 등기상 이해관계인의 승낙서를 첨부정보로 제공한 경우에는 부기등기로 하고, 첨부하지 못한 경우에는 주등기로 한다.
 - ☑ 채무자 변경에 따른 근저당권변경등기에는 후순위 근저당권자나 후순위 용익권자가 있더라도 등기상 이해관계인이 될 수 없으므로 무조건 부기등기로 하여야 한다.

근저당권변경등기	구분	등기원인
	피담보채권 확정 전	계약인수
	피담보채권 확정 후	채무인수

(5) 저당권말소등기

- ① 저당권설정 후 부동산이 제3자에게 이전된 경우 저당권말소등기는 등기관리자는 저당권설정자 또는 제3취득자이고, 등기의무자는 저당권자이다.
- ② 저당권이 이전된 후 말소하는 경우에는 저당권설정자(등기관리자)와 저당권의 양수인(등기의무자)이 공동신청한다.
- ③ 저당권이 이전된 후 말소를 신청하는 경우에는 주등기인 저당권설정등기를 말소신청하면, 저당권이전 등기인 부기등기는 등기관이 직권으로 말소한다.

(6) 공동저당의 등기

- ① 동일한 채권의 담보를 위하여 여러개의 부동산에 관한 권리를 목적으로 하는 설정하는 저당권을 공동저당이라 한다. 공동저당일 경우에는 저당권설정등기의 신청정보에 각 부동산에 관한 권리의 표시를 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.
- ② 등기관이 동일한 채권에 관하여 여러 개의 부동산에 관한 권리를 목적으로 하는 저당권설정의 등기를 할 때에는 각 부동산의 등기기록에 그 부동산에 관한 권리가 다른 부동산에 관한 권리와 함께 저당권의 목적으로 제공된 뜻을 기록하여야 한다.
- ③ 공동저당의 목적이 되는 부동산이 5개 이상일 때에는 등기관은 공동담보목록을 작성하여야 한다. 공동담보목록은 등기기록의 일부로 본다.

❖ 공동저당의 대위등기

- (1) 공동저당부동산 중 일부의 경매대가를 먼저 배당하는 경우에는 그 대가에서 그 채권전부의 변제를 받을 수 있다. 이 경우에 그 경매한 부동산의 차순위저당권자는 선순위저당권자가 다른 부동산의 경매대가에서 변제를 받을 수 있는 금액의 한도에서 선순위자를 대위하여 저당권을 행사할 수 있다.
- (2) 등기관이 공동저당의 대위등기를 할 때에는 제48조에서 규정한 사항 외에 다음 각 호의 사항을 기록하여야 한다.
 - ① 매각 부동산(소유권 외의 권리가 저당권의 목적일 때에는 그 권리를 말한다)
 - ② 매각대금
 - ③ 선순위 저당권자가 변제받은 금액

2. 권리질권 및 채권담보권에 관한 등기

(1) 의 의

권리질권·채권담보권은 저당권부채권을 질권·채권담보권의 목적으로 하는 경우에는 그 저당권등기에 질권·채권담보권설정의 부기등기를 하면 질권·채권담보권의 효력이 저당권에도 미친다.

(2) 신청인 및 신청정보

① 신청인

권리질권자 또는 채권담보권자가 등기권리자, 저당권자가 등기의무자가 되어 공동신청

② 신청정보

- ㉠ 필요적 정보: 질권(채권담보권)의 목적인 채권을 담보하는 저당권의 표시, 채권액 또는 채권최고액, 채무자의 표시
- ㉡ 임의적 정보: 변제기와 이자에 관한 약정

【개별등기신청의 정보】 등기절차 총론 19p와 같이 학습하시면 됩니다.

구분	필요적 정보(기재사항)	임의적 정보(기재사항) 및 비교
소유권보존	신청근거조항, 등기원인X과 그 연월일X	
매매원인 소유권 이전	부동산거래신고가액 및 거래신고일련번호	공유물분할금지특약
환매특약	매수인이 지급한 대금, 매매비용	환매기간
지상권설정	설정목적과 범위	존속기간, 지료와 지급시기 등
지역권설정	설정목적과 범위, 구역지	구역지와 부종성배제특약 등
전세권설정	전세금, 범위	존속기간, 위약금 또는 배상금, 전세권양도금지특약등
임차권설정	차임, 범위	차임지급시기, 존속기간, 임차보증금, 임차권의 양도 또는 임차물의 전대에 대한 임대인의 동의
저당권설정	채권액, 채무자, 권리의 표시(지상권,전세권에 저당권설정시)	변제기, 이자 및 그 발생기·지급시기, 원본 또는 이자의 지급장소, 채무불이행으로 인한 손해배상에 관한 약정, 부합물 또는 중물배제 약정, 채권의 조건
근저당권설정	채권최고액, 채무자, 권리의 표시	부합물 또는 중물배제약정, 존속기간
비고	필요적 정보를 제공하지 않으면 각하하여야 한다.	임의적 정보는 등기원인증서에 약정 또는 특약이 있는 경우 법률에 이를 반드시 제공하여야 하고, 이를 제공하지 않으면 각하하여야 한다.

06 신탁등기

1. 등기의 신청방법

신탁등기의 신청은 해당 신탁으로 인한 권리의 이전 또는 보존이나 설정등기의 신청과 함께 1건의 신청정보로 일괄하여 하여야 한다.

(1) 등기신청인 및 신청방법

① 단독신청

신탁재산에 속하는 부동산의 신탁등기는 수탁자가 단독으로 신청한다. 신탁등기의 신청은 해당 부동산에 관한 권리의 설정등기, 보존등기, 이전등기 또는 변경등기의 신청과 동시에 하여야 한다. 등기원인이 신탁임에도 신탁등기만을 신청하거나 소유권이전등기만을 신청하는 경우에는 법 제29조 제5호에 의하여 신청을 각하하여야 한다.

② 대위신청

신탁등기는 위탁자나 수익자가 수탁자를 대위하여 신청할 수도 있다. 다만 이 경우에는 권리의 설정 등기와 동시 신청이 적용되지 아니한다.

(2) 첨부정보

등기관이 신탁등기를 할 때에는 신탁원부를 작성하여야 한다. 따라서 신탁등기를 신청할 때에는 신탁원부 작성을 위한 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다. 신탁원부는 등기기록의 일부로 본다.

2. 등기의 실행 및 효력

(1) 권리의 이전 또는 보존이나 설정등기와 함께 동시에 신탁의 등기를 하는 경우에는 하나의 순위번호를 사용하여야 하며, 신탁으로 인한 권리이전 등의 등기를 한 다음 권리자 및 기타사항란에 횡선을 그어 2개의 등기를 구분하여 횡선 아래에 신탁등기의 등기목적과 신탁원부의 번호를 기록한다. 신탁등기는 등기함으로서 제3자에게 효력이 있다

(2) 수탁자가 여러 명인 경우

수탁자가 여러 명인 경우 등기관은 신탁재산이 합유인 뜻을 기록하여야 한다.

3. 신탁등기의 말소

(1) 신탁등기의 말소등기신청은 권리의 이전 또는 말소등기나 수탁자의 고유재산으로 된 뜻의 등기신청과 함께 1건의 신청정보로 일괄하여 하여야 한다. 신탁등기의 말소신청은 수탁자가 단독으로 신청할 수 있다.

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

07 가등기

1. 요 건= (1)+(2)+(3)

(1) 가등기로 보전시킬 수 있는 권리

부동산등기법 제2조가 규정한 소유권 · 지상권 · 지역권 · 전세권 · 저당권 · 권리질권 · 임차권 · 환매권

(2) 가등기로 보전할 수 있는 변동: 설정 · 이전 · 변경 또는 소멸의 청구권을 보전하려 할 때

(3) 가등기로 보전할 수 있는 등기청구권

㉠ 등기청구권은 채권적 청구권○, 물권적 청구권X.

㉡ 시기부 또는 정지조건부인 청구권을 보전○, 종기부 또는 해제조건부 청구권X

㉢ 장래에 있어서 확정적 청구권 또는 불확정적 청구권○

가등기의 허용여부

① 소유권보존가등기X

② 처분제한의 가등기(압류, 가압류, 경매신청 등)X ⇔가등기를 목적으로 가압류.가처분○

③ 부동산표시의 가등기X

④ 이중(복)의 가등기○

⑤ 가등기의 가등기○, 가등기의 이전등기○(부가등기로)

⑥ 가등기를 목적으로 가압류등기 · 이전금지가처분등기○, ⇔ 가등기에 의한 본등기의 금지가처분등기X

2. 등기의 신청

가등기는 등기의무자와 등기관리자가 공동신청하는 것이 원칙이나, 가등기의무자의 승낙서를 첨부한 경우나 가처분명령정본을 첨부한 경우는 가등기관리자가 단독신청할 수 있다.

3. 가등기의 실행 및 효력

① 가등기는 소유권에 관한 가등기는 등기기록 갑구에, 소유권 외의 권리에 관한 가등기는 등기기록 을구에 기록한다.

② 가등기는 예비등기로 가등기 자체로는 추정력X, 물권변동적 효력X, 처분제한적 효력X, 대항적 효력X

4. 가등기의 말소

가등기의 말소는 등기의무자(가등기명의인)와 등기관리자(가등기의무자 또는 제3취득자)가 공동 신청이 원칙이나 ① 가등기명의인이 단독신청하거나 ② 가등기의무자 또는 등기상 이해관계인이 가등기명의인의 승낙을 받아 단독신청할 수 있다.

5. 가등기에 의한 본등기

(1) 본등기의 신청인(공동신청)

- ① 등기관리자는 가등기관리자이며, 등기의무자는 가등기 이후에 부동산이 제3자에게 이전된 경우라도 등기의무자는 제3취득자가 아니라 가등기 당시 소유자(가등기의무자)가 된다.
- ② 수인의 가등기관리자 중 1인이 자기지분 만에 본등기를 신청할 수 있지만, 공유물보존행위에 준하여 가등기 전부 대한 본등기를 신청할 수는 없다.
- ③ 가등기를 마친 후에 가등기의무자가 사망한 경우, 가등기의무자의 상속인은 상속등기를 할 필요 없이 가등기관리자와 공동으로 본등기를 신청할 수 있다(포괄승계인에 의한 본등기신청).

(2) 본등기의 효력과 순위

본등기의 순위는 가등기의 순위에 의하며(본등기의 순위는 가등기한 때로 소급○), 물건변동의 효력을 본등기한 때에 발생한다(물권변동의 효력은 가등기한 때로 소급X).

(3) 본등기 후의 조치

가등기에 의하여 본등기를 한 때에는 가등기 후에 본등기 전에 중간처분등기 중 본등기관리를 침해하는 등기는 가등기의 순위보전의 효력에 의하여 후순위등기로서 그 효력이 부인되며, 등기관은 그 등기를 직권말소한다.

●● 가등기에 의한 본등기와 직권말소

1. 소유권이전등기청구권보전가등기에 의하여 본등기를 한 경우

가등기 후 본등기 전에 마쳐진 다음 각 호의 등기와 체납처분에 의한 압류등기를 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) 가등기관리자에게 대항할 수 있는 주택임차권등기, 주택임차권설정등기, 상가건물임차권등기, 상가건물임차권설정등기

2. 용익권설정등기청구권 가등기에 의하여 본등기를 한 경우

- (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 직권으로 말소한다.

- ① 지상권설정등기
- ② 지역권설정등기
- ③ 전세권설정등기
- ④ 임차권설정등기
- ⑤ 주택임차권등기등.

- (2) 지상권, 전세권 또는 임차권의 설정등기청구권보전 가등기에 의하여 지상권, 전세권 또는 임차권의 설정의 본등기를 한 경우 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 (1) 외의 등기는 위 본등기와 양립할 수 있으므로 직권말소 할 수 없다.

3. 저당권설정등기청구권 가등기에 의하여 본등기를 한 경우

가등기에 후에 경료된 제3자명의로의 등기는 저당권설정의 본등기와 양립할 수 있으므로 직권말소 할 수 없다.

08 가압류등기와 가처분등기

1. 가압류에 관한 등기

- (1) 피보전권리: 금전채권
- (2) 가압류의 목적
 - ① 등기할 사항인 권리(소유권, 소유권외의 권리등)는 가압류의 목적이 될 수 있다.
 - ② 가등기로 보전한 등기청구권도 가등기에 부기등기형식으로 가압류등기할 수 있다.
 - ③ 공동소유 중 공유지분은 가압류등기할 수 있으나, 합유지분은 가압류등기할 수 없다.
 - ④ 미등기부동산에 대하여 가압류등기촉탁이 있는 경우에는 등기관은 직권으로 소유권보존등기를 한 후에 가압류등기를 한다.
- (3) 가압등기의 개시 및 실행: 법원의 촉탁으로. 가압류등기에는 가압류사건번호와 청구금액 및 채권자(채권자가 다수인 경우에는 채권자 전부를 기록)를 기록한다. 가압류등기의 형식은 소유권에 대하여는 주등기로, 소유권 외의 권리에 대하여는 부기등기로 한다.
 - ☞ 가압류채권자가 가압류등기를 신청한 경우에는 법 제29조 2호로 각하하여야 한다.
- (4) 가압류등기의 말소: 가압류집행의 취소나 취하가 있는 때에는 법원의 촉탁으로 가압류등기를 말소한다. 따라서 당사자가 직접 등기소에 가압류등기의 말소신청할 수 없다.

2. 가처분에 관한 등기

- (1) 피보전권리: 금전 외의 채권
- (2) 가처분의 목적: 가압류등기와 동일
 - ☞ 가등기에 의한 본등기금지 가처분등기 법 제29조 2호로 각하하여야 한다.
- (3) 등기의 개시 및 실행: 가압류등기와 동일. 단, 가처분등기에는 가처분의 피보전권리와 금지사항을 기록하여야 한다.

☞ 가처분등기 이후의 등기의 말소

- ① 가처분채무자를 상대로 한 소유권말소등기·소유권이전등기 : 가처분채권자가 판결에 따른 단독신청
- ② 해당 가처분 등기의 말소: 등기관의 직권으로 말소
- ③ 가처분 이후 가처분과 저촉되는 등기의 말소: 단독신청
- ④ 단, 다음의 등기는 말소하지 못한다.
 - ㉠ 가처분등기 전에 마쳐진 가압류에 의한 강제경매개시결정등기
 - ㉡ 가처분등기 전에 마쳐진 담보가등기, 전세권 및 저당권에 의한 임의경매개시결정등기
 - ㉢ 가처분채권자에게 대항할 수 있는 주택(상가)임차권등기등

09 구분건물에 관한 등기

1. 요건

객관적 요건(구조상 독립성과 이용상의 독립성) + 주관적 요건(구분소유의사)

2. 구분건물의 구성요소

- (1) 전유부분: 구분소유권의 목적O
- (2) 공용부분: 구분소유권의 목적X
 - ① 구조상 공용부분: 전유부분 외의 건물부분(계단, 옥상, 승강기 등), 전유부분에 속하지 아니하는 건물의 부속물(전기, 가스, 수도의 배관, 소방, 냉난방 설비등)을 말한다. 구조상 공용부분은 등기할 수 없다.
 - ② 규약(規約)상 공용부분: 1동의 건물 중 원래 구분소유권의 목적이 될 수 있는 전유부분과 독립된 소유권의 목적이 될 수 있는 부속건물을 규약에 의하여 공용부분으로 정한 것을 말한다. 공용부분(共用部分)이라는 뜻의 등기는 소유권의 등기명의인이 신청하여야 한다. 이 경우 공용부분인 건물에 소유권 외의 권리에 관한 등기가 있을 때에는 그 권리의 등기명의인의 승낙이 있어야 한다.

㉠ 규약상 공용부분의 등기

규약상 공용부분에 관한 등기는 소유권등기명의인이 단독신청하면 표제부에 공용부분의 뜻의 등기를 하고 갑구·을구의 소유권과 그 밖의 권리에 관한 등기를 말소하는 표시를 하여야 한다.

㉡ 규약상 공용부분의 폐지등기

공용부분이라는 뜻을 정한 규약을 폐지한 경우에 공용부분의 취득자는 지체 없이 소유권보존등기를 신청하여야 한다. 그리고 갑구에 소유권보존등기를 하면서 표제부에 공용부분이라는 뜻의 등기를 말소하여야 한다.

3. 등기의 개시: 동시신청

- ① 1동의 건물에 속하는 구분건물 중의 일부만에 관하여 소유권보존등기를 신청할 경우에는 나머지 구분건물에 관하여는 표시에 관한 등기를 동시에 신청하여야 한다.(위반하면 법 제29조 2호 각하)
- ② 위의 경우 구분건물의 소유자가 다른 경우에는 최초 소유권보존등기를 신청하는 구분건물의 소유자는 1동의 건물에 속하는 다른 구분건물의 소유자에 대위하여 표시에 관한 등기를 신청할 수 있다.

4. 전유부분과 대지사용권의 분리처분금지

구분건물의 등기기록에 대지권의 등기와 해당 토지의 등기기록에 대지권이라는 뜻의 등기를 한 이후에는 전유부분과 대지사용권에 일체적으로 생기는 물권변동은 구분건물의 등기기록에만 등기하고, 그 효력은 대지권에도 미친다.

구분건물등기기록	
분리처분금지(건물만~등기할 수 없다)	허용
① 그 건물만에 소유권이전, 가등기, 가(압류), 저당권설정X ② 만약 이에 위반한 등기신청이 있으면 등기관은 법 제29조 제2호에 의하여 각하해야 한다.	① 건물만에 관한 전세권설정등기는 허용된다. ② 대지권이 임차권인 경우에는 건물만에 관하여 저당권설정등기를 할 수 있다.
대지권의 목적인 토지등기기록	
분리처분금지(토지만~등기할 수 없다)	허용
대지권이 소유권인 경우 : 토지만을 목적으로 하는 소유권이전, 소유권이전청구권가등기, 가(압류), 저당권설정X.	전세권, 지상권, 지역권 등의 등기는 허용된다.
대지권이 지상권.전세권.임차권인 경우 : 대지권이전등기X, 대지권을 목적으로 하는 저당권X.	토지만을 목적으로 하는 소유권이전등기나 소유권을 목적으로 하는 저당권설정등기 등은 할 수 있다.

- ① 대지권등기 전에 마쳐진 토지 또는 건물에 관한 가등기에 기한 본등기는 대지권등기 후에도 할 수 있다.
- ② 대지권등기 전에 설정된 저당권의 실행으로 인한 경매개시결정등기와 매각으로 인한 소유권이전등기는 대지권등기 후에도 할 수 있다.
- ③ 토지 또는 건물만에 소유권귀속에 관한 분쟁으로 인한 가처분등기는 대지권등기 후에도 할 수 있다.

등기의 구분	개시	등기기록	표제부·갑구·을구
대지권	신청	구분건물	· 1동건물의 표제부: 대지권의 목적인 토지의 표시 · 전유부분의 표제부: 대지권의 표시
대지권이라는 뜻	직권	토지	갑구 또는 을구(해당구)
토지에 별도의 등기가 있다는 뜻	직권	구분건물	전유부분의 표제부
건물만에 관한 뜻의 등기	직권	구분건물	전유부분의 갑구 또는 을구(해당구)

[구분건물등기기록](1동건물=1등기기록)

[1동건물 표제부]

[표 제 부]		(1동의 건물의 표시)			
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건물내역	등기원인 및 기타사항	
1	○년○월○일	서울특별시 강동구 천호동 29 신동아 아파트 101동 [도로명주소] 서울특별시 강동구천중로34길5	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 15층 아파트 1층214.208㎡ 2층214.208㎡ · · 15층214.208㎡		
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시번호	소재지번		지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 강동구 천호동29		대	19821.2㎡	○년○월○일

[전유부분 표제부]

고유번호

0000-0000-000000

[표 제 부] (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	○년 ○월○일	1층 제101호 ※ 소재 ×, 지번 ×	철근콘크리트조 84.96㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1. 소유권 대지권		19821.2분의 52.561	○년○월○일 대지권 ○년○월○일 등기
2				별도등기 있음 1. 토지(을구 1번 지상권) ○년○월○일 등기

[전유부분 갑구]

[갑 구] (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접 수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	○년 ○월○일○호		소유자 ○○○ 570316-***** 서울특별시 ○구 ○로45(○동)

[전유부분 을구]

[을 구] (소유권 외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접 수	등기원인	권리자 및 기타사항