

【부동산등기법 25문】

【문 1】 판결에 의한 등기신청에 관한 다음 기술 중 틀린 것은?

- ① 근저당권설정등기를 명하는 판결주문에 필수적 기재사항인 채권최고액이나 채무자가 명시되지 아니한 경우에는 그 판결로 근저당권설정등기를 할 수 없다.
- ② 공유물분할판결이 확정되면 그 소송 당사자는 원·피고인지 여부에 관계없이 그 확정판결을 첨부하여 등기관리자 단독으로 공유물분할을 원인으로 한 지분이전등기를 신청할 수 있다.
- ③ 등기절차의 이행을 명하는 판결주문에 등기원인과 그 연월일이 명시되어 있지 아니한 경우 등기신청서에는 등기원인은 “확정판결”로, 그 연월일은 “판결선고일”을 기재한다.
- ④ 토지거래허가구역내의 토지에 관하여 소유권이전등기절차의 이행을 명하는 판결을 첨부하여 소유권이전등기를 신청하는 경우, 그 판결서에 해당 토지거래허가서의 현존사실이 기재되어 있다면 허가서를 제출할 필요가 없다.

【문 2】 다음 등기신청 중 등기관이 수리하여야 하는 등기는?

- ① 미등기부동산에 대한 소유권보존등기청구권가등기
- ② 부동산 표시변경을 위한 가등기
- ③ 가등기된 소유권이전등기청구권에 대한 이전청구권의 가등기
- ④ 등기명의인의 표시변경을 위한 가등기

【문 3】 다음 중 등기신청을 함에 있어 등기의무자의 권리에 관한 등기필증을 제출하여야 하는 경우는?

- ① 등기명의인의 표시변경등기를 신청하는 경우
- ② 승소한 등기의무자가 집행력 있는 판결에 의하여 단독으로 등기를 신청하는 경우
- ③ 상속으로 인한 소유권이전등기를 신청하는 경우
- ④ 관공서가 등기의무자로서 등기관리자의 청구에 의하여 법무사에게 위임하여 등기를 신청하는 경우

【문 4】 부동산등기용등록번호 부여기관 등에 대한 설명으로 가장 잘못된 것은?

- ① 법인에 대한 등록번호는 주된 사무소(회사의 경우에는 본점, 외국회사의 경우에는 국내영업소를 말한다)소재지 관할등기소의 등기관이 부여한다.
- ② 주민등록번호가 없는 재외국민·외국인에 대한 등록번호는 대법원소재지 관할등기소의 등기관이 부여한다.
- ③ 법인 아닌 사단에 대한 등록번호는 시장(구가 설치되어 있는 시에서는 구청장)·군수가 부여한다.
- ④ 지방자치단체에 대한 등록번호는 국토해양부장관이 지정·고시한다.

【문 5】 다음 중 부동산의 일부가 멸실된 때 하여야 하는 등기는?

- ① 멸실등기
- ② 변경등기
- ③ 말소등기
- ④ 기입등기

【문 6】 『부동산등기특별조치법』에 의한 계약서 검인에 관한 설명이다. 가장 옳은 것은?

- ① 계약을 등기원인으로 하여 소유권이전등기를 신청할 때에는 계약의 일자 및 종류를 불문하고 검인을 받은 계약서 원본을 제출하여야 하지만 판결서의 정본을 제출하는 경우는 검인을 받을 필요가 없다.
- ② 매매계약해제를 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하는 경우 뿐 아니라 소유권말소등기를 신청하는 경우에도 검인을 받아야 한다.
- ③ 지방자치단체가 계약의 일방당사자인 경우에는 검인을 필요로 하지 않는다.
- ④ 계약당사자 지위이전계약이 순차로 수회에 걸쳐 전전하여 이루어졌다하더라도 최초 계약서와 마지막 계약서에만 검인을 받으면 족하다.

【문 7】 거래가액등기와 관련한 다음 설명 중 가장 잘못된 것은?

- ① 등기원인이 “매매”라 하더라도 판결, 조정조서를 첨부하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 거래가액의 등기를 하지 않는다.
- ② 2개 이상의 부동산에 대하여 “매매”에 관한 거래계약서를 등기원인증명서면으로 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 거래신고필증과 함께 매매목록을 제출하여야 한다.
- ③ 거래가액의 등기는 “갑”구 “권리자 및 기타사항”란에 거래가액 또는 매매목록의 번호를 기록하는 방식으로 한다.
- ④ 매매계약서를 첨부하여 소유권이전청구권가등기를 신청하는 경우에도 거래가액의 등기를 하여야 한다.

【문 8】 미등기 건물에 대하여 등기관이 직권으로 보존등기를 하여야 할 처분제한의 촉탁에 해당하지 않는 것은?

- ① 가압류, 처분금지처분등기촉탁
- ② 임차권등기명령에 의한 주택임차권등기촉탁
- ③ 체납처분에 의한 압류등기의 촉탁
- ④ 경매개시결정의 등기의 촉탁

【문 9】 가등기에 관한 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 농지에 대한 소유권이전청구권가등기의 신청서에는 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없으나, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 토지거래허가구역내의 토지에 대한 소유권이전청구권가등기의 신청서에는 토지거래허가서를 첨부하여야 한다.
- ② 가등기상 권리를 제3자에게 양도한 경우에 양도인과 양수인은 공동신청으로 그 가등기상 권리의 이전등기를 신청할 수 있고, 그 이전등기는 가등기에 대한 부가등기의 형식으로 한다.
- ③ 하나의 가등기에 관하여 여러 사람의 가등기권자가 있는 경우에, 그 중 일부의 가등기권자는 공유물보존행위에 준하여 가등기 전부에 관한 본등기를 신청할 수 있다.
- ④ 가등기에 의한 본등기 신청의 등기의무자는 가등기를 할 때의 소유자이며, 가등기 후에 제3자에게 소유권이 이전된 경우에도 가등기의무자는 변동되지 않는다.

【문10】 다음 등기부등·초본에 관한 기술 중 틀린 것은?

- ① "현재유효사항 등기부등본"은 현재 효력이 있는 등기사항 및 그와 관련된 사항을 증명하는 등본을 말한다.
- ② "현재소유현황 등기부초본"은 특정 공유지분이 어떻게 현재의 공유자에게로 이전되어 왔는지를 쉽게 확인할 수 있도록, 해당 지분의 취득경위와 관련한 등기사항만을 발췌하여 증명하는 초본을 말한다.
- ③ 공동인명부, 공동담보목록, 도면 또는 신탁원부는 등기부등·초본의 발급신청시 그에 관하여 신청이 있는 경우에 한하여 발급한다.
- ④ 공동담보목록을 포함한 등기부등·초본의 발급신청이 있는 경우 발급담당자는 공동담보목록을 등기부등·초본에 합철하여 1통의 등기부등·초본으로서 교부한다.

【문11】 다음 중 대지권인 취지의 등기가 된 토지등기부에 할 수 있는 등기가 아닌 것은? (단, 대지권종류는 소유권대지권이며, 토지등기부에는 소유권보존등기 및 소유권이전등기 외 다른 등기는 없음)

- ① 지상권설정등기
- ② 처분금지가처분등기
- ③ 예고등기
- ④ 가압류등기

【문12】 다음 중 미등기토지 또는 미등기건물의 소유권보존등기에 필요한 '소유권을 증명하는 판결(판결과 동일한 효력이 있는 화해조서를 포함한다)'에 해당하는 것은? (다툼이 있는 경우 판례에 의함)

- ① 매수인이 매도인을 상대로 토지의 소유권이전등기를 구하는 소송에서 매도인이 매수인에게 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고 당해 토지가 매도인의 소유임을 확인한다는 내용의 화해조서
- ② 건물에 대하여 국가를 상대로 한 소유권확인판결
- ③ 당해 부동산이 보존등기 신청인의 소유임을 이유로 소유권보존 등기의 말소를 명한 판결
- ④ 대장이 작성되지 않은 건물에 대하여 건축허가명의를 상대로 한 소유권확인판결

【문13】 예고등기에 관한 설명이다. 가장 틀린 것은?

- ① 폐쇄등기부에 등재된 등기사항에 관하여 예고등기의 촉탁이 있는 경우 등기관은 그 촉탁을 각하하여야 한다.
- ② 두개 이상의 부동산이 합병되어 그에 따른 등기가 경료된 후 합병전의 어느 부동산이었던 부분에 관하여 예고등기의 촉탁이 있을 경우 등기관은 이를 수리하여야 한다.
- ③ 등기원인의 무효 또는 취소의 사유가 선의의 제3자에게 대항할 수 없는 것인 때에는 예고등기를 촉탁할 수 없다.
- ④ 수소법원의 착오로 인한 촉탁으로 예고등기가 경료된 경우 수소법원의 말소촉탁에 의해서만 그 예고등기를 말소할 수 있다.

【문14】 대위등기신청에 대한 설명이다. 가장 잘못된 것은?

- ① 채권자가 채무자를 대위하여 등기를 신청하는 경우 채무자로부터 자신으로의 등기를 동시에 신청하지 않더라도 이를 수리하여야 한다.
- ② 상속인의 채권자가 상속인을 대위한 상속등기신청은 상속포기 기간 내에도 가능하다.
- ③ 대위원인을 증명하는 서면은 공정증서가 아닌 사서증서라도 무방하다.
- ④ 대위채권자는 자기채권을 보전하기 위하여 채무자가 가진 등기신청권을 대위행사하는 것에 불과하므로 자기 이름으로 행사할 수는 없고 채무자의 대리인의 자격으로 등기신청하여야 한다.

【문15】 관할의 지정에 관한 설명 중 가장 잘못된 것은?

- ① 부동산이 수개의 관할구역에 걸쳐있는 때에는 상급법원으로부터 관할의 지정을 받은 등기소만 관할권을 갖는다.
- ② 관할 지정신청서는 부동산소재지 관할등기소의 상급법원에 직접 제출하여야 한다.
- ③ 이미 등기된 건물대지가 행정구역변경으로 수개의 등기소의 관할에 걸쳐게 된 경우에는 관할의 지정을 받을 필요가 없다.
- ④ 구분건물에 있어서 단지를 구성하는 수동의 건물 중 일부의 대지가 다른 등기소의 관할에 속하는 경우에는 관할을 지정받아야 한다.

【문16】 토지의 합필등기에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 소유자가 다르거나 공유자의 지분이 서로 다른 토지에 대한 합필등기는 할 수 없다.
- ② 합필대상 토지 중 일부에 전세권등기, 지상권등기, 임차권등기가 있어도 합필등기를 할 수 있다.
- ③ 동일한 채권을 담보하기 위한 본래의 저당권설정이 된 토지와 추가저당권설정이 된 토지는 합필등기를 할 수 없다.
- ④ 합필대상인 모든 토지에 대하여 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 저당권등기, 가등기, 가압류등기가 있는 경우에는 합필등기를 할 수 있다.

【문17】 부동산등기의 의의에 관한 설명이다. 다음 중 옳지 않은 것은? (다툼이 있는 경우 판례에 의함)

- ① 수작업 등기는 등기관이 등기부에 일정한 사항을 기재하고 날인함으로써 성립하므로 등기사항의 기재가 있더라도 등기관의 교합인이 누락되었다면 등기가 있다고 할 수 없다.
- ② 수작업 등기의 경우 등기관이 등기신청을 수리하고 등기필증까지 교부하였더라도 착오로 그 기재를 누락하였다면 등기가 있다고 할 수 없다.
- ③ 등기의 순서는 신청서 등의 접수순서에 따라 부여되는 접수번호의 순서에 따른다.
- ④ 현행 부동산등기제도는 등기부의 조직에 있어 물적편성주의를, 등기절차에 있어서 공동신청의 원칙과 형식적 심사주의를 취하고 있다.

【문18】 등기되는 물건으로서의 토지에 관한 설명이다. 다음 중 옳지 않은 것은? (다툼이 있는 경우 판례에 의함)

- ① 인위적으로 지표에 선을 그어 경계를 삼고 구획하여 이를 1필로 등록하여 1개의 토지로 취급한다.
- ② 지상권, 지역권, 전세권 등 용익물권은 1필 토지의 일부에 대해서도 설정할 수 있다.
- ③ 저당권은 1필의 토지의 일부 위에 설정할 수 없으나 지분에 대해서는 설정할 수 있다.
- ④ 바로 분할등기가 될 수 없는 실정이라해도, 1필의 토지의 특정 일부분에 관한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위해서는 그 특정부분만에 대해 처분금지가처분등기를 할 수 있다.

【문19】 등기의 추정력에 관한 설명이다. 다음 중 옳은 것은? (판례에 의함)

- ① 등기의무자의 사망 전에 그 등기원인이 이미 존재하는 등의 사정이 있는 경우에는 사망한 등기의무자로부터 경료된 등기라도 적법하게 경료된 것으로 추정될 수 있다.
- ② 사정받은 사람이 따로 있는 것으로 밝혀진 경우에는 ‘임야소유권이전등기에 관한 특별조치법’에 의하여 경료된 등기라도 추정력이 미치지 않는다.
- ③ 등기부상 등기명의자의 공유지분의 분자 합계가 분모를 초과하는 경우에도 등기명의자가 등기부상 공유지분 비율로 공유하는 것으로 추정된다.
- ④ 전(前) 소유명의자가 허무인인 경우에도 현 등기명의자에 대한 소유권추정은 유지된다.

【문20】 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙을 필요로 하는 등기가 아닌 것은?

- ① 부동산표시의 경정등기
- ② 근저당권말소회복등기
- ③ 전세금을 증액하는 전세권변경등기
- ④ 갑 단독소유를 갑, 을 공유로 하는 소유권경정등기

【문21】 등기신청의 각하에 대한 이의절차에 따라 관할법원이 기재명령 또는 말소명령을 하였음에도 불구하고 그 명에 따른 등기를 할 수 없는 경우를 열거하였다. 다음 중 옳지 않은 것은?

- ① 소유권이전등기 기재명령 전에 이미 제3자 명의의 소유권이전등기가 경료된 경우
- ② 소유권이전등기 기재명령이 있기 전에 제3자 명의의 근저당권 설정등기가 경료된 경우
- ③ 기재명령을 받기 전에 이미 등기신청서 이외의 첨부서류가 환부되어 등기관이 등기신청인에게 환부된 서류의 제출을 명하였음에도, 이에 응하지 아니한 경우
- ④ 말소명령이 있기 전에 그 말소대상등기를 기초로 한 제3자 명의의 등기가 이미 경료된 경우

【문22】 1필의 토지를 특별한 약정 없이 3인이 합유하다가 그 중 1인이 사망한 경우 올바른 등기신청방법은?

- ① 사망한 합유자의 지분에 관하여 그 상속인 앞으로 상속등기를 신청한다.
- ② 해당 토지를 사망한 합유자의 상속인 및 잔존 합유자의 합유로 하는 변경등기를 신청한다.
- ③ 사망한 합유자의 지분에 관하여 그 상속인 앞으로 상속등기를 신청함과 동시에 해당 토지를 위 상속인 및 잔존 합유자의 합유로 하는 변경등기를 신청한다.
- ④ 해당 토지를 잔존 합유자의 합유로 하는 합유명의인 변경등기를 신청한다.

【문23】 등기신청서의 보정에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 신청인은 보정을 위하여 필요한 경우에는 신청서나 부속서류의 반환을 청구할 수 있다.
- ② 등기관은 흠결사항에 대한 보정이 없으면 그 등기신청을 각하할 수밖에 없는 경우에만 보정명령을 할 수 있다.
- ③ 등기관이 등기신청에 대하여 보정을 명하는 경우에는 보정할 사항을 구체적으로 적시하고 그 근거법령이나 예규, 보정기간 등을 제시하여야 한다.
- ④ 전자신청의 보정은 전산정보처리조직에 의하여 하지만, 일정한 경우에는 주민등록등본, 건축물대장등본 등을 등기소에 직접 제출할 수도 있다.

【문24】 어느 부동산에 관하여 갑을 근저당권자로 하는 근저당권설정등기가 경료되었다가 그 근저당권이 을 앞으로 이전되는 근저당권 이전의 부기등기가 경료된 뒤 피담보채무가 변제로 소멸한 경우 부동산 소유자는 누구를 상대로 어떤 등기의 말소를 구하여야 하는가? (판례에 의함)

- ① 갑 - 근저당권설정등기
- ② 을 - 근저당권설정등기
- ③ 갑 - 근저당권 이전의 부기등기
- ④ 을 - 근저당권 이전의 부기등기

【문25】 다음은 등기신청 원칙에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 등기는 법률에 다른 규정이 있는 경우를 제외하고 당사자의 신청이나 관공서의 촉탁이 없으면 이를 하지 못한다.
- ② 등기의 신청은 서면에 의하여야 함이 원칙이지만, 전자표준양식(e-form)에 의한 등기신청의 경우에는 별도로 서면을 제출할 필요가 없다.
- ③ 등기는 신청인 또는 대리인이 등기소에 출석하여 신청하여야 하고 우편에 의한 신청은 허용되지 않는다.
- ④ 등기관의 직권에 의한 등기는 법령에 근거가 있어야 한다.