

【문1】 소유권이전등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 판례·예규 및 선례에 따르면 전원합의체 판결의 경우 다수의견에 의함. 이하 같음) ▶2022년 법무사

- ① 피상속인의 처와 그 친권에 따르는 미성년자 및 다른 상속인을 포함한 수인의 상속인이 협의분할에 의한 상속등기를 신청하는 경우에는 그 처(친권자)는 상속포기를 하지 아니한 이상 상속재산을 전혀 취득하지 않더라도 미성년자인 자를 대리하여 다른 상속인과 상속재산분할의 협의를 할 수 없고 미성년자를 위한 특별대리인이 선임되어야 한다.
- ② 甲의 증조부가 사정받은 토지를 망조부를 거쳐 망부로 순차 단독 상속된 후 망부의 공동상속인들 사이에 상속재산 협의분할을 통하여 甲이 망부의 토지를 단독으로 상속받은 사실이 인정되어, 甲이 소유권보존등기명의인을 상대로 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차이행을 명하는 승소확정판결을 받은 경우와 같이, 등기권리자의 상속인이 등기기록상 최종 소유자를 상대로 하여 진정명의회복을 원인으로 하는 승소판결을 받은 경우에는 상속을 증명하는 서면을 제출할 필요가 없다.
- ③ 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기 소송에서 원고들에게 일정지분대로 이행을 명한 승소확정판결을 받았고, 그 판결이유 중에 원고들의 피상속인이 부동산을 시효취득한 사실 및 원고들이 소유권이전등기청구권을 공동상속한 사실이 기재되어 있는 경우에는 판결정본과 상속재산협의분할서(상속인 전원의 인감증명서 첨부) 및 가족관계증명서 등 상속을 증명하는 서면을 첨부하여 원고들 중 1인의 단독소유로 하는 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ④ 협의에 의하여 상속재산을 분할하는 경우 그 상속인 중에 재외국민이 있는 때에는 그 재외국민을 포함한 공동상속인 전원이 협의에 참가하여야 하며, 이때 재외국민이 입국할 수 없는 경우에는 국내에 거주하는 공동상속인 이외의 자에게 이를 위임하여 상속재산의 분할협의를 할 수 있으나 공동상속인에게는 이를 위임할 수는 없다.
- ⑤ 소유권이전청구권보전가등기를 마친 후에 가등기권자가 사망한 경우, 가등기권자의 상속인은 상속등기를 할 필요 없이 상속을 증명하는 서면을 첨부하여 가등기의무자와 공동으로 본등기를 신청할 수 있다.

해설 ④ 피상속인의 사망으로 그 공동상속인들이 협의에 의하여 상속재산을 분할하는 경우에 공동상속인 중 1인이 외국에 거주하고 있어 직접 분할협의를 참가할 수 없다면 이러한 분할협의를 대리인에게 위임하여 할 수 있는 바, 이 경우 본인이 미성년자가 아닌 한 그 공동상속인 중 한 사람을 위 분할협의를 관한 대리인으로 선임하여도 무방하다(선례 제201805-9호, 제4-26호).

- ① 피상속인의 처와 그 친권에 복종하는 미성년자 2인을 포함한 수인의 상속인이 협의분할에 의한 상속등기를 신청하는 경우 재산협의분할행위 자체는 언제나 이해상반 행위이므로 친권자인 모가 재산분할의 당사자인 한(즉 상속포기를 하지 않아 상속인인 한) 분할계약서상 상속재산을 전혀 취득하지 아니하더라도 미성년자를 대리할 수 없으므로 미성년자마다 특별대리인을 선임하여야 할 것이다(선례 제3-416호).
- ② 갑의 증조부가 사정받은 토지를 망조부를 거쳐 망부로 순차 단독상속된 후 망부의 공동상속인들 사이에 상속재산협의분할을 통하여 갑이 망부의 토지를 단독으로 상속받은 사실이 인정되어, 갑이 소유권보존등기명의인인 국가를 상대로 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차이행을 명하는 승소확정판결을 받은 경우와 같이 상속인이 등기권리자로서 승소판결을 받은 경우, 위 판결에 의하여 소유권이전등기를 신청함에 있어서는 호적등본, 제적등본, 망부의 상속인들 사이의 상속재산협의분할서 등 「부동산등기법」 제46조 소정의 상속을 증명하는 서면을 첨부할 필요가 없다(선례 제7-179호).
- ③ 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기 소송에서 원고들에게 일정지분대로 이행을 명한 승소확정판결을 받았고, 그 판결이유 중에 원고들의 피상속인이 부동산을 시효취득한 사실 및 원고들이 소유권이전등기청구권을 공동상속한 사실이 기재되어 있는 경우에는 판결정본과 상속재산협의분할서(상속인 전원의 인감증명서 첨부) 및 가족관계증명서, 기본증명서, 친양자입양관계증명서, 제적등본 등 부동산등기법 제46조 소정의 상속을 증명하는 서면을 첨부하여 원고들 중 1인의 단독소유로 하는 소유권이전등기를 신청할 수 있다(선례 제8-190호).
- ⑤ 1. 가등기를 마친 후에 가등기권자가 사망한 경우, 가등기권자의 상속인은 상속등기를 할 필요 없이 상속을 증명하는 서면을 첨부하여 가등기의무자와 공동으로 본등기를 신청할 수 있다.

- 가등기를 마친 후에 가등기의무자가 사망한 경우, 가등기의무자의 상속인은 상속등기를 할 필요 없이 상속을 증명하는 서면과 인감증명 등을 첨부하여 가등기권자와 공동으로 본등기를 신청할 수 있다(예규 제1632호, 4-가).

【문2】 경정등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2022년 법무사

- ① 甲과 乙의 공동소유에서 丙과 丁의 공동소유로 경정하는 소유권경정등기신청은 수리할 수 없다.
- ② 등기기록상 권리를 이전하여 현재 등기명의인이 아닌 종전 등기명의인 또는 이미 사망한 등기명의인에 대한 등기명의인표시경정등기신청은 수리할 수 없다.
- ③ 동일성을 해하는 등기명의인표시경정등기의 신청임에도 등기관이 이를 간과하여 수리한 경우, 종전 등기명의인으로의 회복등기 신청은 종전의 등기명의인이나 현재의 등기명의인이 단독으로 할 수 있다.
- ④ 법인 아닌 사단을 법인으로 경정하는 등기명의인표시경정등기신청은 인격의 동일성을 해하는 경우이므로 이를 수리할 수 없다.
- ⑤ 저당권설정등기를 전세권설정등기로 경정하는 경우와 같이 권리 자체를 경정하는 등기신청은 수리할 수 없다.

해설

- ③ 1. 경정등기는 등기의 일부가 원시적 사유로 실체관계와 불일치하는 경우이므로 변경등기와 마찬가지로 경정 전과 경정 후의 등기에는 동일성이 인정되어야 한다.
- 2. 등기명의인표시경정이라 함은 등기명의인의 성명, 주소, 또는 주민등록번호 등을 경정하는 것을 말한다(예규 제1564호, 2-다(1)-(가)).
- 3. 등기명의인표시경정등기는 경전 전후의 등기가 표창하고 있는 등기명의인이 인격의 동일성을 유지하는 경우에만 신청할 수 있다(예규 제1564호, 2-다(1)-(나)).
- 4. 동일성을 해하는 등기명의인표시경정등기의 신청임에도 등기관이 이를 간과하여 수리한 경우, 종전 등기명의인으로의 회복등기 신청은
 - 1) 현재의 등기명의인이 단독으로 하거나
 - 2) 현재의 등기명의인이 종전 등기명의인과 공동으로 하여야 하고,
 - 3) 종전 등기명의인이 단독으로 한 등기신청은 수리할 수 없다(예규 제1564호, 2-다(1)-(다)).
- ①⑤ 1. 경정등기는 등기의 일부가 원시적 사유로 실체관계와 불일치하는 경우이므로 변경등기와 마찬가지로 경정 전과 경정 후의 등기에는 동일성이 인정되어야 한다.
- 2. 권리 자체를 경정
 - 1) 소유권이전등기를 저당권설정등기로 경정하는 경우
 - 2) 저당권설정등기를 전세권설정등기로 경정하는 경우
등의 등기신청은 수리할 수 없다(예규 제1564호, 2-나(1)).
- 3. 권리자 전체를 경정
 - 1) 권리자를 갑에서 을로 경정하는 경우
 - 2) 갑과 을의 공동소유에서 병과 정의 공동소유로 경정하는 경우
등의 등기신청은 수리할 수 없다(예규 제1564호, 2-나(1)).
- ② 등기기록상 권리를 이전하여 현재 등기명의인이 아닌 종전 등기명의인 또는 이미 사망한 등기명의인에 대한 등기명의인표시경정등기신청은 수리할 수 없다(예규 제1564호, 2-다(2)).
- ④ 1. 등기명의인표시경정등기는 경전 전후의 등기가 표창하고 있는 등기명의인이 인격의 동일성을 유지하는 경우에만 신청할 수 있다. 그러므로 법인 아닌 사단을 법인으로 경정하는 등기를 신청하는 등 동일성을 해하는 등기명의인표시경정등기신청은 수리할 수 없다(예규 제1564호, 2-다(1)-(나)).
- 2. 법인 아닌 사단을 법인으로 변경하는 등기명의인표시변경등기신청은 변경 전후의 동일성이 인정되지 않으므로 수리할 수 없다(선례 제201202-4호).

【문3】 국유재산의 관리청 명칭 첨기등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2022년 법무사

- ① “이왕직”, “창덕궁”, “이왕직장관” 소유명의로 등기된 부동산에 대해서는 관리청지정서를 첨부 정보로서 제공하여 “1963. 2. 9. 승계”를 원인으로 “국, 관리청 ○○부”로의 등기명의인표시 변경등기를 촉탁하면 “국” 명의로의 등기명의인표시변경등기와 동시에 관리청 명칭도 첨기등기한다.
- ② 국유재산법 제22조 제3항에 따라 총괄청이 직권으로 용도폐지하여 총괄청에게 인계되는 재산에 대해서는 총괄청 또는 같은 법 제42조 제1항에 따라 소관 재산의 관리·처분에 관한 사무를 위탁·위임받은 기관이 총괄청의 용도폐지 공문사본을 첨부정보로서 제공하여 관리청 명칭의 변경등기를 촉탁한다.
- ③ 국유재산법 제40조에 따라 중앙관서의 장이 행정재산을 용도폐지하여 총괄청에게 인계하는 재산에 대해서는 총괄청 또는 같은 법 제42조 제1항에 따라 소관 재산의 관리·처분에 관한 사무를 위탁·위임받은 기관이 등기기록상 관리청의 용도폐지 공문사본과 국유재산대상사본을 첨부정보로서 제공하여 관리청 명칭의 변경등기를 촉탁한다.
- ④ 등기기록상 소유자가 “조선총독부”로 되어 있는 부동산에 대해서는 관리청 지정서를 첨부 정보로서 제공하여 “1948. 8. 15. 대한민국정부수립”을 원인으로 “국, 관리청 ○○부”로의 등기명의인표시변경등기를 촉탁하면 “국” 명의로의 등기명의인표시변경등기와 동시에 관리청 명칭도 첨기등기한다.
- ⑤ 등기기록상 관리청과 다른 관리청이 서로 소관을 주장하는 경우에는 총괄청이 이를 결정하는 것으로서, 총괄청이 발급한 관리청 결정서를 첨부정보로서 제공하여 관리청 명칭의 변경등기를 촉탁한다.

해설

- ① “이왕직”, “창덕궁”, “이왕직장관” 소유명의로 등기된 부동산의 경우 관리청지정서를 첨부하여 “1963.2.9. 승계”를 원인으로 “국, 관리청 부”로의 소유권이전등기를 촉탁하면, “국” 명의로의 소유권이전등기와 동시에 관리청 명칭도 첨기등기한다(예규 제1657호).
- ② 「국유재산법」 제22조 제3항에 따라 용도폐지되어 총괄청에게 인계되는 재산에 대해서는 총괄청 또는 같은 법 제42조 제1항에 따라 소관 재산의 관리·처분에 관한 사무를 위탁·위임받은 기관이 총괄청의 용도폐지 공문사본을 첨부정보로서 제공하여 관리청 명칭의 변경등기를 촉탁한다(예규 제1657호).
- ③ 「국유재산법」 제40조에 따라 관리청이 행정재산을 용도폐지하여 총괄청에게 인계하는 재산에 대해서는 총괄청 또는 같은 법 제42조 제1항에 따라 소관 재산의 관리·처분에 관한 사무를 위탁·위임받은 기관이 등기기록상 관리청의 용도폐지 공문사본과 같은 법 제66조 제1항에 따른 국유재산대상사본을 첨부정보로서 제공하여 관리청 명칭의 변경등기를 촉탁한다(예규 제1657호).
- ④ 1. 등기부상 소유자가 “조선총독부”로 되어 있는 부동산은 대한민국정부 수립(1948.8.15.)과 동시에 당연히 대한민국의 국유로 되는 것인바,
 2. 위 부동산에 대하여는 등기부상 소유자 명의를 “조선총독부”로 그대로 둔 채 관리청 첨기등기만을 할 수는 없고,
 3. 관리청 지정서를 첨부하여 “1948.8.15. 대한민국정부수립”을 원인으로 “국, 관리청 부”로의 등기명의인표시변경등기를 촉탁하면 “국” 명의로의 등기명의인표시변경등기와 동시에 관리청 명칭도 첨기등기한다.
 4. 다만, “1948.8.15. 명칭변경”을 원인으로 등기명의인표시변경등기가 마쳐진 경우에는 등기관은 직권으로 “명칭변경” 부분을 “대한민국정부수립”으로 경정하여야 한다(예규 제1657호).
- ⑤ 등기부상 관리청과 타 관리청이 서로 소관을 주장하는 경우는 총괄청이 이를 결정하는 것으로서, 총괄청이 발급한 관리청 결정서를 첨부하여 관리청 명칭의 변경등기를 한다(예규 제1657호).

【문4】 등기명의인표시 변경등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은? ▶ 2022년 법무사

- ① 근저당권자인 법인의 취급지점이 변경된 때에는 등기명의인표시 변경(취급지점 변경)등기를 먼저 하여야만 채무자변경으로 인한 근저당권변경등기를 신청할 수 있다.
- ② 소유권이전등기를 신청하는 경우, 주소변경이 아닌 개명 등의 변경사유가 있는 때에는 등기관은 직권으로 변경등기를 할 수 없다.
- ③ 현재 효력이 있는 권리에 관한 등기기록상 등기명의인의 주민등록번호가 등기기록에 기록되어 있지 않는 경우, 그 등기명의인은 주민등록번호를 추가로 기록하는 내용의 등기명의인표시 변경등기를 신청할 수 있다.
- ④ 등기관이 소유권이전등기를 할 때에 등기명의인의 주소변경으로 신청정보 상의 등기의무자의 표시가 등기기록과 일치하지 아니하는 경우라도 첨부정보로서 제공된 주소를 증명하는 정보에 등기의무자의 등기기록 상의 주소가 신청정보 상의 주소로 변경된 사실이 명백히 나타나면 직권으로 등기명의인표시의 변경등기를 하여야 하나, 이는 자연인의 경우에 해당되며 법인의 본점소재지가 변경된 경우에는 적용되지 않는다.
- ⑤ 등기명의인의 국적이 변경되어 국적을 변경하는 내용의 등기명의인표시 변경등기를 신청하는 경우에는 시민권증서 등 국적변경을 증명하는 정보를 첨부정보로서 제공하고, 신청정보의 내용 중 등기원인은 “국적변경”으로, 그 연월일은 “새로운 국적을 취득한 날”로 제공하여야 한다.

해설 ④ 1. 등기관이 **소유권이전등기**를 할 때에 등기명의인의 **주소변경**(**㉠** 전거○ / **도로명주소**× / **개명**×)으로 신청정보 상의 등기의무자의 표시가 등기기록과 일치하지 아니하는 경우라도 첨부정보로서 제공된 주소를 증명하는 정보(**㉡** 주민등록등·초본)에 등기의무자의 등기기록상의 주소가 신청정보상의 주소로 변경된 사실이 명백히 나타나면 직권으로 등기명의인표시의 변경등기를 하여야 한다(**규칙 제122조**).

2. 이는 **자연인**의 주소지가 변경된 경우 뿐만 아니라, **법인**의 본점소재지가 변경된 경우에도 **마찬가지**로 적용된다.

- ① 1. 등기관은 신청정보의 등기의무자의 표시가 등기기록과 일치하지 아니한 경우에 이유를 적은 결정으로 신청을 **각하**하여야 한다(**법 제29조 제7호**).
- 2. 이러한 때에는 **과연 진정한 등기의무자의 신청이 있는 것인지 분명하지 않기 때문이다**. 등기의무자의 표시가 등기기록과 일치하지 않는 경우란 신청서에 기재된 등기의무자의 **성명·명칭, 주소·사무소 소재지, 주민등록번호 등**(**㉢** 법인의 취급지점, 법인 아닌 사단의 대표자 등)이 등기기록과 일치하지 않는 것을 말한다. 따라서 종전의 등기 후에 등기의무자의 표시가 변경되었거나 기존 등기에 착오 또는 누락이 있는 경우에는 **등기명의인표시 변경등기 또는 경정등기를 하여 등기기록의 표시를 변경·경정한 후에 새로운 등기를 하여야** 한다(「부동산등기실무 I」 p.541).
- 3. **상사법인이** 근저당권자인 경우 **근저당권설정등기신청서에 취급지점의 표시가 있는 때에는** 등기부에 그 취급지점을 기재하게 되므로 **근저당권자인 상사법인의 취급지점이 변경된 때에는 등기명의인표시 변경(취급지점변경)등기를 한 후에야 채무자변경으로 인한 근저당권변경등기신청을 할 수 있는 것이다**(**선례 제4-468호**)(**㉣** 근저당권이전등기신청 시에도 마찬가지이다).
- ② 위 4번 해설 참조.
- ③ 1. **현재 효력 있는 권리**(**㉤** 소유권·근저당권 등)에 관한 등기의 **등기명의인**(**㉥** 외국인 포함○)의 주민등록번호 등이 등기기록에 기록되어 있지 않는 경우, 그 등기명의인은 주민등록번호 등을 추가로 기록하는 내용의 **등기명의인표시변경등기**를 신청할 수 있다(**예규 제1672호**).
- 2. **법인 아닌 사단이나 재단이 현재 효력 있는 권리**에 관한 등기의 **등기명의인**이나 그 대표자 또는 관리인의 성명, 주소 및 주민등록번호가 등기기록에 기록되어 있지 않은 경우, 그 대표자 또는 관리인은 **대표자 또는 관리인의 성명, 주소 및 주민등록번호를 추가로 기록하는 내용의 등기명의인표시변경등기**를 신청할 수 있다(**예규 제1621호**).
- ⑤ 등기명의인의 **국적이 변경되어 국적을 변경하는 내용의 등기명의인표시변경등기**를 신청하는 경우에는 국적변경을 증명하는 정보(예: **시민권증서, 귀화증서, 국적취득사실증명서, 폐쇄된 기본증명서** 등)를 첨부정보로서 제공하고, 신청정보의 내용 중 등기원인은 “**국적변경**”으로, 그 연월일은 “**새로운 국적을 취득한 날**”로 제공하여야 한다(**예규 제1686호, 8-①**).

[문5] 포괄승계와 관련한 부동산등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은? ▶2022년 법무사

- ① 피상속인이 생전에 자기 소유 부동산을 매도하고 매매대금을 모두 지급받기 전에 사망한 경우, 상속인은 당해 부동산에 관하여 상속등기를 거칠 필요없이 상속을 증명하는 서면을 첨부하여 피상속인으로부터 바로 매수인 앞으로 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ② 토지 매매계약 후 매도인 명의의 토지거래계약허가신청서를 제출하였으나 매도인이 사망한 후에 토지거래계약허가증을 교부받은 경우, 상속인은 상속인을 거래당사자로 한 토지거래계약허가증을 발급받아야만 피상속인으로부터 매수인 앞으로 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ③ 甲 법인과 乙 법인을 합병하여 丙 법인을 신설한 경우 丙이 소멸한 법인 명의로 경로되어 있는 근저당권등기의 말소신청을 함에 있어, 그 등기원인이 합병등기 전에 이미 발생한 것인 때에는 합병으로 인한 근저당권이전등기를 거칠 필요 없이 곧바로 합병을 증명하는 정보를 제공하여 말소등기를 신청하면 된다.
- ④ 법률에 의하여 법인의 포괄승계가 있고 해당 법률의 본문 또는 부칙에 등기기록상 종전 법인의 명의를 승계법인의 명의로 본다는 취지의 간주 규정이 있는 경우에는 승계법인이 등기명의인 표시변경등기를 하지 않고서도 다른 등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 신청정보의 등기의무자의 표시가 등기기록과 일치하지 아니한 경우 각하사유에 해당하나, 부동산등기법 제27조에 따라 포괄승계인이 등기신청을 하는 경우는 각하 예외사유에 해당한다.

해설

- ② 1. 토지거래허가구역 내의 토지 등의 거래를 체결하고자 하는 당사자는 공동으로 토지거래계약 또는 예약을 체결하기 전에 그 허가신청서를 제출하여야 하고, 허가받은 내용을 변경하고자 하는 경우에도 거래계약 또는 예약을 체결하기 전에 다시 허가신청서를 제출하여야 하나,
- 2. 매도인 명의의 토지거래계약허가신청서를 제출하여 그 허가를 받기 전에 매도인이 사망하여 매도인 명의의 토지거래허가증을 교부받은 경우, 상속인은 매도인을 포괄승계한 것이므로 실질적인 계약내용의 변경이 없다면, 상속인은 매도인 명의의 토지거래허가증에 상속사실을 증명하는 서면을 첨부하여 등기신청을 할 수 있다(선례 제5-69호).
- ③ 1. 등기원인이 발생한 후에 등기권리자 또는 등기의무자에 대하여 상속이나 그 밖의 포괄승계가 있는 경우에는 상속인이나 그 밖의 포괄승계인이 (㉠ 상대방과 공동으로) 그 등기를 신청할 수 있다(법 제27조)(㉡ 상속등기X, 대위상속등기X).
- 2. 피상속인이 생전에 자기 소유 부동산을 매도하고 매매대금을 모두 지급받기 전에 사망한 경우, 상속인은 당해 부동산에 관하여 상속등기를 거칠 필요없이 상속을 증명하는 서면을 첨부하여 피상속인으로부터 바로 매수인 앞으로 소유권이전등기를 신청할 수 있다(선례 제6-216호).
- 3. 피상속인 사망 후 그의 소유로 등기되어 있는 부동산을 그의 상속인으로부터 매수(㉢ 법 제27조 적용X)하였다면 먼저 상속인 앞으로 상속에 인한 소유권이전등기를 마친 후 매수인 앞으로 소유권이전등기를 할 수 있다(선례 제1-303호).
- ③ 합병후 존속하는 회사 또는 합병으로 인하여 설립된 회사는 합병으로 인하여 소멸된 회사의 권리의무를 포괄승계하므로(상법 제530조 제2항, 제235조), 합병으로 인하여 소멸된 회사가 합병전에 그 회사명의로 설정받은 근저당권에 관하여는 합병으로 인한 근저당권이전등기를 거치지 아니하고서도 합병후 존속하는 회사 또는 합병으로 인하여 설립된 회사가 그 권리행사를 할 수 있을 것이다. 다만 그 근저당권등기의 말소등기는 그 등기원인이 합병등기 전에 발생한 것인 때에는 합병으로 인한 근저당권이전등기를 거치지 아니하고서도 합병후 존속하는 회사 또는 합병으로 인하여 설립된 회사가 합병을 증명하는 서면을 첨부하여 신청할 수 있을 것이나, 그 등기원인이 합병등기 후에 발생한 것인 때에는 먼저 합병으로 인한 근저당권이전등기를 거치지 않고서는 신청할 수 없을 것이다(선례 제2-385호).
- ④ 1. 특별법에 의하여 법인이 해산됨과 동시에 설립되는 법인이 해산되는 법인의 재산과 권리·의무를 포괄승계하는 경우, 그 법에 “해산법인의 등기명의는 신설법인의 등기명으로 본다.” 는 특별규정이 있는 때에는 동일성이 인정되므로 등기명의인표시의 변경등기를 할 수 있다.
- 2. 마찬가지로 수차례의 법률개정으로 특수법인의 변경이 있는 경우 “종전 법인의 명의를 이를 새로운 법인의 명의로 본다.” 고 규정한 경우, 새로운 법인은 이러한 사실을 소명하여 등기명의인표시변경등기를 신청할 수 있다.

3. 특별법에 의하여 법인이 해산됨과 동시에 설립되는 법인이 해산되는 법인의 재산과 권리·의무를 포괄승계하는 경우, 그 법에 “해산법인의 등기명의로는 신설법인의 등기명의로 본다.”는 특별규정이 있는 때에는 새로운 법인은 자신 명의로의 등기절차를 밟지 않고 직접 제3자 명의로 소유권이전등기를 신청할 수 있으므로, “농어촌진흥공사”, “농업기반공사” 또는 “한국농촌공사” 소유명의로 부동산에 대하여 매매를 원인으로 소유권이전등기를 신청할 때에 소유명의로의 명칭을 “한국농어촌공사”로 변경하는 등기명의로인표시변경등기를 선행할 필요는 없다(선례 제201908-3호)
4. ㉠ 법률에 의하여 법인의 포괄승계가 있고 종전 법인의 명의를 승계하는 법인의 명의로 본다는 뜻의 간주규정이 있는 경우에는 양 법인의 동일성이 인정되므로 해당 부동산을 등기부상으로 승계되는 법인의 명의로 하기 위해서는 등기명의로인표시변경등기를 할 수 있다. 그러나, 법률에서 포괄승계의 간주규정이 있으므로 승계법인은 등기없이도 당연히 부동산에 대한 권리를 취득하므로 이후 다른 등기 신청을 위하여서 반드시 등기명의로인표시변경등기를 선행할 필요는 없다는 취지이다.
- ⑤ 등기관은 신청정보의 등기의무자의 표시가 등기기록과 일치하지 아니한 경우에 이유를 적은 결정으로 신청을 각하하여야 한다. 다만, 제27조에 따라 포괄승계인이 등기신청을 하는 경우는 제외한다(㉠ 각하하지 아니한다)(법 제29조 제7호).

【문6】 (근)저당권에 관한 등기에 대한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은? ▶ 2022년 법무사

- ① “어음할인, 대부, 보증 기타의 원인에 의하여 부담되는 일체의 채무”를 피담보채무로 하는 내용의 근저당권설정계약을 원인으로 한 근저당권설정등기도 신청할 수 있다.
- ② 하나의 근저당권을 여럿이 준공유하는 경우에 근저당권자 중 1인이 확정채권의 전부 또는 일부 양도를 원인으로 근저당권이전등기를 하는 경우에는 근저당권의 피담보채권이 확정되었음을 증명하는 서면 또는 나머지 근저당권자 전원의 동의가 있음을 증명하는 서면(동의서와 인감증명서)을 첨부하여야 한다.
- ③ 근저당권의 확정 후에 피담보채권과 함께 복수의 양수인에게 근저당권을 이전하는 경우에는 각 양수인 별로 양도액을 특정하여 신청하여야 한다.
- ④ 채권최고액을 감액하는 경우에는 근저당권설정자가 등기관리자가 되고 근저당권자가 등기의 무자가 되어 공동으로 근저당권변경등기를 신청하여야 한다.
- ⑤ 동일 부동산에 대한 소유권이전청구권 보전의 가등기상의 권리자와 근저당권자가 동일인이었다가 그 가등기에 기한 소유권이전의 본등기가 경료됨으로써 소유권과 근저당권이 동일인에게 귀속된 경우와 같이 근저당권이 혼동으로 소멸한 경우에는 그 근저당권설정등기가 말소되지 아니한 채 제3자 앞으로 다시 소유권이전등기가 경료된 경우라도 현 소유자가 단독으로 말소등기를 신청할 수 있다.

해설 ⑤ 1. 동일 부동산에 대한 소유권이전청구권 보전의 가등기상의 권리자와 근저당권자가 동일인이었다가 그 가등기에 기한 소유권이전의 본등기가 경료됨으로써 **소유권과 근저당권이 동일인**에게 귀속된 경우와 같이 **혼동으로 근저당권이 소멸**(그 근저당권이 제3자의 권리의 목적이 된 경우 제외)하는 경우에는 등기명의인이 **근저당권말소등기를 단독으로 신청한다**(※ 등기관의 **직권말소**×).

2. 다만, 그 **근저당권설정등기가 말소되지 아니한 채 제3자 앞으로 다시 소유권이전등기가 경료된** 경우에는 현 소유자와 근저당권자가 **공동으로 말소등기를 신청**하여야 한다(예규 제1656호, 6-③).

- ① '어음할인, 대부, 보증 기타의 원인에 의하여 부담되는 일체의 채무'를 피담보채무로 하는 내용의 근저당권설정계약을 원인으로 한 근저당권설정등기도 신청할 수 있다(예규 제1656호, 2-④).
- ②③ 1. 근저당권의 **피담보채권이 확정된 후에** 그 **피담보채권이 양도 또는 대위변제된** 경우에는 근저당권자 및 그 채권양수인 또는 대위변제자는 **근저당권이전등기**를 신청할 수 있으며, 이 경우 등기원인은 “**확정채권 양도**” 또는 “**확정채권 대위변제**” 등으로 기록하게 되고, **채권의 일부**에 대한 양도 또는 대위변제로 인한 근저당권 일부이전 등기를 할 때에는 **양도액 또는 변제액**을 기록하여야 한다(선례 제201211-3호).
- 2. 하나의 근저당권을 여럿이 준공유하는 경우에 **근저당권자 중 1인이 확정채권의 전부 또는 일부 양도를** 원인으로 근저당권이전등기를 하는 경우에는 **근저당권의 피담보채권이 확정되었음을 증명하는 서면** 또는 **나머지 근저당권자 전원의 동의가 있음을 증명하는 서면**(동의서와 인감증명서)을 첨부하여야 한다.
- 3. 또한 근저당권의 확정 후에 피담보채권과 함께 복수의 양수인에게 이전하는 경우에는 각 양수인 별로 양도액을 특정하여 신청하여야 한다(선례 제201211-3호).
- ④ **근저당권의 변경**등기도 일반적인 경우와 같이 근저당권자와 근저당권설정자가 공동으로 신청하여야 한다. 근저당권자가 여러 명인 경우에는 전원이 신청하여야 한다. **채권최고액을 변경**하는 근저당권변경등기는 **증액**의 경우에는 **근저당권설정자가 등기의무자**, **근저당권자가 등기관리자**가 된다. **감액**의 경우에는 **반대**이다(「부동산등기실무 II」 p.479).

【문기】 협의분할에 의한 상속등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은? ▶ 2022년 법무사

- ① 공동상속인(甲, 乙, 丙, 丁, 戊)의 명의로 법정상속등기가 마쳐진 이후 경매절차에 의하여 공동상속인 중 1인(甲)의 지분이 나머지 공동상속인 중 1인(乙)에게 이전되었다더라도 종전 공동상속인 전원은 이 재산에 대한 협의분할을 하고 이를 등기원인으로 하여 소유권경정등기를 신청할 수 있다.
- ② 한정승인을 하였다 하더라도 그 한정승인 전에 이미 이루어진 특정 부동산에 대한 상속인들의 협의분할 및 이를 원인으로 한 상속등기의 효력이 상실되는 것이 아니므로 한정승인을 원인으로 이 상속등기를 말소 또는 경정할 수 없다.
- ③ 피상속인의 사망으로 상속이 개시된 후 상속등기를 하지 아니한 상태에서 공동상속인 중 1인이 사망한 경우, 나머지 상속인들과 사망한 공동상속인의 상속인들이 피상속인의 재산에 대한 협의분할을 할 수 있다.
- ④ 협의분할에 의한 상속을 원인으로 소유권이전등기를 신청할 때에 공동상속인 중 상속을 포기한 자가 있는 경우, 그 자의 인감증명을 첨부정보로서 제공할 필요는 없지만 그가 법원으로부터 교부받은 상속포기신고를 수리하는 뜻의 심판정본을 대신 제공하여야 한다.
- ⑤ 상속재산 협의분할에 따라 상속등기를 마친 후에 공동상속인들이 그 협의를 전원의 합의에 의하여 해제한 후 다시 새로운 협의분할을 하고 이를 원인으로 상속등기의 경정등기를 신청할 때에는 등기원인을 '재협의분할'로, 그 연월일을 재협약이 성립한 날로 한다.

해설 ① 공동상속인(A, B, C, D, E)의 명의로 **법정상속등기**가 마쳐진 이후 **경매절차**에 의하여 공동상속인 중 1인(A)의 **지분**이 나머지 공동상속인 중 1인(B)에게 **이전**되었다면, 종전 공동상속인 전원(또는 A를 제외한 상속인들 전원)이 **협의분할**을 등기원인으로 하여 **소유권경정등기**를 신청하더라도 등기관은 이를 수리할 수 **없다**(선례 제202108-2호).

② **한정승인**은 상속으로 인하여 취득할 재산의 한도에서 피상속인의 채무를 변제할 것을 조건으로 상속을 승인하는 제도로서 **한정승인을 하였다 하더라도** 그 한정승인 전에 이미 이루어진 특정 부동산에 대한 상속인들의 협의분할 및 이를 원인으로 한 상속등기의 효력이 상실되는 것이 아니므로 **한정승인을 원인으로 위 상속등기를 말소 또는 경정할 수 없다**(선례 제200901-3호).

③ 1. 피상속인(X)의 사망으로 상속이 개시된 후 **상속등기를 경료하지 아니한 상태**에서 공동상속인 중 1인(A)이 사망한 경우, 나머지 상속인들과 사망한 공동상속인(A)의 상속인들이 피상속인(X)의 재산에 대한 **협의분할**을 할 수 있다(선례 제7-178호).

2. 피상속인의 사망으로 그 소유 부동산에 관하여 **재산상속(법정상속분) 등기가 경료된 후**, 공동상속인(갑, 을, 병) 중 어느 1인(갑)이 사망하였다면 그 공동상속등기에 대해서는 **상속재산분할협의서**에 의한 **소유권경정등기**를 할 수 **없**는바, 이는 위 을, 병과 갑의 상속인 사이에 상속재산협의분할을 원인으로 한 지분이전등기절차의 이행을 명하는 조정에 갈음하는 결정이 확정된 경우에도 마찬가지이다(선례 제8-197호).

④ 협의분할에 의한 상속을 등기원인으로 하여 소유권이전등기를 신청할 때에는 상속을 증명하는 정보(㉠ 피상속인의 사망사실과 상속인 전원을 확인할 수 있는 정보) 외에 그 협약이 성립하였음을 증명하는 정보로서 **상속재산 협의분할서** 및 협의분할서에 날인한 **상속인 전원의 인감증명**을 제출하여야 하는바(부동산등기규칙 제60조 제1항 제6호), 공동상속인 중 상속을 포기한 자가 있는 경우 그러한 자는 상속포기의 소급효로 처음부터 상속인이 아니었던 것으로 되므로 **상속을 포기한 자까지 참여한** 상속재산분할협의서 및 상속을 포기한 자의 인감증명을 첨부정보로서 등기소에 제공할 필요는 **없**으나, 상속을 포기한 자에 대하여는 법원으로부터 교부받은 **상속포기신고를 수리하는 뜻의 심판정본**(㉡ 접수증명x)을 제출하여야 한다(선례 제202006-1호).

⑤ 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 **재협약이 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 후**에 공동상속인들이 그 협의를 전원의 합의에 의하여 해제하고 **병을 상속**

인으로 하는 새로운 협의분할을 한 경우)에는 상속등기의 경정등기를 신청할 수 없다(예규 제1675호, 3-다-2)).

- 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-다-2)).

【문8】 등기신청 시 제공하여야 할 첨부정보에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶2022년 법무사

- ① 상속 및 포괄유증, 공유물분할, 진정한 등기명의 회복을 원인으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 농지취득자격증명을 제공할 필요가 없다.
- ② 같은 등기소에 동시에 여러 건의 등기신청을 하는 경우에 첨부정보의 내용이 같은 것이 있을 때에는 먼저 접수되는 신청에만 그 첨부정보를 제공하고, 다른 신청에는 먼저 접수된 신청에 그 첨부정보를 제공하였다는 뜻을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하는 것으로 그 첨부정보의 제공을 갈음할 수 있으나 여러 신청 사이에는 목적 부동산이 동일하여야 한다.
- ③ 판결에 의한 소유권이전등기를 신청할 때에 등기원인에 대하여 행정관청의 허가서의 현존사실이 그 판결서에 기재되어 있다 하더라도 행정관청의 허가를 증명하는 서면을 반드시 제공하여야 한다.
- ④ 학교법인이 그 기본재산을 매도하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 관할청의 허가를 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.
- ⑤ 미등기건물에 대한 집행법원의 처분제한등기촉탁에 따른 소유권보존등기를 하는 경우에 제공되어야 할 첨부정보 중 건물의 표시를 증명하는 정보는 명칭에 관계없이 집행법원에서 인정한 건물의 소재와 지번·구조·면적이 구체적으로 기재된 서면이 될 것이나, 건축사 또는 측량기술자가 작성한 서면은 이에 해당하지 않는다.

해설

- ② 1. 같은 등기소에 동시에 여러 건의 등기신청을 하는 경우에 첨부정보의 내용이 같은 것이 있을 때에는 **먼저 접수되는 신청에만 그 첨부정보를 제공하고, 다른 신청에는 먼저 접수된 신청에 그 첨부정보를 제공하였다는 뜻을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하는 것으로 그 첨부정보의 제공을 갈음할 수 있다(규칙 제47조 제2항).**
- 2. 이 경우 **목적 부동산이 동일할 것을 요하는 것은 아니다.**
- ③ ① **상속 및 포괄유증, 상속인에 대한 특정적 유증, 취득시효완성, 공유물분할, 매각, 진정한 등기명의 회복, 농업법인의 합병을 원인으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 농지취득자격증명**을 첨부할 필요가 **없다(예규 제1635호, 3-나).**
- ③ 1. 등기원인에 대하여 **행정관청의 허가, 동의 또는 승낙** 등을 받을 것이 요구되는 때에는 해당 허가서 등의 **현존사실이 그 판결서에 기재되어 있는 경우에 한하여** 허가서 등의 제출의무가 **면제**된다.
- 2. 그러나 **소유권이전등기를 신청할 때에는 해당 허가서 등의 현존사실이 판결서 등에 기재되어 있다 하더라도 행정관청의 허가** 등을 증명하는 서면을 **반드시 제출**하여야 한다(예규 제1692호, 5-마).
 (㉠ **농지취득자격증명·토지거래계약허가서**)
 (㉡ **재단법인 주무관청허가서·공익법인 소유권이전 주무관청허가서**)
- ④ **학교법인이 그 소유 명의의 부동산에 관하여 매매, 증여, 교환, 그 밖의 처분행위를 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 관할청의 허가**를 증명하는 서면을 첨부정보로 제공하여야 한다. 다만, 신고사항에 해당하는 경우에는 이를 소명할 수 있는 서면을 첨부정보로 제공하여야 한다(예규 제1255호, 3-㉠).
- ⑤ 1. 미등기건물에 대하여 집행법원이 처분제한의 등기를 촉탁할 때에는 법원에서 인정한 건물의 소재와 지번·구조·면적을 증명하는 정보를 첨부정보로서 제공하여야 하는바,
 ㉠ **건축물대장정보나**
 ㉡ **특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장이 발급한 확인서와**
 ㉢ 「민사집행법」 제81조제4항에 따라 작성된 **집행관의 조사서면**은 이에 해당하지만,
 ㉣ 「건축사법」에 따라 업무를 수행하는 **건축사,**
 ㉤ 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 업무를 수행하는 **측량기술자** 또는
 ㉥ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 업무를 수행하는 **감정평가사**가 작성한 서면은 이에 **해당되지 아니**한다.
- 2. 한편 위의 경우 **건축물대장이 생성되어 있지 아니한 건물도 허용**되지만 모든 미등기 건물이 허용되는 것은 아니며, 적법하게 **건축허가나 건축신고**를 마쳤으나 **사용승인이 나지 않은 건물로 한정**되는바

(민사집행법 제81조제1항제2호 단서), 촉탁대상 건물이 이러한 건물에 해당되는지 여부 및 채무자의 소유에 속하는지 여부는 그 집행법원에서 판단할 사항이다. 이에 따라 집행법원이 이러한 건물에 대한 처분제한의 등기를 촉탁할 때에 건축허가나 건축신고를 증명하는 정보 및 채무자의 소유임을 증명하는 정보는 첨부정보로서 제공할 필요가 없다.

3. 다만, 채무자의 주소 및 주민등록번호(부동산등기용등록번호)를 증명하는 정보는 제공하여야 한다 (선례 제202001-3호, 선례 제201207-1호).

【문9】 자격자대리인에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2022년 법무사

- ① 법무사법인이 대리인인 경우에 등기신청서에 기재된 담당 법무사가 누구인지 관계없이 그 법무사법인 소속으로 허가 받은 사무원은 누구나 등기신청서의 제출·등기신청의 보정 및 등기필정보의 수령을 할 수 있다.
- ② 자기 소유의 부동산을 매도한 법무사가 매수인으로부터 그 소유권이전등기신청을 위임받았으나 등기필정보가 없는 경우에 등기의무자인 자기에 대한 확인서면을 스스로 작성할 수 없다.
- ③ 자격자대리인으로부터 등기신청서를 제출받은 접수담당자는 변호사신분증이나 법무사신분증 외에 자격확인증으로도 자격자대리인의 출석여부를 확인할 수 있다.
- ④ 법무사법인이 당사자로부터 등기신청을 위임받아 甲법무사가 그 업무에 관하여 지정을 받은 경우 A등기신청서에 담당 법무사로 기재되지 않은 乙법무사는 위 법무사법인 소속 법무사임을 소명하여 A등기신청서를 제출할 수 있다.
- ⑤ 등기신청절차에 관한 위임계약의 성질상 등기관리자와 등기의무자 쌍방으로부터 등기신청절차의 위임을 받은 법무사는 그 절차가 끝나기 전에 등기의무자 일방으로부터 등기신청을 중지해 달라는 요청을 받았다고 할지라도 그 요청을 거부해야 할 위임계약상의 의무가 있다.

해설 ④ **법무사법인이** 등기신청을 대리할 때에는 그 업무를 담당할 **법무사를 지정**하여야 하며, 이렇게 **지정받은 법무사만이** 그 업무에 관하여 법인을 **대표**하게 되므로(법무사법 제41조), 그 법인 소속 법무사라 하더라도 **지정받은 법무사가 아닌 다른 법무사는** 해당 등기신청에 관한 행위(신청서 제출, 신청의 보정 및 등기필정보의 수령 등)를 할 수 없다(선례 제202001-6호).

- ① **법무사법인이** 대리인인 경우에 등기신청서에 기재된 담당 법무사가 누구인지 관계없이 「부동산등기규칙」 제58조제1항에 따라 그 **법무사법인 소속으로 허가 받은 사무원은 누구나** 등기신청서의 제출·등기신청의 보정 및 등기필정보의 수령을 할 수 있다(선례 제202001-6호).
- ② 「부동산등기법」 제51조에 따라 변호사나 **법무사가 확인서면을 작성하는 것은 준공증적 성격의 업무**이므로 공증인의 제척에 관한 사항을 규정하고 있는 「공증인법」 제21조의 취지에 비추어 볼 때, **자기 소유의 부동산을 매도한 법무사가 매수인으로부터 그 소유권이전등기신청을 위임받았으나 등기필정보가 없는 경우에 등기의무자인 자기에 대한 확인서면을 스스로 작성할 수 없다**(선례 제201112-4호).
- ③ 1. 등기신청서를 제출받은 접수담당자는 제3조 제1항에 따라 **당사자 본인이나 그 대리인이 출석하였는지를 확인**하여야 하며, **출입사무원이 출석**한 경우에는 등기신청서에 제3조 제2항의 표시인을 찍고 **그 성명을 기재하였는지도 확인**하여야 한다.
- 2. 접수담당자는 **주민등록증, 운전면허증, 여권이나 그 밖에 이에 준하는 신분증**으로 당사자 본인이나 그 대리인이 출석하였는지를 확인한다.
- 3. 다만 등기과·소에 출석한 자가 변호사 또는 **법무사인 경우에는 변호사신분증이나 법무사신분증(☞ 실물 신분증) 또는 자격확인증(☞ 애플리케이션)**으로, **출입사무원인 경우에는 전자출입증(☞ 애플리케이션)**으로 이를 확인한다(예규 제1718호).
- ⑤ 1. **위임계약은 각 당사자가 언제든지 해지할 수 있지만(민법 제689조 제1항), 등기관리자, 등기의무자 쌍방으로부터 위임을 받는 등기신청절차에 관한 위임계약은 그 성질상 등기관리자의 동의 등 특별한 사정이 없는 한 민법 제689조 제1항의 규정에 관계없이 등기의무자 일방에 의한 해제는 할 수 없다고** 보아야 할 것이므로(대판 1987.6.23, 85다카2239) 등기관리자와 등기의무자 쌍방으로부터 등기신청절차의 위임을 받은 **법무사는 그 절차가 끝나기 전에 등기의무자 일방으로부터 등기신청을 중지해 달라는 요청을 받았다고 할지라도 그 요청을 거부해야 할 위임계약상의 의무가 있다**고 할 것이다(선례 제4-30호).
- 2. 마찬가지로 등기가 접수된 후 등기관에게 **신청인 중 일방이 등기신청 철회의 의사표시**를 한 경우에도 등기관은 이를 고려할 필요가 없다.

[문10] 부동산등기법 제29조의 각하에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은? ▶2022년 법무사

- ① 근저당권의 말소등기가 신청된 경우에 근저당권자의 표시에 변경의 사유가 있는 때라도 신청서에 그 변경을 증명하는 서면이 첨부된 경우에는 부동산등기법 제29조 제7호의 “신청정보의 등기의무자의 표시가 등기기록과 일치하지 아니한 경우”에 해당됨을 이유로 각하해서는 안된다.
- ② 가등기에 의한 본등기를 하고 가등기와 본등기 사이에 이루어진 체납처분으로 인한 압류등기에 대하여 직권말소대상통지를 한 후 이의신청 기간이 지나지 않은 상태에서 본등기에 기초한 등기의 신청이나 촉탁이 있는 경우에는 “사건이 등기할 것이 아닌 때”에 해당한다.
- ③ 소유권에 대한 가압류등기가 마쳐진 상태에서 채무자인 소유자가 해방공탁서를 첨부하여 가압류등기의 말소를 신청한 경우에는 “사건이 등기할 것이 아닌 때”에 해당한다.
- ④ 부동산에 대한 가압류가 본압류로 이행되어 강제경매개시결정등기가 마쳐진 경우 가압류등기만에 대한 집행법원의 말소촉탁은 “사건이 등기할 것이 아닌 때”에 해당한다.
- ⑤ 전세권설정등기 후 그 전세권을 목적으로 하는 근저당권설정등기가 있는 상태에서 전세금을 감액하는 변경등기의 신청이 있는 경우 그 근저당권자의 승낙서가 첨부되지 않은 경우에는 “등기에 필요한 첨부정보를 제공하지 아니한 경우”에 해당한다.

해설 ② 가등기에 의한 본등기를 하고 가등기와 본등기 사이에 이루어진 **체납처분에 의한 압류등기에** 관하여 등기관이 **직권말소대상통지**를 한 경우에는 **비록 이의신청기간이 지나지 않았다 하더라도**

- 1) **본등기에 기초한 등기의 신청이나 촉탁은 수리하며,**
- 2) **체납처분에 의한 압류등기에 기초한 등기의 촉탁은 각하한다(예규 제1632호).**

① **소유권 이외의 권리에 관한 등기(㉠ 근저당권, 전세권, 가등기 등)의 말소**를 신청하는 경우에 있어서는 그 **등기명의인의 표시에 변경 또는 경정의 사유가 있는 때라도** 신청서에 **그 변경 또는 경정을 증명하는 서면을 첨부함으로써 등기명의인의 표시변경 또는 경정의 등기를 생략할 수 있을 것이다(예규 제451호).**

③ **법 제29조 제2호, 규칙 제52조 제8호**

- 1) 등기관은 **“사건이 등기할 것이 아닌 경우”**에 해당하는 경우에만 이유를 적은 결정으로 신청을 **각하**하여야 한다(**법 제29조 제2호**).
- 2) 법 제29조 제2호에서 **“사건이 등기할 것이 아닌 경우”**란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다(**규칙 제52조 제8호**).

8. 관공서 또는 법원의 촉탁으로 실행되어야 할 등기를 신청한 경우

- (㉠ **가처분등기**에 대하여 등기의무자와 등기관리자가 공동으로 **말소등기신청**을 한 경우)
- (㉡ **가압류등기**에 대하여 등기명의인인 채권자가 **말소등기**를 **신청**하는 경우)
- (㉢ **가압류등기**에 대하여 채무자인 소유자가 해방공탁서를 첨부하여 **말소등기**를 **신청**하는 경우)
- (㉣ **경매절차**에서 매수인이 된 자가 **소유권이전등기**를 **신청**한 경우)

④ **법 제29조 제2호, 규칙 제52조 제10호**

- 1. 부동산에 대한 **가압류가 본압류로 이행되어 강제경매개시결정등기**가 마쳐지고 강제집행절차가 진행 중이라면 그 **본집행의 효력이 유효하게 존속하는 한 가압류등기만을 말소할 수 없는** 것이므로, 그 **가압류등기에 대한 집행법원의 말소촉탁은 그 취지 자체로 보아 법률상 허용될 수 없음이 명백한 경우에** 해당하여 등기관은 「부동산등기법」 **제29조 제2호**에 의하여 촉탁을 **각하**하여야 한다.
- 2. 이 경우 등기관이 **각하사유를 간과하고** 집행법원의 촉탁에 의하여 그 **가압류등기를 말소하였다**라도 **본집행이 취소·실효되지 않는 이상, 본집행에 아무런 영향을 미치지 아니하므로 말소된 해당 가압류 이후의 가처분, 가압류, 소유권이전등기**에 대하여 **매각을 원인으로 한 말소등기의 촉탁**이 있을 경우 등기관은 이를 수리할 수 있다(㉤ **가압류등기를 직권으로 회복하는 절차를 선행할 필요는 없다(선례 제9-372호)**).

⑤ 1. 등기관은 각종 등기신청서에 첨부할 서면이 무엇인가를 법령 등에 의하여 확인하여 **첨부할 서면이 누락된** 경우에는 물론이고, 첨부된 서면 등이 적정·타당한지를 조사하여 **위조 또는 변조되었거나 효력을 상실한 것으로 인정**되는 경우에도 첨부하지 아니한 것으로 보아 해당 등기신청을 **각하**하여야 한다(㉥ **법 제29조 제9호, 「부동산등기실무 I」 p.547**).

2. 예컨대 ① 등기원인증서, ② 각종 허가서, ③ 등기필증, ④ 법인 등기사항증명서, ⑤ 위임장, ⑥ 주민등록표 등·초본, ⑦ 부동산등기용등록번호증명서, ⑧ 토지(임야)대장 등본, ⑨ 건축물대장등본 ⑩ 제3자의 승낙서 등의 서류를 누락한 경우가 대표적이다.

【문11】 다음 중 부동산등기법상 등기할 수 있는 권리만을 옳게 열거한 것은?

▶ 2022년 법무사

- ① 채권담보권, 부동산환매권
- ② 부동산질권, 채권담보권
- ③ 분묘기지권, 부동산유치권
- ④ 부동산유치권, 부동산환매권
- ⑤ 부동산질권, 분묘기지권

해설 ① 채권담보권, 부동산환매권은 모두 등기할 수 있는 권리이다.

- ② 부동산질권은 등기할 권리가 아니다.
- ③ 분묘기지권, 부동산유치권은 등기할 권리가 아니다.
- ④ 부동산유치권은 등기할 권리가 아니다.
- ⑤ 부동산질권, 분묘기지권은 등기할 권리가 아니다.

법 제3조(등기할 수 있는 권리 등)

등기는 부동산의 표시와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 권리의 보존, 이전, 설정, 변경, 처분의 제한 또는 소멸에 대하여 한다.

1. 소유권 (☞ 점유권× / 민법상 환매권○ / 특별법상 환매권×)
2. 지상권 (☞ 구분지상권○ / 법정지상권○ / 분묘기지권×)
3. 지역권 (☞ 주위토지통행권×)
4. 전세권 (☞ 공동전세권○)
5. 저당권 (☞ 공동저당권○ / 근저당권○)
6. 권리질권 (☞ (근)저당권부질권○ / 동산질권× / 유치권×)
7. 채권담보권
8. 임차권 (☞ 구분임차권× / 사용대차×)

【문12】 건물멸실등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2022년 법무사

- ① 등기관이 건물멸실등기를 할 때에는 등기기록 중 표제부에 멸실의 뜻과 그 원인 또는 부존재의 뜻을 기록하고 표제부의 등기를 말소하는 표시를 한 후 그 등기기록을 폐쇄하여야 하는바, 다만 멸실한 건물이 구분건물인 경우에는 그 등기기록을 폐쇄하지 아니한다.
- ② 멸실된 건물이 근저당권 등 제3자의 권리의 목적이 된 경우에는 멸실된 사실이 건축물대장에 기록되어 있더라도 멸실등기를 신청할 때에 근저당권자 등의 승낙이 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 제공하여야 한다.
- ③ 건물이 멸실한 경우에 등기기록상 소유명의인의 채권자는 대위원인을 증명하는 정보와 건축물대장정보 등 멸실을 증명할 수 있는 정보를 첨부정보로서 제공하여 건물멸실등기를 대위신청할 수 있다.
- ④ 구분건물로서 그 건물이 속하는 1동 전부가 멸실된 경우에는 그 구분건물의 소유권의 등기명의인은 1동의 건물에 속하는 다른 구분건물의 소유권의 등기명의인을 대위하여 1동 전부에 대한 멸실등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 건물소유권의 등기명의인이 존재하지 아니하는 건물에 대하여 멸실등기를 신청하지 아니하면 건물대지의 소유자가 건물부존재증명서를 발급받아 건물소유권의 등기명의인을 대위하여 멸실등기를 신청할 수 있고, 이 경우에는 건물이 멸실된 경우와 달리 건물부존재증명서를 발급받은 지 1개월이 경과하지 않았더라도 건물대지의 소유자는 건물멸실등기를 대위신청할 수 있다.

해설 ② 부동산이 저당권 등 제3자의 권리의 목적이 된 경우라도 그 멸실등기신청서에 제3자의 승낙서를 첨부할 필요는 없고, 멸실등기로 인하여 폐쇄된 등기부에 기재된 저당권의 말소는 등기할 사항이 아니다(선례 제1-532호). 또한 저당권으로서의 효력이 존속하는 것은 아님에 주의한다.

- ① 등기관이 건물의 멸실등기를 할 때에는 등기기록 중 표제부에 멸실의 뜻과 그 원인 또는 부존재의 뜻을 기록하고 표제부의 등기를 말소하는 표시를 한 후 그 등기기록을 폐쇄하여야 한다. 다만, 멸실한 건물이 구분건물인 경우(※ 일부 구분건물의 멸실등기를 하는 경우)에는 그 등기기록을 폐쇄하지 아니한다(규칙 제103조 제1항).
- ③ 건물이 멸실한 경우에 등기부상 소유명의인의 채권자는 대위원인을 증명하는 서면과 건축물대장등본 기타 멸실을 증명할 수 있는 서면을 첨부하여 건물 멸실등기를 대위신청할 수 있다(선례 제200603-3호).
- ④ 구분건물로서 그 건물이 속하는 1동 전부가 멸실된 경우에는 그 구분건물의 소유권의 등기명의인은 1동의 건물에 속하는 다른 구분건물의 소유권의 등기명의인을 대위하여 1동 전부에 대한 멸실등기를 신청할 수 있다(법 제43조 제3항).
- ⑤ 건물소유권의 등기명의인이 존재하지 아니하는 건물에 대하여 멸실등기를 신청하지 아니하면 건물대지의 소유자가 건물부존재증명서를 발급받아 건물소유권의 등기명의인을 대위하여 멸실등기를 신청할 수 있고, 이 경우에는 건물이 멸실된 경우와 달리 건물부존재증명서를 발급받은 지 1개월이 경과하지 않았더라도 건물의 대지소유자는 건물 멸실등기를 대위하여 신청할 수 있다(선례 제201511-1호).

【문13】 전자신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2022년 법무사

- ① 상업등기법 제17조에 따른 전자증명서를 발급받은 법인은 전자 신청을 할 수 있으나, 법인 아닌 사단이나 재단은 전자신청을 할 수 없다.
- ② 전자신청에 대한 보정 통지는 전자우편의 방법으로만 하여야 하는 것은 아니며, 구두·전화 등의 방법으로도 할 수 있다.
- ③ 전자신청을 하기 위해서는 최초의 등기신청 전에 사용자등록을 하여야 하는바, 사용자등록의 유효기간은 3년이며, 유효기간 만료일 3개월 전부터 만료일까지는 그 유효기간의 연장을 신청할 수 있다.
- ④ 자격자대리인이 아닌 사람은 다른 사람을 대리하여 전자신청을 할 수 없다.
- ⑤ 전자신청에 대한 각하 결정의 고지는 전산정보처리조직을 이용하여 전자우편의 방법으로 하여야 한다.

해설 ⑤ 1. 등기관은 법 제29조 각호에 해당하는 경우에 **이유를 적은 결정**으로 신청을 **각하**하여야 한다(법 제29조).
2. **전자신청**에 대한 각하 결정의 방식 및 고지방법은 **서면신청과 동일한 방법**으로 처리한다(예규 제1725호).

- ① **법인 아닌 사단이나 재단**(**Ⓜ** 종중·교회)은 전자신청을 할 수 **없다**(예규 제1725호, 규칙 제67조 제1항). 「상업등기법」 제17조에 따른 **전자증명서를 발급받은 법인**은 전자신청을 할 수 **있다**(예규 제1725호, 규칙 제68조 제5항).
- ② **전자신청**에 대하여 **보정사항**이 있는 경우 등기관은 보정사유를 등록한 후 **전자우편, 구두, 전화 기타 모사전송**의 방법에 의하여 그 사유를 신청인에게 **통지**하여야 한다(예규 제1725호).
- ③ 사용자등록의 **유효기간**은 **3년**으로 한다. 사용자등록의 **유효기간 만료일 3개월 전부터 만료일까지**는 그 유효기간의 **연장을 신청**할 수 있으며, 그 연장기간은 **3년**으로 한다(규칙 제69조 제1항, 제3항, 예규 1715호).
- ④ **자격자대리인이 아닌 사람**은 다른 사람을 대리하여 **전자신청**을 할 수 **없다**(예규 제1725호, 3-나-(2)).
(**Ⓜ** 자격자 : 전자신청대리○ / 상대방대리○)
(**Ⓜ** 일반인 : 전자신청대리× / 상대방대리○)

【문14】 외국인이 등기신청을 할 때에 등기소에 제공하여야 하는 주소를 증명하는 정보로서 적절하지 아니한 것은?

▶2022년 법무사

- ① 본국에 거주하는 외국인이 부동산을 처분하기 위하여 국내에 입국한 경우에는 국내 공증인이 주소를 공증한 서면
- ② 재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률에 따라 국내거소신고한 외국국적동포의 경우에는 국내거소신고 사실증명
- ③ 본국에 주소증명제도가 있는 외국인의 경우에는 본국 관공서에서 발행한 주소증명정보
- ④ 본국에 주소증명제도가 없는 외국인의 경우에는 본국 공증인이 주소를 공증한 서면
- ⑤ 출입국관리법에 따라 외국인등록을 한 경우에는 외국인등록 사실증명

해설 ① 외국인의 주소를 증명하는 정로 제공하는 주소를 공증하는 서면은 원칙적으로 국내 공증인이 주소를 공증할 수 없다.

재외국민 및 외국인의 부동산등기신청절차에 관한 예규(예규 제1686호)

제13조 (외국인의 주소증명정보)

① 외국인은 주소를 증명하는 정보로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정보를 제공할 수 있다.

1. 「출입국관리법」에 따라 **외국인등록**을 한 경우에는

외국인등록 사실증명

2. 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」에 따라 **국내거소신고**한 **외국국적동포**의 경우에는

국내거소신고 사실증명

3. 본국에 **주소증명제도가 있는** 외국인(예 일본, 독일, 프랑스, 대만, 스페인)은

본국 관공서에서 발행한 주소증명정보

4. 본국에 **주소증명제도가 없는** 외국인(예 미국, 영국)은

본국 공증인이 주소를 공증한 서면 (대한민국 공증인은 외국인의 주소를 공증할 수 없다)

다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 방법으로써 이를 갈음할 수 있다.

가. 주소가 기재되어 있는 신분증의 원본과 원본과 동일하다는 뜻을 기재한 사본을 함께 등기소에 제출하여 사본이 원본과 동일함을 확인받고 원본을 환부받는 방법. 이 경우 등기관은 사본에 원본 환부의 뜻을 적고 기명날인하여야 한다.

나. 주소가 기재되어 있는 신분증의 사본에 원본과 동일함을 확인하였다는 **본국 또는 대한민국 공증**이나 **본국 관공서**의 증명을 받고 이를 제출하는 방법

다. 본국의 공공기관 등에서 발행한 증명서 기타 신뢰할 만한 자료를 제출하는 방법(예 주한미군에서 발행한 거주사실증명서, 러시아의 주택협동조합에서 발행한 주소증명서)

【문15】 대위등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2022년 법무사

- ① 채권자는 채무자가 상속을 포기한 경우에도 채무자를 대위하여 상속을 원인으로 하는 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ② 부동산에 대하여 소유권이전등기절차를 명하는 승소의 확정판결을 받은 甲이 그 판결에 따른 소유권이전등기절차를 취하지 않는 경우, 그 甲에 대한 금전채권이 있는 자는 대위원인을 증명하는 서면인 소비대차계약서 등을 첨부하여 위 판결에 의한 甲 명의의 소유권이전등기를 甲을 대위하여 신청을 할 수 있다.
- ③ 관공서가 체납처분으로 인한 압류등기를 촉탁하는 경우에는 등기명의인 또는 상속인을 갈음하여 부동산의 표시, 등기명의인의 표시의 변경, 경정 또는 상속등기를 함께 촉탁할 수 있다.
- ④ 수용을 위한 사업시행자라도 대상 토지에 대하여 토지소유자와 그 소유권이전에 대한 협의가 이루어지거나 또는 수용의 효력이 발생하기 전까지는 대위원인이 있다고 볼 수 없으므로 토지소유자를 대위하여 토지표시변경등기를 신청할 권한이 없다.
- ⑤ 근저당권설정자가 사망한 후 근저당권자가 근저당권을 실행하기 위해서는 근저당권설정자의 상속인을 채무자 겸 소유자로 표시하고 상속을 증명하는 서면을 첨부하여 경매신청을 하거나, 근저당권설정자의 상속인을 대위하여 상속등기를 먼저 한 후 상속인을 소유자로 표시하여 경매신청을 하여야 하는데 어느 경우든 근저당권자는 대위 상속등기를 하여야 한다.

해설

- ① 1. 대위등기신청은 채권자가 채무자의 등기신청권을 대위 행사하는 것이므로 그 전제로서 **채무자에게 등기신청권이 있어야 한다.** 채무자에게 등기신청권이 없으면 당연히 대위등기신청도 생각할 수 없다.
- 2. 예를 들어 **채무자인 상속인이 상속포기**를 한 경우에는 채무자에게 **등기신청권이 없으므로** 채권자는 상속인을 **대위하여** 상속등기를 신청할 수도 **없다.**
- 3. 다만, 상속의 **한정승인이나 포기**를 할 수 있는 기간 내라고 하더라도 **상속인은 상속등기를 신청할 수 있는바,** 마찬가지로 상속인의 채권자도 상속인을 **대위하여** 상속등기를 신청할 수 있다(「부동산등기실무 I」 p.201).
- ② 부동산에 대하여 소유권이전등기절차를 명하는 **승소의 확정판결을 받은 갑**이 그 판결에 따른 소유권이전 **등기절차를 취하지 않는 경우, 그 갑에 대한 금전채권이 있는 자**는 대위원인을 증명하는 서면인 소비대차계약서 등을 첨부하여 위 판결에 의한 갑명의로의 소유권이전등기를 **갑을 대위하여 신청**을 할 수 있다(선례 제6-160호).
- ③ 1. **관공서가 체납처분으로 인한 압류등기를 촉탁**하는 경우에는 등기명의인 또는 상속인, 그 밖의 포괄승계인을 갈음(☞ **대위**)하여 부동산의 표시, 등기명의인의 표시의 변경, 경정 또는 상속, 그 밖의 포괄승계로 인한 권리의전의 등기를 **함께 촉탁**할 수 있다(법 제96조).
- 2. **가압류, 가처분, 경매개시결정 등의 처분제한**에 관한 등기를 **촉탁**하는 경우에는 체납처분에 의한 압류등기 촉탁의 경우와는 달리 **집행법원이** 등기명의인 또는 상속인을 갈음하여 부동산 또는 등기명의인의 표시 변경·경정, 상속으로 인한 권리의전의 등기를 **대위촉탁할 수 있는 법적 근거가 없다.** 따라서 현행 실무는 가압류결정상의 부동산 또는 등기명의인의 표시가 등기기록과 다른 경우 **가압류권자 등의 권리자(☞ 채권자)로 하여금** 그것을 일치시키는 등기를 **대위신청하도록 하여 그 등기 후에 처분제한의 등기를 촉탁**하고 있다(「부동산등기실무 I」 p.213).
- ④ 일반적으로 채무자를 **대위하여 등기신청**을 하기 위하여는 그 **대위원인이 존재하여야** 하는 바, 주택건설촉진법, 택지개발촉진법, 도시계획법상의 **사업시행자**라도 대상 토지에 대하여 **토지소유자와 그 소유권이전에 대한 협의가 이루어지거나 또는 수용의 효력이 발생하기 전까지는 위 대위원인이 있다고 볼 수 없을 것**이며 따라서 토지소유자를 대위하여 **토지표시변경등기**를 신청할 **권한이 없다(선례 제4-264호).**
- ⑤ **갑 소유의 부동산**에 대하여 **을을 근저당권자**, 갑을 채무자로 하는 근저당권설정등기를 한 후 경매신청을 하기 전에 **갑이 사망**하였으나 그 상속인 앞으로의 상속등기가 경료되지 아니한 상태에서, 을이 그 부동산에 대한 임의경매신청을 하여 경매개시결정기입등기를 하기 위하여는,
 - 가. 을은 경매신청서에 갑의 상속인을 채무자겸 소유자로 표시하고 상속을 증명하는 서류를 첨부하여 경매신청을 먼저 하거나, 갑의 상속인을 대위하여 상속등기를 먼저 한 후에 그 상속인을 소유자로 표시하여 경매신청을 할 수 있을 것이다(선례 제5-671호).

나. 경매법원이 갑의 상속인 앞으로 상속등기가 경로되기 전에 갑의 상속인을 소유자겸 채무자로 표시하여 경매개시결정을 한 경우, 경매법원이 경매개시결정의 기입등기촉탁과 함께 갑의 상속인 앞으로의 상속등기를 촉탁할 수 있다는 민사소송법상의 규정이나 등기관이 직권으로 그 상속등기를 한 후에 경매개시결정 기입등기를 하여야 한다는 부동산등기법상의 근거규정은 없으므로, 경매법원이 상속으로 인한 소유권이전등기를 촉탁하거나, 경매기입등기의 촉탁시 등기관이 직권으로 상속으로 인한 소유권이전등기를 경로할 수는 없다. 따라서, 이러한 경우에는 을이 갑의 상속인을 대위하여 상속등기를 먼저 한 후에 경매기입등기의 촉탁을 하여야 할 것이다(선례 제5-671호).

경매신청 등을 위한 근저당권자의 대위 상속등기(예규 제1432호)

- ① 근저당권설정자가 사망한 경우에 근저당권자가 임의경매신청을 하기 위하여 근저당권의 목적인 부동산에 대하여 대위에 의한 상속등기를 신청할 수 있다(법 제29조 제7호).
- ② 대위원인
“○년 ○월 ○일 설정된 근저당권의 실행을 위한 경매에 필요함”이라고 기재한다.
- ③ 대위원인증서
당해 부동산의 등기사항증명서를 첨부한다.
다만, 등기신청서 첨부서류란에 “대위원인을 증명하는 서면은 ○년 ○월 ○일 접수번호 제○○호로 본 부동산에 근저당권설정등기가 경로되었기에 생략”이라고 기재하고 첨부하지 않아도 된다.

【문16】 토지거래계약 허가에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2022년 법무사

- ① 매매계약의 체결일자는 허가구역으로 지정된 후이나 토지거래계약허가를 받지 못하여 등기신청을 못하고 있던 중 일시 허가구역 지정이 해제되었다가 다시 허가구역으로 지정된 후 소유권이전등기를 신청하는 경우 토지거래계약허가증을 첨부정보로 제공할 필요가 없다.
- ② 가등기를 신청할 당시 그 등기원인이 된 토지거래계약 또는 예약에 대한 토지거래계약허가증을 제출한 경우, 그 가등기에 의한 본등기를 신청할 때에 별도로 토지거래계약허가증을 첨부정보로 제공할 필요가 없다.
- ③ 허가대상 토지를 수인에게 공유지분으로 나누어 처분하는 경우에는 그 지분율에 따라 산정한 면적이 허가대상 면적의 미만이라도 그에 따른 최초의 지분이전등기를 신청하는 때에는 토지의 분할에 준하여 토지거래계약허가증을 첨부정보로 제공하여야 한다.
- ④ 토지거래허가구역내의 토지에 대하여 토지거래계약허가를 받아 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료한 후 그 매매계약의 일부를 해제하는 것은 당초에 허가받은 토지거래계약을 변경하고자 하는 경우에 해당한다 할 것이므로, 그 해제를 원인으로 한 소유권일부말소소유의의 소유권경정등기를 신청하기 위해서는 토지거래계약허가증을 첨부정보로 제공하여야 한다.
- ⑤ 가등기가처분명령에 의하여 가등기를 신청하는 경우 가등기의 원인이 토지거래계약허가의 대상이라도 토지거래계약허가증을 첨부정보로 제공할 필요가 없다.

해설 ⑤ 가처분결정에 의한 가등기신청의 경우에도 일반 가등기와 마찬가지로 등기원인이 존재하여야 하는 것이며 단지 가등기의무자의 협력을 얻을 수가 없을 때 관할법원의 가등기가처분명령에 의하여 가등기권리자가 단독으로 가등기를 신청할 수 있는 특례를 인정한 것에 불과하므로, 가등기가처분의 명령에 의한 가등기신청시 그 가등기의 원인이 국토이용관리법상 토지거래허가의 대상일 때에는 토지거래허가서를 첨부하여야 한다(선례 제4-111호).

- ① 토지거래허가구역 내의 토지에 대하여 매매계약을 체결하였으나, 당해 토지에 대한 허가구역의 지정이 해제된 후 소유권이전등기를 신청하는 경우, 그 등기신청서에는 토지거래허가서를 첨부할 필요가 없다(선례 제6-45호).
- ② 가등기를 신청할 당시 그 등기원인이 된 토지거래계약 또는 예약에 대한 토지거래계약허가증을 제출한 경우, 그 가등기에 의한 본등기를 신청할 때에 별도로 토지거래계약허가증을 제출할 필요가 없다(예규 제1634호, 2-나).
- ③ 허가대상 토지를 수인에게 공유지분으로 나누어 처분하는 경우에는 그 지분율에 따라 산정한 면적이 허가대상 면적의 미만이라도 그에 따른 최초의 지분이전등기를 신청하는 때에는 토지의 분할에 준하여 토지거래계약허가증을 신청서에 첨부하여야 한다(예규 제1634호, 3).
- ④ 1. 토지거래허가구역 내의 토지에 대하여 토지거래계약허가를 받아 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료한 후 그 매매계약의 일부를 해제하는 것은 당초에 허가받은 토지거래계약을 변경하고자 하는 경우에 해당한다 할 것이므로, 그 해제를 원인으로 한 소유권 일부말소소유의의 소유권경정등기를 신청하기 위해서는 관할청의 허가서(☞ 토지거래계약허가)를 첨부하여야 한다.
 2. 따라서 관할청의 허가서를 첨부함이 없이 위 소유권경정등기신청을 한다면 등기관은 부동산등기법 제29조 제9호에 의하여 그 등기신청을 각하하여야 할 것이나, 이를 간과하여 위 소유권경정등기가 경료되었다 하더라도 그 소유권경정등기를 등기관이 직권으로 말소할 수는 없다(선례 제7-47호).

【문17】 판결에 의한 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2022년 법무사

- ① 피고의 주소를 허위로 기재하여 소송서류 및 판결정본을 그 곳으로 송달하게 한 사위판결에 의하여 소유권이전등기가 경료된 후 상소심절차에서 그 사위판결이 취소·기각된 경우 그 취소·기각판결에 의하여 소유권이전등기의 말소등기를 신청할 수 있다.
- ② 공증인 작성의 공정증서는 설령 부동산에 관한 등기신청의무를 이행하기로 하는 조항이 기재되어 있더라도 등기권리자는 이 공정증서에 의하여 단독으로 등기를 신청할 수 없다.
- ③ 판결에는 등기권리자와 등기의무자가 나타나야 하며 신청의 대상인 등기의 내용, 즉 등기의 종류, 등기원인과 그 연월일 등 신청서에 기재하여야 할 사항이 명시되어 있어야 한다. 전세권 설정등기를 명하는 판결주문에는 신청서에 기재하여야 할 필수적 기재사항인 전세금이나 전세권의 목적인 범위가 명시되어야 한다.
- ④ 판결에 의한 등기신청이 가능한 승소한 등기권리자에는 적극적인 당사자인 원고 뿐만 아니라 피고나 당사자참가인도 포함된다.
- ⑤ 수익자(甲)를 상대로 사해행위취소판결을 받은 채권자(乙)는 채무자(丙)를 대위하여 단독으로 등기를 신청할 수 있으며, 이 경우 등기신청서의 등기권리자란에는 “丙 대위신청인 乙”과 같이 기재하고 등기의무자란에는 “甲”을 기재한다.

- 해설**
- ① 1. 판결에 의하여 등기권리자가 단독으로 등기신청을 하기 위하여는 그 판결주문에 어떠한 등기절차의 이행을 명하는지가 나타나 있어야 하는 바, 원고가 **피고의 주소를 허위로 기재**하여 소송서류 및 판결정본을 그곳으로 송달하게 한 소위 **사위판결**에 의하여 소유권이전등기가 경료된 후 **상소심절차에서 그 사위판결이 취소·기각된 경우**, 그 취소·기각 판결에는 등기절차의 이행을 명하는 취지가 나타나지 아니하므로 **그 취소·기각판결에 의하여는 위 소유권이전등기의 말소등기를 단독으로 신청할 수 없다.**
 2. 따라서, 당사자가 공동으로 신청하거나 등기의무자가 협조하지 아니하는 때에는 다시 소유권이전등기말소등기절차의 이행을 명하는 판결을 받아 단독으로 그 말소등기를 신청할 수 있다(**선례 제4-486호, 예규 제1692호**).
 - ② **공증인 작성의 공정증서**는 설령 부동산에 관한 등기신청의무를 이행하기로 하는 조항이 기재되어 있더라도 등기권리자는 이 공정증서에 의하여 단독으로 등기를 신청할 수 **없다**(**예규 제1692호, 2-다-3**)).
 - ③ 1. 판결에는 등기권리자와 등기의무자가 나타나야 하며 신청의 대상인 등기의 내용, 즉 등기의 종류, 등기원인과 그 연월일 등 신청서에 기재하여야 할 사항이 명시되어 있어야 하므로, 전세권설정등기를 명하는 판결주문에는 신청서에 기재하여야 할 **필수적 기재사항인 전세금이나 전세권의 목적인 범위가 명시되어야** 한다.
 2. 따라서, 전세권설정등기를 명하는 판결주문에 필수적 기재사항인 전세금이나 전세권의 목적인 범위가 **명시되지 아니한 경우에는 판결에 따른 등기를 신청할 수 없다**(**예규 제1692호**).
 - ④ **승소한 등기권리자 또는 승소한 등기의무자**는 단독으로 판결에 의한 등기신청을 할 수 있다. 승소한 등기권리자에는 **적극적 당사자인 원고뿐만 아니라 피고나 당사자참가인도 포함된다**(**예규 제1692호, 3-가**).
 - ⑤ 수익자(갑)를 상대로 **사해행위취소판결**을 받은 **채권자(을)**는 **채무자(병)**를 대위하여 단독으로 등기를 신청할 수 있다. 이 경우 등기신청서의 등기권리자란에는 “**병 대위신청인 을**”과 같이 기재하고, 등기의무자란에는 “**갑**”을 기재한다(**예규 제1692호, 3-마**).
- (**※ 채무자는 패소하였으므로** 채권자가 얻은 승소판결에 의해서 단독으로 등기를 신청할 수 없다)

【문18】 등기소에 출석하여 서면으로 등기를 신청한 경우의 그 취하절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2022년 법무사

- ① 임의대리인이 등기신청을 취하하는 경우에는 취하에 관하여 특별수권이 있어야 한다.
- ② 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 등기신청을 한 경우라도 등기신청의 취하는 등기권리자 또는 등기의무자 일방이 할 수 있다.
- ③ 등기신청의 취하는 등기관이 등기를 마치기 전 또는 등기신청을 각하하기 전까지만 할 수 있다.
- ④ 여러 개의 부동산에 관한 등기신청을 일괄하여 동일한 신청서에 의하여 한 경우 그 중 일부 부동산에 대하여만 등기신청을 취하할 수 있다.
- ⑤ 등기신청의 취하는 신청인 또는 그 대리인이 등기소에 출석하여 취하서를 제출하는 방법으로 하여야 한다.

해설 ② 등기신청이 등기권리자와 등기의무자의 공동신청에 의하거나 등기권리자 및 등기의무자 쌍방으로부터 위임받은 대리인에 의한 경우에는, 그 등기신청의 취하도 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 하거나 등기권리자 및 등기의무자 쌍방으로부터 취하에 대한 특별수권을 받은 대리인이 이를 할 수 있고, 등기권리자 또는 등기의무자 어느 일방만에 의하여 그 등기신청을 취하할 수는 없다(예규 제1643호, 1-나).

- ① 등기신청인 또는 그 대리인은 등기신청을 취하할 수 있다. 다만, 등기신청대리인이 등기신청을 취하하는 경우에는 취하에 대한 특별수권이 있어야 한다(예규 제1643호, 1-가).
- ③ 등기신청의 취하는 등기관이 등기를 마치기 전까지 할 수 있다(㉠ 등기완료 前 or 각하결정 前). 따라서 등기가 완료되면 취하는 할 수 없고 별도의 경정등기 등을 통하여 잘못된 사항을 시정하여야 한다(예규 제1643호, 2).
- ④ 「부동산등기법」 제25조의 규정에 의하여 수개의 부동산에 관한 등기신청을 일괄하여 동일한 신청서에 의하여 한 경우 그 중 일부 부동산에 대하여만 등기신청을 취하하는 것도 가능하다(예규 제1643호, 4).
- ⑤ 1. 방문신청에 따른 등기신청의 취하는 신청인 또는 그 대리인이 등기소에 출석하여 취하서를 제출하는 방법으로 하여야 한다(규칙 제51조 제2항 제1호).
2. 전자신청에 따른 등기신청의 취하는 전산정보처리조직을 이용하여 취하정보를 전자문서로 등기소에 송신하는 방법으로 하여야 한다(규칙 제51조 제2항 제2호).

【문19】 다음 중 등기필정보를 작성하여 등기권리자에게 통지하여야 하는 등기신청에 해당하는 것은?

▶ 2022년 법무사

- ① 말소된 전세권설정등기에 대한 회복등기를 등기권리자가 판결을 받아 단독으로 신청한 경우
- ② 甲, 乙 공유를 甲, 乙 합유로 변경하는 등기를 甲과 乙이 공동으로 신청한 경우
- ③ 합유자 甲, 乙, 丙 중 丙의 사망을 원인으로 잔존 합유자 甲, 乙이 합유명의인 변경등기신청을 한 경우
- ④ 소유권이전등기절차의 인수를 명하는 판결에 의하여 승소한 등기의무자가 단독으로 소유권이전등기를 신청한 경우
- ⑤ 소유권이전청구권 가등기를 등기권리자가 법원의 가등기가처분명령을 받아 단독으로 신청한 경우

해설 ⑤ 등기관이 등기권리자의 신청에 의하여 다음 각 호 중 어느 하나의 등기를 하는 때에는 등기필정보를 작성 하여야 한다. 그 이외의 등기를 하는 때에는 등기필정보를 작성하지 아니한다.

- (1) 부동산등기법 제3조 기타 법령에서 등기할 수 있는 권리로 규정하고 있는 권리 (㉠ 소유권, 지상권, 지역권, 전세권, 저당권, 권리질권, 채권담보권, 임차권)를 보존, 설정, 이전하는 등기를 하는 경우
- (2) 위 (1) 의 권리의 설정 또는 이전청구권 보전을 위한 가등기를 하는 경우
- (3) 권리자를 추가하는 경정 또는 변경등기를 하는 경우
 (㉠ 갑 단독소유를 갑, 을 공유로 경정하는 경우)
 (㉡ 합유자가 추가되는 합유명의인변경 등기 등)

- ① 말소회복등기는 위 보존, 설정, 이전등기에 포함되지 아니하므로 등기필정보를 작성·통지하지 아니한다.
- ②③ 권리자가 추가되는 변경등기가 아니므로 등기필정보를 작성·통지하지 아니한다.
- ④ 1. 승소한 등기권리자가 단독으로 판결에 의하여 등기를 신청하는 경우에는 등기의무자의 권리에 관한 등기필정보를 제공할 필요가 없지만, 등기가 완료된 경우 등기권리자에게 등기필정보를 작성·통지하여야 한다(㉠ 등기필정보 : 제공 X, 작성 O).
- 2. 승소한 등기의무자가 단독으로 등기를 신청할 때에는 그의 권리에 관한 등기필정보를 제공하여야 하지만, 등기가 완료된 경우 등기권리자에게 등기필정보를 작성·통지하지 않는다(㉡ 등기필정보 : 제공 O, 작성 X)(법 제50조 제2항, 예규 제1692호, 5-바).

【문20】 처분제한 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2022년 법무사

- ① 건물을 증축하거나 부속건물을 신축하고 아직 그 표시변경등기를 하지 아니한 건물에 대하여 집행법원에서 처분제한의 등기를 촉탁하면서 건축물대장과 도면(증축 또는 신축된 것)을 첨부하여 표시변경등기 촉탁을 하였더라도 등기관은 이를 수리할 수 없다.
- ② 가처분의 피보전권리가 지상권설정등기청구권으로 소유명의인을 가처분채무자로 하는 경우에는 그 가처분등기를 등기기록 중 을구에 한다.
- ③ 미등기부동산에 대한 처분제한 등기의 촉탁에 의하여 등기관이 직권으로 소유권보존등기를 하는 경우에는 국민주택채권을 매입하지 않았다고 하여 그 촉탁을 각하할 수 없다.
- ④ 국세징수법에 따른 공매공고 등기는 공매를 집행하는 압류등기의 부기등기로 하고, 납세담보로 제공된 부동산에 대한 공매공고 등기는 갑구에 주등기로 실행한다.
- ⑤ 가처분권리자가 피상속인과의 원인행위에 의한 권리의 이전·설정의 등기청구권을 보전하기 위해 상속인들을 상대로 처분금지가처분신청을 하여 집행법원이 인용하고 피상속인 명의의 부동산에 대해 상속관계를 표시하여(등기의무자를 “망 ○○○의 상속인 ○○○” 등) 가처분등기 촉탁을 한 경우 상속등기를 거침이 없이 가처분등기를 할 수 있다.

해설 ② 등기관이 가처분등기를 할 때에는 가처분의 피보전권리와 금지사항을 기록하여야 한다. 가처분의 피보전권리가 소유권 이외의 권리설정등기청구권으로서 소유명의인을 가처분채무자로 하는 경우에는 그 가처분등기를 등기기록 중 갑구에 한다(규칙 제151조).

- ① 건물의 증축 또는 부속건물을 신축하고 아직 그 표시변경등기를 하지 아니한 건물에 대하여 집행법원에서 처분제한의 등기를 촉탁하면서 가옥대장과 도면(증축 또는 신축된 것)을 첨부하여 표시변경등기 촉탁을 하였더라도 건물표시변경은 촉탁으로 할 수 있는 것이 아니기 때문에 채권자가 미리 대위로 표시변경을 아니 하는 한 이를 수리할 수 없다 할 것이다(예규 제441호).
- ③ 1. 미등기부동산에 대한 처분제한 등기의 촉탁에 의하여 등기관이 직권으로 소유권보존등기를 완료한 때에는 납세지를 관할하는 지방자치단체 장에게 「지방세법」 제22조제1항에 따른 **취득세 미납 통지** 또는 「지방세법」 제33조에 따른 **등록면허세 미납 통지**(「지방세법」 제23조 제1호 다목, 라목에 해당하는 등록에 대한 등록면허세를 말한다. 이하 6.에서 같다)를 **하여야** 하고, 이 경우 소유자가 보존등기를 신청하는 것이 아니므로(「주택도시금융법」 제8조 참조) **국민주택채권도** 매입할 필요가 **없다**(예규 제1744호, 6-가).
- 2. 채권자가 채무자를 **대위**하여 소유권보존등기를 **신청**하는 경우에는 본래의 신청인인 채무자가 신청하는 경우와 다르지 않으므로 **채권자가 등록면허세를 납부**하여야 하고, 등기하고자 하는 부동산이 토지인 경우에는 **국민주택채권도 매입**하여야 한다(예규 제1744호, 6-나).
- ④ **공매공고 등기는 공매를 집행하는 압류등기의 부기등기로** 한다. **납세담보로 제공된 부동산에 대한 공매공고 등기는 갑구에 주등기로** 실행한다(예규 제1500호, 제5조).
- ⑤ 가처분권리자가 **피상속인과의 원인행위에 의한 권리의 이전·설정의 등기청구권을 보전**하기 위하여 **상속인들을 상대로 처분금지가처분신청**을 하여 집행법원이 이를 인용하고, 피상속인 소유 명의의 부동산에 관하여 상속관계를 표시하여(등기의무자를 ‘망 000의 상속인 000’ 등으로 표시함) **가처분기입등기를 촉탁**한 경우에는 **상속등기를 거침이 없이 가처분기입등기를** 할 수 있다(예규 제881호).

(※ 법 제27조 적용○)

【문21】 지상권에 관한 등기에 대한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2022년 법무사

- ① 토지 위에 등기된 건물이 있다 하더라도 당해 토지의 등기기록상 지상권과 양립할 수 없는 용익물권이 존재하지 않는다면 그 토지에 대하여 지상권설정등기를 신청할 수 있다.
- ② 지상권의 최단기간의 보장에도 불구하고 등기신청 시 그 존속기간을 민법 제280조 제1항 각 호의 최단기간보다 단축한 기간을 기재한 경우라도 그 기간은 같은 조 제2항에 의하여 법정기간까지 연장되므로 등기관은 신청서 기재대로 수리해야 한다.
- ③ 통상의 지상권등기를 구분지상권 등기로 변경하는 등기신청이 있는 경우에는 등기상의 이해관계인이 없거나, 이해관계인이 있더라도 그의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 제출한 때에 한하여 부기등기에 의하여 그 변경등기를 할 수 있다.
- ④ 구분지상권은 그 권리가 미치는 지하 또는 지상공간을 상하로 범위를 정하여 등기하는 것으로서 계층적 구분건물의 특정계층의 구분소유를 목적으로 하는 구분지상권의 설정등기는 할 수 없다.
- ⑤ 지상권은 타인의 토지를 배타적으로 사용하는 용익물권으로 동일한 토지에 대한 이중의 지상권설정등기는 허용되지 않으므로 이미 지상권설정등기가 경료되어 있는 상태에서 기존 지상권설정등기의 말소를 조건으로 하는 정지조건부 지상권설정등기청구권을 보존하기 위한 조건부지상권설정등기청구권등기는 신청할 수 없다.

해설

⑤ 지상권은 타인의 토지를 배타적으로 사용하는 용익물권이므로 동일한 토지에 대한 이중의 지상권설정등기는 허용되지 않지만, 이미 지상권설정등기가 경료되어 있는 상태에서 기존 지상권설정등기의 말소를 조건으로 하는 정지조건부 지상권설정등기청구권을 보존하기 위한 조건부지상권설정등기청구권등기는 신청할 수 있다. 다만 위 가등기에 관한 지상권설정의 본등기는 기존의 지상권설정등기가 말소되기 전에는 신청할 수 없다(선례 제6-439호).

- ① 토지 위에 등기된 건물이 있다 하더라도, 당해 토지의 등기부상 지상권과 양립할 수 없는 용익물권이 존재하지 않는다면, 그 토지에 대하여 지상권설정등기를 신청할 수 있다(선례 제6-311호).
- ② 1. 계약으로 지상권의 존속기간을 정하는 경우에는 그 기간은 다음 연한(30년, 15년, 5년)보다 단축하지 못한다(☞ 최단기간 제한). 위의 기간보다 단축한 기간을 정한 때에는 전항의 기간까지 연장한다(☞ 법정연장)(민법 제280조).
 2. 민법 제280조는 지상권의 존속기간에 대하여 그 최단기간만을 제한하고 있으므로 존속기간을 100년, 120년 또는 그보다 장기(특정된 기간임)로 하는 지상권설정등기도 경료받을 수 있다(선례 제5-412호). 마찬가지로 존속기간을 영구무한으로 정하는 것도 가능하다.
 3. 지상권의 존속기간을 「민법」 제280조 제1항 각 호의 기간보다 긴 기간으로 하는 약정은 유효하므로, 그 기간을 위 기간보다 장기로 하거나 불확정기간(☞ 철담존속기간으로 한다)으로 정할 수도 있다(예규 제1425호).
- ③ 「민법」 제280조 제1항 제1호의 30년은 수목의 소유를 목적으로 하는 때에는 그 원인(☞ 수목의 육림, 벌채 등)에 관계없이 일률적으로 최단기인 30년보다 단축하지 못한다는 것이나, 등기신청서에 지상권의 존속기간을 같은 조 제1항 각 호의 기간보다 단축한 기간으로 기재한 경우라도 그 기간은 같은 조 제2항에 의하여 법정기간까지 연장되므로, 신청서 기재대로 수리하여야 한다(예규 제1425호).
- ③ 통상의 지상권등기를 구분지상권 등기로 변경하거나, 구분지상권 등기를 통상의 지상권 등기로 변경하는 등기신청이 있는 경우에는 등기상의 이해관계인이 없거나, 이해관계인이 있더라도 그의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 제출한 때에 한하여 부기등기에 의하여 그 변경등기를 할 수 있다(예규 제1040호, 5).
- ④ 구분지상권은 그 권리가 미치는 지하 또는 지상 공간을 상하로 범위를 정하여 등기하는 것으로서 (☞ 1동의 건물을 횡단적으로 구분한) 계층적 구분건물의 특정계층의 구분소유를 목적으로 하는 구분지상권의 설정등기는 할 수 없다(「부동산등기실무II」 p. 406).

【문22】 등기신청 시 첨부정보로 제공하는 인감증명에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2022년 법무사

- ① 인감증명정보를 제공하여야 하는 자가 법인 아닌 사단이나 재단인 경우에는 그 대표자나 관리인의 인감증명을 첨부정보로 제공하여야 한다.
- ② 인감증명을 제출하여야 하는 등기신청 유형을 열거한 부동산등기규칙 제60조 각 호의 경우에 해당되지 않는 사항에 대하여 등기의무자를 대리하여 등기를 신청하는 경우, 대리권 수여의 소명자료로 위임장 외에 등기의무자의 인감증명을 첨부할 필요는 없다.
- ③ 1필의 토지의 일부에 지상권등기가 있는 경우에 그 토지의 분필등기를 신청할 때에는 그 권리가 존속할 토지의 표시에 관한 정보를 신청정보의 내용으로 제공하여야 하고 이에 관한 권리자의 확인이 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로 제공하여야 하는데 이를 증명하는 지상권자의 확인서와 그 지상권자의 인감증명을 제출하여야 한다.
- ④ 근저당권이전청구권가등기의 말소등기를 등기의무자와 등기권리자가 공동으로 신청하는 경우에는 등기의무자의 인감증명을 첨부정보로 제공하여야 한다.
- ⑤ 관공서는 인감증명이 없으므로 관공서가 등기의무자인 경우에는 인감증명에 관한 규정이 적용되지 않으며, 관공서가 동의 또는 승낙 권한을 갖는 경우 등에 있어서도 관공서의 인감증명은 제출하지 않는다.

해설 ④ 1. 소유권의 등기명의인이 등기의무자로서 등기를 신청하는 경우 등기의무자의 인감증명을 제출하여야 한다(규칙 제60조 제1항 제1호).
 2. 소유권에 관한 가등기명의인이 가등기의 말소등기를 신청하는 경우 가등기명의인의 인감증명을 제출하여야 한다(규칙 제60조 제1항 제2호).
 3. 근저당권이전청구권가등기의 말소등기의 등기의무자는 소유권자가 아니며, 소유권에 관한 가등기의 말소등기도 아니며 다른 특별한 사정이 없는 한 등기의무자의 인감증명을 첨부정보로 제공할 필요가 없다.

- ① 제60조에 따라 인감증명을 제출하여야 하는 자가 **법인** 또는 국내에 영업소나 사무소의 **설치등기를 한 외국법인**인 경우에는 등기소의 증명을 얻은 그 대표자의 **(㉠ 법인)인감증명**을, **법인 아닌 사단이나 재단**인 경우에는 그 대표자나 관리인의 **(㉡ 개인)인감증명**을 제출하여야 한다(규칙 제61조 제1항).
- ② 1. 방문신청을 하는 경우에는 **규칙 제60조에 따른 인감증명**을 제출하여야 한다. 이 경우 해당 **신청서**(위임에 의한 대리인이 신청하는 경우에는 **위임장**을 말한다)나 첨부서면에는 그 인감을 날인하여야 한다(규칙 제60조).
 2. 따라서 **위에 해당하지 않는 경우에는 원칙적으로 인감증명정보**를 제공할 필요가 없다.
 3. 예컨대 교도소 등 교정시설 수용자의 대리인이 등기신청서의 열람을 신청할 때에 대리권한을 증명하는 서면에는 인감증명서를 제공할 필요가 없다(선례 제201903-1호).
- ③ 1. **1필의 토지의 일부에 지상권·전세권·임차권이나 승역지(承役地 : 편익제공지)의 일부에** 관하여 하는 지역권의 등기가 있는 경우에 **분필등기**를 신청할 때에는 **권리가 존속할 토지의 표시에 관한 정보**를 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하고,
 2. 이에 관한 **권리자의 확인이 있음을 증명하는 정보**를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다. 이 경우 그 **권리가 토지의 일부에 존속할 때에는** 그 토지부분에 관한 정보도 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하고, **그 부분을 표시한 지적도**를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제74조).
 ⑤ 인감증명을 제출하여야 하는 자가 **국가 또는 지방자치단체**인 경우에는 **인감증명**을 제출할 필요가 없다(규칙 제60조 제3항).

【문23】 자격자대리인의 등기의무자 확인 및 자필서명 정보 제공에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2022년 법무사

- ① 전자신청의 경우에는 자격자대리인의 자필서명정보의 제공이 면제된다.
- ② 관공서가 등기의무자 또는 등기관리자인 경우에도 자격자대리인의 자필서명 정보의 제공이 면제되지 않는다.
- ③ 등기관리자가 등기의무자인 자격자대리인에게 등기신청을 위임하는 경우 자격자대리인은 별도로 자기에 대한 자필서명 정보를 제공할 필요가 없다.
- ④ 같은 등기소에 등기의무자와 등기의 목적이 동일한 여러 건의 등기신청을 동시에 하는 경우에는 먼저 접수되는 신청에만 자필서명 정보(이 경우 자필서명 정보 양식의 등기할 부동산의 표시란에는 신청하는 부동산 전부를 기재하여야 한다)를 첨부정보로 제공하고, 다른 신청에서는 먼저 접수된 신청에 자필서명 정보를 제공하였다는 뜻을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공함으로써 자필서명 정보의 제공을 갈음할 수 있다.
- ⑤ 승소한 등기의무자가 단독으로 신청하는 권리에 관한 등기의 경우에도 자격자대리인은 등기의무자인지 여부를 확인하고 자필서명한 정보를 제공하여야 한다.

해설 ① **전자신청**의 경우 별지 제1호 양식에 따라 작성한 서면을 전자적 이미지 정보로 변환(스캐닝)하여 원본과 상위 없다는 취지의 부가정보와 「부동산등기규칙」 제67조제4항제1호에 따른 자격자대리인의 개인인증서 정보를 덧붙여 등기소에 송신하여야 한다(예규 제1745호, 4-다).

② **관공서**가 등기의무자 또는 등기관리자인 경우에도 자격자대리인이 「부동산등기규칙」 제46조제1항제8호 각 목의 등기를 신청하는 때에는 **자필서명 정보를 제공**하여야 한다(예규 제1745호, 5-가).

③ 등기관리자가 **등기의무자인 자격자대리인**에게 등기신청을 위임하는 경우 자격자대리인은 별도로 자기에 대한 자필서명 정보를 **제공할 필요가 없다**(예규 제1745호, 5-나).

④ 같은 등기소에 등기의무자와 등기의 목적이 동일한 여러 건의 등기신청을 동시에 하는 경우에는 **먼저 접수되는 신청에만** 자필서명 정보(이 경우 별지 제1호 양식의 등기할 부동산의 표시란에는 신청하는 부동산 전부를 기재하여야 한다)를 첨부정보로 **제공**하고, **다른 신청**에서는 먼저 접수된 신청에 자필서명 정보를 **제공하였다는** 뜻을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공함으로써 자필서명 정보의 제공을 갈음할 수 있다(예규 제1745호, 4-나).

⑤ 등기를 신청하는 경우에는 다음 각 호의 정보를 그 신청정보와 함께 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항).

8. 변호사나 법무사[법무법인·법무법인(유한)·법무조합 또는 법무사법인·법무사법인(유한)을 포함한다. 이하 “자격자대리인” 이라 한다]가 다음 각 목의 등기를 신청하는 경우, **자격자대리인**(법인의 경우에는 담당 변호사·법무사를 의미한다)이 주민등록증·인감증명서·본인서명 사실확인서 등 법령에 따라 작성된 증명서의 제출이나 제시, 그 밖에 이에 준하는 확실한 방법으로 **위임인이 등기의무자인지 여부를 확인하고 자필서명한 정보**

가. **공동**으로 신청하는 권리에 관한 등기

나. **승소**한 등기의무자가 **단독**으로 신청하는 권리에 관한 등기

[문24] 대지권등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2022년 법무사

- ① 등기관이 대지권등기를 하였을 때에는 직권으로 대지권의 목적인 토지의 등기기록에 소유권, 지상권, 전세권 또는 임차권이 대지권이라는 뜻을 기록하여야 한다.
- ② 구분건물로서 그 대지권의 변경이나 소멸이 있는 경우에는 구분건물의 소유권의 등기명의인은 1동의 건물에 속하는 다른 구분건물의 소유권의 등기명의인을 대위하여 그 등기를 신청할 수 있다.
- ③ 대지권의 목적인 토지의 등기기록에 대지권이라는 뜻의 등기를 한 경우로서 그 토지 등기기록에 소유권보존등기나 소유권이전등기 외의 소유권에 관한 등기 또는 소유권 외의 권리에 관한 등기가 있을 때에는 등기관은 그 건물의 등기기록 중 전유부분 표제부에 토지 등기기록에 별도의 등기가 있다는 뜻을 기록하여야 한다.
- ④ 구분건물 소유권의 등기명의인이 부동산등기법 제60조에 의하여 대지사용권에 관한 이전등기를 신청할 때에는 대지권에 관한 등기와 동시에 신청하여야 한다.
- ⑤ 등기기록에 대지권이라는 뜻의 등기를 할 때에 대지권의 목적인 토지의 관할이 다른 등기소에 속할 경우에도 대지권등기를 접수한 등기소의 등기관이 대지권이라는 뜻의 등기를 함께 실행할 수 있다.

해설

- ⑤ 1. 대지권의 목적인 토지의 등기기록에 법 제40조 제4항의 대지권이라는 뜻의 등기를 할 때에는 해당 구에 어느 권리가 **대지권이라는 뜻**과 그 대지권을 등기한 1동의 건물을 표시할 수 있는 사항 및 그 등기연월일을 기록하여야 한다(규칙 제89조 제1항).
2. 대지권의 목적인 토지가 **다른 등기소의 관할**에 속하는 경우에는 그 등기소에 지체없이 제1항에 따라 등기할 사항을 **통지**하여야 한다. **통지를 받은 등기소의 등기관**은 대지권의 목적인 토지의 등기기록 중 해당 구에 통지받은 사항을 **기록**하여야 한다(규칙 제89조 제2항, 제3항).
- ① 등기관이 **대지권등기를 하였을 때에는 직권**으로 대지권의 목적인 토지의 등기기록에 소유권, 지상권, 전세권 또는 임차권이 **대지권이라는 뜻을 기록**하여야 한다(법 제40조 제4항).
- ② **구분건물로서 그 대지권의 변경이나 소멸**이 있는 경우에는 **구분건물의 소유권의 등기명의인**은 1동의 건물에 속하는 **다른 구분건물의 소유권의 등기명의인**을 대위하여 **그 등기를 신청**할 수 있다(법 제41조 제3항).
- ③ 1. 제89조에 따라 대지권의 목적인 토지의 등기기록에 **대지권이라는 뜻의 등기를 한 경우**로서 **그 토지 등기기록에 소유권보존등기나 소유권이전등기 외의 소유권에 관한 등기 또는 소유권 외의 권리에 관한 등기가 있을 때에는 등기관은 그 건물의 등기기록 중 전유부분 표제부에 토지 등기기록에 별도의 등기가 있다는 뜻을** (Ⓢ 직권으로) 기록하여야 한다(규칙 제90조 제1항).
2. 토지 등기기록에 **대지권이라는 뜻의 등기를 한 후에** 그 토지 등기기록에 관하여만 새로운 등기를 한 경우 등기관은 그 건물의 등기기록 중 **전유부분 표제부에 토지 등기기록에 별도의 등기가 있다는 뜻**을 (Ⓢ 직권으로) 기록하여야 한다(규칙 제90조 제1항, 제2항).
- ④ 1. **구분건물을 신축한 자가 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조 제6호의 대지사용권을 가지고 있는 경우에 대지권에 관한 등기를 하지 아니하고 구분건물에 관하여만 소유권이전등기를 마쳤을 때에는 현재의 구분건물의 소유명의인과 공동으로 대지사용권에 관한 이전등기를 신청**할 수 있다(법 제60조 제1항).
2. **대지사용권에 관한 이전등기는 대지권에 관한 등기와 동시에** 신청하여야 한다(법 제60조 제3항).

【문25】 채무자회생 및 파산에 관한 법률에 따른 부동산등기절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2022년 법무사

- ① 개인회생절차에서는 회생절차개시결정, 변제계획인가결정은 등기할 사항이 아니나 보전처분 등기와 부인등기는 할 수 있다.
- ② 파산선고를 받은 채무자가 법인이 아닌 개인인 경우 파산관재인이 파산재단에 속한 부동산을 임의매각하여 매수인과 공동으로 소유권이전등기신청을 하는 경우에 파산법원으로부터 발급 받은 파산관재인의 사용인감으로 인감증명법에 따른 인감증명을 대신할 수는 없다.
- ③ 회생절차개시결정의 등기가 된 채무자의 부동산 등의 권리에 관하여 파산선고의 등기촉탁이 있는 경우 등기관은 이를 수리하여야 한다.
- ④ 회생절차개시결정의 등기는 그 등기 이전에 가압류, 가처분, 강제집행 또는 담보권실행을 위한 경매, 체납처분에 의한 압류등기, 가등기, 파산선고의 등기 등이 되어 있는 경우에도 할 수 있다.
- ⑤ 회생절차개시결정의 등기가 된 채무자의 부동산 등의 권리에 관하여 강제집행, 가압류, 가처분 또는 담보권실행을 위한 경매에 관한 등기촉탁이 있는 경우에 등기관은 이를 수리하여야 한다.

해설 ③ 회생절차개시결정의 등기가 된 채무자의 부동산 등의 권리에 관하여 파산선고의 등기, (㉠ 또 다른) 회생절차개시의 등기의 촉탁이 있는 경우 등기관은 이를 각하하여야 한다(예규 제1516호, 14-③).

- ① 개인회생절차에서 (㉠ 절차의 간이화를 위해) 개인회생절차개시 결정, 변제계획의 인가결정, 개인회생절차폐지결정 등은 등기할 사항이 아니므로, 법원사무관 등으로부터 이러한 등기촉탁이 있는 경우, 등기관은 「부동산등기법」 제29조 제2호에 의하여 이를 각하하여야 한다(예규 제1516호, 30).
(㉠ 보전처분·부인등기는 등기사항이다)
- ② 1. 파산관재인이 파산재단에 속한 부동산을 제3자에게 임의매각하고 이를 원인으로 파산관재인과 매수인이 공동으로 소유권이전등기를 신청할 때에
 - 1) 파산선고를 받은 채무자가 법인인 경우에는 등기소로부터 발급받은 파산관재인의 (㉠ 법인)인감증명을 제공하여야 하고,
 - 2) 파산선고를 받은 채무자가 개인인 경우에는 「인감증명법」에 따라 발급받은 파산관재인 개인인감증명을 제공하여야 하는바,
 - 3) 파산법원으로부터 발급받은 파산관재인의 사용인감에 대한 인감증명으로 이를 대신할 수는 없다.
- 2. 이 경우 등기원인이 “매매”이므로 파산관재인의 인감증명은 매도용 인감증명이어야 한다(선례 제201812-6호).
- ④ 회생절차개시결정의 등기는 그 등기 이전에 가압류, 가처분, 강제집행 또는 담보권실행을 위한 경매, 체납처분에 의한 압류등기, 가등기, 파산선고의 등기 등이 되어 있는 경우에도 할 수 있다(예규 제1516호, 14-②).
- ⑤ 회생절차개시결정의 등기가 된 채무자의 부동산 등의 권리에 관하여 강제집행, 가압류, 가처분 또는 담보권실행을 위한 경매에 관한 등기촉탁이 있는 경우에 등기관은 이를 수리하여야 한다(예규 제1516호, 14-④).

[문26] 가압류 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2022년 법무사

- ① 합유자 중 1인의 지분에 대한 가압류등기는 할 수 없으므로 위 촉탁이 있는 경우 이를 각하하여야 하나 합유지분에 대하여 가압류등기가 이미 마쳐져 있다면 등기관은 위 등기를 직권말소할 수 없다.
- ② 등기관은 촉탁에 의하여 가압류등기를 하는 경우 다수의 채권자 전부를 등기기록에 채권자로 기록하여야 하며, 채권자 ○○○의 ○○인과 같이 채권자 일부만을 기록하여서는 아니되며, 채권자가 선정당사자인 경우에도 선정자 목록에 의하여 채권자 전부를 등기기록에 채권자로 기록하여야 한다.
- ③ 다수의 채권자중 일부 채권자의 해제신청에 의한 변경등기 촉탁이 있는 경우에는 ○번 ○○번경, 접수 ○○○○년 ○월 ○일 제○○○호, 원인 ○○○○년 ○월 ○일 일부채권자 해제로 한 변경등기를 하고, 이 경우 등기촉탁서에 가압류의 청구금액의 변경이 포함되어 있을 때에는 청구금액의 변경등기도 하여야 한다.
- ④ 가압류등기가 가압류법원의 말소촉탁 외의 사유로 말소된 경우 등기관은 지체없이 그 뜻을 집행법원에 통지하여야 한다.
- ⑤ 소유권이전등기청구권에 대한 가압류등기는 그 청구권이 가등기된 때에 한하여 부기등기의 방법으로 할 수 있다.

해설

- ① 1. **합유지분의 처분은 등기기록상으로 지분의 이전등기하는 모습으로 구현되는 것이 아니라 합유명의인 변경등기의 형식으로 구현된다.**
- 2. 따라서 합유관계가 존속하는 한 **합유지분의 이전등기는 허용되지 않는다.**
- 3. 마가지로 **합유지분의 이전을 초래하는** 소유권이전청구권가등기, 가압류등기, 압류등기, 경매개시결정등기, 근저당권설정 등은 할 수 없다(법 제29조 제2호, 규칙 제52조 제10호, 선례 제6-436호, 제7-243호, 제3-560호, 제6-497호, 제6-498호). 이는 다른 합유자의 동의를 받은 경우에도 마찬가지이다.
- 4. 따라서 **합유자 중 1인의 지분에 대한 가압류등기는 사건이 등기할 것이 아닌 경우에** 해당하므로 법 제29조 제2호에 따라 **각하**하여야 한다.
- 5. 만약 합유지분에 대하여 가압류등기가 **이미 마쳐져 있다면** 등기관은 **법 제58조**에 따라 **직권말소** 한다.
- ② **가압류·가처분등기 또는 경매개시결정등기의** 촉탁이 있는 경우 등기관은 촉탁에 의하여 위 가압류등기를 하는 경우 **다수의 채권자 전부를** 등기기록에 채권자로 기록하여야 하며, 채권자 ○○○ 외 ○○인과 같이 채권자 **일부만을 기록**하여서는 **아니** 된다. **채권자가 선정당사자인 경우에도** 선정자 목록에 의하여 **채권자 전부를** 등기기록에 채권자로 기록하여야 한다(예규 제1358호, 2).
- ③ 다수의 채권자중 **일부 채권자의 해제신청**에 의한 변경등기 촉탁이 있는 경우에는 ○번 ○○번경, 접수 ○○○○년 ○월 ○일 제○○○호, 원인 ○○○○년 ○월 ○일 **일부채권자 해제로 한 변경등기**를 하고, 이 경우 등기촉탁서에 가압류의 청구금액이나 가처분할 지분의 변경이 포함되어 있을 때에는 청구금액 또는 가처분할 지분의 변경등기도 하여야 한다(예규 제1358호, 4-가).
- ④ **가압류등기, 가처분등기, 경매개시결정등기, 주택임차권등기 및 상가건물임차권등기가 집행법원의 말소촉탁 이외의 사유(본등기, 매각, 공매 등)로 말소된** 경우 등기관은 지체없이 그 뜻을 아래 양식에 의하여 **집행법원에 통지**하여야 한다(예규 제1368호).
- ⑤ **등기이전청구권**은 등기된 때(부동산등기법 제3조의 규정에 의하여 그 청구권이 가등기된 때)에 한하여 **부기등기**의 방법에 의하여 **가압류**의 등기를 할 수 있으므로, 가처분등기의 피보전권리가 소유권이전등기청구권이라고 하더라도 **'가처분소유권이전등기청구권가압류등기'**는 등기할 것이 **아니다**(선례 제200610-10호).

【문27】 신탁등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2022년 법무사

- ① 신탁가등기는 소유권이전청구권보전을 위한 가등기와 동일한 방식으로 신청하되, 신탁원부 작성을 위한 정보도 첨부정보로서 제공하여야 한다.
- ② 여러 명의 수탁자 중 1인이 신탁행위로 정한 임무종료사유, 사임, 자격상실의 사유로 임무가 종료된 경우에는 나머지 수탁자가 합유명의인 변경등기를 신청하는바, 나머지 수탁자가 1인 이면 단독으로, 나머지 수탁자가 여러 명이면 그 전원이 공동으로 합유명의인 변경등기를 신청한다.
- ③ 위탁자가 여러 명이라 하더라도 수탁자와 신탁재산인 부동산 및 신탁목적이 동일한 경우에는 1건의 신청정보로 일괄하여 신탁등기를 신청할 수 있다.
- ④ 신탁원부상 신탁조항에 수익자변경권이 위탁자 및 수탁자에게 유보되어 있다는 취지가 기록 되어 있다면 수탁자가 수익자의 변경으로 신탁원부 기록의 변경등기를 신청하는 경우, 수익자 변경을 증명하는 정보 이외에 종전 수익자의 승낙을 증명하는 정보를 첨부할 필요는 없다.
- ⑤ 공익신탁법에 따른 공익신탁의 경우 수탁자가 변경된 경우에는 법무부장관의 인가를 증명하는 정보를 첨부정보로 제공하여야 한다.

해설

- ② 1. 수탁자가 여러 명인 경우 등기관은 신탁재산이 **합유인** 뜻을 기록하여야 한다(법 제84조).
- 2. **합유자 중 일부가 탈퇴**하고 **잔존 합유자가 1인**만 남은 경우에는 **탈퇴한 합유자와 잔존 합유자의 공동** 신청으로 「○년 ○월 ○일 합유자 ○○○ 탈퇴」를 원인으로 한 잔존 합유자의 단독소유로 하는 **합유명의인 변경등기**신청을 하여야 한다(예규 제911호, 2-나).
- 3. **합유자 중 일부가 탈퇴**한 경우 **잔존 합유자가 수인인** 때에는 **탈퇴한 합유자와 잔존 합유자의 공동**신청으로 「○년 ○월 ○일 합유자 ○○○ 탈퇴」를 원인으로 한 잔존 합유자의 합유로 하는 **합유명의인 변경등기**신청을 하여야 한다(예규 제911호, 2-나).
- 4. **여러 명의 수탁자 중 1인**이 신탁행위로 정한 임무종료사유, 사임, 자격상실의 사유로 임무가 종료된 경우에는 **나머지 수탁자와 임무가 종료된 수탁자가 공동으로 합유명의인 변경등기**를 신청한다(예규 제1726호, 3-나).
- ① 신탁가등기는 소유권이전청구권보전을 위한 가등기와 동일한 방식으로 신청하되, 신탁원부 작성을 위한 정보도 첨부정보로서 제공하여야 한다(예규 제1726호, 1-마).
- ③ 1. 수탁자가 여러 명인 경우에는 그 공동수탁자가 **합유(Ⓢ) 공유(X)** 관계라는 뜻을 신청정보의 내용으로 제공하여야 한다.
- 2. 위탁자가 여러 명이라 하더라도 수탁자와 신탁재산인 부동산 및 신탁목적이 동일한 경우에는 1건의 신청정보로 일괄하여 신탁등기를 신청할 수 있다(예규 제1694호, 1-라).
- ④ 1. 신탁원부상 신탁조항에 **수익자변경권이 위탁자 및 수탁자에게 유보**되어 있다는 취지가 기재되어 있다면 수탁자가 수익자의 변경으로 신탁원부기재변경등기를 신청하는 경우 수익자변경을 증명하는 서면 이외에 **종전 수익자의 승낙서**를 첨부할 필요는 없다.
- 2. 수탁자 경질로 인하여 구 수탁자가 등기의무자, 신 수탁자가 등기관리자로서 소유권이전등기를 공동 신청할 때 구 수탁자의 인감증명· 등기필증· 신 수탁자의 주소증명서면· 수탁자 경질을 증명하는 서면 등을 첨부하여야 하는바, 이 경우 수탁자의 임무종료원인이 신탁행위에서 특별히 정한 사유가 아니라 구 수탁자가 위탁자 및 수익자의 승낙을 얻어 사임한 것이라면 수익자 및 위탁자의 승낙서(인감 증명 포함)도 첨부하여야 한다(선례 제7-401호).
- ⑤ 1. 공익신탁법에 따른 공익신탁에 대하여 신탁등기를 신청하는 경우에는 **법무부장관의 인가**를 증명하는 정보를 첨부정보로서 제공하여야 한다(예규 제1694호, 1-다(3)).
- 2. 공익신탁법에 따른 공익신탁의 경우 수탁자가 변경된 경우에는 **법무부장관의 인가**를 증명하는 정보를 첨부정보로 제공하여야 한다(예규 제1694호, 3-가(3)-②).

【문28】 등기신청방법에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2022년 법무사

- ① 같은 채권의 담보를 위하여 소유자가 다른 여러 개의 부동산(같은 등기소의 관할 내)에 대한 저당권설정등기를 신청하는 경우 1건의 신청정보로 일괄하여 신청할 수 있다.
- ② 같은 채권의 담보를 위하여 소유자가 동일한 여러 개의 부동산(같은 등기소의 관할 내)에 대한 저당권설정등기를 신청하는 경우 1건의 신청정보로 일괄하여 신청할 수 있는 이유는 등기 목적과 등기원인이 동일하기 때문이다.
- ③ 동일한 부동산에 대하여 순위번호가 다른 수개의 근저당권이 설정되어 있으나 채무자 변경계약의 당사자가 동일하다면 하나의 신청서에 변경할 근저당권의 표시를 모두 기재하여 동시에 그 변경등기를 신청할 수 있다.
- ④ 신탁계약을 원인으로 한 소유권이전등기의 신청과 신탁등기의 신청은 1건의 신청정보로 일괄하여 신청할 수 있다.
- ⑤ 동일 부동산에 관하여 동일인 명의로 수개의 근저당권설정등기가 되어 있는 경우 근저당권자의 주소변경을 원인으로 한 위 수개의 등기명의인 표시의 변경등기는 1개의 신청서에 일괄하여 신청할 수 있다.

해설

- ④ 1. 신탁등기의 신청은 해당 신탁으로 인한 권리의 이전 또는 보존이나 설정등기의 신청과 함께 1건의 신청정보로 일괄하여 하여야 한다. 다만 수익자나 위탁자가 수탁자를 대위하여 신탁등기를 신청하는 경우에는 그러하지 아니하다(예규 제1726호, 1-나(1)).
- 2. 신탁행위(신탁계약)에 의하여 소유권을 이전하는 경우에는 신탁등기의 신청은 신탁을 원인으로 하는 소유권이전등기의 신청과 함께 1건의 신청정보로 일괄하여 하여야 한다(예규 제1726호, 1-나(2)).
- 3. 등기원인이 신탁임에도 신탁등기만을 신청하거나 소유권이전등기만을 신청하는 경우에는 「부동산등기법」 제29조 제5호에 의하여 신청을 각하하여야 한다(법 제29조 제5호).
- ①② 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 (공통)저당권설정등기를 신청하는 경우
 - 2. 법 제97조 각 호의 등기를 촉탁하는 경우(공매)
 - 3. 「민사집행법」 제144조 제1항 각 호의 등기를 촉탁하는 경우(경매)
- ③ 근저당권의 기본계약상의 채무자 지위를 채권자 및 신·구채무자 사이의 3면계약에 의하여 교환적으로 승계하거나 추가적으로 가입하는 경우에는 "채무자 변경계약"을 등기원인으로 하여 근저당권의 채무자 변경등기를 신청할 수 있으며, 그 경우 동일한 부동산에 대하여 순위번호가 다른 수개의 근저당권이 설정되어 있으나 채무자 변경계약의 당사자가 동일하다면 하나의 신청서에 변경할 근저당권의 표시를 모두 기재하여 동시에 그 변경등기를 신청할 수 있다(선례 제3-591호).
- ⑤ 동일 부동산에 관하여 동일인 명의로 수개의 근저당권설정등기가 되어 있는 경우 근저당권자의 주소변경을 원인으로 한 위 수개의 등기명의인의 표시 변경등기는 1개의 신청서에 일괄하여 신청할 수 있으며, 위 등기신청을 하지 않더라도 다음 순위의 새로운 근저당권설정등기를 신청할 수 있다(선례 제2-40호).

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

▶ 2022년 법무사

- ① 임대차의 존속기간이 만료된 경우와 주택임차권등기 및 상가건물임차권등기가 경료된 경우에는, 그 등기에 기초한 임차권이전등기나 임차물전대등기를 할 수 없다.
- ② 건물의 일부에 대해서 임차권설정등기를 할 수 있는 것이므로, 건물의 일부에 해당하는 지붕이나 옥상에 대하여도 임차권설정등기를 신청할 수 있고 이 경우 지붕이나 옥상의 일부에 대해서만 임차권설정등기를 신청할 때에는 그 부분을 표시한 도면을 첨부정보로서 제공하여야 한다.
- ③ 이미 전세권설정등기가 경료된 주택에 대하여 동일인을 권리자로 하는 법원의 주택임차권등기명령에 따른 촉탁등기는 이를 수리할 수 없다.
- ④ 불확정기간을 존속기간으로 하는 임대차계약도 허용되므로 송전선이 통과하는 선하부지에 대한 임대차의 존속기간을 “송전선이 존속하는 기간”으로 하는 임차권설정등기도 가능하다.
- ⑤ 학교법인이 그 소유 명의의 부동산에 관하여 임차권설정등기를 신청하는 경우에는 관할청의 허가를 증명하는 서면을 첨부정보로 제공하여야 한다.

해설 ③ 이미 전세권설정등기가 경료된 주택에 대하여 동일인을 권리자로 하는 법원의 주택임차권등기명령에 따른 촉탁등기는 이를 수리할 수 있을 것이다(선례 제201510-1호).

- ① 임대차의 존속기간이 만료된 경우와 주택임차권등기 및 상가건물임차권등기가 경료된 경우에는, 그 등기에 기초한 임차권이전등기나 임차물전대등기를 할 수 없다(예규 제1688호, 4).
- ② 1. 건축물대장에 등재된 건축물에 대하여 건물로서 등기능력이 인정되어 소유권보존등기를 마친 경우라면 그 (㉠ 일반)건물의 일부인 옥상에 대하여 그 전부 또는 일부를 사용하기 위한 전세권설정등기를 신청할 수 있다. 마찬가지로 건물의 일부에 해당하는 지붕이나 옥상에 대하여도 임차권설정등기를 신청할 수 있다. 이 경우 지붕이나 옥상의 일부라면 그 부분을 표시한 도면을 첨부정보로서 제공하여야 한다(선례 제201812-8호).
2. 다만, 집합건물의 옥상은 구조상 공용부분으로서 등기능력이 없어 이에 대한 등기기록이 개설될 수는 없으므로 이를 사용하기 위한 전세권설정등기는 신청할 수 없다.
3. 기존 건물의 옥상에 건물이나 기타 공작물을 소유하기 위한 경우 그 대지에 대하여 통상의 지상권설정등기를 신청할 수 있지만, 구분지상권설정등기는 신청할 수 없다(선례 제201812-1호).
- ④ 불확정기간을 존속기간으로 하는 임대차계약도 허용된다. 예컨대 송전선이 통과하는 선하부지에 대한 임대차의 존속기간을 “송전선이 존속하는 기간”으로 하는 임차권설정등기도 가능하다(선례 제5-457호).
- ⑤ 학교법인이 그 소유 명의의 부동산에 관하여 매매, 증여, 교환, 그밖의 처분행위를 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하거나 근저당권 등의 제한물권 또는 임차권의 설정등기를 신청하는 경우에는 그 등기 신청서에 관할청의 허가를 증명하는 서면을 첨부하여야 한다(예규 제1255호, 3-①).

【문30】 등기신청의 각하결정에 대한 이의신청에 기하여 관할 지방법원의 기록명령이 있을 때에 다음의 사유 중 그 기록명령에 따른 등기를 할 수 있는 경우는? ▶ 2022년 법무사

- ① 전세권이전등기의 기록명령이 있었으나, 그 기록명령에 따른 등기 전에 그 전세권에 대한 제3자 명의의 이전등기가 되어 있는 경우
- ② 임차권설정등기의 기록명령이 있었으나, 그 기록명령에 따른 등기 전에 동일한 부분에 임차권설정등기가 되어 있는 경우
- ③ 지상권설정등기말소등기의 기록명령이 있었으나 그 기록명령에 따른 등기 전에 그 지상권을 목적으로 하는 근저당권설정등기가 되어 있는 경우
- ④ 소유권이전등기의 기록명령이 있었으나, 그 기록명령에 따른 등기 전에 제3자 명의의 근저당권설정등기가 되어 있는 경우
- ⑤ 등기관이 기록명령에 따른 등기를 하기 위하여 신청인에게 환부된 첨부정보를 다시 등기소에 제공할 것을 명령하였으나 신청인이 이에 응하지 아니한 경우

해설 ④ 기록명령에 따른 등기를 하여야 한다.

①②③④⑤

1. 관할지방법원의 기록명령 등기절차

등기관의 처분에 대한 이의신청에 대하여 관할지방법원이 결정전에 가등기 또는 이의가 있다는 취지의 부기등기를 명하거나 이의신청을 인용하여 일정한 등기를 명한 경우 등기관은 그 명령에 따른 등기를 하여야 한다(예규 제1689호, 6).

2. 기록명령에 따른 등기를 할 수 없는 경우

등기신청의 각하결정에 대한 이의신청에 따라 관할 지방법원이 그 등기의 기록명령을 하였더라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 기록명령에 따른 등기를 할 수 없다.

가. **권리이전등기의 기록명령이 있었으나, 그 기록명령에 따른 등기전에 제3자 명의로 권리이전등기가 되어 있는 경우 (①)**

나. **지상권·지역권·전세권·임차권설정등기의 기록명령이 있었으나, 그 기록명령에 따른 등기전에 동일한 부분에 지상권·전세권·임차권설정등기가 되어 있는 경우 (②)**

다. **말소등기의 기록명령이 있었으나 그 기록명령에 따른 등기전에 등기상 이해관계인이 발생한 경우 (③)**

라. 등기관이 기록명령에 따른 등기를 하기 위하여 신청인에게 **첨부정보를 다시 등기소에 제공할 것을 명령하였으나 신청인이 이에 응하지 아니한 경우 (⑤)**

3. 기재명령에 따른 등기를 함에 장애가 되지 아니하는 경우

소유권이전등기신청의 각하결정에 대한 이의신청에 기하여 관할지방법원의 **소유권이전등기 기록명령이 있기 전에 제3자 명의의 근저당권설정등기가 경료된 때와 같은 경우에는 기록명령에 따른 등기를 함에 장애가 되지 아니하므로, 기록명령에 따른 등기를 하여야 한다. (④)**