

모바일로 등기신청을 편리하게, 신탁부동산 거래시 안전하게
등기실무를 개선하기 위한

「부동산등기법」 개정안 국회 본회의 통과

- 모바일 애플리케이션을 통한 등기신청 및 신탁등기에 주의사항 등기신청 등을 주요내용으로 하는 「부동산등기법」 개정안이 오늘(24. 8. 28.) 국회 본회의를 통과했습니다.

【주요 내용】

- ▲ 모바일 전자신청의 도입 등 전자신청의 접근성 향상
 - ▲ 신탁재산 거래 시 주의사항을 신탁등기에 기록
 - ▲ 관련 사건(관할이 다른 여러 부동산에 대한 공동저당 등기신청)과 상속·유증 사건에 대하여 관할 아닌 등기소도 등기사무를 담당
- 개정법은 모바일 전자신청의 도입 등을 통해 전자신청의 접근성을 제고하고, 등기신청시 관할 등기소 방문에 따른 불편함을 최소화하였습니다.
 - 또한, 최근 문제되고 있는 신탁부동산 전세사기를 방지하기 위해 신탁재산 거래시 주의사항을 신탁등기에 기록하도록 하였습니다.
 - 여러 관할에 걸친 등기사무를 하나의 등기소에서 처리할 수 있도록 하고, 특히 상속사건은 전국 어디서나 등기신청을 할 수 있도록 하였습니다.

1. 추진 배경

- 변화된 모바일 환경에도 불구하고 등기신청은 여전히 부동산 소재지 관할 등기소 방문이 필요하여, 국민의 시간적·경제적 부담이 상당합니다.
- 신탁부동산의 권리관계를 미처 정확하게 파악하지 못하는 문제를 악용한 전세사기 사례가 최근 다수 발생하기도 하였습니다.

2. 개정법의 주요 내용

가. 모바일 등기신청의 도입

- 업무환경이 PC 기반에서 모바일 기반으로 변화되는 점을 반영하여 모바일 기기를 이용한 전자신청 방법을 추가하고,
 - 등기신청 시 필요한 행정정보는 행정정보공동이용 연계를 이용하여 관공서에서 관할 등기소로 직접 제공할 수 있도록 할 예정입니다.
- ※ 2006년 등기 전자신청 제도(PC 기반)가 도입되었음에도 불구하고, 행정정보를 전자제출 하는데 한계가 있어 현재까지 이용률이 높지 않았음
- 개정법이 시행되면, 관할 등기소에 방문할 필요 없이 모바일 기기를 이용하여 계약 현장에서 바로 등기신청을 할 수 있게 될 것입니다.



나. 신탁부동산의 매매·임대차시 처분권한 확인토록 주의사항 기재

○ 신탁부동산은 통상 위탁자가 아닌 수탁자에게 처분권한이 있으므로, 매매·임대차 계약 체결시에는 등기부 뿐만 아니라 신탁원부를 확인하여 신탁부동산에 대한 처분권한자가 누구인지 확인하여야 합니다.

- 특히, 신탁부동산에 대한 전세계약을 체결하면서 신탁원부의 내용을 확인하지 않고 권한 없는 위탁자와 임대차 계약하여 주택임대차 보호법에 따른 대항력을 취득하지 못한 사건이 다수 발생하였습니다.

※ 「전세사기 피해지원을 위한 특별법」 시행 이후 확인된 피해자 총 6,063명 중 신탁사기는 총 443건으로 두 번째로 많은 피해유형에 해당

- 신탁사기 피해자는 유효한 대항력이 없으므로 특별법상의 우선매수권 등 경·공매 절차에서의 지원 불가능 (금융지원과 긴급복지는 지원 중)

【 전세사기 피해자 유형 건수 】 ※ '23. 9. 20. 기준(국토교통부 보도자료)

무자본갭투기 등	신탁사기	대항력 악용	기타
2,536건(41.8%)	443건(7.3%)	8건(0.1%)	3,076건(50.7%)

○ 개정법이 시행되면, 부동산등기부에 신탁부동산 거래시 주의사항을 기록하여, 신탁원부를 확인하지 않고 무권리자와 계약 체결하는 피해를 방지할 수 있을 것으로 기대됩니다.

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위 번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항
2	소유권이전	2013년5월15 일 제41234호	2010년12월5일 매매	소유자 김○○ 600100-1000000 서울특별시 서초구 서초대로★★길 60, 101동 201호 (서초동, ○○아파트)
3	소유권이전	2019년7월15 일 제21234호	2019년7월10일 신탁	수탁자 한국○○신탁회사 123171-0000000 경기도 성남시 분당구 돌마로★★★(정자동)
	신탁			신탁원부 제2019-5호
3-1	3번 주의사항			이 부동산에 관하여 매매·임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리·처분 등에 관한 신탁조항을 확인할 필요가 있음 2024년5월1일 부기

※ 기존에 이미 신탁등기가 경료된 등기부(약 84만여 개)에도 주의문구 기재 예정

다. 등기소 관할 완화

- 종전에는 여러 부동산에 대한 공동저당을 신청할 경우, 각 관할 등기소를 모두 방문하여 등기신청을 했어야 했습니다.
 - 개정법이 시행되면, 관할 등기소 중 하나의 등기소에서 등기사무를 처리할 수 있게 됩니다.
- 종전에는 상속·유증 부동산의 관할 등기소에서만 등기사무를 처리할 수 있었습니다.
 - 개정법이 시행되면, 상속·유증 사건에 대하여는 상속인의 생활주거지나 직장 인근 등기소 등 전국의 모든 등기소에서 등기사무를 담당합니다.

3. 기대효과 및 향후계획

- 이번 개정법이 시행되면 모바일 등기신청 등으로 국민의 등기신청 편의가 증진되고, 신탁부동산 거래시 발생할 수 있는 전세사기 피해를 상당 부분 예방할 수 있을 것으로 기대됩니다.
- 법무부는 앞으로도 국민의 등기신청 편의 증진을 위한 부동산 등기 제도 개선과 관련 법제 정비에 힘쓰겠습니다. ▣

【별첨】 주요 조문 신·구조문 대비표

담당 부서	법무실 법무심의관실	책임자	법무심의관	유태석 (02-2110-3164)
		담당자	서기관	김다혜 (02-2110-3504)



더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다

가벼운 증상은 동네 병·의원으로



현 행	개 정 안
<신 설>	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 제1항에 따른 관할 등기소에서의 등기신청정보 제공방법과 같은 항 및 제2항에 따른 등기사무의 처리 절차 및 방법 등에 관하여 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다.
<신 설>	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) 대법원장은 등기소에서 등기사무를 정지하여야 하는 사유가 발생하면 기간을 정하여 등기사무의 정지를 명령할 수 있다.	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 명령에 관한 권한을 법원행정처장 또는 지방법원장에게 위임할 수 있다.
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 법무사법인(유한)을 포함한다. 이하 같다]인 경우에는 대법원규칙으로 정하는 사무원을 등기소에 출석하게 하여 그 서면을 제출할 수 있다.	1. 방문신청: 신청인 ----- ----- -----. ----- ----- ----- ----- -----.
2. <u>대법원규칙으로 정하는 바에 따라 전산정보처리조직을 이용하여 신청정보 및 첨부정보를 보내는 방법(법원행정처장이 지정하는 등기유형으로 한정한다)</u>	2. 전자신청: 전산정보처리조직을 이용[이동통신 단말장치에서 사용되는 애플리케이션(Application)을 통하여 이용하는 경우를 포함한다]하여 신청정보 및 첨부정보를 보내는 방법. 전자신청이 가능한 등기유형에 관한 사항과 전자신청의 방법은 대법원규칙으로 정한다.
② (생략)	② (현행과 같음)
제25조(신청정보의 제공방법) 등기의 신청은 1건당 1개의 부동산에 관한 신청정보를 제공하는 방법으로 하여야 한다. 다만, 등기목적과 등기원인이 동일하거나 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 경우에는 <u>같은 등기소의 관할 내에 있는 여러 개의 부동산에 관한 신청정보를 일괄하여 제공하는 방법으로 할 수 있다.</u>	제25조(신청정보의 제공방법) ----- ----- -----. ----- ----- <u>여러 개</u> ----- ----- -----.
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.	제29조(신청의 각하) ----- ----- -----. ----- ----- ----- -----.
1. ~ 6. (생략)	1. ~ 6. (현행과 같음)
7. 신청정보의 등기의무자의 표시가 등기기록과 일치하지 아니한 경우. 다만, 제27조에 따라 포괄승계인이 등기신청을 하는 경우는 제외한다.	7. ----- ----- <u>. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.</u>

<신 설>	가. 제27조에 따라 포괄승계인이 등기신청을 하는 경우
<신 설>	나. 신청정보와 등기기록의 등기의무자가 동일인임을 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 확인할 수 있는 경우
8. ~ 11. (생 략)	8. ~ 11. (현행과 같음)
제40조(등기사항) ① 등기관은 건물 등기기록의 표제부에 다음 각 호의 사항을 기록하여야 한다.	제40조(등기사항) ① ----- ----- -.
1. • 2. (생 략)	1. • 2. (현행과 같음)
3. 소재, 지번 및 건물번호. 다만, 같은 지번 위에 1개의 건물만 있는 경우에는 건물번호는 기록하지 아니한다.	3. 소재, 지번, 건물명칭(건축물대장에 건물명칭이 기재되어 있는 경우만 해당한다. 이하 이 조에서 같다) 및 번호. -----.
4. ~ 6. (생 략)	4. ~ 6. (현행과 같음)
② 등기할 건물이 구분건물(區分建物)인 경우에 등기관은 제1항제3호의 소재, 지번 및 건물번호 대신 1동 건물의 등기기록의 표제부에는 소재와 지번, 건물명칭 및 번호를 기록하고 전유부분의 등기기록의 표제부에는 건물번호를 기록하여야 한다.	② ----- ---- 1동 건물----- ----- ----- -----.
③ • ④ (생 략)	③ • ④ (현행과 같음)
제71조(요역지지역권의 등기사항) ① (생 략)	제71조(요역지지역권의 등기사항) ① (현행과 같음)
② 등기관은 요역지가 다른 등기소의 관할에 속하는 때에는 지체 없이 그 등기소에 승역지, 요역지, 지역권설정의 목적과 범위, 신청서의 접수연월일을 통지하여야 한다.	<삭 제>
③ 제2항의 통지를 받은 등기소의 등기관은 지체 없이 요역지인 부동산의 등기기록에 제1항제1호부터 제5호까지의 사항, 그 통지의 접수연월일 및 그 접수번호를 기록하여야 한다.	<삭 제>
④ 등기관이 지역권의 변경등기 또는 말소등기를 할 때에는 제2항 및 제3항을 준용한다.	④ 등기관이 승역지에 지역권변경 또는 말소의 등기를 하였을 때에는 직권으로 요역지의 등기기록에 변경 또는 말소의 등기를 하여야 한다.
제78조(공동저당의 등기) ① ~ ④ (생 략)	제78조(공동저당의 등기) ① ~ ④ (현행과 같음)
⑤ 제4항의 경우 종전에 등기한 부동산이 다른 등기소의 관할에 속할 때에는 제71조제2항 및 제3항을 준용한다.	<삭 제>
제81조(신탁등기의 등기사항) ① 등기관이 신탁등기를 할 때에는 다음 각 호의 사항을 기록한 신탁원부(信託原簿)를 작성하고, 등기기록에는 제	제81조(신탁등기의 등기사항) ① ----- ----- -----

48조에서 규정한 사항 외에 그 신탁원부의 <u>번호</u> 를 기록하여야 한다.	----- ---- <u>번호 및 신탁재산에 속하는 부동산의 거래에 관한 주의사항을</u> -----.
1. ~ 16. (생략)	1. ~ 16. (현행과 같음)
②・③ (생략)	②・③ (현행과 같음)
<신설>	④ 제1항 각 호 외의 부분에 따른 주의사항의 내용 및 등기방법 등에 관하여 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다.
제100조(이의신청과 그 관할) 등기관이 결정 또는 처분에 이의가 있는 자는 <u>관할 지방법원에</u> 이의신청을 할 수 있다.	제100조(이의신청과 그 관할) ----- ----- 그 결정 또는 처분을 한 등기관이 속한 지방법원(이하 이 장에서 “관할 지방법원”이라 한다)-----.
제103조(등기관의 조치) ① (생략)	제103조(등기관의 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 또는 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 또는 이의신청정보</u> -----.
<신설>	<부칙> 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 이후 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 한 신탁등기로서 그 시행일 이후 말소되지 아니한 것(이하 이 조에서 “종전 신탁등기”라 한다)에 대해서도

	적용한다. ② 등기관은 종전 신탁등기에 대하여 제81조제1항 각 호 외의 부분의 개정규정에 따른 주의 사항의 등기를 직권으로 하여야 한다. 다만, 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 적절한 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.
--	--