

제28회_법무사 시험 부동산등기법 총평

김기찬_법무사

I. 인사말

안녕하십니까. 김기찬_법무사입니다.

먼저 코로나 상황에서도 짧게는 몇 개월부터 길게는 수년까지 한 길을 달려오시는 수험생 여러분의 노고에 박수를 드립니다. 긴 여정을 포기하지 않고 여기까지 오신 모든 수험생 여러분들이 좋은 성적을 거두셨기를 바라며 2022년 부동산등기법 총평을 시작하겠습니다.

II. 총평(제28회 시험의 특징)

1. 늘어난 예규의 비중

- (1) 올해에는 작년 대비 조문의 비중이 줄고 예규가 많이 출제되었습니다. 조문(21.3%), 예규(50.7%), 선례(28%)의 비율로 집계되었습니다.
- (2) 예규의 비중이 높게 출제가 되면 전체적으로 난이도는 상승하게 됩니다. 조문을 바탕으로 실무적인 절차에 맞게 정리한 것이 예규이기 때문에 등기절차의 구체적인 부분까지 물어보는 난이도가 있는 지문들이 출제가 됩니다.

2. 최신 예규·선례의 빈출

- (1) 올해 시험은 평소 누누이 강조했던 최신 선례와 예규 내용이 역시나 출제되었습니다. 동형 모의고사를 통해 ① 자격자 대리인의 등기의무자 확인 및 자필서명 정보의 제공, ② 법정상속등기 후 경매 절차와 상속재산분할협의 가부, ③ 상속재산의 협의분할시 상속포기자의 지위, ④ 미등기 건물의 직권보존등기시의 건물의 표시를 증명하는 서면, ⑤ 자격자 대리인의 위임과 관련하여 법무사법인과 합동법무사사무소의 구별 등 모두 다루어 드린 내용들이 출제가 되었습니다.
- (2) 동형 모의고사를 통해 정리하신 분들이라면 최신 예규·선례라 하더라도 무리없이 답을 골라 낼 수 있으셨을 것입니다.

3. 기출의 반복성

(1) 기출문제의 중요성

- ① 모든 시험은 기출문제에서 시작합니다. 기출문제는 아무리 강조해도 부족합니다. 금번 시험도 마찬가지로 150개의 지문 중 102지문 가량이 이미 기출되었던 지문이었습니다. 즉 68%가량이 기출 지문으로 이루어져 있었으며, 기출 지문이 5개 포함된 문제는 10문제, 4개 포함된 문제는 7문제, 3개 포함된 문제는 3문제, 그 이하는 10문제로 집계되었습니다. 기출 지문이 3개 이상으로 꾸러진 문제가 전체의 약 67%로 출제된 점을 볼 때 올해시험에서도 기출 지문은 중요했다고 할 수 있었습니다.
- ② 또한, 20문제가 이미 반복되었던 기출 지문이 정답지문으로 출제되었던 만큼 기출문제를 기본 베이스로 정리하여 공부하신 분들은 충분히 안정적인 점수를 받으셨을 거라 생각합니다.
- ③ 다만, 올해 시험에서는 단순히 기출 지문을 그래도 출제하기보다는 약간의 말을 바꾸어 혼동을 초래하는 형식의 선지를 꾸림으로써 난이도를 올리려는 노력이 보였습니다.
- ④ 그렇다 하더라도, 평소 본인이 배운 법리와 이해를 가지고 답을 골랐다면 출제자의 함정에 빠지지 않고 문제를 풀 수 있었으리라 생각합니다.

(2) 법원직 문제의 호환성

- ① 법무사시험은 법원행정처에서 주관하기 때문에 법원행정처에서 주관하는 9급 공채시험과 사무관승진 시험이 유사하게 출제되는 것은 자명한 사실입니다.
- ② 올해 시험을 분석하여 본 결과, 2022년 9급 공채시험(6월)과 법원사무관승진시험(4월)에서 빈출된 지문이 그대로 우리 법무사 시험에 지문으로는 12지문, 문제로는 9문제 속에 출제가 되었습니다.
- ③ 올해 시험에 기출된 법원직시험이 우리 시험에서 각 문제별로 1~2지문정도로 출제가 되었지만 정답 지문이 된 문제는 3문제나 있었습니다.
- ④ 결론적으로 같은 해에 이루어지는 법원직시험은 반드시 꼼꼼하게 살펴보는 것이 안정적으로 점수를 확보하는 지름길이 되겠습니다.

4. 조문·예규·선례의 비중

- ① 올해 시험을 분석한 결과 조문은 32지문, 예규는 76지문, 선례는 42지문으로 집계 되었습니다(중복되는 부분이 있을 수도 있습니다).
- ② 비율로 계산하여 보면, 조문이 약 21.3%이며 예규·선례가 약 78.8%를 차지하고 있습니다. 분석 결과에서 나오는 것처럼 부동산등기법은 예규 및 선례의 비중이 높으므로 꼼꼼하게 정리하시면서 공부하시기를 권합니다.

5. 총평

- ① 기본적인 개념을 물어보는 조문의 지문이 줄고 예규의 지문이 많이 출제된 점, ② 예규가 출제되다 보니 지문이 다소 길어진 점, ③ 정답 지문을 교묘하게 바꾸어 정답 선택에 혼란을 준 점, ④ 특별법과 관련된 지문이 작년 대비 많이 출제된 점, ⑤ 단순 암기보다 이해를 요하는 지문이 늘어난 점 등을 고려할 때 난이도는 상승하였고, 21문제 이상을 득점(작년기준 -2)한다면 좋은 결과가 나올 것으로 예상됩니다.

Ⅲ. 맺음말

지금까지 달려온 모든 수험생 여러분에게 박수와 찬사를 보냅니다. 지금까지 달려오느라 고생 많으셨습니다. 약간의 휴식을 취하시며 더 높은 능선을 오르기 위한 준비를 하시기 바랍니다. 시험의 당락은 열어보기 전까지는 누구도 예측할 수 없습니다. 그러니 마음을 추스르시고 심기일전하시어 앞으로의 알찬 계획을 세우시기 바랍니다. 모쪼록, 모든 수험생분들 좋은 결과가 있길 바라겠습니다. 감사합니다.

- 김기찬_법무사 올림 -

① 책형	주제	해설			기출내용	※ 법무사시험 = “법무” ※ 시험일정 순서나열 ※ 사무관승진 = “5급” ※ [* 표시] ※ 주사보승진 = “7급” ↓ ※ 서기보공채 = “9급” 해당 문제 정답지문
		조문	예규	선례		
1문	소유권이전등기 (옳지 않은 것)			○ ○ ○ ○	① 【20_9급】【19_5급/7급】【17_7급】【14_법무*】【13_법무】 ② 【18_법무】 ③ ④* 【19_9급*】 ⑤ 【18_법무*】【14_법무】【13_법무】	
2문	경정등기 (옳지 않은 것)			○ ○ ○ ○ ○	① ② 【22_5급】【13_법무】 ③* ④ 【20_법무】【17_법무】【13_법무】 ⑤	
3문	국유재산 관리청 명칭 첨기등기 (옳지 않은 것)			○ ○ ○ ○ ○	①* 【16_5급】 ② 【16_5급】【15_법무】 ③ 【15_법무】 ④ 【16_5급*】 ⑤ 【15_법무】	
4문	등기명의인표시 변경등기 (옳지 않은 것)	○		○ ○ ○ ○	① 【17_법무】 ② ③ 【22_9급*】【17_법무*】【14_법무*】 ④* 【19_법무*】【18_법무】 ⑤	
5문	포괄승계와 관련한 등기 (옳지 않은 것)			○ ○ ○ ○ ○	① 【12_법무】 ②* 【15_9급*】 ③ 【22_5급*】【18_7급】【17_법무】【15_9급*】 ④ 【19_5급】 ⑤ 【15_9급】	
6문	(근)저당권 (옳지 않은 것)			○ ○ ○ ○ ○	① ② ③ ④ 【19_9급*】 ⑤* 【14_법무】	
7문	협의분할 상속등기 (옳지 않은 것)			○ ○ ○ ○ ○	①* ② ③ 【19_7급】【22_9급】【20_9급】 ④ ⑤ 【19_법무】	
8문	첨부정보 (옳지 않은 것)	○		○ ○ ○ ○ ○	① 【20_법무】【18_9급】【17_9급】 ②* 【22_9급】【17_7급】 ③ 【21_9급*】【20_5급*/법무*】【18_7급*】【17_법무*】 등 다수 ④ 【13_법무】 ⑤ 【19_7급】	
9문	자격자대리인 (옳지 않은 것)			○ ○ ○ ○ ○	① ② 【16_법무】【15_법무】 ③ ④* ⑤ 【21_법무】【20_법무】	
10문	각하 (옳지 않은 것)			○ ○ ○ ○ ○	① 【19_법무】【15_9급】 ②* 【21_5급*】 ③ 【22_9급】【19_7급】【17_7급】【15_5급/9급】【19_법무】 ④ 【22_9급】【19_7급/9급】【18_5급/법무】【20_5급】 등 다수 ⑤ 【21_9급】	

11문	등기할 수 있는 권리 (옳게 연결)	<input type="radio"/>			①* ② ③ ④ ⑤	【19_7급*】【16_법무*】
12문	건물 멸실등기 (옳지 않은 것)	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>	① ②* ③ ④ ⑤	【17_7급/9급*/법무*】 【20_법무】【17_7급*】
13문	전자신청 (옳지 않은 것)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		① ② ③ ④ ⑤*	【20_9급】【18_7급*】【17_법무*】【15_법무】【12_법무】 【20_9급】【12_법무】 【15_법무】【12_법무】
14문	외국인 - 주소증명 (적절하지 아니한 것)		<input type="radio"/>		①* ② ③ ④ ⑤	【16_5급/9급】【15_법무*】 【17_7급】【12_법무】 【14_법무】 【16_9급】【15_법무】【18_법무】 【15_법무】
15문	대위 (옳지 않은 것)	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>	①* ② ③ ④ ⑤	【17_7급*】【13_법무*】 【18_법무】 【20_9급】 【20_법무】
16문	토지거래계약허가 (옳지 않은 것)		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	① ② ③ ④ ⑤*	【20_5급*】 【19_7급】【15_5급】 【18_법무*】 【18_5급】 【11_법무】
17문	판결 (옳지 않은 것)		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	①* ② ③ ④ ⑤	【09_법무】 【21_9급】【16_법무】【12_법무】 【15_법무】 【11_법무】 【22_9급】【14_법무】
18문	서면신청 - 취하 (옳지 않은 것)		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	① ②* ③ ④ ⑤	【18_9급】 【22_9급】【18_5급/법무】【15_5급*】【14_법무】【12_법무】 【22_9급】【18_9급/법무】【17_7급*】【15_5급】【14_법무】 【22_9급】【18_법무】【17_7급】【15_5급】【14_법무】【12_법무*】 【16_법무】【14_법무*】【12_법무】
19문	등기필정보 작성·통지 (작성·통지 하는 것)		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	① ② ③ ④ ⑤*	【22_9급*】
20문	처분제한 (옳지 않은 것)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	① ②* ③ ④ ⑤	【22_9급*】【21_9급】【20_5급】【18_5급/법무】【15_9급*】 【20_법무】【18_9급】 【18_법무】【16_9급*】【14_법무*】【12_법무】 【21_9급】【18_7급*】【15_9급】【12_법무】
21문	지상권 (옳지 않은 것)		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	① ② ③ ④ ⑤*	【19_7급】 【19_7급】【17_7급/법무】【16_9급】【13_법무*】 【19_7급】【13_법무】 【18_7급】

22문	인감증명 (옳지 않은 것)	<input type="radio"/>			①	【14_법무】
		<input type="radio"/>			②	
		<input type="radio"/>			③	【21_9급】
		<input type="radio"/>			④*	
		<input type="radio"/>			⑤	【13_법무】
23문	자격자대리인 등기의무자 확인 및 자필서명 정보 (옳지 않은 것)		<input type="radio"/>		①*	
			<input type="radio"/>		②	
			<input type="radio"/>		③	
			<input type="radio"/>		④	
		<input type="radio"/>			⑤	
24문	대지권등기 (옳지 않은 것)	<input type="radio"/>			①	【19_9급】【17_법무】【16_법무】
		<input type="radio"/>			②	【18_9급/7급】【17_9급】
		<input type="radio"/>			③	【19_9급】【18_7급*】【17_5급*/9급*/법무】
		<input type="radio"/>			④	【20_5급】
		<input type="radio"/>			⑤*	
25문	채무자 회생·파산 (옳지 않은 것)		<input type="radio"/>		①	【18_7급*】
				<input type="radio"/>	②	【21_5급】
			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	③*	【16_법무】【14_법무】【12_법무】
			<input type="radio"/>		④	【17_법무】
			<input type="radio"/>		⑤	
26문	가압류 (옳지 않은 것)			<input type="radio"/>	①*	【19_7급】
			<input type="radio"/>		②	【21_5급*】【20_5급】【19_7급*】【18_법무】【17_7급】【14_법무】
			<input type="radio"/>		③	【18_법무】
			<input type="radio"/>		④	【20_9급】
				<input type="radio"/>	⑤	【14_법무】【17_7급*】【19_7급】【18_5급】【19_9급】
27문	신탁 (옳지 않은 것)		<input type="radio"/>		①	
			<input type="radio"/>		②*	
			<input type="radio"/>		③	【19_5급】
				<input type="radio"/>	④	
			<input type="radio"/>		⑤	
28문	등기신청방법 (옳지 않은 것)	<input type="radio"/>			①	【20_9급】【19_7급/법무】【18_9급/법무】【17_7급*】
		<input type="radio"/>			②	
				<input type="radio"/>	③	
			<input type="radio"/>		④*	【21_5급】【18_7급/9급*】【17_7급*】【14_법무*】【13_법무*】
				<input type="radio"/>	⑤	
29문	임차권 (옳지 않은 것)		<input type="radio"/>		①	【20_9급*】【19_7급*】【15_법무】
				<input type="radio"/>	②	【20_9급】
				<input type="radio"/>	③*	【20_9급】【19_7급】【18_법무】【17_5급】【16_법무】
				<input type="radio"/>	④	【12_법무*】
			<input type="radio"/>		⑤	
30문	등기관 이의신청 [기록명령] (등기할 수 있는 것)		<input type="radio"/>		①	【22_9급】【21_5급】【17_법무】【12_법무】
			<input type="radio"/>		②	【20_9급】
			<input type="radio"/>		③	【20_9급】
			<input type="radio"/>		④*	【16_5급*】
			<input type="radio"/>		⑤	【20_9급*】【19_법무】
합계		32	76	42	150	