

【제4과목 50문】

【부동산등기법 30문】

【문 1】 다음은 소유권보존등기의 신청인에 관한 설명이다. 타당하지 않은 것은?

- ① 갑 소유의 기존건물과 동일한 지번상에 증축한 을의 건물이 1개의 건축물대장에 소유자를 달리하여 별동으로 기재되어 있을 경우 을은 위 건축물대장등본을 첨부하여 소유권보존등기를 신청할 수 없다.
- ② 미등기 토지의 지적공부상 ‘국’으로부터 소유권이전등적을 받은 자는 자기 명의로 직접 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ③ 토지대장상 소유자 표시에 일부 누락이 있어 대장상의 소유자를 특정할 수 없는 경우에 그 토지의 소유자는 국가를 상대로 소송을 제기하여 그 토지가 자기의 소유임을 확인하는 내용의 판결을 받아 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ④ 건축물대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 갑 회사가 그 일부를 분할하여 을 회사를 설립한 경우, 분할로 인하여 설립되는 을 회사는 직접 자기 명의로 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 건물에 대하여 국가나 건축허가명의인을 상대로 소유권확인판결을 받은 자는 자기 명의로 소유권보존등기를 신청할 수 없다.

【문 2】 다음은 말소회복등기에 관한 설명이다. 타당하지 않은 것은?

- ① 등기의 전부 또는 일부가 부적법하게 말소된 경우에 이를 회복하는 것이며, 그 부적법은 실체적 이유에 기한 것이든 절차적 하자에 기한 것이든 이를 묻지 않는다.
- ② 말소등기가 법원의 촉탁에 의하여 된 때에는 그 회복등기도 당해 촉탁관서의 촉탁에 의하여 행하여져야 하며, 등기관이 직권으로 말소한 경우에는 직권으로 회복등기를 하여야 한다.
- ③ 당사자가 어떤 이유이건 자발적으로 말소등기를 한 경우에는 말소회복등기는 허용되지 않으며, 그러한 경우에는 그러한 사항에 대한 새로운 등기를 하여야 한다.
- ④ 근저당권설정등기가 불법하게 말소되어 그 말소회복등기를 하는 경우 위 근저당권의 말소등기 후에 등기부상 권리를 취득한 자는 등기부상 이해관계 있는 제3자에 해당되나, 말소등기 전에 등기부상 권리를 취득한 자는 이에 해당되지 않는다.
- ⑤ 회복등기와 양립할 수 없는 등기는 회복의 전제로서 말소의 대상이 될 뿐이고 그 등기명의인은 회복등기절차에 있어서 이해관계인이 아니다.

【문 3】 다음은 「환지등기절차 등에 관한 업무처리지침」의 내용이다. 가장 틀린 것은?

- ① 환지등기 촉탁서에 토지대장만을 첨부하여 환지등기 촉탁을 한 경우에는 그 등기촉탁은 수리할 수 없다.
- ② 환지등기 촉탁은 원칙적으로 사업지역 내의 토지 전부에 대하여 동시에 하여야 한다.
- ③ 소유자가 동일 또는 중복되는 여러 필지의 종전 토지에 대하여 여러 필지의 환지를 교부하는 환지등기도 가능하다.
- ④ 소유자가 동일한 여러 필지의 토지에 관하여 1필지의 환지를 교부하는 것을 합필환지라고 한다.
- ⑤ 소유자가 각각 다른 여러 필지의 종전 토지에 관하여 1필지 또는 여러 필지의 환지를 교부하는 것을 합동환지라고 한다.

【문 4】 다음은 부동산의 가처분권리자가 본안사건에서 승소하여 그 확정판결을 첨부하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에 관련된 설명이다. 타당하지 않은 것은?

- ① 가처분등기 이후에 제3자 명의의 소유권이전등기가 경료되어 있을 때에는 반드시 가처분권자가 소유권이전등기신청과 함께 단독으로 제3자 명의의 소유권이전등기에 대한 말소신청도 동시에 하여야 한다.
- ② 위 ①의 경우 제3자 명의의 소유권이전등기가 가처분에 우선하는 저당권 또는 압류에 기한 경매절차에 따른 매각을 원인으로 이루어진 것인 때에는 제3자 명의의 소유권이전등기를 말소할 수 없고 가처분권리자의 소유권이전등기도 할 수 없다.
- ③ 가처분등기 이후에 제3자 명의의 가등기, 저당권설정등기, 가압류·가처분등기, 압류등기 등이 경료되어 있을 때에는 가처분권자가 소유권이전등기신청과 함께 단독으로 제3자 명의의 가등기 등에 대한 말소신청도 동시에 하여야 한다.
- ④ 가처분권리자가 승소판결에 의하지 아니하고 가처분채무자와 공동으로 가처분에 기한 것이라는 소명자료를 첨부하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 가처분등기 이후에 경료된 제3자 명의의 등기에 대하여 단독으로 말소를 신청할 수 없다.
- ⑤ 가처분권리자의 승소판결에 의한 소유권이전등기가 경료된 경우 당해 가처분등기의 말소는 그 가처분등기의 말소에 관하여 이익을 갖는 자가 집행법원에 가처분의 목적달성을 이유로 한 가처분등기의 말소촉탁을 신청하여 그 신청에 기한 집행법원의 말소촉탁에 의하여 말소하여야 한다.

【문 5】 다음은 근저당권에 관한 등기를 설명한 것이다. 틀린 것은?

- ① 동일 부동산에 대하여 갑과 을을 공동채권자로 하는 하나의 근저당권설정계약을 체결한 경우 각 채권자별로 채권최고액을 구분하여 등기하거나 갑과 을을 각각 근저당권자로 하는 2개의 동순위 근저당권설정등기를 신청할 수 없다.
- ② 근저당권의 피담보채권이 확정되기 전에 그 피담보채권이 양도 또는 대위변제된 경우에는 이를 원인으로 하여 근저당권이전등기를 신청할 수 없다.
- ③ 근저당권의 경우 채무의 일부변제가 있더라도 당연히 채권최고액이 감액되는 것이 아니므로 당사자 간의 근저당권변경계약에 의하지 않는 한 이를 원인으로 하여 채권최고액을 감액하는 내용의 근저당권변경등기는 신청할 수 없다.
- ④ 근저당권설정등기의 말소등기를 함에 있어서 근저당권이 설정된 후 그 부동산의 소유권이 제3자에게 이전된 경우 그 등기권리자는 소유권의 등기명의인인 제3취득자 또는 근저당권설정자이다.
- ⑤ 동일한 피담보채권을 담보하기 위하여 수 개의 부동산에 공동 근저당권을 설정한 경우에 공동근저당권의 채권최고액을 각 부동산별로 분할하여 각 별개의 근저당권등기가 되도록 하는 내용의 근저당권변경등기도 신청할 수 있다.

【문 6】 건물의 등기용지에 대지권의 등기를 하는 때에 1동의 건물의 표제부 중 대지권의 목적인 토지의 표시란에 기재하는 사항이 아닌 것은?

- ① 대지권의 목적인 토지의 일련번호
- ② 대지권의 목적인 토지의 소재, 지번
- ③ 대지권의 목적인 토지의 지목과 면적
- ④ 대지권의 비율
- ⑤ 등기연월일

【문 7】 다음의 「경정등기절차에 관한 업무처리지침」의 내용 중 가장 잘못된 것은?

- ① 부동산의 표시에 관한 경정등기는 등기명의인(등기명의인이 여러 명인 경우에는 그 중 1인도 가능하다)이 대장 등 경정사유를 소명하는 서면을 첨부하여 단독으로 신청하며 판결서나 제3자의 허가서 등은 제출할 필요가 없다.
- ② 등기원인을 증명하는 서면과 신청서에 기재된 권리의 내용이 일치하는 등 적법절차에 의하여 완료된 등기에 대하여는 경정등기를 할 수 없는 것이 원칙이다.
- ③ 등기명의인표시경정에 등기명의인의 수를 증감하는 것은 포함되지 않는다.
- ④ 동일성을 해하는 등기명의인표시경정등기의 신청임에도 등기관이 이를 간과하여 수리한 경우, 종전 등기명의인으로의 회복등기 신청은 종전등기명의인이 단독으로 신청하여야 한다.
- ⑤ 등기관의 과오로 인해 등기의 착오가 발생한 경우에는 경정 전·후의 등기의 동일성 여부를 별도로 심사하지 않는다.

【문 8】 다음은 허무인 명의 등기의 말소에 관한 내용이다. 옳지 않은 것은?

- ① 허무인이라 함은 실존하지 아니한 가공인이거나 실존인이었지만 등기신청행위 당시 이미 사망한 자를 의미하고, 종종 등법인 아닌 사단·재단에 있어서는 그 종종 등의 실체가 인정되지 아니한 경우를 포함한다.
- ② 가공인 명의의 소유권이전등기 등에 대하여 실제 등기행위자를 상대로 한 말소소송에서 말소절차의 이행을 명한 판결이 확정된 경우에는 위 판결에 의하여 가공인명의 등기의 말소를 신청할 수 있다.
- ③ 사망자 명의의 소유권이전등기 등에 대하여 상속인을 상대로 한 말소소송에서 사망자 명의의 등기가 상속인을 표상하는 등기로서 원인무효의 등기임을 이유로 말소절차의 이행을 명한 판결이 확정된 경우에는 위 판결에 의하여 사망자명의 등기의 말소를 신청할 수 있다.
- ④ 실체가 없는 종종 등 법인 아닌 사단·재단 명의의 소유권이전등기 등에 대하여 실제 등기행위자(대표자나 그 구성원 등)를 상대로 한 말소소송에서 위 종종 등 명의의 등기가 원인무효의 등기임을 이유로 실제 등기행위자에게 말소절차를 명한 판결이 확정된 경우에는 위 판결에 의하여 말소등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 판결에 의하여 허무인 명의의 등기의 말소를 신청하는 경우에는 먼저 허무인 명의표시의 경정등기를 경유한 후, 말소등기의 등기원인은 ○○법원의 확정판결로, 그 원인일자는 판결확정일자를 각 기재한다.

【문 9】 신탁등기에 관한 다음 설명 중 잘못된 것은?

- ① 수탁자가 사망, 금치산, 한정치산, 파산, 해산의 사유로 임무가 종료되고 새로운 수탁자가 선임된 경우에는 새로운 수탁자가 단독으로 소유권이전등기를 신청한다.
- ② 신탁등기가 종료된 부동산의 경우, 신탁등기가 말소되고 위탁자에게 소유권이전등기가 종료되기 전에는 위탁자를 등기의무자로 하는 근저당권설정등기를 할 수 없다.
- ③ 신탁의 성질상 위탁자가 수탁자의 지위를 겸할 수 없으므로 공동위탁자 중 1인을 수탁자로 신탁등기를 신청할 수 없다.
- ④ 농지에 대하여 신탁을 원인으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에도 농지취득자격증명을 첨부하여야 한다.
- ⑤ 신탁등기가 종료된 토지에 대하여 합필의 등기는 예외적으로 할 수 있으나, 분할의 등기는 허용되지 않는다.

【문10】 다음은 구분건물에 관한 등기에 대한 설명이다. 타당하지 않은 것은?

- ① 1동 건물 중 구조상 구분된 수 개의 부분이 독립된 건물로서 사용될 수 있는 요건을 갖추고 있더라도 건물의 소유자가 1동 건물의 각 부분을 구분건물로 등기하지 아니하고 1동 건물 전체를 하나의 소유권의 객체로 등기를 할 수 있다.
- ② 1동 건물에 속하는 구분건물 중 일부만에 관하여 소유권보존등기를 신청하는 경우에는 그 구분건물이 속한 동의 나머지 구분건물에 관하여는 표시에 관한 등기를 동시에 신청하여야 한다.
- ③ 1동 건물의 대지 중 일부 토지만이 대지권의 목적인 때에는 건물의 표시란에 대지권의 목적인 토지를 표시함에 있어서 그 토지만을 기재하여 대지권의 등기를 하여야 한다. 이 경우 대지권의 목적이 아닌 토지는 1동 건물의 표시를 함에 있어 소재지로 기재하여야 한다.
- ④ A토지는 갑, B토지는 을의 소유인 면적이 동일한 2필지의 토지 위에 갑과 을이 공동으로 6세대의 구분건물을 신축하여 각 전유부분마다 2분의 1씩 공유하기로 한 경우 대지권표시등기를 할 수 있다.
- ⑤ A토지는 갑, B토지는 을의 소유인 2필지의 토지 위에 6세대의 구분건물을 신축하여 갑과 을이 각 3세대씩 단독으로 소유하기로 한 경우 각 구분소유자는 자신의 소유 토지만을 자신이 단독으로 소유하고 있는 전유부분의 대지권으로 대지권표시등기를 할 수 있다.

【문11】 다음은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 규정에 의한 공공용지의 협의취득을 원인으로 한 소유권이전등기절차에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 미등기 토지 등의 대장상 소유명의인과 협의가 성립한 경우에는 일반원칙에 따라 먼저 그 대장상 소유명의인 앞으로 소유권 보존등기를 한 후에 사업시행자 명의로 소유권이전등기를 한다.
- ② 토지 등의 등기부상 소유명의인과 협의가 성립한 경우에는 일반원칙에 따라 등기명의인으로부터 사업시행자 명의로 소유권이전등기를 한다.
- ③ 위 ①, ②항에 의하여 사업시행자 명의로 소유권이전등기를 신청하는 경우, 등기원인을 증명하는 서면으로 공공용지의 취득 협의서와 보상금의 지급을 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.
- ④ 사업시행자가 미등기 토지 등에 관하여 시장 등이 확인하는 정당한 권리자에게 보상금을 지급한 경우에는 등기원인서면으로 시장 등이 발급한 확인서 및 보상금의 지급을 증명하는 서면을 첨부하여 사업시행자 명의로 직접 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 사업시행자가 기등기 토지 등에 관하여 시장 등이 확인하는 정당한 권리자에게 보상금을 지급한 경우에는 등기원인서면으로 시장 등이 발급한 확인서 및 보상금의 지급을 증명하는 서면을 첨부하여 단독으로 등기명의인으로부터 사업시행자 명의로 소유권이전등기를 신청할 수 있다.

【문12】 다음 중 등기신청을 각하할 수 없는 것은?

- ① 가등기에 기한 본등기금지처분 기입등기촉탁
- ② 일부 공유지분만에 대한 소유권보존등기신청
- ③ 매매계약서의 수 개의 부동산 중 일부만에 대하여 등기신청을 한 때
- ④ 갑과 을의 공유인 건물에 대하여 갑의 지분에 대한 전세권설정등기신청
- ⑤ 농지를 목적으로 하는 전세권의 설정등기신청

【문13】 다음은 대위등기신청에 관한 설명이다. 타당하지 않은 것은?

- ① 부동산에 대하여 소유권이전등기절차를 명하는 승소의 확정판결을 받은 갑이 그 판결에 따른 소유권이전등기를 신청하지 않은 경우 갑의 금전채권자는 소비대차계약서 등을 첨부하여 위 판결에 의한 갑 명의의 소유권이전등기를 갑을 대위하여 신청할 수 있다.
- ② 신탁재산의 처분에 의하여 부동산을 취득하였으나 수탁자가 신탁등기를 신청하지 않은 경우 위탁자는 수탁자에 대위하여 신탁등기를 신청할 수 있으나 수익자는 수탁자에 대위하여 신탁등기를 신청할 수 없다.
- ③ 건물이 멸실된 경우 그 소유권의 등기명의인이 1월 이내에 그 등기를 신청하지 아니한 때에는 그 건물대지의 소유자가 대위하여 그 등기를 신청할 수 있다.
- ④ 채납처분으로 인한 압류등기를 촉탁하기 위하여 관공서는 채납자를 대위하여 채납자 앞으로 소유권이전등기를 촉탁할 수 있지만, 이 경우에는 부동산등기법 제40조 제1항 각호의 서면과 등기의무자의 인감증명을 첨부하여야 하고, 등록세를 납부하여야 하며 국민주택채권도 매입하여야 한다.
- ⑤ 근저당권설정자가 사망한 경우에 근저당권자가 임의경매신청을 하기 위하여 근저당권의 목적인 부동산에 대하여 대위에 의한 상속등기를 신청하는 때에는 대위원인증서로 당해 부동산의 등기부등본을 첨부하면 된다.

【문14】 예고등기에 관한 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?

- ① 토지수용으로 인한 소유권이전등기신청이 있는 경우에 예고등기는 등기관이 직권으로 말소하지 못한다.
- ② 매각을 원인으로 한 소유권이전등기촉탁의 경우에 예고등기에 대하여는 말소촉탁을 할 수 없다.
- ③ 예고등기의 원인이 된 소송의 원고승소확정판결에 따른 말소 또는 회복등기가 되지 않은 상태에서 당사자의 예고등기만의 말소를 구하는 등기신청은 부동산등기법 제55조 제2호의 각하사유에 해당한다.
- ④ 소유권이전등기청구권보전가등기에 기한 소유권이전의 본등기시에 가등기 이후에 경료된 중간처분등기에 대한 말소예고등기는 직권으로 말소할 수 있다.
- ⑤ 원고의 승소를 선고한 재판이 확정된 경우 원고의 등기신청포기가 있는 때에는 제1심법원은 촉탁서에 그 등기신청포기서와 재판의 정본 이외에 인감증명도 첨부하여 예고등기말소를 촉탁하여야 한다.

【문15】 협의분할에 의한 상속등기와 관련한 다음의 내용 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 협의분할서를 제출하는 때에는 그 협의분할서에 날인한 공동상속인 전원의 인감증명서를 첨부하여야 한다.
- ② 협의분할에 의한 상속등기를 신청하는 경우, 상속을 받지 않는 상속인들의 주소를 증명하는 서면은 원칙적으로 제출할 필요가 없다.
- ③ 공동상속인 중 일부의 행방을 알 수 없는 경우에는 위 행방불명된 상속인에 대한 실종선고를 받지 않는 한 나머지 공동상속인들만으로는 협의분할을 할 수 없다.
- ④ 피상속인(甲)의 사망으로 상속이 개시된 후 상속등기를 하지 아니한 상태에서 공동상속인 중 1인(乙)이 사망한 경우에는 나머지 상속인들과 사망한 공동상속인(乙)의 상속인들이 피상속인(甲)의 재산에 대한 협의분할을 할 수 있다.
- ⑤ 원고인 공동상속인들이 소유권이전등기청구권을 공동상속한 사실이 기재되어 있는 판결을 받은 경우에는 협의분할에 의하여 원고들 중 1인의 단독소유로 하는 소유권이전등기를 신청할 수 없다.

【문16】 다음은 토지거래계약허가제도에 관한 설명이다. 타당하지 않은 것은?

- ① 토지거래허가구역 내의 토지에 대하여 매매계약을 체결하였으나 당해 토지에 대한 허가구역의 지정이 해제된 후 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 그 등기신청서에 토지거래계약허가증을 첨부할 필요가 없다.
- ② 토지거래허가 대상인 토지를 수인에게 공유지분으로 나누어 처분하는 경우에는 그 지분율에 따라 산정한 면적이 허가대상 면적의 미만이라도 그에 따른 최초의 지분이전등기를 신청하는 때에는 토지거래계약허가증을 첨부하여야 한다.
- ③ 토지거래허가구역 내의 토지를 토지거래허가 없이 순차로 매매한 후 최종 매수인이 중간생략등기의 합의에 자신과 최초 매도인을 매매 당사자로 하는 토지거래허가를 받아 경료한 소유권이전등기는 유효하다는 것이 판례의 태도이다.
- ④ 가등기를 신청할 당시 그 등기원인이 된 토지거래계약 또는 예약에 대한 토지거래계약허가증을 제출한 경우, 그 가등기에 기한 본등기를 신청할 때에는 별도로 토지거래계약허가증을 첨부할 필요가 없다.
- ⑤ 상법의 규정에 의한 회사분할을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 토지거래계약허가증을 첨부할 필요가 없다.

【문17】 다음은 법인 아닌 사단 또는 재단의 등기신청에 관한 설명이다. 옳지 않은 것은?

- ① 법인 아닌 사단 또는 재단이 등기관리자로서 등기를 신청하는 경우에는 부동산등기용등록번호를 증명하는 서면을 제출하여야 하며, 그 등록번호는 시장·군수·구청장이 부여한다.
- ② 종중, 문중 기타 대표자나 관리인이 있는 법인 아닌 사단이나 재단에 속하는 부동산의 등기에 관하여는 그 사단 또는 재단을 등기관리자 또는 등기의무자로 한다.
- ③ 종중이 그 대표자변경등기를 신청하는 경우에는 대표자임을 증명하는 서면 등 부동산등기법시행규칙 제56조에 규정된 서면을 첨부하여야 하나, 위 첨부서면에 대한 공증 및 전임 대표자의 위임장, 인감증명 등은 필요하지 않다.
- ④ 법인 아닌 사단 또는 재단이 등기를 신청하는 경우에는 신청서에 법인 아닌 사단 또는 재단의 대표자나 관리인의 성명과 주소를 기재하는 외에 그의 주민등록번호를 병기하여야 한다.
- ⑤ 법인 아닌 사단이 등기의무자로서 등기신청을 할 경우에는 민법 제276조 제1항의 사원총회결의서를 첨부하여야 한다. 이 경우 그 결의서에 사원들의 인감을 날인하고 인감증명을 첨부하여야 한다.

【문18】 환매권에 관한 등기에 대한 다음의 설명 중 잘못된 것은?

- ① 환매특약의 등기신청은 매매로 인한 소유권이전등기신청과는 별개의 신청서에 의하여야 하나, 매매로 인한 소유권이전등기신청과 동시에 하여야 하고 또 동일접수번호로 접수하여야 한다.
- ② 환매권 특약의 등기를 한 때에는 제3자에게 효력이 있는 것이므로, 그 후 목적물을 매각에 의하여 취득했다고 하더라도 경매개시결정등기 또는 저당권등기에 선행하는 환매특약등기는 말소되지 아니한다.
- ③ 환매권의 등기는 매도인이 등기관리자로 매수인이 등기의무자로서 신청하고, 당사자의 특약이 있는 경우에는 제3자를 환매권리자로 하는 환매권등기신청도 가능하다.
- ④ 매매로 인한 소유권이전등기신청과 동시신청이라는 점에서 등기의무자의 권리에 관한 등기필증은 이를 제출하지 아니한다.
- ⑤ 환매특약의 등기는 매매로 인한 소유권이전등기에 부기등기를 한다.

【문19】 외국인 및 재외국민의 국내 부동산 처분 등에 따른 등기신청 절차에 관한 설명이 잘못된 것은?

- ① 인감증명의 날인제도가 없는 외국인이 입국하지 않고 국내 부동산을 처분하려고 하는 경우에 처분위임장에 한 서명에 관하여는 본인이 직접 작성하였다는 취지의 본국 관공서의 증명에 있어야 하며 이에 관한 공증으로 이를 대체할 수 없다.
- ② 외국인이 입국하지 않고 국내 부동산을 처분하려고 하는 경우에 본국에 주소증명서 또는 거주사실증명서를 발급하는 기관이 없는 경우에는 주소를 공증한 서면을 첨부하여야 한다.
- ③ 재외국민이 귀국하지 않고 국내 부동산을 처분할 경우에 신청서에 첨부할 인감증명서는 우리나라의 인감증명을 제출하여야 한다.
- ④ 재외국민이 귀국하지 않고 국내 부동산을 처분할 경우에 외국 주재 한국 대사관 또는 영사관에서 발행하는 재외국민 거주사실증명 또는 재외국민등록부등본을 첨부해야 한다.
- ⑤ 재외국민이 국내 부동산을 취득하려고 하는 경우에 주민등록번호가 없는 경우에는 대법원 소재지 관할등기소에서 부동산 등기용등록번호를 부여받아야 하며, 국내거소신고번호를 부여받은 때에도 이로써 부동산등기용등록번호에 갈음할 수 없다.

【문20】 관공서의 촉탁에 의한 등기절차에 관한 다음의 내용 중 가장 잘못된 것은?

- ① 국유 부동산 중 시장·군수에게 매각의 권한이 위임된 잡종재산 또는 보존재산인 경우에는 이를 소명하는 서면을 제출하고 또 권한위임의 근거규정을 명시하여 시장, 군수 명의로 소유권이전등기를 촉탁할 수 있다.
- ② 관공서가 등기를 촉탁하는 경우에는 등기부와 대장상의 소유명의인 등의 표시가 부합하지 않더라도 상관 없다.
- ③ 관공서는 등기촉탁시 우표를 첨부한 등기필증송부용 우편봉투를 제출하여야 하며, 등기관은 등기를 완료한 때에는 위 제출된 우편봉투에 의하여 등기필증을 촉탁관서에 우송하여야 한다.
- ④ 관공서가 부동산에 관한 거래의 주체로서 등기를 촉탁할 수 있는 경우라 하더라도 촉탁에 의하지 아니하고 등기권리자와 등기의무자의 공동으로 등기를 신청할 수도 있다.
- ⑤ 관공서가 촉탁에 의하지 아니하고 법무사 또는 변호사에게 위임하여 등기를 신청하는 경우에는 등기의무자의 권리에 관한 등기필증을 첨부하여야 한다.

【문21】 유증으로 인한 소유권이전등기절차에 관한 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?

- ① 유증으로 인한 소유권이전등기의 등기원인은 “○년 ○월 ○일 유증”으로 기재하되, 그 연월일은 원칙적으로 유증자가 사망한 날을 기재한다.
- ② 유증으로 인한 소유권이전등기 전에 상속등기가 이미 경료된 경우에는 상속등기를 말소하고 유증으로 인한 소유권이전등기를 신청하여야 한다.
- ③ 유증의 목적 부동산이 미등기인 경우에는 직접 수증자 명의로 소유권보존등기를 신청할 수 없고, 유언집행자가 상속인 명의로 소유권보존등기를 한 다음 유증으로 인한 소유권이전등기를 신청하여야 한다.
- ④ 유증으로 인한 소유권이전등기를 신청함에는 등기의무자(유증자)의 등기필증을 첨부하여야 한다.
- ⑤ 유증으로 인한 소유권이전등기 신청이 상속인의 유류분을 침해하는 내용이라 하더라도 이를 수리하여야 한다.

【문22】 합유에 관한 등기에 대한 다음의 설명 중 잘못된 것은?

- ① 수 인의 합유자 명의로 등기되어 있는 부동산은 합유자 전원의 합의에 의하여 수 인의 공유지분의 소유형태로의 소유권변경등기를 할 수 있다.
- ② 공유자 전부 또는 일부가 그 소유관계를 합유로 변경하는 경우, 합유로 변경하려고 하는 공유자들의 공동신청으로 변경계약을 원인으로 한 합유로의 변경등기신청을 하여야 한다.
- ③ 권리능력 없는 사단의 소유명의로 된 부동산을 그 구성원들의 합유로 하기 위하여는 권리능력 없는 사단으로부터 그 구성원 전원의 합유로의 소유권이전등기를 신청하여야 한다.
- ④ 조합의 사업으로 발생한 지방세의 체납처분에 의하여는 합유재산에 대한 압류등기촉탁을 할 수 있다.
- ⑤ 부동산의 합유자 중 1인이 나머지 합유자들 전원의 동의를 얻어 그의 합유지분을 처분한 경우에 그에 따른 등기는 합유명의인변경등기의 방식으로 이루어지므로, 그 변경등기로 인하여 새로운 합유자로 등기된 자의 변경등기에 필요한 등록세는 지방세법 제131조 제8호의 규정에 의하여 납부한다.

【문23】 등기의무자의 권리에 관한 등기필증에 대한 다음 설명 중 잘못된 것은?

- ① 공유물분할을 원인으로 소유권을 취득한 자가 등기의무자가 되어 그 부동산에 대하여 다시 소유권이전등기를 신청할 경우에 제출하는 등기필증은 공유물분할등기에 관한 등기필증뿐만 아니라 공유물분할등기 이전에 공유자로서 등기할 당시 등기관으로부터 교부받은 등기필증도 함께 제출하여야 한다.
- ② 근저당권이 이전된 후 근저당권을 말소하는 경우에는 원래의 근저당권등기필증이 등기의무자의 권리에 관한 등기필증으로서 제출되어야 한다.
- ③ 가등기에 기한 본등기시에는 가등기의무자의 권리에 관한 등기필증을 첨부하는 것이지 가등기필증을 제출하는 것이 아니다.
- ④ 채무자변경으로 인한 근저당권변경등기신청시에는 등기의무자가 소유권취득당시 등기소로부터 교부받은 등기필증만 첨부하면 족하다.
- ⑤ 승소한 등기의무자가 집행력 있는 판결을 첨부하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 등기의무자의 등기필증을 제출하여야 한다.

【문24】 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차에 관한 다음 설명 중 잘못된 것은?

- ① 진정명의 회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차 이행의 소를 제기하여 승소한 갑과 을 중 을이 자신의 공유지분을 포기하려는 경우, 을의 지분포기서만 첨부하여 현 소유명의인에서 직접 갑 단독소유로 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ② 이미 자기 앞으로 소유권을 표상하는 등기가 되어 있던 자는 현재의 등기명의인과 공동으로 진정명의회복을 원인으로 하여 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ③ 위 ②의 경우에는 신청서에 등기원인일자는 기재할 필요가 없고, 등기원인은 존재하나 등기원인증서가 처음부터 존재하지 아니하므로 등기필증의 작성을 위한 신청서부분 1부를 더 제출하여야 한다.
- ④ 갑·을 간의 진정명의회복을 위한 소유권이전등기청구소송에서 승소확정판결을 받은 갑은 위 확정판결에 의하여 현재의 등기명의인인 을의 소유권이전등기에 대하여 말소등기신청을 할 수 없다.
- ⑤ 등기권리자의 상속인도 진정명의회복을 원인으로 하여 소유권이전등기를 신청할 수 있다.

【문25】 등기능력에 관한 다음 설명 중 잘못된 것은?

- ① 방조제(제방)는 토지대장에 등록된 후 그 대장등본을 첨부하여 토지로서 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ② 아파트 관리사무소, 노인정 등과 같이 집합건물의 공용부분인 경우에는 독립된 건물로서의 요건을 갖춘 경우에도 독립하여 건물로서 등기할 수 없다.
- ③ 승강기, 발전시설 등과 같은 건물의 부대설비는 원칙적으로 건물로서 소유권보존등기를 할 수 없다.
- ④ 유류저장탱크는 일정한 요건을 갖추면 건물로서 소유권보존등기를 할 수 있다.
- ⑤ 집합건물의 공용부분 중 구조적, 물리적으로 공용부분인 것(복도, 계단 등)은 전유부분으로 등기할 수 없다.

【문26】 임차권등기에 관한 다음 설명 중 잘못된 것은?

- ① 임차권등기시 차임은 필요적 기재사항이나 존속기간은 임의적 기재사항이다.
- ② 임차인이 임차권등기 이전에 이미 대항력 또는 우선변제권을 취득한 경우에는 그 대항력 또는 우선변제권은 그대로 유지되며, 임차권등기 후에는 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력 또는 우선변제권을 상실하지 아니한다.
- ③ 임차권등기명령에 의하여 첫 경매개시결정등기 전에 임차권등기를 마친 임차인은 우선변제권을 가지나, 별도로 배당요구를 하지 않아도 당연히 배당 받을 채권자에는 속하지 않는다.
- ④ 임차권등기명령의 집행에 의한 임차권등기가 경료된 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당부분에 한한다)을 그 이후에 임차한 임차인은 주택임대차보호법 제8조의 규정에 의한 우선변제를 받을 권리가 없다.
- ⑤ 임차인은 임차권등기명령의 신청 및 그에 따른 임차권등기와 관련하여 소요된 비용을 임대인에게 청구할 수 있다.

【문27】 전세권등기에 관한 최근 등기선례에 관련된 다음 내용 중 틀린 것은?

- ① 건물 전세권의 존속기간이 만료된 경우에도 그 전세권설정등기를 말소하지 않고는 후순위로 중복하여 전세권설정등기를 신청할 수 없다.
- ② 부동산 전세권등기를 신청할 때에 존속기간은 전세권설정계약서에 따라야 하는 것이므로, 존속기간의 시작일이 등기신청접수일자 이후라 하더라도 등기관으로서는 당해 전세권설정등기신청을 수리하여야 한다.
- ③ 이미 전세권설정등기가 경료된 주택의 일부분에 관하여 법원이 임차권등기명령에 의하여 동일 범위를 목적으로 하는 주택임차권등기를 촉탁하는 경우, 등기관은 이를 각하하여야 한다.
- ④ 전세금반환채권에 대하여 전부명령을 받아 전세권이전등기 촉탁을 신청하여 집행법원이 전세금반환채권에 대한 압류 및 전부명령에 기하여 전세권이전등기 촉탁을 한 경우, 그 전세권의 존속기간이 만료된 경우에는 등기관은 이를 각하하여야 한다.
- ⑤ 전세권의 법정갱신은 법률규정에 의한 물건변동이므로 전세권자는 전세권갱신의 등기 없이도 전세권설정자나 그 건물을 취득한 제3자에 대하여 권리를 주장할 수 있다.

【문28】 등기의 효력에 관한 다음 설명 중 옳은 것은?

- ① 가등기에 기한 본등기를 한 경우에 물건변동의 효력은 가등기를 한 때로 소급하여 발생한다.
- ② 법률의 규정에 의하여 취득한 물권의 득실변경은 등기를 요하지 아니한다. 그러나 등기를 하지 아니하면 제3자에게 대항하지 못한다.
- ③ 관습법에 의하여 물권을 취득한 경우에도 등기를 하지 아니하면 물건변동의 효력은 발생하지 아니한다.
- ④ 예고등기에는 처분제한의 효력은 인정되지 아니하지만 순위보전의 효력은 인정된다.
- ⑤ 등기의 전후는 등기용지 중 동구에서 한 등기에 대하여는 순위번호에 의하고 별구에서 한 등기에 대하여는 접수번호에 의한다.

【문29】 판결에 의한 등기신청에 관한 다음 설명 중 잘못된 것은?

- ① 매매를 원인으로 한 가등기가 되어 있는 경우, 그 가등기의 원인일자와 본등기를 명한 판결주문에 나타난 원인일자가 다르다 하더라도 판결이유에 의하여 매매의 동일성이 인정된다면 그 판결에 의하여 가등기에 기한 본등기를 신청할 수 있다.
- ② 채무자가 가집행선고부 가처분취소판결을 받아 그 가처분등기를 말소하기 위하여는 집행법원에 위 판결의 정본을 제출하여 가처분말소등기촉탁신청을 하여야 한다.
- ③ 소유권이전등기절차의 이행을 명하는 확정판결을 받았다면 그 확정시기가 언제인가에 관계없이 그 판결에 의한 소유권이전등기신청을 할 수 있다.
- ④ 반대급부를 조건으로 소유권이전등기절차를 이행할 것을 내용으로 한 화해조서에 기한 소유권이전등기는 집행문을 부여받아 신청하여야 한다.
- ⑤ 피고가 원고 갑, 소외인 을, 병에게 각 3분의 1지분에 관하여 소유권이전등기를 이행한다는 내용이 포함된 재판상의 화해가 성립된 이상, 화해조서상에 당사자로 되어 있지 않더라도 을, 병은 화해에 의하여 단독으로 지분이전등기를 신청할 수 있다.

【문30】 일부말소의미의 경정등기에 대한 다음 설명 중 잘못된 것은?

- ① 갑·을 공유부동산 전부에 대하여 담보물권의 등기가 되어 있는 상태에서 갑 단독소유로 하는 경정등기를 하는 경우, 등기관은 이해관계인의 등기를 직권으로 말소한다.
- ② 갑·을 공유부동산 전부에 대하여 지상권의 등기가 되어 있는 상태에서 갑 단독소유로 하는 경정등기를 하는 경우, 등기관은 지상권 전부를 직권말소 한다.
- ③ 갑·을 공유부동산 중 을 지분에 대해서만 담보물권의 등기가 되어 있는 상태에서 갑 단독소유로 경정등기를 하는 경우, 등기관은 이해관계인의 등기를 직권으로 말소한다.
- ④ 등기를 함에 있어서 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 경우에는 신청서에 반드시 그 승낙서 등을 첨부하여 부기등기의 방식으로 하고, 승낙서 등이 첨부되지 않은 경우 등기관은 그 등기신청을 수리하여서는 아니된다.
- ⑤ 일부말소의미의 경정등기는 그 실질이 말소등기에 해당하므로 등기를 실행함에 있어서 말소등기의 방식으로 한다.