

[시험 총평]

시험 보시느라 수고가 많으셨습니다. 이번 시험은 난해한 문제가 한 문제 정도가 있었습니다. 그 외 나머지 문제는 정답 지문이 어려운 지문은 아니었습니다.

지문의 난이도는 낮으나 길이가 점점 길어지고 있어서 읽는데 시간이 걸리셨을 겁니다. 앞으로도 부동산등기법은 이런 방식으로 나올 것이라고 예상됩니다.

모두 수고 많으셨습니다.

【문 1】 등기절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 판례 및 예규·선례에 의함, 이하 [문 10]까지 같음)

- ① 등기신청은 해당부동산이 다른 부동산과 구별될 수 있는 정보가 전산정보 처리조직에 저장된 때 접수된 것으로 보며, 등기관이 등기를 마친 경우 그 등기의 효력은 교합시가 아닌 접수한 때부터 발생한다.
- ② 등기신청이 부동산등기법 제29조 각 호에 해당하여 이를 각하하여야 함에도 등기관이 각하하지 아니하고 등기를 수리하여 실행한 경우에는 등기관이 직권말소 할 수 있는 동법 제29조 제1호, 제2호 뿐만 아니라 동법 제29조 제3호 이하의 사유로도 이의신청의 방법으로 그 등기의 말소를 구할 수 있다.
- ③ 등기관은 형식적 심사권만을 갖는 것이 일반적이나, 첨부서면이 위조문서로 의심이 가는 경우에는 신청인 또는 대리인에게 알려 그 진위 여부를 확인하여 처리한다.
- ④ 이의신청에는 집행정지의 효력이 없다. 따라서 등기신청의 각하결정에 대한 이의신청에 따라 법원이 권리이전등기의 기록명령을 하였더라도 그 전에 제3자 명의로 권리이전등기가 되어 있는 경우에는 그 기록명령에 따른 등기를 할 수 없다.

해설

- ① 등기신청은 해당부동산이 다른 부동산과 구별될 수 있는 정보가 전산정보 처리조직에 저장된 때 접수된 것으로 보며, 등기관이 등기를 마친 경우 그 등기의 효력은 교합시가 아닌 접수한 때부터 발생한다(법 제6조).
- ③ 등기관은 형식적 심사권만을 갖는 것이 일반적이나, 등기신청서의 조사시 첨부서면이 위조 문서로 의심이 가는 경우에는 신청인 또는 대리인에 알려 그 진위 여부를 확인하여 처리하고 위조문서임이 확실한 경우에는 수사기관에 고발조치하고 보고한다(예규 제1377호).
- ④ 이의신청에는 집행정지의 효력이 없다. 따라서 등기신청의 각하결정에 대한 이의신청에 따라 법원이 권리이전등기의 기록명령을 하였더라도 그 전에 제3자 명의로 권리이전등기가 되어 있는 경우에는 그 기록명령에 따른 등기를 할 수 없다(규칙 제161조 제1항 제1호, 예규 제1689호).
- ② 등기신청이 「부동산등기법」 제29조 각호에 해당되어 이를 각하하여야 함에도 등기관이 각하하지 아니하고 등기를 실행한 경우에는 그 등기가 「부동산등기법」 제29조제1호, 제2호에 해당하는 경우에 한하여 이의신청을 할 수 있고, 동법 제29조 제3호 이하의 사유로는 이의신청의 방법으로 그 등기의 말소를 구할 수 없다(예규 제1689호).

【문 2】 구분건물에 대한 대지권등기를 신청할 때에 규약 또는 공정증서를 첨부정보로 제공하지 않아도 되는 경우로 가장 옳은 것은?

- ① 구분건물이 속하는 1동의 건물이 있는 토지와 함께 그 1동의 건물 및 그 건물이 있는 토지와 하나로 관리되거나 사용되는 토지를 대지권의 목적인 토지로 하여 등기를 신청하는 경우
- ② 2개 이상의 구분건물을 소유하는 자가 그 구분건물의 대지권의 비율을 전유부분의 면적 비율과 다르게 하여 등기를 신청하는 경우

- ③ 구분건물이 속하는 1동의 건물이 있는 토지에 대하여 가지는 대지사용권이 대지권이 아닌 것으로 하여 등기를 신청하는 경우
- ④ 단수처리의 결과로 인하여 1동 건물의 구분소유자가 가지는 대지사용권의 비율을 전유부분의 면적 비율과 다소 다르게 정하여 등기를 신청하는 경우

해설

(법원공무원교육원 교재 내용)

구분건물에 대한 대지권등기를 신청할 때 규약이나 공정증서는 ① 규약상 대지인 경우 ② 2이상의 전유부분을 소유하는 자가 대지권 비율을 각 전유부분의 면적 비율과 달리 정한 경우 ③ 대지사용권을 전유부분과 분리하여 처분할 수 있음을 정한 경우 등에 제공한다.

- ① 구분건물이 속하는 1동의 건물이 있는 토지와 함께 그 1동의 건물 및 그 건물이 있는 토지와 하나로 관리되거나 사용되는 토지, 즉 규약상 대지를 대지권의 목적인 토지로 하여 등기를 신청하는 경우 규약이나 공정증서를 제공하여야 한다.
- ② 구분소유자가 2개 이상의 전유부분을 소유한 때에는 각 전유부분의 대지권 비율은 전유부분의 면적 비율에 의하나, 규약으로 이를 달리 정할 수 있다. 이러한 등기를 신청하는 경우 규약을 제공하여야 한다.
- ③ 구분건물이 속하는 1동의 건물이 있는 토지에 대하여 가지는 대지사용권이 대지권이 아닌 것으로 하여 등기를 신청하는 경우 당해 구분소유자 전원이 신청하거나 일부가 다른 구분소유자를 대위하여 일괄 신청하여야 하고, 이 경우 규약이나 공정증서를 제공하여야 한다(예규 제1470호).
- ④ 구분소유자가 갖는 대지사용권의 비율이 전유부분의 면적의 비율과 다소 다르다고 하더라도 그것이 단수처리에 의한 결과임이 명백한 경우에는 그 비율을 정하는 내용의 공정증서의 제출이 없어도 무방하다(예규 제1470호).

【문 3】 채무자회생 및 파산에 관한 법률에 따른 부동산등기절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 개인회생절차에서는 회생절차개시결정, 변제계획인가결정은 등기할 사항이 아니나 보전처분등기 및 부인등기는 할 수 있다.
- ② 파산관재인이 채무자 명의의 부동산을 임의매각하고 그에 따른 소유권이전등기를 상대방과 공동신청하는 경우 등기의무자의 등기필정보는 제출할 필요가 없으나 파산관재인의 인감증명은 제공하여야 한다.
- ③ 회생절차개시결정의 등기가 된 채무자의 부동산의 권리에 관하여 파산선고의 등기의 촉탁이 있는 경우 등기관은 이를 수리하여야 한다.
- ④ 부인등기가 마쳐진 이후에는 부인된 등기의 명의인을 등기의무자로 하는 등기신청이 있는 경우, 등기관은 이를 각하하여야 한다.

해설

- ① 개인회생절차에서는 회생절차개시결정, 변제계획인가결정은 등기할 사항이 아니나 보전처분등기 및 부인등기는 할 수 있다(예규 제1516호).
- ② 파산관재인이 채무자 명의의 부동산을 임의매각하고 그에 따른 소유권이전등기를 상대방과 공동신청하는 경우 등기신청의 진정성은 담보되므로 등기의무자의 등기필정보는 제출할 필요가 없으나 파산관재인의 인감증명은 제공하여야 한다(예규 제1516호).
- ④ 부인등기가 마쳐진 이후에는 부인된 등기의 명의인을 등기의무자로 하는 등기신청이 있는 경우, 등기관은 이를 각하하여야 한다(예규 제1516호).
- ③ 회생절차개시결정의 등기가 된 채무자의 부동산 등의 권리에 관하여 파산선고의 등기, 회생절차개시의 등기의 촉탁이 있는 경우 등기관은 이를 각하하여야 한다(예규 제1516호).

【문 4】 판결에 의한 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 공유물을 분할하는 판결에 의한 등기는 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청한다
- ② 등기절차의 이행을 명하는 판결주문에 등기원인과 그 연월일이 명시되어 있지 않은 경우에는 등기원인은 “확정판결”로, 그 연월일은 “판결선고일”을 신청정보의 내용으로 제공한다.
- ③ “피고는 원고로부터 △△부동산에 관한 소유권이전등기 절차를 이행 받음과 동시에 원고에게 ○○원을 지급하라”는 취지의 판결이 확정된 경우, 피고가 단독으로 △△부동산에 관한 소유권이전등기를 신청하기 위해서는 위 판결문에 집행문을 부여 받아야 한다.
- ④ 판결의 주문에서 피고에게 매매로 인한 소유권이전등기절차의 이행을 명한 경우라도 그 판결의 이유에서 피고의 소유권이전등기절차의 이행이 가등기에 기한 본등기절차의 이행임이 명백한 경우에는 그 판결을 원인증서로 하여 가등기에 기한 본등기를 신청할 수 있다.

해설

- ① 공유물을 분할하는 판결에 의한 등기는 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청한다(법 제23조 제4항).
- ② 등기절차의 이행을 명하는 판결주문에 등기원인과 그 연월일이 명시되어 있지 않은 경우에는 등기원인은 “확정판결”로, 그 연월일은 “판결선고일”을 신청정보의 내용으로 제공한다(예규 제1692호).
- ④ 판결의 주문에서 피고에게 매매로 인한 소유권이전등기절차의 이행을 명한 경우라도 그 판결의 이유에서 피고의 소유권이전등기절차의 이행이 가등기에 기한 본등기절차의 이행임이 명백한 경우에는 그 판결을 원인증서로 하여 가등기에 기한 본등기를 신청할 수 있다(예규 제1692호).
- ③ 집행권원에 반대급부와 상환으로 일정한 급부를 할 것을 표시한 경우 반대급부는 급부의무의 태양에 불과하여 집행력이 생기지 아니하므로, “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 없다(선례 제200607-4호).

【문 5】 등기관에 등기실행방법에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 전세권설정등기 후 그 전세권에 대한 가압류등기가 있는 상태에서 전세금을 감액하는 변경등기를 하는 때에 가압류권자의 승낙이 있으면 그 변경등기를 전세권설정등기에 부기로 하고, 그의 승낙이 없으면 그 변경등기를 주등기로 실행한다.
- ② 등기전체가 아닌 일부 등기사항만 말소된 것에 대한 회복등기를 할 때에는 부기에 의하여 말소된 등기사항만 다시 등기한다.
- ③ 가등기를 한 후 본등기의 신청이 있을 때에는 가등기의 순위번호를 사용하여 본등기를 하여야 한다.
- ④ 근저당권부 채권에 질권이 설정된 경우 질권자의 동의서가 첨부되지 않은 경우에는 근저당권의 채권최고액을 감액하는 근저당권변경등기를 할 수 없다.

해설

- ① 전세권설정등기 후 그 전세권에 대한 가압류등기가 있는 상태에서 전세금을 감액하는 변경등기를 하는 때에 가압류권자의 승낙이 있으면 그 변경등기를 전세권설정등기에 부기로 하고, 그의 승낙이 없으면 그 변경등기는 각하하여야 한다(예규 제1671호).
- ② 등기전체가 아닌 일부 등기사항만 말소된 것에 대한 회복등기를 할 때에는 부기에 의하여 말소된 등기사항만 다시 등기한다(규칙 제118조).

- ③ 가동기를 한 후 본등기의 신청이 있을 때에는 가동기의 순위번호를 사용하여 본등기를 하여야 한다(법 제91조).
- ④ 근저당권부 채권에 질권이 설정된 경우 질권자의 동의 없이는 근저당권의 채권최고액을 감액하는 근저당권변경등기를 할 수 없다(선례 제201105-1호).

【문 6】 등기필정보에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 개정 부동산등기법 시행 전에 권리취득의 등기를 한 후 등기필증을 교부 받은 경우, 현재 등기의무자가 되어 등기신청을 할 때 등기필정보의 제공에 갈음하여 당시에 교부받은 등기필증을 첨부할 수 있다.
- ② 근저당권이 이전된 후 그 근저당권의 말소등기를 신청하는 경우에는 근저당권 양수인의 등기필정보를 제공하여야 한다.
- ③ 등기필정보가 없는 경우에는 부동산등기법 제51조의 규정에 따라 등기관이 확인조서, 자격자대리인의 확인서면 또는 신청서나 위임장 중 등기의무자 등의 작성부분에 공증을 받아 제출할 수 있다.
- ④ 관공서가 등기의무자로서 등기관리자의 청구에 의하여 등기를 촉탁하는 경우에는 등기필정보를 제공할 필요가 없으나, 부동산에 관한 권리를 취득하여 등기관리자로서 그 등기를 촉탁하는 경우에는 등기의무자의 권리에 관한 등기필정보를 제공하여야 한다.

해설

- ② 권리의 이전등기를 신청하는 경우에는 이전하려는 권리의 보존이나 이전, 설정 등기 등을 하였을 때에 수령한 등기필정보를 제공한다(예규 제1647호). 따라서 근저당권이 이전된 후 그 근저당권의 말소등기를 신청하는 경우에는 근저당권 양수인의 등기필정보를 제공하여야 한다.
- ③ 등기필정보가 없는 경우에는 부동산등기법 제51조의 규정에 따라 등기관의 확인조서, 자격자대리인의 확인서면 또는 신청서나 위임장 중 등기의무자 등의 작성부분에 공증을 받아 제출할 수 있다(예규 제1664호, 법 제51조).
- ④ 관공서가 등기의무자로서 등기관리자의 청구에 의하여 등기를 촉탁하거나 부동산에 관한 권리를 취득하여 등기관리자로서 그 등기를 촉탁하는 경우에는 등기의무자의 권리에 관한 등기필정보를 제공할 필요가 없다(예규 제1625호).

【문 7】 부동산등기법 제29조의 각하사유에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기원인이 신탁임에도 신탁등기만을 신청하거나 소유권이전등기만을 신청하는 경우에는 부동산등기법 제29조 제5호의 “신청정보의 제공이 대법원규칙으로 정한 방식에 맞지 아니한 경우”에 해당한다.
- ② 구분건물의 전유부분과 대지사용권의 분리처분 금지에 위반한 등기를 신청한 경우 부동산등기법 제29조 제2호의 “사건이 등기할 것이 아닌 경우”에 해당한다.
- ③ 법령에 근거가 없는 특약사항의 등기를 신청한 경우 부동산등기법 제29조 제2호의 “사건이 등기할 것이 아닌 경우”에 해당한다.
- ④ 가동기에 의한 본등기를 하고 압류등기에 대하여 직권말소대상통지를 마친 상태에서 이의신청 기간이 지나기 전에 본등기에 기초한 등기의 신청이 있는 경우에는 부동산등기법 제29조 제2호의 “사건이 등기할 것이 아닌 경우”에 해당한다.

해설

- ① 등기원인이 신탁임에도 신탁등기만을 신청하거나 소유권이전등기만을 신청하는 경우에는 부동산등기법 제29조 제5호의 “신청정보의 제공이 대법원규칙으로 정한 방식에 맞지 아니한 경우”에 해당

한다(예규 제1694호).

- ② 구분건물의 전유부분과 대지사용권의 분리처분 금지에 위반한 등기를 신청한 경우 부동산등기법 제29조 제2호의 “사건이 등기할 것이 아닌 경우”에 해당한다(규칙 제52조).
- ③ 법령에 근거가 없는 특약사항의 등기를 신청한 경우 부동산등기법 제29조 제2호의 “사건이 등기할 것이 아닌 경우”에 해당한다.
- ④ 본등기가 된 후 직권말소대상통지 중의 등기처리가등기에 의한 본등기를 하고 가등기와 본등기 사이에 이루어진 채납처분에 의한 압류등기에 관하여 등기관이 직권말소대상통지를 한 경우에는 비록 이의신청기간이 지나지 않았다 하더라도 본등기에 기초한 등기의 신청이나 촉탁은 수리하며, 채납처분에 의한 압류등기에 기초한 등기의 촉탁은 각하한다(예규 제1408호).

【문 8】 처분제한 등기 촉탁 등에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 가압류 촉탁서에 청구금액과 관련한 이자 또는 다른 조건 등이 있다하더라도 이는 기재하지 아니한다.
- ② 상속등기를 하지 아니한 부동산에 대하여 가압류결정이 있을 때 가압류채권자는 그 기입등기촉탁 이전에 먼저 대위에 의한 상속등기를 하여 등기의무자의 표시가 등기기록과 부합하도록 하여야 한다.
- ③ 가압류등기 등을 하는 경우에 채권자가 다수인 경우 채권자 전부를 등기기록에 채권자로 기록하여야 하며, 다만 채권자가 선정당사자인 경우에는 선정당사자만을 등기기록에 채권자로 기록한다.
- ④ 가압류등기 후 소유권이전등기가 된 경우 강제경매개시결정등기의 촉탁정보에 등기의무자를 가압류 당시의 소유명의인인으로 표시하여도 그 촉탁을 수리하여야 한다.

해설

- ① 가압류 촉탁서에 청구금액과 관련한 이자 또는 다른 조건 등이 있다하더라도 이는 기재하지 아니한다(예규 제1023호).
- ② 상속등기를 하지 아니한 부동산에 대하여 가압류결정이 있을 때 가압류채권자는 그 기입등기촉탁 이전에 먼저 대위에 의한 상속등기를 하여 등기의무자의 표시가 등기기록과 부합하도록 하여야 한다(예규 제1432호).
- ④ 가압류등기 후 소유권이전등기가 된 경우 강제경매개시결정등기의 촉탁정보에 등기의무자를 가압류 당시의 소유명의인인으로 표시하여도 그 촉탁을 수리하여야 한다(예규 제1352호).
- ③ 가압류등기 등을 하는 경우에 채권자가 다수인 경우 채권자 전부를 등기기록에 채권자로 기록하여야 하며, 채권자가 선정당사자인 경우에도 선정자 목록에 의하여 채권자 전부를 등기기록에 채권자로 기록하여야 한다(예규 제1358호).

【문 9】 농지 취득과 관련된 등기절차에 대한 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 농지법에 따라 농지전용허가를 받거나 농지전용신고를 한 자가 그 농지를 취득하는 경우에는 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없다.
- ② 농지는 전·답, 과수원, 그 밖에 법적 지목을 불문하고 실제 토지현상이 농작물의 경작지로 이용되고 있는지 여부로 판단하는 현황주의가 일반적이다.
- ③ 도시지역내의 농지의 경우 농지취득자격증명이 필요 없다. 다만 도시지역 중 녹지지역의 농지는 도시·군계획시설에 필요한 경우에 한하여 농지취득자격증명이 필요 없다.
- ④ 종중은 원칙적으로 농지를 취득할 수 없으나 해당 농지가 영농여건불리농지(농지법 제6조 제2항 제9호의2)라면 예외적으로 이를 취득할 수 있으므로, 종중이 그 농지에 대하여 농지취득자격증명을 발급받았다면 이를 첨부정보로서 제공하여 종중 앞으로 소유권이전등기를 신청할 수 있다.

해설

- ③ 도시지역내의 농지의 경우 농지취득자격증명이 필요 없다. 다만 도시지역 중 녹지지역의 농지는 도시·군계획시설에 필요한 경우에 한하여 농지취득자격증명이 필요 없다(예규 제1635호).
- ④ 종중은 원칙적으로 농지를 취득할 수 없으나 해당 농지가 영농여건불리농지(농지법 제6조 제2항 제9호의2)라면 예외적으로 이를 취득할 수 있으므로, 종중이 그 농지에 대하여 농지취득자격증명을 발급받았다면 이를 첨부정보로서 제공하여 종중 앞으로 소유권이전등기를 신청할 수 있다(선례 제201905-3호).
- ① 농지법에 따라 농지전용허가를 받거나 농지전용신고를 한 자가 그 농지를 취득하는 경우에는 농지취득자격증명을 첨부하여야 한다(예규 제1635호).

【문10】신탁등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 수탁자는 신탁행위로 달리 정한 바가 없으면 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 경우에는 수익자의 동의를 받아 타인에게 신탁재산에 대하여 신탁을 설정할 수가 있다.
- ② A 부동산에 대하여 신탁을 원인으로 갑 명의의 소유권이전등기 및 신탁등기(원신탁)가 마쳐지고 다시 재신탁을 원인으로 을 명의의 소유권이전등기 및 신탁등기가 마쳐진 경우, 원신탁의 신탁원부에 기록된 사항이 변경된 경우에도 원신탁의 수탁자인 갑은 신탁원부 기록의 변경등기를 신청할 수 있다.
- ③ 위탁자가 신탁 대상인 재산을 취득함으로써 발생한 조세채권인 경우에는 신탁법상 신탁이 이루어지기 전에 압류를 하지 않더라도 그 조세채권이 신탁법 제22조 제1항 소정의 “신탁 전의 원인으로 발생한 권리”에 해당된다고 볼 수 있으므로, 양수인이 수탁자 명의로 소유권이전등기를 마친 후에는 양수인에 대한 조세채권에 의하여 압류등기를 촉탁할 수는 있다.
- ④ 위탁자와 수탁자가 신탁계약을 중도 해지한 경우에는 수익자의 서면동의가 있어야 한다는 내용이 신탁원부에 기록되어 있다면 신탁해지를 원인으로 소유권이전등기 및 신탁등기의 말소등기를 신청하는 때에는 일반적인 첨부정보 외에 신탁계약의 중도해지에 대한 수익자의 동의가 있음을 증명하는 정보와 그의 인감증명을 제공하여야 한다.

해설

- ① 수탁자는 신탁행위로 달리 정한 바가 없으면 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 경우에는 수익자의 동의를 받아 타인에게 신탁재산에 대하여 신탁을 설정할 수가 있다. 이 경우 수탁자가 「신탁법」 제3조제5항에 따라 타인에게 신탁재산에 대하여 신탁을 설정하는 경우에는 해당 신탁재산에 속하는 부동산의 신탁등기는 새로운 신탁의 수탁자가 단독으로 신청한다(예규 제1694호).
- ② A 부동산에 대하여 신탁을 원인으로 갑 명의의 소유권이전등기 및 신탁등기가 마쳐지고 다시 재신탁을 원인으로 을 명의의 소유권이전등기 및 신탁등기가 마쳐진 상태에서 원신탁의 신탁원부에 기록된 사항이 변경된 경우에 원신탁의 수탁자인 갑은 신탁원부 기록의 변경등기를 신청할 수 있다(선례 제201901-1호).
- ④ 등기관은 등기기록과 신청정보 및 첨부정보만에 의하여 등기신청의 수리 여부를 결정하여야 하는 바, 신탁원부는 등기기록의 일부로 보게 되므로 “위탁자와 수탁자가 신탁계약을 중도 해지할 경우에는 우선수익자의 서면동의가 있어야 한다”는 내용이 신탁원부에 기록되어 있다면 신탁해지를 원인으로 소유권이전등기 및 신탁등기의 말소등기를 신청할 때에는 일반적인 첨부정보 외에 신탁계약의 중도해지에 대한 우선수익자의 동의가 있었음을 증명하는 정보(동의서)와 그의 인감증명을 첨부정보로서 제공하여야 한다(선례 제201805-3호).
- ③ 위탁자가 신탁대상인 재산을 취득함으로써 발생한 조세(취득세)채권이라고 하더라도 신탁법상의 신탁이 이루어지기 전에 압류를 하지 않은 이상, 그 조세채권이 신탁법 제21조 제1항 소정의 “신탁 전의 원인으로 발생한 권리”에 해당된다고 볼 수 없으므로, 부동산의 양수인이 수탁자 명의로 신탁

을 등기원인으로 한 소유권이전등기를 마친 후에는 양수인에 대한 조세채권(취득세)에 기하여 수탁자 명의로 신탁등기가 경료된 부동산에 대한 압류등기를 축탁할 수는 없을 것이다(선례 제5-684호).

공탁법

【문1】 다음 <보기> 중 공탁관이 사유신고를 하여야 하는 경우를 모두 고른 것은?

<보 기>
ㄱ. 甲의 가압류결정(채무자 乙)을 송달받은 乙이 가압류해방공탁(민사집행법 제282조)을 하였고 이 후 공탁금회수청구권에 대한 丙의 압류 및 추심명령이 공탁소에 도달한 경우
ㄴ. 수령불능을 이유로 민법 제487조 변제공탁(공탁금 100만 원)이 된 후 공탁금출급청구권에 대하여 甲의 압류 및 추심명령(집행채권액 : 30만 원), 乙의 압류 및 추심명령(집행채권액 : 30만 원)이 공탁소에 각 도달한 경우
ㄷ. 수령불능을 이유로 민법 제487조 변제공탁(공탁금 100만 원)이 된 후 공탁금출급청구권에 대하여 甲의 압류 및 추심명령(집행채권액 : 100만 원), 공탁금회수청구권에 대하여 乙의 압류 및 추심명령(집행채권액 : 100만 원)이 공탁소에 각 도달한 경우
ㄹ. 수령불능을 이유로 민법 제487조 변제공탁(공탁금 100만 원)이 된 후 공탁금출급청구권에 대하여 채납처분에 의한 압류(집행채권액 : 50만 원), 압류 및 추심명령(집행채권액 : 100만 원)이 순차적으로 공탁소에 도달한 경우

- ① ㄱ, ㄴ
- ② ㄱ, ㄷ
- ③ ㄷ, ㄹ
- ④ ㄴ, ㄷ

【해설】 답2

- ㄱ : 가압류해방금의 공탁금회수청구권에 관하여 압류명령이 송달된 때에는 공탁관은 지체없이 집행 법원에 그 사유를 신고하여야 한다(재민 84-6)
- ㄴ : 채권자들의 집행채권의 총액이 피압류채권인 공탁금을 초과하지 않는 경우에는 사유신고를 하지 않는다.
- ㄷ : 출급청구권에 대한 압류와 회수청구권에 대한 압류가 있는 경우에는 동일한 채무자의 지급청구 권에 대한 압류의 경합이 아니므로 사유신고를 하지 않는다.
- ㄹ : 채납처분에 의한 압류금액과 강제집행에 의한 압류금액이 공탁금을 초과하므로 사유신고를 하여 야 한다.

【문2】 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 담보공탁의 경우 피공탁자가 존재하므로 공탁통지서를 송부하여야 한다. 그러나 가압류해방공탁은 그 러하지 아니하다.
- ② 피공탁자가 출급청구 시 공탁서를 첨부하면 공탁통지서를 첨부하지 않아도 된다.
- ③ 가압류해방공탁 이후 회수청구 시 가압류결정취소결정정본 및 송달증명서는 착오공탁 증명서면에 해당한다.
- ④ 금전채권의 일부에 대해 압류가 있어 제3채무자가 전액을 공탁한 경우 압류의 효력이 미치지 않는 부분에 대해 공탁자는 공탁서를 첨부해서 회수청구하여야 한다.

【해설】 답2

- ① 공탁통지서는 변제공탁을 하는 경우에 첨부한다.
- ② 공탁서나 이해관계인의 승낙서를 첨부한 경우에는 공탁통지서를 첨부하지 않는다(규칙 33조 1항 2 호).
- ③ 가압류해방공탁 이후 회수청구 시 가압류결정취소결정정본 및 송달증명서는 공탁원인 소멸서면에

④ 제3채무자가 압류의 효력이 미치지 않는 부분에 대하여 회수청구를 할 경우에는, 집행법원으로부터 공탁서를 보관하고 있다는 사실을 증명하는 서면을 교부받아 이를 공탁금회수청구서에 첨부하여야 한다(행정예규 제1018호).

- ① 甲은 乙과 丙 중 1인의 주소지 소재 공탁소에 공탁신청을 하여야 함이 원칙이다.
- ② 丁의 압류 및 추심명령이 甲에게 먼저 송달된 사실이 공탁원인사실란 기재에 의하여 명백한 경우 공탁관은 甲의 혼합공탁신청을 수리할 수 없다.
- ③ 갑은 위 혼합공탁을 한 후 압류명령을 발령한 법원에 즉시 사유신고를 하여야 하고 집행법원도 그에 따라 배당절차를 즉시 진행하여야 한다.
- ④ 丙은 乙을 피고로 하는 공탁금출급청구권확인의 승소확정판결 및 그 판결의 확정증명서만을 첨부하여 공탁금을 출급할 수 없다.

- ① 변제공탁의 관할인 양도인 또는 양수인의 주소지 공탁소가 관할이다.
- ② 압류가 선행하는 경우에는 집행공탁 사유일 뿐 혼합공탁의 사유는 아니다.
- ③ 혼합공탁의 경우에 배당을 실시하기 위해서는 압류의 대상이 된 채권이 집행채무자에게 귀속하는 것을 증명하는 문서(혼합해소문서)가 제출되기 전에는 배당을 실시하지 못한다.
- ④ 양수인은 양도인의 승낙서 외에 압류채권자의 승낙서를 첨부하여야만 출금청구를 할 수 있다.

- ㄱ. 민사집행법 제280조 제2항 가압류 담보공탁이 된 후 채무자가 가압류취소결정을 받은 경우 가압류의 취소에 관한 소송비용♥
- ㄴ. 강제집행정지를 위한 재판상 담보공탁에 있어 담보제공자의 권리행사최고에 따라 담보권리자가 권리행사를 위하여 제기한 소송의 소송비용
- ㄷ. 근저당권에 기한 경매절차의 정지를 위한 재판상 담보공탁이 된 경우 근저당권설정등기말소에 관한 소송비용
- ㄹ. 건물명도 및 그 명도시까지의 차임 상당액의 지급을 명한 가집행선고부 판결에 대한 강제집행정지를 위하여 담보공탁을 한 경우, 특별한 사정이 없는 한 집행의 정지가 효력이 있는 기간 내에 발생한 차임 상당의 손해액

- 나. 담보제공자의 권리행사최고에 따라 담보권리자가 권리행사를 위하여 제기한 소송의 소송비용은 강제집행정지로 인하여 입은 통상손해에 해당한다고 할 것이므로 위 소송비용은 강제집행정지를

위하여 법원의 명령으로 제공된 담보공탁금의 피담보채권이 된다(대법원 2004. 7. 5. 자 2004마177 결정).

- ㄷ. : 저당권에 기한 경매절차의 정지를 위한 보증공탁은 그 경매절차의 정지 때문에 채권자에게 손해가 발생할 경우에 그 손해배상의 확보를 위하여 하는 것이므로, 그 담보적 효력이 미치는 범위는 위 손해배상청구권에 한하고, 근저당권의 피담보채권이나 근저당권설정등기말소소송의 소송비용에까지 미치는 것은 아니다(대법원 1992. 10. 20. 자 92마728 결정).
- ㄹ. : 건물명도 및 그 명도시까지의 차임 상당액의 지급을 명한 가집행선고부 판결에 대한 강제집행정지를 위하여 담보공탁을 한 경우, 그 건물의 명도집행이 지연됨으로 인한 손해에는 반대되는 사정이 없는 한 집행의 정지가 효력을 갖는 기간 내에 발생한 차임 상당의 손해가 포함되고, 그 경우 차임 상당의 그 손해배상청구권은 기본채권 자체라 할 것은 아니어서 명도집행정지를 위한 공탁금의 피담보채무가 된다(대법원 2000. 1. 14. 선고 98다24914 판결).

【문5】 甲은 乙에 대하여 대여금채무 2천만 원을 부담하고 있는데, 丙의 가압류결정(집행채권액 : 1천만 원)을 송달받고, 위 채무 2천만 원 전액을 민사집행법 제291조 및 제248조 제1항 가압류집행공탁을 하였다. 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 甲은 가압류 효력이 미치지 않는 1천만 원 부분에 대하여 민법 제489조에 근거하여 공탁금을 회수 청구할 수 있다.
- ② 공탁관은 위 공탁이 성립한 후 乙의 공탁금출급청구권에 대하여 고양시의 체납처분에 의한 압류(집행채권액 : 1천만 원)통지가 공탁소에 도달하고, 고양시가 추심청구를 하더라도 공탁관은 이에 응할 수 없고, 민사집행법에 의한 채권압류가 도달할 때까지 기다렸다가 압류명령을 발령한 법원에 사유신고를 하여야 한다.
- ③ 위 공탁이 성립한 후 乙가 가압류이의를 신청하여 가압류를 취소하는 결정을 받은 경우 공탁통지서와 가압류취소결정본 및 그 송달증명 등을 첨부하여 공탁금의 출급을 청구할 수 있으며 이 때 가압류취소결정의 확정증명은 별도로 첨부할 필요가 없다.
- ④ 위 공탁이 성립한 후 공탁금출급청구권에 대하여 丁의 압류 및 추심명령(집행채권액 : 1천만 원)이 송달된 경우 공탁관은 공탁금 전액(2천만 원)에 대하여 압류명령을 발령한 법원에 사유신고를 하여야 한다.

【해설】 답2

- ② 국세채납처분에 의한 피압류채권에 대하여 근로기준법에 의한 우선변제권을 가지는 임금 등의 채권에 기한 가압류집행이 되어 있다 하더라도, 그 우선변제권은 채무자의 재산에 대한 강제집행의 경우 그에 의한 환가금에서 일반채권에 우선하여 변제받을 수 있음에 그치는 것이고, 이미 다른 채권자에 의하여 이루어진 압류처분의 효력까지 배제하여 그보다 우선적으로 직접 지급을 구할 수 있는 권한을 부여한 것으로는 볼 수 없으므로, 제3채무자로서는 체납처분에 의한 채권압류 후에 행해진 피압류채권에 대한 가압류가 그러한 임금 등의 채권에 기한 것임을 내세워 체납처분에 의한 압류채권자의 추심청구를 거절할 수는 없다(대법원 1999. 5. 14. 선고 99다3686 판결 [추심금] > 종합법률정보 판례)
- ③ 공탁선례 2-281호

【문6】 가압류해방공탁에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 가압류명령에 해방공탁금의 기재는 의무이다.
- ② 가압류채권자가 본압류가 아닌 별도의 압류명령을 받은 경우에는 가압류의 피보전권리와 압류의 집행채권의 동일성을 소명하지 않는 한 공탁관은 지체 없이 집행법원에 사유신고를 하여야 한다.
- ③ 가압류결정에서 甲, 乙, 丙을 공동채무자로 하여 1억원을 공탁할 수 있도록 정한 경우 甲, 乙이 자신들의 상속채무액만큼만 공탁하여 자신들이 공유하는 부동산에 대한 가압류 집행취소를 구할 수 없다.

- ④ 가압류등기 후 제3자 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 부동산에 대하여 가압류채권자의 신청에 의한 강제경매절차가 진행 중 가압류해방금액 공탁으로 가압류집행이 취소되어 가압류등기가 말소된 경우, 이를 이유로 강제경매개시결정을 취소할 수 있다.

【해설】 답4

- ① 가압류명령에는 가압류의 집행을 정지시키거나 집행한 가압류를 취소시키기 위하여 채무자가 공탁할 금액을 적어야 한다(민집 282조).
- ② 가압류채권자가 해방공탁금에 대하여 압류 및 전부명령을 받기 위한 채무명의는 확정판결 뿐만 아니라 가집행선고부 종국판결도 포함되며, 본안소송에서 승소확정판결을 받은 가압류채권자가 채무자의 해방공탁금회수청구권에 대한 채권압류 및 전부명령을 받아 지급청구권을 행사하는 경우에 그 채권압류가 가압류를 본압류로 전이하는 채권압류가 아닌 한 가압류의 피보전권리와 압류의 집행채권의 동일성을 소명해야 할 것이다(공탁선례 제1-219호). 따라서 동일성을 소명하지 않은 경우에는 공탁관은 사유신고를 하여야 한다.
- ③ 가압류채무자가 가압류의 집행취소신청을 하기 위해서는 가압류명령에서 정한 금액 전부를 공탁하여야 하며, 가압류명령에서 정한 금액의 일부만을 공탁하고 가압류집행의 일부취소를 구하는 것은 허용되지 않는다. 이 사안의 경우 가압류결정에서 가압류채무자 '을' '병' 및 '정'을 공동채무자로 하여 청구금액 1억원을 공탁하고 가압류의 집행취소를 신청할 수 있도록 정하였으므로, '병' 및 '정'은 상속채무액 만큼만 공탁하여 자신들이 공유하는 부동산에 대한 가압류의 집행취소를 구할 수는 없다(공탁선례 1-216호).
- ④ 가압류등기 후 제3자 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 부동산에 대하여 가압류권자의 신청에 의한 강제경매절차가 진행 중 가압류해방금액 공탁으로 가압류집행이 취소되어 가압류등기가 말소된 경우, 이를 이유로 강제경매개시결정을 취소할 수는 없다(대법원 2002. 3. 15. 자 2001마6620 결정).

【문7】 반대급부를 조건으로 하는 공탁절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(별도 특약은 없음)

- ① 판결의 주문에 반대급부의 이행사실이 명백히 기재되어 있다면 미확정의 가집행선고부 판결도 반대급부이행 증명서면이 될 수 있다. ♥
- ② 반대급부이행의 상대방은 채무자인 공탁자이므로 반대급부의 목적물을 직접 공탁관에게 이행할 수는 없다.
- ③ 임대인이 임대차보증금을 변제공탁하면서 주택임대차보호법 제3조의3에 의한 임차권등기 말소를 반대급부 조건으로 공탁할 수 없다.
- ④ 반대급부를 조건으로 변제공탁이 된 경우 피공탁자에게 공탁통지서가 송달되었더라도 반대급부가 이행되지 않았다면 공탁금출급청구권에 대한 소멸시효는 진행되지 않는다.

【해설】 답1

- ① 확인, 형성, 이행판결을 불문하나 확정되었음을 요하므로 미확정의 가집행선고부 판결은 해당되지 않는다.
- ② 행정예규 제24호
- ③ 대법원 2005. 6. 7. 선고 2005다4529 판결; 임대인의 보증금반환이 선 이행의무가 있는 것이다.
- ④ 공탁에 반대급부의 조건이 있는 경우에는 반대급부가 이행된 때로부터 소멸시효가 진행된다.

【문8】 甲이 乙에 대한 대여금채무 6천만 원을 수령불능을 이유로 민법 제487조 변제공탁을 하였고, 이 후 공탁금출급청구권 전액에 대한 확정일자 있는 채권양도통지서(양수인 丙)가 공탁소에 송달되었다. 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 만약 양도통지서에 양도인 乙의 인감증명서가 첨부되지 않았다면 乙은 공탁금 출급을 청구할 수 있다.
- ② 丙이 전자공탁시스템을 이용하여 위 공탁금 전액을 출급청구 할 경우 인감증명서 제출이 면제된다.

- ③ '乙이 공탁금출급청구권을 丙에게 양도한다'는 취지의 확정일자 있는 양도통지서가 공탁관에게 도달되었다면 丙이 출급청구 하기 전이라도 甲은 민법 제489조에 기하여 공탁금을 회수할 수 없는 것이 원칙이다.
- ④ 공탁금출급청구권이 유효하게 丙에게 양도된 후라도 丙이 출급청구를 하기 전에 乙의 채권자들에 의한 다수의 압류명령이 공탁소에 송달되어 집행채권액의 합계가 공탁금을 초과하는 경우에 공탁관은 먼저 송달된 압류명령을 발령한 법원에 사유신고를 하여야 한다.

【해설】 답3

①③

공탁금지급청구권의 양도통지가 있는 경우 주요업무처리지침[행정예규 제779호]

1. 공탁수락의 의사표시로 볼 수 있는지 여부

변제공탁의 경우 공탁관에게 도달된 공탁금출급청구권의 양도통지서에 공탁수락의 의사표시가 명시적으로 기재되어 있지 않더라도 적극적인 불수락의 의사표시가 기재되어 있지 않는 한 그 양도통지서의 도달과 동시에 공탁수락의 의사표시가 있는 것으로 보아 공탁자의 민법 제489조 제1항에 의한 회수청구권은 소멸된다.

2. 양도통지서에 인감증명서가 첨부되지 않은 경우

가. 양도인의 공탁금지급청구

공탁금지급청구권의 양도통지서에 날인된 양도인의 인영에 대하여 인감증명서가 첨부되지 아니한 경우라 하더라도 양도인은 공탁금의 지급청구를 할 수 없다.

나. 양수인의 공탁금지급청구

(1) 공탁금지급청구권의 양도통지서에 날인된 양도인의 인영에 대하여 인감증명서가 첨부되지 아니한 경우, 양수인이 공탁금을 지급청구할 때에는 양도인의 인감증명서를 첨부하여야 한다.

(2) 양도증서를 공증받아 제출하는 경우에는 양도인의 인감증명서 제출 없이도 양수인은 공탁금 지급청구를 할 수 있다.

② 규칙 79조 1항

④ 공탁금지급청구권이 제3자에게 양도되어 대항요건을 갖춘 후에 압류, 가압류 등이 경합하는 경우에는 공탁관은 사유신고를 하지 않는다.

【문9】 공탁관의 업무처리절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 공탁관이 민사집행법 제248조에 의한 제3채무자의 집행공탁에 따라 개시된 집행법원의 배당절차에서 발생하는 배당금수령채권에 대한 압류명령서를 접수한 경우 접수연월일 등을 기재하여 기명날인하고, 전산시스템에 압류명령서 등의 접수연월일, 배당금수령채권이 압류된 사실 등을 입력한 후 압류명령서 사본을 집행법원에 송부하여야 하는데, 공탁사유신고에 따른 배당요구종기가 도래된 이후에 접수된 압류명령서는 제외한다.♥
- ② 공탁관의 처분 중 이의신청의 대상이 되는 것은 공탁신청이나 공탁물 지급청구에 대한 공탁관의 불수리처분이고, 공탁관의 수리, 인가처분은 원칙적으로 이의신청의 대상에 포함되지 않는다.
- ③ 공탁관은 토지수용보상금을 절대적 불확지공탁한 사건 중 그 공탁의 공탁 당시 공탁금이 1천만 원 이상이고 공탁일로부터 만 3년이 경과한 사건에 대하여 출급청구서를 접수한 경우 이를 인가하기 전에 소속과장의 결재를 얻어야 한다.
- ④ 소멸시효가 완성된 공탁금에 대하여 출급청구가 있는 경우에 공탁관은 국고수입 납부 전이라도 출급청구를 인가해서는 안된다.

【해설】 답1

① 공탁관이 「공탁규칙」 제58조에 따른 공탁관의 공탁사유신고 또는 「민사집행법」 제248조에 의한

제3채무자의 집행공탁 및 공탁사유신고에 따라 개시된 집행법원의 배당절차에서 발생하는 배당금 수령채권에 대한 압류명령서 등을 접수한 때에는 접수연월일, 시, 분을 기재하여 기명날인하고, 전산시스템에 압류명령서 등의 접수 연월일, 배당금수령채권이 압류된 사실 등을 입력한 후 압류명령서 등의 사본을 집행법원에 송부하여야 한다.

공탁관이 공탁사유신고에 따른 배당요구종기가 도래된 이후에 공탁금출급·회수청구권에 대한 압류명령서 등을 접수한 때에도 접수연월일, 시, 분을 기재하여 기명날인하고, 전산시스템에 압류명령서 등의 접수연월일, 공탁금출급 또는 회수청구권이 압류된 사실 등을 입력한 후 압류명령서 등의 사본을 집행법원에 송부하여야 한다(행정예규 제951호).

- ② 공탁선례 201112-1호
- ③ 장기미제 공탁사건 등의 공탁금 지급시 유의사항[행정예규 제1154호]
- ④ 규칙 61조

【문10】 토지수용보상금 공탁절차에서 사업시행자는 재결 당시 토지소유자인 甲을 피공탁자로 하여 수용보상금을 공탁하였는데, 피공탁자가 아닌 乙이 공탁금 출급청구를 하려고 한다. 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 수용시기 전에 乙이 甲으로부터 위 토지소유권을 취득한 경우 乙은 등기사항증명서를 첨부하여 소유권 승계사실을 증명하고 공탁금 출급을 청구할 수 있다.
- ② 수용시기 전에 甲이 사망한 경우 甲의 상속인인 乙은 상속을 증명하는 서면을 첨부하여 직접 자기의 지분에 해당하는 공탁금 출급을 청구할 수 있다.
- ③ 수용시기 전에 乙이 甲을 채무자로 하여 위 토지에 대하여 처분금지가처분을 하였다면 수용시기가 지난 후 소유권이전등기소송의 승소확정판결을 얻은 경우 乙은 위 확정판결을 첨부하여 공탁금 출급을 청구할 수 있다.
- ④ 수용시기 전에 甲소유 토지를 매수한 乙이 소유권이전등기는 경료하지 못했지만 수용개시 후 甲으로부터 공탁금출급청구권을 양도받은 경우 그 양도사실을 증명하고 공탁금 출급을 청구할 수 있다.

【해설】 답3

①②④

◆피공탁자가 아닌 자로서 출급청구권을 갖는 경우와 그 증명서면

- ① 피공탁자로부터 출급청구권을 상속, 채권양도, 전부명령 기타 원인으로 승계 받은 자 - 그 사실을 증명하는 서면
- ② 수용시기 전에 수용대상토지의 소유권을 피공탁자로부터 승계받은 자 - 그 소유권승계사실을 증명하는 서면(등기사항증명서, 수용재결경정서, 형성판결문 등)
- ③ 수용대상토지에 대한 진정한 권리자(명의신탁자 포함)가 수용시기 전에 소유권등기를 회복한 경우 - 그 사실을 증명하는 서면
- ④ 사망한 사람을 피공탁자로 한 공탁의 경우 그 상속인 - 사망한 사람의 상속인임을 증명하는 서면

③

◆피공탁자가 아닌 자로서 출급청구권을 갖지 못하는 자

- ① 수용시기 이후 수용으로 인한 소유권이전등가를 하기 전에 소유권이전등기를 마친 매수인
- ② 매매 또는 명의신탁해지 등을 원인으로 소유권이전등기절차이행의 승소확정판결을 받았으나 수용시기 전에 그 등기를 마치지 못한 자(비록 공탁 이전에 가등기나 처분금지가처분등기를 마친 경우도 동일함)
- ③ 구 법 제18조에 따라 시·구·읍·면의 장으로부터 소유사실확인서를 발급받은 자
- ④ 피공탁자를 상대로 공탁금출급청구권이 자기에게 있다는 확인판결을 받은 제3자