

【부동산등기법 30문】

【문 1】 등기할 수 있는 물건에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기선례에 의함)

- ① 건축물대장에 조적조 및 컨테이너구조 슬레이트지붕 주택으로 등재된 건축물이 토지에 견고하게 부착되어 있고 내구성 있는 재료를 사용한 벽면과 지붕을 갖추고 있다면 독립된 건물로서 소유권보존등기를 할 수 있다.
- ② 농업용 고정식유리온실이 철근콘크리트 기초 위에 설치됨으로써 토지에 견고하게 부착되어 있고 철골조의 조립식 구조와 내구성 있는 유리에 의한 벽면과 지붕을 갖추고 존치기간이 20년인 반영구적 시설로서 독립된 건물로 볼 수 있는 경우에는 소유권보존등기를 할 수 있다.
- ③ 해수면 위에서 호텔 또는 상가로 사용할 목적으로 선박을 개조하고 해저 지면에 설치한 다수의 'H 빔' 형식의 기둥에 고정시켰다면 이는 건물로 인정될 수 있으므로 소유권보존등기를 할 수 있다.
- ④ 굴착한 토굴에 관하여 소유권보존등기신청을 할 경우 등기관은 그 등기신청을 각하하여야 한다.
- ⑤ 대한민국의 행정력이 미치지 않는 군사분계선 이북지역의 토지에 대하여는 소유권보존등기를 할 수 없다.

【문 2】 등기사항증명서의 발급이나 등기기록의 열람에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 신탁원부, 공동담보(전세)목록, 도면 또는 매매목록은 증명서의 발급신청 시 그에 관하여 신청이 있는 경우에 한하여 발급한다.
- ② 등기사항증명서 교부신청을 할 때 해당 등기기록의 등기명의인의 주민등록번호 등을 입력하고, 등기기록에 그와 일치하는 주민등록번호 등이 존재하는 경우 그 대상 명의인의 주민등록번호 등만 공시된다.
- ③ 대리인이 등기기록의 열람을 신청할 때에는 그 권한을 증명하는 서면을 제출할 필요가 없다.
- ④ 현재 무인발급기를 이용하여 발급할 수 있는 등기사항증명서는 등기사항전부증명서(말소사항 포함)이다.
- ⑤ 등기명의인이 개인인 경우 그 주민등록번호 등의 일부는 개인정보보호를 위하여 공시제한의 대상이지만, 법인 아닌 사단이나 재단의 대표자의 주민등록번호 등은 공시제한의 대상이 아니다.

【문 3】 다음 중 등기관리자가 단독으로 등기를 신청할 수 있는 판결 등 집행권원에 해당하는 것은?

- ① “○○부동산 중 선내 ㉠ 부분은 원고의 소유로, 선내 ㉡ 부분은 피고의 소유로 각 분할한다.”라고 한 판결
- ② “소유권지분 10분의 3을 양도한다.”라고 한 화해조서
- ③ “피고는 원고로부터 △△부동산에 관한 소유권이전등기 절차를 이행받음과 동시에 원고에게 ○○○원을 지급하라.”라고 한 판결
- ④ 판결주문에 전세권의 존속기간은 명시되어 있으나 전세금이 명시되지 아니한 전세권설정등기를 명하는 판결
- ⑤ “소유권이전등기절차에 필요한 서류를 교부한다.”라고 한 화해조서

【문 4】 등기를 신청할 때의 등기의무자의 등기필정보 제공에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 판례 또는 등기선례에 의함)

- ① 승소한 등기관리자가 단독으로 등기를 신청할 때에는 등기의무자의 등기필정보를 등기소에 제공할 필요가 없으나, 승소한 등기의무자가 단독으로 등기를 신청할 때에는 등기의무자의 등기필정보를 등기소에 제공하여야 한다.
- ② 관공서가 등기의무자로서 등기관리자의 청구에 의하여 등기를 촉탁하거나 부동산에 관한 권리를 취득하여 등기관리자로서 등기를 촉탁하는 경우에는 등기의무자의 등기필정보를 등기소에 제공할 필요가 없다.
- ③ 등기의무자의 등기필정보가 없어 등기의무자 또는 그 법정대리인이 등기소에 출석하여 등기관으로부터 등기의무자 등임을 확인받을 때에 등기관은 주민등록증, 여권, 운전면허증뿐만 아니라 외국인등록증이나 국내거소신고증에 의하여도 본인 여부를 확인할 수 있다.
- ④ 자기 소유의 부동산을 매도한 법무사가 매수인으로부터 그 소유권이전등기신청을 위임받았으나 등기필정보가 없는 경우에 등기의무자인 자기에 대한 확인서면을 스스로 작성할 수 없다.
- ⑤ 등기의무자의 등기필정보가 없어 등기신청서 또는 위임장 중 등기의무자의 작성부분에 대한 공증을 받는 경우 등기의무자 본인뿐만 아니라 등기의무자의 위임을 받은 대리인이 출석하여 공증을 받을 수 있다.

【문 5】 등기신청서에 첨부하는 본인서명사실확인서에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 신청서의 서명은 본인서명사실확인서의 서명이 한글로 기재되어 있으면 한글로, 한자로 기재되어 있으면 한자로, 영문으로 기재되어 있으면 영문으로 각각 기재하여야 한다.
- ② 본인서명사실확인서나 신청서에 기재한 서명에 성명 외의 글자 또는 문양이 포함된 경우에는 그 등기신청을 수리하여서는 아니 된다.
- ③ 본인서명사실확인서에 기재된 서명자의 주소가 종전 주소지로 기재되어 있는 등 현주소와 일치하지 아니하더라도 주민등록표등본의 주소이동 내역에 본인서명사실확인서의 주소가 종전 주소로서 표시되어 있는 경우에는 그 본인서명사실확인서가 첨부된 등기신청은 다른 흠결사유가 없는 한 수리하여야 한다.
- ④ 본인서명사실확인서의 부동산 관련 용도란에는 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하는 경우에만 신청할 등기유형과 거래상대방 등의 성명·주소 및 주민등록번호(법인인 경우에는 명칭과 주사무소의 소재지 및 법인등록번호)가 모두 기재되어 있어야 하며, 그 밖의 등기신청의 경우에는 이러한 내용이 기재되어 있지 않더라도 그 등기신청을 수리하여야 한다.
- ⑤ 대리인이 본인서명사실확인서를 첨부하여 등기신청을 대리하는 경우에는 수임인란에 대리인의 성명과 주소가 기재되어 있어야 하지만, 대리인이 법무사인 경우에는 성명란에 ‘법무사 ○○○’와 같이 자격자대리인의 자격명과 성명이 기재되어 있으면 그 주소는 기재되어 있지 않아도 된다.

【문 6】 농지취득자격증명에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 농지의 매매예약에 의한 소유권이전청구권 보전 가등기신청의 경우에는 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없다.
- ② 농지에 대하여 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조의 토지거래계약허가를 받아 소유권이전등기를 신청하는 경우 별도로 농지취득자격증명을 첨부할 필요는 없으며, 이는 등기신청인이 농업법인이 아닌 법인이거나 법인이 아닌 사단(교회)인 경우에도 동일하다.
- ③ 농지에 대하여 포괄유증을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없다.
- ④ 중증이 농지취득을 위하여 농지법 제6조 제2항 제7호에 따른 농지전용허가를 받았다면, 농지법 제8조에 따라 농지취득자격증명을 첨부하여 중증 명의로 소유권이전등기를 할 수 있다.
- ⑤ 농지법 제34조 제2항에 따른 농지전용협의의를 완료한 농지를 취득한 사업시행자가 신탁을 원인으로 하여 신탁회사 명의로 소유권을 이전하는 경우, 소유권이전등기신청서에 농지취득자격증명서를 첨부하여야 한다.

【문 7】 법인 아닌 사단의 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 법인 아닌 사단이 등기신청을 하는 경우에는 대표자 또는 관리인임을 증명하는 서면을 반드시 등기신청서에 첨부하여야 한다.
- ② 법인 아닌 사단이 등기의무자로서 등기신청을 할 경우에는 민법 제276조 제1항의 규정에 의한 결의서를 반드시 등기신청서에 첨부하여야 한다.
- ③ 법인 아닌 사단이 등기신청을 하는 경우에는 정관 기타의 규약을 반드시 등기신청서에 첨부하여야 한다.
- ④ 법인 아닌 사단이 (근)저당권설정등기신청서에 채무자로 기재되어 있는 경우, 등기부에 그 사단의 대표자에 관한 사항도 기록하여야 한다.
- ⑤ 법무사가 등기신청을 대리하는 경우에는 2인 이상의 성년자를 갈음하여 법무사가 대표자 또는 관리인임을 증명하는 서면에 사실과 상 위 없다는 취지를 기재하고 기명날인할 수 있는바, 이때에는 법무사의 인감증명을 반드시 제출하여야 한다.

【문 8】 외국인인 등기신청을 할 때에 등기소에 제공하여야 하는 주소를 증명하는 서면으로 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기선례에 의함)

- ① 주소를 공증한 서면으로서 본국 공증인의 공증을 받은 경우
- ② 본국 관공서에서 발급한 주소증명서를 대신할 수 있는 증명서(운전면허증 또는 신분증 등)의 사본으로서 그 증명서의 사본에 원본과 동일하다는 취지를 기재하고 그에 대하여 국내 공증인의 공증을 받은 경우
- ③ 외국인등록사실증명
- ④ 본국 관공서에서 발급한 주소증명서를 대신할 수 있는 증명서(운전면허증 또는 신분증 등)의 사본으로서 그 증명서의 사본에 원본과 동일하다는 취지를 기재하고 그에 대하여 외국주재 한국대사관이나 영사관의 확인을 받은 경우
- ⑤ 주소를 공증한 서면으로서 국내 공증인의 공증을 받은 경우

【문 9】 학교법인의 등기신청과 관련한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?(신고사항인 경우는 제외하고, 기타 다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 학교법인이 기본재산에 대하여 담보로 제공할 당시에 관할청의 허가를 받았더라도 저당권의 실행으로 매각이 될 때에는 다시 관할청의 허가를 받아야 한다.
- ② 건축물대장 및 등기기록에 용도가 '유치원'이라고 등록 및 등기된 건물은 그 소유자가 사립학교법 제2조 제3항 소정의 사립학교 경영자가 아니더라도 관할청의 허가가 있어야만 매도하거나 담보에 제공할 수 있다.
- ③ 사립학교경영자가 사립학교의 교지, 교사로 사용하기 위하여 출연시킨 부동산이 등기기록상 학교경영자 개인 명의로 있는 경우에는 강제집행의 대상이 된다.
- ④ 학교법인에게 신탁한 부동산은 그것이 학교법인의 기본재산이 되었을지라도 위탁자의 신탁해지로 인한 소유권이전등기를 신청하는 경우에 관할청의 허가를 증명하는 서면을 첨부정보로 제공할 필요가 없다.
- ⑤ 학교교육에 직접 사용되는 학교법인의 재산 중 교지, 교사, 체육장 등은 관할청의 허가여부와 관계없이 매도나 담보의 대상이 되지 않는다.

【문10】 토지거래계약허가에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(단, 법령이 정한 일정면적 이상인 경우를 상정함)

- ① 일단의 토지이용을 위하여 토지거래계약을 체결한 후 3년 안에 다시 같은 사람과 나머지 토지의 전부 또는 일부에 대하여 거래계약을 체결한 경우에는 그 일단의 토지 전체에 대한 거래로 보아 허가대상 유무를 판단한다.
- ② 진정명의의 회복을 원인으로 한 소유권이전등기의 경우에는 허가의 대상이 아니다.
- ③ 소유권이전이나 지상권설정을 목적으로 하는 가등기신청의 경우 토지거래계약허가증을 첨부하여야 한다.
- ④ 등기신청을 허가구역의 지정 이후에 하더라도 그 계약의 체결일자가 허가구역 지정 이전인 경우에는 등기신청서에 토지거래계약허가증의 첨부를 요하지 않는다.
- ⑤ 재산분할을 원인으로 하는 경우에는 토지거래계약허가의 대상이 되지 않는다.

【문11】 등기원인을 증명하는 정보와 관련된 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 근저당권설정등기신청서에 등기원인을 증명하는 정보로서 첨부하는 근저당권설정계약서에는 채무자의 인영이 날인되어 있어야 한다.
- ② 규약상 공용부분이라는 뜻의 등기의 신청서에 첨부된 규약 또는 공정증서는 등기관이 등기를 마친 후에 이를 신청인에게 돌려주어야 한다.
- ③ 신탁계약에 의하여 소유권을 이전하는 경우에는 등기원인을 증명하는 정보에 검인을 받아 제공하여야 한다.
- ④ 개명으로 인한 등기명의인표시변경등기신청의 등기원인을 증명하는 정보는 기본증명서(가족관계의 등록 등에 관한 법률 제15조 제1항 제2호)이다.
- ⑤ 제적부 등·초본, 가족관계 등록사항별 증명서는 상속등기의 등기원인을 증명하는 정보가 될 수 있다.

【문12】 전자신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 전자신청의 취하는 반드시 전산정보처리조직을 이용하여 취하 정보를 전자문서로 등기소에 송신하는 방법으로 하여야 한다.
- ② 자연인은 모두 전자신청을 할 수 있으므로, 외국인도 아무런 제한 없이 전자신청을 할 수 있다.
- ③ 전자신청의 대리는 자격자대리인뿐만 아니라 일반인도 할 수 있다.
- ④ 전자신청은 방문신청과 동일하게 모든 등기유형에 대하여 할 수 있다.
- ⑤ 법인뿐만 아니라 법인 아닌 사단이나 재단도 직접 전자신청을 할 수 있다.

【문13】 미등기 토지의 소유권보존등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 토지대장에 소유명의인으로 등록된 후 개명으로 등록사항에 변경이 생긴 경우에는 대장에 그 변경사항을 등록한 후에 소유권보존등기를 신청하여야 한다.
- ② 토지대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자로부터 특정 유증을 받은 자는 직접 자신의 명의로 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ③ 토지대장상 소유자 표시란이 공란으로 되어 있어 대장상의 소유자를 특정할 수 없는 경우에는 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장을 상대로 자신의 소유임을 확정하는 내용의 판결을 받아 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ④ 토지대장상 소유권이전등록을 받은 자는 직접 자신의 명의로 소유권보존등기를 신청할 수 없으므로, 대장상 ‘국’ 으로부터 소유권이전등록을 받은 자도 마찬가지로 직접 자신의 명의로 소유권보존등기를 신청할 수 없다.
- ⑤ 미등기 토지의 소유권보존등기를 신청할 때에 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 하는 토지의 표시를 증명하는 정보는 토지대장 정보나 임야대장 정보이어야만 하며, 그 밖의 다른 정보는 해당되지 않는다.

【문14】 도시 및 주거환경정비법에 따른 등기와 관련된 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 사업시행자는 그 사업시행을 위하여 필요한 때에는 부동산표시의 변경·경정등기, 등기명의인표시의 변경·경정등기, 소유권보존등기, 상속에 의한 소유권이전등기 등을 각 해당 등기의 신청권자를 대위하여 신청할 수 있다.
- ② 이전고시가 있는 후에는 종전 토지에 관한 등기를 할 수 없는데, 권리에 관한 등기뿐만 아니라 표시에 관한 등기도 할 수 없다.
- ③ 건축시설에 관한 소유권보존등기 및 담보권 등에 관한 권리의 등기의 신청서에 접수번호를 부여함에 있어서는 등기사항마다 신청서에 기재한 순서에 따라 별개의 번호를 부여하여야 한다. 그러나 구분건물의 소유권보존등기신청의 경우에는 모든 구분건물에 대하여 1개의 번호를 부여하여야 한다.
- ④ 종전 토지에 관한 지상권, 전세권, 임차권, 저당권, 가등기, 환매특약이나 권리소멸의 약정, 처분제한의 등기로서 분양 받은 대지에 존속하게 되는 등기는 종전 토지의 등기부로부터 이기되는 등기이다.
- ⑤ 도시 및 주거환경정비법의 적용을 받아 축조된 건축시설에 대한 소유권보존등기는 정비사업조합의 조합원이 개별적으로 신청할 수 없다.

【문15】 토지의 합필등기와 관련된 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 토지대장상 甲·乙 토지가 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률에 의하여 합병되었으나 합필등기를 하지 아니한 채 甲 토지에 대하여 국가기관인 법원이 매각으로 인한 소유권이전등기촉탁을 하는 경우, 등기관은 등기기록상 부동산의 표시가 토지대장과 부합하지 않으므로 그 등기 촉탁을 수리할 수 없다.
- ② 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률에 따른 토지합병절차를 마친 후 합필등기를 하기 전에 합병된 토지 중 어느 토지에 관하여 소유권이전등기가 된 경우라 하더라도 이해관계인의 승낙이 있으면 해당 토지의 소유권의 등기명의인들은 합필 후의 토지를 공유로 하는 합필등기를 신청할 수 있다.
- ③ 甲 토지에 근저당권설정등기를 한 후 동일한 채권에 대하여 乙 토지에 추가로 근저당권설정등기를 한 경우 위 두 토지를 합필할 수 없다. 다만, 위 두 토지가 1992. 2. 1. 현재 이미 토지대장상 합병되어 있는 경우라면 합필등기가 가능하다.
- ④ 토지 소유자의 주소가 다르거나 토지의 소유자별 공유지분이 상이한 경우 그러한 토지 사이에는 합필등기를 할 수 없다.
- ⑤ 甲 토지를 乙 토지에 합병한 경우 甲 토지의 등기기록 중 표제부에는 합병으로 인하여 乙 토지의 등기기록에 옮겨 기록한 뜻을 기록하고, 甲 토지의 등기기록 중 표제부의 등기를 말소하는 표시를 한 후 그 등기기록을 폐쇄하여야 한다.

【문16】 포괄승계에 의한 등기신청(부동산등기법 제27조)과 관련된 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 등기원인이 발생한 후에 등기권리자 또는 등기의무자에 대하여 상속이나 그 밖의 포괄승계가 있는 경우에는 상속인이나 그 밖의 포괄승계인이 그 등기를 신청할 수 있다.
- ② 망인이 생전에 그 상속인들 중 특정인에게 부동산을 증여하였으나 그 소유권이전등기를 하지 아니한 채 사망한 경우 그 상속인들은 망인 명의로부터 직접 수증인 명의로 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ③ 부동산등기법 제27조에 따라 상속인이나 그 밖의 포괄승계인이 등기를 신청하는 경우에는 등기원인이 상속이 아니므로 상속이나 그 밖의 포괄승계가 있었다는 사실을 증명하는 정보를 첨부정보로서 제공할 필요가 없다.
- ④ 합병으로 인하여 소멸한 乙회사가 합병 전에 매수한 부동산에 관하여는 합병 후 존속하는 甲회사와 매도인의 공동신청으로 직접 甲회사 명의로의 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 법률의 규정에 의하여 소유권을 취득한 자가 현 등기명의인을 상대로 ‘진정명의회복’을 등기원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 명하는 확정판결을 받은 후 사망한 경우 그 취득자의 상속인은 위 판결에 의해 자기 명의로의 소유권이전등기를 신청할 수 있다.

【문17】 등기신청과 관련하여 부과되는 의무와 관련된 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 토지에 관한 부동산표시의 경정 및 변경등기, 토지에 관한 분할·합병 및 멸실등기, 등기관에 의한 등기의 착오 또는 유무를 원인으로 하는 경정등기 등의 등기신청수수료는 받지 아니한다.
- ② 등기관이 등기신청서를 조사할 때에는 국민주택채권 매입금액, 관련 법령상 국민주택채권 매입면제 요건에 해당하는지 여부 등을 반드시 조사·확인하여야 하나, 매입정보상의 매입자 성명을 조사할 필요는 없다.
- ③ 1건의 촉탁서로 매각을 원인으로 하여 하나의 부동산에 등기된 2건의 가압류의 말소를 촉탁하는 경우 그 가압류 등기의 말소등기에 대하여는 2건의 신청에 대한 수수료와 등록면허세를 납부하여야 한다.
- ④ 공유자들이 각자의 공유지분 비율에 따라서 공유물분할등기를 신청할 경우에 원인서면으로 제출되는 공유물분할계약서는, 대가성 있는 소유권이전에 관한 증서로 볼 수 없으므로 인지세법에서 정하는 인지세를 납부할 필요가 없다.
- ⑤ 미등기부동산에 대한 처분제한 등기의 촉탁에 의하여 등기관이 직권으로 소유권보존등기를 완료한 때에는 납세지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 등록면허세 미납 통지를 하여야 한다.

【문18】 신탁에 관한 등기와 관련된 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 신탁등기의 신청은 해당 신탁으로 인한 권리의 이전 또는 보존이나 설정등기의 신청과 함께 1건의 신청정보로 일괄하여 하여야 한다. 다만 수익자나 위탁자가 수탁자를 대위하여 신탁등기를 신청하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 수탁자가 수익자의 동의를 받아 타인에게 신탁재산에 대하여 신탁을 설정하고 소유권이전등기를 신청하는 경우 등기의 목적은 ‘소유권이전 및 신탁’, 등기원인과 그 연월일은 ‘○년 ○월 ○일 재신탁’으로 하여 신청정보의 내용으로 제공한다.
- ③ 위탁자가 채권자가 아닌 수탁자를 저당권자로 하여 설정한 저당권을 신탁재산으로 하고 채권자를 수익자로 지정한 신탁의 경우 그 저당권에 의하여 담보되는 피담보채권이 이전되는 때에는 수탁자는 그 저당권의 이전등기를 신청하여야 한다.
- ④ 수탁자가 신탁재산(금전 등)의 처분에 의하여 제3자로부터 부동산을 매수하고 그 소유권이전등기만을 먼저 신청하여 수탁자 앞으로 소유권이전등기가 이미 마쳐진 경우 수탁자는 그 후 단독으로 신탁등기만을 신청할 수 있고, 수익자나 위탁자도 수탁자를 대위하여 신탁등기만을 신청할 수 있다.
- ⑤ 위탁자의 지위가 신탁행위로 정한 방법에 따라 제3자에게 이전된 경우 수탁자는 신탁원부 기록의 변경등기를 신청하여야 하는데, 이 경우 등기원인은 ‘위탁자 지위의 이전’으로 하여 신청정보의 내용으로 제공한다.

【문19】 환매특약의 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 환매특약의 등기신청은 매대로 인한 권리이전등기신청과 동시에 하여야 하고 또 동일 접수번호로 접수하여야 한다.
- ② 환매기간을 5년을 넘게 정한 경우에는 등기관은 그 등기신청을 각하하여야 한다.
- ③ 환매권자는 매도인에 국한되는 것이 아니므로 제3자를 환매권자로 하는 환매특약의 등기를 할 수 있다.
- ④ 환매특약 등기 후에 저장권설정등기가 이루어진 경우 그 저장권등기의 말소는 저장권자와 환매권 행사로 소유자가 된 자의 공동신청으로 말소한다.
- ⑤ 환매권에 가압류의 부기등기가 마쳐져 있는 경우에 이를 말소하지 않으면 환매권행사로 인한 소유권이전등기는 할 수 없다.

【문20】 주택법 제40조 제3항에 따른 금지사항 부기등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 사업주체가 지역·직장주택조합인 경우에는 대지에 대하여 사업계획승인신청을 하였다든 관할 관청의 확인서나 사업계획승인서를 첨부하여 입주자모집공고 승인신청 전이라도 금지사항 부기등기를 신청할 수 있다.
- ② 주상복합건축물에 대하여는 그 건설사업이 주택법에 따른 사업계획승인 대상일 때에 한하여 그 대지에 금지사항 부기등기를 신청할 수 있을 뿐 그 건축이 건축허가 대상일 때에는 그 대지 위에 건축될 예정인 주상복합건축물의 주택 세대수와 관계없이 금지사항 부기등기를 신청할 수 없다.
- ③ 조합원이 주택조합에 대지를 신탁하여 신탁등기를 한 경우에는 그 대지에 대하여 금지사항 부기등기를 신청할 수 없다.
- ④ 금지사항 부기등기 후 당해 부동산이 매각되고 집행법원이 그 매각에 따른 소유권이전등기와 함께 금지사항 부기등기의 말소등기도 촉탁한 경우, 등기관은 그 금지사항 부기등기를 말소한다.
- ⑤ 사업주체가 당해 주택건설대지를 대한주택보증주식회사에 신탁하고 그에 따른 등기신청을 한 경우, 등기관은 그 소유권이전등기 및 신탁등기를 실행한 후 직권으로 대지에 대한 금지사항 부기등기를 말소한다.

【문21】 공동저당의 대위등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 선순위저당권자가 등기의무자가 되고, 차순위저당권자가 등기관리자가 되어 공동으로 신청하여야 한다.
- ② 공동저당 대위등기를 신청할 때에는 일반적인 첨부정보 외에 배당표 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.
- ③ 등기의 목적은 ‘○번 저당권 대위’ 등기원인은 ‘민법 제368조 제2항에 의한 대위’로 그 연월일은 ‘선순위저당권자에 대한 매각대금의 배당기일’로 표시한다.
- ④ 저당권이전등기에 해당하므로 등기신청수료를 납부하고 국민주택채권도 매입하여야 한다.
- ⑤ 공동저당 대위등기는 부기등기의 방법으로 하고 일반적인 등기사항 외에 선순위저당권자가 변제받은 금액, 매각부동산, 매각대금을 기재한다.

【문22】 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 의한 등기와 관련된 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 토지수용을 원인으로 한 소유권이전등기신청은 사업시행자인 등기권리자가 단독으로 이를 신청할 수 있다. 다만 관공서가 사업시행자인 경우에는 그 관공서가 소유권이전등기를 촉탁하여야 한다.
- ② 상속인 또는 피상속인을 피수용자로 하여 재결하고 상속인에게 보상금을 지급(공탁)하였으나 피상속인의 소유명의로 등기가 되어 있는 경우에는 상속등기를 하지 않고도 수용을 원인으로 하는 소유권이전등기를 할 수 있다.
- ③ 등기권리자는 수용으로 인한 소유권이전등기의 신청을 하는 경우에 등기명의인이나 상속인, 그 밖의 포괄승계인을 갈음하여 부동산의 표시 또는 등기명의인의 표시의 변경, 경정 또는 상속, 그 밖의 포괄승계로 인한 소유권이전의 등기를 신청할 수 있다.
- ④ 토지수용의 재결의 실효를 원인으로 하는 토지수용으로 인한 소유권이전등기의 말소의 신청은 등기의무자와 등기권리자가 공동으로 신청하여야 한다.
- ⑤ 토지수용으로 인한 소유권이전등기신청서에 협의서만 첨부한 경우에는 협의성립확인서를 첨부하도록 보정을 명하고, 이를 제출하지 않는 경우에는 등기신청을 수리하여서는 아니 된다.

【문23】 가처분등기와 관련된 등기절차에 대한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 동일한 근저당권의 말소등기청구권을 피보전권리로 한 처분금지가처분등기가 여러 건 경료된 경우, 선순위 가처분권리자가 본안사건에서 승소하고 그 확정판결의 정본을 첨부하여 근저당권말소등기를 신청할 때에 후순위 가처분권리자들의 승낙서는 첨부할 필요가 없다.
- ② 사해행위취소로 인한 원상회복청구권을 피보전권리로 하여 처분금지가처분등기가 되고 그 후 근저당권설정등기가 경료된 상태에서 가처분채권자가 본안사건에서 소유권이전등기나 소유권이전등기의 말소를 명하는 판결이 아닌 가액배상을 명하는 판결을 받았다면 가처분등기 이후에 경료된 근저당권설정등기의 말소도 신청할 수 없다.
- ③ 토지거래허가절차 이행청구권을 피보전권리로 하는 가처분등기가 경료되고, 가처분채권자가 본안소송에서 승소확정판결을 받아 소유권이전등기를 신청하는 경우 당해 가처분등기 이후에 경료된 제3자 명의의 가등기의 말소등기도 위 소유권이전등기신청과 함께 신청할 수 있다.
- ④ 가처분등기가 마쳐진 후 등기명의인의 주소 변경으로 인한 등기명의인표시 변경등기는 등기명의인이 직접 등기소에 신청할 수 있다.
- ⑤ “피고가 원고를 상대로 한 가처분집행은 해제키로 한다.”는 내용의 조정이 성립된 경우에 가처분채무자인 원고는 그 조정조서에 의하여 직접 등기소에 가처분등기의 말소등기를 신청할 수 있다.

【문24】 등기관의 처분에 대한 이의신청절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기신청의 각하결정에 대하여는 등기신청인인 등기권리자 및 등기의무자뿐만 아니라 제3자도 이의신청을 할 수 있다.
- ② 이의신청은 구술로는 할 수 없고 이의신청서를 당해 등기소에 제출하여야 한다.
- ③ 이의신청기간에는 제한이 없으므로 이의의 이익이 있는 한 언제라도 이의신청을 할 수 있다.
- ④ 등기관의 결정 또는 처분이 부당하다고 하여 이의신청을 하는 경우에는 그 결정 또는 처분 시에 주장되거나 제출되지 아니한 사실이나 증거방법으로써 이의사유를 삼을 수 없다.
- ⑤ 등기신청의 각하결정에 대한 이의신청의 경우, 등기관의 각하결정이 부당하다는 사유면 족하고 그 이의사유에 특별한 제한은 없다.

【문25】 국유재산의 관리청 명칭의 변경등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 국유재산법 제40조의 규정에 의하여 관리청이 행정재산을 용도폐지하여 총괄청에게 인계하는 재산은 등기부상 관리청의 용도폐지 공문사본과 재산의 인수인계서 사본을 첨부하여 관리청 명칭의 변경등기를 한다.
- ② 국유재산법 제22조 제3항에 따라 총괄청이 직권으로 용도폐지하여 총괄청에게 인계되는 재산은 총괄청의 용도폐지 공문사본을 첨부하여 관리청 명칭의 변경등기를 한다.
- ③ 국유재산법 제16조 제1항의 규정에 의한 관리전환 협의로 국유재산이 다른 관리청으로 이관되는 경우에는 새로운 관리청이 발급한 관리전환 협의서를 첨부하여 관리청 명칭의 변경등기를 한다.
- ④ 국유재산법 제16조 제2항의 규정에 의한 총괄청의 관리전환 결정으로 국유재산이 다른 관리청으로 이관되는 경우에는 총괄청이 발급한 관리전환 결정서를 첨부하여 관리청 명칭의 변경등기를 한다.
- ⑤ 등기부상 관리청과 타 관리청이 서로 소관을 주장하는 경우는 총괄청이 이를 결정하는 것으로서, 총괄청이 발급한 관리청 결정서를 첨부하여 관리청 명칭의 변경등기를 한다.

【문26】 임차권등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 주택임대차보호법상 주거용건물에 대한 대항력은 일반적으로 자연인에게 인정되지만 예외적으로 법인에게도 인정되는 경우가 있다.
- ② 송전선 선하부지의 공중공간에 상하의 범위를 정하여 송전선을 소유하기 위하여 구분임차권등기를 신청하는 것은 허용되지 않는다.
- ③ 주택임차권등기명령의 결정 후 주택의 소유권이 이전된 경우, 전소유자를 등기의무자로 표시하여 임차권등기의 기입을 촉탁한 때에는 등기관은 등기의무자표시의 불일치로 이를 각하하여야 한다.
- ④ 주택임차권등기가 마쳐진 경우에는 그 등기에 기초한 임차권이전등기를 할 수 없다.
- ⑤ 임차권등기명령의 촉탁서에 주민등록을 마친 날이나 확정일자 받은 날이 기재되어 있지 않으면 등기관은 그 촉탁을 각하하여야 한다.

【문27】 구분건물의 전유부분에 설정된 근저당권의 실행으로 매각된 경우 건물대지에 대한 소유권이전등기와 관련된 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 매각허가 결정(경정결정 포함)에 대지에 대한 표시가 있고 대지권 등기가 경료되지 않은 경우, 등기촉탁서 및 매각허가결정의 토지의 표시가 등기기록과 동일하고 등기의 무자가 토지등기기록의 소유자와 동일한 때에는 토지에 대하여 경매개시결정등기가 경료되지 않았다 하더라도 토지 부분에 대한 소유권이전등기촉탁은 이를 수리한다.
- ② 위 ①항의 경우 전유부분과 토지부분에 대하여 동시에 소유권이전등기를 촉탁하였으나 등기촉탁서의 등기의무자와 토지등기기록의 소유자가 다를 때에는 전유부분과 토지부분에 대한 촉탁을 모두 각하한다.
- ③ 매각허가 결정(경정결정 포함)에 대지에 대한 표시가 있고 경매절차 진행 중 또는 대금납부 후에 대지권 등기가 경료된 경우, 경매법원으로부터 대지권까지 포함한 소유권이전등기촉탁이 있으면 이를 수리한다. 이 경우 등기촉탁서와 매각허가결정(경정결정)의 부동산 표시는 등기기록과 일치하여야 하는데, 토지의 이전할 지분이 대지권 비율과 같으면 이는 동일한 것으로 본다.
- ④ 매각허가 결정에 대지에 대한 표시가 없고(전유부분만 기재됨) 대지권등기가 경료되지 않은 경우 토지부분에 대한 등기 촉탁은 각하한다.
- ⑤ 매각허가 결정에 대지에 대한 표시가 없는 경우 대지권등기가 경료된 후에는 전유부분만에 대한 소유권이전등기 촉탁은 불가하다.

【문28】 저당권변경등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 채무자변경으로 인한 저당권변경등기신청은 저당권자가 등기관리자, 저당권설정자가 등기의무자로서 공동으로 신청하나, 등기의무자가 소유권취득 당시 등기소로부터 통지받은 등기필정보를 등기소에 제공할 필요가 없다.
- ② 저당권변경의 등기는 원칙적으로 부기등기에 의하지만 등기상의 이해관계인이 있는 경우에 그의 승낙서 또는 대항할 수 있는 재판 등본의 제공이 없는 때에는 주등기에 의한다.
- ③ 甲 소유 부동산에 저당권설정등기를 하고 乙에게 지분이전을 한 경우에 저당권을 甲 지분에만 존속하게 하기 위해서는 乙 지분에 대한 저당권을 포기하면 되고 그 변경등기는 부기등기로 하여야 한다.
- ④ 공동저당권이 설정된 후에 그 담보 부동산의 일부를 취득한 제3자가 그 취득한 일부 부동산에 대한 피담보채무만을 인수하여 그 채무인수를 원인으로 하여 채무자를 변경하기 위한 저당권변경등기는 공동저당관계가 존속하는 한 할 수 없다.
- ⑤ 저당권변경등기를 신청할 때 동순위의 다른 담보권자는 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당한다.

【문29】 권리질권 또는 채권담보권 등기와 관련된 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 저당권으로 담보한 채권을 질권의 목적으로 한 때에는 그 저당권등기에 질권의 부기등기를 하여야 그 효력이 저당권에 미친다.
- ② 저당권으로 담보한 채권을 채권담보권의 목적으로 한 때에는 그 저당권등기에 채권담보권의 부기등기를 하여야 그 효력이 저당권에 미친다.
- ③ 저당권으로 담보한 채권에 대한 질권의 등기를 신청하는 경우에는 국민주택채권 매입의무가 없으나, 저당권으로 담보한 채권에 대한 채권담보권의 등기를 신청하는 경우에는 국민주택채권 매입의무가 있다.
- ④ 저당권으로 담보한 채권에 대한 질권의 등기를 한 경우 질권자의 동의 없이는 저당권의 채권액을 감액하는 변경등기를 할 수 없다.
- ⑤ 저당권으로 담보한 채권에 대한 채권담보권의 등기를 신청하는 경우 등기의 목적은 ‘저당권부 채권담보권의 설정’이라 하고, 채권담보권의 목적이 되는 저당권의 표시는 ‘접수 ○○년 ○○월 ○○일 제○○○호 순위 제○번의 저당권’과 같이 하여 신청정보로서 제공한다.

【문30】 등기신청의무 및 그 의무를 게을리한 경우와 관련된 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 토지 등기기록의 표제부의 등기사항에 변경이 있는 경우에는 그 토지 소유권의 등기명의인은 그 사실이 있는 때부터 1개월 이내에 그 등기를 신청하여야 한다.
- ② 존재하지 아니하는 건물에 대한 등기가 있을 때에는 그 소유권의 등기명의인은 지체 없이 그 건물의 멸실등기를 신청하여야 한다.
- ③ 건물이 멸실된 경우에는 그 건물 소유권의 등기명의인은 그 사실이 있는 때부터 1개월 이내에 그 등기를 신청하여야 하고, 그 등기신청을 게을리하였을 때에는 50만 원 이하의 과태료를 부과한다.
- ④ 건물 등기기록의 표제부의 등기사항에 변경이 있음에도 그 건물 소유권의 등기명의인이 그 사실이 있는 때부터 1개월 이내에 그 등기를 신청하지 아니한 사실이 있다고 인정하면 등기관은 지체없이 과태료에 처할 자의 주소지를 관할하는 지방법원 또는 지원에 통지하여야 한다.
- ⑤ 부동산 매수인이 매매대금을 모두 지급하고도 상당한 사유 없이 그 완납일부터 60일 이내에 소유권이전등기를 신청하지 않았음을 발견한 등기관은 그 매수인의 주소지를 관할하는 시장 등에게 과태료사유통지서를 즉시 송부하여야 한다.