

【부동산등기법 25문】

①책형

【문 1】 다음 지문 중 옳은 것은 모두 몇 개인가?(다툼이 있는 경우 판례·예규 및 선례에 의하고, 전원합의체 판결의 경우 다수의견에 의함. 이하[문1~문25]까지 같음)

- ㄱ. 미국인 甲이 상속재산분할협의의 권한을 乙에게 수여하고 상속재산분할협의 위임장에 미국에 주재하는 한국 공관에서 본인이 작성하였다는 뜻의 인증을 받은 경우 이는 아포스티유 확인의 대상이 된다.
- ㄴ. 미국인 甲이 상속재산분할협의의 권한을 乙에게 수여하고 상속재산분할협의 위임장에 한국에 주재하는 미국 공관에서 본인이 작성하였다는 뜻의 인증을 받은 경우 이는 아포스티유 확인의 대상이 된다.
- ㄷ. 일본인 甲이 상속재산분할협의의 권한을 乙에게 수여하고 상속재산분할협의 위임장에 인감을 날인하고 일본의 인감증명을 첨부하였다면 이 인감증명은 아포스티유 확인의 대상이 된다.
- ㄹ. 미국인 甲이 상속재산분할협의의 권한을 乙에게 수여하고 상속재산분할협의 위임장에 미국 공증사무실에서 본인이 작성하였다는 뜻의 인증을 받은 경우 이는 아포스티유 확인의 대상이 된다.

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 없음

【문 2】 다음 <보기>의 등기신청인에 관한 설명 중 옳은 경우를 모두 고른 것은?

- < 보 기 >
- ㄱ. 수용을 원인으로 한 소유권이전등기는 등기권리자가 단독으로 신청할 수 있다.
- ㄴ. 채무를 전부 변제한 근저당권설정자는 근저당권 말소등기를 단독으로 신청할 수 있다.
- ㄷ. 지상권의 존속기간이 경과한 경우에는 토지소유자가 지상권 말소등기를 단독으로 신청할 수 있다.
- ㄹ. 신탁재산에 속하는 부동산의 신탁등기는 수탁자가 단독으로 신청한다.
- ㅁ. 신탁법 제3조 제5항에 따라 재신탁을 하는 경우에는 새로운 신탁의 수탁자와 원래 신탁의 수탁자가 공동으로 신탁등기를 신청한다.

- ① ㄴ, ㄷ ② ㄱ, ㄹ ③ ㄱ, ㄹ, ㅁ ④ ㄱ, ㄷ, ㄹ, ㅁ

【문 3】 자격자대리인의 등기의무자 확인 및 자필서명 정보 제공에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 전자신청의 경우에도 자격자대리인의 등기의무자 확인 및 자필서명 정보 제공이 면제되지 않는다.
- ② 미성년자의 법정대리인이 등기신청을 위임한 경우에는 자필서명정보의 등기의무자란에 등기기록상 명의인인 미성년자를 기재하여야 한다.
- ③ 甲과 乙이 공유하는 부동산에 대한 소유권이전등기의 신청 위임을 받은 자격자 대리인은 공유자 중 1인인 甲 또는 乙에 대해서만 본인확인을 하고 자필서명한 정보를 첨부정보로 제공할 수 있다.
- ④ 구분건물과 대지권이 함께 등기신청의 목적인 경우에는 그 자필서명 정보에 대지권의 구체적인 표시가 없더라도 대지권이 포함된 취지의 표시는 되어 있어야 한다.

【문 4】 판결 등 집행권원에 의한 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 甲이 乙을 상대로 제기한 소에서 소송서류 등이 공시송달의 방법으로 송달되어 확정되고 이와 같이 확정된 제1심 판결문을 기초로 甲이 소유권이전등기를 마쳤으나, 이후 제기된 추후보완항소에서 제1심 판결이 취소되고 甲의 청구가 기각되었다면 乙은 위 항소심 판결문을 첨부하여 甲 명의의 소유권이전등기의 말소등기를 신청할 수 있다.
- ② 공유물을 분할하는 판결에 의한 등기는 승소한 등기권리자가 단독으로 신청하여야 한다.
- ③ 가사조정조서나 가사조정에 갈음하는 결정은 그 내용에 등기의무자의 등기신청에 관한 의사표시의 기재가 있는 경우에도 등기권리자가 단독으로 등기를 신청할 수 없다.
- ④ 보전처분에 해당하는 가처분결정에 등기절차의 이행을 명하는 조항이 기재되어 있어도 등기권리자는 이 가처분결정에 의하여 단독으로 등기를 신청할 수 없다.

【문 5】 가등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 가등기는 본등기를 전제로 하는 예비등기이므로 본등기를 할 수 있는 권리에 대해서만 허용된다.
- ② 하나의 가등기에 관하여 여러 사람의 가등기권자가 있는 경우에 그 중 일부의 가등기권자는 공유물보존행위에 준하여 가등기 전부에 관한 본등기를 신청할 수 있다.
- ③ 2인의 공동가등기권자 중 한 사람이 가등기상 권리를 다른 가등기권자에게 양도한 경우 양수한 가등기권자 한 사람의 이름으로 본등기를 신청하기 위하여 먼저 가등기상 권리의 양도를 원인으로 한 지분이전의 부기등기를 할 필요는 없다.
- ④ 소유권이전등기청구권 보전가등기에 기하여 소유권이전의 본등기를 한 경우 가등기 전에 마쳐진 가압류에 의한 강제경매개시결정등기가 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 경우에는 해당 강제경매개시결정등기는 직권말소 대상이 된다.

【문 6】 공장 및 광업재단 저장법에 의한 저장권(이하 '공장저당권'이라 함)에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 甲과 乙이 공유하고 있는 공장건물 전부와 공장건물에 설치된 甲 단독 소유인 기계·기구를 담보목적으로 하여 공장저당권을 설정할 수 있다.
- ② 보통 저장권의 설정 후 기계·기구 등의 설치로 인하여 공장저당권으로 변경등기를 할 때에는 저장권자가 단독으로 신청할 수 있다.
- ③ 기계·기구의 일부별실 또는 분리에 의한 목록의 변경등기신청의 경우에는 저장권자의 동의가 있음을 증명하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 제공할 필요는 없다.
- ④ 종전 목록에 새로운 기계·기구를 추가하는 경우에는 신청인은 새로 추가된 목록에 관한 정보를 제공하여야 하며 이때 신청인의 인감증명을 첨부정보로 제공하여야 한다.

【문 7】 다음 중 부기등기로 등기를 실행하는 경우가 아닌 것은?

- ① 토지의 지목변경등기
- ② 이해관계인의 승낙을 받은 경우의 근저당권의 변경등기
- ③ 등기명의인의 주소변경등기
- ④ 지상권에 대한 저장권설정등기

【문 8】 등기원인에 대하여 행정관청의 허가 등을 요하는 경우에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 재단법인의 기본재산을 타인에게 증여하고 그에 따른 등기를 신청하는 경우에는 주무관청의 허가를 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.
- ② 학교법인이 설치·경영하는 사립학교의 교육에 직접 사용되는 교지, 교사, 체육장, 실습시설을 매도 또는 담보로 제공하는 행위는 관할청의 허가여부에 관계없이 할 수 없다.
- ③ 전통사찰 소유의 전통사찰보존지를 양도하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 문화체육관광부장관의 허가를 증명하는 정보를 첨부하여야 한다.
- ④ 공익법인이 기본재산을 처분할 때에는 주무관청의 허가가 필요하나, 등기원인을 증명하는 서면이 소유권이전등기절차를 이행하라는 확정판결이라면 등기신청 시 주무관청이 발급한 허가서를 첨부할 필요가 없다.

【문 9】 등기관에 처분에 대한 이의신청절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기신청의 각하결정에 대해서는 등기신청인인 등기관리자 뿐만 아니라 등기의무자도 이의신청을 할 수 있다.
- ② 채권자가 채무자를 대위하여 마친 등기가 채무자의 신청에 의하여 말소된 경우 그 말소처분에 대하여 채권자는 등기상 이해관계인으로서 이의신청을 할 수 있다.
- ③ 등기신청이 부동산등기법 제29조 제3호부터 제11호까지의 어느 하나에 해당함에도 등기관이 이를 간과하고 등기를 실행한 경우에는 이의신청으로는 다룰 수 없고 소로써 그 등기의 효력을 다룰 수밖에 없다.
- ④ 저장권설정자는 저장권의 양수인과 양도인 사이의 저장권이전의 부기등기에 대하여 이의신청을 할 수 있다.

【문10】 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 이미 자기 앞으로 소유권을 표상하는 등기가 되어 있었던 자 또는 지적공부상 소유자로 등록되어있던 자로서 소유권 보존등기를 신청할 수 있는 자는 현재의 등기명의인과 공동으로 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ② 공동으로 신청하는 경우에는 등기의무자의 인감증명을 첨부정보로 제공하여야 하지만 매도용일 필요는 없다.
- ③ 소유권이전등기절차의 이행을 명하는 판결을 받아 소유권이전등기를 신청할 때에 원인일자로 판결선고일을 신청정보로 제공하여야 한다.
- ④ 토지거래허가나 농지취득자격증명하는 정보는 첨부정보로 제공할 필요는 없다.

【문11】 가압류등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 전세금반환청구권의 가압류는 전세권이 존속하고 있는 경우에는 전세권의 종료를 조건부 또는 기한부로 한 경우에 허용된다.
- ② 가압류등기를 직권으로 경정(일부말소 의미)하는 경우 등기관은 지체없이 그 뜻을 집행법원에 통지하여야 한다.
- ③ 다수의 채권자 중 일부 채권자의 해제신청에 의한 변경등기 촉탁이 있는 경우에는 일부 채권자 해제를 원인으로 한 가압류등기의 변경등기를 하고, 가압류 청구금액의 변경이 포함되어 있을 때에는 청구금액의 변경등기도 하여야 한다.
- ④ 공유지분에 대한 가압류등기는 가능하나, 합유물인 부동산에 대한 가압류등기는 할 수 없다.

【문12】 지상권 또는 구분지상권에 관한 등기에 대한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 지상권설정등기를 신청하는 경우 등기원인에 존속기간, 지료 및 지급시기에 관한 약정이 있는 때에는 이를 신청정보의 내용으로 제공하여야 한다.
- ② 토지거래허가구역 안의 토지에 관하여 지상권을 설정하는 경우에는 지료의 지급 유무를 불문하고 토지거래허가증을 첨부정보로 제공하여야 한다.
- ③ 건물 기타 공작물이 아닌 수목을 소유하기 위한 구분지상권은 허용되지 않는다.
- ④ 구분지상권은 그 권리가 미치는 지하 또는 지상 공간을 상하로 범위를 정하여 등기하는 것으로서 계층적 구분건물의 특정계층의 구분소유를 목적으로 하는 구분지상권의 설정 등기는 할 수 없다.

【문13】 등기명의인표시변경등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 등기의무자 표시에 변경사유가 있어도 변경 사실을 증명하는 정보를 제공하면 등기의무자의 표시변경등기를 생략할 수 있다.
- ② 이미 말소된 등기의 등기명의인에 대한 표시변경등기는 허용되지 않는다.
- ③ 현재 효력있는 소유권의 등기명의인인 중종의 부동산등기용 등록번호가 등기기록에 기록되어 있지 않은 경우에는 위 등록번호를 추가하는 등기명의인표시변경등기를 신청할 수 있다.
- ④ 등기명의인인 회사의 조직이 변경되었다면 조직변경 후의 회사 명의로 등기명의인표시변경등기를 신청하여야 하고, 소유권이전등기를 신청할 것이 아니다.

【문14】 채권자대위권에 의한 대위등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 채무자인 甲이 상속을 포기한 경우에 甲의 채권자는 甲을 대위하여 상속등기를 신청할 수 없다.
- ② 대위등기신청은 채권자가 채무자의 실체법상 등기청구권을 대위 행사하는 것이다.
- ③ 상속등기를 하지 아니한 부동산에 대하여 가압류결정이 있을 때 가압류채권자는 그 기입등기촉탁 이전에 먼저 대위에 의하여 상속등기를 함으로써 등기의무자의 표시가 등기기록과 부합하도록 하여야 한다.
- ④ 대위신청에 의하여 등기를 할 때에는 대위자의 성명 또는 명칭, 주소 또는 사무소 소재지 및 대위원인을 기록하여야 한다.

【문15】 합유에 관한 등기에 대한 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 甲, 乙 명의로 등기된 합유 부동산 중 甲 지분에 대하여 甲의 채권자 丙에 의한 강제집행신청은 乙의 동의가 있는 경우에는 허용될 수 있다.
- ② 합유에 있어서 합유자는 각 지분을 가지지만 등기기록상 그 지분을 표시하지 않는다.
- ③ 甲이 단독소유하고 있는 부동산의 소유권을 甲과 乙의 합유로 하기로 한 경우 이는 소유권이전등기의 방식으로 한다.
- ④ 합유자가 2인인 경우에 그 중 1인이 사망한 때에는 해당 부동산은 잔존 합유자의 단독소유로 귀속되는 것이므로, 잔존 합유자는 사망한 합유자의 사망사실을 증명하는 서면을 첨부하여 해당 부동산을 잔존 합유자의 단독소유로 하는 합유명의인 변경등기신청을 할 수 있다.

【문16】 소유권보존등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자의 상속인은 피상속인 명의로 소유권보존등기를 거칠 필요 없이 상속인 명의로 직접 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ② 미등기토지의 지적공부상 ‘국’으로부터 소유권이전등기를 받은 경우에는 자기 명의로 직접 보존등기를 신청할 수 있다.
- ③ 미등기 토지가 공유인 경우에는 공유자 전원이 보존등기를 신청할 수 있음은 물론이고 각 공유자는 단독으로 공유자 전원을 위하여 보존등기를 신청할 수도 있다.
- ④ 주된 건물의 사용에 제공되는 부속건물은 주된 건물의 건축물대장에 부속건물로 등재되어 있는지 여부와 관계없이 소유자의 선택에 따라 별도의 독립 건물로 보존등기를 신청할 수도 있다.

【문17】 대지권등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 대지권이 소유권인 경우에 그 토지만을 목적으로 하는 지상권 또는 임차권설정등기는 가능하다.
- ② 1필의 토지에 대한 단독소유권의 일부지분에 대하여서만 대지권등기를 할 수 있고, 이 경우에는 소유권의 일부지분을 전유부분과 분리하여 처분할 수 있도록 하는 취지의 공정증서를 첨부정보로 제공하여야 한다.
- ③ A토지는 甲, B토지는 乙의 소유인 양 토지 위에 甲과 乙이 공동으로 집합건물을 건축하여 각 구분건물을 각 1/2 지분으로 공유하기로 한 경우에는 대지권등기를 할 수 있다.
- ④ 甲과 乙이 각 1/2 지분으로 공유하는 1필의 토지 위에 甲과 乙이 공동으로 집합건물을 건축하여 각 구분건물을 각 1/2 지분으로 공유하기로 한 경우에는 대지권등기를 할 수 있다.

【문18】 등기부 등 장부의 관리에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 신청서, 촉탁서, 통지서, 허가서, 확인조서, 폐쇄등기부는 접수번호의 순서에 따라 신청서 기타 부속서류 편철장에 편철하여 보존하여야 한다.
- ② 등기부의 부속서류는 전쟁·천재지변이나 그 밖에 이에 준하는 사태를 피하기 위한 경우 외에는 등기소 밖으로 옮기지 못한다.
- ③ 부동산등기신청서 접수장, 이의신청서류 편철장 등 각종 장부의 보존기간이 만료되면 지방법원장의 인가를 받아 보존기간이 만료되는 해의 다음해 3월 말까지 폐기한다.
- ④ 등기소에 보관하는 각종 장부의 보존기간은 해당 연도의 다음해부터 기산한다.

【문19】 등기신청의 각하에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기관은 이유를 적은 결정의 방법으로 등기신청을 각하한다.
- ② 등기신청을 각하한 경우에는 접수장의 비고란 및 등기신청서 표지에 각하라고 주서하고, 그 등기신청서는 신청서기타 부속서류편철장에 편철하여 5년간 보존한다.
- ③ 전자신청에 대한 각하결정은 전산정보처리조직을 이용하여 신청인 또는 대리인에게 전송하는 방법으로 고지한다.
- ④ 등기관이 합필제한사유를 위반한 사유로 합필등기의 신청을 각하한 경우에는 지체없이 그 사유를 지적소관청에 알려야 한다.

【문20】 등기상 이해관계 있는 제3자에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기의 말소를 신청하는 경우에 그 말소에 대하여 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 때에는 신청서에 그 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하여 그 자의 승낙이 있었음을 입증하여야 한다.
- ② 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙없이 말소등기가 이루어진 경우 그 제3자에게 말소등기에 관하여 실체법상의 승낙의무가 있는지 여부와 관계 없이 그 말소등기는 제3자에 대한 관계에 있어서는 무효이다.
- ③ 제3자에 대항할 수 있는 재판은 제3자를 상대로 해당 등기의 말소에 대하여 승낙의 의사표시를 하라는 판결을 의미하는 것으로서 그와 동일한 효력이 있는 화해조서, 인낙조서, 조정조서를 포함한다.
- ④ 甲으로부터 乙을 거쳐 丙에게로 순차 소유권이전등기가 마쳐진 경우 甲으로부터 乙에게로의 소유권이전등기의 말소에 대하여 丙은 등기상 이해관계 있는 제3자가 아니다.

【문21】 환매에 관한 등기와 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 환매특약의 등기는 매도인이 등기관리자, 매수인이 등기의 무자로서 신청하며 환매권자는 매도인에 한정되므로 제3자를 환매권자로 하는 환매특약등기는 할 수 없다.
- ② 환매권의 이전등기를 신청할 때에는 등기의무자가 제공할 등기필정보는 환매권자가 환매특약등기를 마쳤을 때 통지받은 등기필정보이고, 이전등기의 방법은 환매특약등기에 부기등기 형식으로 실행한다.
- ③ 환매권자가 환매를 원인으로 한 소유권이전등기를 이행하라는 판결을 받은 경우 환매권자의 단독신청으로 그 판결에 의하여 환매특약의 등기 이후 환매권 행사 전에 마쳐진 제3자 명의의 소유권 외의 권리에 관한 등기를 말소할 수 있다.
- ④ 환매권에 가압류, 가처분, 가등기 등의 부기등기가 마쳐져 있는 경우에는 그 등기명의인의 승낙이나 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보가 제공되어 있지 아니하면 환매특약의 등기를 말소할 수 없다.

【문22】 근저당권변경등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 채무자를 변경하는 근저당권변경등기 시 후순위 근저당권자 등이 있는 경우에는 후순위 근저당권자의 동의가 필요하다.
- ② 채권최고액을 감액하는 변경등기의 경우 근저당권부 채권에 관한 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙을 증명하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부정보로 제공하지 않으면 주등기로도 변경등기를 할 수 없다.
- ③ 공동근저당권의 채권최고액을 각 부동산별로 분할하여 각 별개의 근저당권등기가 되도록 하는 근저당권변경등기는 등기상 이해관계인이 없거나 그 승낙을 증명하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부정보로 제공한 경우에는 원칙적으로 허용된다.
- ④ 공유자의 지분을 목적으로 하는 근저당권등기를 소유권 전부에 대한 근저당권으로 하는 변경등기를 하는 경우, 근저당권설정등기 후에 마쳐진 가압류등기의 명의인은 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당하지 않는다.

【문23】 말소등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 근저당권이전의 부기등기가 된 상태에서 주등기인 근저당권설정에 대한 말소등기가 마쳐지면 근저당권이전의 부기등기는 등기관이 직권으로 말소하게 된다.
- ② 폐쇄등기기록에 기록된 등기는 현 등기기록에 이기되지 않는 한 말소할 수 없기 때문에 건물이 멸실되어 등기기록이 폐쇄된 경우 근저당권말소등기를 할 수 없다.
- ③ 소유권이전등기가 甲, 乙, 丙 순으로 이루어진 경우 甲이 乙을 상대로 원인무효로 인한 소유권이전등기에 대한 말소등기절차이행의 판결을 받아 乙 명의의 등기를 말소하고자 할 때 현재의 소유명의인 丙은 등기상 이해관계 있는 제3자가 아니다.
- ④ 말소등기에 있어 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙을 증명하는 정보가 제공되지 않았음에도 말소대상 등기와 제3자의 등기가 모두 말소되었다면 등기관은 직권으로 이미 말소된 등기의 말소회복등기를 할 수 있다.

【문24】 공유물분할판결에 따른 등기신청절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 공유물을 분할하는 판결에 의한 등기는 등기관리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청한다.
- ② 공유물을 분할하는 판결은 형성판결로서 그에 의하여 원·피고는 등기 이전에 이미 특정 부분의 소유권을 취득한다.
- ③ 등기원인은 “공유물분할”로, 그 연월일은 “판결선고일”을 기재한다.
- ④ 공유물분할판결의 변론종결 후 그 판결의 확정 전에 일부 공유자의 지분이 제3자에게 이전된 경우로서 위 제3자가 종전 공유자가 취득한 분할부분에 관하여 자신을 위한 승계집행문을 부여받은 경우에는, 그 제3자는 다른 공유자 명의의 지분에 대하여 곧바로 자신 앞으로 판결에 따른 이전등기를 단독으로 신청할 수 있다.

【문25】 중복등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 동일부동산에 관하여 등기명의인을 달리하여 중복된 소유권보존등기가 마쳐진 경우에는 먼저 이루어진 소유권보존등기가 원인무효가 되지 아니하는 한 뒤에 마쳐진 소유권보존등기는 비록 그 부동산의 매수인에 의하여 이루어진 경우에도 1부동산1용지주의를 채택하고 있는 부동산등기법 아래에서는 무효이다.
- ② 등기관이 토지에 관한 중복보존등기기록을 발견한 경우에는 부동산등기규칙이 마련한 정리절차에 따라 중복등기기록 중 어느 하나의 등기기록을 폐쇄하여야 하는데, 이는 실체의 권리관계에 영향을 미치지 아니한다.
- ③ 부동산등기규칙이 마련한 정리절차에 따라 중복등기기록을 정리하게 되면 판결에 의한 중복등기기록의 정리와 마찬가지로 중복등기가 영구적으로 해소된다.
- ④ 건물의 보존등기명의인이 서로 다른 중복보존등기가 존재하는 경우에 실질적 심사권이 없는 등기관으로서는 보존등기를 직권으로 정리할 수 없다.