

【문 1】 인감증명에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2023년 법원사무관

- ① 인감증명의 사용용도란에 가등기용으로 기재된 인감증명서를 근저당권설정등기신청서에 첨부하거나 부동산매도용 인감증명서를 지상권설정등기신청서에 첨부한 경우 그 등기신청을 수리하여야 한다.
- ② 매매를 원인으로 하는 부동산소유권이전등기신청의 경우에 매도인이 제출하여야 할 인감증명은 발행일부터 3개월 이내의 것에 한하므로, 발급일자 기재가 누락된 인감증명서를 첨부한 등기신청은 이를 수리할 수 없다.
- ③ 부동산매도용 인감증명서의 매수인 주소를 이전 주소지로 기재하여 그 주소가 주민등록표등본상의 현주소와 상이하더라도 주민등록표등본의 주소이동사항란에 그 전주소가 표시되어 있고 성명과 주민등록번호 등을 대조하여 동일인으로 인정된다면 위 서면을 첨부한 등기신청은 수리하여야 한다.
- ④ 본국에 인감증명제도가 없고, '인감증명법'에 따른 인감증명을 발급받을 수 없는 외국인이 인감증명을 제출하여야 하는 경우에 대한민국 재외공관에서 신청서, 위임장 또는 첨부서면에 본인이 서명 또는 날인하였다는 뜻의 '재외공관 공증법'에 따른 인증을 받아 제출하였다면 이를 수리해서는 안된다.

해설 ④ 제60조에 따라 인감증명을 제출하여야 하는 자가 **외국인**인 경우에는 「**인감증명법**」에 따른 인감증명(외국인등록 또는 국내거소신고 한 경우) 또는 **본국의 관공서가 발행한 인감증명**을 제출하여야 한다. 다만, 본국에 인감증명제도가 없고 또한 「인감증명법」에 따른 인감증명을 받을 수 없는 자는 신청서나 위임장 또는 첨부서면에 **본인이 서명 또는 날인하였다는 뜻의 본국 관공서의 증명이나 본국 또는 대한민국의 공증인의 인증(「재외공관 공증법」에 따른 인증을 포함한다)**을 받음으로써 인감증명의 제출을 갈음할 수 있다(규칙 제61조 제4항).

- ① 매매를 원인으로 한 소유권이전등기신청의 경우 위 제4조 제1항 본문과 같이 반드시 부동산매도용 인감증명서를 첨부하여야 하지만 매매 이외의 경우에는 등기신청서에 첨부된 인감증명서상의 사용용도와 그 등기의 목적이 다르더라도 그 등기신청은 이를 수리하여야 한다. 따라서 사용용도란에 가등기용으로 기재된 인감증명서를 근저당권설정등기신청서에 첨부하거나 부동산매도용 인감증명서를 지상권설정등기신청서에 첨부하여도 그 등기신청을 각하하여서는 아니 된다(수리한다)(예규 제1308호, 5).
- ② 등기신청서에 첨부하는 인감증명, 법인등기사항증명서, 주민등록표등본·초본, 가족관계등록사항별증명서 및 건축물대장·토지대장·임야대장 등본은 발행일부터 3개월 이내의 것이어야 한다(규칙 제62조). 부동산등기신청서에 첨부하는 인감증명서의 유효기간 3월의 기간계산에 있어 인감증명서의 발행일인 초일은 산입하지 아니하고, 그 기간의 말일이 공휴일인 때에는 그 다음날로 기간이 만료된다(민법 제157조, 민법 제161조, 예규 제1308호, 7). 또한, 발급일자 기재가 누락된 인감증명서를 첨부한 등기신청은 이를 수리할 수 없다(선례 제3-470호).
- ③ 1. 인감증명서상의 등기의무자의 주소가 종전 주소지로 기재되어 있는 등 현주소와 일치하지 아니하더라도 주민등록표등본의 주소이동 내역에 인감증명서상의 주소가 종전 주소로서 표시되어 있거나 성명과 주민등록번호 등에 의하여 동일인임이 인정되는 경우에는 그 인감증명서가 첨부된 등기신청은 수리하여야 한다(예규 제1308호, 3).
2. 부동산매도용 인감증명서의 매수인 주소를 전주소지로 기재하여 그 주소가 주민등록표등본상의 현주소와 상이하더라도 주민등록표등본의 주소이동사항란에 그 전주소가 표시되어 있고 성명과 주민등록번호 등을 대조하여 동일인으로 인정된다면 위 서면을 첨부한 등기신청은 다른 흠결사유가 없는 한 수리하여야 한다(선례 제2-112호).

【문 2】 유증을 원인으로 하는 소유권이전등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

▶ 2023년 법원사무관

- ① 유증을 원인으로 한 소유권이전등기는 포괄유증이든 특정유증이든 모두 상속등기를 거친 후 수증자 명의로 등기를 신청하여야 한다.
- ② 유언집행자가 여럿인 경우에는 그 전원이 수증자 명의의 소유권이전등기절차에 동의해야만 그 등기를 신청할 수 있다.
- ③ 특정유증의 수증자가 유증자의 사망 후에 1필의 토지의 특정 일부에 대하여 유증의 일부포기를 한 경우에도 유언집행자는 포기한 부분에 대하여 분할등기를 한 다음 포기하지 아니한 부분에 대하여 유증을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하여야 한다.
- ④ 유증을 원인으로 한 소유권이전등기청구권 보전의 가등기는 유언자가 생존 중인 경우에는 이를 수리하되, 유언자가 사망한 후인 경우에는 이를 수리하여서는 아니 된다.

해설 ③ 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(예규 제1512호, 3-(2)-②).

- ① 유증을 원인으로 한 소유권이전등기는(❌ 상속등기가 없는 경우) 포괄유증이든 특정유증이든 모두 상속등기를 거치지 않고 유증자로부터 직접 수증자 명의로 등기를 신청하여야 한다. 그러나 유증을 원인으로 한 소유권이전등기 전에 상속등기가 이미 마쳐진 경우에는 상속등기를 말소하지 않고 상속인으로부터 수증자에게로 유증을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청할 수 있다(예규 제1512호, 3-(1)).
- ② 유언집행자가 여럿인 경우(유언집행자의 지정이 없어서 여러 명의 상속인들이 유언집행자가 된 경우를 포함한다)에는 그 과반수 이상이 수증자 명의의 소유권이전등기절차에 동의하면 그 등기를 신청할 수 있다(예규 제1512호, 2-나(2)).
- ④ 유증을 원인으로 한 소유권이전등기청구권보전의 가등기는 유언자가 사망한 후인 경우에는 이를 수리하되, 유언자가 생존 중인 경우에는 이를 수리하여서는 아니 된다(예규 제1512호, 3-(3)).

【문 3】 등기관의 처분에 대한 이의신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2023년 법원사무관

- ① 각하결정에 대한 이의신청에 대하여 등기관이 ‘이의가 이유 없다’고 인정한 경우에는 이의신청일로부터 7일 이내에 의견을 붙여 이의신청서를 관할 지방법원에 보내야 한다.
- ② 소유권이전등기신청의 각하결정에 대한 이의신청에 기하여 관할지방법원의 소유권이전등기 기록명령이 있기 전에 제3자 명의의 근저당권설정등기가 마쳐진 때와 같은 경우에는 기록명령에 따른 등기를 함에 장애가 되지 아니하므로 기록명령에 따른 등기를 하여야 한다.
- ③ 상속등기를 실행한 처분에 대하여 상속인의 채권자는 상속등기가 위법하다 하여 이의신청을 할 수 없다.
- ④ 채권자가 채무자를 대위하여 마친 등기가 채무자의 신청에 의하여 말소된 경우에 채권자는 그 말소처분에 대한 등기상 이해관계인으로서 이의신청을 할 수 있다.

- 해설**
- ① 1. 등기신청의 **각하결정**에 대한 이의신청이 있는 경우 등기관은 이의가 **이유 없다**고 인정하면 이의신청일로부터 **3일** 이내에 **의견**을 붙여 이의신청서를 관할 **지방법원에 보내야** 한다(**법 제103조 제2항**).
 2. 등기신청의 **각하결정**에 대한 이의신청이 있는 경우 등기관이 이의가 **이유 없다**고 인정한 경우라면 이의신청서가 접수된 날로부터 **3일** 이내에 **의견**서를 첨부하여 사건을 관할 **지방법원에 송부**하여야 한다(**예규 제1689호, 4-①-1**).
 - ② 1. **권리이전등기의 기록명령**이 있었으나, 그 기록명령에 따른 등기전에 **제3자 명의로 권리이전등기**가 되어 있는 경우에는 그 기록명령에 따른 등기를 할 수 **없다**(**예규 제1689호, 6-②-1-가**).
 2. 그러나 소유권이전등기신청의 각하결정에 대한 이의신청에 기하여 관할지방법원의 **소유권이전등기 기록명령**이 있기 전에 **제3자 명의의 근저당권설정등기**가 경료된 때와 같은 경우에는 기록명령에 따른 등기를 함에 장애가 되지 아니하므로, **기록명령에 따른 등기를 하여야** 한다(**예규 제1689호, 6-③**).
 - ③ **상속인이 아닌 자**는 상속등기가 위법하다 하여 이의신청을 할 수 **없다**(**예규 제1689호, 2-②-2**). 따라서, 상속등기를 실행한 처분에 대하여 **상속인의 채권자**는 상속등기가 위법하다 하여 이의신청을 할 수 **없다**.
 - ④ 채권자가 채무자를 대위하여 경료한 등기가 채무자의 신청에 의하여 말소된 경우에는 그 말소처분에 대하여 **채권자**는 등기상 이해관계인으로서 이의신청을 할 수 **있다**(**예규 제1689호, 2-②-1**).

【문 4】 등기의 추정력에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2023년 법원사무관

- ① 구 부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법 등 부동산등기에 관한 각종 특별조치법에 의한 보존등기 명의자라 하더라도 보존등기하기 이전의 소유자로부터 소유권의 양도를 받은 것이라는 주장이 있고, 전소유자가 보존등기명의자에 대한 양도사실을 부인하는 경우에는 보존등기명의자의 소유로 추정할 수 있는 추정력은 깨어진다.
- ② 등기명의자가 전 소유자로부터 부동산을 취득함에 있어 등기부상 기재된 등기원인에 의하지 아니하고 다른 원인으로 적법하게 취득하였다고 하면서 등기원인행위의 태양이나 과정을 다소 다르게 주장한다고 하여 이러한 주장만 가지고 그 등기의 추정력이 깨어진다고 할 수는 없다.
- ③ 사망자 명의로 신청하여 이루어진 이전등기는 일단 원인무효의 등기라고 볼 것이어서 등기의 추정력을 인정할 여지가 없으므로, 등기의 유효를 주장하는 자가 현재의 실체관계와 부합함을 증명할 책임이 있다.
- ④ 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기가 있다 하여 소유권이전등기를 청구할 어떤 법률관계가 있다고 추정되지 아니한다.

해설

- ① 1. 건물보존등기는 그 등기명의자가 신축한 것이 아니라면 그 등기의 권리추정력은 깨어진 것이고 그 명의자가 스스로 적법하게 그 소유권을 양도받게 된 사실을 입증할 책임이 있는 것이다(대법원 1966. 3. 22. 선고 66다64,65 판결).
 2. 보존등기가 있으면 보존등기 명의자에게 소유권 있음이 추정된다 할 것이나 그 보존등기 명의자가 보존등기하기 이전의 소유자로부터 소유권을 양도 받은 것이라 주장하고, 전소유자는 보존등기 명의자에 대한 양도사실을 부인하는 경우에는 그 추정력은 깨어진다고 보아야 하므로 보존등기 명의자는 그 양수사실을 입증할 책임이 있다(대법원 1974. 2. 26. 선고 73다1658 판결).
 3. 임야소유권이전등기에관한특별조치법(법률 제2111호)에 의한 소유권보존등기가 경료된 임야에 관하여서는 그 임야를 사정받은 사람이 따로 있는 것으로 밝혀진 경우라도 그 등기는 동법 소정의 적법한 절차에 따라 마쳐진 것으로서 실체적 권리관계에 부합하는 등기로 추정된다 할 것이므로 위 특별조치법에 의하여 경료된 소유권보존등기의 말소를 소구하려는 자는 그 소유권보존등기 명의자가 임야대장의 명의변경을 함에 있어 첨부한 원인증서인 위 특별조치법 제5조 소정의 보증서와 확인서가 허위 내지 위조되었다던가 그 밖에 다른 어떤 사유로 인하여 그 소유권보존등기가 위 특별조치법에 따라 적법하게 이루어진 것이 아니라는 주장과 입증을 하여야 한다(대법원 1987. 10. 13. 선고 86다카2928 전원합의체 판결).
 4. 구 임야소유권이전등기등에관한특별조치법(실효, 이하 '특별조치법'이라 한다)에 따라 등기를 마친 자가 보증서나 확인서에 기재된 취득원인이 사실과 다름을 인정하더라도 그가 다른 취득원인에 따라 권리를 취득하였음을 주장하는 때에는, 특별조치법의 적용을 받을 수 없는 시점의 취득원인 일자를 내세우는 경우와 같이 그 주장 자체에서 특별조치법에 따른 등기를 마칠 수 없음이 명백하거나 그 주장하는 내용이 구체성이 전혀 없다든지 그 자체로서 허구임이 명백한 경우 등의 특별한 사정이 없는 한 위의 사유만으로 특별조치법에 따라 마쳐진 등기의 추정력이 깨어진다고 볼 수는 없으며, 그 밖의 자료에 의하여 새로이 주장된 취득원인 사실에 관하여도 진실이 아님을 의심할 만큼 증명되어야 그 등기의 추정력이 깨어진다고 할 것이다(대법원 2001. 11. 22. 선고 2000다71388, 71395 전원합의체 판결).
- ② 부동산에 관하여 소유권이전등기가 마쳐져 있는 경우 그 등기명의자는 제3자에 대하여서 뿐만 아니라, 그 전 소유자에 대하여서도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되고, 한편 부동산 등기는 현재의 진실한 권리상태를 공시하면 그에 이른 과정이나 태양을 그대로 반영하지 아니하였어도 유효한 것으로서, 등기명의자가 전 소유자로부터 부동산을 취득함에 있어 등기부상 기재된 등기원인에 의하지 아니하고 다른 원인으로 적법하게 취득하였다고 하면서 등기원인 행위의 태양이나 과정을 다소 다르게 주장한다고 하여 이러한 주장만 가지고 그 등기의 추정력이 깨어진다고 할 수는 없을 것이므로, 이러한 경우에도 이를 다투는 측에서 등기명의자의 소유권이전등기가 전 등기명의인의 의사에 반하여 이루어진 것으로서 무효라는 주장·입증을 하여야 한다(대판 2000.3.10, 99다65462).
 - ③ 전소유자가 사망한 이후에 그 명의의 신청에 의하여 이루어진 이전등기는 일단 원인무효의 등기라고 볼

것이어서 등기의 추정력을 인정할 여지가 없으므로 그 등기의 유효를 주장하는 자가 현재의 실체관계와 부합함을 입증할 책임이 있다(대판 1983.8.23, 83다카597).

- ④ 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기가 있다 하여, 소유권이전등기를 청구할 어떤 법률관계가 있다고 추정되지 아니한다(대판 1979.5.22, 79다239).

【문 5】 임차권의 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2023년 법원사무관

- ① 토지의 지하 공간에 상하의 범위를 정하여 송수관을 매설하기 위한 구분임차권등기는 할 수 없다.
- ② 임대차의 존속기간이 만료된 경우나 주택임차권등기가 경료된 경우에도 그 등기에 기초한 임차권이전등기나 임차물전대등기는 할 수 있다.
- ③ 이미 전세권설정등기가 마쳐진 주택에 대하여 법원의 주택임차권등기명령에 따른 등기의 촉탁이 있는 경우에 주택임차인이 대항력을 취득한 날이 전세권설정등기의 접수일자보다 선일이라면, 기존 전세권의 등기명의인과 임차권의 등기명의인으로 되려는 자가 동일한지 여부와는 상관없이 등기관은 그 촉탁에 따른 등기를 수리할 수 있을 것이다.
- ④ 주택임차권등기명령의 결정 후 주택의 소유권이 이전된 경우, 등기촉탁서에 전 소유자를 등기의무자로 기재하여 임차권등기의 기입을 촉탁한 때에는 촉탁서에 기재된 등기의무자의 표시가 등기부와 부합하지 아니하므로 등기관은 그 등기촉탁을 각하하여야 한다.

해설 ② 임대차의 존속기간이 만료된 경우와 주택임차권등기 및 상가건물임차권등기가 경료된 경우에는, 그 등기에 기초한 임차권이전등기나 임차물전대등기를 할 수 없다(예규 제1688호, 4).

- ① 법령의 규정이 없으므로 토지의 지하공간에 상하의 범위를 정하여 송수관을 매설하기 위한(㉠ 송전선을 소유하기 위한) 구분임차권등기를 신청할 수 없다(선례 제7-284호).
- ③ 이미 전세권설정등기가 마쳐진 주택에 대하여 전세권자와 동일인이 아닌 자를 등기명의인으로 하는 주택임차권등기명령에 따른 등기의 촉탁이 있는 경우 등기관이 당해 등기촉탁을 수리할 수 있는지 여부와 관련하여,
 1. 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생기고(「주택임대차보호법」 제3조 제1항), 그 주택에 임차권등기명령의 집행에 따라 임차권등기가 마쳐지면 그 대항력이나 우선변제권은 그대로 유지된다는 점(같은 법 제3조의3 제5항),
 2. 위 임차권등기는 이러한 대항력이나 우선변제권을 유지하도록 해 주는 **담보적 기능만을 주목적으로** 하는 점(대법원 2005. 6. 9. 선고 2005다4529 판결) 및
 3. **임차인의 권익보호에 충실**을 기하기 위하여 도입된 임차권등기명령제도의 취지 등을 볼 때, **주택임차인이 대항력을 취득한 날이 전세권설정등기의 접수일자보다 선일이라면, 기존 전세권의 등기명의인과 임차권의 등기명의인으로 되려는 자가 동일한지 여부와는 상관없이** 주택임차권등기명령에 따른 등기의 촉탁이 있는 경우 등기관은 그 촉탁에 따른 등기를 수리할 수 있을 것이다(선례 제202210-2호).
- ④ 1. 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 제29조 제7호, 선례 제7-285호).
2. 갑과 을 사이에 주택임대차계약이 체결된 후 임대인 갑이 사망함에 따라, 임차인 을이 당해 주택임대차계약에 기하여 망 갑의 상속인(들)을 피신청인으로 「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기명령신청을 하여 집행법원이 이를 인용하고, 피상속인 갑소유 명의의 부동산에 관하여 상속관계를 표시하여(등기의무자를 '망 000의 상속인 000' 등으로 표시함) 임차권등기의 기입을 촉탁한 경우, 등기관은 **상속등기가 마쳐지지 않았더라도** 그 등기촉탁을 수리할 수 있을 것이다(선례 제202301-1호, 직권선례).

【문 6】 보정명령에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2023년 법원사무관

- ① 등기관은 보정이 없으면 등기신청을 각하할 수밖에 없는 경우에만 그 사유를 등록한 후 보정명령을 할 수 있다.
- ② 등기관이 경매법원의 촉탁에 의한 강제경매개시결정등기를 처리함에 있어 촉탁서상의 부동산 표시가 등기부와 저촉됨을 알고 전화로 보정하게 한 후 무려 10일이나 경과하여 그 등기를 처리하였다면 그 지연기간이 후순위 권리자의 통상의 권리행사에 지장을 주지 않을 정도로 경미하다고 보기는 어렵다.
- ③ 등기관이 보정을 명하는 경우에는 보정할 사항을 구체적으로 적시하고 근거법령이나 예규, 보정기간 등을 제시하여 매건 조사 완료 후 즉시 구두 또는 전화나 모사전송의 방법으로 등기신청인에게 통지하여야 한다.
- ④ 등기신청이 부동산등기법 제29조 각호의 각하사유에 해당하더라도 그 잘못된 부분이 보정될 수 있는 경우로서 등기관이 보정을 명한 날의 다음 날까지 보정하였을 때에는 신청을 각하해서는 안된다.

해설

- ② 1. 등기관이 부동산의 표시가 등기부와 저촉됨에도 불구하고 동일성이 인정되는 것으로 보아 등기신청에 대한 조사를 완료하여 보정할 사항이 명확하게 된 날에 등기를 처리하였고, 그 등기가 등기관의 직무상 필요한 법률지식과 통상의 업무방식에 터잡아 이루어진 것이라면, 이와 같은 등기를 하였다 하여 그 부동산에 대한 그 이후의 등기신청인에 대하여 불법행위 성립을 인정할 정도의 주의의무 위반이 있다고 볼 수는 없다. 그리고 등기관이 등기신청에 대한 조사를 완료하여 보정할 사항이 명확하게 된 날을 다소 경과하여 등기를 처리하였다 하더라도 그 지연기간이 통상의 권리행사에 지장을 주지 않을 정도로 경미한 경우 등 특별한 사정이 있는 경우에는 그와 같은 등기처리는 적법하다고 볼 것이고, 단순히 등기가 지연되었다는 사유만으로 그 이후의 등기신청인에 대하여 등기관으로서 부담하고 있는 주의의무를 위반하였다고 볼 것은 아니다.
 2. 특히 강제경매가입등기는 관공서가 공권력의 주체로서 사인의 권리관계를 실현하기 위하여 행하는 등기로서 공동신청주의가 배제되고 경매법원의 촉탁에 의해서만 할 수 있는 점 등에 비추어 볼 때, 강제경매가입등기의 촉탁서상의 부동산의 표시가 등기부와 저촉되고 또 즉일(㊸) 현행 “다음 날” 보정될 수 없었다 하더라도, 이를 각하하지 아니하고 상당기일이 지나도록 보정을 시킨 후에 등기처리를 한 것이 등기사무처리상 허용될 수 없을 정도의 폐해를 가져오는 것은 아니라고 할 수 있고, 또한 등기신청인 기타 이해관계인들 사이의 형평을 고려할 때 이와 같은 등기처리는 불가피하다고 볼 수도 있다.
 3. 따라서 원심이 인정한 바와 같이 등기관이 경매법원의 촉탁에 의한 강제경매가입등기를 처리함에 있어 촉탁서상의 부동산의 표시가 등기부와 저촉됨을 알고 이를 전화로 보정하게 한 후 약 10일 정도 경과하여 그 등기를 처리하였다 하더라도, 그 등기관이 그 업무처리의 지연에 따른 행정상의 징계책임을 지는 것은 별론으로 하고, 그것이 제3자인 후순위 권리자의 권익을 침해하는 것이거나 제3자에 대하여 주의의무 위반이 있는 것이라고 보기는 어렵다(대법원 2000. 9. 29. 선고 2000다29240 판결).
- ① 등기관은 흠결사항에 대한 보정이 없으면 그 등기신청을 각하할 수밖에 없는 경우에만 그 사유를 등록한 후 보정명령을 할 수 있으며, 등기소장은 보정명령의 적정 여부에 관하여 철저히 감독을 하여야 한다(예규 제1515호, 3-라-(1)).
 - ③ 등기관이 등기신청에 대하여 보정을 명하는 경우에는 보정할 사항을 구체적으로 적시하고 그 근거법령이나 예규, 보정기간 등을 제시하여 매건 조사 완료 후 즉시 구두 또는 전화나 모사전송의 방법에 의하여 등기신청인에게 통지하여야 한다(예규 제1515호, 3-라-(2)).
 - ④ 등기관은 다음 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(법 제29조).

【문 7】 비법인사단의 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2023년 법원사무관

- ① 사단법인의 하부조직의 하나라 하더라도 단체의 실체를 갖추고 독자적인 활동을 하고 있다면 별개의 독립된 비법인사단으로 볼 수 있다.
- ② 법인 아닌 사단 소유의 부동산을 처분하거나 그 부동산에 근저당권을 설정하는 등 제한물권을 설정하고 등기를 신청하는 경우에는 원칙적으로 사원총회결의서를 제공하여야 한다.
- ③ 법인 아닌 사단의 등기명의인 표시를 ‘고령박씨 감사공파 종친회’에서 ‘고령박씨 감사공파 종중’으로 변경하는 등기를 신청하는 경우와 같이 단순한 단어의 축약이나 변경으로 인정되는 경우에는 종중의 규약이나 결의서 등 양 종중이 동일하다는 정보를 제공할 필요가 없다.
- ④ 법인 아닌 사단을 법인으로 경정하거나 대종중을 소종중으로 경정하는 등기는 동일성을 해하므로 허용될 수 없다.

해설

③ 법인 아닌 사단의 등기명의인 표시를 ‘고령박씨 감사공파 종친회’에서 ‘고령박씨 감사공파 종중’으로, ‘광산김씨 대산간공파 종중’을 ‘광산김씨 대산간공파 극 종중’으로 변경·경정하는 등기를 신청하는 경우와 같이 단순한 단어의 축약이나 변경 혹은 추가로 보이더라도 양 종중이 동일하다는 서면(종중의 규약이나 결의서, 기타 증명서면 등)을 첨부하여야 하며 등기관은 제출된 서면을 종합적으로 심사하여 인격의 동일성여부를 판단한다(선례 제200803-1호).

① 민사소송법 제52조가 비법인사단의 당사자능력을 인정하는 이유는 법인이 아니라 사단으로서의 실체를 갖추고 대표자 또는 관리인을 통하여 사회적 활동이나 거래를 하는 경우에는 그로 인하여 발생하는 분쟁은 그 단체가 자기 이름으로 당사자가 되어 소송을 통하여 해결하도록 하기 위한 것이므로, 여기서 말하는 사단이라 함은 일정한 목적을 위하여 조직된 다수인의 결합체로서 대외적으로 사단을 대표할 기관에 관한 정함이 있는 단체를 말하고, 사단법인의 하부조직의 하나라 하더라도 스스로 위와 같은 단체로서의 실체를 갖추고 독자적인 활동을 하고 있다면 사단법인과는 별개의 독립된 비법인사단으로 볼 수 있다(대법원 2022. 8. 11. 선고 2022다227688 판결).

- ② 1. 법인이 아닌 사단의 사원이 집합체로서 물건을 소유할 때에는 총유로 한다. 총유에 관하여는 사단의 정관 기타 계약에 의하는 외에 다음 제2조의 규정에 의한다(민법 제275조). 총유물의 관리 및 처분은 사원총회의 결의에 의한다(민법 제276조 제1항).
2. 법인 아닌 사단이 등기의무자(※ 소유권보존×)로서 등기신청을 할 경우에는 민법 제276조 제1항의 규정에 의한 (※ 총유물 처분행위에 따른)결의서를 등기신청서에 첨부하여야 한다(규칙 제48조 제3호). 다만, 정관 기타의 규약으로 그 소유 부동산을 처분하는 데 있어서 위 결의를 필요로 하지 않는다고 정하고 있을 경우에는 그러하지 아니하다(※ 사원총회 결의는 임의규정임).
3. 따라서, 법인 아닌 사단 소유의 부동산을 처분하거나 그 부동산에 근저당권을 설정하는 등 제한물권을 설정하고 등기를 신청하는 경우에는 원칙적으로 사원총회결의서를 제공하여야 한다.
4. 마찬가지로, 법인 아닌 사단이 등기의무자로서 전세권설정등기의 말소등기 등을 신청하는 경우에는 정관이나 그 밖의 규약으로 달리 정하지 않는 한 민법 제276조 제1항의 결의가 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(부동산등기규칙 제48조 제3호, 등기예규 제1621호 3. 다. 참조)(선례 제202206-3호).
- ④ 1. 등기명의인 표시경정등기는 경전 전후의 등기가 표창하고 있는 등기명의인이 인격의 동일성을 유지하는 경우에만 신청할 수 있다. 그러므로 법인 아닌 사단을 법인으로 경정하는 등기를 신청하는 등 동일성을 해하는 등기명의인 표시경정등기신청은 수리할 수 없다(예규 제1564호, 2-다-(1)-(나)).
2. 대종중과 소종중은 등기명의인의 동일성이 없으므로, 대종중을 소종중으로 하는 등기명의인 표시경정등기는 할 수 없고, 소유권이전등기를 하여야 한다(선례 제200402-4호).

【문 8】 지역권등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

▶ 2023년 법원사무관

- ① 지역권은 특별한 약정이 없는 한 요역지 소유권이 이전되면 당연히 이전되나, 지역권 이전의 효력이 발생하려면 지역권 이전등기를 하여야 한다.
- ② 승역지는 반드시 1필의 토지 전부이어야 하는 것은 아니고 그 일부에 대하여도 설정할 수는 있으나, 요역지와 승역지는 서로 인접하고 있어야 한다.
- ③ 원고에게 통행권이 있음을 확인하는 확정판결에 의하여서는 지역권설정등기를 할 수 없는바, 등기관의 착오로 위 판결에 의하여 지역권 설정등기가 경료된 경우 이는 부동산등기법 제29조 제2호에 해당하여 등기관이 직권으로 말소할 수 있다.
- ④ 1개의 토지를 요역지로 하고 소유자를 달리하는 여러 개의 토지를 승역지로 할 경우의 지역권 설정등기는 각 소유자별로 신청하여야 한다.

해설

- ④ 1. 법 제25조 단서에 따라 같은 채권의 담보를 위하여 소유자가 다른 여러 개의 부동산에 대한 (※ 공동) 저당권설정등기를 신청하는 경우는 1건의 신청정보로 일괄하여 신청하거나 촉탁할 수 있다(규칙 제47조).
2. 일괄신청은 법 제25조 및 규칙 제47조의 예외적인 경우에만 허용되므로, 규칙 제47조 제1항 제1호에서 소유자를 달리하는 수개의 부동산에 대하여 공동저당권설정 시에 일괄신청을 허용하는 것과는 달리 1개의 토지를 요역지로 하고 소유자를 달리하는 여러 개의 토지를 승역지로 할 경우의 지역권설정등기에 대하여 일괄신청을 허용하는 규정이 없으므로 위 지역권설정등기를 일괄하여 신청할 수 없다(법 제25조, 규칙 제47조, 예규 제192호).
- ① 지역권은 요역지 소유권의 내용이 아닌 독립된 권리이지만 요역지를 위하여 존재하는 권리이므로 당사자 간에 다른 약정이 없는 한 요역지 소유권에 부종하여 이전한다. 따라서 지역권자는 등기기록의 기록사항이 아니며, 지역권자가 기록되지 않으므로 지역권이전등기를 별도로 할 필요가 없다(「부동산등기실무 II」 p.419).
- ② 1. 편익을 제공받은 토지 즉 요역지는 1필의 토지 전부이어야 하며 그 일부를 위한 지역권등기는 할 수 없으므로 신청정보에는 1필의 토지를 요역지로서 표시하여야 한다.
승역지는 반드시 1필의 토지 전부이어야 하는 것은 아니고 그 일부에 대하여도 설정할 수 있으므로, 1필의 일부에 대하여 신청하는 경우에는 그 범위(신청정보)와 지적도(첨부정보)를 제공하여야 한다(규칙 제127조 제2항, 제126조 제2항). 요역지와 승역지가 서로 인접하고 있어야 하는 것도 아니다(「2022년 법원공무원교육원 부동산등기실무」 p.325).
2. 요역지와 승역지는 반드시 인접해 있을 필요가 없으며, 서로 다른 등기소의 관할에 속하는 경우에도 무방하다(「부동산등기실무 II」 p.419).
3. 승역지와 요역지의 관할등기소가 다를 경우 지역권설정등기신청은 승역지를 관할하는 등기소에 하여야 한다(※ 다만 신청서는 1장으로 작성하며 요역지와 함께 승역지를 기재하고 기타 정보를 신청정보의 내용으로 제공한다)(「부동산등기실무 II」 p.419).
- ③ 1. 주위토지통행권 확인 판결을 받았다고 하더라도 토지통행권은 부동산등기법 제3조에서 정하는 등기할 사항이 아니므로 등기할 수 없다(선례 제5-4호).
2. 또한 원고에게 통행권이 있음을 확인하는 확정판결에 의하여서는 지역권설정등기를 할 수 없다(선례 제7-322호). 원고에게 통행권이 있음을 확인하는 확정판결에 의하여서는 지역권설정등기를 할 수 없는바, 등기관의 착오로 위 판결에 의하여 지역권 설정등기가 경료된 경우 이는 부동산등기법 제29조 제1호 또는 제2호에 해당하지 아니하기 때문에 등기관이 직권으로 말소할 수 없고, 당사자의 공동 신청에 의하여 말소하여야 하나 등기의무자의 협력을 받을 수 없는 경우에는 지역권설정등기말소절차의 이행을 명하는 확정판결을 첨부하여 단독으로 말소 신청할 수 있다(선례 제7-322호).

【문 9】 변경등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2023년 법원사무관

- ① 1번 저당권의 금액을 증액하는 변경등기를 할 경우 2번 저당권자는 실체법상 그 권리가 소멸하였는지 여부를 불문하고 등기상 이해관계있는 제3자에 해당한다.
- ② 권리변경 등기 시 등기상 이해관계 있는 제3자가 없어 부기로 변경등기를 할 때에는 변경 전 등기사항을 말소하는 표시를 하여야 한다.
- ③ 소유권이전등기 시 등기의무자인 등기명의인의 주소가 도로명주소법에 따른 주소로 변경된 경우에도 등기관은 직권으로 등기명의인표시의 변경등기를 하여야 한다.
- ④ 건물멸실등기를 신청하는 경우에 그 등기명의인의 표시에 변경 사유가 있어도 그 변경을 증명하는 정보를 제공하면 등기명의인 표시의 변경등기를 생략할 수 있다.

해설 ③ 등기관이 소유권이전등기를 할 때에 등기명의인의 주소변경(**㉠ 도로명주소**×)으로 신청정보 상의 등기의무자의 표시가 등기기록과 일치하지 아니하는 경우라도 첨부정보로서 제공된 주소를 증명하는 정보(**㉡ 주민등록등·초본**)에 등기의무자의 등기기록 상의 주소가 신청정보 상의 주소로 변경된 사실이 명백히 나타나면 직권으로 등기명의인표시의 변경등기를 하여야 한다(**규칙 제122조**).

- ① 권리의 변경등기에 관하여 “등기상 이해관계 있는 제3자”란 권리변경등기를 함으로써 등기기록의 형식상 손해를 받을 우려가 있는 자를 말한다. 사실상의 이해관계가 있더라도 등기명의인이 아닌 자는 법 제52조의 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당하지 않고, 반대로 피담보채무가 소멸되어 저당권이 실질적으로 소멸한 경우라도 등기기록상 말소되지 않았다면 그 저당권의 명의인은 여기서의 제3자에 해당한다(「**부동산등기실무 II**」 p.13). 예를 들어 1번 저당권의 금액을 증액하는 변경등기를 할 경우 2번 저당권자는 실체법상 그 권리가 소멸하였는지 여부를 불문하고 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당한다(「**2022년 법원공무원교육원 부동산등기실무**」 p.226).
- ② 1. 등기상 이해관계 있는 제3자가 없거나 그 자가 승낙한 경우에는 부기로 변경등기를 하고, 그러한 제3자가 있음에도 그의 승낙서 등을 제출하지 아니한 경우에는 주등기(제3자의 등기보다 후순위의 등기)로 변경등기를 한다. 따라서 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙은 권리변경등기의 요건이 아니라 권리변경의 부기등기의 요건이라고 할 수 있다.
2. 권리변경등기를 부기등기로 할 때에는 변경 전 등기사항을 말소하는 표시를 한다(**규칙 제112조**, 「**2022년 법원공무원교육원 부동산등기실무**」 p.227).
3. 권리변경등기를 주등기로 할 때에는 변경 전 등기사항을 말소하는 표시를 하지 않는다(**규칙 제112조**, 「**부동산등기실무 II**」 p.14). 왜냐하면, 변경 전의 등기사항은 종전의 순위로 제3자에게 대할 수 있도록 하여야 하기 때문이다.
- ④ 1. 건물멸실등기를 신청하는 경우에 그 등기명의인의 표시에 변경 또는 경정사유가 있어도 그 변경 또는 경정을 증명하는 서면을 첨부하여 등기명의인의 표시변경 또는 경정등기를 생략할 수 있다(**예규 제593호**).
2. 증축된 부분에 대한 등기가 경료 되지 아니하여 등기부의 건물면적과 건축물대장의 건물면적이 다소 차이가 있는 상태에서 그 건물이 멸실된 경우 등기부상의 건물과 건축물대장상의 건축물사이에 동일성이 인정된다면 증축된 부분에 대한 표시변경등기를 경료한 후 다시 멸실등기를 신청하는 절차를 생략하고 곧 바로 멸실등기를 신청할 수 있다(**선례 제3-638호**).

【문10】 판결에 의한 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

▶ 2023년 법원사무관

- ① 가등기를 명하는 법원의 가처분명령이 있을 때에는 법원사무관등은 즉시 등기소에 그 등기를 촉탁하여야 한다.
- ② 매매로 인한 소유권이전등기절차의 이행을 명하는 판결이 확정된 후 10년이 경과하였다면 그 판결에 의한 등기신청을 할 수 없다.
- ③ 법원의 신탁종료명령이 있는 경우 수익자는 이를 첨부하여 단독으로 신탁된 부동산에 대한 소유권이전등기 및 신탁등기의 말소등기를 신청할 수 있다.
- ④ 공유물분할판결이 확정되면 소송 당사자는 원·피고인지 여부에 관계없이 그 확정판결을 첨부하여 등기관리자 또는 등기의무자가 단독으로 공유물분할을 원인으로 한 지분이전등기를 신청할 수 있다.

해설

④ 등기절차의 이행 또는 인수를 명하는 판결에 의한 등기는 **승소판**(㉠ 패소×) 등기관리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청하고, **공유물을 분할하는 판결**에 의한 등기는 (㉡ **승소·패소·원고·피고 불문**) **등기관리자** 또는 **등기의무자**가 단독으로 신청한다(법 제23조 제4항, 예규 제1692호, 3-다). 여기서의 판결은 조정조서 등 판결에 준하는 집행권원을 포함한다.

- ① 1. **가등기를 명하는 가처분명령**은 부동산의 소재지를 관할하는 지방법원이 **가등기관리자**의 신청으로 **가등기 원인사실의 소명**이 있는 경우에 할 수 있다(법 제90조 제1항).
2. 이러한 가등기가처분은 당사자의 이해관계 대립을 요건으로 하지 아니하는 특수보전처분으로 본등기의 순위보전 효력밖에 없으므로 민사집행법상의 가처분과 성질이 달라 **민사집행법상 가처분**에 관한 규정이 **준용**되지 **않는다**. 따라서 **가등기관리자**가 가등기가처분명령의 정보를 첨부하여 직접 등기소에 **신청하여야** 하고, 따라서 가등기가처분명령을 등기관인으로 하여 **법원이 가등기촉탁**을 하는 때에는 이를 **각하**한다(예규 제1632호, 2-나).
3. **가등기가처분명령**에 의하여 가등기관리자가 **단독**으로 가등기**신청**을 할 경우에는 등기의무자의 권리에 관한 **등기필정보**를 신청정보의 내용으로 등기소에 제공할 필요가 **없다**(예규 제1632호, 2-나).
- ② 등기절차의 이행을 명하는 확정판결을 받았다면 그 확정시기에 관계없이, 즉 **확정 후 10년이 경과**하였다 하더라도 그 판결에 의한 등기신청을 할 수 **있다**(예규 제1692호, 2-라).
- ③ 1. 「신탁법」 제57조에 따른 법원의 **신탁해지명령**은 「부동산등기법」 제29조(㉠ 법 제23조 제4항)의 판결에 해당하지 아니하므로 수익자나 수익자의 채권자(수익자를 대위하여)가 단독으로 신탁해지명령 정보를 첨부하여 **소유권이전등기 및 신탁등기의 말소등기**를 신청할 수 **없다**(선례 제201104-1호).
2. 법원의 **신탁종료명령**은 판결에 해당하지 않는다. 그러므로 신탁종료명령에 의하여 신탁된 부동산에 대한 **소유권이전등기 및 신탁등기의 말소**를 수익자나 수익자의 채권자(수익자를 대위하여)가 단독으로 신청한 경우 등기관은 **각하**하여야 한다(「2022년 법원공무원교육원 부동산등기실무」 p.98).