

2025

부동산등기법의 기초

법무사, 법원공무원

엠북 코리아

공부혁명!
mbook.kr

- ★ 스마트폰 수험총서
- ★ 부동산등기법, 대법원규칙
- ★ 기출문제 지문, 판례, 이론, 해설
- ★ 2025년 1월 시행 신설 내용 포함
- ★ 2시간 30분 완성, 암기코드 제공

도서명 : 부동산등기법의 기초

ISBN : 979-11-94286-43-1

발간일 : 2024-11-26

형식 : 스마트폰용 전자책(PDF)

저자 : 엠북

출판사 : 엠북

홈페이지 : <https://www.mbook.kr/>

이메일 : by4782@hanmail.net

정가 : 15,000원



부동산등기법의 기초

[목차]

제1편 등기총론(p6)

제1장 개요(p6)

제2장 총칙(p26)

제3장 등기소와 등기관(p31)

제4장 등기부 등(p39)

제5장 등기절차 총칙(p62)

제6장 이의(p128)

제7장 보칙(p136)

제2편 등기각론(p139)

제1장 표시에 관한 등기(p139)

제2장 권리에 관한 등기(p158~284)

[비고]

회색 형광펜은 법조문 제목

노란색 형광펜은 암기방법 등

연두색 형광펜은 시행예정

보라색은 대법원규칙

붉은색은 빈출문제로서 암기 필수

하늘색은 기출문제 등 중요 내용

[용어/약어]

- 법은 부동산등기법

- 규칙은 대법원규칙(부동산등기규칙)

- 예규는 대법원예규
- 처장은 법원행정처장
- 관공서는 국가, 지자체
- 용익권은 지/지/전/임(지상권, 지역권, 전세권, 임차권)
- 처분제한은 압류, 가압류, 가처분, 경매
- 처분은 소유권이전, 저당권설정, 처분제한
- 소유자는 (최초의 소유자 이외는) 소유권의
등기명의인
- 관계인은 (등기상) 이해관계인
- 권리자는 (등기)권리자
- 의무자는 등기의무자
- 성명/주소는 성명 또는 명칭과 주소 또는
사무소 소재지

- 3자는 (등기상 이해관계 있는) 3자
 - 대신은 갈음해
 - 승낙정보는 승낙이 있음을 증명하는 정보
 - 재판정보는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보
 - 승낙/재판정보는 승낙정보나 재판정보
- (Copyright) 공부혁명 엠북(mbook.kr)

제1편 등기총론

제1장 개요

1. 2024년 8월 법 개정

가. 등기업무 관할 완화

- 여러 지역에 있는 부동산 등기시 편리해 짐
 - 1) 관할 등기소가 다른 여러 부동산도 하나의 등기소에서 담당 가능
 - 2) 신청시 관할 아닌 등기소도 상속/유증 사건 담당
 - 3) 관할 등기소가 달라도 신청정보 일괄 제공 가능
 - 4) 관할 등기소를 모두 방문하지 않고 하나의 등기소에서 공동 저당 설정

나. 모바일 신청 도입

- 등기소를 방문하지 않고 스마트폰(앱)

등으로 등기 신청

다. 등기부에 신탁거래시 주의사항 기록
의무화

- 전세 사기 등 예방

라. 이의신청

- 서면 이외 전자신청도 가능

2. 종류 등

가. 예고등기/멸실회복등기는 폐지

나. 광의의 변경등기: 일부 불일치시

1) 협의의 **변경등기**: **후발적**

- **등기후** 등기사항 **변경**으로 등기/실체관계
불일치시

- 표시/권리 변경등기 등

2) **경정등기**: **원시적**

- **신청당시부터** 불일치

다. **말소/멸실** 등기

- **전부소멸**시

· (비교) 건물 일부멸실시 변경등기

- 말소는 법률적

- 멸실은 **물리적**

3. 대상

가. 물건

1) 등기가능

- 사권의 목적이 되는 부동산
- 공용제한 부동산
- 하천, 개방형축사
- 방조제(단, 부대시설 제외)
- 슬레이트지붕 주택
- 소유자신청에 따라 부속건물도 독립건물로

등기가능

2) 등기불가

- 컨테이너, 옥외풀장, 주유소 캐노피

- 호텔선박(폐 유조선)
- 조립식패널 건축물

나. 권리

1) 등기가능

- 가압류/처분금지가처분 부동산 소유권이전
- 공유지분 처분금지 가처분 등

2) 등기불가

- 유치권, 주위토지통행권, 분묘기지권,
합유지분 가압류, 구분임차권

다. 권리변동

1) 법률행위: 등기해야 발효

2) 법률규정에 의한 물권취득(변동)

: 등기불요. 처분시 등기 요

(포수형/공법)

가) 포괄승계

- 상속, 포괄유증(일정비율증여), 회사합병

- 단, 특정유증은 등기 요

나) 공용징수(토지수용)

다) 형성판결(화해/인낙조서)

라) 경매: 공경매

마) 기타 법률규정

- 원시취득(건물신축, 공유수면매립) 등
- 예외: 점유취득시효은 등기요

라. 대상 일부

1) 부동산 일부: 1필지/건물 일부

- 용익권 가능

- 처분 불가

- 처분시 분할/분필, 구분등기 요

2) 권리(소유권) 일부: 건물/토지 (공유)지분

- 처분 가능

- 용익권 불가

3) **소유권보존등기**(이하 **보존등기**)

- 1필토지/1동건물 전부 대상
- 부동산일부, 공유**지분에** **못함**

(중요) **등기대상** (**공상전/가포자**)

- **공유/상속시 전체**대상 가능,

자기몫(지분)만은 불가

· 미등기 부동산 공유자 1인은 전체 부동산

보존등기 신청 가능

- **가등기/포괄유증시 자기몫만** 가능, 전체대상

불가

4. **종국등기의 효력**

가. 개요

- 종국등기(본등기)는 물권변동
- 예비등기(가등기, 처분제한등기)는
물권변동않고 경고적 효력
- 공신력이 없어 등기믿고 매수시도
소유권취득 못할 수 있음

나. 권리/물권 변동

다. 3자에 대항력

라. 추정력

1) 의의

- 규정없음(판례상 인정)
- 적법, 실체적 권리관계 존재 추정
- 무효인 등기도 등기부에 기재된 권리 존재 추정

- 등기신뢰시 무과실 추정
- 등기내용 미확인시 악의 추정
- 표제부가 아니라 권리(갑/을구)의 등기에 인정

- 반대증거로 깨짐

2) 특별조치법은 고도의 추정력

- 동법 의한 소유권이전등기도 추정력
- 부적법한 등기임 입증해야 추정력깨짐

3) 범위

- 등기 목적/원인/절차
- 저당권의 피담보채권
- 당사자: 단, 보존등기제외
- (직)전소유자
- 3자, 거래상대방

4) 추정력부정

- 토지/건물 표시변경등기
- 예비등기(가등기 등)
- 사망자명의, 허무인, 부실등기명백
- 점유
- 등기가 부적법하게 말소시 권리소멸

추정안됨

5) 입증책임

- 원칙은 무효주장자
- 사망자명의 이전등기는 유효주장자
- 소유권보존등기는 이전 소유자가 양도사실 부인시 보존등기 명의인이 양수사실 입증

마. 순위확정

바. 형식적 확정력

- 등기의 유무효불문 양립불가한 후등기 저지
- 소멸한 전세권설정등기 존재시 다른 전세권설정등기 수리못함
- 전세권 존속기간 만료시 전세권 말소않고 동일한 범위의 전세권 설정못함

- 기존 소유권보존등기 말소않으면
소유권보존등기못함

사. 점유적 효력(시효기간 단축)

- 10년 점유시 등기부시효취득

(참고) 시효취득

- 등기원인은 취득시효
- 연월일은 시효기간 기산일

5. 유효요건

가. 형식적

1) 등기신청의사

- 자기계약/(쌍방)대리 가능
- 대리권없는자 신청시 각하

2) 각하사유없을 것

3) 등기기록에 기록

- 등기는 물권 존속이 아니라 효력발생 요건
- 유효한 등기 멸실/말소시 물권소멸안함

4) 적법한 절차

- 절차에 하자있어도 신청의사가 있고
- 요건구비시 유효

나. 실체적

1) 등기에 부합하는 실체관계 존재

- 부동산 존재
- 명의인이 허무인 아닐 것
- 유효한 물건행위 존재
- 물건행위 후 사망, 행위능력상실시 등기 유효

2) 부동산표시 부합

- 건축시기, 건물 구조/소재등 다소 달라도 사회통념상 동일성(유사성)있으면 등기 유효

3) 질적 일치

- 권리종류/주체, 권리변동의 객체

4) 양적 일치

- 등기된 양이 물권행위의 양보다 클 때
물권행위의 한도내 효력

다. 중간생략등기

1) 개념

- 최초양도인에서 최후양수인에 등기
- 甲/乙/丙 순차매매시 중간취득자 생략

2) 합의 필요

- 묵시적/순차적 합의가능
- 丙은 甲이 동의않으면 甲에게

소유권이전등기청구 못함

- 乙을 대위해 乙명의 등기청구
- 합의를 위조해 등기가 성립한 때

중간생략등기 합의가 없음을 이유로 말소못함

3) 토지거래허가구역

- 무효: 甲에서 丙으로 이전불가
- 丙은 乙을 대위해 이전등기 신청가능
- 잔금지급 60일내 이전등기 신청 요
- 신청시 토지거래계약허가증 제출

4) 모두생략등기

- 미등기부동산을 매수인(양수인)명의로 직접 보존등기
- 원칙은 불허
- 이미 경료된 때 실체관계에 부합하면 유효

라. 요건의 완화: 하자있어도 실체관계에

부합하면 유효

- **미등기 부동산이 전전양도되어 최후의 양수인이 보존등기 한 때 실질적 법률관계에 부합할 때**

- 실제와 다른 등기원인에 의한 등기

· **증여를 매매로 소유권이전등기**

· **물권복귀시 이전등기 말소않고 다시**

이전등기

- **피상속인에서 직접 양수인 앞 소유권이전**

- **첨부정보 미제공 가등기에 기초한 본등기**

- **위조된 인감증명**의한 소유권이전

- **대리권없는 자**에 의한 등기

- **업무처리제한 위반**

마. 무효등기의 유용: 실체관계갖출때

1) 갑을구: 권리

- 새 이해관계자 없으면 유용
- 무효 담보가등기를 3자가 있기 전 다른 채권담보 위해 유용가능

2) 표제부: 물건(부동산)표시

- 유용불가
- 멸실건물 보존등기를 신축건물에 유용못함
- 멸실건물에 신축건물 저당권설정못함

바. 중복등기(이중등기)

- 동일 부동산에 각각 다른 소유권보존등기
- 토지는 규칙, 건물은 예규따름 mbook.kr