

Problem and Improvement of the Computerization Practice Real - estate Registration

Sung-Ho Youn *, Moon-sung Kim **

Abstract

It has become the information medium that mediate between individuals of marketing with the new information media that use of the Internet in accordance with the progress of the IT industry- real estate marketing, real estate leasing, real estate auctions, etc. The real estate registration services should be disclosed to outside that include a schedule details the public book-register and problems caused by it should be reasonably resolved by handling a large amount of real estate registration work quickly, accurately handling to utilize Information Technology(IT) through the information system construction as the feature to process the information of register entries. Computerization of real estate registration will raise the efficiency of the registration as well as people can see the information related to real estate on the basis of published content without limitation the time and place and will pursue the ideal and reliability of the registration -web accessibility improving of the Internet Registry and permanent storage of preserving documents by electronic means. It is very large that impact on the real estate transaction if the accuracy of legal registration choosing formalism in the processing of real estate registration business through the Internet than written application is highly probable to occur incorrect registration. Also, It is necessary to manage it effectively -if you do not quickly and exactly respond to it, there is problems such as delays or poor registration service because real estate business activated and real estate registration services also increased sharply. In this paper, we will identify the problems of the real estate registration work and suggest improvements about it.

▶ Keyword : Real-estate Registration; Computerized Registration; Real-estate Digital Registry; Registration Practice; Computerization Practice Real - estate Registration

I. Introduction

우리나라는 부동산물권변동에 있어 형식주의를 원칙으로 하고 있으므로 부동산 등기제도의 완비는 그야말로 중요한 것이다. 부동산은 물리적 생산이 불가능함에도 불구하고 그 수요의 증가에 따라 투기의 대상이 되어 사회적 문제를 발생할 수 있기 때문에 부동산의 소유관계의 흐름을 외부에 공시하는 것은 매우 중요하다. 부동산등기제도의 이상은 전산정보처리조직에 의하여 부동산에 관한 일정한 사항을 등기부라는 공적 장부에 입력·처리함으로써 부동산의 실제적 권리관계와 등기부의 일치

를 통하여 부동산 거래의 안전과 신속을 보장하는 것이지만, 우리나라는 아직 멀다고 할 수 있으므로 실제적 권리관계에 부합하는 등기가 행해지도록 여러 방안을 강구하여야 한다.

IT산업의 진보에 따른 인터넷의 활용은 부동산매매, 부동산 임대, 부동산경매 등에서 새로운 정보매체로 개인간의 매매를 중개하는 정보매체가 되고 있다. 부동산등기업무도 등기부라는 공적 장부에 일정 사항을 기재하여 외부에 공시하여야 하므로 등기사항이라는 정보를 처리하는 특징을 가지고 있기 때문에 정보화시스템 구축을 통한 정보기술(IT; Information Technology)의 활용으로 대량의 부동산등기업무를 신속·정

• First Author: Sung-Ho Youn, Corresponding Author: Moon-sung Kim
*Sung-Ho Youn(ysh423@hanmail.net), Dept. of Law, Chosun University
**Moon-sung Kim(kms-8037@hanmail.net), Dept. of Real-estate, Cheongam College
• Received: 2016. 01. 14, Revised: 2016. 01. 22, Accepted: 2016. 01. 25.

확하게 처리함으로써 그로 인해 발생하는 문제점들을 합리적으로 해결할 수 있도록 하여야 한다. 부동산등기의 전산화는 등기의 효율성제고 뿐만 아니라 국민으로 하여금 시간과 장소에 제한없이 공시된 내용을 토대로 부동산과 관련된 정보를 확인할 수 있고, 전자적 방법에 의하여 보존문서의 반영구적 보관 및 인터넷등기소스의 웹 접근성 향상 등으로 등기의 신뢰성 및 등기의 이상을 추구하고 있다[1].

부동산 등기업무는 행정민원업무와는 달리 이해당사자들 간에 대립되는 법률관계를 다루는 준사법적인 성격을 가지기 때문에 법원, 즉 지방법원과 지원이 그 관할구역 내의 등기업무를 관장한다. 또한 지방법원은 하부기관인 등기소를 두어 등기업무를 담당하도록 하고 있다. 부동산등기의 전산화는 업무의 효율성과 투명성을 제고할 뿐만 아니라 등기업무와 관련된 여러 비리들의 발생을 방지할 수 있다.

대법원에서도 우리나라의 IT산업의 발달과 부동산등기업무의 전산화라는 해외 입법의 추세[2]에 따라 등기업무 전산화 응용시스템을 1994년부터 개발하기 시작하면서 종이등기부의 전산화작업을 통하여 데이터베이스화하였으며, 2007년 '등기업무 고도화사업'을 통하여 전자신청 범위를 확대하였고, 2012년부터 '등기업무 선진화 사업'을 추진하면서 '등기원인증서 공증제도'의 도입 내지 '자격자 대리인에 의한 본인확인 의무 강화' 등을 통하여 등기절차의 공신력을 강화키고자 하고 있다. 또한 국토교통부에서도 부동산거래 선진화사업 등에 대한 검토를 통하여 관련제도를 2016년 시행을 검토하고 있다.

인터넷을 통한 부동산등기업무의 처리에 있어서 형식주의를 취하고 있는 법체계상 등기의 정확성이 서면신청의 경우보다 부실등기 등이 발생할 개연성이 높아진다면 부동산거래에 미칠 영향은 매우 크다고 할 것이다. 또한 부동산거래가 활성화되면 부동산등기업무 또한 급격하게 늘어나기 때문에 그에 따른 신속·정확한 대처를 하지 못하면 등기업무의 지연이나 부실등기 등의 문제가 발생하게 되므로 이를 효율적으로 관리할 필요가 있다. 이하에서는 부동산등기업무의 전산화에 따른 개괄적인 내용 및 '등기업무 선진화사업'에서 도입하고자 하는 '등기원인증서 공증제도' 등을 살펴보면 그에 대한 문제점을 파악하고 합리적인 개선방안을 제시하고자 한다.

II. Real estate register automation business

1. Required to implement

부동산등기부는 물론변동을 외부에 공시하는 중요한 기능을 하고 있다. 등기부가 전산화되기 이전에는 종이형태의 등기부으로써 수작업에 의해 이루어졌다. 따라서 등기신청사건의 처리에 있어서 등기부의 기재에 오류가 발생함으로써 나타나는 부

실등기의 문제와 등기부의 열람 및 발급에 있어서도 매우 비효율적으로 이루어지면서 시간적으로나 등기부의 정확성이나 표준화 등에서 여러 문제를 발생시키면서 국민들에게 등기부에 대한 신뢰감을 저하시키는 요인이 되었다. 대법원은 이러한 문제를 가지고 있는 부동산등기업무를 혁신하여 새로운 형태의 대민서비스를 제공하기 위하여 등기업무 전산화를 선택하게 되었다[3].

IT산업의 발전과 국민들의 생활영역이 광역화됨에 따라 부동산등기업무에 있어서도 국민들의 기대심리는 그에 부합하는 빠른 서비스를 요구하게 되었고, 이는 종이 등기부하에서 이루어지는 수작업으로는 이를 수 없기 때문에 대민서비스의 품질 수준의 향상과 효율성 및 정확한 업무처리 능력을 확보하기 위한 최선의 선택으로 부동산 등기업무의 전산화가 검토된 것이다. 종이등기부는 일정한 한계가 따른다. 예컨대, 부동산거래는 증가하는데 반하여 등기업무가 뒤쳐지는 것은 민원인의 대기시간과 대국민서비스의 품질을 저하시킬 뿐만 아니라 등기관의 오류에 의하거나 복잡한 등기사황을 처리함에 있어서 실수로 부실등기가 발생하게 되면 등기부의 정확성과 신뢰성을 떨어뜨릴 수 있고, 종이등기부의 특성상 영구적 보관과 물리적, 천체지변에 의한 훼손에 취약하다는 문제가 있다.

그리고 부동산등기의 전산화는 부동산과 관련된 업무를 처리하는 국세청, 행정자치부, 건설교통부 등의 유관기관과의 관련정보를 서로 공유 및 업무협조를 실현하기 위하여 국가간 전산망과의 연계기반을 조성함으로써 신속한 업무처리체계를 구축할 수 있게 된다. 예컨대 부동산매매계약을 체결함에 있어서 가장 기본이 되는 부동산등기부등본을 대법원 인터넷등기소(www.iros.go.kr)에서 열람 및 발급을 할 수 있을 뿐만 아니라 인터넷 부동산등기신청 및 e-FORM(전자표준양식)을 활용하여 부동산등기신청도 할 수 있다. 또한 대법원의 '부동산안전거래 종합지원시스템'과 국토교통부 '부동산거래 통합 지원시스템'의 활용과 부동산실거래가 신고를 국토교통부의 '부동산거래관리 시스템(<https://rtms.molit.go.kr>)에 할 수 있다[4].

2. Process of Computerized registration

2.1. Begins Registration of real estate business a public electronic services(1998. 10. 7)

대법원은 부동산등기업무의 효율성제고와 대국민 전산서비스를 위하여 국가간 전산망과의 연계기반 조성을 목표로 개발단계, 시험단계, 시범단계를 거쳐서 1998년 11월부터 전국 등기소에 부동산등기업무의 전산화서비스를 개시하여 등기신청사건의 신속·정확한 처리를 할 수 있도록 하였다. 그리고 12개 지방법원에 12개 등기정보 지역본부 설치하고, 2003년 전국 241개 등기소에 부동산등기 전산시스템의 운영을 위한 전산장비를 설치하고, 부동산등기 신청사건의 전산처리를 위한 신청사건시스템과 입력관리시스템을 개발하였다. 종이등기부에 의하여 행해져 오던 등기업무가 부동산등기 전산화가 완료된

등기소에 대하여 인터넷을 통하여 등기업무가 가능하게 된 것이다.

등기부전산화의 효과로는 부동산등기부 등·초본 열람 및 발급절차의 간소화, 등기신청사건의 신속·정확한 처리, 부동산실명제의 실질적 확립, 부동산거래사실의 정확한 확인을 통한 부동산 관련 정책결정, 인력과 시간 등의 절감효과, 등기업무로 인하여 발생하는 부정적 업무형태의 발생가능성의 제거 등을 거론할 수 있다[5].

2.2. Internet service real estate(2002. 1. 2)

2001년 12월 현재 전국 210개 등기소 가운데 152개소가 이미 전산화가 되었고, 전체 약 4,500만 필지 중 81.2%의 종이 등기부가 전자등기부로 전화되었다. 대법원은 2002년 1월 2일부터 부동산등기 전산화가 완료된 등기소에 대하여 인터넷을 통한 대국민 서비스를 개시했다. 부동산등기부 인터넷열람서비스는 국가기관이 보유한 자료를 국민들에게 인터넷을 통해 실시간으로 제공하는 G2C(Government-to-Customer)서비스로 시간적, 공간적 제약을 최소화함으로써 부동산등기 업무에 대한 서비스 품질을 극대화시켰다. 그리고 대법원홈페이지와는 별도로 등기인터넷서비스사이트(<http://registry.scourt.go.kr>)를 개설하여 대국민 서비스를 하였다.

부동산등기의 대국민 인터넷서비스로 인하여 등기관의 업무량 감소, 대국민서비스로 민원인이 시간적·경제적 비용의 절감, 열린 행정처리, 국가의 경제활동의 가속화, 국가 정보화의 선도 등의 효과를 가져 왔다[6].

2.3. Issuing certified copies of registration of real estate related services(2002. 7. 26)

민원인이 직접 등기소를 방문하지 않고 부동산등기부의 등·초본의 열람 및 발급을 할 수 있도록 가까운 지방자치단체 등에 설치된 무인등기부 등본발급기를 설치하였다. 부동산등기부 발급기는 민원인의 편의를 위하여 일부 지하철역에도 설치하여 2002. 7. 26부터 서비스를 실시하였다. 그리고 등기부 열람서비스를 2002년 6월부터 일요일 및 공휴일에도 가능하도록 하여 1년 365일 연중 무휴의 온라인 대국민 서비스 체제를 하도록 하였다.

2.4. Internet service was issued of real estate register

대법원은 2004. 3. 20일부터 홈페이지를 통하여 사용자가 직접 자신의 프린터로 등기부 등본을 발급받을 수 있도록 하였다. 아울러 발급받은 등기부 등본의 위·변조의 방지와 변조여부확인을 위한 안전장치도 마련하였다. 즉, 유효한 등본에는 우측 하단에 '인터넷발급'이라는 표시가 있는데, 이를 복사기를 이용하여 복사하면 이 표시가 '사본'이라고 바뀌어 표시되어 사본의 유통을 방지하고 있고, 위·변조 여부의 확인을 위하여 대법원 홈페이지 '부동산등기서비스' 중 '위·변조 확인서비스'에

접속하여 등본 하단의 발급확인번호를 입력하면 발급 시점의 등기부와 직접 비교할 수 있다. 그 밖에도 위·변조 여부는 등본 하단의 2차원 바코드(bar-code)에 포함된 정보를 스캐너하여 확인할 수 있으며, 또한 디지털저작권관리(Digital Right Management)에 의하여 화면출력제한, 화면캡처방지기능 등을 활용함으로써 거래안전을 확보하고 있지만, 위·변조에 의한 부실등기는 여전히 문제로 나타나고 있다. 사법정책연구원에 의하면 위조등기는 2010년 15건, 2011년 11건, 2012년 12건, 2013년 24건으로 매년 20건 안팎이 발생하였지만, 위조등기 방지를 위한 사전 발견율은 2005년 33.3%, 2007년 40.5%, 2009년 29.6%, 2010년 53.3%, 2011년 72.7%였지만 2012년과 2013년에는 16.7%로 급감한 것으로 나타났다[7].

2.5. Registration portal Service

2004년 9월 5일부터 등기포털 서비스를 실시하고 있다. 등기포털 서비스의 내용은 '등기정보란'은 등기부 보는 법, 등기비용 안내, 등기신청서 양식, 신청서 작성·저장·출력 등의 콘텐츠로 구성되어 있고, '자료센터'에는 등기용어해설, 등기관련법규, 등기선례, 등기소검색, 무인발급기조회 등으로 이루어져 있으며, '인터넷 발급란'에는 등기부 열람, 등본 발급, 발급확인으로 구성되어 있다. 그 밖에 '기타 전자민원실'이 운영되고, 신청사건 처리 현황 조회와 통합검색 기능을 제공하고 있다. 이러한 서비스는 시스템점검시간을 제외하고 365일 이루어지고 있다[8].

2.6. Review.

이와 같이 대법원에서는 2002년 모든 등기소의 전산화와 부동산등기시스템 구축을 완료하였고, 그에 따라 전국 법원의 등기과와 등기소에서 전산시스템에 의하여 부동산등기부의 등·초본을 발급받을 수 있게 되었다. 또한 전국 법원과 등기소에 500여 대와 지방자치단체에 있는 약 1,300여 대의 무인 발급기에도 등기 전산망을 연결하여 부동산 등기부 등·초본 무인 발급기를 설치하여 법원공무원의 도움 없이 누구라도 필요한 문서를 받아 볼 수 있게 되었다. 등기시스템은 법인등기를 포함하여 현재 동산·채권 담보등기, 유한책임 신탁등기 서비스 제공을 위한 시스템 구축 작업이 진행되고 있다. 대법원의 등기시스템은 2002년 국제공인 품질인증 기준인 CMMI(Capability Maturity Model Integration) Level 4 인증취득, 2006년 정보시스템 기술 표준인증인 ISO20000 인증 취득, 2010년에는 세계 공공기관 중 6번째로 최고 수준의 품질인증 등급인 CMMI Level 5 인증 취득하는 등 우리나라 등기시스템의 서비스 품질과 세계 최고수준의 IT 서비스 역량을 보유하고 있다는 점을 객관적으로 검증받았다고 할 수 있다[9].

2007년부터는 인터넷등기소(www.iros.go.kr) 서비스를 개시하여 가정에서도 인터넷을 통하여 등기정보를 편리하게 접하게 되었고, 특히 2006년부터는 인터넷을 통해 전자등기신청이 가능하게 되었다. 그리고 2012년부터 추진하고 있는 법원의 등

기업무 선진화 사업은 지금까지 추진해 온 등기업무 전산화 사업의 성과를 유지하면서 국민의 재산권과 직결된 부동산 등기의 신뢰성을 보완하면서 공신력을 강화하여 등기제도에 대한 국민의 신뢰도를 높이겠다는 방안이다.

3. Automated Registry Office System(AROS)

부동산등기업무의 전산화사업에서 가장 핵심적인 것은 부동산등기시스템(AROS)의 개발이다. 부동산등기시스템 개발은 수작업에 의해 이루어지던 등기업무를 전산으로 처리하기 위한 부동산등기시스템이라는 응용시스템의 개발을 말한다.

부동산등기시스템은 부동산등기 업무인 대국민서비스와 직접적으로 관련된 등기신청사건 처리 및 등기부 등·초본의 열람 및 발급, 등기관련 통계처리, 업무지원 등이 있다. 부동산등기시스템은 1994년부터 1997년까지 1차 개발되었고, 이후 지속적인 추가개발과 유지보수를 통하여 현재에 이르고 있다.

부동산등기업무시스템은 크게 등기신청사건시스템, 등·초본 발급 및 열람시스템, 통계관리시스템 및 기타 등으로 구별된다.

등기신청사건에서는 접수→조사→기입→교환→사후관리의 순으로 응용시스템을 개발하는 것으로 기재예에 나타난 754가지 종류의 등기와 그외에 논리적으로 가능한 등기신청의 모든 경우를 예상하여 개발하고 있다. 이는 AROS Text 시스템에 의하여 처리된다. 등·초본발급관련시스템은 등·초본의 발급 및 열람을 전산으로 처리할 수 있도록 하는 응용시스템을 개발하는 것으로 등·초본 발급 담당자가 발급하는 유인발급시스템, 민원인이 직접 무인발급기를 통해 발급받는 무인발급시스템, 민원인 가정 내에서 인터넷을 통하여 열람 및 발급받는 인터넷발급시스템과 인터넷열람시스템 등으로 구성되었다. 통계관리업무란 등기신청사건 및 등·초본 열람 및 발급에 대한 일보, 월보 등의 통계를 작성하는 것이며, 통계관리시스템은 통계처리정보를 전산화된 형태로 제공하여 등기업무의 효율적인 관리를 할 수 있도록 하는 응용시스템을 말한다. 여기에서는 통계관리시스템, 코드관리시스템, 사용자지원시스템, UHD(User Help Desk)운영관리시스템, 비품·대장관리시스템 등의 구조로 이루어져 있다[10].

III. Real estate registration computer of main contents

1. Significance of registration of real estate business

부동산등기업무는 크게 등기신청사건처리와 등기부의 열람 및 발급으로 나누어 볼 수 있다. 등기신청사건처리는 당사자가 일정 내용의 등기를 신청을 하는 경우에 등기관이 부동산물권에 대한 현황과 권리관계를 등기부에 기입하는 업무로써 신청

서의 접수, 기입, 조사, 교환, 사후관리라는 업무처리절차를 거쳐 이루어진다. 여기에서 오프라인에 의한 등기와 온라인에 의한 등기는 약간의 다른 점이 있다. 등기는 등기관리와 등기의 무자에 의한 공동신청주의를 취하고 있지만, 예외적으로 법원의 판단에 따른 직권에 의한 등기가 이루어지기도 한다. 또한 등기를 신청하려면 당사자가 등기소에 직접 출석하여야 한다. 이는 등기신청이 당사자의 진의에 따른 것인지, 실제적 권리관계에 부합하는지의 여부를 판단하는 것이므로 우편신청을 허용하지 않는다. 다만, 촉탁에 의한 등기의 경우에는 우편신청을 허용하며, 온라인에 의한 신청의 경우에는 출석하지 않아도 된다. 온라인에 의한 등기신청의 경우에는 등기신청의 당사자 또는 변호사 등의 대리인은 공인인증서를 발급받아 미리 사용자 등록을 하여야 한다. 그리고 부동산등기를 신청할 때에는 서면에 의하여 신청하여야 한다. 즉, 등기신청서와 등기원인을 증명하는 서면, 인감증명, 주소를 증명하는 서면, 대장, 등기의무자의 권리에 관한 등기필증 등의 자료를 첨부하여야 한다. 그러나 온라인 등기신청의 경우에는 전자문서 기타의 방법으로 첨부서면에 갈음할 수 있고, 전자문서의 경우에는 신청인 및 작성자 또는 발행자의 기명날인 또는 서명은 전자서명으로 갈음한다.

등·초본 발급 및 등기부 열람업무는 부동산물권변동의 요건인 등기의 공시를 통하여 부동산의 권리관계를 누구든지 일정한 수수료를 납부하고 이를 확인할 수 있도록 하고 있다. 등기부의 열람 및 발급은 민원인이 직접 등기소를 방문하여 신청하는 경우와 온라인을 통한 방법이 있다. 전자의 경우에는 종래의 절차와 비슷하게 발급신청, 수수료 납부, 등·초본 출력, 교부의 순으로 이루어지며, 후자의 경우에는 민원인이 PC 또는 지정된 장소에 설치된 무인발급기를 이용하여 열람·발급을 수행하게 된다.

2. Stage before application

매도인과 매수인이 직접 거래한 경우이거나 중개업자에 의한 거래의 경우에는 실제 거래가격 등 거래내용을 시·군·구청을 방문하지 않고 인터넷을 통해 디지털문서(전자문서)의 방법으로 작성·접수하면 부동산소재의 담당공무원이 이를 확인하여 신고처리하며 온라인으로 신고필증을 발급하게 된다. 반면에 거래당사자가 직접 방문한 경우에는 부동산소재 담당공무원이 신고내용을 직접 입력하고, 관련서류 등을 확인한 후 신고필증을 전산 발급한다. 여기에서 매도인에게 매매대금이 완납되면, 당사자는 부동산 소재지의 관공서에서 계약서 원본과 사본 2통을 제출하여 검인신청을 하게 되고, 그 기체에 흠결이 없으면 지체 없이 검인하여 신청인에게 교부한다.

독일, 스위스, 프랑스, 영국 등의 유럽 국가들은 부동산거래과정과 내용상의 진정성확보를 등기원인증서의 공증제도를 토대로 담보하고 있다. 그러나 우리 부동산등기법에는 등기원인증서가 구체적으로 무엇인가에 대한 규정이 없기 때문에 온라인으로 부동산등기를 신청할 경우 목적 부동산의 관련서류의 어디까지 전자문서로 보아야 할 것인지 문제이다.

투명한 부동산거래신고는 부동산의 투기 및 탈세를 방지할 수 있다. 부동산매매와 관련하여 에스프로우서비스가 2004년부터 시행하고 있지만, 활성화되고 있지 않은 실정이다. 2016년부터 도입예고된 등기원인증서 공증제도는 등기의 공신력의 대체 또는 확보할 수 있으므로 등기원인의 진정성립과 유효성을 담보함으로써 부실등기의 발생을 줄일 수 있는 수단이 될 수 있다.

3. Application stage

부동산등기의 전자신청은 당사자의 진정성 확보와 전자문서의 위변조로 인한 부실등기를 방지하기 위하여 보안성을 강화하고 있다. 따라서 전산정보처리조직을 이용하여 등기를 전자신청할 수 있는 자는 당사자 또는 등기신청을 대리할 수 있는 변호사나 법무사 등의 자격자대리인이 신청할 수 있다(부동산등기규칙 제67조의 제1항). 그러나 법인 아닌 사단이나 재단 및 「출입국관리법」 제31조에 따른 외국인등록 한 자 또는 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조, 제7조에 따른 국내거소신고한 자 이외의 외국인은 전자신청을 할 수 없다(동규칙 제67조의 제1항 단서).

그리고 전자신청은 신청인이 등기소에 출석하지 않은 비대면상태에서 부동산등기가 이루어지는 제도이기 때문에 취약점을 보완하기 위하여 당사자 본인의 등기신청 의사를 확인하고 당사자가 직접 등기소에 출석하는 것에 준하는 정도의 진정성을 확보해야 할 필요가 있다. 따라서 전자신청에 의한 등기신청을 하는 당사자 또는 자격자대리인은 최초의 등기신청을 하기 전에 미리 사용자등록을 하여야 한다(동규칙 제68조 제1항). 변호사나 법무사 등의 자격자대리인에게 전자신청을 위임한 경우에는 위임인은 사용자등록을 할 필요가 없고, 그 자격자대리인만 사용자등록을 하면 족하다. 사용자등록의 유효기간은 3년이며, 유효기간 만료일 3개월 전부터 만료일까지는 그 유효기간의 연장을 전자문서로 신청할 수 있으며, 그 연장기간은 3년이다. 그러나 유효기간이 경과한 경우에는 사용자등록을 다시 하여야 한다(동규칙 제69조). 사용자등록을 한 사람은 사용자등록의 효력정지, 효력회복 또는 해지를 전자문서로 신청할 수 있다(동규칙 제70조). 그리고 사용자등록 후 사용자등록정보가 변경된 경우에는 변경된 사항을 등록하여야 하며, 사용자등록번호를 분실하였을 때에는 사용자등록을 다시 하여야 한다(동규칙 제71조).

당사자 또는 자격자대리인이 등기를 신청하는 경우에는 부동산의 표시에 관한 사항, 신청인의 성명(또는 명칭), 주소(또는 사무소 소재지) 및 주민등록번호(또는 부동산등기용등록번호) 등의 사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다. 또한 신청정보의 내용인 등기원인을 증명하는 정보, 등기원인에 대하여 제3자의 허가 및 동의 또는 승낙이 필요한 경우에는 이를 증명하는 정보, 이해관계 있는 제3자의 승낙이 필요한 경우에는 이를 증명하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보, 법인 내지 대리인에 의한 신청의 경우에

는 각각 이를 증명하는 정보 등을 첨부정보로써 등기소에 제공하여야 하는 정보를 전자문서로 등기소에 송신하거나 대법원에 규로 정하는 바에 따라 등기소에 제공하여야 한다. 또한 전자문서를 송신할 때에는 신청인 또는 문서작성자의 전자서명정보(공인인증서등)를 함께 송신하여야 한다(동규칙 제67조 참조).

전자등기의 신청은 e-form(전자표준양식)에 의하여 신청하여야 한다. e-form은 등기신청인이 인터넷등기소에서 제공하는 메뉴얼에 따라 신청서를 작성한 후에 서면으로 출력하여 첨부서류로써 등기소에 방문하여 제출하는 것을 말한다. 등기업무 담당자의 접수 및 등기업무처리의 경감을 도모하면서 업무의 효율성을 높일 수 있는 제도이다. e-Form에 의한 전자신청은 일반인, 자격자 대리인 등 제한없이 사용할 수 있다는 장점이 있다. 그러나 e-Form은 인터넷상의 서류에 불과하기 때문에 서면신청의 경우에서 나타나는 문제점인 형식적 심사주의를 고착화시킬 수 있으며, 또한 오탈자의 발생 및 탈루 등으로 공문서로서의 신뢰를 떨어뜨릴 우려가 있다[11].

4. Review step and Completion stage

등기신청은 등기신청정보가 전산정보처리조직에 저장된 때 접수된 것으로 본다. 등기관은 등기사무를 전산정보처리조직을 이용하여 등기부에 등기사항을 기록하는 방식으로 접수번호의 순서에 따라 등기사무를 처리한다(부동산등기법 제11조 제2항, 제3항). 등기관은 형식적 심사에 따라 등기신청이 사건이 그 등기소의 관할이 아닌 경우, 사건이 등기할 것이 아닌 경우, 신청할 권한이 없는 자가 신청한 경우 등의 경우에는 신청을 각하하여야 한다(부동산등기법 제29조).

등기실행절차가 완료되면, 등기관은 신청인 및 승소한 등기의무자의 등기신청에 있어서 등기관리자, 대위자의 등기신청에서 피대위자, 등기신청에서 등기의무자, 직권 소유권보존등기에서 등기명의인, 관공서가 촉탁하는 등기에서 관공서 등에게 그 사실을 알려야 한다(부동산등기법 제30조, 부동산등기규칙 제53조).

IV. Improvement of computerizing real estate registration system

1. Public Confidence of Real Estate Registration

등기의 공신력이란 부동산 거래에 있어서 물권의 존재를 추측케 하는 표상인 공시방법이 갖추어지면 그 공시를 신뢰하고 거래한 자는 그 등기의 내용이 진실한 권리관계와 일치하지 않더라도 신뢰한 대로 효력이 발생한다는 것이다. 공신의 원칙은 정적 안전보다는 동적 안전을 추구하는 제도이다.

우리 민법은 부동산에 관한 등기의 공신력을 인정한다는 명

문규정을 두고 있지 않을 뿐만 아니라 해석론상으로도 등기의 추정력만 인정되지 공신력은 인정되지 않는다는데 이론은 없다. 그러나 공신력을 인정하지 않음으로써 발생하는 부실등기를 방지하고 등기제도의 이상과 부동산거래의 신속화와 안전 및 원화를 위해서는 등기의 공신력을 인정하여야 필요가 있다. 또는 등기의 공신력을 인정하지 않는다 하더라도 이를 대체할 수 있는 제도를 도입하는 등의 부동산관련법의 보완이 필요하다. 물권변동에 형식주의를 취하고 있는 우리 법제상 등기의 중요성은 두말 할 필요가 없다. 따라서 부동산등기제도의 목적을 달성하기 위해서는 등기의 공신력을 인정하는 명문규정을 신설하거나 법자체의 보완이 필요하다.

2. Activation of Escrow System

에스크로우제도는 부동산거래에 있어서 중립적 위치의 제3자가 매도인과 매수인의 이해관계에 얽매이지 않고 부동산거래 대금을 보관하고 있다가 계약이 충실하게 이행되었을 때 부동산에 대한 권리나 매매대금을 당사자에게 안전하게 전달될 수 있도록 하는 것으로 양당사자로부터 잠정적으로 채무이행을 받아 서로 교환해 주는 제도로서 일종의 조건부 날인증서이다. 우리나라의 에스크로우 제도는 2000년 공인중개사법 개정으로 신설되었고, 2006년 전면 개정되어 시행된 「공인중개사법」 제31조 제1항에서 규정하고 있지만, 강제규정이 아닌 권고규정으로 되어 있는 등 법적 근거조항이 미비하여 실효성이 크지 않다.

부동산등기의 전자신청에 에스크로우제도를 도입하게 되면 제3자적 입장에서 부동산에 대한 공부의 검토와 숨은 하자까지 찾아내어 부실등기를 방지할 수 있기 때문에 매도인은 매매대금을 매수인은 목적 부동산에 대한 권리를 안전하게 취득하게 될 것이다. 따라서 에스크로우제도가 활성화될 수 있도록 하여야 한다. 이를 위해서는 등기의 공신력확보와 등기와 대장의 일원화를 비롯한 각종 공부의 통합화를 비롯하여 에스크로우제도에 관한 권고규정이 아닌 의무규정으로의 전환 등 부동산거래 관련법의 정비 및 보완, 금융 및 거래의 투명성이 확보되어야 할 것이다. 특히 부동산거래 시장의 대외 개방과 정보화, 부동산거래의 안정화 및 국토의 효율적 관리를 위한 유관기관과의 상호 네트워크를 확보하기 위해서는 에스크로우제도의 성공은 필요하다[12].

3. Real Estate Public Book

국토의 효율적 관리와 항해의 안전 및 국민의 소유권보호에 기여하고 국가지리정보산업의 발전을 도모하기 위하여 측량 및 수로조사의 기준 및 절차와 지적공부·부동산종합공부의 작성 및 관리 등에 관한 사항을 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에서 규정하고 있다(동법 제1조 참조). 여기에서 “부동산종합공부”란 토지의 표시와 소유자에 관한 사항, 건축물의 표시와 소유자에 관한 사항, 토지의 이용 및 규제에 관한 사항, 부동산의 가격에 관한 사항 등 부동산에 관한 종합정보를 정보

관리체계를 통하여 기록·저장한 것을 말한다(공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제2조 제19호의3). 그리고 “지적공부”란 토지대장, 임야대장, 공유지연명부, 대지권등록부, 지적도, 임야도 및 경계점좌표등록부 등 지적측량 등을 통하여 조사된 토지의 표시와 해당 토지의 소유자 등을 기록한 대장 및 도면(정보처리시스템을 통하여 기록·저장된 것을 포함한다)을 말한다(공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제2조 제19호).

부동산종합공부를 사용하면서 전산정보처리장치에 의한 등기를 신청할 때 부동산 공부간 자료가 상호 불일치하는 것을 정비할 수 있고, 목적부동산에 대한 민원인의 정확한 정보취득 및 유관기관 간의 공유서비스를 제공할 수 있다는 장점이 있다. 즉, 국토의 효율적 이용과 관련한 각종의 공부는 여러 법률에서 규율하고 있던 사항을 하나의 법률에서 체계적이며 종합적으로 관리할 필요가 있다고 판단한 것이다. 그러나 향후 다른 법률과의 관계에서 나타날 수 있는 여러 충돌문제를 합리적으로 해결하고 효율적으로 운영하기 위해서는 기존의 법률을 전면개정하여 도입하는 것보다는 새로운 법률을 제정하여 운영하는 것이 타당하다는 견해도 있다[13].

4. Introduction of certification of registration motive statements

부동산등기법은 제23조에서 등기는 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청한다고 규정하고 있다. 이는 등기원인을 증명하는 서면의 공증을 요구하지 않음으로써 발생하는 부실등기를 방지하고 등기의 진정성을 확보하기 위해 공동신청주의를 원칙으로 하고 있지만, 권리의 등기에 한하고 있다[14]. 그러나 현행 부동산등기법상 등기관의 심사권은 형식적 심사주의에 의하고 있기 때문에 심사의 범위가 좁은 편이기 때문에 허위의 등기원인증서를 원인으로 한 등기신청시 이를 방지하기 어려운 문제가 있다. 이러한 부실등기를 방지하기 위해서는 등기관의 실질적 심사주의 채택, 등기부와 대장의 일원화, 등기의 공신력 인정 내지 이를 보완하는 등기원인증서 공증제도의 도입이 필요하다. 대법원에서도 등기업무 선진화 사업의 일환으로 등기원인증서 공증제도의 도입을 검토하면서 그 시행을 예고하고 있는 실정이다.

현행 부동산등기법상 등기관에게 실질적 심사권이 인정되지 않는 상황에서 등기원인증서 공증제도의 도입만으로 부실등기의 문제를 근본적으로 해결할 수 없으며, 등기신청사건에 있어서 등기절차간소화에 저해 및 경제적 부담 등을 들어 부정하는 견해도 있다[15]. 그러나 현행법상 등기의 공신력을 인정하지 않더라도 등기원인증서 공증제도를 도입하게 되면, 이후에 공신력이 인정되어 권리를 잃게 될 진정한 권리자 뿐만 아니라 부동산등기업무에 관여하는 등기관 등은 등기와 실제적 권리관계의 일치를 위해 최선의 노력을 다할 것이기 때문에 오히려 부실등기가 적어질 수 있다[16].

등기원인증서 공증제도는 등기의 원인이 되는 부동산거래 등을 증명하는 서면인 등기원인증서에 대한 공증을 강제하도록

하는 것이다. 그렇다면 등기원인증서 공증제도를 도입하면 공증의 대상을 무엇으로 할 것인지 문제이다. 학설도 물권행위의 유인성을 인정하는 입장에서 등기원인행위인 채권행위를 공증하여야 한다는 원인행위설과 등기원인을 물권행위로 보아 매도증서 등에 공증을 하자는 물권행위설 등의 학설이 대립하고 있다[17]. 등기원인증서 공증제도는 부실등기를 방지하고, 등기의 공신력을 보완하여 거래의 안전과 당사자간의 분쟁을 사전에 예방하기 위함을 목적으로 하고 있기 때문에 공증의 대상인 등기원인은 채권행위로 보아야 할 것이다[18].

그리고 등기의 진정성과 법률행위의 유효성을 확보하기 위해서는 양당사자의 의사에 작성된 것을 인증하는 것에 그치는 사서증서의 인증보다는 공증인이 당사자의 진술을 듣고 공증인법에 의하여 증서를 작성하는 공정증서가 합리적이라고 할 수 있다. 등기의 원인행위인 채권행위에 대한 법률행위의 유효성을 확보할 수 있고, 형식적 심사주의를 보완함으로써 부실등기를 방지할 수 있는 목적을 달성할 수 있기 때문이다[19]. 또한 등기원인증서 공증의 권한을 공증인, 변호사, 법무사, 공인중개사, 관계공무원 등을 살펴볼 수 있지만, 공증업무는 독립성과 공정성 및 사회적 비용 등을 고려하여 정책적으로 고려하여야 할 것이다.

5. Strengthen the identification obligation

대법원은 등기절차의 공신력 강화방안으로 법무사를 포함하여 모든 자격사들, 즉 등기업무를 대리하는 자들에게 본인확인 의무를 부여하여 등기절차를 강화하는 방안을 검토하고 있다. 자격자대리인이 본인확인 의무의 강화정책에 따라 위임인을 확인하는 것은 등기원인증서 공증제도에 의하여 등기의 진정성을 담보하는 것을 대체하는 것과 같은 결과 즉, 등기절차의 공신력을 확보할 수 있다.

현행 법무사법 제25조는 법무사가 사건을 위임받으면 법령에 따라 작성된 증명서의 제출이나 제시, 그 밖에 이에 준하는 확실한 방법으로 위임인이 본인이거나 그 대리인임을 확인하도록 규정하고 있다. 부동산등기법 제51조도 등기의무자의 등기필정보가 없는 경우 등기의무자 또는 그 법정대리인이 등기소에 출석하여 등기관으로부터 등기의무자임을 확인받도록 규정하고 있다. 이와 같이 법무사법과 부동산등기법에서 본인의무를 부여하고 있기 때문에 등기절차의 지연이나 국민들의 경제적 부담이 가중되지는 않을 것이다.

부동산 등기업무 처리의 대리인으로써 주도적 역할을 하고 있는 법무사의 등기신청 위임인의 확인은 등기의 진정성 보장과 관련하여 매우 중요한 절차이므로 부동산등기법에 따라 등기의무자가 등기필증을 소지 여부를 떠나서 법무사에게 본인확인서류를 보관케 할 필요가 있다[20].

V. Conclusions

이상에서 부동산등기업무의 개념, 전산화처리의 진행과정, 등기업무처리절차, 그 문제점을 지적하면서 개선방안을 제시해 보았다. 전자신청에 의한 부동산등기에 있어서 등기의 진정성을 확보하면서 부동산의 공시제도로써의 기능을 잘 수행할 수 있을 것인가 의문이다. 현행 부동산등기법은 종래 오프라인에서 발생하는 부동산등기의 문제점을 해결하지 못한 채 단순히 전산정보처리장치에 의한 등기업무와 관련된 몇 개의 조문을 첨가하는 형식을 취하고 있기 유사한 문제점이 그대로 제기되고 있는 실정이다. 따라서 부동산등기의 진정성과 그 이상을 달성하기 위하여 전산정보처리에 의한 등기업무가 합리적이며 효율적으로 이루어지고, 유관기관의 상호 정보공유가 이루어지기 위한 논의가 필요하다.

인터넷을 통한 부동산등기업무의 처리에 있어서 우리 법제가 취하고 있는 형식주의에 부합하면서 실제적 권리관계와 등기부의 일치점을 피하면서 부실등기가 발생하지 않아야 한다. 등기의 신뢰성을 확보하기 위하여 인정되어야 할 것이 등기의 공신력을 인정이다. 등기의 공신력을 인정하기 위한 전제조건인 요부는 별도로 하더라도 측량 및 수로조사의 기준, 지적공부, 부동산종합공부의 작성 및 관리 등에 의하여 국민의 소유권 보호와 국토의 효율적 이용과 토지의 정보화 등을 위한 사회적·법제도적 필요성에 의하여 등기의 공신력 인정은 필요한 것이다. 등기의 공신력을 인정하는 명문규정의 신설은 부동산업무를 처리하는 등기관의 실질적 심사주의의 도입과 등기와 대장의 일원화를 도모할 수 있는 등의 법적 근거 및 제도적 기반을 조성할 수 있기 때문에 등기의 진정성 확보와 효율적 운용에 큰 역할을 할 것이다.

등기의 공신력을 인정하지 않는 경우에는 이를 보완하는 제도를 도입하는 것이 필요하다. 에스크로우제도의 활성화를 통하여 등기원인증서의 위변조에 따른 부실등기를 방지할 수 있으며, 국토의 효율적 이용과 관련한 각종의 공부는 여러 법률에서 규율하고 있던 사항을 하나의 법률에서 체계적이며 종합적으로 관리할 필요가 있다고 판단한 것이다. 국토의 효율적 이용과 토지의 정보화의 전제로써 전산정보처리장치에 의한 등기신청서 제출하는 등기원인증서의 작성 및 관리를 하나의 기관에서 관리하도록 하여 각종 공부의 정비 및 부동산에 관한 민원인의 정확한 정보취득으로 인하여 등기의 신뢰성을 높일 수 있다. 그리고 등기관의 형식적 심사권을 보완하는 ‘등기원인증서 공증제도’와 ‘자격자 대리인에 의한 본인확인 의무를 강화’ 등의 제도를 도입하게 되면 등기절차의 공신력을 강화함으로써 부동산투기의 억제 및 부실등기를 줄일 수 있는 역할을 할 수 있을 것이다.

REFERENCE

- [1] Kim, Sang Cheol-Yang, Eun Sang, Research on improving the registration system of real property in the information-oriented society, Judicial Policy Research Institute, 2015, pp.38-42.
- [2] Kim, Sang-Mook-Youn, Sung-Ho, Revitalization Plan of Computerized Real-estate Registration system, Law Review, vol.31, Korean Law Association, 2008, pp.189-195; Hwang, Jeong-Soo, A Study on Computerization of Real Estate Registration -With Emphasis on Electronic Application for Registration-, doctoral dissertation of Sungkyunkwan University, 2009, pp.14-86.
- [3] Court Administration, Computerization of the registration of work 2010 White Paper, Court Administration, p.19([http://www.iros.go.kr/pos1/images/index/fscomm and/1-1.pdf](http://www.iros.go.kr/pos1/images/index/fscommand/1-1.pdf))
- [4] Park, Kwang-Dong, The Recent Trend and Legal Framework on Real Estate Digital Registration, Journal of Aggregate Buildings Law, Vol. 15, Korean Institute for Aggregate Buildings Law, June. 2015, pp.154-155.
- [5] Kim, Sang-Mook-Youn, Sung-Ho, paper [2], p.193.
- [6] <http://www.scourt.go.kr/portal/news/NewsViewAction.work?currentPage=undefined&searchWord=%BA%CE%B5%BF%BB%EA%B5%EE%B1%E2&searchOption=&seqnum=215&gubun=6>
- [7] Kim, Sang-Mook-Youn, Sung-Ho, paper [2], pp.194-195; Law Times, 2015. 11. 30.
- [8] <http://help.scourt.go.kr/portal/news/NewsViewAction.work?seqnum=298&gubun=6&searchOption=&searchWord=>
- [9] <http://www.scourt.go.kr/judiciary/information/public/index.html>
- [10] Court Administration, paper [3], pp.43-44; Shin, Bong-Geun, A Study on the Computerization Practice Real - estate Registration, Human rights and justice, vol. 405, Korean Bar Association, 2010.5, pp.8-9.
- [11] Kim, Sang-Mook-Youn, Sung-Ho, paper [2], p.198-199.
- [12] Mark MK Han, Activation of Real Estate Escrow System in Korea, North-East Asian Law Journal, Vol.8 No.2, Institute for North-East Asian Law, 2014, pp.446-447
- [13] Park, Kwang-Dong, paper [4], pp.174.
- [14] Yoo, Suk-Ju, Registration of Real Estate Act, Samjoosa, 2014, pp.168-169.
- [15] Kim, Jeong Soo, The study on the improvement of real-estate registration system: laying stress on plans for reconsideration of reliance, doctoral dissertation of Kyungsoong University, 1997, p.110.
- [16] Sang Yong Kim, A Credit on Public Notice System and Real Estate Registration, Land Law Review, No.19, Korea Land Law Association, 2003. 12, p.224.
- [17] Hwang, Jeong-Su, Investigation on Notarizing Registration Motive Statements, A study of Civil execution Law, Vol.7, pp.363-364.
- [18] Cho, Jae Young, The Legal Review of the Authentication of Authentication of Registry Instruments, Han Yang Law Review 24, Han Yang Law Association, 2008. 10, p.113.
- [19] Cho, Jae Young, paper [17], p.114.
- [20] Tae Kun Ahn, Notarization of Underlying Documents for Deed Registration and Indefeasibility of Title, Lawyers Association journal, Vol.54 No12, 2005, p.16.

Authors



Sung Ho Youn received the B.S., M.S. and Ph.D. degrees in Law Chosun University, Korea, in 1997, 1999 and 2004, respectively. Dr. Youn joined the faculty of the Department of Law at Chosun University, Gwangju, Korea,

in 2004. He is currently a teaching in the Department of Maritime Police, Chosun College of Science & Technology. He is interested in General Provision of Civil Law, Real Right Act, Claim Law, Maritime Law and Maritime Organization of Law.



Moon Sung Kim received the B.S. degree in Law from Dong Guk University, M.S. degree in Law from Korea University and completed Ph.D. program of the Department of Law from Chonnam National University,

Korea, in 1998, 2006 and 2016, respectively. Moon Sung Kim joined the faculty of the Department of Real Estate at Cheong Am College, Suncheon, Korea, in 2008. He is currently a professor in the Department of Real Estate at Cheong Am College, Suncheon, Korea. He is interested in the real estate public law.