【 제4과목 50문 】

【부동산등기법 30문】

【문 1】 토지거래계약허가에 관한 설명이다. 가장 옳은 것은?(다툼이 있는 경우 대법원 판례·예규 및 선례에 의함. 이하 【문30】 까지 같음)

① 매매계약 후 토지거래계약허가신청서를 제출하였으나 매도인이 사망한 후에 허가증을 교부받았다면 상속인은 상속등기를 거칠 필요없이 위 허가증을 첨부하여 매수인과 공동으로 상속인에 의한 등기를 신청할 수 있다.

② 100㎡를 초과할 경우 토지거래계약허가 대상인 지역내에서 면적이 150㎡인 갑 토지를 을 토지(70㎡)와 병 토지(80㎡)로 분할한 후, 을 토지를 거래하면서 토지거래계약허가증을 첨부하였다면 이후 병 토지에 대하여는 최초거래를 하는 경우에도 허가증을 첨부할 필요는 없다.

③ 소유권이전청구권보전을 위한 가등기나 채권담보를 목적으로 한 담보가등기를 불문하고 토지거래계약허가를 받아야 하지만, 가등기의 원인이 허가대상이더라도 법원의 가등기가처분명령에 의하여 가등기를 신청하는 경우에는 허가를 받을 필요가 없다.

④ 매매를 원인으로 소유권이전등기를 신청하는 경우 토지거래계약허가를 받아 허가증을 첨부하면 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없으나 계약서의 검인은 받아야 한다.

⑤ 토지거래계약허가 대상인 A와 B 두 필지의 토지를 합산하여 토지거래계약허가를 받은 후 A필지에 대해서만 매매계약을 체결하였더라도 위 허가증을 첨부하여 A필지에 대한 소유권이전등기를 신청할 수 있다.

【문 2】 미등기건물의 직권보존등기에 관한 다음 설명 중 틀린 것은?

① 미등기건물에 대하여 등기관이 직권으로 보존등기를 하기 위해서는 법원으로부터 소유권의 처분제한의 등기촉탁이 있어야 한다.

② 미등기건물에 대하여 세무서장이 압류등기를 촉탁한 경우에는 등기관이 직권으로 보존등기를 할 수 없다.

③ 미등기건물에 관한 처분제한의 등기를 촉탁하면서 건축허가서를 부동산의 표시를 증명하는 서면으로 첨부한 경우 등기관은 그 등기촉탁을 수리할 수 없다.

④ 미등기건물에 대하여 소유권 이외의 권리에 대한 처분제한등기의 촉탁이 있는 경우 등기관은 그 촉탁을 각하하여야 한다.

⑤ 미등기건물의 직권보존등기의 원인이 된 처분제한의 신청이 취하되어 처분제한의 등기의 말소등기를 촉탁한 경우 등기관은 처분제한의 등기와 함께 보존등기도 말소하여야 한다.

【문 3】 건물의 분할등기에 관한 다음 설명 중 틀린 것은?

① 어떤 건물로부터 그 부속건물을 분할하여 이를 독립된 건물로 등기하는 것을 건물의 분할등기라고 한다.

② 건물의 분할등기를 하기 위해서는 먼저 건축물대장에 분할의 변경등록을 하여야 한다.

③ 저당권이 설정되어 있는 건물에 대하여 분할등기를 신청할 때에는 저당권자의 승낙서를 첨부하여야 한다.

④ 대장상 건물이 분할된 때에는 그 건물 소유권의 등기명의인은 1월 이내에 분할등기를 신청하여야 한다.

⑤ 건물의 일부에 전세권이 설정되어 있는 건물에 대하여 분할등기를 신청할 때에는 신청서에 권리가 존속할 건물을 기재하고 이를 증명하는 서면을 첨부하여야 하며, 이 경우 그 서면에 날인한 권리자의 인감증명을 첨부하여야 한다.

【문 4】 토지의 소유권보존등기와 관련된 내용이다. 가장 틀린 것은?

① 소유권보존등기의 신청서에는 등기원인과 그 연월일은 적지 아니한다.

② 소유권보존등기는 부동산을 원시취득한 경우에 행하는 것이 원칙이나 원시취득이 아닌 경우에도 소유권보존등기를 하는 경우가 있다.

③ 구 지적법 시행 당시인 1970. 1. 3. 복구된 토지대장에 최초의 소유자로 복구된 자는 과세를 위해 임의로 복구된 자라 하더라도 강한 권리추정력이 인정되므로 그 복구된 대장에 기하여 소유권보존등기를 할 수 있다.

④ 무주부동산을 국가가 취득하는 경우에도 그 소유권보존등기를 하기 위해서는 토지대장에 국가명의로 소유자등록을 한 후 그 대장등본을 첨부하여 보존등기신청을 하여야 한다.

⑤ 갑이 등기부상 소유자인 을을 상대로 한 소유권보존등기말소의 승소판결의 이유에서 갑이 소유자의 상속인임이 인정되었다면, 을 명의의 소유권보존등기를 먼저 말소한 후 갑이 위 판결에 기하여 그 부동산에 관한 소유권보존등기를 신청할 수 있다.

【문 5】 경매절차의 매각에 따른 소유권이전등기촉탁과 관련한 설명이다. 가장 옳은 것은?

① 소유권이전등기를 촉탁하는 경우 매수인이 인수하지 아니한 부담기입등기를 누락하였다면 이는 일괄촉탁에 위배되므로 각하하여야 한다.

② 매각으로 인한 소유권이전등기의 등기의무자는 현재의 등기부상 소유명의인, 즉 경매개시결정등기 이후에 상속등기를 한 때에는 상속인을, 제3자에게 소유권이전등기가 된 경우에는 그 제3자인 현재의 소유자를 표시하여야 한다.

③ 갑 명의의 가압류등기가 경료된 부동산의 소유권이 제3자인 A에게 이전된 이후 제3취득자인 A의 채권자 B가 신청한 강제경매절차에서 매각된 경우에는 갑 명의의 가압류 등기는 말소 촉탁의 대상이 되지 않는다.

④ 저당권의 일부이전등기 또는 저당권부채권가압류등기와 같이 매수인이 인수하지 아니하는 등기의 말소에 관하여 이해관계 있는 제3자 명의의 부기등기가 마쳐진 경우 집행법원은 주등기와 부기등기에 대하여 모두 별도로 각각 말소촉탁하여야 한다.

⑤ 경매개시결정등기 전에 소유권이전등기를 받은 제3취득자가 매수인이 된 경우에는 경매개시결정등기의 말소촉탁 및 매수인이 인수하지 않는 부담기입의 말소촉탁만 하고 소유권이전등기촉탁은 하지 않는다.

【문 6】 가압류등기에 관한 다음 설명 중 맞는 것은?

① 용익물권에 대해서는 가압류등기를 할 수 없다.

② 상속등기를 하지 않은 부동산에 대하여 상속인을 상대로 한 가압류결정이 있을 때에는 상속등기와 가압류등기를 함께 촉탁하여야 한다.

③ 채권자가 선정당사자인 경우에는 선정당사자만을 등기부에 채권자로 기록한다.

④ 가압류등기가 마쳐진 후 등기명의인의 주소가 변경된 경우에는 등기명의인이 직접 등기명의인표시변경등기를 신청할 수 있다.

⑤ 소유권가압류등기가 마쳐진 후 그 소유권의 등기명의인을 등기의무자로 하는 등기신청이 있는 경우 등기관은 그 신청을 각하하여야 한다.

【문 7】 등기신청인과 대리인에 관련한 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?

① 친권행사자로 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.

② 등기권리자가 등기의무자를 대리하여 자기의 등기를 신청할 수 있으며, 동일한 법무사가 등기권리자와 등기의무자 쌍방을 대리할 수도 있다.

③ 지방자치단체인 특별시, 광역시, 도, 특별자치도, 시, 군, 구(특별시, 광역시 내의 자치구)는 등기당사자능력이 있다.

④ 소유권이전등기의 등기의무자인 회사의 대표이사 갑이 그 소유권이전등기신청을 법무사에게 위임한 후 그 등기신청 전에 대표이사가 을로 변경되었더라도 위임 받은 법무사는 위임당시에 갑이 당해 회사의 대표이사임을 증명하는 법인등기사항증명서와 그의 인감증명을 첨부하여 등기신청 할 수 있다.

⑤ 청산법인이 등기의무자로서 등기신청을 하는 경우 폐쇄된 등기부에 청산인 등기가 경료되었더라도 등기부를 부활한 후 청산인임을 증명하는 서면으로 부활한 등기부등본을 첨부하여야 하고, 인감증명의 제출이 필요한 때에는 법인인감증명을 발급받아 첨부하여야 한다.

【문 8】 전산정보처리조직에 의한 등기신청(이하 '전자신청'이라 함)과 관련한 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?

① 상업등기법 제12조에 따른 전자증명서를 발급받은 법인과 달리 종중이나 교회와 같은 법인 아닌 사단은 전자신청을 할 수 없다.

② 전자신청의 경우 모든 문서를 전자적으로 작성하여야 하지만 신청인이 법무사인 경우에는 인감증명서 및 그 인감을 날인한 위임장 등과 같은 일정서면에 대하여는 전자적 이미지 정보로 변환(스캐닝)하여 제출할 수 있다.

③ 변호사 또는 법무사[법무법인·법무법인(유한)·법무사합동법인 포함]와 같은 자격자 대리인이 아닌 사람은 다른 사람을 대리하여 전자신청을 할 수 없다.

④ 전자신청의 취하는 반드시 전산정보처리조직을 이용해서 하여야 하며 이 경우 전자신청과 동일한 방법으로 사용자 인증을 받아야 한다.

⑤ 재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률 제7조에 따른 국내거소신고, 출입국관리법 제31조에 따른 외국인등록을 한 외국인도 전자신청을 할 수 있다.

【문 9】 소유권이전등기를 신청하는 경우의 거래가액 등기와 관련한 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?

① 1개의 계약서에 의해 2개 이상의 부동산을 거래한 경우라 하더라도, 관할 관청이 달라 개개의 부동산에 관하여 각각 거래신고를 한 경우에는 매매목록을 작성할 필요가 없다.

② 분양계약의 경우 최초의 피분양자로부터 그 지위 전부가 갑에게 증여로 이전되어 갑이 등기권리자가 된 경우에는 거래가액을 등기하지 아니한다.

③ 거래신고필증에 기재되어 있는 부동산이 1개인 경우라 하더라도 수인과 수인 사이의 매매인 경우에는 매매목록을 제출하여야 한다.

④ 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기에 의한 본등기를 신청하는 때에는 매매계약서를 등기원인증서로 제출하지 않는다 하더라도 거래가액을 등기한다.

⑤ 등기된 매매목록에 기록된 부동산 중 일부에 대하여 계약의 해제 등으로 소유권이전등기가 말소된 경우에는 매매목록에 그 취지를 기록하여야 하고, 등기소의 관할이 다른 경우 그와 같은 사실의 통지를 하여야 한다.

【문10】 신탁등기와 관련한 설명이다. 가장 옳은 것은?

① 신탁등기가 경료된 후에는 위탁자를 등기의무자로 한 처분제한 촉탁은 수리할 수 없으므로 비록 신탁 전에 설정된 담보물권에 기한 임의경매등기의 촉탁이 있더라도 위탁자를 등기의무자로 하였다면 이는 각하할 수 밖에 없다.

② 신탁행위에 의한 신탁등기는 위탁자와 수탁자가 공동으로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기와 동시에 반드시 동일서면에 의하여 신청하여야 한다.

③ 하나의 신청서에 수개의 부동산에 관하여 신탁의 등기를 신청하더라도 1개의 신탁원부를 제출하면 족하고, 신탁등기가 경료된 토지에 대하여 분할등기를 하더라도 별도의 신탁원부를 조제할 필요가 없다.

④ 재건축조합원과 조합간의 신탁계약에서 재건축조합이 신탁받은 부동산을 신탁의 목적범위 내에서 다른 수탁자에게 신탁할 수 있다고 규정하였다면 그에 따른 재신탁등기도 가능하다.

⑤ 신탁의 가등기 또는 신탁목적에 반하는 등기신청이 있는 경우 수리하지 아니한다.

【문11】 임차권등기명령에 의한 주택임차권등기에 관한 다음 설명 중 틀린 것은?

① 임차권등기명령이 결정으로 고지되어 효력을 발생한 후 주택의 소유권이 이전된 경우에는 임차권등기명령의 촉탁서에 전 소유자를 등기의무자로 기재하였다 하더라도 등기관은 이를 이유로 그 촉탁을 각하할 수 없다.

② 미등기 주택에 대한 임차권등기명령의 촉탁이 있는 경우 등기관은 직권으로 보존등기를 한 후 주택임차권등기를 하여야 한다.

③ 임차보증금만 있고 차임의 약정이 없는 주택임차권도 임차권등기명령의 대상이 될 수 있다.

④ 임차권등기명령에 의해 주택임차권등기가 마쳐진 경우 그 등기에 기초한 임차권이전등기는 할 수 없다.

⑤ 임차권등기명령에 의해 주택임차권등기가 마쳐진 이후에는 임차인이 주택을 점유하고 있지 않은 경우에도 이미 취득한 대항력 및 우선변제권을 상실하지 않는다.

【문12】 유증으로 인한 소유권이전등기절차에 관한 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?

① 유언집행자가 수인인 경우에는 그 과반수 이상의 유언집행자들이 수증자 명의의 소유권이전등기절차에 동의하면 그 등기를 신청할 수 있다.

② 유증으로 인한 소유권이전등기 전에 이미 상속등기가 경료되었다면 위 상속등기를 말소하지 않고 상속인으로부터 유증으로 인한 소유권이전등기를 신청할 수 있다.

③ 유증의 목적 부동산이 미등기인 경우에는 직접 수증자 명의로 소유권보존등기를 신청할 수는 없고, 유언집행자가 상속인 명의로 소유권보존등기를 한 다음 유증으로 인한 소유권이전등기를 신청하여야 한다.

④ 유증으로 인한 소유권이전등기청구권보전의 가등기는 유언자의 사망 전·후와 관계없이 언제든지 신청할 수 있다.

⑤ 유언증서에 가정법원의 검인이 되어 있는 경우에도 그 유언증서가 적법한 요건을 갖추지 아니한 경우에는 그 등기신청을 수리하여서는 아니된다.

【문13】 아래 기술 중 옳은 것으로만 묶인 것은?

> 가. 외국국적을 취득하여 대한민국 국적을 상실하였으나 아직 가족관계등록부가 폐쇄되지 않았다면 대한민국 국민으로서 등기신청을 하여야 한다.
> 나. 등기신청서에 첨부된 서류가 외국어로 되어 있는 경우에는 공증을 받은 번역문을 첨부하여야 한다.
> 다. 재일동포(일본에 거주하고 있는 동포)인 재외국민이 부동산을 처분하고 등기신청을 할 때에는 일본국 관공서가 발행한 인감증명을 제출할 수 있다.
> 라. 재외국민이 귀국하여 부동산을 처분하고 등기신청을 할 경우 주소를 증명하는 서면으로 국내거소신고사실증명서를 제출해도 된다.
> 마. 주민등록번호를 부여받은 적이 있는 재외국민의 경우 부동산등기용등록번호를 부여받지 않고서도 등기권리자로서 등기신청을 할 수 있다.

① 가. 다. 마. ② 나. 다. ③ 나. 다. 라.
④ 라. 마. ⑤ 다. 라. 마.

【문14】 소유권이전청구권가등기에 기한 본등기신청과 관련한 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?

① 가등기 후 가등권리자가 사망한 경우와 달리 가등기의무자가 사망하였다면, 그 상속인은 상속등기를 경료한 후 본등기를 신청하여야 한다.
② 가등기 이후 제3자에게 소유권이 이전된 경우에도 본등기의무자는 가등기의무자인 가등기 당시의 소유자로 변함이 없다.
③ 판결주문에 본등기 절차의 이행을 명하지 않고 매매로 인한 소유권이전등기 절차의 이행을 명하였다 하더라도 판결이유에 의하여 본등기절차 이행임이 명백한 때에는 그 판결을 원인증서로 하여 가등기에 의한 본등기를 신청할 수 있다.
④ 신청서에 첨부할 등기필증(또는 등기필정보)은 등기의무자의 권리에 관한 등기필증이며, 가등기의 등기필증은 첨부할 필요가 없다.
⑤ 하나의 가등기에 관하여 여러 사람의 가등기권자가 있는 경우 그 중 일부의 가등기권자는 자기의 가등기지분에 관하여 본등기를 신청할 수 있다.

【문15】 아래 사례 중 경정등기가 허용되는 것으로만 묶인 것은?

> 가. 폐쇄등기부상 기록되어 있는 등기명의인의 표시에 명백한 착오가 있어 등기명의인 표시경정등기를 신청한 때
> 나. 당사자의 신청에 의하여 임차권설정등기가 마쳐진 후 당사자가 그 등기신청에 착오가 있음을 이유로 임차권설정등기를 전세권설정등기로 경정하여 달라는 등기신청을 한 때
> 다. 등기원인증서로 공유물분할계약서가 제출되었으나 등기부에 등기원인이 매매로 기록되어 있는 경우 그 등기원인을 매매에서 공유물분할로 경정하여 달라는 등기신청을 한 때
> 라. 협의분할에 의한 상속등기를 마친 후에 협의해제를 원인으로 법정상속분대로 소유권을 경정하여 달라는 등기신청을 한 때

① 가. 나. ② 가. 다. ③ 나. 다. ④ 나. 라. ⑤ 다. 라.

【문16】 수용으로 인한 소유권이전등기와 관련된 내용이다. 가장 틀린 것은?

① 사업시행자가 등기신청하는 경우 공탁서상의 피공탁자의 주소와 등기부상의 피수용자의 주소가 일치하면 피수용자의 주소를 증명하는 서면은 첨부할 필요가 없다.
② 재단법인 소유의 부동산에 관하여 수용으로 인한 소유권이전등기를 촉탁하는 경우 주무관청의 허가를 증명하는 서면은 첨부할 필요가 없다.
③ 수용의 개시일 이전에 경료된 소유권이전등기는 수용으로 인한 소유권이전등기를 할 때의 직권말소 대상이 아니다.
④ 토지수용으로 인한 소유권이전등기를 하는 경우에 가처분등기는 원칙적으로 등기관이 직권으로 말소할 사항이 아니다.
⑤ 사업시행자는 그 명의로 등기를 함에 있어서 필요한 경우에는 상속인을 대위하여 상속으로 인한 권리이전의 등기를 대위신청할 수 있다. 이때 대위등기 신청인인 사업시행자가 관공서일 경우에도 취득세는 납부하여야 한다.

【문17】 판결에 의한 등기신청과 관련된 내용이다. 가장 틀린 것은?

① 수익자를 상대로 사해행위취소판결을 받은 채권자는 채무자를 대위하여 단독으로 등기를 신청할 수 있다.
② 등기절차의 이행을 명하는 판결에 의하여 등기를 신청하는 경우 판결주문에 등기원인과 그 연월일이 명시되어 있지 아니한 경우에는 등기원인은 ‘확정판결’로, 그 연월일은 ‘판결확정일’을 기재한다.
③ 패소한 등기의무자는 그 판결에 기하여 직접 등기권리자 명의의 등기신청을 하거나 승소한 등기권리자를 대위하여 등기신청을 할 수 없다.
④ 승소한 등기권리자에는 적극적 당사자인 원고뿐만 아니라 피고나 당사자참가인도 포함된다.
⑤ 판결에 의한 등기를 신청하는 경우 판결정본과 확정증명서는 필요하나 송달증명서는 첨부할 필요가 없다.

【문18】 토지에 관한 중복등기 정리절차와 관련된 내용이다. 가장 틀린 것은?

① 토지 중복등기 정리에 관한 사항은 부동산등기법에는 명문규정이 없고, 대법원규칙과 등기예규 등에서 규율하고 있다.
② 중복등기의 정리는 중복등기가 되어 있는 등기용지 중 하나는 남겨두고 나머지는 쓰지 못하게 하는 방법에 의한다.
③ 부동산등기규칙에 의한 중복등기의 정리는 실체의 권리관계에 영향을 미치지 아니한다.
④ 판결에 의한 중복등기 말소등기신청의 경우 부동산등기규칙 제4장 및 중복등기의 정리에 관한 사무처리 지침에 따른 등기용지 폐쇄방법에 의할 수는 없다.
⑤ 중복등기의 정리에 관한 부동산등기규칙은 토지등기부에만 적용되고 건물등기부에는 적용되지 않는다.

【문19】 집합건물에 대지권(소유권대지권)등기가 되어 있는 경우에도 할 수 있는 등기이다. 가장 틀린 것은?

① 토지만을 목적으로 하는 지상권등기
② 전유부분만에 대한 임차권설정등기
③ 전유부분만에 대한 가압류등기
④ 대지권발생 전에 어느 일방에 설정된 저당권의 실행으로 인한 경매개시결정등기
⑤ 토지만을 목적으로 하는 지역권등기

【문20】 말소된 등기의 회복등기절차에 관한 다음 설명 중 틀린 것은?

① 말소등기가 부적법하게 행해진 경우라도 그것이 실체관계에 부합하는 때에는 말소회복등기를 청구할 수 없다.
② 소유권등기가 말소된 후에 새로운 소유권등기가 마쳐진 경우 말소된 소유권등기의 회복등기의 등기의무자는 현재의 소유권의 등기명의인이다.
③ 회복등기에 이해관계가 있는 제3자인지 여부를 결정하는 기준시점은 회복등기를 하는 때이다.
④ 폐쇄등기부에 있는 등기사항의 말소회복도 가능하다.
⑤ 등기의 전부가 말소되어 회복등기를 하는 때에는 독립등기에 의하여 회복등기를 한 후 말소된 등기와 동일한 등기를 하여야 한다.

【문21】 시효취득으로 인한 소유권이전등기에 관한 다음 설명 중 틀린 것은?

① 시효취득으로 인한 소유권이전등기는 등기부상 소유자를 등기의무자로 하고 시효취득한 자를 등기권리자로 하여 공동으로 신청하는 것이 원칙이다.
② 시효취득은 원시취득이므로 그 대상이 농지인 경우에도 등기신청서에 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없다.
③ 시효취득의 경우 시효완성일자를 등기원인일자로 신청서에 기재하여야 한다.
④ 시효취득을 증명하는 서면은 판결정본에 한정되지 않는다.
⑤ 대장상 소유자미복구인 미등기 토지에 대하여 국가를 상대로 시효취득을 원인으로 소유권이전등기판결을 얻은 경우 원고는 직접 자기 명의로 소유권보존등기를 신청할 수 있다.

【문22】 농지의 소유권이전등기를 신청하는 경우 농지취득자격증명을 첨부하여야 할 경우로 가장 옳은 것은?

① 유류분 반환을 원인으로 한 소유권이전등기신청의 경우
② 농지법 규정에 의한 농지전용협의를 완료한 농지를 취득하여 소유권이전등기를 신청하는 경우
③ 농지의 공유물분할로 취득한 면적이 종전 공유지분을 초과하는 공유물분할을 원인으로 하는 농지 소유권이전등기의 경우
④ 농지에 대하여 공매를 등기원인으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우
⑤ 600평 이내의 묘토인 농지를 제사주재자가 승계취득하여 소유권이전등기를 신청하는 경우

【문23】 아래 등기신청 중에서 사건이 등기할 것이 아닌 때에 해당하여 만일 그 등기신청에 의하여 등기가 이루어진 경우 등기관이 직권으로 말소해야 하는 등기신청에 해당하는 것으로만 묶인 것은?

가. 건물의 일부에 대한 전세권설정등기의 신청
나. 소유권이전등기와 동시에 신청하지 아니한 환매특약등기의 신청
다. 공동상속인 중 일부가 자기의 지분만에 관하여 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청한 경우
라. 인감증명을 첨부하지 아니한 소유권이전등기의 신청

① 가. 나.　② 가. 다.　③ 가. 라.　④ 나. 다.　⑤ 다. 라.

【문24】 등기할 수 있는 것으로 가장 옳은 것은?

① 저당권자의 승낙 없이는 당해 부동산을 처분할 수 없다는 특약
② 저당권의 효력이 부합물 및 종물에 미치지 않는다는 약정
③ 행정청의 허가처분시에 붙인 특약조건
④ 토지통행권
⑤ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제91조에서 규정하는 환매권

【문25】 등기신청수수료의 납부와 관련한 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?

① 동일한 대지상의 집합건물 또는 동일한 토지에 대하여 여러 건의 등기신청을 동시에 하는 경우 각 등기신청수수료를 합산한 금액이 10만원을 초과하는 때에는 반드시 현금으로 납부하여야 한다.
② 1건의 등기신청수수료가 3만원을 초과하는 때에는 반드시 현금으로 납부하여야 한다.
③ 반드시 현금으로 납부하여야 할 사건에서 현금납부를 하였으나 부족분이 발생한 경우 비록 소액의 금액을 추가납부 하더라도 반드시 현금으로 납부하여야 한다.
④ 등기신청수수료의 환급은 과오납부한 금액 전액을 환급한다.
⑤ 등기신청을 취하하거나 등기신청이 각하된 때에는 신청수수료의 환급을 신청할 수 있다.

【문26】 환지에 따른 등기에 관한 아래 설명 중 옳은 것으로만 묶인 것은?

가. 환지에 따른 등기를 하기 위해서는 종전 토지의 등기기록을 모두 폐쇄하고 새로운 등기기록을 개설하여야 한다.
나. 판례에 의하면 합동환지의 경우 종전 토지의 소유자들은 특별한 사정이 없는 한 환지된 토지를 종전 토지에 상응하는 비율에 따라 공유한다.
다. 합동환지에 따른 등기의 촉탁서에 환지에 대한 공유지분비율이 표시되어 있지 않은 경우 등기관은 종전 토지의 면적에 상응하는 비율에 따른 지분을 등기하여야 한다.
라. 갑과 을이 공유하고 있는 1필지의 토지에 대하여 갑과 을을 단독소유자로 하는 2필지의 토지를 환지로 교부한 경우에는 환지등기를 할 수 없다.

① 가. 나.　② 가. 다.　③ 가. 라.　④ 나. 라.　⑤ 다. 라.

【문27】 등기의 효력에 관한 다음 설명 중 틀린 것은?

① 협의분할에 의한 상속을 등기원인으로 하여 소유권이전등기를 한 경우 그 소유권의 등기명의인이 소유권을 취득한 시기는 등기를 한 때가 아니고 상속이 개시된 때이다.
② 동일한 부동산에 관하여 등기한 권리의 순위는 법률에 다른 규정이 없으면 등기의 순서에 따른다.
③ 허무인 명의의 등기에는 등기의 추정력이 인정되지 않지만 사망자 명의의 등기신청에 의한 등기에는 등기의 추정력이 인정된다.
④ 건물 전세권의 등기부상 존속기간이 만료되었다 하더라도 등기의 후등기저지력으로 인하여 그 전세권설정등기가 말소되지 않고서는 동일한 부분에 대하여 후순위로 중복하여 전세권설정등기를 할 수 없다.
⑤ 가등기에 의한 본등기를 한 경우 그 본등기의 순위는 가등기의 순위에 따른다.

【문28】 등기신청 취하와 관련한 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?

① 등기신청이 등기권리자와 등기의무자의 공동신청에 의한 경우에는 등기권리자 또는 등기의무자 어느 일방만에 의하여 그 등기신청을 취하할 수는 없다.
② 하나의 신청서로써 수개의 부동산에 관한 일괄신청을 한 경우 그 수개의 부동산 중 일부에 대해서만 취하를 할 수도 있다.
③ 등기신청의 취하는 등기신청인 또는 그 대리인이 할 수 있지만 대리인이 취하하려면 취하에 대한 특별수권이 있어야 한다.
④ 등기신청의 취하는 등기관이 등기를 완료하기 전 또는 등기신청을 각하하기 전에만 가능하다.
⑤ 등기신청이 취하되면 등기신청서를 제외한 첨부서면을 신청인에게 모두 반환하여야 한다.

【문29】 하천법상 하천으로서 등기부상의 지목이 하천으로 등기된 토지에 대하여 할 수 있는 등기를 <보기>에서 모두 고른 것으로 가장 옳은 것은?

< 보 기 >

㉮ 소유권이전등기	㉯ 근저당권설정등기
㉰ 임차권설정등기	㉱ 지상권설정등기
㉲ 지역권설정등기	

① ㉮　② ㉮, ㉯　③ ㉮, ㉰
④ ㉮, ㉯, ㉰　⑤ ㉮, ㉯, ㉰, ㉱, ㉲

【문30】 등기신청시 첨부할 인감증명과 관련한 설명이다 가장 옳지 않은 것은?

① 협의분할에 의한 상속등기를 신청하는 경우에는 분할협의서에 날인한 상속인 전원의 인감증명을 첨부하여야 하며, 공증인의 공증을 받은 공정증서를 제출한다 하더라도 이를 생략할 수 없다.
② 근저당권자가 등기의무자로서 근저당권이전등기를 신청하는 경우에는 그 권리에 관한 등기필증(또는 등기필정보)이 멸실되어 확인서면 등을 첨부하여 등기를 신청하는 경우를 제외하고는 인감증명을 첨부할 필요는 없다
③ 제3자의 동의 또는 승낙을 증명한 서면이 공정증서인 경우에는 인감증명을 제출하지 않는다.
④ 매매를 원인으로 한 소유권이전등기신청서에 기재된 등기권리자의 인적사항과 부동산매도용 인감증명서에 기재된 매수자가 일치되지 아니한 등기신청은 수리하여서는 아니된다.
⑤ 인감증명은 그 용도에 관계없이 발행일로부터 3월 이내의 것이어야 하며, 그 기간의 계산에 있어서는 발행일인 초일을 산입하지 아니한다.

【공탁법 20문】

【문31】 다음 설명 중 가장 옳은 것은?(다툼이 있는 경우 대법원 판례·예규 및 선례에 의함. 이하 【문50】 까지 같음)

① 공탁자가 공탁서에 첨부한 원본 서면의 반환을 청구하는 경우에 공탁관은 그 원본과 같다는 뜻을 적은 사본을 직권으로 작성하여 그 사본에 원본 반환 취지를 적고 도장을 찍어야 한다.
② 공탁자가 가상계좌납입을 신청한 경우 공탁관은 공탁물보관자로부터 가상계좌번호를 전송받은 후 공탁서를 공탁자에게 교부하여 동 계좌로 납부하게 하여야 한다.
③ 공탁물품을 매각하거나 폐기하고자 할 경우에는 공탁물보관자의 신청으로 해당 공탁사건의 공탁소 소재지나 공탁물품의 소재지를 관할하는 법원의 허가를 받아야 한다.
④ 공탁자의 위임을 받은 대리인이 공탁서 정정신청을 하는 경우 인감증명서를 첨부할 필요가 없다.
⑤ 대공탁을 청구하는 경우 원칙적으로 공탁서를 첨부하여야 한다.

【문32】 다음 중 가장 틀린 것은?

① 공탁자가 공탁물 수령자로부터 공탁자 앞으로의 소유권이전등기에 필요한 등기권리증, 매도증서, 인감증명 등의 서류를 공탁자에게 교부하라는 반대급부조건을 붙여 변제공탁한 후 이와는 별도로 같은 부동산에 관한 소유권이전등기절차이행의 소를 제기하여 승소확정판결을 받았다면 그와 같은 사유로 위 공탁의 반대급부가 이행된 것으로 볼 수 있다.
② 반대급부의 이행을 조건으로 한 변제공탁에 있어서 공탁금출급청구를 함에 있어서는 반대급부의 목적물인 약속어음을 공탁관에게 직접 교부하여 공탁금출급청구를 할 수는 없으며, 다만 공탁자가 이를 수령하지 아니할 때에는 물품공탁을 한 후 출급청구할 수 있을 것이다.
③ 변제공탁금 출급청구권의 압류 및 전부권자가 공탁금을 출급청구함에 있어서는 공탁서에 표시된 공탁으로 인하여 소멸되는 질권, 전세권 또는 저당권의 말소는 반대급부사항이 되지 아니하므로, 이를 증명하는 서면을 첨부할 필요가 없다.
④ 공탁물을 수령하려고 하는 사람이 공탁자에게 공탁서에 기재된 반대급부의 이행을 제공하였으나 공탁자가 그 수령을 거절하는 때에는 그 반대급부를 변제공탁하고 공탁관으로부터 교부받은 공탁서를 공탁법 제9조 소정의 반대급부가 있었음을 증명하는 공정서면으로 첨부하여 공탁물출급청구를 할 수 있고, 이 경우에 반대급부이행채무는 반대급부의 공탁시에 즉시 소멸하고 반대급부를 공탁한 자가 공탁물을 회수한 경우에 한하여 채무소멸의 효과가 소급하여 없어지는 것이므로, 반대급부의 공탁자가 공탁물을 회수하였다는 소명이 없는 한 공탁관은 위 공탁물 출급청구에 응하여 공탁물의 출급을 하여야 한다.
⑤ 전세권자의 전세목적물 인도의무 및 전세권설정등기말소 이행의무와 전세권설정자의 전세금 반환의무는 서로 동시이행의 관계에 있기 때문에, 전세권설정자가 전세금을 공탁하면서 반대급부 내용란에 '전세권말소'라고 기재한 것은 반대급부의 내용이 유효조건이므로 적법한 공탁이라고 할 수 있다.

【문33】 갑(甲)의 을(乙)에 대한 물품대금채권(7천만 원) 중 일부에 대하여 갑(甲)의 채권자 병(丙)이 임금채권에 기해 가압류명령(가압류청구금액 - 5천만 원)을 받았다. 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

① 가압류를 이유로 5천만 원을 공탁한 후 공탁사유인 가압류가 실효된 경우 갑(甲)은 공탁통지서와 가압류가 실효되었음을 증명하는 서면을 첨부하여도 공탁금 출급청구를 할 수 없다.
② 가압류를 이유로 5천만 원을 공탁한 후 피공탁자의 공탁금출급청구권에 대하여 체납처분에 의한 압류가 이루어진 경우 공탁관은 체납처분에 의한 압류권자의 공탁금 지급청구를 거절할 수 없다.
③ 가압류를 이유로 7천만 원을 공탁한 후 병(丙)이 공탁사유인 가압류로부터 본압류로 이전하는 압류 및 추심명령을 받은 경우 병(丙)은 압류 및 추심명령 정본 및 그 송달증명서를 첨부하여 공탁금 전부에 대한 지급을 청구할 수 있다.
④ 가압류를 이유로 7천만 원을 공탁한 후 공탁자가 2천만 원에 대하여 공탁금 회수청구를 하는 경우 공탁소로부터 교부받은 공탁서를 첨부하여야 한다.
⑤ 가압류를 이유로 7천만 원을 공탁한 후 병(丙)은 공탁통지서를 첨부하면 2천만 원에 대하여 공탁금 출급청구를 할 수 있다.