

【부동산등기법 25문】

【문 1】 우리나라의 부동산등기부와 관련된 다음의 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 우리나라의 등기부는 부책식(장부식) 등기부, 카드식(보관철식) 등기부, 전산등기부로 변화되어 왔다.
- ② 피보전권리가 전세권설정등기청구권이라면 그 청구권 보전을 위하여 소유권에 처분금지가처분을 하는 경우에도 그 가처분 등기는 을구에 기재하여야 한다.
- ③ 등기의 순서는 접수번호의 순서에 따르고, 접수번호의 순서와 다른 순서로 등기가 되었다고 하더라도 권리의 순위는 원칙적으로 등기의 전후에 따라 결정된다.
- ④ 을구에 기재할 사항이 없는 때에는 을구를 두지 않을 수 있다.

【문 2】 부동산등기의 종류(분류)에 관한 설명이다. 다음 중 옳지 않은 것은?

- ① 근저당권말소의 예고등기는 부기등기에 속한다.
- ② 주등기에 대비되는 등기가 부기등기이다.
- ③ 등기의 효력에 따라 종국등기와 예비등기로 구분된다.
- ④ 가등기는 예비등기에 속한다.

【문 3】 다음 중 현재 부동산등기 절차에서 허용하고 있는 등기가 아닌 것은 ?

- ① 권리소멸약정등기
- ② 공유물분할금지 약정등기
- ③ 전세권의 양도 또는 담보제공의 금지등기
- ④ 소유권보존청구권가등기

【문 4】 등기의 대상인 물건에 대한 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 부동산등기법상 등기의 대상이 되는 부동산은 토지와 건물이다.
- ② 우리나라 영토 내의 육지부분은 모두 등기능력이 인정되므로 공유수면 및 그 아래의 토지도 등기할 수 있다.
- ③ 건축물대장에 등재된 건축물이라 하더라도 모두 등기능력이 인정되는 것은 아니다.
- ④ 집합건물의 공용부분이라 하더라도 아파트 관리사무소, 노인정과 같이 독립된 건물로서의 요건을 갖춘 경우에는 독립하여 등기할 수 있다.

【문 5】 다음 중 등기관이 직권으로 말소할 수 있는 경우가 아닌 것은?

- ① 가처분권리자가 본안사건의 승소확정판결을 첨부하여 소유권이전등기를 신청하는 경우 그 가처분등기 이후에 경료된 제3자 명의의 소유권이전등기 이외의 등기의 말소
- ② 가등기에 기한 본등기시 가등기 이후에 경료된 중간처분등기의 말소
- ③ 장기간 방치된 저당권 등의 정리를 위한 등기의 말소
- ④ 소송이 원고의 이익으로 종결된 경우 그 판결에 의한 등기의 말소 또는 회복의 등기를 한 때의 예고등기의 말소

【문 6】 등기신청서의 작성에 대한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 등기신청서에 일정한 사항을 기재하고 신청인이 기명날인 또는 서명을 하여야 한다. 신청서에 서명할 수 있는 등기신청은 인감증명을 첨부할 필요가 없는 경우에 한한다.
- ② 신청인이 외국인인 경우에는 국적을 함께 기재하여야 한다.
- ③ 구분건물에 관하여 대지권이 있는 경우에는 그 권리의 표시도 기재하여야 한다.
- ④ 매매계약을 등기원인으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 거래가액을 기재하여야 하며, 등기원인증서가 판결이나 조정조서 등에 의한 경우에도 마찬가지이다.

【문 7】 등기신청의 취하에 대한 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 등기신청의 취하는 등기완료 전에는 가능하므로 등기신청을 각하한 경우에는 그 결정 이후에도 취하할 수 있다.
- ② 수개의 부동산에 관한 등기신청을 일괄하여 동일한 신청서에 의하여 한 경우 그 중 일부 부동산에 대하여만 등기신청을 취하하는 것도 가능하다.
- ③ 등기신청의 취하는 등기신청인 또는 그 대리인이 등기소에 출석하여 서면으로 제출하거나 우편의 방법에 의할 수 있다.
- ④ 쌍방당사자로부터 등기신청에 대한 위임을 받은 대리인이 등기신청을 취하기 위하여는 쌍방 중 어느 일방만으로부터 취하에 대한 위임을 받으면 족하다.

【문 8】 등기부등본의 발급에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 공동담보목록, 신탁원부는 등기부등본 발급 신청시 그에 관하여 신청이 있는 경우에 한하여 발급하며, 이들과 등기부등본을 합철하여 1통의 등기부등본으로 교부한다.
- ② 중복등기가 된 부동산의 등기부에 대하여는 중복된 여러 등기부 중 당사자가 발급받고자 신청한 등기부에 대한 등본을 발급하되, 그 등기부 외에 따로이 중복등기가 있다는 취지를 부전하여 교부하여야 한다.
- ③ 등기신청이 되어 있는 부동산에 대하여는 등기가 완료되기 전에는 등기부등본을 발급하여서는 아니 된다.
- ④ 수작업폐쇄등기부의 등본은 수작업폐쇄등기부를 촬영하여 생성된 이미지를 출력하여 작성하되, 위와 같은 방법으로 생성된 이미지가 없거나 신청인이 특별히 신청하는 경우에는 수작업폐쇄등기부를 전부 등사하여 작성할 수 있다.

【문 9】 등기관의 처분에 대한 이의신청에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 해당 등기관을 감독하는 지방법원 또는 지원에 서면으로 이의신청을 하여야 하나, 이의신청서는 당해 등기소에 제출하여야 한다.
- ② 이의신청은 등기신청인인 등기관리자나 등기의무자에 한하여 할 수 있고, 제3자는 이의신청을 할 수 없다.
- ③ 이의신청을 할 기간의 제한이 없으므로 이의의 이익이 있는 한 언제라도 할 수 있다.
- ④ 관할지방법원의 기재명령이 있으나 그 명령에 따른 등기를 하는데 장애가 되는 제3자 명의의 등기가 이루어진 경우에는 기재명령에 따른 등기를 할 수 없다.

【문10】 건물의 소유권보존등기를 신청할 수 있는 자에 관한 설명 중 가장 틀린 것은?

- ① 건축물대장의 소유자표시란이 공란이거나 소유자표시에 일부 누락이 있어 대장상의 소유자를 확정할 수 없는 미등기 건물에 관해서는, 건축물대장의 비치·관리업무의 소관청인 시장·군수·구청장을 상대로 하여 당해 건물이 자신의 소유임을 확인하는 내용의 확정판결을 받아 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ② 따라서 건축허가명의인 또는 건축주를 상대로 한 소유권확인 판결로는 소유권보존등기신청을 할 수 없다.
- ③ 시장이 발행한 ‘임시사용증인서’나 ‘착공신고서’로는 건물에 관한 소유권보존등기신청을 할 수 없다.
- ④ 미등기 건물의 양수인은 건축물대장에 자기 명의로 소유권이 전등록이 되어 있으면 직접 자기 명의로 소유권보존등기를 신청할 수 있다.

【문11】 경정등기에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?
(다툼이 있을 경우 판례에 의함)

- ① 소유권이전등기절차이행을 명하는 확정판결에 기하여 소유권이전등기신청을 하였으나 등기관의 착오로 그 일부 토지에 관한 소유권이전등기가 누락된 경우에, 경정등기절차에 의하여 누락된 소유권이전등기를 경료할 수 있다.
- ② 토지에 관한 등기가 이루어진 뒤에 토지의 합필과 분필로 인하여 그 토지에 관한 기존 등기부상의 지번표시가 토지대장 및 지적도상의 지번표시와 다르게 된 경우, 경정등기절차에 의하여 이를 바로잡을 수는 없다.
- ③ 신청착오로 건물등기부상 건물의 소재지번과 대장상의 소재지번이 다르게 된 경우에, 같은 건물에 관하여 따로 소유권보존등기가 존재하지 아니하거나 등기의 형식상으로 보아 예측할 수 없는 손해를 입을 우려가 있는 이해관계인이 없는 경우에는 건물 소재지번의 경정등기가 가능하다.
- ④ 협의분할에 의한 상속등기를 마친 후 종전의 분할협의를 상속인들 전원의 합의로 해제한 다음 다시 새로운 분할협의를 하였음을 원인으로 하는 소유권경정등기는 허용되지 않는다.

【문12】 다음 중 등기신청시의 첨부 서면에 대한 설명으로 가장 옳은 것은 ?

- ① 판결에 의한 등기를 신청함에 있어 판결정본과 송달증명 및 확정증명서를 첨부하여야 한다.
- ② 조정조서나 화해조서에 의한 경우에는 조서의 정본이외에 별도의 송달증명은 첨부할 필요가 없다.
- ③ 화해권고결정에 의한 경우에는 결정정본과 송달증명서를 첨부하여야 한다.
- ④ 판결에 의한 등기신청에 있어서 등기절차의 이행과 반대급부의 이행이 각각 독립적으로 기재되어 있으면 집행문을 첨부하여야 한다.

【문13】 전세권설정등기를 신청함에 있어 그 신청서에 반드시 기재하여야 하는 사항이 아닌 것은?

- ① 전세금 ② 전세권의 목적인 범위
③ 존속기간 ④ 신청인의 성명 또는 명칭과 주소

【문14】 소유권이전등기 신청시 농지취득자격증명의 첨부에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 의한 학교가 그 목적사업을 수행하기 위하여 농지를 취득하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에도 농지취득자격증명을 첨부하여야 한다.
- ② 공유농지의 분할을 원인으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에도 농지취득자격증명을 첨부하여야 한다.
- ③ 지목은 농지이나 토지의 현상이 농작물의 경작 또는 다년생식물재배지로 이용되지 않음이 관할관청이 발급하는 서면에 의하여 증명되는 토지에 관해서는 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없다.
- ④ 농업법인의 합병을 원인으로 하여 농지의 소유권이전등기를 신청하는 경우, 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없다.

【문15】 등기신청시 첨부할 인감증명에 대한 설명 중 가장 잘못된 것은?

- ① 등기명의인이 등기의무자로서 근저당권말소등기를 신청하는 경우 등기필증을 분실하여 확인서면이 아닌 공정증서부분을 첨부하였다면 인감증명을 제출하지 않아도 된다.
- ② 제3자의 동의 또는 승낙을 증명한 서면을 첨부하는 경우 그 서면이 공정증서인 때에는 인감증명을 제출하지 않는다.
- ③ 협의분할에 의하여 상속등기를 신청하는 경우 분할협의서에 날인한 상속인 전원의 인감증명을 제출하여야 한다.
- ④ 협의취득을 원인으로 관공서가 소유권이전등기를 촉탁하는 경우 등기의무자의 승낙서와 인감증명을 첨부하여야 한다.

【문16】 신탁등기에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 신탁의 등기는 수탁자 명의의 재산이 수탁자의 고유재산이 아니고 신탁목적에 따른 구축을 받는 재산임을 공시하는 등기이다.
- ② 수탁자 앞으로 소유권이전등기를 마치게 되면 대내외적으로 소유권이 수탁자에게 완전히 이전하고 위탁자와의 내부관계에서 소유권이 위탁자에게 유보되어 있는 것이 아니다.
- ③ 신탁의 등기를 하는 때에는 신탁으로 인한 권리이전의 등기의 부기등기로서 신탁재산임을 기재하고 신탁원부의 번호를 기재한다.
- ④ 신탁등기가 되어 있는 부동산에 대하여는 원칙적으로 수탁자를 등기의무자로 하는 처분제한의 등기축탁은 이를 수리하고 위탁자를 등기의무자로 하는 등기축탁은 수리하여서는 아니 된다.

【문17】 토지거래계약허가구역 내의 토지에 대한 다음의 신청 중 허가서를 첨부하여야 하는 경우는?

- ① 소유권이전을 목적으로 가등기를 신청하는 경우
- ② 진정명의회복을 원인으로 소유권이전등기를 신청하는 경우
- ③ 토지거래허가구역으로 지정되기 전에 계약을 체결하였으나 등기를 그 지정 후에 신청하는 경우
- ④ 저장권설정등기를 신청하는 경우

【문18】 근저당권 설정등기와 관련한 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 근저당설정등기를 함에 있어 그 채권최고액은 반드시 단일하게 기재하지만 근저당권의 채권자가 수인인 경우에는 준공유하는 관계이므로 각 채권자별 지분을 기재한다.
- ② 채무자가 수인인 경우 그 수인의 채무자가 연대채무자일 경우 등기부에는 "연대채무자"로 기재한다.
- ③ 근저당권설정자와 채무자가 동일인일 경우에는 신청서 및 등기부에 채무자의 기재를 생략할 수 있다.
- ④ 소유권을 목적으로 하는 근저당권설정등기는 주등기의 방법으로, 지상권이나 전세권을 목적으로 하는 근저당권설정등기는 부기등기의 방법으로 한다.

【문19】 유증으로 인한 소유권이전등기절차에 관한 다음 설명 중 가장 잘못된 것은?

- ① 유증의 목적 부동산이 미등기인 경우에는 유언집행자가 상속인 명의로 소유권보존등기를 한 다음 유증으로 인한 소유권이전등기를 신청하여야 한다.
- ② 유증으로 인한 소유권이전등기 전에 상속등기가 이미 경료되었다면 상속등기를 말소하고 유증으로 인한 소유권이전등기를 신청하여야 한다.
- ③ 유언집행자가 수인인 경우에는 과반수 이상의 유언집행자들이 수증자 명의의 소유권이전등기절차에 동의하면 그 등기를 신청할 수 있다.
- ④ 유증으로 인한 소유권이전등기청구권보전의 가등기는 유언자가 사망한 후인 경우에는 이를 수리하고, 유언자가 생존중인 경우에는 이를 수리하여서는 아니 된다.

【문20】 가압류·가처분등기에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 가처분에 위반한 처분행위는 가처분채무자와 그 상대방 및 제3자 사이에서는 완전히 유효하고 단지 가처분채권자에게만 대항할 수 없으며, 가처분채권자는 피보전권리의 한도에서 가처분위반행위의 효력을 부인할 수 있다.
- ② 등기이전청구권이 가등기된 때에는 그 등기이전청구권에 대한 가압류등기는 부기등기의 방법에 의하여 할 수 있다.
- ③ 법원의 촉탁에 의하여 가압류·가처분등기가 이루어진 후 가압류·가처분채권자가 주소를 이전한 때 그 주소변경으로 인한 등기명의인 표시변경등기의 신청은 그 등기명의인이 등기소에 직접 출석하여 신청할 수 없고 집행법원의 촉탁에 의하여야 한다.
- ④ 가압류 또는 가처분을 한 법원의 말소등기촉탁 이외의 사유로 가압류 또는 가처분등기를 말소한 때에는 등기관은 지체 없이 그 뜻을 집행법원에 통지하여야 한다.

【문21】 어느 토지등기부에 대지권인 취지가 등기되어 있다. 다음 사항 중 이 등기부에 등기할 수 있는 사항은?

- ① 토지만을 목적으로 하는 지상권설정등기
- ② 토지만을 목적으로 하는 근저당권설정등기
- ③ 토지만을 목적으로 하는 소유권이전등기
- ④ 토지만을 목적으로 하는 가압류등기

【문22】 법인 등의 기본재산의 처분에 따른 주무관청의 허가에 대한 설명 중 가장 옳은 것은 ?

- ① 공익법인인 재단법인의 기본재산은 매도 뿐 아니라 임대·교환 또는 용도변경을 하거나 담보로 제공하는 경우까지 주무관청의 허가를 받아야 한다.
- ② 사단법인은 공익법인이라 하더라도 주무관청의 허가를 필요로 하지 않는다.
- ③ 사립학교의 기본재산에 편입되어 학교교육에 직접 사용되는 부동산이라 하더라도 사립학교 경영자 개인의 소유라면 관할청의 허가를 얻어 매도하거나 담보에 제공할 수 있다.
- ④ 사립학교의 기본재산을 담보로 제공할 당시 관할청의 허가를 받았다 하더라도 저당권실행으로 매각된 때에는 다시 관할청의 허가를 증명하는 서면을 제출하여야 한다.

【문23】 등기신청권자나 그 대리인이 아니면서 등기신청권자를 대위하여 자기 이름으로 등기를 신청하는 경우에 관한 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?

- ① 부동산 매도인의 채권자가 매도인의 등기의무자로서의 등기신청권을 대위행사하는 것은 원칙적으로 허용되지 않는다.
- ② 등기신청서에는 대위원인을 증명하는 서면을 첨부하여야 하는데, 단순한 소제기증명서는 대위원인을 증명하는 서면에 해당하지 않는다.
- ③ 대위등기를 한 경우 등기필증은 채무자(등기권리자)에게 교부하고 등기신청인인 채권자에게는 그 사실을 알려야 한다.
- ④ 상속등기를 하지 아니한 부동산에 대하여 가압류결정이 있을 때 가압류채권자는 그 기압등기촉탁 이전에 먼저 대위에 의하여 상속등기를 함으로써 등기의무자의 표시가 등기부와 부합하도록 하여야 한다.

【문24】 상속으로 인한 이전등기에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 상속으로 인한 이전등기신청을 심사하는 경우에는 먼저 그 원인일자를 가려 어느 법을 적용할 것인가를 판정한 후에 상속순위 내지 상속분을 따져보아야 한다.
- ② 1960. 1. 1. 민법이 시행되기 전의 구 관습에 의하면 호주가 사망한 경우에 재산상속은 호주상속에 수반하므로 호주상속의 순위에 따라 재산상속이 이루어졌다.
- ③ 피상속인이 사망하기 전에 그 직계비속이 이미 외국으로 귀화하여 우리나라 가족관계등록부가 폐쇄된 때에는 상속을 받을 수 없다.
- ④ 친양자 아닌 양자는 친생부모가 사망한 경우에도 직계비속으로서 상속권을 가진다.

【문25】 전자신청 지정등기소에서 등기 후 등기필정보를 작성하는 경우에 해당하지 않는 것은?

- ① 소유권이전등기청구권 가등기를 하는 경우
- ② 합유자가 추가되는 합유명의인표시변경등기를 하는 경우
- ③ 소유권이전등기말소 또는 회복등기를 하는 경우
- ④ 관공서가 등기권리자를 위하여 소유권보존 또는 이전등기의 촉탁에 의하여 등기하는 경우