

【부동산등기법 25문】

①책형

【문 1】 주등기와 부기등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기선례에 의함)

- ① 등기관이 부기등기를 할 때에는 그 부기등기가 어느 등기에 기초한 것인지 알 수 있도록 주등기 또는 부기등기의 순위번호에 가지번호를 붙여서 하여야 한다.
- ② ‘부기등기의 순위는 주등기의 순위에 따른다.’라는 규정은 부기등기가 그 순위번호뿐만 아니라 접수번호에 있어서도 그 기초가 되는 주등기에 따른다는 뜻으로 새겨야 한다.
- ③ 소유권 외의 권리의 이전등기, 소유권 외의 권리를 목적으로 하는 권리에 관한 등기, 소유권 외의 권리에 대한 처분제한 등기는 부기로 하여야 한다.
- ④ 신탁재산이 수탁자의 고유재산으로 되었을 때에는 그 뜻의 등기를 부기로 하여야 한다.

【문 2】 등기와 대장(토지대장·임야대장, 건축물대장)에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기선례에 의함)

- ① 법원은 등기에 관한 사무를 관장하거나 감독한다.
- ② 등기기록의 부동산 표시가 등기신청의 첨부정보인 대장과 일치하지 아니한 경우는 등기신청의 각하사유에 해당하지 않는다.
- ③ 토지대장·임야대장 또는 건축물대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자 또는 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인은 미등기의 토지 또는 건물에 관한 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ④ 등기관이 직권으로 소유권보존등기를 경료한 건물에 대하여는 건축물대장 정보를 제공하지 않고도 소유권이전등기를 신청할 수 있는 경우가 있다.

【문 3】 등기신청절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 상속재산분할협의서가 여러 장인 경우 작성자 전원이 간인할 필요가 없고 그 중 1인이 간인하면 된다.
- 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 교도소에 재감중인 자가 위임장에 인감인의 날인에 갈음하여 무인을 찍고 교도관이 확인하는 방법으로 작성된 대리권한증서는 적법한 대리권한을 증명하는 정보로 인정되지 않는다.

【문 4】 공동저당 또는 공동근저당의 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기선례에 의함)

- ① 공동저당의 등기는 동일한 채권에 관하여 여러 개의 부동산에 관한 권리를 목적으로 하는 저당권설정의 등기를 말한다.
- ② 임차권이 대지권인 경우 건물소유권과 대지권(토지 임차권)을 공동저당의 목적으로 할 수 없다.
- ③ 공동근저당이 성립하기 위해서는 설정행위에서 정한 기본계약이 동일하여야 한다.
- ④ 공동저당의 대위등기를 신청하는 경우 등기관의 형식적 심사권한상 배당표 정보는 첨부정보로서 제공할 필요가 없다.

【문 5】 등기의 대위신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 채권자는 민법 제404조(채권자대위권)에 따라 채무자를 대위하여 등기를 신청할 수 있다.
- ② 신청정보로 대위자의 성명(또는 명칭)과 주소(또는 사무소소재지)를 제공하여야 하나, 그 대위자의 정보가 등기기록에 기록되지는 않는다.
- ③ 수익자나 위탁자는 수탁자를 대위하여 신탁등기를 신청할 수 있다.
- ④ 상속등기를 하지 아니한 부동산에 대하여 가압류결정이 있을 때 가압류채권자는 그 등기축탁 이전에 먼저 대위에 의하여 상속등기를 함으로써 등기의무자의 표시가 등기기록과 부합하도록 하여야 한다.

【문 6】 ‘확정판결’에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자는 미등기의 토지 또는 건물에 관한 소유권보존등기를 신청할 수 있다(부동산등기법 제65조 제2호). 이 때의 ‘판결’에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 판례 및 등기예규에 의함)

- ① 위 판결은 소유권확인판결에 한하는 것은 아니며, 형성판결이나 이행판결이라도 그 이유 중에서 보존등기신청인의 소유임을 확정하는 내용의 것이면 이에 해당한다.
- ② 해당 부동산이 보존등기 신청인의 소유임을 이유로 소유권보존등기의 말소를 명한 판결은 위 판결에 해당할 수 있다.
- ③ 건물에 대하여 건축허가명령인(또는 건축주)을 상대로 한 소유권확인판결은 위 판결에 해당하지 않는다.
- ④ 확정판결에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자는 건축물대장이 생성되어 있지 않은 건물에 대하여도 소유권보존등기를 신청할 수 있다.

【문 7】 등기상 이해관계 있는 제3자에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 채권최고액을 증액하는 근저당권변경등기를 신청하는 경우 동일한 명의의 후순위 근저당권자는 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당한다.
- ② 소유권이전등기 말소청구권을 피보전권리로 하는 선행 가처분등기가 마쳐져 있을 때 등기상 이해관계 있는 제3자가 다른 권원에 의하여 위 소유권이전등기 말소를 신청할 경우 선행 가처분권리자의 승낙이나 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 제공하여야 한다.
- ③ 을구에 근저당권설정등기, 갑구에 채납처분에 의한 압류등기가 순차로 마쳐진 후에 근저당권의 채권최고액을 증액하는 경우 압류등기의 권리자(처분청)는 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당한다.
- ④ 단독소유를 공유로 또는 공유를 단독소유로 하는 경정등기를 함에 있어 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 때에는 그 승낙이나 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보가 제공되어 있지 않으면 등기관은 그 등기신청을 수리하여서는 아니 된다.

【부동산등기법 25문】

①책형

【문 8】 등기신청에 필요한 첨부정보에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 계약을 원인으로 소유권이전등기를 신청할 때에 등기원인증서가 집행력 있는 판결서인 때에는 판결서에 검인을 받아 제출하여야 한다.
- ② 소유권이전등기를 신청할 때에는 해당 허가서의 현존사실이 판결서에 기재되어 있다 하더라도 행정관청의 허가를 증명하는 서면을 반드시 제출하여야 한다.
- ③ 상속 및 포괄유증, 공유물분할, 매각, 진정한 등기명의 회복을 원인으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 농지취득자격 증명이 필요 없다.
- ④ 신탁재산 귀속을 원인으로 위탁자 외의 수익자에게 소유권이전등기 및 신탁등기 말소등기를 신청하는 경우에는 신탁재산의 귀속이 대가에 의한 것이라도 토지거래허가구역에서 토지거래계약허가증을 첨부할 필요가 없다.

【문 9】 인감증명에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 원칙적으로 근저당권이전등기를 신청할 때에는 등기의무자인 근저당권자의 인감증명을 첨부할 필요가 없다.
- ② 부동산의 매수인이 다수인 경우에는 인감증명서상의 매수자란 중 성명란에 ‘○○○외 ○명’으로만 기재되어 있는 인감증명서를 첨부하였다면 그 등기신청을 수리할 수 없다.
- ③ 등기신청서에 제3자의 동의 또는 승낙을 증명하는 서면을 첨부하여야 하는 경우 그 서면이 공정증서인 때에는 인감증명을 제출할 필요가 없다.
- ④ 인감증명의 사용용도란에 가등기용으로 기재된 인감증명서를 근저당설정등기신청서에 첨부하였다면 등기관은 그 등기신청을 각하하여야 한다.

【문10】 등기기록의 폐쇄에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기기록에 기록된 사항이 많아 취급하기에 불편하게 되는 등 합리적 사유로 등기기록을 옮겨 기록한 경우 등기관은 종전 등기기록을 폐쇄하여야 한다.
- ② 등기기록을 폐쇄할 때에는 등기원인 및 기타사항란에 폐쇄의 뜻과 그 연월일을 기록하여야 한다.
- ③ 갑 토지를 을 토지에 합병한 경우 등기관이 합병등기를 할 때에는 갑 토지의 등기기록을 폐쇄하여야 한다.
- ④ 구분건물이 아닌 갑 건물을 구분하여 갑 건물과 을 건물로 한 경우 등기관이 구분등기를 할 때에는 갑 건물의 등기기록을 폐쇄하지 않는다.

【문11】 다음은 근저당권부 채권에 대한 질권의 부기등기의 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기선례에 의함)

- ① 채권액 또는 채권최고액은 위 질권의 부기등기의 등기사항이다.
- ② 위 질권의 부기등기에 대하여는 등록면허세를 납부하여야 하지만, 국민주택채권 매입의무는 없다.
- ③ 근저당권부 채권의 질권자가 해당 질권을 제3자에게 전질한 경우 등기사항 법정주의 상 질권의 이전등기를 할 수는 없다.
- ④ 위 질권의 부기등기는 근저당권자가 등기의무자가 되고 질권자가 등기관리자가 되어 공동으로 신청한다.

【문12】 전산정보처리조직을 이용하여 신청정보 및 첨부정보를 보내는 방법에 의한 등기신청(전자신청)에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 법인이 전자신청을 하기 위해서는 등기소로부터 발급받은 전자증명서의 이용등록과 함께 사용자등록을 하여야 한다.
- ② 전자신청을 하는 경우에는 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 하는 정보를 전자문서로 등기소에 송신하여야 한다.
- ③ 인터넷등기소에 접속한 당사자 또는 자각자대리인[번호사나 법무사(법무법인·법무법인(유한)·법무사법인·법무사법인(유한)을 포함)를 말한다]이 전자신청을 하기 위해서는 사용자 인증을 받아야 한다.
- ④ 전자신청의 경우 접수번호는 전산정보처리조직에 의하여 자동으로 생성된 것을 부여한다.

【문13】 다음은 등기신청과 관련된 의무의 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기와 신탁등기를 동시에 신청하는 경우 신탁등기에 대하여 등록면허세를 납부하여야 한다.
- ② 등기관이 등기신청서를 조사할 때에는 해당 등기신청에 대한 신청수수료액과 그에 해당하는 금액의 영수필확인서가 첨부되어 있는지 여부 등을 반드시 조사·확인하여야 한다.
- ③ 공유물을 공유지분율에 따라 분할하여 이전등기를 하는 경우에는 국민주택채권을 매입할 필요가 없다.
- ④ 국가가 개인의 토지를 매수하고 소유권이전등기를 신청하는 경우 첨부정보로 제공하는 매매계약서에는 인지세법에 따른 인지를 첨부할 필요가 없다.

【문14】 다음은 부동산의 표시에 관한 등기의 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기관은 토지 등기기록의 표제부에 토지의 표시로서 소재와 지번, 지목, 면적을 기록하여야 한다.
- ② 토지의 표시에 관한 사항을 변경하는 등기를 할 때에는 종전의 표시에 관한 등기를 말소하는 표시를 하여야 한다.
- ③ 구분건물로서 표시등기만 있는 건물의 경우에는 그 등기기록 표제부의 등기사항에 변경이 있더라도 신청에 의하여서는 변경등기를 할 수 없다.
- ④ 등기관은 같은 지번 위에 1개의 건물만 있는 경우에는 건물번호는 기록하지 아니한다.

【문15】 가등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 가등기는 순위보전적 효력만이 인정되므로 가등기의 이전등기는 할 수 없다.
- ② 가등기관리자는 법원에 가등기가처분명령을 신청할 수 있고, 이에 따라 가치분한 법원이 가등기촉탁을 한 경우에는 이를 수리한다.
- ③ 가등기에 의한 본등기를 신청할 때에는 가등기의 등기필정보를 제공하여야 한다.
- ④ 가등기관리자가 수인인 경우 그 중 일부의 가등기관리자가 자기의 가등기 지분만에 관하여 본등기를 신청할 수 있다.

【부동산등기법 25문】

①책형

【문16】 구분건물의 소유권보존등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 1동의 건물에 속하는 구분건물 중 일부만에 관하여 소유권보존등기를 신청하는 경우에는 나머지 구분건물의 표시에 관한 등기를 동시에 신청하여야 한다.
- ② 둘 이상의 전유부분을 소유한 구분소유자가 대지권의 비율을 전유부분의 면적 비율에 의하지 않을 때에는 규약 또는 공정증서를 첨부하여야 한다.
- ③ 토지 등기기록에 별도의 등기가 있다는 뜻의 기록은 건물의 등기기록 중 1동의 건물의 표제부에 한다.
- ④ 건물 표제부의 토지 등기기록에 별도의 등기가 있다는 뜻의 기록은 그 별도등기 기록의 전제가 된 등기가 말소되면 등기관이 직권으로 말소한다.

【문17】 대지권등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 토지 또는 전유부분만의 귀속에 관하여 분쟁이 있는 경우 그 일방만을 목적으로 하는 처분금지가처분등기의 촉탁이 있는 경우 등기관은 대지권등기를 말소한 후 토지나 전유부분에 가처분등기를 하여야 한다.
- ② 대지권등기가 되어 있더라도 토지만을 목적으로 하는 지상권설정등기의 신청이 있으면 등기관은 이를 등기할 수 있다.
- ③ 구분건물의 소유권의 등기명의인은 같은 동에 속하는 다른 구분건물의 소유권의 등기명의인을 대위하여 대지권의 변경에 관한 등기를 신청할 수 있다.
- ④ 구분건물을 신축하여 분양한 자가 대지사용권을 가지고 있지만 지적정리의 미완결 등의 사유로 대지권등기를 하지 못한 채 전유부분에 대해서만 수분양자 앞으로 이전등기를 하고 전전양도된 경우 최후의 구분건물의 소유명의인은 분양자와 공동으로 대지사용권에 관한 이전등기를 신청할 수 있다.

【문18】 甲소유 명의의 토지에 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 수용절차가 진행 중이다. 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 사업인정 고시 후 재결 전에 甲이 사망하였으나 상속등기가 경료되지 않은 경우에는 사업시행자는 대위에 의한 상속등기를 먼저 거친 후 소유권이전등기를 신청하여야 한다.
- ② 甲소유의 토지가 농지인 경우에도 사업시행자가 수용으로 인한 등기신청 시 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없다.
- ③ 수용재결로 소유권이전등기를 할 때 수용 개시일 이전에 甲이 사망하여 그 상속을 원인으로 한 소유권이전등기가 이루어져 있다면 그 등기는 등기관이 직권으로 말소할 등기가 아니다.
- ④ 수용재결로 소유권이전등기가 된 후 그 재결이 실효된 경우에는 사업시행자가 단독으로 그 소유권이전등기의 말소등기를 신청하여야 한다.

【문19】 상속으로 인한 등기신청과 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 1960년 1월 1일 전에 상속의 원인이 있는 경우 그 상속순위와 상속분은 관습에 의한다.
- ② 남편 사망 후 재혼한 처는 전남편의 순위에 갈음하는 대습상속인으로 될 수 없다.
- ③ 수인의 공동상속인 중 일부가 상속을 포기한 경우에 그 상속분은 포기한 상속인의 상속인에게 상속된다.
- ④ 공동상속인 중 외국 국적을 취득하여 우리나라 국적을 상실한 자가 행방불명되어 소재를 알 수 없어 부동산등기용 등록번호를 부여받을 수 없는 사정이 있는 때에는 이를 소명하여 부동산등기용등록번호를 병기하지 않고 상속등기를 신청할 수 있다.

【문20】 일부말소 의미의 경정등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 甲·乙 공동소유인 부동산에 관하여 甲 단독소유로 소유권보존등기가 이루어진 경우, 甲 단독소유를 甲·乙 공동소유로 하는 경정등기를 신청할 수 있다.
- ② 甲으로부터 乙에게로 1/2 지분에 대하여 이전하여야 할 것을 착오로 신청서에 소유권전부이전등기로 기재하여 그에 따른 등기가 된 경우에는 소유권전부이전을 일부이전으로의 경정등기를 신청할 수 있다.
- ③ 일부말소 의미의 경정등기는 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 때에는 신청서에 그 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 제공한 경우에는 부기등기로 한다.
- ④ 일부말소 의미의 경정등기는 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 때에는 신청서에 그 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 제공하지 못한 경우에는 주등기로 한다.

【문21】 관공서의 촉탁에 의한 등기에 대한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 지방자치단체의 조례에 의해 설립된 지방공사도 그 사업과 관련된 등기를 촉탁으로 할 수 있다.
- ② 교육비특별회계소관의 공유재산에 관하여 조례에 의하여 그 재산의 취득·처분의 권한이 소관청인 교육감으로부터 해당 교육장에게 위임되었다면 해당 교육장은 그 권한위임의 근거규정을 명시하여 부동산의 소유권변동에 관한 등기촉탁을 할 수 있다.
- ③ 관공서가 서면으로 등기촉탁을 할 때에 그 촉탁서의 제출을 법무사에게 위임할 수도 있다. 이 경우에는 촉탁서에 촉탁서 제출을 위임받았음을 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.
- ④ 관공서가 등기촉탁을 할 때에는 등기기록과 대장상 부동산의 표시가 부합하지 않더라도 등기관은 이를 이유로 촉탁을 각하할 수 없다.

【부동산등기법 25문】

①책형

【문22】 신탁원부 기록의 변경등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 등기관이 신탁재산에 속하는 부동산에 관한 권리에 대하여 수탁자의 변경으로 인한 이전등기를 할 경우 직권으로 그 부동산에 관한 신탁원부 기록의 변경등기를 하여야 한다.
- ② 위탁자의 지위가 신탁행위로 정한 방법에 따라 제3자에게 이전된 경우 수탁자는 신탁원부 기록의 변경등기를 신청하여야 한다.
- ③ 법원은 신탁 변경의 재판을 한 경우 지체 없이 신탁원부 기록의 변경등기를 등기소에 촉탁하여야 한다.
- ④ 등기관이 법원 또는 주무관청의 촉탁에 의하여 등기기록에 수탁자 해임의 등기를 하였을 때에는 신탁원부에 직권으로 그 뜻을 기록하여야 한다.

【문23】 건물의 멸실등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 건물이 멸실된 경우 그 소유권의 등기명의인이 1개월 이내에 멸실등기를 신청하지 아니하면 그 건물대지의 소유자가 건물 소유권의 등기명의인을 대위하여 그 등기를 신청할 수 있다.
- ② 등기관이 1동의 집합건물 중 일부 구분건물의 멸실등기를 할 때에는 표제부의 등기를 말소하는 표시를 한 후 그 등기기록을 폐쇄하여야 한다.
- ③ 소유권 외의 권리가 등기되어 있는 건물에 대한 멸실등기의 신청이 있는 경우 첨부정보로 제공된 건축물대장에 건물멸실의 뜻이 기록되어 있으면 그 권리의 등기명의인에게 멸실등기를 한다는 뜻을 알릴 필요가 없다.
- ④ 존재하지 아니하는 건물에 대한 등기가 있을 때에는 그 소유권의 등기명의인은 지체 없이 그 건물의 멸실등기를 신청하여야 한다.

【문24】 경매의 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 판례, 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 임의경매는 경매개시결정 후 그 등기 전에 소유권이 이전되어 현재 소유명의인과 촉탁서상의 등기의무자가 일치하지 않는 경우에도 촉탁을 수리한다.
- ② 강제경매개시결정의 등기촉탁서에 등기관리자가 가압류의 피보전채권자임이 표시된 경우에는 등기기록의 등기의 목적 아래에 ‘○번 가압류의 본압류로의 이행’이라고 기재한다.
- ③ 강제경매의 매각으로 인한 소유권이전등기의 등기원인은 ‘강제경매로 인한 매각’이고 등기원인 연월일은 매각허가 결정일을 기재한다.
- ④ 가압류등기 후 가압류부동산의 소유권이 제3자에게 이전된 경우, 제3취득자의 채권자가 신청한 경매절차에서 전 소유자에 대한 가압류등기는 말소촉탁의 대상이 된다.

【문25】 채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 따른 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 채무자의 부동산에 관한 보전처분의 등기는 법원사무관 등의 촉탁으로 한다.
- ② 보전처분등기가 마쳐진 채무자의 부동산에 대하여 강제집행 또는 담보권실행을 위한 경매의 촉탁이 있는 경우에는 이를 각하하여야 한다.
- ③ 등기의 원인인 행위가 부인되거나 등기가 부인된 때에는 관리인, 파산관재인 또는 개인회생절차에서의 부인권자는 단독으로 부인의 등기를 신청하여야 한다.
- ④ 부인등기가 마쳐지면 부인된 등기의 명의인을 등기의무자로 하는 등기신청은 이를 각하하여야 한다.