

2교시 ①책형 전체 16-12

【부동산등기법 25문】

①책형

【문 1】 부동산등기용등록번호에 관한 기술이다. 가장 옳지 않은 것은?

- ① 주민등록번호가 없는 재외국민에 대한 등록번호는 대법원 소재지 관할 등기소의 등기관이 부여하므로, 그 부여신청도 관할 등기소에 하여야 한다.
- ② 국내에 영업소나 사무소의 설치 등기를 하지 아니한 외국법인에 대한 등록번호는 시장, 군수 또는 구청장이 부여한다.
- ③ 법인이 부동산의 등기관리자인 경우에 그 법인등기가 되어 있는 등기소와 부동산 소재지 관할 등기소가 동일하면 등기신청서에 부동산등기용등록번호를 증명하는 서면을 첨부하지 않아도 된다.
- ④ 외국인의 등록번호는 체류지를 관할하는 출입국관리사무소장(출장소장 포함)이 부여한다.

【문 2】 부동산 등기기록의 공시제한에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 법원행정처장은 등기기록의 분량과 내용에 비추어 무인발급이나 인터넷에 의한 열람 또는 발급이 적합하지 않다고 인정되는 때에는 이를 제한할 수 있다.
- ② 법인 아닌 사단이나 재단의 등기용등록번호도 필요한 경우 공시를 제한할 수 있다.
- ③ 전산화 이전에 폐쇄된 등기부에 관한 등기사항증명서를 발급할 때에는 공시를 제한하지 않는다.
- ④ 등기명의인의 주민등록번호 중 뒷부분 6자리 숫자는 공시 제한의 대상이 될 수 있다.

【문 3】 등기명의인의 표시변경등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 이미 말소된 등기의 등기명의인에 대한 표시변경등기신청이 있는 경우 등기관은 그 신청을 각하하여야 한다.
- ② 유한회사가 주식회사로 조직이 변경된 경우, 그 회사 소유의 부동산에 관해서는 등기명의인표시변경등기가 아닌 소유권이전등기를 신청하여야 한다.
- ③ 등기명의인의 주민등록번호가 등기되어 있지 않은 경우, 그 등기명의인은 주민등록번호를 추가로 기록하기 위한 등기명의인표시변경등기를 신청할 수 있다.
- ④ 등기명의인표시변경등기는 부기등기로 한다.

【문 4】 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 등기절차에 관한 기술이다. 가장 옳지 않은 것은?

- ① 미등기 토지의 대장상 소유명의인과 협의가 성립된 경우에는 먼저 그 대장상 소유명의인 앞으로 소유권보존등기를 한 후 사업시행자 명의로 소유권이전등기를 한다.
- ② 토지수용을 원인으로 한 소유권이전등기신청은 사업시행자인 등기관리자가 단독으로 이를 신청할 수 있지만, 등기의무자의 등기필정보를 제공하여야 한다.
- ③ 토지수용으로 인한 소유권이전등기신청서에 협의서만 첨부한 경우에는 협의성립확인서를 첨부하도록 보정을 명하고, 이를 제출하지 않는 경우에는 등기신청을 수리하여서는 아니된다.
- ④ 사업인정고시 후 재결 전에 소유권의 변동이 있었음에도 사업인정 당시의 소유자를 피수용자로 하여 재결을 한 경우에는 그 재결에 의하여 소유권이전등기를 신청할 수 없다.

【문 5】 다음 확정판결의 주문 중 원고가 승소한 등기관리자로서 단독으로 판결에 의한 등기신청을 할 수 있는 것은?

- ① 「피고는 원고로부터 별지 기재 부동산에 관하여 2013. 2. 9. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기신청절차를 인수하라.」
- ② 「피고는 원고에게 별지 기재 부동산에 관하여 2013. 2. 9. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.」
- ③ 「피고는 원고로부터 별지 기재 부동산에 관하여 2013. 2. 9. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 원고에게 금 5,000만 원을 지급하라.」
- ④ 「원고는 피고로부터 금 5,000만 원을 지급받음과 동시에 피고에게 별지 기재 부동산에 관하여 2013. 2. 9. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.」

【문 6】 외국인 또는 재외국민의 부동산 매도에 따른 등기신청절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(서명이 아닌 날인에 의한 등기신청으로 한정함)

- ① 외국국적을 취득함으로써 대한민국 국적을 상실한 경우에는 가족관계등록부가 폐쇄되지 않은 경우라 하더라도 외국인으로서 등기신청을 하여야 한다.
- ② 국내거소신고한 외국인국적동포의 경우에는 국내거소신고번호로 부동산등기용등록번호를 갈음할 수 있다.
- ③ 재외국민으로부터 부동산의 처분을 위임받은 국내의 수임인이 등기신청을 법무사에게 위임한 경우 재외국민의 인감증명 외에 수임인의 인감증명을 따로 등기소에 제공할 필요는 없다.
- ④ 재외국민의 상속재산 협의분할시 인감증명은 상속재산 협의분할서상의 서명 또는 날인이 본인의 것임을 증명하는 재외공관의 확인서 또는 이에 관한 공정증서로 대신할 수 있다.

【문 7】 다음 설명 중 가장 옳은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 판결에 의하여 농지에 대한 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 농지취득자격증명을 등기소에 제공할 필요가 없다.
- ② 토지거래계약허가구역 내의 토지에 관하여 매매예약을 원인으로 한 소유권이전등기신청가등기를 신청하는 경우에는 토지거래계약허가를 받았음을 증명하는 정보를 등기소에 제공할 필요가 없다.
- ③ 민법상 사단법인 소유의 부동산에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 주무관청의 허가를 받았음을 증명하는 정보를 등기소에 제공할 필요가 없다.
- ④ 주식회사 소유의 부동산을 그 회사의 대표자가 매수하고 등기를 신청하는 경우에는 이사회 결의가 있었음을 증명하는 정보를 등기소에 제공하여야 한다.

【문 8】 다음 중 등기필정보를 작성·통지하는 경우가 아닌 것은?

- ① 합유자가 추가되는 합유명의인표시변경등기를 한 경우
- ② 갑 단독소유를 갑, 을 공유로 소유권경정등기를 한 경우
- ③ 갑의 채권자 을이 갑을 대위하여 소유권이전등기를 신청한 경우
- ④ 소유권이전등기권보전 가등기를 하는 경우

2교시 ①책형 전체 16-13

【부동산등기법 25문】

①책형

【문 9】 농지에 대한 소유권이전등기 신청(촉탁) 시 농지취득자격증명을 첨부정보로 등기소에 제출할 필요가 없는 경우이다. 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 공매를 원인으로 한 소유권이전등기를 신청(촉탁)하는 경우
- ② 공유물분할을 원인으로 한 소유권이전등기신청에서 취득하는 면적이 원래의 공유지분에 따른 면적보다 큰 경우
- ③ 상속인에 대한 특정적 유증을 원인으로 소유권이전등기를 신청하는 경우
- ④ 국가나 지방자치단체가 농지를 취득하여 소유권이전등기를 신청하는 경우

【문10】 공유물분할판결에 따른 등기신청절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 공유물분할판결은 이행판결이 아니므로 등기관리자가 단독으로 그 판결에 따른 소유권(지분)이전등기를 신청할 수 없다.
- ② 공유물분할판결이 확정되면 원고는 그 확정판결을 첨부하여 공유물분할을 원인으로 하는 소유권(지분)이전등기를 신청할 수 있으나 피고는 그 판결을 가지고 단독으로 소유권(지분)이전등기를 신청할 수 없다.
- ③ 공유물분할판결의 변론종결 후 그 판결에 따른 등기신청 전에 일부 공유자의 지분이 제3자에게 이전된 경우, 다른 공유자가 공유물분할판결에 따른 등기신청을 하기 위해서는 그 제3자에 대한 승계집행문을 부여받아야 한다.
- ④ 공유물분할판결에 따른 등기를 할 경우 등기원인일자는 판결선고일이다.

【문11】 등기관의 처분에 대한 이의절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기신청의 각하결정에 대해서는 등기신청인 및 제3자도 이의신청을 할 수 있다.
- ② 이의신청은 이의의 이익이 있는 한 기간의 제한 없이 언제라도 할 수 있다.
- ③ 상속인이 아닌 자는 상속등기가 위법하다는 이유로 이의신청을 할 수 없다.
- ④ 소유권이전등기신청의 각하결정에 대한 이의신청에 기하여 관할지방법원의 소유권이전등기 기록명령이 있기 전에 제3자 명의의 근저당권설정등기가 마쳐진 경우, 그 근저당권설정등기는 소유권이전등기의 기록명령에 따른 등기를 함에 있어서 장애가 되지 않는다.

【문12】 관공서의 등기촉탁에 관한 다음 기술 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기촉탁을 할 수 있는 관공서는 원칙적으로 국가 및 지방자치단체를 말하고 국가 또는 지방자치단체가 아닌 공사 등은 등기촉탁에 관한 특별규정이 있는 경우에만 등기촉탁을 할 수 있다.
- ② 관공서가 등기를 촉탁하는 경우에는 본인이나 대리인의 출석을 요하지 아니하므로 우편에 의한 등기촉탁도 할 수 있다.
- ③ 관공서가 등기의무자로서 등기관리자의 청구에 의하여 등기를 촉탁하는 경우에는 등기필정보를 제공하여야 한다.
- ④ 관공서가 등기촉탁을 하는 경우에는 등기기록과 대장상의 부동산의 표시가 부합하지 아니하더라도 그 등기촉탁을 수리하여야 한다.

【문13】 전세권등기에 관한 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?

- ① 지상권설정등기가 마쳐진 토지에 대하여는 전세권설정등기를 할 수 없다.
- ② 전세권의 존속기간의 시작일이 등기신청서 접수일 이전이라도 등기관은 그 전세권설정등기신청을 수리하여야 한다.
- ③ 존속기간이 만료된 전세권에 관하여 전세금반환채권에 대한 압류 및 전부명령에 기한 전세권이전등기의 촉탁이 있는 경우 등기관은 이를 각하하여야 한다.
- ④ 전세금은 전세권의 성립요소이므로 반드시 신청정보의 내용이 되어야 하지만 전세권의 존속기간은 이에 관한 약정이 있을 경우에만 신청정보로 제공한다.

【문14】 개정「신탁법」(법률 제10924호, 2011. 7. 25.공포, 2012. 7. 26. 시행)에 따른 신탁등기절차에 관한 다음 기술 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 위탁자의 지위이전이 있는 경우에는 수탁자가 신탁원부 기록의 변경등기를 신청하여야 한다.
- ② 위탁자의 선언에 의한 신탁등기를 하는 경우, 원칙적으로 신탁설정에 관한 공정증서를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.
- ③ 신탁의 합병·분할에 따른 신탁등기는 수탁자가 다른 경우에도 수익자의 동의가 있으면 할 수 있다.
- ④ 위탁자가 자기 또는 제3자 소유의 부동산에 채권자가 아닌 수탁자를 저당권자로 하여 설정한 저당권을 신탁재산으로 하고 채권자를 수익자로 지정한 담보권신탁등기를 신청할 수 있다.

【문15】 유증과 관련한 등기신청에 관한 설명이다. 가장 옳은 것은?

- ① 등기원인은 "○년 ○월 ○일 유증"으로 기재하되, 그 연월일은 유언의 성립일을 기재한다.
- ② 유증으로 인한 소유권이전등기청구권보전의 가등기는 유언자가 생존중인 경우에도 할 수 있다.
- ③ 1필의 토지 중 특정 일부만을 유증한다는 취지의 유언은 무효이다.
- ④ 유증으로 인한 소유권이전등기 신청이 상속인의 유류분을 침해하는 내용이라 하더라도 등기관은 이를 수리하여야 한다.

【문16】 공동저당의 대위등기에 관한 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?

- ① 공동저당의 대위등기를 신청하는 경우에는 집행법원에서 작성한 배당표 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.
- ② 공동저당 대위등기는 대위자(차순위저당권자)가 단독으로 신청한다.
- ③ 공동저당 대위등기는 대위등기의 목적이 된 저당권등기에 부기등기로 한다.
- ④ 공동저당의 대위등기를 신청하는 경우에는 국민주택채권을 매입하지 아니한다.

2교시 ①책형 전체 16-14

【부동산등기법 25문】

①책형

【문17】가처분에 관한 등기의 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기관이 가처분등기를 할 때에는 가처분의 피보전권리와 금지사항을 기록하여야 한다.
- ② 가처분의 피보전권리가 근저당권설정등기청구권인 경우에는 그 가처분등기를 등기기록 중 을구에 한다.
- ③ 가등기에 의한 본등기를 금지하는 가처분등기는 수리하여서는 아니된다.
- ④ 상속등기를 하지 아니한 부동산에 대하여 상속인을 상대로 한 가처분 결정이 있을 때에는, 가처분채권자는 그 기입등기의 촉탁 이전에 먼저 대위에 의하여 상속등기를 마쳐야 한다.

【문18】 등기신청의 접수시기 및 등기의 효력발생시기에 관한 설명이다.
가장 옳지 않은 것은?

- ① 전자신청의 경우 등기신청은 해당 부동산이 다른 부동산과 구별될 수 있게 하는 정보가 전산정보처리조직에 저장된 때 접수된 것으로 본다.
- ② 방문신청의 경우 등기관이 신청인으로부터 등기신청서를 인계받았을 때 접수된 것으로 본다.
- ③ 등기관이 등기를 마친 경우 그 등기는 접수한 때부터 효력을 발생한다.
- ④ 위 ③에서 등기관이 등기를 마친 경우란 등기관이 미리 부여받은 식별부호를 기록하는 방법으로 등기사무를 처리한 등기관이 누구인지 알 수 있는 조치를 하였을 때를 말한다.

【문19】 상속재산의 협의분할 및 그로 인한 상속등기에 관한 설명이다.
가장 옳지 않은 것은?

- ① 협의분할계약서의 작성은 상속인 전원이 참석해야 하나 반드시 한자리에서 이루어질 필요는 없고 순차적으로 이루어질 수도 있다.
- ② 공동상속인인 친권자와 미성년인 여러 명의 자 사이에 상속재산 협의분할을 하는 경우에는 미성년자 각자마다 특별대리인을 선임하여야 한다.
- ③ 협의분할에 의한 상속등기를 신청하는 경우 등기명의인이 아닌 상속인이라 하더라도 상속인 전원의 인감증명 및 주소증명서면을 첨부정보로 제공하여야 한다.
- ④ 상속재산 전체를 일괄하여 분할할 필요는 없고 상속재산 중 일부만 먼저 분할하고 나머지를 다시 협의하여 분할하여도 무방하다.

【문20】 경정등기에 관한 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?

- ① 현재 등기명의인이 아닌 종전 등기명의인 또는 이미 사망한 등기명의인에 대하여는 등기명의인표시경정등기를 할 수 없다.
- ② 협의분할에 의한 상속등기 후 협의해제를 원인으로 법정 상속분대로 소유권경정등기를 신청할 수 있다.
- ③ 등기관의 과오로 등기의 착오가 발생하였는데 그 후 등기상 이해관계 있는 제3자가 생긴 경우에는 그 제3자의 승낙이 있어야 등기관이 직권으로 경정등기를 할 수 있다.
- ④ 일부말소 의미의 경정등기를 하는 경우, 등기상 이해관계인이 있으면 그 승낙이 있음을 증명하는 정보가 제공된 때에는 부기등기로, 그렇지 못하는 때에는 주등기로 경정하여야 한다.

【문21】 말소에 관하여 등기상 이해관계 있는 제3자에 대한 설명이다.
가장 옳지 않은 것은?

- ① 말소에 관하여 등기상 이해관계 있는 제3자란 말소등기를 함으로써 손해를 입을 우려가 있는 등기상의 권리자로서 그 손해를 입을 우려가 있다는 것이 등기부 기록에 의하여 형식적으로 인정되는 자이다.
- ② 갑, 을 부동산을 공동담보로 하는 저당권이 설정되어 있는 경우에, 갑 부동산에 대하여 후순위 저당권을 가지고 있는 자는 을 부동산에 대한 저당권의 말소에 있어 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당한다.
- ③ 피담보채권이 소멸하여 실행법상 무효인 저당권등기라도 아직 말소되지 않았다면 그 명의인은 등기상 이해관계인으로 취급된다.
- ④ 증여를 원인으로 한 소유권이전등기와 채납처분에 의한 압류등기가 순차 마쳐진 후 위 증여계약의 해제를 원인으로 한 소유권이전등기의 말소등기를 하는 경우 채납처분권자는 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당한다.

【문22】가등기에 관한 다음 설명 중 옳은 것으로만 묶인 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- 가. 가등기를 명하는 가처분명령에 따른 가등기는 법원의 촉탁으로 하여야 한다.
- 나. 가등기를 마친 후 가등기권리자가 사망한 경우 그 가등기에 의한 본등기를 하기 위해서는 먼저 상속등기를 하여야 한다.
- 다. 가등기에 의한 본등기의 신청은 가등기된 권리 중 일부지분에 관해서도 할 수 있다.
- 라. 저당권설정등기청구권보전가등기에 의하여 본등기를 한 경우에는 가등기 후 본등기 전에 이루어진 등기를 등기관이 직권으로 말소할 수 없다.
- 마. 등기관이 소유권이전등기청구권보전가등기에 의하여 소유권이전의 본등기를 한 경우에는 해당 가등기상 권리를 목적으로 하는 가압류등기도 직권으로 말소하여야 한다.

- ①가. 나.
③다. 라.
- ②나. 다. 라.
④다. 라. 마.

【문23】 저당권이전등기 또는 저당권변경등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?(다툼이 있는 경우 등기에규 및 선례에 의함)

- ① 저당권이전등기는 저당권설정자와 저당권의 양수인이 공동으로 신청한다.
- ② 저당권전부이전등기의 경우 중전의 저당권자를 말소하는 표시를 하여야 할 필요는 없다.
- ③ 저당권이 설정되어 있는 건물이 증축되어 건물 표시변경등기를 한 경우, 이미 설정된 저당권의 효력이 증축된 부분까지 미치게 하기 위해서는 저당권변경등기를 하여야 한다.
- ④ 채무자변경으로 인한 저당권변경등기의 신청을 할 경우 등기의무자는 저당권설정자가 되고 등기관리자는 저당권자가 된다.

【문24】 건물 소유권보존등기에 관한 다음 기술 중 가장 옳은 것은?

- ① 미등기 건물의 양수인은 대장에 자기명의로 소유권이전등 록이 되어 있는 경우에만 직접 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ② 건축물대장에 지분표시가 되지 않은 채 여러 명의 공유로 등재된 경우에도 소유권보존등기를 할 수 있다.
- ③ 건축물대장의 소유자표시란이 공란인 경우 그 미등기건물 에 관하여 국가를 상대로 소유권확인판결을 받은 자는 소 유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ④ 1필지 위에 둘 이상의 건축물이 존재하여 총괄표제부가 작성된 경우에는 복수의 건물을 묶어서 하나의 건물로 소 유권보존등기를 할 수 있다.

【문25】 합유등기에 관한 다음 기술 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 부동산에 합유등기가 마쳐진 경우에 각 합유자의 지분에 대한 소유권이전청구권가등기를 신청할 수 없다.
- ② 합유물인 부동산에 관하여 근저당권설정등기를 신청하기 위해서는 합유자 전원이 등기의무자로서 신청하여야 한다.
- ③ 조합의 사업으로 발생한 지방세의 체납처분이 있는 경우 세 무서장은 합유재산에 대하여 압류등기촉탁을 할 수 있다.
- ④ 합유자 중 일부가 다른 합유자들 전원의 동의를 얻어 그 합유지분을 다른 사람에게 처분한 경우에는 지분양수인과 공동으로 합유지분이전등기를 신청할 수 있다.

2교시 ①책형 전체 16-16