

【제4과목 50문】

【부동산등기법 30문】

【문 1】 다음 중 옳은 것은? (다툼이 있을 경우에는 대법원판례·예규 및 선례에 의함. 이하 【문30】 까지 같음)

- ① 소유권에 터잡은 등기청구권은 소멸시효의 대상이 되지 않는다.
- ② 등기청구권자라 함은 등기형식상 등기될 사항에 의하여 직접적으로 권리를 얻거나 또는 의무를 면하게 되는 자를 말한다.
- ③ 등기명의자가 등기부에 기재된 것과 다른 원인으로 등기 명의를 취득하였다고 주장하였으나 그 주장 사실이 인정되지 않는 경우 그 자체로 등기의 추정력을 깨어진다.
- ④ 근저당권부채권에 대한 근질권설정등기도 허용된다.
- ⑤ 전 소유자가 사망한 이후에 그 명의로 신청되어 경료된 소유권이전등기는 그 경위를 불문하고 등기의 추정력을 인정할 여지가 없다.

【문 2】 다음 중 틀린 것은?

- ① 근저당권설정등기신청시 등록세 납세의무자는 근저당권자이다.
- ② 모사전송에 의한 관할 외 부동산등기부등본을 신청하는 경우 한 사람이 동일 등기소에 신청할 수 있는 등기부등본은 1일 부동산 5개 이내가 원칙이다.
- ③ 등기관은 부동산등기 신청의 흠결사항에 대한 보정이 없으면 그 등기신청을 각하할 수밖에 없는 경우에 보정명령을 할 수 있고, 그 보정을 위하여 신청서 또는 그 부속서류를 신청인에게 반환할 수도 있다.
- ④ 신청인이 전산등기부 등·초본 발급신청을 하는 경우에 발급통수가 11통 이상이면 소정 양식에 따른 교부신청서를 제출하여야 한다.
- ⑤ 무인발급기 또는 인터넷을 이용하여 주민등록번호가 모두 기재된 부동산등기부초본을 발급받고자 할 경우 신청인이 직접 등기명의인의 주민등록번호를 전산방식으로 입력하여야 한다.

【문 3】 다음의 설명 중 틀린 것은?

- ① 1필의 토지의 일부만 소유권이전등기청구권의 목적이 된 경우 특별한 사정이 없는 한 1필지의 토지 전부에 대한 가처분을 할 수는 없다.
- ② 굴착한 토굴에 관하여 소유권보존등기신청이 있는 경우 등기관은 그 등기신청을 각하하여야 한다.
- ③ 지하상가의 통로는 건물로서 소유권보존등기를 할 수 없다.
- ④ 토지에 견고하게 정착되어 있는 농업용 고정식 온실은 건물로서 소유권보존등기를 할 수 있다.
- ⑤ 지상권, 지역권, 전세권은 1필의 토지의 일부에 설정할 수 있다.

【문 4】 가등기에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 담보가등기를 신청할 때에는 국민주택채권을 매입할 필요가 없다.
- ② 농지에 대한 소유권이전청구권가등기의 신청서에는 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없다.
- ③ 부동산임차권의 변동을 목적으로 하는 청구권에 관한 가등기는 신청할 수 없다.
- ④ 소유권보존등기의 가등기는 신청할 수 없다.
- ⑤ 물권적 청구권을 보전하기 위한 가등기는 신청할 수 없다.

【문 5】 다음 중 등기 본래의 효력을 생기게 하는 등기가 아닌 것은?

- ① 전세권설정등기
- ② 지상권말소등기
- ③ 저당권이전청구권보전가등기
- ④ 소유권이전등기
- ⑤ 회복등기

【문 6】 다음 중 등기를 하여야 물권변동의 효력이 생기는 것은?

- ① 공유수면매립지에 대한 소유권취득
- ② 관습상의 분묘기지권의 취득
- ③ 피담보채권의 소멸에 의한 저당권의 소멸
- ④ 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 명한 확정판결에 따른 소유권취득
- ⑤ 존속기간만료에 의한 지상권의 소멸

【문 7】 등기관의 결정 또는 처분에 대한 이의신청에 대한 설명이다. 옳은 것은?

- ① 등기신청의 각하결정에 대하여는 등기신청인인 등기관리자 및 등기의무자는 물론이고, 등기관의 위 각하결정에 대하여 이해관계가 있는 제3자도 이의신청을 할 수 있다.
- ② 채권자가 채무자를 대위하여 경료한 등기가 채무자의 신청에 의하여 말소된 경우에는, 등기관의 그 말소처분에 대하여 위 채권자는 등기상 이해관계인이 아니므로 이의신청을 할 수 없다.
- ③ 등기관의 결정 또는 처분이 부당하다고 하여 이의신청을 하는 경우에는, 그 결정 또는 처분시에 주장되거나 제출되지 아니한 사실이나 증거방법으로도 이의사유를 삼을 수 있다.
- ④ 소유권이전등기신청의 각하결정에 대한 이의신청에 기하여 관할지방법원의 소유권이전등기 기재명령이 있었으나, 그 기재명령 전에 이미 제3자 명의의 소유권이전등기가 경료된 경우에도 기재명령에 따른 등기를 할 수 있다.
- ⑤ 이의신청은 구술로는 할 수 없으며 이의신청서를 당해 등기소에 제출하여야 하고, 이의신청기간에는 제한이 없으므로 이의의 이익이 있는 한 언제라도 이의신청을 할 수 있다.

【문 8】 등기신청에 관한 설명이다. 옳은 것은?

- ① 증여를 원인으로 소유권이전등기를 경료한 후에 증여계약을 합의해제한 경우, 소유권이전등기를 말소하여야 하므로 합의해제를 원인으로 한 소유권이전등기는 신청할 수 없다.
- ② 피상속인을 피수용자로 하여 체결하고 상속인에게 보상금을 지급한 경우, 상속등기를 하지 아니한 상태에서는 수용으로 인한 소유권이전등기를 신청할 수 없다.
- ③ 가등기관리자가 요구하면 언제든지 본등기를 하여 주기로 약정한 경우에도 가등기에 의한 본등기를 신청하려면 먼저 매매예약권을 행사하여야 한다.
- ④ 가등기를 마친 후 가등기권자가 사망한 경우, 가등기에 의한 본등기를 신청하려면 가등기권자의 상속인은 먼저 가등기에 대한 상속등기를 하여야 한다.
- ⑤ 토지거래계약에 관한 허가구역안에 있는 토지에 대하여 소유권이전청구권가등기를 신청할 경우, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제118조의 규정에 의한 토지거래허가증을 첨부할 필요가 없다.

【문 9】 다음 중 등기부에 부기등기의 형식으로 기입되는 등기가 아닌 것은?

- ① 가등기상 권리의 이전등기
- ② 저당권에 대한 권리질권의 등기
- ③ 신탁법에 의한 신탁의 등기
- ④ 근저당권이전등기
- ⑤ 등기의 목적인 권리의 소멸에 관한 약정의 등기

【문10】 신탁법에 의한 신탁의 등기에 관련된 설명이다. 틀린 것은?

- ① 신탁의 등기를 신청할 때 수탁자가 2인 이상인 경우에는 그 공동수탁자가 공유관계라는 표시를 신청서에 기재하여야 한다.
- ② 신탁의 등기가 경료된 부동산에 대하여 위탁자를 등기의무자로 하여 가압류 등기촉탁이 있는 경우에 등기관은 이를 수리하여서는 아니된다.
- ③ 수개의 부동산에 관하여 하나의 신청서에 의하여 신탁의 등기를 신청하는 경우에는 매 부동산마다 별개의 신탁원부를 제출하여야 한다.
- ④ 신탁의 등기가 경료된 토지에 대하여는 원칙적으로 합필등기를 할 수 없다.
- ⑤ 위탁자가 수인이라 하더라도 수탁자와 신탁재산인 부동산 및 신탁목적이 동일한 경우에는 하나의 신청서에 의하여 신탁의 등기를 신청할 수 있다.

【문11】 원칙적으로 등기관리자와 등기의무자가 공동으로 신청하여야 하는 것은?

- ① 토지수용을 원인으로 한 소유권이전등기신청
- ② 법원의 가등기가처분명령에 의한 가등기신청
- ③ 법정상속분에 의한 상속등기신청
- ④ 협의분할에 의한 상속등기신청
- ⑤ 포괄유증을 원인으로 한 소유권이전등기신청

【문12】 다음은 부동산등기법 제29조의 판결에 의한 등기신청에 관한 설명이다. 옳지 않은 것은?

- ① 매매계약의 무효확인판결을 받더라도 이에 의하여 소유권이전등기의 말소신청을 할 수 없고, 또한 채무부존재확인판결을 받더라도 이에 의하여 근저당권말소등기를 신청할 수 없다.
- ② 갑이 을을 상대로 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차이행의 소를 제기하여 승소판결이 확정된 경우에도 갑이 판결에 의한 소유권이전등기를 마치기 전에 제3자 병 명의로 소유권이전등기가 경료되었다면 갑은 병에 대하여 승계집행을 할 수가 없다.
- ③ 채권자 갑이 채무자 을의 제3채무자 병에 대한 소유권이전등기청구권에 관하여 채권자대위권에 의한 소송을 제기한 사실을 채무자 을이 알았다면 을은 그 판결에 기하여 직접 소유권이전등기신청을 할 수 있다.
- ④ 원인무효에 의한 소유권이전등기말소판결의 변론종결 후에 경료된 소유권이전등기, 근저당권설정등기, 가압류등기, 압류등기 등에 대하여는 승계집행문을 부여 받아 그 등기의 말소신청을 할 수 있다.
- ⑤ 1필지 토지의 특정 일부에 대한 소유권이전등기절차이행을 명하는 판결이 확정된 경우 지적분할이 불가능한 때에는 당해 토지의 전체면적에 대한 특정부분의 면적비율에 상응하는 지분으로 표시하여 소유권이전등기를 신청할 수 있다.

【문13】 근저당권이전등기에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 근저당권설정자가 물상보증인인 경우에도 근저당권의 피담보채권이 확정되기 전에 근저당권이전등기를 신청할 수 있다.
- ② 근저당권의 피담보채권이 확정된 후에 그 피담보채권이 대위변제된 경우, 이를 원인으로 하여 근저당권이전등기를 신청할 수 있다.
- ③ 근저당권의 피담보채권이 확정된 후에 그 피담보채권이 양도된 경우, 근저당권자 및 그 채권양수인은 채권양도에 의한 저당권이전등기에 준하여 근저당권이전등기를 신청할 수 있다.
- ④ 근저당권설정자가 물상보증인인 경우, 피담보채권이 확정된 후에 근저당권이전등기를 신청하려면 물상보증인의 승낙서를 첨부하여야 한다.
- ⑤ 근저당권의 피담보채권이 확정되기 전에 그 피담보채권이 양도된 경우, 이를 원인으로 하여 근저당권이전등기를 신청할 수는 없다.

【문14】 등기신청시에 제출하는 인감증명에 대한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 협의분할에 의한 상속등기 신청시에 제출하여야 하는 재외국민의 인감증명은 상속재산 협의분할서상의 서명 또는 날인이 본인의 것임을 증명하는 재외공관의 확인서 또는 이에 관한 공정증서로 대신할 수 있다.
- ② 일본에 거주하고 있는 재외국민이 등기의무자로서 소유권이전등기를 신청할 경우, 등기신청시에 제출하여야 할 인감증명으로 일본국 관공서가 발행한 인감증명을 제출하여도 된다.
- ③ 법인이 아닌 사단이 그 소유의 부동산을 매각하고 그 대표자가 이에 따른 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 그 대표자 개인 명의의 인감증명을 제출하여야 한다.
- ④ 근저당권자와 근저당권설정자가 채권최고액을 감액하는 근저당권변경계약을 하고 이에 따라 채권최고액을 감액하는 근저당권변경등기를 하는 경우에는 근저당권설정자의 인감증명서를 제출할 필요가 없다.
- ⑤ 근저당권설정등기의 말소등기신청시에 근저당권자가 등기의무자로서 그 근저당권의 등기필증을 제출한 경우에는, 그 말소등기신청서에 등기의무자인 근저당권자의 인감증명을 제출할 필요가 없다.

【문15】 가등기에 의한 본등기에 관한 설명이다. 옳은 것은?

- ① 가등기에 의한 본등기 신청의 등기의무자는 원칙적으로 가등기를 할 때의 소유자이나, 가등기 후에 제3자에게 소유권이 이전되면 가등기의무자도 변동된다.
- ② 매매를 원인으로 한 가등기가 되어 있는 경우, 그 가등기의 원인일자와 판결주문에 나타난 원인일자가 다르면 판결이유에 의하여 매매의 동일성이 인정된다고 하더라도 그 판결에 의하여는 가등기에 의한 본등기를 신청할 수 없다.
- ③ 매매예약을 원인으로 한 가등기에 의한 본등기를 신청함에 있어서, 본등기의 원인 일자는 매매예약판결의 의사표시를 한 날로 기재하여야 하나, 등기원인을 증명하는 서면은 매매계약서를 제출하여야 한다.
- ④ 하나의 가등기에 관하여 여러 사람의 가등기권자가 있는 경우에, 그 중 일부의 가등기권자가 자기의 가등기지분에 관하여 본등기를 신청할 수 있고, 일부의 가등기권자가 공유물보존행위에 준하여 가등기 전부에 관하여 본등기를 신청할 수도 있다.
- ⑤ 소유권이전청구권가등기권자가 가등기에 의한 본등기를 하지 않고 다른 원인에 의한 소유권이전등기를 한 후에는 어떠한 경우에도 그 가등기에 의한 본등기는 신청할 수 없다.

【문16】 다음은 등기신청서의 작성에 관한 설명이다. 타당하지 않은 것은?

- ① 동일한 등기소의 관할 내에 있는 수개의 부동산에 관한 등기를 신청하는 경우에는 등기원인과 그 등기의 목적이 동일한 때에 한하여 동일한 신청서로써 등기를 신청할 수 있다.
- ② 매매특약의 등기신청은 매매로 인한 권리이전등기신청과 동시에 동일한 신청서에 의하여야 하고, 신탁행위로 인한 신탁등기의 신청은 신탁으로 인한 소유권이전등기의 신청과 동시에 동일한 신청서에 의하여야 한다.
- ③ 수인의 공유자가 수인에게 지분의 전부 또는 일부를 이전하는 경우 등기신청서는 등기권리자별로 별도로 작성하여 제출하거나 등기의무자별로 별도로 작성하여 제출하여야 한다.
- ④ 1동 건물에 속하는 구분건물 중 일부만에 관하여 소유권보존등기를 신청하는 경우에는 나머지 구분건물에 관하여는 표시에 관한 등기를 동시에 신청하되 별개의 신청서로 작성하여야 한다.
- ⑤ 동일 부동산에 관하여 저당권자가 같은 수개의 저당권설정등기를 동일한 등기원인에 따라 말소하는 경우에는 동일한 신청서로 등기를 신청할 수 있다.

【문17】 다음은 등기원인을 증명하는 서면에 관한 설명이다. 타당하지 않은 것은?

- ① 등기원인증서를 제출할 수 없는 경우에는 신청서부분을 제출하면 되므로 매매계약서나 분양계약서를 분실한 경우에는 신청서부분을 제출하여 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ② 호적(또는 제적)등·초본, 상속재산분할협의서, 유언증서 등은 상속등기를 신청하는 경우에 등기원인증서가 될 수 없다.
- ③ 경매절차에서의 매각이나 공매로 인한 소유권이전등기를 신청할 때에는 검인에 관한 규정이 적용되지 않는다.
- ④ 토지 또는 건물의 매매에 관한 거래계약을 체결하고 그 부동산의 실제 거래가격 등을 관할 시장 등에게 신고하여 신고필증을 교부받은 경우에는 검인을 받은 것으로 본다.
- ⑤ 매매계약서나 근저당권설정계약서 등 등기원인증서에는 당사자의 표시로서 그 성명과 주소가 기재되어 있어야 하나, 그 계약서 등에 날인된 인영은 반드시 인감증명법상의 인감과 동일할 필요는 없다.

【문18】 갑 토지를 을 토지에 합병하여 합필등기를 하려고 한다. 다음 중 합필등기를 신청할 수 없는 경우는? (단, 이해관계인의 승낙이 있는 것으로 본다.)

- ① 갑 토지 전부에 대하여는 지상권설정등기가, 을 토지 전부에 대하여는 전세권설정등기가 각 경료되어 있는 경우
- ② 갑 토지와 을 토지에 관하여 모두 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 채납처분에 의한 압류등기가 경료되어 있는 경우
- ③ 지적법에 따른 토지합병절차를 마친 후 합필등기를 하기 전에 갑 토지와 을 토지에 관하여 모두 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 가압류등기가 경료된 경우
- ④ 지적법에 따른 토지합병절차를 마친 후 합필등기를 하기 전에 갑 토지에 관하여만 경매개시결정의 등기가 경료된 경우
- ⑤ 지적법에 따른 토지합병절차를 마친 후 합필등기를 하기 전에 갑 토지 또는 을 토지의 소유권이 제3자에게 이전된 경우

【문19】 등기관이 직권으로 말소할 수 없는 등기는?

- ① 수인의 공유인 건물에 대하여 공유자 중 1인 소유의 공유지분만에 대하여 경료된 소유권보존등기
- ② 사건이 그 등기소의 관할에 속하지 아니함에도 이를 간과한 채 경료된 건물의 소유권보존등기
- ③ 당사자가 위조한 서류를 등기신청서에 첨부하였는데도 등기관이 이를 간과하여 경료된 소유권이전등기
- ④ 수인의 공동상속인이 있는 경우, 그 상속인들 중 1인의 법정 상속분에 대하여만 경료된 상속으로 인한 소유권이전등기
- ⑤ 당사자가 신청한 등기사건이 등기할 것이 아님에도 불구하고 경료된 유치권설정등기

【문20】 다음은 상속등기와 관련된 기술이다. 타당하지 않은 것은?

- ① 처가 피상속인인 경우 남편은 직계비속이 있으면 그들과 공동상속을 하고, 직계비속이 없고 처의 직계존속이 있으면 그 직계존속과 공동상속을 한다.
- ② 민법 제1001조의 '상속인이 될 직계비속이 상속개시 전에 사망한 경우'에는 상속인이 될 직계비속이 상속개시와 동시에 사망한 것으로 추정되는 경우도 포함된다.
- ③ 협의분할에 의한 상속등기를 신청하는 경우에는 반드시 상속재산분할협의서와 그 분할협의서에 날인된 공동상속인 전원의 인감증명서를 첨부하여야 하며, 다른 서면으로 이를 대신할 수 없다.
- ④ 친권자와 미성년자인 수인의 자 사이에 상속재산 분할협의를 하는 경우에는 미성년자 각자마다 특별대리인을 선임하여 그 각 특별대리인이 각 미성년자를 대리하여 상속재산 분할협의를 하여야 한다.
- ⑤ 상속재산 분할협의를 의하여 상속등기를 마친 후 공동상속인 전원의 합의에 의하여 이미 이루어진 상속재산 분할협의를 전부 또는 일부를 해제한 다음 다시 새로운 분할협의를 할 수 있다.

【문21】 다음은 등기상 이해관계 있는 제3자에 관한 설명이다. 옳지 않은 것은?

- ① 전세권설정등기 후에 저당권설정등기가 경료되어 있는 상태에서 전세금을 증액하는 전세권변경등기는 신청서에 저당권자의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부한 경우에 한하여 무기등기로 할 수 있다.
- ② 가압류등기의 가압류청구금액을 잘못 기재하여 이를 경정하는 경우에는 가압류 후 다른 등기권리자가 있더라도 그 권리자의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부할 필요 없이 언제나 무기등기에 의하여 경정할 수 있다.
- ③ 소유권이전등기가 갑에서 을로, 을에서 병 명의로 순차 경료되어 있는 상태에서 부적법한 을의 소유권이전등기를 말소하는 경우 병은 이해관계인이므로 병의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하여 을의 소유권이전등기를 말소할 수 있다.
- ④ 갑·을 공유의 부동산 전부에 대하여 병의 가압류등기가 되어 있는 상태에서 갑 단독소유로 하는 경정등기를 신청하는 경우 병의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본이 첨부되어 있지 않으면 그 등기신청은 수리할 수 없다.
- ⑤ 1번 근저당권설정등기가 불법으로 말소될 당시 이미 2번 근저당권설정등기가 경료되어 있었다면 1번 근저당권설정등기의 회복등기를 하는 경우 2번 근저당권자는 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당된다.

【문22】 다음은 부동산등기법 제57조의3의 규정에 의한 대지사용권의 취득 및 대지권변경등기에 관한 설명이다. 옳지 않은 것은?

- ① 구분건물을 건축한 자가 대지사용권을 가지고 있는 경우에 대지권에 관한 등기를 하지 아니하고 구분건물에 관하여만 소유권이전등기를 마쳤을 때에는 현재의 구분소유자와 공동으로 대지사용권에 관한 이전등기를 신청할 수 있다.
- ② 구분건물을 건축하여 양도한 자가 그 건물의 대지사용권을 나중에 취득하여 이전하기로 약정한 경우에도 제1항과 같이 대지사용권에 관한 이전등기를 신청할 수 있다.
- ③ 제1항 및 제2항의 대지사용권의 이전등기를 신청할 때에는 등기원인증서와 주소를 증명하는 서면은 첨부할 필요가 없으나, 분양자의 매도용 인감증명은 첨부하여야 한다.
- ④ 제1항 및 제2항의 대지사용권의 이전등기를 신청할 때에는 등기신청서에 등기원인을 매개로 기재하지 아니하고, “00년 00월 00일(전유부분에 관한 소유권이전등기를 마친 날) 건물 0동 0호 전유부분 취득”이라고 기재한다.
- ⑤ 제1항 및 제2항의 대지사용권의 이전등기는 대지권에 관한 등기와 동시에 신청하여야 한다.

【문23】 다음은 전산정보처리조직에 의한 등기신청(이하 ‘전자신청’이라고 한다)에 관한 설명이다. 옳지 않은 것은?

- ① 전자신청을 하고자 하는 당사자 또는 자격자대리인은 미리 사용자등록을 하여야 하는데 사용자등록은 등기소에 직접 출석해서 하여야 한다.
- ② 사용자등록은 본인이 직접 전자신청을 하고자 할 경우에 하는 것이므로 자격자대리인에게 등기신청을 위임한 본인은 사용자등록을 할 필요가 없다.
- ③ 사용자등록의 유효기간은 3년이며, 유효기간 만료일 3월전부터 만료일까지는 그 유효기간의 연장을 신청할 수 있다. 다만, 연장기간은 3년이며 1회로 제한된다.
- ④ 전자신청에 대한 각하결정의 방식 및 고지방법은 서면신청과 동일한 방법으로 처리한다.
- ⑤ 전자신청에 따라 등기를 마친 경우에 등기관은 등기필정보의 통지로 등기필증의 교부를 대신할 수 있다.

【문24】 등기명의인의 표시변경등기에 관한 다음 설명 중 타당하지 아니한 것은?

- ① 등기명의인의 주소가 수차에 걸쳐서 이전되었을 경우에는 중간의 변경사항을 생략하고 최종 주소지로 등기명의인의 표시변경등기를 신청할 수 있다.
- ② 법원의 촉탁에 의하여 가압류등기 또는 주택임차권등기명령에 의한 주택임차권등기가 경료된 후 등기명의인의 이사 등으로 주소가 변경된 경우 등기명의인의 표시변경등기는 등기명의인의 신청에 의하여 이를 할 수 있다.
- ③ 저당권 등 소유권 이외의 권리에 관한 말소등기를 신청하는 경우 그 등기명의인의 표시변경의 사유가 있을 때에는 등기신청서에 그 변경사실을 증명하는 서면을 첨부하면 등기관이 직권으로 등기명의인의 표시변경등기를 실행한다.
- ④ 현재 효력있는 소유권의 등기명의인의 주민등록번호 등이 등기부에 기재되어 있지 아니한 경우 그 등기명의인은 주민등록번호 등을 추가로 기재하는 내용의 등기명의인표시변경등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 근저당권설정등기를 신청하는 경우 등기신청서상의 등기의무자의 표시가 등기부와 부합하지 아니한 때에는 등기의무자의 신청에 의하여 등기명의인의 표시변경등기가 선행되어야 한다.

【문25】 다음은 농지에 대한 소유권이전등기신청시 첨부하는 농지취득자격증명에 관련된 설명이다. 타당하지 않은 것은?

- ① 공장건물을 신축할 목적으로 농지전용허가를 받은 농지에 대하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 농지취득자격증명을 첨부하여야 한다.
- ② 농지는 농업인 또는 농업법인만이 취득할 수 있으므로 도시지역 안의 주거지역으로 지정된 농지에 대하여는 교회나 영리법인이 이를 매수하여 그 취득에 따른 소유권이전등기를 신청할 수 없다.
- ③ 공유물분할, 상속인에 대한 특정적 유증, 재산분할을 원인으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없다.
- ④ 농지에 대하여 이미 자기 앞으로 소유권을 표상하는 등기가 되어 있었던 자가 현재의 등기명의인과 공동으로 진정명의회복을 원인으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없다.
- ⑤ 피상속인이 신탁한 농지에 대하여 상속인들이 신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차이행의 소를 제기하여 승소 확정판결을 받아 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 상속인들의 농지취득자격증명을 첨부하여야 한다.

【문26】 다음은 부동산의 멸실등기에 관한 설명이다. 타당하지 않은 것은?

- ① 토지 또는 건물이 멸실한 경우 그 소유권의 등기명의인은 1월 이내에 멸실등기를 신청하여야 한다.
- ② 건물이 멸실한 경우에 그 소유권의 등기명의인이 1월 이내에 그 멸실등기를 신청하지 아니한 때에는 그 건물대지의 소유자가 대위하여 멸실등기를 신청할 수 있다.
- ③ 멸실된 건물이 근저당권 등 제3자의 권리의 목적이 된 경우에도 그 멸실등기신청서에 제3자의 승낙서를 첨부할 필요가 없다.
- ④ 신청서에 멸실한 사유가 기재된 건축물대장등본을 첨부하여 건물의 멸실등기를 신청한 경우 등기상 이해관계인이 있는 때에는 등기관은 이해관계인에 대하여 1월 이내의 기간을 정하여 그 기간 내에 이의가 없는 경우 멸실등기를 한다는 뜻의 통지를 하여야 한다.
- ⑤ 건물이 존재하지 아니하는 경우 대지의 소유자 또는 건물의 소유명의인은 시장·군수·구청장에게 건축물부존재증명서의 발급을 신청할 수 있다.

【문27】 다음은 경정등기에 관한 설명이다. 옳지 않은 것은?

- ① 소유권이전등기를 저당권설정등기로 경정하거나 권리자를 갑과 을의 공동소유에서 병과 정의 공동소유로 경정하는 등기신청은 수리할 수 없다.
- ② 등기관의 과오로 등기의 착오가 발생한 경우로서 등기상 이해관계 있는 제3자가 없는 경우 그 착오를 발견한 등기관은 직권으로 경정등기를 하여야 한다.
- ③ 동일성을 해하는 등기명의인표시경정등기의 신청임에도 등기관이 이를 간과하여 수리한 경우, 종전 등기명의인으로의 회복등기 신청은 종전 등기명의인이 단독으로 신청할 수 있다.
- ④ 등기명의인표시경정등기는 경정 전후의 등기가 표창하고 있는 등기명의인이 인격의 동일성을 유지하는 경우에만 신청할 수 있다. 그러므로 법인 아닌 사단을 법인으로 경정하는 등기신청은 수리할 수 없다.
- ⑤ 등기관료 후 등기관의 과오로 인한 등기의 착오를 발견한 경우 등기관리자 또는 등기의무자는 등기필증 등 그 사실을 증명하는 서면을 첨부하여 착오발견으로 인한 경정등기를 신청할 수 있다.

【문28】 등기원인에 대하여 제3자의 허가·동의·승낙을 요하는 때에는 이를 증명하는 서면을 등기신청서에 첨부하여야 한다. 이와 관련된 다음 기술 중 옳지 않은 것은?

- ① 판결에 의하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에 등기원인에 대하여 행정관청의 허가 등이 요구되는 때에는 그 판결서에 해당 허가서 등의 현존사실이 기재되어 있는 경우에도 그 허가 등을 증명하는 서면을 제출하여야 한다.
- ② 농지취득자격증명은 농지를 취득하는 자가 그 소유권에 관한 등기를 신청할 때에 첨부하여야 할 서류로서 농지를 취득하는 자에게 농지취득의 자격이 있다는 것을 증명하는 것일 뿐 농지취득의 원인이 되는 법률행위의 효력을 발생시키는 요건은 아니라는 것이 판례의 태도이다.
- ③ 토지거래허가구역 내에 있는 토지에 관하여 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 신청함에 있어 원인서면으로 첨부한 매매계약서상의 계약체결일자나 허가구역 지정의 효력발생일 이전으로 기재되어 있다면 토지거래계약허가증을 첨부함이 없이 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ④ 주식회사의 대표이사가 자기 소유의 부동산을 회사채무의 담보로 제공하는 경우에는 주식회사의 이사와 회사간의 거래에 해당하므로 이사회는 승인을 증명하는 서면을 제출하여야 한다.
- ⑤ 학교법인 소유 명의의 부동산에 관하여 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기신청 또는 매각을 원인으로 한 소유권이전등기촉탁을 하는 경우에는 감독관청의 허가를 증명하는 서면을 첨부할 필요가 없다.

【문29】 다음은 매각으로 인한 소유권이전등기 등의 촉탁에 관한 설명이다. 타당하지 않은 것은?

- ① 매각허가결정확정 후 대금지급 전에 매수인이 사망하여 그 상속인이 매수인의 지위를 승계하여 매각대금을 지급한 경우에는 직접 상속인 명의로 소유권이전등기를 촉탁하여야 한다.
- ② 경매개시결정등기 후 매각부동산에 대하여 등기부상에 분필 등의 변경사실이 매수인이 제출한 등기부등본에 의하여 확인되면 그 표시변경등기일자가 매각허가결정 전이면 매각허가결정을 경정하고 촉탁서에 변경된 사실을 표시하여 촉탁하여야 한다.
- ③ 소유권이전등기의 등기의무자는 압류의 효력발생 당시의 소유명의인이므로 갑의 부동산을 을이 가압류한 후 정에게 소유권이 이전되었는데 을이 위 가압류를 본압류로 전이하는 경매신청을 한 경우에는 정이 등기의무자가 된다.
- ④ 부동산에 대한 다른 선순위의 부담이 없는 상태에서 가압류등기 후 소유권이 제3자에게 이전되어 현 소유자의 채권자가 경매신청을 하여 매각된 경우 가압류권자가 배당을 받은 때에는 전 소유자에 대한 가압류등기도 말소촉탁의 대상이 된다.
- ⑤ 예고등기는 권리에 관한 공시를 목적으로 하는 등기가 아니므로 부동산의 부담으로 되지 아니하여 말소촉탁의 대상이 되지 아니한다.

【문30】 다음은 예고등기의 말소절차에 관한 설명이다. 타당하지 않은 것은?

- ① 등기관은 등기원인의 무효 또는 취소로 인하여 등기의 말소 또는 회복의 등기를 한 때에는 직권으로 예고등기를 말소하여야 한다.
- ② 갑, 을, 병 명의로 순차 소유권이전등기가 경료된 상태에서 갑이 을, 병을 상대로 소유권이전등기말소소송을 제기하여 을에 대하여는 승소하였으나 병에 대하여는 패소한 경우 을 명의의 등기에 대한 예고등기는 제1심 법원의 촉탁에 의하여 말소할 수는 없다.
- ③ 원고승소판결이 확정되었으나 당사자간에 현존등기를 유효한 것으로 인정하는 합의가 성립되어 승소한 원고가 등기신청포기서를 제1심 법원에 제출하는 때에는 그 인감증명을 첨부하여야 한다.
- ④ 예고등기를 할 수 없음에도 수소법원이 착오로 예고등기를 촉탁하여 등기부상 예고등기가 경료되었다면 수소법원의 촉탁착오에 인한 예고등기의 말소촉탁에 의하여서만 그 예고등기는 말소될 수 있다.
- ⑤ 근저당권설정등기말소의 예고등기가 실행된 후 그 근저당권설정등기에 대하여 말소신청이 있는 경우에는 위 근저당권설정등기의 말소와 동시에 예고등기는 등기관이 직권으로 말소한다.

【 공탁법 20문 】

【문31】 다음은 공탁물품의 매각·폐기에 관한 설명이다. 가장 옳지 않은 것은? (다툼이 있을 경우에는 대법원판례·예규 및 선례에 의함. 이하 【문50】 까지 같음)

- ① 공탁물품을 매각하거나 폐기하고자 할 경우에는 공탁당사자의 신청으로 해당 공탁사건의 공탁소 소재지 또는 공탁물품의 소재지를 관할하는 법원의 허가를 얻어야 한다.
- ② 관할법원은 공탁물품의 매각 또는 폐기의 허가재판을 하기 전에 공탁물보관자, 공탁자 또는 피공탁자를 심문할 수 있다.
- ③ 관할법원은 직권 또는 공탁물보관자의 신청으로 공탁물품의 매각 또는 폐기의 허가재판을 변경할 수 있다.
- ④ 공탁물보관자는 공탁물품을 수령할 자에게 30일 이상의 기간을 정하여 이를 수령할 것과 이에 응하지 아니하는 경우에는 법원의 허가를 얻어 그 공탁물품을 매각 또는 폐기한다는 내용의 최고서를 등기우편으로 발송하여야 한다.
- ⑤ 공탁물보관자는 공탁물품에 대한 매각 또는 폐기절차가 완료된 때에는 10일 이내에 공탁물을 수령할 자에게 공탁물품의 매각 또는 폐기사실을 통지하여야 한다.

【문32】 갑은 을에 대하여 1억원의 대여금 채무가 있는데, 을의 채권자 병이 그 1억원의 채무 중 7천만원에 대하여 압류 및 추심명령을 하였고, 다시 을의 채권자 정이 그 1억원의 채무 중 6천만원에 대하여 집행법원에 배당요구를 한 후 정이 갑에 대하여 공탁청구를 하였다. 이 경우 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 갑은 1억원에 대하여 공탁할 의무가 있다.
- ② 갑은 7천만원에 대하여 공탁할 의무가 있다.
- ③ 갑은 6천만원에 대하여 공탁할 의무가 있다.
- ④ 갑은 1억원이나 7천만원에 대하여 선택적으로 공탁할 의무가 있다.
- ⑤ 갑은 1억원 또는 7천만원에 대하여 공탁할 권리가 있다.