

부기등기 주요 Q&A

Q1. 부기등기(附記登記)란 무엇인지?

- ☞ 독립된 순위번호를 갖지 않고 기존의 등기에 부기번호를 붙여서 행하여지는 등기로서, 기존등기(주등기)의 순위와 효력을 그대로 갖게 할 필요가 있을 때 사용

Q2. 민간임대주택 부기등기를 추진하는 이유는?

- ☞ 예비임차인 등 누구나 해당 민간임대주택이 공적 의무(임대의무기간, 임대료 증액제한 등)가 부여된 주택임을 알 수 있도록 임차인의 알 권리를 강화하고 권리를 보호받을 수 있도록 하기 위한

* 근거 : 민간임대주택에 관한 특별법 제5조의2, 같은 법 시행령 제4조의2

Q3. 부기등기 신청 의무자는?

- ☞ 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 "민간임대주택법") 제5조에 따라 시장·군수·구청장에게 등록을 신청하여 등록된 모든 민간임대사업자

※ 소득세법에 따라 세무서에만 등록한 사업자는 해당사항이 없음

Q4. 부기등기 대상 주택은?

- ☞ 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 "민간임대주택법")에 따라 시장·군수·구청장에게 등록을 신청하여 등록된 모든 민간 임대주택(오피스텔 포함)

Q5. 종전 임대주택법에 따라 등록된 임대주택도 현행 민간 임대주택법에 따른 부기등기 대상인지?

- ☞ 민간임대주택법상 부기등기 대상에 종전의 임대주택법에 따라 등록된 임대주택도 포함되나(부칙('15.8.28) 제3조제3항),
 - 같은 법 부칙*에 따라 '공공건설임대주택(우선 분양전환 대상)'은 제외됨
- * 부칙('15.8.28) 제3조제3항, 제6조제2항에 따라 공공건설임대는 종전 규정 적용

※ 참고 : 구 임대주택법의 부기등기 (법 제18조)

- (대상) 주택법 제16조제1항에 따른 사업계획의 승인을 받아 시행하는 주택건설사업으로 건설된 임대주택
- (내용) 건설임대주택에 대해 분양전환 이전까지 제한물권의 설정이나 압류·가압류·가처분 등을 할 수 없는 재산임을 부기등기
- (신청자) 임대주택법에 따라 등록한 임대사업자
 - 단, 임대사업자가 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사이거나 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우에는 해당되지 않음

Q6. 부기등기 신청 시기?

- ☞ 개정 민간임대주택법 시행('20.12.10) 이후 등록된 주택은 지체 없이 부기등기 신청해야 함
- 법 시행('20.12.10) 전에 소유권보존등기를 한 (등록된) 민간임대 주택은 2년 이내('22.12.9.까지)

소유권 보존등기		'20.12.10.	
임대사업자 등록		전	이후
'20.12.10.	전	법 시행일로부터 2년 이내	소유권 보존등기와 동시
	이후	임대사업자 등록 후 지체없이	- 임대사업자 등록 → 보존등기 : 소유권 보존등기와 동시 - 보존등기 → 임대사업자 등록 : 임대사업자 등록 후 지체 없이

- (사례 1) '20년 5월 임대주택으로 등록되었고, 소유권등기도 신청인 명의로 된 상태 :
 - '22년 12월 9일까지 부기등기 완료
- (사례 2) '20년 5월 임대주택으로 등록되었으나, 소유권보존등기가 나지 않은 상태('21.3월 보존등기 예정) :
 - '21.3월 보존등기와 동시에 부기등기
- (사례 3) '20년 12월 15일 임대주택으로 등록되었고, 소유권등기도 신청인 명의로 된 상태 :
 - 임대주택 등록증이 발급된 이후 지체없이 부기등기

Q7. 부기등기 신청 시 '지체없이'의 의미는?

- ☞ 임대사업자 등록증을 발급 받은 이후 바로 신청

Q8. 부기등기 신청 시 '등기원인일자'는?

- ☞ 해당 주택에 대한 민간임대주택 등록을 한 날로서, 임대사업자 등록증에 기재된 '주택 등록일'을 기재

Q9. 법 시행 전 등록된 임대사업자로서 부기등기 가입 2년 유예가 되었는데, 유예기간 중에 자동말소가 되는 경우 부기등기를 해야 하는지?

- ☞ 유예기간 중('22년 12월 9일까지)에 자동 말소되는 경우 부기등기를 하지 않아도 과태료 부과대상이 아님

Q10. 임대사업자 등록 말소하는 경우 부기등기가 자동으로 말소되는지?

- ☞ 임대사업자 등록 말소하더라도 자동으로 부기등기가 말소되지 않으며, 임대사업자 등록 **말소*** 후 등기소에 별도로 **부기등기의 말소** 신청을 해야 함

* 민간임대주택법 제6조 제1항, 제5항, 제43조 제4항에 따라 등록말소된 경우

Q11. 민간임대주택법 제43조 제2항 또는 제3항에 따라 다른 임대사업자로부터 임대주택을 양수한 경우 부기등기 해야 하는지?

☞ 민간임대주택을 양도 받는 임대사업자(양수인)은 **소유권이전 등기** 이후 지체없이 부기등기를 신청해야 함

Q12. 부기등기 및 말소 신청 방법?

① 방문신청

○ 주택 소재지 관할 등기소를 방문하여 부기등기 신청

※ 부기등기 또는 말소 시 필요서류

- ① 신청서(인터넷등기소 또는 전국 등기소 비치)
- ② 임대사업자 등록증(원본)
 - 주택 소재지 관할 시군구청 또는 렌트홈(www.renthome.go.kr)에서 발급
- ③ 신분증(주민등록증, 운전면허증, 여권(2020. 12. 21. 이후 발급된 여권의 경우에는 여권정보증명서도 첨부 필요) 등), 도장
- ④ 등록면허세 영수필 확인서
 - 주택 소재지 관할 시군구청 세무부서 또는 지방세 인터넷납부시스템(서울은 etax.seoul.go.kr, 다른 지역은 www.wetax.go.kr)에서 납부 후 출력
- ⑤ 등기신청수수료 영수필 확인서
 - 인터넷 등기소(www.iros.go.kr) 또는 등기소 내 무인발급기 납부
- ⑥ 위임장(대리인이 신청하는 경우)

② 전자신청

○ 대법원 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)를 통해 신청가능

- 공인인증서 발급 → 전국 등기과(소) 방문 사용자 등록* → 인터넷 등기소를 통해 등기신청 시 첨부정보(임대사업등록정보) 연계를 위한 사전동의서 작성

* 본인이 인근 등기소를 방문하여 사용자 접근번호 발급, 유효기간은 3년 (신분증, 주민등록등본, 인감증명서 및 인감도장 지참)

< 전자신청 절차(출처 : 인터넷 등기소) >



③ 법무사에게 위임

○ 법무사 위임장 등을 작성하여 처리

* 법무사 보수기준(대한법무사협회 누리집 게시)에 따른 비용 발생하며 법무사 사무소에 사전 문의 필요

Q13. 부기등기 비용?

① 부기등기 신청 시 : **10,200원 이하**

(등록면허·교육세* 7,200원 + 등기수수료 3,000원 이하*)

- * 등록면허세 6,000원(지방세법 제28조 제1항 제1호 마목 '그 밖의 등기'), 지방교육세 1,200원(지방세법 제151조 제1항 제2호, 등록면허세액의 20%)
- ** 신청방식에 따라 등기수수료 금액이 다름
- 서면방문신청(3,000원), 전자표준양식(e-form) 신청(2,000원), 전자신청(1,000원)

② 부기등기 말소 신청 시 : **10,200원 이하** (내역은 위와 동일)

Q14. 부기등기에 표기되는 내용은?

☞ “이 주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대유기기간 동안 계속 임대해야 하고, 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임”

- * 민간임대주택법 시행령 제4조의2 제1항

<부기등기 표기 예시>

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	집수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	소유권이전	2019년3월6일 제3000호	2019년3월5일 매매	소유자 홍길동 571017-1234567 서울특별시 종로구 인사동길 8(인사동) 거래가액 금80,000,000원
3-1	민간임대주택등기	2020년12월11일 제5001호	2020년12월10일 민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조 제1항에 따라 임대사업자가 임 대의무기간 동안 계속 임대하여야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임

<부기등기 말소 표기 예시>

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	집수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	소유권이전	2019년3월6일 제3000호	2019년3월5일 매매	소유자 홍길동 571017-1234567 서울특별시 종로구 인사동길 8(인사동) 거래가액 금80,000,000원
3-1	민간임대주택등기	2020년12월11일 제5001호	2020년12월10일 민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조 제1항에 따라 임대사업자가 임대 의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수하 여 하는 민간임대주택임
4	3-1번민간임대주택 등기말소	2022년4월3일 제2001호	2022년4월2일 민간임대주택 등록말소	

Q15. 부기등기를 하지 않는 경우 어떠한 제재가 있는지?

☞ 부기등기를 하지 아니한 자는 500만 원 이하 과태료 부과

- 1차 위반: 200만 원, 2차 위반: 400만 원, 3차 이상 위반: 500만 원

* 민간임대주택법 제67조 제3항 제1호, 같은 법 시행령 별표3 2호 개별기준 나목

Q16. 토지와 건물이 각각 독립된 등기로 되어 있는 건물인 경우 부기등기는 어디에 해야 하는지?

☞ 건물등기사항증명서에만 부기등기를 신청하면 됨

- ★ 부기등기는 해당 건물이 민간임대주택법에 따라 등록된 민간임대주택임을 공지하기 위해 하는 취지임