

【문 1】 근저당권설정등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?
(다툼이 있는 경우 등기선례에 의함)

- ① 같은 채권의 담보를 위하여 소유자가 다른 여러 개의 부동산에 대한 근저당권설정등기는 1건의 신청정보로 일괄하여 신청할 수 있다.
- ② 채권자는 동일한 채권의 담보로 갑 부동산에 관한 소유권과 을 부동산에 관한 지상권에 대하여 공동근저당권설정등기를 신청할 수 있으며, 이때 갑 부동산의 소유자와 을 부동산의 지상권자가 반드시 동일할 필요는 없다.
- ③ 추가근저당권설정등기신청을 하는 경우 신청서에 기재된 채무자의 주소와 종전의 근저당권설정등기에 기록되어 있는 채무자의 주소가 다른 경우에는 먼저 종전 근저당권설정등기의 채무자 주소를 변경하는 근저당권변경등기를 선행하여야 한다.
- ④ 추가근저당권설정등기신청을 하는 경우에는 종전 부동산의 등기필정보가 아니라 종전 부동산에 설정된 근저당권설정등기에 관한 등기필정보를 제공하여야 한다.

【문 2】 외국인의 등기신청과 관련된 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 외국인이 입국하지 않고 국내 부동산을 처분하는 경우의 처분위임장의 양식은 특별히 규정된 바 없으나 처분 대상의 부동산과 수임인이 구체적으로 특정되도록 기재하여야 한다.
- ② 인감증명을 제출하여야 하는 자가 외국인인 경우 그 본국에 인감증명 제도가 없고 또한 「인감증명법」에 따른 인감증명을 받을 수 없는 자는 신청서나 위임장 또는 첨부서면에 한 서명에 관하여 본인이 직접 작성하였다는 뜻의 본국 관공서의 증명이나 이에 관한 공정증서를 제출하여야 한다.
- ③ 외국인의 부동산등기용등록번호는 체류지(국내에 체류지가 없는 경우에는 대법원 소재지에 체류지가 있는 것으로 본다)를 관할하는 지방자치단체의 장이 부여한다.
- ④ 신청서에 첨부된 서류가 외국어로 되어 있으면 모두 번역문을 첨부하여야 한다.

【문 3】 등기필정보(또는 등기필증)를 등기소에 제공하여야 하는 등기신청에 있어서 등기필정보가 없는 경우(또는 등기필증이 멸실된 경우)에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 판례 및 등기예규에 의함)

- ① 등기필증이 멸실되어 등기의무자 또는 그 법정대리인이 공증을 받는 경우 등기의무자의 위임을 받은 대리인이 출석하여 공증을 받을 수 있다.
- ② 등기필증의 제출에 갈음할 수 있도록 하는 제도는 등기필증이 현재 다른 사람의 수중에 있기 때문에 사실상 돌려받기 어려운 경우에는 적용되지 않는다.
- ③ 등기관이 확인조서를 작성하는 경우 등기관은 확인조서의 [본인확인정보]란에 확인한 신분증의 종류를 기재하고, 그 신분증의 사본을 첨부하여야 한다.
- ④ 자격자대리인이 확인서면을 작성하는 경우 자격자대리인은 직접 위임인을 면담하여 위임인이 등기기록상 등기의무자 또는 그 법정대리인 본인임을 확인해야 한다.

【문 4】 판결에 의한 등기는 승소한 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청한다(부동산등기법 제23조 제4항). 이러한 경우의 등기원인과 그 연월일에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 등기절차의 이행을 명하는 판결주문에 등기원인과 그 연월일이 명시되어 있는 경우 그 판결주문에 명시된 등기원인과 그 연월일을 신청정보의 내용으로 제공한다.
- ② 등기절차의 이행을 명하는 판결주문에 등기원인과 그 연월일이 명시되어 있지 아니한 경우 등기원인은 “확정판결”로, 그 연월일은 “판결선고일”을 신청정보의 내용으로 제공한다.
- ③ 공유물분할판결의 경우 등기원인은 “공유물분할”로, 그 연월일은 “판결확정일”을 신청정보의 내용으로 제공한다.
- ④ 사해행위취소판결의 경우 등기원인은 “확정판결”로, 그 연월일은 “판결선고일”을 신청정보의 내용으로 제공한다.

【문 5】 등기신청 착오에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 대지권이 등기된 구분건물에 대하여 건물만에 관한 소유권이전등기신청 또는 저당권설정등기신청은 분리처분 금지에 위반되어 각하 대상이다.
- ② 등기원인이 발생한 후에 등기의무자에게 상속이 개시된 경우 상속인이 자기를 등기의무자로 하여 등기신청을 할 수 있는데, 이 경우 등기기록과 신청서의 등기의무자 표시가 불일치하더라도 각하 대상이 아니다.
- ③ 신탁행위에 의하여 소유권을 이전하는 경우에 신탁등기와 신탁을 원인으로 하는 소유권이전등기는 별개의 등기이므로 1건의 신청정보로 일괄하여 신청하지 않더라도 각하할 수 없다.
- ④ 미등기 부동산에 대한 처분제한 등기의 촉탁에 의하여 등기관이 직권으로 소유권보존등기를 하는 경우에는 국민주택채권을 매입하지 않았다고 하여 그 촉탁을 각하할 수 없다.

【문 6】 등기부의 기재문자에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 부동산의 소재지나 등기명의인의 주소를 표시할 때에는 “서울특별시”, “부산광역시”, “경기도”, “충청남도” 등을 “서울”, “부산”, “경기”, “충남” 등과 같이 약기하지 않고 행정구역 명칭 그대로 전부 기재한다.
- ② 부동산의 소재지나 등기명의인의 주소를 표시할 때 지번은 “번지”라는 문자를 사용함이 없이 108 또는 108-1과 같이 기재하고, 도시개발사업 등으로 지번이 확정되지 않은 경우에는 “OO블록OO로트”와 같이 기재한다.
- ③ 부동산의 소재지나 등기명의인의 주소를 표시할 때 사용할 수 있는 문장부호는 마침표[,], 쉼표[,] , 소괄호(), 불임표[-]이다.
- ④ 연월일의 표시는 서기연대로 기재하며, “서기 2018년 3월 2일”과 같이 서기라는 연호를 함께 기재한다.

【부동산등기법 25문】

①책형

【문 7】 등기소에 출석하여 서면으로 등기신청을 하는 경우에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 신청서가 여러 장일 때에는 신청인 또는 그 대리인이 간인하거나 연결되는 서명을 하여야 하는바, 등기권리자 또는 등기의무자가 여러 명일 때에는 전원이 간인하거나 연결되는 서명을 하여야 한다.
- ② 신청서에 첨부한 서류 중 주민등록표등본·초본과 같이 별도의 방법으로 다시 취득할 수 있는 서류에 대하여는 환부를 청구할 수 없다.
- ③ 자격자대리인이 등기소에 출석하여 서면으로 등기신청을 하는 경우라도 등기소에 제공하여야 하는 도면은 전자문서로 작성하여야 하며, 그 제공은 전산정보처리조직을 이용하여 등기소에 송신하는 방법으로 하여야 한다.
- ④ 신청서에 첨부된 서면이 매매계약서일 때에는 등기관이 등기를 마친 후에 이를 신청인에게 돌려주어야 한다.

【문 8】 등기의 유효요건에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은? (다툼이 있는 경우 판례에 의함)

- ① 건물의 경우에는 건물의 소재와 대지 지번의 표시가 다소 다르더라도 건물의 종류·구조·면적 및 인근에 유사한 건물이 있는지 여부 등을 종합적으로 고려하여 등기가 해당 건물을 표시하고 있다고 인정되면 유효한 등기로 보고 있다.
- ② 등기기록이 실제의 권리변동 과정과 일치하지 않더라도 등기된 결과가 현재의 진실한 권리상태를 공시하면 그 등기는 유효한 것으로 보고 있다.
- ③ 증여로 부동산을 취득하였음에도 등기원인이 매매로 등기 기록에 기록된 경우 그 등기가 당사자 사이의 실제적 권리관계에 부합하는 한 유효하다고 한다.
- ④ 멸실건물의 보존등기를 멸실 후에 신축한 건물의 보존등기로 유용할 수 있다.

【문 9】 가등기 말소에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 가등기 후 소유권을 취득한 제3취득자는 등기권리자로서 가등기의 말소를 신청할 수 있다.
- ② 가등기가처분명령에 의하여 이루어진 가등기는 「민사집행법」에서 정한 가처분 이의의 방법으로 가등기의 말소를 구할 수 있다.
- ③ 가등기명의인의 상속인이 가등기의 말소를 신청하는 경우에 상속등기를 거칠 필요 없이 신청서에 상속인임을 증명하는 서면과 인감증명서를 첨부하여 가등기의 말소를 신청할 수 있다.
- ④ 가등기권자가 가등기에 의하지 않고 다른 원인으로 소유권이전등기를 하였을 경우 그 부동산의 소유권이 제3자에게 이전되기 전에는 가등기권자의 단독신청으로 혼동을 등기원인으로 한 가등기의 말소를 신청할 수 있다.

【문10】 유증에 의한 소유권 보존 또는 이전 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 미등기 부동산의 토지대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자로부터 특정유증을 받은 자는 단독으로 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ② 유증을 원인으로 한 소유권이전등기는 포괄유증이나 특정유증을 불문하고 수증자를 등기권리자, 유언집행자 또는 상속인을 등기의무자로 하여 공동으로 신청하여야 한다.
- ③ 수증자가 여럿인 포괄유증의 경우에는 수증자 전원이 공동으로 신청하거나 각자가 자기 지분만에 대하여 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ④ 유증을 원인으로 한 소유권이전등기청구권보전의 가등기는 유언자가 생존 중인 경우에는 이를 수리할 수 없다.

【문11】 건물의 표시변경등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 건물의 분할, 구분, 합병이 있는 경우에는 그 건물 소유권의 등기명의인은 그 사실이 있는 때부터 1개월 이내에 그 등기를 신청하여야 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 건물이 멸실된 경우에 그 소유권의 등기명의인이 1개월 이내에 멸실등기를 신청하지 아니하면 그 건물대지의 소유자가 건물 소유권의 등기명의인을 대위하여 그 등기를 신청할 수 있다.
- ④ 건물의 변경 또는 멸실에 따른 등기신청의 의무가 있는 자가 그 등기신청을 게을리 하였을 때에는 과태료를 부과한다.

【문12】 임차권의 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은? (다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 차임을 정하지 아니하고 보증금의 지급만을 내용으로 하는 임대차 즉 채권적 전세의 경우에는 차임 대신 임차보증금을 기재한다.
- ② 임차권등기명령에 따른 등기는 임대차 종료 후 보증금을 반환받지 못한 임차인의 단독신청에 따라 법원사무관 등의 촉탁에 의해서만 가능하다.
- ③ 미등기 주택에 대한 임차권등기명령의 촉탁이 있는 경우에는 등기관은 직권보존등기를 한 후 주택임차권등기를 하여야 한다.
- ④ 임차권등기명령이 결정으로 고지되어 효력이 발생하면 주택의 소유권이 이전되었다 하더라도 전 소유자를 등기의무자로 하여 임차권등기의 기입을 촉탁할 수 있고 등기관은 그 등기촉탁을 수리하여야 한다.

【문13】 공유물분할을 원인으로 하는 소유권이전등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 판례, 등기예규 및 선례에 의하고, 전원합의체 판결의 경우 다수의견에 의함)

- ① 공유물분할을 원인으로 한 소유권이전등기는 각 분필 등기된 부동산별로 각각 독립하여 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청할 수 있다.
- ② 공유물분할소송에서 강제조정이 확정된 경우에는 그 소송의 당사자는 원·피고에 관계없이 등기권리자 단독으로 공유물분할을 원인으로 한 지분이전등기를 신청할 수 있다.
- ③ 공유물분할의 소송절차에서 공유토지의 분할에 대하여 조정이 성립된 경우에는 분할된 부분에 대하여 소유권이전등기를 마쳐야만 소유권을 취득한다.
- ④ 공유물분할 대상 부동산이 농지인 경우에는 취득하는 면적이 공유지분비율에 의한 면적 이상이면 농지취득자격증명을 첨부하여야 한다.

【문14】 판결에 의한 등기신청과 집행문에 대한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 판결에 의한 등기를 신청하는 경우 원칙적으로 집행문의 첨부을 요하지 않는다.
- ② 반대급부의무와 상환으로 등기절차의 이행을 명하는 판결(상환이행판결)에 의하여 등기를 신청하는 경우에는 집행문을 첨부하여야 한다.
- ③ 반대급부의 이행과 등기절차의 이행이 각각 독립적으로 기재된 판결에 의하여 등기를 신청하는 경우에도 집행문을 첨부하여야 한다.
- ④ 원인무효인 소유권이전등기의 말소판결의 변론종결 후에 마쳐진 제3자 명의의 소유권이전등기가 있는 경우에 그 말소판결에 의한 등기를 신청하기 위해서는 그 제3자에 대한 승계집행문을 첨부하여야 한다.

【문15】 농지의 취득에 대한 농지취득자격증명에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 자연인이 매매를 원인으로 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 원칙적으로 농지취득자격증명을 첨부하여야 한다.
- ② 법인이 도시지역의 주거지역 내의 농지에 대한 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 농지취득자격증명을 첨부하여야 한다.
- ③ 상속 및 포괄유증, 시효취득, 공유물분할을 원인으로 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없다.
- ④ 국가나 지방자치단체로부터 농지를 매수하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 농지취득자격증명을 첨부하여야 한다.

【문16】 말소등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규 및 선례에 의함)

- ① 폐쇄등기기록에 기록된 근저당권설정등기는 현 등기기록에 이기되지 않는 한 말소할 수 없다.
- ② 근저당권이전의 부기등기가 된 경우 주등기인 근저당권설정등기를 말소하기 위해서는 근저당권이전의 부기등기에 대한 말소등기신청을 먼저 하여야 한다.
- ③ 등기의 말소를 신청하는 경우에 그 말소에 대하여 등기상 이해관계 있는 제3자가 있을 때에는 그 제3자의 승낙이 있어야 한다.
- ④ 소유권보존등기와 같이 성질상 단독신청에 의하여 이루어지는 등기의 말소는 그 등기명의인의 단독 신청에 의한다.

【문17】 환매권 행사에 따른 소유권이전등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 환매권부매매의 매도인이 등기권리자, 환매권부매매의 매수인이 등기의무자가 되어 환매권 행사로 인한 소유권이전등기를 공동으로 신청한다.
- ② 환매권 행사로 인한 소유권이전등기의 등기원인은 “환매”로 하고, 환매의 의사표시가 상대방에게 도달한 날을 등기원인 일자로 한다.
- ③ 등기관은 환매권의 행사로 인한 소유권이전등기를 할 때에는 직권으로 환매특약의 등기를 말소하여야 한다.
- ④ 환매특약의 등기 이후 환매권 행사 전에 마쳐진 제3자 명의의 소유권 이외의 권리에 관한 등기의 말소는 등기관이 직권으로 한다.

【문18】 “신청서 기타 부속서류 편철장”에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기소에는 신청서 기타 부속서류 편철장을 갖추어 두어야 한다.
- ② 신청서, 촉탁서, 통지서, 허가서, 참여조서, 확인조서, 취하서, 그 밖의 부속서류는 접수번호의 순서에 따라 신청서 기타 부속서류 편철장에 편철하여야 한다.
- ③ 신청서 기타 부속서류 편철장은 매년 별책으로 하여야 한다. 다만, 필요에 따라 분책할 수 있다.
- ④ 신청서 기타 부속서류 편철장의 보존기간은 10년이다.

【문19】 다음은 등기관의 결정 또는 처분에 대한 이의의 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 등기신청의 각하결정에 대하여는 등기신청인인 등기권리자 및 등기의무자에 한하여 이의신청을 할 수 있고, 제3자는 이의신청을 할 수 없다.
- ② 이의의 신청은 관할 지방법원에 이의신청서를 제출하는 방법으로 한다.
- ③ 관할 지방법원은 이의신청에 대하여 결정하기 전에 등기관에게 가등기 또는 이의가 있다는 뜻의 부기등기를 명령할 수 있다.
- ④ 이의에는 집행정지의 효력이 없다.

【문20】 등기신청의 취하에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?
(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 등기신청의 취하는 등기관이 등기를 마치기 전까지 할 수 있다.
- ② 등기신청인 또는 그 대리인은 등기신청을 취하할 수 있다. 다만, 등기신청 대리인이 등기신청을 취하하는 경우에는 그에 대한 특별수권이 있어야 한다.
- ③ 등기관은 등기신청의 취하서가 제출된 때에는, 그 취하서의 좌측 하단 여백에 접수인을 찍고 접수번호를 기재한 다음 기타 문서 접수장에 등재한다.
- ④ 전자신청의 경우에도 그 취하는 서면으로 하여야 하며, 전자정보처리조직을 이용하여 할 수 없다.

【문21】 다음은 부동산등기와 관련된 각종 통지의 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기필정보의 통지를 제외하고는 등기관이 등기를 마친 후 등기신청인에게 등기 완료의 사실을 통지하는 제도는 없다.
- ② 등기관이 토지의 소유권이전등기를 하였을 때에는 그 사실을 지적소관청에 알려야 한다.
- ③ 등기관이 건물의 소유권보존등기를 하였을 때에는 그 사실을 건축물대장 소관청에 알려야 한다.
- ④ 등기관이 소유권이전등기를 하였을 때에는 그 사실을 부동산 소재지 관할 세무서장에게 통지하여야 한다.

【문22】 등기할 수 있는 권리에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 부동산물권은 모두 등기할 수 있는 권리이므로 부동산유치권도 등기할 수 있다.
- ② 저당권에 의하여 담보된 채권을 질권의 목적으로 하는 경우 질권의 효력을 저당권에도 미치게 하기 위한 때에는 부동산물권은 아니지만 권리질권에도 등기능력이 인정된다.
- ③ 부동산임차권도 물권은 아니지만 법률 규정에 의하여 등기능력이 인정되고 있다.
- ④ 물권변동을 목적으로 하는 청구권에 관하여서는 가등기능력이 인정된다.

【문23】 다음은 등기관의 잘못으로 인한 경정등기의 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 등기관의 잘못으로 인해 등기의 착오가 발생한 경우 경정전·후의 등기의 동일성 여부를 별도로 심사하여야 한다.
- ② 경정등기에 대하여 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 경우 등기관은 제3자의 승낙이나 이에 갈음할 수 있는 재판이 있어야 경정등기를 할 수 있다.
- ③ 등기관의 잘못으로 인한 등기의 착오 또는 유류에 대하여 경정등기를 신청하는 경우에는 그 신청수수료를 받지 아니한다.
- ④ 등기관이 직권으로 경정등기를 하였을 때에는 그 사실을 등기관리자, 등기의무자 또는 등기명의인에게 알려야 한다.

【문24】 등기신청의 대리에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?
(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 등기는 신청인 또는 그 대리인이 등기소에 출석하여 신청 정보 및 첨부정보를 적은 서면을 제출하는 방법으로 신청할 수 있다.
- ② 자기가 등기당사자 중 일방인 경우에도 타방을 대리하여 등기신청을 할 수 없다.
- ③ 대리인에 의하여 등기를 신청하는 경우에는 그 성명과 주소를 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.
- ④ 대리인에 의하여 등기를 신청하는 경우에는 그 권한을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

【문25】 주소(또는 사무소 소재지)를 증명하는 정보에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기선례에 의함)

- ① 등기를 신청하는 경우에는 등기관리자(새로 등기명의인이 되는 경우로 한정한다)의 주소(또는 사무소 소재지)를 증명하는 정보를 제공하여야 한다.
- ② 소유권이전등기의 말소등기를 신청하는 경우 등기관리자와 등기의무자의 주소(또는 사무소 소재지)를 증명하는 정보를 제공하여야 한다.
- ③ 등기신청서에 첨부하는 법인등기사항증명서, 주민등록표등본·초본은 발행일부터 3개월 이내의 것이어야 한다.
- ④ 법인 아닌 사단이나 재단이 등기를 신청하는 경우에는 대표자나 관리인의 주소를 증명하는 정보를 제공하여야 한다.