

【문 1】 법인의 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 판례·예규 및 선례에 의함. 이하 [문1~문29]까지 같음)

- ① 국내에 영업소나 사무소의 설치 등기를 하지 아니한 외국법인도 등기당사자능력이 있으므로 부동산등기용등록번호증명서와 외국법인의 존재를 인정할 수 있는 서면을 첨부하여 등기를 신청할 수 있다.
- ② 법인 등기사항증명서에 공동대표이사가 아닌 각자 대표이사로 등기되어 있는 경우에는 대표이사 A가 금융기관과 작성한 근저당권설정계약서로 대표이사 B가 법인명의로 근저당권설정등기를 신청할 수 있다.
- ③ 청산법인의 등기기록이 폐쇄되었으나, 청산법인이 등기관리자로서 부동산등기신청을 하는 경우에는 폐쇄된 청산법인의 등기기록을 부활하여야 하고, 청산인임을 증명하는 서면으로는 청산인등기가 마쳐진 청산법인의 등기사항증명서를 제출하여야 한다.
- ④ 폐쇄된 법인 등기기록에 청산인등기가 되어 있는 경우에 등기의무자로서의 청산인은 그 폐쇄된 법인 등기사항증명서를 첨부하여 부동산등기신청을 할 수 있고, 인감증명의 제출이 필요한 경우에는 법인인감인 청산인의 인감을 첨부하여야 한다.
- ⑤ 청산인등기가 되어 있지 않은 상태에서 법인 등기기록이 폐쇄된 경우, 청산인이 등기의무자로서 부동산등기신청을 하기 위해서는 폐쇄된 법인 등기기록을 부활하여 청산인등기를 마친 다음 그 등기사항증명서를 첨부하여야 하고, 인감증명의 제출이 필요한 경우에는 법인인감인 청산인의 인감을 첨부하여야 한다.

1. <해설> 정답 ④ 등기예규 제1087호. 인감증명은 청산인의 개인인감증명을 첨부하면 된다(기본서 제6개정판, P.231).

【문 2】 건물의 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 주된 건물의 사용에 제공되는 부속건물은 주된 건물의 건축물 대장에 부속건물로 등재하여 1개의 건물로 소유권보존등기를 함이 원칙이나, 건축물대장을 각각 별도로 작성하여 주된 건물과 분리하여 별도의 독립건물로 소유권보존등기를 신청할 수도 있다.
- ② 건축물대장등본 등에 의하여 건물로서의 요건을 갖추었는 지 여부를 알 수 없는 경우, 등기관은 신청인으로 하여금 소명자료로서 당해 건축물에 대한 사진이나 도면을 제출하게 하여 종합적으로 판단하여야 한다.
- ③ 개방형 축사는 둘레에 벽을 갖추지 않았더라도 일정한 요건을 갖춘 경우에는 건물로 보고 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ④ 집합건물의 공용부분이라 하더라도 아파트 관리사무소, 노인정 등과 같이 독립된 건물로서의 요건을 갖춘 경우에는 독립하여 건물로서 등기할 수 있고, 이 경우 공용부분인 취지의 등기를 한다.
- ⑤ 기존건물과 별개로 신축된 건물이 기존 건축물대장에 증축으로 함께 등재되어 있더라도 그 신축건물이 기존건물과 물리적으로 별개의 독립한 건물임이 명백한 경우에는 그 대장을 첨부하여 독립한 건물로 소유권보존등기를 신청할 수 있다.

2. <해설> 정답 ⑤ 건물소유권보존등기는 건축물대장등본을 단위로 하는 것이므로, 기존 건축물대장등본에 증축으로 기재된 경우에는 그 대장등본에 의하여 별도로 소유권보존등기를 신청할 수는 없다(기본서 제6개정판, P.1114~1115).

【문 3】 등기필정보에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기필정보는 등기부에 새로운 권리자가 기록되는 경우에 그 권리자를 확인하기 위하여 등기관이 작성한 정보를 말한다.
- ② 국가 또는 지방자치단체가 등기관리자인 경우에는 등기필정보를 작성·통지하지 아니한다.

- ③ 채권자가 등기관리자인 채무자를 대위하여 등기신청을 한 경우에는 등기필정보를 작성·통지하지 아니한다.
- ④ 등기관이 등기관리자의 신청에 의하여 권리자를 추가하는 경정 또는 변경등기(甲단독소유를 甲, 乙공유로 경정하는 경우나 합유자가 추가되는 합유명의인표시변경 등기 등)를 하는 경우에는 등기필정보를 작성·통지한다.
- ⑤ 법정대리인이 본인을 대리하여 등기를 신청한 경우에도 등기필정보는 본인에게 통지하여야 한다.

3. <해설> 정답 ⑤ 법정대리인에게 등기필정보를 통지한다(규칙 제108조 제2항)(기본서 제6개정판, P.689).

【문 4】 등기신청의 각하에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 등기할 것이 아닌 사건의 등기신청은 각하하여야 하지만 이미 등기가 마쳐졌다면 그 등기는 당연무효이므로 등기관은 발견 즉시 직권으로 말소하여야 한다.
- ② 각하결정을 하였더라도 그 결정이 아직 고지되기 전에 보정이 되었다면 각하결정을 취소하고 신청한 등기를 하여야 한다.
- ③ 각하결정으로 등본을 교부하거나 송달할 때에는 등기신청서와 그 첨부서류도 함께 교부하거나 송달하여야 한다.
- ④ 등기신청이 각하된 경우에는 이미 납부된 등기신청수수료를 반환하지 아니하고, 등기신청이 취하된 경우에는 납부된 등기신청수수료를 환급한다.
- ⑤ 등기원인증서에 신청서의 임의적 기재사항에 해당하는 약정이 있다 하더라도 이를 반드시 등기하여야 하는 것은 아니므로 신청서에 그 약정을 기재하지 아니하였다 하여 각하하여서는 안 된다.

4. <해설> 정답 ④ 등기예규 제1576호, 등기사항증명서 등 수수료규칙 제6조 제7항(기본서 제6개정판, P.541).

【문 5】 환지에 관한 등기와 관련된 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 도시개발법에 의한 도시개발사업은 환지계획의 작성, 환지계획의 인가, 공사의 완료 및 환지처분의 공고, 환지처분에 관한 등기의 촉탁 순서로 진행된다.
- ② 도시개발사업의 시행자는 사업시행인가 후에 사업시행을 위하여 환지처분의 공고전이라도 종전 토지에 관하여 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 대위하여 촉탁할 수 있다.
- ③ 도시개발법에 의한 환지처분의 공고가 있으면 종전 토지에 대한 다른 등기를 할 수 없다. 다만 다른 등기가 정지된 시점 이전에 설정된 근저당권에 기한 경매개시결정등기는 가능하다.
- ④ 환지 토지에 관한 등기촉탁이 누락된 경우, 사업시행자는 누락된 환지에 대하여 다시 환지등기를 촉탁할 수 있다.
- ⑤ 환지를 교부받은 자가 등기의무자로서 등기신청을 할 때에는 종전 토지에 관하여 소유자로서 통지받은 등기필정보를 신청정보로 제공하여야 한다.

5. <해설> 정답 ③ 정지되는 다른 등기소유권이전등기, 근저당권설정등기, 가압류등기, 경매개시결정등기(정지되는 시점 이전에 설정된 근저당권에 기한 경우도 마찬가지임) 등 권리에 관한 등기뿐만 아니라 표시에 관한 등기도 할 수 없다(2011. 10. 12. 등기예규 제1430호)(기본서 제6개정판, P.1572).

【문 6】 등기의 전자신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 전자신청은 당사자가 직접 하거나 자격자대리인이 당사자를 대리하여 한다.
- ② 법인 아닌 사단이나 재단의 대표자나 관리인은 대리인에게 위

임하지 않고 그 사단이나 재단의 명의로 직접 전자신청을 할 수 있다.

③ 법인이 인터넷등기소에서 전자증명서의 이용등록을 한 경우에는 사용자등록을 한 것으로 본다.

④ 외국인이 대리인에게 위임하지 않고 직접 전자신청을 하기 위하여는 출입국관리법에 따른 외국인등록 또는 재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률에 따른 국내거소신고의 요건을 갖추어야 한다.

⑤ 자격자대리인이 전자신청을 대리하는 경우 일정한 서면은 전자적 이미지 정보로 변환(스캐닝)하여 원본과 상위 없다는 취지의 부가정보와 자격자대리인의 개인공인인증서정보를 덧붙여 등기소에 송신할 수 있다.

6. <해설> 정답 ② 법인 아닌 사단이나 재단의 경우에는 전자신청이 허용되지 않는다. 공인인증서나 전자증명서를 발급받을 수 없기 때문이다(기본서 제6개정판, P.608).

**【문 7】** 다음 중 단독으로 등기를 신청할 수 있는 경우가 아닌 것은?

① 법인분할로 포괄승계에 따른 등기를 하는데 분할 전 법인이 존속하는 경우

② 수용으로 인한 소유권이전등기

③ 신탁등기의 말소등기

④ 소유권보존등기의 말소등기

⑤ 가등기에 관하여 등기상 이해관계 있는 자가 가등기명의인의 승낙을 받은 경우

7. <해설> 정답 ① 소멸분할의 경우에만 부동산등기법 제23조 및 규칙 제42조의 규정에 따라서 단독신청이 허용되는 것이므로

로, 존속분할의 경우에는 등기의 단독신청이 허용되지 않는다  
(기본서 제6개정판, P.190).

**【문 8】** 등기원인에 대하여 제3자의 허가, 동의 또는 승낙이 필요한 경우와 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 부재자의 생사가 분명하지 아니한 경우에 부재자의 재산관리인이 부재자의 대리인으로서 부동산의 처분에 관한 등기신청을 할 경우 법원의 허가서를 첨부하여야 한다.
- ② 향교재단이 향교재산 중 부동산을 처분하거나 담보로 제공하려는 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사의 허가를 받아야 한다.
- ③ 전통사찰의 주지는 부동산(해당 전통사찰의 전통사찰보존지에 있는 그 사찰 소유 또는 사찰이 속한 단체 소유의 부동산)을 양도하려면 사찰이 속한 단체 대표자의 승인서를 첨부(사찰이 속한 단체가 없는 경우에는 제외)하여 문화체육관광부장관의 허가를 받아야 한다.
- ④ 공익법인이 기본재산을 처분할 때에 등기원인을 증명하는 서면이 소유권이전등기절차를 이행하라는 확정판결이라면 주무관청의 허가서를 첨부하지 않고 등기신청을 할 수 있다.
- ⑤ 재단법인 소유 명의의 기본재산인 부동산에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하는 경우에 그 등기신청서에 주무관청의 허가를 증명하는 서면만 첨부하면 되고, 법인 정관과 이사회회의록은 첨부할 필요가 없다.

8. <해설> 정답 ④ 금번에 신청하는 등기가 소유권이전등기이고, 금번에 받아야 하는 허가가 행정관청의 허가라면, 판결에 의한 등기의 경우에도 부동산등기특별조치법 제5조 제1항 규정에 따라 반드시 허가서를 첨부하여야 한다(기본서 제6개정판, P.377).

【문 9】 판결 등 집행권원에 의한 등기와 관련한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 재심의 소에 의하여 재심대상 판결이 취소된 경우 그 재심판결로 취소된 판결에 의하여 마쳐진 소유권이전등기의 말소등기를 신청할 수 있다.
- ② 판결에 의한 등기신청은 승소한 등기관리자 또는 승소한 등기의무자가 단독으로 신청할 수 있으므로 등기필정보를 제공할 필요가 없다.
- ③ 조정조서, 화해조서를 등기원인증서로서 첨부하는 경우에는 확정증명서를 제공할 필요가 없으나, 조정에 갈음하는 결정정보 또는 화해권고결정정보를 등기원인증서로서 첨부하는 경우에는 확정증명서를 제공하여야 한다.
- ④ 사해행위취소판결에 의한 등기에 있어서 등기원인은 ‘사해행위취소’이고, 그 연월일은 ‘판결선고일’이다.
- ⑤ 판결의 주문에 등기절차의 이행과 반대급부의 이행이 각각 독립적으로 기재되어 있더라도 반대급부의 이행을 증명하기 위하여 등기신청서에 집행문을 제공하여야 한다.

9. <해설> 정답 ③ 2011. 10. 11. 등기예규 제1383호 (기본서 제6개정판, P.592).

【문10】 등기관의 처분에 대한 이의에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 신청할 권한이 없는 자가 신청한 등기가 마쳐진 경우라 하더라도 등기관의 처분에 대한 이의신청의 방법으로 그 등기의 말소를 구할 수는 없다.
- ② 등기신청의 각하결정에 대하여는 등기신청인인 등기관리자 및 등기의무자에 한하여 이의신청을 할 수 있고, 이해관계 있는 제3

자는 이의신청을 할 수 없다.

③ 등기관의 결정 또는 처분이 부당하여 이의신청을 하는 경우에는 이의신청서의 제출시를 기준으로 그 때까지 주장하거나 제출되지 아니한 사실이나 증거방법으로써 이의사유를 삼을 수 없다.

④ 등기관의 처분에 대한 이의에는 집행정지의 효력이 없고, 기간의 제한도 없으므로 이의의 이익이 있는 한 언제라도 이의신청을 할 수 있다.

⑤ 등기신청의 각하결정에 대한 이의신청으로 관할 지방법원이 권리이전등기의 기록명령을 하였더라도 그 기록명령에 따른 등기 전에 제3자 명의로 권리이전등기가 되어 있는 경우에는 그 기록명령에 따른 등기를 할 수 없다.

10. <해설> 정답 ③ 등기관의 결정 또는 처분이 부당하여 이의신청을 하는 경우에는 ‘등기신청서’의 제출시를 기준으로 그 때까지 주장하거나 제출되지 아니한 사실이나 증거방법으로써 이의사유를 삼을 수 없다(기본서 제6개정판, P.708).

【문11】 거래가액의 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

① 2006. 1. 1. 전에 작성된 매매계약서를 등기원인증서로 하여 소유권이전등기를 신청하는 때에는 거래가액을 등기하지 않는다.

② 등기원인이 매매라면 등기원인증서가 판결서 등인 경우에도 거래가액을 등기하여야 한다.

③ 매매계약서를 등기원인증서로 제출하면서 소유권이전청구권가 등기를 신청하는 때에는 거래가액을 등기하지 않는다.

④ 등기원인증서에 기재된 사항과 신고필증에 기재된 사항이 서로 달라 동일한 거래라고 인정할 수 없는 경우 등기관은 이를 수리해서는 안된다.

⑤ 신고필증에 기재되어 있는 부동산이 1개라 하더라도 수인과

수인 사이의 매매인 경우에는 매매목록을 제출하여야 한다.

11. <해설> 정답 ② 매매계약서가 아닌 판결문에 의하여 소유권 이전등기를 신청할 때에는 거래신고를 하지 않는다(2011. 10. 11. 등기예규 제1395호). (기본서 제6개정판, P.491).

**【문12】** 합유에 관한 등기에 관련된 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 조합의 사업으로 발생한 지방세와 관련하여 지방자치단체의 장은 조합재산에 대하여 압류등기를 촉탁할 수 있다.
- ② 합유자가 2인인 경우에 그 중 1인이 사망한 때에는 특별한 약정이 없다면 잔존 합유자는 자기의 단독소유로 하는 합유명의인 변경등기를 신청할 수 있다.
- ③ 수인의 합유자 명의로 등기되어 있는 부동산에 관해서는 합유자 전원의 합의에 의하여 수인의 공유로 소유권변경등기를 할 수 있다.
- ④ 소유가 합유자 공동명의로 된 것을 법인 아닌 사단의 명의로 변경하기 위해서는 소유권이전등기의 방식에 의하여야 한다.
- ⑤ 합유자 중 일부가 교체되는 경우 합유지분을 처분한 합유자와 합유지분을 취득한 합유자의 공동신청으로 합유명의인변경등기를 신청하여야 한다.

12. <해설> 정답 ⑤ 합유지분을 처분한 합유자와 합유지분을 취득한 합유자 및 잔존합유자의 공동신청으로 합유명의인변경등기를 신청하여야 한다(기본서 제6개정판 P.875).

**【문13】** 등기명의인표시 변경등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 특별법에 의하여 신설법인이 해산법인의 재산과 권리·의무를 포괄승계하는 경우, 그 법에 해산법인의 등기명의는 신설법인의 등기명으로 본다는 특별규정이 있는 때에는 등기명의인표시 변경 등기를 한다.
- ② 자연인에 한하여 주민등록번호나 부동산등기용등록번호를 추가로 기록하는 등기명의인표시 변경등기를 신청할 수 있으므로, 법인 아닌 사단의 대표자의 성명, 주소 및 주민등록번호를 추가로 기록하는 등기명의인표시 변경등기신청은 할 수가 없다.
- ③ 근저당권자인 법인의 취급지점이 변경된 경우에는 등기명의인표시 변경(취급지점 변경)등기를 먼저 하여야만 채무자변경으로 인한 근저당권변경등기신청을 할 수 있다.
- ④ 법인 아닌 사단을 법인으로 변경하는 등기명의인표시 변경등기신청은 수리할 수 없다.
- ⑤ 법원의 촉탁에 의하여 가압류등기 및 주택임차권등기가 이루어진 후 그 등기명의인의 주소, 성명 및 주민등록번호가 변경된 경우 등기명의인이 표시변경등기를 신청할 수 있다.

13. <해설> 정답 ② 최근에 등기예규가 개정되어 법인 아닌 사단의 대표자의 성명, 주소 및 주민등록번호를 추가로 기록하는 등기명의인표시 변경등기신청은 할 수가 있다는 점에 대하여서는 모의고사 등을 통하여 수차례 강조한 바 있다.

**【문14】** 구분지상권의 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 수목의 소유를 목적으로 하는 구분지상권설정등기는 할 수 없다.
- ② 1동의 건물을 횡단적으로 구분한 경우에 상층의 건물을 소유하기 위하여 구분지상권의 설정등기는 할 수 있다.
- ③ 구분지상권 행사를 위하여 소유자의 토지 사용을 제한하는 약

정을 한 때에는 그 약정을 신청정보의 내용으로 하여야 한다.

④ 통상의 지상권을 구분지상권으로 변경하는 등기는 등기상의 이해관계인이 없으면 부기등기에 의하여 할 수 있다.

⑤ 도시철도법의 도시철도건설자가 수용의 재결에 의해 취득한 구분지상권설정등기는 그 보다 먼저 등기된 강제경매에 기하여 매각으로 인한 소유권이전등기의 촉탁이 있는 경우에도 이를 말소하여서는 안된다.

14. <해설> ② 계층적 구분건물의 특정계층의 구분소유를 목적으로 하는 구분지상권설정등기는 허용되지 않는다는 것에 대하여서는 기본 강의시에 항상 강조한 바 있다(기본서 제6개정판 P.928).

**【문15】** 신탁등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

① 수탁자는 신탁행위로 달리 정한 바가 없으면 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 경우에는 위탁자의 동의를 받아 신탁재산을 재신탁할 수 있다.

② 담보권신탁의 경우에 신탁재산에 속하는 저당권에 의하여 담보되는 피담보채권이 이전되는 경우에는 수탁자는 신탁원부기록의 변경등기를 신청하여야 한다.

③ 신탁법 제27조에 따라 신탁재산에 속하게 되는 경우에 하는 소유권이전등기 및 신탁등기의 목적은 ‘소유권이전 및 신탁재산처분에 의한 신탁’이다.

④ 수탁자가 신탁재산을 제3자에게 처분하거나 신탁이 종료되어 신탁재산이 위탁자 또는 수익자에게 귀속되는 경우에는 그에 따른 권리이전등기와 신탁등기의 말소등기는 1건의 신청정보로 일괄하여 신청하여야 한다.

⑤ 신탁법 제34조 제2항에 따라 신탁재산이 수탁자 고유재산으로 되는 경우에는 신탁행위로 이를 허용하였음을 증명하는 정보를

첨부정보로 제공하여 ‘수탁자의 고유재산으로 된 뜻의 등기 및 신탁등기의 말소등기’를 수탁자가 신청할 수 있다.

15. <해설> 정답 ① 재신탁등기 : 수탁자는 신탁행위로 달리 정한 바가 없으면 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 경우에는 ‘수익자’의 동의를 받아 신탁재산을 재신탁할 수 있다(등기규칙 제1575호)(기본서 제6개정판 P.1512). <난이도 ★>

【문16】 말소등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기명의인인 사람의 사망 또는 법인의 해산으로 권리가 소멸한다는 약정이 등기되어 있는 경우에 사람의 사망 또는 법인의 해산으로 그 권리가 소멸하였을 때에는, 등기권리자는 그 사실을 증명하여 단독으로 해당 등기의 말소를 신청할 수 있다.
- ② 환매특약의 등기 이후 환매권 행사 전에 경료된 제3자 명의의 소유권 이외의 권리에 관한 등기의 말소등기는 일반 원칙에 따라 공동신청에 의한다.
- ③ 등기를 말소할 때에는 말소의 등기를 한 후 해당 등기를 말소하는 표시를 하여야 한다.
- ④ 등기의 말소를 신청하는 경우에 그 말소에 대하여 등기상 이해관계 있는 제3자가 있을 때에는 그 제3자의 승낙을 받아 제3자 명의의 등기의 말소등기를 동시에 신청하여야 한다.
- ⑤ 판결 주문에서 소유권이전등기 및 근저당권설정등기의 각 말소등기 절차의 이행을 명한 경우, 소유권이전등기 말소등기를 신청하지 않은 채 근저당권설정등기 말소등기만을 신청할 수도 있다.

16. <해설> 정답 ④ 이해관계인의 등기는 직권말소된다(규칙 제116조 제2항)(기본서 제6개정판 P.1254).

【문17】 지역권의 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 지역권에 관한 등기는 승역지를 관할하는 등기소에 신청하여야 하고, 요역지에 대한 등기는 등기관이 직권으로 한다.
- ② 지역권설정등기를 하는 경우에 승역지의 시가표준액이 과세표준액이 된다.
- ③ 지역권자는 등기사항이 아니다.
- ④ 원고에게 통행권이 있음을 확인하는 확정판결에 의해서는 지역권설정등기를 할 수 없다.
- ⑤ 지역권은 요역지 소유권이 이전되면 당연히 이전되며, 요역지의 소유권이전등기가 있으면 지역권의 이전등기 없이도 지역권이전의 효력이 생긴다.

17. <해설> 정답 ② 지역권설정등기를 함에 있어서는 편익을 받는 요역지 시가표준액의 2/1,000에 해당하는 등록면허세를 납부한다(기본서 제6개정판 P.944).

【문18】 매매 등의 법률행위를 원인으로 하는 소유권이전등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 도시지역 안의 농지가 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 상의 도시지역 중 주거지역으로 지정된 경우에 종종 명의로 소유권이전등기가 가능하며, 소유권이전등기신청서에 농지취득자격증명도 첨부할 필요가 없다.
- ② 협의이혼 당시 재산분할약정을 한 후 15년이 경과하면 재산분할을 원인으로 소유권이전등기신청을 할 수 없다.
- ③ 사인증여를 원인으로 한 소유권이전등기신청은 등기의무자인 유언집행자와 등기관리자인 수증자가 공동으로 신청하게 되는데, 유언집행자가 수인인 경우에는 그 과반수이상으로 등기신청을 할 수 있다.

- ④ 상대 부담 없는 증여를 원인으로 하여 부동산 거래신고 등에 관한 법률에 따른 토지거래계약 허가 대상 토지의 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 토지거래계약허가증을 첨부하지 않는다.
- ⑤ 현물출자를 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하는 경우에 등기원인을 증명하는 정보를 적은 서면은 ‘현물출자계약서’이며, 원인일자는 ‘그 계약의 성립일’이 된다.

18. <해설> ② 「민법」 제839조의2에서 “재산분할청구권은 이혼한 날로부터 2년을 경과한 때에는 소멸한다.”라고 규정하고 있으나 재산분할협의결과 발생한 소유권이전등기를 반드시 위 기간 내에 신청하도록 제한하는 것은 아니므로 협의이혼 당시 재산분할약정을 한 후 15년이 경과하더라도 재산분할협의서에 검인을 받고 혼인관계증명서와 일반적인 소유권이전등기신청에 필요한 서면 등을 첨부하여 재산분할을 원인으로 소유권이전등기신청을 할 수 있다(2009. 1. 9. 부동산등기과 - 71 질의회답)(기본서 제6개정판 P.764).

**【문19】** 소유권 또는 부동산의 일부이전등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 소유권지분의 일부에 대한 저당권등기 등이 있는 상태에서 지분의 일부이전등기를 신청할 때에 그 부분이 저당권 등의 부담이 있는 부분인가의 여부를 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.
- ② 공유자인 甲의 지분을 일부 이전하는 경우에는 ‘甲지분 ○분의 ○중 일부(○분의○)이전’으로 기록하되, 이전하는 지분은 부동산 전체에 대한 지분을 명시하여 괄호 안에 기록한다.
- ③ 수인의 공유자가 수인에게 지분의 전부를 이전하는 경우 1개의 신청정보로 각 등기권리자 및 등기의무자로 표시한 경우 등기관은 그 신청을 각하하여야 한다.

- ④ 1필지 부동산의 특정된 부분에 대한 일부이전등기를 신청하는 때에는 그 위치를 특정하는 도면을 첨부하여야 한다.
- ⑤ 토지의 특정부분을 매수하고도 소유권의 지분이전등기를 한 경우에는 각 공유자는 각자의 권리부분에 대하여 상호명의신탁해지를 원인으로 한 지분소유권이전등기를 할 수 있다.

19. <해설> 정답 ④ 토지의 물리적 일부에 대한 이전등기를 하기 위하여서는 토지에 대한 분할절차가 선행되어야 한다(기본서 제6개정판 P.848).

【문20】 토지수용으로 인한 소유권이전등기를 할 때 등기관이 직권으로 말소할 등기가 아닌 것은?

- ① 수용개시일 이전의 상속을 원인으로 한 수용개시일 이후에 마쳐진 소유권이전등기
- ② 우선변제권이 있는 임차권등기
- ③ 예고등기
- ④ 소유권이전청구권보전을 위한 가등기
- ⑤ 처분금지가처분의 등기

20. <해설> 정답 ① 상속개시날짜가 수용개시일 이전인 경우에는 설령 그 상속등기가 수용개시일 이후에 경료된 경우라도 수용을 원인으로 소유권이전등기를 함에 있어서 이를 직권말소할 것은 아니다(기본서 제6개정판 P.842).

【문21】 부동산 표시에 관한 등기와 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기관은 신청에 따라 부동산 표시에 관한 등기를 하는 경우 토지나 건물 등기기록의 표제부에 접수연월일은 기록하지 아니한다.

- ② 토지의 분할, 합병이 있는 경우와 그 등기기록 표제부의 등기 사항에 변경이 있는 경우에는 그 토지 소유권의 등기명의인은 그 사실이 있는 때부터 1개월 이내에 그 등기를 신청하여야 한다.
- ③ 甲토지에 2017. 1. 1. 접수번호 제1호로 채권최고액 금1,000만 원의 근저당권설정등기가 경료되고, 乙토지에 2017. 2. 2. 접수번호 제1000호로 추가 근저당권설정등기가 경료되었다면 甲토지와 乙토지는 합필등기를 할 수 없다.
- ④ 등기할 건물이 구분건물인 경우에 등기관은 1동 건물의 등기기록의 표제부에는 소재와 지번, 건물명칭 및 번호 등을 기록하고 전유부분의 등기기록의 표제부에는 건물번호 등을 기록하여야 한다.
- ⑤ 구분건물이 아닌 甲건물을 구분하여 甲건물과 乙건물로 한 경우에 등기관이 구분등기를 할 때에는 구분 후의 甲건물과 乙건물에 대하여 등기기록을 개설한다.

21. <해설> 정답 ① 표제부의 등기는 순위가 문제되지 않으므로 접수번호를 기재할 것은 아니지만 접수연월일은 기재하여야 한다(기본서 제6개정판 P.109).

**【문22】** 다음은 가등기를 명하는 법원의 가처분명령에 의한 가등기의 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?

- ① 가등기를 명하는 가처분명령은 부동산의 소재지를 관할하는 지방법원이 가등기권리자의 신청으로 가등기 원인사실의 소명이 있는 경우에 할 수 있다.
- ② 가등기를 명하는 법원의 가처분명령에 의하여 경료된 근저당권설정등기청구권 가등기의 경우에도 부기등기의 형식으로 이전 등기를 할 수 있다.
- ③ 가등기를 명하는 법원의 가처분명령에 의하여 가등기를 하는 경우 등기의무자의 권리에 관한 등기필정보가 등기소에 제공될

필요가 없다.

④ 가등기를 명하는 가처분명령의 신청을 각하한 결정에 대하여는 즉시항고를 할 수 있다.

⑤ 가등기를 명하는 법원의 가처분명령을 등기원인으로 하여 법원이 가등기촉탁을 하는 때에는 다른 각하사유가 없는 한 이를 수리하여야 한다.

22. <해설> 정답 ⑤ 가등기가처분결정을 받은 경우에는 그 가등기권자가 등기소에 가서 가등기를 단독신청할 수 있는 것이지만 법원에서 가등기를 촉탁하는 것은 아니다(기본서 제6개정판 P.1293).

**【문23】** 공장 및 광업재단 저당법 제6조에 의한 저당권(이하‘공장저당’이라 함)에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

① 공장저당등기의 신청에는 토지나 건물이 위 법 제2조의 공장에 속한 것임을 증명하는 정보를 제공하여야 한다.

② 공장저당등기의 신청에는 위 법 제6조의 규정에 의한 기계, 기구, 그 밖의 공장의 공용물의 목록 정보를 제공하여야 한다.

③ 위 ②항의 목록의 기계, 기구, 그 밖의 공장의 공용물은 공장소유자의 것이어야 한다.

④ 종전 목록에 기록한 사항이 변경되면 소유자가 목록기재변경등기를 신청하여야 한다.

⑤ 위 ④항의 목록 변경이 기계·기구의 일부 멸실 또는 분리로 인한 경우에는 저당권자가 목록기재변경등기를 신청한다.

23. <해설> ⑤ 물건의 소유자가 단독으로 신청하는 등기이다(기본서 제6개정판 P.1088).

**【문24】** 근저당권설정등기의 말소등기에 관한 다음 설명 중 가장

옳지 않은 것은?

- ① 수산업협동조합중앙회로부터 회사분할을 원인으로 근저당권을 이전받은 수협은행은 근저당권이전등기 절차를 거치지 않고 수협은행 자신의 명의로 위 근저당권의 말소등기를 신청할 수 있다.
- ② 합병으로 인하여 소멸된 회사가 합병 전에 그 회사 명의로 설정받은 근저당권의 말소등기는 그 등기원인이 합병등기 전에 발생한 것인 때에는 근저당권이전등기를 거치지 아니하고도 신청할 수 있다.
- ③ 근저당권이 이전된 후 근저당권설정등기의 말소등기를 신청하는 경우에는 근저당권의 양수인이 근저당권설정자(소유권이 제3자에게 이전된 경우에는 제3취득자)와 공동으로 그 말소등기를 신청할 수 있다.
- ④ 근저당권 설정 후 소유권이 제3자에게 이전된 경우에는 그 제3취득자가 근저당권자와 공동으로 그 말소등기를 신청할 수 있을 뿐 근저당권설정자는 신청할 수 없다.
- ⑤ 소유자가 근저당권자의 소재불명으로 인하여 공동으로 근저당권설정등기의 말소등기를 신청할 수 없을 때에는 민사소송법에 따라 공시최고를 신청할 수 있고, 이 경우 제권판결이 있으면 소유자가 그 사실을 증명하여 단독으로 근저당권설정등기의 말소등기를 신청할 수 있다.

24. <해설> 정답 ④ 근저당권설정자에게도 말소등기청구권이 있다는 것에 대하여서는 매우 강조한 부분이다(기본서 제6개정판 P.1052).

【문25】 채무자 회생 및 파산에 관한 등기와 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기의 원인인 행위가 부인되거나 등기가 부인된 때에는 부인권자가 부인의 등기를 신청하는데, 이때에 등록면허세가 면제된

다.

② 미등기부동산에 대하여 회생절차개시등기의 촉탁이 있는 경우에 등기관은 이를 수리하여 직권으로 소유권보존등기를 한 다음 촉탁에 따른 등기를 하여야 한다.

③ 회생절차개시결정의 등기는 그 등기 이전에 가압류, 가처분, 강제집행 또는 담보권실행을 위한 경매, 체납처분에 의한 압류등기, 가등기, 파산선고의 등기 등이 되어 있는 경우에도 할 수 있다.

④ 파산관재인이 파산선고를 받은 채무자 명의의 부동산을 처분하고 제3자 명의로 소유권이전등기를 신청하는 경우에 등기필정보는 제공할 필요가 없다.

⑤ 관리인이 회생계획에 따라 채무자 명의의 부동산을 처분하고 그에 따른 등기를 신청하는 경우에는 법원의 허가서 또는 법원의 허가를 요하지 아니한다는 뜻의 증명서를 그 신청서에 첨부하여야 한다.

25. <해설> 정답 ③ 회생절차개시결정의 등기는 그 등기 이전에 가압류, 가처분, 강제집행 또는 담보권실행을 위한 경매, 체납처분에 의한 압류등기, 가등기, 파산선고의 등기 등이 되어 있는 경우에도 할 수 있다(특수등기절차 특강에서 강의한 바 있습니다)<난이도 ★>

【문26】 대지권에 관한 등기와 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

① 소유권 이외에 지상권, 전세권, 또는 임차권도 대지사용권이 될 수 있다.

② 구분소유자가 둘 이상의 전유부분을 소유한 경우에는 규약으로 달리 정하지 않는 한 각 전유부분의 처분에 따르는 대지사용권의 비율은 그가 가지는 전유부분의 면적비율에 따른다.

③ 건물의 등기기록에 대지권의 표시를 한 때에는 대지권의 목적인 토지의 등기기록에 어느 권리가 대지권이라는 뜻을 등기관이 직권으로 기록하여야 한다.

④ 토지 등기기록에 대지권이라는 뜻의 등기를 한 후에 그 토지 등기기록에 관하여만 새로운 등기를 한 경우에는 건물 등기기록 중 전유부분 표제부에 토지 등기기록에 별도의 등기가 있다는 뜻을 기록하여야 한다.

⑤ 건물 표제부에 있는 토지 등기기록에 별도의 등기가 있다는 뜻의 기록을 말소하기 위해서는 그 별도등기 기록의 전제가 된 등기의 말소등기신청과 동시에 그 기록의 말소를 신청하여야 한다.

26. <해설> 정답 ⑤ 토지등기부에 존재하는 별도등기 기록의 전제가 되는 등기가 말소되면, 건물등기부 표제부에 존재하는 ‘별도의 등기가 있다는 뜻’의 기록은 등기관이 직권말소한다 (규칙 제90조 제3항)(기본서 제6개정판 P.1458).

**【문27】** 관공서의 촉탁에 의한 등기에 관련된 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

① 관공서가 서면으로 등기촉탁을 할 때에 그 촉탁서의 제출을 법무사에게 위임할 수도 있다. 이 경우에는 촉탁서에 촉탁서 제출을 위임받았음을 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.

② 국가 또는 지방자치단체가 등기권리자가 된 때에는 등기의무자의 승낙을 얻어 해당 등기를 등기소에 촉탁하여야 한다.

③ 국가 또는 지방자치단체가 등기권리자 또는 등기의무자로서 등기를 촉탁하는 경우에는 등기의무자의 등기필정보를 제공할 필요가 없다.

④ 지방자치단체의 관할구역이 변경되어 승계되는 재산에 대하여는 승계받는 지방자치단체의 명의로 관리청변경등기를 촉탁하여

야 한다.

⑤ 교육비특별회계소관의 공유재산에 관하여 조례에 의하여 그 재산의 취득·처분의 권한이 소관청인 교육감으로부터 해당 교육장에 위임되었다면 해당 교육장은 그 권한위임의 근거규정을 명시하여 부동산의 소유권변동에 관한 등기촉탁을 할 수 있다.

27. <해설> 정답 ④ 1997. 7. 15. 울산광역시가 설치됨에 따라 경상남도의 일부와 울산시의 재산 중에서 새로 신설되는 울산광역시 내의 기초지방자치단체(자치구, 군)에 승계되는 재산에 대하여는 울산광역시 명의를 거치지 아니한 채 직접 승계되는 기초지방자치단체 명의로 소유권이전등기를 경료하여야 할 것이다(1997. 5. 15. 등기선례 5-310)(기본서 제6개정판 P.1191). <난이도 ★>

【문28】 경매에 관한 등기와 관련된 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 가압류등기 후에 제3자에게 소유권이 이전된 후 가압류채권자가 집행권원을 얻어 경매신청을 하여 그 등기의 촉탁을 하는 경우에는 가압류 당시의 소유권의 등기명의인이 등기의무자가 된다.
- ② 임의경매개시결정등기의 촉탁은 경매개시결정 당시의 소유자로부터 제3자에게로 소유권이전등기가 이루어져 변동사항이 생겼더라도 이를 수리하여야 한다.
- ③ 경매개시결정등기 전 또는 후에 소유권을 취득한 자가 매수인이 된 경우에는 매각을 원인으로 하는 소유권이전등기를 하지 않는다.
- ④ 근저당권설정등기 후 강제경매개시결정등기 전에 등기된 소유권이전청구권 가등기는 매각으로 인한 말소대상 등기이다.
- ⑤ 주택임차권은 그 주택에 대하여 경매가 행하여진 경우에는 매각에 의하여 소멸하므로 원칙적으로 말소 대상이 되나, 보증금이

전액 변제되지 아니한 대항력 있는 임차권은 말소대상이 되지 않는다.

28. <해설> 정답 ③ 경매개시결정등기 전에 소유권을 취득한 자가 매수인이 된 경우에는 매각을 원인으로 하는 소유권이전등기를 하지 않는다(2011. 10. 11. 등기예규 제1378호)(기본서 제6개정판 P.1389).

【문29】 공무원범죄에 관한 몰수 특례법에 따른 등기에 대한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 부동산에 대한 몰수보전등기는 검사가 등기목적에 '몰수보전', 등기관리자를 '국'으로 하여 촉탁한다.
- ② 부동산에 대한 몰수보전등기가 마쳐진 후에 그 대상이 된 권리에 대한 이전등기 등의 신청이 있는 경우에는 등기관은 이를 각하하여야 한다.
- ③ 저당권부채권에 대한 몰수보전명령이 있으면 검사의 신청에 의하여 그 명령을 발한 법원이 그 등기를 촉탁한다.
- ④ 처분금지가처분등기 후에 몰수보전등기가 이루어지고 가처분권리자가 본안에서 승소한 경우 가처분권리자는 그 승소판결에 의한 등기를 신청할 수 있으나, 몰수보전등기는 등기관이 직권으로 또는 가처분권리자의 신청에 의하여 말소할 수 없다.
- ⑤ 추징보전등기는 '가압류'를 등기목적으로, '○○년 ○월 ○일 ○○지방법원의 추징보전명령에 기한 검사의 명령'을 등기원인으로 하여 검사의 집행명령 등본을 첨부하여 검사의 신청으로 법원이 촉탁한다.

29. <해설> 정답 ② 몰수보전등기가 경료된 후에 몰수보전의 대상이 된 권리에 대한 이전등기 등의 신청이 있는 경우 등기관은 이를 수리하여야 한다(출처 : 공무원범죄에 관한 몰수특례

법 등의 시행에 따른 등기사무처리지침 개정 2011. 10. 11.  
등기예규 제1375호). <난이도 ★★>

【문30】 등기기록의 폐쇄에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기관이 등기기록에 등기된 사항을 새로운 등기기록에 옮겨 기록한 때에는 종전 등기기록을 폐쇄하여야 한다.
- ② 등기관이 집합건물 중 일부 구분건물의 멸실등기를 할 때에는 표제부의 등기를 말소하는 표시를 한 후 그 등기기록을 폐쇄하여야 한다.
- ③ 토지 중복등기기록의 최종 소유권의 등기명의인이 같은 경우 나중에 개설된 등기기록에 소유권 외의 권리 등에 관한 등기가 있고 먼저 개설된 등기기록에는 그와 같은 등기가 없는 경우에는 먼저 개설된 등기기록을 폐쇄한다.
- ④ 등기기록을 폐쇄할 때에는 표제부의 등기를 말소하는 표시를 하고, 등기원인 및 기타사항란에 폐쇄의 뜻과 그 연월일을 기록하여야 한다.
- ⑤ 甲토지를 乙토지에 합병한 경우에 등기관이 합필등기를 할 때에는 甲토지의 등기기록 중 표제부의 등기를 말소하는 표시를 한 후 그 등기기록을 폐쇄하여야 한다.

30. <해설> 정답 ② 멸실한 건물이 구분건물인 경우에는 그 등기기록을 폐쇄하지 아니한다(규칙 제103조 제1항)(기본서 제6개정판 P.1166).