

법무사 제1차 시험대비

시대에듀 법무사 실전 모의고사

<제 2교시>

문제책형	시험과목	제3과목 (민사집행법, 상업등기법 및 비송사건절차법) : 50문 제4과목 (부동산등기법, 공탁법) : 50문
①		

응 시 자 준 수 사 항

1. 문제책을 받더라도 시험시작 시간까지 문제내용을 보아서는 안됩니다.
2. 문제책을 받는 즉시 과목편철 순서, 문제누락 여부, 인쇄상태 이상 유무 등을 확인한 후, 답안지의 문제책형란에 본인의 책형을 표기합니다.
3. 문항의 취지에 가장 적합한 하나의 답안만을 선택하여 표기하여야 하며, 문제내용에 관하여 질문할 수 없습니다.
4. 시험시간 종료 후 문제책을 가지고 갈 수 있습니다.
※ 시험시간이 종료되기 전에는 어떠한 경우에도 문제책을 시험장 밖으로 가지고 갈 수 없습니다.

공 지 사 항

공개되는 정답에 이의가 있는 응시자는 시대에듀 인터넷 홈페이지(<https://www.sdedu.co.kr/>)를 통하여 아래와 같이 이의제기를 할 수 있습니다.

- 아 래 -

1. **이의제기** : [시대에듀 홈페이지 / 동영상 강의 내용 및 학습 질문]
- PC(컴퓨터) : 시대에듀 강의 재생 플레이어 창 > 우측 [학습질문]
- 모바일 : 시대에듀 앱 > 내강의실 > 강좌명 터치 > 커리큘럼 선택 후 상단의 [학습질문]

담당 부서에서 확인 후 답변드리고 있으며, 답변시 확인이 필요한 경우 시일이 소요될 수 있는 점 참고 부탁드립니다.

2. **최종정답 공개** : [시대에듀 홈페이지 / 강의자료실]에 게시

【부동산등기법 30문】

【문1】 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 소유권 외의 제한물권(저당권 등)이나 가등기가 이전된 경우에 그 이전의 원인만이 무효 또는 취소되거나 해제된 경우에도 부기등기인 이전등기와 주등기는 일체를 이루고 있으므로 모두 말소등기의 대상으로 삼아야 한다.
- ② 소유권 외의 권리에 대한 처분제한 등기는 부기로 하나, 소유권에 대한 처분제한 등기는 주등기로 하여야 한다.
- ③ 가등기에 의한 본등기는 부기등기가 아니라 주등기로 한다.
- ④ 부기등기의 순위번호에 가지번호를 붙이는 형식의 부기등기도 가능하다.
- ⑤ 매각으로 인한 소유권이전등기 촉탁을 할 때, 매수인이 인수하지 않는 전세권등기에 이전등기가 부기되어 있는 경우, 집행법원은 주등기인 전세권설정등기의 말소만 촉탁하면 되고, 그 부기등기에 대해서는 별도로 말소촉탁할 필요가 없다.

【문2】 부동산의 등기능력에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 권리질권이나 채권담보권뿐만 아니라 유치권, 분묘기지권도 등기능력이 있다.
- ② 채권자가 채무자와 사이에 근저당권설정계약을 체결하였으나 그 계약에 기한 근저당권설정등기가 채권자가 아닌 제3자의 명의로 경료되고 그 후 다시 채권자가 위 근저당권설정등기에 대한 부기등기의 방법으로 위 근저당권을 이전받았다면 특별한 사정이 없는 한 그때부터 위 근저당권설정등기는 실체관계에 부합하는 유효한 등기로 볼 수 있다.
- ③ 1동의 건물이 여러 개의 건물부분으로 이용상 구분된 구분점포가 구분소유의 목적이 되기 위해서는 그 용도가 건축법상 판매시설 또는 운수시설이고 경계표지와 건물번호표지가 견고하게 설치되어 있어야 하며, 바닥면적의 합계는 문제되지 않는다.
- ④ 법률에 규정되어 있지 아니한 처분의 제한은 등기할 사항이 아니며, 처분제한에 관한 사항이 법률에 규정되어 있더라도 등기할 수 있도록 하는 별도의 규정이 없으면 등기할 수 없다.
- ⑤ 부동산이 아닌 공유수면을 구획지어 이에 대한 소유권이전등기를 구하는 것은 부동산등기법상 허용될 수 없다.

【문3】 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 구분소유권의 객체로서 적합한 물리적 요건을 갖추지 못한 건물 부분이 건축물관리대장상 독립한 별개의 구분건물로 등재되고 등기부상에도 구분소유권의 목적으로 등기되어 있어 이러한 등기에 기초하여 경매절차가 진행되어 매각허가를 받고 매수대금을 납부하였다 하더라도, 그 상태만으로는 그 등기는 효력이 없으므로 매수인이 소유권을 취득할 수 없는 것이 원칙이다.
- ② 환지에 대한 등기로서의 효력이 존속하는 것은 환지처분공고 당시 종전토지 위에 있는 등기에 한하고 그 공고 이후 환지등기 이전에 이루어진 종전토지에 관한 등기는 환지에 대한 등기로서의 효력이 없다.
- ③ 공익사업에 필요한 토지를 수용한 경우 사업시행자의 부동산 소유권 취득은 등기를 요하지 아니하나, 등기를 하지 아니하면 이를 처분하지 못한다.
- ④ 무효등기의 유효에 관한 합의 내지 추인은 묵시적으로도 이루어질 수 있으나, 위와 같은 묵시적 합의 내지 추인을 인정하려면 무효등기 사실을 알면서 장기간 이의를 제기하지 아니하고 방치한 것만으로는 부족하고 그 등기가 무효임을 알면서도 유효함을 전제로 기대되는 행위를 하거나 용태를 보이는 등 무효등기를 유효할 의사에서 비롯되어 장기간 방치된 것이라고 볼 수 있는 특별한 사정이 있어야 한다.
- ⑤ 공유물분할의 소에서 공유부동산의 특정한 일부씩을 각각의 공유자에게 귀속시키는 것으로 현물분할하는 내용의 조정이 성립한 경우의 물권변동은 공유자 사이에 공유토지에 관한 현물분할의 협의가 성립하여 그 합의사항을 조서에 기재함으로써 조정이 성립하면 발생한다.

【문4】 다음의 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기관이 등기기록에 등기된 사항을 새로운 등기기록에 옮겨 기록한 때에는 종전 등기기록을 폐쇄한다. 폐쇄한 등기기록은 영구히 보존하여야 한다.
- ② 건물에 있어서는 건물의 소재와 대지 지번의 표시가 다소 상이하더라도 건물의 종류·구조·면적 등의 기록 및 그 인근에 유사한 건물의 존부 등을 종합적으로 판단하여 그 등기가 당해 건물을 표시하고 있는 것으로 인정되는 경우에는 유효한 등기로 보고 있다.
- ③ 멸실건물의 보존등기를 멸실 후에 신축한 건물이 멸실 건물과 건물의 종류와 구조, 면적이 동일하다고 하여도 보존등기로 유용할 수 없다.
- ④ 본등기금지가처분등기의 촉탁에 따라 등기관이 가등기에 의한 본등기를 금지한다는 취지의 가처분을 한 경우 이 등기는 아무런 효력이 없다.
- ⑤ 관할의 변경은 행정구역의 변경이나 등기소의 신설, 폐지 등으로 인하여 어느 부동산의 소재지가 다른 등기소의 관할로 바뀌었을 때 발생하는 것이므로 상급법원의 장의 결정을 받아 종전의 관할 등기소는 전산정보처리조직을 이용하여 그 부동산에 관한 등기기록의 처리권한을 다른 등기소로 넘겨주는 조치를 하여야 한다.

【문5】 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 건물의 소유권보존등기 시에 그 소재 토지가 여러 등기소의 관할에 걸치는 경우나 이미 등기되어 있는 건물이 부속건물의 신축에 의하여 여러 등기소의 관할에 걸치는 경우에는 관할 등기소의 지정을 신청하여야 한다.
- ② 1동의 건물을 구분한 건물에 있어서는 1동의 건물에 속하는 전부에 대하여 1개의 등기기록을 사용한다.
- ③ 관할을 위반하여 등기할 경우 부동산등기법 제29조 제1호에 의해 각하하여야 하고, 등기를 마친 후 등기관이 발견하였을 경우에는 부동산등기법 제58조에 의해 직권말소 대상이 된다.
- ④ 건물의 등기기록 표제부에는 건물의 종류, 구조와 면적 등을 기록하되, 부속건물이 있는 경우에는 부속건물의 종류, 구조와 면적도 함께 기록한다.
- ⑤ 부동산등기신청서 접수장과 신청서 기타 부속서류 송부부는 등기소에 갖추어 두어야 할 장부의 보존기간이 5년이다.

【문6】 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기기록을 폐쇄할 때에는 표제부의 등기를 말소하는 표시를 하고, 등기원인 및 기타사항란에 폐쇄의 뜻과 그 연월일을 기록하여야 한다.
- ② 신탁원부, 공동담보(전세)목록, 도면, 매매목록 또는 공장저당목록은 등기사항증명서의 발급신청 시 그에 관하여 신청이 있는 경우에 한하여 발급한다.
- ③ 폐쇄한 등기기록은 영구 보존한다.
- ④ 등기기록에 기록된 사항이 많아 취급하기에 불편하게 되는 등 합리적 사유로 등기기록을 옮겨 기록할 필요가 있는 경우에 등기관은 현재 효력이 있는 등기만을 새로운 등기기록에 옮겨 기록할 수 있다.
- ⑤ “말소사항포함등기부등본”은 말소된 등기사항을 포함하여 전산폐쇄등기부에 기재된 사항의 전부를 증명하는 등본을 말한다.

【문7】 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 전자신청에 대한 보정 통지는 전자우편의 방법으로만 하여야 하는 것은 아니며, 구두·전화 등의 방법으로도 할 수 있다.
- ② 전자신청에 대한 각하 결정의 방식 및 고지방법은 서면신청과 동일한 방법으로 처리한다.
- ③ 북한지역에 거주하는 주민남한 내의 부동산에 관한 권리를 취득할 수 있다.
- ④ 상업등기법 제17조에 따른 전자증명서를 발급받은 법인은 누구나 전자신청을 할 수 있다.
- ⑤ 가압류등기의 말소는 당사자의 신청에 의하여 가압류등기를 말소할 수는 없다.

【문8】 신탁등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 신탁등기의 신청은 해당 부동산에 관한 권리의 설정등기, 보존등기, 이전등기 또는 변경등기의 신청과 동시에 하여야 한다.
- ② 신탁계약을 원인으로 한 소유권이전등기의 신청과 신탁등기의 신청은 1건의 신청정보로 일괄하여 신청할 수 있다.
- ③ 위탁자가 여러 명이라 하더라도 수탁자와 신탁재산인 부동산 및 신탁목적이 동일한 경우에는 1건의 신청정보로 일괄하여 신탁등기를 신청할 수 있다.
- ④ 수탁자의 경질로 인한 권리이전등기 또는 여러 명의 수탁자 중 1인의 임무종료로 인한 합유명의인 변경등기를 한 경우에는 등기관은 직권으로 신탁원부 기록을 변경하여야 한다
- ⑤ 신탁원부상 신탁조항에 수익자변경권이 위탁자 및 수탁자에게 유보되어 있다는 취지가 기록되어 있다면 수탁자가 수익자의 변경으로 신탁원부 기록의 변경등기를 신청하는 경우, 수익자변경을 증명하는 정보 이외에 종전 수익자의 승낙을 증명하는 정보를 첨부할 필요는 없다.

【문9】 말소회복등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 선행 가처분과 후행 가처분의 피보전권리가 모두 소유권이전등기 말소등기청구권 및 근저당권설정등기 말소등기청구권인 경우, 확정판결을 받은 후행 가처분채권자가 말소등기신청을 할 때에 선행 가처분채권자의 승낙 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하여야 한다.
- ② 부동산에 관하여 처분금지 가처분채권자가 본안사건에서 승소하여 그 확정판결의 정본을 첨부하여 소유권이전등기신청을 하고자 하는 경우 가압류권자의 경매개시결정등기가 가처분등기보다 이후의 원인으로 마쳐진 경우에, 부동산처분금지가처분권자가 가처분에 기한 소유권이전등기만 신청하고 경매개시결정등기에 대한 말소신청을 동시에 하지 않았다면 추후에 말소등기신청은 할 수 없다.
- ③ “피고가 원고를 상대로 한 가처분집행은 해제키로 한다.”는 내용의 조정이 성립된 경우에는 가처분채무자인 원고는 위 조정조서에 의하여 직접 등기소에 가처분등기의 말소등기를 신청할 수는 없고 집행법원의 촉탁에 의하여 말소하여야 한다.
- ④ 수용대상 토지에 가처분등기가 경료되어 있는 경우에는 그 가처분의 피보전권리가 소유권말소등기청구권인지 아니면 소유권이전등기청구권인지가 등기부상 공시되어 있지 않다면, 일단은 그 토지의 소유권 귀속에 관하여 다툼이 있는 것으로 보아 피공탁자의 상대적 불확지를 이유로 공탁을 할 수 있다.
- ⑤ 부동산에 관하여 처분금지 가처분채권자가 본안사건에서 승소하여 그 확정판결의 정본을 첨부하여 소유권이전등기신청을 하고자 하는 경우 가처분채권자가 가처분에 기한 것이라는 소명자료를 첨부하여 가처분채무자와 공동으로 소유권이전등기를 신청한 경우에도 가처분등기에 대항할 수 없는 권리에 관한 말소신청을 할 수 있으며, 말소된 권리의 등기명의인에게 말소등기통지를 하여야 한다.

【문10】 대지권등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 구분건물의 등기기록에 대지권등기를 한 때에는 처분의 일체성이 있는바, 하나의 구분건물 등기기록에 의하여 전유부분뿐만 아니라 대지권의 목적인 토지에 관한 권리도 공시하게 된다.
- ② 구분건물 소유권의 등기명의인이 부동산등기법 제60조에 의하여 대지사용권에 관한 이전등기를 신청할 때에는 대지권에 관한 등기와 동시에 신청하여야 한다.
- ③ 지역권이 설정되어 있는 토지를 대지권의 목적으로 하는 대지권등기는 할 수 있으나, 대지권이라는 뜻의 등기가 마쳐진 토지에 대해서는 지역권설정등기를 할 수 없다.
- ④ 대지권등기가 된 건물에 대하여 전유부분만에 대한 이행판결을 받은 경우에는 분리처분가능규약 또는 공정증서를 첨부하여 대지권등기를 말소하지 않는 한 그 판결에 따른 이전등기를 할 수 없다(등기선례 제4-835호).
- ⑤ 구분건물을 신축하여 분양한 자가 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제2조 제6호의 대지사용권을 가지고 있는 경우에 대지권등기를 하지 아니한 상태에서 수분양자에게 구분건물에 대하여만 소유권이전등기를 마친 경우 현재의 구분건물의 소유명의인과 공동으로 대지사용권에 관한 이전등기를 신청하는 경우에는 등기필정보를 제공하지 않아도 된다.

【문11】 등기필정보에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 소유권 외의 권리의 등기명의인이 등기의무자로서 등기필정보가 없어 등기소에 출석하여 등기관으로부터 등기의무자임을 확인받는 때에는 등기의무자의 인감증명을 제출하지 않아도 된다.
- ② 갑 회사가 을 회사로 흡수합병된 후 을 회사가 을 회사의 일부를 분할하여 병 회사를 설립한 경우, 분할계획서에 분할로 인하여 병 회사로 이전될 재산으로 기재된 갑 회사 명의의 소유권 또는 근저당권의 이전등기는 병 회사가 등기권리자로서, 분할 전 을 회사가 등기의무자로서 공동으로 신청하여야 한다. 이 경우 갑 회사, 을 회사, 병 회사로의 합병·분할을 증명하는 서면, 분할계획서 및 등기의무자 을 회사의 인감증명서가 첨부정보로 제출되어야 하고, 등기필정보는 제출될 필요가 없다.
- ③ 공유물분할을 원인으로 소유권을 취득한 자가 등기의무자가 되어 그 부동산에 대하여 다시 소유권이전등기를 신청할 경우에 제공하는 등기필정보는 위 공유물분할등기에 관한 등기필정보뿐만 아니라, 종전 공유자로서 등기할 때에 통지받은 등기필정보도 함께 제공하여야 한다.
- ④ 관공서가 등기의무자로서 등기권리자의 청구에 의하여 등기를 촉탁하거나 부동산에 관한 권리를 취득하여 등기권리자로서 그 등기를 촉탁하는 경우에는 등기의무자의 권리에 관한 등기필정보를 제공할 필요가 없다.
- ⑤ 승소한 등기의무자가 판결에 의하여 단독으로 등기를 신청할 때에는 그의 권리에 관한 등기필정보를 제공하여야 한다.

【문12】 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 같은 등기소에 동시에 여러 건의 등기신청을 하는 경우에 첨부정보의 내용이 같은 것이 있을 때에는 먼저 접수되는 신청에만 그 첨부정보를 제공하고, 다른 신청에는 먼저 접수된 신청에 그 첨부정보를 제공하였다는 뜻을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하는 것으로 그 첨부정보의 제공을 갈음할 수 있으나 여러 신청 사이에는 목적 부동산이 동일하여야 한다.
- ② 같은 등기소에 동시에 여러 건의 등기신청을 하는 경우에 첨부정보의 내용이 같은 것이 있을 때에는 먼저 접수되는 신청에만 그 첨부정보를 제공하고, 다른 신청에는 먼저 접수된 신청에 그 첨부정보를 제공하였다는 뜻을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하는 것으로 그 첨부정보의 제공을 갈음할 수 있다.
- ③ 동일한 부동산에 대하여 순위번호가 다른 수개의 근저당권이 설정되어 있으나 채무자 변경계약의 당사자가 동일하다면 하나의 신청서에 변경할 근저당권의 표시를 모두 기재하여 동시에 그 변경등기를 신청할 수 있다.
- ④ 수익자(甲)를 상대로 사해행위취소판결을 받은 채권자(乙)는 채무자(丙)를 대위하여 단독으로 등기를 신청할 수 있으며, 이 경우 등기신청서의 등기관리자란에는 “丙 대위신청인 乙”과 같이 기재하고 등기의무자란에는 “甲”을 기재한다.
- ⑤ 방문신청의 경우 신청인이 등기신청서와 함께 등기필정보통지서 송부용 우편봉투를 제출한 경우에는 등기필정보통지서를 우편으로 송부한다.

【문13】 대위등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 채권자는 채무자를 대위(代位)하여 등기를 신청할 수 있다. 등기관이 대위신청에 의하여 등기를 할 때에는 대위자의 성명 또는 명칭, 주소 또는 사무소 소재지 및 대위원인을 기록하여야 한다.
- ② 소규모주택정비사업시행자(이하 “시행자”라 한다)는 그 사업시행을 위하여 필요한 때에는 소유권보존등기를 해당 등기의 신청권자를 대위하여 신청할 수 있다. 대위등기를 신청할 때에는 사업시행인가가 있었음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 제공하여야 한다.
- ③ 채권자대위에 의한 등기를 신청하는 경우에는 피대위자의 성명(또는 명칭), 주소(또는 사무소 소재지) 및 주민등록번호(또는 부동산등기용등록번호), 신청인이 대위자라는 뜻, 대위자의 성명과 주소를 신청정보의 내용으로 등기소에 제공면 족하다.
- ④ 채권자대위권의 대위신청에 의한 임차권등기명령에 따라 임차권등기를 하는 경우에는 부동산등기법 중 채권자대위에 의한 등기절차에 관한 규정을 준용한다. 이 경우 임차권등기의 대위원인으로 보증금반환채권의 양수일자와 그 취지를 적는다.
- ⑤ 대위의 신청에는 비송사건절차법 제9조 제1항의 기재사항 외에 채무자와 제3채무자의 성명과 주소, 그리고 신청인이 보전하려는 채권 및 그가 행사하려는 권리의 표시를 적어야 한다.

【문14】 대리인에 의한 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 공동신청·단독신청이나 대위신청의 경우 모두 대리인에 의한 신청이 가능하다. 대리인에는 임의대리인과 법정대리인이 포함된다.
- ② 등기신청의 대리인이 될 수 있는 자격에는 제한이 없으므로 누구나 등기신청의 임의대리인이 될 수 있으며 다른 사람을 대리하여 부동산등기신청을 하거나 등기사항증명서 교부신청서를 작성하여 등기소에 제출하는 행위를 계속·반복적으로 할 수 있다.
- ③ 소유권이전등기의 등기의무자인 회사의 대표이사 갑이 등기신청을 법무사에게 위임한 후 등기신청 전에 대표이사가 을로 변경된 경우에도 법무사의 대리권한은 소멸하지 않는다. 그 등기신청서에는 등기신청을 위임한 대표이사 갑이 위임 당시에 대표이사였음을 증명하는 법인등기사항증명서와 법인인감증명을 첨부하면 된다.
- ④ 등기신청에 있어서는 자기계약·쌍방대리도 허용된다. 따라서 등기권리자가 등기의무자를 대리하여 자기의 등기를 신청할 수 있고, 동일한 법무사나 변호사가 등기권리자와 등기의무자 쌍방을 대리하는 등기신청도 가능하다.
- ⑤ 등기권리자, 등기의무자 쌍방으로부터 위임을 받는 등기신청절차에 관한 위임계약은 그 성질상 등기권리자의 동의 등 특별한 사정이 없는 한 민법 제689조 제1항의 규정에 관계없이 등기의무자 일방에 의한 해제는 할 수 없다.

【문15】 법인의 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 회사의 대표이사가 공동으로 대표권을 행사하도록 하는 공동대표에 관한 규정이 있는 경우에는 등기신청도 공동으로 하여야 한다. 그러나 법인 등기사항증명서에 공동대표이사가 아닌 각자 대표이사로 등기되어 있는 경우에는 대표이사 A는 대표이사 B가 금융기관과 작성한 근저당권설정계약서를 첨부하여 법인명의의 근저당권설정등기신청을 할 수 있다.
- ② 해산간주등기는 되어 있지만 아직 등기기록이 폐쇄되지 않은 회사가 근저당권이전등기의 등기의무자인 경우 청산인 선임등기를 반드시 먼저 하여야 한다.
- ③ 청산인 등기가 되어 있지 않은 상태에서 법인 등기부가 폐쇄된 경우에는 청산인이 부동산등기신청을 하기 위해서는 폐쇄된 법인등기부를 부활하여 청산인 등기를 마친 다음 그 등기부등본을 청산인임을 증명하는 서면으로 등기신청서에 첨부하여야 하고, 인감증명의 제출이 필요한 경우에는 법인인감인 청산인의 인감을 첨부하여야 한다.
- ④ 법인 아닌 사단이나 재단을 채무자로 등기하는 경우에도 등록번호나 대표자에 관한 사항을 기록할 필요가 있다. 정관이나 그 밖의 규약, 대표자임을 증명하는 서면도 제출되어야 한다.
- ⑤ 법인 아닌 사단이나 재단에 속하는 부동산에 관한 등기신청은 사단이나 재단의 명의로 대표자나 관리인이 한다.

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

- ① 甲 토지를 乙 토지에 합병한 경우에 등기관이 합필등기를 할 때에는 乙 토지의 등기기록 중 표제부에 합병 후의 토지의 표시와 합병으로 인하여 甲 토지의 등기기록에서 옮겨 기록한 뜻을 기록하고 종전의 표시에 관한 등기를 말소하는 표시를 하여야 한다.
- ② 멸실된 건물이 근저당권 등 제3자의 권리의 목적이 된 경우라도 멸실된 사실이 건축물대장에 기록되어 있다면 멸실등기를 신청할 때에 근저당권자 등의 승낙이 있음을 증명하는 정보를 제공할 필요가 없다.
- ③ 등기관이 건물멸실등기를 할 때에는 등기기록 중 표제부에 멸실의 뜻과 그 원인 또는 부존재의 뜻을 기록하고 표제부의 등기를 말소하는 표시를 한 후 그 등기기록을 폐쇄하여야 하는바, 다만 멸실한 건물이 구분건물인 경우에는 그 등기기록을 폐쇄하지 아니한다.
- ④ 대지권의 목적인 토지의 등기기록에 대지권이라는 뜻의 등기를 한 경우로서 그 토지 등기기록에 소유권보존등기나 소유권이전등기 외의 소유권에 관한 등기 또는 소유권 외의 권리에 관한 등기가 있을 때에는 등기관은 그 건물의 등기기록 중 전유부분 표제부에 토지 등기기록에 별도의 등기가 있다는 뜻을 기록하여야 한다.
- ⑤ 공용부분이라는 뜻의 등기는 규약에서 공용부분으로 정한 구분건물 또는 부속건물의 소유자가 신청하여야 하며, 미등기인 건물에 대하여는 소유권보존등기를 하지 않고 곧바로 공용부분이라는 뜻의 등기를 할 수 있다.

【문17】 다음의 권리에 관한 등기 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 현재 효력이 있는 권리에 관한 등기기록상 등기명의인의 주민등록번호가 등기기록에 기록되어 있지 않는 경우라도 그 등기명의인은 주민등록번호를 추가로 기록하는 내용의 등기명의인표시 변경등기를 신청할 수 없다.
- ② 근저당권자인 법인의 취급지점이 변경된 때에는 등기명의인표시변경(취급지점 변경)등기를 먼저 하여야만 채무자변경으로 인한 근저당권변경등기를 신청할 수 있다.
- ③ 등기기록상 소유자가 “조선총독부”로 되어 있는 부동산에 대해서는 관리청 지정서를 첨부정보로서 제공하여 “1948.8.15. 대한민국정부수립”을 원인으로 “국, 관리청 ○○부”로의 등기명의인표시변경등기를 촉탁하면 “국” 명의로의 등기명의인표시변경등기와 동시에 관리청 명칭도 첨기등기한다.
- ④ 사망자 명의의 소유권이전등기에 대하여 상속인을 상대로 한 말소소송에서 사망자 명의의 등기가 상속인을 표상하는 등기로서 원인무효의 등기임을 이유로 말소절차의 이행을 명한 판결이 확정된 경우에는 위 판결에 의하여 사망자 명의 등기의 말소를 신청할 수 있다.
- ⑤ 판결에 의하여 허무인 명의의 등기의 말소를 신청하는 경우 허무인명의표시의 경정등기를 경유할 필요는 없으며, 말소등기의 등기원인은 확정판결로, 그 연월일은 판결선고일을 각 기재한다.

【문18】 소유권등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 시효취득은 민법 제187조의 예외로서 등기하여야 소유권을 취득하나 법률에 의한 물권변동이므로 현재 등기기록상 소유자를 등기의무자로 하고 시효취득한 자를 등기권리자로 하여 시효취득한 자가 단독신청하면 된다.
- ② 환매권행사로 인한 소유권이전등기 시 환매권에 가압류, 가처분, 가등기 등의 부기등기가 경료되어 있고 이 등기들이 말소되지 않아 환매특약의 등기를 말소할 수 없는 경우에는 환매권행사로 인한 소유권이전등기를 할 수 없다.
- ③ 공유물분할을 원인으로 소유권을 취득한 자가 등기의무자가 되어 그 부동산에 대하여 다시 소유권이전등기를 신청할 경우에 제공하는 등기필정보는 위 공유물분할등기에 관한 등기필정보뿐만 아니라, 종전 공유자로서 등기할 때에 통지받은 등기필정보도 함께 제공하여야 한다.
- ④ 회사분할을 원인으로 하는 소유권이전등기 신청의 경우에는 토지거래허가증을 첨부정보로 제공할 필요가 없다.
- ⑤ 피상속인의 사망으로 상속이 개시된 후 상속등기를 하지 아니한 상태에서 공동상속인 중 1인이 사망한 경우, 나머지 상속인들과 사망한 공동상속인의 상속인들이 피상속인의 재산에 대한 협의분할을 할 수 있다.

【문19】 용익권 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 학교법인이 그 소유 명의의 부동산에 관하여 임차권설정등기를 신청하는 경우에는 관할청의 허가를 증명하는 서면을 첨부정보로 제공하여야 한다.
- ② 지역권이 설정되어 있는 토지를 대지권의 목적으로 하는 대지권등기는 할 수 있고, 대지권이라는 뜻의 등기가 마쳐진 토지에 대해서도 지역권설정등기를 할 수 있다.
- ③ 건물의 일부에 대해서 임차권설정등기를 할 수 있는 것이므로, 건물의 일부에 해당하는 지붕이나 옥상에 대하여도 임차권설정등기를 신청할 수 있고 이 경우 지붕이나 옥상의 일부에 대해서만 임차권설정등기를 신청할 때에는 그 부분을 표시한 도면을 첨부정보로서 제공하여야 한다
- ④ 전세권설정등기를 신청할 때에 존속기간은 설정계약서에 따라야 할 것이므로 존속기간의 시작일이 등기신청접수일자 이전인 경우라도 등기관은 해당 등기신청을 수리하여야 한다.
- ⑤ 토지와 건물은 별개의 부동산으로 건물의 일부 또는 전부에 전세권설정등기가 경료되어 있는 경우 그 대지의 전부에 대하여 전세권설정등기를 신청할 수 없다.

【문20】 가등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 가등기는 부동산표시 또는 등기명의인표시의 변경등기를 위해서도 할 수 있다.
- ② 가등기권리자가 소재불명이 된 경우 현 소유자가 가등기를 말소하기 위해서는 가등기권리자를 상대로 하여 말소등기절차의 이행을 명하는 확정판결을 받거나 부동산등기법 제56조에 따라 공시최고 신청을 하여 제권판결을 받아 단독으로 말소등기를 신청할 수 있다.
- ③ 배우자 명의로 명의신탁한 부동산에 대하여 명의신탁계약의 해지약정에 대한 예약을 하고 장차 명의신탁해지약정의 효력이 발생한 경우 생기는 소유권이전청구권을 보전하기 위한 가등기는 할 수 없다.
- ④ 지상권설정등기청구권보전 가등기에 의하여 지상권설정의 본등기를 한 경우 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 저당권설정등기는 직권말소의 대상이다.
- ⑤ 가등기는 사인증여로 인하여 발생한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 할 수 없다.

【문21】 다음의 권리에 관한 등기 설명 중 가장 옳지 않은 것은??

- ① 사망자 명의의 등기를 말소하기 위해서는 그 상속인 전원을 등기의무자로 하여 공동신청하거나 상속인 전원을 상대로 한 말소판결을 얻어야 한다.
- ② 甲과 乙의 공동소유에서 丙과 丁의 공동소유로 경정하는 소유권경정등기신청은 수리할 수 없다.
- ③ 가등기가 가등기권리자의 의사에 의하지 아니하고 말소되어 그 말소등기가 원인무효인 경우에는 등기상 이해관계 있는 제3자는 그의 선의를 입증하면 가등기권리자의 회복등기절차에 필요한 승낙을 할 의무가 있지 않다.
- ④ 증여를 원인으로 한 소유권이전등기와 채납처분에 의한 압류등기가 순차 경료된 후 위 증여계약의 해제를 원인으로 한 새로운 소유권이전등기를 신청할 경우에는 채납처분권자의 승낙이 있음을 증명하는 정보는 제공할 필요가 없다.
- ⑤ 甲이 근저당권설정등기를 신청하였으나 등기관의 잘못으로 그 기록을 누락하였고 그 후 乙이 동일 부동산에 대하여 순위 제1번의 근저당권설정등기를 경료하였다면, 직권경정등기절차에 준하여 위 누락된 근저당권설정등기를 순위 제2번으로 기록할 수 있고, 이 경우 乙의 승낙이 있음을 증명하는 정보를 제공할 필요는 없다.

【문22】 부동산의 표시변경등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 공용부분이라는 뜻을 정한 규약을 폐지한 경우에 공용부분의 취득자는 지체 없이 소유권보존등기를 신청하여야 한다.
- ② 등기기록에 대지권이라는 뜻의 등기를 할 때에 대지권의 목적인 토지의 관할이 다른 등기소에 속할 경우에는 그 등기소에 지체없이 등기할 사항을 통지하여야 하고, 통지를 받은 등기소의 등기관은 대지권의 목적인 토지의 등기기록 중 해당 구에 통지받은 사항을 기록하여야 한다.
- ③ 건물소유권의 등기명의인이 존재하지 아니하는 건물에 대하여 멸실등기를 신청하지 아니하면 건물대지의 소유자가 건물부존재증명서를 발급받아 건물소유권의 등기명의인을 대위하여 멸실등기를 신청할 수 있고, 이 경우에는 건물이 멸실된 경우와 달리 건물부존재증명서를 발급받은 지 1개월이 경과하지 않았더라도 건물대지의 소유자는 건물멸실등기를 대위신청할 수 있다.
- ④ 합병되는 각 구분건물의 소유자가 서로 다르고, 건물합병의 제한사유가 있는 상태에서는 각 구분건물의 소유권에 관한 등기를 합병 후의 공유지분으로 변경하고, 근저당권 등 합병제한사유에 해당하는 권리에 관한 등기의 목적을 합병 후의 공유지분으로 변경하는 등기를 할 수 없다.
- ⑤ 甲 토지에 전세권설정등기가 마쳐져 있고 乙 토지에는 임차권설정등기가 마쳐져 있는 경우라도 甲 토지를 乙 토지에 합병하는 합병등기를 할 수 있다.

【문23】 용익권등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 지상권은 타인의 토지를 배타적으로 사용하는 용익물권으로 동일한 토지에 대한 이중의 지상권설정등기는 허용되지 않으므로 이미 지상권설정등기가 경료되어 있는 상태에서 기존 지상권설정등기의 말소를 조건으로 하는 정지조건부 지상권설정등기청구권을 보존하기 위한 조건부지상권설정청구권가등기는 신청할 수 없다.
- ② 한국전력공사가 전기사업법이 아니라 전원개발사업자로서 전원개발사업의 시행을 위하여 전원개발촉진법을 근거로 하여 토지의 사용에 관한 재결을 받은 경우에는 같은 법에 “전원개발사업자가 사용재결을 받으면 단독으로 구분지상권설정등기를 신청할 수 있다.”는 취지의 규정이 없더라도 단독으로 구분지상권설정등기를 신청할 수 있다.
- ③ 요역지의 소유자가 아닌 지상권자도 지역권설정등기에 있어 등기관리자가 될 수 있다.
- ④ 설정행위로써 구분지상권의 행사를 위하여 토지의 사용을 제한할 수 있는데, 특약을 한 때에는 이를 신청정보로 제공하여야 한다. 한편, 특약에 의하여 제한되는 것은 사용에 관한 사실행위이다
- ⑤ 토지 위에 등기된 건물이 있다 하더라도 당해 토지의 등기기록상 지상권과 양립할 수 없는 용익물권이 존재하지 않는다면 그 토지에 대하여 지상권설정등기를 신청할 수 있다.

【문24】 소유권등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 한정승인을 하였다 하더라도 그 한정승인 전에 이미 이루어진 특정 부동산에 대한 상속인들의 협의분할 및 이를 원인으로 한 상속등기의 효력이 상실되는 것이 아니므로 한정승인을 원인으로 이 상속등기를 말소 또는 경정할 수 없다.
- ② 상속재산 협의분할에 따라 상속등기를 마친 후에 공동상속인들이 그 협의를 전원의 합의에 의하여 해제한 후 다시 새로운 협의분할을 하고 이를 원인으로 상속등기의 경정등기를 신청할 때에는 등기원인을 ‘재협의분할’로, 그 연월일을 경정등기 신청을 한 날로 한다.
- ③ 甲 회사가 상호를 乙 회사로 변경하였으나 등기명의인 표시를 변경하기 전에 丙 회사에 흡수합병된 경우 합병 후 존속하는 丙 회사는 甲 회사의 등기명의인 표시를 乙 회사로 변경할 수 없으므로 합병으로 인하여 소멸하는 회사의 명칭이 변경된 사실이 나타나는 법인등기사항 증명서를 첨부정보로 제공하여 바로 합병을 원인으로 하는 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ④ A, B, C 3필지의 부동산 중 A, B는 甲・乙・丙 3인의 공유로 되어 있고 C는 甲・乙・丙・丁의 4인의 공유로 되어 있는 경우, 4인의 합의에 의하더라도 A는 甲의 단독소유로, B는 丁의 단독소유로, C는 乙의 단독소유로 하기로 하는 소유권이전등기신청을 할 수 없다.
- ⑤ 수용대상 토지에 소유권등기말소청구권을 피보전권리로 한 처분금지가처분등기가 되어 있어 사업시행자가 피공탁자를 ‘가처분채권자 또는 토지소유자’로 하는 상대적 불확지공탁을 한 경우 가처분채권자가 토지소유자를 상대로 제기한 소유권이전등기말소청구의 소에서 패소확정의 본안판결을 받았다면 토지소유자는 그 확정판결을 출급청구권 증명서면으로 하여 공탁금 출급청구를 할 수 있다.

【문25】 담보권등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 피담보채권이 확정되기 전에 계약양도 등을 원인으로 근저당권이전등기를 신청하는 경우 등기원인을 증명하는 정보인 근저당권이전계약서에 채무자의 표시와 날인이 반드시 있어야만 하는 것은 아니다.
- ② 채권최고액을 감액하는 경우에는 근저당권설정자가 등기관리자가 되고 근저당권자가 등기의무자가 되어 공동으로 근저당권변경등기를 신청하여야 한다.
- ③ 임차권이 대지권인 경우에 임차권은 저당권의 목적으로 할 수 없는 권리이므로 건물소유권과 대지권(토지임차권)을 공동저당의 목적으로 할 수 없다.
- ④ 기계・기구의 일부 멸실 또는 분리에 의한 변경신청의 경우에는 저당권자의 동의가 있음을 증명하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 제공하여야 한다.
- ⑤ 확정채권의 대위변제를 원인으로 하는 근저당권이전등기의 경우에는 근저당권이전계약서는 제출할 필요가 없고, 대위변제증서를 첨부한다.

【문26】 한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 사업시행자는 사업시행인가 후에 사업시행을 위하여 환지계획인가의 고시 전이라도 종전 토지에 관한 토지표시나 등기명의인 표시의 변경 및 경정등기를 대위하여 촉탁할 수 있고, 대위등기를 촉탁하는 경우 등기원인 또는 등기목적이 동일하지 아니한 경우 하나의 촉탁서로 일괄촉탁도 가능하다.
- ② 등기관은 신청정보의 내용으로 제공된 사항이 첨부정보로 제공된 관리처분계획 및 그 인가를 증명하는 서면, 이전고시를 증명하는 서면의 내용과 일치하는지 여부와 함께 종전 토지 및 건물의 등기기록상 등기사항과 일치하는지 여부를 심사한다.
- ③ 환지등기를 촉탁할 때에 필요한 첨부정보가 아닌 토지대장만을 제공한 경우, 등기관은 그 토지대장에 ‘환지’ 또는 ‘구획정리 완료’ 등의 사실이 기재되어 있다 하더라도 그 등기촉탁을 수리하여서는 안 된다.
- ④ 정비사업시행자(이하 “시행자”라 한다)는 그 사업시행을 위하여 신청권자를 대위하여 부동산의 표시변경(경정)등기와 등기명의인의 표시변경(경정)등기를 신청할 수 있으며, 등기원인 또는 등기의 목적이 동일하지 아니한 경우라도 동일한 신청서로 등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 부동산에 대한 몰수보전등기가 마쳐진 후에 그 대상이 된 권리에 대한 이전등기 등의 신청이 있는 경우 등기관은 이를 수리하여야 한다.

【문27】 소유권등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 건물의 보존등기신청을 할 때에는 등기원인과 그 연월일은 신청정보의 내용으로 등기소에 제공할 필요가 없다.
- ② 재외국민 甲이 상속재산분할협약에 관한 권한을 乙에게 위임하여 상속등기를 신청하는 경우 상속재산분할협약서에는 乙의 인감을 날인하고, 乙의 인감증명을 제출하여야 함이 원칙이나, 이 협의를 乙이 직접 작성했다는 취지의 공증을 받은 경우에는 인감증명을 제출할 필요가 없다.
- ③ 상속개시 후 그 상속등기를 하기 전에 상속인 중 한 사람이 사망하여 또다시 상속이 개시된 경우에는 상속개시일자를 순차로 모두 신청정보로 하여 1건으로 상속등기를 신청할 수 있다.
- ④ 피상속인의 처와 그 친권에 따르는 미성년자 및 다른 상속인을 포함한 수인의 상속인이 협의분할에 의한 상속등기를 신청하는 경우에는 그 처(친권자)는 상속포기를 하지 아니한 이상 상속재산을 전혀 취득하지 않더라도 미성년자인 자를 대리하여 다른 상속인과 상속재산분할의 협의를 할 수 없고 미성년자를 위한 특별대리인이 선임되어야 한다.
- ⑤ 지상권이 설정되어 있는 토지 위에 지상권자 아닌 제3자가 건물을 신축한 후 동건물에 대한 소유권보존등기를 신청함에 있어서, 사전에 그 지상권을 말소하거나 지상권자의 승낙이 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로 제공하여야 한다.

【문28】 관공서의 촉탁에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 보전처분등기는 법원사무관등의 촉탁에 의하며, 보전처분등기가 경료된 채무자의 부동산 등에 대하여 가압류, 가처분 등 보전처분, 강제집행 또는 담보권실행을 위한 경매, 채납처분에 의한 압류 등의 등기촉탁이 있는 경우에는 이는 채무자 등에 대하여 일정한 행위의 제한을 가하는 것과 동시에 제3자의 권리행사를 금지하는 것이므로 이를 각하하여야 한다.
- ② 선행 가처분과 후행 가처분의 피보전권리가 모두 소유권이전등기 말소등기청구권 및 근저당권설정등기 말소등기청구권인 경우, 확정판결을 받은 후행 가처분채권자가 말소등기신청을 할 때에 선행 가처분채권자의 승낙 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하여야 한다.
- ③ 가처분의 피보전권리가 지상권설정등기청구권으로 소유명의인을 가처분채무자로 하는 경우에는 그 가처분등기를 등기기록 중 갑구에 한다.
- ④ 관리인이 회생계획에 따라 채무자 명의의 부동산 등을 처분하고 그에 따른 등기를 신청하는 경우에는 회생계획인가결정의 등본 또는 초본을, 회생계획에 의하지 아니하고 처분한 경우에는 법원의 허가서 또는 법원의 허가를 요하지 아니한다는 뜻의 증명서를 그 신청서에 첨부하여야 한다.
- ⑤ 회생절차개시결정의 등기가 된 채무자의 부동산 등의 권리에 관하여 파산선고의 등기촉탁이 있는 경우 등기관은 이를 각하하여야 한다.

【문29】 담보권등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 근저당권부 채권의 질권자가 해당 질권을 제3자에게 전질한 경우 질권의 이전등기를 할 수 있다.
- ② 공장저당권의 목적으로 제공된 기계·기구를 전부 새로운 기계·기구로 교체하는 경우에는 목록폐지로 인한 저당권변경등기를 신청하여 공장저당권을 보통저당권으로 변경하고, 새로운 기계·기구에 관해 목록제출로 인한 저당권변경등기신청을 하여 다시 보통저당권을 공장저당권으로 변경하는 절차를 거쳐야 한다.
- ③ 채권자는 동일한 채권의 담보로 甲 부동산에 관한 소유권과 乙 부동산에 관한 지상권에 대하여 공동근저당권설정등기를 신청할 수 있으며, 이때 甲 부동산의 소유자와 乙 부동산의 지상권자가 반드시 동일할 필요는 없다.
- ④ 동일 부동산에 대한 소유권이전청구권 보전의 가등기

상의 권리자와 근저당권자가 동일인이었다가 그 가등기에 기한 소유권이전의 본등기가 경료됨으로써 소유권과 근저당권이 동일인에게 귀속된 경우와 같이 근저당권이 혼동으로 소멸한 경우에는 그 근저당권설정등기가 말소되지 아니한 채 제3자 앞으로 다시 소유권이전등기가 경료된 경우라도 현 소유자가 단독으로 말소등기를 신청할 수 있다.

- ⑤ 채권최고액을 증액하는 경우에는 근저당권자가 등기관리자가 되고 근저당권설정자가 등기의무자가 되어 공동으로 근저당권변경등기를 신청하여야 한다.

【문30】 관공서의 촉탁에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 매각 또는 공매처분 등을 원인으로 관공서가 소유권이전등기를 촉탁하는 경우에는 등기의무자의 주소를 증명하는 정보를 제공할 필요가 없다.
- ② 합유자 중 1인의 지분에 대한 가압류등기는 할 수 없으므로 위 촉탁이 있는 경우 이를 각하하여야 하나 합유지분에 대하여 가압류등기가 이미 마쳐져 있다면 등기관은 위 등기를 직권으로 말소하여야 한다.
- ③ 회생절차개시 및 회생계획인가의 각 등기가 되어 있지 아니한 부동산 등의 권리에 대한 회생절차종결등기의 촉탁은 등기관은 이를 각하하여야 한다.
- ④ 가처분권리자가 피상속인과의 원인행위에 의한 권리의 이전·설정의 등기청구권을 보전하기 위해 상속인들을 상대로 처분금지가처분신청을 하여 집행법원이 인용하고 피상속인 명의의 부동산에 대해 상속관계를 표시하여(등기의무자를 “망 ○○○의 상속인 ○○○” 등) 가처분등기 촉탁을 한 경우 상속등기를 거침이 없이 가처분등기를 할 수 있다.
- ⑤ 사해행위취소로 인한 원상회복청구권을 피보전권리로 하여 처분금지가처분등기가 되고 그 후 근저당권설정등기가 경료된 상태에서 가처분채권자가 본안사건에서 소유권이전등기나 소유권이전등기의 말소를 명하는 판결이 아닌 가액배상을 명하는 판결을 받았다면 그 판결로는 소유권이전등기나 소유권이전등기의 말소를 신청할 수 없으므로 가처분등기 이후에 경료된 근저당권설정등기의 말소도 신청할 수 없다.