

부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법 시행에 따른 등기업무처리침 제정예규안

1. 제정이유

- 「부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법」(2020. 2. 4. 제정, 법률 제16913호, 시행 2020. 8. 5.)이 시행됨에 따라 원활한 등기업무 처리를 위한 지침을 마련하고자 함

2. 주요내용

- 등기관은 토지(임야)대장정보나 건축물대장정보 등 첨부정보에 의하여 법 제5조의 적용 지역 및 대상인지를 확인하여야 함. 다만, 법 제11조에 따라 발급된 확인서가 제공되었거나 그러한 확인서에 의하여 변경 등록 또는 복구등록된 사실이 기록된 대장정보가 제공된 경우에는 법 제5조의 요건을 갖춘 것으로 인정하고 법에 따른 등기신청을 수리할 수 있음(안 2.나.)
- 법에 따른 등기신청은 2022년 8월 4일까지 하여야 함. 다만, 그 기간 이내에 확인서 발급을 신청한 사실을 증명한 경우 2023년 2월 4일까지 법에 따른 등기신청을 할 수 있음(안 2.다.)
- 법에 따른 소유권이전등기는 「부동산등기법」 제23조제1항에도 불구하고 확인서를 발급받은 사실상의 양수인이 단독으로 신청할 수 있음 [안 4.가.1)]
- 농지에 대하여 법에 따른 등기를 신청할 때에도 「농지법」 제8조제4

항에 따른 농지취득자격증명서를 첨부정보로서 제공하여야 함[안 6. 나.2)]

- 등기관은 「부동산등기 특별조치법」 제11조에 따른 과태료에 처할 사유가 있음을 발견한 때에는 목적부동산의 소재지를 관할하는 시장 등에게 이를 통지를 하여야 함(안 6.다.)

3. 부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법 시행에 따른 등기업 무처리침 제정예규안

붙임과 같음

부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법 시행에 따른 등기업무처리지침 제정예규안

부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법 시행에 따른 등기업무처리지침을 다음과 같이 제정한다.

1. 목적

이 예규는 「부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법」(법률 제16913호, 이하 “법”이라 한다)에 따른 등기신청 등과 관련한 절차를 규정함을 목적으로 한다.

2. 적용 범위 및 적용 지역

가. 적용 범위

1995년 6월 30일 이전에 매매·증여·교환·공유물분할 등 법률행위로 인하여 사실상 양도받은 부동산 및 상속(사망일자 기준, 위 날짜 이후에 협의분할이 이루어진 경우 적용 가능)받은 부동산과 소유권보존등기가 되어 있지 아니한 부동산에 대하여 법에 따른 등기신청이 가능하다. 다만, 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제8조 각 호의 경우를 제외하고 명의신탁해지의 경우에는 그러하지 아니하다.

나. 적용 지역 및 대상

등기관은 토지(임야)대장정보나 건축물대장정보 등 첨부정보에 의하여 법 제5조의 적용 지역 및 대상인지를 확인하여야 한다. 다만, 법 제11조에 따라 발급된 확인서가 제공되었거나 그러한 확인서에 의하여 변경등록 또는 복구등록된 사실이 기록된 대장정보가 제공된 경우에는 법 제5조의 요건을 갖춘 것으로 인정하고 법에 따른 등기신청을 수리할 수 있다.

다. 등기신청의 유효기간

법에 따른 등기신청은 2022년 8월 4일까지 하여야 한다. 다만, 그 기간 이내에 확인서 발급을 신청한 사실을 증명한 경우에는 2023년 2월 4일까지 법에 따른 등기신청을 할 수 있다.

라. 소유권의 귀속에 관하여 소송이 계속 중인 부동산

등기관은 법 제4조제2항에도 불구하고 소송이 계속 중인 부동산인지 여부에 대하여는 조사할 필요 없이 법에 따른 등기신청을 수리한다.

3. 소유권보존등기

가. 등기의 신청

1) 소유자미복구부동산의 사실상의 소유자는 법 제7조에 따라 복구등록된 사실이 기록된 대장정보를 제공하여 자기명의로 소유권보존등기를 신청할 수 있다.

2) 미등기부동산을 사실상 양도받았거나 상속받은 사람은 법 제7조에 따라 변경등록된 사실이 기록된 대장정보를 제공하여 자기명의로 소유권보존등기를 신청할 수 있다.

3) 법에 따른 소유권보존등기신청서의 양식은 별지1과 같다.

나. 특정일부 양수의 경우

미등기부동산의 ‘특정 일부’를 양수한 경우에는 그 부동산을 분할하여 분할된 대장상 소유명의인을 복구등록 또는 변경등록한 후 그 대장정보를 제공하여 분할 후의 부동산에 대하여 소유권보존등기를 신청하여야 한다.

4. 소유권이전등기

가. 등기의 신청

- 1) 법에 따른 소유권이전등기는 「부동산등기법」 제23조제1항에도 불구하고 확인서를 발급받은 사실상의 양수인이 단독으로 신청할 수 있다.
- 2) 법에 따른 소유권이전등기신청서의 양식은 별지2와 같다.

나. 첨부정보

- 1) 「부동산등기규칙」 제46조제1항제1호의 등기원인을 증명하는 정보를 갈음하여 확인서의 원본을 제공하여야 한다.
- 2) 등기의무자의 주소를 증명하는 정보 및 인감증명은 이를 제공할 필요가 없다.
- 3) 법과 이 예규에 특별규정이 있는 경우를 제외하고는 「부동산등기법」의 일반원칙에 따른다.

다. 등기신청의 심사

- 1) 등기기록상 소유자의 소유권취득시점보다 확인서상의 원인일자가 앞선 경우에도 등기신청을 수리하여야 한다.
- 2) 부동산의 등기기록상 또는 대장상 명의인이 “국”인 경우에도 등기신청을 수리하여야 한다.

라. 다른 등기가 마쳐진 경우

1995년 6월 30일 이후에 다른 등기(예를 들어, 근저당권 말소등기, 상속등

기, 제3자에 대한 이전등기의 말소등기 등)가 마쳐진 경우에는 법에 따른 등기신청을 수리하여서는 아니 된다. 다만, 등기기록상 소유자 또는 상속인의 신청에 의하지 않고 마쳐진 경우(예를 들어, 압류등기, 가압류등기, 직권 경정등기, 환지등기 등)에는 그러하지 아니하다.

5. 소유권의 등기명의인을 갈음한 표시변경등기

가. 등기의 신청

법에 따라 이전등기를 하기 위하여 필요한 경우에는 사실상의 양수인은 소유권의 등기명의인 또는 그 상속인을 갈음하여 부동산에 관한 표시변경 등기를 신청할 수 있다.

나. 대위원인을 증명하는 정보

위 가.에 따른 등기를 신청할 때에는 대위원인을 증명하는 정보로서 확인서를 제공하여야 한다.

다. 등기의 기록방법

위 가.에 따라 등기를 하는 경우 ‘법률 제16913호 제10조’를 대위원인으로 기록한다.

6. 기타

가. 취득세의 납부와 국민주택채권의 매입

법에 따른 등기를 신청할 때에도 취득세를 납부하고 국민주택채권을 매입하여야 하며, 그 기준시점은 등기신청한 때로 한다.

나. 지목이 농지인 경우

1) 종중이나 법인 등의 농지 소유 가부

법에 따른 등기를 신청하는 경우에도 「농지법」에 특별규정이 없는 한
종중이나 법인 등의 농지소유는 허용되지 아니한다.

2) 농지취득자격증명의 제공

농지에 대하여 법에 따른 등기를 신청할 때에도 「농지법」 제8조제4항에
따른 농지취득자격증명서를 첨부정보로서 제공하여야 한다.

다. 과태료 사유의 통지

등기관은 「부동산등기 특별조치법」 제11조에 따른 과태료에 처할 사유
가 있음을 발견한 때에는 목적부동산의 소재지를 관할하는 시장 등에게
이를 통지를 하여야 한다.

7. 기록례

법에 따른 등기와 관련한 기록례는 별지3과 같다.

별지1 양식, 별지2 양식 및 별지3 기록례를 각각 별지와 같이 한다.

부 칙

이 예규는 2020년 8월 5일부터 시행한다.

[별지1] 신청서 양식(보존등기)

법률 제16913호에 의한 소유권보존등기신청					
접 수	년 월 일		처리인	등기관 확인	각종 통지
	제	호			
부동산의 표시					
등 기 의 목 적		소유권 보존			
신청 근거 규정		법률 제16913호 제7조			
구 분	성 명 (상호·명칭)	주민등록번호 (등기용등록번호)	주 소 (소 재 지)		지 분 (개인별)
신 청 인					

시가표준액 및 국민주택채권매입금액		
부동산 표시	부동산별 시가표준액	부동산별 국민주택채권매입금액
1.	금 원	금 원
2.	금 원	금 원
3.	금 원	금 원
국 민 주 택 채 권 매 입 총 액		금 원
국 민 주 택 채 권 발 행 번 호		
취득세(등록면허세) 금 원		지방교육세 금 원
		농어촌특별세 금 원
세 액 합 계	금 원	
등 기 신 청 수 수 료	금 원	
	납부번호 :	
	일괄납부 : 건 원	
첨 부 서 면		
1. 취득세(등록면허세) 영수필확인서	통	〈기 타〉
1. 등기신청수수료 영수필확인서	통	
1. 토지(임야)대장등본 또는 건축물 대장등본	통	
1. 주민등록표초본(또는 등본)	통	
1. 위임장	통	
<div style="text-align: center;"> 년 월 일 위 신청인 (전화:) (또는)위 대리인 (전화:) 지방법원 등기소 귀중 </div>		

- 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.

[별지2] 신청서 양식(이전등기)

**법률 제16913호에 의한
소유권이전등기신청**

접 수	년 월 일	처리인	등기관 확인	각종 통지
	제 호			
등기원인과 그 연월일		년 월 일		
등 기 의 목 적		소 유 권 이 전		
이 전 할지 분				
구분	성 명 (상호·명칭)	주민등록번호 (등기용등록번호)	주 소 (소 재 지)	지 분 (개인별)
등 기 의 무 자				
등 기 권 리 자				

시가표준액 및 국민주택채권매입금액		
부동산 표시	부동산별 시가표준액	부동산별 국민주택채권매입금액
1.	금 원	금 원
2.	금 원	금 원
3.	금 원	금 원
국 민 주 택 채 권 매 입 총 액		금 원
국 민 주 택 채 권 발 행 번 호		
취득세(등록면허세) 금 원		지방교육세 금 원
		농어촌특별세 금 원
세 액 합 계	금 원	
등 기 신 청 수 수 료	금 원	
	납부번호 :	
	일괄납부 : 건 원	
첨 부 서 면		
1. 취득세(등록면허세) 영수필확인서	통	〈기 타〉
1. 등기신청수수료 영수필확인서	통	
1. 확인서	통	
1. 토지(임야)대장등본 또는 건축물 대장등본	통	
1. 주민등록표초본(또는 등본)	통	
1. 위임장	통	
<div style="text-align: center;">년 월 일</div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>위 신청인</div> <div>(전화:)</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div>(또는)위 대리인</div> <div>(전화:)</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div>지방법원</div> <div>등기소 귀중</div> </div>		

- 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.

[별지3] 기록례

가. 소유권보존등기

【갑 구】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2020년8월5일 제3005호		소유자 홍길동 600707-1001122 서울특별시 서초구 서초대로 20 (서초동) 법률 제16913호에 의하여 등기

(주) 법률 제16913호는 2022. 8. 4.까지 효력을 가진 한시법이다.

나. 소유권이전등기

【갑 구】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	1970년5월5일 제1500호		소유자 김갑동 450405-1234567 서울시 관악구 신림동 100
2	소유권이전	2020년8월5일 제9099호	1993년7월2일 매매	소유자 홍길동 600707-1001122 서울특별시 서초구 서초대로 20 (서초동) 법률 제16913호에 의하여 등기

(주) 법률 제16913호는 2022. 8. 4.까지 효력을 가진 한시법이다.

다. 부동산 표시변경의 대위등기

【표 제 부】 (토지의 표시)					
표시번호	접수	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
±	1980년 5월 6일	경기도 여주군 여주읍 홍문리 4	대	150㎡	
2	2020년8월 5일	경기도 여주시 홍문동 4	대	100㎡	분할로 인하여 대 50㎡를 경기도 여주시 홍문동 4-1에 이기 대위자 홍길동 서울특별시 서초구 서초대로 20 (서초동) 대위원인 법률 제16913호 제10조

(주1) 법률 제16913호는 2022. 8. 4.까지 효력을 가진 한시법이다.

(주2) 분할한 토지의 표시란에도 대위자 및 대위원인을 기록한다.

<의안 소관부서명>

법원행정처 사법등기국 부동산등기과	
연락처	(02) 3480-1394