

【 부동산등기법 30문 】

【문 1】 다음 사례에 관한 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있는 경우 대법원 판례·예규 및 선례에 의함. 이하 【문50】 까지 같음)

A토지의 소유자인 갑은 을에게 그 토지를 매도한 후 등기 전에 사망하였다. 이에 따라 을은 갑의 상속인 병에게 등기의 협조를 구하였으나 병이 이를 거부하고 있다.

- ① 사례에서 을명의로 등기를 하기 위해서는 먼저 병명의의 상속등기를 하여야 한다.
- ② 을이 병을 상대로 소송을 하여 승소한 경우 그 판결에 따른 등기를 할 때에는 판결확정일을 등기연월일로 기록하여야 한다.
- ③ 을이 병을 상대로 소를 제기하여 승소판결이 확정된 후 등기를 하기 전에 상속인 정을 남기고 사망한 경우 을의 상속인 정이 판결에 따른 등기를 신청하기 위해서는 승계집행문을 부여받아야 한다.
- ④ 사례에서 을이 소제기 전에 해당 토지에 대한 처분금지가 처분을 하고자 할 경우에는 대위에 의하여 병 앞으로 상속등기를 마쳐야 한다.
- ⑤ 사례에서 해당 토지가 토지거래허가구역 내의 토지로서 토지거래계약에 대한 허가를 받아야 하는 경우에는, 을이 병을 상대로 승소하고 판결이유에 토지거래계약허가를 받았다는 사실이 기재되어 있다 하더라도 그 판결에 따른 소유권이전등기를 신청하기 위해서는 토지거래계약허가를 받았음을 증명하는 정보를 등기소에 제공하여야 한다.

【문 2】 부동산의 처분금지가처분채권자(甲)가 본안사건에서 승소하여 그 확정판결의 정본을 첨부하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 위 가처분등기 이후에 제3자명의의 소유권이전등기가 되어 있을 때에는 甲으로의 소유권이전등기신청과 함께 단독으로 제3자명의의 소유권이전등기의 말소신청도 동시에 하여야 한다.
- ② 위 가처분등기 이후에 제3자명의의 소유권이전등기가 되어 있고 그 제3자명의의 등기가 위 가처분등기에 우선하는 저장권에 기한 경매절차에 따른 매각을 원인으로 하여 이루어진 때에는 위 제3자명의의 소유권이전등기는 말소하지 아니하고 가처분채권자의 소유권이전등기를 하여야 한다.
- ③ 위 가처분등기 이후에 국세채납에 의한 압류등기가 되어 있는 경우에는 甲으로의 소유권이전등기신청과 함께 단독으로 위 압류등기의 말소신청도 동시에 하여야 한다.
- ④ 위 가처분등기 이후에 임의경매개시결정등기가 되어 있고 그 임의경매개시결정등기가 위 가처분등기 전에 마쳐진 저장권에 기한 것일 경우에는 임의경매개시결정등기는 말소하지 아니하고 가처분채권자의 소유권이전등기를 하여야 한다.
- ⑤ 등기관이 위 가처분채권자의 신청으로 위 가처분등기 이후의 등기를 말소한 때에는 위 가처분등기도 직권으로 말소하여야 한다.

【문 3】 지상권등기에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 도시철도법, 도로법 및 전기사업법의 규정에 의한 도시철도건설자, 도로 관리청 및 전기사업자가 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따라 구분지상권의 설정을 내용으로 하는 수용·사용의 재결을 받은 경우 권리수용이나 토지사용을 원인으로 하는 구분지상권설정등기를 신청할 수 있다.
- ② 도시철도법, 도로법 및 전기사업법의 규정에 의한 구분지상권설정등기를 하고자 하는 토지의 등기기록에 그 토지를 사용·수익하는 권리에 관한 등기 또는 그 권리를 목적으로 하는 권리에 관한 등기가 있는 경우에는 그 권리자들의 승낙을 받아 구분지상권설정등기를 신청할 수 있다.
- ③ 도시철도법, 도로법 및 전기사업법의 규정에 의하여 마친 구분지상권설정등기는 그 보다 먼저 마친 강제경매개시결정의 등기, 근저당권등 담보물권의 설정등기, 압류등기, 가압류등기 등에 기하여 경매 또는 공매로 인한 소유권이전등기의 촉탁이 있는 경우에도 이를 말소하여서는 아니된다.
- ④ 지상권설정의 범위가 부동산의 일부인 경우에는 그 부분을 표시한 지적도를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.
- ⑤ 지상권의 존속기간을 불확정기간으로 정할 수도 있다.

【문 4】 전산정보처리조직에 의한 등기신청(이하 전자신청이라 함)과 관련한 설명이다. 가장 옳은 것은?

- ① 자연인이 전자신청을 하려면 당사자 또는 등기신청을 대리할 수 있는 자격자대리인이 최초의 등기신청 전에 반드시 등기소에 출석하여 사용자등록을 하여야 한다.
- ② 법인의 경우 「상업등기규칙」에 따라 전자증명서의 이용등록을 하였더라도 대표자가 등기소에 출석하여 다시 사용자등록을 하여야 한다.
- ③ 법인 아닌 사단이나 재단인 중중이나 교회도 전자신청을 할 수 있다.
- ④ 사용자등록의 유효기간은 3년이지만 그 기간은 언제든지 연장신청을 할 수 있다.
- ⑤ 변호사, 법무사와 같은 일정한 자격자대리인이 아니더라도 자기 사건이라면 상대방을 대리하여 전자신청을 할 수 있다.

【문 5】 다음은 등기신청의 취하와 관련한 설명이다. 가장 잘못된 것은?

- ① 방문신청의 취하는 신청인 또는 그 대리인이 반드시 등기소에 출석하여 취하서를 제출하여야 한다.
- ② 전자신청의 취하는 전산정보처리조직을 이용하여 취하정보를 전자문서로 등기소에 송신하는 방법으로 하여야 하며, 이 경우 전자신청과 동일한 방법으로 사용자인증을 받아야 한다.
- ③ 수개의 부동산에 관한 등기신청을 동일한 신청서에 의하여 일괄신청 하였다면 그 중 일부 부동산만에 대한 취하는 할 수 없다.
- ④ 등기관리자 및 등기의무자 쌍방으로부터 위임받아 등기신청한 대리인은 이후 어느 일방만으로부터 취하에 대한 특별수권을 받았더라도 취하할 수 없다.
- ⑤ 서면에 의한 등기신청이 취하되면 등기신청서와 그 부속서류인 첨부서면을 모두 신청인에게 반환하여야 한다.

【문 6】「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 “공익사업법”이라 함)에 따른 등기절차에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 공익사업법에 의하여 미등기 토지의 대장상 소유명의인과 협의가 성립된 경우에는 그 대장상 소유명의인 앞으로 소유권보존등기를 한 후 사업시행자 명의로 소유권이전등기를 한다.
- ② 토지수용을 원인으로 한 소유권이전등기신청은 사업시행자인 등기관리자가 단독으로 할 수 있으며 사업시행자가 관공서인 경우에는 그 관공서가 소유권이전등기를 촉탁하여야 한다.
- ③ 토지수용을 원인으로 한 소유권이전등기를 할 때 등기원인일자는 재결일자로 기록한다.
- ④ 사업인정고시 후 재결 전에 매매를 원인으로 한 소유권의 변동이 있었음에도 사업인정 당시의 소유자를 피수용자하여 재결하고 사업시행자가 그에게 보상금을 지급한 후 소유권이전등기를 신청한 경우 등기관은 그 신청을 각하하여야 한다.
- ⑤ 토지수용의 재결의 실효를 원인으로 하는 토지수용으로 인한 소유권이전등기의 말소의 신청은 등기의무자와 등기관리자가 공동으로 신청하여야 한다.

【문 7】「농어촌정비법」상 환지계획인가의 고시에 따른 등기와 관련 한 다음 설명 중 옳은 것은?

- ① 등기관이 사업시행자로부터 환지계획인가고시의 통지를 받아 해당 토지의 등기기록에 그 뜻이 표시된 경우에는 그 등기기록에 권리에 관한 등기는 할 수 없으나 표시변경등기는 할 수 있다.
- ② 환지 토지에 관한 등기촉탁이 누락된 경우 사업시행자가 누락된 토지에 대하여 다시 환지등기를 촉탁할 수는 없다.
- ③ 소유자가 각각 다른 여러 필지에 대하여 1필지의 환지를 교부한 합동환지의 경우 촉탁서에 기재된 환지의 공유지분은 종전 토지의 면적비율과 일치하여야 하므로 이와 다를 경우 등기관은 그 등기촉탁을 각하하여야 한다.
- ④ 환지를 교부받은 자가 등기의무자로서 등기신청을 할 때에는 종전 토지에 관하여 소유자로서 통지받은 등기필정보를 신청정보로 등기소에 제공하여야 한다.
- ⑤ 환지등기를 마친 경우 등기관은 환지를 교부받은 자에게 등기완료의 통지를 하여야 한다.

【문 8】임차권등기에 관한 다음 설명 중 옳은 것은?

- ① 불확정기간을 존속기간으로 하는 임차권등기도 할 수 있다.
- ② 공중공간 또는 지하공간에 상하의 범위를 정한 경우에는 구분임차권등기를 할 수 있다.
- ③ 임차권등기명령을 원인으로 한 임차권등기가 마쳐진 경우 그 등기에 기초한 임차물전대의 등기는 할 수 없으나 임차권이전등기는 할 수 있다.
- ④ 임차보증금이 없는 임차권등기는 할 수 없다.
- ⑤ 미등기 주택에 대하여 임차권등기명령에 의한 등기촉탁이 있는 경우에는 등기관이 직권으로 소유권보존등기를 할 수 없으므로 그 촉탁을 각하하여야 한다.

【문 9】다음은 소유권이전등기신청시 제출할 계약서의 검인과 관련한 설명이다. 가장 잘못된 것은?

- ① 계약을 원인으로 소유권이전등기를 신청할 때에는 계약의 종류 및 일자를 불문하고 검인을 받은 계약서의 원본 또는 판결서의 정본을 제출하여야 한다.
- ② 토지거래허가구역 안의 토지 및 그 지상의 건물에 대하여 소유권이전등기를 함께 신청하는 경우 토지에 대하여 거래계약허가를 받았다면 건물에 대하여는 별도로 검인을 받지 않아도 된다.
- ③ 소유권이전등기청구권 보전의 가등기를 신청할 때 제출하는 등기원인증서에는 검인이 되어 있지 않아도 된다.
- ④ 계약당사자의 지위를 이전하는 계약에 따라 제3자가 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 먼저 체결된 계약서와 지위 이전계약서에 모두 검인을 받아야 한다.
- ⑤ 신청서와 검인계약서의 부동산표시는 일치하여야 하므로 구분건물과 대지권이 함께 등기신청의 목적인 경우 그 검인계약서에는 반드시 대지권의 구체적인 표시가 기재되어 있어야 한다.

【문10】소유권보존등기신청에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 건물의 소유권보존등기를 신청하는 경우에 그 대지 위에 여러 개의 건물이 있을 때에는 건축물대장 정보와 함께 그 대지 위에 있는 건물의 소재도를 첨부정보로 등기소에 제공하여야 한다.
- ② 토지대장상 공유인 미등기토지에 대한 공유물분할의 판결을 받은 경우에는 공유물분할의 판결에 따라 토지의 분필절차를 먼저 거친 후에 그 판결에 의하여 소유권보존등기를 신청하여야 한다.
- ③ 수인이 균등하지 아니한 지분비율로 공유하는 건물에 관하여 대장상으로는 공유지분의 기재가 없는 경우 공유자 전원사이에 작성된 실체의 지분비율을 증명하는 서면(실체의 지분이 균등하게 산정한 지분보다 적은 자의 인감증명도 제출)을 첨부하여, 실제지분에 따라 소유권보존등기신청을 할 수 있다.
- ④ 건물에 대하여 건축허가명의인 또는 건축주를 상대로 한 소유권확인판결에 의하여는 소유권보존등기를 할 수 없다.
- ⑤ 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말함)의 확인에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자는 건물에 대한 소유권보존등기를 신청할 수 있다.

【문11】다음 중 합필등기가 가능한 경우는?

- ① 수필지의 토지에 대하여 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 가등기가 있는 경우
- ② 수필지의 토지에 대하여 동일한 채권을 담보하기 위하여 저당권이 설정된 토지와 추가저당권이 설정된 토지가 있는 경우
- ③ 수필지의 토지에 대하여 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 다른 지상권설정등기가 있는 경우
- ④ 수필지의 토지의 공유자는 동일한데 그 지분이 각각 다른 경우
- ⑤ 수필지의 토지의 지목이 다른 경우

【문12】 부동산이 여러 등기소의 관할구역에 걸쳐 있을 경우의 관할 등기소에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 부동산이 여러 등기소의 관할구역에 걸쳐 있는 경우 그 부동산에 대한 최초의 등기신청을 하고자 하는 자는 각 등기소를 관할하는 상급법원의 장에게 관할등기소의 지정을 신청하여야 한다.
- ② 관할등기소의 지정신청은 해당 부동산의 소재지를 관할하는 각 등기소의 상급법원에 신청서를 제출하는 방법으로 한다.
- ③ 상급법원의 장은 관할등기소를 지정한 즉시 관할등기소 지정서를 신청인에게 우편으로 송부하여야 한다.
- ④ 관할등기소의 지정을 신청한 자가 지정된 관할등기소에 등기신청을 할 때에는 관할등기소의 지정이 있었음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.
- ⑤ 단지를 구성하는 여러 동의 건물 중 일부 건물의 대지가 다른 등기소의 관할에 속하는 경우에 그 건물에 대한 최초의 등기를 신청하고자 하는 자는 상급법원의 장에게 관할등기소의 지정을 신청하여야 한다.

【문13】 농지취득자격증명에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 농지취득자격증명신청서 반려통지서상에 그 반려사유로서 “오랫동안 농사를 짓지 않아 잡목이 있고 주변 일대에 석회광이 조업중이며 사실상 경작이 불가능함”이라고 기재되었다면 농지가 아님을 증명하는 서면으로 볼 수 있다.
- 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 아니다.
- ③ 토지의 현황이 농지인 한 그 면적에 관계 없이 농지취득자격증명을 받아야 한다.
- ④ 시효의 완성으로 농지를 취득하는 경우에는 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없다.
- ⑤ 농지에 관하여 매매등을 원인으로 하여 소유권이전등기절차이행을 명하는 판결에 의한 소유권이전등기신청시에도 농지취득자격증명을 첨부하여야 한다.

【문14】 환매특약의 등기에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 1필지의 토지 전부를 매도하면서 그 일부 지분에 대해서만 환매특약등기의 신청을 한 경우에도 등기관은 그 신청을 수리하여야 한다.
- ② 환매권자를 매도인이 아닌 제3자로 하여 환매특약등기의 신청을 한 경우 등기관은 그 신청을 각하하여야 한다.
- ③ 환매권의 실행에 따라 환매권자 명의로 권리이전등기를 마친 경우 등기관은 환매특약의 등기를 직권으로 말소하여야 한다.
- ④ 매매로 인한 권리이전등기의 신청을 각하하는 경우에는 동시에 신청한 환매특약의 등기를 반드시 각하하여야 한다.
- ⑤ 환매권에 대한 가압류 등으로 인하여 환매특약의 등기를 말소할 수 없는 경우에는 환매권행사로 인한 권리이전등기를 할 수 없다.

【문15】 등기관의 처분에 대한 이의에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 등기신청의 각하결정에 대한 이의신청의 경우, 등기관의 각하결정이 부당하다는 사유면 족하고 그 이의사유에 특별한 제한은 없다.
- ② 등기신청이 「부동산등기법」 제29조 각호에 해당되어 이를 각하하여야 함에도 등기관이 각하하지 아니하고 등기를 실행한 경우에 제29조 제3호 이하의 사유로는 이의신청의 방법으로 그 등기의 말소를 구할 수 없다.
- ③ 등기의 말소신청에 있어 「부동산등기법」 제57조 소정의 이해관계 있는 제3자의 승낙서 등 서면이 첨부되어 있지 아니하였음에도 등기관이 이를 수리하여 말소등기를 실행한 경우, 말소등기의무자는 말소처분에 대하여 이의신청을 할 수 있다.
- ④ 관할 지방법원은 이의신청에 대하여 결정하기 전에 등기관에게 가등기 또는 이의가 있다는 뜻의 부기등기를 명령할 수 있다.
- ⑤ 등기신청의 각하결정에 대한 이의신청에 따라 관할 지방법원이 권리이전등기의 기록명령을 하였으나, 그 기록명령에 따른 등기 전에 제3자 명의로의 권리이전등기가 되어 있는 경우에는 그 기록명령에 따른 등기를 할 수 없다.

【문16】 판결에 의한 등기신청에 관한 다음 설명 중 옳은 것은?

- ① 판결주문에 채권최고액이 명시되어 있지 않은 판결에 의하여 근저당권설정등기를 신청한 경우 등기관은 채권최고액이 없는 근저당권설정등기를 실행하여야 한다.
- ② 판결 확정 후 승소한 등기관리자가 사망한 경우에는 그 권리자의 상속인이 사망한 피상속인 명의로 판결에 의한 등기를 신청할 수 있다.
- ③ 부동산에 관한 등기신청의무를 이행하기로 하는 조항이 공정증서에 기재되어 있는 경우 등기관리자는 그 공정증서에 의하여 단독으로 등기를 신청할 수 있다.
- ④ 조정조서에 등기절차의 이행과 반대급부의 이행이 각각 독립적으로 기재되어 있다면 그 조서에 의한 등기신청을 하기 위하여 집행문을 부여받을 필요는 없다.
- ⑤ 법원의 신탁해지명령이 있는 경우에는 그 해지명령에 의하여 신탁된 부동산에 대한 소유권이전등기 및 신탁등기의 말소등기를 할 수 있다.

【문17】 등기신청서의 작성 및 등기기록의 문자 등과 관련한 설명이다. 가장 잘못된 것은?

- ① 등기관리자가 2인 이상으로 등기할 권리가 합유일 때에는 그 뜻을 기재하고 지분은 기재하지 않는다.
- ② 건물등기기록 표제부에 도로명주소가 기록된 경우 등기신청서의 건물 표시는 건물의 소재 지번과 도로명주소를 함께 기재하여야 한다.
- ③ 등기신청서를 정정하려면 신청인 전원이 정정인을 날인하여야 한다.
- ④ 금액의 표시는 아라비아숫자로 하되 외화 채권인 경우에는 등기신청 당시의 공정환율로 환산한 국내 화폐가액을 기록하여야 한다.
- ⑤ 등기명의인의 주소 표시는 행정구역 명칭 그대로 전부 기록하되 지번은 ‘번지’라는 문자를 생략하고 ‘108’ 또는 ‘108-1’과 같이 기록한다.

【문18】 유증으로 인한 등기에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 유증으로 인한 소유권이전등기는 포괄유증이나 특정유증을 불문하고 수증자를 등기관리자, 유언집행자 또는 상속인을 등기의무자로 하여 공동으로 신청하여야 한다.
- ② 유언집행자가 수인인 경우에는 그 과반수 이상의 유언집행자들이 수증자 명의의 소유권이전등기절차에 동의하면 그 등기를 신청할 수 있다.
- ③ 유증으로 인한 소유권이전등기는 포괄유증인 경우에는 상속등기를 거치지 않고 유증자로부터 직접 수증자 명의로 등기를 신청하고, 특정유증인 경우에는 상속등기를 한 다음 유증으로 인한 등기를 하여야 한다.
- ④ 등기원인은 "○년 ○월 ○일 유증"으로 기재하되, 그 연월일은 유증자가 사망한 날을 기재한다. 다만, 유증에 조건 또는 기한이 붙은 경우에는 그 조건이 성취한 날 또는 그 기한이 도래한 날을 기재한다.
- ⑤ 유증으로 인한 소유권이전등기청구권보전의 가등기는 유언자가 사망한 후인 경우에는 이를 수리하고, 유언자가 생존중인 경우에는 이를 수리하여서는 아니 된다.

【문19】 경매 및 공매등기와 관련한 설명이다. 가장 잘못된 것은?

- ① 국세징수법에 따른 공매공고의 등기는 공매를 집행하는 압류등기에 부기등기로 한다.
- ② 공매공고 등기 및 공매공고 등기의 말소등기를 촉탁하는 때에는 등록면허세 및 등기신청수수료를 납부하지 아니한다.
- ③ 경매개시결정등기 전에 소유권이전등기를 받은 제3취득자가 매수인이 된 경우에는 경매개시결정등기의 말소촉탁 및 매수인이 인수하지 않는 부담기입의 말소촉탁만 하고 소유권이전등기촉탁은 하지 않는다.
- ④ 가압류등기 후에 소유권이 이전되었더라도 가압류 당시의 소유명의인을 등기의무자로 한 강제경매기입등기촉탁이 있으면 수리하여야 한다.
- ⑤ 구분건물의 전유부분에 설정된 근저당권의 실행으로 매각된 경우, 매각허가결정의 토지의 표시가 등기기록과 일치하고 토지 소유자와 등기의무자가 일치하더라도 경매개시결정등기가 마쳐지지 않았다면 소유권이전등기촉탁은 수리할 수 없다.

【문20】 전세권등기에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 대지권등기가 된 구분건물에 대하여 대지권까지 포함한 전세권설정등기의 신청이 있는 경우 등기관은 그 신청을 수리할 수 없다.
- ② 전세권 일부 지분의 양도를 원인으로 한 전세권 일부이전등기를 할 때에는 양도액을 등기하여야 한다.
- ③ 여러 사람의 공유자들이 전세권설정등기를 한 후 일부 공유자의 지분에 대해서만 전세권말소등기를 신청한 경우 등기관은 그 등기신청을 수리할 수 없다.
- ④ 등기기록상 존속기간이 만료된 전세권에 대하여 전세금을 변경하기 위한 등기를 하기 위해서는 먼저 존속기간 변경등기를 하여야 한다.
- ⑤ 전세권의 존속기간을 단축하는 전세권변경등기를 신청하는 경우 전세권설정자가 등기관리자가 되고 전세권자가 등기의무자가 된다.

【문21】 건물 중복등기 정리절차에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 두 개의 등기기록상 건물이 그 종류와 구조, 면적 등 일부가 일치하지 않더라도 건축물대장의 변동사항 등에 의하여 동일 건물로 인정되는 경우에는 그 두 개의 등기기록은 중복등기에 해당한다고 할 수 있다.
- ② 일반건물과 구분건물로 각각 보존등기가 마쳐져 있는 경우에도 중복등기로 인정될 수 있는 경우가 있다.
- ③ 건물의 보존등기명의인이 같은 중복등기의 경우 후행 보존등기를 기초로 한 새로운 등기가 없는 때에는 후행 보존등기를 직권으로 말소한다.
- ④ 건물의 보존등기명의인이 같은 중복등기에 해당하기는 하나 선행 보존등기를 기초로 한 새로운 등기는 없고 후행 보존등기를 기초로 한 새로운 등기가 있는 경우에는 선행 보존등기를 직권으로 말소한다.
- ⑤ 건물의 보존등기명의인이 서로 다른 경우에는 등기관이 직권으로 건물의 중복등기를 정리할 수 없다.

【문22】 다음은 가등기와 관련한 설명이다. 가장 옳은 것은?

- ① 채권적 청구권 뿐 아니라 물권적 청구권을 보전하기 위한 가등기나 소유권보존등기의 가등기도 가능하다.
- ② 등기상 이해관계인과 달리 가등기의무자는 가등기명의인의 승낙을 받더라도 단독으로 가등기의 말소를 신청할 수 없다.
- ③ 소유권이전청구권가등기 후 그 본등기 전에 제3자에게 소유권이 이전되었다면 가등기 당시 소유자 또는 제3취득자를 등기의무자로 하여 본등기를 신청할 수 있다.
- ④ 소유권이전등기청구권 가등기에 의한 본등기를 하는 경우 가등기 후의 모든 등기는 본등기와 동시에 등기관이 직권으로 말소하고 그 사실을 등기명의인에게 통지하여야 한다.
- ⑤ 가등기가처분명령을 등기원인으로 하여 법원이 가등기촉탁을 하는 때에는 이를 각하한다.

【문23】 갑·을·병이 대지를 각 1/6, 2/6, 3/6의 지분으로 공유하는 지상에 면적이 동일한 3개의 전유부분(101호, 201호, 301호)을 가진 집합건물을 신축하였다. 이들 전유부분의 대지권의 비율에 관한 설명이다. 옳은 것은?(101호는 갑, 201호는 을, 301호는 병의 각 단독소유이다)

- ① 101호는 1/6, 201호는 2/6, 301호는 3/6이다.
- ② 전유부분의 면적이 모두 동일하므로 대지권은 모두 2/6이다.
- ③ 전유부분의 면적이 모두 동일하므로 대지권은 모두 2/6이나, 규약으로 달리 정할 수 있다.
- ④ 규약으로 정하는 바에 따른다.
- ⑤ 대지권등기를 하기 위하여는 먼저 토지의 지분을 2/6으로 균등하게 정리하여야 한다.

【문24】 갑의 공유지분 2분의 1중 2분의 1을 을이 이전받는 경우 다음 중 등기의 목적을 기록하는 방법으로 옳은 것은?

- ① 갑지분 일부이전
- ② 갑지분 2분의 1중 2분의 1 이전
- ③ 갑지분 2분의 1중 일부(4분의1)이전
- ④ 갑지분 4분의 1 이전
- ⑤ 갑지분 2분의 1중 일부(2분의1)이전

【문25】 다음은 재외국민의 등기신청과 관련한 설명이다. 가장 잘못된 것은?

- ① 주민등록번호가 없거나 국외이주 등으로 주민등록이 말소된 재외국민이 부동산을 취득하려면 서울중앙지방법원 등기국에서 부동산등기용등록번호를 부여받아야 한다.
- ② 매도용 인감증명서에는 세무서 경유 여부에 대한 소명자료를 첨부하거나 비고란에 이전할 부동산명과 그 소재지를 기재할 필요가 없다.
- ③ 일본거주 재외국민은 일본국발행의 인감증명을 제출할 수 없고 우리나라의 인감증명법에 의한 인감증명을 제출하여야 한다.
- ④ 국내에 입국하여 처분하는 경우에는 국내거소신고사실증명을 주소를 증명하는 서면으로 제출할 수 있다.
- ⑤ 상속재산의 협의분할에 참여할 경우 인감증명 대신 협의분할서상의 서명 또는 날인이 본인의 것임을 증명하는 재외공관의 확인서를 제출할 수 있다.

【문26】 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」상 회생절차에 따른 등기신청에 관한 다음 설명 중 옳은 것은?

- ① 회생절차상 보전처분의 기입등기는 법원의 촉탁으로 하여야 한다.
- ② 회생절차상 보전처분의 기입등기는 그 등기 이전에 가압류 등기나 경매개시결정등기가 되어 있는 경우에는 할 수 없다.
- ③ 회생절차상 부인의 등기가 마쳐져 있는 경우라 하더라도 부인된 등기의 명의인을 등기의무자로 한 등기신청은 수리하여야 한다.
- ④ 회생절차개시결정의 등기가 된 채무자의 부동산에 관하여 파산선고의 등기촉탁이 있는 경우에는 각하하여야 하지만 또 다른 회생절차개시의 등기의 촉탁이 있는 경우에는 그 촉탁을 수리하여야 한다.
- ⑤ 파산등기가 되어 있는 부동산에 관하여 회생계획인가의 등기촉탁이 있는 경우 등기관은 회생계획인가의 등기를 한 후 파산등기를 직권으로 말소하여야 한다.

【문27】 다음은 등기신청인과 관련한 설명이다. 가장 잘못된 것은?

- ① 혼인 중인 부모가 미성년자를 대리하여 등기신청을 할 때에는 부모가 공동으로 신청하는 것이 원칙이다.
- ② 등기의무자의 소재불명으로 등기의 말소를 공동신청할 수 없을 때에는 등기관리자가 제권판결을 받아 단독으로 말소등기를 신청할 수 있다.
- ③ 행위능력이 없는 자는 자신명의의 등기신청을 할 수 없을 뿐 아니라 타인으로부터 위임을 받아 대리인으로 등기신청을 하는 것도 허용되지 않는다.
- ④ ‘갑’이 ‘을’에게 부동산을 매도하였으나 소유권이전등기를 하기 전에 ‘을’이 사망하였다면 ‘을’의 상속인 ‘A’가 등기관리자로서 등기신청을 할 수 있다.
- ⑤ 등기기록이 폐쇄된 청산법인이 등기의무자인 경우 청산인 등기가 되어 있다면 그 청산인은 등기기록을 부활할 필요 없이 폐쇄된 등기사항증명서를 청산인을 증명하는 정보로 제공하고 등기신청을 할 수 있다.

【문28】 첨부서면 원본환부 청구의 대상이 되는 것은?

- ① 등기신청 위임장
- ② 확인정보를 담고 있는 서면
- ③ 인감증명
- ④ 가족관계등록사항별 증명서
- ⑤ 외국인이 작성한 처분위임장

【문29】 다음 중 보존기한이 가장 짧은 장부는?

- ① 신탁원부
- ② 확정일자부
- ③ 결정원본 편철장
- ④ 신청서 기타 부속서류 편철장
- ⑤ 이의신청서류 편철장

【문30】 다음 중 등기필정보를 작성하는 경우는?

- ① 갑 단독소유를 갑·을 공유로 경정하는 경우
- ② 채권자대위에 의하여 소유권이전등기를 하는 경우
- ③ 등기관의 직권에 의하여 소유권보존등기를 하는 경우
- ④ 승소한 등기의무자의 신청에 의하여 소유권이전등기를 하는 경우
- ⑤ 주소변경에 따라 등기명의인 표시변경등기를 하는 경우

【 공탁법 20문 】

【문31】 다음은 계좌입금에 의한 공탁금 지급절차에 관한 설명이다. 가장 잘못된 것은?

- ① 공탁금지급청구자는 먼저 공탁금계좌입금신청을 한 후 공탁금지급청구서 2통을 제출하여야 하고, 공탁관은 위 청구를 인가한 경우 공탁물 보관자에게 계좌입금 지시를 전송하고, 지급청구자에게 청구서 1부를 교부한다.
- ② 공탁금 계좌입금신청은 대리인에 의해서도 가능한데, 이때 위임장과 인감증명서를 첨부하여야 한다.
- ③ 공탁금 포괄계좌입금신청인이 공탁관의 출금지시 전에 포괄계좌입금신청을 해지하면 공탁금을 직접 수령할 수도 있다.
- ④ 계좌입금에 의한 공탁금의 지급을 청구하는 자는 청구서의 비고란에 계좌입금을 신청한다는 취지와 입금계좌번호 및 실명번호를 기재하고 실명번호 확인을 위해 주민등록번호 등을 소명할 수 있는 자료를 제출하여야 한다.
- ⑤ 시·군법원 공탁소에는 계좌입금에 의한 공탁금 지급절차가 적용되지 않는다.

【문32】 갑(甲)은 을(乙)을 피공탁자로 하여 반대급부를 조건으로 1억 원을 민법 제487조에 따른 변제공탁을 하였고, 병(丙)은 공탁금 출금청구권에 대한 압류·전부명령을 얻어 공탁금 전액을 출금하려고 한다. 다음 중 병(丙)이 친구 정(丁)을 시켜 출금 청구하는 경우 요구되는 서면이 아닌 것은?

- ① 공탁통지서
- ② 압류·전부명령 정본 및 확정증명
- ③ 병(丙)의 인감증명서
- ④ 반대급부 이행증명서면
- ⑤ 대리인의 권한을 증명하는 서면