

【 부동산등기법 25문 】

【문 1】 등기신청서에 첨부하는 인감증명서에 관한 설명이다. 틀린 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 인감증명서상의 등기의무자의 주소가 종전 주소지로 기재되어 있는 등 현주소와 일치하지 아니하더라도 주민등록표등본의 주소이동 내역에 인감증명서상의 주소가 종전 주소로서 표시되어 있거나 성명과 주민등록번호 등에 의하여 동일인임이 인정되는 경우에는 그 인감증명서가 첨부된 등기신청은 수리하여야 한다.
- ② 부동산매도용 인감증명서에 기재된 매수자와 매매를 원인으로 한 소유권이전등기신청서에 기재된 등기권리자의 인적사항이 일치되지 아니한 등기신청은 수리하여서는 아니된다.
- ③ 매매를 원인으로 한 소유권이전등기신청의 경우 부동산매도용 인감증명서를 첨부하여야 하고, 매매 이외의 경우에 등기신청서에 첨부된 인감증명서상의 사용용도와 그 등기의 목적이 다를 때에는 그 등기신청은 수리하여서는 아니된다.
- ④ 인감증명을 제출하여야 하는 자가 외국인인 경우에는 인감증명법에 따른 인감증명 또는 본국의 관공서가 발행한 인감증명을 제출하여야 한다. 다만, 본국에 인감증명제도가 없고 또한 인감증명법에 따른 인감증명을 받을 수 없는 자는 신청서나 위임장 또는 첨부서면에 한 서명에 관하여 본인이 직접 작성하였다는 뜻의 본국 관공서의 증명이나 이에 관한 공정증서를 제출하여야 한다.

【문 2】 공동저당 대위등기에 관한 설명이다. 틀린 것은?

(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 민법 제368조 제2항 후단의 차순위저당권자의 대위는 법률상 당연히 발생하는 것이므로 차순위저당권자인 대위자가 단독으로 이에 따른 등기를 신청하여야 한다.
- ② 공동저당의 대위등기를 신청할 때에는 부동산등기규칙에서 정한 일반적인 신청정보 외에 매각부동산, 매각대금, 선순위저당권자가 변제받은 금액 및 매각 부동산 위에 존재하는 차순위저당권자의 피담보채권에 관한 사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.
- ③ 등기의 목적은 “○번 저당권 대위”로, 등기원인은 “민법 제368조 제2항에 의한 대위”로, 그 연월일은 “선순위저당권자에 대한 경매대가의 배당기일”로 표시한다.
- ④ 공동저당의 대위등기를 신청하는 경우에는 부동산등기규칙에서 정한 일반적인 첨부정보 외에 집행법원에서 작성한 배당표 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

【문 3】 대지권등기에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?

(다툼이 있는 경우 등기예규·선례에 의함)

- ① 구분건물을 신축한 자가 대지사용권을 가지고 있으면서도 대지권등기를 하지 아니하고 구분건물의 전유부분에 대해서만 매수인(수분양자)에게 소유권이전등기를 마쳐준 후 그 전유부분이 순차로 양도된 경우에는, 구분건물을 신축한 자와 현재의 전유부분의 소유명의인이 공동으로 대지사용권에 관한 이 전등기를 신청할 수 있다.
- ② 대지권이 등기된 구분건물의 등기기록에는 건물만에 관한 소유권이전등기나 저당권설정등기 또는 전세권설정등기를 할 수 없다.
- ③ 지상권이나 전세권도 대지사용권이 될 수 있다.
- ④ 구분건물로서 그 대지권의 변경이 있는 경우에는 구분건물의 소유권의 등기명의인은 1동의 건물에 속하는 다른 구분건물의 소유권의 등기명의인을 대위하여 대지권의 변경등기를 신청할 수 있다.

【문 4】 가등기에 의한 본등기절차에 관한 설명이다. 틀린 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 가등기에 의한 본등기 신청의 등기의무자는 가등기를 할 때의 소유자이며, 가등기 후에 제3자에게 소유권이 이전된 경우에도 가등기의무자는 변동되지 않는다.
- ② 가등기에 의한 본등기를 신청할 때에는 가등기의 등기필정보와 등기의무자의 권리에 관한 등기필정보를 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.
- ③ 판결의 주문에 피고에게 소유권이전청구권가등기에 의한 본등기 절차의 이행을 명하지 않고 매때로 인한 소유권이전등기 절차의 이행을 명한 경우라도, 판결이유에 의하여 피고의 소유권이전등기 절차의 이행이 가등기에 의한 본등기 절차의 이행임이 명백한 때에는, 그 판결을 원인증서로 하여 가등기에 의한 본등기를 신청할 수 있다.
- ④ 소유권이전청구권가등기권자가 가등기에 의한 본등기를 하지 않고 다른 원인에 의한 소유권이전등기를 한 후에는 다시 그 가등기에 의한 본등기를 할 수 없다. 다만, 가등기 후 위 소유권이전등기 전에 제3자 앞으로 처분제한의 등기가 되어 있거나 중간처분의 등기가 된 경우에는 그러하지 아니하다.

【문 5】 토지합필에 관한 설명이다. 틀린 것은?

(다툼이 있는 경우 등기선례에 의함)

- ① 갑 토지에 대하여 저당권설정등기를 한 후 동일한 채권에 대하여 을 토지에 추가로 저당권설정등기를 한 경우에도 등기원인과 그 연월일이 동일하다면 합필등기를 할 수 있다.
- ② 측량·수로조사 및 지적에 관한 법률에 따른 토지합병절차를 마친 후 합필등기를 하기 전에 합병된 토지 중 어느 토지에 관하여 소유권이전등기가 된 경우라 하더라도 이해관계인의 승낙이 있으면 해당 토지의 소유권의 등기명의인들은 합병 후의 토지를 공유로 하는 합필등기를 신청할 수 있다.
- ③ 갑 토지와 을 토지의 공유자별 지분비율이 다른 경우에는 합필등기를 할 수 없다.
- ④ 갑 토지에는 지상권등기가 있고, 을 토지에는 지상권등기가 없는 경우에도 양토지의 합필등기를 할 수 있다.

【문 6】 등기소의 관할에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 부동산이 여러 등기소의 관할구역에 걸쳐 있는 경우 그 부동산에 대한 최초의 등기신청을 하고자 하는 자는 각 등기소를 관할하는 상급법원의 장에게 관할등기소의 지정을 신청하여야 한다.
- ② 관할등기소의 지정신청은 해당 부동산의 소재지를 관할하는 등기소 중 어느 한 등기소에 신청서를 제출하는 방법으로 한다.
- ③ 부동산의 소재지가 다른 등기소의 관할로 바뀌었을 때에는 종전의 관할등기소는 전산정보처리조직을 이용하여 그 부동산에 관한 등기기록과 등기신청서, 신탁원부, 공동담보(전세)목록, 도면 및 매매목록을 다른 등기소로 이송하여야 한다.
- ④ 각 지방법원과 지원 관내에 설치할 등기소와 그 명칭 및 관할구역에 관하여는 등기소의 설치와 관할구역에 관한 규칙에서 정하고 있다.

【문 7】 전세금반환채권의 일부양도에 따른 전세권 일부이전등기에 관한 설명이다. 틀린 것은?

(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 전세권 일부이전등기는 전세권의 양도인이 등기의무자가 되고 양수인이 등기권리자가 되어 공동으로 신청하여야 한다.
- ② 전세권 일부이전등기를 신청할 때에는 일반적인 신청정보 외에 이전할 전세권의 접수연월일과 접수번호, 양도액을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.
- ③ 전세권의 존속기간 만료 전에 등기를 신청하는 경우에는 전세권이 소멸하였음을 증명하는 정보로서 전세권의 소멸청구나 소멸통고 등의 사실을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.
- ④ 건물전세권의 존속기간이 만료되어 등기를 신청하는 경우에는 전세권이 소멸하였음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공할 필요가 없다.

【문 8】 등기사항 등의 공시에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 등기사항증명서를 발급할 때에는 등기사항증명서의 종류를 명시하고, 등기기록의 내용과 다름이 없음을 증명하는 내용의 증명문을 기록하며, 발급연월일과 관할등기소 등기관 직명을 적은 후 전자이미지판인을 기록하여야 한다.
- ② 등기신청이 접수된 부동산에 관하여는 등기관이 그 등기를 마칠 때까지 등기사항증명서를 발급하지 못한다. 다만, 그 부동산에 등기신청사건이 접수되어 처리 중에 있다는 뜻을 등기사항증명서에 표시하여 발급할 수 있다.
- ③ 구분건물에 대한 등기사항증명서의 발급에 관하여는 1동의 건물의 표제부와 해당 전유부분에 관한 등기기록을 1개의 등기기록으로 본다.
- ④ 법원행정처장은 등기기록의 분량과 내용에 비추어 무인발급기나 인터넷에 의한 열람 또는 발급이 적합하지 않다고 인정되는 때에는 이를 제한할 수 있다.

【문 9】 경정등기에 관한 설명이다. 틀린 것은?

(다툼이 있는 경우 등기예규·선례에 의함)

- ① 권리 자체를 경정(소유권이전등기를 저장권설정등기로 경정하거나 저장권설정등기를 전세권설정등기로 경정하는 경우 등)하거나 권리자 전체를 경정(권리자를 갑에서 을로 경정하거나, 갑과 을의 공동소유에서 병과 정희의 공동소유로 경정하는 경우 등)하는 등기신청은 수리할 수 없다.
- ② 구분건물의 등기기록 중 1동의 건물의 표시에 관한 경정은 각 구분건물의 소유자가 단독으로 신청할 수 있다.
- ③ 법정상속분대로 등기가 완료된 후에도 협의분할에 의하여 소유권경정등기를 신청할 수 있다.
- ④ 등기기록상 권리를 이전하여 현재 등기명의인이 아닌 종전 등기명의인에 대한 것이더라도 단순한 등기명의인표시경정등기신청은 허용된다.

【문10】 다음 중 부동산등기신청의 각하사유의 하나인 ‘사건이 등기할 것이 아닌 경우’에 해당하지 않는 것은?

- ① 농지를 전세권설정의 목적으로 하는 등기를 신청한 경우
- ② 공동상속인 중 일부가 상속인 전원을 위하여 상속등기를 신청한 경우
- ③ 관공서 또는 법원의 촉탁으로 실행되어야 할 등기를 신청한 경우
- ④ 저장권을 피담보채권과 분리하여 양도하거나, 피담보채권과 분리하여 다른 채권의 담보로 하는 등기를 신청한 경우

【문11】 등기의 말소에 관한 설명이다. 옳은 것은?

- ① 갑 → 을 → 병으로 순차 소유권이전등기가 되어 있는 상태에서 을 명의의 소유권이전등기의 말소등기를 신청할 때는 병은 등기상 이해관계 있는 제3자이므로 병의 승낙이 있어야 한다.
- ② 갑 → 을로의 소유권이전등기, 병 명의의 가압류등기가 순차 되어 있는 상태에서 을 명의의 소유권이전등기를 말소할 때 병의 승낙이 없으면 병의 등기를 그대로 둔 상태에서 을의 등기만을 말소하여야 한다.
- ③ 1번 저장권의 말소에 대하여 2번 저장권자는 이해관계인이므로 1번 저장권의 말소에 대하여 2번 저장권자의 승낙이 필요하다.
- ④ 등기의 말소에 대하여 이해관계 있는 제3자가 승낙한 경우 등기상 이해관계 있는 제3자 명의의 등기는 등기관이 직권으로 말소한다.

【문12】 다음은 토지거래계약에 관한 허가증의 제출과 관련한 설명이다.

가장 옳은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규·선례에 의함)

- ① 소유권이전등기를 신청할 당시 또는 등기원인인 계약을 체결할 당시에 허가대상 토지가 아닌 경우에는 토지거래계약허가증을 제출할 필요가 없다.
- ② 소유권이전청구권가등기를 신청하는 경우에도 토지거래계약허가증을 제출하여야 하지만 지상권이나 전세권설정등기를 신청하는 경우에는 제출할 필요가 없다.
- ③ 토지거래계약허가를 받아 소유권이전등기를 한 후 그 매매계약의 일부해제를 원인으로 소유권일부말소소유의 경정등기를 신청하는 경우에는 토지거래계약허가증을 제출할 필요가 없다.
- ④ 가등기를 신청하면서 토지거래계약허가증을 제출하였더라도 그 가등기에 의한 본등기를 신청하려면 토지거래계약허가증을 다시 제출하여야 한다.

【문13】 외국인의 등기신청에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?

(다툼이 있는 경우 등기예규·선례에 의함)

- ① 외국국적을 취득하여 대한민국 국적을 상실한 사람은 아직 가족관계등록부가 폐쇄되지 않았다 하더라도 외국인으로 등기신청을 하여야 한다.
- ② 등기신청서에 첨부된 서류가 외국어로 되어 있는 경우에는 공증을 받은 번역문을 첨부하여야 한다.
- ③ 국내거소신고한 외국인동포의 경우에는 국내거소신고번호로 부동산등기용등록번호를 갈음할 수 있다.
- ④ 공동상속인 중 1인이 외국인이고 그 상속인이 행방불명이 되어 부동산등기용등록번호를 부여받을 수 없는 경우 다른 상속인은 이를 소명하여 행방불명된 상속인의 부동산등기용등록번호를 기재하지 않고서도 상속등기신청을 할 수 있다.

【문14】 다음 보기 중 부기로 하는 등기는 모두 몇 개인가?

(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- < 보 기 > —
- ㉠ 소유권 외의 권리의 이전등기
 - ㉡ 소유권 외의 권리를 목적으로 하는 권리에 관한 등기
 - ㉢ 권리소멸약정등기
 - ㉣ 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 없는 경우의 권리의 변경이나 경정등기
 - ㉤ 권리의 이전등기와 함께 신청한 신탁등기
 - ㉥ 거래가액의 등기

- ① 1개 ② 3개 ③ 4개 ④ 5개

【문15】 진정명의를 회복을 위한 소유권이전등기절차에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 진정명의를 회복을 위한 소유권이전등기신청은 판결을 얻은 경우에만 할 수 있다.
- ② 농지에 대한 진정명의를 회복을 위한 소유권이전등기신청을 할 경우 농지취득자격증명은 등기소에 제공할 필요가 없다.
- ③ 진정명의를 회복을 위한 소유권이전등기신청을 할 때 등기원인일자를 신청정보의 내용으로 할 필요가 없다.
- ④ 등기기록에 소유명의인으로 등기되었던 자가 아닌 경우에도 진정명의를 회복을 위한 소유권이전등기를 등기권리자로서 신청할 수 있다.

【문16】 신탁등기와 관련한 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 신탁을 원인으로 위탁자가 자기 명의의 재산을 수탁자에게 처분하는 경우에는 위탁자를 등기의무자, 수탁자를 등기권리자로 하여 공동신청한다.
- ② 신탁원부는 등기권이 신탁등기를 할 때에 작성하며 이는 등기기록의 일부로 본다.
- ③ 신탁등기가 마쳐지기 전에 한 가압류등기에 기한 강제경매등기의 촉탁은 위탁자를 등기의무자로 한 경우에도 수리한다.
- ④ 신탁원부에 기록할 사항의 첨부정보는 신청인들이 등기소에 직접 방문하여 신청서를 제출하더라도 반드시 전자문서로 작성하여 등기소에 송신하여야 한다.

【문17】 부동산등기 특별조치법에 의한 계약서 검인과 관련한 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 경매절차에서의 매각이나 공매를 원인으로 한 소유권이전등기의 경우에는 검인을 받을 필요가 없다.
- ② 판결에 의하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에도 그 등기원인이 계약이라면 검인받은 판결서의 정보를 제출하여야 한다.
- ③ 소유권이전등기청구권 보전의 가등기를 신청할 때 제출하는 등기원인증서에는 검인을 받지 않아도 된다.
- ④ 부동산거래계약신고필증이나 주택거래계약신고증명서를 첨부하더라도 계약서의 검인은 별도로 받아야 한다.

【문18】 법인 아닌 사단의 등기신청에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 판례·등기예규에 의함)

- ① 등기기록에 대표자로 기록되어 있는 자가 등기신청을 할 때에는 대표자임을 증명하는 정보를 등기소에 제공할 필요가 없다.
- ② 법인 아닌 사단에도 임시이사의 선임에 관한 규정인 민법 제63조의 규정을 유추적용할 수 있다.
- ③ 법인 아닌 사단이 등기권리자로서 소유권이전등기를 신청할 때에는 사원총회결의가 있음을 증명하는 정보를 등기소에 제공하여야 한다.
- ④ 법인 아닌 사단을 채무자로 등기하는 경우에는 등기기록에 대표자에 관한 사항을 기록할 필요가 없다.

【문19】 일괄신청에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 등기당사자가 동일하다면 같은 부동산에 관하여 저당권설정등기와 소유권이전등기를 일괄하여 신청할 수 있다.
- ② 같은 채권의 담보를 위하여 소유자가 다른 여러 개의 부동산에 대한 저당권설정등기를 일괄하여 신청할 수 있다.
- ③ 공매처분으로 인한 권리이전의 등기와 공매처분으로 인하여 소멸한 권리등기의 말소는 일괄하여 신청할 수 있다.
- ④ 여러 사람의 공유자가 여러 사람에게 지분의 전부 또는 일부를 이전하는 경우에는 일괄신청을 할 수 없다.

【문20】 등기신청이 동시에 있는 경우에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 판례·등기예규에 의함)

- ① 같은 부동산에 관하여 동시에 여러 개의 신청이 있는 경우에는 원칙적으로 동일한 접수번호를 부여하여야 한다.
- ② 양립할 수 없는 등기의 신청이 동시에 접수된 경우 등기관은 그 신청을 모두 각하하여야 한다.
- ③ 같은 부동산에 관하여 2개 이상의 촉탁서가 동시에 등기소에 도착한 경우에는 촉탁일자 이후에 따라 접수번호를 부여하여야 한다.
- ④ 동일한 부동산에 관하여 동일 순위로 등기된 가압류와 처분금지처분의 효력은 그 채권자 상호간에 한해서는 처분금지적 효력을 서로 주장할 수 없다.

【문21】 판결에 의한 등기신청에 관한 설명이다. 가장 옳은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 등기절차의 이행에 명하는 판결을 받았더라도 판결확정 후 10년이 경과하였다면 그 판결에 의한 등기신청은 허용되지 않는다.
- ② 패소한 등기의무자는 그 판결에 기하여 직접 등기권리자 명의의 등기신청을 하거나 승소한 등기권리자를 대위하여 등기신청을 할 수 없다.
- ③ 공증인 작성의 공정증서에 등기신청의무를 이행하기로 하는 조항이 기재되었다면 등기권리자는 이를 첨부하여 단독으로 등기신청을 할 수 있다.
- ④ 등기절차의 이행과 반대급부의 이행이 각각 독립적으로 기재되어 있는 판결에 의한 등기신청을 하려면 집행문을 첨부하여야 한다.

【문22】 전산정보처리조직에 의하여 등기신청(이하 전자신청이라 함)할 수 있는 자에 대한 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?

- ① 대리인의 자격에는 제한이 없으므로 신청행위를 업으로 하지 않는다면 누구나 자유롭게 대리인으로서 전자신청을 할 수 있다.
- ② 전자신청을 하기 위해서는 최초의 등기신청 전에 등기소에 직접 출석하여 미리 사용자등록을 하여야 한다.
- ③ 법인 아닌 사단이나 재단은 전자신청을 할 수 없다.
- ④ 출입국관리법에 따른 외국인등록 또는 재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률에 따른 국내거소신고를 한 외국인은 전자신청을 할 수 있다.

【문23】 신청서에 첨부한 서류의 원본환부 대상이 되는 것은?

- ① 등기신청위임장
- ② 인감증명서
- ③ 외국인이나 재외국민이 작성한 처분위임장
- ④ 변호사나 법무사가 등기의무자 또는 그 법정대리인으로부터 위임받았음을 확인한 사실을 증명하는 정보를 담고 있는 서면

【문24】 등기관의 처분에 대한 이의신청절차에 관한 설명이다.
틀린 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 등기신청의 각하결정에 대하여는 등기신청인인 등기관리자 및 등기의무자에 한하여 이의신청을 할 수 있고, 제3자는 이의신청을 할 수 없다.
- ② 상속인이 아닌 자는 상속등기가 위법하다 하여 이의신청을 할 수 없다.
- ③ 저당권설정자는 저당권의 양수인과 양도인 사이의 저당권이전의 부기등기에 대하여 이의신청을 할 수 없다.
- ④ 등기의 말소신청에 있어 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙서 등이 첨부되어 있지 않은 경우 말소등기의무자는 이의신청을 할 수 있다.

【문25】 지역권에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?
(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 지역권은 요역지와 분리하여 양도하거나 다른 권리의 목적으로 하지 못한다.
- ② 등기관이 승역지에 지역권설정의 등기를 하였을 때에는 요역지의 등기기록에 지역권에 관한 사항을 직권으로 기록하여야 한다.
- ③ 요역지와 승역지의 관할이 다른 경우에는 지역권설정등기를 신청할 수 없다.
- ④ 소유자를 달리하는 여러 개의 토지를 승역지로 할 경우의 지역권설정등기는 각 소유자별로 신청하여야 한다.