

【문1】 등기상 이해관계 있는 제3자에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 판례·예규 및 선례에 따르고 전원합의체 판결의 경우 다수의견에 의함. 이하 같음)

▶ 2023년 법무사

- ① 甲 명의에서 乙 명의로 소유권이전등기가 경료된 후 甲의 채권자 丙이 乙 명의의 소유권이전등기에 대하여 사해행위로 인한 소유권이전등기 말소청구권을 피보전권리로 하는 처분금지가 처분을 하였을 경우, 乙 명의의 소유권이전등기에 관하여 丙 이외의 자가 말소신청을 하는 때에는 丙은 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당한다.
- ② 甲이 근저당권설정등기를 신청하였으나 등기관이 잘못으로 그 기록을 누락하였고 그 후 乙이 동일 부동산에 대하여 순위 제1번의 근저당권설정등기를 경료하였다면, 직권경정등기절차에 준하여 위 누락된 근저당권설정등기를 순위 제2번으로 기록할 수 있고, 이 경우 乙의 승낙이 있음을 증명하는 정보를 제공하여야 한다.
- ③ 증여를 원인으로 한 소유권이전등기와 채납처분에 의한 압류등기가 순차 경료된 후 위 증여계약의 해제를 원인으로 한 새로운 소유권이전등기를 신청할 경우에는 채납처분권자의 승낙이 있음을 증명하는 정보는 제공할 필요가 없다.
- ④ 전세권설정등기 후 그 전세권을 목적으로 하는 근저당권설정등기 또는 그 전세권에 대한 가압류등기 등이 있는 상태에서 전세금을 감액하는 변경등기를 하는 때에 그 근저당권자 또는 가압류권자 등은 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당한다.
- ⑤ 소유권보존등기에 대한 근저당권이 경료된 후 확정판결에 의하여 소유권보존등기를 말소하는 경우에 근저당권자는 그 등기의 말소에 있어서 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당한다.

해설 ② 1. 등기관이 등기의 착오나 빠진 부분이 등기관의 잘못으로 인한 것임을 발견한 경우에는 지체 없이 그 등기를 직권으로 경정하여야 한다. 다만, 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 경우에는 제3자의 승낙이 있어야 한다(**법 제32조 제2항**).

2. 신청에 의한 등기가 유류(누락)된 경우에 그 유류(누락)된 부분도 직권경정에 의하여 다시 등기할 수 있다. 등기상 이해관계 있는 제3자가 있다면 그 승낙 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보가 제공되어야 하지만(**법 제32조 제2항 단서**), 유류(누락)된 등기를 하여도 다른 등기와 양립가능한 경우에는 그 제공이 없더라도 후순위로 유류(누락)된 등기를 할 수 있다(「부동산등기실무 II」 p.55 참조).

3. 예컨대 갑이 근저당권설정등기를 신청하였으나 등기공무원의 과오로 그 등기기입을 유류(누락)하였고, 그 후 을이 동일 부동산에 대하여 순위 제1번의 근저당권설정등기를 경료하였다면, 부동산등기법 제32조 소정의 경정등기절차에 준하여 위 유류(누락)된 근저당권설정등기를 순위 제2번으로 기입할 수 있을 것이고, 이 경우 을의 승낙서 등은 첨부할 필요가 없을 것이다(**선례 제2-374호**).

① 갑 명의에서 을 명의로 소유권이전등기가 경료된 후 갑의 채권자 병이 을 명의의 소유권이전등기에 대하여 사해행위로 인한 소유권이전등기 말소청구권을 피보전권리로 하는 처분금지가처분을 하였을 경우, 을 명의의 소유권이전등기에 관하여 (**㉠** 가처분채권자) 병 이외의 자가 말소신청을 하는 때(**㉡** 가처분채권자가 말소신청을 하는 것이 아니라 수익자와 채무자가 공동으로 해당소유권이전등기의 말소신청을 하는 때)에는 (**㉠** 가처분채권자는 말소에 대하여 등기상 이해관계 있는 제3자이므로 가처분채권자) 병의 승낙서 또는 그에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하여야 한다. 그러나 위 승낙서 또는 재판의 등본이 첨부되지 아니한 채 등기가 경료되었다면 등기관이 직권으로 이미 말소된 등기의 말소회복등기를 할 수는 없다(**법 제29조 제9호**)(**선례 제6-57호**).

③ 증여를 원인으로 한 소유권이전등기와 채납처분에 의한 압류등기가 순차 경료된 후 위 증여계약의 해제를 원인으로 한 위 소유권이전등기의 말소등기를 신청하는 경우에는 그 신청서에 채납처분권자의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하여야 하지만(**부동산등기법 제171조** 참조) 위 증여계약의 해제를 원인으로 새로운 소유권 이전등기를 신청할 경우에는 위 서면의 첨부 필요하지 아니하다(**선례 제2-411호**).

④ 전세권설정등기 후 그 전세권을 목적으로 하는 근저당권설정등기 또는 그 전세권에 대한 가압류등기 등이 있는 상태에서 전세금을 감액하는 변경등기를 하는 때에 그 근저당권자 또는 가압류권자 등은 등기상

이해관계 있는 제3자에 해당하므로 그의 승낙이 있으면 그 변경등기를 전세권설정등기에 부기로 하고, 그의 승낙이 없으면 그 변경등기를 할 수 없다(예규 제1671호, 2-나-2))(㉠ 수리요건).

- ⑤ 1. 확정판결에 의하여 소유권보존등기의 말소를 신청하는 경우에도 근저당권자등 그 등기의 말소에 대하여 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 때에는 그 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하여야 한다(선례 제2-401호).
2. 그 확정판결의 사실심 변론종결 전에 근저당설정등기를 받은 자 등으로서 민사소송법 제204조 제1항에서 말하는 변론종결 후의 승계인에 해당하지 않는 자에 한한다(등기선례요지집 제1권 84, 87, 89, 92, 94, 95항 참조).
3. 이와 달리, 갑 토지에 관하여 원인무효를 이유로 제기한 소유권보존등기 말소청구소송에서 갑 토지의 특정일부에 대하여 승소판결(판결 주문에 공유지분의 말소가 아니라 갑 토지의 특정부분을 말소하라고 표시되어 있는 경우)이 확정된 후 갑 토지 전부에 관하여 근저당권설정등기가 경료되었고, 그 후 갑 토지가 위 소송에서 일부 승소한 특정 부분의 을 토지와 나머지 부분의 병 토지로 분할되어 그에 따른 분필등기가 경료되어 있는 경우, 피고로부터 근저당권설정등기를 경료받은 자는 민사소송법 제218조의 규정에 의한 변론종결 후의 승계인에 해당된다 할 것이므로, 원고는 확정된 일부말소판결 및 근저당권자에 대한 승계집행문을 첨부하여 을 토지에 관하여 전사된 소유권보존등기 및 근저당권 설정등기의 말소등기신청을 할 수 있다(선례 제5-482호).

【문2】 상속으로 인한 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2023년 법무사

- ① 처가 부모보다 먼저 사망한 경우 남편이 재혼하지 아니하면 처의 직계존속이 피상속인인 경우 남편은 처의 대습상속인이 된다.
- ② 상속개시 후 그 상속등기를 하기 전에 상속인 중 한 사람이 사망하여 또다시 상속이 개시된 경우에는 상속개시일자를 순차로 모두 신청정보로 하여 1건으로 상속등기를 신청할 수 있다.
- ③ 상속재산 협의분할에 따라 甲과 乙을 등기명의인으로 하는 상속등기가 마쳐진 후에 공동상속인들이 그 협의를 전원의 합의에 의하여 해제하고 丙을 상속인으로 하는 새로운 협의분할을 한 경우와 같이 재협의분할로 인하여 상속인 전부가 교체될 때에는 상속등기의 경정등기를 신청할 수 없다.
- ④ **상속재산분할협의서를 작성하는데 있어서 친권자와 미성년자인 자 1인이 공동상속인인 경우 친권자가 상속재산을 전혀 취득하지 아니하는 경우에는 미성년자를 위한 특별대리인을 선임할 필요는 없다.**
- ⑤ 공동상속등기가 경료된 후 공동상속인 중 1인에 대하여 실종선고심판이 확정되었는데 그 실종기간이 상속개시 전에 만료된 경우, 실종선고심판이 확정된 자에 대한 상속인이 없고, 등기상의 이해관계인도 없다면 신청착오를 원인으로 하여 나머지 공동상속인들이 경정등기를 신청할 수 있다.

해설 ④ 상속재산협의분할서를 작성하는 데 있어서 **친권자와 미성년자인 자 1인이 공동상속인인 경우**(친권자가 당해 부동산에 관하여 **권리를 취득하지 않는 경우를 포함한다**)에는 친권자와 미성년자의 이해가 상반되므로 **특별대리인을 선임**하여야 한다(예규 제1088호, 2-나(2)).

- ① 1. **피상속인의 배우자**는 제1000조제1항 제1호와 제2호의 규정에 의한 상속인이 있는 경우에는 그 상속인과 동순위로 **공동상속인**이 되고 그 상속인이 없는 때에는 **단독상속인**이 된다. 제1001조의 경우에 **상속개시전에 사망 또는 결격된 자의 배우자**는 동조의 규정에 의한 상속인과 동순위로 **공동상속인**이 되고 그 상속인이 없는 때에는 **단독상속인**이 된다(민법 제1003조).
2. 민법 제1003조 제2항의 ‘**사망 또는 결격된 자의 배우자**’라 함은 부의 사망 후에도 **계속 혼가와의 인척관계가 유지되는 배우자**를 의미하므로, 부의 사망 후 **재혼한 배우자**는 전부의 순위에 갈음하는 **대습상속인으로 될 수 없다**(예규 제694호).
3. **대습상속**이라 함은 **피상속인의 사망 이전에 그의 상속인으로 될 자가 사망하거나 또는 상속인으로 될 자가 상속결격사유가 있어서 상속권을 상실한 경우에, 그 자의 직계비속이나 배우자가 그 자에 갈음하여 그 자가 받았을 상속분을 상속하는 것**인바, 피상속인 갑남이 1993. 5. 17. 사망하였으나, 그 상속인 중 1인인 장녀 을은 직계비속이 없이 1975. 8. 14. 사망하였고 을의 배우자 병남은 1978. 8. 25. 재혼하였으며, 을의 생모 정은 갑의 사망 전인 1972. 5. 19. 갑과 이혼한 경우, 갑의 사망 당시 시행중인 민법(1990. 1. 13. 법률 제4199호로 개정된 것)의 규정(동법 제775조 제2항)에 의하면, **병남은 재혼으로 인하여 갑과 인척관계가 소멸된 것으로** 보여지므로 병은 갑의 사망으로 개시된 상속에 있어서 을의 순위에 갈음하는 **대습상속인이 될 수 없을 것이다**(선례 제6-224호).
4. 사안의 경우, 먼저 사망한 처의 남편이 재혼하지 아니한 경우이므로, 남편은 처의 **대습상속인이 된다**.
- ② 하나의 상속등기사건에 2개의 등기원인이 있는 경우에 등기원인란에는 먼저 개시된 원인과 연월일을 기재하고, 후에 개시된 상속원인은 신청인 표시란에 “공동상속인 중 ○○○는 ○년 ○월 ○일 사망하였으므로 상속”이라고 기재하고 그 상속인을 표시한다(「부동산등기실무 II」 p.257 참조)(※ 즉, 상속개시 후 그 상속등기를 하기 전에 상속인 중 한 사람이 사망하여 또다시 상속이 개시된 경우에는 상속개시일자를 순차로 모두 신청정보로 하여 1건으로 상속등기를 신청할 수 있다).
- ③ 1. 상속재산**협의**분할에 따라 상속등기를 마친 후에 그 협의를 해제하고 다시 새로운 협의분할(**재협의**분할)을 하여 상속인 **일부만이 교체**되는 경우에는 이를 원인으로 상속등기의 **경정등기를 신청할 수 있으며** 등기원인을 ‘**재협의분할**’로, 그 연월일을 **재협의를 성립한 날**로 한다(예규 제1675호, 3-다-1)).
2-1. 상속재산**협의**분할에 따라 상속등기를 마친 후에 그 협의를 해제하고 다시 새로운 협의분할(**재협의**분할)을 하여 상속인 **전부가 교체**되는 경우(상속재산협의분할에 따라 갑과 을을 등기명의인으로 하는 상속등기가 마쳐진 후에 공동상속인들이 그 협의를 전원의 합의에 의하여 해제하고 병을 상속

인으로 하는 새로운 협의분할을 한 경우)에는 상속등기의 경정등기를 신청할 수 없다(예규 제1675호, 3-다2)).

2-2. 이 경우에는 기존 상속등기의 명의인을 등기의무자로, 재협의분할에 따라 해당 부동산을 취득한 상속인을 등기관리자로 하여 기존 상속등기의 말소등기를 공동으로 신청하고, 재협의분할에 따라 해당 부동산을 취득한 상속인이 상속등기를 단독으로 신청한다(예규 제1675호, 3-다2)).

- ⑤ 공동상속등기가 경료된 후 공동상속인 중 1인에 대하여 실종선고심판이 확정되었는데 그 실종기간이 상속개시 전에 만료된 경우, 실종선고심판이 확정된 자에 대한 상속인(대습상속인)이 없고, 등기상의 이해관계인도 없다면 신청착오를 원인으로 하여 나머지 공동상속인들이 경정등기를 신청할 수 있다(선례 제6-414호).

【문3】 등기기록의 폐쇄에 관한 다음 설명 중 옳은 것은 모두 몇 개인가?

▶ 2023년 법무사

- A. 소유권보존등기를 말소한 경우에는 그 등기기록을 폐쇄한다.
 B. 폐쇄한 등기기록은 영구 보존한다.
 C. 등기기록을 폐쇄할 때에는 표제부의 등기를 말소하는 표시를 하고, 등기원인 및 기타사항란에 폐쇄의 뜻과 그 연월일을 기록하여야 한다.
 D. 중복등기기록 중 어느 한 등기기록의 최종 소유권의 등기명의인이 다른 등기기록의 최종 소유권의 등기명의인으로부터 직접 또는 전전하여 소유권을 이전받은 경우로서, 다른 등기기록이 후등기기록이거나 소유권 외의 권리 등에 관한 등기가 없는 선등기기록일 때에는 그 다른 등기기록을 폐쇄한다.
 E. 등기기록에 기록된 사항이 많아 취급하기에 불편하게 되는 등 합리적 사유로 등기기록을 옮겨 기록할 필요가 있는 경우에 등기관은 현재 효력이 있는 등기만을 새로운 등기기록에 옮겨 기록할 수 있다.

① 5개 ② 4개 ③ 3개 ④ 2개 ⑤ 1개

해설 ①

- A. (○) 우리나라의 부동산등기 제도는 원칙적으로 표제부만을 두는 등기는 허용하지 아니하므로(예외 : 구분건물의 표시등기) 소유권보존등기를 말소한 경우에는 그 등기기록을 폐쇄한다(「부동산등기 실무 I」 p.96 참조).
 B. (○) 폐쇄한 등기기록은 영구히 보존하여야 한다(법 제20조 제2항).
 C. (○) 등기기록을 폐쇄할 때에는 표제부의 등기를 말소하는 표시를 하고, 등기원인 및 기타사항란에 폐쇄의 뜻과 그 연월일을 기록하여야 한다(규칙 제55조 제2항).
 D. (○) 중복등기기록 중 어느 한 등기기록의 최종 소유권의 등기명의인이 다른 등기기록의 최종 소유권의 등기명의인으로부터 직접 또는 전전하여 소유권을 이전받은 경우로서, 다른 등기기록이 후등기기록이거나 소유권 외의 권리 등에 관한 등기가 없는 선등기기록일 때에는 그 다른 등기기록을 폐쇄한다(규칙 제35조).
 E. (○) 등기기록에 기록된 사항이 많아 취급하기에 불편하게 되는 등 합리적 사유로 등기기록을 옮겨 기록할 필요가 있는 경우에 등기관은 현재 효력이 있는 등기만을 새로운 등기기록에 옮겨 기록할 수 있다(법 제33조). 등기관이 법 제33조에 따라 등기를 새로운 등기기록에 옮겨 기록한 경우에는 옮겨 기록한 등기의 끝부분에 같은 규정에 따라 등기를 옮겨 기록한 뜻과 그 연월일을 기록하고, 중전 등기기록을 폐쇄하여야 한다. 등기기록을 폐쇄할 때에는 표제부의 등기를 말소하는 표시를 하고, 등기원인 및 기타사항란에 폐쇄의 뜻과 그 연월일을 기록하여야 한다(규칙 제55조 제1항).

【문4】 허무인 명의의 등기의 말소에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은? ▶2023년 법무사

- ① 소유권이전등기의 말소소송에서 등기명의인인 종중 등 법인 아닌 사단이 그 실체가 인정되지 아니하여 당사자능력이 없음을 이유로 소각하판결이 확정되고, 위 각하판결정본 등이 등기관에게 제출된 경우 등기관은 당사자능력이 없는 위 종중 등 명의의 등기를 직권으로 말소할 수 있다.
- ② 판결에 의하여 허무인 명의의 등기의 말소를 신청하는 경우 허무인명의표시의 경정등기를 경유할 필요는 없으며, 말소등기의 등기원인은 확정판결로, 그 연월일은 판결선고일을 각 기재한다.
- ③ 사망자 명의의 등기를 말소하기 위해서는 그 상속인 전원을 등기의무자로 하여 공동신청하거나 상속인 전원을 상대로 한 말소판결을 얻어야 한다.
- ④ 귀속재산으로서 국가의 소유가 된 부동산에 대하여, 甲이 가공인 乙 명의로 소유권이전등기를 신청하여 소유권이전등기가 마쳐진 경우, 국가는 甲을 상대로 하여 乙 명의의 소유권이전등기의 말소등기 절차이행을 명하는 확정판결을 받아야만 乙 명의의 소유권이전등기에 대한 말소등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 사망자 명의의 소유권이전등기에 대하여 상속인을 상대로 한 말소소송에서 사망자 명의의 등기가 상속인을 표상하는 등기로서 원인무효의 등기임을 이유로 말소절차의 이행을 명한 판결이 확정된 경우에는 위 판결에 의하여 사망자 명의 등기의 말소를 신청할 수 있다.

- 해설** ① 1. 실체가 없는 종중 등 법인 아닌 사단·재단 명의의 소유권이전등기 등에 대하여 실제 등기행위자(대표자나 그 구성원 등)를 상대로 한 말소소송에서 위 종중등 명의의 등기가 원인무효의 등기임을 이유로 실제 등기행위자에게 말소절차를 명한 판결이 확정된 경우에는 위 판결에 의하여 말소등기를 신청할 수 있다(예규 제1380호, 4).
2. 소유권이전등기 등의 말소소송에서 등기명의인인 법인 아닌 사단·재단이 그 실체가 인정되지 아니하여 당사자능력이 없음을 이유로 소각하판결이 확정되고, 위 각하판결정본 등이 등기관에게 제출된 경우 등기관은 「부동산등기법」 제58조에 따라 당사자능력이 없는 위 종중 등 명의의 등기를 직권으로 말소할 수 없으며, 이해관계인도 위 판결정본 등을 첨부하여 등기관의 처분에 대한 이의의 방법으로 위 종중 등 명의 등기의 말소를 구할 수 없다.
- ② 판결에 의하여 허무인 명의의 등기의 말소를 신청하는 경우 허무인명의표시의 경정등기를 경유할 필요는 없으며, 말소등기의 등기원인은 확정판결로, 그 연월일은 판결선고일을 각 기재한다(예규 제1380호, 5).
- ③ 1. 사망자 명의의 등기를 말소하기 위해서는 그 상속인 전원을 등기의무자로 하여 공동신청하거나 상속인 전원을 상대로 한 말소판결을 얻어야 한다(「부동산등기실무II」 p.77참조).
2. 그러나, 갑에서 을로의 소유권이전등기가 마쳐진 후 을이 사망(법정상속인 병, 정)하여 병 명의로 협의분할에 의한 상속을 원인으로 하는 소유권이전등기가 마쳐졌으나, 그 후 위 갑에서 을로의 소유권이전등기가 원인무효임을 이유로 말소하려는 경우, 협의분할에 의하여 이를 단독상속한 상속인 병만이 이를 전부 말소할 의무가 있고 다른 공동상속인 정은 이를 말소할 의무가 없으므로(대법원 2009. 4. 9. 선고 2008다87723 판결), 을 명의의 소유권이전등기의 말소의무자는 을의 원래의 상속인 전원이 아니라 병이라 할 것이다(선례 제202304-02호).
- ④ 1. 가공인 명의의 소유권이전등기 등에 대하여 실제 등기행위자를 상대로 한 말소소송에서 말소절차의 이행을 명한 판결(가공인 명의의 등기가 실제 등기행위자를 표상하는 등기로서 원인무효의 등기임을 이유로 한 판결)이 확정된 경우에는 위 판결에 의하여 가공인 명의 등기의 말소를 신청할 수 있다.
2. 예컨대, 귀속재산으로서 국가의 소유가 된 부동산에 대하여 갑이 가공인을 명의로 소유권이전등기를 신청하여 그 등기가 마쳐진 경우, 국가는 갑을 상대로 하여 을 명의의 소유권이전등기의 말소등기 절차이행을 명하는 확정판결을 받아야만 을 명의의 소유권이전등기에 대한 말소등기를 신청할 수 있다(대법원 1990. 5. 8. 선고 90다684, 90다카 3307 판결, 선례 5-473).
- ⑤ 사망자 명의의 소유권이전등기 등에 대하여 상속인을 상대로 한 말소소송에서 사망자 명의의 등기가 상속인을 표상하는 등기로서 원인무효의 등기임을 이유로 말소절차의 이행을 명한 판결이 확정된 경우에는 위 판결에 의하여 사망자명의 등기의 말소를 신청할 수 있다(예규 제1380호, 3).

【문5】 청산법인의 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2023년 법무사

- ① 청산종결등기가 된 경우라 하더라도 청산사무가 아직 종결되지 아니한 때에는 청산법인으로서는 등기당사자능력이 있다.
- ② 청산법인의 등기기록이 폐쇄되지 아니한 경우 청산인이 등기신청을 하기 위해서는 청산인임을 증명하는 서면으로서 청산인 등기가 되어 있는 법인등기사항증명서를 첨부하고, 인감증명의 제출이 필요한 경우에는 법인인감인 청산인의 인감을 첨부하여야 한다.
- ③ 청산법인의 등기기록이 폐쇄된 경우 청산법인이 등기관리자인 때에는 폐쇄된 청산법인의 등기기록을 부활하여 청산인임을 증명하는 서면으로 청산인 등기가 마쳐진 등기사항증명서를 제출하여야 한다.
- ④ 청산법인이 등기의무자인 때에 폐쇄된 법인등기기록에 청산인 등기가 되어 있는 경우에도 인감증명의 제출이 필요한 경우에는 청산법인의 등기기록을 부활하고 법인인감인 청산인의 인감을 첨부하여야 한다.
- ⑤ 청산법인이 등기의무자인 때에 폐쇄된 법인등기기록에 청산인 등기가 되어 있지 아니한 경우에는 폐쇄된 법인등기기록을 부활하여 청산인 등기를 마친 다음 그 등기사항증명서를 청산인임을 증명하는 서면으로 첨부하고, 인감증명의 제출이 필요한 경우에는 법인인감인 청산인의 인감을 첨부하여야 한다.

해설 ④ 청산법인이 등기의무자인 때에 폐쇄된 법인등기부에 청산인 등기가 되어 있는 경우 청산인은 그 폐쇄된 법인등기부등본을 청산인임을 증명하는 서면으로 첨부하여 부동산등기신청을 할 수 있고, 인감증명의 제출이 필요한 경우에는 인감증명법에 의한 청산인의 개인인감을 첨부할 수 있다(예규 제1087호, 3-나-(1)).

- ① 청산법인이란 존립기간의 만료나 기타 사유로 법인이 해산된 후 청산절차가 진행중인 법인을 말하며, 청산종결등기가 된 경우라 하더라도 청산사무가 아직 종결되지 아니한 경우에는 청산법인에 해당한다(예규 제1087호). 이러한 청산법인은 등기당사자능력이 인정된다(대판 1997.4.22, 97다3408). 따라서 청산법인도 등기관리자 또는 등기의무자의 지위에서 등기를 신청할 수 있다.
- ② 청산법인의 등기기록이 폐쇄되지 아니한 경우 청산인이 등기신청을 하기 위해서는 청산인임을 증명하는 서면으로서 청산인 등기가 되어 있는 법인등기사항증명서를 첨부하고, 인감증명의 제출이 필요한 경우에는 법인인감인 청산인의 인감을 첨부하여야 한다(예규 제1087호).
- ③ 청산법인의 등기기록이 폐쇄된 경우 청산법인이 등기관리자인 때에는 폐쇄된 청산법인의 등기기록을 부활하여 청산인임을 증명하는 서면으로 청산인 등기가 마쳐진 등기사항증명서를 제출하여야 한다(예규 제1087호, 3-가).
- ⑤ 청산법인이 등기의무자인 때에 폐쇄된 법인등기기록에 청산인 등기가 되어 있지 아니한 경우에는 폐쇄된 법인등기기록을 부활하여 청산인 등기를 마친 다음 그 등기사항증명서를 청산인임을 증명하는 서면으로 첨부하고, 인감증명의 제출이 필요한 경우에는 법인인감인 청산인의 인감을 첨부하여야 한다(예규 제1087호, 3-나-(2)).

【문6】 등기관에 처분에 대한 이의에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은? ▶ 2023년 법무사

- ① 채권자가 채무자를 대위하여 경료한 등기가 채무자의 신청에 의하여 말소된 경우에는 그 말소 처분에 대하여 채권자는 등기상 이해관계인으로서 이의신청을 할 수 있다.
- ② 등기신청의 각하결정에 대하여는 등기신청인과 각하되지 않았다면 실행될 등기에 대한 이해 관계 있는 제3자가 이의신청할 수 있다.
- ③ 등기를 마친 후에 이의신청이 있는 경우에는 3일 이내에 의견을 붙여 이의신청서를 관할 지방 법원에 보내고 등기상 이해관계 있는 자에게 이의신청 사실을 알려야 한다.
- ④ 저당권설정자는 저당권의 양수인과 양도인 사이의 저당권이전의 부기등기에 대하여 이의신청 을 할 수 없다.
- ⑤ 등기의 말소신청에 있어 부동산등기법 제57조 소정의 이해관계 있는 제3자의 승낙서 등 서면 이 첨부되어 있지 아니하였다는 사유는 제3자의 이해에 관련된 것이므로, 말소등기의무자는 말소처분에 대하여 이의신청을 할 수 있는 등기상 이해관계인에 해당되지 아니하여 이의신청 을 할 수 없다.

해설 ② 등기신청의 각하결정에 대하여는 등기신청인인 등기관리자 및 등기의무자에 한하여 이의신청을 할 수 있고, 제3자는 이의신청을 할 수 없다(예규 제1689호, 2-①).

- ① 채권자가 채무자를 대위하여 경료한 등기가 채무자의 신청에 의하여 말소된 경우에는 그 말소처분에 대 하여 채권자는 등기상 이해관계인으로서 이의신청을 할 수 있다(예규 제1689호, 2-②-1).
- ③ 등기를 마친 후에 이의신청이 있는 경우에는 3일 이내에 의견을 붙여 이의신청서를 관할 지방법원에 보 내고 등기상 이해관계 있는 자에게 이의신청 사실을 알려야 한다(부동산등기법 제103조 제3항).
- ④ 저당권설정자는 저당권의 양수인과 양도인 사이의 저당권이전의 부기등기에 대하여 이의신청을 할 수 없다(예규 제1689호, 2-②-3).
- ⑤ 등기의 말소신청에 있어 「부동산등기법」 제57조 소정의 이해관계 있는 제3자의 승낙서 등 서면이 첨부되 어 있지 아니하였다는 사유는 제3자의 이해에 관련된 것이므로, 말소등기의무자는 말소처분에 대하여 이의신청을 할 수 있는 등기상 이해관계인에 해당되지 아니하여 이의신청을 할 수 없다(예규 제1689호, 2-②-4).

【문7】 다음 중 부동산등기법 제29조 제2호 소정의 “사건이 등기할 것이 아닌 경우”에 해당하는
지 않는 것은?

▶ 2023년 법무사

- ① 법령에 근거가 없는 특약사항의 등기를 신청한 경우
- ② 신청정보상 甲이 등기관리자인데 매매계약서상으로는 乙이 권리자인 경우
- ③ 관공서 또는 법원의 촉탁으로 실행되어야 할 등기를 신청한 경우
- ④ 농지를 전세권설정의 목적으로 하는 등기를 신청한 경우
- ⑤ 일부지분에 대한 소유권보존등기를 신청한 경우

해설 ② 등기관은 신청정보와 등기원인을 증명하는 정보(註 매매계약서)가 일치하지 아니한 경우 이유를 적은
결정으로 신청을 각하하여야 한다(법 제29조 제8호).

- ① 법 제29조 제2호, 규칙 제52조 제2호
- ③ 법 제29조 제2호, 규칙 제52조 제8호
- ④ 법 제29조 제2호, 규칙 제52조 제4호
- ⑤ 법 제29조 제2호, 규칙 제52조 제6호

【문8】 등기신청에 필요한 첨부정보에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은? ▶2023년 법무사

- ① 계약을 원인으로 소유권이전등기를 신청할 경우 등기원인증명정보가 집행력 있는 판결인 경우에는 판결서 정본에 검인을 받을 필요가 없다.
- ② 매매로 인한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 소유권이전청구권가등기를 마친 상태에서 제3자에 대한 채무를 담보하기 위하여 소유권이전등기청구권을 양도하고 가등기의 이전등기를 신청하는 경우에는 매도인인 소유명의인의 승낙이 있음을 증명하는 정보와 인감증명을 첨부정보로서 제공하여야 한다.
- ③ 부동산 거래신고 등에 관한 법률에 의한 허가의 대상이 되는 토지에 관하여 소유권·지상권의 이전 또는 설정청구권을 보전하기 위한 가등기를 신청하기 위해서는 원칙적으로 신청서에 시장, 군수 또는 구청장이 발행한 토지거래계약허가증을 첨부하여야 한다.
- ④ 사립학교법에 의한 학교법인에게 신탁한 부동산에 대하여 그 신탁을 해지하고 해지로 인한 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 관할청의 허가를 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.
- ⑤ 전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률에 따라 등록된 전통사찰 소유의 전통사찰보존지에 대하여 민사집행법에 따른 매각을 원인으로 하여 소유권이전등기를 촉탁하는 경우에는 문화체육관광부장관의 허가를 증명하는 정보를 제공할 필요가 없다.

- 해설**
- ① 1. 계약을 등기원인으로 하여 1990.9.2. 이후 소유권이전등기를 신청할 때에는 계약의 일자 및 종류를 불문하고 검인을 받은 계약서 원본(이하 “검인계약서”라 한다) 또는 검인을 받은 판결서 정본(화해·인낙·조정조서를 포함한다)을 등기원인증서로 제출하여야 한다(예규 제1419호, 1-가).
2. 따라서, 등기원인을 증명하는 서면이 판결서이더라도 계약을 원인으로 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 그 판결서에 검인을 받아 제출하여야 한다(예규 제1419호, 1-가).
 - ② 매매로 인한 소유권이전등기청구권은 특별한 사정이 없는 이상 그 권리의 성질상 양도가 제한되고 그 양도에 (소유권이전등기청구권의 채무자)매도인의 승낙이나 동의를 요한다고 할 것이므로(대판 2001.10.9, 2000다51216 참조), 위 가등기의 이전등기를 신청하는 경우에는 매도인인 소유명의인의 승낙이 있음을 증명하는 정보와 인감증명을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(선례 제201803-1호).
 - ③ 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제11조 제1항의 규정에 의한 허가의 대상이 되는 토지(이하 ‘허가대상 토지’라 한다)에 관하여 소유권·지상권을 이전 또는 설정하는 유상계약(예약을 포함한다. 이하 같다)을 체결하고 그에 따른 등기신청을 하기 위해서는 신청서에 시장, 군수 또는 구청장이 발행한 토지거래계약허가증을 첨부하여야 한다. 다만, 그 계약이 증여와 같이 대가성이 없는 경우에는 그러하지 아니하다(예규 제1634호, 1-(1)).
 - ④ 학교법인에게 신탁한 부동산이라 하더라도 그 신탁해지로 인한 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 관할청의 허가를 증명하는 서면을 첨부하여야 한다(예규 제1255호, 3-②).
 - ⑤ 1. 전통사찰 소유의 전통사찰보존지 등을 매매, 증여, 그 밖의 원인으로 양도하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 법 제9조 제1항에 따른 문화체육관광부장관의 허가를 증명하는 정보를 제공하여야 한다.
2. 다만, 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하거나 민사집행법에 따른 매각을 원인으로 한 소유권이전등기를 촉탁하는 경우에는 그러하지 아니하다(예규 제1484호, 4-1).

【문9】 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 규약상 공용부분이라는 뜻의 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2023년 법무사

- ① 공용부분이라는 뜻의 등기는 규약에서 공용부분으로 정한 구분건물 또는 부속건물의 소유자가 신청하여야 하며, 미등기인 건물에 대하여는 소유권보존등기를 하지 않고 곧바로 공용부분이라는 뜻의 등기를 할 수 있다.
- ② 등기관이 공용부분이라는 뜻의 등기를 할 때에는 그 등기기록 중 표제부에 공용부분이라는 뜻을 기록하고 각 구의 소유권과 그 밖의 권리에 관한 등기를 말소하는 표시를 하여야 한다.
- ③ 공용부분이라는 뜻의 등기를 신청하는 경우 공용부분인 건물에 소유권 외의 권리에 관한 등기가 있을 때에는 그 권리의 등기명의인의 승낙이 있음을 증명하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 제공하여야 한다.
- ④ 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분과 분리하여 처분할 수 없고, 공용부분에 관한 물권의 득실변경은 등기가 필요하지 아니하다.
- ⑤ 공용부분이라는 뜻을 정한 규약을 폐지한 경우에 공용부분의 취득자는 지체 없이 소유권보존 등기를 신청하여야 한다.

해설 ① 규약상 공용부분이라는 뜻의 등기는 규약에서 공용부분으로 정한 구분건물 또는 부속건물 소유권의 등기명의인이 신청하여야 한다(법 제47조 제1항). 따라서 미등기인 건물에 대하여 곧바로 공용부분이라는 뜻의 등기를 할 수 없고, 먼저 소유권보존등기를 하여야 한다(선례 제2-657호).

- ② 등기관이 공용부분이라는 뜻의 등기를 할 때에는 그 등기기록 중 표제부에 공용부분이라는 뜻을 기록하고 각 구의 소유권과 그 밖의 권리에 관한 등기를 말소하는 표시를 하여야 한다(규칙 제104조 제3항).
- ③ 소유권의 등기명의인이 공용부분이라는 뜻의 등기를 신청하는 경우에는 그 뜻을 정한 규약이나 공정증서를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다. 이 경우 그 건물에 소유권의 등기 외의 권리에 관한 등기가 있을 때에는 그 등기명의인의 승낙이 있음을 증명하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(법 제47조 제1항, 규칙 제104조 제1항).
- ④ 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다. 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다. 공용부분에 관한 물권의 득실변경은 등기가 필요하지 아니하다(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제13조).
- ⑤ 공용부분이라는 뜻을 정한 규약을 폐지한 경우에 공용부분의 취득자는 지체 없이 소유권보존(㉠ 이전×) 등기를 신청하여야 한다(법 제47조 제2항).

【문10】 다음 중 등기소에 갖추어 두어야 할 장부의 보존기간이 다른 경우는?

▶ 2023년 법무사

- ① 이의신청서류 편철장
- ② 결정원본 편철장
- ③ 신청서 기타 부속서류 송부부
- ④ 사용자등록신청서류 등 편철장
- ⑤ 기타 문서 접수장

해설 ③ 5년 (규칙 제25조 제1항 제7호)

- ① 10년 (규칙 제25조 제1항 제4호)
- ② 10년 (규칙 제25조 제1항 제3호)
- ④ 10년 (규칙 제25조 제1항 제5호)
- ⑤ 10년 (규칙 제25조 제1항 제2호)

【문11】 등기신청의 대리에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2023년 법무사

- ① 등기신청의 대리인이 될 수 있는 자격에는 제한이 없으므로 당사자 중 일방은 상대방을 대리하여 등기를 신청할 수 있다.
- ② 미성년자인 자의 부모가 공동친권자인 경우로서 친권자가 미성년자를 대리하여 등기신청을 할 때에는 특별한 사정이 없는 한 부모가 공동으로 하여야 한다.
- ③ 성년후견인이 선임된 경우 성년후견인과 피성년후견인 사이에 이해가 상반되는 내용의 등기신청의 경우에는 피성년후견인을 위한 특별대리인을 선임하여 그 특별대리인이 피성년후견인을 대리하여 등기를 신청하면 된다(후견감독인은 없는 경우를 전제함).
- ④ 일반적으로 등기신청의 위임에는 등기신청의 취하, 복대리인의 선임, 처분위임장의 원본환부의 권한에 대한 위임이 포함된다.
- ⑤ 법인의 직원이 법인의 위임을 받아 수회에 걸쳐 반복적으로 등기신청업무를 대리하는 행위는 보수의 유무에 관계없이 '법무사가 아닌 자는 법무사법에서 정한 업무를 업으로 하지 못한다'고 규정하고 있는 법무사법 제3조에 위반된다.

해설 ④ 1. 대리권이 법률행위에 의하여 부여(㉠ 임의대리)된 경우에는 대리인은 본인의 승낙이 있거나 부득이한 사유있는 때가 아니면 복대리인을 선임하지 못한다(민법 제120조)(㉡ 복대리인선임과 더불어 등기신청의 취하와 같은 특별수권 사항은 위임장에 그 권한이 위임된 경우에 한하여 대리행위를 할 수 있으므로, 위임장에 복대리인 선임에 관한 기재가 없는데도 복대리인이 등기를 신청하기 위하여는 별도의 본인의 승낙이 있음을 증명하는 정보를 제공하여야 한다).

2. 신청인으로부터 등기신청서의 첨부서면 중 재외국민이 작성한 처분위임장과 처분위임장에 날인된 인영을 확인하기 위해 제출한 등기명의인의 인감증명에 대한 환부신청이 있다면 등기관은 제출 받은 등본에 환부의 취지를 기재하고 원본을 환부하여야 할 것이나, 신청인이 당사자가 아닌 대리인(법무사 등)이 신청할 경우에는 당사자로부터 원본환부신청에 대해서 별도의 수권이 있어야 할 것이다(선례 제8-108호).

- ① 민법 제124조는 “대리인은 본인의 허락이 없으면 본인을 위하여 자기와 법률행위를 하거나 동일한 법률행위에 관하여 당사자 쌍방을 대리하지 못한다. 그러나 채무의 이행을 할 수 있다.”고 규정함으로써 사법상의 법률행위에 관하여는 자기계약이나 쌍방대리를 원칙적으로 제한하고 있다. 그러나 등기신청행위는 사법상의 행위 또는 법률행위가 아니라 사법상의 권리변동을 위한 법률행위가 행하여진 다음에 그 권리변동을 위하여 법률이 요구하는 또 하나의 요건인 등기라는 공식방법을 갖추기 위한 행위이므로, 민법 제124조에서 말하는 “채무의 이행”에 준하는 것으로 볼 수 있다. 따라서 등기관리자가 등기의무자를 대리하여 자기의 등기를 신청할 수 있고(㉢ 상대방 대리), 동일한 법무사가 등기관리자와 등기의무자 쌍방을 대리하는 등기신청(㉣ 쌍방대리)도 가능하다. 주의할 점은 본인이 등기당사자 중 일방인 경우에는 타방을 대리하여 등기신청을 할 수 있지만 어디까지나 서면신청에 한하고 자격자 대리인이 아닌 한 일반인은 상대방을 대리하여 전자신청을 할 수는 없다(「부동산등기실무 I」 p.16 참조).
- ② 미성년자인 자의 부모가 공동친권자인 경우로서 친권자가 그 미성년자를 대리하여 등기신청을 할 때에는 부모가 공동으로 하여야 한다(예규 제1088호, 1-가).
- ③ 1. 법정대리인은 미성년자의 승낙을 받을 필요 없이 법정대리인의 이름으로 법률행위를 한다. 그러나 친권자와 그 친권에 따르는 미성년자인 자 사이에 이해상반되는 행위 또는 동일한 친권에 따르는 수인의 미성년자인 자 사이에 이해상반되는 행위를 하는 경우, 그 미성년자 또는 그 미성년자 일방의 대리는 법원에서 선임한 특별대리인이 하여야 한다(민법 제921조).
2. 여기서 특별대리인이라 가사비송절차에 따라 당사자의 청구에 의하여 가정법원이 선임한 자를 말한다.
3. 위와 같은 특별대리인 선임에 관한 내용은 후견인과 피후견인의 이해가 상반되는 경우에도 적용된다(민법 제949조의3 본문, 예규 제1088호, 3). 다만, 후견감독인이 있는 경우에는 그러하지 아니한다.
4. 왜냐하면, 후견인과 피후견인 사이에 이해가 상반되는 행위에 관하여는 후견감독인이 피후견인을 대리하기 때문이다(민법 제949조의3 단서).
5. 즉, 후견인과 피후견인 사이에 이해가 상반되는 내용의 등기신청을 할 때에 후견감독인이 없는 경우에는 특별대리인을 선임하여야 하지만, 후견감독인이 있는 경우에는 그 후견감독인이 대리하므로 특별대리인을 선임할 필요가 없다(민법 제949조의3 단서).

- ⑤ 변호사 또는 법무사가 아닌 자도 당사자의 위임을 받아 등기신청을 대리할 수 있지만, 변호사 또는 법무사가 아닌 자는 등기신청의 대리를 업으로 할 수 없고(법무사법 제3조), 이를 위반하는 경우에는 형사처벌을 받게 되는바(같은 법 제74조), 법인 직원이 법인의 위임을 받아 수회에 걸쳐 반복적으로 등기신청 업무를 대리하는 행위는 변호사나 법무사가 아니면서 등기신청의 대리를 업으로 하는 것이라고 볼 수 있으므로 보수의 유무에 관계없이 법무사법 제3조에 위반된다(선례 제6-15호).

【문12】 등기부와 등기기록에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2023년 법무사

- ① 등기부란 1필의 토지 또는 1개의 건물에 관한 등기정보자료를 의미한다.
- ② 1동의 건물을 구분한 건물에 있어서는 1동의 건물에 속하는 전부에 대하여 1개의 등기기록을 사용한다.
- ③ 등기기록상 토지의 표시가 지적공부와 일치하지 아니한 경우 지적소관청은 그 사실을 관할 등기관서에 통지하여야 하고, 통지를 받은 등기관은 등기명의인으로부터 일정한 기간 내에 등기신청이 없을 때에는 통지서의 기재내용에 따른 변경등기를 직권으로 하여야 한다.
- ④ 건물의 등기기록 표제부에는 건물의 종류, 구조와 면적 등을 기록하되, 부속건물이 있는 경우에는 부속건물의 종류, 구조와 면적도 함께 기록한다.
- ⑤ 등기부가 아닌 신청서나 그 밖의 부속서류는 법원의 명령 또는 촉탁이 있거나 법관이 발부한 영장에 의하여 압수하는 경우에 등기소 밖으로 옮길 수 있다.

해설 ① 1. "등기기록"이란 1필의 토지 또는 1개의 건물에 관한 등기정보자료를 말한다(법 제2조 제3호).
 2. "등기부"란 전산정보처리조직에 의하여 입력·처리된 등기정보자료를 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 편성한 것을 말한다(법 제2조 제1호).

- ② 등기부를 편성할 때에는 1필의 토지 또는 1개의 건물에 대하여 1개의 등기기록을 둔다. 다만, 1동의 건물에 구분한 건물에 있어서는 1동의 건물에 속하는 전부에 대하여 1개의 등기기록을 사용한다(법 제15조 제1항).
- ③ 등기관이 지적소관청으로부터 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제88조 제3항의 통지(등기부의 토지의 표시와 지적공부가 일치하지 아니한다는 통지)를 받은 경우에 제35조의 기간(㉠ 1개월) 이내에 등기명의인으로부터 등기신청이 없을 때에는 그 통지서의 기재내용에 따른 변경의 등기를 직권으로 하여야 한다(법 제36조).
- ④ 등기관은 건물 등기기록의 표제부에 다음 각 호의 사항을 기록하여야 한다(법 제40조 제1항).

1. 표시번호
 2. 접수연월일
 3. 소재, 지번 및 건물번호. 다만, 같은 지번 위에 1개의 건물만 있는 경우에는 건물번호는 기록하지 아니한다.
 4. 건물의 종류, 구조와 면적. 부속건물이 있는 경우에는 부속건물의 종류, 구조와 면적도 함께 기록한다.
 5. 등기원인
 6. 도면의 번호
- [같은 지번 위에 여러 개의 건물이 있는 경우와 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조 제1호의 구분소유권(구분소유권)의 목적이 되는 건물(이하 "구분건물"이라 한다)인 경우로 한정한다]

- ⑤ 1. 등기부의 부속서류는 전쟁·천재지변이나 그 밖에 이에 준하는 사태를 피하기 위한 경우 외에는 등기소 밖으로 옮기지 못한다(법 제14조 제4항 본문).
2. 다만, 신청서나 그 밖의 부속서류에 대하여는 법원의 명령 또는 촉탁이 있거나 법관이 발부한 영장에 의하여 압수하는 경우에는 그러하지 아니하다(㉠ 등기소 밖으로 옮길 수 있다)(법 제14조 제4항 단서).

【문13】 공무원범죄에 관한 몰수 특례법에 따른 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2023년 법무사

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

해설 ⑤ 몰수보전등기가 경료된 후에 몰수보전의 대상이 된 권리에 대한 이전등기 등의 신청이 있는 경우 등기관은 이를 수리하여야 한다(예규 제1375호, 1-가-(4)).

- ① 부동산에 관한 몰수보전등기는 검사가 몰수보전명령의 등본을 첨부하여 이를 촉탁한다. 촉탁서에는 등기목적으로서 “몰수보전”을, 등기원인으로서 몰수보전명령을 발한 법원, 사건번호 및 그 연월일을, 등기관리자로서 “국”을 각 기재하여야 한다(예규 제1375호, 1-가-(1),(2)).
- ② 추정보전등기는 법원이 검사의 신청에 의하여 등기목적을 “가압류”로 하여 촉탁하되, 검사의 집행명령등본을 첨부하여야 하며, 등기원인으로서 “○○년 ○월 ○일 ○○지방법원의 추정보전명령에 기한 검사의 명령”으로 한다(예규 제1375호, 3).
- ③ 저당권부채권에 대한 몰수보전명령이 있으면 검사는 몰수보전명령을 발한 법원에 그 등기를 신청할 수 있고, 법원은 저당권부채권의 압류등기촉탁의 예에 의하여 그 등기를 촉탁한다. 가등기에 의하여 담보되는 채권에 대하여 몰수보전명령이 발하여진 경우도 이와 같다(예규 제1375호, 1-나-(1)).
- ④ 처분금지가처분등기 후에 몰수보전등기가 경료되고 가처분권리자가 본안에서 승소하여 그 승소판결에 의한 등기를 신청하는 경우 몰수보전등기는 등기관이 직권으로 또는 가처분권리자의 신청에 의하여 말소하여서는 아니 된다(예규 제1375호, 1-바).

【문14】 공동(근)저당의 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2023년 법무사

- ① 임차권이 대지권인 경우에 임차권은 저당권의 목적으로 할 수 없는 권리이므로 건물소유권과 대지권(토지임차권)을 공동저당의 목적으로 할 수 없다.
- ② 채권자는 동일한 채권의 담보로 甲 부동산에 관한 소유권과 乙 부동산에 관한 지상권에 대하여 공동근저당권설정등기를 신청할 수 있으며, 이때 甲 부동산의 소유자와 乙 부동산의 지상권자는 동일인이어야 한다.
- ③ 공동저당권이 설정된 후에 그 담보 부동산의 일부를 취득한 제3자가 그 취득한 일부 부동산에 대한 피담보채무만을 인수하고 그 채무인수를 원인으로 하여 채무자를 변경하기 위한 저당권 변경등기는 공동저당관계가 존속되는 한 이를 할 수 없다.
- ④ 집합건물의 대지에 관하여 이미 저당권이 설정되어 있는 상태에서 대지권의 등기를 하고, 그와 아울러 또는 그 후에 구분건물에 관하여 동일채권의 담보를 위한 저당권을 추가설정하려는 경우에는, 구분건물과 대지권을 일체로 하여 그에 관한 추가저당권설정등기의 신청을 할 수 있다.
- ⑤ 공동저당 대위등기는 선순위저당권자가 등기의무자로 되고 대위자(차순위저당권자)가 등기권리자로 되어 공동으로 신청하여야 하며, 이 경우 일반적인 첨부정보 외에 집행법원에서 작성한 배당표 정보를 첨부정보로 제공하여야 한다.

해설 ② 채권자는 동일한 채권의 담보로 갑 부동산에 관한 소유권과 을 부동산에 관한 지상권에 대하여 공동근저당권설정등기를 신청할 수 있으며, 이때 갑 부동산의 소유자와 을 부동산의 지상권자가 반드시 동일할 필요는 없다(선례 제201009-4호).

- ① 임차권이 대지권인 경우에 임차권은 저당권의 목적으로 할 수 없는 권리이므로 건물 소유권과 대지권(토지임차권)을 공동저당의 목적으로 할 수 없고, 대지권을 제외한 건물만에 관하여 저당권이 설정되어야 하며, 이 경우 건물만의 취지의 부기등기를 (❶ 직권으로)하여야 한다(선례 제201604-1호).
- ③ 공동저당은 수개의 부동산 위에 동일한 채권을 담보하기 위한 저당권을 설정한 경우에 성립하게 되는데, 동일한 채권을 담보한다는 의미는 채권자와 채무자, 채권의 발생원인, 채권액 등이 동일한 것을 의미하고, 또한 공동저당을 이루는 각 부동산에 대한 복수의 저당권은 그 불가분성에 의하여 서로 연대관계를 형성하고 있기 때문에, 공동저당권이 설정된 후에 그 담보 부동산의 일부를 취득한 제3자가 그 취득한 일부 부동산에 대한 피담보채무만을 인수하고 그 채무인수를 원인으로 하여 채무자를 변경하기 위한 저당권변경등기는 공동저당관계가 존속되는 한 이를 할 수 없다(선례 제5-450호).
- ④ 대지에 관하여 이미 저당권이 설정되어 있는 상태에서 대지권의 등기를 하고, 그와 아울러 또는 그 후에 구분건물에 관하여 동일채권의 담보를 위한 저당권을 추가설정하려는 경우에는, 구분건물과 대지권을 일체로 하여 그에 관한 추가저당권설정등기의 신청을 할 수 있다(예규 제1470호, 4-나-(1)).
- ⑤ 1. 공동저당 대위등기는 선순위저당권자가 등기의무자로 되고 대위자(차순위저당권자)가 등기권리자로 되어 공동으로 신청하여야 한다(예규 제1407호, 2).
2. 공동저당의 대위등기를 신청하는 경우에는 규칙 제46조에서 정한 일반적인 첨부정보 외에 집행법원에서 작성한 배당표 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(예규 제1407호, 4).

【문15】 가등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2023년 법무사

- ① 가등기는 권리의 설정이나 이전 등을 위한 청구권 보전을 위해서 하기 때문에 부동산표시 또는 등기명의인표시의 변경등기를 위해서는 할 수 없다.
- ② 소유권이전등기청구권보전 가등기에 의하여 본등기를 한 경우 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 등기 중 가등기 전에 마쳐진 가압류에 의한 강제경매개시결정등기는 직권말소 대상이 아니다.
- ③ **甲 명의 부동산에 대하여 乙 명의의 소유권이전청구권보전을 위한 가등기와 丙 명의의 가압류등기가 순차 경료된 후, 乙이 위 가등기에 기한 본등기절차에 의하지 아니하고 甲으로부터 별도의 소유권이전등기를 경료받은 경우 乙의 가등기는 혼동으로 소멸하기 때문에 가등기에 기한 본등기를 할 수 없다.**
- ④ 가등기의 말소를 신청하는 경우에는 가등기명의인의 표시에 변경 또는 경정의 사유가 있는 때라도 변경 또는 경정을 증명하는 정보를 제공한 경우에는 가등기명의인표시의 변경등기 또는 경정등기를 생략할 수 있다.
- ⑤ 지상권설정등기청구권보전 가등기에 의하여 지상권설정의 본등기를 한 경우 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 저당권설정등기는 직권말소의 대상이 되지 아니한다.

해설 ③ 1. 가등기와 별도의 원인으로 이루어진 **소유권이전등기 사이에 제3자 명의의 처분제한 등기 등 중간등기**가 있는 경우에는 그 가등기는 **혼동으로 소멸하지 않고 유효하게 존속**하게 되므로 이때 가등기권리자는 **다시** 가등기에 의한 **본등기를 할 수 있다**(대법원 1988. 9. 27. 선고 87다카1637 판결).

2. 이 경우 등기관은 가등기 후 본등기 전에 이루어진 **제3자의 처분제한 등기** 등과 함께 가등기권리자 앞으로 마쳐진 **종전 소유권이전등기도 직권말소**하여야 할 것이다(「부동산등기실무III」 p.76 참조).

3. 소유권이전청구권보전의 **가등기권자가** 가등기에 기한 본등기가 아닌 **별도의 소유권이전등기를** 경료하였다 하더라도 가등기 후 그 소유권이전등기 전에 **중간처분에 따른 등기가 있다면, 그 가등기는 여전히 유효하게 존속**된다 할 것이므로, 갑 명의 부동산에 대하여 을 명의의 소유권이전청구권보전을 위한 가등기와 병 명의의 전세권설정등기, 무 명의의 근저당권설정등기가 순차 경료된 후, 을이 위 가등기에 기한 본등기절차에 의하지 아니하고 갑으로부터 별도의 소유권이전등기를 경료받은 다음에 **다시 그 가등기에 기한 본등기를 경료받은 경우에는, 을의 가등기 후 본등기 전에 경료된 제3자 명의의 각 등기는 등기관이 직권으로 말소**하여야 할 것이다(선례 제5-581호).

- ① 1. 가등기는 제3조 각 호의 어느 하나에 해당하는 **권리(㉠ 표시×)의 (㉠ 보존×) 설정, 이전, 변경 또는 소멸의 청구권을 보전**하려는 때에 한다. 그 청구권이 시기부 또는 정지조건부일 경우나 그 밖에 장래에 확정될 것인 경우에도 같다(법 제88조).
2. 그러나 **부동산표시 또는 등기명의인표시의 변경등기 등은 권리의 변경을 가져오는 것이 아니고 등기명의인의 단독신청으로 행해지는 것으로서 청구권의 개념이 있을 수 없으므로 가등기를 할 수 없다**(「부동산등기실무III」 p.47 참조).
- ② 소유권이전등기청구권보전 가등기에 의하여 소유권이전의 본등기를 한 경우 **가등기 전에 마쳐진 가압류에 의한 강제경매개시결정등기는 직권으로 말소하지 않는다**(법 제147조 제1항, 예규 제1632호, 5-가-(1)).
- ④ **가등기의 말소**를 신청하는 경우에는 가등기명의인의 표시에 변경 또는 경정의 사유가 있는 때라도 신청서에 그 변경 또는 경정을 증명하는 서면을 첨부함으로써 **가등기명의인표시의 변경등기 또는 경정등기를 생략**할 수 있다(예규 제1632호, 6-나-1)).
- ⑤ **지상권, 전세권 또는 임차권설정청구권 보전**을 위한 가등기에 의하여 본등기를 한 경우에 본등기 전에 마쳐진 **다음의 등기는 위 본등기와 양립할 수 있으므로 직권말소할 수 없다**(규제 148조 제2항, 예규 제1632호, 5-나-2)).

1. 소유권에 관한 등기
 - (1) 소유권이전등기
 - (2) 소유권이전청구권가등기
 - (3) 가압류 및 가처분 등 처분제한의 등기
 - (4) 체납처분으로 인한 압류등기
2. 저당권설정등기
3. 가등기가 되어 있지 않은 부분에 대한 지상권, 지역권, 전세권 또는 임차권의 설정등기와 주택임차권등기 등

【문16】 다음 중 물권변동의 시기와 관련하여 성질이 다른 하나는?

▶ 2023년 법무사

- ① 공유물분할의 소에서 공유부동산의 특정한 일부씩을 각각의 공유자에게 귀속시키는 것으로 현물분할하는 내용의 조정이 성립한 경우의 물권변동
- ② 공익사업에 필요한 토지를 수용한 경우 사업시행자의 부동산 소유권 취득
- ③ 경매절차에서 매각대금을 완납한 매수인의 소유권 취득
- ④ 피상속인의 사망으로 인한 상속인의 상속부동산에 대한 소유권 취득
- ⑤ 구 농지개혁법에 따라 농지를 분배받은 농가가 농지대가의 상환을 완료하고 분배농지에 대한 소유권을 취득하는 경우

해설 ① 공유물분할의 소송절차 또는 조정절차에서 공유자 사이에 공유토지에 관한 현물분할의 합의가 성립하여 그 합의사항을 조서에 기재함으로써 조정이 성립하였다고 하더라도, 그와 같은 사정만으로 재판에 의한 공유물분할의 경우와 마찬가지로 그 즉시 공유관계가 소멸하고 각 공유자에게 그 합의에 따른 새로운 법률관계가 창설되는 것은 아니고, 공유자들이 합의한 바에 따라 토지의 분필절차를 마친 후 각 단독소유로 하기로 한 부분에 관하여 다른 공유자의 공유지분을 이전받아 등기를 마칩으로써 비로소 그 부분에 대한 대세적 권리로서의 소유권을 취득하게 된다고 보아야 한다(대판 2013. 11. 21, 2011두1917 주소).

- ②③④ 상속, 공용징수, 판결, 경매 기타 법률의 규정에 의한 부동산에 관한 물권의 취득은 등기를 요하지 아니한다. 그러나 등기를 하지 아니하면 이를 처분하지 못한다(민법 제187조).
- ⑤ 1. 상속, 공용징수, 판결, 경매 기타 법률의 규정에 의한 부동산에 관한 물권의 취득은 등기를 요하지 아니한다. 그러나 등기를 하지 아니하면 이를 처분하지 못한다(민법 제187조).
- 2. 농지대가의 상환을 완료한 수분배자는 구 농지개혁법(1994. 12. 22. 법률 제4817호 농지법 부칙 제2조 제1호로 폐지)에 의하여 등기 없이도 완전히 그 분배농지에 관한 소유권을 취득하게 되는 것이다(대법원 2007. 10. 11. 선고 2007다43856 판결).

【문17】 등기필정보에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2023년 법무사

- ① 방문신청의 경우 신청인이 등기신청서와 함께 등기필정보통지서 송부용 우편봉투를 제출한 경우에는 등기필정보통지서를 우편으로 송부한다.
- ② 등기관이 착오로 여러 명의 등기관리자 중 일부를 누락하여 직권으로 등기관리자를 추가하는 경정등기를 하는 경우에는 그 추가되는 등기관리자에 대한 등기필정보를 작성하지 않는다.
- ③ 등기의무자인 법인이 등기필정보가 없는 경우에 그 지배인이 회사를 대리하여 등기신청을 하는 경우에는 그 지배인이 출석하여 지배인임을 확인받을 수 있다.
- ④ 등기필정보가 없을 때에는 등기신청을 위임받은 자격자대리인인 법무사가 등기의무자 또는 그 법정대리인 본인으로부터 위임받았음을 확인하고 그 확인한 사실을 증명하는 정보를 작성하여 제공할 수 있다.
- ⑤ 구분건물을 신축하여 분양한 자가 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제2조 제6호의 대지사용권을 가지고 있는 경우에 대지권등기를 하지 아니한 상태에서 수분양자에게 구분건물에 대하여만 소유권이전등기를 마친 경우 현재의 구분건물의 소유명의인과 공동으로 대지사용권에 관한 이전등기를 신청하는 경우에는 등기필정보를 제공하지 않아도 된다.

해설 ② 1. 등기관이 등기관리자의 신청에 의하여 권리자를 추가하는 경정 또는 변경등기(갑 단독소유를 갑, 을 공유로 경정하는 경우나 합유자가 추가되는 합유명의인표시변경 등기 등)를 하는 경우에는 등기필정보를 작성하여야 한다(예규 제1716호, 2-(3)).

2. 마찬가지로, 등기관이 착오로 여러 명의 등기관리자 중 일부를 누락하여 직권으로 등기관리자를 추가하는 경정등기를 하는 경우에는 그 추가되는 등기관리자에 대한 등기필정보를 작성하여야 한다.

① 방문신청의 경우 등기필정보를 적은 서면(이하 “등기필정보통지서”라 한다)을 교부하는 방법으로 등기필정보를 교부한다. 다만 신청인이 등기신청서와 함께 대법원예규에 따라 등기필정보통지서 송부용 우편봉투를 제출한 경우에는 등기필정보통지서를 우편으로 송부한다(규칙 제107조 제1항 제1호).

③ 1. (㉠ 등기된) 지배인은 영업주에 갈음하여 그 영업에 관한 재판상 또는 재판 외(㉡ 등기신청)의 모든 행위를 할 수 있다(상법 제11조 제1항).

2. 「부동산등기법」 제51조의 규정에 의하여 확인조서나 확인서면 또는 공정증서를 작성함에 있어서 등기의무자가 법인인 경우에는 그 지배인을 확인하거나 지배인의 작성부분에 관한 공증으로 대표권을 가진 임원 또는 사원의 본인확인 또는 그 작성부분에 관한 공증에 갈음할 수 있다(법 제49조, 등기에규 제762호, 예규 제1355호).

3. 소유권 이외의 권리의 등기명의인이 등기의무자로서 신청서에 부동산등기법 법 제51조 단서에 의한 서면을 첨부하여 등기를 신청하는 경우 등기의무자의 인감증명을 제출(규칙 제60조 제1항 제3호)하여야 하고, 위 경우 등기의무자 본인이 아닌 법정대리인이 등기를 신청하는 경우에는 법정대리인임을 증명하는 서류와 아울러 그 법정대리인의 인감증명(규칙 제61조 제2항)을 제출하여야 하는바, 등기필증을 멸실한 법인의 지배인이 법인 명의의 근저당권에 대한 말소등기를 신청할 경우에는, 지배인의 자격을 증명하는 서류와 아울러 상업등기법 제16조에 의하여 발급된 지배인의 (㉢ 법인)인감증명을 제출하여야 하며, 다른 지배인이나 대표자의 인감증명을 제출할 수는 없다(선례 제7-84호). 또한 지배인의 도장이라도 인감이 신고되지 않은 지배인의 사용인감계와 대표자의 인감증명으로 이를 대신할 수 없다(선례 제200507-5호).

④ 제50조 제2항의 경우에 등기의무자의 등기필정보가 없을 때에는 등기의무자 또는 그 법정대리인(이하 “등기의무자등”이라 한다)이 등기소에 출석하여 등기관으로부터 등기의무자등임을 확인받아야 한다. 다만, 등기신청인의 대리인(변호사나 법무사만을 말한다)이 등기의무자등으로부터 위임받았음을 확인한 경우 또는 신청서(위임에 의한 대리인이 신청하는 경우에는 그 권한을 증명하는 서면을 말한다) 중 등기의무자 등의 작성부분에 관하여 공증을 받은 경우에는 그러하지 아니하다(법 제51조).

⑤ 대지사용권은 전유부분에 대한 종된 권리이므로 전유부분의 이전등기가 있게 되면 당연히 이전되는 것으로서, 대지사용권이전등기에 있어서는 건물등기부로 이미 진정성이 담보되므로 등기의무자의 등기필정보를 제공할 필요가 없다. 그러나 인감증명은 제공하여야 하는 데 등기원인이 매매가 아니므로 매도용 인감증명을 제공할 필요는 없다(예규 1647).

【문18】 등기신청의 접수에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2023년 법무사

- ① 등기신청은 해당 부동산이 다른 부동산과 구별될 수 있게 하는 정보가 전산정보처리조직에 저장된 때 접수된 것으로 본다.
- ② 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.
- ③ 처분금지가처분 신청이 가압류 신청보다 신청법원에 먼저 접수되었다 하더라도 법원으로부터 처분금지가처분등기촉탁서와 가압류등기촉탁서를 등기관이 동시에 받았다면 양 등기는 이를 동시 접수 처리하여야 하고 그 등기의 순위는 동일순위등기이다.
- ④ 등기관이 신청서를 접수하였을 때에는 신청인의 청구에 관계없이 그 신청서의 접수증을 발급하여야 한다.
- ⑤ 같은 부동산에 관하여 동시에 여러 개의 등기신청이 있는 경우에는 같은 접수번호를 부여하여야 한다.

해설 ④ 등기관이 신청서를 접수하였을 때에는 신청인의 청구에 따라 그 신청서의 접수증을 발급하여야 한다(규칙 제65조 제3항).

- ① 등기신청은 대법원규칙으로 정하는 등기신청정보가 전산정보처리조직에 저장된 때 접수된 것으로 본다. 등기관이 등기를 마친 경우 그 등기는 접수한 때부터 효력을 발생한다(법 제6조).
- ② 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(규칙 제3조 제2항).
- ③ 등기신청의 접수순위는 등기신청정보가 전산정보처리조직에 저장되었을 때를 기준으로 하고 동일 부동산에 관하여 동시에 수개의 등기신청이 있는 때에는 동일 접수번호를 부여하여 동일 순위로 등기하여야 하므로(규칙 제65조 제2항), 처분금지가처분신청이 가압류 신청보다 신청법원에 먼저 접수되었다 하더라도 법원으로부터 동처분금지가처분등기촉탁서와 가압류등기 촉탁서를 등기관이 동시에 받았다면 양 등기는 이를 동시 접수 처리하여야 하고 그 등기의 순위는 동일순위등기이다(예규 제1348호).
- ⑤ 같은 부동산에 관하여 동시에 여러 개의 등기신청이 있는 경우에는 같은 접수번호를 부여하여야 한다(규칙 제65조 제2항).

【문19】 판결에 의한 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2023년 법무사

- ① 승소한 등기의무자가 판결에 의하여 단독으로 등기를 신청할 때에는 그의 권리에 관한 등기필정보를 제공하여야 한다.
- ② 근저당권설정등기를 명하는 판결주문에 채권최고액이 명시되지 않은 경우에는 이 판결에 의하여 등기권리자는 단독으로 근저당권설정등기를 신청할 수 없다.
- ③ 판결문상에 기재된 피고의 주민등록번호와 등기부상 기재된 등기의무자의 주민등록번호는 동일하나 주소가 서로 다른 경우에는 피고의 주소에 관한 서면을 제출하여야 한다.
- ④ 패소한 등기의무자는 승소한 등기권리자를 대위하여 등기신청을 할 수 없다.
- ⑤ 甲이 승소판결을 받아 확정된 후 10년이 지났고, 그 판결에 의해 등기를 신청하여도 등기관은 이를 수리하여야 한다.

해설

- ③ 1. 판결문상의 피고의 주소가 등기부상의 등기의무자의 주소와 다른 경우(등기부상 주소가 판결에 병기된 경우 포함)에는 동일인임을 증명할 수 있는 자료로서 주소에 관한 서면을 제출하여야 한다.
2. 다만 판결문상에 기재된 피고의 주민등록번호와 등기부상에 기재된 등기의무자의 주민등록번호가 동일하여 동일인임을 인정할 수 있는 경우에는 그러하지 아니하다(㉠ 주소증명정보 제공x)(예규 제1692호, 5-라-1)-나)).
- ① 1. 승소한 등기권리자가 단독으로 판결에 의하여 등기를 신청하는 경우에는 등기의무자의 권리에 관한 등기필정보를 제공할 필요가 없다. (㉠ 제공x/작성○)
2. 승소한 등기의무자가 단독으로 등기를 신청할 때에는 그의 권리에 관한 등기필정보를 제공하여야 한다(예규 제1692호, 5-바). (㉠ 제공○/작성x)
- ② 근저당권설정등기를 명하는 판결주문에 필수적 기재사항인 채권최고액이나 채무자가 명시되지 아니한 경우에는 이에 따른 등기신청을 할 수 없다(예규 제1692호, 2-가-3)-다)).
- ④ 패소한 등기의무자는 그 판결에 기하여 직접 등기권리자 명의의 등기신청을 하거나 승소한 등기권리자를 대위하여 등기신청을 할 수 없다(예규 제1692호, 3-가-2)).
- ⑤ 등기절차의 이행을 명하는 확정판결을 받았다면 그 확정시기에 관계없이, 즉 확정 후 10년이 경과하였다 하더라도 그 판결에 의한 등기신청을 할 수 있다(예규 제1692호, 2-라).

【문20】 건물의 소유권보존등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2023년 법무사

- ① 건축물대장에 소유자로 등록되어 있는 회사가 분할된 경우, 분할 후 회사는 분할계획서 등에 의하여 미등기 건물을 승계하였음을 증명하여 바로 자기 명의로 보존등기를 신청할 수 있다.
- ② 건축물대장이 생성되지 않은 건물에 대하여도 소유권확인판결에 의하여 자기의 소유권을 증명하여 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ③ 건물에 대하여 국가를 상대로 한 소유권확인판결이나 건축허가명의인을 상대로 한 소유권확인판결은 부동산등기법 제65조 제2호의 소유권을 증명하는 판결의 범위에 포함되지 않는다.
- ④ 지상권이 설정되어 있는 토지 위에 지상권자 아닌 제3자가 건물을 신축한 후 동건물에 대한 소유권보존등기를 신청함에 있어서, 사전에 그 지상권을 말소하여야 하거나 지상권자의 승낙이 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로 제공할 필요는 없다.
- ⑤ 건물의 보존등기신청을 할 때에는 등기원인과 그 연월일은 신청정보의 내용으로 등기소에 제공할 필요가 없다.

해설

- ② 1. 구 부동산등기법(2011.4.12. 법률 제10580호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 '구법'이라 한다) 제131조 제2호에서 **판결 또는 그 밖의 시·구·읍·면의 장의 서면에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자가 소유권보존등기를 신청할 수 있다**고 규정한 것은 **건축물대장이 생성되어 있으나 다른 사람이 소유자로 등록되어 있는 경우 또는 건축물대장의 소유자 표시란이 공란으로 되어 있거나 소유자표시에 일부 누락이 있어 소유자를 확정할 수 없는 등의 경우에 건물 소유자임을 주장하는 자가 판결이나 위 서면에 의하여 소유권을 증명하여 소유권보존등기를 신청할 수 있다는 취지**이지, 아예 **건축물대장이 생성되어 있지 않은 건물에 대하여 처음부터 판결 내지 위 서면에 의하여 소유권을 증명하여 소유권보존등기를 신청할 수 있다는 의미는 아니라고** 해석하는 것이 타당하다. 위와 같이 제한적으로 해석하지 않는다면, 사용승인을 받지 못한 건물에 대하여 구법 제134조에서 정한 처분제한의 등기를 하는 경우에는 사용승인을 받지 않은 사실이 등기부에 기재되어 공시되는 반면, 구법 제131조에 의한 소유권보존등기를 하는 경우에는 사용승인을 받지 않은 사실을 등기부에 적을 수 없어 등기부상으로는 적법한 건물과 동일한 외관을 가지게 되어 건축법상 규제에 대한 탈법행위를 방조하는 결과가 된다. 결국 **건축물대장이 생성되지 않은 건물에 대해서는 소유권확인판결을 받는다고 하더라도 그 판결은 구법 제131조 제2호에 해당하는 판결이라고 볼 수 없어 이를 근거로 건물의 소유권보존등기를 신청할 수 없다**. 따라서 건축물대장이 생성되지 않은 건물에 대하여 구법 제131조 제2호에 따라 소유권보존등기를 마칠 목적으로 제기한 소유권확인청구의 소는 당사자의 법률상 지위의 불안 제거에 별다른 실효성이 없는 것으로서 확인의 이익이 없어 부적법하다(대판 2011.11.10, 2009다93428).
2. 미등기 건물에 대하여 「부동산등기법」 제65조 제1호에 따라 건축물대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자 또는 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인이 소유권보존등기를 신청하는 경우뿐만 아니라 같은 조 제2호 또는 제4호에 따라 확정판결 또는 특별자치도지사·시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말함)의 확인에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자가 소유권보존등기를 신청하는 경우에도 해당 건물에 대한 건축물대장은 생성되어 있어야 한다(선례 제201904-2호).
- ① 1. 토지의 경우와 마찬가지로 대장상 최초 소유자로 등록된 자의 포괄승계인(상속인, 포괄적 수증자 또는 합병·분할 이후의 법인)은 자기 명의로 바로 소유권보존등기를 할 수 있다(「부동산등기실무 II」 p.201 참조).
 2. 따라서, 건축물대장에 소유자로 등록되어 있는 회사가 분할된 경우, 분할 후 회사는 분할계획서 등에 의하여 미등기 건물을 승계하였음을 증명하여 바로 자기 명의로 보존등기를 신청할 수 있다.
 - ③ 1. 건축물대장의 소유자표시란이 공란이거나 소유자표시에 일부 누락이 있어 대장상의 소유자를 확정할 수 없는 미등기 건물에 관하여 갑이 시장·군수·구청장을 상대로 하여 당해 건물이 그의 소유임을 확인하는 내용의 확정판결을 받았다면, 갑은 그 판결정본을 첨부하여 그 명의의 소유권보존등기를 신청할 수 있다(선례 제6-122호).
 2. 그러나 건물에 대하여 국가를 상대로 한 소유권확인판결 또는 건축허가명의인(또는 건축주)을 상대로 한 소유권확인판결을 받은 자는 직접 소유권보존등기를 신청할 수 없다(예규 제1483호, 3-라).
 - ④ 지상권이 설정되어 있는 토지 위에 지상권자 아닌 제3자가 건물을 신축한 후 동건물에 대한 소유권보존등기를 신청함에 있어서, 사전에 그 지상권을 말소하여야 하거나 소유권보존등기신청서에 지상권자의 승낙서를 첨부할 필요는 없다(선례 제2-238).

- ⑤ 1. 법 제65조에 따라 소유권보존등기를 신청하는 경우에는 법 제65조 각 호의 어느 하나에 따라 등기를 신청한다는 뜻을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.
2. 이 경우 제43조 제1항 제5호에도 불구하고 등기원인과 그 연월일은 신청정보의 내용으로 등기소에 제공할 필요가 없다(규칙 제121조 제1항).

【문21】 다음의 등기신청 중 한 개의 신청서(촉탁서)로 신청(촉탁)할 수 있는 경우는?

▶ 2023년 법무사

- ① 甲이 하나의 계약에 의해 관할이 다른 X부동산과 Y부동산을 乙에게 매도하여 X·Y부동산에 대해 乙 앞으로 소유권이전등기를 신청하는 경우
- ② 甲 소유의 X부동산에 대하여 乙 앞으로 소유권이전등기를 신청하면서 동시에 甲을 근저당권자로 하는 근저당권설정등기를 신청하는 경우
- ③ 甲과 乙의 공유인 X부동산에 대하여 甲과 乙이 그 지분의 전부를 丙과 丁에게 이전하는 경우
- ④ 경매절차에서 매각대금이 지급된 후 법원사무관등이 매수인 앞으로 소유권을 이전하는 등기, 매수인이 인수하지 아니한 부동산의 부담에 관한 등기의 말소등기, 경매개시결정등기의 말소 등기를 촉탁하는 경우
- ⑤ 甲과 乙 두 사람이 각각 별도로 피담보채권의 일정 금액씩을 대위변제하고 저당권일부이전등기를 신청하는 경우

해설 ④ 법 제25조 단서에 따라 다음 각 호의 경우에는 1건의 신청정보로 일괄하여 신청하거나 촉탁할 수 있다(규칙 제47조).

1. 같은 채권의 담보를 위하여 소유자가 다른 여러 개의 부동산에 대한 (㉠ 공동)저당권설정등기를 신청하는 경우
2. 법 제97조(㉡ 공매) 각 호의 등기를 촉탁하는 경우
 - ㉢ 공매처분으로 인한 권리이전의 등기
 - ㉣ 공매처분으로 인하여 소멸한 권리등기의 말소
 - ㉤ 체납처분에 관한 압류등기 및 공매공고등기의 말소
3. 「민사집행법」 제144조 제1항 각 호(㉢ 경매)의 등기를 촉탁하는 경우
 - ㉣ 매수인 앞으로 소유권을 이전하는 등기
 - ㉤ 매수인이 인수하지 아니한 부동산의 부담에 관한 기입을 말소하는 등기
 - ㉥ 제94조 및 제139조 제1항의 규정에 따른 경매개시결정등기를 말소하는 등기

- ① 1. 등기의 신청은 1건당 1개의 부동산에 관한 신청정보를 제공하는 방법으로 하여야 한다(법 제25조 본문).
2. 다만, 등기목적과 등기원인이 동일하거나 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 경우에는 같은 등기소의 관할 내에 있는 여러 개의 부동산에 관한 신청정보를 일괄하여 제공하는 방법으로 할 수 있다(법 제25조 단서).
3. 따라서, 甲이 하나의 계약에 의해 관할이 다른 X부동산과 Y부동산을 乙에게 매도하여 X·Y부동산에 대해 乙 앞으로 소유권이전등기를 신청하는 경우처럼 관할이 다른 경우에는 일괄신청할 수 없다.
- ② 1. 등기목적의 동일성(법 제48조 제1항 제2호)은 등기할 사항이 동일한 것(법 제3조)을 말한다. 즉 신청하려는 등기의 내용 또는 종류(소유권보존, 소유권이전, 근저당권설정 등)가 동일하다는 것을 말한다(법 제25조 단서).
2. 따라서, 동일한 부동산에 관하여 소유권이전등기와 저당권설정등기의 신청은 1개의 등기신청서로 일괄신청할 수 없고 별개의 신청서로 하여야 한다.
- ③ 1. 수인의 공유자가 수인에게 지분의 전부 또는 일부를 이전하려고 하는 경우 등기신청인은 등기신청서에 등기의무자들의 각 지분 중 각 ○분의 ○ 지분이 등기권리자 중 1인에게 이전되었는지를 기재하고 신청서는 등기권리자별로 신청서를 작성하여 제출하거나 또는 등기의무자 1인의 지분이 등기권리자들에게 각 ○분의 ○ 지분씩 이전되었는지를 기재하고 등기의무자별로 신청서를 작성하여 제출하여야 한다. 한 장의 신청서(㉠ 일괄신청)에 함께 기재한 경우 등기관은 이를 수리해서는 아니 된다(예규 제1363호).
- ④ 1. 등기원인의 동일성은 물건변동을 일으키는 법률행위 또는 법률사실의 내용과 그 성립 또는 발생일자 가 같다는 것을 말한다(법 제25조 단서).
2. 따라서, 甲과 乙 두 사람이 각각 별도로 피담보채권의 일정 금액씩을 대위변제하고 저당권일부이전등기를 신청하는 경우에는 일괄신청할 수 없다.

【문22】 부기등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2023년 법무사

- ① 근저당권 이전의 부기등기가 마쳐진 경우 그 이전 원인이 무효이거나 취소 또는 해제된 때에는 부기등기인 이전등기만을 말소하여야 한다.
- ② 저당권으로 담보한 채권을 질권의 목적으로 한 때에는 그 저당권등기에 질권의 부기등기를 하여야 그 효력이 저당권에 미친다.
- ③ 가등기상 권리를 제3자에게 양도하는 경우 양도인과 양수인은 공동신청으로 가등기상 권리의 이전등기를 신청할 수 있고, 그 이전등기는 가등기에 대한 부기등기의 형식으로 한다.
- ④ 매각으로 인한 소유권이전등기 촉탁을 할 때에 매수인이 인수하지 아니하는 전세권등기에 이전등기가 부기되어 있는 경우 집행법원은 주등기인 전세권설정등기와 함께 그 이전의 부기등기도 말소 촉탁하여야 한다.
- ⑤ 부기등기의 순위번호에 가지번호를 붙이는 형식의 부기등기도 가능하다.

해설 ④ 매각으로 인한 소유권이전등기촉탁을 할 때에, 매수인이 인수하지 아니하는 부담의 기입이 부기등기로 되어 있는 경우, ㉠ 저당권, 전세권 등 소유권 이외의 권리의 전부 또는 일부이전으로 인한 부기등기가 마쳐진 경우 또는 ㉡ 저당권부채권가압류등기, 전세권저당권설정등기 등과 같이 매수인이 인수하지 아니하는 등기의 말소에 관하여 이해관계 있는 제3자 명의의 부기등기가 마쳐진 경우에, 집행법원은 **주등기의 말소만 촉탁하면 되고 부기등기에 관하여는 별도로 말소촉탁을 할 필요가 없으며** 등록면허세는 주등기의 말소에 대한 것만 납부하면 된다(선례 제7-436호).

- ① 1. **근저당권이전의 부기등기**가 기존의 주등기인 근저당권설정등기에 종속되어 주등기와 일체를 이룬 경우에는 (㉠ 주등기와 별개의 새로운 등기는 아니라 할 것이므로) 부기등기만의 말소를 따로 인정할 아무런 실익이 없지만, **근저당권의 이전원인만이 무효로 되거나 취소 또는 해제된 경우**, 즉 근저당권의 주등기 자체는 유효한 것을 전제로 이와는 별도로 근저당권이전의 부기등기에 한하여 무효사유가 있다는 이유로 부기등기만의 효력을 다투는 경우에는 그 **부기등기의 말소를 소구할 필요가 있으므로** 예외적으로 **소의 이익이 있다**(대판 2005.6.10, 2002다15412, 15429)
2. 따라서, **부기등기만의 말소신청을 양도인과 양수인이 공동신청**하거나 양수인이 **판결을 받아 단독으로 신청할 수 있다**.
3. 근저당권양도계약의 무효, 취소, 해제를 원인으로 **근저당권이전등기를 말소**하는 경우에는 근저당권의 **양수인이 등기의무자**, **근저당권 양도인이 등기권리자**가 되어 **공동으로 신청**한다.
4. 이때 등기관은 이전에 따른 부기등기만을 말소하고 동시에 **종전 권리자를 직권으로 회복**하여야 한다.
- ② **저당권으로 담보한 채권을 질권의 목적으로 한 때에는 그 저당권등기에 질권의 부기등기**를 하여야 그 **효력이 저당권에 미친다**(민법 제348조).
- ③ **가등기상 권리를 제3자에게 양도**한 경우에 **양도인과 양수인**은 **공동신청**으로 그 가등기상 권리의 **이전등기**를 신청할 수 있고, 그 이전등기는 가등기에 대한 **부기등기**의 형식으로 한다(예규 제1632호, 3).
- ⑤ **환매권의 이전등기, 전세권부저당권의 이전등기, 저당권부권리질권의 이전등기** 등과 같이 **부기등기에 대한 부기등기도 가능하다**(「부동산등기실무II」 p.4 참조). 부기등기 “1-1”에 대한 부기등기는 “1-1-1”로 표시된다.

【문23】 부동산의 등기능력에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2023년 법무사

- ① 1동의 건물이 여러 개의 건물부분으로 이용상 구분된 구분점포가 구분소유의 목적이 되기 위해서는 그 용도가 건축법상 판매시설 또는 운수시설이고 경계표지와 건물번호표지가 견고하게 설치되어 있어야 하며, 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상일 것을 요한다.
- ② 개방형 축사가 건물로 인정되기 위하여는 토지에 견고하게 정착되어 있고, 소를 사육할 용도로 계속 사용할 수 있어야 하며, 또한 지붕과 견고한 구조를 갖추고, 건축물대장에 축사로 등록되어 있어야 하며, 연면적이 100제곱미터를 초과하는 요건을 갖추어야 한다.
- ③ 구분소유권의 객체로서 적합한 물리적 요건을 갖추지 못한 건물의 일부는 그에 관한 구분소유권이 성립할 수 없는 것이어서, 건축물관리대장상 독립한 별개의 구분건물로 등재되고 등기기록에도 구분소유권의 목적으로 등기되어 있어 이러한 등기에 기초하여 경매절차가 진행되어 매각허가를 받고 매수대금을 납부하였다 하더라도, 그 등기는 그 자체로 무효이므로 매수인은 소유권을 취득할 수 없다.
- ④ 부동산이 아닌 공유수면을 구획지어 이에 대한 소유권이전등기를 구하는 것은 부동산등기법상 허용될 수 없다.
- ⑤ 건물의 구조상 구분소유자의 공용으로 된 건물부분에 대하여는 현행 부동산등기법상 등기능력을 인정할 수 없다.

- 해설** ① 1. 종래 상가건물의 구분점포는 벽으로 구획되지 않아 별도로 등기할 수 없었고 전체 건물에 대한 지분등기만이 허용되었다. 그러나 이는 구분점포가 독립하여 거래되는 사회적 현실과 맞지 않고 구분점포 소유자의 권리행사에 제약 요인이 되었다. 이에 집합건물법은 특별한 규정을 두어 구분점포가 일정한 요건을 갖춘 경우 구분소유권의 대상이 되게 하고 이를 통하여 부동산등기법에 의한 단독소유 형태의 소유권등기가 가능하도록 하였다.
2. 모든 구분점포가 독립한 건물로서 등기능력이 인정되는 것은 아니고 일정한 요건을 갖추어야 한다(집합건물법 제1조의 2 등). 다만 이러한 요건은 구분점포에 대한 건축물대장 작성의 요건이기도 하고, 등기관은 이에 대하여 심사할 수 없으므로 구분점포의 건축물대장에 따라 등기하면 충분하다. 구분점포의 등기방법은 일반 집합건물의 등기방법과 다르지 않다.
3. 1동의 건물이 여러 개의 건물부분으로 이용상 구분된 구분점포가 구분소유의 목적이 되기 위해서는 ㉠ 용도가 건축법상 판매시설 또는 운수시설이고, ㉡ 경계표지와 건물번호표지가 견고하게 설치되어 있어야 한다.
4. 종래 구분점포의 성립에 요구되는 합계 1,000㎡ 이상의 바닥면적 요건은 소규모 집합건물의 이용 편의를 증진하기 위하여 삭제하였다(집합건물법 제1조의2 제1항).

- ② 1. “개방형 축사”란 소(우)의 질병을 예방하고 통기성을 확보할 수 있도록 둘레에 벽을 갖추지 아니하고 소를 사육하는 용도로 사용할 수 있는 건축물을 말한다(축사의 부동산등기에 관한 특별법 제2조).
2. 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 개방형 축사는 건물로 본다(동법 제3조).

- | | |
|-------------------------------------|------------------|
| 1. 토지에 견고하게 정착 되어 있을 것 | |
| 2. 지붕과 견고한 구조 를 갖추는 것 | (⚡ 벽×) |
| 3. 연면적이 100제곱미터를 초과 할 것 | (⚡ 부속건물 포함) |
| 4. 소를 사육할 용도 로 계속 사용할 수 있을 것 | (⚡ 돈사× / 버섯재배사×) |
| 5. 건축물대장에 축사로 등록 되어 있을 것 | |

- ③ 1동의 건물의 일부분이 구분소유권의 객체가 될 수 있으려면 그 부분이 이용상은 물론 구조상으로도 다른 부분과 구분되는 독립성이 있어야 하고, 그 이용 상황 내지 이용 형태에 따라 구조상의 독립성 판단의 엄격성에 차이가 있을 수 있으나, 구조상의 독립성은 주로 소유권의 목적이 되는 객체에 대한 물적 지배의 범위를 명확히 할 필요성 때문에 요구된다고 할 것이므로, 구조상의 구분에 의하여 구분소유권의 객체 범위를 확정할 수 없는 경우에는 구조상의 독립성이 있다고 할 수 없다. 그리고 구분소유권의 객체로서 적합한 물리적 요건을 갖추지 못한 건물의 일부는 그에 관한 구분소유권이 성립할 수 없는 것이어서, 건축물관리대장상 독립한 별개의 구분건물로 등재되고 등기부상에도 구분소유권의 목적으로 등기되어 있어 이러한 등기에 기초하여 경매절차가 진행되어 매각허가를 받고 매수대금을 납부하였다 하더라도

도, 그 등기는 그 자체로 무효이므로 매수인은 소유권을 취득할 수 없다(대법원 2010. 1. 14.자 2009마 1449 결정).

- ④ 공유수면을 구획지어 소유권보존등기신청을 하거나 굴착한 토굴에 관하여 소유권보존등기신청을 할 경우 등기관은 그 등기신청을 각하하여야 한다(예규 제1086호, 법 제29조 제2호, 규칙 제52조 제1호).
- ⑤ 집합건물의 공용부분 중 구조적, 물리적으로 공용부분(※ 구조상 공용부분)인 것(복도, 계단, 先 집합건물 옥상 등)은 전유부분으로 등기할 수 없다. 그러나 집합건물의 공용부분이라 하더라도 아파트 관리사무소, 노인정 등과 같이 (※ 규약상 공용부분) 독립된 건물로서의 요건을 갖춘 경우에는 독립하여 건물로서 등기할 수 있고, 이 경우 등기관은 공용부분인 취지의 등기를 한다(예규 제1086호).

【문24】 인감증명에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

▶ 2023년 법무사

- ① 소유권 외의 권리의 등기명의인이 등기의무자로서 등기필정보가 없어 등기소에 출석하여 등기관으로부터 등기의무자임을 확인받는 때에는 등기의무자의 인감증명을 제출하지 않아도 된다.
- ② 등기신청서에 첨부하는 인감증명은 발행일부터 1개월 이내의 것이어야 한다.
- ③ 부동산매도용 인감증명서를 지상권설정등기신청서에 첨부하여도 등기관은 이를 수리하여야 한다.
- ④ 등기신청서 등에 인감을 날인하고 본인서명사실 확인 등에 관한 법률에 따라 발급된 본인서명사실확인서를 첨부한 경우에는 인감증명서를 제출한 것으로 본다.
- ⑤ 인감을 날인하고 인감증명의 제출이 필요한 경우 교도소에 재감 중인 자라면 인감을 날인하여야 하는 서면에 무인하고 교도관의 확인을 받아 인감증명의 제출에 갈음할 수 있다.

해설 ③ 1. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기신청의 경우 위 제4조 제1항 본문과 같이 반드시 부동산매도용 인감증명서를 첨부하여야 하지만 매매 이외의 경우에는 등기신청서에 첨부된 인감증명서상의 사용용도와 그 등기의 목적이 다르더라도 그 등기신청은 이를 수리하여야 한다.

2. 따라서 사용용도란에 가등기용으로 기재된 인감증명서를 근저당권설정등기신청서에 첨부하거나 부동산매도용 인감증명서를 지상권설정등기신청서에 첨부하여도 그 등기신청을 각하하여서는 아니 된다 (㉠ 수리한다)(예규 제1308호, 5).

- ① 소유권 외의 권리의 등기명의인이 등기의무자로서 법 제51조(㉠ 확인조서·확인서면·공증)에 따라 등기를 신청하는 경우 등기의무자의 인감증명을 제출하여야 한다. 이 경우 해당 신청서(위임에 의한 대리인이 신청하는 경우에는 위임장을 말한다)나 첨부서면에는 그 인감을 날인하여야 한다(규칙 제60조 제1항 제3호).
- ② 등기신청서에 첨부하는 인감증명, 법인등기사항증명서, 주민등록표등본·초본, 가족관계등록사항별증명서 및 건축물대장·토지대장·임야대장 등본은 발행일부터 3개월 이내의 것이어야 한다(규칙 제62조).
- ④ 「부동산등기법」 및 「부동산등기규칙」, 「상업등기법」 및 「상업등기규칙」 그 밖의 법령, 대법원예규에서 등기소에 제출하는 신청서 등에 「인감증명법」에 따라 신고한 인감을 날인하고 인감증명서를 첨부하여야 한다고 정한 경우, 이에 갈음하여 신청서 등에 서명을 하고 본인서명사실확인서를 첨부하거나 발급증을 첨부할 수 있다(예규 제1609호, 2).
- ⑤ 교도소에 재감중인 자라 하여 그의 인감증명서를 발급받을 수 없는 것은 아니므로(인감증명법 제7조, 같은 법 시행령 제8조, 제13조 참조) 그가 인감 제출을 요하는 등기신청을 함에 있어서는 인감증명서를 제출하여야 하고 재감자가 무인한 등기신청의 위임장이 틀림없다는 취지를 교도관이 확인함으로써 인감증명서의 제출을 생략할 수는 없을 것이다(예규 제423호). 따라서 교도소에 재감중인 자가 위임장에 인감인의 날인에 갈음하여 무인을 찍고 교도관이 확인하는 방법으로 작성된 대리권한증서는 적법한 대리권한을 증명하는 정보로 인정되지 않는다.

【문25】 등기신청과 관련한 금전납부의무에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2023년 법무사

- ① 시가표준액이 일정 금액 이상인 토지의 소유권보존등기를 하는 경우에는 주택도시기금법이 정하는 바에 따라 국민주택채권을 매입할 의무가 있다.
- ② 소유권이전에 관한 계약서를 작성하는 자는 인지세법에서 정하는 바에 따라 일정한 금액의 인지세를 납부할 의무가 있다.
- ③ 부동산등기를 신청하려는 자는 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 소정의 등기신청수수를 납부할 의무가 있다.
- ④ 등기명의인표시변경등기를 신청할 때에는 지방세법 소정의 등록면허세를 납부할 의무가 있다.
- ⑤ 법원사무관 등이 회생절차, 파산절차, 개인회생절차와 관련하여 보전처분의 등기 등을 촉탁하는 경우에도 등록면허세 및 등기신청수수를 납부하여야 한다.

해설 ⑤ 법원사무관 등이 회생절차, 파산절차, 개인회생절차, 국제도산절차와 관련하여 법 제24조(회생절차 개시·간이회생절차개시·보전처분의 등기), 제25조 제2항(회생계획인가 등기), 제3항(회생계획인가취소 등기) 및 규칙 제10조 제1항에 의한 등기를 촉탁하는 경우 등록면허세 및 등기신청수수가 면제된다(예규 제1516호, 4-①).

- ① 1. 소유권보존과 관련하여 건축물에 대하여는 건축허가 시에 주거전용면적 혹은 연면적을 기준으로 제1종 국민주택채권을 매입하므로 건축허가를 신청할 때에 국민주택채권을 매입한 자가 사용승인을 마친 건축물에 대하여 소유권보존등기를 할 때에는 국민주택채권을 매입하지 아니한다(주택도시기금법 시행령 제8조 제2항).
2. 그러나 토지의 경우 건축허가와 같은 절차가 없으므로, 시가표준액이 일정 금액 이상인 토지의 소유권보존등기를 하는 경우에는 국민주택채권을 매입하여야 한다.
- ② 1. 국내에서 재산에 관한 권리 등의 창설·이전 또는 변경에 관한 계약서나 이를 증명하는 그 밖의 문서를 작성하는 자는 해당 문서를 작성할 때에 이 법에 따라 그 문서에 대한 인지세를 납부할 의무가 있다(「인지세법」 제1조 제1항).
2. 부동산등기와 관련하여 인지세법이 규정하고 있는 과세문서는 부동산의 소유권이전 및 대통령령으로 정하는 금융·보험기관과의 금전소비대차에 관한 증서이다(「인지세법」 제3조 제1항). 그러한 과세문서에 대하여는 명칭이 무엇이든 그 실질적인 내용에 따라 적용한다(「인지세법」 제3조 제4항).
- ③ 등기를 하려고 하는 자는 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 수수료를 내야 한다(법 제22조 제3항).
- ④ 등기명의인표시변경등기를 신청할 때에는 건당 6,000원의 지방세법 소정의 등록면허세를 납부할 의무가 있다(지방세법 제28조 제1항 제1호 마목).

[문26] 가처분등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2023년 법무사

- ① 사해행위취소로 인한 원상회복청구권을 피보전권리로 하여 처분금지가처분등기가 되고 그 후 근저당권설정등기가 경료된 상태에서 가처분채권자가 본안사건에서 소유권이전등기나 소유권이전등기의 말소를 명하는 판결이 아닌 가액배상을 명하는 판결을 받았다면 그 판결로는 소유권이전등기나 소유권이전등기의 말소를 신청할 수 없으므로 가처분등기 이후에 경료된 근저당권설정등기의 말소도 신청할 수 없다.
- ② “피고가 원고를 상대로 한 가처분집행은 해제로 한다.”는 내용의 조정이 성립된 경우에는 가처분채무자인 원고는 위 조정조서에 의하여 직접 등기소에 가처분등기의 말소등기를 신청할 수는 없고 집행법원의 촉탁에 의하여 말소하여야 한다.
- ③ 1필지 토지의 특정된 일부분에 대한 가처분등기는 할 수 없으므로 바로 분할등기가 될 수 있다는 등 특별한 사정이 없으면 1필지 토지 전부에 대한 가처분등기를 할 수 밖에 없다.
- ④ 처분금지가처분에 기하여 전세권설정등기를 하는 경우 그 가처분등기 이후에 마쳐진 제3자 명의의 저장권등기는 말소하지 아니한다.
- ⑤ **선행 가처분과 후행 가처분의 피보전권리가 모두 소유권이전등기 말소등기청구권 및 근저당권설정등기 말소등기청구권인 경우, 확정판결을 받은 후행 가처분채권자가 말소등기신청을 할 때에 선행 가처분채권자의 승낙 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부정보로 제공할 필요는 없다.**

해설

- ⑤ 1. **선행 가처분과 후행 가처분의 피보전권리가 모두 소유권이전등기 말소등기청구권 및 근저당권설정등기 말소등기청구권인 경우, 확정판결을 받은 후행 가처분채권자의 말소등기신청이 비록 선행 가처분채권자의 피보전권리를 침해하는 것이 아니라 오히려 그 피보전권리에 부합하는 것이라 하더라도 선행 가처분채권자는 권리의 목적인 등기가 말소됨에 따라 손해를 입을 우려가 있는 등기상의 권리자로서 그 손해를 입을 우려가 있다는 것이 등기부 기재에 의하여 형식적으로 인정되는 자이므로 말소등기신청서에 선행 가처분채권자의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하여야 한다(선례 제201106-2호).**
2. 동일한 근저당권의 말소등기청구권을 피보전권리로 한 처분금지가처분등기가 여러 건 경료된 경우 **선순위 가처분권리자가 본안사건에서 승소하고 그 확정판결의 정본을 첨부하여 근저당권말소등기를 신청하면 등기관은 근저당권설정등기를 말소함과 동시에 당해 가처분등기 및 후순위 가처분등기를 직권으로 말소하는 바, 이 때 후순위 가처분권리자들의(※ 선행가처분채권자에게 대항할 수 없으므로 말소될 운명이지 등기상 이해관계인이 아님) 승낙서를 첨부할 필요가 없다(선례 제200808-1호).**
- ① 1. 처분금지가처분등기가 경료된 후 가처분채권자가 본안사건에서 승소한 경우 그 승소판결에 의한 소유권이전등기(말소)신청과 동시에 가처분채권자에게 대항할 수 없는 등기의 말소도 단독으로 신청할 수 있으나, 이 경우의 **본안사건은 소유권이전등기나 그 등기의 말소를 명하는 판결**이어야 한다.
2. 따라서 사해행위취소로 인한 원상회복청구권을 피보전권리로 하여 처분금지가처분등기가 되고 그 후 근저당권설정등기가 경료된 상태에서 가처분채권자가 본안사건에서 소유권이전등기나 소유권이전등기의 말소를 명하는 판결이 아닌 **가액배상을 명하는 판결**을 받았다면 그 판결로는 **소유권이전등기나 소유권이전등기의 말소를 신청할 수 없으므로 가처분등기 이후에 경료된 근저당권설정등기의 말소도 신청할 수 없다(선례 제201112-1호).**
- ② ‘피고가 원고를 상대로 한 **가처분집행은 해제로 한다**’는 내용의 **조정이 성립**되었으나 가처분채권자인 피고가 가처분집행을 해제하지 않는 경우에, 가처분채무자인 원고가 그 **조정조서에 의하여 가처분등기 말소신청**을 할 수는 없고, 집행법원에 가처분집행의 취소를 구하는 신청을 하여 집행법원의 **촉탁**에 의하여 가처분등기를 **말소**할 수 있을 것이다(선례 제6-491호).
- ③ 등기부상 1필지 토지의 **특정된 일부분**에 대한 처분금지가처분등기는 할 수 없으므로, 1필지 토지의 특정 일부분에 관한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여는 바로 분할등기가 될 수 있다는 등 특별한 사정이 없으면 그 1필지 토지 **전부**에 대한 처분금지가처분결정에 기한 등기촉탁에 의하여 그 1필지 토지 전부에 대한 처분금지가처분등기를 **할 수 밖에 없다(예규 제881호, 4, 대판 1975.5.27., 75다190).**
- ④ 처분금지**가처분**에 의하여 부동산의 **사용·수익을 목적으로 하는 소유권 외의 권리(지상권, 전세권, 임차권, 주택임차권, 상가건물임차권, 다만 지역권은 제외)**의 설정등기를 하는 경우 **다음의 등기**는 위 가처

분권자의 등기와 양립할 수 있으므로 신청말소할 수 없다(규칙 제153조 제1항, 예규 제1691호, 3-나-(1)).

1. 소유권에 관한 등기

- (1) 소유권이전등기
- (2) 소유권이전청구권가등기
- (3) 가압류 및 가처분 등 처분제한의 등기
- (4) 체납처분으로 인한 압류등기

2. 저당권설정등기

3. 가처분등기가 되어 있지 않은 부분에 대한 지상권, 지역권, 전세권 또는 임차권의 설정등기와 주택 임차권등기 등

【문27】 농어촌정비법에 따른 환지등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은? ▶2023년 법무사

- ① 사업시행자는 사업시행인가 후에 사업시행을 위하여 환지계획인가의 고시 전이라도 종전 토지에 관한 토지 표시나 등기명의인 표시의 변경 및 경정등기를 대위하여 촉탁할 수 있으나, 대위등기를 촉탁하는 경우 등기원인 또는 등기목적이 동일하지 아니한 경우에는 하나의 촉탁 정보로 일괄하여 촉탁할 수 없다.
- ② 환지계획인가의 고시가 있는 후에는 종전 토지에 대한 소유권이전등기를 할 수 없으며 등기가 마쳐진 경우에는 등기관은 그 등기를 부동산등기법 제58조를 적용하여 직권으로 말소한다.
- ③ 사업시행자가 환지등기를 촉탁할 때에는 일반적인 촉탁정보 외에도 종전 토지 수개에 대하여 1개 또는 수개의 환지를 교부한 경우 그 수개의 종전 토지 중 미등기인 것이 있는 때에는 그 취지를 촉탁정보로 제공하여야 한다.
- ④ 환지등기를 촉탁할 때에 필요한 첨부정보가 아닌 토지대장만을 제공한 경우, 등기관은 그 토지대장에 ‘환지’ 또는 ‘구획정리 완료’ 등의 사실이 기재되어 있다 하더라도 그 등기촉탁을 수리하여서는 안 된다.
- ⑤ 환지에 대하여 권리의 설정 또는 이전 등의 등기를 하여야 하는 때 기타 특별한 사유가 있는 때를 제외하고는 환지등기 촉탁은 사업지역 내의 토지 전부에 관하여 동시에 하여야 한다.

해설 ① 1. 「농어촌정비법」 제25조 제1항의 사업시행자나 「도시개발법」 제28조 제1항의 도시개발사업의 시행자(이하 모두 “시행자”라 한다)는 사업시행인가 후에 사업시행을 위하여 「농어촌정비법」 제37조의 환지계획인가의 고시 또는 「도시개발법」 제42조의 환지처분의 공고(이하 모두 “환지계획인가의 고시 등”이라 한다) 전이라도 종전 토지에 관한 아래의 등기를 각 해당등기의 신청권자를 대위하여 촉탁할 수 있다(예규 제1588호, 2)(※ 법 제29조 제6호, 제7호로 각하되지 않도록).

- | |
|--|
| (1) <u>토지 표시의 변경 및 경정 등기</u>
(2) <u>등기명의인 표시의 변경 및 경정 등기</u>
(3) <u>상속을 원인으로 한 소유권이전등기</u> |
|--|

2. 위의 대위등기를 촉탁하는 경우에는 등기원인 또는 등기의 목적이 동일하지 아니한 경우라도 하나의 촉탁서로 일괄하여 촉탁할 수 있다.
 3. 시행자가 위의 대위등기를 촉탁할 때에는 등기촉탁서, 등기원인을 증명하는 서면, 사업시행인가가 있었음을 증명하는 서면을 제출하여야 한다.
- ② 1. 환지계획인가의 고시 등이 있는 후에는 종전 토지에 관하여 소유권이전등기, 근저당권설정등기, 가압류등기, 경매개시결정등기(정지되는 시점 이전에 설정된 근저당권에 기한 경우도 마찬가지임) 등 권리에 관한 등기뿐만 아니라 표시에 관한 등기도 할 수 없다(예규 제1588호, 3-다-(1),(2))).
 2. 다른 등기가 마쳐진 경우 환지계획인가의 고시 등이 있었음에도 불구하고, 종전 토지에 관한 등기가 마쳐진 경우 등기관은 그 등기를 「부동산등기법」 제58조를 적용하여 직권으로 말소한다(예규 제1588호, 3-다-(3))).
 - ③ 사업시행자가 환지등기를 촉탁할 때에는 일반적인 촉탁정보 외에도 종전 토지 수개에 대하여 1개 또는 수개의 환지를 교부한 경우 그 수개의 종전 토지 중 미등기인 것이 있는 때에는 그 취지를 촉탁정보로 제공하여야 한다(예규 제1588호, 4-가-(2)-(가))).
 - ④ 1. 환지등기를 촉탁하는 경우에는 환지계획서 및 환지계획서 인가서 등본, 환지계획인가의 고시가 있었음을 증명하는 서면, 농업기반등정비확정도를 첨부정보로 제공하여야 한다(예규 제1588호, 4-나-(1))).
 2. 환지등기 촉탁서에 토지대장만을 첨부하여 환지등기 촉탁을 한 경우, 등기관은 그 토지대장에 ‘환지’ 또는 ‘구획정리 완료’ 등의 사실이 기재되어 있다 하더라도 그 등기촉탁을 수리하여서는 안 된다(예규 제1588호, 4-나-(2))).
 - ⑤ 환지에 대하여 권리의 설정 또는 이전 등의 등기를 하여야 하는 때 기타 특별한 사유가 있는 때를 제외하고는 환지등기 촉탁은 사업지역 내의 토지 전부에 관하여 동시에 하여야 한다. 단, 사업지역을 수 개의 구로 나눈 경우에는 각 구마다 등기촉탁을 할 수 있다(예규 제1588호, 4-다-(1))).

【문28】 전세권등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2023년 법무사

- ① 토지와 건물은 별개의 부동산으로 건물의 일부 또는 전부에 전세권설정등기가 경료되어 있는 경우에도 그 대지의 전부에 대하여 전세권설정등기를 신청할 수 있다.
- ② 전세권설정등기를 신청할 때에 존속기간은 설정계약서에 따라야 할 것이므로 존속기간의 시작일이 등기신청접수일자 이전인 경우라도 등기관은 해당 등기신청을 수리하여야 한다.
- ③ 건물 중 1층 전부 및 2층 일부에 대하여 甲 명의의 전세권설정등기가 경료되고 이어 4층 전부에 대하여 乙 명의의 전세권설정등기가 경료된 상태에서, 甲 명의의 전세권설정등기의 존속기간 연장을 위한 변경등기를 할 경우 乙은 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당하지 않는다.
- ④ 전세권자는 설정행위에서 전전세가 금지되어 있지 않는 한 전세권설정자의 동의 없이 전세권의 존속기간 내에서 전세권의 목적물의 전부 또는 일부를 전전세할 수 있다.
- ⑤ 전세권의 존속기간이 만료되고 전세금의 반환시기가 경과된 전세권의 경우에도 설정행위로 금지하지 않는 한 전세권의 이전등기는 가능하다.

해설 ③ 1. 전세권자는 전세금을 지급(㉠ **요물계약**)하고 타인의 부동산을 점유하여 그 부동산의 용도에 좇아 **사용·수익**(㉡ **용익물권적 권능**)하며, 그 **부동산 전부**에 대하여 후순위권리자 기타 채권자보다 전세금의 **우선변제**(㉢ **담보물권적 권능**)를 받을 권리가 있다(**민법 제303조 제1항**).

2. 등기관이 **권리의 변경이나 경정의 등기**(㉣ 전세권변경, 근저당권변경)를 할 때에는 **부기**로 하여야 한다. 다만, **등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙**이 없는 경우에는 그러하지 아니하다(㉤ **주등기**)(**법 제52조 제5호**).

3. 4층 근린생활시설 건물 중 1층 전부 및 2층 일부에 대하여 갑 명의의 전세권설정등기가 경료되고, 이어 4층 전부에 대하여 을 명의의 전세권설정등기가 경료된 상태에서, 갑 명의의 전세권설정등기의 존속기간 연장을 위한 변경등기를 할 경우 **을**은 부동산등기법 제52조의 등기상 이해관계 있는 제3자라 할 것이므로, 위 변경등기를 부기등기의 방식으로 하기 위해서는 신청서에 을의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 반드시 첨부하여야 하며, 승낙서 등을 첨부할 수 없는 경우에는 주등기(독립등기)의 방식으로 그 등기를 할 수 있을 것이다(**선례 제7-264호**).

① 1. 토지와 건물은 별개의 부동산이므로 건물의 일부 또는 전부에 대한 전세권설정등기가 경료된 경우에도 토지에 대하여 별도의 전세권설정등기를 신청할 수 있다.

2. 이미 건물의 일부에 전세권이 설정된 경우에도 위 건물부분과 중복되지 않는 다른 건물부분에 대하여 전세권설정등기를 신청할 수 있다.

3. 마찬가지로 토지의 일부에 이미 전세권이 설정된 경우에도 그 토지부분과 중복되지 않는 다른 토지부분에 대하여 전세권설정등기를 할 수 있다(**선례 제6-318호**).

② 부동산 전세권등기를 신청할 때에 존속기간은 전세권설정계약서에 따라야 하는 것이므로, 존속기간의 시작일이 등기신청접수일자 (㉦ **이전이나**) 이후라도 등기관으로서는 당해 전세권설정등기신청을 수리하여야 한다(**선례 제200304-19호**).

④ 1. 전전세란 전세권자의 전세권은 그대로 존속·유지하면서 그 전세권자가 전세 목적물에 대하여 전세권을 다시 설정하는 것을 말한다.

2. 전세권자는 설정행위에서 전전세가 금지되어 있지 않는 한 전세권설정자의 동의 없이 전세권의 존속기간 내에서 전세권 목적물의 전부 또는 일부를 전전세할 수 있다(**선례 5-415, 「부동산등기실무 II」 p.435 참조**).

⑤ 전세금의 반환과 전세권설정등기의 말소 및 전세권목적물의 인도와는 동시이행의 관계에 있으므로 전세권이 존속기간의 만료로 인하여 소멸된 경우에도 당해 전세권설정등기는 전세금반환채권을 담보하는 범위 내에서는 유효한 것이라 할 것이어서, 전세권의 존속기간이 만료되고 전세금의 반환시기가 경과된 전세권의 경우에도 설정행위로 금지하지 않는 한 전세권의 이전등기는 가능하며, 이 경우 전세권설정등기 후에 경료된 소유권가압류 등기관자는 위 전세권이전등기에 관하여 이해관계 있는 제3자에 해당하지 않는다(**선례 제7-263호**).

【문29】 공장저당의 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2023년 법무사

- ① 토지 또는 건물과 기계·기구의 소유자가 동일하지 않은 경우에 공장 및 광업재단 저당법에 따른 공장저당의 목적으로 하기 위해서는 그 목적물인 그 기계·기구의 소유자의 동의를 첨부하여야 한다.
- ② 기계·기구의 목록은 등기부의 일부로 보고 그 기록된 내용은 등기된 것으로 본다.
- ③ 공장저당의 등기를 신청할 때에는 토지 또는 건물이 공장 및 광업재단 저당법의 공장에 속하는 것임을 증명하는 채권자 명의의 정보를 첨부정보로 제공하여야 한다.
- ④ 기계·기구의 일부 멸실 또는 분리에 의한 변경신청의 경우에는 저당권자의 동의가 있음을 증명하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 제공하여야 한다.
- ⑤ 공장저당권의 목적으로 제공된 기계·기구를 전부 새로운 기계·기구로 교체하는 경우에는 목록 폐지로 인한 저당권변경등기를 신청하여 공장저당권을 보통저당권으로 변경하고, 새로운 기계·기구에 관해 목록 제출로 인한 저당권변경등기신청을 하여 다시 보통저당권을 공장저당권으로 변경하는 절차를 거쳐야 한다.

해설

- ① 공장저당법에 의하여 공장에 속하는 토지나 건물에 대한 저당권설정등기를 할 경우 그 토지나 건물에 설치한 기계, 기구 기타의 공장 공용물의 소유자는 그것이 설치된 토지 또는 건물의 소유자와 동일하여야 한다(❗ 소유자가 다른 경우에는 소유자의 동의를 첨부하였다 하더라도 공장저당권설정등기를 할 수 없다)(선례 제2-376호).
- ② 기계·기구의 목록은 등기부의 일부로 보고 그 기록된 내용은 등기된 것으로 본다(「공장 및 광업재단 저당법」 제6조 제1항, 제36조),
- ③ 공장저당등기의 신청에는 토지나 건물이 공장저당법 제2조의 공장에 속한 것임을 증명하는 정보를 제공하여야 한다. 실무상 채권자인 저당권자가 작성한 공장증명서를 제출한다(예규 제1475호, 2).
- ④ (❗ 기계·기구의 일부멸실·분리)변경등기를 신청하는 경우에는 저당권자의 동의가 있어야 한다. 따라서 기계·기구의 일부멸실 또는 분리에 의한 변경등기신청의 경우에는 저당권자의 동의가 있음을 증명하는 정보(인감증명정보 첨부) 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 제공하여야 한다(예규 제1475호, 3-③).
- ⑤ 공장저당법 제7조의 규정에 의한 목록에 기재된 기계·기구 전부를 새로이 다른 기계·기구로 교체한 경우에는, 종전 목록에 관하여는 공장저당법 제7조 목록폐지로 인한 저당권변경등기를 신청하여 공장저당법에 의한 저당권을 보통저당권으로 변경하고, 새로운 기계·기구에 관하여는 공장저당법 제7조 목록 제출로 인한 저당권변경등기신청을 하여 다시 그 보통저당권을 공장저당법에 의한 저당권으로 변경하여야 할 것이다(선례 제5-430호).

【문30】 중복등기기록의 정리에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2023년 법무사

- ① 토지에 대해서는 부동산등기법 및 동 규칙에 규정을 두고 있으나 건물의 경우에는 위 법과 규칙에 따로 규정을 두고 있지 않고 있다.
- ② 존재하지 않는 토지에 대하여 등기가 됨으로 인하여 외관상 지번이 동일한 중복등기기록이 있는 경우 진정한 등기기록상의 소유권의 등기명의인은 존재하지 않는 토지를 표상하는 등기기록상의 최종 소유권의 등기명의인을 대위하여 토지의 멸실등기에 준하는 등기의 신청을 할 수 있다.
- ③ 건물의 보존등기명의인이 서로 다른 경우 선행해서 개설된 등기기록상의 등기를 기초로 한 새로운 등기신청은 이를 수리하고, 나중에 개설된 등기기록상의 등기를 기초로 한 새로운 등기신청은 이를 각하한다.
- ④ 토지의 최종 소유권의 등기명의인이 다른 경우로 어느 한 등기기록에만 분배농지의 상환완료를 등기원인으로 한 등기가 되어 있는 때에는 그 등기기록을 제외한 나머지 등기기록을 폐쇄한다.
- ⑤ 토지에 있어 최종 소유권의 등기명의인이 동일한 경우의 중복등기기록을 정리할 때에는 사전에 폐쇄될 등기기록의 최종 소유권의 명의인과 등기상의 이해관계인에게 통지할 필요가 없다.

해설 ③ 1. 건물의 보존등기명의인이 동일한 경우로서 중복등기의 존속 중에 새로운 등기신청이 있는 경우에는 선행 등기기록상의 등기를 기초로 한 새로운 등기신청은 이를 수리하고, 후행 등기기록상의 등기를 기초로 한 새로운 등기신청은 이를 각하한다(예규 제1374호, 5-가).

2. 건물의 보존등기명의인이 서로 다른 경우 중복등기기록의 존속 중에 어느 일방의 등기기록상의 등기를 기초로 하는 새로운 등기신청은 이를 수리한다(예규 제1374호, 5-나).

- ① 법과 규칙은 토지 중복등기의 정리에 관해서만 근거를 두고 있고, 건물 중복등기의 정리에 관해서는 따로 규정을 두고 있지 않다(법 제21조, 규칙 제33조 이하). 즉 중복등기의 정리에 관한 부동산등기규칙은 토지등기부에만 적용되고 건물등기부에는 적용되지 않는다. 따라서, 건물의 경우 예규에 의하여 정리한다.
- ② 1. 중복등기는 아니지만 외관상으로는 중복등기처럼 보이는 경우가 있다. 예를 들어 같은 지번으로 2개 이상의 등기가 존재하기는 하나 그 등기기록이 동일한 토지를 표상하는 것이 아니라 각각 다른 토지를 표상한다거나, 어느 한 등기기록을 제외하고 다른 등기기록은 모두 존재하지 않는 토지에 관한 등기기록인 경우가 이에 해당한다.
2. 외관상 지번이 동일한 중복등기용지가 존재하게 되었더라도 양 등기의 지목과 지적이 전혀 달라서 동일한 토지에 대한 등기라고 볼 수 없는 경우에는 등기공무원이 부동산등기법시행규칙 제4장의 규정에 따라 직권으로 정리할 중복등기에는 해당하지 아니하며, 이 경우에 후등기상의 지목 및 면적은 토지대장의 그것과 일치하나 선행등기상의 지목 및 면적(대 194평)은 토지대장상의 지목 및 면적(답 1,921㎡)과 현저히 달라 그 토지의 동일성이 인정될 수 없고 또한 폐쇄된 등기용지 등을 보더라도 결국 선행등기는 부존재하는 토지에 관한 등기로 볼 수밖에 없다면, 선행등기상의 소유권의 등기명의인 또는 그 자를 대위하여 진정한 등기상(후등기)의 소유권의 등기명의인이 토지의 멸실등기에 준하는 등기의 신청을 하여 선행등기용지를 폐쇄시킬 수 있다(선례 제4-561호).
- ④ 토지의 중복등기기록의 최종 소유권의 등기명의인이 다른 경우로서 어느 한 등기기록에만 원시취득사유 또는 분배농지의 상환완료를 등기원인으로 한 소유권이전등기가 있을 때에는 그 등기기록을 제외한 나머지 등기기록을 폐쇄한다(규칙 제36조 제1항).
- ⑤ 규칙 제34조에 의한 중복등기의 정리에 있어서, 등기관은 사전에 폐쇄될 등기기록의 최종 소유권의 등기명의인과 등기상 이해관계인에게 통지를 할 필요가 없으며, 또한 관할 지방법원장의 허가를 받을 필요도 없다(규칙 제37조 제1항, 제38조) 등기관이 바로 직권으로 정리절차를 밟으면 된다.