

# 토지개발 등기규칙안

## 1. 의결주문

토지개발 등기규칙안을 별지와 같이 의결한다.

## 2. 제정이유

- 대규모의 토지개발사업이 완료되어 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 환지를 수반하지 아니하고 새로 지적공부가 작성되는 경우에는 「부동산등기법」상의 일반적인 등기절차와 다른 특별한 등기절차를 따르게 되는바, 이에 관하여 별도의 규칙을 제정하여 토지개발사업에 따른 등기절차를 체계적으로 정비하려는 것임
- 특히, 현행 등기실무에 따르면 종전 모든 토지의 등기기록에 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 같은 (근)저당권의 등기가 있는 경우에 토지개발사업에 따른 등기신청이 불가능하나, 토지개발사업의 대상 토지에는 (근)저당권이 설정되어 있는 경우가 대다수인 현실을 고려하여 종전 토지에 대한 (근)저당권을 말소하지 않고도 새로 보존되는 토지의 등기기록에 같은 내용의 (근)저당권을 다시 등기할 수 있도록 하는 등 토지개발에 따른 등기신청 요건을 완화하고자 함

### 3. 주요내용

- 대규모의 토지개발 중 환지를 수반하지 아니하는 경우에 따른 등기절차임을 명확히 함(안 제1조)
- 종전 토지에 용익권이 존재하는 경우 또는 종전 모든 토지에 등기 원인 및 그 연월일과 접수번호가 같은 (근)저당권이 존재하는 경우에도 이 규칙에 따른 등기절차를 허용함(안 제2조)
- 신청하여야 하는 등기의 대상과 그 등기에 대한 신청인, 신청방법, 신청정보 및 첨부정보를 규정함(안 제3조, 제4조 및 제5조)
- 등기관이 등기실행방법과 등기의 순서를 규정함(안 제6조)

### 4. 토지개발 등기규칙안

붙임과 같음

## 토지개발 등기규칙안

제1조(목적) 이 규칙은 「도시개발법」에 따른 도시개발사업, 「농어촌정비법」에 따른 농어촌정비사업, 「주택법」에 따른 주택건설사업 등 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제86조의 규정이 적용되는 토지개발사업의 시행지역에서 환지를 수반하지 아니하는 토지의 이동으로 인하여 지적공부가 정리된 경우의 부동산등기에 관한 특례를 정함을 목적으로 한다.

제2조(신청요건) ① 이 규칙에 따른 등기를 신청하기 위해서는 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다.

1. 토지개발사업의 완료에 따른 지적확정측량에 의하여 종전 토지의 지적공부가 전부 폐쇄되고 새로 조성된 토지에 대하여 지적공부가 작성될 것
2. 종전 토지의 소유권의 등기명의인이 모두 같을 것
3. 종전 토지의 등기기록에 소유권등기 외의 권리에 관한 등기가 없을 것

② 제1항제3호에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 규칙에 따른 등기를 신청할 수 있다.

1. 종전 모든 토지의 등기기록에 「부동산등기법」 제81조제1항 각

호의 등기사항이 같은 신탁등기가 있는 경우

2. 종전 모든 토지의 등기기록에 「주택법」 제61조제3항의 금지사항 부기등기가 있는 경우
3. 종전 토지의 등기기록에 지상권, 전세권, 임차권 또는 승역지(承役地: 편익제공지)에 하는 지역권의 등기가 있는 경우
4. 종전 모든 토지의 등기기록에 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 같은 (근)저당권설정등기가 있는 경우

제3조(신청하여야 할 등기) ① 토지개발사업의 완료에 따른 지적확정측량에 의하여 지적공부가 정리되고 이에 대한 확정시행 공고가 있는 경우 해당 토지의 소유명의인은 다음 각 호의 등기를 동시에 신청하여야 한다.

1. 종전 토지에 관한 등기의 말소등기
2. 새로 조성된 토지에 관한 소유권보존등기

② 종전 토지의 등기기록에 제2조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 등기가 있는 경우에는 제1항에 따른 등기의 신청과 동시에 그 등기를 신청하여야 한다.

③ 제2항의 경우에 제2조제2항제1호 또는 제2호에 해당하는 등기는 토지의 소유명의인이 단독으로 신청하고, 같은 항 제3호 또는 제4호에 해당하는 등기는 토지의 소유명의인과 해당 권리의 등기명의인이 공동으로 신청한다.

제4조(신청정보의 내용과 제공방법) ① 종전 토지에 관한 말소등기는 모

든 토지에 대하여 1건의 신청정보로 일괄하여 신청하여야 하고, 토지 개발사업의 시행으로 인하여 등기를 신청한다는 뜻을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

② 제1항의 규정은 새로 조성된 토지에 관한 소유권보존등기에 준용한다.

③ 제2조제2항제1호 또는 제2호에 해당하는 등기는 제2항의 등기와 함께 1건의 신청정보로 일괄하여 신청하여야 한다.

④ 제2조제2항제3호 또는 제4호에 해당하는 등기는 제2항의 등기신청 다음에 별개의 신청정보로 신청하여야 하며, 그 등기가 여러 개 존재하는 경우에는 각각 별개의 신청정보로 종전 토지의 등기기록에 등기된 순서에 따라 신청하여야 한다. 이 경우 등기의무자의 등기필정보는 신청정보의 내용으로 등기소에 제공할 필요가 없다.

⑤ 새로 조성된 토지의 일부에 대하여 지상권, 전세권, 임차권이나 승역지에 하는 지역권의 등기가 존속하는 경우에는 해당 권리가 존속할 부분에 관한 정보를 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

제5조(첨부정보) ① 종전 토지에 관한 말소등기 및 새로 조성된 토지에 관한 소유권보존등기를 신청하는 경우 다음 각 호의 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

1. 종전 토지의 폐쇄된 토지대장 정보
2. 새로 조성된 토지의 토지대장 정보
3. 종전 토지 및 확정 토지의 각 지번별 조서 정보

4. 지적공부 확정시행 공고를 증명하는 정보

- ② 제2조제2항제1호에 해당하는 등기를 신청하는 경우에는 「부동산 등기법」 제81조제1항 각 호의 사항을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.
- ③ 제2조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 등기를 신청하는 경우에는 등기원인을 증명하는 정보를 제공할 필요가 없다.
- ④ 제4조제4항의 경우에는 그 권리가 존속하는 부분을 표시한 지적도를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

제6조(등기방법) ① 등기관이 종전 토지에 관한 말소등기를 하는 경우 표제부에 토지개발사업의 시행으로 인하여 등기를 하였다는 뜻을 기록하고 표제부의 등기를 말소하는 표시를 한 후 그 등기기록을 폐쇄하여야 한다.

② 등기관이 새로 조성된 토지에 관한 소유권보존등기를 하는 경우 표제부에 토지개발사업의 시행으로 인하여 등기를 하였다는 뜻을 기록하여야 한다.

③ 등기관이 새로 조성된 토지의 등기기록에 제2조제2항제3호 또는 제4호에 해당하는 등기를 하는 경우 그 등기가 여러 개 있을 때에는 종전 토지의 등기기록에 등기된 순서에 따라 기록하여야 한다.

제7조(등기필정보) 등기관이 제4조제2항에 따른 소유권보존등기 및 제4조제4항 전단에 따른 등기를 마쳤을 때에는 등기필정보를 작성하여 등기명의인이 된 신청인에게 각각 통지하여야 한다.

제8조(대법원예규에의 위임) 토지개발사업으로 인하여 지적공부가 정리된 경우의 부동산등기에 관한 특례와 관련하여 필요한 사항 중 이 규칙에서 정하고 있지 아니한 사항은 대법원예규로 정한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(다른 규칙의 개정) 부동산등기규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제85조를 삭제한다

<의안 소관 부서명>

법원행정처 사법등기국 부동산등기과	
연락처	(02) 3480-1394