

【부동산등기법 30문】

【문 1】다음 중 부동산등기법상 등기할 수 있는 권리만을 열거한 것은?

- ① 부동산유치권, 부동산환매권, 부동산임차권
- ② 부동산점유권, 채권담보권, 부동산환매권
- ③ 분묘기지권, 지역권, 근저당권
- ④ 채권담보권, 부동산환매권, 부동산사용대차권
- ⑤ 전세권, 구분지상권, 저당권부채권에 대한 근질권

【문 2】다음 중 보존기간이 동일한 것끼리 묶이지 않은 것은?

- ① 신탁원부, 매매목록
- ② 기타 문서 접수장, 신청서 기타 부속서류 편철장
- ③ 결정원본 편철장, 이의신청서류 편철장
- ④ 열람신청서류 편철장, 제증명신청서류 편철장
- ⑤ 도면, 공동담보목록

【문 3】다음 중 신청서 기타 부속서류 편철장에 편철할 서류가 아닌 것은?

- ① 부동산등기규칙 제111조 제1항의 확인조서
- ② 부동산등기법 제12조 제2항의 참여조서
- ③ 등기신청취하서
- ④ 등기촉탁서
- ⑤ 각하결정원본

【문 4】등기기록의 양식에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기기록에는 부동산의 표시에 관한 사항을 기록하는 표제부와 소유권에 관한 사항을 기록하는 갑구 및 소유권 외의 권리에 관한 사항을 기록하는 을구를 둔다.
- ② 토지등기기록의 표제부에는 표시번호란, 접수란, 소재지번호란, 지목란, 면적란, 등기원인 및 기타사항란을 둔다.
- ③ 갑구와 을구에는 순위번호란, 등기목적란, 접수란, 등기원인란, 권리자 및 기타사항란을 둔다.
- ④ 구분건물등기기록에는 1동의 건물에 대한 표제부를 두고 전유부분마다 표제부, 갑구, 을구를 둔다.
- ⑤ 구분한 각 건물 중 대지권이 있는 건물이 있는 경우 그 구분건물등기기록의 1동의 건물의 표제부에는 대지권종류란, 대지권비율란, 등기원인 및 기타사항란을 둔다.

【문 5】학교법인 소유 명의의 부동산에 관한 다음 등기신청 중 관할청의 허가를 증명하는 정보를 첨부정보로서 제공할 필요가 없는 것은? (다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 학교법인이 공유자 중 1인인 부동산에 관하여 공유물분할 등기를 신청하는 경우
- ② 학교법인 소유 명의의 부동산에 관하여 소유권이전청구권 보전의 가등기신청을 하는 경우
- ③ 학교법인 소유 명의의 부동산에 관하여 신탁해지로 인한 소유권이전등기를 신청하는 경우
- ④ 학교법인 소유 명의의 부동산에 관하여 계약의 합의해제를 원인으로 한 소유권이전등기의 말소등기를 신청하는 경우
- ⑤ 학교법인 소유 명의의 부동산에 관하여 임차권설정등기를 신청하는 경우

【문 6】등기신청의 접수에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은? (다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 같은 토지 위에 있는 여러 개의 구분건물에 대한 등기를 동시에 신청하는 경우에는 그 건물의 소재 및 지번에 관한 정보가 전산정보처리조직에 저장된 때 등기신청이 접수된 것으로 본다.
- ② 같은 부동산에 관하여 동시에 여러 개의 등기신청이 있는 경우에는 같은 접수번호를 부여하여야 한다.
- ③ 등기소의 접수담당자가 등기신청서를 제출받을 때 허가받은 법무사 등의 사무원의 본인 여부 확인은 주민등록증이나 운전면허증 및 법무사 사무원증에 의한다.
- ④ 등기관이 등기를 마친 경우 그 등기는 접수한 때부터 효력을 발생한다.
- ⑤ 전자신청의 경우 접수절차가 전산정보처리조직에 의하여 자동으로 처리되므로 접수담당자가 별도로 접수절차를 진행하지 않는다.

【문 7】등기신청절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 상속재산협의분할서가 여러 장인 경우 작성자 전원이 간인하여야 한다.
- ② 서면신청의 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 신청서에 첨부한 인감증명서에 대하여는 환부를 청구할 수 없다.
- ④ 등기신청서에 첨부하는 인감증명, 법인등기사항증명서, 건축물대장·토지대장·임야대장 등본은 발행일부터 3개월 이내의 것이어야 한다.
- ⑤ 교도소에 재감중인 자가 위임장에 인감인의 날인에 갈음하여 무인을 찍고 교도관이 확인하는 방법으로 작성된 대리 권한증서는 적법한 대리권한을 증명하는 정보로 인정된다.

【문 8】등기필정보를 제공하여야 하는 등기신청에서 그 등기필정보가 부존재하는 경우에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은? (다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 법무사가 확인서면을 작성할 때에 등기의무자의 신분증사본을 첨부하여야 하는 바, 그 신분증에는 주민등록증 발급 신청 확인서도 포함된다.
- ② 법무사 본인이 해당 등기신청의 등기의무자인 경우에는 자기에 대한 확인서면을 스스로 작성할 수 없다.
- ③ 등기신청서 또는 위임장에 표시된 등기의무자의 작성부분에 대한 공증을 받는 경우에는 등기의무자의 위임을 받은 대리인이 공증사무소에 출석하여 공증을 받을 수 있다.
- ④ 법인이 등기필정보가 없는 경우에는 법무사가 확인서면을 작성할 때에 그 법인의 지배인을 확인하는 것도 가능하다.
- ⑤ 법무사가 확인서면을 작성하는 경우에는 등기의무자의 우무인을 찍도록 하고 있으나 우무인을 찍는 것이 불가능한 특별한 사정이 있는 때에는 좌무인을 찍고 특기사항란에 좌무인을 찍은 취지와 구체적 사유를 기재할 수 있다.

【 제4과목 50문제 】

①책형

【문 9】서면에 의한 방문신청의 방법으로 등기를 신청한 경우 그 등기 신청의 보정 또는 취하에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?
(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 등기관이 등기신청에 대하여 보정을 명하는 경우에는 보정할 사항을 구체적으로 적시하고 그 근거법령이나 예규, 보정기간 등을 제시하여 매건 조사 완료 후 즉시 서면에 의하여 등기신청인에게 통지하여야 한다.
- ② 보정을 위하여 필요한 경우에는 신청서 또는 그 부속서류를 신청인에게 반환할 수 있다.
- ③ 등기관은 흠결사항에 대한 보정이 없으면 그 등기신청을 각하할 수밖에 없는 경우에만 그 사유를 등록한 후 보정 명령을 할 수 있다.
- ④ 등기신청의 취하는 원칙적으로 서면으로 하여야 하나, 자연인 또는 법인 아닌 사단이나 재단이 직접 등기신청을 한 경우에는 구두로 할 수 있다.
- ⑤ 수 개의 부동산에 관한 등기신청을 일괄하여 동일한 신청서에 의하여 한 경우에는 그 중 일부 부동산에 대하여만 등기신청을 취하할 수 없다.

【문10】규약상 공용부분에 관한 등기에 대한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 규약상 공용부분이라는 뜻의 등기는 표제부에 한다.
- ② 규약상 공용부분으로 한 건물의 소유권의 등기명의인이 단독으로 신청한다.
- ③ 일반적으로 규약상 공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속함이 원칙이고 공유자의 이에 대한 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- ④ 공용부분이라는 뜻을 정한 규약을 폐지한 경우에 공용부분의 취득자는 지체 없이 소유권이전등기를 신청하여야 한다.
- ⑤ 등기관이 규약상 공용부분이라는 뜻의 등기를 할 때에는 각 구의 소유권과 그 밖의 권리에 관한 등기를 말소하는 표시를 하여야 한다.

【문11】판결 등 집행권원에 의한 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 중재판정 또는 외국판결에 의한 등기신청은 집행판결을 첨부정보로서 제공하여야만 단독으로 등기를 신청할 수 있다.
- ② 공증인 작성의 공정증서에 부동산에 관한 등기신청의무를 이행하기로 하는 조항이 기재되어 있다면 등기관리자는 이 공정증서에 의하여 단독으로 등기를 신청할 수 있다.
- ③ 가처분결정에 등기절차의 이행을 명하는 조항이 기재되어 있어도 등기관리자는 이 가처분결정에 의하여 단독으로 등기를 신청할 수 없다.
- ④ 등기절차의 이행을 명하는 확정판결을 받았다면 그 확정 시기에 관계없이, 즉 확정 후 10년이 경과하였다 하더라도 그 판결에 의한 등기신청을 할 수 있다.
- ⑤ 확정되지 아니한 가집행선고가 붙은 판결에 의하여 등기를 신청한 경우 등기관은 그 신청을 각하하여야 한다.

【문12】처분제한의 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?
(다툼이 있는 경우 판례·예규 및 선례에 의함)

- ① 가등기상의 권리 자체의 처분을 금지하는 가처분은 등기할 수 있으나, 가등기의 본등기를 금지하는 가처분의 등기는 할 수 없다.
- ② 법원의 촉탁에 의하여 가압류등기가 마쳐진 후 등기명의인의 주소변경으로 인한 등기명의인의 표시변경등기는 그 등기명의인이 신청할 수 있다.
- ③ 허무인명의의 등기가 마쳐진 경우 진정한 소유자는 실제 등기행위를 한 자를 상대로 처분금지가처분의 결정을 받았더라도 가처분의 채무자와 등기기록상의 등기의무자가 형식적으로 일치하지 않으므로 등기관은 그 가처분등기의 촉탁을 수리할 수 없다.
- ④ 처분제한의 등기를 촉탁하면서 상속등기를 대위로 촉탁하는 것은 법령상 근거가 없으므로 허용되지 않는다.
- ⑤ 가압류채권자가 선정당사자인 경우에 선정자목록에 의하여 채권자 전부를 등기기록에 채권자로 기록하여야 한다.

【문13】유증으로 인한 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 유언집행자가 수인인 경우 그 과반수 이상의 유언집행자들이 수증자 명의의 소유권이전등기절차에 동의하면 그 등기를 신청할 수 있다.
- ② 유증으로 인한 소유권이전등기 전에 상속등기가 이미 마쳐진 경우에는 반드시 상속등기를 말소하고 유증으로 인한 소유권이전등기를 신청하여야 한다.
- ③ 유증으로 인한 등기신청을 할 때에도 등기의무자(유증자)의 등기필증(또는 등기필정보)을 제공하여야 한다.
- ④ 유증으로 인한 소유권이전등기청구권 보전의 가등기는 유언자가 사망한 후인 경우에는 이를 수리하고, 유언자가 생존 중인 경우에는 이를 수리하여서는 안 된다.
- ⑤ 수증자가 수인인 포괄유증의 경우 수증자는 각자가 자기 지분만에 대하여 신청할 수 있다.

【문14】다음 중 친권자와 그 친권에 복종하는 미성년자인 자 사이에 이해상반되는 행위에 해당되어 그 미성년자의 대리를 법원에서 선임한 특별대리인이 하여야 하는 경우는 모두 몇 개인가?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- | |
|--|
| <p>가. 미성년자인 자가 그 소유 부동산을 친권자에게 매매 또는 증여하는 경우</p> <p>나. 상속재산협의분할서를 작성하는데 있어서 친권자와 미성년자인 자 1인이 공동상속인인 경우</p> <p>다. 친권자가 미성년자인 자 소유의 부동산을 채무자인 그 미성년자를 위하여 담보로 제공하는 경우</p> <p>라. 친권자가 미성년자인 자 소유의 부동산을 제3자에게 증여하는 경우</p> <p>마. 친권자와 미성년자인 자의 공유부동산을 친권자의 채무에 대한 담보로 제공하고 그에 따른 근저당권설정 등기를 신청하는 경우</p> |
|--|

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 4개 ⑤ 5개

【 제4과목 50문제 】

①책형

【문15】토지개발사업으로 인한 토지 이동에 따라 종전 지적공부가 폐쇄되고 새로 지적공부가 작성된 경우에 소유권의 등기명의인은 종전 토지에 관한 등기의 말소등기와 새로운 토지에 관한 소유권보존등기를 동시에 신청하여야 하는바 이때에 등기소에 반드시 제공하여야 하는 첨부정보가 아닌 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 농업기반등정비확정도 또는 도시개발정비도
- ② 종전 토지에 대한 폐쇄 토지대장정보
- ③ 새로이 조성된 토지에 대한 토지대장정보
- ④ 토지개발사업의 시행에 따른 종전 토지 및 확정 토지의 지번별조서
- ⑤ 지적공부 확정시행 공고를 증명하는 서면

【문16】경정등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 법정상속분대로 등기된 후 협의분할에 의하여 소유권경정등기를 신청한 경우 또는 협의분할에 의한 상속등기 후 협의해제를 원인으로 법정상속분대로 소유권경정등기를 신청한 경우에는 당사자 사이의 동일성이 없으므로 등기관은 이러한 등기신청을 수리할 수 없다.
- ② 경정등기는 원시적 착오 또는 유류가 있는 경우에 할 수 있고, 등기완료 후에 발생한 사유에 의해서는 할 수 없다.
- ③ 부동산 표시에 관한 경정등기는 등기명의인(등기명의인이 여러 명인 경우에는 그 중 1인도 가능하다)이 대장 등 경정사유를 소명하는 서면을 첨부하여 단독으로 신청하며 판결서나 제3자의 허가서 등은 제출할 필요가 없다.
- ④ 등기명의인 표시의 경정의 등기는 해당 권리의 등기명의인이 단독으로 신청한다.
- ⑤ 경정등기의 형식으로 이루어지나 그 실질이 말소등기(일부말소 의미의)에 해당하는 경우에는 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 때에 그의 승낙서 등을 첨부한 경우에는 부기등기로 하고, 이를 첨부하지 아니한 경우 등기관은 그 등기신청을 수리하여서는 아니 된다.

【문17】말소회복등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 판례·예규 및 선례에 의함)

- ① 불법하게 말소된 것을 이유로 한 근저당권설정등기의 회복등기청구는 그 등기 말소 당시의 소유자를 상대로 하여야 한다.
- ② 말소등기가 법원의 촉탁에 의하여 된 때에는 그 회복등기도 해당 법원의 촉탁에 의하여 하여야 한다.
- ③ 가등기가 부적법하게 원인무효로 말소된 후 가처분등기나 소유권이전등기를 마친 제3자는 가등기 말소회복등기절차에서 등기상 이해관계 있는 제3자이지만 선·악을 불문하고 승낙의무가 있다고 보는 것이 판례의 태도이다.
- ④ 폐쇄된 등기기록에 있는 등기사항에 대해서는 예고등기가 폐지된 현행 규정으로는 말소회복등기절차의 이행을 명하는 확정판결에 따른 신청이나 공동신청이 있는 경우 비로소 말소회복등기를 할 수 있다.
- ⑤ 甲에서 乙에게로의 소유권이전등기가 부적법 말소된 후 甲에서 丙으로 소유권이전등기가 마쳐진 경우 乙 명의의 소유권이전등기를 말소회복함에 있어서 丙은 등기상 이해관계 있는 제3자이다.

【문18】토지 또는 건물의 분할에 대한 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기선례에 의함)

- ① 토지 또는 건물의 분할이 있는 경우에는 그 토지 또는 건물의 소유권의 등기명의인은 그 사실이 있는 때부터 1개월 이내에 그 등기를 신청하여야 한다.
- ② 甲 건물로부터 그 부속건물을 분할하여 이를 乙 건물로 한 경우에 등기관이 분할등기를 할 때에는 乙 건물에 관하여 등기기록을 개설하고, 그 등기기록 중 표제부에 건물의 표시와 분할로 인하여 甲 건물의 등기기록에서 옮겨 기록한 뜻을 기록하여야 한다.
- ③ 甲 건물로부터 그 부속건물을 분할하여 이를 乙 건물로 한 경우에는 乙 건물의 등기기록 중 해당 구에 甲 건물의 등기기록에서 소유권과 그 밖의 권리에 관한 등기를 전사한다.
- ④ 1필의 토지의 특정 일부에 관하여 소유권이전등기를 명하는 판결이 있었다면 토지대장상 토지를 분할함이 없이도 분필 등기만을 할 수 있다.
- ⑤ 지적소관청은 토지 분할에 따라 토지의 표시 변경에 관한 등기를 할 필요가 있는 경우에는 지체 없이 관할 등기관서에 그 등기를 촉탁하여야 한다.

【문19】건물 소유권보존등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 건축물대장에 지분표시가 없이 수인이 공유로 등재되어 있는 건물에 대하여 소유권보존등기는 신청할 수 없다.
- ② 부속건물을 독립건물로 소유권보존등기를 신청하기 위해서는 주된 건물과 부속건물의 건축물대장이 별도로 작성되어 있어야 한다.
- ③ 대장상 소유자를 확정할 수 없는 경우에는 건물에 대하여 국가를 상대로 한 소유권확인판결이나 건축허가명의인을 상대로 한 소유권확인판결은 소유권을 증명하는 판결의 범위에 포함되지 않는다.
- ④ 특별자치도지사·시장·군수·구청장을 상대로 한 확인판결에 의하여 건물보존등기를 할 수 있는 것은 해당 건물에 대한 건축물대장이 작성된 경우에 할 수 있다는 것이 판례의 태도이다.
- ⑤ 건물의 대지상에 건물의 소유자가 아닌 자가 지상권을 설정한 경우 그 지상권을 말소하지 아니하고 지상권자의 승낙이 없어도 건물의 소유권보존등기를 할 수 있다.

【문20】부동산등기용등록번호의 부여절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 지방자치단체에 대한 부동산등기용등록번호는 안전행정부 장관이 지정·고시한다.
- ② 외국정부에 대한 부동산등기용등록번호는 외교부장관이 지정·고시한다.
- ③ 북한지역에 거주하는 주민에 대한 부동산등기용등록번호는 법무부장관이 부여한다.
- ④ 법인 아닌 사단이나 재단의 부동산등기용등록번호는 주된 사무소의 소재지 관할등기소의 등기관이 부여한다.
- ⑤ 주민등록번호가 없는 재외국민에 대한 부동산등기용등록번호는 시장·군수 또는 구청장이 부여한다.

【 제4과목 50문제 】

①책형

【문21】진정명의 회복을 원인으로 하는 소유권이전등기 절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 이미 자기 앞으로 소유권을 표상하는 등기가 되어 있었거나 법률의 규정에 의하여 소유권을 취득한 자가 현재의 등기 명의인을 상대로 '진정명의 회복'을 등기원인으로 한 소유권이전등기 절차의 이행을 명하는 판결을 받아 소유권이전등기를 신청한 경우 그 등기신청은 수리하여야 한다.
- ② 진정명의 회복을 원인으로 하는 소유권이전등기를 신청하는 경우 신청서에 등기원인일자로 판결의 확정일을 기재하여야 한다.
- ③ 진정명의 회복을 원인으로 하는 소유권이전등기를 신청할 때에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조에 의한 토지거래계약허가증을 제출할 필요가 없다.
- ④ 진정명의 회복을 원인으로 하는 소유권이전등기를 신청할 때에는 농지법 제8조 제1항에 의한 농지취득자격증명을 제출할 필요가 없다.
- ⑤ 이미 자기 앞으로 소유권을 표상하는 등기가 되어 있었던 자 또는 지적공부상 소유자로 등록되어 있던 자로서 소유권보존등기를 신청할 수 있는 자가 현재의 등기명의인과 공동으로 '진정명의 회복'을 등기원인으로 하여 소유권이전등기신청을 한 경우 그 등기신청은 수리하여야 한다.

【문22】신탁등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 수인의 조합원으로부터 각각 신탁을 설정받은 주택재건축조합이 신탁재산을 재신탁하는 경우에는 신탁행위로 달리 정한 바가 없다면 각 신탁계약의 수익자 즉, 조합원 전원의 동의를 첨부정보로서 제공하여야 하고, 신탁법 제71조에 따른 수익자집회의 결의로써 수익자의 동의를 갈음할 수 없다.
- ② 신탁행위에 의하여 소유권을 이전하는 경우에 신탁등기의 신청은 신탁을 원인으로 하는 소유권이전등기의 신청과 함께 1건의 신청정보로 일괄하여 하여야 한다.
- ③ 신탁법 제3조 제1항 제3호에 따라 신탁의 목적, 신탁재산, 수익자 등을 특정하고 자신을 수탁자로 정한 위탁자의 선언에 의한 신탁등기를 신청하는 경우에는 사익신탁이나 공익신탁을 불문하고 신탁설정에 관한 공정증서를 첨부정보로서 제공하여야 한다.
- ④ 신탁업의 인가를 받은 신탁회사 이외의 영리회사를 수탁자로 하는 신탁등기의 신청은 이를 수리하여서는 아니 된다.
- ⑤ 신탁법 제27조에 따라 신탁재산에 속하게 되는 부동산에 대하여 수탁자가 소유권이전등기와 함께 신탁등기를 1건의 신청정보로 일괄하여 신청하는 경우에는 소유권이전등기의 등기명의인은 '소유자 또는 공유자'로 표시하여 등기 기록에 기록하고, 공유자인 경우에는 그 공유지분도 등기 기록에 기록한다.

【문23】다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 근저당권자인 상사법인의 취급지점이 변경된 때에는 등기 명의인표시변경등기를 한 후에야 근저당권이전등기를 신청할 수 있다.
- ② 채권일부의 양도 또는 대위변제로 저당권의 일부이전등기를 신청할 때에는 양도나 대위변제의 목적인 양도액 또는 변제액을 신청정보의 내용으로 하여야 한다.
- ③ 저당권의 이전등기 시 채권양도가 전제가 되므로 채권양도의 통지를 증명하는 서면 또는 채무자의 승낙서 등을 첨부하여야 한다.
- ④ 저당권이전의 등기는 언제나 부기등기에 의한다.
- ⑤ 법률에 특별한 규정이 없는 한 근저당권의 채권자 또는 채무자가 수인일지라도 각 채권자 채무자별로 채권액을 구분하여 기록할 수는 없다.

【문24】용익권의 설정등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 농지를 전세권 설정의 목적으로 하는 등기를 신청한 경우는 '사건이 등기할 것이 아닌 경우'에 해당한다.
- ② 2층짜리 단독건물을 각 층의 면적 비율에 상응하는 지분 비율로 甲과 乙이 공유하고 있는 경우 甲이 그의 공유지분에 대하여만 전세권설정등기를 할 수는 없다.
- ③ 공유 부동산에 대한 임차권설정등기는 공유자 전원이 등기의무자로서 신청하여야 한다.
- ④ 지상권·전세권·임차권은 부동산의 일부에 대하여 설정할 수 있다.
- ⑤ 토지의 전부에 관하여 지상권설정등기가 마쳐진 후 위 토지의 일부 지분에 대한 지상권설정등기의 말소를 명하는 승소확정판결에 따라 지상권말소등기를 신청한 경우 등기관은 그 등기신청을 각하하여야 한다.

【문25】임차권등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기선례에 의함)

- ① 부동산의 일부에 대한 임차권설정등기를 신청할 때에는 그 도면을 첨부정보로 제공하여야 하는바, 다만 임차권의 목적인 범위가 건물의 일부로서 특정층 전부인 때에는 그 도면을 첨부정보로 제공할 필요가 없다.
- ② 차임을 가변적인 비율(예를 들어, 연 매출이 400억 미만일 경우 : 차임 없음, 연매출이 400억 이상 500억 미만일 경우 : 연매출의 2.0%, . . . 연매출이 1,000억 원 이상일 경우 : 연매출의 4.2%)로 하는 임차권설정등기신청은 수리할 수 없다.
- ③ 부동산의 일부가 아닌 공유자의 공유지분에 대한 주택임차권등기촉탁은 수리할 수 없다.
- ④ 법령의 규정이 없으므로 토지의 지하공간에 상하의 범위를 정하여 송수관을 매설하기 위한 구분임차권등기를 신청할 수 없다.
- ⑤ 이미 전세권설정등기가 마쳐진 주택에 대하여 동일인을 권리자로 하는 법원의 주택임차권등기명령에 따른 촉탁 등기는 이를 수리할 수 있다.

【 제4과목 50문제 】

①책형

【문26】경매개시결정의 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 법원이 경매개시결정을 하면 법원사무관등은 즉시 그 사유를 등기기록에 기록하도록 등기관에게 촉탁하여야 한다.
- ② 甲 명의의 부동산을 채권자 乙이 가압류한 후 소유권이 丙에게 이전된 경우 乙이 집행권원을 받아 강제경매를 신청한 때에는 강제경매개시결정 등기촉탁서상의 등기의무자를 甲으로 표시하여도 그 촉탁을 수리하여야 한다.
- ③ 임의경매개시결정 등기촉탁이 있는 경우 등기기록에 위 개시결정에 기재된 소유자로부터 제3자로의 소유권이전등기의 변동사항이 발생하였다면 등기관은 그 등기촉탁을 각하하여야 한다.
- ④ 등기관은 촉탁에 의하여 채권자가 2인 이상인 경매개시결정의 등기를 하는 경우 다수의 채권자 전부를 등기기록에 채권자로 기록하여야 하며, 채권자 ○○○ 외 ○○인과 같이 채권자 일부만을 기록하여서는 아니 된다.
- ⑤ 강제경매개시결정 등기촉탁서의 등기목적란에 그 등기관리자가 가압류의 피보전채권자라는 취지의 기재(○번 가압류의 본압류로의 이행)가 있는 때에는 등기기록의 등기목적란에 '강제경매개시결정(○번 가압류의 본압류로의 이행)'이라고 기록한다.

【문27】대지권의 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 1동의 건물의 대지 중 일부 토지만이 대지권의 목적인 때에는 대지권의 목적인 토지의 표시를 함에 있어서 그 토지만을 기록하여 대지권의 등기를 하여야 한다.
- ② 구분소유자들이 1동의 건물의 대지 중 각각 일부의 토지에 대하여 대지사용권을 갖는 경우에는 각 구분소유자별로 일부 토지만을 목적으로 하는 대지권의 등기를 하여야 한다. 이 경우 1동의 건물의 표제부 중 대지권의 목적인 토지의 표시란에 대지권의 목적인 토지의 표시를 함에 있어서는 토지 전부를 기록하여야 한다.
- ③ 등기관이 구분건물의 등기기록에 대지권의 등기를 하였을 때에는 직권으로 대지권의 목적인 토지의 등기기록에 소유권, 지상권, 전세권 또는 임차권이 대지권이라는 뜻을 기록하여야 한다.
- ④ 대지에 관하여 이미 근저당권이 설정되어 있는 상태에서 대지권의 등기를 하고 그 후에 구분건물에 관하여 동일채권의 담보를 위한 근저당권을 추가 설정하려는 경우에는 대지권을 제외하고 구분건물만에 관한 추가 근저당권 설정의 등기를 신청하여야 한다.
- ⑤ 대지권설정규약에 의하여 대지권이 아닌 것이 대지권으로 된 경우 대지권의 표시에 관한 건물의 표시변경등기는 해당 구분소유자 전원이 신청하거나 일부가 다른 구분소유자를 대위하여 일괄 신청하여야 한다.

【문28】채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 따른 부동산등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 보전처분 등기가 마쳐진 채무자의 부동산에 대하여 가압류, 가처분 등 보전처분, 강제집행 또는 담보권 실행을 위한 경매, 체납처분에 의한 압류 등의 등기촉탁이 있는 경우 등기관은 이를 수리하여서는 아니 된다.
- ② 등기의 원인인 행위가 부인되거나 등기가 부인된 때에는 관리인, 파산관재인 또는 개인회생절차에서의 부인권자는 단독으로 부인의 등기를 신청하여야 한다.
- ③ 부인등기가 마쳐진 이후 부인된 등기의 명의인을 등기 의무자로 하는 등기신청이 있는 경우 등기관은 이를 각하하여야 한다.
- ④ 회생절차개시결정의 등기가 된 채무자의 부동산에 관하여 파산선고의 등기, 회생절차개시의 등기의 촉탁이 있는 경우 등기관은 이를 각하하여야 한다.
- ⑤ 회생절차개시결정의 등기가 되어 있지 아니한 부동산에 관하여 회생계획인가의 등기촉탁이 있는 경우, 부인의 등기가 된 경우를 제외하고는 등기관은 이를 각하하여야 한다.

【문29】부기등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기선례에 의함)

- ① 부동산등기법에 따른 환매특약등기나 권리소멸약정등기를 할 때에는 부기로 하여야 한다.
- ② 부기등기는 순위번호에 있어서는 그 기초가 되는 주등기에 따르나, 접수번호에 있어서는 그 주등기에 따르지 않으므로 별도로 순위를 정해야 한다.
- ③ 등기관이 부기등기를 할 때에는 그 부기등기가 어느 등기에 기초한 것인지 알 수 있도록 주등기 또는 부기등기의 순위번호에 가지번호를 붙여서 하여야 한다.
- ④ 을구에 근저당권설정등기, 갑구에 체납처분에 의한 압류등기가 순차로 마쳐진 후에 근저당권의 채권최고액을 증액하는 경우 체납처분에 의한 압류등기의 권리자(처분청)의 승낙서가 제공된 경우에는 을구의 근저당권변경등기를 부기등기로 실행할 수 있다.
- ⑤ 채권최고액을 증액하는 근저당권변경등기를 신청하는 경우 동일인 명의의 후순위 근저당권자는 등기상 이해관계 있는 제3자가 아니므로, 다른 이해관계인이 없다면 위 후순위 근저당권자의 승낙이 있음을 증명하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 제공하지 않더라도 근저당권변경등기를 부기등기로 할 수 있다.

【문30】가등기에 의한 본등기를 하였을 때의 등기절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 소유권이전등기청구권 보전 가등기에 기하여 소유권이전의 본등기를 한 경우 가등기 후 본등기 전에 마쳐진, 해당 가등기상 권리를 목적으로 하는 가압류등기나 가처분등기는 등기관이 직권으로 말소하여서는 아니 된다.
- ② 위 ①의 경우 가등기 전에 마쳐진 근저당권에 의한 임의경매개시결정 등기(이 임의경매개시결정 등기는 가등기 후 본등기 전에 마쳐짐)는 등기관이 직권으로 말소하여서는 아니 된다.
- ③ 위 ①의 경우 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 체납처분에 의한 압류등기는 등기관이 직권으로 말소한다.
- ④ 등기관이 전세권설정등기청구권 보전 가등기에 의하여 전세권 설정의 본등기를 한 경우 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 전세권설정등기(동일한 부분에 마쳐진 등기로 한정한다)는 등기관이 직권으로 말소한다.
- ⑤ 위 ④의 경우 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 소유권이전 등기는 등기관이 직권으로 말소할 수 없다.

【공탁법 20문】

【문31】공탁물 회수절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 판례·예규 및 선례에 의함)

- ① 민법 제489조 제1항에 의하여 변제공탁을 회수하는 경우에는 원칙적으로 회수청구권을 갖는 것을 증명하는 서면을 제출할 필요가 없다.
- ② 변제공탁의 조건으로 한 반대급부는 피공탁자의 공탁금 출급청구권 행사에 제한사유가 될 뿐, 공탁자가 공탁금을 회수하는 경우에는 공탁관의 지급제한사유가 될 수 없다.
- ③ 집행법원이 집행공탁금의 배당을 실시하기 전에 공탁자가 집행공탁의 원인이 없음에도 착오로 집행공탁을 한 것임을 이유로 공탁사유신고를 철회한 경우, 그 집행공탁이 원인이 없는 것으로서 무효임이 명백하다면, 집행법원은 공탁사유신고를 불수리하는 결정을 할 수 있고, 공탁자는 집행법원의 위 결정을 제출하여 공탁금을 회수할 수 있다.
- ④ 공탁물 회수청구권에 대한 압류 및 전부명령을 받은 자는 공탁물 회수청구 시 회수청구권을 갖는 것을 증명하는 서면을 제출할 필요가 없다.
- ⑤ 선행 채권양도의 효력에 대하여 다툼이 없어 채권자 불확지 변제공탁을 할 만한 사정이 없음에도 후행 채권가압류를 이유로 혼합공탁을 한 경우, 공탁자는 착오로 인한 공탁금 회수청구를 할 수 있다.

【문32】공탁신청절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 판례·예규 및 선례에 의함)

- ① 5천만 원을 초과하는 공탁금에 대한 출급 또는 회수 청구는 전자공탁시스템을 이용하여 전자문서로 할 수 없다.
- ② 법인 아닌 사단이 공탁을 하는 경우 정관이나 규약과 대표자의 자격을 증명하는 서면을 공탁서에 첨부하여야 하나, 판결에 기하여 공탁을 하는 경우 그 판결문에 사단의 실체 및 대표자가 표시되어 있는 경우로서 그 판결문을 첨부하여 공탁하는 때에는 정관이나 규약과 대표자의 자격을 증명하는 서면을 별도로 첨부할 필요가 없다.
- ③ 제3채무자가 채무자에게 지급할 금원에 대하여 채권추심 및 처분금지가처분결정을 송달받은 경우, 가처분권자가 채권에 대한 귀속을 다투고 있다면, 피공탁자를 '가처분채무자 또는 가처분채권자'로 하여 공탁할 수 있다.
- ④ 수용대상 토지에 대하여 담보물권, 가압류, 경매개시 등의 등기가 되어 있더라도 피공탁자란에는 토지소유자만 기재하면 되고, 담보물권자, 가압류채권자, 경매신청인 등은 기재할 필요가 없다.
- ⑤ 변제공탁의 경우 채권자가 반대급부를 이행할 의무가 없음에도 불구하고 채무자가 이를 조건으로 공탁한 때에는 채권자가 이를 수락하지 않는 한 그 변제공탁은 효력이 없다.