

【부동산등기법 25문】

【문 1】 외국인이 국내의 부동산을 처분하는 경우의 등기신청절차에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규·선례에 의함)

- ① 인감증명의 날인 제도가 없는 외국인이 등기신청을 할 때에는 위임장에 한 서명에 관하여 본인이 직접 작성하였다는 취지의 본국(국적취득국) 관공서의 증명이나 이에 관한 공증이 있어야 한다.
- ② 신청서에 첨부된 서류가 외국어로 되어 있는 경우 공증을 받은 번역문을 함께 제출하여야 한다.
- ③ 외국국적 취득으로 성명이 변경된 경우에는 변경 전의 성명(등기부상 성명)과 변경 후의 성명이 동일인의 것이라는 본국 관공서의 증명 또는 공증이 있어야 한다.
- ④ 외국국적의 취득으로 대한민국 국적을 상실하였으나 아직 가족관계등록부가 폐쇄되지 않은 자는 외국인으로서 등기신청을 하여야 한다.

【문 2】 가등기의무자 및 가등기권자에 대한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?(판례 및 예규에 의함)

- ① 가등기 이후에 제3취득자가 있더라도 본등기의무자는 종전소유자이나, 제3취득자 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 후 그 가등기가 말소된 경우 그와 같이 말소된 가등기의 회복등기절차에서 회복등기의무자는 제3취득자이고, 종전소유자가 아니다.
- ② 가등기를 마친 후에 가등기의무자가 사망한 경우, 가등기의무자의 상속인은 상속등기를 할 필요 없이 상속을 증명하는 서면과 인감증명 등을 첨부하여 가등기권자와 공동으로 본등기를 신청할 수 있다.
- ③ 두 사람의 가등기권자 중 한 사람이 가등기상 권리를 다른 가등기권자에게 양도한 경우, 양수한 가등기권자 한 사람의 이름으로 본등기를 신청하기 위해서는, 먼저 가등기상 권리의 양도를 원인으로 한 지분이전의 부기등기를 마쳐야 한다.
- ④ 하나의 가등기에 관하여 여러 사람의 가등기권자가 있는 경우에, 가등기권자 모두가 공동의 이름으로 본등기를 신청할 수 있고, 그 중 일부의 가등기권자가 자기의 가등기 지분에 관하여 본등기를 신청하거나 공유물보존행위에 준하여 가등기 전부에 관한 본등기를 신청할 수 있다.

【문 3】 다음 중 청산종결등기가 완료되어 법인등기부가 폐쇄된 청산법인의 등기신청절차에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규·선례에 의함)

- ① 법인등기부에 청산종결등기가 완료된 경우라 하더라도 청산사무가 종결되지 않았다면 청산법인은 등기신청을 할 수 있다.
- ② 폐쇄된 법인등기부에 청산인 등기가 되어 있는 경우 청산인은 폐쇄된 법인등기부를 부활하지 않고서도 청산법인 앞으로 부동산 소유권이전등기를 할 수 있다.
- ③ 청산법인이 등기의무자로서 소유권이전등기를 신청할 경우 폐쇄된 법인등기부에 청산인 등기가 되어 있다면, 그 청산인은 폐쇄된 법인등기부를 부활하지 않고 등기를 신청할 수 있다.
- ④ 청산인 등기가 되지 않은 채 법인등기부가 폐쇄된 경우 청산법인이 등기의무자로서 부동산 소유권이전등기신청을 하기 위해서는 먼저 폐쇄된 법인등기부를 부활하여야 한다.

【문 4】 집합건물 등기기록의 1동의 건물의 표제부 중 대지권의 목적인 토지의 표시란에 기재하는 사항이 아닌 것은?

- ① 대지권의 목적인 토지의 일련번호
- ② 대지권의 목적인 토지의 지목과 면적
- ③ 대지권의 비율
- ④ 등기연월일

【문 5】 다음은 거래가액을 함께 등기하여야 하는 소유권이전등기에 관한 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 등기원인이 매매라면 등기원인증서가 판결, 조정조서 등 매매계약서가 아닌 때라도 거래가액을 등기한다.
- ② 등기원인증서가 2006. 1. 1. 이후 작성된 경우에 한하여 거래가액을 등기한다.
- ③ 최초의 피분양자가 등기권리자가 되어 소유권이전등기를 신청하는 경우에 등기신청서에 분양계약서와 함께 거래신고필증이 첨부되어 있을 때에는 거래가액을 등기하고, 거래계약신고 대상이 아니어서 검인받은 분양계약서만 첨부되어 있을 때에는 거래가액을 등기하지 아니한다.
- ④ 피분양자의 지위가 여러 번 매매로 이전된 경우로서 각 지위가전계약이 모두 거래계약신고 대상이 되어 등기신청서에 여러 개의 거래신고필증이 첨부된 경우에는 등기권리자가 매수인으로 거래계약신고를 하여 교부받은 거래신고필증에 기재된 거래가액을 등기한다.

【문 6】 다음 중 등기관이 직권으로 말소할 수 있는 경우를 설명한 것이다. 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 가처분권리자가 보안사건의 확정판결정본을 첨부하여 소유권이전등기를 신청하는 경우, 그 가처분등기 이후에 경료된 소유권 이외의 권리에 관한 등기
- ② 가등기에 의한 본등기시에 가등기 이후에 경료된 중간처분등기
- ③ 장기간 방치된 저당권등기
- ④ 원고의 승소판결에 기한 등기의 말소 또는 회복의 등기를 한 때에 당해 예고등기

【문 7】 건물의 멸실등기에 대한 설명이다. 옳지 않은 것은?

- ① 건물의 멸실등기를 신청하는 경우에는 신청서에 그 멸실 또는 부존재를 증명하는 건축물대장등본이나 이를 증명할 수 있는 서면을 첨부하여야 한다.
- ② 건물이 멸실된 경우에 그 소유권의 등기명의인이 1개월 이내에 그 등기를 신청하지 아니하면 그 건물대지의 소유자가 대위하여 멸실등기를 신청할 수 있다.
- ③ 등기관은 건축물대장등본을 첨부한 건물의 멸실등기 신청이 있는 경우 등기상 이해관계인에 대하여 1개월 이내의 기간을 정하여 그 기간까지 이의를 진술하지 아니하면 멸실등기를 한다는 뜻을 알려야 한다.
- ④ 부동산의 멸실등기를 할 때에는 등기용지 중 표시란에 멸실의 뜻과 그 원인이나 부존재의 뜻을 적고 부동산의 표시와 표시번호를 붉은 선으로 지운 후 그 등기용지를 폐쇄하여야 한다.

【문 8】 다음 중 채무자 회생 및 파산에 관한 법률의 부인의 등기에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규·선례에 의함)

- ① 부인등기가 마쳐진 이후에 회생절차에 관한 등기의 촉탁이 있는 경우 등기관은 그 촉탁을 수리하여야 한다.
- ② 부인의 소의 제기를 이유로 수소법원이 예고등기를 촉탁한 경우 등기관은 그 촉탁을 각하하여야 한다.
- ③ 부인된 등기의 등기명의인을 등기의무자로 하는 등기신청이 있는 경우 등기관은 그 신청을 각하하여야 한다.
- ④ 회생절차에서 부인의 등기 및 그 등기의 말소는 관리인이 신청하여야 한다.

【문 9】 다음은 등기명의인 표시변경등기에 관한 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 소유권이전등기를 신청한 경우 첨부서면상 등기명의인이 개명으로 변경된 사실이 명백히 나타나는 때에는 이에 따른 등기명의인 표시변경등기는 등기관이 직권으로 할 수 있다.
- ② 법원의 촉탁에 의하여 가압류등기가 경료된 이후 가압류권자의 주소가 변경된 경우, 가압류권리자는 등기명의인 표시변경등기를 신청할 수 있다.
- ③ 등기명의인의 주소가 수차례 변경된 경우에는 중간의 변동사항을 생략하고 바로 최종 주소지로 변경등기를 신청할 수 있다.
- ④ 가등기말소등기를 신청하는 경우 가등기명의인의 주소가 변경되었어도 신청서에 이를 증명하는 서면을 첨부한 경우에는 가등기명의인의 주소변경등기를 생략하고 바로 가등기말소등기를 신청할 수 있다.

【문10】 미등기 건물의 직권보존등기에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규·선례에 의함)

- ① 미등기 건물에 관하여 법원으로부터 처분제한의 등기촉탁이 있는 경우 등기관이 직권으로 소유권보존등기를 하여야 한다.
- ② 처분제한의 등기촉탁으로 건물에 관한 직권보존등기가 이루어진 후 그 처분제한의 등기를 말소할 경우 등기관은 직권으로 소유권보존등기를 말소하여야 한다.
- ③ 미등기 건물에 관하여 소유권 이외의 권리에 관한 처분제한의 등기촉탁을 한 경우 등기관은 그 촉탁을 각하하여야 한다.
- ④ 미등기 건물에 관하여 세무서장으로부터 압류등기촉탁이 있는 경우 등기관은 그 촉탁을 각하하여야 한다.

【문11】 다음 중 규약상 공용부분의 등기에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규·선례에 의함)

- ① 공용부분이라는 뜻의 등기(공용부분의 등기)는 신청서에 그 뜻을 정한 규약이나 공정증서를 붙여 소유권의 등기명의인이 신청하여야 한다.
- ② 미등기인 건물에 관해서는 소유권보존등기를 거치지 않고 바로 공용부분의 등기를 할 수 있다.
- ③ 공용부분의 등기의 대상이 되는 건물의 등기부에 소유권의 등기 외의 권리에 관한 등기가 있는 때에는 그 등기명의인의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하여 공용부분의 등기를 신청하여야 한다.
- ④ 공용부분의 등기의 말소등기는 공용부분의 취득자가 신청하여야 한다.

【문12】 다음은 등기부의 기재문자에 관한 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?(등기예규에 의함)

- ① 등기부는 한글과 아라비아숫자로 기재하되, 외국인의 성명을 기재할 때에는 국적을 함께 기재한다.
- ② 등기명의인의 주소를 기재할 때에는 “서울특별시”, “부산광역시” 등을 “서울”, “부산” 등으로, “경기도”, “충청남도” 등을 “경기”, “충남” 등으로 약기한다.
- ③ 부동산 소재지 표시를 할 때에는 지번의 경우에 “번지”라는 문자를 사용함이 없이 108, 또는 108-1과 같이 기재한다.
- ④ 연월일의 표시는 서기연대로 기재하며, 서기라는 연호를 생략하고 “2011년 3월 12일”과 같이 기재한다.

【문13】 등기신청의 취하에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?(등기예규에 의함)

- ① 등기관리자와 등기의무자 쌍방으로부터 등기신청을 위임받은 대리인은 등기관리자 또는 등기의무자 어느 일방으로부터 등기신청의 취하요청이 있으면 등기신청 취하를 할 수 있다.
- ② 등기신청인 또는 그 대리인은 등기신청을 취하할 수 있으나, 등기신청대리인이 등기신청을 취하하기 위하여는 특별수권이 있어야 한다.
- ③ 등기신청의 취하시 등기신청서 및 그 부속서류를 반환한다.
- ④ 수개의 부동산에 관한 등기신청을 일괄하여 하나의 신청서에 의하여 한 경우라도 그 중 일부의 부동산에 대한 등기신청을 취하할 수 있다.

【문14】 말소등기에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 판례에 의함)

- ① 순위 1번 지당권설정등기를 말소하는 경우 순위 2번으로 설정한 지상권자로부터는 지당권설정등기말소에 관한 승낙서를 받을 필요가 없다.
- ② 부동산의 일부에 대한 소유권이전등기의 말소등기절차이행을 명한 판결에 기하여 말소등기를 하려면 분할절차를 밟은 후 말소등기를 하여야 한다.
- ③ 지당권이전의 부기등기가 경료된 후 피담보채무의 변제로 지당권의 말소등기를 신청하려 할 때 등기의무자는 부기등기명의인이고, 이때 말소할 등기는 부기등기상의 표시가 아닌 주등기상의 표시를 기재하여야 한다.
- ④ 갑,을,병으로 순차 소유권이전등기가 된 경우 병의 승낙서를 첨부하여 을 명의의 소유권이전등기를 말소할 수 있다.

【문15】 채권자대위에 의한 등기절차에 대한 설명으로 가장 옳은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 채권자가 채무자를 대위하여 등기를 신청하는 경우 채무자로부터 채권자 자신으로의 등기를 동시에 신청하여야 한다.
- ② 대위원인을 증명하는 서면은 반드시 공문서 또는 공정증서이어야 한다.
- ③ 가압류결정정본이나 등기부등본은 대위원인을 증명하는 서면이 될 수 없다.
- ④ 채권자가 채무자를 대위하여 등기를 신청하여 등기관이 등기를 완료한 경우에는 대위신청인 및 등기관리자에게 등기완료사실을 통지한다.

【문16】 다음 중 동시에 신청하여야 할 사항으로 법률에 규정된 것이 아닌 것은?

- ① 환매특약부 매매로 인한 권리이전의 등기와 환매특약의 등기
- ② 신탁으로 인한 소유권이전등기와 신탁등기
- ③ 1동의 건물에 속하는 구분건물 중의 일부 만에 관한 소유권보존의 등기와 나머지 구분건물의 표시에 관한 등기
- ④ 수증자가 여러 사람인 포괄유증에 있어서 각 수증자 명의의 소유권이전등기

【문17】 다음 중 부동산등기법상 토지 합필등기의 제한사유에 해당하는 등기는?

- ① 지상권설정등기 ② 임차권설정등기
- ③ 경매개시결정등기 ④ 승역지에 관하여 하는 지역권설정등기

【문18】 다음 중 자연인이 농지에 대한 소유권이전등기를 신청할 경우 농지취득자격증명을 필요로 하는 등기원인으로 옳은 것은?

- ① 사인증여 ② 취득시효완성
- ③ 상속인에 대한 특정적 유증 ④ 공유물 분할

【문19】 다음 사례에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규·선례에 의함)

등기관 갑은 00번지의 토지에 관하여 중복된 등기기록을 발견하였다. 먼저 개설된 등기기록(선등기기록)에는 을명의로 소유권보존등기가 되어 있고 다른 등기는 없었으며, 나중에 개설된 등기기록(후등기기록)에는 병이 을로부터 소유권을 이전받은 것으로 되어 있고 그 밖에 다른 등기는 없었다.

- ① 등기관 갑은 선등기기록을 직권으로 폐쇄하여야 한다.
- ② 본 사례와 같은 경우 등기관이 중복된 등기기록 중 어느 한 등기기록을 폐쇄할 때에는 지방법원장의 허가를 받을 필요가 없다.
- ③ 본 사례에서 등기관 갑이 중복등기를 해소하기 전에 을을 등기의무자로 하는 등기신청이 있을 경우 등기관은 그 등기신청을 수리한 후 중복등기를 정리하여야 한다.
- ④ 본 사례에서 선등기기록이 존재하지 않는 토지에 관한 것으로 밝혀진 경우 병은 선등기기록에 관하여 을을 대위해서 멸실등기에 준하는 등기신청을 함으로써 외관상 중복등기를 해소할 수 있다.

【문20】 소유권이전등기신청서에 등기관리자의 성명 또는 명칭을 기재함에 있어 병기해야 하는 주민등록번호 또는 부동산등기용등록번호에 대한 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규·선례에 의함)

- ① 재외국민이 국외이주로 종전에 부여받은 주민등록이 말소된 경우에는 국내거소신고번호를 부동산등기용등록번호로 대신 사용할 수 있다.
- ② 외국국적동포가 국내거소신고를 한 경우에는 국내거소신고번호를 부동산등기용등록번호로 사용할 수 있다.
- ③ 국내에 영업소가 없는 외국회사가 등기를 신청하는 경우에는 시장·구청장·군수가 부여한 부동산등기용등록번호를 사용한다.
- ④ 법인이 등기관리자인 경우에 그 법인등기가 되어 있는 등기소와 부동산소재지를 관할하는 등기소가 동일한 때에는 등기신청서에 등록번호를 증명하는 서면을 첨부할 필요가 없다.

【문21】 전산정보처리조직에 의한 등기신청을 위한 사용자등록에 관한 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?

- ① 전자등기신청을 하고자 하는 당사자 또는 자격자대리인은 사전에 등기소에 직접 출석하여 인감증명서 및 주소를 증명하는 서면 등을 첨부한 사용자등록신청서를 제출하여야 한다.
- ② 사용자등록의 유효기간은 3년이며, 유효기간을 경과하여 사용자등록을 다시 신청하는 경우에는 직접출석할 필요 없이 전자문서로도 신청할 수 있다.
- ③ 사용자등록의 유효기간 연장신청은 유효기간 만료일 3월 전부터 만료일까지 할 수 있다.
- ④ 사용자가 사용자등록번호를 분실하여 재등록을 하고자 한 경우에는 기존의 사용자등록에 관한 해지신청을 하고 새로이 사용자등록을 신청하여야 한다.

【문22】 다음 중 판결에 의한 등기신청절차에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규·선례에 의함)

- ① 조정조서에 의한 등기신청을 할 경우 신청서에 송달증명서를 첨부하여야 한다.
- ② 공유물분할소송의 피고는 공유물분할판결에 따른 등기신청을 할 수 없다.
- ③ 판결에서 승소한 등기관리자가 사망한 경우 상속인이 등기신청을 하기 위해서는 승계집행문을 제출하여야 한다.
- ④ 판결이 아직 확정되지 않았다면 그 판결에 가집행선고가 붙었다 하더라도 그 판결에 따른 등기는 할 수 없다.

【문23】 다음의 등기신청 중 친권자와 그 친권에 복종하는 미성년자인 자 사이에 이해상반되는 행위가 아니어서 특별대리인의 선임이 필요하지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 판례 및 예규에 의함)

- ① 미성년자인 자가 그 소유 부동산을 친권자에게 증여하고 그에 따른 소유권이전등기를 신청하는 경우
- ② 친권자와 미성년자인 자의 공유부동산을 친권자의 채무에 대한 담보로 제공하고 그에 따른 근저당권설정등기를 신청하는 경우
- ③ 친권자와 미성년자인 자 1인이 공동상속인으로서 상속 부동산에 대하여 협의분할을 하고 이에 따른 상속등기를 신청하는 경우
- ④ 친권자와 미성년자인 자의 공유부동산에 관하여 친권자와 그 미성년자를 공동채무자로 하여 저당권설정등기를 신청하는 경우

【문24】 단독으로 등기신청할 수 없는 등기는?

- ① 피상속인이 부동산을 매도한 후 사망하여 상속인에 의한 등기신청을 하는 경우
- ② 법인의 합병을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하는 경우
- ③ 등기부의 일부 또는 전부가 멸실하여 회복등기를 신청하는 경우
- ④ 소유권이전청구권가등기의 말소등기를 신청하는 경우

【문25】 전세권설정등기와 관련한 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?

- ① 농경지를 목적으로 한 전세권설정등기는 불가능하다.
- ② 전세금은 전세권설정등기신청서의 필요적 기재사항이다.
- ③ 전세권설정시 특약사항으로 전세권의 양도나 전대를 허용한 경우에는 이를 등기신청서에 기재하여야 한다.
- ④ 전세권설정등기 후 제3자 명의의 근저당권설정등기가 경료된 다음 전세금을 증액하는 변경등기를 신청하는 경우 근저당권자의 승낙서 등이 없는 한 부기에 의한 변경등기를 할 수 없다.