

【부동산등기법 30문】

【문 1】신탁등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 판례·예규 및 선례에 따르고 전원합의체 판결의 경우 다수의견에 의함. 이하 같음)

- ① 근저당권자가 여러 명인 근저당권설정등기와 함께 근저당권자 중 1인의 지분만에 대한 신탁재산처분에 의한 신탁등기를 신청할 때에는 1건의 신청정보로 일괄하여 신청할 수 없고, 각각 별개의 신청정보로 신청하여야 한다.
- ② 신탁법 제3조 제5항에 따른 재신탁등기를 신청하는 경우에는 위탁자의 동의가 있음을 증명하는 정보(인감증명 포함)를 첨부정보로서 제공하여야 한다.
- ③ 수탁자의 특정한 자격 상실에 따라 새로운 수탁자가 선임된 경우에는 새로운 수탁자와 종전 수탁자가 공동으로 권리이전등기를 신청하여야 하지만, 수탁자의 파산으로 새로운 수탁자가 선임된 경우에는 새로운 수탁자가 단독으로 권리이전등기를 신청할 수 있다.
- ④ 여러 개의 부동산에 관하여 1건의 신청정보로 일괄하여 신탁등기를 신청하는 경우에는 각 부동산별로 신탁원부 작성을 위한 정보를 제공하여야 하며, 부동산의 표시에 관한 사항은 신탁원부 작성을 위한 정보의 내용으로 제공할 사항이 아니다.
- ⑤ 신탁의 종료사유는 신탁행위로 자유롭게 정할 수 있고, 신탁이 종료된 경우 신탁재산의 잔여재산이 귀속될 자 또한 신탁행위로 자유롭게 정할 수 있으므로, ‘위탁자의 사망’을 신탁의 종료사유로 하고, 신탁이 종료된 경우 신탁재산의 잔여재산이 귀속될 자를 ‘수탁자’로 하는 내용의 신탁등기도 신청할 수 있다.

【문 2】등기신청인에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기신청은 신청인 또는 그 대리인이 등기소에 출석하여 신청정보 및 첨부정보를 적은 서면을 제출하는 방법이 있는데, 이때 대리인이 변호사나 법무사인 경우에는 대법원규칙으로 정하는 사무원을 등기소에 출석하게 하여 그 서면을 제출할 수 있다.
- ② 등기의무자인 회사의 대표이사 甲이 그 소유권이전등기신청을 법무사에게 위임한 후 그 등기신청 전에 대표이사가 乙로 변경된 경우에도 법무사의 등기신청에 관한 대리권한은 소멸하지 않는다고 보아야 할 것이므로, 일반적으로 위임장을 새로운 대표이사 乙 명의로 다시 작성할 필요는 없다.
- ③ 미성년자의 공동친권자 중 한 사람만이 미성년자인 자와 이해가 상반되는 경우 이해가 상반되는 그 친권자는 미성년자인 자를 대리할 수 없으므로, 이 경우 이해가 상반되지 않는 다른 일방의 친권자는 이를 소명하여 단독으로 그 미성년자를 대리할 수 있다.
- ④ 등기관리자와 등기의무자 쌍방으로부터 등기신청절차의 위임을 받은 법무사는 그 절차가 끝나기 전에 등기의무자 일방으로부터 등기신청을 중지해 달라는 요청을 받았다고 할지라도 그 요청을 거부해야 할 위임계약상의 의무가 있다.
- ⑤ 학교는 하나의 시설물에 불과하여 권리의 주체가 될 수 없으므로 진정한 권리주체 명의로 등기가 되지 아니하는 한 부동산소유권이전등기를 신청할 수 없으며, 이미 학교 명의로 소유권등기가 경료된 경우에도 학교가 등기의무자가 되어 소유권이전등기를 신청할 수 없다.

【문 3】특별법에 의한 금지사항 부기등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 대지권등기가 마쳐진 구분건물이 아직 멸실되지 아니한 상태로 건설대지 상에 존재하는 경우, 이 대지에 대하여 주택법 제61조 제3항의 금지사항 부기등기를 신청하기 위해서는 먼저 분리처분가능 규약(공정증서)을 첨부정보로서 제공하여 구분건물에 대한 대지권변경등기(대지권등기를 말소하는 의미)를 신청하여야 한다.
- ② 보조금 관리에 관한 법률 제35조의2 제1항의 금지사항등기는 원칙적으로 (간접)보조사업자 명의의 소유권등기에 부기등기로 하여야 하지만, 이 소유권등기 이후로 저당권설정등기와 같이 금지되는 등기가 이미 마쳐져 있다면 이 금지사항등기는 소유권등기에 부기등기로 할 수 없고 주등기로 하여야 한다.
- ③ 한국주택금융공사법 제43조의7 제2항의 금지사항 부기등기가 마쳐진 주택이 저당권의 실행으로 매각된 경우, 이러한 부기등기가 매수인이 인수하지 아니한 부동산의 부담에 관한 기입에 해당한다면 집행법원은 매각을 원인으로 소유권이전등기를 촉탁하면서 그 등기의 말소등기도 함께 촉탁하여야 한다.
- ④ 구 임대주택법 제18조 제2항의 금지사항 부기등기가 마쳐진 임대주택에 대하여는 양도가 금지되는 것은 아니므로, 신탁을 원인으로 주택도시보증공사 명의의 소유권이전등기 및 신탁등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 주차장법 제19조 제4항에 따라 시설물의 부지 인근에 부설 주차장을 공동으로 설치한 경우, 각 시설물의 소유자 전원은 반드시 주차장법 제19조의24에 의한 부기등기를 동시에 신청하여야 한다.

【문 4】말소회복등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 乙 명의의 가등기가 부적법 말소된 후 말소된 가등기의 설정자였던 甲에서 丙으로 소유권이전등기가 마쳐진 경우 乙 명의의 가등기를 말소회복함에 있어 丙은 등기상 이행관계 있는 제3자에 해당한다.
- ② 말소회복등기란 어떤 등기의 전부 또는 일부가 실체적 또는 절차적 하자로 부적합하게 말소된 경우에 말소된 등기를 회복하여 말소당시에 소급하여 말소가 없었던 것과 같은 효과를 생기게 하는 등기를 말하는 것이므로 어떤 이유이건 당사자가 자발적으로 말소등기를 한 경우에는 말소회복등기를 할 수 없다.
- ③ 가등기에 의한 소유권이전의 본등기가 말소된 다음 乙 명의의 가압류등기가 마쳐진 상태에서 이 본등기의 회복등기를 신청할 때에 가압류권자 乙의 승낙이 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 제공하여야 하며, 이 경우 등기관이 소유권이전본등기의 회복등기를 할 때에는 위 가압류등기를 직권으로 말소할 수 없다.
- ④ 말소등기가 당사자의 신청에 의하여 이루어진 경우에는 그 회복등기도 당사자의 신청에 의하고, 집행법원의 촉탁에 의한 경우에는 촉탁에 의하여야 하며, 등기관의 직권으로 행하여진 경우에는 그 회복등기도 직권으로 하여야 한다.
- ⑤ 말소된 등기 전부를 회복한 때에는 회복의 등기를 한 후 말소된 종전 등기와 동일한 등기를 하여야 하므로 순위번호도 종전 등기와 같은 번호를 기록한다.

【문 5】공동소유와 관련된 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 토지대장상 공유자로 등록되어 있는 경우 그 중 1인이 공유자 전원을 위하여 소유권보존등기를 신청할 수는 있으나 그 중 1인의 지분만에 관한 소유권보존등기는 신청할 수 없다.
- ② 3필지의 부동산중 A, B필지는 甲, 乙, 丙 3인의 공유로 되어 있고 C필지는 甲, 乙, 丙, 丁의 4인의 공유로 되어 있는 경우, A, B필지의 공유자가 아닌 丁을 포함한 4인의 합의에 의하여 A필지는 甲의 단독소유로, B필지는 丁의 단독소유로, C필지는 乙의 단독소유로 하기로 하는 공유물분할을 등기원인으로 한 등기신청은 할 수 없다.
- ③ 합유등기에 있어서 등기기록상 합유의 표시방법은 각 합유자의 지분을 기록한다.
- ④ 공유자 전원의 지분 전부에 대하여 처분금지가처분등기가 경료된 경우에도 그 공유자 전부가 그 소유관계를 공유에서 합유로 변경하는 경우에 공유자들의 공동신청으로 합유로의 변경등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 합유자 중 일부가 사망하면 합유자들 사이에 특별한 약정이 없는 한 사망한 합유자의 합유지분은 잔존 합유자에게 귀속되고 사망한 합유자의 상속인에게 그 합유자로서의 지위가 승계되는 것이 아니므로, 비록 사망한 합유자의 상속인들 중 일부가 다른 상속인을 상대로 상속지분이전등기절차의 이행을 명하는 판결을 받은 경우에도 위 판결에 의하여 사망한 합유자의 합유지분에 대한 소유권이전등기를 신청할 수는 없다.

【문 6】소유권이전청구권보전 가등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 매매예약을 원인으로 한 가등기에 의한 본등기를 신청함에 있어서, 형식상 매매예약을 등기원인으로 하여 가등기가 되어 있으나, 실제로는 매매예약완결권을 행사할 필요 없이 가등기권리자가 요구하면 언제든지 본등기를 하여 주기로 약정한 경우에는, 매매예약완결권을 행사하지 않고서도 본등기를 신청할 수 있으며, 이때에는 별도로 매매계약서를 제출할 필요가 없다.
- ② 등기관이 지상권설정등기청구권보전 가등기에 의하여 지상권 설정의 본등기를 한 경우 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 저장권설정등기를 직권으로 말소하여야 한다.
- ③ 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 등기가 체납처분으로 인한 압류등기인 경우 등기관은 직권말소대상통지를 한 후 이의신청이 있으면 이유 있는지 여부를 검토한 후 말소 여부를 결정한다.
- ④ 토지거래허가구역 내의 토지에 관하여 소유권이전청구권가등기를 신청하거나 지료에 관한 약정이 있는 지상권설정청구권가등기를 신청하는 경우에는 토지거래허가서를 첨부하여야 한다.
- ⑤ 소유권이전청구권가등기권자가 가등기에 의한 본등기를 하지 않고 다른 원인에 의한 소유권이전등기를 한 경우, 가등기 후 위 소유권이전등기 전에 제3자 앞으로 처분제한의 등기가 되어 있는 경우에는 다시 그 가등기에 의한 본등기를 할 수 있다.

【문 7】대지권등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 토지의 소유명의인 甲과 그 토지 위에 소재하는 대지권 없는 구분건물의 소유명의인 乙이 위 토지 및 구분건물에 대하여 신탁행위로 인한 소유권이전등기 및 신탁등기를 각 마친 경우, 수탁자가 동일인이라면 신탁된 토지를 대지권의 목적으로 하여 위 구분건물을 위한 대지권등기를 신청할 수 있다.
- ② A 토지는 甲, B 토지는 乙의 소유인 2필지의 토지 위에 6세대의 전유부분으로 된 집합건물을 신축하여 甲과 乙이 각 3세대씩 단독소유로 하는 소유권보존등기를 마친 경우, 각 구분소유자는 자신의 소유 토지만을 자신이 단독으로 소유하고 있는 전유부분의 대지권으로 하는 대지권등기를 신청할 수 있다.
- ③ 대지권등기가 마쳐진 토지에 대하여 토지만의 소유권 귀속에 관한 분쟁이 있는 경우에는 대지권 표시경정등기 없이 전유부분 소유자의 토지 지분에 대하여 처분금지가처분등기를 할 수 있다.
- ④ 임차권이 대지권인 경우에 임차권은 저당권의 목적으로 할 수 없는 권리이므로 건물소유권과 대지권(토지임차권)을 공동저당의 목적으로 할 수 없고, 대지권을 제외한 건물만에 관하여 저당권이 설정되어야 하며, 이 경우 건물만에 관한 것이라는 뜻의 부기등기를 하여야 한다.
- ⑤ 전유부분이 속하는 1동의 건물이 소재하는 토지(법정대지) 또는 그 대지와 일체적으로 관리 또는 사용하기 위하여 규약으로써 건물의 대지로 삼은 토지(규약상 대지)에 대하여 구분건물의 소유명의인이 대지사용권을 가지고 있는 경우에는 그 토지를 대지권의 목적으로 하는 대지권등기를 신청할 수 있는바, 이 경우 토지의 지목이 반드시 “대”이어야 하는 것은 아니므로, 지목이 “잡종지”인 경우에도 대지권등기를 신청할 수 있다.

【문 8】전통사찰의 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 특정종단에 소속되어 있는 전통사찰이 등기를 신청할 때에는 전통사찰 자신의 정관이나 규약뿐만 아니라 그 소속종단의 정관이나 규약도 함께 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.
- ② 특정종단에 소속되어 있는 전통사찰이 등기를 신청할 때에 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 하는 대표자임을 증명하는 정보는 그 소속종단의 정관이나 규약에 소속종단의 대표자가 주지를 임명할 권한이 있는 것으로 정한 경우에는 그 종단 대표자 명의의 주지재직증명정보 및 종단 대표자의 직인 인영정보이어야 한다.
- ③ 전통사찰 소유의 전통사찰보존지에 대한 근저당권설정등기를 신청하는 경우에는 시·도지사의 허가를 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.
- ④ 전통사찰 소유의 전통사찰보존지에 대한 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 문화체육관광부장관의 허가를 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.
- ⑤ 전통사찰 소유의 전통사찰보존지에 대한 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 문화체육관광부장관의 허가를 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

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

- ① 농지란 전·답, 과수원, 그 밖에 법적 지목을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 대통령령으로 정하는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지를 말한다.
- ② 국가나 지방자치단체로부터 농지를 매수하여 소유권이전등기를 신청하는 경우 및 농지전용허가를 받거나 농지전용신고를 한 농지에 대하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없다.
- ③ 상속 및 포괄유증, 상속인에 대한 특정적 유증, 취득시효완성, 공유물분할, 진정한 등기명의 회복 등을 원인으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없다.
- ④ 취득시효 완성의 경우 농지취득자격증명을 첨부정보로서 제공할 필요가 없으나, 이는 농지의 소유가 제한되지 않는 자가 농지취득자격증명의 제공 없이 소유권이전등기를 신청할 수 있다는 것이지 농지의 소유가 제한되는 자가 농지를 취득할 수 있다는 것은 아니므로, 종교단체(법인)가 농지에 대하여 취득시효 완성을 원인으로 하는 소유권이전등기 승소판결을 받았더라도 농지 소유 제한의 예외사유(농지법 제6조 제2항)에 해당하는 경우가 아니라면 이 판결에 따른 소유권이전등기를 신청할 수 없다.
- ⑤ 지목이 농지이나 토지의 현상이 농작물의 경작 또는 다년생식물재배지로 이용되지 않음이 관할관청이 발급하는 서면에 의하여 증명되는 토지에 관하여는 농지취득자격증명을 첨부하지 않고서도 소유권이전등기를 신청할 수 있다.

【문10】경정등기 또는 말소등기 등에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 경정등기의 형식으로 이루어지나 그 실질이 말소등기(일부말소 의미의)에 해당하는 경우에는 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 때에 그의 승낙서 등을 첨부한 경우에는 부기등기로 하고, 이를 첨부하지 아니한 경우에는 주등기로 한다.
- ② 경정등기의 경우 등기상 이해관계 있는 제3자가 있고 그 제3자의 동의서나 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부한 때 또는 등기상 이해관계 있는 제3자가 없는 경우에는 부기등기로 하고, 등기상 이해관계 있는 제3자가 있으나 그 이해관계 있는 제3자의 동의서나 이에 대항할 수 있는 재판의 등본이 없는 경우에는 주등기로 한다.
- ③ 등기명의인표시경정등기는 경정 전후의 등기가 표창하고 있는 등기명의인이 인격의 동일성을 유지하는 경우에만 신청할 수 있다. 그러므로 법인 아닌 사단을 법인으로 경정하는 등기를 신청하는 등 동일성을 해하는 등기명의인표시경정등기신청은 수리할 수 없다.
- ④ 등기의 말소를 신청하는 경우에 그 말소에 대하여 등기상 이해관계 있는 제3자가 있을 때에는 제3자의 승낙이 있어야 하며 이에 따라 등기를 말소할 때에는 등기상 이해관계 있는 제3자 명의의 등기는 등기관이 직권으로 말소한다.
- ⑤ 소유권에 관한 경정등기를 신청하기 위해서는 그 경정등기로 인하여 소유권이 감축되는 자의 인감증명을 등기신청서에 첨부하여야 한다.

【문11】등기관의 심사에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기관은 당사자가 제출한 신청서 및 첨부서류가 부동산등기법 등 제반 법령에 부합되는지의 여부를 조사한다.
- ② 등기신청서의 조사시 첨부서류가 위조 문서로 의심이 가는 경우에는 신청인 또는 대리인에 알려 그 진위 여부를 확인하여 처리한다.
- ③ 판결주문에 가등기에 의한 본등기라는 취지의 기재가 없는 경우에, 판결의 주문에 피고에게 소유권이전청구권가등기에 의한 본등기 절차의 이행을 명하지 않고 매매로 인한 소유권이전등기 절차의 이행을 명한 경우라면, 판결이유에 의하여 피고의 소유권이전등기 절차의 이행이 가등기에 의한 본등기 절차의 이행임이 명백한 경우에도 등기관은 판결이유를 심사할 권한이 없기 때문에 그 판결을 원인증서로 하여 가등기에 의한 본등기를 신청할 수 없다.
- ④ 판결에 의한 소유권보존등기절차에서 소유권을 증명하는 판결은 소유권확인판결에 한정되는 것은 아니며, 형성판결이나 이행판결이라도 그 판결이유 중에서 보존등기신청인의 소유임을 확정하는 내용의 것이면 이에 해당한다.
- ⑤ 공동상속인 중 일부가 자신의 상속지분만에 대한 상속등기를 신청한 경우에는 부동산등기법 제29조 제2호 사건이 등기할 것이 아닌 경우에 해당하여 등기관은 이를 각하하여야 한다.

【문12】등기신청시 인감증명서 등의 제출에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 매매를 원인으로 한 소유권이전등기신청의 경우 반드시 부동산매도용 인감증명서를 첨부하여야 하지만, 매매 이외의 경우에는 등기신청서에 첨부된 인감증명서상의 사용용도와 그 등기의 목적이 다르더라도 그 등기신청은 이를 수리하여야 한다.
- ② 부동산의 매수인이 다수인 경우 인감증명서상의 매수자란 중 성명란에 ○○○외 ○명으로 기재하고 매수인 중 1인의 인적사항만을 기재한 부동산매도용 인감증명서를 첨부하는 것도 가능하다.
- ③ 협의분할에 의한 상속등기를 신청하는 경우, 상속재산인 해당 부동산을 취득하는 상속인도 포함하여 상속인 전원의 인감증명을 제출하여야 한다.
- ④ 인감증명서상의 등기의무자의 주소가 현주소와 일치하지 아니하더라도 주민등록표등본의 주소이동 내역에 인감증명서상의 주소가 종전 주소로서 표시되어 있거나 성명과 주민등록번호 등에 의하여 동일인임이 인정되는 경우에는 그 인감증명서가 첨부된 등기신청은 수리하여야 한다.
- ⑤ 등기신청서에 첨부하는 인감증명은 발행일로부터 3개월 이내의 것이어야 하며, 3월의 기간계산에 있어 인감증명서의 발행일인 초일은 산입하지 아니하고, 그 기간의 말일이 공휴일인 때에는 그 다음날로 기간이 만료된다.

【문13】판결 등 집행권원에 의한 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 공유물분할의 판결이 확정되면 공유자는 각자 분할된 부분에 대한 단독소유권을 취득하게 되는 것이므로, 그 소송의 당사자는 그 확정판결을 첨부하여 등기권리자 단독으로 공유물 분할을 원인으로 한 지분이전등기를 신청할 수 있다.
- ② 근저당권설정등기를 명하는 판결주문에 필수적 기재사항인 채권최고액이나 채무자가 명시되지 아니한 경우에는 이에 따른 등기신청을 할 수 없다.
- ③ 등기원인에 대하여 행정관청의 허가 등이 필요한 경우 해당 허가서 등의 현존사실이 그 판결서에 기재되어 있는 경우에 한하여 허가서 등의 제출의무가 면제된다. 따라서 소유권이전등기신청의 경우에 해당 허가서 등의 현존사실이 판결서에 기재되어 있다면 행정관청의 허가 등을 증명하는 서면을 제출할 필요가 없다.
- ④ 화해조서 등에 등기신청에 관한 의사표시의 기재가 있으나 그 내용에 등기원인과 그 연월일의 기재가 없는 경우 등기신청서에는 등기원인은 “화해”, “인낙”, “화해권고결정”, “조정” 또는 “조정에 갈음하는 결정” 등으로, 그 연월일은 “조서기재일” 또는 “결정확정일”을 기재한다.
- ⑤ 甲 소유의 부동산이 乙에게 매매를 원인으로 이전된 후, 乙이 사망하여 협의분할에 의한 상속을 원인으로 丙 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 상태에서, 甲이 丙을 상대로 매매가 무효임을 원인으로 한 소유권이전등기말소소송을 제기하여 “丙은 甲에게 소유권이전등기(협의분할에 의한 상속등기)의 말소등기절차를 이행한다.”는 강제조정이 확정된 경우, 甲은 위 강제조정에 따라 丙 명의의 소유권이전등기를 말소할 수 있을 뿐이고, 이 말소등기에 따라 회복되는 피상속인인 乙 명의의 소유권이전등기는 말소할 수 없다.

【문14】서면에 의한 방문신청의 방법으로 등기를 신청한 경우에 있어 그 등기신청의 보정에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 등기관이 등기신청에 대하여 보정을 명하는 경우에는 보정할 사항을 구체적으로 적시하고 그 근거법령이나 예규, 보정기간 등을 제시하여 매건 조사 완료 후 즉시 서면에 의하여 등기신청인에게 통지하여야 한다.
- ② 합동사무소를 구성하는 법무사 전원이 등기신청위임장에 대리인으로 기재되어 있고 특별히 해당 등기신청을 대리인 전원이 함께 하여야 한다는 내용의 기재가 없다면 그 중 어느 한 법무사만이 등기소에 출석하여 등기신청서를 제출할 수 있는바, 이 경우 해당 등기신청에 대한 보정은 등기신청서를 제출한 법무사뿐만 아니라 위임장에 기재된 다른 법무사도 할 수 있다.
- ③ 보정을 위하여 필요한 경우에는 신청서 또는 그 부속서류를 신청인에게 반환할 수 있다.
- ④ 등기관은 그 직무권한에 있어 독립성을 가지므로, 등기소장이라 하더라도 보정명령의 적정 여부에 관하여 감독을 할 수는 없다.
- ⑤ 등기신청서를 제출할 수 있도록 허가받은 변호사나 법무사의 사무원이라도 등기신청의 보정은 할 수 없다.

【문15】등기신청과 관련하여 부과된 의무에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 법정상속등기 후에 새로이 협의분할을 하여 소유권경정등기를 신청하는 경우 특정 상속인이 당초 상속분을 초과하여 취득하는 재산가액에 대하여는 새로이 취득세를 납부하여야 한다.
- ② 근저당권설정등기를 신청하는 경우에는 채권의 최고액을 과세표준으로 하여 등록면허세를 납부하여야 한다.
- ③ 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기에 대하여는 취득세를 납부할 필요가 없지만, 신탁등기에 대하여는 등록면허세를 납부하여야 한다.
- ④ 채권자가 채무자를 대위하여 토지에 대한 소유권보존등기를 신청하는 경우 등기관은 납세지를 관할하는 지방자치단체장에게 등록면허세 미납통지를 하여야 하고, 이 경우 국민주택채권도 매입할 필요가 없다.
- ⑤ 취득세 및 등록면허세가 면제되는 경우라 하더라도 국민주택채권은 주택도시시기금법 및 같은 법 시행령 등의 규정에 의하여 그 매입의무가 면제되지 않는 한 매입하여야 한다.

【문16】환매등기와 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 환매특약의 등기에 부동산처분금지의 효력이 인정되어 있는 것은 아니므로, 환매특약의 등기가 경료된 이후에도 소유자는 제3자에게 동 부동산을 전매하고 그에 따른 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ② 환매권의 행사로 인한 소유권이전등기는 환매권부매매의 매도인이 등기권리자, 환매권부매매의 매수인이 등기의무자가 되어 환매권 행사로 인한 소유권이전등기를 공동으로 신청한다.
- ③ 환매권의 행사로 인한 소유권이전등기를 신청할 때 환매특약 등기의 말소도 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청하여야 한다.
- ④ 환매등기를 경료한 후 등기된 환매기간이 경과하기 전에 환매권자가 다른 원인으로 당해 부동산에 대한 소유권을 취득함으로써 위 환매권이 혼동으로 소멸한 경우에는 환매권자가 단독으로 혼동을 원인으로 하는 말소등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 환매권자는 매도인에 한정되므로 제3자를 환매권자로 하는 환매특약등기는 할 수 없다.

【문17】장부에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 부동산등기규칙 제111조 제1항에 따라 등기관이 작성한 확인조서는 신청서 기타 부속서류 편철장에 편철한다.
- ② 각종 통지부에는 통지사항, 통지를 받을 자 및 통지서를 발송하는 연월일을 적어야 한다.
- ③ 이의신청서류 편철장은 5년 간 보존하여야 한다.
- ④ 보존기간이 만료된 장부는 지방법원장의 인가를 받아 보존기간이 만료되는 해의 다음해 3월 말까지 폐기한다.
- ⑤ 부동산등기신청서 접수장에는 등기의 목적을 기록하여야 하나, 등기원인과 그 연월일은 기록하지 않는다.

【문18】도시 및 주거환경정비와 관련된 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기관이 새로 조성된 대지와 축조된 건축물에 대하여 소유권보존등기 및 담보권 등에 관한 권리의 등기를 실행할 때에 신청정보의 내용으로 제공된 사항이 첨부정보로 제공된 관리처분계획 및 그 인가를 증명하는 서면과 이전고시를 증명하는 서면의 내용과 일치하는지 여부와 함께 종전 토지 및 건물의 등기기록상 등기사항과 일치하는지 여부도 심사하여야 한다.
- ② 주택재건축 사업시행자가 구 주택건설촉진법 제33조에 따라 사업계획승인을 받았으나, 도시 및 주거환경정비법 시행 후에 그 사업의 후속 절차를 이 법에 따라 진행하였다면 새로이 건설되는 주택이나 그 대지에 대한 등기절차는 같은 법 제88조 및 도시 및 주거환경정비 등기규칙에 따르게 된다.
- ③ 종전 토지에 마쳐진 근저당권설정등기가 채무상환으로 소멸되었다고 하더라도 아직 말소등기가 되지 아니한 상태에서 관리처분계획서에 이 근저당권설정등기가 분양대상자의 종전 토지에 관한 소유권 외의 권리명세로서 기재되었다면, 이전고시 후 사업시행자가 새로 조성된 대지에 관한 소유권보존등기를 신청할 때에 이 근저당권설정등기도 함께 신청하여야 한다.
- ④ 사업시행자는 도시 및 주거환경정비법 제86조 제2항에 따른 이전고시를 한 때에는 지체 없이 그 사실을 관할 등기소에 통지하여야 하는바, 이 통지 후에는 조합명의로 신택된 부동산에 관하여 신택해지나 신택종료원인이 발생하였다 하더라도 이에 따른 소유권이전 및 신택말소등기를 신청할 수는 없다.
- ⑤ 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 없다.

【문19】등기신청정보 및 첨부정보의 열람에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 소유권이전(보존)등기의 명의인에 대하여 금전채권을 가지고 있음에 불과한 자는 그 소유권이전(보존)등기의 신청정보 및 첨부정보를 열람할 수 없다.
- ② 보존기간이 만료된 등기신청정보 및 첨부정보에 대하여는 아직 법원행정처장의 삭제인가 또는 지방법원장의 폐기인가를 받지 않았다고 하더라도 그 열람을 신청할 수 없다.
- ③ 수사기관이 수사의 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우라도 법관이 발부한 영장을 제시하지 않는 한 등기신청정보 및 첨부정보를 열람할 수 없다.
- ④ 유증자의 상속인은 그 유증을 원인으로 유언집행자와 수증자가 공동으로 신청한 소유권이전등기의 신청정보 및 첨부정보를 열람할 수 있다.
- ⑤ 자격자대리인이 등기신청사건을 위임받아 등기를 마친 후에 그 등기의 신청정보 및 첨부정보에 대하여 열람을 신청한 경우, 열람에 대한 별도의 위임이 없다면 신청정보와 위임장 및 확인정보를 제외한 다른 첨부정보는 열람할 수 없다.

【문20】전세권등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 농지에 대하여는 원칙적으로 전세권설정등기를 신청할 수 없으나, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제36조의 용도지역 중 도시지역(농지지역의 농지에 대하여는 도시·군계획시설사업에 필요한 농지에 한함) 내의 농지에 대하여는 전세권설정등기를 신청할 수 있다.
- ② 건축물대장에 등재된 건축물에 대하여 건물로서 등기능력이 인정되어 소유권보존등기를 마친 경우라면 그 건물의 일부인 옥상에 대하여 그 전부 또는 일부를 사용하기 위한 전세권설정등기를 신청할 수 있다.
- ③ 부동산의 일부에 대한 전세권설정등기를 신청할 때에는 그 도면을 첨부정보로서 제공하여야 하는바, 다만 전세권의 목적인 범위가 건물의 일부로서 특정층 전부인 때에는 그 도면을 제공할 필요가 없다.
- ④ 공동전세권자 甲, 乙, 丙, 丁이 준공유하는 건물전세권을 등기할 때에 그들의 각 지분을 기록하여야 함에도 착오로 이를 누락하였다면 甲, 乙, 丙, 丁은 자신들의 각 지분을 추가 기록하는 경정등기를 신청할 수 있는바, 다만 이러한 경정등기는 그 전세권의 존속기간이 만료된 경우에는 신청할 수 없다.
- ⑤ 건물전세권이 법정갱신된 경우, 갱신된 전세권을 다른 사람에게 이전하기 위해서는 먼저 전세권의 존속기간을 변경하는 등기를 하여야 한다.

【문21】관공서의 촉탁등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 국가 또는 지방자치단체가 아닌 공사 등은 등기촉탁에 관한 특별규정이 있는 경우에 한하여 등기촉탁을 할 수 있는데, 이 경우 우편에 의해서도 등기촉탁을 할 수 있다.
- ② 관공서가 부동산에 관한 거래의 주체로서 등기를 촉탁할 수 있는 경우라 하더라도 촉탁에 의하지 아니하고 등기관리자와 등기의무자가 공동으로 등기를 신청할 수도 있다.
- ③ 매각 또는 공매처분 등을 원인으로 관공서가 소유권이전등기를 촉탁하는 경우에는 등기의무자의 주소를 증명하는 정보를 제공할 필요가 없다.
- ④ 가처분 대상 부동산이 여러 개이고 부동산별로 피보전권리의 채권자가 다르다고 하더라도 1개의 부동산처분금지가처분 결정이 있는 경우에는 1개의 촉탁서로 일괄하여 가처분 등기를 촉탁할 수 있다.
- ⑤ 관공서가 등기촉탁을 하는 경우에는 등기기록과 대장상의 부동산의 표시가 부합하지 아니하더라도 그 등기촉탁을 수리하여야 한다.

【문22】다음 중 등기관이 등기를 마쳤을 때에 지적소관청 또는 건축물대장 소관청에 알려야 하는 경우가 아닌 것은?

- ① 소유권의 경정등기를 한 경우
- ② 소유권의 등기명의인표시의 변경등기를 한 경우
- ③ 소유권이전등기의 말소등기를 한 경우
- ④ 소유권이전청구권보전의 가등기를 한 경우
- ⑤ 말소된 소유권이전등기의 말소회복등기를 한 경우

【문23】진정명의 회복을 원인으로 하는 소유권이전등기 절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 이미 자기 앞으로 소유권을 표상하는 등기가 되어 있었거나 법률의 규정에 의하여 소유권을 취득한 자가 현재의 등기명의인을 상대로 “진정명의회복”을 등기원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 명하는 판결을 받아 소유권이전등기신청을 한 경우 그 등기신청은 수리하여야 한다.
- ② 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청할 때에도 주택도시시기금법 제8조 및 같은 법 시행령 제8조에 따라 국민주택채권을 매입하여야 한다.
- ③ 이미 자기 앞으로 소유권을 표상하는 등기가 되어 있었던 자 또는 지적공부상 소유자로 등록되어있던 자로서 소유권보존등기를 신청할 수 있는 자가 현재의 등기명의인과 공동으로 “진정명의회복”을 등기원인으로 하여 소유권이전등기신청을 한 경우 그 신청을 수리하여야 한다.
- ④ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제11조의 토지거래 허가구역에 있는 토지에 대해 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청할 때에는 토지거래허가증을 첨부정보로 제공하여야 한다.
- ⑤ 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청할 때에는 등기원인일자를 기재할 필요는 없다.

【문24】근저당권등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 근저당권의 채무자가 사망하고 그 공동상속인 중 1인만이 채무자가 되려는 경우에 근저당권자와 근저당권설정자 또는 소유자(담보목적물의 상속인, 제3취득자 등)는 근저당권변경계약정보를 첨부정보로서 제공하여 계약인수 또는 확정채무의 면책적 인수를 등기원인으로 하는 채무자 변경의 근저당권변경등기를 공동으로 신청할 수 있다.
- ② 1개의 근저당권설정계약상의 채권최고액을 수 개로 분할하여 수개의 근저당권을 설정하는 등기신청은 할 수 없다.
- ③ 근저당권설정계약의 당사자는 근저당권자와 근저당권설정자이므로 근저당권설정계약서에는 채무자의 표시가 있으면 되고 채무자의 인영이 반드시 날인되어 있어야만 하는 것은 아니다.
- ④ 채권최고액을 외국통화로 표시하여 신청정보로 제공한 경우에는 외화표시금액을 채권최고액으로 기록한다.
- ⑤ 채무자변경을 원인으로 하는 근저당권변경등기를 신청하는 경우에는 등기관리자인 근저당권자의 등기필정보를 제공하여야 한다.

【문25】다음 중 토지 등기기록의 표제부에 기록할 사항이 아닌 것은?

- ① 접수연월일
- ② 접수번호
- ③ 소재와 지번
- ④ 지목
- ⑤ 면적

【문26】등기원인을 증명하는 서면의 검인에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 소유권이전을 내용으로 한 예약(계약)을 원인으로 하여 소유권이전등기청구권 보전의 가등기를 신청할 때 제출하는 등기원인증서에는 검인이 되어 있지 않아도 무방하다.
- ② 경매절차에서의 매각을 원인으로 한 소유권이전등기를 촉탁할 때에는 등기원인증서에 검인을 받을 필요가 없다.
- ③ 계약의 일방 당사자가 지방자치단체인 경우에는 등기원인증서에 검인을 받을 필요가 없다.
- ④ 토지수용으로 인한 소유권이전등기를 신청할 때에 첨부정보로서 제공하는 등기원인증서인 재결서 또는 협의성립확인서에는 검인을 받아야 한다.
- ⑤ 토지거래허가구역 안의 토지에 대하여 토지거래계약허가증을 교부받은 경우에는 등기원인증서에 검인을 받을 필요가 없다.

【문27】유증으로 인한 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 1필의 토지의 특정 일부만을 유증한다는 취지의 유언이 있는 경우, 유언집행자는 유증할 부분을 특정하여 분할등기를 한 다음 수증자 명의로 소유권이전등기를 신청하여야 한다.
- ② 유언집행자가 여럿인 경우에는 그 과반수 이상이 수증자 명의의 소유권이전등기절차에 동의하면 그 등기를 신청할 수 있다.
- ③ 유증을 원인으로 소유권이전등기를 하는 경우 유증자의 등기필정보를 신청정보의 내용으로 제공한다.
- ④ 유증의 목적 부동산이 미등기인 경우 특정유증을 받은 자는 소유권보존등기를 신청할 수 없고, 유언집행자가 상속인 명의로 소유권보존등기를 마친 후에 유증을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하여야 한다.
- ⑤ 포괄적 수증자의 소유권보존등기 및 유증으로 인한 소유권이전등기 신청이 상속인의 유류분을 침해하는 경우에는 등기관은 이를 수리할 수 없다.

【문28】대위등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 특정의 등기청구권을 가진 채권자뿐만 아니라 금전채권자도 채무자를 대위하여 등기를 신청할 수 있다.
- ② 근저당권설정자가 사망한 경우에 근저당권자가 임의경매신청을 하기 위해 근저당권의 목적인 부동산에 대하여 대위에 의한 상속등기를 신청할 수 있다.
- ③ “원고는 피고에게 명의신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라”는 화해권고결정을 받은 원고는 피고에 대하여 별도의 채권이 있더라도 승소한 권리자인 피고를 대위하여 위 결정에 따른 소유권이전등기를 신청할 수는 없다.
- ④ 대위원인을 증명하는 정보로 권리의 발생원인인 법률관계의 존재를 증명하는 서면을 첨부하여야 하는데, 이때의 서면은 공정증서가 아닌 사서증서라도 가능하다.
- ⑤ 등기관이 채권자대위권에 의한 등기신청에 의하여 등기를 할 때에는 대위자의 성명 또는 명칭, 주소 또는 사무소 소재지 및 대위원인을 기록하여야 한다.

【문29】부동산의 멸실등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 건물이 멸실된 경우에는 그 건물 소유권의 등기명의인은 그 사실이 있는 때부터 1개월 이내에 그 등기를 신청하여야 하는데, 이 신청을 게을리 하였을 때에는 과태료를 부과한다.
- ② 멸실된 건물이 근저당권 등 제3자의 권리의 목적이 된 경우라도 그 멸실등기신청정보에 제3자의 승낙서를 첨부정보로 제공할 필요가 없다.
- ③ 건물이 멸실된 경우 그 소유권의 등기명의인이 1개월 이내에 멸실등기를 신청하지 않은 경우에는 그 건물대지의 소유자가 건물 소유권의 등기명의인을 대위하여 그 등기를 신청할 수 있다.
- ④ 증축된 부분에 대한 등기가 마쳐지지 아니하여 등기기록의 건물면적과 건축물대장의 건물면적이 다소 차이가 있는 상태에서 그 건물이 멸실된 경우 등기기록상의 건물과 건축물대장상의 건축물사이에 동일성이 인정된다면 증축된 부분에 대한 표시변경등기를 생략하고 곧바로 멸실등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 존재하지 아니하는 건물에 대한 등기가 있을 때에는 그 소유권의 등기명의인은 지체 없이 그 건물의 멸실등기를 신청하여야 한다.

【문30】법인 아닌 사단 또는 재단의 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 법인 아닌 사단은 대표자와 총회 등 사단으로서의 조직이 있고 정관이나 규약이 있어 사단의 실체를 갖추고 있으나 법인등기를 하지 않은 단체를 말하는 것으로 등기당사자 능력이 인정되어 그 단체의 명의로 등기할 수 있다.
- ② 대표자 또는 관리인을 증명하는 서면은 정관 기타의 규약에서 정한 방법에 의하여 대표자 또는 관리인으로 선임되었음을 증명하는 서면을 제출하며, 부동산등기용등록번호대장이나 기타단체등록증명서도 대표자 또는 관리인을 증명하는 서면으로 제출할 수 있다.
- ③ 대표자나 관리인임을 증명하는 정보는 등기되어 있는 대표자나 관리인이 신청하는 경우에는 제공할 필요 없다.
- ④ 법인 아닌 사단이나 재단 명의등기에 그 대표자 또는 관리인이 등기기록에 기록되어 있지 않은 경우, 대표자 또는 관리인의 성명, 주소 및 주민등록번호를 추가로 기록하는 내용의 등기명의인표시변경등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 대표자를 증명하는 서면 및 사원총회결의서에는 2인 이상의 성년자가 사실과 상위 없다는 취지와 성명을 기재하고 인감날인 및 인감증명을 제출하여야 한다. 다만 변호사 또는 법무사가 등기신청을 대리하는 경우에는 변호사 또는 법무사가 위 각 서면에 사실과 상위 없다는 취지를 기재하고, 기명날인함으로써 이에 갈음할 수 있다.

【공탁법 20문】

【문31】다음 사례에 관한 <보기>의 대화를 읽고 옳은 내용만을 모두 고른 것은?(다툼이 있는 경우 판례·예규 및 선례에 따르고 전원합의체 판결의 경우 다수의견에 의함. 이하 같음)

(사례) 甲은 乙에 대하여 대여금채무 2억 원을 부담하고 있는데, 이 대여금채무에 대한 丙의 압류명령(압류채권액 1억 원)을 송달받고, 압류된 금액(1억 원)에 대해서만 공탁절차를 진행하려고 한다.

<보기>

- ㄱ. A: 甲은 민사집행법 제248조 제1항에 의한 집행공탁을 할 수 있고, 공탁서의 피공탁자란은 기재하지 않는다.
- ㄴ. B: 甲은 집행공탁을 한 후 반드시 압류명령을 발령한 법원에 사유신고를 하여야 한다.
- ㄷ. C: 만약, 丙의 압류명령이 아닌 丙의 처분금지가처분(채무자 乙, 제3채무자 甲)이 있는 경우에도 甲은 민사집행법 제248조 제1항에 의한 집행공탁을 할 수 있다.
- ㄹ. D: 甲의 사유신고 이후 丙의 압류명령이 실효된 경우, 甲은 압류가 실효되었음을 증명하는 서면을 첨부하여 공탁원인이 소멸되었음을 이유로 공탁금을 회수할 수 있다.
- ㅁ. E: 甲의 사유신고 이후 丙의 압류명령이 실효된 경우, 乙은 압류가 실효되었음을 증명하는 서면을 첨부하여 공탁관에게 직접 출급청구할 수 있다.

- ① ㄱ, ㄴ
- ② ㄱ, ㄴ, ㄷ
- ③ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ
- ④ ㄱ, ㄴ, ㄹ, ㅁ
- ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ

【문32】공탁물 출급·회수 시 첨부할 서면에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 개인이 출급청구하는 공탁금액이 5,000만 원 이하인 경우에는 공탁관이 발송한 공탁통지서를 첨부하지 않아도 된다.
- ② 공탁물 회수청구권에 대한 압류 및 전부명령을 받은 자라도 원래의 공탁물 회수청구권자의 지위를 넘어서 공탁물을 회수할 수 없으므로 공탁물 회수청구 시 회수청구권을 갖는 것을 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.
- ③ 변제공탁의 조건으로 한 반대급부는 피공탁자의 공탁물 출급청구권 행사에 제한사유가 될 뿐 공탁자가 공탁물을 회수하는 경우에는 공탁관의 지급제한사유가 될 수 없다.
- ④ 법인의 대표자가 직접 또는 다른 사람에게 위임하여 공탁물을 출급·회수청구하는 경우 출급·회수청구서와 위임장에 사용인감을 날인하고 사용인감확인서 및 법인대표자의 인감증명서를 첨부하여 공탁금 출급·회수청구를 할 수 있다.
- ⑤ 상대적 불확지공탁인 경우 피공탁자 전원이 공동으로 출급청구하는 때에는 출급청구서 기재에 의하여 상호 승낙이 있는 것으로 볼 수 있으므로 별도로 출급청구권 증명서면을 첨부하지 않아도 된다.