

【부동산등기법 30분】

【문 1】 부동산등기신청 시 등기필정보(등기필중) 제공에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?(다툼이 있는 경우 판례·예규 및 선례에 따르고 전원합의체 판결의 경우 다수의견에 의함. 이하 같음)

- ① 등기의무자가 법인인 경우에는 그 지배인을 확인하거나 지배인의 작성부분에 관한 공증으로 대표권을 가진 임원 또는 사원의 본인확인 또는 그 작성부분에 관한 공증에 갈음할 수 없다.
- ② 자격자대리인(변호사, 법무사)이 확인서면을 작성하는데 있어서 확인서면에는 신체적 특징을 기재하고 우무인을 날인하여야 한다.
- ③ 소유권 외의 권리의 등기명의인이 등기의무자로서 등기필 정보가 없어 등기소에 출석하여 등기관으로부터 등기의무자임을 확인받는 때에도, 등기관이 확인조서를 작성하는 경우 등기의무자의 인감증명을 제출하지 않아도 된다.
- ④ 등기의무자의 등기필정보가 없어 등기신청서 또는 위임장 중 등기의무자의 작성부분에 대한 공증을 받는 경우에 등기의무자의 위임을 받은 대리인이 출석하여 공증을 받을 수 있다.
- ⑤ 관공서가 등기의무자로서 등기관리자의 청구에 의하여 등기를 촉탁하거나 부동산에 관한 권리를 취득하여 등기관리자로서 그 등기를 촉탁하는 경우에는 등기의무자의 권리에 관한 등기필정보를 등기소에 제공할 필요가 없다.

【문 2】 근저당권등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 전세권설정등기(순위번호 1번) 및 근저당권설정등기(순위번호 2번)가 차례로 마쳐지고 이어서 전세금 증액을 원인으로 한 전세권변경등기가 2번 근저당권자의 승낙을 얻지 못하여 주등기(순위번호 3번)로 이루어진 상태에서 위 전세권을 목적으로 하는 근저당권설정등기신청이 있는 경우에 등기관은 순위번호 1번의 전세권등기에 부기등기로 전세권근저당권설정등기를 실행해야 한다.
- ② 근저당권설정등기의 말소등기를 함에 있어 근저당권 설정 후 소유권이 제3자에게 이전된 경우에는 근저당권설정자 또는 제3취득자가 근저당권자와 공동으로 그 말소등기를 신청할 수 있다.
- ③ 을구에 근저당권설정등기, 갑구에 체납처분에 의한 압류등기가 순차로 마쳐진 후에 근저당권의 채권최고액을 증액하는 변경등기의 신청이 있는 경우에 등기관은 체납처분에 의한 압류등기 권리자의 승낙이 있음을 증명하는 정보가 첨부정보로서 제공되지 않았다면 근저당권변경등기를 주등기로 실행하여야 한다.
- ④ 근저당권이전등기를 신청할 때에 근저당권설정자가 몰상보증인이거나 소유자가 제3취득자인 경우에는 그의 승낙을 증명하는 정보를 첨부정보로서 제공하여야 한다.
- ⑤ A토지에 대한 근저당권자 甲이 그 토지의 소유권을 취득함으로써 혼동이 발생하였으나, 甲이 근저당권말소등기를 신청하지 않은 상태에서 사망하였고 이후 甲의 공동상속인 사이에 상속재산분할협약이 성립하여 이를 원인으로 한 乙 단독명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다면 그 근저당권의 말소등기는 乙이 단독으로 신청할 수 없다.

【문 3】 토지의 합필등기에 대한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① A 토지는 甲이 1/3, 乙이 2/3의 지분씩을, B 토지는 甲이 2/3, 乙이 1/3의 지분씩을 소유하고 있는 경우에도 합병할 수 없다.
- ② 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률에 따른 토지합병절차를 마친 후 합필등기를 하기 전에 합병된 토지 중 어느 토지에 관하여 소유권이전등기가 된 경우라 하더라도 이해관계인의 승낙이 있으면 해당 토지의 소유권의 등기명의인들은 합필 후의 토지를 공유로 하는 합필등기를 신청할 수 있다.
- ③ 공유토지분할에 관한 특별법 제14조 제5항 및 제37조 제3항의 규정에 의한 합병의 등기를 소관청이 촉탁하는 경우에는 그 합필 전 토지의 공유지분에 대하여 서로 다른 근저당권이 설정되어 있다면 그 근저당권은 분할조서의 확정에 의하여 그 공유자가 취득하는 토지부분에 집중하여 존속한다고 하더라도, 소관청은 합병의 등기를 촉탁할 수 없다.
- ④ 甲 토지에 저당권설정등기를 한 후 동일한 채권에 대하여 乙 토지에 추가로 저당권설정등기를 한 경우는 합필등기를 할 수 없다.
- ⑤ 합필 전 어느 1필의 토지를 목적으로 하였던 저당권설정등기가 합필 후 토지의 특정일부에 존속하는 것으로 등기된 상태에서, 그 저당권의 실행을 위한 임의경매신청의 기입등기를 하려면, 먼저 합필 후 토지 중 그 저당권의 목적인 토지부분을 특정하여 다시 분필등기를 하여야 한다.

【문 4】 거래가액 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기원인이 매매라 하더라도 등기원인증서가 판결, 조정조서 등으로 매매계약서가 아닌 경우에는 거래가액을 등기하지 아니한다.
- ② 분양계약의 경우에 있어 최초의 피분양자로부터 그 지위전부가 甲에게 매매로 이전된 후 다시 乙에게 피분양자의 지위전부가 증여로 이전되어 乙이 등기관리자가 된 경우에는 거래가액을 등기하지 아니한다.
- ③ 거래가액 등기의 대상이 되는 소유권이전등기를 신청할 때에 1개의 신고필증에 2개 이상의 부동산이 기재되어 있는 경우와 신고필증에 기재되어 있는 부동산이 1개라 하더라도 수인과 수인 사이의 매매인 경우에는 매매목록을 첨부정보로서 제공하여야 한다.
- ④ 등기원인증서에 기재된 사항과 거래계약신고필증에 기재된 사항이 서로 다르다면 비록 신청인이 제출한 자료에 의하여 등기원인증서상 매매와 신고의 대상이 된 매매를 동일한 거래라고 인정할 수 있다 하더라도 그 소유권이전등기신청을 부동산등기법 제29조 제9호에 따라 각하하여야 한다.
- ⑤ 검인 대상인 부동산에 대하여 착오로 거래신고를 하여 소유권이전등기를 마친 후에 다시 검인을 신청하여 매매계약서에 검인을 받았다면, 해당 매매계약서를 첨부정보로서 제공하여 거래가액의 등기를 말소하는 경정등기를 신청할 수 있다.

【문 5】 수용으로 인한 소유권이전등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 토지수용으로 인한 소유권이전등기를 신청할 때에 등기원인은 “토지수용”으로, 원인일자는 “재결일”로 한다.
- ② 토지수용위원회의 수용재결이 있는 후 사업시행자가 변경되어 새로운 사업시행자가 수용의 개시일까지 보상금을 공탁소에 공탁하거나 소유자에게 직접 지급하였다면 그 사업시행자는 일반적인 첨부정보 외에 새로운 사업시행자로 경정된 재결서 등본 및 보상금을 지급하였음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 제공하여 수용을 원인으로 한 소유권이전등기를 단독으로 신청할 수 있다.
- ③ 재결 전에 등기기록 상 소유자가 사망한 경우라도 상속인을 피수용자로 하여 재결하고 상속인에게 보상금을 지급(공탁)하였다면 상속등기를 하지 아니한 채 수용을 원인으로 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ④ 수용으로 인한 소유권이전등기를 할 때에 수용의 개시일 이후에 마쳐진 소유권이전등기는 모두 예외 없이 등기관이 직권으로 말소하여야 한다.
- ⑤ 토지수용을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 부동산에 대하여 사업의 시행에 불필요한 토지임을 이유로 사업시행계획이 변경되었다고 하더라도, 위 토지수용의 재결이 실효되지 않는 한 그 소유권이전등기의 말소등기를 신청할 수 없다.

【문 6】 전산정보처리조직에 의한 등기신청(이하 ‘전자신청’ 이라함)에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 사용자등록을 하고자 하는 변호사나 법무사는 제출사무원으로 하여금 사용자등록신청서를 제출하도록 할 수 있다.
- ② 전자신청의 대리는 변호사나 법무사, 즉 자격자 대리인만이 할 수 있고, 자격자 대리인이 외국인인 경우에는 당사자를 대리하여 전자신청을 할 수 없다.
- ③ 사용자가 정지된 사용자등록의 효력회복을 신청하고자 하는 경우 신청서에는 기명날인하고, 인감증명을 첨부하여야 한다.
- ④ 전자신청의 취하는 전산정보처리조직을 이용해서 할 수도 있고, 서면신청과 동일한 방법으로 할 수도 있다.
- ⑤ 전자신청서에 첨부하여야 할 정보 중 법인등기부정보 및 부동산등기부정보와 같이 등기소에서 직접 확인할 수 있는 정보는 그 표시만 하고 첨부를 생략한다.

【문 7】 주등기와 부등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 부등기는 주등기에 종속되어 주등기와 일체성을 이루는 등기로서 주등기와 별개의 등기는 아니다.
- ② 신탁재산이 수탁자의 고유재산으로 된 경우에 그 뜻의 등기는 주등기로 하여야 한다.
- ③ 부동산등기법에 따라 환대특약등기나 권리소멸약정등기는 부등기로 하여야 한다.
- ④ 주택건설사업이 완성되어 건설된 주택에 대하여 사업주체가 주택법상 입주예정자 앞으로 소유권이전등기를 신청한 경우, 등기관은 그 소유권이전등기를 실행할 때에 당사자 신청으로 주택에 대한 금지사항 부등기를 말소한다.
- ⑤ 전세권변경등기는 부등기에 의하나, 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하지 못한 때에는 주등기 방법에 의한다.

【문 8】 포괄승계에 따른 등기신청과 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기원인이 발생한 후에 등기관리자 또는 등기의무자에 대하여 포괄승계가 있는 경우에는 그 포괄승계인은 상대방과 공동으로 등기를 신청할 수 있다.
- ② 상속이나 법인의 합병과 같이 포괄승계가 있는 경우 그 포괄승계에 따른 등기는 등기관리자가 단독으로 신청한다.
- ③ 피상속인 명의로 등기되어 있는 부동산을 그의 상속인으로부터 매수하였다면 먼저 상속인 앞으로 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 후 매수인 앞으로 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ④ 토지에 대한 소유권이전등기 청구사건에서 원고가 판결확정 후 사망한 경우에 원고의 지위를 승계한 상속인은 그 판결을 첨부하여 원고의 명의로 소유권이전등기를 마친 후 상속인 앞으로 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 포괄승계에 따른 등기를 신청하는 경우에는 포괄승계가 있었다는 사실을 증명하는 정보를 제공하여야 한다.

【문 9】 지상권에 관한 등기와 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 구분지상권이 설정되어 있는 토지에 대하여도 기존 구분지상권자의 승낙을 증명하는 정보를 첨부정보로서 제공하여 통상의 지상권설정등기를 신청할 수 있다.
- ② 지상권의 존속기간을 민법에서 정한 기간보다 장기로 하거나 철답이 존속하는 기간 등의 불확정기간으로 정하여 등기를 신청할 수 있다.
- ③ 동일한 토지에 대하여 지상권이 미치는 범위가 각각 다른 2개 이상의 구분지상권은 그 토지의 등기기록에 각기 따로 등기할 수 있다.
- ④ 지상권이 설정되어 있는 토지 위에 지상권자 아닌 제3자가 건물을 신축한 후 그 건물에 대한 소유권보존등기를 신청하는 경우에 사전에 그 지상권을 말소하여야 하거나 등기신청서에 지상권자의 승낙서를 첨부할 필요는 없다.
- ⑤ 법정지상권은 보통의 지상권과는 달리 법률의 규정에 의한 물권 취득이므로 이를 등기하고자 할 때에는 법정지상권을 취득하는 자가 단독으로 등기를 신청할 수 있다.

【문10】 가등기의 말소에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 가등기의무자나 가등기 후 소유권을 취득한 제3취득자는 가등기의 말소를 신청할 수 있는 등기관리자이다.
- ② 공유자 중 1인이 공유물의 보존행위로서 가등기명의인을 상대로 가등기말소를 명하는 확정판결을 받은 경우에 그 공유자는 단독으로 가등기 말소신청을 할 수 있다.
- ③ 가등기가처분명령에 의하여 마쳐진 가등기는 통상의 가등기 말소절차에 따라야 하며, 민사집행법에서 정한 가처분이의의 방법으로 가등기의 말소를 구할 수는 없다.
- ④ 가등기명의인이 스스로 가등기의 말소를 단독으로 신청하는 경우에는 가등기명의인의 가등기에 관한 등기필정보를 제공하지 않아도 된다.
- ⑤ 가등기명의인이 사망한 후에 상속인이 가등기의 말소를 신청하는 경우에도 상속등기를 거칠 필요 없이 신청서에 상속인임을 증명하는 서면 등을 첨부하여 가등기의 말소를 신청할 수 있다.

【문11】 합유에 관한 등기에 대한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 합유자 중 일부가 나머지 합유자들 전원의 동의를 얻어 그의 합유지분을 처분하여 종전의 합유자 중 일부가 교체되는 경우에는 합유지분을 처분한 합유자와 합유지분을 취득한 합유자의 공동신청으로 합유명의인 변경등기신청을 하여야 한다.
- ② 합유물 전체에 대하여 경매개시결정이 있는 경우에는 그에 따른 경매개시결정의 기입등기를 할 수 있다.
- ③ 합유자 중 일부가 그 합유지분을 잔존 합유자에게 처분하고 합유자의 지위에서 탈퇴한 경우 잔존 합유자가 여러명인 때에는 탈퇴한 합유자와 잔존 합유자의 공동신청으로 잔존 합유자의 합유로 하는 합유명의인 변경등기신청을 하여야 한다.
- ④ 공유자 전부 또는 일부가 그 소유관계를 합유로 변경하는 경우, 합유로 변경하려고 하는 공유자들의 공동신청으로 합유로의 변경등기신청을 하여야 한다.
- ⑤ 합유자가 2명인 경우로서 그 중 1명이 사망한 때에는 합유자 사이에 특별한 약정이 없는 한 잔존 합유자는 사망한 합유자의 사망사실을 증명하는 정보를 첨부정보로서 제공하여 해당 부동산을 잔존 합유자의 단독소유로 하는 합유명의인 변경등기신청을 할 수 있다.

【문12】 부동산등기신청 시 이해관계 있는 제3자의 승낙이 필요한 경우에 대한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 선행 가처분과 후행 가처분의 피보전권리가 모두 소유권이전등기 말소등기청구권 및 근저당권설정등기 말소등기청구권인 경우, 확정판결을 받은 후행 가처분채권자의 말소등기신청 시에는 등기상 이해관계 있는 제3자로서 선행 가처분채권자의 승낙을 증명하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하여야 한다.
- ② 말소대상인 소유권이전등기 전에 설정된 근저당권에 기한 임의경매개시결정등기가 마쳐진 경우 신청채권자는 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당하므로 그의 승낙서 등을 첨부하여야 하고, 등기관은 소유권이전등기의 말소에 앞서 경매개시결정등기를 직권으로 말소한 후 그 근저당권도 말소하여야 한다.
- ③ 사해행위로 인한 소유권이전등기 말소청구권을 피보전권리로 하는 가처분을 하였을 경우, 가처분채권자가 말소판결을 받아 말소신청을 하는 것이 아니라 수익자와 채무자가 공동으로 해당 소유권이전등기의 말소신청을 하는 때에는 가처분채권자가 말소에 대하여 등기상 이해관계 있는 제3자이므로 가처분채권자의 승낙 또는 그에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 제공하여야 한다.
- ④ 원인무효를 이유로 소유권이전등기의 말소를 명하는 판결의 변론종결 후에 말소대상인 등기를 전제로 한 제3자명의 등기가 마쳐진 경우 그 자는 이해관계 있는 제3자가 아니라 변론종결 후의 승계인으로서 말소판결의 효력이 직접 미치는 자이다.
- ⑤ 증여를 원인으로 한 소유권이전등기와 채납처분에 의한 압류등기가 순차 마쳐진 후 위 증여계약의 해제를 원인으로 새로운 소유권이전등기를 신청할 경우에는 채납처분권자는 이해관계 있는 제3자가 아니므로 그의 승낙이 있음을 요하지 않는다.

【문13】 토지개발 등기규칙에 따른 등기절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 토지개발사업의 공사가 완료된 지역 내에 소유명의인을 달리하는 일부 토지가 있어 그 토지를 지적확정측량의 대상에서 제외하고 소유명의인이 동일한 나머지 토지에 대하여만 지적확정측량을 실시하여 그에 따라 지적공부가 정리된 경우, 해당 토지의 소유명의인은 지적확정측량의 대상이 된 토지만에 대하여 종전 토지에 관한 말소등기와 새로 조성된 토지에 관한 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ② 종전 토지의 등기기록에 지상권의 등기가 있는 경우에도 해당 토지의 소유명의인은 종전 토지에 관한 말소등기와 새로 조성된 토지에 관한 소유권보존등기를 신청할 수 있는바, 이 경우에는 새로 조성된 토지에 관한 소유권보존등기신청 다음에 별개의 신청정보로 지상권설정등기를 신청하여야 한다.
- ③ 사업시행자가 사업지구 내의 소유권을 모두 취득한 이후, 사업지구 내 토지 중 일부 토지가 민자고속도로구역으로 지정됨에 따라 사업시행자가 그 구역을 고속도로 사업주체에 매각함으로써 사업지구 내 민자고속도로구역과 나머지 구역의 소유명의인이 상이하게 된 경우, 각 구역별로 지번별조서가 작성되고 그에 따라 지적공부가 정리된 경우라면 각 구역별 소유명의인은 각각 종전 토지에 관한 말소등기와 새로 조성된 토지에 관한 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ④ 새로 조성된 토지에 관한 소유권보존등기, 저당권 또는 근저당권의 설정등기를 신청할 때에는 국민주택채권을 매입하여야 한다.
- ⑤ 종전 토지의 등기기록에 지상권, 전세권, 임차권 또는 근저당권의 등기가 있어 소유권보존등기와 함께 그 등기를 신청한 경우, 등기원인 및 그 연월일은 종전 토지의 등기기록에 기록된 등기원인 및 그 연월일을 기록한다.

【문14】 부동산 경정등기에 대한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 토지가 분할되어 신 등기기록으로 전사하는 과정에서 등기관의 잘못으로 소유자가 아닌 전 소유자로 잘못 이기했다더라도 그 후 소유권이 제3자에게 이전되었다면 제3자에 대한 소유권이전등기를 말소하지 않는 이상 전 소유자를 경정하는 등기는 할 수 없다.
- ② 소유권이전등기 절차이행을 명하는 확정판결에 기하여 소유권이전등기신청을 하였으나 등기관의 착오로 그 일부 토지에 관하여 소유권이전등기가 누락되었다면 부동산등기법 제32조 소정의 경정등기절차에 의하여 등기를 할 수 있다.
- ③ 대장소관청이 대장상 면적을 정정등록한 경우에 대장상 면적이 등기기록상 면적보다 큰 경우에는 경정등기를 할 수 없다.
- ④ 소유권이전등기를 신청하면서 착오로 인하여 소유자를 “채○○”으로 하여야 할 것을 “김○○”으로 잘못 등기한 경우 양자가 동일인이라면 신청착오로 인한 등기명의인표시 경정등기를 할 수 있다.
- ⑤ 대종중과 소종중 사이에도 동일성이 인정되지 않으므로 대종중을 소종중으로 또는 그 반대로의 등기명의인표시 경정등기는 할 수 없고 소유권이전등기를 하여야 한다.

【문15】 채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 따른 보전처분의 등기와 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 채무자 또는 채무자의 발기인·이사·감사·검사인 또는 청산인의 부동산의 권리에 관한 보전처분의 등기는 법원 사무관 등이 촉탁한다.
- ② 보전처분 등기의 촉탁서에는 등기의 목적을 ‘보전처분’으로, 등기의 원인을 ‘○○지방법원의 재산보전처분’으로, 그 일자는 ‘보전처분의 결정을 한 연월일’을 각 기재하고, 결정서의 등본 또는 초본을 첨부하여야 한다.
- ③ 보전처분의 등기는 그 등기 이전에 가압류, 가처분, 강제집행 또는 담보권실행을 위한 경매, 채납처분에 의한 압류등기 등 처분제한 등기 및 가등기가 되어 있는 경우에도 할 수 있다.
- ④ 보전처분등기가 마쳐진 후에 회생절차개시신청·파산신청·개인회생절차개시신청의 기각결정으로 보전처분이 그 효력을 상실한 경우에는 법원사무관 등의 촉탁으로 보전처분의 등기를 말소한다.
- ⑤ 관리인이 채무자 명의의 부동산을 처분하여 제3자 명의의 소유권이전등기를 신청하는 때에는 보전처분의 등기 이후에 마쳐진 보전처분에 저촉되는 등기의 말소를 동시에 신청하여야 하고, 이를 말소한 때에는 해당 보전처분의 등기는 등기관이 직권으로 말소한다.

【문16】 판결에 의한 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 채권자대위소송에서 채무자가 채권자대위소송이 제기된 사실을 알았을 경우에는 채무자 또는 제3채권자도 채권자가 얻은 승소판결에 의하여 단독으로 등기를 신청할 수 있다.
- ② 원, 피고들 간에, “1. 원고는 피고들에게 ○○까지 금○○원을 지급한다. 2. 피고들은 원고에게 이 사건 부동산에 대한 각 소유권이전등기절차를 이행한다.” 라는 조정이 성립되었을 경우, 조정조서에 의하여 원고 명의의 소유권이전등기를 신청함에 있어 집행문을 부여받지 않아도 된다.
- ③ 甲은 乙에게, 乙은 丙에게 각 소유권이전등기절차를 순차로 이행하라는 판결에 의하여 丙이 乙을 대위하여 甲으로부터 乙로의 소유권이전등기를 신청할 때에는 乙의 주소를 증명하는 서면을 첨부하여야 하고, 이 경우 乙에 대한 소송서류의 송달이 공시송달에 의하여 이루어진 때에는 그 판결에 기재된 乙의 최후 주소를 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.
- ④ “피고는 원고로부터 △△부동산에 관한 소유권이전등기 절차를 이행받음과 동시에 원고에게 ○○○원을 지급하라”는 취지의 판결이 확정된 경우, 피고는 위 판결문에 집행문을 부여받아 단독으로 △△부동산에 관한 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 피고가 원고 甲, 소외인 乙, 丙에게 각 3분의 1지분에 관하여 소유권이전등기를 이행한다는 내용이 포함된 재판상의 화해가 성립되었다고 하더라도 화해조서상에 당사자로 되어 있지 아니한 乙, 丙이 화해조서에 의하여 단독으로 지분이전등기를 신청할 수는 없다.

【문17】 유증으로 인한 등기에 대한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 유증을 원인으로 한 소유권이전등기청구권보전의 가등기는 유언자가 사망한 후인 경우에는 수리하되, 유언자가 생존 중인 경우에는 이를 수리하여서는 아니 된다.
- ② 유증을 원인으로 한 소유권이전등기는 포괄유증이든 특정유증이든 모두 상속등기를 거치지 않고 유증자로부터 직접 수증자 명의로 등기를 신청하여야 하는데, 유증을 원인으로 한 소유권이전등기 전에 상속등기가 이미 마쳐진 경우에는 상속등기를 말소하고 유증자로부터 수증자에게로 유증을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ③ 유증을 원인으로 한 소유권이전등기는 포괄유증이나 특정유증을 불문하고 수증자를 등기권리자, 유언집행자 또는 상속인을 등기의무자로 하여 공동으로 신청하여야 하며, 수증자가 유언집행자로 지정되거나 상속인인 경우에도 같다.
- ④ 수증자가 수인인 포괄유증의 경우 수증자는 각자가 자기 지분만에 대하여 신청할 수 있다.
- ⑤ 포괄적 유증으로 인한 농지의 소유권이전등기신청 시 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없고, 특정적 유증의 경우에는 농지취득자격증명을 첨부하여야 한다.

【문18】 등기관의 처분에 대한 이의절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기신청의 각하결정에 대하여는 등기신청인인 등기권리자 및 등기의무자에 한하여 이의신청을 할 수 있고, 제3자는 이의신청을 할 수 없다.
- ② 이의신청은 해당 등기관을 감독하는 지방법원(또는 지원)에 하여야 하는바, 이러한 이의신청은 반드시 서면으로 작성하여 해당 등기소에 제출하여야 하며 구술로는 할 수 없다.
- ③ 등기신청을 수리하여 완료된 등기에 대한 부동산등기법 제29조 제3호 이하의 사유에 기한 이의신청은 그 사유가 인정된다 하더라도 그 등기를 등기관이 직권 말소할 수는 없고 사건을 관할법원에 송부하여야 한다.
- ④ 등기관이 관할 지방법원의 기록명령에 따른 등기를 하기 위하여 신청인에게 첨부정보를 다시 등기소에 제공할 것을 명령하였으나, 신청인이 이에 응하지 아니한 경우에는 기록명령에 따른 등기를 할 수 없다.
- ⑤ 등기신청에 대한 등기관의 각하결정에 대하여 관할 지방법원이 등기관에게 그 등기 실행을 명하였더라도 이해관계인이 관할 지방법원의 기록명령에 대하여 항고를 한 경우에는 집행정지의 효력이 있으므로, 해당 등기관은 기록명령에 따른 등기를 실행할 수 없다.

【문19】 다음 등기신청에 대하여 등기관이 각하결정을 할 때에 그 각하 사유로서 사건이 등기할 것이 아닌 경우에 해당하지 않는 것은?

- ① 서면으로 작성된 등기신청서를 우편으로 제출한 경우
- ② 농지를 전세권설정의 목적으로 하는 등기를 신청한 경우
- ③ 일부지분에 대한 소유권보존등기를 신청한 경우
- ④ 가처분등기에 대하여 등기의무자와 등기권리자가 공동으로 말소등기신청을 한 경우
- ⑤ 분묘기지권설정등기를 신청한 경우

【문20】 학교법인의 등기신청과 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 학교법인의 기본재산에 대하여 담보로 제공할 당시에 관할청의 허가를 받았더라도 저당권의 실행으로 매각이 될 때에는 다시 관할청의 허가를 받아야 한다.
- ② 학교교육에 직접 사용되는 학교법인의 재산 중 교지, 교사, 체육장 등은 관할청의 허가여부와 관계없이 매도나 담보의 대상이 되지 않는다.
- ③ 건축물대장 및 등기기록에 용도가 유치원이라고 등록 및 등기된 건물은 그 소유자가 사립학교법 제2조 제3호 소정의 사립학교 경영자가 아닌 경우 관할청의 허가 없이 매도하거나 담보에 제공할 수 있다.
- ④ 학교법인에게 신탁한 부동산이라 하더라도 그 신탁해지로 인한 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 감독관청의 허가를 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.
- ⑤ 사립학교 경영자가 사립학교의 교지, 교사로 사용하기 위하여 출연시킨 부동산은 등기기록상 학교경영자 개인명으로 있는 경우에도 강제집행대상이 되지 못한다.

【문21】 등기사항증명서를 발급할 때의 주민등록번호 또는 부동산등기용등록번호(이하 '주민등록번호 등' 이라 한다)의 공시 제한에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 공용목적에 의해 주민등록번호 등의 공시를 제한하지 아니하고 등기사항증명서를 발급하는 경우에 그 사유를 소명하는 서면은 전산입력 후 신청인에게 즉시 반환한다.
- ② 법인, 국가, 지방자치단체 등 단체의 부동산등기용등록번호는 공시를 제한하지 아니한다.
- ③ 등기소에서 신청인이 주민등록번호 등이 기재된 등기사항증명서를 발급받고자 하는 경우, 담당직원은 신청인으로 하여금 해당 등기기록상 등기명의인의 주민등록번호 등을 등기사항증명서 교부신청서에 기재하게 하여야 하며, 구두로 이를 확인하여서는 아니 된다.
- ④ 등기명의인이 법인 아닌 사단이나 재단인 경우에는 그 대표자의 주민등록번호 등이 공시 제한의 대상이 된다.
- ⑤ 주민등록번호 등의 공시 제한은 주민등록번호 등의 뒷부분 7자리 숫자를 가리는 방법으로 한다.

【문22】 등기할 수 있는 물건에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 하천법상 하천에 대하여는 소유권보존등기나 소유권이전등기를 신청할 수 있으나, 저당권설정등기나 신탁등기는 신청할 수 없다.
- ② 대한민국의 영해가 아닌 공해상에 위치한 수중암초나 구조물은 등기의 대상이 될 수 없다.
- ③ 유류저장탱크가 지붕과 벽면을 갖추고 토지에 견고하게 부착되어 쉽게 해체·이동할 수 없는 독립된 건물로 볼 수 있다면 그 건물에 대한 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ④ 가설건축물대장에 등록된 "농업용 고정식 비닐온실"이 철근콘크리트 기초 위에 설치됨으로써 토지에 견고하게 정착되어 있고, 경량철골구조 및 내구성 10년 이상의 내재해형 장기성 필름(비닐)에 의하여 벽면과 지붕을 구성하고 있다면 이 건축물에 대하여 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 대한민국의 행정력이 미치지 않는 군사분계선 이북지역의 토지에 대하여는 소유권보존등기를 신청할 수 없다.

【문23】 신탁등기와 다른 등기와의 관계에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 신탁등기가 마쳐진 부동산에 대하여 수탁자를 등기의무자로 하는 등기의 신청이 있을 경우에는 그 등기신청이 신탁목적에 부합하는지 여부를 심사하여 신탁목적에 반하는 등기신청은 이를 각하하여야 한다.
- ② 신탁등기가 마쳐진 부동산에 대하여 수탁자를 등기의무자로 하는 등기의 신청이 신탁목적에 부합하지 않더라도 위탁자의 승낙서를 제공하여 신청한 것이라면 이를 수리하여야 한다.
- ③ 수탁자를 등기의무자로 하는 처분제한의 등기, 강제경매등기, 임의경매등기 등의 촉탁이 있는 경우에는 이를 수리하여야 한다.
- ④ 신탁 전에 설정된 담보물권에 기한 임의경매등기 또는 신탁 전의 가압류등기에 기한 강제경매등기의 촉탁이 있는 경우에는 위탁자를 등기의무자로 한 경우에도 이를 수리하여야 한다.
- ⑤ 신탁등기가 마쳐진 토지가 분할되어 그에 따른 분필등기의 신청이 있는 경우에는 등기관은 분필된 토지에 대하여 분필 전 토지의 신탁원부와 같은 내용의 신탁원부를 작성하여야 한다.

【문24】 미등기건물에 대한 처분제한의 등기촉탁에 따라 등기관이 직권으로 하는 소유권보존등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 처분제한등의 촉탁에 의하여 등기관이 직권으로 소유권보존등기를 마쳤을 때에는 등기관리자에게 등기관료통지를 하여야 한다.
- ② 법원의 처분제한의 등기에는 경매개시결정의 등기, 가압류등기, 처분금지가처분등기, 회생절차개시결정등기, 파산선고등기, 주택임차권등기 및 상가건물임차권등기가 포함된다.
- ③ 직권보존등기 이후에 동일 지상에 다시 건물에 관한 소유권보존등기신청이 있는 경우에는 건물의 소재도 등 등기된 건물과 동일성이 인정되지 아니함을 소명하는 서면의 제출이 있는 경우에 한하여 등기한다.
- ④ 구분건물의 일부 건물에 대한 처분제한의 등기촉탁의 경우에는 1동 건물의 전부에 대한 구조·면적을 증명하는 정보 및 1동 건물의 소재도, 각 층의 평면도와 구분한 건물의 평면도를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.
- ⑤ 처분제한의 촉탁에 따라 직권으로 한 소유권보존등기는 보존등기 명의인의 말소신청, 그 말소등기의 이행을 명하는 확정판결 또는 처분제한을 발한 법원의 말소촉탁에 의하여 말소할 수 있다.

【문25】 상속재산 협의분할에 의한 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 상속재산분할심판이 확정된 경우에는 법정상속분에 따른 상속등기를 먼저 한 후에 심판정분에 따른 소유권경정등기를 신청하여야 한다.
- ② 공동상속인인 친권자와 미성년인 수인의 자 사이에 상속재산 분할협의를 하는 경우에는 미성년자 각자마다 특별대리인을 선임하여야 한다.
- ③ 협의에 의한 상속재산의 분할등기 후 재협의에 의한 경정등기를 신청하는 경우에는 등기원인은 ‘협의분할로 인한 상속’이고 등기원인일자란 ‘재협의분할일’이다.
- ④ 상속이 개시된 후 상속등기를 하지 아니한 상태에서 공동상속인 중 1인이 사망한 경우에는 나머지 상속인들과 사망한 공동상속인의 상속인들이 피상속인의 재산에 대하여 협의분할을 할 수 있다.
- ⑤ 협의분할에 따른 상속등기가 마쳐진 후에도 협의해제를 원인으로 하여 다시 법정상속분대로의 소유권경정등기를 할 수 있다.

【문26】 본인서명사실확인서를 첨부정보로 등기소에 제공한 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 본인서명사실확인서와 신청서 등의 서명은 본인 고유한 필체로 자신의 성명을 명확히 기재하는 방법으로 하여야 한다.
- ② 본인서명사실확인서의 서명이 한글이 아닌 문자로 기재되어 있으면 등기신청서의 성명도 그와 똑같은 문자로 기재하여야 한다.
- ③ 본인서명사실확인서에 기재된 거래상대방과 등기신청서에 기재된 등기권리자의 인적사항이 일치되지 않는 등기신청은 수리하여서는 아니 된다.
- ④ 대리인이 본인서명사실확인서를 첨부정보로서 등기소에 제공하여 등기신청을 대리하는 경우에는 위임받은 사람란에 대리인의 성명과 주소가 기재되어 있어야 하지만, 대리인이 법무사인 경우에는 ‘법무사 홍길동’과 같이 자격자대리인의 자격명과 성명이 기재되어 있으면 그 주소는 기재되어 있지 않아도 된다.
- ⑤ 인감증명법에 따라 신고한 인감을 날인하고 인감증명서를 신청서 등에 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 하는 경우 이를 갈음하여 신청서 등에 서명을 하고 본인서명사실확인서를 제공할 수 있다.

【문27】 환매에 관한 등기와 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 한 필지 전부를 매매의 목적물로 하여 매매계약을 체결함과 동시에 그 목적물의 일부 지분에 대한 환매권을 보류하는 약정의 환매특약등기신청도 가능하다.
- ② 환매특약등기는 환매특약부매매를 원인으로 한 소유권이전등기신청과 동시에 신청하여야 하며, 매수인의 권리취득의 등기에 부기등기의 형식으로 기록하여야 한다.
- ③ 환매권부매매의 목적 부동산이 환매특약의 등기 후 양도된 경우에는 현재 등기기록상 소유명의인인 제3취득자가 등기의무자가 된다.
- ④ 환매권에 가압류 또는 가처분등기가 마쳐져 있는 경우에는 그 등기명의인의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보가 제공되지 않으면 환매특약등기를 말소할 수 없다.
- ⑤ 환매특약등기 이후 환매권 행사 전에 마쳐진 제3자 명의의 소유권 외의 권리에 관한 등기의 말소등기는 일반원칙에 따라 공동신청에 의하여야 한다.

【문28】 등기신청(축탁)에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 수인의 공유자가 수인에게 지분의 일부 또는 전부를 이전하는 등기를 신청하는 경우에는 등기권리자별로 또는 등기의 무자별로 별도의 등기신청서를 작성하여 신청하여야 한다.
- ② 경매에 따른 매각을 원인으로 한 소유권이전등기 및 매수인이 인수하지 않은 부동산의 부담에 관한 등기의 말소등기는 목적이 서로 다르더라도 동일한 축탁서에 의하여 일괄하여 축탁할 수 있다.
- ③ 채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 따라 등기된 부인등기에 대한 말소는 관리인 또는 파산관재인이 신청에 의하여야 한다.
- ④ 재건축·재개발사업에서의 이전고시에 따른 등기는 정비사업시행자 또는 그 시행자의 위임을 받은 대리인만이 등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 처분금지가처분채권자가 승소 확정판결을 제공하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에 그 가처분 후에 마쳐진 제3자 명의의 소유권이전등기가 있는 때에는 처분금지가처분채권자 명의의 소유권이전등기와 제3자 명의의 소유권이전등기의 말소등기를 반드시 동시에 신청하여야 한다.

【문29】 공장 및 광업재단 저당법(이하 ‘공장저당법’ 이라 함) 제6조에 의한 저당권(이하 ‘공장저당’ 이라 함)에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 공장저당등기의 신청에는 토지나 건물이 공장저당법 제2조의 공장에 속한 것임을 증명하는 정보를 제공하여야 한다.
- ② 공장저당등기의 신청에는 공장저당법 제6조의 규정에 의한 기계, 기구, 그 밖의 공장의 공용물의 목록 정보를 제공하여야 하는데, 이 목록에 기재된 기계, 기구, 그 밖의 공장의 공용물은 공장소유자의 것이어야 한다.
- ③ 공장저당법 제6조에 따라 제출된 목록에 새로운 기계·기구를 추가하는 경우에는 소유자가 목록기재변경등기를 단독으로 신청하여야 한다.
- ④ 공장저당법 제6조에 따른 목록의 변경이 기계·기구의 일부 멸실 또는 분리로 인한 경우에는 저당권자의 동의가 필요하므로 소유자와 저당권자가 공동으로 목록기재변경등기를 신청한다.
- ⑤ 공장저당법 제6조에 따른 목록의 변경등기를 함에 있어서는 목록을 전부 폐지하고 일반 저당권으로 변경등기를 하는 경우 외에는 을구 사항란에 부기에 의한 변경등기를 하지 아니한다.

【문30】 등기명의인 표시변경등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기명의인의 주소가 수차에 걸쳐서 변경되었을 경우 중간의 변경사항을 생략하고 최종주소지로 변경등기를 할 수 있다.
- ② 유한회사를 주식회사로 조직변경한 경우에 소유권이전등기신청을 할 것이 아니라 조직변경을 등기원인으로 하여 소유권의 등기명의인표시변경등기신청을 하여야 한다.
- ③ 법원의 촉탁에 의하여 가압류등기가 마쳐진 후 등기명의인의 주소, 성명 및 주민등록번호의 변경으로 인한 등기명의인표시변경등기는 등기명의인이 신청할 수 있다.
- ④ 소유권이전등기 시 등기명의인의 주소가 도로명주소법에 따른 주소로 변경된 경우 등기관은 직권으로 등기명의인표시변경등기를 할 수 있다.
- ⑤ 저당권말소등기를 신청하는 경우 그 등기명의인의 표시에 변경사유가 있어도 등기신청서에 그 변경사실을 증명하는 서면을 첨부정보로서 등기소에 제공하면 등기명의인표시변경등기를 생략할 수 있다.

【공탁법 20문】

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

- ① 재판상 담보공탁금에 대하여 채권자(피공탁자)가 출급청구를 한 경우, 형식적 심사권만을 갖는 공탁관으로서 피공탁자가 자신의 공탁금회수청구권에 기하여 청구한 것인지 아니면 공탁자의 공탁금회수청구권에 대한 압류 및 추심 명령이나 확정된 전부명령을 받아 청구한 것인지 확인할 필요가 없으므로, 각각의 경우에 요구되는 서면이 확인되지 않더라도 공탁관이 보증을 명하거나 불수리결정을 할 수는 없다.
- ② 담보제공자의 권리행사최고에 따라 담보권리자가 권리행사를 위하여 제기한 소송의 소송비용은 강제집행정지를 위하여 법원의 명령으로 제공된 담보공탁금의 피담보채권에 포함된다.
- ③ 당사자 본인에게 공탁명령이 나간 경우에도 제3자는 당사자를 대신하여 공탁할 수 있고, 이 경우 법원의 허가나 담보권리자의 동의는 필요 없으나 제3자가 당사자를 대신하여 공탁함을 공탁서에 기재하여야 한다.
- ④ 가집행선고부 판결에 대한 강제집행정지를 위하여 공탁한 담보는 강제집행정지로 인하여 채권자에게 생길 손해를 담보하기 위한 것이고 정지의 대상인 기본채권 자체를 담보하는 것은 아니다.
- ⑤ 건물인도 및 그 인도시까지의 차임 상당액의 지급을 명한 가집행선고부 판결에 대한 강제집행정지를 위하여 담보공탁을 한 경우, 그 건물의 인도집행이 지연됨으로 인한 손해에는 반대되는 사정이 없는 한 집행의 정지가 효력을 갖는 기간 내에 발생한 차임 상당의 손해가 포함되고, 그 경우 차임 상당의 그 손해배상청구권은 인도집행정지를 위한 공탁금의 피담보채무가 된다.

【문32】 공탁금지금청구권의 소멸시효와 국고귀속절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 공탁금지금청구권에 대한 소멸시효가 완성된 후 공탁관이 공탁사실증명서의 교부청구를 받고 착오로 이를 교부한 경우에는 시효이익을 포기한 것으로 처리한다.
- ② 공탁관이 피공탁자의 요구에 대해 지급절차 등에 대해 일반적인 설명을 한 것만으로는 소멸시효의 중단사유가 되지 않는다.
- ③ 이미 소멸시효가 완성된 공탁사건이라도 국고귀속 전이라면, 공탁관은 공탁금의 지급청구가 있는 경우 이를 인가하여야 한다.
- ④ 대법원 홈페이지에 게재하고 있는 ‘국고귀속예정 공탁사건’은 소멸시효 완성 예정인 공탁사건뿐만 아니라 공탁금지금청구권의 소멸시효와 국고귀속절차(대법원 행정예규 제 948호)에 따라 공탁일로부터 15년이 경과하여 편의적으로 소멸시효가 완성된 것으로 보아 국고귀속조치를 취할 예정인 공탁사건도 포함되어 있다.
- ⑤ 법원행정처장은 공탁금의 수령·회수에 대한 권리의 소멸시효가 완성되기 전에 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 공탁금 수령·회수권자에게 공탁금을 수령하거나 회수할 수 있는 권리가 있음을 알릴 수 있다.