부동산등기용 등록번호 부여절차 개선방안에 관한 연구

이성화
한성대학교 부동산학과 겸임교수
lsh5686@yahoo.co.kr

A Study on the Methodologies for Improving the Registration Numbering Procedure of Real Estate Registration System

Lee, Seong-Hwa
Lecturer, Ph. D., Hansung University

Abstract: The research focuses on the legal and institutional investigation of not only the conditions and procedures of granting numbers of real estate registration for non-legal persons or foreign legal persons but also the management of the changes of the numbers concerning the civil appeals at municipal level. The results are summarized as follows:

Firstly, the provision in Real Estate Registration Act that a foreign legal person is regarded as a domestic non-legal person should be amended because the act does not provide for the process of issuing a registration number to a foreign legal person with substantive statements.

Secondly, the applicant information only requires the name and address of a representative director but a custodian can also apply for issuing the registration number in fact, so the related provisions should be revised appropriately.

Thirdly, in case the input mistakes of registration numbers happen or registered items are changed, the Real Estate Registration Act needs to be revised in order that the mistakes are corrected and altered items updated

Lastly, the act requires to provide that causal documentation is essential to alter the owner's name and/or other registered items of a property or to maintain the concurrency between the registered items of real estate registration numbers and

the information of property owners. The study additionally results that the registration number should be 5 digits instead of the present 4 digits to avoid the duplication of the registration numbers issued to foreign bodies.

Keywords : 등록번호 부여과정, 부동산등록, 비법인
Registration Numbering Procedure, Real Estate Registration, Non-Legal persons

Ⅰ. 서론

부동산등기법상 등기능력을 가지는 것은 자연인과 법인이다. 그러나 이것에 국한하지 않고 법인 아닌 단체도 등기능력을 가지고 있다.

부동산등기법 제30조제1항은 "종중, 문중 기타 대표자나 관리인 있는 법인 아닌 사단이나 재단에 속하는 부동산등기에 관하여는 그 사단 또는 재단을 등기권리자 또는 등기의무자로 한다." 라고 규정하여 등기능력을 인정하고 있다. 따라서 부동산의 등기능력을 갖는 것은 자연인과 법인이지만 이것에 국한하지 않고 법인 아닌 사단 또는 재단(이하 "비법인 단체"라고 한다)에게도 등기능력을 인정하고 있다. 그러나 이들이 소유하는 부동산을 등기하기 위해서는 부동산등기법상 요건을 갖추어야만 한다.

부동산등기법은 등기권리자가 부동산상에 등기를 신청하는 때에는 그 신청서에 신청인의 성명 또는 명칭, 주소를 기재하여야 하고, 등기권리자의 성명 또는 명칭을 기재함에 있어서는 등기권리자의 주민등록번호를, 법인에 있어서는 법인설립의 허가번호를 병기하게 하여 각각 권리주체로서의 실체를 증명토록 하고 있다. 그러나 비법인 단체는 권리능력을 갖지 못하므로 비록 이들의 단체가 부동산을 소유하는 경우에도 단체의 실체를 증명하는 방법이 없어 등기하지 못하게 되어 있다. 그리하여 부동산등기법 제41조의2제1항제3호는 법인 아닌 사단 또는 재단에 대한 등록번호는 시장(시가 설치되어 있는 시에서는 구청장)·군수가 부여한다." 라고 하여 비법인 단체의 명칭에 병기할 부동산등기용등록번호(이하 "등록번호" 라고 한다)를 부여토록 하고, 그 등록번호에 의하여 등기능력을 증명토록 하고 있다.

따라서 정부에서는 동법에 근거하여 「법인아닌사단재단및외국인의부동산등기용등록번호부여절차에관한규정」을 마련하여 비법인 단체 또는 국내에서 법인등기를 필하지 아니한 외국법인(이하 "외국법인 단체" 라고 한다)에 대하여 부동산등기용등록번호를 부여하고, 또한 그 변동사항을 관리하고 있다. 그러나 그 관리 실정에 있어서는 특히 등록번호 변동사항과 관련하여 비법인 단체 내부의 갈등은 물론, 행정상 적지 않은 민원이 발생되고 있다.

본 연구에서는 이와 같은 민원사항과 관련하여 동 등록규정상 비법인 단체 또는 외국법인 단체의 부동산등기용등록번호부여에 대한 요건과 절차 및 등록번호 변동사항의 관리 전반을 제도적·법리적으로 고찰하여 그 문제점을 지적하고, 개선점을 제안함으로써 행정의 효율적 관리는 물론, 이들 단체의 권익보호를 위한 입법적 방안을 제시토록 하였다.

Ⅱ. 부동산등기용 등록번호의 부여

1. 등록번호부여의 의의와 근거

가. 등록번호부여의 의의

비법인 단체 및 외국법인 단체에 부여된 부동산등기용등록번호는 법인의 인가 또는 허가에 준하는 개념으로서 이들 단체에 대한 등기능력을 증명하는 번호이다. 따라서 부동산등기용등록번호부여의 법적 의미는 비법인 단체 또는 외국법인 단체에 등기능력을 증명하여 이들의 단체가 가지는 부동산에 대한 권리를 등기할 수 있도록 하는 실체적 또는 절차적 요건을 뜻한다.

나. 등록번호부여의 근거

법인아닌사단재단및외국인의부동산등기용등록번호부여절차에관한규정 및 동 시행규칙은 부동산등기법 제41조의2제1항제3호 및 제4호 규정에 의하여 비법인 단체(국내에서 법인등기를 필하지 아니한 외국법인 포함) 및 외국인에 대한 부동산등기용등록번호부여의 절차를 규정함을 목적으로 하고 있다.

따라서 부동산에 대하여 등기할 권리를 가지나 자연인의 주민등록번호나 법인의 설립허가번호와 같은 인격을 증명하는 고유번호가 없는 비법인 단체 또는 외국법인 단체는 동 등록규정이 정하는 절차에 따라 시장·군수에게 부동산등기용등록번호부여를 신청하고 그 부여된 등록번호에 의하여 등기할 수 있게 된다.

2. 등록번호부여의 요건과 대상

가. 등록번호부여의 요건

비법인 단체에 대한 등록번호부여는 시장(구가 설치되어 있는 시에서는 구청장을 말한다)·군수가 부여토록 규정되어 있다.

부동산등기법은 "등기권리자의 성명 또는 명칭에 병기하여야 할 비법인 단체의 부동산등기용등록번호는 시장·군수가 부여한다." 라고 하고, 동 등록규정은 등록번호부여신청을 받은 시장·군수는 신청사항을 확인한 후 등록번호를 부여하게 하고 있다.

등록번호부여 관청으로서의 시장·군수는 등록번호부여신청을 받은 시장·군수이다. 따라서 비법인 단체 또는 외국법인 단체는 지역관할에 제한을 받지 않고 시장·군수에게 등록번호부여를 신청할 수 있다.

외국법인 단체는 동 등록규정에 의하여 시장·군수가 부여하고 있으나 부동산등기법은 「법인」에 대한 등록번호는 주된 사무소(회사의 경우는 본점, 외국회사의 경우에는 국내영업소를 말한다) 소재지 관할등기소 등기관이 부여하도록 하고, 국내에서 법인등기를 필하지 아니한 「외국법인」에 대하여는 규정하지 않고 있다. 그러나 동 등록규정은 이를 비법인 단체로 확대해석하여 당해 법인의 대표자 및 관리인은 시장·군수에게 등록번호부여를 신청할 수 있게 하고, 신청을 받은 시장·군수는 등록번호를 부여토록 규정하고 있다.

이것은 授權 없는 규정으로서 부동산등기법을 개정하여 수권의 근거를 마련할 필요가 있다.

나. 등록번호부여 대상

법인아닌사단재단및외국인의부동산등기용등록번호부여절차에관한규정(이하 "동 등록규정"이라 한다)에 의하여 시장·군수가 등록번호를 부여할 대상은 토지 또는 건물 등 부동산에 대한 권리를 등기하기 위한 비법인 단체 또는 외국법인 단체이다.

1) 비법인 단체

가) 종중·문중 등 단체

종중은 공동선조의 후손 중 성년 이상의 남자를 구성원으로 하여 공동선조의 분묘수호, 제사, 종중 상호간의 친목을 목적으로 하는 종족의 자연적 집단을 말한다. 종중은 자연발생적인 관습상의 종족집단체로서, 특별한 설립행위를 필요로 하지 않는다. 따라서 종중에는 반드시 성문규약이 있어야 하는 것은 아니고, 구성원의 수가 소수라고 하여 종중이 성립할 수 없는 것은 아니다.[1]

종중에 유사한 것으로는 문중, 종친회, 화수회 등이 있다. 이들의 단체도 종중으로서 실질을 가지는 이상 종중단체에 포함되고 등록번호부여의 대상인 단체로 된다.

나) 종교단체

종교단체는 종교의 전도, 의식집행, 신자교화 등을 목적으로 하는 단체로서 교회, 사찰, 향교 등을 말하고, 그 외에 그 산하 단체로서 대한불교조계종총무원, 불교신도회를 포함한다.

이들의 단체가 등록번호부여의 대상으로 되기 위하여서는 단체로서의 실체를 갖추고 있어야 한다.

다) 기타 단체

기타 등록번호부여의 대상이 되는 단체에는 동·리의 행정구역 내 있는 주민단체,[2] 자연부락, 아파트주민단체, 주택조합, 주택건설촉진법상 재건축조합 등이다.

그 외에도 판례는 어촌계·수리계, 보중(洑中),[3] 동민회(산재치성 목적을 위한 마을주민의 결합체), 제전회(주산제를 거행해 온 자연부락의 주민조직), 친목계, 사단으로서 실체를 갖춘 민법상 조합은 비법인 사단이라고 하고, 등록번호부여의 대상이 된다.

2) 외국법인 단체

외국법인으로서 국내에서 법인등기를 필하지 아니한 단체도 동 등록규정상 등록번호부여의 대상이 된다.

다만, 현행 부동산등기법은 「외국법인」으로서 국내에서 법인등기를 필하지 아니한 단체에 대한 등록번호부여를 직접 규정하고 있지 않다.

---

1) 대판 1992.4.14, 91다46533; 1991.11.26, 91다31661; 판례는 종중을 공동선조의 분묘수호와 제사 및 종중원 상호간의 친목 등을 목적으로 하는 자연발생적 관습상 발생하는 종족집단단체로써 종중 유사의 단체와 구별하여 전형적인 권리능력 없는 사단이라 보았고, 종중은 공동선조를 정함에 따라 대소종중으로 구분할 수 있는 것이라 한다(대판 1992.4.14, 91다46533).

2) 대판 1999.1.29, 98다33512; 1991.11.26, 91다20999; 1994.2.8, 93다173; 1995.9.29, 95다32051; 판례는 리의 행정구역 내에 거주하는 주민들이 주민의 공동편의와 공동복지를 위하여 주민 전부를 구성원으로 한 공동체를 구성하고 행정구역인 리의 명칭을 사용하면서 일정 재산을 공부상에 그 이름으로 소유해 온 경우에 이러한 공동체는 비법인 사단으로서 그 재산은 리주민의 총유에 속하는 것이라 하고(대판 1995.9.29, 95다32051), 또한 지방자치법이 1949.7.4. 법률 제32호로 제정되어 시행되기 이전의 동·리는 그 동·리 자체가 관습법상 인정되는 법인으로서 독자적으로 재산권의 주체가 되었고, 동·리의 소유재산이 바로 그 주민의 공유 혹은 총유재산이 되었던 것은 아니나, 동·리의 주민들이 특별히 주민의 공동편익과 공동복지를 위하여 주민 전부를 구성원으로 하는 공동체를 구성하고 일정한 재산을 공부상 동·리의 명칭으로 소유하여 온 경우에는 그와 같은 주민공동체가 그 재산의 소유주체라고 한다(대판 1999.1.29, 98다33512).

3) 대판 1995.11.21, 94다15288; 판례는 보중(洑中)이 그 몽리민을 구성원으로 하여 고유 목적을 가지고 매년 정 기적으로 총회를 개최하여 그 보중을 대표하고 업무를 집행할 대표자를 선출하여 보중을 운영하는 한편, 특정한 재산을 소유하고 있는 경우에는 비법인사단으로서 당사자능력이 있는 것이라고 한다.

그러나 이들의 단체에 대하여도 등록번호를 부여할 필요성은 비법인 단체와 다를 바 없으므로 동 등록규정상 외국법인 단체에 대한 등기용등록번호를 부여할 수권의 입법적 근거가 요구됨은 전술에서와 같다.

Ⅲ. 부동산등기용 등록번호의 부여 절차

1. 등록번호부여의 신청

가. 비법인 단체의 경우

동 등록규정은 "법인 아닌 단체로서 부동산등기를 위한 등록번호를 부여받고자 하는 단체의 대표자 또는 관리인은 시장(구가 설치되어 있는 시에서는 구청장) 또는 군수에게 일정사항을 기재한 등록번호부여신청서를 제출하여야 한다."라고 규정하고 있다. 따라서 비법인 단체 또는 외국법인 단체의 대표자 또는 관리인은 시장 또는 군수에게 등록번호부여신청을 하여야 할 것이다.

등록번호부여신청의 대상은 「시장 또는 군수」이다. 동 등록규정 제5조제1항은 "등록번호를 부여받고자 하는 사단이나 재단의 대표자 또는 관리인은 시장·군수에게 등록번호부여신청서를 제출하여야 한다."라고 하고, 외국법인 단체의 등록번호부여의 신청을 위한 동 등록규정 제4항은 동조 제1항의 규정에 의하여 등록번호를 부여 받고자 하는 때에는 법인등록을 증명하는 서면, 대표자 또는 관리인을 증명하는 서면, 대표자 또는 주소지를 증명하는 서면을 첨부하여야 하며, 신청서의 기재사항은 사단이나 재단의 명칭, 사무소 소재지, 대표자의 성명 및 주소사항을 기재하여야 한다.

[부동산등기용등록번호부여신청서]

<table>
<tr><td colspan="4">부동산등기용등록번호부여신청서</td><td>처리기간
즉 시</td></tr>
<tr><td rowspan="2">신청인</td><td>성 명</td><td></td><td>주민등록번호</td><td></td></tr>
<tr><td>주 소</td><td colspan="3">(전화:)</td></tr>
<tr><td colspan="2">등록명칭</td><td></td><td>구 분</td><td>종중, 종교, 기타</td></tr>
<tr><td colspan="2">주사무소</td><td colspan="2"></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">대표자</td><td>성 명</td><td></td><td>주민등록번호</td><td></td></tr>
<tr><td>주 소</td><td colspan="2"></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5">법인아닌사단·재단및외국인의부동산등기용등록번호부여절차에관한규정 제5조의 규정에 의하여 부동산등기용등록번호부여를 신청합니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

시장·군수·구청장 귀하</td></tr>
</table>

다만, 동 등록규정 제5조제1항은 등록번호부여신청자에 관리인을 포함하고 있으나, 동항 제3호의 신청서의 기재사항에는 대표자의 주소 및 성명만을 기재사항으로 하고, 관리인의 성명·주소는 기재사항으로 하고 있지 아니한다. 이것은 규정의 불일치이며 개정이 요구된다. 따라서 아래 신청서의 기재사항에 대표자를 「대표자 또는 관리인의 성명 및 주소」로 개정되어야 할 것이다.

나. 외국법인 단체의 경우

국내에서 법인등기를 필하지 아니한 외국법인이 등록번호를 부여받고자 하는 때에는 등록번호부여신청서에 당해 국가(대한민국에 주재하는 당해 국가의 영사업무를 취급하는 자를 포함한다)에서 발행한 법인등록을 증명하는 서면, 대표자 또는 관리인임을 증명하는 서면, 대표자 또는 관리인의 주소지를 증명하는 서면을 첨부하여 신청하여야 하며, 그 신청서의 기재사항 및 첨부서면에 추가할 사항에 관하여도 비법인 단체의 경우와 동일하다.

2. 신청요건의 심사

가. 심사권자

등록번호부여신청서의 심사권자는 등록번호부여신청서를 받은 시장 또는 군수이다. 따라서 등록번호부여신청을 받은 시장·군수는 신청사항을 확인하여야 한다.

나. 심사권의 범위

등록번호부여신청에 따른 시장·군수가 확인할 사항은 행정자치부장관과 법무부장관의 공동부령으로 정하고 있다. 따라서 동 공동부령에 의하여 시장 또는 군수는 다음의 사항을 확인하여야 한다.

① 이미 등록되어 있는 법인 아닌 단체인지의 여부
② 부동산등기법 제41조의2의 규정에 의한 부여절차에 적합한지 여부
③ 신청서의 기재사항과 첨부서면의 부합여부

다만, 위 사항중 「이미 등록되어 있는 법인 아닌 단체인지의 여부」란 문언은 적절하지 못하다. 왜냐하면, 등록되어 있는 비법인 단체인지의 여부의 확인은 물론이고, 그 보다도 등기능력을 인정할 단체로서의 실체적 요건을 갖추고 있는가를 심사·확인하여 등록번호를 부여할 것이 필요하기 때문이다. 따라서 동 호는 「법인 아닌 단체로서의 실체요건의 확인」이란 문언으로 개정함이 더 적절할 것이다.

신청서 기재사항에 대한 시장 또는 군수의 확인은 당해 서면의 형식적 또는 실질적 심사를 포함한다. 다만 「사실적 조사권」을 포함할 것인가. 동 등록규정은 이를 언급하고 있지 않다. 그러나 사법적 권리를 확인하는 부동산등기절차와는 달리 법인 아닌 단체의 실체를 확인하는 행정기관의 행위이므로 그 적부 여부의 판단에는 당연히 행정관청의 사실조사권을 포함하는 것이라고 보아야 하고, 오히려 그 사실조사를 통하여 확인하여야 한다. 따라서 이 점에 관하여 동 등록규정을 개정하여 명문으로 규정할 필요가 있다고 본다.

한편, 그 확인행위에 대한 관할관청의 재량권으로부터 신청권자 또는 심사관청의 보호란 측면에서 보다 합법화 된 첨부서면을 제출하도록 보완할 필요가 있다. 예컨대, 법인 아닌 단체의 실체를 증명하는 서면으로서 정관 기타 규약에 대한 「공증증서에 의한 서면」을 권유한다거나, 기타 서면의 진정서 확보를 위한 참여자의 증명력 있는 서면(인감증명서의 첨부 등)을 필요요건으로 함으로써 신청권자는 물론이고 심사관청의 재량권남용의 부담으로부터 합법적 판단의 근거로 활용할 수 있을 것이다.

3. 등록번호의 부여

가. 등록번호부여와 등록번호파일의 처리

등록번호부여신청을 받은 시장·군수는 신청사항이 적합한 것으로 확인 된 때에는 등록번호를 부여하고 등록번호순으로 그 사실을 등록번호파일[4]에 등록·처리하여야 한다.

등록번호파일에는 등록번호, 사단이나 재단의 명칭 및 사무소의 주소, 대표자 또는 관리인의 성명 및 주소 사항을 각각 등록·처리하여야 한다.

다만, 위 사항중 사단이나 재단의 명칭 및 사무소의 주소로 하고 있으나 적절한 문언이 아니며, 이를 「법인 아닌 사단이나 재단의 명칭 및 주된 사무소 소재지」로 개정되어야 할 것이다.

나. 등록번호부여의 원칙

종중의 경우에는 성·본관고유번호표에서 해당 성·본관의 고유번호를 찾은 후, 등록번호를 부여받고자 하는 종중이 당해 시·군·구내에서 동일 성·본관 가운데 토지를 취득한 순번을 나타내기 위한 번호로 그 성·본관에 최종 부여된 일련번호를 확인한 후 그 다음의 번호를 부여하여야 하며, 동성동본이며 같은 지역 내에서 토지를 취득한 경우에는 동일 종중이 아님에도 동일한 성·본관 고유번호와 지역번호가 부여되므로 이를 구분하기 위하여 사용된다. 만약 그 종중이 이미 토지를 취득하고 등록번호를 부여받은 사실이 있으면 그 번호를 사용하여야 한다.

종교단체 또는 기타 단체의 경우 등록번호를 부여받고자 하는 종교단체 또는 기타 단체가 취득한 토지의 소재지를 표시하며 지역번호표에서 찾은 후, 해당 시, 군, 구내에서 그 종교에 일련번호가 몇 번까지 부여되었는지 확인한 후 그 다음 번호를 사용하여야 한다. 이는 시스템의 자동화로 인하여 자동부여되고 있다.

다. 국제단체등록번호부여와 개선점

현행 국제단체등록번호에 대한 부동산등기용 등록번호가 4개의 숫자로 구성되어 있으므로 이로 인하여 일부 지방자치단체 등록번호와 중복되는 현상이 나타난다.

그 개선의 방법으로 현행 4자리 수 체계인 등록번호를 5자리수로 확대·개편하는 방안이 필요하다. 또한 5자리 수로 개편하더라도 기본적인 체계는 기존체계와 크게 다르지 않게 앞의 1자리 수는 아시아, 아메리카, 유럽, 오스트레일리아, 아프리카, 무국적 및 국적 미상인 경우로 각각 구분하고, 뒤의 4자리 수는 국가명 알파벳 순으로 부여하는 방안이 타당할 것이다.

4. 등록오류에 대한 조치

등록번호가 중복되거나 등록번호파일의 등록사항에 잘못이 있는 때에는 그 등록번호를 부여한 시장·군수는 지체 없이 등록번호파일을 정정·정리한 후 이를 당해 비법인 단체의 대표자 또는 관리인에게 통지하도록 되어 있다.

이 경우 비법인 단체 또는 외국법인 단체가 등기할 부동산에 이미 등기가 경료된 때에는 당해 비법인 단체의 대표자 또는 관리인에게 통지할 것은 물론이고, 등록번호부여관청의 관할등기소에 그 변경된 등록사항의 경정등기를 촉탁할 방안이 요구된다.

그 방안의 하나로서 비법인 단체 또는 외국법인 단체의 등록번호부여신청에는 단체명의로 등기할 부동산을 기재, 증명함이 요구될 수 있다.

---

4) 등록번호파일이라고 함은 등록번호와 관련된 사항을 지적공부등록사항 등을 입력한 주전산기 및 이에 연결된 단말기 기타 주변기기에 체계적으로 수록한 자료의 집합을 말한다.

Ⅳ. 등록사항의 관리

1. 등록사항관리의 의의

등록번호가 부여된 비법인 단체 또는 외국법인 단체의 등록번호 및 그 변동사항은 이를 유지·관리하여야 한다.

동 등록규정 제3조는 「등록번호의 유지·관리」라고 표제하고, 나아가 동조 제2항은 "등록번호를 통일적으로 관리하기 위하여 사단이나 재단에 대하여는 행정자치부장관이 전국적으로 등록번호의 부여 및 변동사항을 유지·관리한다."라고 하여 등록번호의 관리를 규정하고 있다.

다만, 동조 제2항 전단은 "등록번호를 통일적으로 관리하기 위하여 사단이나 재단에 대하여는 행정자치부 장관이, 외국인에 대하여는 법무부장관이 전국적으로 등록번호의 부여 및 변동사항을 유지·관리한다"라고 함으로써 동조 규정의 의미에 관하여 해석상 어려운 문제가 발생한다. 즉 여기서의 등록번호의 관리란 의미는 「등록번호」만의 관리를 의미하는가. 또한 「관리」에는 유지·변경을 포함할 것인가가 문제되며 항목을 나누어서 고찰하고자 한다.

2. 등록사항 관리권의 주체

비법인 단체 또는 외국법인 단체의 등록번호 관리권자는 행정자치부장관이다. 행정자치부장관은 등록번호의 통일적 관리권을 가지며, 그 목적을 달성하기 위하여 등록관청의 등록번호부에 관한 사무를 감독하고 필요한 조치를 명할 수 있다

다만, 시장·군수는 등록번호의 관리권을 가지는가. 동 등록규정은 이를 명확히 규정하고 있지 아니한다. 그러나 관리권의 본질상 이를 부정할 것은 아니다.

또한, 동 등록규정 제3항이 "행정자치부장관은 그 목적을 달성하기 위하여 등록관청의 등록번호부에 관한 사무를 감독하고 필요한 조치를 명할 수 있다"라고 하고, 그 외에도 시장·군수는 등록증명서의 발급권, 등록오류에 대한 조치권을 가지는 점에서 보면 등록번호의 관리권은 1차적으로 시장·군수에 있는 것은 의문의 여지가 없다.

3. 등록번호관리권의 내용

가. 등록사항의 내용

비법인 단체 또는 외국법인 단체의 등록번호 부여의 등록번호파일에는 등록번호와 단체의 명칭 및 주사무소가 등록된다. 따라서 비법인 단체 또는 외국법인 단체의 등록사항은 등록번호 외에 단체의 명칭 및 주된 사무소이다.

다만, 대표자 또는 관리인이 있는 경우 그 성명·주소도 등기법상 등기사항이고, 또한 등록부여신청서의 기재사항이나 동 등록규정상 이를 등록사항으로 하고 있지 아니한다. 등록사항의 변경을 고려하여 제외한 것으로 보이나, 입법상 의문이 제기되며, 이를 등록사항으로 할 필요가 있다고 본다.

나. 등록사항 관리권의 범위

1) 등록사항의 유지권

가) 등록번호의 유지권

비법인 단체 또는 외국법인 단체의 등록번호는 등록사항 관리권의 전형적인 것이다. 여기서 등록번호의 관리란 부여된 등록번호의 중복·탈루를 방지하여 계속 유지하게 하는 것을 의미한다.

나) 명칭 및 주소의 유지권

비법인 단체 또는 외국법인 단체의 등록사항 관리에는 등록번호증명서에 기재된 단체의 명칭

및 주사무소의 유지를 포함한다. 따라서 등록번호관리관청은 등록번호부여 비법인 단체 또는 외국법인 단체의 등록된 명칭과 주된 사무소 소재지의 주소를 계속 유지하여 증명토록 하여야 한다.

2) 등록번호증명서의 발급

가) 증명서의 발급신청

등록증명서를 발급받고자 하는 자는 등록증명서발급신청서를 시장·군수에게 제출하여야 하고, 등록증명서의 발급신청을 받은 시장·군수는 등록증명서를 발급하여야 한다.

등록번호증명서 발급신청권자에는 특별한 제한이 없다. 등록번호부여를 받은 자는 당연히 발급신청권자이나 그 외에 제3자를 포함하는가. 동 등록규정에는 특별한 제한을 두고 있지 아니하므로 이를 부정할 것은 아니다. 따라서 등록증명서발급신청권자에는 등록번호부여를 받은 본인 또는 제3자를 포함한다고 볼 수 있다.

나) 등록증명서의 발급제한

동 등록규정상 발급되는 「등록번호증명서」는 부동산등기용 등록번호증명서이다. 그러나 때로는 등기와 관계없이 발급되고 또한 행사된다. 그 구체적인 예로서 종교단체가 그 실체를 증명하기 위하거나, 금융거래·차량등록 등을 위한 목적으로 등록번호증명서가 행사되고 또한 요구된다.[5] 그러나 현행 동 등록규정에 의한 등록번호증명서는 비법인 단체의 명칭·주소 등이 기재되어 있으나 동 증명서는 단순히 등기용 등록번호를 증명하는데 불과하고, 그 단체의 실체를 공시하는 공부가 아니므로 그 기재사항을 증명하는 서면으로 볼 수 없다.

그리하여 특히 판례는 "부동산등기법 제41조의2, 법인아닌사단재단및외국인의부동산등기용등록번호부여절차에관한규정에 의한 등록을 함에 있어서 특정인을 대표자로 표시하였다고 하더라도 그것만으로 대표자로 표시된 자가 적법한 대표자라고 볼 수 없다."고 하여 등록번호증명서상의 등록사항에 대한 공증적 공시성을 부정하고 있다.[6]

등록번호부여증명서가 부동산등기용 신청서류로만 발급·행사되기 위하여 발급신청권자를 제한(단체의 대표자 또는 증명서발급의 위임을 받은 자)할 필요가 있고, 또한 신청서에 취득할 부동산을 명시할 필요가 있는가.

그 개선안으로는 발급신청요건을 부동산등기용 등록증명서로 한정하여 그 첨부서면으로 검인매매계약서를 첨부하도록 하거나, 등록번호부여 후 일정 기간 내에 등기한 내용을 신고토록 하여 이를 신고하지 아니하는 경우에는 등록번호를 말소하도록 하는 방안을 제안할 수 있다.

등록번호부여 또는 등록번호부여증명서의 목적이 비법인 단체 또는 외국법인 단체명의의 부동산등기 또는 처분을 위한 것임을 감안하면, 그 등록번호부여 또는 등록번호부여증명서의 발급에 반드시 당해 단체가 등기 또는 처분할 부동산의 소재를 기재, 증명토록 하여 사실상 그 발급신청을 제한할 필요가 있다고 본다.

3) 등록오류에 대한 조치권

등록번호가 중복되거나 등록번호파일의 등록사항에 잘못이 있는 때에는 그 등록번호를 부여한 시장·군수는 지체 없이 등록번호파일을 정정·정리한 후 이를 당해 단체의 대표자 또는 관리인에게 통지하여야 한다.

이 경우 비법인 단체 또는 외국법인 단체가 등기할 부동산에 이미 등기가 경료된 때에는 당해 단체의 대표자 또는 관리인에 대한 통지와 함께 그 부동산소재지를 관할하는 등기소에 등록번호변경을 촉탁할 방안이 요구됨은 전술에서와 같다.

---

5) 때로는 세무관서에서도 단체의 증명용으로 등록번호등록증명서를 요구하는 경우가 있다.

6) 대판 1994.7.27, 99다9523.

다. 등록사항 변경권의 인정 여부

1) 등록사항 변경의 금지

현행 비법인 단체 또는 외국법인 단체의 등록번호부여증명서에는 등록번호, 명칭 및 주된 사무소 주소만이 기재되고, 또한 한번 부여한 등록번호, 명칭 및 주소는 이를 변경하지 아니함이 현실이다. 그 이유를 분석하면 다음과 같다.

가) 현실적 이유

비법인 단체 또는 외국법인 단체가 등록번호 부여요건을 갖추어 등록번호를 부여 받고 수 개의 부동산에 단체소유명의의 등기를 한 후 다시 등록번호 명칭을 변경하여 그 중 일부 부동산의 단체소유명의를 변경하거나 새로운 부동산을 취득하게 되면 이로 인한 구성원 간에 분쟁이 발생하게 된다.

또한, 종중의 경우 하나의 종중에 1개의 부동산등기용등록번호가 부여되나 종중의 한 종파가 (예컨대 00씨 000파 종중000), 다른 종파의 동의 없이 부동산명의인표시변경등기를 한 후 등록사항 변경을 요구하여 이를 변경하게 되면 나머지 종파의 반발로 인한 법적 분쟁과 혼란을 초래할 수 있기 때문이다.

나) 입법적 또는 법리적 이유

현행 동 등록규정에 의하여 비법인 단체 또는 외국법인 단체에 부동산등기용등록번호를 부여하고 있는 것은 부동산등기법 제41조의2제1항 제3호에 의하여 오로지 부동산등기를 목적으로 부여되는 번호임이 명백하다.

또한, 동 등록규정은 등록번호부여의 등록사항에는 등록번호와 단체의 명칭 및 주사무소를 내용으로 하여 그 등록번호의 관리만을 규정하고 있을 뿐이고, 그 변동사항에 관하여는 아무런 언급을 하고 있지 않다.

이러한 점으로 미루어 보면 동 등록규정상 등록사항의 변경은 제외하는 것이 입법취지로 이해된다. 그러므로 비법인 단체 또는 외국법인 단체가 등기할 부동산을 일단 부여된 등록번호에 의하여 등기가 경료 된 이상 그 변경사항은 등기법상 문제일 뿐이고 등록번호부여관청의 등록번호관리권에 관한 문제는 아니다라는 것이다.

또한, 등록사항의 변경을 인정하여 이를 증명화 하면 이를 원인으로 하여 단체소유 부동산의 이전등기가 이루어짐으로써 비법인 단체재산의 분할화·지분화를 초래하게 된다. 이것은 비법인 사단의 소유형태를 총유로 한 민법(제275조 제1항)과 판례의 태도에 정면으로 위배된다.

2) 등록사항 변경금지로 인한 문제점

가) 행정상 문제점

비법인 단체 또는 외국법인 단체가 등록번호를 부여받고 등기할 부동산에 등기를 필한 후 단체의 등록번호가 변경되거나, 정관 기타 규약 또는 총회결의서 등을 원인으로 단체명칭의 변경, 주된 사무소 이전, 대표자 또는 관리자의 성명 등의 변경을 이유로 한 당해 부동산에 대한 등기법상 「부동산표시변경등기」는 가능하다. 그러나 당초 등기용 등록번호부여관청의 등록번호 등록사항은 그 변경을 불허하므로 등기부상 표시내용과 등록번호 등록사항의 표시내용이 불일치하는 현상이 필연적으로 나타나게 된다. 그 결과 등록번호 등록사항의 공시력을 저해할 뿐만 아니라, 등기관서의 등록증명 변경서면의 요구 등으로 그 변경에 대한 민원이 제기된다. 그리하여 각 시·군으로부터 접수된 주요한 민원사항은 다음과 같이 정리된다.

첫째, 등록번호를 부여받은 후 명칭, 주된 사무소 소재지의 변경사항에 따른 부동산표시변경등기시마다 그 변경서면을 첨부하여야 하는 번거로움이 있다.

둘째, 등록사항변경금지로 실제로는 하나인 비법인 단체에 수 개의 등록번호부여를 받게 되

어 행정적·경제적 낭비를 초래한다.

나) 법리상 문제점

동 등록규정상 등록번호부여관청은 등록번호를 부여하고 등록증명서를 발급하도록 하고 있다. 그리하여 그 등록증명서에는 등록번호와 명칭 및 주된 사무소 소재지가 기재되어 발급되며, 이것은 등기의 필요적 기재사항이다. 그러나 그 변경사항의 변경을 불허할 경우 다음과 같은 입법취지 또는 법리상 모순이 발생한다.

첫째, 부여된 등록번호에 오류가 있거나 기타 등록번호부여에 필요 불가결적 변경사항이 발생한 때에는 새로운 등록번호를 부여할 것이 아니라 이를 변경하여 증명토록 하여야 할 것이다. 그럼에도 불구하고 등록번호의 변경을 불허하는 것은 문제가 있다고 본다.

둘째, 단체명칭의 변경을 불허할 경우에도 법원(등기관서)에 의한 명칭변경은 가능하므로 부여된 명칭이 이미 등기부상에는 변경되었지만 등록번호부여관청의 등록번호부여파일에는 변경되지 아니하므로 그 결과 등록번호부여관청의 등록번호에는 사실상 실체가 존재하지 않는 등록번호가 유지·관리되고, 반대로 등기부상에는 그 등록번호에 없는 실체가 등재되어 존재하게 된다.

또한, 등록번호를 부여 받아 부동산을 단체명의로 등기하고 그 후 단체의 명칭 등을 변경, 부동산의 등기명의인표시변경사항을 변경하여 부동산을 소유하고 있다가 다시 새로운 부동산을 명의등기하기 위하여 등록번호부여관청으로부터 등록번호부여증명서를 발급 받아 단체명의로 등기하게 되면, 결국 동일한 단체인 하나의 등록번호에 그 명칭 등을 달리하는 수 개의 부동산을 명의등기하게 되어 비법인 단체재산의 지분화·분할화를 초래하게 된다. 그리하여 만약 표시내용을 달리하는 수 개의 부동산을 같은 표시내용의 부동산등기로 하기 위해서는 수 개의 부동산에 각각의 부동산명의인표시변경등기서면을 제출하여 각개로 변경등기 할 수밖에 없는 결과로 된다.

주된 사무소는 그 단체 실체의 동일성 식별을 위한 중요한 자료일 뿐만 아니라, 그 단체 활동에 대한 법률적 효력발생의 표준지가 된다. 그리하여 민법은 주소객관주의를 취하여 주소를 중심으로 하는 법률효과는 등록지와 관계없이 현실적 활동지를 중심으로 발생하게 된다.

이와 같이 민법상 주소는 定住意思를 요하지 않고 定住事實만으로 정하고, 그 입증은 사실문제에 속한다. 따라서 비법인 단체 또는 외국법인 단체의 주된 사무소 소재지의 변경사항이 생긴 경우 부동산등기에 표시변경신청을 하는 경우에도 그 확인 여부에 사실조사권이 없는 법원 등기절차에서는 사실상 정주의사에 의하여 주소지를 정하는 결과로 된다.[7]

또한, 비법인 단체 또는 외국법인 단체가 등기용등록번호를 부여 받아 등기한 후 그 주된 사무소 소재지가 변동되었으나 그 등록사항의 변경을 금지할 경우 당초 등록된 주소지는 사실상 가주소로서의 역할을 하게 되고, 이로써 단체재산의 변동에 따른 부동산의 등기는 항상 가주소를 중심으로만 변동되는 결과를 가져오게 된다.

한편, 단체의 명칭을 자유롭게 변경할 수 없게 하는 것은 인격의 자유로운 발현을 규정한 헌법정신에 반하고, 또한 주소의 변경을 허용하지 아니하는 것은 개인의 거주이전의 자유를 침해하는 것으로서 위헌적 소지가 있다. 그러나 이와 같은 사정은 등록번호부여에 따른 등록사항의 변경과는 정면으로 관계되는 것은 아니다. 그러나 이와 같은 사항의 변경을 금지하는 것은 등록번호부여와 그 관리를 규정한 동 등록규정의 취지에 부합하는 것은 아니다.

---

7) 법원등기의 실제에서는 법인 아닌 단체의 정관변경 또는 총회의 결의서 등을 바탕으로 변경등기 하게 되나 이는 사실상 주소의 결정에 주관주의(의사주의)를 취하는 결과로 되는 것이어서 문제가 있다고 본다.

3) 등록사항 변경권을 인정할 경우의 결과

비법인 단체 또는 외국법인 단체의 등록사항 변경을 불허할 경우 입법적·법리적 모순점은 등록번호에 부여된 명칭이 이미 등기부상에는 변경되었지만, 등록번호 등록사항에는 변경되지 아니하여 사실상 실체가 존재하지 않는 등록번호가 유지·관리되고, 반면 등기부상에는 그 등록번호에 없는 실체가 등재되어 존재하게 되고, 또한 등록번호를 부여 받아 부동산을 단체명의로 등기한 후 등기법상 등기명의인표시변경등기를 경료하고, 다시 새로운 부동산의 등기를 위하여 등록번호부여관청으로부터 등록번호부여증명서를 부여 받아 단체명의로 등기하게 되면, 결국 동일한 단체인 하나의 등록번호에 그 명칭 등을 달리하는 수 개의 부동산을 명의 등기하여 소유하게 되어 비법인 단체재산의 지분화·분할화를 초래하게 된다는 점이다.

그렇다면, 이와 같은 문제는 등록번호부여관청의 등록번호 등록사항 변경으로 해결될 수 있는가. 등록번호부여는 「인적 편성」의 하나이지만, 등기제도는 「물적 편성주의」를 취하고, 또한 법원이 별개로 실체요건을 따져 정하는 이상 이러한 문제가 해결되지 않는다. 왜냐하면 부동산의 등기명의인표시변경등기는 개별적 물건마다 별개로 행하여지기 때문이다.

결국, 문제의 해결은 물적 편성주의를 취하는 부동산등기법상에서 그 등기명의인표시변경 사항에 대하여 어느 정도로 인적 편성주의를 반영할 것인가 여부로서 이는 입법정책상 문제이다. 그러나 다른 한편 부동산등기법상에서 그 등기명의인표시 또는 표시변경등기사항은 인적 요소에 관한 것임을 고려하면 등록번호 등록사항에 대한 부동산등기법상 등기명의인표시 또는 표시변경사항등기에의 구속 여부를 별론으로 하고, 양자의 일치를 전제로 등기하게 할 것이 요구된다.

어떻든, 물적 편성주의를 취하는 등기법상 등기명의인표시 또는 표시변경등기에 인적 편성주의를 반영하기 위한 전제로서 등록번호 등록사항의 변경은 필요적 요건이 된다.

Ⅴ. 결론

이상에서 비법인 단체 또는 외국법인 단체에 대하여 부여되는 부동산등기용등록번호부여절차와 그 등록번호 변동사항의 관리에 관한 사항을 그 근거 규정인「법인아닌사단재단및외국인의부동산등기용등록번호부여절차에관한규정」을 중심으로 고찰하면서, 특히 그 일선 실무상 발생하는 민원 사항과 관련지어 검토하여 보았다. 그 결과 그 중요한 개선점으로는 다음과 같이 요약, 지적된다.

첫째, 등록번호부여요건과 절차에 관련하여,

외국법인 단체에 대하여는 부동산등기법은 이를 명문으로 규정하지 아니한다. 그러나 동 등록규정은 이를 비법인 단체로 확대 해석하여 동 등록규정 제5조제1항을 준용토록 하고 있으나 이것은 授權 없는 규정으로서 부동산등기법을 개정하여 수권의 근거를 마련할 필요가 있다.

동 등록규정 제5조제1항은 등록번호부여신청자에 관리인을 포함하고 있으나 그 신청서의 기재사항에는 대표자의 주소 및 성명만을 기재사항으로 하고, 또한 그 밖에 상당 부분에 입법상 흠결이 발견된다. 따라서 이들에 대한 규정의 개정이 요구된다.

자연적 단체인 종중 등에는 정관이나 규약을 요하지 아니하므로 실질이 종중임을 증명하는 서면으로 등록번호를 받을 제도가 필요하다. 따라서 단체의 실체를 증명하는 서면으로 동 등록규정의 정관 및 규약 외에 「기타 단체의 실체를 증명하는 서면」이란 요건을 추가하여야 할 것이다.

등록번호오류 또는 기타 등록사항 변경의 경우에는 그 오류 또는 변경등기를 촉탁할 방안이

요구된다.

둘째, 비법인 단체 또는 외국법인 단체의 등록번호 등록사항관리와 관련하여,

현행 등록규정은 등록번호 및 등록사항의 유지·관리에 관한 변경절차가 마련되어 있지 아니하다. 따라서 등록번호부여 관청은 비법인 단체 또는 외국법인 단체에 부여된 등록사항에 관한 그 일체의 변경은 오류정정을 제외하고는 부동산등기 여부와 관계없이 불허한다. 그것은 동 등록규정이 이러한 단체에 등록번호를 부여하는 주된 목적이 부동산등기용등록번호의 부여를 목적으로 하는 점에 감안하면 타당한 처분이라고 할 수 있다.

그러나 다른 한편으로는 동 등록규정상 비록 등록사항의 변경을 불허할 경우에도 등기관서에 의한 변경은 가능하므로 부여된 명칭 등이 이미 등기부상에는 변경되었지만 등록번호부여관청의 등록번호부여증명서에는 변경되지 아니하면 등록번호부여관청의 등록번호에는 사실상 실체가 존재하지 않는 등록번호가 유지·관리되고, 등기부상에는 그 등록번호에 없는 실체가 등재되어 존재하게 된다. 또한 등록번호를 부여 받아 부동산을 단체명의로 등기하고 그 후 단체의 명칭 등을 변경, 부동산의 표시변경사항을 변경하여 부동산을 소유하고 있다가 다시 새로운 부동산을 명의등기하기 위하여 등록번호부여관청으로부터 등록번호를 확인받아 단체명의로 등기하게 되면, 결국 동일한 단체인 하나의 등록번호에 그 명칭 등을 달리하는 수 개의 부동산을 명의등기하게 되어 비법인 단체 재산의 지분화·분할화를 초래하게 되어 민법과 판례에 정면으로 위배되게 된다. 이와 같은 결과는 동 등록규정의 입법취지에 부합하는 것이라고 볼 수 없다. 그러므로 이와 같은 문제를 해결하기 위해서는 비법인 단체 또는 외국법인 단체의 등록번호 등록사항 변경을 위한 관리규정의 신설이 요구된다.

또한, 동 등록번호 등록사항과 그 변동사항의 증명서에 의한 부동산등기명의인표시 또는 표시변경등기의 원인서면으로 할 것과 등록번호 등록사항과 부동산등기명의인표시사항의 일치를 위한 부동산등기법의 개정이 요구된다.

마지막으로, 국제단체 등록번호중복에 관하여,

국제단체에 부여된 등기용등록번호가 중복되는 현상에 대하여는 현행 4자리 수 체계인 등록번호를 5자리수로 확대·개편하는 방안이 필요하다.

5자리 수로 개편을 하더라도 기본적인 체계는 기존의 체계와 크게 다르지 않게 앞의 1자리 수는 아시아, 아메리카, 유럽, 오스트레일리아, 아프리카, 무국적 및 국적미상인 경우로 각각 구분하고, 뒤의 4자리 수는 국가명 알파벳 순으로 부여하는 방안이 타당할 것이다.

참고문헌

곽윤직, 「민법총칙」, 박영사, 2004.

-----, 「물권법」, 박영사, 2004.

-----, 「신정 부동산등기법」, 박영사, 1998.

내무부, 「법인 아닌 사단·재단의 부동산등기용 등록번호부여 및 증명발급 사무처리요령」, 1997.

박종두, 「물권법」, 삼영사, 2004.

이성화외 1, 「부동산공시법」, 법문사, 2004.

이영준, 「민법총칙」, 박영사, 2004.

신현기, 「부동산등기법 각론」, 법률서원, 2004.

최명구, 「신정판 부동산등기법론」, 세창출판사, 2003.

김상용, "부실등기의 원인과 그 해소방안", 사법행정 제354집, 한국사법행정학회, 1990.6.

김용한, "부동산등기제도의 문제점", 법조, 1978.11.

오현진, "부동산등기 원인증서의 공증에 관한 연구 -공증제도의 도입을 중심으로-", 부동산학보 제5집, 한국부동산학회,

1988.2.
정장진, “종중등기의 이론적 구성 및 첨부서면의 법률적 검토”, 법조, 2000.7.