

【부동산등기법 25문】

①책형

【문 1】 등기사항증명서의 발급에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기신청이 접수된 부동산에 관하여도 등기사항증명서의 발급이 가능하다.
- ② 전산폐쇄등기부의 경우 등기사항전부증명서(현재유효사항)는 발급할 수 없다.
- ③ 공동저당등기가 된 부동산에 대하여 등기사항증명서의 발급신청이 있으면 공동담보목록도 항상 같이 발급하여야 한다.
- ④ 무인발급기를 이용하여 발급할 수 있는 등기사항증명서는 등기사항전부증명서(말소사항 포함)뿐이다.

【문 2】 협의분할에 의한 상속등기에 관한 설명이다. 다음 중 가장 옳은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 또는 등기선례에 의함)

- ① 피상속인의 사망으로 상속이 개시된 후 상속등기를 하지 아니한 상태에서 공동상속인 중 1인이 사망한 경우에는 나머지 상속인들과 사망한 공동상속인의 상속인들이 피상속인의 재산에 대한 협의분할을 할 수 있다.
- ② 협의분할에 의한 상속등기신청은 협의분할에 의하여 상속을 받는 자뿐만 아니라 상속을 받지 아니하는 다른 공동상속인 전원도 함께 등기신청인이 되어야 한다.
- ③ 협의분할에 의한 상속을 원인으로 소유권이전등기를 신청할 때에 등기원인일자는 “피상속인이 사망한 날”이 아닌 “협의분할을 한 날”로 하여야 한다.
- ④ 협의분할에 따른 상속등기 후에는 재협의를 통하여 소유권을 경정하는 것은 절대로 허용되지 아니한다.

【문 3】 부동산등기특별조치법에 따른 검인에 관한 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 부동산의 소유권을 이전 받을 것을 내용으로 하는 계약을 체결한 자가 제3자에게 계약당사자의 지위를 이전하는 계약을 체결한 경우에는 먼저 체결된 계약서와 지위이전계약서에 각각 검인을 받아야 한다.
- ② 토지거래허가 구역 안의 토지와 건물에 대한 소유권이전 등기신청 시 토지에 대하여 거래허가를 받았다 하더라도 건물에 대하여는 별도의 검인을 받아야 한다.
- ③ 소유권이전을 내용으로 한 예약을 원인으로 하여 소유권이전등기청구권 보전의 가등기를 신청할 때에는 검인을 받지 않아도 된다.
- ④ 경매절차에서의 매각을 원인으로 한 소유권이전등기의 경우에는 검인에 관한 규정이 적용되지 않는다.

【문 4】 부동산등기법 제29조 제2호에서 정한 ‘사건이 등기할 것이 아닌 경우’에 해당하지 않는 것은?

- ① 구분건물의 전유부분과 대지사용권의 분리처분 금지에 위반한 등기를 신청한 경우
- ② 등기명의인과 동일성이 없는 자의 신청에 따라 허위 또는 무효인 서류를 근거로 등기명의인 표시변경등기가 이루어진 경우
- ③ 농지를 전세권설정의 목적으로 하는 등기를 신청한 경우
- ④ 부동산에 대한 가압류가 본압류로 이행된 후 이루어진 집행법원의 가압류등기 말소촉탁

【문 5】 등기권리자가 단독으로 말소등기를 신청할 수 있는 경우이다. 가장 옳지 않은 것은?

- ① 전세권자의 소재불명으로 인하여 공동으로 전세권등기의 말소를 신청할 수 없을 때에는 신청정보에 전세계약서와 전세금 반환증서를 첨부하여 등기권리자가 단독으로 전세권등기의 말소를 신청할 수 있다.
- ② 지상권자가 생존하는 동안에만 지상권이 존속한다는 약정이 등기된 상태에서 지상권자가 사망하였다면, 소유자는 지상권자가 사망한 사실을 증명하여 단독으로 지상권설정등기의 말소등기를 신청할 수 있다.
- ③ 등기의무자의 소재불명으로 인하여 공동으로 등기의 말소를 신청할 수 없을 때에는 등기권리자가 「민사소송법」에 따른 제권판결을 받은 사실을 증명하여 단독으로 등기의 말소를 신청할 수 있다.
- ④ 가등기에 관하여 등기상 이해관계 있는 자는 가등기명의인의 승낙을 받아 단독으로 가등기의 말소를 신청할 수 있다.

【문 6】 부동산등기신청에 있어서 미성년인 자의 법정대리에 관한 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 미성년인 자의 부모 중 한 사람이 미성년인 자와 이해가 상반되는 경우에는 그렇지 않은 친권자가 단독으로 대리한다.
- ② 친권자가 미성년인 자 소유의 부동산을 제3자에게 매도하는 경우에는 특별대리인을 선임할 필요가 없다.
- ③ 미성년인 자 소유의 부동산을 친권자의 채무를 위한 담보로 제공하는 경우 특별대리인을 선임하여야 한다.
- ④ 공동상속인인 친권자가 상속을 포기하고 미성년인 자를 위하여 분할협의를 하는 경우에는 특별대리인을 선임할 필요가 없다.

【문 7】 다음은 학교법인 등을 등기의무자로 한 등기신청에 관한 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?

- ① 재단법인의 기본재산에 대하여 근저당권을 설정하는 경우에는 주무관청의 허가를 받을 필요가 없다.
- ② 사단법인의 정관에 그 소유 부동산을 처분할 때에는 사원총회의 결의가 필요하다고 기재되어 있어도 등기신청서에 그 결의서를 첨부할 필요가 없다는 것이 등기실무이다.
- ③ 사립학교의 기본재산에 편입되어 학교교육에 직접 사용되는 부동산이라도 학교법인이 아닌 사립학교경영자 개인 소유인 때에는 이를 매도하거나 담보에 제공할 수 있다.
- ④ 공익법인의 기본재산에 대하여 근저당권을 설정하는 경우 주무관청의 허가를 받아야 한다.

【문 8】 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따라 토지거래계약허가의 대상이 되는 토지에 대한 소유권이전등기를 신청할 때에 다음 중 토지거래계약허가증을 첨부할 필요가 없는 등기원인은?

- | | |
|--------|--------|
| ① 매매 | ② 재산분할 |
| ③ 대물변제 | ④ 교환 |

【부동산등기법 25문】

①책형

【문 9】 다음은 등기를 신청할 때의 주소를 증명하는 정보의 제공에 관한 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?

- ① 소유권이전등기를 등기의무자와 등기권리자가 공동으로 신청할 때에는 등기권리자뿐만 아니라 등기의무자의 주소를 증명하는 정보도 제공하여야 한다.
- ② 주소를 증명하는 서면이 법인등기사항증명서나 주민등록표등본·초본인 경우에는 발행일부터 3개월 이내의 것이어야 한다.
- ③ 공동상속인 중 일부가 행방불명되어 주민등록이 말소된 경우에는 주민등록표등본을 첨부하여 그 최후 주소를 주소지로 하여 상속등기를 신청할 수 있다.
- ④ 법인 아닌 사단이나 재단이 등기권리자로서 저장권설정등기를 신청할 때에는 법인 아닌 사단이나 재단의 사무소 소재지를 증명하는 정보만을 제공하면 되고, 그 대표자나 관리인의 주소를 증명하는 정보까지 제공할 필요는 없다.

【문10】 수용으로 인한 등기에 관한 설명이다. 가장 옳지 않은 것은? (다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 이미 등기된 부동산을 수용한 경우에는 기존 소유권등기를 말소하지 않고 사업시행자 명의로 소유권이전등기를 한다.
- ② 수용으로 인한 소유권이전등기를 신청할 때에 등기원인은 “토지수용”으로, 등기원인일자는 “재결일”로 하여야 한다.
- ③ 수용으로 인한 소유권이전등기를 할 때에 수용의 개시일 이전의 상속을 원인으로 하여 마쳐진 소유권이전등기는 등기관이 직권으로 말소하지 않는다.
- ④ 토지수용위원회의 재결에 따라 수용으로 인한 소유권이전등기를 신청할 때에는 재결서등본뿐만 아니라 보상이나 공탁을 증명하는 서면도 첨부하여야 한다.

【문11】 등기의무자의 등기필정보를 제공하여야 하는 등기신청에서 그 등기필정보가 부존재하는 경우에 관한 설명이다. 다음 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 판례나 등기선례에 의함)

- ① 법무사가 확인서면을 작성할 때에 등기의무자의 신분증 사본을 첨부하여야 하는바, 그 신분증에는 주민등록증 발급신청 확인서도 포함된다.
- ② 법무사 본인이 해당 등기신청의 등기의무자인 경우에는 자기에 대한 확인서면을 스스로 작성할 수 없다.
- ③ 등기신청서 중 등기의무자의 작성부분에 대한 공증을 받는 경우에는 등기의무자의 위임을 받은 대리인이 공증사무소에 출석하여 공증을 받을 수 있다.
- ④ 등기필정보가 부존재하는 법인이 등기의무자인 경우 법무사가 확인서면을 작성할 때에 그 법인의 지배인을 확인하는 것도 가능하다.

【문12】 등기신청의 보정에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 등기신청서의 보정은 신청인 또는 대리인이 직접 하여야 하므로 제출사무원은 할 수 없다.
- ② 보정명령의 통지는 반드시 서면, 전자메일 등 근거를 남길 수 있는 방법으로 하여야 한다.
- ③ 보정을 위하여 불가피한 경우 등기관은 신청서나 그 부속 서류를 신청인에게 반환할 수 있다.
- ④ 등기관이 보정통지를 한 후에는 보정 없이 등기를 하여서는 안 된다.

【문13】 재외국민이 귀국하지 않고 국내 부동산을 처분할 경우에 등기소에 제공하는 첨부정보에 관한 기술이다. 가장 옳지 않은 것은?

- ① 처분위임장의 양식은 특별히 규정된 바 없으나 처분대상의 부동산과 수임인이 구체적으로 특정되도록 기재하고, 위임하고자 하는 법률행위의 종류와 위임취지가 기재되어야 한다.
- ② 처분위임장에 찍힌 인영이 본인의 것임을 증명하기 위하여 본인의 인감증명(우리나라의 인감증명)을 제공하여야 한다.
- ③ 수임인이 대리인 자격으로 직접 등기신청을 하거나 법무사 등에게 그 신청을 위임할 경우에는 수임인의 인감증명도 제공하여야 한다.
- ④ 주소를 증명하는 서면으로 주재국 관공서의 주소증명서 또는 거주사실증명서를 제공하여야 한다.

【문14】 유증을 받은 자의 소유권보존(이전)등기신청에 관한 기술이다. 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 유증의 목적 부동산이 미등기인 경우에 특정유증을 받은 자는 소유권보존등기를 신청할 수 없다.
- ② 포괄적 수증자의 소유권보존등기 및 유증으로 인한 소유권이전등기 신청이 상속인의 유류분을 침해하는 내용인 경우에는 등기관은 이를 수리할 수 없다.
- ③ 유증을 원인으로 한 소유권이전등기는 포괄유증이나 특정유증을 불문하고 수증자를 등기권리자, 유언집행자 또는 상속인을 등기의무자로 하여 공동으로 신청하여야 한다.
- ④ 유증을 원인으로 한 소유권이전등기청구권보전의 가등기는 유언자가 생존 중인 경우에는 이를 수리하여서는 아니 된다.

【문15】 직권 보존등기에 관한 다음 기술 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 세무서장이 미등기 부동산에 대하여 체납처분에 따른 압류등기를 촉탁한 경우 등기관은 그 촉탁을 각하하여야 한다.
- ② 건축법상 사용승인을 받지 않은 건물도 직권보존등기의 대상이 될 수 있다.
- ③ 등기관이 직권으로 보존등기를 한 때에는 등기명의인에게 등기필정보 및 등기완료통지서를 발송하여야 한다.
- ④ 1동 건물의 일부 구분건물에 대하여 처분제한등기의 촉탁이 있는 경우 등기관은 직권으로 처분제한의 목적물인 구분건물의 소유권보존등기와 나머지 구분건물의 표시에 관한 등기를 하여야 한다.

【문16】 다음은 신탁등기에 관한 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?

- ① 수탁자가 인수한 신탁재산을 스스로 위탁자가 되어 다른 수탁자에게 신탁하여 새로운 신탁을 설정하는 것은 허용되지 않는다.
- ② 신탁등기의 신청은 원칙적으로 해당 신탁으로 인한 권리의 이전 또는 보존이나 설정등기의 신청과 함께 1건의 신청정보로 일괄하여 하여야 한다.
- ③ 공익을 목적으로 하는 신탁의 등기를 신청하는 경우에는 주무관청의 허가가 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.
- ④ 등기관이 권리의 이전 또는 보존이나 설정등기와 함께 신탁등기를 할 때에는 하나의 순위번호를 사용하여야 한다.

【부동산등기법 25문】

①책형

【문17】 등기소에 출석하여 서면으로 등기신청을 한 경우에 있어서 그 등기신청의 취하에 관한 설명이다. 다음 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기신청의 취하는 서면으로 하여야 한다.
- ② 임의대리인이 등기신청을 취하할 때에는 취하에 관한 특별수권이 있어야 한다.
- ③ 등기신청이 취하되면 접수했던 등기신청서는 취하서와 함께 신청서기타부속서류편철장에 편철하고, 신청서를 제외한 다른 모든 첨부서면은 신청인에게 반환한다.
- ④ 하나의 신청서로써 수개의 부동산에 관하여 일괄신청을 한 경우에는 수개의 부동산 중 일부에 대하여만 취하를 할 수 있다.

【문18】 가처분·가압류에 관한 등기의 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?

- ① 소유권이전등기청구권은 그 청구권이 가등기된 때에 한하여 부기등기의 방법으로 가압류등기를 할 수 있다.
- ② 등기관이 가처분채권자의 신청에 의하여 가처분등기 이후의 등기를 말소하였을 때에는 직권으로 그 가처분등기도 말소하여야 한다.
- ③ 법원의 가압류기압등기촉탁에 따라 등기를 하는 경우에는 가압류 청구금액을 기재하는데, 만약 이를 잘못 기재한 경우 언제나 부기등기의 방법으로 경정할 수 있다.
- ④ 촉탁에 의하여 가압류등기를 하는 경우 등기촉탁정보에 채권자로 선정당사자만 표시되어 있다면 선정당사자만을 채권자로 기록하여도 무방하다.

【문19】 등기신청서에 첨부하여야 할 인감증명에 관한 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?

- ① 관공서가 등기관리자 또는 등기의무자로서 소유권이전등기를 촉탁하는 경우에는 인감증명서를 첨부할 필요가 없다.
- ② 전세권자가 등기의무자로서 전세권말소등기를 신청하면서 등기필정보가 멸실되어 법무사의 확인서면을 제출한 경우 인감증명서를 첨부하여야 한다.
- ③ 제3자의 동의 또는 승낙을 증명하는 서면이 공정증서인 경우에는 인감증명을 제출할 필요가 없다.
- ④ 소유권에 관한 가등기명의인이 가등기의 말소등기를 단독으로 신청하는 경우에는 인감증명을 첨부하여야 한다.

【문20】 판결 등 집행권원에 의한 등기신청의 첨부정보 제공에 관한 기술이다. 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 판결에 의한 등기를 신청함에 있어 등기원인증서로서 판결정본과 그 판결의 확정증명서를 첨부정보로 제공하여야 한다.
- ② 조정조서, 화해조서 또는 인낙조서를 등기원인증서로서 첨부하는 경우에는 송달증명서를 첨부정보로 제공하여야 한다.
- ③ 조정에 갈음하는 결정정본 또는 화해권고결정정본을 등기원인증서로서 첨부하는 경우에는 확정증명서를 첨부정보로 제공하여야 한다.
- ④ 판결에 의한 등기를 신청하는 경우 원칙적으로 집행문의 첨부를 요하지 않는다.

【문21】 집합건물의 대지, 대지사용권 및 대지권에 관한 기술이다. 가장 옳지 않은 것은?

- ① 법정대지란 전유부분이 속하는 1동의 건물이 소재하는 토지, 즉 건물이 실제로 서 있는 토지를 말한다.
- ② 규약상대지란 전유부분이 속하는 1동의 건물이 서 있는 토지 외의 토지로서, 1동의 건물 및 건물이 소재하는 토지와 일체적으로 관리 또는 사용하기 위하여 규약으로써 건물의 대지로 삼은 토지를 말한다.
- ③ 대지사용권이란 구분건물 소유자가 그 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리를 말한다.
- ④ 대지권이란 대지사용권으로서 전유부분과 분리처분을 할 수 없는 것을 말하며 등기된 때에 성립한다.

【문22】 임차권등기에 관한 기술이다. 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 임대차의 존속기간이 만료된 경우 임차보증금의 일부양도에 따른 임차권 일부이전등기를 신청할 수 있다.
- ② 임차권설정등기 시 임차보증금, 존속기간 및 차임지급시기 등등기원인에 그 사항이 있는 경우에만 기록한다.
- ③ 임차권설정등기 시 임차권설정의 범위가 부동산의 일부인 때에는 그 부분을 표시한 도면의 번호를 기록하여야 한다.
- ④ 미등기 주택에 대하여 임차권등기명령에 의한 등기촉탁이 있는 경우에는 등기관은 직권으로 소유권보존등기를 한 후 주택임차권등기를 하여야 한다.

【문23】 경정등기에 관한 기술이다. 가장 옳지 않은 것은?

- ① 폐쇄등기기록상의 등기명의인의 표시경정 또는 소유권이 이전된 후의 종전 소유권의 등기명의인의 표시경정은 허용되지 않는다.
- ② 등기완료 후 부동산표시나 권리관계에 변동이 있는 경우에는 경정등기를 할 수는 없다.
- ③ 등기관이 등기의 착오나 빠진 부분이 등기관의 잘못으로 인한 것임을 발견한 경우에는 지체 없이 그 등기를 직권으로 경정하여야 한다. 다만, 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 경우에는 직권으로 경정할 수 없다.
- ④ 당사자의 신청에 따라 행해진 등기에 착오가 발생한 경우에는 오직 신청에 의해서만 바로잡을 수 있고 직권으로는 바로잡을 수 없다.

【문24】 전자신청에 관한 다음의 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 첨부정보를 전자문서로 등기소에 송신할 때에는 문서작성자의 전자서명정보를 함께 송신하여야 한다.
- ② 법인 아닌 사단이나 재단을 제외하고는 자연인과 법인은 모두 전자신청을 할 수 있으므로, 외국인도 모두 제한 없이 전자신청을 할 수 있다.
- ③ 전자신청의 대리는 변호사나 법무사, 즉 자격자대리인만이 할 수 있다.
- ④ 전자신청을 하기 위해서는 그 등기신청을 하는 당사자 또는 등기신청을 대리할 수 있는 자격자대리인이 최초의 등기신청 전에 등기소에 출석하여 사용자등록을 하여야 한다.

【문25】 근저당권의 피담보채권이 확정되기 전 또는 확정된 후에 근저당권이전등기를 신청할 수 있는 등기원인을 예시한 것이다.
가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 근저당권의 피담보채권이 확정된 후 - 확정 채권 양도, 확정 채권 대위변제
- ② 근저당권의 피담보채권이 확정되기 전 - 계약 양도, 계약의 일부양도, 계약가입
- ③ 근저당권의 피담보채권이 확정되기 전 - 피담보채권 일부 양도, 피담보채권 일부 대위변제
- ④ 근저당권의 피담보채권이 확정되기 전 - 상속, 회사합병