



제429회 국회(정기회)
제15차 법제사법위원회

부동산등기법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈등기상 이해관계 있는 제3자의 경정신청권 인정〉

■ 문진석의원 대표발의(의안번호 제10133호)

2025. 11.

법 제 사 법 위 원 회

전문위원 이 은 정

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 개정안의 주요내용	2
2. 검토의견	3
3. 관계기관 의견	4

I . 제안경위

1. 제 안 자 : 문진석의원 등 12인
2. 제 안 일 : 2025. 4. 25.
3. 회 부 일 : 2025. 4. 28.

II . 제안이유 및 주요내용

최근 발생한 전세사기의 경우 현행법이 등기의 공신력을 인정하지 않는다는 점을 이용하여, 허위서류를 제출해 근저당권을 소멸시키는 방법으로 임차인에게 손해를 입힌 바 있음.

해당 사건에서 1심 법원은 임대인이 임차인에게 손해를 배상해야 한다고 판결하였으나, 2심 법원은 근저당권의 우선적 효력을 인정하였음.

이에 부동산 등기가 실제 사실과 다르게 표기되어 있어 피해를 입는 이해관계인이 해당 등기에 대한 경정신청권을 가질 수 있도록 개정하고자 함(안 제32조의2).

Ⅲ. 검토의견

1. 개정안의 주요내용

개정안은 해당 권리의 등기명의인이 경정의 등기를 신청하지 아니하는 경우에는 등기상 이해관계 있는 제3자가 이를 신청할 수 있도록 하려는 것임(안 제32조의2 신설).

현 행	개 정 안
<신 설>	제32조의2(이해관계 있는 자의 경정등기 신청) 제23조제5항 및 제6항에도 불구하고 해당 권리의 등기명의인이 경정의 등기를 신청하지 아니하는 경우에는 등기상 이해관계 있는 제3자가 이를 신청할 수 있다.

2. 검토의견

경정등기(更正登記)란 착오나 빠진 부분으로 인하여 등기와 실체관계 사이에 원시적인 불일치를 시정할 목적으로 하는 등기를 말하는바,¹⁾ 현행법상 등기명의인의 신청 또는 등기관이 직권으로 등기의 경정을 할 수 있으며, 지체 없이 등기관리자 등에게 경정 사실을 알려야 함.²⁾

1) 사법연수원, 부동산등기법, 2012, 83면.

2) 「부동산등기법」 제32조(등기의 경정) ① 등기관이 등기를 마친 후 그 등기에 착오(錯誤)나 빠진 부분이 있음을 발견하였을 때에는 지체 없이 그 사실을 등기관리자와 등기의무자에게 알려야 하고, 등기관리자와 등기의무자가 없는 경우에는 등기명의인에게 알려야 한다. 다만, 등기관리자, 등기의무자 또는 등기명의인이 각 2인 이상인 경우에는 그 중 1인에게 통지하면 된다. ② 등기관이 등기의 착오나 빠진 부분이 등기관의 잘못으로 인한 것임을 발견한 경우에는 지체 없이 그 등기를 직권으로 경정하여야 한다. 다만, 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 경우

개정안은 등기명의인이 경정의 등기를 신청하지 아니하는 경우, 등기상 이해관계 있는 제3자가 이를 신청할 수 있도록 하여 부동산등기가 실제 사실과 다르게 표기되어 있어 피해를 입는 이해관계인을 보호하려는 취지로 이해됨.

다만, 경정등기에는 표시경정등기와 권리경정등기가 있고, 표시경정등기란 표제부에 등기된 부동산의 물리적 현황 또는 등기명의인의 성명, 주소나 상호, 사무소 등이 착오나 빠진 부분으로 인하여 객관적 사항에 합치하지 아니한 경우에 동일성이 인정되는 범위 내에서 이를 바로잡는 것을 말하므로³⁾, 표시경정등기에 있어서는 개정안의 “등기상 이해관계 있는 제3자”가 존재할 수 없는 것으로 보임.

한편, 권리경정등기는 등기부의 권리에 관한 기재에 착오나 빠진 부분이 있는 경우 이를 바로잡는 것으로, 현행법상 권리경정등기는 부기로 하되, 경정등기를 함에 있어 등기상 이해관계가 있는 제3자가 있는 경우 그 승낙을 받도록 하고 있음.⁴⁾

에는 제3자의 승낙이 있어야 한다.

③ 등기관이 제2항에 따라 경정등기를 하였을 때에는 그 사실을 등기관리자, 등기의무자 또는 등기명의인에게 알려야 한다. 이 경우 제1항 단서를 준용한다.

④ 채권자대위권에 의하여 등기가 마쳐진 때에는 제1항 및 제3항의 통지를 그 채권자에게도 하여야 한다. 이 경우 제1항 단서를 준용한다.

3) 대법원 1995. 12. 5. 선고 95다22849 판결 등.

4) 「부동산등기법」 제52조(부기로 하는 등기) 등기관이 다음 각 호의 등기를 할 때에는 부기로 하여야 한다. 다만, 제5호의 등기는 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 없는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 등기명의인표시의 변경이나 경정의 등기
2. 소유권 외의 권리의 이전등기
3. 소유권 외의 권리를 목적으로 하는 권리에 관한 등기
4. 소유권 외의 권리에 대한 처분제한 등기
5. 권리의 변경이나 경정의 등기

그런데, 판례 및 법원실무에 따르면 등기상 이해관계 있는 제3자는 등기의 변동으로 손해를 입을 등기상의 권리자⁵⁾로서 그 손해를 입힐 우려가 있다는 것이 등기기록에 의하여 형식적으로 인정되는 자⁶⁾이며, 이에 따를 때 개정안은 등기의 경정으로 손해를 보는 제3자가 경정등기를 신청하는 것으로 해석될 수 있어 그 실효성에 의문이 제기될 수 있다고 보임.

따라서 개정안의 입법은 법령규정과 판례 및 법원실무 등을 종합적으로 참고하고, 관계기관의 의견을 청취하여 결정할 사항으로 보임.

3. 관계기관 의견

법원행정처는 허위서류를 제출해 근저당권이 등기부상 소멸된 뒤 주택을 임차한 선의의 임차인이 근저당권자보다 후순위가 되는 피해와 경정등기는 무관하고, 개정안에 의하면 해당 경정등기가 마쳐질 경우 손해를 입을 당사자가 자신에게 손해를 입힐 등기를 신청한다는 결론이 된다는 이유로 신중검토 의견임.

6. 제53조의 환매특약등기

7. 제54조의 권리소멸약정등기

8. 제67조제1항 후단의 공유물 분할금지의 약정등기

9. 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 등기

5) 가령 소유권등기 말소의 경우 소유권을 목적으로 하는 모든 권리자(저당권자, 가압류권자 등).

6) 대법원 2007. 4. 27. 선고 2005다43753 판결 등.

문 의 처
02)6788-5051