



상속등기를 앞둔 가족이 먼저 합의하고 확인할 6가지

다움법무사사무소 · 안윤정 법무사 · 원문 [다움법무사사무소.kr/resources/inheritance-family](https://daumlawfirm.com/resources/inheritance-family) · 확인일 2026-10-11 ·

v2026.10.11-1

상속등기 의뢰 전 가족 확인사항 정리용 — 신청서·협의서 양식이 아닙니다

이런 상황에 읽으세요 부모님 명의 부동산을 정리해야 하는데, 가족 중 누가 무엇을 준비할지 아직 정하지 못했을 때

가족 중 누가 맡을지 정하기 전에, 상속인과 부동산·채무, 가족별 서류 준비 상황을 함께 정리해 보세요. 가족 구성과 원하는 분할 방법에 따라 검토할 내용이 달라집니다. 모르는 칸은 ‘모름’이나 ‘확인 중’으로 두셔도 됩니다.

먼저 확인할 것

1. 고인의 사망일·마지막 주소와 가족관계

왜 확인하나요 상속인이 누구인지, 어떤 가족관계 서류를 어디까지 발급할지가 여기서 정해집니다.

지금 할 수 있는 준비 사망일, 마지막 주소(시·군·구까지), 배우자와 자녀 수를 적어 보세요.

추가 검토가 필요한 경우 재혼·입양 등으로 가족관계가 복잡하거나, 오래된 제적 기록까지 확인해야 하는 경우

2. 알고 있는 부동산·예금·채무와 조사 여부

왜 확인하나요 무엇을 등기할지, 빚 때문에 상속포기·한정승인을 먼저 검토할지가 갈립니다.

지금 할 수 있는 준비 알고 있는 부동산 주소, 거래 금융기관, 대출·보증 여부를 적고 재산·채무 조회를 했는지 표시합니다.

추가 검토가 필요한 경우 채무가 재산보다 많을 수 있거나, 보증채무·사업 관련 채무가 있는 경우

3. 미성년·해외 거주 가족, 먼저·나중에 사망한 가족, 유언

왜 확인하나요 상속인 확정과 서명·인증 방법, 필요한 가정법원 절차가 달라질 수 있습니다.

지금 할 수 있는 준비 해당하는 가족이 있는지 ‘있음 / 없음 / 모름’으로 적어 둡니다.

추가 검토가 필요한 경우 아래 ‘개별 검토가 필요한 조건’에 해당하는 경우

4. 법정지분대로 할지, 공동상속인 전원이 협의해 나눌지

왜 확인하나요 협의분할은 공동상속인 전원이 참여해야 하고, 협의분할 상속등기에는 상속인 전원의 인감증명(또는 본인서명사실확인서)이 들어갑니다. 법정지분대로 등기하면 분할협의서가 필요하지 않습니다.

지금 할 수 있는 준비 가족이 원하는 방향(법정지분 / 한 사람 명의 / 나눠서)과 아직 합의되지 않은 부분을 적습니다.

추가 검토가 필요한 경우 한 사람이라도 동의하지 않거나 연락이 닿지 않는 경우 — 가족 대표가 다른 상속인의 동의를 대신할 수 없습니다.

5. 가족별 보유자료·서명과 발급 일정

왜 확인하나요 등기에 내는 인감증명·주민등록표·가족관계증명서 등은 발행일부터 3개월 안의 것이어야 해서 발급 시점을 맞추는 것이 좋습니다.

지금 할 수 있는 준비 누가 어떤 서류를 발급할 수 있는지, 서명하거나 방문할 수 있는 날을 적습니다. 서류는 아직 발급하지 않아도 됩니다.

추가 검토가 필요한 경우 가족이 여러 지역·해외에 있어 서명 순서와 우편 일정을 맞춰야 하는 경우

6. 빚이 걱정되면 상속포기·한정승인을 먼저

왜 확인하나요 상속포기·한정승인은 상속개시 있음을 안 날부터 3개월 안에 가정법원에 합니다. 이 기간은 가정법원이 연장할 수 있고, 그 기간 안에 채무 초과 사실을 중대한 과실 없이 알지 못했다면 그 사실을 안 날부터 3개월 안에 한정승인을 할 수 있는 예외가 있습니다. 상속재산을 처분하면 단순승인으로 보므로, 분할협의나 등기보다 이 검토를 먼저 합니다.

지금 할 수 있는 준비 사망을 안 날과 채무를 알게 된 날을 적어 둡니다. 상속 취득세 신고(상속개시일이 속한 달의 말일부터 6개월, 외국에 주소를 둔 상속인이 있으면 9개월)는 이와 별개의 기한입니다.

추가 검토가 필요한 경우 3개월이 거의 지났거나 지난 경우, 이미 예금 인출·재산 처분이 있었던 경우

가족 공유용 정리표

확인사항	가족 담당자	보유 · 확인 중 · 모름	다음 확인
사망일·마지막 주소·가족관계			
부동산·예금·채무, 조회 여부			
미성년·해외·먼저/나중 사망·유언			
법정지분 / 협의분할 방향			
가족별 서류·서명 일정			
빚 걱정 시 포기·한정승인 검토			

개별 검토가 필요한 조건

- **친권자와 미성년 자녀가 함께 상속인인 경우** — 분할협의를 부모와 자녀의 이해가 부딪치는 행위라면 가정법원에 자녀의 특별대리인 선임을 청구해야 합니다(자녀가 여럿이면 자녀마다). 부모가 상속인이 아니거나 법정지분대로 등기하는 경우처럼 해당하지 않을 때도 있어 가족 구성으로 판단합니다.
- **고인보다 먼저 또는 나중에 사망한 가족이 있는 경우** — 대습상속·재상속으로 상속인 범위가 바뀌고, 사망한 가족의 가족관계 서류까지 확인해야 해서 준비 범위와 기간이 늘어납니다.
- **해외에 살거나 외국 국적인 가족이 있는 경우** — 국적에 따라 인감증명을 대신하는 방법(재외공관 인증, 본국 증명·공증)이 달라 서명 전에 방식을 정해야 합니다. 해외 가족 자료를 함께 보세요.

- **가족 합의가 끝나지 않은 경우** — 전원 합의가 없으면 협의분할 등기를 할 수 없습니다. 법정지분 등기나 가정법원 심판분할 같은 다른 방향을 검토하게 되며, 가족 간 분쟁에서 한쪽을 대리하는 일은 법무사 업무가 아닙니다.

법무사가 맡는 일

- 가족관계 서류와 등기부로 상속인 범위와 등기 방향 확인
- 가족별로 준비할 제출서류 목록 정리
- 상속재산분할협의서 등 상속등기 신청서류 작성, 등기 신청과 보정 대응
- 필요한 경우 상속포기·한정승인·특별대리인 선임 청구 등 가정법원 제출서류 작성

법무사 업무가 아닌 부분

- 상속세·취득세 계산과 세무 신고는 세무 영역입니다. 세액·감면은 세무사나 관할 기관에서 확인하세요.
- 가족 간 분쟁에서 어느 한쪽을 대리하지 않습니다.

보수는 상속인 수, 부동산 수와 소재지, 필요한 서류 범위에 따라 달라집니다. 취득세 등 공과금과 서류 발급 수수료는 보수와 별도입니다.

문의할 때 알려줄 것

부동산 소재지, 가족관계, 해외 거주·미성년 가족 여부를 알려주시면 상속등기 준비 범위를 확인하겠습니다.
문의 010-4277-1279 · [원문에서 최신 자료와 업무 안내 확인](#)

공식 근거

- [민법 제1019조\(승인, 포기의 기간\)](#).
- [민법 제1026조\(법정단순승인\)](#).
- [민법 제921조\(이해상반행위\)](#).
- [찾기쉬운 생활법령 — 공동상속인의 상속재산분할](#)
- [부동산등기규칙 제60조\(인감증명의 제출\)](#).
- [부동산등기규칙 제62조\(인감증명 등의 유효기간\)](#).
- [지방세법 제20조\(취득세 신고 및 납부\)](#).
- [법무사법 제2조\(업무\)](#).

일반 안내이며 개별 사건의 결론이 아닙니다. 법령은 확인일 기준이며 바뀔 수 있으니 원문에서 최신 버전을 확인하세요. © 다음법무사사무소 · 안윤정 법무사