

2022년도 부동산등기법 1차 문제 해설

유석주법무사 / 서울법학원

올해 2022년도 시험은 상대적으로 평이하게 출제되었다고 말할 수 있다. 아래의 조건표에서 확인할 수 있듯이 최근에 공시된 「자격자대리인의 확인 및 자필서명정보에 관한 예규」(이 예규도 반드시 출제된다고 거듭 강조한 바 있다)를 제외하고는 모든 지문을 교재에서 확인할 수 있는(기본서와의 싱크로율은 94%이다) 전형적인 문제만 출제되었기 때문이다. 평균적인 수험생 수준에서는 접하지 못한 불의타 지문이 없기 때문에 수험장에서 큰 어려움은 없었을 것으로 생각한다. 그러므로 부동산등기법에 관한 한 작년과 합격점수는 큰 변화가 없을 것으로 예상된다. 서울법학원에서 제 강의를 들으신 모든 수험생의 합격을 기원한다.

참고로 내년 시험에 대비하시는 수험생은 요약서보다는 기본서 위주로 공부하시기를 다시 한 번 부탁드립니다(기본서의 위력은 아래에서 확인할 수 있다)

문제번호	출 제 경 향			난 이 도
	등기예규/선례	기본서(문제집) 수록여부	최근 예규	
1.	○	100%		○
2.	○	100%		○
3.	○	40%		★
4.	○	100%		○
5.	○	100%		○
6.	○	100%		○
7.	○	100%		○
8.	○	100%		○
9.	○	100%		○
10.	○	100%		○
11.	○	100%		○
12.	○	100%		○
13.	○	100%		○
14.	○	100%		○
15.	○	80%		○
16.	○	100%		○
17.	○	100%		○
18.	○	100%		○
19.	○	100%		○
20.	○	100%		○

21.	○	100%		○
22.	○	100%		○
23.		0%	○	★
24.	○	100%		★
25.	○	100%		★
26.	○	100%		○
27.	○	100%		★
28.	○	100%		★
29.	○	100%		○
30.	○	100%		○
평균		94%		

【부동산등기법 30문】

【문 1】 소유권이전등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 판례·예규 및 선례에 따르고 전원 합의체 판결의 경우 다수의견에 의함. 이하 같음)

- 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 상속재산 분할의 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, 등기관리자의 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 공동상속 한 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 소유권이전청구권보존가등기를 마친 후에 가등기관리가 사망한 경우, 가등기관리의 상속인은 상속등기를 할 필요 없이 상속을 증명하는 서면을 첨부하여 가등기의무자와 공동으로 본등기를 신청할 수 있다.

<해설> (난이도 평이) 정답 : ④ 협의에 의하여 상속재산을 분할하는 경우 그 상속인 중에 재외국민이 입국할 수 없는 경우에는 국내에 거주하는 공동상속인 이외의 자에게 이를 위임하여 상속재산의 분할협의를 할 수 있으나 공동상속인에게는 이를 위임할 수는 없다는 것이 종전 등기선례이었으나(1993. 11. 29. 등기선례 제4-342호), 이는 2018. 05. 28. 등

기선례 제9-236호에 의하여 개정되었다. 현재는 피상속인의 사망으로 그 공동상속인들이 협의에 의하여 상속재산을 분할하는 경우에 공동상속인 중 1인이 외국에 거주하고 있어 직접 분할협약에 참가할 수 없다면 이러한 분할협약을 대리인에게 위임하여 할 수 있는 바, 이 경우 그 공동상속인 중 한 사람을 위 분할협약에 관한 대리인으로 선임하여도 무방하다. 재외국민 및 외국인의 등기신청절차에 관한 예규 2018. 12. 18. 등기예규 제1665호(현행 1686호) 제6조에서도 상속인인 재외국민이나 외국인이 상속재산분할협약에 관한 권한을 대리인에게 위임할 수 있다고 규정하고 있지 그 대리인을 공동상속인이 아닌 자로 제한하고 있지 않다 (기본서 제11개정판(이하 같다) p.269). ① 2014. 11. 16. 등기예규 제1088호 (기본서 p.211) ② 2003. 9. 2. 등기선례 7-179. 매우 강조하였던 등기선례이다. 기본적으로 판결문에 따른 등기이므로 법원에 이미 제출했던 상속을 증명하는 서면을 등기소에 또 다시 제출할 필요는 없다는 것이다. (기본서 p.751). ③ 2005. 8. 19. 등기선례 8-190. 종전 등기선례(1996. 7. 25. 등기선례 5-152)에 의하면 불가능하였다(기본서 p.752). ⑤ 가 등기에 관한 업무처리지침(2018. 3. 7. 등기예규 제1632호, 기본서 p.1256).

【문 2】 경정등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- 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> (난이도 평이) 정답 : ③ 현재의 등기명의인이 단독으로 하거나 종전 등기명의인과 공동으로 하여야 하고, 종전등기명의인이 단독으로 한 등기신청은 수리할 수 없다(경정등기절차에 관한 업무처리지침(2014. 12. 1. 등기예규 제1564호, 기본서 p.1175)). ① 위 등기예규 ② 위 예규 (기본서 p.1175) ④ 위 예규 (기본서 p.1174) ⑤ 위 예규 (기본서 p.1170)

【문 3】 국유재산의 관리청 명칭 첨기등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① “이왕직”, “창덕궁”, “이왕직장관” 소유명의로 등기된 부동산에 대해서는 관리청지정서를 첨부정보로서 제공하여 “1963. 2. 9. 승계”를 원인으로 “국, 관리청 ○○부”로의 등기명의인표시변경등기를 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 국유재산대장사본을 첨부정보로서 제공하여 관리청 명칭의 변경등기를 촉탁한다.

- ④ 등기기록상 소유자가 “조선총독부”로 되어 있는 부동산에 대해서는 관리청 지정서를 첨부정보로서 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> (난이도 ★) 정답 : ① 관리청지정서를 첨부하여 "1963. 2. 9. 승계"를 원인으로 "국, 관리청 부"로의 소유권이전등기를 촉탁하면, "국" 명의로의 소유권이전등기와 동시에 관리청 명칭도 첨기등기한다(국유재산의 관리청 명칭 첨기등기에 관한 예규, 2018. 11. 22. 등기예규 제1657호, 기본서 p.1370). ④ ①④는 위 등기예규 제1657호중 1. 관리청명칭의 첨기등기부분이고 기본서에 수록되어 있다(정답을 고르는 데에는 문제가 없다). ②③⑤는 위 등기예규 제1656호 중 2. 첨기등기된 관리청 명칭의 변경등기부분으로 기본서에는 수록되어 있지 않지만 ①이 명백히 틀린 지문이므로 정답을 고르는 데에는 문제가 없을 것으로 보인다.

【문 4】 등기명의인표시 변경등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- 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> (난이도 평이) 정답 : ④ 부동산등기규칙 제112조, 소유권이전등기의 등기의무자가 법인의 경우에도 직권으로 주소변경등기를 한다(규칙 제112조, 기본서 p.1159) ① 2007. 5. 10. 등기예규 제1188호 (기본서 p.1149). ② 등기의무자의 주소가 변경된 경우에만 직권에 의한 등기명의인표시변경등기의 대상이 된다(규칙 제112조, 기본서 p.1159). ③ 2019. 5. 15. 등기예규 제1672호 (기본서 p.157). ⑤ 재외국민 및 외국인의 등기신청절차

에 관한 예규 2018. 12. 18. 등기예규 제1665호(현행 1686호, 기본서 p.273).

【문 5】 포괄승계와 관련한 부동산등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- 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 토지거래 계약허가증을 발급받아야만 피상속인으로부터 매수인 앞으로 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ③ 甲 법인과 乙 법인을 합병하여 丙 법인을 신설한 경우 丙이 소멸한 법인 명의로 경료되어 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 등기명의로 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> (난이도 평이) 정답 : ② 실질적인 계약내용의 변경이 없다면 상속인을 거래당사자로 한 토지거래계약허가증을 발급받을 필요가 없다(1997. 2. 20. 등기선례 5-69, 기본서 p.242). ① 2001. 8. 30. 등기선례 6-216, 기본서 p.242 ③ 1987. 11. 18. 등기선례 2-385. 기본서 p.1016 ④ 2017. 5. 15. 부동산등기과-1155 질의회답, 기본서 p.785 ⑤ 부동산등기법 제29조 제7호에서는 부동산등기법 제27조(포괄승계인에 의한 등기)의 적용을 배제하고 있다(기본서 p.240).

【문 6】 (근저당권에 관한 등기에 대한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① “어음할인, 대부, 보증 기타의 원인에 의하여 부담되는 일체의 채무”를 피담보채무로 하는 내용의 근저당권설정계약을 원인으로 한 근저당권설정등기도 신청할 수 있다.
- ② 하나의 근저당권을 여러이 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 등기권리자가 되고 근저당권자가 등기의무자가 되어 공동으로 근저당권변경등기를 신청하여야 한다.
- ⑤ 동일 부동산에 대한 소유권이전청구권 보전의 가등기상의 권리와 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 단

독으로 말소등기를 신청할 수 있다.

<해설> (난이도 평이) 정답 : ⑤ 현 소유자의 단독신청으로 말소할 수 없고 현소유자와 근저당권자가 공동으로 말소등기를 신청하여야 한다(2012. 6. 29. 등기예규 제1471호, 기본서 p.1011). ① 2012. 6. 29. 등기예규 제1471호, 기본서 p.964 ②③ 2012. 11. 21. 부동산등기과-2206 질의회답, 기본서 p.972 ④ 기본서 p.988

【문 7】 협의분할에 의한 상속등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- 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 이전되었다라든가 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> (난이도 평이) 정답 : ① 공동상속인(A, B, C, D, E)의 명의로 법정상속등기가 마쳐진 이후 경매절차에 의하여 공동상속인 중 1인(A)의 지분이 나머지 공동상속인 중 1인(B)에게 이전되었다면, 종전 공동상속인 전원(또는 A를 제외한 상속인들 전원)이 협의분할을 등기원인으로 하여 소유권경정등기를 신청하더라도 등기관은 이를 수리할 수 없다(2021. 08. 19. 부동산등기과-2132 질의회답, 기본서 p.744, 유사사례) ② 한정승인은 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(2009. 1. 20. 부동산등기과-218 질의회답) ③ 1999. 3. 30. 등기선례 6-202, 기본서 p.744 ④ 2020. 6. 2. 부동산등기과-1365 질의회답, 기본서 p.737 ⑤ 상속등기와 그 경정등기에 관한 업무처리지침(2019. 6. 21. 등기예규 제1675호, 기본서 p.747)

【문 8】 등기신청 시 제공하여야 할 첨부정보에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- 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 현존 사실이 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> (난이도 평이) 정답 : ② 목적부동산이 동일할 필요가 없다(기본서 p.499). ① 2018. 3. 7. 등기예규 제1635호, 기본서 p.379 ③ 판결 등 집행권원에 의한 등기의 신청에 관한 업무처리지침(2020. 7. 21. 등기예규 제1692호, 기본서 p.368 ④ 사립학교법 제28조, 기본서 p.407 ⑤ 2020. 1. 10. 부동산등기과-106, 기본서 p.696

【문 9】 자격자대리인에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- 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 B법무사는 위 법무사법인 소속 법무사임을 소명하여 A등기신청서를 제출할 수 있다.
- ⑤ 등기신청절차에 관한 위임계약의 성질상 등기권리자와 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> (난이도 평이) 정답 : ④ 법무사법인이 등기신청을 대리할 때에는 그 업무를 담당할 법무사를 지정하여야 하며, 이렇게 지정받은 법무사만이 그 업무에 관하여 법인을 대표하게 되므로(법무사법 제41조), 그 법인 소속 법무사라 하더라도 지정받은 법무사가 아닌 다른 법무사는 해당 등기신청에 관한 행위(신청서 제출, 신청의 보정 등)를 할 수 없다. ① 법무사법인이 등기신청을 대리할 때에는 그 업무를 담당할 법무사를 지정하여야 하며, 이렇게 지정받은 법무사만이 그 업무에 관하여 법인을 대표하게 되므로(법무사법 제41조), 그 법인 소속 법무사라 하더라도 지정받은 법무사가 아닌 다른 법무사는 해당 등기신청에 관한 행위(신청서 제출, 신청의 보정 등)를 할 수 없다. 한편 법무사법인이 대리인인 경우에 등기신

청서에 기재된 담당 법무사가 누구인지 관계없이 「부동산등기규칙」 제58조 제1항에 따라 그 법무사법인 소속으로 허가 받은 사무원은 누구나 등기신청서의 제출, 등기신청의 보정을 할 수 있다(2020. 01. 31. 부동산등기과-294 질의회답). 기본서 p.607 ② 「부동산등기법」 제51조에 따라 변호사나 법무사가 확인서면을 작성하는 것은 준공증적 성격의 업무이므로 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(2011. 12. 23. 부동산등기과-2413 질의회답, 문제집 p.199) ③ 변호사 또는 법무사인 경우에는 변호사신분증이나 법무사신분증 또는 자격확인증(주민등록증 ×, 운전면허증 ×)으로, 출입사무원인 경우에는 전자출입증으로 이를 확인한다. 제출사무원의 경우에는 등기소출입증(전자출입증)으로 이를 확인한다(기본서 p.581~582). ⑤ 등기권리자와 등기의무자 양 당사자로부터 등기위임을 받아 등기신청을 하기 전에 어느 일방당사자로부터 등기절차의 중지를 요청받았다 하여도 법무사는 그 요청을 거부하여야 할 위임계약상의 의무가 있다고 본다(1996. 1. 11. 등기선례 4-30). 기본서 p.221

【문10】 부동산등기법 제29조의 각하에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- 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> (난이도 평이) 정답 : ② 본등기에 기초한 등기의 신청이나 촉탁은 이를 수리하고, 체납처분에 의한 압류등기에 기초한 등기의 촉탁은 각하한다(기본서 p.1279). ① 1982. 6. 2. 등기예규 제451호, 기본서 p.1156 ③ 1985. 10. 16. 등기예규 제592호, 기본서 p.1313 ④ 대결 2012. 5. 10. 2012마180, 기본서 p.1313 ⑤ 2019. 3. 13. 등기예규 제161호, 기본서 p.922

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

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

<해설> (난이도 평이) 정답 : ① 부동산등기법 제3조 ②③④⑤ 부동산질권, 분묘기지권, 부동산유치권은 등기능력이 인정되지 않는다(기본서 p.40).

【문12】 건물별실등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기관이 건물별실등기를 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 건물별실등기를 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 건물별실등기를 대위신청할 수 있다.

<해설> (난이도 평이) 정답 : ② 멸실사실이 기재된 건축물대장을 첨부한 경우에는 등기부상의 이해관계인의 승낙은 요구되지 않는다(법 제45조 제1항 단서, 기본서 p.1122). ① 규칙 제103조 제1항, 기본서 p.1124 ③ 2006. 3. 8. 등기선례 8-34, 기본서 p.247 ④ 법 제43조 제3항, 기본서 p.1121 ⑤ 2003. 12. 9. 등기선례 7-325, 기본서 p.1122

【문13】 전자신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 상업등기법 제17조에 따른 전자증명서를 발급받은 법인은 전자신청을 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> (난이도 평이) 정답 : ⑤ 전자신청에 대한 각하 결정의 방식 및 고지방법은 서면신청과 동일한 방법으로 처리한다(전산정보처리조직에 의한 부동산등기신청에 관한 업무처리

지침, 2021. 3. 10. 등기예규 제1725호, 기본서 p.571) ① 위 등기예규, 기본서 p.556 ② 보정사항이 있는 경우 등기관은 보정사유를 등록한 후 전자우편, 구두, 전화 기타 모사전송의 방법에 의하여 그 사유를 신청인에게 통지하여야 한다(위 등기예규, 기본서 p.570). ③ 부동산등기규칙, 기본서 p.561, ④ 위 등기예규 제1725호, 기본서 p.557

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

- ① 본국에 거주하는 외국인이 부동산을 처분하기 위하여 국내에 입국한 경우에는 국내 공증인이 주소를 공증한 서면
- ② 재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률에 따라 국내거소신고를 한 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> (난이도 평이) 정답 : ① 대한민국 공증인의 공증은 주소를 증명하는 서면으로 인정되지 않는다(2008. 12. 18. 등기예규 제1665호, 기본서 p.282) ②③④⑤ 2008. 12. 18. 등기예규 제1665호

【문15】 대위등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- 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 채납처분으로 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> (난이도 평이) 정답 : ① 상속포기한 자는 등기신청권이 없으므로, 채권자가 그 등기신청권을 대위할 수 없다(기본서 p.247). ② 2001. 5. 28. 등기선례 6-160. 기본서 p.249 ③ 법 제96조, 기본서 p.256 ④ 일반적으로 채무자를 대위하여 등기신청을 하기 위하여는 그 대위원인이 존재하여야 하는 바, 주택건설촉진법, 택지개발촉진법, 도시계획법상의 사업시행자라도 대상 토지에 대하여 토지소유자와 그 소유권이전에 대한 협의가 이루어지거나 또는 수용의 효력이 발생하기 전까지는 위 대위원인이 있다고 볼 수 없을 것이며 따라서 토지소유자를 대위하여 토지표시변경등기를 신청할 권한이 없다(1994. 3. 24. 등기

선례 제4-264호). ⑤ 1998. 12. 11. 등기선례 5-671

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

- ① 매매계약의 체결일자는 허가구역으로 지정된 후이나 토지거래계약허가를 받지 못하여 등기 신청을 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 미만이더라도 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 소유권일부말소 의미의 소유권경정등기를 신청하기 위해서는 토지거래계약허가증을 첨부정보로 제공하여야 한다.
- ⑤ 가등기가처분명령에 의하여 가등기를 신청하는 경우 가등기의 원인이 토지거래계약허가의 대상이더라도 토지거래계약허가증을 첨부정보로 제공할 필요가 없다.

<해설> (난이도 평이) 정답 : ⑤ 가등기가처분에 의한 가등기신청시에도 토지거래계약허가증을 제공하여야 한다(1994. 3. 14. 등기선례 4-111, 기본서 p.390) ① 2005. 12. 12. 등기선례 8-63, 기본서 p.394 ② 2018. 3. 7. 등기예규 제1634호, 기본서 p.392 ③ 2018. 3. 7. 등기예규 제1634호, 기본서 p.389 ④ 2001. 12. 27. 등기선례 7-47, 기본서 p.395

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

- 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 실령 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. 전세권설정등기를 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> (난이도 평이) 정답 : ① 말소등기이행을 명한 판결이 아니다. 1995. 9. 13. 등기선례 4-486, 기본서 p.514 ② 2020. 7. 21. 등기예규 제1692호, 기본서 p.518 ③ 위 등기예규, 기본서 p.517 ④ 위 등기예규, 기본서 p.532 ⑤ 위 등기예규, 기본서 p.538

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

- 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> (난이도 평이) 정답 : ② 공동으로 신청한 사건을 어느 일방이 단독으로 취하할 수 없다. 2018. 3. 13. 등기예규 제1643호, 기본서 p.601 ① 위 등기예규, 기본서 p.601 ③ 위 등기예규, 기본서 p.602 ④ 위 등기예규, 기본서 p.603 ⑤ 규칙 제51조 제2항 제1호, 기본서 p.602

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

- 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 합유명義인 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> (난이도 평이) 정답 : ⑤ 가등기가처분에 의한 가등기도 이를 신청하여야 하는 것이고 그 가등기명義인은 자기 명의로 등기되는 자이므로 등기필정보를 작성하여야 한다(기본서 p.635). ① 등기필정보는 보존·설정·이전, 가등기의 설정·이전등기시에 작성되는 것이지만 회복등기시에는 등기필정보가 작성되지 않는다(2016. 11. 17. 등기예규 제1604호, 기본서 p.635). ②③ 등기명義인이 추가되지 않는다 ④ 등기필정보는 '등기명義인이 된 신청인'에게 교부하는데, 승소한 등기의무자는 이 등기를 통하여 등기명義인이 되는 자가 아니다(법제50조 제1항 단서, 기본서 p.637)

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

- 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> (난이도 평이) 정답 : ② 그 가처분은 소유권에 대한 가처분이므로 등기부의 ‘갑구’에 이를 기록한다(규칙 제151조 제2항, 기본서 p.1334). 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 하였다더라도 건물표시변경은 촉탁으로 할 수 있는 것이 아니기 때문에 채권자가 미리 대위로 표시 변경을 아니 하는 한 이를 수리할 수 없다 할 것이다(1982. 4. 13. 등기예규 제441호, 기본서 p.1076) ③ 미등기부동산에 대한 처분제한 등기의 촉탁에 의하여 등기관이 직권으로 소유권보존등기를 완료한 때에는 납세지를 관할하는 지방자치단체 장에게 「지방세법」 제33조의 규정에 의한 등록면허세 미납 통지를 하여야 하고, 이 경우 소유자가 보존등기를 신청하는 것이 아니므로 국민주택채권도 매입할 필요가 없다(등기신청시 납부할 취득세 및 등록면허세 등에 관한 예규 개정 2019. 12. 16. [등기예규 제1678호, 기본서 p.627]) ④ 2013. 7. 2. 등기예규 제1500호, 기본서 p.1372 ⑤ 1997. 9. 11. 등기예규 제881호, 기본서 p.1317

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

- 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 각호의 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 경로되어 있는 상태에서 기존 지상권설정등기의 말소를 조건으로 하는 정지조건부 지상권설정등기청구권을 보존하기 위한 조건부지상권설정청구권가등기는 신청할 수 없다.

<해설> (난이도 평이) 정답 : ㉔ 2000. 11. 1. 등기선례 6-439, 기본서 p.871 ㉑ 1992. 3. 10. 등기선례 3-573, 기본서 p.869 ㉒ 2011. 10. 12. 등기예규 제1425호, 기본서 p.873 ㉓ 2001. 10. 19. 등기예규 제1040호, 기본서 p.880 ㉔ 기본서 p.877

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

- 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> (난이도 평이) 정답 : ㉔ 소유권에 관한 가를 말소하는 경우가 아니므로 등기의무자의 인감증명은 첨부할 필요가 없다. 규칙 제60조 제1항 제2호 참조, 기본서 p.437 ㉑ 규칙 제61조 1항, 기본서 p.444 ㉒ 1997. 12. 1. 등기선례 5-120, 기본서 p.435 ㉓ 규칙 제60조 제1항 제5호, 기본서 p.439 ㉔ 규칙 제60조 제3항, 기본서 p.442

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

- ① 전자신청의 경우에는 자격자대리인의 자필서명정보의 제공이 면제된다.
- ② 관공서가 등기의무자 또는 등기권리자인 경우에도 자격자대리인의 자필서명 정보의 제공이 면제되지 않는다.
- ③ 등기권리자가 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> (난이도 ★) 정답 : ㉑ 전자신청의 경우 2022. 6. 17. 등기예규 제1745호 별지 제1호 양식에 따라 작성한 서면을 전자적 이미지 정보로 변환(스캐닝)하여 원본과 상위 없다는 취지의 부가정보와 「부동산등기규칙」 제67조제4항제1호에 따른 자격자대리인의 개인인증

서 정보를 덧붙여 등기소에 송신하여야 한다(위 등기예규 제1745호) ②③④⑤ 위 등기예규

【문24】 대지권등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- 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 이전 등기를 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> (난이도 ★) 정답 : ⑤ 그 다른 등기소에서 직권으로 등기를 하는 것이지, 대지권등기를 접수한 등기관이 처리할 것은 아니다(규칙 제89조 제2항, 기본서 p.1413) ① 법 제40조 제4항, 기본서 p.1412 ② 법 제41조 제3항, 기본서 p.254 ③ 규칙 제90조 제1항 본문, 기본서 p.1416 ④ 법 제60조 제3항, 기본서 p.1428

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

- 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 채수인과 공동으로 소유권이전등기신청을 하는 경우에 파산법원으로부터 발급받은 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> (난이도 평이) 정답 : ③ 회생채권에 기한 강제집행은 할 수 없으므로 이는 각하하여야 한다(기본서 p.1545) ① 기본서 p.1551 ② 2018. 12. 27. 부동산등기과-2901, 기본서 p.1551 ④⑤ 기본서 p.1540

【문26】 가압류 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 합유자 중 1인의 지분에 대한 가압류등기는 할 수 없으므로 위 촉탁이 있는 경우 이를 각 하하여야 하나 합유지분에 대하여 가압류등기가 이미 마쳐져 있다면 등기관은 위 등기를 직권말소 할 수 없다.
- ② 등기관은 촉탁에 의하여 가압류등기를 하는 경우 다수의 채권자 전부를 등기기록에 채권자로 기록하여야 하며, 채권자 ○○○외 ○○인과 같이 채권자 일부만을 기록하여서는 아니 되며, 채권자가 선정당사자인 경우에도 선정자 목록에 의하여 채권자 전부를 등기기록에 채권자로 기록하여야 한다.
- ③ 다수의 채권자중 일부 채권자의 해제신청에 의한 변경등기 촉탁이 있는 경우에는 ○번 ○○변경, 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> (난이도 평이) 정답 : ① 직권말소의 대상이 된다. 2003. 9. 18. 등기선례 7-314, 기본서 p.1307 ②③ 2011. 10. 11. 등기예규 제1358호, 기본서 p.1310 ④ 2011. 10. 11. 등기예규 제1368호, 기본서 p.1314 ⑤ 2011. 10. 11. 등기예규 제1344호, 기본서 p.1305

【문27】 신탁등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- 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 1인이면 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 기록되어 있다면 수탁자가 수익자의 변경으로 신탁원부 기록의 변경등기를 신청하는 경우, 수익자변경을 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> (난이도 평이) 정답 : ② 나머지 수탁자와 임무가 종료된 수탁자가 공동으로 합유명의인 변경등기를 신청한다(등기예규 제1694호, 기본서 p.1488호). ① 기본서 p.1481 ③ 기본서 p.1481 ④ 2002. 11. 28. 등기선례 7-401, 기본서 p.1492 ⑤ 기본서 p.1478

【문28】 등기신청방법에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- 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 등기목적과 등기원인이 동일하기 때문이다.
- ③ 동일한 부동산에 대하여 순위번호가 다른 수개의 근저당권이 설정되어 있으나 채무자 변경 계약의 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 등기명의로 표시의 변경등기는 1개의 신청서에 일괄하여 신청할 수 있다.

<해설> (난이도 평이) 정답 : ④ '일괄신청할 수 있다'가 아니라 '일괄하여 하여야 한다'라고 하는 것이 옳은 표현이다. 기본서 p.1467 ① 규칙 제47조, 기본서 p.331 ② 법 제25조, 기본서 p.326 ③ 1990. 6. 21. 등기선례 3-591, 기본서 p.331 ⑤ 1988. 7. 15. 등기선례 2-40

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

- 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> (난이도 평이) 정답 : ③ 2015. 10. 29. 부동산등기과-2481, 기본서 p.945 ① 등기예규 제1688호, 기본서 p.941 ② 2018. 12. 31. 부동산등기과-2936, 기본서 p.934 ④ 1997. 5. 15. 등기선례 5-457, 기본서 p.935 ⑤ 기본서 p.407

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

- 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 임차

권설정등기가 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> (난이도 평이) 정답 : ④ 소유권이전등기를 함에 근저당권은 장애사유가 되지 않는다. 2020. 7. 21. 등기예규 제1689호, 기본서 p.660 ①②③⑤ 위 등기예규