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

- ① 등기관이 등기를 마친 후 그 등기에 착오나 빠진 부분이 있음을 발견하였을 때에는 지체 없이 그 사실을 등기관리자와 등기의무자에게 알려야 하고 등기관리자와 등기의무자가 없는 경우에는 등기명의인에게 알려야 하지만, 등기관리자, 등기의무자 또는 등기명의인이 각 2인 이상인 경우에는 그 중 1인에게 통지하면 된다.
- ② 통상의 경정등기에 있어서는 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 없는 경우에는 주등기로 경정할 수 있지만, 경정등기 형식으로 이루어지나 실질이 말소등기에 해당하는 일부말소 의미의 경정등기에 있어서는 제3자의 승낙이 없으면 주등기가 아닌 부기등기 방법으로 하여야 한다.
- ③ 甲이 乙로 행세하며 자신이 매수한 부동산에 대해 乙 명의로 소유권이전등기를 한 경우 등기명의인 표시경정의 방법으로 바로잡을 수는 없고, 乙 명의의 소유권이전등기를 말소한 다음 甲 앞으로 다시 소유권이전등기를 하여야 한다.
- ④ 등기기록상 권리를 이전하여 현재 등기명의인이 아닌 종전 등기명의인 또는 이미 사망한 등기명의인에 대한 등기명의인 표시경정등기신청은 수리할 수 없다.

정답 ②

- ① 등기관이 등기를 마친 후 그 등기에 착오나 빠진 부분이 있음을 발견하였을 때에는 지체 없이 그 사실을 등기관리자와 등기의무자에게 알려야 하고 등기관리자와 등기의무자가 없는 경우에는 등기명의인에게 알려야 하지만, 등기관리자, 등기의무자 또는 등기명의인이 각 2인 이상인 경우에는 그 중 1인에게 통지하면 된다(법제32조 제1항).
- ③ 등기명의인표시의 경정등기에 있어서 동일성은 경정 전후의 명의인의 “인격의 동일성”을 의미한다. 따라서 甲이 乙로 행세하며 자신이 매수한 부동산에 대해 乙 명의로 소유권이전등기를 한 경우 경정 전후의 명의인의 “인격의 동일성”을 인정할 수 없으므로, 등기명의인 표시경정의 방법으로 바로잡을 수는 없고, 乙 명의의 소유권이전등기를 말소한 다음 甲 앞으로 다시 소유권이전등기를 하여야 한다.
- ④ 등기기록상 권리를 이전하여 현재 등기명의인이 아닌 종전 등기명의인 또는 이미 사망한 등기명의인에 대한 등기명의인 표시경정등기신청은 수리할 수 없다(예규 제1564호).
- ② 통상의 경정등기에 있어서는 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 없는 경우에는 주등기로 경정할 수 있지만, 경정등기 형식으로 이루어지나 실질이 말소등기에 해당하는 일부말소 의미의 경정등기라 한다. 이러한 등기를 함에 있어서는 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 때에는 신청서에 반드시 그 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하게 하여 부기등기의 방법으로 등기를 하여야 하고, 이해관계인의 승낙서 등이 첨부되어 있지 않은 경우 등기관은 그 등기신청을 수리하여서는 아니 된다(예규 제1366호).

【문 2】 등기절차에서 등기관리자 및 등기의무자에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 가등기 이후에 소유권을 이전받은 제3취득자가 있는 경우 제3취득자는 가등기말소에 대한 등기관리자가 될 수 없다.
- ② 甲 소유의 부동산이 乙 명의로 소유권보존등기가 되어 있는 경우 甲은 乙에 대해 실체법상 말소등기청구권을 갖고 있는 자이지만 등기절차상 등기관리자는 아니다.
- ③ 근저당권설정등기 후 소유권이 제3자에게 이전된 경우 근저당권설정등기의 말소등기 등기관리자는 근저당권설정자 또는 소유권을 이전받은 제3취득자이다.
- ④ 甲→乙→丙의 순서로 소유권이전등기가 이루어졌으나 甲→乙의 소유권이전등기가 원인무효인 경우 먼저 丙 명의의 소유권이전등기의 말소등기를 신청함에 있어 등기의무자는 丙이지만 등기관리자는 乙이 된다.

정답 ①

- ② 소유권보존등기말소는 그 보존등기명의인이 단독신청으로 말소할 수 있다고 법 제23조 제2항에 규정되어 있다. 따라서 甲 소유의 부동산이 乙 명의로 소유권보존등기가 되어 있는 경우 甲은 乙에 대해 실체법상 말소등기청구권을 갖고 있는 자이지만 등기절차상 등기관리자는 아니다.
- ③ 근저당권설정등기 후 소유권이 제3자에게 이전된 경우 근저당권설정등기의 말소등기 등기관리자는 근저당권

설정자 또는 소유권을 이전받은 제3취득자이다(대판 1994.1.25. 93다16338 전원합의체 판결, 예규 제1656호)

- ④ 甲→乙→丙의 순서로 소유권이전등기가 이루어졌으나 甲→乙의 소유권이전등기가 원인무효인 경우 (말소등기의 대상은 현재 효력 있는 소유권이전등기여야 하므로) 먼저 丙 명의의 소유권이전등기의 말소등기를 신청함에 있어 등기의무자는 丙이지만 丙 명의의 소유권이 말소되면 소유권이 회복되는 乙이 등기관리자가 된다.
- ① 가등기의무자나 가등기 후 소유권을 취득한 제3취득자는 가등기의 말소를 신청할 수 있다(예규 제1632호).

【문 3】 甲으로부터 乙 명의로 소유명목이 이전된 후 乙 명의의 소유권이전등기가 부적법하게 말소되었고 이어서 甲을 등기의무자로 하는 丙 명의의 근저당권설정등기와 丁 명의로의 소유권이전등기가 마쳐진 경우, 乙이 자신 명의의 소유권이전등기를 회복하려고 한다. 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 乙 명의의 소유권이전등기가 부적법 말소된 이유는 실체적 이유에 기한 것이든 절차적 하자에 기한 것이든 가리지 않는다.
- ② 丙은 乙 명의의 소유권이전등기 말소회복등기에 대해 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당하므로 말소회복에 대한 丙의 승낙이 있음을 증명하는 정보가 첨부정보로 제공되지 않으면 등기관은 말소회복등기를 실행할 수 없다.
- ③ 등기관이 말소회복등기의 요건이 충족되어 乙 명의의 소유권이전등기의 회복등기를 실행할 때 丙 명의의 근저당권등기를 직권으로 말소해서는 안된다.
- ④ 丁은 乙 명의의 소유권이전등기의 말소회복등기에 대한 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당하지 않지만, 乙 명의의 소유권이전등기의 회복등기를 실행하기 위해서는 선행하여 말소되어야 한다.

정답 ③

- ① 말소회복등기는 그 부적법 말소된 이유가 실체적 이유에 기한 것이든 절차적 하자에 기한 것이든 가리지 않는다(대판 1993.3.9. 92다39877).
- ② 말소회복등기에 있어서 등기상 이해관계인이라 함은 회복등기시점을 기준으로 판단하는바(예규 제705호), 丙은 乙 명의의 소유권이전등기 말소회복등기에 대해 (乙 명의의 소유권이전등기와 양립이 가능) 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당한다. 말소회복에 대한 丙의 승낙이 있음을 증명하는 정보가 첨부정보로 제공되지 않으면 등기관은 말소회복등기를 실행할 수 없다(법 제59조).
- ④ 어떤 등기가 말소되고 회복되기 전에 그 등기와 양립 불가능한 등기가 새로이 마쳐진 경우 그 등기는 회복의 전제로서 말소되어야 할 것이므로 그 등기의 명의인은 등기상 이해관계 있는 제3자가 아니다(대법원 1982. 1. 26. 선고 81다2329, 2330 판결 등). 현재 소유권등기명의인은 丁은 乙 명의의 소유권이전등기의 말소회복등기에 대한 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당하지 않지만, 乙 명의의 소유권이전등기의 회복등기를 실행하기 위해서는 선행하여 말소되어야 한다.
- ③ 등기관이 말소회복등기의 요건이 충족되어 乙 명의의 소유권이전등기의 회복등기를 실행할 때 甲 명의의 소유권을 기초로 한 丙 명의의 근저당권등기를 직권으로 말소하여야 한다. 말소회복등기의 효력은 말소 당시에 소급하여 말소가 되지 않았던 것과 같은 효과를 생기게 하기 때문이다(대판 2013.3.14. 2012다112350 등).

【문 4】 대위에 의한 등기신청과 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① “원고는 피고에게 명의신탁해지를 원인으로 소유권이전등기절차를 이행한다.”는 취지의 화해권고결정이 있는 경우 원고는 그 결정을 가지고 직접 등기신청을 할 수 없을 뿐만 아니라 피고를 대위해서도 할 수 없으나 만일 원고가 피고에게 금전채권 등 다른 채권을 가지고 있다면 피고를 대위하여 위 결정의 취지에 따른 등기를 신청할 수 있다.
- ② 등기관이 등기를 완료한 때에는 대위신청인 및 피대위자에게 등기완료통지를 하여야 한다.
- ③ 채권자가 채무자를 대위하여 등기를 신청하는 경우 채무자로부터 채권자 자신으로의 등기를 동시에 신청하지 않더라도 이를 수리한다.
- ④ 피보전채권이 금전채권인 경우 등기원인을 증명하는 서면과 함께 채무자의 무자력을 증명하는 서면을 제출하여야 한다.

정답 ④

- ① 원고가 피고들을 상대로 제기한 소송에서 “원고는 피고들에게 명의신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라”는 화해권고결정을 받은 경우, 이 판결에 의한 등기는 승소한 등기권리자인 피고들만이 신청할 수 있으므로 등기의무자인 원고는 피고들이 등기신청을 하지 않고 있더라도 이 판결에 기하여 직접 피고들 명의의 등기신청을 하거나 피고들을 대위하여 등기신청을 할 수는 없고 피고들을 상대로 등기를 인수받아 갈 것을 구하는 별도의 소송을 제기하여 그 승소판결에 기해 등기를 신청할 수 있다. 다만, 원고가 피고들에 대하여 채권(금전채권 또는 등기청구권과 같은 특정채권)을 가지고 있다면 원고는 자기채권의 실현을 위하여 피고들이 가지고 있는 등기신청권을 자기의 이름으로 행사하여 피고들 명의의 등기를 신청할 수 있고, 이와 같이 대위등기를 신청하는 경우에는 원고가 피고들을 대신하여 취득세를 납부하여야 한다(선례 제201105-2호).
- ② 등기관이 등기를 완료한 때에는 대위신청인 및 피대위자에게 등기완료통지를 하여야 한다(예규 제1432호).
- ③ 채권자가 채무자를 대위하여 등기를 신청하는 경우 채무자로부터 채권자 자신으로의 등기를 동시에 신청하지 않더라도 이를 수리한다(예규 제1432호).
- ④ 피보전채권이 금전채권인 경우 등기원인을 증명하는 서면과 대위원인증명서면을 제공하여야 하나, 채무자의 무자력을 증명하는 서면은 제출할 필요가 없다(예규 제1432호 등).

【문 5】 가처분에 관한 등기에 대한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기부상 1필지 토지의 특정된 일부분에 대한 처분금지가처분등기는 할 수 없으므로, 1필지 토지의 특정 일부분에 관한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여는 바로 분할등기가 될 수 있다는 등 특별한 사정이 없으면 그 1필지 토지 전부에 대한 처분금지가처분결정에 기한 등기촉탁에 의하여 그 1필지 토지 전부에 대한 처분금지가처분등기를 할 수 밖에 없다.
- ② 가등기상 권리 자체의 처분을 금지하는 가처분은 등기할 수 있으나, 가등기에 의한 본등기를 금지하는 가처분은 가등기상 권리 자체의 처분 제한에 해당되지 아니하므로 등기할 수 없다.
- ③ 가처분채권자가 가처분에 의하여 소유권등기의 말소를 신청할 때 가처분등기 전에 마쳐진 가압류에 의한 강제경매개시결정등기가 있는 경우에는 그 권리자의 승낙이나 이에 대항할 수 있는 재판 증명 정보를 제공하여야 하며 그러한 정보를 제공하지 않고는 소유권등기의 말소를 신청할 수 없다.
- ④ 등기관이 가처분채권자의 신청으로 가처분등기 이후의 등기를 말소할 때에는 직권으로 해당 가처분등기를 말소하지만, 가처분등기 이후의 등기가 없는 경우로서 가처분채무자를 등기의무자로 하는 소유권이전등기 또는 소유권이전(보존)등기말소등기만을 신청하는 경우에는 그러하지 아니하다.

정답 ④

- ① 등기부상 1필지 토지의 특정된 일부분에 대한 처분금지가처분등기는 할 수 없으므로, 1필지 토지의 특정 일부분에 관한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여는 바로 분할등기가 될 수 있다는 등 특별한 사정이 없으면 그 1필지 토지 전부에 대한 처분금지가처분결정에 기한 등기촉탁에 의하여 그 1필지 토지 전부에 대한 처분금지가처분등기를 할 수 밖에 없다(대법원 1975. 5. 27. 선고 75다190 판결 참조, 예규 제881호).
- ② 가등기상의 권리 자체의 처분을 금지하는 가처분은 등기사항이라고 할 것이나, 가등기에 기한 본등기를 금지하는 내용의 가처분은 가등기상의 권리 자체의 처분의 제한에 해당하지 아니하므로 그러한 본등기를 금지하는 내용의 가처분등기는 수리하여서는 아니된다(대법원 1978. 10. 14. 78마282 결정 참조, 예규 제881호).
- ③ 가처분채권자가 가처분에 의하여 소유권등기의 말소를 신청할 때 가처분등기 전에 마쳐진 가압류에 의한 강제경매개시결정등기가 있는 경우에는 그 권리자의 승낙이나 이에 대항할 수 있는 재판 증명 정보를 제공하여야 하며 그러한 정보를 제공하지 않고는 소유권등기의 말소를 신청할 수 없다(규칙 제152조 제2항).
- ④ 등기관이 가처분채권자의 신청으로 가처분등기 이후의 등기를 말소할 때에는 직권으로 해당 가처분등기를 말소하지만, 가처분등기 이후의 등기가 없는 경우로서 가처분채무자를 등기의무자로 하는 이전, 말소, 또는 설정의 등기만을 할 때에도 또한 같다(법 제93조 제3항).

【문 6】(구분)지상권에 관한 등기에 대한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 전기사업법 제2조 제2호의 전기사업자가 토지의 사용에 관한 지상권의 설정을 내용으로 하는 사용재결을 받은 경우에는 단독으로 지상권설정등기를 신청할 수 없다.
- ② 지상권의 존속기간이 “철탑존속기간”과 같이 불확정기간인 경우에도 등기할 수 있다.
- ③ 구분지상권설정을 목적으로 하는 토지의 등기기록에 이미 전세권등기가 마쳐져 있는 경우에는 전세권자의 승낙이 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로 제공하여야 한다.
- ④ 도시철도법 제2조 제7호의 도시철도건설자가 토지사용의 재결을 받아 구분지상권설정등기를 마쳤으나 위 등기보다 먼저 마친 가등기에 의하여 소유권 이전의 본등기를 실행하는 경우에는 등기관은 구분지상권설정등기를 직권으로 말소하여야 한다.

정답 ④

- ① 전기사업자가 토지의 지상 또는 지하 공간의 사용에 관한 구분지상권의 설정을 내용으로 하는 사용재결을 받은 경우 「전기사업법」제89조의2 제2항에 따라 단독으로 토지사용을 원인으로 한 구분지상권설정등기를 신청할 수 있으나, 전기사업자가 토지의 사용에 관한 지상권의 설정을 내용으로 하는 사용재결을 받은 경우에는 이에 관한 법령상의 근거규정이 없으므로, 토지사용을 원인으로 한 지상권설정등기를 단독으로는 물론 소유명의인(등기의무자)과 공동으로도 신청할 수 없다. 다만 전기사업자와 소유명의인(등기의무자)은 지상권설정계약서를 등기원인을 증명하는 정보로서 제공하여 공동으로 지상권설정등기를 신청할 수 있다(선례 제202104-3호).
- ② 지상권의 존속기간을 「민법」 제280조 제1항 각호의 기간보다 긴 기간으로 하는 약정은 유효하므로, 그 기간을 위 기간보다 장기로 하거나 불확정기간(예 : 철탑존속기간으로 한다)으로 정할 수도 있다(예규 제1425호).
- ③ 구분지상권 등기를 하고자 하는 토지의 등기용지에 그 토지를 사용하는 권리에 관한 등기와 그 권리를 목적으로 하는 권리에 관한 등기가 있는 때(예컨대, 통상의 지상권, 전세권, 임차권 등의 등기와 이를 목적으로 하는 저당권 또는 처분 제한의 등기 등)에는 신청서에 이들의 승낙서를 첨부하여야 한다(예규 제1040호). 따라서 구분지상권설정을 목적으로 하는 토지의 등기기록에 이미 전세권등기가 마쳐져 있는 경우에는 전세권자의 승낙이 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로 제공하여야 한다.
- ④ 매매예약에 의한 소유권이전등기청구권보전의 가등기가 경료된 토지에 도시철도법상의 도시철도건설자인 지하철공사가 토지수용법에 의한 사용재결에 따라 구분지상권설정등기를 경료한 후에는 가등기에 기한 소유권이전의 본등기를 경료하는 경우에도 사용재결에 의한 구분지상권설정등기는 말소되지 아니한다(선례 제7-305호, 도시철도법 등에 의한 구분지상권 등기규칙 제4조 제3호).

【문 7】 첨부서면의 원본 환부와 등기원인증서의 반환에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기신청 위임장과 확인서면은 등기소에서 원본을 보관할 필요가 있고 해당 등기신청만을 위해서 작성되는 것이기 때문에 환부의 대상이 되지 않으며, 인감증명서도 신청인이 다시 취득할 수 있는 첨부서면이므로 환부 청구를 할 수 없다.
- ② 등기원인증서란 법률행위의 성립을 증명하는 서면과 법률사실의 성립을 증명하는 서면 등을 말한다.
- ③ 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청할 때에 등기소에 첨부서면으로서 제출한 상속재산 분할협의서는 부동산등기규칙 제66조에 따라 등기관이 등기를 마친 후에 신청인에게 돌려주어야 하는 서면에 해당하지 않지만, 부동산등기규칙 제59조에 따라 원본 환부를 청구할 수 있다.
- ④ 규약상 공용부분이라는 뜻의 등기의 신청서에 첨부되는 규약이나 공정증서는 등기 완료 후 신청인에게 돌려주어야 하는 등기원인증서에 해당하지 아니한다.

정답 ④

- ① 등기신청 위임장과 확인서면은 등기소에서 원본을 보관할 필요가 있고 해당 등기신청만을 위해서 작성되는 것이기 때문에 환부의 대상이 되지 않으며, 인감증명서도 신청인이 다시 취득할 수 있는 첨부서면이므로 환부 청구를 할 수 없다(규칙 제59조).
- ② 등기원인증서란 법률행위의 성립을 증명하는 서면과 법률사실의 성립을 증명하는 서면 등을 말한다.
- ③ 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청할 때에 등기소에 첨부서면으로서 제출한 상속재산 분할협의서는 「부동산등기규칙」 제66조 제1항에 따라 등기관이 등기를 마친 후에 신청인에게 돌려주어야 하는 서면에 해당하지 않는다. 다만, 신청인은 이 서면에 대하여 같은 규칙 제59조에 따라 원본 환부의 청구를 할 수

있으며, 이 경우에는 그 원본과 같다는 뜻을 적은 사본을 제출하여야 한다(선례 제201912-2호).

- ④ 규약상 공용부분이라는 뜻의 등기의 신청서에 첨부되는 규약이나 공정증서는 등기 완료 후 신청인에게 돌려주어야 하는 등기원인증서에 해당한다(규칙 제66조).

【문 8】 재외국민 및 외국인의 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 재외국민이 등기권리자로서 신청하는 때에 종전에 주민등록번호를 부여받은 경우에는 새로이 부동산등기용등록번호를 부여받지 않고 종전 주민등록번호를 사용하여 등기한다.
- ② 본국에 주소증명제도가 없는 외국인인 주소가 기재되어 있는 신분증 사본에 원본과 동일함을 확인하였다는 본국 또는 대한민국 공증인의 공증이나 본국 관공서의 증명을 받고 이를 주소증명정보에 갈음하여 제출할 수 있다.
- ③ 외국인등록이나 국내거소신고를 하지 않아 인감증명법에 따른 인감증명을 발급받을 수 없고 또한 본국에 인감증명제도가 없는 외국인인 인감을 날인해야 하는 서면이 본인의 의사에 따라 작성되었음을 확인하는 뜻의 본국 관공서의 증명이나 본국 공증인의 인증을 받음으로써 인감증명의 제출을 갈음할 수 있으나 대한민국 공증인의 인증으로 갈음할 수는 없다.
- ④ 내국인으로서 등기명의인이 되었던 자가 외국국적을 취득한 후 등기의무자로서 등기를 신청하는 경우에 국내거소신고나 외국인등록을 하지 않아 국내거소신고번호나 외국인등록번호를 부여받은 바가 없다면 등록번호를 변경하는 등기명의인표시변경등기를 선행하여 신청할 필요가 없다.

정답 ③

- ① 재외국민이 등기권리자로서 신청하는 때에 종전에 주민등록번호를 부여받은 경우에는 새로이 부동산등기용등록번호를 부여받지 않고 종전 주민등록번호를 사용하여 등기한다(예규 제1686호).
- ② 본국에 주소증명제도가 없는 외국인인 주소가 기재되어 있는 신분증 사본에 원본과 동일함을 확인하였다는 본국 또는 대한민국 공증인의 공증이나 본국 관공서의 증명을 받고 이를 주소증명정보에 갈음하여 제출할 수 있다(예규 제1686호).
- ④ 내국인으로서 등기명의인이 되었던 자가 외국국적을 취득한 후 등기의무자로서 등기를 신청하는 경우에 국내거소신고나 외국인등록을 하지 않아 국내거소신고번호나 외국인등록번호를 부여받은 바가 없다면 등록번호를 변경하는 등기명의인표시변경등기를 선행하여 신청할 필요가 없다(예규 제1686호).
- ③ 외국인등록이나 국내거소신고를 하지 않아 「인감증명법」에 따른 인감증명을 발급받을 수 없고 또한 본국에 인감증명제도가 없는 외국인인 인감을 날인해야 하는 서면이 본인의 의사에 따라 작성되었음을 확인하는 뜻의 본국 관공서의 증명이나 본국 또는 대한민국 공증인의 인증(대한민국 재외공관의 인증을 포함한다, 이하 같다)을 받음으로써 인감증명의 제출을 갈음할 수 있다(예규 제1686호).

【문 9】 등기신청시 제공하여야 하는 첨부정보에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 법인등기기록이 폐쇄된 청산법인이 소유권보존등기를 하는 등 등기권리자로서 등기신청을 하는 경우에는 폐쇄된 법인등기기록을 부활한 후 법인등기사항증명서를 제공하여야 한다.
- ② 인감증명의 제출이 필요한 경우에는 교도소에 재감 중인 자라도 위임장에 신고된 인감을 날인하여야 하고, 무인과 교도관의 확인으로 갈음할 수 없다.
- ③ 근저당권이전등기를 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청하면서 등기필정보가 없어 등기관이 등기의무자를 확인하는 확인조서를 작성하는 경우 등기의무자의 인감증명은 제출할 필요가 없다.
- ④ 법인 대표자의 직무대행자가 등기를 신청하는 경우 법인의 근거 법률에 직무대행자를 등기할 수 있다는 규정이 없어 직무대행자가 등기되어 있지 않고, 정관에 대표자 유고 시 다른 이사 등이 직무를 대행할 수 있다고 규정되어 있다면 법인등기사항증명정보, 정관, 이사회 의사록 등을 제공한다.

정답 ③

- ① 미등기 부동산에 관하여 청산법인이 소유권보존등기를 하는 등 청산법인이 등기권리자로서 부동산등기신청을 하는 경우에는 폐쇄된 청산법인의 등기부를 부활하여야 하고, 청산인임을 증명하는 서면으로는 청산인 등기가 마쳐진 청산법인의 등기부를 제출하여야 한다(예규 제1087호).
- ② 교도소에 재감중인 자라 하여 그의 인감증명서를 발급받을 수 없는 것은 아니므로, 그가 인감 제출을 요하는 등기신청을 함에 있어서는 인감증명서를 제출하여야 하고 재감자가 무인한 등기신청의 위임장이 틀림없다는 취지를 교도관이 확인함으로써 인감증명서의 제출을 생략할 수는 없을 것이다(예규 제423호).
- ④ 법인 대표자의 직무대행자가 등기를 신청하는 경우 법인의 근거 법률에 직무대행자를 등기할 수 있다는 규정이

없어 직무대행자가 등기되어 있지 않고, 재단법인의 정관에 대표자인 이사장의 유고시에 상무이사가 그 직무를 대행하여 법인을 대표할 수 있다고 규정되어 있다면 상무이사가 이를 증명하는 서면(법인의 등기부등본, 정관 및 이사회 의사록)과 상무 이사의 인감증명을 첨부하여 부동산등기를 신청할 수 있다(선례 제1-52호).

- ③ 근저당권자가 등기의무자로서 근저당권이전등기를 신청하는 경우에는 등기필정보가 없이 등기를 신청하는 경우를 제외하고는 근저당권이전등기 신청 시에 등기의무자(근저당권자)의 인감증명은 제공할 필요는 없다(선례 제 5-449호). 즉 근저당권이전등기를 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청하면서 등기필정보가 없어 등기권이 등기의무자를 확인하는 확인조서를 작성하는 경우 등기의무자의 인감증명을 제공하여야 한다(규칙 제60조 제1항 제3호).

【문10】 근저당권에 관한 등기와 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① B회사가 A회사를 흡수합병하기 전에 A회사 명의의 근저당권에 대한 설정계약이 해지된 경우 B회사가 A회사 명의 근저당권등기의 말소신청을 하기 위해서는 합병을 원인으로 한 근저당권이전등기를 선행하여야 한다.
- ② B회사가 A회사를 흡수합병한 후 C회사가 B회사를 다시 흡수합병한 경우에는 A회사 명의의 근저당권등기는 A회사로부터 C회사 앞으로 바로 근저당권이전등기를 할 수 있다.
- ③ B회사가 A회사를 흡수합병하고 다시 C회사가 B회사를 흡수합병한 다음 C회사가 그 일부를 분할하여 D회사를 설립하고 이어 D회사가 다시 그 일부를 분할하여 E회사를 설립한 경우 A회사 명의의 근저당권이 순차로 작성된 분할계획서에 D회사를 거쳐 다시 E회사에 이전될 재산으로 기재되어 있다면, E회사는 A회사 명의의 근저당권에 대하여 자신 명의로의 이전등기를 곧바로 신청할 수 있다.
- ④ 근저당권의 피담보채권이 확정된 후에 그 피담보채권이 양도 또는 대위변제된 경우에는 근저당권자 및 그 채권양수인 또는 대위변제자는 채권양도에 의한 저당권이전등기에 준하여 근저당권이전등기를 신청할 수 있다.

정답 ①

- ② 합병으로 인하여 소멸한 회사 명의의 근저당권등기는 존속하거나 신설된 회사에 포괄승계되므로, B회사가 A회사를 흡수합병한 후 C회사가 B회사를 다시 흡수합병한 경우에는 A회사 명의의 근저당권등기는 A회사로부터 존속하고 있는 C회사 앞으로 바로 근저당권이전등기를 할 수 있다.
- ③ B회사가 A회사를 흡수합병하고 다시 C회사가 B회사를 흡수합병한 다음 C회사가 그 일부를 분할하여 D회사를 설립하고 이어 D회사가 다시 그 일부를 분할하여 E회사를 설립한 경우 A회사 명의의 근저당권이 순차로 작성된 분할계획서에 D회사를 거쳐 다시 E회사에 이전될 재산으로 기재되어 있다면, E회사는 A회사 명의의 근저당권에 대하여 자신 명의로의 이전등기를 곧바로 신청할 수 있다(선례 제201910-3호).
- ④ 근저당권의 피담보채권이 확정된 후에 그 피담보채권이 양도 또는 대위변제된 경우에는 근저당권자 및 그 채권양수인 또는 대위변제자는 채권양도에 의한 저당권이전등기에 준하여 근저당권이전등기를 신청할 수 있다. 이 경우 등기원인은 "확정채권 양도" 또는 "확정채권 대위변제" 등으로 기록한다(예규 제1656호).
- ① 흡수합병 후 존속하는 회사는 흡수합병으로 인하여 소멸된 회사가 흡수합병 전에 그 회사명의로 설정받은 근저당권에 대해서 흡수합병으로 인한 근저당권자 변경등기가 아닌 근저당권이전등기를 신청할 수 있으나, 흡수합병 후 존속하는 회사는 흡수합병으로 인하여 소멸된 회사의 권리의무를 포괄승계하므로, 흡수합병으로 인한 근저당권이전등기를 거치지 아니하고서도 그 권리행사를 할 수 있다. 따라서 B회사가 A회사를 흡수합병하기 전에 A회사 명의의 근저당권에 대한 설정계약이 해지된 경우 B회사가 A회사 명의 근저당권등기의 말소신청을 하기 위해서는 합병을 원인으로 한 근저당권이전등기를 선행하여야 한다. 다만 흡수합병 후 그 근저당권에 대해 말소원인이 발생하거나 처분하는 경우 등에는 먼저 흡수합병으로 인한 근저당권이전등기를 거치지 않고서는 그에 따른 등기를 신청할 수 없다(선례 제4-465호).