부동산등기



법제처
찾기 쉬운 생활법령

이 정보는 2026년 10월 15일 기준으로 작성된 것입니다.

찾기 쉬운 생활법령은 국민이 실생활에 필요한 법령을 쉽게 찾아보고 이해할 수 있도록 관련 법령정보를 국민의 생활중심으로 재분류하여 제공하고 있습니다. 따라서 제공된 법령정보는 법적 효력을 갖는 유권해석(결정, 판단)의 근거가 되지 않고, 각종 신고, 불복 청구 등의 증거자료로서의 효력은 없습니다. 구체적인 법령에 대한 질의는 담당기관이나 국민 신문고에 문의하시기 바랍니다.

공공데이터 정책에 따라 '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령은 누구에게나 개방되어 있으며, 영리 목적의 이용을 포함하여 자유로운 활용이 보장됩니다. 이 경우 출처가 법제처 찾기 쉬운 생활법령(http://www.easylaw.go.kr)임을 명시해 주시고, 단순 인용이 아닌 영리목적의 이용이거나 자료의 상당 부분을 이용하는 경우에는 해당 사항을 법제처 법제정보담당관(044-200-6900)으로 통지하여 주시기 바랍니다.

※ 다만, '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령 중 제3자가 저작권을 갖는 저작물의 경우에는 원 저작자의 저작권 정책 및 「저작권법」에 따릅니다.

찾기 쉬운 생활법령에서 제공하는 자료를 위조 · 변조하거나 생활법령에 포함된 제3자의 저작권을 침해하는 경우에는 관련 법령(「저작권법」 제136조부터 제138조까지)에 따라 처벌을 받을 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

[부동산등기]

부동산등기란 부동산의 귀속과 그 귀속의 형태를 외부에서 인식할 수 있도록 공시하는 방법을 말합니다. 부동산등기는 가등기, 본등기[소유권에 관한 등기, 소유권 외의 권리(지상권, 지역권, 전세권, 임차권, 저당권 · 근저당권, 권리질권)에 관한 등기], 예고등기로 구분할 수 있습니다.

이 콘텐츠에서는 사용빈도가 높은 부동산등기를 중심으로 신청서 양식 및 작성방법,신청 시 비용 산정방법 등에 대한 정보를 제공합니다.

부동산등기 1
1. 부동산등기의 이해 6
1.1. 부동산등기의 개념 6
1.1.1. 부동산등기의 종류 및 효력 6
1.2. 부동산등기 절차 6
1.2.1. 부동산등기의 신청과 절차 7
2. 소유권 보존등기 10
2.1. 토지 소유권 보존등기 10
2.1.1. 개념 및 신청인 10
2.1.2. 제출서류 11
2.1.3. 신청서 작성 14
2.1.4. 신청 절차 16
2.2. 건물 소유권 보존등기 19
2.2.1. 개념 및 신청인 19
2.2.2. 제출서류 21
2.2.3. 신청서 작성 24
2.2.4. 신청 절차 25
2.3. 구분건물 소유권 보존등기 28
2.3.1. 개념 및 신청인 28
2.3.2. 제출서류 31
2.3.3. 신청서 작성 34
2.3.4. 신청 절차 37
3. 소유권 이전등기 41
3.1. 매매에 의한 소유권 이전등기 41
3.1.1. 개념 및 신청인 41
3.1.2. 유의사항 42
3.1.3. 제출서류 44
3.1.4. 신청서 작성 51
3.1.5. 신청 절차 54
3.2. 증여에 의한 소유권 이전등기 58
3.2.1. 개념 및 신청인 58
3.2.2. 제출서류 60
3.2.3. 신청서 작성 65
3.2.4. 신청 절차 69
3.3. 상속에 의한 소유권 이전등기 72
3.3.1. 개념 및 신청인 72
3.3.2. 제출서류 74
3.3.3. 신청서 작성 79
3.3.4. 신청 절차 82
3.4. 공유물 분할에 의한 소유권 이전등기 85
3.4.1. 개념 및 신청인 85
3.4.2. 제출서류 87
3.4.3. 신청서 작성 94
3.4.4. 신청 절차 97
4. 근저당권 101
4.1. 근저당권과 저당권의 구분 101
4.1.1. 근저당권과 저당권의 구분 101
4.2. 근저당권 설정등기 101

4.2.1. 개념 및 신청인 101
4.2.2. 제출서류 103
4.2.3. 신청서 작성 105
4.2.4. 신청 절차 109
4.3. 근저당권 변경등기 112
4.3.1. 개념 및 신청인 112
4.3.2. 제출서류 115
4.3.3. 신청서 작성 118
4.3.4. 신청 절차 121
4.4. 근저당권 말소등기 125
4.4.1. 개념 및 신청인 125
4.4.2. 제출서류 126
4.4.3. 신청서 작성 128
4.4.4. 신청 절차 131
5. 전세권 136
5.1. 전세권과 임차권의 구분 136
5.1.1. 전세권과 임차권의 구분 136
5.2. 전세권 설정등기 138
5.2.1. 개념 및 신청인 138
5.2.2. 제출서류 139
5.2.3. 신청서 작성 142
5.2.4. 신청 절차 144
5.3. 전세권 변경등기 148
5.3.1. 개념 및 신청인 148
5.3.2. 제출서류 150
5.3.3. 신청서 작성 153
5.3.4. 신청 절차 156
5.4. 전세권 말소등기 160
5.4.1. 개념 및 신청인 160
5.4.2. 제출서류 161
5.4.3. 신청서 작성 163
5.4.4. 신청 절차 166
6. 지상권 171
6.1. 지상권 설정등기 171
6.1.1. 개념 및 신청인 171
6.1.2. 제출서류 172
6.1.3. 신청서 작성 175
6.1.4. 신청 절차 177
6.2. 지상권 말소등기 181
6.2.1. 개념 및 신청인 181
6.2.2. 제출서류 182
6.2.3. 신청서 작성 184
6.2.4. 신청 절차 187
7. 등기명의인 표시변경등기 191
7.1. 등기명의인 표시변경등기 191
7.1.1. 개념 및 신청인 191
7.1.2. 제출서류 192
7.1.3. 신청서 작성 194

7.1.4. 신청 절차 197
8. 건물 멸실등기 202
8.1. 건물 멸실등기 202
8.1.1. 개념 및 신청인 202
8.1.2. 제출서류 203
8.1.3. 신청서 작성 205
8.1.4. 신청 절차 207
9. 가등기 212
9.1. 가등기 212
9.1.1. 개념 및 신청인 212
9.1.2. 제출서류 213
9.1.3. 신청서 작성 216
9.1.4. 신청 절차 219
9.2. 가등기에 기한 소유권이전 본등기 222
9.2.1. 개념 및 신청인 222
9.2.2. 제출서류 223
9.2.3. 신청서 작성 231
9.2.4. 신청 절차 234
9.3. 소유권이전청구권 가등기의 말소등기 238
9.3.1. 개념 및 신청인 238
9.3.2. 제출서류 240
9.3.3. 신청서 작성 241
9.3.4. 신청 절차 245
10. 특수등기 249
10.1. 특수등기의 종류 및 개념 249
10.1.1. 특수등기의 종류 및 개념 249

1. 부동산등기의 이해

1.1. 부동산등기의 개념

1.1.1. 부동산등기의 종류 및 효력

부동산등기와 종류

"부동산등기"란?

▪ 부동산등기는 부동산(예: 토지, 건물)을 누가 점유하고 있는지 알기 어렵기 때문에 국가에서 등기부라는 공적 장부를 만들고 법원등기관에게 부동산의 표시와 그 부동산에 대한 권리관계를 작성하도록 하여 일반인에게 널리 공시하는 것을 말합니다(대한민국 법원 인터넷등기소 홈페이지-고객센터-등기서비스 안내-부동산등기 참조).

▪ 부동산등기의 종류는 다음과 같습니다(「부동산등기법」 제3조 및 제88조 참조).

구분		
가등기	부동산물권에 해당하는 권리의 설정, 이전, 변경, 소멸의 청구권을 보전하기 위해 예비로 하는 등기	
본등기	소유권에 관한 등기	소유권보존등기
		소유권이전등기
	소유권 이외의 권리에 관한 등기	지상권
		지역권
		전세권
		저당권
		권리질권
		채권담보권
		임차권

부동산등기의 효력

부동산등기의 효력은 다음과 같습니다.

▪ 권리변동적 효력(「민법」 제186조)

▪ 대항력(「민법」 제621조제2항 참조)

▪ 순위확정적 효력(「부동산등기법」 제4조제1항)

▪ 권리추정적 효력(대법원 1997. 9. 30. 선고, 95다39526 판결)

1.2. 부동산등기 절차

1.2.1. 부동산등기의 신청과 절차

부동산등기의 신청

부동산등기 신청의 일반원칙

- 당사자 신청주의(「부동산등기법」 제22조제1항)
- 공동 신청주의(「부동산등기법」 제23조제1항)
  - 공동 신청주의의 예외는 다음과 같습니다.
    - √ 상속에 따른 등기(「부동산등기법」 제23조제3항)
    - √ 판결에 따른 등기(「부동산등기법」 제23조제4항)
    - √ 부동산의 표시변경등기(「부동산등기법」 제23조제5항)
    - √ 등기명의인의 표시변경등기(「부동산등기법」 제23조제6항)
    - √ 부동산의 신탁등기(「부동산등기법」 제23조제7항)
    - √ 촉탁에 따른 등기(「부동산등기법」 제98조)
    - √ 가등기(「부동산등기법」 제89조)
    - √ 수용에 따른 소유권 이전등기(「부동산등기법」 제99조제1항)
    - √ 미등기 부동산의 소유권 보존등기(「부동산등기법」 제65조)
- 당사자 출석주의(「부동산등기법」 제24조제1항제1호)

부동산등기의 처리 절차

접수

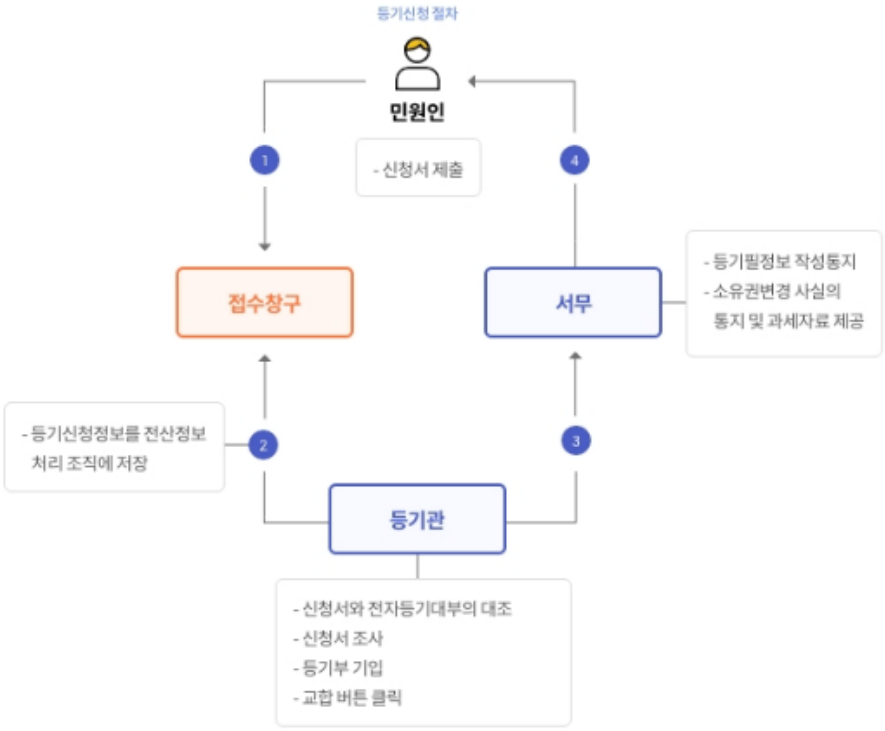
- 접수 담당자가 등기신청사건을 접수하면 그 신청서에 접수일자와 시각이 표시된 접수인을 날인하고, 접수번호를 부여한 후 전산정보처리조직에 의한 보조기억장치인 등기신청접수장에 접수일자, 접수번호, 부동산의 소재지번, 고유번호 등을 입력하며, 이 때부터 해당 등기부에 Key-Lock을 설정하여 접수된 등기신청사건이 처리될 때까지 등기사항증명서를 발급받을 수 없도록 합니다(대한민국 법원 인터넷등기소 홈페이지-고객센터-등기서비스 안내-서비스 개요-등기신청 서비스 참조).

등기관의 처리

- 등기관은 신청서 조사 → 등기부 대조 → 등기부 기입 → 교합의 순서로 처리됩니다(대한민국 법원 인터넷등기소 홈페이지-고객센터-등기서비스 안내-서비스 개요-등기신청 서비스 참조).

사무직원의 처리

- 등기 실행 완료에 대해 사무직원은 등기필정보의 작성 → 소유권 변경 사실의 통지 및 과세자료의 제공의 순서로 처리합니다(대한민국 법원 인터넷등기소 홈페이지-고객센터-등기서비스 안내-서비스 개요-등기신청 서비스 참조).



<출처: 대한민국 법원 인터넷등기소 홈페이지-고객센터-등기서비스 안내-서비스 개요-등기신청 서비스>

등기관의 결정 또는 처분에 대한 이의 신청

등기관의 결정 또는 처분에 대해 관할 지방법원에 이의신청을 할 수 있습니다.

▪ 등기관의 결정 또는 처분에 이의가 있는 자는 그 결정 또는 처분을 한 등기관이 속한 지방법원에 이의신청을 할 수 있습니다(「부동산등기법」 제100조).

▹ 등기관의 결정에 대한 이의신청은 등기권리자 및 등기의무자에 한정하여 가능하고, 제3자는 이의신청을 할 수 없습니다(「등기관의 처분에 대한 이의신청절차 등에 관한 업무처리지침」 제2조제1항).

이의 신청 절차

▪ 이의신청은 구술로는 할 수 없습니다. 따라서 이의신청인의 성명과 주소, 이의신청의 대상인 등기관의 결정 또는 처분, 이의신청의 취지와 이유, 신청연월일, 관할 지방법원 등의 표시를 기재한 이의신청서를 그 결정 또는 처분을 한 등기관이 속한 등기소에 제출하거나 전산정보처리조직을 이용하여 이의신청정보를 보내야 합니다(「부동산등기법」 제101조 및 「등기관의 처분에 대한 이의신청절차 등에 관한 업무처리지침」 제1조제2항·제3항 본문).

▪ 다만, 인터넷등기소를 통하여 이의신청정보를 보내는 경우에는 위 이의신청서의 기재사항을 작성하고 「부동산등기규칙」 제67조제4항에서 정하는 이의신청인의 전자서명정보를 함께 송신해야 합니다(「등기관의 처분에 대한 이의신청절차 등에 관한 업무처리지침」 제1조제3항 단서).

“부동산등기부”란 무엇인가요?

“등기부”는 무엇인가요?

▪ 등기부는 전산정보처리조직에 의해 입력·처리된 등기정보자료를 「부동산등기규칙」에 따라 편성한 것을 말합니다(「부동산등기법」 제2조제1호).

▪ 등기부는 토지등기부와 건물등기부로 구분됩니다(「부동산등기법」 제14조제1항).

▪ 등기기록은 표제부, 갑구, 을구로 나뉘고 각각 다음의 내용을 담고 있습니다(「부동산등기법」 제15조제2항 및 「부동산등기법」 제13조제1항)

▹ 표제부: 부동산의 표시에 관한 사항

√ 토지등기기록 표제부: 표시번호란, 접수란, 소재지번란, 지목란, 면적란, 등기원인 및 기타사항란

√ 건물등기기록 표제부: 표시번호란, 접수란, 소재지번·건물명칭 및 건물번호란, 건물내역란, 등기원인 및 기타사항란

▹ 갑구: 소유권에 관한 사항

▹ 을구: 소유권 외의 권리에 관한 사항

> **※ 갑구 또는 을구의 기재 사항(「부동산등기법」 제48조)**
>
> √ 순위번호
>
> √ 등기목적
>
> √ 접수연월일 및 접수번호
>
> √ 등기원인 및 등기연월일
>
> √ 등기권리자의 성명(명칭), 주소(사무소 소재지), 주민등록번호(부동산등기용등록번호)

> ※ 등기사항증명서의 확인 방법에 대한 자세한 내용은 찾기 쉬운 생활법령정보의 『주택임대차』 콘텐츠의 <주택임대차-계약 계약 전 확인 사항-등기부의 확인 등>에서 확인하실 수 있습니다.

부동산등기부 열람

▪ 누구든지 수수료를 내고 등기기록 전부 또는 일부의 열람을 청구할 수 있습니다(「부동산등기법」 제19조제1항 본문).

▪ 등기기록의 열람은 등기기록을 전자적 방법으로 그 내용을 보게 하거나 그 내용을 기록한 서면을 교부하는 방법으로 합니다(「부동산등기규칙」 제31조제1항 전단).

▪ 신청서나 그 밖의 부속서류의 열람은 등기관 또는 등기관이 지정하는 직원이 보는 앞에서 해야 합니다. 다만, 인터넷을 이용하여 열람하는 경우 또는 등기소에 방문하여 전자문서를 열람하는 경우에는 전자적 방법으로 그 내용을 볼 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제31조제2항).

2. 소유권 보존등기

2.1. 토지 소유권 보존등기

2.1.1. 개념 및 신청인

토지 소유권 보존등기의 개념

토지 소유권 보존등기의 개념

▪ "토지 소유권 보존등기"란 토지 소유자의 신청에 의해 미등기의 토지에 처음으로 행해지는 소유권 등기를 말합니다(출처:대한민국 법원 인터넷등기소 홈페이지-고객센터-지원안내-등기용어해설 참조).

▪ 토지 소유권은 정당한 이익이 있는 범위에서 토지의 상하(지면, 공중, 지하)까지 인정됩니다(「민법」 제212조).

토지 소유권 보존등기의 신청

토지 소유권 보존등기의 신청인

▪ 미등기토지의 소유권 보존등기는 단독으로 다음 중 어느 하나에 해당하는 자가 신청할 수 있습니다(「부동산등기법」 제65조).

1. 토지대장, 임야대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자 또는 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인
2. 확정판결에 의해 자기의 소유권을 증명하는 자

> ※ 판결은 소송이유가 보존등기 신청인의 소유임을 확정하는 확정판결이면 족하고, 반드시 확인판결일 필요는 없습니다(대법원 1994. 3. 11. 선고, 93다57704 판결).
>
> ※ 확정판결에 준하는 화해조서, 제소전화해조서, 인낙조서, 조정조서도 포함됩니다(「미등기부동산의 소유권 보존등기 신청인에 관한 업무처리지침」 3. 가.).

> ※ 보존등기가 가능한 판결은 다음과 같습니다(「미등기부동산의 소유권 보존등기 신청인에 관한 업무처리지침」 3. 다.).
>
> √ 해당 부동산이 보존등기 신청인의 소유임을 이유로 소유권 보존등기의 말소를 명한 판결
>
> √ 토지대장상 공유인 미등기토지에 대한 공유물 분할의 판결
>
> ※ 판결의 상대방
>
> √ 보존등기의 명의인: 보존등기가 마쳐진 토지의 명의인을 상대로 말소신청을 해 판결을 얻은 경우 자기 명의로 새로이 보존등기를 신청할 수 있습니다(1999. 6. 10. 제정, 「등기선례」 6-178).
>
> √ 대장상 등록명의자가 없거나 누구인지 모르는 경우: 국가를 상대로 소유권확인판결을 받아야 합니다(대법원 1994. 12. 2. 선고, 93다58738 판결).

3. 수용(收用)으로 인해 소유권을 취득하였음을 증명하는 자
4. 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말함)의 확인에 의하여 자기의 소유권을 증명하는

자(건물의 경우로 한정함)

토지 소유권 보존등기의 신청기한

미등기 부동산을 매매한 경우 보존등기의 신청기한

▪ 소유권 보존등기가 되어 있지 않은 부동산에 대해 소유권 이전계약을 체결한 자는 다음 중 어느 하나에 정해진 날부터 60일 내에 소유권 보존등기를 신청해야 합니다(「부동산등기 특별조치법」 제2조제5항).

▹ 「부동산등기법」에 의해 소유권 보존등기를 신청할 수 있음에도 이를 하지 않은 채 계약을 체결한 경우 그 계약을 체결한 날(「부동산등기 특별조치법」 제2조제5항제1호).

▹ 계약을 체결한 후 「부동산등기법」에 의해 소유권 보존등기를 신청할 수 있게 된 경우에는 소유권 보존등기를 신청할 수 있게 된 날(「부동산등기 특별조치법」 제2조제5항제2호).

▪ 위반 시 제재

▹ 등기권리자가 적절한 이유 없이 등기 신청을 하지 않은 경우 하지 않은 날 당시의 부동산에 대해 취득세의 과세표준에 부동산 취득 시 표준세율(「지방세법」 제14조에 따라 조례로 세율을 달리 정하는 경우에는 그 세율을 말함)을 적용한 부분에서 1천분의 20을 뺀 세율(「지방세법」 제11조제1항제8호의 경우에는 1천분의 20의 세율)을 적용하여 산출한 금액(「지방세법」 제13조제2항·제3항·제6항 또는 제7항에 해당하는 경우에는 그 금액의 100분의 300)의 5배 이하에 상당하는 금액의 과태료가 부과됩니다(「부동산등기 특별조치법」 제11조제1항).

2.1.2. 제출서류

토지 소유권 보존등기 신청 시 제출서류

시·군·구청을 통해 준비해야 하는 서류

▪ 신청인의 소유권을 증명하는 서면

▹ 토지대장등본이나 임야대장등본 (「부동산등기규칙」 제121조제2항)

> **※ 판결 및 확정증명**
>
> √ 판결에 따라 소유권을 증명한 경우에만 요구되며, 해당 법원에서 판결문 및 확정증명원을 발급받을 수 있습니다.

▪ 신청인의 주소를 증명하는 서면

▹ 주민등록등(초)본

> **※ 법인등기사항증명서**
>
> · 법인의 경우에는 주민등록등(초)본 대신 등기소에서 법인등기사항증명서를 발급받아 제출하면 됩니다.
>
> · 법인등기사항증명서가 없는 법인의 경우에는 부동산등기용등록번호증명서를 발급받아 제출할 수 있습니다.
>
> **※ 주민등록번호가 없는 경우 제출서류**
>
> ㅇ 부동산등기용등록번호증명서

· 부동산등기용등록번호는 주민등록번호가 없는 등기권리자가 등기를 할 수 있도록 부여하는 등록번호를 말합니다.

· 주민등록번호가 없는 등기권리자는 다음의 기관에서 부동산등기용등록번호를 부여받을 수 있습니다(「부동산등기법」 제49조제1항)

√ 국가·지방자치단체·국제기관 및 외국정부 : 국토교통부장관이 지정·고시

√ 주민등록번호가 없는 재외국민 : 대법원 소재지 관할 등기소의 등기관

√ 법인 : 법인의 주된 사무소(회사-본점, 외국법인-국내에 최초로 설치 등기를 한 영업소나 사무소) 소재지 관할 등기소의 등기관

√ 법인 아닌 사단이나 재단 및 국내에 영업소나 사무소의 설치 등기를 하지 않은 외국법인 : 시장(제주특별자치도의 행정시 시장 포함, 자치구가 아닌 구를 두는 시의 시장 제외), 군수 또는 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장 포함)

√ 외국인: 체류지(체류지가 없는 경우 대법원 소재지에 체류지가 있는 것으로 봄) 관할 지방출입국·외국인관서의 장

▪ 취득세납부고지서(지방교육세 및 농어촌특별세 포함)

▹ "취득세"란 부동산의 취득 시 납부해야 하는 세금을 말합니다(「지방세법」 제7조제1항).

▹ "지방교육세"란 지방교육의 질적 향상에 필요한 지방교육재정의 확충에 소요되는 재원을 확보하기 위해 「지방세법」에 따른 취득세의 납부의무자에게 함께 부과되는 세금을 말합니다(「지방세법」 제149조 및 제150조제1호).

▹ "농어촌특별세"란 농어업의 경쟁력강화와 농어촌산업기반시설의 확충 및 농어촌지역 개발사업에 필요한 재원을 확보하기 위해 「지방세법」에 따른 취득세의 납부의무자에게 함께 부과되는 세금을 말합니다(「농어촌특별세법」 제1조 및 제3조제5호).

※ 시, 군, 구청 세무과를 방문해 취득세납부고지서를 발부받고 세금을 은행에서 납부하면 됩니다.

※ 취득세 등 지방세에 관한 자세한 내용은 <행정안전부 위텍스 홈페이지(www.wetax.go.kr)>에서 확인할 수 있습니다.

< 위텍스 지방세미리계산해보기 >



<출처: 위텍스 홈페이지(www.wetax.go.kr), 지방세정보-지방세미리계산해보기>

은행을 통해 준비해야 할 서류

▪ 등록면허세영수필확인서

▹ 시·군·구청 세무과에서 등록면허세납부고지서를 받아와서 은행에 등록면허세 및 지방교육세를 지불하면 등록면허세영수필확인서를 받을 수 있습니다.

▪ 국민주택채권의 매입

▹ "국민주택채권"이란 정부가 국민주택사업에 필요한 자금을 조달하기 위해 주택도시기금의 부담으로 발행한 채권을 말합니다(「주택도시기금법」 제7조제1항).

▹ 등기를 신청하는 자는 국민주택채권을 매입해야 합니다(「주택도시기금법」 제8조제1항제2호).

▹ 국민주택채권의 매입기준은 다음과 같습니다(「주택도시기금법 시행령」 제8조제2항 및 별표).

등기종류	시가표준액	지역	매입률
토지 소유권 보존등기	시가표준액 5백만원 이상 5천만원 미만	서울특별시 및 광역시	시가표준액의 25/1,000
		그 밖의 지역	시가표준액의 20/1,000
	시가표준액 5천만원 이상 1억원 미만	서울특별시 및 광역시	시가표준액의 40/1,000
		그 밖의 지역	시가표준액의 35/1,000
	시가표준액 1억원 이상	서울특별시 및 광역시	시가표준액의 50/1,000
		그 밖의 지역	시가표준액의 45/1,000

※ 국민주택채권의 최저매입금액은 1만원으로 합니다. 다만, 1만원 미만의 단수가 있을 경우에 그 단수가 5천원 이상 1만원 미만인 때에는 이를 1만원으로 하고, 그 단수가 5천원 미만인 때에는 단수가 없는 것으로 합니다(「주택도시기금법 시행령」 별표 제4호).

※ 국민주택채권의 매입 후 매입자가 즉시매도를 원할 경우 은행(우리은행, 농협, 하나은행, 중소기업은행, 신한은행)은 일정할인료(매일 변경, 은행에 확인해야 함)만 내도록 하고 채권발행번호가 기재된 영수증을 발급해 주고 있습니다.

토지 보존등기 시 국민주택채권 매입금액
Q. 저는 서울시 소재 시가표준액 8,745만원인 토지의 보존등기를 하려고 합니다. 제가 국민주택채권을 매입하면서 내야 하는 금액은 얼마인가요? A. 1) 시가표준액 8,745만원인 이 토지는 시가표준액 5천만원 이상 1억원 미만이고, 서울에 위치해 있으므로, 매입률은 시가표준액의 40/1,000입니다. 따라서 8,745만원 × 40/1,000 = 350만원(3,498,000원은 5,000원 이상이므로 1만원으로 절상)입니다. 2) 국민주택채권의 구입 후 즉시매도를 원할 경우 매입일의 할인율(매일 변경, 은행에 확인요망) 이 10%라고 한다면 실제로 국민주택채권을 매입하면서 낼 금액은 350만원의 10%인 35만원입니다. 35만원을 지불하면 채권발행번호가 기재된 영수증을 발급받을 수 있습니다.

▪ 대법원등기 수입증지의 구입

▹ 대법원등기 수입증지(등기신청 수수료)

√ 등기를 하려는 사람은 수수료를 내야 합니다(「부동산등기법」 제22조제3항).

√ 대법원등기 수입증지를 은행이나 등기소에서 매입을 해 이를 신청서에 붙이면 등기신청 수수료를 낸 것이 됩니다.

√ 대법원등기 수입증지는 등기소나 등기소 주변의 은행(농협, 우체국, 신한은행 등)에서 구입하실 수 있습니다.

▹ 토지 소유권 보존등기 한 건당 대법원등기 수입증지(「등기신청수수료 징수에 관한 예규」 제2 및 제4의2)

√ 서면방문신청: 18,000원

√ 전자표준양식신청(e-form양식으로 작성한 후 등기소 방문신청): 15,000원

√ 전자신청: 10,000원

√ 등기신청수수료의 납부는 그 수수료 상당액을 전자적 방법으로 납부하거나, 법원행정처장이 지정하는 금융기관에 현금으로 납부한 후 이를 증명하는 서면을 등기신청서에 첨부하여 제출하는 방법으로 합니다(「등기사항증명서 등 수수료규칙」 제6조제3항).

※ 등기 종류별로 책정된 부동산등기신청 수수료는 <대법원인터넷등기소 홈페이지, 고객센터-지원안내-등기비용 안내>에서 확인하실 수 있습니다.

2.1.3. 신청서 작성

토지 소유권 보존등기 신청서

▶ 신청서 및 첨부서류의 순서

▪ 신청서, 취득세(등록면허세)영수필 확인서, 등기신청수수료 영수필 확인서, 위임장, 주민등록표초(등)본, 토지(임야)대장등본 등의 순으로 준비합니다(출처: 대한민국 법원 인터넷등기소-자료센터-등기신청양식-토지소유권보존등기신청서 8면 참조).

※ 판결에 의한 소유권 보존등기일 경우 신청서식은 위와 같이 작성한 후 첨부서면 기재란에 "판결정본 및 확정증명원"을 기재하고 첨부서류로 제출하면 됩니다.

신청서 양식

토지 소유권 보존등기 신청서 양식은 <대한민국 법원 인터넷등기소-자료센터-등기신청양식-토지소유권보존등기신청서>를 클릭하세요.

토지 소유권 보존등기 신청서 작성 예시

아래의 신청서 작성 예시는 대한민국 법원 인터넷등기소(www.iros.go.kr)의 등기신청양식 작성방법을 참조하여 작성되었으므로 참고용으로만 사용하시고, 정확한 작성 방법은 관할 등기소에 문의하시기 바랍니다.

토지(임야)소유권보존등기신청

접수	년 월 일 / 제 호	처리인	접 수	기 입	교 합	각종통지

① 부동산의 표시

서울특별시 서초구 서초동 100
대 100㎡

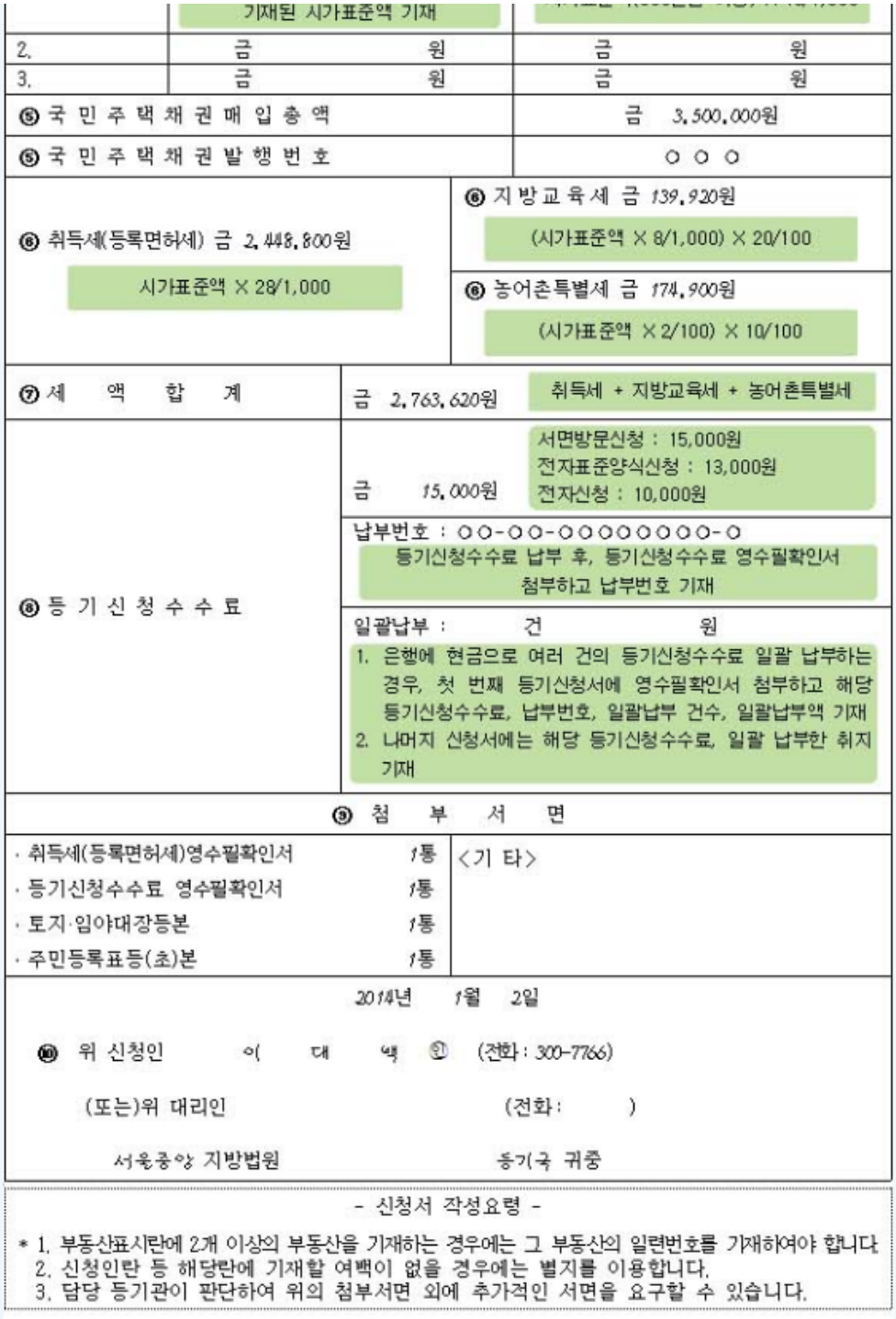
← 대장등본에 등록된 토지(임야)의 소재와 지번, 지목, 면적 기재

이(상

② 등기의 목적	소유권 보존			
③ 신청 근거 규정	부동산등기법 제65조 제1호			
구분	성 명 (상호·명칭)	주민등록번호 (등기용등록번호)	주 소 (소 재 지)	지 분 (개인별)
④ 신청인	이 대 액 소유자	XXXXXX-XXXXXXX	서울특별시 서초구 서초대로 88길 20 (서초동)	

⑤ 시가표준액 및 국민주택채권매입금액

부동산 표시	부동산별 시가표준액	부동산별 국민주택채권매입금액
1. 토 지(	금 87,450,000원 취득세(등록면허세)납부서(OCR용지)에	금 3,500,000원 시가표준액(500만원 이상) × 40/1,000



	기재된 시가표준액 기재			
2.	금	원	금	원
3.	금	원	금	원
⑤ 국 민 주 택 채 권 매 입 총 액			금 3,500,000원	
⑤ 국 민 주 택 채 권 발 행 번 호			○ ○ ○	
⑥ 취득세(등록면허세) 금 2,448,800원 시가표준액 × 28/1,000			⑥ 지방교육세 금 139,920원 (시가표준액 × 8/1,000) × 20/100 ⑥ 농어촌특별세 금 174,900원 (시가표준액 × 2/100) × 10/100	
⑦ 세 액 합 계	금 2,763,620원	취득세 + 지방교육세 + 농어촌특별세		
⑧ 등 기 신 청 수 수 료	금 15,000원	서면방문신청 : 15,000원 전자표준양식신청 : 13,000원 전자신청 : 10,000원		
	납부번호 : ○○-○○-○○○○○○○○○-○ 등기신청수수료 납부 후, 등기신청수수료 영수필확인서 첨부하고 납부번호 기재			
	일괄납부 : 건 원 1. 은행에 현금으로 여러 건의 등기신청수수료 일괄 납부하는 경우, 첫 번째 등기신청서에 영수필확인서 첨부하고 해당 등기신청수수료, 납부번호, 일괄납부 건수, 일괄납부액 기재 2. 나머지 신청서에는 해당 등기신청수수료, 일괄 납부한 취지 기재			
⑨ 첨 부 서 면				
· 취득세(등록면허세)영수필확인서 1통 · 등기신청수수료 영수필확인서 1통 · 토지·임야대장등본 1통 · 주민등록표등(초)본 1통			<기 타>	
2014년 1월 2일 ⑩ 위 신청인 이(대 액 ⑪ (전화 : 300-7766) (또는)위 대리인 (전화 :) 서울중앙 지방법원 등기국 귀중				

- 신청서 작성요령 -

* 1. 부동산표시란에 2개 이상의 부동산을 기재하는 경우에는 그 부동산의 일련번호를 기재하여야 합니다.
2. 신청인란 등 해당란에 기재할 여백이 없을 경우에는 별지를 이용합니다.
3. 담당 등기관이 판단하여 위의 첨부서면 외에 추가적인 서면을 요구할 수 있습니다.

2.1.4. 신청 절차

토지 소유권 보존등기 인터넷 신청 절차

인터넷 신청 대상자

▪ 전자신청은 당사자가 직접 하거나 변호사나 법무사[법무법인·법무법인(유한)·법무조합 또는 법무사법인·법무사법인(유한)을 포함, 이하 “자격자대리인”이라 함]가 당사자를 대리해서 합니다(「부동산등기규칙」 제28조의2제2항 및 제67조제1항 본문).

▪ 다만, 법인이 아닌 사단이나 재단은 전자신청을 할 수 없으며, 외국인의 경우에는 다음 중 어느 하나에

해당하는 요건을 갖추어야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제1항 단서).

- 외국인등록(「출입국관리법」 제31조)
- 국내거소신고(「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조 및 제7조)

인증서(범용, 용도제한용 불문)의 발급

- 시중금융기관(증권 및 우체국 포함)을 통해 전자서명 인증서를 발급받아야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제1호 참조).
  - 법인의 경우에는 등기소로부터 전자증명서(추가인증을 해야 함)를 발급받아 인터넷등기소에서 이용등록을 해야 전자신청 이용이 가능합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제2호 및 「상업등기규칙」 제46조제5항 참조).

사용자등록

- 전자신청을 하기 위해서는 그 등기신청을 하는 당사자 또는 등기신청을 대리할 수 있는 자격자대리인이 최초의 등기신청 전에 사용자등록을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제1항).
- 본인 또는 자격자대리인은 직접 등기소를 방문해 사용자등록신청을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제2항).

> ※ 사용자등록 신청 시 주의사항
>
> · 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청할 사항인 경우 등기권리자와 등기의무자 모두 사용자 등록신청을 해야 하나 소유권 보존등기는 단독신청이므로 신청인만 사용자 등록을 하면 됩니다.

- 신청서 및 첨부서류의 제출
  - 사용자등록신청서(「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 별지 제1호서식)
  - 첨부서류: 주민등록표등(초)본, 번역문, 인감증명서, 자격자증명서면 사본
- 사용자등록의 유효기간은 3년으로 하되, 자격자대리인 외의 자의 경우에는 1년으로 그 기간을 단축할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제1항 및 「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 6, 가.).
- 유효기간이 경과하면 사용자등록을 다시 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제2항).
- 유효기간의 연장
  - 유효기간 만료일 3개월 전부터 만료일까지 그 유효기간의 연장을 신청할 수 있으며, 그 연장기간은 위의 유효기간에 따른 기간으로 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제3항).
  - 유효기간의 연장은 전자문서로 신청할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제4항).

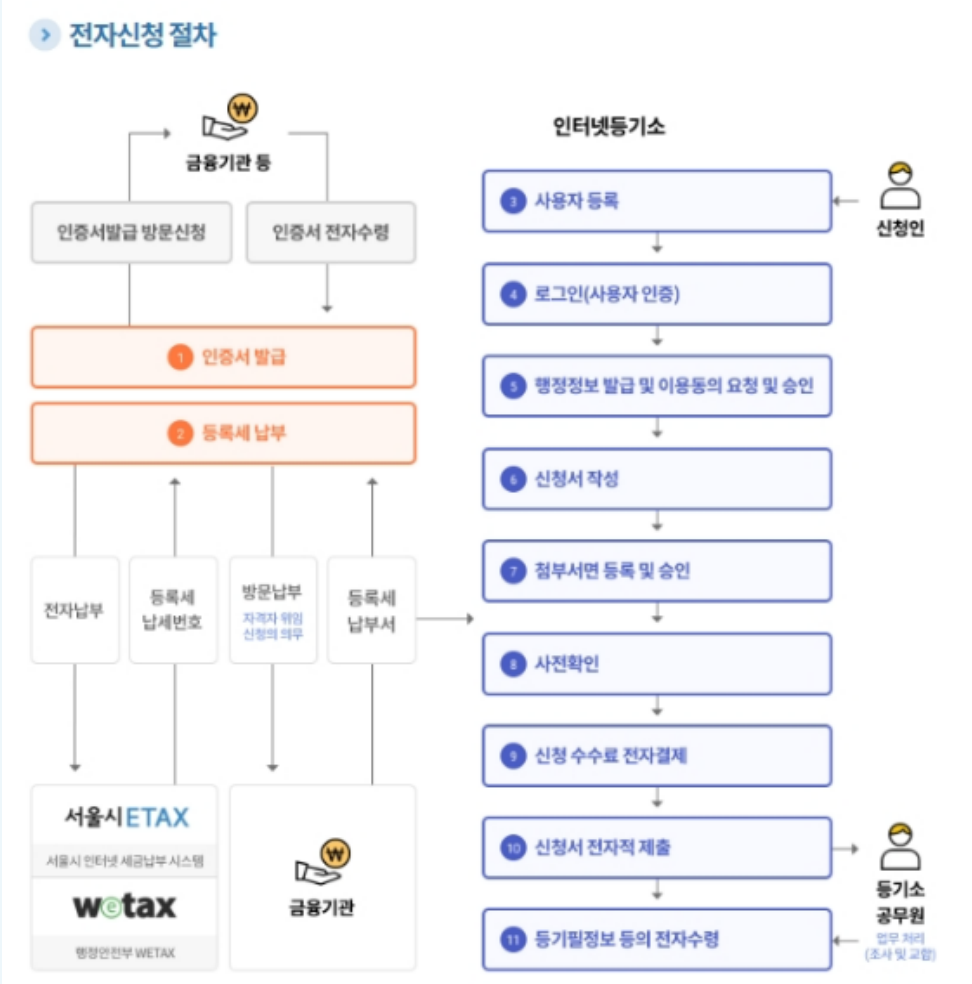
접근번호의 부여

- 사용자등록신청을 하면 등기소에서 접근번호를 부여해 줍니다.

사용자등록하기

- 접근번호를 부여받은 날부터 10일 내에 대법원인터넷등기소 홈페이지에서 공인인증서와 접근번호 등을 입력해 사용자등록을 해야 합니다(「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 5. 가.).

인터넷 신청 절차도



<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-전자신청-부동산(통합전자등기)-전자신청이란?-전자신청 절차>

전자표준양식(e-form)을 신청하는 경우

▪ 전자표준양식(e-form)의 개념

▪ 전자표준양식(e-form)은 인터넷등기소에서 전자적으로 등기 신청정보를 입력 및 저장할 수 있는 표준화된 등기 신청서 양식으로서, 작성해 출력, 날인한 후 첨부서면과 함께 등기소에 제출해야 합니다(인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-e-Form 신청-부동산(통합전자등기)-e-Form 신청 개요).

▪ 전자표준양식(e-form) 신청 절차도



<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-e-Form 신청-부동산(통합전자등기)-e-Form 신청 절차>

▪ 전자표준양식을 사용한 등기 신청의 접수는 e-Form신청서를 작성해 출력한 시점이 아니라 등기소를 방문해 e-Form등기 신청서와 등기 신청에 필요한 첨부서면을 등기소 공무원에게 제출해 전산정보처리조직에 저장된 때 등기신청이 접수된 것으로 봅니다(「부동산등기법」 제6조제1항 참조).

※ 관할등기소는 <인터넷등기소 홈페이지, 고객센터-전국 등기소 안내-등기소 찾기>에서 확인하실 수 있습니다.

※ 접수상황은 등기소에 신청서를 제출한 후 <인터넷등기소 홈페이지, 등기지원 서비스-등기신청사건 조회-부동산등기신청사건>에 부동산의 소재지번을 입력하면 확인할 수 있습니다.

2.2. 건물 소유권 보존등기

2.2.1. 개념 및 신청인

건물 소유권 보존등기의 개념

건물 소유권 보존등기의 개념

▪ "건물 소유권 보존등기"란 소유자의 신청에 의해 미등기의 건물에 처음으로 행해지는 소유권 등기를 말합니다(대법원인터넷등기소-지원안내-등기용어해설).

건물 소유권 보존등기의 신청

건물 소유권 보존등기의 신청인

▪ 미등기건물의 소유권 보존등기는 단독으로 다음 중 어느 하나에 해당하는 자가 신청할 수 있습니다(「부동산등기법」 제65조).

1. 건축물대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자 또는 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인
2. 확정판결에 의해 자기의 소유권을 증명하는 자

※ 판결은 그 내용이 보존등기 신청인에게 소유권이 있음을 증명하는 확정판결이면 족하고, 반드시 확인판결일 필요는 없습니다(대법원 1994. 3. 11. 선고, 93다57704 판결).

※ 확정판결에 준하는 화해조서, 제소전화해조서, 인낙조서, 조정조서와 부동산이 보존등기 신청인의 소유임을 이유로 소유권 보존등기의 말소를 명한 판결도 포함됩니다(「미등기부동산의 소유권 보존등기 신청인에 관한 업무처리지침」 3. 가. 및 다.).

3. 수용(收用)으로 인해 소유권을 취득하였음을 증명하는 자

4. 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장)의 확인에 의해 자기의 소유권을 증명하는 자(건물의 경우 한정)

미등기 건물의 소유권 보존등기 신청인

Q 1) 저는 소유권 보존등기가 되어 있지 않은 미등기 건물을 매수했습니다. 제가 직접 제 명의로 소유권 보존등기를 해도 되나요?
A 1) 안 됩니다. 미등기 건물의 양수인이 직접 자신의 명의로 소유권 보존등기를 할 수는 없고 먼저 가옥대장에 등재되어 있는 소유자 명의로 소유권 보존등기를 한 다음 소유권 이전등기를 해야 합니다.
<대법원 1986. 9. 27. 선고 86마696 결정>
Q 2) 저는 보존등기가 되어 있지 않은 신축건물을 매수했습니다. 그런데 얼마 후 이전등기를 하려고 등기부 등본을 떼어보니 아무런 권리도 없는 건축업자가 자신의 앞으로 보존등기를 한 것을 알게 되었습니다. 저는 직접 건축업자를 상대로 원인 없는 보존등기에 대한 말소를 청구하고 싶습니다. 가능한가요?
A 2) 안 됩니다. 부동산의 매매로 인한 권리변동은 등기를 해야만 그 효력이 발생합니다. 비록 매수했다 하더라도 아직 소유권 이전등기가 되어 있지 않은 상태이므로 직접 말소청구를 할 수 없고 원래 소유자인 매도인이 말소청구를 할 수 있습니다.
<대법원 1969. 10. 14. 선고 69다1485 판결>

소유권 보존등기의 신청기한

미등기 부동산을 매매한 경우 보존등기의 신청기한

▪ 소유권 보존등기가 되어 있지 않은 부동산에 대해 소유권 이전계약을 체결한 자는 다음 중 어느 하나에 정해진 날부터 60일 내에 소유권 보존등기를 신청해야 합니다(「부동산등기 특별조치법」 제2조제5항).

▹ 「부동산등기법」 제65조에 따라 소유권 보존등기를 신청할 수 있음에도 이를 하지 않은 채 계약을 체결한 경우 그 계약을 체결한 날(「부동산등기 특별조치법」 제2조제5항제1호).

▹ 계약을 체결한 후 「부동산등기법」 제65조에 따라 소유권 보존등기를 신청할 수 있게 된 경우에는 소유권 보존등기를 신청할 수 있게 된 날(「부동산등기 특별조치법」 제2조제5항제2호).

▪ 위반 시 제재

▹ 등기권리자가 적절한 이유 없이 등기 신청을 하지 않은 경우 하지 않은 날 당시의 부동산에 대해 취득세의 과세표준에 부동산 취득 시 표준세율(「지방세법」 제14조에 따라 조례로 세율을 달리 정하는 경우에는 그 세율을 말함)을 적용한 부분에서 1천분의 20을 뺀 세율(「지방세법」 제11조제1항제8호의 경우에는

1천분의 20의 세율)을 적용하여 산출한 금액(「지방세법」 제13조제2항·제3항·제6항 또는 제7항에 해당하는 경우에는 그 금액의 100분의 300)의 5배 이하에 상당하는 금액의 과태료가 부과됩니다(「부동산등기 특별조치법」 제11조제1항).

2.2.2. 제출서류

건물 소유권 보존등기 신청 시 제출서류

시·군·구청을 통해 준비해야 하는 서류

▪ 신청인의 소유권을 증명하는 서면

▹ 건축물대장등본(「부동산등기규칙」 제121조제2항)

> **※ 판결 및 확정증명**
>
> √ 판결에 따라 소유권을 증명한 경우에만 요구되며, 해당 법원에서 판결문 및 확정증명원을 발급받을 수 있습니다.

▪ 신청인의 주소를 증명하는 서면

▹ 주민등록등(초)본

> **※ 법인등기사항증명서**
>
> · 법인의 경우에는 주민등록등(초)본 대신 등기소에서 법인등기사항증명서를 발급받아 제출하면 됩니다.
>
> · 법인등기사항증명서가 없는 법인의 경우에는 부동산등기용등록번호증명서를 발급받아 제출할 수 있습니다.
>
> **※ 주민등록번호가 없는 경우 제출서류**
>
> ㅇ 부동산등기용등록번호증명서
>
> · 부동산등기용등록번호는 주민등록번호가 없는 등기권리자가 등기를 할 수 있도록 부여하는 등록번호를 말합니다.
>
> · 주민등록번호가 없는 등기권리자는 다음의 기관에서 부동산등기용등록번호를 부여받을 수 있습니다(「부동산등기법」 제49조제1항)
>
> √ 국가·지방자치단체·국제기관 및 외국정부: 국토교통부장관이 지정·고시
>
> √ 주민등록번호가 없는 재외국민: 대법원 소재지 관할 등기소의 등기관
>
> √ 법인: 법인의 주된 사무소(회사-본점, 외국법인-국내에 최초로 설치 등기를 한 영업소나 사무소) 소재지 관할 등기소의 등기관
>
> √ 법인 아닌 사단이나 재단 및 국내에 영업소나 사무소의 설치 등기를 하지 않은 외국법인: 시장(제주특별자치도의 행정시 시장 포함, 자치구가 아닌 구를 두는 시의 시장 제외), 군수 또는 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장 포함)
>
> √ 외국인: 체류지(체류지가 없는 경우 대법원 소재지에 체류지가 있는 것으로 봄) 관할 지방출입국·외국인관서의 장
>
> ㅇ 소재도
>
> · 건물의 소재도: 대지 위에 여러 개의 건물이 있는 경우(다만, 건물의 표시를 증명하는 정보로서 건축물대장 정보를 제공한 경우 제외)[「부동산등기규칙」 제121조제3항]

▪ 취득세납부고지서(지방교육세 및 농어촌특별세 포함)

▹ "취득세"란 부동산의 취득 시 납부해야 하는 세금을 말합니다(「지방세법」 제7조제1항).

√ 개인이 건축공사를 건축업자에게 맡겨 건물을 신축할 때 취득가격 중 100분의 90을 넘는 가격이 법인장부에 따라 입증되는 경우(건축업자가 법인인 경우)에는 취득가격이 과세표준이 됩니다(「지방세법」 제10조제6항).

▹ "지방교육세"란 지방교육의 질적 향상에 필요한 지방교육재정의 확충에 소요되는 재원을 확보하기 위해 「지방세법」에 따른 취득세의 납부의무자에게 함께 부과되는 세금을 말합니다(「지방세법」 제149조 및 제150조제1호).

▹ "농어촌특별세"란 농어업의 경쟁력강화와 농어촌산업기반시설의 확충 및 농어촌지역 개발사업에 필요한 재원을 확보하기 위해 「지방세법」에 따른 취득세의 납부의무자에게 함께 부과되는 세금을 말합니다(「농어촌특별세법」 제1조 및 제3조제5호).

※ 시, 군, 구청 세무과를 방문해 취득세납부고지서를 발부받고 세금을 은행에서 납부하면 됩니다.

※ 건물 소유권 보존등기 시 국민주택채권의 매입 불필요

· 건축허가 신청 시 국민주택채권을 매입한 자가 사용승인을 마친 건축물에 대해 소유권 보존등기를 할 경우에는 국민주택채권을 매입하지 않습니다(「주택도시기금법 시행령」 제8조제2항 및 별표 제3호라목).

※ 취득세 등 지방세에 관한 자세한 내용은 <행정안전부 위텍스 홈페이지(www.wetax.go.kr)>에서 확인할 수 있습니다.

< 위텍스 지방세미리계산해보기 >



<출처: 위텍스 홈페이지(www.wetax.go.kr), 지방세정보-지방세미리계산해보기>

은행을 통해 준비해야 할 서류

▪ 취득세영수필확인서

▹ 시·군·구청 세무과에서 취득세납부고지서를 받아와서 은행에 취득세, 지방교육세 및 농어촌특별세를 지불하면 취득세영수필확인서를 받을 수 있습니다.

▪ 대법원등기 수입증지의 구입

▹ 대법원등기 수입증지(등기신청 수수료)

√ 등기를 하려는 사람은 수수료를 내야 합니다(「부동산등기법」 제22조제3항).

√ 대법원등기 수입증지를 은행이나 등기소에서 매입을 해 이를 신청서에 붙이면 등기신청 수수료를 낸 것이 됩니다.

√ 대법원등기 수입증지는 등기소나 등기소 주변의 은행(농협, 우체국 및 신한은행 등)에서 구입하실 수 있습니다.

▹ 건물 소유권 보존등기 한 건당 대법원등기 수입증지(「등기신청수수료 징수에 관한 예규」 제2 및 제4의2)

√ 서면방문신청: 18,000원

√ 전자표준양식신청(e-form양식으로 작성한 후 등기소 방문신청): 15,000원

√ 전자신청: 10,000원

√ 등기신청수수료의 납부는 그 수수료 상당액을 전자적 방법으로 납부하거나, 법원행정처장이 지정하는 금융기관에 현금으로 납부한 후 이를 증명하는 서면을 등기신청서에 첨부하여 제출하는 방법으로 합니다(「등기사항증명서 등 수수료규칙」 제6조제3항).

※ 등기 종류별로 책정된 부동산등기신청 수수료는 <대법원 인터넷등기소 홈페이지, 고객센터-지원안내-등기비용안내>에서 확인하실 수 있습니다.

2.2.3. 신청서 작성

건물 소유권 보존등기 신청서

신청서 및 첨부서류

▪ 신청서, 취득세영수필확인서, 등기 수입증지 영수필확인서(해당자에 한함), 주민등록표등(초)본, 건축물대장등본 등의 순으로 준비합니다.

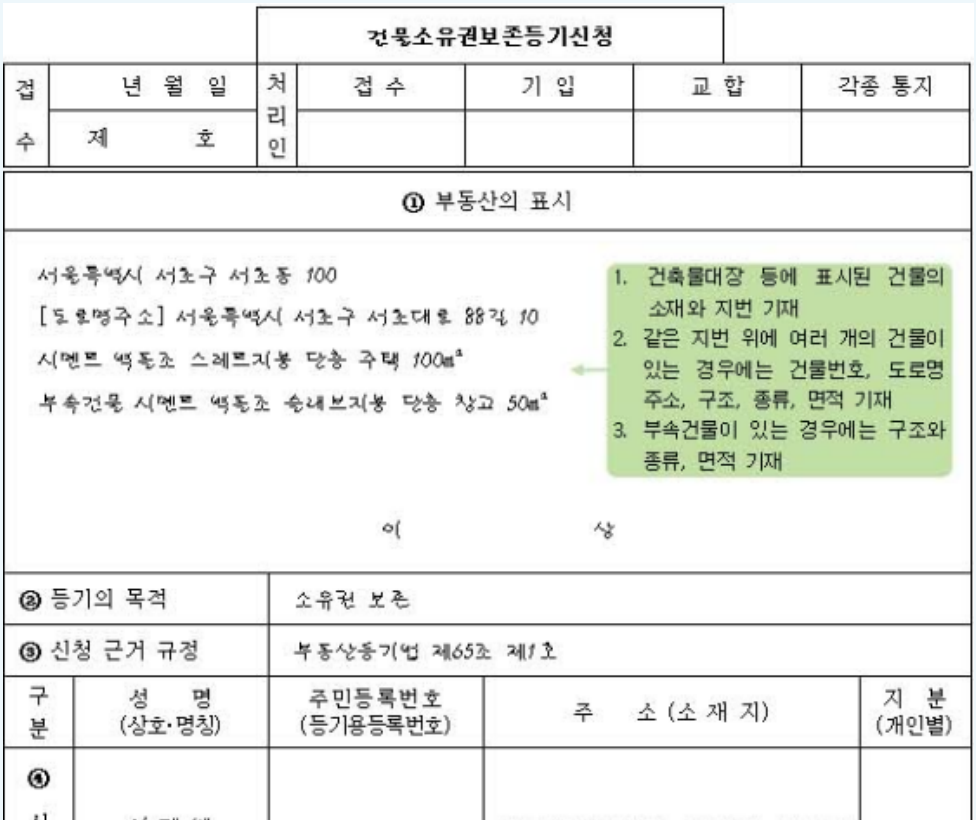
※ 판결에 의한 소유권 보존등기일 경우 신청서식은 위와 같이 작성한 후 첨부서면 기재란에 '판결정본 및 확정증명원'을 기재하고 첨부서류로 제출하면 됩니다.

신청서 양식

건물 소유권 보존등기 신청서 양식은 <여기>를 클릭하세요.

건물 소유권 보존등기 신청서 작성 예시

아래의 신청서 작성 예시는 대한민국 법원 인터넷등기소(www.iros.go.kr)의 등기신청양식 작성방법을 참조하여 작성되었으므로 참고용으로만 사용하시고, 정확한 작성 방법은 관할 등기소에 문의하시기 바랍니다.



건물소유권보존등기신청

접수	년 월 일 / 제 호	처리인	접 수	기 입	교 합	각종 통지

① 부동산의 표시

서울특별시 서초구 서초동 100
[도로명주소] 서울특별시 서초구 서초대로 88길 10
시멘트 벽돌조 스레트지붕 단층 주택 100㎡
부속건물 시멘트 벽돌조 슬레트지붕 단층 창고 50㎡

1. 건축물대장 등에 표시된 건물의 소재와 지번 기재
2. 같은 지번 위에 여러 개의 건물이 있는 경우에는 건물번호, 도로명주소, 구조, 종류, 면적 기재
3. 부속건물이 있는 경우에는 구조와 종류, 면적 기재

이 상

② 등기의 목적	소유권 보존
③ 신청 근거 규정	부동산등기법 제65조 제1호

구분	성 명 (상호·명칭)	주민등록번호 (등기용등록번호)	주 소 (소 재 지)	지 분 (개인별)
④				

신청인	이 대 액 소유자	XXXXXX-XXXXXXX	서울특별시 서초구 서초대로 88길 20 (서초동)	

⑤ 시가표준액 및 국민주택채권매입금액 — 건물의 소유권보존등기 시에는 국민주택채권을 매입하지 않음

부동산 표시	부동산별 시가표준액	부동산별 국민주택채권매입금액
1. 건 물	해당없음	해당없음
2.	금 원	금 원
3.	금 원	금 원
⑤ 국 민 주 택 채 권 매 입 총 액		해당없음
⑤ 국 민 주 택 채 권 발 행 번 호		해당없음

⑧ 취득세(등록면허세) 금 3,364,640원
시가표준액(예 : 120,880,000) × 28/1,000

⑧ 지방교육세 금 193,400원
(시가표준액 × 8/1,000) × 20/100

⑧ 농어촌특별세 금 241,760원
(시가표준액 × 2/100) × 10/100

⑦ 세 액 합 계	금 3,819,800원	취득세 + 지방교육세 + 농어촌특별세
⑧ 등 기 신 청 수 수 료	금 15,000원	서면방문신청 : 15,000원 전자표준양식신청 : 13,000원 전자신청 : 10,000원
	납부번호 : ○○-○○-○○○○○○○○○-○ 등기신청수수료 납부 후, 등기신청수수료 영수필확인서 첨부하고 납부번호 기재	
	일괄납부 : 건 원 1. 은행에 현금으로 여러 건의 등기신청수수료 일괄 납부하는 경우, 첫 번째 등기신청서에 영수필확인서 첨부하고 해당 등기신청수수료, 납부번호, 일괄납부 건수, 일괄납부액 기재 2. 나머지 신청서에는 해당 등기신청수수료, 일괄 납부한 취지 기재	

⑨ 첨 부 서 면

· 취득세(등록면허세)영수필확인서 1통 · 등기신청수수료 영수필확인서 1통 · 건축물대장등본 1통 · 주민등록표등(초)본 1통	<기 타>

2014년 1월 2일

⑩ 위 신청인 이 대 액 ㊞ (전화 : 300-7766)

(또는)위 대리인 (전화 :)

서울중앙 지방법원 등기국 귀중

- 신청서 작성요령 -

* 1. 부동산표시란에 2개 이상의 부동산을 기재하는 경우에는 그 부동산의 일련번호를 기재하여야 합니다.
2. 신청인란 등 해당란에 기재할 여백이 없을 경우에는 별지를 이용합니다.
3. 담당 등기관이 판단하여 위의 첨부서면 외에 추가적인 서면을 요구할 수 있습니다.

2.2.4. 신청 절차

건물 소유권 보존등기 인터넷 신청 절차

인터넷 신청 대상자

▪ 전자신청은 당사자가 직접 하거나 변호사나 법무사[법무법인·법무법인(유한)·법무조합 또는 법무사법인·법무사법인(유한)을 포함, 이하 "자격자대리인"이라 함]가 당사자를 대리해서 합니다(「부동산등기규칙」 제28조의2제2항 및 제67조제1항 본문).

▪ 다만, 법인이 아닌 사단이나 재단은 전자신청을 할 수 없으며, 외국인의 경우에는 다음 중 어느 하나에 해당하는 요건을 갖추어야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제1항 단서).

- 외국인등록(「출입국관리법」 제31조)
- 국내거소신고(「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조 및 제7조)

인증서(범용, 용도제한용 불문)의 발급

▪ 시중금융기관(증권 및 우체국 포함)을 통해 전자서명 인증서를 발급받아야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제1호 참조).

- 법인의 경우에는 등기소로부터 전자증명서(추가인증을 해야 함)를 발급받아 인터넷등기소에서 이용등록을 해야 전자신청 이용이 가능합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제2호 및 「상업등기규칙」 제46조제5항 참조).

사용자등록

▪ 전자신청을 하기 위해서는 그 등기신청을 하는 당사자 또는 등기신청을 대리할 수 있는 자격자대리인이 최초의 등기신청 전에 사용자등록을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제1항).

▪ 본인 또는 자격자대리인이 직접 등기소를 방문해 사용자등록신청을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제2항).

> ㅇ 사용자등록신청 시 주의사항
>
> 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청할 사항인 경우 등기권리자와 등기의무자 모두 사용자 등록신청을 해야 하나 소유권 보존등기는 단독신청이므로 신청인만 사용자 등록을 하면 됩니다.

▪ 신청서 및 첨부서류의 제출

- 사용자등록신청서(「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 별지 제1호서식)
- 첨부서류: 신분증, 인감증명서, 주민등록등본, 인감도장(지참), 신청인이 자격자대리인인 경우에는 그 자격을 증명하는 서면의 사본

▪ 사용자등록의 유효기간은 3년으로 하되, 자격자대리인 외의 자의 경우에는 1년으로 그 기간을 단축할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제1항 및 「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 6, 가.).

▪ 유효기간이 경과하면 사용자등록을 다시 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제2항).

▪ 유효기간의 연장

- 유효기간 만료일 3개월 전부터 만료일까지 그 유효기간의 연장을 신청할 수 있으며, 그 연장기간은

위의 유효기간에 따른 기간으로 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제3항).

- 유효기간의 연장은 전자문서로 신청할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제4항).

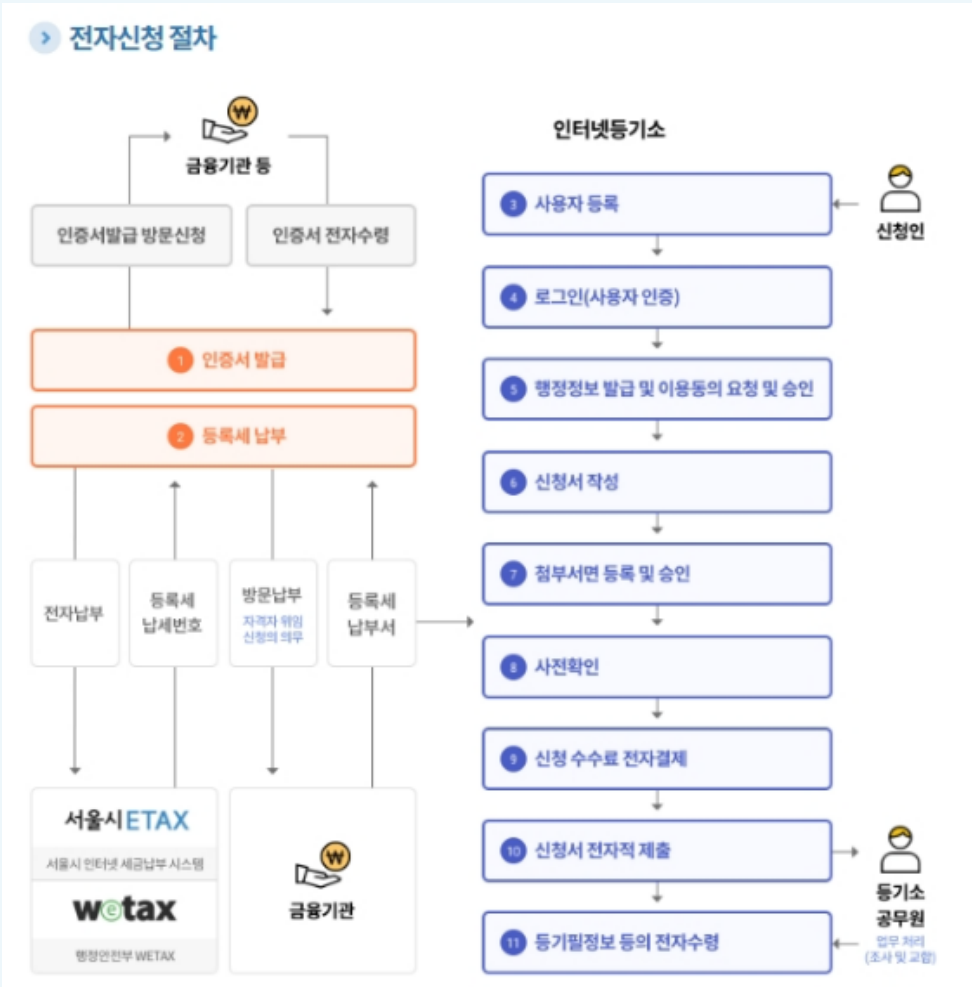
접근번호의 부여

- 사용자등록신청을 하면 등기소에서 접근번호를 부여해 줍니다.

사용자등록하기

- 접근번호를 부여받은 날부터 10일 내에 대법원인터넷등기소 홈페이지에서 공인인증서와 접근번호 등을 입력해 사용자등록을 해야 합니다.

인터넷 신청 절차도



<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-전자신청-부동산(통합전자등기)-전자신청이란?-전자신청 절차>

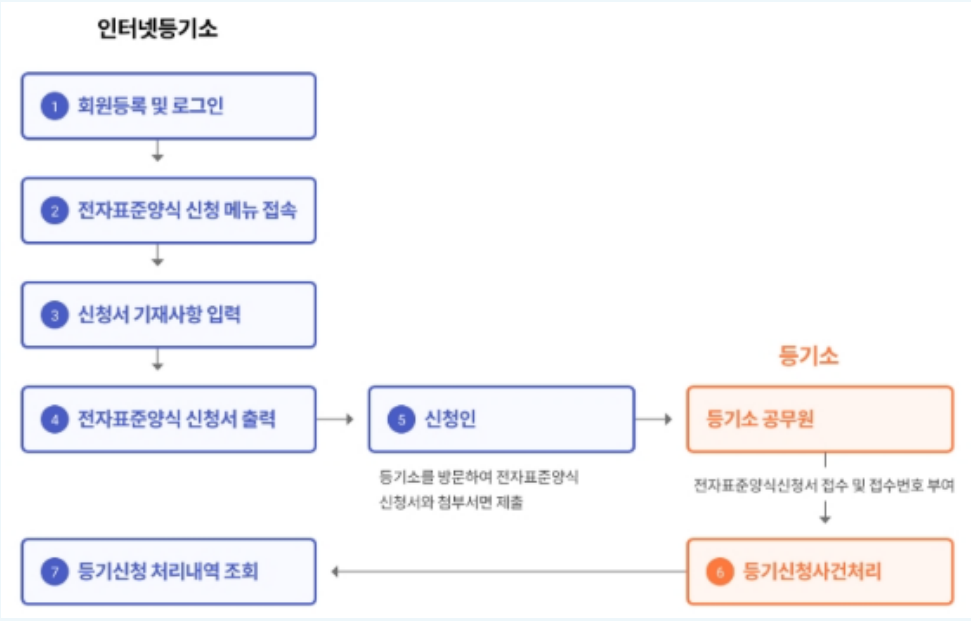
전자표준양식(e-form)을 신청하는 경우

- 전자표준양식(e-form)의 개념

  - 전자표준양식(e-form)은 인터넷등기소에서 전자적으로 등기 신청정보를 입력 및 저장할 수 있는 표준화된 등기 신청서 양식으로서, 작성해 출력, 날인한 후 첨부서면과 함께 등기소에 제출해야

합니다(대법원인터넷등기소, 등기 신청-e-form 신청하기).

▪ 전자표준양식(e-form) 신청 절차도



<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-e-Form 신청-부동산(통합전자등기)-e-Form 신청 절차>

▪ 전자표준양식을 사용한 등기 신청의 접수는 e-Form신청서를 작성해 출력한 시점이 아니라 등기소를 방문해 e-Form등기 신청서와 등기 신청에 필요한 첨부서면을 등기소 공무원에게 제출해 전산정보처리조직에 저장된 때 등기신청이 접수된 것으로 봅니다(「부동산등기법」 제6조제1항).

※ 관할등기소는 <인터넷등기소 홈페이지, 고객센터-전국 등기소 안내-등기소 찾기> 에서 확인하실 수 있습니다.

※ 제출 후 접수상황 확인

등기소에 신청서를 제출한 후 <인터넷등기소 홈페이지, 등기지원 서비스-등기신청사건 조회-부동산등기신청사건> 에 부동산의 소재지번을 입력하면 접수상황을 확인하실 수 있습니다.

2.3. 구분건물 소유권 보존등기

2.3.1. 개념 및 신청인

구분건물 소유권 보존등기의 개념

구분건물 소유권 보존등기의 개념

▪ "구분건물 소유권 보존등기"란 구분건물의 등기기록을 개설하기 위해 하는 최초의 등기를 말합니다(대법원인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-구분건물소유권보존등기신청).

구분건물 소유권 보존등기의 신청

구분건물 소유권 보존등기의 신청인

▪ 미등기구분건물의 소유권 보존등기는 단독으로 다음 중 어느 하나에 해당하는 자가 신청할 수 있습니다(「부동산등기법」 제65조).

1. 건축물대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자 또는 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인
2. 확정판결에 의해 자기의 소유권을 증명하는 자

> ※ 판결은 그 내용이 보존등기 신청인에게 소유권이 있음을 증명하는 확정판결이면 족하고, 반드시 확인판결일 필요는 없습니다(대법원 1994. 3. 11. 선고, 93다57704 판결).
>
> ※ 확정판결에 준하는 화해조서, 제소전화해조서, 인낙조서, 조정조서와 부동산이 보존등기 신청인의 소유임을 이유로 소유권 보존등기의 말소를 명한 판결도 포함됩니다[「미등기부동산의 소유권 보존등기 신청인에 관한 업무처리지침」 3. 가. 및 다.]

3. 수용(收用)으로 인하여 소유권을 취득하였음을 증명하는 자
4. 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장)의 확인에 의해 자기의 소유권을 증명하는 자(건물의 경우 한정)

미등기 아파트의 소유권 보존등기 신청인
Q 1) 저는 소유권 보존등기가 되어 있지 않은 미등기 아파트를 분양받았습니다. 제가 직접 제 명의로 소유권 보존등기를 해도 되나요? A 1) 안 됩니다. 미등기 아파트의 양수인이 직접 자신의 명의로 소유권 보존등기를 할 수는 없고 먼저 가옥대장에 등재되어 있는 소유자 명의로 소유권 보존등기를 한 다음 소유권 이전등기를 해야 합니다. <대법원 1986. 9. 27. 선고 86마696 결정> Q 2) 저는 보존등기가 되어 있지 않은 아파트를 매수했습니다. 그런데 얼마 후 이전등기를 하려고 등기부 등본을 떼어보니 아무런 권리도 없는 건축업자가 자신의 앞으로 보존등기를 한 것을 알게 되었습니다. 저는 직접 건축업자를 상대로 원인 없는 보존등기에 대한 말소를 청구하고 싶습니다. 가능한가요? A 2) 안 됩니다. 부동산의 매매로 인한 권리변동은 등기를 해야만 그 효력이 발생합니다. 비록 매수했다 하더라도 아직 소유권 이전등기가 되어 있지 않은 상태이므로 직접 말소청구를 할 수 없고 원래 소유자인 매도인이 말소청구를 할 수 있습니다. <대법원 1969. 10. 14. 선고 69다1485 판결>

소유권 보존등기의 신청기한

미등기 부동산을 매매한 경우 보존등기의 신청기한

▪ 소유권 보존등기가 되어 있지 않은 부동산에 대해 소유권 이전계약을 체결한 자는 다음 중 어느 하나에 정해진 날부터 60일 내에 소유권 보존등기를 신청해야 합니다(「부동산등기 특별조치법」 제2조제5항).

- 「부동산등기법」에 따라 소유권 보존등기를 신청할 수 있음에도 이를 하지 않은 채 계약을 체결한 경우 그 계약을 체결한 날(「부동산등기 특별조치법」 제2조제5항제1호).
- 계약을 체결한 후 「부동산등기법」에 따라 소유권 보존등기를 신청할 수 있게 된 경우에는 소유권 보존등기를 신청할 수 있게 된 날(「부동산등기 특별조치법」 제2조제5항제2호).

▪ 위반 시 제재

▹ 등기권리자가 적절한 이유 없이 등기 신청을 하지 않은 경우 하지 않은 날 당시의 부동산에 대해 취득세의 과세표준에 부동산 취득 시 표준세율(「지방세법」 제14조에 따라 조례로 세율을 달리 정하는 경우에는 그 세율을 말함)을 적용한 부분에서 1천분의 20을 뺀 세율(「지방세법」 제11조제1항제8호의 경우에는 1천분의 20의 세율)을 적용하여 산출한 금액(「지방세법」 제13조제2항·제3항·제6항 또는 제7항에 해당하는 경우에는 그 금액의 100분의 300)의 5배 이하에 상당하는 금액의 과태료가 부과됩니다(「부동산등기 특별조치법」 제11조제1항).

구분건물 소유권 보존등기 시 유의사항

구분소유자 전원(全員)의 동시신청

▪ 1동의 건물에 속하는 구분건물 중 일부만에 관해 소유권 보존등기를 신청하는 경우 그 나머지 구분건물의 표시에 관한 등기를 동시에 신청해야 합니다(「부동산등기법」 제46조제1항).

▹ 구분건물 소유권 보존등기는 아파트와 같이 1동의 건물 전체에 대한 등기와 전유 부분(각 부분)에 대한 등기를 함께 해야 합니다(대법원인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-구분건물소유권보존등기신청).

▪ 구분건물의 소유자가 각자 소유권 보존등기를 신청할 수 있으나, 구분건물의 표시에 관한 등기는 동시에 신청해야 하므로, 구분건물의 소유자는 1동의 건물에 속하는 다른 구분건물의 소유자를 대위해 그 건물의 표시에 관한 등기를 신청할 수 있습니다(「부동산등기법」 제46조제2항).

건물과 대지권의 처분 일체성

▪ 대지 및 대지사용권의 개념

▹ "건물의 대지"란 전유 부분이 속하는 1동의 건물이 있는 토지 및 규약에 따라 건물의 대지가 된 토지를 말합니다(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제5호).

▹ "대지사용권"이란 구분소유자가 전유 부분을 소유하기 위해 건물의 대지에 대해 가지는 권리를 말합니다(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제6호).

> ※ 여러 개의 전유 부분으로 통하는 복도, 계단, 그 밖에 구조상 구분소유자 전원 또는 일부의 공용(共用)에 제공되는 건물부분은 구분소유권의 목적이 될 수 없으므로(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제3조제1항), 대지사용권에 해당되지 않습니다.

▪ 대지권의 등기

▹ 등기할 건물이 구분건물(區分建物)인 경우에 등기관은 1동 건물의 등기기록의 표제부에 소재와 지번, 건물명칭 및 번호를 기록하고 전유부분의 등기기록의 표제부에는 건물번호를 기록합니다(「부동산등기법」 제40조제2항).

▹ 구분건물에 대지사용권(垈地使用權)으로서 건물과 분리하여 처분할 수 없는 것[이하 “대지권”(垈地權)이라 한다]이 있는 경우 등기관은 1동 건물의 등기기록의 표제부에 대지권의 목적인 토지의 표시에 관한 사항을 기록하고 전유부분의 등기기록의 표제부에는 대지권의 표시에 관한 사항을 기록합니다(「부동산등기법」 제40조제3항).

- 등기관이 대지권등기를 한 경우 직권으로 대지권의 목적인 토지의 등기기록에 소유권, 지상권, 전세권 또는 임차권이 대지권이라는 뜻을 기록합니다(「부동산등기법」 제40조제4항).

▪ 전유 부분과 대지사용권의 처분일체성

- 구분소유자의 대지사용권은 전유 부분의 처분에 따릅니다(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조제1항).
- 구분소유자는 그가 가지는 전유 부분과 분리해 대지사용권을 처분할 수 없습니다. 다만, 규약으로 달리 정한 경우에는 그러하지 않습니다(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조제2항).

전유 부분과 대지사용권의 처분일체성

Q. 저는 이혼을 하며 남편명의의 아파트를 위자료로 받았습니다. 그런데 이 아파트는 남편이 분양을 받은 후 건물부분만 소유권 이전등기를 했고, 대지권 부분은 여러 이유로 이전등기가 늦어져 명의이전이 되지 않은 상황이었습니다. 그래서 제가 받을 때도 건물부분만 소유권 이전등기를 했습니다. 그런데 얼마 후 전남편은 대지권 부분을 시아버지명의로 이전등기하였고 시아버지는 제게 부당이득이라며 대지권 사용부분에 대한 사용료를 지급하라고 요구하고 있습니다. 어떻게 해야 하나요?

A. 1)위 사안은 대지의 분·합필 및 환지절차의 지연, 각 세대 당 지분비율 결정의 지연 등의 사정이 없었다면 당연히 전유 부분의 등기와 동시에 대지지분의 등기가 이루어졌을 것으로 예상됩니다.

2)비록 전유 부분에 대해서만 소유권 이전등기가 되었더라도 매수인은 대지지분에 대한 소유권 이전등기를 받기 전에 대지에 대한 점유·사용권인 대지사용권을 전유 부분과 분리해 처분하지 못합니다.

3)따라서 전유 부분 및 장래 취득할 대지 지분 중 전유 부분에 대한 소유권 이전등기를 전 부인에게 해 준 다음 사후에 취득한 대지지분을 전 부인이 아닌 제3자에게 분리 처분하는 행위는 효력이 없는 행위로 대지권 사용료를 지급할 이유도 없습니다.

<대법원 2000. 11. 16선고, 98다45652 판결>

2.3.2. 제출서류

구분건물 소유권 보존등기 신청 시 제출서류

시·군·구청을 통해 준비해야 하는 서류

▪ 신청인의 소유권을 증명하는 서면

- 건축물대장등본 (「부동산등기규칙」 제121조제2항)

> **※ 판결 및 확정증명**
>
> 판결에 따라 소유권을 증명한 경우에만, 해당 법원에서 판결문 및 확정증명원을 발급받으면 됩니다.

▪ 신청인의 주소를 증명하는 서면

- 주민등록등(초)본

> **※ 법인등기사항증명서**

법인의 경우에는 주민등록등(초)본 대신 등기소에서 법인등기사항증명서를 발급받아 제출하면 됩니다.

법인등기사항증명서가 없는 법인의 경우에는 부동산등기용등록번호증명서를 발급받아 제출할 수 있습니다.

※ 주민등록번호가 없는 경우 제출서류

ㅇ 부동산등기용등록번호증명서

· 부동산등기용등록번호는 주민등록번호가 없는 등기권리자가 등기를 할 수 있도록 부여하는 등록번호를 말합니다(「부동산등기법」 제41조제2항).

· 주민등록번호가 없는 등기권리자는 다음의 기관에서 부동산등기용등록번호를 부여받을 수 있습니다(「부동산등기법」 제49조제1항).

√ 국가 및 지방자치단체, 국제기관, 외국정부: 국토교통부장관이 지정·고시

√ 주민등록번호가 없는 재외국민: 대법원 소재지 관할 등기소의 등기관

√ 법인: 법인의 주된 사무소(회사-본점, 외국회사-국내영업소) 소재지 관할 등기소의 등기관

√ 법인 아닌 사단이나 재단: 시장(구가 있는 경우에는 구청장), 군수

√ 외국인: 체류지(체류지가 없는 경우 대법원 소재지에 체류지가 있는 것으로 봄) 관할 지방출입국·외국인관서의 장

ㅇ 소재도

· 1동의 건물의 소재도, 각 층의 평면도와 전유부분의 평면도: 구분건물에 대한 소유권보존등기를 신청하는 경우(「부동산등기규칙」 제121조제4항 전단)

※ 다만, 건물의 표시를 증명하는 정보로서 건축물대장 정보를 제공한 경우에는 제공하지 않아도 됩니다(「부동산등기규칙」 제121조제3항 단서)

ㅇ 규약 또는 공정증서

· 규약 또는 공정증서는 집합건물의 관리 등에 관해 정한 것으로, 다음과 같은 내용을 규정했다면 소유권 보존등기 시 첨부해야 합니다(「부동산등기규칙」 제46조제2항).

√ 대지권의 목적인 토지가 통로, 주차장, 정원, 부속건물의 대지, 그 밖에 전유 부분이 속하는 1동의 건물 및 그 건물이 있는 토지와 하나로 관리되거나 사용되는 토지로 건물의 대지일 경우

√ 각 구분소유자가 가지는 대지권의 비율이 규약 또는 공정증서에 달리 정해진 경우

√ 구분소유자가 대지사용권을 전유 부분과 분리해 처분할 수 있도록 규약으로 정한 경우(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조제2항)

√ 규약에 의해 전유 부분이 아닌 공용부분으로 정해진 부분에 대한 등기를 신청할 경우(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제10조제2항)

· 규약을 제정한 관리단 등에서 규약 또는 공정증서를 받을 수 있습니다.

▪ 취득세납부고지서(지방교육세 및 농어촌특별세 포함)

▹ 취득세란 부동산의 취득 시 납부해야 하는 세금을 말합니다(「지방세법」 제7조제1항).

▹ 지방교육세란 지방교육의 질적 향상에 필요한 지방교육재정의 확충에 소요되는 재원을 확보하기 위해 「지방세법」에 따른 취득세의 납부의무자에게 함께 부과되는 세금을 말합니다(「지방세법」 제149조 및 제150조제1호).

▹ 농어촌특별세란 농어업의 경쟁력강화와 농어촌산업기반시설의 확충 및 농어촌지역 개발사업에 필요한 재원을 확보하기

위해 「지방세법」에 따른 취득세의 납부의무자에게 함께 부과되는 세금을 말합니다(「농어촌특별세법」 제1조 및 제3조제5호).

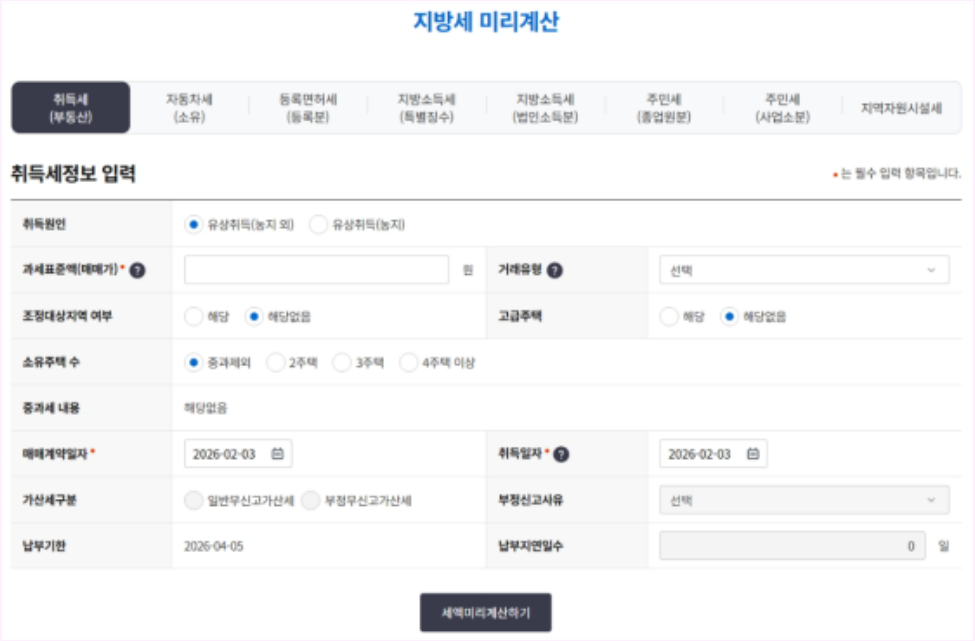
※ 시, 군, 구청 세무과를 방문해 취득세납부고지서를 발부받고 세금을 은행에서 납부하면 됩니다.

※ 구분건물 소유권 보존등기 시 국민주택채권의 매입 불필요

건축허가를 신청 시 국민주택채권을 매입한 자가 사용승인을 마친 건축물에 대해 소유권 보존등기를 할 경우에는 국민주택채권을 매입하지 않습니다(「주택도시기금법 시행령」 제8조제2항 및 별표 제3호라목).

※ 취득세 등 지방세에 관한 자세한 내용은 <행정안전부 위텍스 홈페이지(www.wetax.go.kr)>에서 확인할 수 있습니다.

< 위텍스 지방세미리계산해보기 >



<출처: 위텍스 홈페이지(www.wetax.go.kr), 지방세정보-지방세미리계산해보기>

은행을 통해 준비해야 할 서류

- 취득세영수필확인서

  시·군·구청 세무과에서 취득세납부고지서를 받아와서 은행에 취득세, 지방교육세 및 농어촌특별세를 지불하면 취득세영수필확인서를 받을 수 있습니다.

- 대법원등기 수입증지의 구입

▹ 대법원등기 수입증지(등기신청 수수료)

√ 등기를 하려는 사람은 수수료를 내야 합니다(「부동산등기법」 제22조제3항).

√ 대법원등기 수입증지를 은행이나 등기소에서 매입을 해 이를 신청서에 붙이면 등기신청 수수료를 낸 것이 됩니다.

√ 대법원등기 수입증지는 등기소나 등기소 주변의 은행(농협, 우체국, 신한은행 등)에서 구입하실 수 있습니다.

▹ 구분건물 소유권 보존등기 한 건당 대법원등기 수입증지(「등기신청수수료 징수에 관한 예규」 제2 및 제4의2)

√ 서면방문신청: 18,000원

√ 전자표준양식신청(e-form양식으로 작성한 후 등기소 방문신청): 15,000원

√ 전자신청: 10,000원

√ 등기신청수수료의 납부는 그 수수료 상당액을 전자적 방법으로 납부하거나, 법원행정처장이 지정하는 금융기관에 현금으로 납부한 후 이를 증명하는 서면을 등기신청서에 첨부하여 제출하는 방법으로 합니다(「등기사항증명서 등 수수료규칙」 제6조제3항).

※ 등기 종류별로 책정된 부동산등기신청 수수료는 <대법원 인터넷등기소 홈페이지, 고객센터-지원안내-등기비용 안내>에서 확인하실 수 있습니다.

2.3.3. 신청서 작성

구분건물 소유권 보존등기 신청서

신청서 및 첨부서류

▪ 신청서, 취득세(등록면허세)영수필확인서, 등기신청수수료 영수필확인서, 위임장, 주민등록표초(등)본, 집합건축물대장등본 등의 순으로 준비합니다(대법원인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-구분건분소유권보존등기신청).

※ 판결에 의한 소유권 보존등기일 경우 신청서식은 위와 같이 작성한 후 첨부서면 기재란에 '판결정본 및 확정증명원'을 기재하고 첨부서류로 제출하면 됩니다.

신청서 양식

구분건물 소유권 보존등기 신청서 양식은 <여기>를 클릭하세요.

구분건물 소유권 보존등기 신청서 작성 예시

아래의 신청서 작성 예시는 대한민국 법원 인터넷등기소(www.iros.go.kr)의 등기신청양식 작성방법을 참조하여 작성되었으므로 참고용으로만 사용하시고, 정확한 작성 방법은 관할 등기소에 문의하시기 바랍니다.

구분건물소유권보존등기신청

접수	년 월 일	처리인	접 수	기 입	교 합	각종통지
	제 호					

① 부동산의 표시

역지기(재약 같음

② 등기의 목적	소유권 보존
③ 신청 근거 규정	부동산등기법 제65조 제1호

구분	성명 (상호·명칭)	주민등록번호 (등기용등록번호)	주 소 (소 재 지)	지 분 (개인별)
④ 신청인	이 대 액 소유자	XXXXXX-XXXXXXX	서울특별시 서초구 서초대로 88길 10, 가동 101호 (서초동, 샛별아파트)	

⑤ 시가표준액 및 국민주택채권매입금액 — 건물의 소유권보존등기 시에는 국민주택채권을 매입하지 않음

부동산 표시	부동산별 시가표준액	부동산별 국민주택채권매입금액
1. 주 택	해당없음	해당없음
2.	금 원	금 원
3.	금 원	금 원
⑤ 국 민 주 택 채 권 매 입 총 액		해당없음
⑤ 국 민 주 택 채 권 발 행 번 호		해당없음

⑥ 취득세(등록면허세) 금 3,384,640원
시가표준액(예 : 120,880,000) × 28/1,000

⑥ 지방교육세 금 193,400원
(시가표준액 × 8/1,000) × 20/100

⑥ 농어촌특별세 금 241,760원
(시가표준액 × 2/100) × 10/100

⑦ 세 액 합 계	금 3,819,800원	취득세 + 지방교육세 + 농어촌특별세
⑧ 등 기 신 청 수 수 료	금 15,000원	서면방문신청 : 15,000원 전자표준양식신청 : 13,000원 전자신청 : 10,000원
	납부번호 : ○○-○○-○○○○○○○○-○	등기신청수수료 납부 후, 등기신청수수료 영수필확인서 첨부하고 납부번호 기재
	일괄납부 : 건 원	1. 은행에 현금으로 여러 건의 등기신청수수료 일괄 납부하는 경우, 첫 번째 등기신청서에 영수필확인서 첨부하고 해당 등기신청수수료, 납부번호, 일괄납부 건수, 일괄납부액 기재 2. 나머지 신청서에는 해당 등기신청수수료, 일괄 납부한 취지

	기재

⑨ 첨 부 서 면	
· 취득세(등록면허세)영수필확인서 1통 · 등기신청수수료 영수필확인서 1통 · 집합건축물대장등본 1통 · 주민등록표등(초)본 1통	<기 타>

2014년 1월 2일

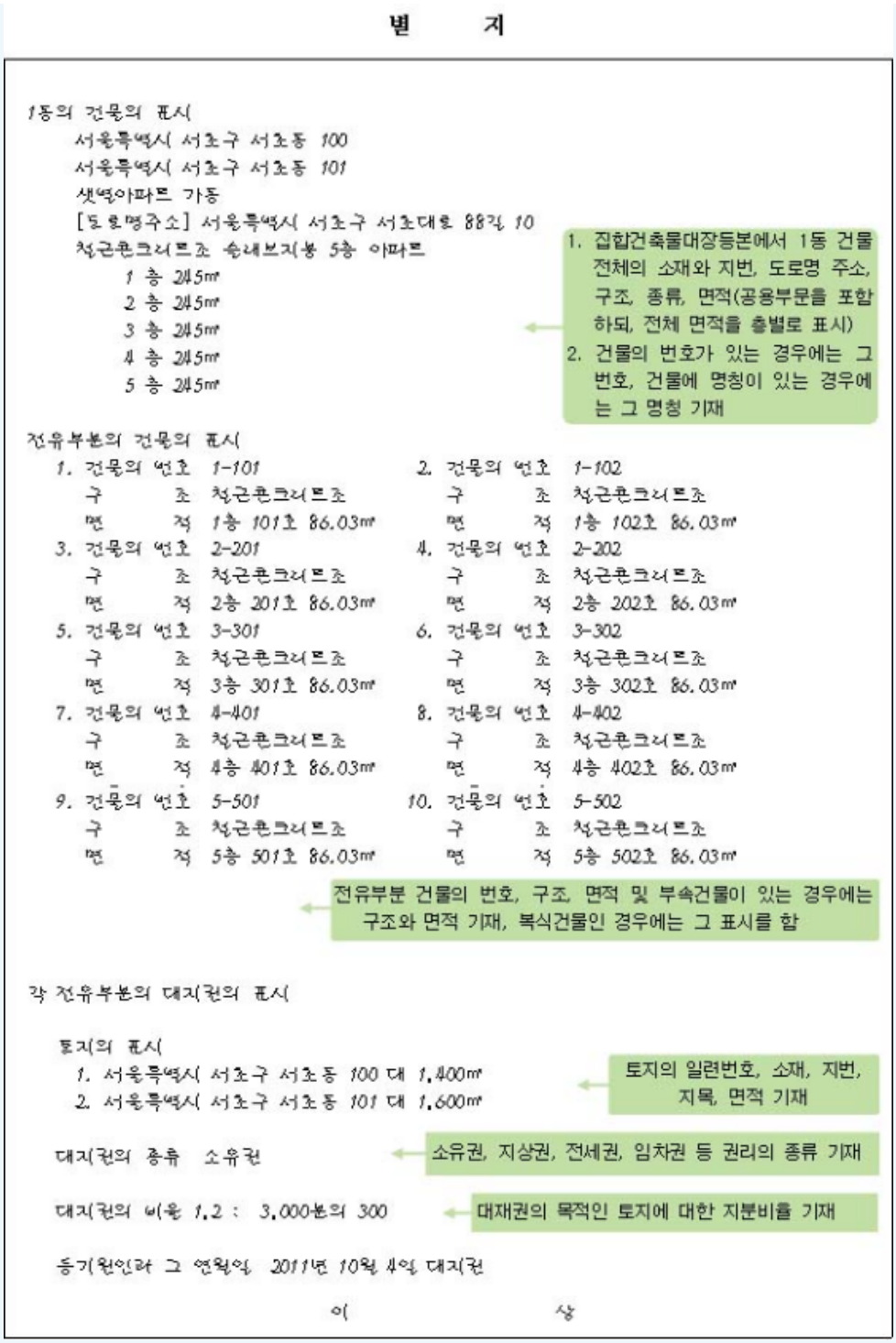
⑩ 위 신청인 이 대 백 ㊞ (전화 : 300-7766)

(또는)위 대리인 (전화 :)

서울중앙 지방법원 등기국 귀중

- 신청서 작성요령 -

* 1. 부동산표시란에 2개 이상의 부동산을 기재하는 경우에는 그 부동산의 일련번호를 기재하여야 합니다.
2. 신청인란 등 해당란에 기재할 여백이 없을 경우에는 별지를 이용합니다.
3. 담당 등기관이 판단하여 위의 첨부서면 외에 추가적인 서면을 요구할 수 있습니다.



별 지

1동의 건물의 표시
서울특별시 서초구 서초동 100
서울특별시 서초구 서초동 101
샛별아파트 가동
[도로명주소] 서울특별시 서초구 서초대로 88길 10
철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 아파트
1 층 245㎡
2 층 245㎡
3 층 245㎡
4 층 245㎡
5 층 245㎡

1. 집합건축물대장등본에서 1동 건물 전체의 소재와 지번, 도로명 주소, 구조, 종류, 면적(공용부분을 포함하되, 전체 면적을 층별로 표시)
2. 건물의 번호가 있는 경우에는 그 번호, 건물에 명칭이 있는 경우에는 그 명칭 기재

전유부분의 건물의 표시
1. 건물의 번호 1-101 / 구 조 철근콘크리트조 / 면 적 1층 101호 86.03㎡
2. 건물의 번호 1-102 / 구 조 철근콘크리트조 / 면 적 1층 102호 86.03㎡
3. 건물의 번호 2-201 / 구 조 철근콘크리트조 / 면 적 2층 201호 86.03㎡
4. 건물의 번호 2-202 / 구 조 철근콘크리트조 / 면 적 2층 202호 86.03㎡
5. 건물의 번호 3-301 / 구 조 철근콘크리트조 / 면 적 3층 301호 86.03㎡
6. 건물의 번호 3-302 / 구 조 철근콘크리트조 / 면 적 3층 302호 86.03㎡
7. 건물의 번호 4-401 / 구 조 철근콘크리트조 / 면 적 4층 401호 86.03㎡
8. 건물의 번호 4-402 / 구 조 철근콘크리트조 / 면 적 4층 402호 86.03㎡
9. 건물의 번호 5-501 / 구 조 철근콘크리트조 / 면 적 5층 501호 86.03㎡
10. 건물의 번호 5-502 / 구 조 철근콘크리트조 / 면 적 5층 502호 86.03㎡

전유부분 건물의 번호, 구조, 면적 및 부속건물이 있는 경우에는 구조와 면적 기재, 복식건물인 경우에는 그 표시를 함

각 전유부분의 대지권의 표시

토지의 표시
1. 서울특별시 서초구 서초동 100 대 1,400㎡
2. 서울특별시 서초구 서초동 101 대 1,600㎡

토지의 일련번호, 소재, 지번, 지목, 면적 기재

대지권의 종류 소유권

소유권, 지상권, 전세권, 임차권 등 권리의 종류 기재

대지권의 비율 1.2 : 3,000분의 300

대재권의 목적인 토지에 대한 지분비율 기재

등기원인과 그 연월일 2011년 10월 4일 대지권

이 상

2.3.4. 신청 절차

구분건물 소유권 보존등기 인터넷 신청 절차

인터넷 신청 대상자

▪ 전자신청은 당사자가 직접 하거나 변호사나 법무사[법무법인·법무법인(유한)·법무조합 또는 법무사법인·법무사법인(유한)을 포함, 이하 “자격자대리인”이라 함]가 당사자를 대리해서 합니다(「부동산등기규칙」 제28조의2제2항 및 제67조제1항 본문).

▪ 다만, 법인이 아닌 사단이나 재단은 전자신청을 할 수 없으며, 외국인의 경우에는 다음 중 어느 하나에

해당하는 요건을 갖추어야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제1항 단서).

- 외국인등록(「출입국관리법」 제31조)
- 국내거소신고(「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조 및 제7조)

인증서(범용, 용도제한용 불문)의 발급

- 시중금융기관(증권 및 우체국 포함)을 통해 전자서명 인증서를 발급받아야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제1호 참조).
  - 법인의 경우에는 등기소로부터 전자증명서(추가인증을 해야 함)를 발급받아 인터넷등기소에서 이용등록을 해야 전자신청 이용이 가능합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제2호 및 「상업등기규칙」 제46조제5항 참조).

사용자등록

- 전자신청을 하기 위해서는 그 등기신청을 하는 당사자 또는 등기신청을 대리할 수 있는 자격자대리인이 최초의 등기신청 전에 사용자등록을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제1항).
- 본인 또는 자격자대리인이 직접 등기소를 방문해 사용자등록신청을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제2항).

> ㅇ 사용자등록신청 시 주의사항
>
> 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청할 사항인 경우 등기권리자와 등기의무자 모두 사용자 등록신청을 해야 하나 소유권 보존등기는 단독신청이므로 신청인만 사용자 등록을 하면 됩니다.

- 신청서 및 첨부서류의 제출
  - 사용자등록신청서(「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 별지 제1호서식)
  - 첨부서류: 신분증, 인감증명서, 주민등록등본, 인감도장(지참), 신청인이 자격자대리인인 경우에는 그 자격을 증명하는 서면의 사본
- 사용자등록의 유효기간은 3년으로 하되, 자격자대리인 외의 자의 경우에는 1년으로 그 기간을 단축할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제1항 및 「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 6, 가.).
- 유효기간이 경과하면 사용자등록을 다시 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제2항).
- 유효기간의 연장
  - 유효기간 만료일 3개월 전부터 만료일까지 그 유효기간의 연장을 신청할 수 있으며, 그 연장기간은 위의 유효기간에 따른 기간으로 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제3항).
  - 유효기간의 연장은 전자문서로 신청할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제4항).

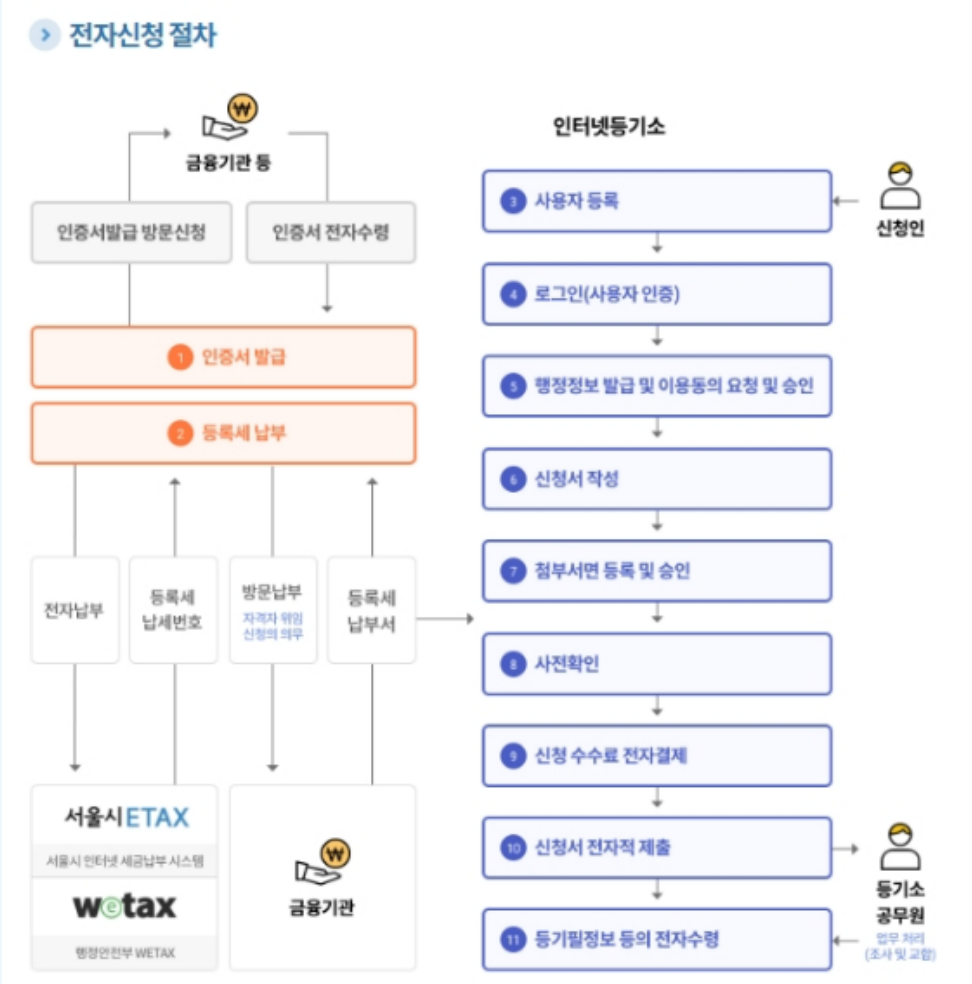
접근번호의 부여

- 사용자등록신청을 하면 등기소에서 접근번호를 부여해 줍니다.

사용자등록하기

▪ 접근번호를 부여받은 날부터 10일 내에 대법원인터넷등기소 홈페이지에서 공인인증서와 접근번호 등을 입력해 사용자등록을 해야 합니다.

인터넷 신청 절차도



<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-전자신청-부동산(통합전자등기)-전자신청이란?-전자신청 절차>

전자표준양식(e-form)을 신청하는 경우

▪ 전자표준양식(e-form)의 개념

▹ 전자표준양식(e-form)은 인터넷등기소에서 전자적으로 등기 신청정보를 입력 및 저장할 수 있는 표준화된 등기 신청서 양식으로서, 작성해 출력, 날인한 후 첨부서면과 함께 등기소에 제출해야 합니다(대법원인터넷등기소, 등기 신청-e-form 신청하기).

▪ 전자표준양식(e-form) 신청 절차도



<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-e-Form 신청-부동산(통합전자등기)-e-Form 신청 절차>

▪ 전자표준양식을 사용한 등기 신청의 접수는 e-Form신청서를 작성해 출력한 시점이 아니라 등기소를 방문해 e-Form등기 신청서와 등기 신청에 필요한 첨부서면을 등기소 공무원에게 제출해 전산정보처리조직에 저장된 때 등기신청이 접수된 것으로 봅니다(「부동산등기법」 제6조제1항).

※ 관할등기소는 <인터넷등기소 홈페이지, 고객센터-전국 등기소 안내-등기소 찾기> 에서 확인하실 수 있습니다.

※ 제출 후 접수상황 확인

등기소에 신청서를 제출한 후 <인터넷등기소 홈페이지, 등기지원 서비스-등기신청사건 조회-부동산등기신청사건> 에 부동산의 소재지번을 입력하면 접수상황을 확인하실 수 있습니다.

3. 소유권 이전등기

3.1. 매매에 의한 소유권 이전등기

3.1.1. 개념 및 신청인

매매에 의한 소유권 이전등기의 개념

매매에 의한 소유권 이전등기의 개념

▪ "매매에 의한 소유권 이전등기"란 부동산매매계약에 따라 소유권을 이전하는 등기를 말합니다(대법원인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-매매로인한소유권이전등기신청).

▪ 매수인의 소유권 이전등기청구권은 10년간 행사하지 않으면 소멸시효가 완성됩니다(「민법」 제162조제1항).

매매의 개념

▪ "매매"는 매도인이 재산권을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 매수인이 그 대금을 지급할 것을 약정함으로 성립하는 계약을 말합니다(「민법」 제563조).

매매의 효력

▪ 매도인은 매수인에게 매매의 목적이 된 권리를 이전하고, 매수인은 매도인에게 그 대금을 지급해야 매매의 효력이 발생합니다. 다만, 이는 특별한 약정이나 관습이 없으면 동시에 이행되어야 합니다(「민법」 제568조).

> 부동산을 인도받아 점유하고 있는 경우 소유권 이전등기청구권이 소멸시효에 걸리는지 여부
>
> Q. 저는 서울시로부터 토지를 매수한 후 이전등기를 하지 않은 채로 토지를 점유하다가 13년 후 서울시를 상대로 매매계약에 기한 소유권 이전등기를 청구했습니다. 그러자 서울시는 등기청구권이 계약 후 10년이 경과해 소멸시효가 완성되어 소유권 이전등기를 해 줄 이유가 없다고 주장하고 있습니다. 서울시의 주장은 정당한가요?
>
> A. 1) 시효제도의 존재이유에 비추어 보아 부동산 매수인이 목적물을 인도받아 이를 사용수익하고 있는 경우에는 그 매수인을 권리 위에 잠자는 것으로 볼 수 없습니다.
>
> 2)매도인 명의로 등기가 남아 있는 상태와 매수인이 인도받아 이를 사용수익하고 있는 상태를 비교하면 매도인 명의로 잔존하고 있는 등기를 보호하기 보다는 매수인의 사용수익상태를 더욱 보호해야 할 것입니다.
>
> 3)따라서, 매수인의 등기청구권은 다른 채권과는 달리 소멸시효에 걸리지 않는다고 보아 서울시는 소유권 이전등기를 해 주어야 합니다.
>
> <대법원 1976. 11. 6 선고, 76다148 판결>

매매에 의한 소유권 이전등기의 신청인

부동산 매매에 의한 소유권 이전등기의 신청인

▪ 등기의무자: 매도인

▪ 등기권리자: 매수인

등기신청방법

▪ 신청인 또는 그 대리인이 등기소에 출석해 신청정보 및 첨부정보를 적은 서면을 제출하는 방법(「부동산등기법」 제24조제1항제1호 본문)

▹ 다만, 대리인이 변호사[법무법인·법무법인(유한) 및 법무조합 포함]나 법무사[법무사법인 및 법무사법인(유한) 포함]인

경우에는 「부동산등기규칙」 제58조제1항에 따른 사무원을 등기소에 출석하게 해 서면을 제출할 수 있습니다(「부동산등기법」 제24조제1항제1호 단서).

- 전산정보처리조직을 이용[이동통신단말장치에서 사용되는 애플리케이션(Application)을 통해 이용하는 경우를 포함]하여 신청정보 및 첨부정보를 보내는 방법(「부동산등기법」 제24조제1항제2호)

매매에 의한 소유권 이전등기의 신청기간

소유권 이전등기의 신청기간

- 부동산의 소유권 이전을 내용으로 하는 계약을 체결한 자는 다음 중 어느 하나에 정해진 날부터 60일 이내에 소유권 이전등기를 신청해야 합니다. 다만, 그 계약이 취소·해제되거나 무효인 경우에는 그렇지 않습니다(「부동산등기 특별조치법」 제2조제1항).
  - 계약의 당사자가 서로 대가적인 채무를 부담하는 경우 반대급부의 이행이 완료된 날
  - 계약당사자의 일방만이 채무를 부담하는 경우 그 계약의 효력이 발생한 날
- 부동산의 소유권을 이전받을 것을 내용으로 하는 계약을 체결한 자가 소유권 이전등기의 신청기간 이후에 제3자와 다음의 계약을 체결하려는 경우 계약체결 전에 먼저 체결된 계약에 따라 소유권 이전등기를 신청해야 합니다(「부동산등기 특별조치법」 제2조제2항).
  - 그 부동산에 대해 다시 제3자와 소유권 이전을 내용으로 하는 계약
  - 제3자에게 계약당사자의 지위를 이전하는 계약을 체결하려는 경우
- 부동산의 소유권 이전계약을 체결한 자가 소유권 이전등기의 신청기간 전에 그 부동산을 다시 제3자에게 이전하는 계약을 체결한 경우 다음 중 어느 하나에 정해진 날부터 60일 내에 먼저 체결된 계약에 따라 소유권 이전등기를 신청해야 합니다(「부동산등기 특별조치법」 제2조제3항).
  - 계약 당사자가 서로 대가적인 채무를 부담하는 경우 먼저 체결된 계약의 반대급부 이행이 완료된 날
  - 계약당사자의 일방만이 채무를 부담하는 경우 그 계약의 효력이 발생한 날

3.1.2. 유의사항

매매에 의한 소유권 이전등기 시 유의사항

여러 개의 부동산 매매로 인한 소유권 이전등기의 일괄신청

- 등기목적과 등기원인이 동일하거나 그 밖에 「부동산등기규칙」 제47조제1항의 경우에는 여러 개의 부동산에 관한 신청정보를 일괄하여 제공하는 방법으로 할 수 있습니다(「부동산등기법」 제25조 단서).
- 거래신고의 대상이 되는 부동산이 2개 이상인 경우 거래가액과 목적 부동산을 기재한 매매목록을 작성해 일괄 신청합니다(「부동산등기규칙」 제124조제2항 참조).

※ 거래되는 부동산이 1개라 하더라도 여러 사람의 매도인과 여러 사람의 매수인 사이의 매매계약인 경우에는 매매목록을 작성해서 신청해야 합니다(「부동산등기규칙」 제124조제2항 후단 참조).

공유지분의 이전등기

- 매수인이 2명 이상인 경우
  - 등기권리자(매수인)가 2명 이상인 경우에는 신청서에 권리자별 지분(持分)을 적어야 합니다(「부동산등기법」 제48조제4항).

▹ 등기할 권리가 합유(合有)인 경우에는 신청서에 그 뜻을 적어야 합니다(「부동산등기법」 제48조제4항).

√ "합유"란 수인(數人)이 조합을 만들어 물건을 소유하는 공동소유의 한 형태를 말합니다(「민법」 제271조제1항 참조).

▪ 소유권을 일부 이전하는 경우

▹ '소유권 일부 이전'이라는 문구를 소유권 이전등기 신청서의 '등기의 목적'란에 기재합니다(인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-매매로인한소유권이전등기신청 참조).

▹ 소유권 일부 이전의 등기를 신청하는 경우에는 소유권 이전등기 신청서의 '이전할 지분'란에 그 지분을 표시합니다(「부동산등기법」 제67조제1항).

▹ 만일 5년 내의 기간 동안 분할하지 않는다는 약정을 한 경우에는 이를 신청서에 적어야 합니다(「부동산등기법」 제67조제1항 후단 및 「민법」 제268조제1항).

※ 위와 같은 약정사항은 신청서에 별도의 '특약사항'란을 만들어 기재하도록 합니다.

▪ 공유지분권을 전부 이전하는 경우

▹ '갑구 0번 OOO지분 전부 이전'이라는 문구를 소유권 이전등기 신청서의 '등기의 목적'란에 기재합니다(인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-매매로인한소유권이전등기신청 참조).

▹ 소유권 이전등기 신청서의 '이전할 지분'란에 '공유자 지분 O분의 O´과 같이 총 지분 중 이전받을 지분을 표시합니다(인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-매매로인한소유권이전등기신청 참조).

▪ 공유지분 중 일부를 이전하는 경우

▹ 'OOO의 지분 1/2 중 일부(1/4) 이전'이라는 문구를 소유권 이전등기 신청서의 '등기의 목적'란에 기재합니다.

▹ 소유권 이전등기 신청서의 '이전할 지분'란에 '공유자 지분 O분의 O´과 같이 총 지분 중 이전받을 지분을 표시합니다.

▪ 수인(數人)의 공유자가 수인에게 지분의 전부 또는 일부를 이전하는 경우

▹ 등기 신청인은 등기 신청서에 등기의무자들의 각 지분 중 각 분의 지분이 등기권리자 중 1명에게 이전되었는지를 기재해야 합니다(「수인의 공유자가 수인에게 지분의 전부 또는 일부를 이전하는 경우의 등기신청방법 등에 관한 예규」 2.).

√ 갑(2분의 1 지분), 을(2분의 1 지분)이 병, 정에게 소유권을 이전함에 있어 갑 지분 중 4분의 1 지분씩, 을 지분 중 4분의 1 지분씩을 병, 정에게 각 이전하는 경우를 말합니다.

▹ 신청서는 등기권리자별로 또는 등기의무자별로 작성해 제출해야 합니다.

√ 등기권리자별로 각각 작성해 신청합니다(등기권리자 기재란에 1명만 기재).

가. 등기권리자가 병(丙)인 소유권 이전등기 신청서의 '등기의 목적'란에 '갑(甲) 지분 2분의 1 중 일부(4분의 1) 및 을(乙) 지분 2분의 1 중 일부(4분의 1) 이전'이라고 기재

나. 등기권리자가 정(丁)인 소유권 이전등기 신청서의 '등기의 목적'란에 '갑(甲) 지분 2분의 1 중 일부(4분의 1) 및 을(乙) 지분 2분의 1 중 일부(4분의 1) 이전'이라고 기재

√ 등기의무자별로 각각 작성해 신청합니다(등기의무자 기재란에 1인만 기재).

가. 등기의무자가 갑(甲)인 소유권 이전등기 신청서의 '등기의 목적'란에 '갑(甲) 지분 2분의 1을 병(丙), 정(丁)에게 각

4분의 1씩 이전’이라고 기재

나. 등기권리자가 을(乙)인 소유권 이전등기 신청서의 ‘등기의 목적’란에 ‘을(乙) 지분 2분의 1을 병(丙), 정(丁)에게 각 4분의 1씩 이전’이라고 기재

※ 부동산 거래신고제도

· 신고의무자: 거래당사자 또는 부동산 개업공인중개사(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제2항 및 제3항)

· 신고대상: 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리

· 신고기한: 계약체결일로부터 30일 이내

· 신고처: 인터넷 또는 해당 토지, 건축물 소재지 관할 시장·군수·구청장

· 부동산 거래신고는 인터넷 신고나 신고처 방문신고 중 선택할 수 있습니다.

· 인터넷 신고절차 및 부동산 거래신고제도에 관한 자세한 사항은 <국토교통부-정보조회-주택/토지>에서 확인하실 수 있습니다.

※ 거래당사자의 금지행위

· 부동산거래신고에 관하여 다음의 행위를 하면 안 됩니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제4조).

√ 거래당사자가 부동산 개업공인중개사로 하여금 부동산거래신고를 하지 않게 하거나 거짓된 내용을 신고하도록 요구하는 행위

√ 신고 의무자가 아닌 자가 거짓된 내용의 부동산거래신고를 하는 행위

√ 부동산거래신고에 대해 거짓신고를 조장하거나 방조하는 행위

· 위반 시 제재

√ 부동산 거래신고를 하지 않거나 중개업자로 하여금 부동산 거래신고를 하지 않게 하거나 거짓된 내용을 신고하도록 요구한 자 또는 거짓으로 부동산 거래신고를 하는 행위를 조장하거나 방조한 자에게는 500만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제28조제2항).

√ 부동산 거래신고를 허위로 한 경우에는 신고가액의 정도에 따라 해당 부동산의 취득가액(실제 거래가격)의 100분의 5 이하에 상당하는 과태료(「부동산 거래신고에 관한 법률 시행령」 별표3 다.)가 부과됩니다.

※ 아파트, 연립/다세대, 단독/다가구, 오피스텔 및 토지 등 실거래가 조회는 <국토교통부-실거래가 공개시스템(http://rt.molit.go.kr)>에서 확인할 수 있으며, 매매 신고 및 실거래가 공개 관련 문의는 콜센터(☎1588-0149)로 하실 수 있습니다.

※ 공동주택 공시가격, 표준단독주택 공시가격, 개별단독주택 공시가격 및 토지의 공시지가 조회는 <국토교통부-부동산공시가격 알리미(www.realtyprice.kr)>에서 확인하실 수 있습니다.

※ 부동산 공시가격은 <한국부동산원 앱>에서도 확인 가능하며, 부동산 공시가격 콜센터(☎1644-2828)로 문의하실 수 있습니다.

3.1.3. 제출서류

매매에 의한 소유권 이전등기의 신청 시 제출서류

시·군·구청을 통해 준비해야 하는 서류

▪ 소유권을 증명하는 서면

▹ 토지대장등본 또는 임야대장등본

▹ 건축물대장등본

▪ 신청인의 주소를 증명하는 서면

▹ 주민등록등(초)본

√ 매매에 의한 소유권 이전등기는 등기권리자와 등기의무자 공동으로 신청해야 하는 등기이므로 매수인과 매도인 모두의 주민등록등(초)본이 있어야 합니다.

※ 법인등기사항증명서

· 법인의 경우에는 주민등록등(초)본 대신 등기소에서 법인등기사항증명서를 발급받아 제출하면 됩니다.

· 법인등기사항증명서가 없는 법인의 경우에는 부동산등기용등록번호증명서를 발급받아 제출할 수 있습니다.

※ 주민등록번호가 없는 경우 제출서류

ㅇ 부동산등기용등록번호증명서

· 부동산등기용등록번호는 주민등록번호가 없는 등기권리자가 등기를 할 수 있도록 부여하는 등록번호를 말합니다.

· 주민등록번호가 없는 등기권리자는 다음의 기관에서 부동산등기용등록번호를 부여받을 수 있습니다(「부동산등기법」 제49조제1항).

√ 국가·지방자치단체·국제기관 및 외국정부:국토교통부장관이 지정·고시

√ 주민등록번호가 없는 재외국민: 대법원 소재지 관할 등기소의 등기관

√ 법인: 법인의 주된 사무소(회사-본점, 외국법인-국내에 최초로 설치 등기를 한 영업소나 사무소) 소재지 관할 등기소의 등기관

√ 법인 아닌 사단이나 재단 및 국내에 영업소나 사무소의 설치 등기를 하지 않은 외국법인: 시장(제주특별자치도의 행정시 시장 포함, 자치구가 아닌 구를 두는 시의 시장 제외), 군수 또는 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장 포함)

√ 외국인: 체류지(체류지가 없는 경우 대법원 소재지에 체류지가 있는 것으로 봄) 관할 지방출입국·외국인관서의 장

▪ 부동산거래계약신고필증(실거래가신고필증)또는 검인

▹ 매매에 의한 소유권 이전등기를 신청할 경우 계약서에 검인신청인을 표시해 부동산의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장 또는 그 권한의 위임을 받은 자의 검인을 받아 관할등기소에 이를 제출해야 합니다(「부동산등기 특별조치법」 제3조제1항).

▹ 부동산 개업공인중개사 또는 거래당사자가 실거래가신고필증을 발급받은 경우에는 검인을 받은 것으로 봅니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제6항).

※ 부동산매매검인계약서 양식은 <대한법률구조공단 홈페이지,법률정보-법률서식>에서 다운로드받으실 수 있습니다.

▪ 매도용 인감증명서

▹ "부동산매수자"란에 매수인의 성명(법인은 법인명), 주민등록번호(법인은 부동산등기용등록번호) 및 주소가 기재되어 있는 매도인의 부동산매도용 인감증명서(발행일로부터 3개월 내)를 첨부하거나, 인감증명을 갈음하여 「본인서명사실 확인 등에 관한 법률」에 따라 발급된 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서 발급증을 첨부할 수 있습니다(인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-매매로인한소유권이전등기신청 참조).

▪ 농지취득자격증명원(해당자에 한정함)

▹ 농지를 취득하려는 자는 농지 소재지를 관할하는 시장, 구청장, 읍장 또는 면장에게서 농지취득자격증명을 발급받아야 하므로(「농지법」 제8조제1항), 농지에 대한 소유권 이전등기 시에는 농지취득자격증명원을 첨부해야 합니다.

▪ 토지거래허가서(해당자에 한정함)

▹ 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 함)는 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가(地價)가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역으로서 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제7조제1항의 지역에 대해서는 다음의 구분에 따라 5년 이내의 기간을 정해 토지거래계약 허가구역으로 지정할 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조제1항 전단). 이 경우 국토교통부장관 또는 시·도지사는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제7조제2항에 따라 허가대상자(외국인등을 포함), 허가대상 용도와 지목 등을 특정하여 허가구역을 지정할 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조제1항 후단).

√ 허가구역이 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우: 국토교통부장관이 지정

√ 허가구역이 동일한 시·도 안의 일부지역인 경우: 시·도지사가 지정[다만, 국가 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관이 관련 법령에 따른 개발사업을 시행하여 해당 지역의 지가변동률 등이 인근지역 또는 전국 평균에 비하여 급격히 상승하거나 상승할 우려가 있을 경우에는 국토교통부장관이 지정(「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제7조제3항)]

▹ 허가구역에 있는 토지에 소유권·지상권을 설정하거나 이전하는 계약을 체결하려는 당사자는 공동으로 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제1항).

▪ 취득세납부고지서(지방교육세 및 농어촌특별세 포함)

▹ "취득세"란 부동산의 취득 시 납부해야 하는 세금을 말합니다(「지방세법」 제7조제1항 참조).

√ 농지 외 부동산의 취득세: 부동산 취득 당시 가액 × 40/1,000(「지방세법」 제11조제1항제7호)

※ 다만, 유상거래로 주택을 취득하는 경우에는 취득 당시의 가액에 따라 별도의 세율이 적용됩니다(「지방세법」 제11조제1항제8호 참조)

√ 농지의 취득세: 부동산 취득 당시 가액 × 30/1,000(「지방세법」 제11조제1항제7호)

※ 부동산의 취득 후 관계 법령에 따른 등기·등록 등을 하지 않은 경우라도 사실상 취득하면 각각 취득한 것으로 보므로 해당 취득 물건의 소유자는 취득세를 납부해야 합니다(「지방세법」 제7조제2항).

※ 부동산 취득당시가액은 취득시기 이전에 해당 물건을 취득하기 위해 다음의 자가 거래 상대방이나 제3자에게 지급했거나 지급해야 할 일체의 비용으로서 「지방세법 시행령」 제18조제1항에 따른사실상의 취득가격으로 합니다(「지방세법」 제10조의3제1항).

√ 납세의무자

√ 「신탁법」에 따른 신탁의 방식으로 해당 물건을 취득하는 경우에는 「신탁법」에 따른 위탁자

√ 그 밖에 해당 물건을 취득하기 위해 비용을 지급했거나 지급해야 할 자로서 「지방세법 시행령」 제18조제3항에서 정하는 자

"지방교육세"란 지방교육의 질적 향상에 필요한 지방교육재정의 확충에 소요되는 재원을 확보하기 위해 「지방세법」에 따른 취득세의 납부의무자에게 함께 부과되는 세금을 말합니다(「지방세법」 제149조 및 제150조제1호 참조).

√ 지방교육세: 부동산 취득 당시 가액 ×(취득세율-20/1,000)× 20/100(「지방세법」 제151조제1항제1호)

"농어촌특별세"란 농어업의 경쟁력강화와 농어촌산업기반시설의 확충 및 농어촌지역 개발사업에 필요한 재원을 확보하기 위해 「지방세법」에 따른 취득세의 납부의무자에게 함께 부과되는 세금을 말합니다(「농어촌특별세법」 제1조 및 제3조제5호 참조).

유상거래를 원인으로 감면을 받은 취득세에 대해 농어촌특별세의 적용세율은 일반적인 경우의 적용세율과 다릅니다(「농어촌특별세법」 제5조제1항제1호).

√ 일반 농어촌특별세: 부동산 취득 당시 가액 × 2/100 × 10/100(「농어촌특별세법」 제5조제1항제6호)

√ 감면 농어촌특별세: 감면세액 × 20/100(「농어촌특별세법」 제5조제1항제1호)

※ 다만, 서민주택(주거전용면적 85㎡이하) 및 농가주택(수도권 외의 도서지역이 아닌 읍 또는 면지역으로 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100㎡이하)에 대한 취득세에 대해서는 농어촌특별세가 부과되지 않습니다(「농어촌특별세법」 제4조제11호).

※ 시, 군, 구청 세무과를 방문해 취득세납부고지서를 발부받고 세금을 은행에서 납부하면 됩니다.

은행을 통해 준비해야 할 서류

▪ 취득세영수필확인서

시·군·구청 세무과에서 취득세납부고지서를 받아와서 은행에 취득세, 지방교육세 및 농어촌특별세를 지불하면 취득세영수필확인서를 받을 수 있습니다.

▪ 국민주택채권의 매입

"국민주택채권"이란 정부가 국민주택사업에 필요한 자금을 조달하기 위해 주택도시기금의 부담으로 발행한 채권을 말합니다(「주택도시기금법」 제7조제1항).

등기를 신청하는 자는 국민주택채권을 매입해야 합니다(「주택도시기금법」 제8조제1항제2호).

국민주택채권의 매입기준은 다음과 같습니다(「주택도시기금법 시행령」 제8조제2항 및 별표).

등기 종류	건물 형태	시가표준액	지역	매입률

소유권이전등기	주택	시가표준액 2천만원 이상 5천만원 미만	서울특별시, 광역시	시가표준액의 13/1,000
			기타 지역	시가표준액의 13/1,000
		시가표준액 5천만원 이상 1억원 미만	서울특별시, 광역시	시가표준액의 19/1,000
			기타 지역	시가표준액의 14/1,000
		시가표준액 1억원 이상 1억6천만원 미만	서울특별시, 광역시	시가표준액의 21/1,000
			기타 지역	시가표준액의 16/1,000
		시가표준액 1억6천만원 이상 2억6천만원 미만	서울특별시, 광역시	시가표준액의 23/1,000
			기타 지역	시가표준액의 18/1,000
		시가표준액 2억6천만원 이상 6억원 미만	서울특별시, 광역시	시가표준액의 26/1,000
			기타 지역	시가표준액의 21/1,000
		시가표준액 6억원 이상	서울특별시, 광역시	시가표준액의 31/1,000
			기타 지역	시가표준액의 26/1,000
	토지	시가표준액 5백만원 이상 5천만원미만	서울특별시, 광역시	시가표준액의 25/1,000
			기타 지역	시가표준액의 20/1,000
		시가표준액 5천만원 이상 1억원 미만	서울특별시, 광역시	시가표준액의 40/1,000
			기타 지역	시가표준액의 35/1,000
		시가표준액 1억원 이상	서울특별시, 광역시	시가표준액의 50/1,000
			기타 지역	시가표준액의 45/1,000
	주택 및 토지 외의 부동산	시가표준액 1천만원 이상 1억3천만원 미만	서울특별시, 광역시	시가표준액의 10/1,000
			기타 지역	시가표준액의 8/1,000
		시가표준액 1억3천만원 이상 2억5천만원 미만	서울특별시, 광역시	시가표준액의 16/1,000
			기타 지역	시가표준액의 14/1,000
		시가표준액 2억5천만원 이상	서울특별시, 광역시	시가표준액의 20/1,000
			기타 지역	시가표준액의 18/1,000

※ 국민주택채권의 최저매입금액은 1만원으로 합니다. 다만, 1만원 미만의 단수가 있을 경우에 그

단수가 5천원 이상 1만원 미만인 때에는 이를 1만원으로 하고, 그 단수가 5천원 미만인 때에는 단수가 없는 것으로 합니다(「주택도시기금법 시행령」 별표 제4호).

※ 국민주택채권의 매입 후 매입자가 즉시매도를 원할 경우 은행(우리은행, 농협, 하나은행, 중소기업은행, 신한은행)은 일정할인료(매일 변경, 은행에 확인해야 함)만 내도록 하고 채권발행번호가 기재된 영수증을 발급해 주고 있습니다.

※ 국민주택채권 매입대상금액은 <국토교통부-내집마련 파트너 주택기금포털-국민주택채권-국민주택채권매입대상금액조회>에서 조회하실 수 있습니다.

건물 소유권 이전등기 시 국민주택채권 매입금액

Q. 저는 서울시 금천구에 시세 2억원인 단독주택을 매입했습니다. 소유권 이전등기를 하려는데 국민주택채권을 매입하면서 내야 하는 금액은 얼마인가요?

A.1) 매매가가 2억원인 주택은 시가표준액 1억6천만원 이상 2억6천만원 미만에 해당하고, 서울에 위치해 있으므로 주택 매입률은
시가표준액의 23/1,000입니다. 따라서 2억원 ×23/1,000 = 460만원입니다.
2) 국민주택채권의 구입 후 즉시
매도를 원할 경우 매입일의 할인율(매일 변경, 은행에
확인요망)이 10%라고 한다면 실제로 국민주택채권을 매입하면서
낼 금액은 460만원의 10%인 46만원입니다. 46만원을 지불하면 채권발행번호가 기재된 영수증을
발급받을 수 있습니다.

Q. 저는 수원시에 있는 상가를 대지 포함해 2억4천만원(건물 1억5천만원, 대지 9천만원)주고 매입했습니다. 소유권 이전등기를 하려는데 국민주택채권을 매입하면서
내야 하는 금액은 얼마인가요?

A.1) 상가건물의 경우에는 토지분과 건물분 각각 시가표준과 공시지가를 기준으로 국민주택채권 매입금액을
각각 계산해 합한 금액이 총 구입해야 하는 금액이 됩니다.
2) 매매가가 1억5천만원인 이 건물은 매입기준의 주택 및 토지 외의 부동산
시가표준액 1억3천만원 이상 2억5천만원미만에 해당하고 기타 지역인 수원이므로, 주택 매입률은 시가표준액의
14/1,000입니다. 따라서 1억5천만원
× 14/1,000 = 210만원입니다.
3) 토지의 공시지가가 9천만원이므로 토지 시가표준액 5천만원 이상 1억원 미만에 해당하고 기타 지역인 수원이므로, 토지 매입률은
시가표준액의 35/1,000입니다. 따라서 9천만원 × 35/1,000 = 315만원입니다.
4) 국민주택채권의 구입 후 즉시 매도를 원할 경우 매입일의 할인율(매일 변경, 은행에 확인요망)이 10%라고 한다면 실제로 국민주택채권을 매입하면서 낼 금액은 총 525만원(건물+토지)의 10%인 525천원입니다.
525천원을 지불하면 채권발행번호가 기재된 영수증을 발급받을 수 있습니다.

■ 대한민국정부 수입인지의 구입

▹ 국내에서 재산에 관한 권리 등의 창설·이전 또는 변경에 관한 계약서나 이를 증명하는 그 밖의 문서를 작성하는 자는 계약서에 기재된 거래금액이 1,000만원을 초과하는 경우에는 그 문서에 대한 인지세를 납부할 의무가 있습니다(「인지세법」 제1조제1항 및 제3조제1항).

▹ 다만, 주택 소유권 이전에 관한 증서의 기재금액이 1억원 이하인 주택에 대해서는 인지세를 납부하지 않아도 됩니다(「인지세법」 제6조제5호).

▹ 인지세는 과세문서에 「수입인지에 관한 법률」 제2조제1항에 따른 종이문서용 전자수입인지를 붙여 납부합니다(「인지세법」 제8조제1항 본문).

▹ 대한민국정부 수입인지는 가까운 은행(농협, 우체국, 신한은행 등)에서 구입할 수 있습니다.

▹ 부동산등기와 관련해 납부해야 할 문서 및 세액은 다음과 같습니다(「인지세법」 제3조제1항).

과 세 문 서	세 액
부동산 소유권 이전에 관한 증서	기재금액이 1천만원 초과 3천만원 이하인 경우: 2만원
	기재금액이 3천만원 초과 5천만원 이하인 경우: 4만원
	기재금액이 5천만원 초과 1억원 이하인 경우: 7만원
	기재금액이 1억원 초과 10억원 이하인 경우: 15만원
	기재금액이 10억원을 초과하는 경우: 35만원

▪ 대법원등기 수입증지의 구입

▹ 대법원등기 수입증지(등기신청 수수료)

√ 등기를 하려는 사람은 수수료를 내야 합니다(「부동산등기법」 제22조제3항).

√ 대법원등기 수입증지를 은행이나 등기소에서 매입을 하여 이를 신청서에 붙이면 등기신청 수수료를 낸 것이 됩니다.

√ 대법원등기 수입증지는 등기소나 등기소 주변의 은행(농협, 우체국, 신한은행 등)에서 구입하실 수 있습니다.

▹ 소유권 이전등기 한 건당 대법원등기 수입증지(「등기신청수수료 징수에 관한 예규」 제2 및 제4의2)

√ 서면방문신청: 18,000원

√ 전자표준양식신청(e-form양식으로 작성한 후 등기소 방문신청): 15,000원

√ 전자신청: 10,000원

√ 등기신청수수료의 납부는 그 수수료 상당액을 전자적 방법으로 납부하거나, 법원행정처장이 지정하는 금융기관에 현금으로 납부한 후 이를 증명하는 서면을 등기신청서에 첨부하여 제출하는 방법으로 합니다(「등기사항증명서 등 수수료규칙」 제6조제3항).

※ 등기 종류별로 책정된 부동산등기신청 수수료는 <대법원인터넷등기소사이트-고객센터-지원안내-등기비용 안내>에서 확인하실 수 있습니다.

매매관련 서류

▪ 매매계약서

▹ 등기원인을 증명하는 서류로 매매계약서를 제출합니다(「부동산등기법」 제34조제6호 및 제40조제1항제5호).

√ 거래금액이1,000만원을 초과하는 계약서에는 수입인지를 붙여야 하나, 1억원 이하인 주택일 경우에는 면제됩니다.

※ 판결에 따른 첨부서류(「판결 등 집행권원에 의한 등기의 신청에 관한 업무처리지침」 5. 가.)

√ 판결에 따른 등기 신청의 경우에는 판결정본과 그 판결이 확정되었음을 증명하는 확정증명서를 첨부해야 합니다.

√ 조정에 갈음하는 결정정본 또는 화해권고결정정본을 첨부하는 경우에도 확정증명원을 첨부합니다.

√ 조정조서, 화해조서 또는 인낙조서를 등기원인증서로 제출하는 경우에는 확정증명원을 첨부하지 않아도 됩니다.

▪ 매매목록(해당자에 한정함)

▹ 거래부동산이 2개 이상인 경우 또는 거래부동산이 1개라 하더라도 여러 명의 매도인과 여러 명의 매수인 사이의 매매계약인 경우 매매목록을 작성해 등기소에 제공해야 합니다(「부동산등기규칙」 제124조제2항).

▪ 위임장(해당자에 한정함)

▹ 매매에 의한 소유권 이전등기는 등기의무자와 등기권리자가 공동으로 신청할 사항이지만 대부분은 매수인이 매도인으로부터 위임장을 받아 혼자서 등기소를 방문하므로, 이럴 경우 인감도장을 날인한 위임장을 받아야 합니다.

※ 위임장 양식은 <여기>를 클릭하세요.

▪ 등기필정보 또는 등기필정보통지서

▹ 매도인인 등기의무자가 등기권리자로서 소유권에 관한 등기를 한 후 등기소로부터 받아서 가지고 있던 등기필정보를 등기소에 제공해야 합니다(「부동산등기법」 제50조제2항).

▹ 등기필정보의 제공방법

√ 방문신청의 경우:등기필정보를 적은 서면(등기필정보통지서)를 교부하는 방법. 다만, 신청인이 등기신청서와 함께 등기필정보통지서 송부용 우편봉투를 제출한 경우에는 등기필정보통지서를 우편으로 송부합니다(「부동산등기규칙」 제107조제1항제1호).

√ 전자신청의 경우:전산정보처리조직을 이용하여 송신하는 방법(「부동산등기규칙」 제107조제1항제2호)

3.1.4. 신청서 작성

매매에 의한 소유권 이전등기 신청서

신청서 및 첨부서류

▪ 신청서, 취득세(등록면허세)영수필확인서, 등기신청수수료 영수필확인서, 매매목록, 위임장, 자격자대리인의 등기의무자 확인 및 자필서명 정보, 인감증명서나 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서 발급증, 주민등록표초(등)본, 토지(임야)대장등본, 부동산거래계약신고필증,

매매계약서, 등기필증 등의 순으로 준비합니다(인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-매매로인한소유권이전등기신청 참조).

신청서 양식

매매에 의한 소유권 이전등기 신청서 양식은 <여기>를 클릭하세요.

매매에 의한 소유권 이전등기 신청서 작성 예시

아래의 신청서 작성 예시는 대한민국 법원 인터넷등기소(www.iros.go.kr)의 등기신청양식 작성방법을 참조하여 작성되었으므로 참고용으로만 사용하시고, 정확한 작성 방법은 관할 등기소에 문의하시기 바랍니다.

소유권이전등기신청(매매)

접수	년 월 일 / 제 호	처리인	접 수	기 입	교 합	각종 통지

① 부동산의 표시

1동의 건물의 표시
서울특별시 서초구 서초동 100
서울특별시 서초구 서초동 101 샛별아파트 가동
[도로명주소] 서울특별시 서초구 서초대로 88길 10

← 등기기록상 1동의 건물 전체의 소재, 지번, 건물명칭 및 번호, 도로명주소(등기기록 표제부에 기록되어 있는 경우) 기재

전유부분의 건물의 표시
건물의 번호 1-101
구 조 철근콘크리트조
면 적 1층 101호 86.03㎡

← 등기기록상 건물의 번호, 구조, 면적 기재

대지권의 표시
토지의 표시
1. 서울특별시 서초구 서초동 100 대 1,400㎡
2. 서울특별시 서초구 서초동 101 대 1,600㎡

← 토지의 일련번호, 소재, 지번, 지목, 면적 기재

대지권의 종류 소유권 ← 소유권, 지상권, 전세권, 임차권 등 권리의 종류 기재

대지권의 비율 1, 2 : 3,000분의 300 ← 대재권의 목적인 토지에 대한 지분비율 기재

거래신고일련번호 : 12345-2006-4-1234560 거래가액 : 350,000,000원

← 부동산거래계약신고필증에 기재된 거래신고일련번호와 거래가액 기재

이 상

② 등기원인과 그 연월일	2014년 1월 2일 매매
③ 등 기 의 목 적	소 유 권 이 전
④ 이 전 할 지 분	소유권 일부이전의 경우에만 기재 :(예) "○○○지분 전부" 또는 "○번 ○○○지분 ○중 일부(○분의 ○)"

구분	성 명 (상호·명칭)	주민등록번호 (등기용등록번호)	주 소 (소 재 지)	지 분 (개인별)

⑤ 등기의무자	이 대 백 매도인	XXXXXX-XXXXXXX	서울특별시 서초구 서초대로 88길 20 (서초동)	
⑥ 등기권리자	김 갑 동 매수인	XXXXXX-XXXXXXX	서울특별시 서초구 서초대로 88길 10, 가동 101호(서초동, 샛별아파트)	

⑦ 시가표준액 및 국민주택채권매입금액

부동산 표시	부동산별 시가표준액	부동산별 국민주택채권매입금액
1. 토 지	금 230,000,000원 취득세(등록면허세)납부서(OCR용지)에 기재된 시가표준액	금 3,680,000원 건물 시가표준액 × 16/1,000
2. 건 물	금 100,000,000원 취득세(등록면허세)납부서(OCR용지)에 기재된 시가표준액	금 5,000,000원 토지 시가표준액 × 50/1,000
3.	금 원	금 원
⑦ 국민주택채권매입총액		금 8,680,000원
⑦ 국민주택채권발행번호		○○○

⑧ 취득세(등록면허세) 금 14,000,000원
부동산 거래 가액 × 40/1,000

⑧ 지방교육세 금 1,400,000원
(부동산 거래 가액 × 20/1,000) × 20/100

⑧ 농어촌특별세 금 700,000원
(부동산 거래 가액 × 2/100) × 10/100

⑨ 세 액 합 계 — 금 16,100,000원 — 취득세 + 지방교육세 + 농어촌특별세

⑩ 등기신청수수료 — 금 30,000원
서면방문신청 : 15,000원
전자표준양식신청 : 13,000원
전자신청 : 10,000원

납부번호 : ○○-○○-○○○○○○○○○-○
등기신청수수료 납부 후, 등기신청수수료 영수필확인서 첨부하고 납부번호 기재

일괄납부 : 건 원
1. 은행에 현금으로 여러 건의 등기신청수수료 일괄 납부하는 경우, 첫 번째 등기신청서에 영수필확인서 첨부하고 해당 등기신청수수료, 납부번호, 일괄납부 건수, 일괄납부액 기재
2. 나머지 신청서에는 해당 등기신청수수료, 일괄 납부한 취지 기재

⑪ 등기의무자의 등기필정보
등기를 완료하고 교부받은 등기필정보 상에 기재된 부동산고유번호, 성명, 일련번호, 비밀번호(한번 사용한 비밀번호는 재사용 못함)

부동산고유번호	1102-2006-002095	
성명(명칭)	일련번호	비밀번호
이대백	Q77C-LO71-35J5	40-4636

⑫ 첨 부 서 면

· 매매계약서	1통	· 토지대장등본	2통
계약으로 인한 소유권이전등기 신청 시, 그 계약서에 기재된 거래 금액이 1,000만원을 초과하는 경우에는 일정액의 전자수입인지 첨부		· 집합건축물대장등본	1통
		· 주민등록표등(초)본	각1통
		· 부동산거래계약신고필증	1통
· 취득세(등록면허세)영수필확인서	1통	· 인감증명서 또는 본인서명사실 확인서	1통
· 등기신청수수료 영수필확인서	1통	〈기 타〉	
· 등기필증	1통		

· 등기필증 1통

2014년 1월 2일

⑬ 위 신청인 이 대 백 인 (전화 : 200-7766)
진 강 동 인 (전화 : 300-7766)
(또는)위 대리인 (전화 :)

서울중앙 지방법원 등기국 귀중

- 신청서 작성요령 -

* 1. 부동산표시란에 2개 이상의 부동산을 기재하는 경우에는 부동산의 일련번호를 기재하여야 합니다.
2. 신청인란등 해당란에 기재할 여백이 없을 경우에는 별지를 이용합니다.
3. 담당 등기관이 판단하여 위의 첨부서면 외에 추가적인 서면을 요구할 수 있습니다.

<신청서 작성 시 참조 자료: 등기사항증명서 예시>

※ 등기사항증명서 (말소사항 포함) 집합건물 [제출용]

[집합건물] 서울시 구로구 구로동 00번지 고유번호 0000-0000-000000

[표 제 부] (1동의 건물의 표시)

표시번호	접수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	0000년 00월 00일	서울시 구로구 구로동 00번지 우주아파트 가동	8층 아파트 철근콘크리트조 슬래브 지붕 1 층 245㎡ 2 층 245㎡ 8 층 245㎡	도면 편철장 제 0책 0장

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	서울시 구로구 구로동 00번지	대	1,400㎡	0000년 00월 00일

[표 제 부] (전유 부분의 건물의 표시)

표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	0000년 00월 00일	제8층 제802호	철근콘크리트조 86.08㎡	도면 편철장 제 0책 0장

(대지권의 표시)

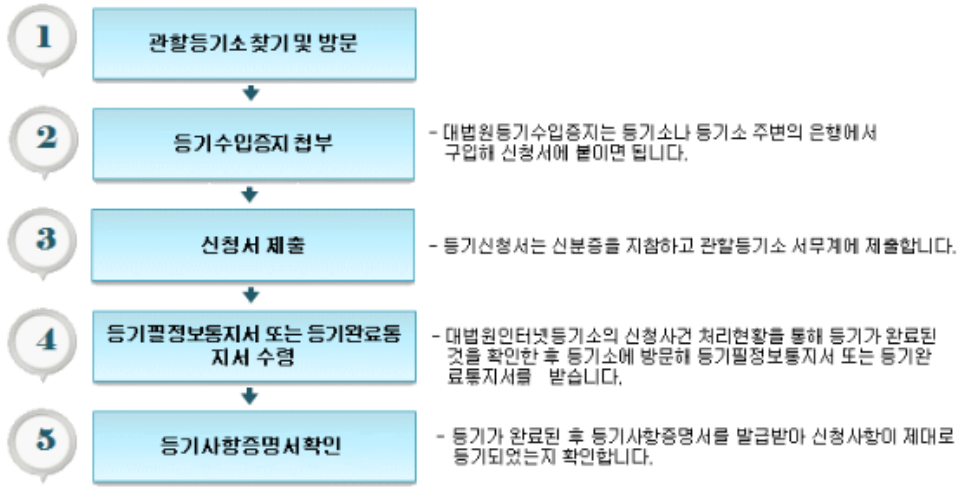
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	서울시 구로구 구로동 00번지	8000분의 500	0000년 00월 00일 대지권

[갑 구] (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	0000년 00월 00일 제11111호		소유자 00 종합개발주식회사 11111-1111111 서울 수송동 000-00
2	소유권 이전	0000년 00월 00일 제22222호	0000년 00월 00일 매매	소유자 김철수 000000-0000000 서울 독산동 000-0 거래가액 금200,000,000원 공유자(공유일 경우의 표시) 김철수 000000-0000000 서울 독산동 000-0 이기획 000000-0000000 서울 수송동 000-0

3.1.5. 신청 절차

매매에 의한 소유권 이전등기 신청 절차



※ 관할등기소는 <인터넷등기소 홈페이지, 고객센터-전국 등기소 안내-등기소 찾기> 에서 확인하실 수 있습니다.

※ 제출 후 접수상황 확인

등기소에 신청서를 제출한 후 <인터넷등기소 홈페이지, 등기지원 서비스-등기신청사건 조회-부동산등기신청사건> 에 부동산의 소재지번을 입력하면 접수상황을 확인하실 수 있습니다.

인터넷 신청 절차

인터넷 신청 대상자

▪ 전자신청은 당사자가 직접 하거나 변호사나 법무사[법무법인·법무법인(유한)·법무조합 또는 법무사법인·법무사법인(유한)을 포함, 이하 “자격자대리인”이라 함]가 당사자를 대리해서 합니다(「부동산등기규칙」 제28조의2제2항 및 제67조제1항 본문).

▪ 다만, 법인이 아닌 사단이나 재단은 전자신청을 할 수 없으며, 외국인의 경우에는 다음 중 어느 하나에 해당하는 요건을 갖추어야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제1항 단서).

- 외국인등록(「출입국관리법」 제31조)
- 국내거소신고(「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조 및 제7조)

인증서(범용, 용도제한용 불문)의 발급

▪ 시중금융기관(증권 및 우체국 포함)을 통해 전자서명 인증서를 발급받아야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제1호 참조).

- 법인의 경우에는 등기소로부터 전자증명서(추가인증을 해야 함)를 발급받아 인터넷등기소에서 이용등록을 해야 전자신청 이용이 가능합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제2호 및 「상업등기규칙」 제46조제5항 참조).

사용자등록

▪ 전자신청을 하기 위해서는 그 등기신청을 하는 당사자 또는 등기신청을 대리할 수 있는 자격자대리인이 최초의 등기신청 전에 사용자등록을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제1항).

▪ 본인 또는 자격자대리인이 직접 등기소를 방문해 사용자등록신청을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제2항).

> ○ 사용자등록신청 시 주의사항
>
> 매매에 의한 소유권 이전등기는 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청할 사항이므로 매도인과 매수인 모두 사용자등록신청을 해야 합니다.

▪ 신청서 및 첨부서류의 제출

▹ 사용자등록신청서(「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 별지 제1호서식)

▹ 첨부서류: 신분증, 인감증명서, 주민등록등본, 인감도장(지참), 신청인이 자격자대리인인 경우에는 그 자격을 증명하는 서면의 사본

▪ 사용자등록의 유효기간은 3년으로 하되, 자격자대리인 외의 자의 경우에는 1년으로 그 기간을 단축할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제1항 및 「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 6, 가.).

▪ 유효기간이 경과하면 사용자등록을 다시 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제2항).

▪ 유효기간의 연장

▹ 유효기간 만료일 3개월 전부터 만료일까지 그 유효기간의 연장을 신청할 수 있으며, 그 연장기간은 위의 유효기간에 따른 기간으로 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제3항).

▹ 유효기간의 연장은 전자문서로 신청할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제4항).

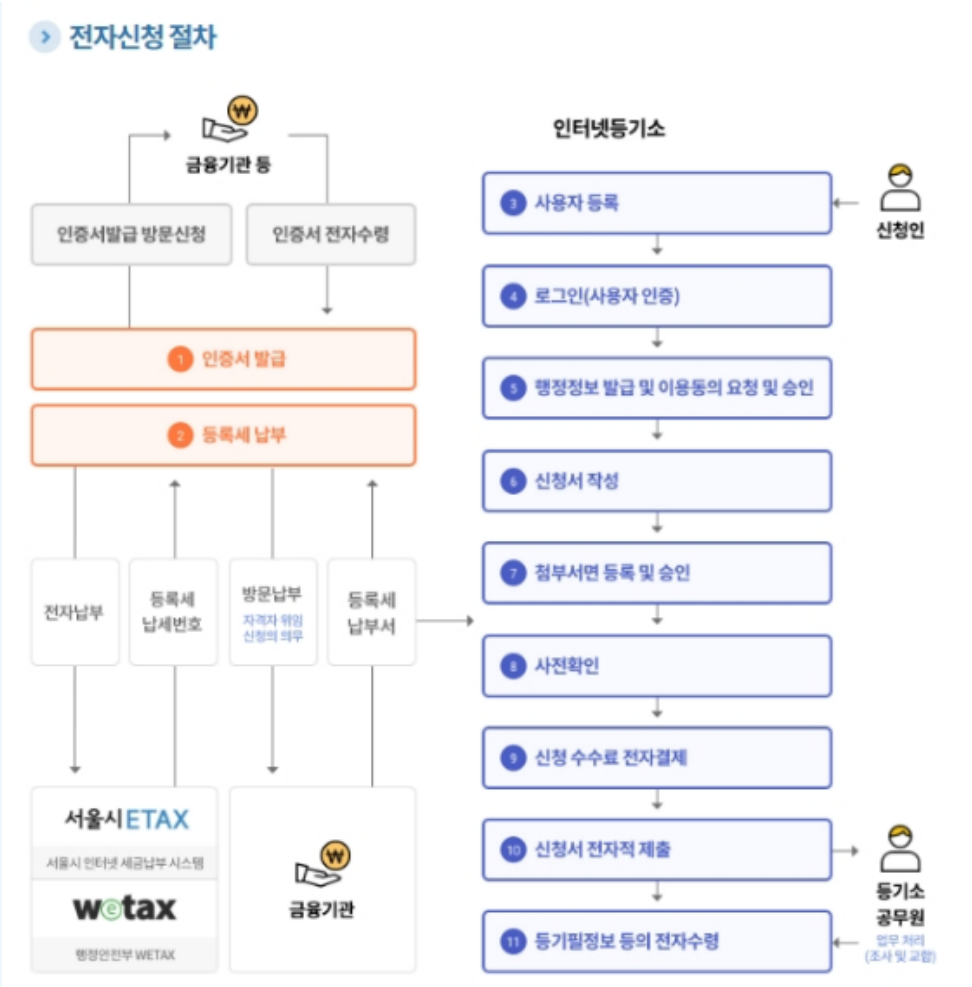
접근번호의 부여

▪ 사용자등록신청을 하면 등기소에서 접근번호를 부여해 줍니다.

사용자등록하기

▪ 접근번호를 부여받은 날부터 10일 내에 대법원인터넷등기소 홈페이지에서 공인인증서와 접근번호 등을 입력해 사용자등록을 해야 합니다.

인터넷 신청 절차도



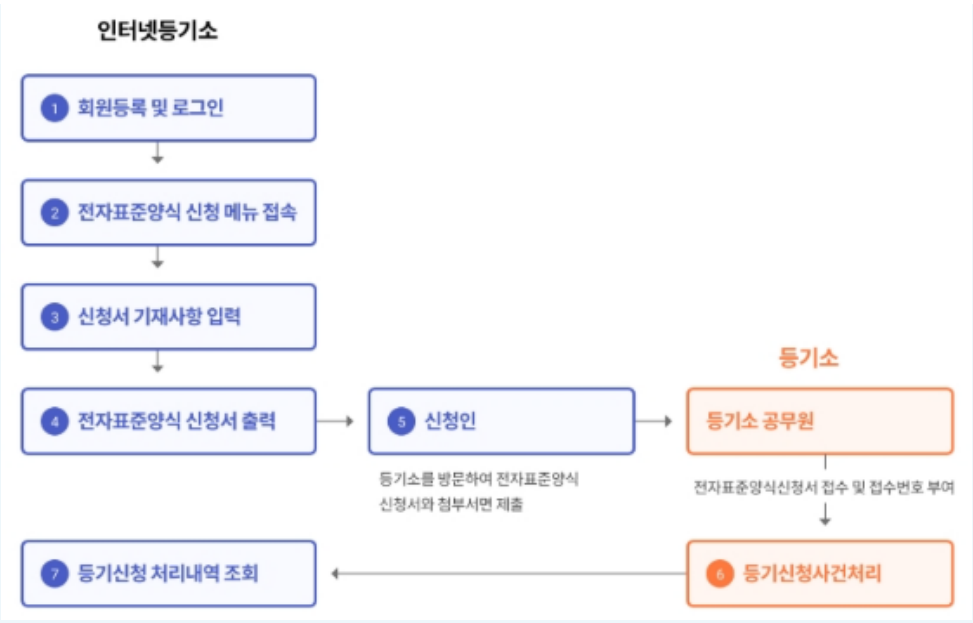
<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-전자신청-부동산(통합전자등기)-전자신청이란?-전자신청 절차>

전자표준양식(e-form)을 신청하는 경우

▪ 전자표준양식(e-form)의 개념

▹ 전자표준양식(e-form)은 인터넷등기소에서 전자적으로 등기 신청정보를 입력 및 저장할 수 있는 표준화된 등기 신청서 양식으로서, 작성해 출력, 날인한 후 첨부서면과 함께 등기소에 제출해야 합니다(대법원인터넷등기소, 등기 신청-e-form 신청하기).

▪ 전자표준양식(e-form) 신청 절차도



<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-e-Form 신청-부동산(통합전자등기)-e-Form 신청 절차>

▪ 전자표준양식을 사용한 등기 신청의 접수는 e-Form신청서를 작성해 출력한 시점이 아니라 등기소를 방문해 e-Form등기 신청서와 등기 신청에 필요한 첨부서면을 등기소 공무원에게 제출해 전산정보처리조직에 저장된 때 등기신청이 접수된 것으로 봅니다(「부동산등기법」 제6조제1항).

3.2. 증여에 의한 소유권 이전등기

3.2.1. 개념 및 신청인

증여에 의한 소유권 이전등기의 개념

증여에 의한 소유권 이전등기의 개념

▪ 증여에 의한 소유권 이전등기는 부동산증여계약에 의해 소유권을 이전하는 경우의 등기를 말합니다(대법원인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-증여로인한소유권이전등기신청).

증여의 개념

▪ "증여"는 당사자 일방이 무상으로 재산을 상대방에 수여하는 의사를 표시하고 상대방이 이를 승낙함으로써 그 효력이 생기는 계약을 말합니다(「민법」 제554조).

증여에 의한 소유권 이전등기의 신청인

증여에 의한 소유권 이전등기 시 등기권리자와 등기의무자

▪ 증여에 의한 소유권 이전등기 시 등기권리자와 등기의무자는 다음과 같습니다(대법원인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-증여로인한소유권이전등기신청).

등기의무자: 증여자(증여하는 자)

등기권리자: 수증자(증여받는 자)

등기신청방법

▪ 신청인 또는 그 대리인이 등기소에 출석해 신청정보 및 첨부정보를 적은 서면을 제출하는 방법(

「부동산등기법」 제24조제1항제1호 본문)

- 다만, 대리인이 변호사[법무법인·법무법인(유한) 및 법무조합 포함]나 법무사[법무사법인 및 법무사법인(유한) 포함]인 경우에는 「부동산등기규칙」 제58조제1항에 따른 사무원을 등기소에 출석하게 해 서면을 제출할 수 있습니다(「부동산등기법」 제24조제1항제1호 단서).

▪ 전산정보처리조직을 이용[이동통신단말장치에서 사용되는 애플리케이션(Application)을 통해 이용하는 경우를 포함]하여 신청정보 및 첨부정보를 보내는 방법(「부동산등기법」 제24조제1항제2호)

증여에 의한 소유권 이전등기의 신청기간

소유권 이전등기의 신청기간

▪ 부동산의 소유권 이전을 내용으로 하는 계약을 체결한 자는 다음 중 어느 하나에 정해진 날부터 60일 내에 소유권 이전등기를 신청해야 합니다. 다만, 그 계약이 취소·해제되거나 무효인 경우에는 그렇지 않습니다(「부동산등기 특별조치법」 제2조제1항).

- 계약의 당사자가 서로 대가적인 채무를 부담하는 경우 반대급부의 이행이 완료된 날
- 계약당사자의 일방만이 채무를 부담하는 경우 그 계약의 효력이 발생한 날

▪ 부동산의 소유권을 이전받을 것을 내용으로 하는 계약을 체결한 자가 소유권 이전등기의 신청기간 이후 제3자와 다음의 계약을 체결하려는 경우 계약체결 전에 먼저 체결된 계약에 따라 소유권 이전등기를 신청해야 합니다(「부동산등기 특별조치법」 제2조제2항).

- 그 부동산에 대해 다시 제3자와 소유권 이전을 내용으로 하는 계약
- 제3자에게 계약당사자의 지위를 이전하는 계약을 체결하고자 할 경우

▪ 부동산의 소유권 이전계약을 체결한 자가 소유권 이전등기의 신청기간 전에 그 부동산을 다시 제3자에게 이전하는 계약을 체결한 경우 다음 중 어느 하나에 정해진 날부터 60일 내에 먼저 체결된 계약에 따라 소유권 이전등기를 신청해야 합니다(「부동산등기 특별조치법」 제2조제3항).

- 계약 당사자가 서로 대가적인 채무를 부담하는 경우 먼저 체결된 계약의 반대급부 이행이 완료된 날
- 계약당사자의 일방만이 채무를 부담하는 경우 그 계약의 효력이 발생한 날

증여에 의한 소유권 이전등기의 신청 가능 여부

Q 1)부친께서 결혼 후 살라고 아파트를 증여해 주셨습니다. 그런데 증여에 의한 소유권 이전등기를 하기 전에 갑자기 사고로 돌아가셨는데요. 등기를 어떻게 해야 하나요?
A 1)망인이 생전에 그 상속인들 중 특정인에게 부동산을 증여했으나 그 소유권 이전등기를 경료하지 않은 채 사망한 경우 그 상속인들은 등기의무자의 상속인임을 증명하는 시, 구, 읍, 면의 장의 서면 또는 이를 증명함에 족한 서면을 첨부해 망인 명의로부터 직접 수증인 명의로 소유권 이전등기를 신청할 수 있습니다.
<1985. 4. 22. 제정, 「등기선례」 1-395>
Q 2)증여계약서에 인지를 붙여야 하나요?
A 2)증여계약은 무상계약으로서 소유권 이전에 대한 대가가 없어 인지세법상의 기재금액이 없다고 할 것이므로, 증여계약서에는 인지세법이 정하는 인지를 붙이지 않아도 됩니다.
<2000. 3. 22. 제정, 「등기선례」 6-758>
Q 3)부모님께서 형 명의로 사두신 토지를 제가 먼저 결혼을 하면서 증여를 받게 되었고 등기도 완료했습니다. 그런데 문제가 생겨 다시 형 명의로 이전해야 할 상황이 되었습니다. 이런 경우 등기는 어떻게 해야 하나요?
A 3)증여로 인한 소유권 이전등기가 완료된 후 증여계약이 해제되었다면, 이해관계 있는 제3자가 없는 한 증여계약 해제의 효과인 원상회복의 방법으로 증여로 인한 소유권 이전등기의 말소등기를 할 수 있습니다.
<1992. 12. 22. 제정, 「등기선례」 3-605>
또한, 합의해제를 원인으로 한 소유권 이전등기를 신청할 수도 있습니다.
<1997. 12. 29. 제정, 「등기선례」 5-367>
만약, 증여를 원인으로 한 소유권 이전등기가 완료된 후 그 일부 지분이 다시 타인에게 이전된 상태에서 증여계약의 당사자가 타인에게 이전되지 않고 남아 있는 지분에 관해 증여계약을 합의해제 하기로 했다면, 증여계약의 합의해제를 원인으로 새로운 소유권 이전(지분이전)등기를 신청할 수 있고, 등기상 이해관계 있는 제3자가 없는 경우라면 소유권일부말소 의미의 경정등기를 신청할 수도 있습니다.
<1996. 8. 19. 제정, 「등기선례」 5-463>

3.2.2. 제출서류

증여에 의한 소유권 이전등기의 신청 시 제출서류

시·군·구청을 통해 준비해야 하는 서류

- 소유권을 증명하는 서면
  - 토지대장등본 또는 임야대장등본
  - (집합)건축물대장등본
- 신청인의 주소를 증명하는 서면
  - 주민등록등(초)본(발행일부터 3개월 이내)

※ 다만, 다음의 경우에는 주소변동내역이 포함된 주민등록초본을 제출해야 합니다(대법원인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-증여로인한소유권이전등기신청).

√ 등기의무자: 등기기록상 주소 또는 계약서상주소와 현재의 주소가 다른 경우

√ 등기권리자: 계약서상 주소와 등기신청 시 주소가 다른 경우

ㅇ 법인등기사항증명서

· 법인의 경우에는 주민등록등(초)본 대신 등기소에서 법인등기사항증명서를 발급받아 제출하면 됩니다.

· 법인등기사항증명서가 없는 법인의 경우에는 부동산등기용등록번호증명서를 발급받아 제출할 수 있습니다.

ㅇ 주민등록번호가 없는 경우 제출하는 서류

부동산등기용등록번호증명서

· 부동산등기용등록번호는 주민등록번호가 없는 등기권리자가 등기를 할 수 있도록 부여하는 등록번호를 말합니다.

· 주민등록번호가 없는 등기권리자는 다음의 기관에서 부동산등기용등록번호를 부여받을 수 있습니다(「부동산등기법」 제49조제1항).

√ 국가·지방자치단체·국제기관 및 외국정부 : 국토교통부장관이 지정·고시

√ 주민등록번호가 없는 재외국민: 대법원 소재지 관할 등기소의 등기관

√ 법인: 법인의 주된 사무소(회사-본점, 외국법인-국내에 최초로 설치 등기를 한 영업소나 사무소) 소재지 관할 등기소의 등기관

√ 법인 아닌 사단이나 재단 및 국내에 영업소나 사무소의 설치 등기를 하지 않은 외국법인: 시장(제주특별자치도의 행정시 시장 포함, 자치구가 아닌 구를 두는 시의 시장 제외), 군수 또는 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장 포함)

√ 외국인: 체류지(체류지가 없는 경우 대법원 소재지에 체류지가 있는 것으로 봄) 관할 지방출입국·외국인관서의 장

▪ 증여계약서에의 검인

▹ 계약을 원인으로 한 소유권 이전등기를 신청할 경우 계약서에 검인신청인을 표시해 부동산의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장 또는 그 권한의 위임을 받은 자의 검인을 받아 관할등기소에 이를 제출해야 합니다(「부동산등기 특별조치법」 제3조제1항).

※ 부동산증여계약서 양식은 <대한법률구조공단-법률정보-법률서식>에서 다운로드받으실 수 있습니다.

▪ 증여자의 인감증명서

※ 등기의무자의 인감증명서(발행일부터 3개월월 이내)를 첨부하거나, 인감증명을 갈음하여 「본인서명사실 확인 등에 관한 법률」에 따라 발급된 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서 발급증을 첨부할 수 있습니다(대법원인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-증여로인한소유권이전등기신청).

※ 위임장 양식은 <여기>를 클릭하세요.

▪ 취득세납부고지서(지방교육세 및 농어촌특별세 포함)

"취득세"란 부동산의 취득 시 납부해야 하는 세금을 말합니다(「지방세법」 제7조제1항).

√ 취득세: 취득 당시 가액 × 35/1,000(증여, 유증 그 밖의 무상 취득)(「지방세법」 제11조제1항제2호)

※ 부동산등을 무상취득하는 경우 취득 당시 가액

- 부동산등을 무상취득하는 경우 취득 당시 가액은 취득시기 현재 불특정 다수인 사이에 자유롭게 거래가 이루어지는 경우 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액(매매사례가액, 감정가액, 공매가액 등 「지방세법 시행령」에 따라 시가로 인정되는 가액을 말하며, "시가인정액"이라 함)으로 합니다(「지방세법」 제10조의2제1항)

- 위에도 불구하고 다음의 경우에는 해당 기준에 따라 산정한 가액을 취득 당시 가액으로 합니다(「지방세법」 제10조의2제2항 및 「지방세법 시행령」 제14조의2)

1. 상속에 따른 무상취득의 경우: 「지방세법」 제4조에 따른 시가표준액
2. 취득물건에 대한 시가표준액(지분을 취득한 경우에는 전체 지분에 해당하는 시가표준액을 말하고, 주택의 부속토지만을 취득한 경우에는 전체 주택의 시가표준액을 말함)이 1억원 이하인 부동산등을 무상취득(1.의 경우는 제외)하는 경우: 시가인정액과 「지방세법」 제4조에 따른 시가표준액 중에서 납세자가 정하는 가액
3. 1. 및 2.에 해당하지 않는 경우: 시가인정액으로 하되, 시가인정액을 산정하기 어려운 경우에는 「지방세법」 제4조에 따른 시가표준액

"지방교육세"란 지방교육의 질적 향상에 필요한 지방교육재정의 확충에 소요되는 재원을 확보하기 위해 「지방세법」에 따른 취득세의 납부의무자에게 함께 부과되는 세금을 말합니다(「지방세법」 제149조 및 제150조제1호).

√ 지방교육세: (취득 당시 가액× 15/1,000)× 20/100(「지방세법」 제151조제1항제1호)

"농어촌특별세"란 농어업의 경쟁력강화와 농어촌산업기반시설의 확충 및 농어촌지역 개발사업에 필요한 재원을 확보하기 위해 「지방세법」에 따른 취득세의 납부의무자에게 함께 부과되는 세금을 말합니다(「농어촌특별세법」 제1조 및 제3조제5호).

√ 농어촌특별세: 취득 당시 가액 × 2/100 × 10/100(「농어촌특별세법」 제5조제1항제6호)

※ 시, 군, 구청 세무과를 방문해 취득세납부고지서를 발부받고 세금을 은행에서 납부하면 됩니다.

※ 증여세

√ 수증자(증여를 받는 자)는 「상속세 및 증여세법」에 따라 증여세를 납부할 의무가 있습니다(「상속세 및 증여세법」 제4조의2제1항).

√ 증여세 납부의무가 있는 자는 증여받은 날이 속한 달의 말일부터 3개월 내에 증여세의 과세가액(증여재산가액 증여재산에 담보된 채무로서 수증자가 인수한 금액을 뺀 금액) 및 과세표준을 납세지 관할 세무서장에게 신고해야 합니다(「상속세 및 증여세법」 제68조제1항).

√ 증여세 과세표준을 신고한 경우에는 증여세산출세액에서 3%에 상당하는 금액을 공제해 줍니다(「상속세 및 증여세법」 제69조제2항).

※ 증여세 세율(「상속세 및 증여세법」 제26조 및 제56조)

과 세 표 준	세율
1억원 이하	과세표준의 100분의 10
1억원 초과 5억원 이하	1천만원 + (1억원을 초과하는 금액의 100분의 20)
5억원 초과 10억원 이하	9천만원 + (5억원을 초과하는 금액의 100분의 30)
10억원 초과 30억원 이하	2억4천만원 + (10억원을 초과하는 금액의 100분의 40)
30억원 초과	10억4천만원 + (30억원을 초과하는 금액의 100분의 50)

은행을 통해 준비해야 할 서류

- 취득세영수필확인서

  - 시·군·구청 세무과에서 취득세납부고지서를 받아와서 은행에 취득세, 지방교육세 및 농어촌특별세를 지불하면 취득세영수필확인서를 받을 수 있습니다.

- 국민주택채권의 매입

  - "국민주택채권"이란 정부가 국민주택사업에 필요한 자금을 조달하기 위해 주택도시기금의 부담으로 발행한 채권을 말합니다(「주택도시기금법」 제7조제1항).

  - 등기를 신청하는 자는 국민주택채권을 매입해야 합니다(「주택도시기금법」 제8조제1항제2호).

  - 국민주택채권의 매입기준은 다음과 같습니다(「주택도시기금법 시행령」 제8조제2항 및 별표).

등기종류	시가표준액	지역	매입률
증여 그 밖의 무상으로 취득하는 경우	시가표준액 1천만원 이상 5천만원 미만	서울특별시, 광역시	시가표준액의 18/1,000
		기타 지역	시가표준액의 14/1,000
	시가표준액 5천만원 이상 1억5천만원 미만	서울특별시, 광역시	시가표준액의 28/1,000
		기타 지역	시가표준액의 25/1,000
	시가표준액 1억5천만원 이상	서울특별시, 광역시	시가표준액의 42/1,000
		기타 지역	시가표준액의 39/1,000

※ 국민주택채권의 최저매입금액은 1만원으로 합니다. 다만, 1만원 미만의 단수가 있을 경우에 그 단수가 5천원 이상 1만원 미만인 때에는 이를 1만원으로 하고, 그 단수가 5천원 미만인 때에는 단수가 없는 것으로 합니다(「주택도시기금법 시행령」 별표 제4호).

※ 국민주택채권의 매입 후 매입자가 즉시매도를 원할 경우 은행(우리은행, 농협, 하나은행, 중소기업은행, 신한은행)은 일정할인료(매일 변경, 은행에 확인해야 함)만 내도록 하고 채권발행번호가 기재된 영수증을 발급해 주고 있습니다.

증여에 의한 아파트 이전등기 시 국민주택채권 매입금액

Q. 저는 부모님으로부터 서울시 금천구에 있는 공시가액 2억원인 아파트를 증여받았습니다. 소유권 이전등기를 하려는데 국민주택채권을 매입하면서 내야하는 금액은 얼마인가요?

A. 1) 공시가가 2억원인 아파트는 시가표준액 1억5천만원 이상에 해당하고, 서울에 위치해 있으므로 주택 매입률은 공시가액의 42/1,000입니다. 따라서 2억원 × 42/1,000 = 840만원입니다.

2) 국민주택채권의 구입 후 즉시매도를 원할 경우 매입일의 할인율(매일 변경, 은행에 확인요망)이 10%라고 한다면 실제로 국민주택채권을 매입하면서 낼 금액은 840만원의 10%인 84만원입니다. 84만원을 지불하면 채권발행번호가 기재된 영수증을 발급받을 수 있습니다.

▪ 대법원등기 수입증지의 구입

▹ 대법원등기 수입증지(등기신청 수수료)

√ 등기를 하려는 사람은 수수료를 내야 합니다(「부동산등기법」 제22조제3항).

√ 대법원등기 수입증지를 은행이나 등기소에서 매입을 해 이를 신청서에 붙이면 등기신청 수수료를 낸 것이 됩니다.

√ 대법원등기 수입증지는 등기소나 등기소 주변의 은행(농협, 우체국, 신한은행 등)에서 구입하실 수 있습니다.

▹ 소유권 이전등기 한 건당 대법원등기 수입증지(「등기신청수수료 징수에 관한 예규」 제2 및 제4의2)

√ 서면방문신청: 18,000원

√ 전자표준양식신청(e-form양식으로 작성한 후 등기소 방문신청): 15,000원

√ 전자신청: 10,000원

√ 등기신청수수료의 납부는 그 수수료 상당액을 전자적 방법으로 납부하거나, 법원행정처장이 지정하는 금융기관에 현금으로 납부한 후 이를 증명하는 서면을 등기신청서에 첨부하여 제출하는 방법으로 합니다(「등기사항증명서 등 수수료규칙」 제6조제3항).

※ 인지세는 무상의 소유권 이전등기 시에는 내지 않습니다.

※ 등기 종류별로 책정된 부동산등기신청 수수료는 <대법원인터넷등기소사이트-고객센터-지원안내-등기비용 안내>에서 확인하실 수 있습니다.

증여 관련 서류

▪ 검인받은 증여계약서

▹ 등기원인을 증명하는 서류로 증여계약서를 제출합니다(「부동산등기법」 제34조제6호 및 제40조제1항제5호).

> ※ 판결에 의한 경우 첨부서류(「판결 등 집행권원에 의한 등기의 신청에 관한 업무처리지침」 5. 가.)
>
> √ 판결에 의한 등기 신청의 경우에는 판결정본과 그 판결이 확정되었음을 증명하는 확정증명서를 첨부해야 합니다.
>
> √ 조정에 갈음하는 결정정본 또는 화해권고결정정본을 첨부하는 경우에도 확정증명원을 첨부합니다.
>
> √ 조정조서, 화해조서 또는 인낙조서를 등기원인증서로 제출하는 경우에는 확정증명원을 첨부하지 않아도 됩니다.

▪ 농지취득자격증명원(해당자에 한정함)

▹ 증여라 하더라도 농지를 취득하려는 자는 농지 소재지를 관할하는 시장, 구청장, 읍장 또는 면장에게서 농지취득자격증명을 발급받아야 하므로(「농지법」 제8조제1항), 농지에 대한 소유권 이전등기 시에는 농지취득자격증명원을 첨부해야 합니다.

▪ 위임장(해당자에 한정함)

▹ 증여에 의한 소유권 이전등기는 등기의무자와 등기권리자가 공동으로 신청하거나 수증자가 증여자로부터 또는 증여자가 수증자로부터 위임장을 받아 혼자 등기소를 방문해서 신청할 수 있습니다.

> ※ 위임장 양식은 <여기>를 클릭하세요.

▪ 등기필정보(등기필증) 또는 등기필정보통지서

▹ 매도인인 등기의무자가 등기권리자로서 소유권에 관한 등기를 한 후 등기소로부터 받아서 가지고 있던 등기필정보를 등기소에 제공해야 합니다(「부동산등기법」 제50조제2항).

▹ 등기필정보의 제공방법

√ 방문신청의 경우: 등기필정보를 적은 서면(등기필정보통지서)를 교부하는 방법. 다만, 신청인이 등기신청서와 함께 등기필정보통지서 송부용 우편봉투를 제출한 경우에는 등기필정보통지서를 우편으로 송부합니다(「부동산등기규칙」 제107조제1항제1호).

√ 전자신청의 경우: 전산정보처리조직을 이용하여 송신하는 방법(「부동산등기규칙」 제107조제1항제2호)

3.2.3. 신청서 작성

증여에 의한 소유권 이전등기 신청서

신청서 및 첨부서류

▪ 신청서, 취득세(등록면허세)영수필확인서, 등기신청수수료 영수필확인서, 위임장, 자격자대리인의 등기의무자 확인 및 자필서명 정보, 인감증명서나 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서 발급증, 주민등록표초(등)본, 토지(임야)대장등본, 건축물대장등본, 증여계약서, 등기필증 등의 순으로 준비합니다(인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-증여에인한소유권이전등기신청 참조).

신청서 양식

※ 증여에 의한 소유권 이전등기 신청서 양식은 <여기>를 클릭하세요.

※ 증여에 의한 소유권 이전등기 신청서(구분건물) 양식은 <여기>를 클릭하세요.

지분권 이전이 있는 경우의 작성방법

공유지분권 전부를 이전하는 경우

▪ '갑구 O번 OOO지분 전부이전'이라는 문구를 소유권 이전등기 신청서의 '등기의 목적'란에 기재합니다(인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-증여에인한소유권이전등기신청 참조).

▪ 소유권 이전등기 신청서의 '이전할 지분'란에 '공유자 지분 O분의 O´과 같이 총 지분 중 이전받을 지분을 표시합니다(인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-증여에인한소유권이전등기신청 참조).

공유지분 중 일부를 이전하는 경우

▪ '갑구 O번 OOO지분 O분의 O중 일부(O 분의 O)이전'이라는 문구를 소유권 이전등기 신청서의 '등기의 목적'란에 기재합니다(인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-증여에인한소유권이전등기신청 참조).

▪ 소유권 이전등기 신청서의 '이전할 지분'란에 '공유자 지분 O분의 O´과 같이 총 지분 중 이전받을 지분을 표시합니다(인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-증여에인한소유권이전등기신청 참조).

수인의 공유자가 수인에게 지분의 전부 또는 일부를 이전하는 경우

▪ 등기권리자 또는 등기의무자별로 각각 작성해 신청합니다(등기권리자 또는 등기의무자 기재란에 1인만 기재).

▸ 등기권리자가 병(丙)인 소유권 이전등기 신청서의 '등기의 목적'란에 '갑(甲) 지분 2분의 1 중 일부(4분의 1) 및 을(乙) 지분 2분의 1 중 일부(4분의 1) 이전'이라고 기재

▸ 등기의무자가 갑(甲)인 소유권 이전등기 신청서상의 '등기의 목적'란에 '갑(甲) 지분 2분의 1을 병(丙), 정(丁)에게 각 4분의 1씩 이전'이라고 기재

※ 지분권 이전에 관한 더 자세한 사항은 이 사이트 <매매에 의한 소유권 이전등기 시 유의사항>을 참조하세요.

증여에 의한 소유권 이전등기 신청서 작성 예시

아래의 신청서 작성 예시는 대한민국 법원 인터넷등기소(www.iros.go.kr)의 등기신청양식 작성방법을 참조하여 작성되었으므로 참고용으로만 사용하시고, 정확한 작성 방법은 관할 등기소에 문의하시기 바랍니다.

소유권이전등기신청(증여)

접수	년 월 일	처리인	접 수	기 입	교 합	각종 통지
	제 호					

① 부동산의 표시

1동의 건물의 표시
서울특별시 서초구 서초동 100
서울특별시 서초구 서초동 101 샛별아파트 가동
[도로명주소] 서울특별시 서초구 서초대로 88길 10

← 등기기록상 1동의 건물 전체의 소재, 지번, 건물명칭 및 번호, 도로명주소(등기기록 표제부에 기록되어 있는 경우) 기재

전유부분의 건물의 표시
건물의 번호 1-101
구 조 철근콘크리트조
면 적 1층 101호 86.03㎡

← 등기기록상 건물의 번호, 구조, 면적 기재

대지권의 표시
토지의 표시
1. 서울특별시 서초구 서초동 100 대 1,400㎡
2. 서울특별시 서초구 서초동 101 대 1,600㎡

← 토지의 일련번호, 소재, 지번, 지목, 면적 기재

대지권의 종류 소유권 ← 소유권, 지상권, 전세권, 임차권 등 권리의 종류 기재

대지권의 비율 1,2 : 3,000분의 500 ← 대재권의 목적인 토지에 대한 지분비율 기재

이 상

② 등기원인과 그 연월일	2014년 1월 2일 증여
③ 등 기 의 목 적	소 유 권 이 전
④ 이 전 할 지 분	소유권 일부이전의 경우에만 기재 : (예) "○○○지분 전부" 또는 "○번 ○○○지분 ○중 일부(○분의 ○)"

구분	성 명 (상호·명칭)	주민등록번호 (등기용등록번호)	주 소 (소 재 지)	지 분 (개인별)
⑤ 등기의무자	이 대 백 증여자	XXXXXX-XXXXXXX	서울특별시 서초구 서초대로 88길 20 (서초동)	
⑥ 등기권리자	김 갑 동 수증자	XXXXXX-XXXXXXX	서울특별시 서초구 서초대로 88길 10, 가동 101호(서초동, 샛별아파트)	

⑦ 시가표준액 및 국민주택채권매입금액

부동산 표시	부동산별 시가표준액	부동산별 국민주택채권매입금액
1. 주 택	금 330,000,000원 취득세(등록면허세)납부서(OCR용지)에 기재된 시가표준액	금 13,860,000원 시가표준액 × 42/1,000
2.	금 원	금 원
3.	금 원	금 원
⑦ 국 민 주 택 채 권 매 입 총 액		금 13,860,000원
⑦ 국 민 주 택 채 권 발 행 번 호		○ ○ ○

⑧ 취득세(등록면허세) 금 11,550,000원

⑧ 지방교육세 금 990,000원 (시가표준액 × 15/1,000) × 20/100

시가표준액 × 35/1,000	⑧ 농어촌특별세 금 660,000원 (시가표준액 × 2/100) × 10/100	
⑨ 세 액 합 계	금 13,200,000원	취득세 + 지방교육세 + 농어촌특별세
⑩ 등 기 신 청 수 수 료	금 15,000원	서면방문신청 : 15,000원 전자표준양식신청 : 13,000원 전자신청 : 10,000원
	납부번호 : ○○-○○-○○○○○○○○○-○ 등기신청수수료 납부 후, 등기신청수수료 영수필확인서 첨부하고 납부번호 기재	
	일괄납부 : 건 원 1. 은행에 현금으로 여러 건의 등기신청수수료 일괄 납부하는 경우, 첫 번째 등기신청서에 영수필확인서 첨부하고 해당 등기신청수수료, 납부번호, 일괄납부 건수, 일괄납부액 기재 2. 나머지 신청서에는 해당 등기신청수수료, 일괄 납부한 취지 기재	
⑪ 등기의무자의 등기필정보	등기를 완료하고 교부받은 등기필정보 상에 기재된 부동산고유번호, 성명, 일련번호, 비밀번호(한번 사용한 비밀번호는 재사용 못함)	

부동산 고유번호	1102-2006-002095	
성명(명칭)	일련번호	비밀번호
이대백	Q77C-LO71-35J5	40-4636

⑫ 첨 부 서 면

· 증여계약서(검인)	1통	· 등기필증	1통
· 취득세(등록면허세)영수필확인서	1통	· 토지대장등본	2통
· 등기신청수수료 영수필확인서	1통	· 집합건축물대장등본	1통
· 주민등록표등(초)본	1통	· 인감증명서 또는 본인서명사실 확인서	1통
		<기 타>	

2014년 1월 2일

⑬ 위 신청인 이 대 백 ㊞ (전화 : 200-7766)
김 갑 동 ㊞ (전화 : 300-7766)

(또는)위 대리인 (전화 :)

서울중앙 지방법원 등기국 귀중

- 신청서 작성요령 -

* 1. 부동산표시란에 2개 이상의 부동산을 기재하는 경우에는 부동산의 일련번호를 기재하여야 합니다.
2. 신청인란등 해당란에 기재할 여백이 없을 경우에는 별지를 이용합니다.
3. 담당 등기관이 판단하여 위의 첨부서면 외에 추가적인 서면을 요구할 수 있습니다.

<신청서 작성 시 참조 자료: 등기사항증명서 예시>

※ 등기사항증명서 (말소사항 포함) 집합건물 [제출용]

[집합건물] 서울시 구로구 구로동 00번지 고유번호 0000-0000-000000

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	0000년 00월 00일	서울시 구로구 구로동 00번지 우주아파트 가동	8층 아파트 철근콘크리트조 슬라브 지붕 1 층 245㎡ 2 층 245㎡ 8 층 245㎡	도면 편철장 제 0책 0장

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	서울시 구로구 구로동 00번지	대	1,400㎡	0000년 00월 00일

【 표 제 부 】 (전유 부분의 건물의 표시)

표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	0000년 00월 00일	제8층 제802호	철근콘크리트조 86.06㎡	도면 편철장 제 0책 0장

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	서울시 구로구 구로동 00번지	8000분의 500	0000년 00월 00일 대지권

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	0000년 00월 00일 제11111호		소유자 00 종합개발주식회사 11111-1111111 서울 수송동 000-00
2	소유권 이전	0000년 00월 00일 제22222호	0000년 00월 00일 매매	소유자 김철수 000000-0000000 서울 독산동 000-0 거래가액 금200,000,000원 공유자(공유일 경우의 표시) 김철수 000000-0000000 서울 독산동 000-0 이기획 000000-0000000 서울 수송동 000-0

3.2.4. 신청 절차

증여에 의한 소유권 이전등기 신청 절차

1. 관할등기소 찾기 및 방문
2. 등기수입증지 첩부 - 대법원등기수입증지는 등기소나 등기소 주변의 은행에서 구입해 신청서에 붙이면 됩니다.
3. 신청서 제출 - 등기신청서는 신분증을 지참하고 관할등기소 서무계에 제출합니다.
4. 등기필정보통지서 또는 등기완료통지서 수령 - 대법원인터넷등기소의 신청사건 처리현황을 통해 등기가 완료된 것을 확인한 후 등기소에 방문해 등기필정보통지서 또는 등기완료통지서를 받습니다.
5. 등기사항증명서확인 - 등기가 완료된 후 등기사항증명서를 발급받아 신청사항이 제대로 등기되었는지 확인합니다.

※ 관할등기소는 <인터넷등기소 홈페이지, 고객센터-전국 등기소 안내-등기소 찾기> 에서 확인하실 수 있습니다.

※ 제출 후 접수상황 확인

등기소에 신청서를 제출한 후 <인터넷등기소 홈페이지, 등기지원 서비스-등기신청사건 조회-부동산등기신청사건> 에 부동산의 소재지번을 입력하면 접수상황을 확인하실 수 있습니다.

인터넷 신청 절차

인터넷 신청 대상자

▪ 전자신청은 당사자가 직접 하거나 변호사나 법무사[법무법인·법무법인(유한)·법무조합 또는 법무사법인·법무사법인(유한)을 포함, 이하 "자격자대리인"이라 함]가 당사자를 대리해서 합니다(「부동산등기규칙」 제28조의2제2항 및 제67조제1항 본문).

▪ 다만, 법인이 아닌 사단이나 재단은 전자신청을 할 수 없으며, 외국인의 경우에는 다음 중 어느 하나에 해당하는 요건을 갖추어야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제1항 단서).

- 외국인등록(「출입국관리법」 제31조)
- 국내거소신고(「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조 및 제7조)

인증서(범용, 용도제한용 불문)의 발급

▪ 시중금융기관(증권 및 우체국 포함)을 통해 전자서명 인증서를 발급받아야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제1호 참조).

- 법인의 경우에는 등기소로부터 전자증명서(추가인증을 해야 함)를 발급받아 인터넷등기소에서 이용등록을 해야 전자신청 이용이 가능합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제2호 및 「상업등기규칙」 제46조제5항 참조).

사용자등록

▪ 전자신청을 하기 위해서는 그 등기신청을 하는 당사자 또는 등기신청을 대리할 수 있는 자격자대리인이 최초의 등기신청 전에 사용자등록을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제1항).

▪ 본인 또는 자격자대리인이 직접 등기소를 방문해 사용자등록신청을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제2항).

ㅇ 사용자등록신청 시 주의사항

증여에 의한 소유권 이전등기는 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청할 사항이므로 증여자와 수증자 모두 사용자등록신청을 해야 합니다.

▪ 신청서 및 첨부서류의 제출

- 사용자등록신청서(「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 별지 제1호서식)
- 첨부서류: 신분증, 인감증명서, 주민등록등본, 인감도장(지참), 신청인이 자격자대리인인 경우에는 그 자격을 증명하는 서면의 사본

▪ 사용자등록의 유효기간은 3년으로 하되, 자격자대리인 외의 자의 경우에는 1년으로 그 기간을 단축할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제1항 및 「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 6, 가.).

▪ 유효기간이 경과하면 사용자등록을 다시 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제2항).

▪ 유효기간의 연장

▸ 유효기간 만료일 3개월 전부터 만료일까지 그 유효기간의 연장을 신청할 수 있으며, 그 연장기간은 위의 유효기간에 따른 기간으로 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제3항).

▸ 유효기간의 연장은 전자문서로 신청할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제4항).

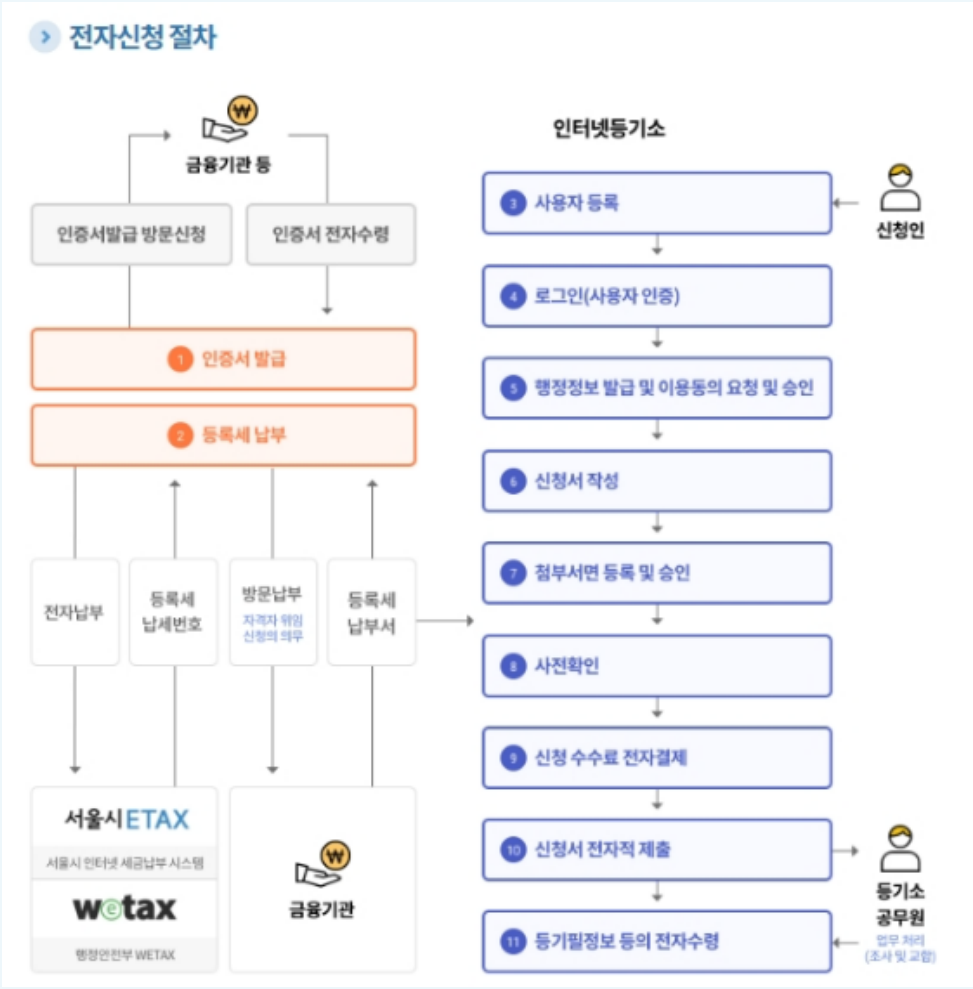
접근번호의 부여

▪ 사용자등록신청을 하면 등기소에서 접근번호를 부여해 줍니다.

사용자등록하기

▪ 접근번호를 부여받은 날부터 10일 내에 대법원인터넷등기소 홈페이지에서 공인인증서와 접근번호 등을 입력해 사용자등록을 해야 합니다.

인터넷 신청 절차도



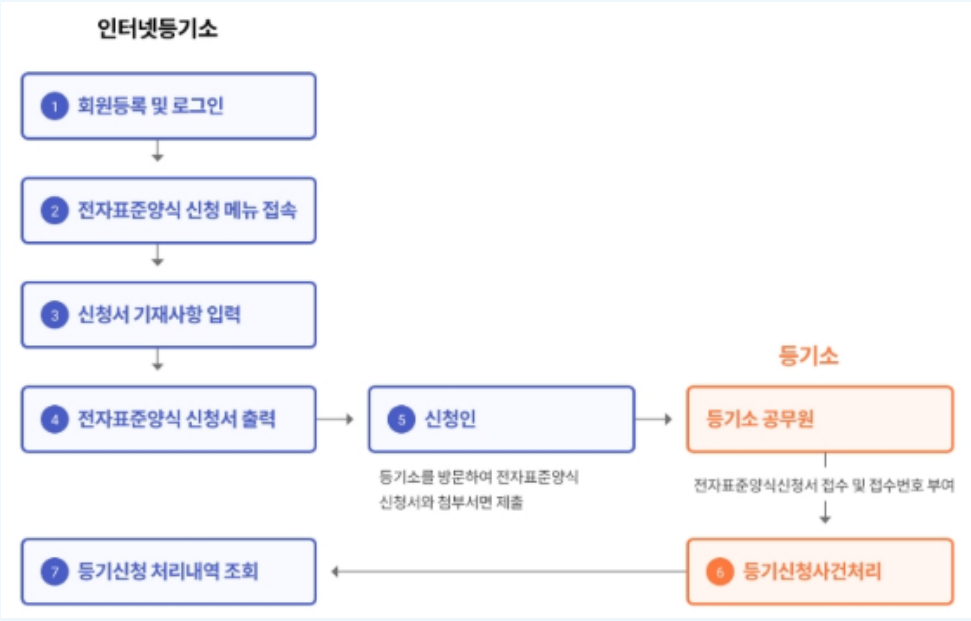
<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-전자신청-부동산(통합전자등기)-전자신청이란?-전자신청 절차>

전자표준양식(e-form)을 신청하는 경우

▪ 전자표준양식(e-form)의 개념

▹ 전자표준양식(e-form)은 인터넷등기소에서 전자적으로 등기 신청정보를 입력 및 저장할 수 있는 표준화된 등기 신청서 양식으로서, 작성해 출력, 날인한 후 첨부서면과 함께 등기소에 제출해야 합니다(대법원인터넷등기소, 등기 신청-e-form 신청하기).

▪ 전자표준양식(e-form) 신청 절차도



<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-e-Form 신청-부동산(통합전자등기)-e-Form 신청 절차>

▪ 전자표준양식을 사용한 등기 신청의 접수는 e-Form신청서를 작성해 출력한 시점이 아니라 등기소를 방문해 e-Form등기 신청서와 등기 신청에 필요한 첨부서면을 등기소 공무원에게 제출해 전산정보처리조직에 저장된 때 등기신청이 접수된 것으로 봅니다(「부동산등기법」 제6조제1항).

3.3. 상속에 의한 소유권 이전등기

3.3.1. 개념 및 신청인

상속에 의한 소유권 이전등기의 개념 및 종류

상속에 의한 소유권 이전등기의 개념

▪ 상속에 의한 소유권 이전등기는 피상속인이 사망한 경우에 피상속인의 부동산을 상속을 원인으로 하여 상속인 앞으로 이전하는 등기를 말합니다(대법원인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-상속으로인한소유권이전등기신청).

상속의 개념

▪ "상속(相續)"이란 상속개시된 때부터 피상속인의 일신전속권을 제외하고 피상속인의 재산에 관한 포괄적 권리의무가 상속인에게 승계되는 것을 말합니다(「민법」 제1005조).

상속에 의한 소유권 이전등기의 종류

▪ 상속에 의한 소유권 이전등기는 다음과 같이 2가지로 구분할 수 있습니다.

▹ 상속을 원인으로 한 소유권 이전등기(「부동산등기법」 제23조제3항)

▹ 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권 이전등기(「민법」 제1013조)

※ 상속재산의 협의분할은 상속인들의 공동소유인 상속재산을 협의에 의해 분할해 각 상속인의 단독상속으로 하는 것을 말합니다(등기용어해설, 대법원인터넷등기소).

상속에 의한 소유권 이전등기의 신청

상속에 의한 소유권 이전등기의 신청인

▪ 상속에 의한 소유권 이전등기의 신청시 등기권리자는 상속인(상속받는 자)이고 상대방은 피상속인(상속하는 자)입니다.

상속에 의한 소유권 이전등기는 등기권리자인 상속인 단독으로 신청합니다(「부동산등기법」 제23조제3항).

▪ 이는 등기권리자가 단독으로 등기를 신청할 수 있다는 의미이지 공동상속인중 일부가 자기의 상속지분 만으로 등기 신청을 할 수 있다는 의미는 아닙니다(1984. 07. 24 제정, 「등기선례」 1-307).

공동상속의 경우 상속분의 계산

▪ 배우자의 상속분은 직계비속과 공동으로 상속하는 경우 직계비속의 상속분에 5할을 가산하고, 직계존속과 공동으로 상속하는 경우 직계존속의 상속분에 5할을 가산합니다(「민법」 제1009조제2항).

▹ 예시) 부친 사망 후 모친 및 3명 자녀의 상속분 계산: 1.5 : 1 : 1 : 1

> ※ 상속에 대한 더 자세한 법률적인 사항은 <찾기쉬운 생활법령정보-상속>을 참조하세요.

협의분할과 상속등기의 신청 여부

Q 1) 아버지가 돌아가시고 저희 3남매에게 토지가 상속되었습니다. 그런데 막내동생의 행방을 알 수가 없는 상황에서 협의분할에 의한 상속으로 인한 소유권 이전등기 신청이 가능한가요?
A 1) 공동상속재산의 협의분할에는 공동상속인 전원이 참가해야 하므로, 공동상속인 중 일부의 행방을 알 수 없는 경우에는 행방불명된 상속인에 대한 실종선고를 먼저 받아야 협의분할을 할 수 있습니다. 상속등기의 신청은 법정상속분에 따라 공동상속인 전원의 상속등기를 상속인 중 1인이 신청할 수 있습니다.
<1996. 10. 4. 제정, 「등기선례」 5-275>
Q 2)전 남편이 죽으면서 아이들에게 아파트를 남겼습니다. 큰 아들은 성인이고 딸아이는 아직 미성년자입니다. 저는 이혼한 전처인데도 딸아이의 친권자로서 상속재산의 협의분할을 할 수 있나요?
A 2)공동상속인 중에 성년인 자와 미성년인 자가 있는 경우 피상속인과 이혼한 전처가 공동상속인의 친권자로서 미성년인 자를 위한 법정대리인으로서 특별대리인을 선임할 필요 없이 성년인 자와의 사이에 상속재산 협의분할을 할 수 있습니다.
<2003. 6. 3. 제정, 「등기선례」 7-14>
Q 3)아버지가 돌아가시면서 어머니와 저희 3남매는 주택을 상속받게 되었습니다. 그런데 상속등기 등을 하지 못한 상황에서 큰 오빠가 교통사고로 사망했습니다. 저희들은 어머니의 노후를 위해 집 명의를 이전해 드리고 싶은데 가능할까요?
A 3)피상속인이 처와 자녀들을 남겨두고 사망했으나 그 상속등기를 경료하지 않은 상태에서 자녀 중 1인이 미혼으로 사망한 경우에도 나머지 상속인들은 피상속인의 재산에 관해 전원의 합의로 공동상속인들 중 특정인에게 협의분할에 인한 소유권 이전등기 신청을 할 수 있습니다. 따라서 어머니 명의로 소유권 이전등기 신청을 할 수 있습니다.
<1992. 3. 9. 제정, 「등기선례」 3-409>
Q 4)아버지가 돌아가시면서 남겨 주신 토지를 협의분할하려고 하는데 자녀들이 각기 다른 지방에 떨어져 살고 있습니다. 상속재산 분할협의서를 한 통에 모두 작성해야 하나요? 아니면 각기 작성한 후 취합해서 제출해도 되는 건가요?
A 4)상속재산의 협의분할은 공동상속인간의 일종의 계약이므로 상속재산 분할협의서를 작성함에 있어 상속인 전원이 참석해 협의서에 연명으로 날인하는 것이 바람직합니다. 그러나 공동 상속인의 주소가 달라 동일한 분할협의서(복사본이나 프린트 출력물 등)를 여러 통 작성해 각각 날인했다 하더라도 결과적으로 공동상속인 전원이 분할협의에 참가해서 합의한 것으로 볼 수 있다면, 소유권 이전등기 신청 시 이를 모두 제출해도 무방합니다.
<2006. 12. 5. 제정, 「등기선례」 8-192>
Q 5)아버지가 돌아가시면서 남겨 주신 토지를 자녀들이 공동상속하기로 하고 상속등기를 완료했습니다. 그런데 어머니를 모시는 큰 형에게 토지를 다시 넘겨주자는 합의가 이루어져 형에게 다시 이전을 하려고 합니다. 어떤 등기를 해야 하는 건가요?
A 5)상속으로 인해 수인이 공동상속등기를 마친 후 공동상속인 중의 1인 또는 수인에게 재산을 취득하게 하는 취지의 상속재산의 협의분할 또는 재판에 의한 분할을 한 경우 그 등기의 신청 절차는 권리를 취득하는 자가 등기권리자, 권리를 잃는 자가 등기의무자로서 소유권의 경정등기를 신청할 수 있습니다.
<1986. 5. 1. 제정, 「등기선례」 1-322>

3.3.2. 제출서류

상속에 의한 소유권 이전등기의 신청 시 제출서류

▶ 시·군·구청을 통해 준비해야 하는 서류

- 소유권을 증명하는 서면
  - 토지대장등본 또는 임야대장등본

▹ (집합)건축물대장등본

▪ 신청인의 주소 및 상속을 증명하는 서면

▹ 주민등록등(초)본

※ 상속에 의한 소유권 이전등기는 상속인들의 각 주민등록등(초)본과 피상속인의 말소자주민등록등(초)본을 제출합니다.

▹ 제적등본, 가족관계증명서: 상속인 확인을 위한 서류

▹ 상속인들 전원의 기본증명서: 상속인들의 생존사실 확인을 위한 서류

▪ 취득세납부고지서(지방교육세 및 농어촌특별세 포함)

▹ "취득세"란 부동산의 취득 시 납부해야 하는 세금을 말합니다(「지방세법」 제7조제1항).

√ 농지 외 부동산의 상속 시 취득세: 공시가액 × 28/1,000(「지방세법」 제11조제1항제1호나목)

√ 농지의 상속 시 취득세: 공시가액 × 23/1,000(「지방세법」 제11조제1항제1호가목)

▹ "지방교육세"란 지방교육의 질적 향상에 필요한 지방교육재정의 확충에 소요되는 재원을 확보하기 위해 「지방세법」에 따른 취득세의 납부의무자에게 함께 부과되는 세금을 말합니다(「지방세법」 제149조 및 제150조제1호).

√ 지방교육세: [공시가액× 8/1,000(농지 외 부동산의 경우)]× 20/100(「지방세법」 제151조제1항제1호)

▹ "농어촌특별세"란 농어업의 경쟁력강화와 농어촌산업기반시설의 확충 및 농어촌지역 개발사업에 필요한 재원을 확보하기 위해 「지방세법」에 따른 취득세의 납부의무자에게 함께 부과되는 세금을 말합니다(「농어촌특별세법」 제1조 및 제3조제5호).

√ 농어촌특별세: 공시가액 × 2/100 × 10/100(「농어촌특별세법」 제5조제1항제6호)

※ 시, 군, 구청 세무과를 방문해 취득세납부고지서를 발부받고 세금을 은행에서 납부하면 됩니다.

※ 상속세

1. 상속인(상속을 받는 자)은 「상속세 및 증여세법」에 따라 상속세를 납부할 의무가 있습니다(「상속세 및 증여세법」 제3조의2제1항).
2. 상속세 납세의무가 있는 자는 상속개시일이 속하는 달의 말일부터 6개월 내에 상속세의 과세가액 및 과세표준을 납세지 관할세무서장에게 신고해야 합니다(「상속세 및 증여세법」 제67조제1항).
3. 상속세과세표준을 신고한 경우에는 상속세산출세액에서 3%에 상당하는 금액을 공제해 줍니다(「상속세 및 증여세법」 제69조제1항).

※ 상속세 과세가액의 계산

1. 상속세 과세가액은 상속재산의 가액에서 다음의 가액 또는 비용을 빼야 합니다(「상속세 및 증여세법」 제14조제1항).

√ 공과금

√ 장례비용

√ 채무(상속개시일 전 10년 내에 피상속인이 상속인에게 진 증여채무와 상속개시일 전 5년 내에 피상속인이 상속인이 아닌 자에게 진 증여채무 제외)

2. 상속세 과세가액은 위의 가액 또는 비용을 뺀 재산가액에 다음의 재산가액을 가산한 금액입니다(「상속세 및 증여세법」 제13조제1항).

√ 상속개시일 전 10년 내에 피상속인이 상속인에게 증여한 재산가액

√ 상속개시일 전 5년 내에 피상속인이 상속인이 아닌 자에게 증여한 재산가액

3. 위 재산을 가산하는 경우 국내에 있는 재산을 증여한 경우에만 재산가액을 가산하면 됩니다(「상속세 및 증여세법」 제13조제2항).

※ **상속세 세율(「상속세 및 증여세법」 제26조)**

과 세 표 준	세율
1억원 이하	과세표준의 100분의 10
1억원 초과 5억원 이하	1천만원 + (1억원을 초과하는 금액의 100분의 20)
5억원 초과 10억원 이하	9천만원 + (5억원을 초과하는 금액의 100분의 30)
10억원 초과 30억원 이하	2억4천만원 + (10억원을 초과하는 금액의 100분의 40)
30억원 초과	10억4천만원 + (30억원을 초과하는 금액의 100분의 50)

은행을 통해 준비해야 할 서류

▪ 취득세영수필확인서

▹ 시·군·구청 세무과에서 취득세납부고지서를 받아와서 은행에 취득세, 지방교육세 및 농어촌특별세를 지불하면 취득세영수필확인서를 받을 수 있습니다.

▪ 국민주택채권의 매입

▹ "국민주택채권"이란 정부가 국민주택사업에 필요한 자금을 조달하기 위해 주택도시기금의 부담으로 발행한 채권을 말합니다(「주택도시기금법」 제7조제1항).

▹ 등기를 신청하는 자는 국민주택채권을 매입해야 합니다(「주택도시기금법」 제8조제1항제2호).

▹ 국민주택채권의 매입기준은 다음과 같습니다(「주택도시기금법 시행령」 제8조제2항 및 별표).

등기종류	시가표준액	지역	매입률
상속 그 밖의 무상으로 취득하는 경우	시가표준액 1천만원 이상 5천만원 미만	서울특별시, 광역시	시가표준액의 18/1,000
		기타 지역	시가표준액의 14/1,000
	시가표준액 5천만원 이상 1억5천만원 미만	서울특별시, 광역시	시가표준액의 28/1,000
		기타 지역	시가표준액의 25/1,000
	시가표준액 1억5천만원 이상	서울특별시, 광역시	시가표준액의 42/1,000
		기타 지역	시가표준액의 39/1,000

※ 국민주택채권의 최저매입금액은 1만원으로 합니다. 다만, 1만원 미만의 단수가 있을 경우에 그 단수가 5천원 이상 1만원 미만인 때에는 이를 1만원으로 하고, 그 단수가 5천원 미만인 때에는 단수가 없는 것으로 합니다(「주택도시기금법 시행령」 별표 제4호).

※ 국민주택채권의 매입 후 매입자가 즉시매도를 원할 경우 은행(우리은행, 농협, 하나은행, 중소기업은행, 신한은행)은 일정할인료(매일 변경, 은행에 확인해야 함)만 내도록 하고 채권발행번호가 기재된 영수증을 발급해 주고 있습니다.

상속에 의한 아파트 이전등기 시 국민주택채권 매입금액

Q. 아버님이 돌아가시면서 남은 가족(어머니, 3남매)들은 서울시 금천구에 있는 공시가액 2억원인 아파트를 상속받게 되었습니다. 소유권 이전등기를 하려는데 국민주택채권을 매입하면서 내야 하는 금액은 얼마인가요?

A. 1) 상속인이 여러 명인 경우 국민주택채권은 각 공유자의 지분별로 시가표준액을 계산하고 이를 토대로 각각의 국민주택채권 구입액을 계산해야 합니다.

2) 어머니와 3남매의 지분에 따른 시가표준액은 다음과 같습니다.

어머니 : 첫째 : 둘째 : 셋째 = 1.5 : 1 : 1 : 1 (어머니: 3/9, 3남매: 각 2/9)

어머니의 시가표준액: 2억원 × 3/9 = 66,666,667원

3남매의 각 시가표준액: 2억원 × 2/9 = 44,444,444원

3) 어머니의 시가표준액은 시가표준액 5천만원 이상 1억5천만원 미만에 해당하고, 서울에 위치해 있으므로 매입률은 시가표준액의 28/1,000입니다. 따라서 66,666,667원 × 28/1,000 = 187만원입니다.

4) 3남매의 시가표준액은 시가표준액 1천만원 이상 5천만원 미만에 해당하고, 서울에 위치해 있으므로 매입률은 시가표준액의 18/1,000입니다. 따라서 44,444,444원 × 18/1,000 = 80만원입니다.

5) 상속인들의 국민주택채권매입총액은 {187만원 + (80만원 × 3)} = 427만원입니다.

6) 국민주택채권의 구입 후 즉시매도를 원할 경우 매입일의 할인율(매일 변경, 은행에 확인요망)이 10%라고 한다면 실제로 국민주택채권을 매입하면서 낼 금액은 427만원의 10%인 42만7천원 입니다. 42만7천원을 지불하면 채권발행번호가 기재된 영수증을 발급받을 수 있습니다.

■ 대법원등기 수입증지의 구입

▹ 대법원등기 수입증지(등기신청 수수료)

√ 등기를 하려는 사람은 수수료를 내야 합니다(「부동산등기법」 제22조제3항).

√ 대법원등기 수입증지를 은행이나 등기소에서 매입을 해 이를 신청서에 붙이면 등기신청 수수료를 낸 것이 됩니다.

√ 대법원등기 수입증지는 등기소나 등기소 주변의 은행(농협, 우체국, 신한은행 등)에서 구입하실 수 있습니다.

▹ 소유권 이전등기 한 건당 대법원등기 수입증지(「등기신청수수료 징수에 관한 예규」 제2 및 제4의2)

√ 서면방문신청: 20,000원

√ 전자표준양식신청(e-form양식으로 작성한 후 등기소 방문신청): 17,000원

√ 전자신청: 해당없음

√ 등기신청수수료의 납부는 그 수수료 상당액을 전자적 방법으로 납부하거나, 법원행정처장이 지정하는 금융기관에 현금으로 납부한 후 이를 증명하는 서면을 등기신청서에 첨부하여 제출하는 방법으로 합니다(「등기사항증명서 등 수수료규칙」 제6조제3항).

▹ 인지세는 무상의 소유권 이전등기 시에는 내지 않습니다.

※ 등기 종류별로 책정된 부동산등기신청 수수료는 <대법원인터넷등기소사이트-고객센터-지원안내-등기비용 안내>에서 확인하실 수 있습니다.

상속 관련 서류

▪ 상속인 전원의 인감증명서(협의분할 시)

▹ 상속재산 분할협의서에 날인한 상속인 전원의 인감증명서(발행일로부터 3개월 내)를 첨부합니다. 재외국민의 경우 상속재산 협의분할서상의 서명 또는 날인이 본인의 것임을 증명하는 재외공관의 확인서 또는 이에 관한 공정증서로 대신할 수 있습니다.

▪ 상속재산 분할협의서 또는 심판서 정본(협의분할 시)

▹ 상속재산 분할협의서(여러 장인 경우 공동상속인 전원의 인감으로 간인해야 함)는 공동상속인 전원이 참가해 작성하며 각자의 인감으로 날인 후 인감증명서를 첨부해 제출하며, 심판에 의한 경우에는 그 심판서 정본 등을 첨부합니다.

※ 상속재산 분할협의서 양식은 <대한법률구조공단-법률정보-법률서식>에서 다운로드받으실 수 있습니다.

※ 판결에 의한 경우 첨부서류(「판결 등 집행권원에 의한 등기의 신청에 관한 업무처리지침」 5. 가.)

√ 판결에 의한 등기 신청의 경우에는 판결정본과 그 판결이 확정되었음을 증명하는 확정증명서를 첨부해야 합니다.

√ 조정에 갈음하는 결정정본 또는 화해권고결정정본을 첨부하는 경우에도 확정증명원을 첨부합니다.

√ 조정조서, 화해조서 또는 인낙조서를 등기원인증서로 제출하는 경우에는 확정증명원을 첨부하지 않아도 됩니다.

▪ 위임장(해당자에 한정함)

▹ 상속인 중 1명이 다른 상속인들로부터 위임장을 받아 혼자 등기소를 방문해서 신청이 가능하므로, 이럴 경우 인감도장을 날인한 위임장을 준비해야 합니다.

> ※ 위임장 양식(예시)은 <여기>를 클릭하세요.

3.3.3. 신청서 작성

상속에 의한 소유권 이전등기 신청서

신청서 및 첨부서류

▪ 신청서, 취득세(등록면허세)영수필확인서, 등기신청수수료 영수필확인서,
위임장, 제적등본, 가족관계증명서(상세), 기본증명서(상세),
친양자입양관계증명서(상세), 주민등록표초(등)본 및
토지(임야)·건축물대장등본 등의 순으로 준비합니다(인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-상속으로인한소유권이전등기신청 참조).

※ 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권 이전등기 신청서에는 상속재산분할협의서 또는 심판서 정본과 상속인 전원의 인감증명서를 첨부하면 됩니다.

신청서 양식

> ※ 상속에 의한 소유권 이전등기 신청서 양식은 <여기>를 클릭하세요.
>
> ※ 상속에 의한 소유권 이전등기 신청서(구분건물) 양식은 <여기>를 클릭하세요.
>
> ※ 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권 이전등기 신청서 양식은 <여기>를 클릭하세요.
>
> ※ 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권 이전등기 신청서(구분건물) 양식은 <여기>를 클릭하세요.

상속에 의한 소유권 이전등기 신청서 작성 예시

> 아래의 신청서 작성 예시는 대한민국 법원 인터넷등기소(www.iros.go.kr)의 등기신청양식 작성방법을 참조하여 작성되었으므로 참고용으로만 사용하시고, 정확한 작성 방법은 관할 등기소에 문의하시기 바랍니다.

소유권이전등기신청(상속)

접 수	년 월 일	처 리 인	등기관 확인	각종 통지
	제 호			

① 부동산의 표시

1. 서울특별시 서초구 서초동 100
   대 300m²
2. 서울특별시 서초구 서초동 100
   [도로명주소] 서울특별시 서초구 서초대로 88길 10
   시멘트 벽돌조 슬래브지붕 2층 주택
   1층 100㎡
   2층 100㎡
   이 상

② 등기원인과 그 연월일	2017년 4월 3일 상속
③ 등 기 의 목 적	소유권이전
④ 이 전 할 지 분	

구분	성 명	주민등록번호	주 소	상속분	지 분 (개인별)
⑤ 피상속인	망 이도령	300101 -1234567	서울특별시 중구 마장로길 88 (황학동)		
⑥ 등기권리자	김 복 순	300101 -2345678	서울특별시 중구 다동길 96 (다동)	3/7	3/7
	이 대 영	550101 -1234567	서울특별시 중구 다동길 96 (다동)	2/7	2/7
	이 갑 돌	600101 -1234567	서울특별시 중구 다동길 96 (다동)	2/7	2/7

⑦ 시가표준액 및 국민주택채권매입금액		
부동산 표시	부동산별 시가표준액	부동산별 국민주택채권매입금액
1. **주택**	금 **300,000,000**원	금 **12,600,000**원
2.	금 원	금 원
3.	금 원	금 원
⑦ 국민주택채권매입총액		금 **12,600,000**원
⑦ 국민주택채권발행번호		**1234-12-1234-1234**
⑧ 취득세(등록면허세) 금 **5,000,000**원	⑧ 지방교육세 금	**500,000**원
	⑧ 농어촌특별세 금	원
⑨ 세액합계	금	**5,500,000**원
⑩ 등기신청수수료	금	**30,000**원
	납부번호 : **12-12-12345678-0**	
	일괄납부 : 건	원

⑪ 첨부서면			
· 가족관계증명서(상세)	**1**통	· 취득세(등록면허세)영수필확인서	**1**통
· 기본증명서(상세)	**1**통	· 등기신청수수료 영수필확인서	**1**통
· 친양자입양관계증명서(상세)	**1**통	· 토지·건축물대장등본	각**1**통
· 제적등본	**1**통	· 제적등본	**1**통
· 피상속인 및 상속인의 주민등록표초본	각**1**통	〈기 타〉	

2017년 **5**월 **26**일

⑫ 위 신청인 **김 복 순** ㊞ (전화 : **010-1234-5678**)
이 대 영 ㊞ (전화 : **010-1234-5679**)
이 갑 돌 ㊞ (전화 : **010-1234-5680**)

(또는)위 대리인 (전화:)

서울중앙 지방법원 **등기국** 귀중

- 신청서 작성요령 -

* 1. 부동산표시란에 2개 이상의 부동산을 기재하는 경우에는 그 부동산의 일련번호를 기재하여야 합니다.
2. 신청인란 등 해당란에 기재할 여백이 없을 경우에는 별지를 이용합니다.
3. 담당 등기관이 판단하여 위의 첨부서면 외에 추가적인 서면을 요구할 수 있습니다.

<신청서 작성 시 참조 자료: 등기사항증명서 예시>

※ 등기사항증명서 (말소사항 포함) 집합건물 [제출용]

[집합건물] 서울시 구로구 구로동 00번지 고유번호 0000-0000-000000

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	0000년 00월 00일	서울시 구로구 구로동 00번지 우주아파트 가동	8층 아파트 철근콘크리트조 슬래브 지붕 1 층 245㎡ 2 층 245㎡ 8 층 245㎡	도면 편철장 제 0책 0장

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	서울시 구로구 구로동 00번지	대	1,400㎡	0000년 00월 00일

【 표 제 부 】 (전유 부분의 건물의 표시)

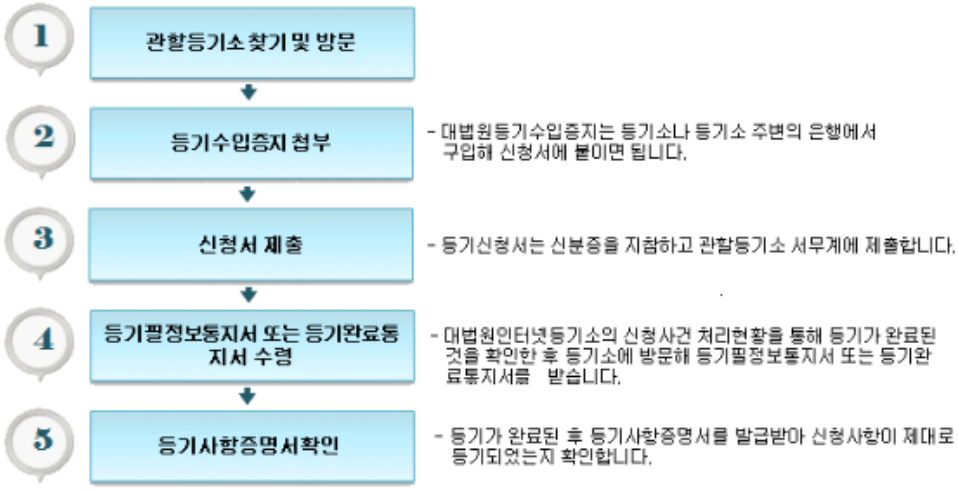
표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	0000년 00월 00일	제8층 제802호	철근콘크리트조 86.08㎡	도면 편철장 제 0책 0장

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	서울시 구로구 구로동 00번지	8000분의 500	0000년 00월 00일 대지권

3.3.4. 신청 절차

상속에 의한 소유권 이전등기 신청 절차



※ 관할등기소는 <인터넷등기소 홈페이지, 고객센터-전국 등기소 안내-등기소 찾기> 에서 확인하실 수 있습니다.

※ 제출 후 접수상황 확인

등기소에 신청서를 제출한 후 <인터넷등기소 홈페이지, 등기지원 서비스-등기신청사건 조회-부동산등기신청사건> 에 부동산의 소재지번을 입력하면 접수상황을 확인하실 수 있습니다.

인터넷 신청 절차

인터넷 신청 대상자

▪ 전자신청은 당사자가 직접 하거나 변호사나 법무사[법무법인·법무법인(유한)·법무조합 또는 법무사법인·법무사법인(유한)을 포함, 이하 "자격자대리인"이라 함]가 당사자를 대리해서 합니다(「부동산등기규칙」 제28조의2제2항 및 제67조제1항 본문).

▪ 다만, 법인이 아닌 사단이나 재단은 전자신청을 할 수 없으며, 외국인의 경우에는 다음 중 어느 하나에 해당하는 요건을 갖추어야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제1항 단서).

- 외국인등록(「출입국관리법」 제31조)
- 국내거소신고(「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조 및 제7조)

인증서(범용, 용도제한용 불문)의 발급

▪ 시중금융기관(증권 및 우체국 포함)을 통해 전자서명 인증서를 발급받아야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제1호 참조).

- 법인의 경우에는 등기소로부터 전자증명서(추가인증을 해야 함)를 발급받아 인터넷등기소에서 이용등록을 해야 전자신청 이용이 가능합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제2호 및 「상업등기규칙」 제46조제5항 참조).

사용자등록

▪ 전자신청을 하기 위해서는 그 등기신청을 하는 당사자 또는 등기신청을 대리할 수 있는 자격자대리인이 최초의 등기신청 전에 사용자등록을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제1항).

▪ 본인 또는 자격자대리인이 직접 등기과(소)를 방문해 사용자등록신청을 해야 합니다(전국 등기소 어느 곳에서나 가능)[「부동산등기규칙」 제68조제2항].

> ㅇ 사용자등록신청 시 주의사항
>
> 상속에 의한 소유권 이전등기는 등기권리자가 단독으로 신청할 사항이나 등기권리자가 여러 명인 경우에는 모두 사용자등록신청을 해야 합니다.

▪ 신청서 및 첨부서류의 제출

- 사용자등록신청서(「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 별지 제1호서식)
- 첨부서류: 신분증, 인감증명서, 주민등록등본, 인감도장(지참), 신청인이 자격자대리인인 경우에는 그 자격을 증명하는 서면의 사본

▪ 사용자등록의 유효기간은 3년으로 하되, 자격자대리인 외의 자의 경우에는 1년으로 그 기간을 단축할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제1항 및 「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 6, 가.).

▪ 유효기간이 경과하면 사용자등록을 다시 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제2항).

▪ 유효기간의 연장

- 유효기간 만료일 3개월 전부터 만료일까지 그 유효기간의 연장을 신청할 수 있으며, 그 연장기간은 위의 유효기간에 따른 기간으로 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제3항).

▹ 유효기간의 연장은 전자문서로 신청할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제4항).

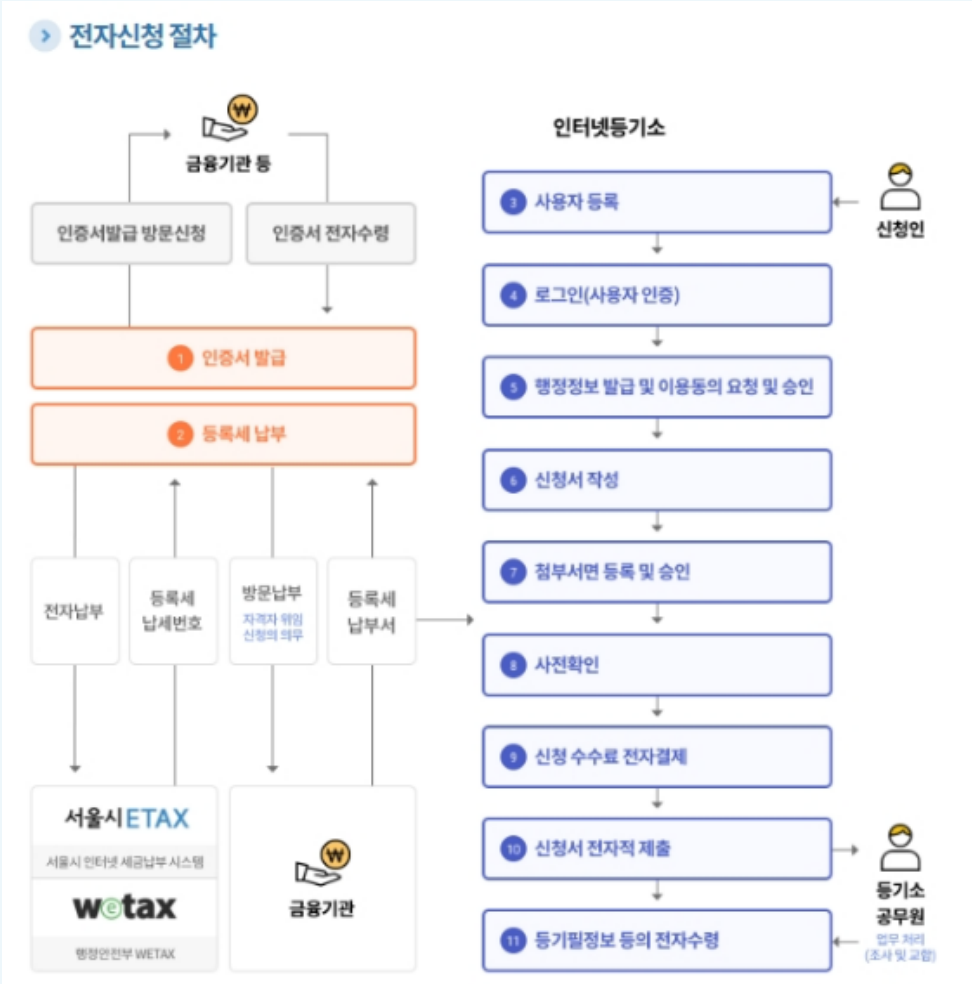
접근번호의 부여

▪ 사용자등록신청을 하면 등기소에서 접근번호를 부여해 줍니다.

사용자등록하기

▪ 접근번호를 부여받은 날로부터 10일 내에 대법원인터넷등기소 홈페이지에서 공인인증서와 접근번호 등을 입력해 사용자등록을 해야 합니다.

인터넷 신청 절차도



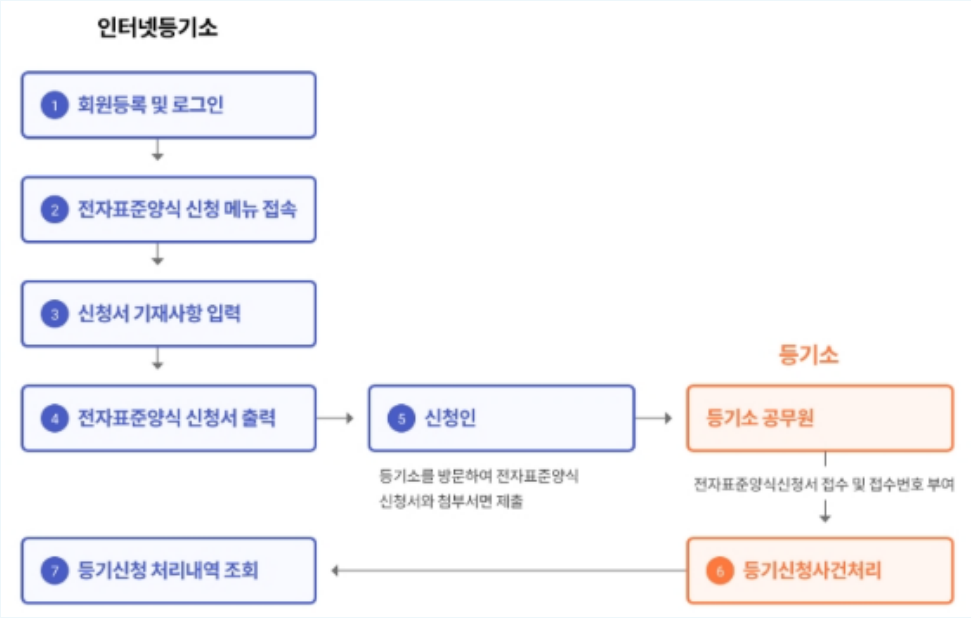
<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-전자신청-부동산(통합전자등기)-전자신청이란?-전자신청 절차>

전자표준양식(e-form)을 신청하는 경우

▪ 전자표준양식(e-form)의 개념

▹ 전자표준양식(e-form)은 인터넷등기소에서 전자적으로 등기 신청정보를 입력 및 저장할 수 있는 표준화된 등기 신청서 양식으로서, 작성해 출력, 날인한 후 첨부서면과 함께 등기소에 제출해야 합니다(대법원인터넷등기소, 등기 신청-e-form 신청하기).

▪ 전자표준양식(e-form) 신청 절차도



<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-e-Form 신청-부동산(통합전자등기)-e-Form 신청 절차>

▪ 전자표준양식을 사용한 등기 신청의 접수는 e-Form신청서를 작성해 출력한 시점이 아니라 등기소를 방문해 e-Form등기 신청서와 등기 신청에 필요한 첨부서면을 등기소 공무원에게 제출해 전산정보처리조직에 저장된 때 등기신청이 접수된 것으로 봅니다(「부동산등기법」 제6조제1항).

3.4. 공유물 분할에 의한 소유권 이전등기

3.4.1. 개념 및 신청인

공유물 분할에 의한 소유권 이전등기

공유물 분할의 개념

▪ 공유물 분할은 공유관계 소멸 원인 중의 하나로, 법률의 규정이나 별단의 특약이 없는 한, 각 공유자는 공유물의 분할을 청구할 수 있습니다(「민법」 제268조제1항).

※ "공유물 분할에 의한 소유권 이전등기"란 공유관계를 해소하고 각자의 소유로 하는 등기를 말합니다(대법원인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-공유물분할로의한소유권이전등기신청).

공유물 분할의 방법

▪ 협의에 의한 분할

▸ 공유자는 공유물의 분할을 청구할 수 있으며, 협의에 따라 진행됩니다(「민법」 제268조제1항 및 제269조제1항 참조).

▪ 재판에 의한 분할

▹ 협의가 성립되지 않은 경우 공유자는 법원에 그 분할을 청구할 수 있습니다(「민법」 제269조제1항).

▹ 공유물 분할소송은 필수적 공동소송으로 공유자 전원이 소송 당사자가 되어야 합니다(대법원 2003. 12. 12 선고, 2003다44615 판결).

▹ 현물 분할이 원칙이나 현물로 분할할 수 없거나 분할로 인해 현저히 그 가액이 줄어들 염려가 있는 경우 법원은 물건의 경매를 명할 수 있습니다(「민법」 제269조제2항).

공유물 분할에 의한 소유권 이전등기의 신청

공유물 분할에 의한 소유권 이전등기의 신청인

▪ 공유물 분할에 의한 소유권 이전등기 시 등기권리자와 등기의무자는 다음과 같습니다.

▹ 등기의무자: 자기의 지분을 이전해 주는 자

▹ 등기권리자: 다른 공유자의 지분을 취득하는 자

공동신청주의

▪ 공유물 분할에 의한 소유권 이전등기는 등기의무자와 등기권리자가 공동으로 신청해야 합니다(「부동산등기법」 제23조제1항).

▪ 공유물 분할의 판결이 확정되거나 재판상 화해가 성립하면 공유자는 각자 분할된 부분에 대한 단독소유권을 취득하게 되므로, 그 소송의 당사자는 확정판결이나 화해조서를 첨부해 등기권리자 단독으로 공유물 분할을 원인으로 한 지분이전등기를 신청할 수 있습니다(1994. 3. 25 제정, 「등기선례」 4-221).

※ 분필등기

· 1필의 공유지를 공유물 분할등기하기 위해서는 먼저 토지의 분할절차를 밟은 후 그 토지대장에 의해 분필등기를 해야 합니다.

· 공유물 분할을 원인으로 소유권 이전 등기는 동시에 하지 않고도 각 분필 등기된 부동산 별로 각각 독립해서 공동(등기권리자와 등기의무자)으로 신청할 수 있습니다.

<「공유물분할에 인한 소유권이전등기를 함에 있어 그 중 1인 취득분만의 등기신청 가부」>

공유물 분할에 의한 소유권 이전등기의 신청 가능 여부

Q 1) 형제끼리 토지를 공유하다가 일부는 큰 형님 소유로 나머지는 그대로 형제의 공유로 하기로 협의가 되었습니다. 이럴 경우 어떤 등기를 신청해야 하나요?
A 1) 갑과 을이 공유하고 있는 토지를 100평과 900평으로 분할해, 100평은 갑의 단독소유로 하고 나머지 900평은 공유하기로 하되 갑의 지분은 900분의 400으로, 을의 지분은 900분의 500으로 하는 공유물 분할등기 신청을 하면 됩니다.
<2001. 2. 20. 제정, 「등기선례」 6-289>
Q 2) 형과 토지를공유했는데 형의 지분에 국세청에서 압류를 해 놓았습니다. 저희는 공유물 분할을 통해 각자 토지를 나누기로 했습니다. 이 경우 제 명의의 토지에도 압류가 계속 되는 건가요?
A 2) 갑과 을이 공유하고 있는 토지에 갑의 지분에만 국세(또는 지방세)처분에 의한 압류등기가 경료된 상태에서 위 토지를 2필지로 분할해 이를 갑과 을이 각 단독으로 소유하는 공유물 분할등기를 하는 경우, 을이 단독으로 소유하게 된 토지의 등기용지에도 위 압류등기가 전사되어 그 효력이 인정되므로 그 압류등기를 말소하기 위해서는 통상의 압류등기말소절차를 거쳐야 합니다.
<1994. 11. 24. 제정, 「등기선례」 4-644>
Q 3) 공유물 분할에 반대하는 공유자가 있는 경우에는 공유물 분할을 할 수 없는 건가요?
A 3) 공유물 분할은 공유자 전원이 합의해야 하므로, 공유자 중 1인이 위 분할에 협력하지 않는다면 나머지 공유자들은 공유물 분할의 소를 제기해 재판상 분할한 후 공유물 분할을 원인으로 한 소유권 이전등기를 신청할 수 있습니다.
<1996. 12. 11. 제정, 「등기선례」 5-388>
Q 4) 미성년자가 공유자인 토지의 공유물 분할을 하려면 친권자가 대신해서 하면 되나요?
A 4) 미성년자 갑·을 명의의 공유 토지를 A·B 토지로 분필해 갑은 A토지, 을은 B토지를 각 단독소유로 하기로 하는 공유물 분할 계약에 의해 그들의 친권자가 공유물 분할등기를 신청할 경우에는 그러한 공유물 분할계약이 그 친권에 복종하는 갑·을 사이에 이해 상반되는 행위에 해당하므로 가정법원에 갑·을 중 어느 일방의 특별대리인선임심판청구[「가사소송법」 제2조제1항제2호가목16)]를 해야 합니다.
<1991. 5. 6. 제정, 「등기선례」 3-29>

3.4.2. 제출서류

공유물 분할에 의한 소유권 이전등기의 신청 시 제출서류

시·군·구청을 통해 준비해야 하는 서류

- 소유권을 증명하는 서면
  - 토지대장등본 또는 임야대장등본
  - (집합)건축물대장등본(해당자에 한정함)
- 신청인의 주소 등을 증명하는 서면
  - 주민등록등(초)본 및 등기의무자의 인감증명서

※ 합의에 의한 공유물 분할 소유권 이전등기는 등기 당사자들의 각 주민등록등(초)본 및 등기의무자의 인감증명서를 제출해야 하고, 재판에 의해 공유물 분할 소유권 이전등기를 등기권리자 단독으로 신청할 경우에는 신청인의 주민등록등(초)본만을 제출합니다.

ㅇ 법인등기사항증명서

· 법인의 경우에는 주민등록등(초)본 대신 등기소에서 법인등기사항증명서를 발급받아 제출하면 됩니다.

· 법인등기사항증명서가 없는 법인의 경우에는 부동산등기용등록번호증명서를 발급받아 제출할 수 있습니다.

ㅇ 주민등록번호가 없는 경우 제출하는 서류

· 부동산등기용등록번호증명서

· 부동산등기용등록번호는 주민등록번호가 없는 등기권리자가 등기를 할 수 있도록 부여하는 등록번호를 말합니다.

· 주민등록번호가 없는 등기권리자는 다음의 기관에서 부동산등기용등록번호를 부여받을 수 있습니다(「부동산등기법」 제49조제1항)

√ 국가·지방자치단체·국제기관 및 외국정부 : 국토교통부장관이 지정·고시

√ 주민등록번호가 없는 재외국민: 대법원 소재지 관할 등기소의 등기관

√ 법인: 법인의 주된 사무소(회사-본점, 외국법인-국내에 최초로 설치 등기를 한 영업소나 사무소) 소재지 관할 등기소의 등기관

√ 법인 아닌 사단이나 재단 및 국내에 영업소나 사무소의 설치 등기를 하지 않은 외국법인 : 시장(제주특별자치도의 행정시 시장 포함, 자치구가 아닌 구를 두는 시의 시장 제외), 군수 또는 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장 포함)

√ 외국인: 체류지(체류지가 없는 경우 대법원 소재지에 체류지가 있는 것으로 봄) 관할 지방출입국·외국인관서의 장

▪ 공유물 분할계약서에의 검인

▹ 계약을 원인으로 소유권 이전등기를 신청할 경우 계약서에 검인신청인을 표시해 부동산의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장 또는 그 권한의 위임을 받은 자의 검인을 받아 관할등기소에 이를 제출해야 합니다(「부동산등기 특별조치법」 제3조제1항).

※ 검인을 받으려는 경우 공유물 분할계약서는 최소 3부를 준비해야 합니다. 한 부는 구청 보관용, 한 부는 국세청 제출용으로 제출해야 하고, 본인이 소지할 계약서 1부가 필요하기 때문입니다(원할 경우에는 분할계약서를 더 준비해 검인을 받을 수 있습니다).

▪ 취득세납부고지서(지방교육세 및 농어촌특별세 포함)

▹ "취득세"란 부동산의 취득 시 납부해야 하는 세금을 말합니다(「지방세법」 제7조제1항).

√ 공유물·합유물 및 총유물의 분할로 인한 취득세: 분할 또는 지분이전으로 인해 받은 부동산 가액 × 23/1,000(등기부 등본상 본인 지분에 한정함)(「지방세법」 제11조제1항제5호)

※ 농지를 분할하는 경우 등기부 등본상 본인 지분을 초과하는 부분에 대한 취득세: 분할 또는 지분 이전으로 인해 받은 부동산 가액 × 30/1,000(「지방세법」 제11조제1항제7호)

※ 농지 외의 부동산을 분할하는 경우 등기부 등본상 본인 지분을 초과하는 부분에 대한 취득세: 분할 또는 지분 이전으로 인해 받은 부동산 가액 × 40/1,000(「지방세법」 제11조제1항제7호)

√ 또한, 공유물·합유물의 분할 또는 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득(등기부등본상 본인 지분을 초과하는 부분의 경우에는 제외)의 경우에는 세율의 특례가 적용되어, 취득세는 분할 또는 지분이전으로 인해 받은 부동산 가액 × [세율(23/1,000) –

중과기준세율(20/1000)]이 됩니다(「지방세법」 제15조제1항제4호 및 「지방세법」 제6조제19호).

※ 공유물분할계약에 따라 취득하면서 당초 지분권을 초과하는 부분은 공유물분할이 아니라는 판례

공유물분할계약에 따라 특정지분을 단독으로 소유하게 되면, 당초 지분권에 해당하는 부분은 지방세법 제11조제1항제4호에 따른 공유물분할 세율(2.3%)에 「지방세법」 제15조제1항제4호에 의한 특례를 적용하여 저율(0.3%)을 적용하고, 당초 지분권을 초과하는 부분은 공유물분할이 아닌 교환으로 인한 취득으로 「지방세법」 제11조1항 7호에 따른 세율(4%)을 적용합니다(대법원 2016.05.12.선고 2016두32008판결 참고).

※ 그 밖에 과세특례 등에 대해서는 관할 자치단체 세무부서[위택스(www.wetax.go.kr)-지방세정보-전국 세무부서 찾기], 정부민원안내 콜센터 ☎ 국번없이 110(무료) 또는 세무서 상담을 통해 확인해 주시기 바랍니다.

"지방교육세"란 지방교육의 질적 향상에 필요한 지방교육재정의 확충에 소요되는 재원을 확보하기 위해 「지방세법」에 따른 취득세의 납부의무자에게 함께 부과되는 세금을 말합니다(「지방세법」 제149조 및 제150조제1호).

√ 지방교육세: (분할 또는 지분이전으로 인해 받은 부동산 가액 × 3/1,000)× 20/100[「지방세법」 제151조제1항제1호)

"농어촌특별세"란 농어업의 경쟁력강화와 농어촌산업기반시설의 확충 및 농어촌지역 개발사업에 필요한 재원을 확보하기 위해 「지방세법」에 따른 취득세의 납부의무자에게 함께 부과되는 세금을 말합니다(「농어촌특별세법」 제1조 및 제3조제5호).

√ 농어촌특별세: 분할 또는 지분이전으로 인해 받은 부동산 가액 × 2/100 × 10/100(「농어촌특별세법」 제5조제1항제6호)

※ 시, 군, 구청 세무과를 방문해 취득세납부고지서를 발부받고 세금을 은행에서 납부하면 됩니다.

공유물 분할과 취득세

Q. 저희 3형제는 투자목적으로 660㎡(시가 9천만원 상당)의 토지(농지 아님)를 사서 공유하고 있었는데 공유물 토지를 분할하자는 협의가 이루어져 큰 형이 300㎡, 작은 형과 제가 180㎡씩 분할해 소유하기로 했습니다. 협의분할에 의한 소유권 이전등기를 하고자 하는데 취득세를 얼마 납부해야 하나요?

A. 660㎡의 원래 지분은 각각 220㎡입니다. 이 지분을 초과한 부분은 유상취득이 되므로 큰 형은 80㎡을 취득한 부분에 대해 취득세를 납부해야 하고 나머지 형제들은 감면된 취득세를 내야 합니다.즉 큰 형이 내야 하는 취득세는 10,909,120원(80㎡ 상당의 가액)×23/1000 = 250,909원(원단위 절사)입니다.

등기부등본상 본인 지분 내의 이전인 경우라도 취득세를 납부해야 하지만 세율이 감면됩니다.따라서, 등기부등본상 본인 지분 내의 이전인 큰 형을 제외한 형제 2명의 취득세는 각각 24,545,520원 ×3/1,000 = 73,636원(원단위 절사)입니다.

큰 형의 취득세는 등기부등본상 본인 지분 내의 이전인 220㎡의 취득세 30,000,000원 ×3/1,000 = 90,000원과 본인 지분 외의 이전인 80㎡의 취득세 10,909,120원 ×23/1,000 = 250,909원(원단위 절사)의 합인 340,909원입니다.

은행을 통해 준비해야 할 서류

▪ 취득세영수필확인서

▹ 시·군·구청 세무과에서 취득세납부고지서를 받아와서 은행에 취득세, 지방교육세 및 농어촌특별세를 지불하면 취득세영수필확인서를 받을 수 있습니다.

▪ 국민주택채권의 매입

▹ "국민주택채권"이란 정부가 국민주택사업에 필요한 자금을 조달하기 위해 주택도시기금의 부담으로 발행한 채권을 말합니다(「주택도시기금법」 제7조제1항).

▹ 등기를 신청하는 자는 국민주택채권을 매입해야 합니다(「주택도시기금법」 제8조제1항제2호).

▹ 공유물을 공유지분율에 따라 분할해 이전하는 경우에는 매입할 필요가 없으나, 공유지분을 초과해 분할하는 경우에는 그 초과된 면적에 대해 유상취득에 해당하는 국민주택채권을 매입해야 합니다.

▹ 국민주택채권의 매입기준은 다음과 같습니다(「주택도시기금법 시행령」 제8조제2항 및 별표).

등기 종류	건물 형태	시가표준액	지역	매입률

소유권 이전 등기	주택	시가표준액 2천만원 이상 5천만원 미만	서울특별시, 광역시	시가표준액의 13/1,000
			기타 지역	시가표준액의 13/1,000
		시가표준액 5천만원 이상 1억원 미만	서울특별시, 광역시	시가표준액의 19/1,000
			기타 지역	시가표준액의 14/1,000
		시가표준액 1억원 이상 1억6천만원 미만	서울특별시, 광역시	시가표준액의 21/1,000
			기타 지역	시가표준액의 16/1,000
		시가표준액 1억6천만원 이상 2억6천만원 미만	서울특별시, 광역시	시가표준액의 23/1,000
			기타 지역	시가표준액의 18/1,000
		시가표준액 2억6천만원 이상 6억원 미만	서울특별시, 광역시	시가표준액의 26/1,000
			기타 지역	시가표준액의 21/1,000
		시가표준액 6억원 이상	서울특별시, 광역시	시가표준액의 31/1,000
			기타 지역	시가표준액의 26/1,000
	토지	시가표준액 5백만원 이상 5천만원미만	서울특별시, 광역시	시가표준액의 25/1,000
			기타 지역	시가표준액의 20/1,000
		시가표준액 5천만원 이상 1억원 미만	서울특별시, 광역시	시가표준액의 40/1,000
			기타 지역	시가표준액의 35/1,000
		시가표준액 1억원 이상	서울특별시, 광역시	시가표준액의 50/1,000
			기타 지역	시가표준액의 45/1,000
	주택 및 토지 외의 부동산	시가표준액 1천만원 이상 1억3천만원 미만	서울특별시, 광역시	시가표준액의 10/1,000
			기타 지역	시가표준액의 8/1,000
		시가표준액 1억3천만원 이상 2억5천만원 미만	서울특별시, 광역시	시가표준액의 16/1,000
			기타 지역	시가표준액의 14/1,000
		시가표준액 2억5천만원 이상	서울특별시, 광역시	시가표준액의 20/1,000
			기타 지역	시가표준액의 18/1,000

※ 국민주택채권의 최저매입금액은 1만원으로 합니다. 다만, 1만원 미만의 단수가 있을 경우에 그

단수가 5천원 이상 1만원 미만인 때에는 이를 1만원으로 하고, 그 단수가 5천원 미만인 때에는 단수가 없는 것으로 합니다(「주택도시기금법 시행령」 별표 제4호).

※ 국민주택채권의 매입 후 매입자가 즉시매도를 원할 경우 은행(우리은행, 농협, 하나은행, 중소기업은행, 신한은행)은 일정할인료(매일 변경, 은행에 확인해야 함)만 내도록 하고 채권발행번호가 기재된 영수증을 발급해 주고 있습니다.

공유물 분할 시 국민주택채권 매입금액

Q. 저희 3형제는 투자목적으로 서울에 660㎡(시가 9천만원 상당)의 토지를 사서 공유하고 있었는데 공유물 토지를 분할하자는 협의가 이루어져 큰 형이 300㎡, 작은 형과 제가 180㎡씩 분할해 소유하기로 했습니다. 협의분할에 의한 소유권 이전등기를 하고자 하는데 국민주택채권은 얼마를 매입해야 하나요?

A.1) 국민주택채권은 공유지분을 초과해 분할하는 경우에만 매입을 하면 됩니다. 따라서 공유지분을 초과해 소유하는 형의 초과분에 대해서만 국민주택채권을 매입하면 됩니다.

2) 큰 형의 국민주택채권 매입금액은 다음과 같습니다.

660㎡의 원래 지분은 각각 220㎡이므로 초과해 소유하게 된 지분은 80㎡이고 이 부분의 시가표준액은 10,909,120원[136,364원(1㎡당) × 80]입니다. 이는 서울에 위치한 토지로 5백만원 이상 5천만원 미만이므로 매입률은 시가표준액의 25/1,000입니다.따라서, 매입금액은 10,909,120원(80㎡ 상당의 가액)× 25/1000 = 272,728원이고, 단수가 5,000원 미만이므로 없는 것으로 보아 매입금액은 270,000원입니다.

국민주택채권의 구입 후 즉시매도를 원할 경우 매입일의 할인율(매일 변경, 은행에 확인요망)이 10%라고 한다면 실제로 국민주택채권을 매입하면서 낼 금액은 27만원의 10%인 2만7천원 입니다. 2만7천원을 지불하면 채권발행번호가 기재된 영수증을 발급받을 수 있습니다.

■ 대한민국정부 수입인지의 구입

▹ 국내에서 재산에 관한 권리 등의 창설·이전 또는 변경에 관한 계약서나 이를 증명하는 그 밖의 문서를 작성하는 자는 계약서에 기재된 거래금액이 1,000만원을 초과하는 경우에는 그 문서에 대한 인지세를 납부할 의무가 있습니다(「인지세법」 제1조제1항 및 제3조제1항).

▹ 다만, 주택의 소유권 이전에 관한 증서의 기재금액이 1억원 이하인 부동산에 대해서는 인지세를 납부하지 않아도 됩니다(「인지세법」 제6조제5호).

▹ 인지세는 과세문서에 「수입인지에 관한 법률」 제2조제1항에 따른 종이문서용 전자수입인지를 붙여 납부합니다(「인지세법」 제8조제1항 본문).

▹ 대한민국정부 수입인지는 가까운 은행(농협, 우체국, 신한은행 등)에서 구입할 수 있습니다.

▹ 부동산등기와 관련해 납부해야 할 문서 및 세액은 다음과 같습니다(「인지세법」 제3조제1항).

과 세 문 서	세 액
부동산 소유권 이전에 관한 증서	기재금액이 1천만원 초과 3천만원 이하인 경우: 2만원
	기재금액이 3천만원 초과 5천만원 이하인 경우: 4만원
	기재금액이 5천만원 초과 1억원 이하인 경우: 7만원
	기재금액이 1억원 초과 10억원 이하인 경우: 15만원
	기재금액이 10억원을 초과하는 경우: 35만원

※ 공유물을 공유지분율에 따라 분할해 이전하는 경우에는 인지를 매입할 필요가 없으나, 공유지분을 초과해 분할하는 경우에는 그 초과된 면적에 대해 유상취득에 해당하므로 그 금액에 해당하는 인지를 붙여야 합니다.

▪ 대법원등기 수입증지의 구입

▹ 대법원등기 수입증지(등기신청 수수료)

√ 등기를 하려는 사람은 수수료를 내야 합니다(「부동산등기법」 제22조제3항).

√ 대법원등기 수입증지를 은행이나 등기소에서 매입을 하여 이를 신청서에 붙이면 등기신청 수수료를 낸 것이 됩니다.

√ 대법원등기 수입증지는 등기소나 등기소 주변의 은행(농협, 우체국, 신한은행 등)에서 구입하실 수 있습니다.

▹ 소유권 이전등기 한 건당 대법원등기 수입증지(「등기신청수수료 징수에 관한 예규」 제2 및 제4의2)

√ 서면방문신청: 18,000원

√ 전자표준양식신청(e-form양식으로 작성한 후 등기소 방문신청): 15,000원

√ 전자신청: 10,000원

√ 등기신청수수료의 납부는 그 수수료 상당액을 전자적 방법으로 납부하거나, 법원행정처장이 지정하는 금융기관에 현금으로 납부한 후 이를 증명하는 서면을 등기신청서에 첨부하여 제출하는 방법으로 합니다(「등기사항증명서 등 수수료규칙」 제6조제3항).

※ 등기 종류별로 책정된 부동산등기신청 수수료는 <대법원인터넷등기소사이트-고객센터-지원안내-등기비용 안내>에서 확인하실 수 있습니다.

공유물 분할 관련 서류

▪ 공유물 분할 판결 정본(해당자에 한정함)

▹ 재판에 의해 공유물 분할이 이루어지는 경우에는 공유물 분할 판결 정본과 그 판결이 확정되었음을 증명하는 확정증명서를 첨부해야 합니다(「판결 등 집행권원에 의한 등기의 신청에 관한 업무처리지침」 5. 가.).

√ 조정에 갈음하는 결정정본 또는 화해권고결정정본을 첨부하는 경우에도 확정증명원을 첨부합니다.

√ 조정조서, 화해조서 또는 인낙조서를 등기원인증서로 제출하는 경우에는 확정증명원을 첨부하지 않아도 됩니다.

▪ 위임장(해당자에 한정함)

▹ 공유물 분할에 의한 소유권 이전등기는 등기의무자와 등기권리자가 공동으로 신청하거나 등기의무자 또는 등기권리자가 상대방으로부터 위임장을 받아 혼자 등기소를 방문해서 신청할 수 있습니다.

> ※ 위임장 양식은 <여기>를 클릭하세요.

▪ 등기필정보 또는 등기필정보통지서

▹ 매도인인 등기의무자가 등기권리자로서 소유권에 관한 등기를 한 후 등기소로부터 받아서 가지고 있던 등기필정보를 등기소에 제공해야 합니다(「부동산등기법」 제50조제2항).

▹ 등기필정보의 제공방법

√ 방문신청의 경우: 등기필정보를 적은 서면(등기필정보통지서)를 교부하는 방법. 다만, 신청인이 등기신청서와 함께 등기필정보통지서 송부용 우편봉투를 제출한 경우에는 등기필정보통지서를 우편으로 송부합니다(「부동산등기규칙」 제107조제1항제1호).

√ 전자신청의 경우: 전산정보처리조직을 이용하여 송신하는 방법(「부동산등기규칙」 제107조제1항제2호)

3.4.3. 신청서 작성

공유물 분할에 의한 소유권 이전등기 신청서

신청서 및 첨부서류

▪ 신청서, 취득세(등록면허세)영수필확인서, 등기신청수수료 영수필확인서, 위임장, 자격자대리인의 등기의무자 확인 및 자필서명 정보, 인감증명서나 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서 발급증, 주민등록표초(등)본, 토지(임야)대장등본, 공유물분할계약서, 등기필증 등의 순으로 준비합니다(인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-공유물분할로인한소유권이전등기신청 참조).

신청서 양식

> ※ 공유물 분할로 인한 소유권 이전등기 신청서 양식은 <여기>를 클릭하세요.

공유물 분할에 의한 소유권 이전등기 신청서 작성 예시

> 아래의 신청서 작성 예시는 대한민국 법원 인터넷등기소(www.iros.go.kr)의 등기신청양식 작성방법을 참조하여 작성되었으므로 참고용으로만 사용하시고, 정확한 작성 방법은 관할 등기소에 문의하시기 바랍니다.

소유권이전등기신청
(공유물분할)

접수	년 월 일 / 제 호	처리인	접 수	기 입	교 합	각종 통지

① 부동산의 표시

서울특별시 서초구 서초동 100
대 300㎡

등기기록상 부동산의 표시, 부동산이 토지(임야)인 경우에는 토지(임야)의 소재와 지번, 지목, 면적 기재

이 상

② 등기원인과 그 연월일	2014년 1월 2일 공유물분할
③ 등 기 의 목 적	소유권이전
④ 이 전 할 지 분	공유자 이대액 지분 2분의 1 이전 공유물분할로 인하여 지분을 이전하여 주는 자의 성명을 표시하여 "공유자 ○○○ 지분 ○분의 ○ 이전"으로 기재

구분	성 명 (상호·명칭)	주민등록번호 (등기용등록번호)	주 소 (소 재 지)	지 분 (개인별)
⑤ 등기의무자	이 대 액 자기의 지분을 이전하는 자	XXXXXX-XXXXXXX	서울특별시 서초구 서초대로 88길 20 (서초동)	1/2
⑥ 등기권리자	김 갑 동 다른 공유자의 지분을 취득하는 자	XXXXXX-XXXXXXX	서울특별시 중구 다동길 96 (다동)	1/2

⑦ 시가표준액 및 국민주택채권매입금액

부동산 표시	부동산별 시가표준액	부동산별 국민주택채권매입금액
1. 토 지	금 90,000,000원 취득세(등록면허세)납부서(OCR용지)에 기재된 시가표준액 김갑동은 해당 부동산 300㎡ 중 1/2 지분을 소유하기로 하였으나, 협의를 통해 위 지분 150㎡ 대신 200㎡ 분할 소유하기로 함 · 공유지분(150㎡) 시가표준액 : 시가표준액 X 150㎡ / 300㎡ = 45,000,000원 · 공유지분 초과(50㎡) 시가표준액 : 시가표준액 X 50㎡ / 300㎡ = 15,000,000원	금 375,000원 공유지분을 초과하여 분할하는 경우에는 초과된 면적에 대해 국민주택채권 매입 공유지분 초과 시가표준액 X 25/1,000
2.	금 원	금 원
3.	금 원	금 원
⑦ 국 민 주 택 채 권 매 입 총 액		금 375,000원
⑦ 국 민 주 택 채 권 발 행 번 호		○ ○ ○

⑧ 지방교육세 금 70,000원
· 공유지분 내
: [공유지분(250㎡) 시가표준액 X 3/1,000] X 20/100

⑧ 취득세(등록면허세) 금 1,550,000원

- 공유지분(150㎡) 시가표준액 X 23/1,000 = 1,035,000원
- 공유지분 초과(50㎡) 시가표준액 X 40/1,000 = 600,000원

= 27,000원
- 공유지분 초과
: [공유지분 초과(50㎡) 시가표준액 X 20/1,000] X 20/100 = 60,000원

⑧ 농어촌특별세 금 180,000원

(시가표준액 X 2/100) X 10/100

⑨ 세 액 합 계	금 1,800,000원	취득세 + 지방교육세 + 농어촌특별세
⑩ 등 기 신 청 수 수 료	금 15,000원	서면방문신청 : 15,000원 전자표준양식신청 : 13,000원 전자신청 : 10,000원
	납부번호 : ○○-○○-○○○○○○○○○-○ 등기신청수수료 납부 후, 등기신청수수료 영수필확인서 첨부하고 납부번호 기재	
	일괄납부 : 건 원 1. 은행에 현금으로 여러 건의 등기신청수수료 일괄 납부하는 경우, 첫 번째 등기신청서에 영수필확인서 첨부하고 해당 등기신청수수료, 납부번호, 일괄납부 건수, 일괄납부액 기재 2. 나머지 신청서에는 해당 등기신청수수료, 일괄 납부한 취지 기재	

⑪ 등기의무자의 등기필정보

등기를 완료하고 교부받은 등기필정보 상에 기재된 부동산고유번호, 성명, 일련번호, 비밀번호(한번 사용한 비밀번호는 재사용 못함)

부동산고유번호	1102-2006-002095	
성명(명칭)	일련번호	비밀번호
이대백	Q77C-LO71-35J5	40-4636

⑫ 첨 부 서 면

· 공유물분할계약서(검인) 1통 계약으로 인한 소유권이전등기 신청 시, 계약서에 기재된 거래 금액이 1,000만원을 초과하는 경우에는 일정액의 전자수입인지 첨부	· 주민등록표등(초)본 각1통 · 등기필증 1통 <기 타>
· 취득세(등록면허세)영수필확인서 1통 · 등기신청수수료 영수필확인서 1통 · 인감증명서 또는 본인서명사실 확인서 1통 · 토지·임야대장등본 1통	

2014년 1월 2일

⑬ 위 신청인 이 대 백 ㊞ (전화 : 200-7766)
김 갑 동 ㊞ (전화 : 300-7766)

(또는)위 대리인 (전화:)

서울중앙 지방법원 등기국 귀중

- 신청서 작성요령 -

* 1. 부동산표시란에 2개 이상의 부동산을 기재하는 경우에는 부동산의 일련번호를 기재하여야 합니다.
2. 신청인란등 해당란에 기재할 여백이 없을 경우에는 별지를 이용합니다.
3. 담당 등기관이 판단하여 위의 첨부서면 외에 추가적인 서면을 요구할 수 있습니다.

<신청서 작성 시 참조 자료: 등기사항증명서 예시>

※ 등기부 등본 (말소사항 포함) 토지 [제출용]

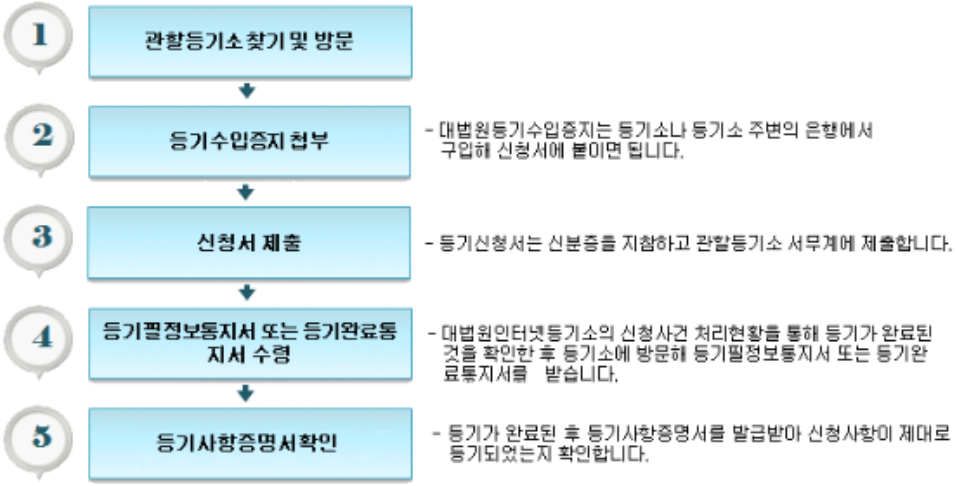
[토 지] 서울시 구로구 구로동 00번지 고유번호 0000-0000-000000

[표 제 부] (토지의 표시)					
표시번호	접수	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	0000년 00월 00일	서울시 구로구 구로동 00번지	대	880 ㎡	도면 편철장 제 0책 0장

[갑 구] (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	0000년 00월 00일 제 11111호		소유자 00 종합기발주식회사 11111-1111111 서울 수송동 000-00
2	소유권 이전	0000년 00월 00일 제22222호	0000년 00월 00일 매매	공유자 김철수 000000-0000000 서울 독산동 000-0 신수요 000000-0000000 서울 수송동 000-0

3.4.4. 신청 절차

공유물 분할에 의한 소유권 이전등기 신청 절차



※ 관할등기소는 <인터넷등기소 홈페이지, 고객센터-전국 등기소 안내-등기소 찾기> 에서 확인하실 수 있습니다.

※ 제출 후 접수상황 확인

등기소에 신청서를 제출한 후 <인터넷등기소 홈페이지, 등기지원 서비스-등기신청사건 조회-부동산등기신청사건> 에 부동산의 소재지번을 입력하면 접수상황을 확인하실 수 있습니다.

인터넷 신청 절차

인터넷 신청 대상자

▪ 전자신청은 당사자가 직접 하거나 변호사나 법무사[법무법인·법무법인(유한)·법무조합 또는 법무사법인·법무사법인(유한)을 포함, 이하 “자격자대리인”이라 함]가 당사자를 대리해서 합니다(「부동산등기규칙」 제28조의2제2항 및 제67조제1항 본문).

▪ 다만, 법인이 아닌 사단이나 재단은 전자신청을 할 수 없으며, 외국인의 경우에는 다음 중 어느 하나에 해당하는 요건을 갖추어야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제1항 단서).

▹ 외국인등록(「출입국관리법」 제31조)

▹ 국내거소신고(「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조 및 제7조)

인증서(범용, 용도제한용 불문)의 발급

▪ 시중금융기관(증권 및 우체국 포함)을 통해 전자서명 인증서를 발급받아야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제1호 참조).

▹ 법인의 경우에는 등기소로부터 전자증명서(추가인증을 해야 함)를 발급받아 인터넷등기소에서 이용등록을 해야 전자신청 이용이 가능합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제2호 및 「상업등기규칙」 제46조제5항 참조).

사용자등록

▪ 전자신청을 하기 위해서는 그 등기신청을 하는 당사자 또는 등기신청을 대리할 수 있는 자격자대리인이 최초의 등기신청 전에 사용자등록을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제1항).

▪ 본인 또는 자격자대리인이 직접 등기소를 방문해 사용자등록신청을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제2항).

> ○ 사용자등록신청 시 주의사항
>
> 공유물 분할에 의한 소유권 이전등기는 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청할 사항이므로 자기의 지분을 이전해 주는 자와 다른 공유자의 지분을 취득하는 자 모두 사용자 등록신청을 해야 합니다.

▪ 신청서 및 첨부서류의 제출

▹ 사용자등록신청서(「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 별지 제1호서식)

▹ 첨부서류: 신분증, 인감증명서, 주민등록등본, 인감도장(지참), 신청인이 자격자대리인인 경우에는 그 자격을 증명하는 서면의 사본

▪ 사용자등록의 유효기간은 3년으로 하되, 자격자대리인 외의 자의 경우에는 1년으로 그 기간을 단축할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제1항 및 「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 6, 가.).

▪ 유효기간이 경과하면 사용자등록을 다시 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제2항).

▪ 유효기간의 연장

▹ 유효기간 만료일 3개월 전부터 만료일까지 그 유효기간의 연장을 신청할 수 있으며, 그 연장기간은 위의 유효기간에 따른 기간으로 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제3항).

▹ 유효기간의 연장은 전자문서로 신청할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제4항).

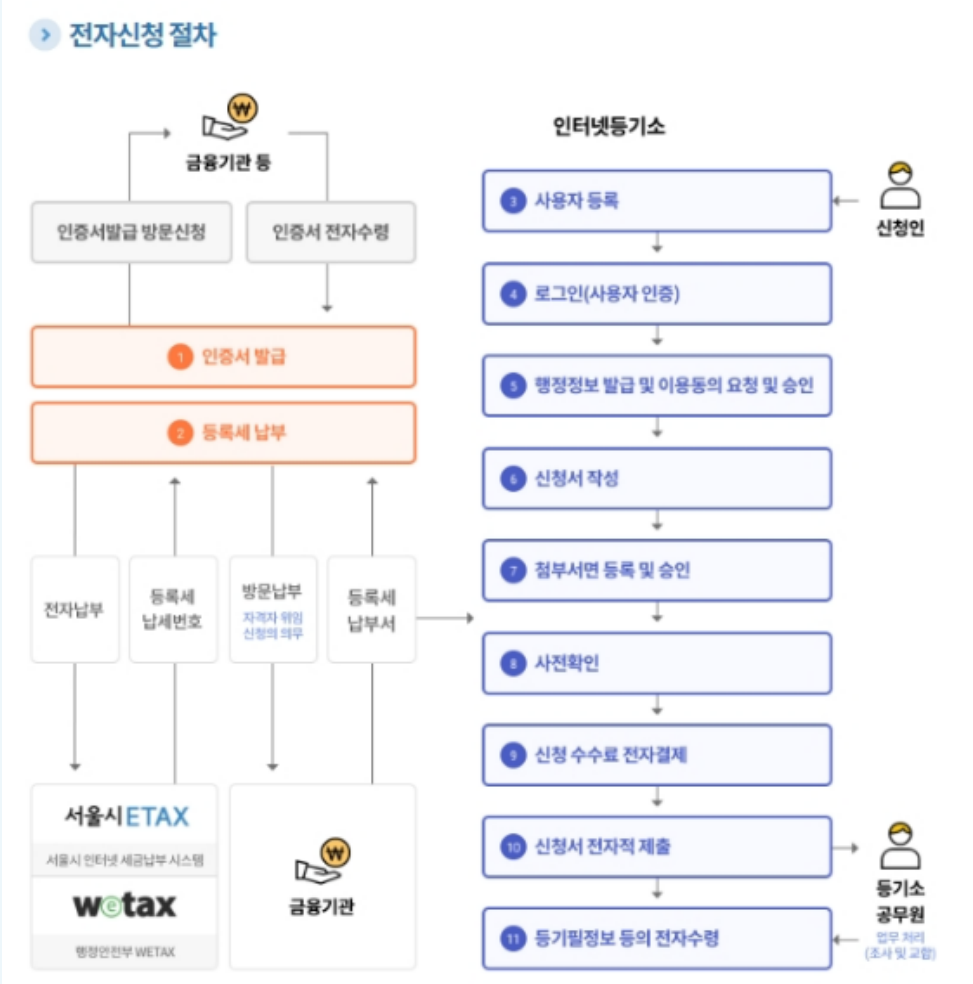
접근번호의 부여

▪ 사용자등록신청을 하면 등기소에서 접근번호를 부여해 줍니다.

사용자등록하기

▪ 접근번호를 부여받은 날부터 10일 내에 대법원인터넷등기소 홈페이지에서 공인인증서와 접근번호 등을 입력해 사용자등록을 해야 합니다.

인터넷 신청 절차도



<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-전자신청-부동산(통합전자등기)-전자신청이란?-전자신청 절차>

전자표준양식(e-form)을 신청하는 경우

▪ 전자표준양식(e-form)의 개념

▹ 전자표준양식(e-form)은 인터넷등기소에서 전자적으로 등기 신청정보를 입력 및 저장할 수 있는 표준화된 등기 신청서 양식으로서, 작성하여 출력, 날인한 후 첨부서면과 함께 등기소에 제출해야 합니다(대법원인터넷등기소, 등기 신청-e-form 신청하기).

전자표준양식(e-form) 신청 절차도



<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-e-Form 신청-부동산(통합전자등기)-e-Form 신청 절차>

▪ 전자표준양식을 사용한 등기 신청의 접수는 e-Form신청서를 작성해 출력한 시점이 아니라 등기소를 방문해 e-Form등기 신청서와 등기 신청에 필요한 첨부서면을 등기소 공무원에게 제출해 전산정보처리조직에 저장된 때 등기신청이 접수된 것으로 봅니다(「부동산등기법」 제6조제1항).

4. 근저당권

4.1. 근저당권과 저당권의 구분

4.1.1. 근저당권과 저당권의 구분

근저당권 및 저당권의 개념

근저당권의 개념

▪ "근저당권"이란 계속적인 거래관계로부터 발생하는 불특정 다수의 채권을 장래의 결산기에 일정한 한도액까지 담보하기 위해 설정하는 저당권을 말합니다(「민법」 제357조 및 대법원인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-근저당권설정등기신청 참조).

저당권의 개념

▪ "저당권"이란 채무자 또는 제삼자가 채무의 담보로 제공한 부동산의 점유를 이전하지 않고 채무의 담보로 제공한 부동산에 대해 다른 채권자보다 자기채권의 우선변제를 받을 권리를 말합니다(「민법」 제356조).

근저당권 및 저당권의 대상

▪ 근저당권 및 저당권을 설정할 수 있는 것은 소유권, 지상권 또는 전세권입니다(「민법」 제356조, 제357조 및 제371조 참조).

근저당권 및 저당권의 성질

공시의 원칙

▪ 저당권은 등기를 해야 그 효력이 생깁니다(「민법」 제186조).

순위확정의 원칙

▪ 동일한 부동산에 여러 개의 저당권이 설정된 경우 그 순위는 등기설정의 선후에 따릅니다(「민법」 제333조 및 제370조).

경매청구권

▪ 저당권자는 그 채권의 변제를 받기 위해 저당물의 경매를 청구할 수 있습니다(「민법」 제363조제1항).

> ※ 실무상 근저당권 등기가 대부분인 관계로 여기서는 근저당권 등기에 대해서만 법령정보를 제공하고자 합니다.

4.2. 근저당권 설정등기

4.2.1. 개념 및 신청인

근저당권 설정등기의 개념

근저당권 설정등기의 개념

▪ "근저당권 설정등기"란 계속적인 거래관계로부터 발생하는 다수의 불특정 채권을 담보하는 것을 목적으로 저당권을 설정한 후 결산기에 이르러 채권최고액의 한도 내에서 우선 변제를 받을 수 있는 특수한 저당권의 일종으로서 이를 등기하는 것을 말합니다(대법원인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-근저당권설정등기신청).

근저당권 설정등기의 신청

근저당권 설정등기의 신청인

- 근저당권 설정등기 시 등기권리자와 등기의무자는 다음과 같습니다(대법원인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-근저당권설정등기신청 참조).
  - 등기의무자: 근저당권 설정자(소유권자, 지상권자, 전세권자)
  - 등기권리자: 근저당권자(채권자)

등기신청방법

- 신청인 또는 그 대리인이 등기소에 출석해 신청정보 및 첨부정보를 적은 서면을 제출하는 방법(「부동산등기법」 제24조제1항제1호 본문)
  - 다만, 대리인이 변호사[법무법인·법무법인(유한) 및 법무조합 포함]나 법무사[법무사법인 및 법무사법인(유한) 포함]인 경우에는 「부동산등기규칙」 제58조제1항에 따른 사무원을 등기소에 출석하게 해 서면을 제출할 수 있습니다(「부동산등기법」 제24조제1항제1호 단서).
- 전산정보처리조직을 이용[이동통신단말장치에서 사용되는 애플리케이션(Application)을 통해 이용하는 경우를 포함]하여 신청정보 및 첨부정보를 보내는 방법(「부동산등기법」 제24조제1항제2호)

근저당권 설정등기의 신청 가능 여부
Q 1)동일 채권에 채권자가 2명인 경우 등기부에 근저당권자의 각 지분 즉, A 채권최고액 1억원, B 채권최고액 2억원 등으로 등기부에 기재할 수 있나요? A 1)근저당권은 계속적인 거래관계로부터 발생하는 다수의 불특정채권을 장래의 결산기에서 채권최고액까지 담보하는 것이므로, 현행법 하에서는 근저당권 설정등기를 신청하는 경우 각 근저당권자의 지분을 등기부에 기재할 수 없습니다. <2007. 3. 28. 제정, 「등기선례」 8-251> Q 2)A와 B가 C에게 돈을 빌려주면서 C의 아파트에 근저당권 설정등기를 하려고 합니다. A와 B 각각의 명의로 돈을 낸 비율에 따라 동순위의 근저당권을 설정하고 싶은데 가능한가요? A 2)동일 부동산에 대해 A와 B를 공동채권자로 하는 하나의 근저당권설정계약을 체결한 경우, 각 채권자별로 채권최고액을 구분해 등기하거나 A와 B를 각각 근저당권자로 하는 2개의 동순위의 근저당권 설정등기를 신청할 수 없습니다. <2004. 8. 10. 제정, 「등기선례」 7-274> Q 3)현재 제 명의의 전세금에 은행이 근저당을 설정해 놓은 상태입니다. 그런데 대부업체에서 2순위로 다시 근저당을 설정한다고 하는데 은행과 대부업체의 채권최고액을 합해보면 제 전세금보다도 많습니다. 이런 근저당권 설정등기가 가능한가요? A 3)동일한 전세권을 목적으로 하는 수 개의 근저당권 설정등기의 채권최고액을 합한 금액이 대상 전세권의 전세금을 초과하는 등기도 가능하다 할 것이므로, 예를 들어 전세금이 5,000만원인 전세권을 목적으로 한 채권최고액이 3,500만원인 선순위 근저당권 설정등기가 경료된 후 다시 위 전세권을 목적으로 한 채권최고액이 2,000만원인 후순위 근저당권 설정등기를 할 수 있습니다. <1997. 12. 4. 제정, 「등기선례」 5-435> Q 4)A에게 돈을 빌려주고 근저당권을 설정하려고 합니다. 채권최고액을 나누어 여러 개로 근저당권 설정등기를 할 수 있나요? A 4)안됩니다. 예를 들어 채권최고액을 105,000,000원으로 약정한 1개의 근저당권 설정계약을 체결하면 이를 나누어 여러 개의 부동산에 근저당권 설정등기를 할 수 없습니다. 즉, 근저당권 설정계약서를 원인서면으로 첨부한 후 채권최고액을 분리해서 각 채권최고액을 9,900,000원으로 기재한 10개의 부동산과 채권채고액을 6,000,000원으로 기재한 1개의 부동산에 근저당권 설정등기를 신청할 수 없습니다. <1998. 5. 22. 제정, 「등기선례」 5-436>

4.2.2. 제출서류

근저당권 설정등기의 신청 시 제출서류

시·군·구청을 통해 준비해야 하는 서류

▪ 신청인의 주소 등을 증명하는 서면

▹ 등기권리자의 주민등록등(초)본 또는 주민등록증 사본 및 등기의무자의 인감증명서

ㅇ 법인등기사항증명서

- 법인의 경우에는 주민등록등(초)본 대신 등기소에서 법인등기사항증명서를 발급받아 제출하면 됩니다.

· 법인등기사항증명서가 없는 법인의 경우에는 부동산등기용등록번호증명서를 발급받아 제출할 수 있습니다.

ㅇ 주민등록번호가 없는 경우 제출하는 서류

- 부동산등기용등록번호증명서

· 부동산등기용등록번호는 주민등록번호가 없는 등기권리자가 등기를 할 수 있도록 부여하는 등록번호를 말합니다.

· 주민등록번호가 없는 등기권리자는 다음의 기관에서 부동산등기용등록번호를 부여받을 수 있습니다(「부동산등기법」 제49조제1항)

√ 국가·지방자치단체·국제기관 및 외국정부 : 국토교통부장관이 지정·고시

√ 주민등록번호가 없는 재외국민 : 대법원 소재지 관할 등기소의 등기관

√ 법인: 법인의 주된 사무소(회사-본점, 외국법인-국내에 최초로 설치 등기를 한 영업소나 사무소) 소재지 관할 등기소의 등기관

√ 법인 아닌 사단이나 재단 및 국내에 영업소나 사무소의 설치 등기를 하지 않은 외국법인: 시장(제주특별자치도의 행정시 시장 포함, 자치구가 아닌 구를 두는 시의 시장 제외), 군수 또는 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장 포함)

√ 외국인: 체류지(체류지가 없는 경우 대법원 소재지에 체류지가 있는 것으로 봄) 관할 지방출입국·외국인관서의 장

▪ 등록면허세납부고지서(지방교육세 포함)

▹ "등록면허세"란 재산권과 그 밖의 권리의 설정·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기하거나 등록할 때 납부하는 세금을 말합니다(「지방세법」 제23조제1호).

√ 근저당권의 설정등기 시 등록면허세: 채권최고액 × 2/1,000(「지방세법」 제28조제1항제1호다목)

▹ 등록면허세 납세지

√ 같은 채권의 담보를 위해 둘 이상의 근저당권을 등록하는 경우 이를 하나의 등록으로 보아 그 등록에 관계되는 재산을 처음 등록하는 등록관청에 등록면허세를 납부합니다(「지방세법」 제25조제1항제17호).

▹ "지방교육세"란 지방교육의 질적 향상에 필요한 지방교육재정의 확충에 소요되는 재원을 확보하기 위해 「지방세법」에 따른 등록면허세의 납부의무자에게 함께 부과되는 세금을 말합니다(「지방세법」 제149조 및 제150조제1호).

√ 지방교육세: 등록면허세액 × 20/100(「지방세법」 제151조제1항제2호)

※ 등록면허세를 납부하는 경우에는 농어촌특별세(「조세특례제한법」·「관세법」·「지방세법」 및 「지방세특례제한법」에 따라 감면받은 경우 제외)를 내지 않아도 됩니다.

※ 시, 군, 구청 세무과를 방문해 등록면허세납부고지서를 발부받고 세금을 은행에서 납부하면 됩니다.

은행을 통해 준비해야 할 서류

▪ 등록면허세영수필확인서

▹ 시·군·구청 세무과에서 등록면허세납부고지서를 발부 받아온 후 은행에서 등록면허세 및 지방교육세를 지불하면 등록면허세영수필확인서를 받을 수 있습니다.

근저당권 설정 관련 서류

▪ 근저당권설정 계약서

▹ 등기원인을 증명하는 서면을 첨부합니다.

※ 근저당권설정 계약서는 소유권 이전에 관한 증서가 아니므로 인지를 붙이지 않아도 됩니다(「인지세법」 제3조제1항).

※ 근저당권 설정 계약서 양식은 <대한법률구조공단-법률정보-법률서식>에서 다운로드받으실 수 있습니다.

▪ 위임장(해당자에 한정함)

▹ 근저당권 설정등기는 등기의무자와 등기권리자가 공동으로 신청하거나 등기의무자 또는 등기권리자가 상대방으로부터 위임장을 받아 혼자 등기소를 방문해서 신청할 수 있습니다.

※ 위임장 양식은 <여기>를 클릭하세요.

▪ 등기필정보 또는 등기필정보통지서

▹ 매도인인 등기의무자가 등기권리자로서 소유권에 관한 등기를 한 후 등기소로부터 받아서 가지고 있던 등기필정보를 등기소에 제공해야 합니다(「부동산등기법」 제50조제2항).

▹ 등기필정보의 제공방법

√ 방문신청의 경우: 등기필정보를 적은 서면(등기필정보통지서)를 교부하는 방법. 다만, 신청인이 등기신청서와 함께 등기필정보통지서 송부용 우편봉투를 제출한 경우에는 등기필정보통지서를 우편으로 송부합니다(「부동산등기규칙」 제107조제1항제1호).

√ 전자신청의 경우: 전산정보처리조직을 이용하여 송신하는 방법(「부동산등기규칙」 제107조제1항제2호)

4.2.3. 신청서 작성

근저당권 설정등기 신청서

신청서 및 첨부서류

▪ 신청서, 등록면허세영수필확인서, 등기신청수수료 영수필확인서, 위임장, 자격자대리인의 등기의무자 확인 및 자필서명 정보, 인감증명서나 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서 발급증, 주민등록표등(초)본, 근저당권설정계약서, 등기필증 등의 순으로 준비합니다(인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-근저당권설정등기신청).

신청서 양식

※ 근저당권 설정등기 신청서 양식은 <여기>를 클릭하세요.

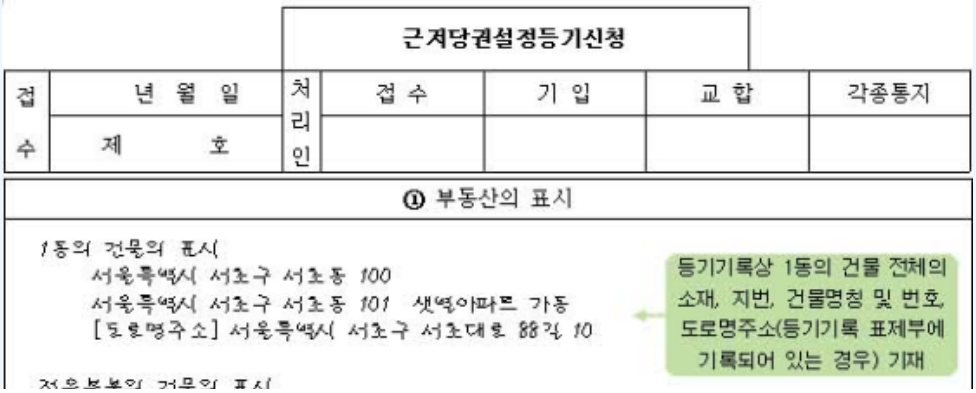
※ 근저당권 설정등기 신청서(구분건물) 양식은 <여기>를 클릭하세요.

지분에 근저당권 설정등기를 하는 경우의 작성방법(「공유자의 지분 일부에 대한 저당권등기 등이 있는 경우의 등기사무처리지침」 1.)

구분	이전등기의 경우	저당권설정등기의 경우
별도 순위로 각 취득등기를 한 지분 중 특정 순위로 취득한 지분 전부의 이전등기 또는 저당권설정등기를 하는 경우	“아무개 지분 얼마 중 일부(몇번 지분)이전” 또는 “몇번 아무개 지분 전부이전”	“아무개 지분 얼마 중 일부(갑구 몇번 지분) 저당권 설정” 또는 “갑구 몇 번 아무개 지분 전부 저당권 설정”
특정 순위로 취득등기를 한 지분 중 일부의 이전 등기 또는 저당권설정등기를 하는 경우		
(1) 저당권이 설정된 부분인 때	“몇번 아무개 지분 얼마 중 일부(을구 몇 번 저당권등기된 지분)이전”	“갑구 몇 번 아무개 지분 얼마 중 일부(몇 번 저당권등기된 지분)저당권설정”
(2)저당권이 설정되지 않은 부분인 때	“몇번 아무개 지분 얼마 중 일부(저당권등기 되지 않은 지분)이전”	“갑구 몇 번 아무개 지분 얼마 중 일부(저당권등기되지 않은 지분) 저당권설정”
(3)저당권이 설정된 부분과 설정되지 않은 부분이 경합된 때	“몇번 아무개 지분 얼마 중 일부(을구 몇 번 저당권등기된 지분 얼마와 저당권등기되지 않은 지분 얼마)이전”	“갑구 몇 번 아무개 지분 얼마 중 일부(몇번 저당권등기된 지분 얼마와 저당권등기 되지 않은 지분 얼마) 저당권설정”

근저당권 설정등기 신청서 작성 예시

아래의 신청서 작성 예시는 대한민국 법원 인터넷등기소(www.iros.go.kr)의 등기신청양식 작성방법을 참조하여 작성되었으므로 참고용으로만 사용하시고, 정확한 작성 방법은 관할 등기소에 문의하시기 바랍니다.



근저당권설정등기신청

접수	년 월 일	처리인	접 수	기 입	교 합	각종통지
	제 호					

① 부동산의 표시

1동의 건물의 표시
서울특별시 서초구 서초동 100
서울특별시 서초구 서초동 101 샛별아파트 가동
[도로명주소] 서울특별시 서초구 서초대로 88길 10

등기기록상 1동의 건물 전체의 소재, 지번, 건물명칭 및 번호, 도로명주소(등기기록 표제부에 기록되어 있는 경우) 기재

건물의 번호 1-101
구 조 철근콘크리트조
면 적 1층 101호 86.03㎡ ← 등기기록상 건물의 번호, 구조, 면적 기재

대지권의 표시
토지의 표시
1. 서울특별시 서초구 서초동 100 대 1,400㎡
2. 서울특별시 서초구 서초동 101 대 1,600㎡ ← 토지의 일련번호, 소재, 지번, 지목, 면적 기재

대지권의 종류 소유권 ← 소유권, 지상권, 전세권, 임차권 등 권리의 종류 기재

대지권의 비율 1.2 : 3,000분의 500 ← 대재권의 목적인 토지에 대한 지분비율 기재

이 상

② 등기원인과 그 연월일	2014년 1월 2일 근저당권설정계약
③ 등 기 의 목 적	근저당권 설정
④ 채 권 최 고 액	금 30,000,000원
⑤ 채 무 자	이대액 서울특별시 서초구 서초대로 88길 20 (서초동)
⑥ 설 정 할 지 분	소유권 등의 일부지분에 설정할 경우 그 지분 기재 : (예) "○○○ 지분 전부", "○번 ○○○ 지분 ○분의 ○ 중 일부(○분의 ○)"
⑦	설정행위로 존속기간을 정한 경우에 그 존속기간을, 저당부동산에 부합된 물건과 종물에 대한 근저당권의 효력에 관하여 다른 약정(「민법」 제358조 단서)을 한 경우 그 약정사항 기재

구분	성 명 (상호·명칭)	주민등록번호 (등기용등록번호)	주 소 (소 재 지)
⑧ 등기의무자	이 대 액 근저당권설정자 (소유자)	XXXXXX-XXXXXXX	서울특별시 서초구 서초대로 88길 20 (서초동)
⑨ 등기권리자	김 갑 동 근저당권자	XXXXXX-XXXXXXX	서울특별시 서초구 서초대로 88길 10, 가동 101호(서초동, 샛별아파트)

⑩ 등 록 면 허 세	금 60,000원	채권최고액 × 2/1,000
⑪ 지 방 교 육 세	금 12,000원	등록면허세 × 20/1000
⑫ 세 액 합 계	금 72,000원	등록면허세 + 지방교육세
⑬ 등 기 신 청 수 수 료	금 15,000원	서면방문신청 : 15,000원 전자표준양식신청 : 13,000원 전자신청 : 10,000원
	납부번호 : ○○-○○-○○○○○○○○○-○	
	일괄납부 : 건 원	
⑭ 국민주택채권매입금액	금 300,000원	채권최고액(2,000만원 이상) × 10/1,000
⑮ 국민주택채권발행번호	○ ○ ○	

⑯ 등기의무자의 등기필정보 ← 등기를 완료하고 교부받은 등기필정보 상에 기재된 부동산고유번호, 성명, 일련번호, 비밀번호(한번 사용한 비밀번호는 재사용 못함)

부동산고유번호	1102-2006-002095	
성명(명칭)	일련번호	비밀번호
이대액	○○○○-○○○○-○○○○	○○○○-○○○○

이대백	QTTC-LO71-35J5	4U-4b3b

⑱ 첨 부 서 면	
· 근저당권설정계약서 1통	· 주민등록표등(초)본 1통
· 등록면허세영수필확인서 1통	〈기 타〉
· 등기신청수수료 영수필확인서 1통	
· 인감증명서 또는 본인서명사실확인서 1통	
· 등록필증 1통	

2014년 1월 2일

⑰ 위 신청인 이 대 백 ㊞ (전화 : 200-7766)
김 갑 동 ㊞ (전화 : 212-7711)

(또는)위 대리인 (전화:)

서울중앙 지방법원 등기국 귀중

- 신청서 작성요령 -

* 1. 부동산표시란에 2개 이상의 부동산을 기재하는 경우에는 그 부동산의 일련번호를 기재하여야 합니다.
2. 신청인란 등 해당란에 기재할 여백이 없을 경우에는 별지를 이용합니다.
3. 담당 등기관이 판단하여 위의 첨부서면 외에 추가적인 서면을 요구할 수 있습니다.

<신청서 작성 시 참조 자료:등기사항증명서 예시>

※ 등기사항증명서 (말소사항 포함) 집합건물 [제출용]

[집합건물] 서울시 구로구 구로동 00번지 고유번호 0000-0000-000000

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	0000년 00월 00일	서울시 구로구 구로동 00번지 우주아파트 가동	8층 아파트 철근콘크리트조 슬래브 지붕 1 층 245㎡ 2 층 245㎡ 8 층 245㎡	도면 편철장 제 0책 0장

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	서울시 구로구 구로동 00번지	대	1,400㎡	0000년 00월 00일

【 표 제 부 】 (전유 부분의 건물의 표시)

표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	0000년 00월 00일	제8층 제802호	철근콘크리트조 86.05㎡	도면 편철장 제 0책 0장

(대지권의 표시)

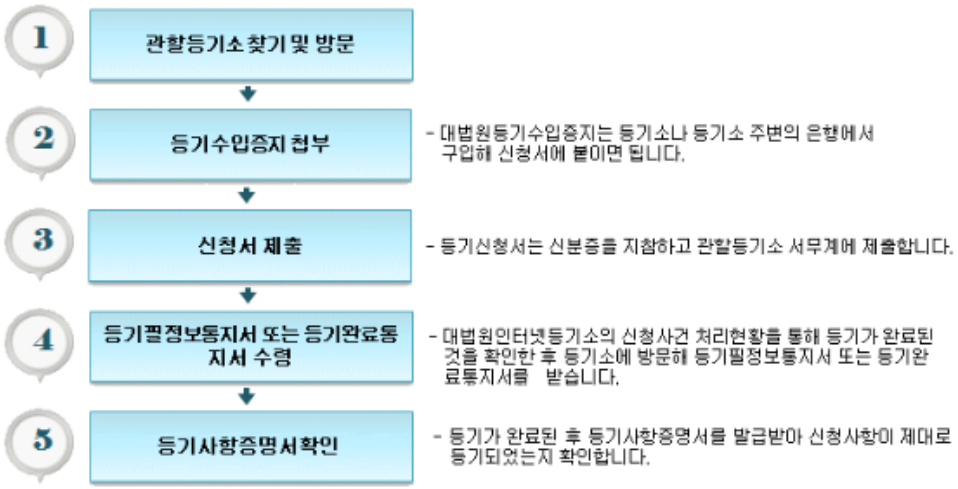
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	서울시 구로구 구로동 00번지	8000분의 500	0000년 00월 00일 대지권

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	0000년 00월 00일 제11111호		소유자 00 종합개발주식회사 11111-1111111 서울 수송동 000-00
2	소유권 이전	0000년 00월 00일 제22222호	0000년 00월 00일 매매	소유자 김철수 000000-0000000 서울 독산동 000-0 거래가액 금200,000,000원 공유자(공유일 경우) 김철수 000000-0000000 서울 독산동 000-0 이기획 00000-0000000 서울 수송동 000-0

4.2.4. 신청 절차

근저당권 설정등기 신청 절차



※ 관할등기소는 <인터넷등기소 홈페이지, 고객센터-전국 등기소 안내-등기소 찾기> 에서 확인하실 수 있습니다.

※ 제출 후 접수상황 확인

등기소에 신청서를 제출한 후 <인터넷등기소 홈페이지, 등기지원 서비스-등기신청사건 조회-부동산등기신청사건> 에 부동산의 소재지번을 입력하면 접수상황을 확인하실 수 있습니다.

인터넷 신청 절차

인터넷 신청 대상자

▪ 전자신청은 당사자가 직접 하거나 변호사나 법무사[법무법인·법무법인(유한)·법무조합 또는 법무사법인·법무사법인(유한)을 포함, 이하 "자격자대리인"이라 함]가 당사자를 대리해서 합니다(「부동산등기규칙」 제28조의2제2항 및 제67조제1항 본문).

▪ 다만, 법인이 아닌 사단이나 재단은 전자신청을 할 수 없으며, 외국인의 경우에는 다음 중 어느 하나에 해당하는 요건을 갖추어야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제1항 단서).

- 외국인등록(「출입국관리법」 제31조)
- 국내거소신고(「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조 및 제7조)

인증서(범용, 용도제한용 불문)의 발급

▪ 시중금융기관(증권 및 우체국 포함)을 통해 전자서명 인증서를 발급받아야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제1호 참조).

- 법인의 경우에는 등기소로부터 전자증명서(추가인증을 해야 함)를 발급받아 인터넷등기소에서 이용등록을 해야 전자신청 이용이 가능합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제2호 및 「상업등기규칙」 제46조제5항 참조).

사용자등록

▪ 전자신청을 하기 위해서는 그 등기신청을 하는 당사자 또는 등기신청을 대리할 수 있는 자격자대리인이 최초의 등기신청 전에 사용자등록을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제1항).

▪ 본인 또는 자격자대리인이 직접 등기소를 방문해 사용자등록신청을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제2항).

ㅇ 사용자등록신청 시 주의사항

근저당권 설정등기는 등기권리자와 등기의무자가 공동 신청할 사항이므로 근저당권 설정자와 근저당권자 모두 사용자등록신청을 해야 합니다.

▪ 신청서 및 첨부서류의 제출

- 사용자등록신청서(「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 별지 제1호서식)
- 첨부서류: 신분증, 인감증명서, 주민등록등본, 인감도장(지참), 신청인이 자격자대리인인 경우에는 그 자격을 증명하는 서면의 사본

▪ 사용자등록의 유효기간은 3년으로 하되, 자격자대리인 외의 자의 경우에는 1년으로 그 기간을 단축할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제1항 및 「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 6, 가.).

▪ 유효기간이 경과하면 사용자등록을 다시 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제2항).

▪ 유효기간의 연장

▸ 유효기간 만료일 3개월 전부터 만료일까지 그 유효기간의 연장을 신청할 수 있으며, 그 연장기간은 위의 유효기간에 따른 기간으로 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제3항).

▸ 유효기간의 연장은 전자문서로 신청할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제4항).

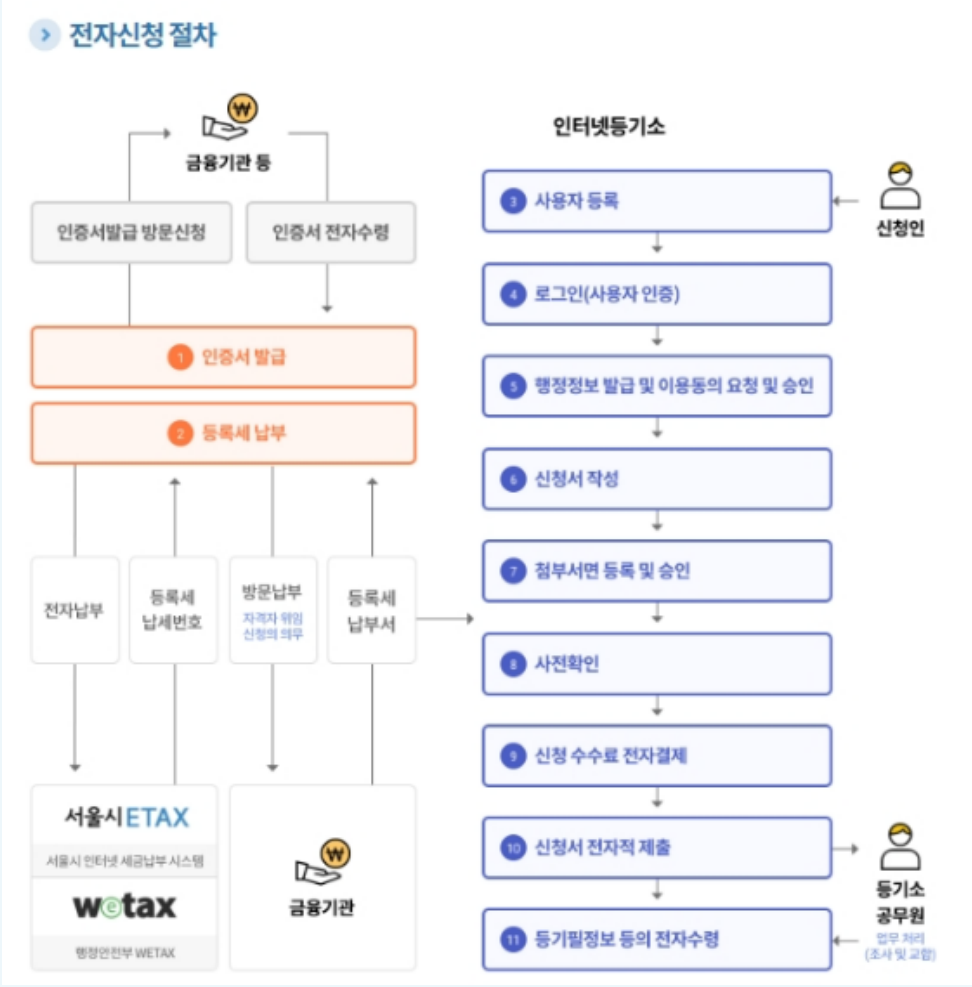
접근번호의 부여

▪ 사용자등록신청을 하면 등기소에서 접근번호를 부여해 줍니다.

사용자등록하기

▪ 접근번호를 부여받은 날부터 10일 내에 대법원인터넷등기소 홈페이지에서 공인인증서와 접근번호 등을 입력해 사용자등록을 해야 합니다.

인터넷 신청 절차도



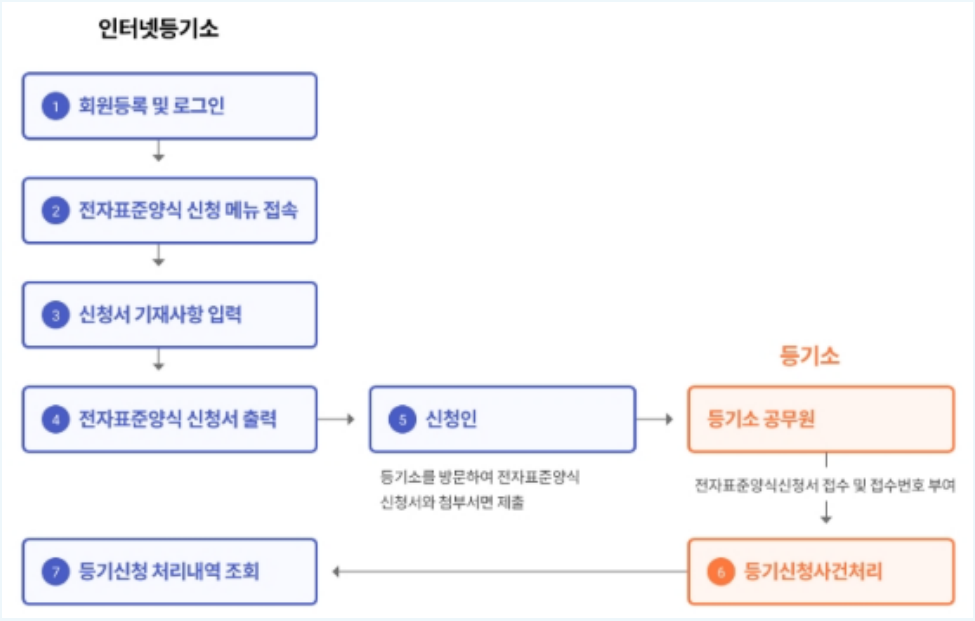
<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-전자신청-부동산(통합전자등기)-전자신청이란?-전자신청 절차>

전자표준양식(e-form)을 신청하는 경우

▪ 전자표준양식(e-form)의 개념

▹ 전자표준양식(e-form)은 인터넷등기소에서 전자적으로 등기 신청정보를 입력 및 저장할 수 있는 표준화된 등기 신청서 양식으로서, 작성하여 출력, 날인한 후 첨부서면과 함께 등기소에 제출해야 합니다(대법원인터넷등기소, 등기 신청-e-form 신청하기).

▪ 전자표준양식(e-form) 신청 절차도



<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-e-Form 신청-부동산(통합전자등기)-e-Form 신청 절차>

▪ 전자표준양식을 사용한 등기 신청의 접수는 e-Form신청서를 작성해 출력한 시점이 아니라 등기소를 방문해 e-Form등기 신청서와 등기 신청에 필요한 첨부서면을 등기소 공무원에게 제출해 전산정보처리조직에 저장된 때 등기신청이 접수된 것으로 봅니다(「부동산등기법」 제6조제1항).

4.3. 근저당권 변경등기

4.3.1. 개념 및 신청인

근저당권 변경등기의 개념

근저당권 변경등기의 개념

▪ "근저당권 변경등기"란 근저당권 등기와 실체관계 사이의 불일치가 등기 후에 발생했을 경우 그 변경 내용을 반영하기 위해 하는 등기를 말합니다(대법원인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기용어해설 참조).

근저당권 변경등기의 원인

채권최고액 변경

▪ 채권최고액을 증액하거나 감액하는 계약으로 인해 등기사항의 변동이 있는 경우 근저당권 변경등기를 합니다(대법원인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-변경계약에의한근저당권변경등기신청 참조).

▪ 변경계약에 의한 근저당권 변경등기 신청이 이에 해당합니다(대법원인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-변경계약에의한근저당권변경등기신청 참조).

근저당권의 목적 변경

▪ 공유자의 지분을 목적으로 하는 근저당권 설정등기를 한 후 공유물 분할에 따라 근저당권 설정자의 단독 소유로 된 부동산 전부에 관해 그 근저당권의 효력을 미치게 하기 위해서는 근저당권 변경등기를 해야 합니다(「공유물분할과 공유지분에 대한 저당권변경등기」).

채무자 변경

▪ 채권자 및 신·구채무자 사이의 3면 계약으로 채무자의 지위를 교환적으로 승계하거나 추가적으로 가입하는 경우 ´채무자 변경계약´을 등기원인으로 근저당권의 채무자변경등기를 신청할 수 있습니다(1990. 6. 21 제정, 「등기선례」 3-591).

▪ 계약인수에 의한 근저당권 변경등기 신청이 이에 해당합니다.

채권의 확정 후 채무자 변경 또는 채무자 추가

▪ 확정채권의 면책적 채무인수에 의한 채무자 변경

▹ 근저당권의 피담보채권이 확정된 후 제3자가 피담보채무를 면책적으로 인수한 경우 채무자변경의 근저당권변경등기 신청을 합니다(대법원인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-확정채무의면책적인수에의한근저당권변경등기신청 참조).

▹ 면책적 채무인수는 제삼자가 채무자와의 계약으로 채무를 인수하는 것을 말합니다(「민법」 제454조제1항).

▹ 면책적 채무인수는 채권자의 승낙에 의해 그 효력이 생깁니다(「민법」 제454조제1항).

▪ 확정채권의 중첩적 채무인수에 의한 채무자 추가

▹ 중첩적 채무인수는 채무자의 채무를 면제시키지 않고 제3자(인수인)가 채무관계에 가입해 채무자가 되어 종래의 채무자와 더불어 새로이 동일 내용의 채무를 부담하는 것을 말합니다(법률용어사전, 대검찰청).

▹ 중첩적 채무인수는 채무자의 승낙을 필요로 하지 않습니다.

▪ 신청서 기재례

▹ 등기원인의 기재예시: 2010년 8월 18일 확정채무의 면책(중첩)적 인수

▹ 변경할 사항의 기재 예시

1) 채무자 “김철수(주소)”에서 “이기자(주소)”로 변경

2) 채무자 “이기자(주소)”를 추가함(중첩적 인수)

▪ 중첩적 채무인수에 의한 근저당권 변경등기의 유효성

▹ 채무자를 연대채무자로 변경(추가)하는 중첩적 채무인수를 원인으로 한 근저당권변경계약에서 그 원인을 ´중첩적 채무인수´가 아닌 ´변경계약´으로 등기했어도 그 변경등기의 효력에는 차이가 없으므로, 두 가지 경우 모두 유효한 등기입니다(1984. 4. 25. 제정, 「등기선례」 1-441).

▹ 근저당권의 피담보채권이 확정되기 전에 기본계약상의 채무자의 지위를 중첩적으로 인수해 근저당권 변경등기가 설정되었다면 종전 채무자의 기존 채무뿐만 아니라, 신채무자와 거래함으로써 발생한 채무까지도 위 근저당권에 의해 담보됩니다(1997. 1. 8. 제정, 「등기선례」 5-442).

ㅇ 확정채권의 면책(중첩)적 채무인수에 의한 근저당권 변경등기의 개념

- 확정채권의 면책적 채무인수에 의한 근저당권 변경등기는 근저당권의 피담보채권이 확정된 후 제3자가 피담보채무를 면책적으로 인수한 경우에 하는 채무자변경의 근저당권 변경등기 신청입니다(대법원인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-확정채무의면책적인수에의한근저당권변경등기신청 참조).

- 확정채권의 중첩적 채무인수에 의한 근저당권 변경등기는 근저당권의 피담보채권이 확정된 후 제3자가 채무자가 되어 종래의 채무자와 더불어 채무를 부담하는 경우에 하는 채무자변경의 근저당권 변경등기 신청 입니다.

근저당권 변경등기의 신청인

근저당권 변경등기 시 등기권리자와 등기의무자는 다음과 같습니다.

▪ 채권최고액 증액 및 목적 지분을 늘리는 경우

▹ 등기의무자: 근저당권 설정자

▹ 등기권리자: 근저당권자

▪ 채권최고액 감액 및 목적 지분을 줄이는 경우

▹ 등기의무자: 근저당권자

▹ 등기권리자: 근저당권 설정자

▪ 채무자 변경의 경우

▹ 등기의무자: 근저당권 설정자

▹ 등기권리자: 근저당권자

※ 근저당권자와 근저당권 설정자에 관한 자세한 사항은 등기부 열람 또는 등기콜센터(☎ 1544-0773) 문의를 통해 확인하실 수 있습니다.

등기신청방법

▪ 신청인 또는 그 대리인이 등기소에 출석해 신청정보 및 첨부정보를 적은 서면을 제출하는 방법(「부동산등기법」 제24조제1항제1호 본문)

▹ 다만, 대리인이 변호사[법무법인·법무법인(유한) 및 법무조합 포함]나 법무사[법무사법인 및 법무사법인(유한) 포함]인 경우에는 「부동산등기규칙」 제58조제1항에 따른 사무원을 등기소에 출석하게 해 서면을 제출할 수 있습니다(「부동산등기법」 제24조제1항제1호 단서).

▪ 전산정보처리조직을 이용[이동통신단말장치에서 사용되는 애플리케이션(Application)을 통해

이용하는 경우를 포함]하여 신청정보 및 첨부정보를 보내는 방법(「부동산등기법」 제24조제1항제2호)

근저당권 이전등기와의 구분

근저당권 이전등기의 개념

▪ 근저당권자가 상속이나 합병, 계약 등으로 근저당권 등기상의 권리를 제3자에게 이전하는 등기를 말합니다(대법원인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기용어해설 참조)

신청인(공동 신청)

▪ 등기의무자: 근저당권자

▪ 등기권리자: 근저당권 이전을 받을 자

※ 근저당권 이전등기에 관한 신청서식은 <대법원인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기 신청양식>에서 다운로드 받으실 수 있습니다.

근저당권 변경등기의 신청 가능 여부
Q 1)A와 B가 공동명의로 아파트와 토지에 공동근저당을 설정했습니다. 채권최고액을 나누어 A는 아파트에, B는 토지에 단독 근저당권으로 변경하고 싶습니다. 가능할까요? A 1)동일한 피담보채권을 담보하기 위해 수 개의 부동산에 공동근저당권을 설정한 경우 공동근저당권의 채권최고액을 각 부동산별로 분할해 각 별개의 근저당권 등기가 되도록 함으로써 각 부동산 사이의 공동담보관계를 해소하는 내용의 근저당권변경등기는 현행 등기법제상 인정되지 않습니다. 예를 들어, 구분건물 100세대를 공동담보로 설정한 근저당권의 채권최고액 5,200,000,000원을 각 구분건물별로 52,000,000원으로 분할해 별개의 근저당권등기가 되도록 하는 내용의 근저당권변경등기를 신청할 수는 없습니다. <2004. 12. 1. 제정, 「등기선례」 8-264> Q 2)아내 명의로 근저당권을 설정했으나 사정상 남편으로 채무자를 변경하려고 합니다. 채무자를 변경하면 근저당권 설정등기의 순위가 후순위로 밀리나요? A 2)동일한 부동산에 관해 근저당설정등기가 순차로 경료된 후 선순위 근저당권의 채무자를 변경하는 근저당권변경의 부기등기가 이루어졌다 하더라도, 위 선순위 근저당권등기의 순위에는 아무런 영향이 없습니다. <1989. 10. 10. 제정, 「등기선례」 2-395> Q 3)채무자를 변경하는 등기를 하려고 등기부 등본을 보았더니 등본상의 주소와 현재 채무자의 주소가 다릅니다. 채무자 표시변경등기를 한 이후에 채무자 변경등기를 해야 하나요? A 3)채무자변경으로 인한 근저당권변경등기를 신청하는 경우 종전 채무자의 표시에 변경사유가 있더라도 그러한 사실이 명백히 나타나는 서면(주민등록등·초본 또는 법인 등기부등·초본 등)을 첨부했다면 종전 채무자에 관한 변경등기를 생략하고 신채무자로의 변경등기를 할 수 있습니다. <2008. 3. 28. 제정, 「등기선례」 8-256>

4.3.2. 제출서류

근저당권 변경등기 신청 시 제출서류

시·군·구청을 통해 준비해야 하는 서류

▪ 신청인의 주소 등을 증명하는 서면

▹ 등기권리자의 주민등록등(초)본 또는 주민등록증 사본 및 등기의무자의 인감증명서

▹ 법인등기사항전부증명서 또는 법인등기사항일부증명서(법인일 경우)

▪ 등록면허세납부고지서(지방교육세 포함)

▹ "등록면허세란" 재산권과 그 밖의 권리의 설정·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기하거나 등록할 때 납부하는 세금을 말합니다(「지방세법」 제23조제1호).

▹ 채권최고액을 증액하는 경우

√ 채권최고액의 증액으로 근저당 변경등기를 신청하는 경우 증액된 금액 × 1,000분의 2만큼의 등록면허세를 납부해야 합니다(2003. 10. 6. 제정, 「등기선례」 7-526 및 「지방세법」 제28조제1항제1호다목).

▹ 채무자 및 근저당권의 목적지분을 변경하는 경우

√ 채무자 및 근저당권의 목적 지분을 변경하기 위해 근저당 변경등기를 신청하는 경우 등기대상 1건 당 6,000원의 등록면허세를 납부하면 됩니다(「지방세법」 제28조제1항제1호마목).

▹ "지방교육세"란 지방교육의 질적 향상에 필요한 지방교육재정의 확충에 소요되는 재원을 확보하기 위해 「지방세법」에 따른 등록면허세의 납부의무자에게 함께 부과되는 세금을 말합니다(「지방세법」 제149조 및 제150조제1호).

√ 지방교육세: 등록면허세액 × 20/100(「지방세법」 제151조제1항제2호)

※ 등록면허세를 납부하는 경우에는 농어촌특별세(「조세특례제한법」·「관세법」·「지방세법」 및 「지방세특례제한법」에 따라 감면받은 경우 제외)를 내지 않아도 됩니다.

※ 시, 군, 구청 세무과를 방문해 등록면허세납부고지서를 발부받고 세금을 은행에서 납부하면 됩니다.

은행을 통해 준비해야 할 서류

▪ 등록면허세영수필확인서

▹ 시·군·구청 세무과에서 등록면허세납부고지서를 발부받아온 후 은행에서 등록면허세 및 지방교육세를 지불하면 등록면허세영수필확인서를 받을 수 있습니다.

▪ 국민주택채권의 매입

▹ 국민주택채권이란 정부가 국민주택사업에 필요한 자금을 조달하기 위해 주택도시기금의 부담으로 발행한 채권을 말합니다(「주택도시기금법」 제7조제1항).

▹ 채권최고액을 증액하는 경우(증가)

√ 채권최고액의 증액으로 근저당 변경등기를 신청하는 경우 증액된 금액이 2,000만원 이상인 경우에만 매입을 하면 됩니다(2003. 10. 6 제정, 「등기선례」 7-526).

▹ 채무자 및 근저당권의 목적지분을 변경하는 경우

√ 채권최고액의 변경이 없으므로 매입하지 않아도 됩니다.

▹ 국민주택채권의 매입기준은 다음과 같습니다(「주택도시기금법 시행령」 제8조제2항 및 별표).

등기종류	매입기준액	매입률
저당권 변경등기	증액된 채권최고액 2천만원 이상	증액된 채권최고액 × 10/1,000 (다만, 매입금액이 10억원을 초과하는 경우 10억원으로 한다.)

※ 국민주택채권의 최저매입금액은 1만원으로 합니다. 다만, 1만원 미만의 단수가 있을 경우에 그 단수가 5천원 이상 1만원 미만인 때에는 이를 1만원으로 하고, 그 단수가 5천원 미만인 때에는 단수가 없는 것으로 합니다(「주택도시기금법 시행령」 별표 제4호).

※ 국민주택채권의 매입 후 매입자가 즉시매도를 원할 경우 은행(우리은행, 농협, 하나은행, 중소기업은행, 신한은행)은 일정할인료(매일 변경, 은행에 확인해야 함)만 내도록 하고 채권발행번호가 기재된 영수증을 발급해 주고 있습니다.

▪ 대법원등기 수입증지의 구입

▹ 대법원등기 수입증지(등기신청 수수료)

√ 등기를 하려는 사람은 수수료를 내야 합니다(「부동산등기법」 제22조제3항).

√ 대법원등기 수입증지를 은행이나 등기소에서 매입을 하여 이를 신청서에 붙이면 등기신청 수수료를 낸 것이 됩니다.

√ 대법원등기 수입증지는 등기소나 등기소 주변의 은행(농협, 우체국, 신한은행 등)에서 구입하실 수 있습니다.

※ 변경 및 경정등기의 대법원등기 수입증지는 「등기신청수수료 징수에 관한 예규」 제2 및 제4의2에서 정한 수수료에 따릅니다.

※ 등기 종류별로 책정된 부동산등기신청 수수료는 <대법원인터넷등기소사이트-고객센터-지원안내-등기비용 안내>에서 확인하실 수 있습니다.

근저당권변경 관련 서류

▪ 근저당권변경 계약서

▹ 등기원인을 증명하는 서면을 첨부합니다.

▪ 위임장(해당자에 한정함)

▹ 근저당권 변경등기는 등기의무자와 등기권리자가 공동으로 신청하거나 등기의무자 또는 등기권리자가 상대방으로부터 위임장을 받아 혼자 등기소를 방문해서 신청할 수 있습니다.

※ 위임장 양식은 <여기>를 클릭하세요.

▪ 등기필정보 또는 등기필정보통지서

▹ 매도인인 등기의무자가 등기권리자로서 소유권에 관한 등기를 한 후 등기소로부터 받아서 가지고

있던 등기필정보를 등기소에 제공해야 합니다(「부동산등기법」 제50조제2항).

▹ 등기필정보의 제공방법

√ 방문신청의 경우: 등기필정보를 적은 서면(등기필정보통지서)를 교부하는 방법. 다만, 신청인이 등기신청서와 함께 등기필정보통지서 송부용 우편봉투를 제출한 경우에는 등기필정보통지서를 우편으로 송부합니다(「부동산등기규칙」 제107조제1항제1호).

√ 전자신청의 경우: 전산정보처리조직을 이용하여 송신하는 방법(「부동산등기규칙」 제107조제1항제2호)

4.3.3. 신청서 작성

근저당권 변경등기 신청서 작성

신청서 및 첨부서류의 순서

▪ 신청서, 등록면허세영수필확인서, 등기신청수수료 영수필확인서, 위임장, 자격자대리인의 등기의무자 확인 및 자필서명 정보, 인감증명서나 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서 발급증, 근저당권변경계약서, 등기필증 등의 순으로 준비합니다(인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-계약인수에의한근저당권변경등기신청).

신청서 양식

1) 계약인수에 의한 근저당권 변경등기 신청서 양식은 <여기>,

2) 계약인수에 의한 근저당권 변경등기 신청서(구분건물) 양식은 <여기>,

3) 변경계약에 의한 근저당권 변경등기 신청서 양식은 <여기>,

4) 변경계약에 의한 근저당권 변경등기 신청서(구분건물) 양식은 <여기>,

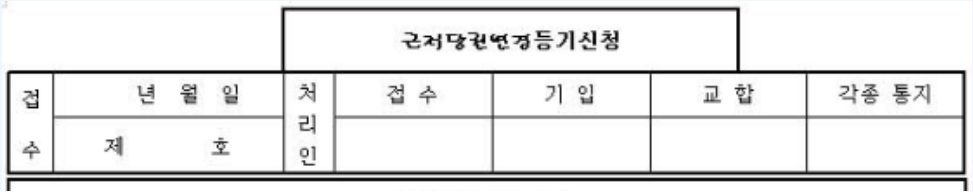
5) 확정채무의 면책적 인수에 의한 근저당권 변경등기 신청서 양식은 <여기>,

6) 확정채무의 면책적 인수에 의한 근저당권 변경등기 신청서(구분건물) 양식은 <여기>

를 클릭하세요.

근저당권 변경등기 신청서 작성 예시

아래의 신청서 작성 예시는 대한민국 법원 인터넷등기소(www.iros.go.kr)의 등기신청양식 작성방법을 참조하여 작성되었으므로 참고용으로만 사용하시고, 정확한 작성 방법은 관할 등기소에 문의하시기 바랍니다.

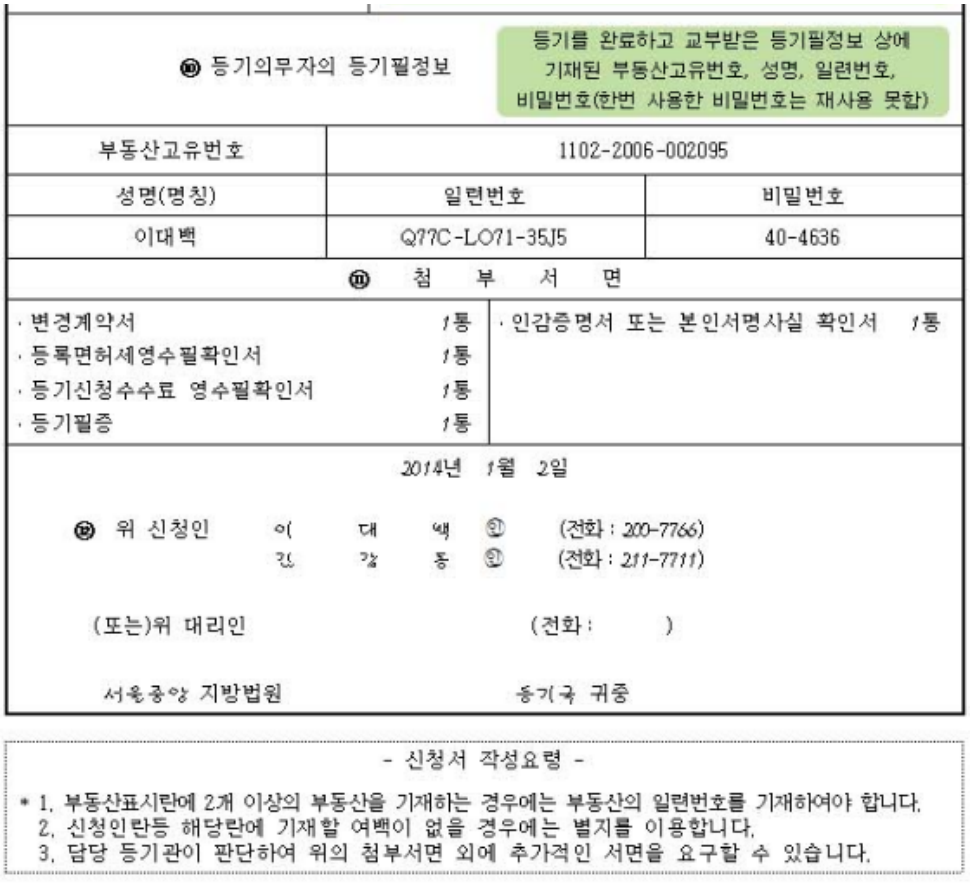


근저당권변경등기신청						
접수	년 월 일	처리인	접 수	기 입	교 합	각종 통지
	제 호					

① 부동산의 표시	
1동의 건물의 표시 서울특별시 서초구 서초동 100 서울특별시 서초구 서초동 101 샛별아파트 가동 [도로명주소] 서울특별시 서초구 서초대로 88길 10	등기기록상 1동의 건물 전체의 소재, 지번, 건물명칭 및 번호, 도로명주소(등기기록 표제부에 기록되어 있는 경우) 기재
전유부분의 건물의 표시 건물의 번호 1-101 구 조 철근콘크리트조 면 적 1층 101호 86.03㎡	등기기록상 건물의 번호, 구조, 면적 기재
대지권의 표시 토지의 표시 1. 서울특별시 서초구 서초동 100 대 1,400㎡ 2. 서울특별시 서초구 서초동 101 대 1,600㎡	토지의 일련번호, 소재, 지번, 지목, 면적 기재
대지권의 종류 소유권	소유권, 지상권, 전세권, 임차권 등 권리의 종류 기재
대지권의 비율 1.2 : 3,000분의 500	대재권의 목적인 토지에 대한 지분비율 기재
이 상	

② 등기원인과 그 연월일		2014년 1월 2일 확정채무의 면책적 인수	
③ 등 기 의 목 적		근저당권변경	
④ 변 경 할 사 항		2008년 3월 2일 접수 제1128호로 경료한 등기사항 중 구채무자 "이대백, 서울특별시 서초구 서초대로 88길 20 (서초동)" 을 신채무자 "홍길동, 서울특별시 동산구 독서당로 150 (한남동)" 으로 변경 변경할 근저당등기의 접수연월일, 접수번호 및 변경되는 사항 기재	
구분	성 명 (상호·명칭)	주민등록번호 (등기용등록번호)	주 소 (소 재 지)
⑤ 등기의무자	이 대 백 근저당권설정자 (소유자)	XXXXXX-XXXXXXX	서울특별시 서초구 서초대로 88길 20 (서초동)
⑥ 등기권리자	김 갑 동 근저당권자	XXXXXX-XXXXXXX	서울특별시 중구 다동길 96 (다동)

⑦ 등 록 면 허 세	금 6,000원	부동산 1개당 6,000원
⑦ 지 방 교 육 세	금 1,200원	등록면허세 × 20/100
⑧ 세 액 합 계	금 7,200원	등록면허세 + 지방교육세
⑨ 등 기 신 청 수 수 료	금 3,000원	서면방문신청 : 3,000원 전자표준양식신청 : 2,000원 전자신청 : 1,000원
	납부번호 : ○○-○○-○○○○○○○○○-○ 등기신청수수료 납부 후, 등기신청수수료 영수필확인서 첨부하고 납부번호 기재	
	일괄납부 : 건 원 1. 은행에 현금으로 여러 건의 등기신청수수료 일괄 납부하는 경우, 첫 번째 등기신청서에 영수필확인서 첨부하고 해당 등기신청수수료, 납부번호, 일괄납부 건수, 일괄납부액 기재 2. 나머지 신청서에는 해당 등기신청수수료, 일괄 납부한 취지 기재	



⑩ 등기의무자의 등기필정보

등기를 완료하고 교부받은 등기필정보 상에 기재된 부동산고유번호, 성명, 일련번호, 비밀번호(한번 사용한 비밀번호는 재사용 못함)

부동산고유번호	1102-2006-002095	
성명(명칭)	일련번호	비밀번호
이대백	Q77C-LO71-35J5	40-4636

⑪ 첨 부 서 면

· 변경계약서 1통	· 인감증명서 또는 본인서명사실 확인서 1통
· 등록면허세영수필확인서 1통	
· 등기신청수수료 영수필확인서 1통	
· 등기필증 1통	

2014년 1월 2일

⑫ 위 신청인 이 대 백 ㊞ (전화 : 200-7766)
김 갑 동 ㊞ (전화 : 211-7711)

(또는)위 대리인 (전화 :)

서울중앙 지방법원 등기국 귀중

- 신청서 작성요령 -

* 1. 부동산표시란에 2개 이상의 부동산을 기재하는 경우에는 부동산의 일련번호를 기재하여야 합니다.
2. 신청인란등 해당란에 기재할 여백이 없을 경우에는 별지를 이용합니다.
3. 담당 등기관이 판단하여 위의 첨부서면 외에 추가적인 서면을 요구할 수 있습니다.

<신청서 작성 시 참조 자료: 등기사항증명서 예시>

※ 등기사항증명서 (말소사항 포함) 집합건물 [제출용]

[집합건물] 서울시 구로구 구로동 00번지 고유번호 0000-0000-000000

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	0000년 00월 00일	서울시 구로구 구로동 00번지 우주아파트 가동	8층 아파트 철근콘크리트조 슬래브 지붕 1 층 245㎡ 2 층 245㎡ 8 층 245㎡	도면 편철장 제 0책 0장

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	서울시 구로구 구로동 00번지	대	1,400㎡	0000년 00월 00일

【 표 제 부 】 (전유 부분의 건물의 표시)

표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	0000년 00월 00일	제8층 제802호	철근콘크리트조 86.08㎡	도면 편철장 제 0책 0장

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	서울시 구로구 구로동 00번지	8000분의 500	0000년 00월 00일
			대지권

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

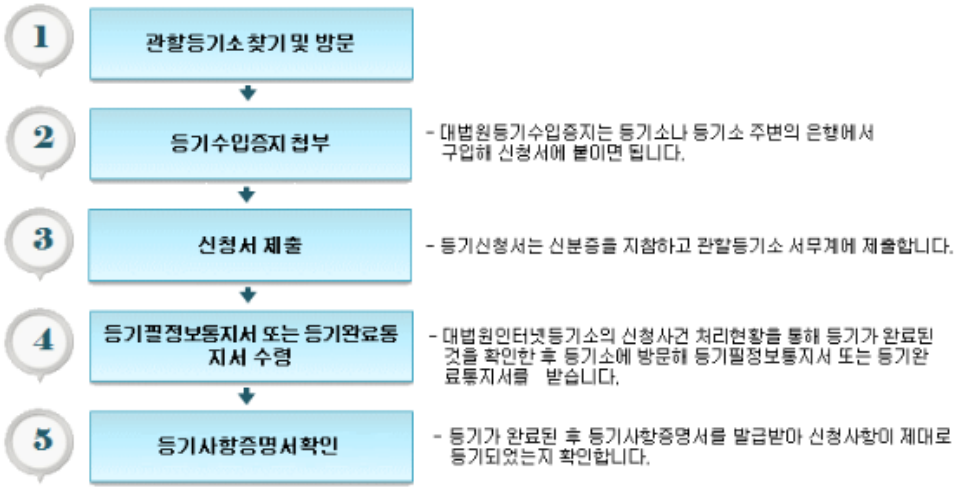
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	0000년 00월 00일 제11111호		소유자 00 공항기발주식회사 11111-1111111 서울 수송동 000-00
2	소유권 이전	0000년 00월 00일 제22222호	0000년 00월 00일 매매	소유자 김철수 000000-0000000 서울 독산동 000-0 거래가액 금200,000,000원

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권 설정	0000년 00월 00일 제88888호	0000년 00월 00일 설정계약	채권최고액 금80,000,000원 채무자 김철수 서울 독산동 000-0 근저당권자 신수요 000000-0000000 서울 수송동 000-0

4.3.4. 신청 절차

근저당권 변경등기 신청 절차



※ 관할등기소는 <인터넷등기소 홈페이지, 고객센터-전국 등기소 안내-등기소 찾기> 에서 확인하실 수 있습니다.

※ 제출 후 접수상황 확인

등기소에 신청서를 제출한 후 <인터넷등기소 홈페이지, 등기지원 서비스-등기신청사건 조회-부동산등기신청사건> 에 부동산의 소재지번을 입력하면 접수상황을 확인하실 수 있습니다.

인터넷 신청 절차

인터넷 신청 대상자

▪ 전자신청은 당사자가 직접 하거나 변호사나 법무사[법무법인·법무법인(유한)·법무조합 또는 법무사법인·법무사법인(유한)을 포함, 이하 “자격자대리인”이라 함]가 당사자를 대리해서 합니다(「부동산등기규칙」 제28조의2제2항 및 제67조제1항 본문).

▪ 다만, 법인이 아닌 사단이나 재단은 전자신청을 할 수 없으며, 외국인의 경우에는 다음 중 어느 하나에 해당하는 요건을 갖추어야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제1항 단서).

- 외국인등록(「출입국관리법」 제31조)
- 국내거소신고(「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조 및 제7조)

인증서(범용, 용도제한용 불문)의 발급

▪ 시중금융기관(증권 및 우체국 포함)을 통해 전자서명 인증서를 발급받아야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제1호 참조).

- 법인의 경우에는 등기소로부터 전자증명서(추가인증을 해야 함)를 발급받아 인터넷등기소에서 이용등록을 해야 전자신청 이용이 가능합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제2호 및 「상업등기규칙」 제46조제5항 참조).

사용자등록

▪ 전자신청을 하기 위해서는 그 등기신청을 하는 당사자 또는 등기신청을 대리할 수 있는 자격자대리인이 최초의 등기신청 전에 사용자등록을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제1항).

▪ 본인 또는 자격자대리인이 직접 등기소를 방문해 사용자등록신청을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제2항).

> ㅇ 사용자등록신청 시 주의사항
>
> 근저당권 변경등기는 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청할 사항이므로 근저당권설정자와 근저당권자 모두 사용자 등록신청을 해야 합니다.

▪ 신청서 및 첨부서류의 제출

▹ 사용자등록신청서(「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 별지 제1호서식)

▹ 첨부서류: 신분증, 인감증명서, 주민등록등본, 인감도장(지참), 신청인이 자격자대리인인 경우에는 그 자격을 증명하는 서면의 사본

▪ 사용자등록의 유효기간은 3년으로 하되, 자격자대리인 외의 자의 경우에는 1년으로 그 기간을 단축할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제1항 및 「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 6, 가.).

▪ 유효기간이 경과하면 사용자등록을 다시 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제2항).

▪ 유효기간의 연장

▹ 유효기간 만료일 3개월 전부터 만료일까지 그 유효기간의 연장을 신청할 수 있으며, 그 연장기간은 위의 유효기간에 따른 기간으로 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제3항).

▹ 유효기간의 연장은 전자문서로 신청할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제4항).

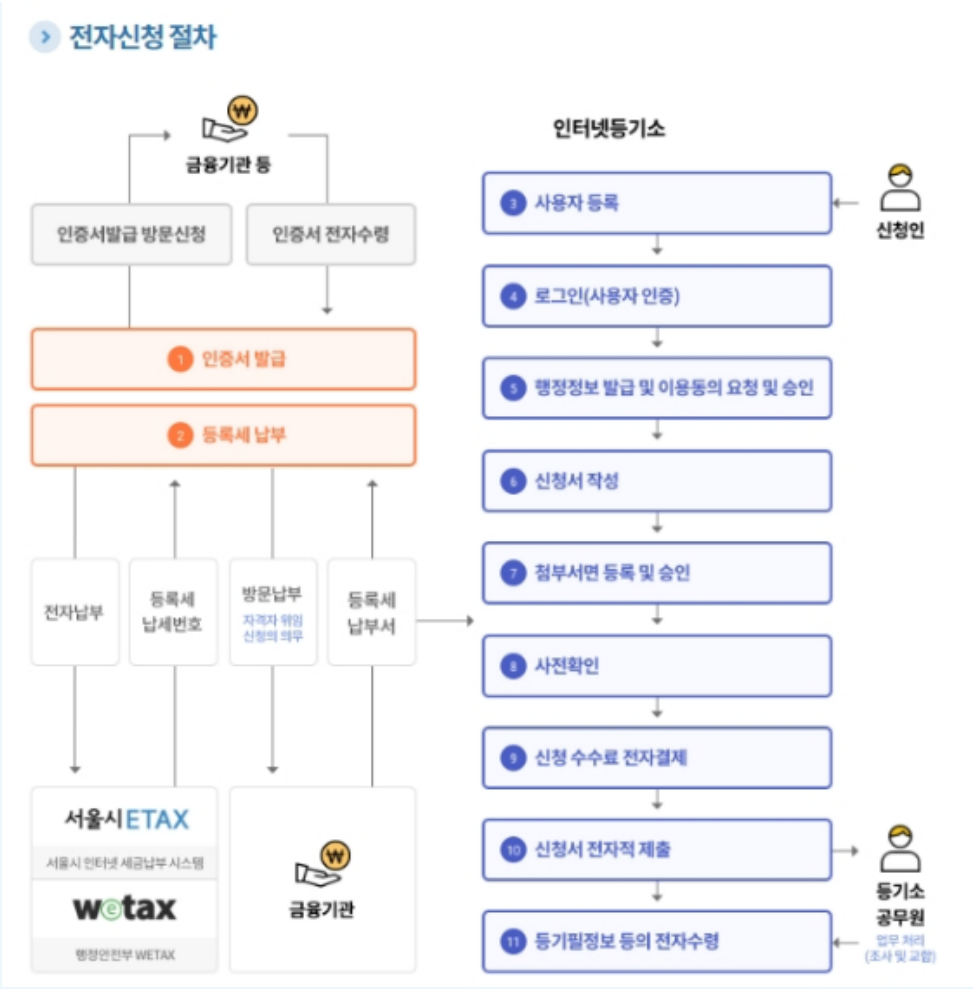
접근번호의 부여

▪ 사용자등록신청을 하면 등기소에서 접근번호를 부여해 줍니다.

사용자등록하기

▪ 접근번호를 부여받은 날부터 10일 내에 대법원인터넷등기소 홈페이지에서 공인인증서와 접근번호 등을 입력해 사용자등록을 해야 합니다.

인터넷 신청 절차도



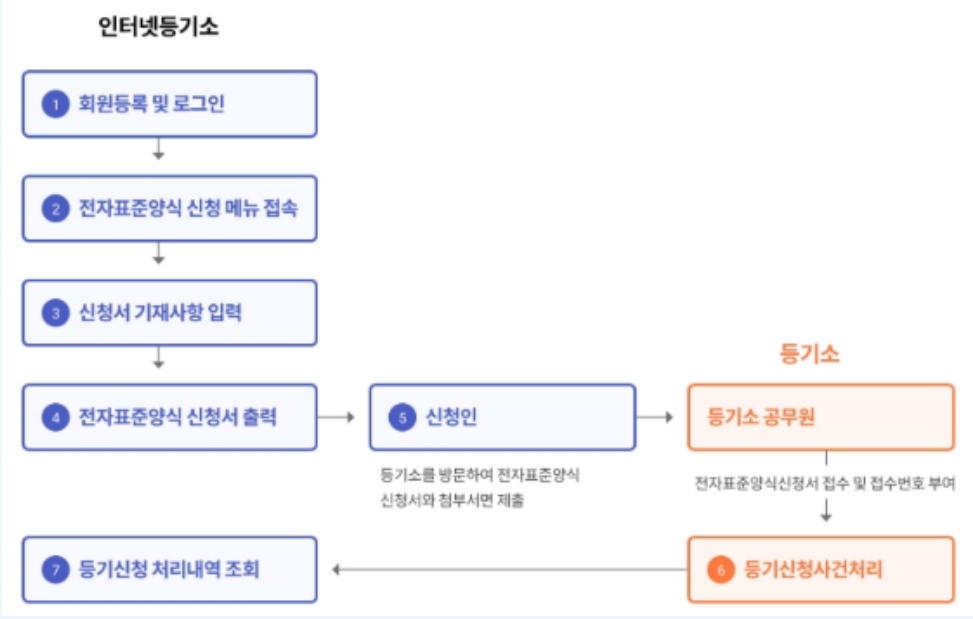
<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-전자신청-부동산(통합전자등기)-전자신청이란?-전자신청 절차>

전자표준양식(e-form)을 신청하는 경우

▪ 전자표준양식(e-form)의 개념

▹ 전자표준양식(e-form)은 인터넷등기소에서 전자적으로 등기 신청정보를 입력 및 저장할 수 있는 표준화된 등기 신청서 양식으로서, 작성해 출력, 날인한 후 첨부서면과 함께 등기소에 제출해야 합니다(대법원인터넷등기소, 등기 신청-e-form 신청하기).

▪ 전자표준양식(e-form) 신청 절차도



<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-e-Form 신청-부동산(통합전자등기)-e-Form 신청 절차>

▪ 전자표준양식을 사용한 등기 신청의 접수는 e-Form신청서를 작성해 출력한 시점이 아니라 등기소를 방문해 e-Form등기 신청서와 등기 신청에 필요한 첨부서면을 등기소 공무원에게 제출해 전산정보처리조직에 저장된 때 등기신청이 접수된 것으로 봅니다(「부동산등기법」 제6조제1항).

4.4. 근저당권 말소등기

4.4.1. 개념 및 신청인

근저당권 말소등기의 개념

근저당권 말소등기의 개념

▪ "근저당권 말소등기"란 근저당권등기가 원시적 또는 후발적인 사유로 실체관계와 부합하지 않게 된 경우에 그 등기를 법률적으로 소멸시킬 목적으로 하는 등기를 말합니다(대법원인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기용어해설 참조).

근저당권 말소등기의 원인

근저당권은 다음의 원인 등으로 소멸하고, 근저당권이 소멸하면 말소등기를 합니다.

▪ 채무변제로 인한 계약의 해지(「민법」 제364조)

▪ 근저당권 목적인 지상권, 전세권의 소멸(「민법」 제288조)

▪ 경매 등으로 목적부동산이 매각된 경우(「민사집행법」 제91조제2항)

▪ 혼동(「민법」 제191조제1항)

▪ 당사자 간의 합의해지(「민법」 제543조)

▪ 당사자 간의 약정소멸사유 발생(「부동산등기법」 제54조)

▪ 동일채권을 담보하는 공동저당권의 목적인 부동산 중 일부 부동산에 대해 근저당권을 포기할 경우(대법원인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-일부포기에의한근저당권말소등기신청

참조).

근저당권 말소등기의 신청인

근저당권 말소등기 시 등기권리자와 등기의무자는 다음과 같습니다.

- 등기의무자: 근저당권자
- 등기권리자: 근저당권 설정자(소유권자, 지상권자, 전세권자)

등기신청방법

- 신청인 또는 그 대리인이 등기소에 출석해 신청정보 및 첨부정보를 적은 서면을 제출하는 방법(「부동산등기법」 제24조제1항제1호 본문)
  - 다만, 대리인이 변호사[법무법인·법무법인(유한) 및 법무조합 포함]나 법무사[법무사법인 및 법무사법인(유한) 포함]인 경우에는 「부동산등기규칙」 제58조제1항에 따른 사무원을 등기소에 출석하게 해 서면을 제출할 수 있습니다(「부동산등기법」 제24조제1항제1호 단서).
- 전산정보처리조직을 이용[이동통신단말장치에서 사용되는 애플리케이션(Application)을 통해 이용하는 경우를 포함]하여 신청정보 및 첨부정보를 보내는 방법(「부동산등기법」 제24조제1항제2호)

근저당권 말소등기의 신청 가능 여부
Q 1)A에게 돈을 빌리며 아파트에 근저당권 설정을 했습니다. 이후 돈을 모두 변제해 계약이 해지되어 근저당권 말소등기를 하려고 하는데 등기권리자인 저 혼자 접수를 해도 되나요? A 1)근저당권 말소등기 신청은 등기권리자와 등기의무자(근저당권자)가 공동으로 등기소에 출석해 근저당권말소등기 신청서를 작성하고, 일정한 구비서류를 첨부해 신청해야 합니다. 그러나 대리인으로 하여금 신청하게 할 수도 있으며, 이 경우 그 대리인은 반드시 법무사나 변호사이어야 하는 것은 아닙니다. 상대방에게 등기 신청에 관한 권한을 위임해 신청하게 할 수도 있습니다. 등기소에서는 등기 신청의 접수 자체를 거부할 수는 없으나, 등기 신청서를 작성하지 않고 구비서류만 가지고 와서 구두로 등기를 신청하는 경우, 등기 신청서의 제출을 권유할 수 있고, 등기 신청인 또는 그 대리인이 출석하지 않은 경우에는 본인(또는 대리인)이 직접 출석해서 신청하도록 권유할 수 있습니다. <1993. 9. 8. 제정, 「등기선례」 4-489> Q 2)근저당권 말소등기를 하려고 했더니 등기부 등본과 근저당권자의 주소가 다른 것을 발견했습니다. 변경등기 없이 근저당권 말소등기를 해도 되나요? A 2)근저당권 등 소유권 외의 권리에 관한 등기의 말소를 신청하는 경우 그 등기명의인의 표시에 변경 또는 경정의 사유가 있는 경우라도 신청서에 그 변경 또는 경정을 증명하는 서면을 첨부함으로써 등기명의인의 표시 변경 또는 경정의 등기를 생략할 수 있습니다. <「근저당권말소등기와 근저당권자 표시변경등기 요부」>

4.4.2. 제출서류

근저당권 말소등기 신청 시 제출서류

시·군·구청을 통해 준비해야 하는 서류

- 등록면허세납부고지서(지방교육세 포함)
  - "등록면허세"란 재산권과 그 밖의 권리의 설정·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기하거나 등록할

때 납부하는 세금을 말합니다(「지방세법」 제23조제1호).

√ 근저당권 말소등기 시 등록면허세: 등기대상 1건 당 6,000원(「지방세법」 제28조제1항제1호마목)

▹ "지방교육세"란 지방교육의 질적 향상에 필요한 지방교육재정의 확충에 소요되는 재원을 확보하기 위해 「지방세법」에 따른 등록면허세의 납부의무자에게 함께 부과되는 세금을 말합니다(「지방세법」 제149조 및 제150조제1호).

√ 지방교육세: 등록면허세액 × 20%(「지방세법」 제151조제1항제2호)

※ 등록면허세를 납부하는 경우에는 농어촌특별세(「조세특례제한법」·「관세법」·「지방세법」 및 「지방세특례제한법」에 따라 감면받은 경우 제외)를 내지 않아도 됩니다.

※ 시, 군, 구청 세무과를 방문해 등록면허세납부고지서를 발부받고 세금을 은행에서 납부하면 됩니다.

은행을 통해 준비해야 할 서류

▪ 등록면허세영수필확인서

▹ 시·군·구청 세무과에서 등록면허세납부고지서를 발부받아온 후 은행에서 등록면허세 및 지방교육세를 지불하면 등록면허세영수필확인서를 받을 수 있습니다.

ㅇ 국민주택채권의 매입 불필요

근저당권 말소등기는 저당권 설정등기 및 이전등기가 아니므로 국민주택채권을 매입하지 않아도 됩니다.

▪ 대법원등기 수입증지의 구입

▹ 대법원등기 수입증지(등기신청 수수료)

√ 등기를 하려는 사람은 수수료를 내야 합니다(「부동산등기법」 제22조제3항).

√ 대법원등기 수입증지를 은행이나 등기소에서 매입을 해 이를 신청서에 붙이면 등기신청 수수료를 낸 것이 됩니다.

√ 대법원등기 수입증지는 등기소나 등기소 주변의 은행(농협, 우체국, 신한은행 등)에서 구입하실 수 있습니다.

▹ 근저당권 말소등기 한 건당 대법원등기 수입증지(「등기신청수수료 징수에 관한 예규」 제2 및 제4의2)

√ 서면방문신청: 4,000원

√ 전자표준양식신청(e-form양식으로 작성한 후 등기소 방문신청): 3,000원

√ 전자신청: 1,000원

√ 등기신청수수료의 납부는 그 수수료 상당액을 전자적 방법으로 납부하거나, 법원행정처장이 지정하는 금융기관에 현금으로 납부한 후 이를 증명하는 서면을 등기신청서에 첨부하여 제출하는 방법으로 합니다(「등기사항증명서 등 수수료규칙」 제6조제3항).

※ 등기 종류별로 책정된 부동산등기신청 수수료는 <대법원인터넷등기소사이트-고객센터-지원안내-등기비용 안내>에서 확인하실 수 있습니다.

근저당권 말소 관련 서류

▪ 해지증서 또는 포기증서

▹ 판결에 의한 경우 첨부서류(「판결 등 집행권원에 의한 등기의 신청에 관한 업무처리지침」 5. 가.).

√ 판결에 의한 등기 신청의 경우에는 판결정본과 그 판결이 확정되었음을 증명하는 확정증명서를 첨부해야 합니다.

√ 조정에 갈음하는 결정정본 또는 화해권고결정정본을 첨부하는 경우에도 확정증명원을 첨부합니다.

√ 조정조서, 화해조서 또는 인낙조서를 등기원인증서로 제출하는 경우에는 확정증명원을 첨부하지 않아도 됩니다.

▪ 위임장(해당자에 한정함)

▹ 근저당권 말소등기는 등기의무자와 등기권리자가 공동으로 신청하거나 등기의무자 또는 등기권리자가 상대방으로부터 위임장을 받아 혼자 등기소를 방문해서 신청할 수 있습니다.

> ※ 위임장 양식은 <여기>를 클릭하세요.

▪ 등기필정보 또는 등기필정보통지서

▹ 매도인인 등기의무자가 등기권리자로서 소유권에 관한 등기를 한 후 등기소로부터 받아서 가지고 있던 등기필정보를 등기소에 제공해야 합니다(「부동산등기법」 제50조제2항).

▹ 등기필정보의 제공방법

√ 방문신청의 경우: 등기필정보를 적은 서면(등기필정보통지서)를 교부하는 방법. 다만, 신청인이 등기신청서와 함께 등기필정보통지서 송부용 우편봉투를 제출한 경우에는 등기필정보통지서를 우편으로 송부합니다(「부동산등기규칙」 제107조제1항제1호).

√ 전자신청의 경우: 전산정보처리조직을 이용하여 송신하는 방법(「부동산등기규칙」 제107조제1항제2호)

4.4.3. 신청서 작성

근저당권 말소등기 신청서

신청서 및 첨부서류

▪ 신청서, 등록면허세영수필확인서, 등기신청수수료 영수필확인서, 위임장, 자격자대리인의 등기의무자 확인 및 자필서명 정보, 포기증서, 등기필증 등의 순으로 준비합니다(인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-일부포기에의한근저당권말소등기신청).

신청서 양식

> 1) 일부포기에 의한 근저당권 말소등기 신청서 양식은 <여기>,
>
> 2) 일부포기에 의한 근저당권 말소등기 신청서(구분건물) 양식은 <여기>,
>
> 3) 해지에 의한 근저당권 말소등기 신청서 양식은 <여기>,

4) 해지에 의한 근저당권 말소등기 신청서(구분건물) 양식은 <여기>를 클릭하세요.

근저당권 말소등기 신청서 작성 예시

아래의 신청서 작성 예시는 대한민국 법원 인터넷등기소(www.iros.go.kr)의 등기신청양식 작성방법을 참조하여 작성되었으므로 참고용으로만 사용하시고, 정확한 작성 방법은 관할 등기소에 문의하시기 바랍니다.

근저당권말소등기신청

접수	년 월 일 / 제 호	처리인	접 수	기 입	교 합	각종통지

① 부동산의 표시

1동의 건물의 표시
서울특별시 서초구 서초동 100
서울특별시 서초구 서초동 101 샛별아파트 가동
[도로명주소] 서울특별시 서초구 서초대로 88길 10

← 등기기록상 1동의 건물 전체의 소재, 지번, 건물명칭 및 번호, 도로명주소(등기기록 표제부에 기록되어 있는 경우) 기재

전유부분의 건물의 표시
건물의 번호 1-101
구 조 철근콘크리트조
면 적 1층 101호 86.03㎡

← 등기기록상 건물의 번호, 구조, 면적 기재

대지권의 표시
토지의 표시
1. 서울특별시 서초구 서초동 100 대 1,400㎡
2. 서울특별시 서초구 서초동 101 대 1,600㎡

← 토지의 일련번호, 소재, 지번, 지목, 면적 기재

대지권의 종류 소유권 ← 소유권, 지상권, 전세권, 임차권 등 권리의 종류 기재

대지권의 비율 1.2 : 3,000분의 500 ← 대재권의 목적인 토지에 대한 지분비율 기재

이 상

② 등기원인과 그 연월일	2014년 1월 2일 일부포기
③ 등 기 의 목 적	근저당권등기말소
④ 말 소 할 등 기	2008년 3월 2일 접수 제1128호로 경료한 근저당권 설정등기

구분	성 명 (상호·명칭)	주민등록번호 (등기용등록번호)	주 소 (소 재 지)	지 분 (개인별)
⑤ 등기의무자	이 대 백 근저당권자	XXXXXX-XXXXXXX	서울특별시 서초구 서초대로 88길 20 (서초동)	
⑥ 등기권리자	김 갑 동 근저당권설정자 (또는 소유자)	XXXXXX-XXXXXXX	서울특별시 서초구 서초대로 88길 10, 가동 101호(서초동, 샛별아파트)	

⑦ 등 록 면 허 세	금 6,000원	부동산 1개당 6,000원
⑦ 지 방 교 육 세	금 1,200원	등록면허세 X 20/100
⑧ 세 액 합 계	금 7,200원	등록면허세 + 지방교육세
⑨ 등 기 신 청 수 수 료	금 3,000원	서면방문신청 : 3,000원 전자표준양식신청 : 2,000원 전자신청 : 1,000원
	납부번호 : ○○-○○-○○○○○○○○○-○ 등기신청수수료 납부 후, 등기신청수수료 영수필확인서 첨부하고 납부번호 기재	
	일괄납부 : 건 원 1. 은행에 현금으로 여러 건의 등기신청수수료 일괄 납부하는 경우, 첫 번째 등기신청서에 영수필확인서 첨부하고 해당 등기신청수수료, 납부번호, 일괄납부 건수, 일괄납부액 기재 2. 나머지 신청서에는 해당 등기신청수수료, 일괄 납부한 취지 기재	
⑩ 등기의무자의 등기필정보	등기를 완료하고 교부받은 등기필정보 상에 기재된 부동산고유번호, 성명, 일련번호, 비밀번호(한번 사용한 비밀번호는 재사용 못함)	

부동산 고유번호	1102-2006-002095	
성명(명칭)	일련번호	비밀번호
이대백	Q77C-LC71-35J5	40-4636

⑪ 첨 부 서 면

· 포기증서 1통 · 등록면허세영수필확인서 1통 · 등기신청수수료 영수필확인서 1통 · 등기필증 1통	<기 타>

2014년 1월 2일

⑫ 위 신청인 이 대 백 ㊞ (전화 : 200-7766)
김 갑 동 ㊞ (전화 : 211-7711)

(또는)위 대리인 (전화 :)

서울중앙 지방법원 등기국 귀중

- 신청서 작성요령 -

1. 부동산표시란에 2개 이상의 부동산을 기재하는 경우에는 부동산의 일련번호를 기재하여야 합니다.
2. 신청인란등 해당란에 기재할 여백이 없을 경우에는 별지를 이용합니다.
3. 담당 등기관이 판단하여 위의 첨부서면 외에 추가적인 서면을 요구할 수 있습니다.

<신청서 작성 시 참조 자료: 등기사항증명서 예시>

※등기사항증명서 (말소사항 포함) 집합건물 [제출용]

[집합건물] 서울시 구로구 구로동 00번지 고유번호 0000-0000-000000

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	0000년 00월 00일	서울시 구로구 구로동 00번지 우주아파트 가동	8층 아파트 철근콘크리트조 슬래브 지붕 1 층 245㎡ 2 층 245㎡ 8 층 245㎡	도면 편철장 제 0책 0장

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	서울시 구로구 구로동 00번지	대	1,400㎡	0000년 00월 00일

【 표 제 부 】 (전유 부분의 건물의 표시)

표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	0000년 00월 00일	제8층 제802호	철근콘크리트조 86.08㎡	도면 편철장 제 0책 0장

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	서울시 구로구 구로동 00번지	8000분의 500	0000년 00월 00일 대지권

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

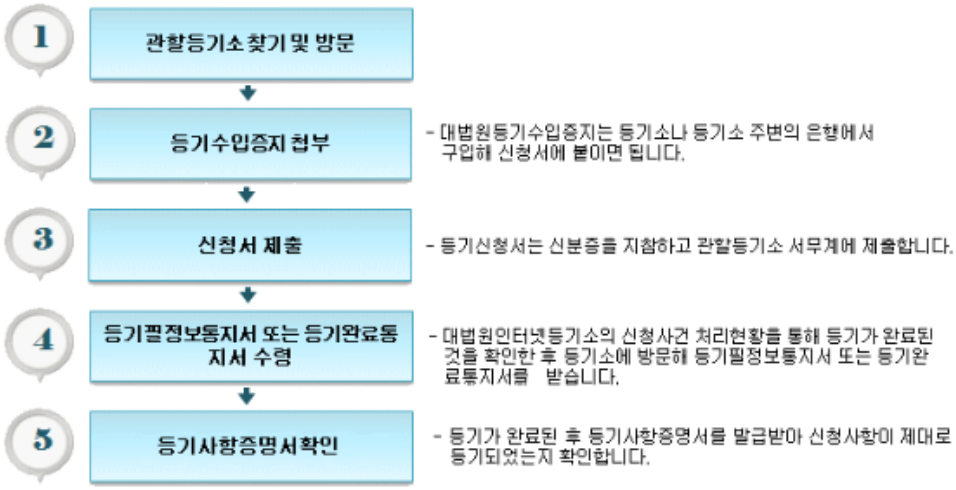
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	0000년 00월 00일 제11111호		소유자 00 동합기발주식회사 11111-1111111 서울 수송동 000-00
2	소유권 이전	0000년 00월 00일 제22222호	0000년 00월 00일 매매	소유자 김철수 000000-0000000 서울 독산동 000-0 거래가액 금200,000,000원

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권 설정	0000년 00월 00일 제33333호	0000년 00월 00일 설정계약	채권최고액 금80,000,000원 채무자 김철수 서울 독산동 000-0 근저당권자 신수요 000000-0000000 서울 수송동 000-0

4.4.4. 신청 절차

근저당권 말소등기 신청 절차



※ 관할등기소는 <인터넷등기소 홈페이지, 고객센터-전국 등기소 안내-등기소 찾기> 에서 확인하실 수 있습니다.

※ 제출 후 접수상황 확인

등기소에 신청서를 제출한 후 <인터넷등기소 홈페이지, 등기지원 서비스-등기신청사건 조회-부동산등기신청사건> 에 부동산의 소재지번을 입력하면 접수상황을 확인하실 수 있습니다.

인터넷 신청 절차

인터넷 신청 대상자

▪ 전자신청은 당사자가 직접 하거나 변호사나 법무사[법무법인·법무법인(유한)·법무조합 또는 법무사법인·법무사법인(유한)을 포함, 이하 “자격자대리인”이라 함]가 당사자를 대리해서 합니다(「부동산등기규칙」 제28조의2제2항 및 제67조제1항 본문).

▪ 다만, 법인이 아닌 사단이나 재단은 전자신청을 할 수 없으며, 외국인의 경우에는 다음 중 어느 하나에 해당하는 요건을 갖추어야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제1항 단서).

- 외국인등록(「출입국관리법」 제31조)
- 국내거소신고(「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조 및 제7조)

인증서(범용, 용도제한용 불문)의 발급

▪ 시중금융기관(증권 및 우체국 포함)을 통해 전자서명 인증서를 발급받아야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제1호 참조).

- 법인의 경우에는 등기소로부터 전자증명서(추가인증을 해야 함)를 발급받아 인터넷등기소에서 이용등록을 해야 전자신청 이용이 가능합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제2호 및 「상업등기규칙」 제46조제5항 참조).

사용자등록

▪ 전자신청을 하기 위해서는 그 등기신청을 하는 당사자 또는 등기신청을 대리할 수 있는 자격자대리인이 최초의 등기신청 전에 사용자등록을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제1항).

▪ 본인 또는 자격자대리인이 직접 등기소를 방문해 사용자등록신청을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제2항).

> ㅇ 사용자등록신청 시 주의사항
>
> 근저당권 말소등기는 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청할 사항이므로 근저당권설정자와 근저당권자 모두 사용자 등록신청을 해야 합니다.

▪ 신청서 및 첨부서류의 제출

▹ 사용자등록신청서(「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 별지 제1호서식)

▹ 첨부서류: 신분증, 인감증명서, 주민등록등본, 인감도장(지참), 신청인이 자격자대리인인 경우에는 그 자격을 증명하는 서면의 사본

▪ 사용자등록의 유효기간은 3년으로 하되, 자격자대리인 외의 자의 경우에는 1년으로 그 기간을 단축할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제1항 및 「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 6, 가.).

▪ 유효기간이 경과하면 사용자등록을 다시 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제2항).

▪ 유효기간의 연장

▹ 유효기간 만료일 3개월 전부터 만료일까지 그 유효기간의 연장을 신청할 수 있으며, 그 연장기간은 위의 유효기간에 따른 기간으로 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제3항).

▹ 유효기간의 연장은 전자문서로 신청할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제4항).

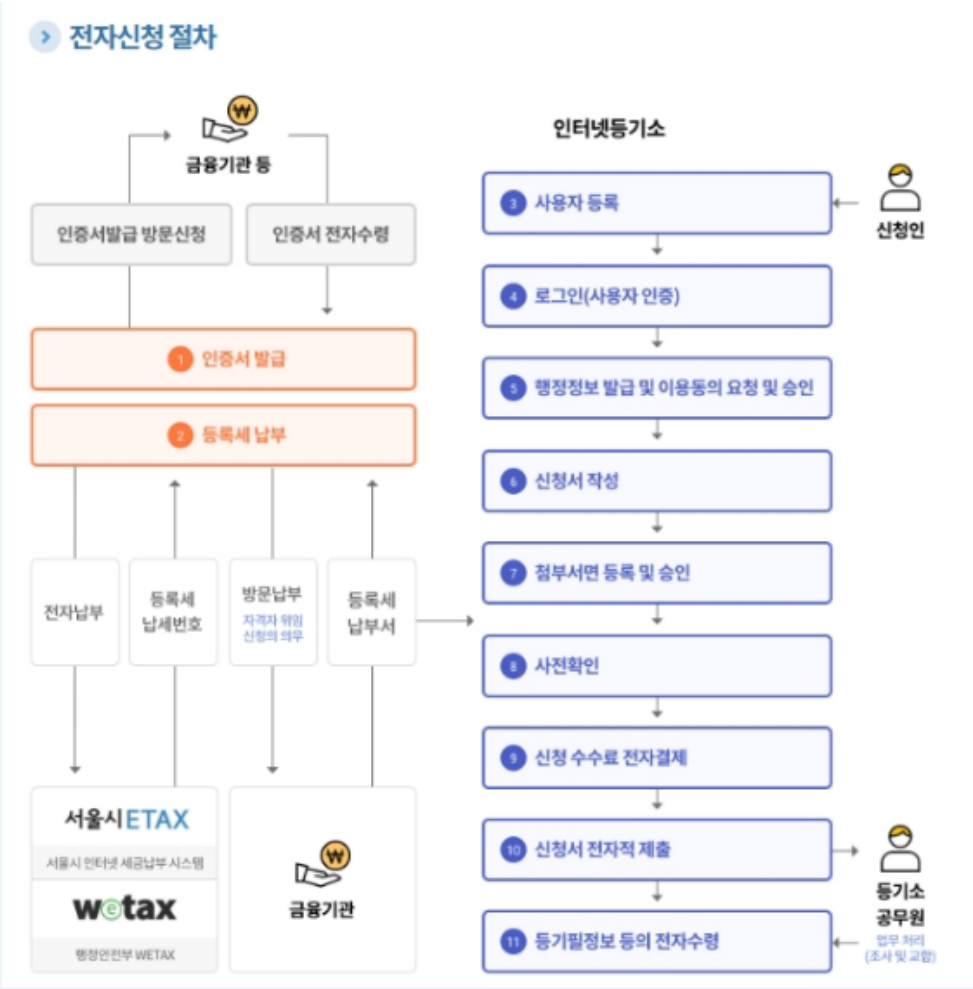
접근번호의 부여

▪ 사용자등록신청을 하면 등기소에서 접근번호를 부여해 줍니다.

사용자등록하기

▪ 접근번호를 부여받은 날부터 10일 내에 대법원인터넷등기소 홈페이지에서 공인인증서와 접근번호 등을 입력해 사용자등록을 해야 합니다.

인터넷 신청 절차도



<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-전자신청-부동산(통합전자등기)-전자신청이란?-전자신청 절차>

전자표준양식(e-form)을 신청하는 경우

▪ 전자표준양식(e-form)의 개념

▹ 전자표준양식(e-form)은 인터넷등기소에서 전자적으로 등기 신청정보를 입력 및 저장할 수 있는 표준화된 등기 신청서 양식으로서, 작성해 출력, 날인한 후 첨부서면과 함께 등기소에 제출해야 합니다(대법원인터넷등기소, 등기 신청-e-form 신청하기).

▪ 전자표준양식(e-form) 신청 절차도



<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-e-Form 신청-부동산(통합전자등기)-e-Form 신청 절차>

▪ 전자표준양식을 사용한 등기 신청의 접수는 e-Form신청서를 작성해 출력한 시점이 아니라 등기소를 방문해 e-Form등기 신청서와 등기 신청에 필요한 첨부서면을 등기소 공무원에게 제출해 전산정보처리조직에 저장된 때 등기신청이 접수된 것으로 봅니다(「부동산등기법」 제6조제1항).

5. 전세권

5.1. 전세권과 임차권의 구분

5.1.1. 전세권과 임차권의 구분

전세권 및 임차권의 개념

전세권의 개념

- "전세권"이란 전세금을 지급하고 타인의 부동산을 점유해 그 부동산의 용도에 좇아 사용·수익하며, 그 부동산 전부에 대해 후순위권리자 기타 채권자보다 전세금의 우선변제를 받을 권리를 말합니다(「민법」 제303조제1항).

임차권의 개념

- "임차권"이란 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대해 차임을 지급할 것을 약정함으로 효력이 생기는 권리를 말합니다(「민법」 제618조).

전세권 및 임차권의 구분

전세권

- 전세권의 존속기간
  - 전세권의 존속기간은 10년을 넘지 못합니다(「민법」 제312조제1항).
  - 당사자의 약정기간이 10년을 넘는 경우에는 이를 10년으로 단축합니다(「민법」 제312조제1항).
  - 건물에 대한 전세권의 존속기간을 1년 미만으로 정한 경우에는 이를 1년으로 합니다(「민법」 제312조제2항).
- 전세권의 존속기간을 정하지 않은 경우
  - 전세권의 존속기간을 약정하지 않은 경우 각 당사자는 언제든지 상대방에 대해 전세권의 소멸을 통고할 수 있습니다(「민법」 제313조).
  - 상대방이 전세권의 소멸통고를 받은 날로부터 6개월이 경과하면 전세권은 소멸합니다(「민법」 제313조).
- 전세권의 갱신
  - 전세권의 설정은 갱신할 수 있으나, 그 기간은 갱신한 날로부터 10년을 넘지 못합니다(「민법」 제312조제3항).
  - 건물의 전세권 설정자가 전세권의 존속기간 만료 전 6개월부터 1개월 사이에 전세권자에게 다음의 통지를 하지 않은 경우에는 그 기간이 만료된 때에 동일한 조건으로 다시 전세권을 설정한 것으로 봅니다(「민법」 제312조제4항).
    - √ 갱신거절의 통지
    - √ 조건을 변경하지 않으면 갱신하지 않는다는 뜻의 통지
  - 이 경우 전세권의 존속기간은 그 정함이 없는 것으로 봅니다(「민법」 제312조제4항).

임차권

- 임차권의 존속기간
  - 일반적으로 임대차계약의 기간은 당사자의 약정에 따라 정한 기간이 만료될 때까지 존속됩니다.
  - 임대차기간의 약정이 없는 경우 당사자는 언제든지 계약해지의 통고를 할 수 있습니다(「민법」 제635조제1항).

▹ 상대방이 계약해지의 통고를 받은 날로부터 다음의 기간이 경과하면 해지의 효력이 생깁니다(「민법」 제635조제2항).

√ 토지, 건물 기타 공작물은 임대인이 해지를 통고한 경우에는 6개월, 임차인이 해지를 통고한 경우에는 1개월

√ 동산은 5일

▪ 임차권의 갱신

▹ 임차인은 임대차기간이 만료한 경우에 계약의 갱신을 청구할 수 있습니다(「민법」 제643조 및 제283조).

▹ 임대차기간이 만료한 후 임차인이 임차물의 사용, 수익을 계속하고, 임대인이 상당한 기간내에 이의를 하지 않은 경우에는 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 봅니다(「민법」 제639조제1항).

전세권 및 임차권의 성질

전세권의 성질

▪ 타인의 부동산에 대한 권리

▹ 전세권은 타인의 부동산을 점유해 그 부동산의 용도에 맞게 사용·수익할 수 있는 권리입니다(「민법」 제303조제1항).

▪ 양도성

▹ 전세권은 물권이므로 전세권을 타인에게 양도 또는 담보로 제공할 수 있고 그 존속기간내에서 그 목적물을 타인에게 전전세 또는 임대할 수도 있으나 설정행위로 이를 금지할 수도 있습니다(「민법」 제306조).

▪ 전세금의 지급

▹ 전세권은 전세금을 지급해야 성립하며, 전세금은 등기해야 합니다(「민법」 제303조제1항 및 「부동산등기법」 제72조제1항).

▪ 우선변제권

▹ 전세권자는 부동산 전부에 대해 후순위권리자 기타 채권자보다 전세금의 우선변제를 받을 권리가 있습니다(「민법」 제303조제1항).

▹ 전세권설정자가 전세금의 반환을 지체한 경우 전세권자는 전세권의 목적물의 경매를 청구할 수 있습니다(「민법」 제318조).

임차권의 성질

▪ 임차권의 대항력

▹ 임차인은 당사자 간에 반대 약정이 없으면 임대인에 대해 임대차등기절차에 협력할 것을 청구할 수 있습니다(「민법」 제621조제1항).

▹ 부동산임대차를 등기한 경우 그때부터 제삼자에 대해 효력이 생깁니다(「민법」 제621조제2항).

▹ 임대차는 그 등기를 하지 않아도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 경우 그 다음 날부터 제삼자에 대해 효력이 생깁니다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 봅니다(「주택임대차보호법」 제3조제1항).

▹ 상가건물임대차는 그 등기를 하지 않아도 임차인이 건물의 인도와 사업자등록을 신청하면 그 다음 날부터 제삼자에 대해 효력이 생깁니다(「상가건물 임대차보호법」 제3조제1항).

▹ 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차는 이를 등기하지 않아도 임차인이 그 지상건물을 등기한 경우

제삼자에게 임대차의 효력이 생긴다(「민법」 제622조제1항).

※ 임차권등기명령제도

"임차권등기명령제도"란 임대차가 종료되었음에도 보증금을 돌려받지 못하고 이사를 가게 되면 우선변제권을 상실하게 되어 보증금을 돌려받지 못하는 임차인에게 대항력 및 우선변제권을 유지하면서 임차주택에서 자유롭게 이사할 수 있도록 하기 위해 시행된 제도입니다.

임차권등기명령제도에 대한 자세한 사항은 <여기>를 클릭하세요.

5.2. 전세권 설정등기

5.2.1. 개념 및 신청인

전세권 설정등기의 개념

전세권 설정등기의 개념

▪ "전세권 설정등기"란 전세권자가 전세금을 지급하고 다른 사람의 부동산을 점유해 그 부동산의 용도에 따라 사용·수익하기 위해 하는 등기를 말합니다(대법원인터넷등기소, 고객센터-지원안내-등기신청양식-전세권설정등기신청).

전세권 설정등기의 신청인

전세권 설정등기 시 등기권리자와 등기의무자는 다음과 같습니다.

▪ 등기의무자: 전세권 설정자(소유자)

▪ 등기권리자: 전세권자

등기신청방법

▪ 신청인 또는 그 대리인이 등기소에 출석해 신청정보 및 첨부정보를 적은 서면을 제출하는 방법(「부동산등기법」 제24조제1항제1호 본문)

▹ 다만, 대리인이 변호사[법무법인·법무법인(유한) 및 법무조합 포함]나 법무사[법무사법인 및 법무사법인(유한) 포함]인 경우에는 「부동산등기규칙」 제58조제1항에 따른 사무원을 등기소에 출석하게 해 서면을 제출할 수 있습니다[「부동산등기법」 제24조제1항제1호 단서].

▪ 전산정보처리조직을 이용[이동통신단말장치에서 사용되는 애플리케이션(Application)을 통해 이용하는 경우를 포함]하여 신청정보 및 첨부정보를 보내는 방법(「부동산등기법」 제24조제1항제2호)

전세권 설정등기의 신청 가능 여부

Q 1)대지와 건물에 전세권 설정등기를 하려고 하는데 건물 일부분에 전세권 설정등기가 이미 되어 있는 상황입니다. 건물의 나머지 부분과 대지 전부에 전세권 설정등기가 가능한가요?
A 1)대지와 건물은 별개의 부동산이므로 건물 전부에 대한 전세권 설정등기가 경료된 경우에도 대지에 대해 별도의 전세권 설정등기를 신청할 수 있으며, 또한 이미 건물의 일부에 전세권이 설정된 경우에도 위 건물부분과 중복되지 않는 다른 건물부분과 대지 전부에 전세권 설정등기를 신청할 수 있습니다.
<2000. 10. 4. 제정, 「등기선례」 6-318>
Q 2)건물에 전세권 설정등기를 한 후 대지에도 전세권 설정등기를 하려는데 가능한가요?
A 2)건물의 일부에 전세권 설정등기가 경료된 후, 그 건물의 대지를 추가해 전세권의 목적으로 하는 전세권 설정등기를 신청할 수 있습니다.
<2000. 2. 16. 제정, 「등기선례」 6-316>
Q 3)건물에 전세권 설정등기를 했는데 주인이 그 대지에 다른 전세권을 설정한다고 합니다. 대지에 다른 전세권이 설정되면 저와 마찰이 있을 것 같은데 이렇게 대지에 다른 전세권을 설정하는 일이 가능한가요?
A 3)대지와 건물이 같은 소유자의 것인데 건물을 사용하기 위해 건물에 대한 전세권을 설정한 경우 그 건물을 용도에 쫓아 사용·수익하려면 대지를 비롯해 필요한 범위에서 부근의 토지도 사용해야 할 것이므로, 건물전세권 설정자가 대지 소유자인 경우에는 건물 전세권자의 건물 용도에 따른 사용·수익을 방해하는 대지 등에 대한 다른 전세권을 설정하지 못합니다.
<1999. 1. 16. 제정, 「등기선례」 199901-10>

5.2.2. 제출서류

전세권 설정등기 신청 시 제출서류

시·군·구청을 통해 준비해야 하는 서류

▪ 신청인의 주소 등을 증명하는 서면

▹ 등기권리자의 주민등록등(초)본 또는 주민등록증 사본 및 등기의무자의 인감증명서

ㅇ 법인등기사항증명서

- 법인의 경우에는 주민등록등(초)본 대신 등기소에서 법인등기사항증명서를 발급받아 제출하면 됩니다.

· 법인등기사항증명서가 없는 법인의 경우에는 부동산등기용등록번호증명서를 발급받아 제출할 수 있습니다.

ㅇ 주민등록번호가 없는 경우 제출하는 서류

- 부동산등기용등록번호증명서

· 부동산등기용등록번호는 주민등록번호가 없는 등기권리자가 등기를 할 수 있도록 부여하는 등록번호를 말합니다.

· 주민등록번호가 없는 등기권리자는 다음의 기관에서 부동산등기용등록번호를 부여받을 수 있습니다(「부동산등기법」 제49조제1항)

√ 국가·지방자치단체·국제기관 및 외국정부: 국토교통부장관이 지정·고시

√ 주민등록번호가 없는 재외국민: 대법원 소재지 관할 등기소의 등기관

√ 법인: 법인의 주된 사무소(회사-본점, 외국법인-국내에 최초로 설치 등기를 한 영업소나 사무소) 소재지 관할

등기소의 등기관

√ 법인 아닌 사단이나 재단 및 국내에 영업소나 사무소의 설치 등기를 하지 않은 외국법인: 시장(제주특별자치도의 행정시 시장 포함, 자치구가 아닌 구를 두는 시의 시장 제외), 군수 또는 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장 포함)

√ 외국인: 체류지(체류지가 없는 경우 대법원 소재지에 체류지가 있는 것으로 봄) 관할 지방출입국·외국인관서의 장

▪ 도면(해당자에 한정함)

▹ 부동산의 일부에 전세권설정등기를 신청할 경우에만 전세권의 범위를 특정하기 위해 그 도면을 첨부합니다(2007. 7. 30 제정, 「등기선례」 8-88).

※ 도면은 시·군·구청에서 발급받아 전세권이 설정되는 부분을 표시해 첨부하기도 하나, 시·군·구청에서 발급 시 등기의무자인 소유주만이 발급받을 수 있어, 준비하기가 수월하지 않는 경우가 많습니다. 이런 경우에는 도면을 직접 그려 제출하면 됩니다.

※ 도면 양식은 <여기>를 클릭하세요.

▪ 등록면허세납부고지서(지방교육세 포함)

▹ "등록면허세"란 재산권과 그 밖의 권리의 설정·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기하거나 등록할 때 납부하는 세금을 말합니다(「지방세법」 제23조제1호).

√ 전세권의 설정등기 시 등록면허세 : 전세금액 × 2/1,000(「지방세법」 제28조제1항제1호다목)

▹ "지방교육세"란 지방교육의 질적 향상에 필요한 지방교육재정의 확충에 소요되는 재원을 확보하기 위해 「지방세법」에 따른 등록면허세의 납부의무자에게 함께 부과되는 세금을 말합니다(「지방세법」 제149조 및 제150조제1호).

√ 지방교육세: 등록면허세액 × 20/100(「지방세법」 제151조제1항제2호)

※ 등록면허세를 납부하는 경우에는 농어촌특별세(「조세특례제한법」·「관세법」·「지방세법」 및 「지방세특례제한법」에 따라 감면받은 경우 제외)를 내지 않아도 됩니다.

※ 시, 군, 구청 세무과를 방문해 등록면허세납부고지서를 발부받고 세금을 은행에서 납부하면 됩니다.

은행을 통해 준비해야 할 서류

▪ 등록면허세영수필확인서

▹ 시·군·구청 세무과에서 등록면허세납부고지서를 발부받아온 후 은행에서 등록면허세 및 지방교육세를 지불하면 등록면허세영수필확인서를 받을 수 있습니다.

ㅇ 국민주택채권의 매입 불필요

전세권 설정등기는 부동산보존등기, 이전등기, 저당권 설정등기 및 이전등기가 아니므로 국민주택채권을 매입하지 않아도 됩니다.

▪ 대법원등기 수입증지의 구입

▹ 대법원등기 수입증지(등기신청 수수료)

√ 등기를 하려는 사람은 수수료를 내야 합니다(「부동산등기법」 제22조제3항).

√ 대법원등기 수입증지를 은행이나 등기소에서 매입을 하여 이를 신청서에 붙이면 등기신청 수수료를 낸 것이 됩니다.

√ 대법원등기 수입증지는 등기소나 등기소 주변의 은행(농협, 우체국, 신한은행 등)에서 구입하실 수 있습니다.

▹ 전세권 설정등기 한 건당 대법원등기 수입증지(「등기신청수수료 징수에 관한 예규」 제2 및 제4의2)

√ 서면방문신청: 18,000원

√ 전자표준양식신청(e-form양식으로 작성한 후 등기소 방문신청): 15,000원

√ 전자신청: 10,000원

√ 등기신청수수료의 납부는 그 수수료 상당액을 전자적 방법으로 납부하거나, 법원행정처장이 지정하는 금융기관에 현금으로 납부한 후 이를 증명하는 서면을 등기신청서에 첨부하여 제출하는 방법으로 합니다(「등기사항증명서 등 수수료규칙」 제6조제3항).

※ 등기 종류별로 책정된 부동산등기신청 수수료는 <대법원인터넷등기소사이트-고객센터-지원안내-등기비용 안내>에서 확인하실 수 있습니다.

전세권 설정 관련 서류

▪ 전세권설정 계약서

▹ 등기원인을 증명하는 서면을 첨부합니다.

※ 임대차 계약서 양식은 <대한법률구조공단-법률정보-법률서식>에서 다운로드받으실 수 있습니다.

▪ 위임장(해당자에 한정함)

▹ 전세권 설정등기는 등기의무자와 등기권리자가 공동으로 신청하거나 등기의무자 또는 등기권리자가 상대방으로부터 위임장을 받아 혼자 등기소를 방문해서 신청할 수 있습니다.

※ 위임장 양식은 <여기>를 클릭하세요.

▪ 등기필정보 또는 등기필정보통지서

▹ 매도인인 등기의무자가 등기권리자로서 소유권에 관한 등기를 한 후 등기소로부터 받아서 가지고

있던 등기필정보를 등기소에 제공해야 합니다(「부동산등기법」 제50조제2항).

▹ 등기필정보의 제공방법

√ 방문신청의 경우: 등기필정보를 적은 서면(등기필정보통지서)를 교부하는 방법. 다만, 신청인이 등기신청서와 함께 등기필정보통지서 송부용 우편봉투를 제출한 경우에는 등기필정보통지서를 우편으로 송부합니다(「부동산등기규칙」 제107조제1항제1호).

√ 전자신청의 경우: 전산정보처리조직을 이용하여 송신하는 방법(「부동산등기규칙」 제107조제1항제2호)

5.2.3. 신청서 작성

전세권 설정등기 신청서 작성

신청서 및 첨부서류

▪ 신청서, 등록면허세영수필확인서, 등기신청수수료 영수필확인서, 위임장, 자격자대리인의 등기의무자 확인 및 자필서명 정보, 인감증명서나 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서 발급증, 주민등록표초(등)본, 도면, 전세권설정계약서, 등기필증 등의 순으로 준비합니다(대법원인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-전세권설정등기신청).

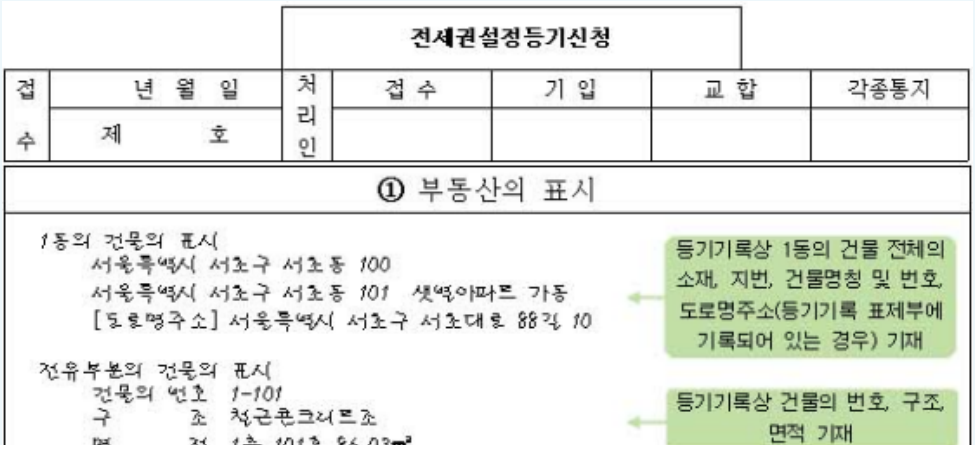
신청서 양식

※ 전세권 설정등기 신청서 양식은 <여기>를

※ 전세권 설정등기 신청서(구분건물) 양식은 <여기>를 클릭하세요.

전세권 설정등기 신청서 작성 예시

아래의 신청서 작성 예시는 대한민국 법원 인터넷등기소(www.iros.go.kr)의 등기신청양식 작성방법을 참조하여 작성되었으므로 참고용으로만 사용하시고, 정확한 작성 방법은 관할 등기소에 문의하시기 바랍니다.



전세권설정등기신청

접수	년 월 일 / 제 호	처리인	접 수	기 입	교 합	각종통지

① 부동산의 표시

1동의 건물의 표시
서울특별시 서초구 서초동 100
서울특별시 서초구 서초동 101 샛별아파트 가동
[도로명주소] 서울특별시 서초구 서초대로 88길 10

등기기록상 1동의 건물 전체의 소재, 지번, 건물명칭 및 번호, 도로명주소(등기기록 표제부에 기록되어 있는 경우) 기재

전유부분의 건물의 표시
건물의 번호 1-101
구 조 철근콘크리트조

등기기록상 건물의 번호, 구조, 면적 기재

번 식 1동 101호 88.03㎡	
이 상	
② 등기원인과 그 연월일	2014년 1월 2일 전세권설정계약
③ 등 기 의 목 적	전세권설정
④ 전 세 금	금 50,000,000 원
⑤ 전세권의 목적인 범위	건물전부
⑥ 존 속 기 간	2014년 1월 2일부터 2014년 12월 31일까지

구분	성 명 (상호·명칭)	주민등록번호 (등기용등록번호)	주 소 (소 재 지)
⑦ 등기의무자	이 대 백 전세권설정자 (소유자)	XXXXXX-XXXXXXX	서울특별시 서초구 서초대로 88길 20 (서초동)
⑧ 등기권리자	김 강 동 전세권자	XXXXXX-XXXXXXX	서울특별시 서초구 서초대로 88길 10, 가동 101호(서초동, 샛별아파트)

⑨ 등 록 면 허 세	금 100,000원	전세금액 × 2/1,000
⑨ 지 방 교 육 세	금 20,000원	등록면허세 × 20/100
⑨ 농 어 촌 특 별 세	금 0원	납부액이 없는 경우는 기재하지 않음
⑩ 세 액 합 계	금 120,000원	등록면허세세 + 지방교육세 + 농어촌특별세
⑪ 등 기 신 청 수 수 료	금 15,000원	서면방문신청 : 15,000원 전자표준양식신청 : 13,000원 전자신청 : 10,000원
	납부번호 : ○○-○○-○○○○○○○○-○ 등기신청수수료 납부 후, 등기신청수수료 영수필확인서 첨부하고 납부번호 기재	
	일괄납부 : 건 원 1. 은행에 현금으로 여러 건의 등기신청수수료 일괄 납부하는 경우, 첫 번째 등기신청서에 영수필확인서 첨부하고 해당 등기신청수수료, 납부번호, 일괄납부 건수, 일괄납부액 기재 2. 나머지 신청서에는 해당 등기신청수수료, 일괄 납부한 취지 기재	

⑫ 등기의무자의 등기필정보	등기를 완료하고 교부받은 등기필정보 상에 기재된 부동산고유번호, 성명, 일련번호, 비밀번호(한번 사용한 비밀번호는 재사용 못함)

부동산고유번호	1102-2006-002095	
성명(명칭)	일련번호	비밀번호
이대백	Q77C-LO7I-35J5	40-4636

⑬ 첨 부 서 면

· 전세권설정계약서	1통	· 주민등록표등(초)본	1통
· 등록면허세영수필확인서	1통	· 인감증명서 또는 본인서명사실확인서	1통
· 등기신청수수료 영수필확인서	1통	<기 타>	
· 등기필증	1통		

2014년 1월 2일

위 신청인 이 대 백 ㉮ (전화 : 200-7766)
김 갑 동 ㉮ (전화 : 211-7711)

(또는)위 대리인 (전화 :)

서울중앙 지방법원 등기국 귀중

- 신청서 작성요령 -

* 1. 부동산표시란에 2개 이상의 부동산을 기재하는 경우에는 부동산의 일련번호를 기재하여야 합니다.
2. 신청인란 등 해당란에 기재할 여백이 없을 경우에는 별지를 이용합니다.
3. 담당 등기관이 판단하여 위의 첨부서면 외에 추가적인 서면을 요구할 수 있습니다.

<신청서 작성 시 참조 자료: 등기사항증명서 예시>

※ 등기사항증명서 (말소사항 포함) 집합건물 [제출용]

[집합건물] 서울시 구로구 구로동 00번지 고유번호 0000-0000-000000

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	0000년 00월 00일	서울시 구로구 구로동 00번지 우주아파트 가동	8층 아파트 철근콘크리트조 슬라브 지붕 1 층 245㎡ 2 층 245㎡ 8 층 245㎡	도면 편철장 제 0책 0장

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	서울시 구로구 구로동 00번지	대	1,400㎡	0000년 00월 00일

【 표 제 부 】 (전유 부분의 건물의 표시)

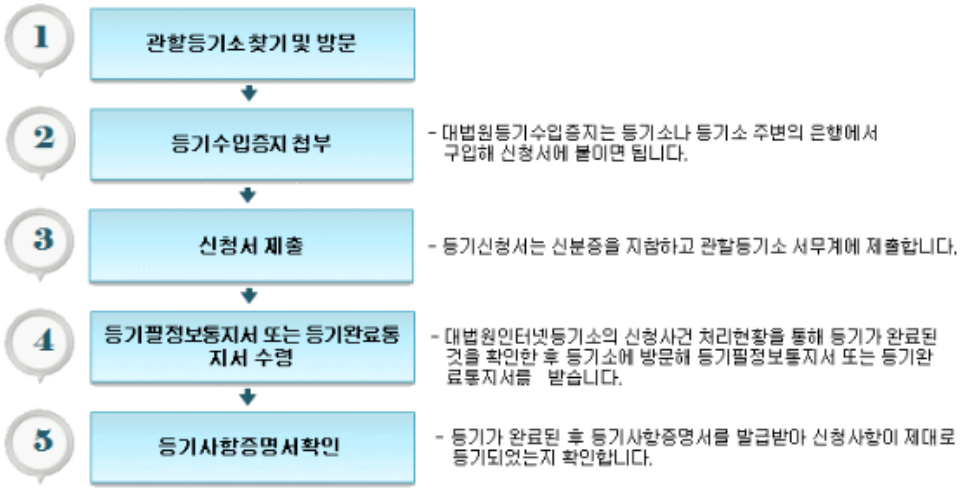
표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	0000년 00월 00일	제8층 제802호	철근콘크리트조 86.06㎡	도면 편철장 제 0책 0장

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	서울시 구로구 구로동 00번지	3000분의 500	0000년 00월 00일 대지권

5.2.4. 신청 절차

전세권 설정등기 신청 절차



※ 관할등기소는 <인터넷등기소 홈페이지, 고객센터-전국 등기소 안내-등기소 찾기> 에서 확인하실 수 있습니다.

※ 제출 후 접수상황 확인

등기소에 신청서를 제출한 후 <인터넷등기소 홈페이지, 등기지원 서비스-등기신청사건 조회-부동산등기신청사건> 에 부동산의 소재지번을 입력하면 접수상황을 확인하실 수 있습니다.

인터넷 신청 절차

인터넷 신청 대상자

▪ 전자신청은 당사자가 직접 하거나 변호사나 법무사[법무법인·법무법인(유한)·법무조합 또는 법무사법인·법무사법인(유한)을 포함, 이하 “자격자대리인”이라 함]가 당사자를 대리해서 합니다(「부동산등기규칙」 제28조의2제2항 및 제67조제1항 본문).

▪ 다만, 법인이 아닌 사단이나 재단은 전자신청을 할 수 없으며, 외국인의 경우에는 다음 중 어느 하나에 해당하는 요건을 갖추어야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제1항 단서).

- 외국인등록(「출입국관리법」 제31조)
- 국내거소신고(「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조 및 제7조)

인증서(범용, 용도제한용 불문)의 발급

▪ 시중금융기관(증권 및 우체국 포함)을 통해 전자서명 인증서를 발급받아야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제1호 참조).

- 법인의 경우에는 등기소로부터 전자증명서(추가인증을 해야 함)를 발급받아 인터넷등기소에서 이용등록을 해야 전자신청 이용이 가능합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제2호 및 「상업등기규칙」 제46조제5항 참조).

사용자등록

▪ 전자신청을 하기 위해서는 그 등기신청을 하는 당사자 또는 등기신청을 대리할 수 있는 자격자대리인이 최초의 등기신청 전에 사용자등록을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제1항).

▪ 본인 또는 자격자대리인이 직접 등기소를 방문해 사용자등록신청을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제2항).

> ㅇ 사용자등록신청 시 주의사항
>
> 전세권 설정등기는 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청할 사항이므로 전세권자와 전세권 설정자 모두 사용자등록신청을 해야 합니다.

▪ 신청서 및 첨부서류의 제출

▹ 사용자등록신청서(「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 별지 제1호서식)

▹ 첨부서류: 신분증, 인감증명서, 주민등록등본, 인감도장(지참), 신청인이 자격자대리인인 경우에는 그 자격을 증명하는 서면의 사본

▪ 사용자등록의 유효기간은 3년으로 하되, 자격자대리인 외의 자의 경우에는 1년으로 그 기간을 단축할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제1항 및 「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 6, 가.).

▪ 유효기간이 경과하면 사용자등록을 다시 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제2항).

▪ 유효기간의 연장

▹ 유효기간 만료일 3개월 전부터 만료일까지 그 유효기간의 연장을 신청할 수 있으며, 그 연장기간은 위의 유효기간에 따른 기간으로 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제3항).

▹ 유효기간의 연장은 전자문서로 신청할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제4항).

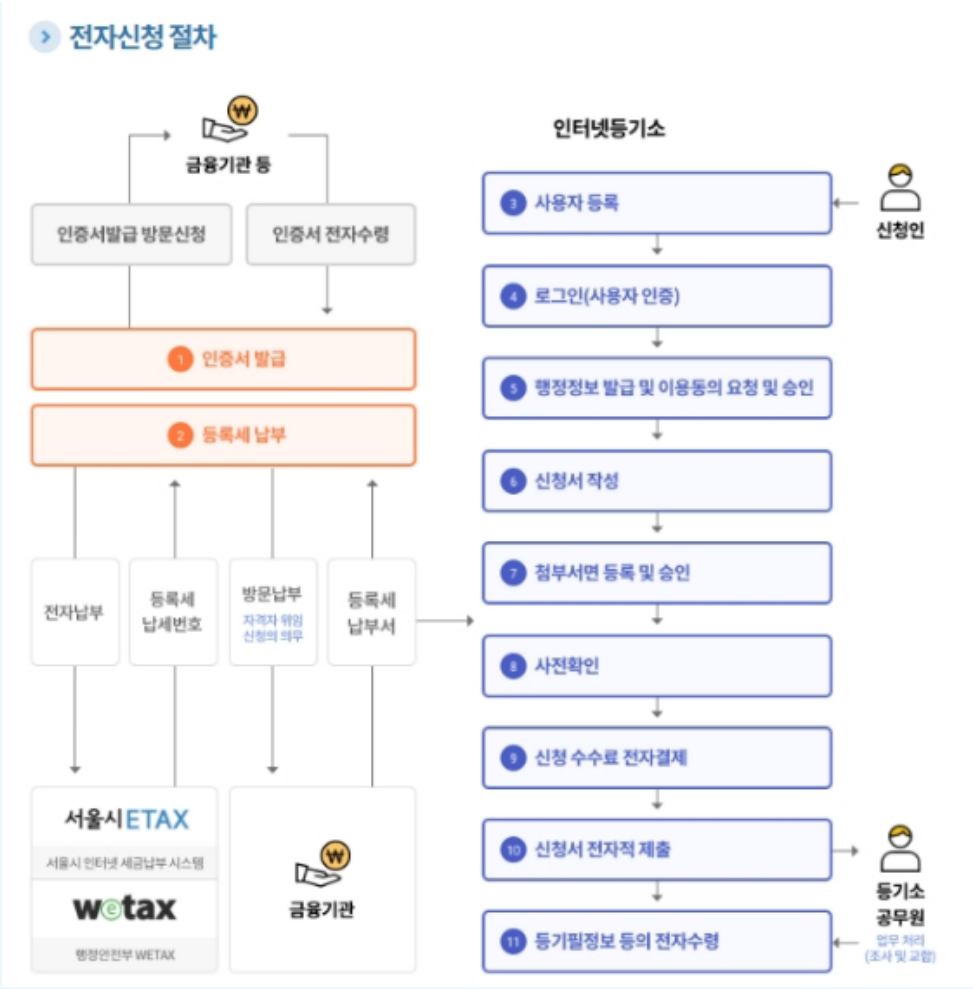
접근번호의 부여

▪ 사용자등록신청을 하면 등기소에서 접근번호를 부여해 줍니다.

사용자등록하기

▪ 접근번호를 부여받은 날부터 10일 내에 대법원인터넷등기소 홈페이지에서 공인인증서와 접근번호 등을 입력해 사용자등록을 해야 합니다.

인터넷 신청 절차도



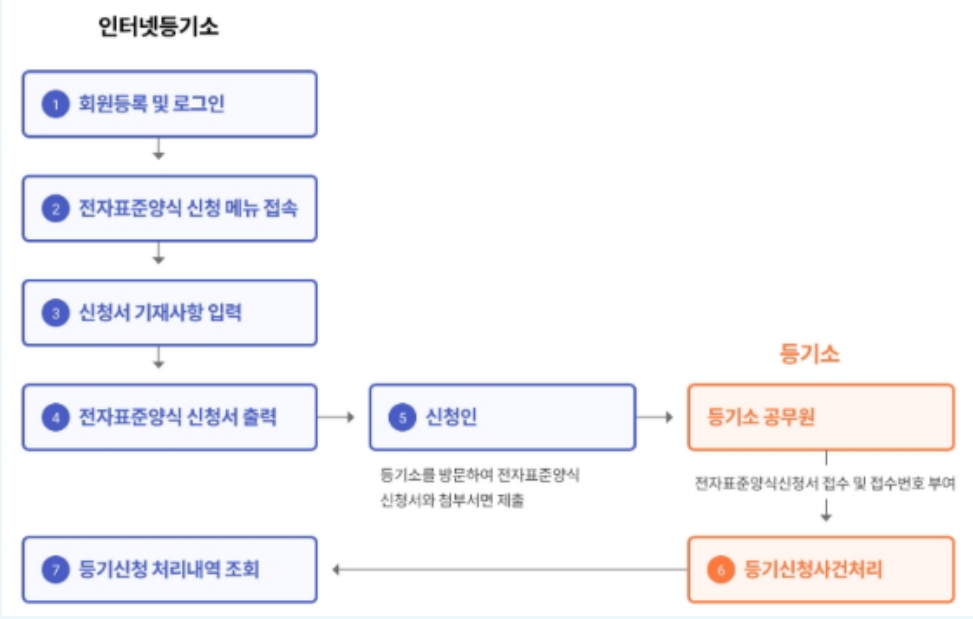
<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-전자신청-부동산(통합전자등기)-전자신청이란?-전자신청 절차>

전자표준양식(e-form)을 신청하는 경우

▪ 전자표준양식(e-form)의 개념

▹ 전자표준양식(e-form)은 인터넷등기소에서 전자적으로 등기 신청정보를 입력 및 저장할 수 있는 표준화된 등기 신청서 양식으로서, 작성해 출력, 날인한 후 첨부서면과 함께 등기소에 제출해야 합니다(대법원인터넷등기소, 등기 신청-e-form 신청하기).

▪ 전자표준양식(e-form) 신청 절차도



<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-e-Form 신청-부동산(통합전자등기)-e-Form 신청 절차>

▪ 전자표준양식을 사용한 등기 신청의 접수는 e-Form신청서를 작성해 출력한 시점이 아니라 등기소를 방문해 e-Form등기 신청서와 등기 신청에 필요한 첨부서면을 등기소 공무원에게 제출해 전산정보처리조직에 저장된 때 등기신청이 접수된 것으로 봅니다(「부동산등기법」 제6조제1항).

5.3. 전세권 변경등기

5.3.1. 개념 및 신청인

전세권 변경등기의 개념

전세권 변경등기의 개념

▪ "전세권 변경등기"란 전세계약의 존속기간이나 전세금 등을 변경하는 등기를 말합니다(대법원인터넷등기소, 고객센터-지원안내-등기신청양식-전세권변경등기신청).

전세권 변경등기의 원인

전세권 변경등기는 다음과 같은 사유가 발생하면 해야 합니다.

▪ 존속기간의 연장 또는 단축(등기 신청안내, 대법원인터넷등기소)

▪ 전세금의 증감(등기 신청안내, 대법원인터넷등기소)

▪ 전세권 범위의 변경(1999. 8. 24 제정, 「등기선례」 6-315)

전세권 변경등기의 신청

전세권 변경등기 신청인

▪ 전세권 설정등기 시 등기권리자와 등기의무자는 다음과 같습니다(대법원인터넷등기소, 고객센터-지원안내-등기신청양식-전세권변경등기신청).

▸ 등기의무자: 등기부상 불이익을 받는 자

▹ 등기권리자: 등기부상 이익을 받는 자

등기신청방법

▪ 신청인 또는 그 대리인이 등기소에 출석해 신청정보 및 첨부정보를 적은 서면을 제출하는 방법(「부동산등기법」 제24조제1항제1호 본문)

▹ 다만, 대리인이 변호사[법무법인·법무법인(유한) 및 법무조합 포함]나 법무사[법무사법인 및 법무사법인(유한) 포함]인 경우에는 「부동산등기규칙」 제58조제1항에 따른 사무원을 등기소에 출석하게 해 서면을 제출할 수 있습니다[「부동산등기법」 제24조제1항제1호 단서].

▪ 전산정보처리조직을 이용[이동통신단말장치에서 사용되는 애플리케이션(Application)을 통해 이용하는 경우를 포함]하여 신청정보 및 첨부정보를 보내는 방법(「부동산등기법」 제24조제1항제2호)

전세권 이전등기와의 구분

전세권 이전등기의 개념

▪ 전세권등기상의 권리 일부 또는 전부를 제3자에게 이전하는 등기를 말합니다(등기용어 해설, 대법원인터넷등기소).

전세권 이전등기의 원인

▪ 전세금이 상향조정되었다면 전세금 변경계약에 의한 전세권 변경등기를 해야 하고, 현재의 전세권자가 제3자와 공동으로 전세권을 공유하려면 제3자에게 전세권의 일부를 양도하는 전세권 일부 이전등기를 해야 합니다(2001. 8. 23. 제정, 「등기선례」 6-320).

전세권 이전등기의 신청인(공동 신청)

▪ 등기의무자: 전세권의 양도인

▪ 등기권리자: 전세권의 양수인

전세권 변경등기의 신청 가능 여부

Q 1)건물 전세권의 존속기간이 만료되었는데 전세금을 올려 다시 등기를 하려고 합니다. 어떻게 해야 하나요?
A 1)건물 전세권은 존속기간이 만료된 후 법정갱신으로 등기하지 않아도 전세권자는 전세권 설정자 및 제3자에게 그 권리를 주장할 수 있습니다. 그러나 전세권 설정등기의 처분 또는 내용을 변경하는 등기를 신청하기 위해서는 존속기간의 변경등기의 신청을 선행하거나 동시에 해야 합니다.
<2008. 2. 1. 제정, 「등기선례」 8-247>
Q 2)건물 전세권의 존속기간이 만료되었는데 전세금을 올려 다시 등기를 하려고 합니다. 등록면허세를 얼마나 납부해야 하나요?
A 2)건물의 전세권 존속기간이 만료되어 변경등기를 신청하는 경우 통상의 변경등기 신청과 마찬가지로 「지방세법」 제28조제1항제1호마목의 규정(1건당 6,000원)에 따라 등록면허세를 납부하면 됩니다.
그러나 전세금 증액에 따른 전세금 변경등기를 신청하는 경우에는 전세권 존속기간 만료일 전후를 불문하고, 증액된 금액 ×2/1,000[「지방세법」 제28조제1항제1호다목4)]의 등록면허세를 납부해야 합니다.
<1993. 3. 23. 제정, 「등기선례」 3-1009>
Q 3)건물의 일부(17층 북쪽 201.37㎡)에 전세권 설정등기를 했는데 이후 이 부분에 근저당권 설정등기가 된 것을 확인했습니다. 그래서 건물의 다른 부분(3층 동쪽 484.58㎡)로 이전하려고 계약을 체결했습니다. 전세권 변경등기가 가능한가요?
A 3)건물의 일부를 목적으로 하는 전세권설정등기와 근저당권 설정등기가 순차로 경료된 이후, 당사자 사이에 전세권의 범위를 건물의 다른 부분으로 변경하는 계약이 체결된 경우 등기부상 이해관계인의 유무와 관계없이 전세권의 목적물 자체의 동일성이 인정되지 않으므로 새로운 전세권의 등기는 전세권 변경등기가 아닌 별개의 전세권 설정등기 신청을 해야 합니다.
<2001. 9. 5. 제정, 「등기선례」 6-321>

5.3.2. 제출서류

전세권 변경등기 신청 시 제출서류

시·군·구청을 통해 준비해야 하는 서류

▪ 신청인의 주소 등을 증명하는 서면

▹ 등기권리자의 주민등록등(초)본 또는 주민등록증 사본 및 등기의무자의 인감증명서

ㅇ 법인등기사항증명서

- 법인의 경우에는 주민등록등(초)본 대신 등기소에서 법인등기사항증명서를 발급받아 제출하면 됩니다.

· 법인등기사항증명서가 없는 법인의 경우에는 부동산등기용등록번호증명서를 발급받아 제출할 수 있습니다.

ㅇ 주민등록번호가 없는 경우 제출하는 서류

- 부동산등기용등록번호증명서

· 부동산등기용등록번호는 주민등록번호가 없는 등기권리자가 등기를 할 수 있도록 부여하는 등록번호를 말합니다.

· 주민등록번호가 없는 등기권리자는 다음의 기관에서 부동산등기용등록번호를 부여받을 수 있습니다(「부동산등기법」 제49조제1항)

√ 국가·지방자치단체·국제기관 및 외국정부: 국토교통부장관이 지정·고시

√ 주민등록번호가 없는 재외국민: 대법원 소재지 관할 등기소의 등기관

√ 법인: 법인의 주된 사무소(회사-본점, 외국법인-국내에 최초로 설치 등기를 한 영업소나 사무소) 소재지 관할 등기소의 등기관

√ 법인 아닌 사단이나 재단 및 국내에 영업소나 사무소의 설치 등기를 하지 않은 외국법인: 시장(제주특별자치도의 행정시 시장 포함, 자치구가 아닌 구를 두는 시의 시장 제외), 군수 또는 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장 포함)

√ 외국인: 체류지(체류지가 없는 경우 대법원 소재지에 체류지가 있는 것으로 봄) 관할 지방출입국·외국인관서의 장

▪ 등록면허세납부고지서(지방교육세 포함)

▹ "등록면허세"란 재산권과 그 밖의 권리의 설정·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기하거나 등록할 때 납부하는 세금을 말합니다(「지방세법」 제23조제1호).

▹ 전세금이 증액되어 변경등기 하는 경우

√ 전세금의 증액으로 전세권 변경등기를 신청하는 경우 증액된 금액 × 1,000분의 2만큼의 등록면허세를 납부해야 합니다(1993. 3. 23. 제정, 「등기선례」 3-1009 및 「지방세법」 제28조제1항제1호).

▹ 전세기간 등이 변경되어 등기 하는 경우

√ 전세금 증액 외의 이유로 변경등기를 하는 경우에는 등기대상 1건 당 6,000원의 등록면허세를 납부하면 됩니다(「지방세법」 제28조제1항제1호마목).

▹ "지방교육세"란 지방교육의 질적 향상에 필요한 지방교육재정의 확충에 소요되는 재원을 확보하기 위해 「지방세법」에 따른 등록면허세의 납부의무자에게 함께 부과되는 세금을 말합니다(「지방세법」 제149조 및 제150조제1호).

√ 지방교육세: 등록면허세액 × 20/100(「지방세법」 제151조제1항제2호)

※ 등록면허세를 납부하는 경우에는 농어촌특별세(「조세특례제한법」·「관세법」·「지방세법」 및 「지방세특례제한법」에 따라 감면받은 경우 제외)를 내지 않아도 됩니다.

※ 시, 군, 구청 세무과를 방문해 등록면허세납부고지서를 발부받고 세금을 은행에서 납부하면 됩니다.

은행을 통해 준비해야 할 서류

▪ 등록면허세영수필확인서

▹ 시·군·구청 세무과에서 등록면허세납부고지서를 발부받아온 후 은행에서 등록면허세 및 지방교육세를 지불하면 등록면허세영수필확인서를 받을 수 있습니다.

ㅇ 국민주택채권의 매입 불필요

전세변경등기는 부동산보존등기, 이전등기, 저당권 설정등기 및 이전등기가 아니므로 국민주택채권을 매입하지 않아도 됩니다.

▪ 대법원등기 수입증지의 구입

▹ 대법원등기 수입증지(등기신청 수수료)

√ 등기를 하려는 사람은 수수료를 내야 합니다(「부동산등기법」 제22조제3항).

√ 대법원등기 수입증지를 은행이나 등기소에서 매입을 해 이를 신청서에 붙이면 등기신청 수수료를 낸 것이 됩니다.

√ 대법원등기 수입증지는 등기소나 등기소 주변의 은행(농협, 우체국, 신한은행 등)에서 구입하실 수 있습니다.

※ 변경 및 경정등기의 대법원등기 수입증지(「등기신청수수료 징수에 관한 예규」 제2 및 제4의2)

등기의 목적		서면방문	전자표준양식	전자신청	기 타
변경 및 경정 등기	등기명의인 표시	4,000원	3,000원	1,000원	행정구역·지번의 변경, 주민등록번호(또는 부동산등기용등록번호) 정정의 경우에는 신청수수료 없음
	각종 권리	4,000원	3,000원	1,000원	
	부동산표시	없음	없음	없음	

※ 등기 종류별로 책정된 부동산등기신청 수수료는 <대법원인터넷등기소사이트-고객센터-지원안내-등기비용 안내>에서 확인하실 수 있습니다.

전세권 변경 관련 서류

▪ 전세권변경 계약서

▹ 등기원인을 증명하는 서면을 첨부합니다.

▪ 제3자 승낙서 또는 재판 등본 (제3자 있는 경우)

▹ 전세권 변경등기 시 이해관계 있는 제3자가 있는 경우 신청서에 그 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부해야 합니다(「이해관계 있는 제3자의 승낙서 등을 첨부하지 아니한 경우의 전세권변경등기」 을호회답).

▹ 이해관계인의 승낙서 등을 첨부한 경우에는 부기에 의해 변경등기를 하고 그 승낙서 등을 첨부하지 않았을 경우에는 주등기(독립등기)로 변경등기가 이루어 집니다(「이해관계 있는 제3자의 승낙서 등을 첨부하지 아니한 경우의 전세권변경등기」 을호회답).

▪ 위임장(해당자에 한정함)

▹ 전세권 변경등기는 등기의무자와 등기권리자가 공동으로 신청하거나 등기의무자 또는 등기권리자가 상대방으로부터 위임장을 받아 혼자 등기소를 방문해서 신청할 수 있습니다.

※ 위임장 양식은 <여기>를 클릭하세요.

▪ 등기필정보 또는 등기필정보통지서

▹ 매도인인 등기의무자가 등기권리자로서 소유권에 관한 등기를 한 후 등기소로부터 받아서 가지고 있던 등기필정보를 등기소에 제공해야 합니다(「부동산등기법」 제50조제2항).

▹ 등기필정보의 제공방법

√ 방문신청의 경우: 등기필정보를 적은 서면(등기필정보통지서)를 교부하는 방법. 다만, 신청인이 등기신청서와 함께 등기필정보통지서 송부용 우편봉투를 제출한 경우에는 등기필정보통지서를 우편으로 송부합니다(「부동산등기규칙」 제107조제1항제1호).

√ 전자신청의 경우: 전산정보처리조직을 이용하여 송신하는 방법(「부동산등기규칙」 제107조제1항제2호)

5.3.3. 신청서 작성

전세권 변경등기 신청서

신청서 및 첨부서류

▪ 신청서, 등록면허세영수필확인서, 등기신청수수료 영수필확인서, 위임장, 자격자대리인의 등기의무자 확인 및 자필서명 정보, 인감증명서나 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서 발급증, 전세권변경계약서, 등기필증 등의 순으로 준비합니다(인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-전세권변경등기신청).

신청서 양식

※ 전세권 변경등기 신청서 양식은 <여기>,

※ 전세권 변경등기 신청서(구분건물) 양식은 <여기> 를 클릭하세요.

전세권 변경등기 신청서 작성 예시

아래의 신청서 작성 예시는 대한민국 법원 인터넷등기소(www.iros.go.kr)의 등기신청양식 작성방법을 참조하여 작성되었으므로 참고용으로만 사용하시고, 정확한 작성 방법은 관할 등기소에 문의하시기 바랍니다.

전세권변경등기신청

접수	년 월 일	처리인	접 수	기 입	교 합	각종통지
	제 호					

① 부동산의 표시

1동의 건물의 표시
서울특별시 서초구 서초동 100
서울특별시 서초구 서초동 101 샛별아파트 가동
[도로명주소] 서울특별시 서초구 서초대로 88길 10

등기기록상 1동의 건물 전체의 소재, 지번, 건물명칭 및 번호, 도로명주소(등기기록 표제부에 기록되어 있는 경우) 기재

전유부분의 건물의 표시
건물의 번호 1-101
구 조 철근콘크리트조
면 적 1층 101호 86.03㎡

등기기록상 건물의 번호, 구조, 면적 기재

이 상

② 등기원인과 그 연월일	2014년 1월 2일 변경계약
③ 등 기 의 목 적	전세권변경
④ 변 경 할 사 항	2012년 1월 2일 접수 제#68호로 경료한 전세권등기사항 중 존속기간 "2012년 1월 2일부터 2014년 1월 1일까지"를 "2014년 1월 2일부터 2016년 1월 1일"까지로 변경

구분	성 명 (상호·명칭)	주민등록번호 (등기용등록번호)	주 소 (소 재 지)
⑤ 등기의무자	이 대 백	XXXXXX-XXXXXXX	서울특별시 서초구 서초대로 88길 20 (서초동)
⑥ 등기권리자	김 갑 동	XXXXXX-XXXXXXX	서울특별시 서초구 서초대로 88길 10, 가동 101호(서초동, 샛별아파트)

⑦ 등 록 면 허 세	금 6,000원	부동산 1개당 6,000원 (전세금이 증액된 경우 : 증액된 금액 × 2/1,000)
⑦ 지 방 교 육 세	금 1,200원	등록면허세 × 20/100
⑧ 세 액 합 계	금 7,200원	등록면허세 + 지방교육세
⑨ 등 기 신 청 수 수 료	금 3,000원	서면방문신청 : 3,000원 전자표준양식신청 : 2,000원 전자신청 : 1,000원
	납부번호 : ○○-○○-○○○○○○○○○-○ 등기신청수수료 납부 후, 등기신청수수료 영수필확인서 첨부하고 납부번호 기재	
	일괄납부 : 건 원 1. 은행에 현금으로 여러 건의 등기신청수수료 일괄 납부하는 경우, 첫 번째 등기신청서에 영수필확인서 첨부하고 해당 등기신청수수료, 납부번호, 일괄납부 건수, 일괄납부액 기재 2. 나머지 신청서에는 해당 등기신청수수료, 일괄 납부한 취지 기재	

⑩ 등기의무자의 등기필정보	등기를 완료하고 교부받은 등기필정보 상에 기재된 부동산고유번호, 성명, 일련번호, 비밀번호(한번 사용한 비밀번호는 재사용 못함)

부동산고유번호	1102-2006-002095	
성명(명칭)	일련번호	비밀번호
이대백	Q77C-LO7I-35J5	40-4636

⑪ 첨 부 서 면

· 변경계약서	1통	· 등기필증	1통
· 등록면허세영수필확인서	1통	〈기 타〉	
· 등기신청수수료 영수필확인서	1통		
· 인감증명서 또는 본인서명사실확인서	1통		

2014년 1월 2일

⑫ 위 신청인 이 대 백 ㊞ (전화 : 200-7766)
김 갑 동 ㊞ (전화 : 211-7711)

(또는)위 대리인 (전화 :)

서울중앙 지방법원 등기국 귀중

- 신청서 작성요령 -

* 1. 부동산표시란에 2개 이상의 부동산을 기재하는 경우에는 부동산의 일련번호를 기재하여야 합니다.
2. 신청인란 등 해당란에 기재할 여백이 없을 경우에는 별지를 이용합니다.
3. 담당 등기관이 판단하여 위의 첨부서면 외에 추가적인 서면을 요구할 수 있습니다.

<신청서 작성 시 참조 자료: 등기사항증명서 예시>

※ 등기사항증명서 (말소사항 포함) 집합건물 [제출용]

[집합건물] 서울시 구로구 구로동 00번지 고유번호 0000-0000-000000

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	0000년 00월 00일	서울시 구로구 구로동 00번지 우주아파트 가동	8층 아파트 철근콘크리트조 슬레브 지붕 1 층 245㎡ 2 층 245㎡ 3 층 245㎡	도면 편철장 제 0책 0장

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	서울시 구로구 구로동 00번지	대	1,400㎡	0000년 00월 00일

【 표 제 부 】 (전유 부분의 건물의 표시)

표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	0000년 00월 00일	제3층 제302호	철근콘크리트조 56.00㎡	도면 편철장 제 0책 0장

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	서울시 구로구 구로동 00번지	3000분의 500	0000년 00월 00일 대지권

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

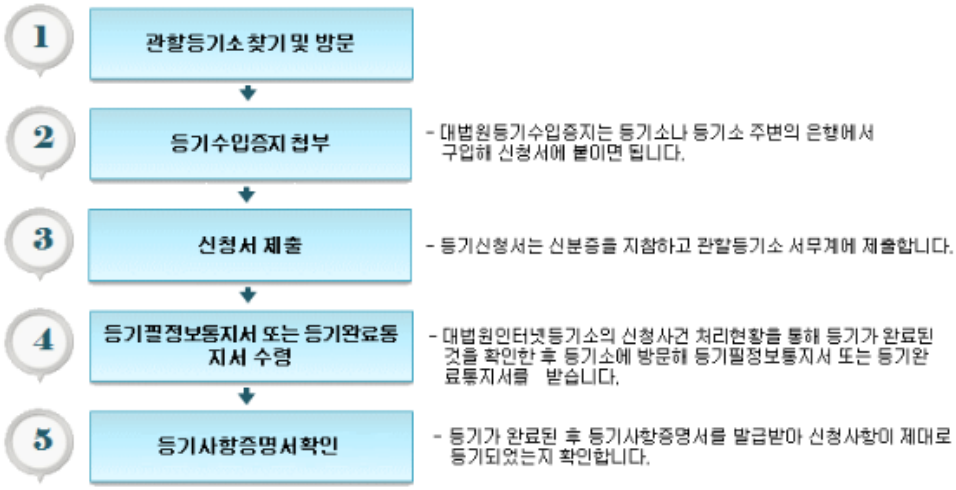
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	0000년 00월 00일 제11111호		소유자 00 종합개발주식회사 11111-1111111 서울 수송동 000-00
2	소유권 이전	0000년 00월 00일 제22222호	0000년 00월 00일 매매	소유자 김철수 000000-0000000 서울 독산동 000-0 거래가액 금200,000,000원

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	전세권 설정	0000년 00월 00일 제33333호	0000년 00월 00일 설정계약	전세금 금80,000,000원 범위 건물의 전부 존속기간 2008년 8월 1일부터 2010년 7월 31일까지 전세권자 신수요 000000-0000000 서울 수송동 000-0

5.3.4. 신청 절차

전세권 변경등기 신청 절차



※ 관할등기소는 <인터넷등기소 홈페이지, 고객센터-전국 등기소 안내-등기소 찾기> 에서 확인하실 수 있습니다.

※ 제출 후 접수상황 확인

등기소에 신청서를 제출한 후 <인터넷등기소 홈페이지, 등기지원 서비스-등기신청사건 조회-부동산등기신청사건> 에 부동산의 소재지번을 입력하면 접수상황을 확인하실 수 있습니다.

인터넷 신청 절차

인터넷 신청 대상자

▪ 전자신청은 당사자가 직접 하거나 변호사나 법무사[법무법인·법무법인(유한)·법무조합 또는 법무사법인·법무사법인(유한)을 포함, 이하 “자격자대리인”이라 함]가 당사자를 대리해서 합니다(「부동산등기규칙」 제28조의2제2항 및 제67조제1항 본문).

▪ 다만, 법인이 아닌 사단이나 재단은 전자신청을 할 수 없으며, 외국인의 경우에는 다음 중 어느 하나에 해당하는 요건을 갖추어야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제1항 단서).

- 외국인등록(「출입국관리법」 제31조)
- 국내거소신고(「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조 및 제7조)

인증서(범용, 용도제한용 불문)의 발급

▪ 시중금융기관(증권 및 우체국 포함)을 통해 전자서명 인증서를 발급받아야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제1호 참조).

- 법인의 경우에는 등기소로부터 전자증명서(추가인증을 해야 함)를 발급받아 인터넷등기소에서 이용등록을 해야 전자신청 이용이 가능합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제2호 및 「상업등기규칙」 제46조제5항 참조).

사용자등록

▪ 전자신청을 하기 위해서는 그 등기신청을 하는 당사자 또는 등기신청을 대리할 수 있는 자격자대리인이 최초의 등기신청 전에 사용자등록을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제1항).

▪ 본인 또는 자격자대리인이 직접 등기소를 방문해 사용자등록신청을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제2항).

> ㅇ 사용자등록신청 시 주의사항
>
> 전세권 변경등기는 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청할 사항이므로 전세권자와 전세권 설정자 모두 사용자등록신청을 해야 합니다.

▪ 신청서 및 첨부서류의 제출

▹ 사용자등록신청서(「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 별지 제1호서식)

▹ 첨부서류: 신분증, 인감증명서, 주민등록등본, 인감도장(지참), 신청인이 자격자대리인인 경우에는 그 자격을 증명하는 서면의 사본

▪ 사용자등록의 유효기간은 3년으로 하되, 자격자대리인 외의 자의 경우에는 1년으로 그 기간을 단축할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제1항 및 「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 6, 가.).

▪ 유효기간이 경과하면 사용자등록을 다시 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제2항).

▪ 유효기간의 연장

▹ 유효기간 만료일 3개월 전부터 만료일까지 그 유효기간의 연장을 신청할 수 있으며, 그 연장기간은 위의 유효기간에 따른 기간으로 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제3항).

▹ 유효기간의 연장은 전자문서로 신청할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제4항).

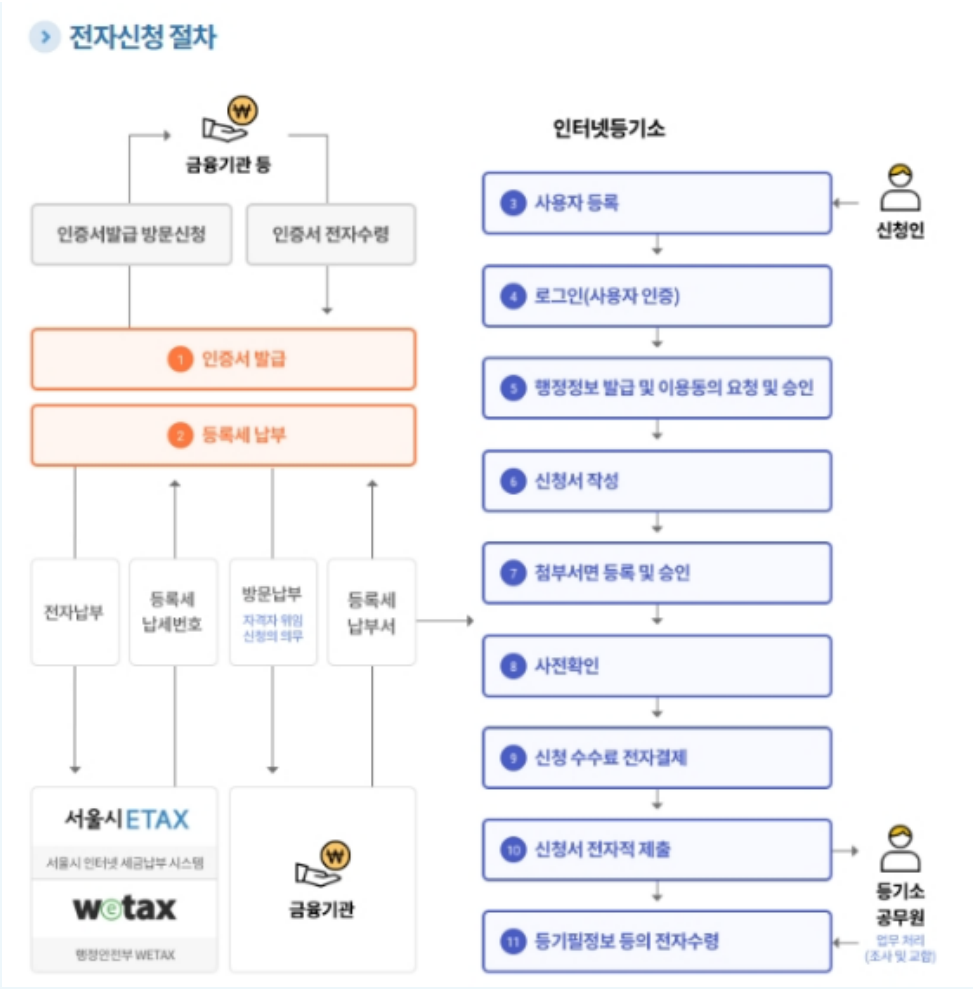
접근번호의 부여

▪ 사용자등록신청을 하면 등기소에서 접근번호를 부여해 줍니다.

사용자등록하기

▪ 접근번호를 부여받은 날부터 10일 내에 대법원인터넷등기소 홈페이지에서 공인인증서와 접근번호 등을 입력해 사용자등록을 해야 합니다.

인터넷 신청 절차도



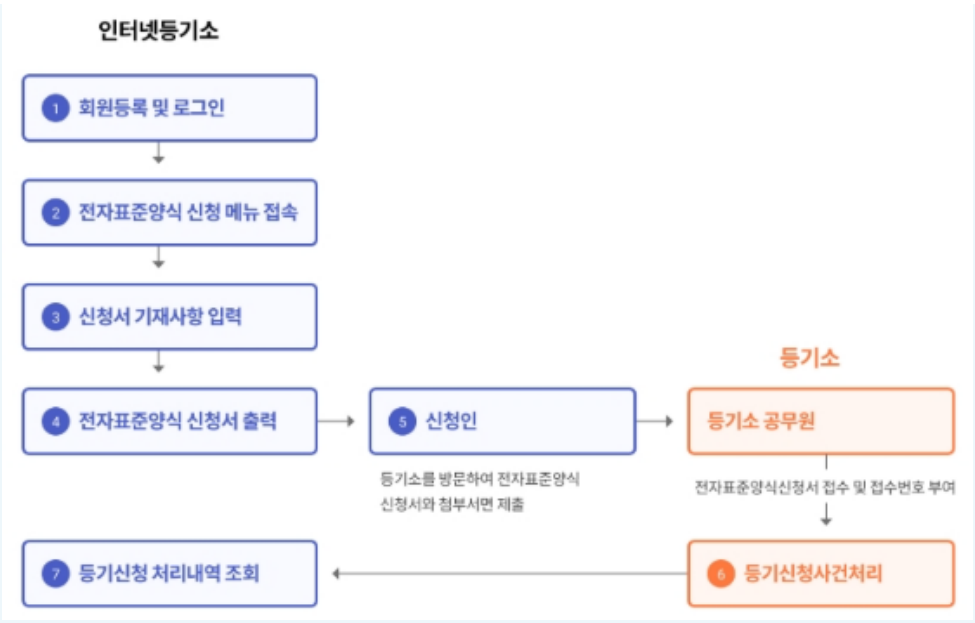
<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-전자신청-부동산(통합전자등기)-전자신청이란?-전자신청 절차>

전자표준양식(e-form)을 신청하는 경우

▪ 전자표준양식(e-form)의 개념

▹ 전자표준양식(e-form)은 인터넷등기소에서 전자적으로 등기 신청정보를 입력 및 저장할 수 있는 표준화된 등기 신청서 양식으로서, 작성해 출력, 날인한 후 첨부서면과 함께 등기소에 제출해야 합니다(대법원인터넷등기소, 등기 신청-e-form 신청하기).

▪ 전자표준양식(e-form) 신청 절차도



<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-e-Form 신청-부동산(통합전자등기)-e-Form 신청 절차>

▪ 전자표준양식을 사용한 등기 신청의 접수는 e-Form신청서를 작성해 출력한 시점이 아니라 등기소를 방문해 e-Form등기 신청서와 등기 신청에 필요한 첨부서면을 등기소 공무원에게 제출해 전산정보처리조직에 저장된 때 등기신청이 접수된 것으로 봅니다(「부동산등기법」 제6조제1항).

5.4. 전세권 말소등기

5.4.1. 개념 및 신청인

전세권 말소등기의 개념

전세권 말소등기의 개념

▪ "전세권 말소등기"란 전세권이 그 존속기간의 만료 등으로 종료하게 되는 경우 기존의 전세권 설정등기를 말소시키기 위한 등기를 말합니다(대법원인터넷등기소, 고객센터-지원안내-등기신청양식-전세권말소등기신청).

전세권 말소등기의 원인

전세권은 다음과 같은 원인 등으로 소멸하고, 전세권이 소멸하면 말소등기를 합니다.

▪ 혼동(「민법」 제191조제1항)

▪ 전세권자가 전세권설정계약 또는 그 목적물의 성질에 의해 정해진 용법으로 사용, 수익하지 않은 경우(「민법」 제311조제1항)

▪ 존속기간의 만료로 인한 소멸통보(「민법」 제312조제4항)

▪ 목적물의 멸실(「민법」 제314조제1항)

▪ 소멸시효(「민법」 제162조제2항)

▪ 당사자 간의 합의해지(「민법」 제543조)

▪ 당사자 간의 약정소멸사유 발생(「부동산등기법」 제54조)

전세권 말소등기의 신청인

전세권 말소등기 시 등기권리자와 등기의무자는 다음과 같습니다.

- 등기의무자: 전세권자
- 등기권리자: 전세권 설정자

등기신청방법

- 신청인 또는 그 대리인이 등기소에 출석해 신청정보 및 첨부정보를 적은 서면을 제출하는 방법(「부동산등기법」 제24조제1항제1호 본문)
  - 다만, 대리인이 변호사[법무법인·법무법인(유한) 및 법무조합 포함]나 법무사[법무사법인 및 법무사법인(유한) 포함]인 경우에는 「부동산등기규칙」 제58조제1항에 따른 사무원을 등기소에 출석하게 해 서면을 제출할 수 있습니다(「부동산등기법」 제24조제1항제1호 단서).
- 전산정보처리조직을 이용[이동통신단말장치에서 사용되는 애플리케이션(Application)을 통해 이용하는 경우를 포함]하여 신청정보 및 첨부정보를 보내는 방법(「부동산등기법」 제24조제1항제2호)

전세권 말소등기의 신청 가능 여부
Q 1)오피스텔에 전세권을 설정하려고 합니다. 이전 세입자에 대한 전세권설정등기가 되어 있던데 이를 말소하지 않고 제가 바로 전세권설정등기를 해도 되나요? A 1)건물 전세권의 존속기간이 만료된 경우에도 그 전세권설정등기를 말소하지 않고는 후순위로 중복해 전세권 설정등기를 신청할 수 없습니다. <2003. 10. 8. 제정, 「등기선례」 7-268> Q 2)저도 모르는 사이 제 소유 오피스텔에 전세권 설정등기와 전세권가압류가 순차로 되어 있었고, 이를 말소하기 위해 소송을 제기해 판결을 받았습니다. 가압류된 전세권을 말소하려면 어떻게 해야 하나요? A 2)을 명의의 전세권등기와 병 명의의 전세권가압류가 순차로 경료된 갑 소유 부동산에 대해 을 명의의 전세권등기를 말소하라는 판결을 받았다고 하더라도 그 판결에 의해 전세권말소등기를 신청할 경우에는 병의 승낙서 또는 병에게 대항할 수 있는 재판 등본을 첨부해야 합니다. <1996. 4. 20. 제정, 「등기선례」 4-450>

5.4.2. 제출서류

전세권 말소등기 신청 시 제출서류

시·군·구청을 통해 준비해야 하는 서류

- 등록면허세납부고지서(지방교육세 포함)
  - "등록면허세"란 재산권과 그 밖의 권리의 설정·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기하거나 등록할 때 납부하는 세금을 말합니다(「지방세법」 제23조제1호).
    - √ 전세권 말소등기 시 등록면허세: 등기대상 1건 당 6,000원(「지방세법」 제28조제1항제1호마목)
  - "지방교육세"란 지방교육의 질적 향상에 필요한 지방교육재정의 확충에 소요되는 재원을 확보하기 위해 「지방세법」에 따른 등록면허세의 납부의무자에게 함께 부과되는 세금을 말합니다(「지방세법」 제149조 및 제150조제1호).

√ 지방교육세: 등록면허세액 × 20/100(「지방세법」 제151조제1항제2호)

※ 등록면허세를 납부하는 경우에는 농어촌특별세(「조세특례제한법」·「관세법」·「지방세법」 및 「지방세특례제한법」에 따라 감면받은 경우 제외)를 내지 않아도 됩니다.

※ 시, 군, 구청 세무과를 방문해 등록면허세납부고지서를 발부받고 세금을 은행에서 납부하면 됩니다.

은행을 통해 준비해야 할 서류

▪ 등록면허세영수필확인서

▹ 시·군·구청 세무과에서 등록면허세납부고지서를 발부받아온 후 은행에서 등록면허세 및 지방교육세를 지불하면 등록면허세영수필확인서를 받을 수 있습니다.

ㅇ 국민주택채권의 매입 불필요

전세권 말소등기는 부동산보존등기, 이전등기, 저당권 설정등기 및 이전등기가 아니므로 국민주택채권을 매입하지 않아도 됩니다.

▪ 대법원등기 수입증지의 구입

▹ 대법원등기 수입증지(등기신청 수수료)

√ 등기를 하려는 사람은 수수료를 내야 합니다(「부동산등기법」 제22조제3항).

√ 대법원등기 수입증지를 은행이나 등기소에서 매입을 해 이를 신청서에 붙이면 등기신청 수수료를 낸 것이 됩니다.

√ 대법원등기 수입증지는 등기소나 등기소 주변의 은행(농협, 우체국, 신한은행 등)에서 구입하실 수 있습니다.

▹ 전세권 말소등기 한 건당 대법원등기 수입증지(「등기신청수수료 징수에 관한 예규」 제2 및 제4의2)

√ 서면방문신청: 4,000원

√ 전자표준양식신청(e-form양식으로 작성한 후 등기소 방문신청): 3,000원

√ 전자신청: 1,000원

√ 등기신청수수료의 납부는 그 수수료 상당액을 전자적 방법으로 납부하거나, 법원행정처장이 지정하는 금융기관에 현금으로 납부한 후 이를 증명하는 서면을 등기신청서에 첨부하여 제출하는 방법으로 합니다(「등기사항증명서 등 수수료규칙」 제6조제3항).

※ 등기 종류별로 책정된 부동산등기신청 수수료는 <대법원인터넷등기소사이트-고객센터-지원안내-등기비용 안내>에서 확인하실 수 있습니다.

전세권 말소 관련 서류

▪ 해지증서(해지의 경우에 한정함)

▹ 존속기간 만료가 아닌 해지 등과 같이 전세권등기 말소사유에 관한 증서가 있는 경우에는 그 증서를 첨부합니다.

※ 판결에 의한 경우 첨부서류(「판결 등 집행권원에 의한 등기의 신청에 관한 업무처리지침」 5. 가.)

√ 판결에 의한 등기 신청의 경우에는 판결정본과 그 판결이 확정되었음을 증명하는 확정증명서를 첨부해야 합니다.

√ 조정에 갈음하는 결정정본 또는 화해권고결정정본을 첨부하는 경우에도 확정증명원을 첨부합니다.

√ 조정조서, 화해조서 또는 인낙조서를 등기원인증서로 제출하는 경우에는 확정증명원을 첨부하지 않아도 됩니다.

▪ 위임장(해당자에 한정함)

▹ 전세권 말소등기는 등기의무자와 등기권리자가 공동으로 신청하거나 등기의무자 또는 등기권리자가 상대방으로부터 위임장을 받아 혼자 등기소를 방문해서 신청할 수 있습니다.

※ 위임장 양식은 <여기>를 클릭하세요.

▪ 등기필정보 또는 등기필정보통지서

▹ 매도인인 등기의무자가 등기권리자로서 소유권에 관한 등기를 한 후 등기소로부터 받아서 가지고 있던 등기필정보를 등기소에 제공해야 합니다(「부동산등기법」 제50조제2항).

▹ 등기필정보의 제공방법

√ 방문신청의 경우: 등기필정보를 적은 서면(등기필정보통지서)를 교부하는 방법. 다만, 신청인이 등기신청서와 함께 등기필정보통지서 송부용 우편봉투를 제출한 경우에는 등기필정보통지서를 우편으로 송부합니다(「부동산등기규칙」 제107조제1항제1호).

√ 전자신청의 경우: 전산정보처리조직을 이용하여 송신하는 방법(「부동산등기규칙」 제107조제1항제2호)

5.4.3. 신청서 작성

전세권 말소등기 신청서

신청서 및 첨부서류

▪ 신청서, 등록면허세영수필확인서, 등기신청수수료 영수필확인서, 위임장, 자격자대리인의 등기의무자 확인 및 자필서명 정보, 해지증서, 등기필증 등의 순으로 준비합니다(인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-전세권말소등기신청).

신청서 양식

※ 전세권 말소등기 신청서 양식은 <여기>,

※ 전세권 말소등기 신청서(구분건물) 양식은 <여기>를 클릭하세요.

전세권 말소등기 신청서 작성 예시

아래의 신청서 작성 예시는 대한민국 법원 인터넷등기소(www.iros.go.kr)의 등기신청양식 작성방법을 참조하여 작성되었으므로 참고용으로만 사용하시고, 정확한 작성 방법은 관할 등기소에 문의하시기 바랍니다.

전세권등기말소등기신청

접수	년 월 일 / 제 호	처리인	접 수	기 입	교 합	각종 통지

① 부동산의 표시

1동의 건물의 표시
서울특별시 서초구 서초동 100
서울특별시 서초구 서초동 101 샛별아파트 가동
[도로명주소] 서울특별시 서초구 서초대로 88길 10

(등기기록상 1동의 건물 전체의 소재, 지번, 건물명칭 및 번호, 도로명주소(등기기록 표제부에 기록되어 있는 경우) 기재)

전유부분의 건물의 표시
건물의 번호 1-101
구 조 철근콘크리트조
면 적 1층 101호 86.03㎡

(등기기록상 건물의 번호, 구조, 면적 기재)

이 상

② 등기원인과 그 연월일	2014년 1월 2일 해지
③ 등 기 의 목 적	전세권말소
④ 말 소 할 등 기	2009년 12월 1일 접수 제#168호로 경료한 전세권설정등기

구분	성 명 (상호·명칭)	주민등록번호 (등기용등록번호)	주 소 (소 재 지)	지 분 (개인별)
⑤ 등기의무자	이 대 백 (전세권자)	XXXXXX-XXXXXXX	서울특별시 서초구 서초대로 88길 10, 가동 101호(서초동, 샛별아파트)	
⑥ 등기권리자	김 갑 동 (전세권설정자 (소유자))	XXXXXX-XXXXXXX	서울특별시 중구 다동길 96 (다동)	

⑦ 등 록 면 허 세	금 6,000원	부동산 1개당 6,000원
⑦ 지 방 교 육 세	금 1,200원	등록면허세 × 20/100
⑧ 세 액 합 계	금 7,200원	등록면허세 + 지방교육세
⑨ 등 기 신 청 수 수 료	금 3,000원	서면방문신청 : 3,000원 전자표준양식신청 : 2,000원 전자신청 : 1,000원
	납부번호 : ○○-○○-○○○○○○○○○-○ 등기신청수수료 납부 후, 등기신청수수료 영수필확인서 첨부하고 납부번호 기재	
	일괄납부 : 건 원 1. 은행에 현금으로 여러 건의 등기신청수수료 일괄 납부하는 경우, 첫 번째 등기신청서에 영수필확인서 첨부하고 해당 등기신청수수료, 납부번호, 일괄납부 건수, 일괄납부액 기재 2. 나머지 신청서에는 해당 등기신청수수료, 일괄 납부한 취지 기재	
⑩ 등기의무자의 등기필정보	등기를 완료하고 교부받은 등기필정보 상에 기재된 부동산고유번호, 성명, 일련번호, 비밀번호(한번 사용한 비밀번호는 재사용 못함)	

부동산고유번호	1102-2006-002095	
성명(명칭)	일련번호	비밀번호
이대백	Q77C-L07I-35J5	40-4636

⑪ 첨 부 서 면

· 해지증서	1통	〈기 타〉
· 등록면허세영수필확인서	1통	
· 등기신청수수료 영수필확인서	1통	
· 등기필증	1통	

2014년 1월 2일

⑫ 위 신청인 이 대 백 ㊞ (전화 : 200-7766)
김 갑 동 ㊞ (전화 : 211-7711)

(또는)위 대리인 (전화 :)

서울중앙 지방법원 등기국 귀중

- 신청서 작성요령 -

• 1. 부동산표시란에 2개 이상의 부동산을 기재하는 경우에는 부동산의 일련번호를 기재하여야 합니다.
2. 신청인란 등 해당란에 기재할 여백이 없을 경우에는 별지를 이용합니다.
3. 담당 등기관이 판단하여 위의 첨부서면 외에 추가적인 서면을 요구할 수 있습니다.

<신청서 작성 시 참조 자료: 등기사항증명서 예시>

※ 등기사항증명서 (말소사항 포함) 집합건물 [제출용]

[집합건물] 서울시 구로구 구로동 00번지 고유번호 0000-0000-000000

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	0000년 00월 00일	서울시 구로구 구로동 00번지 우주아파트 가동	8층 아파트 철근콘크리트조 슬레브 지붕 1 층 245㎡ 2 층 245㎡ 8 층 245㎡	도면 편철장 제 0책 0장

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	서울시 구로구 구로동 00번지	대	1,400㎡	0000년 00월 00일

【 표 제 부 】 (전유 부분의 건물의 표시)

표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	0000년 00월 00일	제8층 제802호	철근콘크리트조 86.08㎡	도면 편철장 제 0책 0장

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	서울시 구로구 구로동 00번지	9000분의 500	0000년 00월 00일 대지권

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

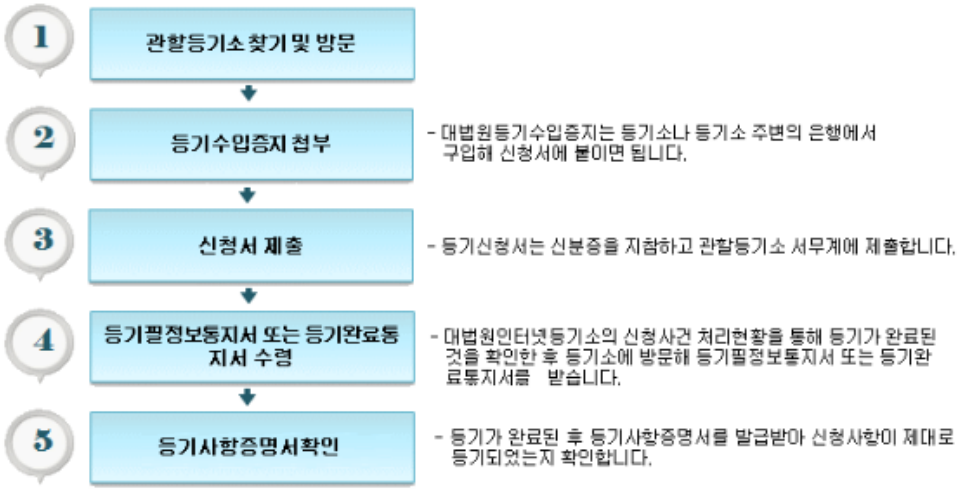
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	0000년 00월 00일 제11111호		소유자 00 종합개발주식회사 11111-1111111 서울 수송동 000-00
2	소유권 이전	0000년 00월 00일 제22222호	0000년 00월 00일 매매	소유자 김철수 000000-0000000 서울 독산동 000-0 거래가액 금200,000,000원

【 을 구 】 (소유권 외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	전세권 설정	0000년 00월 00일 제88888호	0000년 00월 00일 설정계약	전세금 금80,000,000원 범위 건물의 전부 존속기간 2008년 8월 1일부터 2010년 7월 31일까지 전세권자 신수요 000000-0000000 서울 수송동 000-0

5.4.4. 신청 절차

전세권 말소등기 신청 절차



※ 관할등기소는 <인터넷등기소 홈페이지, 고객센터-전국 등기소 안내-등기소 찾기> 에서 확인하실 수 있습니다.

※ 제출 후 접수상황 확인

등기소에 신청서를 제출한 후 <인터넷등기소 홈페이지, 등기지원 서비스-등기신청사건 조회-부동산등기신청사건> 에 부동산의 소재지번을 입력하면 접수상황을 확인하실 수 있습니다.

인터넷 신청 절차

인터넷 신청 대상자

▪ 전자신청은 당사자가 직접 하거나 변호사나 법무사[법무법인·법무법인(유한)·법무조합 또는 법무사법인·법무사법인(유한)을 포함, 이하 “자격자대리인”이라 함]가 당사자를 대리해서 합니다(「부동산등기규칙」 제28조의2제2항 및 제67조제1항 본문).

▪ 다만, 법인이 아닌 사단이나 재단은 전자신청을 할 수 없으며, 외국인의 경우에는 다음 중 어느 하나에 해당하는 요건을 갖추어야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제1항 단서).

- 외국인등록(「출입국관리법」 제31조)
- 국내거소신고(「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조 및 제7조)

인증서(범용, 용도제한용 불문)의 발급

▪ 시중금융기관(증권 및 우체국 포함)을 통해 전자서명 인증서를 발급받아야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제1호 참조).

- 법인의 경우에는 등기소로부터 전자증명서를 발급받아 인터넷등기소에서 이용등록을 해야 전자신청 이용이 가능합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제2호 및 「상업등기규칙」 제46조제5항 참조).

사용자등록

▪ 전자신청을 하기 위해서는 그 등기신청을 하는 당사자 또는 등기신청을 대리할 수 있는 자격자대리인이 최초의 등기신청 전에 사용자등록을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제1항).

▪ 본인 또는 자격자대리인이 직접 등기소를 방문해 사용자등록신청을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제2항).

ㅇ 사용자등록신청 시 주의사항

전세권 말소등기는 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청할 사항이므로 전세권자와 전세권 설정자 모두 사용자등록신청을 해야 합니다.

▪ 신청서 및 첨부서류의 제출

▹ 사용자등록신청서(「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 별지 제1호서식)

▹ 첨부서류: 신분증, 인감증명서, 주민등록등본, 인감도장(지참), 신청인이 자격자대리인인 경우에는 그 자격을 증명하는 서면의 사본

▪ 사용자등록의 유효기간은 3년으로 하되, 자격자대리인 외의 자의 경우에는 1년으로 그 기간을 단축할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제1항 및 「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 6, 가.).

▪ 유효기간이 경과하면 사용자등록을 다시 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제2항).

▪ 유효기간의 연장

▹ 유효기간 만료일 3개월 전부터 만료일까지 그 유효기간의 연장을 신청할 수 있으며, 그 연장기간은 위의 유효기간에 따른 기간으로 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제3항).

▹ 유효기간의 연장은 전자문서로 신청할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제4항).

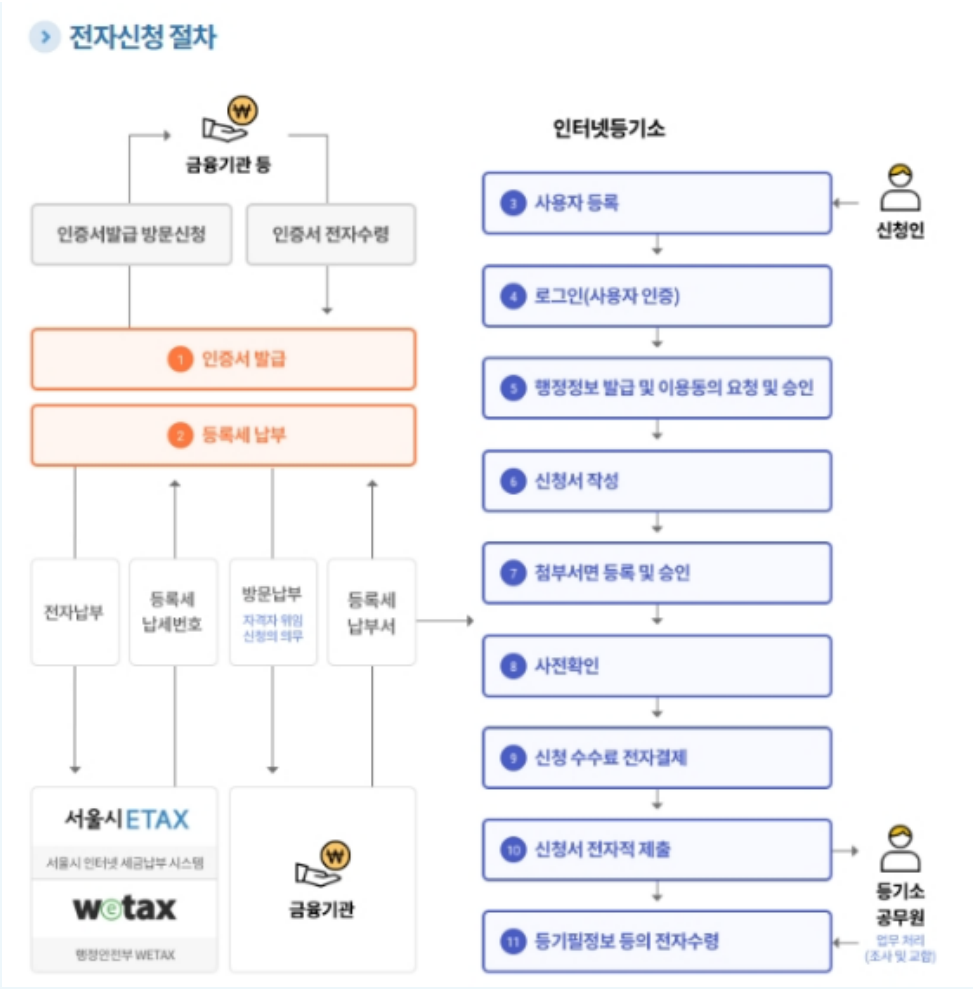
접근번호의 부여

▪ 사용자등록신청을 하면 등기소에서 접근번호를 부여해 줍니다.

사용자등록하기

▪ 접근번호를 부여받은 날부터 10일 내에 대법원인터넷등기소 홈페이지에서 공인인증서와 접근번호 등을 입력해 사용자등록을 해야 합니다.

인터넷 신청 절차도



<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-전자신청-부동산(통합전자등기)-전자신청이란?-전자신청 절차>

전자표준양식(e-form)을 신청하는 경우

▪ 전자표준양식(e-form)의 개념

▹ 전자표준양식(e-form)은 인터넷등기소에서 전자적으로 등기 신청정보를 입력 및 저장할 수 있는 표준화된 등기 신청서 양식으로서, 작성해 출력, 날인한 후 첨부서면과 함께 등기소에 제출해야 합니다(대법원인터넷등기소, 등기 신청-e-form 신청하기).

▪ 전자표준양식(e-form) 신청 절차도



<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-e-Form 신청-부동산(통합전자등기)-e-Form 신청 절차>

▪ 전자표준양식을 사용한 등기 신청의 접수는 e-Form신청서를 작성해 출력한 시점이 아니라 등기소를 방문해 e-Form등기 신청서와 등기 신청에 필요한 첨부서면을 등기소 공무원에게 제출해 전산정보처리조직에 저장된 때 등기신청이 접수된 것으로 봅니다(「부동산등기법」 제6조제1항).

6. 지상권

6.1. 지상권 설정등기

6.1.1. 개념 및 신청인

지상권 설정등기의 개념

지상권 설정등기의 개념

▪ "지상권 설정등기"란 타인의 토지에 있는 건물 기타 공작물이나 수목을 소유하기 위해 타인의 토지를 사용할 수 있는 용익물권의 일종인 지상권의 설정등기를 말합니다(대법원인터넷등기소, 자료안내-등기신청양식-지상권설정등기신청).

지상권의 개념

▪ "지상권"이란 타인의 토지에 건물 기타 공작물이나 수목을 소유하기 위해 그 토지를 사용하는 권리를 말합니다(「민법」 제279조).

지상권 설정등기의 신청인

지상권 설정등기 시 등기권리자와 등기의무자는 다음과 같습니다.

▪ 등기의무자: 지상권 설정자(토지소유자)

▪ 등기권리자: 지상권자

등기신청방법

▪ 신청인 또는 그 대리인이 등기소에 출석해 신청정보 및 첨부정보를 적은 서면을 제출하는 방법(「부동산등기법」 제24조제1항제1호 본문)

▹ 다만, 대리인이 변호사[법무법인·법무법인(유한) 및 법무조합 포함]나 법무사[법무사법인 및 법무사법인(유한) 포함]인 경우에는 「부동산등기규칙」 제58조제1항에 따른 사무원을 등기소에 출석하게 해 서면을 제출할 수 있습니다(「부동산등기법」 제24조제1항제1호 단서).

▪ 전산정보처리조직을 이용[이동통신단말장치에서 사용되는 애플리케이션(Application)을 통해 이용하는 경우를 포함]하여 신청정보 및 첨부정보를 보내는 방법(「부동산등기법」 제24조제1항제2호)

지상권 설정등기의 신청 가능 여부

Q 1)토지에 지상권을 설정하려고 합니다. 지상에 이미 건물이 건립되어 있어도 지상권 설정등기가 가능한가요?
A 1)지상에 건물이 건립되어 있는 토지에 대해서도 지상권설정등기를 할 수 있습니다.
<1992. 3. 10. 제정, 「등기선례」 3-573>
Q 2)건물 옥상에 건물을 짓고자 지상권 설정계약을 하려고 합니다. 토지가 아닌 건물 옥상에 지상권 설정등기를 할 수 있나요?
A 2)기존 1층 건물의 옥상에 건물의 소유를 목적으로 하는 지상권 설정계약을 체결한 취지는 위 기존 1층 건물 위에 건물을 소유하기 위해 그 대지에 지상권설정계약을 한 것으로 봄이 상당합니다.
<「기존 1층건물옥상에 건물소유를 목적으로 하는 지상권의 효력」>
Q 3)토지의 특정 일부에 대해서도 지상권설정등기를 할 수 있나요?
A 3)지상권의 목적인 부동산은 1필의 토지 전부라야 할 필요는 없고 그 일부라도 무방합니다(다만 이미 지상권이 설정되어 있는 토지부분에 대하여는 다시 지상권을 설정할 수 없을 것임). 1필의 토지의 일부에 대하여여 지상권설정등기를 신청하고자 할 경우에는 신청서에 지상권의 범위를 특정할 수 있도록 기재하고 그 부분을 표시한 지적도를 첨부해야 합니다
<1987. 8. 3. 제정, 「등기선례」 2-358>
Q 4)지상권의 존속기간을 100년 또는 120년으로 해서 지상권 설정등기를 할 수 있나요?
A 4)「민법」 제280조는 지상권의 존속기간에 대해 그 최단기간(견고한 건물, 수목: 30년, 그 외 건물: 15년, 건물 외의 공작물: 5년)을 제한하고 있으므로 존속기간을 100년, 120년 또는 그보다 장기(특정된 기간임)로 하는 지상권설정등기도 할 수 있습니다.
<1998. 12. 15. 제정, 「등기선례」 5-412>
Q 5)저는 토지에 지상권을 설정했습니다. 그 후 이 토지의 일부를 다른 사람에게 임대하려고 하는데 가능한가요?
A 5)지상권자는 그 권리의 존속기간 및 범위 내에서 토지를 임대할 수 있으므로 지상권자가 그 목적물인 대지를 임대하고 그에 따른 임차권설정등기를 할 수 있습니다. 임차권의 존속기간은 지상권의 존속기간 내여야 하고, 임대차의 목적이 토지의 일부인 경우에는 신청서에 임차권 설정범위를 기재하고 그 범위를 표시한 도면을 첨부해야 합니다.
<2004. 9. 24. 제정, 「등기선례」 7-286>
Q 6)여러 명이 공유하고 있는 토지에 지상권을 설정하려고 합니다. 한 명의 지분만을 대상으로 지상권등기를 할 수 있나요?
A 6)수인이 공유하고 있는 토지에 구분지상권등기를 경료 받으려면 공유자 전원을 등기의무자로 해야 하며, 공유자 중 1인 또는 수인을 등기의무자로 그의 지분만을 목적으로 하는 구분지상권등기를 경료 받을 수는 없습니다.
<1999. 3. 9. 제정, 「등기선례」 6-305>

6.1.2. 제출서류

지상권 설정등기 신청 시 제출서류

시·군·구청을 통해 준비해야 하는 서류

- 신청인의 주소 등을 증명하는 서면
  - 지상권자인 등기권리자의 주민등록등(초)본 또는 주민등록증 사본
  - 토지소유자인 등기의무자의 인감증명서

ㅇ 법인등기사항증명서

- 법인의 경우에는 주민등록등(초)본 대신 등기소에서 법인등기사항증명서를 발급받아 제출하면 됩니다.

· 법인등기사항증명서가 없는 법인의 경우에는 부동산등기용등록번호증명서를 발급받아 제출할 수 있습니다.

ㅇ 주민등록번호가 없는 경우 제출하는 서류

- 부동산등기용등록번호증명서

· 부동산등기용등록번호는 주민등록번호가 없는 등기권리자가 등기를 할 수 있도록 부여하는 등록번호를 말합니다.

· 주민등록번호가 없는 등기권리자는 다음의 기관에서 부동산등기용등록번호를 부여받을 수 있습니다(「부동산등기법」 제49조제1항)

√ 국가·지방자치단체·국제기관 및 외국정부: 국토교통부장관이 지정·고시

√ 주민등록번호가 없는 재외국민: 대법원 소재지 관할 등기소의 등기관

√ 법인: 법인의 주된 사무소(회사-본점, 외국법인-국내에 최초로 설치 등기를 한 영업소나 사무소) 소재지 관할 등기소의 등기관

√ 법인 아닌 사단이나 재단 및 국내에 영업소나 사무소의 설치 등기를 하지 않은 외국법인: 시장(제주특별자치도의 행정시 시장 포함, 자치구가 아닌 구를 두는 시의 시장 제외), 군수 또는 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장 포함)

√ 외국인: 체류지(체류지가 없는 경우 대법원 소재지에 체류지가 있는 것으로 봄) 관할 지방출입국·외국인관서의 장

▪ 등록면허세납부고지서(지방교육세 포함)

"등록면허세"란 재산권과 그 밖의 권리의 설정·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기하거나 등록할 때 납부하는 세금을 말합니다(「지방세법」 제23조제1호).

√ 지상권 설정등기 시 등록면허세: 부동산가액 × 2/1,000(「지방세법」 제28조제1항제1호다목1))

※ 다만, 구분지상권의 경우에는 다음을 고려해 행정안전부장관이 정하는 기준에 따라 별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장가 산정한 해당 토지 가액의 1천분의 2로 합니다(「지방세법」 제28조제1항제1호다목1)).

가. 해당 토지의 지하 또는 지상 공간의 사용에 따른 건축물의 이용저해율(利用沮害率)

나. 지하 부분의 이용저해율

다. 그 밖의 이용저해율

"지방교육세"란 지방교육의 질적 향상에 필요한 지방교육재정의 확충에 소요되는 재원을 확보하기 위해 「지방세법」에 따른 등록면허세의 납부의무자에게 함께 부과되는 세금을 말합니다(「지방세법」 제149조 및 제150조제1호).

√ 지방교육세: 등록면허세액 × 20/100(「지방세법」 제151조제1항제2호)

※ 등록면허세를 납부하는 경우에는 농어촌특별세(「조세특례제한법」·「관세법」·「지방세법」 및 「지방세특례제한법」에 따라 감면받은 경우 제외)를 내지 않아도 됩니다.

※ 시, 군, 구청 세무과를 방문해 등록면허세납부고지서를 발부받고 세금을 은행에서 납부하면 됩니다.

은행을 통해 준비해야 할 서류

▪ 등록면허세영수필확인서

▹ 시·군·구청 세무과에서 등록면허세납부고지서를 발부받아온 후 은행에서 등록면허세 및 지방교육세를 지불하면 등록면허세영수필확인서를 받을 수 있습니다.

> ○ 국민주택채권의 매입 불필요
>
> 지상권 설정등기는 부동산보존등기, 이전등기, 저당권 설정등기 및 이전등기가 아니므로 국민주택채권을 매입하지 않아도 됩니다.

▪ 대법원등기 수입증지의 구입

▹ 대법원등기 수입증지(등기신청 수수료)

√ 등기를 하려는 사람은 수수료를 내야 합니다(「부동산등기법」 제22조제3항).

√ 대법원등기 수입증지를 은행이나 등기소에서 매입을 하여 이를 신청서에 붙이면 등기신청 수수료를 낸 것이 됩니다.

√ 대법원등기 수입증지는 등기소나 등기소 주변의 은행(농협, 우체국, 신한은행 등)에서 구입하실 수 있습니다.

▹ 지상권 설정등기 한 건당 대법원등기 수입증지(「등기신청수수료 징수에 관한 예규」 제2 및 제4의2)

√ 서면방문신청: 18,000원

√ 전자표준양식신청(e-form양식으로 작성한 후 등기소 방문신청): 15,000원

√ 전자신청: 10,000원

√ 등기신청수수료의 납부는 그 수수료 상당액을 전자적 방법으로 납부하거나, 법원행정처장이 지정하는 금융기관에 현금으로 납부한 후 이를 증명하는 서면을 등기신청서에 첨부하여 제출하는 방법으로 합니다(「등기사항증명서 등 수수료규칙」 제6조제3항).

> ※ 등기 종류별로 책정된 부동산등기신청 수수료는 <대법원인터넷등기소사이트-고객센터-지원안내-등기비용 안내>에서 확인하실 수 있습니다.

지상권 설정 관련 서류

▪ 지상권설정계약서

▹ 등기원인을 증명하는 서면으로 첨부합니다.

> ※ 지상권 설정 계약서 양식은 <대한법률구조공단-법률정보-법률서식>에서 다운로드 받으실 수 있습니다.

▪ 위임장(해당자에 한정함)

▸ 지상권 설정등기는 등기의무자와 등기권리자가 공동으로 신청하거나 등기의무자 또는 등기권리자가 상대방으로부터 위임장을 받아 혼자 등기소를 방문해서 신청할 수 있습니다.

> ※ 위임장 양식은 <여기>를 클릭하세요.

▪ 등기필정보 또는 등기필정보통지서

▸ 매도인인 등기의무자가 등기권리자로서 소유권에 관한 등기를 한 후 등기소로부터 받아서 가지고 있던 등기필정보를 등기소에 제공해야 합니다(「부동산등기법」 제50조제2항).

▸ 등기필정보의 제공방법

√ 방문신청의 경우: 등기필정보를 적은 서면(등기필정보통지서)를 교부하는 방법. 다만, 신청인이 등기신청서와 함께 등기필정보통지서 송부용 우편봉투를 제출한 경우에는 등기필정보통지서를 우편으로 송부합니다(「부동산등기규칙」 제107조제1항제1호).

√ 전자신청의 경우: 전산정보처리조직을 이용하여 송신하는 방법(「부동산등기규칙」 제107조제1항제2호)

6.1.3. 신청서 작성

지상권 설정등기 신청서

신청서 및 첨부서류

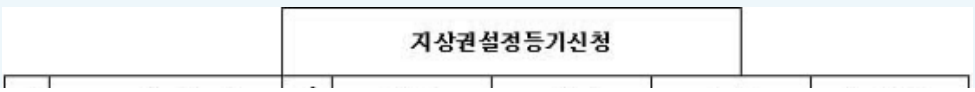
▪ 신청서, 등록면허세영수필확인서, 등기신청수수료 영수필확인서, 위임장, 자격자대리인의 등기의무자 확인 및 자필서명 정보, 인감증명서나 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서 발급증, 주민등록표초(등)본, 도면, 지상권설정계약서, 등기필증 등의 순으로 준비합니다(인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-지상권설정등기신청).

신청서 양식

> ※ 지상권 설정등기 신청서 양식은 <여기>를 클릭하세요.

지상권 설정등기 신청서 작성 예시

> 아래의 신청서 작성 예시는 대한민국 법원 인터넷등기소(www.iros.go.kr)의 등기신청양식 작성방법을 참조하여 작성되었으므로 참고용으로만 사용하시고, 정확한 작성 방법은 관할 등기소에 문의하시기 바랍니다.



접수	년 월 일 / 제 호	처리인	접수	기입	교합	각종통지

① 부동산의 표시	
서울특별시 서초구 서초동 100 대 300㎡	등기기록상 지상권의 목적부동산 기재 : 토지(임야)의 소재, 지번, 면적 기재
이(상	

② 등기원인과 그 연월일	2014년 1월 2일 지상권설정계약		
③ 등 기 의 목 적	지상권설정		
④ 설 정 의 목 적	철근 콘크리트조 건물의 소유		
⑤ 범 위	토지의 전부		
⑥ 존 속 기 간	2014년 1월 2일부터 30년		
⑦ 지 료	월 500,000원	약정이 있는 경우 기재	
⑧ 지 료 지 급 시 기	매월말일	약정이 있는 경우 기재	
⑨ 등기의무자	이 대 액 지상권설정자 (소유자)	XXXXXX-XXXXXXX	서울특별시 서초구 서초대로 88길 20 (서초동)
⑩ 등기권리자	김 갑 동 지상권자	XXXXXX-XXXXXXX	서울특별시 중구 다동길 96 (다동)

⑪ 등 록 면 허 세	금 160,000원	부동산 가액(예시: 80,000,000) × 2/1,000원
⑫ 지 방 교 육 세	금 32,000원	등록면허세 × 20/100
⑬ 농 어 촌 특 별 세	금 0원	납부액이 없는 경우는 기재하지 않음
⑭ 세 액 합 계	금 192,000원	등록면허세세 + 지방교육세 + 농어촌특별세
⑮ 등 기 신 청 수 수 료	금 15,000원	서면방문신청 : 15,000원 전자표준양식신청 : 13,000원 전자신청 : 10,000원
	납부번호 : ○○-○○-○○○○○○○○○-○ 등기신청수수료 납부 후, 등기신청수수료 영수필확인서 첨부하고 납부번호 기재	
	일괄납부 : 건 원 1. 은행에 현금으로 여러 건의 등기신청수수료 일괄 납부하는 경우, 첫 번째 등기신청서에 영수필확인서 첨부하고 해당 등기신청수수료, 납부번호, 일괄납부 건수, 일괄납부액 기재 2. 나머지 신청서에는 해당 등기신청수수료, 일괄 납부한 취지 기재	

⑯ 등기의무자의 등기필정보	등기를 완료하고 교부받은 등기필정보 상에 기재된 부동산고유번호, 성명, 일련번호, 비밀번호(한번 사용한 비밀번호는 재사용 못함)
부동산고유번호	1102-2006-000005

부동산고유번호	1102-2006-002095	
성명(명칭)	일련번호	비밀번호
이대백	Q77C-LO7I-35J5	40-4636

⑮ 첨 부 서 면

· 지상권설정계약서	1통	· 등기필증	1통
· 등록면허세영수필확인서	1통	· 인감증명서 또는 본인서명사실확인서	1통
· 등기신청수수료 영수필확인서	1통	〈기 타〉	
· 주민등록표등(초)본	1통		

2014년 1월 2일

⑯ 위 신청인 이 대 백 ㊞ (전화 : 200-7766)
김 강 동 ㊞ (전화 : 211-7711)

(또는)위 대리인 (전화 :)

서울중앙 지방법원 등기국 귀중

- 신청서 작성요령 -

* 1. 부동산표시란에 2개 이상의 부동산을 기재하는 경우에는 부동산의 일련번호를 기재하여야 합니다.
2. 신청인란등 해당란에 기재할 여백이 없을 경우에는 별지를 이용합니다.
3. 담당 등기관이 판단하여 위의 첨부서면 외에 추가적인 서면을 요구할 수 있습니다.

<신청서 작성 시 참조 자료: 등기사항증명서예시>

※ 등기사항증명서 (말소사항 포함) 토지 [제출용]

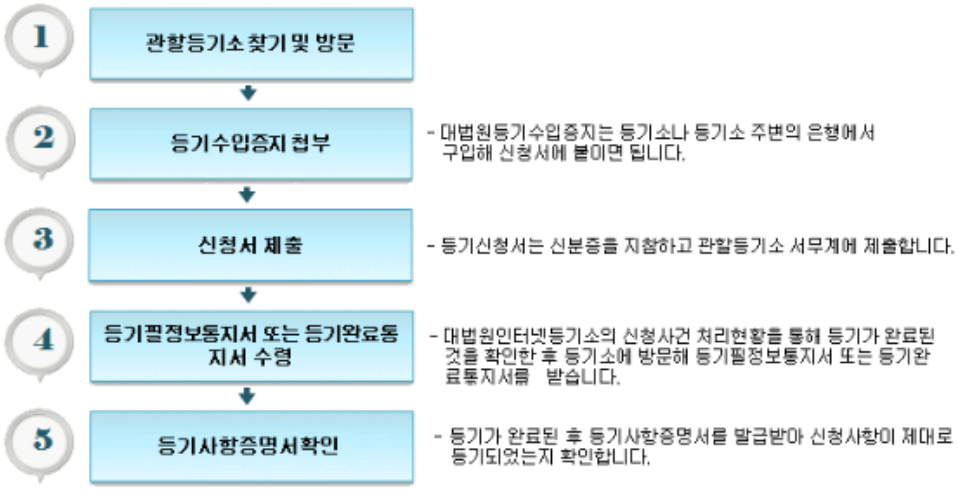
[토 지] 서울시 구로구 구로등 00번지 고유번호 0000-0000-000000

[표 제 부] (토지의 표시)

표시 번호	접수	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	0000년 00월 00일	서울시 구로구 구로등 00번지	대	00 ㎡	도면 편철장 제 0책 0장

6.1.4. 신청 절차

지상권 설정등기 신청 절차



※ 관할등기소는 <인터넷등기소 홈페이지, 고객센터-전국 등기소 안내-등기소 찾기> 에서 확인하실 수 있습니다.

※ 제출 후 접수상황 확인

등기소에 신청서를 제출한 후 <인터넷등기소 홈페이지, 등기지원 서비스-등기신청사건 조회-부동산등기신청사건> 에 부동산의 소재지번을 입력하면 접수상황을 확인하실 수 있습니다.

인터넷 신청 절차

인터넷 신청 대상자

▪ 전자신청은 당사자가 직접 하거나 변호사나 법무사[법무법인·법무법인(유한)·법무조합 또는 법무사법인·법무사법인(유한)을 포함, 이하 “자격자대리인”이라 함]가 당사자를 대리해서 합니다(「부동산등기규칙」 제28조의2제2항 및 제67조제1항 본문).

▪ 다만, 법인이 아닌 사단이나 재단은 전자신청을 할 수 없으며, 외국인의 경우에는 다음 중 어느 하나에 해당하는 요건을 갖추어야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제1항 단서).

- 외국인등록(「출입국관리법」 제31조)
- 국내거소신고(「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조 및 제7조)

인증서(범용, 용도제한용 불문)의 발급

▪ 시중금융기관(증권 및 우체국 포함)을 통해 전자서명 인증서를 발급받아야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제1호 참조).

- 법인의 경우에는 등기소로부터 전자증명서(추가인증을 해야 함)를 발급받아 인터넷등기소에서 이용등록을 해야 전자신청 이용이 가능합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제2호 및 「상업등기규칙」 제46조제5항 참조).

사용자등록

▪ 전자신청을 하기 위해서는 그 등기신청을 하는 당사자 또는 등기신청을 대리할 수 있는 자격자대리인이 최초의 등기신청 전에 사용자등록을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제1항).

▪ 본인 또는 자격자대리인이 직접 등기소를 방문해 사용자등록신청을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제2항).

> ㅇ 사용자등록신청 시 주의사항
>
> 지상권 설정등기는 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청할 사항이므로 지상권자와 지상권 설정자(소유주) 모두 사용자 등록신청을 해야 합니다.

▪ 신청서 및 첨부서류의 제출

▹ 사용자등록신청서(「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 별지 제1호서식)

▹ 첨부서류: 신분증, 인감증명서, 주민등록등본, 인감도장(지참), 신청인이 자격자대리인인 경우에는 그 자격을 증명하는 서면의 사본

▪ 사용자등록의 유효기간은 3년으로 하되, 자격자대리인 외의 자의 경우에는 1년으로 그 기간을 단축할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제1항 및 「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 6, 가.).

▪ 유효기간이 경과하면 사용자등록을 다시 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제2항).

▪ 유효기간의 연장

▹ 유효기간 만료일 3개월 전부터 만료일까지 그 유효기간의 연장을 신청할 수 있으며, 그 연장기간은 위의 유효기간에 따른 기간으로 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제3항).

▹ 유효기간의 연장은 전자문서로 신청할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제4항).

접근번호의 부여

▪ 사용자등록신청을 하면 등기소에서 접근번호를 부여해 줍니다.

사용자등록하기

▪ 접근번호를 부여받은 날부터 10일 내에 대법원인터넷등기소 홈페이지에서 공인인증서와 접근번호 등을 입력해 사용자등록을 해야 합니다.

인터넷 신청 절차도



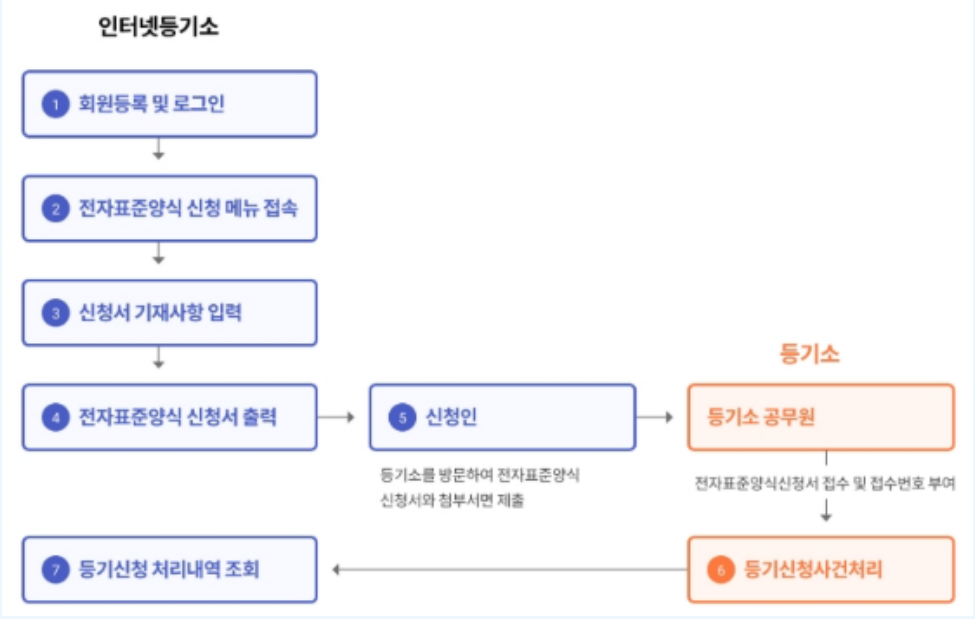
<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-전자신청-부동산(통합전자등기)-전자신청이란?-전자신청 절차>

전자표준양식(e-form)을 신청하는 경우

▪ 전자표준양식(e-form)의 개념

▹ 전자표준양식(e-form)은 인터넷등기소에서 전자적으로 등기 신청정보를 입력 및 저장할 수 있는 표준화된 등기 신청서 양식으로서, 작성해 출력, 날인한 후 첨부서면과 함께 등기소에 제출해야 합니다(대법원인터넷등기소, 등기 신청-e-form 신청하기).

▪ 전자표준양식(e-form) 신청 절차도



<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-e-Form 신청-부동산(통합전자등기)-e-Form 신청 절차>

▪ 전자표준양식을 사용한 등기 신청의 접수는 e-Form신청서를 작성해 출력한 시점이 아니라 등기소를 방문해 e-Form등기 신청서와 등기 신청에 필요한 첨부서면을 등기소 공무원에게 제출해 전산정보처리조직에 저장된 때 등기신청이 접수된 것으로 봅니다(「부동산등기법」 제6조제1항).

6.2. 지상권 말소등기

6.2.1. 개념 및 신청인

지상권 말소등기의 개념

지상권 말소등기의 개념

▪ "지상권 말소등기"란 존속기간만료, 계약의 해지 등 지상권 소멸사유가 발생한 경우 등기부상 기재되어 있는 지상권 설정등기를 말소하기 위해 하는 등기를 말합니다(대법원인터넷등기소, 고객센터-지원안내-등기신청양식-지상권말소등기신청).

지상권 말소등기의 원인

지상권은 다음과 같은 원인 등으로 소멸하고, 전세권이 소멸하면 말소등기를 합니다.

▪ 혼동(「민법」 제191조제1항)

▪ 지상권 설정자의 소멸청구(「민법」 제287조)

▪ 존속기간의 만료(「민법」 제283조제1항)

▪ 당사자 간의 합의해지(「민법」 제543조)

▪ 소멸시효(「민법」 제162조제2항)

▪ 당사자 간의 약정소멸사유 발생(「부동산등기법」 제54조)

지상권 말소등기의 신청인

지상권 말소등기 시 등기권리자와 등기의무자는 다음과 같습니다.

- 등기의무자: 지상권자
- 등기권리자: 지상권 설정자(토지 소유자)

등기신청방법

- 신청인 또는 그 대리인이 등기소에 출석해 신청정보 및 첨부정보를 적은 서면을 제출하는 방법(「부동산등기법」 제24조제1항제1호 본문)
  - 다만, 대리인이 변호사[법무법인·법무법인(유한) 및 법무조합 포함]나 법무사[법무사법인 및 법무사법인(유한) 포함]인 경우에는 「부동산등기규칙」 제58조제1항에 따른 사무원을 등기소에 출석하게 해 서면을 제출할 수 있습니다[「부동산등기법」 제24조제1항제1호 단서].
- 전산정보처리조직을 이용[이동통신단말장치에서 사용되는 애플리케이션(Application)을 통해 이용하는 경우를 포함]하여 신청정보 및 첨부정보를 보내는 방법(「부동산등기법」 제24조제1항제2호)

지상권 변경등기와의 구분

지상권 변경등기의 개념

- "지상권 변경등기"란 지상권의 내용인 지료, 존속기간, 목적 등이 변경된 경우에 하는 등기를 말합니다(대법원인터넷등기소, 고객센터-지원안내-등기신청양식-지상권변경등기신청).

지상권 변경등기의 신청인

- 등기의무자: 등기부상 불이익을 받는 자
- 등기권리자: 등기부상 이익을 받는 자

신청서 양식

> ※ 지상권 변경등기의 신청양식은 <여기>를 클릭하세요.
>
> ※ 지상권 변경등기 신청서의 기재사항 및 첨부서류는 <전세권 변경등기>와 같으니 이를 참고하시기 바랍니다.

6.2.2. 제출서류

지상권 말소등기 신청 시 제출서류

시·군·구청을 통해 준비해야 하는 서류

- 등록면허세납부고지서(지방교육세 포함)
  - "등록면허세"란 재산권과 그 밖의 권리의 설정·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기하거나 등록할 때 납부하는 세금을 말합니다(「지방세법」 제23조제1호).
    - √ 지상권 말소등기 시 등록면허세: 등기대상 1건 당 6,000원(「지방세법」 제28조제1항제1호마목)
  - "지방교육세"란 지방교육의 질적 향상에 필요한 지방교육재정의 확충에 소요되는 재원을 확보하기 위해 「지방세법」에 따른 등록면허세의 납부의무자에게 함께 부과되는 세금을 말합니다(「지방세법」 제149조 및 제150조제1호).

√ 지방교육세: 등록면허세액 × 20%(「지방세법」 제151조제1항제2호)

※ 등록면허세를 납부하는 경우에는 농어촌특별세(「조세특례제한법」·「관세법」·「지방세법」 및 「지방세특례제한법」에 따라 감면받은 경우 제외)를 내지 않아도 됩니다.

※ 시, 군, 구청 세무과를 방문해 등록면허세납부고지서를 발부받고 세금을 은행에서 납부하면 됩니다.

은행을 통해 준비해야 할 서류

▪ 등록면허세영수필확인서

▹ 시·군·구청 세무과에서 등록면허세납부고지서를 발부받아온 후 은행에서 등록면허세 및 지방교육세를 지불하면 등록면허세영수필확인서를 받을 수 있습니다.

> ○ 국민주택채권의 매입 불필요
>
> 지상권 말소등기는 부동산보존등기, 이전등기, 저당권 설정등기 및 이전등기가 아니므로 국민주택채권을 매입하지 않아도 됩니다.

▪ 대법원등기 수입증지의 구입

▹ 대법원등기 수입증지(등기신청 수수료)

√ 등기를 하려는 사람은 수수료를 내야 합니다(「부동산등기법」 제22조제3항).

√ 대법원등기 수입증지를 은행이나 등기소에서 매입을 하여 이를 신청서에 붙이면 등기신청 수수료를 낸 것이 됩니다.

√ 대법원등기 수입증지는 등기소나 등기소 주변의 은행(농협, 우체국, 신한은행 등)에서 구입하실 수 있습니다.

▹ 지상권 말소등기 한 건당 대법원등기 수입증지(「등기신청수수료 징수에 관한 예규」 제2 및 제4의2)

√ 서면방문신청: 4,000원

√ 전자표준양식신청(e-form양식으로 작성한 후 등기소 방문신청): 3,000원

√ 전자신청: 1,000원

√ 등기신청수수료의 납부는 그 수수료 상당액을 전자적 방법으로 납부하거나, 법원행정처장이 지정하는 금융기관에 현금으로 납부한 후 이를 증명하는 서면을 등기신청서에 첨부하여 제출하는 방법으로 합니다(「등기사항증명서 등 수수료규칙」 제6조제3항).

> ※ 등기 종류별로 책정된 부동산등기신청 수수료는 <대법원인터넷등기소사이트-고객센터-지원안내-등기비용 안내>에서 확인하실 수 있습니다.

지상권 말소 관련 서류

▪ 해지증서(해지의 경우에 한정함)

▹ 존속기간 만료가 아닌 해지 등과 같이 지상권 등기말소사유에 관한 증서가 있는 경우에는 그 증서를 첨부합니다.

※ 판결에 의한 경우 첨부서류(「판결 등 집행권원에 의한 등기의 신청에 관한 업무처리지침」 5. 가.)

√ 판결에 의한 등기 신청의 경우에는 판결정본과 그 판결이 확정되었음을 증명하는 확정증명서를 첨부해야 합니다.

√ 조정에 갈음하는 결정정본 또는 화해권고결정정본을 첨부하는 경우에도 확정증명원을 첨부합니다.

√ 조정조서, 화해조서 또는 인낙조서를 등기원인증서로 제출하는 경우에는 확정증명원을 첨부하지 않아도 됩니다.

▪ 위임장(해당자에 한정함)

▹ 지상권 말소등기는 등기의무자와 등기권리자가 공동으로 신청하거나 등기의무자 또는 등기권리자가 상대방으로부터 위임장을 받아 혼자 등기소를 방문해서 신청할 수 있습니다.

※ 위임장 양식은 <여기>를 클릭하세요.

▪ 등기필정보 또는 등기필정보통지서

▹ 매도인인 등기의무자가 등기권리자로서 소유권에 관한 등기를 한 후 등기소로부터 받아서 가지고 있던 등기필정보를 등기소에 제공해야 합니다(「부동산등기법」 제50조제2항).

▹ 등기필정보의 제공방법

√ 방문신청의 경우 : 등기필정보를 적은 서면(등기필정보통지서)를 교부하는 방법. 다만, 신청인이 등기신청서와 함께 등기필정보통지서 송부용 우편봉투를 제출한 경우에는 등기필정보통지서를 우편으로 송부합니다(「부동산등기규칙」 제107조제1항제1호).

√ 전자신청의 경우 : 전산정보처리조직을 이용하여 송신하는 방법(「부동산등기규칙」 제107조제1항제2호)

6.2.3. 신청서 작성

지상권 말소등기 신청서

신청서 및 첨부서류

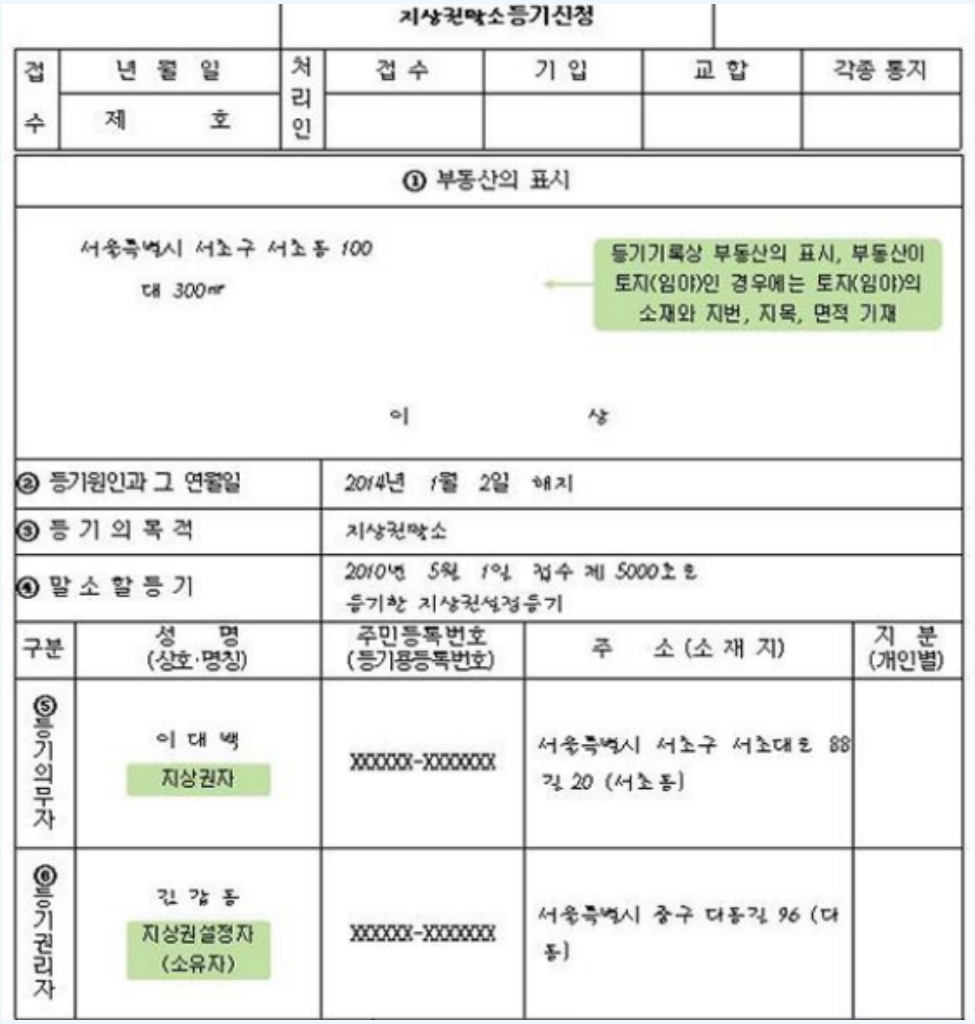
▪ 신청서, 등록면허세영수필확인서, 등기신청수수료 영수필확인서, 위임장, 자격자대리인의 등기의무자 확인 및 자필서명 정보, 해지증서, 등기필증 등의 순으로 준비합니다(인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-지상권말소등기신청).

신청서 양식

※ 지상권 말소등기 신청서 양식은 <여기>를 클릭하세요.

지상권 말소등기 신청서 작성 예시

아래의 신청서 작성 예시는 대한민국 법원 인터넷등기소(www.iros.go.kr)의 등기신청양식 작성방법을 참조하여 작성되었으므로 참고용으로만 사용하시고, 정확한 작성 방법은 관할 등기소에 문의하시기 바랍니다.



지상권말소등기신청

접수	년 월 일 / 제 호	처리인	접수	기입	교합	각종 통지

① 부동산의 표시

서울특별시 서초구 서초동 100
대 300㎡

등기기록상 부동산의 표시, 부동산이 토지(임야)인 경우에는 토지(임야)의 소재와 지번, 지목, 면적 기재

이 상

② 등기원인과 그 연월일	2014년 1월 2일 해지
③ 등 기 의 목 적	지상권말소
④ 말 소 할 등 기	2010년 5월 1일 접수 제 5000호로 등기한 지상권설정등기

구분	성 명 (상호·명칭)	주민등록번호 (등기용등록번호)	주 소 (소 재 지)	지 분 (개인별)
⑤ 등기의무자	이 대 백 지상권자	XXXXXX-XXXXXXX	서울특별시 서초구 서초대로 88길 20 (서초동)	
⑥ 등기권리자	김 갑 동 지상권설정자 (소유자)	XXXXXX-XXXXXXX	서울특별시 중구 다동길 96 (다동)	

⑦ 등 록 면 허 세	금 6,000원	부동산 1개당 6,000원
⑦ 지 방 교 육 세	금 1,200원	등록면허세 × 20/100
⑧ 세 액 합 계	금 7,200원	등록면허세 + 지방교육세
⑨ 등기신청수수료	금 3,000원	서면방문신청 : 3,000원 전자표준양식신청 : 2,000원 전자신청 : 1,000원
	납부번호 : 00-00-000000000-0 등기신청수수료 납부 후, 등기신청수수료 영수필확인서 첨부하고 납부번호 기재	
	일괄납부 : 건 원 1. 은행에 현금으로 여러 건의 등기신청수수료 일괄 납부하는 경우, 첫 번째 등기신청서에 영수필확인서 첨부하고 해당 등기신청수수료, 납부번호, 일괄납부 건수, 일괄납부액 기재 2. 나머지 신청서에는 해당 등기신청수수료, 일괄 납부한 취지 기재	

⑩ 등기의무자의 등기필정보 — 등기를 완료하고 교부받은 등기필정보 상에 기재된 부동산고유번호, 성명, 일련번호, 비밀번호(한번 사용한 비밀번호는 재사용 못함)

부동산고유번호	1102-2006-002095	
성명(명칭)	일련번호	비밀번호
이대백	Q77C-L07[-35J5	40-4636

⑪ 첨 부 서 면

· 해지증서	1통	<기 타>
· 등록면허세영수필확인서	1통	
· 등기신청수수료 영수필확인서	1통	
· 등기필증	1통	

2014년 1월 2일

⑫ 위 신청인 이 대 백 ㊞ (전화: 200-7766)
김 갑 동 ㊞ (전화: 211-7711)

(또는)위 대리인 (전화:)

서울중앙 지방법원 등기국 귀중

- 신청서 작성요령 -

* 1. 부동산표시란에 2개 이상의 부동산을 기재하는 경우에는 부동산의 일련번호를 기재하여야 합니다.
2. 신청인란등 해당란에 기재할 여백이 없을 경우에는 별지를 이용합니다.
3. 담당 등기관이 판단하여 위의 첨부서면 외에 추가적인 서면을 요구할 수 있습니다.

<신청서 작성 시 참조 자료: 등기사항증명서 예시>

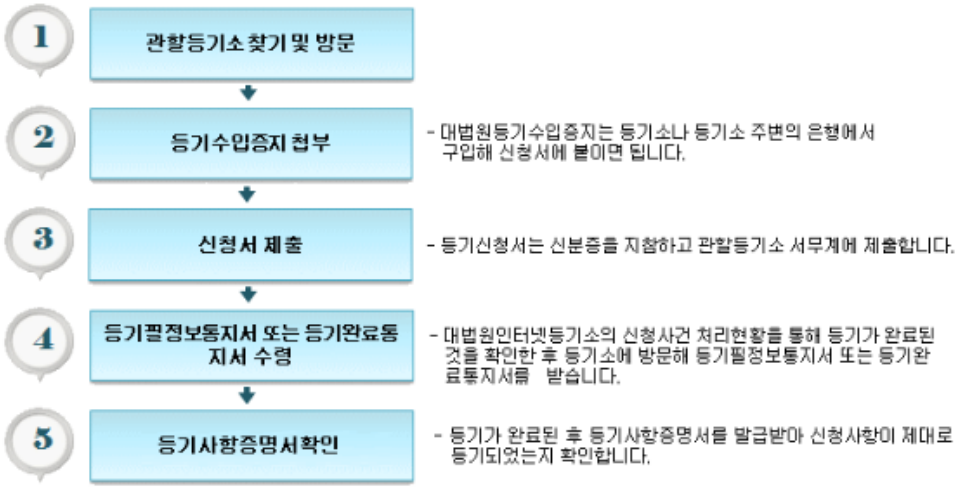
※ 등기사항증명서 (말소사항 포함) 토지 [제출용]

[토 지] 서울시 구로구 구로동 00번지 고유번호 0000-0000-000000

[표 제 부] (토지의 표시)					
표시번호	접수	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	0000년 00월 00일	서울시 구로구 구로동 00번지	대	00 ㎡	도연 편철장 제 0책 0장
[갑 구] (소유권에 관한 사항)					
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항	
1	소유권보존	0000년 00월 00일 제11111호		소유자 김철수 000000-0000000 서울 수송동 000-00	
[을 구] (소유권 이외의 권리에 관한 사항)					
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항	
1	지상권 설정	0000년 00월 00일 제000000호	0000년 00월 00일 설정계약	목적 철근콘크리트조 건물의 소유 범위 토지의 전부 존속기간 2008년 8월 1일부터 50년 지료 월 금 800,000원 지급시기 매월 5일 지상권자 신수요 000000-0000000 서울 수송동 000-0	

6.2.4. 신청 절차

지상권 말소등기 신청 절차



※ 관할등기소는 <인터넷등기소 홈페이지, 고객센터-전국 등기소 안내-등기소 찾기> 에서 확인하실 수 있습니다.

※ 제출 후 접수상황 확인

등기소에 신청서를 제출한 후 <인터넷등기소 홈페이지, 등기지원 서비스-등기신청사건 조회-부동산등기신청사건> 에 부동산의 소재지번을 입력하면 접수상황을 확인하실 수 있습니다.

인터넷 신청 절차

인터넷 신청 대상자

▪ 전자신청은 당사자가 직접 하거나 변호사나 법무사[법무법인·법무법인(유한)·법무조합 또는 법무사법인·법무사법인(유한)을 포함, 이하 "자격자대리인"이라 함]가 당사자를 대리해서 합니다(「부동산등기규칙」 제28조의2제2항 및 제67조제1항 본문).

▪ 다만, 법인이 아닌 사단이나 재단은 전자신청을 할 수 없으며, 외국인의 경우에는 다음 중 어느 하나에 해당하는 요건을 갖추어야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제1항 단서).

- 외국인등록(「출입국관리법」 제31조)
- 국내거소신고(「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조 및 제7조)

인증서(범용, 용도제한용 불문)의 발급

▪ 시중금융기관(증권 및 우체국 포함)을 통해 전자서명 인증서를 발급받아야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제1호 참조).

- 법인의 경우에는 등기소로부터 전자증명서(추가인증을 해야 함)를 발급받아 인터넷등기소에서 이용등록을 해야 전자신청 이용이 가능합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제2호 및 「상업등기규칙」 제46조제5항 참조).

사용자등록

▪ 전자신청을 하기 위해서는 그 등기신청을 하는 당사자 또는 등기신청을 대리할 수 있는 자격자대리인이 최초의 등기신청 전에 사용자등록을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제1항).

▪ 본인 또는 자격자대리인이 직접 등기소를 방문해 사용자등록신청을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제2항).

> ㅇ 사용자등록신청 시 주의사항
>
> 지상권 말소등기는 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청할 사항이므로 지상권자와 지상권 설정자 모두 사용자등록신청을 해야 합니다.

▪ 신청서 및 첨부서류의 제출

- 사용자등록신청서(「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 별지 제1호서식)
- 첨부서류: 신분증, 인감증명서, 주민등록등본, 인감도장(지참), 신청인이 자격자대리인인 경우에는 그 자격을 증명하는 서면의 사본

▪ 사용자등록의 유효기간은 3년으로 하되, 자격자대리인 외의 자의 경우에는 1년으로 그 기간을 단축할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제1항 및 「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 6, 가.).

▪ 유효기간이 경과하면 사용자등록을 다시 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제2항).

▪ 유효기간의 연장

- 유효기간 만료일 3개월 전부터 만료일까지 그 유효기간의 연장을 신청할 수 있으며, 그 연장기간은 위의 유효기간에 따른 기간으로 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제3항).
- 유효기간의 연장은 전자문서로 신청할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제4항).

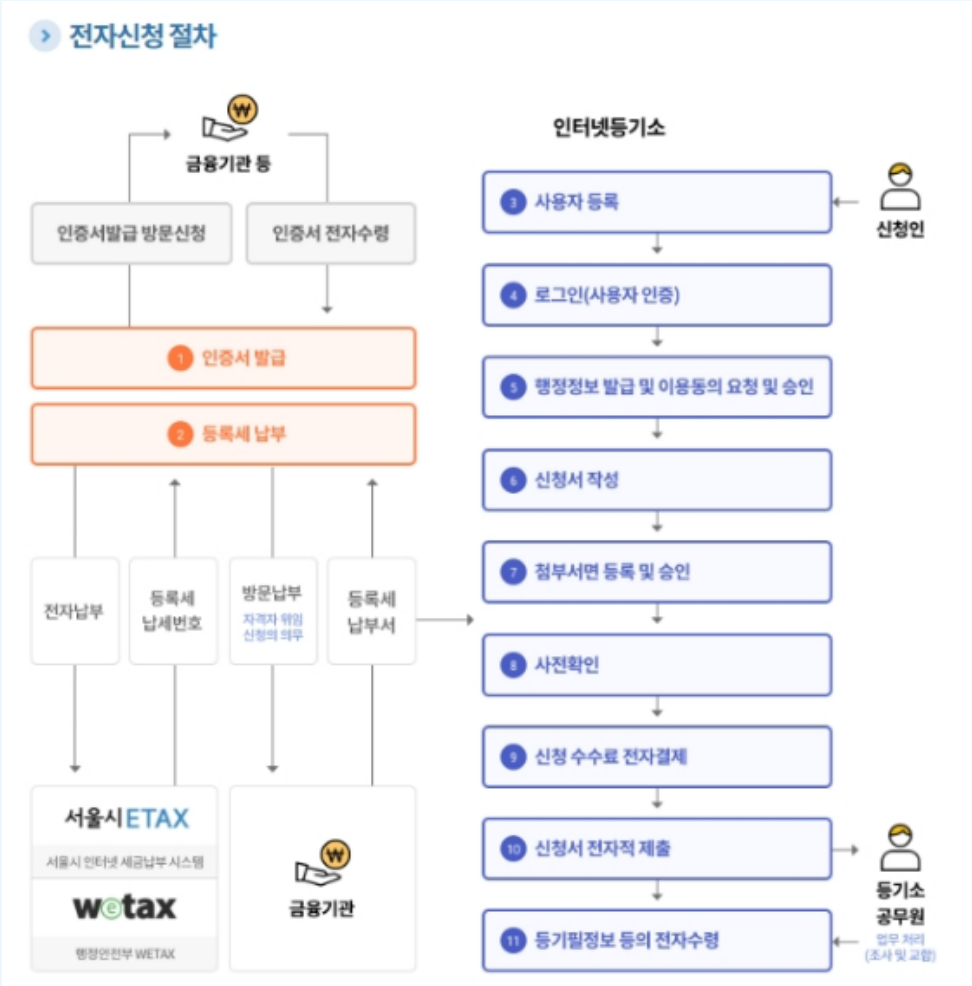
접근번호의 부여

▪ 사용자등록신청을 하면 등기소에서 접근번호를 부여해 줍니다.

사용자등록하기

▪ 접근번호를 부여받은 날부터 10일 내에 대법원인터넷등기소 홈페이지에서 공인인증서와 접근번호 등을 입력해 사용자등록을 해야 합니다.

인터넷 신청 절차도



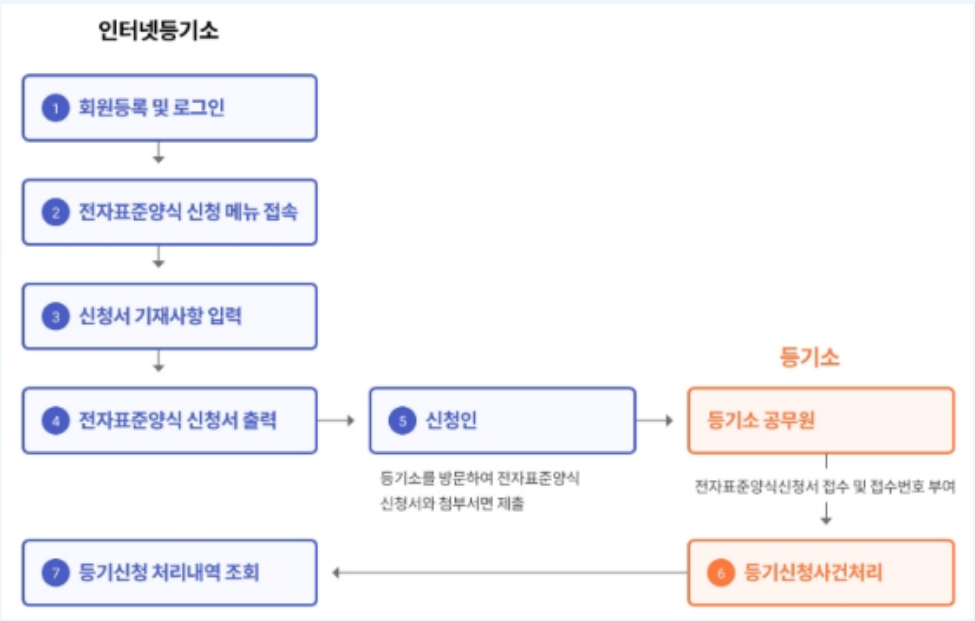
<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-전자신청-부동산(통합전자등기)-전자신청이란?-전자신청 절차>

전자표준양식(e-form)을 신청하는 경우

▪ 전자표준양식(e-form)의 개념

▹ 전자표준양식(e-form)은 인터넷등기소에서 전자적으로 등기 신청정보를 입력 및 저장할 수 있는 표준화된 등기 신청서 양식으로서, 작성해 출력, 날인한 후 첨부서면과 함께 등기소에 제출해야 합니다(대법원인터넷등기소, 등기 신청-e-form 신청하기).

▪ 전자표준양식(e-form) 신청 절차도



<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-e-Form 신청-부동산(통합전자등기)-e-Form 신청 절차>

▪ 전자표준양식을 사용한 등기 신청의 접수는 e-Form신청서를 작성해 출력한 시점이 아니라 등기소를 방문해 e-Form등기 신청서와 등기 신청에 필요한 첨부서면을 등기소 공무원에게 제출해 전산정보처리조직에 저장된 때 등기신청이 접수된 것으로 봅니다(「부동산등기법」 제6조제1항).

7. 등기명의인 표시변경등기

7.1. 등기명의인 표시변경등기

7.1.1. 개념 및 신청인

등기명의인 표시변경등기의 개념

등기명의인 표시변경등기의 개념

▪ "등기명의인 표시변경등기"란 권리에 관한 등기의 현재 명의인으로 되어 있는 자의 표시(성명 및 주소 등)에 변동이있는 경우, 그 등기명의인의 단독신청에 의해 이를 변경하는 등기를 말합니다(인터넷등기소, 고객센터-지원안내-등기용어해설 참조).

등기명의인 표시변경등기의 신청인

등기명의인 표시의 변경 또는 경정(更正) 등기는 등기명의인 단독으로 신청할 수 있습니다(「부동산등기법」 제23조제6항).

▪ 따라서 등기명의인 표시변경등기는 소유자의 동의를 얻거나 상대방의 승낙을 받을 필요가 없습니다.

등기명의인 표시경정등기와의 구분

등기명의인 표시경정등기의 개념

▪ "등기명의인 표시경정등기"란 등기명의인에 대한 등기사항과 실체관계 사이의 불일치가 원시적인 착오 또는 누락으로 인한 경우에 이를 시정할 목적으로 하는 등기를 말합니다(인터넷등기소, 고객센터-지원안내-등기용어해설 참조).

차이점

▪ 등기명의인 표시변경등기는 등기 시에는 실체관계가 들어맞았으나 그 후 표시가 변경되어 이를 일치시키기 위한 등기이고, 등기명의인 표시경정등기는 실행 당시부터 등기의 일부가 실체관계와 들어맞지 않아 이를 바로 잡기 위한 등기라는 점에서 차이가 있습니다.

부동산 표시변경등기와의 구분

부동산의 표시변경등기의 원인

▪ 부동산의 표시변경등기는 다음과 같이 부동산의 표시사항에 변경이 있을 경우에 하는 등기를 말합니다.

- 행정구역 또는 명칭의 변경(「부동산등기법」 제31조)
- 건물의 분할, 구분, 합병이 있는 경우(「부동산등기법」 제41조제1항)
- 소재, 지번 및 건물번호, 건물의 종류, 구조와 면적 등과 같은 등기사항에 변경이 있는 경우(「부동산등기법」 제41조제1항)

▪ 부동산의 표시변경등기는 행정구역, 명칭, 지번, 지목, 지적 등의 변경일 경우 소관청이 관할 등기소에 촉탁을 해 변경하거나(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제89조제1항), 등기관이 직권으로 변경등기를 할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제54조).

등기명의인 표시변경등기의 신청 가능 여부

Q 1)오래 전에 종중 명의의 부동산을 등기할 때, 대표자 명의를 가명으로 해 등기를 했었습니다. 이제 종중 명의로 변경하려고 하는데 등기명의인 표시변경등기가 가능한가요?
A 1)등기부상 부동산의 소유 명의가 '이청계'로 기재되어 있는 경우, 만약 '이청계'가 '경주이씨청계공휘만빈파문중'의 종전 명칭에 해당하는 것이라면 정관 기타 결의서 등 그 명칭의 변경을 증명하는 서면을 첨부해 등기명의인표시변경등기를 신청할 수 있을 것이나, 위 '이청계'가 가공인인 경우에는 위와 같은 변경등기의 신청을 할 수 없습니다. 등기명의인 표시변경·경정등기를 하기 위해서는 변경 또는 경정 전후에 등기명의인의 동일성이 인정되어야 하며 동일성이 인정되지 않는 경우에는 권리이전등기를 신청해야 합니다.
<2001. 8. 30. 제정, 「등기선례」 200108-20 및 2008. 3. 14. 제정, 「등기선례」 200803-1>
Q 2)종중 대표자의 명의가 변경되었습니다. 어떤 등기를 해야 하나요?
A 2)종중의 명칭이나 주소 또는 대표자가 변경된 경우, 정관·규약·결의서 등 종중 명칭이나 주소 또는 대표자의 변경을 증명하는 서면을 첨부해, 등기명의인 표시변경등기를 신청을 할 수 있으며, 이 경우 부동산등기용등록번호증명서상의 명칭이나 주소 등을 먼저 변경해야 하는 것은 아닙니다. 다만, 법인 아닌 사단인 종중이 '배천조씨휴재공파대종회'로 등기하여야 할 것을 '배(백)천조씨휴제공파대종회'로 등기를 신청해 등기권리자의 명칭과 다른 명칭으로 등기되었을 경우에는 신청착오를 원인으로 한 부동산등기명의인표시경정등기를 신청해야 합니다.
<2004. 3. 15. 제정, 「등기선례」 7-27>
Q 3)근저당권자인 회사의 주소가 3년 동안 5번 변경되었는데 변경등기를 하지 못했습니다. 현재의 주소로 등기명의인 표시변경등기를 하려면 그간 주소로 5번의 변경등기를 해야 하는 건가요?
A 3)근저당권자인 회사의 본점이 여러 번 이전되었을 경우 중간의 변경사항을 생략하고 최종 본점소재지로 등기명의인의 표시변경등기를 할 수 있습니다.
<1982. 8. 14. 제정, 「등기선례」 1-570>

7.1.2. 제출서류

등기명의인 표시변경등기 신청 시 제출서류

시·군·구청을 통해 준비해야 하는 서류

▪ 신청인의 주소 등을 증명하는 서면

- 등기명의인의 주민등록초본(주소변경의 경우)
- 등기명의인의 기본증명서(개명의 경우)

ㅇ 법인등기사항증명서

- 법인의 경우에는 주민등록등(초)본 대신 등기소에서 법인등기사항증명서를 발급받아 제출하면 됩니다.
  · 법인등기사항증명서가 없는 법인의 경우에는 부동산등기용등록번호증명서를 발급받아 제출할 수 있습니다.

ㅇ 주민등록번호가 없는 경우 제출하는 서류

- 부동산등기용등록번호증명서
  · 부동산등기용등록번호는 주민등록번호가 없는 등기권리자가 등기를 할 수 있도록 부여하는 등록번호를 말합니다.
  · 주민등록번호가 없는 등기권리자는 다음의 기관에서 부동산등기용등록번호를 부여받을 수

있습니다(「부동산등기법」 제49조제1항)

√ 국가·지방자치단체·국제기관 및 외국정부: 국토교통부장관이 지정·고시

√ 주민등록번호가 없는 재외국민: 대법원 소재지 관할 등기소의 등기관

√ 법인: 법인의 주된 사무소(회사-본점, 외국법인-국내에 최초로 설치 등기를 한 영업소나 사무소) 소재지 관할 등기소의 등기관

√ 법인 아닌 사단이나 재단 및 국내에 영업소나 사무소의 설치 등기를 하지 않은 외국법인: 시장(제주특별자치도의 행정시 시장 포함, 자치구가 아닌 구를 두는 시의 시장 제외), 군수 또는 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장 포함)

√ 외국인: 체류지(체류지가 없는 경우 대법원 소재지에 체류지가 있는 것으로 봄) 관할 지방출입국·외국인관서의 장

▪ 등록면허세납부고지서(지방교육세 포함)

▹ "등록면허세"란 재산권과 그 밖의 권리의 설정·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기하거나 등록할 때 납부하는 세금을 말합니다(「지방세법」 제23조제1호).

√ 등기명의인 표시변경등기 시 등록면허세: 등기대상 1건 당 6,000원(「지방세법」 제28조제1항제1호마목)

▹ "지방교육세"란 지방교육의 질적 향상에 필요한 지방교육재정의 확충에 소요되는 재원을 확보하기 위해 「지방세법」에 따른 등록면허세의 납부의무자에게 함께 부과되는 세금을 말합니다(「지방세법」 제149조 및 제150조제1호).

√ 지방교육세: 등록면허세액 × 20/100(「지방세법」 제151조제1항제2호)

※ 등록면허세를 납부하는 경우에는 농어촌특별세(「조세특례제한법」·「관세법」·「지방세법」 및 「지방세특례제한법」에 따라 감면받은 경우 제외)를 내지 않아도 됩니다.

※ 시, 군, 구청 세무과를 방문해 등록면허세납부고지서를 발부받고 세금을 은행에서 납부하면 됩니다.

은행을 통해 준비해야 하는 서류

▪ 등록면허세영수필확인서

▹ 시·군·구청 세무과에서 등록면허세납부고지서를 발부받아온 후 은행에서 등록면허세 및 지방교육세를 지불하면 등록면허세영수필확인서를 받을 수 있습니다.

ㅇ 국민주택채권의 매입 불필요

등기명의인 표시변경등기는 부동산보존등기, 이전등기, 저당권 설정등기 및 이전등기가 아니므로 국민주택채권을 매입하지 않아도 됩니다.

▪ 대법원등기 수입증지의 구입

▹ 대법원등기 수입증지(등기신청 수수료)

√ 등기를 하려는 사람은 수수료를 내야 합니다(「부동산등기법」 제22조제3항).

√ 대법원등기 수입증지를 은행이나 등기소에서 매입을 해 이를 신청서에 붙이면 등기신청 수수료를 낸 것이 됩니다.

√ 대법원등기 수입증지는 등기소나 등기소 주변의 은행(농협, 우체국, 신한은행 등)에서 구입하실 수 있습니다.

※ 변경 및 경정등기의 대법원등기 수입증지(「등기신청수수료 징수에 관한 예규」 제2 및 제4의2)

※ 등기 종류별로 책정된 부동산등기신청 수수료는 <대법원인터넷등기소사이트-고객센터-지원안내-등기비용 안내>에서 확인하실 수 있습니다.

7.1.3. 신청서 작성

등기명의인 표시변경등기 신청서

신청서 및 첨부서류

- 신청서, 등록면허세영수필확인서, 등기 수입증지, 주민등록초본 또는 기본증명서 등의 순으로 준비합니다.
- 주민등록초본 또는 기본증명서를 준비할 때에는 다음의 사항을 고려합니다.
  - 주소변경에 의한 등기명의인 표시변경등기 신청 시에는 주민등록표초본(주소변동이력 포함, 발행일부터 3월 이내)을 준비합니다.
  - 개명에 의한 등기명의인 표시변경등기 신청 시에는 기본증명서(발행일부터 3월 이내)를 준비합니다.

신청서 양식

※ 주소변경에 의한 등기명의인 표시변경등기 신청서 양식은 <여기>,

※ 주소변경에 의한 등기명의인 표시변경등기 신청서(구분건물) 양식은 <여기>,

※ 개명에 의한 등기명의인 표시변경등기 신청서 양식은 <여기>,

※ 개명에 의한 등기명의인 표시변경등기 신청서(구분건물) 양식은 <여기>를 클릭하세요.

등기명의인 표시변경등기 신청서 작성 예시

아래의 신청서 작성 예시는 대한민국 법원 인터넷등기소(www.iros.go.kr)의 등기신청양식 작성방법을 참조하여 작성되었으므로 참고용으로만 사용하시고, 정확한 작성 방법은 관할 등기소에 문의하시기 바랍니다.

등기명의인표시변경등기신청

접 수	년 월 일	처 리 인	등기관 확인	각종 통지
	제 호			

① 부동산의 표시			
1. 서울특별시 서초구 서초동 100 대 300m² 2. 서울특별시 서초구 서초동 100 [도로명주소] 서울특별시 서초구 서초대로88길 10 시멘트 벽돌조 슬래브지붕 2층 주택 1층 100㎡ 2층 100㎡ 이 상			
② 등기원인과 그 연월일	2017년 5월 25일 주소변경		
③ 등 기 의 목 적	등기명의인 표시변경		
④ 변 경 사 항	갑구 3번 등기명의인 이대백의 주소 "서울특별시 중구 다동길 96(다동)"을 "서울특별시 서초구 서초대로88길 10(서초동)"로 변경		
구분	성 명 (상호·명칭)	주민등록번호 (등기용등록번호)	주 소 (소 재 지)
⑤ 신청인	이 대 백	700101-1234567	서울특별시 서초구 서초대로88길 10(서초동)

⑥ 등 록 면 허 세	금	12,000원
⑥ 지 방 교 육 세	금	2,400원
⑦ 세 액 합 계	금	14,400원
⑧ 등기신청수수료	금	6,000원
	납부번호 : 12-12-12345678-0	
	일괄납부 : 건	원
⑨ 첨 부 서 면		
· 주민등록표초본(주소변동이력 포함) 1통 · 등록면허세영수필확인서 1통 · 등기신청수수료 영수필확인서 1통 삭1행 · ~~위임장 통~~	〈기타〉	

2017년 5월 26일

⑩ 위 신청인 이 대 백 ⑪ (전화 : 010-1234-5678)

(또는)위 대리인 (전화:)

서울중앙 지방법원 등기국 귀중

- 신청서 작성요령 -

* 1. 부동산표시란에 2개 이상의 부동산을 기재하는 경우에는 부동산의 일련번호를 기재하여야 합니다.
2. 신청인란등 해당란에 기재할 여백이 없을 경우에는 별지를 이용합니다.
3. 담당 등기관이 판단하여 위의 첨부서면 외에 추가적인 서면을 요구할 수 있습니다.

<신청서 작성 시 참조 자료: 주소변경에 의한 등기명의인 표시변경 등기신청서예시>

※ 등기사항증명서 (말소사항 포함) 집합건물 [제출용]

[집합건물] 서울시 구로구 구로동 00번지 고유번호 0000-0000-000000

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	0000년 00월 00일	서울시 구로구 구로동 00번지 우주아파트 가동	8층 아파트 철근콘크리트조 슬라브 지붕 1 층 245㎡	도면 편철장 제 0책 0장
			2 층 245㎡ 8 층 245㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	서울시 구로구 구로동 00번지	대	1,400㎡	0000년 00월 00일

【 표 제 부 】 (전유 부분의 건물의 표시)

표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	0000년 00월 00일	제8층 제802호	철근콘크리트조 86.06㎡	도면 편철장 제 0책 0장

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	서울시 구로구 구로동 00번지	8000분의 500	0000년 00월 00일 대지권

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

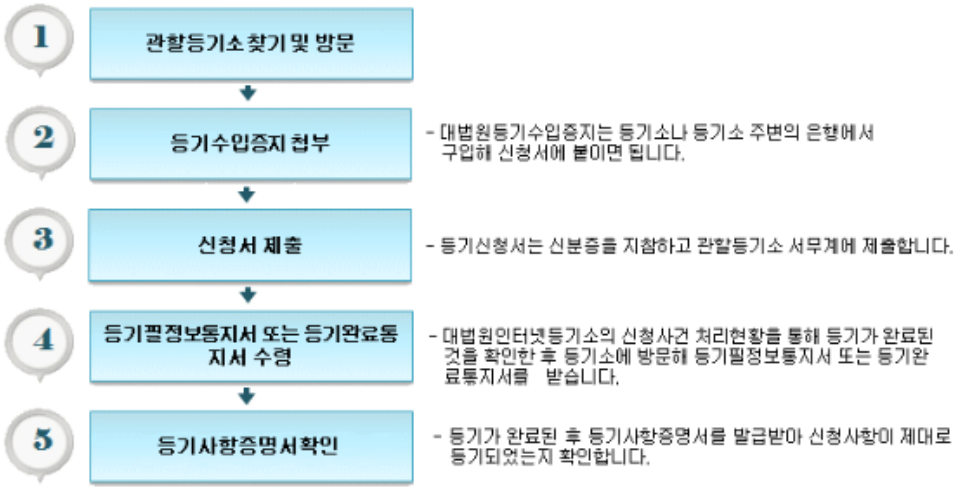
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	0000년 00월 00일 제11111호		소유자 00 종합개발주식회사 11111-1111111 서울 수송동 000-00
2	소유권 이전	0000년 00월 00일 제22222호	0000년 00월 00일 매매	소유자 김철수 000000-0000000 서울 독산동 000-0 거래가액 금200,000,000원

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	전세권 설정	0000년 00월 00일 제88888호	0000년 00월 00일 설정계약	전세금 금80,000,000원 범위 건물의 전부 존속기간 2008년 8월 1일부터 2010년 7월 31일까지 전세권자 신수요 000000-0000000 서울 수송동 000-0

7.1.4. 신청 절차

등기명의인 표시변경등기 신청 절차



※ 관할등기소는 <인터넷등기소 홈페이지, 고객센터-전국 등기소 안내-등기소 찾기> 에서 확인하실 수 있습니다.

※ 제출 후 접수상황 확인

등기소에 신청서를 제출한 후 <인터넷등기소 홈페이지, 등기지원 서비스-등기신청사건 조회-부동산등기신청사건> 에 부동산의 소재지번을 입력하면 접수상황을 확인하실 수 있습니다.

인터넷 신청 절차

인터넷 신청 대상자

▪ 전자신청은 당사자가 직접 하거나 변호사나 법무사[법무법인·법무법인(유한)·법무조합 또는 법무사법인·법무사법인(유한) 포함, 이하 “자격자대리인”이라 함]가 당사자를 대리해서 합니다(「부동산등기규칙」 제28조의2제2항 및 제67조제1항 본문).

▪ 다만, 법인이 아닌 사단이나 재단은 전자신청을 할 수 없으며, 외국인의 경우에는 다음 중 어느 하나에 해당하는 요건을 갖추어야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제1항 단서).

- 외국인등록(「출입국관리법」 제31조)
- 국내거소신고(「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조 및 제7조)

인증서(범용, 용도제한용 불문)의 발급

▪ 시중금융기관(증권 및 우체국 포함)을 통해 전자서명 인증서를 발급받아야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제1호 참조).

- 법인의 경우에는 등기소로부터 전자증명서(추가인증을 해야 함)를 발급받아 인터넷등기소에서 이용등록을 해야 전자신청 이용이 가능합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제2호 및 「상업등기규칙」 제46조제5항 참조).

사용자등록

▪ 전자신청을 하기 위해서는 그 등기신청을 하는 당사자 또는 등기신청을 대리할 수 있는 자격자대리인이 최초의 등기신청 전에 사용자등록을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제1항).

▪ 본인 또는 자격자대리인이 직접 등기소를 방문해 사용자등록신청을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제2항).

> ㅇ 사용자등록신청 시 주의사항
>
> 등기명의인 표시변경등기는 등기명의인이 단독으로 신청할 사항이므로 등기명의인만 사용자등록신청을 하면 됩니다.

▪ 신청서 및 첨부서류의 제출

▹ 사용자등록신청서(「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 별지 제1호서식)

▹ 첨부서류: 신분증, 인감증명서, 주민등록등본, 인감도장(지참), 신청인이 자격자대리인인 경우에는 그 자격을 증명하는 서면의 사본

▪ 사용자등록의 유효기간은 3년으로 하되, 자격자대리인 외의 자의 경우에는 1년으로 그 기간을 단축할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제1항 및 「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 6, 가.).

▪ 유효기간이 경과하면 사용자등록을 다시 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제2항).

▪ 유효기간의 연장

▹ 유효기간 만료일 3개월 전부터 만료일까지 그 유효기간의 연장을 신청할 수 있으며, 그 연장기간은 위의 유효기간에 따른 기간으로 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제3항).

▹ 유효기간의 연장은 전자문서로 신청할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제4항).

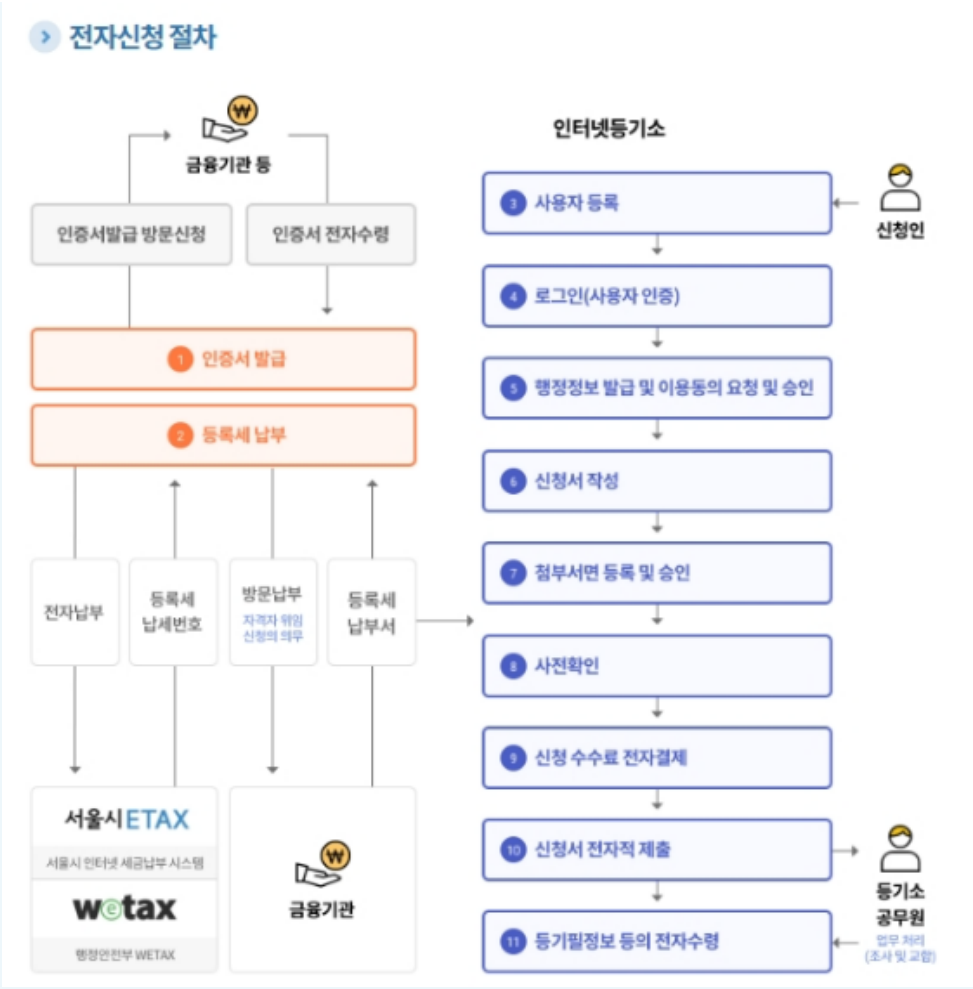
접근번호의 부여

▪ 사용자등록신청을 하면 등기소에서 접근번호를 부여해 줍니다.

사용자등록하기

▪ 접근번호를 부여받은 날부터 10일 내에 대법원인터넷등기소 홈페이지에서 공인인증서와 접근번호 등을 입력해 사용자등록을 해야 합니다.

인터넷 신청 절차도



<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-전자신청-부동산(통합전자등기)-전자신청이란?-전자신청 절차>

전자표준양식(e-form)을 신청하는 경우

▪ 전자표준양식(e-form)의 개념

▹ 전자표준양식(e-form)은 인터넷등기소에서 전자적으로 등기 신청정보를 입력 및 저장할 수 있는 표준화된 등기 신청서 양식으로서, 작성해 출력, 날인한 후 첨부서면과 함께 등기소에 제출해야 합니다(대법원인터넷등기소, 등기 신청-e-form 신청하기).

▪ 전자표준양식(e-form) 신청 절차도



<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-e-Form 신청-부동산(통합전자등기)-e-Form 신청 절차>

▪ 전자표준양식을 사용한 등기 신청의 접수는 e-Form신청서를 작성해 출력한 시점이 아니라 등기소를 방문해 e-Form등기 신청서와 등기 신청에 필요한 첨부서면을 등기소 공무원에게 제출해 전산정보처리조직에 저장된 때 등기신청이 접수된 것으로 봅니다(「부동산등기법」 제6조제1항).

8. 건물 멸실등기

8.1. 건물 멸실등기

8.1.1. 개념 및 신청인

건물 멸실등기의 개념

건물 멸실등기의 개념

▪ "건물 멸실등기"란 등기되어 있는 건물이 전부 철거된 경우 그 건물의 등기를 없애기 위해 하는 등기를 말하며, 건축물대장상 먼저 멸실 등록이 되어 있어야 합니다(인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-건물멸실등기신청).

건물 멸실등기의 신청

건물 멸실등기의 신청인

▪ 건물 멸실등기는 건물 소유권 등기명의인(또는 그 대위자) 단독으로 신청합니다(「부동산등기법」 제43조제1항).

▪ 구분건물로서 그 표시등기만이 있는 건물에 관한 건물 멸실등기는 다음 중 어느 하나에 해당하는 자가 신청해야 합니다(「부동산등기법」 제41조제2항).

- 건축물대장등본에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자 또는 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인
- 확정판결에 의해 자기의 소유권을 증명하는 자
- 수용으로 소유권을 취득했음을 증명하는 자
- 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말함)의 확인에 의해 자기의 소유권을 증명하는 자(건물의 경우로 한정)

대위신청

▪ 건물이 멸실된 경우 그 소유권의 등기명의인이 1개월 내에 멸실등기를 신청하지 않으면 그 건물대지의 소유자가 대위해 등기를 신청할 수 있습니다(「부동산등기법」 제43조제2항).

▪ 구분건물로서 그 건물이 속하는 1동 전부가 멸실된 경우 그 구분건물 소유권의 등기명의인은 1동의 건물에 속하는 다른 구분건물 소유권의 등기명의인을 대위해 1동 전부에 대한 멸실등기를 신청할 수 있습니다(「부동산등기법」 제43조제3항).

등기신청기간

▪ 건물이 멸실된 경우 그 건물 소유권의 등기명의인은 그 사실이 있는 때부터 1개월 내에 등기를 신청해야 합니다(「부동산등기법」 제43조제1항).

멸실회복등기와의 구분

멸실회복등기의 개념

▪ "멸실회복등기"란 등기부의 전부 또는 일부가 멸실된 경우(물리적으로 소멸된 경우)에 소멸한 등기를 회복하는 등기를 말합니다(인터넷등기소, 고객센터-지원안내-등기용어해설).

※ 등기관이 등기를 마쳤을 때 작성하는 등기부부본자료는 전산정보처리조직으로 작성하므로(「부동산등기법」 제16조 및 「부동산등기규칙」 제15조제1항), 예전과 같이 종이로 된 등기부가 멸실된 경우에 하는 멸실회복등기는 앞으로 거의 사라질 것으로 보입니다.

※ 경과조치

▪ 종이형태로 작성된 등기부의 전부 또는 일부가 폐쇄되지 않은 상태에서 멸실되었으나 2011. 10. 13.까지 종전의 규정에 따른 멸실회복등기절차가 이루어지지 않은 경우의 회복에 관한 절차는 종전의 규정에 따릅니다[「부동산등기규칙」 부칙 제3조 (대법원규칙 제2356호, 2011. 9. 28)].

멸실회복등기의 신청인

▪ 등기부 멸실의 경우 등기권리자 단독으로 등기의 회복을 신청할 수 있습니다. 즉 소유권은 소유권 명의인, 근저당권은 근저당권 등기 명의인이 단독으로 신청할 수 있습니다.

건물 멸실등기의 신청 가능 여부
Q 1)집합건물이 멸실되었으나 건물 소유자가 멸실등기를 하지 않고 있습니다. 건물대지의 소유자가 대신 건물 멸실등기를 신청해도 되나요? A 1)기존의 집합건물이 멸실되고 건축물대장에도 멸실된 사항이 기재되어 있으나, 일부 전유 부분의 소유자가 1개월 내에 건물 멸실등기를 신청하지 않고 있는 경우, 그 건물대지의 소유자 또는 공유자가 건물소유자를 대위해 건물 멸실등기를 신청할 수 있습니다. 또한, 멸실된 건물이 근저당권 등 제3자의 권리의 목적이 된 경우라도 그 멸실등기 신청서에 제3자의 승낙서를 첨부할 필요가 없습니다. <2004. 3. 9. 제정, 「등기선례」 7-326> Q 2)건물을 부수고 새로 건물을 지었는데, 이전 건물의 멸실등기를 하지 못한 상태입니다. 이런 경우 멸실등기는 어떻게 하나요? A 2)건축물관리대장상 종전 건물의 표시가 삭제되고 개축으로 인한 새로운 건물의 표시가 되어 있는 경우에는 그 대장등본을 첨부해 종전 건물의 멸실등기를 신청할 수 있습니다. <1988. 10. 4. 제정, 「등기선례」 2-464> Q 3)건물이 화재로 멸실되어 멸실등기를 하려고 확인을 해보니 건축물대장상의 지번이 변경된 상태였습니다. 멸실등기를 하기 전에 지번의 변경등기를 먼저 해야 하나요? A 3)건축물대장상 건물 대지의 지번이 변경된 후 건물이 멸실된 경우 지번변경등기 절차를 생략하고 곧 바로 멸실등기를 신청할 수 있습니다. <1994. 12. 5. 제정, 「등기선례」 4-506> Q 4)건물을 증축했으나 증축된 부분을 등기하기도 전에 멸실되었습니다. 등기부상의 건물면적과 건축물대장 상의 건물면적이 차이가 나는데 멸실등기를 어떻게 해야 하나요? A 4)증축된 부분에 대한 등기가 경료되지 않아 등기부의 건물면적과 건축물대장의 건물면적이 다소 차이가 있는 상태에서 그 건물이 멸실된 경우 등기부상의 건물과 건축물대장상의 건축물 사이에 동일성이 인정된다면 증축된 부분에 대한 표시변경등기를 경료한 후 다시 멸실등기를 신청하는 절차를 생략하고 곧 바로 멸실등기를 신청할 수 있습니다. <1991. 10. 9. 제정, 「등기선례」 3-638>

8.1.2. 제출서류

건물 멸실등기 신청 시 제출서류

시·군·구청을 통해 준비해야 하는 서류

▪ 건축물대장등본

▹ 건물의 멸실 사유가 기재된 건축물대장등본을 첨부해야 합니다.

▪ 등록면허세납부고지서(지방교육세 포함)

▹ "등록면허세"란 재산권과 그 밖의 권리의 설정·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기하거나 등록할 때 납부하는 세금을 말합니다(「지방세법」 제23조제1호).

√ 건물 멸실등기 신청 시 등록면허세: 등기대상 1건 당 6,000원(「지방세법」 제28조제1항제1호마목)

▹ "지방교육세"란 지방교육의 질적 향상에 필요한 지방교육재정의 확충에 소요되는 재원을 확보하기 위해 「지방세법」에 따른 등록면허세의 납부의무자에게 함께 부과되는 세금을 말합니다(「지방세법」 제149조 및 제150조제1호).

√ 지방교육세: 등록면허세액 × 20/100(「지방세법」 제151조제1항제2호)

※ 등록면허세를 납부하는 경우에는 농어촌특별세(「조세특례제한법」·「관세법」·「지방세법」 및 「지방세특례제한법」에 따라 감면받은 경우 제외)를 내지 않아도 됩니다.

※ 시, 군, 구청 세무과를 방문해 등록면허세납부고지서를 발부받고 세금을 은행에서 납부하면 됩니다.

은행을 통해 준비해야 할 서류

▪ 등록면허세영수필확인서

▹ 시·군·구청 세무과에서 등록면허세납부고지서를 발부받아온 후 은행에서 등록면허세 및 지방교육세를 지불하면 등록면허세영수필확인서를 받을 수 있습니다.

> ○ 국민주택채권의 매입 불필요
>
> 건물 멸실등기는 부동산보존등기, 이전등기, 저당권 설정등기 및 이전등기가 아니므로 국민주택채권을 매입하지 않아도 됩니다.

▪ 대법원등기 수입증지의 구입

▹ 대법원등기 수입증지(등기신청 수수료)

√ 등기를 하려는 사람은 수수료를 내야 합니다(「부동산등기법」 제22조제3항).

√ 대법원등기 수입증지를 은행이나 등기소에서 매입을 해 이를 신청서에 붙이면 등기신청 수수료를 낸 것이 됩니다.

√ 대법원등기 수입증지는 등기소나 등기소 주변의 은행(농협, 우체국, 신한은행 등)에서 구입하실 수 있습니다.

▹ 건물 멸실등기 한 건당 대법원등기 수입증지[「등기신청수수료 징수에 관한 예규」 제2 및 제4의2]

√ 서면방문신청: 수수료 면제

√ 전자표준양식신청(e-form양식으로 작성한 후 등기소 방문신청): 수수료 면제

√ 전자신청: 수수료 면제

√ 등기신청수수료의 납부는 그 수수료 상당액을 전자적 방법으로 납부하거나, 법원행정처장이 지정하는 금융기관에 현금으로 납부한 후 이를 증명하는 서면을 등기신청서에 첨부하여 제출하는 방법으로 합니다(「등기사항증명서 등 수수료규칙」 제6조제3항).

※ 등기 종류별로 책정된 부동산등기신청 수수료는 <대법원인터넷등기소사이트-고객센터-지원안내-등기비용 안내>에서 확인하실 수 있습니다.

8.1.3. 신청서 작성

건물 멸실등기 신청서

신청서 및 첨부서류

▪ 신청서, 등록면허세영수필확인서, 등기 수입증지, 건축물대장등본 등의 순으로 준비합니다(인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-건물멸실등기신청).

신청서 양식

※ 건물 멸실등기 신청서 양식은 <여기>

※ 입목 멸실등기 신청서 양식은 <여기> 를 클릭하세요.

건물 멸실등기 신청서 작성 예시

아래의 신청서 작성 예시는 대한민국 법원 인터넷등기소(www.iros.go.kr)의 등기신청양식 작성방법을 참조하여 작성되었으므로 참고용으로만 사용하시고, 정확한 작성 방법은 관할 등기소에 문의하시기 바랍니다.

건물멸실등기신청

접수	년 월 일	처리인	접 수	기 입	교 합	각종 통지
	제 호					

① 부동산의 표시

서울특별시 서초구 서초동 100
[도로명주소] 서울특별시 서초구 서초대로 88길 10
시멘트 벽돌조 스레트지붕 단층 주택 100㎡
부속건물 시멘트 벽돌조 슬래브지붕 단층 창고 50㎡

1. 건축물대장 등에 표시된 건물의 소재와 지번 기재
2. 같은 지번 위에 여러 개의 건물이 있는 경우에는 건물번호, 도로명주소, 구조, 종류, 면적 기재
3. 부속건물이 있는 경우에는 구조와 종류, 면적 기재

이 상

② 등기원인과 그 연월일	2014년 1월 2일 멸실
③ 등 기 의 목 적	건물멸실

구분	성 명 (상호·명칭)	주민등록번호 (등기용등록번호)	주 소 (소 재 지)
④ 신청인	이 대 백	XXXXXX-XXXXXXX	서울특별시 서초구 서초대로 88길 20 (서초동)

⑤ 등 록 면 허 세	금 6,000원	부동산 1개당 6,000원
⑤ 지 방 교 육 세	금 1,200원	등록면허세 X 20/100
⑥ 세 액 합 계	금 7,200원	등록면허세 + 지방교육세
⑦ 등기신청수수료	금 3,000원	서면방문신청 : 3,000원 전자표준양식신청 : 2,000원 전자신청 : 1,000원
	납부번호 : ○○-○○-○○○○○○○○-○	
	등기신청수수료 납부 후, 등기신청수수료 영수필확인서 첨부하고 납부번호 기재	
	일괄납부 : 건 원	
	1. 은행에 현금으로 여러 건의 등기신청수수료 일괄 납부하는 경우, 첫 번째 등기신청서에 영수필확인서 첨부하고 해당 등기신청수수료, 납부번호, 일괄납부 건수, 일괄납부액 기재 2. 나머지 신청서에는 해당 등기신청수수료, 일괄 납부한 취지 기재	

⑧ 첨 부 서 면

· 등록면허세영수필확인서 1통 · 등기신청수수료 영수필확인서 1통 · 건축물대장등본 1통	<기 타>

2014년 1월 2일

⑨ 위 신청인 이 대 백 ㊞ (전화: 200-7766)

(또는)위 대리인 (전화:)

서울중앙 지방법원 등기국 귀중

- 신청서 작성요령 -

* 1. 부동산표시란에 2개 이상의 부동산을 기재하는 경우에는 부동산의 일련번호를 기재하여야 합니다.
2. 신청인란등 해당란에 기재할 여백이 없을 경우에는 별지를 이용합니다.
3. 담당 등기관이 판단하여 위의 첨부서면 외에 추가적인 서면을 요구할 수 있습니다.

<신청서 작성 시 참조 자료: 등기사항증명서 예시>

※ 등기사항증명서 (말소사항 포함) 건물 [제출용]

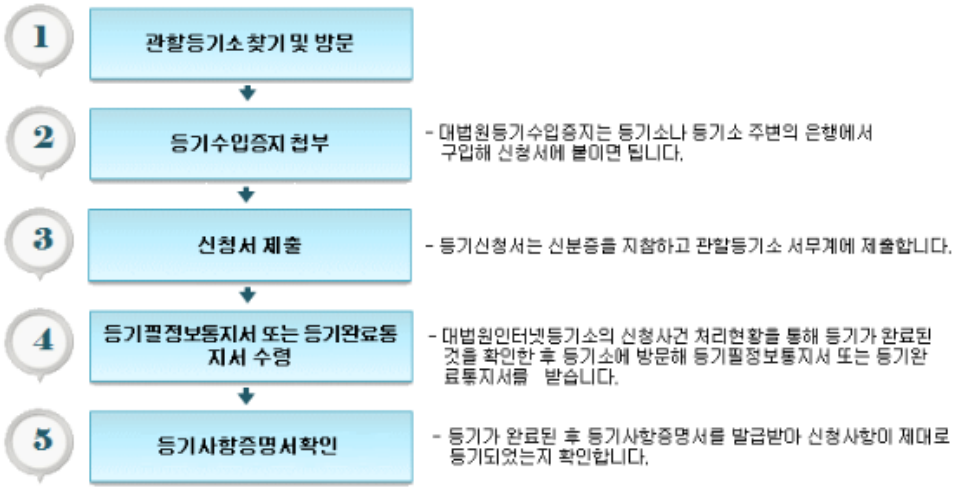
[건 물] 서울시 구로구 구로등 00번지 고유번호 0000-0000-000000

[표 제 부] (건물의 표시)

표시번호	접수	소재지번 및 건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	0000년 00월 00일	서울시 구로구 구로등 00번지	시멘트 벽돌조 슬레브지붕 단층 주택 100㎡ 부속건물 시멘트 벽돌조 슬레브지붕 단층창고 50㎡	도면 편철장 제 0책 0장

8.1.4. 신청 절차

건물 멸실등기 신청 절차



※ 관할등기소는 <인터넷등기소 홈페이지, 고객센터-전국 등기소 안내-등기소 찾기> 에서 확인하실 수 있습니다.

※ 제출 후 접수상황 확인

등기소에 신청서를 제출한 후 <인터넷등기소 홈페이지, 등기지원 서비스-등기신청사건 조회-부동산등기신청사건> 에 부동산의 소재지번을 입력하면 접수상황을 확인하실 수 있습니다.

인터넷 신청 절차

인터넷 신청 대상자

▪ 전자신청은 당사자가 직접 하거나 변호사나 법무사[법무법인·법무법인(유한)·법무조합 또는 법무사법인·법무사법인(유한)을 포함, 이하 “자격자대리인”이라 함]가 당사자를 대리해서 합니다(「부동산등기규칙」 제28조의2제2항 및 제67조제1항 본문).

▪ 다만, 법인이 아닌 사단이나 재단은 전자신청을 할 수 없으며, 외국인의 경우에는 다음 중 어느 하나에 해당하는 요건을 갖추어야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제1항 단서).

- 외국인등록(「출입국관리법」 제31조)
- 국내거소신고(「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조 및 제7조)

인증서(범용, 용도제한용 불문)의 발급

▪ 시중금융기관(증권 및 우체국 포함)을 통해 전자서명 인증서를 발급받아야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제1호 참조).

- 법인의 경우에는 등기소로부터 전자증명서(추가인증을 해야 함)를 발급받아 인터넷등기소에서 이용등록을 해야 전자신청 이용이 가능합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제2호 및 「상업등기규칙」 제46조제5항 참조).

사용자등록

▪ 전자신청을 하기 위해서는 그 등기신청을 하는 당사자 또는 등기신청을 대리할 수 있는 자격자대리인이 최초의 등기신청 전에 사용자등록을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제1항).

▪ 본인 또는 자격자대리인이 직접 등기소를 방문해 사용자등록신청을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제2항).

> ㅇ 사용자등록신청 시 주의사항
>
> 건물 멸실등기는 등기명의인이 단독으로 신청할 사항이므로 등기명의인만 사용자등록신청을 하면 됩니다.

▪ 신청서 및 첨부서류의 제출

▹ 사용자등록신청서(「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 별지 제1호서식)

▹ 첨부서류: 신분증, 인감증명서, 주민등록등본, 인감도장(지참), 신청인이 자격자대리인인 경우에는 그 자격을 증명하는 서면의 사본

▪ 사용자등록의 유효기간은 3년입니다(「부동산등기규칙」 제69조제1항).

▪ 사용자등록의 유효기간은 3년으로 하되, 자격자대리인 외의 자의 경우에는 1년으로 그 기간을 단축할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제1항 및 「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 6, 가.).

▪ 유효기간의 연장

▹ 유효기간 만료일 3개월 전부터 만료일까지 그 유효기간의 연장을 신청할 수 있으며, 그 연장기간은 위의 유효기간에 따른 기간으로 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제3항).

▹ 유효기간의 연장은 전자문서로 신청할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제4항).

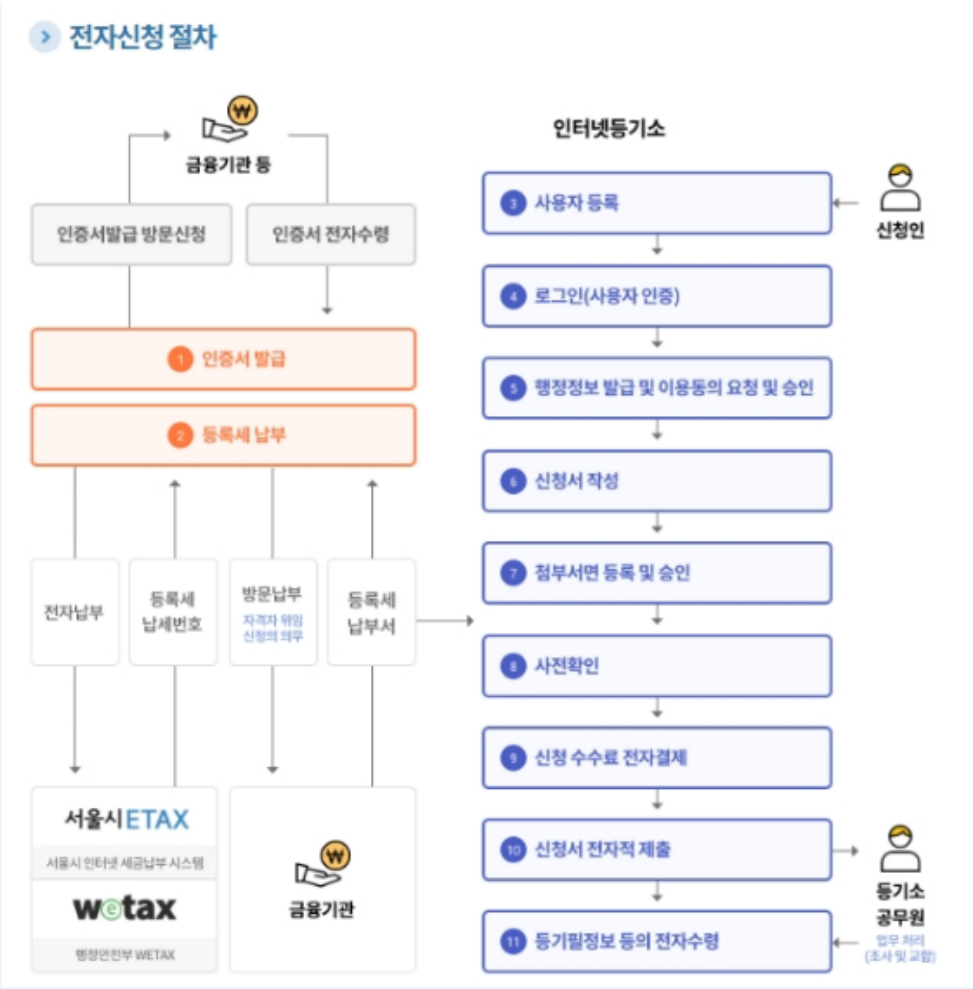
접근번호의 부여

▪ 사용자등록신청을 하면 등기소에서 접근번호를 부여해 줍니다.

사용자등록하기

▪ 접근번호를 부여받은 날부터 10일 내에 대법원인터넷등기소 홈페이지에서 공인인증서와 접근번호 등을 입력해 사용자등록을 해야 합니다.

인터넷 신청 절차도



<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-전자신청-부동산(통합전자등기)-전자신청이란?-전자신청 절차>

전자표준양식(e-form)을 신청하는 경우

▪ 전자표준양식(e-form)의 개념

▹ 전자표준양식(e-form)은 인터넷등기소에서 전자적으로 등기 신청정보를 입력 및 저장할 수 있는 표준화된 등기 신청서 양식으로서, 작성해 출력, 날인한 후 첨부서면과 함께 등기소에 제출해야 합니다(대법원인터넷등기소, 등기 신청-e-form 신청하기).

▪ 전자표준양식(e-form) 신청 절차도



<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-e-Form 신청-부동산(통합전자등기)-e-Form 신청 절차>

▪ 전자표준양식을 사용한 등기 신청의 접수는 e-Form신청서를 작성해 출력한 시점이 아니라 등기소를 방문해 e-Form등기 신청서와 등기 신청에 필요한 첨부서면을 등기소 공무원에게 제출해 전산정보처리조직에 저장된 때 등기신청이 접수된 것으로 봅니다(「부동산등기법」 제6조제1항).

9. 가등기

9.1. 가등기

9.1.1. 개념 및 신청인

가등기의 개념

가등기의 개념

▪"가등기"란 권리의 설정, 이전, 변경, 소멸의 청구권을 보전하려고 할 때 또는 그 청구권이 시기부, 조건부이거나 장래에 있어서 확정할 것인 때에 그 본등기의 순위보전을 위해 하는 예비등기입니다(인터넷등기소, 고객센터-지원안내-등기용어해설).

▹가등기는 소유권·지상권·지역권·전세권·저당권·권리질권·채권담보권·임차권에 해당하는 권리의 설정, 이전, 변경 또는 소멸의 청구권을 보전(保全)하려는 경우에 하는 등기를 말합니다(「부동산등기법」 제88조 전단).

▹그 청구권이 시기부(始期附) 또는 정지조건부(停止條件附)일 경우나 그 밖에 장래에 확정될 것인 경우에도 같습니다(「부동산등기법」 제88조 후단).

▪"가등기담보"란 채권담보를 목적으로 채권자와 채무자 또는 제 3자 사이에서 채무자 또는 제3자 소유의 부동산을 목적물로 하는 대물변제예약 또는 매매예약 등을 하고, 동시에 채무자의 채무불이행이 있는 경우에 발생하게 될 장래의 소유권이전청구권을 보전하기위한 가등기를 하는 변칙담보를 말합니다(인터넷등기소, 고객센터-지원안내-등기용어해설).

▹양도담보와 더불어 소유권이전의형식을 취하는 담보방법으로서 이때 행하여 지는 가등기가 담보적 효력을 확보하여 주기 때문에 가등기담보라고 부릅니다(인터넷등기소, 고객센터-지원안내-등기용어해설).

가등기의 종류

▪가등기는 청구권 보전의 가등기(「부동산등기법」 제88조)와 담보가등기(「가등기담보 등에 관한 법률」 제2조제3호) 2종류가 있습니다.

가등기의 효력

청구권 보전의 효력

▪가등기는 물권 또는 부동산임차권의 변동을 목적으로 하는 청구권을 보전하기 위한 것이므로 「부동산등기법」 상의 가등기는 위와 같은 청구권을 보전하기 위해서만 가능합니다(대법원 1982. 11. 23. 선고, 81다카1110 판결).

순위보전의 효력

▪가등기는 본등기의 순위를 보전하는 효력이 있어 후일 가등기에 기한 본등기가 마쳐진 경우 본등기의 순위가 가등기한 때로 소급함으로써 가등기 후 본등기 전에 이루어진 중간처분은 실효됩니다(대법원 1982. 11. 23. 선고, 81다카1110 판결).

※ 실체법상의 효력

▪가등기는 그 본등기 시에 본등기의 순위를 가등기의 순위에 의하도록 하는 순위보전적 효력만 있을 뿐이고, 가등기만으로는 아무런 실체법상 효력을 갖지 못합니다(대법원 2001. 3. 23. 선고, 2000다51285 판결).

▪그러나, 담보가등기의 경우에는 담보계약에 따라 이행이 이루어지지 않은 경우 경매를 청구할 수 있고, 강제경매 등이 개시된 경우에는 다른 채권자보다 자기채권을 우선변제 받을 권리가 있어 본등기와 동일한 실체법상의 효력을 가집니다(「가등기담보 등에 관한 법률」 제12조제1항 및 제13조).

가등기의 신청인

가등기 시 등기권리자와 등기의무자는 다음과 같습니다.

- 등기의무자: 가등기 설정자(소유주)
- 등기권리자: 가등기권자

가등기권리자는 등기가 공동신청주의임에도 불구하고 다음과 같은 경우 단독으로 가등기를 신청할 수 있습니다(「부동산등기법」 제89조).

- 가등기의무자의 승낙이 있는 경우
- 가등기를 명하는 법원의 가처분명령(假處分命令)이 있을 경우

9.1.2. 제출서류

소유권 이전청구권 가등기 신청

시·군·구청을 통해 준비해야 하는 서류

- 신청인의 주소 등을 증명하는 서면
  - 등기권리자의 주민등록등(초)본 또는 주민등록증 사본
  - 가등기 목적물의 소유자인 등기의무자의 인감증명서

※ 법인등기사항증명서

· 법인의 경우에는 주민등록등(초)본 대신 등기소에서 법인등기사항증명서를 발급받아 제출하면 됩니다.

· 법인등기사항증명서가 없는 법인의 경우에는 부동산등기용등록번호증명서를 발급받아 제출할 수 있습니다.

※ 주민등록번호가 없는 경우 제출하는 서류

ㅇ 부동산등기용등록번호증명서

· 부동산등기용등록번호는 주민등록번호가 없는 등기권리자가 등기를 할 수 있도록 부여하는 등록번호를 말합니다.

· 주민등록번호가 없는 등기권리자는 다음의 기관에서 부동산등기용등록번호를 부여받을 수 있습니다(「부동산등기법」 제49조제1항)

√ 국가·지방자치단체·국제기관 및 외국정부: 국토교통부장관이 지정·고시

√ 주민등록번호가 없는 재외국민: 대법원 소재지 관할 등기소의 등기관

√ 법인: 법인의 주된 사무소(회사-본점, 외국법인-국내에 최초로 설치 등기를 한 영업소나 사무소) 소재지 관할 등기소의 등기관

√ 법인 아닌 사단이나 재단 및 국내에 영업소나 사무소의 설치 등기를 하지 않은 외국법인: 시장(제주특별자치도의 행정시 시장 포함, 자치구가 아닌 구를 두는 시의 시장 제외), 군수 또는 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장 포함)

√ 외국인: 체류지(체류지가 없는 경우 대법원 소재지에 체류지가 있는 것으로 봄) 관할 지방출입국·외국인관서의 장

- 토지대장등본 및 토지거래허가서(해당자에 한정함)
  - 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 함)는 토지의

투기적인 거래가 성행하거나 지가(地價)가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역으로서 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제7조제1항의 지역에 대해서는 다음의 구분에 따라 5년 이내의 기간을 정해 토지거래계약 허가구역으로 지정할 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조제1항). 이 경우 국토교통부장관 또는 시·도지사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가대상자(외국인등을 포함), 허가대상 용도와 지목 등을 특정하여 허가구역을 지정할 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조제1항 후단).

√ 허가구역이 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우: 국토교통부장관이 지정

√ 허가구역이 동일한 시·도 안의 일부지역인 경우: 시·도지사가 지정[다만, 국가 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관이 관련 법령에 따른 개발사업을 시행하여 해당 지역의 지가변동률 등이 인근지역 또는 전국 평균에 비하여 급격히 상승하거나 상승할 우려가 있을 경우에는 국토교통부장관이 지정(「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제7조제3항)]

▹ 허가구역에 있는 토지에 관한 소유권·지상권(소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리를 포함함)을 이전하거나 설정(대가를 받고 이전하거나 설정하는 경우만 해당)하는 계약(예약을 포함함)을 체결하려는 당사자는 공동으로 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제1항).

▹ 따라서 소유권 이전청구권 가등기를 설정하려는 토지가 토지거래허가구역인 경우에는 토지대장등본 및 허가구역 내의 부동산 매매거래에 대한 토지거래허가서를 첨부해야 합니다.

※ 농지취득자격증명원

· 농지에 대해 본등기가 아닌 소유권 이전청구권 가등기를 신청할 경우에는 농지 소재지관서의 농지매매증명이나 농수산부장관의 농지전용허가서, 농지취득자격증명원 등을 제출할 필요가 없습니다.

<1989. 5. 15 제정, 「등기선례」 2-548>

▪ 등록면허세납부고지서(지방교육세 포함)

▹ "등록면허세"란 재산권과 그 밖의 권리의 설정·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기하거나 등록할 때 납부하는 세금을 말합니다(「지방세법」 제23조제1호).

√ 가등기 시 등록면허세: 부동산 가액 또는 채권금액 × 2/1,000(「지방세법」 제28조제1항제1호라목4))

▹ "지방교육세"란 지방교육의 질적 향상에 필요한 지방교육재정의 확충에 소요되는 재원을 확보하기 위해 「지방세법」에 따른 등록면허세의 납부의무자에게 함께 부과되는 세금을 말합니다(「지방세법」 제149조 및 제150조제1호).

√ 지방교육세: 등록면허세액 × 20/100(「지방세법」 제151조제1항제2호)

※ 등록면허세를 납부하는 경우에는 농어촌특별세(「조세특례제한법」·「관세법」·「지방세법」 및 「지방세특례제한법」에 따라 감면받은 경우 제외)를 내지 않아도 됩니다.

※ 시, 군, 구청 세무과를 방문해 등록면허세납부고지서를 발부받고 세금을 은행에서 납부하면 됩니다.

은행을 통해 준비해야 할 서류

▪ 등록면허세영수필확인서

▹ 시·군·구청 세무과에서 등록면허세납부고지서를 발부받아온 후 은행에서 등록면허세 및 지방교육세를 지불하면

등록면허세영수필확인서를 받을 수 있습니다.

※ 국민주택채권의 매입 불필요

· 가등기는 부동산보존등기, 이전등기, 저당권 설정등기 및 이전등기가 아니므로 국민주택채권을 매입하지 않아도 됩니다.

▪ 대법원등기 수입증지의 구입

▹ 대법원등기 수입증지(등기신청 수수료)

√ 등기를 하려는 사람은 수수료를 내야 합니다(「부동산등기법」 제22조제3항).

√ 대법원등기 수입증지를 은행이나 등기소에서 매입을 해 이를 신청서에 붙이면 등기신청 수수료를 낸 것이 됩니다.

√ 대법원등기 수입증지는 등기소나 등기소 주변의 은행(농협, 우체국, 신한은행 등)에서 구입하실 수 있습니다.

▹ 가등기 한 건당 대법원등기 수입증지(「등기신청수수료 징수에 관한 예규」 제2 및 제4의2)

√ 서면방문신청: 18,000원

√ 전자표준양식신청(e-form양식으로 작성한 후 등기소 방문신청): 15,000원

√ 전자신청: 10,000원

√ 등기신청수수료의 납부는 그 수수료 상당액을 전자적 방법으로 납부하거나, 법원행정처장이 지정하는 금융기관에 현금으로 납부한 후 이를 증명하는 서면을 등기신청서에 첨부하여 제출하는 방법으로 합니다(「등기사항증명서 등 수수료규칙」 제6조제3항).

※ 등기 종류별로 책정된 부동산등기신청 수수료는 <대법원인터넷등기소사이트-고객센터-지원안내-등기비용 안내>에서 확인하실 수 있습니다.

매매예약 관련 서류

▪ 매매예약서 또는 매매계약서

▹ 등기원인을 증명하는 서면을 첨부합니다.

※ 매매예약서(발주거래)에 관련한 양식을 <대한법률구조공단-법률정보-법률서식>에서 다운로드받으실 수 있으니 부동산 매매예약에 해당하는 상황에 맞게 수정해 사용하시기 바랍니다.

※ 매매예약을 원인으로 한 가등기에 의한 본등기 시에는 매매계약서를 첨부해야 하므로 매매계약서를 다시 작성해야 합니다.

※ 그러나 매매예약서에 “본 매매완결일자는 00년 00월 00일로 하며 위 완결일자가 경과했을 경우 매매예약권리자의 매매완결의 의사표시가 없어도 당연히 매매가 완결된 것으로 본다.”라는 문구가 있으면 별도로 매매계약서를 작성해 제출하지 않아도 되므로 매매예약서에 이 문구를 기재해 계약을 체결하시기 바랍니다.

※ 판결에 따른 경우 첨부서류

√ 법원의 가처분명령에 의한 등기 신청의 경우에는 판결정본과 그 판결이 확정되었음을 증명하는 확정증명서를 첨부해야 합니다.

▪ 위임장(해당자에 한정함)

▹ 가등기는 등기의무자와 등기권리자가 공동으로 신청하거나 등기의무자 또는 등기권리자가 상대방으로부터 위임장을 받아 혼자 등기소를 방문해서 신청할 수 있습니다.

※ 위임장 양식은 <여기>를 클릭하세요.

▪ 등기필정보 또는 등기필정보통지서

▹ 매도인인 등기의무자가 등기권리자로서 소유권에 관한 등기를 한 후 등기소로부터 받아서 가지고 있던 등기필정보를 등기소에 제공해야 합니다(「부동산등기법」 제50조제2항).

▹ 등기필정보의 제공방법

√ 방문신청의 경우: 등기필정보를 적은 서면(등기필정보통지서)를 교부하는 방법. 다만, 신청인이 등기신청서와 함께 등기필정보통지서 송부용 우편봉투를 제출한 경우에는 등기필정보통지서를 우편으로 송부합니다(「부동산등기규칙」 제107조제1항제1호).

√ 전자신청의 경우: 전산정보처리조직을 이용하여 송신하는 방법(「부동산등기규칙」 제107조제1항제2호)

9.1.3. 신청서 작성

소유권 이전청구권 가등기 신청서

신청서 및 첨부서류

▪ 신청서, 등록면허세영수필확인서, 등기신청수수료 영수필확인서, 위임장, 자격자대리인의 등기의무자 확인 및 자필서명 정보, 인감증명서나 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서 발급증, 주민등록표초(등)본, 매매예약서, 등기필증 등의 순으로 준비합니다(인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-소유권이전청구권가등기신청).

신청서 양식

※ 소유권 이전청구권 가등기 신청서 양식은 <여기>를 클릭하세요.

※ 소유권 이전청구권 가등기 신청서(구분건물) 양식은 <여기>를 클릭하세요.

소유권 이전청구권 가등기 신청서 작성 예시

아래의 신청서 작성 예시는 대한민국 법원 인터넷등기소(www.iros.go.kr)의 등기신청양식 작성방법을 참조하여 작성되었으므로 참고용으로만 사용하시고, 정확한 작성 방법은 관할 등기소에 문의하시기 바랍니다.

소유권이전청구권가등기신청

접수	년 월 일	처리인	접 수	기 입	교 합	각종통지
	제 호					

① 부동산의 표시

1동의 건물의 표시(
서울특별시 서초구 서초동 100
서울특별시 서초구 서초동 101 샛역아파트 가동
[도로명주소] 서울특별시 서초구 서초대로 88길 10

← 등기기록상 1동의 건물 전체의 소재, 지번, 건물명칭 및 번호, 도로명주소(등기기록 표제부에 기록되어 있는 경우) 기재

전유부분의 건물의 표시(
건물의 번호 1-101
구 조 철근콘크리트조
면 적 1층 101호 86.03㎡

← 등기기록상 건물의 번호, 구조, 면적 기재

대지권의 표시(
토지의 표시(
1. 서울특별시 서초구 서초동 100 대 1,400㎡
2. 서울특별시 서초구 서초동 101 대 1,600㎡

← 토지의 일련번호, 소재, 지번, 지목, 면적 기재

대지권의 종류 소유권 ← 소유권, 지상권, 전세권, 임차권 등 권리의 종류 기재

대지권의 비율 1.2 : 3,000분의 500 ← 대재권의 목적인 토지에 대한 지분비율 기재

이 상

② 등기원인과 그연월일	2014년 1월 2일 매매예약
③ 등 기 의 목 적	소유권이전청구권가등기
④ 가등기할 지 분	지분에 대해서 가등기를 하는 경우 기재 (예시) "000 지분 전부", "0번 000 지분 0분의 0 중 일부(0분의 0)"

구분	성 명 (상호·명칭)	주민등록번호 (등기용등록번호)	주 소 (소 재 지)	지 분 (개인별)
⑤ 등기의무자	이 대 백 소유자	XXXXXX-XXXXXXX	서울특별시 서초구 서초대로 88길 20 (서초동)	
⑥ 등기권리자	김 갑 동 가등기권리자	XXXXXX-XXXXXXX	서울특별시 서초구 서초대로 88길 10, 가동 101호(서초동, 샛역아파트)	

⑦ 등 록 면 허 세	금 200,000원	부동산 가액 X 2/1,000 (예시 : 100,000,000 x 2/1,000)
⑦ 지 방 교 육 세	금 40,000원	등록면허세 X 20/100
⑦ 농 어 촌 특 별 세	금 0원	납부액이 없는 경우는 기재하지 않음
⑧ 세 액 합 계	금 240,000원	등록면허세 + 지방교육세 + 농어촌특별세
	금 15,000원	서면방문신청 : 15,000원 전자표준양식신청 : 13,000원 전자신청 : 10,000원

⑨ 등 기 신 청 수 수 료	납부번호 : ○○-○○-○○○○○○○○-○ 등기신청수수료 납부 후, 등기신청수수료 영수필확인서 첨부하고 납부번호 기재 일괄납부 : 건 원 1. 은행에 현금으로 여러 건의 등기신청수수료 일괄 납부하는 경우, 첫 번째 등기신청서에 영수필확인서 첨부하고 해당 등기신청수수료, 납부번호, 일괄납부 건수, 일괄납부액 기재 2. 나머지 신청서에는 해당 등기신청수수료, 일괄 납부한 취지 기재

⑩ 등기의무자의 등기필정보 — 등기를 완료하고 교부받은 등기필정보 상에 기재된 부동산고유번호, 성명, 일련번호, 비밀번호(한번 사용한 비밀번호는 재사용 못함)

부동산 고유번호	1102-2006-002095	
성명(명칭)	일련번호	비밀번호
이대백	Q77C-LC71-35J5	40-4636

⑪ 첨 부 서 면

· 매매예약서	1통	· 인감증명서 또는 본인서명사실확인서	1통
· 등록면허세영수필확인서	1통	· 등기필증	1통
· 등기신청수수료 영수필확인서	1통	〈기 타〉	
· 주민등록표등(초)본	1통		

2014년 1월 2일

⑫ 위 신청인 이(대 백 ㉮ (전화 : 200-7766)
김 갑 동 ㉮ (전화 : 211-7711)

(또는)위 대리인 (전화 :)

서울중앙 지방법원 등기국 귀중

- 신청서 작성요령 -

* 1. 부동산표시란에 2개 이상의 부동산을 기재하는 경우에는 부동산의 일련번호를 기재하여야 합니다.
2. 신청인란등 해당란에 기재할 여백이 없을 경우에는 별지를 이용합니다.
3. 담당 등기관이 판단하여 위의 첨부서면 외에 추가적인 서면을 요구할 수 있습니다.

<신청서 작성 시 참조 자료: 등기사항증명서 예시>

※ 등기사항증명서 (말소사항 포함) 집합건물 [제출용]

[집합건물] 서울시 구로구 구로동 00번지 고유번호 0000-0000-000000

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	0000년 00월 00일	서울시 구로구 구로동 00번지 우주아파트 가동	8층 아파트 철근콘크리트조 슬래브 지붕 1 층 245㎡ 2 층 245㎡ 8 층 245㎡	도면 편철장 제 0책 0장

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	서울시 구로구 구로동 00번지	대	1,400㎡	0000년 00월 00일

【 표 제 부 】 (전유 부분의 건물의 표시)

표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	0000년 00월 00일	제8층 제802호	철근콘크리트조 86.06㎡	도면 편철장 제 0책 0장

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	서울시 구로구 구로동 00번지	8000분의 500	0000년 00월 00일 대지권

9.1.4. 신청 절차

소유권 이전청구권 가등기 신청 절차

1. 관할등기소 찾기 및 방문
2. 등기수입증지 첩부 - 대법원등기수입증지는 등기소나 등기소 주변의 은행에서 구입해 신청서에 붙이면 됩니다.
3. 신청서 제출 - 등기신청서는 신분증을 지참하고 관할등기소 서무계에 제출합니다.
4. 등기필정보통지서 또는 등기완료통지서 수령 - 대법원인터넷등기소의 신청사건 처리현황을 통해 등기가 완료된 것을 확인한 후 등기소에 방문해 등기필정보통지서 또는 등기완료통지서를 받습니다.
5. 등기사항증명서확인 - 등기가 완료된 후 등기사항증명서를 발급받아 신청사항이 제대로 등기되었는지 확인합니다.

※ 관할등기소는 <인터넷등기소 홈페이지, 고객센터-전국 등기소 안내-등기소 찾기> 에서 확인하실 수 있습니다.

※ 제출 후 접수상황 확인

등기소에 신청서를 제출한 후 <인터넷등기소 홈페이지, 등기지원 서비스-등기신청사건 조회-부동산등기신청사건> 에 부동산의 소재지번을 입력하면 접수상황을 확인하실 수 있습니다.

인터넷 신청 절차

인터넷 신청 대상자

▪ 전자신청은 당사자가 직접 하거나 변호사나 법무사[법무법인·법무법인(유한)·법무조합 또는 법무사법인·법무사법인(유한)을 포함, 이하 "자격자대리인"이라 함]가 당사자를 대리해서 합니다(「부동산등기규칙」 제28조의2제2항 및 제67조제1항 본문).

▪ 다만, 법인이 아닌 사단이나 재단은 전자신청을 할 수 없으며, 외국인의 경우에는 다음 중 어느 하나에 해당하는 요건을 갖추어야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제1항 단서).

- 외국인등록(「출입국관리법」 제31조)
- 국내거소신고(「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조 및 제7조)

인증서(범용, 용도제한용 불문)의 발급

▪ 시중금융기관(증권 및 우체국 포함)을 통해 전자서명 인증서를 발급받아야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제1호 참조).

- 법인의 경우에는 등기소로부터 전자증명서(추가인증을 해야 함)를 발급받아 인터넷등기소에서 이용등록을 해야 전자신청 이용이 가능합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제2호 및 「상업등기규칙」 제46조제5항 참조).

사용자등록

▪ 전자신청을 하기 위해서는 그 등기신청을 하는 당사자 또는 등기신청을 대리할 수 있는 자격자대리인이 최초의 등기신청 전에 사용자등록을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제1항).

▪ 본인 또는 자격자대리인이 직접 등기소를 방문해 사용자등록신청을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제2항).

> ㅇ 사용자등록신청 시 주의사항
>
> 소유권이전청구권 가등기는 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청할 사항이므로 가등기권자와 가등기 설정자 모두 사용자 등록신청을 해야 합니다.

▪ 신청서 및 첨부서류의 제출

- 사용자등록신청서(「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 별지 제1호서식)
- 첨부서류: 신분증, 인감증명서, 주민등록등본, 인감도장(지참), 신청인이 자격자대리인인 경우에는 그 자격을 증명하는 서면의 사본

▪ 사용자등록의 유효기간은 3년으로 하되, 자격자대리인 외의 자의 경우에는 1년으로 그 기간을 단축할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제1항 및 「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 6, 가.).

▪ 유효기간이 경과하면 사용자등록을 다시 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제2항).

▪ 유효기간의 연장

- 유효기간 만료일 3개월 전부터 만료일까지 그 유효기간의 연장을 신청할 수 있으며, 그 연장기간은 위의 유효기간에 따른 기간으로 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제3항).
- 유효기간의 연장은 전자문서로 신청할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제4항).

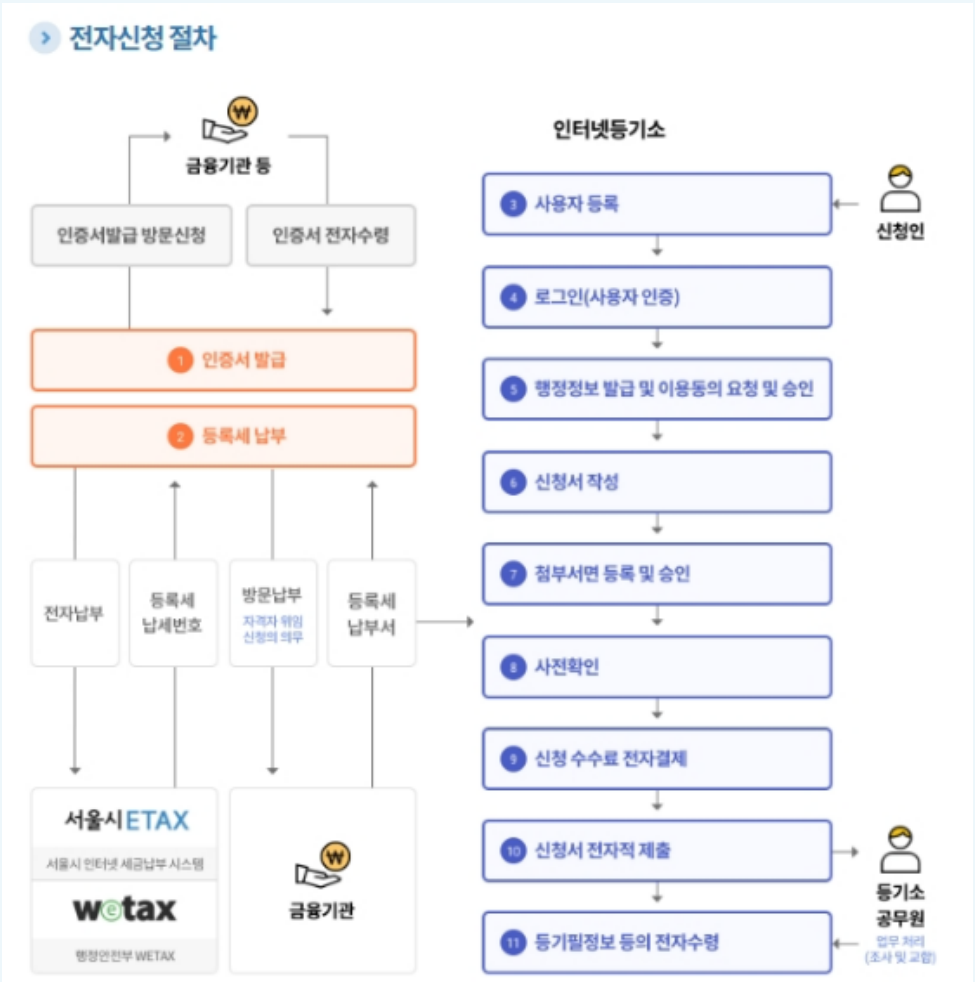
접근번호의 부여

▪ 사용자등록신청을 하면 등기소에서 접근번호를 부여해 줍니다.

사용자등록하기

▪ 접근번호를 부여받은 날부터 10일 내에 대법원인터넷등기소 홈페이지에서 공인인증서와 접근번호 등을 입력해 사용자등록을 해야 합니다.

인터넷 신청 절차도



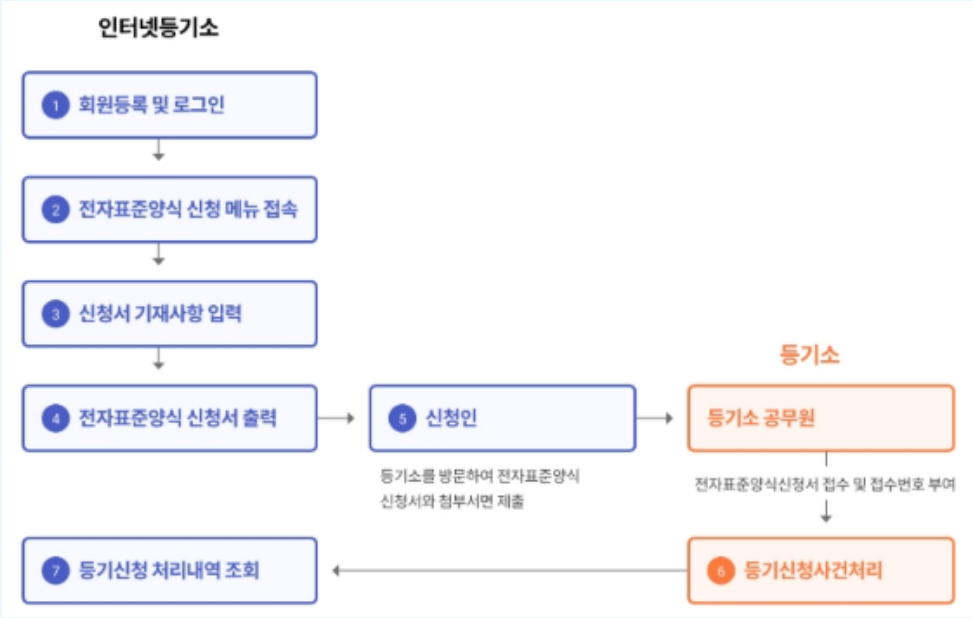
<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-전자신청-부동산(통합전자등기)-전자신청이란?-전자신청 절차>

전자표준양식(e-form)을 신청하는 경우

▪ 전자표준양식(e-form)의 개념

▹ 전자표준양식(e-form)은 인터넷등기소에서 전자적으로 등기 신청정보를 입력 및 저장할 수 있는 표준화된 등기 신청서 양식으로서, 작성해 출력, 날인한 후 첨부서면과 함께 등기소에 제출해야 합니다(대법원인터넷등기소, 등기 신청-e-form 신청하기).

▪ 전자표준양식(e-form) 신청 절차도



<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-e-Form 신청-부동산(통합전자등기)-e-Form 신청 절차>

▪ 전자표준양식을 사용한 등기 신청의 접수는 e-Form신청서를 작성해 출력한 시점이 아니라 등기소를 방문해 e-Form등기 신청서와 등기 신청에 필요한 첨부서면을 등기소 공무원에게 제출해 전산정보처리조직에 저장된 때 등기신청이 접수된 것으로 봅니다(「부동산등기법」 제6조제1항).

9.2. 가등기에 기한 소유권이전 본등기

9.2.1. 개념 및 신청인

가등기에 기한 소유권 이전 본등기의 개념

가등기에 기한 소유권 이전 본등기의 개념

▪ "가등기에 기한 소유권 이전 본등기"란 매매예약에 의하여 소유권이전청구권보전의 가등기를 한 후에 예약완결로 매매계약이 성립된 경우에 가등기에 기하여 하는 소유권이전의 본등기를 말합니다(인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-소유권이전본등기신청).

가등기에 기한 소유권 이전 본등기의 신청인

가등기에 기한 소유권 이전 본등기 시 등기권리자와 등기의무자는 다음과 같습니다(인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-소유권이전본등기신청).

▪ 등기의무자: 부동산 소유자

▪ 등기권리자: 가등기권리자

등기신청방법

▪ 신청인 또는 그 대리인이 등기소에 출석해 신청정보 및 첨부정보를 적은 서면을 제출하는 방법(「부동산등기법」 제24조제1항제1호 본문)

다만, 대리인이 변호사[법무법인·법무법인(유한) 및 법무조합 포함]나 법무사[법무사법인 및 법무사법인(유한) 포함]인 경우에는 「부동산등기규칙」 제58조제1항에 따른 사무원을 등기소에 출석하게 해 서면을 제출할 수 있습니다(「부동산등기법」 제24조제1항제1호 단서).

▪ 전산정보처리조직을 이용[이동통신단말장치에서 사용되는 애플리케이션(Application)을 통해 이용하는 경우를 포함]하여 신청정보 및 첨부정보를 보내는 방법(「부동산등기법」 제24조제1항제2호)

가등기에 기한 소유권 이전 본등기의 신청 가능 여부

Q 1) 부친께서 가등기를 해둔 아파트가 있었는데, 갑작스럽게 부친께서 돌아가셨습니다. 이 가등기에 기한 소유권 이전 본등기를 하고 싶은데 어떻게 해야 하나요?
A 1) 소유권 이전등기청구권 가등기의 권리자가 사망해 상속인이 그 지위를 승계한 경우 상속인은 상속등기를 하지 않고 상속을 증명하는 서면을 첨부해 그 가등기에 기한 본등기를 신청할 수 있습니다. 또한 상속인들 전원이 협의분할에 의해 소유권 이전등기청구권을 1인이 상속받기로 한 경우에도, 그 상속인은 마찬가지로 상속을 증명하는 서면 및 분할협의서 등을 첨부해 상속등기를 하지 않고 가등기에 기한 본등기를 신청할 수 있습니다.
<1997. 12. 14. 제정, 「등기선례」 5-577>
Q 2) 대지권등기가 경료되어 있지 않은 아파트를 건설회사로부터 분양받았는데 당시 대지권등기가 되어 있지 않았기에 대신 아파트의 전유 부분에 소유권 이전청구권 보전을 위한 가등기를 했었습니다. 그런데 대지권이 완료된 후 건설회사가 다른 사람에게 아파트 매도한 사실을 알게 되어 소송을 제기하였고 승소를 했습니다. 이 판결문을 기초로 아파트 및 아파트 대지권에 대한 소유권 이전등기를 청구하면 아파트의 명의등기 문제는 해결되는 건가요?
A 2) 가등기권자가 가등기에 기한 소유권이전의 본등기절차를 이행하라는 승소판결을 가등기가 경료되어 있는 전유부분뿐만 아니라 가등기가 경료되어 있지 않은 대지권 부분에 대해서도 받았다 하더라도, 가등기가 경료되지 않은 대지권 부분에 대해서는 가등기에 기한 본등기를 할 수 없습니다. 승소판결에 따른 등기신청을 하기 위해서는 먼저 건물표시변경(대지권말소)등기신청을 해 대지권 등기말소절차를 밟은 후 건물만에 관해 가등기에 기한 본등기를 신청해야 합니다. 대지권등기가 말소된 후 건물만에 본등기가 이루어져 대지의 지분공유자는 B 명의, 건물의 소유자는 A 명의로 각 등기되어 있는 경우 A가 자기 소유 아파트의 대지권등기를 신청하기 위해서는 B로부터 대지의 공유지분을 이전받아야 합니다.
<2002. 2. 27. 제정, 「등기선례」 7-367>
Q 3) 소유권 이전등기청구권 가등기에 기한 본등기의 원인일자는 어떻게 적어야 하나요?
A 3) 매매예약에 인한 소유권 이전청구권 보전의 가등기에 기한 본등기를 할 경우의 원인일자는 그 본등기의 원인이 된 매매예약완결의 의사표시를 한 날이고 가등기의 원인일자는 아닙니다.
<1988. 9. 9. 제정, 「등기선례」 2-561>
Q 4) A의 토지에 매매예약에 의한 가등기를 했는데 그 후 제3자에게 소유권 이전등기가 완료된 사실을 알게 되었습니다. 이미 제3자에게 소유권이 이전된 상황에서도 가등기에 기한 본등기를 할 수 있나요?
A 4) 네, 가등기에 기한 본등기를 할 수 있습니다. 당사자간의 매매예약에 의한 가등기 후에 경료된 제3자 명의의 소유권이전등기는 위 가등기에 기한 본등기가 이루어지면 가등기의 순위보전의 효력과 물권의 배타성에 의해 등기관이 직권말소하게 됩니다.
<1990. 8. 9. 제정, 「등기선례」 3-718>

9.2.2. 제출서류

가등기에 기한 소유권 이전 본등기 신청 시 제출서류

시·군·구청을 통해 준비해야 하는 서류

▪ 소유권을 증명하는 서면

▹ 토지대장등본 또는 임야대장등본

▹ 건축물대장등본

▪ 신청인의 주소를 증명하는 서면

▹ 등기권리자와 등기의무자의 주민등록등(초)본 또는 주민등록증 사본

※ 법인등기사항증명서

· 법인의 경우에는 주민등록등(초)본 대신 등기소에서 법인등기사항증명서를 발급받아 제출하면 됩니다.

· 법인등기사항증명서가 없는 법인의 경우에는 부동산등기용등록번호증명서를 발급받아 제출할 수 있습니다.

※ 주민등록번호가 없는 경우 제출하는 서류

ㅇ 부동산등기용등록번호증명서

· 부동산등기용등록번호는 주민등록번호가 없는 등기권리자가 등기를 할 수 있도록 부여하는 등록번호를 말합니다.

· 주민등록번호가 없는 등기권리자는 다음의 기관에서 부동산등기용등록번호를 부여받을 수 있습니다(「부동산등기법」 제49조제1항)

√ 국가·지방자치단체·국제기관 및 외국정부: 국토교통부장관이 지정·고시

√ 주민등록번호가 없는 재외국민: 대법원 소재지 관할 등기소의 등기관

√ 법인: 법인의 주된 사무소(회사-본점, 외국법인-국내에 최초로 설치 등기를 한 영업소나 사무소) 소재지 관할 등기소의 등기관

√ 법인 아닌 사단이나 재단 및 국내에 영업소나 사무소의 설치 등기를 하지 않은 외국법인: 시장(제주특별자치도의 행정시 시장 포함, 자치구가 아닌 구를 두는 시의 시장 제외), 군수 또는 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장 포함)

√ 외국인: 체류지(체류지가 없는 경우 대법원 소재지에 체류지가 있는 것으로 봄) 관할 지방출입국·외국인관서의 장

▪ 매도용 인감증명서

▹ 부동산 매수자란에 매수인의 성명(법인은 법인명), 주민등록번호(부동산등기용등록번호) 및 주소가 기재되어 있는 매도인의 부동산매도용 인감증명서(발행일부터 3월 이내)를 첨부합니다.

▪ 부동산거래계약신고필증(실거래가신고필증) 또는 검인

▹ 매매예약에 인한 가등기에 기한 소유권 이전청구권 본등기를 신청할 경우는 매매계약에 의한 소유권 이전등기와 같습니다. 따라서 매매계약서에 검인신청인을 표시해 부동산의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장 또는 그 권한의 위임을 받은 자의 검인을 받아 관할등기소에 이를 제출해야 합니다(「부동산등기 특별조치법」 제3조제1항).

※ 매매예약서만 작성해 가등기를 신청한 경우 본등기 신청 시에는 매매계약서를 첨부해야 하므로 매매계약서를 다시 작성해야 합니다.

※ 그러나 매매예약서에 “본 매매완결일자는 00년 00월 00일로 하며 위 완결일자가 경과했을 경우 매매예약권리자의 매매완결의 의사표시가 없어도 당연히 매매가 완결된 것으로 본다.”라는 문구가 있으면 별도로 매매계약서를 작성해 제출하지 않아도 됩니다.

▹ 부동산 개업공인중개사 또는 거래당사자가 실거래가신고필증을 발급받은 경우에는 검인을 받은 것으로 봅니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제6항).

※ 부동산매매검인계약서 양식은 <대한법률구조공단-법률정보-법률서식>에서 다운로드받으실 수 있습니다.

▪ 농지취득자격증명원(해당자에 한정함)

▹ 농지를 취득하려는 자는 농지 소재지를 관할하는 시장, 구청장, 읍장 또는 면장에게서 농지취득자격증명을 발급받아야 하므로(「농지법」 제8조제1항), 농지에 대한 가등기에 기한 소유권 이전청구권 본등기 시에도 농지취득자격증명원을 첨부해야 합니다.

▪ 토지거래허가서(해당자에 한정함)

▹ 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 함)는 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가(地價)가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역으로서 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제7조제1항의 지역에 대해서는 다음의 구분에 따라 5년 이내의 기간을 정해 토지거래계약 허가구역으로 지정할 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조제1항). 이 경우 국토교통부장관 또는 시·도지사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가대상자(외국인등을 포함), 허가대상 용도와 지목 등을 특정하여 허가구역을 지정할 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조제1항 후단).

√ 허가구역이 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우: 국토교통부장관이 지정

√ 허가구역이 동일한 시·도 안의 일부지역인 경우: 시·도지사가 지정[다만, 국가 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관이 관련 법령에 따른 개발사업을 시행하여 해당 지역의 지가변동률 등이 인근지역 또는 전국 평균에 비하여 급격히 상승하거나 상승할 우려가 있을 경우에는 국토교통부장관이 지정(「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제7조제3항)]

▹ 허가구역에 있는 토지에 소유권·지상권을 설정하거나 이전하는 계약을 체결하려는 당사자는 공동으로 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제1항).

▹ 다음에 기재한 순서대로 계약이 이루어진 경우 매매예약 가등기에 기한 본등기를 신청할 때 토지거래허가증을 제출해야 합니다(2003. 4. 9 제정, 「등기선례」 7-52).

① 매매예약 체결(토지에 대해 매매대금을 지급함과 동시에 매매예약완결의 의사표시를 한 것으로 간주하는 약정이 있음)

② 매매예약으로 인한 소유권 이전등기청구권 가등기 경료

③ 매매예약 체결한 토지가 토지거래계약허가구역으로 지정

④ 매매대금의 지급

⑤ 토지거래계약허가구역으로 지정된 후 매매대금을 지급했으므로 토지거래허가증을 제출해야 합니다.

▹ 농지에 대해 토지거래계약 허가를 받은 경우에는 농지취득자격증명을 받은 것으로 보므로, 농지에 대한 거래나 허가구역

내의 부동산 매매거래에 대해 토지거래허가서를 받았다면, 이를 가등기에 기한 소유권 이전청구권 본등기 시 첨부해야 합니다.

▪ 취득세납부고지서(지방교육세 및 농어촌특별세 포함)

▹ "취득세"란 부동산의 취득 시 납부해야 하는 세금을 말합니다(「지방세법」 제7조제1항).

√ 농지 외 부동산의 취득세: 부동산 가액 × 40/1,000(「지방세법」 제11조제1항제7호)

√ 농지의 취득세: 부동산 가액 × 30/1,000(「지방세법」 제11조제1항제7호)

※ 부동산 가액은 실거래가신고필증 상의 매매금액과 같습니다. 다만, 신고가 없거나 신고가액이 시가표준액에 미달하는 경우에는 시가표준액을 과세표준으로 합니다(「지방세법」 제10조제2항).

▹ "지방교육세"란 지방교육의 질적 향상에 필요한 지방교육재정의 확충에 소요되는 재원을 확보하기 위해 「지방세법」에 따른 취득세의 납부의무자에게 함께 부과되는 세금을 말합니다(「지방세법」 제149조 및 제150조제1호).

√ 지방교육세: (부동산 가액× 20/1,000)× 20/100[「지방세법」 제151조제1항제1호]

▹ "농어촌특별세"란 농어업의 경쟁력강화와 농어촌산업기반시설의 확충 및 농어촌지역 개발사업에 필요한 재원을 확보하기 위해 「지방세법」에 따른 취득세의 납부의무자에게 함께 부과되는 세금을 말합니다(「농어촌특별세법」 제1조 및 제3조제5호).

▹ 유상거래를 원인으로 감면을 받은 취득세에 대해 농어촌특별세의 적용세율은 일반적인 경우의 적용세율과 다릅니다(「농어촌특별세법」 제5조제1항제1호).

√ 일반 농어촌특별세: 부동산 가액 × 2/100 × 10/100(「농어촌특별세법」 제5조제1항제6호)

√ 감면 농어촌특별세: 감면세액 × 20/100(「농어촌특별세법」 제5조제1항제1호)

※ 다만, 서민주택(주거전용면적 85㎡이하) 및 농가주택(수도권 외의 도서지역이 아닌 읍 또는 면지역으로 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100㎡이하)에 대한 취득세에 대해서는 농어촌특별세가 부과되지 않습니다(「농어촌특별세법」 제4조제11호).

※ 시, 군, 구청 세무과를 방문해 취득세납부고지서를 발부받고 세금을 은행에서 납부하면 됩니다.

은행을 통해 준비해야 할 서류

▪ 취득세영수필확인서

▹ 시·군·구청 세무과에서 취득세납부고지서를 받아와서 은행에 취득세, 지방교육세 및 농어촌특별세를 지불하면 취득세영수필확인서를 받을 수 있습니다.

▪ 국민주택채권의 매입

▹ "국민주택채권"이란 정부가 국민주택사업에 필요한 자금을 조달하기 위해 주택도시기금의 부담으로 발행한 채권을 말합니다(「주택도시기금법」 제7조제1항).

▹ 소유권 이전청구권 가등기에 기한 본등기의 경우에도 국민주택채권을 매입해야 합니다(「주택도시기금법」 제8조제1항제2호).

▹ 국민주택채권의 매입기준은 다음과 같습니다(「주택도시기금법 시행령」 제8조제2항 및 별표).

등기 종류	건물 형태	시가표준액	지역	매입률

소유권 이전 등기	주택	시가표준액 2천만원 이상 5천만원 미만	서울특별시, 광역시	시가표준액의 13/1,000
			기타 지역	시가표준액의 13/1,000
		시가표준액 5천만원 이상 1억원 미만	서울특별시, 광역시	시가표준액의 19/1,000
			기타 지역	시가표준액의 14/1,000
		시가표준액 1억원 이상 1억6천만원 미만	서울특별시, 광역시	시가표준액의 21/1,000
			기타 지역	시가표준액의 16/1,000
		시가표준액 1억6천만원 이상 2억6천만원 미만	서울특별시, 광역시	시가표준액의 23/1,000
			기타 지역	시가표준액의 18/1,000
		시가표준액 2억6천만원 이상 6억원 미만	서울특별시, 광역시	시가표준액의 26/1,000
			기타 지역	시가표준액의 21/1,000
		시가표준액 6억원 이상	서울특별시, 광역시	시가표준액의 31/1,000
			기타 지역	시가표준액의 26/1,000
	토지	시가표준액 5백만원 이상 5천만원 미만	서울특별시, 광역시	시가표준액의 25/1,000
			기타 지역	시가표준액의 20/1,000
		시가표준액 5천만원 이상 1억원 미만	서울특별시, 광역시	시가표준액의 40/1,000
			기타 지역	시가표준액의 35/1,000
		시가표준액 1억원 이상	서울특별시, 광역시	시가표준액의 50/1,000
			기타 지역	시가표준액의 45/1,000
	주택 및 토지 외의 부동산	시가표준액 1천만원 이상 1억3천만원 미만	서울특별시, 광역시	시가표준액의 10/1,000
			기타 지역	시가표준액의 8/1,000
		시가표준액 1억3천만원 이상 2억5천만원 미만	서울특별시, 광역시	시가표준액의 16/1,000
			기타 지역	시가표준액의 14/1,000
		시가표준액 2억5천만원 이상	서울특별시, 광역시	시가표준액의 20/1,000
			기타 지역	시가표준액의 18/1,000

※ 국민주택채권의 최저매입금액은 1만원으로 합니다. 다만, 1만원 미만의 단수가 있을 경우에 그

단수가 5천원 이상 1만원 미만인 때에는 이를 1만원으로 하고, 그 단수가 5천원 미만인 때에는 단수가 없는 것으로 합니다(「주택도시기금법 시행령」 별표 제4호).

※ 국민주택채권의 매입 후 매입자가 즉시매도를 원할 경우 은행(우리은행, 농협, 하나은행, 중소기업은행, 신한은행)은 일정할인료(매일 변경, 은행에 확인해야 함)만 내도록 하고 채권발행번호가 기재된 영수증을 발급해 주고 있습니다.

건물 소유권 이전등기 시 국민주택채권 매입금액
Q 1) 저는 서울시 금천구에 매매예약에 의한 가등기를 해 놓은 후 기간이 다 되어 본등기를 하려고 합니다. 시세 2억원인 단독주택에 대해 소유권 이전청구권 가등기에 기한 본등기 시 국민주택채권을 매입하면서 내야하는 금액은 얼마인가요? A 1) 매매가가 2억원인 주택은 시가표준액 1억6천만원 이상 2억6천만원 미만에 해당하고, 서울에 위치해 있으므로 주택 매입률은 시가표준액의 23/1,000입니다. 따라서 2억원 × 23/1,000 = 460만원입니다. 국민주택채권의 구입 후 즉시매도를 원할 경우 매입일의 할인율(매일 변경, 은행에 확인요망)이 10%라고 한다면 실제로 국민주택채권을 매입하면서 낼 금액은 460만원의 10%인 46만원입니다. 46만원을 지불하면 채권발행번호가 기재된 영수증을 발급받을 수 있습니다. Q 2) 저는 수원시에 있는 상가를 매매예약에 의한 가등기를 해 놓았다가 본등기를 하려고 합니다. 건물매매가 1억5천만원, 대지 공시지가 9천만원의 상가에 소유권 이전청구권 가등기에 기한 본등기 시 국민주택채권을 매입하면서 내야하는 금액은 얼마인가요? A 2) 상가건물의 경우에는 토지분과 건물분 각각 시가표준 및 공시지가를 기준으로 국민주택채권 매입금액을 각각 계산해 합한 금액이 총 구입해야 하는 금액이 됩니다. 매매가가 1억5천만원인 이 건물은 매입기준의 주택 및 토지 외의 부동산 시가표준액 1억3천만원 이상 2억5천만원미만에 해당하고 기타 지역인 수원이므로, 주택 매입률은 시가표준액의 14/1,000입니다. 따라서 1억5천만원 × 14/1,000 = 210만원입니다. 토지의 공시지가가 9천만원이므로 토지 시가표준액 5천만원 이상 1억원 미만에 해당하고 기타 지역인 수원이므로, 토지 매입률은 시가표준액의 35/1,000입니다. 따라서 9천만원 × 35/1,000 = 315만원입니다. 국민주택채권의 구입 후 즉시매도를 원할 경우 매입일의 할인율(매일 변경)이 10%라고 한다면 실제로 국민주택채권을 매입하면서 낼 금액은 총 525만원(건물+토지)의 10%인 525천원입니다. 525천원을 지불하면 채권발행번호가 기재된 영수증을 발급받을 수 있습니다.

▪ 대한민국정부 수입인지의 구입

▹ 국내에서 재산에 관한 권리 등의 창설·이전 또는 변경에 관한 계약서나 이를 증명하는 그 밖의 문서를 작성하는 자는 계약서에 기재된 거래금액이 1,000만원을 초과하는 경우에는 그 문서에 대한 인지세를 납부할 의무가 있습니다(「인지세법」 제1조제1항 및 제3조제1항).

▹ 다만, 주택의 소유권 이전에 관한 증서의 기재금액이 1억원 이하인 부동산에 대해서는 인지세를 납부하지 않아도 됩니다(「인지세법」 제6조제5호).

▹ 인지세는 과세문서에 「수입인지에 관한 법률」 제2조제1항에 따른 종이문서용 전자수입인지를 붙여 납부합니다(「인지세법」 제8조제1항 본문).

▹ 대한민국정부 수입인지는 가까운 은행(농협, 우체국, 신한은행 등)에서 구입할 수 있습니다.

▹ 부동산등기와 관련해 납부해야 할 문서 및 세액은 다음과 같습니다(「인지세법」 제3조제1항).

과 세 문 서	세 액
부동산 소유권 이전에 관한 증서	기재금액이 1천만원 초과 3천만원 이하인 경우: 2만원
	기재금액이 3천만원 초과 5천만원 이하인 경우: 4만원
	기재금액이 5천만원 초과 1억원 이하인 경우: 7만원
	기재금액이 1억원 초과 10억원 이하인 경우: 15만원
	기재금액이 10억원을 초과하는 경우: 35만원

▪ 대법원등기 수입증지의 구입

▹ 대법원등기 수입증지(등기신청 수수료)

√ 등기를 하려는 사람은 수수료를 내야 합니다(「부동산등기법」 제22조제3항).

√ 대법원등기 수입증지를 은행이나 등기소에서 매입을 해 이를 신청서에 붙이면 등기신청 수수료를 낸 것이 됩니다.

√ 대법원등기 수입증지는 등기소나 등기소 주변의 은행(농협, 우체국, 신한은행 등)에서 구입하실 수 있습니다.

▹ 가등기에 기한 소유권 이전청구권 본등기 한 건당 대법원등기 수입증지(「등기신청수수료 징수에 관한 예규」 제2 및 제4의2)

√ 서면방문신청: 18,000원

√ 전자표준양식신청(e-form양식으로 작성한 후 등기소 방문신청): 15,000원

√ 전자신청: 10,000원

√ 등기신청수수료의 납부는 그 수수료 상당액을 전자적 방법으로 납부하거나, 법원행정처장이 지정하는 금융기관에 현금으로 납부한 후 이를 증명하는 서면을 등기신청서에 첨부하여 제출하는 방법으로 합니다(「등기사항증명서 등 수수료규칙」 제6조제3항).

※ 등기 종류별로 책정된 부동산등기신청 수수료는 <대법원인터넷등기소사이트-고객센터-지원안내-등기비용 안내>에서 확인하실 수 있습니다.

매매 관련 서류

▪ 매매계약서

▹ 등기원인을 증명하는 서류로 매매계약서를 제출합니다(「부동산등기법」 제34조제6호 및 제40조제1항제5호).

√ 거래금액이 1,000만원을 초과하는 계약서에는 수입인지를 붙여야 하나, 1억원 이하인 주택일 경우에는 면제됩니다.

※ 판결에 따른 경우 첨부서류(「판결 등 집행권원에 의한 등기의 신청에 관한 업무처리지침」 5. 가.)

√ 판결에 따른 등기 신청의 경우에는 판결정본과 그 판결이 확정되었음을 증명하는 확정증명서를 첨부해야 합니다.

√ 조정에 갈음하는 결정정본 또는 화해권고결정정본을 첨부하는 경우에도 확정증명원을 첨부합니다.

√ 조정조서, 화해조서 또는 인낙조서를 등기원인증서로 제출하는 경우에는 확정증명원을 첨부하지 않아도 됩니다.

▪ 매매목록(해당자에 한정함)

▹ 거래부동산이 2개 이상인 경우 또는 거래부동산이 1개라 하더라도 여러 명의 매도인과 여러 명의 매수인 사이의 매매계약인 경우 매매목록을 작성해 등기소에 제공해야 합니다(「부동산등기규칙」 제124조제2항).

▪ 위임장(해당자에 한정함)

▹ 가등기에 기한 소유권 이전청구권 본등기는 등기의무자와 등기권리자가 공동으로 신청하거나 가등기권자가 가등기 설정자로부터 위임장을 받아 혼자서 등기소를 방문할 경우에는 인감도장을 날인한 위임장을 받아야 합니다.

※ 위임장 양식은 <여기>를 클릭하세요.

▪ 등기필정보 또는 등기필정보통지서

▹ 매도인인 등기의무자가 등기권리자로서 소유권에 관한 등기를 한 후 등기소로부터 받아서 가지고 있던 등기필정보를 등기소에 제공해야 합니다(「부동산등기법」 제50조제2항).

▹ 등기필정보의 제공방법

√ 방문신청의 경우: 등기필정보를 적은 서면(등기필정보통지서)를 교부하는 방법. 다만, 신청인이 등기신청서와 함께 등기필정보통지서 송부용 우편봉투를 제출한 경우에는 등기필정보통지서를 우편으로 송부합니다(「부동산등기규칙」 제107조제1항제1호).

√ 전자신청의 경우: 전산정보처리조직을 이용하여 송신하는 방법(「부동산등기규칙」 제107조제1항제2호)

9.2.3. 신청서 작성

가등기에 기한 소유권 이전 본등기 신청서

신청서 및 첨부서류

▪ 신청서, 취득세(등록면허세)영수필확인서, 등기신청수수료 영수필확인서, 위임장, 자격자대리인의 등기의무자 확인 및 자필서명 정보, 인감증명서나 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서 발급증, 주민등록표초(등)본, 토지·건축물대장등본, 매매계약서, 부동산거래계약신고필증, 매매목록, 등기필증 등의 순으로 준비합니다(인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-소유권이전본등기신청).

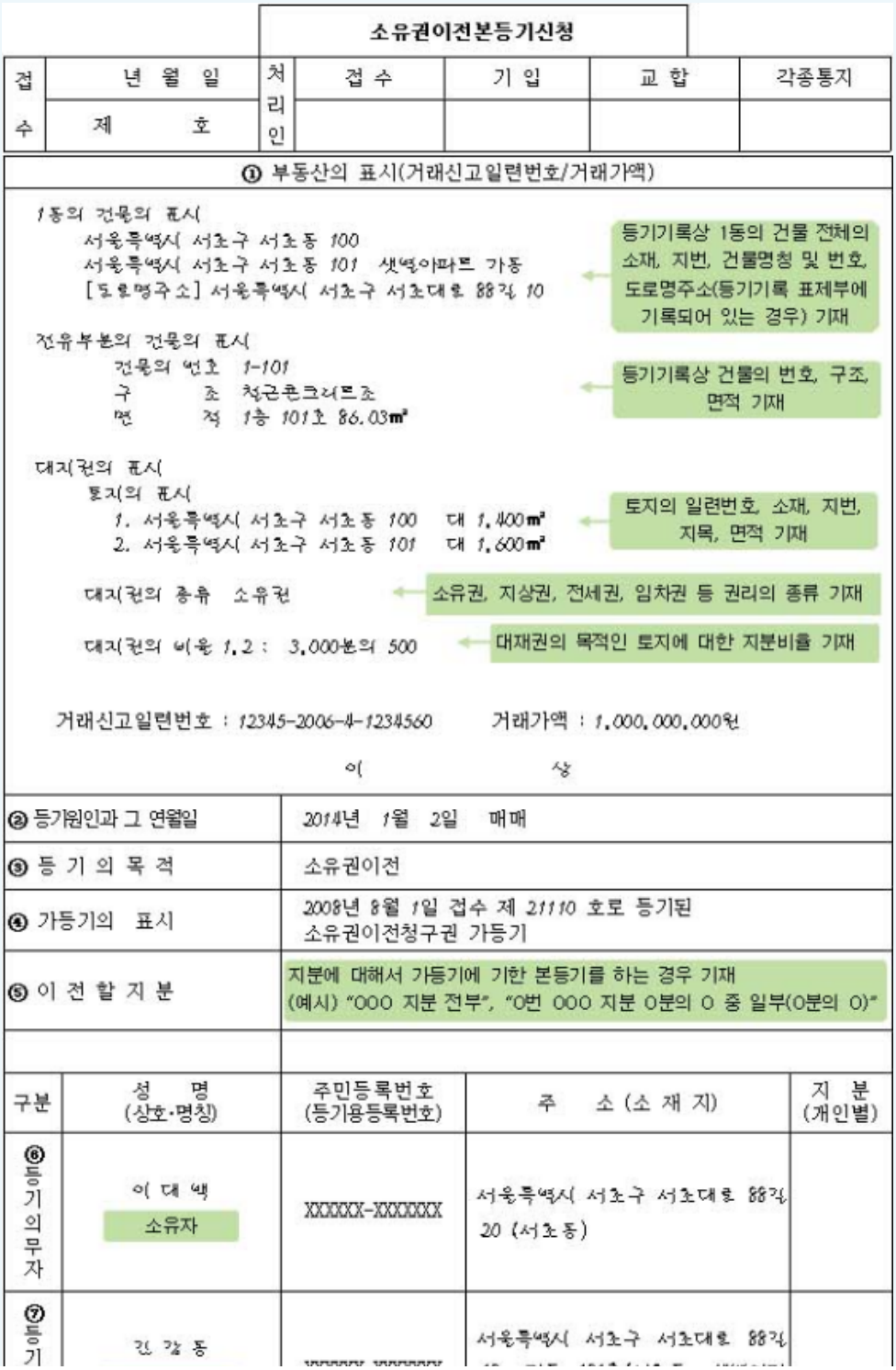
신청서 양식

※ 가등기에 기한 소유권 이전 본등기 신청서 양식은 <여기>를 클릭하세요.

※ 가등기에 기한 소유권 이전 본등기(구분건물) 신청서 양식은 <여기>를 클릭하세요.

가등기에 기한 소유권 이전 본등기 신청서 작성 예시

아래의 신청서 작성 예시는 대한민국 법원 인터넷등기소(www.iros.go.kr)의 등기신청양식 작성방법을 참조하여 작성되었으므로 참고용으로만 사용하시고, 정확한 작성 방법은 관할 등기소에 문의하시기 바랍니다.



소유권이전본등기신청

접수	년 월 일 / 제 호	처리인	접 수	기 입	교 합	각종통지

① 부동산의 표시(거래신고일련번호/거래가액)

1동의 건물의 표시
서울특별시 서초구 서초동 100
서울특별시 서초구 서초동 101 샛별아파트 가동
[도로명주소] 서울특별시 서초구 서초대로 88길 10
← 등기기록상 1동의 건물 전체의 소재, 지번, 건물명칭 및 번호, 도로명주소(등기기록 표제부에 기록되어 있는 경우) 기재

전유부분의 건물의 표시
건물의 번호 1-101
구 조 철근콘크리트조
면 적 1층 101호 86.03㎡
← 등기기록상 건물의 번호, 구조, 면적 기재

대지권의 표시
토지의 표시
1. 서울특별시 서초구 서초동 100 대 1,400㎡
2. 서울특별시 서초구 서초동 101 대 1,600㎡
← 토지의 일련번호, 소재, 지번, 지목, 면적 기재

대지권의 종류 소유권 ← 소유권, 지상권, 전세권, 임차권 등 권리의 종류 기재

대지권의 비율 1, 2 : 3,000분의 500 ← 대재권의 목적인 토지에 대한 지분비율 기재

거래신고일련번호 : 12345-2006-4-1234560 거래가액 : 1,000,000,000원

이 상

② 등기원인과 그 연월일	2014년 1월 2일 매매
③ 등 기 의 목 적	소유권이전
④ 가등기의 표시	2008년 8월 1일 접수 제 21110 호로 등기된 소유권이전청구권 가등기
⑤ 이 전 할 지 분	지분에 대해서 가등기에 기한 본등기를 하는 경우 기재 (예시) "000 지분 전부", "0번 000 지분 0분의 0 중 일부(0분의 0)"

구분	성 명 (상호·명칭)	주민등록번호 (등기용등록번호)	주 소 (소 재 지)	지 분 (개인별)
⑥ 등기의무자	이 대 백 소유자	XXXXXX-XXXXXXX	서울특별시 서초구 서초대로 88길 20 (서초동)	
⑦ 등기	김 갑 동		서울특별시 서초구 서초대로 88길	

권리자	가등기권리자	XXXXXX-XXXXXXX	10. 가동 101호(서초동, 샛별아파트)

⑧ 시가표준액 및 국민주택채권매입금액

부동산 표시	부동산별 시가표준액	부동산별 국민주택채권매입금액
1. 주 택	금 850,000,000원 취득세(등록면허세)납부서(OCR용지)에 기재된 시가표준액	금 26,350,000원 시가표준액 × 31/1,000
2.	금 원	금 원
3.	금 원	금 원
⑧ 국민주택채권매입총액		금 26,350,000원
⑧ 국민주택채권발행번호		○○○

⑨ 취득세(등록면허세) 금 40,000,000원
부동산 거래 가액 × 40/1,000

⑨ 지방교육세 금 4,000,000원
(부동산 거래 가액 × 20/1,000) × 20/100

⑨ 농어촌특별세 금 2,000,000원
(부동산 거래 가액 × 2/100) × 10/100

⑩ 세 액 합 계	금 48,00,000원	취득세 + 지방교육세 + 농어촌특별세
⑪ 등기신청수수료	금 15,000원	서면방문신청 : 15,000원 전자표준양식신청 : 13,000원 전자신청 : 10,000원
	납부번호 : ○○-○○-○○○○○○○○○-○ 등기신청수수료 납부 후, 등기신청수수료 영수필확인서 첨부하고 납부번호 기재	
	일괄납부 : 건 원 1. 은행에 현금으로 여러 건의 등기신청수수료 일괄 납부하는 경우, 첫 번째 등기신청서에 영수필확인서 첨부하고 해당 등기신청수수료, 납부번호, 일괄납부 건수, 일괄납부액 기재 2. 나머지 신청서에는 해당 등기신청수수료, 일괄 납부한 취지 기재	

⑫ 등기의무자의 등기필정보
등기를 완료하고 교부받은 등기필정보 상에 기재된 부동산고유번호, 성명, 일련번호, 비밀번호(한번 사용한 비밀번호는 재사용 못함)

부동산고유번호	1102-2006-002095	
성명(명칭)	일련번호	비밀번호
이대백	Q77C-LO71-35J5	40-4636

⑬ 첨 부 서 면

· 취득세(등록면허세)영수필확인서	1통	· 인감증명서 또는 본인서명사실확인서	1통
· 등기신청수수료 영수필확인서	1통	· 등기필증	1통
· 토지·임야대장등본	2통	· 매매계약서	1통
· 집합건축물대장등본	1통	· 주민등록표등(초)본	각1통
		· 부동산거래계약신고필증	1통
		<기 타>	

2014년 1월 2일

⑭ 위 신청인 이 대 백 ㊞ (전화 : 200-7766)
김 갑 동 ㊞ (전화 : 300-7766)
(또는)위 대리인 (전화 :)

서울중앙 지방법원 등기국 귀중

- 신청서 작성요령 -

* 1. 부동산표시란에 2개 이상의 부동산을 기재하는 경우에는 그 부동산의 일련번호를 기재하여야 합니다.
2. 신청인란 등 해당란에 기재할 여백이 없을 경우에는 별지를 이용합니다.

2. 신청인란 등 해당란에 기재할 여백이 없을 경우에는 별지를 이용합니다.
3. 담당 등기관이 판단하여 위의 첨부서면 외에 추가적인 서면을 요구할 수 있습니다.

<신청서 작성 시 참조 자료: 등기사항증명서 예시 >

※ 등기사항증명서 (말소사항 포함) 집합건물 [제출용]

[집합건물] 서울시 구로구 구로동 00번지 **고유번호 0000-0000-000000**

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	0000년 00월 00일	서울시 구로구 구로동 00번지 우주아파트 가동	8층 아파트 철근콘크리트조 슬래브 지붕 1 층 245㎡ 2 층 245㎡ 3 층 245㎡	도면 편철장 제 0책 0장

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	서울시 구로구 구로동 00번지	대	1,400㎡	0000년 00월 00일

【 표 제 부 】 (전유 부분의 건물의 표시)

표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	0000년 00월 00일	제3층 제302호	철근콘크리트조 86.03㎡	도면 편철장 제 0책 0장

(대지권의 표시)

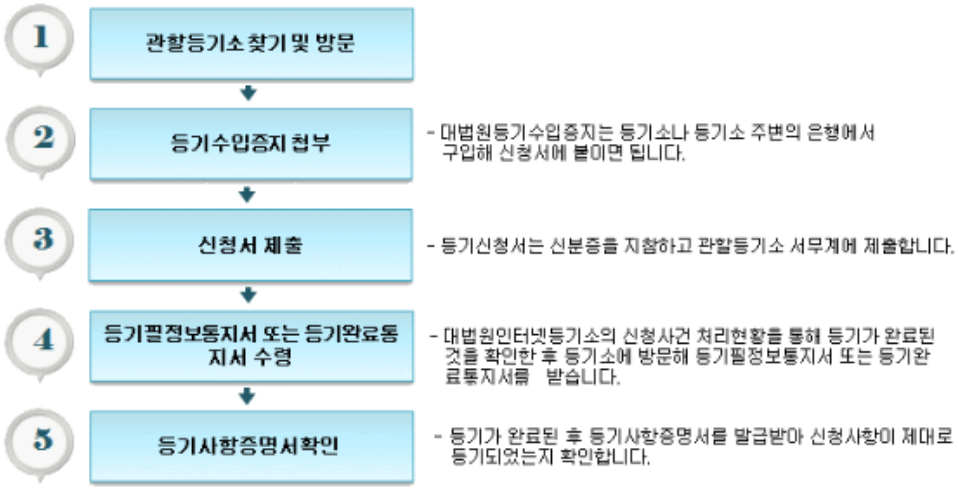
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	서울시 구로구 구로동 00번지	9000분의 500	0000년 00월 00일 대지권

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	0000년 00월 00일 제11111호		소유자 00 종합개발주식회사 11111-1111111 서울 수송동 000-00
2	소유권이전	0000년 00월 00일 제22222호	0000년 00월 00일 매매	소유자 김철수 000000-0000000 서울 독산동 000-0 거래가액 금200,000,000원
3	소유권이전청구권 가등기	0000년 00월 00일 제33333호	0000년 00월 00일 매매예약	가등기권자 신수요 000000-0000000 서울 수송동 000-0

9.2.4. 신청 절차

가등기에 기한 소유권 이전 본등기 신청 절차



※ 관할등기소는 <인터넷등기소 홈페이지, 고객센터-전국 등기소 안내-등기소 찾기> 에서 확인하실 수 있습니다.

※ 제출 후 접수상황 확인

등기소에 신청서를 제출한 후 <인터넷등기소 홈페이지, 등기지원 서비스-등기신청사건 조회-부동산등기신청사건> 에 부동산의 소재지번을 입력하면 접수상황을 확인하실 수 있습니다.

인터넷 신청 절차

인터넷 신청 대상자

▪ 전자신청은 당사자가 직접 하거나 변호사나 법무사[법무법인·법무법인(유한)·법무조합 또는 법무사법인·법무사법인(유한)을 포함, 이하 “자격자대리인”이라 함]가 당사자를 대리해서 합니다(「부동산등기규칙」 제28조의2제2항 및 제67조제1항 본문).

▪ 다만, 법인이 아닌 사단이나 재단은 전자신청을 할 수 없으며, 외국인의 경우에는 다음 중 어느 하나에 해당하는 요건을 갖추어야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제1항 단서).

- 외국인등록(「출입국관리법」 제31조)
- 국내거소신고(「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조 및 제7조)

인증서(범용, 용도제한용 불문)의 발급

▪ 시중금융기관(증권 및 우체국 포함)을 통해 전자서명 인증서를 발급받아야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제1호 참조).

- 법인의 경우에는 등기소로부터 전자증명서(추가인증을 해야 함)를 발급받아 인터넷등기소에서 이용등록을 해야 전자신청 이용이 가능합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제2호 및 「상업등기규칙」 제46조제5항 참조).

사용자등록

▪ 전자신청을 하기 위해서는 그 등기신청을 하는 당사자 또는 등기신청을 대리할 수 있는 자격자대리인이 최초의 등기신청 전에 사용자등록을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제1항).

▪ 본인 또는 자격자대리인이 직접 등기소를 방문해 사용자등록신청을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제2항).

> ㅇ 사용자등록신청 시 주의사항
>
> 가등기에 기한 소유권이전 본등기는 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청할 사항이므로 가등기권자와 가등기설정자 모두 사용자등록신청을 해야 합니다.

▪ 신청서 및 첨부서류의 제출

▹ 사용자등록신청서(「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 별지 제1호서식)

▹ 첨부서류: 신분증, 인감증명서, 주민등록등본, 인감도장(지참), 신청인이 자격자대리인인 경우에는 그 자격을 증명하는 서면의 사본

▪ 사용자등록의 유효기간은 3년으로 하되, 자격자대리인 외의 자의 경우에는 1년으로 그 기간을 단축할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제1항 및 「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 6, 가.).

▪ 유효기간이 경과하면 사용자등록을 다시 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제2항).

▪ 유효기간의 연장

▹ 유효기간 만료일 3개월 전부터 만료일까지 그 유효기간의 연장을 신청할 수 있으며, 그 연장기간은 위의 유효기간에 따른 기간으로 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제3항).

▹ 유효기간의 연장은 전자문서로 신청할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제4항).

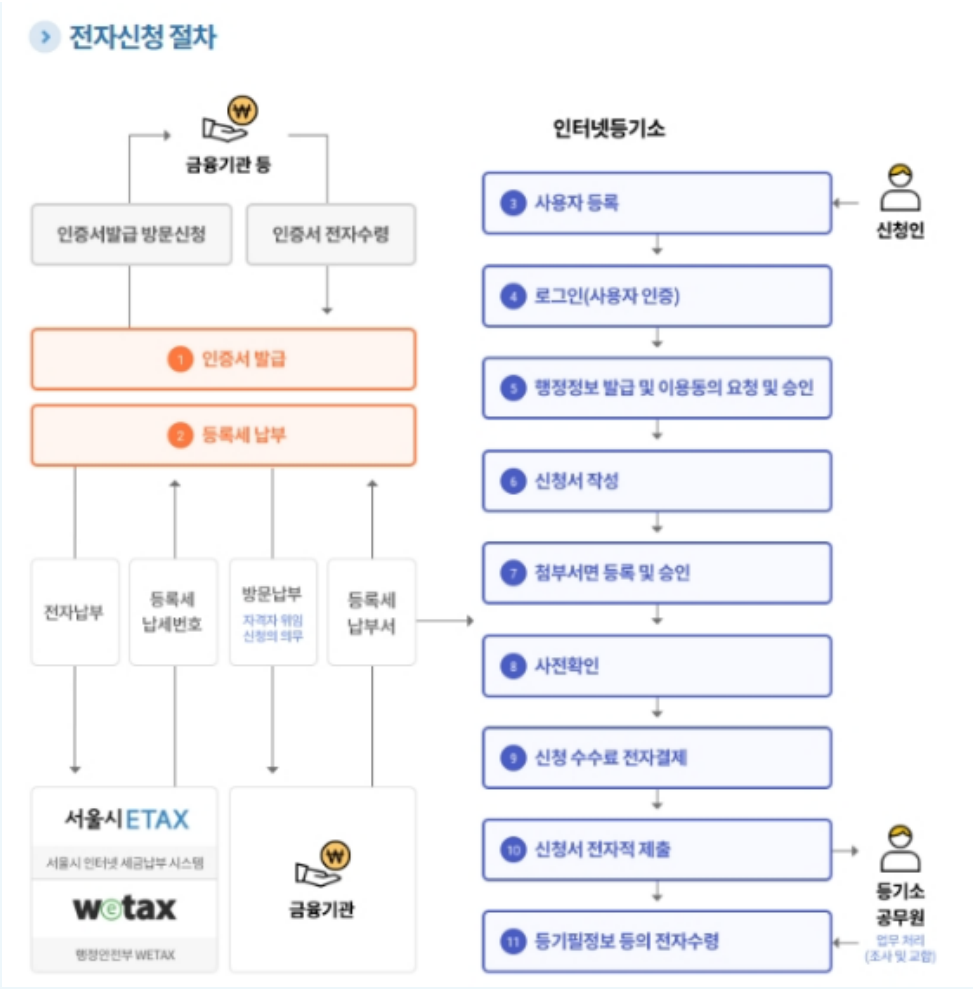
접근번호의 부여

▪ 사용자등록신청을 하면 등기소에서 접근번호를 부여해 줍니다.

사용자등록하기

▪ 접근번호를 부여받은 날부터 10일 내에 대법원인터넷등기소 홈페이지에서 공인인증서와 접근번호 등을 입력해 사용자등록을 해야 합니다.

인터넷 신청 절차도



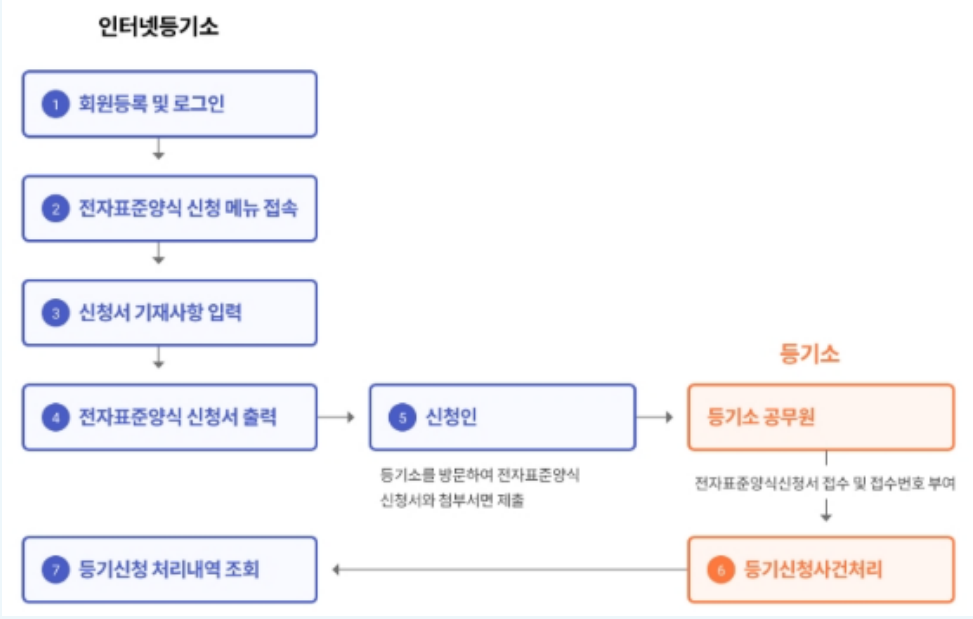
<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-전자신청-부동산(통합전자등기)-전자신청이란?-전자신청 절차>

전자표준양식(e-form)을 신청하는 경우

▪ 전자표준양식(e-form)의 개념

▹ 전자표준양식(e-form)은 인터넷등기소에서 전자적으로 등기 신청정보를 입력 및 저장할 수 있는 표준화된 등기 신청서 양식으로서, 작성해 출력, 날인한 후 첨부서면과 함께 등기소에 제출해야 합니다(대법원인터넷등기소, 등기 신청-e-form 신청하기).

▪ 전자표준양식(e-form) 신청 절차도



<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-e-Form 신청-부동산(통합전자등기)-e-Form 신청 절차>

▪ 전자표준양식을 사용한 등기 신청의 접수는 e-Form신청서를 작성해 출력한 시점이 아니라 등기소를 방문해 e-Form등기 신청서와 등기 신청에 필요한 첨부서면을 등기소 공무원에게 제출해 전산정보처리조직에 저장된 때 등기신청이 접수된 것으로 봅니다(「부동산등기법」 제6조제1항).

9.3. 소유권이전청구권 가등기의 말소등기

9.3.1. 개념 및 신청인

소유권 이전청구권 가등기 말소등기의 개념

소유권 이전청구권 가등기 말소등기의 개념

▪ "소유권 이전청구권 가등기 말소등기"란 매매예약으로 인한 가등기를 한 경우 매매예약이 해제, 취소되거나 착오 등의 사유가 있을 경우 그 가등기를 말소하기 위해 하는 등기를 말합니다(대법원인터넷등기소, 고객센터-자료안내-등기신청양식-소유권이전청구권가등기말소등기신청).

소유권 이전청구권 가등기 말소등기의 원인

소유권 이전청구권 가등기는 다음과 같은 원인이 발생하면 말소등기를 해야 합니다.

▪ 혼동(「민법」 제191조제1항)

▪ 당사자 간의 합의해제(「민법」 제543조)

▪ 당사자 간의 약정소멸사유 발생(「부동산등기법」 제54조)

▪ 선순위의 담보권이나 가압류가 있는 상태에서 경매 등으로 목적부동산이 매각된 경우(대법원 2003. 10. 6. 선고, 2003마1438 판결)

소유권 이전청구권 가등기 말소등기의 신청인

소유권 이전청구권 가등기 말소등기 시 등기권리자와 등기의무자는 다음과

같습니다(대법원인터넷등기소, 고객센터-자료안내-등기신청양식-소유권이전청구권가등기말소등기신청).

- 등기의무자: 가등기권리자
- 등기권리자: 부동산소유자

등기신청방법

- 신청인 또는 그 대리인이 등기소에 출석해 신청정보 및 첨부정보를 적은 서면을 제출하는 방법(「부동산등기법」 제24조제1항제1호 본문)
  - 다만, 대리인이 변호사[법무법인·법무법인(유한) 및 법무조합 포함]나 법무사[법무사법인 및 법무사법인(유한) 포함]인 경우에는 「부동산등기규칙」 제58조제1항에 따른 사무원을 등기소에 출석하게 해 서면을 제출할 수 있습니다(「부동산등기법」 제24조제1항제1호 단서).
- 전산정보처리조직을 이용[이동통신단말장치에서 사용되는 애플리케이션(Application)을 통해 이용하는 경우를 포함]하여 신청정보 및 첨부정보를 보내는 방법(「부동산등기법」 제24조제1항제2호)

소유권 이전청구권 가등기 말소등기의 신청 가능 여부
Q 1)3년 전 제가 소유하고 있는 부동산에 매매예약에 의한 가등기를 했습니다. 그런데 가등기권자가 잔금도 치르지 않고 행방불명이 되어 말소조차 하지 못하고 있습니다. 어떻게 해야 하나요? A 1)가등기권리자가 행방불명이 된 경우, 현 소유자가 가등기를 말소하기 위해서는 가등기권리자를 상대로 가등기말소소송을 제기해 승소판결을 받아 말소등기를 신청하거나 「부동산등기법」 제167조제1항 규정에 의한 공시최고신청을 해서 제권판결을 받아 말소등기를 신청하면 됩니다. <1996. 8. 19. 제정, 「등기선례」 5-584> Q 2)저는 토지에 가등기를 설정했었는데 본등기를 하지 않고 소유권 이전등기로 소유권을 넘겨받았습니다. 이 토지를 매각하려는데 가등기 말소는 어떻게 해야 하나요? 만약 말소하지 않으면 어떻게 되나요? A 2)가등기권자가 가등기에 기해 본등기를 하지 않고 별도로 소유권 이전등기를 경료했을 경우 가등기는 이미 혼동으로 인해 소멸되었으므로 가등기권자의 소유명의로 있을 동안 가등기권자 단독으로 혼동을 원인으로 한 가등기 말소신청을 할 수 있습니다. 그러나 가등기를 말소하지 않은 채 다시 제3자에게 소유권 이전등기가 경료된 후에는 가등기권자의 승낙서나 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부해 제3자가 말소신청을 해야 합니다. <1997. 2. 17. 제정, 「등기선례」 5-586> Q 3)매매예약을 체결하고토지에 가등기를 설정해 놓았는데 등기부 등본을 보니 근저당권이 설정되어 있었습니다. 가등기가 되어 있는데도 근저당권을 설정할 수 있는 건가요? 그리고 소유권 전체에 가등기를 해 놓았는데 일부만 본등기를 하면 나머지 부분은 어떻게 되나요? A 3)가등기가 되어 있는 경우에도 가등기의무자는 소유권을 양도하거나 저당권 등 제한물권을 설정하는 등의 처분행위를 할 수 있고, 또 그와 같은 처분행위에 따른 등기를 할 수 있습니다. 가등기권리자가 소유권 전체에 가등기를 한 후 일부 지분(4/10)에 대해 본등기를 한 경우 나머지 일부 지분(6/10)에 대해서는 가등기 말소를 해야 하고, 가등기 말소는 가등기권리자와 가등기의무자 공동으로 신청해야 합니다. <2002. 9. 26. 제정, 「등기선례」 7-376> Q 4)저도 모르는 사이 제 토지에 설정되어 있던 가등기에 기한 소유권 이전등기가 완료된 것을 알고 말소소송을 제기했습니다. 다행히 화해권고를 통해 소유권 이전등기의 말소를 할 수 있었습니다. 이 화해조서에 기해 가등기도 말소할 수 있나요? A 4)가등기에 기한 소유권 이전등기가 경료된 후 화해조서에 의해 소유권 이전등기가 말소되었다고 하더라도 이에 의해 가등기까지 말소할 수는 없습니다. <1996. 8. 19. 제정, 「등기선례」 5-585>

9.3.2. 제출서류

소유권 이전청구권 가등기 말소등기 신청 시 제출서류

시·군·구청을 통해 준비해야 하는 서류

▪ 등기의무자(가등기권자)의 인감증명서

▪ 등록면허세납부고지서(지방교육세 포함)

▸ "등록면허세"란 재산권과 그 밖의 권리의 설정·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기하거나 등록할 때 납부하는 세금을 말합니다(「지방세법」 제23조제1호).

√ 소유권 이전청구권 가등기 말소등기 시 등록면허세: 등기대상 1건 당 6,000원(「지방세법」 제28조제1항제1호마목)

▸ "지방교육세"란 지방교육의 질적 향상에 필요한 지방교육재정의 확충에 소요되는 재원을 확보하기 위해 「지방세법」에 따른 등록면허세의 납부의무자에게 함께 부과되는 세금을 말합니다(「지방세법」 제149조 및 제150조제1호).

√ 지방교육세: 등록면허세액 × 20%(「지방세법」 제151조제1항제2호)

※ 등록면허세를 납부하는 경우에는 농어촌특별세(「조세특례제한법」·「관세법」·「지방세법」 및 「지방세특례제한법」에 따라 감면받은 경우 제외)를 내지 않아도 됩니다.

※ 시, 군, 구청 세무과를 방문해 등록면허세납부고지서를 발부받고 세금을 은행에서 납부하면 됩니다.

은행을 통해 준비해야 할 서류

▪ 등록면허세영수필확인서

▸ 시·군·구청 세무과에서 등록면허세납부고지서를 발부받아온 후 은행에서 등록면허세 및 지방교육세를 지불하면 등록면허세영수필확인서를 받을 수 있습니다.

> ㅇ 국민주택채권의 매입 불필요
>
> · 소유권 이전청구권 가등기 말소등기는 부동산보존등기, 이전등기, 저당권 설정등기 및 이전등기가 아니므로 국민주택채권을 매입하지 않아도 됩니다.

▪ 대법원등기 수입증지의 구입

▸ 대법원등기 수입증지(등기신청 수수료)

√ 등기를 하려는 사람은 수수료를 내야 합니다(「부동산등기법」 제22조제3항).

√ 대법원등기 수입증지를 은행이나 등기소에서 매입을 해 이를 신청서에 붙이면 등기신청 수수료를 낸 것이 됩니다.

√ 대법원등기 수입증지는 등기소나 등기소 주변의 은행(농협, 우체국, 신한은행 등)에서 구입하실 수 있습니다.

▸ 소유권 이전청구권 가등기 말소등기 한 건당 대법원등기 수입증지(「등기신청수수료 징수에 관한 예규」 제2 및 제4의2)

√ 서면방문신청: 4,000원

√ 전자표준양식신청(e-form양식으로 작성한 후 등기소 방문신청): 3,000원

√ 전자신청: 1,000원

√ 등기신청수수료의 납부는 그 수수료 상당액을 전자적 방법으로 납부하거나, 법원행정처장이 지정하는 금융기관에 현금으로 납부한 후 이를 증명하는 서면을 등기신청서에 첨부하여 제출하는 방법으로 합니다(「등기사항증명서 등 수수료규칙」 제6조제3항).

※ 등기 종류별로 책정된 부동산등기신청 수수료는 <대법원인터넷등기소사이트-고객센터-지원안내-등기비용 안내>에서 확인하실 수 있습니다.

가등기 말소 관련 서류

▪ 해제증서(해제의 경우에 한정함)

▹ 판결에 의한 경우 첨부서류(「판결 등 집행권원에 의한 등기의 신청에 관한 업무처리지침」 5. 가.).

√ 판결에 의한 등기 신청의 경우에는 판결정본과 그 판결이 확정되었음을 증명하는 확정증명서를 첨부해야 합니다.

√ 조정에 갈음하는 결정정본 또는 화해권고결정정본을 첨부하는 경우에도 확정증명원을 첨부합니다.

√ 조정조서, 화해조서 또는 인낙조서를 등기원인증서로 제출하는 경우에는 확정증명원을 첨부하지 않아도 됩니다.

▪ 위임장(해당자에 한정함)

▹ 소유권 이전청구권 가등기 말소등기는 등기의무자와 등기권리자가 공동으로 신청하거나 등기의무자 또는 등기권리자가 상대방으로부터 위임장을 받아 혼자 등기소를 방문해서 신청할 수 있습니다.

※ 위임장 양식은 <여기>를 클릭하세요.

▪ 등기필정보 또는 등기필정보통지서

▹ 매도인인 등기의무자가 등기권리자로서 소유권에 관한 등기를 한 후 등기소로부터 받아서 가지고 있던 등기필정보를 등기소에 제공해야 합니다(「부동산등기법」 제50조제2항).

▹ 등기필정보의 제공방법

√ 방문신청의 경우: 등기필정보를 적은 서면(등기필정보통지서)를 교부하는 방법. 다만, 신청인이 등기신청서와 함께 등기필정보통지서 송부용 우편봉투를 제출한 경우에는 등기필정보통지서를 우편으로 송부합니다(「부동산등기규칙」 제107조제1항제1호).

√ 전자신청의 경우: 전산정보처리조직을 이용하여 송신하는 방법(「부동산등기규칙」 제107조제1항제2호)

9.3.3. 신청서 작성

소유권 이전청구권 가등기 말소등기 신청서

신청서 및 첨부서류

▪ 신청서, 등록면허세영수필확인서, 등기신청수수료 영수필확인서, 위임장, 자격자대리인의 등기의무자 확인 및 자필서명 정보, 인감증명서나 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서 발급증, 해제증서, 등기필증 등의 순으로 준비합니다(인터넷등기소-고객센터-지원안내-등기신청양식-소유권이전청구권가등기말소등기신청).

신청서 양식

※ 소유권 이전청구권 가등기 말소등기 신청서 양식은 <여기>를 클릭하세요.

※ 소유권 이전청구권 가등기 말소등기(구분건물) 신청서 양식은 <여기>를 클릭하세요.

소유권 이전청구권 가등기 말소등기 신청서 작성 예시

아래의 신청서 작성 예시는 대한민국 법원 인터넷등기소(www.iros.go.kr)의 등기신청양식 작성방법을 참조하여 작성되었으므로 참고용으로만 사용하시고, 정확한 작성 방법은 관할 등기소에 문의하시기 바랍니다.

가등기말소등기신청

접수	년 월 일	처리인	접 수	기 입	교 합	각종통지
	제 호					

① 부동산의 표시

1동의 건물의 표시
서울특별시 서초구 서초동 100
서울특별시 서초구 서초동 101 샛별아파트 가동
[도로명주소] 서울특별시 서초구 서초대로 88길 10

← 등기기록상 1동의 건물 전체의 소재, 지번, 건물명칭 및 번호, 도로명주소(등기기록 표제부에 기록되어 있는 경우) 기재

전유부분의 건물의 표시
건물의 번호 1-101
구 조 철근콘크리트조
면 적 1층 101호 86.83㎡

← 등기기록상 건물의 번호, 구조, 면적 기재

대지권의 표시
토지의 표시
1. 서울특별시 서초구 서초동 100 대 1,400㎡
2. 서울특별시 서초구 서초동 101 대 1,600㎡

← 토지의 일련번호, 소재, 지번, 지목, 면적 기재

대지권의 종류 소유권

← 소유권, 지상권, 전세권, 임차권 등 권리의 종류 기재

대지권의 비율 1,2 : 3,000분의 500

← 대재권의 목적인 토지에 대한 지분비율 기재

이 상

② 등기원인과 그 연월일	2014년 1월 2일 해제
③ 등 기 의 목 적	소유권이전 청구권 가등기말소
④ 말 소 할 등 기	2008년 8월 1일 접수 제12345호로 경료한 소유권이전청구권 가등기

구분	성 명 (상호·명칭)	주민등록번호 (등기용등록번호)	주 소 (소 재 지)	지 분 (개인별)
⑤ 등기의무자	이 대 백 가등기권리자	XXXXXX-XXXXXXX	서울특별시 서초구 서초대로 88길 20 (서초동)	
⑥ 등기권리자	김 갑 동 소유자	XXXXXX-XXXXXXX	서울특별시 서초구 서초대로 88길 10, 가동 101호(서초동, 샛별아파트)	

⑦ 등 록 면 허 세	금 6,000원	부동산 1개당 6,000원
⑦ 지 방 교 육 세	금 1,200원	등록면허세 X 20/100
⑧ 세 액 합 계	금 7,200원	등록면허세 + 지방교육세
⑨ 등 기 신 청 수 수 료	금 3,000원	서면방문신청 : 3,000원 전자표준양식신청 : 2,000원 전자신청 : 1,000원
	납부번호 : ○○-○○-○○○○○○○○○-○ 등기신청수수료 납부 후, 등기신청수수료 영수필확인서 첨부하고 납부번호 기재	
	일괄납부 : 건 원 1. 은행에 현금으로 여러 건의 등기신청수수료 일괄 납부하는 경우, 첫 번째 등기신청서에 영수필확인서 첨부하고 해당 등기신청수수료, 납부번호, 일괄납부 건수, 일괄납부액 기재 2. 나머지 신청서에는 해당 등기신청수수료, 일괄 납부한 취지 기재	
⑩ 등기의무자의 등기필정보	등기를 완료하고 교부받은 등기필정보 상에 기재된 부동산고유번호, 성명, 일련번호, 비밀번호(한번 사용한 비밀번호는 재사용 못함)	

부동산고유번호	1102-2006-002095	
성명(명칭)	일련번호	비밀번호
이대백	Q77C-L07I-35J5	40-4636

⑪ 첨 부 서 면

· 해제증서	1통	· 등기필증	1통
· 등록면허세영수필확인서	1통	· 인감증명서 또는 본인서명사실확인서	1통
· 등기신청수수료 영수필확인서	1통	〈기 타〉	

2014년 1월 2일

⑫ 위 신청인 이 대 백 ㊞ (전화 : 200-7766)
김 갑 동 ㊞ (전화 : 211-7711)

(또는)위 대리인 (전화 :)

서울중앙 지방법원 등기국 귀중

- 신청서 작성요령 -

• 1. 부동산표시란에 2개 이상의 부동산을 기재하는 경우에는 부동산의 일련번호를 기재하여야 합니다.
2. 신청인란등 해당란에 기재할 여백이 없을 경우에는 별지를 이용합니다.
3. 담당 등기관이 판단하여 위의 첨부서면 외에 추가적인 서면을 요구할 수 있습니다.

<신청서 작성 시 참조 자료: 등기사항증명서 예시>

※ 등기사항증명서 (말소사항 포함) 집합건물 [제출용]

[집합건물] 서울시 구로구 구로동 00번지 고유번호 0000-0000-000000

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	0000년 00월 00일	서울시 구로구 구로동 00번지 우주아파트 가동	8층 아파트 철근콘크리트조 슬래브 지붕 1 층 245㎡ 2 층 245㎡ 8 층 245㎡	도면 편철장 제 0책 0장

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	서울시 구로구 구로동 00번지	대	1,400㎡	0000년 00월 00일

【 표 제 부 】 (전유 부분의 건물의 표시)

표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	0000년 00월 00일	제8층 제802호	철근콘크리트조 86.06㎡	도면 편철장 제 0책 0장

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	서울시 구로구 구로동 00번지	9000분의 500	0000년 00월 00일 대지권

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	0000년 00월 00일 제11111호		소유자 00 공항기발주식회사 11111-1111111 서울 수송동 000-00
2	소유권이전	0000년 00월 00일 제22222호	0000년 00월 00일 매매	소유자 김철수 000000-0000000 서울 독산동 000-0 거래가액 금200,000,000원
3	소유권이전청구권 가등기	0000년 00월 00일 제33333호	0000년 00월 00일 매매예약	가등기권자 신수요 000000-0000000 서울 수송동 000-0

9.3.4. 신청 절차

소유권 이전청구권 가등기 말소등기 신청 절차

1. 관할등기소 찾기 및 방문
2. 등기수입증지 첩부 - 대법원등기수입증지는 등기소나 등기소 주변의 은행에서 구입해 신청서에 붙이면 됩니다.
3. 신청서 제출 - 등기신청서는 신분증을 지참하고 관할등기소 서무계에 제출합니다.
4. 등기필정보통지서 또는 등기완료통지서 수령 - 대법원인터넷등기소의 신청사건 처리현황을 통해 등기가 완료된 것을 확인한 후 등기소에 방문해 등기필정보통지서 또는 등기완료통지서를 받습니다.
5. 등기사항증명서확인 - 등기가 완료된 후 등기사항증명서를 발급받아 신청사항이 제대로 등기되었는지 확인합니다.

※ 관할등기소는 <인터넷등기소 홈페이지, 고객센터-전국 등기소 안내-등기소 찾기> 에서 확인하실 수 있습니다.

※ 제출 후 접수상황 확인

등기소에 신청서를 제출한 후 <인터넷등기소 홈페이지, 등기지원 서비스-등기신청사건 조회-부동산등기신청사건> 에 부동산의 소재지번을 입력하면 접수상황을 확인하실 수 있습니다.

인터넷 신청 절차

인터넷 신청 대상자

▪ 전자신청은 당사자가 직접 하거나 변호사나 법무사[법무법인·법무법인(유한)·법무조합 또는 법무사법인·법무사법인(유한)을 포함, 이하 "자격자대리인"이라 함]가 당사자를 대리해서 합니다(「부동산등기규칙」 제28조의2제2항 및 제67조제1항 본문).

▪ 다만, 법인이 아닌 사단이나 재단은 전자신청을 할 수 없으며, 외국인의 경우에는 다음 중 어느 하나에 해당하는 요건을 갖추어야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제1항 단서).

- 외국인등록(「출입국관리법」 제31조)
- 국내거소신고(「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조 및 제7조)

인증서(범용, 용도제한용 불문)의 발급

▪ 시중금융기관(증권 및 우체국 포함)을 통해 전자서명 인증서를 발급받아야 합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제1호 참조).

- 법인의 경우에는 등기소로부터 전자증명서(추가인증을 해야 함)를 발급받아 인터넷등기소에서 이용등록을 해야 전자신청 이용이 가능합니다(「부동산등기규칙」 제67조제4항제2호 및 「상업등기규칙」 제46조제5항 참조).

사용자등록

▪ 전자신청을 하기 위해서는 그 등기신청을 하는 당사자 또는 등기신청을 대리할 수 있는 자격자대리인이 최초의 등기신청 전에 사용자등록을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제1항).

▪ 본인 또는 자격자대리인이 직접 등기소를 방문해 사용자등록신청을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제2항).

ㅇ 사용자등록신청 시 주의사항

소유권이전청구권 가등기 말소등기는 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청할 사항이므로 가등기 설정자와 가등기권자 모두 사용자 등록신청을 해야 합니다.

▪ 신청서 및 첨부서류의 제출

- 사용자등록신청서(「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 별지 제1호서식)
- 첨부서류: 신분증, 인감증명서, 주민등록등본, 인감도장(지참), 신청인이 자격자대리인인 경우에는 그 자격을 증명하는 서면의 사본

▪ 사용자등록의 유효기간은 3년입니다(「부동산등기규칙」 제69조제1항).

▪ 사용자등록의 유효기간은 3년으로 하되, 자격자대리인 외의 자의 경우에는 1년으로 그 기간을 단축할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제1항 및 「사용자등록절차에 관한 업무처리지침」 6, 가.).

▪ 유효기간의 연장

▹ 유효기간 만료일 3개월 전부터 만료일까지 그 유효기간의 연장을 신청할 수 있으며, 그 연장기간은 위의 유효기간에 따른 기간으로 합니다(「부동산등기규칙」 제69조제3항).

▹ 유효기간의 연장은 전자문서로 신청할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제69조제4항).

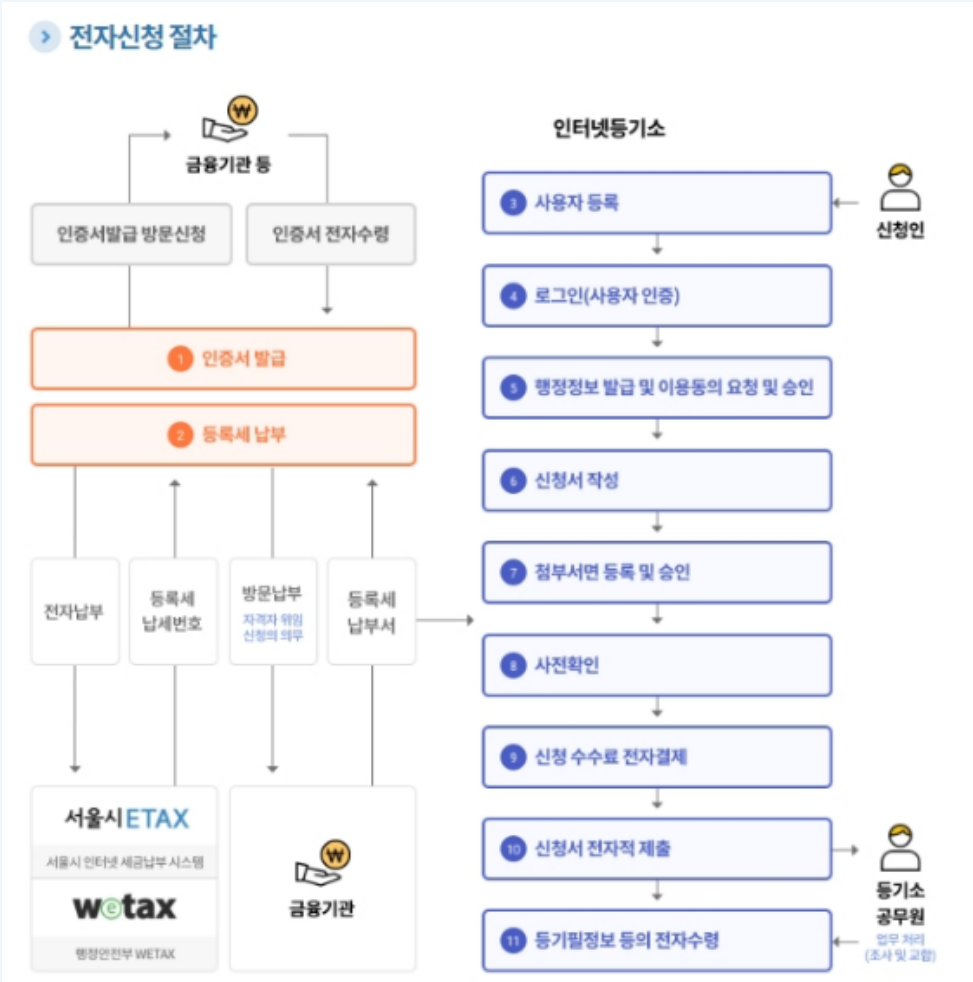
접근번호의 부여

▪ 사용자등록신청을 하면 등기소에서 접근번호를 부여해 줍니다.

사용자등록하기

▪ 접근번호를 부여받은 날부터 10일 내에 대법원인터넷등기소 홈페이지에서 공인인증서와 접근번호 등을 입력해 사용자등록을 해야 합니다.

인터넷 신청 절차도



<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-전자신청-부동산(통합전자등기)-전자신청이란?-전자신청 절차>>

전자표준양식(e-form)을 신청하는 경우

▪ 전자표준양식(e-form)의 개념

▹ 전자표준양식(e-form)은 인터넷등기소에서 전자적으로 등기 신청정보를 입력 및 저장할 수 있는 표준화된 등기 신청서 양식으로서, 작성해 출력, 날인한 후 첨부서면과 함께 등기소에 제출해야 합니다(대법원인터넷등기소, 등기 신청-e-form 신청하기).

▪ 전자표준양식(e-form) 신청 절차도



<출처: 인터넷등기소 홈페이지, 인터넷등기소 간편길잡이-e-Form 신청-부동산(통합전자등기)-e-Form 신청 절차>

▪ 전자표준양식을 사용한 등기 신청의 접수는 e-Form신청서를 작성해 출력한 시점이 아니라 등기소를 방문해 e-Form등기 신청서와 등기 신청에 필요한 첨부서면을 등기소 공무원에게 제출해 전산정보처리조직에 저장된 때 등기신청이 접수된 것으로 봅니다(「부동산등기법」 제6조제1항).

10. 특수등기

10.1. 특수등기의 종류 및 개념

10.1.1. 특수등기의 종류 및 개념

강제경매와 관련된 등기

강제경매 개시결정 등기

▪ 채권자가 채무자 소유 부동산의 환가를 위한 경매신청과 함께 채권을 증명하는 판결문과 같은 서류를 법원에 제출해 법원이 경매개시결정을 한 경우 법원이 등기소에 촉탁해 이루어지는 등기를 말합니다(인터넷등기소, 고객센터-지원안내-등기용어해설).

강제경매 개시결정 말소등기

▪ 강제경매등기가 경매등기 전부터 또는 그 후에 어떠한 이유로 실체관계와 들어맞지 않게 된 경우 그 등기를 법률적으로 소멸시킬 목적으로 하는 등기를 말합니다(인터넷등기소, 고객센터-지원안내-등기용어해설).

강제경매 경정등기

▪ 강제경매등기와 실체관계 사이의 불일치가 등기 전부터의 착오 또는 누락으로 인한 경우에 이를 시정할 목적으로 하는 등기를 말합니다(인터넷등기소, 고객센터-지원안내-등기용어해설).

강제경매 변경등기

▪ 강제경매등기와 실체관계 사이의 불일치가 등기 후에 발생한 경우 이를 변경하는 등기를 말합니다(인터넷등기소, 고객센터-지원안내-등기용어해설).

경락(競落)에 의한 소유권 이전등기

▪ 경매에서 최고가를 적어 낙찰 받은 사람은 그 매각 허가가 확정된 후 잔금을 납부하면 그때부터 소유자가 되고, 소유권 이전등기에 필요한 서류를 첨부하여 해당 경매 법원에 그 등기를 신청할 수 있습니다.

▪ 경락에 의한 소유권 이전등기는 해당 법원이 등기소에 촉탁해서 이루어집니다(인터넷등기소, 민원센터-FAQ 답변 참조).

임의경매와 관련된 등기

임의경매 개시결정 등기

▪ 저당권과 같은 담보권 실행을 위해 법원이 경매개시결정을 한 경우 촉탁으로 하는 등기를 말합니다(인터넷등기소, 고객센터-지원안내-등기용어해설).

임의경매 개시결정 말소등기

▪ 임의경매등기에 대해 매각 등의 사유로 그 등기를 법률적으로 소멸시킬 목적으로 하는 등기를 말합니다(인터넷등기소, 고객센터-지원안내-등기용어해설).

임의경매 경정등기

▪ 임의경매등기와 실체관계 사이의 불일치가 등기 전부터의 착오 또는 누락으로 인한 경우에 이를 시정할 목적으로 하는 등기를 말합니다(인터넷등기소, 고객센터-지원안내-등기용어해설).

임의경매 변경등기

▪ 임의경매등기와 실체관계 사이의 불일치가 등기 후에 발생한 경우 이를 변경하는 등기를 말합니다(인터넷등기소,

고객센터-지원안내-등기용어해설).

※ 경매의 개념 및 절차, 경락에 의한 소유권 이전등기 신청 등에 관한 자세한 내용은 이 사이트의 『부동산경매』에서 확인할 수 있습니다.

경매 관련 등기에 관한 질의응답

Q 1)A가 B의 부동산에 가압류를 해 두었는데 얼마 후 제3자가 같은 부동산에 처분금지가처분등기를 했음을 알게 되었습니다. A가 경매신청을 하여 경락을 받으면 제3자가 설정한 처분금지 가처분등기는 어떻게 되나요?
A 1)가압류등기가 경료된 부동산에 제3자가 처분금지 가처분등기를 하고 그 후에 가압류권리자의 신청에 의한 강제경매개시결정 및 그 기입등기와 그에 따른 경락이 이루어졌다면, 위 가처분권리자는 경락인에게 대항할 수 없을 것이므로, 경매법원의 촉탁에 의해 그 처분금지 가처분등기는 말소됩니다.
<1998. 12. 26. 제정, 「등기선례」 2-606>
Q 2)동생과 토지를 합유(合有)의 형태로 공동소유하고 있는데 동생의 채권자가 동생 지분에 대해 강제집행을 한다고 합니다. 가능한 일인가요?
A 2)A, B 명의로 등기된 부동산 중 A 지분에 대해 A의 채권자 C에 의한 강제집행신청은 그 합유 관계가 존속하는 한 B의 동의 여부에 불구하고 이는 허용되지 않습니다.
<1999. 3. 15. 제정, 「등기선례」 6-497>
Q 3)강제경매가 이루어지고 있는 부동산에 입찰을 하려고 합니다. 강제경매 개시결정등기 전에 소유권 이전 가등기가 설정되어 있는데 경락을 받으면 이 가등기는 말소되는 건가요? 말소시키려면 어떻게 해야 하나요?
A 3)소유권 이전가등기가 「가등기담보 등에 관한 법률」 상의 담보가등기인 경우에는 경매에 의해 소멸하므로 강제경매절차에서 경락허가 결정이 확정된 후 대금이 완납되면 경매법원이 말소촉탁을 합니다(「가등기담보 등에 관한 법률」 제15조 및 제16조 제2항). 그러나 소유권 이전 가등기가 소유권이전을 위한 것인 경우에는 말소촉탁을 할 수 없습니다. 소유권 이전가등기가 담보가등기임에도 등기부상 일반가등기로 등기되어 있고, 등기권리자가 경매법원에 담보가등기임을 신고하지 않아 일반가등기로 취급되어 말소촉탁이 되지 않은 경우 경락인은 그 가등기가 담보가등기임을 입증해 가등기권리자를 상대로 말소등기절차의 이행을 청구할 수 있습니다. 소유권 이전가등기에 기해 본등기가 경료되면 경락인 명의의 소유권 이전등기는 직권말소됩니다.
<1992. 4. 23. 제정, 「등기선례」 3-740>
Q 4)토지에 근저당권을 설정해 주고 돈을 빌려 그 토지 위에 건물을 신축했습니다. 근저당권자가 토지와 건물까지 함께 경매를 신청한다고 하는데 근저당권이 설정되어 있지 않은 건물까지도 경매신청이 가능한가요?
A 4)토지를 목적으로 한 근저당권이 설정된 후 그 토지소유자인 근저당권 설정자가 토지에 건물을 축조한 경우 근저당권자는 「민법」 제365조의 규정에 의해 토지와 함께 그 지상건물을 일괄해 경매 신청할 수 있습니다. 다만, 토지에 근저당권이 설정된 후 근저당권 설정자가 아닌 토지소유자(예컨대 근저당권을 설정한 후에 토지 소유권을 취득한 자)나 근저당권 설정자로부터 용익권을 취득한 자가 건물을 축조한 경우에는 위 규정에 의한 일괄경매권은 인정되지 않습니다.
<1997. 3. 20. 제정, 「등기선례」 5-425>

중간생략등기

중간생략등기의 개념

▪ "중간생략등기"란 부동산물권이 최초의 양도인으로부터 중간취득자에게, 중간취득자로부터 최종취득자에게 전전 이전되어야 할 경우에, 그 중간취득자에의 등기를 생략하고 최초의 양도인으로부터 직접 최후의 취득자에게 하는 등기를

말합니다(인터넷등기소, 고객센터-지원안내-등기용어해설).

- 예컨대 A가 그의 소유 부동산을 B에게 매도하고, B는 자기 앞으로 이전등기를 하지 않은 채 그 부동산을 다시 C에게 매각한 경우 A로부터 직접 C에게 이전등기를 했다면, 이는 중간생략등기가 됩니다(인터넷등기소, 고객센터-지원안내-등기용어해설).

중간생략등기에 대한 규제

가. 부동산의 소유권을 이전받을 것을 내용으로 하는 계약을 체결한 자가 다음의 정해진 날 이후 그 부동산의 소유권을 다시 제3자에게 이전하는 계약이나 제3자에게 계약당사자의 지위를 이전하는 계약을 체결하고자 할 경우에는 그 제3자와 계약을 체결하기 전에 먼저 체결된 계약에 따라 소유권 이전등기를 신청해야 합니다(「부동산등기 특별조치법」 제2조제2항).

- 계약 당사자가 서로 대가적인 채무를 부담하는 경우 반대급부의 이행이 완료된 날
- 계약 당사자의 일방만이 채무를 부담하는 경우에는 그 계약의 효력이 발생한 날

나. 부동산의 소유권 이전계약을 체결한 자가 위의 정해진 날 전에 그 부동산을 다시 제3자에게 이전하는 계약을 체결한 경우 다음의 기간 내에 먼저 체결된 계약에 따라 소유권 이전등기를 신청해야 합니다(「부동산등기 특별조치법」 제2조제3항).

- 먼저 체결된 계약의 반대급부의 이행이 완료된 날부터 60일 내
- 계약의 효력이 발생한 날부터 60일 내

다. 위반 시 제재

- 다음의 목적으로 위 가. 또는 나.의 규정을 위반한 자에게는 3년 이하의 징역이나 1억원 이하의 벌금이 부과됩니다(「부동산등기 특별조치법」 제8조제1호).
  - 조세부과를 면하려는 목적
  - 다른 시점간의 가격변동에 따른 이득을 얻으려는 목적
  - 소유권 등 권리변동을 규제하는 법령의 제한을 회피할 목적
- 등기권리자가 상당한 사유 없이 부동산의 소유권 이전계약에 따른 등기 신청을 게을리하여 위 가. 또는 나.의 기한까지 하지 않은 경우에는 과태료가 부과됩니다(「부동산등기 특별조치법」 제11조제1항).
- 다만, 등기권리자가 등기를 하도록 정해진 날부터 3년 내에 소유권 이전등기를 신청하지 않은 경우 부동산 평가액의 100분의 30의 범위에서 과징금이 부과되는데, 이에 따라 과징금이 부과된 경우에는 과태료가 부과되지 않습니다(「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제10조제1항).

중간생략등기의 효력

- 유효한 경우
  - 중간생략등기는 조세포탈과 부동산투기 등을 방지하기 위해 「부동산등기 특별조치법」으로 등기하지 않고 제3자에게 전매하는 행위를 일정 목적범위 내에서 형사처벌하도록 규정하고 있으나 이로써 순차 매도한 당사자 사이의 중간생략등기 합의에 관한 사법상 효력까지 무효로 한다는 취지는 아니므로 중간생략등기는 유효한 등기가 됩니다(대법원 1993. 1. 26. 선고, 92다39112 판결).
  - 최종 양수인이 중간생략등기의 합의를 이유로 최초 양도인에게 직접 중간생략등기를 청구하기 위해서는 관계 당사자 전원의 의사합치가 필요하지만, 당사자 사이에 적법한 원인행위가 성립되어 일단 중간생략등기가

이루어졌다면 중간생략등기에 관한 합의가 없었다는 이유만으로는 중간생략등기가 무효라고 할 수는 없습니다(대법원 2005. 9. 29. 판결, 2003다40651 판결).

▹ 지방자치단체인 갑이 공동주택용지를 주택건설사업자 을에게 매도하고, 주택건설사업자 을이 자기 앞으로 이전등기를 함이 없이 집합건물을 신축해 분양한 후 위 토지에 대한 소유권 이전등기절차를 경료하지 않고 있어 분양자들이 대지사용권을 취득하지 못하고 있는 경우 갑으로부터 분양자들에게 직접 이전등기를 할 수 없습니다(「부동산등기법」 제60조제1항 및 1996. 8. 28 제정, 「등기선례」 5-8).

▪ 무효인 경우

▹ 토지거래허가구역 내의 토지가 토지거래허가 없이 소유자인 최초 매도인으로부터 중간 매수인에게, 다시 중간 매수인으로부터 최종 매수인에게 순차로 매도되었다면 각 매매계약의 당사자는 각각의 매매계약에 관해 토지거래허가를 받아야 합니다(대법원 1997. 11. 11. 선고, 97다33218 판결).

▹ 설사 최종 매수인이 자신과 최초 매도인을 매매 당사자로 하는 토지거래허가를 받아 자신 앞으로 소유권 이전등기를 경료했다고 하더라도 중간 매수인이 토지거래허가를 받지 못했다면 이는 적법한 토지거래허가 없이 경료된 등기로서 무효입니다(대법원 1997. 11. 11. 선고, 97다33218 판결).

중간생략등기에 관한 질의응답
Q 1)A와 B가 C를 상대로 진정명의 회복을 원인으로 한 소유권 이전등기절차 이행의 소를 제기해 승소했습니다. 그런데 A와 B 중 B가 자신의 공유지분을 포기하려는데 이 경우 C로부터 직접 A에게 소유권 이전등기가 가능한가요? A 1)B가 자신의 공유지분을 포기하려는 경우, B의 지분포기서만 첨부해 현 소유명의인 C에서 직접 A 단독소유로 소유권 이전등기를 신청할 수는 없고, 위 판결에 의한 A와 B 명의의 소유권 이전등기와 B의 지분포기로 인한 A 명의의 공유지분 이전등기를 각 별건으로 순차 신청해야 합니다. <2001. 4. 20. 제정, 「등기선례」 200104-7> Q 2)A와 B 사이에 부동산 매매계약이 체결된 후 소유권 이전등기가 되기 전에 다시 B에서 C로 매매계약이 체결되었습니다. 그러나 순차 매도한 당사자 사이의 중간생략등기 합의가 있었던 것은 아니었습니다. 이 경우 C가 A에게 직접 소유권 이전등기 청구를 할 수 있나요? A 2)부동산 소유권 이전계약을 체결한 자가 다시 제3자에게 계약당사자의 지위를 이전하는 계약을 체결한 경우, 그 지위 이전계약의 체결일이 「부동산등기 특별조치법」 제2조제1항제1호에 정해진 날(쌍무계약의 경우 반대급부의 이행이 완료된 날) 전일 경우에는 먼저 체결된 계약의 매도인으로부터 지위 이전계약의 양수인 앞으로 직접 소유권 이전등기를 신청할 수 있습니다. <「부동산등기특별조치법 및 동법에 따른 대법원규칙의 시행에 관한 등기사무처리지침」 2.> 그러나 최초 양도인 A와 최후 양수인 C 사이에 중간등기 생략의 합의가 없는 경우 C는 A에게 직접 자기 명의로의 소유권 이전등기를 청구할 수 없습니다. <1998. 5. 19. 제정, 「등기선례」 5-9>

중복등기

중복등기의 개념

▪ "중복등기"란 1필의 토지 또는 1동의 건물에 관해 1용지만 사용해야 함에도 불구하고 1개의 부동산에 2개 이상의 등기용지가 개설된 경우를 말합니다(인터넷등기소, 고객센터-지원안내-등기용어해설).

▹ 부동산에 이중으로 소유권 보존등기 신청을 한 경우 그 신청은 “사건이 등기할 것이 아닐 때”(「부동산등기법」 제55조제2호)에 해당해 각하됩니다(인터넷등기소, 고객센터-지원안내-등기용어해설).

중복등기의 효력

▪ 동일 부동산에 경료된 각 소유권 보존등기가 그 부동산을 표상함에 부족함이 없는 것으로 인정되는 경우, 그 각 등기는 모두 공시의 효력을 가지게 되므로 뒤에 이루어진 소유권 보존등기는 중복등기에 해당해 선등기에 원인무효의 사유가 없는 한 원인무효가 됩니다(대법원 2002. 7. 12. 선고, 2001다16913 판결).

▪ 동일 부동산에 관하여 등기명의인을 달리하여 중복된 소유권보존등기가 경료된 경우에는 먼저 된 소유권보존등기가 원인무효가 되지 않는 한 나중 된 소유권보존등기는 1부동산1용지주의를 채택하고 있는 현행 부동산등기법 아래에서는 무효라고 해석함이 상당하고, 동일 부동산에 관하여 중복된 소유권보존등기에 터잡아 등기명의인을 달리하는 각 소유권이전등기가 경료된 경우에 등기의 효력은 소유권이전등기의 선후에 의하여 판단할 것이 아니고 각 소유권이전등기의 바탕이 된 소유권보존등기의 선후를 기준으로 판단해야 하며, 그 이전등기가 멸실회복으로 인한 이전등기라 하여 달리 볼 것은 아니고, 한편 동일 부동산에 관하여 하나의 소유권보존등기가 경료된 후 이를 바탕으로 순차로 소유권이전등기가 경료되었다가 그 등기부가 멸실된 후 등기명의인을 달리하는 소유권이전등기의 각 회복등기가 중복하여 이루어진 경우에는 중복등기의 문제는 생겨나지 않고 멸실 전 먼저 된 소유권이전등기가 잘못 회복등재된 것이므로 그 회복등기 때문에 나중 된 소유권이전등기의 회복등기가 무효로 되지 아니하는 것이지만, 동일 부동산에 관하여 등기명의인을 달리하여 멸실회복에 의한 각 소유권이전등기가 중복등재되고 각 그 바탕이 된 소유권보존등기가 동일등기인지 중복등기인지, 중복등기라면 각 소유권보존등기가 언제 이루어졌는지가 불명인 경우에는 위 법리로는 중복등기의 해소가 불가능하므로 이러한 경우에는 적법하게 경료된 것으로 추정되는 각 회복등기 상호간에는 각 회복등기일자의 선후를 기준으로 우열을 가려야 합니다(대법원 2001. 2. 15. 선고 99다66915 전원합의체 판결).

중복등기에 관한 질의응답
Q 1)돌아가신 부친 명의의 부동산을 상속등기하려고 알아본 결과 소유권 보존등기가 중복되어 있는 것을 발견했습니다. 어떤 등기를 말소할지 저희가 선택할 수 있나요? A 1)동일인 명의로 소유권 보존등기가 중복되어 있는 경우 등기절차법상 후에 된 등기가 무효이므로 먼저 된 등기를 직권말소할 수는 없으나, 먼저 된 소유권 보존등기에 관해 그 등기명의인의 상속인들이 상속을 증명하는 서면과 인감증명을 첨부해 그 말소등기 신청을 할 수는 있을 것입니다. <1983. 4. 22. 제정, 「등기선례」 1-18> Q 2)매입한 토지에 소유권 이전등기를 하려는데 중복등기가 되어 있음을 확인했습니다. 당시 소유자의 성명은 동일하나 주소가 서로 다른 중복등기인데 두 번째 중복등기가 직권 말소되는 건가요? A 2)중복등기에 있어 제1의 등기에는 소유권 보존등기 이후 다른 등기가 없고 제2의 등기에는 소유권 보존등기에 이어 수인에게 순차 소유권 이전등기가 이루어졌으며, 양소유권 보존등기 당시 소유자의 성명은 동일하나 그 주소가 서로 다를 경우 이를 동일인 명의의 중복등기로는 볼 수 없어 제1 또는 제2의 소유권 보존등기의 소유자 주소의 변경 또는 경정등기를 함으로써 그 보존등기 명의인이 동일인임이 증명되지 않는 한 등기공무원이 이를 직권으로 해소할 수는 없고 당사자 간에 소송을 통해 해결할 수밖에 없을 것입니다. <1992. 7. 10. 제정, 「등기선례」 3-686>

명의신탁등기

명의신탁등기의 개념

▪ "명의신탁약정"이란 부동산에 관한 소유권이나 그 밖의 물권을 보유한 자 또는 사실상 취득하거나 취득하려고 하는 자(실권리자)가 타인과의 사이에서 대내적으로는 실권리자가 부동산에 관한 물권을 보유하고 그에 관한 등기(가등기 포함)는 그 타인의 명의로 하기로 하는 약정을 말합니다(「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제2조제1호).

명의신탁약정의 종류

▪ 등기명의신탁: 등기를 신청할 때 등기권리자 명의를 실권리자 명의로 하지 않고 타인명의로 하는 명의신탁약정(인터넷등기소, 고객센터-지원안내-등기용어해설)

▹ 3자 간의 등기명의신탁: A소유 부동산을 B가 매수하면서 C의 명의를 빌려 등기하기로 하는 약정

※ 명의신탁관계가 성립하기 위해 명의수탁자 앞으로 새로운 소유권 이전등기가 행해져야 하는 것은 아니므로, 부동산 소유자가 그 소유하는 부동산의 전부 또는 일부 지분에 관해 제3자(명의신탁자)를 위해 '대외적으로만' 보유하는 관계에 관한 약정(명의신탁약정)을 하는 경우에도 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」에서 정하는 명의신탁관계가 성립할 수 있습니다(대법원 2010. 2. 11. 선고, 2008다16899 판결).

▹ 2자 간의 등기명의신탁: A가 소유하던 부동산을 B의 명의로 가장해 매매·증여하여 명의를 신탁하는 약정

▪ 계약명의신탁: 부동산매매계약 등을 체결할 때 매수인 등의 명의를 돈을 내는 사람의 명의로 하지 않고 타인명의로 하는 명의신탁약정(인터넷등기소, 고객센터-지원안내-등기용어해설)

명의신탁등기의 효력

▪ 명의신탁약정 및 명의신탁약정에 따른 등기로 이루어진 부동산에 관한 물권변동도 무효가 됩니다(「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제4조제1항 및 제2항 본문).

▪ 다만, 부동산에 관한 물권을 취득하기 위한 계약에서 명의수탁자가 어느 한쪽 당사자가 되고 상대방 당사자는 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못한 경우에는 그렇지 않습니다(「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제4조제2항 단서).

▪ 무효인 명의신탁약정 및 명의신탁등기의 무효는 제3자에게 대항하지 못합니다(「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제4조제3항).

위반 시 제재

▪ 누구든지 부동산에 관한 물권을 명의신탁약정에 따라 명의수탁자의 명의로 등기해서는 안 되는데, 이를 위반한 경우 해당 부동산 가액(價額)의 100분의 30에 해당하는 금액의 범위에서 과징금이 부과됩니다(「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제3조제1항 및 제5조제1항제1호).

▪ 과징금을 부과받은 자는 지체 없이 해당 부동산에 관한 물권을 자신의 명의로 등기해야 하는데, 이를 위반한 경우에는 경과 기간에 따라 다음과 같이 이행강제금이 부과됩니다(「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제6조제1항 본문 및 제2항).

▹ 과징금 부과일부터 1년이 지난 경우: 부동산평가액의 100분의 10에 해당하는 금액

▹ 과징금 부과일부터 2년이 지난 경우: 부동산평가액의 100분의 20에 해당하는 금액

▪ 다만, 부동산의 물권취득계약의 상대방 당사자가 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못한 경우에는 그렇지 않으며, 자신의 명의로 등기할 수 없는 정당한 사유가 있는 경우에는 그 사유가 소멸된 후 지체 없이 자신의 명의로 등기해야 합니다(「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제6조제1항 단서).

▪ 부동산에 관한 물권을 명의신탁약정에 따라 명의수탁자의 명의로 등기한 자는 5년 이하의 징역 또는 2억원 이하의 벌금이 부과됩니다(「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제7조제1항제1호).

명의신탁등기에 관한 질의응답

Q 1)A가 B로부터 부동산을 매수하면서 C의 명의로 하기로 명의신탁약정을 체결했습니다. 그런데 얼마 후 C가 사망하였고, C의 상속인인 D가 부동산에 대해 상속등기를 경료했습니다. 이런 상황에서 A가 D에게 부당이득반환을 원인으로 한 소유권 이전등기를 요구할 수 있나요?

A 1)3자간 등기명의신탁의 경우 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」에 의해 무효이므로 부동산의 소유권은 매도인인 B에게 복귀합니다. 이와 같이 명의신탁 부동산의 소유권이 B에게 복귀한 경우 명의신탁자인 A는 B에게 매매계약에 기한 소유권 이전등기청구권만을 보유하므로, 결국 3자간 등기명의신탁에 있어서 명의신탁자는 명의수탁자를 상대로 부당이득반환을 원인으로 한 소유권 이전등기를 구할 수 없습니다.

<대법원 2009. 4. 9. 2008다87723 판결>

Q 2)종중 소유의 농지를 종중 대표자의 명의로 신탁해 놓았다가 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」의 시행으로 종중 명의로 소유권 이전등기를 하게 되었습니다. 이 경우 농지취득자격증명을 제출해야 하나요?

A 2)농지에 관해 명의신탁해지를 원인으로 한 종중 명의로의 소유권 이전등기를 신청함에 있어 해당 농지가 「농지개혁법」시행 당시 그 종중의 위토임을 증명하는 위토확인증을 제출하는 경우에는 농지취득자격증명을 제출할 필요가 없습니다.

<1996. 3. 6. 제정, 「등기선례」 4-728>

Q 3)명의신탁 해지약정서에도 검인을 받아야 하나요?

A 3)명의신탁해지를 원인으로 소유권 이전등기를 신청하는 경우 첨부할 등기원인을 증명하는 서면은 판결서여야 하는 것은 아니고 당사자 간의 명의신탁해지약정서도 가능하며, 명의신탁해지약정서를 작성한 경우에는 약정서에 검인을 받아 제출해야 합니다.

<1994. 1. 22. 제정, 「등기선례」 4-88>