

【부동산등기법 30문】

【문 1】 미성년자의 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?
(다툼이 있는 경우 판례·예규 및 선례에 따르고 전원합의제 판결의 경우 다수의견에 의함. 이하 같음)

- ① 공동친권자인 부모는 미성년자인 자를 대리하여 등기를 신청할 때에는 공동으로 하여야 하지만, 부모 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 친권자와 그 친권에 복종하는 미성년자인 자 사이에 이해상반되는 행위 또는 동일한 친권에 복종하는 수인의 미성년자인 자 사이에 이해상반되는 행위를 하는 경우, 그 미성년자 또는 그 미성년자 일방의 대리는 법원에서 선임한 특별대리인이 하여야 한다.
- ③ 미성년자인 자 2인의 공유부동산에 관하여 공유물분할계약을 하는 경우에는 미성년자인 자 1인에 관한 특별대리인의 선임이 필요하다.
- ④ 친권자와 미성년자인 자의 공유부동산에 관하여 친권자와 그 미성년자를 공동채무자로 하거나 그 미성년자만을 채무자로 하여 저장권설정등기를 신청하는 경우에는 그 미성년자인 자에 관한 특별대리인의 선임이 불필요하다.
- ⑤ 친권자가 미성년자인 자 소유의 부동산을 채무자인 그 미성년자를 위하여 담보로 제공하거나 제3자에게 처분하는 경우에는 그 미성년자인 자에 관한 특별대리인의 선임이 필요하다.

【문 2】 가처분에 관한 등기와 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 가처분의 피보전권리가 소유권 이외의 권리설정등기청구권으로서 소유명의인을 가처분채무자로 하는 경우에는 그 가처분등기를 등기기록 중 갑구에 한다.
- ② 소유권이전등기청구권을 보전하기 위한 가처분등기가 마쳐진 후 그 가처분채권자가 가처분채무자를 등기의무자로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 가처분등기 이후에 마쳐진 가처분채권자의 권리를 침해하는 제3자 명의의 등기의 말소를 단독으로 신청할 수 있다.
- ③ 지상권의 설정등기청구권을 보전하기 위한 가처분등기가 마쳐진 후 그 가처분채권자가 가처분채무자를 등기의무자로 하여 지상권의 설정등기를 신청하는 경우에는 그 가처분등기 이후에 동일한 부분에 마쳐진 제3자 명의의 지상권, 지역권, 전세권 또는 임차권의 설정등기의 말소를 단독으로 신청할 수 있다.
- ④ 저장권설정등기청구권을 보전하기 위한 가처분등기가 마쳐진 후 그 가처분채권자가 가처분채무자를 등기의무자로 하여 저장권설정등기를 신청하는 경우에는 그 가처분등기 이후에 마쳐진 제3자 명의의 저장권설정등기의 말소를 단독으로 신청할 수 있다.
- ⑤ 등기관이 가처분채권자의 신청으로 가처분등기 이후의 등기를 말소할 때에는 직권으로 해당 가처분등기도 말소하여야 한다.

【문 3】 말소회복등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 甲 소유 부동산에 대하여 마쳐진 乙 명의의 가처분등기가 집행법원의 촉탁착으로 인하여 말소된 후 甲의 상속인 丙 명의의 상속등기가 마쳐진 경우, 집행법원이 말소된 가처분등기의 회복등기를 촉탁할 때에 상속인 丙의 승낙이 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 제공하여야 한다.
- ② 국유재산의 사용에 대한 변상금 및 대부료 체납으로 체납자 소유재산에 대하여 압류등기를 마친 후, 관리청 변경을 사유로 변경 전 관리청이 압류등기를 자발적으로 말소한 경우에는 그 압류등기에 대한 말소회복등기는 할 수 없다.
- ③ 부적법 말소된 저장권설정등기에 대하여 저장권자가 판결을 받아 단독으로 회복등기를 신청하는 경우, 회복등기를 신청하기 이전에 위 말소된 저장권설정등기보다 후순위위의 저장권설정등기가 마쳐졌다면 그 저장권설정등기가 위 회복할 저장권설정등기가 말소되기 이전에 마쳐진 것이라 하더라도 그 후순위 저장권자의 승낙이 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 제공하여야 한다.
- ④ 가등기권리자인 甲이 가등기에 기한 본등기를 하지 아니하고 별도의 소유권이전등기를 함과 동시에 위 가등기를 혼동을 원인으로 가등기명의인 甲이 자발적으로 말소등기를 하였다면 그 가등기에 대한 말소회복등기는 할 수 없다.
- ⑤ 근저당권의 말소회복등기를 신청하는 경우에 이미 제3자에게 소유권이 이전된 때에는 현재의 소유명의인은 등기상 이해관계 있는 제3자이다.

【문 4】 부동산등기신청 시 계약서검인에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 계약을 원인으로 한 소유권이전등기이면 검인 대상이 되므로 등기원인이 매매, 교환과 같은 유상계약이든 증여와 같은 무상계약이든 묻지 않는다. 단, 무허가 건물이나 아직 건물이 완성되지 아니한 미등기 건물에 대한 아파트분양계약서는 검인대상이 아니다.
- ② 전유부분 또는 독립된 건물로서 활용되고 있는 건물을 구분소유자들이 증여받아 규약상 공용부분으로 삼는 경우 등기명의인(증여자)이 단독으로 규약상 공용부분이라는 뜻의 등기를 신청하더라도 실질적인 소유권이전등기신청에 해당하므로 검인을 받은 계약서의 원본을 제출하여야 한다.
- ③ 소유권이전등기청구권 보전의 가등기는 계약을 원인으로 소유권이전등기를 신청하는 것이 아니므로 검인을 요하지 아니하나, 그 가등기에 터잡은 본등기를 신청할 때 제출하는 원인증서에는 검인이 되어 있어야 한다.
- ④ 소유권이전등기청구권 보전을 위한 매매예약의 가등기에 의한 본등기를 신청함에 있어서, 매매예약서에 일정한 시기에 매매예약완결권 행사의 의사표시 간주 약정이 있는 때에는 그 예약서는 그대로 다시 가등기에 의한 본등기의 원인증서로 될 수 있는 것이므로 그 예약서에 검인을 받아 제출하면 된다.
- ⑤ 신탁계약에 의하여 소유권을 이전하는 경우나 신탁해지약정서를 원인서면으로 첨부하여 소유권이전등기를 신청하는 경우, 등기원인을 증명하는 정보에 검인을 받아 제공하여야 한다.

【문 5】 외국인 또는 재외국민의 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 부동산을 매도하여 인감증명을 제출하는 경우에 인감의 날인제도가 있는 국가의 외국인이 본국 관공서 발행의 인감증명을 제출할 때에는 그 인감증명이 부동산 매도용일 필요가 없으나, 재외국민은 부동산 매도용 인감증명을 제출하여야 한다.
- ② 외국국적 동포는 부동산등기용등록번호를 대신하여 국내 거주신고번호를 사용할 수 있으나, 재외국민은 부동산등기용등록번호 또는 주민등록번호를 사용하여야 한다.
- ③ 날인제도가 없는 외국인의 인감증명에 관하여는 신청서 또는 위임장 등에 한 서명이 본인의 것임을 증명하는 주한 본국 대사관이나 영사관 또는 대한민국의 재외공관의 확인서면으로도 가능하다.
- ④ 주소를 증명하는 서면을 제출하여야 하는 외국인이 본국에 주소증명서 또는 거주사실증명서를 발급하는 기관이 없는 경우에 제출하는 주소를 공증한 서면은 본국 공증인이 공증한 서면을 말한다.
- ⑤ 상속재산 협의분할에 제출하는 재외국민의 인감증명은 상속재산 협의분할서상의 서명 또는 날인이 본인의 것임을 증명하는 재외공관의 확인서 또는 이에 관한 공정증서로 대신할 수 있다.

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

- ① 甲과 乙의 공동신청으로(또는 乙이 甲을 상대로 한 지분말소판결에 의하여 乙 단독으로) 甲 단독소유를 甲·乙 공동소유로 경정하거나 甲·乙 공동소유를 乙 단독소유로 하는 경정등기를 신청할 수 있다.
- ② 일부말소 소위의 경정등기는 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보가 제공된 경우에만 부기등기의 방식으로 등기한다.
- ③ 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 제공한 경우, 일부말소 소위의 경정등기에서는 등기상 이해관계 있는 제3자의 권리에 관한 등기를 경정하거나 말소하게 되는데, 이 경우 그 대상이 가압류, 가처분 등 법원의 촉탁에 의한 처분제한의 등기인 때에는 등기관은 지체 없이 그 뜻을 집행법원에 통지하여야 한다.
- ④ 등기상 이해관계 있는 제3자의 등기를 말소하여야 하는 경우에, 甲·乙 공유의 부동산에 대하여 乙 지분에 대해서만 처분제한 또는 담보물권의 등기가 되어 있는 상태에서 甲 단독소유로 하는 경정등기(乙 지분 말소 의미의)를 하는 경우와 같이 등기상 이해관계 있는 제3자의 등기가 경정등기로 인하여 상실되는 지분만을 목적으로 하는 경우에는 그 등기를 甲의 신청에 의해 말소한다.
- ⑤ 甲이 乙에게 소유권의 일부지분을 이전하는 등기를 신청하였으나 등기관의 과오로 소유권 전부가 이전되고 그 후 乙이 그 소유권 전부에 대하여 근저당권설정등기를 마친 경우, 등기관은 근저당권자의 승낙 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보가 제공된 경우에만 직권으로 말소(일부말소 의미의 경정)등기를 할 수 있다.

【문 7】 부동산등기신청 시 주소를 증명하는 정보에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기관이 소유권이전등기를 할 경우 주소를 증명하는 정보에 의해 등기의무자의 등기기록상 주소가 신청정보상 주소로 변경된 사실이 명백히 나타나면 직권으로 등기명의인 표시변경등기를 하여야 한다.
- ② 소유권이전등기의 말소등기 신청의 경우에는 등기관리자 또는 등기의무자의 주소증명정보를 제공할 필요가 없고, 소유권이전등기권가등기는 소유권이전등기가 아니므로 그 신청시 등기의무자의 주소증명정보를 제공할 필요가 없다.
- ③ 소유권이전등기신청서에 첨부된 인감증명서에 주민등록표 초본의 내용과 동일한 인적사항(성명·주소·주민등록번호)이 기재되어 있는 경우에도 주소증명정보의 제공을 생략할 수 없고, 매수인의 주민등록증 대조로써 주소증명정보의 제공을 갈음할 수 없다.
- ④ 공동상속인 중 1인이 미수복지구에 호적을 가진 자와 혼인한 사유로 제적된 사실만 나타날 뿐 혼가의 본적지 외의 주소지나 최후 주소지를 알 수 없을 때에는 제적사유에 기재된 혼가(婚家)의 본적지를 주소지로 하고, 그 제적부 또는 호적 등본을 상속을 증명하는 서면이자 주소를 증명하는 서면으로 하여 상속등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 공유자 중 1인이 행방불명되어 주소를 증명하는 서면을 발급받을 수 없는 경우 그 자의 주소가 토지대장에 기재되어 있는 때에는 주소를 증명하는 서면을 제출할 수 없는 사유를 소명하여 그 대장상의 주소를 행방불명된 자의 주소지로 하여 소유권보존등기를 신청할 수 없다.

【문 8】 대지권등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① A 토지는 甲의 단독소유이고 B 토지는 乙, 丙, 丁, 戊의 공동소유로 乙, 丙과 丁, 戊의 지분이 서로 다른 상태에서 위 A, B 양 지상에 甲, 乙, 丙, 丁, 戊가 공동으로 구분건물을 신축하여 각 전유부분마다 5분의 1씩을 공유하기로 한 경우에는 대지권표시등기를 할 수 없다.
- ② 구분건물을 신축한 자가 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조 제6호의 대지사용권을 가지고 있는 경우에 대지권에 관한 등기를 하지 아니하고 구분건물에 관하여만 소유권이전등기를 마쳤을 때에는 현재의 구분건물의 소유명의인과 공동으로 대지사용권에 관한 이전등기를 신청할 수 있다.
- ③ 임차권이 대지권인 경우에 임차권은 저당권의 목적으로 할 수 없는 권리이므로 건물소유권과 대지권(토지임차권)을 공동저당의 목적으로 할 수 없고, 대지권을 제외한 건물만에 관하여 저당권이 설정되어야 하며, 이 경우 건물만에 관한 것이라는 뜻의 부기등기를 하여야 한다.
- ④ 소유권이 대지권인 경우로서 토지 또는 전유부분만의 귀속에 관하여 분쟁이 있는 경우에 그 일방만을 목적으로 하는 처분금지가처분등기는 대지권등기를 말소하지 않고 할 수 있다.
- ⑤ 소유권의 일부 지분만이 대지권의 목적인 토지에 대하여 구분건물 소유자들과 구분건물을 소유하지 아니한 토지공유자 사이에 공유물분할판결이 확정된 경우, 대지권변경등기(대지권등기의 말소)를 할 때에 대지권의 소멸을 증명하는 정보로서 분리처분가능규약을 첨부정보로서 제공할 수 있다.

【문 9】 도시 및 주거환경정비법에 따른 등기와 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 정비사업시행자는 그 사업시행을 위하여 필요한 때에는 소유권보존등기 또는 상속에 의한 소유권이전등기 등을 각 해당 등기의 신청권자를 대위하여 신청할 수 있는데, 이때에는 관리처분계획 및 그 인가를 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.
- ② 이전고시가 있는 후에는 종전 토지에 대하여 소유권이전등기, 근저당권설정등기, 가압류등기, 경매개시결정등기 등 권리에 관한 등기뿐만 아니라 표시에 관한 등기도 할 수 없다.
- ③ 새로이 축조된 건축시설에 관한 소유권보존등기를 신청하는 때에 건축시설이 구분건물인 경우에는 1동의 건물에 속하는 구분건물 전부에 관하여 동일한 신청서로 하여야 하므로, 1동 건물에 속하는 구분건물 중 일부만에 관한 소유권보존등기는 허용되지 않는다.
- ④ 새로이 조성된 대지 또는 축조된 건축시설에 존속하게 되는 저당권의 등기를 신청하는 경우에는 신청서에 이전고시 전의 저당권설정등기의 등기원인 및 그 연월일과 함께 정비사업으로 인한 이전고시가 있었다는 취지 및 그 연월일을 기재하여야 한다.
- ⑤ 새로이 조성된 대지 및 축조된 건축시설에 관하여 이전고시에 따른 등기신청이 있는 경우에는 그 신청서의 등기사항마다 신청서에 기재한 순서에 따라 별개의 접수번호를 부여하여야 한다.

【문10】 중복등기기록의 정리에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 중복등기기록의 최종 소유권의 등기명의인이 같은 경우에는 나중에 개설된 등기기록을 폐쇄하는 것이 원칙이나, 뒤에 개설된 등기기록에 소유권 외의 권리 등에 관한 등기가 있고, 먼저 개설된 등기기록에 그와 같은 등기가 없는 때에는 먼저 개설된 등기기록을 폐쇄한다.
- ② 중복등기기록 중 어느 한 등기기록의 최종 소유권의 등기명의인이 다른 등기기록의 최종 소유권의 등기명의인으로 부터 직접 또는 전전하여 소유권을 이전받은 경우로서, 다른 등기기록이 먼저 개설된 등기기록이거나 소유권 외의 권리 등에 관한 등기가 없는 나중에 개설된 등기기록일 때에는 그 다른 등기기록을 폐쇄한다.
- ③ 중복등기기록의 최종 소유권의 등기명의인이 다른 경우로서 어느 한 등기기록에만 원시취득사유 또는 분배농지의 상환완료를 등기원인으로 한 소유권이전등기가 있을 때에는 그 등기기록을 제외한 나머지 등기기록을 폐쇄한다.
- ④ 중복등기기록 중 어느 한 등기기록의 최종 소유권의 등기명의인은 등기상 이해관계인이 있으면 그의 승낙을 얻어 자기 명의의 등기기록을 폐쇄하여 중복등기기록을 정리하도록 신청할 수 있다.
- ⑤ 중복등기기록 중 존치할 등기기록의 등기명의인 중 1인은 폐쇄될 등기기록의 최종 소유권의 등기명의인과 등기상의 이해관계인의 승낙서를 첨부하여 그 등기기록을 폐쇄하여 중복등기기록을 정리하도록 신청할 수 있다.

【문11】 민법상 재단법인의 기본재산 처분 허가에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 재단법인의 기본재산을 처분하고 그에 따른 등기를 신청하는 경우에는 주무관청의 허가를 증명하는 서면을 첨부하여야 하는데, 여기서 처분이란 재단법인 소유 명의의 기본재산인 부동산에 관하여 매매, 증여, 교환, 신탁 해지, 공유물 분할, 그 밖의 원인으로 소유권을 양도하는 것을 말한다.
- ② 공익법인이 아닌 재단법인인 경우에는 기본재산이 정관기 재사항이어서 기본재산의 처분은 필연적으로 정관의 변경을 초래하고 정관의 변경은 주무관청의 허가를 받아야 그 효력이 있으므로 기본재산의 변동으로 인한 정관변경에 대한 주무관청의 허가서를 첨부하여 등기신청을 하여야 한다.
- ③ 재단법인 소유 명의의 기본재산인 부동산에 관하여 매매 등 처분행위를 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하는 경우 그 등기신청서에 처분에 대한 주무관청의 허가를 증명하는 서면만 첨부하면 되고, 법인 정관과 이사회회의록은 첨부할 필요가 없다.
- ④ 공익법인 아닌 재단법인이 기본재산인 부동산에 관하여 지상권설정등기를 신청할 때에는 주무관청의 허가를 증명하는 서면을 첨부할 필요가 있다.
- ⑤ 재단법인의 기본재산이 아닌 보통재산의 처분에 따른 소유권이전등기신청서에 주무관청의 허가서를 첨부할 필요가 없지만, 처분대상인 부동산이 재단법인의 기본재산이 아님을 증명하기 위하여는 해당 재단법인의 정관을 첨부하여야 한다.

【문12】 부동산등기 시 토지거래계약허가에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 토지거래 허가구역으로 지정된 지역의 용도지역이 변경된 경우에는 허가구역 지정 당시 공고내용 등에 특별한 규정이 없는 한 허가구역 지정 당시 용도지역을 기준으로 허가대상 면적을 산정한다.
- ② 도시지역 내에 있는 녹지지역의 경우 면적이 100㎡를 초과할 경우 허가 대상인데, 면적이 150㎡인 甲 토지를 乙 토지(70㎡)와 丙 토지(80㎡)로 분할한 경우 乙 토지와 丙 토지 중 먼저 거래하는 최초 거래시에만 거래허가를 받아야 하고 그 다음 거래부터는 거래허가를 받을 필요가 없다.
- ③ 허가대상 토지를 수인에게 공유지분으로 나누어 처분하는 경우에는 그 지분 비율에 따라 산정한 면적이 허가대상 면적 미만이라도 그에 따른 최초의 지분이전등기를 신청하는 때에는 토지거래계약허가증을 신청서에 첨부하여야 한다.
- ④ 토지거래허가구역으로 지정된 토지에 대하여 신탁등기를 한 후 신탁이 종료함에 따라 '신탁재산 귀속'을 원인으로 위탁자 외의 수익자나 제3자 명의로의 소유권이전등기 및 신탁등기 말소등기를 신청하는 경우 신탁재산의 귀속이 대가에 의한 것인 때에는 토지거래계약허가증을 첨부하지 않는다.
- ⑤ 토지거래계약허가증의 매매예정금액과 매매계약서의 매매금액이 서로 다른 경우에는, 별도의 토지거래계약허가를 다시 받아야 한다.

【문13】 축사의 부동산등기에 관한 특례법에 따른 개방형 축사의 소유권보존등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 개방형 축사의 소유권보존등기를 할 경우 등기관은 등기 기록 중 표제부의 등기원인 및 기타사항란에 축사의 부동산등기에 관한 특례법에 따른 등기임을 기록한다.
- ② 1개의 건축물대장에 주된 건물인 축사와 그 축사의 사용에 제공하기 위해 부속하게 한 퇴비사, 착유사 등이 등록되어 있는 경우에도 축사와 부속건물의 연면적이 200㎡를 초과한다면 축사의 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ③ 개방형 축사의 소유권보존등기 신청서에는 건물의 표시를 증명하는 건축물대장 등본을 첨부하여야 하는데 건축물대장 등본을 첨부하지 못하는 경우, “소를 사육할 용도로 계속 사용할 수 있을 것”을 소명하기 위하여 건축허가신청서나 건축신고서의 사본(건축사가 작성한 축사 설계도 등), 그 밖에 건축물의 용도가 개방형 축사임을 알 수 있는 시장·군수·구청장이 작성한 서면 중 어느 하나를 제출하여야 한다.
- ④ 개방형 축사는 소의 질병을 예방하고 통기성을 확보할 수 있도록 둘레에 벽을 갖추지 아니하고 소를 사육하는 용도로 사용할 수 있는 건축물을 말한다.
- ⑤ 하나의 대지 위에 2개 이상의 축사가 건축되어 총괄표제부가 작성되고 건축물대장도 각각 별개로 작성된 경우에는 각각의 건축물대장별로 축사의 소유권보존등기를 신청하여야 한다.

【문14】 대위신청에 의한 등기와 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 상속인으로부터 부동산을 매수하여 그 상속인을 상대로 소유권이전등기 승소판결을 얻은 원고는 대위원인을 증명하는 서면인 판결정본을 첨부하여 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 상속인을 대위하여 신청할 수 있다.
- ② 1동의 건물에 속하는 구분건물 중 일부만에 관하여 소유권보존등기를 신청하는 경우에 등기신청인인 구분건물의 소유자는 1동에 속하는 다른 구분건물의 소유자를 대위하여 그 건물의 표시에 관한 등기를 신청할 수 있다.
- ③ 건물이 멸실된 경우에 그 건물 소유권의 등기명의인이 그 사실이 있는 때부터 1개월 이내에 멸실등기를 신청하지 아니하면 그 건물대지의 소유자가 건물 소유권의 등기명의인을 대위하여 그 등기를 신청할 수 있다.
- ④ 상속등기를 하지 아니한 부동산에 대하여 상속인을 상대로 한 가압류결정이 있을 때에는 가압류채권자에 의한 대위 상속등기를 거치지 않고 가압류등기를 할 수 있다.
- ⑤ 관공서가 채납처분으로 인한 압류등기를 촉탁하는 경우에는 등기명의인 또는 상속인, 그 밖의 포괄승계인을 갈음하여 부동산의 표시, 등기명의인의 표시의 변경, 경정 또는 상속, 그 밖의 포괄승계로 인한 권리이전의 등기를 함께 촉탁할 수 있다.

【문15】 권리소멸약정의 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기원인행위와 동일한 계약에서 부가된 권리소멸의 약정이 아닌 별개의 계약에 의한 권리소멸의 약정은 등기 대상이 아니다.
- ② 소유권이전등기신청서에 권리소멸의 약정사항을 기재하여 권리소멸의 약정등기를 신청하는 경우에는 이와 동시에 별개의 신청서에 의해 환매특약의 등기를 신청할 수 없다.
- ③ 등기원인에 등기의 목적인 권리에 대한 소멸의 약정이 있더라도 이를 반드시 신청서에 기재하여 등기를 신청하여야 하는 것은 아니다.
- ④ 권리소멸약정의 등기는 권리취득등기에 부기등기로 하며, 권리취득등기를 말소할 때에 직권으로 말소한다.
- ⑤ 등기명의인의 사망으로 권리가 소멸한다는 약정이 등기되어 있는 경우에 그 등기명의인의 사망으로 그 권리가 소멸하였을 때에는 등기권리자가 그 사실을 증명하여 단독으로 해당 등기의 말소를 신청할 수 있다.

【문16】 공유물분할을 원인으로 하는 소유권이전등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 공유물분할의 판결이 확정되면 등기하지 않아도 분할된 부분에 대하여 공유자는 단독 소유권을 취득한다.
- ② 공유물분할의 소송절차에서 공유토지의 분할에 대하여 조정이 성립된 경우에는 분할된 부분에 대하여 등기를 마쳐야만 공유자는 단독 소유권을 취득한다.
- ③ 공유물분할을 원인으로 한 소유권이전등기는 각 분필 등기된 부동산 전부에 대하여 동시에 신청하여야 한다.
- ④ 공유물분할소송에서 강제조정이 확정된 경우에 그 소송의 당사자는 원·피고에 관계없이 등기권리자 단독으로 공유물분할을 원인으로 한 지분이전등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 공유물분할 대상 부동산이 농지인 경우에 취득하는 면적이 공유지분 비율에 의한 면적과 같은지 여부에 관계없이 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없다.

【문17】 등기소에 출석하여 서면으로 등기를 신청한 경우 취하에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기신청이 등기권리자와 등기의무자의 공동신청에 의한 경우에는 그 등기신청의 취하도 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 하여야 하며, 등기권리자 또는 등기의무자 어느 일방만에 의하여 그 등기신청을 취하할 수는 없다.
- ② 등기신청의 취하는 등기관이 등기를 마치기 전까지 할 수 있다.
- ③ 등기신청의 취하는 신청인 또는 그 대리인이 등기소에 출석하여 취하서를 제출하는 방법으로 하여야 하며, 우편으로 취하서를 보낼 수는 없다.
- ④ 「부동산등기법」 제25조에 따라 여러 개의 부동산에 관한 등기신청을 일괄하여 동일한 신청서로 한 경우 그 중 일부 부동산에 대하여만 등기신청을 취하하는 것도 가능하다.
- ⑤ 등기관은 등기신청의 취하서가 제출된 때에는 등기신청서에 부착된 접수번호표를 제거하고 그 등기신청서와 그 부속서류를 신청인 또는 대리인에게 환부하여야 한다.

【문18】 등기사항증명서의 교부 및 등기기록이나 신청서 그 밖의 부속 서류의 열람(이하 “등기사항증명서의 교부 등”이라 한다)을 신청하는 경우, 그 수수료 면제 여부에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 지적소관청 소속 공무원이 지적공부와 등기기록의 부합 여부를 확인하기 위하여 등기기록이나 신청서, 그 밖의 부속서류의 열람을 신청하는 때에는 열람수수료를 면제한다.
- ② 국가 등이 소송수행상 등기사항증명서를 필요로 하더라도 수수료를 면제한다는 법률의 규정이 없는 한 수수료를 면제할 수 없다.
- ③ 국유재산관리사무를 위임받은 공무원이나 위탁받은 자가 국유재산관리사무의 필요에 의하여 이를 청구한다는 사실을 소명하여 등기사항증명서의 교부 등을 신청하는 경우에는 이에 대한 수수료를 면제한다.
- ④ 다른 법률에서 등기사항증명서의 교부수수료나 열람수수료를 면제하는 규정이 있는 경우에도 인터넷을 통한 등기사항증명서 교부와 등기기록 열람에 대한 수수료는 면제하지 않는다.
- ⑤ 국가 등이 중요 정책사업을 시행하기 위하여 공문 등으로 등기사항증명서의 교부 등을 신청한 경우에는 법률에 수수료를 면제하는 규정이 없더라도 이를 면제한다.

【문19】 상속등기신청에 제공하여야 할 정보와 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 상속순위가 2순위(피상속인의 직계존속) 이하의 상속인이 등기권리자가 되어 상속등기를 신청할 때에는 피상속인의 입양관계증명서를 제공하여야 한다.
- ② 등기권리자의 상속인이 등기기록상 최종 소유자를 상대로 하여 진정명의회복을 원인으로 하는 승소판결을 받은 경우에 그 판결에 의하여 소유권이전등기를 신청함에 있어서는 상속을 증명하는 서면을 제공할 필요가 없다.
- ③ 상속재산분할협의서에 기재한 상속인의 주소와 인감증명서의 주소가 부합하지 않는 경우에는 동일인임을 증명하는 서면을 제공하여야 하는데, 실무상 주민등록표 등·초본을 제공하도록 하고 있다.
- ④ 공동상속인 중 일부 상속인이 상속을 포기하는 경우에는 상속포기신고 접수증명을 제공하여야 한다.
- ⑤ 상속인 중 일부가 제적부 등·초본이나 기본증명서상 주민등록번호가 기재되어 있지 않고 달리 주소를 확인할 수 없어 주민등록표 등·초본을 발급받을 수 없는 때에는 이를 소명하여 제적부 등·초본상의 본적지 또는 가족관계등록부상의 등록기준지를 그 주소지로 하여 상속등기를 신청할 수 있다.

【문20】 토지의 합필등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 합필하고자 하는 甲과 乙 토지 중 甲 토지에 환매특약의 등기가 있는 경우에는 합필등기를 신청할 수 있다.
- ② 甲 토지에 저장권설정등기를 한 후 동일한 채권에 대하여 乙 토지에 추가로 저장권설정등기를 한 경우에는 합필등기를 신청할 수 있다.
- ③ 甲과 乙 토지에 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 가압류등기 또는 가처분등기가 있는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 합필등기를 신청할 수 없다.
- ④ 甲과 乙 토지가 대장상 합병이 된 후에 甲 토지에 대하여 소유권이전등기가 마쳐진 경우에는 이해관계인의 승낙과 상관없이 합필등기를 신청할 수 없다.
- ⑤ 甲과 乙 토지가 대장상 합병이 된 후에 甲 토지에 대하여 가압류가 마쳐진 경우에는 이해관계인의 승낙과 상관없이 합필등기를 신청할 수 없다.

【문21】 등기완료사실의 통지에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기관이 대위채권자의 등기신청을 완료한 때에는 등기관리자에게 등기완료사실을 통지하여야 한다.
- ② 등기관이 직권으로 소유권보존등기를 하는 때에 그 등기명의인에게 등기완료사실을 통지하여야 한다.
- ③ 등기필정보 또는 등기필증을 제공하여야 하는 등기신청에서 이를 제공하지 않고 확인정보 등을 제공한 등기신청에 있어서의 등기의무자에게는 등기완료사실을 통지하여야 한다.
- ④ 서면으로 등기를 신청한 경우에 등기필정보를 부여받을 사람에게는 등기필정보를 통지하는 것으로 등기완료사실의 통지를 대신할 수 있다.
- ⑤ 공동신청에 있어서의 등기의무자에 대한 등기완료통지는 신청서에 그 통지를 원한다는 등기의무자의 의사표시가 기재되어 있는 경우에만 한다.

【문22】 가등기에 의한 본등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 가등기를 마친 후에 가등기권자가 사망한 경우, 가등기권자의 상속인이 가등기의무자와 공동으로 본등기를 신청하기 위해서는 먼저 상속등기를 마쳐야 한다.
- ② 매매를 원인으로 한 가등기가 되어 있는 경우, 그 가등기의 원인일자과 판결주문에 나타난 원인일자가 다르다 하더라도 판결이유에 의하여 매매의 동일성이 인정된다면 그 판결에 의하여 가등기에 의한 본등기를 신청할 수 있다.
- ③ 담보가등기에 의한 본등기를 신청할 때에는 「부동산등기규칙」 제43조에서 신청정보의 내용으로 정하고 있는 사항 외에 본등기할 담보가등기의 표시, 「가등기담보 등에 관한 법률」 제3조에서 정하고 있는 청산금 평가통지서가 채무자 등에게 도달한 날을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.
- ④ 하나의 가등기에 관하여 여러 사람의 가등기권자가 있는 경우에, 그 중 일부의 가등기권자가 자기의 가등기 지분에 관하여 본등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 저장권설정등기청구권보전가등기에 의하여 저장권설정의 본등기를 한 경우에 가등기 후에 마쳐진 제3자 명의의 등기는 저장권설정의 본등기와 양립할 수 있으므로 직권말소할 수 없다.

【문23】 등기신청서에 제출되는 인감증명서에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기필정보를 멸실한 법인의 지배인이 법인 명의의 근저당권 말소등기를 신청할 경우 지배인의 자격을 증명하는 서류와 함께 지배인의 인감증명을 제출하여야 한다.
- ② 근저당권자가 등기의무자로서 근저당권이전등기를 신청하는 경우에는 원칙적으로 근저당권자의 인감증명을 제출할 필요가 없다.
- ③ 소유권에 관한 가등기명의인이 가등기의 말소등기를 신청하는 경우에 가등기명의인의 인감증명을 제출하여야 한다.
- ④ 공정증서인 협의분할계약서에 의하여 상속등기를 신청하는 경우에 상속인 전원의 인감증명을 제출하여야 한다.
- ⑤ 외국인이 출입국관리법에 따라 외국인등록을 한 경우에는 인감증명법에 의한 인감증명을 발급받아 제출할 수 있다.

【문24】 임차권에 관한 등기와 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 공유 부동산에 대한 임차권 등기를 하기 위해서는 공유자 전원이 등기의무자로서 계약당사자가 되어 체결한 임대차계약서를 등기원인증서로 제공하여 임차권등기를 신청하여야 한다.
- ② 미등기 주택에 대한 임차권등기명령의 촉탁이 있는 경우에는 등기관이 직권으로 소유권보존등기를 한 후에 주택임차권등기를 하여야 한다.
- ③ 주택임차권등기명령의 결정 후 주택의 소유권이 이전된 경우에 전 소유자를 등기의무자로 기재하여 등기를 촉탁한 때에는 촉탁서상의 등기의무자 표시가 등기부와 부합하지 아니하므로 그 등기촉탁을 각하하여야 한다.
- ④ 이미 전세권설정등기가 마쳐진 주택에 대하여 동일인을 권리자로 하는 법원의 임차권등기명령에 따른 주택임차권등기는 수리할 수 있다.
- ⑤ 법원의 촉탁에 의하여 주택임차권등기가 마쳐진 후 등기명의인의 주소, 성명 및 주민등록번호가 변경된 경우에는 법원의 촉탁으로 등기명의인표시변경등기를 하여야 한다.

【문25】 부동산등기신청 시 농지취득자격증명에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 종중이 농지에 대하여 명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기청구소송에서 승소판결을 받았다면 종중 명의로 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ② 종중이 기존 위토를 처분하고 새로 위토용으로 농지를 매수하거나, 기존 위토인 농지가 수용 또는 공공용지로 협의취득되어 그 보상금으로 새로 다른 농지를 위토용으로 매수할 경우 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ③ 법인 아닌 사단은 농지에 대한 소유권이전청구권보전을 위한 가등기를 할 수 없다.
- ④ 농지에 관하여 증여계약을 해제하는 약정을 원인으로 하여 소유권이전등기의 말소등기 신청을 하는 경우에는 농지취득자격증명을 첨부하여야 한다.
- ⑤ 종중이 농지의 집단화를 위하여 다른 토지 소유자와 상호협약에 의하여 구 농어촌정비법에 의한 농지의 교환·분할·합병을 시행한 후 그에 따른 등기를 신청하는 경우에도 농지취득자격증명을 첨부할 필요 없이 소유권이전등기를 할 수 있다.

【문26】 공유토지분할에 관한 특례법에 따른 등기와 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 특례법에 따른 분할개시결정에는 다른 등기 정지의 효력이 없으므로, 분할개시등기를 한 공유토지에 대하여 다른 등기신청이 있는 때에는 이를 수리하여야 한다.
- ② 분할등기의 촉탁은 분할대상 토지의 전부에 대하여 같은 촉탁서로 하여야 한다.
- ③ 한 필지의 공유토지가 그 일부 지분은 구분건물의 대지권으로서 구분건물 소유자에게, 나머지 지분은 그 밖의 자에게 속하는 경우에는 특례법에 따른 분할을 할 수가 없다.
- ④ 지적소관청으로부터 분할등기의 촉탁이 있는 경우에 등기관은 분할 후 토지마다 따로 새 등기기록을 개설한다.
- ⑤ 분할등기가 마쳐진 후 해당 토지의 소유권을 분할 취득한 자가 등기의무자가 되어 그 부동산에 대하여 다른 등기를 신청할 때에는 분할 전 공유지분을 취득할 당시에 통지받은 등기필정보를 신청정보로 등기소에 제공하여야 한다.

【문27】 가압류등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 채권자가 선정당사자인 경우에도 선정자 목록에 의하여 채권자 전부를 등기기록에 채권자로 기록하여야 한다.
- ② 다수의 채권자중 일부 채권자의 해제신청에 의한 변경등기 촉탁이 있는 경우에는 일부채권자 해제를 원인으로 한 가압류등기의 변경등기를 하되, 가압류 청구금액의 변경이 포함되어 있을 때에는 청구금액 변경등기도 하여야 한다.
- ③ 채권자 ○○○외 ○인으로 등기된 가압류등기에 대하여 일부 채권자의 해제로 인한 변경등기 촉탁이 있는 경우에는 신청정보와 등기기록상의 등기의무자가 일치하지 아니한 경우에 해당하므로 그 촉탁을 각하하여야 한다.
- ④ 채권자 ○○○외 ○인으로 되어 있는 가압류등기의 전부에 대하여 말소 촉탁이 있는 경우에는 그 촉탁에 의한 말소등기를 할 수 있다.
- ⑤ 부동산에 대한 가압류가 본압류로 이행되어 강제경매개시 결정등기가 마쳐지고 강제집행절차가 진행 중이라면 그 본집행의 효력이 유효하게 존속하는 한 그 가압류등기만의 말소 촉탁은 각하하여야 한다.

【문28】 공매공고등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 한국자산관리공사는 「국세징수법」 제61조에 따라 세무서장을 대행한 경우에 공매공고등기를 촉탁할 수 있다.
- ② 개별 법률에서 「국세징수법」의 공매공고등기 절차 등의 규정을 준용하는 경우에는 해당 기관이 공매공고등기를 촉탁할 수 있다.
- ③ 공매공고등기를 촉탁할 때 등기원인은 압류부동산인 경우에는 "공매공고"로, 납세담보로 제공된 부동산인 경우에는 "납세담보물의 공매공고"로, 그 연월일은 "공매공고일"로 표시한다.
- ④ 공매공고등기는 공매를 집행하는 압류등기의 부기등기로 하고, 납세담보로 제공된 부동산에 대한 공매공고등기는 갑구에 주등기로 실행한다.
- ⑤ 세무서장과 이를 대행하는 한국자산관리공사를 제외한 그 밖의 기관이 공매공고등기를 촉탁하는 때에는 등기신청수수료 및 등록면허세를 모두 납부하여야 한다.

【문29】 공동근저당에 관한 등기와 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 토지와 공장건물의 소유자는 상이하고 공장건물의 소유자와 공장에 속하는 기계·기구의 소유자가 동일할 경우에는 공장건물만을 공장 및 광업재단 저당법 제6조에 의한 근저당으로 하고 토지에 대하여는 보통근저당으로 하여 공동담보로 근저당설정등기를 신청할 수 있다.
- ② 채권자는 동일한 채권의 담보로 甲 부동산에 관한 소유권과 乙 부동산에 관한 지상권에 대하여 공동근저당권설정등기를 신청할 수 있는데, 이때에는 甲 부동산의 소유자와 乙 부동산의 지상권자가 동일하여야 한다.
- ③ 이른바 창설적 공동근저당권설정등기에 있어서 각 근저당권설정자가 다른 경우에도 일괄신청이 가능하다.
- ④ 추가적 근저당권설정등기신청을 하는 경우에 신청서에 기재된 채무자의 주소와 종전의 근저당권설정등기에 기록되어 있는 채무자의 주소가 다른 경우에는 먼저 종전 근저당권설정등기의 채무자 주소를 변경하는 근저당권변경등기를 선행하여야 한다.
- ⑤ 추가적 근저당권설정등기신청을 하는 경우에 종전 부동산에 설정된 근저당권등기에 관한 등기필정보나 종전 부동산의 등기필정보를 제공할 필요는 없다.

【문30】 법인 아닌 사단이나 재단의 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 규약에 근거하여 의사결정기관과 집행기관 등의 조직을 갖추고 있고, 기관의 의결이나 업무집행 방법이 다수결의 원칙에 의하여 행하여지며, 구성원의 가입·탈퇴 등으로 인한 변경에 관계없이 단체 그 자체가 존속된다면 법인 아닌 사단이라고 볼 수 있다.
- ② 법인 아닌 사단이나 재단은 법인등기와 같은 공시제도가 없으므로 그 대표자나 관리인을 분명히 하기 위하여 대표자나 관리인의 성명·주소에 한하여 등기사항으로 하고 있다.
- ③ 총유물의 관리 및 처분은 사원총회의 결의에 의하므로, 법인 아닌 사단이 그 소유의 부동산을 처분하고 등기의무자로서 그 등기를 신청하는 경우에는 사원총회 결의서를 첨부하여야 하고, 정관 등에서 달리 정하고 있더라도 마찬가지이다.
- ④ 법인 아닌 사단에 대하여는 임시이사 선임에 관한 민법 제63조의 규정이 유추적용되지 않는다.
- ⑤ 법인 아닌 사단이 근저당권설정등기의 채무자인 경우에, 그 부동산등기용등록번호나 대표자에 관한 사항을 등기하여야 한다.

【공탁법 20문】

【문31】 수용보상금 공탁에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?(다툼이 있는 경우 판례·예규 및 선례에 따르고 전원합의체 판결의 경우 다수의견에 의함. 이하 같음)

- ① 수용개시일까지 소유권이전등기를 마치지 않았다고 하더라도, 수용개시일 이전에 乙이 甲으로부터 해당 토지를 매수하여 소유권이전등기청구권을 취득하였다면, 乙을 피공탁자로 하여 보상금을 공탁하여야 한다.
- ② 甲 소유 토지에 대한 수용재결이 있은 후 수용개시일 이전에 丙이 甲으로부터 위 토지의 소유권을 승계하였다고 하더라도, 丙이 소유권을 취득하기 전에 乙이 甲의 손실보상금 채권을 가압류하였다면, 丙을 피공탁자로 하여 보상금을 공탁할 수는 없다.
- ③ 사업인정고시 후 수용재결 전에 甲에서 乙로 소유권변동이 있었다고 하더라도, 종전 소유자인 甲을 상대로 수용재결이 이루어졌다면, 甲을 피공탁자로 하여 보상금을 공탁하여야 한다.
- ④ 甲 소유 토지에 대하여 사해행위취소에 따른 소유권등기말소청구권을 피보전권리로 하는 乙 명의의 처분금지가처분등기가 마쳐져 있다면, 甲 또는 乙을 피공탁자로 하여 보상금을 공탁하여야 한다.
- ⑤ 미등기토지에 대한 토지수용을 원인으로 한 공탁에서 분할 전 토지의 토지대장에 甲이 사정받은 것으로 되어 있으나, 분할된 이후의 토지대장에는 乙 명의로 소유권이전등록이 되어 있다면, 甲과 乙 중 누가 진정한 소유자인지 알 수 없으므로 ‘甲 또는 乙’을 피공탁자로 하여 상대적 불확지공탁을 할 수 있다.

【문32】 재판상 담보공탁에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 담보권리자(피공탁자)는 피담보채권에 관한 확정판결을 제출하여 공탁금의 직접 출급청구를 할 수는 없다.
- ② 피공탁자가 출급청구한 금액 중 일부에 관하여 피담보채권이 발생한 것으로 인정되는 경우에는 출급청구 전체를 불수리하여야 한다.
- ③ 피공탁자로부터 재판상 담보공탁금에 대하여 출급청구를 받은 공탁관은 피공탁자가 자신의 공탁금출급청구권에 기하여 직접 출급청구한 경우에는 공탁원인 사실에 기재된 피담보채권이 발생하였음을 증명하는 서면의 제출이 확인된 경우에만 공탁금을 지급하여야 한다.
- ④ 甲은 乙에 대한 대여금채권 2억 원을 피보전권리로 하여 乙소유 부동산에 가압류를 하기 위한 재판상 담보공탁(공탁금액 1천만 원, 피공탁자 乙)을 한 경우, 乙이 甲에 대한 물품대금채권에 기한 집행권원에 의해서 甲의 회수청구권에 대하여 강제집행을 하였다면, 선행하는 다른 일반채권자보다 우월한 지위를 갖는다.
- ⑤ 담보권리자가 공탁자의 공탁금 회수청구권을 압류하고 추심명령이나 확정된 전부명령을 받은 후 담보취소결정을 받아 공탁금 회수청구를 하는 경우, 담보공탁의 피담보채권을 집행채권으로 하는 이상, 그에 선행하는 일반채권자의 압류 및 추심명령이나 전부명령으로 대항할 수 있다.