

【문 1】 집행문 및 공유물분할판결에 따른 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 판례·예규 및 선례에 따르고 전원합의체 판결의 경우 다수의견에 의함. 이하 같음)

- ① 공유물을 분할하는 판결에 의한 등기는 등기관리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청한다.
- ② 진정명의회복을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행하라는 확정판결의 변론종결 후 그 판결에 따른 등기신청 전에 그 권리에 대한 제3자 명의의 이전등기가 경료된 경우, 제3자가 변론 종결 뒤의 승계인에 해당하여 위 판결의 기판력이 그에게 미친다는 이유로 원고가 위 제3자에 대한 승계집행문을 부여받은 경우에는, 원고는 그 제3자를 등기의무자로 하여 곧바로 판결에 따른 권리에이전등기를 단독으로 신청할 수 있다.
- ③ 등기신청서에 기재하는 등기원인과 그 연월일은 공유물분할판결의 경우 등기원인은 “공유물분할”로, 그 연월일은 “판결확정일”을 기재한다.
- ④ 공유물분할판결의 변론종결 후 그 판결의 확정 전에 일부 공유자의 지분이 제3자에게 이전된 경우, 위 제3자가 변론을 종결한 뒤의 승계인에 해당하여 위 판결의 기판력이 그에게 미친다는 이유로 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.
- ⑤ 공유물분할판결의 경우와 마찬가지로, 현물분할을 내용으로 하는 공유물분할에 관하여 조정이나 화해권고결정이 확정된 후 그 조정이나 화해권고결정에 따른 등기신청 전에 일부 공유자의 지분이 제3자에게 이전된 경우에 다른 공유자는 자신이 취득하는 것으로 정해진 분할부분에 관하여 위 제3자에 대한 승계집행문을 부여받아 제3자 명의의 지분에 대하여 자신 앞으로의 이전등기를 단독으로 신청할 수 있다.

【정답】 ⑤

#### ① [부동산등기법]

##### 제23조(등기신청의 방법)

- ④ 등기절차의 이행 또는 인수를 명하는 판결에 의한 등기는 (㉠ 패소x)승소한 등기관리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청하고, 공유물을 분할하는 판결에 의한 등기는 (㉡ 승소·패소·원고·피고 불문) 등기관리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청한다. <개정 2020. 2. 4.>

#### ② [판결 등 집행권원에 의한 등기의 신청에 관한 업무처리지침]

(개정 2020. 7. 21. 등기예규 제1692호)

권리에이전등기(예 : 진정명의회복을 원인으로 하는 소유권이전등기)절차를 이행하라는 확정판결의 변론종결 후 그 판결에 따른 등기신청 전에 그 권리에 대한 제3자 명의의 이전등기가 경료된 경우로서 제3자가 「민사소송법」 제218조 제1항의 변론을 종결한 뒤의 승계인에 해당하여 위 판결의 기판력이 그에게 미친다는 이유로 원고가 위 제3자에 대한 승계집행문을 부여받은 경우에는, 원고는 그 제3자를 등기의무자로 하여 곧바로(㉠ 별도로 제3자 등기 말소 不要) 판결에 따른 권리에이전등기를 단독으로 신청할 수 있다.

#### ③ [판결 등 집행권원에 의한 등기의 신청에 관한 업무처리지침]

(개정 2020. 7. 21. 등기예규 제1692호)

##### 4. 등기원인과 그 연월일

###### 나. 형성판결

- 1) 권리변경의 원인이 판결 자체, 즉 형성판결인 경우 등기신청서에는 등기원인은 “판결에서 행한 형성처분”을 기재하고, 그 연월일은 “판결확정일”을 기재한다.
- 2) 예시
  - 가) 공유물분할판결의 경우 등기원인은 “공유물분할”로, 그 연월일은 “판결확정일”을 기재한다.

#### ④ [판결 등 집행권원에 의한 등기의 신청에 관한 업무처리지침]

(개정 2020. 7. 21. 등기예규 제1692호)

공유물분할판결의 변론종결 후 그 판결의 확정 전에 일부 공유자의 지분이 제3자에게 이전된 경우로서 위 제3자가 「민사소송법」 제218조 제1항의 변론을 종결한 뒤의 승계인에 해당하여 위 판결의 기판력이 그에게 미친다는 이유로 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.

- ⑤ [공유물분할화해권고결정에 승계집행문을 부여받아 소유권이전등기를 단독으로 신청할 수 있는지 여부(소극)] (제정 2019. 6. 11. 부동산등기선례 제201906-4호)

현물분할을 내용으로 하는 공유물분할에 관한 판결이 확정된 후 그 판결에 따른 등기신청 전에 일부 공유자의 지분이 제3자에게 이전된 경우, 다른 공유자는 자신이 취득한 분할부분에 관하여 위 제3자에 대한 승계집행문을 부여받아 제3자 명의의 지분에 대하여 자신 앞으로의 이전등기를 단독으로 신청할 수 있으나, 현물분할을 내용으로 하는 공유물분할에 관하여 화해권고결정이 확정된 후 그 결정에 따른 등기신청 전에 일부 공유자의 지분이 제3자에게 이전된 경우에는 위와 달리 다른 공유자는 자신이 취득하는 것으로 정해진 분할부분에 관하여 위 제3자에 대한 승계집행문을 부여받아 제3자 명의의 지분에 대하여 자신 앞으로의 이전등기를 단독으로 신청할 수는 없다.

【문 2】가등기를 명하는 법원의 가처분명령(이 문제에서 “가등기가처분명령”이라 한다)에 따른 가등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 가등기가처분명령을 등기원인으로 하여 법원이 가등기촉탁을 한 경우 등기관은 다른 각하사유가 없는 한 이를 수리하여야 한다.
- ② 가등기가처분명령에 의하여 마쳐진 가등기의 효력은 일반적인 가등기의 효력과 아무런 차이가 없으므로, 이러한 명령에 의하여 마쳐진 근저당권설정등기청구권 보전 가등기의 경우에도 그 이전등기를 할 수 있다.
- ③ 가등기가처분명령에 의하여 이루어진 가등기는 통상의 가등기 말소절차에 따라야 하며, 민사집행법에서 정한 가처분 이의의 방법으로 가등기의 말소를 구할 수 없다.
- ④ 가등기가처분명령은 부동산의 소재지를 관할하는 지방법원이 가등기권리자의 신청으로 가등기 원인사실의 소명이 있는 경우에 할 수 있다.
- ⑤ 가등기가처분명령에 의한 가등기 후에 마쳐진 제3자 명의의 소유권이전등기는 위 가등기에 기한 본등기가 이루어지면 가등기의 순위보전의 효력과 물권의 배타성에 의하여 등기관이 직권으로 말소하여야 한다.

【정답】 ①

① [가등기에 관한 업무처리지침] (개정 2018. 3. 7. 등기예규 제1632호)

부동산등기법 제89조의 가등기가처분에 관해서는 민사집행법의 가처분에 관한 규정은 준용되지 않는다. 따라서 가등기가처분명령을 등기원인으로 하여 법원이 가등기 촉탁을 하는 때에는 이를 각하한다.

② [근저당권설정등기청구권 가등기의 일부 이전등기 가부] (제정 1998. 11. 23. 등기선례 제5-574호)

법원의 가등기가처분결정에 의하여 경료된 가등기의 효력은 일반적인 가등기의 효력과 아무런 차이가 없으므로, 법원의 가등기가처분결정에 의하여 경료된 근저당권 설정등기청구권 가등기의 경우에도 부기등기의 형식으로 이전등기를 할 수 있으며, 그 가등기에 의하여 보전된 근저당권설정등기청구권의 일부 이전의 부기등기도 할 수 있을 것이다.

③ [가등기에 관한 업무처리지침] (개정 2018. 3. 7. 등기예규 제1632호)

가등기가처분명령에 의하여 이루어진 가등기는 통상의 가등기 말소절차에 따라야 하며, 민사집행법에서 정한 가처분 이의의 방법으로 가등기의 말소를 구할 수 없다.

④ [부동산등기법]

제90조(가등기를 명하는 가처분명령)

- ① 제89조의 가등기를 명하는 가처분명령은 부동산의 소재지를 관할하는 지방법원이 가등기권리자의 신청으로 가등기 원인사실의 소명이 있는 경우에 할 수 있다.
- ② 제1항의 신청을 각하한 결정에 대하여는 즉시항고를 할 수 있다.

⑤ [부동산등기법]

제92조(가등기에 의하여 보전되는 권리를 침해하는 가등기 이후 등기의 직권말소)

- ① 등기관은 가등기에 의한 본등기를 하였을 때에는 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 가등기 이후에 된 등기로서 가등기에 의하여 보전되는 권리를 침해하는 등기를 직권으로 말소하여야 한다.
- ② 등기관이 제1항에 따라 가등기 이후의 등기를 말소하였을 때에는 지체 없이 그 사실을 말소된 권리의 등기명의인에게 통지하여야 한다.

## 【문 3】 유증으로 인한 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 피상속인 '甲'이 사망하고 상속등기를 경료하지 아니한 상태에서 공동상속인 중 '乙'이 다른 공동상속인 '丙'에게 상속받은 지분을 유증한 후 사망한 경우에는, 먼저 사망한 '乙'을 제외한 '甲'의 상속인과 '乙'의 상속인 명의로 상속등기를 경료한 후 '乙'의 상속인 또는 유언집행자와 수증자가 공동으로 유증으로 인한 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ② 수증자가 여럿인 포괄유증의 경우에는 수증자 전원이 공동으로 신청하거나 각자가 자기 지분만에 대하여 소유권이전등기를 신청할 수 있다. 그러나 포괄적 수증자 이외에 유언자의 다른 상속인이 있는 경우에는 유증을 원인으로 한 소유권이전등기와 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 각각 신청하여야 한다.
- ③ 특정유증의 수증자가 유증자의 사망 후에 1필의 토지의 특정 일부에 대하여 유증의 일부포기를 한 경우에, 유언집행자는 포기한 부분에 대하여 분할등기를 한 다음 포기하지 아니한 부분에 대하여 유증을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하여야 한다.
- ④ 유증을 등기원인으로 하는 소유권이전등기는 수증자를 등기관리자, 유언집행자를 등기의무자로 하여 공동으로 신청하는 것이 원칙이나, 공정증서에 의한 유언인 경우에는 등기의무자인 유언집행자가 유증을 등기원인으로 하는 소유권이전등기를 단독으로 신청할 수 있다.
- ⑤ 유증의 목적 부동산이 미등기인 경우에는 토지대장, 임야대장 또는 건축물대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자 또는 그 상속인의 포괄적 수증자가 단독으로 소유권보존등기를 신청할 수 있다.

## 【정답】 ④

- ① [상속인이 상속등기를 경료하지 아니하고 유증한 후 사망한 경우의 소유권이전등기절차]  
(제정 2008. 1. 7. 등기선례 제8-210호)

피상속인 '갑'이 사망하고 상속등기를 경료하지 아니한 상태에서 공동상속인 중 '을'이 다른 공동상속인 '병'에게 상속받은 지분을 유증한 후 사망한 경우에는, 먼저 사망한 '을'을 제외한 '갑'의 상속인과 '을'의 상속인 명의로 상속등기를 경료한 후 '을'의 상속인 또는 유언집행자와 수증자가 공동으로 유증으로 인한 소유권이전등기를 신청할 수 있다.

- ② [유증을 받은 자의 소유권보존(이전)등기신청절차 등에 관한 사무처리지침]  
(개정 2014. 4. 9. 등기예규 제1512호)

수증자가 여럿인 포괄유증의 경우에는 수증자 전원이 공동으로 신청하거나 각자가 자기 지분만에 대하여 소유권이전등기를 신청할 수 있다. 그러나 포괄적 수증자 이외에 유언자의 다른 상속인이 있는 경우에는 유증을 원인으로 한 소유권이전등기와 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 각각 신청하여야 한다.

- ③ [유증을 받은 자의 소유권보존(이전)등기신청절차 등에 관한 사무처리지침]  
(개정 2014. 4. 9. 등기예규 제1512호)

특정유증의 수증자가 유증자의 사망 후에 1필의 토지(또는 1개의 건물)의 특정 일부에 대하여 유증의 일부포기를 한 경우에도 유언집행자는 포기한 부분에 대하여 분할(또는 구분)등기를 한 다음 포기하지 아니한 부분에 대하여 유증을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하여야 한다.

- ④ [유증을 등기원인으로 하는 소유권이전등기 절차 등]  
(제정 2001. 2. 19. 등기선례 제6-249호)

유증을 등기원인으로 하는 소유권이전등기는 수증자를 등기관리자, 유언집행자를 등기의무자로 하여 공동으로 신청하여야 하므로(부동산등기법 제28조 참조), 비록 공정증서에 의한 유언인 경우에도 등기의무자인 유언집행자가 유증을 등기원인으로 하는 소유권이전등기를 단독으로 신청할 수는 없다.

- ⑤ [유증을 받은 자의 소유권보존(이전)등기신청절차 등에 관한 사무처리지침]  
(개정 2014. 4. 9. 등기예규 제1512호)

유증의 목적 부동산이 미등기인 경우에는 토지대장, 임야대장 또는 건축물대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자 또는 그 상속인의 포괄적 수증자가 단독으로 소유권보존등기를 신청할 수 있다.

## 【문 4】 재외국민 또는 외국인의 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기명의인인 재외국민이나 외국인이 국내 또는 국외에서 부동산의 처분권한을 대리인에게 수여한 경우에는 처분대상 부동산과 처분의 목적이 되는 권리 및 대리인의 인적사항을 구체적으로 특정하여 작성한 처분위임장을 등기소에 첨부정보로서 제공하여야 한다.
- ② 본국에 인감증명제도가 없고 또한 인감증명법에 따른 인감증명을 받을 수 없는 외국인의 경우에는 인감을 날인해야 하는 서면이 본인의 의사에 따라 작성되었음을 확인하는 뜻의 대한민국 공증인의 인증을 받는 방법으로도 인감증명의 제출에 갈음할 수 있다.
- ③ 재외국민으로부터 소유권의 처분권한을 수여받은 대리인이 본인을 대리하여 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 신청하는 경우로서 등기신청서에 대리인의 인감을 날인한 경우에 대리인의 인감증명은 매도용으로 발급받아 제출하여야 한다.
- ④ 첨부정보가 외국 공문서이거나 외국 공증인이 공증한 문서인 경우에는 재외공관 공증법 제30조 제1항에 따라 공증담당영사로부터 문서의 확인을 받거나 외국공문서에 대한 인증의 요구를 폐지하는 협약에서 정하는 바에 따른 아포스티유(Apostille)를 붙이는 것이 원칙이다.
- ⑤ 재외국민이 등기관리자가 되는 경우로서 주민등록번호를 부여받은 적이 없는 경우에는 서울중앙지방법원 등기국 등기관이 부여한 부동산등기용등록번호를 증명하는 정보를 첨부정보로 제공하여야 한다.

## 【정답】 ③

## ①③ 재외국민 및 외국인의 부동산등기신청절차에 관한 예규

(개정 2020. 6. 10. 등기예규 제1686호)

## 제5조 (처분권한의 위임과 대리인의 등기신청)

- ① 등기명의인인 재외국민이나 외국인이 국내 또는 국외에서 부동산의 처분권한을 대리인에게 수여한 경우에는 처분대상 부동산과 처분의 목적이 되는 권리 및 대리인의 인적사항을 구체적으로 특정하여 작성한 처분위임장을 등기소에 첨부정보로서 제공하여야 한다.
- ④ 제3항의 경우 권리의 처분권한을 수여받은 대리인이 본인을 대리하여 등기를 신청할 때에는 등기신청서에, 자격자대리인 등에게 등기신청을 위임할 때에는 등기신청위임장에 대리인의 인감을 날인하고 그 인감증명을 제출하여야 한다. 다만, 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 신청하는 경우에 대리인의 인감증명은 매도용으로 발급받아 제출할 필요가 없다.

## ② 재외국민 및 외국인의 부동산등기신청절차에 관한 예규

(개정 2020. 6. 10. 등기예규 제1686호)

## 제12조 (외국인의 인감증명 제출)

- ② 외국인등록이나 국내거소신고를 하지 않아 「인감증명법」에 따른 인감증명을 발급받을 수 없고 또한 본국에 인감증명제도가 없는 외국인은 인감을 날인해야 하는 서면이 본인의 의사에 따라 작성되었음을 확인하는 뜻의 본국 관공서의 증명이나 본국 또는 대한민국 공증인의 인증(대한민국 재외공관의 인증을 포함한다, 이하 같다)을 받음으로써 인감증명의 제출을 갈음할 수 있다. 이 경우 제9조 제3항을 준용한다.

## ④ 재외국민 및 외국인의 부동산등기신청절차에 관한 예규

(개정 2020. 6. 10. 등기예규 제1686호)

## 제3조 (외국 공문서에 대한 확인)

- ① 첨부정보가 외국에서 발행된 공문서(외국 공증인이 공증한 문서를 포함한다. 이하 같다)인 경우에는 규칙 제46조 제9항에 따라 다음 각 호의 구분에 따른 확인을 받아 등기소에 제공하여야 한다.
  1. 「외국공문서에 대한 인증의 요구를 폐지하는 협약」(이하 ‘협약’이라 한다)을 체결한 국가(한 국가 내의 특수한 지역을 포함한다, 이하 같다. 체결국의 예: 미국, 일본, 호주, 러시아, 홍콩)에서 발행한 공문서의 경우에는 해당 국가의 아포스티유(Apostille) 발행 권한기관(예: 외교부, 국무부, 법원, 교육청 등 국가마다 상이함)에서 발행한 아포스티유 확인
  2. 협약을 체결하지 않은 국가(예: 캐나다, 중국, 싱가포르, 대만, 베트남)에서 발행한 공문서의 경우에는 「재외공관 공증법」제30조제1항 본문에 따라 해당 국가에 주재하는 대한민국 공증담당영사의 확인

## ⑤ 재외국민 및 외국인의 부동산등기신청절차에 관한 예규

(개정 2020. 6. 10. 등기예규 제1686호)

## 제11조 (재외국민의 부동산등기용등록번호)

재외국민의 부동산등기용등록번호는 다음 각 호의 어느 하나로 한다.

1. 주민등록번호를 부여받은 적이 있는 재외국민의 경우에는 주민등록번호(주민등록사항이 말소된 경우에도 같다)
2. 주민등록번호를 부여받은 적이 없는 재외국민의 경우에는 법 제49조 제1항 제2호에 따라 서울중앙지방법원 등기국 등기관이 부여한 부동산등기용등록번호

【문 5】 부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법(이 문제에서 “특조법”이라 한다)에 의한 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 소유권의 귀속에 관하여 소송이 계속 중인 부동산에 관하여는 특조법이 적용되지 않으므로 등기관은 소송이 계속 중인 부동산인지 여부에 대하여 조사한 후 특조법에 의한 등기신청의 수리 여부를 결정하여야 한다.
- ② 대장에 소유명의인이 등록되어 있지 아니한 미등기 부동산의 사실상의 소유자는 특조법에 따라 복구등록된 사실이 기록된 대장정보를 제공하여 자기 명의로 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ③ 특조법에 따른 소유권이전등기는 확인서를 발급받은 사실상의 양수인이 단독으로 신청할 수 있다.
- ④ 특조법에 따른 소유권이전등기의 경우 등기의무자의 등기필정보·등기필증, 주소를 증명하는 정보 및 인감증명은 이를 제공할 필요가 없다.
- ⑤ 특조법에 따른 등기를 신청할 때에도 취득세 또는 등록면허세를 납부하고 국민주택채권을 매입하여야 하며, 그 기준시점은 등기신청한 때로 한다.

【정답】 ①

① [부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법 시행에 따른 등기업무처리지침]  
(제정 2020. 7. 30. 등기예규 제1695호)

**라. 소유권의 귀속에 관하여 소송이 계속 중인 부동산**

등기관은 법 제4조 제2항에도 불구하고 소송이 계속 중인 부동산인지 여부에 대하여는 조사할 필요 없이 법에 따른 등기신청을 수리한다.

**부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법 제4조(적용범위)**

- ① 이 법은 부동산으로서 1995년 6월 30일 이전에 매매·증여·교환 등 법률행위로 인하여 사실상 양도된 부동산, 상속받은 부동산과 소유권보존등기가 되어 있지 아니한 부동산에 대하여 이를 적용한다.
- ② 제1항에도 불구하고 소유권의 귀속에 관하여 소송이 계속 중인 부동산에 관하여는 이 법을 적용하지 아니한다.

②③④⑤ [부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법 시행에 따른 등기업무처리지침]  
(제정 2020. 7. 30. 등기예규 제1695호)

**3. 소유권보존등기**

**가. 등기의 신청**

- 1) 소유자미복구부동산의 사실상의 소유자는 법 제7조에 따라 복구등록된 사실이 기록된 대장정보를 제공하여 자기 명의로 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- 2) 미등기부동산을 사실상 양도받았거나 상속받은 사람은 법 제7조에 따라 변경등록된 사실이 기록된 대장정보를 제공하여 자기명의로 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- 3) 법에 따른 소유권보존등기신청서의 양식은 별지1과 같다.

**나. 특정일부 양수의 경우**

미등기부동산의 ‘특정 일부’를 양수한 경우에는 그 부동산을 분할하여 분할된 대장상 소유명의인을 복구등록 또는 변경등록한 후 그 대장정보를 제공하여 분할 후의 부동산에 대하여 소유권보존등기를 신청하여야 한다.

**4. 소유권이전등기**

**가. 등기의 신청**

- 1) 법에 따른 소유권이전등기는 「부동산등기법」제23조제1항에도 불구하고 확인서를 발급받은 사실상의 양수인이 단독으로 신청할 수 있다.
- 2) 법에 따른 소유권이전등기신청서의 양식은 별지2와 같다.

**나. 첨부정보**

- 1) 「부동산등기규칙」 제46조제1항제1호의 등기원인을 증명하는 정보를 갈음하여 확인서의 원본을 제공하여야 한다.
- 2) 등기의무자의 등기필정보·등기필증, 주소를 증명하는 정보 및 인감증명은 이를 제공할 필요가 없다.
- 3) 법과 이 예규에 특별규정이 있는 경우를 제외하고는 「부동산등기법」의 일반원칙에 따른다.

**6. 기타**

**가. 취득세 등의 납부와 국민주택채권의 매입**

법에 따른 등기를 신청할 때에도 취득세 또는 등록면허세를 납부하고 국민주택채권을 매입하여야 하며, 그 기준시점은 등기신청한 때로 한다.



【문 6】 대리인에 의한 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 대리인에 의하여 등기를 신청하는 경우에는 그 권한을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.
- ② 금융기관의 지배인이 등기관리자인 법인의 대리인 겸 등기의무자의 대리인으로서 계속 반복적으로 근저당권설정등기 신청업무를 수행하였다도 신청대행수수료를 받지 않았다면 법무사법 제3조 제1항(법무사가 아닌 자는 법무사의 업무에 속하는 사무를 업으로 하지 못한다)에 위반되지 않는다.
- ③ 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.
- ④ 등기신청은 그 권리자 또는 의무자가 상대방의 대리인이 되거나 쌍방이 동일인에게 위임하여 할 수 있으므로 등기관리자는 등기의무자로부터 등기신청을 위임받아 등기신청을 할 수 있다.
- ⑤ 등기신청 대리권한에는 등기필정보 수령권한이 포함된다고 볼 것이다.

【정답】 ②

#### ① [부동산등기규칙]

##### 규칙 제46조(첨부정보)

- ① 등기를 신청하는 경우에는 다음 각 호의 정보를 그 신청정보와 함께 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.
5. 대리인에 의하여 등기를 신청하는 경우에는 그 권한을 증명하는 정보(㉔ 위임장, 가족관계증명서 등)

- ② [금융기관의 지배인이 등기관리자인 법인의 대리인 겸 등기의무자의 대리인으로서 근저당권설정등기 신청업무를 수행하는 행위가 법무사법 제3조제1항에 위반되는지 여부(적극)] (제정 2011. 11. 17. 등기선례 제201111-2호)

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 제3조제1항에 위반될 수 있다.

- ③ [등기관리자와 등기의무자 쌍방으로부터 등기신청의 위임을 받은 법무사가 등기의무자 일방으로부터 등기신청 중지의 요청을 받았을 경우 등기신청을 중지하여야 하는지 여부 등(소극)] (제정 2012. 11. 9. 등기선례 제9-19호)

등기관리자, 등기의무자 쌍방으로부터 위임을 받은 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 (대법원 1987. 6. 23. 선고 85다카2239 판결 참조), 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.

- ④ [등기신청에 관한 상대방의 대리 또는 쌍방의 대리 등]

(제정 1990. 7. 25. 등기선례 제3-27호)

등기의 신청은 등기관리자 또는 의무자가 상대방의 대리인이 되거나 쌍방이 동일인에게 위임하여 할 수 있지만, 법무사 아닌자는 타인을 대리하여 등기신청하는 것을 업으로 할 수는 없다.

- ⑤ [등기신청 대리인의 대리권한에 등기필정보 수령권한이 포함되는지 여부(적극) 및 등기신청과 별도로 등기필정보 수령행위만의 위임이 가능한지 여부(적극)]

(제정 2017. 5. 15. 등기선례 제201705-2호)

등기신청 대리권한에는 등기필정보 수령권한이 포함된다고 볼 것이고, 한편 등기를 신청함에 있어서 임의대리인이 될 수 있는 자격에는 제한이 없으므로, 등기의무자라고 하더라도 등기관리자로부터 등기신청에 대한 대리권을 수여받아 등기를 신청한 경우나 등기관리자로부터 등기필정보 수령행위에 대한 위임을 받은 경우에는 등기필정보를 교부받을 수 있다. 다만, 등기필정보 수령행위만을 위임받은 경우에는 그 위임사실을 증명하기 위하여 위임인의 인감증명 또는 신분증 사본을 첨부한 위임장을 제출하여야 하고, 가족관계증명서는 위임사실을 증명하는 서면이라고 볼 수 없다.

【문 7】 근저당권부 채권에 대한 질권의 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 근저당권부 채권에 대한 질권의 등기는 근저당권등기에 부기등기로 한다.
- ② 근저당권부 채권에 대한 질권의 등기는 근저당권자가 등기의무자가 되고 질권자가 등기권리자가 되어 공동으로 신청함이 원칙이다.
- ③ 근저당권부 채권에 대한 질권의 등기를 신청하는 경우 국민주택채권을 매입하여야 한다.
- ④ 채권액 또는 채권최고액은 근저당권부 채권에 대한 질권의 등기사항 중 하나이다.
- ⑤ 근저당권부 채권의 질권자가 해당 질권을 제3자에게 전질한 경우 질권의 이전등기를 할 수 있다.

【정답】 ③

#### ① [부동산등기법]

##### 제52조(부기로 하는 등기)

등기관이 다음 각 호의 등기를 할 때에는 부기로 하여야 한다.

3. 소유권 외의 권리를 목적으로 하는 권리에 관한 등기  
(☞ 전세권부 근저당권, (근)저당권부 (근)질권)

#### ② [「부동산등기실무Ⅱ」 p.527]

근저당권부 질권의 부기등기는 근저당권자가 등기의무자가 되고 질권자가 등기권리자가 되어 공동으로 신청한다.

#### ③ [근저당권에 대한 질권의 부기등기를 신청할 수 있는지 여부(적극) 등]

(제정 2001. 7. 4. 등기선례 제6-348호)

근저당권부질권의 부기등기에 대해서는 매 1건당 3,000원의 등록세를 납부하여야 하지만( 지방세법 제131조 제1항 제8호), 국민주택채권은 부동산등기 중 소유권의 보존 및 이전·저당권의 설정 및 이전의 경우에만 매입하도록 규정하고 있으므로, 근저당권부질권의 부기등기를 신청하는 경우에는 국민주택채권매입의무가 없다.

#### ④ [부동산등기법]

##### 제76조(저당권부채권에 대한 질권 등의 등기사항)

- ① 등기관이 「민법」 제348조에 따라 (☞ 근저당권 포함) 저당권부채권에 대한 질권의 등기를 할 때에는 제48조에서 규정한 사항 외에 다음 각 호의 사항을 기록하여야 한다.

1. 채권액 또는 채권최고액
2. 채무자의 성명 또는 명칭과 주소 또는 사무소 소재지
3. 변제기와 이자의 약정이 있는 경우에는 그 내용

#### ⑤ [근저당권부 채권의 질권자가 해당 질권을 제3자에게 전질한 경우 질권의 이전등기가 가능한지 여부 등]

(제정 2011. 5. 3. 등기선례 제201105-1호)

1. 근저당권부 채권의 질권자가 해당 질권을 제3자에게 전질한 경우「부동산등기법」 제2조에 의하여 질권의 이전등기를 할 수 있다.
2. 근저당권부 채권에 질권이 설정된 경우 질권자의 동의 없이는 근저당권의 채권 최고액을 감액하는 근저당권변경등기를 할 수 없다.



## 【문 8】 근저당권등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 공동근저당권이 설정된 후에 비록 등기상 이해관계인이 없다고 하더라도 위 공동근저당권의 채권최고액을 각 부동산별로 분할하여 각 별개의 근저당권등기가 되도록 하는 내용의 근저당권변경등기를 신청할 수는 없다.
- ② 근저당설정등기를 함에 있어 그 근저당권의 채권자 또는 채무자가 수인인 경우, 각 채권자 또는 채무자별로 채권최고액을 구분하여(예: 채권최고액 채무자 甲에 대하여 1억원, 채무자 乙에 대하여 2억 원) 기록할 수 있다.
- ③ 채무자가 수인인 경우 그 수인의 채무자가 연대채무자라 하더라도 등기기록에는 단순히 "채무자"로 기록한다.
- ④ 동일 부동산에 대하여 甲과 乙을 공동채권자로 하는 하나의 근저당권설정계약을 체결한 경우, 각 채권자별로 채권최고액을 구분하여 등기하거나 甲과 乙을 각각 근저당권자로 하는 2개의 동순위의 근저당권설정등기를 신청할 수 없다.
- ⑤ 근저당권의 피담보채권이 확정된 후에 그 피담보채권이 양도 또는 대위변제된 경우에는 근저당권자 및 그 채권양수인 또는 대위변제자는 채권양도에 의한 저당권이전등기에 준하여 근저당권이전등기를 신청할 수 있다. 이 경우 등기원인은 "확정채권 양도" 또는 "확정채권 대위변제" 등으로 기록한다.

## 【정답】 ②

- ① [공동근저당권의 채권최고액을 각 부동산별로 분할하여 각 별개의 근저당권 등기가 되도록 하는 내용의 근저당권변경등기가 가능한지 여부]

(제정 2000. 6. 7. 등기선례 제6-342호)

현행 등기법제하에서는 공동근저당권의 채권최고액을 각 부동산별로 분할하여 각 별개의 근저당권등기가 되도록 하는 내용으로 근저당권을 변경하는 제도가 없으므로, 공동근저당권이 설정된 후에 비록 등기상 이해관계인이 없다고 하더라도 위 **공동근저당권의 채권최고액을 각 부동산별로 분할하여 각 별개의 근저당권등기가 되도록 하는 내용의 근저당권변경등기를 신청할 수는 없다.**

- ②③ [근저당권에 관한 등기사무처리지침] (개정 2018. 11. 22. 등기예규 제1656호)

## 제2조 (근저당권설정등기)

- ① 근저당설정등기를 함에 있어 그 근저당권의 채권자 또는 채무자가 수인일지라도 단일한 채권최고액만을 기록하여야 하고, 각 채권자 또는 채무자별로 채권최고액을 구분하여(예, '채권최고액 채무자 갑에 대하여 1억원, 채무자 을에 대하여 2억원, 또는 '채권최고액 3억원 최고액의 내역 채무자 갑에 대하여 1억원, 채무자 을에 대하여 2억원'등) 기록할 수 없다.
- ③ 채무자가 수인인 경우 그 수인의 채무자가 연대채무자라 하더라도 등기기록에는 단순히 "채무자"로 기록한다.

- ④ [동일 부동산에 대한 하나의 근저당권설정계약서에 의하여 수건의 근저당권 설정등기를 신청할 수 있는지 여부(소극)] (제정 2004. 8. 10. 등기선례 제7-274호)

동일 부동산에 대하여 갑과 을을 공동채권자로 하는 하나의 근저당권설정계약을 체결한 경우, 각 채권자별로 채권최고액을 구분하여 등기하거나 갑과 을을 각각 근저당권자로 하는 2개의 동순위의 근저당권설정등기를 신청할 수 없다.

- ⑤ [근저당권에 관한 등기사무처리지침] (개정 2018. 11. 22. 등기예규 제1656호)

## 제3조 (근저당권이전등기)

- ② 근저당권의 피담보채권이 확정된 후의 근저당권이전등기의 신청은 다음 각 호와 같이 한다.
  1. 근저당권의 피담보채권이 확정된 후에 그 피담보채권이 양도 또는 대위변제된 경우에는 근저당권자 및 그 채권양수인 또는 대위변제자는 채권양도에 의한 저당권이전등기에 준하여 근저당권이전등기를 신청할 수 있다. 이 경우 등기원인은 "확정채권 양도" 또는 "확정채권 대위변제" 등으로 기록한다.

## 【문 9】지역권의 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 지역권설정의 목적, 범위, 요역지 등은 승역지의 등기기록에 지역권설정의 등기를 할 때에 그 등기사항에 포함된다.
- ② 토지 등기기록에 요역지지역권의 등기가 있는 경우 그 토지에 대한 합필의 등기를 할 수 있다.
- ③ 지역권 설정의 범위가 승역지의 일부인 경우에는 그 부분을 표시한 지적도를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.
- ④ 승역지와 요역지가 같은 등기소의 관할에 속하는 경우 등기관이 승역지에 지역권설정의 등기를 하였을 때에는 직권으로 요역지의 등기기록에 승역지, 지역권설정의 목적, 범위 등을 기록하여야 한다.
- ⑤ 승역지에 지역권설정의 등기를 하였을 경우 등기관은 요역지가 다른 등기소의 관할에 속하는 때에는 지체 없이 그 등기소에 승역지, 요역지, 지역권설정의 목적과 범위, 신청서의 접수연월일을 통지하여야 한다.

【정답】 ②

## ① [부동산등기법]

## 제70조(지역권의 등기사항)

등기관이 승역지의 등기기록에 지역권설정의 등기를 할 때에는 제48조 제1항 제1호부터 제4호까지에서 규정한 사항 외에 다음 각 호의 사항을 기록하여야 한다. 다만, 제4호는 등기원인에 그 약정이 있는 경우에만 기록한다.

1. 지역권설정의 목적
2. 범위
3. 요역지
4. 「민법」 제292조제1항 단서, 제297조제1항 단서 또는 제298조의 약정
5. 승역지의 일부에 지역권설정의 등기를 할 때에는 그 부분을 표시한 도면의 번호

## ② [토지 등기기록에 요역지지역권의 등기가 있는 경우의 합필등기 가부] (제정 2019. 7. 25. 부동산등기선례 제201907-4호)

「부동산등기법」제37조 제1항에 따르면 토지 등기기록에 소유권·지상권·전세권·임차권 및 승역지(편익제공지)에 하는 지역권의 등기 외에 다른 권리에 관한 등기가 있는 경우에는 합필의 등기를 할 수 없으며, 다만 그 다른 권리에 관한 등기가 저당권에 관한 등기로서 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일하고 모든 토지의 등기기록에 있는 경우에는 예외적으로 합필의 등기를 할 수 있다. 따라서 토지 등기기록에 요역지지역권의 등기가 있다면 그 토지에 대한 합필의 등기를 신청할 수 없는바, 이는 요역지지역권의 등기가 모든 토지의 등기기록에 있고 그 등기사항이 모두 동일하더라도 마찬가지이다.

## ③ [부동산등기규칙]

## 제127조(지역권설정등기의 신청)

- ① 지역권설정의 등기를 신청하는 경우에는 법 제70조 제1호부터 제4호까지의 등기사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.
- ② 지역권 설정의 범위가 승역지의 일부인 경우에는 제126조 제2항(㉞ 지적도)을 준용한다.

## ④⑤ [부동산등기법]

## 제71조(요역지지역권의 등기사항)

- ① (㉞ 승역지와 요역지가 같은 등기소의 관할에 속하는 경우) 등기관이 승역지에 지역권설정의 등기를 하였을 때에는 직권으로 요역지의 등기기록에 다음 각 호의 사항을 기록하여야 한다.
  1. 순위번호
  2. 등기목적
  3. 승역지
  4. 지역권설정의 목적
  5. 범위
  6. 등기연월일
- ② 등기관은 요역지가 다른 등기소의 관할에 속하는 때에는 지체 없이 그 등기소에 승역지, 요역지, 지역권설정의 목적과 범위, 신청서의 접수연월일을 통지하여야 한다.

【문10】 등기사항의 공시 및 등기정보자료의 제공에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기기록은 누구나 열람할 수 있지만 등기기록의 부속서류에 대한 열람은 이해관계 있는 부분으로 한정된다.
- ② 등기신청이 접수된 부동산에 관하여는 그 부동산에 등기신청사건이 접수되어 처리 중에 있다는 뜻을 등기사항증명서에 표시하여 발급할 수 있다.
- ③ 등기사항증명서를 발급할 때 그 등기기록 중 갑구 또는 을구의 기록이 없을 때에는 증명문에 그 뜻을 기록하여야 한다.
- ④ 명의인별 등기정보자료의 제공은 등기명의인의 부동산 소유현황에 관한 사항으로 한정한다.
- ⑤ 명의인별 등기정보자료를 제공받기 위해서는 등기소에 방문 후 신청하여 서면으로만 정보제공을 받을 수 있고, 인터넷등기소를 이용하여 이를 신청하거나 송신받는 방법으로 정보제공을 받을 수는 없다.

【정답】 ⑤

#### ① [부동산등기법]

##### 제19조(등기사항의 열람과 증명)

① 누구든지 수수료를 내고 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 등기기록에 기록되어 있는 사항의 전부 또는 일부의 열람과 이를 증명하는 등기사항증명서의 발급을 청구할 수 있다. 다만, 등기기록의 부속서류에 대하여는 이해관계 있는 부분만 열람(㉠ 발급x)을 청구할 수 있다.

#### ②③ [부동산등기규칙]

##### 제30조(등기사항증명서의 발급방법)

- ① 등기사항증명서를 발급할 때에는 등기사항증명서의 종류를 명시하고, 등기기록의 내용과 다름이 없음을 증명하는 내용의 증명문을 기록하며, 발급연월일과 중앙관리소 전산운영책임관의 직명을 적은 후 전자이미지관인을 기록하여야 한다. 이 경우 등기사항증명서가 여러 장으로 이루어진 경우에는 연속성을 확인할 수 있는 조치를 하여 발급하고, 그 등기기록 중 갑구 또는 을구의 기록이 없을 때에는 증명문에 그 뜻을 기록하여야 한다. (㉢)
- ④ 등기신청이 접수된 부동산에 관하여는 등기관이 그 등기를 마칠 때까지 등기사항증명서를 발급하지 못한다. 다만, 그 부동산에 등기신청사건이 접수되어 처리 중에 있다는 뜻을 등기사항증명서에 표시하여 발급할 수 있다. (㉡)

#### ④⑤ [등기정보자료의 제공에 관한 업무처리지침](개정 2020. 11. 27. 등기예규 제1719호)

##### 3. 명의인별 등기정보자료의 이용

###### 가. 명의인별 등기정보자료의 제공 범위

등기명의인 또는 그 포괄승계인이 제공받을 수 있는 명의인별 등기정보자료는 등기명의인의 부동산 소유현황(소유형태가 공유·합유인 경우를 포함한다)에 관한 사항으로 한정한다.

###### 다. 제공 절차

###### 라) 명의인별 등기정보자료의 제공

###### (1) 신청인이 등기소에서 직접 수령하는 경우

명의인별 등기정보자료의 제공이 승인된 경우, 신청인이 승인 후 1개월 내에 등기소에 방문하여 신분증을 제시하고, 수수료를 납부하면 교부업무담당자는 명의인별 등기정보자료를 서면으로 출력하여 교부한다.

###### (2) 신청인이 인터넷등기소에서 제공받는 경우

명의인별 등기정보자료의 제공이 승인된 경우, 신청인이 승인 후 1개월 내에 인터넷등기소에 접속하여 휴대전화 번호와 전송받은 승인번호를 입력하고, 수수료를 납부하면 명의인별 등기정보자료를 열람·출력할 수 있다. 이 경우 최초 열람·출력 후 24시간 내에는 재열람·출력할 수 있다.

## 【문11】 경매에 관한 등기에 대한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 매각으로 인한 소유권이전등기 촉탁과 관련하여, 매수인이 여러 사람인 경우 등기필정보통지서의 우편송부 또는 교부는 등기필정보통지서를 송부 또는 교부받을 자로 촉탁서에 지정되어 있는 자에게 하여야 한다.
- ② 농지에 대하여는 농지취득자격증명에 관한 사항을 집행법원이 매각허부 재판시에 조사하므로 농지에 대한 매각으로 인한 소유권이전등기를 촉탁할 때에는 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없다.
- ③ 공유부동산에 대한 경매개시결정등기가 경료되고, 경매절차에서 일부 공유자가 매수인이 된 경우에는, 경매개시결정등기의 말소촉탁 및 매수인이 인수하지 않는 부담기입의 말소촉탁을 하되 소유권이전등기촉탁은 위 매수인의 지분을 제외한 나머지 지분에 대한 공유지분이전등기 촉탁을 한다.
- ④ 토지거래허가구역 내의 민사집행법에 따른 경매의 경우에도 토지거래허가에 관한 규정이 적용되므로 토지거래허가증명을 첨부하여야 한다.
- ⑤ 매각으로 인한 소유권이전등기촉탁을 할 때에, 매수인이 인수하지 아니하는 부담의 기입이 부기등기로 되어 있는 경우 집행법원은 주등기의 말소만 촉탁하면 되고 부기등기에 관하여는 별도로 말소 촉탁을 할 필요가 없다.

## 【정답】 ④

## ① [관공서의 촉탁등기에 관한 예규] (개정 2017. 7. 7. 등기예규 제1625호)

매수인이 여러 사람인 경우 등기필정보통지서의 우편송부 또는 교부는 등기필정보통지서를 송부 또는 교부받을 자로 촉탁서에 지정되어 있는 자(이하에서 '지정매수인'이라 칭함)에게 하여야 한다. 다만, 다른 매수인이 등기소에 출석하여 지정매수인의 인감이 첨부된 위임장을 제출하며 교부를 청구한 경우에는 그 매수인에게 교부한다. 등기소는 위 영수증과 위임장을 집행법원에 송부하여야 한다.

## ② [농지에 대한 경락으로 인한 소유권이전등기촉탁시 농지매매증명 첨부 여부] (제정 1991. 11. 12. 등기선례 제3-865호)

민사소송법에 의한 경매절차(폐지된 경매법에 의한 경매절차포함)에서 농지에 대하여는 농지매매의 증명에 관한 사항을 집행법원이 경락허부재판시에 직권으로 조사하게 되어 있으므로, 농지에 대하여 경락에 의한 소유권이전등기를 촉탁함에 있어서는 농지매매증명을 첨부할 필요가 없다.

## ③ [제3취득자가 매수인이 된 경우의 소유권이전등기 촉탁에 관한 업무처리지침] (개정 2011. 10. 11. 등기예규 제1378호)

2. 공유부동산에 대한 경매개시결정등기가 경료되고, 경매절차에서 일부 공유자가 매수인이 된 경우에는,
  - ① 경매개시결정등기의 말소촉탁 및
  - ② 매수인이 인수하지 않는 부담기입의 말소촉탁을 하되
  - ③ 소유권이전등기촉탁은 위 매수인의 지분을 제외한 나머지 지분에 대한 공유지분이전등기 촉탁을 한다.

## ④ 부동산 거래신고 등에 관한 법률

## 제11조(허가구역 내 토지거래에 대한 허가)

- ① 허가구역에 있는 토지에 관한 소유권·지상권(소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리를 포함한다)을 이전하거나 설정(대가를 받고 이전하거나 설정하는 경우만 해당한다)하는 계약(예약을 포함한다. 이하 "토지거래계약"이라 한다)을 체결하려는 당사자는 공동으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

## 제14조(국가 등의 토지거래계약에 관한 특례 등)

- ② 다음 각 호의 경우에는 제11조를 적용하지 아니한다.
  1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 토지의 수용
  2. 「민사집행법」에 따른 경매

## ⑤ [매수인이 인수하지 아니하는 부기등기의 말소절차 및 등록세] (제정 2003. 2. 3. 등기선례 제7-436호)

매각으로 인한 소유권이전등기촉탁을 할 때에, 매수인이 인수하지 아니하는 부담의 기입이 부기등기로 되어 있는 경우, ① 저당권, 전세권 등 소유권 이외의 권리의 전부 또는 일부이전으로 인한부기등기가 마쳐진 경우 또는 ② 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.

【문12】 등기사항증명서의 종류 및 발급에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① “등기사항전부증명서(현재 유효사항)”는 현재 효력이 있는 등기사항 및 그와 관련된 사항을 증명하는 증명서를 말한다.
- ② “등기사항일부증명서(현재 소유현황)”는 해당 부동산의 현재 소유자(또는 공유자)만을 밝히고, 공유의 경우에는 공유지분을 증명하는 증명서를 말한다.
- ③ “말소사항포함 등기부등본”은 말소된 등기사항을 포함하여 전산폐쇄등기부에 기재된 사항의 전부를 증명하는 등본을 말한다.
- ④ 인터넷에 의하여 발급하는 등기사항증명서의 종류는 등기사항전부증명서(말소사항 포함)·등기사항전부증명서(현재 유효사항)·등기사항일부증명서(특정인 지분)·등기사항일부증명서(현재 소유현황)·등기사항일부증명서(지분취득 이력)로 한다.
- ⑤ 신탁원부, 공동담보(전세)목록, 도면, 매매목록 또는 공장저당목록은 등기사항증명서의 발급신청시 그에 관하여 신청이 있는 경우에 한하여 발급한다.

【정답】 ③

#### ⑤ 부동산등기규칙

규칙 제30조(등기사항증명서의 발급방법)

- ② 신탁원부, 공동담보(전세)목록, 도면 또는 매매목록은 그 사항의 증명도 함께 신청하는 뜻의 표시가 있는 경우에만 등기사항증명서에 이를 포함하여 발급한다.

①②③ [부동산등기사항증명서 발급처리지침] (개정 2020. 1. 14. 등기예규 제1680호)

#### 1. 등기사항증명서의 종류

##### 가. 용어의 정의

##### 1) 등기사항전부증명서(말소사항 포함) ③

“등기사항전부증명서(말소사항 포함)”는 말소된 등기사항을 포함하여 (㉠ 전산폐쇄등기부x) 등기기록에 기록된 사항의 전부를 증명하는 증명서를 말한다.

##### 2) 등기사항전부증명서(현재 유효사항) ①

“등기사항전부증명서(현재 유효사항)”는 현재 효력이 있는 등기사항 및 그와 관련된 사항을 증명하는 증명서를 말한다.

##### 3) 등기사항일부증명서(특정인 지분)

“등기사항일부증명서(특정인 지분)”는 특정 공유자의 지분 및 그 지분과 관련된 사항을 공시하기 위하여 지정된 특정인의 지분을 표시하고 해당 지분과 관련된 사항을 발췌하여 증명하는 증명서를 말한다.

##### 4) 등기사항일부증명서(현재 소유현황) ②

“등기사항일부증명서(현재 소유현황)”는 해당 부동산의 현재 소유자(또는 공유자)만을 밝히고, 공유의 경우에는 공유지분을 증명하는 증명서를 말한다.

##### 5) 등기사항일부증명서(지분취득 이력)

“등기사항일부증명서(지분취득 이력)”는 특정 공유지분이 어떻게 현재의 공유자에게로 이전되어 왔는지를 쉽게 확인할 수 있도록 해당 지분의 취득경위와 관련한 등기사항만을 발췌하여 증명하는 증명서를 말한다.

④ [부동산등기사항증명서 발급처리지침] (개정 2020. 1. 14. 등기예규 제1680호)

#### 7. 인터넷에 의한 등기사항증명서의 발급

##### 가. 발급가능한 등기사항증명서의 종류

인터넷에 의하여 발급하는 등기사항증명서의 종류는 등기사항전부증명서(말소사항 포함)·등기사항전부증명서(현재 유효사항)·등기사항일부증명서(특정인 지분)·등기사항일부증명서(현재 소유현황)·등기사항일부증명서(지분취득 이력)로 한다. 다만, 등기기록상 갑구 및 을구의 명의인이 500인 이상인 경우 등과 같이 등기기록의 분량과 내용에 비추어 인터넷에 의한 열람 또는 발급이 적합하지 않다고 인정되는 때에는 이를 제한할 수 있다.

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

- ① 소유권보존등기 또는 소유권보존등기의 말소등기는 등기명의인으로 될 자 또는 등기명의인이 단독으로 신청한다.
- ② 가등기권리자는 가등기의무자의 승낙이 있을 때에는 단독으로 가등기를 신청할 수 있고, 가등기명의인은 단독으로 가등기의 말소를 신청할 수 있다.
- ③ 등기명의인 표시의 변경이나 경정의 등기는 해당 권리의 등기명의인이 단독으로 신청한다.
- ④ 공유물을 분할하는 판결에 의한 등기는 등기의무자가 단독으로 신청할 수 없다.
- ⑤ 수용으로 인한 소유권이전등기는 등기권리자가 단독으로 신청할 수 있다.

【정답】 ④

#### ①④ [부동산등기법]

##### 법 제23조(등기신청인)

- ② 소유권보존등기 또는 소유권보존등기의 말소등기는 등기명의인으로 될 자 또는 등기명의인이 단독으로 신청한다.
- ④ 등기절차의 이행 또는 인수를 명하는 판결에 의한 등기는 (㉔ 패소) 승소한 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청하고, 공유물을 분할하는 판결에 의한 등기는 (㉔ 승소·패소·원고·피고 불문) 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청한다.

#### ② [부동산등기법]

##### 법 제93조(가등기의 말소)

- ① 가등기명의인은 제23조 제1항(㉔ 원칙적 공동신청)에도 불구하고 단독으로 가등기의 말소를 신청할 수 있다.
- ② 가등기의무자 또는 가등기에 관하여 등기상 이해관계 있는 자는 제23조 제1항(㉔ 원칙적 공동신청)에도 불구하고 가등기명의인의 승낙을 받아 단독으로 가등기의 말소를 신청할 수 있다.

#### ③ [부동산등기법]

##### 법 제23조(등기신청인)

- ⑥ 등기명의인표시의 변경이나 경정의 등기는 해당 권리의 등기명의인이 단독으로 신청한다.

#### ⑤ [부동산등기법]

##### 제99조(수용으로 인한 등기)

- ① 수용으로 인한 소유권이전등기는 제23조제1항에도 불구하고 등기권리자가 단독으로 신청할 수 있다.

【문14】 토지개발사업의 시행지역에서 환지를 수반하지 아니하는 토지의 이동으로 인하여 지적공부가 정리된 경우의 부동산등기에 관한 특례를 정한 토지개발 등기규칙에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 토지개발사업의 완료에 따른 지적확정측량에 의하여 지적공부가 정리되고 이에 대한 확정시행 공고가 있는 경우 해당 토지의 등기명의인은 종전 토지에 대한 말소등기와 새로 조성된 토지에 대한 소유권보존등기는 동시에 신청하여야 한다.
- ② 종전 토지에 관한 말소등기는 모든 토지에 대하여 1건의 신청정보로 일괄하여 신청하여야 하는데, 새로 조성된 토지에 관한 소유권보존등기도 모든 토지에 대하여 1건의 신청정보로 일괄하여 신청하여야 한다.
- ③ 종전 모든 토지의 등기기록에 등기사항이 동일한 신탁등기 또는 주택법 제61조 제3항의 금지사항 부기등기가 있는 경우에 그 등기는 새로 조성된 토지에 관한 소유권보존등기와 함께 1건의 신청정보로 일괄하여 신청하여야 한다.
- ④ 종전 모든 토지의 등기기록에 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 같은 저당권 또는 근저당권의 등기가 있는 경우에 그 등기는 새로 조성된 토지에 관한 소유권보존등기와 함께 1건의 신청정보로 일괄하여 신청하여야 한다.
- ⑤ 종전 토지의 등기기록에 지상권, 전세권, 임차권의 등기가 있는 경우에 그 등기는 토지의 소유명의인과 해당 권리의 등기명의인이 공동으로 신청하여야 한다.

【정답】 ④

#### ①②③④⑤ [토지개발 등기규칙]

##### 제3조(신청하여야 할 등기)

- ① 토지개발사업의 완료에 따른 지적확정측량에 의하여 지적공부가 정리되고 이에 대한 확정시행 공고가 있는 경우 해당 토지의 소유명의인은 다음 각 호의 등기를 동시에 신청하여야 한다. (①)
  1. 종전 토지에 관한 말소등기
  2. 새로 조성된 토지에 관한 소유권보존등기
- ② 종전 토지의 등기기록에 제2조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 등기가 있는 경우에는 제1항에 따른 등기의 신청과 동시에 그 등기를 신청하여야 한다.
- ③ 제2항의 경우에 제2조제2항제1호 또는 제2호에 해당하는 등기는 토지의 소유명의인이 단독으로 신청하고, 같은 항 3호(㉔ 지상권·전세권·임차권·승역지지역권) 또는 제4호(㉕ 창설정 공동적당)에 해당하는 등기는 토지의 소유명의인과 해당 권리의 등기명의인이 공동으로 신청한다. (⑤)

##### 제4조(신청정보의 내용과 제공방법)

- ① 종전 토지에 관한 말소등기는 모든 토지에 대하여 1건의 신청정보로 일괄하여 신청하여야 하고, 토지개발사업의 시행으로 인하여 등기를 신청한다는 뜻을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다. (②)
- ② 제1항의 규정은 새로 조성된 토지에 관한 소유권보존등기에 준용한다.
- ③ 제2조제2항제1호(㉓ 신탁) 또는 제2호(㉔ 금지사항부기등기)에 해당하는 등기는 제2항의 등기와 함께 1건의 신청정보로 일괄하여 신청하여야 한다. (③)
- ④ 제2조제2항제3호(㉔ 지상권·전세권·임차권·승역지지역권) 또는 제4호(㉕ 창설정 공동적당)에 해당하는 등기는 제2항의 등기신청 다음에 별개의 신청정보로 신청하여야 하며, 그 등기가 여러 개 존재하는 경우에는 각각 별개의 신청정보로 종전 토지의 등기기록에 등기된 순서에 따라 신청하여야 한다. 이 경우 등기의무자의 등기필정보는 신청정보의 내용으로 등기소에 제공할 필요가 없다. (④)
- ⑤ 새로 조성된 토지의 일부에 대하여 지상권, 전세권, 임차권이나 승역지에 하는 지역권의 등기가 존속하는 경우에는 해당 권리가 존속할 부분에 관한 정보를 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.



【문15】 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 등기절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 사업인정 고시 전에 등기기록상 소유명의인과 협의가 성립된 경우에는 사업시행자 명의로 소유권이전등기를 하는데, 그 등기신청서에는 공공용지의 취득협의서와 등기의무자의 인감증명서를 제공하여야 한다.
- ② 사업인정 고시 전에 미등기 토지의 대장상 최초의 소유명의인과 협의가 성립된 경우에는 먼저 그 대장상 소유명의인 앞으로 소유권보존등기를 한 후 사업시행자 명의로 이전등기를 하여야 한다.
- ③ 사업인정 고시 후 협의가 성립된 경우에는 토지수용위원회의 협의성립확인서와 보상금 수령증 원본을 첨부하여 사업시행자가 단독으로 소유권이전등기를 신청할 수 있는데, 그 등기신청서에 수령인의 인감증명은 첨부할 필요가 없다.
- ④ 피상속인의 소유명으로 등기가 되어 있는 부동산에 대하여 상속인 또는 피상속인을 피수용자로 하여 재결을 하고 상속인에게 보상금을 지급하였다면 피상속인 명의에서 사업시행자 명의로 바로 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 토지수용 재결의 실효를 원인으로 토지수용으로 인한 소유권이전등기의 말소등기의 신청은 등기의무자와 등기관리자가 공동으로 하여야 하며, 토지수용으로 인한 소유권이전등기를 말소한 때에는 등기관은 토지수용으로 말소한 등기를 직권으로 회복하여야 한다.

【정답】 ④

①② [공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 의한 등기사무처리지침]  
(개정 2011. 10. 11. 등기예규 제1388호)

## 2. 협의취득의 등기절차

- 가. 법에 의하여 미등기 토지 등의 대장상 소유명의인과 협의가 성립된 경우에는 먼저 그 대장상 소유명의인 앞으로 소유권보존등기를 한 후 사업시행자 명의로 소유권이전등기를 한다. (②)
- 나. 법에 의하여 등기기록상 소유명의인과 협의가 성립된 경우에는 사업시행자 명의로 소유권이전등기를 한다.
- 다. 위 가. , 나. 항에 의하여 사업시행자 명의로 소유권이전등기를 함에 있어서는 그 등기신청서에 「부동산등기규칙」 제46조제1항제1호의 등기원인을 증명하는 정보로 공공용지의 취득협의서를 첨부하여야 한다. (①)

[공공용지의 협의취득을 원인으로 한 등기촉탁서에 인감증명서 첨부 여부]

(제정 1992. 5. 27. 등기선례 제3-890호)

공공용지의취득및손실보상에관한특례법의 규정에 의하여 사업시행자와 등기명의인간의 협의가 성립되어 사업시행자 명의로 소유권이전등기를 함에 있어서는 원칙적으로 공동신청에 의하여야 하고, 다만 사업시행자가 관공서인 경우에는 부동산등기법 제36조의 규정에 의하여 등기의무자의 승낙서를 첨부하여 촉탁할 수 있으며, 위 어느 경우에도 소유권이전등기 의무자의 인감증명을 첨부하여야 한다.

③ [공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 의한 등기사무처리지침]  
(개정 2011. 10. 11. 등기예규 제1388호)

## 가. 소유권이전등기신청

- (3) 신청서에는 일반적인 첨부서면 외에 등기원인을 증명하는 정보로 재결에 의한 수용일 때에는 토지수용위원회의 재결서등본을, 협의성립에 의한 수용일 때에는 토지수용위원회의 협의성립확인서 또는 협의성립의 공정증서와 그 수리증명서를 첨부하고, 보상을 증명하는 서면으로 보상금수령증 원본(수령인의 인감증명은 첨부할 필요 없음) 또는 공탁서 원본을 첨부하여야 한다. 그러나 등기의무자의 등기필정보를 제공할 필요는 없다.

## ④ [토지수용으로 인한 소유권이전등기절차] (제정 2000. 9. 30. 등기선례 제6-261)호

토지수용법상의 기업자가 토지를 수용함에 있어 상속인 또는 피상속인을 피수용자로 하여 재결하고 보상금을 공탁하였으나 등기부상 피상속인이 소유명의인으로 되어 있는 경우에는 대위에 의한 상속등기를 먼저 한 후 토지수용으로 인한 소유권이전등기를 신청하여야 하며, 이 경우에는 상속인들이 직접 신청하는 경우와 동일하게 등록세를 납부하고 국민주택채권을 매입하여야 한다.

⑤ [공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 의한 등기사무처리지침]  
(개정 2011. 10. 11. 등기예규 제1388호)

## 마. 재결의 실효를 원인으로 한 소유권이전등기의 말소신청 등

토지수용의 재결의 실효를 원인으로 하는 토지수용으로 인한 소유권이전등기의 말소의 신청은 등기의무자와 등기관리자가 공동으로 신청하여야 하며, 이에 의하여 토지수용으로 인한 소유권이전등기를 말소한 때에는 등기관은 토지수용으로 말소한 등기를 직권으로 회복하여야 한다.

## 【문16】 비법인 사단 또는 재단의 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 법인 아닌 사단이나 재단에 속하는 부동산에 관한 등기는 그 사단이나 재단의 명의로 그 대표자나 관리인이 신청한다.
- ② 종중 명의로 된 부동산의 등기부상 주소인 종중의 사무소 소재지가 수차 이전되어 그에 따른 등기명의인표시변경등기를 신청할 경우에는, 주소변경을 증명하는 서면으로 주소변동 경과를 알 수 있는 신·구 종중 규약을 첨부하면 될 것이고, 그 변경등기는 등기부상의 주소로부터 막바로 최후의 주소로 할 수 있다.
- ③ '0 0 계'명의의 등기신청이 있는 경우, 같은 계의 규약에 의하여 그 실체가 법인 아닌 사단으로서 성격을 갖춘 경우에는 그 등기신청을 수리하여야 할 것이나, 각 계원의 개성이 개별적으로 뚜렷하게 계의 운영에 반영되게끔 되어 있고 계원의 지위가 상속되는 것으로 규정되어 있는 등 단체로서의 성격을 갖는다고 볼 수 없는 경우에는 그 등기신청을 각하하여야 한다.
- ④ 대표자나 관리인이 있는 법인 아닌 사단이나 재단에 속하는 부동산의 등기에 관하여는 그 사단 또는 재단이 등기권리자 또는 등기의무자로서 등기신청적격이 있으므로 아파트입주자대표회의의 명의로 그 대표자 또는 관리인이 등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 대표자 또는 관리인을 증명하는 서면 등이 결의서로써 그 결의서 작성 당시에 인감이 날인되어 있다면, 이와는 별도로 2인 이상의 성년자가 사실과 상위함이 없다는 취지와 성명 기재 및 인감 날인 등을 할 필요가 없다.

## 【정답】 ⑤

## ⑤ [법인 아닌 사단의 등기신청에 관한 업무처리지침]

(개정 2017. 4. 12. 등기예규 제1621호)

## 3. 첨부서면

## 라. 인감증명

위 나(㉔ 대표자 등 증명서면).다(㉔ 사원총회 결의서).의 규정에 의한 서면에는 그 사실을 확인하는데 상당하다고 인정되는 2인 이상의 성년자가 사실과 상위 없다는 취지와 성명을 기재하고 인감을 날인하여야 하며, 날인한 인감에 관한 인감증명을 제출하여야 한다. 다만 변호사 또는 법무사가 등기신청을 대리하는 경우에는 변호사 또는 법무사가 위 각 서면에 사실과 상위 없다는 취지를 기재하고 기명날인함으로써 이에 갈음할 수 있다.

## ① [부동산등기법]

## 법 제26조(법인 아닌 사단 등의 등기신청)

- ① 종중, 문중, 그 밖에 대표자나 관리인이 있는 법인 아닌 사단이나 재단에 속하는 부동산의 등기에 관하여는 그 사단이나 재단을 등기권리자 또는 등기의무자로 한다.
- ② 제1항의 등기는 그 사단이나 재단의 명의로 그 대표자나 관리인이 신청한다.

## ② [가. 종중의 주소변경을 증명하는 서면 나. 등기명의인의 주소가 여러번 변경된 경우 중간생략에 의한 등기명의인의 표시변경등기의 가부]

(제정 1988. 12. 19. 등기선례 제2-498호)

종중 명의로 된 부동산의 등기부상 주소인 종중의 사무소소재지가 수차 이전되어 그에 따른 등기명의인표시 변경등기를 신청할 경우에는, 주소변경을 증명하는 서면으로 주소변동경과를 알 수 있는 신·구종중 규약을 첨부하면 될 것이고, 그 변경등기는 등기부상의 주소로부터 막바로 최후의 주소로 할 수 있다.

## ③ [법인 아닌 사단의 등기신청에 관한 업무처리지침]

(개정 2017. 4. 12. 등기예규 제1621호)

## 가. '계'명의의 등기

'0 0 계'명의의 등기신청이 있는 경우, 같은 계의 규약에 의하여 그 실체가 법인 아닌 사단으로서 성격을 갖춘 경우에는 그 등기신청을 수리하여야 할 것이나, 각 계원의 개성이 개별적으로 뚜렷하게 계의 운영에 반영되게끔 되어 있고 계원의 지위가 상속되는 것으로 규정되어 있는 등 단체로서의 성격을 갖는다고 볼 수 없는 경우에는 그 등기신청을 각하하여야 한다.

## ④ [아파트단지 입주자대표회의가 부동산등기신청적격자인가의 여부]

(제정 1996. 3. 18. 등기선례 제4-24호)

대표자나 관리인이 있는 법인아닌 사단이나 재단에 속하는 부동산의 등기에 관하여는 그 사단 또는 재단이 등기권리자 또는 등기의무자로서 등기신청적격이 있으므로 아파트입주자대표회의의 명의로 그 대표자 또는 관리인이 등기를 신청할 수 있다.

【문17】 법인의 등기신청절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 법인의 대표이사가 등기신청을 자격자대리인에게 위임한 후 그 등기신청 전에 대표이사 변경된 경우에는 자격자대리인의 등기신청에 관한 대리권한은 소멸한다.
- ② 해당 법인의 등기를 관할하는 등기소와 부동산 소재지를 관할하는 등기소가 동일한 경우에는 그 법인의 대표자의 자격을 증명하는 정보의 제공을 생략할 수 있다.
- ③ 해산간주등기는 되어 있지만 등기기록이 폐쇄되지 않은 회사가 근저당권이전등기의 등기의무자인 경우에는 청산인 선임등기를 반드시 먼저 하여야 하고, 인감증명이 필요한 경우에는 법인인감인 청산인의 인감을 제출하여야 한다.
- ④ 청산인 등기가 된 상태에서 청산법인의 등기기록이 폐쇄된 경우에, 청산법인이 등기의무자로서 등기를 신청하기 위해서는 그 폐쇄된 법인 등기기록을 제공할 수 있고, 인감증명의 제출이 필요한 경우에는 인감증명법에 의한 청산인의 개인인감을 제공하면 된다.
- ⑤ 국내에 영업소나 사무소의 설치 등기를 하지 아니한 외국법인도 등기당사자능력이 있으므로 일반적인 첨부정보 외에 시장·군수 또는 구청장이 부여한 등록번호정보와 외국법인의 존재를 인정할 수 있는 정보를 제공하여 근저당권자로서 등기신청을 할 수 있다.

【정답】 ①

- ① [소유권이전등기의 등기의무자인 회사가 그 등기신청을 법무사에게 위임한 후 등기신청 전에 대표이사가 변경된 경우 그 소유권이전등기신청시 제출할 인감증명 등]  
(제정 1998. 8. 1. 등기선례 제5-125호)

소유권이전등기의 등기의무자인 회사의 대표이사 갑이 그 소유권이전등기신청을 법무사에게 위임한 후 그 등기신청 전에 대표이사가 을로 변경된 경우에도 법무사의 등기신청에 관한 대리권한은 소멸하지 않는다고 보아야 할 것(㉔ 본인이나 대리인이 사망한것도 아니고, 원인관계가 종료하거나 수권행위를 철회한것도 아니므로)이다.

② 부동산등기규칙

제46조(첨부정보)

- ⑤ 첨부정보가 「상업등기법」 제15조에 따른 등기사항증명정보로서 그 등기를 관할하는 등기소와 부동산 소재지를 관할하는 등기소가 동일한 경우에는 그 제공을 생략할 수 있다.

- ③ [「상법」제520조의2에 의하여 해산간주등기된 회사가 등기의무자가 되어 근저당권이전등기를 신청하는 경우, 해산법인의 대표자로 청산인 선임등기를 선행하여야 하는지 여부(적극)]  
(제정 2012. 8. 30. 등기선례 제201208-5호)

1. 「상법」제520조의2 규정에 의하여 해산간주등기는 경료되었지만, 아직 등기기록이 폐쇄되지 아니한 회사가 근저당권이전등기의 등기의무자가 되어 등기를 신청하는 경우, 그 회사의 해산 당시의 이사가 당연히 청산인이 되어 대표권을 행사할 수는 없으므로 청산인 선임등기를 반드시 먼저 하여야 한다.
2. 위 근저당권이전등기신청 시에는 등기예규 제1087호 2.에 따라 청산인임을 증명하는 서면으로서 청산인 등기가 되어 있는 법인등기사항증명서를 등기신청서에 첨부하여야 하고, 인감증명이 필요한 경우에는 법인인감인 청산인의 인감을 첨부하여야 한다.

- ④ [청산법인의 부동산등기신청절차에 관한 업무처리지침]

(제정 2004. 10. 8. 등기예규 제1087호)

나. 청산법인이 등기의무자인 경우

- (1) 폐쇄된 등기부에 청산인 등기가 되어 있는 경우

폐쇄된 법인등기부에 청산인 등기가 되어 있는 경우 (㉔ 등기기록을 부활할 필요없이) 청산인은 그 폐쇄된 법인등기부등본을 청산인임을 증명하는 서면으로 첨부하여 부동산등기신청을 할 수 있고, 인감증명의 제출이 필요한 경우에는 인감증명법에 의한 청산인의 개인인감을 첨부할 수 있다.

- ⑤ [국내에 영업소나 사무소의 설치 등기를 하지 아니한 외국법인이 근저당권자로서 등기를 신청하는 경우 제공하여야 할 첨부정보 등 ]  
(제정 2013. 10. 31. 등기선례 제201310-5호)

1. 국내에 영업소나 사무소의 설치 등기를 하지 아니한 외국법인이 근저당권자로서 근저당권설정등기를 신청하는 경우에 「법인 아닌 사단의 등기신청에 관한 업무처리지침」(등기예규 제1435호)은 적용되지 않는다. 따라서 일반적인 첨부정보 외에 부동산등기용 등록번호 증명서(㉔ 시장·군수·구청장이 부여함)와 외국법인의 존재를 인정할 수 있는 서면을 첨부정보로 제공하면 될 것이다.

## 【문18】 등기원인에 대한 제3자의 허가에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 사립학교의 기본재산에 편입되어 학교교육에 직접 사용되는 부동산은 그것이 학교법인인 아닌 사립학교 경영자 개인 소유라 하더라도 이를 매도하거나 담보에 제공할 수 없다.
- ② 토지거래허가구역 내의 토지에 관하여 허가를 받지 아니하고 매매계약을 체결한 경우 그 효력에 대하여, 판례는 허가를 받을 때까지는 법률상 미완성의 법률행위로서 거래의 효력이 전혀 발생하지 않는 확정적 무효의 경우와 다를 바 없지만, 일단 허가를 받으면 그 계약은 소급하여 유효한 계약이 되므로 허가를 받기까지는 유동적 무효의 상태에 있다고 보는 입장이다.
- ③ 토지거래계약허가를 받아 소유권이전등기가 이루어졌으나 사후에 허가관청이 허가를 취소하고 이를 등기과(소)에 통보하였다고 하더라도 그 등기는 등기관이 이를 직권으로 말소할 수는 없다.
- ④ 학교법인이 공유자 중 1인인 부동산에 관하여 공유물분할등기를 신청하는 경우에도 관할청의 허가를 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.
- ⑤ 영유아보육시설(어린이집 등)도 교육기관이므로, 영유아보육법에 의하여 민간 보육시설로 인가 받아 그 소유건물 전부를 보육시설로 운영 중인 자는 사립학교법 제2조 제3항 소정의 사립학교 경영자에 해당되어 그 소유건물에 대하여는 매매 또는 담보제공 등 처분행위를 할 수 없다.

## 【정답】 ⑤

## ① [학교법인의 부동산 취득 또는 처분 등에 따른 등기예규]

(개정 2008. 7. 14. 등기예규 제1255호)

## 제5조 (사립학교경영자 개인 소유명의의 부동산)

- ① 사립학교(특수학교, 유치원 등 포함)의 기본재산에 편입되어 학교교육에 직접 사용되는 부동산은 그것이 학교법인인 아닌 사립학교경영자 개인 소유라 하더라도 이를 매도하거나 담보에 제공할 수 없다. (사립학교법 제51조, 제28조 제2항)

## ⑤ [영유아보육시설로 사용되고 있는 사인 소유의 유치원·영유아보육시설용 건물에 대한 매매 또는 저당권등 설정 가부] (제정 1997. 3. 26. 등기선례 제5-433호)

영유아보육시설은 교육법 제81조의 교육기관이 아니므로, 유치원 및 영유아보육시설용 건물의 소유자가 영유아보육법에 의하여 민간 보육시설로 인가 받아 그 소유건물 전부를 보육시설로 운영중인 자는 사립학교법 제2조 제3항 소정의 사립학교 경영자에 해당되지 않으므로, 그 소유건물에 대하여는 매매 또는 담보제공등 처분행위를 할 수 있을 것이다.

## ② [대법원 1991. 12. 24. 선고 90다12243]

국토이용관리법상의 규제구역 내의 '토지등의 거래계약'허가에 관한 관계규정의 내용과 그 입법취지에 비추어 볼 때 토지의 소유권 등 권리를 이전 또는 설정하는 내용의 거래계약은 관할 관청의 허가를 받아야만 그 효력이 발생하고 허가를 받기 전에는 물권적 효력은 물론 채권적 효력도 발생하지 아니하여 무효라고 보아야 할 것 인바, 다만 허가를 받기 전의 거래계약이 처음부터 허가를 배제하거나 잠탈하는 내용의 계약일 경우에는 확정적으로 무효로서 유효화될 여지가 없으나 이와 달리 허가받을 것을 전제로 한 거래계약(허가를 배제하거나 잠탈하는 내용의 계약이 아닌 계약은 여기에 해당하는 것으로 본다)일 경우에는 허가를 받을 때까지는 법률상 미완성의 법률행위로서 소유권 등 권리의 이전 또는 설정에 관한 거래의 효력이 전혀 발생하지 않음은 위의 확정적 무효의 경우와 다를 바 없지만, 일단 허가를 받으면 그 계약은 소급하여 유효한 계약이 되고 이와 달리 불허가가 된 때에는 무효로 확정되므로 허가를 받기까지는 유동적 무효의 상태에 있다고 보는 것이 타당하다.

## ③ [토지거래계약허가가 취소된 경우 소유권이전등기의 직권말소 가부(소극)]

(제정 2010. 12. 23. 등기선례 제201012-6호)

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제118조 제1항의 토지거래계약허가를 받아 소유권이전등기가 이루어졌으나 사후에 그 허가가 사위 또는 부정한 방법으로 받은 사실이 확인되어 허가관청이 허가를 취소하고 이를 등기과(소)에 통보하였다고 하더라도 그 등기는 「부동산등기법」 제55조 제8호에 해당하여 등기관이 이를 직권으로 말소할 수는 없다.

## ④ [학교법인이 공유물분할등기를 신청하는 경우, 관할청의 허가를 증명하는 서면을 첨부하여야 하는지 여부(적극) 제정] (2000. 12. 12. 등기선례 제6-48호)

공유물분할은 공유지분의 교환 또는 매매의 실질을 가지는 것이므로, 학교법인이 공유자 중 1인인 부동산에 관하여 공유물분할을 원인으로 하는 공유지분이전등기를 신청하는 경우에도 관할청의 허가를 증명하는 서면을 첨부하여야 하는바, 이는 학교법인이 공유물분할에 의하여 종전의 공유지분보다 더 많은 공유지분을 취득하게 되는 경우에도 마찬가지이다.

【문19】 등기신청시 제공하는 등기필정보에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 甲 토지를 乙 토지에 합병한 경우, 합병 후의 乙 토지에 대하여 등기신청을 할 때에는 乙 토지에 대한 등기필정보만을 제공하면 되고, 등기기록이 폐쇄된 甲 토지의 등기필정보는 제공할 필요가 없다.
- ② 판결에 의하여 승소한 등기의무자가 등기신청 하는 경우나 채권자가 대위에 의하여 등기신청 하는 경우에 등기필정보를 작성·통지하지 아니한다.
- ③ 개정 부동산등기법 시행 전에 권리취득의 등기를 한 후 등기필증을 교부 받은 경우, 현재 등기의무자가 되어 등기신청을 할 때 등기필정보의 제공에 갈음하여 당시에 교부받은 등기필증을 첨부할 수 있다.
- ④ 공유물분할을 원인으로 소유권을 취득한 자가 등기의무자가 되어 분할된 부동산에 대해 등기신청을 할 때에는 위 공유물분할을 원인으로 한 지분이전등기를 마친 후 수령한 등기필정보만 제공하면 되며, 공유물분할 이전에 공유자로서 지분을 취득할 당시 수령한 등기필정보는 제공할 필요 없다.
- ⑤ 구법의 등기필증 ‘멸실’의 경우의 의미에 대하여, 판례는 등기필증에 갈음하여 본인이 출석하거나 등기필증에 갈음하는 서면을 제출할 수 있는 제도를 두고 있으나, 이는 등기필증이 멸실된 경우에 인정되는 제도로서 분실의 경우를 포함하지만, 등기필증이 현재 다른 사람의 수중에 있기 때문에 사실상 돌려받기 어려운 경우까지 포함하는 것은 아니라고 본다.

【정답】 ④

①④ [등기의무자의 등기필정보 제공에 관한 업무처리지침]

(제정 2018. 5. 1. 등기예규 제1647호)

1. 갑 토지를 을 토지에 합병한 경우, 합병 후의 을 토지에 대하여 등기신청을 할 때에는 을 토지에 대한 등기필정보만을 제공하면 되고, 등기기록이 폐쇄된 갑 토지의 등기필정보는 제공할 필요가 없다. 합병 후의 건물에 대해 등기신청을 할 때에도 마찬가지이다. (①)
2. 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. (④)

② [등기필정보의 작성 및 통지 등에 관한 업무처리지침]

(개정 2020. 11. 27. 등기예규 제1716호)

#### 4. 등기필정보의 작성방법

가. 일반신청의 경우등기필정보는 부동산 및 등기명의인이 된 신청인별로 작성하되, 등기신청서의 접수년월일 및 접수번호가 동일한 경우에는 부동산이 다르더라도 등기명의인별로 작성할 수 있다. 그러므로 등기명의인이 신청하지 않은 다음 각호의 등기 중 어느 하나의 등기를 하는 경우에는 등기명의인을 위한 등기필정보를 작성하지 아니한다.

- (1) 채권자대위에 의한 등기
- (2) 등기관에 의한 보존등기
- (3) 승소한 등기의무자의 신청에 의한 등기

③ [부동산등기법 - 부칙]

#### 제2조(등기필증에 관한 경과조치)

이 법 시행 전에 권리취득의 등기를 한 후 종전의 제67조 제1항에 따라 등기필증을 발급받거나 종전의 제68조제1항에 따라 등기완료의 통지를 받은 자는 이 법 시행 후 등기의무자가 되어 제24조 제1항 제1호의 개정규정에 따라 등기신청을 할 때에는 제50조제2항의 개정규정에 따른 등기필정보의 제공을 갈음하여 신청서에 종전의 제67조 제1항에 따른 등기필증 또는 종전의 제68조제1항에 따른 등기완료통지서를 첨부할 수 있다.

⑤ [대법원 2007. 11. 15. 선고 2004다2786 판결]

부동산등기법 제49조에서는 등기필증에 갈음하여 본인이 출석하거나 등기필증에 갈음하는 서면을 제출할 수 있는 제도를 두고 있으나, 이는 등기필증이 멸실된 경우에 인정되는 제도로서 분실의 경우를 포함하지만, 등기필증이 현재 다른 사람의 수중에 있기 때문에 사실상 돌려받기 어려운 경우까지 포함하는 것은 아니다.



【문20】 소유권보존등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 건축물대장의 소유자표시란이 공란이거나 소유자표시에 일부 누락이 있어 대장상의 소유자를 확정할 수 없는 미등기건물에 관하여 국가를 상대방으로 하여 소유권확인의 판결을 받은 경우 부동산등기법 제65조 제2호의 소유권을 증명하는 판결에 해당한다.
- ② 가설건축물대장에 등록된 “농업용 고정식 비닐온실”이 철근콘크리트 기초 위에 설치됨으로써 토지에 견고하게 정착되어 있고, 경량철골구조 및 내구성 10년 이상의 내재해형 장기성 필름(비닐)에 의하여 벽면과 지붕을 구성하고 있다면 이 건축물에 대하여 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ③ 미등기 부동산에 관하여 법원으로부터 소유권에 대한 가압류등기 촉탁이 있는 경우 등기관은 그 등기를 위하여 전제되는 소유권보존등기를 직권으로 실행하여야 한다.
- ④ 구분건물이 아닌 건물로 등기된 건물에 접촉하여 구분건물을 신축한 경우에 그 신축건물의 소유권보존등기를 신청할 때에는 구분건물이 아닌 건물을 구분건물로 변경하는 건물의 표시변경등기를 동시에 신청하여야 한다.
- ⑤ 1동의 건물에 속하는 구분건물 중 일부만에 관하여 소유권보존등기를 신청하는 경우에는 나머지 구분건물의 표시에 관한 등기를 동시에 신청하여야 하며, 구분건물의 소유자는 1동에 속하는 다른 구분건물의 소유자를 대위하여 그 건물의 표시에 관한 등기를 신청할 수 있다.

【정답】 ①

- ① [시장·군수·구청장을 상대로 하여 받은 소유권확인판결에 의한 건물소유권보존등기 가부] (제정 1999. 2. 22. 등기선례 제6-122호)

건축물대장의 소유자표시란이 공란이거나 소유자 표시에 일부 누락이 있어 대장상의 소유자를 확정할 수 없는 미등기 건물에 관하여 갑이 시장·군수·구청장을 상대로 하여 당해 건물이 그의 소유임을 확인하는 내용의 확정판결을 받았다면, 갑은 그 판결정본을 첨부하여 그 명의의 소유권보존등기를 신청할 수 있다.

- ② [가설건축물대장에 등록된 “농업용 고정식 비닐온실”의 소유권보존등기 가부] (제정 2019. 3. 21. 부동산등기선례 제201903-8호)

가설건축물대장에 등록된 “농업용 고정식 비닐온실”이 철근콘크리트 기초 위에 설치됨으로써 토지에 견고하게 정착되어 있고, 경량철골구조 및 내구성 10년 이상의 내재해형 장기성 필름(비닐)에 의하여 벽면과 지붕을 구성하고 있다면 독립된 건물로 볼 수 있으므로 이 건축물에 대하여 소유권보존등기를 신청할 수 있을 것이나, 구체적인 사건에서 등기할 수 있는 건물인지 여부는 담당 등기관이 판단할 사항이다.

- ③ [부동산등기법]

제66조(미등기부동산의 처분제한의 등기와 직권보존)

- ① 등기관이 (㉞ 등기능력 있는)미등기부동산에 대하여 법원의 촉탁에 따라 소유권의 처분제한의 등기를 할 때에는 직권으로 소유권보존등기를 하고, 처분제한의 등기를 명하는 법원의 재판에 따라 소유권의 등기를 한다는 뜻을 기록하여야 한다.

- ④⑤ [부동산등기법]

제46조(구분건물의 표시에 관한 등기)

- ① 1동의 건물에 속하는 구분건물 중 일부만에 관하여 소유권보존등기를 신청하는 경우에는 나머지 구분건물의 표시에 관한 등기를 동시에 신청하여야 한다. (㉞)
- ② 제1항의 경우에 구분건물의 소유자는 1동에 속하는 다른 구분건물의 소유자를 대위하여 그 건물의 표시에 관한 등기를 신청할 수 있다.
- ③ 구분건물이 아닌 건물로 등기된 건물에 접촉하여 구분건물을 신축한 경우에 그 신축건물의 소유권보존등기를 신청할 때에는 구분건물이 아닌 건물을 구분건물로 변경하는 건물의 표시변경등기를 동시에 신청하여야 한다. 이 경우 제2항을 준용한다. (㉞)



【문21】 등기관이 직권에 의한 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 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 제3자의 승낙이 있어야 한다.
- ② 이미 건물은 멸실되었으나 아직 건물멸실등기가 이루어지기 전에 가압류등기가 경료된 경우 등기관은 직권으로 그 가압류등기를 말소할 수 있다.
- ③ 말소에 대하여 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 있음을 증명하는 정보를 제공하여 등기의 말소를 신청한 경우 해당 등기를 말소할 때에는 등기상 이해관계 있는 제3자 명의의 등기는 등기관이 직권으로 말소한다.
- ④ 신탁재산에 속하는 부동산에 관한 권리에 대하여 수탁자의 변경으로 인한 이전등기를 할 경우 등기관은 직권으로 그 부동산에 관한 신탁원부 기록의 변경등기를 하여야 한다.
- ⑤ 등기관이 수용으로 인한 소유권이전등기를 하는 경우 그 부동산의 등기기록 중 소유권, 소유권 외의 권리, 그 밖의 처분제한에 관한 등기가 있으면 그 등기를 직권으로 말소하여야 한다. 다만, 그 부동산을 위하여 존재하는 지역권의 등기 또는 토지수용위원회의 재결로써 존속이 인정된 권리의 등기는 그러하지 아니하다.

【정답】 ②

① [부동산등기법]

제32조(등기의 경정)

- ② 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 제3자의 승낙이 있어야 한다.

② [멸실된 건물에 대하여 이루어진 가압류등기를 등기관이 직권으로 말소할 수 있는지 여부(소극)] (제정 2001. 5. 11. 등기선례 제6-495호)

이미 건물은 멸실되었으나 아직 건물멸실등기가 이루어지기 전에 가압류등기가 경료된 경우, 부동산등기법 제175조 내지 제177조의 규정에 의하여 등기관이 직권으로 그 가압류등기를 말소할 수는 없다.

③ [부동산등기법]

제57조(이해관계 있는 제3자가 있는 등기의 말소)

- ① 등기의 말소를 신청하는 경우에 그 말소에 대하여 등기상 이해관계 있는 제3자가 있을 때에는 제3자의 승낙이 있어야 한다.
- ② 제1항에 따라 등기를 말소할 때에는 등기상 이해관계 있는 제3자 명의의 등기는 등기관이 직권으로 말소한다.

④ [부동산등기법]

제86조(신탁변경등기의 신청)

수탁자는 제85조(㉔) 법원 및 법무부장관의 촉탁) 및 제85조의2(㉕) 등기관(의 직권)에 해당하는 경우를 제외하고 제81조제1항 각 호의 사항이 변경되었을 때에는 지체 없이 신탁원부 기록의 변경등기를 신청하여야 한다.

법 제81조(신탁등기의 등기사항)

- ① 등기관이 신탁등기를 할 때에는 다음 각 호의 사항을 기록한 신탁원부를 작성하고, 등기기록에는 제48조에서 규정한 사항 외에 그 신탁원부의 번호를 기록하여야 한다.
  1. 위탁자, 수탁자 및 수익자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 그 명칭 및 사무소 소재지를 말한다)

⑤ [부동산등기법]

제99조(수용으로 인한 등기)

- ④ 등기관이 제1항과 제3항에 따라 수용으로 인한 소유권이전등기를 하는 경우 그 부동산의 등기기록 중 소유권, 소유권 외의 권리, 그 밖의 처분제한에 관한 등기가 있으면 그 등기를 직권으로 말소하여야 한다. 다만, 그 부동산을 위하여 존재하는 지역권의 등기 또는 토지수용위원회의 재결로써 존속이 인정된 권리의 등기는 그러하지 아니하다.

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

- ① 등기관이 지적소관청으로부터 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제88조 제3항에 따라 등기기록의 토지의 표시와 지적공부가 일치하지 않는다는 통지를 받은 경우에 1개월의 기간 이내에 등기명의인으로부터 등기신청이 없을 때에는 그 통지서의 기재내용에 따른 변경의 등기를 직권으로 하여야 한다.
- ② 甲 토지와 乙 토지에 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일하나 甲 토지의 저당권은 토지 전부를 목적으로 하고 있고 乙 토지의 저당권은 소유의 일부 지분만을 목적으로 하고 있는 경우 甲 토지를 乙 토지에 합병하는 합필등기를 할 수 없다.
- ③ 甲 토지에 전세권설정등기가 마쳐져 있고 乙 토지에는 임차권설정등기가 마쳐져 있는 경우 甲 토지를 乙 토지에 합병하는 합필등기를 할 수 없다.
- ④ 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.
- ⑤ 토지 표시에 관한 사항을 변경하는 등기는 주등기로 하고, 종전의 표시에 관한 사항을 말소하는 표시를 한다.

## 【정답】 ③

## ① [부동산등기법]

## 제36조(직권에 의한 표시변경등기)

- ① 등기관이 지적소관청으로부터 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제88조제3항의 통지를 받은 경우에 제35조의 기간(㉔ 1개월) 이내에 등기명의인으로부터 등기신청이 없을 때에는 그 통지서의 기재내용에 따른 변경의 등기를 직권으로 하여야 한다.

## 공간정보법 제88조(토지소유자의 정리)

- ③ 등기부에 적혀 있는 토지의 표시가 지적공부와 일치하지 아니하면 제1항에 따라 토지소유자를 정리할 수 없다. 이 경우 토지의 표시와 지적공부가 일치하지 아니하다는 사실을 관할 등기관서에 통지하여야 한다.

- ② [갑 토지와 을 토지에 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일하나 목적 지분이 다른 저당권의 등기가 있는 경우 합필등기 가부(소극)]

(제정 2019. 4. 4. 부동산등기선례 제201904-1호)

소유권의 등기명의인이 동일한 갑 토지와 을 토지의 등기기록 모두에 소유권의 등기 외에 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 저당권에 관한 등기만 있는 경우라도 갑 토지의 저당권은 토지 전부를 목적으로 하고 있으나, 을 토지의 저당권은 소유권의 일부 지분만을 목적으로 하고 있다면 갑 토지를 을 토지에 합병하는 합필등기를 신청할 수는 없다.

## ③ [부동산등기법]

## 제37조(합필 제한)

- ① 합필하려는 토지에 다음 각 호의 등기 외의 권리에 관한 등기가 있는 경우에는 합필의 등기를 할 수 없다.
  1. 소유권·지상권·전세권·임차권 및 승역지(승역지: 편익제공지)에 하는 지역권의 등기
  2. 합필하려는 모든 토지에 있는 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 저당권에 관한 등기
  3. 합필하려는 모든 토지에 있는 제81조제1항 각 호의 등기사항이 동일한 신탁 등기

## ④ [부동산등기규칙]

## 제79조(토지합필등기)

- ① 갑 토지를 을 토지에 합병한 경우에 등기관이 합필등기를 할 때에는 을 토지의 등기기록 중 표제부에 합병 후의 토지의 표시와 합병으로 인하여 갑 토지의 등기기록에서 옮겨 기록한 뜻을 기록하고 종전의 표시에 관한 등기를 말소하는 표시를 하여야 한다.

## ⑤ [부동산등기규칙]

법 제34조의 토지표시에 관한 사항을 변경하는 등기를 할 때에는 (㉔ 주등기로 하며) 종전의 표시에 관한 등기를 말소하는 표시를 하여야 한다.

## 【문23】 방문신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 자연인 또는 법인 아닌 사단이나 재단이 직접 등기신청을 하거나 자격자대리인이 아닌 사람에게 위임하여 등기신청을 하는 경우 외에는 방문신청을 하는 경우에도 도면이나 신탁원부는 이를 전자문서로 작성하여 전산정보처리조직을 이용하여 등기소에 송신하는 방법으로 하여야 한다.
- ② 신청서에 날인을 할 경우 신청서가 여러 장일 때에는 신청인 또는 그 대리인이 간인을 하여야 하고, 등기권리자 또는 등기의무자가 여러 명일 때에는 그 중 1명이 간인하는 방법으로 한다.
- ③ 주소 변경에 따라 등기명의인표시변경등기를 서면에 의한 방문신청으로 하는 경우에는 등기관이 행정정보 공동이용을 통하여 주소정보를 확인할 방법이 없어 신청인에게 그 제공을 면제할 수 없으므로 주소를 증명하는 정보를 첨부정보로 제공하여야 한다.
- ④ 방문신청을 하고자 하는 신청인은 신청서를 등기소에 제출하기 전에 전산정보처리조직에 신청정보를 입력하고, 그 입력한 신청정보를 서면으로 출력하여 등기소에 제출하는 방법으로 할 수 있다.
- ⑤ 신청서에 첨부된 등기원인증서가 매매계약서인 경우에도 소유권이전등기를 마친 때부터 신청인이 3개월 이내에 수령하지 아니할 경우에는 이를 폐기할 수 있다.

【정답】 ③

## ① [부동산등기규칙]

## 제63조(도면의 제출방법)

방문신청을 하는 경우라도 등기소에 제공하여야 하는 도면은 전자문서로 작성하여야 하며, 그 제공은 전산정보처리조직을 이용하여 등기소에 송신하는 방법으로 하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 도면을 서면으로 작성하여 등기소에 제출할 수 있다.

1. 자연인 또는 법인 아닌 사단이나 재단이 직접 등기신청을 하는 경우
2. 자연인 또는 법인 아닌 사단이나 재단이 자격자대리인이 아닌 사람에게 위임하여 등기신청을 하는 경우

## ② [부동산등기규칙]

## 제56조(방문신청의 방법)

- ② 신청서가 여러 장일 때에는 신청인 또는 그 대리인이 간인을 하여야 하고, 등기권리자 또는 등기의무자가 여러 명일 때에는 그 중 1명(㉞)의 무자 및 권리자 각 1인으로 해석)이 간인하는 방법으로 한다. 다만, 신청서에 서명을 하였을 때에는 각 장마다 연결되는 서명을 함으로써 간인을 대신한다.

## ③ [부동산등기규칙]

## 제46조(첨부정보)

- ⑥ 제1항 및 그 밖의 법령에 따라 등기소에 제공하여야 하는 첨부정보 중 법원행정처장이 지정하는 첨부정보는 「전자정부법」 제36조 제1항에 따른 행정정보 공동이용을 통하여 등기관이 확인하고 신청인에게는 그 제공을 면제한다. 다만, 그 첨부정보가 개인정보를 포함(㉞ 주민등록등본·초본 등)하고 있는 경우에는 그 정보주체의 동의가 있음을 증명하는 정보를 등기소에 제공한 경우에만 그 제공을 면제한다.

## ④ [부동산등기규칙]

## 제64조(전자표준양식에 의한 신청)

방문신청을 하고자 하는 신청인은 신청서를 등기소에 제출하기 전에 전산정보처리조직에 신청정보를 입력하고, 그 입력한 신청정보를 서면으로 출력하여 등기소에 제출하는 방법으로 할 수 있다.

## ⑤ [등기원인증서의 반환에 관한 업무처리지침] (개정 2014. 4. 9. 등기예규 제1514호)

## 제5조 (등기원인증서의 폐기)

신청인이 등기를 마친 때부터 3개월 이내에 제3조의 등기원인증서를 수령하지 아니한 경우에는 이를 폐기할 수 있다.

## 【문24】 등기관의 심사권한에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기관은 등기신청에 대하여 실체법상의 권리관계와 일치하는지 여부를 심사할 실질적 심사권한은 없으나 신청서 및 그 첨부서류와 등기부에 의하여 등기요건에 합당하는지 여부를 심사할 형식적 심사권한과 책무가 있다.
- ② 등기관으로서는 오직 제출된 서면 자체를 검토하거나 이를 등기부와 대조하는 등의 방법으로 등기신청의 적법 여부를 심사하여야 할 것이고, 이러한 방법에 의한 심사 결과 형식적으로 부진정한, 즉 위조된 서면에 의한 등기신청이라고 인정될 경우 이를 각하하여야 할 직무상의 의무가 있다.
- ③ 등기관은 부동산등기법 제29조 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에만 이유를 적은 결정으로 신청을 각하하여야 한다. 다만, 신청의 잘못된 부분이 보정될 수 있는 경우로서 신청인이 등기관이 보정을 명한 날의 다음 날까지 그 잘못된 부분을 보정하였을 때에는 그러하지 아니하다.
- ④ 등기관은 법원의 촉탁에 의한 등기를 실행하는 경우 촉탁서의 기재내용과 촉탁서에 첨부된 판결의 기재내용이 일치하는지 여부를 심사할 수 없다.
- ⑤ 등기관이 등기신청서류에 대한 심사를 하는 경우의 심사의 기준시는 바로 등기부에 기록(등기의 실행)하려고 하는 때인 것이지 등기신청서류의 제출시가 아닌 것이다.

## 【정답】 ④

## ① [대법원 1995. 1. 20.자 94마535 결정]

등기공무원은 등기신청에 대하여 실체법상의 권리관계와 일치하는 여부를 심사할 실질적 심사권한은 없고 오직 신청서 및 그 첨부서류와 등기부에 의하여 등기요건에 합당하는지 여부를 심사할 형식적 심사권한 밖에는 없다.

## ② [대법원 2005. 2. 25. 선고 판결]

등기관은 등기신청에 대하여 부동산등기법상 그 등기신청에 필요한 서면이 제출되었는지 여부 및 제출된 서면이 형식적으로 진정한 것인지 여부를 심사할 권한을 갖고 있으나 그 등기신청이 실체법상의 권리관계와 일치하는지 여부를 심사할 실질적인 심사권한은 없으므로, 등기관으로서는 오직 제출된 서면 자체를 검토하거나 이를 등기부와 대조하는 등의 방법으로 등기신청의 적법 여부를 심사하여야 할 것이고, 이러한 방법에 의한 심사 결과 형식적으로 부진정한, 즉 위조된 서면에 의한 등기신청이라고 인정될 경우 이를 각하하여야 할 직무상의 의무가 있다고 할 것이다.

## ③ [부동산등기법]

## 제29조(신청의 각하)

등기관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에만 이유를 적은 결정으로 신청을 각하하여야 한다. 다만, 신청의 잘못된 부분이 보정(보정)될 수 있는 경우로서 신청인이 등기관이 보정을 명한 날의 다음 날까지 그 잘못된 부분을 보정하였을 때에는 그러하지 아니하다.

## ④ [법원의 촉탁에 의하여 등기를 하는 경우 등기관의 심사권의 범위]

(제정 1987. 3. 6. 등기예규 제623호)

등기관은 등기신청절차의 형식적 요건만 심사할 수 있는 것이고, 그 등기원인이 되는 법률관계의 유·무효와 같은 실질적인 심사권은 없다고 할 것이나, 법원의 촉탁에 의한 등기를 실행하는 경우 촉탁서의 기재내용과 촉탁서에 첨부된 판결의 기재내용이 일치하는지 여부는 심사할 수 있다.

## ⑤ [대법원 1989. 5. 29.자 87마820 결정]

등기공무원이 부동산등기법 제29조에 의하여 등기신청서류에 대한 심사를 하는 경우 심사의 기준시는 바로 등기부에 기록(등기의 실행)하려고 하는 때인 것이지 등기신청서류의 제출시가 아니다.

【문25】 부동산 표시 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 집합건물의 어느 한 층을 세로로 구획하여 북쪽의 전유부분을 201호로, 남쪽의 전유부분을 202호로 등기하였으나 그 후 가로로 구획하여 동쪽의 전유부분을 201호로, 서쪽의 전유부분을 202호로 변경한 경우 변경 전후의 각 전유부분의 면적이 동일하더라도 양 건물 모두 종전 건물과의 동일성을 인정할 수 없으므로 부동산표시변경등기를 할 수 없다.
- ② 행정구역 또는 그 명칭이 변경된 경우에 등기관은 직권으로 그 변경에 따른 부동산의 표시변경등기를 하여야 한다.
- ③ 토지의 분할, 합병이 있는 경우에는 그 토지 소유권의 등기명의인은 그 사실이 있는 때부터 1개월 이내에 그 등기를 신청하여야 한다.
- ④ 건물이 멸실된 경우에는 그 건물 소유권의 등기명의인은 그 사실이 있는 때부터 1개월 이내에 그 등기를 신청하여야 하며, 1개월 이내에 멸실등기를 신청하지 아니하여도 그 건물대지의 소유자가 건물 소유권의 등기명의인을 대위하여 그 등기를 신청할 수는 없다.
- ⑤ 1동의 건물에 속하는 구분건물 중 일부만에 관하여 소유권보존등기를 신청하는 경우에는 나머지 구분건물의 표시에 관한 등기를 동시에 신청하여야 한다.

【정답】 ④

- ① [인접한 2개의 구분건물을 세로구획에서 가로구획으로 변경한 경우 부동산표시변경등기의 가부(소극)] (제정 2009. 4. 7. 등기선례 제200904-2호)

집합건물의 어느 한 층을 세로로 구획하여 북쪽의 전유부분을 201호로, 남쪽의 전유부분을 202호로 등기하였으나 그 후 가로로 구획하여 동쪽의 전유부분을 201호로, 서쪽의 전유부분을 202호로 변경한 경우 변경전후의 각 전유부분의 면적이 동일하더라도 양 건물 모두 종전 건물과의 동일성을 인정할 수 없으므로 부동산표시변경등기를 할 수 없다.

② [부동산등기규칙]

제54조(행정구역 등 변경의 직권등기)

행정구역 또는 그 명칭이 변경된 경우에 등기관은 직권으로 부동산의 표시변경등기 또는 등기명의인의 주소변경등기를 할 수 있다.

③ [부동산등기법]

제35조(변경등기의 신청)

토지의 분할, 합병이 있는 경우와 제34조의 등기사항에 변경이 있는 경우에는 그 토지 소유권의 등기명의인은 그 사실이 있는 때부터 1개월 이내에 그 등기를 신청하여야 한다.

④ [부동산등기법]

제43조(멸실등기의 신청)

- ① 건물이 멸실된 경우에는 그 건물 소유권의 등기명의인은 그 사실이 있는 때부터 1개월 이내에 그 등기를 신청하여야 한다. 이 경우 제41조 제2항을 준용한다.
- ② 제1항의 경우 그 소유권의 등기명의인이 1개월 이내에 멸실등기를 신청하지 아니하면 그 건물대지의 소유자가 건물 소유권의 등기명의인을 대위하여 그 등기를 신청할 수 있다.

⑤ [부동산등기법]

제46조(구분건물의 표시에 관한 등기)

- ① 1동의 건물에 속하는 구분건물 중 일부만에 관하여 소유권보존등기를 신청하는 경우에는 나머지 구분건물의 표시에 관한 등기를 동시에 신청하여야 한다.
- ② 제1항의 경우에 구분건물의 소유자는 1동에 속하는 다른 구분건물의 소유자를 대위하여 그 건물의 표시에 관한 등기를 신청할 수 있다.

【문26】 지상권설정등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 지상권설정등기를 신청하는 경우 존속기간, 지료 및 지급시기는 필요적 기재사항이므로 이를 반드시 신청정보로 제공하여야 한다.
- ② 지상권은 1필의 토지 전부 뿐만 아니라 그 일부에 대하여도 설정등기를 할 수 있는데, 지상권설정의 범위가 토지의 일부인 경우에는 그 부분을 표시한 지적도면을 첨부정보로 제공하여야 한다.
- ③ 지상권의 존속기간에 대하여 그 최단기간만을 제한하고 있으므로 존속기간을 100년, 120년 또는 그보다 장기(특정된 기간임)로 하는 지상권설정등기도 경료받을 수 있다.
- ④ 건물 또는 공작물 등을 소유하기 위하여 타인 소유 토지의 일정범위의 지하 또는 공간을 사용하는 권리로서의 지상권, 이른바 구분지상권은 그 권리가 미치는 지하 또는 공간의 상하의 범위를 정하여 등기할 수 있다.
- ⑤ 토지거래허가구역 안의 토지에 대하여 지상권의 등기 시 대가를 받고 설정하는 경우에는 토지거래허가서를 첨부하여야 한다.

【정답】 ①

①② [부동산등기법·부동산등기규칙]

법 제69조(지상권의 등기사항)

등기관이 지상권설정의 등기를 할 때에는 제48조에서 규정한 사항 외에 다음 각 호의 사항을 기록하여야 한다. 다만, 제3호부터 제5호까지는 등기원인에 그 약정이 있는 경우에만 기록한다.

1. 지상권설정의 목적
2. 범위
3. 존속기간
4. 지료와 지급시기
5. 「민법」 제289조의2 제1항 후단의 약정
6. 지상권설정의 범위가 토지의 일부인 경우에는 그 부분을 표시한 도면의 번호

규칙 제126조(지상권설정등기의 신청)

- ① 지상권설정의 등기를 신청하는 경우에는 법 제69조 제1호부터 제5호까지의 등기사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다. ①
- ② 지상권설정의 범위가 부동산의 일부인 경우에는 그 부분을 표시한 지적도를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다. ②

③ [존속기간을 100년 또는 120년으로 하는 지상권 설정등기 가부 등]

(제정 1998. 12. 15. 등기선례 제5-412호)

가. 민법 제280조는 지상권의 존속기간에 대하여 그 최단기간만을 제한하고 있으므로 존속기간을 100년, 120년 또는 그보다 장기(특정된 기간임)로 하는 지상권설정등기도 경료받을 수 있다(㉔ 존속기간을 영구무한으로 정하는것도 가능하다).

나. 1필 토지의 특정 일부에 대한 지상권설정등기 신청서에 첨부되는 지적도는 지상권의 목적인 토지부분을 특정할 수 있을 정도의 것이면 되고, 반드시 측량성과에 따라 정밀하게 작성된 것일 필요는 없다.

④ [민법]

민법 제289조의2(구분지상권)

- ① 지하 또는 지상의 공간은 상하의 범위(㉔ 민법 212조 토지소유권 : 상하o)를 정하여 건물 기타 공작물을 소유하기 위한 (㉔ 구분)지상권의 목적으로 할 수 있다. 이 경우 설정행위로써 지상권의 행사를 위하여 토지의 사용을 제한할 수 있다.

⑤ 부동산 거래신고 등에 관한 법률에 따른 허가구역 안에 있는 토지에 대한 등기신청절차에 관한 업무처리지침

(개정 2018. 3. 7. 등기예규 제1634호)

1. 토지거래계약허가증의 첨부

- (1) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제11조 제1항의 규정에 의한 허가의 대상이 되는 토지(이하 ‘허가대상 토지’라 한다)에 관하여 소유권·지상권을 이전 또는 설정하는 (㉔ 유상)계약(예약을 포함한다. 이하 같다)을 체결하고 그에 따른 등기신청을 하기 위해서는 신청서에 시장, 군수 또는 구청장이 발행한 토지거래계약허가증을 첨부하여야 한다. 다만, 그 계약이 증여와 같이 대가성이 없는 경우에는 그러하지 아니하다.



## 【문27】 공동소유에 관한 등기의 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 합유자 중 일부가 탈퇴하고 잔존 합유자가 1인만 남은 경우에는 탈퇴한 합유자와 잔존 합유자의 공동신청으로 잔존 합유자의 단독소유로 하는 합유명의인 변경등기신청을 하여야 하고, 이 경우 탈퇴한 합유자의 인감증명을 첨부하여야 한다.
- ② 협의에 의한 공유물분할은 언제나 공유자 전원이 분할절차에 참여하여 합의하여야 하지만, 반드시 원래의 지분비율에 따라서 분할하여야 하는 것은 아니므로, 당초의 자기 지분비율을 초과하여 이루어진 공유물분할을 원인으로 한 이전등기의 신청도 가능하다.
- ③ **권리능력 없는 사단의 소유명으로 된 부동산을 그 구성원들의 합유로 등기하기 위하여는 권리변경등기를 할 수 있으며, 권리능력 없는 사단으로부터 그 구성원 전원의 합유로의 소유권이전등기를 신청할 필요 없다.**
- ④ 공유토지 중 어느 공유자의 지분 일부에 대하여 가등기가 마쳐진 후 그 공유자가 나머지 지분에 대하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 그 지분이 가등기가 된 지분인지 아닌지를 특정하여 신청하여야 한다.
- ⑤ 단독소유를 수인의 합유로 이전하는 경우, 단독소유자와 합유자들의 공동신청으로 소유권이전등기신청을 하여야 한다.

## 【정답】 ③

## ① [합유등기의 사무처리에 관한 예규] (제정 1998. 1. 14. 등기예규 제911호)

## 2. 등기부상 합유자가 변경되는 경우

## 나. 합유자 중 일부가 탈퇴한 경우

- (2) 잔존 합유자가 1인이 된 경우합유자 중 일부가 탈퇴하고 잔존 합유자가 1인만 남은 경우에는 탈퇴한 합유자와 잔존 합유자의 공동신청으로 「○년 ○월 ○일 합유자 ○○○ 탈퇴」를 원인으로 한 잔존 합유자의 단독소유로 하는 합유명의인 변경등기신청을 하여야 하고, 이 경우 탈퇴한 합유자의 인감증명을 첨부하여야 한다.

## ② [공유자의 지분비율에 따르지 않은 공유물분할의 가부]

(제정 1987. 11. 30. 등기선례 제2-344호)

협의에 의한 공유물분할은 언제나 공유자 전원이 분할절차에 참여하여 합의하여야 하지만, 반드시 원래의 지분비율에 따라서 분할하여야 하는 것은 아니므로, 당초의 자기지분비율을 초과하여 이루어진 공유물 분할을 원인으로 한 이전등기의 신청도 가능하다.

## ③ [총유를 합유로의 권리변경등기 가능여부] (제정 1993. 12. 16. 등기선례 제4-539호)

권리능력없는 사단의 소유명으로 된 부동산을 그 구성원들의 합유로 등기하기 위하여는 부동산등기법 제63조의 규정에 의한 권리변경등기를 할 수는 없고, 권리능력 없는 사단으로부터 그 구성원 전원의 합유로의 소유권이전등기를 신청하여야 한다.

## ④ [공유자의 지분을 이전하는 경우 등기의 목적 및 공유자 지분의 기재방법에 관한 예규] (개정 2010. 7. 9. 등기예규 제1313호)

## 2. 등기의 목적의 기재방법

나. 공유자인 갑의 지분을 일부 이전하는 경우

- ① 등기의 목적은 "갑지분 ○분의 ○중 일부(○분의 ○)이전"으로 기재하되, 이전하는 지분은 부동산 전체에 대한 지분을 명시하여 괄호안에 기재하여야 한다.
- ② 다만 이전하는 갑의 지분이 별도로 취득한 지분 중 특정순위로 취득한 지분 전부 또는 일부인 경우, 소유권이외의 권리가 설정된 지분인 경우, 가등기 또는 가압류 등 처분제한의 등기 등이 된 경우로써 이전되지 않는 지분과 구분하여 이를 특정할 필요가 있을 경우에는 이를 특정하여 괄호안에 기재하여야 한다.

## ⑤ [합유등기의 사무처리에 관한 예규] (제정 1998. 1. 14. 등기예규 제911호)

단독소유를 수인의 합유로 이전하는 경우, 단독소유자와 합유자들의 공동신청으로 소유권이전등기신청을 하여야 한다. 그 단독소유자를 포함한 합유로 되었을 경우에도 전소유자인 그 단독소유자를 합유자로 표시하여야 한다.



## 【문28】가등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 소유권이전등기청구권의 효력이 시기부 또는 정지조건부일 경우나 그 밖에 장래에 확정될 것인 경우에도 가등기를 설정할 수 있다.
- ② 소유권이전등기청구권보전 가등기에 의하여 소유권이전의 본등기를 한 경우 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 해당 가등기상 권리를 목적으로 하는 가압류등기는 등기관이 직권으로 말소하여야 한다.
- ③ 담보가등기에 기한 본등기를 신청할 때에는 통상적인 첨부정보 외에 청산금평가통지서 또는 청산금이 없다는 뜻의 통지서가 도달하였음을 증명하는 정보와 청산금이 있는 경우에는 청산기간경과 후에 청산금을 채무자에게 지급 또는 공탁하였음을 증명하는 정보를 제공하여야 한다.
- ④ 가등기 후 본등기 전에 제3자에게 소유권이 이전된 경우 본등기 신청의 등기의무자는 가등기를 할 때의 소유자이다.
- ⑤ 대법원 판례에 따르면 당해 가등기가 담보 가등기인지 여부는 당해 가등기가 실제상 채권담보를 목적으로 한 것인지 여부에 의하여 결정되는 것이지 당해 가등기의 등기부상 원인이 매매계약으로 기재되어 있는지 아니면 대물변제계약으로 기재되어 있는가 하는 형식적 기재에 의하여 결정되는 것은 아니라고 한다.

## 【정답】 ②

## ① [부동산등기법]

## 제88조(가등기의 대상)

가등기는 제3조 각 호의 어느 하나에 해당하는 권리의 설정, 이전, 변경 또는 소멸의 청구권을 보전하려는 때에 한다. 그 청구권이 시기부 또는 정지조건부일 경우나 그 밖에 장래에 확정될 것인 경우에도 같다.

## ② [부동산등기규칙]

## 제147조(본등기와 직권말소)

- ① 등기관이 소유권이전등기청구권보전 가등기에 의하여 소유권이전의 본등기를 한 경우에는 법 제92조 제1항에 따라 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 등기 중 다음 각 호의 등기를 제외하고는 모두 직권으로 말소한다.
  1. 해당 가등기상 권리를 목적으로 하는 가압류등기나 가처분등기

## ③ [청산절차 없이 이루어진 담보가등기에 기한 본등기가 「부동산등기법」 제29조 제2호의 직권말소 대상에 해당하는지 여부(소극)] (제정 2014. 5. 22. 등기선례 제201405-1호)

담보가등기에 의한 본등기를 신청할 경우에는 판결에 의하여 본등기를 신청하는 경우를 제외하고는 청산절차를 거쳤음을 증명하기 위하여 청산금 평가통지서 또는 청산금이 없다는 통지서가 도달하였음을 증명하는 정보와 「가등기담보 등에 관한 법률」 제3조에서 정하고 있는 청산기간이 경과한 후에 청산금을 채무자에게 지급(공탁)하였음을 증명하는 정보(청산금이 없는 경우는 제외한다)를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

## ④ [가등기에 관한 업무처리지침]

(개정 2018. 3. 7. 등기예규 제1632호)

## 4. 가등기에 의한 본등기

## 가. 본등기신청의 당사자

## (1) 가등기 후 제3자에게 소유권이 이전된 경우(㉔ 특정승계)

가등기에 의한 본등기 신청의 등기의무자는 가등기를 할 때의 소유자이며, 가등기 후에 제3자에게 소유권이 이전된 경우에도 가등기의무자는 변동되지 않는다.

## ⑤ [대법원 1998. 10. 7.자 98마1333 결정]

당해 가등기가 담보 가등기인지 여부는 당해 가등기가 실제상 채권담보를 목적으로 한 것인지 여부에 의하여 결정되는 것이지 당해 가등기의 등기부상 원인이 매매계약으로 기재되어 있는지 아니면 대물변제계약으로 기재되어 있는가 하는 형식적 기재에 의하여 결정되는 것이 아니다.

【문29】 농지에 대한 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 농지 소유권이전등기 신청시 농지취득자격증명의 첨부 여부는 해당 농지면적과는 관계가 없으므로 종전에 소유하고 있던 농지를 타인에게 처분한 후 새로이 농지를 매수하는 경우에도 그 매수 농지에 대한 소유권이전등기신청시에는 소유농지의 면적에 상관없이 농지취득자격증명을 첨부하여야 한다.
- ② 국가나 지방자치단체가 농지를 취득하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 농지취득자격증명을 첨부하지 아니하고 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ③ 동일 가구(세대)내 친족간의 매매 등을 원인으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에도 농지취득자격증명을 첨부하여야 한다.
- ④ 농지에 대한 소유권이전청구권의 보전을 위한 가등기의 신청서에도 농지취득자격증명을 첨부하여야 한다.
- ⑤ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 의한 수용 및 협의취득을 원인으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 농지취득자격증명을 첨부하지 아니하고 소유권이전등기를 신청할 수 있다.

【정답】 ④

- ① [취득기준 면적에 미달하는 농지의 소유권이전등기시 농지취득자격증명 첨부 여부(적극)] (제정 2002. 11. 22. 등기선례 제7-44호)

농지의 소유권이전등기신청시에는 해당 농지면적과는 관계없이 농지취득자격증명을 첨부하여야 하므로 시·구·읍·면장이 "농지법 제8조 및 동법 시행령 제10조 제2항 제2호 가목 규정에 의거 면적 미달"취치로 반려사유를 기재하여 교부한 농지취득자격증명신청서반려통지서를 첨부한 경우에는 그 농지에 대하여 소유권이전등기를 할 수 없다.

②⑤ [농지의 소유권이전등기에 관한 사무처리지침](개정 2018. 3. 7. 등기예규 제1635호)

### 3. 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없는 경우

아래의 경우에는 농지취득자격증명을 첨부하지 아니하고 소유권이전등기를 신청할 수 있다.

가. 국가나 지방자치단체가 농지를 취득(☞ 권리자 : 관공서)하여 소유권이전등기를 신청하는 경우 (②)

다. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 수용 및 협의취득을 원인으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우 및 「징발재산정리에 관한 특별조치법」제20조, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」제91조의 규정에 의한 환매권자가 환매권에 기하여 농지를 취득하여 소유권이전등기를 신청하는 경우 (⑤)

③ [농지의 소유권이전등기에 관한 사무처리지침] (개정 2018. 3. 7. 등기예규 제1635호)

### 2. 농지취득자격증명을 첨부하여야 하는 경우

나. 국가나 지방자치단체로부터 농지를 매수하여 소유권이전등기를 신청하는 경우 및 농지전용허가를 받거나 농지전용신고를 한 농지에 대하여 소유권이전등기를 신청하는 경우와 동일 가구(세대)내 친족간의 매매 등을 원인으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에도 농지취득자격증명을 첨부하여야 한다.

④ [가등기에 관한 업무처리지침] (개정 2018. 3. 7. 등기예규 제1632호)

### 2. 가등기의 신청

라. 소유권이전청구권의 보전을 위한 가등기(이하 '소유권이전청구권가등기'라 한다)의 신청과 농지취득자격증명서 등의 첨부 요부

농지에 대한 소유권이전청구권가등기의 신청서에는 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없으나, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 의한 토지거래허가구역내의 토지에 대한 소유권이전청구권가등기의 신청서에는 토지거래허가서를 첨부하여야 한다.

【문30】 법원의 임차권등기명령에 따른 임차권등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 미등기건물에 대하여 임차권등기명령에 따른 임차권등기의 촉탁이 있는 경우에는 등기관은 직권으로 소유권보존등기를 할 수 없다.
- ② 법원사무관등은 임차권등기명령의 효력이 발생하면 지체 없이 촉탁서에 재판서 등본을 첨부하여 등기관에게 임차권등기의 기입을 촉탁하여야 한다.
- ③ 주택임차권등기명령의 결정 후 주택의 소유권이 이전된 경우 등기촉탁서에 전 소유자를 등기의무자로 기재하여 임차권등기의 기입을 촉탁한 때에는 등기관은 그 등기촉탁을 각하하여야 한다.
- ④ 임차권등기명령에 의한 주택임차권등기를 하는 경우 등기의 목적을 “주택임차권”이라고 하여야 한다.
- ⑤ 등기관은 법원의 임차권등기명령에 따른 임차권등기를 마친 후에 등기완료통지서를 작성하여 촉탁법원에 송부하여야 한다.

【정답】 ①

① [임차권등기에 관한 업무처리지침] (개정 2020. 7. 21. 등기예규 제1688호)

### 3. 임차권등기명령을 원인으로 한 임차권등기

다. 미등기 주택이나 상가건물에 대하여 임차권등기명령에 의한 등기촉탁이 있는 경우에는 등기관은 「부동산등기법」제66조의 규정에 의하여 직권으로 소유권 보존등기를 한 후 주택임차권등기나 상가건물임차권등기를 하여야 한다.

② [임차권등기명령 절차에 관한 규칙]

### 제5조 (임차권등기의 촉탁)

법원사무관 등은 임차권등기명령의 효력이 발생하면 지체없이 촉탁서에 재판서 등본을 첨부하여 등기관에게 임차권등기의 기입을 촉탁하여야 한다.

③ [주택임차권등기명령의 결정 후 주택의 소유권이 이전된 경우의 임차권등기 여부(소극)] (제정 2003. 6. 23. 등기선례 제7-285호)

주택임차권등기명령의 결정 후 주택의 소유권이 이전된 경우, 등기촉탁서에 전소유자를 등기의무자로 기재하여 임차권등기의 기입을 촉탁한 때에는 촉탁서에 기재된 등기의무자의 표시가 등기부와 부합하지 아니하므로 등기관은 그 등기촉탁을 각하하여야 한다(법 29조 7호).

④ [임차권등기에 관한 업무처리지침] (개정 2020. 7. 21. 등기예규 제1688호)

### 3. 임차권등기명령을 원인으로 한 임차권등기

가. 임차권등기명령에 의한 주택임차권등기(이하 "주택임차권등기"라 한다)를 하는 경우에는 임대차계약을 체결한 날 및 임차보증금액(「주택임대차보호법」 제3조 제2항의 경우에는 법인과 임대인 사이에 임대차계약을 체결한 날 및 임차보증금액을 말한다), 임대차의 목적인 주택의 범위(임대차의 목적이 주택의 일부인 경우에는 그 목적인 부분을 표시한 도면의 번호를 함께 기록한다), 임차주택을 점유하기 시작한 날, 주민등록을 마친 날, 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 날을 등기기록에 기록하고, 등기의 목적을 "주택임차권"이라고 하여야 한다. 이 경우 차임의 약정이 있는 때에는 이를 기록한다.

⑤ [임차권등기명령 절차에 관한 규칙]

### 제7조 (등기완료통지서의 송부)

등기관은 제5조의 규정에 의한 법원사무관등의 촉탁에 의하여 임차권등기의 기입을 마친 후에 등기완료통지서를 작성하여 촉탁법원에 송부하여야 한다.