

제27회 법무사 부동산등기법 기출문제 해설 법무사 이민주

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

- ① 공유물을 분할하는 판결에 의한 등기는 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청한다.
- ② 진정명의회복을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행하라는 확정판결의 변론종결 후 그 판결에 따른 등기신청 전에 그 권리에 대한 제3자 명의의 이전등기가 경료된 경우, 제3자가 변론 종결 뒤의 승계인에 해당하여 위 판결의 기판력이 그에게 미친다는 이유로 원고가 위 제3자에 대한 승계집행문을 부여받은 경우에는, 원고는 그 제3자를 등기의무자로 하여 곧바로 판결에 따른 권리가전등기를 단독으로 신청할 수 있다.
- ③ 등기신청서에 기재하는 등기원인과 그 연월일은 공유물분할판결의 경우 등기원인은 “공유물분할”로, 그 연월일은 “판결확정일”을 기재한다.
- ④ 공유물분할판결의 변론종결 후 그 판결의 확정 전에 일부 공유자의 지분이 제3자에게 이전된 경우, 위 제3자가 변론을 종결한 뒤의 승계인에 해당하여 위 판결의 기판력이 그에게 미친다는 이유로 종전 공유자가 취득한 분할부분에 관하여 자신을 위한 승계집행문을 부여받은 경우에는, 그 제3자는 다른 공유자 명의의 지분에 대하여 곧바로 자신 앞으로 판결에 따른 이전등기를 단독으로 신청할 수 있다.
- ⑤ 공유물분할판결의 경우와 마찬가지로, 현물분할을 내용으로 하는 공유물분할에 관하여 조정이나 화해권고결정이 확정된 후 그 조정이나 화해권고결정에 따른 등기신청 전에 일부 공유자의 지분이 제3자에게 이전된 경우에 다른 공유자는 자신이 취득하는 것으로 정해진 분할부분에 관하여 위 제3자에 대한 승계집행문을 부여받아 제3자 명의의 지분에 대하여 자신 앞으로의 이전등기를 단독으로 신청할 수 있다.

정답⑤

공유물분할화해권고결정에 승계집행문을 부여받아 소유권이전등기를 단독으로 신청할 수 있는지 여부(소극) 현물분할을 내용으로 하는 공유물분할에 관한 판결이 확정된 후 그 판결에 따른 등기신청 전에 일부 공유자의 지분이 제3자에게 이전된 경우, 다른 공유자는 자신이 취득한 분할부분에 관하여 위 제3자에 대한 승계집행문을 부여받아 제3자 명의의 지분에 대하여 자신 앞으로의 이전등기를 단독으로 신청할 수 있으나, 현물분할을 내용으로 하는 공유물분할에 관하여 화해권고결정이 확정된 후 그 결정에 따른 등기신청 전에 일부 공유자의 지분이 제3자에게 이전된 경우에는 위와 달리 다른 공유자는 자신이 취득하는 것으로 정해진 분할부분에 관하여 위 제3자에 대한 승계집행문을 부여받아 제3자 명의의 지분에 대하여 자신 앞으로의 이전등기를 단독으로 신청할 수는 없다(등기선례 제201906-4호).

【문 2】 가등기를 명하는 법원의 가처분명령(이 문제에서 “가등기가처분명령”이라 한다)에 따른 가등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 가등기가처분명령을 등기원인으로 하여 법원이 가등기촉탁을 한 경우 등기관은 다른 각하사유가 없는 한 이를 수리하여야 한다.
- ② 가등기가처분명령에 의하여 마쳐진 가등기의 효력은 일반적인 가등기의 효력과 아무런 차이가 없으므로, 이러한 명령에 의하여 마쳐진 근저당권설정등기청구권 보전 가등기의 경우에도 그 이전등기를 할 수 있다.
- ③ 가등기가처분명령에 의하여 이루어진 가등기는 통상의 가등기 말소절차에 따라야 하며, 민사집행법

에서 정한 가처분 이의의 방법으로 가등기의 말소를 구할 수 없다.

- ④ 가등기가처분명령은 부동산의 소재지를 관할하는 지방법원이 가등기권리자의 신청으로 가등기 원인사실의 소명이 있는 경우에 할 수 있다.
- ⑤ 가등기가처분명령에 의한 가등기 후에 마쳐진 제3자 명의의 소유권이전등기는 위 가등기에 기한 본등기가 이루어지면 가등기의 순위보전의 효력과 물권의 배타성에 의하여 등기관이 직권으로 말소하여야 한다.

정답 ①

「부동산등기법」 제89조의 가등기가처분에 관해서는 「민사집행법」의 가처분에 관한 규정은 준용되지 않는다. 따라서 가등기가처분명령을 등기원인으로 하여 법원이 가등기촉탁을 하는 때에는 이를 각하한다(등기예규 제1632호).

【문 3】 유증으로 인한 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 피상속인 ‘甲’이 사망하고 상속등기를 경료하지 아니한 상태에서 공동상속인 중 ‘乙’이 다른 공동상속인 ‘丙’에게 상속받은 지분을 유증한 후 사망한 경우에는, 먼저 사망한 ‘乙’을 제외한 ‘甲’의 상속인과 ‘乙’의 상속인 명의로 상속등기를 경료한 후 ‘乙’의 상속인 또는 유언집행자와 수증자가 공동으로 유증으로 인한 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ② 수증자가 여럿인 포괄유증의 경우에는 수증자 전원이 공동으로 신청하거나 각자가 자기 지분만에 대하여 소유권이전등기를 신청할 수 있다. 그러나 포괄적 수증자 이외에 유언자의 다른 상속인이 있는 경우에는 유증을 원인으로 한 소유권이전등기와 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 각각 신청하여야 한다.
- ③ 특정유증의 수증자가 유증자의 사망 후에 1필의 토지의 특정 일부에 대하여 유증의 일부포기를 한 경우에, 유언집행자는 포기한 부분에 대하여 분할등기를 한 다음 포기하지 아니한 부분에 대하여 유증을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하여야 한다.
- ④ 유증을 등기원인으로 하는 소유권이전등기는 수증자를 등기관리자, 유언집행자를 등기의무자로 하여 공동으로 신청하는 것이 원칙이나, 공정증서에 의한 유언인 경우에는 등기의무자인 유언집행자가 유증을 등기원인으로 하는 소유권이전등기를 단독으로 신청할 수 있다.
- ⑤ 유증의 목적 부동산이 미등기인 경우에는 토지대장, 임야대장 또는 건축물대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자 또는 그 상속인의 포괄적 수증자가 단독으로 소유권보존등기를 신청할 수 있다.

정답 ④

- ① 피상속인 ‘갑’이 사망하고 상속등기를 경료하지 아니한 상태에서 공동상속인 중 ‘을’이 다른 공동상속인 ‘병’에게 상속받은 지분을 유증한 후 사망한 경우에는, 먼저 사망한 ‘을’을 제외한 ‘갑’의 상속인과 ‘을’의 상속인 명의로 상속등기를 경료한 후 ‘을’의 상속인 또는 유언집행자와 수증자가 공동으로 유증으로 인한 소유권이전등기를 신청할 수 있다(등기선례 제200801-2호).

- ④ 공정증서는 단독으로 신청할 수 있는 집행권인이 아니다(등기예규 제1692호 참조).

【문 4】 재외국민 또는 외국인의 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기명의인인 재외국민이나 외국인이 국내 또는 국외에서 부동산의 처분권한을 대리인에게 수여한 경우에는 처분대상 부동산과 처분의 목적이 되는 권리 및 대리인의 인적사항을 구체적으로 특정하여 작성한 처분위임장을 등기소에 첨부정보로서 제공하여야 한다.
- ② 본국에 인감증명제도가 없고 또한 인감증명법에 따른 인감증명을 받을 수 없는 외국인의 경우에는 인감을 날인해야 하는 서면이 본인의 의사에 따라 작성되었음을 확인하는 뜻의 대한민국 공증인의 인증을 받는 방법으로도 인감증명의 제출에 갈음할 수 있다.
- ③ 재외국민으로부터 소유권의 처분권한을 수여받은 대리인이 본인을 대리하여 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 신청하는 경우로서 등기신청서에 대리인의 인감을 날인한 경우에 대리인의 인감증명은 매도용으로 발급받아 제출하여야 한다.
- ④ 첨부정보가 외국 공문서이거나 외국 공증인이 공증한 문서인 경우에는 재외공관 공증법 제30조 제1항에 따라 공증담당영사로부터 문서의 확인을 받거나 외국공문서에 대한 인증의 요구를 폐지하는 협약에서 정하는 바에 따른 아포스티유(Apostille)를 붙이는 것이 원칙이다.
- ⑤ 재외국민이 등기권리자가 되는 경우로서 주민등록번호를 부여받은 적이 없는 경우에는 서울중앙지방법원 등기국 등기관이 부여한 부동산등기용등록번호를 증명하는 정보를 첨부정보로 제공하여야 한다.

정답 ③

자격자대리인 등에게 등기신청을 위임할 때에는 등기신청위임장에 대리인의 인감을 날인하고 그 인감증명을 제출하여야 한다. 다만, 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 신청하는 경우에 대리인의 인감증명은 매도용으로 발급받아 제출할 필요가 없다(등기예규 제1686호).

【문 5】 부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법(이 문제에서 “특조법”이라 한다)에 의한 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 소유권의 귀속에 관하여 소송이 계속 중인 부동산에 관하여는 특조법이 적용되지 않으므로 등기관은 소송이 계속 중인 부동산인지 여부에 대하여 조사한 후 특조법에 의한 등기신청의 수리 여부를 결정하여야 한다.
- ② 대장에 소유명의인이 등록되어 있지 아니한 미등기 부동산의 사실상의 소유자는 특조법에 따라 복구등록된 사실이 기록된 대장정보를 제공하여 자기 명의로 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ③ 특조법에 따른 소유권이전등기는 확인서를 발급받은 사실상의 양수인이 단독으로 신청할 수 있다.
- ④ 특조법에 따른 소유권이전등기의 경우 등기의무자의 등기필정보·등기필증, 주소를 증명하는 정보 및 인감증명은 이를 제공할 필요가 없다.
- ⑤ 특조법에 따른 등기를 신청할 때에도 취득세 또는 등록면허세를 납부하고 국민주택채권을 매입하여야 하며, 그 기준시점은 등기신청한 때로 한다.

정답 ①

아래 등기예규 참조

부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법 시행에 따른 등기업무처리지침

제정 2020.07.30 등기예규 제1695호

1. 목적

이 예규는 「부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법」(법률 제16913호, 이하 '법'

이라 한다)에 따른 등기신청 등과 관련한 절차를 규정함을 목적으로 한다.

2. 적용 범위 및 적용 지역

가. 적용 범위

1995년 6월 30일 이전에 매매·증여·교환·공유물분할 등 법률행위로 인하여 사실상 양도받은 부동산 및 상속(사망일자 기준. 위 날짜 이후에 협의분할이 이루어진 경우 적용 가능)받은 부동산과 소유권보존등기가 되어 있지 아니한 부동산에 대하여 법에 따른 등기신청이 가능하다. 다만, 명의신탁 해지의 경우에는 그러하지 아니하다.

나. 적용 지역 및 대상

등기관은 토지(임야)대장정보나 건축물대장정보 등 첨부정보에 의하여 법 제5조의 적용 지역 및 대상인지를 확인하여야 한다. 다만, 「부동산소유권 이전등기 등에 관한 **특별조치법**」제11조에 따라 발급된 확인서가 제공되었거나 그러한 확인서에 의하여 변경등록 또는 복구등록된 사실이 기록된 대장정보가 제공된 경우에는 법 제5조의 요건을 갖춘 것으로 인정하고 법에 따른 등기신청을 수리할 수 있다.

다. 등기신청의 유효기간

법에 따른 등기신청은 2022년 8월 4일까지 하여야 한다. 다만, 그 기간 이내에 확인서 발급을 신청한 사실을 증명한 경우에는 2023년 2월 6일까지 법에 따른 등기신청을 할 수 있다.

라. 소유권의 귀속에 관하여 소송이 계속 중인 부동산

등기관은 법 제4조제2항에도 불구하고 소송이 계속 중인 부동산인지 여부에 대하여는 조사할 필요 없이 법에 따른 등기신청을 수리한다.

3. 소유권보존등기

가. 등기의 신청

- 1) 소유자미복구부동산의 사실상의 소유자는 법 제7조에 따라 복구등록된 사실이 기록된 대장정보를 제공하여 자기 명의로 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- 2) 미등기부동산을 사실상 양도받았거나 상속받은 사람은 법 제7조에 따라 변경등록된 사실이 기록된 대장정보를 제공하여 자기명의로 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- 3) 법에 따른 소유권보존등기신청서의 양식은 별지1과 같다.

나. 특정일부 양수의 경우

미등기부동산의 ‘특정 일부’를 양수한 경우에는 그 부동산을 분할하여 분할된 대장상 소유명의인을 복구등록 또는 변경등록한 후 그 대장정보를 제공하여 분할 후의 부동산에 대하여 소유권보존등기를 신청하여야 한다.

4. 소유권이전등기

가. 등기의 신청

1) 법에 따른 소유권이전등기는 「부동산등기법」제23조제1항에도 불구하고 확인서를 발급받은 사실상의 양수인이 단독으로 신청할 수 있다.

2) 법에 따른 소유권이전등기신청서의 양식은 별지2와 같다.

나. 첨부정보

1) 「부동산등기규칙」 제46조제1항제1호의 등기원인을 증명하는 정보를 갈음하여 확인서의 원본을 제공하여야 한다.

2) 등기의무자의 등기필정보·등기필증, 주소를 증명하는 정보 및 인감증명은 이를 제공할 필요가 없다.

3) 법과 이 예규에 특별규정이 있는 경우를 제외하고는 「부동산등기법」의 일반원칙에 따른다.

다. 등기신청의 심사

1) 등기기록상 소유자의 소유권취득시점보다 확인서상의 원인일자가 앞선 경우에도 등기신청을 수리하여야 한다.

2) 부동산의 등기기록상 또는 대장상 명의인이 '국'인 경우에도 등기신청을 수리하여야 한다.

라. 다른 등기가 마쳐진 경우

1995년 7월 1일 이후에 다른 등기(예를 들어, 근저당권 말소등기, 상속등기, 제3자에 대한 이전등기의 말소등기 등)가 마쳐진 경우에는 법에 따른 등기신청을 수리하여서는 아니 된다. 다만, 등기기록상 소유자 또는 상속인의 신청에 의하지 않고 마쳐진 경우(예를 들어, 압류등기, 가압류등기, 직권경정등기, 환지등기 등)에는 그러하지 아니하다.

5. 소유권의 등기명의인을 갈음한 표시변경등기

가. 등기의 신청

법에 따라 이전등기를 하기 위하여 필요한 경우에는 사실상의 양수인은 소유권의 등기명의인 또는 그 상속인을 갈음하여 부동산에 관한 표시변경등기를 신청할 수 있다.

나. 대위원인을 증명하는 정보

위 가.에 따른 등기를 신청할 때에는 대위원인을 증명하는 정보로서 확인서를 제공하여야 한다.

다. 등기의 기록방법

위 가.에 따라 등기를 하는 경우 '법률 제16913호 제10조'를 대위원인으로 기록한다.

6. 기타

가. 취득세 등의 납부와 국민주택채권의 매입

법에 따른 등기를 신청할 때에도 취득세 또는 등록면허세를 납부하고 국민주택채권을 매입하여야 하며, 그 기준시점은 등기신청한 때로 한다.

나. 지목이 농지인 경우

1) 종중이나 법인 등의 농지 소유 가부

법에 따른 등기를 신청하는 경우에도 「농지법」에 특별규정이 없는 한 종중이나 법인 등의 농지소유는 허용되지 아니한다.

2) 농지취득자격증명의 제공

농지에 대하여 법에 따른 등기를 신청할 때에도 「농지법」제8조제4항에 따른 농지취득자격증명서를 첨부정보로서 제공하여야 한다.

다. 과태료 사유의 통지

등기관은 「부동산등기 특별조치법」 제11조에 따른 과태료에 처할 사유가 있음을 발견한 때에는 목적부동산의 소재지를 관할하는 시장 등에게 이를 통지하여야 한다.

7. 기록례

법에 따른 등기와 관련한 기록례는 별지3과 같다.

별지1 양식, 별지2 양식 및 별지3 기록례를 각각 별지와 같이 한다.

부 칙

이 예규는 2020년 8월 5일부터 시행한다.

【문 6】 대리인에 의한 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 대리인에 의하여 등기를 신청하는 경우에는 그 권한을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.
- ② 금융기관의 지배인이 등기관리자인 법인의 대리인 겸 등기의무자의 대리인으로서 계속 반복적으로 근저당권설정등기 신청업무를 수행하였다도 신청대행수수료를 받지 않았다면 법무사법 제3조 제1항(법무사가 아닌 자는 법무사의 업무에 속하는 사무를 업으로 하지 못한다)에 위반되지 않는다.
- ③ 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.
- ④ 등기신청은 그 권리자 또는 의무자가 상대방의 대리인이 되거나 쌍방이 동일인에게 위임하여 할 수 있으므로 등기관리자는 등기의무자로부터 등기신청을 위임받아 등기신청을 할 수 있다.
- ⑤ 등기신청 대리권한에는 등기필정보 수령권한이 포함된다고 볼 것이다.

정답 ②

금융기관의 지배인이 등기관리자인 법인의 대리인 겸 등기의무자의 대리인으로서 계속 반복적으로 근저당권설정등기 신청업무를 수행하는 행위는 법무사가 아니면서 법원에 제출하는 서류의 작성·제출을 업으로 하는 것이라 볼 수 있으므로, 신청대행수수료를 받지 않는다고 하더라도 **법무사법** 제3조제1항에 위반될 수 있다(등기선례 제201111-2호).

【문 7】 근저당권부 채권에 대한 질권의 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 근저당권부 채권에 대한 질권의 등기는 근저당권등기에 부기등기로 한다.
- ② 근저당권부 채권에 대한 질권의 등기는 근저당권자가 등기의무자가 되고 질권자가 등기관리자가 되어 공동으로 신청함이 원칙이다.
- ③ 근저당권부 채권에 대한 질권의 등기를 신청하는 경우 국민주택채권을 매입하여야 한다.
- ④ 채권액 또는 채권최고액은 근저당권부 채권에 대한 질권의 등기사항 중 하나이다.
- ⑤ 근저당권부 채권의 질권자가 해당 질권을 제3자에게 전질한 경우 질권의 이전등기를 할 수 있다.

정답 ③

국민주택채권은 부동산등기 중 소유권의 보존 및 이전·저당권의 설정 및 이전의 경우에만 매입하도록 규정하고 있으므로 근저당권부질권의 부기등기를 신청하는 경우에는 국민주택채권매입의무가 없다(200 1. 7. 4. 등기선례 제6-348호).

【문 8】 근저당권등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 공동근저당권이 설정된 후에 비록 등기상 이해관계인이 없다고 하더라도 위 공동근저당권의 채권 최고액을 각 부동산별로 분할하여 각 별개의 근저당권등기가 되도록 하는 내용의 근저당권변경등기를 신청할 수는 없다.
- ② 근저당설정등기를 함에 있어 그 근저당권의 채권자 또는 채무자가 수인인 경우, 각 채권자 또는 채무자별로 채권최고액을 구분하여(예: 채권최고액 채무자 甲에 대하여 1억 원, 채무자 乙에 대하여 2억 원) 기록할 수 있다.
- ③ 채무자가 수인인 경우 그 수인의 채무자가 연대채무자라 하더라도 등기기록에는 단순히 "채무자"로 기록한다.
- ④ 동일 부동산에 대하여 甲과 乙을 공동채권자로 하는 하나의 근저당권설정계약을 체결한 경우, 각 채권자별로 채권최고액을 구분하여 등기하거나 甲과 乙을 각각 근저당권자로 하는 2개의 동순위의 근저당권설정등기를 신청할 수 없다.
- ⑤ 근저당권의 피담보채권이 확정된 후에 그 피담보채권이 양도 또는 대위변제된 경우에는 근저당권자 및 그 채권양수인 또는 대위변제자는 채권양도에 의한 저당권이전등기에 준하여 근저당권이전등기를 신청할 수 있다. 이 경우 등기원인은 "확정채권 양도" 또는 "확정채권 대위변제" 등으로 기록한다.

정답 ②

근저당설정등기를 함에 있어 그 근저당권의 채권자 또는 채무자가 수인일지라도 단일한 채권최고액만을 기록하여야 하고, 각 채권자 또는 채무자별로 채권최고액을 구분하여(ex "채권최고액 채무자 갑에 대하여 1억원, 채무자 을에 대하여 2억원", 또는 "채권최고액 3억원 최고액의 내역 채무자 갑에 대하여 1억원, 채무자 을에 대하여 2억원" 등) 기록할 수 없다(2012. 6. 29. 등기예규 제1656호).

【문 9】 지역권의 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 지역권설정의 목적, 범위, 요역지 등은 승역지의 등기기록에 지역권설정의 등기를 할 때에 그 등기사항에 포함된다.
- ② 토지 등기기록에 요역지지역권의 등기가 있는 경우 그 토지에 대한 합필의 등기를 할 수 있다.
- ③ 지역권 설정의 범위가 승역지의 일부인 경우에는 그 부분을 표시한 지적도를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.
- ④ 승역지와 요역지가 같은 등기소의 관할에 속하는 경우 등기관이 승역지에 지역권설정의 등기를 하였을 때에는 직권으로 요역지의 등기기록에 승역지, 지역권설정의 목적, 범위 등을 기록하여야 한다.
- ⑤ 승역지에 지역권설정의 등기를 하였을 경우 등기관은 요역지가 다른 등기소의 관할에 속하는 때에는 지체 없이 그 등기소에 승역지, 요역지, 지역권설정의 목적과 범위, 신청서의 접수연월일을 통지하여야 한다.

정답 ②

승역지지역권과는 달리 1필지 일부에는 요역지지역권을 설정할 수 없다. 따라서 합필에 제한되는 권리이다(법 제37조 참조)

【문10】 등기사항의 공시 및 등기정보자료의 제공에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기기록은 누구나 열람할 수 있지만 등기기록의 부속서류에 대한 열람은 이해관계 있는 부분으로 한정된다.
- ② 등기신청이 접수된 부동산에 관하여는 그 부동산에 등기신청사건이 접수되어 처리 중에 있다는 뜻을 등기사항증명서에 표시하여 발급할 수 있다.
- ③ 등기사항증명서를 발급할 때 그 등기기록 중 갑구 또는 을구의 기록이 없을 때에는 증명문에 그 뜻을 기록하여야 한다.
- ④ 명의인별 등기정보자료의 제공은 등기명의인의 부동산 소유현황에 관한 사항으로 한정한다.
- ⑤ 명의인별 등기정보자료를 제공받기 위해서는 등기소에 방문 후 신청하여 서면으로만 정보제공을 받을 수 있고, 인터넷등기소를 이용하여 이를 신청하거나 송신받는 방법으로 정보제공을 받을 수는 없다.

정답 ⑤

등기정보자료의 제공에 관한 업무처리지침

제정 2020.11.27 등기예규 제1719호

1. 목적

이 예규는 「등기정보자료의 제공에 관한 규칙」(이하 "규칙"이라 한다)의 위임에 따라 등기정보자료의 제공 절차 및 수수료에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

2. 비식별 등기정보자료의 이용

가. 신청 절차

‘등기정보광장(<https://data.iros.go.kr/>)’에 공개되지 아니한 등기정보자료를 이용하고자 하는 사람은 먼저 ‘인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr/>)’에 회원으로 등록한 다음, 등기정보광장에 접속하여 ‘데이터 활용’ 메뉴를 선택한 후 다음 각호의 구분에 따른 방법으로 그 제공을 신청하여야 한다.

1) 등기현황 기반 자료 신청

등기현황에서 제공하는 통계정보와 관련하여 해당 정보들을 결합한 형태의 새로운 통계정보를 제공받고자 하는 경우에는 ‘등기현황 기반 자료 신청’ 메뉴를 선택한 후 신청항목·자료 요청기간을 입력하고, 신청인의 휴대전화번호·이메일주소 등을 신청내용으로 제공하여야 한다. 다만 등기유형이 상이하여 등기현황에서 제공하는 통계정보를 결합하는 것이 불가능한 경우에는 위 신청을 할 수 없다.

2) 이용자 선택형 자료 신청

검색조건과 제공정보를 신청인이 직접 선택하여 상세 정보를 제공 받고자 하는 경우에는

‘이용자 선택형 자료 신청’ 메뉴를 선택한 후 신청항목·검색조건·제공정보 및 자료 요청기간을 입력하고, 신청인의 휴대전화번호·이메일주소 등을 신청내용으로 제공하여야 한다. 다만 등기정보광장에서 정하고 있는 신청항목 외에는 위 신청을 할 수 없다.

나. 제공 절차

1) 자료의 생성

위 가.의 신청에 대하여 규칙 제8조 제1항, 규칙 제8조 제2항에 따른 제공 결정이 있는 경우, 신청인이 요청한 내용대로 **등기정보자료**를 생성하여 신청인이 수신할 수 있는 형태로 등기정보광장에 게시하여야 한다.

2) 자료의 수령

신청인은 등기정보광장에 접속하여 위 1)의 자료를 규칙 제8조 제2항에 따라 무료로 제공받을 수 있다.

3. 명의인별 **등기정보자료**의 이용

가. 명의인별 **등기정보자료**의 제공 범위

등기명의인 또는 그 포괄승계인이 제공받을 수 있는 명의인별 **등기정보자료**는 등기명의인의 부동산 소유현황(소유형태가 공유·합유인 경우를 포함한다)에 관한 사항으로 한정한다.

나. 신청 절차

1) 등기소 방문에 의한 신청

등기소(지방법원 등기국·등기과, 그 지원 등기과·사무과를 포함한다. 이하 같다)에 방문하여 명의인별 **등기정보자료**의 제공을 신청하고자 하는 사람은 본인의 주민등록증이나 운전면허증 그밖에 이에 준하는 신분증(이하 "신분증"이라 한다)을 제시함과 동시에 별지 제1호 양식에 따른 신청서를 제출하여야 한다. 법인의 대표자, 법인 아닌 사단이나 재단의 대표자·관리인, 법정대리인, 임의대리인 또는 등기명의인의 포괄승계인이 신청하는 경우에는 등기명의인과의 관계를 증명할 수 있는 서류(인감증명서, 본인서명사실확인서, 부동산등기사항증명서, 법인등기사항증명서, 가족관계등록사항별증명서는 발행일부터 3개월 이내의 것이어야 한다)도 함께 제출하여야 한다.

2) 인터넷등기소를 이용한 신청

가) 신청인이 등기명의인인 경우

인터넷등기소를 이용하여 자신의 명의인별 **등기정보자료**를 제공받고자 하는 사람은 인터넷등기소에 접속하여 ‘부동산 소유현황’ 메뉴를 선택한 후 신청정보를 입력하고 규칙 제10조 제3항 제1호에 따른 인증서(법인의 경우 「상업등기법」의 전자증명서)로 본인인증을 하여야 한다.

나) 신청인이 사망한 등기명의인의 배우자 또는 자녀인 경우

인터넷등기소를 이용하여 사망한 등기명의인의 명의인별 **등기정보자료**를 제공받고자 하

는 그 배우자 또는 자녀는 위 가)의 절차를 거친 후에 사망한 등기명의인에 관한 정보 입력 및 가족관계등록정보 이용에 관한 동의를 하여야 한다. 다만 가족관계등록에 관한 전산정보를 통하여 등기명의인의 사망 여부나 신청인이 사망한 등기명의인의 배우자 또는 자녀임을 확인할 수 없는 경우에는 인터넷등기소를 이용하여 신청할 수 없다.

다. 제공 절차

1) 등기소 방문에 의한 신청의 경우

가) 등기소장의 교부업무담당자 지정

각 등기소의 증명서 발급창구에는 등기소장이 지정하는 교부업무담당자를 배치한다.

나) 교부업무담당자의 신청서 접수

명의인별 **등기정보자료**의 신청을 받은 교부업무담당자는 신청인이 제시한 신분증에 의하여 신청인의 본인 여부를 확인하고 신분증을 복사한 후에 신청서 및 첨부서면과 신분증의 사본을 등기소장 또는 등기소장이 지정한 등기관(이하 "등기관"이라 한다)에게 인계하고, 신청인의 요청이 있으면 별지 제2호 양식의 접수증을 교부하여야 한다.

다) 등기관의 승인 및 통지

(1) 신청 결과에 대한 문자 제공에 관하여 신청인이 동의한 경우

등기관은 인계받은 신청서 및 첨부서면을 심사하여 신청인이 조회 대상 명의인의 **등기정보자료**를 제공받을 수 있는 사람에 해당하는 것으로 확인된 경우 그 신청을 승인하고, 승인사실과 승인번호를 휴대전화 문자로 발송하여야 한다. 다만 제출된 서류만으로는 이에 대한 확인이 어려운 경우 해당 신청을 반려하고 이러한 사실을 휴대전화 문자로 알려주어야 한다.

(2) 신청 결과에 대한 문자 제공에 관하여 신청인의 동의가 없는 경우

신청인이 휴대전화 미보유 등의 이유로 문자 제공에 관하여 동의하기 어려운 경우나 그에 관하여 동의하지 아니하는 경우, 등기관은 위 (1)에 따라 승인 여부를 심사하고, 등기관 또는 교부업무담당자는 신청인 앞에서 말로 또는 신청서에 기재된 연락처를 통하여 신청에 대한 승인사실 또는 반려사실을 알려주어야 한다.

라) 명의인별 **등기정보자료**의 제공

(1) 신청인이 등기소에서 직접 수령하는 경우

명의인별 **등기정보자료**의 제공이 승인된 경우, 신청인이 승인 후 1개월 내에 등기소에 방문하여 신분증을 제시하고, 수수료를 납부하면 교부업무담당자는 명의인별 **등기정보자료**를 서면으로 출력하여 교부한다.

(2) 신청인이 인터넷등기소에서 제공받는 경우

명의인별 **등기정보자료**의 제공이 승인된 경우, 신청인이 승인 후 1개월 내에 인터넷등기소에 접속하여 휴대전화 번호와 전송받은 승인번호를 입력하고, 수수료를 납부하면 명의인별 **등기정보자료**를 열람·출력할 수 있다. 이 경우 최초 열람·출력 후 24시간 내에는

재열람·출력할 수 있다.

마) 신청서 등의 보관

교부업무담당자는 신청서 및 첨부서면과 신청인의 신분증 사본을 '명의인별 **등기정보자료** 신청서류 편철장'(별지 제3호 양식)에 편철하여 1년간 보관하여야 한다. 다만 신청이 반려된 경우에는 해당 신청서 및 첨부서면을 신청인에게 돌려주어야 한다.

2) 인터넷등기소를 이용한 신청의 경우

명의인별 **등기정보자료**의 제공이 승인된 경우, 신청인은 수수료를 납부하고 1개월 내에 인터넷등기소에 접속하여 명의인별 **등기정보자료**를 열람·출력할 수 있다. 이 경우 위 1) 라) (2)의 후단을 준용한다.

라. 제공 내용

명의인별 **등기정보자료**는 등기명의인이 현재 소유하고 있는 각 부동산의 종류, 소재 지번, 부동산 고유번호, 관할 등기소에 관한 사항을 별지 제4호 양식의 목록형태로 제공한다. 다만 소유권의 등기명의인이 공유자 또는 합유자인 경우에도 부동산의 소유형태 및 구체적인 지분에 관한 사항은 별도로 제공하지 아니한다.

마. 제공 대상에서 제외되는 경우

다음 각호의 경우에는 명의인별 **등기정보자료**의 제공 대상에서 제외된다.

- 1) 신청서상 등기명의인의 성명(명칭) 및 주민등록번호(부동산등기용등록번호)와 부동산 등기기록상 등기명의인의 성명(명칭) 및 주민등록번호(부동산등기용등록번호)가 일치하지 아니하는 경우
- 2) 부동산 등기기록에 주민등록번호(부동산등기용등록번호)가 기록되어 있지 아니한 경우
- 3) 명의인별 **등기정보자료**의 제공 기준일시 이후에 등기사건 처리가 완료된 경우
- 4) 부동산 등기기록이 아로스 텍스트(AROS TEXT)로 작성되어 있는 등의 사유로 전산정보처리조직에 의하여 등기명의인에 관한 사항이 조회되지 아니하는 경우

바. 수수료의 납부

1) 수수료의 납부 방법

가) 등기소 방문에 의한 신청의 경우

신청인은 교부업무담당자에게 현금 또는 법원행정처장이 지정하는 카드사의 신용카드 결제방식으로 수수료를 납부하여야 한다. 다만 신청인이 인터넷등기소에서 제공받는 방법을 선택한 경우에는 아래 나)의 방법에 따라 수수료를 납부한다.

나) 인터넷등기소를 이용한 신청의 경우

신청인이 인터넷등기소를 이용하여 신청하는 경우에는 법원행정처장이 지정하는 카드사의 신용카드 결제, 지정금융기관 계좌이체 또는 지정 전자화폐 발행업체의 전자화폐 등에 의한 결제방식으로 수수료를 납부하여야 한다.

2) 영수필의 뜻 표시

명의인별 **등기정보자료**에 관한 발행 문서 여백에 ‘수수료 ○○○○원을 영수함’의 뜻을 표시하여야 한다.

3) 수수료의 결제 취소

위 1) 가)의 단서 및 나)에 따라 납부한 수수료에 대하여는 열람 전이면 수수료를 결제한 당일에 한하여 그 결제를 취소할 수 있다.

사. 수수료의 정산 및 국고 수납

명의인별 **등기정보자료** 수수료의 정산과 국고 수납 방법은 등기소에 납부한 수수료에 대하여는 「등기사항증명서 교부수수료 등의 납부 및 환급에 관한 사무처리지침」의 규정에 의하고, 인터넷등기소에 납부한 수수료에 대하여는 「인터넷에 의한 등기기록의 열람 등에 관한 업무처리지침」의 규정에 의한다.

부 칙(2020.11.27 제1719호)

이 예규는 2020년 12월 10일부터 시행한다.

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

- ① 매각으로 인한 소유권이전등기 촉탁과 관련하여, 매수인이 여러 사람인 경우 등기필정보통지서의 우편송부 또는 교부는 등기필정보통지서를 송부 또는 교부받을 자로 촉탁서에 지정되어 있는 자에게 하여야 한다.
- ② 농지에 대하여는 농지취득자격증명에 관한 사항을 집행법원이 매각허부 재판시에 조사하므로 농지에 대한 매각으로 인한 소유권이전등기를 촉탁할 때에는 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없다.
- ③ 공유부동산에 대한 경매개시결정등기가 경료되고, 경매절차에서 일부 공유자가 매수인이 된 경우에는, 경매개시결정등기의 말소촉탁 및 매수인이 인수하지 않는 부담기입의 말소촉탁을 하되 소유권이전등기촉탁은 위 매수인의 지분을 제외한 나머지 지분에 대한 공유지분이전등기 촉탁을 한다.
- ④ 토지거래허가구역 내의 민사집행법에 따른 경매의 경우에도 토지거래허가에 관한 규정이 적용되므로 토지거래허가증명을 첨부하여야 한다.
- ⑤ 매각으로 인한 소유권이전등기촉탁을 할 때에, 매수인이 인수하지 아니하는 부담의 기입이 부기등기로 되어 있는 경우 집행법원은 주등기의 말소만 촉탁하면 되고 부기등기에 관하여는 별도로 말소 촉탁을 할 필요가 없다.

정답 ④

허가의 대상이 되는 토지에 관하여 소유권·지상권을 이전 또는 설정하는 계약(예약을 포함한다. 이하 같다)을 체결하고 그에 따른 등기신청을 하기 위해서는 신청서에 시장, 군수 또는 구청장이 발행한 토지거래계약 허가증을 첨부하여야 한다. 다만, 그 계약이 증여와 같이 대가성이 없는 경우에는 그러하지 아니하다(등기예규 제1634호). 경매는 계약이 아니다.

【문12】 등기사항증명서의 종류 및 발급에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① “등기사항전부증명서(현재 유효사항)”는 현재 효력이 있는 등기사항 및 그와 관련된 사항을 증명하는 증명서를 말한다.
- ② “등기사항일부증명서(현재 소유현황)”는 해당 부동산의 현재 소유자(또는 공유자)만을 밝히고, 공유의 경우에는 공유지분을 증명하는 증명서를 말한다.
- ③ “말소사항포함 등기부등본”은 말소된 등기사항을 포함하여 전산폐쇄등기부에 기재된 사항의 전부를 증명하는 등본을 말한다.

- ④ 인터넷에 의하여 발급하는 등기사항증명서의 종류는 등기사항전부증명서(말소사항 포함)·등기사항전부증명서(현재 유효사항)·등기사항일부증명서(특정인 지분)·등기사항일부증명서(현재 소유현황)·등기사항일부증명서(지분취득 이력)로 한다.
- ⑤ 신탁원부, 공동담보(전세)목록, 도면, 매매목록 또는 공장저당목록은 등기사항증명서의 발급신청서에 관하여 신청이 있는 경우에 한하여 발급한다.

정답 ③

“말소사항포함 등기부등본”은 말소된 등기사항을 포함하여 수작업폐쇄등기부에 기재된 사항의 전부를 증명하는 등본을 말한다.

【문13】 공동신청주의의 예외에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 소유권보존등기 또는 소유권보존등기의 말소등기는 등기명의인으로 될 자 또는 등기명의인이 단독으로 신청한다.
- ② 가등기권리자는 가등기의무자의 승낙이 있을 때에는 단독으로 가등기를 신청할 수 있고, 가등기명의인은 단독으로 가등기의 말소를 신청할 수 있다.
- ③ 등기명의인 표시의 변경이나 경정의 등기는 해당 권리의 등기명의인이 단독으로 신청한다.
- ④ 공유물을 분할하는 판결에 의한 등기는 등기의무자가 단독으로 신청할 수 없다.
- ⑤ 수용으로 인한 소유권이전등기는 등기권리자가 단독으로 신청할 수 있다.

정답 ④

④ 등기절차의 이행 또는 인수를 명하는 판결에 의한 등기는 승소한 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청하고, 공유물을 분할하는 판결에 의한 등기는 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청한다(법 제23조 제4항).

【문14】 토지개발사업의 시행지역에서 환지를 수반하지 아니하는 토지의 이동으로 인하여 지적공부가 정리된 경우의 부동산등기에 관한 특례를 정한 토지개발 등기규칙에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 토지개발사업의 완료에 따른 지적확정측량에 의하여 지적공부가 정리되고 이에 대한 확정시행 공고가 있는 경우 해당 토지의 등기명의인은 종전 토지에 대한 말소등기와 새로 조성된 토지에 대한 소유권보존등기는 동시에 신청하여야 한다.
- ② 종전 토지에 관한 말소등기는 모든 토지에 대하여 1건의 신청정보로 일괄하여 신청하여야 하는데, 새로 조성된 토지에 관한 소유권보존등기도 모든 토지에 대하여 1건의 신청정보로 일괄하여 신청하여야 한다.
- ③ 종전 모든 토지의 등기기록에 등기사항이 동일한 신탁등기 또는 주택법 제61조 제3항의 금지사항 부기등기가 있는 경우에 그 등기는 새로 조성된 토지에 관한 소유권보존등기와 함께 1건의 신청정보로 일괄하여 신청하여야 한다.
- ④ 종전 모든 토지의 등기기록에 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 같은 저당권 또는 근저당권의 등기가 있는 경우에 그 등기는 새로 조성된 토지에 관한 소유권보존등기와 함께 1건의 신청정보로 일괄하여 신청하여야 한다.
- ⑤ 종전 토지의 등기기록에 지상권, 전세권, 임차권의 등기가 있는 경우에 그 등기는 토지의 소유명의인과 해당 권리의 등기명의인이 공동으로 신청하여야 한다.

정답 ④

근저당권의 등기와 소유권보존등기는 등기목적이 다르므로 일괄신청할 수 없다(토지개발등기규칙 제4조 3항 참조).

【문15】 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 등기절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 사업인정 고시 전에 등기기록상 소유명의인과 협의가 성립된 경우에는 사업시행자 명의로 소유권 이전등기를 하는데, 그 등기신청서에는 공공용지의 취득협의서와 등기의무자의 인감증명서를 제공하여야 한다.
- ② 사업인정 고시 전에 미등기 토지의 대장상 최초의 소유명의인과 협의가 성립된 경우에는 먼저 그 대장상 소유명의인 앞으로 소유권보존등기를 한 후 사업시행자 명의로 이전등기를 하여야 한다.
- ③ 사업인정 고시 후 협의가 성립된 경우에는 토지수용위원회의 협의성립확인서와 보상금수령증 원본을 첨부하여 사업시행자가 단독으로 소유권이전등기를 신청할 수 있는데, 그 등기신청서에 수령인의 인감증명은 첨부할 필요가 없다.
- ④ 피상속인의 소유명의로 등기가 되어 있는 부동산에 대하여 상속인 또는 피상속인을 피수용자로 하여 재결을 하고 상속인에게 보상금을 지급하였다면 피상속인 명에서 사업시행자 명의로 바로 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 토지수용 재결의 실효를 원인으로 토지수용으로 인한 소유권이전등기의 말소등기의 신청은 등기의 무자와 등기권리자가 공동으로 하여야 하며, 토지수용으로 인한 소유권이전등기를 말소한 때에는 등기관은 토지수용으로 말소한 등기를 직권으로 회복하여야 한다.

정답 ④

「토지수용법」상의 기업자가 토지를 수용함에 있어 상속인 또는 피상속인을 피수용자로 하여 재결하고 보상을 공탁하였으나 등기부상 피상속인이 소유명의인으로 되어 있는 경우에는 대위에 의한 상속등기를 먼저 한 후 토지수용으로 인한 소유권이전등기를 신청하여야 하며, 이 경우에는 상속인들이 직접 신청하는 경우와 동일하게 등록세를 납부하고 국민주택채권을 매입하여야 한다(등기전례 제6-261호).

【문16】 비법인 사단 또는 재단의 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 법인 아닌 사단이나 재단에 속하는 부동산에 관한 등기는 그 사단이나 재단의 명의로 그 대표자나 관리인이 신청한다.
- ② 종종 명의로 된 부동산의 등기부상 주소인 종종 사무소 소재지가 수차 이전되어 그에 따른 등기 명의인표시변경등기를 신청할 경우에는, 주소변경을 증명하는 서면으로 주소변동 경과를 알 수 있는 신·구 종종 규약을 첨부하면 될 것이고, 그 변경등기는 등기부상의 주소로부터 막바로 최후의 주소로 할 수 있다.
- ③ '0 0 계'명의로 등기신청이 있는 경우, 같은 계의 규약에 의하여 그 실체가 법인 아닌 사단으로서 성격을 갖춘 경우에는 그 등기신청을 수리하여야 할 것이나, 각 계원의 개성이 개별적으로 뚜렷하게 계의 운영에 반영되게끔 되어 있고 계원의 지위가 상속되는 것으로 규정되어 있는 등 단체로서의 성격을 갖는다고 볼 수 없는 경우에는 그 등기신청을 각하하여야 한다.
- ④ 대표자나 관리인이 있는 법인 아닌 사단이나 재단에 속하는 부동산의 등기에 관하여는 그 사단 또는 재단이 등기권리자 또는 등기의무자로서 등기신청자격이 있으므로 아파트입주자대표회의의 명의로 그 대표자 또는 관리인이 등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 대표자 또는 관리인을 증명하는 서면 등이 결의서로써 그 결의서 작성 당시에 인감이 날인되어 있다면, 이와는 별도로 2인 이상의 성년자가 사실과 상위함이 없다는 취지와 성명 기재 및 인감 날인 등을 할 필요가 없다.

장답 ⑤

[법인 아닌 사단의 대표자증명서면 등의 인감날인]

1. 법인 아닌 사단이 등기를 신청하는 경우 그 대표자 또는 관리인을 증명하는 서면 등에 성년자 2인 이상의 인감을 날인하도록 한 취지는, 그 서면에 기재된 내용이 사실이며 등기신청을 하는 현재 시점에도 여전히 유효하다는 점을 보증하도록 하고자 하는 것인바, 비록 그 서면이 결의서로써 결의서 작성 당시 인

감이 날인되어 있다고 하더라도 이는 그 결의 당시의 사실을 확인하는 의미만 있을 뿐, 그러한 사실이 현재 등기신청하는 시점까지 유효하다는 의미까지 포함될 수는 없는 것이다.

2. 따라서 비록 대표자 또는 관리인을 증명하는 서면 등이 결의서로써 그 결의서 작성 당시에 인감이 날인되어 있다고 하더라도, 이와는 별도로 2인 이상의 성년자(결의서 작성 당시에 날인한 자와 동일인이더라도 무방함)가 사실과 상위함이 없다는 취지와 성명을 기재하고 인감을 날인하여야 할 것이다(등기선례 제200709-3호 2007.09.19).

【문17】 법인의 등기신청절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 법인의 대표이사가 등기신청을 자격자대리인에게 위임한 후 그 등기신청 전에 대표이사가 변경된 경우에는 자격자대리인의 등기신청에 관한 대리권한은 소멸한다.
- ② 해당 법인의 등기를 관할하는 등기소와 부동산 소재지를 관할하는 등기소가 동일한 경우에는 그 법인의 대표자의 자격을 증명하는 정보의 제공을 생략할 수 있다.
- ③ 해산간주등기는 되어 있지만 등기기록이 폐쇄되지 않은 회사가 근저당권이전등기의 등기의무자인 경우에는 청산인 선임등기를 반드시 먼저 하여야 하고, 인감증명이 필요한 경우에는 법인인감인 청산인의 인감을 제출하여야 한다.
- ④ 청산인 등기가 된 상태에서 청산법인의 등기기록이 폐쇄된 경우에, 청산법인이 등기의무자로서 등기를 신청하기 위해서는 그 폐쇄된 법인 등기기록을 제공할 수 있고, 인감증명의 제출이 필요한 경우에는 인감증명법에 의한 청산인의 개인인감을 제공하면 된다.
- ⑤ 국내에 영업소나 사무소의 설치 등기를 하지 아니한 외국법인도 등기당사자능력이 있으므로 일반적인 첨부정보 외에 시장·군수 또는 구청장이 부여한 등록번호정보와 외국법인의 존재를 인정할 수 있는 정보를 제공하여 근저당권자로서 등기신청을 할 수 있다.

정답 ①

- ① 소유권이전등기의 등기의무자인 회사의 대표이사 갑이 그 소유권이전등기신청을 법무사에게 위임한 후 그 등기신청 전에 대표이사가 을로 변경된 경우에도 법무사의 등기신청에 관한 대리권한은 소멸하지 않는다고 보아야 할 것이므로, 그 등기신청서에 등기신청을 위임한 대표이사 갑이 위임 당시에 당해 회사의 대표이사임을 증명하는 회사등기부등본(발행일로부터 3월 이내의 것)과 그의 인감증명(발행일로부터 3월 이내의 것)을 첨부하였다면, 위임장을 당해 회사의 새로운 대표이사 을 명의로 다시 작성하거나 그 을 명의로 된 회사등기사항증명서와 인감증명을 새로 발급받아 등기신청서에 첨부할 필요는 없다(등기선례 제5-125호 1998.08.01.).
- ⑤ 1. 국내에 영업소나 사무소의 설치 등기를 하지 아니한 외국법인이 근저당권자로서 근저당권설정등기를 신청하는 경우에 「법인 아닌 사단의 등기신청에 관한 업무처리지침」(등기예규 제1435호)은 적용되지 않는다. 따라서 일반적인 첨부정보 외에 부동산등기용 등록번호 증명서와 외국법인의 존재를 인정할 수 있는 서면을 첨부정보로 제공하면 될 것이다. 2. 외국법인의 존재를 인정할 수 있는 서면으로는 법인등기부가 있는 국가인 경우(일본 등)에는 법인격의 존재, 명칭, 본점이나 주사무소 소재지가 표시된 등기사항증명서이고, 법인등기부가 없는 국가인 경우에는 법인의 명칭과 본점이나 주사무소의 존재를 인정할 수 있는 서면, 법인의 정관 또는 법인의 성질을 식별할 수 있는 서면, 대표자의 자격을 증명하는 서면(위 각 서면은 본국 관할 관청이나 대한민국에 있는 그 외국의 영사의 인증 또는 본국 공증인의 공증을 얻은 것이어야 함) 등이 될 것이나 위와 같은 서면으로서의 요건을 갖추었는지 여부는 구체적인 사건에서 등기관이 판단할 사항이다. 3. 또한 등기기록에는 국내법인과 동일하게 법인의 명칭과 주사무소 소재지를 기록하여야 하지만 대표자에 관한 사항은 등기사항이 아니므로 기록하지 않는다(2013. 10. 31. 등기선례 제201310-5호).

【문18】 등기원인에 대한 제3자의 허가에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 사립학교의 기본재산에 편입되어 학교교육에 직접 사용되는 부동산은 그것이 학교법인이 아닌 사립학교 경영자 개인 소유라 하더라도 이를 매도하거나 담보에 제공할 수 없다.
- ② 토지거래허가구역 내의 토지에 관하여 허가를 받지 아니하고 매매계약을 체결한 경우 그 효력에 대하여, 판례는 허가를 받을 때까지는 법률상 미완성의 법률행위로서 거래의 효력이 전혀 발생하지

않는 확정적 무효의 경우와 다를 바 없지만, 일단 허가를 받으면 그 계약은 소급하여 유효한 계약이 되므로 허가를 받기까지는 유동적 무효의 상태에 있다고 보는 입장이다.

- ③ 토지거래계약허가를 받아 소유권이전등기가 이루어졌으나 사후에 허가관청이 허가를 취소하고 이를 등기과(소)에 통보하였다고 하더라도 그 등기는 등기관이 이를 직권으로 말소할 수는 없다.
- ④ 학교법인이 공유자 중 1인인 부동산에 관하여 공유물분할등기를 신청하는 경우에도 관할청의 허가를 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.
- ⑤ 영유아보육시설(어린이집 등)도 교육기관이므로, 영유아보육법에 의하여 민간 보육시설로 인가 받아 그 소유건물 전부를 보육시설로 운영 중인 자는 사립학교법 제2조 제3항 소정의 사립학교 경영자에 해당되어 그 소유건물에 대하여는 매매 또는 담보제공 등 처분행위를 할 수 없다.

정답 ⑤

영유아보육시설은 「교육법」 제81조의 교육기관이 아니므로, 유치원 및 영유아보육시설용 건물의 소유자가 「영유아보육법」에 의하여 민간 보육시설로 인가 받아 그 소유건물 전부를 보육시설로 운영 중인 자는 「사립학교법」 제2조 제3항 소정의 사립학교 경영자에 해당되지 않으므로, 그 소유건물에 대하여는 매매 또는 담보제공 등 처분행위를 할 수 있을 것이다(1997. 3. 26. 등기선례 제5-433호).

【문19】 등기신청시 제공하는 등기필정보에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 甲 토지를 乙 토지에 합병한 경우, 합병 후의 乙 토지에 대하여 등기신청을 할 때에는 乙 토지에 대한 등기필정보만을 제공하면 되고, 등기기록이 폐쇄된 甲 토지의 등기필정보는 제공할 필요가 없다.
- ② 판결에 의하여 승소한 등기의무자가 등기신청 하는 경우나 채권자가 대위에 의하여 등기신청 하는 경우에 등기필정보를 작성·통지하지 아니한다.
- ③ 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.
- ④ 공유물분할을 원인으로 소유권을 취득한 자가 등기의무자가 되어 분할된 부동산에 대해 등기신청을 할 때에는 위 공유물분할을 원인으로 한 지분이전등기를 마친 후 수령한 등기필정보만 제공하면 되며, 공유물분할 이전에 공유자로서 지분을 취득할 당시 수령한 등기필정보는 제공할 필요 없다.
- ⑤ 구법의 등기필증 ‘멸실’의 경우의 의미에 대하여, 판례는 등기필증에 갈음하여 본인이 출석하거나 등기필증에 갈음하는 서면을 제출할 수 있는 제도를 두고 있으나, 이는 등기필증이 멸실된 경우에 인정되는 제도로서 분실의 경우를 포함하지만, 등기필증이 현재 다른 사람의 수중에 있기 때문에 사실상 돌려받기 어려운 경우까지 포함하는 것은 아니라고 본다.

정답 ④

공유물분할을 원인으로 소유권을 취득한 자가 등기의무자가 되어 분할된 부동산에 대해 등기신청을 할 때에는 위 공유물분할을 원인으로 한 지분이전등기를 마친 후 수령한 등기필정보뿐만 아니라 공유물분할 이전에 공유자로서 지분을 취득할 당시 수령한 등기필정보도 함께 제공하여야 한다(등기예규 제1647호).

【문20】 소유권보존등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 건축물대장의 소유자표시란이 공란이거나 소유자표시에 일부 누락이 있어 대장상의 소유자를 확인할 수 없는 미등기건물에 관하여 국가를 상대방으로 하여 소유권확인의 판결을 받은 경우 부동산등기법 제65조 제2호의 소유권을 증명하는 판결에 해당한다.
- ② 가설건축물대장에 등록된 “농업용 고정식 비닐온실”이 철근콘크리트 기초 위에 설치됨으로써 토지

에 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.

- ③ 미등기 부동산에 관하여 법원으로부터 소유권에 대한 가압류등기 촉탁이 있는 경우 등기관은 그 등기를 위하여 전제되는 소유권보존등기를 직권으로 실행하여야 한다.
- ④ 구분건물이 아닌 건물로 등기된 건물에 접속하여 구분건물을 신축한 경우에 그 신축건물의 소유권 보존등기를 신청할 때에는 구분건물이 아닌 건물을 구분건물로 변경하는 건물의 표시변경등기를 동시에 신청하여야 한다.
- ⑤ 1동의 건물에 속하는 구분건물 중 일부만에 관하여 소유권보존등기를 신청하는 경우에는 나머지 구분건물의 표시에 관한 등기를 동시에 신청하여야 하며, 구분건물의 소유자는 1동에 속하는 다른 구분건물의 소유자를 대위하여 그 건물의 표시에 관한 등기를 신청할 수 있다.

정답 ①

건축물대장의 소유자표시란이 공란인 경우 다음은 법 제65조 제2호의 판결에 해당하지 않는다. (1) 매수인이 매도인을 상대로 토지의 소유권이전등기를 구하는 소송에서 매도인이 매수인에게 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고 당해 토지가 매도인의 소유임을 확인한다는 내용의 화해조서 (2) 건물에 대하여 국가를 상대로 한 소유권확인판결 (3) 건물에 대하여 건축허가명령인(또는 건축주)을 상대로 한 소유권확인판결(등기예규 제1483호 참조).

【문21】 등기관의 직권에 의한 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기관이 등기의 착오나 빠진 부분이 등기관의 잘못으로 인한 것임을 발견한 경우에는 지체 없이 그 등기를 직권으로 경정하여야 한다. 다만, 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 경우에는 제3자의 승낙이 있어야 한다.
- ② 이미 건물은 멸실되었으나 아직 건물멸실등기가 이루어지기 전에 가압류등기가 경료된 경우 등기관은 직권으로 그 가압류등기를 말소할 수 있다.
- ③ 말소에 대하여 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 있음을 증명하는 정보를 제공하여 등기의 말소를 신청한 경우 해당 등기를 말소할 때에는 등기상 이해관계 있는 제3자 명의의 등기는 등기관이 직권으로 말소한다.
- ④ 신탁재산에 속하는 부동산에 관한 권리에 대하여 수탁자의 변경으로 인한 이전등기를 할 경우 등기관은 직권으로 그 부동산에 관한 신탁원부 기록의 변경등기를 하여야 한다.
- ⑤ 등기관이 수용으로 인한 소유권이전등기를 하는 경우 그 부동산의 등기기록 중 소유권, 소유권 외의 권리, 그 밖의 처분제한에 관한 등기가 있으면 그 등기를 직권으로 말소하여야 한다. 다만, 그 부동산을 위하여 존재하는 지역권의 등기 또는 토지수용위원회의 재결로써 존속이 인정된 권리의 등기는 그러하지 아니하다.

장답 ②

이미 건물은 **멸실되었으나** 아직 건물멸실등기가 이루어지기 전에 가압류등기가 경료된 경우, 부동산등기법 제175조 내지 제177조의 규정에 의하여 등기관이 직권으로 그 가압류등기를 말소할 수는 없다(2001. 5. 11. 등기 3402-326 질의회답).

【문22】 토지의 표시변경등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기관이 지적소관청으로부터 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제88조 제3항에 따라 등기기록의 토지의 표시와 지적공부가 일치하지 않는다는 통지를 받은 경우에 1개월의 기간 이내에 등기명령인으로부터 등기신청이 없을 때에는 그 통지서의 기재내용에 따른 변경의 등기를 직권으로 하여야 한다.

- ② 甲 토지와 乙 토지에 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일하나 甲 토지의 저당권은 토지 전부를 목적으로 하고 있고 乙 토지의 저당권은 소유의 일부 지분만을 목적으로 하고 있는 경우 甲 토지를 乙 토지에 합병하는 합필등기를 할 수 없다.
- ③ 甲 토지에 전세권설정등기가 마쳐져 있고 乙 토지에는 임차권설정등기가 마쳐져 있는 경우 甲 토지를 乙 토지에 합병하는 합필등기를 할 수 없다.
- ④ 甲 토지를 乙 토지에 합병한 경우에 등기관이 합필등기를 할 때에는 乙 토지의 등기기록 중 표제부에 합병 후의 토지의 표시와 합병으로 인하여 甲 토지의 등기기록에서 옮겨 기록한 뜻을 기록하고 종전의 표시에 관한 등기를 말소하는 표시를 하여야 한다.
- ⑤ 토지 표시에 관한 사항을 변경하는 등기는 주등기로 하고, 종전의 표시에 관한 사항을 말소하는 표시를 한다.

장답 ③

- ② 소유권의 등기명의인이 동일한 갑 토지와 을 토지의 등기기록 모두에 소유권의 등기 외에 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 저당권에 관한 등기만 있는 경우라도 갑 토지의 저당권은 토지 전부를 목적으로 하고 있으나, 을 토지의 저당권은 소유권의 일부 지분만을 목적으로 하고 있다면 갑 토지를 을 토지에 합병하는 **합필**등기를 신청할 수는 없다(2019. 4. 4. 부동산등기과 - 844 질의회답).
- ③ 전세권설정등기와 임차권설정등기는 토지일부에 설정될 수 있는 권리이므로 합필에 제한되는 권리가 아니다(법 제37조 참조).

【문23】 방문신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 자연인 또는 법인 아닌 사단이나 재단이 직접 등기신청을 하거나 자격자대리인이 아닌 사람에게 위임하여 등기신청을 하는 경우 외에는 방문신청을 하는 경우에도 도면이나 신탁원부는 이를 전자문서로 작성하여 전산정보처리조직을 이용하여 등기소에 송신하는 방법으로 하여야 한다.
- ② 신청서에 날인을 할 경우 신청서가 여러 장일 때에는 신청인 또는 그 대리인이 간인을 하여야 하고, 등기관리자 또는 등기의무자가 여러 명일 때에는 그 중 1명이 간인하는 방법으로 한다.
- ③ 주소 변경에 따라 등기명의인표시변경등기를 서면에 의한 방문신청으로 하는 경우에는 등기관이 행정정보 공동이용을 통하여 주소정보를 확인할 방법이 없어 신청인에게 그 제공을 면제할 수 없으므로 주소를 증명하는 정보를 첨부정보로 제공하여야 한다.
- ④ 방문신청을 하고자 하는 신청인은 신청서를 등기소에 제출하기 전에 전산정보처리조직에 신청정보를 입력하고, 그 입력한 신청정보를 서면으로 출력하여 등기소에 제출하는 방법으로 할 수 있다.
- ⑤ 신청서에 첨부된 등기원인증서가 매매계약서인 경우에도 소유권이전등기를 마친 때부터 신청인이 3개월 이내에 수령하지 아니할 경우에는 이를 폐기할 수 있다.

정답 ③

행정정보 공동이용에 따른 첨부정보의 제공의 면제를 규정하고 있는 등기예규는 방문신청의 경우에도 적용된다(등기예규 제1717호 참조).

【문24】 등기관의 심사권한에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기관은 등기신청에 대하여 실체법상의 권리관계와 일치하는지 여부를 심사할 실질적 심사권한은 없으나 신청서 및 그 첨부서류와 등기부에 의하여 등기요건에 합당하는지 여부를 심사할 형식적 심사권한과 책무가 있다.
- ② 등기관으로서의 오직 제출된 서면 자체를 검토하거나 이를 등기부와 대조하는 등의 방법으로 등기신

청의 적법 여부를 심사하여야 할 것이고, 이러한 방법에 의한 심사 결과 형식적으로 부진정한, 즉 위조된 서면에 의한 등기신청이라고 인정될 경우 이를 각하하여야 할 직무상의 의무가 있다.

- ③ 등기관은 부동산등기법 제29조 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에만 이유를 적은 결정으로 신청을 각하하여야 한다. 다만, 신청의 잘못된 부분이 보정될 수 있는 경우로서 신청인이 등기관이 보정을 명한 날의 다음 날까지 그 잘못된 부분을 보정하였을 때에는 그러하지 아니하다.
- ④ 등기관은 법원의 촉탁에 의한 등기를 실행하는 경우 촉탁서의 기재내용과 촉탁서에 첨부된 판결의 기재내용이 일치하는지 여부를 심사할 수 없다.
- ⑤ 등기관이 등기신청서류에 대한 심사를 하는 경우의 심사의 기준시는 바로 등기부에 기록(등기의 실행)하려고 하는 때인 것이지 등기신청서류의 제출시가 아닌 것이다.

정답 ④

- ① 등기관은 등기신청에 대하여 실체법상의 권리관계와 일치하는 여부를 심사할 실질적 심사권한은 없고 오직 신청서류와 등기부에 의하여 등기요건에 합당하는 여부를 심사할 형식적 심사권한 밖에 없음은 소론과 같으나, 제출된 등기필증 등이 등기관으로서 통상의 주의를 기울였다면 진정하게 작성된 것임이 아님을 식별할 수 있음에도 불구하고 이를 간과하였다면 이는 등기관이 그 형식적 심사권한을 행사함에 있어서 지켜야 할 주의의무를 위반한 것이라고 할 것이다(대법원 1989. 3. 28. 선고 87다카2470).
- ③ 등기관은 다음 각 호(법 제29조 각호)의 어느 하나에 해당하는 경우에만 이유를 적은 결정으로 신청을 각하(却下)하여야 한다. 다만, 신청의 잘못된 부분이 보정(補正)될 수 있는 경우로서 신청인이 등기관이 보정을 명한 날의 다음 날까지 그 잘못된 부분을 보정하였을 때에는 그러하지 아니하다(법 제29조).
- ④ 법 제29조 제8호 상 단언히 등기관은 등기신청서 격인 촉탁서와 등기원인증명정보 격인 판결문상의 기재내용에 대한 일치여부를 심사할 권이 있다.

【문25】 부동산 표시 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 집합건물의 어느 한 층을 세로로 구획하여 북쪽의 전유부분을 201호로, 남쪽의 전유부분을 202호로 등기하였으나 그 후 가로로 구획하여 동쪽의 전유부분을 201호로, 서쪽의 전유부분을 202호로 변경한 경우 변경 전후의 각 전유부분의 면적이 동일하다라도 양 건물 모두 종전 건물과의 동일성을 인정할 수 없으므로 부동산표시변경등기를 할 수 없다.
- ② 행정구역 또는 그 명칭이 변경된 경우에 등기관은 직권으로 그 변경에 따른 부동산의 표시변경등기를 하여야 한다.
- ③ 토지의 분할, 합병이 있는 경우에는 그 토지 소유권의 등기명의인은 그 사실이 있는 때부터 1개월 이내에 그 등기를 신청하여야 한다.
- ④ 건물이 멸실된 경우에는 그 건물 소유권의 등기명의인은 그 사실이 있는 때부터 1개월 이내에 그 등기를 신청하여야 하며, 1개월 이내에 멸실등기를 신청하지 아니하여도 그 건물대지의 소유자가 건물 소유권의 등기명의인을 대위하여 그 등기를 신청할 수는 없다.
- ⑤ 1동의 건물에 속하는 구분건물 중 일부만에 관하여 소유권보존등기를 신청하는 경우에는 나머지 구분건물의 표시에 관한 등기를 동시에 신청하여야 한다.

정답 ④

- ① 집합건물의 어느 한 층을 세로로 구획하여 북쪽의 전유부분을 201호로, 남쪽의 전유부분을 202호로 등기하였으나 그 후 가로로 구획하여 동쪽의 전유부분을 201호로, 서쪽의 전유부분을 202호로 변경한 경우 변경전후의 각 전유부분의 면적이 동일하다라도 양 건물 모두 종전 건물과의 동일성을 인정할 수 없으므로 부동산표시변경등기를 할 수 없다(2009. 4. 7. 부동산등기과-853 질의회답).
- ④ 법 제43조(멸실등기의 신청) ① 건물이 멸실된 경우에는 그 건물 소유권의 등기명의인은 그 사실이 있는 때부터 1개월 이내에 그 등기를 신청하여야 한다. 이 경우 제41조 제2항을 준용한다. ② 제1항의 경우 그 소유권의 등기명의인이 1개월 이내에 멸실등기를 신청하지 아니하면 그 건물대지의 소유자가 건물 소유권의 등기명의인을 대위하여 그 등기를 신청할 수 있다.

【문26】 지상권설정등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 지상권설정등기를 신청하는 경우 존속기간, 지료 및 지급시기는 필요적 기재사항이므로 이를 반드시 신청정보로 제공하여야 한다.
- ② 지상권은 1필의 토지 전부 뿐만 아니라 그 일부에 대하여도 설정등기를 할 수 있는데, 지상권설정 범위가 토지의 일부인 경우에는 그 부분을 표시한 지적도면을 첨부정보로 제공하여야 한다.
- ③ 지상권의 존속기간에 대하여 그 최단기간만을 제한하고 있으므로 존속기간을 100년, 120년 또는 그보다 장기(특정된 기간임)로 하는 지상권설정등기도 경료받을 수 있다.
- ④ 건물 또는 공작물 등을 소유하기 위하여 타인 소유 토지의 일정범위의 지하 또는 공간을 사용하는 권리로서의 지상권, 이른바 구분지상권은 그 권리가 미치는 지하 또는 공간의 상하의 범위를 정하여 등기할 수 있다.
- ⑤ 토지거래허가구역 안의 토지에 대하여 지상권의 등기 시 대가를 받고 설정하는 경우에는 토지거래허가서를 첨부하여야 한다.

정답 ①

지상권설정의 등기를 신청하는 경우에는 법 제69조 제1호부터 제5호(등기관이 지상권설정의 등기를 할 때에는 제48조에서 규정한 사항 외에 다음 각 호의 사항을 기록하여야 한다. 다만, 제3호부터 제5호까지 등기원인에 그 약정이 있는 경우에만 기록한다. 1. 지상권설정의 목적 2. 범위 3. 존속기간 4. 지료와 지급시기 5. 「민법」 제289조의2 제1항 후단의 약정 6. 지상권설정의 범위가 토지의 일부인 경우에는 그 부분을 표시한 도면의 번호)까지의 등기사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제126조 제1항).

【문27】 공동소유에 관한 등기의 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 합유자 중 일부가 탈퇴하고 잔존 합유자가 1인만 남은 경우에는 탈퇴한 합유자와 잔존 합유자의 공동신청으로 잔존 합유자의 단독소유로 하는 합유명의인 변경등기신청을 하여야 하고, 이 경우 탈퇴한 합유자의 인감증명을 첨부하여야 한다.
- ② 협의에 의한 공유물분할은 언제나 공유자 전원이 분할절차에 참여하여 합의하여야 하지만, 반드시 원래의 지분비율에 따라서 분할하여야 하는 것은 아니므로, 당초의 자기지분비율을 초과하여 이루어진 공유물분할을 원인으로 한 이전등기의 신청도 가능하다.
- ③ 권리능력 없는 사단의 소유명의로 된 부동산을 그 구성원들의 합유로 등기하기 위하여는 권리변경등기를 할 수 있으며, 권리능력 없는 사단으로부터 그 구성원 전원의 합유로의 소유권이전등기를 신청할 필요 없다.
- ④ 공유토지 중 어느 공유자의 지분 일부에 대하여 가등기가 마쳐진 후 그 공유자가 나머지 지분에 대하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 그 지분이 가등기가 된 지분인지 아닌지를 특정하여 신청하여야 한다.
- ⑤ 단독소유를 수인의 합유로 이전하는 경우, 단독소유자와 합유자들의 공동신청으로 소유권이전등기신청을 하여야 한다.

정답 ③

권리능력없는 사단의 소유명의로 된 부동산을 그 구성원들의 합유로 등기하기 위하여는 권리변경등기를 할 수는 없고, 권리능력없는 사단으로부터 그 구성원 전원의 합유로의 소유권이전등기를 신청하여야 한다(1993. 12. 16. 등기선례 제4-539호).

【문28】 가등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 소유권이전등기청구권의 효력이 시기부 또는 정지조건부일 경우나 그 밖에 장래에 확정될 것인 경우에도 가등기를 설정할 수 있다.
- ② 소유권이전등기청구권보전 가등기에 의하여 소유권이전의 본등기를 한 경우 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 해당 가등기상 권리를 목적으로 하는 가압류등기는 등기관이 직권으로 말소하여야 한다.
- ③ 담보가등기에 기한 본등기를 신청할 때에는 통상적인 첨부정보 외에 청산금평가통지서 또는 청산

금이 없다는 뜻의 통지서가 도달하였음을 증명하는 정보와 청산금이 있는 경우에는 청산기간경과 후에 청산금을 채무자에게 지급 또는 공탁하였음을 증명하는 정보를 제공하여야 한다.

- ④ 가등기 후 본등기 전에 제3자에게 소유권이 이전된 경우 본등기 신청의 등기의무자는 가등기를 할 때의 소유자이다.
- ⑤ 대법원 판례에 따르면 당해 가등기가 담보 가등기인지 여부는 당해 가등기가 실제상 채권담보를 목적으로 한 것인지 여부에 의하여 결정되는 것이지 당해 가등기의 등기부상 원인이 매매예약으로 기재되어 있는지 아니면 대물변제예약으로 기재되어 있는가 하는 형식적 기재에 의하여 결정되는 것은 아니라고 한다.

정답ㄴ ②

가등기 후 본등기 전에 마쳐진 다음 각 호의 등기와 체납처분에 의한 압류등기를 제외하고는 모두 직권으로 말소한다. (가) 해당 가등기상 권리를 목적으로 하는 가압류등기나 가처분등기 (나) 가등기 전에 마쳐진 가압류에 의한 강제경매개시결정등기 (다) 가등기 전에 마쳐진 담보가등기, 전세권 및 저당권에 의한 임의경매개시결정등기 (라) 가등기권자에게 대항할 수 있는 주택임차권등기, 주택임차권설정등기, 상가건물임차권등기, 상가건물임차권설정등기 (마) 해당 가등기 및 가등기전에 마쳐진 등기의 말소예고등기(등기예규 제1632호).

【문29】 농지에 대한 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 농지 소유권이전등기 신청시 농지취득자격증명의 첨부 여부는 해당 농지면적과는 관계가 없으므로 종전에 소유하고 있던 농지를 타인에게 처분한 후 새로이 농지를 매수하는 경우에도 그 매수 농지에 대한 소유권이전등기신청시에는 소유농지의 면적에 상관없이 농지취득자격증명을 첨부하여야 한다.
- ② 국가나 지방자치단체가 농지를 취득하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 농지취득자격증명을 첨부하지 아니하고 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ③ 동일 가구(세대)내 친족간의 매매 등을 원인으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에도 농지취득자격증명을 첨부하여야 한다.
- ④ 농지에 대한 소유권이전청구권의 보전을 위한 가등기의 신청서에도 농지취득자격증명을 첨부하여야 한다.
- ⑤ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 의한 수용 및 협의취득을 원인으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 농지취득자격증명을 첨부하지 아니하고 소유권이전등기를 신청할 수 있다.

정답 ④

농지에 대한 소유권이전청구권가등기의 신청서에는 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없으나, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 의한 토지거래허가구역내의 토지에 대한 소유권이전청구권가등기의 신청서에는 토지거래허가서를 첨부하여야 한다(등기예규 제1632호).

【문30】 법원의 임차권등기명령에 따른 임차권등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 미등기건물에 대하여 임차권등기명령에 따른 임차권등기의 촉탁이 있는 경우에는 등기관은 직권으로 소유권보존등기를 할 수 없다.
- ② 법원사무관등은 임차권등기명령의 효력이 발생하면 지체 없이 촉탁서에 재판서 등본을 첨부하여 등기관에게 임차권등기의 기입을 촉탁하여야 한다.
- ③ 주택임차권등기명령의 결정 후 주택의 소유권이 이전된 경우 등기촉탁서에 전 소유자를 등기의무자로 기재하여 임차권등기의 기입을 촉탁한 때에는 등기관은 그 등기촉탁을 각하하여야 한다.
- ④ 임차권등기명령에 의한 주택임차권등기를 하는 경우 등기의 목적을 “주택임차권”이라고 하여야 한다.
- ⑤ 등기관은 법원의 임차권등기명령에 따른 임차권등기를 마친 후에 등기완료통지서를 작성하여 촉탁

법원에 송부하여야 한다.

정답 ①

미등기 주택이나 상가건물에 대하여 임차권등기명령에 의한 등기촉탁이 있는 경우에는 등기관은 「부동산
등기법」 제66조의 규정에 의하여 직권으로 소유권보존등기를 한 후 주택임차권등기나 상가건물임차권
등기를 하여야 한다(등기예규 제168