

**【문1】 등기권리자와 등기의무자에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?**

▶ 2025년 등기서기보

- ① 甲이 乙 소유의 부동산에 관하여 무효인 소유권보존등기를 한 경우 甲 명의의 소유권보존등기의 말소신청은 등기의무자인 甲과 등기권리자인 乙이 공동으로 신청하여야 한다.
- ② 채권최고액을 증액하는 근저당권변경등기를 신청하는 경우에는 근저당권자가 등기의무자이고 근저당권설정자가 등기권리자이다.
- ③ 유증으로 인한 소유권이전등기는 포괄유증이나 특정유증을 불문하고 수증자를 등기권리자, 유언집행자 또는 상속인을 등기의무자로 하여 공동으로 신청하여야 한다. 이 때 등기의무자인 유언집행자가 수인인 경우(유언집행자의 지정이 없어서 수인의 상속인들이 유언집행자가 된 경우 포함)에는 유언집행자 전원이 수증자 명의의 소유권이전등기절차에 동의하면 그 등기를 신청할 수 있다.
- ④ 근저당권설정등기의 말소등기를 함에 있어 근저당권 설정 후 소유권이 제3자에게 이전된 경우에는 근저당권설정자 또는 제3취득자가 근저당권자와 공동으로 그 말소등기를 신청할 수 있다.

**해설** ④ 근저당권설정등기의 말소등기를 함에 있어 근저당권 설정 후 **소유권이 제3자에게 이전된** 경우에는 **근저당권설정자(㉠ 종전 소유자) 또는 제3취득자(㉡ 현재 소유자)가 근저당권자와 공동으로 그 말소등기를 신청할 수 있다(예규 제1816호, 6-①).**

- ① 1. 소유권보존등기 또는 **소유권보존등기의 말소등기**는 등기명의인으로 될 자 또는 **등기명의인이 단독으로 신청한다(법 제23조 제2항)**. 따라서 사안의 경우 **현재 등기명의인인 甲이 단독으로** 소유권보존등기의 **말소**를 신청할 수 있다.
- 2. 또한 당해 부동산이 보존등기 신청인의 소유임을 이유로 **소유권보존등기의 말소**를 명한 판결을 얻은 경우 그 판결에 신청인의 소유임을 확인하는 내용이 들어 있다면 그 판결에 의해 **대위로 보존등기를 말소한 후 자기 명의로 새로이 보존등기를 신청할 수 있으므로(예규 제1483호, 3-다(1))**, 乙이 甲을 상대로 乙의 소유임을 이유로 甲명의로 소유권보존등기의 말소를 명한 판결을 받은 경우에 乙은 甲을 대위하여 甲명의로 소유권보존등기를 말소할 수 있다.
- 3. 이 경우 乙은 민법 제214조에 따른 실체법상 말소등기청구권을 가지고 있지만 등기절차상 등기권리자(등기신청인)은 甲이다. 이렇게 실체법상 청구권자와 등기절차상 등기권리자가 다른 경우에는 대위 등기의 방식으로 등기를 신청하게 된다.
- ② **채권최고액을 증액**하는 근저당권변경등기를 신청하는 경우에는 **근저당권설정자가 등기의무자이고 근저당권자가 등기권리자로서 공동으로 신청**하여야 한다(**법 제23조 제1항**).
- ③ 1. 유증을 원인으로 한 소유권이전등기는 **포괄유증이나 특정유증을 불문**하고 수증자를 등기권리자, 유언집행자 또는 상속인을 등기의무자로 하여 **공동으로** 신청하여야 한다. **수증자가 유언집행자로** 지정되거나 **상속인인** 경우에도 같다(**예규 제1512**).
- 2. **유언집행자가 여럿인** 경우(유언집행자의 지정이 없어서 여러 명의 상속인들이 유언집행자가 된 경우를 포함한다)에는 그 **과반수 이상**이 수증자 명의의 소유권이전등기절차에 동의하면 그 등기를 신청할 수 있다(**예규 제1512**).

## 【문2】 전자신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2025년 등기서기보

- ① 전자신청은 이동통신단말장치에서 사용되는 애플리케이션(Application)을 통하여 신청정보 및 첨부정보를 보내는 방법으로도 할 수 있다.
- ② 등기필증, 인감증명서, 본인서명사실확인서 등 등기의무자의 본인확인 및 등기신청의사를 확인하기 위한 문서는 정보처리능력을 가진 장치가 처리할 수 있도록 변환하더라도 유효한 전자문서로 보지 않는다.
- ③ 같은 부동산에 관하여 선행 등기신청을 전제로 후행 등기를 신청하는 경우로서 후행 등기를 신청하는 자격자대리인이 선행 등기신청정보의 송신 권한을 위임받은 경우에 한하여 선행 등기신청정보를 후행 등기신청정보와 함께 송신할 수 있다.
- ④ 등기필정보를 신청정보로 제공하여야 하는 사건에서 등기의무자의 등기필정보가 분실 등의 사유로 없는 경우에는 자격자대리인의 확인정보를 송신하는 방법으로 이를 갈음할 수 있다.

**해설** ④ 전자신청을 하는 경우에는 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 하는 정보를 전자문서로 등기소에 송신하여야 한다. 이 경우 사용자등록번호도 함께 송신하여야 하고, 사용자등록번호 및 등기필정보를 제공하지 아니한 때에는 신청정보를 송신할 수 없다(규칙 제67조 제2항).

- ① 전자신청은 전산정보처리조직을 이용[이동통신단말장치에서 사용되는 애플리케이션(Application)을 통하여 이용하는 경우를 포함한다]하여 신청정보 및 첨부정보를 보내는 방법으로 할 수 있다(법 제24조 제1항 제2호).
- ② 1. 법 제24조 제1항 제2호에 따라 전자신청이 가능한 등기유형은 제46조 및 그 밖의 법령에 따른 첨부정보를 다음 각 호에 규정된 전자문서로 등기소에 제공할 수 있는 경우로 한다(규칙 제67조의2).
  - ㉠ 컴퓨터 등 정보처리능력을 가진 장치에 의하여 전자적인 형태로 작성되어 송신·수신 또는 저장되는 정보
  - ㉡ 전자적 형태로 작성되지 아니한 문서를 정보처리능력을 가진 장치가 처리할 수 있는 형태로 변환한 정보. 다만, 행정기관의 적법한 발급 여부를 확인할 필요가 있거나 진위 여부에 대하여 확인할 필요가 있는 문서의 경우에는 그러하지 아니하다.
2. 등기필증, 인감증명서, 본인서명사실확인서 등 등기의무자의 본인확인 및 등기신청의사를 확인하기 위한 문서는 규칙 제67조의2 제1항 제2호 단서에 해당하는 문서로 변환의 대상이 되지 않고, 만약 변환하더라도 유효한 전자문서로 보지 않는다(예규 제1836호).
 

(㉢ 등기필정보가 아닌 등기필증은 방문신청필요, 인감증명서 등은 전자서명으로 대체가능)
- ③ 같은 부동산에 관하여 선행 등기신청을 전제로 후행 등기를 신청하는 경우로서 후행 등기를 신청하는 자격자대리인이 선행 등기신청정보의 송신 권한을 위임받은 경우에 한하여 선행 등기신청정보를 후행 등기신청정보와 함께 송신할 수 있다(예규 제1836호).

**【문3】 부동산등기법 제7조의2에 따른 관련 사건의 신청 및 처리에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?**

▶ 2025년 등기서기보

- ① ‘관련 신청사건’이라 함은 부동산소재지를 관할하는 등기소가 다른 여러 개의 부동산에 대하여 등기목적과 등기원인이 동일한 등기신청이 있는 경우에 한하여 그중 하나의 관할 등기소에 해당 등기를 신청할 수 있는 사건을 말한다.
- ② 관련 신청사건으로 공동저당의 등기를 신청하는 경우에는 해당 부동산 전부에 관한 사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.
- ③ 등기관이 관련 신청사건을 등기한 때에는 갑구 또는 을구의 권리자 및 기타사항란에 부동산등기법 제7조의2에 따라 사건을 접수받은 등기소에서 그 등기를 하였다는 뜻을 기록하여야 한다.
- ④ 관련 신청사건으로 마쳐진 등기에 대해 신청착오가 있는 경우의 경정등기의 신청은 그 등기를 처리한 등기소에 하여야 한다.

**해설** ① “관련 신청사건” 이라 함은 **법 제7조의2 제1항**에 따라 **관할 등기소가 다른 여러 개의 부동산**에 대하여 **등기목적과 등기원인이 동일**하거나 **규칙으로 정하는 등기신청**이 있는 경우에 **그 중 하나의 관할 등기소**에 해당 등기를 신청할 수 있는 사건을 말한다(**예규 제1834호**).

- ② **공동저당 및 공동전세**의 등기를 관련 신청사건으로 신청하기 위해서는 **여러 개의 부동산 전부**에 대하여 등기를 **신청하여야** 한다(**예규 제1834호**).
- ③ 등기관이 관련 신청사건을 등기한 때에는 갑구 또는 을구의 **권리자 및 기타사항란**에 **법 제7조의2에 따라 사건을 접수받은 등기소에서 그 등기를 하였다는** 뜻을 기록하여야 한다(**예규 제1834호**).
- ④ 관련 신청사건으로 마쳐진 등기에 대한 **법 제32조(신청착오 등)**에 따른 **경정등기**의 신청은 그 등기를 **처리한 등기소**에 하여야 한다(**예규 제1834호**).

【문4】 다음 <보기>에서 등기완료통지서를 받을 자에 해당하는 경우를 모두 고른 것은?

▶ 2025년 등기서기보

보기

- ㄱ. 승소한 등기의무자의 등기신청에 있어서 등기권리자
- ㄴ. 대위채권자의 등기신청에 있어서 등기권리자
- ㄷ. 직권보존등기에 있어서 등기명의인
- ㄹ. 공동상속인 중 일부가 상속등기를 신청한 경우 신청인이 아닌 공동상속인
- ㅁ. 관공서의 등기촉탁에 있어서 그 관공서

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

해설 ④

법 제30조(등기완료의 통지)

등기관이 등기를 마쳤을 때에는 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 신청인 등에게 그 사실을 알려야 한다.

규칙 제53조(등기완료통지)

① 법 제30조에 따른 등기완료통지는 신청인 및 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 하여야 한다.

- 1. 법 제23조 제4항에 따른 승소한 등기의무자의 등기신청에 있어서 등기권리자
- 2. 법 제28조에 따른 대위자의 등기신청에서 피대위자
- 3. 법 제51조에 따른 등기신청에서 등기의무자
- 4. 법 제66조에 따른 직권 소유권 보존등기에서 등기명의인
- 5. 공유자 중 일부가 「민법」 제265조 단서에 따른 공유물의 보존행위로서 공유자 전원을 등기권리자로 하여 권리에 관한 등기를 신청한 경우 그 나머지 공유자
- 6. 관공서가 촉탁하는 등기에서 관공서

② 제1항의 통지는 대법원예규로 정하는 방법으로 한다.

- ㄱ. (○) : 규칙 제53조 제1호
- ㄴ. (○) : 규칙 제53조 제2호
- ㄷ. (○) : 규칙 제53조 제4호
- ㄹ. (○) : 규칙 제53조 제5호
- ㅁ. (○) : 규칙 제53조 제6호

**【문5】 등기필정보에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?**

▶ 2025년 등기서기보

- ① 부동산등기법 제28조에 따라 등기권리자를 대위하여 등기신청을 한 경우 등기필정보를 작성하여 등기권리자에게 통지한다.
- ② 공유자 중 일부가 민법 제265조 단서에 따른 공유물의 보존행위로서 공유자 전원을 등기권리자로 하여 권리에 관한 등기를 신청한 경우(등기권리자가 그 나머지 공유자인 경우로 한정한다)에 신청인이 아닌 다른 공유자에게도 등기필정보를 작성 또는 통지하여야 한다.
- ③ 채무자변경을 원인으로 하는 (근)저당권변경등기를 신청하는 경우에는 등기의무자인 (근)저당권설정자의 등기필정보를 제공하여야 한다.
- ④ 등기필정보가 없어서 부동산등기법 제51조 및 부동산등기규칙 제111조에 따라 신청서나 위임장 중 등기의무자 또는 그 법정대리인의 작성부분에 관하여 등기의무자 또는 그 법정대리인의 위임을 받은 대리인이 출석하여 공증을 받은 경우에도 해당 등기신청을 수리할 수 있다.

**해설** ③ 채무자변경을 원인으로 하는 (근)저당권변경등기를 신청하는 경우에는 등기의무자인 (근)저당권설정자의 등기필정보를 제공하여야 한다(예규 제1647호).

①② 예규 제1840호

등기명의인이 신청하지 않은 다음 각호의 어느 하나의 등기를 하는 경우에는 등기명의인을 위한 등기필정보를 작성하지 아니한다(예규 제1840호).

- (가) 승소한 등기의무자의 신청에 의한 등기
- (나) 채권자대위에 의한 등기
- (다) 등기관이 직권에 의한 보존등기
- (라) 공동상속인 중 일부가 신청한 상속등기와 같이 공유자 중 일부가 공유자 전원을 등기권리자로 하여 신청한 권리에 관한 등기(신청인이 아닌 등기명의인을 위한 등기필정보로 한정한다)

④ 등기필정보가 없는 경우 신청서나 위임장 중 등기의무자등의 작성부분에 관하여 공증을 받을 때의 공증은 등기소 출석의무를 갈음하는 것이므로 서면을 작성한 등기의무자등 **본인이** 공증인 앞에 직접 출석하여 **공증을 받은 것**이어야 한다. 등기관은 위 서면에 첨부된 인증문을 확인하여 등기의무자등의 **위임을 받은 대리인**이 출석하여 **공증을 받은** 경우에는 해당 등기신청을 **수리**하여서는 **아니** 된다(예규 제1842호).

**【문6】 부동산등기기록 중 주민등록번호 등의 공시 제한에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?**

▶ 2025년 등기서기보

- ① 등기사항증명서를 발급하거나 등기기록을 열람하게 할 때에는 등기명의인의 표시에 관한 사항 중 주민등록번호 또는 부동산등기용등록번호(이하 '주민등록번호 등'이라 한다)의 전부 또는 일부를 공시하지 아니할 수 있으며, 그 범위와 방법 및 절차는 대법원예규로 정한다.
- ② 등기명의인의 주민등록번호 등이 기록되는 모든 등기 중 그 등기명의인이 개인(내국인, 재외국민, 외국인)인 경우 및 등기명의인이 법인 아닌 사단·재단인 경우에 한해서 그 개인 및 대표자의 주민등록번호 등의 일부의 공시를 제한할 수 있다. 위의 경우에 해당되지 않는 법인, 법인 아닌 사단이나 재단, 국가, 지방자치단체 등 단체의 등록번호는 공시를 제한하지 아니한다.
- ③ 공용목적(수용, 토지대장정리 등)으로 국가, 지방자치단체, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제8조에 의한 사업시행자 등이 그 신청과 이해관계가 있음을 소명한 경우에는 대상 등기명의인의 주민등록번호 등은 공시를 제한하지 아니한다.
- ④ 재판상 목적으로 신청인이 그 신청목적과 이해관계가 있음을 소명한 경우에는 대상 등기명의인의 주민등록번호 등은 공시를 제한하지 아니한다.

**해설** ① 등기사항증명서를 발급하거나 등기기록 또는 신청서나 그 밖의 부속서류를 열람하게 할 때에는 등기명의인의 표시에 관한 사항 중 주민등록번호 또는 부동산등기용등록번호의 일부를 공시하지 아니할 수 있으며, 그 범위와 방법 및 절차는 대법원예규로 정한다(규칙 제32조 제1항).

- ② 등기명의인의 주민등록번호 등이 기록되는 모든 등기(소유권보존·이전등기, 저당권설정등기, 가등기 등) 중 그 등기명의인이 개인(내국인, 재외국민, 외국인)인 경우 및 등기명의인이 법인 아닌 사단·재단인 경우에 한해서 그 개인 및 대표자의 주민등록번호 등의 일부는 공시를 제한한다. 그러나 법인, 법인 아닌 사단이나 재단, 국가, 지방자치단체 등 단체의 등록번호는 공시를 제한하지 아니한다(예규 제1672호).
- ③ 공용목적(수용, 토지대장정리 등)으로 국가, 지방자치단체, 공익사업을 위한 토지등 취득 및 보상에 관한 법률 제8조에 의한 사업시행자 등이 그 신청과 이해관계가 있음을 소명한 경우에는 대상 등기명의인의 주민등록번호 등은 공시를 제한하지 아니한다(예규 제1672호).
- ④ 재판상 목적으로 신청인이 그 신청목적과 이해관계가 있음을 소명한 경우에는 대상 등기명의인의 주민등록번호 등은 공시를 제한하지 아니한다(예규 제1672호).

## 【문기】 토지거래계약 허가에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2025년 등기서기보

- ① 매매계약 체결 당시에는 토지에 대한 허가구역 지정이 일시 해제되었으나 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 명하는 판결 당시에는 허가구역으로 재지정된 경우, 위 판결에 따른 소유권이전등기를 신청할 때 토지거래계약허가증을 첨부정보로 제공하여야 한다.
- ② 토지거래허가구역으로 지정된 토지에 대하여 신탁등기를 경료한 이후 신탁이 종료됨에 따라 '신탁재산 귀속'을 원인으로 위탁자 이외의 수익자나 제3자 명의로의 소유권이전 및 신탁등기말소를 신청하는 경우 신탁재산의 귀속이 대가에 의한 것인 때에는 토지거래계약허가증을 첨부하여야 한다.
- ③ 허가대상 토지를 수인에게 공유지분으로 나누어 처분하는 경우에는 그 지분율에 따라 산정한 면적이 허가대상 면적의 미만이라도 그에 따른 최초의 지분이전등기를 신청하는 때에는 토지의 분할에 준하여 토지거래계약허가증을 신청서에 첨부하여야 한다.
- ④ 토지거래계약허가증상의 매매예정금액과 매매계약서상의 매매금액이 서로 다른 경우에도 별도의 토지거래계약허가를 다시 받을 필요가 없다.

## 해설

- ① 1. 등기원인에 대하여 행정관청의 허가, 동의 또는 승낙 등을 받을 것이 요구되는 때에는 해당 허가서 등의 현존사실이 그 판결서에 기재되어 있는 경우에 한하여 허가서 등의 제출의무가 면제된다. 그러나 **소유권이전등기**를 신청할 때에는 해당 허가서 등(㉠ **농지취득자격증명·토지거래계약허가서·재단법인 주무관청허가서·공익법인 소유권이전 주무관청허가서**)의 현존사실이 판결서 등에 기재되어 있다 하더라도 **행정관청의 허가** 등을 증명하는 서면을 반드시 제출하여야 한다(예규 제1786호, 5-마).
2. 그러나, 토지거래허가구역 내의 토지에 대하여 매매계약을 체결하였으나, 당해 토지에 대한 허가구역의 **지정이 해제된 후** 소유권이전등기를 신청하는 경우, 그 등기신청서에는 **토지거래허가서**를 첨부할 필요가 없다(선례 제6-45호).
3. 따라서, **판결에 의한 소유권이전등기신청이라도** 허가구역 **지정이 일시 해제**되었다면 **토지거래계약허가서**를 첨부정보로 **제공할 필요가 없다**.
- ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제117조(삭제 2016.1.19.)(㉡ **현행** 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제10조, 제11조)에 의하여 **토지거래허가구역**으로 지정된 토지에 대하여 신탁등기를 경료한 이후 **신탁이 종료**함에 따라 '신탁재산귀속'을 원인으로 위탁자 이외의 **수익자나 제3자** 명의로의 소유권이전 및 신탁등기말소를 신청하는 경우 **신탁재산의 귀속이 대가에 의한 것인 때에는 토지거래계약허가증을 첨부**하여야 한다(선례 제201101-1호).
- ③ 허가대상 토지를 수인에게 **공유지분**으로 나누어 **처분**하는 경우에는 그 지분율에 따라 산정한 면적이 허가대상 면적의 미만이라도 그에 따른 **최초의 지분이전등기**를 신청하는 때에는 토지의 분할에 준하여 **토지거래계약허가증**을 신청서에 **첨부**하여야 한다(예규 제1634호).
- ④ 토지거래허가구역 내에서 토지거래계약허가를 받아 소유권이전등기를 신청할 때 토지거래계약허가증상의 **매매예정금액**과 **매매계약서상의 매매금액**이 서로 다른 경우, 국토이용관리법 제21조의3 제1항 후단에 따른 별도의 토지거래계약허가를 다시 받을 필요가 없다(선례 제5-75호).

## 【문8】 미등기 부동산에 대한 직권보존등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2025년 등기서기보

- ① 등기관이 직권으로 보존등기를 하기 위해서는 법원의 처분제한등기의 촉탁이 있어야 하며 법원 아닌 다른 관공서에서 처분제한등기를 촉탁한 경우에는 직권으로 보존등기를 할 수 없다.
- ② 처분제한등기의 촉탁은 소유권에 관한 것이어야 하며 소유권 외의 권리에 관한 촉탁은 각하하여야 한다.
- ③ 건축법상 사용승인을 받아야 할 건물임에도 사용승인을 받지 않은 사실이 표제부에 기록된 이후 사용승인이 이루어진 경우에는 등기관은 그 기록을 직권으로 말소하여야 한다.
- ④ 미등기 건물에 관하여 등기관이 직권으로 한 소유권보존등기는 처분제한의 신청이 취하되거나 재판이 취소되었다 하더라도 말소할 것이 아니므로 법원의 말소촉탁에 의하여 말소할 수 없고, 말소하기 위해서는 통상의 말소등기 절차에 따라야 한다.

**해설** ③ 건물이 「건축법」상 사용승인을 받아야 할 건물임에도 사용승인을 받지 아니하였다면 그 사실을 표제부에 기록하여야 한다(법 제66조 제2항). 이후 「건축법」상 사용승인이 이루어진 경우에는 그 건물 소유권의 등기명의인은 1개월 이내에 위의 기록에 대한 말소등기를 신청하여야 한다(법 제66조 제3항). 이러한 말소등기의 신청은 대위에 의해서도 가능하다(법 제28조).

- ① 1. 등기관이 (Ⓜ **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(법 제66조 제1항).
2. 법 제66조의 직권보존등기는 법원의 처분제한등기 촉탁이 있는 경우에만 적용이 된다. 따라서 법원의 재판에 기초한 처분제한의 등기촉탁이 아닌 세무서장이 압류등기를 촉탁한 경우에는 등기관이 직권으로 보존등기를 할 수 없고 등기관은 그 촉탁을 각하하여야 한다. 이 경우 세무서는 대위로 보존등기를 촉탁하여야 할 것이다.
- ② 법 제66조의 직권보존등기는 소유권에 관한 처분제한등기의 촉탁이 있는 경우에만 적용이 있다. 등기관이 직권으로 소유권보존등기를 하기 위해서는 법원의 처분제한등기의 촉탁이 있어야 하지만, 처분제한등기의 촉탁이 소유권 외의 권리에 관한 것일 때에는 이를 각하하여야 한다.
- ④ 1. 미등기 건물에 관하여 등기관이 직권으로 한 소유권보존등기는 처분제한의 신청이 취하되거나 재판이 취소되었다 하더라도 말소할 것이 아니므로 법원의 말소촉탁에 의하여 말소할 수 없고, 말소하기 위해서는 통상의 말소등기 절차에 따라야 한다.
2. 따라서, 보존등기 명의인의 말소신청 또는 그 말소등기의 이행을 명하는 확정판결에 의해서만 말소될 수 있으며, 처분제한등기의 말소등기촉탁이 있더라도 소유권보존등기는 별도로 신청하여 말소하지 않는 한 말소되지 아니한다(예규 제1353호).

**【문9】 거래가액 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?**

▶ 2025년 등기서기보

- ① 등기원인이 매매인 경우에는 등기원인증서가 판결, 조정조서 등 매매계약서가 아닌 때에도 거래가액을 등기한다.
- ② 최초의 피분양자로부터 그 지위 일부지분만이 甲에게 증여로 이전되어 최초의 피분양자와 甲이 공동으로 등기권리자가 된 경우에는 거래가액을 등기한다.
- ③ 등기원인증서에 기재된 사항과 신고필증에 기재된 사항이 서로 다른 경우에는 신청인이 제출한 자료에 의하여 등기원인증서상 매매와 신고의 대상이 된 매매를 동일한 거래라고 인정할 수 있는 경우에도 등기관은 해당 등기신청을 부동산등기법 제29조 제9호에 의하여 각하하여야 한다.
- ④ 1개의 계약서에 의해 2개 이상의 부동산을 거래하여 1개의 신고필증에 2개 이상의 부동산이 기재되어 있더라도, 관할 관청이 달라 개개의 부동산에 관하여 각각 거래가액을 신고한 경우에는 매매목록을 작성할 필요가 없다.

**해설**

- ④ 1개의 신고필증에 2개 이상의 부동산이 기재되어 있는 경우에는 **매매목록**을 제출하여야 한다. 다만, 1개의 계약서에 의해 2개 이상의 부동산을 거래한 경우라 하더라도, **관할 관청이 달라 개개의 부동산에 관하여 각각 신고한 경우에는 매매목록을 작성할 필요가 없다**(예규 제1804호).
- ① **거래가액**은 2006.1.1. 이후 작성된 **매매계약서**를 등기원인증서로 하여 **소유권이전등기**를 신청하는 경우에 등기한다. 그러므로 등기원인이 매매라 하더라도 등기원인증서가 판결, 조정조서 등 **매매계약서가 아닌** 때에는 거래가액을 등기하지 **않는다**(예규 제1804호).
  - ② **최초의 피분양자**로부터 그 지위 **일부지분**만이 **갑**에게 **증여**로 이전되어 최초의 피분양자와 갑이 공동으로 등기권리자가 된 경우에는 거래가액을 등기하지 **아니**한다(예규 제1804호).
  - ③ **등기원인증서에 기재된 사항과 신고필증에 기재된 사항**이 서로 달라 동일한 거래라고 인정할 수 없는 경우 등기관은 해당 등기신청을 「부동산등기법」 제29조 제9호에 의하여 **각하**하여야 한다. 다만, 단순한 오타나 신청인이 제출한 자료에 의하여 등기원인증서상 매매와 신고의 대상이 된 매매를 **동일한 거래**라고 **인정**할 수 있는 경우(매매당사자의 주소가 불일치하나 주민등록번호가 일치하는 경우 등)에는 **그러**하지 아니하다(☞ **수리**)(예규 제1804호).

## 【문10】 등기의 효력에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2025년 등기서기보

- ① 같은 부동산에 관하여 등기한 권리의 순위는 법률에 다른 규정이 없으면 등기한 순서에 따르는데, 등기의 순서는 등기기록 중 같은 구에서 한 등기 상호 간에는 순위번호에 따르고, 다른 구에서 한 등기 상호 간에는 접수번호에 따른다.
- ② 어떠한 권리가 등기된 때에는 등기된 내용의 권리가 존재하는 것으로 추정되므로 그러한 실체 관계가 존재하지 않는다고 주장하거나 또는 실제와 다르다고 주장하는 자가 그에 관한 증명 책임을 지게 된다.
- ③ 가등기에 기한 본등기에 의한 물권변동의 효력은 가등기를 한 때로 소급하여 발생한다.
- ④ 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기가 있다 하여 소유권이전등기를 청구할 어떤 법률관계가 있다고 추정되지 않는다.

## 해설

③ 가등기는 그 성질상 본등기의 순위보전의 효력만이 있어 후일 본등기가 경료된 때에는 본등기의 순위가 가등기한 때로 소급하는 것뿐이지 본등기에 의한 물권변동의 효력이 가등기한 때로 소급하여 발생하는 것은 아니다(대법원 1992. 9. 25. 선고 92다21258 판결).

- ① 같은 부동산에 관하여 등기한 권리의 순위는 법률에 다른 규정이 없으면 등기한 순서에 따르는데, 등기의 순서는 등기기록 중 같은 구에서 한 등기 상호 간에는 순위번호에 따르고, 다른 구에서 한 등기 상호 간에는 접수번호에 따른다(법 제4조).
- ② 어떠한 등기가 있으면 그에 대응하는 실체적 권리관계가 존재하는 것으로 추정되는 효력을 등기의 추정력이라 한다. 현행법상 명문의 규정은 없으나 학설·판례는 일치하여 등기의 추정력을 인정하고 있다. 어떠한 권리가 등기된 때에는 등기된 내용의 권리가 존재하는 것으로 추정되므로 그러한 실체관계가 존재하지 않는다고 주장하거나 또는 실제와 다르다고 주장하는 자가 그에 관한 증명책임을 지게 된다(「부동산등기실무 I」 p.30).
- ④ 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기가 있다 하여, 소유권이전등기를 청구할 어떤 법률관계가 있다고 추정되지 아니한다(대판 1979. 5. 22, 79다239).

**[문11] 법인의 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?**

▶ 2025년 등기서기보

- ① 법인 등기사항증명서에 공동대표이사가 아닌 각자 대표이사로 등기되어 있는 경우에 대표이사 A는 대표이사 B가 금융기관과 작성한 근저당권설정계약을 첨부하여 법인명의의 근저당권설정등기신청을 할 수 있다.
- ② 법인이 등기권리자인 경우 등기기록에는 법인의 명칭 외에 부동산등기용등록번호와 사무소 소재지 및 대표자에 관한 사항을 기록한다.
- ③ 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.
- ④ 甲 은행이 乙 금융지주회사에 합병된 후 다시 乙 금융지주회사가 甲 은행으로 상호를 변경한 경우, 소멸한 甲 은행 명의의 근저당권설정등기에 관하여 乙 금융지주회사로 근저당권이전등기를 하고 다시 乙 금융지주회사를 甲 은행으로 명의인표시변경등기를 할 필요 없이 곧바로 소멸된 甲 은행으로부터 존속하는 甲 은행으로 근저당권이전등기를 하면 된다.

**해설**

- ② 1. 법인이 등기권리자인 경우 등기기록에는 법인의 명칭, 부동산등기용등록번호, 사무소 소재지를 기록한다(법 제48조 제2항). (Ⓣ 대표자×)
- 2. 법인 아닌 사단이나 재단이 등기권리자인 경우 등기기록에는 법인 아닌 사단이나 재단의 명칭, 부동산등기용등록번호, 사무소 소재지를 기록한다(법 제48조 제2항). 또한, 그 대표자나 관리인의 성명, 주소 및 주민등록번호를 함께 기록하여야 한다(법 제48조 제3항).
- ① 법인 등기사항증명서에 공동대표이사가 아닌 각자 대표이사로 등기되어 있는 경우에는 각자가 단독으로 업무집행권을 행사하고 각자가 회사를 대표하므로, 대표이사 A는 대표이사 B가 금융기관과 작성한 근저당권설정계약을 첨부하여 법인명의의 근저당권설정등기신청을 할 수 있다(선례 제201112-3호).
- ③ 1. 회사가 해산한 때에는 합병·분할·분할합병 또는 파산의 경우외에는 이사가 청산인이 된다. 다만, 정관에 다른 정함이 있거나 주주총회에서 타인을 선임한 때에는 그러하지 아니하다. 이에 따른 청산인이 없는 때에는 법원은 이해관계인의 청구에 의하여 청산인을 선임한다(상법 제531조).
- 2. 「상법」 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. 위 근저당권이전등기신청 시에는 등기에규에 따라 청산인임을 증명하는 서면으로서 청산인 등기가 되어 있는 법인등기사항증명서를 등기신청서에 첨부하여야 하고, 인감증명이 필요한 경우에는 법인인감인 청산인의 인감을 첨부하여야 한다(선례 제201208-5호).
- ④ 1. 합병으로 인하여 존속하는 법인은 합병으로 인하여 소멸한 법인의 권리의무를 포괄승계하므로, 합병으로 인하여 소멸한 법인이 합병 전에 설정받은 근저당권을 이전받기 위해서는 근저당권이전등기 절차에 의하여야 하며, 단순한 등기명의인표시변경 절차에 의하여는 할 수 없다(선례 제5-444호).
- 2. 을 회사가 갑 회사를 흡수합병하였으나 그에 따른 근저당권이전등기를 하기 전에 상호를 병으로 변경한 경우에, 병 회사는 갑에서 을로의 근저당권이전등기를 한 후 을에서 병으로의 등기명의인표시변경등기를 하는 절차를 밟을 필요없이 곧바로 갑 회사로부터 병 회사로의 근저당권이전등기를 할 수 있고, 이 때 등기명의인표시변경과 관련된 등록세영수필증을 첨부할 필요는 없다(선례 제5-447호).
- 3. 갑 은행이 을 금융지주회사에 합병된 후 다시 을 금융지주회사가 갑 은행으로 상호를 변경한 경우, 소멸한 갑 은행 명의의 근저당권설정등기에 관하여 을 금융지주회사로 근저당권이전등기를 하고 다시 을 금융지주회사를 갑 은행으로 명의인표시변경등기를 할 필요 없이 곧바로 소멸된 갑 은행으로부터 존속하는 갑 은행으로 근저당권이전등기를 하면 된다(선례 제9-308호).

**【문12】 경매에 관한 등기에 대한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?**

▶ 2025년 등기서기보

- ① 임의경매개시결정등기 전에 마쳐진 소유권이전청구권가등기는 매각으로 인하여 소멸하지 않으므로 말소촉탁의 대상이 될 수 없다.
- ② 선행 가압류등기의 채권자가 강제경매를 신청하여 강제경매개시결정등기가 촉탁된 경우에는 경매개시결정등기의 목적 아래에 “○번 가압류의 본압류로의 이행”이라고 기록한다.
- ③ 매수인이 소유권을 취득하는 시기는 강제경매의 경우인지 임의경매의 경우인지를 구별하지 않고 매각대금을 다 낸 때이므로, 매각으로 인한 등기의 촉탁도 매각대금이 완납된 때에 하여야 한다.
- ④ 매각허가결정 확정 후 대금지급 전에 매수인이 사망함으로써 그 상속인이 매수인의 지위를 승계하여 매각대금을 지급한 경우에는 “매수인 ○○○의 상속인 ○○○”라고 표시하여 소유권이전등기를 촉탁한다.

**해설**

- ① 1. 매각부동산 위의 모든 **저당권**(**㉠** 담보가등기 포함)은 매각으로 소멸된다.  
 지상권·지역권·전세권 및 등기된 임차권은 저당권·압류채권·가압류채권에 대항할 수 없는 경우에는 매각으로 소멸된다(**민사집행법 제91조 제1항, 제2항**).
- 2. **소유권이전등기청구권보전의 가등기가 있는 부동산**에 대하여 그 가등기 후에 등기된 강제경매신청에 의하여 강제경매가 실시된 경우에도 그 가등기보다 **선순위**로서, 강제경매에 의한 경락 당시 유효히 존재하고 그 **경락에 의하여 소멸되는 저당권설정등기가 존재하는 경우에는 그 가등기는 저당권에 대항할 수 없고** 또 그 저당권이 강제경매에 의하여 소멸하는 한 그보다 후순위로 가등기된 권리도 소멸하는 것이므로 이 가등기는 “경락인이 인수하지 아니한 부동산상 부담의 기입”으로서 **말소촉탁의 대상**이 된다 할 것이고(**대결 1980.12.30, 80마491**) 이는 강제경매개시 후 **가등기에 우선하는 저당권자가 임의경매신청**을 하여 기록 첨부된 경우뿐만 아니라 선순위저당권자가 임의경매신청을 하지 아니한 경우에도 **마찬가지로 모두 말소대상이 된다**.
- 3. 따라서, **근저당권설정등기 후 임의경매개시결정등기 전에 등기된 소유권이전청구권가등기**는 매각으로 인하여 **말소**해야 할 등기이다.
- ② 강제경매개시결정의 등기촉탁서 등기목적란에 그 등기권리자가 가압류의 피보전채권자라는 취지의 기재(○번 가압류의 본압류로의 이행)가 있는 때에는, 별지 제1호의 등기기록례와 같이 그 등기의 목적 아래에 “○번 가압류의 본압류로의 이행”이라고 기재하여, 당해 경매개시결정의 등기가 가압류채권자의 경매신청에 의한 그 기입등기의 촉탁에 따른 것임을 표시하여야 한다(**예규 제1160호**).
- ③ 1. **매각대금이 지급**되면 법원사무관 등은 **매각허가결정의 등본**을 붙여 **매수인 앞으로의 소유권이전등기, 매수인이 인수하지 아니한 부동산의 부담에 관한 등기의 말소등기, 경매개시결정등기의 말소등기**를 1건의 신청정보로 **일괄하여 촉탁**한다(**민법 제187조, 민사집행법 제135조, 제144조, 법 제25조 단서, 규칙 제47조**).
- 2. 매수인이 **소유권을 취득하는 시기는 강제경매의 경우인지 임의경매의 경우인지를 구별하지 않고 매각대금을 다 낸 때이므로, 매각으로 인한 등기의 촉탁도 매각대금이 완납된 때에 하여야** 한다.
- ④ **매각허가결정 확정 후 대금지급 전에 매수인이 사망**(**㉠ 포괄승계**)함으로써 그 상속인이 매수인의 지위를 승계하여 매각대금을 지급한 경우에는, “매수인 ○○○의 상속인 ○○○”라고 표시하여 **상속인명의로 소유권이전등기를 촉탁**한다(**「부동산등기실무Ⅲ」 p.125**).

**【문13】 ‘대지권이 있는 구분건물에 대한 등기관의 직권에 의한 표시변경등기 등’에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?**

▶ 2025년 등기서기보

- ① 등기관이 구분건물의 대지권의 목적인 토지의 등기기록에 소재와 지번에 관한 변경등기를 마쳤을 때에는 1동의 건물의 표제부 중 대지권의 목적인 토지의 표시에 관하여 변경된 사항의 등기를 직권으로 하여야 한다.
- ② 등기관이 구분건물의 대지권의 목적인 토지의 등기기록에 분필등기를 마쳤을 때에는 직권으로 1동의 건물의 표제부 중 대지권의 목적인 토지의 표시와 전유부분의 표제부 중 대지권의 표시에 관하여 변경된 사항의 등기를 하여야 한다.
- ③ 등기관은 구분건물에 대한 소유권이전등기를 할 때에 구분건물의 등기기록 중 대지권의 목적인 토지의 표시와 토지 등기기록의 부동산의 표시가 일치하지 아니한 경우 먼저 직권으로 이를 일치시키기 위한 대지권 표시의 변경 또는 경정등기를 하여야 한다.
- ④ 건물에 대하여 멸실등기의 신청이 있는 경우에는 구분건물의 등기기록 중 대지권의 목적인 토지의 표시와 토지 등기기록의 부동산의 표시가 일치하지 아니한 경우라도 등기관은 이를 일치시키기 위한 대지권 표시의 변경 또는 경정등기를 하지 않아도 된다.

**해설** ④ 건물에 대하여 멸실등기의 신청이 있는 경우 구분건물의 등기기록 중 대지권의 목적인 토지의 표시와 토지 등기기록의 부동산의 표시가 일치하지 아니한 경우라면 등기관은 먼저 직권으로 대지권 표시의 변경 또는 경정등기를 하여야 한다(규칙 제94조의2 제4항).

- ① 등기관이 구분건물의 대지권의 목적인 토지의 등기기록에 법 제34조(소재, 지번 등)의 등기사항에 관한 변경이나 경정의 등기를 마쳤을 때에는 1동의 건물의 표제부 중 대지권의 목적인 토지의 표시에 관하여 변경 또는 경정된 사항의 등기를 직권으로 하여야 한다(규칙 제94조의2 제1항).
- ② 등기관이 구분건물의 대지권의 목적인 토지의 등기기록에 분필, 합필등기를 마치거나 그 등기가 토지대장이나 임야대장과 일치하지 않아 이를 경정하기 위한 등기를 마쳤을 때에는 직권으로 1동의 건물의 표제부 중 대지권의 목적인 토지의 표시와 전유부분의 표제부 중 대지권의 표시에 관하여 변경 또는 경정된 사항의 등기를 하여야 한다(규칙 제94조의2 제2항).
- ③ 등기관은 구분건물에 대한 소유권이전등기를 할 때에 구분건물의 등기기록 중 대지권의 목적인 토지의 표시와 토지 등기기록의 부동산의 표시가 일치하지 아니한 경우 먼저 직권으로 이를 일치시키기 위한 제1항 또는 제2항에 따른 대지권 표시의 변경 또는 경정등기를 하여야 한다(규칙 제94조의2 제3항).

**【문14】 주택법 제61조 제3항에 따른 금지사항 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?**

▶ 2025년 등기서기보

- ① 조합원이 주택조합에 신탁하여 신탁등기를 한 대지에 대하여는 금지사항 부기등기를 할 수 없다.
- ② 사업주체가 지역·직장주택조합인 경우에는 대지에 대하여 사업계획승인신청을 하였다는 관할 관청의 확인서나 사업계획승인서를 제공하여 입주자모집공고 승인신청 전이라도 금지사항 부기등기를 신청할 수 있다.
- ③ 금지사항 부기등기 이후에 사업주체가 영업정지 사유로 사업을 시행할 수 없게 됨에 따라, 사업주체가 변경되어 다른 사업주체가 당해 대지를 양수하거나, 시공보증자 또는 입주예정자가 당해 대지의 소유권을 확보하거나 압류·가압류·가처분 등을 하고 그 사실을 소명하는 정보를 제공하여 등기신청(촉탁)을 하는 경우에는 금지사항 부기등기가 있다 하더라도 수리한다.
- ④ **주상복합건축물의 경우 금지사항 부기등기는 전유부분 중 주택뿐만 아니라 주택 외의 시설에 대해서도 신청하여야 한다.**

**해설** ④ **주상복합건축물**에 대한 금지사항 부기등기는 전유부분 중 **주택**에 대하여만 신청하고, 주택 외의 시설을 대상으로 신청하여서는 아니 된다(예규 제1616호).

- ① 금지사항 부기등기를 신청한 부동산이 **사업주체의 소유명의가 아니거나 조합원이 주택조합에 대지를 신탁하여 신탁등기를 한 경우에는 금지사항 부기등기를 할 수 없다**(예규 제1616호).
- ② **사업주체가 지역·직장주택조합인 경우에는 대지에 대하여 사업계획승인신청을 하였다는 관할 관청의 확인서나 사업계획승인서를 첨부하여 입주자모집공고승인신청 전이라도 금지사항 부기등기를 신청할 수 있다**(예규 제1616호).
- ③ **금지사항 부기등기 이후에 당해 대지 또는 주택에 관하여 입주예정자의 동의 없이 소유권이전등기신청이 있거나 제한물권설정등기신청이 있는 경우, 또는 압류·가압류·가처분 등의 등기촉탁이 있는 경우, 등기관은 「부동산등기법」 제29조 제9호에 의하여 그 등기신청(촉탁)을 각하하여야 한다.**  
다만, **사업주체가 파산·합병·분할·등록말소·영업정지 등의 사유로 사업을 시행할 수 없게 됨에 따라, 사업주체가 변경되어 다른 사업주체가 당해 대지를 양수하거나, 시공보증자 또는 입주예정자가 당해 대지의 소유권을 확보하거나 압류·가압류·가처분 등을 하고 그 사실을 소명하는 서면(제1616호) 법인등기 사항증명서나 관할관청의 변경승인서 등)을 첨부하여 등기신청(촉탁)을 하는 경우에는 금지사항 부기등기가 있다 하더라도 수리한다**(예규 제1616호).

**【문15】 가처분등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?**

▶ 2025년 등기서기보

- ① 처분금지가처분등기를 하는 때에는 피보전권리와 등기청구권의 원인(예: 매매, 사해행위 취소 등)을 기록하여야 한다.
- ② 가등기를 할 수 있는 권리의 경우 그 가등기된 권리 자체의 처분을 금지하는 가처분은 등기사항이 아니다.
- ③ 가처분의 피보전권리가 임차권설정등기청구권으로서 소유명의인을 가처분채무자로 하는 경우에는 그 가처분등기를 등기기록 중 **을구**에 한다.
- ④ 전세권설정등기청구권을 보전하기 위한 처분금지가처분채권자가 그 가처분에 기하여 전세권설정등기를 신청하는 경우, 가처분등기 이후에 경료된 제3자 명의의 **저당권설정등기**는 말소하지 아니한다.

**해설** ④ 처분금지**가처분**에 의하여 부동산의 **사용·수익을 목적으로 하는 소유권 외의 권리(지상권, 전세권, 임차권, 주택임차권, 상가건물임차권, 다만 지역권은 제외)**의 설정등기를 하는 경우 **다음의 등기**는 위 가처분권자의 등기와 **양립할 수 있으므로 신청말소할 수 없다(규칙 제153조 제1항, 예규 제1691호, 3-나-(1))**.

- 1. **소유권에 관한 등기**
  - (1) 소유권이전등기
  - (2) 소유권이전청구권가등기
  - (3) 가압류 및 가처분 등 처분제한의 등기
  - (4) 체납처분으로 인한 압류등기
- 2. **저당권설정등기**
- 3. **가처분등기가 되어 있지 않은 부분에 대한 지상권, 지역권, 전세권 또는 임차권의 설정등기와 주택 임차권등기 등**

- ① 등기관이 **가처분등기**를 할 때에는 가처분의 **피보전권리와 금지사항**을 기록하여야 한다(**규칙 제151조 제1항**). 다만, **등기청구권의 원인**은 기록하지 **아니**한다(**예규 제881호**).
- ② **가등기상의 권리 자체의 처분을 금지하는 가처분은 등기사항이라고 할 것이나**, 가등기에 기한 본등기를 금지하는 내용의 가처분은 가등기상의 권리 자체의 처분의 제한에 해당하지 아니하므로 그러한 (Ⓢ **가등기상 권리를 행사하는**) **본등기를 금지하는 내용의 가처분등기는 수리**하여서는 **아니** 된다(**대결 1978.10.14, 78마282**).
- ③ 가처분의 피보전권리가 **소유권 이외의 권리설정등기청구권**으로서 소유명의인을 가처분채무자로 하는 경우에는 그 가처분등기를 등기기록 중 **갑구**에 한다(**규칙 제151조 제2항**). 따라서, 가처분의 피보전권리가 **임차권설정등기청구권**으로서 **소유명의인**을 가처분채무자로 하는 경우에는 그 가처분등기를 등기기록 중 **갑구**에 한다.

**【문16】** 다음 <보기>에서 인감증명의 제출에 관한 설명 중 옳은 경우를 모두 고른 것은?

▶ 2025년 등기서기보

보기

- ㄱ. 협의분할에 의한 상속등기를 신청하는 경우 상속인 전원의 인감증명을 제출하여야 한다.
- ㄴ. 소유권에 관한 가등기명의인이 가등기의 말소등기를 신청하는 경우 가등기명의인의 인감증명을 제출하여야 한다.
- ㄷ. 등기신청서에 제3자의 동의 또는 승낙을 증명하는 서면을 첨부하는 경우 그 제3자의 인감증명을 제출하여야 한다.
- ㄹ. 인감증명을 제출하여야 하는 자가 법인 또는 국내에 영업소나 사무소의 설치등기를 한 외국법인인 경우에는 등기소의 증명을 얻은 그 대표자의 인감증명을 제출하여야 한다.
- ㅁ. 인감증명을 제출하여야 하는 자가 재외국민인 경우에는 위임장이나 첨부서면에 본인이 서명 또는 날인하였다는 뜻의 재외공관 공증법에 따른 인증을 받음으로써 인감증명의 제출을 갈음할 수 있다.

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

해설 ④

- ㄱ. (○) : 규칙 제60조 제1항 제6호
- ㄴ. (○) : 규칙 제60조 제1항 제2호
- ㄷ. (○) : 규칙 제60조 제1항 제7호
- ㄹ. (○) : 규칙 제61조 제1항
- ㅁ. (○) : 규칙 제61조 제3항

**[문17] 말소회복등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?**

▶ 2025년 등기서기보

- ① 말소된 등기를 회복할 때에는 회복의 등기를 한 후 다시 말소된 등기와 같은 등기를 하여야 하며, 이때 회복된 등기는 말소된 종전 등기와 동일 순위를 가지게 된다.
- ② **지상권설정등기가 부적법하게 말소된 후 제3자에게 소유권이전등기가 마쳐진 경우 회복등기의 상대방(등기의무자)은 현재의 소유명의인이다.**
- ③ 소유권이전등기가 말소된 후에 새로운 제3자 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 경우 회복등기를 하기 위해서는 제3자 명의의 소유권이전등기를 먼저 말소하여야 한다.
- ④ 회복할 근저당권설정등기가 말소되기 전에 마쳐진 후순위 근저당권의 명의인은 회복등기 시 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당한다.

**해설** ② **불법하게 말소된 것을 이유로 한 제한물권등기(근저당권, 지상권 등)의 회복등기 청구는 그 등기 말소 당시의 소유자를 상대로 하여야 한다.**

즉 위 **회복등기의 등기의무자는 말소 당시의 소유자**이다(예규 제137호).

**제한물권의 등기가 말소된 후에 새로운 소유권이전등기가 있는 경우에 말소 당시의 소유자와 현 소유자 중 누가 등기의무자가 되는지에 관하여 판례는 말소 당시 소유명의인만이 등기의무자격이 있고 현 소유명의인은 등기상 이해관계인에 불과하다고 한다(대판 1969.3.18, 68다1617, 「부동산등기실무II」 p.103).**

- ① 말소된 등기의 회복을 신청하는 경우에 **등기상 이해관계 있는 제3자가 있을 때에는 그 제3자의 승낙이 있어야 한다(법 제59조)**. 법 제59조의 말소된 등기에 대한 회복 신청을 받아 등기관이 등기를 회복할 때에는 **회복의 등기를 한 후 다시 말소된 등기와 같은 등기를 하여야 한다(① 순위번호도 종전 등기와 같은 번호를 기록한다)**.  
다만, 등기 전체가 아닌 **일부 등기사항만 말소된 것일 때에는 부기에 의하여 말소된 등기사항만 다시 등기한다(규칙 제118조)**.
- ③ 1. 어떤 등기가 **부적법 말소되고 회복되기 전에 그 등기와 양립 불가능한 등기가 새로이 마쳐진 경우 그 등기는 회복의 전제로서 말소되어야 할 것**이므로 그 등기의 명의인은 **등기상 이해관계 있는 제3자가 아니다(대판 1982.1.26., 81다2329·2330)**.  
이는 주로 소유권이전등기가 부적법 말소된 후에 제3자 앞으로 소유권이전등기가 경료된 경우에 문제된다. 예컨대 **갑에서 을에게로의 소유권이전등기가 부적법 말소된 후 갑에서 병으로 소유권이전등기가 마쳐진 경우 을 명의의 소유권이전등기를 말소회복함에 있어서 병은 이해관계인이 아니다**.  
을 명의의 등기와 병 명의의 등기는 양립할 수 없기 때문이다.  
이 경우 을이 자기 명의의 소유권이전등기를 회복하기 위해서는 **먼저 병 명의의 소유권이전등기를 말소하여야만 한다**.
- 2. 마찬가지로, **전세권이 불법 말소된 후에 제3자 명의의 전세권설정등기가 마쳐진 경우와 같이 회복 대상 등기와 새로 마쳐진 등기가 서로 양립 불가능한 용익물권인 경우에도 마찬가지이다**.
- ④ 1. **회복등기에 있어서 등기상 이해관계가 있는 제3자란 말소회복등기가 된다고 하면 손해를 입을 우려가 있는 사람으로서 그 손해를 입을 우려가 있다는 것이 기존의 등기부 기재에 의하여 형식적으로 인정되는 자를 의미하고, 여기에서 말하는 “손해를 입을 우려”가 있는지의 여부는 제3자의 권리취득등기시(말소등기 시)를 기준으로 할 것이 아니라 회복등기시를 기준으로 판별하여야 한다(대판 1990.6.26, 89다카5673 참조)**.
- 2. **근저당권 및 지상권설정등기가 불법하게 말소된 경우 그 말소회복등기를 함에 있어서 승낙을 받아야 할 이해관계가 있는 제3자란 회복등기가 이루어지면 등기의 형식상 손해를 입을 우려가 있는 자를 의미하는 바, 위 근저당권 등의 말소등기 후에 등기부상 권리를 취득한 자는 물론 말소등기 전에 등기부상 권리를 취득한 자도 동조 소정의 등기상 이해관계가 있는 제3자에 해당된다고 할 것이다(선례 제4-599호)**.
- 3. 마찬가지로, 근저당권자가 여러 명인 근저당권설정등기가 말소된 후 어느 한 근저당권자가 위 말소된 근저당권설정등기의 회복등기의 소를 제기하여 승소의 확정판결을 받은 경우 **회복등기를 신청하기 이전에 위 말소된 근저당권설정등기보다 후순위의 근저당권설정등기가 경료되었다면 그 근저당권설정등기가 위 회복할 근저당권설정등기가 말소되기 이전에 경료된 것이라 하더라도 그 후순위 근저당권자의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하여야 한다(선례 제4-597)**.

**【문18】 근저당권등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?**

▶ 2025년 등기서기보

- ① 근저당권의 효력이 저당부동산에 부합된 물건과 종물에는 미치지 않는다는 약정을 한 경우에는 그 약정을 등기하여야 제3자에게 대항할 수 있다.
- ② 근저당권의 확정 전후를 불문하고 채무자변경을 원인으로 한 근저당권변경등기는 근저당권자와 근저당권설정자 또는 제3취득자가 공동으로 신청하여야 한다.
- ③ 채무자 표시변경을 원인으로 근저당권변경등기를 신청하는 경우 등기의무자의 인감증명을 첨부정보로 제공하여야 한다.
- ④ 하나의 근저당권을 여럿이 준공유하는 경우에 근저당권자 중 1인이 확정채권의 전부 또는 일부 양도를 원인으로 근저당권이전등기를 하는 경우에는 근저당권의 피담보채권이 확정되었음을 증명하는 정보 또는 나머지 근저당권자 전원의 동의를 증명하는 정보를 첨부정보로 제공하여야 한다.

**해설**

- ③ 채무자 표시변경을 원인으로 근저당권 변경등기를 신청하는 경우 그 실질은 등기명의인이 단독으로 등기명의인 표시변경등기를 신청하는 경우와 다를 바가 없고, 또한 권리에 관한 등기가 아닌 표시변경등기에 불과하므로 등기의무자의 인감증명을 첨부할 필요가 없고, 등기필증(등기필정보)도 첨부할 필요가 없다 (※ 다만 등기신청은 권리의 내용인 채무자의 표시가 바뀌는 것이기 때문에 근저당권설정자와 근저당권자가 함께 공동으로 근저당권변경등기를 신청하여야 한다)(선례 제9-406호).
- ① 저당권의 효력은 저당부동산에 부합된 물건과 종물에 미친다. 그러나 법률에 특별한 규정 또는 설정행위 다른 약정이 있으면 그러하지 아니하다(민법 제358조)(※ 임의적 기재사항).  
즉, 설정행위에서 다른 약정(근저당권의 효력이 저당부동산에 부합된 물건과 종물에는 미치지 않는다는 약정)을 한 경우에는 그 약정을 등기하여야 제3자에게 대항할 수 있다(법 제75조 제1항 제7호).
- ② 근저당권의 확정 전후를 불문하고 채무자변경을 원인으로 한 근저당권변경등기는 근저당권자(등기권리자)와 근저당권설정자 또는 제3취득자(등기의무자)가 공동으로 신청하여야 한다.  
채무자는 등기신청권이 없고 채무자의 동의를 얻어야 하는 것도 아니다.  
등기의무자(근저당권설정자)가 소유자인 경우 그의 인감증명과 등기필정보를 제공하여야 하지만, 등기의무자(근저당권설정자)가 지상권자나 전세권자인 경우에는 인감증명은 제공할 필요가 없고 등기필정보만 제공하면 된다(「부동산등기실무II」 p.483).
- ④ 근저당권의 피담보채권이 확정된 후에 그 피담보채권이 양도 또는 대위변제된 경우에는 근저당권자 및 그 채권양수인 또는 대위변제자는 근저당권이전등기를 신청할 수 있으며, 이 경우 등기원인은 “확정채권 양도” 또는 “확정채권 대위변제” 등으로 기록하게 되고, 채권의 일부에 대한 양도 또는 대위변제로 인한 근저당권 일부이전 등기를 할 때에는 양도액 또는 변제액을 기록하여야 한다.  
하나의 근저당권을 여럿이 준공유하는 경우에 근저당권자 중 1인이 확정채권의 전부 또는 일부 양도를 원인으로 근저당권이전등기를 하는 경우에는 근저당권의 피담보채권이 확정되었음을 증명하는 서면 또는 나머지 근저당권자 전원의 동의를 증명하는 서면(동의서와 인감증명서)을 첨부하여야 한다.  
또한 근저당권의 확정 후에 피담보채권과 함께 복수의 양수인에게 이전하는 경우에는 각 양수인 별로 양도액을 특정하여 신청하여야 한다(선례 제201211-3호).

**【문19】 경정등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?**

▶ 2025년 등기서기보

- ① 등기와 실체관계의 불일치는 신청 당시부터 있어야 하기 때문에 등기완료 후 부동산표시나 권리관계에 변동이 있는 경우에는 변경등기를 하여야 하고 경정등기를 할 수는 없다.
- ② 당사자의 신청에 의하여 **저당권설정등기가 마쳐진 경우 착오에 의한 신청이 명백하다면 신청 착오를 원인으로 한 전세권설정등기로의 경정등기신청은 수리할 수 있다.**
- ③ 등기명의인표시경정등기는 경정 전후의 등기가 표창하고 있는 등기명의인이 인격의 동일성을 유지하는 경우에만 신청할 수 있으므로 법인 아닌 사단을 법인으로 경정하는 등기는 수리할 수 없다.
- ④ 당사자의 신청착오에 의한 등기는 등기관이 직권으로 경정할 수는 없고, 반드시 당사자의 신청에 따라 경정하여야 한다.

**해설**

- ② 1. **경정등기는 등기의 일부가 원시적 사유로 실체관계와 불일치하는 경우이므로 변경등기와 마찬가지로 경정 전과 경정 후의 등기에는 동일성이 인정되어야 한다.**
  - 2. **권리 자체를 경정하는 등기신청은 수리할 수 없다(예규 제1564호).**
    - 1) **소유권이전등기를 저당권설정등기로 경정하는 경우**
    - 2) **저당권설정등기를 전세권설정등기로 경정하는 경우**
  - 3. **권리자 전체를 경정하는 등기신청은 수리할 수 없다(예규 제1564호).**
    - 1) **권리자를 갑에서 을로 경정하는 경우**
    - 2) **갑과 을의 공동소유에서 병과 정의 공동소유로 경정하는 경우**
- ① **경정등기의 요건으로 등기와 실체관계와의 불일치는 신청 당시부터, 즉 원시적 불일치가 있어야 한다.** 등기완료 후 부동산표시나 권리관계에 변동이 있는 경우에는 변경등기를 하여야 하고 경정등기를 할 수 없다.  
따라서, 당사자가 등기원인을 증명하는 서면과 같은 내용으로 등기신청을 하여 그와 같은 내용의 등기가 완료되었다면 등기 당시부터 착오나 빠진 부분이 있다고 할 수 없다(「부동산등기실무II」 p.2).
- ③ 1. **등기명의인표시경정등기는 경전 전후의 등기가 표창하고 있는 등기명의인이 인격의 동일성을 유지하는 경우에만 신청할 수 있다.**  
그러므로 **법인 아닌 사단을 법인으로 경정하는 등기를 신청하는 등 동일성을 해하는 등기명의인표시 경정등기신청은 수리할 수 없다(예규 제1564호).**
  - 2. **법인 아닌 사단을 법인으로 변경하는 등기명의인표시변경등기신청은 변경 전후의 동일성이 인정되지 않으므로 수리할 수 없다(선례 제201202-4호).**
  - ④ 1. 등기관이 등기의 착오나 빠진 부분이 **등기관의 잘못**으로 인한 것임을 발견한 경우에는 지체 없이 그 등기를 **직권으로 경정**하여야 한다(**법 제32조**).
  - 2. **법 제32조의 직권경정등기는 등기관의 과오로 착오 또는 빠진 부분이 발생하여야 한다.** 즉 당사자의 신청에는 아무런 문제가 없어야 한다.  
따라서, 당사자의 신청에 따라 행해진 등기에 착오가 발생한 경우에는 오직 신청착오로 인한 경정등기에 의해서만 바로잡을 수 있고 직권경정으로는 바로잡을 수 없다.

## 【문20】 부동산등기법 제25조 단서의 일괄신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2025년 등기서기보

- ① 일괄신청은 일반적으로 여러 개의 부동산에 관한 신청정보를 일괄하여 제공하는 방법으로 하는 등기신청을 말하고, 1건의 등기신청이므로 하나의 접수번호가 부여된다.
- ② 같은 채권의 담보를 위하여 소유자가 다른 여러 개의 부동산에 대한 저당권설정등기를 신청하는 경우 1건의 신청정보로 일괄하여 신청할 수 있다.
- ③ 1개의 부동산처분금지가처분 결정이 있는 경우 그 목적물인 부동산이 여러 개이고 부동산별로 피보전채권의 채권자가 다르더라도 부동산마다 각각 별건으로 촉탁하지 않고 일괄하여 촉탁할 수 있다.
- ④ 동일 부동산에 대하여 순위번호가 다른 수개의 근저당권설정등기의 채무자변경계약의 당사자가 동일한 경우, 채무자변경등기를 일괄하여 신청할 수 있다.

**해설** ③ 등기의 신청은 1건당 1개의 부동산에 관한 신청정보를 제공하는 방법으로 하여야 하고, 다만 등기목적과 등기원인이 동일한 경우 등 예외적인 경우에만 일괄신청이 허용되는바(법 제25조), 촉탁에 따른 등기절차는 원칙적으로 신청에 따른 등기절차에 관한 규정을 준용하므로(법 제22조 제2항) 일괄촉탁도 법령이 정한 예외적인 경우에만 허용된다.

1개의 부동산처분금지가처분 결정(㉠ 등기목적)이 있더라도 그 목적물인 부동산이 여러 개이고 부동산별로 피보전권리의 채권자(㉡ 등기원인)가 다르다면 가처분등기의 등기목적은 같으나 등기원인이 동일한 경우에 해당하지 아니하므로 일괄촉탁을 할 수 없고 부동산마다 각각 별건으로 촉탁을 하여야 한다(선례 제201906-14호).

- ① 일괄신청은 일반적으로 여러 개의 부동산에 관한 신청정보를 일괄하여 제공하는 방법으로 하는 등기신청을 말하고, 1건의 등기신청이므로 하나의 접수번호가 부여된다(법 제25조 제1항).  
일정한 경우에는 1개의 부동산에 관하여 수개의 등기신청을 하는 경우도 이에 포함시키고 있으며, 소유권이전 및 신탁등기가 대표적인 예이다.
- ② 법 제25조 단서에 따라 다음 각 호의 경우에는 1건의 신청정보로 일괄하여 신청하거나 촉탁할 수 있다(규칙 제47조).
  1. 같은 채권의 담보를 위하여 소유자가 다른 여러 개의 부동산에 대한 저당권설정등기를 신청하는 경우(㉢ 공동저당권)
  2. 법 제97조 각 호의 등기를 촉탁하는 경우(㉣ 공매)
  3. 「민사집행법」 제144조 제1항 각 호의 등기를 촉탁하는 경우(㉤ 경매)
- ④ 근저당권의 기본계약상의 채무자 지위를 채권자 및 신·구채무자 사이의 3면계약에 의하여 교환적으로 승계하거나 추가적으로 가입하는 경우에는 “채무자 변경계약”을 등기원인으로 하여 근저당권의 채무자 변경등기를 신청할 수 있으며, 그 경우 동일한 부동산에 대하여 순위번호가 다른 수개의 근저당권이 설정되어 있으나 채무자 변경계약의 당사자가 동일하다면 하나의 신청서에 변경할 근저당권의 표시를 모두 기재하여 동시에 그 변경등기를 신청할 수 있다(선례 제3-591호).

【문21】 권리질권의 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

▶ 2025년 등기서기보

- ① 지상권 또는 전세권 등 부동산의 사용·수익을 목적으로 하는 권리도 질권의 목적으로 할 수 있다.
- ② 근저당권에 의하여 담보되는 채권을 질권의 목적으로 하여 근저당권부질권의 부기등기를 신청할 수 있는바, 이는 근저당권이 확정되기 전에도 마찬가지이다.
- ③ 저당권부채권에 대한 질권의 등기를 신청할 때에 변제기와 이자는 필수적으로 신청정보의 내용으로 제공하여야 한다.
- ④ 저당권부채권에 대한 질권의 등기는 주등기로 한다.

**해설** ② 근저당권으로 담보한 채권을 질권의 목적으로 하는 경우, 신청서에 부동산등기법 제76조 각 호의 사항을 기재하여 근저당권부질권의 부기등기를 신청할 수 있다(선례 제6-348호). 이는 그 근저당권이 확정되기 전에도 마찬가지이다.

- ① 권리질권은 재산권을 목적으로 하는 질권을 말하지만, 부동산의 사용·수익을 목적으로 하는 권리 즉 지상권 전세권 부동산임차권은 권리질권의 목적이 될 수 없다(민법 제345조 단서). 결국 질권의 목적이 되는 재산권은 채권과 주주권 및 지식재산권이 된다.
- ③ 등기관이 「민법」 제348조에 따라 저당권부채권에 대한 질권의 등기를 할 때에는 제48조에서 규정한 사항 외에 다음 각 호의 사항을 기록하여야 한다.
  - 필 1. 채권액 또는 채권최고액
  - 임 2. 채무자의 성명 또는 명칭과 주소 또는 사무소 소재지(☞ 번호×)
  - 임 3. 변제기와 이자의 약정이 있는 경우에는 그 내용
- ④ 저당권으로 담보한 채권을 질권의 목적으로 한 때에는 그 저당권등기에 질권의 부기등기를 하여야 그 효력이 저당권에 미친다(민법 제348조).

**【문22】 채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 따른 등기와 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?**

▶ 2025년 등기서기보

- ① 보전처분등기가 마쳐진 채무자의 부동산에 대하여 소유권이전등기신청이 있는 경우에 등기관은 그 신청을 수리하여야 한다.
- ② 회생절차개시결정의 등기가 된 채무자의 부동산에 관하여 파산선고의 등기의 촉탁이 있는 경우 등기관은 이를 각하하여야 한다.
- ③ 부인의 등기는 법원사무관 등의 촉탁에 의하여 한다.
- ④ 회생절차종결의 등기가 되고 다른 등기가 모두 말소된 이후에 회생절차종결 등기의 말소촉탁이 있는 경우 등기관은 이를 수리하여야 한다.

**해설** ③ 등기의 원인인 행위가 부인되거나 등기가 부인된 때에는 **관리인, 파산관재인** 또는 개인회생절차에서의 **부인권자는 단독으로** 부인의 등기를 **신청**하여야 한다(예규 제1516호).

- ① 보전처분은 채무자 등에 대하여 일정한 행위의 제한을 가하는 것이고 제3자의 권리행사를 금지하는 것은 아니므로, 보전처분등기가 경료된 채무자의 부동산 등에 대하여 가압류, 가처분 등 보전처분, 강제집행 또는 담보권실행을 위한 경매, 체납처분에 의한 압류 등(가압류 등)의 등기촉탁이 있는 경우에도 이를 수리하여야 한다(예규 제1516호).
- ② 회생절차개시결정의 등기가 된 채무자의 부동산 등의 권리에 관하여 파산선고의 등기, (또 다른) 회생절차개시의 등기의 촉탁이 있는 경우 등기관은 이를 각하하여야 한다(예규 제1516호).
- ④ 회생절차종결의 등기가 되고 다른 등기가 모두 말소된 이후에 회생절차종결 등기의 말소촉탁이 있는 경우 등기관은 이를 수리하여야 한다.  
이 경우 등기의 목적은 "○번 회생절차종결등기말소"이고, 등기원인 및 그 원인일자는 기록하지 않는다. 위 촉탁서에는 결정서의 등본은 첨부할 필요가 없다(예규 제1516호).

**[문23] 전세권등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?**

▶ 2025년 등기서기보

- ① 전세권설정등기가 마쳐지기 전에 전세금반환채권에 대하여 압류 및 전부명령이 있고 이후에 전세권설정등기가 마쳐진 경우 위 전부명령을 원인으로 한 전세권이전등기를 할 수 없다.
- ② 전세권설정등기 후 그 전세권에 대한 가압류권자는 전세금을 증액하는 변경등기에 있어서 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당하므로 가압류권자의 승낙이 있어야만 변경등기가 가능하다.
- ③ 토지에 대한 전세권의 존속기간이 만료된 후에도 전세금반환청구권을 담보하는 범위 내에서는 전세권설정등기는 유효하기 때문에 해당 전세권에 대한 이전등기뿐만 아니라 존속기간 연장의 변경등기 또는 전전세등기도 가능하다.
- ④ 3층 근린생활시설 건물 중 1층 일부에 대하여 甲의 전세권설정등기가 마쳐지고, 이어 3층 일부에 대하여 乙의 전세권설정등기가 마쳐진 상태에서, 甲의 전세권설정등기의 존속기간 연장을 위한 변경등기를 할 경우 乙은 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당하지 않는다.

**해설**

- ① 1. 부동산에 관한 등기는 소유권, 지상권, 전세권 등 부동산등기법 제2조에 열거된 권리의 설정, 보존, 이전, 변경, 처분의 제한 또는 소멸에 대하여 하는 것이므로, 갑의 을에 대한 전세금반환청구권에 대하여 병이 전부명령을 받은 후, 병이 갑을 대위하여 을을 상대로 전세권설정등기 절차이행을 명하는 확정판결을 받아 판결에 의한 등기를 신청하는 경우, 위 전부명령과 관련하여 별도의 등기(전부명령 기입등기)를 경로받거나 전부명령에 의한 전세권이전등기를 경로받을 수는 없을 것이다(선례 제 5-422호).  
(**※** 즉 전세권설정등기가 경로되기 전에 전세금반환채권에 대하여 압류 및 전부명령이 있었던 경우에는 비록 그 이후에 전세권설정등기가 경로되었다 하더라도, 위 전부명령을 원인으로 한 전세권이전등기는 허용되지 않는다)
- 2. 전세권의 존속기간이 만료되더라도 당해 전세권설정등기는 전세금반환채권을 담보하는 범위 내에서는 유효하므로, 채권자가 전세금반환채권에 대하여 전부명령을 받아 전세권이전등기 촉탁을 신청하여 집행법원이 전세금반환채권에 대한 압류 및 전부명령에 기하여 전세권이전등기 촉탁을 하였다면 등기관은 채권전부명령을 등기원인으로 하는 전세권이전등기를 실행할 수 있다(선례 제7-265호).
- ② 전세권설정등기 후 그 전세권을 목적으로 하는 근저당권설정등기 또는 그 전세권에 대한 가압류등기 등이 있는 상태에서 전세금을 감액하는 변경등기를 하는 때에 그 근저당권자 또는 가압류권자 등은 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당하므로 그의 승낙이 있으면 그 변경등기를 전세권설정등기에 부기로 하고, 그의 승낙이 없으면 그 변경등기를 할 수 없다(예규 제1671호, 2-나-2)(**※** 수리요건).  
그러나, 전세금을 증액하는 변경등기를 하는 때에는 그 근저당권자 또는 가압류권자 등은 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당하지 않으므로 승낙이 없어도 그 변경등기를 할 수 있다.
- ③ 1. 전세권의 존속기간이 만료되면 그 전세권은 전세권설정등기의 말소 등기 없이도 소멸하고 목적물과 전세금의 상환 등 청산관계로 들어서게 되며, 전세권등기도 용의물권적 기능을 상실하고 전세금의 우선변제 등을 담보하는 담보권적 기능만을 유지하게 된다(대법원 1999. 9. 17. 선고 98다31301 판결, 선례 3-577).  
따라서 존속기간의 만료 후에는 전세금반환청구권을 담보하는 범위 내에서 전세권이전등기는 가능하나(선례 5-415), 전세권에 대한 (i) 존속기간의 연장 등의 변경등기 (ii) 전전세등기 (iii) 전세권에 대한 근저당설정 등기는 허용되지 않는다(선례 5-415, 6-322).
- 2. 건물의 전세권설정자가 전세권의 존속기간 만료전 6월부터 1월까지 사이에 전세권자에 대하여 갱신거절의 통지 또는 조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전전세권과 동일한 조건으로 다시 전세권을 설정한 것으로 본다. 이 경우 전세권의 존속기간은 그 정함이 없는 것으로 본다(민법 제312조 제4항). (즉, 법정갱신이 인정된다)  
따라서, 건물 전세권의 존속기간이 만료된 후에도 이전등기뿐만 아니라 존속기간 연장의 변경등기 또는 전전세등기도 가능하다.
- 3. 토지의 경우에는 법정갱신이 인정되지 않으므로, 존속기간이 만료된 경우에는 전세금반환청구권을 담보하는 범위 내에서 전세권이전등기는 가능하나, 전세권에 대한 존속기간 연장의 변경등기, 전전

세등기, 전세권에 대한 근저당권설정등기는 허용되지 아니한다.

- ④ 1. 전세권자는 전세금을 지급(㉠ **요물계약**)하고 타인의 부동산을 점유하여 그 부동산의 용도에 좇아 사용·수익(㉠ **용익물권적 권능**)하며, 그 부동산 전부에 대하여 후순위권리자 기타 채권자보다 전세금의 우선변제(㉠ **담보물권적 권능**)를 받을 권리가 있다(민법 제303조 제1항).
2. 등기관이 권리의 변경이나 경정의 등기(㉠ **전세권변경, 근저당권변경**)를 할 때에는 부기로 하여야 한다. 다만, 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 없는 경우에는 그러하지 아니하다(㉠ **주등기**)(법 제52조 제5호).
3. 4층 근린생활시설 건물 중 1층 전부 및 2층 일부에 대하여 갑 명의로 전세권설정등기가 경료되고, 이어 4층 전부에 대하여 을 명의로 전세권설정등기가 경료된 상태에서, 갑 명의로 전세권설정등기의 존속기간 연장을 위한 변경등기를 할 경우 을은 부동산등기법 제52조의 등기상 이해관계 있는 제3자라 할 것이므로, 위 변경등기를 부기등기의 방식으로 하기 위해서는 신청서에 을의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 반드시 첨부하여야 하며, 승낙서 등을 첨부할 수 없는 경우에는 주등기(독립등기)의 방식으로 그 등기를 할 수 있을 것이다(선례 제7-264호).
4. 따라서, 3층 근린생활시설 건물 중 1층 일부에 대하여 甲의 전세권설정등기가 마쳐지고, 이어 3층 전부에 대하여 乙의 전세권설정등기가 마쳐진 상태에서, 甲의 전세권설정등기의 존속기간 연장을 위한 변경등기를 할 경우 乙은 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당한다.

**【문24】 부동산등기 특별조치법 제3조의 계약서 등의 검인에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?**

▶ 2025년 등기서기보

- ① 계약을 등기원인으로 하여 소유권이전등기를 신청할 때에는 계약의 일자 및 종류를 불문하고 검인을 받은 계약서 원본 또는 검인을 받은 판결서 정보를 등기원인증서로 제출하여야 한다.
- ② 소유권이전을 내용으로 한 예약(계약)을 원인으로 하여 소유권이전등기청구권 보전의 가등기를 신청할 때 제출하는 등기원인증서에는 검인이 되어 있지 않아도 무방하나, 그 가등기에 터잡은 본등기를 신청할 때 제출하는 등기원인증서에는 검인이 되어 있어야 한다.
- ③ 수용을 등기원인으로 하는 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 등기원인증서인 재결서 또는 협의성립확인서에 검인을 받아야 한다.
- ④ 계약의 일방 당사자가 국가 또는 지방자치단체인 경우의 소유권이전등기에는 등기원인증서에 검인을 받지 않는다.

**해설** ③ 공익사업의 시행자가 공익사업에 필요한 토지를 토지보상법이 정한 절차에 따라 수용한 후 **수용**을 등기원인으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우는 계약을 원인으로 하는 소유권이전등기가 아니므로 등기원인증서인 재결서 또는 협의성립확인서에 부동산등기특별조치법 제3조의 규정에 의한 검인을 받을 필요가 없다(선례 제3-65호).

- ① 계약을 등기원인으로 하여 1990.9.2. 이후 소유권이전등기를 신청할 때에는 계약의 일자 및 종류를 불문하고 검인을 받은 계약서 원본(이하 “검인계약서”라 한다) 또는 검인을 받은 판결서 정보(화해·인낙·조정조서를 포함한다)을 등기원인증서로 제출하여야 한다(예규 제1727호).
- ② 소유권이전을 내용으로 한 예약(계약)을 원인으로 하여 소유권이전등기청구권 보전의 가등기를 신청할 때 제출하는 등기원인증서에는 법 제3조 제1항, 제2항의 규정에 의한 **검인**이 되어 있지 **않아**도 무방하나, 그 가등기에 터잡은 **본등기**를 신청할 때 제출하는 등기원인증서에는 **검인**이 되어 있어야 **한다(예규 제1727호)**.
- ④ 계약의 일방 당사자가 **국가 또는 지방자치단체**인 경우의 소유권이전등기에는 **검인을 받을 필요가 없다(예규 제1727호)**.

**【문25】 임차권등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?**

▶ 2025년 등기서기보

- ① 민법 제621조에 의한 임차권설정등기의 경우 차임을 정하지 아니하고 보증금의 지급만을 내용으로 하는 임대차, 즉 ‘채권적 전세’의 경우에는 차임을 신청정보로 제공하지 아니한다.
- ② 법원의 촉탁에 의하여 주택임차권등기가 마쳐진 후 등기명의인의 주소, 성명 및 주민등록번호의 변경이 있는 경우에 등기명의인표시변경등기는 등기명의인이 신청할 수 있다.
- ③ 민법 제404조의 대위신청에 의한 임차권등기명령에 따라 임차권등기를 하는 경우에는 촉탁 법원 외에 임차인에게 등기완료사실을 통지할 필요는 없다.
- ④ 임대차의 존속기간이 만료된 경우와 임차권등기명령에 의한 주택임차권등기가 마쳐진 경우에는 그 등기에 기초한 임차권이전등기나 임차물전대등기를 할 수 없다.

- 해설** ③ 1. 「민법」 제404조의 대위신청에 의한 임차권등기명령에 따라 임차권등기를 하는 경우에는 「부동산등기법」 중 채권자대위에 의한 등기절차에 관한 규정을 준용한다(임차권등기명령 절차에 관한 규칙 제9조).
2. 대위신청에 의한 임차권등기명령에 따라 임차권등기를 하였을 때에는 피대위자인 임차인에게 등기완료사실을 통지하여야 한다(규칙 제53조 제1항 제2호).

**규칙 제53조(등기완료통지)**

- ① 법 제30조에 따른 등기완료통지는 신청인 및 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 하여야 한다.
  - 1. 법 제23조 제4항에 따른 승소한 등기의무자의 등기신청에 있어서 등기권리자
  - 2. 법 제28조에 따른 대위자의 등기신청에서 피대위자
  - 3. 법 제51조에 따른 등기신청에서 등기의무자
  - 4. 법 제66조에 따른 직권 소유권보존등기에서 등기명의인
  - 5. 공유자 중 일부가 「민법」 제265조 단서에 따른 공유물의 보존행위로서 공유자 전원을 등기권리자로 하여 권리에 관한 등기를 신청한 경우 그 나머지 공유자
  - 6. 관공서가 촉탁하는 등기에서 관공서
- ② 제1항의 통지는 대법원에규로 정하는 방법으로 한다.

- ① 「민법」 제621조에 의한 임차권설정등기의 경우 차임을 정하지 아니하고 보증금의 지급만을 내용으로 하는 임대차 즉 “채권적 전세”의 경우에는 차임을 기재하지 아니하고, 임차보증금을 기재한다(예규 제1688호).
- ② 법원의 촉탁에 의하여 가압류등기, 가처분등기, 주택임차권등기 및 상가건물임차권등기가 경료된 후 등기명의인의 주소, 성명 및 주민등록번호의 변경으로 인한 등기명의인표시변경등기는 등기명의인이 신청할 수 있다(예규 제1064호).
- ④ 임대차의 존속기간이 만료된 경우와 주택임차권등기 및 상가건물임차권등기가 경료된 경우에는, 그 등기에 기초한 임차권이전등기나 임차물전대등기를 할 수 없다(예규 제1688호).