

【문 1】 정답 ④

- ① 등기관은 등기기록과 신청정보 및 첨부정보만에 의하여 등기신청의 수리 여부를 결정하여야 하는 바, 신탁원부는 등기기록의 일부로 보게 되므로 “위탁자와 수탁자가 신탁계약을 중도 해지할 경우에는 우선수익자의 서면동의가 있어야 한다”는 내용이 신탁원부에 기록되어 있다면 신탁해지를 원인으로 소유권이전등기 및 신탁등기의 말소등기를 신청할 때에는 일반적인 첨부정보 외에 신탁계약의 중도해지에 대한 우선수익자의 동의가 있었음을 증명하는 정보(동의서)와 그의 인감증명을 첨부정보로서 제공하여야 한다(선례 제201805-3호).
- ② 위탁자가 수익자의 지위를 겸하는 자익신탁은 일반적으로 허용되므로, 유언대용신탁의 경우에도 위탁자가 생전수익자의 지위를 겸하는 것은 가능하다(신탁법 제3조 제1항 참조). 그러나 「신탁법」은 수탁자가 공동수익자 중 1인인 경우를 제외하고는 수탁자로 하여금 신탁의 이익을 누리는 것을 금지하고 있는 바(신탁법 제36조), 유언대용신탁에서 생전수익자와 사후수익자가 별도로 존재하는 경우라도 위탁자의 사망을 기준으로 생전수익자와 사후수익자가 시간적으로 분리되는 결과 생전수익자와 사후수익자가 동시에 공동수익자로서 권리행사를 할 수는 없으므로(신탁법 제59조), 위탁자의 사망 이후에 수탁자만이 단독 사후수익자가 되는 신탁은 「신탁법」 제36조를 위반하게 되는 것이어서 생전수익자를 위탁자와 동일인으로 하고, 사후수익자를 수탁자와 동일인으로 하는 신탁등기는 신청할 수 없다(선례 제201808-4호)
- ③ 수탁자 갑 소유명의의 부동산에 대하여 전 소유명의인 을이 갑을 상대로 제기한 소송에서, “피고(갑)는 원고(을)에게 ○○지방법원 등기국 2017. ○○. ○○. 접수 제○○○○호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.”는 판결이 확정된 경우, 을이 이 판결에 의하여 단독으로 소유권이전등기의 말소등기를 신청할 때에 이와 함께 1건의 신청정보로 일괄하여 신청하여야 하는 신탁등기의 말소등기는 을이 갑을 대위하여 신청할 수 있다(선례 제201806-2호).
- ④ 부동산에 관하여 신탁을 원인으로 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 「지방세징수법」 제5조 제1항 제4호에 따라 지방세 납세증명서를 제공하여야 하며, 이는 위탁자와 수탁자가 공동으로 신청하는 경우뿐만 아니라 수탁자가 판결 등 집행권원에 의하여 단독으로 신청하는 경우에도 마찬가지이다(선례 제201807-7호).
- * 1번 문제는 정답이 없다고 생각이 듭니다.

【문 2】 정답 ④

- ① 구분건물에 대지권이 있는 경우에는 등기관은 1동 건물의 등기기록의 표제부에 대지권의 목적인 토지의 표시에 관한 사항을 기록하고 전유부분의 등기기록의 표제부에는 대지권의 표시에 관한 사항을 기록하여야 한다(법 제40조 제3항).
- ② 등기관이 대지권등기를 하였을 때에는 직권으로 대지권의 목적인 토지의 등기기록에 소유권, 지상권, 전세권 또는 임차권이 대지권이라는 뜻을 기록하여야 한다(법 제40조 제4항).
- ③ 대지권의 목적인 토지의 등기기록에 대지권이라는 뜻의 등기를 한 경우로서 그 토지 등기기록에 소유권보존등기나 소유권이전등기 외의 소유권에 관한 등기 또는 소유권 외의 권리에 관한 등기가 있을 때에는 등기관은 그 건물의 등기기록 중 전유부분 표제부에 토지 등기기록에 별도의 등기가 있다는 뜻을 기록하여야 한다(규칙 제90조 제1항).
- ④ 대지권등기를 하는 경우에 건물에 관하여 소유권보존등기와 소유권이전등기 외의 소유권에 관한 등기 또는 소유권 외의 권리에 관한 등기가 있을 때에는 등기관은 그 등기에 건물만에 관한 것이라는 뜻을 기록하여야 한다(규칙 제92조 제1항).

【문 3】 정답 ②

- ① 소유권이전등기의 말소등기를 신청하는 경우 소유권자가 등기의무자에 해당하므로 인감증명을 제공하여야 한다(규칙 제60조 제1항 제1호).
- ③ 근저당권의 확정 전후를 불문하고 채무자변경을 원인으로 한 근저당권변경등기는 근저당권자(등기권리자)와 근저당권설정자 또는 제3취득자(등기의무자)가 공동으로 신청하여야 한다. 따라서 소유권자가 근저당권설정자인 경우에는 인감증명을 제공하여야 한다.
- ④ 소유권에 관한 가등기명의인이 신청하는 가등기의 말소등기를 신청하는 경우 가등기명의인의 인감증명을 제공하여야 한다(규칙 제60조 제1항 제2호).
- ② 계약양도를 원인으로 하는 근저당권이전등기를 신청하는 경우 근저당권자가 등기의무자이므로 인감증명을 원칙적으로 제공할 필요 없다.

【문 4】 정답 ④

- ① 소유권보존등기 또는 소유권보존등기의 말소등기는 등기명의인으로 될 자 또는 등기명의인이 단독으로 신청한다(법 제23조 제2항).
- ② 판결에 의한 등기는 승소한 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청한다(법 제23조 제4항).
- ③ 부동산표시의 변경이나 경정의 등기는 소유권의 등기명의인이 단독으로 신청한다(법 제23조 제5항).
- ④ 신탁재산에 속하는 부동산의 신탁등기는 수탁자가 단독으로 신청한다(법 제23조 제7항).

【문 5】 정답 ②

- ① 협의분할에 의한 상속등기를 신청하는 경우에 제공하는 첨부정보인 상속재산분할협의서가 여러 장일 때에는 공동상속인

전원이 간인을 하여야 한다(선례 제201807-1호).

- ③ 공동상속인 중에 피상속인으로부터 자기의 상속분을 초과하여 증여를 받은 특별수익자가 있는 경우, 그 특별수익자에게는 상속분이 없음을 증명하는 정보(판결 또는 위 특별수익자가 작성하고 그의 인감증명서를 첨부한 확인서)를 첨부정보로 제공하여 그 특별수익자를 제외한 나머지 공동상속인들이 그들 명의로 상속등기를 신청할 수 있는 바, 위 판결의 이유 중에 망인으로부터 피고들이 생전증여로 받은 특별수익으로 인해 상속개시 시에 피고들에게는 상속분이 없음이 명시되어 있는 경우라면 이러한 판결은 피고들에게 상속분이 없음을 증명하는 정보가 될 수 있다(선례 제201803-4호).
- ④ 다른 공동상속인 A 및 B가 재외국민이었다가 외국 국적을 취득하여 현재는 외국인인 경우로서 이들 역시 상속등기에 협력하지 아니하여 그들의 현 주소를 알 수 없는 경우에는 그들이 주민등록을 한 사실이 있다면 말소된 주민등록표 상의 최후 주소를 주소로 제공하고, 이를 증명하는 정보로서 말소된 주민등록표의 등본을 첨부정보로서 제공할 수 있으며, 그들이 주민등록을 한 사실이 없다면 제적부(또는 가족관계등록부) 상의 본적지(또는 등록기준지)를 주소로 제공하고, 이를 증명하는 정보로서 제적등본(또는 기본증명서)을 첨부정보로서 제공할 수 있다. 그리고 A 및 B에 대한 「부동산등기법」 제49조 제1항 제4호에 따른 부동산등기용등록번호를 부여받을 수 없는 경우에는 이를 소명하여 그들의 부동산등기용등록번호를 제공하지 않고서도 상속등기를 신청할 수 있다(선례 제201809-4호).
- ⑤ 피상속인의 사망으로 그 공동상속인들이 협의에 의하여 상속재산을 분할하는 경우에 공동상속인 중 1인이 외국에 거주하고 있어 직접 분할협의를 참가할 수 없다면 이러한 분할협의를 대리인에게 위임하여 할 수 있는 바, 다만 그 공동상속인 중 한 사람을 위 분할협의를 관한 대리인으로 선임하여도 무방하다(선례 제201805-9호).

【문 6】 정답 ②

- ① 수용으로 인한 토지소유권이전등기를 신청할 때에 등기원인은 “토지수용”으로, 등기원인일자는 “수용의 개시일”로 하여야 한다(예규 제1388호).
- ③ 토지수용을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 부동산에 대하여 사업의 시행에 불필요한 토지임을 이유로 사업시행계획이 변경되었더라도 위 토지수용의 재결이 실효되지 않는 한 그 소유권이전등기의 말소등기를 신청할 수 없다(선례 제 8-174호).
- ④ 수용으로 인한 소유권이전등기를 할 때에 수용의 개시일 이전의 상속을 원인으로 하여 마쳐진 소유권이전등기는 등기관이 직권으로 말소하지 않는다(예규 제1388호).
- ② 토지수용위원회 수용재결이 있는 후 사업시행자가 변경되어 새로운 사업시행자가 수용의 개시일까지 보상금을 공탁소에 공탁하거나 소유자에게 직접 지급하였다면 그 사업시행자는 수용을 원인으로 한 소유권이전등기를 단독으로 신청할 수 있으며, 사업시행자는 재결서를 경정할 필요 없이 그 재결서 등본과 보상금지급증명서(공탁서 원본)을 첨부하여야 한다(선례 제5-434호, 제5-151호).

【문 7】 정답 ①

- ② 공유물분할을 원인으로 소유권을 취득한 자가 등기의무자가 되어 분할된 부동산에 대해 등기신청을 할 때에는 위 공유물분할을 원인으로 한 지분이전등기를 마친 후 수령한 등기필정보뿐만 아니라 공유물분할 이전에 공유자로서 지분을 취득할 당시 수령한 등기필정보도 함께 제공하여야 한다(선례 제6-39호).
- ③ 같은 부동산에 대하여 소유권이전등기신청과 근저당권설정등기신청을 동시에 하는 경우, 근저당권설정등기신청에 대하여는 등기필정보를 제공하지 않아도 된다(예규 제1647호).
- ④ 구분건물을 신축하여 분양한 자가 대지권등기를 하지 아니한 상태에서 수분양자에게 구분건물에 대하여만 소유권이전등기를 마친 다음, 현재의 구분건물 소유명의인과 공동으로 대지사용권에 관한 이전등기를 신청할 때에는 등기필정보를 제공하지 않아도 된다(예규 제1647호).
- ① 甲 토지를 乙 토지에 합병한 경우, 합병 후의 乙 토지에 대하여 등기신청을 할 때에는 乙 토지에 대한 등기필정보만 제공하여야 한다.

【문 8】 정답 ②

- ① 건축물대장에 등재된 건축물에 대하여 건물로서 등기능력이 인정되어 소유권보존등기를 마친 경우라면 그 건물의 일부인 옥상에 대하여 그 전부 또는 일부를 사용하기 위한 전세권설정등기를 신청할 수 있다(선례 제201812-8호).
- ③ 전세권이 법정갱신되면 그 존속기간은 정함이 없는 것이므로, 등기관이 법정갱신을 원인으로 전세권변경등기를 할 때에는 존속기간을 기록하지 않고 종전의 존속기간을 말소하는 표시만을 하면 된다(선례 제201805-6호).
- ④ 건물의 일부(17층 북쪽 201.37㎡)를 목적으로 하는 전세권설정등기가 마쳐진 이후, 당사자 사이에 전세권의 범위를 건물의 3층 동쪽 484.58㎡로 변경하는 계약이 체결된 경우에 이를 원인으로 전세권변경등기를 신청할 수는 없다(선례 제6-321호).
- ② 전세권을 여러 명이 준공유하는 경우에는 전세권자별 지분을 기록하여야 하는데 착오로 이를 누락하였다면 공동전세권자들은 자신들의 각 지분을 추가 기록하는 경정등기를 신청할 수 있는바, 다만 그 전세권의 존속기간이 만료된 경우에는 이 경정등기를 신청할 수 있다(선례 제201807-3호).

【문 9】 정답 ④

- ① 가등기에 의한 본등기 신청의 등기의무자는 가등기를 할 때의 소유자이며, 가등기 후에 제3자에게 소유권이 이전된 경우에도 가등기의무자는 변동되지 않는다(예규 제1632호).
- ② 소유권이전청구권가등기에 의하여 소유권이전의 본등기를 한 경우라도 그 가등기 후에 마쳐진 해당 가등기상 권리를 목적으로 하는 가압류 또는 가처분 등기는 직권으로 말소할 수 없다(규칙 제147조 제1항 제1호).
- ③ 전세권설정등기청구권가등기에 의하여 전세권설정의 본등기를 한 경우에는 그 가등기 후에 동일한 범위에 마쳐진 임차권 설정등기를 직권으로 말소하여야 한다(규칙 제148조 제1항 제4호).
- ④ 근저당권설정등기청구권가등기에 의하여 근저당권설정의 본등기를 한 경우에는 그 가등기 후에 마쳐진 저당권설정등기를 직권으로 말소할 수 없다(규칙 제148조 제3항).

【문10】 정답 ③

- ① 농업생산기반 정비사업 시행자는 사업시행인가 후에 사업시행을 위하여 환지계획인가의 고시 전이라도 종전 토지에 관한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 상속인을 대위하여 촉탁할 수 있다(예규 제1588호).
- ② 농업생산기반 정비사업 시행자가 일정한 등기의 신청권자를 대위하여 등기를 촉탁하는 경우에는 등기원인 또는 등기의 목적이 동일하지 아니한 경우라도 하나의 촉탁서로 일괄하여 촉탁할 수 있다(예규 제1588호).
- ④ 환지등기를 촉탁하는 경우에는 환지계획서 및 환지계획서 인가서 등본, 환지계획인가의 고시가 있었음을 증명하는 서면, 농업기반등정비확정도를 첨부정보로 제공하여야 한다(예규 제1588호).
- ③ 환지계획인가의 고시가 있는 후에는 등기소유권이전등기, 근저당권설정등기, 가압류등기, 경매개시결정등기(정지되는 시점 이전에 설정된 근저당권에 기한 경우도 마찬가지임) 등 권리에 관한 등기뿐만 아니라 표시에 관한 등기도 할 수 없다(예규 제1588호).

【문11】 정답 ①

- ② 광역지방자치단체가 소유권자인 경우에 교육비특별회계 소관의 부동산에 대하여는 그 명의를 해당 지방자치단체의 명칭으로 하고 소관청으로 '교육감'을 덧붙여 기록하며, 국토교통부장관이 지정·고시한 부동산등기용등록번호를 함께 기록하되, 사무소 소재지는 기록하지 않는다(예규 제1655호).
- ③ 특별시와 광역시의 관할구역 안의 자치구가 소유권자인 경우에 그 명의를 해당 지방자치단체의 명칭으로 하되, 그 명의를 기록할 때에 괄호 안에 해당 지방자치단체의 상급 지방자치단체의 명칭을 덧붙여 기록한다(예규 제1655호).
- ④ 지방자치단체조합이 등기권리자인 경우에는 그 명의를 해당 지방자치단체조합의 명칭으로 하고 부동산등기용등록번호를 함께 기록하되, 사무소 소재지는 기록하지 않는다(예규 제1655호).
- ① 국가가 소유권자인 경우에 그 명의를 '국'으로 하고 관리청으로 소관 중앙관서의 명칭을 덧붙여 기록하되, 부동산등기용등록번호 및 사무소 소재지는 기록하지 않는다(예규 제1655호).

【문12】 정답 ②

- ① 매도인의 상속인은 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기의 신청정보 및 첨부정보를 열람할 수 있다(예규 제1653호).
- ③ 등기신청이 접수된 후 등기가 완료되기 전의 신청정보 및 첨부정보에 대하여는 열람을 신청할 수 없다(예규 제1653호).
- ④ 열람업무담당자는 신청정보 및 첨부정보가 서면으로 작성된 경우에는 등기관장의 인증이 없는 단순한 사본을 교부하는 방법 또는 열람업무담당자가 보는 앞에서 그 내용을 보게 하거나 사진촬영을 하게 하는 방법으로 열람신청인이 열람하게 한다(예규 제1653호).
- ② 자격자대리인이 등기신청사건을 위임받아 등기를 마친 후에 그 등기의 신청정보 및 첨부정보에 대하여 열람을 신청한 경우, 열람에 대한 별도의 위임이 없다면 신청정보와 위임장 및 확인정보를 제외한 다른 첨부정보는 열람할 수 없다(예규 제1653호).

【문13】 정답 ③

- ① 이혼에 따른 재산분할판결의 경우, 분할의 대상 부동산이 농지인 경우에는 검인을 받아야 하나 농지취득자격증명, 토지거래허가서 등은 첨부할 필요가 없다(선례 제4-261호)
- ② 등기원인이 사인증여인 경우에는 증여자의 상속인이 등기의무자로서 등기신청을 한다. 이 경우 증여자의 사망사실을 증명하는 서면과 등기의무자가 상속인임을 증명하는 서면을 첨부하여야 하고, 이는 수증자가 상속인 중의 1인인 경우에도 동일하다(선례 제3-497호).
- ④ 양도담보계약에 의하여 소유권이전등기신청을 할 때에도 부동산등기특별조치법상의 검인을 받아야 하며, 해당 부동산이 토지거래허가구역 내의 허가 대상 토지인 경우에는 토지거래허가를 받아야 한다(선례 제4-399호).

【문14】 정답 ④

- ① 등기원인이 발생한 후에 등기권리자 또는 등기의무자에 대하여 포괄승계가 있는 경우에는 포괄승계인이 그 등기를 신청할

수 있다(법 제27조).

- ② 소유권이전등기 청구사건에서 승소한 원고가 판결 확정 후 사망한 경우에는 원고의 지위를 승계한 상속인은 그 상속을 증명하는 정보를 첨부하여 직접 상속인 명의로의 소유권이전등기를 신청할 수 있다(예규 제1607호).
- ③ 합병으로 인하여 소멸한 을회사가 합병전에 매수한 부동산에 관하여는 합병후 존속하는 갑회사와 매도인의 공동신청으로 직접 갑회사 명의로의 소유권이전등기를 신청할 수 있다(선례 제4-374호).
- ④ 피상속인 사망 후 그의 소유로 등기되어 있는 부동산을 그의 상속인으로부터 매수하였다면 먼저 상속등기를 한 후 매수인 앞으로 이전등기를 하여야 한다(선례 제1-303, 313호).

【문15】 정답 ①

- ② 토지거래계약 허가의 대상이 되는 계약은 “대가”를 받는 유상계약을 의미한다. 따라서 토지거래계약 허가구역 내에 있는 토지에 대하여 지료가 있는 지상권설정계약을 체결하고 그에 따른 등기를 신청하는 경우에는 토지거래계약허가증을 제공하여야 한다.
- ③ 허가대상 면적을 초과하는 토지를 허가구역지정 후에 허가대상 면적 미만으로 분할하여 거래하였다면 그 분할된 토지에 대한 최초의 거래에 따른 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 토지거래계약허가증을 제공하여야 한다(선례 제3-559호).
- ④ 토지에 대한 매매계약의 체결 일자가 허가구역 지정 전이라면 허가구역으로 지정된 후에 등기를 신청하더라도 토지거래계약허가증을 제공할 필요가 없다(선례 제3-171호, 제5-81호).
- ① 토지거래계약 허가의 대상이 되는 계약은 “대가”를 받는 유상계약을 의미한다. 따라서 토지거래계약 허가구역 내에 있는 토지에 대하여 증여계약을 체결하고 이에 따른 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 토지거래계약허가증을 제공할 필요가 없다.

【문16】 정답 ④

- ① 합유자가 2인인 경우에 그 중 1인이 사망한 때에는 해당 부동산은 잔존 합유자의 단독소유로 귀속되는 것이므로, 잔존 합유자는 사망한 합유자의 사망사실을 증명하는 서면을 첨부하여 해당 부동산을 잔존 합유자의 단독소유로 하는 합유명의인 변경등기신청을 할 수 있다(예규 제911호).
- ② 3인 이상의 합유자 중 1인이 사망한 때에는 잔존 합유자는 해당 부동산에 대해서 사망한 합유자의 사망사실을 증명하는 서면을 첨부하여 해당 부동산을 잔존 합유자의 합유로 하는 합유명의인 변경등기신청을 할 수 있다(예규 제911호).
- ③ 수인의 합유자 명의로 등기되어 있는 부동산도 합유자 전원의 합의에 의하여 수인의 공유지분의 소유형태로 소유권변경등기를 할 수 있다(예규 제911호).
- ④ 사망한 합유자의 상속인들 중 일부가 다른 상속인을 상대로 상속지분이전등기절차의 이행을 명하는 판결을 받은 경우에 이 판결에 의해 소유권이전등기를 신청할 수 없다(선례 제6-295호).

【문17】 정답 ④

- ① 가압류채권자가 다수인 경우에는 그 다수의 채권자 전부를 등기기록에 채권자로 기재하여야 하며, 채권자가 선정당사자인 경우에도 채권자 전부를 기록하여야 한다(예규 제1358호).
- ② 가압류가 본압류로 이행되어 강제경매절차가 유효하게 진행 중이라면 집행법원의 그 가압류등기만의 말소촉탁은 수리하여서는 안 된다(선례 제201210-5호).
- ③ 이전등기청구권에 대한 가압류등기는 그 청구권이 가등기된 때에 한하여 부기등기의 방법으로 할 수 있다(예규 제1344호).
- ④ 가압류의 청구금액은 민원인 편의와 관련 업무의 신속한 처리를 위하여 참고적으로 기재한 사항으로서 등기실행과정의 착오로 청구금액을 잘못 기재하여 이를 경정하는 경우 가압류 후 다른 등기권리자가 있더라도 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부할 필요는 없으며, 위 등기의 경정은 언제나 부기등기방법에 의한다(예규 제1023호).

【문18】 정답 ③

- ① 각각의 구분지상권의 효력이 미치는 범위가 다르다면 동일토지의 등기기록에 각각 따로 구분지상권 설정등기를 할 수 있다(예규 제1040호).
- ② 구분지상권이 설정되어 있는 토지에 대하여도 기존 구분지상권자의 승낙을 증명하는 정보를 첨부정보로서 제공하여 통상의 지상권설정등기를 신청할 수 있다(예규 제201407-2호).
- ④ 수목의 소유를 목적으로 하는 구분지상권설정등기는 할 수 없다(민법 제289조의2).
- ③ 타인의 토지위에 2층은 주택, 1층은 점포인 1동의 건물을 층별로 구분소유 하는 경우에 2층만의 구분소유를 목적으로 하는 구분지상권을 설정할 수 없다. 즉 계층적 구분건물의 특정계층의 구분소유를 목적으로 하는 구분지상권의 설정등기는 할 수 없다(예규 제1040호).

【문19】 정답 ②

- ① 합유등기에 있어서는 등기기록상 각 합유자의 지분을 표시하지 않고, 그 뜻을 등기하여야 한다(법 제48조 제4항).

- ③ 공유자 전부 또는 일부가 그 소유관계를 합유로 변경하는 경우에는 합유로 변경하려고 하는 공유자들이 공동으로 합유로의 변경등기를 신청하여야 한다(예규 제911호).
- ④ 합유지분이 아닌 합유물 전체에 대해 설정된 근저당권 실행을 위한 경매개시결정이 있는 경우에는 그에 따른 경매개시결정의 기입등기를 할 수 있다(선례 제6-498호, 제7-441호).
- ⑤ 단독소유를 수인의 합유로 이전하는 경우, 단독소유자와 합유자들의 공동신청으로 소유권변경등기신청이 아닌 소유권이전등기신청을 하여야 한다(예규 제911호).

【문20】 정답 ④

- ① 같은 부동산에 관하여 등기한 권리의 순위는 법률에 다른 규정이 없으면 등기한 순서에 따른다(법 제4조 제1항).
- ② 가등기에 의한 본등기를 한 경우 그 본등기의 순위는 가등기의 순위에 따른다(법 제92조).
- ③ 부기등기의 순위는 주등기의 순위에 따르고, 같은 주등기에 관한 부기등기 상호간의 순위는 그 등기 순서에 따른다(법 제5조).
- ④ 등기관이 부기등기를 할 때에는 그 부기등기가 어느 등기에 기초한 것인지 알 수 있도록 주등기 또는 부기등기의 순위번호에 그 다음번호가 아닌 가지번호를 붙여서 하여야 한다(규칙 제2조).

【문21】 정답 ②

- ① 근저당권변경등기에 등기상 이해관계인이 존재하는데도 그의 승낙을 증명하는 정보 또는 그에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 첨부하지 못한 경우에는 주등기로 변경등기를 한다(법 제52조 제5호).
- ② 채무자의 표시변경을 원인으로 근저당권변경등기를 신청하는 경우에는 등기의무자의 인감증명이나 등기필증(등기필정보)을 첨부할 필요가 없다(선례 제201110-1호).
- ③ 채무자를 변경하는 근저당권변경등기의 경우에는 후순위 근저당권자 등은 등기상 이해관계인이 아니므로 후순위 근저당권자의 동의 없이 근저당권의 채무자 변경등기를 신청할 수 있다(선례 제1-437호).
- ④ 채권최고액을 감액하는 근저당권변경등기는 근저당권자가 등기의무자가 되고 근저당권설정자가 등기관리자가 되어 공동으로 신청하여야 한다.

【문22】 정답 ②

- ① 등기사무는 부동산의 소재지를 관할하는 지방법원, 그 지원 또는 등기소에서 담당한다(법 제7조).
- ② 관할등기소의 지정 신청은 해당 부동산의 소재지를 관할하는 등기소 중 어느 한 등기소에 신청서를 제출하는 방법으로 한다(규칙 제5조 제2항).
- ③ 관할등기소의 지정을 신청한 자가 관할등기소에 등기 신청을 할 때에는 관할등기소의 지정이 있었음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제5조 제4항).
- ④ 부동산이 여러 등기소의 관할구역에 걸쳐 있는 경우 그 부동산에 대한 최초의 등기신청을 하고자 하는 자는 각 등기소를 관할하는 상급법원의 장에게 관할등기소의 지정을 신청하여야 한다(규칙 제5조 제1항).

【문23】 정답 ④

- ① 대지권등기를 마쳤을 경우에 대지권의 목적인 토지의 등기기록에 하는 대지권이라는 뜻의 기록등기관이 대지권등기를 하였을 때에는 직권으로 대지권의 목적인 토지의 등기기록에 소유권, 지상권, 전세권 또는 임차권이 대지권이라는 뜻을 기록하여야 한다(법 제40조 제4항).
- ② 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙서를 첨부하여 어떤 등기의 말소등기를 신청하는 경우에 그 등기상 이해관계 있는 제3자 명의의 등기는 직권으로 말소한다(법 제57조 제2항).
- ③ 소유권이전청구권가등기에 의한 본등기를 하는 경우에 그 가등기 후에 마쳐진 제3자 명의의 소유권이전등기는 등기관이 직권으로 말소한다(규칙 제147조 제1항).
- ④ 소유권이전등기청구권의 보전을 위한 가처분등기의 가처분채권자가 가처분채무자를 등기의무자로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에 그 가처분 후에 마쳐진 제3자 명의의 소유권이전등기는 가처분채권자의 단독신청으로 말소할 수 있다(법 제94조 제1항).

【문24】 정답 ④

- ① 재외국민이 등기의무자로서 방문신청의 방법으로 소유권이전등기를 신청하는 경우, 위임장에 본인이 서명 또는 날인하였다는 뜻의 「재외공관 공증법」에 따른 인증을 받음으로써 인감증명의 제출을 갈음할 수 있다(예규 제1665호).
- ② 재외국민이 주민등록번호를 부여받은 적이 있는 경우에는 비록 주민등록사항이 말소된 경우라도 그 주민등록번호를 사용할 수 있다(예규 제1665호).
- ③ 재외국민이 「주민등록법」에 따라 주민등록 신고를 한 경우에는 주민등록표등본·초본을 주소를 증명하는 정보로 제공할 수 있다(예규 제1665호).

- ④ 재외국민이 상속재산분할협의서에 인감을 날인하고 인감증명을 제공하는 대신 대한민국 재외공관의 공증을 받았더라도 재외국민임을 증명하는 정보로서 재외국민등록부등본을 등기소에 제공할 필요가 없다. 왜냐하면 재외국민이 서면에 인감을 날인하고 인감증명을 제공하는 대신 대한민국 재외공관의 공증을 받았다면 규칙 제60조 제1항 제1호부터 제3호까지에 해당하는 등기신청을 하는 경우에는 등기의무자가 재외국민임을 증명하는 정보로서 재외국민등록부등본을 등기소에 제공하여야 한다(예규 제1665호).

【문25】 정답 ②

틀린 지문 - ㉠, ㉡, ㉢, ㉣

- ㉠ 민법상 조합은 조합명의로 등기를 신청할 수 없고, 조합원 전원의 합의로 하는 등기를 하게 된다.
㉡ 학교는 등기능력이 없으므로, 학교 명의로 등기를 신청할 수 없다.
㉢ 상속인지위에 있다가 상속등기를 하기 전에 사망한 자는 자신의 명의로 등기를 신청할 수 없고, 그 자의 상속인 명의로 등기를 신청하여야 한다.
㉣ 아직 출생하지 아니한 태아는 등기실무에서 등기신청적격을 인정하지 않는다.

옳은 지문 - ㉠, ㉣

- ㉠ 북한 지역에 거주하는 주민은 남한 내의 부동산에 관한 권리를 자신의 명의로 취득할 수 있으며, 그 등기는 법원에서 선임한 재산관리인이 신청한다(예규 제1457호).
㉣ 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 인가가 취소된 주택조합은 법인 아닌 사단의 명의로 등기를 신청할 수 있다(선례 제3-39호 등).