



## I. 서론

현대의 법률관계는 과학의 발전으로 급격히 복잡화되어 가는 문제점을 가지고 발전하고 있다. 그런데 이러한 발전은 기존의 법체계에 대하여 새로운 형태의 변화를 요구하게 되었고, 그 변화의 요구에 직면하고 있는 것 중의 하나가 바로 부동산등기제도이다. 이러한 부동산등기제도의 변화의 시기에 발맞추어 대법원은 부동산에 대한 디지털공시차원에서 최근에는 인터넷<sup>1)</sup>으로 등기부등본을 신청·조회·발급을 할 수 있는 것을 골자로 하는 법원등기업무 2차 전산화 작업을 2007년까지 완료할 예정이라고 발표하였다. 더욱이 이렇게 발급한 인터넷 등기부등본을 등기소에서 발급된 등기부등본과 같은 효력을 갖도록 디지털이미지 관인을 적용하고 있다. 또한 대법원은 현재의 인터넷을 통한 등기부등본의 신청·조회·발급정도에 멈추지 않고, 2005년 7월부터는 부동산디지털등기신청까지 인터넷으로 할 수 있는 방안을 강구하였으나, 부동산디지털등기신청의 근거법률인 부동산등기법의 개정이 지연되어 그 시행시기를 법률의 통과시점인 2006년 상반기에 시행할 것을 예정하였다<sup>2)</sup>. 그 후 2006년 4월말 현재 부동산등기법 일부개정법률안이 국회를 통과(이하 ‘개정부동산등기법’)하여 2006년 6월 1일부터 부동산등기를 신청하고자 하는 자는 미리 사용자등록을 하고 전산정보처리조직을 통하여 부동산등기를 신청할 수 있도록 하되, 법원행정처장이 지정·고시한 등기소 및 등기유형에 한하여 적용하도록 하고, 이 경우에 등기필증의 교부를 대신하여 등기필정보를 통지하도록 하며, 등기신청은 대법원규칙이 정하는 바에 의하여 등기신청정보가 전자적으로 기록되었을 때에 접수된 것으로 하는 규정을 신설하였다(제177조의8 내지 제177조의10 신설).

1) 인터넷은 표준화된 절차를 기초로 하여 상호간에 정보교환을 행하는 컴퓨터네트워크의 결합체로서, 그 특징으로 드는 것으로, ①익명성 ②불특정 다수성 ③시간적·지리적 무한정성 ④무흔적성을 들거나[渡達德 譯, “인터넷에서의法律行爲論”, 『ドイツ民法·國際私法論集』, 中央大學出版部, 2003, 107面; 백윤철/이기욱, 인터넷법학, 신영사, 2002, 15-20면], ①익명성 ②공간의 제약제거 ③시간의 제약제거 ④개방성 ⑤대중성[Robert C. Bordone, *Electronic Dispute Resolution: A systems approach potential, problems and a proposal*, 3Harv. Negotiation L. Rev. 175, 1998, p.2]등을 들고 있다.

2) 대법원, “금년 11월부터 e-form에 의해 등기신청서 작성이 더욱 쉬워집니다!”, 『대법원』, 2005.8.30, 1면.

그렇다면 이러한 부동산등기법의 일부법률의 개정을 통해 부동산디지털등기가 법률적·제도적인 문제없이 등기의 진정성을 확보하면서 부동산에 관한 공시제도로서의 기능을 잘 수행할 수 있을 것인가가 문제가 된다. 즉, 금번 부동산디지털등기의 법제도적 기반조성을 위한 부동산등기법개정안은 일부개정을 통해 종전의 부동산등기법이 가지고 있던 법제도적 문제점을 해결하지 못한 채, 단순히 부동산디지털등기와 관련된 몇 개의 조문을 첨가하는 형식을 취했을 뿐이다. 이러한 상황에서 과연 부동산디지털등기가 실효성 있게 시행될 수 있는 법제도적 방안이 무엇인가에 대한 논의가 필요하고, 나아가 이를 바탕으로 하여 우리 부동산등기법에 어떠한 개정이 있어야 할 것인가에 관한 연구가 필요하다.

## II. 부동산디지털등기의 현황과 부동산등기법의 개정

### 1. 현 황

부동산등기업무 전산화사업은 계획(1990.8 ~ 1994.4), 개발(1994.5 ~ 1997.6)<sup>3)</sup>, 시험(1997.7-1998.2), 시범(1998. 3-1998.9), 확산(1998.10 ~ 2003.9)<sup>4)</sup>, 고도화(2003.9.-2007.9.)의 6단계로 구분할 수 있다<sup>5)</sup>. 현재 진행 중인 단계는 여섯번째 고도화단계로 부동산등기업무를 인터넷등기서비

3) 이러한 전환을 위한 여러 가지 법률적 규정을 두게 되었다. 즉, ①전자등기부의 효력 부여(부동산등기법 제177조의2, 동법 제177조의4) ②중이등기부에 특유한 규정 배제 및 변경(동법 제177조의4, 동법 제177조의3) ③전산이기작업의 효율성 제고(동법 제177조의5, 동법 제177조의6, 동법 제177조의3) ④사고등기부, 전산이기보류등기부, 오류등기부, 전환보류등기부의 잔류 등이다.

4) 확산단계의 부동산등기시스템 관련 추가개발을 살펴보면 2000년 8월 과세자료 등을 세무서 등에 전송할 수 있는 국세망연계시스템을 구축하였으며 2002년 1월에는 인터넷이 연결된 곳에서는 어디서나 부동산등기부를 열람할 수 있도록 하는 부동산등기 인터넷열람시스템을 개발하였다[대법원, 전거서, 24-25면; 류병찬, “지적·등기정보의 전산화 현황과 발전방향(3)”, 『지적』 제32권 제6호, 대한지적공사, 2002.4, 36면].

5) 법원행정처, 부동산등기시스템의 이해, 법원행정처, 2005, 3면; 이에 반해 이 추진경과를 종합계획 수립단계(1989.3~1994.4), 등기시스템 개발단계(1994.5~1996.11), 확산준비단계(1996.11~1998.9), 대민서비스 실시단계(1998.10), 확산단계(1998.11~2002.12), 정상운영단계(2003.1~)로 나누는 견해도 있다[황찬현, “부동산디지털등기의 구축과 이에 따른 법적 대응 및 입법적 과제”, 『전자공시제도의 입법적 과제』, 한국법제연구원, 2002.10, 13-15면].

스, 웹기반등기업무서비스, 유관기관정보연계서비스, 등기업무지원서비스의 4개 영역으로 구분하여 8개 시스템을 구축(웹기반등기업무서비스 영역의 웹기반통합형등기업무시스템, 디지털문서관리시스템<sup>6)</sup>, 인터넷등기서비스 영역의 등기포탈시스템, 인터넷신청사건접수시스템, 인터넷발급시스템<sup>7)</sup>, 유관기관정보연계서비스 영역의 유관기관정보연계시스템, 등기업무지원서비스 영역의 신통계시스템, 사용자 Help Desk 시스템)하고 있다<sup>8)</sup>.

구체적으로 2006년 현재의 부동산등기업무 중 디지털등기와 관련된 제도 정비에 대한 진행상황을 보면, 부동산등기에 대한 디지털신청은 부동산등기법안이 2006년 4월 24일 국회 본회의를 통과하였고, 동법은 2006년 6월 1일부터 시행되고 있다. 이를 위해 향후 계속적으로 디지털문서의 제출범위를 확대할 예정이며, 전자표준양식(e-form 2005년 12월 전국 시행<sup>9)</sup>)이 제공되었고, 과거와 달리 출력된 장소에 상관없이 등기부등본의 모양이 일치화되게 되었다.

---

6) EDI(Electronic Data Interchange: 디지털문서교환, 전자데이터교환)는 서로 다른 조직 사이에 거래를 위한 표준화된 디지털문서를 매개로 한 표준적인 규약을 이용하여 컴퓨터와 컴퓨터 사이에 교환하는 방식이고, 이를 사법부에 적용하는 것을 JEDDI(Judicial Electronic Document and Data Interchange)라고 한다. 이러한 JEDDI에 관한 연구논문은 JEDDI 구현의 문제점의 하나로 상이한 컴퓨터 시스템, 관련법령의 정비 등을 들고 있다[안철상, “JEDDI에 관한 소고”, 『재판자료』 제79집 정보화와 재판실무, 법원도서관, 1998, 364-408면 참조]. 일본의 경우 ‘민간 사업자 등이 실시하는 서면의 보존 등에 있어서의 정보통신의 기술의 이용에 관한 법률’(2004년 법률 제149호)과 ‘동법률의 시행에 수반하는 관계 법률의 정비 등에 관한 법률’(2004년 12월 6일 공포하여, 2005년 4월 1일 시행됨, 2004년 법률 제150호) 등을 시행하고 있다[자세한 것은 北野允, 電子文書保存法の概要, 『商事法務』 No.1729, 常事法務, 2005.4 참조]. 또한 독일의 경우에도 디지털문서를 위한 EDV시스템에 대한 많은 고려가 이루어지고 있다[Ralph Guise-Rübe, “Die Bedeutung und die Chancen des elektronischen Rechtsverkehrs als Teil der Justizautomation”, JPC Web-Dok 103, 2005, Abs. 19-20].

7) 인터넷발급시스템이 인터넷열람시스템과 구별되는 가장 큰 차이는 발급되는 등본의 인증 여부이다. 인터넷열람시스템을 통해서도 등기부를 열람할 수 있고 이를 프린터로 출력할 수 있으나 출력물은 등본으로서의 법적인 효력이 없다. 반면 인터넷발급시스템을 통하여 발급된 등본에는 등기소에서 발급한 등본과 같이 등본으로서의 인증이 부여된다[대법원, 전게서, 80면].

8) 대법원, 전게서, 21-24면.

9) 전자표준양식(e-Form)의 구체적인 시행시기가 확정되었다. 부동산등기는 서울중앙지방법원 등기과와 강남등기소에서, 법인등기는 수원지방법원 성남지원 등기과에서 2005.11.25.부터 약 3주 동안 시범운영을 한 후 안정성과 성능이 검증되면, 2005. 12.19.부터 전국 모든 등기소에서 운영할 계획이다[www.iros.go.kr (2005.12.7)].

그리고 국가기관 내부에서는 단계별로 등기부정보와 주민등록·토지대장·건축물대장 등의 정보가 공유될 것이다. 구체적으로, 2005년 10월부터 행정기관의 일반 행정업무와 사법부의 재판업무, 신청업무에도 등기를 실시간 제공할 계획에 있으며, 주민등록·지적·건축물정보를 직접 제공받을 수 있게 되어, 등기소를 이용하는 국민이 해당증명서를 등기소에 별도로 제공할 필요가 없게 된다. 다만 2005년 11월 시행인 e-form<sup>10)</sup>의 경우 기존 등기절차를 유지하면서 종이문서와 디지털정보가 병존하는 과도기형태로서, 신청인에 대한 자격제한이 없으며, 사용자등록이나 인증서를 구비함이 없이 누구나 e-form을 이용하여, 그 신청정보를 시스템에 임시저장 한 후, 이를 종이신청서로 출력하여 등기소에 방문하여 제출하는 방식을 취하게 된다. 그러나, 자격자대리인(資格者代理人)(법무사, 변호사)에게는 표준화된 신청서의 제출요구를 통해 사실상 의무화할 방침이다<sup>11)</sup>. 즉, 자격자대리인에게는 e-form의 사용을 사실상 강제한다는 것이다. 또한 종전의 등기소 방문이나 무인발급기를 통한 등기부열람 및 등·초본 발급(부동산등기법 제21조 제1항 및 동법 제177조의 3)에서, 온라인으로 등기부를 열람하고 등·초본을 발급받을 수 있게 근거규정을 개정부동산등기법 제21조 제1항에서 규정하고 있다. 다만 그 실질적 규율은 대법원규칙이 정하는 바에 의하도록 하였으나, 2006년 5월말 현재 부동산등기법 시행규칙에 대한 입법안은 아직 나오지 않은 상황이다.

## 2. 부동산등기법 개정의 중요 내용

부동산디지털등기와 관련하여 부동산등기법은 3번의 대규모의 개정이 있었다.

첫 번째는 1996년 부동산등기법의 개정시기로 이 때는 부동산등기 전산화를 위한 재원마련을 위해 등기신청인으로부터 등기신청수수료를 징수하는 근

10) 이러한 e-form의 절차는 일본의 전자상업등기절차와 유사한데, 다만 우리나라의 경우, 일본과 달리 당일보정의 원칙, 우편제출 불허의 원칙(예외적으로 관공서의 촉탁의 경우 우편에 의한 신청을 인정함)이 유지되므로, 일본의 전자상업등기절차에서 신청정보에 전자서명하는 부분만 제거된 형태로 이해하면 될 것이다. 그리고 이러한 e-form의 이용시 고유번호(접수번호가 아니고 임시등기정보를 활용하기 위한 임시번호임)가 부여되어 접수시 이를 확인하게 된다.

11) 이에 대한 자세한 내용에 대해서는 대법원, “금년 11월부터 e-form에 의해 등기신청서 작성이 더욱 쉬워집니다!”, 『대법원』, 2005.8.30, 1-7면; 대법원, “대법원 인터넷등기소(www.iros.go.kr)구축 완료 설명자료”, 『대법원』, 2005.8.30, 1-10면 참조.

거규정을 신설하였다(부동산등기법 제27조 제3항). 그리고 전산정보처리조직에 의한 부동산등기사무처리에 관한 특례를 정하였다(부동산등기법 제4장의 2). 즉, 첫째, 전산정보처리조직에 의하여 등기사무를 처리하는 경우 등기부등본이나 초본은 등기부에 기록된 사항의 전부 또는 일부를 증명하는 서면을 말하는 것으로 하고, 등기부의 열람은 등기부에 기록된 사항을 기재한 서면을 교부하거나 전자적 방법에 의하여 그 내용을 보게 하는 방법에 의할 수 있도록 하였다(동법 제177조의3). 둘째, 전산정보처리조직에 의하여 등기사무를 처리하는 경우에는 관할 세무서장에 대한 과세자료의 송부 및 대장소관청에 대한 등기필통지를 일정한 사항이 기록된 磁氣(자기)디스크나 이를 기재한 서면을 송부하거나 전산통신망에 의하여 그 내용을 전송하는 방법에 의할 수 있도록 하였다(동법 제177조의5). 셋째, 전산정보처리조직에 의하여 등기사무를 처리하는 경우, 등기부의 보관·관리 및 기타 등기사무처리절차에 관한 구체적인 사항은 대법원규칙으로 정하도록 하였다(동법 제177조의6).

두 번째는 1998년 부동산등기법 개정시기로, 이 때는 부동산등기업무의 전산화사업을 추진함에 있어 현행 규정 중 전산정보처리조직에 의한 등기사무처리에 적합하지 아니한 조문과 용어를 정비하고, 부동산등기업무전산화사업의 효율성과 생산성을 향상시킬 수 있도록 관련규정을 보완하였다. 그 구체적인 내용을 보면, 첫째, 전산정보처리조직에 의하여 등기사무를 처리하는 경우에는 등기부에 대한 문자기재 등의 방식에 관한 규정, 등기번호에 관한 규정 등 부동산등기업무전산화에 적합하지 아니한 일부 규정을 적용하지 아니하도록 하였다(동법 제177조의4). 둘째, 법원행정처장은 국가기관 또는 지방자치단체로부터 등기사무처리와 관련된 전산정보자료를 제공받을 수 있도록 하고, 등기전산정보자료를 이용하거나 활용하고자 하는 경우의 절차규정을 마련하였다(동법 제177조의5). 셋째, 대법원장이 지정하는 등기소에서는 지정 당시 현존하는 등기를 전산이기(電算移記)하도록 하고, 전산이기한 등기기록은 종전의 등기용지를 폐쇄한 때부터 등기부로 보도록 하며, 등기명의인의 성명 등을 전산이기 당시의 것으로 바꾸어 전산이기할 수 있도록 함으로써 부동산등기전산화사업의 효율성 및 생산성을 향상시켰다(동법 제177조의6). 넷째, 전산정보처리조직에 의하여 등기사무를 처리하는 등기관 등의 업무상의 위험을 분산시키고, 국가의 배상책임을 경감시키기 위하여 법원행정처장으로 하여금 등기관(登記官) 등의 재정보증(財政保證)에 관한 사항을 정하여 운용할 수 있도록 하였다(동법 제177조의7).

세번째는 2005년도 9월 법무부의 부동산등기법 일부 개정법률안의 입법예고 시기로, 등기제도의 운용상 문제점을 개선하고, 전산정보처리조직을 이용한 등기신청(온라인신청) 및 온라인등기소 구축사업의 추진을 위한 근거규정을 마련하고자 하였다. 이 법률안은 2006년 4월 24일 국회 본회의를 통과하여 2006년 6월 1일부터 시행되게 된다. 구체적으로 보면, 첫째, 서면신청(書面申請) 이외에 온라인으로도 등기를 신청할 수 있는 근거 규정을 마련하였다(개정부동산등기법 제177조의8 제1항 전단). 둘째, 온라인신청을 하고자 하는 당사자 또는 대리인은 미리 사용자등록(使用者登錄)을 하게 하였다(동법 제177조의8 제1항 후단). 셋째, 온라인신청을 위해서는 신청서와 첨부서면을 온라인으로 제출하는 방안을 마련하여야 한다. 그리고 디지털문서를 제출하는 경우 신청인이나 작성자의 기명날인은 디지털서명으로 갈음할 수 있도록 하였다(동법 제177조의8 제2항). 넷째, 온라인신청의 경우 출석주의의 배제규정을 두었다(동법 제177조의8 제3항). 다섯째, 전산정보처리조직에 의하여 등기를 마친 경우에 등기관은 등기필증을 대신하는 정보(登記畢情報)의 통지로 등기필증의 교부에 갈음할 수 있도록 하고, 또한 온라인으로 등기를 신청하는 경우 당사자 또는 대리인은 등기필정보의 제공으로 등기필증의 제출에 갈음할 수 있도록 하였다(동법 제177조의9). 여섯째, 온라인신청 및 서면신청을 불문하고 일정한 정보가 전산정보처리조직에 기록된 때에 접수된 것으로 간주함으로써 접수시기(接受時期)를 일원화(一元化)하였다(동법 제177조의10). 일곱째, 등기관의 등기필정보에 대한 안전관리의무를 규정하고, 등기관 기타 부동산등기사무에 종사하는 사람에 대해 등기필정보의 누설금지의무를 규정하는 한편, 등기필정보의 작성 또는 관리에 관한 비밀을 누설한 사람, 부정한 목적으로 등기필정보를 취득한 사람 등에 대한 형사처벌 규정을 신설하였다(동법 제186조의3 및 제186조의4). 여덟째, 등기소를 방문하거나 무인발급기를 이용하지 않고도 온라인으로 등기부의 열람 또는 그 등·초본의 교부를 청구할 수 있는 근거 규정을 마련하였다(동법 제21조 제1항).

### Ⅲ. 부동산디지털등기에 관한 법률적 문제점과 해결방안

#### 1. 법률적 문제점

디지털공시제도에서 가장 중요한 역할을 차지하고 있는 것은 부동산디지털 등기제도이다. 이러한 부동산디지털등기제도에서는 많은 법률적 문제가 발생

할 것이다. 이를 부동산등기절차에 따라 하나씩 분석해 보기로 하겠다.

첫 번째, 부동산디지털등기 등기신청 이전단계(登記申請 以前段階)에서 발생하는 법률적 문제점은 다음과 같다. (1) 현재 공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률 제31조는 에스크로우(escrow)제도 등의 도입을 권고하고 있다. 그리고 권원보험제도(權原保險制度)에 대한 도입도 논의되고 있다. 그렇다면 이러한 에스크로우제도나 권원보험제도(權原保險制度)가 등기의 공신력 인정과 배치되는 것인가가 문제된다. (2) 부동산디지털등기부에 있어서 그 진정성을 어떻게 확보할 것인가가 문제된다. 이 경우에 주로 논의될 수 있는 것이 등기부에 대한 디지털서명·인증과 등기원인증서의 디지털검인 및 디지털공증에 관련한 것이다. (3) 등기부(登記簿)의 부속서류(附屬書類)의 공개여부가 문제된다. 즉, 부동산디지털등기부에 대한 공신력의 확보를 위해 그 부속서류의 공개 및 열람을 인정하여야 하는데 이 경우 개인정보보호차원에서 그 공개에 있어 어떠한 방식을 취해야 하는가가 문제된다.

두 번째, 부동산디지털등기 신청단계(申請段階)에 발생하는 법률적 문제점은 다음과 같다. (1) 부동산디지털등기신청의 주체의 문제가 있다. 즉, 법인이거나 공동소유형태에 있어서 어떻게 부동산디지털등기신청을 할 것인가가 문제된다. (2) 우리 민법 제186조에서는 부동산물권변동이 있기 위해서는 등기를 하여야 한다고 규정하고 있는데, 부동산등기법은 당사자신청주의(當事者申請主義)를 채택하고 있다. 그렇다면 이러한 입장을 부동산디지털등기신청에 있어 계속 유지하여야 할 것인가가 문제된다. (3) 개정부동산등기법은 출석주의(出席主義)와 부동산디지털등기신청을 병행하고 있다. 여기서 발생하는 문제점으로는 과연 부동산디지털등기신청이 가능하게 된 현재에도 출석주의제도를 유지하여야 하는가가 문제된다. (4) 개정부동산등기법은 부동산디지털등기신청시 종전의 등기신청방식인 공동신청주의(共同申請主義)를 취하고 있다. 그런데 이러한 공동신청주의는 부동산디지털등기신청의 신속성을 저해할 수 있으며, 신청구조의 복잡성을 야기하게 된다. 그렇다면 부동산디지털등기신청에서 이러한 문제점을 가지는 공동신청주의 구조를 유지하여야 하는가가 문제된다. (5) 부동산등기신청시 관련서류를 제출하게 되는데, 부동산디지털등기 신청시에는 일정범위의 관련서류는 유관기관간에 서로 연계하게 되었다. 이러한 연계에 대한 법률적 근거는 무엇이고, 어떠한 법률적 문제가 있는가가 문제된다.

세 번째, 부동산디지털등기 심사단계(審査段階)에서 발생하는 법률적 문제점은 다음과 같다. (1) 현재 부동산등기신청에 대한 등기관의 심사권한은 형



식적 심사주의를 취하고 있다. 이로 인해 여러 가지 부실등기의 원인이 되고 있는 실정이다. 그렇다면 부동산디지털등기신청구조에서도 이러한 형식적 심사주의가 타당할 것인가가 문제된다. (2) 현재의 부동산등기신청은 출석주의와 공동신청주의를 취하여 등기신청인의 진정성을 확보하고 있는데, 부동산디지털등기신청의 경우에는 공동신청주의는 유지되고 있으나, 출석주의가 제한되고 있다. 개정부동산등기법에서도 이에 대한 법률적 대안이 없는 실정이다. 그렇다면 어떻게 등기신청인의 진정성을 확보할 수 있을 것인가가 문제된다.

네 번째, 부동산디지털등기의 완료단계(完了段階)에서 발생하는 법률적 문제점은 다음과 같다. (1) 현재 부동산등기법은 부동산등기가 완료되면 등기권리증(登記權利證)을 부여하고 있는데, 개정부동산등기법에서는 등기권리증 대신 등기필정보(登記畢情報)를 부여하는 것으로 하고 있다. 여기서 주로 문제되는 것은 새로이 만들어진 등기필정보의 법적 성격이 문제된다. (2) 또한 이러한 등기필정보는 법률적으로 개인정보에 속하게 된다. 그렇다면 법률적으로 이러한 등기필정보의 보호를 위한 보호장치가 되어 있는가가 문제된다.

다섯 번째, 부동산등기법의 단계에서 발생하는 문제점은 다음과 같다. 즉, 개정부동산등기법은 종전의 법률문제를 유지한 채, 단순히 일부의 조문을 추가하는 형태로 부동산디지털등기신청을 인정하고 있는데 이에 대한 법률적 문제를 어떻게 대처할 것인가가 문제된다.

## 2. 해결방안

현재 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제31조는 에스크로우(escrow)제도 등의 도입을 권고하고 있다<sup>12)</sup>. 그리고 권원보험제도(權原保險制度)와 권원조사제도(權原調査制度)에 대한 도입도 논의되고 있다<sup>13)</sup>. 그렇다면 이러한 제도들과 등기의 공신력과 관계는 어떻게 될 것인가에 대해 보면, 에스크로우제도나 권원보험제도(權原保險制度)와 권원조사제도(權原調査制度)는 부동산디지털등기의 공신력 확보와 진정성 확보에 커다란 기반을 조성할 것이다.

12) 독일의 경우 공증인이 escrow agent의 역할을 수행하고 있으며, 이를 통하여 부동산매매계약에 기한 동시이행이 이루어지고 있다.

13) 김상용, “부동산등기의 공신력”, 『토지법학』 제19호, 한국토지법학회, 2004, 232-233면 참조.

우리나라에서 부동산디지털등기신청이 활성화될 경우 부동산등기법상의 새로운 규정들이 필요한 바, 일본의 입법례 즉, 강화된 사전통지제도(일본 부동산등기법 제23조, 제25조)라든가, 자격자대리인에 의한 본인확인정보의 제공제도(동법 제23조 제4항) 및 등기관에 의한 본인확인등기원인증명정보의 필요적 제공규정(동법 제61조) 등을 참고할 필요가 있다고 보여진다. 또한 부동산매매에 있어서 검인계약서 제출을 요건으로 하는 바, 우리나라의 부동산디지털등기시스템에서도 이러한 디지털검인에 대한 논의가 필요할 것이다. 아직은 이에 대한 논의가 보이지 않으나, 이러한 시스템의 도입이 필요하다. 다만 이러한 디지털검인의 경우 디지털공증과의 차이가 문제되는데, 디지털검인은 계약내용에 공신력을 제공하는 것은 아닌 바, 절차의 2중성에도 불구하고 가능하다면 디지털검인과 디지털공증의 양자를 제도적으로 갖출 수 있다면 부동산디지털등기가 부실등기의 방지에 많은 역할을 하게 될 것이다.

그리고, 부동산디지털등기신청을 위한 부동산등기법의 개선책으로는, 첫 번째, 현행 부동산등기법의 문제점을 안고 그대로 부동산디지털등기신청을 하는 것은 합리적이지 않으므로, 부동산등기법의 전면개정 또는 새로운 부동산통합법의 제정이 필요하며, 이를 위해서는 관련 법률의 정비도 병행되어야 할 것이다. 두 번째, 부동산디지털등기신청제도 자체에 대한 개선책으로는, 신청강제주의를 도입하고, 공동출석주의 및 출석주의가 폐기되어야 할 것이며, 등기신청의 경우에도 행위능력을 필요로 하는 것으로 하여야 할 것이다. 그리고 등기신청인의 진정성 확보를 위해 인감증명의 데이터베이스가 완성되어 있으므로 이를 등기신청에 활용하는 방안과 디지털서명 및 인증제도(전자서명법 제4조 및 제5조)의 활용이 필요하다. 더 나아가 부동산디지털등기 관련 디지털문서에 있어서 의사표시를 하는 계약의 상대방자를 확인하는 문제와 의사표시자체를 전자적으로 안전하게 전달하는 문제는 공인인증기관의 공인디지털서명을 매개로 해결이 어느 정도 가능하게 되고, 또한 디지털검인시스템을 통한 방법이 있으나, 디지털인증이나 디지털검인은 공증과는 달리 의사표시의 내용에 대한 증명을 할 수 없다는 차이가 있다. 이것은 디지털인증에 관한 법적 근거인 전자서명법 제20조에서도 당사자와 송·수신 시점에 대한 증명에 대한 근거는 제시하나, 디지털문서의 내용에 대한 증명에 대한 법적·제도적 근거는 없는 실정이므로, 이에 대한 대응책으로서 디지털공증의 도입을 생각해 볼 필요성이 있다고 하겠다.

## IV. 부동산등기법의 개정방향

### 1. 개정의 범위

일본의 경우 부동산등기법을 전면 개정하여 구 부동산등기법에서는 등기부  
는 종이류를 원칙으로서 하고 자기(磁氣)디스크(disk)의 것을 예외의 것으로  
하고 있었으나(구 부동산등기법 제151조의2 참조), 부동산등기법에서는 원칙  
적으로 자기디스크를 가지고 조제(調製)하는 것으로 하는(개정부동산등기법  
제2조 제9호) 등 부동산디지털등기에 대한 법률적 정비를 하였다.

우리 개정부동산등기법은 종전의 법률문제를 유지한 채, 단순히 몇 개의 조  
문을 추가하는 형태로 부동산디지털등기신청을 인정하고 있는 바, 부동산등기  
법의 전면개정이 필요하다. 구체적으로 우리 부동산등기법에 대한 전면개정에  
는 다음의 2단계를 단계적으로 거쳐야 할 것이다. 첫 번째 단계는 종래의 법  
률의 범위 내에서의 개정이다. 즉, 현행 부동산등기제도에 관한 법원(法源)으  
로는 실체법적인 기본법으로서 민법 가운데 부동산물권변동에 관한 규정과 절  
차법적으로 부동산등기법이 있다. 그런데 등기의 효력에 관한 실체법상의 규  
정은 민법 제186조가 유일할 뿐만 아니라 부동산등기법 제1장 총칙에 6개의  
조문 중 제1조를 제외하고는 나머지 5개조(동법 제2조-제6조)는 모두가 실체  
법적 규정들이다. 법률의 성격과 법체계상 이는 민법에서 규정되어야 하는 것  
이 타당하다<sup>14)</sup>. 두 번째 단계는 첫 번째 단계를 기반으로 새로운 통합부동산  
법을 제정하는 것이다. 즉, 현재의 부동산등기법의 폐기와 첫 번째 단계에서  
의 부동산등기법상의 실체법적 규정을 민법에 규정하고, 새로운 부동산등기법  
(이하 ‘통합부동산법’)에 모든 부동산관련 절차법적 규정을 두고, 부동산디  
지털등기를 원칙적인 것으로 하는 방안이 필요하다. 다만, 새로운 통합부동산법  
의 제정으로 인한 법률적·제도적 혼란의 방지 차원에서 과도기적으로 부동산  
디지털등기제도와 종전의 등기제도를 대등하게 위치시키는 방안의 적용을 생  
각할 수 있다.

14) 이러한 규정들을 포함하여 실체법인 민법에 규정되어야 할 등기관련 규정으로서  
는 등기에 의한 물권변동과 등기사항, 동일 부동산에 대한 수 개의 권리의 순위  
에 대한 규정, 순위의 변경에 관한 규정, 가등기의 본질과 효력에 관한 규정,  
가등기의 실행에 관한 규정, 등기의 추정력, 등기청구권 등을 들 수 있다[노  
종천, “등기와 지적제도의 이원화로 인한 법률문제연구”, 『숭실대학교 법학박사학위논문』,  
1999, 109면 이하; 최승영, “우리나라 부동산등기제도의 개선방안에 관한 연구”, 『민사법연구』  
제12집 제1호, 대한민사법학회, 2004.6, 149면].

결론적으로 보면, 현행 부동산등기법은 종이등기부를 전제로 한 규정들이 다. 현재와 같이 종이문서를 기본으로 하여 디지털문서에 대한 규정을 예외적으로 규정하는 형식에서, 디지털등기가 주된 대상이 되는 내용으로 부동산등기법을 전면적으로 개정할 필요가 있다<sup>15)</sup>. 다만, 이러한 새로운 통합부동산법의 제정을 위해서는 관련 법률의 정비도 병행되어야 한다.

## 2. 개정의 방향

앞에서 살펴 본 바와 같이 부동산디지털등기가 원활하게 시행되기 위해서는 여러 가지 관련제도의 개선이 필요하다. 그런데 이러한 관련제도의 개선을 위해서는 법률적 기반이 조성되어야 한다. 즉, 새로운 제도의 도입이나 기존 관련제도의 효율적인 운영 및 부동산디지털등기자체의 안정적 운영을 위해서는 이를 법률적으로 뒷받침할 만한 법률의 규정이 필요한 것이다.

### (1) 등기고지제도(登記告知制度)의 도입

독일 부동산등기법 제55조는 등기부상에서 이루어지는 모든 등기는 그것이 물건변동을 가져오는 한, 등기신청자, 등기부상의 소유자 및 당해 등기에 의하여 권리·이익을 얻거나 상실하는 모든 관계자에게 고지되어야 한다고 규정하고 있다. 이때 등기고지의 대상은 법률적 내용의 변동에 한한다. 다만 이 고지의 절차를 위반하였다고 하여 등기의 효력에 영향을 미치는 것은 아니다.

우리나라의 부동산등기법에서도 부동산디지털등기가 되는 경우에는 이러한 제도의 도입이 필요하다. 왜냐하면, 등기부상에서 이루어지는 모든 등기에 대한 고지를 등기신청자, 등기부상의 소유자 및 법률상 이해관계자에게 알림으로서 등기내용에 법률적 이의가 있는 자에게 대항할 수 있는 기회를 주어야 하기 때문이다. 따라서, 우리 부동산등기법 제71조의2를 신설하여 [등기고지]라는 표제를 두고, 독일 부동산등기법 제55조[등기고지]와 같은 규정을 둘 필요가 있다.

제71조의2[등기고지] ① 등기부상에서 이루어지는 모든 등기는 그것이 물건변동을 가져오는 한 등기신청자, 등기부상의 소유자 및 당해 등기에 의하

---

15) 황찬현, 전계논문, 22면.

여 권리·이익을 얻거나 상실하는 모든 관계자에게 고지되어야 한다. 다만 당사자가 고지를 포기한 경우에는 등기소는 고지를 생략할 수 있다.

②이러한 등기의 고지에 관한 방법은 부동산등기법시행규칙에 의한다.

이러한 부동산등기법의 규정을 둔 후 시행규칙에서 등기고지의 방법을 제시하는 것이 타당할 것이다. 부동산등기법시행규칙 제106조에 [등기고지방법]이라는 표제아래 그 방법에 관한 규정들을 둘 필요가 있다.

#### 제106조[등기고지방법]

부동산등기법 제71조의2의 등기고지는 우편, 휴대폰 알리미 서비스(SMS), E-Mail, 전화 등에 의할 수 있다.

### (2) 등기신청강제주의 및 방식위반(方式違反)의 효과

앞에서 본 바와 같이 민법 제186조는 부동산물권변동에서 등기를 하여야 함을 규정하고 있다. 그런데 부동산등기법 제27조는 당사자신청주의(當事者申請主義)를 취하고 있다. 이에 부동산등기법 제27조를 등기신청강제주의(登記申請強制主義)로 개정할 필요성이 있다. 즉, 우리 부동산등기법 제27조를 개정하여 [신청강제주의]라는 표제를 두고, 다음과 같이 규정하는 것이 타당하다. 그리고 현행 부동산등기법 제55조 제4호에서 신청서가 방식에 적합하지 않은 때는 부동산신청을 각하하도록 되어 있다. 이는 부동산등기법 즉 절차법적 위반의 효력에 대한 것이다.

제27조[신청강제주의] ①등기는 법률에 다른 규정이 있는 경우를 제외하고는 당사자 중 일인(一人)이 등기를 하여야 한다.

②부동산등기에 필요한 계약은 서면(전자문서 포함)에 의한다. 이에 대한 실체법적 위반의 효과는 민법 제111조의3<sup>16)</sup>에 의한다.

---

16) 우리 민법 제2절 의사표시의 장 중 제111조의3을 신설하여 「複寫方式」이라는 표제를 두고 독일민법 제126b조[複寫方式]와 같은 규정을 둘 필요가 있다. 그리고 우리 민법은 현재 독일민법 제125조(방식흡결로 인한 무효)와 같은 규정을 두고 있지 않고 있으나, 부동산디지털등기의 안정적 운영을 위해 독일민법과 같은 명문규정을 둘 필요성이 있다.

#### 제111조의3[書面 및 複寫方式]

법률에 의하여 複寫方式이 정하여진 경우에는 의사표시는 서면으로 또는 문서에 의하여 지속적인 재생에 적합한 다른 방법으로 행하여져야 하고, 표시자가 표시되어야

### (3) 법인 및 공동소유의 부동산등기신청시 자격자의 필수적 신청 규정 도입

법인 및 공동소유에서는 부동산등기신청시 자격자인 대리인이 필수적으로 신청하게 하는 제도의 도입이 필요하다. 즉, 현재에도 법인이나 공동소유의 경우에는 등기자격자에 의해서 등기가 이루어지고 있는 실정이다. 부동산디지털등기의 신청에서는 등기신청의 안정성과 당사자의 법적 이익의 보호를 위해 반드시 자격자가 등기를 신청하게 하는 것이 더 합리적일 것이다. 즉, 부동산등기법 제28조[등기신청인]를 원칙적으로 부동산디지털등기신청을 원칙적인 모습으로 하면서도 공동소유의 형태나 조합의 경우 반드시 등기자격자에게 대리시키는 형태로, 다음과 같이 개정한다.

제28조[등기신청인] ①당사자 중 일인(一人) 또는 그 대리인은 전산정보처리조직을 이용하여 등기를 신청할 수 있다. 그러나 법인이나 공동소유의 경우에는 등기신청인은 당사자의 등기자격자인 대리인이 된다.

②다만 당사자간의 합의에 의해 등기소에 등기권리자나 등기의무자 중 일인(一人) 또는 대리인이 등기소에 출석하여 등기를 신청할 수 있다.

### (4) 전산정보자료(電算情報資料)의 필요적 교환

현행 정보통신망이용촉진 및 정보보호에 관한 법률 제13조 및 부동산등기법 제177조의5에 의해 부동산디지털등기관 관련 전산정보를 교환할 수 있다. 그러나 이들 규정은 임의규정으로 되어 있기 때문에 종전까지 원활한 정보의 교류가 제대로 이루어지지 못하였다. 이에 이들 규정을 강행규정(強行規定)으로 만들 필요성이 있다.

### (5) 실질적 심사주의(實質的 審査主義)의 도입

현행 부동산등기법은 형식적 심사주의를 취하고 있다(동법 제55조)<sup>17)</sup>. 그러나 부동산디지털등기의 경우 등기관의 실질적 심사권의 필요성은 크다 할

---

하고, 또한 의사표시의 완결이 이름의 날인 또는 다른 방법으로 인식될 수 있어야 한다. 이러한 서면계약이 법률에 정하여진 경우 이에 위반하면 법률행위는 무효이다.

17) 등기공무원은 등기신청에 대하여 실체법상의 권리관계와 일치하는 여부를 심사할 실질적 심사권한은 없고 오직 신청서 및 그 첨부서류와 등기부에 의하여 등기요건에 합당하는지 여부를 심사할 형식적 심사권한 밖에는 없다[대판 2005.2.25, 2003다13048; 대결 1995.1.20, 94마535; 동 1995.1.20, 94마535; 동 1990.10.29, 90마722].

것이다. 그러므로 부동산등기법 제55조를 개정하여 등기관의 실질적 심사권을 인정하는 내용의 규정으로 개정한다.

제55조[등기관의 실질적 심사권]

등기관은 등기사항을 실질적으로 심사하여야 한다. 다만 실질적 심사가 필요하지 않을 때는 그러하지 아니하다.

(6) 부동산디지털등기관 관련 디지털서면의 연계 의무화

현재 부동산등기법 제177조의5[전산정보자료의 교환 등]에서는 ‘법원행정처장은 국가기관 또는 지방자치단체로부터 등기사무처리와 관련된 전산정보자료를 제공받을 수 있다’ 라는 임의규정을 두고 있다. 이에 부동산디지털등기관 관련 디지털서면의 연계강화를 위해 아래와 같이 개정한다.

제177조의5[전산정보자료의 교환 등]

②국가기관 또는 지방자치단체는 부동산디지털등기와 관련된 전산정보자료를 제공하여야 한다.

(7) 부동산디지털등기신청에서의 본인확인제도의 도입

부동산디지털등기신청의 경우 등기신청주체의 진정성이 강하게 요구된다. 이러한 본인확인방법으로는 자격자대리인에 의한 경우와 등기관에 의한 경우로 나눌 필요가 있다. 이에 부동산등기법 제177조의11[본인확인]을 일본 부동산등기법 제21조[등기관의 본인 확인] 및 동법 제23조 제4항 제2호[자격자대리인의 본인확인]와 같이 제정한다.

제177조의11[본인확인] ①자격자대리인(등기신청의 대리를 업으로 하는 것이 가능한 대리인, 구체적으로는 법무사·변호사)으로 부터 적절한 본인확인정보의 제공이 있었던 때에는, 사용자등록을 생략하는 것이 가능하다.

②등기관은 신청인으로 되어야 할 자 이외의 자가 신청하고 있다고 의심하기에 충분한 상당한 이유가 있다고 인정되는 때에는 당사자의 출두를 요구하거나 본인확인을 위한 조사를 하지 않으면 안된다.

## (8) 등기필정보(登記畢情報)의 세부사항 규정

개정부동산등기법 제177조의9는 등기필정보가 등기필증의 제출에 갈음할 수 있다고만 규정하고 있을 뿐 세부사항에 대한 규정이 없다. 이에 대한 규정을 둘 필요가 있으므로 일본 부동산등기법 제21조[등기식별정보의 통지] 및 제22조[등기식별정보의 제공]와 같이 개정한다.

### 제177조의9[등기필증에 관한 특례]

③ 등기관은 신청인이 등기명의인으로 된 경우에, 해당등기를 완료한 때, 신속하게 해당 신청인에게 해당등기에 관계된 등기필정보를 통지하여야 한다. 단, 해당 신청인이 미리 등기필정보의 통지를 원하지 않은 취지의 신청을 한 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 등기관리자 및 등기의무자 중 一人이 권리에 관한 등기를 신청한 경우 신청인은 그 신청정보 및 등기의무자의 등기필정보를 제공하여야 한다. 단, 전항(前項)의 단서의 경우에는 그러하지 아니하다.

## (9) 기타 법률의 개정사항

### 1) 에스크로우제도의 강행규정 도입

공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제31조 제1항은 에스크로우제도의 도입에 관해 권고적 규정(勸告的 規定)을 두고 있다. 이에 대한 강행적 규정(強行的 規定)의 도입이 필요하다. 그러므로 아래와 같이 개정한다.

제31조[계약금등의 반환채무이행의 보장] ① 중개업자는 거래계약의 이행이 완료될 때까지 계약금·중도금 또는 잔금을 중개업자 또는 대통령령이 정하는 자의 명의로 금융기관, 제42조의 규정에 의하여 공제사업을 하는 자 또는 『신탁업법』에 의한 신탁회사 등에 예치토록 하여야 한다.

### 2) 권원조사

현행 우리나라의 경우에는 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제25조에서 부동산중개업자에게 확인·설명의무를 부여하여, 실제로 권원조사를 담당하도록 하고 있다. 그러나 권원조사의 효율성과 진정성 확보차원에서 국가가 이를 담당하는 것이 타당하다. 그러므로 아래와 같이 개정한다.



제25조[중개대상물의 확인·설명] 중개대상물의 확인·설명에 관해서는 부동산등기법에 위임이 있는 경우 부동산중개업자가 할 수 있다.

### 3) 디지털공증

우리나라의 경우 등기원인증서에 대한 공증이 필요하다. 이러한 공증은 디지털공증에 의해서도 가능하게 할 필요가 있으므로 공증인법 제16조와 동법 제57조 제1항을 아래와 같이 개정한다.

제16조[직무집행구역] 공증인의 직무집행구역은 그 소속지방검찰청의 관할 구역에 의한다. 다만 디지털공증의 경우는 그러하지 아니하다.

제57조[인증방법] ①사서증서(私署證書)의 인증(認證)은 당사자로 하여금 공증인의 면전에서 사서증서에 서명 또는 날인하게 하거나 사서증서의 서명 또는 날인을 본인이나 그 대리인으로 하여금 확인하게 한 후 그 사실을 증서에 기재함으로써 행한다. 다만 디지털공증의 경우에는 그러하지 아니하다.

### 4) 부동산디지털등기관 관련 디지털서면의 연계 의무화

현재 정보통신망이용촉진 및 정보보호에 관한 법률 제13조에서는 정보통신망의 이용촉진 등에 관한 사업을 할 수 있다고 임의규정으로 두고 있다. 이를 부동산디지털등기관 관련 디지털서면의 연계강화를 위해 아래와 같이 개정한다.

제13조 [정보통신망의 이용촉진 등에 관한 사업] ①정보통신부장관은 공공·지역·산업·생활 및 사회적 복지 등 각 분야의 정보통신망의 이용촉진과 정보격차의 해소를 위하여 관련 기술·기기 및 응용서비스의 효율적인 활용·보급을 촉진하기 위한 사업을 대통령령이 정하는 바에 의하여 실시해야 한다.

②정부는 제1항의 규정에 의한 사업에 참여하는 자에 대하여 재정 및 기술 등 필요한 지원을 해야 한다.

## V. 결 론

앞에서 본 바와 같이, 부동산디지털등기제도가 부동산등기로서 작용을 할 때 그 절차상에서 어떠한 문제점과 그 해결책은 무엇인가에 대한 부분에 있어

이를 신청이전 단계, 신청단계, 심사단계, 완료 단계로 나누어 볼 필요가 있다. 첫째, 신청이전 단계(申請以前 段階)에서는 등기의 공신력 확보 또는 대체방안으로서 에스크로우제도나 권원보험제도의 도입을 생각해 볼 수 있다. 그리고 부동산디지털등기의 주체와 내용의 진정성 확보를 위해 종래의 디지털 서명과 디지털인증 뿐만 아니라 디지털검인과 디지털공증의 도입을 고려할 수 있다. 또한 부동산디지털등기부의 위·변조 확인에 대해서는 기술적 요청이 필요한 부분이라 할 것이다.

둘째, 부동산디지털등기신청의 도입으로 출석주의(出席主義)는 제한되고 있다. 그런데 공동신청주의(共同申請主義)는 유지되고 있는 실정이다. 이러한 공동신청주의는 부동산디지털등기신청의 취지를 약화시킬 우려가 있다. 이에 대한 개선책으로는 등기신청 이전단계(登記申請以前段階)에서의 문제들이 해결된다면 단독신청주의(單獨申請主義)의 도입을 고려할 수 있을 것이다. 그리고 부동산디지털등기신청단계에서는 관련 정보의 교류의 원활화가 중요한 요소가 될 것이고 이에 대한 법적인 강제성 부여가 필요할 것이다.

셋째, 심사단계(審査段階)에서는 종전의 형식적 심사주의 보다는 실질적 심사권한을 부여하는 것이 타당하다. 그리고 부동산디지털등기의 특성상 등기신청인의 진정성 확보를 위해 일본에서 시행되고 있는 자격자대리인에 의한 본인확인제도 및 등기관에 의한 본인확인 규정의 도입을 고려할 필요가 있다.

넷째, 완료단계(完了段階)에서는 등기필정보에 대한 개인정보보호에 중점을 두어야 하고, 일본의 등기식별정보(登記識別情報)에 대한 규정을 입법함에 참작할 필요가 있다.

마지막으로 부동산디지털등기를 위한 법률의 제·개정이 필요하게 된다. 이러한 제·개정 사항으로는 부동산등기법에서는 등기고지제도(登記告知制度) 및 등기신청강제주의(登記申請強制主義), 그리고 법인 및 공동소유의 부동산 등기 신청시 자격자의 필수적 신청규정, 전산정보자료의 필요적 교환, 실질적 심사주의의 도입에 관한 명문규정이 필요할 것이다. 이러한 법률적 근거 및 제도적 기반조성에 대한 명문규정의 도입은 부동산디지털등기의 진정성 확보와 효율적 시행에 커다란 역할을 할 것이다.

**주제어** 디지털등기, 온라인등기신청, 부동산등기법, 부동산디지털등기

