2017년 9급공채 문제 및 해설

자료제공 오영관

- ★ 난이도 : 상 5, 중 7, 하 13.
- ★ 분포도 : 총론 10문제, 각론 15문제.
- ★ 문제 내용의 구성 : 종전의 기출문제를 다시 출제하는 문제가 대부분이고, 예규나 선례 위주로 출제하였으나 법조문 그대로 출제한 몇 문제 있는 것이 특징이다.

수험생 여러분 수고하셨습니다.

2017년 부동산등기법은 2016년과 비교한다면 1문제 정도 쉽게 출제된 것으로 보입니다. 변별력을 요하는 5문제만 선방했다면 고득점도 가능하리라 보이며 실제로도 3문제 이내의 고득점자도 상당할 것으로 보입니다.

또한 2016년에는 3문제 정도는 공부하지 않은 부분에서 출제되어 어렵다는 느낌이 많이 들었을 것이나 2017년 문제는 공부하는 부분이지만 자주 보지 않는 부분에서 3문제 정도 출제되어 평소의 기본기가 탄탄한 경우에만 맞출 수 있었을 것으로 보입니다. 따라서 올해 문제는 전체적으로는 난이도가 높지 않은 것처럼 보이나 정답 맞추기는 그리 쉽지 않은 특징을 가지고 있습니다. 따라서 2017년에는 변별력을 요하는 상급문제 5문제를 틀리는 것으로 가정하면 부동산등기법은 5문제 정도 틀리면 합격점으로 판단됩니다.

그동안 정말 수고하셨습니다!!!

1책형

1. 주등기와 부기등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기선례에 의함)

- ① 등기관이 부기등기를 할 때에는 그 부기등기가 어느 등기에 기초한 것인지 알 수 있도록 주등기 또는 부기등기의 순위번호에 가지번호를 붙여서 하여야 한다.
- ② ‘부기등기의 순위는 주등기의 순위에 따른다.’라는 규정은 부기등기가 그 순위번호뿐만 아니라 접수번호에 있어서도 그 기초가 되는 주등기에 따른다는 뜻으로 새겨야 한다.
- ③ 소유권 외의 권리의 이전등기, 소유권 외의 권리를 목적으로 하는 권리에 관한 등기, 소유권 외의 권리에 대한 처분제한 등기는 부기로 하여야 한다.
- ④ 신탁재산이 수탁자의 고유재산으로 되었을 때에는 그 뜻의 등기를 부기로 하여야 한다.

해설 ① 부칙 제2조 ② 부기등기의 순위는 주등기의 순위에 의하고, 부기등기 상호간의 순위는 그 전후에 의한다(법

제5조). 이 법 제5조의 의미는 순위번호 뿐만 아니라 접수번호에 있어서도 그 기초가 되는 주등기에 따른다는 것을 의미한다(2014.08.19. 부동산등기과-2113). **2017년 부동산등기법 기본서 19면 밑에서 2줄, 2017년 법원직 핵심정리 및 객관식 부동산등기법 7면 3줄 ③ ④** 신탁재산이 수탁자의 고유재산으로 된 경우에는 그 뜻의 등기는 주등기로 하여야 한다(규칙 제143조). **2017년 부동산등기법 기본서 767면 2줄, 2017년 법원직 핵심정리 및 객관식 부동산등기법 444면 하**

2. 등기와 대장(토지대장·임야대장, 건축물대장)에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기선례에 의함)

- ① 법원은 등기에 관한 사무를 관장하거나 감독한다.
- ② 등기기록의 부동산 표시가 등기신청의 첨부정보인 대장과 일치하지 아니한 경우는 등기신청의 각하사유에 해당하지 않는다.
- ③ 토지대장·임야대장 또는 건축물대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자 또는 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인은 미등기의 토지 또는 건물에 관한 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ④ 등기관이 직권으로 소유권보존등기를 마친 건물에 대하여는 건축물대장 정보를 제공하지 않고도 소유권이전등기를 신청할 수 있는 경우가 있다.

해설 ① ② 대장상의 부동산표시와 등기기록에 기록된 부동산표시가 상이한 경우에는 선행하여 등기기록에 표시변경등기를 하지 아니하고 다른 등기신청을 하면 법 제29조 제11호의 각하 사유에 해당한다. **2017년 부동산등기법 기본서 499면 14줄, 2017년 법원직 핵심정리 및 객관식 부동산등기법 309면 13줄 및 315면 7번 객관식 문제 ③ ④** 건축법상 건축허가는 받았으나 사용승인 받지 못한 미등기건물에 대하여 소유권처분제한등기축적으로 인한 직권에 의한 소유권보존등기가 마쳐진 건물에 대해서 여전히 건축물대장이 작성되지 아니한 경우에는 등기할 건축물이 건축물대장에 기록되지 않았다는 사실 및 부동산의 표시를 소명할 수 있는 시장·군수·구청장의 확인서를 첨부정보로서 등기소에 제공하여 소유권이전등기를 신청할 수 있다(2003.04.22. 부등 3402-231). **2017년 부동산등기법 기본서 398면 3줄 하**

3. 등기신청절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 상속재산분할협의서가 여러 장인 경우 작성자 전원이 간인할 필요가 없고 그 중 1인이 간인하면 된다.
- ② 서면신청의 경우 신청서가 여러 장일 때에는 신청인 또는 그 대리인이 간인을 하여야 하고, 등기관리자 또는 등기의무자가 여러 명일 때에는 그 중 1명이 간인하는 방법으로 한다.
- ③ 신청서에 첨부한 인감증명서에 대하여는 환부를 청구할 수 없다.
- ④ 교도소에 재감중인 자가 위임장에 인감인의 날인에 갈음하여 무인을 찍고 교도관이 확인하는 방법으로 작성된 대리권한증서는 적법한 대리권한을 증명하는 정보로 인정되지 않는다.

해설 ① 상속등기 신청서에 첨부정보로서 등기소에 제공한 상속재산분할협의서나 위임장 등이 여러 장일 경우에는 상속인 전원이 간인해야 할 것이다(1992.07.08. 등기 제1491호). **2017년 부동산등기법 기본서 299면 10줄, 2017년 법원직 핵심정리 및 객관식 부동산등기법 182면 11줄 및 191면 객관식 문제 5번, 192면 객관식 문제 7번 ② ③ ④** 교도소에 재감중인 자라 하여도 위임에 의해서 그의 인감증명을 발급받을 수 있기 때문에(인감증명법 제7조 및 시행령 제8조, 제13조) 그자의 인감증명을 제공하여야 하지, 재감자가 무인한 등기신청의 위임장이 틀림없다는 취지를 교도관이 확인함으로써 인감증명서의 제공을 대신할 수는 없다(1982.02.02. 예규 제423호). **2017년 부동산등기법 기본서 410면 18줄, 2017년 법원직 핵심정리 및 객관식 부동산등기법 253면 박스 및 141면**

4. 공동저당 또는 공동근저당의 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기 선례에 의함)

- ① 공동저당의 등기는 동일한 채권에 관하여 여러 개의 부동산에 관한 권리를 목적으로 하는 저당권설정의 등기를 말한다.
- ② 임차권이 대지권인 경우 건물소유권과 대지권(토지 임차권)을 공동저당의 목적으로 할 수 없다.
- ③ 공동근저당이 성립하기 위해서는 설정행위에서 정한 기본계약이 동일하여야 한다.
- ④ 공동저당의 대위등기를 신청하는 경우 등기관의 형식적 심사권한상 배당표 정보는 첨부정보로서 제공할 필요가 없다.

해설 ① ② 임차권이 대지권인 경우에 임차권은 저당권의 목적으로 할 수 없는 권리이므로 건물소유권과 대지사용권(토지임차권)을 공동저당의 목적으로 할 수 없고, 대지사용권을 제외한 건물만에 관하여 저당권이 설정되어야 하며, 이 경우 건물만의 취지의 부기등기를 하여야 한다(2016.04.19. 부동산등기과-914). **2017년 부동산등기법 기본서 823면 마지막줄, 2017년 법원직 핵심정리 및 객관식 부동산등기법 470면 하단박스.** ③ ④ 공동저당의 대위등기를 신청하는 경우에는 규칙 제46조에서 정한 일반적인 첨부정보 외에 집행법원에서 작성한 배당표 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제138조). **2017년 부동산등기법 기본서 949면 마지막줄, 2017년 법원직 핵심정리 및 객관식 부동산등기법 535면 박스 및 537면부터 539면까지의 객관식 문제 1번, 2번, 4번, 5번, 6번. 하**

5. 등기의 대위신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은? (다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 채권자는 민법 제404조(채권자대위권)에 따라 채무자를 대위하여 등기를 신청할 수 있다.
- ② 신청정보로 대위자의 성명(또는 명칭)과 주소(또는 사무소 소재지)를 제공하여야 하나, 그 대위자의 정보가 등기기록에 기록되지는 않는다.
- ③ 수익자나 위탁자는 수탁자를 대위하여 신탁등기를 신청할 수 있다.
- ④ 상속등기를 하지 아니한 부동산에 대하여 가압류결정이 있을 때 가압류채권자는 그 등기축탁 이전에 먼저 대위에 의하여 상속등기를 함으로써 등기의무자의 표시가 등기기록과 부합하도록 하여야 한다.

해설 ① ② 등기관은 법 제48조의 일반적 등기사항 외에 대위자의 성명 또는 명칭, 주소 또는 사무소 소재지 및 대위 원인을 기록하여야 한다(법 제28조 제2항). **2017년 부동산등기법 기본서 233면 밑에서 7줄, 2017년 법원직 핵심정리 및 객관식 부동산등기법 122면 마지막 줄 및 125면 객관식 문제 2번, 127면 5번 128면 6번.** ③ ④ 집행법원이 가압류, 가처분, 경매개시결정 등의 처분제한등기를 축탁하는 때에는 등기명의인 또는 상속인을 갈음하여 부동산의 표시, 등기명의인의 표시의 변경, 경정 또는 상속, 그 밖의 포괄승계로 인한 권리이전(權利移轉)의 등기를 대위축탁할 수 없다(1998.12.11. 등기 3402-1232). 따라서 현행 실무는 가압류결정상의 부동산 또는 등기명의인의 표시가 등기기록의 기록과 다른 경우 가압류권자 등의 권리자로 하여금 그것을 일치시키는 등기를 대위신청 하도록 하여 그 등기 후에 처분제한의 등기를 축탁하여야 한다. **2017년 부동산등기법 기본서 241면 밑에서 6줄, 2017년 법원직 핵심정리 및 객관식 부동산등기법 124면 밑에서 3줄 및 128면 객관식 문제 7번. 하**

6. '확정판결'에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자는 미등기의 토지 또는 건물에 관한 소유권보존등기를 신청할 수 있다(부동산등기법 제65조 제2호). 이 때의 '판결'에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 판례 및 등기예규에 의함)

- ① 위 판결은 소유권확인판결에 한하는 것은 아니며, 형성판결이나 이행판결이라도 그 이유 중에서 보존등기신청인의 소유임을 확정하는 내용의 것이면 이에 해당한다.
- ② 해당 부동산이 보존등기 신청인의 소유임을 이유로 소유권보존등기의 말소를 명한 판결은 위 판결에 해당할 수 있다.
- ③ 건물에 대하여 건축허가명의인(또는 건축주)을 상대로 한 소유권확인판결은 위 판결에 해당하지 않는다.
- ④ 확정판결에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자는 건축물대장이 생성되어 있지 않은 건물에 대하여도 소유권보존등기를 신청할 수 있다.

해설 ① ② “갑”이 등기기록에 기록된 소유명의인 “을”을 상대로 하여 토지소유권보존등기말소의 승소판결을 받았고, 그 이유에서 “갑”이 위 토지 소유자의 상속인임이 인정되었다면, “갑”은 위 판결에 의하여 자신 명의로 위 토지에 관한 소유권보존등기를 신청할 수 있다(2003.10.30. 부등 3402-589). **2017년 부동산등기법 기본서 555면 17줄, 2017년 법원직 핵심정리 및 객관식 부동산등기법 350면 17줄 및 객관식 문제 11번, 362면 12번.** ③ ④ 건축물대장이 생성되지 않은 건물에 대해서는 소유권확인판결을 받는다고 하더라도 그 판결은 법 제65조 제2호에 해당하는 판결이라고 볼 수 없어 이를 근거로 건물의 소유권보존등기를 신청할 수 없다. 따라서 건축물대장이 생성되지 않은 건물에 대하여 법 제65조 제2호에 따라 소유권보존등기를 마칠 목적으로 제기한 소유권확인 청구의 소는 당사자의 법률상 지위의 불안 제거에 별다른 실효성이 없는 것으로서 확인의 이익이 없어 부적법하다(대판 2011.11.10. 2009다93428). **2017년 부동산등기법 기본서 557면 8줄, 2017년 법원직 핵심정리 및 객관식 부동산등기법 351면 1줄 및 360면 객관식 문제 11번, 362면 12번, 363면 14번.** 하

7. 등기상 이해관계 있는 제3자에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 채권최고액을 증액하는 근저당권변경등기를 신청하는 경우 동일인 명의의 후순위 근저당권자는 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당한다.
- ② 소유권이전등기 말소청구권을 피보전권리로 하는 선행 가처분등기가 마쳐져 있을 때 등기상 이해관계 있는 제3자가 다른 권원에 의하여 위 소유권이전등기 말소를 신청할 경우 선행 가처분권리자의 승낙이나 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 제공하여야 한다.
- ③ 을구에 근저당권설정등기, 갑구에 체납처분에 의한 압류등기가 순차로 마쳐진 후에 근저당권의 채권최고액을 증액하는 경우 압류등기의 권리자(처분청)는 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당한다.
- ④ 단독소유를 공유로 또는 공유를 단독소유로 하는 경정등기를 함에 있어 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 때에는 그 승낙이나 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보가 제공되어 있지 않으면 등기관은 그 등기신청을 수리하여서는 아니 된다.

해설 ① 채권최고액을 증액하는 근저당권변경등기를 신청하는 경우 동일인 명의의 후순위 근저당권자는 등기상 이해관계 있는 제3자가 아니므로, 다른 이해관계인이 없다면 위 후순위 근저당권자의 승낙이 있음을 증명하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 제공하지 않더라도 근저당권변경등기를 부기등기로 할 수 있다(2015.08.18. 부동산등기과-1959). **2017년 부동산등기법 기본서 936면 3줄, 2017년 법원직 핵심정리 및 객관식 부동산등기법 525면 박스 및 객관식 문제 11번, 362면 12번.** ② ③ 근저당권의 채권최고액을 증액

하는 경우 갑구의 체납처분에 의한 압류등기의 권리자에게 손해가 되기 때문에 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당한다. 2017년 법원직 핵심정리 및 객관식 부동산등기법 528면 객관식 문제 411번, 362면 12번. ④ 중

8. 등기신청에 필요한 첨부정보에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 계약을 원인으로 소유권이전등기를 신청할 때에 등기원인증서가 집행력 있는 판결서인 때에는 판결서에 검인을 받아 제출하여야 한다.
- ② 소유권이전등기를 신청할 때에는 해당 허가서의 현존사실이 판결서에 기재되어 있다 하더라도 행정관청의 허가를 증명하는 서면을 반드시 제출하여야 한다.
- ③ 상속 및 포괄유증, 공유물분할, 매각, 진정한 등기명의 회복을 원인으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 농지취득자격 증명이 필요 없다.
- ④ 신탁재산 귀속을 원인으로 위탁자 외의 수익자에게 소유권이전등기 및 신탁등기 말소등기를 신청하는 경우에는 신탁재산의 귀속이 대가에 의한 것이라도 토지거래허가구역에서 토지거래계약허가증을 첨부할 필요가 없다.

해설 ① ② 판결에 의해서 소유권이전등기를 신청하는 경우에 행정관청의 허가?동의?승낙?신고 등이 요구되는 때에는 등기원인을 증명하는 정보인 판결 등에 해당 허가정보 등의 현존사실이 기재되어 있다 하더라도 허가정보 등을 반드시 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다. 따라서 판결에 의하여 농지에 대한 소유권이전등기를 하려는 자는 농지취득자격증명 등을 반드시 제공하여야 한다(부동산등기특별조치법 제5조). 2017년 부동산등기법 기본서 342면 9줄, 2017년 법원직 핵심정리 및 객관식 부동산등기법 212면 밑에서 3줄 및 219면 객관식 문제 5번, 220면 7번. ③ ④ 귀속권리자가 위탁자 외에 제3수익자이고, 그 신탁재산의 귀속이 대가에 의한 것인 때에는 토지거래계약허가서를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(2011.01.04. 부동산등기과-6). 2017년 부동산등기법 기본서 766면 15줄, 2017년 법원직 핵심정리 및 객관식 부동산등기법 444면 박스. 상

9. 인감증명에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 원칙적으로 근저당권이전등기를 신청할 때에는 등기의무자인 근저당권자의 인감증명을 첨부할 필요가 없다.
- ② 부동산의 매수인이 다수인 경우에는 인감증명서상의 매수자란 중 성명란에 ‘○○○외 ○명’으로만 기재되어 있는 인감증명서를 첨부하였다면 그 등기신청을 수리할 수 없다.
- ③ 등기신청서에 제3자의 동의 또는 승낙을 증명하는 서면을 첨부하여야 하는 경우 그 서면이 공정증서인 때에는 인감증명을 제출할 필요가 없다.
- ④ 인감증명의 사용용도란에 가등기용으로 기재된 인감증명서를 근저당설정등기신청서에 첨부하였다면 등기관은 그 등기신청을 각하하여야 한다.

해설 ① ② ③ ④ 매매 외의 사유를 등기원인으로 한 소유권이전등기의 경우에는 첨부정보로서 등기소에 제공된 인감증명서상의 사용용도와 그 등기의 목적이 다르다 하더라도 그 등기신청을 각하하여서는 아니된다. 2017년 부동산등기법 기본서 414면 13줄, 2017년 법원직 핵심정리 및 객관식 부동산등기법 254면 18줄 및 256면 객

관식 문제 5번, 257면 3번, 258면 4번. 하

10. 등기기록의 폐쇄에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기기록에 기록된 사항이 많아 취급하기에 불편하게 되는 등 합리적 사유로 등기기록을 옮겨 기록한 경우 등기관은 종전 등기기록을 폐쇄하여야 한다.
- ② 등기기록을 폐쇄할 때에는 등기원인 및 기타사항란에 폐쇄의 뜻과 그 연월일을 기록하여야 한다.
- ③ 갑 토지를 을 토지에 합병한 경우 등기관이 합필등기를 할 때에는 갑 토지의 등기기록을 폐쇄하여야 한다.
- ④ 구분건물이 아닌 갑 건물을 구분하여 갑 건물과 을 건물로 한 경우 등기관이 구분등기를 할 때에는 갑 건물의 등기기록을 폐쇄하지 않는다.

해설 ① ② ③ ④ 구분건물이 아닌 갑 건물을 구분하여 갑 건물과 을 건물로 한 경우에 등기관이 구분등기를 할 때에는 구분 후의 갑 건물과 을 건물에 대하여 등기기록을 개설하고, 각 등기기록 중 표제부에 건물의 표시와 구분으로 인하여 종전의 갑 건물의 등기기록에서 옮겨 기록한 뜻을 기록하여야 한다. 위 절차를 마치면 종전의 갑 건물의 등기기록 중 표제부에 구분으로 인하여 개설한 갑 건물과 을 건물의 등기기록에 옮겨 기록한 뜻을 기록하고, 표제부의 등기를 말소하는 표시를 한 후 그 등기기록을 폐쇄하여야 한다(규칙 제97조 제1항 및 제2항). **2017년 부동산등기법 기본서 112면 밑에서 8줄 중**

11. 다음은 근저당권부 채권에 대한 질권의 부기등기의 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기선례에 의함)

- ① 채권액 또는 채권최고액은 위 질권의 부기등기의 등기사항이다.
- ② 위 질권의 부기등기에 대하여는 등록면허세를 납부하여야 하지만, 국민주택채권 매입의무는 없다.
- ③ 근저당권부 채권의 질권자가 해당 질권을 제3자에게 전질한 경우 등기사항 법정주의 상 질권의 이전등기를 할 수는 없다.
- ④ 위 질권의 부기등기는 근저당권자가 등기의무자가 되고 질권자가 등기관리자가 되어 공동으로 신청한다.

해설 ① 채권액 또는 채권최고액, 채무자의 성명 또는 명칭과 주소 또는 사무소 소재지, 변제기와 이자의 약정이 있는 경우에는 그 내용을 기록하여야 한다(법 제76조 제1항). ② ③ 근저당권부 채권의 질권자가 해당 질권을 제3자에게 전질한 경우 「부동산등기법」 제3조에 의하여 질권의 이전등기를 할 수 있다. **2017년 부동산등기법 기본서 968면 밑에서 4줄, 2017년 법원직 핵심정리 및 객관식 부동산등기법 545면 밑에서 2줄. ④ 중**

12. 전산정보처리조직을 이용하여 신청정보 및 첨부정보를 보내는 방법에 의한 등기신청(전자신청)에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 법인이 전자신청을 하기 위해서는 등기소로부터 발급받은 전자증명서의 이용등록과 함께 사용자등록

을 하여야 한다.

- ② 전자신청을 하는 경우에는 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 하는 정보를 전자문서로 등기소에 송신하여야 한다.
- ③ 인터넷등기소에 접속한 당사자 또는 자격자대리인[변호사나 법무사(법무법인·법무법인(유한)·법무사법인·법무사법인(유한)을 포함)를 말한다]이 전자신청을 하기 위해서는 사용자 인증을 받아야 한다.
- ④ 전자신청의 경우 접수번호는 전산정보처리조직에 의하여 자동으로 생성된 것을 부여한다.

해설 ① 법인이 「상업등기규칙」 제46조 에 따라 전자증명서의 이용등록을 한 경우에는 사용자등록을 한 것으로 본다(규칙 제68조 제5항). **2017년 부동산등기법 기본서 185면 9줄, 2017년 법원직 핵심정리 및 객관식 부동산등기법 88면 10줄, 91면 객관식 문제 2번, 95면 8번** ② ③ ④ 전자신청의 경우 전자신청정보는 자동으로 접수되고, 접수번호는 전산정보처리조직에 의하여 자동적으로 생성된 접수번호를 부여한다. **하**

13. 다음은 등기신청과 관련된 의무의 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기와 신탁등기를 동시에 신청하는 경우 신탁등기에 대하여 등록면허세를 납부하여야 한다.
- ② 등기관이 등기신청서를 조사할 때에는 해당 등기신청에 대한 신청수수료액과 그에 해당하는 금액의 영수필확인서가 첨부되어 있는지 여부 등을 반드시 조사·확인하여야 한다.
- ③ 공유물을 공유지분율에 따라 분할하여 이전등기를 하는 경우에는 국민주택채권을 매입할 필요가 없다.
- ④ 국가가 개인의 토지를 매수하고 소유권이전등기를 신청하는 경우 첨부정보로 제공하는 매매계약서에는 인지세법에 따른 인지를 첨부할 필요가 없다.

해설 ① ② ③ 공유물을 공유지분비율에 따라 분할하여 이전등기를 하는 경우에는 국민주택채권을 매입하지 아니하나, 종전 공유지분을 초과하여 취득하는 면적이 과세시가표준액 5백만원 이상이면 국민주택채권을 매입하여야 한다(1997.11.27. 등기 3402-930). ④ 국가와 개인이 공동으로 협의계약서를 작성하여 이를 등기원인을 증명하는 정보로 하여 국가 등 명의로 소유권이전등기를 신청하는 것은 국가가 문서를 갖는 것이므로 인지세를 납부하여야 한다(1996.03.18. 등기 3402-186). **2017년 부동산등기법 기본서 455면 18줄, 2017년 법원직 핵심정리 및 객관식 부동산등기법 287면 7줄. 상**

14. 다음은 부동산의 표시에 관한 등기의 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기관은 토지 등기기록의 표제부에 토지의 표시로서 소재와 지번, 지목, 면적을 기록하여야 한다.
- ② 토지의 표시에 관한 사항을 변경하는 등기를 할 때에는 종전의 표시에 관한 등기를 말소하는 표시를 하여야 한다.
- ③ 구분건물로서 표시등기만 있는 건물의 경우에는 그 등기기록 표제부의 등기사항에 변경이 있더라도 신청에 의하여서는 변경등기를 할 수 없다.
- ④ 등기관은 같은 지번 위에 1개의 건물만 있는 경우에는 건물번호는 기록하지 아니한다.

해설 ① ② ③ 구분건물로서 표시등기만 있는 건물에 관하여는 제65조 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 신청하여야 한다(법 제41조 제2항).**2017년 부동산등기법 기본서 1033면 2줄, ④ 중**

15. 가등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?(다툼이 있는 경우 등기에규에 의함)

- ① 가등기는 순위보전적 효력만이 인정되므로 가등기의 이전등기는 할 수 없다.
- ② 가등기권리자는 법원에 가등기가처분명령을 신청할 수 있고, 이에 따라 가처분한 법원이 가등기촉탁을 한 경우에는 이를 수리한다.
- ③ 가등기에 의한 본등기를 신청할 때에는 가등기의 등기필정보를 제공하여야 한다.
- ④ 가등기권리자가 수인인 경우 그 중 일부의 가등기권자가 자기의 가등기 지분만에 관하여 본등기를 신청할 수 있다.

해설 ① ② ③ ④ 하나의 가등기에 관하여 수인의 가등기권자가 있는 경우에 가등기에 기한 본등기는 가등기권자 모두가 공동의 이름으로 신청하거나, 그 중 일부의 가등기권자가 자기의 가등기 지분에 관하여 신청할 수 있다 (2011.10.12. 예규 제1408호). 2017년 부동산등기법 기본서 1162면 밑에서 7줄, 2017년 법원직 핵심정리 및 객관식 부동산등기법 637 박스. 하

16. 구분건물의 소유권보존등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 1동의 건물에 속하는 구분건물 중 일부만에 관하여 소유권보존등기를 신청하는 경우에는 나머지 구분 건물의 표시에 관한 등기를 동시에 신청하여야 한다.
- ② 둘 이상의 전유부분을 소유한 구분소유자가 대지권의 비율을 전유부분의 면적 비율에 의하지 않을 때에는 규약 또는 공정증서를 첨부하여야 한다.
- ③ 토지 등기기록에 별도의 등기가 있다는 뜻의 기록은 건물의 등기기록 중 1동의 건물의 표제부에 한다.
- ④ 건물 표제부의 토지 등기기록에 별도의 등기가 있다는 뜻의 기록은 그 별도등기 기록의 전제가 된 등기가 말소되면 등기관이 직권으로 말소한다.

해설 ① ② 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제21조에서 “구분소유자가 둘 이상의 전유부분을 소유한 경우에는 각 전유부분의 처분에 따르는 대지사용권은 전유부분의 면적비율에 따른다. 다만, 규약으로써 달리 정할 수 있다.” 따라서 어느 구분소유자가 2개 이상의 전유부분을 소유한 때에는 대지사용권비율의 합계가 토지 공유 지분율과 같도록 해야 할 필요성 때문에 규약으로 대지권비율을 달리 정할 수 있다. ③ 토지등기기록에 별도의 등기가 있다는 뜻의 등기는 전유부분의 표제부 중 대지권의 표시란에 기록한다. 이때 별도등기가 있다는 뜻의 등기는 그 내용을 특정하여 등기기록에 기록(갑구 또는 을구 0번 000등기)하여야 한다(2012.06.29. 예규 제1470호). 2017년 부동산등기법 기본서 793면 밑에서 10줄, 2017년 법원직 핵심정리 및 객관식 부동산등기법 460면 박스 ④ 하

17. 대지권등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기에규 및 선례에 의함)

- ① 토지 또는 전유부분만의 귀속에 관하여 분쟁이 있는 경우 그 일방만을 목적으로 하는 처분금지가처분

등기의 촉탁이 있는 경우 등기관은 대지권등기를 말소한 후 토지나 전유부분에 가처분등기를 하여야 한다.

- ② 대지권등기가 되어 있더라도 토지만을 목적으로 하는 지상권설정등기의 신청이 있으면 등기관은 이를 등기할 수 있다.
- ③ 구분건물의 소유권의 등기명의인은 같은 동에 속하는 다른 구분건물의 소유권의 등기명의인을 대위하여 대지권의 변경에 관한 등기를 신청할 수 있다.
- ④ 구분건물을 신축하여 분양한 자가 대지사용권을 가지고 있지만 지적정리의 미완결 등의 사유로 대지권 등기를 하지 못한 채 전유부분에 대해서만 수분양자 앞으로 이전등기를 하고 전전양도된 경우 최후의 구분건물의 소유명의인은 분양자와 공동으로 대지사용권에 관한 이전등기를 신청할 수 있다.

해설 ① 대지권등기가 마쳐진 토지에 대하여 토지만의 소유권 귀속에 관한 분쟁에 기한 부동산처분금지가처분등기를 할 경우에는 구분건물표시변경등기(대지권의 말소) 없이 전유부분 소유자의 토지 지분에 대하여 가처분등기를 할 수 있으며, 또한 대지권인 뜻의 등기가 된 토지에 가처분등기를 한 경우에는 구분건물의 전유부분 표제부에 별도등기 있음을 등기관이 직권으로 기록하게 된다(2007.09.07. 부동산등기과-2893). **2017년 부동산등기법 기본서 819면 밑에서 10줄, 2017년 법원직 핵심정리 및 객관식 부동산등기법 470면 박스** ② ③ ④ 대지권등기가 되지 아니한 채 구분건물에 관하여 소유권이전등기가 이루어진 경우에 구분건물의 소유자가 대지권등기를 하기 위해서는 분양자와 공동으로 자기명의로 대지지분이전등기를 신청할 수 있다(법 제60조 제1항).

중

18. 甲소유 명의의 토지에 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 수용절차가 진행 중이다. 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 사업인정 고시 후 재결 전에 甲이 사망하였으나 상속등기가 마쳐지지 않은 경우에는 사업시행자는 대위에 의한 상속등기를 먼저 거친 후 소유권이전등기를 신청하여야 한다.
- ② 甲소유의 토지가 농지인 경우에도 사업시행자가 수용으로 인한 등기신청 시 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없다.
- ③ 수용재결로 소유권이전등기를 할 때 수용 개시일 이전에 甲이 사망하여 그 상속을 원인으로 한 소유권이전등기가 이루어져 있다면 그 등기는 등기관이 직권으로 말소할 등기가 아니다.
- ④ 수용재결로 소유권이전등기가 된 후 그 재결이 실효된 경우에는 사업시행자가 단독으로 그 소유권이전 등기의 말소등기를 신청하여야 한다.

해설 ① ② ③ 수용의 개시일 이후에 마쳐진 소유권이전등기는 등기관이 직권말소한다. 다만, 수용의 개시일 이전에 발생한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기는 수용의 개시일 이후에 마쳐진 경우라면 그러하지 아니다. ④ 수용재결이 그 효력을 상실하였음을 이유로 중앙토지수용위원회의 이의재결을 취소하는 판결이 확정된 경우, 피수용자 단독으로 사업시행자 명의의 소유권이전등기 말소등기신청을 할 수는 없고, 피수용자는 사업시행자와의 공동신청에 의하거나 그의 협력을 얻을 수 없는 경우에는 말소등기를 명하는 판결을 얻어 단독으로 말소등기를 신청하여야 한다(2000.01.28. 등기 3402-70). **2017년 부동산등기법 기본서 661면 2줄, 2017년 법원직 핵심정리 및 객관식 부동산등기법 402면 19줄 및 객관식 문제 403면 2번, 404면 3번, 405면 4번, 406 5번 408면 9번 409면 10번.** 하

19. 상속으로 인한 등기신청과 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규

및 선례에 의함)

- ① 1960년 1월 1일 전에 상속의 원인이 있는 경우 그 상속순위와 상속분은 관습에 의한다.
- ② 남편 사망 후 재혼한 처는 전남편의 순위에 갈음하는 대습상속인으로 될 수 없다.
- ③ 수인의 공동상속인 중 일부가 상속을 포기한 경우에 그 상속분은 포기한 상속인의 상속인에게 상속된다.
- ④ 공동상속인 중 외국 국적을 취득하여 우리나라 국적을 상실한 자가 행방불명되어 소재를 알 수 없어 부동산등기용등록번호를 부여받을 수 없는 사정이 있는 때에는 이를 소명하여 부동산등기용등록번호를 병기하지 않고 상속등기를 신청할 수 있다.

해설 ① 우리의 상속제도는 그 상속순위·상속분 등에 관하여 민법 제정 전의 1959.12.31.까지는 관습법에 의한다. ② ③ 수인의 공동상속인 중 일부가 상속을 포기한 경우에 그 상속분은 다른 공동상속인에게 상속된다. **2017년 부동산등기법 기본서 604면 밑에서 2줄 및 605면 7줄, 2017년 법원직 핵심정리 및 객관식 부동산등기법 376면 14줄. ④ 상**

20. 일부말소 의미의 경정등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 甲·乙 공동소유인 부동산에 관하여 甲 단독소유로 소유권보존등기가 이루어진 경우, 甲 단독소유를 甲·乙 공동소유로 하는 경정등기를 신청할 수 있다.
- ② 甲으로부터 乙에게로 1/2 지분에 대하여 이전하여야 할 것을 착오로 신청서에 소유권전부이전등기로 기재하여 그에 따른 등기가 된 경우에는 소유권전부이전을 일부이전으로의 경정등기를 신청할 수 있다.
- ③ 일부말소 의미의 경정등기는 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 때에는 신청서에 그 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 제공한 경우에는 부기등기로 한다.
- ④ 일부말소 의미의 경정등기는 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 때에는 신청서에 그 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 제공하지 못한 경우에는 주등기로 한다.

해설 ① ② ③④ 일부말소 의미의 경정등기는 말소등기의 요건에 따라야 하므로 동일성요건이 불필요하고 등기상 이해관계인의 승낙서 제공이 부기등기의 요건이 아닌 수리요건이 된다(2011.10.11. 예규 제1366호). **2017년 부동산등기법 기본서 1101면 15줄, 2017년 법원직 핵심정리 및 객관식 부동산등기법 609면 7줄. 객관식 문제 611면 1번, 2번. 하**

21. 관공서의 촉탁에 의한 등기에 대한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 지방자치단체의 조례에 의해 설립된 지방공사도 그 사업과 관련된 등기를 촉탁으로 할 수 있다.
- ② 교육비특별회계소관의 공유재산에 관하여 조례에 의하여 그 재산의 취득·처분의 권한이 소관청인 교육감으로부터 해당 교육장에게 위임되었다면 해당 교육장은 그 권한위임의 근거규정을 명시하여 부동

산의 소유권변동에 관한 등기촉탁을 할 수 있다.

- ③ 관공서가 서면으로 등기촉탁을 할 때에 그 촉탁서의 제출을 법무사에게 위임할 수도 있다. 이 경우에는 촉탁서에 촉탁서 제출을 위임받았음을 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.
- ④ 관공서가 등기촉탁을 할 때에는 등기기록과 대장상 부동산의 표시가 부합하지 않더라도 등기관은 이를 이유로 촉탁을 각하할 수 없다.

해설 ① 국가 또는 지방자치단체가 아닌 공사 등은 등기촉탁에 관한 특별규정이 있는 경우에 한하여 등기촉탁을 할 수 있다. 그러나 지방자치단체의 조례에 의해 설립된 지방공사(서울특별시 지하철공사, 서울특별시 도시개발공사)는 지방자치단체와는 별개의 법인이므로 그 사업과 관련된 등기촉탁을 할 수 없다(2014.04.24. 예규 제1517호, 1998.03.24. 등기 3402-260). **2017년 부동산등기법 기본서 279면 밑에서 9줄, 2017년 법원직 핵심정리 및 객관식 부동산등기법 169면 2줄. 객관식 문제 173면 2, 174면 3번.** ② 지방자치단체 소유의 부동산에 대한 등기의 촉탁은 그 지방자치단체의 장(교육·학예에 관한 재산은 교육감)이 행하여야 하는 바, 조례 또는 규칙에서 위 사무를 위임(순차위임 포함)할 수 있도록 규정하였다면 그 위임을 받은 자는 자신명으로 직접 촉탁할 수 있다. 따라서 위 등기사무를 교육장에게 위임하고 다시 학교장에게 재위임 하였다면 학교장은 위 조례를 제공하여 교육·학예에 관한 부동산에 대한 소유권보존등기를 자신의 명의로 촉탁할 수 있다. 다만, 촉탁정보의 내용으로 소유자로 해당 지방자치단체(소관청 교육감)를 제공하여야 한다(2009.02.02. 부동산등기과-292). ③ 법무사에게 등기촉탁을 위임한 경우에는 대리인의 자격을 증명하는 정보를 제공하여야 한다. ④ 법 제29조 제11호는 그 등기명인이 등기신청을 하는 경우에 적용되는 규정이므로, 관공서가 등기촉탁을 하는 경우에는 등기기록과 대장상의 부동산표시가 부합하지 아니하더라도 등기관은 그 등기촉탁을 수리하여야 한다. **중**

22. 신탁원부 기록의 변경등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 등기관이 신탁재산에 속하는 부동산에 관한 권리에 대하여 수탁자의 변경으로 인한 이전등기를 할 경우 직권으로 그 부동산에 관한 신탁원부 기록의 변경등기를 하여야 한다.
- ② 위탁자의 지위가 신탁행위로 정한 방법에 따라 제3자에게 이전된 경우 수탁자는 신탁원부 기록의 변경등기를 신청하여야 한다.
- ③ 법원은 신탁 변경의 재판을 한 경우 지체 없이 신탁원부 기록의 변경등기를 등기소에 촉탁하여야 한다.
- ④ 등기관이 법원 또는 주무관청의 촉탁에 의하여 등기기록에 수탁자 해임의 등기를 하였을 때에는 신탁원부에 직권으로 그 뜻을 기록하여야 한다.

해설 ① 등기관이 수탁자의 경질로 인한 권리이전등기를 하였을 때에는 직권으로 신탁원부 기록을 변경하여야 한다(2015.03.13. 제1575호). ② 신탁법 제10조에 따라 위탁자의 지위이전이 있는 경우에는 수탁자가 위탁자를 변경하는 신탁원부 기록의 변경등기를 신청하여야 한다(규칙 제139조의3). ③ 법원은 수탁자 해임 재판, 신탁관리인 선임 및 해임재판, 신탁변경의 재판을 한 경우 지체 없이 신탁원부 기록의 변경등기를 등기소에 촉탁하여야 한다(법 제85조 제1항). ④ 등기관이 단독 수탁자를 해임한 법원이나 법무부장관의 촉탁에 따라 신탁원부의 기록을 변경하였을 때에는 등기기록에도 직권으로 수탁자 해임의 뜻을 부기등기형식으로 기록하여야 한다(법 제85조 제3항). 법원 또는 주무관청은 신탁원부변경등기를 촉탁할 수는 있으나 등기촉탁은 하지 않는다. **2017년 부동산등기법 기본서 759면 5줄, 2017년 법원직 핵심정리 및 객관식 부동산등기법 443면 박스. 상**

23. 건물의 멸실등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 건물이 멸실된 경우 그 소유권의 등기명의인이 1개월 이내에 멸실등기를 신청하지 아니하면 그 건물대지의 소유자가 건물 소유권의 등기명의인을 대위하여 그 등기를 신청할 수 있다.
- ② 등기관이 1동의 집합건물 중 일부 구분건물의 멸실등기를 할 때에는 표제부의 등기를 말소하는 표시를 한 후 그 등기기록을 폐쇄하여야 한다.
- ③ 소유권 외의 권리가 등기되어 있는 건물에 대한 멸실등기의 신청이 있는 경우 첨부정보로 제공된 건축물대장에 건물멸실의 뜻이 기록되어 있으면 그 권리의 등기명의인에게 멸실등기를 한다는 뜻을 알릴 필요가 없다.
- ④ 존재하지 아니하는 건물에 대한 등기가 있을 때에는 그 소유권의 등기명의인은 지체 없이 그 건물의 멸실등기를 신청하여야 한다.

해설 ① ② 등기관이 표제부의 등기를 말소하는 표시를 한 후 그 등기기록을 폐쇄하여야 한다(규칙 제84조, 규칙 제103조). 그러나 멸실한 건물이 구분건물(전유부분)인 경우에는 그 등기기록을 폐쇄하지 아니한다(규칙 제103조 제1항 단서). 즉 1동의 건물의 표제부나 다른 구분건물의 등기기록은 폐쇄하지 않으며 그 멸실된 구분건물의 등기기록만을 제거하여 폐쇄한다. **2017년 부동산등기법 기본서 1074면 밑에서 3줄, 2017년 법원직 핵심정리 및 객관식 부동산등기법 595면 박스** ③ 건축물대장정보에 건물멸실의 뜻이 기록되어 있거나 소유권 외의 권리의 등기명의인이 멸실등기에 동의한 경우에는 건물멸실통지를 하지 아니한다(법 제45조 제1항 단서). ④ 상

24. 경매의 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 판례, 등기에규 및 선례에 의함)

- ① 임의경매는 경매개시결정 후 그 등기 전에 소유권이 이전되어 현재 소유명의인과 촉탁서상의 등기의무자가 일치하지 않는 경우에도 촉탁을 수리한다.
- ② 강제경매개시결정의 등기촉탁서에 등기권리자가 가압류의 피보전채권자임이 표시된 경우에는 등기기록의 등기의 목적 아래에 ‘○번 가압류의 본압류로의 이행’이라고 기재한다.
- ③ 강제경매의 매각으로 인한 소유권이전등기의 등기원인은 ‘강제경매로 인한 매각’이고 등기원인 연월일은 매각허가결정일을 기재한다.
- ④ 가압류등기 후 가압류부동산의 소유권이 제3자에게 이전된 경우, 제3취득자의 채권자가 신청한 경매절차에서 전 소유자에 대한 가압류등기는 말소촉탁의 대상이 된다.

해설 ① ② 강제경매개시결정의 등기촉탁정보의 등기목적란에 그 등기권리자가 가압류의 피보전채권자라는 취지의 표시(○번 가압류의 본압류로의 이행)가 있는 때에는, 별지 제1호의 등기기록례와 같이 그 등기의 목적 아래에 “○번 가압류의 본압류로의 이행”이라고 기록하여, 그 경매개시결정등기가 가압류채권자의 경매신청에 의한 경매개시결정등기의 촉탁에 따른 것임을 표시하여야 한다. ③ 강제경매의 매각으로 인한 소유권이전등기의 경우 등기원인은 “강제경매(임의경매)로 인한 매각”을, 등기원인 일자 는 매각대금지급일을 각 촉탁정보의 내용으로 등기소에 제공한다. **2017년 부동산등기법 기본서 1185면 밑에서 3줄** ④ 가압류등기 후 가압류부동산의 소유권이 제3자에게 이전된 경우, 제3취득자의 채권자가 신청한 경매절차에서 전 소유자에 대한 가압류채권자는 배당에 가입할 수 있으므로, 그 가압류등기는 말소촉탁의 대상이 될 것이다(2006.10.12. 부동산등기과-3061). **중**

25. 채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 따른 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 채무자의 부동산에 관한 보전처분의 등기는 법원사무관 등의 촉탁으로 한다.
- ② 보전처분등기가 마쳐진 채무자의 부동산에 대하여 강제집행 또는 담보권실행을 위한 경매의 촉탁이 있는 경우에는 이를 각하하여야 한다.
- ③ 등기의 원인인 행위가 부인되거나 등기가 부인된 때에는 관리인, 파산관재인 또는 개인회생절차에서의 부인권자는 단독으로 부인의 등기를 신청하여야 한다.
- ④ 부인등기가 마쳐지면 부인된 등기의 명의인을 등기의무자로 하는 등기신청은 이를 각하하여야 한다.

해설 ① ② 보전처분은 채무자 등에 대하여 일정한 행위의 제한을 가하는 것이고 제3자의 권리행사를 금지하는 것은 아니다. 다만, 보전처분등기가 마쳐진 채무자의 부동산 등에 대하여 가압류, 가처분 등 보전처분, 강제집행 또는 담보권실행을 위한 경매, 체납처분에 의한 압류 등의 처분제한등기의 촉탁이나 소유권이전등기나 근저당권설정 등기 등의 신청 있는 경우에도 이를 수리하여야 한다. 왜냐하면 보전처분에 저촉되는 등기라고 해서 절대적 무효가 아니라 회생절차개시결정이 있을 때에 채무자에게 대항할 수 없는 상대적 무효이고, 회생절차가 폐지되면 보전처분에 위반한 등기도 완전히 유효한 것으로 되기 때문이다. **2017년 부동산등기법 기본서 1230면 밑에서 13줄, 2017년 법원직 핵심정리 및 객관식 부동산등기법 687면 8줄, 객관식문제 693면 3번, 694면 5번.** ③ 부인 등기는 법원사무관 등의 촉탁이 아니라 관리인이 단독으로 신청한다. ④ 부인된 등기의 명의인을 등기의무자로 하는 등기신청이 있는 경우, 등기관은 이를 각하하여야 한다. 하