

법무사 1차대비
부동산등기법
기출해설

이민주 법무사

법무사 1차 대비 부동산등기법 기출문제 해설

【문 1】 부동산등기신청 시 등기필정보(등기필증) 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 등기필정보가 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.

【1】 정답 ⑤

- ① 「부동산등기법」 제51조의 규정에 의하여 확인조서나 확인서면 또는 공정증서를 작성함에 있어서 등기의무자가 법인인 경우에는 그 지배인을 확인하거나 지배인의 작성부분에 관한 공증으로 대표권을 가진 임원 또는 사원의 본인확인 또는 그 작성부분에 관한 공증에 갈음할 수 있다(등기예규 제1355호). 상인은 지배인을 선임하여 본점 또는 지점에서 영업을 하게 할 수 있고(상법 제10조 참조), 이렇게 선임된 지배인은 영업주에 갈음하여 그 영업에 관한 재판상 또는 재판외의 모든 행위를 할 수 있다(상법 제11조 참조). 따라서 영업에 관한 재판외의 행위의 일종인 부동산등기신청권이 있게된다. 하지만 지배인은 상업등기신청권은 없다. 상업등기는 법인 자체의 인격의 표시와 관련된 사실의 등기의 일종으로 영업상 행위가 아니기 때문이다.
- ② [특기사항]란에는 등기의무자등을 면담한 일시, 장소, 당시의 상황 그 밖의 특수한 사정을 기재한다(등기예규 제1664호).
(예시) 0000. 00. 00. 오후 세시경 강남구 일원동 소재 00병원 00호실로 찾아가 임원 중인 등기의무자를 면담하고 본인임을 확인함. 환자복을 입고 있었고 부인과 군복을 입은 아들이 함께 있었음
(개정 등기예규 제1664호의 시행일인 2017. 1. 1.부터 확인서면의 [특기사항]란에 등기의무자의 신체적 특징을 기재하는 대신 본인확인경위 및 그 밖의 특수한 사정을 기재하도록 하였다. 확인조서의 특기사항란을 기재하는 이유는 본인확인방법, 절차 및 기재 내용에 대한 구체적 사항의 근거를 남기기 위한 것인데 신체적 특징은 항상 정지되는 내용이 아니기에 큰 의미가 없기 때문이다.)
- ③ 소유권 외의 권리의 등기명의인이 등기의무자로서 법 제51조(등기필정보가 없어 출석, 확인정보, 공증)에 따라 등기를 신청하는 경우 등기의무자의 인감증명을 제출하여야 한다(규칙 제60조 제1항 3호). 개정규칙은 확인조서의 경우도 확인정보와 공증의 방법에 의한 경우와 동일성을 가져오기 위해 본래 인감증명서를 제출하지 않는 사건도 확인조서에 의할 경우에는 인감증명서를 제출하도록 하였다.
- ④ 등기의무자의 등기필정보가 없어 등기신청서 또는 위임장 중 등기의무자의 작성부분에 대한 공증을 받는 경우에 공증은 등기소 출석의무를 갈음하는 것이므로 등기의무자등 본인이 공증인 앞에 직접 출석하여 공증을 받은 것이어야 한다(등기예규 제1664호 참조). 등기신청시 제공되는 등기필정보는 등기의무자 본인이 권리의 처분의사가 있다는 것을 확인하는 중요한 수단이다. 따라서 이를 제공할 수 없다면 본인 확인의 방법이 필요한데 그것이 바로 출석, 확인정보, 공증이며 이러한 방법들은 모두 등기의무자의 직접적 참여(직접 출석, 직접 지장날인, 직접 출석하여 공증)가 있어야 한다.
- ⑤ 관공서가 등기의무자로서 등기관리자의 청구에 의하여 등기를 촉탁하거나 부동산에 관한 권리를 취득

하여 등기권리자로서 그 등기를 촉탁하는 경우에는 등기의무자의 권리에 관한 등기필정보를 제공할 필요가 없다. 이 경우 관공서가 촉탁에 의하지 아니하고 법무사 또는 변호사에게 위임하여 등기를 신청하는 경우에도 같다(등기예규 제1625호). 등기의무자의 등기필정보의 제공은 등기신청의 진정성을 확인하기 위한 제도인데 신용도가 높은 관공서가 당사자이면 이미 진정성이 확보되었기에 예외를 둔 것이다.

【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 채납처분에 의한 압류등기가 순차로 마쳐진 후에 근저당권의 채권최고액을 증액하는 변경등기의 신청이 있는 경우에 등기관은 채납처분에 의한 압류등기 권리자의 승낙이 있음을 증명하는 정보가 첨부정보로서 제공되지 않았다면 근저당권변경등기를 주등기로 실행하여야 한다.
- ④ 근저당권이전등기를 신청할 때에 근저당권설정자가 물상보증인이거나 소유자가 제3취득자인 경우에는 그의 승낙을 증명하는 정보를 첨부정보로서 제공하여야 한다.
- ⑤ A토지에 대한 근저당권자 甲이 그 토지의 소유권을 취득함으로써 혼동이 발생하였으나, 甲이 근저당권 말소등기를 신청하지 않은 상태에서 사망하였고 이후 甲의 공동상속인 사이에 상속재산분할협회가 성립하여 이를 원인으로 한 乙 단독명의로의 소유권이전등기가 마쳐졌다면 그 근저당권의 말소등기는 乙이 단독으로 신청할 수 없다.

【2】 정답 ④

- 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(등기선례 제201810-6호). 저당권의 목적이 되는 권리는 전세권 자체이기에 전세권자체가 공시된 순위번호 1번 전세권을 목적으로 부기등기로 실행되어야 할 것이다.

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위 번호	등기목적	접 수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	전세권설정	2016년3월5일 제3000호	2016년3월4 일 설정계약	전세금 금100,000,000원
1-1	1번전세권근저 당권설정	2018년2월20일 제2500호	2018년2월19 일 설정계약	채권최고액 금200,000,000원
2	근저당권설정	2017년2월5일 제2000호	2017년2월4 일 설정계약	채권최고액 금200,000,000원
3	1번전세권변경	2018년2월5일 제2100호	2018년2월4 일 변경계약	전세금 금200,000,000원

- ② 근저당권설정등기의 말소등기를 함에 있어 근저당권 설정 후 소유권이 제3자에게 이전된 경우에는 근저당권설정자 또는 제3취득자가 근저당권자와 공동으로 그 말소등기를 신청할 수 있다(등기예규 제1656호).
- ③ 근저당권 변경등기에 있어서 등기상 이해관계인 : 1. 같은 부동산에 관하여 등기된 권리의 순위는 법률에 다른 규정이 없으면 등기한 순서에 따르고, 등기의 순서는 등기기록 중 같은 구에서는 순위번호, 다른 구에서는 접수번호의 전후에 따르는 것이므로, 「부동산등기법」 제5조 본문의 “부기등기의 순위는 주등기의 순위에 따른다.”라

4 법무사 1차 대비 부동산등기법 기출해설

는 규정은 부기등기가 그 순위번호뿐만 아니라 접수번호에 있어서도 그 기초가 되는 주등기에 따른다는 뜻으로 새겨야 한다. 2. 을구에 근저당권설정등기, 갑구에 체납처분에 의한 압류등기가 순차로 경료된 후에 근저당권의 채권최고액을 증액하는 경우, 그 변경등기를 부기등기로 실행하게 되면 을구의 근저당권변경등기가 갑구의 체납처분에 의한 압류등기보다 권리의 순위에 있어 우선하게 되므로, 갑구의 체납처분에 의한 압류등기의 권리자(처분청)는 을구의 근저당권변경등기에 대하여 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당한다. 3. 이 경우 갑구의 체납처분에 의한 압류등기의 권리자(처분청)의 승낙이나 그에게 대항할 수 있는 재판의 등본이 첨부정보로서 제공된 경우에는 을구의 근저당권변경등기를 부기등기로 실행할 수 있으나, 그와 같은 첨부정보가 제공되지 않은 경우에는 주등기로 실행하여야 한다. 이는 갑구의 주등기가 「민사집행법」에 따른 가압류·가처분등기나 경매개시결정등기인 경우에도 동일하다(등기선례 제201408-2호).

- ④ 근저당권이전등기의 경우 근저당권설정자가 물상보증인이거나 소유자가 제3취득자인 경우에도 그의 승낙을 증명하는 정보를 등기소에 제공할 필요가 없다(등기예규 제1656호). 이전등기는 권리의 동일성이 유지되는 상태에서 권리주체만 변경되는 것이므로 원칙적으로 물권의 이전등기에서는 승낙서가 문제되지 않는다. 한편 근저당권이전등기의 경우 위처럼 승낙정보를 제공하여야 한다면 물권의 양도성에 반하고 한편 피담보채권이 양도되었는데 승낙서의 제공이 없이 근저당권이전등기가 실행되지 못한다면 이는 담보물권의 수반성의 원칙에도 반하기 때문이다.

하지만 수험적으로 권리주체의 이전등기라도 승낙서가 문제되는 경우가 있으니

첫째(가), 가등기의 이전등기의 경우

둘째(나), 임차권의 이전등기의 경우와

셋째(다), 복수의 근저당권자 중 1인이 확정채권 양도를 원인으로 한 근저당권 일부이전 등기를 신청하는 경우에 문제될 수 있다.

(가)관련 선례는 다음과 같다.

[매매로 인한 소유권이전등기청구권에 대한 양도담보를 원인으로 하는 가등기의 이전등기가 가능한지 여부(적극) 및 제공하여야 할 첨부정보] 1. 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 소유권이전등기청구권가등기를 마친 상태에서 제3자에 대한 채무를 담보하기 위하여 소유권이전등기청구권을 양도한 경우에는, 양도담보를 원인으로 가등기된 권리의 이전등기를 신청할 수 있고, 이후 양도담보계약이 해제된 경우에는 양도담보계약의 해제를 원인으로 이전등기의 말소등기를 신청할 수 있다.

2. 다만, 매매로 인한 소유권이전등기청구권은 특별한 사정이 없는 이상 그 권리의 성질상 양도가 제한되고 그 양도에 매도인의 승낙이나 동의를 요한다고 할 것이므로(대법원 2001. 10. 9. 선고 2000다51216 판결 참조), 위 가등기의 이전등기를 신청하는 경우에는 매도인인 소유명의인의 승낙이 있음을 증명하는 정보와 인감증명을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

3. 또한, 채무의 변제를 담보하기 위하여 채권을 양도하는 경우이므로 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제3조 제2항을 유추적용하여 채무자, 채권금액 및 채무변제를 위한 담보라는 뜻의 정보도 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(선례 제201803-1호).

소유권이전등기청구권의 순위 보전을 위한 가등기는 매매예약을 통하여 발생한 것이고 소유권이전등기청구권은 채권적 청구권으로 이행과정에 매도예약자와 매수예약자간 신뢰관계를 바탕으로 한다. 따라서 매도예약자의 승낙없이 매수예약자를 변경할 수 없는 것이다.

(나)와 관련하여서는

부동산등기규칙 제130조에 근거를 두고 있다.

규칙 제130조(임차권설정등기의 신청) ① 임차권설정 또는 임차물 전대의 등기를 신청하는 경우에는 법 제74조제1호부터 제5호까지의 등기사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다. ② 임차권설정 또는 임차물 전대의 범위가 부동산의 일부인 경우에는 제128조제2항을 준용한다. ③ 임차권의 양도 또는 임차물의 전대에 대한 임대인의 동의가 있다는 뜻의 등기가 없는 경우에 임차권의 이전 또는 임차물의 전대의 등기를 신청할 때에는 임대인의 동의가 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다

민법 제629조는 제1항은 “임차인은 임대인의 동의없이 그 권리를 양도하거나 임차물을 전대하지 못한다.” 그리고 제2항은 “임차인이 전항의 규정에 위반한 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.” 있다고 규정하고 있다. 한편 민법 제629조의 취지는 임대차계약은 원래 당사자의 개인적 신뢰를 기초로 하는 계속적 법률관계임을 고려하여 **임대인의** 인적 신뢰나 경제적 이익을 보호하여 이를 해치지 않게 하고자 함에 있다. 따라서 임차인이 **임대인의** 승낙 없이 제3자에게 임차물을 사용·수익시키는 것은 임대인에게 임대차관계를 계속시키기 어려운 배신적 행위가 될 수 있는 것이기 때문에 임대인에게 일방적으로 임대차관계를 종지시킬 수 있도록 하고자 한 것이다. 따라서 해지로 인하여 말소될 운명에 있지도 모를 임차권이전등기를 수리하여 거래의 혼란을 초래하는 것보다 거래의 안정을 도모하고 민법 제629조의 취지에도 부합함으로 규칙 제130조 제3항의 규정을 둔 것이다.

(다)와 관련된 선례는 다음과 같다.

[한다.복수의 근저당권자 중 1인이 확정채권 양도를 원인으로 한 근저당권 일부이전 등기를 신청하는 방법]

1. 근저당권의 피담보채권이 확정된 후에 그 피담보채권이 양도 또는 대위변제된 경우에는 근저당권자 및 그 채권양수인 또는 대위변제자는 근저당권이전등기를 신청할 수 있으며, 이 경우 등기원인은 “확정채권 양도” 또는 “확정채권 대위변제” 등으로 기록하게 되고, 채권의 일부에 대한 양도 또는 대위변제로 인한 근저당권 일부이전 등기를 할 때에는 양도액 또는 변제액을 기록하여야 한다.
2. 하나의 근저당권을 여럿이 **준공유**하는 경우에 근저당권자 중 1인이 확정채권의 전부 또는 일부 양도를 원인으로 근저당권이전등기를 하는 경우에는 근저당권의 피담보채권이 확정되었음을 증명하는 서면 또는 나머지 근저당권자 전원의 동의가 있음을 증명하는 서면(동의서와 인감증명서)을 첨부하여야 한다. 또한 근저당권의 확정 후에 피담보채권과 함께 복수의 양수인에게 이전하는 경우에는 각 양수인 별로 양도액을 특정하여 신청하여야 한다.
3. 예를 들면, 채권최고액이 1억원이고 근저당권자가 A, B인 근저당권에 관하여 A가 “확정채권 일부양도”를 원인으로(양도액 7천만원) 복수의 양수인 C, D에게 근저당권 이전등기를 하고자 할 때에는, 첨부정보로 피담보채권 확정증명서면(확정된 피담보채권액 중 A의 채권액이 7천만원 이상이어야 함)이나 B의 동의서를 첨부하여야 하고, 근저당권을 이전받는 C, D에 대한 각각의 양도액을 기재하여야 한다. 만약 위 경우에 양도액을 각 채권자별로 기재하지 않은 채 C, D 앞으로 A지분의 이전등기가 마쳐졌다면 C와 D가 양도받은 금액은 각 균등한 것으로 추정된다. 이후 C가 양도받은 확정채권 전부를 다시 E에게 양도하고자 할 때 실제 그 양도액이 균등추정된 금액(위 예에서는 3,500만원)을 초과한다면 C와 D가 각각 양도받은 금액을 기록하는 경정등기 절차를 선행한 후에(다만, D의 동의서가 있다면 경정등기 생략가능) 근저당권 이전등기를 신청하여야 한다(등기선례 제201211-3호)

위 선례의 근거는 아래 대법원 판례와 같다.

『여러 채권자가 같은 기회에 어느 부동산에 관하여 하나의 근저당권을 설정받아 이를 준공유하는 경우 그 근저당권은 준공유자들의 피담보채권액을 모두 합쳐서 채권최고액까지 담보하게 되고, 피담보채권이 확정되기 전에는 근저당권에 대한 준공유비율을 정할 수 없으나 피담보채권액이 확정되면 각자 그 확정된 채권액의 비율에 따라 근저당권을 준공유하는 것이 되므로, 준공유자는 각기 그 채권액의 비율에 따라 변제 받는 것이 원칙이다. 그러나 준공유자 전원의 합의로 피담보채권의 확정 전에 위와 다른 비율을 정하거나 준공유자 중 일부가 먼저 변제받기로 약정하는 것을 금할 이유가 없으므로 그와 같은 약정이 있으면 그 약정에 따라야 하며, 이와 같은 별도의 약정을 등기하게 되면 제3자에 대하여도 효력이 있다.』(대법원 2008. 3. 13. 선고 2006다31887).

- ⑤ [근저당권자가 소유권 취득 후 근저당권말소등기를 신청하지 않은 상태에서 사망하고 상속등기가 마쳐진 경우의 피상속인 명의의 근저당권말소등기] A토지에 대한 근저당권자 갑(갑)이 그 토지의 소유권을 취득함으로써 혼동이 발생하였다면 소유자 겸 근저당권자인 갑이 그 근저당권의 말소등기를 단독으로 신청할 수 있으나, 갑이 근저당권말소등기를 신청하지 않은 상태에서 사망하였고 이후 갑의 공동상속인 사이에 상속재산분할협정이 성립하여 이를 원인으로 한 을(을) 단독명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다면 그 근저당권의 말소등기는 을이 단독으로 신청할 수 없고, 일반원칙에 따라 등기관리자인 현재의 소유자 을과 등기의무자인 갑의 공동상속인 전원이 공동으로 신청하여야 한다. 한편, 등기의무자의 소재불명으로 공동으로 등기의 말소등기를 신청할 수 없는 때에는 「부동산등기법」 제56조의 규정에 의하여 공시최고신청을 하여 제권판결을 받아 등기관리자가 단독으로 말소등기를 신청할 수 있다(등기선례 제201805-5호).

【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 특례법 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.

【3】 정답 ③

- ① 공유자의 지분이 각각 상이한 토지에 대하여는 합필등기를 할 수 없고, 따라서 이를 합필하여 다시 분필하는 등기도 할 수 없다(등기선례 제1-559호).
- ② 법 제38조(합필의 특례) ① 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 토지합병절차를 마친 후 합필등기(合筆登記)를 하기 전에 합병된 토지 중 어느 토지에 관하여 소유권이전등기가 된 경우라 하더라도 이해관계인의 승낙이 있으면 해당 토지의 소유권의 등기명의인들은 합필 후의 토지를 공유(共有)로 하는 합필등기를 신청할 수 있다. ② 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 토지합병절차를 마친 후 합필등기를 하기 전에 합병된 토지 중 어느 토지에 관하여 **제37조제1항에서 정한 합필등기의 제한 사유에 해당하는 권리에 관한 등기가 된 경우라 하더라도 이해관계인의 승낙이 있으면**

해당 토지의 소유권의 등기명의인은 그 권리의 목적물을 합필 후의 토지에 관한 지분으로 하는 합필등기를 신청할 수 있다. 다만, 요역지(要役地: 편익필요지)에 하는 지역권의 등기가 있는 경우에는 합필 후의 토지 전체를 위한 지역권으로 하는 합필등기를 신청하여야 한다.

- ③ 공유토지분할에관한특례법 제14조 제5항 및 같은법 제37조 제3항의 규정에 의한 합병의 등기를 소관청이 촉탁하는 경우에는 그 합필전 토지의 공유지분에 대하여 서로 다른 근저당권이 설정되어 있더라도 그 근저당권은 분할조서의 확정에 의하여 그 공유자가 취득하는 토지부분에 집중하여 존속하는 것이므로 소관청은 합병의 등기를 촉탁할 수 있다(등기선례 제4-814호).
- ④ 갑토지에 저당권설정등기를 한 후 동일한 채권에 대하여 을토지에 추가로 저당권설정등기를 한 경우에 위 두 저당권설정등기는 부동산등기법 제37조 단서에 규정된 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 저당권등기가 아니다(등기선례 제3-654호). 따라서 합병제한 사유에 해당한다.
- ⑤ 합필 전 어느 1필의 토지를 목적으로 하였던 저당권설정등기가 합필 후 토지의 특정일부에 존속하는 것으로 등기된 상태에서, 그 저당권의 실행을 위한 임의경매신청의 기입등기를 하기 위하여는, 먼저 합필 후 토지 중 그 저당권의 목적인 토지부분을 특정하여 다시 분필등기를 하여야 한다(등기선례 제2-604호),

【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 지위 전부가 甲에게 매매로 이전된 후 다시 乙에게 피분양자의 지위 전부가 증여로 이전되어 乙이 등기권리자가 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 점인 대상인 부동산에 대하여 착오로 거래신고를 하여 소유권이전등기를 마친 후에 다시 점인을 신청하여 매매계약서에 점인을 받았다면, 해당 매매계약서를 첨부정보로서 제공하여 거래가액의 등기를 말소하는 경정등기를 신청할 수 있다.

【4】 정답 ④

- ①②③은 등기예규 제1633호 내용 그대로이다.
- ④ 등기원인증서에 기재된 사항과 신고필증에 기재된 사항이 서로 달라 동일한 거래라고 인정할 수 없는 경우 등기관은 해당 등기신청을 「부동산등기법」 제29조제9호에 의하여 각하하여야 한다. 다만, 단순한 오타나 신청인이 제출한 자료에 의하여 등기원인증서상 매매와 신고의 대상이 된 매매를 동일한 거래라고 인정할 수 있는 경우(매매당사자의 주소가 불일치하나 주민등록번호가 일치하는 경우 등)에는 그러하지 아니하다(등기예규 제1633호). 실무적으로 등기신청서상의 주소를 제외한 위임장 · 인감증명서 · 대장 · 계약서 · 부동산거래신고필증 상 등의 주소가 주민등록등본 또는 초본상 주소와 불일치한다 하더라도 동일성이 인정된다면 각하사유가 아니다. 신청서상에는 주민등록등본 또는 초본상의 주소를 기재하여야 한다. 그래야 현재 주소가 등기되기 때문이다. 하지만 나머지 서류는 본디 주소를 소명하는 문서가 아니고 단지 동일성 확인의 수단으로 주소를 기재하기 때문에 다른 방법을 통해 동일성이 확인된다면 수리하여야 하는 것이다.
- ⑤ 「부동산등기 특별조치법」 제3조 제1항의 점인 대상인 부동산에 대하여 착오로 거래신고를 하여 소유권이전등기를 마친 후에 다시 점인을 신청하여 매매계약서(등기원인증서)에 점인을 받았다면, 해당 매매계약서를 첨부하여 거래가액의 등기를 말소하는 경정등기를 신청할 수 있으며, 이때 등기원인은 “신청 착오”로 기재하여야 한다(등기선례 제201205-3호).

【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 토지임이 이유로 사업시행계획이 변경되었다고 하더라도, 위 토지수용의 재결이 실효되지 않는 한 그 소유권이전등기의 말소등기를 신청할 수 없다.

【5】 정답 ⑤

- ① 등기원인은 “토지수용”으로, 원인일자는 “수용의 개시일”을 각 기재한다. 토지수용위원회의 재결에 의하여 존속이 인정된 권리가 있는 때에는 소유권이전등기신청서에 이를 기재하여야 한다(등기예규 제1388호).
- ② [수용재결이 있는 후 사업시행자가 변경된 경우 새로운 사업시행자가 수용을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청할 수 있는지 여부(적극)] 토지수용위원회의 수용재결이 있는 후 사업시행자가 변경되어 새로운 사업시행자가 수용의 개시일까지 보상금을 공탁소에 공탁하거나 소유자에게 직접 지급하였다면 그 사업시행자는 일반적인 첨부정보 외에 재결서 등본, 보상금을 지급하였음을 증명하는 정보 및 사업시행자의 변경을 증명하는 정보를 첨부정보로서 제공하여 수용을 원인으로 한 소유권이전등기를 단독으로 신청할 수 있다. 수용재결 후 사업시행자의 변경은 재결의 경정사유에 해당하지 않으므로 경정된 재결서 등본을 첨부정보로 제공할 필요는 없다(등기선례 제201803-7호).
- ③ 상속인 또는 피상속인을 피수용자로 하여 재결하고 상속인에게 보상금을 지급(공탁)하였으나 피상속인의 소유명의로 등기가 되어 있는 경우에는 대위에 의한 상속등기를 먼저 한 후 소유권이전등기를 신청하여야 하므로 상속등기를 하지 아니한 채 소유권이전등기신청을 한 경우에는 이를 수리하여서는 아니 된다(등기예규 제1388호).
- ④ 수용의 개시일 이전의 상속을 원인으로 한 소유권이전등기는 말소의 대상이 아니다(등기예규 제1388호).
- ⑤ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 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(등기선례 제200505-1호).

【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 첨부할 생략한다.

【6】 정답 ⑤

- ① 「부동산등기법」 제24조제1항제2호에 의한 전자신청을 하고자 하는 당사자 또는 변호사나 법무사는 개인공인인증서를 발급받아 최초의 전자신청 전에 등기소에 직접 출석하여 미리 사용자등록을 하여야 한다(등기예규 제1601-3호). 즉 사무원에게 위임할 수 있다는 규정이 없다. 사용자등록은 전자신청자가 신청하는 전자신청 전 단계로서 전자신청은 당사자 본인 또는 자격자대리인 명의로 하기에 사용자등록도 자격자대리인에 의한 신청은 자격자 본직에 있는 법무사 또는 변호사가 직접 출석하여야 한다. 이것도 대비하여 법인등기에서 전자증명서의 발급신청은 사무원도 신청이 가능하다.
- ② (등기예규 제1624호) 자격자대리인이 외국인인 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 요건을 갖추어야 한다. (가) 「출입국관리법」 제31조에 따른 외국인등록 (나) 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조, 제7조에 따른 국내거소신고
- ③ 사용자가 정지된 사용자등록의 효력을 회복하기 위해서는 등기소를 방문하여 효력회복 신청을 하여야 한다. 이 경우 신청서에는 기명날인 또는 서명을 하여야 하며 인감증명을 별도로 첨부할 필요는 없다(등기예규 제1601-3호).
- ④ 전자신청의 취하는 전산정보처리조직을 이용해서 하여야 한다. 이 경우 전자신청과 동일한 방법으로 사용자인증을 받아야 한다(등기예규 제1624호).
- ⑤ 첨부하여야 할 정보 중 법인등기부정보 및 부동산등기부정보와 같이 등기소에서 직접 확인할 수 있는 정보는 그 표시만 하고 첨부할 생략하며, 행정정보 공동이용의 대상이 되는 정보는 행정정보 공동이용 센터에 연계요청을 하여 수신한 정보를 첨부한다(등기예규 제1624호). 이처럼 A급 등기예규들은 토씨하나라도 소홀해서는 안된다.

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

- ① 부기등기는 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 환매특약등기나 권리소멸약정등기는 부기등기로 하여야 한다.
- ④ 주택건설사업이 완성되어 건설된 주택에 대하여 사업주체가 주택법상 입주예정자 앞으로 소유권이전 등기를 신청한 경우, 등기관은 그 소유권이전등기를 실행할 때에 당사자 신청으로 주택에 대한 금지사항 부기등기를 말소한다.
- ⑤ 전세권변경등기는 부기등기에 의하나, 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하지 못한 때에는 주등기 방법에 의한다.

[7] 정답 ④

- ① 채무자의 추가를 내용으로 하는 근저당권변경의 부기등기는 기존의 주등기인 근저당권설정등기에 종속되어 주등기와 일체를 이루는 것이고 주등기와 별개의 새로운 등기는 아니라 할 것이므로 그 피담보채무가 변제로 인하여 소멸된 경우 위 주등기의 말소만을 구하면 족하다 할 것이고, 주등기가 말소된 경우에는 그에 기한 부기등기는 판결로 그 말소를 명하지 않더라도 직권으로 말소되어야 할 성질의 것이다(등기예규 제650호).
- ② 등기관이 수탁자의 고유재산으로 된 뜻의 등기를 할 때에는 이를 주등기로 하여야 한다(규칙 제143조).
- ③ 법 제52조(부기로 하는 등기) 등기관이 다음 각 호의 등기를 할 때에는 부기로 하여야 한다. 다만, 제5호의 등기는 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 없는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 등기명의인표시의 변경이나 경정의 등기 2. 소유권 외의 권리의 이전등기 3. 소유권 외의 권리를 목적으로 하는 권리에 관한 등기 4. 소유권 외의 권리에 대한 처분제한 등기 5. 권리의 변경이나 경정의 등기 6. 제53조의 환매특약등기 7. 제54조의 권리소멸약정등기 8. 제67조제1항 후단의 공유물 분할금지의 약정등기 9. 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 등기
- ④ 주택건설사업이 완성되어 건설된 주택에 대하여 사업주체가 주택법상 입주예정자 앞으로 소유권이전등기를 신청한 경우, 등기관은 그 소유권이전등기를 실행한 후 직권으로 주택에 대한 금지사항 부기등기를 말소한다(등기예규 제1085호).
- ⑤ 전세권설정등기 후 전세권자와 전세권설정자의 합의에 의하여 전세금 변경의 등기를 할 경우에 그 등기에 관하여 등기상 이해관계 있는 제3자(예 : 후순위 저당권자)가 있는 때에는, 그 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하면 부기에 의하여 그 변경등기를 하고, 그 승낙서 등을 첨부하지 않으면, 주등기(독립등기)로 그 변경등기(이때에는 그 부분이 위 저당권보다 후순위가 됨)를 한다(등기선례 제2-366호)

【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.

[8] 정답 ④

- ④ 토지에 대한 소유권이전등기 청구사건에서 원고가 판결확정후 사망한 경우에, 등기관리자(원고)의 지위를 승계한 상속인은 그 신분을 증명하는 서면을 첨부하여 위 토지에 대하여 직접 상속인 명의로의 소유권이전등기 신청을 할 수 있을 것이나, 위 판결이 1필의 토지중 특정부분에 대한 지분이전등기절차의 이행을 명하는 판결이라면 먼저 그 특정부분을 지적법이 정하는 절차에 따라 분필을 한 후 이에 대하여 분필등기의 대위신청 및 위 판결에 따른 소유권이전등기를 신청할 수 있다(등기선례 제7-107호). 원고는 망자이고 망자는 등기당사자가 될 수 없기에 망자 명의로 소유권이전등기를 하여야 한다는 것은 맞지 않다.

【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 철폐가 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.

【9】 정답 ⑤

- ④ 지상권이 설정되어 있는 토지 위에 지상권자 아닌 제3자가 건물을 신축한 후 동건물에 대한 소유권보존등기를 신청함에 있어서, 사전에 그 지상권을 말소하여야 하거나 소유권보존등기신청서에 지상권자의 승낙서를 첨부할 필요는 없다(등기선례 제2-238호).
- ⑤ 법정지상권이라도 법률에 특별한 단독신청의 규정이 없기에 공동신청주의가 적용된다(부동산등기실무제요 2권) 갑이 을을 상대로 한 토지인도소송의 판결이유중의 판단에서 을에게 관습법상의 법정지상권이 인정된 경우라도 위 판결에 의하여는 을이 단독으로 지상권설정등기를 신청할 수 없다(등기선례 제7-123호). 즉 위 선례는 법정지상권이 인정되더라도 그 등기는 공동신청주의를 전제로 한 것이다.

【문 10】 가등기의 말소에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 가등기의무자나 가등기 후 소유권을 취득한 제3취득자는 가등기의 말소를 신청할 수 있는 등기권리자이다.
- 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 가처분 이의의 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.

【10】 정답 ④

- ① 가등기의무자나 가등기 후 소유권을 취득한 제3취득자는 가등기의 말소를 신청할 수 있다(등기예규 제1632호).
- ② 하나의 가등기에 관하여 여러 사람의 가등기권자가 있는 경우에, 가등기권자 모두가 공동의 이름으로 본등기를 신청하거나, 그 중 일부의 가등기권자가 자기의 가등기지분에 관하여 본등기를 신청할 수 있지만, 일부의 가등기권자가 공유물보존행위에 준하여 가등기 전부에 관한 본등기를 신청할 수는 없다. 공동가등기권자 중 일부의 가등기권자가 자기의 지분만에 관하여 본등기를 신청할 때에는 신청서에 그 뜻을 기재하여야 하고 등기기록에도 그 뜻을 기록하여야 한다(등기예규 제1632호).
- ③ 가등기가처분명령에 의하여 이루어진 가등기는 통상의 가등기 말소절차에 따라야 하며, 「민사집행법」에서 정한 가처분 이의의 방법으로 가등기의 말소를 구할 수 없다(등기예규 제1632호).

- ④ 가등기명의인이 가등기의 말소를 신청하는 경우에는 가등기명의인의 권리에 관한 등기필정보(가등기에 관한 등기필정보)를 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다(등기예규 제1632호). 즉 가등기권자가 단독으로 신청하든 공동으로 신청하든 등기필정보는 제공하여야 한다. 이는 마치 승소한 등기의무자가 단독으로 신청하는 경우 등기필정보를 제공하여야 하는 것과 그 모습이 같다.
- ⑤ 가등기의 말소를 신청하는 경우에는 가등기명의인의 표시에 변경 또는 경정의 사유가 있는 때라도 신청서에 그 변경 또는 경정을 증명하는 서면을 첨부함으로써 가등기명의인표시의 변경등기 또는 경정등기를 생략할 수 있다. 또한 가등기명의인이 사망한 후에 상속인이 가등기의 말소를 신청하는 경우에도 상속등기를 거칠 필요 없이 신청서에 상속인임을 증명하는 서면과 인감증명서를 첨부하여 가등기의 말소를 신청할 수 있다(등기예규 제1632호).

【문 11】 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 여러 명인 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.

【III】 정답 ①

- ① 합유자 중 일부가 나머지 합유자들 전원의 동의를 얻어 그의 합유지분을 타에 매도 기타 처분하여 종전의 합유자 중 일부가 교체되는 경우에는 합유지분을 처분한 합유자와 합유지분을 취득한 합유자 및 잔존 합유자의 공동신청으로 「○년 ○월 ○일 합유자 변경」을 원인으로 한 잔존 합유자 및 합유지분을 취득한 합유자의 합유로 하는 합유명의인 변경등기신청을 하여야 하고, 이 경우 합유지분을 처분한 합유자의 인감증명을 첨부하여야 한다(등기예규 제911호).
- ② 합유지분에 대하여는 근저당권을 설정하거나 **경매신청**의 기입등기를 할 수 없으나, **합유물 전체에 대하여 경매개시결정이 있는 경우에는 그에 따른 경매신청**의 기입등기를 할 수 있다(등기선례 제6-498호).
- ③④⑤는 등기예규 제911호 내용 그대로이다.

【문 12】 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 제3자명의를 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.

【12】 정답 ②

- ① 선행 가처분과 후행 가처분의 피보전권리가 모두 소유권이전등기 말소등기청구권 및 근저당권설정등기 말소등기청구권인 경우, 확정판결을 받은 후행 가처분채권자의 말소등기신청이 비록 선행 가처분채권자의 피보전권리를 침해하는 것이 아니라 오히려 그 피보전권리에 부합하는 것이라 하더라도 선행 가처분채권자는 권리의 목적인 등기가 말소됨에 따라 손해를 입을 우려가 있는 등기상의 권리자로서 그 손해를 입을 우려가 있다는 것이 등기기록상 기록에 의하여 형식적으로 인정되는 자이므로 말소등기신청서에 선행 가처분채권자의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하여야 한다(등기선례 제201106-2호).
- ② 말소대상인 소유권이전등기 이전에 설정된 근저당권에 기한 임의경매개시결정등기가 마쳐진 경우, 신청채권자는 등기상 이해관계인에 해당하므로 그의 승낙서 정보를 첨부하여야 하고, 등기관은 소유권이전등기의 말소에 앞서 경매개시결정등기를 직권으로 말소한 후(근저당권은 말소하지 않음을 주의) 집행법원에 통지하여야 하며, 승낙서가 첨부되지 않으면 소유권이전등기도 말소할 수 없을 것이다(2012. 8. 29. 등기선례 제201208-4호).
- ③ 갑 명의에서 을 명의로 소유권이전등기가 경료된 후 갑의 채권자 병이 을 명의의 소유권이전등기에 대하여 사해행위로 인한 소유권이전등기 말소청구권을 피보전권리로 하는 처분금지가처분을 하였을 경우, 을 명의의 소유권이전등기에 관하여 병이외의 자가 말소신청을 하는 때에는 병의 승낙서 또는 그에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하여야 한다. 그러나 위 승낙서 또는 재판의 등본이 첨부되지 아니한 채 등기가 경료되었다면 등기관이 직권으로 이미 말소된 등기의 말소회복등기를 할 수는 없다(1999. 12. 16. 등기선례 제6-57호).
- ④ 원인없이 경료된 소유권이전등기라 하여 그 등기를 말소하라는 판결이 확정된 경우에 그 확정판결의 사실심 변론종결후에 피고로부터 근저당권설정등기 또는 지상권설정등기를 받은자들은 변론종결후의 승계인에 해당한다 할 것이므로 원고로서는 승계집행문을 부여받아서 이들 명의의 등기의 말소신청을 할 수 있을 것이고 이 경우 이들의 승낙서의 첨부는 필요하지 않을 것이다(등기선례 제1-87호).
- ⑤ 증여를 원인으로 한 소유권이전등기와 채납처분에 의한 압류등기가 순차 경료된 후 위 증여계약의 해제를 원인으로 한 위 소유권이전등기의 말소등기를 신청하는 경우에는 그 신청서에 채납처분권자의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하여야 하지만 위 증여계약의 해제를 원인으로 새로운 소유권이전등기를 신청할 경우에는 위 서면의 첨부는 필요하지 아니하다(등기선례 제2-411호).

【문 13】 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.

[13] 정답 ④

토지개발등기규칙

[시행 2018. 12. 4.] [대법원규칙 제2815호, 2018. 12. 4., 제정]

□ 제1조(목적) 이 규칙은 「도시개발법」에 따른 도시개발사업, 「농어촌정비법」에 따른 농어촌정비사업, 「주택법」에 따른 주택건설사업 등 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제86조의 규정이 적용되는 토지개발사업의 시행지역에서 환지를 수반하지 아니하는 토지의 이동으로 인하여 지적공부가 정리된 경우의 부동산등기에 관한 특례를 정함을 목적으로 한다.

□ 제2조(신청요건) ① 이 규칙에 따른 등기를 신청하기 위해서는 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다.

1. 토지개발사업의 완료에 따른 지적확정측량에 의하여 종전 토지의 지적공부가 전부 폐쇄되고 새로 조성된 토지에 대하여 지적공부가 작성될 것

2. 종전 토지의 소유권의 등기명의인이 모두 같을 것

3. 종전 토지의 등기기록에 소유권등기 외의 권리에 관한 등기가 없을 것

② 제1항제3호에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 규칙에 따른 등기를 신청할 수 있다.

1. 종전 모든 토지의 등기기록에 「부동산등기법」 제81조제1항 각 호의 등기사항이 같은 신탁등기가 있는 경우

2. 종전 모든 토지의 등기기록에 「주택법」 제61조제3항의 금지사항 부기등기가 있는 경우

3. 종전 토지의 등기기록에 지상권, 전세권, 임차권 또는 승역지(承役地: 편익제공지)에

하는 지역권의 등기가 있는 경우

4. 종전 모든 토지의 등기기록에 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 같은 저당권 또는 근저당권의 등기가 있는 경우

□ 제3조(신청하여야 할 등기) ① 토지개발사업의 완료에 따른 지적확정측량에 의하여 지적공부가 정리되고 이에 대한 확정시행 공고가 있는 경우 해당 토지의 소유명의인은 다음 각 호의 등기를 동시에 신청하여야 한다.

1. 종전 토지에 관한 말소등기

2. 새로 조성된 토지에 관한 소유권보존등기

② 종전 토지의 등기기록에 제2조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 등기가 있는 경우에는 제1항에 따른 등기의 신청과 동시에 그 등기를 신청하여야 한다.

③ 제2항의 경우에 제2조제2항제1호 또는 제2호에 해당하는 등기는 토지의 소유명의인이 단독으로 신청하고, 같은 항 제3호 또는 제4호에 해당하는 등기는 토지의 소유명의인과 해당 권리의 등기명의인이 공동으로 신청한다.

□ 제4조(신청정보의 내용과 제공방법) ① 종전 토지에 관한 말소등기는 모든 토지에 대하여 1건의 신청정보로 일괄하여 신청하여야 하고, 토지개발사업의 시행으로 인하여 등기를 신청한다는 뜻을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

② 제1항의 규정은 새로 조성된 토지에 관한 소유권보존등기에 준용한다.

③ 제2조제2항제1호 또는 제2호에 해당하는 등기는 제2항의 등기와 함께 1건의 신청정보로 일괄하여 신청하여야 한다.

④ 제2조제2항제3호 또는 제4호에 해당하는 등기는 제2항의 등기신청 다음에 별개의 신청정보로 신청하여야 하며, 그 등기가 여러 개 존재하는 경우에는 각각 별개의 신청정보로 종전 토지의 등기기록에 등기된 순서에 따라 신청하여야 한다. 이 경우 등기의무자의 등기필정보는 신청정보의 내용으로 등기소에 제공할 필요가 없다.

⑤ 새로 조성된 토지의 일부에 대하여 지상권, 전세권, 임차권이나 승역지에 하는 지역권의 등기가 존속하는 경우에는 해당 권리가 존속할 부분에 관한 정보를 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

□ 제5조(첨부정보) ① 종전 토지에 관한 말소등기 및 새로 조성된 토지에 관한 소유권보존등기를 신청하는 경우 다음 각 호의 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

1. 종전 토지의 폐쇄된 토지대장 정보

2. 새로 조성된 토지의 토지대장 정보

3. 종전 토지 및 확정 토지의 각 지번별 조서 정보

4. 지적공부 확정시행 공고를 증명하는 정보

② 제2조제2항제1호에 해당하는 등기를 신청하는 경우에는 「부동산등기법」 제81조제1항 각 호의 사항을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

③ 제2조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 등기를 신청하는 경우에는 등기원인을 증명하는 정보를 제공할 필요가 없다.

④ 제4조제5항의 경우에는 그 권리가 존속하는 부분을 표시한 지적도를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

□ 제6조(등기방법) ① 등기관이 종전 토지에 관한 말소등기를 하는 경우 표제부에 토지개발사업의 시행으로 인하여 등기를 하였다는 뜻을 기록하고 표제부의 등기를 말소하는

표시를 한 후 그 등기기록을 폐쇄하여야 한다.

② 등기관이 새로 조성된 토지에 관한 소유권보존등기를 하는 경우 표제부에 토지개발사업의 시행으로 인하여 등기를 하였다는 뜻을 기록하여야 한다.

③ 등기관이 새로 조성된 토지의 등기기록에 제2조제2항제3호 또는 제4호에 해당하는 등기를 하는 경우 그 등기가 여러 개 있을 때에는 종전 토지의 등기기록에 등기된 순서에 따라 기록하여야 한다.

☐ 제7조(등기필정보) 등기관이 제4조제2항에 따른 소유권보존등기 및 제4조제4항 전단에 따른 등기를 마쳤을 때에는 등기필정보를 작성하여 등기명의인이 된 신청인에게 각각 통지하여야 한다.

☐ 제8조(대법원예규예의 위임) 토지개발사업으로 인하여 지적공부가 정리된 경우의 부동산등기에 관한 특례와 관련하여 필요한 사항 중 이 규칙에서 정하고 있지 아니한 사항은 대법원예규로 정한다.

☒ 부 칙 <대법원규칙 제2815호, 2018. 12. 4.>

토지개발등기에 관한 업무처리지침

전부개정 2018.12.05 등기예규 제1658호

1. 목적(생략)

2. 등기의 기록방법

가. 종전 토지에 관한 말소등기를 하는 경우

종전 토지에 관한 말소등기를 할 때에는 종전 토지의 등기기록 중 표제부에 접수연월일과 토지개발사업 시행으로 인하여 말소한다는 뜻을 기록하고, 종전의 표시에 관한 등기를 말소하는 표시를 한 후 그 등기기록을 폐쇄하여야 한다[기록례 1 참조].

< 기록례 1 >

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시 번호	접 수	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	2012년3월5일	경기도-파 주시-아동 동-21	대	2000㎡	
2	2018년5월1일				토지개발사업시행으로 인하여 말소
					2번 등기하였으므로 본 등기기록 폐쇄 2018년5월1일

나. 새로 조성된 토지에 관한 소유권보존등기를 하는 경우

(1) 새로 조성된 토지에 관한 소유권보존등기를 할 때에는 새로 조성된 토지에 관하여 등기기록을 새로 개설하고, 그 등기기록 중 표제부에 표시번호, 접수연월일, 소재지번, 지목, 면적 및 토지개발사업 시행으로 인하여 등기한다는 뜻을 기록한다[기록례 2 참조].

(2) 종전 토지의 등기기록에 지상권, 전세권, 임차권, 승역지에 하는 지역권, 저당권 또는 근저당권의 등기가 있어 소유권보존등기와 함께 그 등기를 신청한 경우 등기원인 및 그 연월일은 종전 토지의 등기기록에 기록된 등기원인 및 연월일을 기록한다[기록례 2 참조].

< 기록례 2 >

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시 번호	접 수	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	2018년5월 1일	경기도 파주시 아 동동 80	대	7000㎡	토지개발사업시행으로 인하여 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위 번호	등기목적	접 수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2018년5월1일 제3456호		소유자 대한건설주식회사 110111-0123458 서울특별시 강남구 테헤란로 430(대치동)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위 번호	등기목적	접 수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2018년5월1일 제3457호	2015년3월1일 설정계약	채권최고액 금600,000,000원 채무자 대한건설주식회사 서울특별시 강남구 테헤란로 430(대치동) 근저당권자 주식회사 대한은행 110100-4803112 서울특별시 강남구 강남대로 127(양재동) 공동담보목록 제2018-30호

3. 등기신청수수료

등기신청인은 신청하는 등기의 목적에 따라 「등기사항증명서 등 수수료규칙」 제5조의2에서 정하고 있는 소정의 수수료액을 납부하여야 하며, 수개의 부동산에 관한

등기신청을 하나의 신청정보로 일괄하여 신청하는 경우에는 신청 대상이 되는 부동산 개수를 곱한 금액을 등기신청수수료로 납부하여야 한다.

(예시)

종전의 20필의 토지에 대한 말소등기와 새로 조성되는 5필의 토지에 대한 소유권보존등기, 신탁등기 및 그 중 2필의 토지에 대하여 지상권설정등기를 신청하는 경우 : (종전 토지에 관한 말소등기 3천원 × 20) + (새로 조성된 토지에 관한 소유권보존등기 1만5천원 × 5) + (지상권 설정등기 1만5천원 × 2) = 16만5천원

※ 신탁등기는 「등기사항증명서 등 수수료규칙」 제5조의2제2항제9호에 따라 신청수수료를 납부하지 아니함

4. 등록면허세

규칙 제3조에 따른 등기를 신청할 때에는 「지방세법」이 정하는 바에 따라 등록면허세를 납부하여야 한다. 다만, 소유권보존등기 및 소유권 외의 물권이나 임차권의 설정등기를 신청하는 경우에도 「지방세법」 제28조제1항제1호가목 및 다목이 아닌 같은 호 마목(그 밖의 등기)에 따른 세율을 적용한 등록면허세(건당 6천원)를 납부한다.

(예시)

종전의 20필의 토지에 대한 말소등기와 새로 조성되는 5필의 토지에 대한 소유권보존등기, 신탁등기, 근저당권설정등기를 신청하는 경우 : (종전 토지에 관한 말소등기 6천원 × 20) + (새로 조성된 토지에 관한 소유권보존등기 6천원 × 5) + (신탁등기 6천원 × 5) + (근저당권설정등기 6천원 × 5) = 21만원

5. 국민주택채권 매입

규칙 제3조에 따라 소유권보존등기, 저당권설정등기 또는 근저당권설정등기를 신청할 때에는 「주택도시금융법」 제8조에 따른 국민주택채권을 매입할 필요가 없다.

부 칙(2018.12.05. 제1658호)

이 예규는 즉시 시행한다.

【문 14】 부동산 경정등기에 대한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 토지가 분할되어 신 등기기록으로 전사하는 과정에서 등기관이 잘못으로 소유자가 아닌 전 소유자로 잘못 이기했더라도 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 대중중과 소중중 사이에도 동일성이 인정되지 않으므로 대중중을 소중중으로 또는 그 반대로의 등기명의인표시 경정등기는 할 수 없고 소유권이전등기를 하여야 한다.

【14】 정답 ③

- ① 서울 강동구 ○○동 252의89번지가 분할로 서울 강동구 ○○동 252의13번지에서 전사하는 과정에 등기 공무원의 과오로 소유자인 대한예수교 장로회 ○○교회를 전소유자인 ○○○으로 잘못 이기했더라도 그 후 소유권이 제3자에게 이전되었다면 제3자에 대한 소유권이전등기를 말소하지 않는 이상 전소유자를 경정하는 등기는 할 수 없다(등기선례 제4-540호).
- ② 소유권이전등기절차이행을 명하는 확정판결에 기하여 소유권이전등기신청을 하였으나 등기관의 착오로 인하여 그 일부 토지에 관하여 소유권이전등기가 경료되지 아니하였다면 부동산등기법 제32조 소정의 경정등기절차에 의하여 이를 할 수 있다(대법원 1980. 10. 14. 선고 80다1385 판결).
- ③ 대장소관청이 대장상 면적을 정정등록한 경우 대장상 면적이 등기기록상 면적보다 큰 경우에 제한없이 경정등기를 할 수 있다(부동산등기실무 2권). [참고선례] △번지의 토지가 △-1, △-2번지로 분할된 다음에 △-2번지가 두 차례 분할된 후, △번지에 등록된 면적이 임야조사사업 당시부터 잘못 등록된 사실이

발견되어 토지소유자가 지적법 제24조에 의하여 등록사항의 정정을 신청하여 지적공부소관청에서 △-2번지의 면적을 4,752㎡에서 5,335㎡으로 대장상 정정 등록한 경우, 지적공부소관청에서는 면적정정을 원인으로 하는 토지표시경정등기를 관할 등기소에 촉탁할 수 있다(등기선례 제7-343호).

- ④ [성(姓)이 다른 경우의 등기명의인 표시경정등기 방법] 소유권이전등기시 신청착오로 인하여 소유자를 “채○○”으로 하여야 할 것을 “김○○”으로 잘못 등기한 경우에는, 신청착오로 인한 등기명의인 표시경정등기를 하여야 하는바, 그 경우 동일인 증명은 시·구·읍·면장의 증명에 의할 것이며, 만일 그 증명이 불가능할 때에는 그 사실을 확인하는데 상당하다고 인정되는 자의 보증서면과 그 인감증명 및 기타 보증인 자격을 인정할 만한 서면(공무원 재직증명, 법무사자격증 사본 등)에 의할 것이나, 구체적인 사건에서의 이러한 서면에 의한 동일인 여부는 등기관이 판단할 사항이다(등기선례 제5-543호).
- ⑤ 대중중과 **소중중**은 등기명의인의 동일성이 없으므로, 대중중을 **소중중**으로하는 등기명의인 표시경정등기는 할 수 없고, 소유권이전등기를 하여야 한다(등기선례 제200402-4호).

【문 15】 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 법원사무관 등이 촉탁한다.
- ② 보전처분 등기의 촉탁서에는 등기의 목적을 ‘보전처분’으로, 등기의 원인을 ‘○○지방법원의 재산 보전처분’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 명의로의 소유권이전등기를 신청하는 때에는 보전처분의 등기 이후에 마쳐진 보전처분에 저촉되는 등기의 말소를 동시에 신청하여야 하고, 이를 말소한 때에는 해당 보전처분의 등기는 등기관이 직권으로 말소한다.

[15] 정답 ⑤

- ⑤ 채무자 명의의 부동산 등을 처분하고 제3자 명의의 소유권이전등기를 경료한 경우에는, 법원사무관 등은 직권으로 관할등기소 등기관에게 “매각”을 원인으로 하여 보전처분등기, 회생절차개시등기, 회생계획인가의 등기의 각 말소를 촉탁하여야 하고, 등기관은 이를 수리하여야 한다(등기예규 제1516호).
- ①②③④는 등기예규 제1516호의 내용 그대로이다.



「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 부동산 등의 등기 사무처리지침

제정 2006.03.29 등기예규 제1125호 개정 2014.04.24 등기예규 제1516호	
제1편 총 칙	
제1장 통 칙	
제1조 (목 적) 이 예규는 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 및 「채무자 회생 및 파산에 관한 규칙」(이하 “규칙”이라 한다)에 따른 부동산 등의 등기절차를 규정함을 목적으로 한다.	
제2조 (촉탁에 의한 등기 및 그 방법) ① 회생절차, 파산절차, 개인회생절차, 국제도산절차와 관련하여, 법 제24조 및 규칙 제10조의 규정에 의한 법원 또는 법원사무관 등의 촉탁이 있는 때	

에는 관할등기소의 등기관은 이를 수리하여 그에 따른 등기를 하여야 하고, 당사자가 이러한 등기를 신청한 경우 이를 수리하여서는 아니 된다.

- ② 제1항에 따른 등기촉탁의 절차 및 방법에 대하여는 「집행법원의 등기촉탁에 관한 업무처리 지침」을 준용하고, 전자촉탁의 대상과 전자촉탁서 양식은 [별표 1]과 같이 한다.

제3조 (촉탁등기사항 이외의 등기사항에 대한 등기신청권자)

- ① 법 제43조 제3항의 규정에 의한 보전관리명령이 있는 때에는 회생절차개시 전까지 채무자의 업무수행, 재산의 관리 및 처분을 하는 권한은 보전관리인에게 전속하므로(법 제85조), 법원사무관 등이 촉탁하여야 할 등기사항 이외의 등기사항에 관하여는 보전관리인의 신청에 의하여 등기하여야 한다.
- ② 회생절차개시결정이 있는 때에는 채무자의 업무의 수행과 재산의 관리 및 처분을 하는 권한은 관리인에게 전속하고(법 제56조 제1항), 관리인이 선임되지 아니한 경우에는 채무자의 대표자가 관리인으로 간주되므로(법 제74조 제4항), 법원사무관 등이 촉탁하여야 할 등기사항 이외의 등기사항에 관하여는 관리인 또는 법 제74조 제4항에 의하여 관리인으로 간주되는 자의 신청에 의하여 등기하여야 한다.
- ③ 파산재단을 관리 및 처분하는 권한은 파산관재인에게 속하므로(법 제384조), 법원사무관 등이 촉탁하여야 할 등기사항 이외의 등기사항에 관하여는 파산관재인의 신청에 의하여 등기하여야 한다.
- ④ 개인회생재단을 관리하고 처분할 권한은 인가된 변제계획에서 다르게 정한 경우를 제외하고는 개인회생채무자에 속하므로(법 제580조), 법원사무관 등이 촉탁하여야 할 등기사항 이외의 등기사항에 관하여는 채무자의 신청에 의하여 등기하여야 한다.
- ⑤ 국제도산절차에서 국제도산관리인이 선임된 경우, 채무자의 업무의 수행 및 재산에 대한 관리 및 처분을 하는 권한은 국제도산관리인에게 전속하므로(법 제637조), 법원사무관 등이 촉탁하여야 할 등기사항 이외의 등기사항에 관하여는 국제도산관리인의 신청에 의하여 등기하여야 한다.

제4조 (등록면허세 등)

- ① 법원사무관 등이 회생절차, 파산절차, 개인회생절차, 국제도산절차와 관련하여 법 제24조, 제25조 제2항, 제3항 및 규칙 제10조 제1항에 의한 등기를 촉탁하는 경우 등록면허세 및 등기신청수수료가 면제된다.
- ② 법 제26조의 규정에 의한 부인의 등기는 당사자의 신청에 의한 것이라도 등록면허세가 면제된다.
- ③ 제1항, 제2항의 규정에 의한 등기를 제외하고는 촉탁에 의한 등기라고 하더라도 다른 법령에 특별한 규정이 없으면 등록면허세는 면제되지 아니한다.

제5조 (미등기부동산에 대한 보존등기 등) 법원사무관 등이 회생절차, 파산절차, 개인회생절차, 국제도산절차와 관련하여 미등기부동산에 대하여 법 제24조의 등기를 촉탁하는 경우 등기관은 이를 수리하여 직권으로 소유권보존등기를 한 다음 촉탁에 따른 등기를 하여야 한다(「부동산등기법」 제66조 참조).

제6조 (회생법원의 중지명령 등에 따른 처분제한등기 등의 말소)

- ① 회생법원이 법 제44조 제4항, 제45조 제5항의 규정에 의하여 회생채권 또는 회생담보권에 기한 강제집행, 가압류, 가처분 또는 담보권실행을 위한 경매절차(이하 “회생채권 또는 회생담보권에 기한 강제집행 등”이라 한다)의 취소를 명하고, 그에 기한 말소등기를 촉탁한 경우에는 등기관은 이를 수리하여 그 등기를 말소하여야 한다.
- ② 회생법원이 법 제58조 제5항의 규정에 의하여 회생채권 또는 회생담보권에 기한 강제집행 등의 취소 또는 채납처분의 취소를 명하고, 그에 기한 말소등기를 촉탁한 경우에는 등기관은 이를 수리하여 그 등기를 말소하여야 한다.
- ③ 개인회생법원이 법 제593조 제5항의 규정에 의하여 개인회생채권에 기한 강제집행, 가압류, 가처분 또는 담보권실행을 위한 경매절차의 취소를 명하고, 그에 기한 말소등기를 촉탁한 경우에는 등기관은 이를 수리하여 그 등기를 말소하여야 한다.
- ④ 제1항 내지 제3항의 규정에도 불구하고 집행법원이 제1항 내지 제3항의 등기를 말소촉탁한 경우에 등기관은 이를 수리하여 그 등기를 말소하여야 한다.

제2장 보전처분

제8조 (보전처분 등의 등기촉탁)

- ① 법 제43조 제1항, 제114조 제1항, 제323조, 제351조에 의하여 채무자 또는 채무자의 발기인·이사(「상법」 제401조의2 제1항의 규정에 의하여 이사로 보는 자를 포함한다)·감사·검사인 또는 청산인(이하 “이사 등”이라 한다)의 부동산 등의 권리(부동산, 선박, 임목, 공장재단, 광업재단 등에 대한 소유권과 담보물권, 용익물권, 임차권 등 소유권 이외의 권리 및 가등기상의 권리와 환매권을 포함한다. 이하 같다)에 관한 보전처분의 등기는 법원사무관 등의 촉탁으로 한다.
- ② 보전처분의 등기 등의 촉탁서에는 등기의 목적을 “보전처분”으로, 등기의 원인을 “○○지방법원의 재산보전처분” 또는 “○○지방법원의 임원재산보전처분”으로, 그 일자는 “보전처분 등의 결정을 한 연월일”로, 보전처분 등의 결정을 한 법원을 각 기재하고, 결정서의 등본 또는 초본을 첨부하여야 한다.
- ③ 보전처분에 따른 금지사항이 지정되어 촉탁된 경우에는 등기관은 해당 금지사항(예를 들어, 양도, 저당권 또는 임차권의 설정 기타 일체의 처분행위의 금지)을 기록하여야 한다.

제9조 (다른 등기와의 관계)

- ① 보전처분의 등기는 그 등기 이전에 가압류, 가처분, 강제집행 또는 담보권실행을 위한 경매, 채납처분에 의한 압류등기 등 처분제한 등기 및 가등기(이하 “가압류” 등이라 한다)가 되어 있는 경우에도 할 수 있다.
- ② 보전처분은 채무자 등에 대하여 일정한 행위의 제한을 가하는 것이고 제3자의 권리행사를 금지하는 것은 아니므로, 보전처분등기가 종료된 채무자의 부동산 등에 대하여 가압류, 가처분 등 보전처분, 강제집행 또는 담보권실행을 위한 경매, 채납처분에 의한 압류 등의 등기촉탁이 있는 경우에도 이를 수리하여야 한다.

제10조 (보전처분 등의 등기의 말소)

- ① 보전처분이 변경 또는 취소되거나, 보전처분 이후 회생절차개시신청, 파산신청 또는 개인회생절차개시신청의 기각결정, 취하 또는 취하허가 기타 사유로 보전처분이 그 효력을 상실한 경우, 법원사무관 등의 촉탁으로 보전처분 등기 등을 변경 또는 말소한다.
- ② 보전처분 변경이나 말소등기의 촉탁서에는 결정문의 등본(또는 초본)이나 취하서 등의 소명자료를 첨부하여야 한다.
- ③ 법원사무관 등이 회생절차개시취소, 회생계획불인가, 회생절차폐지, 회생절차종결, 파산취소, 파산폐지 및 파산종결의 등기를 촉탁하거나 파산관재인 등의 권리포기에 따른 파산등기의 말소 등기를 촉탁하면서 동시에 당해 사건의 보전처분등기의 말소등기를 촉탁하면 등기관은 이를 수리하여야 한다.
- ④ 제3항의 경우 법원사무관 등이 당해 사건의 보전처분등기의 말소등기에 대한 촉탁을 동시에 하지 아니하고 그 이후에 한 경우라도 등기관은 이를 수리하여야 한다.

제11조 (부인의 등기신청)

- ① 등기의 원인인 행위가 부인되거나 등기가 부인된 때에는 관리인, 파산관재인 또는 개인회생절차에서의 부인권자(법 제584조)는 단독으로 부인의 등기를 신청하여야 한다.
- ② 부인의 등기의 신청서에는 등기원인을 증명하는 서면으로 부인소송과 관련된 청구를 인용하는 판결 또는 부인의 청구를 인용하는 결정을 인가하는 판결의 판결서 등본 및 그 확정증명서 또는 부인의 청구를 인용하는 결정서 등본 및 그 확정증명서를 첨부하여야 한다.
- ③ 부인의 등기의 신청은 부인권자가 단독으로 행하는 것이므로, 신청인이 관리인, 파산관재인, 개인회생절차에서의 부인권자라는 사실을 소명하는 자료를 함께 제출하여야 한다.
- ④ 등기원인 행위의 부인등기는, 등기목적은 “○번 등기원인의 채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 의한 부인”으로, 등기원인을 “○년 ○월 ○일 판결 (또는 결정)”으로 각 기록하되, 그 일자는 판결 또는 결정의 확정일로 한다.
- ⑤ 등기의 부인등기는, 등기목적은 “○번 등기의 채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 의한 부인”으로, 등기원인을 “○년 ○월 ○일 판결 (또는 결정)”으로 각 기록하되, 그 일자는 판결 또는 결정의 확정일로 한다.

제12조 (다른 등기와의 관계)

① 삭 제(2011. 10. 11. 제1386호)

- ② 부인등기가 마쳐진 이후에는 당해 부동산 또는 당해 부동산 위의 권리는 채무자의 재산, 개인회생재단 또는 파산재단에 속하고, 등기부상 명의인이 그 부동산 또는 그 부동산 위의 권리를 관리, 처분할 수 있는 권리를 상실하였다는 사실이 공시되었으므로, 부인된 등기의 명의인을 등기의무자로 하는 등기신청이 있는 경우, 등기관은 이를 각하하여야 한다.
- ③ 부인등기가 마쳐진 이후에는 당해 부동산 또는 당해 부동산 위의 권리는 채무자의 재산, 개인회생재단 또는 파산재단에 속한다는 사실이 공시되었으므로, 법원사무관 등은 법 제26조 제3항, 제23조 제1항 제1호 내지 제3호, 제5호의 규정에 의하여 회생절차개시, 회생절차개시 결정 취소, 회생절차폐지, 또는 회생계획불인가, 회생계획의 인가, 회생절차의 종결결정, 파산 선고, 파산취소, 파산폐지, 파산종결의 등기를 촉탁하여야 하고, 등기관은 이를 수리하여야 한다.

제13조 (부인등기 등의 말소) 부인등기가 마쳐진 이후에는 당해 부동산 또는 당해 부동산 위의 권리는 채무자의 재산 또는 파산재단에 속한다는 사실이 공시되었으므로, 관리인 또는 파산관재인이 부인의 등기가 된 재산을 임의매각하거나 「민사집행법」에 의하여 매각하고 제3자에게 이전등기를 한 때에는, 법원은 법 제26조 제4항에 의하여 부인의 등기, 부인된 행위를 원인으로 하는 등기, 부인된 등기 및 위 각 등기의 뒤에 되어 있는 등기로서 회생채권자 또는 파산채권자에게 대항할 수 없는 것의 말소를 촉탁하여야 하고, 등기관은 이를 수리하여야 한다.

제2편 회생절차

제14조 (회생절차개시결정 등의 등기)

- ① 회생절차개시결정의 등기는 법원사무관 등이 촉탁서에 등기의 목적, 등기의 원인 및 그 일자, 결정을 한 법원을 기재하고, 결정서의 등본 또는 초본을 첨부하여 촉탁하여야 한다.
- ② 회생절차개시결정의 등기는 그 등기 이전에 가압류, 가처분, 강제집행 또는 담보권실행을 위한 경매, 채납처분에 의한 압류등기, 가등기, 파산선고의 등기 등이 되어 있는 경우에도 할 수 있다.
- ③ 회생절차개시결정의 등기가 된 채무자의 부동산 등의 권리에 관하여 파산선고의 등기, 회생절차개시의 등기의 촉탁이 있는 경우 등기관은 이를 각하하여야 한다.
- ④ 회생절차개시결정의 등기가 된 채무자의 부동산 등의 권리에 관하여 강제집행, 가압류, 가처분 또는 담보권실행을 위한 경매에 관한 등기촉탁이 있는 경우에 등기관은 이를 수리하여야 한다.
- ⑤ 회생절차개시결정이 있는 때에는 채무자의 업무의 수행과 재산의 관리 및 처분을 하는 권한은 관리인에게 전속하고(법 제56조 제1항), 관리인이 선임되지 아니한 경우에는 채무자의 대표자가 관리인으로 간주되므로(법 제74조 제4항), 등기신청권자는 관리인 또는 법 제74조 제4항에 의하여 관리인으로 간주되는 자이지만(표시방법 :○○○ 관리인○○○), 권리의무의 귀속주체는 채무자 본인이다.
- ⑥ 관리인이 회생계획에 따라 채무자 명의의 부동산 등을 처분하고 그에 따른 등기를 신청하는 경우에는 회생계획인가결정의 등본 또는 초본을, 회생계획에 의하지 아니하고 처분한 경우에는 법원의 허가서 또는 법원의 허가를 요하지 아니한다는 뜻의 증명서를 그 신청서에 첨부하여야 한다. 이 경우 관리인은 당해 부동산 등의 권리에 관한 보전처분의 등기 이후에 그 보전처분에 저촉되는 등기가 경료된 경우에는 그 등기의 말소등기도 동시에 신청하여야 한다.
- ⑦ 채무자 명의의 부동산 등을 처분하고 제3자 명의의 소유권이전등기를 경료한 경우에는, 법원사무관 등은 직권으로 관할등기소 등기관에게 “매각”을 원인으로 하여 보전처분등기, 회생절차개시등기, 회생계획인가의 등기의 각 말소를 촉탁하여야 하고, 등기관은 이를 수리하여야 한다.
- ⑧ 회생계획의 수행이나 법의 규정에 의하여 회생절차가 종료되기 전에 등기된 부동산 등에 대한 권리의 득실이나 변경이 생겨 채무자·채권자·담보권자·주주·지분권자와 신회사를 권리자로 하는 법원의 등기촉탁이 있는 경우, 등기관은 이를 수리하여야 한다.

- ⑨ 회생절차개시취소의 등기는 법원사무관 등이 결정서의 등본 또는 초본을 첨부하여 촉탁하여야 한다.
- ⑩ 제9항의 촉탁과 동시에 회생절차개시등기의 말소등기의 촉탁이 있는 경우 등기관은 회생절차개시취소의 등기를 실행하면서 회생절차개시등기를 말소하여야 한다.

제15조 (회생계획인가의 등기)

- ① 회생계획인가의 등기는 법원사무관 등이 촉탁서에 등기의 목적, 등기의 원인 및 그 일자, 결정을 한 법원을 기재하고, 결정서의 등본 또는 초본을 첨부하여 촉탁하여야 한다.
- ② 회생절차개시결정의 등기가 되어 있지 아니한 부동산에 관하여 회생계획인가의 등기 촉탁이 있는 경우, 부인의 등기가 된 경우를 제외하고는 등기관은 이를 각하하여야 한다.
- ③ 회생계획인가의 등기 전에 같은 부동산에 파산등기가 되어 있는 경우 등기관은 회생계획인가등기를 한 후 파산등기를 직권으로 말소하여야 하고, 그 인가취소의 등기를 하는 경우 직권으로 말소한 파산등기를 회복하여야 한다.
- ④ 회생계획인가의 결정이 있는 때에는 법 제58조 제2항의 규정에 의하여 중지한 파산절차, 강제집행, 가압류, 가처분, 담보권실행 등을 위한 경매절차는 그 효력을 잃게 되므로(법 제256조), 회생계획인가의 결정을 한 법원은 그 등기와 함께 위 각 절차에 따른 등기의 말소를 함께 촉탁할 수 있으며, 가압류 등을 한 집행법원의 말소촉탁에 의하여 말소할 수도 있다. 등기관은 당해 부동산에 회생계획인가의 등기가 되어 있는지 여부와 관계없이 그 촉탁을 수리하여야 한다. 다만, 회생계획이 인가된 경우에도 회생절차개시결정의 등기 이전에 등기된 가등기(담보가등기 제외) 및 용익물권에 관한 등기, 국세징수법 또는 그 예에 의한 체납처분 및 조세채무담보를 위하여 제공된 부동산 등의 처분에 따른 등기는 말소의 대상이 되지 않는다.
- ⑤ 회생계획인가의 등기가 된 후, 동 계획의 변경인가에 따른 등기의 촉탁은 이를 수리하여서는 안되며, 「부동산등기법」 제29조 제2호에 의하여 각하하여야 한다.

제16조 (회생절차에 있어서 부인등기 등의 말소)

- ① 부인등기가 마쳐진 후 회생계획 인가결정 전에 다음 각 호의 사유로 회생절차가 종료된 경우에는 부인의 효과는 상실되므로, 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 경우를 제외하고는, 부인의 등기는 법원의 촉탁에 의하여 이를 말소할 수 있다.
1. 회생절차개시결정을 취소하는 결정이 확정된 때
 2. 회생계획불인가결정이 확정된 때
 3. 회생계획인가결정 전에 회생절차폐지결정이 확정된 때
- ② 부인등기가 마쳐지고 회생계획인가 결정 이후에 회생절차가 종결되거나 회생절차 폐지결정이 확정된 경우에는 부인의 효과는 확정되므로, 법원사무관 등은 회생절차 종결 또는 회생절차폐지의 등기를 촉탁하여야 하고(법 제26조 제3항, 제1항, 제23조 제1항 제2호, 제3호), 등기관은 이를 수리하여야 한다.

제17조 (회생계획불인가, 회생절차폐지의 등기)

- ① 법원사무관 등이 회생계획불인가나 회생절차폐지의 등기(이하 “회생계획불인가의 등기 등”이라 한다)를 촉탁하는 경우 촉탁서에 등기의 목적, 등기의 원인 및 그 일자, 결정을 한 법원을 기재하고, 결정서의 등본 또는 초본을 첨부하여 촉탁하여야 한다.
- ② 회생계획불인가 또는 회생절차폐지의 결정이 확정된 때, 법원이 직권으로 파산선고를 하고 회생계획불인가 등의 등기와 파산등기를 동일한 촉탁서에 의하여 촉탁한 경우, 등기관은 동일한 순위번호로 등기를 하되, 회생계획불인가 등의 등기를 한 후 파산등기를 하여야 한다.
- ③ 제1항의 촉탁과 동시에 회생절차개시등기의 말소등기의 촉탁이 있는 경우 등기관은 회생계획불인가 등의 등기를 실행하면서 회생절차개시등기를 말소하여야 한다.

제18조 (회생절차종결의 등기)

- ① 회생법원의 법원사무관 등은 회생절차종결결정 즉시 직권으로 관할등기소 등기관에게 회생절차종결결정을 원인으로 하여 보전처분등기, 회생절차개시등기, 회생계획인가등기의 말소 및 회생절차종결등기를 촉탁하여야 하고, 촉탁서에는 등기의 목적, 등기의 원인 및 그 일자, 결정을 한 법원을 기재하고, 결정서의 등본 또는 초본을 첨부하여야 한다. 이 경우 회생절차종결결정시 보전처분등기 후 등기된 권리로 회생계획인가로 소멸된 등기가 남아 있는 경우 회생법원은 그 등기의 말소를 촉탁하여야 한다.

- ② 회생절차개시 및 회생계획인가의 각 등기가 되어 있지 아니한 부동산 등의 권리에 대한 회생절차종결등기의 촉탁은, 부인의 등기가 된 경우를 제외하고는 등기관은 이를 각하하여야 한다.
- ③ 회생절차종결의 등기와 동시에 회생절차와 관련된 등기에 대한 말소를 촉탁하는 경우에 등기관은 이를 수리하여야 한다. 이 경우 등기의 목적은 “○번 ○○등기말소”이고, 등기의 원인은 “회생절차종결”이며, 그 원인일자는 “회생절차종결의 결정이 있는 날”이다.
- ④ 회생법원의 법원사무관 등은 회생절차종결등기가 경료된 후 채무자 또는 이해관계인(부동산의 신소유자, 용익물권자, 담보물권자 등)의 신청이 있으면 관할등기소 등기관에게 지체없이 회생절차종결등기의 말소를 촉탁하여야 한다.
- ⑤ 회생법원의 법원사무관 등은 회생절차종결등기가 마쳐진 날로부터 3월이 경과한 이후에는 채무자 또는 이해관계인의 신청이 없는 경우에도 직권으로 관할등기소 등기관에게 회생절차종결등기의 말소를 촉탁할 수 있다.
- ⑥ 회생절차종결의 등기가 된 이후에 회생절차와 관련된 등기, 회생절차종결의 등기에 대한 말소촉탁이 있는 경우 등기관은 이를 수리하여야 한다. 이 경우 등기의 목적은 “○번 ○○등기말소”이고, 등기원인 및 그 원인일자는 기록하지 않는다. 위 촉탁서에는 결정서의 등본은 첨부할 필요가 없다.
- ⑦ 회생절차종결의 등기가 되고 다른 등기가 모두 말소된 이후에 회생절차종결 등기의 말소촉탁이 있는 경우 등기관은 이를 수리하여야 한다. 이 경우 등기의 목적은 “○번 회생절차종결등기말소”이고, 등기원인 및 그 원인일자는 기록하지 않는다. 위 촉탁서에는 결정서의 등본은 첨부할 필요가 없다.

제18조의2 (회생계획불인가등기 등의 말소) 제18조 제4항 내지 제7항의 규정은 회생계획불인가등기 및 회생절차폐지등기에 대하여 준용한다.

제19조 (채무자가 법인인 경우의 특례) 법인인 채무자 명의의 부동산 등의 권리에 대해서 회생절차개시결정, 회생계획인가, 회생절차종결의 등기촉탁이 있는 경우, 등기관은 「부동산등기법」 제29조 제2호를 의하여 이를 각하하여야 한다(법 제24조 제1항 제1호).

제3편 파산절차

제20조 (파산의 등기)

- ① 파산선고의 등기는 법원사무관 등이 촉탁서에 등기의 목적, 등기의 원인 및 그 일자, 결정을 한 법원을 기재하고, 결정서의 등본 또는 초본을 첨부하여 촉탁하여야 한다.
- ② 제1항의 경우 등기의 목적은 “파산선고”이고, 등기원인은 “○○지방법원의 파산선고결정”이며, 그 원인일자는 “파산선고의 연월일”이다.
- ③ 파산선고의 등기는 그 등기 이전에 가압류, 가처분, 강제집행 또는 담보권실행을 위한 경매, 채납처분에 의한 압류등기, 가등기가 되어 있는 경우에도 할 수 있다.
- ④ 파산선고의 등기는 다른 법령 또는 이 예규에 따라 직권으로 등기관이 말소할 수 있는 경우를 제외하고 법원사무관 등의 촉탁에 의해 말소하여야 한다.

제21조 (파산등기 이후의 등기신청)

- ① 파산재단을 관리 및 처분하는 권한은 파산관재인에게 속하므로 (법 제384조), 파산선고 이후 파산재단과 관련된 등기사항은 파산관재인의 신청에 의하여 등기하여야 한다(표시방법: ○○○ 파산관재인 ○○○).
- ② 파산선고의 등기 후에는 파산재단에 속하는 재산에 대하여 「국세징수법」 또는 「지방세기본법」에 의하여 징수할 수 있는 청구권(국세징수의 예에 의하여 징수할 수 있는 청구권을 포함한다)에 기한 채납처분을 할 수 없으므로(법 제349조 제2항), 파산등기 후에 국세징수법 또는 지방세법에 의하여 징수할 수 있는 청구권에 기한 채납처분의 등기촉탁이 있으면 등기관은 이를 각하하여야 한다.
- ③ 파산선고의 등기가 된 채무자의 부동산 등의 권리에 관하여 강제집행, 가압류, 가처분, 또는 담보권실행을 위한 경매에 관한 등기촉탁이 있는 경우에 등기관은 이를 수리하여야 한다.

제22조 (임의매각에 따른 등기신청)

- ① 파산관재인이 법 제492조에 따라 부동산에 관한 물권이나 등기하여야 하는 국내선박 및 외국선박을 매각하고, 이에 대한 등기를 신청하기 위하여는 법원의 허가서 등본 또는 감사위원의

동의서 등본을 첨부하여야 한다. 이 경우 당해 부동산 등의 권리에 관한 보전처분의 등기 이후에 그 보전처분에 저촉되는 등기가 경료된 경우에는 그 등기의 말소등기도 동시에 신청하여야 한다.

- ② 파산선고의 등기가 되어 있는 부동산 등의 권리의 일부지분이 임의매각된 경우에 등기관은 보전처분등기 및 파산선고등기가 나머지 지분에 관하여 존속하는 것으로 직권으로 변경하여야 한다(등기목적 : “○번 보전처분” 또는 “○번 파산선고”를 “○번 ○○○지분 보전처분” 또는 “○번 ○○○지분 파산선고”로 하는 변경).
- ③ 파산관재인이 제1항의 규정에 의하여 파산선고를 받은 채무자명의로의 부동산 등을 처분하고 제3자 명의의 소유권이전등기를 경료한 경우에는, 법원사무관 등은 파산관재인의 신청에 의하여 관할등기소 등기관에게 “매각”을 원인으로 하여 보전처분등기 및 파산선고등기의 각 말소를 촉탁하여야 하고, 등기관은 이를 수리하여야 한다.
- ④ 파산관재인이 제1항 내지 제3항에 의해 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 등기필정보는 제공할 필요가 없다.

제23조 (권리포기에 따른 등기신청) 법원사무관 등은 파산관재인이 파산등기가 되어 있는 부동산 등에 대한 권리를 파산재단으로부터 포기하고 파산등기의 말소를 촉탁하는 경우 권리포기허가서의 등본을 첨부하여야 한다.

제24조 (파산절차에 있어서 부인등기 등의 말소) 부인등기가 마쳐진 이후 파산선고 취소결정이 확정되거나, 법 제26조 제4항에 의한 임의매각 등에 의하여 제3자에게 이전등기를 하지 아니한 채 파산폐지결정이 확정된 때 또는 파산종결결정이 있는 때에는 부인의 효과는 상실되므로, 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 경우를 제외하고는, 부인의 등기는 법원의 촉탁에 의하여 이를 말소할 수 있다.

제25조 (파산취소 등의 등기)

- ① 법원사무관 등은 파산취소의 등기를 촉탁하는 경우, 결정서의 등본 또는 초본을 첨부하여야 한다.
- ② 등기의 목적은 “파산취소”, 등기의 원인은 “파산취소”, 원인일자는 “파산취소가 확정된 날”이다.
- ③ 파산취소의 등기는 법원사무관 등의 촉탁에 의하여 말소하여야 한다.

제26조 (파산폐지 등의 등기)

- ① 법원사무관 등이 파산폐지의 등기를 촉탁하는 경우, 결정서의 등본 또는 초본을 첨부하여야 한다.
- ② 등기의 목적은 “파산폐지”, 등기의 원인은 “파산폐지”, 원인일자는 “파산폐지가 확정된 날”이다.
- ③ 법원사무관 등은 파산폐지등기가 경료된 후 이해관계인(부동산의 신소유자, 용익물권자, 담보물권자 등)의 신청이 있으면 관할등기소 등기관에게 지체없이 파산폐지등기의 말소를 촉탁하여야 한다.
- ④ 법원사무관 등은 파산폐지등기가 마쳐진 날로부터 3월이 경과한 이후에는 이해관계인의 신청이 없는 경우에도 직권으로 관할등기소 등기관에게 파산폐지등기의 말소를 촉탁할 수 있다.
- ⑤ 제3항, 제4항의 경우 등기의 목적은 “○번○○등기말소”이고, 등기원인 및 그 원인일자는 기록하지 않는다. 위 촉탁서에는 결정서의 등본은 첨부할 필요가 없다.
- ⑥ 제1항 내지 제5항의 규정은 파산종결등기에 대하여 준용한다. 다만 제2항의 원인일자는 “파산종결이 결정된 날”로 한다.

제27조 (기타) 파산등기가 되어 있지 아니한 부동산 등의 권리에 파산취소, 파산폐지, 파산종결 등의 등기촉탁이 있는 경우 등기관은 「부동산등기법」 제29조 제6호에 의하여 이를 각하하여야 한다.

제28조 (채무자가 법인인 경우의 특례) 법인인 채무자 명의의 부동산 등의 권리에 대해서 파산선고의 등기 등의 촉탁이 있는 경우, 등기관은 「부동산등기법」 제29조 제2호를 적용하여 이를 각하하여야 한다(법 제24조 제3항).

제4편 개인회생절차
<p>제29조 (보전처분 및 부인의 등기촉탁)</p> <p>① 개인회생절차에서 채무자 명의의 부동산 등의 권리에 대해서 법원사무관 등으로부터 법 제24조 제6항에 의한 보전처분 및 그 취소 또는 변경의 등기의 촉탁이 있는 경우에는 등기관은 이를 수리하여야 한다.</p> <p>② 개인회생절차에서 채무자 명의의 부동산 등의 권리에 대해서 법 제26조 제1항, 제584조에 의한 부인등기의 신청 및 그 말소 촉탁이 있는 경우 등기관은 이를 수리하여야 한다.</p> <p>제30조 (개인회생절차개시결정 등의 등기촉탁의 각하) 개인회생절차에서 개인회생절차개시결정, 변제계획의 인가결정, 개인회생절차폐지결정 등은 등기할 사항이 아니므로, 법원사무관 등으로부터 이러한 등기촉탁이 있는 경우, 등기관은 「부동산등기법」 제29조 제2호에 의하여 이를 각하하여야 한다.</p>
제5편 국제도산
<p>제31조 (외국도산절차승인과 등기) 법원은 외국도산절차의 승인신청 후 그 결정이 있을 때까지 또는 외국도산절차를 승인함과 동시에 또는 승인한 후 채무자의 변제금지 또는 채무자 재산의 처분금지 결정을 할 수 있으므로(법 제635조 제1항, 제636조 제1항 제1호 내지 제3호), 등기관은 법원사무관 등의 촉탁에 의하여 채무자에 속하는 권리에 관하여 변제금지 또는 처분금지의 등기를 하여야 한다.</p>
<p>부 칙(2014. 04. 24. 제1516호) 이 예규는 2014년 4월 28일부터 시행한다.</p>

【문 16】 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 명의로의 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 최종 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.

【16】 정답 ④

- ① 채권자 대위소송에서 채무자가 채권자대위소송이 제기된 사실을 알았을 경우에는 채무자 또는 제3채권자도 채권자가 얻은 승소판결에 의하여 단독으로 등기를 신청할 수 있다(등기예규 제1607호).
- ② 원, 피고들 간에, 1. 원고는 피고들에게 ○○까지 금○○원을 지급한다. 2. 피고들은 원고에게 이 사건 부동산에 대한 각 소유권이전등기절차를 이행한다. 3. 소송비용은 각자 부담한다라는 조정이 성립되었을 경우, 원고의 금원 지급의무와 피고들의 소유권이전등기절차 이행의무는 동시이행관계에 있는 것이

아니므로, 조정조서에 의하여 원고 명의로의 소유권이전등기를 신청함에 있어 집행문을 부여받지 않아도 된다. 한편, 원고가 위 금원의 지급의무를 이행하지 아니할 뿐만 아니라 조정조서에 의하여 소유권이전등기를 신청하지도 않는 경우에 위 금전채권의 집행보전을 위해 이 조정조서에 의하여 원고를 대위하여 원고 명의로 소유권이전등기를 신청할 수 없을 것이다(등기선례 제5-169호).

- ③ 갑은 을에게, 을은 병에게 각 소유권이전등기절차를 순차로 이행하라는 판결에 의하여 병이 을을 대위하여 갑으로부터 을로의 소유권이전등기를 신청할 때에는 을의 주소를 증명하는 서면을 첨부하여야 하고, 이 경우 을에 대한 소송서류의 송달이 공시송달에 의하여 이루어진 때에는 그 판결에 기재된 을의 최후 주소를 증명하는 서면을 첨부하여야 한다(등기예규 제1607호).
- ④ 집행권원에 반대급부와 상환으로 일정한 급부를 할 것을 표시한 경우 반대급부는 급부의무의 태양에 불과하여 집행력이 생기지 아니하므로, “피고는 원고로부터 △△부동산에 관한 소유권이전등기 절차를 이행 받음과 동시에 원고에게 ○○○원을 지급하라”는 취지의 판결이 확정된 경우, 피고는 위 판결문에 집행문을 부여 받아 단독으로 △△부동산에 관한 소유권이전등기를 신청할 수 없다(등기선례 제8-95호).
- ⑤ 피고가 원고 갑, 소외인 을, 병에게 각 3분의 1지분에 관하여 소유권이전등기를 이행한다는 내용이 포함된 재판상의 화해가 성립되었다고 하더라도, 화해조서상에 당사자로 되어 있지 아니한 이상 화해의 효력이 소외인 을, 병에게는 미치지 아니하므로, 병은 화해에 의하여 단독으로 지분이전등기를 신청할 수는 없다(등기선례 제7-110호).

【문 17】 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.

【17】 정답 ②

①③④ 등기예규 제1512호 내용 그대로 이다.

- ② 유증을 원인으로 한 소유권이전등기는 포괄유증이든 특정유증이든 모두 상속등기를 거치지 않고 유증자로부터 직접 수증자 명의로 등기를 신청하여야 한다. 그러나 유증을 원인으로 한 소유권이전등기 전에 상속등기가 이미 마쳐진 경우에는 상속등기를 말소하지 않고 상속인으로부터 수증자에게로 유증을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청할 수 있다(등기예규 제1512호).
- ⑤ 상속 및 포괄유증, 상속인에 대한 특정적 유증, 취득시효완성, 공유물분할, 매각, 진정한 등기명의 회복, 농업법인의 합병을 원인으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우 농지취득자격증명을 제공할 필요가 없다(등기예규 제1635호). 하지만 매매, 증여, 교환, 양도담보, 명의신탁해지, 신탁법상의 신탁 또는 신탁해지, 사인증여, 계약해제, 공매, 상속인 이외의 자에 대한 특정적 유증 등을 등기원인으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 농지취득자격증명을 제공하여야 한다(위 등기예규).

【문 18】 등기관에 처분에 대한 이의절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기신청의 각하결정에 대하여는 등기신청인인 등기관리자 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.

【18】 정답 ⑤

①②③④는 등기예규 제1411호 내용 그대로 이다.

⑤ 매매를 원인으로 한 소유권이전등기신청에 대하여 등기관이 각하결정을 하였고 이에 대하여 등기관리자가 이의신청을 하여 관할지방법원이 이유가 있다고 인정하여 등기관에게 위 등기신청에 따른 등기 실행을 명한 경우 이해관계인이 관할지방법원의 기재 명령에 대하여 항고를 하더라도 집행정지의 효력은 없으므로 당해 등기관은 기재 명령에 따른 등기를 실행하여야 한다(등기선례 제7-135호).

【문 19】 다음 등기신청에 대하여 등기관이 각하결정을 할 때에 그 각하사유로서 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 등기관리자가 공동으로 말소등기신청을 한 경우
- ⑤ 분묘기지권설정등기를 신청한 경우

【19】 정답 ①

① 법 제24조 제1항 제1호(방문신청)에 따라 등기를 신청할 때에 당사자나 그 대리인이 출석하지 아니한 경우는 법 제29조 제4호의 각하사유일 뿐이다.

② 규칙 제52조 제4호

③ 규칙 제52조 제6호

④ 규칙 제52조 제8호

⑤ 판례에 의하여 인정되는 분묘기지권도 관습법상의 법정지상권의 일종이지만, 분묘기지권은 분묘 자체가 공시기능을 하므로 등기가 필요 없고 등기할 수 없다(부동산등기실무 3권).

【문 20】 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 개인명의로 있는 경우에도 강제집행대상이 되지 못한다.

【20】 정답 ①

- ① 유치원 설립자가 유치원 설립허가를 얻기 전에 담보권을 설정한 경우에는 담보권 성립 당시 담보제공자가 사립학교의 경영자라고 볼 수 없으므로 학교재산은 적법하게 설정된 피담보채무를 부담한 것이라 할 것이고, 적법하게 담보권이 성립한 이상 그 후에 담보제공자가 유치원 설립자의 지위를 얻었고, 그 재산이 유치원교육에 직접 사용하게 되었다고 하여 담보권자가 그 담보권을 실행하는 것이 금지된다거나 새삼스럽게 감독청의 처분허가를 필요로 한다고 볼 것은 아니다(대법원 2004. 7. 5. 자 2004마97).
- ② 학교교육에 직접 사용되는 학교법인의 재산중 대통령령(「사립학교법 시행령」 제12조)이 정하는 것(교지, 교사(강당)을 포함한다, 체육장(실내체육장을 포함한다), 실습 또는 연구시설, 기타 교육에 직접 사용되는 시설·설비 및 교재·교구)은 이를 매도하거나 담보에 제공할 수 없다(「사립학교법」 제28조)
- ③ 유치원을 설치·경영하는 사인은 사립학교법 제2조 제3항 소정의 사립학교경영자이므로, 그 소유로서 유치원교육에 직접 사용되는 부동산은 동법 제51조 및 제28조 제2항에 의하여 이를 매도하거나 담보에 제공할 수 없으나, 토지대장·건축물대장 또는 등기부 등에 의하여 당해 부동산이 유치원교육에 직접 사용되는 부동산임을 알 수 있는 경우에도 그 소유자가 사립학교법상 사립학교경영자가 아닌 때에 한하여 그 소유명의인은 그 부동산을 매도하거나 담보에 제공할 수 있는바, 사인 소유인 토지 및 건물의 등기부상 지목 및 용도가 각 학교용지와 유치원으로 등기되어 있더라도 그 소유자가 아직 유치원설립인가신청을 하지 않은 상태라면, 그 부동산의 소유자는 사립학교경영자라고 볼 수 없을 것이므로, 그 소유명의인은 그 부동산을 매도하거나 담보에 제공할 수 있을 것이다. 다만 그러한 등기신청서에는 그 소유명의인이 사립학교경영자가 아니라는 사실을 증명하는 서면을 첨부하여야 할 것이다(등기선례 제5-82호).
- ④ 학교법인에게 신탁한 부동산이라 하더라도 그 신탁해지로 인한 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 관할청의 허가를 증명하는 서면을 첨부하여야 한다(등기예규 제1255호).
- ⑤ 사립학교(특수학교, 유치원 등 포함)의 기본재산에 편입되어 학교교육에 직접 사용되는 부동산은 그것이 학교법인인 아닌 사립학교경영자 개인 소유라 하더라도 이를 매도하거나 담보에 제공할 수 없다(「사립학교법」 제51조, 제28조 제2항)(등기예규 제1255호).

【문 21】 등기사항증명서를 발급할 때의 주민등록번호 또는 부동산등기용등록번호(이하 ‘주민등록번호 등’ 이라 한다)의 공시 제한에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 공용목적을 위해 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.

【21】 정답 ③

- ① 담당직원은 주민등록번호 등의 공시를 제한하지 아니하는 사유를 소명하는 서면(신청기관의 공문 및 신청인의 신분증, 소송 수행상 필요한 경우에는 이를 입증할 수 있는 자료)을 확인하여야 하며, 그 소명서면은 전산 입력후 신청인에게 즉시 반환한다(등기예규 제1672호).
- ②④ 공시 제한 대상(등기예규 제1672호)
 - (1) 등기명의인의 주민등록번호 등이 기록되는 모든 등기(소유권보존·이전등기, 저당권설정등기, 가등기 등)중 그 등기명의인이 개인(내국인, 재외국민, 외국인)인 경우 및 등기명의인이 법인 아닌 사단·재단인 경우에 한해서 그 개인 및 대표자의 주민등록번호 등의 일부
 - (2) 위의 경우에 해당되지 않는 법인, 법인 아닌 사단이나 재단, 국가, 지방자치단체 등 단체의 등록번호는 공시를 제한하지 아니한다.
- ③ 신청인이 주민등록번호 등이 기재된 등기사항증명서를 발급 받고자 하거나, 주민등록번호 등이 가려지지 않은 등기기록을 열람하고자 할 경우, 담당직원은 신청인으로 하여금 해당 등기기록상 등기명의인의 주민등록번호 등을 등기사항증명서 교부신청서에 기재하게 하거나 또는 구두나 메모형식 등으로 이를 확인하여 입력하여야 한다. 이때 담당직원은 주민등록번호 등이 기재된 교부신청서 등을 즉시 폐기하는 등 주민등록번호 등이 유출되지 않도록 세심한 주의를 기울여야 한다(등기예규 제1672호).
- ⑤ 등기예규 제1672호.

【문 22】 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 수중압초나 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.

[22] 정답 ①

- ① 지상권·지역권·전세권 또는 임차권에 대한 권리의 설정, 이전 또는 변경의 등기는 하천법상의 하천에 대하여는 이를 할 수 없다(등기예규 제1387호). 하지만 하천법상의 하천에 대한 등기는 다음 각 호의 1에 해당하는 권리의 설정, 보존, 이전, 변경, 처분의 제한 또는 소멸에 대하여 이를 할 수 있다. 1) 소유권 2) 저당권 3) 권리질권 나. 가등기는 위 가.의 각 호의 1에 해당하는 권리의 설정, 이전, 변경 또는 소멸의 청구권을 보전하려 할 때에 이를 할 수 있다. 다. 사. 제(2011. 10. 11. 제1387호) 라. 신탁등기 마. 부동산 표시변경등기 바. 등기명의인의 표시변경등기 사. 부동산등기법, 민법 또는 특별법에 따른 특약 또는 제한 사항의 등기(위 등기예규).
- ② 부동산등기법상 등기할 수 있는 물건은 토지와 건물이 있으며 특별법상으로 등기할 수 있는 물건으로서는 입목, 선박, 공장재단·광업재단 등이 있으나, 영해 및 접속수역법에 따른 대한민국의 영해가 아닌 공해상에 위치한 수중압초나 구조물은 등기의 대상이 될 수 없다(등기선례 제7-4호).
- ③ 유류저장탱크가 손쉽게 이동시킬 수 있는 구조물이 아니고, 그 토지에 견고하게 부착시켜 그 상태로 계속 사용할 목적으로 축조된 것이며 거기에 저장하려고 하는 유류를 자연력으로부터 보호하기 위하여 벽면과 지붕을 갖추어 독립된 건물로 볼 수 있는 경우라면 그 탱크의 높이와는 관계없이 그 건물에 대한 소유권보존등기를 할 수 있을 것이다(등기선례 제3-4호).
- ④ 1. 건물로서 소유권보존등기의 대상이 되기 위해서는 그 건축물이 토지에 견고하게 정착되어 있고(정착성), 지붕 및 주벽 또는 그에 유사한 설비를 갖추고 있으며(외기분단성), 일정한 용도로 계속 사용할 수 있어야(용도성) 한다. 2. 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 독립된 건물로 볼 수 있으므로 이 건축물에 대하여 소유권보존등기를 신청할 수 있을 것이나, 구체적인 사건에서 등기할 수 있는 건물인지 여부는 담당 등기관이 판단할 사항이다(등기선례 제201903-8호).
- ⑤ 대한민국의 행정력이 미치지 않아 등기할 대상지역이 아닌 군사분계선 이북지역의 토지에 대한 소유권보존등기 및 이에 터 잡은 소유권이전등기 또는 근저당권설정등기 등 각종 등기는 「부동산등기법」 제58조의 절차에 의하여 모두 직권말소하고 등기부를 폐쇄하여야 한다(등기선례 제200506-1호 2005. 6. 14. 부동산등기과-617 질의회답)

【문 23】 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.

[23] 정답 ②

- ①③④⑤는 등기예규 제1618호 내용 그대로 이다.
- ② 신탁등기가 종료된 토지에 대하여 수탁자를 등기의무자로 하는 임차권설정등기의 신청은 그 등기신청이 신탁목적에 반하지 않는 경우에만 할 수 있으며, 이는 위탁자의 동의 여부와는 상관이 없다(2001.12.05. 등기선례 제7-279호).

【문 24】 미등기건물에 대한 처분제한의 등기촉탁에 따라 등기관이 직권으로 하는 소유권보존등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 처분제한등기의 촉탁에 의하여 등기관이 직권으로 소유권보존등기를 마쳤을 때에는 등기관리자에게 등기완료통지를 하여야 한다.
- ② 법원의 처분제한의 등기에는 경매개시결정의 등기, 가압류등기, 처분금지가처분등기, 회생절차개시결정 등기, 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 구조면적을 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.

【24】 정답 ⑤

①②③④는 등기예규 제1469호 내용 그대로 이다.

- ⑤ [미등기 건물에 대한 가처분의 등기를 함에 있어서 직권으로 경료된 소유권보존등기의 말소절차] 미등기 건물에 관하여 법원의 가처분등기촉탁에 의한 가처분등기를 함에 있어서 등기관이 「부동산등기법」 제66조의 규정에 의하여 직권으로 한 소유권보존등기는 보존등기 명의인의 말소신청 또는 그 말소등기의 이행을 명하는 확정판결에 의하여서만 말소될 수 있을 뿐 가처분법원의 말소촉탁에 의하여 말소될 수는 없는 것이며, 가령 「부동산등기법」 제29조제11호의 규정에 위반된 등기신청에 의하여 등기가 경료 되었다 하더라도 그 등기는 동법 제29조 제1호 및 제2호에 해당하는 당연 무효의 등기는 아니므로 등기관이 직권으로 그 등기를 말소할 수는 없고 등기 권리자와 등기의무자의 공동신청에 의한 적법한 말소신청이나 그 말소등기의 이행을 명하는 확정판결에 의하여서만 말소할 수 있다(등기예규 제1353호 2011.10.11).

【문 25】 상속재산 협의분할에 의한 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 상속재산분할심판이 확정된 경우에는 법정상속분에 따른 상속등기를 먼저 한 후에 심판정본에 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 재협의를 의한 경정등기를 신청하는 경우에는 등기원인은 ‘협의분할로 인한 상속’ 이고 등기원인일자는 ‘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 소유권 경정등기를 할 수 있다.

【25】 정답 ③ 제정된 아래의 등기예규에 의하여 이제 3번 문항도 틀린 지문이 된다.

- ① 상속재산의 분할은 상속개시된 때에 소급하여 그 효력이 미치므로, 민법 제1013조 제2항 규정의 상속재산분할심판에 따른 소유권이전등기는 법정상속분에 따른 상속등기를 거치지 않고 막바로 할 수 있다(등기선례 제5-288호).
- ② 피상속인의 처와 그 친권에 복종하는 미성년자 및 다른 상속인을 포함한 수인의 상속인이 협의분할에 의한 상속등기를 신청하는 경우에는 그 처(친권자)가 상속을 포기한 때에 한하여 그 처(친권자)는 미성년자인 자를 대리하여 다른 상속인과 분할의 협의를 할 수 있을 것이나, 이 경우에도 그 미성년자인 자

가 수인인 때에는 그중 처(친권자)가 대리할 1인을 제외한 나머지 자를 위하여 각기 특별대리인을 선임하여야 한다(등기선례 제2-25호).

- ③ 제정된 등기예규에 의할 경우 이제는 등기원인을 “재협의분할”로 신청정보를 제공하여야 한다. 다음의 최근 제정 등기예규 참조.

상속등기와 그 경정등기에 관한 업무처리지침

제정 2019.06.21 등기예규 제1675호

1. 목적

이 예규는 상속으로 인한 소유권이전등기(이하 ‘상속등기’라 한다)와 상속재산 협의분할 등을 원인으로 한 상속등기의 경정등기를 신청하는 경우, 등기소에 제공하여야 하는 신청정보의 내용에 관한 사항과 그 등기의 기록방법에 관한 사항 등을 규정함을 목적으로 한다.

2. 상속등기를 신청하는 경우의 등기원인 및 그 연월일

가. 법정상속분에 따른 경우

법정상속분에 따라 상속등기를 신청할 때에는 등기원인을 ‘상속’으로, 그 연월일을 피상속인이 사망한 날로 한다. 다만, 1959. 12. 31. 이전에 개시된 상속으로 인한 소유권이전등기를 신청할 때에는 등기원인을 ‘호주상속 또는 유산상속’으로, 1960. 1. 1.부터 1990. 12. 31.까지의 기간 중에 개시된 상속으로 인한 소유권이전등기를 신청할 때에는 등기원인을 ‘재산상속’으로 한다.

나. 협의분할에 의한 경우

상속재산 협의분할에 따라 상속등기를 신청할 때에는 등기원인을 ‘협의분할에 의한 상속’으로, 그 연월일을 피상속인이 사망한 날로 한다.

다. 조정분할 또는 심판분할에 의한 경우

상속재산 조정분할 또는 상속재산 심판분할에 따라 상속등기를 신청할 때에는 등기원인을 각각 ‘조정분할에 의한 상속’ 또는 ‘심판분할에 의한 상속’으로, 그 연월일을 피상속인이 사망한 날로 한다.

3. 상속등기의 경정등기를 신청하는 경우의 등기원인 및 그 연월일과 경정할 사항 그리고 그 등기의 기록방법

가. 법정상속분에 따라 상속등기를 마친 후에 상속재산 협의분할 등이 있는 경우

1) 등기원인 및 그 연월일

법정상속분에 따라 여러 명의 공동상속인들을 등기명의인으로 하는 상속등기를 마친 후에 그 공동상속인들 중 일부에게 해당 부동산을 상속하게 하는 등의 상속재산 협의분할, 상속재산 조정분할 또는 상속재산 심판분할이 있어 이를 원인으로 상속등기의 경정등기를 신청할 때에는 등기원인을 각각 ‘협의분할’, ‘조정분할’ 또는 ‘심판분할’로, 그 연월일을 각각 협의가 성립한 날, 조정조서 기재일 또는 심판의 확정일로 한다.

2) 경정할 사항

경정 전의 등기원인인 ‘상속’을 ‘협의분할에 의한 상속’, ‘조정분할에 의한 상속’ 또는

‘심판분할에 의한 상속’으로, 경정 전의 등기명의인을 협의분할, 조정분할 또는 심판분할에 따라 해당 부동산을 취득한 상속인으로 경정한다는 뜻을 신청정보의 내용으로 제공한다.

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2	소유권이전	2019년5월3일 제4000호	2019년5월1일 상속	공유자 지분 3분의 1 이대한 701115-1201257 서울특별시 서초구 강남대로 21(서초동) 지분 3분의 1 이민국 680703-1562316 서울특별시 마포구 마포대로 25(공덕동) 지분 3분의 1 이겨레 750614-1035852 서울특별시 종로구 창덕궁길 105(원서동)
2-1	2번소유권경정	2019년6월3일 제5000호	2019년5월27일 협의분할	등기원인 협의분할에 의한 상속 공유자 지분 2분의 1 이대한 701115-1201257 서울특별시 서초구 강남대로 21(서초동) 지분 2분의 1 이민국 680703-1562316 서울특별시 마포구 마포대로 25(공덕동)

나. 상속재산 협의분할에 따라 상속등기를 마친 후에 그 협의를 해제한 경우

1) 등기원인 및 그 연월일

상속재산 협의분할에 따라 상속등기를 마친 후에 공동상속인들이 그 협의를 전원의 합의에 의하여 해제하고 이를 원인으로 상속등기의 경정등기를 신청할 때에는 등기원인을 ‘협의분할해제’로, 그 연월일을 협의를 해제한 날로 한다.

2) 경정할 사항

경정 전의 등기원인인 ‘협의분할에 의한 상속’을 ‘상속’으로, 경정 전의 등기명의인을 법정 상속분에 따라 해당 부동산을 취득한 상속인으로 경정한다는 뜻을 신청정보의 내용으로 제공한다.

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위 번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항
2	소유권이전	2019년5월3일 제4000호	2019년5월1일 협의분할에 의한 상속	공유자 지분 2분의 1 이대한 701115-1201257 서울특별시 서초구 강남대로 21(서초동) 지분 2분의 1 이민국 680703-1562316 서울특별시 마포구 마포대로 25(공덕동)
2-1	2번소유권경 정	2019년6월3일 제5000호	2019년5월27 일 협의분할해제	등기원인 상속 공유자 지분 3분의 1 이대한 701115-1201257 서울특별시 서초구 강남대로 21(서초동) 지분 3분의 1 이민국 680703-1562316 서울특별시 마포구 마포대로 25(공덕동) 지분 3분의 1 이겨레 750614-1035852 서울특별시 종로구 창덕궁길 105(원서동)

다. 상속재산 협의분할에 따라 **상속등기**를 마친 후에 그 협의를 해제하고 다시 새로운 협의분할을 한 경우

1) 상속인 일부만이 교체되는 경우

가) 등기원인 및 그 연월일

상속재산 협의분할에 따라 **상속등기**를 마친 후에 공동상속인들이 그 협의를 전원의 합의에 의하여 해제한 후 다시 새로운 협의분할을 하고 이를 원인으로 **상속등기**의 경정등기를 신청할 때에는 등기원인을 '재협의분할'로, 그 연월일을 재협약이 성립한 날로 한다.

나) 경정할 사항

경정 전의 등기명의인을 재협의분할에 따라 해당 부동산을 취득한 상속인으로 경정한다는 뜻을 신청정보의 내용으로 제공한다.

다) 기록례

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위 번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항
2	소유권이전	2019년5월3일 제4000호	2019년5월1일 협의분할에 의한 상속	공유자 지분 2분의 1 이대한 701115-1201257 서울특별시 서초구 강남대로 21(서초동) 지분 2분의 1 이민국 680703-1562316 서울특별시 마포구 마포대로 25(공덕동)
2-1	2번소유권경정	2019년6월3일	2019년5월27일	공유자

		제5000호	재협의분할	지분 2분의 1 이대한 701115-1201257 서울특별시 서초구 강남대로 21(서초동) 지분 2분의 1 이겨레 750614-1035852 서울특별시 종로구 창덕궁길 105(원서동)
--	--	--------	-------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2) 상속인 전부가 교체되는 경우

가) 경정등기의 가부

상속재산 협의분할에 따라 갑과 을을 등기명의인으로 하는 상속등기가 마쳐진 후에 공동 상속인들이 그 협의를 전원의 합의에 의하여 해제하고 병을 상속인으로 하는 새로운 협의 분할을 한 경우와 같이 재협의분할로 인하여 상속인 전부가 교체될 때에는 상속등기의 경정등기를 신청할 수 없다.

나) 상속등기의 신청방법

(1) 기존 상속등기의 말소등기 및 새로운 상속등기의 신청

가)의 경우에는 기존 상속등기의 명의인을 등기의무자로, 재협의분할에 따라 해당 부동산을 취득한 상속인을 등기권리자로 하여 기존 상속등기의 말소등기를 공동으로 신청하고, 재협의분할에 따라 해당 부동산을 취득한 상속인이 상속등기를 단독으로 신청한다.

(2) 등기원인 및 그 연월일

(1)에 따라 기존 상속등기의 말소등기를 신청할 때에는 등기원인을 '재협의분할'로, 그 연월일을 재협의를 성립한 날로 하고, 새로운 상속등기를 신청할 때에는 등기원인을 '협의분할에 의한 상속'으로, 그 연월일을 피상속인이 사망한 날로 한다.

다) 기록례

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위 번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항
2	소유권이전	2019년5월3일 제4000호	2019년5월1일 협의분할에 의한 상속	공유자 지분 2분의 1 이대한 701115-1201257 서울특별시 서초구 강남대로 21(서초동) 지분 2분의 1 이민국 680703-1562316 서울특별시 마포구 마포대로 25(공덕동)
3	2번소유권이전 등기말소	2019년6월3일 제5000호	2019년5월27일 재협의분할	
4	소유권이전	2019년6월3일 제5001호	2019년5월1일 협의분할에 의한 상속	소유자 이겨레 750614-1035852 서울특별시 종로구 창덕궁길 105(원서동)

부 칙

1. (시행일) 이 예규는 즉시 시행한다.

- ④ 피상속인(X)의 사망으로 상속이 개시된 후 상속등기를 경료하지 아니한 상태에서 공동상속인 중 1인(A)이 사망한 경우, 나머지 상속인들과 사망한 공동상속인(A)의 상속인들이 피상속인(X)의 재산에 대한 협의분할을 할 수 있다(등기선례 제7-178호).
- ⑤ 등기예규 제1675호.

【문 26】 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.

【26】 정답 ②

- ①③④⑤ 등기예규 제1609호 내용 그대로 이다.
- ② 본인서명사실확인서의 서명이 한글이 아닌 문자로 기재되어 있다하더라도 등기신청서의 성명은 반드시 한글로 기재하여야 한다(등기예규 제1609호). 신청서는 한글 또는 아라비아 숫자로만 기재하는 것이 원칙이기 때문이다.

【문 27】 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.

【27】 정답 ①

- ① 1 필지 전부를 매매의 목적물로 하여 매매계약을 체결함과 동시에 그 목적물소유권의 일부 지분에 대한 환매권을 보류하는 약정은 민법상 환매특약에 해당하지 않으므로 이러한 환매특약등기신청은 할 수 없다(등기선례 제201111-3호). 매도인이 매매계약과 동시에 환매할 권리를 보류한 때에는 그 영수한 대금 및 매수인이 부담한 매매비용을 반환하고 그 목적물을 환매할 수 있는데(민법 제590조) 여기서 환매대상은 민법 제590중서 “그 목적물”이라고 규정하기에 목적물의 일부도 가능하다고 확대 해석하는건 무리라 본다. 한편 그 목적물 소유권 전부 중 부동산 일부나 지분에 대한 환매가 가능하다면 환매특약의 제한을 받는 지분인지가 명확히 공시되지 않아 지분을 취득하려는 제3자의 권리를 해할 우려가 있기 때문이다.

- ② 환매특약의 등기를 한 후 매수인의 소유권을 바탕으로 처분제한등기나 용익물권 또는 담보물권의 등기가 경료된 경우, 환매로 인한 소유권이전등기를 신청하였다 하더라도, 위 처분제한등기등은 등기공무원이 직권으로 말소할 것이 아니고, 일반원칙에 의하여 법원의 촉탁 또는 당사자의 공동신청(또는 판결에 의한 등기권리자의 단독신청)이 있는 경우에 한하여 말소를 하여야 한다. 한편 1)매매계약과 동시에 환매의 특약을 체결하여 그 환매특약의 등기를 신청하고자 하는 경우에는 매매에 의한 소유권이전등기신청과 동시에 환매특약의 등기를 별개 독립한 신청서에 매수인이 지급한 대금 및 매매비용을 기재하여 신청을 하여야 하며, 그 환매특약의 등기도 매수인의 소유권이전등기에 이를 부기하는 형식으로 기재하는 것이고, 2) 한편 매매계약을 함에 있어 어느 사항에 대하여 특약을 한 경우 그 특약에 관하여 등기를 할 수 있다는 특별한 규정이 없는 한 그 특약사항을 등기할 수 없다(등기선례 제4-443호).
- ③④⑤ 등기예규 제1359 내용 그대로 이다.

【문 28】 등기신청(촉탁)에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 수인의 공유자가 수인에게 지분의 일부 또는 전부를 이전하는 등기를 신청하는 경우에는 등기권리자별로 또는 등기의무자별로 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 촉탁서에 의하여 일괄하여 촉탁할 수 있다.
- ③ 채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 따라 등기된 부인등기에 대한 말소는 관리인 또는 파산관재인 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.

【28】 정답 ③

- ① 수인의 공유자가 수인에게 지분의 전부 또는 일부를 이전하려고 하는 경우 등기신청인은 등기신청서에 등기의무자들의 각 지분 중 각 ○분의 ○ 지분이 등기권리자 중 1인에게 이전되었는지를 기재하고 신청서는 등기권리자별로 작성하여 제출하거나 또는 등기의무자 1인의 지분이 등기권리자들에게 각 ○분의 ○ 지분씩 이전되었는지를 기재하고 등기의무자별로 신청서를 작성하여 제출하여야 한다. 한 장의 신청서에 함께 기재한 경우 등기관은 이를 수리해서는 아니된다(등기예규 제1363호).
- ② 규칙 제47조 제3호 내용이다.
- ③ 등기예규 제1516호 제16조 (회생절차에 있어서 부인등기 등의 말소)
제1항 부인등기가 마쳐진 후 회생계획 인가결정 전에 다음 각 호의 사유로 회생절차가 종료된 경우에는 부인의 효과는 상실되므로, 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 경우를 제외하고는, 부인의 등기는 법원의 촉탁에 의하여 이를 말소할 수 있다.
1. 회생절차개시결정을 취소하는 결정이 확정된 때
 2. 회생계획불인가결정이 확정된 때
 3. 회생계획인가결정 전에 회생절차폐지결정이 확정된 때
- ④ 도시재개발사업은 재개발구역 내의 토지 건물에 대하여 합리적이고 효율적인 고도이용과 도시기능의 회복을 위하여 행하는 공권적 처분인 공용환권(분양처분)에 의하여 이루어지는 것으로서, 이에 따른 도시재개발사업의 분양처분에 따른 등기는 공권력의 주체로서의 시행자 또는 시행자의 위임을 받은 대리인에 한하여 이를 신청할 수 있으며, 조합원 개인이나 기타 시행자가 아닌 다른 자로부터 위임을 받은 대리인 등은 그 등기를 신청할 수 없다(등기선례 제6-532호).
- ⑤ 등기예규 제1412호 내용이다.

【문 29】 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.

【29】 정답 ④

- ① (등기예규 제1478호) 공장에 속하는 토지나 건물에 설치된 기계, 기구, 그 밖의 공장의 공용물(이하 “기계·기구”라 한다)에 효력을 미치게 하기 위해 그 토지나 건물에 대한 저당권설정등기를 신청하는 경우에는 「부동산등기규칙」 제46조의 일반적인 첨부정보 이외에 다음 각호의 첨부정보를 제공하여야 한다.
 1. 토지나 건물이 **법 제2조**의 공장에 속한 것임을 증명하는 정보
 2. 법 제6조의 규정에 의한 공장소유자의 기계·기구 목록(이하 “목록”이라 한다)
- ② 공장 및 광업재단저당법에 의하여 공장에 속하는 토지나 건물에 대한 저당권설정등기를 할 경우 그 토지나 건물에 설치한 기계, 기구 기타의 공장 공용물의 소유자는 그것이 설치된 토지 또는 건물의 소유자와 동일하여야 한다(등기선례 제2-376호).
- ③④ 기계·기구의 일부멸실 또는 분리에 의한 변경등기신청의 경우에는 저당권자의 동의가 있음을 증명하는 정보(인감증명정보 첨부) 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 제공하여야 한다(등기예규 제1475호). 기계 또는 기구의 추가나 일부멸실에 의한 변경등기신청은 목록상에 변경을 가져오지만 순수한 등기기록상에 변경을 가지오지 않으므로 소유자의 단독신청에 의하는 것이다.
- ⑤ 목록의 변경등기를 함에 있어서는 목록을 전부 폐지하고 일반 저당권으로 변경등기를 하는 경우 외에는 을구 사항란에 부기에 의한 변경등기를 하지 아니한다(등기예규 제1475호).

【문 30】 등기명의인 표시변경등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기명의인의 주소가 수차에 걸쳐서 변경되었을 경우 중간의 변경사항을 생략하고 최종주소지로 변경 등기를 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 저장권말소등기를 신청하는 경우 그 등기명의인의 표시에 변경사유가 있어도 등기신청서에 그 변경사실을 증명하는 서면을 첨부정보로서 등기소에 제공하면 등기명의인표시변경등기를 생략할 수 있다.

【30】 정답 ④

- ① 부동산을 취득한 후 주소가 여러번 바뀌었다 하더라도 중간의 변동사항을 생략하고 현주소지로 직접 등기명의인의 표시변경등기신청을 할 수 있을 것이다(등기선례 제1-570호). 종종 명의로 된 부동산의 등기부상 주소인 종종의 사무소소재지가 수차 이전되어 그에 따른 등기명의인표시 변경등기를 신청할 경우에는, 주소변경을 증명하는 서면으로 주소변동경과를 알 수 있는 신·구종중 규약을 첨부하면 될 것이고, 그 변경등기는 등기부상의 주소로부터 막바로 최후의 주소로 할 수 있다(등기선례 제2-498호).
- ② 유한회사를 주식회사로 조직변경한 경우에도 권리주체로서의 동일성은 유지되지만 등기의 기술적 처리를 위한 편의상 전자에 있어서는 해산의 등기, 후자에 있어서는 설립의 등기(본래의 의미의 설립등기는 아님)를 하여야 하며, 전자 명의의 부동산에 관하여는 후자 명의로 소유권이전등기신청을 할 것이 아니라 조직변경을 등기원인으로 하여 소유권의 등기명의인표시 변경등기신청을 하여야 한다(등기예규 제612호).
- ③ 법원의 촉탁에 의하여 부동산가압류등기가 종료된 후 가압류 채권자의 주소가 변경된 경우에는 주소의 변경을 증명하는 서면(주민등록등·초본 등)을 첨부하여 가압류 채권자가 등기명의인 표시변경등기를 신청할 수 있다(등기선례 제7-338호).
- ④ 등기예규 제1436호 5. 직권등기
가. 도로명주소가 기록되지 않은 건물등기기록에 대하여 도로명주소가 기재된 건축물대장 정보가 함께 제공된 등기신청이 있는 때에는 등기관은 직권으로 건물등기기록 표제부에 도로명주소를 기록하는 표시변경등기를 하여야 한다.
나. 소유권이전등기 시 「부동산등기규칙」 제122조에 따라 등기명의인의 주소를 직권으로 변경하여야 하는 경우, 등기의무자의 주소가 “전거” 등의 실질적인 주소변경이 아닌 도로명주소법에 따른 주소변경인 경우에는 주소변경의 직권등기를 하지 아니한다.
- ⑤ 저장권(근저당권) 등 소유권 이외의 권리에 관한 등기의 말소를 신청하는 경우에 있어서는 그 등기명의인의 표시에 변경 또는 경정의 사유가 있는 때라도 신청서에 그 변경 또는 경정을 증명하는 서면을 첨부함으로써 등기명의인의 표시변경 또는 경정의 등기를 생략할 수 있을 것이다(등기예규 제451호).