

【 부동산등기법 30문 】

【문 1】 부동산에 관하여 마쳐진 가압류기입등기와 관련된 설명이다. 틀린 것은? (다툼이 있을 경우 대법원판례·예규 및 선례에 의함. 이하 【문30】 까지 같음)

- ① 갑이 을을 상대로 원인무효로 인한 소유권이전등기의 말소소송을 제기하여 제1회판결에서 위 부동산을 정이 매수하여 정 명의의 소유권이전등기가 경료되었다면, 정 명의의 소유권이전등기는 갑의 신청에 의하여 말소될 수 없다.
- ② 가압류기입등기가 경료된 부동산에 관하여 제3자가 소유권이전청구권 가등기를 하고 그 후에 가압류권리자의 신청에 의한 강제경매 및 그에 따른 매각이 이루어진 경우, 위 제3자의 소유권이전청구권 가등기는 경매법원의 말소촉탁 대상이 된다.
- ③ 가압류기입등기 후 부동산이 제3자에게 양도되고 그 후에 경매절차가 진행되어 부동산이 매각된 경우, 가압류채권자는 매각대금에서 제3취득자에 우선하여 배당을 받게 되고 잉여가 있으면 제3취득자에게 교부된다.
- ④ 갑 명의의 가처분등기 후 을 명의의 가압류등기가 경료된 부동산에 관하여 갑이 가처분채무자와 공동으로 임의이행에 의하여 소유권이전등기를 마쳤는데, 그 후 을이 가압류에 기한 강제경매신청을 하여 강제경매개시결정기입등기가 경료된 경우, 갑은 위 소유권이전등기가 가처분에 기한 소유권이전등기였다는 소명자료를 첨부하여 을 명의의 가압류등기와 가압류에 기한 강제경매개시결정기입등기를 말소할 수 있다.
- ⑤ 가압류등기가 경료된 부동산에 관하여 제3자의 처분금지가처분기입등기가 경료되고, 그 후에 가압류권리자의 신청에 의한 강제경매개시결정 및 그 기입등기와 그에 따른 매각이 이루어졌다면, 위 가처분등기는 경매법원의 말소촉탁 대상이 된다.

【문 2】 지상권 및 구분지상권등기에 관한 다음 기술 중 틀린 것은?

- ① 먼저 설정된 지상권의 존속기간이 만료되어 있는 경우에도 그 등기를 말소하기 전에는 다시 제3자를 위한 지상권설정등기를 할 수 없다.
- ② 토지 위에 등기된 건물이 있다 하더라도 당해 토지의 등기부상 지상권과 양립할 수 없는 용익권이 존재하지 않는다면 그 토지에 대하여 지상권설정등기를 할 수 있다.
- ③ 통상의 지상권을 구분지상권으로, 또는 그 반대로 변경하는 등기는 등기상 이해관계인이 없거나, 있더라도 그의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 제출한 경우에 한하여 부기등기로 할 수 있다.
- ④ 도시철도법 제2조 제2항의 도시철도건설자가 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률에 의하여 구분지상권을 설정하는 내용의 수용 또는 사용제결을 받은 경우 토지수용 또는 사용제결을 원인으로 하는 구분지상권설정등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 토지수용 또는 사용제결을 원인으로 하는 구분지상권설정등기보다 먼저 경료된 근저당권에 기한 경매로 인한 소유권이전등기의 촉탁시에는 위 구분지상권등기도 말소촉탁의 대상이 된다.

【문 3】 다음은 등기의 신청과 관련한 설명들이다. 틀린 것은?

- ① 학교는 하나의 시설물에 불과하므로 학교 명의로 등기를 할 수 없으나, 착오로 학교 명의로 등기가 되어 있는 경우에는 학교를 등기의무자로 하여 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ② 미등기 부동산에 관하여 청산법인이 소유권보존등기를 하는 등 청산법인이 등기권리자로서 부동산등기신청을 하는 경우에는 폐쇄된 법인등기부를 부활하여야 하고, 청산인임을 증명하는 서면으로 청산인 등기가 마쳐진 청산법인의 등기부를 제출하여야 한다.
- ③ 민법상 조합은 권리능력이 없으므로 조합을 채무자로 표시하여 근저당권설정등기를 할 수 없다.
- ④ 동, 리와 같은 자연마을은 그 주민을 구성원으로 하여 의사결정기관인 마을총회와 집행기관으로서 마을 대표자를 두고 독자적인 활동을 하는 사회조직체로 볼 수 있는 경우에는 동, 리 명의로 등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 외국인도 법령이나 조약에 의한 제한이 없는 한 원칙적으로 자기 명의로 등기신청을 하고 등기명의인이 될 수 있다.

【문 4】 다음은 등기신청서에 첨부하는 인감증명서에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 소유권이전등기신청서에 첨부되는 재외국민의 인감증명서에는 세무서를 경유하였음을 소명하는 자료를 첨부하여야 한다.
- ② 인감증명서의 유효기간은 그 용도에 관계없이 3월이며, 그 기간계산에 있어 인감증명서의 발행일인 초일은 산입하지 아니하고, 그 기간의 말일이 공휴일인 때에는 그 다음날로 기간이 만료된다.
- ③ 본국에 인감증명제도가 없는 외국인도 출입국관리법에 따른 외국인등록을 한 경우에는 체류지 관할 증명청에 인감을 신고한 후 인감증명을 발급받을 수 있다.
- ④ 부동산매도용 인감증명서에 기재된 매수자와 매매를 원인으로 한 소유권이전등기신청서에 기재된 등기권리자의 인적사항이 일치되지 아니한 등기신청은 수리할 수 없다.
- ⑤ 인감증명서상의 등기의무자의 주소가 종전 주소지로 기재되어 있는 등 현주소와 일치하지 아니하더라도 성명과 주민등록번호 등에 의하여 동일인임이 인정되는 경우에는 그 인감증명서가 첨부된 등기신청은 수리하여야 한다.

【문 5】 등기소에서의 전산등기부의 등·초본의 교부 등에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 공동인명부, 공동담보목록, 도면 또는 신탁원부는 등기부등·초본의 발급신청시 그에 관하여 신청이 있는 경우에 한하여 발급한다.
- ② 등기부등·초본은 그 진위 여부를 등기과(소)에서 또는 인터넷으로 확인할 수 있도록 발급확인번호 12자리를 부여하여야 한다.
- ③ 열람신청인은 등기과(소)에 비치된 컴퓨터의 화면을 보는 방법으로 열람한다.
- ④ 등기신청이 되어 있는 부동산에 대하여는 등기가 완료되기 전에는 등기부등·초본을 교부하여서는 아니된다.
- ⑤ 중복등기가 된 토지의 등기용지는 중복된 여러 등기용지 중 신청인이 신청한 어느 한 등기용지의 등·초본을 교부하되 등기부에 중복등기라는 취지를 부전하여야 한다.

【문 6】 전산정보처리조직에 의한 부동산등기사무에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 대리인에 의한 전자신청의 경우에는 대리인이 위임에 관한 정보를 입력하고 당사자가 공인인증서정보(당사자가 법인인 경우에는 전자증명서정보)를 첨부하여 승인하여야 한다.
- ② 전자신청은 대한민국 국적을 가진 사람으로서 부동산등기법 제177조의8 제1항 후단에 따른 사용자등록을 한 경우와 법인으로서는 상업등기법 제12조에 따른 전자증명서를 발급받은 경우에 할 수 있고, 법인 아닌 사단 또는 재단 및 외국인은 전자신청을 할 수 없다.
- ③ 사용자등록을 한 사람은 유효기간 만료일 3월 전부터 만료일까지 사이에 유효기간의 연장을 신청할 수 있고, 위 연장 신청은 사용자등록관리 시스템을 통해서도 할 수 있으며, 이 경우에는 공인인증서와 사용자등록번호를 이용하여 사용자 인증을 받아야 한다.
- ④ 전자신청을 하고자 하는 당사자 또는 자격자대리인은 미리 사용자등록을 하여야 하는데, 사용자등록은 등기소에 직접 출석하지 않고 공인인증서를 발급받아 전자적으로 할 수 있다.
- ⑤ 사용자등록 후 사용자의 성명 또는 주민등록번호가 변경된 경우 등기소에 직접 출석하여 사용자등록정보의 변경을 신청하여야 한다.

【문 7】 신탁등기에 관한 다음의 설명 중 틀린 것은?

- ① 신탁 전에 설정된 담보물권에 기한 임의경매등기 또는 신탁전의 가압류기입등기에 기한 강제경매등기의 촉탁이 있는 경우 위탁자를 등기의무자로 하더라도 이를 수리하여야 한다.
- ② 신탁등기가 경료된 토지에 대하여 수탁자를 등기의무자로 하는 임차권설정등기의 신청이 있는 경우 위탁자의 동의가 있으면 그 등기신청이 신탁목적에 반하더라도 이를 수리할 수 있다.
- ③ 등기부상 소유자인 위탁자와 수탁자가 공동으로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청함과 동시에 반드시 동일한 신청서에 의하여 신탁의 등기를 신청하여야 한다.
- ④ 신탁등기가 경료된 토지에 대하여는 합필등기를 할 수 없다. 다만 공동주택을 건설하여 분양하는 등 토지개발을 위하여 토지신탁회사 명의로 신탁한 경우로서 신탁목적이 동일한 때에는 합필등기를 할 수 있다.
- ⑤ 주택조합원과 조합 간의 신탁계약에서 주택조합이 신탁받은 부동산을 부동산신탁회사에 재신탁할 수 있다고 약정하였다고 하더라도, 신탁법 및 부동산등기법 등에 신탁된 부동산을 재신탁할 수 있다는 규정이 없는 이상, 위 약정에 따른 재신탁등기는 할 수 없다.

【문 8】 토지거래계약허가구역으로 지정된 구역내의 토지에 대한 다음의 등기신청 중 토지거래계약허가서를 첨부하지 않아도 되는 것으로만 묶인 것은?

- ① 지료의 약정이 없는 지상권설정등기, 재산분할을 원인으로 한 소유권이전등기
- ② 진정명의 회복을 원인으로 한 소유권이전등기, 담보가등기
- ③ 매매계약의 일부해제를 원인으로 한 소유권일부말소 의미의 경정등기, 증여계약을 원인으로 한 소유권이전등기
- ④ 전세권설정등기, 현물출자를 원인으로 한 소유권이전등기
- ⑤ 명의신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기, 지상권설정등기 청구권보전을 위한 가등기

【문 9】 가등기에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 부동산등기법 제2조에서 규정하고 있는 물권 또는 부동산임차권의 변동을 목적으로 하는 청구권에 관해서만 가등기를 할 수 있다. 그러므로 물권적 청구권을 보전하기 위한 가등기나 소유권보존등기의 가등기는 할 수 없다.
- ② 가등기상 권리를 제3자에게 양도한 경우에 양도인과 양수인이 공동신청으로 그 가등기상 권리의 이전등기를 신청한다.
- ③ 가등기에 의한 본등기를 신청할 때에는 가등기의 등기필증이 아닌 등기의무자의 권리에 관한 등기필증을 첨부하여야 한다.
- ④ 하나의 가등기에 관하여 여러 사람의 가등기권자가 있는 경우에, 가등기권자 모두가 공동의 이름으로 본등기를 신청하여야 하고, 공동가등기권자 중 일부의 가등기권자가 자기의 지분만에 관하여 본등기를 신청할 수는 없다.
- ⑤ 매매를 원인으로 한 가등기가 되어 있는 경우, 그 가등기의 원인일자와 판결주문에 나타난 원인일자가 다르다 하더라도 판결이유에 의하여 매매의 동일성이 인정된다면 그 판결에 의하여 가등기에 의한 본등기를 신청할 수 있다.

【문10】 근저당권에 관한 다음의 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 근저당권설정등기의 신청서에는 반드시 채권최고액을 단일하게 기재하여야 하고, 그 근저당권의 채권자 또는 채무자가 수인일지라도 각 채권자 또는 채무자 별로 채권최고액을 구분하여 기재할 수 없다.
- ② 통상 근저당권설정등기의 등기원인증서로 근저당권설정계약을 제출하는데, 그 계약서에는 반드시 채무자를 표시하여야 하고 채무자의 날인을 받아야만 한다.
- ③ 근저당권의 기본계약상의 채권자 지위를 양도하여 이를 원인으로 근저당권이전등기를 신청하는 경우 근저당권설정자가 물상보증인이거나 소유자가 제3취득자인 경우 그의 승낙서를 첨부하지 않아도 된다.
- ④ 소유권을 목적으로 하는 근저당권설정등기는 주등기의 방법에 의하고, 지상권이나 전세권을 목적으로 하는 근저당권설정등기는 그 지상권이나 전세권에 부가등기의 방법으로 한다.
- ⑤ 근저당권의 피담보채권이 확정되기 전에 그 피담보채권이 양도 또는 대위변제된 경우에는 이를 원인으로 하는 근저당권이전등기를 할 수 없다.

【문11】 다음의 설명 중 틀린 것은?

- ① 2인의 공유등기를 그 중 1인의 단독 소유로 경정하여 달라는 등기신청은 그 취지 자체에 있어서 이미 법률상 허용될 수 없음이 명백한 경우에 해당하므로 등기관은 이를 각하하여야 한다.
- ② 구분건물의 구조상 공용부분인 복도, 계단 등에 대한 소유권 보존등기신청은 등기능력 없는 것에 대한 신청이므로 등기관은 이를 각하하여야 한다.
- ③ 등기소의 관할은 각급법원의 설치와 관할구역에 관한 법률 등에 의하여 정하여져 있고, 이 관할을 위반하여 신청된 등기가 있는 때에는 민사소송법을 준용하여 관할이 있는 등기소로 이송하여야 한다.
- ④ ‘사건이 등기할 것이 아닌 때’에 해당함에도 등기관이 이를 간과하여 등기를 마쳤다가 나중에 이를 발견한 경우에는 소정의 절차를 거쳐 직권으로 그 등기를 말소한다.
- ⑤ 등기신청의 각하결정에 대하여는 등기신청인인 등기권리자 및 등기의무자에 한하여 이의신청을 할 수 있고, 제3자는 이의신청을 할 수 없다.

【문12】 등기신청인에 관한 다음 기술 중 틀린 것은?

- ① 수익자를 상대로 사해행위취소를 원인으로 한 근저당권설정등기말소판결을 받은 채권자는 채무자를 대위하여 단독으로 등기를 신청할 수 있다.
- ② 미등기건물에 대하여 소유권이전등기의 이행판결을 받은 원고는 바로 자기 명의로 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ③ 가등기에 의한 본등기 신청의 등기의무자는 가등기를 할 때의 소유자이며, 가등기 후에 제3자에게 소유권이 이전된 경우에도 가등기의무자는 변동되지 않는다.
- ④ 채권자 대위소송에서 채무자가 채권자대위소송이 제기된 사실을 알았을 경우에는 채무자도 채권자가 얻은 승소판결에 의하여 단독으로 등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 대장상 최초 소유자로 등록된 자의 상속인은 자기 명의로 바로 소유권보존등기를 할 수 있다.

【문13】 외국인 및 재외국민의 국내 부동산 처분 등에 따른 등기신청절차에 관한 기술이다. 틀린 것은?

- ① 일본인이 입국하지 않고 국내에 있는 대리인에게 부동산의 처분에 관하여 위임을 한 경우, 그 처분위임장에는 일본 관공서 발행의 인감증명을 첨부하여야 한다.
- ② 미국인이 입국하지 않고 국내에 있는 대리인에게 부동산의 처분에 관하여 위임을 한 경우, 그 위임장에 한 서명에 관하여 본인이 직접 작성하였다는 취지의 미국 관공서의 증명이나 이에 관한 공증이 있어야 한다.
- ③ 미국인이 입국하여 등기의무자로서 등기신청을 하는 경우 신청서 또는 위임장 등에 한 서명이 본인의 것임을 증명하는 주한 미국 대사관이나 영사관의 확인서면을 제출할 수 있다.
- ④ 한국 국적을 유지하고 있는 미국 영주권자가 국내에서 국내거소신고번호를 부여받은 때에는 이로써 부동산등기용등록번호에 갈음할 수 있다.
- ⑤ 재외국민의 상속재산의 협의분할시 인감증명은 상속재산 협의분할서상의 서명 또는 날인이 본인의 것임을 증명하는 재외공관의 확인서 또는 이에 관한 공정증서로 대신할 수 있다.

【문14】 미성년인 자를 대리하여 친권자가 등기신청을 하는 경우에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 공동친권자 중 한 사람이 법률상 또는 사실상 친권을 행사할 수 없는 경우에는 다른 친권자가 그 사실을 증명하는 서면을 첨부하여 단독으로 미성년자인 자를 대리하여 등기신청을 할 수 있다.
- ② 친권행사로 지정된 자가 사망, 실종선고 등으로 친권을 행사할 수 없는 경우에 다른 부 또는 모가 있는 때에는 그 부 또는 모가 미성년자인 자를 대리하여 등기신청을 할 수 있다.
- ③ 공동친권자 중 한 사람만이 미성년자인 자와 이해가 상반되는 경우 이해가 상반되는 그 친권자는 미성년자인 자를 대리할 수 없고, 나머지 친권자가 단독으로 그 미성년자를 대리하여야 한다.
- ④ 상속재산협의분할서를 작성하는데 있어서 친권자와 미성년자인 자 1인이 공동상속인인 경우, 친권자가 당해 부동산에 관하여 권리를 취득하지 않는 경우라도 친권자가 미성년자를 대리할 수 없다.
- ⑤ 친권자와 미성년자인 자의 공유부동산을 친권자의 채무에 대한 담보로 제공하고 그에 따른 근저당권설정등기를 신청하는 경우에는 특별대리인을 선임하여야 한다.

【문15】 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 경우 그 승낙서나 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하여야 하는데, 이에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 회복등기와 양립할 수 없는 등기는 회복의 전제로서 말소의 대상이 될 뿐이고 그 등기명의인은 회복등기절차에 있어서 이해관계 있는 제3자에 해당하지 아니하므로 그 자의 승낙서 등은 필요가 없다.
- ② 확정판결에 의하여 소유권이전등기의 말소를 신청하는 경우에 근저당권자 등 등기상 이해관계 있는 제3자가 민사소송법 제218조 제1항의 변론종결 후의 승계인에 해당하는 때에는 그의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부할 필요가 없다.
- ③ 부동산에 관한 처분금지가처분권자가 본안소송에서 소유권이전등기의 말소를 명하는 확정판결을 받은 경우 그 가처분기입등기 이전에 말소대상인 소유권이전등기에 관하여 가압류기입등기를 마친 가압류권자는 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당한다.
- ④ 근저당권설정등기가 말소된 후 그 근저당권자가 말소된 근저당권설정등기의 회복을 명하는 승소 확정판결을 받아 회복등기를 신청하는 경우에, 회복등기를 신청하기 이전에 위 말소된 근저당권설정등기보다 후순위의 근저당권설정등기가 마쳐졌다면 그 근저당권설정등기가 위 회복할 근저당권설정등기의 말소 전에 경료된 것이라 하더라도 그 후순위 근저당권자는 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당한다.
- ⑤ 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙서 등의 첨부 없이 마쳐진 말소회복등기는 그 제3자에 대한 관계에 있어서 언제나 무효이고, 그 회복등기가 확정판결에 의한 것이라도 마찬가지이다.

【문16】 상속으로 인한 소유권이전등기에 관한 설명이다. 옳은 것은?

- ① 공동상속인 중 일부가 행방불명된 경우에는 나머지 상속인의 상속지분만에 대한 일부 상속등기를 할 수 있다.
- ② 상속권을 상실한 자가 있는 경우에는 결격사유를 증명하는 서면으로 판결의 등본을 제출하여야 하는데, 대법원판결의 등본을 제출하는 경우에도 확정증명원을 첨부하여야 한다.
- ③ 공동상속인 사이에 상속재산의 협의분할이 성립한 경우에는 그 협의가 성립하였음을 증명하는 서면으로 상속재산 협의분할서를 작성하여야 하는데, 이 경우 상속인 전원이 참석하여 그 협의분할서에 연명으로 날인하여야만 유효하다.
- ④ 상속을 증명하는 서면 또는 이를 증명함에 족한 서면과 관계법령에 기한 상속인의 범위 및 상속지분의 인정은 형식적 심사권 한만을 가지고 있는 등기관으로서 이를 조사할 수 없다.
- ⑤ 공동상속인 중 1인이 공유물의 보존행위로서 상속인 모두를 위해 상속등기를 신청할 수 있으며 이 경우 등기신청서에는 공동상속인 전원을 표시하여야 한다.

【문17】 전산정보처리조직에 의하여 등기사무를 처리하는 등기소에서 발급할 수 있는 전산등기부 등 · 초본이 아닌 것은?

- ① 말소사항포함 등기부등본
- ② 현재유효사항 등기부등본
- ③ 일부사항증명 등기부초본
- ④ 현재소유현황 등기부초본
- ⑤ 지분취득이력 등기부초본

【문18】 부기등기에 관한 설명이다. 옳지 않은 것은?

- ① 근저당권부 채권도 질권의 목적으로 할 수 있고, 그 근저당권 설정등기에 질권의 부기등기를 하여야 질권의 효력이 저당권에 미친다.
- ② 갑 소유의 부동산에 근저당권설정등기를 한 후 을에게 일부 지분을 이전한 경우에 근저당권자가 을 지분에 대하여 일부 포기하였다면 을 지분에 대한 일부 포기를 등기원인으로 근저당권의 목적을 갑 지분만으로 하는 근저당권 변경등기를 부기등기로 한다.
- ③ 전세권자는 설정행위에서 전전세가 금지되어 있지 아니하는 한 전세권설정자의 동의 없이 전세권의 존속기간 내에서 전세권의 일부 또는 전부를 전전세 할 수 있는데, 이는 새로운 전세권을 설정하는 것과 동일하므로 주등기에 의하여야 한다.
- ④ 전세권변경등기는 부기등기에 의하나, 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하지 못한 때에는 주등기의 방법에 의한다.
- ⑤ 부기등기는 기존의 주등기에 종속되어 주등기와 일체를 이루는 것이므로, 주등기가 말소되면 그에 기한 부기등기는 직권으로 말소되며, 원칙적으로 부기등기만에 대한 말소는 인정되지 않는다.

【문19】 주택법 제40조제3항의 규정에 따른 금지사항의 부기등기에 관한 업무처리로서 틀린 것은?

- ① 사업주체가 주택건설대지에 관하여 금지사항 부기등기를 신청하기 위해서는 신청서에 주택건설사업계획승인서 및 입주자모집공고승인신청을 하였다는 관할 관청의 확인서를 첨부하여야 한다.
- ② 사업주체가 건설된 주택에 관하여 소유권보존등기를 신청하면서 금지사항 부기등기를 신청하기 위해서는, 신청서에 관할 관청이 사업주체의 입주자모집공고안을 승인하였다는 확인서와 입주예정자가 있다는 사실을 소명하는 서면(분양계약서 사본 등)을 첨부하여야 한다.
- ③ 사업주체는 입주예정자에게 통보한 입주가능일로부터 60일이 경과한 후에 그 통보를 증명하는 서면(예: 사업주체의 확인서나 내용증명서 등)을 첨부하여 금지사항 부기등기의 말소를 신청할 수 있다.
- ④ 주택건설대지에 관하여 금지사항 부기등기가 마쳐진 경우에도 사업주체가 주택법 제40조제6항의 규정에 의하여 당해 주택건설대지를 대한주택보증주식회사에 신탁하고 그에 따른 등기신청을 할 수 있다.
- ⑤ 주택건설사업이 완성이 되어 건설된 주택에 대하여 사업주체가 주택법상 입주예정자 앞으로 소유권이전등기를 신청하는 경우, 그와 동시에 금지사항 부기등기의 말소신청도 하여야 한다.

【문20】 2008.6.30. 현재 우리나라 등기소에서의 부동산등기신청서의 접수시기는 언제인가?

- ① 대법원규칙으로 정하는 등기신청정보가 전산정보처리조직에 전자적으로 기록되는 때
- ② 등기소의 접수담당자가 등기신청서를 받은 때
- ③ 등기소의 접수담당자가 등기신청서에 접수인을 날인하였을 때
- ④ 등기신청서를 등기소의 접수담당자에게 제출한 때
- ⑤ 등기관이 등기신청을 수리한 때

【문21】 전산정보처리조직에 의한 영구보존문서(도면, 신탁원부, 공장지당법 제7조에 따른 목록)에 관한 등기사무를 처리할 수 있는 등기소로 지정된 등기소에서의 업무처리에 대한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 법원행정처장은 전산정보처리조직에 의하여 영구보존문서 등에 관한 등기사무를 처리할 수 있는 등기소를 지정하고, 이를 인터넷등기소에 게시한다.
- ② 영구보존문서는 당사자 또는 자격자대리인이 이를 인터넷등기소에서 전자문서로 변환하여 등록하는 방법으로 제출하여야 한다. 다만, 등기를 서면으로 신청하는 경우에는 영구보존문서를 서면으로 제출할 수 있다.
- ③ 인터넷등기소에서 영구보존문서를 전자문서로 변환한 후 전자서명을 부여하여 등록하고 서면으로 등기신청서를 제출하는 경우, 인터넷등기소에서 자동적으로 부여되는 영구보존문서의 등록문서번호를 신청서의 부동산의 표시 밑 오른쪽에 기재하여야 하며, 신청서에는 영구보존문서를 서면으로 첨부하여야 한다.
- ④ 영구보존문서를 서면으로 제출한 경우 접수담당자는 신청서를 접수할 때에 신청서의 첨부서면으로 제출된 영구보존문서를 등기소에 비치된 스캐너를 이용하여 전자문서로 변환하여 전산정보처리조직에 등록한 후 접수담당자의 전자서명을 부여하여 접수한다.
- ⑤ 영구보존문서를 서면으로 제출한 경우에는 등기관이 영구보존문서에 대하여 보정을 명한 때에 흠결사항을 보정한 영구보존문서를 반드시 서면으로 다시 제출하여야 한다.

【문22】 집합건물의 등기에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 대지권의 표시는 대지권의 목적인 토지의 표시, 대지권의 종류, 대지권의 비율, 등기원인과 그 연월일을 기재하여야 한다.
- ② 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따르므로, 대지권을 등기한 건물에 대하여 소유권에 관한 등기를 신청하는 경우에 신청서에 대지권을 기재할 필요는 없다.
- ③ 1동의 건물에 속하는 구분건물 전부에 대한 소유권보존등기를 동일한 신청서로 일괄하여 신청하는 경우 그 등기필증은 각 구분건물별로 작성하여 교부할 수 있다.
- ④ 대지권등기시 그 토지에 소유권보존등기 또는 소유권이전등기 이외의 소유권에 관한 등기 또는 소유권 이외의 권리에 관한 등기가 있는 경우, 토지등기부에 별도의 등기가 있다는 취지의 기재는 전유부분의 표제부 중 대지권의 표시란에 한다.
- ⑤ 토지등기부의 어느 공유자의 지분에 가압류기입등기가 마쳐져 있는 경우에 그 공유자 소유의 구분건물의 전유부분 표제부에 가압류가 있다는 취지의 별도등기를 한 후에 그 가압류에 대한 말소등기를 실행한 경우에는 전유부분에 기재한 별도등기도 등기관이 직권으로 말소하여야 한다.

【문23】 특약사항으로 등기할 수 있는 것이 아닌 것은?

- ① 용도를 지정하여 매각한 국유잡종재산에 대한 계약해제
- ② 국가유공자의 대부재산에 관한 양도 등 금지
- ③ 주택담보노후연금보증을 받은 자의 담보주택에 관한 제한물권 설정 금지
- ④ 보조금으로 교부된 재산의 처분제한
- ⑤ 공유수면 매립지의 소유권행사의 제한

【문24】 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 공유물분할을 원인으로 한 소유권이전등기는 동시에 하지 않고 각 분필등기된 부동산 별로 각각 독립하여 신청할 수 있다.
- ② 공유물분할 판결의 변론종결 후 그 판결에 따른 등기신청 전에 일부 공유자의 지분이 제3자에게 이전된 경우 다른 공유자는 자신이 취득한 분할부분에 관하여 그 제3자에 대한 승계집행문을 부여받아 그 제3자 명의의 지분에 대하여 곧바로 판결에 따른 권리이전등기를 단독으로 신청할 수 있다.
- ③ 공유물분할 소송에서 강제조정이 확정된 경우에는 그 소송의 당사자는 원·피고에 관계없이 조정에 갈음하는 결정조서를 첨부하여 등기권리자 단독으로 공유물분할을 원인으로 한 지분이전등기를 신청할 수 있다.
- ④ 공유자 전원이 참여하여 합의하는 이상 계약자유의 원칙상 반드시 원래의 지분비율에 따라서 분할해야 하는 것은 아니고 공유자의 지분비율에 관계없이 공유물분할을 하고 이에 따른 등기신청을 할 수 있다.
- ⑤ 재판상 분할의 경우에는 공유물분할의 판결이 확정되면 협의 분할과 마찬가지로 등기하지 않아도 분할된 부분에 대하여 민법 제187조에 따라 공유자는 단독 소유권을 취득한다.

【문25】 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 등기절차에 관한 기술이다. 틀린 것은?

- ① 위 법에 의하여 미등기 토지 등의 대장상 소유명의인과 협의가 성립된 경우에는 먼저 그 대장상 소유명의인 앞으로 소유권보존등기를 한 후 사업시행자 명의로 소유권이전등기를 한다.
- ② 등기원인을 증명하는 서면으로 재결에 의한 수용일 때에는 토지수용위원회의 재결서등본을, 협의성립에 의한 수용일 때에는 협의서를 첨부한다.
- ③ 상속인 또는 피상속인을 피수용자로 하여 재결하고 상속인에게 보상금을 지급(공탁)하였으나 피상속인의 소유명으로 등기가 되어 있는 경우에는 대위에 의한 상속등기를 먼저 한 후 소유권이전등기를 신청하여야 한다.
- ④ 사업인정고시 후 재결 전에 소유권의 변동이 있었음에도 사업인정 당시의 소유자를 피수용자로 하여 재결하고 그에게 보상금을 지급(공탁)한 경우에는 수용을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청할 수 없다.
- ⑤ 토지수용의 재결의 실효를 원인으로 하는 토지수용으로 인한 소유권이전등기의 말소의 신청은 등기의무자와 등기권리자가 공동으로 신청하여야 한다.

【문26】 공동소유 사이의 소유형태변경에 따른 등기에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 공유자 전부 또는 일부가 그 소유관계를 합유로 변경하는 경우 변경계약을 원인으로 합유로의 변경등기를 신청하여야 한다.
- ② 수인의 합유자 명의로 등기되어 있는 부동산을 합유자 전원의 합의에 의하여 수인의 공유지분형태로 소유권변경등기를 할 수 있다.
- ③ 법인 아닌 사단이 소유하는 토지를 사원총회의 결의로 그 구성원들의 공유로 하기로 하고 그에 따라 소유권변경등기를 할 수 있다.
- ④ 법인 아닌 사단의 소유명으로 된 부동산을 그 구성원들의 합유로 등기하기 위하여는 소유권이전등기를 신청하여야 한다.
- ⑤ 합유자 공동명의로 된 부동산을 법인 아닌 사단의 명의로 변경하기 위하여는 변경등기에 의할 수 없고 소유권이전등기를 신청하여야 한다.

【문27】 말소회복등기의 신청에 관한 기술이다. 가장 타당하지 않은 것은?

- ① 근저당권이 불법하게 말소된 후 소유권이전등기가 마쳐진 경우, 근저당권설정등기의 회복등기청구는 그 등기의 말소 당시의 소유자와 현재의 소유자 중 어느 쪽을 상대로 하여도 무방하다는 것이 판례이다.
- ② 말소된 종전의 등기가 단독신청에 의한 것이었다면 그 회복등기도 등기명의인이 단독으로 신청한다.
- ③ 가등기에 기한 소유권이전의 본등기시에 등기관이 직권말소한 가등기 이후의 제3자의 권리에 관한 등기는 가등기에 기한 본등기를 말소할 때 등기관이 직권으로 회복하여야 한다.
- ④ 소유권이전등기의 말소회복등기는 부동산의 취득에 따른 소유권이전등기에 해당되지 않으므로, 그 등기신청시 국민주택채권을 매입할 필요가 없다.
- ⑤ 당사자가 어떤 이유에서건 자발적으로 말소등기를 신청하여 그 등기가 경료된 경우에는 그 말소회복등기는 허용되지 않는다는 것이 판례의 입장이다.

【문28】 농지의 취득 및 그에 따른 등기신청에 대한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 농지는 원칙적으로 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 아니면 소유하지 못한다. 여기서 농업경영이란 농업인이나 농업법인이 자기의 계산과 책임으로 농업을 영위하는 것을 말한다.
- ② 농지에 관하여 매매 등을 원인으로 한 소유권이전등기 절차이행을 명하는 판결에 의하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없다.
- ③ 농지의 취득자격증명을 받아 농지를 취득하려는 자가 그 소유권이전등기를 신청함에 있어서는 그 농지의 면적에 관계없이 농지취득자격증명을 첨부하여야 한다.
- ④ 도시지역 내의 농지(다만 도시지역 중 녹지지역 안의 농지에 대하여는 도시계획시설사업에 필요한 농지에 한함)에 대한 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 농지취득자격증명의 첨부을 요하지 않는다.
- ⑤ 토지거래계약허가구역 안의 농지로서 토지거래계약허가를 받은 경우에는 토지거래계약허가증 외에 별도로 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없다.

【문29】 토지의 분필등기에 관한 다음의 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 지적법상 분할절차를 거치지 아니하고 분필의 등기가 실행되었다면 분필의 효과가 발생할 수 없으므로 이러한 분필등기는 1부동산 1등기용지의 원칙에 반하는 등기로서 무효이다.
- ② 분할 전 토지에 소유권 이외의 권리의 등기가 있는 경우 분할되는 토지의 등기부에는 분할 전 토지의 권리에 관한 등기가 그대로 전사된다.
- ③ 갑지를 분할하여 그 일부를 을지로 한 경우에 소유권 이외의 권리의 등기명의인이 을지에 관하여 그 권리의 소멸을 승낙한 경우에는, 을지의 등기부에는 그 권리에 관한 등기를 전사하지 않는다.
- ④ 위 ③에서 권리자의 승낙에 의하여 소멸될 수 있는 권리에는 용익권 및 담보권에 관한 권리등기 외에 가등기, 가압류, 가처분등기도 포함된다.
- ⑤ 토지대장상 분할의 경로와 부합하지 않는 분필등기를 바로 잡기 전에는 분할된 토지에 대한 가처분등기 기타 다른 등기를 기입할 수 없다.

【문30】 채무자회생 및 파산에 관한 법률에 따른 부동산등기절차에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 회생법원이 위 법의 규정에 의하여 회생채권 또는 회생담보권에 기한 강제집행, 가압류, 가처분 또는 담보권실행을 위한 경매절차의 취소를 명하고 그에 기한 말소등기를 촉탁한 경우 등기관은 이를 수리하여 그 등기를 말소하여야 한다.
- ② 등기의 원인인 행위가 부인되거나 등기가 부인된 때에는 관리인, 파산관재인 또는 개인회생절차에서의 부인권자는 단독으로 부인의 등기를 신청하여야 한다.
- ③ 부인등기가 마쳐진 이후 관리인 또는 파산관재인이 부인의 등기가 된 재산을 임의매각하거나 민사집행법에 의하여 매각하고 제3자에게 이전등기를 한 때에는 법원은 부인의 등기, 부인된 행위를 원인으로 하는 등기, 부인된 등기 및 각 등기의 뒤에 되어 있는 등기로서 회생채권자 또는 파산채권자에게 대항할 수 없는 것의 말소를 촉탁하여야 한다.
- ④ 채무자가 법인인 경우에는 법인등기부에 파산선고나 회생절차개시결정의 등기를 하면 죽하고 채무자의 개별부동산에 대하여 이에 따른 등기는 하지 않도록 하고 있으므로, 보전처분 또는 회생절차개시결정의 등기촉탁이나 부인의 등기신청이 있는 경우에 등기관은 이를 각하하여야 한다.
- ⑤ 파산관재인이 부동산에 관한 물권을 매각하고 이에 대한 등기를 신청하기 위하여는 법원의 허가서 등본 또는 감사위원의 동의서 등본을 첨부하여야 한다.

【 공탁법 20문 】

【문31】 변제공탁의 공탁물에 대한 이의유보부 출급에 대한 설명 중 가장 틀린 것은? (다툼이 있을 경우 대법원판례 · 예규 및 선례에 의함. 이하 【문50】 까지 같음)

- ① 채권자가 채무자의 공탁원인인 부당이득반환 채무금과 다른 손해배상 채무금으로서 공탁금을 수령한다는 이의를 유보하더라도, 일단 그 공탁금을 수령하게 되면 채무자의 공탁원인인 부당이득반환채무의 일부 소멸의 효과가 발생한다.
- ② 채권자가 아무런 이의없이 공탁금을 수령하였다면 이는 공탁의 취지에 의하여 수령한 것이 되어 그에 따른 법률효과가 발생하는 것이므로, 채무자가 변제충당할 채무를 지정하여 공탁한 것을 채권자가 아무런 이의없이 수령하였다면 그 공탁의 취지에 따라 변제충당된다.
- ③ 공탁된 토지수용보상금의 수령에 관한 이의유보의 의사표시의 상대방은 반드시 공탁관에 국한할 필요가 없고 보상금 지급의무자인 기업자도 상대방이 된다.
- ④ 공탁자가 공탁원인으로 들고 있는 사유가 법률상 효력이 없는 것이어서 공탁이 부적법하다고 하더라도, 그 공탁에서 공탁물을 수령할 자로 지정된 피공탁자가 그 공탁물을 수령하면서 아무런 이의도 유보하지 아니하였다면, 특별한 사정이 없는 한 공탁자가 주장한 공탁원인을 수락한 것으로 보아 공탁자가 공탁원인으로 주장한 대로 법률효과가 발생한다.
- ⑤ 공탁금 수령시 채무자에 대한 이의유보 의사표시는 반드시 명시적으로 하여야만 하는 것은 아니다.

【문32】 공탁물지급청구권의 양도에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 공탁관에게 도달된 변제공탁금 출급청구권의 양도통지서에 공탁 불수락의 의사표시가 기재되어 있지 않은 경우에는 양도통지서의 도달과 동시에 공탁수락의 의사표시가 있는 것으로 보아 공탁자의 민법 제489조 제1항에 의한 공탁금 회수청구권은 소멸된다.
- ② 공탁물지급청구권이 이중으로 양도된 경우 양수인 상호간의 우열은 채무자인 국가(소관 공탁관)에 대한 양도통지의 선후와 관계없이 통지 또는 승낙에 붙여진 확정일자 선후에 의하여 결정된다.
- ③ 공탁금지급청구권을 양도받은 양수인이 공탁금지급청구를 할 때에는 지급청구권의 요건사실 뿐만 아니라 양수사실을 증명하는 서면도 첨부하여야 한다.
- ④ 공탁물지급청구권의 양도통지는 양도인이 채무자인 국가(소관 공탁관)에 하여야 하며, 양수인 자신이 통지하거나 양도인을 대위하여 통지할 수는 없다.
- ⑤ 공탁금출급청구권 양도의 의사표시 및 그 통지를 명하는 판결이 확정되었다면 양수인은 그 판결과 확정증명 등을 첨부하여 공탁금 출급청구를 할 수 있다.

【문33】 사업시행자에 의하여 확지공탁된 수용보상금의 출급 등에 대한 설명 중 가장 틀린 것은?

- ① 피공탁자 아닌 제3자가 피공탁자를 상대로 하여 공탁물출급청구권 확인판결을 받았다 하더라도 그 확인판결을 받은 제3자가 직접 공탁물출급청구를 할 수는 없다.
- ② 공탁물을 수령할 자가 수용대상토지의 소유자로 표시된 “갑과을”의 2인으로 기재되어 있다면 수용대상토지가 갑의 단독 소유임을 증명하는 서류를 첨부하였다고 하더라도 “갑”이 단독으로 공탁금출급청구를 할 수는 없다.
- ③ 수용결정의 상대방인 토지소유자가 사망자라는 이유만으로는 그 수용결정이 당연무효라고 할 수 없고, 그 효력은 상속인에게 미치므로 사자(死者)를 피공탁자로 한 공탁의 경우 그 상속인은 상속인임을 증명하는 서면을 첨부하여 출급청구할 수 있다.
- ④ 수용대상물인 지장물건에 대하여 소유권분쟁이 있어 그 수용보상금이 공탁된 경우 공탁서상 피공탁자로 기재된 자는 피공탁자가 아닌 위 소유권분쟁 당사자를 상대로 공탁금의 출급청구권이 자신에게 있다는 확인을 구하는 확인의 소를 제기하는 것이 가장 유효·적절한 방법이다.
- ⑤ 소유권이전등기의무의 목적 부동산이 수용되어 그 소유권이전등기의무가 이행불능이 된 경우, 등기청구권자는 등기의무자에게 대상청구권의 행사로서 등기의무자가 지급받은 수용보상금의 반환을 구하거나 또는 등기의무자가 취득한 수용보상금 청구권의 양도를 구할 수 있을 뿐 그 수용보상금청구권 자체가 등기청구권자에게 귀속되는 것은 아니다.

【문34】 다음 중 공탁신청시 피공탁자를 기재하여야 하는 공탁은?

- ① 영업보증공탁
- ② 금전채권의 일부에 대하여 압류가 있는 경우, 제3채무자가 압류된 채권액에 대하여만 공탁하는 경우
- ③ 금전채권의 일부에 대하여 가압류가 있는 경우, 제3채무자가 가압류된 채권액에 대하여만 공탁하는 경우
- ④ 가압류해방공탁
- ⑤ 보관공탁