[총 평]

안녕하십니까. 김기찬 법무사입니다.

이번 2026년 부동산등기법 논술시험은 **종중 소유 부동산의 등기절차, 대표자 변경과 총유물 처분, 수용에 따른 대지권등기의 관련 등기절차, 경매에 따른 등기절차** 등 부동산등기법의 주요 쟁점을 종합적으로 묻는 형태로 출제되었습니다.

전체적으로 생소하거나 지나치게 지엽적인 내용보다는 **기본 법리와 관련 선례 및 규정에 대한 이해를 바탕으로 구체적인 등기절차를 설명할 수 있는지**를 평가하는 문제였다고 볼 수 있습니다.

1. 【문 1-1】은 "종중의 명의신탁, 소유권보존등기 및 그 말소, 대위등기"에 관한 내용입니다.

이번 문제는 종중이 종원에게 명의신탁하여 사정받은 부동산에 관하여 국가 명의의 소유권보존등기가 마쳐진 상황에서, 종중이 자기 명의로 소유권을 취득하기 위한 등기절차를 묻는 문제였습니다.

특히 **등기선례 제7-142호**의 내용을 바탕으로, 확정판결의 주문과 이유를 구분하여 판결에 의한 국가 명의 보존등기의 말소가 가능한지, 나아가 종중이 직접 보존등기를 할 수 있는지를 판단하는 것이 핵심이었습니다.

결론적으로 종중은 대외적인 소유자가 아니므로 직접 소유권보존등기를 할 수 없습니다.
등기절차는 다음과 같이 정리할 수 있습니다.

① 국가 명의의 소유권보존등기 말소
② A의 상속인 명의의 소유권보존등기
③ 명의신탁해지를 원인으로 한 종중 명의의 소유권이전등기

이 문제는 각 단계의 등기절차와 신청인, 등기원인 등을 정확하게 구분하는 것이 중요합니다.

20점이라는 배점을 고려하면, 전체 등기절차의 방향을 정확하게 도출하는 데 약 5점, 국가 명의 보존등기의 말소와 A 상속인 명의 보존등기 및 종중 명의 이전등기에 각각 약 5점씩 배분하여 답안을 구성할 수 있었을 것입니다.

각 단계에서 신청인, 신청정보, 첨부정보 및 실행절차를 모두 상세하게 기술하기보다는, **각 등기의 법적 근거와 핵심적인 첨부정보를 중심으로 서술하는 것이 효율적이었습니다.** 특히 국가 명의 보존등기를 말소하는 판결만으로 종중 명의의 이전등기까지 곧바로 할 수 없다는 점, A의 상속인 명의로 먼저 보존등기를 하여야 한다는 점을 정확하게 포섭하였다면 좋은 답안이라고 볼 수 있습니다.

첨부정보의 세부적인 사항을 일부 누락하였더라도 전체적인 등기절차를 정확하게 구성하였다면 충분히 좋은 점수를 기대할 수 있으므로, 답안에 빠진 내용이 있다고 지나치게 걱정하지 않으셨으면 합니다.

2. 【문 1-2】는 "법인 아닌 사단의 대표자 변경에 따른 등기명의인 표시변경등기 및 종중 부동산의 처분"에 관한 내용입니다.

이번 문제의 핵심은 **종중의 대표자가 B에서 C로 변경된 경우, 대표자 변경에 따른 등기명의인 표시변경등기를 선행하여야 하는지,** 그리고 **종중 소유 부동산을 매도하기 위하여 어떠한 절차와 첨부정보가 필요한지**를 파악하는 것이었습니다.

특히 등기규칙 제52조의2와 제122조의 적용 범위를 구별하는 것이 쟁점이었습니다. 위 규정들은 개별적 주소 불일치 상황에서 표시변경등기를 생략하거나 직권으로 처리할 수 있도록 한 규정이지, 대표자 자체가 변경된 경우까지 적용되는 것은 아닙니다.

따라서 ① **대표자 변경에 따른 등기명의인 표시변경등기**를 먼저 신청하고 ② 이후 **매매를 원인으로 한 소유권이전등기**를 신청하는 순서로 답안을 구성하여야 합니다.

아울러 종중은 법인 아닌 사단이므로 대표자의 자격을 증명하는 정보와 정관 또는 규약 등을 제공하여야 하고, 종중 소유 부동산의 처분은 총유물의 처분에 해당하므로 원칙적으로 **민법 제276조 제1항에 따른 총회결의가 필요하다는 점**도 함께 서술하여야 합니다.

이 문제는 법인 아닌 사단의 등기신청과 관련하여 기본적으로 학습하여야 할 내용이지만, 대표자 변경과 주소 변경을 구별하고 관련 규정의 적용 여부까지 판단하여야 한다는 점에서 단순 암기만으로는 충분하지 않았을 것입니다.

해당 쟁점은 **2순환 4회 모의고사**를 풀어본 수험생이라면 종중의 일반적인 첨부서면을 충분히 기재함으로써 기본점수를 확보하였을 것으로 보여집니다.

3. 【문 1-3】은 "대지권등기가 마쳐진 토지의 수용에 따른 대지권말소등기 및 소유권이전등기"에 관한 내용입니다.

이번 문제는 **부동산등기법 제61조 제4항의 대지권에 관한 처분 제한**과 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 **수용절차를 연결**하여 출제한 문제였습니다.

일반적으로 대지권등기가 마쳐진 토지만을 별도로 처분할 수 없지만, 수용의 경우에는 구분건물과 대지사용권의 **처분 일체성에 대한 예외**가 인정됩니다. 따라서 **대지권등기를 말소한 후** 토지에 관하여 수용을 원인으로 한 **소유권이전등기를 할 수 있다는 점이 핵심**입니다.

답안은 ① **구분건물의 대지권등기를 말소하는 구분건물표시변경등기**와 ② **사업시행자 명의로 하는 수용을 원인으로 한 소유권이전등기**로 나누어 서술하면 됩니다.

특히 대지권 말소등기는 구분건물의 소유명의인이 신청하는 것이 원칙이지만, 사업시행자는 수용에 따른 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 이를 **대위신청할 수 있다는 점**을 언급하여야 합니다. 또한 대지권 말소 후 토지 등기기록에 기재된 **대지권이라는 뜻의 등기가 직권으로 말소된다는 실행절차까지** 서술하였다면 더욱 완성도 높은 답안이 되었을 것입니다.

수용을 원인으로 한 소유권이전등기에서는 사업시행자의 단독신청(법 제99조 제1항), 수용개시일의 기재, 재결서등본 또는 협의성립확인서와 보상금 수령 또는 공탁을 증명하는 정보 등이 주요 쟁점이었습니다. 마지막으로 수용에 따른 소유권이전등기가 실행되면 법 제99조 제4항에 따라 기존 권리 및 처분제한등기가 직권말소된다는 점까지 정리하면 충분하였습니다.

해당 쟁점은 **3순환 3회 모의고사**에서 다루었던 내용과 유사합니다. 대지권 말소절차를 놓친 수험생도 적지 않았을 것으로 보이지만, 모의고사에서 연습했던 수용에 따른 일반적인 등기절차는 대부분 충실히 작성하여 기본점수를 확보하셨을 것으로 예상합니다.

4. 【문 2】는 "경매절차에 의한 매각에 따른 등기절차"에 관한 내용입니다.

경매절차에 따른 등기는 부동산등기법과 민사집행법의 기본적인 내용을 종합하여 서술하는 **전형적인 등기절차 문제**입니다.

매수인은 매각대금을 완납한 때 매각의 목적인 권리를 취득하므로(민사집행법 제135조), 법원사무관등은 매각대금 완납 후 ① **매수인 앞으로의 소유권이전등기**, ② **매수인이 인수하지 아니한 부담에 관한 등기의 말소**, ③ **경매개시결정등기의 말소**를 일괄하여 촉탁하여야 합니다(민사집행법 제144조).

답안은 위 **세 가지 촉탁등기를 중심으로 구성**하면 됩니다.

특히 매각에 따른 소유권이전등기에서는 경매개시결정등기 전후에 소유권을 취득한 제3취득자가 매수인이 된 경우를 구별하여야 하고, 부담의 말소에서는 저당권·가압류·용익권·가등기·가처분 등의 말소 여부를 경매개시결정등기와의 선후관계 및 매각에 따른 소멸 여부에 따라 판단하여야 합니다.

또한 매각대금 완납일을 등기원인일자로 기재한다는 점, 매각허가결정 등본과 취득세영수필확인서 등 필요한 첨부정보, 등기완료 후 매수인에게 등기필정보를 통지한다는 점을 중심으로 서술하면 됩니다.

20점의 배점인 만큼 모든 말소대상 등기를 개별적으로 나열하기보다는, 말소의 일반원칙과 대표적인 예외를 정확하게 구분하여 기술하는 것이 중요했습니다.

해당 쟁점은 **3순환 1회 모의고사**에서 다루었던 내용과 동일합니다. 따라서 모의고사를 통해 관련 법리와 등기절차를 충분히 학습한 수험생이라면 큰 어려움 없이 답안을 작성하셨을 것으로 생각합니다. 특히 경매에 따른 소유권이전등기와 말소등기의 촉탁절차, 경매개시결정등기 전후의 제3취득자에 대한 처리 등 핵심 쟁점을 정확하게 정리했다면 충분히 좋은 점수를 기대할 수 있었던 문제입니다.

5. 소결

정리하자면, **2026년 부동산등기법 논술**은 기본적인 등기절차를 바탕으로 여러 법률관계와 등기선례를 연결하여 해결하는 **종합형 문제가 출제**되었다고 평가할 수 있습니다.

특히 문 1은 종중의 명의신탁, 법인 아닌 사단의 대표자 변경, 대지권과 수용이라는 서로 다른 쟁점을 하나의 사례형 문제 안에서 다루었습니다. 문 2 역시 경매절차에 따른 등기촉탁의 전체적인 흐름과 말소대상 등기의 판단을 요구하였습니다.

이번 시험에서 중요한 것은 단순히 관련 법령이나 선례를 얼마나 많이 암기하고 있는지가 아니라, 문제에서 **주어진 사실관계를 정확하게 파악하고 그에 맞는 등기절차를 순서대로 도출할 수 있는지**였다고 생각합니다.

또한 논술시험에서는 모든 내용을 빠짐없이 기술하는 것보다 **배점에 맞추어 핵심 쟁점을 선별**하고, 각 **쟁점의 결론과 법적 근거를 명확하게 제시하는 것**이 중요합니다. 일부 첨부정보나 세부적인 실행절차를 누락하였더라도 **전체적인 논리와 등기절차의 방향을 정확하게** 잡았다면 충분한 답안이 되었을 것입니다.

긴 수험생활 동안 포기하지 않고 마지막 시험까지 최선을 다하신 모든 수험생 여러분께 진심으로 박수를 보냅니다.

여러분이 흘린 땀과 노력이 좋은 결실로 이어지기를 진심으로 기원합니다.
감사합니다.

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

2026년 제32회 법무사 2차 시험

부동산등기법

【문 1】 X 토지(지목 대)에 대한 등기절차와 관련하여 다음 물음에 답하시오.
(각 물음은 상호관련성이 없음)[1)]

1. 甲 종중 소유의 X 토지를 그 종원인 A 명의로 사정받았는데, 등기가 되지 않은 상태에서 국가의 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌다. 이후 A가 사망하고, 甲 종중은 A의 상속인들에 대한 명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 국가를 상대로 소송을 제기하였고 그 판결이 확정되었다. 확정판결의 주문에서는 '국가는 원고 甲 종중에게 X 토지 소유권보존등기의 말소등기절차를 이행하라.' 는 내용이, 그 판결이유에서는 'X 토지는 甲 종중이 그 소유 명의를 A에게 신탁하여 그 명의로 사정받은 것' 이라는 내용이 확인된다. X 토지를 甲 종중의 명의로 등기하기 위한 등기절차에 대해 설명하시오. **(20점)**
2. X 토지는 甲 종중이 소유자로, 그 대표자로 B가 등기되어 있다. 이후 甲 종중의 대표자가 B에서 C로 변경되었고, 甲 종중(대표자 C)과 乙은 X 토지에 대해 매매계약을 체결하였다. 乙이 매매계약에 따라 X 토지의 소유권을 취득하기 위한 등기절차에 대해 설명하시오. **(15점)**
3. X 토지의 등기기록은 아래와 같다. 사업시행자 丙은 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률에 따라 X 토지 전부에 대해 수용절차를 마쳤다. X 토지를 사업시행자 丙 명의로 등기하기 위한 등기절차에 대해 설명하시오. **(15점)**

[X 토지 등기기록]

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2	소유권이전	2017년2월3일 제1234호	(생략)	소유자 D
3	소유권대지권			건물의 표시 대전광역시 00구 00동 000 00아파트 제101동 2019년4월5일 등기

【문 2】 경매절차에 의해 매각이 된 경우 등기절차에 대하여 설명하시오.[2)] (20점)

1) 2026년 법무사(50)
2) 2026년 법무사(20)

【문 1】 X 토지(지목 대)에 대한 등기절차와 관련하여 다음 물음에 답하시오.
(각 물음은 상호관련성이 없음)[3]

1. 甲 종중 소유의 X 토지를 그 종원인 A 명의로 사정받았는데, 등기가 되지 않은 상태에서 국가의 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌다. 이후 A가 사망하고, 甲 종중은 A의 상속인들에 대한 명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 국가를 상대로 소송을 제기하였고 그 판결이 확정되었다. 확정판결의 주문에서는 '국가는 원고 甲 종중에게 X 토지 소유권보존등기의 말소등기절차를 이행하라.' 는 내용이, 그 판결이유에서는 'X 토지는 甲 종중이 그 소유 명의를 A에게 신탁하여 그 명의로 사정받은 것' 이라는 내용이 확인된다. X 토지를 甲 종중의 명의로 등기하기 위한 등기절차에 대해 설명하시오. **(20점)**
2. X 토지는 甲 종중이 소유자로, 그 대표자로 B가 등기되어 있다. 이후 甲 종중의 대표자가 B에서 C로 변경되었고, 甲 종중(대표자 C)과 乙은 X 토지에 대해 매매계약을 체결하였다. 乙이 매매계약에 따라 X 토지의 소유권을 취득하기 위한 등기절차에 대해 설명하시오. **(15점)**
3. X 토지의 등기기록은 아래와 같다. 사업시행자 丙은 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률에 따라 X 토지 전부에 대해 수용절차를 마쳤다. X 토지를 사업시행자 丙 명의로 등기하기 위한 등기절차에 대해 설명하시오. **(15점)**

[X 토지 등기기록]

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2	소유권이전	2017년2월3일 제1234호	(생략)	소유자 D
3	소유권대지권			건물의 표시 대전광역시 00구 00동 000 00아파트 제101동 2019년4월5일 등기

3) 2026년 법무사(50)

[문 1]

Ⅰ. 설문 1.에 관하여 (20점)

1. 쟁점의 정리

국가 명의 소유권보존등기의 말소를 구하는 확정판결의 주문에서는 종중에게 말소등기절차의 이행을 명하고 있으나, 판결이유에서는 사정명의인 A가 대외적인 소유자임을 인정하고 있다. 이 경우 종중이 직접 소유권보존등기를 할 수 있는지, 아니면 A의 상속인 명의로 보존등기를 한 후 종중 명의로 이전등기를 하여야 하는지가 문제된다.

2. 甲 종중의 명의로의 등기절차

종중이 종원에게 명의신탁한 경우 종중은 대외적 소유자가 아니므로 직접 보존등기를 할 수 없으며, 사정명의인 A의 상속인 전원 명의로 대위 보존등기를 한 후 명의신탁 해지를 원인으로 종중 명의의 소유권이전등기를 하여야 한다.

3. 국가 명의 소유권보존등기의 말소

(1) 서설

판결주문에 따라 **甲 종중**이 **대위**하여 국가명의 **보존등기말소**를 **신청**한다.

(2) 개시(신청인)

소유권보존등기의 말소등기는 등기명의인이 **단독**으로 신청하므로(법 제23조 제2항), 원칙적으로 **국가가 단독**으로 말소등기를 신청하나(법 제23조 제2항). 사안의 경우 **승소판결을 받은 甲 종중이 대위**하여 **말소등기를 신청**한다.

(3) 신청정보

등기원인은 "**확정판결**", **원인일**자는 "**판결선고일**", **대위원인**은 "**○년 ○월 ○일 명의신탁 해지로 인한 소유권이전등기청구권**"을 기재한다.

등기의무자는 "**국가**", **등기권리자**는 "**A의 상속인**"을 기재하고, **대위신청인으로 "甲 종중"의 명칭과 사무소소재지**를 함께 기재한다(규칙 제50조).

(4) 첨부정보

등기원인 및 **대위원인**을 증명하기 위하여 **판결정본 및 확정증명서**를 첨부하며(규칙 제46조 제1항 제1호, 규칙 제50조), **A의 상속증명정보**를 제공한다.

甲 종중의 대위등기신청이므로 **정관 또는 규약**, **대표자증명정보**(성년2인 이상의 인감 또는 자격자대리인의 기명날인), **대표자의 주소 및 주민등록번호 증명정보**를 제공한다(규칙 제48조).

> **[시간적 여력이 있는 경우]**
>
> ① 위 **대표자증명정보**의 **진정성을 담보**하기 위해 **2인 이상의 성년자**가 사실과 다름이 없다는 취지와 성명을 기재하고 **인감을 날인**하여야 하고 **인감증명**을 제공한다(규칙 제60조 제1항 제8호). 다만, **자격자대리인**이 등기신청을 대리하는 경우에는 **기명날인**함으로써 갈음할 수 있다.
>
> ② **판결에 의한 단독신청**이므로 등기의무자의 등기필정보 및 인감증명서 등은 제공하지 않고, 또한 **말소등기신청**이므로 등기권리자의 주소 및 번호증명정보도 제공하지 않는다.

(5) 실행절차

등기관은 소유권보존등기를 말소하면서 등기기록을 **폐쇄**하며, 국가 명의 소유권보존등기가 말소되면 해당 부동산은 **다시 미등기 부동산**이 된다.

4. A의 상속인 명의로의 소유권보존등기

(1) 서설

법 제65조 제2호의 판결은 소유권이 있음을 확정하는 내용의 판결을 의미하므로, 이행판결이라도 판결의 이유 중에서 보존등기신청인의 소유임을 확정하는 내용이 있으면 충분하다.
사안의 경우 판결의 **이유**에서 **종원 A가 사정받은 것으로서 대외적으로 A의 소유임을 인정**하고 있을 뿐 **甲 종중의 소유권을 확정하는 판결에 해당하지 않는다**.
따라서 **甲 종중은 직접 보존등기를 신청할 수 없다**. 또한 **A는 사망하였으므로 A의 상속인 명의로 소유권보존등기**를 하여야 하며, **종중은** 명의신탁 해지에 따른 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 **상속인들을 대위하여 신청**한다.

(2) 개시(신청인)

소유권보존등기는 **등기명의인으로 될 자(A의 상속인)**가 **단독**으로 신청할 수 있는데(법 제23조 제2항), 사안의 경우 **甲 종중**이 **A의 상속인들을 대위**하여 신청한다(민법 제404조, 법 제28조).

(3) 신청정보

등기원인과 원인일자는 기재하지 않고, **신청근거규정을 기재**하며(규칙 제121조),
대위원인은 "○년 ○월 ○일 명의신탁 해지로 인한 소유권이전등기청구권"으로 기재한다.
등기권리자(등기신청인)는 "**A의 상속인**"을 기재하고, **대위신청인으로 "甲 종중"의 명칭과 사무소소재지**를 함께 기재한다(규칙 제50조).

(4) 첨부정보

부동산의 표시를 증명하기 위하여 **토지대장등본**을 제공하며, **소유권을 증명**하기 위하여 **판결정본 및 확정증명서**와 **A의 상속증명정보(가족관계등록사항별증명서, 제적등본 등)**를 제공한다(규칙 제46조 제1항 제1호). **판결정본 및 확정증명서는 대위원인을 증명하는 기능**도 한다(규칙 제50조).
A의 상속인들의 **취득세영수필확인서(필요시 채권자인 종중이 대납)**, **주소** 및 **번호**증명정보를 제공하며, 甲 종중의 대위등기신청이므로 **정관 또는 규약**, **대표자증명정보(성년2인 이상의 인감 또는 자격자대리인의 기명날인)**, **대표자의 주소 및 주민등록번호 증명정보**를 제공한다(규칙 제48조).
앞선 등기와 동시에 신청하는 경우 공통첨부서면은 전건첨부원용 할 수 있다(규칙 제47조 제2항).

(5) 실행절차

등기기록을 개설하여 소유권보존등기를 실행하고, 등기권리자인 A의 상속인에게 등기완료통지는 하지만 등기필정보는 작성·통지하지 않는다(규칙 제109조 제2항 제4호).

5. 명의신탁 해지를 원인으로 한 甲 종중명의로의 소유권이전등기

(1) 서설

명의신탁자는 **명의신탁약정을 해지**할 수 있으나, **소유권이 당연히 복귀하는 것은 아니**다. 따라서 명의신탁 해지에 따라 **명의수탁자 측**은 신탁자에게 **소유권이전등기의무를 부담한다**.

(2) 개시(신청인)

사안의 경우 말소를 명한 판결 뿐이므로, 해당 판결문을 가지고 단독으로 이전등기를 신청할 수는 없다. 따라서, 상속인들이 **협력하면 공동신청**하고(법 제23조 제1항), 협력하지 않으면 별도로 명의신탁 해지를 원인으로 한 이전등기의 **확정판결**을 받아 **단독**으로 신청한다(법 제23조 제4항).

(3) 신청정보

등기원인은 "**명의신탁 해지**", **원인일**자는 "**해지약정일** 또는 **판결주문에 표시된 일자**"를 기재한다. **등기의무자**는 "**A의 상속인 전원**"이며, **등기권리자**는 "**甲 종중(대표자 ○○○)**"을 기재한다. 종중을 기재할 때에는 **대표자의 성명·주소·번호**를 함께 기재한다(규칙 제43조 제2항).

(4) 첨부정보

등기원인을 증명하기 위하여 **명의신탁해지약정서** 또는 **판결정본 및 확정증명서**를 제공하고, **기타 일반적인 첨부서면**을 제공한다.

甲 종중의 등기신청이므로 **정관 또는 규약**, **대표자증명정보**(성년2인 이상의 인감 또는 자격자대리인의 기명날인), **대표자의 주소 및 주민등록번호 증명정보**를 제공한다(규칙 제48조). 등기의무자는 상속인들이므로 총유물의 처분행위는 아니기에 **민법 제276조의 사원총회결의서는 제공할 필요가 없다**. 앞선 등기와 동시에 신청하는 경우 공통첨부서면은 전건첨부원용 할 수 있다(규칙 제47조 제2항).

(5) 실행절차

소유권이전등기를 실행하고, 등기관은 등기권리자인 甲 종중의 대표자에게 등기필정보를 작성하여 통지한다(규칙 제108조 제2항).

[출제 선례]

종중이 그 소유명의를 종원인 갑에게 신탁하여 갑 명의로 사정받은 부동산에 대하여 대외적으로 갑의 소유라는 취지의 확인판결을 받은 경우 종중 명의로 소유권보존등기를 할 수 있는지 여부(소극) (선례 제7-142호)

1. 원고 종중 소유의 부동산을 그 종중의 종원인 갑(사망) 명의로 사정받았는데 미등기인 상태에서 국가 명의로 소유권보존등기가 경료된 경우, 원고 종중이 갑의 상속인에 대한 명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 국가를 상대로 한 소유권보존등기말소등기 판결의 주문에서 국가는 원고 종중에게 소유권보존등기의 말소등기절차를 이행할 것을 명하고, 이유에서 위 부동산은 원고 종중이 그 소유 명의를 갑에게 신탁하여 그 명의로 사정받은 것으로서 대외적으로 갑(종원)의 소유라고 설시한 확정판결에 의하여 국가 명의의 소유권보존등기를 말소할 수는 있으나 원고 종중 명의로 소유권보존등기를 신청할 수는 없다.
2. 원고 종중은 위 확정판결로써 갑의 상속인을 대위하여 갑의 상속인 명의의 소유권보존등기를 마친 다음, 갑의 상속인을 상대로 명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 명하는 확정판결을 받은 후에 원고 종중 앞으로 소유권이전등기를 신청할 수 있을 것이나, 갑의 상속인 명의의 소유권보존등기신청서에는 당해 부동산을 사정받은 갑과 그 상속인의 상속관계를 증명하는 제적등본 및 호적등본 등을 첨부하여야 한다.

[관련 판례]

① 재산을 타인에게 신탁한 경우 대외적인 관계에 있어서는 수탁자만이 소유권자로서 그 재산에 대한 제3자의 침해에 대하여 배제를 구할 수 있으며, 신탁자는 수탁자를 대위하여 수탁자의 권리를 행사할 수 있을 뿐 직접 제3자에게 신탁재산에 대한 침해의 배제를 구할 수 없다(대법원 1979. 9. 25. 선고 77다1079 전원합의체 판결).

② 명의신탁자는 명의수탁자를 대위함이 없이 직접 소유권에 기한 방해배제청구권의 행사로서 현재의 등기명의자에 대하여 원인무효등기의 말소등기청구를 할 수 없다(대법원 1992. 12. 11. 선고 92다35523).

Ⅱ. 설문 2.에 관하여 (15점)

1. 쟁점의 정리

법인 아닌 사단인 종중의 대표자가 변경된 경우 등기명의인 표시변경등기의 선행 여부와 그 신청절차가 문제된다. 또한 종중 소유 부동산을 매도하는 경우 총유물의 처분에 해당하므로 총회결의 등 필요한 첨부정보가 문제된다.

2. 乙 명의로의 등기절차

(1) 일반론

법인 아닌 사단이 등기명의인인 경우 대표자의 성명, 주소, 번호가 등기기록에 기록된다(법 제48조 제3항, 제49조 제1항 제2호). 대표자가 B에서 C로 바뀌었으므로 등기기록과 현재 사항이 불일치하므로 등기명의인표시변경등기를 하여야 한다.

(2) 규칙 제52조의2 적용여부

① 신청정보의 등기의무자 표시에 관한 사항 중 주민등록**번호는 등기기록과 일치**하고 **주소가 일치하지 않는 경우**에도 주소를 증명하는 정보에 의하여 등기기록상 주소가 신청정보상의 주소로 변경된 사실이 확인되어 **동일성이 인정**되면 **등기명의인 표시변경등기를 선행하지 않고 다른 등기를 신청**할 수 있다(규칙 제52조의2 제1항).

② **사안의 경우 대표자 변경**이므로 **위 규정의 적용이 없고 대표자 변경에 따른 등기명의인표시변경등기를 선행**하여야 한다.

(3) 규칙 제122조의 적용여부

① 등기관은 **소유권이전등기**를 할 때 등기의무자의 **주소가 등기기록과 일치하지 않더라도** 첨부된 주소증명정보에 의하여 등기기록상 주소가 신청정보상의 주소로 변경된 사실이 명백하면 **직권으로 등기명의인 표시변경등기**를 하여야 한다(규칙 제122조).

② **사안의 경우 대표자 변경**이므로 **위 규정의 적용이 없고 대표자 변경에 따른 등기명의인표시변경등기를 선행**하여야 한다.

3. 등기명의인 표시변경등기

(1) 서설

등기명의인 표시변경등기는 **현재 효력이 있는 등기**의 **일부**(성명·주소·번호·**대표자** 등)이 **후발적**인 사유로 실체관계과 불일치하는 경우 이를 일치시키는 등기이며 권리변동을 가져오지 않는다.

(2) 개시(신청인)

등기의무자의 관념이 없고 등기명의인이 **단독**으로 신청한다(법 제23조 제6항).
이전등기와 동시에 신청할 수 있으나, 표시변경등기가 먼저 처리되도록 접수한다.

(3) 신청정보

등기원인은 "**대표자변경**", **원인일**자는 "**대표자변경일**(사원총회에서 선임된 경우 결의일)"을 기재한다.

(4) 첨부정보

대표자 변경을 증명하는 정보로서 **대표자 C의 선임을 증명하는 정보(종중 총회 의사록 등)**를 제공하고, 종중의 **정관(규약)** 및 **대표자 C의 주소와 주민등록번호를 증명하는 정보**를 제공한다(규칙 제48조).

(5) 실행절차

부기등기로 실행하며(법 제52조 제1호), **등기필정보를 작성·통지하지 않는다**.

4. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기

(1) 서설

법률행위인 매매는 등기하여야 물권변동의 효력이 발생하므로 **乙 명의로 등기를 마쳐야 소유권을 취득**한다(민법 제186조).

(2) 개시(신청인)

甲 종중과 乙이 **공동**으로 신청한다(법 제23조 제1항).

(3) 신청정보

등기원인은 "**매매**", **원인일자는** "**매매계약일**", **등기필정보**는 신청서 을지에 기재한다(규칙 제43조 제1항 제7호)

등기의무자는 "**甲 종중(대표자 C)**"으로, 등기권리자는 "乙"을 기재하며, 종중을 기재할 때에는 **대표자의 성명·주소·번호**를 함께 기재한다(규칙 제43조 제2항).

(4) 첨부정보

매매계약서(규칙 제46조 제1항 제1호), **부동산거래신고필증정보**(규칙 제124조), **토지이용계획확인서 또는 토지거래계약허가서**(규칙 제46조 제1항 제2호), **甲 종중 대표자 C의 매도용 개인인감증명**(규칙 제60조 제1항 제1호, 제61조), **乙의 취득세영수필확인서**(지방세법시행령 제36조), **주소 및 번호증명정보**(규칙 제46조 제1항 제6호), **토지대장**(규칙 제46조 제1항 제7호) 등을 제공한다.

또한, **정관 또는 규약**, **민법 제276조 제1항의 사원총회결의서(성년2인 이상의 인감 또는 자격자대리인의 기명날인)**, **대표자의 주소 및 주민등록번호 증명정보**를 제공한다(규칙 제48조).

(5) 실행절차

소유권이전등기를 실행하고, 등기관은 등기권리자인 乙에게 등기필정보를 작성하여 통지한다.

Ⅲ. 설문 3.에 관하여 (15점)

1. 쟁점의 정리

구분건물의 분리처분금지 원칙에 따라 소유권이 대지권인 경우 대지권등기가 된 토지만에 대하여는 소유권이전등기를 할 수 없다(법 제61조 제4항). 그러나 토지가 수용된 경우 대지권등기를 말소한 후 사업시행자 명의로 소유권이전등기를 할 수 있는지와 그 등기절차가 문제된다.

2. 丙 명의의 등기절차

토지수용의 경우 구분건물과 그 대지사용권의 처분의 일체성이 적용되지 아니하므로, 대지권을 말소한 후 토지에 관하여 수용을 원인으로 한 소유권이전등기를 할 수 있다. 이 경우 분리처분을 허용하는 규약이나 공정증서 등을 제공할 필요가 없다.

또한 대지권 말소를 위한 구분건물표시변경등기는 구분건물의 소유명의인이 신청할 수 있으며, 사업시행자 丙은 수용으로 인한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 이를 대위신청할 수 있다(선례 제5-337호).

3. 대지권표시변경등기

(1) 서설

수용으로 인하여 대지권이 대지권이 아닌 것으로 된 경우에는 대지권등기를 말소하는 구분건물표시변경등기를 신청하여야 한다(법 제41조 제1항).

(2) 개시(신청인)

구분건물의 소유자인 D가 단독으로 신청할 수 있으며(법 제23조 제5항), 사업시행자 丙이 수용으로 인한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 대위하여 신청할 수 있다(법 제28조).

(3) 신청정보

등기원인은 "대지권이 아닌 것으로 됨", **원인일**자는 "수용개시일"을 기재하며,
등기목적은 "구분건물표시변경(대지권등기의 말소)"로 기재한다.
대위원인은 "○년 ○월 ○일 수용으로 인한 소유권이전등기청구권"이다.

(4) 첨부정보

수용에 따른 대지권 말소의 원인을 증명하기 위하여 **협의성립확인서** 또는 **재결서등본** 등을 제공하며, **분리처분을 허용하는 규약이나 공정증서 등은 제공할 필요가 없다**.

(5) 실행절차

구분건물 등기기록 표제부의 **대지권 표시를 말소하는 변경등기를** 실행한 후, 등기관은 X 토지 등기기록 갑구의 대지권이라는 뜻의 등기(대지권 취지의 등기)를 직권으로 말소한다.

4. 수용을 원인으로 한 소유권이전등기

(1) 서설

수용은 **공익사업**에 필요한 재산권을 **보상**을 하고 **강제적으로 취득**하게 하는 것을 말하며(토지보상법), 사업시행자는 **수용개시일**에 해당 토지를 **원시취득**한다(민법 제187조).

(2) 개시(신청인)

① **수용을 원인으로 한 소유권이전등기신청**은 **등기권리자(사업시행자 丙)**가 **단독**으로 이를 **신청**할 수 있다(법 제99조 제1항).

② **관공서**가 사업시행자인 경우에는 소유권이전등기를 **촉탁하여야** 한다(법 제99조 제3항). 판례에 따르면, 위와 같은 등기는 신청과 실질적으로 아무런 차이가 없으므로, **관공서는** 등기의무자와 **공동으로 신청할 수도 있다**.

(3) 신청정보

① **등기원인**은 "**수용**", **원인일자는** "**수용개시일**"을 기재한다.
선례에 따르면, **수용개시일이 토·일·공휴일로 기재**되어 있는 재결서를 제공하는 경우라도 **신청서상 등기원인일**은 '**재결서상의 수용개시일**'**로 기재**하여야 하므로(선례 제202303-03호),

② **등기목적**은 "**소유권이전**"으로 기재한다.

③ **토지수용위원회의 재결로써 존속이 인정된 권리**가 있으면 기재한다(규칙 제156조 제1항).

④ 수용에 따른 소유권이전등기는 **단독신청**이 가능하므로, 등기의무자의 **등기필정보**를 제공할 필요가 **없다**(법 제50조 제2항, 규칙 제43조 제1항 제7호).

(4) 첨부정보

① **협의성립확인서** 또는 **재결서등본**을 제공하며, **보상금수령증 원본**(수령인의 인감증명은 첨부할 필요 없음) 또는 **공탁서 원본**을 제공한다(규칙 제156조 제2항).
협의서만 첨부한 경우에는 협의성립확인서를 첨부하도록 보정을 명하고, 제출하지 않으면 신청을 수리하지 않는다.

② 등기 형식은 이전등기로 하지만 이는 **원시취득**이므로
행정관청의 허가 등을 요하는 경우라 하더라도 이러한 허가를 받을 필요는 없다.

③ 수용에 따른 소유권이전등기는 **단독신청**이 가능하므로,
등기의무자의 등기필정보, 인감증명, 주소증명정보 등은 제공할 필요가 **없다**.

④ **사업시행자 丙**이 납부한 **취득세영수필확인서**를 제공하며(지방세법시행령 제36조, 법 제22조 제3항, 법 제29조 제1호), **주소 및 주민등록번호**증명정보를 제공한다(규칙 제46조 제1항 제6호).

⑤ 소유권이전등기이므로 **토지대장**을 제공한다(규칙 제46조 제1항 제7호).

(5) 실행절차

수용을 원인으로 한 소유권이전등기를 실행하면 등기관은 해당 토지의 등기기록에 기재된 소유권, 소유권 외의 권리 및 그 밖의 처분제한에 관한 등기를 **직권말소**하고(법 제99조 제4항), 말소대상 명의인에게 **말소통지**를 한다(규칙 제157조).

【문 2】 경매절차에 의해 매각이 된 경우 등기절차에 대하여 설명하시오.[4] (20점)

[문 2]

Ⅰ. 서설(= 경매절차에 의해 매각된 경우의 절차)

매수인은 **매각대금을 다 낸 때**에 매각의 목적인 권리를 취득하며(민사집행법 제135조), 이는 **등기없이도** 발생하는 **법률규정**에 의한 물권변동이다(민법 제187조).

Ⅱ. 개시(= 일괄촉탁)

매각대금이 지급되면 **법원사무관등**은 **매각허가결정의 등본**을 붙여

㉠ 매수인 앞으로 **소유권을 이전**하는 등기,

㉡ **매수인이 인수하지 아니한 부동산의 부담에 관한 기입을 말소**하는 등기 (매각에 따라 소멸한 권리를 말소하는 등기),

㉢ **경매개시결정등기를 말소**하는 등기를 **일괄촉탁**하여야 한다(민사집행법 제144조, 법 제25조 단서, 규칙 제47조 제1항 제3호).

Ⅲ. 촉탁할 등기

1. 매수인 앞으로 소유권을 이전하는 등기

① 일반적으로 경매개시결정당시의 소유자를 **등기의무자**로, 매각허가결정당시의 경락인을 **등기권리자**로 하여 등기촉탁을 하여야 한다.

② **경매개시결정등기 전에 소유권을 취득한 자가 매수인이 된 경우**
제3취득자 명의의 소유권등기의 말소등기촉탁 및 **소유권이전등기촉탁**은 **하지 않고**, **매수인이 인수하지 아니한 부담**에 관한 등기와 **경매개시결정등기**만 **말소촉탁**한다.

③ **경매개시결정등기 후에 소유권을 취득한 자가 매수인이 된 경우**
제3취득자 명의의 소유권등기의 말소등기촉탁 및 **소유권이전등기촉탁**을 **하고**, **매수인이 인수하지 아니한 부담**에 관한 등기와 **경매개시결정등기**를 **말소촉탁**한다.

2. 매수인이 인수하지 아니한 부동산의 부담에 관한 기입을 말소하는 등기

(1) 일반론

① 매각대금이 지급된 경우에는 법원사무관 등은 직권으로 매수인이 인수하지 아니한 부동산의 부담에 관한 등기를 말소하는 등기를 촉탁하여야 한다(민사집행법 제144조 제1항 제2호).

② **말소되는 등기**는

㉠ **매각 부동산 위의 모든 저당권**(민사집행법 제91조 제2항),

㉡ 저당권·압류채권·가압류채권에 **대항할 수 없는 지상권·지역권·전세권 및 등기된 임차권**을 말한다(민사집행법 제91조 제3항).

(2) 배당(금전)과 관련된 등기

① **근저당권등기**는 경매개시결정등기의 전·후 불문하고 **모두 말소촉탁** 대상이 된다.
근저당권이전 또는 **근저당권을 터잡은 가압류 등**의 부기등기가 등기된 경우에는 **주등기만** 말소촉탁하며, 등록면허세도 주등기에 대한 것만 납부한다.

② 가압류등기는 원칙적으로 **말소촉탁**의 대상이 되며, **가압류등기 후 소유권이 제3자**에게 이전된 경우, **제3취득자의 채권자가 신청한 경매절차**에서 전 소유자에 대한 가압류채권자는 배당에 가입할 수 있으므로, 그 가압류등기는 말소촉탁의 대상이 될 것이다(선례 8-299).

---

4) 2026년 법무사(20)

(3) 배당(금전)과 관련되지 않는 등기

① **소유권이전등기**는 경매개시결정등기 **후**라면 **말소촉탁**의 대상이 되나, **전**이라면 말소촉탁의 대상이 되지 않는다.

② **용익권·청구권가등기·가처분등기**는 경매개시결정등기 **후**의 등기는 **말소촉탁** 대상이다. 경매개시결정등기 **전**의 등기는 원칙적으로 말소하지 않으나, 그보다 **선순위인 담보권 등이 매각으로 소멸하는 경우에는 말소촉탁 대상**이 된다(민사집행법 제91조 제3항, 제4항).

3. 경매개시결정등기를 말소하는 등기

경락대금이 완납된 경우 집행법원은 **경매개시결정등기의 말소를 촉탁**하여야 한다.
경매절차에서 경락대금이 납부된 후 매각을 원인으로 하는 소유권이전등기를 하지 아니하고서는 경매개시결정등기만을 말소할 수는 없다(선례 3-637).

Ⅳ. 촉탁절차

1. 촉탁인

법원사무관등은 **매각허가결정의 등본**을 붙여 각 등기를 촉탁한다.

2. 촉탁정보

등기원인은 "**강제경매(임의경매)로 인한 매각**"이고, 등기원인인 일자는 **매각대금 지급일**을 기재한다.
등기목적은 "소유권이전등기"와 "각 말소할 등기"를 특정해서 기재한다.

3. 첨부정보

① **매각허가결정의 등본**을 첨부한다(규칙 제46조 제1항 제1호, 민사집행법 제144조 제1항). 매수인이 사망한 경우에는 상속을 증명하는 서면을 첨부정보로서 제공한다.

② **농지취득자격증명**은 집행법원의 조사사항(매각결정기일까지 제출)이므로 첨부하지 않으며, **토지거래계약허가증명**은 경매에는 적용이 없으므로 첨부하지 않는다(부동산거래신고법 제14조 제2항 제2호).

③ 매각을 원인으로 하는 소유권이전등기는 관공서가 단독으로 촉탁하는 등기이므로, **등기의무자의 등기필정보, 인감증명, 주소증명정보** 등은 첨부할 필요가 **없다**.

④ **매수인(경락인)**이 납부한 **취득세영수필확인서, 매수인(경락인)**의 **주소** 및 주민등록**번호**증명정보를 첨부한다(지방세법시행령 제36조, 규칙 제46조 제1항 제6호).

⑤ 소유권이전등기이므로 **토지대장**을 첨부한다(규칙 제46조 제1항 제7호).
신청정보 또는 등기기록의 **부동산의 표시**가 토지대장·임야대장 또는 건축물대장과 일치하지 아니한 경우에는 각하하여야 하나(법 제29조 제11호), 경매와 같이 관공서가 등기촉탁을 하는 경우에는 등기기록과 대장상의 부동산의 표시가 부합하지 아니하더라도 그 등기촉탁을 수리한다.

Ⅴ. 실행절차

① 매각을 원인으로 한 소유권이전등기를 실행하며, 인수되지 않는 부담의 기입등기와 경매개시결정등기를 각 말소한다.

② 말소대상등기에 부기된 등기는 직권말소한다(예컨대, 근저당권이전등기 등)

③ 경락인에게 등기필정보 및 등기완료통지를 하며, 경락인이 사전에 우편송부신청서 제출한 경우 우편으로 송부한다.