상속등기 신청 전, 내 사건의 서류를 구분하는 준비표

법정상속분·협의분할·별도 경로를 구별하고 사실과 자료를 맞추는 준비표

먼저 어느 경로인지 고르기

이 자료는 사망한 등기명의인의 부동산을 상속인 앞으로 이전하는 일반적인 경우의 **준비용 대조표**입니다. 사람·재산·기존 등기 상태가 다르면 실제 제출서류도 달라집니다. 빈칸에 주민등록번호 전체·주소 전체·계좌번호를 적거나 공개 게시판에 올리지 마세요.

지금 확인할 사실	선택할 경로	준비를 시작할 문서
공동상속인 전원의 법정상속분대로 등기할 예정인가?	법정상속분에 따른 상속등기	상속인 범위와 지분을 뒷받침하는 신분관계·주소 자료
전원이 특정 부동산의 취득자·지분을 다르게 합의했는가?	협의분할에 따른 상속등기	공통자료에 더해 전원이 참여한 최종 협의서와 그 진정성을 확인할 자료
합의가 아니라 가정법원 심판으로 분할이 정해졌는가?	심판 결과에 따른 등기	심판서 정본과 확정 여부 등 사건에 맞는 법원자료를 별도 확인
유언으로 부동산을 받을 사람을 지정했는가?	**이 표만으로 신청하지 말고 유증 등 별도 경로 검토**	유언의 방식·내용, 집행자와 신청 방식 및 첨부자료를 따로 확인

공동상속인 중 한 사람이 연락되지 않거나 협의에 동의하지 않았다면 협의분할이 완료된 것으로 표시하지 않습니다. 법정상속분에 따른 등기를 공동상속인 한 사람이 신청하는 경우에도 **그 사람의 지분만 단독으로 등기하는 것과는 다릅니다**. 유증을 상속등기와 같은 신청·첨부방식으로 취급하지 않습니다.

공통: 사실 → 자료 → 대조 순서로 모으기

확인할 사실	대조할 자료의 예	내 사건에서 확인·보완할 점
사망한 분이 현재 등기명의인과 같은 사람인가?	등기사항증명서, 피상속인 관련 기본·가족관계·제적 및 주소 자료 중 필요한 것	이름·주소 변경 또는 선행 등기: _____
사망 당시와 그 후의 공동상속인이 누구인가?	사망·혼인·입양·대습 등 실제 가족관계를 이어 보여주는 공적 증명서	빠진 가족관계 기간·상속인: _____
신청할 부동산의 표시가 무엇인가?	각 부동산의 등기사항증명서와 토지(임야)·건축물대장 등	등기기록↔대장 불일치: _____
취득할 사람의 주소·동일성이 확인되는가?	해당 상속인의 주민등록표 등·초본 등 사건에 맞는 자료	등기신청 내용과 불일치: _____
납부·제출 단계를 준비했는가?	취득세 관련 납부확인, 국민주택채권·등기신청수수료 관련 자료 중 해당하는 것	관할·물건별 확인 필요: _____
누가 신청서 제출을 맡는가?	본인 신청 또는 대리 신청의 위임·권한 자료	신청인·대리인의 범위: _____

증명서 종류와 상세 여부, 발급 수량·시점은 가족관계와 신청 방식에 따라 달라질 수 있습니다. 위 표는 모든 자료를 사건마다 일률적으로 '필수'라고 정한 목록이 아닙니다. 특히 연속 상속, 국외 거주자·외국인, 미성년자, 상속포기, 피상속인 명의와 등기명의인의 불일치가 있으면 추가 경로를 먼저 점검합니다.

협의분할을 선택했다면 추가 대조

분할안 점검	확인할 자료	제출 전 확인칸
공동상속인 전원이 **같은 최종안**에 참여했는가?	상속재산분할협의서, 가족관계 자료	명단·최종안 일치: _____
부동산마다 누가 어느 지분을 취득하는가?	협의서 본문·별지, 등기사항증명서	물건 표시·지분 합계 일치: _____
협의서의 서명·날인을 어떻게 증명하는가?	협의에 참여한 상속인들의 인감증명서 등 해당 방식의 증명자료	발급·인증 방식 확인: _____
미성년자·대리인·국외 체류자가 있는가?	친권·후견·특별대리인 심판, 위임·인증자료 중 해당하는 것	사람별 권한 범위 확인: _____
협의가 아니라 심판이 확정됐는가?	심판서 정본 및 확정 관련 자료	협의서와 혼동하지 않음: _____

협의서의 모든 사람이 상속인인지, 지분을 받지 않는 사람도 협의에 참여했는지 확인합니다. 인감증명서 등의 구체적 대체 가능성, 유효기간·간인·해외 인증 방식은 현재 등기소 안내와 사건별 근거를 대조하십시오. 미성년자가 있다는 이유만으로 특별대리인이 항상 필요한 것은 아니며, 친권자 등과의 이해상반관계 및 대리 범위를 확인합니다. **상속포기 심판**과 **분할협의에서 특정 부동산을 받지 않기로 한 것**은 다릅니다.

접수 전 마지막 5가지

1. **사람:** 사망일과 가족관계의 연결, 공동상속인 전원 및 상속 지위 변동을 다시 확인했는가?
2. **재산:** 등기기록의 소유자·부동산 표시와 대장·협의서 별지가 서로 맞는가?
3. **경로:** 법정상속분, 협의분할, 심판, 유증 중 어느 길인지 신청서와 근거서면이 같은가?
4. **귀속:** 각 부동산의 취득자·지분 합계, 협의서와 신청 정보가 같은가?
5. **첨부·납부:** 해당 경로의 증명서·권한자료·세금·채권·등기수수료의 실제 납부·첨부를 접수 시점 기준으로 확인했는가?

서류를 모은 것과 등기가 완료된 것은 다릅니다. 이 표를 작성한 뒤에도 신청서 양식과 최신 첨부 요구는 인터넷등기소·관할 등기소에서 확인하세요. 취득세·상속세의 신고 여부와 금액은 이 표로 계산하거나 확정하지 않습니다.

공식 자료

- 찾기쉬운 생활법령정보, 상속에 의한 소유권 이전등기의 **개념 및 신청인** (www.easylaw.go.kr)
- 같은 사이트, **제출서류** (www.easylaw.go.kr)
- 같은 사이트, **신청서 작성과 양식** (www.easylaw.go.kr)
- 민법 제1013조(협의에 의한 분할) (www.law.go.kr)
- 부동산등기법 제23조(신청인) (www.law.go.kr)

공식 자료 대조 기준: 2026-10-03. 이 문서는 정보 제공용 준비표이며, 접수기관의 현행 양식·예규와 개별 사건의 사실관계에 맞춰 확인해야 합니다.