상속재산분할협의서 서명 전 자료 대조표

공동상속인·재산 표시·취득 내용·대리권을 같은 최종안에 맞추는 준비표

사용 전에

이 표는 일반적인 **부동산을 포함한 상속재산분할협의**를 준비할 때 자료와 최종안을 대조하는 안내입니다. 협의서 본문이나 등기신청서를 대신하지 않습니다. 공동상속인 전원이 최종 분할안에 참여했는지 먼저 확인합니다. 어느 재산을 누가 취득하는지 명확하지 않거나 일부 상속인이 반대·연락두절 상태라면, 아직 협의분할이 끝난 것처럼 표시하지 않습니다. 상속포기와 '이 부동산을 받지 않는 협의'도 다른 절차입니다.

1. 상속인과 의사표시 경로를 맞추기

피상속인의 사망과 가족관계의 변동을 공적 증명서로 시간 순서대로 확인합니다. 각 증명서의 종류·상세 범위는 사건의 가족관계와 접수기관 요구에 따라 달라질 수 있습니다. 이 공개용 빈 표에는 주민등록번호 전체, 주소 전체, 계좌번호를 적지 마세요.

확인 대상	대조할 자료의 예	내 사건의 확인 내용·자료번호
피상속인과 상속개시	기본·가족관계·제적 등 해당 공적 증명서	사망일: _____ / 빠진 가족관계 기간: _____ / 자료번호: _____
공동상속인 전원	피상속인·상속인 관련 가족관계 자료, 전혼·사망·대습 관련 자료	명단 확인: _____ / 추가 확인자: _____ / 자료번호: _____
유언·상속포기·한정승인 등 별도 확인 사항	유언, 상속포기·한정승인 심판서 등 해당 자료	사람/사유: _____ / 법원자료·유언자료: _____
각 상속인의 최종 의사	같은 분할안의 회람본, 연락·합의 기록, 서명·날인 예정 방식	모두 최종안 확인? _____ / 미확인자: _____
대리 서명 또는 미성년 상속인	위임·친권·후견 자료, 필요한 경우 특별대리인 선임심판서	누구를 누가 대리? _____ / 권한 범위: _____

상속인 명단·대리권 점검: 한정승인을 했다는 이유만으로 그 사람을 공동상속인 명단에서 제외하지 않습니다. 미성년 상속인과 친권자 등이 함께 이해관계를 갖는 협의에서는 민법 제921조에 따른 특별대리인 문제가 생길 수 있습니다. 미성년자가 여러 명이면 자녀 사이의 이해상반 여부와 자녀별 대리 범위도 따로 확인합니다. 미성년자가 있다는 사실만으로 모든 경우에 같은 결론을 내리지 말고, 공동상속인 관계·친권 또는 후견·협의 내용과 심판서의 범위를 확인합니다. 협의서에 재산을 받지 않는다고 적은 것만으로 가정법원의 상속포기를 마친 것으로 보지 않습니다.

2. 분할 대상과 현재 권리상태를 적기

각 부동산을 '부모님 집' 같은 별칭 대신 현재 등기기록의 표시와 대조합니다. 부동산별 등기사항증명서, 토지·건축물대장 등의 자료를 모으고 피상속인 명의와 선행 등기·담보권·압류 등 권리상태를 확인합니다. 예금·주식·채무가 협의 범위에 포함되는지도 별도로 적습니다. 아래 번호는 **이 표와 최종 협의서 별지가 연결되도록 임시로 붙이는 번호**입니다.

별지 번호	재산·채무의 종류와 표시	현재 명의·권리상태	대조 자료번호·누락 의심
1	부동산: _____	_____	_____
2	부동산: _____	_____	_____
3	예금·주식·기타: _____	_____	_____
4	채무·담보 등 검토사항: _____	_____	_____

부동산의 등기기록과 대장 표시가 다르거나 피상속인 명의의 선행 등기가 빠졌다면 협의서 문구만으로 해결됐다고 보지 않습니다. 이미 제3자에게 권리가 설정되었거나 분할 후 새 거래가 있었다면 해당 등기와 시점을 별도로 확인합니다.

3. 누가 무엇을 취득하는지 최종안과 대조하기

한 부동산을 여러 사람이 공유지분으로 취득한다면 **각 취득자와 분수 지분을 부동산별로** 적고 지분 합계를 확인합니다. 지분을 받지 않는 사람도 공동상속인이라면 최종 협의에 참여해야 합니다. 정산금·채무 부담·예금 처리를 한 문장에 섞지 말고 별도 항목으로 정리합니다. 아래 표는 금액·세금·권리관계를 자동으로 확정하지 않습니다.

별지 번호	최종 취득자와 지분·금액	정산금 지급자→수령자·시기	전원 동일안 확인·근거
1	_____ / 지분 합계: _____	해당 없음 또는 _____	_____
2	_____ / 지분 합계: _____	해당 없음 또는 _____	_____
3	_____	해당 없음 또는 _____	_____

서명 전 멈춤: 누군가 최종 분할안에 동의하지 않거나 명단에서 빠졌다면 '협의 완료'라고 쓰지 않습니다. 법정상속분에 따른 등기, 가정법원의 분할심판 등은 별도의 경로입니다. 미성년자의 대리, 해외 거주자의 본인의사 확인·문서 인증, 이미 마친 상속등기의 경정, 세무상 정산금 취급은 해당 사안별로 따로 점검합니다.

4. 협의서·등기신청으로 옮기기 전 마지막 대조

대조 항목	실제 확인할 질문	확인·보완할 자료번호
사람	공동상속인 전원이 같은 최종안에 적법하게 참여했는가?	_____
재산	협의서 본문·별지의 표시가 등기기록 및 목록과 맞는가?	_____
귀속	각 부동산의 취득자·지분 합계가 협의서와 등기신청 내용에 일치하는가?	_____
권한	대리인·친권자·특별대리인의 권한 범위가 해당 협의와 일치하는가?	_____
기존 권리	담보권·압류·기존 상속등기·후속 거래가 있는가?	_____
첨부	서명·날인 및 인감 등 관련 증명자료를 접수기관의 최신 안내와 맞췄는가?	_____

협의 내용이 정해졌다는 사실과 부동산 등기기록이 변경됐다는 사실은 다릅니다. 실제 등기신청의 첨부자료, 증명서 발급 범위·유효기간, 서명·날인 또는 인증 방식은 신청 시점의 부동산등기법령·대법원 예규와 관할 등기소 안내에 맞춰 확인합니다. 이 표의 빈칸을 채웠다는 이유만으로 협의·등기·세금 처리가 완료되는 것은 아닙니다.

공식 근거와 관련 안내

- 민법 제1013조(협의에 의한 분할) (www.law.go.kr)
- 민법 제921조(친권자와 자 사이 등의 이해상반행위) (law.go.kr)
- 민법 제1028조(한정승인) (www.law.go.kr)
- 민법 제1015조(분할의 소급효와 제3자 권리) (www.law.go.kr)
- 대법원 2011. 3. 10. 선고 2007다17482(미성년 공동상속인 대리) (www.law.go.kr)
- 찾기쉬운 생활법령정보, 상속에 의한 소유권 이전등기 제출서류 (www.easylaw.go.kr)

자료 검토 기준일: 2026-10-03. 이 자료는 사건별 확인용이며 법원·등기소 공식 서식 또는 모든 사건에 적용되는 고정 제출서류 목록이 아닙니다.