

[총 평]

안녕하십니까. 김기찬 법무사입니다.

긴 여정을 포기하지 않고 여기까지 오신 모든 수험생 여러분들이 좋은 성적을 거두셨기를 바라며 2023년 부동산등기논술 총평을 시작하겠습니다.

1. 【문 1】은 “전세권이 소멸된 이후”에 전세금반환채권의 “일부”양도에 따른 전세권일부이전등기에 관한 내용입니다.

본 쟁점은 근저당권이전등기(피담보채권의 확정 전·후)의 구조와 매우 유사하므로, 3순환 4회 모의 고사에서 연습하였던 내용을 떠올리면 비교적 쉽게 답안작성을 하실 수 있으셨을 거라 예상합니다. 또한, “등기절차”를 물어보고 있으므로 수업시간에 강조한 “답안작성 기본목차(big4 목차)” 중 “등기절차 목차”에 맞추어 초안을 작성하였다면 유예생 뿐만 아니라 동차생분들도 어렵지 않게 답안을 작성하였을 것으로 판단됩니다.

관련 쟁점으로는 ① 전세권은 용익적권능과 담보적권능을 겸비하여 전세권이 존속기간 만료 등으로 소멸한 경우라도 담보적권능에 따라 전세권이전등기가 가능한 점, ② 전세금반환채권의 일부양도에 따른 등기는 전세권이 소멸하여야 가능한 점, ③ 전세권의 소멸을 증명하는 정보를 첨부정보로 제공하여야 하는 점, ④ 전세금반환채권의 “일부”양도에 따라 양도액을 기재하여야 하는 점, ⑤ 부기등기로 실행하는 점 등을 기재하였다면 고득점 답안이라 할 수 있습니다.

2. 【문 2】의 1문은 유언에 의한 종합적인 등기절차에 대한 내용입니다.

유증파트는 2022년도 등기신청서류과목에서 기출이 되었으나, 최근에 계속하여 선례가 나오고 있기에 논술과목에서도 충분히 출제가 될 수 있다고 강조한 바 있습니다. 이에 맞추어 3순환 5회 모의 고사에서 유증의 종합문제를 출제하였으며, 대다수의 수험생들이 답안작성에 충분한 연습을 하였을 것입니다.

다만, 약술형이 아닌 사례형으로 출제되어 사안포섭을 얼마나 잘 해주느냐가 고득점을 가르는 기준이 될 것으로 예상됩니다.

주의하여야 할 부분은 수증자가 자격자대리인을 통하지 않고 직접 등기를 신청하려는 경우이므로, 유증자의 등기필정보가 멸실된 경우 자격자대리인이 확인서면을 작성할 수 있고 이 경우 유언집행자의 과반수에 대하여만 작성하면 된다는 최근선례를 직접 적용할 것이 아니라 유추적용하는 방향으로 사안을 포섭해 주셔야 합니다.

관련 쟁점으로는 ① 상속과 달리 법인도 수증자가 될 수 있는 점, ② 유언집행자가 지정되지 않았으므로 상속인이 유언집행자가 되는 점, ③ 유언집행자의 과반수의 동의가 있어야 등기신청을 할 수 있는 점, ④ 유증자의 등기필정보가 멸실되었으므로 자격자대리인의 확인을 제외한 등기관 확인 또는 공증인의 공증의 방식으로 갈음하는 점(유언집행자 과반수의 확인), ⑤ 상속등기를 거칠 필요가 없는 점 등을 기재하였다면 고득점 답안이라 할 수 있습니다.

3. 【문 2】의 2문은 합필등기의 제한에 대한 내용입니다.

최근 법원행시에는 합필등기의 특례(법 제38조)에 대하여 출제한 바 있는 반면, 올해 법무사시험에서는 합필등기의 제한(법 제37조)의 해석에 대한 내용을 묻고 있습니다.

설문의 형식이 합필등기의 허용여부와 그 이유를 설명하라는 형식이기에 “결론”과 “이유”라는 타이틀로 목차를 구성하여도 무방한 설문입니다.

해당 쟁점은 조문의 해석에 대한 부분이 대부분을 차지하며, 선례의 입장을 언급하고 결론을 내려주면 되는 문제입니다.

1차 객관식 시험에서 반복적으로 출제된 내용이므로 동차생분들도 결론의 실수는 없을 것이라 판단됩니다.

정리하자면, 올해 2차 부동산등기법은 전반적으로 무난한 쟁점이 출제되어 수험생분들이 부담감 없이 답안을 작성하셨을 것으로 보이며, 얼마나 꼼꼼하게 사안을 포섭하였는지가 고득점을 나누는 기준이 될 것으로 예상됩니다.

지금까지 달려온 모든 수험생 여러분에게 박수와 찬사를 보냅니다. 지금까지 달려오느라 고생 많으셨습니다. 모든 수험생분들에게 좋은 결과가 있길 바라겠습니다. 감사합니다.

* 해설지에는 이해를 돕기 위하여 상세히 다루었지만, 중요한 부분(◆강조 : 굵은 글씨 및 밑줄) 위주로 답안지에 현출하셨다면 고득점 답안이라 할 수 있겠습니다.

2023년 제29회 법무사 2차 시험

부동산등기법

【문 1】 전세금반환채권의 일부양도에 따른 전세권일부이전등기절차에 대하여 설명하시오.¹⁾ (20점)

【문 2】 甲은 X토지와 Y토지 및 W건물(각 부동산의 등기소 관할은 동일함)의 소유명의인이다. 위와 같은 사실관계를 전제로 아래 문항에 답하시오(각 설문은 상호관련성이 없음).

1. 배우자와 사별한 고령의 甲은 성년인 자녀 A, B, C, D, E를 두고 있다. 甲은 자필증서에 의한 방식으로 유언집행자를 지정하지 아니하고 다음과 같은 유언을 남기고 사망하였다(민법 제1066조에 따른 유언의 형식은 갖추).

- 다음 -

“ 나의 재산 중에서 W건물은 Z(사회복지법인)에게 이전(유증)한다.”

Z이 자격자대리인을 통하지 않고 직접 W건물에 대한 소유권이전등기를 받고자 할 때 신청인, 신청정보 및 첨부정보 등 등기신청절차에 대하여 설명하시오.²⁾ (단, 등기필정보는 멸실 등의 사유로 제공할 수 없음) (35점)

2. X토지와 Y토지에는 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 丙명의의 근저당권등기가 경료되어 있다. 아래 각 설문에서 X토지와 Y토지에 대한 합필등기가 허용되는지 여부와 그 이유를 설명하시오.³⁾
 - 가. 丙의 근저당권등기의 목적이 X토지 전부와 Y토지 1/2지분인 경우 (7점)
 - 나. 丙의 근저당권등기의 목적이 X토지와 Y토지 전부이고, X토지에 대한 요역지지역권등기가 경료된 경우 (8점)

1) 2023년 법무사(20)

2) 2023년 법무사(35)

3) 2023년 법무사(15)

【문 1】 (20점)

▶ 2023년 법무사(20)

I. 서설(민법 306, 법 3, 법 73)

- ① 등기제도는 당해 부동산에 대한 권리관계 등을 대외적으로 실체관계에 부합하게 공시하기 위한 제도이다. 전세권이전등기는 전세권의 주체가 변동된 경우에 이를 공시하는 등기이다.
- ② 전세권자는 설정행위로 금지하지 않는 한 전세권을 설정자의 동의 없이 타인에게 양도하거나 담보로 제공할 수 있고, 제3자에게 전세권의 일부(준공유지분)를 양도하는 전세권일부이전도 허용된다(선례 6-329). 다만, 처분을 금지하는 약정은 등기를 하여야 제3자에게 대항할 수 있다(민법 제306조, 규칙 제128조 제1항).
- ③ 전세권설정등기를 마친 민법상의 전세권은 그 성질상 용익물권적 성격과 담보물권적 성격을 겸비한 것으로서, 전세권의 존속기간이 만료되면 전세권의 용익물권적 권능은 전세권설정등기의 말소 없이도 당연히 소멸하고 단지 전세금반환채권을 담보하는 담보물권적 권능의 범위 내에서 전세금의 반환 시까지 그 전세권설정등기의 효력이 존속하고 있다 할 것인데, 이와 같이 존속기간의 경과로서 본래의 용익물권적 권능이 소멸하고 담보물권적 권능만 남은 전세권에 대해서도 그 피담보채권인 전세금반환채권과 함께 제3자에게 이를 양도할 수 있다(대판 2005.3.25, 2003다35659).
- ④ 전세금반환채권의 (일부)양도에 따른 전세권 (일부)이전등기는 존속기간의 만료 후에 할 수 있고, 만료 전에는 원칙적으로 할 수 없다. 그러나 존속기간 만료 전이라 하더라도 해당 전세권이 소멸하였음을 증명하는 경우에는 신청할 수 있다(법 제73조 제2항).
- ⑤ 전세권설정등기가 경료되어 있는 경우 채권자가 전세금반환채권에 대하여 압류 및 전부명령을 받아 전세권이전등기 촉탁을 신청하여 집행법원이 전세권이전등기 촉탁을 하였다면 등기관은 전세권이전등기를 실행할 수 있다(선례 7-265). 전세권설정등기가 경료되지 않는 경우 채권자가 전세금반환채권에 대하여 압류 및 전부명령이 있고 이후에 전세권설정등기가 등기된 경우에는 위 전부명령을 원인으로 한 전세권이전등기를 할 수 없다(선례 5-422).

II. 개시(법 제22조, 법 제23조)

- ① 등기는 당사자의 신청 또는 관공서의 촉탁에 따라 한다.
- ② 등기는 법률에 다른 규정이 없는 경우에는 등기관리자와 등기의무자가 공동으로 신청한다.

III. 신청절차

1. 신청인(법 제23조)

전세권 일부이전등기는 전세권의 양도인이 등기의무자가 되고 양수인이 등기관리자가 되어 공동으로 신청하여야 한다.

2. 신청정보(규칙 제43조)

- ① 등기원인을 “전세금반환채권 일부양도” 기재하고, 그 연월일을 “채권의 양도일”로 기재한다.
- ② 등기목적을 “○번 전세권일부이전”으로 기재한다.
- ③ 이전할 전세권의 내용으로 접수연월일과 접수번호 등을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다. 예컨대, “○년 ○월 ○일 접수 제○○○호로 등기된 순위○번 전세권설정등기”으로 기재한다.
- ④ 전세금반환채권의 일부양도를 원인으로 한 전세권의 일부이전등기를 신청하는 경우에는 양도액을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다. 예컨대, “금 100,000,000원”으로 기재한다(규칙 제129조 제1항).

- ⑤ 등기의무자의 등기필정보를 제공하며(법 제50조 제2항, 규칙 제43조 제1항 제7호), 양도인이 전세권을 취득하면서 등기소로부터 교부받은 것(전세권설정등기 또는 전세권이전등기)의 등기필정보를 제공한다.

3. 첨부정보(규칙 제46조)

- ① 전세권일부이전계약서(전세금반환채권일부양도계약서)를 제공한다(규칙 제46조 제1항 제1호). 해당 계약서에는 부동산의 표시, 양도액, 계약연월일, 계약당사자의 인적사항 등이 기재되어 있어야 한다.
- ② 전세권의 존속기간 만료 전에 등기를 신청하는 경우에는 전세권이 소멸하였음을 증명하는 정보로 '전세권의 소멸청구(민법 제311조)'나 '소멸통고(민법 제313조)' 등을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제129조 제2항).
- ③ 건물전세권의 존속기간이 만료되어 등기를 신청하는 경우에는 전세권이 소멸하였음을 증명하는 정보로 '갱신거절의 통지(민법 제312조 제4항)' 등을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(예규 1406).
- ④ 전세권양도인의 등기필정보를 제공하고, 등기필정보가 멸실되어 부동산등기법 제51조에 따라 등기를 신청하는 경우를 제외하고는 원칙적으로 전세권양도인의 인감증명을 제공할 필요는 없다(선례 제5-423호).
- ⑤ 소유권이전등기가 아니므로 등기의무자인 전세권양도인의 주소증명정보는 제공하지 않는다(규칙 제46조 제1항 제7호).
- ⑥ 등기관리자인 양수인이 등록면허세 등 세금을 납부하고 그 영수증을 첨부한다(법 제29조 제10호)호).
- ⑦ 등기관리자인 양수인의 주소 및 주민등록번호증명정보를 제공한다(규칙 제46조 제1항 제6호).
- ⑧ 전세권이전등기의 경우 후순위 저당권자 등은 등기상 이해관계인이 아니므로 후순위근저당권자의 동의 없이 전세권이전등기를 할 수 있다.

IV. 실행절차

- ① 소유권 외의 권리의 이전등기는 부기등기에 의하므로(법 제52조 제2호), 전세금반환채권의 일부양도에 따른 전세권 일부이전등기는 부기등기로 한다.
 - ② 등기관이 소유권 외의 권리의 이전등기를 할 때에는 종전 권리자의 표시에 관한 사항을 말소하는 표시를 하여야 한다. 다만, 이전되는 지분이 일부일 때에는 그러하지 아니하다(규칙 제112조 제3호).
- 마찬가지로 전세금반환채권의 일부양도로 인한 전세권이전등기를 하는 경우에 종전 권리자의 표시에 관한 사항을 말소하는 표시를 하지 않는다.
- ③ 등기관이 전세금반환채권의 일부양도를 등기원인으로 하여 전세권 일부이전등기를 할 때에는 양도액을 기록하여야 한다(법 제73조 제1항).

【 예 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	전세권설정	2019년3월4일 제1009호	2019년3월4일 설정계약	전세금 금50,000,000원 범 위 건물 전부 전세권자 정다운 721205-1352121 서울특별시 종로구 인사동6길 5 (인사동)
1-1	1번 전세권일부이전	2019년9월3일 제9098호	2019년9월2일 전세금반환채권 일부양도	양도액 금30,000,000원 전세권자 김한울 650422-1045115 서울특별시 종로구 율곡로 16 (원서동)

이해를 돕기위하여 기본적인 내용까지 언급하였으나, 수험생분들은 “신청절차” 부분을 상세히 기술하여주시면 되겠습니다.

【문 2】의 1. (35점)

▶ 2023년 법무사(35)

I. 서설

1. 의의

- ① 유증은 유언자가 유언에 의하여 자신의 재산을 사후에 무상으로 양도하는 단독행위를 말한다(민법 제1073조). 수증자는 유언에 대하여 승인하거나 포기할 수 있다(민법 제1074조).
- ② 유증의 효력은 원칙적으로 유언자의 사망시에 발생하며(민법 제1073조), 정지조건이 있는 경우에는 조건을 성취한 때, 기한이 있는 경우 기한이 도래한 때에 효력이 발생한다.

2. 취지 및 유언의 방식

- ① 유언은 상속과는 달리 유언자의 자유로운 의사를 존중하는 제도이며, 유언자의 단독의 의사 표시이다. 따라서 유언자의 진의를 명확하게 하고 사후 분쟁의 방지를 위하여 그 형식을 엄격하게 할 필요가 있다.
- ② 그러므로 「민법」에서는 유언의 방식을 자필증서(민법 제1066조), 녹음(민법 제1067조), 공정증서(민법 제1068조), 비밀증서(민법 제1069조), 구수증서(민법 제1070조) 5종으로 하고, 엄격한 요식행위로 제한하며 이에 위반된 경우 유언의 효력을 인정하지 않고 있다(민법 제1060조, 제1065조).
- ③ 또한 유언자의 진의를 보호하고 위조·변조를 방지하기 위하여 가정법원에 유언서를 제출하여 검인을 받아 등기신청시에 제출하여야 한다. 다만, 공정증서의 경우에는 가정법원의 검인을 받을 필요가 없다.

3. 종류

- ① 포괄유증은 유증자의 재산의 전부 또는 비율적 일부에 해당하는 부분의 유증을 의미한다. 포괄수증자는 상속인과 동일한 권리의무가 있으며(민법 제1078조), 이전등기 없이도 소유권을 취득한다(민법 제187조).
- ② 특정유증은 유증자의 재산을 구체적으로 특정하여 유증하는 것을 의미한다. 이 경우 수증자는 재산이전청구권을 가지게 된다. 즉 재산은 일단 상속인에게 포괄적으로 이전하고 그 후 상속인의 이행에 의하여 수증자에게 이전되는 것이다.
- ③ 사안의 경우 유증자가 자신의 재산 중에서 W건물을 특정하였으므로 특정유증에 해당한다.

II. 개시(법 제22조, 법 제23조)

- ① 등기는 법률에 다른 규정이 없는 경우에는 등기관리자와 등기의무자가 공동으로 신청한다(법 제23조 제1항). 다만, 판결을 받은 경우 승소한 등기관리자가 단독으로 신청할 수 있다(법 제23조 제4항).
- ② 따라서, 유증을 원인으로 한 소유권이전등기도 원칙적으로 포괄유증이나 특정유증을 불문하고 공동으로 신청하여야 한다.
- ③ 비록 공정증서에 의한 유언인 경우에도 등기의무자인 유언집행자가 유증을 등기원인으로 하는 소유권이전등기를 단독으로 신청할 수는 없다(선례 6-249).

Ⅲ. 신청절차

1. 신청특칙

(1) 미등기 부동산(소유권보존)

- ① 포괄유증을 받은 포괄수증자도 자기 명의로 직접 소유권보존등기를 할 수 있다.
- ② 특정유증을 받은 특정수증자는 유언집행자가 상속인 명의로 소유권보존등기를 마친 후에 수증자 명의로 유증을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하여야 한다.

(2) 등기된 부동산(소유권이전)

- ① 유증을 원인으로 한 소유권이전등기는 포괄유증이든 특정유증이든 불문하고 모두 상속등기를 거치지 않고 유증자로부터 직접 수증자 명의로 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ② 유증을 원인으로 한 소유권이전등기 전에 상속등기가 이미 마쳐진 경우에는 상속등기를 말소하지 않고 상속인으로부터 수증자에게로 유증을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청할 수 있다(등기예규 제1512호 3. (1), 선례 제202203-1호).

(3) 사안의 경우

사안의 경우 특정유증에 해당하므로 미등기 부동산이든 등기된 부동산이든 수증자 명의로 하기 위하여는 유증을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하여야 한다.

2. 신청인(법 제23조)

(1) 일반론

유증을 원인으로 한 소유권이전등기는 포괄유증이나 특정유증을 불문하고 유언집행자가 등기의무자, 수증자가 등기관리자로 하여 공동으로 신청하여야 한다. 유언집행자가 상속인인 경우에도 마찬가지이다.

(2) 유언집행자

- ① 유언집행자는 상속인의 (법정)대리인으로 본다(민법 제1103조).
- ② 유언집행자를 지정한 한 경우 지정된 자가 유언집행자가 되며, 제3자에게 위탁할 수도 있다(민법 제1093조, 제1094조).
- ③ 지정된 유언집행자가 없는 때에는 상속인이 유언집행자가 된다(민법 제1095조).
- ④ 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(선례 제202203-1호).
- ⑤ 사안의 경우 유언집행자의 지정이 없으므로, 甲의 상속인인 자녀 A,B,C,D,E가 유언집행자가 되며 이들의 과반수인 3인 이상이 동의하면 유증에 따른 등기를 신청할 수 있다.

(3) 수증자

- ① 수증자는 개인뿐만 아니라 법인도 될 수 있다.
- ② 수증자가 수인인 포괄유증 또는 특정유증의 경우에는 수증자 전원이 공동으로 신청하거나 각자가 자기 지분만에 대하여 소유권이전등기를 신청할 수 있다(선례 제202205-1호).
- ③ 사안의 경우 사회복지법인 乙도 수증자가 될 수 있으며 자신의 명의로 등기를 신청할 수 있다.

3. 신청정보 (규칙 제43조)

(1) 일반론

- ① 규칙 제43조에서 규정한 일반적인 사항을 신청정보의 내용으로 제공한다.
- ② 등기원인은 “유증”으로, 그 연월일은 “甲의 사망일”을 기재한다.
- ③ 등기의무자로 유언집행자(또는 상속인), 등기관리자로 수증자를 기재한다.
- ③ 사안의 경우 건물의 전부를 단독 수증자에게 넘기는 경우이므로 이전할 지분은 기재하지 않는다.

(2) 상속등기를 경료하지 않은 경우 등기의무자의 표시

- ① 이 경우 등기신청서의 등기의무자 란에는 “유증자 망 ○○○의 유언집행자 ○○○”로 기재하고 각 그들의 주소를 기재한다.
- ② 만약, 상속인 A,B,C,D,E 중에 과반수인 A,B,C가 동의하는 경우 등기신청서의 등기의무자 란에는 “유증자 망 甲의 유언집행자 A,B,C”를 표시하고 각 그들의 주소 등을 기재하면 될 것이다.

(3) 상속등기를 경료한 경우 등기의무자의 표시

- ① 망 갑의 채권자인 A의 대위신청에 의하여 을, 병, 정을 등기명의인으로 하는 상속으로 인한 소유권이전등기가 마쳐진 경우에는 상속등기를 말소하지 않은 채로 상속인으로부터 수증자에게로 유증을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청할 수 있고, 만일 과반수 이상(을, 병)이 수증자 명의의 소유권이전등기절차에 동의하는 경우에는 등기신청서의 등기의무자란에는 “을, 병, 정, 유증자 망 갑의 유언집행자 을, 병”을 표시하고 각 그들의 주소 등을 기재하면 될 것이다(선례 제202203-1호).
- ② 만약, 상속인 A,B,C,D,E 중에 과반수인 A,B,C가 동의하는 경우 등기신청서의 등기의무자 란에는 “A,B,C,D,E, 유증자 망 甲의 유언집행자 A,B,C”를 표시하고 각 그들의 주소 등을 기재하면 될 것이다.

4. 첨부정보 (규칙 제46조)

(1) 등기원인과 관련된 첨부정보

- ① 유언자의 사망을 증명하기 위하여 유언자의 기본증명서, 제적등본 등을 제공한다(규칙 제46조 제1항 제1호).
- ② 유언을 증명하기 위하여 자필증서를 제공하여야 한다.
- ③ 이 경우 가정법원의 검인을 받았음을 증명하기 위하여 유언검인조서 등본을 제공한다.
- ④ 사안의 경우 유언검인조서에 다툼이 기재되어 있지 않으므로 이의가 없다는 진술서를 제공할 필요가 없으며, 조건성취를 증명하는 정보, 농지취득자격증명, 토지거래계약허가서도 제공할 필요가 없다.

(2) 의무자와 관련된 첨부정보

1) 유언집행자의 자격을 증명하는 정보

유언집행자의 자격을 증명하는 정보를 제공하여야 하는 바,

사안의 경우 유언집행자를 지정하지 않았으므로 상속인이 유언집행자가 되며 이를 증명하기 위해서 상속인임을 증명하는 정보(가족관계등록사항별증명서)를 제공한다(규칙 제46조 제1항 제5호 유추적용).

2) 등기필정보 등

- ① 유증에 의한 등기는 공동신청이므로 **유증자의 등기필정보**를 제공하여야 한다(**법 제50조 제2항**, **규칙 제43조 제1항 제7호**, **선례 제202202-3호**).
- ② 등기필정보를 **멸실**한 경우에는 **법 제51조**에 따르며, **유언집행자 또는 상속인을 확인**한다.
- ③ 선례에 따르면, **멸실 등의 사유로 등기필정보를 제공할 수 없는 경우**, 그 등기신청을 위임받은 **자격자 대리인**은 신청서에 등기의무자로 기재된 유언집행자로부터 등기신청을 위임받았음을 확인하고 그 확인한 사실을 증명하는 정보(**확인서면** 등의 확인정보)를 첨부정보로서 등기소에 제공할 수 있으며(**법 제51조**, **규칙 제111조**), 만일 **유언집행자 전원(A, B, C, D, E) 중 과반수인 3인(A, B, C)이 소유권이전등기를 신청하는 경우** 신청서에 첨부된 **확인정보(확인서면)**는 **유언집행자의 과반수 이상(A, B, C)의 것이면 충분**하고 반드시 유언집행자 **전원(A, B, C, D, E)의 것이 첨부될 필요는 없다**(**선례 제202202-3호**).
- ④ 사안의 경우 **자격자대리인을 통하지 않고 직접 소유권이전등기**를 신청하는 경우이므로, 등기의무자인 **유언집행자의 과반수가 직접 등기소에 출석하여 등기관으로부터 확인**을 받거나 사전에 공증사무실에 방문하여 **등기신청서에 공증(사서증서의 인증)**을 받는 방법으로 갈음할 수 있다(**법 제51조**, **선례 제202202-3호 유추적용**).

3) 인감증명

- ① 이 경우 **유언집행자 과반수의 인감증명**을 제공하여야 한다. 인감증명서의 유효기간은 **3개월**이다(**규칙 제62조**).
- ② 이 경우 유언집행자들이 유언집행에 동의한다는 취지의 서면을 별도로 첨부할 수도 있으나 반드시 요구되는 것은 아니며(**선례 제5-334호**), 인감 날인과 인감증명서의 첨부로도 가능하다.

4) 주소증명

실무상 **유증자의 주민등록표초본(말소자)**와 **유언집행자의 주민등록표등본·초본**을 제공한다.

(3) 권리자와 관련된 첨부정보

- ① 등기관리자인 **수증자 사회복지법인 乙**은 **취득세(등록면허세 포함)**, 등기신청수수료 등 제반의무를 이행하여 납부한 영수필확인서를 제공한다(**법 제29조 제10호 등**).
- ② 등기관리자인 **수증자 사회복지법인 乙**의 **주소** 및 **부동산등기용등록번호**증명정보를 증명하기 위하여 **법인등기사항전부증명서**를 제공한다(**규칙 제46조 제1항 제6호**).

(4) 부동산과 관련된 첨부정보

소유권이전등기이므로 **건축물대장**을 제공한다(**규칙 제46조 제1항 제7호**).

(5) 신청인의 자격 등

- ① 신청인이 법인인 경우에는 대표자가 등기를 신청하여야 하므로, **대표자의 자격을 증명**하기 위하여, **사회복지법인 乙**의 **법인등기사항전부증명서**를 제공한다(**규칙 제46조 제1항 제4호**).
- ② 당사자가 직접 신청하는 경우이므로, 등기신청위임장 및 자격자대리인의 자필서명정보를 제공할 필요는 없다.

IV. 실행절차

1. 접수·배당

2. 조사 (법 제29조)

- ① 상속인의 유류분을 침해하는 내용이라 하더라도 등기관은 이를 수리하여야 한다.
- ② 유언증서에 가정법원의 검인이 되어 있는 경우에도 등기관은 그 유언증서가 적법한 요건을 갖 추지 아니한 경우에는 그 등기신청을 수리하여서는 아니 된다(선례 제5-289호).

3. 문제o(법 제29조)

4. 문제x(법 제48조)

(1) 등기부 작성·기입(법 제48조).

법 제48조에서 규정한 일반적인 사항을 등기사항으로 기록한다.

(2) 각종 통지(법 제30조, 제50조, 제62조, 제63조).

- ① 등기관리자인 수증자 사회복지법인 乙의 대표자에게 등기완료통지를 하며, 등기필정보를 작성·통지한다(규칙 제108조 제2항).
- ② 건물의 소유권이전등기를 신청한 경우 건축물대장 소관청, 관할세무서에 통지하여야 한다.

【문 2】의 2. (15점)

▶ 2023년 법무사(15)

I. 설문 가.에 관하여 (7점)

▶ 2023년 법무사 일부(15)

1. 결론

합필등기를 할 수 없다.

2. 이유

- ① 합필하려는 토지에 부동산등기법 제37조 제1항 각호의 등기 외의 권리에 관한 등기가 있는 경우에는 합필의 등기를 할 수 없다.
- ② 합필하려는 모든 토지에 있는 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 저당권에 관한 등기가 있는 경우에는 합필등기를 할 수 있다(법 제37조 제1항 제2호).
- ③ 여기서 “등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 저당권”이란 처음부터 공동저당을 설정한 경우만을 의미하므로, 창설적 공동저당권의 경우에는 합필등기가 허용된다.
그러나, 추가적 공동저당권의 경우는 이에 포함되지 아니하므로, 합필등기를 할 수 없다.
- ④ 선례에 따르면, 창설적 공동저당권인 경우에도 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(선례 제201904-1호).
이와 같은 선례의 입장은 우리나라 부동산등기법은 “1부동산 1등기기록주의”를 취하고 있는 바, 합필등기가 되면 1필지의 토지에 대하여 하나의 등기부로 공시되어야 하며, 이 경우 토지 전부를 목적으로 하는 저당권과, 일부 지분만을 목적으로 하는 저당권을 하나의 토지 등기부에 그 목적을 정확하게 특정할 수 없기 때문인 것으로 보인다.
- ⑤ 사안의 경우 X토지와 Y토지 전부에 丙명의로 창설적 공동저당권이 설정된 경우라 하더라도, 丙의 근저당권등기의 목적이 X토지에는 전부이고, Y토지에는 1/2지분이므로 선례에 따라 합필등기를 할 수 없다.

II. 설문 나.에 관하여 (8점)

▶ 2023년 법무사 일부(15)

1. 결론

합필등기를 할 수 없다.

2. 이유

- ① 합필하려는 토지에 부동산등기법 제37조 제1항 각호의 등기 외의 권리에 관한 등기가 있는 경우에는 합필의 등기를 할 수 없다.
- ② 어느 토지에 지상권·승역지지역권·전세권·임차권의 등기가 있는 경우 합필등기가 허용된다 (법 제37조 제1항 제1호). 위 권리는 합필 후의 토지의 물리적 일부에 성립할 수 있으므로 합필의 제한사유에 해당되지 않기 때문이다. 위의 권리에 관한 등기가 각 토지에 있고 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 다르더라도 합필등기가 가능하다.
- ③ 지역권은 승역지의 물리적 일부에는 성립할 수 있으나 요역지의 물리적 일부에는 성립될 수 없는바 토지 등기기록에 요역지지역권의 등기가 있다면 그 토지에 대한 합필의 등기를 신청할 수 없고, 이는 요역지지역권의 등기가 모든 토지의 등기기록에 있고 그 등기사항이 모두 동일하더라도 합필등기를 할 수 없다(선례 제201907-4호).
- ④ 합필특례규정에 따르면, 토지합병절차를 마친 후 합필등기를 하기 전에 합병된 토지 중 어느 토지에 관하여 제37조 제1항에서 정한 합필등기의 제한 사유에 해당하는 권리에 관한 등기가 된 경우라 하더라도 이해관계인의 승낙이 있으면 해당 토지의 소유권의 등기명의인은 그 권리의 목적물을 합필 후의 토지에 관한 지분으로 하는 합필등기를 신청할 수 있다.
다만, 요역지에 하는 지역권의 등기가 있는 경우에는 합필 후의 토지 전체를 위한 지역권으로 하는 합필등기를 신청하여야 한다(법 제38조 제2항).
- ⑤ 사안의 경우 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 丙명의 근저당권등기의 목적이 X토지와 Y토지 전부에 해당하므로 이는 합필등기의 제한에 해당하지 않는다(법 제37조 제1항 제2호). 그러나 X토지에 요역지지역권이 존재하므로 이는 합필등기의 제한사유에 해당한다(법 제37조 제1항 제1호).
또한 법 제38조의 합필의 특례에 해당하는 사실관계(대장상 합병 후 합필등기 전 요역지지역권의 설정 및 이해관계인인 승역지소유자의 승낙서의 제공)가 보이지 않으므로 결과적으로 합필등기는 허용되지 아니한다.