【문 1】주택법에 따른 금지사항 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 판례 및 예규·선례에 의함, 이하 [문20]까지 같음)

- ① 주택법에 의하면, 사업주체는 주택건설사업에 의하여 건설된 주택 및 대지에 대하여는 일정 기간 동안 입주예정자의 동의 없이 저당권·전세권·지상권 등을 설정하거나 매매 또는 증여 등의 방법으로 처분하는 행위를 하여서는 안 된다. 사업주체는 이러한 금지사항을 해당 주택 또는 대지의 소유권등기에 부기하여야 한다.
- ② 건물 준공 전에 입주자를 모집한 결과 입주예정자가 있어 소유권보존등기와 동시에 금지사항 부기등기를 했어야 했는데 누락된 경우에는, 보존등기 이후에라도 관할관청이 사업주체의 입주자모집공고안을 승인하였다는 확인서와 입주예정자가 있음을 소명하는 정보를 제공하여 금지사항 부기등기를 신청할 수 있다. 다만 이미 금지되는 등기가 되어 있다면 금지사항 등기를 하지 못한다.
- ③ 금지사항 부기등기는 신청에 의한 등기이므로 등록면허세 및 등기신청수수료를 납부하여야 한다. 다만, 입주예정자 앞으로 소유권이전등기를 할 때에는 금지사항 부기등기를 등기관이 직권 말소하므로 등록면허세 등을 납부할 필요가 없다.
- ④ 사업주체가 입주예정자에게 통보한 입주가능일부터 60일이 경과한 후에 그 통보를 증명하는 정보(예 : 사업주체의 확인서나 내용증명서 등)를 제공하여 금지사항 부기등기의 말소를 신청한 경우 등기관은 수리한다. 여기에서의 입주가능일이란 입주 가능한 첫날을 의미한다.

【문 2】말소회복등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 가등기가 가등기권리자의 의사에 의하지 않고 말소되어 그 말소등기가 원인무효인 경우 등기상 이해관계 있는 제3자는 선의·악의를 묻지 않고 가등기권리자의 회복등기 절차에 승낙할 의무가 있는바, 가등기가 부적법하게 말소된 후 가처분, 저당권설정, 소유권이전 등의 등기를 마친 제3자는 가등기의 회복등기절차에서 등기상 이해관계 있는 제3자로서 승낙할 의무가 있다.
- ② 불법하게 말소된 것을 이유로 한 근저당권설정등기의 회복등기청구는 말소당시의 소유자를 상대로 하여야 한다. 따라서 제3자에게 소유권이 이전된 때에는 현재의 소유명의인은 등기의무자가 아니다.
- ③ 등기상 이해관계가 있는 제3자란 말소회복등기가 된다고 하면 손해를 입을 우려가 있는 사람으로서 그 손해를 입을 우려가 있다는 것이 기존의 등기부기재에 의하여 형식적으로 인정되는 자를 의미하고, 여기서 말하는 손해를 받을 우려가 있는지 여부는 제3자의 권리취득등기시(말소등기시)가 아니라 회복등기시를 기준하여 판별한다.
- ④ 회복등기를 신청하기 전에 말소된 근저당권설정등기보다 후순위로 마쳐진 근저당권설정등기가 회복할 근저당권설정등기의 말소 전에 마쳐진 것이라면 그 권리자의 승낙 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 제공할 필요는 없다.

【문 3】신탁등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 부동산의 신탁등기는 위탁자와 수탁자가 공동으로 신청하되, 해당 부동산에 관한 권리의 설정등기, 보존등기, 이전등기 또는 변경등기의 신청과 일괄하여 1건의 신청정보로 하여야 한다.
- ② 신탁재산의 관리·처분 등으로 수탁자가 새로이 부동산의 소유권을 취득하였다면 그 부동산도 신탁재산에 속하게 되는데, 이에 따른 등기신청의 목적은 '소유권이전 및 신탁재산처분에 의한 신탁'이다.
- ③ 토지거래계약허가구역 내의 토지에 대해 신탁종료로 인하여 소유권이전 및 신탁등기의 말소등기를 신청하는 경우 등기권리자가 위탁자 외의 수익자나 제3자이고 신탁재산귀속이 대가에 의한 것이면 토지거래계약허가증을 제공하여야 한다.
- ④ 신탁등기가 마쳐진 부동산에 대하여 수탁자를 등기의무자로 하는 등기의 신청이 있는 경우 등기관은 그 등기목적 이 신탁목적에 반하지 아니하는가를 심사하여 신탁목적에 반하는 등기신청은 수리하여서는 안 되며, 위탁자의 동의가 있더라도 마찬가지다.

【문 4】가압류·가처분 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기이전청구권에 대한 가압류등기는 그 청구권이 가등기된 때에 한하여 부기등기의 방법으로 할 수 있다.
- ② 가처분의 피보전권리가 소유권 이외의 권리설정등기청구권으로서 소유명의인을 가처분채무자로 하는 경우에는 그 가처분등기를 등기기록 중 압구에 한다.
- ③ 저당권설정등기청구권을 보전하기 위한 가처분등기가 마쳐진 후 가처분채권자가 가처분채무자를 등기의무자로 하여 저당권설정등기를 신청하는 경우에는 가처분등기 이후에 마쳐진 제3자 명의의 저당권설정등기의 말소를 신청할 수 있다.
- ④ 등기관이 가처분채권자의 신청으로 가처분등기 이후의 등기를 말소할 때에는 직권으로 해당 가처분등기를 말소한다.

【문 5】인감증명서의 제출에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 소유권에 관한 가등기명의인이 가등기의 말소등기를 신청하는 경우에 가등기명의인의 인감증명을 제출하여야 한다.
- ② 근저당권자가 등기의무자로서 근저당권이전등기를 신청하는 경우에는 원칙적으로 근저당권자의 인감증명을 제공하여야 한다.
- ③ 외국인이 출입국관리법에 따라 외국인등록을 한 경우에는 인감증명법에 의한 인감증명을 발급받아 제출할 수 있다.
- ④ 등기필정보가 없는 법인의 지배인이 법인 명의의 근저당권 말소등기를 신청할 경우 지배인 자격을 증명하는 서류와 함께 상업등기법 제16조에 따라 발급된 지배인의 인감증명을 제출하여야 한다.

【문 6】가등기에 의한 본등기와 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 소유권이전청구권보전가등기 후 본등기 전에 제3자에게 소유권이 이전된 경우 본등기신청의 등기의무자는 가등기를 할 때의 소유자이다.
- ② 하나의 가등기에 관하여 여러 사람의 가등기권자가 있는 경우에는 가등기권자 모두가 공동의 이름으로 본등기를 신청하거나, 그 중 일부의 가등기권자가 자기의 가등기 지분에 관하여 본등기를 신청할 수 있다.
- ③ 매매예약을 원인으로 한 가등기에 의한 본등기를 신청할 때에는 본등기의 원인일자는 매매예약완결의 의사표시를 한 날을 기재하며, 등기원인을 증명하는 서면으로 매매계약서와 가등기할 때 통지받은 가등기의 등기필정보를 제공하여야 한다.
- ④ 저당권설정등기청구권 보전을 위한 가등기에 기하여 저당권설정의 본등기를 한 경우에는 가등기 후에 마쳐진 제3자 명의의 등기는 직권으로 말소할 수 없다.

【문 7】판결에 따른 등기신청절차와 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기신청을 위한 판결은 원칙적으로 등기신청절차의 이행을 명하는 이행판결이어야 하나, 형성판결인 공유물분할판결은 예외적으로 등기신청이 가능한 경우이다.
- ② 등기절차의 이행을 명하는 확정판결을 받았다면 확정 후 10년이 경과하였더라도 그 판결에 의한 등기신청을 할 수 있다.
- ③ 판결에 의한 등기신청에는 원칙적으로 집행문을 제공할 필요가 없으나, 상환이행판결인 경우에는 집행문을 제공하여야 한다.
- ④ 판결에 의한 등기신청은 승소한 등기권리자 또는 승소한 등기의무자가 단독으로 신청을 할 수 있으므로 등기필정보를 제공할 필요가 없다.

【문 8】등기신청의 보정·취하·각하에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기소에 출석하여 서면으로 등기신청을 한 경우에 보정은 반드시 등기관의 면전에서 하여야 하는데, 등기신청서를 제출할 수 있도록 허가받은 법무사의 사무원도 보정할 수 있다.
- ② 등기신청이 등기권리자와 등기의무자의 공동신청에 의한 경우에는 그 등기신청의 취하도 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 하거나 쌍방 당사자로부터 취하에 대한 특별수권을 받은 대리인이 할 수 있다.
- ③ 가압류등기가 된 후 가압류가 본압류로 이행하는 강제경매개시결정등기가 마쳐진 상태에서 집행법원이 가압류등기만의 말소촉탁을 하는 경우에는 부동산등기법 제29조 제2호의 '사건이 등기할 것이 아닌 경우'에 해당하여 각하하여야 한다.
- ④ 각하결정을 하였더라도 그 결정이 아직 고지되기 전에 보정이 되었다면 각하결정을 취소하고 신청한 등기를 하여야 한다.

【문 9】등기원인에 대한 제3자의 허가, 동의 또는 승낙을 증명하는 정보에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 농지의 소유명의를 신탁한 중증이 농지에 대하여 명의신탁자와 공동으로 명의신탁해지를 원인으로 조건부 소유권이전청구권 가등기를 신청하는 경우에 농지취득자격증명은 필요가 없다.
- ② 토지거래계약허가를 받아 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 후 매매계약의 일부를 해제하면서 그 해제를 원인으로 한 소유권 일부말소 의미의 경정등기를 신청하기 위해서는 토지거래계약허가증을 첨부하여야 한다.
- ③ 학교법인이 공유자 중 1인인 부동산에 관하여 공유물분할을 원인으로 하는 공유지분이전등기를 신청하는 경우에 관할청의 허가를 증명하는 서면을 첨부하여야 하지만, 학교법인이 공유물분할에 의하여 종전의 공유지분보다 더 많이 취득하는 경우에는 관할청의 허가가 필요가 없다.
- ④ 재단법인의 기본재산인 부동산에 관하여 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 주무관청의 허가를 증명하는 정보를 첨부하여야 하지만, 정관과 이사회 의사록은 첨부할 필요가 없다.

【문10】구분건물의 소유권보존등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 1동의 건물에 속하는 구분건물 중 일부만에 관하여 보존등기를 신청하는 경우에는 나머지 구분건물의 표시에 관한 등기를 동시에 신청하여야 한다.
- ② 구분건물이 아닌 건물로 등기된 건물에 접속하여 구분건물을 신축한 경우 그 보존등기를 신청할 때에는 구분건물이 아닌 건물을 구분건물로 변경하는 건물의 표시변경등기를 동시에 신청하여야 한다.
- ③ 구분소유자가 2개 이상의 전유부분을 소유한 때에 그 각 전유부분의 처분에 따르는 대지사용권이 전유부분의 면적 비율에 따르지 않을 경우에는 이에 관한 규약 또는 공정증서를 첨부하여야 한다.
- ④ 1동의 건물의 대지 중 일부 토지만이 대지권의 목적인 때에도 건물의 표시란에 대지권의 목적인 토지의 표시를 함에 있어서는 1동 건물의 대지 전부를 기록하여 대지권의 등기를 하여야 한다.

【문11】공탁통지서에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 공탁관은 공탁통지서가 반송된 경우 공탁서에 피공탁자의 전화번호가 기재되어 있는 때에는 피공탁자에게 공탁통지서가 반송된 사실을 전화로 안내해 주어야 한다.
- ② 전자공탁시스템에서 출력하여 발송한 공탁통지서가 반송된 경우 공탁관은 이를 폐기할 수 있다.
- ③ 공탁통지는 공탁의 유효요건이 아니므로 공탁통지서를 피공탁자의 주소로 발송한 이상 그 통지서가 수취인 부재로 반송된 경우라 하더라도 채무소멸이라는 변제공탁의 효력은 발생한다.
- ④ 공탁통지서의 발송은 배달증명에 의한 우편발송이 원칙이며, 예외적으로 집행관에 의한 송달도 가능하다.

【문12】 재판상 담보공탁에 관한 다음 <보기>의 설명 중 옳은 내용만을 고른 것은?

<보기>

ㄱ. 집행권원상의 채무자가 집행권원에 대한 강제집행정지를 위하여 재판상 담보공탁을 한 경우 그 담보는 그 강제집행정지로 인하여 채권자(피공탁자)에게 생길 손해 및 강제집행정지의 대상인 집행권원에 기한 기본채권 자체를 담보한다.

ㄴ. 담보권리자가 그 담보공탁금의 피담보채권을 집행채권으로 하여 공탁금회수청구권을 압류하고 추심명령을 받은 후, 담보취소결정을 받아 공탁금회수청구를 하는 경우라도 공탁금회수청구권에 선행하는 다른 일반채권자의 압류 및 추심명령이나 전부명령이 있다면 다른 일반채권자에게 대항할 수 없다.

ㄷ. 공탁자의 채권자가 공탁자의 공탁금회수청구권에 대하여 일반 강제집행 절차에 따라 압류한 경우에도 피공탁자가 담보권을 실행하면 공탁관은 피공탁자에게 공탁금을 지급한다(담보취소결정정본 및 확정증명이 제출되기 이전임).

ㄹ. 2인이 공동명의로 강제집행정지신청을 하고 담보제공명령을 받아 담보공탁을 하면서 각자의 공탁금액을 나누어 기재하지 않고 공동으로 하나의 공탁금액을 기재한 경우 공탁자들은 균등한 비율로 공탁한 것으로 보아야 하므로 담보취소결정 등으로 공탁원인이 소멸한 경우 공탁자 중 1인은 공탁금 중 1/2의 회수를 청구할 수 있다.

- ① ㄱ, ㄴ   ② ㄴ, ㄷ   ③ ㄷ, ㄹ   ④ ㄱ, ㄹ

【문13】 甲은 乙에 대하여 물품대금채무 3천만 원이 있는데, 乙의 채권 전부에 대하여 丙의 채권가압류결정, 丁에게 위 채권 전부를 양도한다는 통지서가 순차적으로 도달하자, 공탁을 하고자 한다. 다음 <보기>의 설명 중 옳은 내용만을 고른 것은?

<보기>

ㄱ. 甲은 이증지급 위험에서 벗어나기 위하여 민법 제487조, 민사집행법 제291조, 제248조 제1항의 혼합공탁을 할 수 있다.

ㄴ. 丙이 집행권원을 취득하여 본압류로 이전한 경우 丙은 공탁소에서 공탁금을 직접 지급할 수 없다.

ㄷ. 양수인 丁은 다른 피공탁자인 乙의 승낙서(인감증명 첨부)를 첨부하여 공탁소에 공탁금을 직접 지급청구할 수 있다.

ㄹ. 만약, 甲이 채권양도사실을 간과하고 채권가압류만을 이유로 乙을 피공탁자로 하여 집행공탁(민사집행법 제291조, 제248조 제1항)을 한 경우 추후 甲은 혼합공탁으로 공탁서 정정이 가능하다.

- ① ㄱ, ㄴ   ② ㄴ, ㄷ   ③ ㄷ, ㄹ   ④ ㄱ, ㄹ

【문14】 공탁물수령권자의 이익유보에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 이익유보의 의사표시를 할 수 있는 자는 원칙적으로 변제공탁의 피공탁자이나, 공탁물 출급청구권에 대한 추심채권자도 이익유보의 의사표시를 할 수 있다.
- ② 채무금액에 다름이 있는 채권에 관하여 채무자가 채무 전액의 변제임을 공탁원인 중에 밝히고 공탁한 경우에 채권자가 그 공탁금을 수령할 때 채권의 일부에 충당한다는 이익유보의 의사표시를 하더라도 이를 수령한 이상 그 공탁금은 채권의 전액에 대한 변제의 효과가 발생한다.
- ③ 매도인이 매수인의 채무불이행을 이유로 매매계약을 해제하면서 그가 받은 중도금을 변제공탁하였고 매수인이 이를 아무 이익 없이 수령하였다면 매수인의 잔대금 채무불이행으로 인한 매도인의 해제의 법률효과가 발생한다.
- ④ 차임으로 변제공탁한 것을 손해배상금으로 출급한다는 이익을 유보하고 공탁물을 출급하는 것은 허용되지 않는다.

【문15】 다음은 금전채권에 대하여 민사집행법에 따른 압류와 체납처분에 의한 압류가 있는 경우에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 제3채무자는 금전채권에 대하여 민사집행법에 따른 압류와 체납처분에 의한 압류가 있다는 사유만으로는 체납자(압류채무자)를 피공탁자로 하여 민법 제487조에 의한 변제공탁을 할 수 없다.
- ② 민사집행법에 따른 압류와 체납처분에 의한 압류금액의 총액이 피압류채권액을 초과하여 공탁을 한 경우 체납처분에 의한 압류채권자는 직접 공탁관에게 공탁금의 출급을 청구할 수 있다.
- ③ 금전채권에 대하여 민사집행법에 따른 압류와 체납처분에 의한 압류가 있는 경우(선후 불문) 제3채무자는 민사집행법 제248조 제1항에 따라 압류와 관련된 금전채권액 전액을 공탁할 수 있다.
- ④ 민사집행법에 따른 압류와 체납처분에 의한 압류금액의 총액이 피압류채권액을 초과하지 않는 경우 공탁서의 피공탁자란에는 압류명령의 채무자를 기재한다.

【문16】 공탁금지금청구권의 소멸시효와 관련된 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 상대적 불확지 변제공탁의 경우 공탁금출급청구권의 소멸시효는 공탁금의 출급청구권을 가진 자가 확정된 때로부터 기산한다.
- ② 재판상 담보공탁의 경우 담보권리자(피공탁자)의 공탁금출급청구권의 소멸시효는 담보권을 행사할 수 있는 사유가 발생한 때로부터 기산한다.
- ③ 착오공탁의 경우 공탁금회수청구권의 소멸시효는 착오가 있음을 안 날로부터 기산한다.
- ④ 공탁금지금청구권에 대한 소멸시효가 완성된 후 공탁사실증명서의 교부청구가 있어 착오로 이를 교부한 경우에는 시효이익을 포기한 것으로 처리한다.

【문17】 공탁관의 사유신고에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 금전채권에 대한 가압류의 경합을 원인으로 민사집행법 제291조 및 제248조 제1항을 근거법령으로 공탁한 이후에 공탁자를 제3채무자로 하는 압류 및 전부명령이 있더라도 공탁관의 사유신고 대상이 될 수 없다.
- ② 공탁된 토지수용보상금에 대해 물상대위에 의한 수 개의 채권압류 및 추심명령이 공탁관에게 송달된 경우 공탁관은 그 압류 및 추심채권자들 사이의 우열에 대한 판단이 곤란하다고 보아 사유신고를 할 수 있다.
- ③ 가압류해방공탁금의 회수청구권에 대하여 압류명령이 송달된 때에는 공탁관은 그 압류가 가압류로부터 본압류로 이전된 것이 명백하고 다른 (가)압류의 경합이 없는 때에는 사유신고할 필요가 없다.
- ④ 제3채무자가 가압류를 원인으로 민사집행법 제291조 및 제248조 제1항에 의하여 공탁한 후 그 가압류에서 본압류로 이전하는 압류명령이 송달된 경우 압류의 경합이 없는 한 공탁관은 사유신고를 하지 아니한다.

【문18】 제3채무자의 권리에 의한 집행공탁(민사집행법 제248조 제1항)에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 금전채권의 일부만이 압류되었음에도 압류에 관련된 금전채권의 전액을 공탁할 경우 압류된 금액이 아닌 부분에 대하여 별도의 변제제공이나 수령거부 등의 변제공탁사유가 있어야 하는 것은 아니다.
- ② 甲의 乙에 대한 1,000만 원의 임차보증금채권에 대하여 丙이 700만 원만 특정하여 압류하였다 하더라도 제3채무자인 乙은 압류에 관련된 채권 전액(1,000만 원)을 공탁할 수 있다.
- ③ 금전채권의 전부에 대하여 압류가 있거나 압류의 경합이 있어 공탁하는 경우에는 피공탁자란은 기재하지 않는다.
- ④ 민사집행법 제248조 제1항에 의하여 금전채권의 일부에 대한 압류를 원인으로 제3채무자가 압류된 채권액만을 공탁하는 경우에는 피공탁자란에 압류채무자를 기재하고 공탁통지서도 발송하여야 한다.

【문19】 재외국민 등의 공탁신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 공탁서 성명란의 주민등록번호는 공탁당사자가 재외국민일 경우 여권번호나 국내거소신고번호로 대신할 수 있다.
- ② 피공탁자가 외국인이거나 재외국민으로 주소가 분명하지 아니한 경우 공탁의 직접 원인이 되는 서면에 나타난 주소지를 최종주소지로 기재하고, 그 최종주소지에 피공탁자가 거주하지 않는다는 것을 소명하는 서면을 제출하여야 한다.
- ③ 국내에 주소나 거소가 없는 외국인이나 재외국민을 위한 변제공탁은 지참채무의 경우에 다른 법령의 규정이나 당사자의 특약이 없는 한 서울중앙지방법원의 공탁관에게 할 수 있다.
- ④ 재외국민이 주민등록법에 따른 재외국민신고를 한 경우에는 주민등록표등·초본을 주소를 증명하는 서면으로 제출할 수 있다.

【문20】 공탁물 지급절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 공탁관은 계좌입금 신청인이 출급지시 전에 계좌입금 신청을 철회하거나 포괄계좌입금 신청을 해지하지 아니하는 한 계좌입금 방식으로 공탁금을 지급하여야 하고, 신청인이나 그 대리인에게 직접 지급하여서는 아니 된다.
- ② 공탁물의 일부를 지급하는 경우에는 공탁관은 청구인이 제출한 공탁서나 공탁통지서에 지급을 인가한 공탁물의 내용을 적고 기명날인한 후 해당 공탁기록에 편철한다.
- ③ 회수청구하는 공탁금액이 5,000만 원 이하인 경우에는 공탁물 회수청구서에 공탁규칙 제34조 제1호에 규정한 서류(공탁서)를 첨부할 수 없는 때에도 ‘공탁관이 인정하는 2명 이상이 연대하여 그 사건에 관하여 손해가 생기는 때에는 이를 배상한다’는 보증 없이 공탁물을 지급할 수 있다.
- ④ 공탁통지서를 공탁물 출급청구서에 첨부할 수 없는 경우 공탁물 출급청구자는 공탁물 출급청구에 대하여 이해관계를 갖고 있는 자의 승낙서를 첨부하여 출급청구할 수 있다.