

01. ①

① (×) 근저당권 이전의 부기등기가 기존의 주등기인 근저당권설정등기에 종속되어 주등기와 일체를 이룬 경우에는 부기등기만의 말소를 따로 인정할 아무런 실익이 없지만, 근저당권의 이전원인만이 무효로 되거나 취소 또는 해제된 경우, 즉 근저당권의 주등기 자체는 유효한 것을 전제로 이와는 별도로 근저당권이전의 부기등기에 한하여 무효사유가 있다는 이유로 부기등기만의 효력을 다투는 경우에는 그 부기등기의 말소를 소구할 필요가 있으므로 예외적으로 소의 이익이 있다.(대판 2005.6.10. 2002다15412·15429)

=> 판례를 이해해 본다. 첫째, 근저당권 이전의 부기등기가 기존의 주등기인 근저당권설정등기에 종속되어 주등기와 일체를 이룬 경우에는 부기등기만의 말소를 따로 인정할 아무런 실익이 없다. 둘째, 근저당권의 이전원인만이 무효로 되거나 취소 또는 해제된 경우, 즉 근저당권의 주등기 자체는 유효한 것을 전제로 이와는 별도로 근저당권이전의 부기등기에 한하여 무효사유가 있다는 이유로 부기등기만의 효력을 다투는 경우에는 그 부기등기의 말소를 소구할 필요가 있다. 셋째, 예외적으로 소의 이익이 있다. 따라서 모두 말소등기의 대상으로 삼아야 한다는 표현은 옳은 표현이 아니다.

② (○) 부동산등기법 제52조 제4호에 의하면 등기관이 소유권 외의 권리에 대한 처분제한 등의 등기를 할 때에는 부기로 하여야 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

③ (○) 부동산등기법 제91조에 의하면 가등기에 의한 본등기(本登記)를 한 경우 본등기의 순위는 가등기의 순위에 따른다.

=> 따라서 소유권이전청구권가등기에 의한 본등기는 주등기로 하게 되므로 가등기에 의한 본등기는 부기등기가 아니라 주등기로 한다는 표현은 옳은 표현이다.

④ (○) 부동산등기규칙 제2조에 의하면 등기관이 부기등기를 할 때에는 그 부기등기가 어느 등기에 기초한 것인지 알 수 있도록 주등기 또는 부기등기의 순위번호에 가지번호를 붙여서 하여야 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

⑤ (○) 등기선례 제7-436호에 의하면 매각으로 인한 소유권이전등기촉탁을 할 때에, 매수인이 인수하지 아니하는 부담의 기입이 부기등기로 되어 있는 경우, ㉠ 저당권, 전세권 등 소유권 이외의 권리의 전부 또는 일부이전으로 인한 부기등기가 마쳐진 경우 또는 ㉡ 저당권부채권가압류등기, 전세권저당권설정등기 등과 같이 매수인이 인수하지 아니하는 등기의 말소에 관하여 이해관계 있는 제3자 명의의 부기등기가 마쳐진 경우에, 집행법원은 주등기의 말소만 촉탁하면 되고 부기등기에 관하여는 별도로 말소 촉탁을 할 필요가 없으며 등록세는 주등기의 말소에 대한 것만 납부하면 된다.

=> 따라서 그 부기등기에 대해서는 별도로 말소 촉탁할 필요가 없다는 표현은 옳은 표현이다.

02. ①

① (×) 부동산등기법 제3조상 등기할 수 있는 권리는 원칙적으로 부동산물권이다. 따라서 소유권, 지상권, 지역권, 전세권, 저당권 등은 등기할 수 있는 물권이다. 그러나 부동산 물권 중 점유권, 유치권, 민법 제302조의 특수지역권이나 관습법상의 물권인 분묘기지권은 절차법상 근거 규정이 없으므로 등기능력이 없다. 반면에 저당권에 의하여 담보된 채권을 질권 또는 채권담보권의 목적으로 하는 경우 질권 또는 채권담보권의 효력을 저당권에도 미치게 하기 위한 때에는 부동산물권은 아니지만 권리질권이나 채권담보권(부동산등기법 제3조 제7호)에도 등기능력이 인정된다. 또한 부동산임차권과 부동산환매권(민법 제592조, 부동산등기법 제53조)도 물권은 아니지만 제3자에 대한 대항력을 공시하기 위하여 법률규정에 의하여 등기능력이 인정되고 있다

=> 따라서 권리질권이나 채권담보권은 옳은 표현이나 유치권, 분묘기지권도 등기능력이 있다는 표현은 옳은 표현이 아니다.

② (○) 등기가 실체적 권리관계에 부합한다고 하는 것은 그 등기절차에 어떤 하자가 있더라도 진실한 권리관계와 합치되는 것을 의미하는바, 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.(대판 2007.1.11. 2006다50055).

=> 판례를 이해해 본다. 첫째, 등기가 실체적 권리관계에 부합한다고 하는 것은 그 등기절차에 어떤 하자가 있더라도 진실한 권리관계와 합치되는 것을 의미한다. 둘째, 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.

따라서 옳은 표현이다.

③ (○) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조의2 제1항에 의하면 1동의 건물이 다음 각 호(1. 구분점포의 용도가 건축법 제2조 제2항 제7호의 판매시설 및 같은 항 제8호의 운수시설일 것 2. 삭제 3. 경계를 명확하게 알아볼 수 있는 표지를 바닥에 견고하게 설치할 것 4. 구분점포별로 부여된 건물번호표지를 견고하게 붙일 것)에 해당하는 방식으로 여러 개의 건물 부분으로 이용상 구분된 경우에 그 건물부분(이하 “구분점포”라 한다)은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

=> 따라서 소규모 집합건물의 이용 편의를 증진하기 위하여 구분점포의 성립에 요구되는 합계 1천제곱미터 이상의 바닥면적 요건을 삭제하였다는 표현은 옳은 표현이다.

④ (○) 처분의 제한은 법률에 규정되어 있는 경우에 한한다. 따라서 법률에 규정되어 있지 아니한 처분의 제한은 등기할 사항이 아니며, 처분제한(특약사항 또는 금지사항)에 관한 사항이 법률에 규정되어 있더라도 등기할 수 있도록 하는 별도의 규정이 없으면 등기할 수 없다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

⑤ (○) 등기예규 제1086호 3.에 의하면 공유수면을 구획지어 소유권보존등기신청을 하거나 굴착한 토굴에 관하여 소유권보존등기신청을 할 경우 등기관은 그 등기신청을 각하하여야 한다. 방조제(제방)는 토지대장에 등록한 후(지적법 제5조의 규정에 의하여 제방으로 등록) 그 대장등본을 첨부하여 토지로서 소유권보존등기를 신청할 수 있다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

### 03. ⑤

① (○) 1동의 건물의 일부분이 구분소유권의 객체가 될 수 있으려면 그 부분이 이용상은 물론 구조상으로도 다른 부분과 구분되는 독립성이 있어야 한다. 이러한 구분소유권의 객체로서 적합한 물리적 요건을 갖추지 못한 건물의 일부는 그에 관한 구분소유권이 성립할 수 없다. 그와 같은 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 매수인은 소유권을 취득할 수 없다.(대판 2018.3.27. 2015다3471)

=> 판례를 이해해 본다. 첫째, 1동의 건물의 일부분이 구분소유권의 객체가 될 수 있으려면 그 부분이 이용상은 물론 구조상으로도 다른 부분과 구분되는 독립성이 있어야 한다. 둘째, 구분소유권의 객체로서 적합한 물리적 요건을 갖추지 못한 건물의 일부는 그에 관한 구분소유권이 성립할 수 없다. 셋째, 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 없다. 넷째, 매수인은 소유권을 취득할 수 없다. 따라서 옳은 표현이다.

② (○) 환지처분의 효과로서 환지는 그 환지처분의 공고한 날의 익일부터 이를 종전의 토지로 보게 되므로 종전의 토지소유자는 환지등기가 없어도 그날부터 종전토지에 대한 소유권을 상실함과 동시에 새로 부여된 환지의 소유권을 취득하는 것이고 따라서 환지에 대한 등기로서의 효력이 존속하는 것은 환지처분공고당시 종전토지 위에 있는 등기에 한하고 그 공고 이후 환지등기 이전에 이루어진 종전토지에 관한 등기는 환지에 대한 등기로서의 효력이 없다.(대판 1983.12.27. 81다1039)

=> 판례를 이해해 본다. 첫째, 환지처분의 효과로서 환지는 그 환지처분의 공고한 날의 익일부터 이를 종전의 토지로 보게 된다. 둘째, 종전의 토지소유자는 환지등기가 없어도 그날부터 종전토지에 대한 소유권을 상실함과 동시에 새로 부여된 환지의 소유권을 취득하는 것이다. 셋째, 환지에 대한 등기로서의 효력이 존속하는 것은 환지처분공고당시 종전토지 위에 있는 등기에 한한다. 넷째, 그 공고 이후 환지등기 이전에 이루어진 종전토지에 관한 등기는 환지에 대한 등기로서의 효력이 없다. 따라서 국토교통부장관이라는 표현과 관할 도지사이라는 표현이 어울리지 않으므로 옳은 표현이다.

③ (○) 민법 제187조에 의하면 상속, 공용징수, 판결, 경매 기타 법률의 규정에 의한 부동산에 관한 물권의 취득은 등기를 요하지 아니한다. 그러나 등기를 하지 아니하면 이를 처분하지 못한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

④ (○) 무효등기의 유효에 대한 합의 내지 추인은 목시적으로도 이루어질 수 있으나, 위와 같은 목시적 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.(대법원 1991. 3. 27. 선고 90다17552 판결)

=> 판례를 이해해 본다. 첫째, 무효등기의 유효에 대한 합의 내지 추인은 목시적으로도 이루어질 수 있다. 둘째, 목시적 합의

## 【시대에듀 법무사 1차 부동산등기법 30문 해설】

내지 추인을 인정하려면 무효등기 사실을 알면서 장기간 이의를 제기하지 아니하고 방치한 것만으로는 부족하다. 셋째, 방치한 것만으로는 부족하고 그 등기가 무효임을 알면서도 유효함을 전제로 기대되는 행위를 하거나 용태를 보이는 등 무효등기를 유용할 의사에서 비롯되어 장기간 방치된 것이라고 볼 수 있는 특별한 사정이 있어야 한다. 따라서 옳은 표현이다.

⑤ (×) 공유물분할의 소송절차 또는 조정절차에서 공유자 사이에 공유토지에 관한 현물분할의 협의가 성립하여 그 합의사항을 조서에 기재함으로써 조정이 성립하였다고 하더라도, 그와 같은 사정만으로 재판에 의한 공유물분할의 경우와 마찬가지로 그 즉시 공유관계가 소멸하고 각 공유자에게 그 협의에 따른 새로운 법률관계가 창설되는 것은 아니고, 공유자들이 협의한 바에 따라 토지의 분필절차를 마친 후 각 단독소유로 하기로 한 부분에 관하여 다른 공유자의 공유지분을 이전받아 등기를 마침으로써 비로소 그 부분에 대한 대세적 권리로서의 소유권을 취득하게 된다고 보아야 한다.(대판[전합] 2013.11.21. 2011두1917)

=> 판례를 이해해 본다. 첫째, 따라서 옳은 표현이다.

### 04. ⑤

① (○) 부동산등기법 제20조 등기관이 등기기록에 등기된 사항을 새로운 등기기록에 옮겨 기록한 때에는 종전 등기기록을 폐쇄한다. 폐쇄한 등기기록은 영구히 보존하여야 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

② (○) 건물에 관한 보존등기상의 표시와 실제건물과의 사이에 건물의 건축시기, 건물 각 부분의 구조, 평수, 소재 지번 등에 관하여 다소의 차이가 있다 할지라도 사회통념상 동일성 혹은 유사성이 인식될 수 있으면 그 등기는 당해 건물에 관한 등기로서 유효하다(대판 1981.12.8. 80다163)

=> 따라서 옳은 표현이다.

③ (○) 건물이 멸실되어 무효로 된 멸실건물의 소유권보존등기를 멸실 건물과 동일하게 다시 건축한 신축건물의 소유권보존등기로 유용하는 것은 동일성이 전혀 없어 허용되지 않는다(대판 1976.10.26. 75다2211). 따라서 이 경우에는 멸실등기를 하고 새로운 소유권보존등기를 하여야 할 사안에 해당한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

④ (○) 가등기에 터잡아 본등기를 하는 것은 그 가등기에 기하여 순위 보전된 권리의 취득(권리의 증대 내지 부가)이지 가등기상의 권리 자체의 처분(권리의 감소 내지 소멸)이라고는 볼 수 없으므로 가등기에 기한 본등기를 금지한다는 취지의 가처분은 부동산등기법 제2조에 규정된 등기할 사항에 해당하지 아니하고, 그러한 본등기금지가처분이 잘못으로 기입등기되었다 하더라도 그 기재사항은 아무런 효력을 발생할 수 없으므로, 가처분권자는 이러한 무효한 가처분결정의 기입등기로서 부동산의 적법한 전득자에게 대항할 수 없다.(대판 1992.9.25. 92다21258)

=> 판례를 이해해 본다. 첫째, 가등기에 터잡아 본등기를 하는 것은 그 가등기에 기하여 순위 보전된 권리의 취득(권리의 증대 내지 부가)이지 가등기상의 권리 자체의 처분(권리의 감소 내지 소멸)이라고는 볼 수 없다. 둘째, 가등기에 기한 본등기를 금지한다는 취지의 가처분은 부동산등기법 제2조에 규정된 등기할 사항에 해당하지 아니하고, 그러한 본등기금지가처분이 잘못으로 기입등기되었다 하더라도 그 기재사항은 아무런 효력을 발생할 수 없다. 셋째, 가처분권자는 이러한 무효한 가처분결정의 기입등기로서 부동산의 적법한 전득자에게 대항할 수 없다. 따라서 옳은 표현이다.

⑤ (×) 어느 부동산의 소재지가 다른 등기소의 관할로 바뀌었을 때에는 종전의 관할 등기소는 전산정보처리조직을 이용하여 그 부동산에 관한 등기기록의 처리권한을 다른 등기소로 넘겨주는 조치를 하여야 한다(부동산등기법 제9조)

=> 관할의 변경은 행정구역의 변경이나 등기소의 신설, 폐지 등으로 인하여 어느 부동산의 소재지가 다른 등기소의 관할로 바뀌었을 때 발생하는 것이므로 상급법원의 장의 결정 없이도 종전의 관할 등기소는 전산정보처리조직을 이용하여 그 부동산에 관한 등기기록의 처리권한을 다른 등기소로 넘겨주는 조치를 하여야 한다. 따라서 상급법원의 장의 결정을 받아야 하는 옳은 표현이 아니다.

### 05. ①

① (×) 1개의 부동산이 여러 등기소의 관할구역에 걸쳐 있을 때에는 그 부동산에 대한 최초의 등기신청을 하고자 하는 자의 신청에 의하여 각 등기소를 관할하는 상급법원의 장으로부터 관할의 지정을 받은 등기소만이 관할권을 갖는다. 부동산등기법 제7조 제2항에 의하면 부동산이 여러 등기소의 관할구역에 걸쳐 있을 때에는 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 각 등기소를 관할하는 상급법원의 장이 관할 등기소를 지정한다. ... 1개의 부동산이 여러 등기소의 관할구역에 걸쳐 있을 때라 함은, 주로

## 【시대에듀 법무사 1차 부동산등기법 30문 해설】

(i) 건물의 보존등기 시에 그 소재 토지가 제3장 등기기관과 등기부 67여러 등기소의 관할에 걸치는 경우 (ii) 구분건물에 있어서 단지를 구성하는 여러 동의 건물 중 일부 건물의 대지가 다른 등기소의 관할에 속하는 경우, 그리고 부동산등기규칙 제5조 제1항에 의하면 부동산이 여러 등기소의 관할구역에 걸쳐 있는 경우 그 부동산에 대한 최초의 등기신청을 하고자 하는 자는 각 등기소를 관할하는 상급법원의 장에게 관할 등기소의 지정을 신청하여야 한다. 동조 제7항에 의하면 단지를 구성하는 여러 동의 건물 중 일부 건물의 대지가 다른 등기소의 관할에 속하는 경우에는 제1항부터 제6항까지의 규정을 준용한다)를 말한다. 이미 등기되어 있는 건물이 증축 또는 부속건물의 신축에 의하여 여러 등기소 관할구역에 걸쳐게 되는 경우에는 관할의 지정절차를 거칠 필요 없이 종전 건물의 등기소에 관할권이 있다고 보는 것이 간명할 것이다.

=> 따라서 관할 등기소의 지정을 신청하여야 한다는 표현과 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 각 등기소를 관할하는 상급법원의 장이 관할 등기소를 지정한다는 표현은 어울리지 않으므로 옳은 표현이 아니다.

② (○) 부동산등기법 제15조 제1항에 의하면 등기부를 편성할 때에는 1필의 토지 또는 1개의 건물에 대하여 1개의 등기기록을 둔다. 다만, 1동의 건물을 구분한 건물에 있어서는 1동의 건물에 속하는 전부에 대하여 1개의 등기기록을 사용한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

③ (○) 부동산등기법 제29조 제1호에 의하면 등기관은 사건이 그 등기소의 관할이 아닌 경우에 해당하는 경우 이유를 적은 결정으로 신청을 각하(却下)하여야 한다. 다만, 신청의 잘못된 부분이 보정(補正)될 수 있는 경우로서 신청인이 등기관이 보정을 명한 날의 다음 날까지 그 잘못된 부분을 보정하였을 때에는 그러하지 아니하다. 부동산등기법 제58조 제1항에 의하면 등기관이 등기를 마친 후 그 등기가 제29조 제1호 또는 제2호에 해당된 것임을 발견하였을 때에는 등기관리자, 등기의무자와 등기상 이해관계 있는 제3자에게 1개월 이내의 기간을 정하여 그 기간에 이의를 진술하지 아니하면 등기를 말소한다는 뜻을 통지하여야 한다. 동조 제4항에 의하면 등기관은 제1항의 기간 이내에 이의를 진술한 자가 없거나 이의를 각하한 경우에는 제1항의 등기를 직권으로 말소하여야 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

④ (○) 부동산등기법 제40조 w[p1항에 의하면 등기관은 건물 등기기록의 표제부에 다음 각 호의 사항(1. 표시번호2. 접수연월일3. 소재, 지번, 건물명칭(건축물대장에 건물명칭이 기재되어 있는 경우만 해당한다. 이하 이 조에서 같다) 및 번호.)을 기록하여야 한다. 다만, 같은 지번 위에 1개의 건물만 있는 경우에는 건물번호는 기록하지 아니한다. 4. 건물의 종류, 구조와 면적. 부속건물이 있는 경우에는 부속건물의 종류, 구조와 면적도 함께 기록한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

⑤ (○) 부동산등기규칙 제25조 제1항 제7호에 의하면 신청서 기타 부속서류 송부부의 보존기간은 신청서 그 밖의 부속서류가 반환된 날부터 5년이다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

### 06. ⑤

① (○) 등기기록을 폐쇄할 때에는 표제부의 등기를 말소하는 표시를 하고, 등기원인 및 기타사항란에 폐쇄의 뜻과 그 연월일을 기록하여야 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

② (○) 등기예규 제1775호 5. 가. 1)에 의하면 신탁원부, 공동담보(전세)목록, 도면, 매매목록 또는 공장저당목록은 등기사항증명서의 발급신청 시 그에 관하여 신청이 있는 경우에 한하여 발급한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

③ (○) 부동산등기법 제20조 제2항에 의하면 폐쇄한 등기기록은 영구히 보존하여야 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

④ (○) 부동산등기법 제33조에 의하면 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.

=> 따라서 옳은 표현이다.

⑤ (×) 등기예규 제1775호 제1호 가목 7)에 의하면 말소사항포함등기부등본 : “말소사항포함등기부등본”은 말소된 등기사항을 포함하여 수작업폐쇄등기부에 기재된 사항의 전부를 증명하는 등본을 말한다.

=> 따라서 전산폐쇄등기부라는 표현과 수작업폐쇄등기부라는 표현은 어울리지 않으므로 옳은 표현이 아니다.

### 07. ④

## 【시대에듀 법무사 1차 부동산등기법 30문 해설】

① (○) 등기예규 제1725호 7. 다. (1)에 의하면 보정사항이 있는 경우 등기관은 보정사유를 등록한 후 전자우편, 구두, 전화 기타 모사전송의 방법에 의하여 그 사유를 신청인에게 통지하여야 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

② (○) 등기예규 제1725호 10.에 의하면 전자신청에 대한 각하 결정의 방식 및 고지방법은 서면신청과 동일한 방법으로 처리한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

③ (○) 북한지역에 거주하는 주민남한 내의 부동산에 관한 권리를 취득할 수 있다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

④ (×) 등기예규 제1725호 3. 가. (2)에 의하면 전자신청을 할 수 있는 자가 당사자 본인에 의한 신청의 경우 법인 아닌 사단이나 재단은 전자신청을 할 수 없다.

=> 따라서 법인은 누구나 전자신청을 할 수 있다는 표현은 옳은 표현이 아니다.

⑤ (○) 가압류등기의 말소는 법원의 말소촉탁에 의하는 것이 원칙이므로 당사자의 신청에 의하여 가압류등기를 말소할 수는 없다. 즉 채권자의 가압류 취하 및 집행취소(해제)신청 등이 있는 경우, 집행법원은 이 신청서 부분 등을 첨부하여 가압류등기의 말소촉탁을 하고 등기관은 이 촉탁에 의하여 그 등기를 말소한다.

=> 따라서 촉탁에 의하여 그 등기를 말소하므로 옳은 표현이다.

### 08. ②

① (○) 부동산등기법 제82조 제1항에 의하면 신탁등기의 신청은 해당 부동산에 관한 권리의 설정등기, 보존등기, 이전등기 또는 변경등기의 신청과 동시에 하여야 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

② (×) 신탁행위에 의하여 소유권을 이전하는 경우에는 신탁등기의 신청은 신탁을 원인으로 하는 소유권이전등기의 신청과 함께 1건의 신청정보로 일괄하여 하여야 한다.

=> 따라서 일괄하여 신청할 수 있다는 표현은 옳은 표현이 아니다.

③ (○) 등기예규 제1799호[신탁등기사무처리에 관한 예규]1. 신탁등기라. 수탁자가 여러 명인 경우 등 (1) 수탁자가 여러 명인 경우에는 그 공동수탁자가 합유관계라는 뜻을 신청정보의 내용으로 제공하여야 한다.(2) 위탁자가 여러 명이라 하더라도 수탁자와 신탁재산인 부동산 및 신탁목적이 동일한 경우에는 1건의 신청정보로 일괄하여 신탁등기를 신청할 수 있다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

④ (○) 등기예규 제1799호 4. 다.에 의하면 수탁자의 경질로 인한 권리가전등기 또는 여러 명의 수탁자 중 1인의 임무종료로 인한 합유명의인 변경등기를 한 경우에는 등기관은 직권으로 신탁원부 기록을 변경하여야 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

⑤ (○) 등기선례 제7-401호에 의하면 신탁원부상 신탁조항에 수익자변경권이 위탁자 및 수탁자에게 유보되어 있다는 취지가 기재되어 있다면 수탁자가 수익자의 변경으로 신탁원부기재변경등기를 신청하는 경우 수익자변경을 증명하는 서면 이외에 종전 수익자의 승낙서를 첨부할 필요는 없다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

### 09. ②

① (○) 등기선례 제201106-2호에 의하면 선행 가처분과 후행 가처분의 피보전권리가 모두 소유권이전등기 말소등기청구권 및 근저당권설정등기 말소등기청구권인 경우, 확정판결을 받은 후행 가처분채권자의 말소등기신청이 비록 선행 가처분채권자의 피보전권리를 침해하는 것이 아니라 오히려 그 피보전권리에 부합하는 것이라 하더라도 선행 가처분채권자는 권리의 목적인 등기가 말소됨에 따라 손해를 입을 우려가 있는 등기상의 권리자로서 그 손해를 입을 우려가 있다는 것이 등기부 기재에 의하여 형식적으로 인정되는 자이므로 말소등기신청서에 선행 가처분채권자의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하여야 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

② (×) 등기예규 제1690호 1. 나. (1), (3)에 의하면 가압류권자의 경매개시결정등기가 가처분등기보다 이후의 원인으로 마쳐진 경우에, 처분금지 가처분채권자가 가처분에 기한 소유권이전등기만 신청하고 경매개시결정등기에 대한 말소신청을 동시

## 【시대에듀 법무사 1차 부동산등기법 30문 해설】

에 하지 않았다면 그 소유권이전등기가 가처분에 기한 소유권이전등기였다는 소명자료를 첨부하여 다시 가처분등기 이후에 경료된 경매개시결정등기의 말소를 신청하여야 한다.

=> 따라서 추후에 말소등기신청은 할 수 없다는 표현은 말소신청을 동시에 하지 않았다면 다시 가처분등기 이후에 경료된 경매개시결정등기의 말소를 신청하여야 한다는 표현과 어울리지 않으므로 옳은 표현이 아니다.

③ (○) 등기선례 제6-491호에 의하면 '피고가 원고를 상대로 한 가처분집행은 해제키로 한다'는 내용의 조정이 성립되었으나 가처분채권자인 피고가 가처분집행을 해제하지 않는 경우에, 가처분채무자인 원고가 그 조정조서에 의하여 가처분등기 말소신청을 할 수는 없고, 집행법원에 가처분집행의 취소를 구하는 신청을 하여 집행법원의 촉탁에 의하여 가처분등기를 말소할 수 있을 것이다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

④ (○) 법정행예 제73호 "2"의 '나'에 의하면 기업자인 한국토지개발공사가 토지를 수용하고 그 보상금을 공탁함에 있어서, 그 수용대상 토지에 가처분등기가 경료되어 있는 경우에는 그 가처분의 피보전권리가 소유권말소등기청구권인지 아니면 소유권이전등기청구권인지가 등기부상 공시되어 있지 아니하므로 일단은 그 토지의 소유권 귀속에 관하여 다툼이 있는 것으로 보아 피공탁자의 상대적 불확지를 이유로 공탁을 할 수 있을 것이나, 공탁선례 제2-51호에 의하면 그 가처분의 피보전권리가 소유권이전등기청구권임이 확인(가처분결정문 첨부)된 때에는 피공탁자의 상대적 불확지를 이유로 하는 공탁을 할 수는 없고 다른 공탁사유가 있는 경우에 한하여 등기부상 소유명의인을 피공탁자로 하는 확지공탁을 하여야 하는 것이므로, 그러한 경우에는 기존의 확지공탁을 상대적 불확지공탁으로 바꾸는 공탁서 정정을 할 수는 없는 것이다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

⑤ (○) 등기예규 제1690호 3., 5. 나.에 의하면 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.

=> 따라서 옳은 표현이다.

### 10. ③

① (○) 부동산등기법 제15조 제1항 단서에 의하면 1동의 건물을 구분한 건물에 있어서는 1동의 건물에 속하는 전부에 대하여 1등기기록을 사용한다. 구분건물의 등기기록에 대지권등기를 한 때에는 처분의 일체성이 있는바, 하나의 구분건물 등기기록에 의하여 전유부분뿐만 아니라 대지권의 목적인 토지에 관한 권리도 공시하게 된다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

② (○) 부동산등기규칙 제90조 제1항에 의하면 부동산등기규칙 제89조에 따라 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. 다만, 그 등기가 소유권 이외의 대지권의 등기인 경우 또는 제92조 제2항에 따라 말소하여야 하는 저장권의 등기인 경우에는 그러하지 아니하다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

③ (×) 등기선례 제201705-3호에 의하면 지역권이 설정되어 있는 토지(승역지)를 대지권의 목적으로 하는 대지권등기를 할 수 있다. 다만, 등기관은 직권으로 그 건물의 등기기록 중 전유부분 표제부에 토지 등기기록에 별도의 등기가 있다는 뜻을 기록하여야 한다. •집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 제2항에 의하면 구분소유자는 규약으로써 달리 정하지 않는 한 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없으며, 부동산등기법 제135조의2, 제165조의2에 의하면 대지권인 취지의 등기가 된 토지의 등기용지에는 소유권이전등기, 저장권설정등기등을 신청할 수 없으며, 등기선례 제6-312호에 의하면 이는 집합건물의 전유부분과 대지사용권의 일체적 처분을 집합건물의 등기용지만에 의하여 공시하고자 하는 취지에 기한 것으로서, 지역권의 경우에는 권리의 성질상 위와 같은 전유부분과 대지사용권의 일체적 처분원칙이 적용되지 않으므로 대지권인 취지가 등기된 토지에 대해서도 지역권설정등기를 신청할 수 있다.

=> 따라서 대지권이라는 뜻의 등기가 마쳐진 토지에 대해서는 지역권설정등기를 할 수 없다는 표현은 대지권인 취지가 등기된 토지에 대해서도 지역권설정등기를 신청할 수 있다는 표현과 어울리지 않으므로 옳은 표현이 아니다.

④ (○) 등기선례 제4-835호에 의하면 대지권등기가 된 건물에 대하여 전유부분만에 대한 이행판결을 받은 경우에는 분리처분가능규약 또는 공정증서를 첨부하여 대지권등기를 말소하지 않는 한 그 판결에 따른 이전등기를 할 수 없다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

## 【시대에듀 법무사 1차 부동산등기법 30문 해설】

⑤ (○) 등기예규 제1647호 3. 나.에 의하면 구분건물을 신축하여 분양한 자가 대지권등기를 하지 아니한 상태에서 수분양자에게 구분건물에 대하여만 소유권이전등기를 마친 다음, 부동산등기법 제60조 제1항 및 제2항에 따라 현재의 구분건물의 소유명의인과 공동으로 대지사용권에 관한 이전등기를 신청하는 경우에는 등기필정보를 제공하지 않아도 된다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

### 11. ①

① (×) 부동산등기규칙 제60조 제1항 제3호에 의하면 방문신청을 하는 경우에는 소유권 외의 권리의 등기명의인이 등기의무자로서 법 제51조에 따라 등기를 신청하는 경우 등기의무자의 인감증명을 제출하여야 한다. 이 경우 해당 신청서(위임에 의한 대리인이 신청하는 경우에는 위임장을 말한다)나 첨부서류에는 그 인감을 날인하여야 한다.

=> 따라서 등기의무자의 인감증명을 제출하지 않아도 된다는 표현과 등기의무자의 인감증명을 제출하여야 한다는 표현이 어울리지 않으므로 옳은 표현이 아니다.

② (○) 갑 회사가 을 회사로 흡수합병된 후 을 회사가 을 회사의 일부를 분할하여 병 회사를 설립한 경우, 분할 전 을 회사는 존속하므로 「부동산등기규칙」 제42조 제1호의 '법인의 분할로 인하여 분할 전 법인이 소멸하는 경우'에 해당하지 않는다. 따라서 부동산등기선례 제202102-1호에 의하면 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(법인등기사항증명서 등), 분할계획서 및 등기의무자 을 회사의 인감증명서(소유권이전등기의 경우)가 첨부정보로 제출되어야 하고, 등기필정보는 제출될 필요가 없다. 또한 갑 회사와 을 회사 사이의 합병으로 인한 소유권이전등기 또는 근저당권이전등기도 선행될 필요가 없다. 반면, 분할로 인하여 분할 전 을 회사가 소멸하는 경우에는 병 회사가 회사분할을 원인으로 하여 단독으로 신청할 수 있다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

③ (○) 등기예규 제1647호 2. 나. 4) 다)에 의하면 공유물분할을 원인으로 소유권을 취득한 자가 등기의무자가 되어 분할된 부동산에 대해 등기신청을 할 때에는 위 공유물분할을 원인으로 한 지분이전등기를 마친 후 수령한 등기필정보뿐만 아니라 공유물분할 이전에 공유자로서 지분을 취득할 당시 수령한 등기필정보도 함께 제공하여야 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

④ (○) 등기예규 제1759호 4.에 의하면 관공서가 등기의무자로서 등기권리자의 청구에 의하여 등기를 촉탁하거나 부동산에 관한 권리를 취득하여 등기권리자로서 그 등기를 촉탁하는 경우에는 등기의무자의 권리에 관한 등기필정보를 제공할 필요가 없다. 이 경우 관공서가 촉탁에 의하지 아니하고 법무사 또는 변호사에게 위임하여 등기를 신청하는 경우에도 같다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

⑤ (○) 부동산등기법 제50조 제2항, 등기예규 제1786호 5. 바.에 의하면 승소한 등기권리자가 단독으로 판결에 의하여 등기를 신청하는 경우에는 등기의무자의 권리에 관한 등기필정보를 제공할 필요가 없다. 다만 승소한 등기의무자가 단독으로 등기를 신청할 때에는 그의 권리에 관한 등기필정보를 제공하여야 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

### 12. ①

① (×) 부동산등기규칙 제47조 제2항에 의하면 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. 여러 신청 사이에는 목적 부동산이나 등기권리자가 달라도 무방하며, 등기되는 권리의 내용도 같을 필요가 없다.

=> 따라서 목적 부동산이 동일하여야 한다는 표현과 달라도 무방하며 라는 표현이 어울리지 않아 옳은 표현이 아니다.

② (○) 부동산등기규칙 제47조 제2항에 의하면 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.

=> 따라서 옳은 표현이다.

③ (○) 등기선례 제3-591호에 의하면 근저당권의 기본계약상의 채무자 지위를 채권자 및 신·구채무자 사이의 3면 계약에 의하여 교환적으로 승계하거나 추가적으로 가입하는 경우에는 "채무자 변경계약"을 등기원인으로 하여 근저당권의 채무자변경등기를 신청할 수 있으며, 그 경우 동일한 부동산에 대하여 순위번호가 다른 수 개의 근저당권이 설정되어 있으나 채무자 변

## 【시대에듀 법무사 1차 부동산등기법 30문 해설】

경계약의 당사자가 동일하다면 하나의 신청서에 변경할 근저당권의 표시를 모두 기재하여 동시에 그 변경등기를 신청할 수 있다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

④ (○) 등기예규 제1786호 3. 마.에 의하면 수익자(갑)를 상대로 사해행위취소판결을 받은 채권자(을)는 채무자(병)를 대위하여 단독으로 등기를 신청할 수 있다. 이 경우 등기신청서의 등기권리자란에는 “병 대위신청인 을”과 같이 기재하고, 등기의 무자란에는 “갑”을 기재한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

⑤ (○) 부동산등기규칙 제107조 제1항 제1호, 제2호에 의하면 등기필정보는 1. 방문신청의 경우 : 등기필정보를 적은 서면(이하 “등기필정보통지서”라 한다)을 교부하는 방법. 다만, 신청인이 등기신청서와 함께 대법원예규에 따라 등기필정보통지서 송부용 우편봉투를 제출한 경우에는 등기필정보통지서를 우편으로 송부한다. 2. 전자신청의 경우 : 전산정보처리조직을 이용하여 송신하는 방법으로 통지한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

### 13. ③

① (○) 부동산등기법 제28조 제1항에 의하면 채권자는 「민법」 제404조에 따라 채무자를 대위(代位)하여 등기를 신청할 수 있다. 제2항에 의하면 등기관이 제1항 또는 다른 법령에 따른 대위신청에 의하여 등기를 할 때에는 대위자의 성명 또는 명칭, 주소 또는 사무소 소재지 및 대위원인을 기록하여야 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

② (○) 소규모주택정비 등기규칙 제2조 제1항에 의하면 소규모주택정비사업시행자(이하 “시행자”라 한다)는 그 사업시행을 위하여 필요한 때에는 다음 각 호의 등기(1. 부동산표시의 변경이나 경정의 등기 2. 등기명의인표시의 변경이나 경정의 등기 3. 소유권보존등기 4. 상속으로 인한 소유권이전등기)를 해당 등기의 신청권자를 대위하여 신청할 수 있다. 제2항에 의하면 제1항의 등기를 신청할 때에는 사업시행인가가 있었음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 제공하여야 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

③ (×) 부동산등기규칙 제50조에 의하면 법 제28조에 따라 등기를 신청하는 경우에는 다음 각 호의 사항(1. 피대위자의 성명(또는 명칭), 주소(또는 사무소 소재지) 및 주민등록번호(또는 부동산등기용등록번호) 2. 신청인이 대위자라는 뜻 3. 대위자의 성명(또는 명칭)과 주소(또는 사무소 소재지) 4. 대위원인)를 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하고, 대위원인을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

=> 따라서 대위원인을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다는 표현이 제외되어 있으므로 옳은 표현이 아니다.

④ (○) 임차권등기명령 절차에 관한 규칙 제9조 제1항에 의하면 「민법」 제404조의 대위신청에 의한 임차권등기명령에 따라 임차권등기를 하는 경우에는 「부동산등기법」 중 채권자대위에 의한 등기절차에 관한 규정을 준용한다. 제2항에 의하면 「주택임대차보호법」 제3조의3 제9항 또는 「상가건물 임대차보호법」 제6조 제9항의 대위신청에 의한 임차권등기명령에 따라 임차권등기를 하는 경우에는 「부동산등기법」 중 「민법」 제404조외의 법령에 따른 대위등기절차에 관한 규정을 준용한다. 이 경우 임차권등기의 대위원인으로 보증금반환채권의 양수 일자와 그 취지를 적는다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

⑤ (○) 비송사건절차법 제47조(대위신청의 기재사항)대위의 신청에는 제9조 제1항각 호의 기재사항 외에 다음 각 호의 사항(1. 채무자와 제3채무자의 성명과 주소 2. 신청인이 보전하려는 채권 및 그가 행사하려는 권리의 표시)을 적어야 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

### 14. ②

① (○) 부동산등기법 제24조 제1항에 의하면 등기는 신청인이 직접 신청하거나 그 대리인에 의해 신청하여야 한다. 공동신청·단독신청이나 대위신청의 경우 모두 대리인에 의한 신청이 가능하다. 대리인에는 임의대리인과 법정대리인이 포함된다. 부동산등기규칙 제43조 제1항, 제46조 제1항에 의하면 대리인에 의하여 등기를 신청하는 경우에는 그 성명과 주소를 신청정보로 제공하고, 권한을 증명하는 정보를 첨부정보로 제공하여야 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.



## 【시대에듀 법무사 1차 부동산등기법 30문 해설】

② (×) 금융기관의 지배인이 등기관리자인 법인의 대리인 겸 등기의무자의 대리인으로서 계속 반복적으로 근저당권설정등기 신청업무를 수행하는 행위는 법무사가 아니면서 법원에 제출하는 서류의 작성·제출을 업으로 하는 것이라 볼 수 있으므로, 신청대행수수료를 받지 않는다고 하더라도 법무사법 제3조 제1항에 위반될 수 있다.

=> 따라서 누구나 등기신청의 임의대리인이 될 수 있으며라는 표현이 다르므로 옳은 표현이 아니다.

③ (○) 등기선례 제5-125호에 의하면 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.

=> 따라서 옳은 표현이다.

④ (○) 등기신청에 있어서는 자기계약·쌍방대리도 허용된다.(대판 1973.10.23. 73다437 참조) 즉 등기관리자가 등기의무자를 대리하여 자기의 등기를 신청할 수 있고, 동일한 법무사나 변호사가 등기관리자와 등기의무자 쌍방을 대리하는 등기신청도 가능하다. 등기실무에서 변호사나 법무사에 의한 대리는 거의 대부분 쌍방대리이다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

⑤ (○) 등기선례 제4-30호에 의하면 등기관리자, 등기의무자 쌍방으로부터 위임을 받는 등기신청절차에 관한 위임계약은 그 성질상 등기관리자의 동의 등 특별한 사정이 없는 한 민법 제689조 제1항의 규정에 관계없이 등기의무자 일방에 의한 해제는 할 수 없다고 보아야 할 것이므로 등기관리자와 등기의무자 쌍방으로부터 등기신청절차의 위임을 받은 법무사는 그 절차가 끝나기 전에 등기의무자 일방으로부터 등기신청을 중지해 달라는 요청을 받았다고 할지라도 그 요청을 거부해야 할 위임계약상의 의무가 있다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

### 15. ④

① (○) 등기선례 제201112-3호에 의하면 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 각자가 단독으로 업무집행권을 행사하고 각자가 회사를 대표하므로, 대표이사 A는 대표이사 B가 금융기관과 작성한 근저당권설정계약서를 첨부하여 법인명의로 근저당권설정등기신청을 할 수 있다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

② (○) 등기선례 제201208-5호에 의하면 해산간주등기는 되어 있지만 아직 등기기록이 폐쇄되지 않은 회사가 근저당권이전 등기의 등기의무자인 경우 해산 당시의 이사가 당연히 청산인이 되어 대표권을 행사한다고 할 수는 없으므로 청산인 선임등기를 반드시 먼저 하여야 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

③ (○) 등기예규 제1087호에 의하면 청산인 등기가 되어 있지 않은 상태에서 법인 등기부가 폐쇄된 경우(상법 제520조의2의 규정에 의한 휴면회사 등)에는 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.

=> 따라서 옳은 표현이다.

④ (×) 등기예규 제1621호에 의하면 법인 아닌 사단이나 재단을 채무자로 등기하는 경우에는 등록번호나 대표자에 관한 사항을 기록할 필요가 없다. 등기관리자로서 등기되는 것이 아니기 때문이다. 따라서 정관이나 그 밖의 규약, 대표자임을 증명하는 서면은 제출할 필요가 없다

=> 따라서 등록번호나 대표자에 관한 사항을 기록할 필요가 있다와 등록번호나 대표자에 관한 사항을 기록할 필요가 없다는 표현이 아를리지 않으므로 옳은 표현이 아니다.

⑤ (○) 부동산등기법 제26조에 의하면 법인 아닌 사단이나 재단에 속하는 부동산에 관한 등기신청은 사단이나 재단의 명의로 대표자나 관리인이 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

### 16. ⑤

① (○) 부동산등기규칙 제79조 제1항에 의하면 갑 토지를 을 토지에 합병한 경우에 등기관이 합병등기를 할 때에는 을 토지

## 【시대에듀 법무사 1차 부동산등기법 30문 해설】

의 등기기록 중 표제부에 합병 후의 토지의 표시와 합병으로 인하여 갑 토지의 등기기록에서 옮겨 기록한 뜻을 기록하고 종전의 표시에 관한 등기를 말소하는 표시를 하여야 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

② (○) 등기선례 제7-326호에 의하면 기존의 집합건물이 멸실되고 건축물대장에도 멸실된 사항이 기재되어 있으나, 일부 전유부분의 소유자가 1월 이내에 멸실등기를 신청하지 않고 있는 경우, 그 건물대지의 소유자 또는 공유자가 건물소유자를 대위하여 멸실등기를 신청할 수 있다. 또한, 멸실된 건물이 근저당권 등 제3자의 권리의 목적이 된 경우라도 그 멸실등기신청서에 제3자의 승낙서를 첨부할 필요가 없다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

③ (○) 부동산등기규칙 제103조 제1항에 의하면 등기관이 건물의 멸실등기를 할 때에는 등기기록 중 표제부에 멸실의 뜻과 그 원인 또는 부존재의 뜻을 기록하고 표제부의 등기를 말소하는 표시를 한 후 그 등기기록을 폐쇄하여야 한다. 다만, 멸실한 건물이 구분건물인 경우에는 그 등기기록을 폐쇄하지 아니한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

④ (○) 부동산등기규칙 제90조 제1항에 의하면 제89조에 따라 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. 다만, 그 등기가 소유권 이외의 대지권의 등기인 경우 또는 제92조 제2항에 따라 말소하여야 하는 저당권의 등기인 경우에는 그러하지 아니하다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

⑤ (×) 부동산등기법 제47조 제1항에 의하면 규약상 공용부분이라는 뜻의 등기는 규약에서 공용부분으로 정한 구분건물 또는 부속건물 소유권의 등기명의인이 신청하여야 한다. 따라서 등기선례 제2-657호에 의하면 미등기인 건물에 대하여 곧바로 공용부분이라는 뜻의 등기를 할 수 없고, 먼저 소유권보존등기를 하여야 한다.

=> 따라서 곧바로 공용부분이라는 뜻의 등기를 할 수 있다는 표현은 먼저 소유권보존등기를 하여야 한도와 어울리지 않으므로 옳은 표현이 아니다.

### 17. ①

① (×) 등기예규 제1672호 2. 마. (1)에 의하면 현재 효력 있는 권리에 관한 등기의 등기명의인의 주민등록번호 등이 등기기록에 기록되어 있지 않는 경우, 그 등기명의인은 주민등록번호 등을 추가로 기록하는 내용의 등기명의인표시변경등기를 신청할 수 있다.

=> 따라서 옳은 표현이 아니다.

② (○) 상사법인이 근저당권자인 경우 근저당권설정등기신청서에 취급지점의 표시가 있는 때에는 등기부에 그 취급지점을 기재하게 되므로 근저당권자인 상사법인의 취급지점이 변경된 때에는 등기명의인표시변경(취급지점변경)등기를 한 후에야 채무자변경으로 인한 근저당권변경등기신청을 할 수 있는 것이나 근저당권말소등기를 신청할 경우에는 취급지점이 변경된 사실을 증명하는 서면을 첨부하여 취급지점의 변경등기 없이 근저당권말소등기를 신청할 수 있다(등기선례 제4-468호).

=> 따라서 옳은 표현이다.

③ (○) 등기예규 제1657호 1. 가. (3)에 의하면 “조선총독부” 소유명의로 등기된 부동산의 경우 : 등기부상 소유자가 “조선총독부”로 되어 있는 부동산은 대한민국정부 수립(1948.8.15.)과 동시에 당연히 대한민국의 국유로 되는 것인바, 위 부동산에 대하여는 등기부상 소유자 명의를 “조선총독부”로 그대로 둔 채 관리청 첨기등기만을 할 수는 없고, 관리청 지정서를 첨부하여 “1948.8.15. 대한민국정부수립”을 원인으로 “국, 관리청 부”로의 등기명의인표시변경등기를 촉탁하면 “국” 명의로의 등기명의인표시변경등기와 동시에 관리청 명칭도 첨기등기한다. 다만, “1948.8.15. 명칭변경”을 원인으로 등기명의인표시변경등기가 마쳐진 경우에는 등기관은 직권으로 “명칭변경” 부분을 “대한민국정부수립”으로 경정하여야 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

④ (○) 등기예규 제1380호 제3조에 의하면 사망자 명의의 소유권이전등기 등에 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.

=> 따라서 옳은 표현이다.

⑤ (○) 등기예규 제1380호 제5조에 의하면 판결에 의하여 허무인 명의의 등기의 말소를 신청하는 경우 허무인명의표시의 경

## 【시대에듀 법무사 1차 부동산등기법 30문 해설】

등기기를 경유할 필요는 없으며, 말소등기의 등기원인은 확정판결로, 그 연월일은 판결선고일을 각 기재한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

### 18. ①

① (×) 민법 제245조 제1항에 의하면 타인 소유의 부동산을 20년간 소유의사를 가지고 평온, 공연하게 점유한 자는 등기함으로써 그 소유권을 취득하게 되는데, 이를 부동산의 시효취득이라고 한다. 이러한 시효취득은 민법 제245조 제1항에 의하여 법률에 의한 물권변동이나 민법 제187조의 예외로서 등기하여야 소유권을 취득한다. 현재 등기기록상 소유자를 등기의무자로 하고, 시효취득한 자를 등기권리자로 하여 공동신청하여야 한다.

=> 따라서 시효취득한 자가 단독신청하면 된다는 표현과 공동신청하여야 한다는 표현이 어울리지 않으므로 옳은 표현이 아니다.

② (○) 등기예규 제1359호 2.에 의하면 등기관은 위 제1항의 규정에 의하여 환매권의 행사로 인한 소유권이전등기를 할 때에는 직권으로 환매특약의 등기를 말소하여야 한다. 다만 환매권에 가압류, 가처분, 가등기 등의 부기등기가 경료되어 있는 경우에는 그 등기명의인의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판서의 등본이 첨부되어 있지 아니하면 환매특약의 등기를 말소할 수 없다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

③ (○) 등기예규 제1647호 2. 나. 4) 다)에 의하면 공유물분할을 원인으로 소유권을 취득한 자가 등기의무자가 되어 분할된 부동산에 대해 등기신청을 할 때에는 위 공유물분할을 원인으로 한 지분이전등기를 마친 후 수령한 등기필정보뿐만 아니라 공유물분할 이전에 공유자로서 지분을 취득할 당시 수령한 등기필정보도 함께 제공하여야 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

④ (○) 등기선례 제200412-15호에 의하면 상법의 규정에 의한 회사의 분할을 원인으로 하는 소유권이전등기 신청의 경우에는 토지거래허가서를 첨부할 필요가 없다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

⑤ (○) 등기선례 제7-178호에 의하면 피상속인(X)의 사망으로 상속이 개시된 후 상속등기를 경료하지 아니한 상태에서 공동상속인 중 1인(A)이 사망한 경우, 나머지 상속인들과 사망한 공동상속인(A)의 상속인들이 피상속인(X)의 재산에 대한 협의분할을 할 수 있다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

### 19. ⑤

① (○) 등기예규 제1255호 제3조 제1항에 의하면 학교법인이 그 소유 명의의 부동산에 관하여 매매, 증여, 교환, 그 밖의 처분행위를 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하거나 근저당권 등의 제한물권 또는 임차권의 설정등기를 신청하는 경우에는 그 등기신청서에 관할청의 허가를 증명하는 서면을 첨부하여야 한다. 다만, 사립학교법 시행령 제11조 제5항 제1호부터 제3호, 제6호, 제7호의 신고사항에 해당하는 경우에는 이를 소명할 수 있는 서면(관할청의 신고수리공문 등)을 첨부하여야 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

② (○) 등기선례 제201705-3호에 의하면 지역권이 설정되어 있는 토지(승역지)를 대지권의 목적으로 하는 대지권등기를 할 수 있다. 다만, 등기관은 직권으로 그 건물의 등기기록 중 전유부분 표제부에 토지 등기기록에 별도의 등기가 있다는 뜻을 기록하여야 한다. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 제2항에 의하면 구분소유자는 규약으로써 달리 정하지 않는 한 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없으며, 부동산등기법 제135조의2, 제165조의2에 의하면 대지권인 취지의 등기가 된 토지의 등기용지에는 소유권이전등기, 저장권설정등기등을 신청할 수 없는바, 이는 집합건물의 전유부분과 대지사용권의 일체적 처분을 집합건물의 등기용지만에 의하여 공시하고자 하는 취지에 기한 것으로서, 지역권의 경우에는 권리의 성질상 위와 같은 전유부분과 대지사용권의 일체적 처분원칙이 적용되지 않으므로 등기선례 제6-312호에 의하여 대지권인 취지가 등기된 토지에 대해서도 지역권설정등기를 신청할 수 있다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

③ (○) 부동산등기법 제74조 제6호[현 제7호(註)]에 의하면 건물의 일부에 대해서 임차권설정등기를 할 수 있는 것이므로, 등기선례 제201812-8호에 의하면 건물의 일부에 해당하는 지붕이나 옥상에 대하여도 임차권설정등기를 신청할 수 있다. 이

## 【시대에듀 법무사 1차 부동산등기법 30문 해설】

경우 지붕이나 옥상의 일부에 대해서만 임차권설정등기를 신청할 때에는 그 부분을 표시한 도면을 첨부정보로서 제공하여야 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

④ (○) 등기선례 제6-319호에 의하면 부동산 전세권설정등기를 신청할 때에 존속기간은 전세권설정계약서에 따라야 할 것 인바, 위 존속기간의 시작일이 등기신청접수일자 이전이라고 하더라도 등기관으로서는 당해 전세권설정등기신청을 수리하여야 할 것이다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

⑤ (×) 등기선례 제6-318호에 의하면 토지와 건물은 별개의 부동산이므로 건물 전부에 대한 전세권설정등기가 경료된 경우에도 토지에 대하여 별도의 전세권설정등기를 신청할 수 있으며, 또한 이미 건물의 일부에 전세권이 설정된 경우에도 위 건물 부분과 중복되지 않는 다른 건물부분에 대하여 전세권설정등기를 신청할 수 있다.

=> 따라서 옳은 표현이 아니다.

### 20. ②

① (×) 부동산등기법 제88조 제1문에 의하면 가등기는 제3조 각 호의 어느 하나에 해당하는 권리의 설정, 이전, 변경 또는 소멸의 청구권을 보전하려는 때에 한다.

=> 따라서 권리변동과 무관한 부동산표시 또는 등기명의인표시의 변경등기를 위하여는 할 수 없으므로 옳은 표현이 아니다.

② (○) 등기선례 제8-280호에 의하면 가등기권리자가 소재불명이 된 경우 현 소유자가 가등기를 말소하기 위해서는 가등기 권리자를 상대로 하여 말소등기절차의 이행을 명하는 확정판결을 받거나 부동산등기법 제56조에 따라 공시최고 신청을 하여 제권판결을 받아 단독으로 말소등기를 신청할 수 있다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

③ (×) 등기선례 제201211-6호에 의하면 배우자 명의로 명의신탁한 부동산에 대하여 명의신탁 해지 후의 소유권이전청구권을 보전하기 위한 가등기를 할 수 있으며, 이 경우 등기원인은 '명의신탁해지'가 된다. 나아가 당사자는 명의신탁계약의 해지 약정에 대한 예약을 하고 장차 명의신탁해지약정의 효력이 발생한 경우 생기는 소유권이전청구권을 보전하기 위한 가등기를 할 수도 있는데, 이 경우 등기원인은 '명의신탁해지약정 예약'이 될 것이다.

=> 따라서 명의신탁 해지 후의 소유권이전청구권을 보전하기 위한 가등기를 할 수 있으며라는 표현과 소유권이전청구권을 보전하기 위한 가등기는 할 수 없다는 표현은 어울리지 않으므로 옳은 표현이 아니다.

④ (×) 부동산등기규칙 제148조 제2항 제4호에 의하면 지상권, 전세권 또는 임차권의 설정등기청구권보전 가등기에 의하여 지상권, 전세권 또는 임차권의 설정의 본등기를 한 경우 가등기 후 본등기 전에 마쳐진저당권설정등기는 직권말소의 대상이 되지 아니한다.

=> 따라서 옳은 표현이 아니다.

⑤ (×) 가등기는 부동산등기법 제3조 후문에 의하면 같은법 제2조 각 호의 1에 해당하는 권리의 설정·이전·변경 또는 소멸의 청구권이 시기부 또는 정지조건부인 때에도 할 수 있으므로 등기선례 제6-437호에 의하여 사인증여로 인하여 발생한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 가등기를 신청할 수 있다.

=> 따라서 옳은 표현이 아니다.

### 21. ③

① (○) 사망자 명의의 등기를 말소하기 위해서는 그 상속인 전원을 등기의무자로 하여 공동신청하거나 상속인 전원을 상대로 한 말소판결을 얻어야 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

② (○) 등기예규 제1564호 2. 나. (1)에 의하면 권리 자체를 경정(소유권이전등기를 저장권설정등기로 경정하거나 저장권설정등기를 전세권설정등기로 경정하는 경우 등)하거나 권리자 전체를 경정(권리자를 갑에서 을로 경정하거나, 갑과 을의 공동소유에서 병과 정의 공동소유로 경정하는 경우 등)하는 등기신청은 수리할 수 없다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

③ (×) 가등기가 가등기권리자의 의사에 의하지 아니하고 말소되어 그 말소등기가 원인무효인 경우에는 등기상 이해관계 있는 제3자는 그의 선의, 악의를 묻지 아니하고 가등기권리자의 회복등기절차에 필요한 승낙을 할 의무가 있으므로, 가등기가

## 【시대에듀 법무사 1차 부동산등기법 30문 해설】

부적법하게 말소된 후 가처분등기, 근저당권설정등기, 소유권이전등기를 마친 제3자는 가등기의 회복등기절차에서 등기상 이해관계 있는 제3자로서 승낙의무가 있다.(대판 1997.9.30. 95다39526)

=> 판례를 이해해 본다. 첫째, 가등기가 가등기권리자의 의사에 의하지 아니하고 말소되어 그 말소등기가 원인무효인 경우에는 등기상 이해관계 있는 제3자는 그의 선의, 악의를 묻지 아니하고 가등기권리자의 회복등기절차에 필요한 승낙을 할 의무가 있다. 둘째, 가등기가 부적법하게 말소된 후 가처분등기, 근저당권설정등기, 소유권이전등기를 마친 제3자는 가등기의 회복등기절차에서 등기상 이해관계 있는 제3자로서 승낙의무가 있다. 따라서 옳은 표현이 아니다.

④ (○) 부동산등기법 제57조에 의하면 증여를 원인으로 한 소유권이전등기와 채납처분에 의한 압류등기가 순차 경료된 후 위 증여계약의 해제를 원인으로 한 위 소유권이전등기의 말소등기를 신청하는 경우에는 그 신청서에 채납처분권자의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하여야 하지만, 등기선례 제2-411호에 의하면 위 증여계약의 해제를 원인으로 새로운 소유권이전등기를 신청할 경우에는 위 서면의 첨부는 필요하지 아니하다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

⑤ (○) 등기선례 제2-374호에 의하면 갑이 근저당권설정등기를 신청하였으나 등기공무원의 과오로 그 등기기입을 유류하였고, 그 후 을이 동일 부동산에 대하여 순위 제1번의 근저당권설정등기를 경료하였다면, 부동산등기법 제72조 소정의 경정등기절차에 준하여 위 유류된 근저당권설정등기를 순위 제2번으로 기입할 수 있을 것이고, 이 경우 을의 승낙서 등은 첨부할 필요가 없을 것이다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

### 22. ②

① (○) 부동산등기법 제47조 제2항에 의하면 공용부분이라는 뜻을 정한 규약을 폐지한 경우에 공용부분의 취득자는 지체 없이 소유권보존등기를 신청하여야 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

② (×) 부동산등기법 제7조의2 제2항, 부동산등기규칙 제89조 제1항, 제163조의3 제4호에 의하면 부동산등기법과 부동산등기규칙 개정으로 인하여 대지권의 목적인 토지가 다른 등기소의 관할에 속하는 경우에는 다른 등기소에 통지하여 대지권인 뜻의 등기를 하게 할 수 없고, 신청 등기소 등기관이 직접 등기를 처리하게 되었다.

=> 따라서 다른 등기소의 관할에 속하는 경우에는 다른 등기소에 통지하여 대지권인 뜻의 등기를 하게 할 수 없다는 표현과 관할이 다른 등기소에 속할 경우에는 그 등기소에 지체없이 등기할 사항을 통지하여야 하고라는 표현은 어울리지 않으므로 옳은 표현이 아니다.

③ (○) 등기선례 제201511-1호에 의하면 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 건물의 대지소유자는 건물 멸실등기를 대위하여 신청할 수 있다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

④ (○) 등기선례 제9-127호에 의하면 합병되는 각 구분건물의 소유자가 서로 다르고, 가처분, 가등기, 근저당권설정등기 등 「부동산등기법」 제42조 제1항의 건물합병의 제한사유가 있는 상태에서 각 구분건물의 소유권에 관한 등기를 합병 후의 공유지분으로 변경하고, 근저당권 등 합병제한사유에 해당하는 권리에 관한 등기의 목적을 합병 후의 공유지분으로 변경하는 등기를 하고자 하는 경우에는 이와 같이 변경등기를 할 수 있다는 법률상 규정이 있어야만 가능하다. 따라서 현행 「부동산등기법」상 건물합병의 제한 사유가 있는 경우 위와 같이 공유지분으로 변경하는 등기를 할 수 있다는 규정이 없으므로 이를 등기할 수 없다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

⑤ (○) 부동산등기법 제37조 제1항에 의하면 소유권·지상권·전세권·임차권 및 승역지에 하는 지역권은 합필 후 토지의 일부에 성립될 수 있는 용역권이므로, 합필제한사유에 해당하지 아니한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

### 23. ①

① (×) 등기선례 제6-439호에 의하면 지상권은 타인의 토지를 배타적으로 사용하는 용역물권이므로 동일한 토지에 대한 이중의 지상권설정등기는 허용되지 않지만, 이미 지상권설정등기가 경료되어 있는 상태에서 기존 지상권설정등기의 말소를 조건

으로 하는 정지조건부 지상권설정등기청구권을 보존하기 위한 조건부지상권설정등기청구권등기는 신청할 수 있다.

=> 따라서 조건부지상권설정등기청구권등기는 신청할 수 없다는 표현은 조건부지상권설정등기청구권등기는 신청할 수 있다는 표현과 어울리지 않으므로 옳은 표현이 아니다.

② (○) 등기선례 제202002-1호에 의하면 한국전력공사가 전기사업자로서 전기사업의 시행을 위하여 「전기사업법」을 근거로 하여 구분지상권의 설정을 내용으로 하는 사용재결을 받은 경우에는 같은 법 제89조의2 제2항에 따라 단독으로 구분지상권설정등기를 신청할 수 있다. 반면 한국전력공사가 전원개발사업자로서 전원개발사업의 시행을 위하여 「전원개발촉진법」을 근거로 하여 토지의 사용에 관한 재결을 받은 경우에는 같은 법에 “전원개발사업자가 사용재결을 받으면 단독으로 구분지상권설정등기를 신청할 수 있다.”는 취지의 규정이 없는 이상 단독으로 구분지상권설정등기를 신청할 수 없다. 하지만 이후 전원개발촉진법 제6조의4가 신설되면서 제2항에 ‘전원개발사업자는 이 법 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 토지의 지상 또는 지하 공간의 사용에 관한 구분지상권의 설정 또는 이전을 내용으로 하는 수용·사용의 재결을 받은 경우에는 「부동산등기법」 제99조를 준용하여 단독으로 해당 구분지상권의 설정 또는 이전 등기를 신청할 수 있다’고 규정되었다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

③ (○) 등기예규 제205호에 의하면 지상권자는 그 권리의 범위 내에서 그 목적인 토지를 위하여 또는 그 토지 위에 지역권 설정을 할 수 있는 것이다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

④ (○) 민법 제289조의2 제1항 후단에 의하면 구분지상권자는 설정행위에서 정한 범위 내에서 토지를 사용할 권리를 갖고, 구분지상권이 미치지 못하는 토지부분에 관하여는 여전히 토지소유자가 사용권을 가지게 된다. 그러나 설정행위에서 구분지상권의 행사를 위하여 토지의 사용을 제한하는 특약을 할 수도 있고, 부동산등기법 제69조 제5호, 부동산등기규칙 제126조 제1항에 의하면 이러한 특약을 한 때에는 신청서에 기재하여야 한다. 한편 특약에 의하여 제한되는 것은 사용에 관한 사실행위이다. 예를 들면 “지상에 10톤 이상의 공작물을 설치하여서는 아니 된다”, “고가철도의 운행장해가 되는 공작물을 설치하여서는 아니 된다” 등과 같은 것이다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

⑤ (○) 등기선례 제6-311호에 의하면 토지 위에 등기된 건물이 있다 하더라도, 당해 토지의 등기부상 지상권과 양립할 수 없는 용익물권이 존재하지 않는다면, 그 토지에 대하여 지상권설정등기를 신청할 수 있다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

## 24. ②

① (○) 등기선례 제200901-3호에 의하면 한정승인은 상속으로 인하여 취득할 재산의 한도에서 피상속인의 채무를 변제할 것을 조건으로 상속을 승인하는 제도로써 한정승인을 하였다 하더라도 그 한정승인 전에 이미 이루어진 특정 부동산에 대한 상속인들의 협의분할 및 이를 원인으로 한 상속등기의 효력이 상실되는 것이 아니므로 한정승인을 원인으로 위 상속등기를 말소 또는 경정할 수 없다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

② (×) 등기예규 제1675호 3. 다. 1) 가)에 의하면 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 재협의를 성립한 날로 한다.

=> 따라서 그 연월일을 경정등기 신청을 한 날로 한다는 표현과 그 연월일을 재협의를 성립한 날로 한다는 표현은 어울리지 않으므로 옳은 표현이 아니다.

③ (○) 등기선례 제201107-1호에 의하면 갑 회사가 상호를 을 회사로 변경하였으나 등기명의인표시를 변경하기 전에 병 회사에 흡수합병된 경우 합병 후 존속하는 병 회사는 갑 회사의 등기명의인표시를 을 회사로 변경할 수 없으므로 합병으로 인하여 소멸하는 회사의 명칭이 변경된 사실이 나타나는 법인등기사항증명서를 첨부하여 바로 합병을 원인으로 하는 소유권이전등기를 신청할 수 있다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

④ (○) 민법 제268조, 제269조에 의하면 3필지의 부동산 중 A, B필지는 갑, 을, 병 3인의 공유로 되어 있고 C필지는 갑, 을, 병, 정 4인의 공유로 되어 있는 경우, 공유물분할은 각 공유자들이 공유관계를 종료시키려는 것이므로 등기선례 제6-285호에 의하면 A, B필지의 공유자가 아닌 정을 포함한 4인의 합의에 의하여 A필지는 갑의 단독소유로, B필지는 정의 단독소유로,

## 【시대에듀 법무사 1차 부동산등기법 30문 해설】

C필지는 을의 단독소유로 하기로 하는 공유물분할을 등기원인으로 한 등기신청은 할 수 없다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

⑤ (○) 공탁선례 제2-230호에 의하면 수용대상토지에 소유권등기말소청구권을 피보전권리로 한 처분금지가처분등기가 되어 있어 사업시행자가 피공탁자를 ‘가처분권자 또는 토지소유자’로 하는 상대적불확지 공탁을 한 경우, 가처분권자가 토지소유자를 상대로 제기한 소유권이전등기말소청구의 소에서 패소확정의 본안판결을 받았다면 토지소유자는 그 확정판결을 공탁금 출급청구권 증명서면으로 하여 공탁금 출급청구를 할 수 있을 것이다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

### 25. ①

① (×) 등기선례 제201011-3호에 의하면 근저당권의 피담보채권이 확정되기 전에 “계약양도” 등을 원인으로 근저당권이전등기를 신청하는 경우 위 계약은 양도인, 양수인, 채무자의 3면 계약에 의하여야 하므로, 원인서면인 근저당권이전계약서에 양도인, 양수인은 물론 채무자의 표시와 날인이 있어야 한다. 피담보채권이 확정된 후에 “확정채권 양도”를 원인으로 근저당권이전등기를 신청하는 경우 위 채권양도는 양도인과 양수인의 계약에 의하여야 하므로, 원인서면인 근저당권이전계약서에 채무자의 표시와 날인이 반드시 있어야만 하는 것은 아니다.

=> 따라서 채무자의 표시와 날인이 반드시 있어야만 하는 것은 아니라는 표현은 채무자의 표시와 날인이 있어야 한다는 표현과 어울리지 않으므로 옳은 표현이 아니다.

② (○) 근저당권의 변경등기도 일반적인 경우와 같이 근저당권자와 근저당권설정자가 공동으로 신청하여야 한다. 근저당권자가 여러 명인 경우에는 전원이 신청하여야 한다. 채권최고액을 변경하는 근저당권변경등기는 증액의 경우에는 근저당권설정자가 등기의무자, 근저당권자가 등기권리자가 된다. 감액의 경우에는 반대이다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

③ (○) 등기선례 제201604-1호에 의하면 임차권이 대지권인 경우에 임차권은 저당권의 목적으로 할 수 없는 권리이므로 건물소유권과 대지권(토지임차권)을 공동저당의 목적으로 할 수 없고, 대지권을 제외한 건물만에 관하여 저당권이 설정되어야 하며, 이 경우 건물만의 취지의 부기등기를 하여야 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

④ (○) 등기예규 제1475호 제3조 제3항에 의하면 기계·기구의 일부멸실 또는 분리에 의한 변경등기신청의 경우에는 저당권자의 동의가 있음을 증명하는 정보(인감증명정보 첨부) 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 제공하여야 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

⑤ (○) 민법 제480조, 제481조, 제482조 제1항에 의하면 확정채권의 (일부)대위변제를 원인으로 하는 근저당권이전등기의 경우에는 법률에 의한 물권변동이므로 등기선례 제5-441호에 의하면 근저당권이전계약서는 제출할 필요가 없고, 대위변제증서를 첨부한다. 이와 관련하여 등기선례 제5-441호에 의하면 변제할 정당한 이익이 있는 자가 채무자를 위하여 근저당권부채권의 일부를 대위변제한 경우, 일부 대위변제자의 대위의 부기등기인 근저당권이전등기 신청 시 근저당권일부이전계약서는 첨부할 필요가 없으나 대위변제를 증명하는 서면인 대위변제증서는 첨부하여야 하며, 근저당권설정자가 물상보증인인 경우에는 그의 승낙서도 첨부하여야 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

### 26. ②

① (○) 등기예규 제1588호 2. 가.에 의하면 대위등기를 할 수 있는 사항 : 농어촌정비법 제25조 제1항의 사업시행자나 도시개발법 제28조 제1항의 도시개발사업의 시행자(이하 모두 “시행자”라 한다)는 사업시행인가 후에 사업시행을 위하여 농어촌정비법 제37조의 환지계획인가의 고시 또는 도시개발법 제42조의 환지처분의 공고(이하 모두 “환지계획인가의 고시 등”이라 한다) 전이라도 종전 토지에 관한 아래의 등기((1) 토지 표시의 변경 및 경정 등기 (2) 등기명의인 표시의 변경 및 경정 등기 (3) 상속을 원인으로 한 소유권이전등기)를 각 해당등기의 신청권자를 대위하여 촉탁할 수 있다. 나.에 의하면 위 가.의 대위등기를 촉탁하는 경우에는 등기원인 또는 등기의 목적이 동일하지 아니한 경우라도 하나의 촉탁서로 일괄하여 촉탁할 수 있다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

## 【시대에듀 법무사 1차 부동산등기법 30문 해설】

② (×) 등기선례 제202001-4호에 의하면 위의 신청에 따라 등기관이 새로 조성된 대지와 축조된 건축물에 대하여 소유권보존등기 및 담보권 등에 관한 권리의 등기를 실행할 때에 신청정보의 내용으로 제공된 사항이 첨부정보로 제공된 관리처분계획 및 그 인가를 증명하는 서면, 이전고시를 증명하는 서면의 내용과 일치하는지 여부를 심사하는 것으로 충분하고, 종전 토지 및 건물의 등기기록상 등기사항과 일치하는지 여부는 심사하지 아니한다.

=> 따라서 일치하는지 여부를 심사한다라는 표현과 일치하는지 여부는 심사하지 아니한다라는 표현은 어울리지 않으므로 옳은 표현이 아니다.

③ (○) 등기예규 제1588호 4.에 의하면 환지처분의 공고 등에 따른 등기의 촉탁 : 시행자는 아래의 절차에 따라 농어촌정비법 제42조 제1항 또는 도시개발법 제43조 제1항에 따른 환지등기를 촉탁하여야 한다. 가. (2) (가)에 의하면 촉탁서에 기재하여야 할 사항은 특별기재사항으로 : 종전 토지 수개에 대하여 1개 또는 수개의 환지를 교부한 경우에는 그 수개의 종전 토지 중 미등기인 것이 있는 때에는 촉탁서에 그 취지를 기재하여야 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

④ (○) 도시 및 주거환경정비 등기규칙 제2조 제1항 제1호·제2호, 제3조 제1항에 의하면 정비사업시행자(이하 “시행자”라 한다)는 그 사업시행을 위하여 필요한 때에는 다음의 각 호에 규정한 등기(1. 부동산의 표시변경 및 경정등기 2. 등기명의인의 표시변경 및 경정등기 3. 소유권보존등기 4. 상속에 의한 소유권이전등기)를 각 해당 등기의 신청권자를 대위하여 신청할 수 있다. 도시 및 주거환경정비 등기규칙 제3조에 의하면 동법 제2조 제1항 제1호 및 제2호의 규정에 의하여 등기를 신청하는 경우에는 등기원인 또는 등기의 목적이 동일하지 아니한 경우라도 동일한 신청서로 등기를 신청할 수 있다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

⑤ (○) 등기예규 제1375호 1. 가. (4)에 의하면 물수보전등기가 경료된 후에 물수보전의 대상이 된 권리에 대한 이전등기의 신청이 있는 경우 등기관은 이를 수리하여야 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

### 27. ⑤

① (○) 부동산등기규칙 제121조 제1항에 의하면 법 제65조에 따라 소유권보존등기를 신청하는 경우에는 법 제65조 각 호의 어느 하나에 따라 등기를 신청한다는 뜻을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다. 이 경우 제43조 제1항 제5호에도 불구하고 등기원인과 그 연월일은 신청정보의 내용으로 등기소에 제공할 필요가 없다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

② (○) 등기예규 제1778호 제6조 제4항 제2항의 상속재산분할협의서에는 대리인의 인감을 날인하고 그 인감증명을 제출하여야 한다. 다만, 상속재산분할협의서를 대리인이 작성하였다는 뜻의 공증을 받은 경우에는 인감증명을 제출할 필요가 없다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

③ (○) 등기예규 제57호에 의하면 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.

=> 따라서 옳은 표현이다.

④ (○) 등기선례 제3-416호에 의하면 피상속인의 처와 그 친권에 복종하는 미성년자 2인을 포함한 수인의 상속인이 협의분할에 의한 상속등기를 신청하는 경우 재산협의분할행위 자체는 언제나 이해상반행위이므로 친권자인 모가 재산분할의 당사자인 한(즉, 상속포기를 하지 않아 상속인인 한) 분할계약서상 상속재산을 전혀 취득하지 아니하더라도 미성년자를 대리할 수 없으므로 미성년자마다 특별대리인을 선임하여야 할 것이다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

⑤ (×) 등기선례 제2-238호에 의하면 지상권이 설정되어 있는 토지 위에 지상권자 아닌 제3자가 건물을 신축한 후 동건물에 대한 소유권보존등기를 신청함에 있어서, 사전에 그 지상권을 말소하여야 하거나 소유권보존등기신청서에 지상권자의 승낙서를 첨부할 필요는 없다.

=> 따라서 승낙이 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로 제공하여야 한다는 표현과 지상권자의 승낙서를 첨부할 필요는 없다는 표현은 어울리지 않으므로 옳은 표현이 아니다.

### 28. ①

① (×) 등기예규 제1516호 제9조 제2항에 의하면 보전처분은 채무자 등에 대하여 일정한 행위의 제한을 가하는 것이고 제3자의 권리행사를 금지하는 것은 아니므로, 보전처분등기가 경료된 채무자의 부동산 등에 대하여 가압류, 가처분 등 보전처분,



## 【시대에듀 법무사 1차 부동산등기법 30문 해설】

강제집행 또는 담보권실행을 위한 경매, 채납처분에 의한 압류 등의 등기촉탁이 있는 경우에도 이를 수리하여야 한다.

=> 따라서 이를 각하하여야 한다는 표현과 이를 수리하여야 한다는 표현은 어울리지 않으므로 옳은 표현이 아니다.

② (○) 등기선례 제201106-2호에 의하면 선행 가처분과 후행 가처분의 피보전권리가 모두 소유권이전등기 말소등기청구권 및 근저당권설정등기 말소등기청구권인 경우, 확정판결을 받은 후행 가처분채권자의 말소등기신청이 비록 선행 가처분채권자의 피보전권리를 침해하는 것이 아니라 오히려 그 피보전권리에 부합하는 것이라 하더라도 선행 가처분채권자는 권리의 목적인 등기가 말소됨에 따라 손해를 입을 우려가 있는 등기상의 권리자로서 그 손해를 입을 우려가 있다는 것이 등기부 기재에 의하여 형식적으로 인정되는 자이므로 말소등기신청서에 선행 가처분채권자의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하여야 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

③ (○) 부동산등기규칙 제151조 제2항에 의하면 가처분의 피보전권리가 소유권 이외의 권리설정등기청구권으로서 소유명의인을 가처분채무자로 하는 경우에는 그 가처분등기를 등기기록 중 압구에 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

④ (○) 등기예규 제1516호 제14조 제6항에 의하면 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. 이 경우 관리인은 당해 부동산 등의 권리에 관한 보전처분의 등기 이후에 그 보전처분에 저촉되는 등기가 경료된 경우에는 그 등기의 말소등기도 동시에 신청하여야 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

⑤ (○) 등기예규 제1516호 제14조 제3항에 의하면 회생절차개시결정의 등기가 된 채무자의 부동산 등의 권리에 관하여 파산선고의 등기, 회생절차개시의 등기의 촉탁이 있는 경우 등기관은 이를 각하하여야 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

### 29. ④

① (○) 등기선례 제201105-1호에 의하면 근저당권부 채권의 질권자가 해당 질권을 제3자에게 전질한 경우 부동산등기법 제2조에 의하여 질권의 이전등기를 할 수 있다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

② (○) 등기선례 제5-430호에 의하면 공장저당법 제7조의 규정에 의한 목록에 기재된 기계·기구 전부를 새로이 다른 기계·기구로 교체한 경우에는, 종전 목록에 관하여는 공장저당법 제7조 목록폐지로 인한 저당권변경등기를 신청하여 공장저당법에 의한 저당권을 보통저당권으로 변경하고, 새로운 기계·기구에 관하여는 공장저당법 제7조 목록 제출로 인한 저당권변경등기신청을 하여 다시 그 보통저당권을 공장저당법에 의한 저당권으로 변경하여야 할 것이다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

③ (○) 등기선례 제201009-4호에 의하면 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.

=> 따라서 옳은 표현이다.

④ (×) 등기예규 제1816호 제6조 제3호에 의하면 동일 부동산에 대한 소유권이전청구권 보전의 가등기상의 권리자와 근저당권자가 동일인이었다가 그 가등기에 기한 소유권이전의 본등기가 경료됨으로써 소유권과 근저당권이 동일인에게 귀속된 경우와 같이 혼동으로 근저당권이 소멸(그 근저당권이 제3자의 권리의 목적이 된 경우 제외)하는 경우에는 등기명의인이 근저당권말소등기를 단독으로 신청한다. 다만, 그 근저당권설정등기가 말소되지 아니한 채 제3자 앞으로 다시 소유권이전등기가 경료된 경우에는 현 소유자와 근저당권자가 공동으로 말소등기를 신청하여야 한다.

=> 따라서 단독으로 말소등기를 신청할 수 있다는 표현과 공동으로 말소등기를 신청하여야 한다는 표현이 어울리지 않으므로 옳은 표현이 아니다.

⑤ (○) 근저당권의 변경등기도 일반적인 경우와 같이 근저당권자와 근저당권설정자가 공동으로 신청하여야 한다. 근저당권자가 여러 명인 경우에는 전원이 신청하여야 한다. 채권최고액을 변경하는 근저당권변경등기는 증액의 경우에는 근저당권설정자가 등기의무자, 근저당권자가 등기권리자가 된다. 감액의 경우에는 반대이다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

30. ④

① (○) 등기예규 제1759호 4-2.에 의하면 매각 또는 공매처분 등을 원인으로 관공서가 소유권이전등기를 촉탁하는 경우에는 등기의무자의 주소를 증명하는 정보를 제공할 필요가 없다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

② (○) 등기선례 제7-314호에 의하면 수인의 합유자 명의인 부동산에 관하여 합유자 중 1인의 지분에 대하여 가압류기입등기촉탁이 있는 경우에는, 부동산등기법 제55조[현 제29조(註)] 제2호에 의하여 각하하여야 할 것인바, 위 합유지분에 대하여 가압류등기가 이미 경료되어 있다면 그 등기는 등기관이 부동산등기법 제175조 내지 제177조[현 제58조(註)]의 규정에 의하여 직권으로 말소하여야 한다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

③ (×) 등기예규 제1516호 제18조 제2항에 의하면 회생절차개시 및 회생계획인가의 각 등기가 되어 있지 아니한 부동산 등의 권리에 대한 회생절차종결등기의 촉탁은, 부인의 등기가 된 경우를 제외하고는 등기관은 이를 각하하여야 한다.

=> 따라서 등기관은 이를 각하하여야 한다는 표현과 부인의 등기가 된 경우를 제외하고는 등기관은 이를 각하하여야 한다는 표현은 어울리지 않으므로 옳은 표현이 아니다.

④ (○) 등기예규 제881호 2.에 의하면 가처분권리자가 피상속인과의 원인행위에 의한 권리의 이전·설정의 등기청구권을 보전하기 위하여 상속인들을 상대로 처분금지가처분신청을 하여 집행법원이 이를 인용하고, 피상속인 소유 명의의 부동산에 관하여 상속관계를 표시하여(등기의무자를 ‘망 ○○○의 상속인 ○○○’ 등으로 표시함) 가처분기입등기를 촉탁한 경우에는 상속등기를 거침이 없이 가처분기입등기를 할 수 있다.

=> 따라서 옳은 표현이다.

⑤ (○) 등기선례 제201112-1호에 의하면 처분금지가처분등기가 경료된 후 가처분채권자가 본안사건에서 승소한 경우 그 승소판결에 의한 소유권이전등기(말소)신청과 동시에 가처분채권자에게 대항할 수 없는 등기의 말소도 단독으로 신청할 수 있으나, 이 경우의 본안사건은 소유권이전등기나 그 등기의 말소를 명하는 판결이어야 한다. 따라서 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.

=> 따라서 옳은 표현이다.