

【부동산등기 · 공탁 20문】

①책형

【문 1】 우리 부동산등기 제도에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 판례에 의함)

- ① 신청정보 또는 등기기록의 부동산의 표시가 토지대장·임야대장 또는 건축물대장과 일치하지 아니한 경우는 등기신청의 각하사유로 규정되어 있지 않다.
- ② 등기부는 토지등기부와 건물등기부로 구분한다.
- ③ 등기는 법률에 다른 규정이 없는 경우에는 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청한다.
- ④ 등기관은 등기신청에 대하여 부동산등기법상 그 등기신청에 필요한 서면이 제출되었는지 여부 및 제출된 서면이 형식적으로 진정한 것인지 여부를 심사할 권한을 갖고 있다.

【문 2】 재외국민의 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 예규에 의함)

- ① 처분위임장에 찍힌 위임인의 인영을 증명하기 위한 인감증명은 반드시 인감증명법에 의한 우리나라 인감증명을 제출하여야 한다.
- ② 재외국민이 주민등록법에 따른 재외국민신고를 한 경우에는 주민등록표등·초본을 주소를 증명하는 서면으로 제출할 수 있다.
- ③ 재외국민이 종전에 주민등록번호를 부여받은 경우에는 종전 주민등록번호를 사용할 수 있으나, 해외이주 등으로 주민등록이 말소된 경우에는 새로이 부동산등기용등록번호를 부여받아야 한다.
- ④ 재외국민이 상속인으로서 상속재산 협의분할에 참여할 경우에는 인감증명 대신 상속재산 분할협의서 상의 서명 또는 날인이 본인의 것임을 증명하는 재외공관의 확인서 또는 이에 관한 공정증서를 제출할 수도 있다.

【문 3】 포괄승계에 의한 등기신청과 관련된 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 선례에 의함)

- ① 등기원인이 발생한 후에 등기권리자에 대하여 포괄승계가 있는 경우 포괄승계인이 그 등기를 신청할 수 있으나, 등기의무자에 대하여 포괄승계가 있는 경우에는 포괄승계인이 그 등기를 신청할 수 없다.
- ② 피상속인 사망 후 그 소유로 등기되어 있는 부동산을 그 상속인으로부터 매수하였다면 먼저 상속인 앞으로 상속으로 인한 소유권이전등기를 마친 후 매수인 앞으로 소유권이전등기를 할 수 있다.
- ③ 포괄승계인이 등기를 신청하는 경우에는 가족관계등록에 관한 정보 또는 법인등기사항에 관한 정보 등 상속 그 밖의 포괄승계가 있었다는 사실을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.
- ④ 부동산에 대하여 소유권이전등기절차의 이행을 명하는 승소 확정판결을 받은 자가 등기 전에 사망하여 상속이 개시된 때에는 그 상속인들은 상속인들 명의로 소유권이전등기를 신청할 수 있다.

【문 4】 대지권에 관한 등기와 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 대지사용권은 규약이나 공정증서로써 분리 처분할 수 있다고 별도로 정한 경우를 제외하고는 전유부분과 분리하여 처분할 수 없는데, 대지사용권으로서 이와 같이 전유부분과 분리하여 처분할 수 없는 것을 대지권이라고 한다.
- ② 구분소유자가 2개 이상의 전유부분을 소유한 때에 각 전유부분의 대지권 비율은 그 전유부분의 면적 비율에 의하나, 규약 또는 공정증서로써 달리 정할 수 있다.
- ③ 대지권 변경등기는 구분건물 소유권의 등기명의인이 신청하는 것이 원칙인데, 구분건물의 표시등기만 있고 보존등기가 되어 있지 않은 건물에 관해서는 보존등기를 신청할 수 있는 자가 신청한다.
- ④ 토지의 등기기록에 대지권이라는 뜻의 등기를 한 경우로서 그 토지 등기기록에 소유권보존등기 또는 소유권이전등기 외의 소유권에 관한 등기가 있을 때에는 등기관은 그 건물의 등기기록 중 1동 건물의 표제부에 토지 등기기록에 별도의 등기가 있다는 뜻을 기록하여야 한다.

【문 5】 말소등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?(다툼이 있는 경우 판례에 의함)

- ① 등기사항 전부가 부적법한 경우라도 말소등기의 말소등기는 허용되지 않고 회복등기를 하여야 한다.
- ② 부기등기는 기존의 주등기에 종속되어 주등기와 일체를 이루는 것으로 주등기와 별개의 새로운 등기가 아니므로 부기등기만의 말소등기는 있을 수 없다.
- ③ 매매계약 해제로 인한 원상회복 방법으로 소유권이전등기의 말소등기신청이 아닌 계약해제를 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 이를 수리할 수 없다.
- ④ 등기관이 등기를 마친 후에 그 등기가 해당 등기소의 관할이 아닌 경우 또는 등기할 것이 아닌 경우에 해당된 것임을 발견하였을 때에는 지체 없이 그 등기를 말소하고, 말소한 사실을 등기당사자와 이해관계인에게 통지한다.

【문 6】 소유권보존등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 예규 및 판례에 의함)

- ① 토지대장 멸실 후 1950. 12. 1. 법률 제165호로 제정된 구 지적법(1975. 12. 31. 법률 제2801호로 전문개정되기 전의 것)이 시행된 시기에 복구된 대장에 소유자로 기재된 자는 그 대장등본에 의하여 소유권보존등기를 신청할 수 없다.
- ② 시장을 상대로 한 확인판결에 의하여 보존등기를 할 수 있는 것은 해당 건물에 대한 건축물대장이 작성된 경우에 한한다는 것이 최근 판례의 입장이다.
- ③ 1동의 건물에 속하는 구분건물 중 일부만에 관하여 소유권보존등기를 신청하는 경우에는 나머지 구분건물의 표시에 관한 등기를 등기관이 직권으로 하여야 한다.
- ④ 등기관이 직권으로 소유권보존등기를 하기 위해서는 법원의 처분제한등기의 촉탁이 있어야 하지만, 처분제한등기의 촉탁이 소유권 외의 권리에 관한 것일 때에는 이를 각하하여야 한다.

【부동산등기 · 공탁 20문】

①책형

【문 7】 환매특약의 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?
(다툼이 있는 경우 예규에 의함)

- ① 환매의 특약은 등기한 때부터 제3자에게 대항할 수 있으며, 환매권은 일종의 권리취득권이라고 할 수 있는 독립한 권리이므로 거래나 압류·가압류의 대상이 된다.
- ② 환매특약등기는 매매로 인한 권리이전등기와는 별개로 신청하나 반드시 동시에 하여야 하고, 동일 접수번호로 접수된다.
- ③ 환매권을 행사한 경우에는 환매특약부 매매로 인한 종전의 소유권이전등기를 말소하는 것이 아니고 매도인 명의로 소유권이전등기를 한다.
- ④ 환매특약의 등기 후 환매권 행사 전에 마쳐진 제3자 명의의 소유권 외의 권리에 관한 등기는 ‘환매권 행사로 인한 실효’를 원인으로 환매권자가 단독으로 말소등기를 신청한다.

【문 8】 전세권에 관한 등기와 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 선례에 의함)

- ① 집합건물의 전유부분과 대지권을 동일한 전세권의 목적으로 하는 등기신청은 각하한다.
- ② 존속기간이 만료되고 전세금의 반환시기가 지난 전세권의 이전등기도 설정행위로 금지하지 않는 한 가능하다.
- ③ 등기기록상 존속기간이 만료되었으나 법정갱신된 건물 전세권에 대한 이전등기는 존속기간 연장등기 없이도 가능하다.
- ④ 이미 전세권설정등기가 마쳐진 주택에 대하여 전세권자와 같은 사람을 권리자로 하는 주택임차권등기의 촉탁은 수리할 수 있다.

【문 9】 지상권에 관한 등기와 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 예규에 의함)

- ① 지상권설정의 등기를 신청하는 경우에는 지상권설정의 범위를 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 하고, 그 범위가 부동산의 일부인 경우에는 그 부분을 표시한 지적도를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.
- ② 건물 또는 공작물 등을 소유하기 위하여 타인 소유 토지의 일정 범위의 지하 또는 지상의 공간을 사용하는 권리로서의 지상권, 이른바 구분지상권은 그 권리가 미치는 지하 또는 지상의 공간 상하의 범위를 정하여 등기할 수 있다.
- ③ 지상권의 존속기간을 불확정기간(예 : 철탑존속기간으로 한다)으로 정하여 등기할 수는 없다.
- ④ 존속기간, 지료와 지급시기는 등기원인에 그 약정이 있는 경우에만 기록한다.

【문10】 채무자 회생 및 파산에 관한 등기와 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 예규에 의함)

- ① 회생절차개시 또는 파산선고의 등기촉탁은 법인 또는 법인이 아닌 채무자의 부동산에 대하여 기록할 수 있다.
- ② 보전처분 등기가 마쳐진 후 가압류등기의 촉탁이 있는 경우 등기관은 이를 수리한다.
- ③ 부인등기가 마쳐진 후 부인된 등기의 명의인을 등기의무자로 하는 등기신청이 있는 경우에 등기관은 이를 각하하여야 한다.
- ④ 부인등기의 말소는 회생법원의 촉탁에 의한다.

【문11】 공탁금 출급·회수청구 안내문 발송에 관한 업무처리지침(행정예규 제947호)과 관련한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 출급·회수청구권에 대한 지급제한 사유(가압류, 반대급부조건 등)가 있는 경우에는 안내문 발송 대상에서 제외된다.
- ② 변제공탁사건 중 공탁통지서가 송달되었음이 공탁기록상 나타나는 사건에 한하여 안내문을 발송한다.
- ③ 소멸시효가 진행 중인 사건에 대하여 공탁자 또는 피공탁자에게 안내문이 송달된 경우에는 시효 진행이 중단되고 송달된 날로부터 다시 10년의 소멸시효가 진행되지만 공탁 후 15년이 경과하면 편의적 국고귀속 처리한다.
- ④ 공탁금 출급·회수청구 안내문은 공탁서 및 공탁통지서를 대신하여 공탁금 출급·회수청구서의 첨부서류가 될 수 있다.

【문12】 다음 사례에 대한 설명 중 옳은 내용만을 <보기>에서 모두 고른 것은?(다툼이 있는 경우 선례 및 판례에 의함)

(사례1) 사업시행자 甲은 미등기 토지를 수용하고 토지대장상 소유명의자 乙을 피공탁자로 하여 보상금 2억 원을 공탁하였다.

(사례2) 甲이 확정판결에 따라 乙과 丙을 피공탁자(지분 각 1/2)로 하여 판결에서 지급을 명한 금액을 변제공탁하였다.

<보기>

- ㄱ. (사례1) 수용대상토지의 실질적인 소유자인 丙 중중은 피공탁자 乙을 상대로 공탁물출급청구권 확인판결을 받아 직접 출급청구를 할 수 있다.
- ㄴ. (사례1) 수용대상토지의 실질적인 소유자인 丙 중중은 피공탁자 乙을 상대로 공탁물출급청구권 양도의 의사 표시를 하고 채무자인 국가(소관: 공탁관)에 이를 통지하라는 취지의 판결을 받아 출급청구를 할 수 있다.
- ㄷ. (사례2) 乙과 丙은 각자 위 공탁금의 1/2 지분에 해당하는 공탁금을 출급청구할 수 있다.
- ㄹ. (사례2) 乙은 丙을 상대로 자신의 1/2 지분을 초과하는 지분에 대한 공탁금출급청구권의 확인을 청구할 수 있다.

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄴ, ㄷ ③ ㄷ, ㄹ ④ ㄱ, ㄹ

【문13】 공탁관이 지급인가 전에 소속과장 등의 결재를 받아야 하는 공탁사건에 해당하지 않는 것은?

- ① 장기미제 공탁사건(공탁 후 5년이 지나도록 출급 또는 회수청구가 없는 금전공탁사건) 중 공탁 당시 공탁금이 1천만 원 이상인 공탁사건
- ② 고액공탁사건(지급청구금액이 10억 원 이상인 경우에 한한다)
- ③ 토지수용보상금에 관한 절대적불확지 공탁사건 중 공탁 당시 공탁금이 1천만 원 이상이고 공탁일로부터 만 3년이 경과한 사건
- ④ 공탁 원금 전액이 지급된 채 이자만 남아있는 공탁사건

【부동산등기 · 공탁 20문】

①책형

【문14】 반대급부조건부 공탁에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 판례에 의함)

- ① 채무자 겸 소유자가 근저당권의 피담보채무를 변제공탁하면서 근저당권설정등기의 말소에 필요한 일체 서류의 교부를 반대급부조건으로 한 경우, 특약이 없는 한 그 공탁은 무효이다.
- ② 건물명도와 동시이행관계에 있는 임차보증금의 변제공탁을 함에 있어서 건물을 명도하였다는 확인서를 첨부할 것을 반대급부조건으로 한 것은 유효하다.
- ③ 전세권설정자가 전세금을 변제공탁하면서 전세권말소를 반대급부조건으로 한 것은 유효하다.
- ④ 임대인이 임차보증금을 변제공탁하면서 주택임대차보호법 제3조의3에 의한 임차권등기 말소를 반대급부조건으로 한 것은 무효이다.

【문15】 甲은 乙에 대하여 대여금채무 1억 원을 부담하고 있는데, 대여금에 대한 丙의 가압류결정(가압류채권액 : 3천만 원, 채무자 乙)을 송달받고, 甲은 채무전액(1억 원)을 공탁하려고 한다. 다음 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 甲은 공탁서의 피공탁자란에 가압류채무자인 乙을 기재하고, 공탁근거 법령조항은 민사집행법 제291조 및 제248조 제1항으로 한다.
- ② 乙은 7천만 원에 대하여 직접 출급청구할 수 있고, 이후 가압류가 실효된 경우에는 3천만 원을 직접 출급청구할 수 있다.
- ③ 甲은 7천만 원에 대하여 민법 제489조에 기한 회수청구를 할 수 있다.
- ④ 丙이 가압류로부터 본압류로 이전하는 압류 및 추심명령을 한 경우 3천만 원에 대하여 직접 출급청구할 수 있다.

【문16】 본인서명사실 확인 등에 관한 법률에 따른 공탁사무처리절차와 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 공탁법, 공탁규칙 그 밖의 법령 및 대법원예규에서 청구서 등에 인감증명법에 따라 신고한 인감을 날인하고 인감증명서를 첨부하여야 한다고 정한 경우, 이에 갈음하여 청구서 등에 서명을 하고 전자본인서명확인서의 발급증을 첨부할 수 있다.
- ② 공탁에 관한 청구를 받은 공탁소 외의 기관·법인 또는 단체가 전자본인서명확인서 발급시스템에서 전자본인서명확인서를 열람한 사실이 확인된 경우에도 공탁관은 해당 공탁에 관한 청구를 수리하여야 한다.
- ③ 공탁관이 전자본인서명확인서의 발급증을 제출받았을 때에는 전자본인서명확인서 발급시스템에 발급번호를 입력하고 전자본인서명확인서를 확인하여야 한다.
- ④ 변호사나 법무사 등 자격자대리인이 아닌 대리인이 본인서명사실확인서를 첨부하여 공탁에 관한 청구를 대리하는 경우에는 본인서명사실확인서의 ‘위임받은 사람란’에 대리인의 성명과 주소가 기재되어 있어야 한다.

【문17】 甲은 乙을 피공탁자로 하여 3천만 원을 변제공탁 하였다. 甲의 공탁금회수청구권이 인정되는 경우를 <보기>에서 모두 고른 것은?(보기는 모두 개별사안임)

<보기>

- ㄱ. 형사사건이 계류 중인 甲이 공탁금회수제한신고서를 제출한 후 乙이 공탁금회수동의서를 공탁소에 제출한 경우
- ㄴ. 乙의 채권자 丙이 공탁금출급청구권에 대한 압류·추심명령을 얻어 공탁소에 공탁수락의 의사표시를 한 경우
- ㄷ. 乙의 공탁금출급청구권을 丁에게 양도한다는 채권양도통지서가 공탁소에 도달한 경우
- ㄹ. 甲이 乙에 대한 채무담보를 위하여 자신의 소유 아파트에 근저당권을 설정해 주었고, 변제기가 도래하자 위 채무를 공탁한 경우

- ① ㄱ
- ② ㄱ, ㄴ
- ③ ㄱ, ㄴ, ㄷ
- ④ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

【문18】 관할공탁소 이외의 공탁소에서의 공탁사건처리절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 공탁신청의 경우에는 공탁의 종류를 불문하고 모든 금전 공탁에 적용한다.
- ② 법인의 위임을 받은 대리인이 1,000만 원의 집행공탁금지급청구를 하는 경우에도 관할공탁소 이외의 공탁소에 지급청구서를 접수할 수 있다.
- ③ 공탁자 甲은 피공탁자 乙의 주소지인 서울북부지방법원 공탁소까지 가지 않고, 본인의 주소지인 서울남부지방법원 공탁소에서 스캔에 의한 원거리 공탁신청을 할 수 있다.
- ④ 공탁금 지급청구인이 개인이고 청구금액이 1,000만 원 이하인 경우, 대리인에 의해 관할공탁소 이외의 공탁소에 지급청구서를 접수할 수 있다.

【문19】 수용보상금 공탁에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 수용대상토지에 대하여 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 하는 처분금지가처분등기가 경료되어 있는 경우, 피공탁자를 토지소유자 또는 가처분채권자로 하여 상대적 불확지공탁을 하여야 한다.
- ② 수용대상토지에 등기된 지상권, 전세권, 저당권, 지역권, 임차권 등은 ‘공탁으로 인하여 소멸하는 질권, 전세권, 저당권란’에 기재하여야 한다.
- ③ 합유로 등기되어 있는 토지를 수용하고 수용보상금을 공탁한 이후 합유자 중 1명이 사망한 경우에 특약이 없는 한 사망한 사람의 상속인들에게 공탁금출급청구권이 승계되지 않는다.
- ④ 수용보상금 공탁의 피공탁자로 지정되지 않은 甲이 수용개시일 전에 경매부동산을 낙찰 받고, 수용개시일 이후에 매각대금을 납부했다라도 직접 공탁금출급청구를 할 수 있다.

【문20】 甲은 乙에 대한 물품대금채권 2억 원을 피보전권리로 하여 乙 소유 부동산에 가압류를 신청하였는데, 법원의 담보제공명령에 따라 乙을 피공탁자로 기재하고, 1천만 원을 공탁하였다. 다음 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 공탁관은 피공탁자 乙이 피담보채권이 발생하였음을 증명하는 서면으로 공탁자의 동의서(인감증명서 첨부)를 제출하여 공탁금 출급청구를 하더라도 乙에게 공탁금을 교부해서는 안된다.
- ② 피공탁자 乙은 피담보채권 발생에 관한 확정판결을 첨부하여 甲의 회수청구권에 대하여 민사집행법 제273조 담보권 실행을 위한 강제집행의 방법(압류 및 전부 또는 추심 명령)으로 공탁금의 지급을 청구할 수 있다.
- ③ 乙은 甲에 대한 피담보채권이 아닌 일반채권에 기한 집행권원에 의해서도 회수청구권에 대하여 강제집행을 할 수 있다.
- ④ 본안에서 甲이 승소하였다면 甲의 채권자 丙은 집행권원을 얻어 회수청구권을 압류하고 甲을 대위하여 담보취소 신청절차를 밟아 공탁금회수청구권에 대하여 강제집행을 할 수 있다.