

【부동산등기법 25문】

【문 1】 부동산등기법시행규칙에 의한 등기관의 중복등기 정리에 관한 설명이다. 옳은 것은?(이하 다툼이 있는 경우 판례·예규 및 선례에 의함)

- ① 중복등기용지의 최종 소유권의 등기명의인이 같은 경우 나중에 개설된 등기용지에는 소유권 이외의 권리 등에 관한 등기가 있고, 먼저 개설된 등기용지에는 그와 같은 등기가 없는 경우에는 지방법원장의 허가를 얻어 먼저 개설된 등기용지를 폐쇄한다.
- ② 중복등기용지 중 1등기용지의 최종 소유권의 등기명의인이 다른 등기용지의 최종 소유권의 등기명의인으로부터 직접 또는 전전하여 소유권을 이전받은 경우로서, 다른 등기용지가 후등기용지이거나 소유권 이외의 권리 등에 관한 등기가 없는 선등기용지인 때에는 지방법원장의 허가를 얻어 그 다른 등기용지를 폐쇄한다.
- ③ 중복등기용지의 최종 소유권의 등기명의인이 다른 경우로서 1등기용지에만 원시취득 또는 분배농지의 상환완료 등기원인으로 한 소유권이전등기가 있는 때에는 지방법원장의 허가를 얻어 그 등기용지를 제외한 나머지 등기용지를 폐쇄한다.
- ④ 중복등기용지의 최종 소유권의 등기명의인이 다른 경우에는 최종 소유권의 등기명의인의 신청에 의하여 중복등기를 정리할 수는 없다.

【문 2】 갑 주식회사는 자기가 소유하는 대지 위에 아파트를 건축하였으나 대지에 대한 지적정리가 늦어져 대지권등기는 하지 않은 채 각 구분건물에 대하여 소유권보존등기를 한 후 수분양자에게 소유권이전등기를 마쳐주었다. 그 후 지적정리가 완료된 경우 각 구분건물에 대하여 대지권등기를 하는 방법에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 구분건물의 현 소유자는 분양자와 공동으로 대지사용권(토지 공유지분)에 관한 이전등기를 신청할 수 있으며, 이 신청과 함께 구분건물 소유자가 단독으로 대지권표시등기를 신청하여야 한다.
- ② 위 ①과 같이 대지사용권에 관한 이전등기를 신청할 경우의 등기원인증서로는 최초 분양계약서와 그 이후의 구분건물의 매매계약서 전부를 첨부하여야 한다.
- ③ 위 ①과 같이 대지사용권에 관한 이전등기를 신청할 경우 등기권리자의 주소를 증명하는 서면을 첨부할 필요는 없다.
- ④ 현행 부동산등기법에 의하면 집합건물의 분양자인 갑 주식회사는 대지권변경등기를 신청할 수 없다.

【문 3】 다음 중 등기신청을 함에 있어 등기의무자의 권리에 관한 등기필증을 제출하여야 하는 경우는?

- ① 등기명의인의 표시변경등기를 신청하는 경우
- ② 승소한 등기의무자가 집행력 있는 판결에 의하여 단독으로 등기를 신청하는 경우
- ③ 상속으로 인한 소유권이전등기를 신청하는 경우
- ④ 관공서가 등기의무자로서 등기권리자의 청구에 의하여 법무사에게 위임하여 등기를 신청하는 경우

【문 4】 축사의 부동산등기에 관한 특례법 제3조의 등기요건을 기술한 것이다. 가장 잘못된 것은?

- ① 소를 사육할 용도로 계속 사용할 수 있을 것
- ② 지붕 및 주벽 또는 이와 유사한 설비를 갖추는 것
- ③ 연면적이 200제곱미터를 초과할 것
- ④ 건축물대장에 축사로 등록되어 있을 것

【문 5】 등기신청서에 첨부하여야 할 제3자의 허가서 등에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 사단법인의 정관에 기본재산을 처분하려면 사원총회의 결의가 있어야 한다는 취지의 기재가 있어도 이는 내부관계에 불과하므로 소유권이전등기신청서에 사원총회결의서를 첨부할 필요가 없다.
- ② A회사와 B회사의 대표이사를 겸하는 갑이 양 회사를 대표하여 A사에 불리하고 B사에는 유리한 법률행위를 하는 경우 A사의 이사회 결의의 승인을 얻어야 한다.
- ③ 재단법인 소유 명의의 부동산에 관하여 수용으로 인한 소유권이전등기를 촉탁하는 경우에는 그 등기촉탁서에 주무관청의 허가를 증명하는 서면을 첨부할 필요가 없다.
- ④ 건축물대장 및 등기부에 건물의 용도가 '유치원'으로 등록된 경우에는 그 소유자가 사립학교경영자가 아니어도 그 건물을 매도하기 위해서는 관할청의 허가서를 첨부하여야 한다.

【문 6】 집행법원의 매각으로 인한 소유권이전등기 촉탁과 관련된 내용이다. 가장 틀린 것은?

- ① 매수인이 여러 사람인 경우 등기필증의 우편송부 또는 교부는 원칙적으로 등기필증을 송부 또는 교부받을 자로 촉탁서에 지정되어 있는 자에게 하여야 한다.
- ② 등기필증 우편송부 신청이 있는 경우, 매수인에게 등기필증을 송부하기 이전에 매수인이 등기소에 출석하여 등기필증의 교부를 신청하면 부동산등기접수장의 수령인 난 및 영수증에 서명 또는 날인하게 한 후 이를 교부하고, 그 영수증은 등기소의 기타문서 접수장에 등록 후 이를 등기소에서 보관한다.
- ③ 등기필증 우편송부 신청 이외의 경우, 등기필증교부담당자는 이전촉탁서 접수일로부터 5일간 등기필증을 보관하여야 한다.
- ④ 집행법원으로부터 '등기필증 우편송부 신청'이 기재된 이전등기촉탁 사건이 접수되어 교합이 완료된 때에는 등기필증교부담당자는 즉시 등기필증 송부용 우편봉투를 이용하여 매수인에게 등기필증을 송부하여야 한다.

【문 7】 채권자대위에 의한 등기절차와 관련된 내용이다. 가장 틀린 것은?

- ① 부동산등기법은 민법상의 채권채무관계가 존재하지 아니하는 경우에도 등기의 공시기능을 원활히 하기 위한 절차상의 필요에서 대위등기신청을 인정하는 경우가 있다.
- ② 채권자가 채무자에 대한 부동산의 소유권이전등기청구권 등 특정채권을 보전하기 위하여 대위권을 행사하는 경우에는 채무자의 무자력을 요건으로 하지 아니한다.
- ③ 채권자가 대위로 신청할 수 있는 등기는 채무자의 권리에 이익을 가져오는 등기와 권리변동에 있어서 중성적인 등기에 한하며, 채무자의 권리에 해가 되는 등기는 대위신청을 하지 못한다.
- ④ 개인인 채권자의 대위에 의한 등기신청이 있는 경우 등기를 함에는 채권자(대위자)의 성명, 주민등록번호, 주소와 대위원인을 등기부에 기재하여야 한다.

【문 8】 지목이 하천 또는 제방인 하천구역에 편입된 하천법상 토지에 대하여 등기할 수 있는 것으로 가장 적합한 것은?

- ① 지상권설정등기 ② 저당권설정등기
- ③ 지역권설정등기 ④ 임차권변경등기

- ① 농지개혁 당시 위토대장에 등재된 기존 위토인 농지인 경우에 당해 농지가 위토대장에 등재되어 있음을 확인하는 내용의 위토대장 소관청이 발급한 증명서를 첨부한 경우에는 종종 명의로 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ② 기존 위토인 농지가 수용 또는 공공용지로 협의취득되어 그 보상금으로 새로 다른 농지를 위토용으로 매수한 경우에는 농지취득자격증명을 첨부하여 종종 명의의 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ③ 농지인 토지의 등기부가 멸실된 후 종종이 등기부상의 소유자로서 멸실회복등기기간 내에 회복등기를 신청하지 못하고 나중에 당해 등기부가 멸실되었다는 사실을 증명하는 서면 등을 첨부하여 소유권보존등기를 신청하는 것은 가능하고, 이 경우에는 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없다.
- ④ 종종이 자연인과 공유하고 있는 수필지의 농지를 공유물 분할하는 경우에는 농지취득자격증명을 첨부할 필요없이 소유권이전등기를 할 수 있다.

- ① 판결에 의하여 등기권리자가 단독으로 소유권이전등기를 신청할 때에는 원칙적으로 등기권리자의 주소를 증명하는 서면만을 제출하면 된다.
- ② 판결문상의 피고의 주소가 등기부상의 등기의무자의 주소와 다른 경우에는 등기부상 주소가 판결에 병기된 경우에도 동일인임을 증명할 수 있는 자료로서 주소에 관한 서면을 제출하여야 한다.
- ③ 재산상속인 중 1인이 미수복지구에 호적(가족관계등록)을 가진 자와 혼인한 사유로 제적된 사실만 나타날 뿐 혼가의 본적(등록기준)지 이외의 주소지나 최후 주소지를 알 수 없을 때에는 제적사유에 기재된 혼가의 본적(등록기준)지를 주소지로 하고, 그 제적 또는 호적등본(가족관계 등록사항별 증명서)을 상속을 증명하는 서면과 주소를 증명하는 서면으로 하여 상속등기를 신청할 수 있다.
- ④ 협의분할에 의한 상속등기를 신청하는 경우에 상속을 받지 않는 상속인의 인감증명과 주소를 증명하는 서면을 원칙적으로 제출하여야 한다.

- ① 전세권자가 등기의무자로서 전세권이전등기를 신청하는 경우에 전세권자의 인감증명
- ② 실제로는 수인이 균등하지 아니한 지분비율로 공유하는 건물에 관하여 대장상 공유지분의 기재가 없는 경우에 공유자 전원 사이에 작성된 실제의 지분비율을 증명하는 서면을 첨부하여 실제 지분에 따라 소유권보존등기신청하는 경우에는 실제의 지분이 균등하게 산정한 지분보다 적은 자의 인감증명
- ③ 공유물분할소송에서 별도의 지분표시 없이 강제조정이 이루어진 경우 각 공유자의 실제의 지분이 균등하지 아니한 경우에 공유자 전원의 인감증명
- ④ 등기필증을 멸실한 법인의 지배인이 법인 명의의 근저당권에 대한 말소등기를 신청할 경우에 지배인의 인감증명

① 외국인 ② 김포시 하성면
③ 농업협동조합 ④ 대한불교조계종

- ① 재결에 의한 수용일 때에는 토지수용위원회의 재결서 등본을, 협의취득일 경우에는 공공용지의 취득협의서를 각 등기원인을 증명하는 서면으로 제출하여야 한다.
- ② 토지수용을 원인으로 한 소유권이전등기를 할 경우 등기원인은 ‘토지수용’으로, 원인일자는 ‘수용재결일자’를 각 기재한다.
- ③ 토지수용의 재결의 실효를 원인으로 하는 토지수용으로 인한 소유권이전등기의 말소의 신청은 등기의무자와 등기관리자가 공동으로 신청하여야 한다.
- ④ 토지수용으로 인한 소유권이전등기를 하는 경우, 등기관은 수용의 개시일 이후에 경료된 소유권이전등기를 직권으로 말소하여야 하나, 수용의 개시일 이전의 상속을 원인으로 한 소유권이전등기는 직권말소 대상이 아니다.

- ① 어음할인, 대부, 보증 기타의 원인에 의하여 부담되는 일체의 채무를 피담보채무로 하는 내용의 근저당권설정계약을 원인으로 한 근저당권설정등기도 이를 신청할 수 있다.
- ② 근저당권의 피담보채권이 확정되기 전에 그 피담보채권이 양도 또는 대위변제된 경우에는 이를 원인으로 하여 근저당권이전등기를 신청할 수 있다.
- ③ 근저당권의 피담보채권이 확정되기 전에 근저당권의 기초가 되는 기본계약상의 채무자 지위의 전부 또는 일부를 제3자가 계약에 의하여 인수한 경우, 채무자변경을 내용으로 하는 근저당권변경등기를 신청할 수 있다.
- ④ 근저당권의 채무자가 사망한 후 공동상속인 중 그 1인만이 채무자가 되려는 경우에는, 상속재산분할협의서를 첨부하여 "협의분할에 의한 상속"을 등기원인으로 한 채무자변경의 근저당권변경등기를 신청할 수 있다.

- ① 주택임차권등기명령의 결정 후 주택의 소유권이 A에서 B로 이전된 경우, 등기촉탁서에 전 소유자 A를 등기의 무자로 기재하여 임차권등기의 기입을 촉탁한 때에는 등기관은 그 촉탁을 각하하여야 한다.
- ② 미등기주택에 관하여는 임차권등기를 할 수 없으므로, 미등기주택에 대하여는 주택임차권등기의 촉탁에 앞서 임차인이 소유자를 대위하여 소유권보존등기를 신청하여야 한다.
- ③ 임대차의 존속기간이 만료된 경우, 그 임차권 등기에 기초한 임차권이전등기를 할 수 없다.
- ④ 불확정기한을 존속기간으로 하는 임차권설정등기도 가능하다는 것이 등기실무이다.

- ① 수익자 또는 위탁자는 수탁자를 대위하여 신탁의 등기를 신청할 수 있다.
- ② 수개의 부동산에 관하여 하나의 신청서에 의하여 신탁의 등기를 신청하는 경우에는 매 부동산마다 별개의 신탁원부를 제출하여야 한다.
- ③ 재건축조합원과 조합간의 신탁계약에서 재건축조합이 신탁받은 부동산을 신탁의 목적범위 내에서 다른 수탁자에게 신탁할 수 있다고 규정하였다면 그에 따른 재신탁등기를 할 수 있다.
- ④ 수탁자가 2인 이상인 경우에는 그 공동수탁자가 합유관계라는 표시를 반드시 신청서에 기재하여야 한다.

【문17】 합유등기에 관한 다음의 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 합유등기에 있어서는 등기부상 각 합유자의 지분을 표시하지 아니한다.
- ② 합유자 중 일부가 사망한 경우 합유자 사이에 특별한 약정이 없는 한, 사망한 합유자의 지분에 관하여 그 상속인 앞으로 상속등기를 할 수 없다.
- ③ 부동산에 합유등기가 경료된 경우에 각 합유자의 지분에 대한 소유권이전청구권가등기를 신청할 수 없으며, 합유자 중 1인에 대한 가압류등기촉탁도 할 수 없다.
- ④ 합유자 중 일부가 나머지 합유자들 전원의 동의를 얻어 그 합유지분을 매도한 경우에는 합유지분을 처분한 합유자와 합유지분을 취득한 합유자의 공동신청으로 합유명의인변경등기를 신청하여야 한다.

【문18】 다음은 유증을 원인으로 한 소유권이전등기절차에 관한 설명이다. 옳지 않은 것은?

- ① 특정유증의 경우에는 수증자와 유언집행자 또는 상속인이 공동으로 신청하여야 하나, 포괄유증의 경우에는 수증자 단독으로 신청하면 된다.
- ② 등기원인은 "〇년 〇월 〇일 유증"으로 기재하되, 그 연월일은 유증자가 사망한 날을 기재한다. 다만, 유증에 조건 또는 기한이 붙은 경우에는 그 조건을 성취한 날 또는 그 기한이 도래한 날을 기재한다.
- ③ 포괄유증이든 특정유증이든 모두 상속등기를 거치지 않고 유증자로부터 직접 수증자 명의로 등기를 신청하여야 한다.
- ④ 유증의 목적 부동산이 미등기인 경우에는 직접 수증자 명의로 소유권보존등기를 할 수 없고, 유언집행자가 상속인 명의로 소유권보존등기를 한 다음 유증으로 인한 소유권이전등기를 신청하여야 한다.

【문19】 등기관이 결정 또는 처분에 대한 이의신청에 대한 설명이다. 옳지 않은 것은?

- ① 등기신청의 각하결정에 대하여는 이해관계가 있는 제3자도 이의신청을 할 수 있다.
- ② 채권자가 채무자를 대위하여 경료한 등기가 채무자의 신청에 의하여 말소된 경우에는 그 말소처분에 대하여 채권자는 등기상 이해관계인으로서 이의신청을 할 수 있다.
- ③ 등기관이 결정 또는 처분이 부당하다고 하여 이의신청을 하는 경우에는 그 결정 또는 처분시에 주장되거나 제출되지 아니한 사실이나 증거방법으로써 이의사유를 삼을 수 없다.
- ④ 등기관이 결정 또는 처분에 대한 이의는 집행정지의 효력이 없다.

【문20】 경정등기에 관한 다음 기술 중 틀린 것은?

- ① 토지표시에 관한 경정등기는 등기명의인이 토지대장등본 등 경정사유를 소명하는 서면을 첨부하여 단독으로 신청하며, 이 때 그 토지에 대한 근저당권자의 승낙서는 제출할 필요가 없다.
- ② 신청서에 기재된 근저당권의 채권최고액 10억 원을 등기관이 과오로 1억 원으로 기재한 경우, 등기상 이해관계 있는 자가 있는 때에는 이를 직권으로 경정할 수 없다.
- ③ 등기관이 직권경정등기를 하는 경우 등기관리자와 등기의무자에게 사전에 통지할 필요는 없고 경정등기를 마친 후에 통지하면 된다.
- ④ 동일성을 해하는 등기명의인표시경정등기의 신청에 대하여 등기관이 이를 간과하고 경정등기를 실행한 경우, 종전 등기명의인은 단독으로 다시 경정등기를 신청할 수 있다.

【문21】 등기사항에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 방조제(제방)는 토지대장에 등록한 후 그 대장등본을 첨부하여 토지로서 소유권보존등기를 할 수 있다.
- ② 아파트 관리사무소, 노인정과 같은 집합건물의 공용부분은 독립된 건물로서의 요건을 갖추더라도 독립하여 건물로서 등기할 수 없다.
- ③ 승강기, 발전시설 등과 같은 건물의 부대설비는 원칙적으로 건물로서 소유권보존등기를 할 수 없다.
- ④ 공유수면을 구획지어 소유권보존등기신청을 한 경우에는 그 등기신청을 각하하여야 한다.

【문22】 다음 중 등기관이 직권으로 할 수 있는 등기가 아닌 것은?

- ① 환매권의 행사로 인하여 환매권자 앞으로 소유권이전등기를 한 경우, 환매특약등기 이후 환매권의 행사 전에 경료된 제3자 명의의 근저당권설정등기의 말소
- ② 가등기에 기한 본등기를 하는 경우의 중간처분등기의 말소등기
- ③ 공용부분인 취지를 정한 규약을 폐지하여 소유권보존등기를 하는 경우 공용부분인 취지의 말소
- ④ 수용을 원인으로 한 소유권이전등기 시에 하는 근저당권설정등기의 말소

【문23】 환매권에 관한 등기를 설명한 것이다. 가장 타당하지 않은 내용은?

- ① 환매특약의 등기신청은 반드시 매대로 인한 권리가전등기신청과 동시에 동일한 신청서에 의하여야 하고, 동일접수번호로 접수하여야 한다.
- ② 환매권리자는 매도인에 국한되는 것이므로 제3자를 환매권리자로 하는 환매등기는 할 수 없다.
- ③ 환매특약등기가 경료된 이후에도 매수인은 제3취득자에게 부동산을 전매하고 그에 따른 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ④ 환매권은 일종의 권리취득권이라고 할 수 있는 독립한 권리가므로, 거래의 대상이 될 수 있고 압류, 가압류의 대상이 된다.

【문24】 청산법인이 부동산등기를 신청하는 때에 폐쇄된 법인등기부등본과 인감증명법에 의한 청산인의 개인인감을 제출할 수 있는 경우로 가장 옳은 것은?

- ① 청산법인이 등기의무자인 때에 폐쇄된 법인등기부에 청산인등기가 되어있지 않은 경우
- ② 청산법인이 등기의무자인 때에 폐쇄된 법인등기부에 청산인등기가 되어있는 경우
- ③ 청산법인이 등기관리자인 때에 폐쇄된 법인등기부에 청산인등기가 되어있지 않은 경우
- ④ 청산법인이 등기관리자인 때에 폐쇄된 법인등기부에 청산인등기가 되어있는 경우

【문25】 진정명의회복에 의한 소유권이전등기에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① “진정명의회복”을 등기원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 명하는 판결을 얻은 경우에 할 수 있고, 공동신청에 의하여서는 할 수 없다.
- ② 신청서에는 등기원인일자를 기재할 필요가 없다.
- ③ 대상 부동산이 농지라 하더라도 농지취득자격증명을 제출할 필요가 없다.
- ④ “진정명의회복”을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 소는 예고등기의 대상이 아니다.