

일본의 부동산 디지털 등기신청의 이용촉진에 관한 동향분석

박 광 동*

목 차

I. 서 론	1. 경 위
II. 자유민주당 사법제도 조사회	2. 문제점
1. 1차 회의개요	3. 디지털 등기신청 이용의 촉진을 위한 개선안
2. 2차 회의개요	IV. 우리나라의 현황과 문제점
3. 3차 회의개요	1. 디지털부동산등기신청의 현황
4. 4차 회의개요	2. 문제점 및 해결방안
5. 5차 회의개요	V. 결 론
III. 디지털 등기신청의 이용촉진에 관한 프로젝트 보고서	

I. 서 론

최근 대법원은 부동산에 대한 디지털공시 차원에서 인터넷으로 등기 부동산을 신청·조회·발급을 할 수 있는 것을 골자로 하는 법원등기업무 2차 전산화작업을 2010년까지로 연장하였다.¹⁾ 더욱이 대법원은 등기 부동산의 신청·조회·발급 정도에 멈추지 않고, 2005년 7월부터 부동산

* 한국법제연구원 부연구위원, 법학박사

1) 우리나라는 2차 전산화사업 수행으로 2004년 부동산등기증명의 인터넷 발급시스템을 구축, 대국민 서비스를 개시하였다. 현재 발달된 IT환경을 기반으로 전체 부동산 등기증명발급 및 열람의 약 71%를 인터넷으로 할 만큼 활성화되어 있다. (임중현, “부동산등기 전자신청의 현황과 전망”, 『법무사』, 대한법무사협회, 2007. 11, 10면)

디지털 등기신청까지 인터넷으로 할 수 있는 방안을 강구하였고, 2006년 4월말에 부동산등기법 일부개정 법률안이 국회를 통과(이하 ‘개정 부동산등기법’)하여 2006년 6월 1일부터 부동산 디지털 등기신청이 가능하도록 법규정(제177조의8 내지 제177조의10 신설)을 마련하였다.²⁾

일본의 경우 2005년에 부동산등기법을 개정하여 최근의 고도정보화 사회의 발전에 발맞추어, 등기의 진정성을 확보하고 국민의 편리성을 향상시키기 위해, 조문의 현대어화 이외에 인터넷을 이용한 디지털 신청의 도입, 인터넷등기부 규정의 일체화 및 지도의 전자화 등의 실질적인 개정사항을 도입하였다. 구체적으로 디지털등기와 관련된 규정의 개정을 보면, 출두주의의 폐지, 보증서의 폐지 및 강화된 사전통지, 자격자대리인에 의한 본인확인정보의 제공, 등기관에 의한 본인확인, 등기원인증명정보의 필요적 제공 등이 동법의 시행과 동시에 모든 등기소에 적용되었다.³⁾

그러나 우리나라와 일본의 부동산 디지털 등기신청률은 저조한 편으로 일본의 경우 이를 활성화하기 위한 논의가 최근에 활발히 이루어지고 있다. 이에 본 논문에서는 최근에 이에 대한 일본의 논의인 일본자유민주당 사법제도조사회 및 법무성에 의한 프로젝트 보고서를 중심으로 일본의 부동산 디지털 등기신청의 활성화를 위한 방안을 검토하여, 우리나라의 신청률 향상을 위한 방안에 대해서 알아보고자 한다.

2) 박광동, “부동산디지털등기신청에 관한 법제도적 합리화 방안”, 『비교사법』, 제13권 2호, 한국비교사법학회, 2006. 6, 191-192면.

3) 坂和章平, 『實務 不動産法講義』, 民事法研究會, 2005. 4, 116면; 박광동, “일본의 부동산 등기법의 전면 개정”, 『법학연구』, 제21집, 한국법학회, 2006. 2, 211-222면.

II. 자유민주당 사법제도 조사회

『자유민주당 사법제도조사회 등기온라인(on-line)』프로젝트팀은 관계 자격단체의 디지털 등기신청제도의 보급촉진, 동(同)시스템의 문제점 등을 파악함으로써, 부동산 디지털 등기신청(이하 디지털 등기신청)을 보급하게 하는 것을 목적으로 만들어졌다. 그리고 2007년 8월 28일부터 2007년 11월 21일까지 총 5회의 회의를 개최하였다.

1. 1차 회의개요

가. 이용현황

법무성 민사국에 의한 부동산등기절차의 디지털 이용의 상황에 대해서 보면, 신청건수(갑호+을호)는 270,302,627건 중 디지털 신청건수 38,151,990건(이용률 14.11%)으로, 그 가운데 갑호신청 건수는 5,540,929건으로, 이 중 디지털 신청건수는 1,122건(이용률은 0.02%)이다. 그리고 을호신청 건수는 264,761,698건 중 디지털 신청건수는 38,150,868건(이용률 14.41%)이다.

나. 디지털 등기신청의 보급촉진에 관한 과제 등

디지털 신청의 장점으로는 ① 신청정보, 첨부정보의 다목적 이용이 실현되는 것, ② 표시등기는 권리등기의 전단(前段)에 있는 것, ③ 첨부정보의 데이터 관리가 용이하다는 점을 들 수 있다.

그러나 이에 대해서는 여러 가지 문제점이 있다. 즉, ① 디지털증명서의 보급이 충분히 행해지지 않고 있고, ② 첨부서류의 문제, ③ 등기식별 정보의 문제 등이 있다.

이에 대한 개선책으로는 ① 자격자대리인의 디지털증명서의 유효이

용, ② 디지털 신청을 유사적으로 체험할 수 있는 “가상등기소”의 구축과 지원체제의 정비, ③ 촉탁등기의 원칙적 디지털 신청화, ④ 등기령 제13조⁴⁾의 재검토, ⑤ 지도정보시스템의 조기배치 등을 제시하고 있다.⁵⁾

2. 2차 회의개요

법무성 민사국에 의한 「부동산등기에 있어서의 본인확인 절차 등」, 「등기식별정보제도에 관한 연구회 보고서」, 「등기식별정보제도에 관련 되는 연구회의 심의경과 등」에 대해서 설명이 행해졌다. 주로 「등기식별 정보」에 관한 논의가 중심이었다.⁶⁾

3. 3차 회의개요

디지털 등기신청제도의 보급률 저하의 원인으로, 디지털 신청의 도입에 있어서, 다른 관련제도와 비교하여 주민기본대장 네트워크의 정비 및 부동산등기제도의 대응이 늦었다. 또한, 디지털 등기신청을 행함에 있어서 필요로 하는 정보의 종류가 지나치게 많고, 자격자대리인에 의한

4) 제13조 ① 전조 제2항의 규정(전자정보처리조직을 사용하는 방법에 의해 등기를 신청할 경우에 있어서의 첨부정보는, 작성자에 의한 전자서명이 행하여지고 있는 것이 아니면 안 된다.)에 관계없이, 전자정보처리조직을 사용하는 방법에 의해 표시에 관한 등기를 신청할 경우에 있어서, 해당신청의 첨부정보(신청인 또는 그 대표자 혹은 대리인이 작성한 것 및 토지소재도, 지적측량도, 지역권도면, 건물도면 및 각계 평면도를 제외한다)이지만 서면에 기재되어 있을 때에는, 해당서면에 기재된 정보를 전자적 기록에 기록한 것을 첨부정보로 할 수 있다. 이 경우에 있어서, 해당 전자적 기록은, 해당 전자적 기록을 작성한 자에 의한 전자서명이 행하여지고 있는 것이 아니면 안 된다. ② 전항의 경우에 있어서, 해당신청인은 등기관이 정한 상당한 기간 내에, 등기관에게 해당서면을 제시해야 한다.

5) 廣瀬一郎, “「自由民主党司法制度調査会登記オンライン」プロジェクトチームのヒアリングに関する報告”, 『土地家屋調査士』, No. 612, 日本土地家屋調査士会連合会, 2008. 1, 14면.

6) 위의 논문, 14면.

본인확인제도의 활용이 비활성화되어 있으며, 신청절차의 일부분의 디지털 신청은 서면 신청의 일종이며, 디지털 신청으로 볼 수 없다는 등의 이유를 들고 있다.

그리고 『자격자대리인에 의한 본인확인제도』에 있어서 법인에 있어서의 본인확인이 어렵다는 점 및 등기식별정보의 유효성을 현장에서 확인할 수 없다는 문제점⁷⁾이 지적되었다.⁸⁾

4. 4차 회의개요

본 회의에서는 주로 실무자 입장에서 “금융기관에 이용률이 저하되고 있는 디지털 신청”에 관한 설명이 행해졌다. 실무를 행함에서, “금융기관의 사무처리 등의 부담 경감”이나 “온라인(on-line) 신청의 환경설정” 등을 고려해야 할 점이 많지만, “사법서사의 디지털증명서만으로 등기식별정보의 수령·제공이 가능해지면, 사무부담의 경감 및 비용사감의 효과가 있다”라는 설명이 행해졌다. 문제점으로는 “액세스 불능시에 대한 불안”·“복수의 대리인이 관계되는 신청시의 개인정보관리”를 들고 있었다.

전국은행협회에서는 “은행에 있어서는, 담보용자거래에 따르는 저당권설정등기 및 말소가 등기절차의 대상이 되고”·“등기식별정보제도를 전제로 한 등기절차의 존속을 요망한다.”라는 취지의 의견과 함께, 디지털 등기신청을 이용하지 않는 이유로서, 은행의 내·외부의 요인이 있다고 한다. 즉, 외부요인으로서, 첫째, 디지털지정청이 순차 지정되기 때문에, 종이데이터와 디지털데이터가 혼재하고 있는 것, 둘째, 이용자인 담보권설정자의 개인인증 등의 활용이 불충분한 것, 셋째, 사법서사에 있어서의 디지털 등기신청을 실시하기 위한 이용환경(등기식별정보의

7) 이의 원인은 비밀번호제도가 되어 있기 때문이다.

8) 廣瀬一郎, 앞의 논문, 15면.

관리 등)이 불충분한 것 등이 있다.

그리고 내부요인으로서 첫째, 디지털지정청이 순차 지정되고, 또한, 용자관계는 서면에 의한 것이 많기 때문에, 종이데이터와 디지털데이터가 혼재하고 있어, 쌍방의 2 원관리가 곤란하다. 둘째, 디지털 등기신청의 촉진의 대응으로서, 관리는 본부에서 실시하지만 등기절차는 지점에서 실시하기 때문에, 사법서사와의 관리에 관한 실무규칙의 구축이 필요하다는 점 등을 들고 있다.⁹⁾

5. 5차 회의개요

일본사법서사회연합회에서는 디지털 등기신청의 보급촉진에 영향을 미치는 개선책 등에 대해서, 다음과 같이 발표했다.

(1) 표시등기에 대해서 ① 권리(부동산 등)객체의 명확화, ② 권리(부동산 등)의 보전·거래안전의 확보 및 필계특정제도에 영향을 미치는 지적조사·정비 및 지도정비 등의 사업 등을 토지가옥조사사가 부담하는 것에 대해서도 설명했다.

(2) 디지털 등기신청에 관계한 일본사법서사회연합회는 첫째, 특정인증국을 구축해 2007년 10월 현재로 약 7,000명의 토지가옥조사사 회원에게 디지털증명서를 발행하고 있다. 둘째, 디지털 등기신청에 관련되는 연수회를 실시하고 있다. 셋째, 전국 규모의 디지털지원조직을 조직해, 디지털 등기신청에 관련되는 회원의 지원을 실시하고 있다. 넷째, XML 도면작성 소프트나 서명툴 등 디지털 등기신청에 필요한 소프트나 툴 등을 구축해 회원에게 반포하고 있다.

(3) 디지털 등기신청의 이용률 저하의 원인에 대해서는 첫째, 공적개인인증의 보급 침체, 둘째, 『부동산등기령』 제13조 첨부정보¹⁰⁾의 대부

9) 위의 논문, 15-16면.

10) 신청인 또는 그 대표자 혹은 대리인이 작성한 것 및 토지소재도, 지적측량도,

본은 고문서(古文書)나 부정형(不定形)이며 디지털화되어 있지 않고, 또한, 디지털화되어 있는 것이어도, 디지털 등기신청에 첨부할 수 없는 것이 많다. 셋째, 디지털 등기신청의 준비 등에 영향을 미치는 비용(PC나 Acrobat의 구입비용 등)에 비해서 디지털의 이익을 실감할 수 없다는 등의 이유를 들고 있다.

(4) 법무성의 ‘부동산등기의 온라인 이용촉진책’ 등에 관련한 조달부의 입장을 보면 첫째, 법무성이 제안하는 ‘부동산등기의 온라인 이용촉진책’에 대해서는, 국가자격자의 일원으로서, 정부가 추진하는 e-Japan 구상에 적극적으로 참여하는 입장을 지지한다. 단, 표시등기의 편리성을 실감할 수 있도록 하기 위해서는, 많은 과제가 있기 때문에, 장래 조달부 등이 제시하는 개선안에 대한 대응이 필수적이다. 둘째, 등기식별정보제도에 관한 의견으로서는, ① 표시등기에 있어서 등기식별정보가 관계되는 것은, 건물에 있어서는 합병, 토지에 있어서는 합필밖에 없고, 각각 전체의 0.03%, 1.70%의 등기사건수(연간)밖에 없기 때문에, 그다지 토지가옥조사사가 관여하는 제도가 아니라는 것이다. ② 부동산거래의 현장이나 현상에 입각한 등기식별정보제도를 대신하는 대체안이 현 상황에는 없고, ③ 등기식별정보의 이용 여부라는 선택권이 해당신청자에게 있는 것 등을 제시하고 있다.

(5) 표시에 관한 디지털 등기신청 촉진안에는 첫째, 「부동산등기령」 제13조 제2항에 영향을 미치는 등기관원본제시에 대해서, 자격자대리인이 대리신청을 할 경우에는, 등기관의 조사권에 의한 제시가 요청되었을 경우를 제외하고는, 원칙적으로 원본제시를 생략하는 것을 제안한다. 더욱이 장래적으로는 동(同)원본을 자격자대리인이 관리하는 것에 의해, 그 송부 자체를 생략하는 것을 검토해 볼 필요가 있다. 둘째, 디지털 등기신청 체험사이트의 구축이나 지원조직을 국가가 전국적으로 전개

지역권도면, 건물도면 및 각계평면도를 제외한다.

할 필요가 있다. 셋째, 아직 전국 전개가 완료되지 않고 있는 지도정보시스템의 해당 등기소예의 조기완전배치가 필요하다. 넷째, 디지털 등기신청제도 및 동(同)제도에 관계되는 시스템 등의 점차적 개선에 자력자단체를 참여시키는 것이 필요하다.¹¹⁾

Ⅲ. 디지털 등기신청의 이용촉진에 관한 프로젝트 보고서

1. 경 위

정부에서는 각종 제도에 대해 이용자의 입장에서 디지털정부를 추진해, 이용자의 편리성을 높임과 동시에, 국가의 업무효율화를 도모하기 위해, 온라인의 이용촉진을 매우 중요한 과제로 여겨 2006년 1월에 ‘IT신개혁 전략’을 정해 “2010년도까지 온라인이용률을 50% 이상”으로 올리겠다는 목표를 제시하였다.

부동산등기는 국민권리의 보전에 직결한 중요한 절차이면서, 등기신청사건 및 증명서 발행청구사건의 건수는 디지털이용 촉진대상절차로 되어 있는 국가에 대한 신청사건의 약 과반수를 차지하고 있기 때문에, IT신개혁 전략에 따라 디지털 등기신청의 이용을 촉진하기 위해서는 제도를 담당하는 법무성에 대해, 여러 가지 대응을 적극적으로 실시할 필요가 있다.

이러한 이유로 디지털 등기신청의 이용을 촉진하기 위한 방책에 대해, 구체적으로 검증을 실시해, 법무성에서의 디지털 등기신청의 이용촉진을 위한 검토를 위해 2006년 4월 11일에 본 프로젝트가 설치되었다.¹²⁾

11) オンライン登記申請促進組織ブロック全体会議, “オンライン登記申請促進組織ブロック全体会議報告”, 『土地家屋調査士』, No. 613, 日本土地家屋調査士会連合会, 2008. 2, 41면; 廣瀬一郎, 앞의 논문, 16-17면.

2. 문제점

가. 환경설정 등에 관한 문제점

첫째, 하드웨어·소프트웨어의 준비에 관한 문제점으로, 디지털 등기 신청을 실시함에 있어서는, PC, 스캐너, 카드리더기, Acrobat, 서명 소프트웨어, 인터넷 접속, 소프트웨어의 버전업 등의 준비가 필요하며, 이것들을 구입하기 위한 비용도 필요하다. 특히 금융기관은 본점뿐만이 아니라, 지점이나 영업소 등에 대한 상당한 설비투자가 필요하다.

둘째, PC의 환경설정에 관한 문제점으로, 필요한 소프트웨어의 인스톨에 이를 때까지의 절차가 번잡하고, PC의 초기화 후에 인스톨을 해야 한다.

셋째, 법무성 홈페이지에 관한 문제점으로, 이용사이트가 일반신청용, 사법서사 신청용, 토지가옥조사사 신청용으로 나누어 있지 않고, 정보량이 방대하고, 링크가 많이 연결되어 있어 이용하는 데 불편하고, 또 용어도 알기 어렵다.

넷째, 상담창구에 관한 문제점으로, 조작방법 또는 불명확한 점에 대해 질문을 할 수 있는 창구가 불분명하다.¹³⁾

다섯째, 디지털증명서의 취득 등에 관한 문제점으로는 일반신청인에게 디지털증명서를 취득받는 것은 매우 곤란하다.¹⁴⁾

나. 등기식별정보에 관한 문제점

등기식별정보의 제공 또는 통지가 필요한 신청에 대해서는, 권리자나 의무자에 의한 등기식별정보 제공 양식파일 등의 작성 및 디지털 서명이

12) 法務省, “オンライン登記申請の利用促進に関するプロジェクト報告書”, 法務省, 2007. 5, 1면.

13) 위의 논문, 3면.

14) 위의 논문, 4면.

필요하기 때문에, 디지털 등기신청의 환경을 가지지 않는 당사자에게는 곤란하다. 또, 등기식별정보제공의 양식, 등기식별정보통지용 특정파일 신고양식 및 취득자 특정파일은, 모두 본인이 디지털 서명하는 것으로 되고 있어 자격자 대리인이 단독으로 작성할 수가 없다. 그리고 관계자에 있어 등기식별정보에 관한 제공방법과 수령 후의 관리방법 및 자격자가 수령한 후의 일반신청인에게의 교부방법 등에 대한 노하우가 확립되어 있지 않은 것에 대한 불안감을 불식할 수 없는 상태이다. 또한 금융기관에서는 디지털 등기신청에 의해 새롭게 등기식별정보를 취득했을 경우, 서면은 아니고 암호파일로 통지되기 때문에, 발행된 등기식별정보파일의 수가 방대화되었을 경우에, 파일로서 관리하는 것이 곤란해져, 관리체계의 구축을 위해서 새로운 설비투자가 필요하다.

실제의 거래시에는 등기식별정보의 유효성 확인을 실시하기 위해, 사전에 매도인측으로부터의 등기식별정보, 인감증명, 인감도장에 의한 위임장을 수령해, 거래의 당일 또는 전날 저녁에 유효성 확인을 해야 하지만, 매도인측으로부터 협력을 얻는 것이 쉽지 않다.¹⁵⁾

다. 프로젝트 멤버로부터 지적된 문제점 등

(1) 환경설정 등에 관한 문제점

첫째, 하드웨어·소프트웨어의 준비에 관한 문제점으로, 등기신청서 작성지원 소프트웨어의 동작환경 안에 있는 버전에 대해서는, 공적 개인인증서비스 이용자 클라이언트 소프트웨어(공적 인증)와 법무성의 등기지원 시스템 등과의 동작환경과의 차이가 있어서, 디지털서명이 필요하기 때문에 토지가옥조사사 IC 카드와 공적 개인인증카드를 동시에 사용할 수 없다. 따라서, 한편을 언인스톨해 사용하거나, 경우에 따라서는 다른 PC가 필요하게 된다. 또한 디지털 등기신청에 있어서의 첨부서류의

15) 위의 논문, 45면; オンライン登記申請促進組織ブロック全体会議, 앞의 논문, 39면.

PDF화가 특정의 소프트웨어(Acrobat)에 의하기 때문에, 이것에 맞추지 않으면 안 된다.¹⁶⁾

둘째, PC의 환경설정에 관한 문제점으로, 기본적으로 Java는 하위 호환성이 있는 것이지만, 지정 버전밖에 동작이 보증되지 않는 것은 곤란하다. 또, JRE(Java Runtime Environment)의 취약성에 대해, 간과하기 쉬운 위치에 있어, 고지가 적절히 되지 않았다.¹⁷⁾

셋째, 법무성 홈페이지에 관한 문제점으로, 링크의 다중화, 사이트 맵의 미비, 필요한 정보를 간단하게 검색할 수 없고, 수정 정보의 체계화의 미비, 문자의 확대 등의 유저의 접근성 향상への 대응부족 등 사용이 불편하다는 점이다.¹⁸⁾

넷째, 등기신청 관계 소프트웨어에 관한 문제점으로, 법무성 디지털 신청 시스템의 홈페이지에 있는 디지털 등기신청에 필요한 등기신청서 작성 지원 소프트웨어에 대해, 다운로드가 번거롭고 또한 다운로드의 설명서도 페이지가 많아 읽는 것만으로도 노력이 필요하다. 그리고 등기 신청서 자체의 작성은 형식적인 것이며, 일반이용자라도 가능하지만, 등기의 절차에는 자금의 흐름이라고 하는 실체가 수반하기 때문에, 대부분의 경우 자격자대리인이 관여할 필요성이 있다. 또 부동산 권리등기는 다수당사자가 관계하는 것이어서, 거래시에는 자격자 대리인이 실체 형성에까지 관여하지 않을 수 없다. 또한 이러한 상황 속에서, 현행의 디지털 등기신청 관계 소프트웨어의 사양이 일반용으로 되어 있고, 전문 자격자가 실무로 이용할 수 있는 구조로 되어 있지 않다.¹⁹⁾

16) 法務省, 앞의 논문, 5면.

17) 위의 논문, 5면.

18) 위의 논문, 6면.

19) 위의 논문, 6면.

(2) 디지털증명서의 취득 등에 관한 문제점

시청창구에서 발행할 때에, 디지털부동산등기 이용에 대한 이익에 관한 홍보가 적다. 그리고 공적 개인인증서비스의 디지털증명서의 유효성 확인은 사법서사도 검증할 수 있도록 법개정이 되었지만, 일본 사법서사회연합회의 검증시스템이 정비가 되어 있지 않다. 현시점에서는 직접 신청인인 본인에게 면전에서 실시해 줄 수밖에 방법이 없다. 또, 유효성 확인결과를 데이터로 보관할 필요가 있다. 그리고 금융기관 내에서는 디지털증명서는 본점분의 1통밖에 가질 수 없는 것이 아닐까 하는 오해가 있어, 디지털위임장에 의한 자격증명이나 인감증명서가 불필요해지는 등의 이익이 제대로 알려지지 않았다.²⁰⁾

(3) 등기식별정보에 관한 문제점

디지털 등기신청시에 통지되는 디지털데이터로서의 등기식별정보의 보관·관리에 대해서는, 장기간의 보관 및 유지·관리를 생각하면, 서면 신청시에 서면에 의해 통지되는 등기식별정보에 비해 곤란이 따르는 것은 아닌가. 또, 사법서사가 자신의 사무실에서 디지털 등기신청을 실시해 등기식별정보의 수령권한도 수권되었을 경우에 있어서의 비밀성의 확보 및 교부방법에 불안을 느낀다. 등기식별정보의 구조가 현상대로 개선되지 않는다고 한다면, 디지털 등기신청의 경우에는 적어도 서면에 의한 통지와 선택제를 희망한다. 또한 합필 등에 있어서의 등기식별정보는 본인이 아니면 취득을 할 수 없다. 취득에 즈음해, 신청인 전원(全員)이 PC의 설비가 없거나 조작을 할 수 없는 경우, 암호화된 등기식별정보를 어떻게 플로피 디스크 등에 보관해야 할 것인가의 문제가 있다. 그리고 디지털 등기신청에 대해, 등기완료를 확인할 수 있으면, 등기식별정보취득을 위해 2번째의 디지털 등기신청을 실시한다. 이때, 명의인마

20) 위의 논문, 7면.

다 신청을 반복하지 않으면 안 된다. 또한 암호화된 등기식별정보데이터에 대해, 매도인이나 금융기관이 스스로 복호(復號)처리를 실시하지 않으면 안 되지만, 그것을 요구하는 것은 곤란하다.²¹⁾

(4) 기타 문제점

첫째, 디지털 등기신청시에 순위보전이나 비용삭감이 이익이라고 생각되지만, 그 이외에는 이익이 부족하다고 생각된다.

둘째, 디지털 등기신청을 둘러싼 외부적인 환경은 모든 법무국이 디지털지정청이 되어 있는 것은 아니고, 서면신청과 디지털 등기신청이 혼재하고 있다. 이러한 것이 원인이 되어 일반적으로 부동산등기의 디지털 신청에 대한 이해가 제대로 이루어지고 있지 않다. 또, 매도인에 있어서의 디지털 등기신청을 포함한 부동산담보관리시스템의 구축도 발전과정에 있다. 셋째, 디지털 등기신청을 채용했다고 해도, 등기신청의 전제로서의 거래결제시의 자금결제와의 동시이행관계 등 사무절차가 복잡하기 때문에, 결국은 사법서사에게 의지하지 않을 수 없다.

넷째, 디지털 등기신청은 등기절차를 필요로 하는 당사자가 그 자리에서 신청할 수 있어야 의의가 있지만, 절차와 구조가 복잡하기 때문에 사법서사에게 의존해야 하는 것은 서면신청과 차이가 없다.

다섯째, 부동산거래에 대해 다수당사자가 관여하는 경우에는 모두 동시에 이행해야 하기 때문에, 디지털 등기신청의 이용은 곤란하다.²²⁾

21) 위의 논문, 7면.

22) 위의 논문, 8면.

3. 디지털 등기신청 이용의 촉진을 위한 개선안

가. 환경설정 등에 관한 개선안

(1) 하드웨어 · 소프트웨어의 준비에 관한 개선안

첫째, 자격자대리인이 휴대형 등기신청전용단말기를 각 거래의 현장에 지참하는 것이 필요하다. 디지털 등기신청을 이용할 기회가 많은 자격자 대리인인 사법서사가 시스템 투자에 대한 회수를 도모하기 쉽다는 측면 및 인프라 보급 면에서도 효과적이다. 그리고 전용단말기의 개발 및 그 소프트웨어의 설계개발에 있어서는 자격자의 의견을 충분히 청취해, 그것을 가능한 시스템으로 할 필요가 있다.

둘째, Acrobat 이외의 전자문서 소프트웨어에도 대응할 수 있는 환경으로 하여야 한다. 다만, 바이러스 대책을 검토할 필요가 있다.

셋째, 디지털 등기신청을 위해서 설비투자하는 자격자 및 초기 비용이 드는 이용자를 위해서 인센티브를 부여하는 등의 조치가 필요하다.

넷째, 금융기관이나 공공기관에의 홍보도 필요하다.²³⁾

(2) PC의 환경설정에 관한 개선안

홈페이지로부터 다운로드할 수 있는 인스톨러가 필요하다. 즉, 전문자격자 전용에는 반드시 법무성 홈페이지는 아니어도, 각각의 사업단체의 홈페이지 등으로부터 다운로드할 수 있도록 하는 것 등도 검토해야 한다.

또한 초기 환경설정은 간단히 할 수 있어야 한다. 그리고 PDF화에 대해서는, Acrobat 이외의 다른 소프트도 사용하는 것이 가능하게 하는 등의 대응이 필요하다.²⁴⁾

23) 위의 논문, 8-9면.

24) 위의 논문, 9면.

(3) 법무성 홈페이지에 관한 개선안

사이트 맵, 사이트 내 검색시스템 및 용어사전을 설치할 필요가 있고, 법무성 홈페이지는 일반인 전용으로 하고, 자격자 대리인 전용은 각각의 사업단체의 협력하에, 각 단체의 홈페이지와 제휴해 실시할 수 있도록 해야 한다.²⁵⁾

(4) 등기신청관계 소프트웨어에 관한 개선안

첫째, 신청서 작성을 좀 더 간략화하여, 누구라도 간단하게 신청서를 작성을 할 수 있도록 할 필요가 있다. 또 1신청 1폴더가 필요하므로 이에 대한 충분한 설명이 필요하다.

둘째, 신청서 작성시에, 신청목적, 첨부서류, 지목, 건물종류, 구조 등도 선택할 수 있도록 개선해야 한다. 사용하기에 편리한 소프트웨어로 하는 것이 이용촉진에의 지름길이다.

셋째, 디지털 등기신청 관계소프트웨어에 대해서는, 자격자대리인을 시작으로 하는 전문가전용의 것도 준비할 필요가 있다.²⁶⁾

나. 디지털증명서의 취득 등에 관한 개선안

공적 개인인증서비스의 편리성이나 안전성에 대한 홍보가 필요하다. 그리고 공적 개인인증서비스의 디지털증명서의 보급이 마음대로 되지 않은 환경에 있는 현재, 공적 개인인증서비스의 디지털증명서가 보급될 때까지 PDF위임장(현재의 페이지)에 자격자대리인이 디지털서명을 함으로써 위임권한을 가지는 것을 가능하게 하고(위임장 원본의 제시 없음. 등기관으로부터의 제시요구가 있는 경우에는 제시한다), 첨부서류에 대해서도 위임장과 같이 할 필요가 있다. 권리관계(합필, 건물합체)의 경우에는 인감증명서를 필요로 하기 때문에, 인감증명서의 PDF화를

25) 위의 논문, 9면.

26) 위의 논문, 10면.

실시해, 자격자대리인의 디지털서명을 교부 및 신청해, 위임장과 같은 것으로 취급하게 할 필요가 있다.²⁷⁾

다. 등기식별정보에 관한 개선안

등기식별정보의 관련파일 작성조작과 디지털서명은 등기신청의 위임을 받은 사법서사가 모두 할 수 있도록 한다. 특히 등기식별정보의 제공 및 수령에 대해서 자격자대리인의 책임으로 완성되도록 개선할 필요가 있다. 또한 디지털 등기신청을 실시했을 경우, 등기식별정보를 종이로 수령할 수가 있는 선택사항을 마련할 필요가 있다.²⁸⁾

등기명의인은 거래결제 후 등기신청 전이어도 등기식별정보의 실효를 신청할 수가 있게, 등기식별정보의 실효절차를 실시한 시점에서, 그 접수 년·월·일 등에 증명표를 날인하는 등의 조치를 실시할 필요가 있다. 그리고 등기식별정보의 유효성 검증시스템은 자격자대리인이 거래현장에서도 신속하고 쉽게 할 수 있는 시스템으로 개선할 필요가 있다.²⁹⁾

라. 기타 개선안

제도이해에 대한 홍보활동을 좀 더 강화해야 한다. 또한 디지털 등기신청시에 보정의 통지는 E-mail로 이루어지지만, 보정인지, 완료인지 판별이 되지 않는다. 이에 대한 메일의 통지내용의 개선이 필요하다. 그리고 처리상황 확인번호가 숫자뿐이므로, 무슨 신청이었는가 일람표시 화면에서 판별하기 어렵다. 처리상황 확인번호를 영·숫자로 표시되는 것을 가능하게 할 필요가 있다.³⁰⁾

27) 위의 논문, 11면.

28) 다만 이에 대해서는 등기식별 정보제도의 도입의 근본을 부정하게 되므로, 찬성할 수 없다는 의견도 있다.

29) 法務省, 앞의 논문, 11면.

30) F-20070213 등.

공공촉탁등기신청의 디지털 등기신청의 촉진이 필요해, 각 수장(首長)의 위임장도 각 수장의 디지털서명이 보급될 때까지 PDF위임장에 자격자대리인의 디지털서명이 가능하게, 각 수장의 디지털서명의 촉진이 필요하다.

그리고 디지털 등기신청 이용촉진을 위해서는, 사법서사가 실제의 업무로 이용할 수 있도록 하는 것이 중요하다. 이를 위해 법무성 디지털 신청 시스템의 사양공개범위를 확대해, 민간의 경쟁에 의해 사용하기 쉬운 업무전용 신청의 개발을 촉구하는 것이 필요하다.³¹⁾

IV. 우리나라의 현황과 문제점

1. 디지털부동산등기신청의 현황

2007년 10월 8일에 디지털 등기신청지역이 춘천·대전·대구·부산·광주·제주지법 등 관내 97개 등기소로 확대되어, 전국 205개 등기소 중 157개로 디지털 신청등기소의 단계적 확대가 되었다. 또한 디지털 신청이 가능한 등기유형은 총 390여 개 유형 중 최초 5개 유형, 2단계 13개, 3단계 19개로 점진적으로 확대되었다. 2008년 4월 현재 61개를 추가로 허용하였다.³²⁾

2006년 6월 1일에 시범실시된 이래 2007년 4월 8일까지 디지털 신청접수건수는 총 28,934건이다. 한편 디지털 신청의 선행지표인 사용자등록 완료건수도 2,084건(사용자등록 신청건수는 2441건)으로,³³⁾ 일정한 정도의 디지털 신청의 증가는 있으나³⁴⁾ 이를 위한 활성화가 제대로 이루어

31) 法務省, 앞의 논문, 12면.

32) 대법원 인터넷등기소, 『뉴스레터』 제40호, 2008. 2. 1.

33) <http://www.iros.go.kr/index.html>, 검색일: 2008. 4. 7.

지고 있다고는 볼 수 없다.

2. 문제점 및 해결방안

이러한 디지털 신청 활성화의 장애요인으로서는 ① 디지털 신청에 대한 인식부족, ② 법무사 등의 소극적 자세, ③ 인터넷 등록세납부신고제도의 미시행, ④ 인증서에 의한 디지털문서작성의 생소함과 불편함, ⑤ 제한적인 등기유형 등이다.

이에 대한 현행 개선방안으로는 첫째, 각종 교육 및 업무지원, 둘째, 디지털 신청 유인의 조치[신청수수료 경감, 인지세의 면제, 첨부정보의 면제, 등기부등본의 무료 발급 및 열람(1회에 한함)], 셋째, 지방세시스템을 이용한 등록세 신고 및 납부제도 홍보, 넷째, 공인인증서 사용 확대를 위한 노력, 다섯째, 접수창구의 이원화,³⁴⁾ 여섯째, 디지털 신청가능 등기유형의 점진적 확대, 일곱째, 자격자대리인의 일부 등기유형에 대한 스캐닝 허용, 여덟째, 디지털 신청절차의 개선(디지털서명 절차의 간소화, 등기완료 통지서 교부방법의 개선, 디지털 신청 등기업무처리를 위한 시스템개선) 등이 있다.³⁶⁾

V. 결 론

우리나라와 일본의 경우 부동산 디지털 등기신청의 시행을 위한 법률

34) 어느 정도의 증가요인으로서는 ① 대상지역 및 등기유형의 확대, ② 자격자대리인에 의한 스캐닝 허용 등 지속적인 제도 개선, ③ 교육 및 홍보, ④ 전자신청에 대한 긍정적 인식의 확산 등에 기인한 것으로 보인다.(임종현, 앞의 논문, 17면)

35) 디지털 신청과 방문 신청의 형평을 맞추기 위해 디지털 신청 지정등기소는 즉시접수창구를 신설하였고, 접수창구를 당일과 즉시로 이원화하였다.

36) 임종현, 앞의 논문, 20면.

적 근거를 마련하였으나, 이의 이용률은 아직 예상만큼 활성화되어 있지 못한 상황에 있다. 이에 일본의 경우에는 이러한 이용률의 활성화를 위하여 자유민주당 사법제도 조사회 및 디지털 등기신청의 이용촉진에 관한 프로젝트 등에서 보고서를 발표하였다. 양자의 공통적 내용은 디지털 등기신청의 보급 활성화를 위한 디지털 환경의 정비(지도정비시스템, 디지털증명서 등), 등기식별 정보제도의 개선, 자격자 대리인에 대한 이용의 간소화, 가상등기소와 같은 가상등기소의 효율적 운영 등을 들 수 있다.

우리나라의 경우에도 여러 가지 문제점과 실무적 측면에서의 대응에 대한 논의가 있으나, 등기식별 정보제도를 제외한 일본에서의 여러 가지 디지털 신청을 위한 논의에 대한 참고가 필요하다. 즉, 첫째, 디지털환경의 정비가 필요하다. 즉, 비용의 문제, 조작방법의 간소화 및 관련 기관과의 연계를 통한 첨부서류의 간이화 및 절차의 간소화, 그리고 정보유출에 대한 보안의 철저화가 필요하다. 둘째, 자격자 대리인(법무사 등)에 대한 이용의 간소화의 문제로 전문가인 자격자 대리인의 이용에 있어서 일반인과 같은 절차를 모두 밟게 하기보다는 이에 대한 절차를 간소화할 필요가 있다. 다만, 이러한 편익을 제공하면서도 이에 대한 전문가 책임을 엄격히 적용하는 것이 타당하다. 셋째, 대법원의 디지털등기소 내에 등기 신청에 관한 시뮬레이션을 만들어 일반인이 등기신청을 하려고 하는 경우 쉽게 할 수 있도록 하여야 할 것이다. 등기전문가의 경우 이에 대한 사전교육이 이루어지기 때문에 문제가 될 여지는 적으나, 일반인이 등기를 혼자 신청하는 경우 그 절차상의 복잡화와 익숙하지 못함으로 인하여 등기신청을 꺼려하는 경우가 있어서는 안 되기 때문이다.

(투고일 2008년 5월 16일, 심사일 2008년 5월 23일, 게재확정일 2008년 5월 30일)

주제어 : 디지털등기, 온라인등기신청, 부동산등기법, 부동산 디지털등기

[Abstract]

Analysis on the Promotion of Utilization of Real Estate
Digital Registration Filing in Japan

Kwang-Dong Park*

Although legal basis for the implementation of digital registration filing of real estate is prepared in both Korea and Japan, its actual utilization is not so much activated as expected in both countries. This connection, the Legal System Review Group of the Liberal Democratic Party and the Project for the Promotion of Digital Registration Filing have issued reports on the same problem respectively in Japan. Common theme of themes are an improvement of digital environment for propagation of digital registration filing(map update system, digital certification, etc.), improvement of discerning system for registration, simplification of utilization of qualified representative, and effective administration of virtual registration office, etc.

Also in Korea, there were discussions on various problems or measures on the practical aspect. However, those require consideration on the discussions for various digital filings in Japan, except discerning system for registration in Japan. First, consolidation of digital environment is necessary - for instance, problem of cost, simplification of handling, documentation, and procedure, and radical security measures against leakage of information. Second, procedures of utilizing qualified representative with expertise should be simplified

* Associate Research Fellow, Korea Legislation Research Institute

compared to those for common people, whilst professional responsibility should be strictly applied, apart from such advantages. Third, simulation of registration filing should be furnished in the digital registration center of the Supreme Court, so that ordinary people may easily utilize it when they want to file registration. Few problem is feasible in case of registration experts, as preliminary education is conducted for them. However, there shouldn't be the case where ordinary people become reluctant to try registration filing due to the complexity of procedure or lack of familiarity for it.

Key Words : digital registration, on-line registration application, Real Estate Act, real estate digital application

