

【부동산등기 · 공탁 20문】

①책형

【문 1】 축사의 부동산등기에 관한 특례법에 따른 개방형 축사의 소유권보존등기에 관한 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있는 경우 판례·예규 및 선례에 의함. 이하[문20]까지 같음)

- ① 등기관이 개방형 축사에 대한 소유권보존등기를 실행할 때에는 등기기록 중 갑구의 소유권보존등기 끝부분에 이 특례법에 따른 등기임을 기록하여야 한다.
- ② 이 특례법에 따라 소유권보존등기를 신청할 수 있는 개방형 축사는 연면적이 200㎡를 초과하여야 하므로, 축사 자체의 연면적이 200㎡이하라면 비록 부속건물인 퇴비사가 존재하여 축사와 부속건물의 연면적의 합이 200㎡를 초과하더라도 이 특례법에 따른 소유권보존등기를 할 수 없다.
- ③ 이 특례법에 따라 소유권보존등기를 신청할 수 있는 개방형 축사는 견고한 구조를 갖추고 있어야 하나, 통기성을 확보하기 위하여 지붕은 없어도 된다.
- ④ 이 특례법에 따라 개방형 축사에 대한 소유권보존등기를 신청할 때에 첨부정보로서 제공하여야 하는 건물의 표시를 증명하는 정보는 반드시 건축물대장정보이어야 한다.

【문 2】 자격자대리인이 전자신청을 하는 경우에 다음 서면 중 전자적 이미지 정보로 변환(스캐닝)하여 원본과 상위 없다는 취지의 부가정보와 자격자대리인의 개인공인인증서정보를 덧붙여 등기에 송신할 수 없는 것은?

- ① 법원행정처장이 지정하는 금융기관이 지상권자로서 지상권설정등기를 신청하는 경우에 있어 등기의무자가 작성한 등기신청위임장
- ② 등기명의인표시변경등기를 신청하는 경우의 등기신청위임장
- ③ 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하는 경우의 토지거래계약허가증
- ④ 법원행정처장이 지정하는 금융기관이 근저당권자인 근저당권설정등기를 신청하는 경우의 근저당권설정계약서

【문 3】 국유재산의 등기절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기기록상 소유자가 ‘조선총독부’로 되어 있는 부동산에 대하여는 관리청지정서를 첨부정보로서 제공하여 ‘1948. 8. 15. 대한민국정부수립’을 원인으로 ‘국, 관리청 ○○부’로의 소유권이전등기를 촉탁한다.
- ② ‘이왕직’, ‘창덕궁’, ‘이왕직장관’ 소유명의로 등기된 부동산의 경우에 대하여는 관리청지정서를 첨부정보로서 제공하여 ‘1963. 2. 9. 승계’를 원인으로 ‘국, 관리청 ○○부’로의 소유권이전등기를 촉탁한다.
- ③ 국유재산법 제16조 제1항에 따른 관리전환 협의 또는 같은 조 제2항에 따른 총괄청의 관리전환 결정으로 국유재산이 다른 관리청으로 이관되는 경우에는 종전의 관리청이 발급한 관리전환협의서 또는 총괄청이 발급한 관리전환결정서를 첨부정보로서 제공하여 관리청 명칭의 변경등기를 촉탁한다.
- ④ 국유재산법 제22조 제3항에 따라 용도폐지되어 총괄청에게 인계되는 재산은 총괄청의 용도폐지 공문사본을 첨부정보로서 제공하여 관리청 명칭의 변경등기를 촉탁한다.

【문 4】 등기관의 결정 또는 처분에 대한 이의가 있는 자는 관할 지방법원에 이의신청을 할 수 있다(부동산등기법 제100조). 이와 관련된 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 이의의 신청은 등기소에 이의신청서를 제출하는 방법으로 하는데, 새로운 사실이나 새로운 증거방법을 근거로 이의신청을 할 수는 없다.
- ② 이미 마쳐진 등기에 대하여 사건이 그 등기소의 관할이 아닌 경우나 사건이 등기할 것이 아닌 경우 외의 사유로 이의한 경우 등기관은 이의신청서를 관할 지방법원에 보내야 한다.
- ③ 이의신청 기간에는 제한이 없으므로 이의의 이익이 있는 한 언제라도 이의신청을 할 수 있다.
- ④ 소유권이전등기신청의 각하결정에 대한 이의신청에 기하여 관할 지방법원의 소유권이전등기 기록명령이 있기 전에 제3자 명의의 근저당권설정등기가 경료된 경우에는 기록명령에 따른 등기를 할 수 없다.

【문 5】 외국인의 등기신청에 관한 다음 설명 중 옳은 것은?

- ① 외국인은 주소를 증명하는 서면으로 운전면허증의 사본에 원본과 동일하다는 뜻을 기재하고 그에 대하여 본국 관공서의 증명이나 공증인의 공증을 받아 제출할 수 있는바, 이 경우 외국주재 한국대사관이나 영사관의 확인을 받아 제출할 수는 없다.
- ② 국내에 입국한 외국인이 주소를 증명하는 서면으로서 제출하는 주소를 공증한 서면에는 국내 공증인의 공증을 받을 수 있다.
- ③ 처분위임장은 외국인의 본국 공증인의 공증뿐만 아니라 국내 공증인의 공증도 받을 수 있다.
- ④ 외국인이 부동산을 취득하고 등기관리자로서 소유권이전등기를 신청할 때에는 부동산등기용등록번호를 부여받아야 하는바, 국내거소신고를 한 외국국적동포라도 국내거소신고번호로 이를 갈음할 수 없다.

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

- ① 일부말소 의미의 경정등기는 경정등기라는 명칭을 사용하고는 있으나 그 실질은 말소등기(일부말소 의미의)에 해당한다.
- ② 단독소유를 공유로 하는 경정등기뿐만 아니라 공유를 단독소유로 하는 경정등기도 일부말소 의미의 경정등기에 해당한다.
- ③ 甲·乙 공유 부동산 전부에 대하여 근저당권설정등기가 되어 있는 상태에서 근저당권자의 승낙을 받아 甲 단독소유로 하는 경정등기를 하는 경우 등기관은 근저당권설정등기도 경정하여야 한다.
- ④ 일부말소 의미의 경정등기는 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 때에 그의 승낙서 등을 첨부한 경우에는 부기등기로 하고, 이를 첨부하지 아니한 경우에는 주등기로 한다.

【문 7】저당권·근저당권의 이전등기 또는 변경등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 채권 일부의 양도나 대위변제로 인한 저당권의 이전등기를 신청하는 경우에는 양도나 대위변제의 목적인 채권액을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.
- ② 근저당권의 피담보채권이 확정되기 전에 근저당권의 기초가 되는 기본계약상의 채권자 지위가 제3자에게 양도된 경우 그 양도인 및 양수인은 ‘계약 양도’, ‘계약의 일부 양도’ 또는 ‘계약가입’을 등기원인으로 하여 근저당권이전등기를 신청할 수 있다.
- ③ 근저당권의 피담보채권이 확정된 후에 제3자가 그 피담보채무를 면책적 또는 중첩적으로 인수하고 근저당권변경등기를 신청하는 경우 등기원인은 ‘확정채무의 면책적 인수’ 또는 ‘확정채무의 중첩적 인수’ 등으로 기록한다.
- ④ 을구에 근저당권설정등기, 갑구에 채납처분에 의한 압류등기가 순차로 경료된 후에 근저당권의 채권최고액을 증액하는 경우 갑구의 채납처분에 의한 압류등기의 권리자(처분청)는 을구의 근저당권변경등기에 대하여 등기상 이해관계 있는 제3자로 볼 수 없다.

【문 8】가처분등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 토지거래허가절차이행청구권을 피보전권리로 하는 가처분등기가 마쳐지고, 가처분채권자가 승소확정판결을 받아 소유권이전등기를 신청하는 경우 그 가처분에 저촉되는 등기의 말소를 단독으로 신청할 수 있다.
- ② 사해행위취소로 인한 원상회복청구권을 피보전권리로 한 처분금지가처분등기가 된 후 가처분채권자가 본안사건에서 소유권이전등기의 말소를 명하는 판결이 아닌 가액배상을 명하는 판결을 받았다면 가처분등기 이후에 마쳐진 근저당권설정등기의 말소를 단독으로 신청할 수 없다.
- ③ 가처분권리자가 승소판결에 의하지 아니하고 가처분채무자와 공동으로 가처분에 기한 소유권이전등기를 신청할 때에 그 등기가 해당 가처분결정에 기한 것임을 확인하는 내용의 가처분채무자가 작성한 서면을 첨부정보로서 제공하였다면 가처분에 저촉되는 등기의 말소도 함께 신청할 수 있다.
- ④ 甲(매도인)과 매매계약을 체결한 乙(매수인)이 甲 소유의 부동산에 가처분을 한 후 그 지위를 반대급부의 이행 전에 丙에게 이전하고, 나중에 丙이 甲을 상대로 한 소유권이전등기소송에서 승소하였다면, 丙은 판결에 따른 소유권이전등기를 신청할 때에 가처분에 저촉되는 등기의 말소를 동시에 신청할 수 있다.

【문 9】가등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 가등기권리자는 가등기의무자의 승낙이 있을 때에는 단독으로 가등기를 신청할 수 있으나, 가등기의무자는 가등기명의인의 승낙을 받더라도 단독으로 가등기의 말소를 신청할 수 없다.
- ② 가등기에 의한 본등기를 한 경우 본등기의 순위는 가등기의 순위에 따른다. 가등기를 한 후 본등기의 신청이 있을 때에는 가등기의 순위번호를 사용하여 본등기를 하여야 한다.
- ③ 대물반환의 예약을 원인으로 한 가등기신청을 할 경우 등기신청서 기재사항 중 등기의 목적은 본등기 될 권리의 이전담보가등기(예 : 소유권이전담보가등기, 저당권이전담보가등기 등)라고 기재한다.
- ④ 가등기는 소유권, 지상권, 지역권, 전세권, 저당권, 권리질권, 채권담보권, 임차권의 설정, 이전, 변경 또는 소멸의 청구권을 보전하려는 경우나 그 청구권이 시기부·정지조건부일 경우, 그 밖에 장래에 확정될 것인 경우에 한다.

【문10】도시 및 주거환경정비법에 의한 주택재건축정비사업의 등기절차에 관한 다음 설명 중 옳은 것은?

- ① 조합에 토지 등을 신탁한 조합원이 분양신청을 하지 않아 현금청산대상자가 된 경우에는 신탁등기의 말소등기와 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기를 한 뒤 다시 조합 앞으로 청산을 원인으로 하는 소유권이전등기를 하여야만 이전고시에 따른 등기를 할 수 있다.
- ② 새로 조성된 대지와 건축시설에 대한 소유권보존 및 근저당권 등 소유권 이외의 권리에 관한 등기 신청의 경우, 등기관은 신청정보상의 등기명의인과 관리처분계획 등에 나타난 권리자의 일치 여부를 심사하면 충분하고, 폐쇄된 종전 토지 및 건물의 등기기록상 명의인과의 일치 여부는 심사할 필요가 없다.
- ③ 종전 건물에 설정된 저당권이 새로 축조된 건물에 존속하게 되는 경우에는 새로 축조된 건물에 대하여 그 저당권등기를 신청하여야 하는바, 이 경우 저당권등기에 대한 등기신청수수료는 일반적인 저당권설정등기와 같다.
- ④ 도시 및 주거환경정비법에 따라 정비사업의 시행인가를 받아 축조된 건축물에 대하여 아직 등기가 이루어지지 아니한 상태에서 집행법원으로부터 처분제한의 등기촉탁이 있는 경우 등기관은 이 처분제한의 등기를 하기 위한 전제로써 해당 건축물에 관한 소유권보존등기를 직권으로 실행할 수 있다.

【문11】 다음 중 공탁신청 시 피공탁자를 기재하여야 하는 공탁은?

- ① 영업보증공탁
- ② 금전채권의 일부에 대하여 압류가 있는 경우, 제3채무자가 압류된 채권액만 공탁하는 경우
- ③ 가압류해방공탁
- ④ 금전채권의 일부에 대하여 가압류가 있는 경우, 제3채무자가 가압류된 채권액만 공탁하는 경우

【문12】 전자공탁에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 공탁액이 금 5천만 원 이하인 금전공탁사건에 대한 공탁금 출급 · 회수청구는 전자공탁시스템을 이용할 수 있다.
- ② 외국인도 외국인등록을 하여 전자신청을 할 수 있다.
- ③ 미성년자도 법정대리인의 동의를 얻어 전자신청을 할 수 있다.
- ④ 전자신청의 대리는 자격자대리인(변호사, 법무사)만이 할 수 있다.

【문13】 공탁신청절차에 관한 다음 설명 중 옳은 것은?

- ① 비법인 사단이 판결에 기하여 공탁을 하는 경우, 판결문상에 사단의 실체 및 대표자가 표시되어 있다고 하더라도 그 판결문만을 첨부하여 공탁할 수는 없고, 반드시 정관 기타 규약과 대표자의 자격을 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.
- ② 공탁이 유효하게 성립하는 시기는 공탁관의 수리처분이 있을 때이다.
- ③ 피공탁자의 주소가 불명인 경우에는 그 사유를 소명하는 서면으로 피공탁자의 최종주소를 소명하는 서면만 첨부하여도 된다.
- ④ 공탁서의 공탁원인사실과 청구서의 청구사유에 적은 금전에 관한 숫자는 정정, 추가나 삭제하지 못하나 공탁서, 공탁물 출급 · 회수청구서, 지급위탁서 · 증명서에 적은 금전에 관한 숫자는 그렇지 않다.

【문14】 재판상 담보공탁의 지급청구에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 담보권리자(피공탁자)는 피담보채권에 관한 확정판결이나 이에 준하는 서면을 제출하여 공탁금의 직접 출급청구를 할 수 있다.
- ② 담보권리자(피공탁자)는 공탁자에 대한 집행권원에 기초하여 일반 강제집행절차에 따라 공탁자의 공탁금 회수청구권을 압류하고 추심명령 또는 전부명령을 얻어 공탁금 회수청구서와 함께 담보취소 결정정본 및 확정증명, 일반 강제집행절차에 의한 압류명령 정본, 추심명령 또는 전부명령 정본, 추심명령의 송달증명 또는 전부명령의 확정증명을 제출하여 회수청구를 할 수 있다.
- ③ 공탁자의 공탁금 회수청구권이 이미 제3자에게 양도된 후에는 양수인이 담보취소결정정본 및 확정증명을 제출하지 않았더라도 피공탁자는 담보권을 실행할 수 없다.
- ④ 공탁자는 보전처분 결정 전에 그 신청을 취하하였거나 신청이 각하된 경우 담보취소절차 없이 결정 전 취하증명 또는 각하결정으로 공탁원인소멸을 증명하여 공탁물을 회수할 수 있다.

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

- ① 공탁신청 당시 제출한 위임장에 '회수청구 및 그 수령의 권한'이 명기되어 있어도 종전의 대리인이 공탁물 회수청구를 할 때에는 별도의 위임장을 제출하거나 종전에 위임한 대리권이 소멸되지 않았음을 증명하는 공탁자 본인 작성의 서면(인감증명 첨부 또는 공증)을 제출하여야만 한다.
- ② 공탁자가 공탁통지서나 이해관계인인 피공탁자의 승낙서를 첨부한 경우 공탁서를 첨부하지 않아도 된다.
- ③ 상속인 중 1인이 다른 상속인들 중 일부로부터 출급청구권을 양도받아 공탁금 출급청구권자가 된 경우에는 공탁금 출급청구권을 양도받은 사실을 이유로 국가를 상대로 공탁금수령권한이 있다는 확인판결을 받은 것만으로는 양도를 증명하는 서면은 갖추었으나 양도인의 적법한 통지가 있다고 볼 수 없으므로 공탁금을 출급할 수 없다.
- ④ 공탁관은 계좌입금신청인이 출급지시 전에 계좌입금신청을 철회하거나 포괄계좌입금신청을 해지하지 아니하는 한 계좌입금 방식으로 공탁금을 지급하여야 하고, 신청인이나 그 대리인에게 직접 지급하여서는 아니 된다.

【문16】 토지수용보상금 공탁에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 수용대상토지가 미등기 토지로 분할 전 토지의 토지대장에 甲이 사정받은 것으로 되어 있으나 분할된 이후의 토지대장에는 乙 명의로 소유권이전등록이 되어 있다면 '乙'을 피공탁자로 하는 확정공탁을 하여야 한다.
- ② 수용대상토지에 소유권등기말소청구권을 피보전권리로 하는 처분금지가처분등기가 마쳐져 있는 경우에는 상대적 불확지공탁 사유가 된다 할 것이고, 이 경우 피공탁자는 토지소유자 또는 가처분채권자가 될 것이다.
- ③ 사해행위취소에 따른 소유권등기말소청구권을 피보전권리로 한 가처분등기가 마쳐져 있는 경우 토지소유자 또는 가처분채권자를 피공탁자로 하여 한 상대적 불확지공탁은 부적법하여 무효이다.
- ④ 중앙토지수용위원회가 이의신청에 대한 재결에서 보상금을 증액한 경우 사업시행자는 행정소송을 제기하기 전에 그 증액된 보상금을 공탁하여야 하는데, 이 경우에 보상금을 받을 자는 공탁된 보상금을 원칙적으로 소송종결시까지 수령할 수 없다.

【문17】 변제공탁의 신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 채권자의 사망으로 수인의 상속인에게 법정상속비율로 변제공탁하는 경우 상속인들의 주소지가 다를 때에는 특약이 없는 한 각 채권자의 주소지를 관할하는 공탁소에 상속인별로 나누어서 공탁하여야 한다.
- ② 토지관할 없는 공탁소에 한 변제공탁은 수리되었더라도 원칙적으로 무효이다.
- ③ 절대적 불확지공탁이나 피공탁자의 주소불명에 따른 수령불능을 원인으로 한 변제공탁의 경우는 공탁통지서를 제출하지 않는다.
- ④ 공탁통지는 공탁의 유효요건이므로 공탁통지가 되지 않은 변제공탁은 원칙적으로 무효이다.

【문18】 甲은 乙에 대하여 1억 원의 물품대금채무를 부담하고 있는데, 물품대금에 대한 丙의 압류·추심명령(압류채권액 6천만 원, 압류채무자 乙)을 송달받고, 채무 전액(1억 원)을 공탁하려고 한다. 다음 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 甲은 공탁서상의 피공탁자란에 압류채무자인 乙을 기재하고, 공탁통지서를 첨부하여야 한다.
- ② 甲은 공탁 후 압류금액에 상응하는 6천만 원만 집행법원에 사유신고를 하여야 한다.
- ③ 甲은 압류금액을 초과하는 4천만 원에 대하여는 민법 제489조 제1항에 의하여 회수청구를 할 수 있다.
- ④ 甲은 공탁 후 압류명령이 취소된 경우 원인소멸을 이유로 6천만 원에 대하여 회수청구를 할 수 있다.

【문19】 가압류해방공탁에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 가압류채무자가 가압류의 집행취소신청을 하기 위해서는 가압류명령에서 정한 금액 전부를 공탁하여야 하며, 가압류명령에서 정한 금액의 일부만을 공탁하고 가압류집행의 일부취소를 구하는 것은 허용되지 않는다.
- ② 가압류채무자가 아닌 가압류된 부동산의 소유권을 취득한 제3자에 의한 가압류해방공탁은 허용되지 않는다.
- ③ 공탁자인 가압류채무자의 해방공탁금 회수청구권은 공탁원인의 소멸을 정지조건으로 하는 청구권이므로 그와 같은 조건이 성취되면 공탁자는 그것을 입증하고 해방공탁금을 회수할 수 있다.
- ④ 가압류해방공탁금의 회수청구권에 대하여 가압류로부터 본압류로 이전하는 압류 및 전부명령이 확정된 때에는 공탁일부터 위 명령이 제3채무자인 국가에 송달되기 전일까지의 공탁금에 대한 이자는 원칙적으로 전부채권자에게 지급되어야 한다.

【문20】 공탁관이 집행법원에 사유신고를 하는 경우에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 금전채권에 대한 가압류를 원인으로 제3채무자가 민사집행법 제248조 제1항 및 제291조에 의하여 공탁한 후, 가압류를 본압류로 이전하는 압류명령이 송달된 경우 다른 (가)압류와 경합이 없어도 그 익일부터 3일 이내에 사유신고를 하여야 한다.
- ② 공탁금 지급청구권에 대하여 민사집행법에 따른 압류와 체납처분에 의한 압류가 송달된 경우(선후 불문) 그 압류금액의 총액이 피압류채권액을 초과하는 경우에는 그 익일부터 3일 이내에 사유신고를 하여야 한다.
- ③ 가압류해방공탁금의 회수청구권에 대하여 가압류로부터 본압류로 이전된 압류명령이 송달된 경우 다른 (가)압류와 경합이 없어도 지체없이 사유신고를 하여야 한다.
- ④ 재판상 담보공탁금의 회수청구권에 압류의 경합이 있는 경우 공탁원인의 소멸을 증명하는 서면(담보취소결정正本 및 확정증명서)이 제출된 때에 사유신고를 하여야 한다.