

부동산등기법 일부개정법률안

심사보고서

2024. 8.

법제사법위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2024년 8월 12일, 정부

나. 회부일자 : 2024년 8월 13일

다. 상정 및 의결일자

제417회 국회(임시회)

제2차 법제사법위원회(2024.8.23.) 상정, 제안설명, 검토보고, 대체토론
및 소위원회부

제1차 법안심사제1소위원회(2024.8.27.) 상정, 축조심사, 의결(수정가결)

제3차 법제사법위원회(2024.8.27.) 상정, 소위심사보고, 의결(수정가결)

2. 제안설명의 요지

(정부)

등기신청인의 시간적·경제적 부담을 완화하기 위하여 관할 등기소가 다른 여러 개의 부동산과 관련하여 등기목적과 등기원인이 동일한 등기신청 등이 있는 경우에는 그 중 하나의 관할 등기소에서 해당 신청에 따른 등기사무를 담당할 수 있도록 하고, 상속·유증으로 인한 등기신청의 경우에는 부동산의 관할 등기소가 아닌 등기소에서도 그 신청에 따른 등기사무를 담당할 수 있도록 하며, 이동통신단말장치에서 사용되는 애플리케이션(Application)을 통해서도 등기를 전자신청할 수 있도록 하는 한편,

신탁재산에 속하는 부동산의 거래에서 신탁원부를 확인하지 아니하여 발생하는 피해를 방지하기 위하여 신탁재산에 속하는 부동산의 거래에 관한 주의사항을 신탁등기에 기록하도록 하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

3. 전문위원 검토보고의 요지

(전문위원 이화실)

가. 개정안의 발의배경

개정안은 국민의 부동산 소재지 관할 등기소 방문에 따른 불편을 해소하기 위하여 관련 사건 및 상속 사건 등에 대해서는 관할에 관한 특례를 신설하고, 스마트폰 등 모바일을 통한 전자신청 및 전산정보처리조직을 이용한 이의신청을 도입하며, 주택임차인 등을 보호하기 위하여 신탁

재산에 속하는 부동산 거래에 관한 주의사항 등기를 신설하고, 그 밖에 등기사무 정지제도 개선, 등기신청 각하 사유에 대한 예외 규정 신설, 단독주택 등의 건물명칭 등기 등 현행 제도 운영상 나타난 미비점을 개선하는 것을 주요내용으로 하고 있으며, 시행일을 기본적으로 2025년 1월 31일로 규정하고 있음¹⁾.

현재 대부분의 부동산 등기신청은 부동산의 소재지를 관할하는 등기소에 방문하여 서면을 제출하는 방법으로 이루어지고 있고 대부분의 경우에 등기관은 종이서면으로 제출된 등기사건을 일일이 육안 수작업으로 조사하고 있는 실정인바 개정안에 규정된 관할 특례(관련 사건의 경우 여러 부동산소재지 관할 등기소 중 한 곳 신청 허용, 상속 사건의 경우 지역무관등기를 통해 상속인 생활근거지 등기소 신청 허용), 모바일 기기를 통한 전자신청 등 등기사무처리 절차의 전자화는 소재지 기준 관할에 따른 불편을 해소하고, 편리한 등기시스템을 통하여 국민 편의를 제공하고자 하는 것으로 업무 처리의 정확성과 효율성을 제고할 수 있으며²⁾, 전자정부³⁾ 등 최근의 시대적 흐름에 부합하는 것으로 보임.

1) 신탁재산에 속하는 부동산 거래에 관한 주의사항 등기 신설 규정(안 제81조)의 경우에는 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행함(부칙 안 제1조 단서).

2) 등기사무처리 절차의 전자화는 등기신청의 진정성을 저해하는 것이 아니라 기존 종이서류 기반의 등기절차에서 발생할 수 있는 위·변조 가능성 등의 위험성을 방지하여 그 진정성을 높이는 방향이어야 할 것임.

3) 전자정부법

제1조(목적) 이 법은 행정업무의 전자적 처리를 위한 기본원칙, 절차 및 추진방법 등을 규정함으로써 전자정부를 효율적으로 구현하고, 행정의 생산성, 투명성 및 민주성을 높여 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 한다.

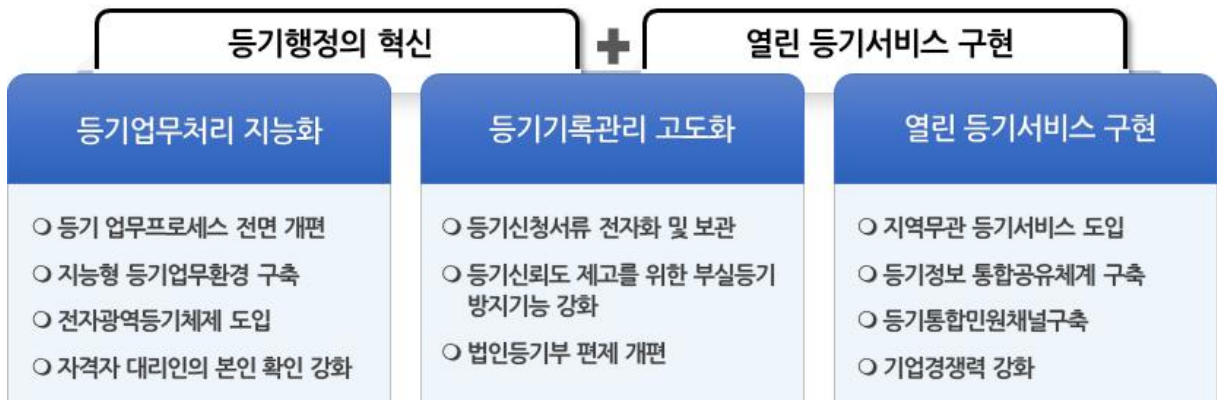
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "전자정부"란 정보기술을 활용하여 행정기관 및 공공기관(이하 "행정기관등"이라 한다)의 업무를 전자화하여 행정기관등의 상호 간의 행정업무 및 국민에 대한 행정업무를 효율적으로 수행하는 정부를 말한다.

또한 개정안은 대법원의 미래등기시스템(사업기간 '20. 7. ~ '25. 3. / 시스템 오픈일 '25. 1. 31.) 구축에 따라 해당 시스템의 시행을 위한 법적 근거를 마련하려는 것으로 개정안의 시행일을 미래등기시스템 오픈시점에 맞추기 위해 2025년 1월 31일로 한 것임.

참고로 법원행정처 설명에 따르면 대법원이 추진하고 있는 미래등기시스템 구축사업은 ①등기업무처리 지능화를 위한 등기업무시스템 구축, ②등기기록관리 고도화에 따른 구축, ③열린 등기서비스 구축 등 노후화된 시스템을 재구축하고, 국가등기체계 개편의 기반을 마련하는 사업으로, 사업대상은 부동산과 법인등기시스템 2개가 대상이며, 이 개정안 외에 「민법」, 「상법」, 「상업등기법」, 「법인의 등기사항에 관한 특별법」 등 개정안이 동 사업과 관련되어 있음.

< 미래등기시스템 구축사업 주요내용 >



자료 : 법원행정처

2. "행정기관"이란 국회·법원·헌법재판소·중앙선거관리위원회의 행정사무를 처리하는 기관, 중앙행정기관(대통령 소속 기관과 국무총리 소속 기관을 포함한다. 이하 같다) 및 그 소속 기관, 지방자치단체를 말한다.

나. 제21대 국회에서의 논의경과

이 법률안은 제21대 국회에서도 정부안으로 2023년 10월 25일 제출되었으며, 당시 정부안 외에도 서일준의원이 대표발의('22. 3. 18.)한 개정안도 함께 우리 위원회 법안심사제1소위원회에 회부되어 2차례의 심사('24. 1. 10., '24. 5. 7.)를 거쳐 2024년 5월 7일, 2건의 개정안을 통합 조정하여 위원회 대안을 제안하기로 의결하였으나, 법제사법위원회(전체회의) 및 본회의에서 의결되지 않았음.

당시 법안심사제1소위원회에서는 관련 사건 및 상속·유증 사건의 관할에 관한 특례 신설, 전자신청 및 이의신청 방법의 개선, 신탁등기의 등기사항 신설, 등기신청의 각하 사유에 대한 예외 신설 등과 관련해서는 정부안 원안대로 하되 대법원장의 등기사무 정지명령 권한의 법원행정처장 또는 지방법원장 위임 규정(안 제10조)과 관련해서는 등기사무의 정지가 국민의 재산권에 미치는 영향이 크다는 점을 감안하여 법원행정처장에게만 위임할 수 있도록 수정하였고, 부칙 중 신탁등기의 등기사항에 관한 적용례를 명확히 하였으며, 그 밖에 일부 자구 정리가 있었음.

금번에 정부가 제출한 이 개정안은 법안심사제1소위원회에서 의결한 내용과 동일한 내용으로, 이하에서는 조문별 개정안의 주요내용을 검토하기로 하겠음.

다. 조문별 검토의견

1) 등기 관할에 관한 특례

가) 개정안의 주요 내용

개정안은 관련 사건의 관할에 관한 특례로서 관련 사건의 경우 하나의 관할 등기소에서 이를 처리할 수 있도록 하기 위하여 관할 등기소가 다른 여러 개의 부동산과 관련하여 등기목적과 등기원인이 동일한 경우 또는 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 경우에는 그 중 하나의 관할 등기소에서 등기를 할 수 있도록 함(안 제7조의2 제1항).

또한 등기관이 등기를 한 후 지역권등기, 공동저당 등기 또는 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 다른 부동산에 대하여 등기를 해야 하는 경우에는 부동산 관할 등기소가 다른 경우에도 해당 등기를 할 수 있도록 하고 있으며(안 제7조의2 제2항), 이에 따라 승역지 소재지 관할 등기소 등기관이 승역지·요역지 지역권등기를 일괄하여 처리할 수 있도록 하고(안 제71조), 추가적 공동저당 등기와 관련해서도 추가적 공동저당 설정 등기소의 등기관이 종전의 등기소에 별도 통지 없이 직접 종전에 등기한 부동산의 등기기록에 그 뜻을 기록(등기)할 수 있도록 함(안 제78조).

한편, 상속이나 유증으로 인한 등기신청의 경우에는 관할이 아닌 등

기소에서도 등기를 할 수 있도록 함(안 제7조의3).

나) 개정안에 대한 검토

(1) 관련 사건의 관할에 관한 특례 신설

① 관련 신청사건

현행법에 따르면 등기사무는 부동산의 소재지를 관할하는 지방법원, 그 지원 또는 등기소에서 담당한다고 규정하고 있으므로⁴⁾ 부동산에 관한 등기는 부동산의 소재지를 관할하는 등기소에 신청하여야 하는 바 부동산 소재지가 다른 경우 각 부동산 소재지별로 해당 관할 등기소에 각각 등기신청을 별도로 해야 함.

이러한 등기신청의 불편함을 해소하기 위하여 개정안(안 제7조의2 제1항)은 관련 사건의 관할에 관한 특례 규정을 두어 등기목적과 등기 원인이 동일한 경우와 그 밖에 대법원 규칙으로 정하는 경우를 관련 사건으로 규정하고, 관련 사건에 해당하는 경우에는 국민의 등기신청 편의 증진을 위해 부동산 관할 등기소에 각각 등기를 신청하지 않고 하나의 관할 등기소에 등기를 신청하면 그 등기소에서 일괄하여 처리할 수 있도록 하고 있음.

< 타관할 관련 신청사건 등기절차 >

구 분	현 행	개 정 안
관련 신청사건	부동산 관할 등기소에 각각 등기신청	하나의 관할 등기소에 등기를 신청하면 그 등기소에서 일괄 처리

4) 제7조(관할 등기소) ① 등기사무는 부동산의 소재지를 관할하는 지방법원, 그 지원(支院) 또는 등기소(이하 “등기소”라 한다)에서 담당한다.

<타관할 공동담보의 등기절차>



자료: 법원행정처

등기목적과 등기원인이 동일한 경우는 「부동산등기법」 제25조의 일괄신청 요건에서도 규정하고 있는데⁵⁾, 부동산등기실무에 따르면 법률 행위 또는 법률사실의 내용과 그 성립 내지 발생일자가 동일함은 물론 당사자도 동일한 것을 의미함⁶⁾.

이에 따르면 동일한 채권 담보를 위해 채무자가 복수의 본인 소유 부동산에 저당권을 설정하기 위해 등기를 신청하는 경우 등은 등기목적과 등기원인이 동일한 경우에 해당하는 것으로 볼 수 있으나, 동일한 채권 담보를 위해 소유자가 다른 여러 개의 부동산에 저당권을 설정하기 위해 등기를 신청하거나 그 등기에 대한 변경·말소 등의 등기를 신청하는 경우는 등기목적과 등기원인이 동일한 경우로 해석되기 어려움.

5) 제25조(신청정보의 제공방법) 등기의 신청은 1건당 1개의 부동산에 관한 신청정보를 제공하는 방법으로 하여야 한다. 다만, 등기목적과 등기원인이 동일하거나 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 경우에는 같은 등기소의 관할 내에 있는 여러 개의 부동산에 관한 신청정보를 일괄하여 제공하는 방법으로 할 수 있다.

6) 부동산등기실무 1권, 법원행정처 2015, p.233.

그러나 두 경우 모두 관련 사건에 해당하는 것으로 보는 것이 국민 편의를 위한 부동산 관할 특례를 인정할 취지에 부합할 것으로 보이므로 보완을 검토할 필요가 있음⁷⁾.

② 관련 처리사건

개정안(안 제7조의2 제2항)은 등기관이 등기를 한 후 지역권등기, 공동저당 등기 또는 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 다른 부동산에 대하여 등기를 해야 하는 경우에는 부동산 관할 등기소가 다른 경우에도 직접 등기할 수 있도록 하여 관련 처리 사건의 등기절차를 개선하고 있음.

이에 따라 요역지지역권 등기와 관련하여 요역지가 다른 등기소 관할에 속하는 경우 승역지 등기소 등기관이 승역지지역권 등기 후 요역지 등기소에 이를 통지하고 통지 받은 요역지 등기소 등기관이 요역지지역권 등기를 하는 현행 방식을 개선하여 승역지 등기소 등기관이 승역지·요역지 등기를 일괄하여 처리할 수 있도록 하고(안 제71조), 추가적 공동저당 등기와 관련해서도 추가적 공동저당 설정 등기소 등기관이 종전의 등기소에 통지하여 통지 받은 종전 등기소 등기관이 종전에 등기한 부동산의 등기기록에 그 뜻을 기록하던 현행 방식을 개선하여 추가적 공동저당 설정 등기소 등기관이 직접 종전에 등기한 부동산의 등기기록에 그 뜻을 기록할 수 있도록 함(안 제78조).

7) 같은 채권의 담보를 위하여 소유자가 다른 여러 개의 부동산에 대한 저당권설정등기를 신청하는 경우에는 일괄신청 또한 가능함(「부동산등기규칙」 제47조)

이는 통지 누락 등으로 인한 부실등기 발생을 방지하는 등 효율적인 등기사무처리를 위한 것으로 이해됨.

< 타관할 관련 처리사건 등기절차 >

구 분	현 행	개 정 안
관련 처리사건	승역지 등기소 등기관이 승역지지역권 등기 후 요역지 등기소에 이를 통지하고 통지 받은 요역지 등기소 등기관이 요역지지역권 등기	승역지 등기소 등기관이 승역지·요역지 지역권 등기 일괄 처리
	추가적 공동저당 설정 등기소 등기관이 종전의 등기소에 통지하여 통지 받은 종전 등기소 등기관이 종전에 등기한 부동산의 등기기록에 그 뜻을 기록	추가적 공동저당 설정 등기소 등기관이 직접 종전에 등기한 부동산의 등기기록에 그 뜻을 기록

<승역지와 요역지의 관할이 다른 경우 등기절차>



자료: 법원행정처

(2) “상속·유증 사건”의 경우 관할 특례 신설

개정안은 “상속·유증 사건”의 경우 그 특수성을 고려하여 지역무관 등기를 도입하여 상속이나 유증을 등기원인으로 등기 신청을 하는 경우에는 관할의 제한 없이 그 신청을 받은 등기소에서 등기사무를 담당할 수 있도록 함으로써 등기신청의 편의 및 중복심사 경감 등 등기사무의 효율성을 제고할 것으로 보임.

상속이나 유증의 경우에는 상속·유증 대상 부동산이 상속인의 생활 근거지 외에 있는 경우가 있고, 다른 등기 사건에 비해 직접 신청하는 비율이 높으며, 그 대상이 되는 부동산이 여러 개인 경우가 많이 있어 여러 원거리 관할 등기소 방문에 따른 불편함이 있다는 점을 고려하여 상속·유증으로 인한 등기신청의 경우에는 관할 제한을 전면적으로 해소함으로써 지역무관신청을 가능하게 한 것으로 보임.

또한 당장 모든 등기 사건에 대해 관할을 폐지하는 경우 인구밀도가 높거나 변호사·법무사 사무실이 집중되어 있는 등기소에 등기사무가 급증할 수 있고, 등기소별 시기별 업무량을 예측하기 어려워 인력배치 등의 어려움으로 등기사무처리가 지연되는 행정적 문제 등을 고려하여 일단 상속·유증으로 인한 등기신청의 경우에만 관할 제한을 해소한 것으로 이해됨.

<주요 사건의 최근 연도별 신청건수 및 당사자 직접 신청비율>

구분		2021년			2022년			2023년		
		합계	자격자	당사자	합계	자격자	당사자	합계	자격자	당사자
근저당권설정등기		1,879,668	1,854,830	24,838 (1.3%)	1,461,320	1,439,040	22,280 (1.5%)	1,623,594	1,599,388	24,206 (1.5%)
소유권 이전 등기	매매	2,063,204	1,963,281	99,923 (4.8%)	1,333,860	1,247,137	59,723 (4.5%)	1,203,622	1,155,193	48,429 (4%)
	상속	219,170	181,825	37,345 (17%)	247,099	202,308	44,791 (18.1%)	216,354	180,181	36,173 (16.7%)

주: 상속등기 신청건수는 연 평균 약 20만 건으로 2021년 기준 전체사건(약 1,000만 건)의 약 2% 비중

자료 : 법원행정처

다) 관계기관의 의견

법원행정처는 등기목적과 등기원인이 동일한 경우와 같이 등기사무가 서로 관련되어 있는 경우에는 국민의 등기신청의 편의, 등기사무의 효율적인 처리 및 부실등기 방지 등을 위하여 부동산 소재지 관할 등기소가 아닌 등기소에서 예외적으로 등기사무를 담당할 수 있도록 할 필요가 있고, 상속이나 유증에 따른 등기의 특수성을 고려할 때, 관할의 제한 없이 등기사무를 담당할 수 있는 특례를 마련함으로써 국민이 여러 등기소를 방문하여야 함에 따른 불편을 최소화할 수 있으며, 여러 상속 부동산의 소재지가 다른 경우에도 일괄하여 신청함으로써 등기관에 불필요한 중복심사도 방지할 수 있다는 점에서 신속한 입법을 추진할 필요가 있다는 입장임.

2) 모바일 기기를 이용한 전자신청 방법 도입 및 전자신청 가능 등기유형 한정 규정 삭제

가) 개정안의 주요 내용

개정안은 신청인 또는 대리인이 등기소에 출석하여 신청하는 방식을 ‘방문신청’으로, 전산정보처리조직을 이용하여 신청하는 것을 ‘전자신청’으로 구분하여 그 명칭을 명시하고, 전자신청의 방법에 이동통신

단말장치에서 사용되는 애플리케이션(Application)을 통하여 이용하는 경우를 포함함으로써 모바일을 통한 전자신청이 가능하도록 함과 아울러 전자신청이 가능한 등기유형을 법원행정처장이 지정하는 등기유형으로 한정 한 내용을 삭제함.

나) 개정안에 대한 검토

현행법은 등기신청의 방법의 하나로 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 전산정보처리조직을 이용하여 신청정보 및 첨부정보를 보내는 방법을 규정하고 있는데⁸⁾ 현행 규정의 “전산정보처리조직을 이용하여”라는 법문 표현이 모바일 기기를 이용한 전자신청을 배제하고 있다고 해석되는 것은 아님.

다만, 등기신청을 하는 신청인 입장에서 모바일 기기를 이용한 전자신청이 새로이 도입된 것을 명확히 인식할 수 있도록 개정안은 “전산정보처리조직을 이용하여”에 “이동통신단말장치에서 사용되는 애플리케이션(Application)을 통하여 이용하는 경우를 포함한다”라고 괄호내용으로 추가하여 명확히 규정한 것으로 보이며, 모바일 기기를 이용한 전자신청 허용으로 전자신청에 대한 접근성이 확대되는 것은 국민의 편익을 위한 것으로 보임.

한편 현행법은 전자신청이 가능한 등기 유형을 법원행정처장이 지정

8) 2006년 5월 10일 동법이 개정('06.6.1.시행)되어 부동산등기사무처리의 효율화와 등기신청에 관한 국민의 편의증진을 위하여 전산정보처리조직을 이용하여 등기를 신청할 수 있는 근거를 마련한 바 있음.

하는 등기유형으로 한정하고 있는데 개정안에서는 해당 규정 내용을 삭제함으로써 법문 표현상 모든 등기유형에 대하여 전자신청이 가능한 것으로 해석됨.

그러나 전자신청은 그 본질상 전자문서를 제공할 수 있는 등기유형에 한하여 가능하며, 제21대 우리 위원회 법안심사제1소위원회 심사 당시 법원행정처는 대법원규칙으로 상속등기 등 전자신청에서 제외되는 유형을 정할 예정이라고 밝힌바 있음.

그런데 개정안은 “전자신청: 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 전산 정보처리조직을 이용[이동통신단말장치에서 사용되는 애플리케이션(Application)을 통하여 이용하는 경우를 포함한다]하여 신청정보 및 첨부정보를 보내는 방법”으로 규정하고 있으므로, 전자신청과 관련하여 대법원규칙으로 위임된 사항은 전자신청의 구체적인 방법으로 해석됨.⁹⁾

9) 참고 : 현행 부동산등기규칙

제67조(전자신청의 방법) ① 전자신청은 당사자가 직접 하거나 자격자대리인이 당사자를 대리하여 한다. 다만, 법인 아닌 사단이나 재단은 전자신청을 할 수 없으며, 외국인의 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 요건을 갖추어야 한다.

1. 「출입국관리법」 제31조에 따른 외국인등록

2. 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조, 제7조에 따른 국내거소신고

② 제1항에 따라 전자신청을 하는 경우에는 제43조 및 그 밖의 법령에 따라 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 하는 정보를 전자문서로 등기소에 송신하여야 한다. 이 경우 사용자등록번호도 함께 송신하여야 한다.

③ 제2항의 경우에는 제46조 및 그 밖의 법령에 따라 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 하는 정보를 전자문서로 등기소에 송신하거나 대법원예규로 정하는 바에 따라 등기소에 제공하여야 한다.

④ 제2항과 제3항에 따라 전자문서를 송신할 때에는 다음 각 호의 구분에 따른 신청인 또는 문서작성자의 전자서명정보(이하 “인증서등”이라 한다)를 함께 송신하여야 한다.

1. 개인: 「전자서명법」 제2조제6호에 따른 인증서(서명자의 실지명의를 확인할 수 있는 것으로서 법원행정처장이 지정·공고하는 인증서를 말한다)

2. 법인 : 「상업등기법」의 전자증명서

3. 관공서 : 대법원예규로 정하는 전자인증서

⑤ 제4항제1호의 공고는 인터넷등기소에 하여야 한다.

따라서 전자신청이 가능한 등기유형에 관하여 대법원규칙으로 정하도록 법문에 명확히 위임규정을 마련함으로써 일부 등기유형에 관하여는 전자신청을 할 수 없다는 점을 명확히 밝혀주는 것이 타당할 것으로 보임.

다) 관계기관의 의견

법원행정처는 전자신청에 대한 접근성 확대는 신청인이 시간·장소의 제약을 받지 않도록 하고, 모바일 기기를 이용하여 전자신청 외에 각종 통지(등기완료, 보정, 등기필정보, 자격자대리인과 신청인 간 실시간 협업 등)를 실시간으로 직접 확인할 수 있게 되어 신청사건 처리에 대한 신뢰와 개인정보 보호에 충실해질 수 있어 법 개정으로 국민의 편익을 증진할 수 있다는 입장임.

3) 이의신청 관할 법원 등 명확화 및 전자 이의신청 도입

가) 개정안의 내용

개정안은 등기관이 결정 또는 처분에 대한 이의신청 관할을 부동산 소재지 관할 지방법원이 아니라 그 결정 또는 처분을 한 등기관이 속한 지방법원임을 명확히 하고(안 제100조), 같은 취지로 이의신청서를

제출하거나 이의신청정보를 보내는 등기소 또한 그 결정 또는 처분을 한 등기관이 속한 등기소로 명확히 함과 아울러 전산정보처리조직을 이용하여 이의신청을 할 수 있도록 함(안 제101조 및 제103조).

나) 개정안에 대한 검토

현행법에 따르면 등기 업무는 해당 부동산의 관할 등기소에서 처리하기 때문에 그 등기 업무에 대한 이의신청은 관할 지방법원에 해야 하는 것임이 분명하나, 법 개정으로 인해 관할 등기소가 다른 여러 부동산에 대한 등기 업무를 처리하는 것이 가능하게 된 경우 부동산 소재지 지방법원에 이의신청을 할 수 있는지 아니면 그 결정 또는 처분을 한 등기관이 속한 지방법원에 이의신청을 할 수 있는지 혼란이 있을 수 있음.

이에 이의신청 대상이 부동산이 아니라 등기관의 부당한 결정 또는 처분이라는 점에서 그 결정 또는 처분을 한 등기관이 속한 지방법원에 이의신청할 수 있도록 분명히 함으로써 위 문제를 해소한 것으로 보임. 같은 취지로 이의신청서를 제출하거나 이의신청정보를 보내는 등기소 또한 그 결정 또는 처분을 한 등기관이 속한 등기소로 명확히 한 것으로 이해됨.

아울러 국민의 편의를 위해 이의신청의 방법으로 이의신청서를 제출하는 것 외에도 전산정보처리조직을 이용하여 이의신청정보를 보내는 방법도 추가한 것으로 보임¹⁰⁾.

10) 다만, “전산정보처리조직을 이용[이동통신단말장치에서 사용되는 애플리케이션(Application)을 통하여 이용하는 경우를 포함한다]”하는 전자 등기신청과 달리 전자 이의

4) 등기사무 정지제도 개선

가) 개정안의 주요 내용

개정안은 정상적인 등기사무의 처리가 어려운 경우 대법원장이 등기사무의 정지명령 외에도 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 등기사무 처리에 필요한 처분을 명할 수 있도록 하고, 그 사유를 「재난 및 안전관리 기본법」에 따른 재난이 발생한 경우, 정전 또는 정보통신망의 장애가 발생한 경우 등으로 구체화하며, 정지 명령에 관한 권한은 법원행정처장에게, 처분명령에 관한 권한은 법원행정처장 또는 지방법원장에게 위임할 수 있도록 하는 내용임.

나) 개정안에 대한 검토

현행법에 따르면 대법원장이 등기사무 정지를 명령할 수 있는 근거 규정은 있으나, 해당 명령을 발할 수 있는 요건이 ‘등기사무를 정지하여야 하는 사유가 발생’하는 것으로 추상적으로 규정되어 있어, 국민의 입장에서는 등기사무의 정지의 발생에 대한 예측 가능성이 낮은 상태임.

우리나라는 부동산등기의 공신력이 인정되지 않지만, 부동산등기부는 부동산에 대한 권리관계를 대외적으로 표시하는 공적장부로, 해당 권리관계의 변동을 발생하는 법률행위를 함에 있어 사실상 필수적인

신청 방법은 “전산정보처리조직을 이용”으로 규정하고 있는 것에 비추어 볼 때 모바일 기기를 이용한 이의신청은 허용하지 않는 것으로 보임.

자료이므로, 등기사무의 정지는 부동산 관련 법률행위를 제한함으로써 국민의 재산권 행사에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사안임.

따라서 정상적인 등기사무 처리가 어려운 비상상황을 「재난 및 안전관리 기본법」의 재난이 발생한 경우, 정전 또는 정보통신망의 장애가 발생한 경우 등으로 법률에서 명확히 규정하는 것은 국민의 권익 보호를 강화하고 국민의 예측가능성을 높인다는 점에서 타당한 것으로 보임.

또한 정상적인 등기사무 처리가 어려운 비상상황에 대법원장이 등기사무의 정지명령 외에도 등기사무의 처리에 필요한 처분을 명할 수 있도록 하는 것은 비상상황 발생 시 임시등기소 등에서 다른 등기소의 등기사무를 처리할 수 있도록 하는 등 비상상황 발생 시에도 상황에 따라 등기사무를 정지하지 않고 처리하도록 하려는 것으로 이는 국민의 재산권 보호에 유리한 입법 조치일 것으로 보임.

마지막으로, 개정안은 등기사무의 정지가 국민의 재산권에 미치는 영향 등을 고려하여 등기사무 정지명령에 관한 권한은 법원행정처장에게만 위임할 수 있도록 하되 등기사무 처리에 필요한 처분명령에 관한 권한은 법원행정처장 또는 지방법원장에게 위임할 수 있도록 하고 있으며. 이는 제21대 우리 위원회 법안심사제1소위원회에서 논의된 결과임.

다) 관계기관의 의견

법원행정처는 등기사무 정지 등 비상상황에 대한 국민의 예측가능

성을 높이고, 비상상황 발생 시에도 등기사무를 처리할 수 있게 되어 국민의 권리보호가 강화되며, 비상상황 발생 시 신속·적절한 대응방안을 마련할 수 있다는 입장임.

5) 등기신청 각하 예외사유 추가

가) 개정안의 주요 내용

개정안은 등기신청에 대한 각하사유 중 하나인 신청정보의 등기의무자의 표시가 등기기록과 일치하지 아니한 경우의 예외로 신청정보와 등기기록 각각의 등기의무자가 동일인임을 확인할 수 있는 경우를 추가하는 내용임.

나) 개정안에 대한 검토

현행법에 따르면 등기기록과 신청정보의 등기의무자 표시로 성명, 주민등록번호, 주소 등이 있는데¹¹⁾, 등기의무자가 소유권에 관한 등기 후 주소를 이전한 뒤 등기명의인표시의 변경등기를 하지 않은 상태에

11) 제48조(등기사항) ① 등기관이 갑구 또는 을구에 권리에 관한 등기를 할 때에는 다음 각 호의 사항을 기록하여야 한다.

1. 순위번호
2. 등기목적
3. 접수연월일 및 접수번호
4. 등기원인 및 그 연월일
5. 권리자

② 제1항제5호의 권리자에 관한 사항을 기록할 때에는 권리자의 성명 또는 명칭 외에 주민등록번호 또는 부동산등기용등록번호와 주소 또는 사무소 소재지를 함께 기록하여야 한다.

③ 제26조에 따라 법인 아닌 사단이나 재단 명의의 등기를 할 때에는 그 대표자나 관리인의 성명, 주소 및 주민등록번호를 함께 기록하여야 한다.

④ 제1항제5호의 권리자가 2인 이상인 경우에는 권리자별 지분을 기록하여야 하고 등기할 권리가 합유(合有)인 때에는 그 뜻을 기록하여야 한다.

서 근저당권설정등기 등을 신청할 때 이전한 주소를 기재하는 경우 등기기록과 신청정보 상 주소의 불일치로 등기신청이 각하됨.

이러한 엄격한 각하 사유를 둔 이유는, 부동산등기에 있어 형식적 심사를 원칙으로 하는바, 신청정보와 등기기록의 불일치가 있는 경우에는 진정한 등기의무자의 신청이 있는 것인지 여부가 불분명하기 때문이다.

하지만, 주소가 가지는 등기의무자 동일성 확인이 주민등록번호를 확인하는 것으로 거의 대체되었을 뿐 아니라, 주소는 주민등록번호나 성명과 달리 자주 변경될 수 있다는 점을 고려할 때, 주소가 불일치 하더라도 성명이나 주민등록번호로 동일인 여부를 확인할 수 있는 경우에는 등기신청의 각하 사유의 예외로 하고, 외국인이나 비법인사단과 같이 주민등록번호가 기재되어 있지 않고 신뢰도가 상대적으로 낮은 부동산등기용등록번호를 사용하는 경우에는 주소 등을 통해 동일인 여부를 확인하도록 대법원규칙으로 정하는 것이 가능한 것으로 보이며¹²⁾, 구체적 상황에 따른 탄력적인 규정을 통해 국민이 주소변경에 따른 등기명의인표시 변경등기를 선행하지 않더라도 후속 등기를 할 수 있도록 함으로써 국민의 편의를 증진하면서도 등기신청의 진정성을 확인할 수 있을 것으로 보임.

12) 참고로 법원행정처는 동일인 여부를 확인할 수 있는 경우를 대법원규칙에서 ① 등기의무자의 주소 불일치, ② 등기기록에 (주민)등록번호가 기록된 내국인(내국법인 포함)으로 한정할 예정이라고 함.

다) 관계기관의 의견

법원행정처는 신청정보와 등기기록의 등기의무자 표시가 불일치하는 경우에도 등기신청을 수리할 수 있는 예외를 마련함으로써, 등기실무에서 근저당권설정 등의 등기신청 시 주소의 불일치를 이유로 등기신청이 각하됨에 따라 국민의 소유권이 부당하게 제한되는 문제를 방지할 수 있고, 등기의무자가 주소 변경을 위한 등기명의인표시변경 등기를 선행할 필요가 없게 되어 등기절차에서 국민의 편익도 증진된다는 입장임.

6) 단독주택 등에 대한 건물명칭 등기

가) 개정안의 주요 내용

개정안은 건물의 건축물대장에 건물명칭이 기재되어 있는 경우 해당 건물 등기기록의 표제부에 건물명칭을 기록하도록 하는 내용임.

나) 개정안에 대한 검토

현행법에 따르면 구분건물과 달리 구분건물¹³⁾이 아닌 건물인 단독주택, 다가구주택 등의 경우에는 건물에 명칭이 있는 경우에도 해당

13)구분건물이란 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제1호의 구분소유권(區分所有權)의 목적이 되는 건물임(법 제40조제1항제6호)

명칭은 등기기록의 표제부에 의무적으로 기록되는 사항이 아님.

개정안은 건물의 건축물대장에 건물명칭이 기재된 경우에는 등기할 건물이 구분건물에 해당하는지 여부를 불문하고 건물 등기기록의 표제부에 그 명칭을 기록하는 것으로 규정함으로써 건축물대장과 등기기록의 통일성을 기하고 건물명칭을 건물의 특정을 위한 수단으로 하는 것을 가능하게 하여 국민의 편익을 증진한다는 점에서 법 개정의 실익이 있을 것으로 보임.

7) 신탁재산에 속하는 부동산 거래에 관한 주의사항 등기 신설

가) 개정안의 주요 내용

개정안은 신탁등기를 할 때 신탁재산에 속하는 부동산의 거래에 관한 주의사항을 기록하도록 하고, 그 내용 및 등기방법 등에 관하여 필요한 사항은 대법원규칙으로 정하도록 하며, 부칙에 적용례를 두어 법 시행일 이전 신탁등기 중 시행일 이후 아직 말소되지 아니한 종전의 등기에 대해서도 등기관이 주의사항을 등기하도록 하는 내용임.

나) 개정안에 대한 검토

신탁등기는 해당 부동산의 소유자(위탁자)가 타인(수탁자)으로 하여금 일정한 자(수익자)의 이익 또는 일정한 목적을 위하여 그 부동산을 관리·처분하게 하는 권리관계에 대항력을 부여하기 위한 목적으로

설정하는 등기로, 현행법에 따르면 신탁등기의 신청이 있게 되면 등기관은 위탁자, 수탁자 및 수익자의 정보와 수익권의 발생 또는 소멸의 조건, 신탁의 목적, 신탁재산의 관리·처분 등의 방법, 신탁종료 사유 등을 기록한 신탁원부를 작성하고, 등기기록에는 수탁자와 관련된 사항과 그 신탁원부의 번호를 기록함.

즉 신탁등기의 등기기록에는 수탁자만을 기록하고, 신탁에 따른 상세한 권리관계는 신탁원부에 표시하고 있는데, 이러한 신탁원부에는 위탁자가 신탁등기가 마쳐진 후에도 수탁자의 동의를 받아 임차인과 임대차계약을 체결할 수 있다는 등의 조항을 두는 경우가 많음.

이에 따르면 신탁부동산에 대하여 위탁자와 임대차계약을 할 경우 신탁원부를 열람하여 그에 대한 수탁자의 동의 여부를 확인할 필요가 있음에도 이를 열람하지 않고 적법한 권한이 없는 위탁자와 거래를 하여 피해를 보는 사건이 다수 발생하고 있음¹⁴⁾.

실제로, 2023년 9월 20일 기준으로 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 시행 후 확인된 피해 건수 6,063건 중 신탁사기는 443건으로 ‘무자본갭투기 등(2,536건)’에 이어 두 번째로 많은 피해 유형으로 파악됨¹⁵⁾.

14) 신탁원부는 그 양이 많고 개인정보를 그대로 담고 있다는 특성 때문에 온라인 열람이 불가능하고 등기소에 방문하여 발급 신청을 해야 하는 불편함이 있는데, 이러한 이유로 임차인이 신탁원부를 확인하지 않은 상태에서 위탁자가 본인에게 부동산 임대 권한이 있음을 가장하여 임차인을 기망해 임대차계약을 체결하는 경우가 발생할 수 있고 이러한 경우 임차보증금을 돌려받을 수 없는 문제가 발생할 수 있음.

15) 국토교통부 보도자료, ‘전세사기 발본색원 및 충실한 피해 회복 지속 추진’, 2023.11.1.

다) 관계기관의 의견

법원행정처는 주의사항 등기제도를 도입하면, 임차인 등에게는 신탁원부의 내용을 확인하고 거래할 수 있는 강한 동기를 부여할 수 있고, 공인중개사 등의 신탁원부 내용에 대한 설명의무해태를 방지할 수 있으므로, 신탁부동산의 거래에 관한 피해를 상당부분 줄일 수 있을 것으로 기대된다는 입장임.

4. 대체토론의 요지

없 음

5. 소위원회 심사내용

(법안심사 제1소위원장 김승원위원)

개정안은 2025년 1월 31일 개통·운영될 예정인 미래등기시스템의 법적 근거를 마련하고, 국민의 등기신청의 편의 증진 및 효율적인 등기사무처리를 위한 내용으로, 등기신청의 방법 중 전자신청의 경우 전자문서를 제공할 수 있는 등기유형에 한하여 가능하다는 점을 고려하여 법률의 예측가능성을 제고할 수 있도록 전자신청이 가능한 등기유형에 관한 사항을 대법원규칙으로 정하도록 법률에 위임 규정을 마련하는 것으로 수정의결함.

6. 심사결과

수정의결

※ 심사보고서 붙임서류

1. 부동산등기법 일부개정법률안에 대한 수정안
2. 부동산등기법 일부개정법률안

부동산등기법 일부법률안에 대한 수정안

제안연월일 : 2024. 8.

제 안 자 : 법제사법위원장

수정이유 및 주요내용

등기신청의 방법 중 전자신청의 경우 전자문서를 제공할 수 있는 등기유형에 한하여 가능하다는 점을 고려하여 법률의 예측가능성을 제고할 수 있도록 전자신청이 가능한 등기유형에 관한 사항을 대법원 규칙으로 정하도록 법률에 위임 규정을 마련함(안 제24조제1항제2호).

부동산등기법 일부개정법률안에 대한 수정안

부동산등기법 일부개정법률안 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제24조제1항제2호 중 “대법원규칙으로 정하는 바에 따라 전산정보 처리조직”을 “전산정보처리조직”으로, “방법”을 “방법. 전자신청이 가능한 등기유형에 관한 사항과 전자신청의 방법은 대법원규칙으로 정한다.”로 한다.

[illegible]

부동산등기법 일부개정법률안

부동산등기법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제7조의2 및 제7조의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

제7조의2(관련 사건의 관할에 관한 특례) ① 제7조에도 불구하고 관할 등기소가 다른 여러 개의 부동산과 관련하여 등기목적과 등기원인이 동일하거나 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 등기신청이 있는 경우에는 그 중 하나의 관할 등기소에서 해당 신청에 따른 등기사무를 담당할 수 있다.

② 제7조에도 불구하고 제11조제1항에 따른 등기관이 당사자의 신청이나 직권에 의한 등기를 하고 제71조, 제78조제4항(제72조제2항에서 준용하는 경우를 포함한다) 또는 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 다른 부동산에 대하여 등기를 하여야 하는 경우에는 그 부동산의 관할 등기소가 다른 때에도 해당 등기를 할 수 있다.

③ 제1항의 등기를 신청하는 경우의 신청정보 제공방법과 같은 항 및 제2항에 따른 등기사무의 처리 절차 및 방법 등에 관하여 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다.

제7조의3(상속·유증 사건의 관할에 관한 특례) ① 제7조에도 불구하고 상속 또는 유증으로 인한 등기신청의 경우에는 부동산의 관할

등기소가 아닌 등기소도 그 신청에 따른 등기사무를 담당할 수 있다.

② 제1항에 따른 등기신청의 유형과 등기사무의 처리 절차 및 방법 등에 관하여 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다.

제10조를 다음과 같이 한다.

제10조(등기사무의 정지 등) ① 대법원장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 등기소에서 정상적인 등기사무의 처리가 어려운 경우에는 기간을 정하여 등기사무의 정지를 명령하거나 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 등기사무의 처리를 위하여 필요한 처분을 명령할 수 있다.

1. 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호의 재난이 발생한 경우
2. 정전 또는 정보통신망의 장애가 발생한 경우
3. 그 밖에 제1호 또는 제2호에 준하는 사유가 발생한 경우

② 대법원장은 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 제1항의 정지 명령에 관한 권한을 법원행정처장에게, 제1항의 처분 명령에 관한 권한을 법원행정처장 또는 지방법원장에게 위임할 수 있다.

제24조제1항제1호 본문 중 “신청인”을 “방문신청: 신청인”으로 하고, 같은 항 제2호를 다음과 같이 한다.

2. 전자신청: 전산정보처리조직을 이용[이동통신단말장치에서 사용되는 애플리케이션(Application)을 통하여 이용하는 경우를 포함한다]하여 신청정보 및 첨부정보를 보내는 방법. 전자신청이 가능한

등기유형에 관한 사항과 전자신청의 방법은 대법원규칙으로 정한다.

제25조 단서 중 “같은 등기소의 관할 내에 있는 여러 개”를 “여러 개”로 한다.

제29조제7호 단서를 다음과 같이 한다.

다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.

제29조제7호에 각 목을 다음과 같이 신설한다.

가. 제27조에 따라 포괄승계인이 등기신청을 하는 경우

나. 신청정보와 등기기록의 등기의무자가 동일인임을 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 확인할 수 있는 경우

제40조제1항제3호 본문을 다음과 같이 하고, 같은 조 제2항 중 “제1항제3호의 소재, 지번 및 건물번호 대신 1동 건물”을 “1동 건물”로 한다.

소재, 지번, 건물명칭(건축물대장에 건물명칭이 기재되어 있는 경우만 해당한다. 이하 이 조에서 같다) 및 번호.

제71조제2항 및 제3항을 각각 삭제하고, 같은 조 제4항을 다음과 같이 한다.

④ 등기관이 승역지에 지역권변경 또는 말소의 등기를 하였을 때에는 직권으로 요역지의 등기기록에 변경 또는 말소의 등기를 하여야 한다.

제78조제5항을 삭제한다.

제81조제1항 각 호 외의 부분 중 “번호를”을 “번호 및 신탁재산에 속

하는 부동산의 거래에 관한 주의사항을”로 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 제1항 각 호 외의 부분에 따른 주의사항의 내용 및 등기방법 등에 관하여 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다.

제100조 중 “관할 지방법원”을 “그 결정 또는 처분을 한 등기관이 속한 지방법원(이하 이 장에서 “관할 지방법원”이라 한다)”으로 한다.

제101조를 다음과 같이 한다.

제101조(이의신청의 방법) 제100조에 따른 이의신청(이하 이 장에서 “이의신청”이라 한다)은 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 결정 또는 처분을 한 등기관이 속한 등기소에 이의신청서를 제출하거나 전산정보처리조직을 이용하여 이의신청정보를 보내는 방법으로 한다.

제103조제2항 및 제3항 중 “이의신청서”를 각각 “이의신청서 또는 이의신청정보”로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 2025년 1월 31일부터 시행한다. 다만, 제81조제1항 및 제4항의 개정규정은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(관련 사건 및 상속·유증 사건의 관할 등에 관한 적용례) 제7조의2제1항·제3항, 제7조의3 및 제25조의 개정규정은 이 법 시행 이

후 접수되는 등기신청부터 적용한다.

제3조(등기신청의 각하에 관한 적용례) 제29조제7호나목의 개정규정은 이 법 시행 전에 접수되어 이 법 시행 당시 처리 중인 등기신청에 대해서도 적용한다.

제4조(건물의 등기사항에 관한 적용례) 제40조제1항제3호의 개정규정은 이 법 시행 이후 접수되는 건물의 등기부터 적용한다.

제5조(신탁등기의 등기사항에 관한 적용례 등) ① 제81조제1항 및 제4항의 개정규정은 부칙 제1조 단서에 따른 시행일 전에 접수되어 부칙 제1조 단서에 따른 시행일 당시 처리 중인 등기신청에 대해서도 적용한다.

② 등기관은 부칙 제1조 단서에 따른 시행일 전에 한 신탁등기로서 그 시행일 이후 말소되지 아니한 것에 대하여 제81조제1항 각 호 외의 부분의 개정규정에 따른 주의사항의 등기를 대법원규칙으로 정하는 기간 이내에 직권으로 하여야 한다.

③ 제2항에도 불구하고 부칙 제1조 단서에 따른 시행일부터 1년 이내에는 대법원장이 지정하는 사람이 등기관을 갈음하여 그 등기사무를 처리할 수 있다.

제6조(시범사업의 특례) ① 법원행정처장은 제24조제1항제2호의 개정규정에 따른 전자신청의 원활한 시행과 전산정보처리조직의 적정한 운영을 위하여 이 법 시행 전에 특정 등기소에서 시범사업을 실시할 수 있다.

② 제1항에 따른 시범사업 등기소의 지정 및 시범사업의 실시에 필요한 사항은 법원행정처장이 정한다.

제7조(다른 법률의 개정) ① 공장 및 광업재단 저당법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제51조 중 “「부동산등기법」 제24조제1항제2호”를 “「부동산등기법」 제24조제1항제2호 및 제101조(전산정보처리조직을 이용한 이의신청에 관한 부분만 해당한다)”로 한다.

② 비송사건절차법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제71조 중 “제100조부터 제109조까지”를 “제100조, 제101조(전산정보처리조직을 이용한 이의신청에 관한 부분은 제외한다), 제102조부터 제109조까지”로 한다.

③ 선박등기법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제5조 중 “제100조부터 제109조까지”를 “제100조, 제101조(전산정보처리조직을 이용한 이의신청에 관한 부분은 제외한다), 제102조부터 제109조까지”로 한다.

④ 입목에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제23조 중 “「부동산등기법」 제24조제1항제2호”를 “「부동산등기법」 제7조의2, 제7조의3, 제24조제1항제2호 및 제101조(전산정보처리조직을 이용한 이의신청에 관한 부분만 해당한다)”로 한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	<u>제7조의2(관련 사건의 관할에 관한 특례) ① 제7조에도 불구하고 관할 등기소가 다른 여러 개의 부동산과 관련하여 등기 목적과 등기원인이 동일하거나 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 등기신청이 있는 경우에는 그 중 하나의 관할 등기소에서 해당 신청에 따른 등기사무를 담당할 수 있다.</u> <u>② 제7조에도 불구하고 제11조 제1항에 따른 등기관이 당사자의 신청이나 직권에 의한 등기를 하고 제71조, 제78조제4항(제72조제2항에서 준용하는 경우를 포함한다) 또는 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 다른 부동산에 대하여 등기를 하여야 하는 경우에는 그 부동산의 관할 등기소가 다른 때에도 해당 등기를 할 수 있다.</u> <u>③ 제1항의 등기를 신청하는 경우의 신청정보 제공방법과 같은 항 및 제2항에 따른 등기</u>

<신 설>

제10조(등기사무의 정지) 대법원장은 등기소에서 등기사무를 정지하여야 하는 사유가 발생하면 기간을 정하여 등기사무의 정지를 명령할 수 있다.

사무의 처리 절차 및 방법 등에 관하여 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다.

제7조의3(상속·유증 사건의 관할에 관한 특례) ① 제7조에도 불구하고 상속 또는 유증으로 인한 등기신청의 경우에는 부동산의 관할 등기소가 아닌 등기소도 그 신청에 따른 등기사무를 담당할 수 있다.

② 제1항에 따른 등기신청의 유형과 등기사무의 처리 절차 및 방법 등에 관하여 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다.

제10조(등기사무의 정지 등) ① 대법원장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 등기소에서 정상적인 등기사무의 처리가 어려운 경우에는 기간을 정하여 등기사무의 정지를 명령하거나 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 등기사무의 처리를 위하여 필요한 처분을 명령할 수 있다.

1. 「재난 및 안전관리 기본

	<u>법」 제3조제1호의 재난이 발생한 경우</u> <u>2. 정전 또는 정보통신망의 장애가 발생한 경우</u> <u>3. 그 밖에 제1호 또는 제2호에 준하는 사유가 발생한 경우</u> <u>② 대법원장은 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 제1항의 정지 명령에 관한 권한을 법원행정처장에게, 제1항의 처분 명령에 관한 권한을 법원행정처장 또는 지방법원장에게 위임할 수 있다.</u>
제24조(등기신청의 방법) ① 등기는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 신청한다.	제24조(등기신청의 방법) ① --- ----- -----.
1. <u>신청인</u> 또는 그 대리인(代理人)이 등기소에 출석하여 신청정보 및 첨부정보를 적은 서면을 제출하는 방법. 다만, 대리인이 변호사[법무법인, 법무법인(유한) 및 법무조합을 포함한다. 이하 같다]나 법무사[법무사법인 및 법무사	1. <u>방문신청: 신청인</u> ----- ----- ----- -----. ----- ----- -----

법인(유한)을 포함한다. 이하 같다]인 경우에는 대법원규칙으로 정하는 사무원을 등기소에 출석하게 하여 그 서면을 제출할 수 있다.

2. 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 전산정보처리조직을 이용하여 신청정보 및 첨부정보를 보내는 방법(법원행정처장이 지정하는 등기유형으로 한정한다)

② (생략)

제25조(신청정보의 제공방법) 등기의 신청은 1건당 1개의 부동산에 관한 신청정보를 제공하는 방법으로 하여야 한다. 다만, 등기목적과 등기원인이 동일하거나 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 경우에는 같은 등기소의 관할 내에 있는 여러 개의 부동산에 관한 신청정보를 일괄하여 제공하는 방법으

-----.

2. 전자신청: 전산정보처리조직을 이용[이동통신단말장치에서 사용되는 애플리케이션(Application)을 통하여 이용하는 경우를 포함한다]하여 신청정보 및 첨부정보를 보내는 방법. 전자신청이 가능한 등기유형에 관한 사항과 전자신청의 방법은 대법원규칙으로 정한다.

② (현행과 같음)

제25조(신청정보의 제공방법) --

-----.

-----여러 개

로 할 수 있다.

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

1. ~ 6. (생략)

7. 신청정보의 등기의무자의 표시가 등기기록과 일치하지 아니한 경우. 다만, 제27조에 따라 포괄승계인이 등기신청을 하는 경우는 제외한다.

<신설>

<신설>

-----.

제29조(신청의 각하) -----

-----.

--.

1. ~ 6. (현행과 같음)

7. -----

-----.

다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.

가. 제27조에 따라 포괄승계인이 등기신청을 하는 경우

나. 신청정보와 등기기록의 등기의무자가 동일인임을 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 확인할 수 있는 경우

8. ~ 11. (생 략) 제40조(등기사항) ① 등기관은 건물 등기기록의 표제부에 다음 각 호의 사항을 기록하여야 한다. 1. 2. (생 략) 3. <u>소재, 지번 및 건물번호</u>. 다만, 같은 지번 위에 1개의 건물만 있는 경우에는 건물번호는 기록하지 아니한다. 4. ~ 6. (생 략) ② 등기할 건물이 구분건물(區分建物)인 경우에 등기관은 <u>제1항제3호의 소재, 지번 및 건물번호 대신 1동 건물</u>의 등기기록의 표제부에는 소재와 지번, 건물명칭 및 번호를 기록하고 전유부분의 등기기록의 표제부에는 건물번호를 기록하여야 한다. ③ · ④ (생 략) 제71조(요역지지역권의 등기사항) ① (생 략) ② 등기관은 <u>요역지가 다른 등기소의 관할에 속하는 때에는</u>	8. ~ 11. (현행과 같음) 제40조(등기사항) ① ----- ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. <u>소재, 지번, 건물명칭(건축물대장에 건물명칭이 기재되어 있는 경우만 해당한다. 이하 이 조에서 같다) 및 번호.</u> -----. 4. ~ 6. (현행과 같음) ② ----- -----<u>1동 건물</u>----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. ③ · ④ (현행과 같음) 제71조(요역지지역권의 등기사항) ① (현행과 같음) <삭 제>
--	---

지체 없이 그 등기소에 승역지, 요역지, 지역권설정의 목적과 범위, 신청서의 접수연월일을 통지하여야 한다.

③ 제2항의 통지를 받은 등기소의 등기관은 지체 없이 요역지인 부동산의 등기기록에 제1항제1호부터 제5호까지의 사항, 그 통지의 접수연월일 및 그 접수번호를 기록하여야 한다.

④ 등기관이 지역권의 변경등기 또는 말소등기를 할 때에는 제2항 및 제3항을 준용한다.

제78조(공동저당의 등기) ① ~

④ (생략)

⑤ 제4항의 경우 종전에 등기한 부동산이 다른 등기소의 관할에 속할 때에는 제71조제2항 및 제3항을 준용한다.

제81조(신탁등기의 등기사항) ①

등기관이 신탁등기를 할 때에는 다음 각 호의 사항을 기록한 신탁원부(信託原簿)를 작성

<삭 제>

④ 등기관이 승역지에 지역권 변경 또는 말소의 등기를 하였을 때에는 직권으로 요역지의 등기기록에 변경 또는 말소의 등기를 하여야 한다.

제78조(공동저당의 등기) ① ~

④ (현행과 같음)

<삭 제>

제81조(신탁등기의 등기사항) ①

하고, 등기기록에는 제48조에서 규정한 사항 외에 그 신탁원부의 번호를 기록하여야 한다.

1. ~ 16. (생략)

②·③ (생략)

<신설>

제100조(이의신청과 그 관할) 등기관의 결정 또는 처분에 이의가 있는 자는 관할 지방법원에 이의신청을 할 수 있다.

제101조(이의절차) 이의의 신청은 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 등기소에 이의신청서를 제출하는 방법으로 한다.

-----번호 및 신탁재산에 속하는 부동산의 거래에 관한 주의사항을-----.

1. ~ 16. (현행과 같음)

②·③ (현행과 같음)

④ 제1항 각 호 외의 부분에 따른 주의사항의 내용 및 등기방법 등에 관하여 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다.

제100조(이의신청과 그 관할) --

-----그 결정 또는 처분을 한 등기관이 속한 지방법원(이하 이 장에서 “관할 지방법원”이라 한다)-----.

제101조(이의신청의 방법) 제100조에 따른 이의신청(이하 이 장에서 “이의신청”이라 한다)은 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 결정 또는 처분을 한 등기관이 속한 등기소에 이의신청서를 제출하거나 전산정보처리조직을 이용하여 이의신청정보를 보내는 방법으로 한다.

제103조(등기관 의 조치) ① (생략)	제103조(등기관 의 조치) ① (현행과 같음)
② 등기관은 이의가 이유 없다고 인정하면 이의신청일부터 3일 이내에 의견을 붙여 <u>이의신청서</u> 를 관할 지방법원에 보내야 한다.	② ----- ----- ----- <u>이의신청서</u> 또는 <u>이의신청정보</u> ----- -----.
③ 등기를 마친 후에 이의신청이 있는 경우에는 3일 이내에 의견을 붙여 <u>이의신청서</u> 를 관할 지방법원에 보내고 등기상 이해관계 있는 자에게 이의신청 사실을 알려야 한다.	③ ----- ----- ----- <u>이의신청서</u> 또는 <u>이의신청정보</u> ----- ----- -----.