

특별법에 의한 특약사항 등의 등기에 관한 예규

일부개정예규안

1. 개정이유

- 「민간임대주택에 관한 특별법」의 개정(법률 제17452호, 2020. 6. 9. 공포, 2020. 12. 10. 시행)으로 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 등록한 민간임대주택에 대하여 소유권등기에 일정한 내용의 부기등기를 하도록 하는 규정이 신설(「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조의2)됨에 따라 관련 예규에 이를 반영하고자 함

2. 주요내용

- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 등록한 민간임대주택에 대하여 같은 법 제5조의2에 따라 부기등기를 신청하는 경우의 등기 신청 방법 및 등기실행 절차 등에 관하여 규정함[안 2.하.(1)]
- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조2의 부기등기가 된 주택이 같은 법 제6조제1항 또는 같은 조 제5항에 따라 등록이 말소된 경우에 부기등기의 말소등기 절차에 관하여 규정함[안 2.하.(2)]

3. 특별법에 의한 특약사항 등의 등기에 관한 예규 일부개정예규안

붙임과 같음

4. 신·구조문대비표

불임과 같음

특별법에 의한 특약사항 등의 등기에 관한 예규 일부개정예규안

특별법에 의한 특약사항 등의 등기에 관한 예규(등기예규 제1681호) 일부를 다음과 같이 개정한다.

2.카.(4) 중 “별지”를 “별지 제1호”로 한다.

2.에 하.를 다음과 같이 신설한다.

하. 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “민간임대주택법”이라 한다) 제5조의2에 따른 부기등기 및 그 말소등기

(1) 부기등기의 기입등기

(가) 등기신청

1) 신청방법

가) 「민간임대주택법」상의 임대사업자(이하 “임대사업자”라 한다)는 같은 법 제5조에 따라 등록한 민간임대주택이 같은 법 제43조에 따른 임대무기간과 같은 법 제44조에 따른 임대료 증액기준을 준수하여야 하는 재산임을 표기하기 위하여 소유권등기에 부기등기를 신청하여야 한다.

나) 위 가)에 따른 부기등기 신청은 임대사업자의 등록 후 지체 없이 하여야 한다. 다만, 임대사업자로 등록한 이후에 민간임대주택에 관한 소유권 보존등기를 하는 경우에는 소유권보존등기 신청과 동시에 신청하여야 한

다.

다) 「민간임대주택법」 제5조의2에 따른 부기등기가 있는 민간임대주택을 같은 법 제43조제2항 또는 같은 조 제3항에 따라 다른 임대사업자에게 양도하는 경우, 양도받는 자는 소유권이전등기 신청과 동시에 위 가)의 부기등기를 신청하여야 한다.

2) 신청정보

등기목적은 “민간임대주택등기” 로, 등기원인은 “민간임대주택 등록” 으로 한다.

3) 첨부정보

임대사업자는 해당 주택이 「민간임대주택법」 제5조에 따라 등록되어 있음을 확인하는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구청장(이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)이 발급한 ‘임대사업자 등록증’(「민간임대주택법 시행규칙」 별지 제3호서식)을 첨부정보로서 제공하여야 한다.

(나) 등기실행

1) 등기관이 민간임대주택의 부기등기를 할 때에는 소유권보존등기 또는 소유권이전등기에 부기등기로 실행하여야 한다.

2) 민간임대주택의 부기등기에는 “이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대유기기간 동안 계속 임대하여야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임”이라는 내용을 표기하여야 한다.

(다) 위 부기등기에 관한 기록례는 별지 제2-1호와 같다.

(2) 부기등기의 말소등기

(가) 신청방법

임대사업자는 「민간임대주택법」 제5조의2의 부기등기가 된 민간임대주택이 같은 법 제6조제1항 또는 같은 조 제5항에 따라 등록이 말소된 경우 해당 부기등기의 말소등기를 신청하여야 한다.

(나) 신청정보

등기목적은 “○-○번민간임대주택등기말소” 로, 등기원인은 “민간임대주택 등록말소” 로 한다.

(다) 첨부정보

임대사업자는 해당 주택이 「민간임대주택법」 제6조제1항 또는 같은 조 제5항에 따라 등록이 말소되었음을 확인하는 시장·군수·구청장이 발급한 ‘임대사업자 등록증’ (「민간임대 주택법 시행규칙」 별지 제3호서식)을 첨부정보로서 제공하여야 한다.

(라) 위 부기등기 말소등기에 관한 기록례는 별지 제2-2호와 같다.

부 칙

이 예규는 2020년 12월 10일부터 시행한다.

[별지 제2-1호] 「민간임대주택법」 제5조의2에 따른 민간임대주택 부기등기
기록례

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위 번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	소유권이전	2019년3월6일 제3000호	2019년3월5일 매매	소유자 정다운 571017-1231258 서울특별시 종로구 인사동길 8 (인사동) 거래가액 금80,000,000원
3-1	민간임대주택등기	2020년12월11일 제5001호	2020년12월10일 민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별 법 제43조 제1항에 따라 임대사업자 가 임대의무기간 동안 계속 임대하여 야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증 액기준을 준수해야 하는 민간임대주 택임

[별지 제2-2호] 「민간임대주택법」 제5조의2에 따른 민간임대주택 부기등기
말소등기 기록례

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위 번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	소유권이전	2019년3월6일 제3000호	2019년3월5일 매매	소유자 정다운 571017-1231258 서울특별시 종로구 인사동길 8 (인사동) 거래가액 금80,000,000원
3-1	민간임대주택등기	2020년12월11일 제5001호	2020년12월10일 민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별 법 제43조 제1항에 따라 임대사업자 가 임대의무기간 동안 계속 임대하여 야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증 액기준을 준수해야 하는 민간임대 주택임
4	3-1번민간임대주 택등기말소	2022년4월3일 제2001호	2022년4월2일 민간임대주택 등록말소	

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>2. 특별법에 의한 특약사항 등을 등 기할 수 있는 경우</p> <p>카. 「공공주택 특별법」 제49조의6 제6항 따른 공공분양주택이 공 급계약 해제 또는 소유권 재취 득 특약의 부기등기</p> <p>(1) - (3) (생 략)</p> <p>(4) 위 (1)의 부기등기에 관한 기록 레는 <u>별지</u>와 같다.</p> <p><u><신 설></u></p>	<p>2. 특별법에 의한 특약사항 등을 등 기할 수 있는 경우</p> <p>카. 「공공주택 특별법」 제49조의6 제6항 따른 공공분양주택이 공 급계약 해제 또는 소유권 재취 득 특약의 부기등기</p> <p>(1) - (3) (현행과 같음)</p> <p>(4) ----- --- <u>별지 제1호</u>----.</p> <p>하. 「<u>민간임대주택에 관한 특별 법</u>」(이하 “<u>민간임대주택법</u>” 이라 한다) 제5조의2에 따른 부 기등기 및 그 말소등기</p> <p>(1) <u>부기등기의 기입등기</u></p> <p>(가) <u>등기신청</u></p> <p>1) <u>신청방법</u></p> <p>가) 「<u>민간임대주택법</u>」 상의 임대 사업자(이하 “<u>임대사업자</u>” 라 한 다)는 같은 법 제5조에 따라 등록된 <u>민간임대주택이 같은 법 제43조에 따른 임대 의무기간과 같은 법 제44</u></p>

조에 따른 임대료 증액기준을 준수 하여야 하는 재산임을 표기하기 위하여 소유권등기에 부기등기를 신청하여야 한다.

나) 위 가)에 따른 부기등기 신청은 임대사업자의 등록 후 지체 없이 하여야 한다. 다만, 임대사업자로 등록한 이후에 민간임대주택에 관한 소유권보존등기를 하는 경우에는 소유권보존등기 신청과 동시에 신청하여야 한다.

다) 「민간임대주택법」 제5조의2에 따른 부기등기가 있는 민간임대주택을 같은 법 제43조제2항 또는 같은 조 제3항에 따라 다른 임대사업자에게 양도하는 경우, 양도받는 자는 소유권이전등기 신청과 동시에 위 가)의 부기등기를 신청하여야 한다.

2) 신청정보

등기목적은 “민간임대주택등기”로, 등기원인은 “민간임대주택 등

록”으로 한다.

3) 첨부정보

임대사업자는 해당 주택이 「민간 임대주택법」 제5조에 따라 등록되어 있음을 확인하는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구청장(이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)이 발급한 ‘임대사업자 등록증’(「민간임대주택법 시행규칙」 별지 제3호서식)을 첨부정보로서 제공하여야 한다.

(나) 등기실행

1) 등기관이 민간임대주택의 부기등기를 할 때에는 소유권보존등기 또는 소유권이전등기에 부기등기로 실행하여야 한다.

2) 민간임대주택의 부기등기에는 “이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대유기기간 동안 계속 임대하여야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는

민간임대주택임”이라는 내용을 표
기하여야 한다.

(다) 위 부기등기에 관한 기록례는
별지 제2-1호와 같다.

(2) 부기등기의 말소등기

(가) 신청방법

임대사업자는 「민간임대주택법」
제5조의2의 부기등기가 된 민간임
대주택이 같은 법 제6조제1항 또는
같은 조 제5항에 따라 등록이 말소
된 경우 해당 부기등기의 말소등기
를 신청하여야 한다.

(나) 신청정보

등기목적은 “○-○번민간임대주택
등기말소”로, 등기원인은 “민간임
대주택 등록말소”로 한다.

(다) 첨부정보

임대사업자는 해당 주택이 「민간
임대주택법」 제6조제1항 또는 같은
조 제5항에 따라 등록이 말소되었
음을 확인하는 시장·군수·구청장
이 발급한 ‘임대사업자 등록증’ (

「민간임대 주택법 시행규칙」 별
지 제3호서식)을 첨부정보로서 제공
하여야 한다.

(라) 위 부기등기 말소등기에 관한
기록례는 별지 제2-2호와 같다.

〈의안 소관부서명〉

법원행정처 사법등기국 부동산등기과	
연락처	(02) 3480-1394