



[시행 2020. 8. 5.] [대통령령 제30906호, 2020. 8. 5., 제정]

법무부 (법무심의관) 02-2110-3507

국토교통부 (공간정보제도과) 044-201-3485

- 1 ( ) 이 영은 「부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.
- 2 ( ) ① 「부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법」(이하 "법"이라 한다) 제6조제1항에 따른 토지의 이동 신청과 건축물표시변경 신청은 다음 각 호의 서식에 따른다.
1. 토지의 이동: 별지 제1호서식(법 제11조제2항에 따른 보증서와 측량성과도를 첨부한다)
  2. 건축물표시변경: 별지 제2호서식(법 제11조제2항에 따른 보증서와 관련 증명서류를 첨부한다)
- ② 대장소관청(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 토지대장·임야대장을 관리하는 지적소관청을 포함한다. 이하 같다)은 제1항에 따른 토지의 이동 또는 건축물표시변경의 신청이 있는 때에는 현지조사를 해야 한다. 다만, 토지의 이동 또는 건축물표시변경을 확인할 수 있는 자료(지적측량을 실시하여 작성한 측량결과도, 건축물현황도 및 건축물의 표시에 관한 사항이 변경되었음을 증명하는 서류 등을 말한다)가 있는 경우에는 현지조사를 생략할 수 있다.
- ③ 법 제6조제3항에 따른 대장 등록사항의 오류정정은 토지대장 또는 임야대장의 토지소유자에 관한 사항과 건축물대장의 소유자에 관한 사항으로 한정하며, 그 신청서는 다음 각 호의 서식에 따른다.
1. 토지대장 또는 임야대장의 토지소유자에 관한 사항: 별지 제3호서식
  2. 건축물대장의 소유자에 관한 사항: 별지 제4호서식
- 3 ( ) ① 법 제7조제1항에 따라 소유명의인의 변경등록 또는 복구등록을 신청하는 경우 그 신청서는 별지 제5호서식에 따른다.
- ② 대장소관청은 법 제7조제2항에 따라 대장상 소유명의인의 변경등록 또는 복구등록을 할 때에는 대장의 소유권변동원인란에 법 제7조제1항 및 제2항에 따라 변경등록 또는 복구등록을 했음을 기재해야 한다.
- ③ 대장소관청은 제2항에 따라 변경등록 또는 복구등록된 대장상 소유명의인이 법 부칙 제2조 단서에 따른 등기신청기간까지 등기신청을 하지 않을 때에는 소유명의인 변경등록사항 또는 복구등록사항을 직권으로 말소해야 한다.
- 4 ( ) ① 세무서장은 법 제9조제1항에 따라 별지 제6호서식의 귀속부동산 매각 사실증명서를 발행하는 경우에는 해당 부동산의 관리청(법령에 따라 그 관리사무가 위임된 경우에는 그 위임을 받은 기관을 말한다. 이하 같다)과 미리 협의해야 한다.
- ② 국가 또는 지방자치단체가 사실상 양도받은 부동산에 대한 확인서 발급, 소유명의인의 변경등록 또는 복구등록, 소유권 보존등기, 소유권 이전등기, 그 밖의 변경등기의 신청은 해당 부동산의 관리청이 한다.
- 5 ( ) ① 법 제11조제2항제1호에서 "대통령령으로 정하는 기간 이상"이란 25년 이상을 말한다. 다만, 수물지역 등으로서 현재 부동산 소재지에 거주하는 사람이 없거나 본문의 거주기간을 충족하는 사람이 없는 경우에는 해당 부동산 소재지 또는 인접 동·리에 25년 이상 거주한 사람으로 한다.
- ② 제1항에 따른 보증인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 사람으로서 신망이 있는 사람이어야 한다.
1. 질병, 장애, 노령, 또는 그 밖의 사유로 인한 정신적 제약으로 법 제11조제2항에 따른 보증서(이하 "보증서"라 한다) 발급에 필요한 업무를 수행할 수 없는 사람
  2. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 3년이 지나지 않은 사람

3. 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간이 만료된 날부터 1년이 지나지 않은 사람

6 ( ) ① 시·구·읍·면장은 부동산 소재지 동·리 별로 법 제11조제2항에 따른 보증인(이하 "보증인"이라 한다)을 5명 이상 위촉하되 법 제11조제2항제2호에 해당하는 보증인을 1명 이상 포함해야 하며, 위촉 결과를 시·구·읍·면과 동·리의 각 게시판에 20일 이상 별지 제7호서식에 따라 공고해야 한다.

② 시·구·읍·면장은 부동산 소재지의 통장·이장이 제5조의 요건을 갖춘 때에는 보증인으로 위촉할 수 있다.

③ 보증인은 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 그 사유를 지체 없이 시·구·읍·면장에게 통지해야 한다.

④ 시·구·읍·면장은 보증인이 그 직무를 이행하지 않거나 부적당하다고 인정할 때 또는 제3항에 따른 통지를 받았을 때에는 지체 없이 그 보증인을 해촉(解觸)하고 새로운 보증인을 위촉해야 한다.

⑤ 보증인의 위촉은 별지 제8호서식에 따르고, 해촉은 별지 제9호서식에 따른다.

⑥ 시·구·읍·면장은 보증인에게 예산의 범위에서 수당, 여비 및 그밖에 필요한 실비(實費)를 지급할 수 있다.

7 ( ) ① 보증인은 독립하여 그 직무를 공정하고 성실하며 신속하게 수행해야 하며, 다른 사람에게 그 직무를 대행시킬 수 없다.

② 보증인은 법 제11조제4항과 이 영 제6조제6항에 규정된 경우를 제외하고는 그 직무와 관련하여 직접 또는 간접으로 사례·증여 또는 향응을 받을 수 없다.

③ 보증인은 해촉 통지를 받기 전에는 직무수행을 거부할 수 없다.

8 ( ) ① 시·구·읍·면장은 별지 제10호서식의 보증인 위촉·해촉 대장을 비치해야 한다.

② 보증인은 보증인으로 위촉받은 날부터 3일 이내에 시·구·읍·면에 출석하여 제1항의 보증인 위촉·해촉 대장에 사용할 인감을 날인해야 한다.

③ 읍·면장은 보증인 위촉·해촉 대장을 2부 작성하여 제2항에 따라 보증인의 인감을 날인받은 후 그 중 1부를 지체 없이 대장소관청에 제출해야 한다.

9 ( ) ① 법 제11조제1항에 따라 확인서를 발급받으려는 자는 제6조제1항에 따라 동·리 별로 위촉된 보증인 중 시·구·읍·면장이 지정하는 보증인(이하 "지정보증인"이라 한다)에게 확인서에 첨부할 보증서의 발급신청을 해야 한다.

② 지정보증인은 제1항에 따라 발급신청을 받은 경우에는 별지 제11호서식의 보증서 발급대장에 보증서 발급신청 사실을 기재하고, 해당 기재 옆에 제1항에 따른 신청인의 날인을 받아야 한다.

③ 보증인은 제1항에 따른 발급신청이 사실과 일치하는 것으로 판단하면 별지 제12호서식의 보증서에 날인해야 한다.

④ 법 제11조제2항제2호에 따른 보증인은 법 제11조제3항에 따른 업무에 필요한 경우에는 다른 보증인과 제1항에 따른 신청인에게 필요한 자료나 의견의 제출 또는 출석을 요청할 수 있다.

⑤ 지정보증인은 보증인 5명이 제3항에 따라 날인하면 지체 없이 일련번호를 부여하여 보증서를 발급하고, 보증서 발급대장에 이를 기재해야 한다.

⑥ 지정보증인은 제5항에 따라 보증서를 발급할 때 발급신청에 이의를 제기한 보증인이 있는 경우에는 그 사유를 보증서 발급대장에 기재하고 이를 제1항에 따른 신청인에게 통지해야 한다.

⑦ 제2항에 따른 보증서 발급대장은 지정보증인이 토지에 대한 발급대장과 건물에 대한 발급대장으로 구분하여 작성·비치한다.

10 ( ) ① 법 제11조제1항에 따라 확인서를 발급받으려는 자는 별지 제13호서식에 따른 확인서 발급신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 대장소관청에 신청해야 한다. 이 경우 국유·공유부동산에 대한 확인서 발급을 신청하는 경우에는 해당 부동산의 관리청이 발급한 별지 제6호서식의 사실증명서를 함께 첨부한다.

1. 보증서(법 제9조제2항에 해당하는 경우에는 첨부하지 않을 수 있다)

2. 지방법원, 그 지원 또는 등기소에서 발급하는 미등기사실 증명서(미등기부동산으로 한정한다)

3. 소유권에 관한 분쟁유무 또는 소유권 입증에 관련된 서류가 있는 경우에는 해당 서류

② 대장소관청은 제1항에 따라 확인서 발급신청을 받은 경우에는 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용(이하 "행정정보의 공동이용"이라 한다)을 통해 부동산등기사항증명서를 확인하고, 별지 제14호서식의 확인서 접수 및 발급 대장에 확인서 발급신청 사실을 기재해야 한다.

**11 ( )** ① 대장소관청은 법 제11조제5항에 따라 법 제11조제6항제2호 및 이 영 제13조에 따른 현장조사 전에 대장소관청 또는 대장소관청이 지정하는 적당한 장소에 보증인을 출석하게 하거나 전화로 보증취지를 확인해야 한다.

② 대장소관청은 제1항에 따라 보증취지를 확인하는 때에 허위의 보증을 하면 법 제16조에 따라 처벌을 받게 됨을 보증인에게 경고해야 한다.

③ 제1항에 따른 출석요구 및 보증취지 확인은 각각 별지 제15호서식 및 별지 제16호서식에 따른다.

**12 ( )** ① 법 제11조제6항제1호에 따른 확인서 신청 및 발급취지의 통지는 별지 제17호서식에 따른다.

② 법 제11조제6항제1호에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 법 제14조 및 이 영 제20조에 따른 자료제공의 요청 또는 행정정보의 공동이용을 통해 확인했음에도 불구하고 법 제11조제6항제3호에 따른 공고기간 내 등기명의인 또는 그 상속인(배우자, 직계존비속 및 4촌 이내의 혈족에 한정한다. 이하 같다)을 확인할 수 없거나 등기명의인 또는 그 상속인의 주소를 알 수 없어 통지를 할 수 없는 경우

2. 그 밖에 대장소관청이 등기명의인 또는 그 상속인을 확인할 수 없는 정당한 사유가 있다고 인정하는 경우

③ 대장소관청은 미등기부동산에 대하여 법 제11조제2항에 따른 확인서 발급신청이 있으면 대장에 소유자로 기재되어 있는 자나 그 상속인 또는 대장상 전매자(轉買者)나 그 상속인(이하 이 항에서 "대장상 소유자 또는 전매자 등"이라 한다)에게 확인서 신청 및 발급취지의 통지를 해야 한다. 이 경우 법 제11조제6항제3호에 따른 공고를 한 후 지체 없이 별지 제18호서식에 따라 통지하되, 공고기간 내 대장상 소유자 또는 전매자 등에 관하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 그렇지 않다.

1. 법 제14조 및 이 영 제20조에 따른 자료제공 요청 또는 행정정보의 공동이용을 통해 확인했음에도 불구하고 공고기간 내 대장상 소유자 또는 전매자 등을 확인할 수 없거나 대장상 소유자 또는 전매자 등의 주소를 알 수 없어 통지를 할 수 없는 경우

2. 그 밖에 대장소관청이 대장상 소유자 또는 전매자 등을 확인할 수 없는 정당한 사유가 있다고 인정하는 경우

**13 ( )** 법 제11조제6항제2호에 따른 현장조사의 내용에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 이 경우 현장조사 보고서는 별지 제19호서식에 따른다.

1. 토지 및 건물의 소재지

2. 등기명의인(대장상 소유자로 기재되어 있는 자)과 실제 소유자

3. 부동산 소재지 인근에 거주하는 주민 1명 이상의 성명·주소와 해당 부동산의 실제 소유자가 누구인지에 관한 의견. 다만, 현장조사 당시 인근 거주 주민의 부재로 주민의 의견을 들을 수 없을 때에는 그 취지를 기재하고 의견청취를 생략할 수 있다.

4. 해당 부동산에 관한 현재의 점유·사용관계

5. 소유권에 관한 분쟁유무

6. 소유권입증에 관련되는 문서 등의 확인

**14 ( )** ① 법 제11조제6항제3호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 공고의 목적

2. 부동산의 표시

3. 신청인, 대장에 소유자로 기재되어 있는 자 및 등기명의인의 성명·생년월일(법인 등의 경우에는 명칭·등록번호를 말한다)

4. 취득사유

5. 공고기간

② 법 제11조제6항제3호에 따른 공고는 별지 제20호서식에 따른다.

**15 ( )** 법 제12조제1항에 따른 이의신청(이하 "이의신청"이라 한다)을 하려면 별지 제21호서식의 이의신청서에 이의신청인의 소유임을 소명할 수 있는 관련 소명서류를 첨부하여 제출해야 한다.

**16 ( )** ① 대장소관청은 법 제12조제2항에 따른 사실조사를 위해 필요한 경우 이의신청인 및 이해관계인 등의 출석을 요구할 수 있으며, 필요한 질문을 할 수 있다.

② 제1항에 따른 출석요구는 별지 제22호서식에 따른다.

③ 제1항에 따른 이의신청인 및 이해관계인 등에 대한 조사기록은 관계 서류에 편철하여 보존해야 한다.

**17 ( )** 대장소관청은 제16조제1항에 따른 사실조사 결과 이의신청이 이유 없다고 인정되는 경우에는 이를 기각하고, 별지 제23호서식의 이의신청 기각결정 통지서를 이의신청인에게 송달해야 한다.

**18 ( )** ① 대장소관청은 법 제11조제6항제3호에 따른 공고기간이 만료될 때까지 이의신청이 없거나 제17조에 따라 이의신청을 기각한 경우에는 지체 없이 확인서를 발급해야 한다. 다만, 소유자미복구부동산 및 대장 또는 등기부에 일본인(일본의 법인 및 정부기관을 포함한다) 명의로 등록 또는 등기되어 있는 부동산의 경우에는 해당 부동산이 「국유재산법」에 따른 국유재산에 해당하는지 여부를 그 부동산의 관리청에 조회한 후 확인서를 발급해야 한다.

② 대장소관청은 제1항에 따라 확인서를 발급한 경우에는 별지 제14호서식의 확인서 접수 및 발급 대장에 그 사실을 기재하고, 수령인의 서명 또는 날인을 받아야 한다.

③ 대장소관청은 확인서를 발급하지 않는 경우에는 신청인에게 별지 제24호서식의 확인서 발급 기각결정 통지서를 송달해야 한다.

**19 ( )** ① 대장소관청이 법 제13조제1항에 따라 보존해야 할 자료는 법 및 이 영에 따라 작성된 별지 서식에 따른 서류의 원본으로 한다. 다만, 법 및 이 영의 규정에 따라 원본을 내주어 대장소관청이 원본을 보관할 수 없는 경우에는 그 사본으로 한다.

② 지정보증인은 제9조제7항에 따른 보증서 발급대장을 법 부칙 제2조 본문에 따른 유효기간이 지난 날부터 10일 이내에 대장소관청에 인계해야 한다.

**20 ( )** ① 대장소관청이 법 제14조제1항에 따라 요청할 수 있는 자료는 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 주민등록표 등본·초본 및 가족관계증명서: 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장 또는 읍·면장
2. 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 제9조에 따른 가족관계 등록사항에 관한 전산정보자료 및 「부동산등기법」에 따른 부동산 등기정보자료: 법원행정처장
3. 주민등록사항에 관한 전산정보자료 및 지방세세목별과세(납세)증명서: 행정안전부장관
4. 판결문(결정문을 포함한다) 사본 및 소송 서류: 소관 법원의 법원장 또는 지원장
5. 재외국민 등록자료: 외교부장관
6. 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 자료로서 대장소관청이 필요하다고 인정하는 자료: 해당 자료를 보유한 관계기관의 장

② 대장소관청은 법 제11조제6항 각 호의 업무 등 이 법에 따른 업무를 수행하기 위해 필요한 경우 가족관계 등록사항에 관한 전산정보자료, 부동산등기사항증명서, 주민등록표 등본·초본, 지방세세목별과세(납세)증명서(재산세만 해당한다), 재외국민등록부 등본을 행정정보의 공동이용을 통하여 확인할 수 있다.

**21 ( )** ① 법 제15조제1항에 따른 "대통령령으로 정하는 보증과 관련된 교육"이란 다음 각 호의 사항에 대한 교육을 말한다.

1. 보증 사무의 처리 및 보증인의 의무에 관한 사항

2. 보증인의 위촉·해촉과 관련된 사항

3. 그 밖에 보증인의 업무 수행에 필요한 사항

② 시장·군수·구청장은 강의, 시청각교육, 인터넷 홈페이지를 이용한 교육 등 다양한 방법으로 제1항에 따른 교육을 실시할 수 있다.

**22 ( )** ① 대장소관청(해당 권한이 위임·위탁된 경우에는 그 권한을 위임·위탁받은 자를 포함한다)은 다음 각 호의 사무를 수행하기 위해 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제19조제1호 또는 제4호에 따른 주민등록번호 또는 외국인등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다.

1. 법 제6조에 따른 토지의 이동, 건축물표시변경 및 대장의 등록사항 정정 등에 관한 사무

2. 법 제7조에 따른 대장의 소유명의인 변경등록 또는 복구등록에 관한 사무

3. 법 제11조에 따른 확인서의 신청·발급, 보증취지의 확인, 통지, 현장조사 및 공고 등에 관한 사무

4. 법 제12조에 따른 이의신청 등에 관한 사무

5. 법 제13조에 따른 자료의 보관에 관한 사무

6. 법 제14조 및 이 영 제20조에 따른 자료의 제공 요청 및 행정정보의 공동이용에 관한 사무

② 시·구·읍·면장(해당 권한이 위임·위탁된 경우에는 그 권한을 위임·위탁받은 자를 포함한다)은 법 제11조제2항 및 이 영 제9조제1항에 따른 보증인의 위촉·해촉·지정 등에 관한 사무를 수행하기 위해 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제19조제1호 또는 제4호에 따른 주민등록번호 또는 외국인등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다.

③ 보증인은 법 제11조제2항·제3항에 따른 보증에 관한 사무를 수행하기 위해 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제19조제1호 또는 제4호에 따른 주민등록번호 또는 외국인등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다.

④ 세무서장 및 국유·공유부동산 관리청(해당 권한이 위임·위탁된 경우에는 그 권한을 위임·위탁받은 자를 포함한다)은 법 제9조제1항 및 이 영 제10조제1항 단서에 따른 사실증명서의 발급에 관한 사무를 수행하기 위해 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제19조제1호 또는 제4호에 따른 주민등록번호 또는 외국인등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다.

⑤ 국가, 지방자치단체 및 그 밖의 관계 기관의 장은 법 제14조 및 이 영 제20조에 따른 자료제공 요청에 관한 사무를 수행하기 위해 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제19조제1호 또는 제4호에 따른 주민등록번호 또는 외국인등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다.