

【부동산등기법 30문】

【문 1】등기필정보에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 판례·예규 및 선례에 의함. 이하 [문1~문29]까지 같음)

- ① 등기필정보는 등기부에 새로운 관리자가 기록되는 경우에 그 관리자를 확인하기 위하여 등기관이 작성한 정보를 말한다.
- ② 국가 또는 지방자치단체가 등기관리자인 경우에는 등기필정보를 작성·통지하지 아니한다.
- ③ 채권자가 등기관리자인 채무자를 대위하여 등기신청을 한 경우에는 등기필정보를 작성·통지하지 아니한다.
- ④ 등기관이 등기관리자의 신청에 의하여 관리자를 추가하는 경정 또는 변경등기(甲 단독소유를 甲, 乙 공유로 경정하는 경우나 합유자가 추가되는 합유명의인표시변경 등기 등)를 하는 경우에는 등기필정보를 작성·통지한다.
- ⑤ 법정대리인이 본인을 대리하여 등기를 신청한 경우에도 등기필정보는 본인에게 통지하여야 한다.

【문 2】등기신청의 각하에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 등기할 것이 아닌 사건의 등기신청은 각하하여야 하지만 이미 등기가 마쳐졌다면 그 등기는 당연무효이므로 등기관은 발견 즉시 직권으로 말소하여야 한다.
- ② 각하결정을 하였다라도 그 결정이 아직 고지되기 전에 보정이 되었다면 각하결정을 취소하고 신청한 등기를 하여야 한다.
- ③ 각하결정으로 등본을 교부하거나 송달할 때에는 등기신청서와 그 첨부서류도 함께 교부하거나 송달하여야 한다.
- ④ 등기신청이 각하된 경우에는 이미 납부된 등기신청수수료를 반환하지 아니하고, 등기신청이 취하된 경우에는 납부된 등기신청수수료를 환급한다.
- ⑤ 등기원인증서에 신청서의 임의적 기재사항에 해당하는 약정이 있다 하더라도 이를 반드시 등기하여야 하는 것은 아니므로 신청서에 그 약정을 기재하지 아니하였다 하여 각하하여서는 안 된다.

【문 3】환지에 관한 등기와 관련된 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 도시개발법에 의한 도시개발사업은 환지계획의 작성, 환지계획의 인가, 공사의 완료 및 환지처분의 공고, 환지처분에 관한 등기의 촉탁 순서로 진행된다.
- ② 도시개발사업의 시행자는 사업시행인가 후에 사업시행을 위하여 환지처분의 공고전이라도 종전 토지에 관하여 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 대위하여 촉탁할 수 있다.
- ③ 도시개발법에 의한 환지처분의 공고가 있으면 종전 토지에 대한 다른 등기를 할 수 없다. 다만 다른 등기가 정지된 시점 이전에 설정된 근저당권에 기한 경매개시결정등기는 가능하다.
- ④ 환지 토지에 관한 등기촉탁이 누락된 경우, 사업시행자는 누락된 환지에 대하여 다시 환지등기를 촉탁할 수 있다.
- ⑤ 환지를 교부받은 자가 등기의무자로서 등기신청을 할 때에는 종전 토지에 관하여 소유자로서 통지받은 등기필정보를 신청정보로 제공하여야 한다.

【문 4】법인의 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 국내에 영업소나 사무소의 설치 등기를 하지 아니한 외국 법인도 등기당사자능력이 있으므로 부동산등기용등록번호증명서와 외국법인의 존재를 인정할 수 있는 서면을 첨부하여 등기를 신청할 수 있다.
- ② 법인 등기사항증명서에 공동대표이사가 아닌 각자 대표이사로 등기되어 있는 경우에는 대표이사 A가 금융기관과 작성한 근저당권설정계약서로 대표이사 B가 법인명의의 근저당권설정등기를 신청할 수 있다.
- ③ 청산법인의 등기기록이 폐쇄되었으나, 청산법인이 등기관리자로서 부동산등기신청을 하는 경우에는 폐쇄된 청산법인의 등기기록을 부활하여야 하고, 청산인임을 증명하는 서면으로는 청산인 등기가 마쳐진 청산법인의 등기사항증명서를 제출하여야 한다.
- ④ 폐쇄된 법인 등기기록에 청산인 등기가 되어 있는 경우에 등기의무자로서의 청산인은 그 폐쇄된 법인 등기사항증명서를 첨부하여 부동산등기신청을 할 수 있고, 인감증명의 제출이 필요한 경우에는 법인인감인 청산인의 인감을 첨부하여야 한다.
- ⑤ 청산인 등기가 되어 있지 않은 상태에서 법인 등기기록이 폐쇄된 경우, 청산인이 등기의무자로서 부동산등기신청을 하기 위해서는 폐쇄된 법인 등기기록을 부활하여 청산인 등기를 마친 다음 그 등기사항증명서를 첨부하여야 하고, 인감증명의 제출이 필요한 경우에는 법인인감인 청산인의 인감을 첨부하여야 한다.

【문 5】건물의 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 주된 건물의 사용에 제공되는 부속건물은 주된 건물의 건축물대장에 부속건물로 등재하여 1개의 건물로 소유권보존등기를 함이 원칙이나, 건축물대장을 각각 별도로 작성하여 주된 건물과 분리하여 별도의 독립건물로 소유권보존등기를 신청할 수도 있다.
- ② 건축물대장등본 등에 의하여 건물로서의 요건을 갖추었는지 여부를 알 수 없는 경우, 등기관은 신청인으로 하여금 소명자료로서 당해 건축물에 대한 사진이나 도면을 제출하게 하여 종합적으로 판단하여야 한다.
- ③ 개방형 축사는 둘레에 벽을 갖추지 않았더라도 일정한 요건을 갖춘 경우에는 건물로 보고 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ④ 집합건물의 공용부분이라 하더라도 아파트 관리사무소, 노인정 등과 같이 독립된 건물로서의 요건을 갖춘 경우에는 독립하여 건물로서 등기할 수 있고, 이 경우 공용부분인 취지의 등기를 한다.
- ⑤ 기존건물과 별개로 신축된 건물이 기존 건축물대장에 증축으로 함께 등재되어 있더라도 그 신축건물이 기존건물과 물리적으로 별개의 독립한 건물임이 명백한 경우에는 그 대장을 첨부하여 독립한 건물로 소유권보존등기를 신청할 수 있다.

【 제4과목 50문제 】

②책형

【문 6】판결 등 집행권원에 의한 등기와 관련한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 재심의 소에 의하여 재심대상 판결이 취소된 경우 그 재심판결로 취소된 판결에 의하여 마쳐진 소유권이전등기의 말소등기를 신청할 수 있다.
- ② 판결에 의한 등기신청은 승소한 등기권리자 또는 승소한 등기의무자가 단독으로 신청할 수 있으므로 등기필정보를 제공할 필요가 없다.
- ③ 조정조서, 화해조서를 등기원인증서로서 첨부하는 경우에는 확정증명서를 제공할 필요가 없으나, 조정에 갈음하는 결정정본 또는 화해권고결정정본을 등기원인증서로서 첨부하는 경우에는 확정증명서를 제공하여야 한다.
- ④ 사해행위취소판결에 의한 등기에 있어서 등기원인은 '사해행위취소'이고, 그 연월일은 '판결선고일'이다.
- ⑤ 판결의 주문에 등기절차의 이행과 반대급부의 이행이 각각 독립적으로 기재되어 있더라도 반대급부의 이행을 증명하기 위하여 등기신청서에 집행문을 제공하여야 한다.

【문 7】등기관에 처분에 대한 이의에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 신청할 권한이 없는 자가 신청한 등기가 마쳐진 경우라도 등기관의 처분에 대한 이의신청의 방법으로 그 등기의 말소를 구할 수는 없다.
- ② 등기신청의 각하결정에 대하여는 등기신청인인 등기권리자 및 등기의무자에 한하여 이의신청을 할 수 있고, 이해관계 있는 제3자는 이의신청을 할 수 없다.
- ③ 등기관의 결정 또는 처분이 부당하여 이의신청을 하는 경우에는 이의신청서의 제출시를 기준으로 그 때까지 주장하거나 제출되지 아니한 사실이나 증거방법으로써 이의사유를 삼을 수 없다.
- ④ 등기관의 처분에 대한 이의에는 집행정지의 효력이 없고, 기간의 제한도 없으므로 이의의 이익이 있는 한 언제라도 이의신청을 할 수 있다.
- ⑤ 등기신청의 각하결정에 대한 이의신청으로 관할 지방법원이 권리이전등기의 기록명령을 하였더라도 그 기록명령에 따른 등기 전에 제3자 명의로 권리이전등기가 되어 있는 경우에는 그 기록명령에 따른 등기를 할 수 없다.

【문 8】거래가액의 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 2006. 1. 1. 전에 작성된 매매계약서를 등기원인증서로 하여 소유권이전등기를 신청하는 때에는 거래가액을 등기하지 않는다.
- ② 등기원인이 매매라면 등기원인증서가 판결서 등인 경우에도 거래가액을 등기하여야 한다.
- ③ 매매계약서를 등기원인증서로 제출하면서 소유권이전청구권가등기를 신청하는 때에는 거래가액을 등기하지 않는다.
- ④ 등기원인증서에 기재된 사항과 신고필증에 기재된 사항이 서로 달라 동일한 거래라고 인정할 수 없는 경우 등기관은 이를 수리해서는 안된다.
- ⑤ 신고필증에 기재되어 있는 부동산이 1개라 하더라도 수인과 수인 사이의 매매인 경우에는 매매목록을 제출하여야 한다.

【문 9】등기의 전자신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 전자신청은 당사자가 직접 하거나 자격자대리인이 당사자를 대리하여 한다.
- ② 법인 아닌 사단이나 재단의 대표자나 관리인은 대리인에게 위임하지 않고 그 사단이나 재단의 명의로 직접 전자신청을 할 수 있다.
- ③ 법인이 인터넷등기소에서 전자증명서의 이용등록을 한 경우에는 사용자등록을 한 것으로 본다.
- ④ 외국인이 대리인에게 위임하지 않고 직접 전자신청을 하기 위하여는 출입국관리법에 따른 외국인등록 또는 재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률에 따른 국내거소신고의 요건을 갖추어야 한다.
- ⑤ 자격자대리인이 전자신청을 대리하는 경우 일정한 서면은 전자적 이미지 정보로 변환(스캐닝)하여 원본과 상위 없다는 취지의 부가정보와 자격자대리인의 개인공인인증서 정보를 덧붙여 등기소에 송신할 수 있다.

【문10】다음 중 단독으로 등기를 신청할 수 있는 경우가 아닌 것은?

- ① 법인분할로 포괄승계에 따른 등기를 하는데 분할 전 법인이 존속하는 경우
- ② 수용으로 인한 소유권이전등기
- ③ 신탁등기의 말소등기
- ④ 소유권보존등기의 말소등기
- ⑤ 가등기에 관하여 등기상 이해관계 있는 자가 가등기명의인의 승낙을 받은 경우

【문11】등기원인에 대하여 제3자의 허가, 동의 또는 승낙이 필요한 경우와 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 부재자의 생사가 분명하지 아니한 경우에 부재자의 재산관리인이 부재자의 대리인으로서 부동산의 처분에 관한 등기신청을 할 경우 법원의 허가서를 첨부하여야 한다.
- ② 향교재단이 향교재산 중 부동산을 처분하거나 담보로 제공하려는 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사의 허가를 받아야 한다.
- ③ 전통사찰의 주지는 부동산(해당 전통사찰의 전통사찰보존지에 있는 그 사찰 소유 또는 사찰이 속한 단체 소유의 부동산)을 양도하려면 사찰이 속한 단체 대표자의 승인서를 첨부(사찰이 속한 단체가 없는 경우에는 제외)하여 문화체육관광부장관의 허가를 받아야 한다.
- ④ 공익법인이 기본재산을 처분할 때에 등기원인을 증명하는 서면이 소유권이전등기절차를 이행하라는 확정판결이라면 주무관청의 허가서를 첨부하지 않고 등기신청을 할 수 있다.
- ⑤ 재단법인 소유 명의의 기본재산인 부동산에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하는 경우에 그 등기신청서에 주무관청의 허가를 증명하는 서면만 첨부하면 되고, 법인 정관과 이사회회의록은 첨부할 필요가 없다.

【 제4과목 50문제 】

②책형

【문12】신탁등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 수탁자는 신탁행위로 달리 정한 바가 없으면 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 경우에는 위탁자의 동의를 받아 신탁재산을 재신탁할 수 있다.
- ② 담보권신탁의 경우에 신탁재산에 속하는 저당권에 의하여 담보되는 피담보채권이 이전되는 경우에는 수탁자는 신탁원부기록의 변경등기를 신청하여야 한다.
- ③ 신탁법 제27조에 따라 신탁재산에 속하게 되는 경우에 하는 소유권이전등기 및 신탁등기의 목적은 ‘소유권이전 및 신탁재산처분에 의한 신탁’이다.
- ④ 수탁자가 신탁재산을 제3자에게 처분하거나 신탁이 종료되어 신탁재산이 위탁자 또는 수익자에게 귀속되는 경우에는 그에 따른 권리가전등기와 신탁등기의 말소등기는 1건의 신청정보로 일괄하여 신청하여야 한다.
- ⑤ 신탁법 제34조 제2항에 따라 신탁재산이 수탁자 고유재산으로 되는 경우에는 신탁행위로 이를 허용하였음을 증명하는 정보를 첨부정보로 제공하여 ‘수탁자의 고유재산으로 된 뜻의 등기 및 신탁등기의 말소등기’를 수탁자가 신청할 수 있다.

【문13】말소등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기명의인인 사람의 사망 또는 법인의 해산으로 권리가 소멸한다는 약정이 등기되어 있는 경우에 사람의 사망 또는 법인의 해산으로 그 권리가 소멸하였을 때에는, 등기권리자는 그 사실을 증명하여 단독으로 해당 등기의 말소를 신청할 수 있다.
- ② 환매특약의 등기 이후 환매권 행사 전에 경료된 제3자 명의의 소유권 이외의 권리에 관한 등기의 말소등기는 일반원칙에 따라 공동신청에 의한다.
- ③ 등기를 말소할 때에는 말소의 등기를 한 후 해당 등기를 말소하는 표시를 하여야 한다.
- ④ 등기의 말소를 신청하는 경우에 그 말소에 대하여 등기상 이해관계 있는 제3자가 있을 때에는 그 제3자의 승낙을 받아 제3자 명의의 등기의 말소등기를 동시에 신청하여야 한다.
- ⑤ 판결 주문에서 소유권이전등기 및 근저당권설정등기의 각 말소등기 절차의 이행을 명한 경우, 소유권이전등기 말소등기를 신청하지 않은 채 근저당권설정등기 말소등기만을 신청할 수도 있다.

【문14】지역권의 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 지역권에 관한 등기는 승역지를 관할하는 등기소에 신청하여야 하고, 요역지에 대한 등기는 등기관이 직권으로 한다.
- ② 지역권설정등기를 하는 경우에 승역지의 시가표준액이 과세표준액이 된다.
- ③ 지역권자는 등기사항이 아니다.
- ④ 원고에게 통행권이 있음을 확인하는 확정판결에 의해서는 지역권설정등기를 할 수 없다.
- ⑤ 지역권은 요역지 소유권이 이전되면 당연히 이전되며, 요역지의 소유권이전등기가 있으면 지역권의 이전등기 없이도 지역권이전의 효력이 생긴다.

【문15】합유에 관한 등기에 관련된 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 조합의 사업으로 발생한 지방세와 관련하여 지방자치단체의 장은 조합재산에 대하여 압류등기를 촉탁할 수 있다.
- ② 합유자가 2인인 경우에 그 중 1인이 사망한 때에는 특별한 약정이 없다면 잔존 합유자는 자기의 단독소유로 하는 합유명의인 변경등기를 신청할 수 있다.
- ③ 수인의 합유자 명의로 등기되어 있는 부동산에 관해서는 합유자 전원의 합의에 의하여 수인의 공유로 소유권변경등기를 할 수 있다.
- ④ 소유가 합유자 공동명의로 된 것을 법인 아닌 사단의 명의로 변경하기 위해서는 소유권이전등기의 방식에 의하여야 한다.
- ⑤ 합유자 중 일부가 교체되는 경우 합유지분을 처분한 합유자와 합유지분을 취득한 합유자의 공동신청으로 합유명의인변경등기를 신청하여야 한다.

【문16】등기명의인표시 변경등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 특별법에 의하여 신설법인이 해산법인의 재산과 권리·의무를 포괄승계하는 경우, 그 법에 해산법인의 등기명의로는 신설법인의 등기명의로 본다는 특별규정이 있는 때에는 등기명의인표시 변경등기를 한다.
- ② 자연인에 한하여 주민등록번호나 부동산등기용등록번호를 추가로 기록하는 등기명의인표시 변경등기를 신청할 수 있으므로, 법인 아닌 사단의 대표자의 성명, 주소 및 주민등록번호를 추가로 기록하는 등기명의인표시 변경등기신청은 할 수가 없다.
- ③ 근저당권자인 법인의 취급지점이 변경된 경우에는 등기명의인표시 변경(취급지점 변경)등기를 먼저 하여야만 채무자변경으로 인한 근저당권변경등기신청을 할 수 있다.
- ④ 법인 아닌 사단을 법인으로 변경하는 등기명의인표시 변경등기신청은 수리할 수 없다.
- ⑤ 법원의 촉탁에 의하여 가압류등기 및 주택임차권등기가 이루어진 후 그 등기명의인의 주소, 성명 및 주민등록번호가 변경된 경우 등기명의인이 표시변경등기를 신청할 수 있다.

【문17】구분지상권의 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 수목의 소유를 목적으로 하는 구분지상권설정등기는 할 수 없다.
- ② 1동의 건물을 횡단적으로 구분한 경우에 상층의 건물을 소유하기 위하여 구분지상권의 설정등기는 할 수 있다.
- ③ 구분지상권 행사를 위하여 소유자의 토지 사용을 제한하는 약정을 한 때에는 그 약정을 신청정보의 내용으로 하여야 한다.
- ④ 통상의 지상권을 구분지상권으로 변경하는 등기는 등기상의 이해관계인이 없으면 부기등기에 의하여 할 수 있다.
- ⑤ 도시철도법의 도시철도건설자가 수용의 재결에 의해 취득한 구분지상권설정등기는 그 보다 먼저 등기된 강제경매에 기하여 매각으로 인한 소유권이전등기의 촉탁이 있는 경우에도 이를 말소하여서는 안된다.

【 제4과목 50문제 】

②책형

【문18】부동산 표시에 관한 등기와 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기관은 신청에 따라 부동산 표시에 관한 등기를 하는 경우 토지나 건물 등기기록의 표제부에 접수연월일은 기록하지 아니한다.
- ② 토지의 분할, 합병이 있는 경우와 그 등기기록 표제부의 등기사항에 변경이 있는 경우에는 그 토지 소유권의 등기 명의인은 그 사실이 있는 때부터 1개월 이내에 그 등기를 신청하여야 한다.
- ③ 甲 토지에 2017. 1. 1. 접수번호 제1호로 채권최고액 금 1,000만 원의 근저당권설정등기가 경료되고, 乙 토지에 2017. 2. 2. 접수번호 제1000호로 추가 근저당권설정등기가 경료되었다면 甲 토지와 乙 토지는 합필등기를 할 수 없다.
- ④ 등기할 건물이 구분건물인 경우에 등기관은 1동 건물의 등기기록의 표제부에는 소재와 지번, 건물명칭 및 번호 등을 기록하고 전유부분의 등기기록의 표제부에는 건물번호 등을 기록하여야 한다.
- ⑤ 구분건물이 아닌 甲 건물을 구분하여 甲 건물과 乙 건물로 한 경우에 등기관이 구분등기를 할 때에는 구분 후의 甲 건물과 乙 건물에 대하여 등기기록을 개설한다.

【문19】다음은 가등기를 명하는 법원의 가처분명령에 의한 가등기의 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?

- ① 가등기를 명하는 가처분명령은 부동산의 소재지를 관할하는 지방법원이 가등기권리자의 신청으로 가등기 원인사실의 소명이 있는 경우에 할 수 있다.
- ② 가등기를 명하는 법원의 가처분명령에 의하여 경료된 근저당권설정등기청구권 가등기의 경우에도 부가등기의 형식으로 이전등기를 할 수 있다.
- ③ 가등기를 명하는 법원의 가처분명령에 의하여 가등기를 하는 경우 등기의무자의 권리에 관한 등기필정보가 등기소에 제공될 필요가 없다.
- ④ 가등기를 명하는 가처분명령의 신청을 각하한 결정에 대하여는 즉시항고를 할 수 있다.
- ⑤ 가등기를 명하는 법원의 가처분명령을 등기원인으로 하여 법원이 가등기촉탁을 하는 때에는 다른 각하사유가 없는 한 이를 수리하여야 한다.

【문20】공장 및 광업재단 저당법 제6조에 의한 저당권(이하 '공장저당'이라 함)에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 공장저당등기의 신청에는 토지나 건물이 위 법 제2조의 공장에 속한 것임을 증명하는 정보를 제공하여야 한다.
- ② 공장저당등기의 신청에는 위 법 제6조의 규정에 의한 기계, 기구, 그 밖의 공장의 공용물의 목록 정보를 제공하여야 한다.
- ③ 위 ②항의 목록의 기계, 기구, 그 밖의 공장의 공용물은 공장소유자의 것이어야 한다.
- ④ 종전 목록에 기록한 사항이 변경되면 소유자가 목록기재변경등기를 신청하여야 한다.
- ⑤ 위 ④항의 목록 변경이 기계·기구의 일부 멸실 또는 분리로 인한 경우에는 저당권자가 목록기재변경등기를 신청한다.

【문21】매매 등의 법률행위를 원인으로 하는 소유권이전등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 도시지역 안의 농지가 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상의 도시지역 중 주거지역으로 지정된 경우에 종중 명의로 소유권이전등기가 가능하며, 소유권이전등기신청서에 농지취득자격증명도 첨부할 필요가 없다.
- ② 협의이혼 당시 재산분할약정을 한 후 15년이 경과하면 재산분할을 원인으로 소유권이전등기신청을 할 수 없다.
- ③ 사인증여를 원인으로 한 소유권이전등기신청은 등기의무자인 유언집행자와 등기권리자인 수증자가 공동으로 신청하게 되는데, 유언집행자가 수인인 경우에는 그 과반수 이상으로 등기신청을 할 수 있다.
- ④ 상대 부담 없는 증여를 원인으로 하여 부동산 거래신고 등에 관한 법률에 따른 토지거래계약 허가 대상 토지의 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 토지거래계약허가증을 첨부하지 않는다.
- ⑤ 현물출자를 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하는 경우에 등기원인을 증명하는 정보를 적은 서면은 '현물출자계약서'이며, 원인일자는 '그 계약의 성립일'이 된다.

【문22】소유권 또는 부동산의 일부이전등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 소유권지분의 일부에 대한 저당권등기 등이 있는 상태에서 지분의 일부이전등기를 신청할 때에 그 부분이 저당권 등의 부담이 있는 부분인가의 여부를 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.
- ② 공유자인 甲의 지분을 일부 이전하는 경우에는 '甲지분 ○분의○중 일부(○분의○)이전'으로 기록하되, 이전하는 지분은 부동산 전체에 대한 지분을 명시하여 괄호 안에 기록한다.
- ③ 수인의 공유자가 수인에게 지분의 전부를 이전하는 경우 1개의 신청정보로 각 등기권리자 및 등기의무자로 표시한 경우 등기관은 그 신청을 각하하여야 한다.
- ④ 1필지 부동산의 특정된 부분에 대한 일부이전등기를 신청하는 때에는 그 위치를 특정하는 도면을 첨부하여야 한다.
- ⑤ 토지의 특정부분을 매수하고도 소유권의 지분이전등기를 한 경우에는 각 공유자는 각자의 권리부분에 대하여 상호 명의신탁해지를 원인으로 한 지분소유권이전등기를 할 수 있다.

【문23】토지수용으로 인한 소유권이전등기를 할 때 등기관이 직권으로 말소할 등기가 아닌 것은?

- ① 수용개시일 이전의 상속을 원인으로 한 수용개시일 이후에 마쳐진 소유권이전등기
- ② 우선변제권이 있는 임차권등기
- ③ 예고등기
- ④ 소유권이전청구권보전을 위한 가등기
- ⑤ 처분금지가처분의 등기

【 제4과목 50문제 】

②책형

【문24】대지권에 관한 등기와 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 소유권 이외에 지상권, 전세권, 또는 임차권도 대지사용권이 될 수 있다.
- ② 구분소유자가 둘 이상의 전유부분을 소유한 경우에는 규약으로 달리 정하지 않는 한 각 전유부분의 처분에 따르는 대지사용권의 비율은 그가 가지는 전유부분의 면적비율에 따른다.
- ③ 건물의 등기기록에 대지권의 표시를 한 때에는 대지권의 목적인 토지의 등기기록에 어느 권리가 대지권이라는 뜻을 등기관이 직권으로 기록하여야 한다.
- ④ 토지 등기기록에 대지권이라는 뜻의 등기를 한 후에 그 토지 등기기록에 관하여만 새로운 등기를 한 경우에는 건물 등기기록 중 전유부분 표제부에 토지 등기기록에 별도의 등기가 있다는 뜻을 기록하여야 한다.
- ⑤ 건물 표제부에 있는 토지 등기기록에 별도의 등기가 있다는 뜻의 기록을 말소하기 위해서는 그 별도등기 기록의 전제가 된 등기의 말소등기신청과 동시에 그 기록의 말소를 신청하여야 한다.

【문25】관공서의 촉탁에 의한 등기에 관련된 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 관공서가 서면으로 등기촉탁을 할 때에 그 촉탁서의 제출을 법무사에게 위임할 수도 있다. 이 경우에는 촉탁서에 촉탁서 제출을 위임받았음을 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.
- ② 국가 또는 지방자치단체가 등기관리자가 된 때에는 등기의무자의 승낙을 얻어 해당 등기를 등기소에 촉탁하여야 한다.
- ③ 국가 또는 지방자치단체가 등기관리자 또는 등기의무자로서 등기를 촉탁하는 경우에는 등기의무자의 등기필정보를 제공할 필요가 없다.
- ④ 지방자치단체의 관할구역이 변경되어 승계되는 재산에 대하여는 승계받는 지방자치단체의 명의로 관리청변경등기를 촉탁하여야 한다.
- ⑤ 교육비특별회계소관의 공유재산에 관하여 조례에 의하여 그 재산의 취득·처분의 권한이 소관청인 교육감으로부터 해당 교육장에 위임되었다면 해당 교육장은 그 권한위임의 근거규정을 명시하여 부동산의 소유권변동에 관한 등기촉탁을 할 수 있다.

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

- ① 수산업협동조합중앙회로부터 회사분할을 원인으로 근저당권을 이전받은 수협은행은 근저당권이전등기 절차를 거치지 않고 수협은행 자신의 명의로 위 근저당권의 말소등기를 신청할 수 있다.
- ② 합병으로 인하여 소멸된 회사가 합병 전에 그 회사 명의로 설정받은 근저당권의 말소등기는 그 등기원인이 합병등기 전에 발생한 것인 때에는 근저당권이전등기를 거치지 아니하고도 신청할 수 있다.
- ③ 근저당권이 이전된 후 근저당권설정등기의 말소등기를 신청하는 경우에는 근저당권의 양수인이 근저당권설정자(소유권이 제3자에게 이전된 경우에는 제3취득자)와 공동으로 그 말소등기를 신청할 수 있다.
- ④ 근저당권 설정 후 소유권이 제3자에게 이전된 경우에는 그 제3취득자가 근저당권자와 공동으로 그 말소등기를 신청할 수 있을 뿐 근저당권설정자는 신청할 수 없다.
- ⑤ 소유자가 근저당권자의 소재불명으로 인하여 공동으로 근저당권설정등기의 말소등기를 신청할 수 없을 때에는 민사소송법에 따라 공시최고를 신청할 수 있고, 이 경우 재판판결이 있으면 소유자가 그 사실을 증명하여 단독으로 근저당권설정등기의 말소등기를 신청할 수 있다.

【문27】채무자 회생 및 파산에 관한 등기와 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기의 원인인 행위가 부인되거나 등기가 부인된 때에는 부인권자가 부인의 등기를 신청하는데, 이때에 등록면허세가 면제된다.
- ② 미등기부동산에 대하여 회생절차개시등기의 촉탁이 있는 경우에 등기관은 이를 수리하여 직권으로 소유권보존등기를 한 다음 촉탁에 따른 등기를 하여야 한다.
- ③ 회생절차개시결정의 등기는 그 등기 이전에 가압류, 가처분, 강제집행 또는 담보권실행을 위한 경매, 체납처분에 의한 압류등기, 가등기, 파산선고의 등기 등이 되어 있는 경우에도 할 수 있다.
- ④ 파산관재인이 파산선고를 받은 채무자 명의의 부동산을 처분하고 제3자 명의로 소유권이전등기를 신청하는 경우에 등기필정보는 제공할 필요가 없다.
- ⑤ 관리인이 회생계획에 따라 채무자 명의의 부동산을 처분하고 그에 따른 등기를 신청하는 경우에는 법원의 허가서 또는 법원의 허가를 요하지 아니한다는 뜻의 증명서를 그 신청서에 첨부하여야 한다.

【문28】경매에 관한 등기와 관련된 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 가압류등기 후에 제3자에게 소유권이 이전된 후 가압류채권자가 집행권원을 얻어 경매신청을 하여 그 등기의 촉탁을 하는 경우에는 가압류 당시의 소유권의 등기명의인이 등기의무자가 된다.
- ② 임의경매개시결정등기의 촉탁은 경매개시결정 당시의 소유자로부터 제3자에게로 소유권이전등기가 이루어져 변동사항이 생겼더라도 이를 수리하여야 한다.
- ③ 경매개시결정등기 전 또는 후에 소유권을 취득한 자가 매수인이 된 경우에는 매각을 원인으로 하는 소유권이전등기를 하지 않는다.
- ④ 근저당권설정등기 후 강제경매개시결정등기 전에 등기된 소유권이전청구권 가등기는 매각으로 인한 말소대상 등기이다.
- ⑤ 주택임차권은 그 주택에 대하여 경매가 행하여진 경우에는 매각에 의하여 소멸하므로 원칙적으로 말소 대상이 되나, 보증금이 전액 변제되지 아니한 대항력 있는 임차권은 말소 대상이 되지 않는다.

【문29】공무원범죄에 관한 몰수 특례법에 따른 등기에 대한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 부동산에 대한 몰수보전등기는 검사가 등기목적을 '몰수보전', 등기관리자를 '국'으로 하여 촉탁한다.
- ② 부동산에 대한 몰수보전등기가 마쳐진 후에 그 대상이 된 권리에 대한 이전등기 등의 신청이 있는 경우에는 등기관은 이를 각하하여야 한다.
- ③ 저당권부채권에 대한 몰수보전명령이 있으면 검사의 신청에 의하여 그 명령을 발한 법원이 그 등기를 촉탁한다.
- ④ 처분금지가처분등기 후에 몰수보전등기가 이루어지고 가처분권리자가 본안에서 승소한 경우 가처분권리자는 그 승소판결에 의한 등기를 신청할 수 있으나, 몰수보전등기는 등기관이 직권으로 또는 가처분권리자의 신청에 의하여 말소할 수 없다.
- ⑤ 추정보전등기는 '가압류'를 등기목적으로, '○○년 ○월 ○일 ○○지방법원의 추정보전명령에 기한 검사의 명령'을 등기원인으로 하여 검사의 집행명령 등본을 첨부하여 검사의 신청으로 법원이 촉탁한다.

【문30】등기기록의 폐쇄에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기관이 등기기록에 등기된 사항을 새로운 등기기록에 옮겨 기록한 때에는 종전 등기기록을 폐쇄하여야 한다.
- ② 등기관이 집합건물 중 일부 구분건물의 멸실등기를 할 때에는 표제부의 등기를 말소하는 표시를 한 후 그 등기기록을 폐쇄하여야 한다.
- ③ 토지 중복등기기록의 최종 소유권의 등기명의인이 같은 경우 나중에 개설된 등기기록에 소유권 외의 권리 등에 관한 등기가 있고 먼저 개설된 등기기록에는 그와 같은 등기가 없는 경우에는 먼저 개설된 등기기록을 폐쇄한다.
- ④ 등기기록을 폐쇄할 때에는 표제부의 등기를 말소하는 표시를 하고, 등기원인 및 기타사항란에 폐쇄의 뜻과 그 연월일을 기록하여야 한다.
- ⑤ 甲 토지를 乙 토지에 합병한 경우에 등기관이 합필등기를 할 때에는 甲 토지의 등기기록 중 표제부의 등기를 말소하는 표시를 한 후 그 등기기록을 폐쇄하여야 한다.

【공탁법 20문】

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

- ① 금전채권의 일부에 대하여 압류가 있어 제3채무자가 압류된 채권액에 대하여만 공탁하는 경우, 압류명령의 채무자를 피공탁자로 기재하여야 한다.
- ② 채권자 상대적 불확지공탁을 하는 경우에는 피공탁자로 기재된 자 모두의 주소소명서면을 제출하여야 한다.
- ③ 피공탁자의 주소불명을 원인으로 변제공탁을 하는 경우에 공탁신청 당시에는 공탁통지서를 첨부할 필요가 없고, 나중에 피공탁자의 주소를 알게 된 때 공탁서 정정신청을 하면서 공탁통지서를 첨부하여야 한다.
- ④ 재결서나 판결문에 피공탁자의 주소가 표시되어 있고, 표시된 주소가 피공탁자의 주민등록상·초본상의 주소와 일치된다고 하더라도, 그 재결서나 판결문은 직접 주소를 소명하는 서면으로 볼 수 없다.
- ⑤ 피공탁자가 외국인이거나 재외국민으로 주소가 불명한 경우, 공탁의 직접 원인이 되는 서면에 나타난 주소지를 최종주소지로 기재하고, 그 최종주소지에 피공탁자가 거주하지 않았다는 것을 소명하는 서면을 제출하여야 한다.

【문32】전자공탁에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 미성년자의 경우 법정대리인의 동의 없이 유효한 공탁행위능력을 가지는지 여부에 관하여 전자공탁시스템으로 파악하기 어려우므로 전자신청을 할 수 없다.
- ② 전자공탁시스템에 의한 공탁사건에 대한 정정신청 또는 보정은 전자공탁시스템을 이용하여 하여야 한다.
- ③ 전자공탁시스템에 의한 전자신청의 대리는 자격자대리인(변호사, 법무사)만이 할 수 있다.
- ④ 법무사회원이 전자공탁시스템을 이용하여 전자문서에 의한 공탁금의 지급을 청구하는 경우에는 청구인의 전자서명도 함께 제출하여야 한다.
- ⑤ 방문신청의 방법으로 공탁된 사건에 대해서는 금액에 관계없이 전자공탁시스템에 의한 지급청구를 할 수 없다.

【문33】공탁의 종류에 따른 공탁당사자를 설명한 것이다. 다음 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 납세담보공탁은 국세나 지방세의 징수유예, 연납 등의 허가를 구하려는 자가 공탁자가 될 것이나, 영업보증공탁은 제3자에 의한 공탁은 허용되지 않는다고 봄이 타당하다.
- ② 영업보증공탁은 공탁신청 당시에는 누가 영업거래 등으로 인한 손해배상 채권자(담보권리자)가 될지 알 수 없으므로 영업보증공탁의 공탁서에는 피공탁자란을 두지 않는다.
- ③ 변제공탁은 채무자 본인이 공탁자가 되는 것이 원칙이나 연대채무자, 보증인은 채무자의 의사에 반하지 않는 경우에 한하여 변제공탁을 할 수 있다.
- ④ 보관공탁은 그 성질상 제3자가 무기명식채권 소지인 등을 갈음하여 공탁하는 것은 불가능하다.
- ⑤ 물취공탁의 피공탁자는 국가이고, 물취공탁의 공탁자는 소송당사자나 법정대리인 또는 등기신청인 등으로 법정되어 있다.