

【문 1】 등기필정보에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

▶ 2024년 법원사무관

- ① 법인이 등기필정보가 없어 법무사가 작성한 확인서면을 첨부하여 법인 명의의 근저당권에 대한 말소등기를 신청하는 경우 법인 대표자의 확인을 갈음하여 지배인을 확인할 수도 있다.
- ② 등기필정보가 멸실되어 등기의무자가 등기신청 위임장에 공증을 받아 제출하는 경우 등기의무자의 위임을 받은 대리인이 공증사무실에 출석하여 '등기신청 위임장이 등기의무자 본인이 작성한 것'이라는 취지의 공증을 받아 제출하는 것도 무방하다.
- ③ 공유물분할을 원인으로 소유권을 취득한 자가 등기의무자가 되어 그 부동산에 대하여 다시 소유권이전등기를 신청할 경우에는 위 공유물분할등기에 관한 등기필정보만 제공하면 되는 것이고, 공유물분할등기 이전에 공유자로서 등기할 당시 등기관으로부터 교부받은 등기필정보를 제공할 필요는 없다.
- ④ 구분건물을 신축하여 분양한 자가 대지권등기를 하지 아니한 상태에서 수분양자에게 구분건물에 대하여만 소유권이전등기를 마쳐준 다음, 부동산등기법 제60조 제1항 또는 제2항에 따라 현재의 구분건물의 소유명의인과 공동으로 대지사용권에 관한 이전등기를 신청하는 경우에는 등기필정보를 제공하여야 한다.

- 해설** ① 1. (㉠ 등기된) **지배인**은 영업주에 갈음하여 그 영업에 관한 재판상 또는 재판 외(㉡ 등기신청)의 모든 행위를 할 수 있다(상법 제11조 제1항).
2. 「부동산등기법」 제51조의 규정에 의하여 확인조서나 확인서면 또는 공정증서를 작성함에 있어서 등기의무자가 법인인 경우에는 그 **지배인을 확인**하거나 지배인의 작성부분에 관한 공증으로 대표권을 가진 임원 또는 사원의 본인확인 또는 그 작성부분에 관한 공증에 갈음할 수 있다(법 제49조, 등기에 규 제762호, 예규 제1355호).
3. 소유권 이외의 권리의 등기명의인이 등기의무자로서 신청서에 부동산등기법 법 제51조 단서에 의한 서면을 첨부하여 등기를 신청하는 경우 등기의무자의 인감증명을 제출(규칙 제60조 제1항 제3호)하여야 하고, 위 경우 등기의무자 본인이 아닌 법정대리인이 등기를 신청하는 경우에는 법정대리인임을 증명하는 서류와 아울러 그 법정대리인의 인감증명(규칙 제61조 제2항)을 제출하여야 하는바, 등기필증을 멸실한 법인의 지배인이 법인 명의의 근저당권에 대한 말소등기를 신청할 경우에는, **지배인의 자격을 증명하는 서류와 아울러 상법등기법 제16조에 의하여 발급된 지배인의 (㉠ 법인)인감증명**을 제출하여야 하며, 다른 지배인이나 대표자의 인감증명을 제출할 수는 없다(선례 제7-84호). 또한 지배인의 도장이라도 인감이 신고되지 않은 지배인의 사용인감계와 대표자의 인감증명으로 이를 대신할 수 없다(선례 제200507-5호).
- ② 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 **공증**을 받은 것이어야 한다. 등기관은 위 서면에 첨부된 인증문을 확인하여 등기의무자등의 **위임을 받은 대리인**이 출석하여 공증을 받은 경우에는 해당 등기신청을 **수리**하여서는 **아니** 된다(예규 제1664호, 4-다).
- ③ **공유물분할을 원인으로 소유권을 취득한 자가 등기의무자가 되어 분할된 부동산에 대해 등기신청**을 할 때에는 위 **공유물분할을 원인으로 한 지분이전등기를 마친 후 수령한 등기필정보**뿐만 아니라 **공유물분할 이전에 공유자로서 지분을 취득할 당시 수령한 등기필정보**도 함께 제공하여야 한다(예규 제1647호, 2-나-4)-다)).
- ④ 대지사용권은 전유부분에 대한 종된 권리이므로 전유부분의 이전등기가 있게 되면 당연히 이전되는 것으로서, 대지사용권이전등기에 있어서는 건물등기부로 이미 진정성이 담보되므로 등기의무자의 **등기필정보**를 제공할 필요가 **없다**. 그러나 **인감증명은 제공**하여야 하는 데 등기원인이 매매가 아니므로 매도용인감증명을 제공할 필요는 없다.

【문 2】 대지권에 관한 등기에 대한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2024년 법원사무관

- ① 토지의 등기기록에 대지권이라는 뜻의 등기를 한 경우로서 그 토지에 소유권보존등기나 소유권이전등기 외의 소유권에 관한 등기 또는 소유권 외의 권리에 관한 등기가 있을 때에는 등기관은 그 건물의 등기기록 중 전유부분 표제부에 토지 등기기록에 별도의 등기가 있다는 뜻을 기록하여야 한다.
- ② 구분소유자가 2개 이상의 전유부분을 소유한 때에 각 전유부분의 대지권 비율은 전유부분의 면적 비율에 의하나, 규약으로써 달리 정할 수 있다.
- ③ 대지권등기가 된 건물에 대하여 전유부분만에 대한 이행판결을 받은 경우에는 분리처분가능 규약 또는 공정증서를 첨부하여 대지권등기를 말소하지 않는 한 그 판결에 따른 이전등기를 할 수 없다.
- ④ 지상권이 대지권이고 토지 등기기록에 그러한 뜻의 등기를 한 때에는 지상권의 이전등기를 할 수 없고, 그 토지의 등기기록에 소유권이전청구권 보전의 가등기도 할 수 없다.

해설 ④ 1. 지상권, 전세권 또는 임차권이 대지권이고 토지 등기기록에 그러한 뜻의 등기를 한 때에는 그 토지의 등기기록에는 지상권, 전세권 또는 임차권의 이전등기를 할 수 없다(법 제61조 제5항). 지상권, 전세권 또는 임차권이 대지사용권으로서 전유부분과 분리하여 처분될 수 없기 때문이다.

2. 분리처분이 금지되는 것은 대지사용권인 지상권 등이므로 그 토지의 등기기록에 소유권이전등기 또는 그 밖에 이와 관련이 있는 등기(저당권설정등기, 소유권이전가등기, 저당권설정가등기, 가압류등기, 강제경매개시결정등기, 체납처분에 의한 압류등기 등)는 할 수 있다. 이에 따라 소유권이전등기를 마친 자는 지상권 등의 부담을 받는 소유권을 취득한 것이 된다.

- ① 1. 제89조에 따라 대지권의 목적인 토지의 등기기록에 대지권이라는 뜻의 등기를 한 경우로서 그 토지 등기기록에 소유권보존등기나 소유권이전등기 외의 소유권에 관한 등기 또는 소유권 외의 권리에 관한 등기가 있을 때에는 등기관은 그 건물의 등기기록 중 전유부분 표제부에 토지 등기기록에 별도의 등기가 있다는 뜻을 (㉠ 직권으로) 기록하여야 한다(규칙 제90조 제1항).
2. 토지 등기기록에 대지권이라는 뜻의 등기를 한 후에 그 토지 등기기록에 관하여만 새로운 등기를 한 경우 등기관은 그 건물의 등기기록 중 전유부분 표제부에 토지 등기기록에 별도의 등기가 있다는 뜻을 (㉠ 직권으로) 기록하여야 한다(규칙 제90조 제1항, 제2항).
- ② 구분건물에 대하여 대지권의 등기를 신청할 때 각 구분소유자가 가지는 대지권의 비율이 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제21조 제1항 단서 및 제2항에 따른 비율인 경우(㉠ 구분소유자가 둘 이상의 전유부분을 소유하는 경우 대지권의 비율이 전유부분의 면적비율에 따르지 아니한 경우)에는 해당 규약이나 공정증서를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제46조 제2항 제2호).
- ③ 대지권표시등기가 되면 전유부분과 대지사용권을 분리 처분할 수 없어 건물만에 관한 소유권이전등기는 할 수 없으므로(부동산등기법 제135조의 2 제2항 참조) 위 전유부분만에 대한 이행판결에 의하여는 분리처분 가능규약 또는 공정증서를 첨부하여 대지권표시등기를 하지 않거나 그 등기를 말소하지 않는 한 그 판결에 따른 이전등기를 할 수 없다(등기선례 제4-835호).

【문 3】 말소등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2024년 법원사무관

- ① 甲이 乙에게 근저당권을 설정한 후 丙에게 소유권을 이전해준 상태에서 乙이 경매를 신청하여 임의경매개시결정등기가 된 경우 채권자인 乙은 丙 명의의 등기의 말소에 대하여 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당하지 않는다.
- ② 말소의 대상이 되는 등기는 그 등기사항 전부가 부적법한 것이어야 하고 일부가 부적법한 경우에는 변경 또는 경정의 대상이 될 뿐이다.
- ③ 말소등기도 공동신청을 함이 원칙이나, 등기명의인의 사망으로 권리가 소멸한다는 약정이 등기되어 있는 경우에 등기명의인의 사망으로 권리가 소멸하였을 때에는, 등기권리자가 그 사실을 증명하여 단독으로 말소를 신청할 수 있다.
- ④ 부동산의 일부에 대한 소유권이전등기의 말소등기절차이행을 명한 판결에 기하여 말소등기를 신청하려면 먼저 분할절차를 밟아야 한다.

해설

- ① 1. 확정판결에 의하여 소유권이전등기의 말소등기를 신청하는 경우에 압류권자 등 그 등기의 말소에 대하여 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 때에는 그 승낙서(인감증명서 첨부) 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부정보로 제공하여야 하고, 그렇지 않을 경우 「부동산등기법」 제29조 제9호의 각하사유에 해당된다.
2. 이해관계 있는 제3자의 승낙서 등이 첨부정보로 제공되면 그 등기는 등기관이 직권말소하고 신청에 따라 소유권이전등기를 말소하게 되며, 승낙서 등이 첨부정보로 제공되지 않으면 소유권이전등기 말소도 할 수 없다.
3. 말소대상인 소유권이전등기 이전에 설정된 근저당권에 기한 임의경매개시결정등기가 마쳐진 경우, (※ 경매)신청채권자는 등기상 이해관계인에 해당하므로 그의 승낙서 정보를 첨부하여야 하고, 등기관은 소유권이전등기의 말소에 앞서 경매개시결정등기를 직권으로 말소한 후(근저당권은 말소하지 않음을 주의) 집행법원에 통지하여야 하며, 승낙서가 첨부되지 않으면 소유권이전등기도 말소할 수 없을 것이다(선례 제201208-4호).
- ② 말소의 대상이 되는 등기는 그 등기사항 전부가 부적법한 것이어야 하고 일부가 부적법한 경우에는 변경 또는 경정의 대상이 될 뿐이다.
- ③ 등기명의인인 사람의 사망 또는 법인의 해산으로 권리가 소멸한다는 약정이 등기되어 있는 경우에 사람의 사망 또는 법인의 해산으로 그 권리가 소멸하였을 때에는, 등기권리자는 그 사실을 증명하여 단독으로 해당 등기의 말소를 신청할 수 있다(법 제55조).
- ④ 1. 부동산의 일부에 대한 소유권이전등기의 말소등기절차이행을 명한 판결에 기하여 말소등기를 하려면, 분할절차를 밟은 후 말소등기를 하여야 한다.
2. 갑 토지에 합병되기 전의 을·병 토지에 관한 소유권이전등기가 원인무효임을 이유로 합병 후에 을·병 토지부분에 관하여 소유권이전등기를 말소하려는 경우에는 합병 후의 토지 중 을·병 토지부분을 각 특정하거나 을·병 토지부분 전체를 특정하여 이에 관한 소유이전등기의 말소를 명하는 확정판결을 받고 위 특정부분을 토지대장상 분할하여 분필등기의 신청과 소유권이전등기의 말소등기신청을 하여야 한다(예규 제610호).
3. 1필지의 토지의 특정된 일부에 대하여 소유권이전등기의 말소를 명하는 판결을 받은 등기권리자는 그 판결에 따로 토지의 분할을 명하는 주문기재가 없더라도 그 판결에 기하여 등기의무자를 대위하여 그 특정된 일부에 대한 분필등기절차를 마친 후 소유권이전등기를 말소할 수 있으므로 토지의 분할을 명함이 없이 1필지의 토지의 일부에 관하여 소유권이전등기의 말소를 명한 판결을 집행불능의 판결이라 할 수 없다(예규 제639호).

【문 4】 전세권등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

▶ 2024년 법원사무관

- ① 건물의 일부를 목적으로 하는 전세권설정등기가 마쳐진 후 전세권의 범위를 다른 일부로 변경하는 등기는 변경 전후 전세권의 동일성이 인정되지 아니하므로 별개의 전세권설정등기신청으로 해야 한다.
- ② 공유지분에 대하여는 전세권설정등기를 하지 못하지만 집합건물의 전유부분과 대지권을 동일한 전세권의 목적으로 하는 등기신청의 경우에는 등기관은 수리하여야 한다.
- ③ 전세금, 범위 및 존속기간은 반드시 신청정보로 제공하여야 하나 위약금이나 배상금·전세권 양도나 담보제공 금지, 전전세나 임대 금지 등의 약정은 그러한 약정이 있는 경우에만 신청정보로 제공한다.
- ④ 전세권의 법정갱신은 법률의 규정에 의한 물건변동이므로 전세권자는 전세권갱신에 관한 등기 없이도 전세권설정자나 그 건물을 취득한 제3자에 대하여 권리를 주장할 수 있으므로, 존속기간이 만료된 건물전세권을 목적으로 한 저당권설정등기신청을 하기 위하여 먼저 존속기간에 대한 변경등기를 할 필요는 없다.

해설

- ① 1. 건물의 일부(17층 북쪽 201.37㎡)를 목적으로 하는 전세권설정등기와 근저당권설정등기가 순차로 경료된 이후, 당사자 사이에 전세권의 범위를 건물의 3층 동쪽 484.58㎡로 변경하는 계약이 체결된 경우 등기부상 이해관계인의 유무와 관계없이 전세권의 목적물 자체의 **동일성이 인정되지 아니**하므로 새로운 전세권의 등기는 **전세권변경**등기에 의할 것이 **아니고 별개의 전세권설정**등기신청으로 하여야 할 것이다(선례 제6-321호).
2. 마찬가지로, **건물의 일부**를 목적으로 하는 **전세권설정**등기가 마쳐진 후 **전세권의 범위를 다른 일부로 변경**하는 등기는 변경 전후 전세권의 **동일성이 인정되지 아니**하므로 **별개의 전세권설정**등기신청으로 해야 한다.
- ② 집합건물에 대하여 대지권등기가 경료된 경우, 특정의 **전유부분과 그 대지권**(**㉠** 지분형태)을 **함께** 전세권의 목적으로 하는 **전세권설정**등기를 경료받을 수는 **없다**(선례 제5-418호). 다만 대지권을 제외한 **건물만**에 대하여 전세권설정등기를 할 수 **있다**(선례 제2-363호).
- ③ 1. 등기관이 **전세권설정**이나 전전세의 등기를 할 때에는 제48조에서 규정한 사항 외에 **다음 각 호의 사항**을 기록하여야 한다. 다만, **제3호부터 제5호**까지는 등기원인에 그 약정이 있는 경우에만(**㉠** 임의적 기재사항 : 법 제29조 제5호) 기록한다.

필수
입

1. **전세금** 또는 전전세금
 2. **범위**
 3. **존속기간**
 4. 위약금 또는 배상금
 5. 「민법」 제306조 단서의 약정
 6. 전세권설정이나 전전세의 범위가 부동산의 일부인 경우에는 그 부분을 표시한 도면의 번호

- 2. **전세권설정** 또는 **전전세**의 등기를 신청하는 경우에는 법 제72조 제1항 **제1호부터 제5호**까지의 등기사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.
- ④ 1. **건물전세권의 법정갱신은 법률의 규정에 의한 물건변동**이므로 전세권자는 전세권갱신에 관한 등기 없이도 전세권설정자나 그 건물을 취득한 제3자에 대하여 권리를 주장할 수 있으나, 그 **처분**을 위하여는 **존속기간을 연장하는 변경등기**를 하여야 한다(민법 제187조 단서).
- 2. 따라서 「민법」 제312조 제4항에 따라 법정갱신된 건물전세권에 대하여 **전세권이전**등기나 **전세권에 대한 저당권을 설정**하기 위해서는 **존속기간을 연장하는 변경등기**의 신청을 **선행** 또는 동시에 **하여야** 한다(선례 제201302-1호).

【문 5】 공동(근)저당의 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2024년 법원사무관

- ① 추가근저당권설정등기 신청 시 제공하여야 하는 등기필정보는 추가되는 부동산의 소유권에 관한 것이고, 전에 등기한 근저당권의 등기필정보는 제공할 필요가 없다.
- ② 대지에 대하여 먼저 저당권이 설정되고 대지권등기 후 구분건물에 관하여 동일채권의 담보를 위한 저당권을 추가설정하려는 경우 대지권의 목적인 토지에 대하여 설정된 종전의 저당권등기에 저당권담보추가의 부기등기를 하여야 한다.
- ③ 공동저당권이 설정된 후에 그 담보 부동산의 일부를 취득한 제3자가 그 취득한 일부 부동산에 대한 피담보채무만을 인수하고 그 채무인수를 원인으로 하여 채무자를 변경하기 위한 저당권 변경등기는 공동저당관계가 존속되는 한 이를 할 수 없다.
- ④ 공동저당 대위등기는 선순위 저당권자가 등기의무자, 대위자(차순위 저당권자)가 등기권리자가 되어 공동으로 신청하여야 하며, 이 경우 일반적인 첨부정보 외에 집행법원에서 작성한 배당표 정보를 첨부정보로 제공하여야 한다.

해설 ② 1. 대지에 관하여 이미 저당권이 설정되어 있는 상태에서 대지권의 등기를 하고, 그와 아울러 또는 그 후에 구분건물에 관하여 동일채권의 담보를 위한 저당권을 추가설정하려는 경우에는, 구분건물과 대지권을 일체로 하여 그에 관한 추가저당권설정등기의 신청을 할 수 있다.

2. 위 추가저당권설정등기를 신청하는 경우에는 구분건물 외에 그 대지권의 표시에 관한 사항(규칙 제119조제1항)과 대지에 관하여 설정된 종전의 저당권등기를 표시하는 사항을 신청정보의 내용으로 제공하여야 한다(규칙 제134조).

3. 위 추가저당권설정의 등기는 구분건물에 관한 등기의 일반원칙에 따라 구분건물의 등기기록 열거에만 이를 기록하고, 대지권의 목적인 토지에 관하여 설정된 종전의 저당권등기에 저당권담보추가의 부기등기를 할 필요는 없다(예규 제1470호, 4-나).

① 1. 추가 근저당권설정등기 시에는 종전 부동산에 설정된 저당권등기에 관한 등기필정보나 종전 부동산의 (소유권 등) 등기필정보를 제공할 필요는 없다(추가되는 부동산의 권리에 대한 등기필정보만 제공하면 된다)(「부동산등기실무II」 p.499).

2. 따라서 토지(공장용지)에 대하여 근저당설정등기가 경료되고 동일채권의 담보를 위하여 건물에 대한 추가설정계약에 의하여 추가근저당권설정등기를 신청할 경우 신청서에 첨부하여야 할 등기필증으로서는 건물소유권에 관한 등기필증만 제출하면 되고, 그 후 공장저당법 제7조 규정에 의하여 기계기구 목록추가로 인한 근저당권변경등기를 신청할 경우에는 신청서에 근저당권설정 및 추가근저당권설정 등기필증을 첨부할 필요가 없다(선례 제3-585호).

③ 공동저당은 수개의 부동산 위에 동일한 채권을 담보하기 위한 저당권을 설정한 경우에 성립하게 되는데, 동일한 채권을 담보한다는 의미는 채권자와 채무자, 채권의 발생원인, 채권액 등이 동일한 것을 의미하고, 또한 공동저당을 이루는 각 부동산에 대한 복수의 저당권은 그 불가분성에 의하여 서로 연대관계를 형성하고 있기 때문에, 공동저당권이 설정된 후에 그 담보 부동산의 일부를 취득한 제3자가 그 취득한 일부 부동산에 대한 피담보채무만을 인수하고 그 채무인수를 원인으로 하여 채무자를 변경하기 위한 저당권변경등기는 공동저당관계가 존속되는 한 이를 할 수 없다(선례 제5-450호).

④ 공동저당 대위등기는 선순위 저당권자가 등기의무자, 대위자(차순위 저당권자)가 등기권리자가 되어 공동으로 신청하여야 하며, 규칙 제46조에서 정한 일반적인 첨부정보 외에 집행법원에서 작성한 배당표 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(예규 제1407호, 4).

【문 6】 다음 중 농지취득자격증명을 첨부하여야 하는 경우로 가장 옳은 것은? ▶ 2024년 법원사무관

- ① 상속으로 인한 소유권이전등기를 신청하는 경우
- ② 국가나 지방자치단체가 농지를 취득하여 소유권이전등기를 신청하는 경우
- ③ 농지개혁 당시 위토대장에 등재된 기존 위토에 대하여 그 농지가 위토대장에 종중 명의로 등재되어 있음을 확인하는 내용의 위토대장 소관청 발급의 증명서를 첨부하여 해당 종중 명의로의 소유권이전등기를 신청하는 경우
- ④ 농지를 농업생산 또는 농지개량 외의 용도로 사용하기 위하여 농림축산식품부장관으로부터 농지전용의 허가를 받고 소유권을 취득하는 경우

해설 ④ 농지전용허가를 받거나 농지전용신고를 한 농지에 대하여 소유권이전등기를 신청하는 경우와 동일 가구 (세대) 내 친족간의 매매 등을 원인으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에도 농지취득자격증명을 첨부하여야 한다(예규 제1635호, 2-나).

- ① 예규 제1635호, 3-나
- ② 예규 제1635호, 3-가
- ③ 종중은 원칙적으로 농지를 취득할 수 없으므로 위토를 목적으로 새로이 농지를 취득하는 것도 허용되지 아니하며, 다만 농지개혁 당시 위토대장에 등재된 기존 위토인 농지에 한하여 당해 농지가 위토대장에 종중 명의로 등재되어 있음을 확인하는 내용의 위토대장 소관청 발급의 증명서를 첨부하여 그 종중 명의로의 소유권이전등기를 신청할 수 있다. 즉 농지취득자격증명을 제공할 것은 아니다(예규 제1635호, 4)

【문 7】 등기절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2024년 법원사무관

- ① 피상속인으로부터 부동산을 매수하였으나 소유권이전등기를 하기 전에 그가 사망하여 그 상속인들을 상대로 소유권이전등기를 명하는 확정판결을 받은 경우 상속등기를 거칠 필요 없이 바로 매수인 앞으로 소유권이전등기를 할 수 있다.
- ② 가처분권리자가 피상속인과의 원인행위에 의한 권리의 이전등기청구권을 보전하기 위하여 상속인들을 상대로 처분금지가처분신청을 하여 집행법원이 이를 인용하고, 피상속인 명의의 부동산에 관하여 상속관계를 표시하여 가처분기입등기를 촉탁한 경우에는 상속등기를 거칠 필요 없이 가처분등기를 할 수 있다.
- ③ 甲 법인과 乙 법인이 합병하여 丙 법인이 신설된 경우 甲 명의의 근저당권설정등기의 말소등기를 신청함에 있어서 말소의 원인이 되는 설정계약의 해지가 합병등기 후에 발생하였으면 합병으로 인한 근저당권이전등기를 거칠 필요 없이 곧바로 말소등기를 신청할 수 있다.
- ④ 근저당권의 피담보채권 확정 전에는 피담보채권 양도나 대위변제를 인한 근저당권이전등기를 할 수 없으나 상속이나 회사합병 등 포괄승계를 원인으로 한 근저당권이전등기는 가능하다.

해설

- ③ 1. 등기원인이 발생한 후에 등기권리자 또는 등기의무자에 대하여 상속이나 그 밖의 포괄승계가 있는 경우에는 상속인이나 그 밖의 포괄승계인이 (㉠ 상대방과 공동으로) 그 등기를 신청할 수 있다(법 제27조)(㉡ 상속등기×, 대위상속등기×).
2. 합병 후 존속하는 회사가 합병으로 인하여 소멸한 회사 명의로 있는 근저당권등기의 말소신청을 하는 경우에 있어서는 그 등기원인이 합병등기 전에 발생한 것인 때에는 합병으로 인한 근저당권이전등기를 생략하고 합병을 증명하는 서면을 제출하면 될 것이나, 그 등기원인이 합병등기 후에 발생한 것인 때에는 그 전제로서 회사합병으로 인한 근저당권이전등기를 (㉠ 먼저)하여야 할 것이다(예규 제458호).
- ① 피상속인으로부터 부동산을 매수하였으나 소유권이전등기를 하기 전에 그가 사망하여 그 상속인들을 상대로 소유권이전등기를 명하는 확정판결을 받은 경우 상속등기를 거칠 필요 없이 바로 매수인 앞으로 소유권이전등기를 할 수 있다. (㉠ 법 제27조 적용○)
- ② 가처분권리자가 피상속인과의 원인행위에 의한 권리의 이전·설정의 등기청구권을 보전하기 위하여 상속인들을 상대로 처분금지가처분신청을 하여 집행법원이 이를 인용하고, 피상속인 소유 명의의 부동산에 관하여 상속관계를 표시하여(등기의무자를 ‘망 000의 상속인 000’ 등으로 표시함) 가처분기입등기를 촉탁한 경우에는 상속등기를 거침이 없이 가처분기입등기를 할 수 있다(예규 제881호). (㉡ 법 제27조 적용○)
- ④ 근저당권의 피담보채권이 확정되기 전에는 그 피담보채권의 양도나 대위변제를 원인으로 하는 근저당권이전등기는 신청할 수 없다(예규 제1656호, 3-①-3). 그러나, 상속이나 회사합병 등 포괄승계를 원인으로 한 근저당권이전등기는 가능하다.

【문 8】 등기관이 통지에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2024년 법원사무관

- ① 등기관이 등기를 마친 후 그 등기에 착오나 빠진 부분이 있음을 발견하였을 때에는 지체 없이 그 사실을 등기관리자와 등기의무자 또는 등기관리자와 등기의무자가 없는 경우에는 등기명의인에게 알려야 하고, 등기관리자, 등기의무자 또는 등기명의인이 각 2인 이상인 경우에는 그들 전원에게 통지하여야 한다.
- ② 등기관이 등기를 마친 후 그 등기사항이 그 등기소의 관할이 아닌 경우 또는 사건이 등기할 것이 아닌 경우임을 발견하였을 때에는 등기관리자, 등기의무자와 등기상 이해관계 있는 제3자에게 1개월 이내의 기간을 정하여 그 기간에 이의를 진술하지 아니하면 등기를 말소한다는 뜻을 통지하여야 한다.
- ③ 등기관이 소유권의 말소 또는 말소회복등기를 하였을 때에는 지체 없이 그 사실을 토지의 경우에는 지적소관청에, 건물의 경우에는 건축물대장 소관청에 각각 통지하여야 한다.
- ④ 등기관이 가등기에 의한 본등기를 하였을 때에는 가등기 이후에 된 등기로서 가등기에 의하여 보전되는 권리를 침해하는 등기를 직권으로 말소하고, 지체 없이 그 사실을 말소된 권리의 등기명의인에게 통지하여야 한다.

해설 ① 등기관이 등기를 마친 후 그 등기에 착오나 빠진 부분이 있음을 발견하였을 때에는 지체 없이 그 사실을 등기관리자와 등기의무자에게 알려야 하고, 등기관리자와 등기의무자가 없는 경우에는 등기명의인에게 알려야 한다. 다만, 등기관리자, 등기의무자 또는 등기명의인이 각 2인 이상인 경우에는 **그중 1인에게** 통지하면 된다(법 제32조 제1항).

- ② 등기관이 등기를 마친 후 그 등기가 **제29조 제1호**(사건이 그 등기소의 관할이 아닌 경우) 또는 **제2호**(사건이 등기할 것이 아닌 경우)에 해당된 것임을 발견하였을 때에는 등기관리자, 등기의무자와 등기상 이해관계 있는 제3자에게 1개월 이내의 기간을 정하여 그 기간에 이의를 진술하지 아니하면 등기를 **말소**한다는 뜻을 **통지(㉠ 사전통지)**하여야 한다. 등기관은 위의 기간 이내에 이의를 진술한 자가 없거나 이의를 각하한 경우에는 제1항의 등기를 **직권으로 말소**하여야 한다(법 제58조 제1항, 제2항).

③ 등기관이

1. **소유권**의 보존 또는 이전(㉡ **가등기**×)
2. **소유권**의 등기명의인표시의 변경 또는 경정
3. **소유권**의 변경 또는 경정
4. **소유권**의 말소 또는 말소회복의 등기를 하였을 때에는

지체 없이 그 사실을 토지의 경우에는 지적소관청에, 건물의 경우에는 건축물대장 소관청에 각각 알려야 한다(법 제62조).

- ④ 등기관은 가등기에 의한 **본등기**를 하였을 때에는 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 **가등기 이후에 된 등기로서 가등기에 의하여 보전되는 권리를 침해하는 등기를 직권으로 말소**하여야 한다. 등기관이 가등기 이후의 등기를 말소하였을 때에는 지체 없이 그 사실을 말소된 권리의 등기명의인에게 **통지**하여야 한다(법 제92조).

【문 9】 외국인 또는 재외국민의 부동산등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

▶ 2024년 법원사무관

- ① 미국에서 발행한 공문서를 첨부하여 등기를 신청하는 경우에는 그 공문서에 '재외공관 공증법' 제30조 제1항에 따라 미국에 주재하는 대한민국 공증담당영사로부터 문서의 확인을 받거나 '외국공문서에 대한 인증의 요구를 폐지하는 협약'에서 정하는 바에 따른 아포스티유(Apostille)를 붙여야 한다.
- ② 첨부정보가 외국어로 작성된 경우에는 공증인으로부터 번역문을 인증받아 제출하여야 한다.
- ③ 미국에 거주하는 재외국민이 협의분할에 의한 상속등기를 신청하는 경우 상속재산 협의분할서에 인감을 날인하고 인감증명을 첨부하여야 하고, 본인이 서명 또는 날인하였다는 뜻의 '재외공관 공증법'에 따른 영사의 인증으로 인감증명의 제출을 갈음할 수 없다.
- ④ 미국 시민권자는 미국 공증인이 주소를 공증한 서면을 주소증명정보로서 제공할 수 있다.

해설

- ④ 1. 본국에 주소증명제도가 없는 외국인(예 미국, 영국)은 **본국 공증인이 주소를 공증한 서면**을 제공하는데, 대한민국 공증인은 외국인의 주소를 공증할 수 없다(예규 제1686호, 13-①-4).
2. 그러나 **주소가 기재되어 있는 신분증의 사본**에 원본과 동일함을 확인하였다는 **본국 또는 대한민국 공증**이나 **본국 관공서의 증명**을 받고 이를 제출하는 방법으로 주소증명정보를 제공할 수 있다(예규 제1686호, 13-①-4-나).
- ① 1. **상속인인 외국인**이 상속재산분할협약에 관한 권한을 대리인에게 수여한 경우 **상속재산분할협의 위임장**을 등기소에 첨부정보로 제공하여야 하고, 위 위임장에는 **상속인 본인의 인감**을 날인하고 그 **인감 증명**을 제출하여야 하며, **외국인등록이나 국내거소신고**를 하지 않아 「인감증명법」에 따른 인감증명을 발급받을 수 없고 또한 **본국에 인감증명제도가 없는 외국인**은
- ① 인감을 날인해야 하는 서면이 본인의 의사에 따라 작성되었음을 확인하는 뜻의 **본국 관공서의 증명**이나
- ② 같은 뜻의 **본국 공증인의 인증** 또는
- ③ 같은 뜻의 **대한민국 공증인의 인증**으로 인감증명의 제출을 갈음할 수 있다.
- 대한민국 재외공관의 인증**은 위 ③의 대한민국 공증인의 인증에 해당한다.
2. 한편, **아포스티유(Apostille) 확인**은 「외국공문서에 대한 인증의 요구를 폐지하는 협약」에 따라 첨부정보가 **외국에서 발행된 공문서(외국 공증인이 공증한 문서를 포함)**인 경우에 「재외공관 공증법」 제30조 제1항 본문에 따라 해당 국가에 주재하는 **대한민국 공증담당영사의 확인**을 갈음하는 것이므로 (같은 예규 제3조 제1항), **본국 관공서의 증명(위 ①)이나 본국 공증인의 인증(위 ②)으로 인감증명을 갈음한 경우 그 증명이나 인증은 아포스티유 확인 대상**이라 할 것이나, **대한민국 재외공관의 인증과 같이 대한민국 공증인의 인증(위 ③)으로 인감증명을 갈음하는 경우 그 인증은 외국에서 발행된 공문서가 아니므로 아포스티유 확인의 대상이 아니다(선례 제202303-02호)**.
3. 따라서 **미국 시민권자가 상속재산분할협의 위임장**을 작성하고 그 위임장이 본인의 의사에 따라 작성되었음을 확인하는 뜻의 **미국 주로스앤젤레스 대한민국 총영사관의 인증**을 받은 경우 등기관은 그 인증에 **아포스티유 확인이 없음**을 이유로 등기신청을 **각하할 수는 없다(선례 제202303-02호)**.
- ② 등기소에 제공하는 첨부정보가 **외국어로 작성된** 경우에는 **번역문**을 붙여야 한다. 이러한 번역문은 **사서증서여도 무방**하므로, **반드시 공증인으로부터 인증**을 받을 필요는 **없다**.
- ③ 1. **재외국민**이 체류국을 관할하는 **대한민국 재외공관**에서 인감을 날인해야 하는 서면에 **공증**을 받았다면 **인감증명**을 제출할 필요가 **없다**.
- 위의 경우 중 **규칙 제60조 제1항 제1호부터 제3호**까지에 해당하는 등기신청을 하는 경우에는 등기의 무자가 재외국민임을 증명하는 정보로서 **재외국민등록부등본**을 등기소에 제공하여야 한다. (예 제4호 ~ 제7호 X, 예 상속재산분할협의서 X, 제3자의 동의서 또는 승낙서 X)
2. 일반적인 경우에는 **규칙 제60조 제1항 제4호부터 제7호**까지 해당하는 경우에 한하여 공정증서 등으로 인감증명 제출에 갈음할 수 있으나 (**규칙 제60조 제4항**), 재외국민의 경우 제60조 제1항 전부에 대해서 재외공관 공증법의 인증을 받아 인감증명 제출에 갈음할 수 있으므로 (**규칙 제61조**), 재외국민인 경우에는 **규칙 제60조 제1항 제1호~제3호**에 해당하는 경우에도 재외공관공증법의 인증을 받음으로

인감증명의 제출을 갈음할 수 있는 특례규정이라고 볼수있으므로 재외국민을 증명하는 재외국민등록부등본을 첨부하여야 한다는 취지임).

3. 따라서 재외국민이 상속재산분할협의서에 인감을 날인하고 인감증명을 제공하는 대신 대한민국 재외공관의 공증을 받았더라도 재외국민등록부등본을 등기소에 제공할 필요는 없다.

【문10】 경매에 관한 등기에 대한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2024년 법원사무관

- ① 대지권등기가 마쳐지지 않은 구분건물에 대한 매각허가 결정에 대지에 대한 표시가 없고 전유부분만 기재된 경우 형식적 심사권밖에 없는 등기관은 토지까지 매각되었는지 여부를 판단할 수 없으므로 전유부분에 대하여는 통상의 절차에 의하여 이를 수리하고 토지부분에 대한 등기촉탁은 각하한다.
- ② 가압류등기 후 소유권이전등기가 된 경우 강제경매개시결정등기의 촉탁정보에 등기의무자를 가압류 당시의 소유명의인으로 표시하였더라도 그 촉탁을 수리하여야 한다.
- ③ 매각으로 인한 소유권이전등기촉탁을 할 때에 매수인이 인수하지 아니하는 부담의 등기가 부기로 되어 있는 경우 집행법원은 주등기의 말소만 촉탁하면 되고 부기등기에 관하여는 별도로 말소촉탁을 할 필요가 없다.
- ④ 경매개시결정등기 후에 소유권이전등기를 받은 제3취득자가 매수인이 된 경우에는 경매개시결정등기의 말소촉탁 및 매수인이 인수하지 않는 부담기입의 말소촉탁 외에 소유권이전등기촉탁은 하지 않는다.

해설

④ 경매개시결정등기(국세채납처분에 의한 압류등기, 매각에 의하여 소멸되는 가압류등기도 같다) 후에 소유권이전등기를 받은 제3취득자가 매수인이 된 경우에는, ① 경매개시결정등기(☞ 말소촉탁)와 ② 제3취득자 명의의 소유권등기의 말소촉탁과 동시에 ③ 매각을 원인으로 한 소유권이전등기 촉탁을 하여야 한다(예규 제1378호, 3).

- ① 예규 제1367호, 2-가
- ② 강제경매에서 등기의무자는 부동산소유자, 즉 채무자를 기재한다. 가압류등기 후에 제3자에게 소유권이 이전된 후 가압류채권자가 집행권원을 얻어 경매신청을 하여 그 등기의 촉탁을 하는 경우에는, 가압류 당시의 소유권의 등기명의인이 등기의무자가 된다(예규 제1352호). 이는 가압류된 부동산을 취득한 제3자는 가압류채권자에게 대항할 수 없기 때문이다(「부동산등기실무III」 p.121). 가압류집행이 있은 후 그 가압류가 강제경매개시결정으로 인하여 본압류로 이행된 경우에 가압류집행이 본집행에 포섭됨으로써 가압류 당초부터 본집행이 있었던 것과 같은 효력이 있어 가압류 당시부터 처분을 금지하는 효력이 생기므로, 가압류 후에 소유권을 취득한 자는 가압류권자에게 대항할 수 없으므로 말소촉탁의 대상이 된다.
- ③ 매각으로 인한 소유권이전등기촉탁을 할 때에, 매수인이 인수하지 아니하는 부담의 기입이 부기등기로 되어 있는 경우, ① 저당권, 전세권 등 소유권 이외의 권리의 전부 또는 일부이전으로 인한 부기등기가 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 말소촉탁을 할 필요가 없으며 등록세는 주등기의 말소에 대한 것만 납부하면 된다(선례 제7-436호).