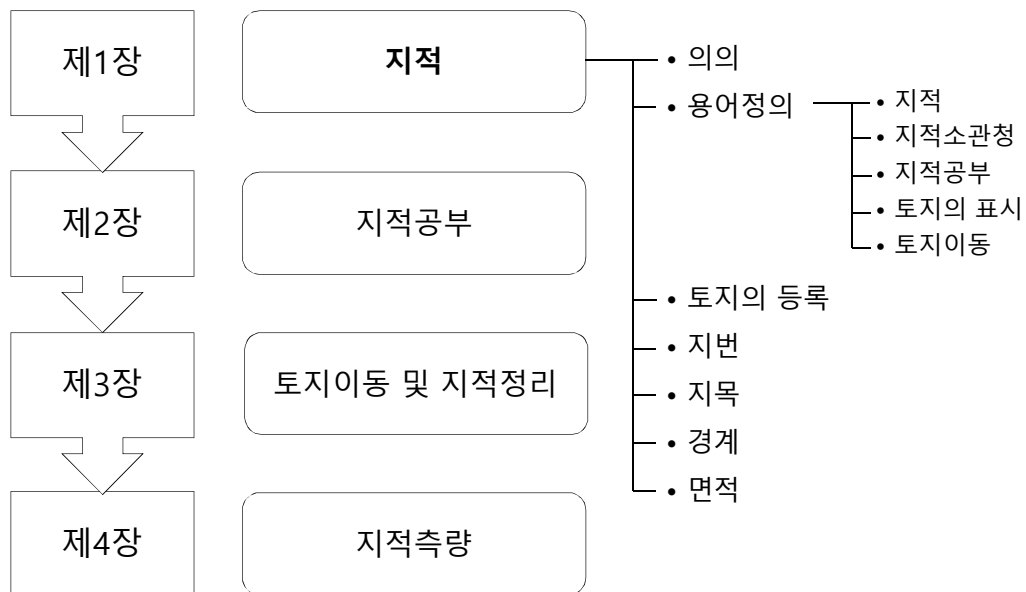
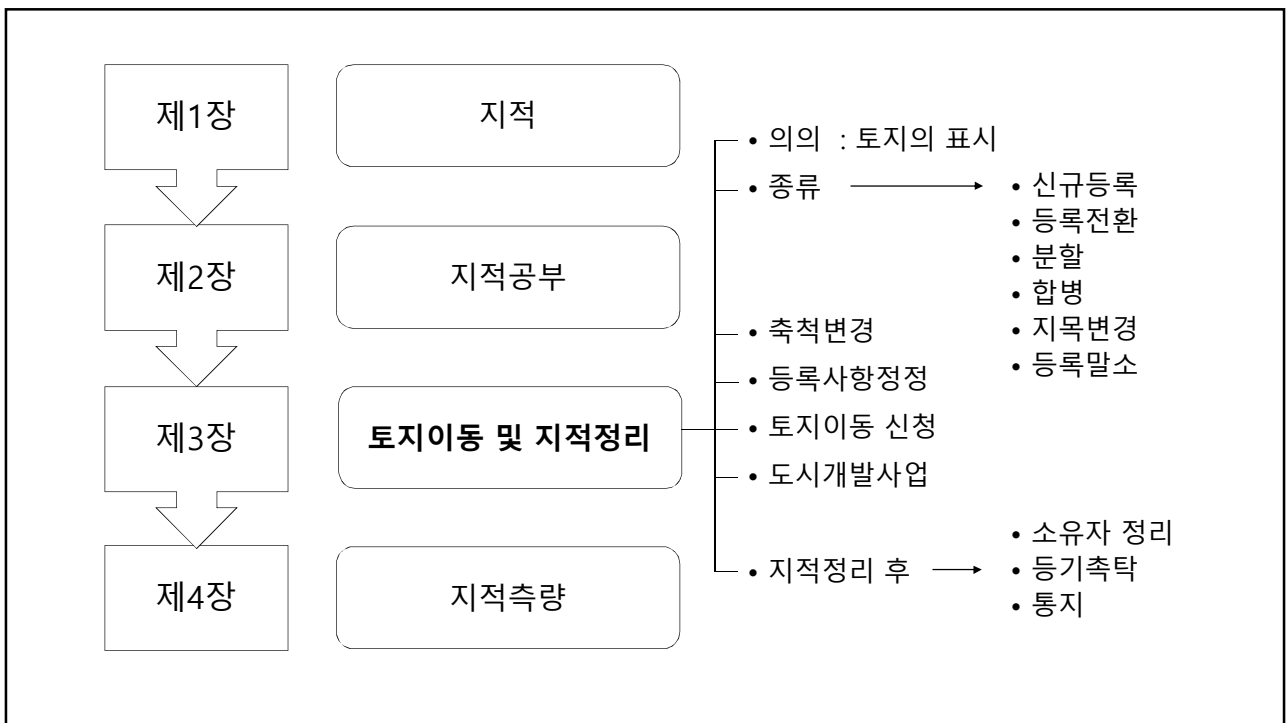
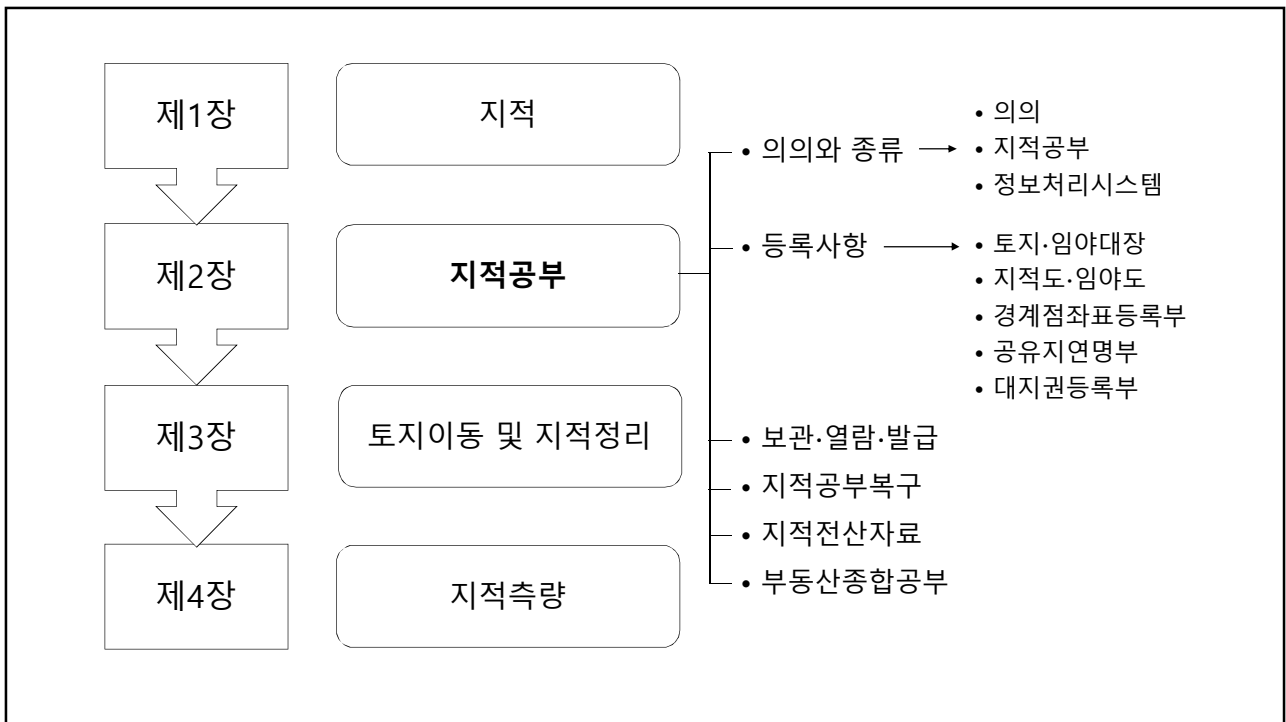
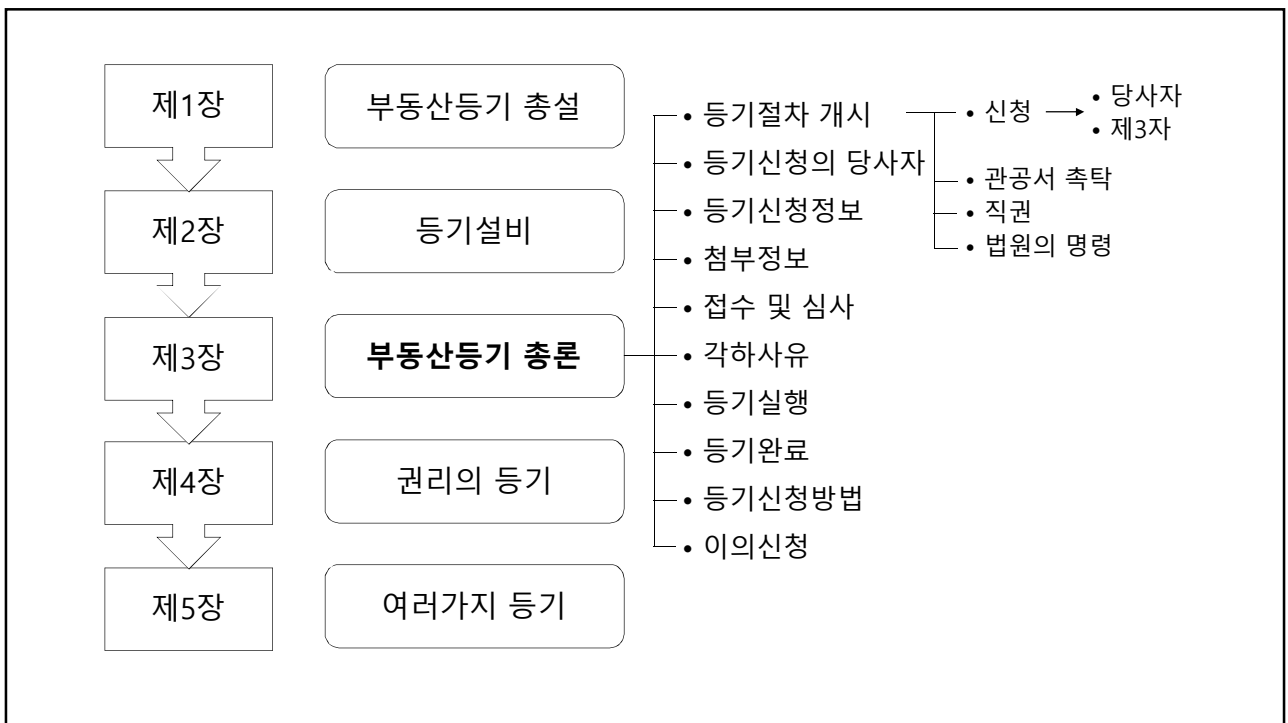
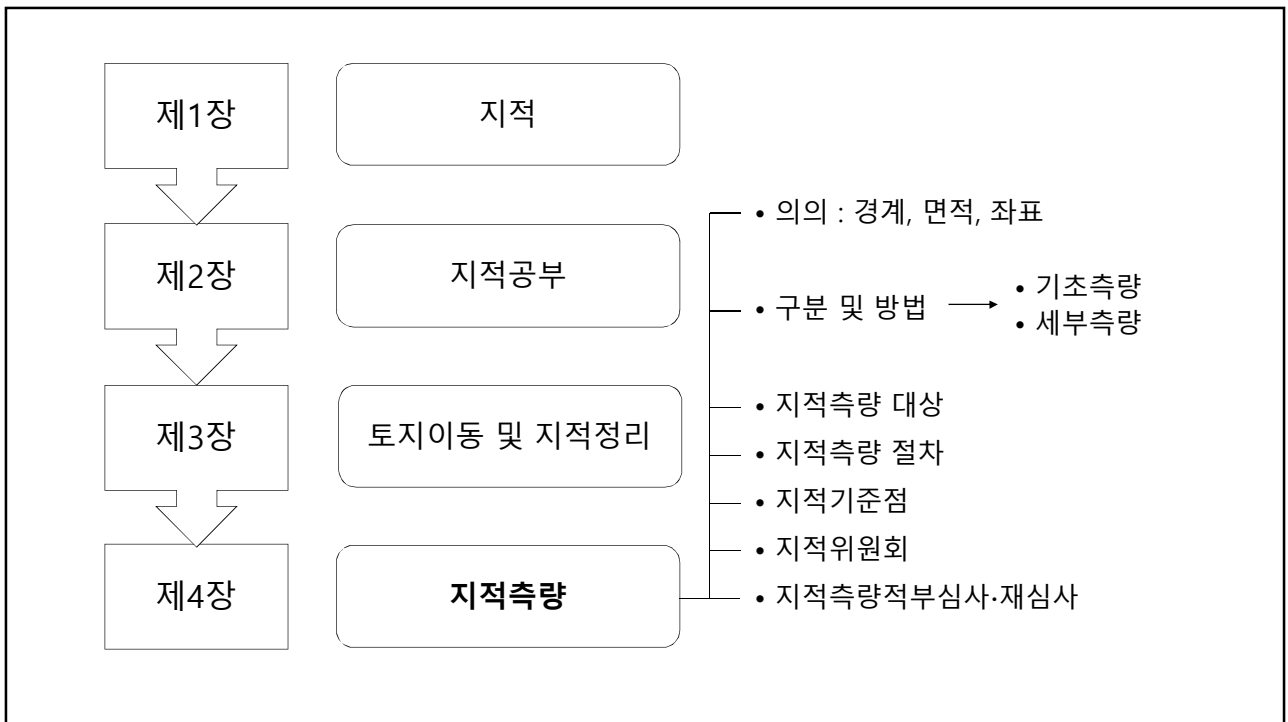


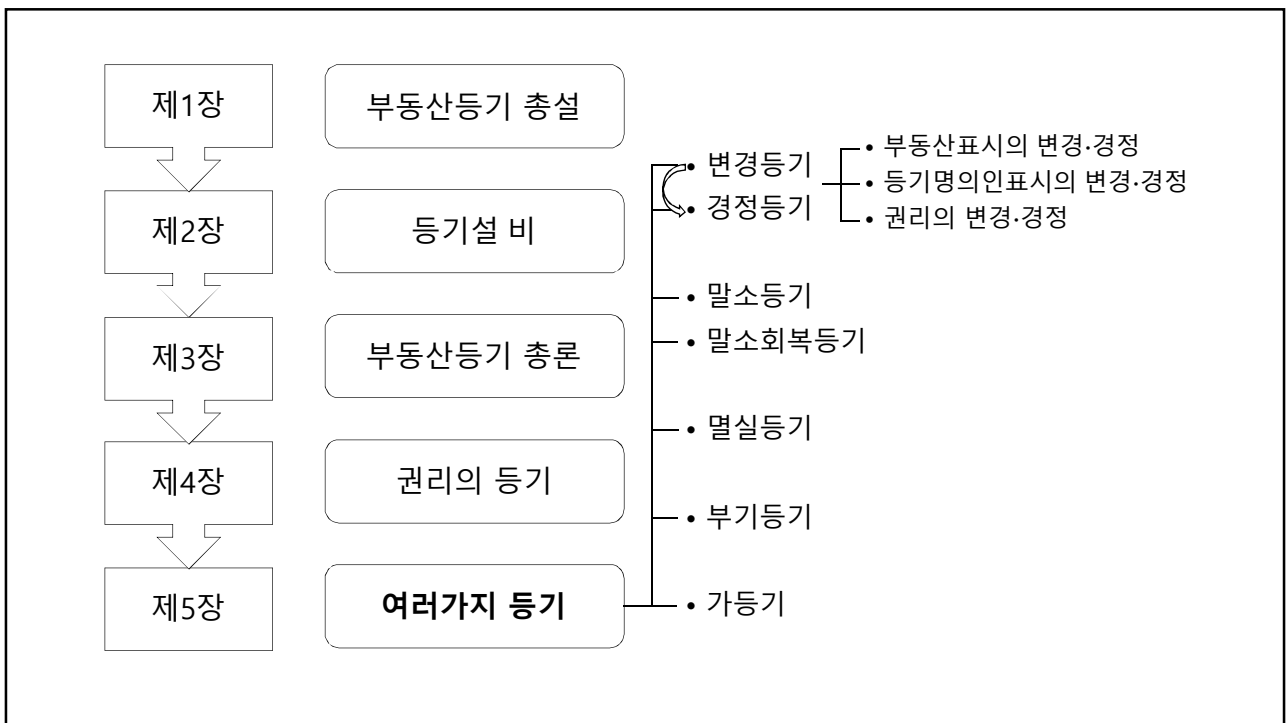
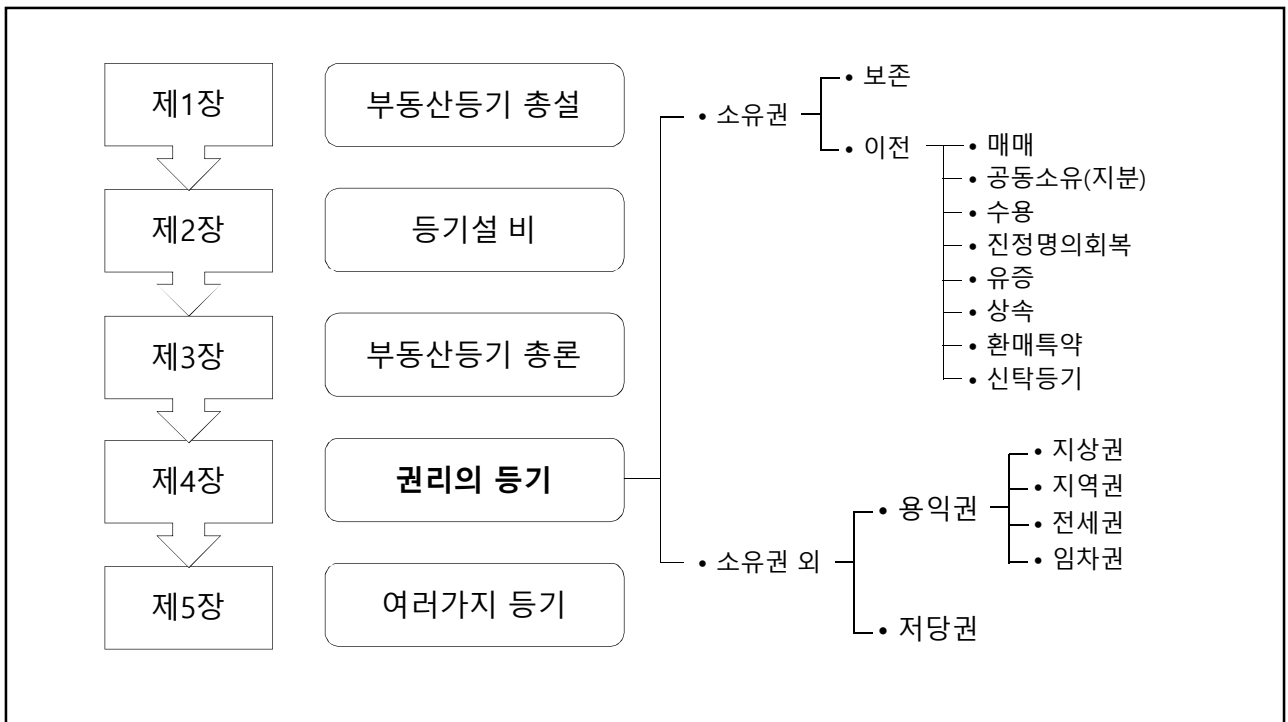
제37회 공인중개사
부동산공시법령
적중 24 레벨업 특강 1

목희수 교수



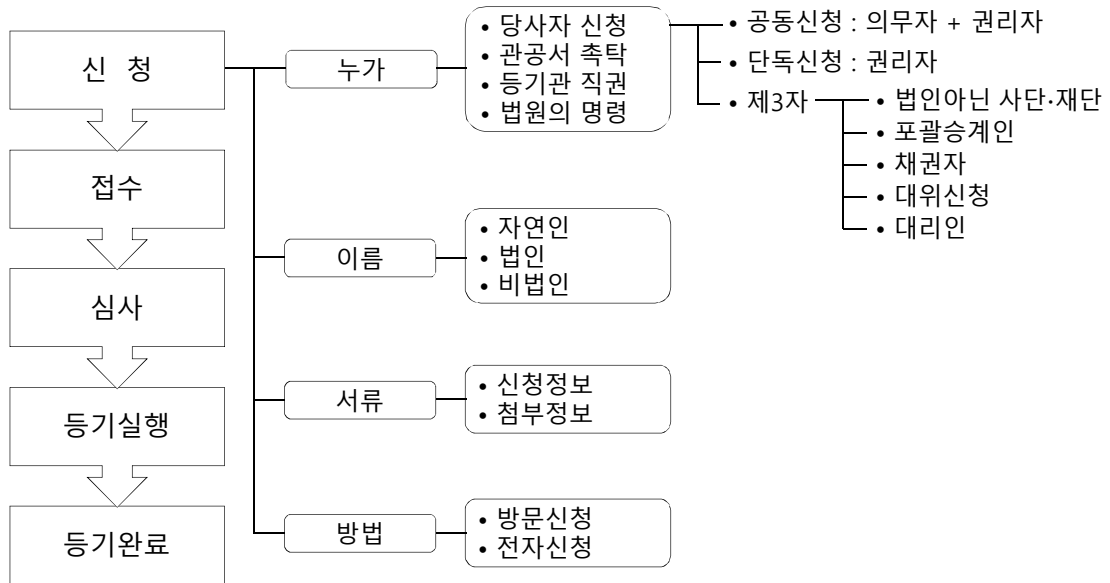






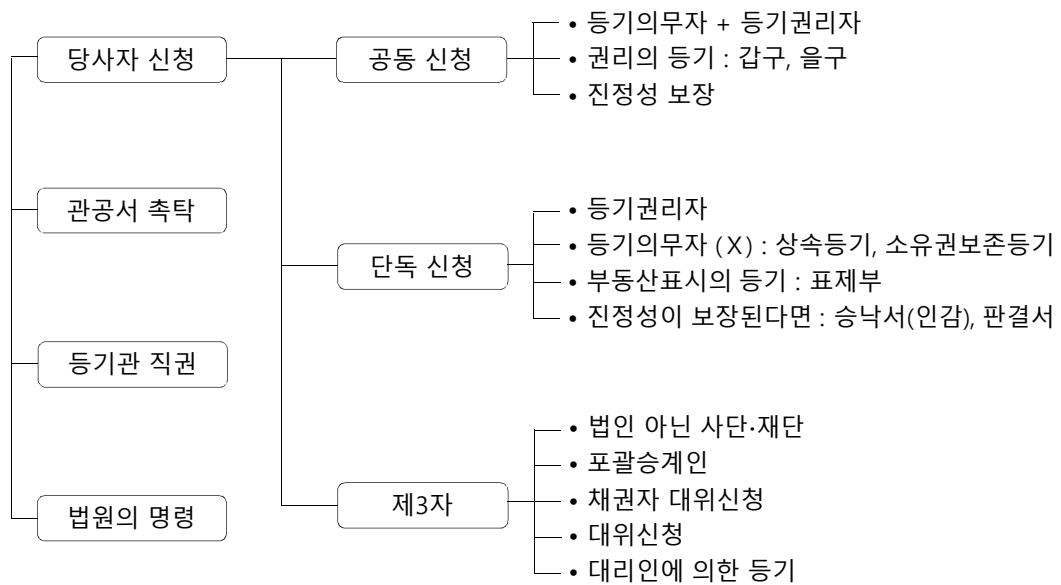
1. 등기절차 개시

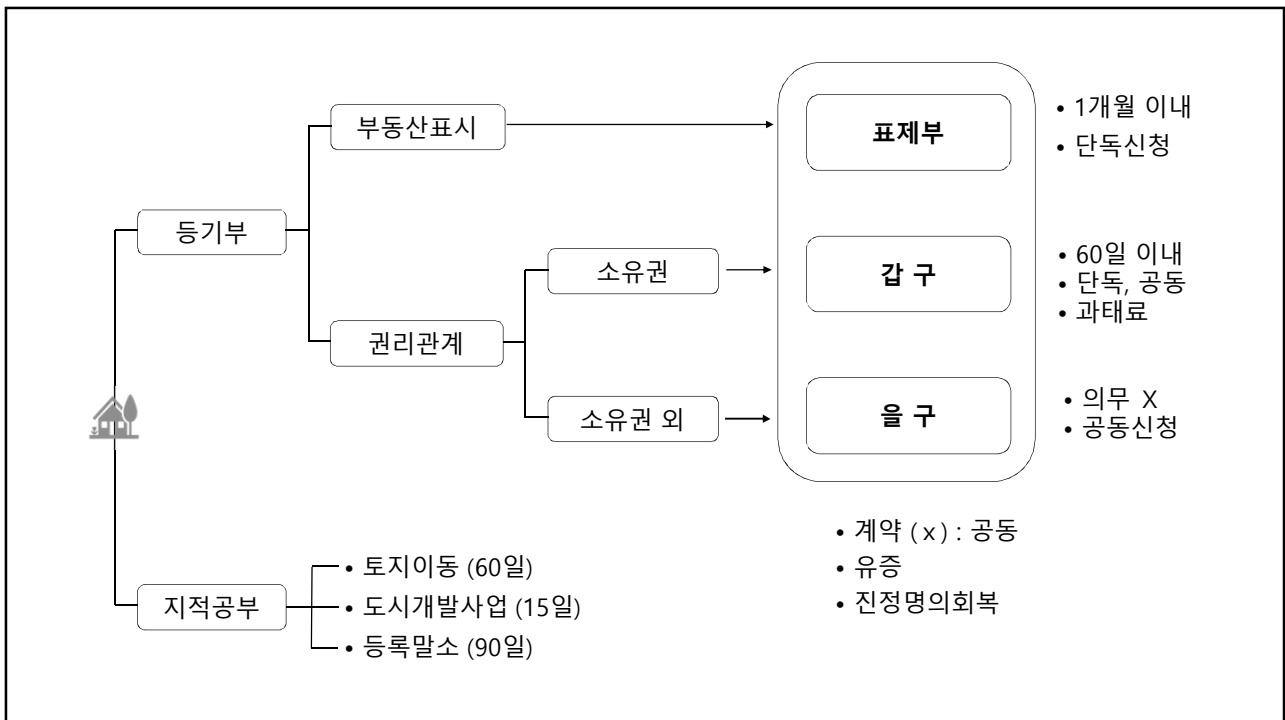
p.



1. 당사자신청

p.

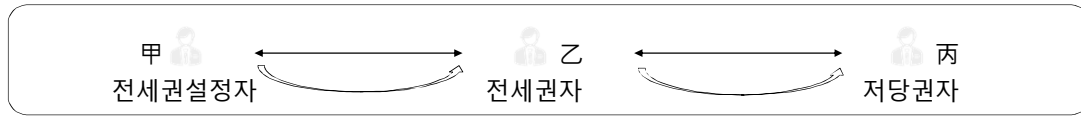




1. 변경·경정등기		p.
부동산표시의 변경·경정	• 소재, 지번, 지목, 면적, 건물명칭, 건물번호, 구조, 종류 • 표제부 → 단독신청	
등기명의인 표시의 변경·경정	• 성명, 주소, 주민등록번호 • 갑구·을구 → 단독신청	
권리의 변경·경정	• 지상권 : 지료, 존속기간 • 지역권 : 존속기간 • 전세권 : 전세금, 전세기간 • 임차권 : 차임, 존속기간 • 저당권 : 채권액, 이자 • 을구 → 공동신청	

1. 부기등기 말소 : 직권말소

p.

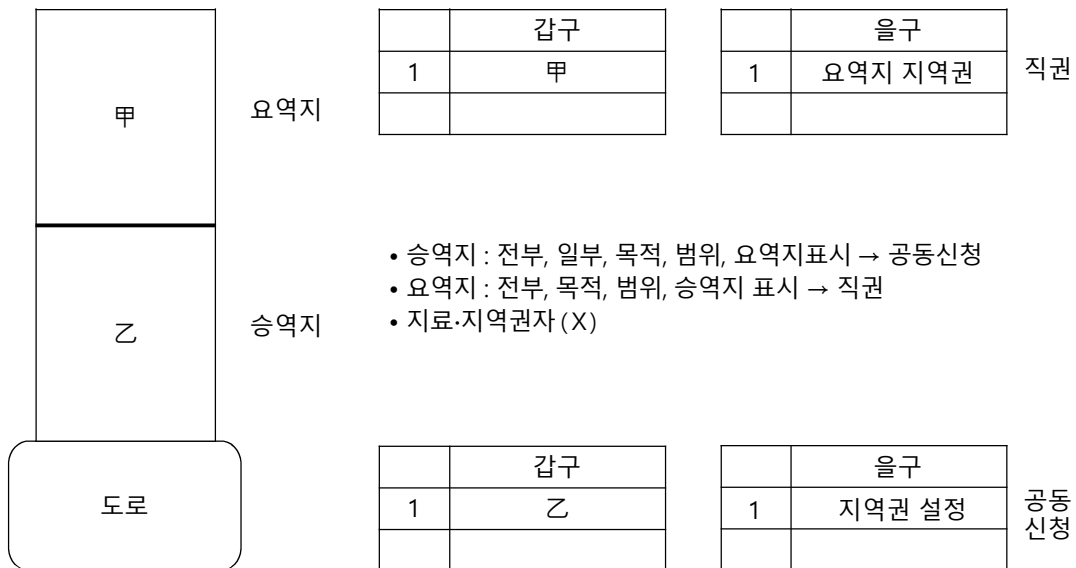


- 주등기를 말소하면 부등기는 자동으로 소멸
- 주등기를 말소할 때 부기등기권리자는 이해관계인
- 주등기를 말소할 때 부기등기권리자의 승낙서
- 주등기를 말소하면 부기등기는 직권말소

을구		소유권 이외의 권리에 관한 사항		
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 기타 사항
1	전세권설정			3억 乙
1-1	1번 전세권에 저당권			丙
2	1번 전세권 말소			
3	1-1번 저당권 말소			

4. 지역권

p.



1. 가등기 신청 및 말소

p.



- 甲과 乙이 공동신청
- 乙이 甲의 승낙서를 첨부 → 단독
- 乙이 법원의 가처분명령 → 단독
(부동산소재지 관할지방법원)

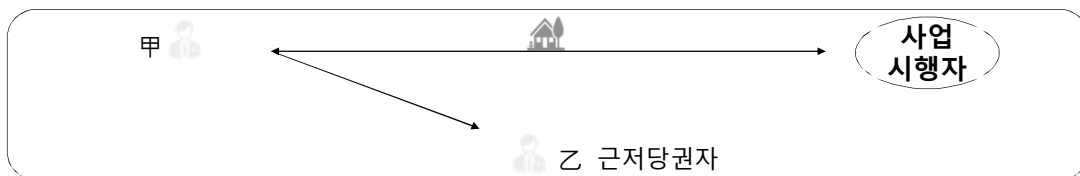
- 甲과 乙이 공동신청
- 甲이 乙의 승낙서를 첨부 : 단독말소
- 乙이 단독말소 → 인감증명

	갑구
1	소유권보존 甲
2	소유권이전 청구권의 가등기 乙

	갑구
1	소유권보존 甲
2	소유권이전 청구권의 가등기 乙
3	2번 가등기 말소

1. 수용 : 소유권이전

p.



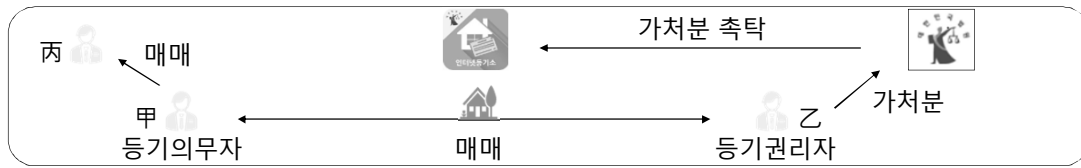
- 민법 제187조
- 소유권이전 → 단독신청
- 말소 (○) : 소유권, 소유권 이외
- 말소 (X) : 상속, 지역권, 재결

	갑구
1	소유권보존 甲
2	사업시행자 5.1 수용

	을구
1	근저당권 설정 乙 1.2
2	1번 근저당권 말소

1. 가처분등기 말소

p.

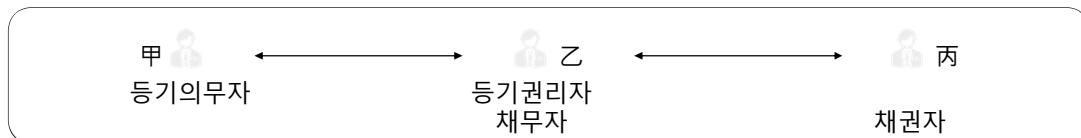


- 가처분등기 : 직권말소
- 가처분 이후의 등기 : 단독신청

갑구	소유권에 관한 사항			
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 기타 사항
1	소유권보존			甲
2	가처분			乙
3	소유권이전			丙
4	3번 소유권말소			
5	소유권이전			乙
6	2번 가처분말소			

1. 채권자 대위신청

p.



- 등기신청인 → 丙 (채권자, 대위자), 성명, 주소
- 등기명의인 → 乙 (채무자, 피대위자), 성명, 주소, 주민등록번호
- 등기필정보 작성 (X)
- 乙과 丙에게 등기완료통지
- 동시에 신청하지 않아도 등기는 수리한다.

갑구	소유권에 관한 사항			
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 기타 사항
1	소유권보존			甲
2	소유권이전			乙(피대위자) 성명, 주소, 주민
				丙(대위자) 성명, 주소

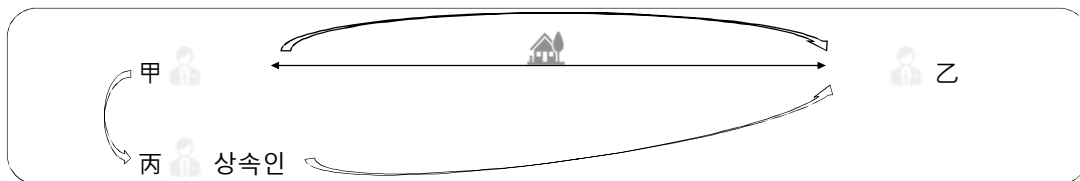
4. 법인 아닌 사단이나 재단

p.

	법인	법인 아닌 사단이나 재단
명의인	법인	법인 아닌 사·단재단
의무자·권리자	법인	법인 아닌 사·단재단
신청인	대표자	대표·자관리인
대표자	등기기록에 기록 (X)	대표자는 등기기록에 기록한다.
성명	성명, 주소	성명, 주소, 주민등록번호
서류	주민등록번호를 증명하는 정보 (X)	① 정관·기타의 규약 ② 등기의무자 : 총회결의서 ③ 대표·자관리인을 증명하는 정보 ④ 대표·자관리인의 주소 및 주민등록번호를 증명하는 정보 ⑤ 대표·자관리인의 인감증명
전자신청	있다	없다
도면 작성	전자문서	전자문서 또는 서면작성

1. 포괄승계에 의한 등기

p.



- 상속등기를 거치지 않는다.
- 신청정보상의 등기의무자 → 상속인
- 등기기록상의 등기의무자 → 피상속인
- 각하하지 않는다.

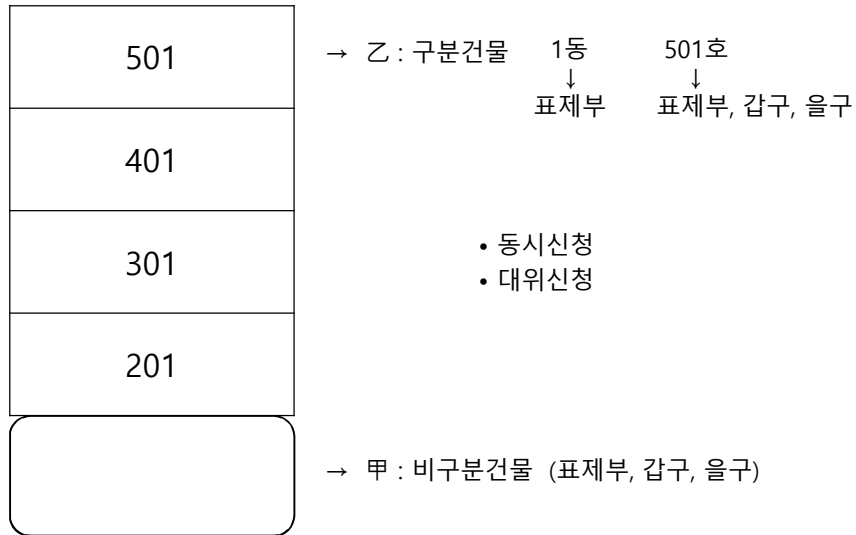
(X)

	갑구
1	소유권보존 甲
2	상속등기 丙
3	소유권이전 乙

(O)

	갑구
1	소유권보존 甲
2	소유권이전 乙

p.



p.



갑구		소유권에 관한 사항		
순위번호	등기목적	접수	등기원인	관리자 기타 사항
1	소유권보존			甲
2	소유권이전			수탁자(합유) 조재범 700123-00000000 서울 강남구 삼성동 100 김인호 630127-00000000 서울 강남구 논현동 37
	신탁등기			신탁원부 제3책 3면

1. 신청정보

p.

소유권(일부)이전등기신청서			
부동산표시			
서울특별시 강남구 삼성동 100 목조기와 단층주택 150㎡ 거래신고관리번호 : 12345-2015-3-1234567 거래가액 : 30억			
등기원인과 그 연월일		2025년 5월 1일 매매	
등기의 목적		소유권이전	
이전할 지분		* 공유지분 : 2인 이상인 경우 지분을 표시 * 합유지분 : 합유라는 뜻을 기록, 합유지분은 표시 안함	
구 분	성 명	주민등록번호	주 소
등기의무자	원 영 옥	811027-2176742	서울특별시 강남구 삼성동 100
등기관리자	이 예 송	710507-1936215	서울특별시 서초구 반포동 337

1. 거래가액

p.

甲

매도인

9.1 매매 10억

乙

매수인

- 2006년 1월 1일 이후 → 매매계약서 → 소유권이전
- 권리자 기타 사항란

갑구		소유권에 관한 사항		
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 기타 사항
1	소유권보존	2011년 7월 3일 제500호		甲
2	소유권이전	2025년 1월 7일 제100호	2025년 1월 2일 매매	乙 10억

1. 신청정보				p.																		
소유권(일부)이전등기신청서 부동산표시 서울특별시 강남구 삼성동 100 목조기와 단층주택 150㎡ 거래신고관리번호 : 12345-2015-3-1234567 거래가액 : 30억 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; padding: 5px;">등기원인과 그 연월일</td> <td style="padding: 5px;">2025년 5월 1일 매매</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">등기의 목적</td> <td style="padding: 5px;">소유권이전</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">이전할 지분</td> <td style="padding: 5px;"> * 공유지분 : 2인 이상인 경우 지분을 표시 * 합유지분 : 합유라는 뜻을 기록, 합유지분은 표시 안함 </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">구 분</td> <td style="padding: 5px;">성 명</td> <td style="padding: 5px;">주민등록번호</td> <td style="padding: 5px;">주 소</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">등기의무자</td> <td style="padding: 5px;">원 영 옥</td> <td style="padding: 5px;">811027-2176742</td> <td style="padding: 5px;">서울특별시 강남구 삼성동 100</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">등기관리자</td> <td style="padding: 5px;">이 예 송</td> <td style="padding: 5px;">710507-1936215</td> <td style="padding: 5px;">서울특별시 서초구 반포동 337</td> </tr> </table>					등기원인과 그 연월일	2025년 5월 1일 매매	등기의 목적	소유권이전	이전할 지분	* 공유지분 : 2인 이상인 경우 지분을 표시 * 합유지분 : 합유라는 뜻을 기록, 합유지분은 표시 안함	구 분	성 명	주민등록번호	주 소	등기의무자	원 영 옥	811027-2176742	서울특별시 강남구 삼성동 100	등기관리자	이 예 송	710507-1936215	서울특별시 서초구 반포동 337
등기원인과 그 연월일	2025년 5월 1일 매매																					
등기의 목적	소유권이전																					
이전할 지분	* 공유지분 : 2인 이상인 경우 지분을 표시 * 합유지분 : 합유라는 뜻을 기록, 합유지분은 표시 안함																					
구 분	성 명	주민등록번호	주 소																			
등기의무자	원 영 옥	811027-2176742	서울특별시 강남구 삼성동 100																			
등기관리자	이 예 송	710507-1936215	서울특별시 서초구 반포동 337																			

1. 신청정보				p.																																																														
시가표준액 및 국민주택채권매입금액 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; padding: 5px;">부동산표시</td> <td style="width: 30%; padding: 5px;">부동산별 시가표준액</td> <td style="width: 50%; padding: 5px;">부동산별 국민주택채권매입금액</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">1. 토지</td> <td style="padding: 5px;">금 905,232,000 원</td> <td style="padding: 5px;">금 5,220,000 원</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"></td> <td style="padding: 5px;">금 원</td> <td style="padding: 5px;">금 원</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"></td> <td style="padding: 5px;">금 원</td> <td style="padding: 5px;">금 원</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"></td> <td style="padding: 5px;">국민주택채권매입총액</td> <td style="padding: 5px;">금 5,220,000 원</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"></td> <td style="padding: 5px;">국민주택채권발행번호</td> <td style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">등록세</td> <td style="padding: 5px;">금 4,800,000 원</td> <td style="padding: 5px;">교육세</td> <td style="padding: 5px;">금 960,000 원</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">세액합계</td> <td colspan="3" style="padding: 5px;">금 5,760,000 원</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">등기신청수수료</td> <td colspan="3" style="padding: 5px;">금 10,000 원</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center; padding: 5px;">등기의무자의 등기필정보</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">부동산고유번호</td> <td colspan="3" style="padding: 5px;">1102-2006-002095</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">성명(명칭)</td> <td style="padding: 5px;">일련번호</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">비밀번호</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">정 은 주</td> <td style="padding: 5px;">Q77C-lo71-35J5</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">40-4636</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center; padding: 5px;">첨부서면</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center; padding: 5px;">2025년 5월 1일</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center; padding: 5px;">신청인 정은주, 이예송</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center; padding: 5px;">서울중앙지방법원 등기와 귀중</td> </tr> </table>					부동산표시	부동산별 시가표준액	부동산별 국민주택채권매입금액	1. 토지	금 905,232,000 원	금 5,220,000 원		금 원	금 원		금 원	금 원		국민주택채권매입총액	금 5,220,000 원		국민주택채권발행번호		등록세	금 4,800,000 원	교육세	금 960,000 원	세액합계	금 5,760,000 원			등기신청수수료	금 10,000 원			등기의무자의 등기필정보				부동산고유번호	1102-2006-002095			성명(명칭)	일련번호	비밀번호		정 은 주	Q77C-lo71-35J5	40-4636		첨부서면				2025년 5월 1일				신청인 정은주, 이예송				서울중앙지방법원 등기와 귀중			
부동산표시	부동산별 시가표준액	부동산별 국민주택채권매입금액																																																																
1. 토지	금 905,232,000 원	금 5,220,000 원																																																																
	금 원	금 원																																																																
	금 원	금 원																																																																
	국민주택채권매입총액	금 5,220,000 원																																																																
	국민주택채권발행번호																																																																	
등록세	금 4,800,000 원	교육세	금 960,000 원																																																															
세액합계	금 5,760,000 원																																																																	
등기신청수수료	금 10,000 원																																																																	
등기의무자의 등기필정보																																																																		
부동산고유번호	1102-2006-002095																																																																	
성명(명칭)	일련번호	비밀번호																																																																
정 은 주	Q77C-lo71-35J5	40-4636																																																																
첨부서면																																																																		
2025년 5월 1일																																																																		
신청인 정은주, 이예송																																																																		
서울중앙지방법원 등기와 귀중																																																																		

1. 신청인

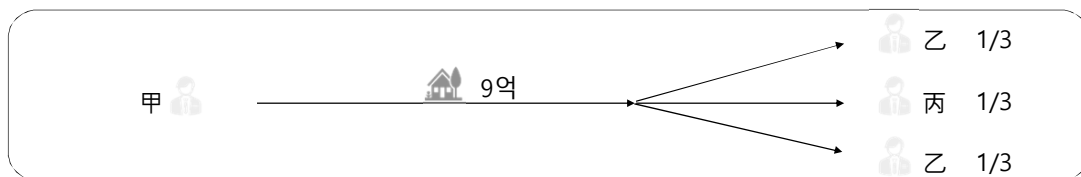
p.

신청인

- • 자연인 : 성명, 주소, 주민등록번호
- • 대리인: 성명, 주소
- • 법인의 대표자 : 성명, 주소
- • 비법인의 대표자 : 성명, 주소, 주민등록번호
- • 대위자(신청인, 채권자) : 성명, 주소
- • 피대위자(명의인, 채무자) : 성명, 주소, 주민등록번호
- • 저당권자 : 성명, 주소, 주민등록번호
- • 채무자 : 성명, 주소

1. 지분만에 본등기

p.



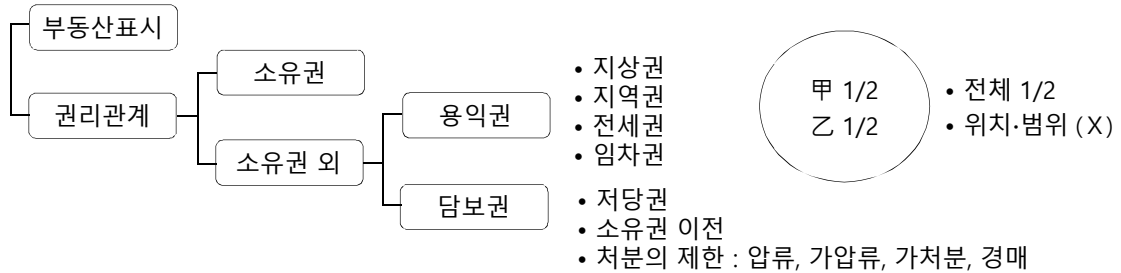
- 지분에 본등기 (○)
- 전부에 본등기 (X)

갑구		소유권에 관한 사항		
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 기타 사항
1	소유권보존			甲
2	소유권이전 가등기			乙 1/3, 丙 1/3, 丁 1/3
	소유권이전			乙 1/3

1. 등기할 사항

p.

물건	토지와 건물		
권리	○	소유권, 지상권, 지역권, 전세권, 저당권, 권리질권, 채권담보권, 임차권, 환매권, 신탁등기	
	X	점유권, 유치권, 동산질권, 분묘기지권, 특수지역권, 토지통행권, 구분임차권	
		부동산 일부	권리의 일부 (지분)
용익물권, 임차권		○	X
소유권, 저당권, 처분제한의 등기		X	○



1. 기출문제

p.

20. 임차권등기에 관한 설명으로 틀린 것은? (제36회)

- ① 공유지분에 대한 임차권을 등기할 수 있다.
- ② 지하공간에 상하의 범위를 정하여 하는 구분임차권등기는 허용되지 않는다.
- ③ 상가건물 임차권등기명령은 임대인에게 그 결정이 송달된 때에 효력이 생긴다.
- ④ 임차인이 「주택임대차보호법」상 우선변제권을 갖추고 임대인의 협력을 얻어 임대차등기를 신청하는 경우에는 신청서에 임차주택을 점유한 날을 기재하여야 한다.
- ⑤ 임차인이 「상가건물임대차보호법」상 대항력을 갖추고 임대인의 협력을 얻어 임대차등기를 신청하는 경우에는 신청서에 사업자등록을 신청한 날을 기재하여야 한다.

1. 기출문제

p.

21. 부동산등기의 신청에 관한 설명으로 틀린 것은? (제36회)

- ① 법인 아닌 사단이나 재단은 전자신청을 할 수 없다.
- ② 공유자 중 1인은 자기 지분만의 소유권이전등기를 신청할 수 없다.
- ③ 공유지분을 목적으로 하는 지상권설정등기를 공동으로 신청할 수 없다.
- ④ 외국인은 외국인등록을 하였거나 국내거소신고한 경우에 전자신청을 할 수 있다.
- ⑤ 소유권의 등기명의인인 지방자치단체가 등기의무자로서 등기를 방문신청하는 경우, 인감증명을 제출할 필요가 없다.

1. 기출문제

p.

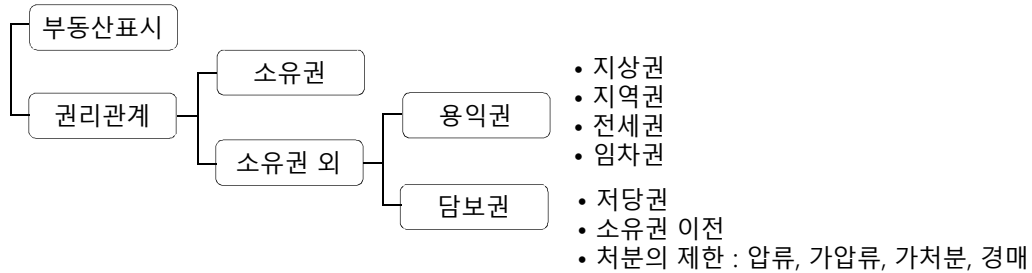
23. 1필의 토지 전부에 대한 지상권설정등기청구권보전가등기에 의해 지상권설정의 본등기가 행해진 경우, 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 등기로서 직권말소의 대상이 되는 것은? (제36회)

- ① 저당권설정등기
- ② 토지임차권설정등기
- ③ 체납처분으로 인한 압류등기
- ④ 가압류 및 가처분 등 처분제한의 등기
- ⑤ 소유권이전등기 및 소유권이전등기청구권보전 가등기

1. 등기할 사항

p.

물건	토지와 건물		
권리	○	소유권, 지상권, 지역권, 전세권, 저당권, 권리질권, 채권담보권, 임차권, 환매권, 신탁등기	
	X	점유권, 유치권, 동산질권, 분묘기지권, 특수지역권, 토지통행권, 구분임차권	
		부동산 일부	권리의 일부 (지분)
용익물권, 임차권		○	X
소유권, 저당권, 처분제한의 등기		X	○



1. 공유지분

p.

지분 (○)	지분 (X)
① 소유권 이전	① 소유권 보존
② 저당권	② 지상권, 지역권, 전세권, 임차권
③ 처분제한의 등기 (압류, 가압류, 가처분, 경매)	③ 상속지분만에 상속등기
④ 지분에 본등기	④ 전부에 본등기
⑤ 포괄유증	⑤ 합유지분

1. 전유부분 표제부

p.

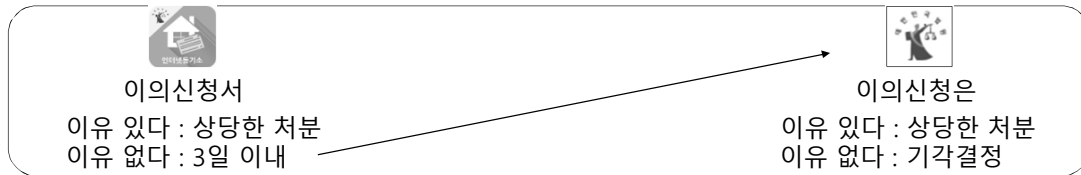
502	501
402	401
302	301
202	201
102	101

전유부분 건물의 표시				
표시 번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 기타
1	2025년 2월 1일	제5층 제501호	철근콘크리트 150㎡	도면번호 제3호
대지권의 표시				
표시 번호	대지권의 종류	대지권의 비율	등기원인 기타	
1	소유권 대지권	5,000분의 77	2025년 2월 1일 대지권 2025년 2월 1일 등기	

1. 각하사유			p.
1. 사건이 그 등기소의 관할이 아닌 경우 2. 사건이 등기할 것이 아닌 경우		• 당연무효, 직권말소, 이의신청	⇒
3. 신청할 권한이 없는 자 4. 당사자나 대리인이 출석하지 아니한 경우 5. 신청정보가 방식에 맞지 않는 경우 6. 신청정보 (부동산표시, 권리) ≠ 등기기록 7. 신청정보(등기의무자) ≠ 등기기록 다만, 포괄승계인이 등기신청을 하는 경우와 신청정보와 등기기록의 등기의무자가 동일인임을 확인할 수 있는 경우에는 각하하지 않는다. 8. 신청정보 ≠ 등기원인정보 9. 첨부정보를 제공하지 아니한 경우 → 위조된 서류 10. 취득세, 등록면허세, 수수료 미납 11. 신청정보 ≠ 등기기록 ≠ 대장		• 일치 : 유효 • 불일치 : 무효	

1. 이의신청

p.



갑구		소유권에 관한 사항		
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 기타 사항
1	소유권보존	2025년 1월 2일 제100호		甲
1-1	이의신청			

7. 기록명령

p.

기록명령 X	① 권리이전등기의 기록명령이 있었으나, 그 기록명령에 따른 등기 전에 제3자 명의로 권리이전등기가 되어 있는 경우
	② 지상권, 지역권, 전세권 또는 임차권설정등기의 기록명령이 있었으나, 그 기록명령에 따른 등기 전에 동일한 부분에 지상권, 전세권 또는 임차권의 설정등기가 되어 있는 경우
	③ 말소등기의 기록명령이 있었으나 그 기록명령에 따른 등기 전에 등기상 이해관계인이 발생한 경우
	④ 등기관이 기록명령에 따른 등기를 하기 위하여 신청인에게 첨부정보를 다시 등기소에 제공할 것을 명령하였으나 신청인이 이에 응하지 아니한 경우

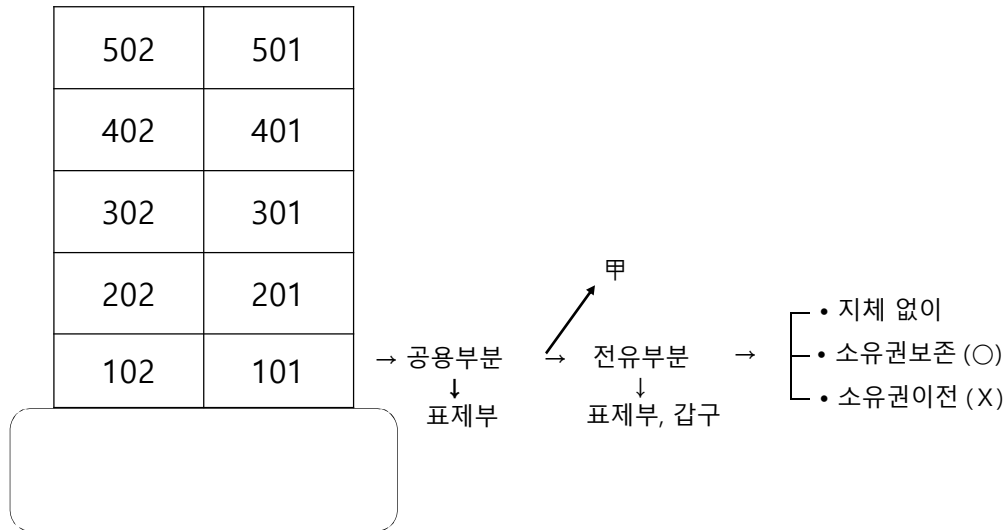
甲 ----- 乙
丙

	갑구
1	소유권보존 甲
2	

	을구
1	

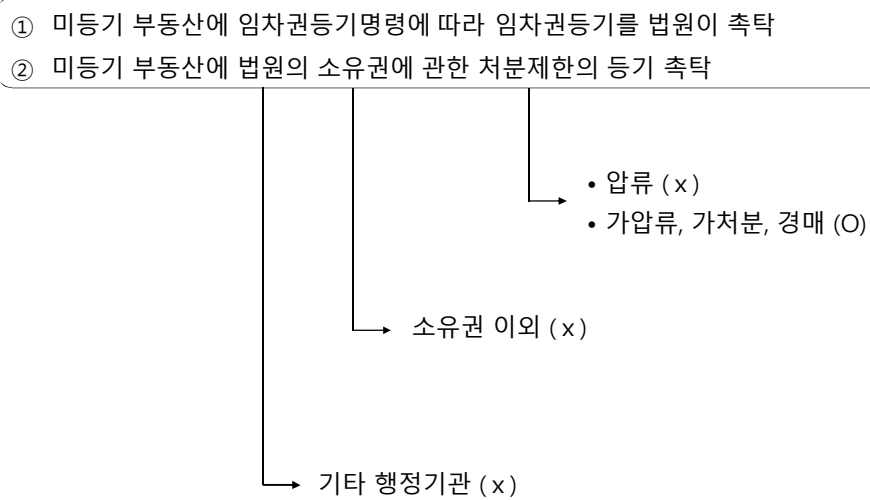
1. 공용부분이라는 뜻을 정한 규약폐지

p.



1. 직권 소유권보존등기

p.



1. 직권 소유권보존등기

p.



- 법원 → 소유권 → 처분제한의 등기
- 등기필정보 (X), 등기완료통지 (O)
- 가압류 말소 → 직권보존 말소 (X)

갑구		소유권에 관한 사항		
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 기타 사항
1	소유권보존			甲 (필)(완)
2	가압류			乙
3	2번 가압류말소			

1. 등기원인과 그 연월일

p.

• 등기원인

• 등기원인일자

• 등기원인정보

갑구		소유권에 관한 사항		
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 기타
1	소유권보존			甲
2	소유권이전		1.2 매매	乙
3	소유권이전		2.1 상속	丙
4	소유권이전		3.3 유증	丁
5	소유권이전		진정명의회복	丁
6	소유권이전		5.1 수용	국가

2. 소유권보존등기 신청인

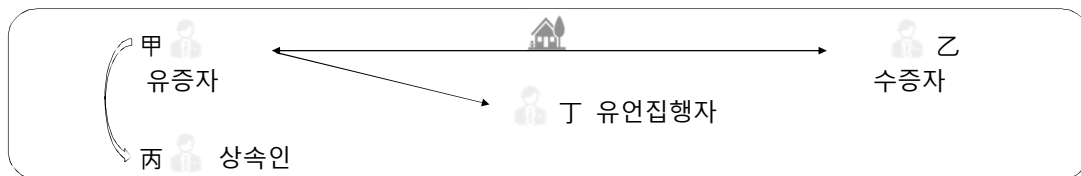
p.

토 지	건 물
① 토지·임야대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자 또는 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인	① 건축물대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자 또는 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인
② 확정판결에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자	② 확정판결에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자
③ 수용으로 인하여 소유권을 취득하였음을 증명하는 자	③ 수용으로 인하여 소유권을 취득하였음을 증명하는 자
	④ 특별자치도지사, 시·군·구청장의 확인에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자

- 대장에 소유자로 등록되어 있는 자(甲) → (○)
- 대장에 소유자로 등록되어 있는 자(甲)의 상속인 → (○)
- 대장상 소유자로부터 이전 받은 자(乙) → (X)
- 대장상 소유자로부터 이전 받은 자(乙)의 상속인 → (X)
- 국가로부터 이전 받은 자 → (○)
- 대장에 소유자로부터 특정유증을 받은 자 → (X)
- 대장에 소유자로부터 포괄유증을 받은 포괄수증자 → (○)

7. 유증

p.



- 등기된 : 상속등기를 거치지 않고 수증자에게 소유권이전
- 미등기 특정유증 : 상속인 명의로 소유권보존등기 후 수증자에게 소유권이전
- 미등기 포괄유증 : 포괄수증자 명의로 소유권보존

(X)

	갑구
1	소유권보존 甲
2	상속등기 丙
3	소유권이전 乙

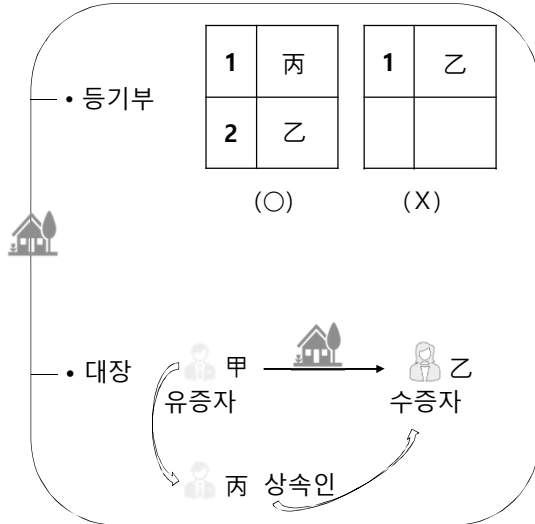
(○)

	을구
1	소유권보존 甲
2	소유권이전 乙

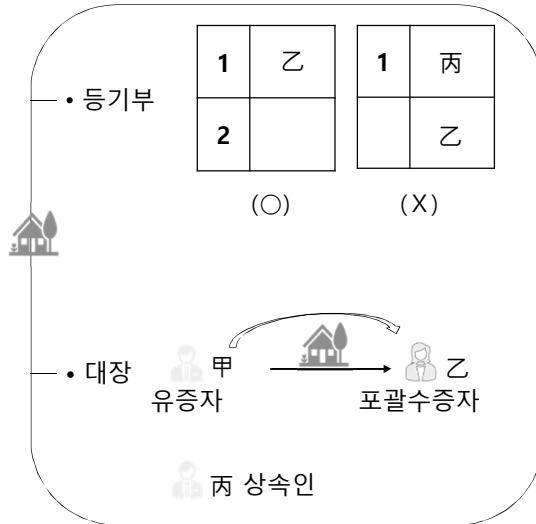
7. 유증

p.

• 미등기 부동산 특정유증



• 미등기 부동산 포괄유증



2. 소유권보존등기 신청인

p.

토 지	건 물
① 토지·임야대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자 또는 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인	① 건축물대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자 또는 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인
② 확정판결에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자	② 확정판결에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자
③ 수용으로 인하여 소유권을 취득하였음을 증명하는 자	③ 수용으로 인하여 소유권을 취득하였음을 증명하는 자
	④ 특별자치도지사, 시·군·구청장의 확인에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자

• 형성판결, 이행판결, 확인판결

• 토지 : 국가

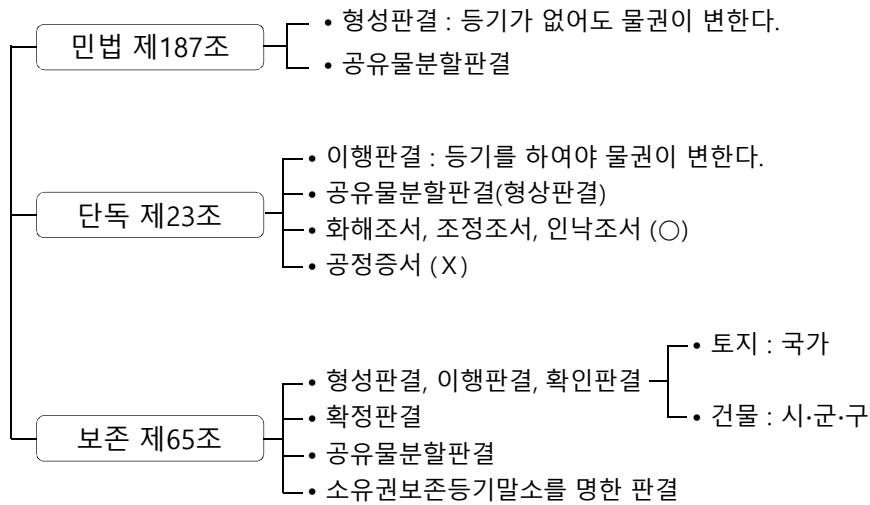
• 건물 : 시장·군수·구청장

• 대장상 공유인 미등기토지에 대한 공유물분할판결서

• 소유권보존등기의 말소를 명한 판결

1. 판결에 의한 등기

p.



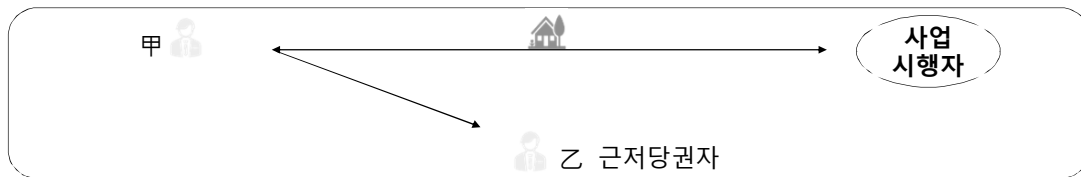
4. 공동소유

p.

	공 유	합 유
의의	수인이 공동소유	계약에 의하여 수인이 조합체로써 물건을 소유
지분	등기기록에 기록한다. (1/3, 1/3, 1/3)	① 합유라는 뜻은 기록한다. ② 합유지분은 기록하지 않는다.
지분이전	소유권이전등기	합유명의인 변경등기
신청정보	① 소유권의 일부에 대한 이전등기를 신청하는 경우에는 이전되는 지분을 신청 정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다 ② A의 공유지분 4분의 3 중 절반을 B에게 이전하는 경우, 4분의 3의 절반은 8분의 3이 된다. 따라서 등기목적란에 "소유권의 일부이전 A지분 4분의 3 중 일부(8분의 3)이전"으로 기록한다.	
소유권,저당권 처분제한	○	X
공동신청	공유물분할 금지 약정의 변경등기는 공유자 전원이 공동으로 신청	
공유물분할판결	원고·피고에 관계없이 단독으로 지분이전등기를 할 수 있다.	

4. 수용 : 소유권이전

p.



- 소유권이전 → 단독신청
- 소유권이전 말소 → 공동신청
- 각종등기 말소 → 직권말소
- 말소회복 → 직권으로 회복

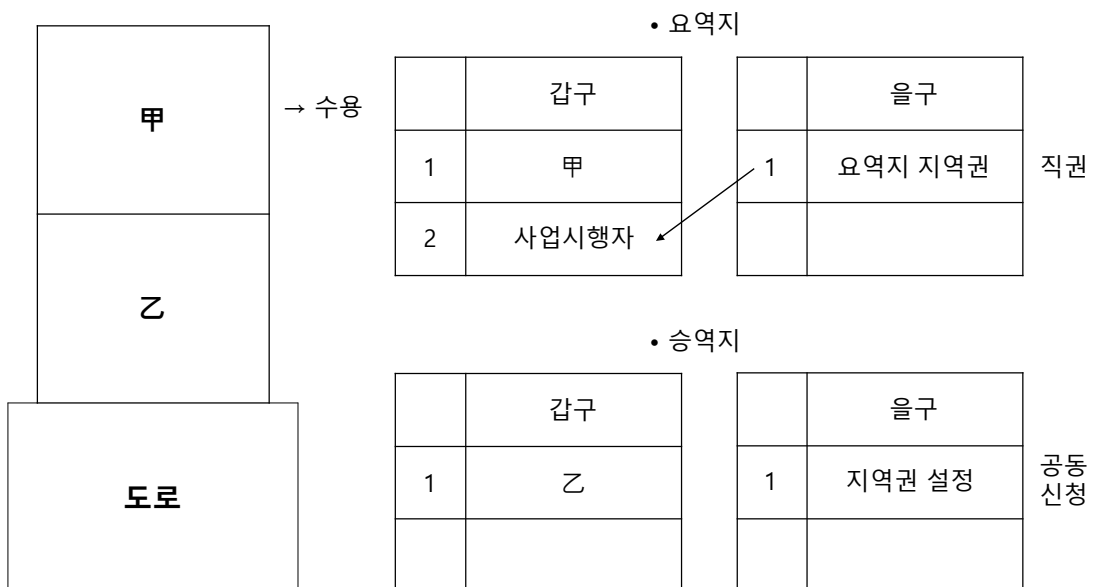
- 소유권 : 상속(X)
- 소유권 외 : 지역권 (X)
- 토지수용위원회에서 재결로써 존속이 인정된 권리

	갑구
1	소유권보존 甲
2	사업시행자 5.1 수용
3	2번 소유권이전 말소

	을구
1	근저당권 설정 乙 1.2
2	1번 근저당권 말소
3	1번 근저당권 말소회복
1	근저당권 설정 乙 1.2

1. 지역권 등기

p.



1. 신탁등기

p.



- 순위번호 1, 신청정보 1, 일괄신청
- 신탁재산에 속하는 부동산의 신탁등기 : 단독

- 신탁원부 : 각 부동산마다 별개
- 합유 : 합유명의인 변경등기

갑구		소유권에 관한 사항		
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 기타 사항
1	소유권보존			甲
2	소유권이전			수탁자(합유) 조재범 700123-0000000 서울 강남구 삼성동 100 김인호 630127-0000000 서울 강남구 논현동 37
	신탁등기			신탁원부 제3책 3면

1. 환매특약 등기와 신탁등기

p.

	환매특약	신탁등기
신청	동시신청	동시신청
순위번호	2개	1개
신청정보	2개	1개

- 소유권이전등기와 환매특약

갑구	
1	소유권보존 甲
2	소유권이전 乙
2-1	환매특약 甲

- 소유권이전등기와 신탁등기

갑구	
1	소유권보존 甲
2	소유권이전 乙
	신탁등기

1. 신탁재산이 수탁자의 고유재산이 되었다는 뜻의 등기

p.



갑구	소유권에 관한 사항			
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 기타 사항
1	소유권보존			甲
2	소유권이전			乙
	신탁등기			신탁원부 제3책 3면
3	2번 수탁자의 고유재산으로 된 뜻의 등기	2025년 3월 5일 제100호	2025년 3월 4일 신탁재산의 고유재산의 전환	
	2번 신탁등기 말소		신탁재산의 고유재산의 전환	

1. 신탁의 변경등기

p.

법원의 촉탁	① 수탁자 해임의 재판
	② 신탁관리인의 선임 또는 해임의 재판
	③ 신탁변경의 재판
법무부 장관	① 수탁자를 직권으로 해임한 경우
	② 신탁관리인을 직권으로 선임하거나 해임한 경우
직권	① 등기관이 수탁자의 변경으로 인한 신탁부동산의 이전등기를 하는 경우, 직권으로 그 부동산에 관한 신탁원부 기록의 변경등기를 하여야 한다.
	② 여러 명의 수탁자 중 1인의 임무종료로 인한 합유명의인 변경등기를 한 경우에는 등기관은 직권으로 신탁원부 기록을 변경해야 한다.

1. 신탁등기

p.



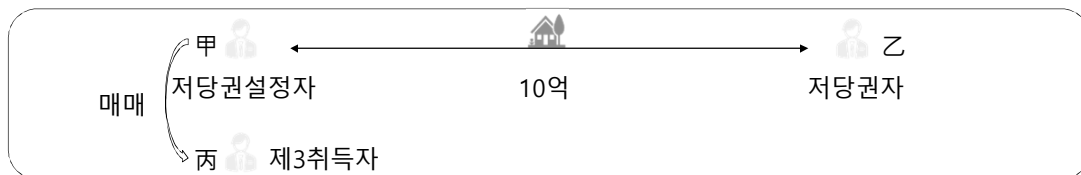
- 순위번호 1, 신청정보 1, 일괄신청
- 신탁재산에 속하는 부동산의 신탁등기 : 단독

- 신탁원부 : 각 부동산마다 별개
- 합유 : 합유명의인 변경등기

갑구		소유권에 관한 사항		
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 기타 사항
1	소유권보존			甲
2	소유권이전			수탁자(합유) 조재범 700123-0000000 서울 강남구 삼성동 100 김인호 630127-0000000 서울 강남구 논현동 37
	신탁등기			신탁원부 제3책 3면

5. 저당권 말소

p.



- 제3취득자 및 저당권설정자와 저당권자가 말소 (○)
- 저당권설정자(甲, 권리자)와 저당권자(乙, 의무자)가 말소 (○)
- 제3취득자(丙, 권리자)와 저당권자(乙, 의무자)가 말소 (○)
- 저당권설정자(甲)와 제3취득자(丙)가 말소 (X)

	갑구		을구
1	소유권보존 甲		1 저당권설정 3억 乙
2	소유권이전 丙		2 1번 저당권말소

6. 공동저당

p.



100, 종전

소유권 이외의 권리에 관한 사항				
순위번호	등기목적	접수	원인	권리자 기타
1	저당권 설정			저당권자 乙
1-1	1번 저당권에 담보추가			공동담보 서울 강남구 삼성동 101

- 새로 추가 → 끝부분 → 공동신청 → 의무자(저당권설정자), 권리자(저당권자)
- 종전 → 직권



101, 추가

소유권 이외의 권리에 관한 사항				
순위번호	등기목적	접수	원인	권리자 기타
1	저당권 설정			저당권자 乙 채권액 3억 채무자 甲 공동담보 서울 강남구 삼성동 100의 담보물에 추가

3. 권리의 변경·경정등기

p.

- 이해관계인이 없는 경우 : 부기등기
- 승낙서를 첨부하면 : 부기등기
- 승낙서를 첨부하지 않으면 : 주등기
- 승낙서를 첨부하지 않아도 각하하지 않는다.

- 부기등기 : 실선으로 지운다.
- 주등기 : 지우지 않는다.

• 이해관계인이 없는

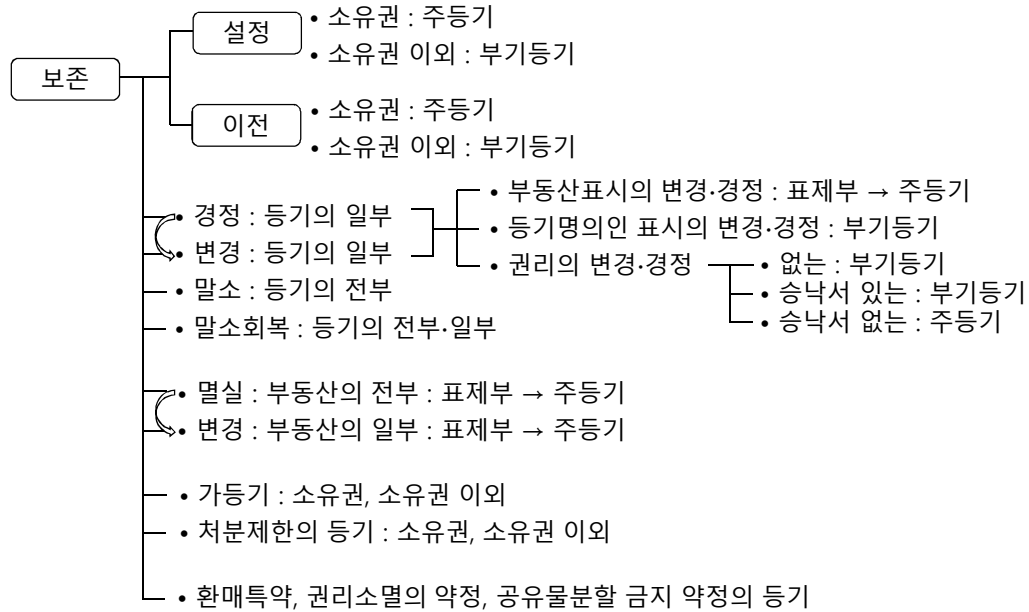
을구	
1	전세권 甲 3억

• 승낙서를 첨부한 경우

을구	
1	전세권 甲 3억
2	저당권 2억

• 첨부하지 않은 경우

을구	
1	전세권 甲 3억
2	저당권 2억



1. 부기등기

p.

- 이전등기
- 설정등기
- 처분제한의 등기
- 가등기

	갑구
1	소유권보존 甲
2	소유권이전 乙
3	소유권이전 丙

	을구
1	전세권설정 A
2	저당권설정 B
3	저당권설정 C

1. 가등기의 형식

p.



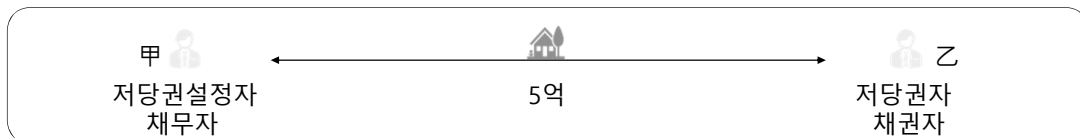
- 본등기가 주등기면 가등기도 주등기
- 본등기가 부기등기면 가등기도 부기등기
- 소유권이전 가등기 : 주등기
- 소유권이외 이전 가등기 : 부기등기

	갑구
1	소유권보존 甲
2	소유권이전 청구권의 가등기 乙
	소유권이전 乙

	을구
1	전세권설정 甲
1-1	전세권이전 청구권의 가등기 乙
	전세권이전 乙

1. 일부 말소회복등기

p.

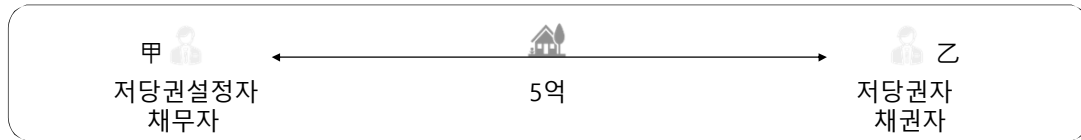


- 일부 말소회복등기 : 부기등기
- 전부 말소회복등기 : 주등기

을구	소유권 이외의 권리에 관한 사항			
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 기타 사항
1	저당권설정			채권액 금5억 이자 연2할 저당권자 乙 채무자 甲
1-1	저당권 변경		이자약정폐지	
1-2	일부 말소회복등기			이자 연2할

1. 전부 말소회복등기

p.

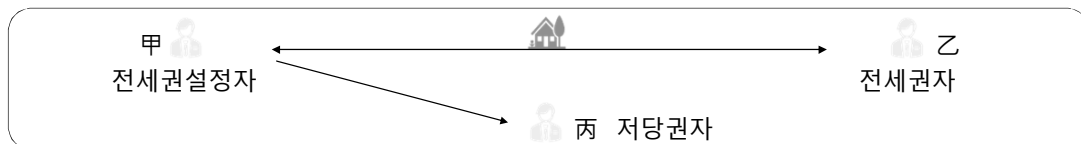


- 일부 말소회복등기 : 부기등기
- 전부 말소회복등기 : 주등기
- 말소회복등기 순위 : 종전순위

을구	소유권 이외의 권리에 관한 사항			
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 기타 사항
1	저당권설정			채권액 금5억 저당권자 乙 채무자 甲
2	1번 저당권 말소			
3	1번 저당권 말소회복			
1	저당권 설정			채권액 금5억 저당권자 乙 채무자 甲

1. 등기명의인 표시 변경등기

p.



을구	소유권 이외의 권리에 관한 사항			
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 기타 사항
1	전세권 설정			전세금 금 500,000,000원 범위 주거용건물 전부 존속기간 2년 전세권자 조재범 700123-1134567 서울특별시 강남구 삼성동 100
2	저당권 설정			丙 3억
1-1	등기명의인표시변경		개명	조자룡
1-2	권리의 변경		변경계약	6억

7. 가등기

p.

법 제3조

부동산의 표시와/소유권·지상권·지역권·전세권·저당권·권리질권·채권담보권·임차권의/보존·이전·설정·변경·처분의 제한·소멸은 등기한다.

가등기

가등기는 「부동산등기법」상 등기할 수 있는/소유권·지상권·지역권·전세권·저당권·권리질권·채권담보권·임차권의/이전, 설정, 변경 또는 소멸의/청구권을 보전하려는 때에 한다. 그 청구권이 시기부 또는 정지조건부일 경우나 그 밖에 장래에 확정될 것인 경우에도 같다

- 부동산 표시 (X)
- 소유권보존 (X)
- 처분의 제한의 가등기 (X)(가압류의 가등기) → 가등기에 가압류 (○)
- 청구권이 있는 → 청구권이 없는
- 시기부·정지조건부 → 종기부·해제조건부
- 장래에 확정될 → 장래에 불확정될
- 채권적 청구권 → 물권적 청구권

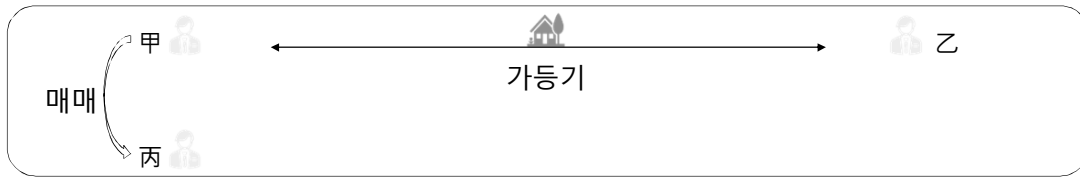
1. 가등기 대상

p.

가등기 ○	가등기 X
① 권리의 등기(갑구, 을구)	① 표제부의 등기
② 가등기 처분(이전)금지 가처분등기	② 본등기금지 가처분등기
③ 유증으로 인한 가등기(사망)	③ 유증으로 인한 가등기(생존)
④ 사인증여(생존)	
⑤ 시기부·정지조건부 청구권	④ 종기부·해제조건부 청구권
⑥ 장래에 확정될 청구권	⑤ 장래에 불확정될 청구권
⑦ 청구권이 있는 경우(공동신청)	⑥ 청구권이 없는 경우(단독신청)
⑧ 채권적 청구권	⑦ 물권적 청구권(말소등기청구권)
⑨ 가등기에 처분제한의 등기	⑧ 처분제한의 가등기
⑩ 환매권이전의 가등기	⑨ 환매특약 등기의 가등기
⑪ 가등기이전	⑩ 소유권보존등기의 가등기
⑫ 이중의 가등기	⑪ 등기명의인 표시 변경등기의 가등기
	⑫ 부동산표시변경등기의 가등기

1. 본등기금지 가처분

p.



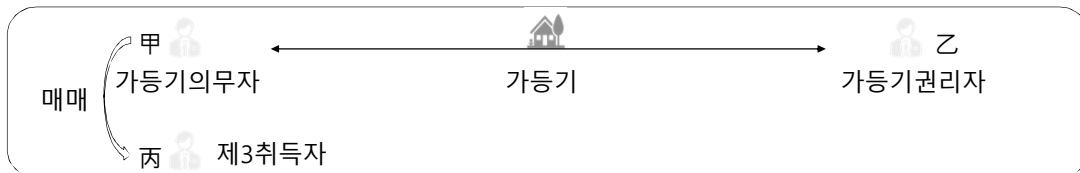
- 가등기 이전금지 가처분 (○)
- 본등기 금지 가처분 (X)

	갑구
1	소유권보존 甲
2	소유권이전 청구권의 가등기 乙 1.2

	갑구
1	소유권보존 甲
2	소유권이전 청구권의 가등기 乙 1.2
3	소유권이전 丙 3.3

4. 본등기 절차

p.



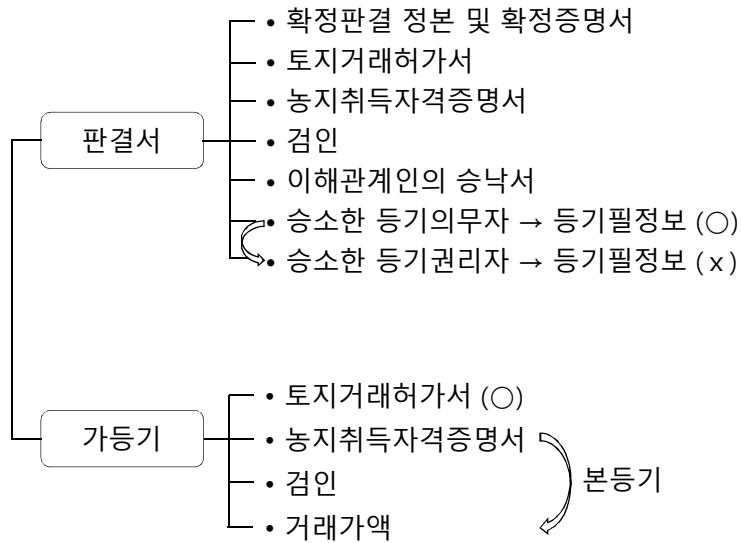
- 공동신청
- 물건변동 : 본등기 시 발생
- 등기필정보(甲)
- 중간처분의 등기 : 직권말소

- 본등기 순위 : 가등기 순위
- 제3취득자 승낙서 (X)
- 가등기 말소 (X)

갑구		소유권에 관한 사항		
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 기타 사항
1	소유권보존			甲
2	소유권이전 가등기 1.2			乙
	소유권이전 3.1			乙
3	소유권이전 2.1			丙
4	3번 소유권말소			

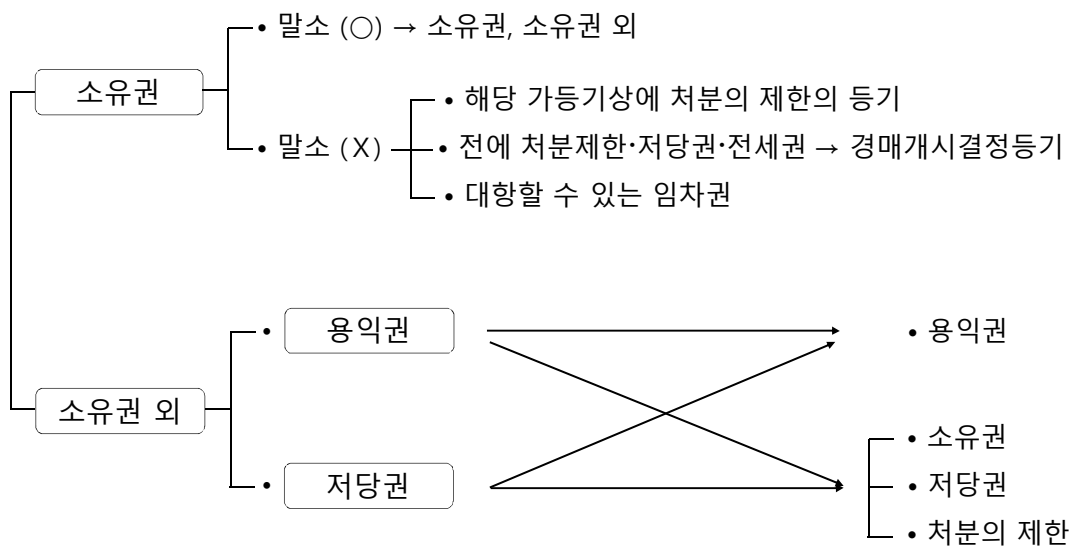
1. 첨부정보

p.



1. 중간처분의 등기 말소

p.



1. 해당 가등기상에 처분제한의 등기

p.



- 가등기에 가압류 (○)
- 본등기를 하여도 가등기는 말소하지 않는다.

갑구		소유권에 관한 사항		
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 기타 사항
1	소유권보존			甲
2	소유권이전 가등기 1.2			乙
	소유권이전 乙 7.1			
2-1	가등기에 가압류 3.3			丙

2. 가등기 전에 마쳐진 저당권에 의한 임의경매개시 결정등기

p.

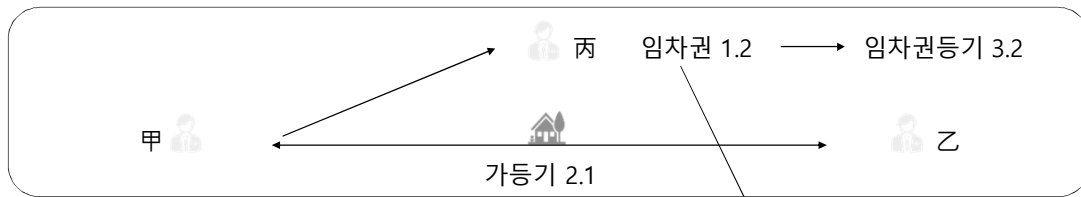


	갑구
1	소유권보존 甲
2	소유권이전 가등기 乙 2.1
	소유권이전 乙 4.1
3	경매개시결정등기 3.2

	을구
1	저당권 설정 丙 1.2

3. 가등기권자에게 대항할 수 있는 임차권

p.

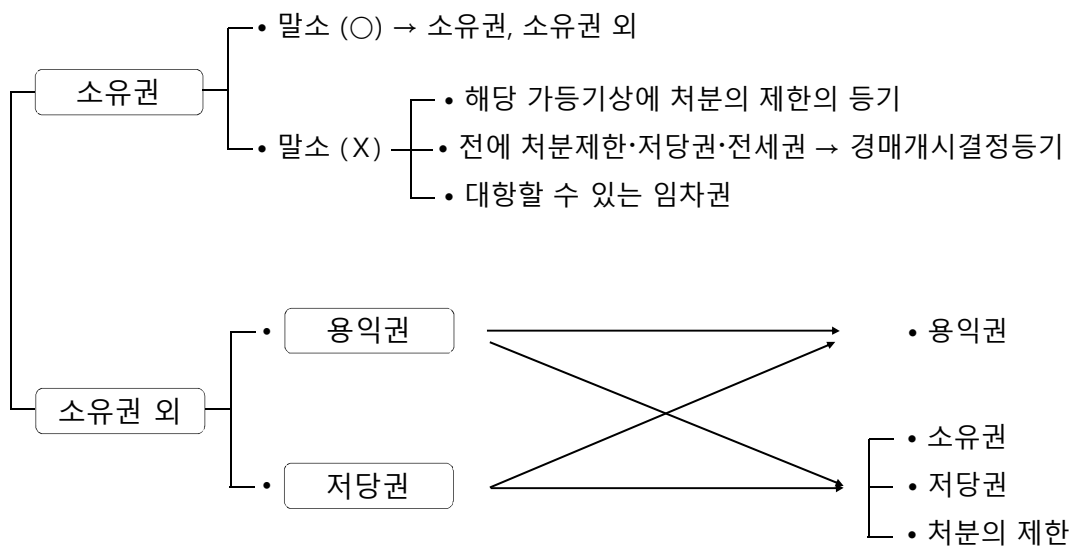


	갑구
1	소유권보존 甲
2	소유권이전 가등기 乙 2.1
	소유권이전 乙 4.1

	을구
1	임차권설정 丙 3.2

1. 중간처분의 등기 말소

p.



1. 용익권설정 청구권의 가등기

p.

- 지상권과 전세권은 양립할 수 없기 때문에 말소 (○)
- 지상권과 기타 권리는 양립할 수 있기 때문에 말소 (X)

	갑구
1	소유권보존 甲
2	가처분 2.1
3	가압류 3.1

	을구
1	지상권에 가등기 乙 1.2
	지상권설정 乙 6.1
2	저당권 4.1
3	전세권 5.1

1. 기출문제

p.

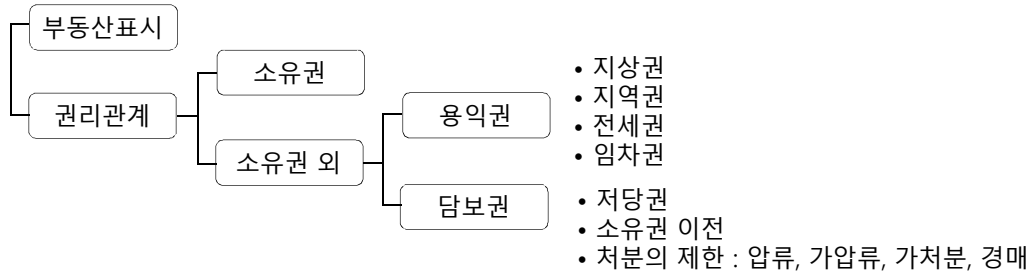
1. 등기관이 지상권 설정등기 청구권보전 가등기에 의하여 지상권 설정의 본등기를 한 경우 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 다음의 등기 중 직권으로 말소의 대상은?

- ① 가처분등기
- ② 가압류등기
- ③ 저당권 설정등기
- ④ 소유권이전등기
- ⑤ 전세권 설정등기

1. 등기할 사항

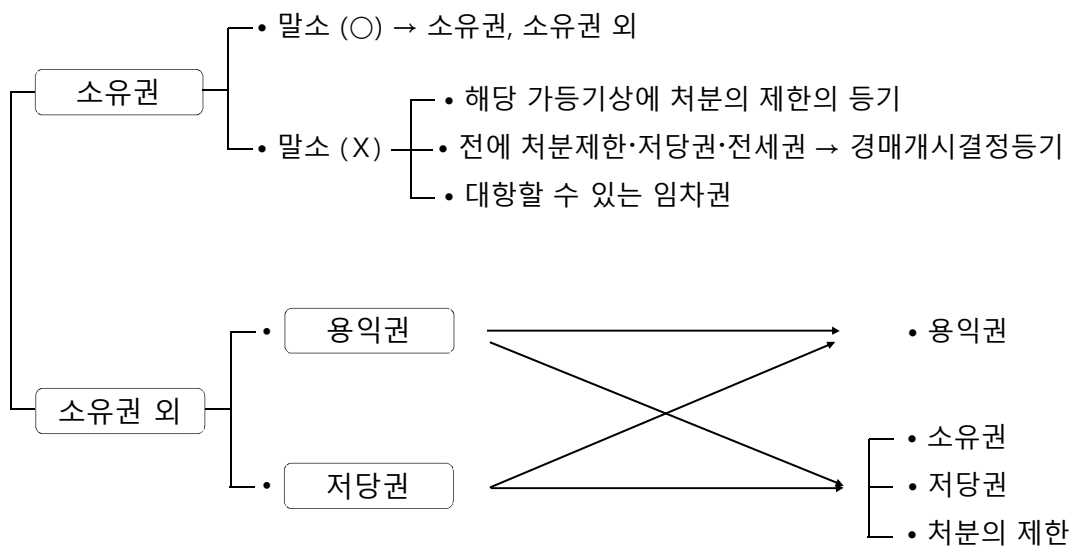
p.

물건	토지와 건물			
권리	○	소유권, 지상권, 지역권, 전세권, 저당권, 권리질권, 채권담보권, 임차권, 환매권, 신탁등기		
	X	점유권, 유치권, 동산질권, 분묘기지권, 특수지역권, 토지통행권, 구분임차권		
		부동산 일부	권리의 일부 (지분)	하천
용익물권, 임차권		○	X	X
소유권, 저당권, 처분제한의 등기		X	○	○



1. 중간처분의 등기 말소

p.



3. 저당권설정 청구권의 가등기

p.

- 양립할 수 있고 권리를 침해하지 않기 때문에 말소되는 것은 없다.

	갑구
1	소유권보존 甲
2	소유권이전 A 5.1

	을구
1	저당권에 가등기 乙 1.2
	저당권설정 乙 7.1
2	전세권 丙 2.1
3	저당권 丁 3.2
3-1	저당권에 가압류 戊 4.1

1. 기출문제

p.

2. 등기관이 저당권 설정등기 청구권보존 가등기에 의하여 저당권 설정의 본등기를 한 경우 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 다음의 등기 중 직권으로 말소 대상이 아닌 것으로 모두 묶은 것은?

- ㄱ. 지상권 설정등기
- ㄴ. 가처분등기
- ㄷ. 저당권 설정등기
- ㄹ. 소유권이전등기
- ㅁ. 가등기 전에 마쳐진 가압류에 의한 강제경매 개시 결정 등기

1. 제외

p.

1. 물을 상시적으로 이용하지 않고 곡물·원예작물(과수류는 제외)·약초·뽕나무·닥나무·묘목·관상수 등의 식물을 주로 재배하는 토지는 '전'으로 한다.
2. 정보처리시스템을 통하여 기록·저장된 지적공부(지적도 및 임야도는 제외한다)를 열람하거나 그 등본을 발급받으려는 경우에는 특별자치시장, 시장·군수 또는 구청장이나 읍·면·동의 장에게 신청할 수 있다.
3. 지적공부에 관한 전산자료(연속지적도를 포함)를 이용하거나 활용하려는 자는 국토교통부장관, 시·도지사 또는 지적소관청에 지적전산자료를 신청하여야 한다.
4. 지적소관청은 토지이동(신규등록을 제외)에 따른 토지의 표시 변경에 관한 등기를 할 필요가 있는 경우에는 지체 없이 관할 등기관서에 그 등기를 촉탁하여야 한다.

1. 지상경계점등록부

p.

지상경계점등록부

- ① 지상경계를 새로 정한 경우에는 지상경계점등록부를 작성
 - ① 소재와 지번
 - ② 공부상 지목과 실제 토지이용 지목
 - ③ 경계점좌표(경계점좌표등록부 시행지역)
 - ④ 경계점 위치 설명도
 - ⑤ 경계점에 대한 사진 파일
 - ⑥ 경계점표지의 종류 및 경계점 위치



< 지적측량 목재 경계점 표지(말목) >



개정 전 말목



개정 후 말목

지상 경계권 등록부(분할측량)

토지 소재	계룡특별자치시(관·구)	여인동(읍·면)	리	58번지
지목(토지이용원칙)	답지(농지)	면적(m ²)	983	
위치도	토지이용계획	1종 건물주거지역	123,400원	
부도도	개발권사자명	속	①	
		2013년 4월 12일		
	관 사 자	2013년 4월 10일		
	입 의 인	측량회계인 : 박 준 관		
		이해관계인 : 최 경 보		

경계점 위치

경계점	표지종류	경계점위치	경계점	표지종류	경계점위치
1	목재	전체 대지의 경계			
2	목재	면적표도 토로 황선			
3	철못 고로	유네상단	③		
4	철못 고로	남강보서리 일지			

특이사항 : 경계점표지의 유괴와 개정, 표시된 위치, 인접 토지소유자간 갈등요인, 주변 지형·지물과 경계점과의 관련사항 등을 서술

경계점좌표

부호	과	표	부호	과	표
	X	Y		X	Y
1	3	8	4	3	8
2	3	8	5	3	8
3	3	8	6	3	8

경계점위치설명도 경계점의 사진파일

⑤

측 정

측정거리(m)	측정거리
1. 11.19	11.19
2. 11.19	11.19
3. 11.19	11.19

1. 지상건축물에 걸리게

p.

지상건축물에 걸리게

- ① 도시개발사업
- ② 공공사업
- ③ 도시·군관리계획선
- ④ 법원의 확정판결

1. 경계결정의 기준

p.

경계결정기준

- • 지상경계의 구획을 형성하는 구조물 등의 소유자가 다른 경우에는 그 소유권에 따라 지상경계를 결정한다.
-
- ① 없는 → 중앙
 - ② 있는 → 하단부
 - ③ 절토 → 상단부
 - ④ 해면, 수면 → 최대만조위, 최대만수위
 - ⑤ 공유수면매립지 제방 → 바깥쪽 어깨

1. 면적

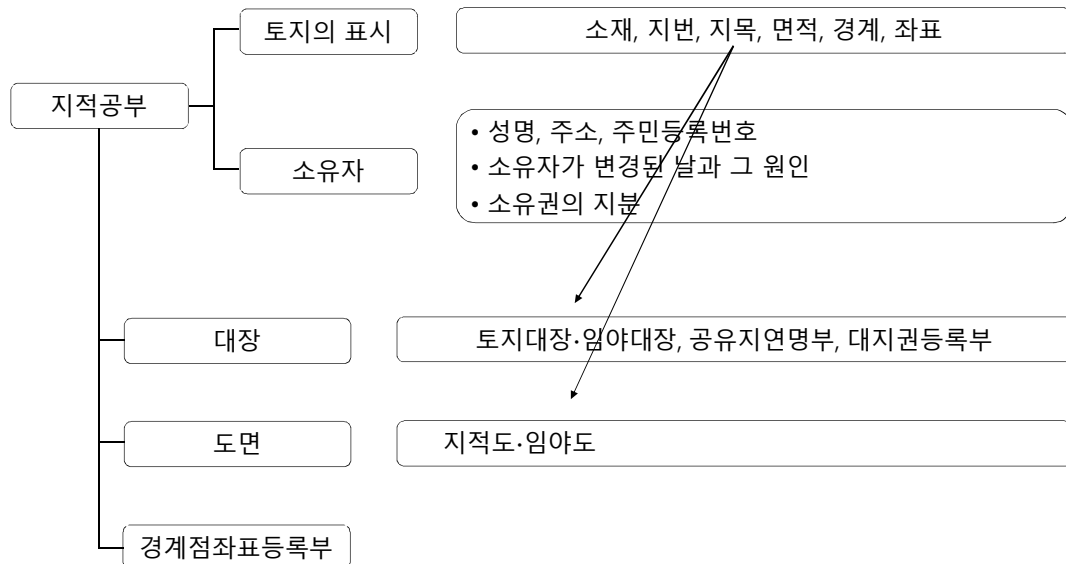
p.

구 분	1/600, 경계점좌표등록부	1/1,000 ~ 1/6,000
구분	경계점좌표등록부	지적도·임야도
측량	경위의 측량	평판측량
방법	좌표면적계산법	전자면적측정기
등록	m ² 이하 한 자리까지 등록	m ² 까지 등록
최소 등록	1필지의 면적이 0.1m ² 미만일 때에는 0.1m ² 로 한다.	1필지의 면적이 1m ² 미만일 때에는 1m ² 로 한다.
단수 처리	① 0.05 초과 : 올린다. ② 0.05 미만 : 버린다. ③ 0.05일 때 ㉠ 끝자리가 홀수 : 올린다. ㉡ 끝자리가 0, 짝수 : 버린다.	① 0.5 초과 : 올린다. ② 0.5 미만 : 버린다. ③ 0.5일 때 ㉠ 끝자리가 홀수 : 올린다. ㉡ 끝자리가 0, 짝수 : 버린다.

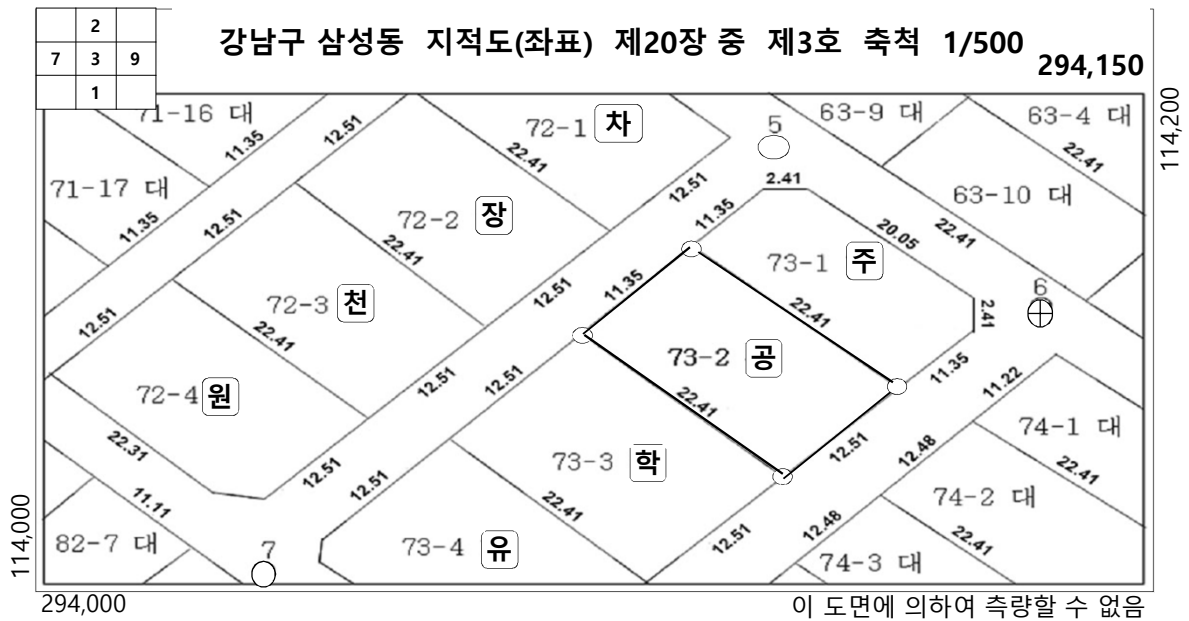
3. 면적의 결정

p.

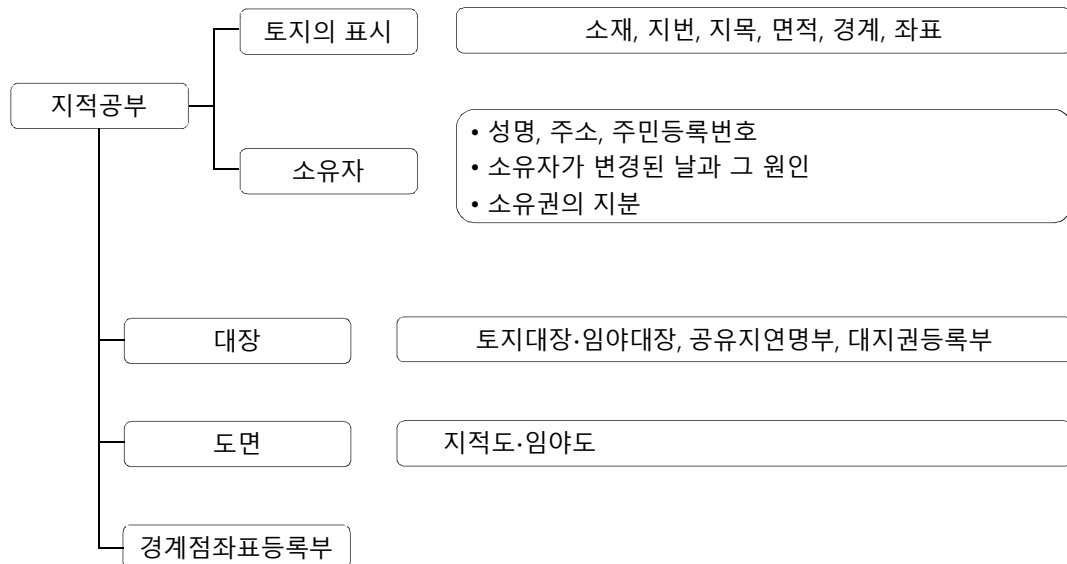
측정면적(m ²)	1/600, 경계점좌표등록부	측정면적(m ²)	1/1,000~1/6,000
	등록면적(m ²)		등록면적(m ²)
327.67 0.05 426.23	327.7 426.2	526.6 0.5 367.4	527 367
527.35	527.4	391.5	392
542.25	542.2	976.5	976
937.05	937.0	760.5	760
456.453 456.45	456.5	924.52 924.5	925
0.02	0.1	0.02	1



	소재 지번	지목 축척	면적	경계	좌표	소유 자	고유 번호	장 번호	도면 번호	기타
토지대장 임야대장	○	○	○			○	○	○	○	① 토지이동 사유 ② 개별공시지가, 토지등급
도면	○	○		○					○	① 도면의 색인도 ② 도면의 제명 ③ 도곽선과 수치 ④ 건축물·구조물의 위치 ⑤ 삼각점·지적기준점의 위치 ⑥ 좌표에 의해 계산된경계점 간의 거리(경계점좌표)
경계점좌 표등록부	○				○		○	○	○	부호, 부호도
공유지	○					○	○	○		소유권의 지분
대지권 등록부	○					○	○	○		① 소유권의 지분: 건물 ② 대지권의 비율: 토지지분 ③ 건물명칭 ④ 전유부분 건물표시



	소재 지번	지목 축척	면적	경계	좌표	소유 자	고유 번호	장 번호	도면 번호	기타
토지대장 임야대장	○	○	○			○	○	○	○	① 토지이동 사유 ② 개별공시지가, 토지등급
도면	○	○		• 강남구 삼성동 • 강남구 삼성동 100					○	① 도면의 색인도 ② 도면의 제명 ③ 도곽선과 수치 ④ 건축물·구조물의 위치 ⑤ 삼각점·지적기준점의 위치 ⑥ 좌표에 의해 계산된경계점 간의 거리(경계점좌표)
경계점좌 표등록부	○				○		○	○	○	부호, 부호도
공유지	○					○	○	○		소유권의 지분
대지권 등록부	○					○	○	○		① 소유권의 지분: 건물 ② 대지권의 비율: 토지지분 ③ 건물명칭 ④ 전유부분 건물표시



	소재 지번	지목 축척	면적	경계	좌표	소유 자	고유 번호	장 번호	도면 번호	기타
토지대장 임야대장	○	○	○			○	○	○	○	① 토지이동 사유 ② 개별공시지가, 토지등급
도면	○	○		○					○	① 도면의 색인도 ② 도면의 제명 ③ 도곽선과 수치 ④ 건축물·구조물의 위치 ⑤ 삼각점·지적기준점의 위치 ⑥ 좌표에 의해 계산된경계점 간의 거리(경계점좌표)
경계점좌 표등록부	○				○		○	○	○	부호, 부호도
공유지	○					○	○	○		소유권의 지분
대지권 등록부	○					○	○	○		① 소유권의 지분: 건물 ② 대지권의 비율: 토지지분 ③ 건물명칭 ④ 전유부분 건물표시

1. 토지대장

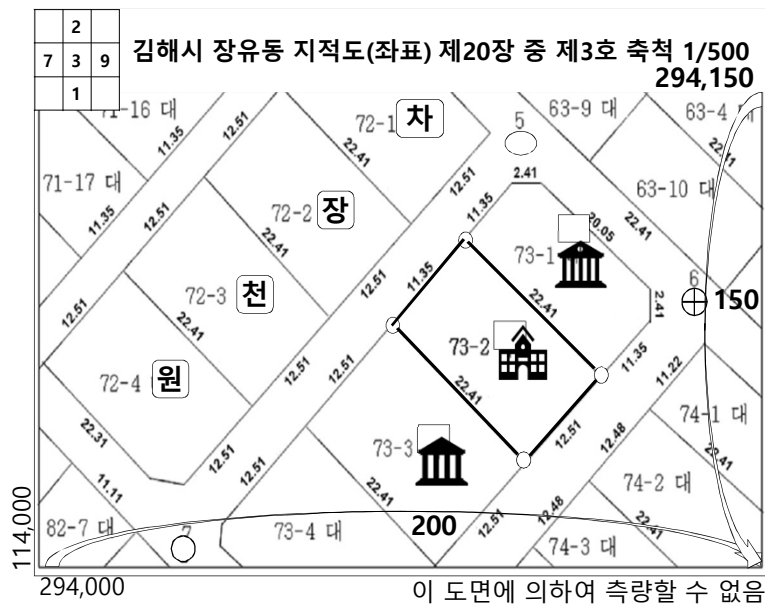
p.

고유번호		1234567890-10157-0003		토지대장	도면번호	3	발급번호	
토지소재		서울특별시 강남구 삼성동			장 번 호	1-1	처리시각	
지 번	157-3	축척	1:1,200		비 고		발 급 자	
토지의 표시					소 유 자			
지목	면적	토지이동 사유			변동일자	주 소		
					변동원인	성명	주민번호	
01 전	500㎡	2015년 1월 2일 신규등록						
01 전	300㎡	2016년 5월 1일 분할되어 본번에 -1을 부함			소유권이전	송윤아	700123-2*	
22 공원	300㎡	2019년 7월 1일 지목변경			소유권이전	이영희	830205-2*	
22 공원	700㎡	2025년 3월 3일 157-4번과 합병						
토 지 등 급								
개별공시지가			100			150	200	250

	소재 지번	지목 축척	면적	경계	좌표	소유 자	고유 번호	장 번호	도면 번호	기타
토지대장 임야대장	○	○	○			○	○	○	○	① 토지이동 사유 ② 개별공시지가, 토지등급
도면	○	○		○					○	① 도면의 색인도 ② 도면의 제명 ③ 도곽선과 수치 ④ 건축물·구조물의 위치 ⑤ 삼각점·지적기준점의 위치 ⑥ 좌표에 의해 계산된경계점 간의 거리(경계점좌표)
경계점좌 표등록부	○				○		○	○	○	부호, 부호도
공유지	○					○	○	○		소유권의 지분
대지권 등록부	○					○	○	○		① 소유권의 지분: 건물 ② 대지권의 비율: 토지지분 ③ 건물명칭 ④ 전유부분 건물표시

2. 도면

p.



- ① 소재와 지번
- ② 지목 → 부호
- ③ 경계 → 선
- ④ 도면의 색인도 → 도면번호
- ⑤ 도면의 제명 및 축척
(200 x 150 = 30,000m²)
- ⑥ 도곽선과 그 수치
- ⑦ 좌표에 의해 계산된 경계점
간의거리(경계점좌표등록부)
- ⑧ 건축물 및 구조물의 위치
- ⑨ 삼각점, 지적기준점의 위치
- ⑩ 지적소관청의 직인

	소재 지번	지목 축척	면적	경계	좌표	소유 자	고유 번호	장 번호	도면 번호	기타
토지대장 임야대장	○	○	○			○	○	○	○	① 토지이동 사유 ② 개별공시지가, 토지등급
도면	○	○		○					○	① 도면의 색인도 ② 도면의 제명 ③ 도곽선과 수치 ④ 건축물·구조물의 위치 ⑤ 삼각점·지적기준점의 위치 ⑥ 좌표에 의해 계산된경계점 간의 거리(경계점좌표)
경계점좌 표등록부	○				○		○	○	○	부호, 부호도
공유지	○					○	○	○		소유권의 지분
대지권 등록부	○					○	○	○		① 소유권의 지분: 건물 ② 대지권의 비율: 토지지분 ③ 건물명칭 ④ 전유부분 건물표시

3. 경계점좌표등록부

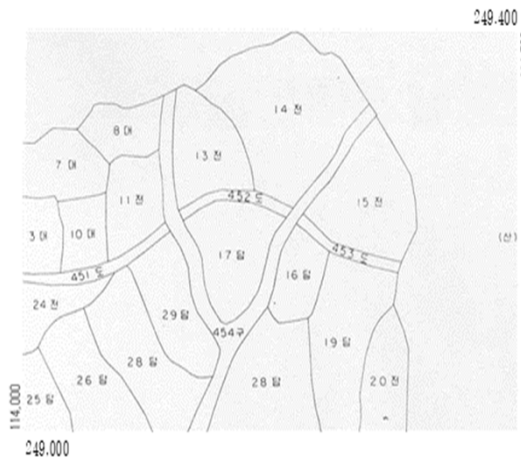
p.

고유번호		경계점좌표등록부																도면번호									
소재																		장번호									
지번																											
부호도		부호	좌 표										부호	좌 표													
			X					Y						X					Y								
		1	2	3	3	4	5	6	7	3	2	3	4	5	6	7											
		2	2	3	3	4	6	7	8	3	2	3	4	6	8	9											
		3	2	3	3	4	7	8	9	3	2	3	4	7	9	0											
		4	2	3	3	4	7	9	0	3	2	3	4	8	0	1											

	소재 지번	지목 축척	면적	경계	좌표	소유 자	고유 번호	장 번호	도면 번호	기타
토지대장 임야대장	○	○	○			○	○	○	○	① 토지이동 사유 ② 개별공시지가, 토지등급
도면	○	○		○					○	① 도면의 색인도 ② 도면의 제명 ③ 도곽선과 수치 ④ 건축물·구조물의 위치 ⑤ 삼각점·지적기준점의 위치 ⑥ 좌표에 의해 계산된경계점 간의 거리(경계점좌표)
경계점좌 표등록부	○				서울특별시 강남구 삼성동 100 래미안 A 101동 1701호					
공유지	○					○	○	○		소유권의 지분
대지권 등록부	○					○	○	○		① 소유권의 지분: 건물 ② 대지권의 비율: 토지지분 ③ 건물명칭 ④ 전유부분 건물표시

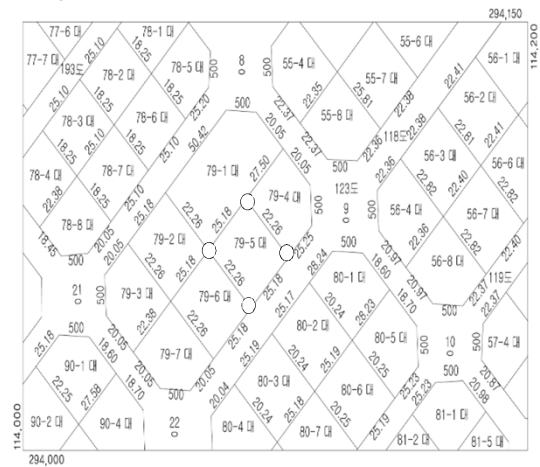
• 지적도

1
7 2 9 임실군 청웅면 지적도 10장 중 제2호
5 축척 1200분의 1



• 경계점좌표등록부 비치지역 지적도

1
7 3 9 김해시 장유동 지적도(좌표) 20장 중 제3호
5 축척 500분의 1



이 도면에 의하여 측량할 수 없음

1. 지적공부 보관 등				p.
	지적공부	정보처리시스템	부동산종합공부	
보관	지적소관청	시·도지사, 시·군·구청장	지적소관청	
	지적서고 (100장)	지적정보관리체계		
복구	지적소관청	시·도지사, 시·군·구청장		
반출	① 천재지변, 기타 ② 시·도지사, 대도시 시장의 승인			
복제		국토교통부장관	지적소관청	
열람·발급	해당 지적소관청	특별자치시장, 시·군·구청장, 읍·면·동장	지적소관청 읍·면·동의 장	

1. 공개 및 반출 등			p.
	지 적	등 기	
보존	① 지적공부 ② 정보처리시스템	① 등기부 ② 접수장, 신청서 기타 부속서류 편철장	
복구	① 지적공부 ② 정보처리시스템	① 등기부 ② 등기부의 부속서류 ③ 신청정보 기타 부속서류	
복제	① 정보처리시스템 ② 부동산종합공부	① 보조기억장치(등기부부분)	
반출	① 천재지변, 기타 ② 시·도지사, 대도시 시장의 승인	① 전쟁, 천재지변, 기타 ② 등기부 ③ 등기부의 부속서류 ④ 신청서 기타 부속서류	
열람	① 지적공부 ② 정보처리시스템 ③ 부동산종합공부 ④ 지적전산자료 ⑤ 지적기준점	① 등기기록(폐쇄등기기록) ② 등기기록의 부속서류 ③ 신청서 기타 부속서류 ④ 등기원인증명정보 ⑤ 도면, 신탁원부, 공동담보목록, 매매목록	

1. 부동산종합공부

p.

부동산종합공부

- 토지의 표시와 소유자
- 건축물의 표시와 소유자
- • 토지의 이용 및 규제에 관한 사항 → 토지이용계획 확인서의 내용
- 부동산의 가격에 관한 사항 → 개별공시지가, 개별주택가격
- 부동산의 효율적 이용과 부동산과 관련된 정보의 종합적 관리 운영을 위하여 필요한 사항 → 「부동산등기법」 제48조 부동산의 권리에 관한 사항

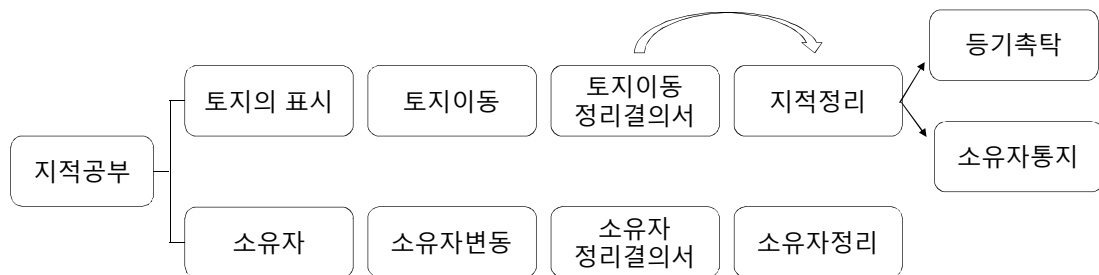
1. 지적공부 복구

p.

토지의 표시	소유자
① 토지(건물)등기사항증명서 등 등기사실을 증명하는 서류	① 부동산등기부
② 법원의 판결서 정·본사본	② 법원의 확정판결
③ 지적공부 등본 → 훼손	
④ 측량결과도	
⑤ 토지이동정리결의서	
⑥ 지적소관청이 작성하거나 발행한 지적공부의 등록내용을 증명하는 서류(부동산종합증명서)	
⑦ 복제된 지적공부	

③ 토지이동정리결의서

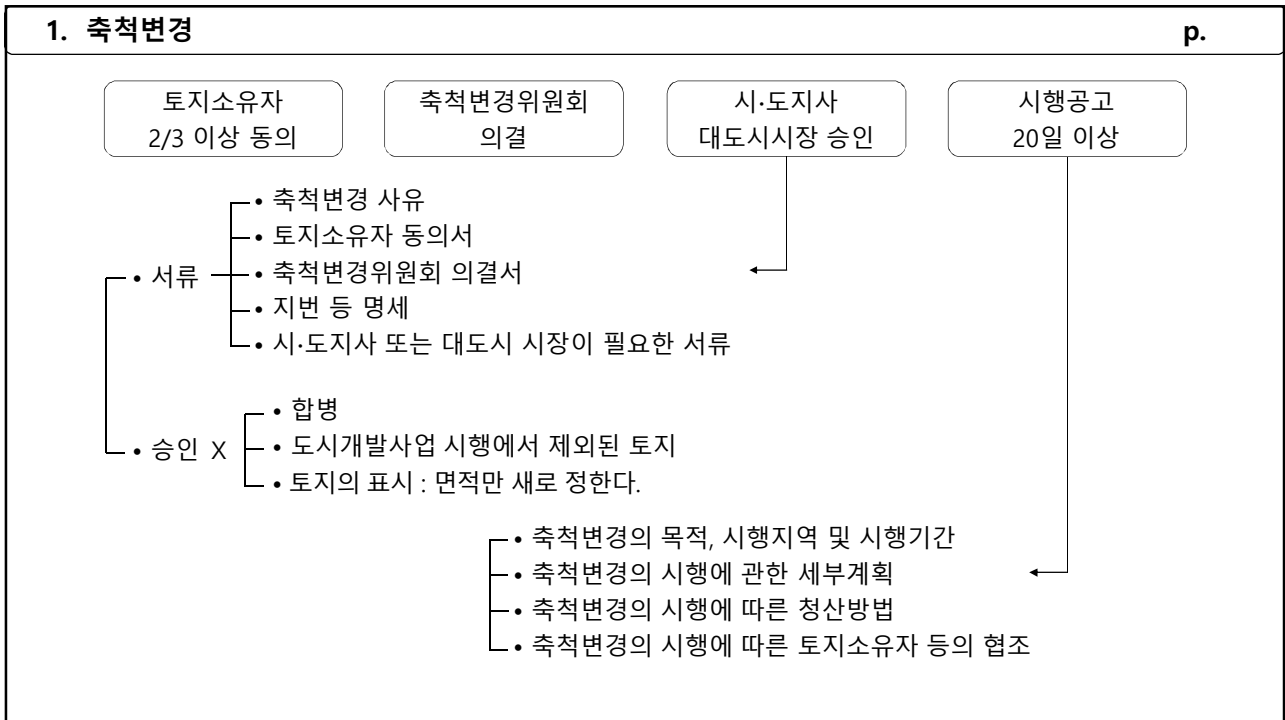
p.

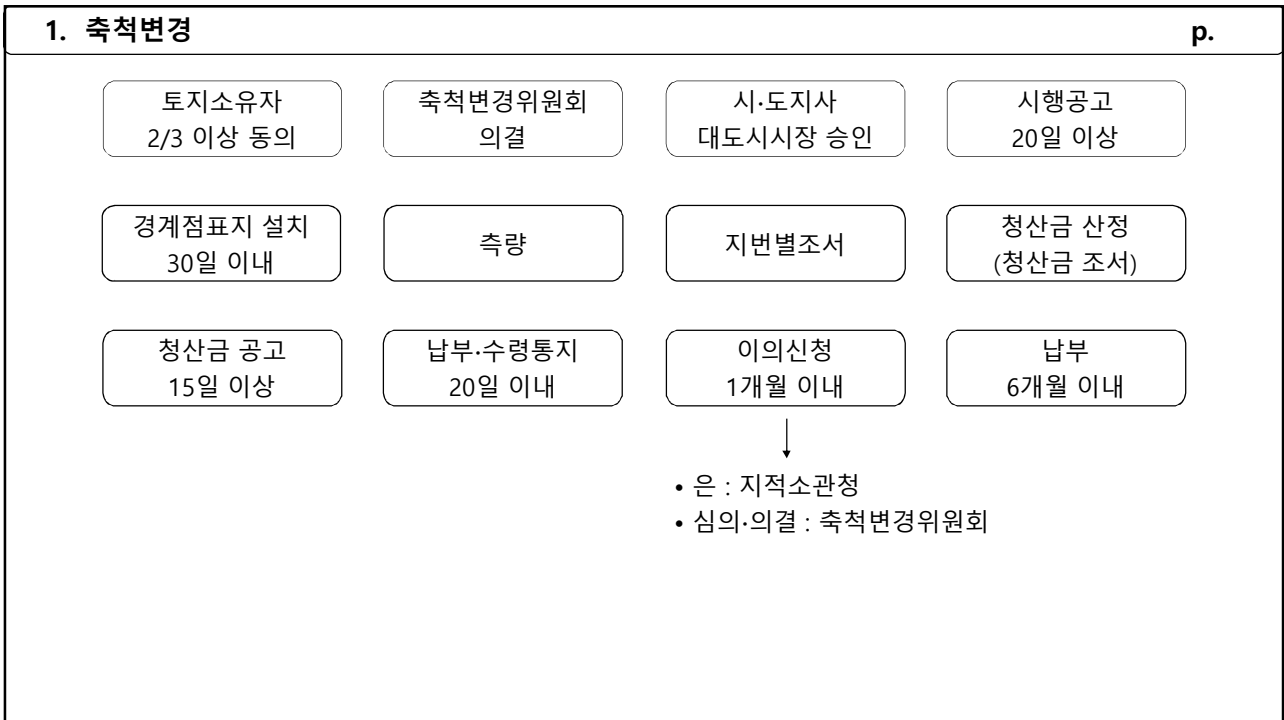
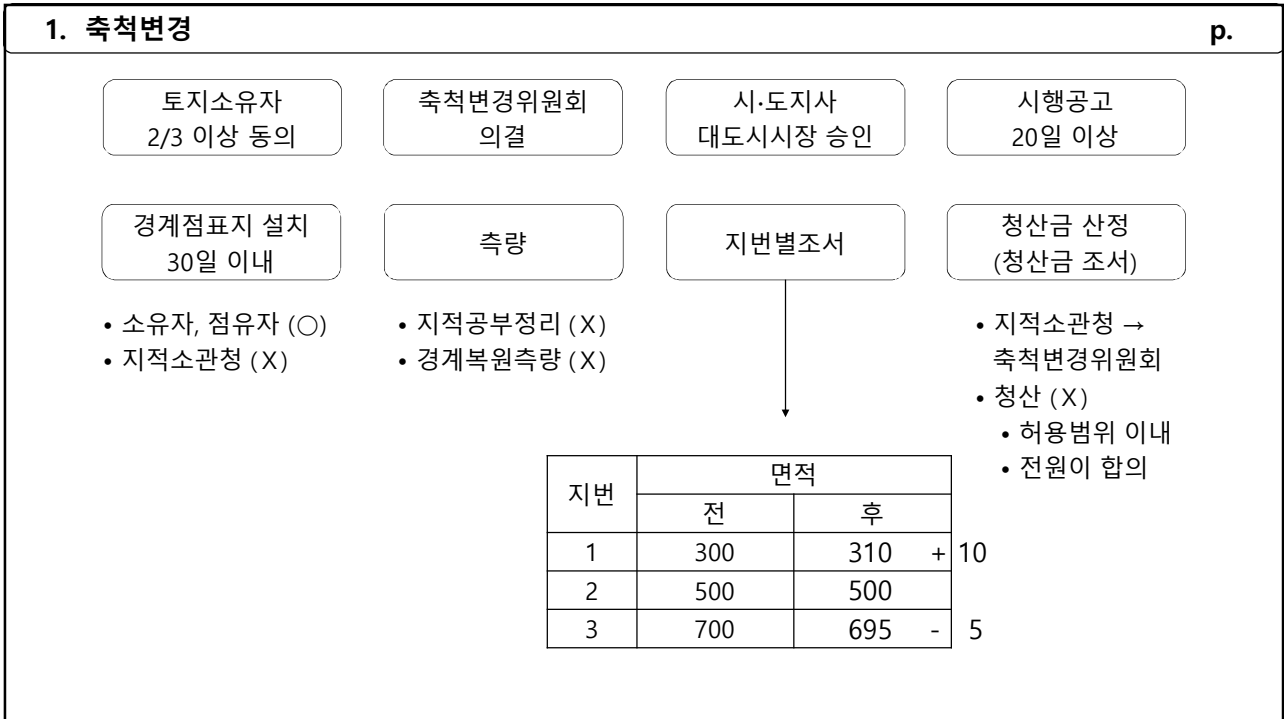


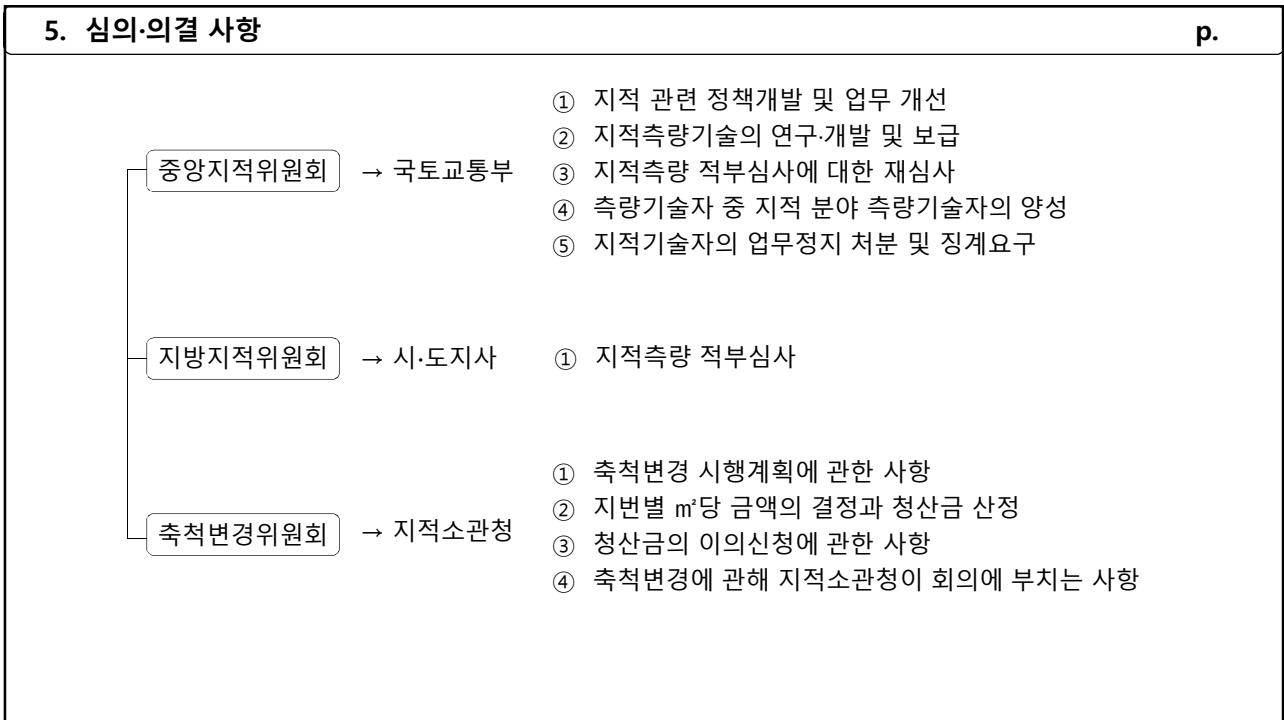
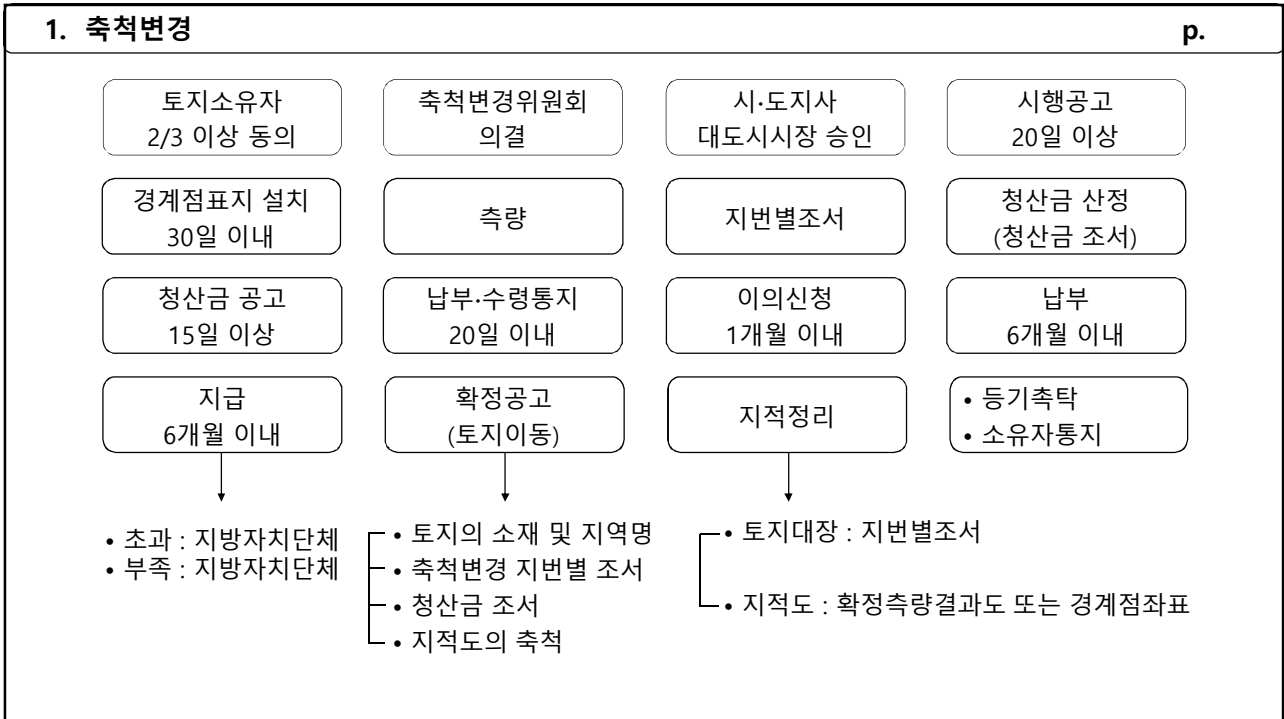
1. 합병의 제한

p.

합병대상 ○	합병대상 X
① 소유자·지목·축척·등기여부·지번부여지역·주소·공유지분이 동일	① 필지가 서로 연접하지 않은 경우
② 소유권	② 가등기, 처분제한의 등기, 환매특약
③ 지상권·전세권·임차권	③ 저당권
④ 승역지 지역권	④ 요역지에 대한 지역권
⑤ 등기원인·일자, 접수번호가 동일한 저당권	⑤ 저당권
⑥ 「부동산등기법」 제81조 제1항 각호의 등기사항이 동일한 신탁등기	⑥ 신탁등기
	⑦ 구획정리, 경지정리 또는 축척변경을 시행하고 있는 지역의 토지와 그 밖의 토지







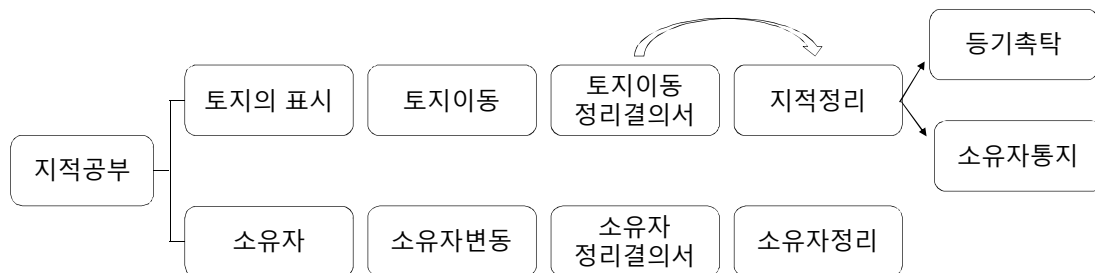
1. 직권 등록사항정정

p.

직권정정 대상	① 토지이동정리결의서의 내용과 다르게 정리된 경우
	② 도면에 등록된 필지가 면적의 증감 없이 경계의 위치만 잘못된 경우
	③ 법 개정에 의한 규정에 따라 면적 환산이 잘못된 경우
	④ 지적측량 적부심사 청구에 따른 지적위원회의 의결 결과로 지적공부의 등록사항을 정정하여야 하는 경우
	⑤ 토지 합필 제한에 위반한 등기신청을 각하한 등기관의 통지가 있는 경우 (지적소관청의 잘못)
	⑥ 지적공부의 작성 또는 재작성 당시 잘못 정리된 경우
	⑦ 지적측량성과와 다르게 정리된 경우
	⑧ 지적공부의 등록사항이 잘못 입력된 경우
	⑨ 1필지가 각각 다른 지적도나 임야도에 등록되어 있는 경우로서 지적공부에 등록된 면적과 측량한 실제면적은 일치하지만 지적도나 임야도에 등록된 경계가 서로 접합되지 않아 지적도나 임야도에 등록된 경계를 지상의 경계에 맞추어 정정하여야 하는 토지가 발견된 경우

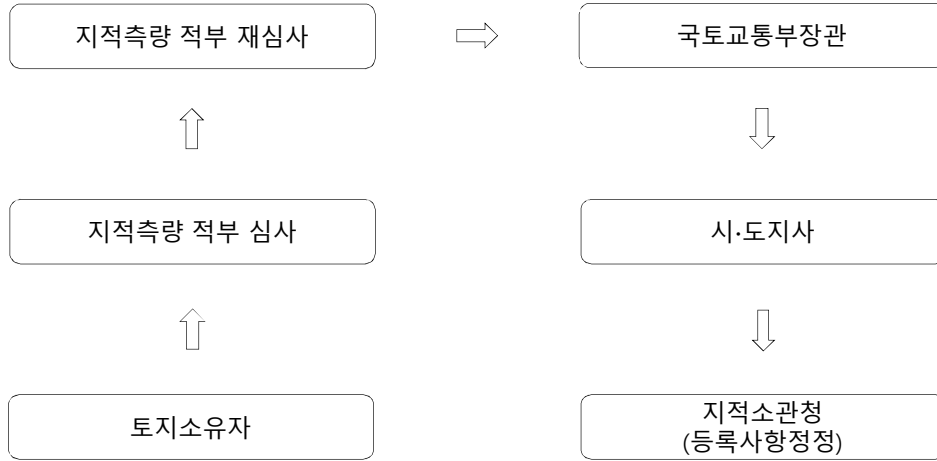
1. 토지이동정리결의서의 내용과 다르게 정리된 경우

p.



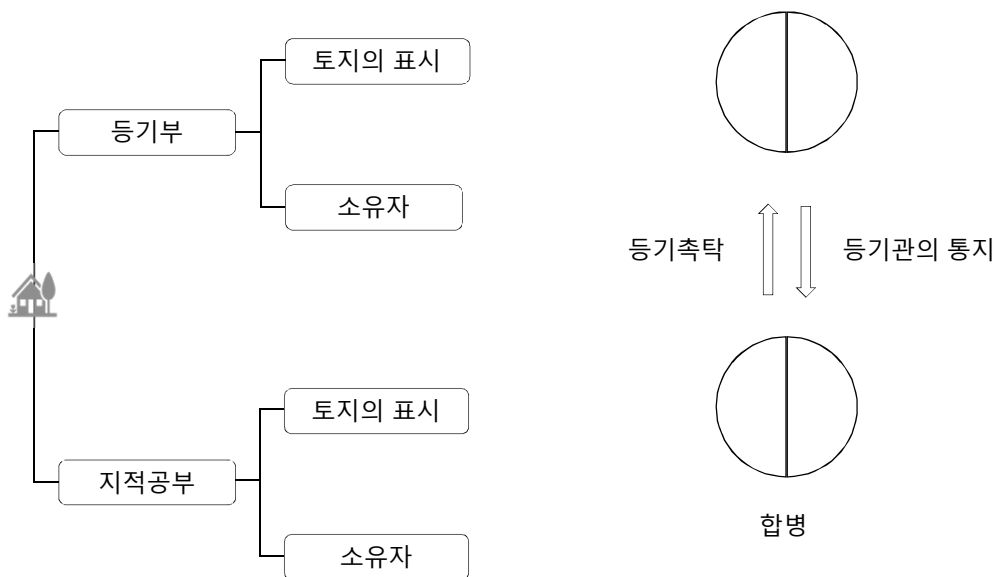
1. 지적위원회 의결

p.



1. 등기관의 통지

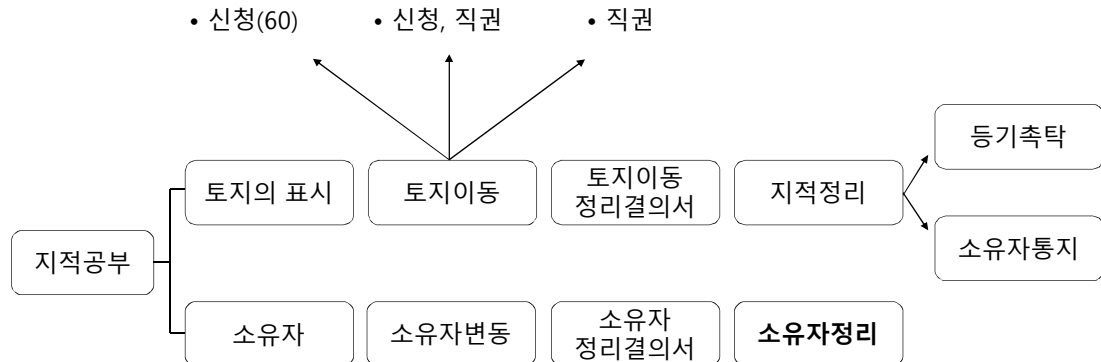
p.



1. 토지이동

p.

- 신규등록
- 등록전환
- 분할
- 합병
- 지목변경
- 등록말소(90)
- 등록사항정정
- 축척변경
- 행정구역변경
- 지번변경
- 지적공부 복구
- 도시개발사업(15)
- 대위신청



1. 소유자 정리

p.

- 토지소유자 (○)
- 토지의 표시 (X)
- 신규등록 할 때 토지소유자 (X)
- 신규등록을 제외한 토지소유자 (○)
- 4개
 - 등기필증
 - 등기완료통지서
 - 등기사항증명서
 - 등기전산정보자료

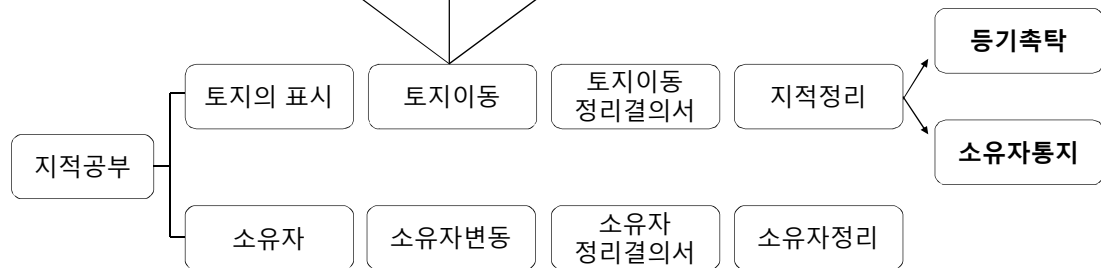
등기된 토지	지적공부에 등록된 토지소유자의 변경사항은 등기관서에서 등기한 것을 증명하는 ① 등기필증, ② 등기완료통지서, ③ 등기사항증명서, ④ 등기관서에서 제공한 등기전산 정보자료에 따라 정리한다.
신규등록	등기부가 존재하지 않기 때문에 지적소관청이 직접 조사하여 등록

1. 토지이동

p.

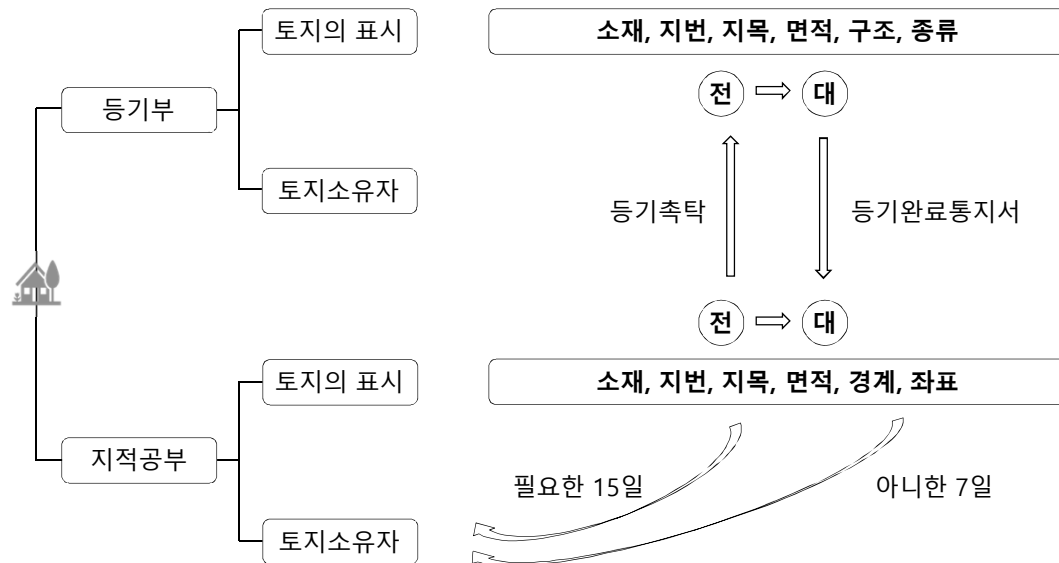
- 신규등록
- 등록전환
- 분할
- 합병
- 지목변경
- 등록말소(90)
- 등록사항정정
- 축척변경
- 행정구역변경
- 지번변경
- 지적공부 복구
- 도시개발사업(15)
- 대위신청

- 신청(60)
- 신청, 직권
- 직권



④ 소유자에게 통지시기

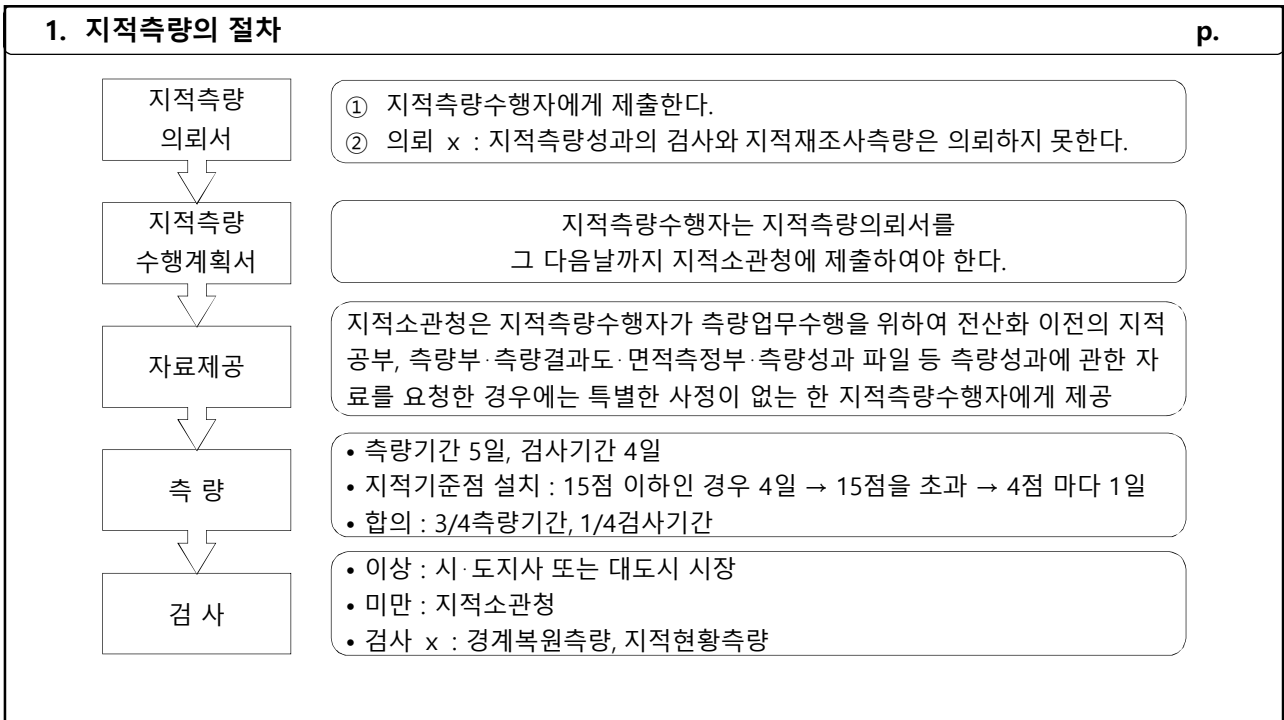
p.



1. 지적측량 대상

p.

지적측량 대상 ○	지적측량 대상 X
① 지적기준점을 정하는 경우 → 기초측량	① 소재변경 ② 지번변경 ③ 지목변경 ④ 합병 ⑤ 위성기준점 ⑥ 공공기준점 ⑦ 연속지적도
② 지적공부 복구	
③ 등록사항을 정정	
④ 신규등록	
⑤ 등록전환	
⑥ 분할	
⑦ 바다로 된 토지의 등록말소 → 일부	
⑧ 축척변경	경계점좌표등록부
⑨ 지적확정측량 : 도시개발사업	
⑩ 검사	의뢰 (X)
⑪ 지적재조사 사업	
⑫ 경계복원측량	검사 (X)
⑬ 지적현황측량 : 지상건축물 등의 현황을 지적도 및 임야도에 등록 된 경계와 대비하여 표시하는 데 필요한 경우	



1. 측량기간

p.

지적측량의 측량기간은 (5일), 검사기간은 (4일)이다. 지적기준점을 설치하여 측량 또는 측량검사를 하는 경우, 지적기준점이 15점 이하인 경우에는 (4일)을, 15점을 초과하는 경우에는 (4일)에 15점을 초과하는 (4점)마다 (1일)을 가산한다. 지적측량의뢰인과 지적측량수행자가 서로 합의하여 따로 기간을 정하는 경우에는 그 기간에 따르되, 전체 기간의 (4분의 3)은 측량기간으로, 전체 기간의 (4분의 1)은 측량검사기간으로 본다.

1. 기준점 설치

	1~15점 이하	16~19(4점)	20~23(4점)	
측량기간 5일	4			
검사기간 4일	4			

2. 합의

	20일	24일	40일
측량기간 3/4	15일	18일	30일
검사기간 1/4	5일	6일	10일

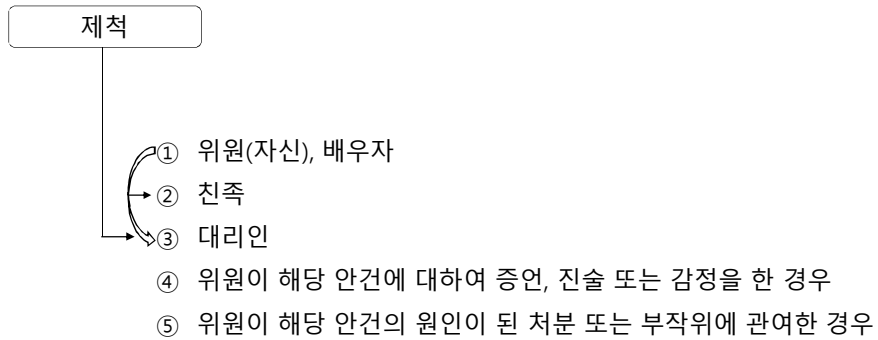
1. 위원회

p.

	중앙지적위원회	지방지적위원회	축척변경위원회
설 치	국토교통부	시·도	지적소관청
위 축	국토교통부 장관	시·도지사	지적소관청
구 성	위원장·부위원장 포함 5명 이상 10명 이하		① 5명 이상 10명 이하 ② 1/2이상 토지소유자 ③ 5명 이하 : 전원
임기	위원의 임기 2년 (위원장,부위원장 제외)		
심,의	5개	1개	4개
위원장	① 위원장 : 지적업무담당 국장 ② 부위원장 : 지적업무담당 과장 ③ 간사 : 공무원 중에서 국토교통부장관 임명		지적소관청이 지명
회의	① 회의 소집 : 위원장이 소집 ② 재적위원 과반수 이상 출석으로 개의, 출석위원 과반수 찬성으로 의결 ③ 회의 소집일자 통지 : 5일전까지		

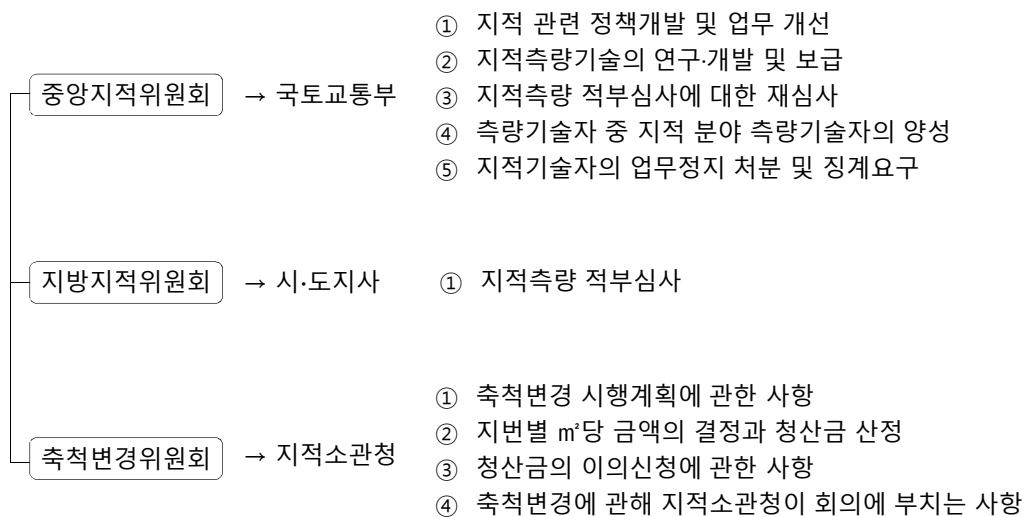
5. 제척

p.



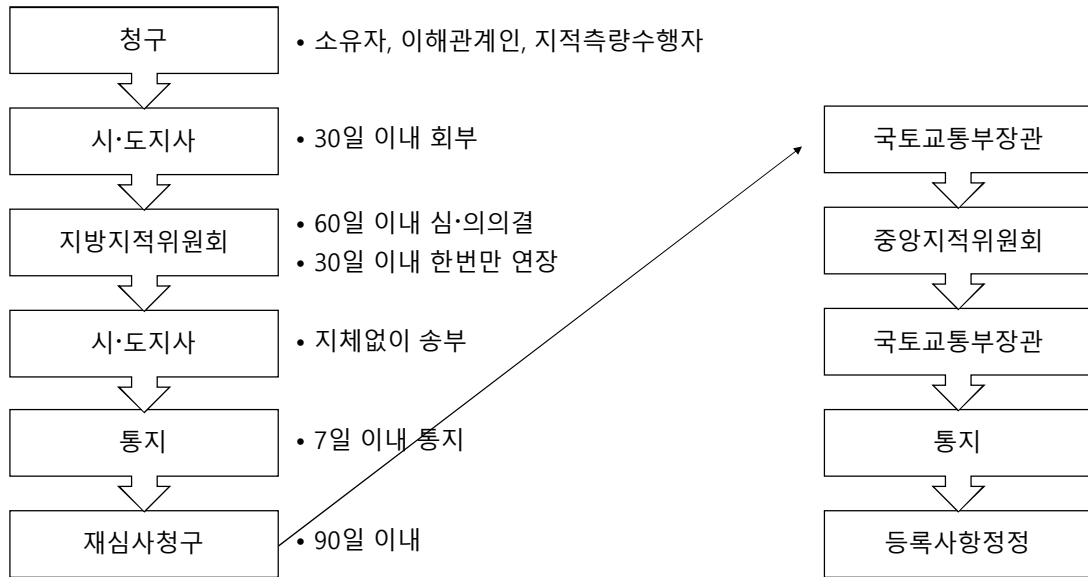
5. 심의·의결 사항

p.



1. 지적측량 적부심사 및 재심사

p.



제37회 공인중개사 부동산공시법령 적중 24 레벨업 특강

목희수 교수

HACKERS

