

제27회 법무사 제1차 부동산등기법 총평

1. 총평

가. 난이도

제27회 이번 법무사 1차 시험 부동산등기법 과목은 그렇게 어렵지 않게 출제 되었습니다. 법령의 해설문제를 정답처리로 한문제가 8문제로 전체 문제 중 3분의1을 차지할 정도였습니다. 그리고 대부분 문제가 객관식 교재에 소개된 기출문제의 문항 또는 그것에 대한 응용문제였습니다. 다만 최근 등기에규 원문의 내용이 제1책형 5번문제(특별조치법상의 등기절차)로 출제 되었는데 이 문제는 고득점에 전혀 지장을 주지 않는 문제였습니다. 특히 이 문제는 등기신청 기간이 제한된 사건으로 최근 등기에규였지만 검토할 필요가 없는 실무례였습니다. 이러한 출제 난이도를 볼 때 21개 문제를 최소한 맞추어야 부동산등기법을 어느정도 공부한 수험생이라 볼 수 있습니다.

[출제근거분석 비교]

2020년도 시험	정답처리 근거	2021년도 시험
4문제	법령	8문제
17문제	등기에규	12문제

9문제	등기선례	10문제
-----	------	------

[문제 수준 비교]

2020년도 시험	난이도	2021년도 시험
8	上 문제	2
4	中 문제	7
18	下 문제	21

나. 제27회 시험 대비 부동산등기법 공부방법

(1) 첫째, 시작은 충실한 기본서와 등기기록례를 통한 이해위주 학습

부동산등기법은 다른 과목에 비해 등기기록례와 신청서등의 각종 양식이 풍부한 매우 기술적인 과목입니다. 부동산등기의 절차적 결과물은 바로 등기기록례가 되고 그 과정에 신청서와 각종의 양식이 존재합니다. 따라서 이러한 등기기록례 중심의 학습이 없는 공부방법은 사상누각에 불과합니다.

따라서 기록례 양식에 충실한 기본서를 중심으로 이해위주의 공부를 하셔야 합니다.

(2) 둘째, 본격적인 공부는 객관식 교재와 등기예규 원문을 중심으로 점수화 시키는 과정

법령과 기록례의 기본은 기본서나 기본강의를 통해 탄탄히 다지셨다면 1차는 1차 시험에 맞게 객관식 교재를 통해 문항 읽기 감각을 최고조로 끌어올려야 합니다. 특히 등기예규 원문을 근간으로 기출된 등기선례 문항을 철저히 자신의 것으로 만드는 작업을 하셔야 합니다.

(3) 셋째, 마무리는 시험 1달 전 최근 2년치의 등기실무례를 통해 고득점 전략을

이번 시험에서는 최신 등기선례가 많이 출제되지 않았지만 제26회 시험처럼 언제든지 최근 등기선례를 다수 출현시킬수 있기에 마지막은 원데이 특강이나 대법원종합법률정보 싸이트를 통해 2년치의 등기예규 및 등기선례를 별도로 검토하는 시간을 갖으셔야 심리적 안정감을 갖을 수 있고 고득점의 비법이라 할 수 있습니다.

2. 문제별 난이도 및 출제근거 세부분석표

2021년 법무사 부동산등기법 1차 시험 출처 등 구체적 내용(이민주 법무사)

문 제	내 용	난이도	정답처리	정 답 출 처(비고)	적중여부
[문1]	판결에 의한 등기(공유물분할, 진정명의회복)	上	등기선례 (2019년 선례)	원데이특강65쪽, 3순환 보충자료	○
[문2]	가등기 가처분명령	下	등기예규	객관식 610, 614쪽	○
[문3]	유증으로 인한 등기	中	등기예규	객관식 347쪽 예규, 객관식77쪽 예규 (공정증서는 법 제23조 제4항의 판결이 아니다라는 77쪽 등기예규상 내용을 통해 정답 찾을 수 있는 문제임) ①문항은 등기선례 제200801-2호 내용으로 틀놀이 문항임.	▽
[문4]	재외국민 또는 외국인 등기	下	등기예규	원데이특강자료 14쪽, 객관식 104쪽	○
[문5]	특별조치법상 등기절차	上	등기예규 (2020년예규)	동법에 따른 등기신청 사건은 2022.8.4.까지, 최대 2023.2.6.까지 등기신청할 수 있는 것임(따라서 틀려야 정상인 시험생임, 본 문제는 시험을 위한 시험문제이니가요.)	×
[문6]	대리인에 의한 등기신청	下	등기선례	객관식 87쪽, 기본서226쪽등 그냥 쉬운 기본 문제임	○
[문7]	근저당권부 채권에 대한 질권	下	등기선례	객관식 510쪽	○
[문8]	근저당권등기절차	下	등기예규	객관식 474쪽, 이런 문제 틀리면 안됨.	○

[문9]	지역권의 등기	中	등기예규	합필등기 요건 법 37조 문제임. 객관식 290쪽 해설, 요역지는 1필지 전부여야 하고 승역지는 등기의 목적이 되는 부동산에 범위니 용익물권에 성격상 일부에 설정되는 겁니다. 이걸 그냥 민법 문제임.	○
[문10]	등기사항의 공시 등	下	등기예규	객관식 42쪽 참조,	○
[문11]	경매에 관한 등기절차	下	등기선례	객관식680쪽, 686쪽 등 경매가 계약인가요? 토지거래허가는 등기원인이 계약에 적용되는 거죠.	○
[문12]	등기사항증명서의 종류 및 발급	中	등기예규	암기장 46쪽. 이런 문제는 감각적으로 풀어야 합니다. 설령 예규내용이 생각이 안나더라도요.	○
[문13]	공동신청주의의 예외	下	법조문	객관식 프린트 법조문 및 실무례 자료 해설, 문제1번 1항과 겹치죠. 제가 무조건 법 제23조 4항은 물어 본 다 했죠. 마지막 특강인 원데이강의에서 서도, 객관식64쪽 등	○
[문14]	토지개발등기규칙	下	규칙(토지개발등기규칙)	암기장 267쪽 참조	○
[문15]	토지보상법상 등기절차	下	등기예규	객관식367쪽 수용시 상속등기는 생략이 안되는게 원칙이라 강조 했죠. 그 이유도, 그리고 이번 시험에 수용문제는 무조건 나온다고도,	○

[문16]	비법인 사단 또는 재단의 등기	中	등기선례	객관식 127 박스안 등기선례A 설령 위 선례를 몰라도 나머지 지문이 기본 문항이기에 정답처리에는 어려움이 없어야 합니다.	○
[문17]	법인의 등기신청절차	下	등기선례	객관식82, 116, 118, 120 쪽등 기출문항을 우려먹는 문제라 무조건 맞 추어야 할 문제였습니다.	○
[문18]	등기원인에 대한 제3자의 허가	下	등기선례	객관식473쪽 영유아보육시설은 어린아이에게 밥주고 잠재우는 보육에 장소지 교육기관이 아 니므로 사립학교법이 적용되지 않는건 당연하다.	○
[문19]	등기필정보에 대한 문제	下	등기예규	객관식 278쪽, 원데이특강자료	○
[문20]	소유권보존등기절차	下	등기예규	객관식 313쪽 등기예규	○
[문21]	등기관의 직권에 의한 등기	中	등기선례	객관식533쪽, 551쪽, 592쪽, 375쪽 정답문항을 설령 몰라도 나머지 문항이 이미 기출된 문항이었으므로 정답체크에 는 어려움이 크게 없는 문제였습니다.	○
[문22]	토지의 표시변경등기	中	법조문	객관식 296쪽, 결국 이 문제 정답 문항 은 법 제37조의 해설의 문제이다.	○
[문23]	방문신청에 관한 등기절차	下	등기예규	객관식 227, 579쪽 이 문제도 규칙 제 63조의 해설의 문제입니다. 기본서 427 쪽	○
[문24]	등기관의 심사권한	中	법조문 해설문제	객관식 249, 250 판결문은 등기원인증명정보 이므로 촉탁서와	▽

				등기원인증명정보의 기재내용이 다르면 법 제29조 제8호에 의해서 각하하는 것은 당연하다.	
[문25]	부동산 표시 등기에 관한 문제	下	법조문	객관식 283쪽 법 제43조	○
[문26]	지상권설정등기절차	下	법조문	객관식 429쪽 규칙 제126조	○
[문27]	공동소유에 관한 등기절차	下	등기선례	객관식 398쪽	○
[문28]	가등기에 관한 등기절차	下	법조문	객관식 614쪽	○
[문29]	농지취득자격증명정보	下	법조문	객관식 144쪽	○
[문30]	임차권등기명령에 의한 촉탁등기	下	등기예규	객관식334, 466, 468 등	○