

2024년 제30회 부동산등기법 문제 및 해설

자료제공 : 오 영관

총 평

수험생 여러분 수고하셨습니다. 좋은 결과가 있기를 기원합니다. !!!

2023년도에는 중전의 기출 문제를 답 지문으로 대거 다시 출제하였으며 총론의 비중이 너무 많고 각론의 비중이 적은데다 예년에 비해서 각론을 비교적 쉽게 출제한 경향이 있습니다. 그리고 난이도 하급 문제가 18문제로서 난이도 조절에 실패한 느낌이어서 전체적으로는 쉽게 출제됐다고 생각할 수 있을 것 같습니다. 2023년도 시험은 총론 17문제, 각론 13문제가 출제되었고, 정답을 기준으로 난이도를 분류하면 상 6(틀릴 가능성 80%), 중 6(틀릴 가능성 50%), 하 18(틀릴 가능성 20%) 정도의 분포를 보입니다.

2024년도 시험은 총론 14문제, 각론 16문제가 출제되었고, 정답을 기준으로 난이도를 분류하면 상 8(틀릴 가능성 80%), 중 10(틀릴 가능성 50%), 하 12(틀릴 가능성 20%) 정도의 분포를 보입니다.

2024년의 부동산등기법은 4월 법원사무관승진, 6월 9급공채시험이 어렵게 출제되었고 과락율이 50%에 육박했으며, 새로운 유형의 문제를 선보였었습니다. 따라서 강의시 어렵게 출제될 예상이므로 이에 대비하라고 강조한 바 있습니다. 8월말의 법무사시험도 위와 동일한 패턴으로 출제하되 중전에는 출제하지 않던 관할등기소, 부동산등기용등본번호부여, 등기신청수수료, 소유권포기, 시효취득 등이 출제되었고 꽤 어렵게 출제되어 상당히 당황했을 것으로 보입니다. 특별히 동차로 부동산등기법을 준비한 수험생은 고득점을 예상했을 것이나 그렇지 못할 가능성이 높아 보입니다.

결론적으로 커트라인을 결정하는 문제는 중급 문제인데 2023년에 비해서 중급 문제가 상대적으로 많으면서(2문제 상승) 목직하게 출제되었고, 하급 문제가 상대적으로 적어서(4문제 감소) 20문제 이상 득점하기가 어려울 것 같습니다. 상급문제도 상대적으로 많아서 전체적으로는 2023년에 비해서 4문제 정도는 어려웠을 것으로 개인적으로 예상합니다.

(24년 법무사)

1. 다음 중 부기로 하는 등기는 모두 몇 개인가(다툼이 있는 경우 대법원 판례·예규 및 선례에 따르고 전원합의체 판결의 경우 다수의견에 의함. 이하 문30까지 같음)?

- ①. 소유권 외의 권리를 목적으로 하는 권리에 관한 등기
- ②. 소유권에 대한 처분제한 등기
- ③. 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 없는 경우의 권리의 변경등기
- ④. 신탁등기
- ⑤. 가등기에 의한 본등기
- ⑥. 일부 등기사항이 말소된 경우의 말소회복등기

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 4개 ⑤ 5개

해설 정답 2 하

① 소유권 외의 권리를 목적으로 하는 권리에 관한 등기는 부기등기로 한다(법 제52조 제3호).

②

③

④ 소유권이전과 신탁등기는 주등기로 하지만 저당권이전과 신탁등기는 부기등기로 하기 때문에 좋은 지문이 아니다. 즉 소유권이전과 신탁등기만을 대상으로 출제한 것이어서 문제가 될 수 있다.

⑤ 가등기의 형식은 가등기에 의해 실행되는 본등기의 형식에 의해 결정된다. 소유권이전청구권가등기는 본등기인 소유권이전등기가 주등기이므로 주등기 형식으로 실행한다. 그러나 전세권을 목적으로 하는 저당권설정청구권가등기는 저당권의 본등기가 부기등기이므로 그 가등기는 부기등기로 실행한다. 따라서 본등기가 항상 주등기로 하는 것은 아니므로 좋은 지문이 아니다. 즉 즉 소유권이전의 본등기만을 대상으로 출제한 것이어서 문제가 될 수 있다.

⑥ 등기전체가 아닌 일부 등기사항만 말소된 것일 때에는 부기에 의하여 말소된 등기사항만 다시 등기한다(규칙 제118조).

(24년 법무사)

2. 등기의 효력에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 지적공부가 멸실된 토지를 제외하고 지적공부에 등록되어 있지 않은 토지는 존재하지 않거나 특정되지 아니한 것으로서 그 소유권보존등기는 효력이 없다.
- ② 구분소유권의 객체로서 적합한 물리적 요건을 갖추지 못한 건물 부분이 건축물관리대장상 독립한 별개의 구분건물로 등재되고 등기부상에도 구분소유권의 목적으로 등기되어 있어 이러한 등기에 기초하여 경매절차가 진행되어 매각허가를 받고 매수대금을 납부하였다 하더라도, 그 상태만으로는 그 등기는 효력이 없으므로 매수인이 소유권을 취득할 수 없는 것이 원칙이다.
- ③ 환지에 대한 등기로서의 효력이 존속하는 것은 환지처분공고 당시 종전토지 위에 있는 등기에 한하고 그 공고 이후 환지등기 이전에 이루어진 종전토지에 관한 등기는 환지에 대한 등기로서의 효력이 없다.
- ④ 채권자가 채무자와 사이에 근저당권설정계약을 체결하였으나 그 계약에 기한 근저당권설정등

기가 채권자가 아닌 제3자의 명의로 마쳐지고 그 후 다시 채권자가 위 근저당권설정등기에 대한 부기등기의 방법으로 위 근저당권을 이전받았다고 하더라도 위 근저당권설정등기는 실체관계에 부합하는 유효한 등기로 볼 수 없다.

- ⑤ 본등기금지가처분등기의 촉탁에 따라 등기관이 가등기에 의한 본등기를 금지한다는 취지의 가처분을 한 경우 이 등기는 아무런 효력이 없다.

해설 정답 4 중

- ① 토지는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」의 절차에 따라서 지표에 선을 긋고 경계를 삼아 1필지로 지적공부에 등록(도면작성과 대장등록)하여야 그 필지별로 등기할 수 있다(대판 2017.02.21. 2016다225353). 따라서 대장이 작성되지 않은 토지는 등기능력이 없다.
- ②
- ③
- ④ 판례는 등기가 물권변동의 과정이나 태양을 여실히 반영하고 있지 않더라도 실체관계에 부합한 경우에는 유효한 등기로 보고 있다. 어떠한 등기가 등기기록에 기록될 당시에는 무효라 하더라도 그 후에 이 등기에 부합하는 실체적 권리상태가 있게 된 때에는 이 등기는 실체관계를 구비한 것이므로 이를 유효로 하는 것이 등기의 공시 목적에도 합당하다 할 것이다.
- ⑤

(24년 법무사)

3. 등기소의 관할에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기사무는 부동산의 소재지를 관할하는 지방법원, 그 지원 또는 등기소(이하 '등기소'라 한다.)에서 담당하는 것이 원칙이나, 대법원장은 어느 등기소의 관할에 속하는 사무를 다른 등기소에 위임하게 할 수 있다.
- ② 건물의 소유권보존등기 시에 그 소재 토지가 여러 등기소의 관할에 걸치는 경우나 이미 등기되어 있는 건물이 부속건물의 신축에 의하여 여러 등기소의 관할에 걸치는 경우에는 관할 등기소의 지정을 신청하여야 한다.
- ③ 관할 등기소의 지정신청서는 해당 부동산의 소재지를 관할하는 등기소 중 어느 등기소이라도 제출할 수 있으며, 각 등기소를 관할하는 상급법원의 장이 관할 등기소를 지정한다.
- ④ 관할을 위반하여 등기할 경우 부동산등기법 제29조 제1호에 의해 각하하여야 하고, 등기를 마친 후 등기관이 발견하였을 경우에는 부동산등기법 제58조에 의해 직권말소 대상이 된다.
- ⑤ 관할의 변경은 행정구역의 변경이나 등기소의 신설, 폐지 등으로 인하여 어느 부동산의 소재지가 다른 등기소의 관할로 바뀌었을 때 발생하는 것이므로 상급법원의 장의 결정 없이도 종전의 관할 등기소는 전산정보처리조직을 이용하여 그 부동산에 관한 등기기록의 처리권한을 다른 등기소로 넘겨주는 조치를 하여야 한다.

해설 정답 2 중

- ①
- ② 건물에 대한 최초의 등기를 신청하고자 하는 경우에만 상급법원의 장에게 관할등기소의 지정을 신청할 수 있다(규칙 제5조 제1항). 건물대지 일부가 행정구역 등의 변경으로 관할이 변경되어 1개의 건물이 2개 이상의 등기소의 관할에 걸치게 된 때에는(건물의 소유권보존등기가 마쳐진 이후에 행정구역 등이 변경된 경우임) 관할지정을 받을 필요 없이 종전 관할 등기소에서 계속 관할

하되, 관할의 지정을 받아 등기하려는 경우에 준하여 건물대지의 일부가 변경된 등기소에 그 뜻을 통지하여야 한다(2011.10.12. 예규 제1433호).

③

④

- ⑤ 부동산의 소재지가 다른 등기소의 관할로 바뀌었을 때에는 종전의 관할등기소는 전산정보처리 조직을 이용하여 그 부동산에 관한 등기기록과 신탁원부, 공동담보(전세)목록, 도면 및 매매목록의 처리권한을 다른 등기소로 넘겨주는 조치를 하여야 한다(규칙 제6조).

(24년 법무사)

4. 다음의 등기신청 중 공동으로 신청할 수 없는 경우는 몇 개인가?

- ① 가압류등기의 말소등기
 ② 공동신청에 의한 등기의 경정등기
 ③ 미등기 건물의 소유자 甲이 건물을 乙에게 매도하였으나 甲이 소유권보존등기신청을 하지 않아 乙이 소유권이전을 받을 수 없는 경우에 그 건물에 대한 소유권보존등기
 ④ 제한물권의 등기가 불법 말소된 후 소유권이전등기가 마쳐진 경우 제한물권의 말소회복등기

- ① 없음 ② 1개 ③ 2개 ④ 3개 ⑤ 4개

해설 정답 3 하

- ① 관공서의 촉탁등기는 촉탁으로 말소하는 것이 원칙이다. 따라서 관공서의 촉탁에 의한 압류·가처분·경매신청등기가 불법 말소된 경우에 그 회복등기는 촉탁관서의 촉탁으로 회복등기가 가능하므로 당사자는 집행법원에 회복등기촉탁 신청을 할 수 있을 뿐이다(2003.02.12. 선례 제7-384호).

②

- ③ 소유권보존등기(所有權保存登記) 또는 소유권보존등기의 말소등기(抹消登記)는 등기명의인으로 될 자 또는 등기명의인이 단독으로 신청한다(법 제23조 제2항).

- ④ 말소당시의 소유자가 등기의무자가 되고 제한물권자가 등기권리자가 되어 공동으로 회복한다. 예컨대 소유자 甲으로부터 乙명의로의 저당권등기가 불법 말소되고 소유권이 丙에게 이전된 경우, 말소회복등기의 등기권리자는 乙, 등기의무자는 저당권등기말소 당시의 소유권의 등기명의인 甲이며, 현재의 소유권의 등기명의인 丙은 등기의무자가 아니라 등기상 이해관계 있는 제3자에 불과하다(대판 1969.02.04. 68다2217).

(24년 법무사)

5. 대위등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 채권자가 채무자에 대한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 채무자를 대위하여 등기를 신청하는 경우에는 채무자의 무자력을 요건으로 하지 아니한다.
 ② 주택법 제61조 제3항의 규정에 따른 금지사항 부기등기가 마쳐진 주택에 대한 가압류채권자는 당해 주택에 입주예정자가 없다는 사실을 증명하여 부기등기의 말소를 대위신청할 수 있다.

- ③ 1동의 건물에 속하는 구분건물 중 일부만에 관하여 소유권보존등기를 신청하는 경우에는 구분 건물의 소유자는 다른 구분건물의 소유자를 대위하여 1동의 건물에 속하는 구분건물 전부에 대하여 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ④ 어느 부동산의 진정한 소유자인 甲이 소유권보존등기 명의인인 乙을 상대로 제기한 소에서 乙 명의의 소유권보존등기를 말소하라는 판결을 받은 경우 甲은 乙을 대위하여 乙 명의의 소유권보존등기의 말소등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 대위신청에 따른 등기를 한 경우 등기관은 대위신청인인 채권자와 피대위자인 채무자에게 등기 완료통지를 하여야 하나, 등기필정보의 작성·통지는 하지 않는다.

해설 정답 3 하

- ①
- ② 채권자 대위는 채권보전의 필요성이 있으면 인정된다. 따라서 「주택법」 상의 금지사항의 부기등기도 채권자 대위에 의한 말소등기가 가능하다. 예컨대 「주택법」 제61조 제3항의 규정에 따른 금지사항의 부기등기가 마쳐진 주택이나 미분양으로 입주예정자가 없는 경우, 사업주체는 그 사실을 증명하는 서면을 첨부정보로 등기소에 제공하여 당해 주택에 관한 금지사항 부기등기의 말소를 신청할 수 있으므로, 가압류채권자는 당해 주택에 입주예정자가 없다는 사실을 증명하는 서면과 대위원인을 증명하는 서면(가압류결정문 등)을 제공하여 위 부기등기의 말소를 대위신청할 수 있다(선례 제200507-8호).
- ③ 1동의 건물에 속하는 구분건물 중 일부만에 관하여 소유권보존등기를 신청하는 경우에는 나머지 구분건물의 표시에 관한 등기를 동시에 신청하여야 한다(법 제46조 제1항).
- ④
- ⑤

(24년 법무사)

6. 재외국민 甲이 상속재산분할협의에 관한 권한을 乙에게 위임하여 상속등기를 신청하는 경우에 관한 다음 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㉠. 甲은 분할의 대상이 되는 부동산과 乙의 인적사항을 구체적으로 특정하여 작성한 상속재산분할협의 위임장을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.
- ㉡. 甲이 작성한 분할협의 위임장에는 甲의 인감을 날인하고 甲의 인감증명을 제출하여야 하는 것이 원칙이나 그 대신 甲의 체류국을 관할하는 대한민국 재외공관에서 甲이 직접 위임장을 작성했다는 취지의 공증을 받아 제출할 수도 있다.
- ㉢. 甲이 위임장에 인감을 날인하고 인감증명을 제출하는 대신 대한민국 재외공관에서 공증을 받은 위임장을 제출하는 경우에는 甲이 재외국민임을 증명하는 정보로서 재외국민등록부등본을 등기소에 제공하여야 한다.
- ㉣. 乙은 甲의 대리인임을 현명하고 대리인의 자격으로 상속재산분할협의서를 작성하여 이를 원인증서로서 등기소에 제공하여야 한다.
- ㉤. 상속재산분할협의서에는 乙의 인감을 날인하고, 乙의 인감증명을 제출하여야 함이 원칙이나, 이 협의서를 乙이 직접 작성했다는 취지의 공증을 받은 경우에는 인감증명을 제출할 필요가 없다.

① ㉠, ㉡ ② ㉠, ㉢ ③ ㉡, ㉢, ㉣

④ ㉠, ㉡, ㉢, ㉣ ⑤ ㉠, ㉡, ㉢, ㉣, ㉤

해설 정답 4 중

- ㉠ 상속인인 외국인이 상속재산분할협의에 관한 권한을 대리인에게 수여하는 경우에는 분할의 대상이 되는 부동산과 대리인의 인적사항을 구체적으로 특정하여 작성한 위임장을 제공하여야 한다(2024.05.16. 예규 제1778호).
- ㉡ 재외국민이 규칙 제60조제1항제1호부터 제3호까지에 해당하는 등기신청을 하거나 같은 항 제4호부터 제7호까지의 서류를 작성하는 경우에 체류국을 관할하는 대한민국 재외공관에서 인감을 날인해야 하는 서면에 공증을 받았다면 인감증명을 제출할 필요가 없다(2024.05.16. 예규 제1778호).
- ㉢ 규칙 제60조제1항제1호부터 제3호까지에 해당하는 등기신청을 하는 경우에는 등기의무자가 재외국민임을 증명하는 정보로서 재외국민등록부등본을 등기소에 제공하여야 한다(2024.05.16. 예규 제1778호). 이 경우는 규칙 제60조 제1항 제6호의 인감증명을 제공하는 경우이다.
- ㉣㉤ 상속재산분할협의서에는 대리인의 인감을 날인하고 그 인감증명을 제출하여야 한다. 다만, 상속재산분할협의서를 대리인이 작성하였다는 뜻의 공증을 받은 경우에는 인감증명을 제출할 필요가 없다(2024.05.16. 예규 제1778호).

(24년 법무사)

7. 관공서의 촉탁에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 관공서로서 등기촉탁을 할 수 있는 기관은 국가 또는 지방자치단체를 말하며, 공사 등은 등기촉탁에 관한 특별규정이 있는 경우에 한하여 등기촉탁을 할 수 있다.
- ② 관공서가 등기를 촉탁하는 경우에는 등기기록과 대장상의 부동산 표시가 부합하지 아니하더라도 그 촉탁을 수리하여야 한다.
- ③ 관공서가 등기의무자로서 등기를 촉탁하는 경우에는 등기필정보를 제공할 필요가 없지만, 관공서가 등기권리자로서 등기를 촉탁하는 경우에는 등기의무자의 등기필정보를 제공하여야 한다.
- ④ 매각 또는 공매처분 등을 원인으로 관공서가 소유권이전등기를 촉탁하는 경우에는 등기의무자의 주소를 증명하는 정보를 제공할 필요가 없다.
- ⑤ 수용에 의한 소유권이전등기의 촉탁, 환지처분에 의하여 지방자치단체에게 귀속된 도로에 대한 소유권이전등기의 촉탁과 같은 관공서의 촉탁에는 인감증명의 제출이 필요하지 않다.

해설 정답 3 하

- ① 법 제96조, 제98조의 규정에 의하여 등기촉탁을 할 수 있는 관공서는 원칙적으로 국가 및 지방자치단체를 말한다. 국가 또는 지방자치단체가 아닌 공사 등은 등기촉탁에 관한 특별규정이 있는 경우에 한하여 등기촉탁을 할 수 있다(2022.11.23. 예규 제1759호).
- ②
- ③ 등기의무자의 등기필정보는 공동으로 신청하거나 승소한 등기의무자가 단독으로 신청하는 경우에 제공한다(규칙 제43조 제1항 제7호). 그러나 관공서가 등기의무자인 경우에는 교부받은 등기필정보가 없기 때문에 제공할 수 없고, 관공서가 등기권리자로서 촉탁하는 경우에도 단독으로 촉탁하기 때문에 등기의무자의 권리에 관한 등기필정보(또는 종전에 교부받은 등기필증)를 제공할 필

요가 없다.

- ④
- ⑤

(24년 법무사)

8. 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 같은 등기소에 동시에 여러 건의 등기신청을 하는 경우에 첨부정보의 내용이 같은 것이 있을 때에는 먼저 접수되는 신청에만 그 첨부정보를 제공하고, 다른 신청에는 먼저 접수된 신청에 그 첨부정보를 제공하였다는 뜻을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하는 것으로 그 첨부정보의 제공을 갈음할 수 있다.
- ② 甲이 소유하는 X 토지와 乙이 소유하는 Y 토지를 丙에게 매도하고 소유권이전등기를 신청하는 경우 X 토지와 Y 토지가 같은 등기소의 관할 내에 있다면 1개의 신청서로 일괄신청할 수 있다.
- ③ 甲과 乙이 공유하는 부동산 전체를 丙과 丁에게 이전하려고 하는 경우 1개의 신청서로 신청할 수 없다.
- ④ 신탁등기의 신청은 해당 부동산에 관한 권리의 설정등기, 보존등기, 이전등기 또는 변경등기의 신청과 동시에 하여야 한다.
- ⑤ 창설적 공동근저당의 경우 각 근저당권설정자가 다른 경우에도 일괄신청이 가능하다.

해설 정답 2 하

- ① 규칙 제47조 제2항.
- ② 당사자가 동일하여야 일괄신청할 수 있는데 당사자인 등기의무자가 달라서 일괄신청할 수 없다.
- ③ 수인의 공유자가 수인에게 지분의 전부 또는 일부를 이전하는 경우에는 등기의무자별 또는 등기 권리자별로 따로 작성한 신청정보를 등기소에 제공하여야 한다(2011.10.11. 예규 제1363호).
- ④ 규칙 제139조 제1항
- ⑤ 규칙 제47조 제1항 제1호

(24년 법무사)

9. 주민등록번호가 없는 재외국민의 부동산등기용등록번호(이하 '등록번호' 라 한다.)에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등록번호는 대법원 소재지 관할 등기소의 등기관이 부여하며, 관할 외 등기소 등기관이 등록번호 부여신청서 또는 등록번호증명사항 변경신청서를 접수한 경우에는 신청서와 첨부서류의 심사한 후 관할 등기소의 등기관에게 모사전송하여야 한다.
- ② 이미 등록번호를 부여받은 사람이 관할 외 등기소에 다시 등록번호부여 신청을 한 때에는 등록번호증명서의 발급신청으로 간주하여 처리할 수 있다.
- ③ 재외국민등록번호부와 재외국민부동산등기용등록번호카드는 영구히 보존하여야 한다.
- ④ 등록번호 부여신청서에는 재외국민등록법 제7조의 재외국민등록부등본 및 가족관계의 등록 등에 관한 법률 제15조 제2항 제1호의 가족관계증명서를 첨부하여야 한다.
- ⑤ 재외국민의 등록번호에 오류가 있어 등기관이 재외국민등록번호부의 등록번호를 정정한 경우에는 그 재외국민과 행정안전부장관 및 국세청장에게 그 정정의 뜻을 통지하여야 한다.

해설 정답 4 상

- ① 재외국민의 등록번호의 부여, 등록번호증명사항의 변경 및 등록번호증명서의 발급 신청은 관할 등기소 이외의 등기소에도 신청할 수 있다(2011.10.11. 예규 제1389호).
- ② 이미 등록번호를 부여받은 사람이 다시 등록번호부여 신청을 한 때에는 등록번호증명서의 발급 신청으로 간주하여 처리할 수 있다(2011.10.11. 예규 제1389호).
- ④ 재외국민의 등록번호 부여신청서 또는 등록번호증명사항의 변경신청서를 접수한 등기소의 등기관은 그 신청서와 첨부서류(재외국민등록부등본 및 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 제15조제1항제2호의 기본증명서)를 심사한 후 이를 관할등기소의 등기관에게 모사전송한다(2011.10.11. 예규 제1389호).
- ③ 등록번호부와 재외국민부동산등기용등록번호카드는 영구히 이를 보존하여야 한다(법인 및 재외국민의 부동산등기용등록번호 부여에 관한 규칙 2021.01.29. 제2953호).
- ⑤

(24년 법무사)

10. 본인서명사실 확인 등에 관한 법률에 따라 발급된 본인서명사실확인서를 첨부하여 등기신청을 할 경우 그 신청서나 첨부서면(이하 '신청서 등'이라 한다.)의 심사에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 본인서명사실확인서와 신청서 등의 서명은 본인 고유의 필체로 자신의 성명을 기재하는 방법으로 하여야 하며, 등기관이 알아볼 수 없도록 기재된 경우에는 해당 등기신청을 수리하지 않아야 한다.
- 등기신청서의 성명은 본인서명사실확인서의 서명이 한글로 기재되어 있으면 한글로, 한자로 기재되어 있으면 한자로, 영문으로 기재되어 있으면 영문으로 각각 기재하여야 한다.
- ③ 등기관은 본인서명사실확인서상의 등기의무자의 주소가 주민등록표초본 또는 등본의 주소이동내역에서 확인되지 않더라도 성명과 주민등록번호 등에 의하여 같은 사람임이 인정되는 경우에는 해당 등기신청을 각하하여서는 아니된다.
- ④ 자격자대리인이 본인서명사실확인서를 첨부하여 등기신청을 대리하는 경우에는 본인서명사실확인서의 "위임받은 사람"란의 "성명"란에 자격자대리인의 자격명과 성명이 기재되어 있으면 자격자대리인의 주소는 기재되어 있지 않아도 된다.
- ⑤ 본인서명사실확인서의 위임받은 사람란에 기재된 사람과 위임장의 수임인은 같은 사람이어야 하며, 본인서명사실확인서의 "용도"란의 기재와 위임장의 위임취지는 서로 부합하여야 한다.

해설 정답 2 하

- ①
- ② 본인서명사실확인서의 서명이 한글이 아닌 문자로 기재되어 있다 하더라도 등기신청서의 성명은 반드시 한글로 표시하여야 한다(2016.12.16. 예규 제1609호).
- ③
- ④
- ⑤ 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서의 위임받은 사람과 위임장의 수임인은 같은 사람이어야 하며, 용도란의 기재와 위임장의 위임취지는 서로 부합하여야 한다(2016.12.16. 예규 제1609호).

11. 부동산등기신청 시 등기신청수수료에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 전자신청에 있어 등기신청수수료를 과오납한 경우 신청인은 등기신청사건 처리완료 전에 기존 결제를 전액 취소한 후 다시 결제를 하여야 한다.
- ② 부동산에 관한 분할·구분·합병 및 멸실등기 신청의 경우에는 대지권에 관한 등기를 제외하고는 등기신청수수료를 받지 않는다.
- ③ 어느 권리를 공유하는 수인이 전거를 원인으로 등기명의인표시변경등기를 신청하는 때에는 비록 공유자의 주소가 동일하게 변경되는 경우(공유자가 부부인 경우 등)라도 각 명의인의 수만큼 등기신청수수료를 납부해야 한다.
- ④ 등기를 신청할 때에 납부하여야 하는 등기신청수수료에 대하여는 신청방식별로 달리 규정하고 있는바, 집행법원이 등기를 전자촉탁하는 경우에는 등기신청수수료가 감액된다.
- ⑤ 등기신청수수료는 변경되는 등기의 수만큼 납부하여야 하는 것이므로, 1개의 부동산에 관하여 동일한 합유자가 2건의 별도 순위번호로 각 합유등기를 한 후 하나의 등기원인에 의하여 전부에 대한 합유명의인 변경등기를 신청하는 경우에는 2건의 등기신청수수료를 납부하여야 한다.

해설 정답 4 상

- ①
- ②
- ③ 어느 권리를 공유하는 수인이 주소변경을 원인으로 등기명의인표시변경등기를 신청하는 때에는 비록 공유자의 주소가 동일하게 변경되는 경우(공유자가 부부인 경우 등)라도 각 명의인의 수만큼 등기수수료를 납부해야 한다. 또한 1개의 부동산에 대하여 동일 명의인의 동일한 권리에 관한 등기가 일부지분씩 수개의 순위번호로 존재하는 경우 그 등기명의인의 표시변경등기를 일괄적으로 신청하는 때에는 1건이 아닌 변경되는 등기의 수만큼의 납부해야 한다(선례 제200708-2호).
- ④ 신청방식별로 방문신청 15,000원 또는 3,000원 전자표준양식신청 13,000원 또는 2,000원 전자신청 10,000원 또는 1,000을 각각 납부하여야 하나, 이는 당사자가 직접 등기를 신청하는 경우에 적용되는 것이다. 따라서 집행법원이 촉탁하는 등기에 대하여는 그 촉탁방식에 관계없이 일률적으로 15,000원, 3,000원을 납부하여야 한다(선례 제201907-1호).
- ⑤ 등기신청수수료는 '변경되는 등기의 수'만큼 납부하여야 하는 것이므로(등기선례 8-316), 1개의 부동산에 관하여 동일한 합유자가 '별도 순위번호'로 각 합유등기를 한 후 하나의 등기원인에 의하여 전부에 대한 합유명의인 변경등기를 신청하는 경우에는 2건의 등기신청수수료를 납부하여야 한다. 따라서 1개의 부동산에 관하여 동일한 합유자가 순위번호 1-8 및 순위번호 2-2로 각 합유등기를 한 후 합유자 중 1인의 사망을 원인으로 하는 '잔존 합유자의 합유로 하는 합유명의인 변경등기(예규 제911호 2. 라. (1))' 및 새로운 합유자의 가입을 원인으로 하는 '기존 합유자와 새로 가입하는 합유자의 합유로 하는 합유명의인변경등기(같은 예규 2. 다.)'를 신청할 경우에는 각 변경등기 별로 2건의 등기신청수수료(총 4건)를 납부하여야 한다(2023.10.19. 선례 제202310-2호).

12. 대리인에 의한 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 지배인은 영업주에 갈음하여 그 영업에 관한 재판상 또는 재판 외의 모든 행위를 할 수 있는 자이므로, 금융기관의 지배인이 신청대행수수료를 받지 않고 등기권리자인 법인의 대리인 겸 등기의무자의 대리인으로서 계속 반복적으로 근저당권설정등기 신청업무를 수행하더라도 법무사가 아닌 자는 법무사의 업무에 속하는 사무를 업으로 하지 못한다고 규정하는 법무사법 제3조 제1항에 위반되지 않는다.
- ② 친권자가 미성년자인 자 소유의 부동산을 채무자인 그 미성년자를 위하여 담보로 제공하거나 제3자에게 처분하는 경우에는 그 미성년자인 자에 관한 특별대리인의 선임이 필요하다.
- ③ 미성년자인 자 2인의 공유부동산에 관하여 공유물분할계약을 하는 경우에는 미성년자인 자 1인에 관한 특별대리인의 선임만 필요하다.
- ④ 등기권리자와 등기의무자 쌍방으로부터 등기신청 절차의 위임을 받은 법무사는 그 절차가 끝나기 전에 등기의무자로부터 등기신청을 중지해 달라는 요청을 받았다면 등기의무자에 대한 관계에서 그 요청에 응해야 할 위임계약상의 의무가 있다.
- ⑤ 교도소에 수감중인 등기의무자를 대리하여 소유권이전등기를 신청하는 경우 위임장에 등기의무자의 인감을 날인하고 인감증명을 첨부하는 대신 수감자가 위임장을 직접 작성하였다는 취지의 교도소장의 확인을 받아 제출할 수 있다.

해설 정답 3 중

- ① 지배인 또는 대리인은 영업주 또는 대표자를 갈음하여 그 소속 법인의 업무에 관한 등기신청을 대리할 수 있을 뿐이지 상대방의 대리는 할 수 없다(1983.10.19. 예규 제492호). 따라서 회사가 근저당권자인 근저당권설정등기를 함에 있어 등기의무자와 공동으로 등기소에 출석하여 등기신청을 할 수 있으나, 금융기관의 지배인이 등기권리자인 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 제3조 제1항에 위반될 수 있다(선례 제201111-2).
- ②
- ③ 미성년자 甲?乙 명의의 공유토지를 공유물분할계약에 의하여 그들의 친권자가 공유물분할등기를 신청할 경우에는 그러한 공유물분할계약은 그 친권에 복종하는 갑?을 사이에 이해상반되는 행위에 해당하므로 가정법원에 甲 또는 乙 일방의 1인의 특별대리인 선임심판청구를 하여야 한다(1991.05.06. 선례 제3-29호).
- ④
- ⑤

13. 등기신청의 접수에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 전자신청의 경우 접수절차가 전산정보처리조직에 의하여 자동으로 처리되므로 접수담당자가 별도로 접수절차를 진행하지 않는다.
- ② 같은 부동산에 관하여 동시에 여러 개의 등기신청이 있는 경우에는 같은 접수번호를 부여하여야 한다.
- ③ 등기신청인이 신청서를 접수담당자에게 제출하였다 하더라도 해당 부동산이 다른 부동산과 구

별될 수 있게 하는 정보가 전산정보처리조직에 저장되기 전에는 그 신청이 접수된 것이 아니다.

④ 출입사무원이 등기신청서를 제출하는 경우에는 등기신청서 전면 우측 상단 여백에 일정한 양식의 표시인을 찍고 제출자란에 그 사무원의 성명을 기재하여야 하며, 이는 여러 건의 등기신청서를 동시에 제출할 때에도 마찬가지이다.

⑤ 자격자대리인에게 명의대여나 사무원 등에 의한 부당한 사건 유치의 비위사실이 있다고 인정되거나 출입사무원이 등기소에 출석하여 등기신청서를 제출하는 업무를 수행함에 적정하지 않다고 인정되는 행위를 한 경우에는 지방법원장은 출입사무원 허가를 취소할 수 있다.

해설 정답 4 상

①

②

③ 등기신청의 접수시기는 방문신청이든 전자신청이든 해당 부동산이 다른 부동산과 구별될 수 있게 하는 등기신청정보가 전산정보처리조직에 저장된 때 접수된 것으로 본다(법 제6조, 규칙 제3조).

④ 출입사무원이 등기신청서를 제출하는 경우에는 등기신청서 전면 우측 상단 여백에 별지 제3호 양식의 표시인을 찍고 제출자란에 그 사무원의 성명을 기재하여야 한다. 다만 여러 건의 등기신청서를 동시에 제출할 때에는 첫 번째 신청서에만 위 표시인을 찍고 총 신청건수를 기재하는 방법으로 갈음할 수 있다(2020.11.27. 예규 제1718호).

⑤

(24년 법무사)

14. 등기필정보에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

① 등기필정보를 분실하여 재발급받고자 하는 경우에는 등기명의인 본인이 직접 등기소에 출석하여야 한다.

② 하나의 등기에 있어서 등기필증과 등기필정보를 함께 발급하거나 통지하는 경우는 없다.

③ 등기필정보를 구성하는 50개의 비밀번호 중 한 번 사용한 비밀번호는 나머지 비밀번호를 모두 사용한 경우가 아닌 한 다시 사용할 수 없다.

④ 등기관리자가 등기필정보의 통지를 원하지 아니하는 경우에는 등기관이 등기필정보를 작성·통지하지 아니할 수 있다.

⑤ 근저당권의 채권최고액을 증액하거나 전세금, 전세기간 등을 변경하는 등기를 마쳤을 때에는 등기필정보를 작성·통지하지 않기 때문에 근저당권이나 전세권의 말소등기를 신청할 때에는 그 설정 당시의 등기필정보를 제공하면 충분하다.

해설 정답 1 하

① 등기실무에 의하면 등기소는 등기필정보가 처음부터 없거나 멸실 또는 분실되었더라도 그 사유를 불문하고 이를 재교부하지 아니한다.

② 등기필정보를 제공하는 현재의 경우에는 등기필증을 작성하지 않기 때문이다.

③

④ 등기필정보를 통지받아야 할 사람이 그 통지를 원하지 않는다는 내용의 신고를 한 경우 등기필정보를 교부할 필요가 없다(규칙 제109조).

⑤

15. 법인의 합병·분할을 원인으로 한 소유권이전등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 합병으로 인하여 소멸한 회사명의로 되어 있는 부동산을 합병 후 존속 또는 신설된 회사명의로 하기 위하여는 등기명의인표시변경등기를 할 것이 아니라 소유권이전등기를 하여야 한다.
- ② 乙 회사가 甲 회사를 흡수합병한 후 丙 회사가 乙 회사를 다시 흡수합병한 경우에는 甲 회사로부터 丙 회사 앞으로 바로 소유권이전등기를 할 수 있다.
- ③ 甲 회사가 乙 회사로 흡수합병된 후 乙 회사가 乙 회사의 일부를 분할하여 丙 회사를 설립한 경우, 분할계획서에 분할로 인하여 丙 회사로 이전될 재산으로 기재된 甲 회사 명의의 소유권이전등기는 丙 회사가 단독으로 신청할 수 있다.
- ④ 甲 회사가 상호를 乙 회사로 변경하였으나 등기명의인표시를 변경하기 전에 丙 회사에 흡수합병된 경우 합병 후 존속하는 丙 회사는 甲 회사의 등기명의인표시를 乙 회사로 변경할 수 없으므로 합병으로 인하여 소멸하는 회사의 명칭이 변경된 사실이 나타나는 법인등기사항증명서를 첨부정보로 제공하여 바로 합병을 원인으로 하는 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 회사분할을 원인으로 하는 소유권이전등기 신청의 경우에는 토지거래허가증을 첨부정보로 제공할 필요가 없다.

해설 정답 3 중

- ①
- ②
- ③ 갑(갑) 회사가 을(을) 회사로 흡수합병된 후 을(을) 회사가 을(을) 회사의 일부를 분할하여 병(병) 회사를 설립한 경우, 분할 전 을(을) 회사는 존속하므로 「부동산등기규칙」 제42조 제1호의 '법인의 분할로 인하여 분할 전 법인이 소멸하는 경우'에 해당하지 않는다. 따라서 분할계획서에 분할로 인하여 병(병) 회사로 이전될 재산으로 기재된 갑(갑) 회사 명의의 소유권 또는 근저당권의 이전등기는 병(병) 회사가 등기관리자로서, 분할 전 을(을) 회사가 등기의무자로서 공동으로 신청하여야 한다. 이 경우 갑(갑) 회사, 을(을) 회사, 병(병) 회사로의 합병·분할을 증명하는 서면(법인등기사항증명서 등), 분할계획서 및 등기의무자 을(을) 회사의 인감증명서(소유권이전등기의 경우)가 첨부정보로 제출되어야 하고, 등기필정보는 제출될 필요가 없다. 또한 갑(갑) 회사와 을(을) 회사 사이의 합병으로 인한 소유권이전등기 또는 근저당권이전등기도 선행될 필요가 없다 (2021.02.10. 선례 제202102-1호).
- ④ 乙 회사가 甲 회사를 흡수합병하였으나 그에 따른 근저당권이전등기를 하기 전에 상호를 丙으로 변경한 경우에, 丙 회사는 甲에서 乙로의 근저당권이전등기를 한 후 乙에서 丙으로의 등기명의인표시변경등기를 하는 절차를 밟을 필요 없이 곧바로 甲 회사로부터 丙 회사로의 근저당권이전등기를 할 수 있으므로(1997.10.18. 선례 제5-447호), 병회사가 단독으로 신청한다.
- ⑤

16. 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 등기절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 사업인정 전에 공공용지 협의취득을 원인으로 하는 소유권이전등기신청은 일반원칙에 따라 사업시행자와 등기의무자의 공동신청에 의하여야 한다.
- ② 토지수용으로 인한 소유권이전등기신청은 사업시행자가 관공서인 경우에는 그 등기를 촉탁하여야 하나, 사업시행자와 등기의무자가 공동신청을 할 경우 이를 수리하여도 무방하다.
- ③ 토지수용으로 인한 소유권취득은 법률의 규정에 따른 원시취득으로 사업시행자는 수용의 개시일에 토지의 소유권을 취득함과 동시에 그 토지에 관한 다른 권리(단, 토지수용위원회의 재결로 인정된 권리는 제외)는 소멸하므로, 환매특약등기 또한 토지수용위원회의 재결로 존속이 인정된 권리에 해당하지 않는다면 등기관이 토지수용으로 인한 소유권이전등기를 할 때에 이를 직권으로 말소하여야 한다.
- ④ 토지수용으로 인한 소유권이전등기신청 시 사업시행자와 토지소유자의 협의서를 첨부정보로 제공한 경우에는 협의성립확인서를 제공하지 않은 경우라도 등기신청을 수리하여야 한다.
- ⑤ 관공서가 등기관리자로서 수용을 원인으로 한 소유권이전등기를 촉탁하는 경우에도 자격자대리인에게 이를 위임하여 신청할 수 있다.

해설 정답 4 하

- ① 판례에 의하면 소유자와 사업시행자간의 협의는 일반적인 매매계약과 동일하게 해석하고 있기 때문에(대판 1984.05.29. 83누635), 단독신청이 아닌 공동신청의 원칙이 유지되어야 하는 것이다.
- ②
- ③ 환매특약등기 또한 토지수용위원회의 재결로 존속이 인정된 권리에 해당하지 않는다면 등기관이 토지수용으로 인한 소유권이전등기를 할 때에 이를 직권으로 말소하여야 한다(선례 제 201912-7호).
- ④ 토지수용으로 인한 소유권이전등기를 신청하는 경우 등기원인을 증명하는 정보로 협의서를 첨부정보로서 등기소에 제공한 경우에는 등기원인을 증명하는 정보로 협의성립확인서를 제공하도록 보정을 통지하고, 이를 첨부정보로서 등기소에 제공하지 않는 경우에는 등기신청을 법 제29조 제9호로 각하하여야 한다(예규 제1388호).
- ⑤

(24년 법무사)

17. 공유물분할을 원인으로 한 소유권이전등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 甲과 乙이 공유하고 있는 토지에 대하여 甲의 지분에 근저당권등기 등이 마쳐진 상태에서 그 토지를 2필지로 분할하여 이를 각각 甲과 乙의 단독소유로 하는 공유물분할등기가 마쳐진 경우, 乙이 단독으로 소유하게 된 토지의 등기기록에도 위 근저당권등기 등이 전사되어 그 효력이 인정되는 것이므로 그 근저당권등기 등을 말소하기 위하여는 통상의 말소절차에 의하여야 한다.
- ② 수인 공유의 1필지 부동산에 대한 공유물분할소송에서 변론종결 전에 일부공유자의 지분이 제3자에게 이전되었으나 당사자가 소송승계절차를 취하지 아니하여 판결이 종전의 공유자를 포함하여 선고된 경우에는 위 판결에 기하여는 공유물분할에 의한 소유권이전등기신청을 할 수 없다.

- ③ 1필의 공유지를 공유물분할등기하기 위하여는 먼저 토지의 분할절차를 밟은 후 그 토지대장에 의하여 분필등기를 하여야 하고, 공유물분할을 원인으로 한 소유권이전등기는 동시에 하지 않고 각 분필등기 된 부동산별로 각각 독립하여 신청할 수 있다.
- ④ 공유물분할을 원인으로 소유권을 취득한 자가 등기의무자가 되어 그 부동산에 대하여 다시 소유권이전등기를 신청할 경우에 제공하는 등기필정보는 위 공유물분할등기에 관한 등기필정보뿐만 아니라, 종전 공유자로서 등기할 때에 통지받은 등기필정보도 함께 제공하여야 한다.
- ⑤ A, B, C 3필지의 부동산 중 A, B는 甲·乙·丙 3인의 공유로 되어 있고 C는 甲·乙·丙·丁 4인의 공유로 되어 있는 경우, 4인의 합의에 의하여 A는 甲의 단독소유로, B는 丁의 단독소유로, C는 乙의 단독소유로 하기로 하는 소유권이전등기신청을 할 수 있다.

해설 정답 5 하

- ①
- ②
- ③ 수인이 공유하던 1필의 토지를 지분별로 분할할 경우에는 분필등기를 선행하여야 한다. 또한 공유물분할을 원인으로 한 소유권이전등기는 동시에 하지 않고 각 분필등기된 부동산 별로 각각 독립하여 신청할 수 있다(1984.03.21. 예규 제514호).
- ④
- ⑤ A, B필지는 甲·乙·丙 3인의 공유이고 C 필지는 甲·乙·丙·丁 4인의 공유로 되어 있는 경우, 공유물분할은 등기부상의 각 공유자들이 공유관계를 종료시키려는 것이므로(민법 제268조, 제269조) A, B필지의 공유자 아닌 丁을 포함한 甲·乙·丙·丁의 합의에 의하여 A필지는 甲 소유로, B필지는 丁의 단독소유로 하는 공유물분할을 원인으로 한 등기신청은 할 수 없다(1999.09.21. 선례 제6-285호).

(24년 법무사)

18. 시효취득으로 인한 소유권이전등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 시효취득은 법률에 의한 물권변동이나 민법 제187조의 예외로서 등기하여야 소유권을 취득하며, 현재 등기기록상 소유자를 등기의무자로 하고 시효취득한 자를 등기권리자로 하여 공동신청하여야 한다.
- ② 당사자 간에 작성된 시효취득 확인서를 등기원인을 증명하는 정보로 제공하여 등기를 신청하는 경우에는 신청정보의 내용 중 등기원인은 "시효취득"으로, 그 연월일은 "점유개시일"로 하여 제공하여야 한다.
- ③ 시효취득한 부동산이 농지법상 농지에 해당하는 경우에는 농지취득자격증명을 첨부정보로 제공할 필요는 없다.
- ④ 대장상 소유자미복구인 미등기토지에 대하여 국가를 상대로 한 소송에서 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기절차 이행의 판결을 얻은 경우에는 그 판결이유에서 원고의 소유임이 실시되어 있어도 원고는 위 판결에 의하여 국가를 대위하여 소유권보존등기를 한 다음 자기 명의로 이전등기를 하여야 하고, 직접 자기명의로 소유권보존등기를 신청할 수는 없다.
- ⑤ 취득시효 완성 후 이를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐지기 전에 종전 소유자에 의하여 저당권 및 지상권설정등기가 마쳐진 경우, 이러한 저당권 등의 등기는 일반의 말소등기절차에 따

라 저당권 등의 등기명의인을 등기의무자로, 시효취득으로 인한 소유권의 등기명의인을 등기권리자로 하는 공동신청에 의하거나, 등기의무자를 상대로 말소등기절차 이행을 명하는 판결을 얻은 등기권리자의 단독신청에 의하여서만 말소될 수 있다.

해설 정답 4 **상**

- ① 시효취득한 자를 등기권리자로 하고, 등기의무자는 취득시효 완성당시의 소유자를 등기의무자로 하여 공동으로 신청하는 것이 원칙이다(법 제23조 제1항).
- ② 등기원인은 “시효취득”이며 등기원인일자는 시효기간의 기산일 즉 점유의 개시일을 신청정보의 내용으로 제공한다.
- ③ 원시취득이므로 농지취득자격증명, 토지거래약허가서, 재단법인의 기본재산처분에 대한 주무관청의 허가서 등은 첨부정보로서 등기소에 제공할 필요가 없다.
- ④ 대장상 소유자미복구인 미등기토지에 대하여 국가를 상대로 한 소송에서 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기절차 이행의 판결이 확정된 경우 원고는 위 판결에 의하여 국가를 대위할 필요없이 직접 자기명의로 소유권보존등기를 신청할 수 있다(1994.03.16. 선례 제4-220호).
- ⑤

(24년 법무사)

19. 소유권에 관한 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 1필지의 토지의 특정된 일부에 대하여 소유권이전등기의 말소등기절차의 이행을 명하는 판결을 받은 자는 그 판결에 따로 토지의 분할을 명하는 주문 기재가 없더라도 그 판결에 기하여 그 특정된 일부에 대한 분필등기절차를 마친 후 소유권이전등기를 말소할 수 있다.
- ② A 부동산에 대하여 피상속인 甲의 생전에 증여를 원인으로 소유권이전등기를 마친 甲의 공동상속인 중 1인인 乙이 甲 사망 이후에 다른 공동상속인 丙과 “유류분반환”을 원인으로 A 부동산 전부에 대하여 乙에서 丙 앞으로의 소유권이전등기를 신청한 경우, 유류분액의 초과 여부를 확인할 수 있는 정보를 반드시 제공하여야 하는 것은 아니다.
- ③ 공유자 중 1인이 단독으로 공유자 전원을 위하여 그 전원 명의로 소유권보존등기는 신청할 수 있으나, 그 중 1인 또는 수인이 각자의 지분만에 관한 소유권보존등기는 신청할 수 없다.
- ④ 부동산의 소유권을 포기한 경우 그 소유권을 포기한 자는 그에 따른 등기를 단독으로 신청할 수 있으며, 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 때에도 그 자의 승낙이 있음을 증명하는 정보를 제공할 필요는 없다.
- ⑤ 피상속인의 사망으로 그 소유 부동산에 관하여 법정상속등기가 마쳐진 후 공동상속인 중 1인이 사망하였다면 그 상속등기에 대해서는 상속재산협의분할에 의한 소유권경정등기는 할 수 없다.

해설 정답 4 **중**

- ① 부동산의 특정일부에 대한 소유권이전등기를 명하는 판결을 받은 등기권리자는 판결주문에 구체적으로 분필을 명하는 내용의 기재가 없더라도 등기의무자를 대위하여 대장청에 분필절차를 요구할 수 있으므로 대장청 공무원은 판결주문에 “분할하여”라는 표시가 없다는 이유로 그 토지의 분할 신청을 거부할 수도 없다(1988.03.31. 선례 제2-304호). 따라서 등기권리자는 이렇게 분필된 대장정보를 제공하여 대위 신청으로 분필등기를 마친 후에 판결문상에 표시된 특정 일부에 대한 소유권이전등기를 신청할 수 있으므로 위 판결이 집행불능의 판결이라고 볼 수는 없다(1987.10.13. 예규 제639호).

- ② “유류분반환”을 원인으로 소유권이전등기를 신청한 경우, 형식적 심사권밖에 없는 등기관으로서 는 유류분액의 초과 여부를 확인할 수 있는 것은 아니므로 위 등기신청을 수리할 수밖에 없다(선례 제201812-3호).
- ③ 공유자 중 1인이 자기의 지분만에 대한 소유권보존등기를 신청하는 것은 1부동산 1등기기록주의 원칙에 위배되어 허용되지 아니한다(1994.07.08. 선례 제4-288호).
- ④ 단독 소유권을 포기하면 무주물이 되어 그 소유권을 기초로 한 제한물권자에게는 손해가 되기 때문에 제한물권자 등 등기상 이해관계인이 승낙한 것을 증명하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공해야만 등기신청이 수리된다(2003.01.07. 선례 제7-446호).
- ⑤ 갑의 사망으로 갑 소유 부동산에 관하여 공동상속등기가 마쳐진 후 공동상속인 중 어느 1인이 사망하였다면, 그 공동상속등기에 대해서는 분할협의에 따른 소유권경정등기를 할 수 없을 것이다(선례 제6-218호). 이는 상속인 사이에 상속재산 협의분할을 원인으로 한 지분이전등기절차의 이행을 명하는 조정에 갈음하는 결정이 확정된 경우에도 마찬가지이다(선례 제200503-7호). 왜냐하면 이미 또 다른 상속사유가 발생하여 그 사망자의 상속인이 상속을 받아서, 이미 그 망자의 지분은 협의할 종전의 상속재산이 아니기 때문이다.

(24년 법무사)

20. 환매특약등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 매매계약 시 환매권 유보의 특약이 있을 경우 소유권이전등기신청과 동시에 신청하되 소유권이전등기와는 별개의 신청서로 작성하여야 한다.
- ② 환매특약등기신청은 매도인이 등기관리자, 매수인이 등기의무자로 하여 공동신청하여야 하며, 제3자를 환매권리자로 하는 환매특약등기신청은 할 수 없다.
- ③ 환매권 행사로 인한 소유권이전등기는 환매권부매매의 매도인이 등기관리자, 환매권부매매의 매수인이 등기의무자가 되어 공동으로 신청한다. 다만 환매권부매매의 매도인으로부터 환매권을 양수받은 자가 있는 경우에는 그 양수인이 등기관리자가 되고, 환매권부매매의 목적 부동산이 환매특약의 등기 후 양도된 경우에는 현재 등기기록상 소유명의인이 등기의무자가 된다.
- ④ 환매권행사로 인한 소유권이전등기 시 환매권에 가압류, 가처분, 가등기 등의 부기등기가 경료되어 있고 이 등기들이 말소되지 않아 환매특약의 등기를 말소할 수 없는 경우에는 환매권행사로 인한 소유권이전등기를 할 수 없다.
- ⑤ 환매권행사로 인한 소유권이전등기를 할 때 등기관은 환매권특약등기와 환매권특약의 등기 이후 환매권 행사 전에 경료된 제3자 명의의 소유권 이외의 권리에 관하여 “환매권 행사로 인한 실효”를 원인으로 직권말소한다.

해설 정답 5 하

- ①
- ②
- ③ 환매권부매매의 매도인으로부터 환매권을 양수받은 자가 있는 경우에는 그 양수인이 등기관리자가 되고, 환매권부매매의 목적부동산이 양도된 경우에는 그 양수인이 등기의무자가 된다(2011.10.11. 예규 제1359호).
- ④ 등기관은 위 1항의 규정에 의하여 환매권의 행사로 인한 소유권이전등기를 할 때에는 직권으로

환매특약의 등기를 말소하여야 한다. 다만 환매권에 가압류, 가처분, 가등기 등의 부기등기가 경료되어 있는 경우에는 그 등기명의인의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판서의 등본이 첨부되어 있지 아니하면 환매특약의 등기를 말소할 수 없다(2011.10.11. 예규 제1359호). 즉 수리요건이다.

- ⑤ 환매특약의 등기 이후에 그 부동산에 마쳐진 제3자 명의의 소유권 외의 권리에 관한 등기(저당권등기 등)의 말소등기는 일반원칙에 따라 공동신청에 의하고 그 말소등기의 원인은 '환매권 행사로 인한 실효'로 기록한다(2011.10.11. 예규 제1359호).

(24년 법무사)

21. 신탁원부 기록의 변경등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 수익자 또는 신탁관리인이 변경된 경우나 위탁자, 수익자 및 신탁관리인의 성명, 주소가 변경된 경우에는 수탁자는 지체 없이 신탁원부 기록의 변경등기를 신청하여야 한다.
- ② 위탁자 지위의 이전이 신탁행위로 그 방법이 정하여지지 아니한 경우에는 수탁자와 수익자의 동의를 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 제공하여야 하며, 이 경우 위탁자가 여러 명일 때에는 다른 위탁자의 동의를 증명하는 정보도 함께 제공하여야 한다.
- ③ 법원이 수탁자를 해임하는 재판을 한 경우 또는 신탁관리인을 선임하거나 해임하는 재판을 한 경우에는 등기관은 법원의 촉탁에 의하여 신탁원부 기록을 변경하여야 한다.
- ④ 수탁자의 경질로 인한 권리이전등기 또는 여러 명의 수탁자 중 1인의 임무종료로 인한 합유명의인 변경등기를 한 경우에는 등기관은 직권으로 신탁원부 기록을 변경하여야 한다.
- ⑤ 신탁원부상 신탁조항에 수익자변경권이 위탁자 및 수탁자에게 유보되어 있다는 취지가 기재되어 있더라도 수탁자가 수익자의 변경으로 신탁원부 기록의 변경등기를 신청하는 경우 수익자변경을 증명하는 정보 이외에 종전 수익자의 승낙이 있음을 증명하는 정보를 제공하여야 한다.

해설 정답 5 **정답**

- ①
- ②
- ③
- ④ 등기관이 수탁자의 경질로 인한 권리이전등기나 합유명의인변경등기를 하였을 때에는 직권으로 신탁원부 기록을 변경하여야 한다(예규 제1726호, 법 제84조 제3항).
- ⑤ 신탁원부상 신탁조항에 수익자변경권이 위탁자 및 수탁자에게 유보되어 있다는 취지가 기재되어 있다면 수탁자가 수익자의 변경으로 신탁원부기재변경등기를 신청하는 경우 수익자변경을 증명하는 서면 이외에 종전 수익자의 승낙서를 첨부할 필요는 없다. 수탁자 경질로 인하여 구(구) 수탁자가 등기의무자, 신(신) 수탁자가 등기관리자로서 소유권이전등기를 공동신청할 때 구 수탁자의 인감증명·등기필증·신 수탁자의 주소증명서면·수탁자 경질을 증명하는 서면 등을 첨부하여야 하는바, 이 경우 수탁자의 임무종료원인이 신탁행위에서 특별히 정한 사유가 아니라 구 수탁자가 위탁자 및 수익자의 승낙을 얻어 사임한 것이라면 수익자 및 위탁자의 승낙서(인감증명 포함)도 첨부하여야 한다(2002.11.28. 선례 제7-401호).

22. 구분지상권등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 구분지상권등기신청 시 토지의 등기기록에 그 토지를 사용하는 권리에 관한 등기와 그 권리를 목적으로 하는 권리에 관한 등기가 있는 때에는 이들 전원의 승낙서가 첨부정보로 제공되어야 하며, 구분지상권등기 시 등기관은 이들의 권리를 직권말소한다.
- ② 동일토지에 관하여 지상권이 미치는 범위가 각각 다른 2개 이상의 구분지상권은 그 토지의 등기기록에 각기 따로 기록할 수 있으므로, 이러한 경우에는 다른 구분지상권자의 승낙서가 첨부정보로 제공되지 않아도 된다.
- ③ 도시철도법상 도시철도건설자가 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따라 수용·사용의 재결을 받아 구분지상권설정등기를 등기한 경우에는 향후 구분지상권설정등기보다 먼저 마친 가등기에 의하여 지상권설정의 본등기 신청이 있더라도 그 구분지상권을 말소할 수 없다.
- ④ 한국전력공사가 전기사업법이 아니라 전원개발사업자로서 전원개발사업의 시행을 위하여 전원개발촉진법을 근거로 하여 토지의 사용에 관한 재결을 받은 경우에는 같은 법에 "전원개발사업자가 사용재결을 받으면 단독으로 구분지상권설정등기를 신청할 수 있다."는 취지의 규정이 없는 이상 단독으로 구분지상권설정등기를 신청할 수 없다.
- ⑤ 설정행위로서 구분지상권의 행사를 위하여 토지의 사용을 제한할 수 있는데, 특약을 한 때에는 이를 신청정보로 제공하여야 한다. 한편, 특약에 의하여 제한되는 것은 사용에 관한 사실행위이다.

해설 정답 1 상

- ① 구분지상권 설정 당시 이미 제3자가 지상권·전세권·임차권을 가지고 있거나 지상권이나 전세권을 목적으로 저당권이 설정된 경우에는 신청정보에 그 승낙이나 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(민법 제289조의2 제2항). 이는 토지 지상권자의 지상이나 지하에 대한 지배 가능한 범위 내의 공간 이용권을 침해할 우려가 있기 때문이다. 다만 침해에 대한 승낙을 하는 것이므로 지표상 지상권을 직권으로 말소해서는 아니된다.
- ②
- ③ 유권가등기가 마쳐진 토지에 도시철도법상의 도시철도건설자인 지하철공사가 사용재결에 따라 구분지상권설정등기를 마친 후에는 가등기에 의한 본등기를 하는 경우에도 이 구분지상권설정등기는 직권말소되지 아니한다(선례 제7-305호). 공익 목적으로 때문이라고 보여 진다.
- ④ 전원개발사업자가 전원개발사업의 시행을 위하여 「전원개발촉진법」 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 중앙토지수용위원회에 토지 사용재결을 신청하여 이를 받았다고 하더라도, 「전원개발촉진법」에 "전원개발사업자가 사용재결을 받으면 단독으로 구분지상권설정등기를 신청할 수 있다"는 취지의 규정이 없는 이상, 그 사용재결에 의해서는 단독으로 구분지상권설정등기를 신청할 수 없다(2019.05.13. 선례 제201905-4호).
- ⑤

23. 지역권등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 승역지와 요역지의 관할등기소가 다를 경우 지역권설정등기신청은 승역지를 관할하는 등기소에 하여야 한다.
- ② 요역지의 소유자가 아닌 지상권자도 지역권설정등기에 있어 등기관리자가 될 수 있다.
- ③ 요역지에 지상권, 전세권 등의 소유권 외의 권리가 있는 경우 지상권자 등은 지역권을 행사할 수 있기 때문에 지역권을 말소하기 위해서는 지상권자 등의 동의가 있음을 증명하는 정보를 제공하여야 한다.
- ④ 지역권설정등기를 하는 경우 등록면허세는 요역지의 시가표준액이 과세표준액이 된다.
- ⑤ 지역권이 설정되어 있는 토지를 대지권의 목적으로 하는 대지권등기는 할 수 있으나, 대지권이라는 뜻의 등기가 마쳐진 토지에 대해서는 지역권설정등기를 할 수 없다.

해설 정답 5 하

- ① 승역지와 요역지의 관할등기소가 다를 경우 지역권설정등기신청은 승역지를 관할하는 등기소에 하여야 한다.
- ② 요역지의 소유자, 지상권자, 전세권자, 임차권자도 그 권리의 존속 기간 범위 내에서는 유효하게 지역권의 등기관리자가 될 수 있다는 것이 등기실무이다.
- ③ 지상권자의 권리를 침해할 우려가 있기 때문이다.
- ④
- ⑤ 구분소유자인 토지 소유자는 대지사용권의 목적인 토지에 지상권·전세권·임차권을 설정할 수 있고 그 지상권자는 그 권리 위에 저당권을 설정할 수 있는데 이는 건물소유권과 토지의 용익물권은 양립이 가능해서 처분의 일체성을 해하지 않기 때문이다. 이 경우 각 전유부분의 표제부에는 별도등기가 있다는 뜻의 등기를 하게 된다.

(24년 법무사)

24. 근저당권이전등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 피담보채권이 확정되기 전에 근저당권의 기초가 되는 기본계약상의 채권자지위의 양도를 원인으로 근저당권이전등기를 신청하는 경우 근저당권설정자가 물상보증인이면 그의 승낙을 증명하는 정보를 첨부정보로 제공하여야 한다.
- ② 피담보채권이 확정되기 전에 계약양도 등을 원인으로 근저당권이전등기를 신청하는 경우 등기원인을 증명하는 정보인 근저당권이전계약서에 채무자의 표시와 날인이 반드시 있어야만 하는 것은 아니다.
- ③ 확정채권의 대위변제를 원인으로 하는 근저당권이전등기의 경우에는 근저당권이전계약서와 대위변제증서를 첨부정보로 제공하여야 한다.
- ④ 근저당권이전등기를 신청할 때 채무자에 대한 피담보채권 양도의 통지나 채무자의 승낙을 증명하는 정보는 제공할 필요가 없으며, 대위변제에 의한 경우에도 채무자의 변제 동의서를 제공할 필요가 없다.
- ⑤ 근저당권의 피담보채권이 확정되기 전에 그 피담보채권이 양도 또는 대위변제된 경우에 이를 원인으로 하여 근저당권이전등기를 신청할 수 있다.

해설 정답 4 하

- ①⑤ 피담보채권의 확정 전 또는 확정후에 근저당권이전등기를 신청하는 경우 근저당권설정자가 물상보증인이거나 소유자가 제3취득자이더라도 그의 승낙서를 첨부정보로서 등기소에 제공할 필요가 없다(2018.11.22. 예규 제1656호). 또한 채무자는 등기상 이해관계인이 아니기 때문에 채무

자의 승낙서를 첨부정보로서 등기소에 제공할 필요도 없다(1997.12.15. 선례 제5-448호).

② 근저당권의 피담보채권이 확정되기 전에 “계약양도” 등을 원인으로 근저당권이전등기를 신청하는 경우 위 계약은 양도인, 양수인, 채무자의 3면 계약에 의하여야 하므로, 원인서면인 근저당권이전계약서에 양도인, 양수인은 물론 채무자의 표시와 날인이 있어야 한다(선례 제201011-3호).

③
④

(24년 법무사)

25. 다음은 공동저당의 대위등기에 관한 등기기록례이다. 등기기록 및 그 신청절차에 관한 설명으로 가장 옳지 않은 것은?

을구(소유권 외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2023년7월3일 제1900호	2023년7월3일 설정계약	채권최고액 금 300,000,000원 채무자 김서초 서울특별시 서초구 서초로1(서초동) 근저당권자 박강남 800123-1234567 서울특별시 서초구 서초로2(서초동) 공동저당 토지 서울특별시 서초구 서초동 1
(1)	1번근저당권대위	2024년7월3일 제1800호	(2) 2024년6월26일 ()	매각부동산 (3) 매각대금 금 700,000,000원 변제액 금 250,000,000원 채권최고액 금 200,000,000원 채무자 (4) 대위자 김강남 810123-1234567 서울특별시 서초구 서초로3(서초동)

- ① (1)의 순위번호는 후순위 이해관계인의 유무나 그 이해관계인의 동의 유무와 관련 없이 부기등기 형식으로 기록하여야 한다.
- ② (2)의 등기연월일 “2024년 6월 26일” 은 선순위저당권자에 대한 경매대가의 배당기일을 뜻하며, 등기원인은 공동저당부동산 중 일부의 경매대가를 먼저 배당하는 경우에 발생하므로 “민법 제368조 제2항에 의한 대위”로 하여야 한다.
- ③ (3)에는 “토지 서울특별시 서초구 서초동 1”을 기록하며, 부동산등기법은 소유권 외의 권리가 저당권의 목적일 때에는 그 권리를 기록하도록 하고 있다.
- ④ 공동저당 대위등기는 법률규정에 의한 이전으로 선순위저당권자가 등기의무자로 되고 차순위저당권자를 등기권리자로 하여 공동으로 신청하므로 (4)에는 등기의무자인 “박강남 서울특별시 서초구 서초로2(서초동)”을 기록한다.
- ⑤ 공동저당 대위등기 신청 시 부동산규칙에서 정한 일반적인 첨부정보 외에 집행법원에서 작성한

배당표 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 하며, 국민주택채권은 채권최고액에 관계없이 매입하지 않으며, 배당이의 소송이 확정되지 않았더라도 신청이 가능하다.

해설 정답 4 상

- ① 소유권 이외의 권리를 목적으로하기 때문에 부기등기로 실행한다.
- ②
- ③
- ④ 공동전당의 채무자는 변동되지 않기 때문에 채무자 김서초 서울특별시 서초구 서초로1 (서초동)을 기록하여야 한다.
- ⑤

(24년 법무사)

26. 건물의 표시변경등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 합병하려는 모든 건물에 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 저당권에 관한 등기가 있는 경우에는 공시의 혼란을 초래할 우려가 없으므로 합병이 가능하고, 이 경우 저당권자의 승낙을 증명하는 정보는 제공할 필요가 없다.
- ② 건축물대장상 합병이 이루어지고 합병등기를 하기 전에 합병된 건물의 소유자가 달라지거나 건물합병의 제한사유가 있는 경우에는 합병 후의 건물을 공유로 하고 합병제한사유에 해당하는 권리에 관한 등기의 목적을 합병 후의 공유지분으로 변경하는 등기를 할 수 있다.
- ③ 멸실한 건물의 소유권의 등기명의인이 1개월 이내에 멸실등기를 신청하지 않는 때에는 그 멸실 건물의 대지 소유자가 건물 소유자를 대위하여 멸실등기를 신청할 수 있다.
- ④ 멸실된 건물이 근저당권 등 제3자의 권리의 목적이 된 경우라도 멸실된 사실이 건축물대장에 기록되어 있다면 멸실등기를 신청할 때에 근저당권자 등의 승낙이 있음을 증명하는 정보를 제공할 필요가 없다.
- ⑤ 집합건축물대장상 구분건물인 201호와 202호가 분할·구분·합병으로 각 201호와 202호 및 203호로 되었으나 부동산표시변경등기가 마쳐지지 아니한 채 소유권이전등기가 마쳐진 경우, 위 각 건물의 소유자가 동일하고 건물의 합병 제한사유에 해당되지 않으면 위 구분건물의 소유자는 등기기록상 건물표시가 집합건축물대장과 일치되도록 건물의 표시변경등기를 신청할 수 있다.

해설 정답 2 상

- ① 합병 후 건물 전부에 저당권이 존속하므로 별도의 손해를 본다고 볼 수 없기 때문이다.
- ② 합병되는 각 구분건물의 소유자가 서로 다르고, 가처분, 가등기, 근저당권설정등기 등 ?부동산등기법? 제42조 제1항의 건물합병의 제한사유가 있는 상태에서 각 구분건물의 소유권에 관한 등기를 합병 후의 공유지분으로 변경하고, 근저당권 등 합병제한사유에 해당하는 권리에 관한 등기의 목적을 합병 후의 공유지분으로 변경하는 등기를 하고자 하는 경우에는 이와 같이 변경등기를 할 수 있다는 법률상 규정이 있어야만 가능하다. 따라서 현행 「부동산등기법」 건물합병의 제한 사유가 있는 경우 위와 같이 공유지분으로 변경하는 등기를 할 수 있다는 규정이 없으므로 이를 등기할 수 없다(선례 제201110-2호).
- ③
- ④

- ⑤ 집합건축물대장상 구분건물인 201호와 202호가 분할·구분·합병으로 각 201호와 202호 및 203호로 되었으나 부동산표시변경등기가 마쳐지지 아니한 채 소유권이전등기가 마쳐진 경우, 위 각 건물의 소유자가 동일하고 건물의 합병 제한사유(부동산등기법 제42조제1항)에 해당되지 않으면 위 구분건물의 소유자는 등기기록상 건물표시가 집합건축물대장과 일치되도록 건물의 표시변경등기를 신청할 수 있다(2020.09.09. 선례 제202009-1호).

(24년 법무사)

27. 다음은 도시 및 주거환경정비법상 이전고시와 이에 따른 등기에 관한 설명이다. 가장 옳은 것은?

- ① 정비사업시행자(이하 "시행자"라 한다)는 그 사업시행을 위하여 신청권자를 대위하여 부동산의 표시변경(경정)등기와 등기명의인의 표시변경(경정)등기를 신청할 수 있으며, 등기원인 또는 등기의 목적이 동일한 경우에만 일괄 신청할 수 있다.
- ② 시행자로부터 이전고시를 통지받은 등기관은 대지 및 건축물에 관한 등기가 있을 때까지는 표시에 관한 등기를 제외하고는 권리에 관한 등기를 하여서는 아니되며, 이에 위반한 등기는 부동산등기법 제58조를 적용하여 직권으로 말소한다.
- ③ 시행자는 정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 해당 정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전이라도 완공된 부분에 대하여 준공인가를 받아 이전고시를 한 때에는 그 부분만에 관하여 등기신청을 할 수 있다.
- ④ 등기관은 신청정보의 내용으로 제공된 사항이 첨부정보로 제공된 관리처분계획 및 그 인가를 증명하는 서면, 이전고시를 증명하는 서면의 내용과 일치하는지 여부와 함께 종전 토지 및 건물의 등기기록상 등기사항과 일치하는지 여부를 심사한다.
- ⑤ 담보권등에 관한 권리의 등기를 신청하는 경우에는 신청서에 '등기원인'으로 정비사업으로 인한 이전고시가 있었다는 취지를 기재하고, '그 연월일'은 이전고시가 있는 다음 날짜를 기재한다. 이 때 접수번호는 소유권보존등기와 동시에 신청하므로 동일한 접수번호를 부여한다.

해설 정답 3 중

- ① 대위등기를 신청하는 경우에는 등기원인 또는 등기의 목적이 동일하지 아니한 경우라도 동일한 신청서로 등기를 신청할 수 있다(도시 및 주거환경정비 등기규칙 제2792호).
- ② 정지되는 등기는 소유권이전등기, 근저당권설정등기, 가압류등기, 경매개시결정등기(정지되는 시점 이전에 설정된 근저당권에 기한 경우도 마찬가지임) 등 권리에 관한 등기뿐만 아니라 표시에 관한 등기도 할 수 없다.
- ③ 시행자가 사업 관한 공사의 완공 부분만에 관하여 이전고시를 한 때에는 건물에 관한 등기신청은 그 부분만에 관하여 할 수 있다(도시 및 주거환경정비 등기규칙 제2792호 제5조).
- ④
- ⑤ 담보권등에 관한 권리의 등기를 신청하는 경우에는 신청서에 등기원인 및 그 연월일로서 이전고시 전의 그 담보권 등에 관한 권리의 등기원인 및 그 연월일을 제공하여야 한다. 이 경우 정비사업으로 인한 이전고시가 있었다는 취지 및 그 연월일을 함께 신청정보의 내용으로 제공하여야 한다(「도시 및 주거환경정비 등기규칙」 제16조). 한편 신청서에 접수번호를 부여함에 있어서는 등기사항마다 신청서에 기재한 순서에 따라 별개의 번호를 부여하여야 한다. 그러나 구분건물의 소유권보존등기신청의 경우에는 모든 구분건물에 대하여 1개의 번호를 부여하여야 한다(도시 및

(24년 법무사)

28. 가등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 가등기는 권리의 이전청구권이 시기부 또는 정지조건부인 때에도 할 수 있으므로 사인증여로 인하여 발생한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 가등기를 할 수 있다.
- ② 가등기의 신청은 가등기권리자와 가등기의무자의 공동신청이 원칙이나, 가등기의무자의 승낙이 있을 때에는 가등기권리자가 단독으로 신청할 수 있다.
- ③ 가등기를 명하는 법원의 가처분명령에 대해서 법원이 가등기촉탁을 하는 때에는 이를 각하하여야 한다.
- ④ 배우자 명의로 명의신탁한 부동산에 대하여 명의신탁계약의 해지약정에 대한 예약을 하고 장차 명의신탁해지약정의 효력이 발생한 경우 생기는 소유권이전청구권을 보전하기 위한 가등기는 할 수 없다.
- ⑤ 형식상 매매예약을 등기원인으로 하여 가등기가 되어 있으나, 실제로는 매매예약완결권을 행사할 필요 없이 가등기권리자가 요구하면 언제든지 본등기를 하여 주기로 약정한 경우에는 매매예약완결권을 행사하지 않고서도 본등기를 신청할 수 있으며, 이때에는 별도로 매매계약서를 첨부정보로 제공할 필요가 없다.

해설 정답 4 중

- ① 사인증여는 생전의 계약이기 때문에 미리 이 청구권을 보전할 필요성이 있어 이를 긍정하고 있다(선례 제6-437호).
- ② 법 제89조
- ③ 등기기록에 가처분으로 기록되는 것이 아닌 가등기로 기록되므로 법원이 가등기촉탁을 하는 경우에는 등기관은 이를 각하하여야 한다(2011.10.12. 예규 제1408).
- ④ 배우자 명의로 명의신탁한 부동산에 대하여 명의신탁 해지 후의 소유권이전청구권을 보전하기 위한 가등기를 할 수 있으며, 이 경우 등기원인은 '명의신탁해지'가 된다. 나아가 당사자는 명의신탁계약의 해지약정에 대한 예약을 하고 장차 명의신탁해지약정의 효력이 발생한 경우 생기는 소유권이전청구권을 보전하기 위한 가등기를 할 수도 있는데, 이 경우 등기원인은 '명의신탁해지약정 예약'이 될 것이다(2012.11.30. 선례 제201211-6호).
- ⑤

(24년 법무사)

29. A 부동산에 관하여 처분금지 가처분채권자 甲이 본안사건에서 승소하여 그 확정판결의 정본을 첨부하여 소유권이전등기신청을 하고자 한다. A 부동산 등기기록에는 가처분등기 이후에 제3자인 乙명의의 소유권이전등기와 가압류권자 丙에 의한 강제경매개시결정등기(이하 '경매개시결정등기'라 한다.)가 기록되어 있다. 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 甲이 소유권이전등기를 신청할 때에는 반드시 乙명의의 소유권이전등기의 말소신청을 단독으로 동시에 하여야 하며, 등기관은 A 부동산 등기기록이 이기된 것이라 하더라도 현재 유효한 등기기록만을 근거로 소유권이전등기의 말소 가능 여부(가처분등기에 우선하는 권리에 기한 것

인지 여부)를 조사하면 된다.

- ㉒ 丙의 경매개시결정등기도 甲의 소유권이전등기신청 시 단독으로 말소신청을 동시에 하여야 하나, 그 경매개시결정등기가 가처분등기 이전에 마쳐진 가압류에 의한 경우에는 소유권이전등기 신청만 수리하고 경매개시결정등기 말소는 신청이 있더라도 수리하지 않는다.
- ㉓ 丙의 경매개시결정등기가 가처분등기보다 이후의 원인으로 마쳐진 경우에, 甲이 가처분에 기한 소유권이전등기만 신청하고 경매개시결정등기에 대한 말소신청을 동시에 하지 않았다면 추후에 말소등기신청은 할 수 없다.
- ㉔ 등기관이 가처분채권자 甲의 단독신청에 의하여 가처분등기 이후의 등기를 말소하였을 때에는 직권으로 당해 가처분등기를 말소하여야 하나, 가처분등기 이후의 등기가 없는 경우로서 甲이 가처분채무자를 상대로 소유권이전등기만 하였다면 당해 가처분등기는 법원의 촉탁에 의하여 말소한다.
- ㉕ 가처분채권자 甲이 가처분에 기한 것이라는 소명자료를 첨부하여 가처분채무자와 공동으로 소유권이전등기를 신청한 경우에도 가처분등기에 대항할 수 없는 권리에 관한 말소신청을 할 수 있으나, 말소된 권리의 등기명의인에게 말소등기통지를 생략할 수 있다.

해설 정답 2 중

- ㉑ 가처분등기 이후에 경료된 제3자 명의의 소유권이전등기가 가처분등기에 우선하는 저당권 또는 압류에 기한 경매절차에 따른 매각을 원인으로 하여 이루어진 것인 때에는 가처분채권자의 말소 신청이 있다 하더라도 이를 말소할 수 없는 것이므로, 그러한 말소신청이 있으면 경매개시결정의 원인이 가처분등기에 우선하는 권리에 기한 것인지 여부를 조사(새로운 등기기록에 이기된 경우에는 폐쇄등기기록 및 수작업 폐쇄등기부까지 조사)하여, 그 소유권이전등기가 가처분채권자에 우선하는 경우에는 가처분채권자의 등기신청(가처분에 기한 소유권이전등기신청 포함)을 전부 수리하여서는 아니된다(2020.07.21. 예규 제1690호).
- ㉒ 가처분등기 이후의 등기라 하더라도 가처분등기 전에 마쳐진 가압류에 의한 강제경매개시결정 등기는 말소신청할 수 없다(규칙 제152조 제1항).
- ㉓
- ㉔ 등기관이 소유권이전등기신청에 따라 가처분등기 이후의 등기를 말소할 때에는 직권으로 그 가처분등기도 말소하여야 한다. 가처분등기 이후의 등기가 없는 경우로서 가처분채무자를 등기의 무자로 하는 소유권이전등기만을 할 때에도 직권으로 가처분등기를 말소하여야 한다(법 제94조 제2항).
- ㉕ 가처분권리자가 승소판결에 의하지 아니하고 가처분채무자와 공동으로 가처분에 기한 소유권이전등기를 신청하는 경우, 그 소유권이전등기가 가처분에 기한 것이라는 소명자료를 첨부정보로서 등기소에 제공하여 그 가처분등기 이후에 마쳐진 제3자 명의의 등기의 말소등기를 신청할 수 있다. 이 경에도 등기관이 가처분등기 이후의 등기를 말소하였을 때에는 지체 없이 그 사실을 말소된 권리의 등기명의인에게 통지하여야 한다(법 94조 제3항).

(24년 법무사)

30. 채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 따라 회생절차개시를 신청한 채무자 소유 부동산의 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ㉑ 보전처분등기는 법원사무관등의 촉탁에 의하며, 보전처분등기가 경료된 채무자의 부동산 등에 대하여 가압류, 가처분 등 보전처분, 강제집행 또는 담보권실행을 위한 경매, 체납처분에 의한

압류 등의 등기촉탁이 있는 경우에도 이를 수리한다.

- ② 부인등기는 부인권자가 단독으로 신청하며, 부인등기가 마쳐진 이후에는 부인된 등기의 명의인을 등기의무자로 하는 등기신청이 있는 경우, 등기관은 이를 각하하여야 한다.
- ③ 관리인이 회생계획에 따라 채무자 명의의 부동산 등을 처분하고 그에 따른 등기를 신청하는 경우에는 법원의 허가서 또는 법원의 허가를 요하지 아니한다는 뜻의 증명서를 그 신청서에 첨부하여야 한다.
- ④ 회생법원이 채무자회생 및 파산에 관한 법률 제58조 제5항의 규정에 의하여 회생채권 또는 회생담보권에 기한 강제집행 등의 취소를 명한 경우, 그에 기한 말소등기를 회생법원이 아닌 집행법원이 촉탁한 경우에도 등기관은 이를 수리하여 그 등기를 말소하여야 한다.
- ⑤ 회생절차개시 및 회생계획인가의 각 등기가 되어 있지 아니한 부동산 등의 권리에 대한 회생절차종결등기의 촉탁은, 부인의 등기가 된 경우를 제외하고는 등기관은 이를 각하하여야 한다.

해설 정답 3 중

- ① 보전처분은 채무자 등에 대하여 일정한 행위의 제한을 가하는 것이고 제3자의 권리행사를 금지하는 것은 아니다. 따라서 보전처분등기가 마쳐진 채무자의 부동산 등에 대하여 가압류, 가처분 등 보전처분, 강제집행 또는 담보권실행을 위한 경매, 체납처분에 의한 압류 등의 처분제한등기의 촉탁이나 소유권이전등기나 근저당권설정등기 등의 신청 있는 경우에도 이를 수리하여야 한다.
- ② 부인된 등기의 명의인을 등기의무자로 하는 등기신청이 있는 경우에 등기관은 이를 각하하여야 한다
- ③ 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 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.
- ④ 경매등기말소등기를 회생법원이 아닌 집행법원이 촉탁한 경우에도 형식적심사권밖에 없는 등기관은 수리할 수밖에 없다.
- ⑤ 부인의 등기의 경우에는 예외인 바 부인의 등기는 회생절차나 파산절차가 진행되고 있음을 공시하는 것이기 때문에 선행등기가 존재하지 않아도 회생절차나 파산절차에 관한 등기를 할 수 있다.