

【문 1】 등기의 방문신청 시 인감증명 제출(첨부)과 관련된 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 판례·예규 및 선례에 의함. 이하[문20]까지 같음)

- ① 증여나 교환을 등기원인으로 하는 소유권이전등기신청의 경우에는 부동산매도용 인감증명서를 첨부할 필요가 없다.
- ② 등기의무자의 등기필정보가 없어 등기신청서(또는 등기신청 위임장) 중 등기의무자의 작성부분에 관하여 공증을 받은 경우에는 인감증명을 제출할 필요가 없다.
- ③ 채무자 표시의 변경을 원인으로 근저당권 변경등기를 신청하는 경우 그 실질은 등기명의인이 단독으로 등기명의인 표시변경등기를 신청하는 경우와 다를 바 없기 때문에 등기의무자의 인감증명을 첨부할 필요가 없다.
- ④ 소유권에 관한 경정등기를 신청하기 위해서는 그 경정등기로 인하여 소유권이 감축되는 자의 인감증명을 등기신청서에 첨부하여야 한다.

【문 2】 등기신청의 취하와 관련된 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기신청의 취하는 등기관이 등기를 마치기 전까지 할 수 있다.
- ② 전자신청의 취하는 전산정보처리조직을 이용하여 취하정보를 전자문서로 등기소에 송신하는 방법으로 하여야 한다.
- ③ 수개의 부동산에 관한 등기신청을 일괄하여 동일한 신청서에 의하여 한 경우 그 중 일부 부동산에 대하여만 등기신청을 취하하는 것도 가능하다.
- ④ 등기신청이 등기관리자 및 등기의무자 쌍방으로부터 위임받은 대리인에 의한 경우에도 그 취하는 그 중 일방의 특별수권만으로 할 수 있다.

【문 3】 소유권보존등기와 관련된 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 미등기 토지의 지적공부상 ‘국(國)’으로부터 소유권이전등락을 받은 자는 자기 명의로 직접 소유권보존등기를 신청할 수 없고, 대장상 최초의 소유자 명의로 소유권보존등기를 한 다음 자기 명의로 소유권이전등기를 신청하여야 한다.
- ② 유증의 목적 부동산이 미등기인 경우에는 토지대장, 임야대장 또는 건축물대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자 또는 그 상속인의 포괄적 수증자가 단독으로 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ③ 특별자치도지사·시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다)의 확인에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자(건물의 경우로 한정한다)는 건축물대장이 생성되어 있지 않은 건물에 대하여도 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ④ 1950. 12. 1. 법률 제165호로 제정된 구 지적법(1975. 12. 31. 법률 제2801호로 전문개정되기 전의 것)이 시행된 시기에 복구된 대장에 최초의 소유자로 기재(복구)된 자는 그 대장등본에 의한 소유권보존등기를 신청할 수 있다.

【문 4】 농지의 소유권이전등기와 관련된 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 종중이 농지취득을 위하여 농지법 제6조 제2항 제7호에 따른 농지전용허가를 받고 그 소유권이전등기신청서에 농지취득자격증명을 첨부하였더라도 등기관은 그 소유권이전등기신청을 각하하여야 한다.
- ② 국가나 지방자치단체로부터 농지를 매수하여 소유권이전등기를 신청하는 경우 및 농지전용허가를 받거나 농지전용신고를 한 농지에 대하여 소유권이전등기를 신청하는 경우 농지취득자격증명을 첨부하여야 한다.
- ③ 상속 및 포괄유증, 상속인에 대한 특정적 유증, 취득시효 완성, 공유물 분할, 진정한 등기명의 회복, 농업법인의 합병 등을 원인으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없다.
- ④ 공매절차에 의한 매각의 경우 공매 부동산이 농지법이 정한 농지인 때에는 매각결과와 대금납부가 이루어졌다고 하더라도 농지취득자격증명을 발급받지 못한 이상 소유권을 취득할 수 없다.

【문 5】 공장 및 광업재단 저당법 제6조의 저당권등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 기업들로부터 인터넷서비스 업무를 위탁받아 서버와 네트워크를 제공하고 콘텐츠를 대신 관리해 주는 사업을 하기 위하여 건물에 서버컴퓨터 및 관련시설을 설치하였다면 이를 그 건물과 함께 공장 및 광업재단 저당법 제6조의 근저당권의 목적으로 할 수 있다.
- ② 공장저당권의 설정등기를 하기 위해서는 부동산과 기계·기구의 소유자가 동일하여야 한다.
- ③ 공장저당권의 설정등기를 한 후 목록에 기록한 사항에 변경이 발생하였을 때에는 저당권자와 저당권설정자가 공동으로 목록의 변경등기를 신청하여야 한다.
- ④ 상당한 기계설비가 되어 있는 양식시설도 그 토지 또는 건물과 함께 공장 및 광업재단 저당법 제6조에 의한 근저당권의 목적으로 할 수 있다.

【문 6】 지상권 등기와 관련된 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 구분지상권이 설정되어 있는 토지에 대하여도 기존 구분지상권자의 승낙을 증명하는 정보(인감증명 포함)를 첨부정보로써 제공하여 통상의 지상권설정등기를 신청할 수 있다.
- ② 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조 제1항의 규정에 의한 허가 대상 토지에 관하여 지료의 약정이 있는 지상권을 설정하는 경우에도 소유권이전계약에 따른 것은 아니므로 그 등기신청서에 토지거래계약허가증을 첨부할 필요가 없다.
- ③ 채권자는 동일 채권의 담보로 甲 부동산에 관한 소유권과 乙 부동산에 관한 지상권에 대하여 공동근저당권설정등기를 신청할 수는 있으나, 이때 甲 부동산의 소유자와 乙 부동산의 지상권자는 동일해야 한다.
- ④ 지상권의 존속기간을 불확정기간(예 : 철탑존속기간으로 한다)으로 정할 수는 없고, 반드시 확정기간으로 특정하여야 한다.

【문 7】 말소회복등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 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.
- ② 甲 소유명의의 부동산에 설정된 乙 명의의 근저당권설정등기가 부적법하게 말소된 후에 丙 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 경우, 乙 명의의 근저당권설정등기의 회복등기는 丙이 등기의무자, 乙이 등기관리자가 되어 공동으로 신청하여야 한다.
- ③ 甲 명의의 전세권설정등기가 불법말소된 후에 乙 명의의 전세권설정등기가 마쳐진 경우, 甲 명의의 전세권설정등기를 회복함에 있어 乙은 등기상 이해관계인이 아니다.
- ④ 체납압류재산의 공매절차에서 대행기관인 한국자산관리공사가 그 부동산을 매각한 후 착오로 소멸되지 않는 주택임차권등기에 대한 말소등기를 촉탁하여 등기관이 그 등기를 말소한 경우, 말소된 위 주택임차권등기의 회복등기는 한국자산관리공사의 촉탁으로 하여야 한다.

【문 8】 경매절차에 따라 매각된 경우의 등기와 관련된 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 매각대금이 지급되면 법원사무관 등은 매수인 앞으로의 소유권이전등기, 매수인이 인수하지 아니한 부동산의 부담에 관한 등기의 말소등기, 경매개시결정등기의 말소등기를 1건의 신청정보로 일괄하여 촉탁할 수 있다.
- ② 경매개시결정등기 전에 소유권이전등기를 받은 제3취득자가 매수인이 된 경우에도 등기관은 촉탁에 따라 매수인 앞으로의 소유권이전등기, 매수인이 인수하지 아니한 부동산의 부담에 관한 등기의 말소등기, 경매개시결정등기의 말소등기를 하여야 한다.
- ③ 매각을 원인으로 하여 법원사무관 등이 소유권이전등기 등의 촉탁을 하는 경우에는 등기기록과 대장상의 부동산의 표시가 부합하지 아니하더라도 그 등기촉탁을 수리하여야 한다.
- ④ 농지에 대하여 매각을 원인으로 하여 소유권이전등기 등을 촉탁함에 있어서는 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없다.

【문 9】 신탁등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 수탁자가 신탁행위로 정한 특정한 자격을 상실하여 수탁자의 임무가 종료되고 새로운 수탁자가 선임된 경우에는 새로운 수탁자가 단독으로 권리이전등기를 신청할 수 있다.
- ② 신탁등기를 권리의 설정, 보존 또는 이전등기와 함께 동시에 할 때에는 권리의 설정, 보존 또는 이전등기에 부기등기로 하여야 한다.
- ③ 신탁법 제27조에 따라 신탁재산에 속하게 되는 부동산에 대하여 소유권이전등기와 함께 동시에 신탁등기를 할 때에는 소유권이전등기의 등기명의인은 ‘소유자 또는 공유자’로 표시하고, 공유자인 경우에는 그 공유지분도 기록한다.
- ④ 신탁을 원인으로 지상권이전등기 및 신탁등기를 신청하는 경우에는 지방세 체납액이 없음을 증명하는 납세증명서를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

【문10】 다음 네모 안의 등기신청(촉탁) 중 사건이 등기할 것이 아닌 경우(부동산등기법 제29조 제2호)의 각하사유에 해당하는 것은 모두 몇 개인가?

- | |
|---|
| (ㄱ) 공동상속인 중 일부가 자신의 상속지분만에 대한 상속등기를 신청한 경우
(ㄴ) 농지를 전세권설정의 목적으로 하는 등기를 신청한 경우
(ㄷ) 가압류 기입등기 후 가압류가 본압류로 이행하는 강제경매개시결정이 내려져 그 기입등기가 마쳐진 상태에서 집행법원이 가압류등기만의 말소촉탁을 한 경우
(ㄹ) 법원의 촉탁으로 실행하여야 할 등기를 신청한 경우
(ㅁ) 수인의 합유자 명의인 부동산에 관하여 합유자 중 1인의 지분에 대하여 가압류기입등기촉탁을 한 경우 |
|---|

- ① 2개 ② 3개 ③ 4개 ④ 5개

【문11】 공탁의 종류에 따른 공탁당사자에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 재판상 담보(보증)공탁은 담보제공명령을 받은 당사자가 공탁자가 되는 것이 원칙이지만, 제3자도 담보제공명령을 받은 자를 대신하여 공탁할 수 있다.
- ② 채권자 甲이 채무자 乙 소유의 부동산을 가압류한 후에 제3자인 丙이 그 부동산을 취득한 경우, 가압류집행취소를 위하여 위 丙이 가압류해방공탁을 할 수도 있다.
- ③ 변제공탁에서 이해관계 있는 제3자인 물상보증인, 담보부동산의 제3취득자 등은 채무자의 의사에 반하여서도 변제공탁을 할 수 있다.
- ④ 가압류해방공탁은 원시적으로 피공탁자가 존재하지 아니하므로 출급청구권이 없다.

【문12】 상대적불확지 공탁 등에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 우리 공탁제도상 채권자가 특정되거나 적어도 채권자가 상대적으로나마 특정되는 상대적 불확지의 공탁만이 허용될 수 있는 것이고 채권자가 누구인지 전혀 알 수 없는 절대적 불확지의 공탁은 허용되지 아니하는 것이 원칙이다.
- ② 당사자 사이에 양도금지의 특약이 있는 채권이라도 압류 및 전부명령에 따라 이전될 수 있지만, 양도금지의 특약이 있는 사실에 관하여 압류채권자가 악의라면 그 전부명령은 효력이 없다.
- ③ 채권양도금지특약에 반하여 채권양도가 이루어진 경우에 양수인이 채권양도금지특약이 있음을 알았거나 중대한 과실로 알지 못하였던 경우에는 그 채권양도는 효력이 없게 된다. 이 경우 채무자로서는 채권양도금지특약에 대한 양수인의 선의 여부를 알 수 없어 과연 채권이 적법하게 양도된 것인지 의문이 제기될 수 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 채권자 불확지에 해당된다.
- ④ 수용보상금채권에 대한 처분금지가처분결정이 제3채무자인 사업시행자에게 송달된 경우, 가처분권자가 수용보상금채권에 대하여 권리의 귀속을 다투는 경우에는 공탁근거 법령을 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제40조 제2항 제2호로 하고, 피공탁자는 ‘가처분채무자(부동산 소유자) 또는 가처분채권자’로 하는 상대적 불확지 변제공탁을 할 수 있다.

【부동산등기 · 공탁 20문】

①책형

【문13】 공탁서 정정에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 공탁원인사실을 ‘채권자불확지’, 피공탁자는 ‘乙 또는 丙’으로 민법 제487조 변제공탁을 한 후 공탁원인사실에 ‘수령불능’을 추가하는 정정은 단순한 착오 기재의 정정이므로 허용된다.
- ② 다수의 채권압류명령 등을 송달받은 제3채무자가 민사집행법 제248조 제1항에 의한 집행공탁을 하였으나, 공탁 후 압류·추심명령 중 일부를 누락한 것이 발견된 경우 이를 공탁원인사실에 추가하는 공탁서 정정은 허용된다.
- ③ 토지를 수용하고 보상금을 받을 자를 전혀 알 수 없어 절대적 불확지 공탁을 한 경우에는 공탁자(사업시행자)가 후에 피공탁자를 알게 된 때에 그를 피공탁자로 지정하는 공탁서 정정을 신청할 수 있다.
- ④ 반대급부조건부 변제공탁을 한 후 이를 철회하는 공탁서 정정이 수리된 때에는 그때부터 반대급부조건이 없는 변제공탁의 효력을 갖는다.

【문14】 변제공탁물의 회수에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 공탁물출급청구권의 양도가 있는 경우 공탁수탁의 의사표시가 명시적으로 기재되어야만 그 양도통지서의 도달과 동시에 공탁자의 민법 제489조 제1항에 의한 회수청구권은 소멸한다.
- ② 공탁금회수청구권의 양도통지서에 날인된 양도인의 인영에 대하여 인감증서가 첨부되지 아니한 경우 양도인은 공탁금의 회수청구를 할 수 있다.
- ③ 공탁 후에 저당권설정등기가 말소되지 아니한 경우에는 민법 제489조에 의한 회수청구를 할 수 있다.
- ④ 공탁자가 착오로 공탁한 후 공탁물을 회수하기 전에 공탁물출급청구권에 대한 전부명령을 받아 공탁물을 수령한 자는 공탁자에 대하여 부당이득반환의무를 부담한다.

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

- ① 채무자가 공탁에 의하여 그 채무를 면하려면 채무액 전부를 공탁하여야 하고 일부의 공탁은 그 채무를 변제함에 있어 일부의 제공이 유효한 제공이라고 시인될 수 있는 특별한 사정이 있는 경우를 제외하고는 채권자가 이를 수락하지 않는 한 그에 상응하는 효력을 발생할 수 없는 것이다.
- ② 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 의한 수용보상금의 공탁에서, 피수용토지에 대한 상속등기를 대위신청할 때 소요될 등록세액 기타 비용을 공제한 나머지 금액만을 공탁하여도 이는 유효한 공탁이다.
- ③ 임대차관계가 종료되는 경우에 그 임대차보증금 중에서 목적물을 반환받을 때까지 생긴 연체차임 등 임대차관계에서 당연히 발생하는 모든 채무를 공제한 나머지 금액에 대한 변제공탁은 유효하다.
- ④ 채무자의 채무액이 근저당 채권최고액을 초과하는 경우에 채무자 겸 근저당권설정자가 그 채무의 일부인 채권최고액과 지연손해금 및 집행비용 만을 변제공탁하였다면 일부공탁에 해당되어 그 변제공탁은 원칙적으로 무효이다.

【문16】 乙에게 대여금 채무가 있는 甲은 피공탁자를 乙로 하여 변제공탁을 하였다. 이에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 甲이 공탁물 회수권을 행사하여 공탁물을 회수한 경우, 공탁에 따른 채권소멸의 효력은 소급하여 없어진다.
- ② 甲의 변제공탁이 적법한 경우에는 乙이 공탁물 출급청구를 하였는지 여부와는 관계없이 공탁물을 납입한 때에 변제의 효력이 발생한다.
- ③ 甲의 채권자인 丙이 공탁자인 甲에게 대하여 가지는 별도 채권의 집행권원으로써 공탁자의 공탁물 회수청구권에 대하여 압류·추심명령을 받아 그 집행으로 공탁물을 회수한 경우에도 채권소멸의 효력은 소급하여 없어진다.
- ④ 공탁자인 甲이 피공탁자인 乙의 공탁금출급청구권에 가압류집행을 하였다면 공탁자의 공탁으로 인한 채권소멸의 효력은 소급하여 없어진다.

【문17】 사업시행자가 수용보상금을 공탁한 경우 공탁물 출급청구를 하는 경우에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 정당한 공탁금수령권자이면서 공탁관으로부터 공탁금의 출급을 거부당한 자는 공탁자인 사업시행자를 상대방으로 하여 공탁물출급청구권의 확인판결을 받아 출급청구를 할 수 있다.
- ② 수용개시일 전에 수용대상토지의 소유자가 변경되었음에도 불구하고 수용보상금이 승계 전의 소유자를 피공탁자로 하여 공탁된 경우 그 승계인은 피공탁자의 정정이나 공탁물출급청구권을 양도받아서만 출급청구할 수 있다.
- ③ 수용보상금이 상대적불확지 공탁이 된 경우 공탁자의 승낙서나 국가를 상대로 한 공탁물출급청구권 확인판결 등은 출급청구권이 있음을 증명하는 서면이 될 수 없다.
- ④ 수용보상금이 절대적불확지 공탁이 된 경우 공탁자가 나중에 피공탁자를 알게 되었음에도 공탁서정정을 하지 않을 때에는 정당한 권리자는 공탁자를 상대로 공탁물출급청구권의 확인판결을 받아 출급청구를 할 수 있다.

【문18】 甲은 대여금채권 2,000만 원에 기하여 乙 소유 부동산에 대하여 가압류를 집행하였고, 이에 乙은 해방금 2,000만 원을 공탁(민사집행법 제282조)을 하였다. 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 해방금액을 공탁한 乙이 공탁서를 첨부하여 가압류집행취소를 신청하면 가압류명령 그 자체의 효력이 소멸한다.
- ② 가압류채권자 甲은 본안승소의 확정판결을 받은 경우 이를 첨부하여 바로 해방공탁금을 지급받을 수 있다.
- ③ 가압류채권자 甲은 공탁금회수청구권에 대하여 우선변제권이 없으므로, 가압류에서 본압류로 이전하는 압류 및 추심명령을 받은 경우 공탁관은 사유신고를 하여야 한다.
- ④ 가압류채권자 甲이 가압류로부터 본압류로 이전하는 압류·전부명령을 한 경우, 그 명령에 공탁금의 이차채권에 대하여 언급이 없으면 공탁소에 송달되기 전일까지의 공탁금에 대한 이자는 지급받을 수 없다.

【문19】 甲은 乙에 대하여 대여금채무 1,000만 원이 있는데, 乙의 채권 전부에 대하여 丙의 채권가압류결정, 丁에게 위 채권 전부를 양도한다는 통지서가 순차적으로 도달하자, 민법 제487조와 민사집행법 제291조 및 제248조 제1항의 혼합공탁을 하려고 한다. 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 甲은 양도인 乙 또는 양수인 丁을 피공탁자로 기재하고, 가압류발령법원에 공탁된 사실을 통지하는 의미의 사유신고를 하여야 한다.
- ② 관할법원은 乙 또는 丁의 주소지 소재 법원 공탁소 중 한 곳에 하면 된다.
- ③ 양수인 丁은 피공탁자 乙 및 가압류권자 丙을 피고로 한 공탁금출급청구권 확인판결이나 승낙서(인감증명 첨부)를 제출하여 공탁소에서 공탁금을 직접 출급청구할 수 있다.
- ④ 가압류권자 丙이 집행권원을 취득하여 본압류로 이전하게 되면, 공탁소에서 공탁금을 직접 출급청구할 수 있다.

【문20】 공탁물지급청구권에 대한 압류의 경합으로 공탁관이 사유신고를 하는 경우에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 체납처분에 의한 압류가 선행하고, 강제집행에 의한 압류가 후행한 경우 사유신고를 하여야 한다.
- ② 금전채권에 대한 가압류를 원인으로 민사집행법 제291조 및 제248조 제1항에 의하여 공탁한 후에, 공탁사유인 가압류를 본압류로 이전하는 압류명령이 있는 경우는 사유신고를 할 필요가 없다.
- ③ 경합된 압류명령이 서로 다른 법원에 의하여 발하여진 경우에는 공탁법원에 사유신고를 하여야 한다.
- ④ 공탁관이 공탁사유신고를 한 후에 공탁금출급·회수청구권에 대한 압류명령서 등을 접수한 때에도 압류명령서 등의 사본을 집행법원에 송부하여야 한다.