

【문1】 다음 지문 중 옳은 것은 모두 몇 개인가?

▶ 2024년 등기서기보

보기

- ㄱ. 미국인 甲이 상속재산분할협의의 권한을 乙에게 수여하고 상속재산분할협의 위임장에 미국에 주재하는 한국 공관에서 본인이 작성하였다는 뜻의 인증을 받은 경우 이는 아포스티유 확인의 대상이 된다.
- ㄴ. 미국인 甲이 상속재산분할협의의 권한을 乙에게 수여하고 상속재산분할협의 위임장에 한국에 주재하는 미국 공관에서 본인이 작성하였다는 뜻의 인증을 받은 경우 이는 아포스티유 확인의 대상이 된다.
- ㄷ. 일본인 甲이 상속재산분할협의의 권한을 乙에게 수여하고 상속재산분할협의 위임장에 인감을 날인하고 일본의 인감증명을 첨부하였다면 이 인감증명은 아포스티유 확인의 대상이 된다.
- ㄹ. 미국인 甲이 상속재산분할협의의 권한을 乙에게 수여하고 상속재산분할협의 위임장에 미국 공증사무실에서 본인이 작성하였다는 뜻의 인증을 받은 경우 이는 아포스티유 확인의 대상이 된다.

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 없음

해설

② 1. 첨부정보가 외국에서 발행된 공문서(외국 공증인이 공증한 문서를 포함한다. 이하 같다)인 경우에는 규칙 제46조제9항에 따라 다음 각 호의 구분에 따른 확인을 받아 등기소에 제공하여야 한다(예규 제1778호 제3조).

㉠ 「외국공문서에 대한 인증의 요구를 폐지하는 협약」(이하 ‘협약’이라 한다)을 체결한 국가(한 국가 내의 특수한 지역을 포함한다, 이하 같다. 체결국의 예: 미국, 중국, 일본, 호주, 러시아, 홍콩, 캐나다, 싱가포르 등)에서 발행한 공문서의 경우에는 해당 국가의 아포스티유(Apostille) 발행 권한기관(예: 외교부, 국무부, 법원, 교육청 등 국가마다 상이함)에서 발행한 아포스티유 확인

㉡ 협약을 체결하지 않은 국가에서 발행한 공문서의 경우에는 「재외공관 공증법」 제30조제1항 본문에 따라 해당 국가에 주재하는 대한민국 공증담당영사의 확인

2. 등기관은 협약가입국 현황(www.0404.go.kr)을 참조하여 위의 확인이 없는 경우에는 보정을 명하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

㉠ 첨부정보가 외국의 외교·영사기관이 작성 또는 공증한 문서인 경우(예: 주한 미국대사관에서 공증받은 문서)

㉡ 대한민국과 수교를 맺지 않고 또한 위 협약에도 가입하지 않은 국가(예: 시리아)에서 발행된 공문서인 경우

㉢ 신분증 원본

3. [최신선례]

아포스티유(Apostille) 확인은 「외국공문서에 대한 인증의 요구를 폐지하는 협약」에 따라 첨부정보가 외국에서 발행된 공문서(외국 공증인이 공증한 문서를 포함)인 경우에 「재외공관 공증법」 제30조제1항 본문에 따라 해당 국가에 주재하는 대한민국 공증담당영사의 확인을 갈음하는 것이므로(같은 예규 제3조 제1항),

본국 관공서의 증명나 본국 공증인의 인증으로 인감증명을 갈음한 경우 그 증명이나 인증은 아포스티유 확인 대상이라 할 것이나,

대한민국 재외공관의 인증과 같이 대한민국 공증인의 인증으로 인감증명을 갈음하는 경우 그 인증은 외국에서 발행된 공문서가 아니므로 아포스티유 확인의 대상이 아니다(선례 제202303-02호).

ㄱ. (×) : 미국에 주재하는 “한국” 공관이므로, 아포스티유 확인 대상이 아니다.

ㄴ. (×) : “한국”에 주재하는 외교 공관이므로, 아포스티유 확인 대상이 아니다.

ㄷ. (○) : “일본”의 인감증명이기에 외국 공문서이므로, 아포스티유 확인 대상이다.

ㄹ. (○) : “미국” 공증인의 공증이기에 외국 공증인이 공증한 문서이므로, 아포스티유 확인 대상이다.

【문2】 다음 <보기>의 등기신청인에 관한 설명 중 옳은 경우를 모두 고른 것은?

▶ 2024년 등기서기보

보기

- ㄱ. 수용을 원인으로 한 소유권이전등기는 등기권리자가 단독으로 신청할 수 있다.
 ㄴ. 채무를 전부 변제한 근저당권설정자는 근저당권 말소등기를 단독으로 신청할 수 있다.
 ㄷ. 지상권의 존속기간이 경과한 경우에는 토지소유자가 지상권 말소등기를 단독으로 신청할 수 있다.
 ㄹ. 신탁재산에 속하는 부동산의 신탁등기는 수탁자가 단독으로 신청한다.
 ㅁ. 신탁법 제3조 제5항에 따라 재신탁을 하는 경우에는 새로운 신탁의 수탁자와 원래 신탁의 수탁자가 공동으로 신탁등기를 신청한다.

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

해설 ②

- ㄱ. (○) : 수용으로 인한 소유권이전등기는 제23조 제1항에도 불구하고 등기권리자가 단독으로 신청할 수 있다(법 제99조 제1항).
 ㄴ. (×) : 등기는 법률에 다른 규정(법 제23조 제2항 이하 등)이 없는 경우에는 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청한다(법 제23조 제1항). 근저당권말소등기의 경우에도 원칙적으로는 공동으로 신청하여야 한다.
 ㄷ. (×) : 등기는 법률에 다른 규정(법 제23조 제2항 이하 등)이 없는 경우에는 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청한다(법 제23조 제1항). 지상권말소등기의 경우에도 원칙적으로는 공동으로 신청하여야 한다.
 ㄹ. (○) : 신탁재산에 속하는 부동산의 신탁등기는 수탁자가 단독으로 신청한다(법 제23조 제7항).
 ㅁ. (×) : 수탁자가 「신탁법」 제3조제5항에 따라 타인에게 신탁재산에 대하여 신탁을 설정(재신탁)하는 경우 해당 신탁재산에 속하는 부동산에 관한 권리이전등기에 대하여는 새로운 신탁의 수탁자를 등기권리자로 하고 원래 신탁의 수탁자를 등기의무자로 한다. 이 경우 해당 신탁재산에 속하는 부동산의 신탁등기는 제7항에 따라 새로운 신탁의 수탁자가 단독으로 신청한다(법 제23조 제8항).

【문3】 자격자대리인의 등기의무자 확인 및 자필서명 정보 제공에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은? ▶ 2024년 등기서기보

- ① 전자신청의 경우에도 자격자대리인의 등기의무자 확인 및 자필서명 정보 제공이 면제되지 않는다.
- ② 미성년자의 법정대리인이 등기신청을 위임한 경우에는 자필서명정보의 등기의무자란에 등기기록상 명의인인 미성년자를 기재하여야 한다.
- ③ **甲과 乙이 공유하는 부동산에 대한 소유권이전등기의 신청위임을 받은 자격자 대리인은 공유자 중 1인인 甲 또는 乙에 대해서만 본인확인을 하고 자필서명한 정보를 첨부정보로 제공할 수 있다.**
- ④ 구분건물과 대지권이 함께 등기신청의 목적인 경우에는 그 자필서명 정보에 대지권의 구체적인 표시가 없더라도 대지권이 포함된 취지의 표시는 되어 있어야 한다.

해설 ③ 하나의 등기신청에서 등기의무자가 수인인 경우(예시 : 공유의 부동산을 처분하는 경우)에는 별지 제1호 양식(㉔ **자격자대리인의 등기의무자 확인 및 자필서명 정보**)의 등기의무자란에 등기의무자를 추가하여 한 개의 첨부정보로 제공할 수 있다(예규 제1745호, 4-가). 즉, **공유자 모두를 확인**하여야 한다.

- ① 전자신청의 경우 별지 제1호 양식에 따라 작성한 서면(㉔ **자격자대리인의 등기의무자 확인 및 자필서명 정보**)을 전자적 이미지 정보로 변환(스캐닝)하여 원본과 상위 없다는 취지의 부가정보와 「부동산등기규칙」 제67조 제4항 제1호에 따른 **자격자대리인의 개인인증서** 정보를 덧붙여 등기소에 송신하여야 한다(예규 제1745호, 4-다). 즉, 전자신청의 경우에도 자격자대리인의 등기의무자 확인 및 자필서명 정보 제공이 면제되지 않는다.
- ② 미성년자의 법정대리인이 등기신청을 위임한 경우에는 등기기록상 명의인인 미성년자를 기재하여야 한다(예규 제1745호, 3-나-1).
- ④ 구분건물과 대지권이 함께 등기신청의 목적인 경우에는 그 자필서명 정보에 **대지권의 구체적인 표시가 없더라도 대지권이 포함된 취지의 표시**는 되어 있어야 한다(예규 제1745호, 3-가-(2)).

【문4】 판결 등 집행권원에 의한 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

▶ 2024년 등기서기보

- ① 甲이 乙을 상대로 제기한 소에서 소송서류 등이 공시송달의 방법으로 송달되어 확정되고 이와 같이 확정된 제1심 판결문을 기초로 甲이 소유권이전등기를 마쳤으나, 이후 제기된 추후보완 항소에서 제1심 판결이 취소되고 甲의 청구가 기각되었다면 乙은 위 항소심 판결문을 첨부하여 甲 명의의 소유권이전등기의 말소등기를 신청할 수 있다.
- ② 공유물을 분할하는 판결에 의한 등기는 승소한 등기권리자가 단독으로 신청하여야 한다.
- ③ 가사조정조서나 가사조정제 갈음하는 결정은 그 내용에 등기의무자의 등기신청에 관한 의사 표시의 기재가 있는 경우에도 등기권리자가 단독으로 등기를 신청할 수 없다.
- ④ 보전처분에 해당하는 가처분결정에 등기절차의 이행을 명하는 조항이 기재되어 있어도 등기권리자는 이 가처분결정 등에 의하여 단독으로 등기를 신청할 수 없다.

해설 ④ 가처분결정(판결)에 등기절차의 이행을 명하는 조항이 기재되어 있어도 등기권리자는 이 가처분결정 등에 의하여 단독으로 등기를 신청할 수 없다(예규 제1692호, 2-다-4).

- ① 1. 판결에 의하여 등기권리자가 단독으로 등기신청을 하기 위하여는 그 판결주문에 어떠한 등기절차의 이행을 명하는지가 나타나 있어야 하는 바, 원고가 피고의 주소를 허위로 기재하여 소송서류 및 판결 정본을 그곳으로 송달하게 한 소위 사위판결에 의하여 소유권이전등기가 경료된 후 상소심절차에서 그 사위판결이 취소·기각된 경우, 그 취소·기각 판결에는 등기절차의 이행을 명하는 취지가 나타나지 아니하므로 그 취소·기각판결에 의하여는 위 소유권이전등기의 말소등기를 단독으로 신청할 수 없다.
2. 따라서 당사자가 공동으로 신청하거나 등기의무자가 협조하지 아니하는 때에는 다시 소유권이전등기 말소등기절차의 이행을 명하는 판결을 받아 단독으로 그 말소등기를 신청할 수 있다(선례 제4-486호, 예규 제1692호).
- ② 공유물을 분할하는 판결에 의한 등기는 (㉡ 승소·패소·원고·피고 불문) 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청한다(법 제23조 제4항)
(㉡ 판결주문례 - 별지 목록 기재 토지를, 별지 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㄱ의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉢ 부분 70㎡는 원고의 소유로, 같은 도면 표시 ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㄷ, ㄴ의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉣ 부분 30㎡는 피고의 소유로 분할한다).
- ③ 1. 등기절차의 이행 또는 인수를 명하는 판결에 의한 등기는 승소한(㉡ 패소×) 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청하고, 공유물을 분할하는 판결에 의한 등기는 (㉡ 승소·패소·원고·피고 불문) 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청한다(법 제23조 제4항).
2. 여기서의 판결은 조정조서 등 판결에 준하는 집행권원을 포함한다.
따라서, 화해조서·인낙조서, 화해권고결정, 민사조정조서·조정제 갈음하는 결정, 가사조정조서·조정제 갈음하는 결정 등도 그 내용에 등기의무자의 등기신청에 관한 의사표시의 기재가 있는 경우에는 등기권리자가 단독으로 등기를 신청할 수 있다(예규 제1692호).

【문5】 가등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

▶ 2024년 등기서기보

- ① 가등기는 본등기를 전제로 하는 예비등기이므로 본등기를 할 수 있는 권리에 대해서만 허용된다.
- ② 하나의 가등기에 관하여 여러 사람의 가등기권자가 있는 경우에 그 중 일부의 가등기권자는 공유물보존행위에 준하여 가등기 전부에 관한 본등기를 신청할 수 있다.
- ③ 2인의 공동가등기권자 중 한 사람이 가등기상 권리를 다른 가등기권자에게 양도한 경우 양수한 가등기권자 한 사람의 이름으로 본등기를 신청하기 위하여 먼저 가등기상 권리의 양도를 원인으로 한 지분이전의 부가등기를 할 필요는 없다.
- ④ 소유권이전등기청구권 보전가등기에 기하여 소유권이전의 본등기를 한 경우 가등기 전에 마쳐진 가압류에 의한 강제경매개시결정등기가 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 경우에는 해당 강제경매개시결정등기는 직권말소 대상이 된다.

해설

- ① 1. 가등기는 본등기를 전제로 하는 예비등기이므로 **본등기를 할 수 있는 권리에 대해서만 허용된다.**
 2. 가등기는 **제3조 각 호(소유권, 지상권, 지역권, 전세권, 저당권, 권리질권, 채권담보권, 임차권)의 어느 하나에 해당하는 권리의 (㉔ 보존×)설정, 이전, 변경 또는 소멸의 청구권을 보전하려는 때에 한다.** 그 청구권이 시기부 또는 정지조건부일 경우나 그 밖에 장래에 확정될 것인 경우에도 같다(**법 제88조**).
- ② 하나의 가등기에 관하여 **여러 사람의 가등기권자가 있는 경우에, 가등기권자 모두가 공동의 이름으로** 본등기를 신청하거나, 그중 일부의 가등기권자가 **자기의 가등기지분에 관하여 본등기를 신청할 수 있지만, 일부의 가등기권자가** 공유물보존행위에 준하여 **가등기 전부에 관한 본등기를 신청할 수는 없다.** 공동가등기권자 중 일부의 가등기권자가 **자기의 지분만에 관하여 본등기를 신청할 때에는 신청서에 그 뜻을 기재하여야 하고 등기기록에도 그 뜻을 기록하여야 한다(예규 제1632, 4-마-(1)).**
- ③ 두 사람의 가등기권자 중 한 사람이 가등기상 권리를 다른 가등기권자에게 양도한 경우, 양수한 가등기권자 한 사람의 이름으로 본등기를 신청하기 위해서는, **먼저 가등기상 권리의 양도를 원인으로 한 지분 이전의 부가등기를 마쳐야 한다(예규 제1632호, 4-마-(3)).**
- ④ 등기관이 **소유권이전등기청구권보전 가등기에** 의하여 소유권이전의 **본등기를** 한 경우에는 법 제92조 제1항에 따라 **가등기 후 본등기 전에 마쳐진 등기 중 다음 각 호의 등기를 제외하고는 모두 직권으로 말소한다(규칙 제147조 제1항).**
1. 해당 가등기상 권리를 목적으로 하는 가압류등기나 가처분등기
 2. **가등기 전에 마쳐진 가압류에 의한 강제경매개시결정등기**
 3. 가등기 전 마쳐진 담보가등기, 전세권 및 저당권에 의한 임의경매개시결정등기
 4. 가등기권자에게 대항할 수 있는 주택임차권등기, 주택임차권설정등기, 상가건물임차권등기, 상가건물임차권설정등기(이하 “주택임차권등기 등”이라 한다)

【문6】 공장 및 광업재단 저당법에 의한 저당권(이하 '공장저당권'이라 함)에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

▶ 2024년 등기서기보

- ① 甲과 乙이 공유하고 있는 공장건물 전부와 공장건물에 설치된 甲 단독 소유인 기계·기구를 담보목적으로 하여 공장저당권을 설정할 수 있다.
- ② 보통 저당권의 설정 후 기계·기구 등의 설치로 인하여 공장저당권으로 변경등기를 할 때에는 저당권자가 단독으로 신청할 수 있다.
- ③ 기계·기구의 일부멸실 또는 분리에 의한 목록의 변경등기신청의 경우에는 저당권자의 동의가 있음을 증명하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 제공할 필요는 없다.
- ④ 종전 목록에 새로운 기계·기구를 추가하는 경우에는 신청인은 새로 추가된 목록에 관한 정보를 제공하여야 하며 이때 신청인의 인감증명을 첨부정보로 제공하여야 한다.

해설

- ① 1. 공장저당법에 의하여 공장에 속하는 토지나 건물에 대한 저당권설정등기를 할 경우 그 토지나 건물에 설치한 기계, 기구 기타의 공장 공용물의 소유자는 그것이 설치된 토지 또는 건물의 소유자와 동일하여야 한다(❗ 소유자가 다른 경우에는 소유자의 동의서를 첨부하였다 하더라도 공장저당권설정등기를 할 수 없다)(선례 제2-376호).
2. 토지와 공장건물의 소유자는 상이하고 공장건물의 소유자와 공장에 속하는 기계기구의 소유자가 동일할 경우에는 공장건물만을 공장저당법 제7조에 의한 근저당으로 하고 토지에 대하여는 보통 근저당으로 하여 공동담보로 근저당설정등기를 신청할 수 있다(선례 제8-269호).
3. 갑·을 2인 공유의 공장건물 전부와 공장건물에 설치된 공장저당법 제7조 목록에 의한 갑 단독 소유인 기계기구를 담보목적으로 하여 공장저당법 제7조에 의한 근저당권을 설정할 수 있다(선례 제3-2호).
- ② 보통저당권의 설정 후에 기계·기구 등이 설치되는 경우 등에는 보통저당에서 공장저당으로 변경할 수 있다. 따라서 일반저당권을 공장저당권으로 변경하기 위해서는 그 변경계약서와 (❗ 공장저당)목록을 제출하여 (근)저당권설정자와 (근)저당권자가 공동으로 (근)저당권변경등기신청을 하여야 한다(선례 제1-443호).
- ③ (❗ 기계·기구의 일부멸실·분리)변경등기를 신청하는 경우에는 저당권자의 동의가 있어야 한다. 따라서 기계·기구의 일부멸실 또는 분리에 의한 변경등기신청의 경우에는 저당권자의 동의가 있음을 증명하는 정보(인감증명정보 첨부) 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 제공하여야 한다(예규 제1475호, 3-③).
- ④ 1. 공장저당법 제6조에 따라 제출된 목록에 새로운 기계·기구를 추가하는 경우에는 소유자가 목록기재 변경등기를 단독으로 신청하여야 한다(공장 및 광업재단 저당법 제42조).
2. 종전 목록에 새로운 기계·기구를 추가하는 경우에는 신청인은 새로 추가된 목록에 관한 정보만을 제공하여야 한다(예규 제1475호, 3-①).
3. 소유자의 단독신청이므로 인감증명을 제공할 필요가 없다.

【문7】 다음 중 부기등기로 등기를 실행하는 경우가 아닌 것은?

▶ 2024년 등기서기보

- ① 토지의 지목변경등기
- ② 이해관계인의 승낙을 받은 경우의 근저당권의 변경등기
- ③ 등기명의인의 주소변경등기
- ④ 지상권에 대한 저당권설정등기

해설 ① 법 제34조의 토지표시(※ 소재·지번·지목·면적)에 관한 사항을 변경하는 등기를 할 때에는 종전의 표시에 관한 등기를 말소하는 표시를 하여야 한다(규칙 제73조). 이러한 부동산표시변경등기는 법 제52조의 각 호에 해당하지 않으므로 주등기로 실행한다.

- 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 등기명의인표시의 변경이나 경정의 등기를 할 때에는 부기로 하여야 한다(법 제52조 제1호).
- ④ 소유권 외의 권리를 목적으로 하는 권리에 관한 등기를 할 때에는 부기로 하여야 한다(법 제52조 제3호). (※ 지상권에 대한 저당권설정등기, 전세권에 대한 근저당권설정등기)

【문8】 등기원인에 대하여 행정관청의 허가 등을 요하는 경우에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은? ▶ 2024년 등기서기보

- ① 재단법인의 기본재산을 타인에게 증여하고 그에 따른 등기를 신청하는 경우에는 주무관청의 허가를 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.
- ② 학교법인이 설치·경영하는 사립학교의 교육에 직접 사용되는 교지, 교사, 체육장, 실습시설을 매도 또는 담보로 제공하는 행위는 관할청의 허가여부에 관계없이 할 수 없다.
- ③ 전통사찰 소유의 전통사찰보존지를 양도하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 문화체육관광부장관의 허가를 증명하는 정보를 첨부하여야 한다.
- ④ 공익법인이 기본재산을 처분할 때에는 주무관청의 허가가 필요하나, 등기원인을 증명하는 서면이 소유권이전등기절차를 이행하라는 확정판결이라면 등기신청 시 주무관청이 발급한 허가서를 첨부할 필요가 없다.

해설 ④ 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 제1692호, 5-마).

- ① **재단법인** 소유 명의의 부동산에 관하여 **매매, 증여, 교환, 신탁해지, 공유물분할, 그 밖의 처분행위**를 원인으로 한 **소유권이전등기**(**제한물권**·**임차권**×)를 신청하는 경우에는 그 등기신청서에 **주무관청의 허가**를 증명하는 서면을 첨부하여야 한다(예규 제886호, 2-가).
- ② **학교교육에 직접 사용되는 재산 중 교지, 교사, 체육장** 등은 관할청의 허가여부와 관계없이 **매도나 담보**의 대상이 되지 **않는다**(**사립학교법 시행령 제12조 제1항**).
- ③ 전통사찰 소유의 전통사찰보존지 등을 매매, 증여, 그 밖의 원인으로 양도하여 **소유권이전등기**를 신청하는 경우에는 법 제9조 제1항에 따른 **문화체육관광부장관의 허가**를 증명하는 정보. 다만, **시효취득**을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하거나 민사집행법에 따른 **매각**을 원인으로 한 소유권이전등기를 촉탁하는 경우에는 **그러하지 아니한다**(예규 제1484호, 4-1).

【문9】 등기관에 대한 이의신청절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2024년 등기서기보

- ① 등기신청의 각하결정에 대해서는 등기신청인인 등기관리자뿐만 아니라 등기의무자도 이의신청을 할 수 있다.
- ② 채권자가 채무자를 대위하여 마친 등기가 채무자의 신청에 의하여 말소된 경우 그 말소처분에 대하여 채권자는 등기상 이해관계인으로서 이의신청을 할 수 있다.
- ③ 등기신청이 부동산등기법 제29조 제3호부터 제11호까지의 어느 하나에 해당함에도 등기관이 이를 간과하고 등기를 실행한 경우에는 이의신청으로는 다룰 수 없고 소로써 그 등기의 효력을 다룰 수밖에 없다.
- ④ **저당권설정자는 저당권의 양수인과 양도인 사이의 저당권이전의 부기등기에 대하여 이의신청을 할 수 있다.**

해설 ④ 저당권설정자는 저당권의 양수인과 양도인 사이의 저당권이전의 부기등기에 대하여 이의신청을 할 수 없다(예규 제1689호, 2-②-3).

- ① 등기신청의 각하결정에 대하여는 등기신청인인 등기관리자 및 등기의무자에 한하여 이의신청을 할 수 있고, 제3자는 이의신청을 할 수 없다(예규 제1689호, 2-①).
- ② 채권자가 채무자를 대위하여 경료한 등기가 채무자의 신청에 의하여 말소된 경우에는 그 말소처분에 대하여 채권자는 등기상 이해관계인으로서 이의신청을 할 수 있다(예규 제1689호, 2-②-1).
- ③ 등기신청이 「부동산등기법」 제29조 각 호에 해당되어 이를 각하하여야 함에도 등기관이 각하하지 아니하고 등기를 실행한 경우에는 그 등기가 「부동산등기법」 제29조 제1호, 제2호에 해당하는 경우에 한하여 이의신청을 할 수 있고, 동법 제29조 제3호 이하의 사유로는 이의신청의 방법으로 그 등기의 말소를 구할 수 없다(예규 제1689호, 2-①). 예컨대, 신청할 권한이 없는 자가 신청한 등기가 마쳐진 경우에는 법 제29조 제3호의 사유이므로 이의신청을 할 수 없다.

【문10】 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2024년 등기서기보

- ① 이미 자기 앞으로 소유권을 표상하는 등기가 되어 있었던 자 또는 지적공부상 소유자로 등록되어 있던 자로서 소유권보존등기를 신청할 수 있는 자는 현재의 등기명의인과 공동으로 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ② 공동으로 신청하는 경우에는 등기의무자의 인감증명을 첨부정보로 제공하여야 하지만 매도용일 필요는 없다.
- ③ 소유권이전등기절차의 이행을 명하는 판결을 받아 소유권이전등기를 신청할 때에 원인일자로 판결선고일을 신청정보로 제공하여야 한다.
- ④ 토지거래허가나 농지취득자격을 증명하는 정보는 첨부정보로 제공할 필요는 없다.

해설 ③ 진정명의 회복을 등기원인으로 하는 소유권이전등기를 신청하는 경우 신청서에 등기원인일자를 기재할 필요는 없다(예규 제1631호, 4).

- ① 이미 자기 앞으로 소유권을 표상하는 등기가 되어 있었던 자 또는 지적공부상 소유자로 등록되어 있던 자로서 소유권보존등기를 신청할 수 있는 자(등기예규 「미등기부동산의 소유권보존등기 신청인에 관한 업무처리지침」 참조)가 현재의 등기명의인과 공동으로 “진정명의회복”을 등기원인으로 하여 소유권이전등기신청을 한 경우에도 수리하여야 한다(예규 제1631호, 1).
- ② 소유권의 등기명의인이 등기의무자로서 등기를 신청하는 경우 등기의무자의 인감증명을 제출한다(규칙 제60조 제1항 제1호). 따라서, 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기신청을 공동으로 신청하는 경우에는 현재의 등기명의인의 인감증명을 첨부정보로 제공하여야 하며, 이 경우 매도용인감일 필요는 없다.
- ④ 진정명의 회복을 등기원인으로 하는 소유권이전등기를 신청할 때에는 토지거래허가증 및 농지취득자격증명의 제출을 요하지 아니한다(예규 제1631호, 5).

【문11】 가압류등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2024년 등기서기보

- ① 전세금반환청구권의 가압류는 전세권이 존속하고 있는 경우에는 전세권의 종료를 조건부 또는 기한부로 한 경우에 허용된다.
- ② 가압류등기를 직권으로 경정(일부말소 의미)하는 경우 등기관은 지체없이 그 뜻을 집행법원에 통지하여야 한다.
- ③ 다수의 채권자 중 일부 채권자의 해제신청에 의한 변경등기 촉탁이 있는 경우에는 일부 채권자 해제를 원인으로 한 가압류등기의 변경등기를 하고, 가압류 청구금액의 변경이 포함되어 있을 때에는 청구금액의 변경등기도 하여야 한다.
- ④ 공유지분에 대한 가압류등기는 가능하나, 합유물인 부동산에 대한 가압류등기는 할 수 없다.

해설

- ④ 1. 공유지분은 소유권의 분량적 일부로서 자유로이 양도할 수 있고 독립하여 담보권의 목적이 되거나 강제경매의 대상이 될 수 있으므로 공유지분에 대한 가압류가 가능하다.
2. 합유물 전체에 대하여 경매개시결정이 있는 경우에는 그에 따른 경매신청의 기입등기를 할 수 있다(선례 제6-498호). 마찬가지로, 합유물인 부동산에 대한 가압류등기도 할 수 있다.
3. 합유지분에 대한 가압류등기는 할 수 없다. 합유지분은 공유지분과 달리 조합의 목적과 단체성에 의하여 제한을 받으므로 조합원의 지위와 분리하여 지분만을 처분할 수는 없기 때문이다. 마찬가지로, 부동산에 합유등기가 경료된 경우에 각 합유지의 지분에 대한 소유권이전청구권가등기, 가압류등기, 압류등기, 경매개시결정등기, 근저당권설정 등은 할 수 없다(법 제29조 제2호, 규칙 제52조 제10호, 선례 제6-436호, 제7-243호, 제3-560호, 제6-497호, 제6-498호).
- ① 전세금반환청구권의 가압류는 전세권이 종료된 경우에는 제한 없이 인정되나, 전세권이 존속하고 있는 경우에는 전세권의 종료를 조건부 또는 기한부로 한 경우에 허용된다(「부동산등기실무III」 p. 97).
- ② 가압류, 가처분 등 법원의 촉탁에 의한 처분제한의 등기를 직권으로 말소 또는 경정(일부말소 의미)하는 경우 등기관은 지체없이 그 뜻을 집행법원에 통지하여야 한다(예규 제1366호, 3).
- ③ 다수의 채권자 중 일부 채권자의 해제신청에 의한 변경등기 촉탁이 있는 경우에는 ○번 ○○변경, 접수 ○○○○년 ○월 ○일 제○○○호, 원인 ○○○○년 ○월 ○일 일부채권자 해제로 한 변경등기를 하고, 이 경우 등기촉탁서에 가압류의 청구금액이나 가처분할 지분의 변경이 포함되어 있을 때에는 청구금액 또는 가처분할 지분의 변경등기도 하여야 한다(예규 제1358호, 4-가).

【문12】 지상권 또는 구분지상권에 관한 등기에 대한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2024년 등기서기보

- ① 지상권설정등기를 신청하는 경우 등기원인에 존속기간, 지료 및 지급시기에 관한 약정이 있는 때에는 이를 신청정보의 내용으로 제공하여야 한다.
- ② 토지거래허가구역 안의 토지에 관하여 지상권을 설정하는 경우에는 지료의 지급 유무를 불문하고 토지거래허가증을 첨부정보로 제공하여야 한다.
- ③ 건물 기타 공작물이 아닌 수목을 소유하기 위한 구분지상권은 허용되지 않는다.
- ④ 구분지상권은 그 권리가 미치는 지하 또는 지상 공간을 상하로 범위를 정하여 등기하는 것으로서 계층적 구분건물의 특정계층의 구분소유를 목적으로 하는 구분지상권의 설정등기는 할 수 없다.

해설

② 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제11조 제1항의 규정에 의한 허가의 대상이 되는 토지(이하 ‘허가대상 토지’라 한다)에 관하여 소유권·지상권을 이전 또는 설정하는 (㉠ 유상)계약(예약)을 포함한다. 이하 같다을 체결하고 그에 따른 등기신청을 하기 위해서는 신청서에 시장, 군수 또는 구청장이 발행한 토지거래계약허가증을 첨부하여야 한다. 다만, 그 계약이 중여와 같이 대가성이 없는 경우에는 그러하지 아니하다(예규 제1634호, 1-(1)).

토지거래허가구역 안의 토지에 대하여 지상권의 등기 시 대가(지료)를 받고 설정하는 경우에는 토지거래계약허가증을 첨부하여야 하며, 대가(지료)가 없는 지상권의 경우에는 토지거래허가서를 첨부할 필요가 없다.

- ① 존속기간, 지료 및 지급시기는 임의적 기재사항에 해당하므로, 등기원인에 그 약정이 있는 경우에만 신청정보로 제공하여야 하며 등기원인에 그 약정이 없는 경우에는 신청정보로 제공할 필요가 없다(법 제69조, 규칙 제126조 제1항).
- ③ 건물 또는 공작물 등을 소유(㉡ 수목×)하기 위하여 타인 소유 토지의 일정범위의 지하 또는 공간을 사용하는 권리로서의 지상권, 이른바 구분지상권은 그 권리가 미치는 지하 또는 공간의 상하의 범위를 정하여 등기할 수 있다(예규 제1040호, 1).
- ④ 구분지상권은 그 권리가 미치는 지하 또는 지상 공간을 상하로 범위를 정하여 등기하는 것으로서 (㉢ 1동의 건물을 횡단적으로 구분한) 계층적 구분건물의 특정계층의 구분소유를 목적으로 하는 구분지상권의 설정등기는 할 수 없다(「부동산등기실무 II」 p. 406).

【문13】 등기명의인표시변경등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은? ▶ 2024년 등기서기보

- ① 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 등기의무자 표시에 변경사유가 있어도 변경 사실을 증명하는 정보를 제공하면 등기의무자의 표시변경등기를 생략할 수 있다.
- ② 이미 말소된 등기의 등기명의인에 대한 표시변경등기는 허용되지 않는다.
- ③ 현재 효력있는 소유권의 등기명의인인 종중의 부동산등기용등록번호가 등기기록에 기록되어 있지 않은 경우에는 위 등록번호를 추가하는 등기명의인표시변경등기를 신청할 수 있다.
- ④ 등기명의인인 회사의 조직이 변경되었다면 조직변경 후의 회사 명의로 등기명의인표시변경등기를 신청하여야 하고, 소유권이전등기를 신청할 것이 아니다.

- 해설**
- ① 1. 등기관이 **소유권이전등기**를 할 때에 등기명의인의 **주소변경(㉠ 전거○ / 도로명주소× / 개명×)**으로 신청정보상의 등기의무자의 표시가 등기기록과 일치하지 아니하는 경우라도 첨부정보로서 제공된 주소를 증명하는 정보(㉡ **주민등록등·초본**)에 등기의무자의 등기기록상의 주소가 신청정보상의 주소로 변경된 사실이 명백히 나타나면 직권으로 등기명의인표시의 변경등기를 하여야 한다(규칙 제122조).
 2. 이는 **자연인**의 주소지가 변경된 경우뿐만 아니라, **법인**의 본점소재지가 변경된 경우에도 **마찬가지로** 적용된다.
 3. 그러나, 위와 같은 규정은 등기명의인의 주소변경에만 적용이 있으며, **개명 등의 사유에는 등기의무자의 표시변경등기를 생략할 수 없다.**
 - ② 1. 변경의 대상이 되는 등기는 현재 유효하게 효력이 있어야 하므로 폐쇄등기기록상의 등기명의인, 종전 소유권의 등기명의인, 허무인이나 이미 사망한 등기명의인에 대한 등기명의인표시변경등기신청은 허용되지 않는다.
 2. 마찬가지로, 이미 말소된 등기의 등기명의인표시변경등기신청은 각하하여야 한다(대법원 1979. 11. 20. 자 79마360 결정).
 - ③ 1. **현재 효력 있는 권리(㉢ 소유권·근저당권 등)**에 관한 등기의 등기명의인(㉣ **외국인, 종중 포함○**)의 주민등록번호 등이 등기기록에 기록되어 있지 않은 경우, 그 등기명의인은 주민등록번호 등을 추가로 기록하는 내용의 등기명의인표시변경등기를 신청할 수 있다(예규 제1672호).
 2. **법인 아닌 사단이나 재단**이 현재 효력 있는 권리에 관한 등기의 등기명의인이나 그 대표자 또는 관리인의 성명, 주소 및 주민등록번호가 등기기록에 기록되어 있지 않은 경우, 그 대표자 또는 관리인은 대표자 또는 관리인의 성명, 주소 및 주민등록번호를 추가로 기록하는 내용의 등기명의인표시변경등기를 신청할 수 있다(예규 제1621호).
 - ④ 1. **유한회사를 주식회사로 조직변경**한 경우에도 **권리주체로서의 동일성은 유지**되지만 등기의 기술적 처리를 위한 편의상 전자에 있어서는 해산의 등기, 후자에 있어서는 설립의 등기(본래의 의미의 설립등기는 아님)를 하여야 하며, 전자 명의로 부동산에 관하여는 후자 명의로 **소유권이전등기신청을 할 것이 아니라 조직변경을 등기원인으로 하여 소유권의 등기명의인 표시변경등기신청**을 하여야 한다(예규 제612호).
 2. 마찬가지로 주식회사 명의로 부동산에 관한 근저당권을 유한회사의 명의로 등기하기 위해서는, 근저당권이전등기를 신청할 것이 아니라 조직변경을 등기원인으로 하는 근저당권의 등기명의인 표시변경등기를 신청하여야 한다(선례 제6-405호).

【문14】 채권자대위권에 의한 대위등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2024년 등기서기보

- ① 채무자인 甲이 상속을 포기한 경우에 甲의 채권자는 甲을 대위하여 상속등기를 신청할 수 없다.
- ② 대위등기신청은 채권자가 채무자의 실체법상 등기청구권을 대위 행사하는 것이다.
- ③ 상속등기를 하지 아니한 부동산에 대하여 가압류결정이 있을 때 가압류채권자는 그 기입등기 촉탁 이전에 먼저 대위에 의하여 상속등기를 함으로써 등기의무자의 표시가 등기기록과 부합하도록 하여야 한다.
- ④ 대위신청에 의하여 등기를 할 때에는 대위자의 성명 또는 명칭, 주소 또는 사무소 소재지 및 대위원인을 기록하여야 한다.

해설

- ② 1. 등기신청에 관하여 공동신청주의를 채택한 결과, 물건변동에 관련된 당사자가 공동으로 등기신청을 하여야 한다. 따라서 등기를 원하는 일방 당사자는 타방 당사자가 등기신청에 협력하지 않을 경우 상대방의 협력(등기신청의 의사표시)을 청구할 수 있어야 하는데, 이를 위한 권리가 등기청구권이다. 즉 등기청구권은 실체법상의 권리로서 권리자가 의무자에게 등기신청의 의사표시를 갈음하는 이행판결을 구할 수 있는 권리이다. 즉, 사법상 인정되는 사법상의 권리로 소송의 방법으로 실현된다(「부동산등기실무 I」 p.135).
2. 등기청구권과 구별하여야 할 개념으로 등기신청권이 있는데, 이는 다른 등기권리자 또는 등기의무자와 공동으로 권리의 등기를 신청하거나 단독으로 사실의 등기를 신청할 수 있는 공법상의 권리를 말한다.
3. 채권자가 채무자를 대위하여 소송을 제기하는 행위는 채무자의 실체법상 등기청구권을 행사한다고 볼 수 있으나, 채권자가 채무자를 대위하여 등기를 신청하는 행위는 채무자의 등기신청권을 행사하는 것으로 구별된다.
- ③ 1. 대위등기신청은 채권자가 채무자의 등기신청권을 대위 행사하는 것이므로 그 전제로서 채무자에게 등기신청권이 있어야 한다. 채무자에게 등기신청권이 없으면 당연히 대위등기신청도 생각할 수 없다.
2. 예를 들어 채무자인 상속인이 상속포기를 한 경우에는 채무자에게 등기신청권이 없으므로 채권자는 상속인을 대위하여 상속등기를 신청할 수도 없다.
3. 다만, 상속의 한정승인이나 포기를 할 수 있는 기간 내라고 하더라도 상속인은 상속등기를 신청할 수 있는바, 마찬가지로 상속인의 채권자도 상속인을 대위하여 상속등기를 신청할 수 있다(「부동산등기실무 I」 p.201).
- ③ 가압류등기촉탁과 채권자의 대위에 의한 상속등기(예규 제1432호)
 - (1) 상속등기를 하지 아니한 부동산에 대하여 가압류결정이 있을 때 가압류채권자는 그 기입등기촉탁 이전에 먼저 대위에 의하여 상속등기를 함으로써 등기의무자의 표시가 등기기록과 부합하도록 하여야 한다(☞ 법 제29조 제7호).
 - (2) 대위원인 : “○년 ○월 ○일 ○○지방법원의 가압류 결정”이라고 기재한다.
 - (3) 대위원인증서 : 가압류결정의 정본 또는 그 등본을 첨부한다.
- ④ 등기관이 대위신청에 의하여 등기를 할 때에는 대위자의 성명 또는 명칭, 주소 또는 사무소 소재지(☞ 번호X) 및 대위원인을 등기기록에 기록하고, 신청정보의 내용으로도 제공하여야 한다(법 제28조 제2항, 규칙 제50조 제3호, 제4호, 예규 제1432호, 4).

【문15】 합유에 관한 등기에 대한 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2024년 등기서기보

- ① 甲, 乙 명의로 등기된 합유 부동산 중 甲 지분에 대하여 甲의 채권자 丙에 의한 강제집행신청은 乙의 동의가 있는 경우에는 허용될 수 있다.
- ② 합유에 있어서 합유자는 각 지분을 가지지만 등기기록상 그 지분을 표시하지 않는다.
- ③ 甲이 단독소유하고 있는 부동산의 소유권을 甲과 乙의 합유로 하기로 한 경우 이는 소유권이 전등기의 방식으로 한다.
- ④ 합유자가 2인인 경우에 그 중 1인이 사망한 때에는 해당 부동산은 잔존 합유자의 단독소유로 귀속되는 것이므로, 잔존 합유자는 사망한 합유자의 사망사실을 증명하는 서면을 첨부하여 해당 부동산을 잔존 합유자의 단독소유로 하는 합유명의인 변경등기신청을 할 수 있다.

해설

- ① 1. 공유지분은 소유권의 분량적 일부로서 자유로이 양도할 수 있고 독립하여 담보권의 목적이 되거나 강제경매의 대상이 될 수 있으므로 공유지분에 대한 가압류가 가능하다.
2. 합유물 전체에 대하여 경매개시결정이 있는 경우에는 그에 따른 경매신청의 기입등기를 할 수 있다(선례 제6-498호). 마찬가지로, 합유물인 부동산에 대한 가압류등기도 할 수 있다.
3. 합유지분에 대한 가압류등기는 할 수 없다. 합유지분은 공유지분과 달리 조합의 목적과 단체성에 의하여 제한을 받으므로 조합원의 지위와 분리하여 지분만을 처분할 수는 없기 때문이다. 마찬가지로, 부동산에 합유등기가 경료된 경우에 각 합유지의 지분에 대한 소유권이전청구권가등기, 가압류등기, 압류등기, 경매개시결정등기, 근저당권설정 등은 할 수 없다(법 제29조 제2호, 규칙 제52조 제10호, 선례 제6-436호, 제7-243호, 제3-560호, 제6-497호, 제6-498호).
- ② 합유등기에 있어서는 등기부상 각 합유자의 지분을 표시하지 아니한다(법 제48조 제4항, 규칙 제105조 제2항).
- ③ 단독소유를 수인의 합유로 이전하는 경우, 단독소유자와 합유자들의 공동신청으로 소유권이전등기신청을 하여야 한다. 그 단독소유자를 포함한 합유로 되었을 경우에도 전소유자인 그 단독소유자를 합유자로 표시하여야 한다(예규 제911호, 4).
- ④ 합유자가 2인인 경우에 그중 1인이 사망한 때에는 해당 부동산은 잔존 합유자의 단독소유로 귀속되는 것이므로, 잔존 합유자는 사망한 합유자의 사망사실을 증명하는 서면을 첨부하여 해당 부동산을 잔존 합유자의 단독소유로 하는 합유명의인 변경등기신청을 할 수 있다(예규 제911호).

【문16】 소유권보존등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2024년 등기서기보

- ① 대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자의 상속인은 피상속인 명의로 소유권보존등기를 거칠 필요 없이 상속인 명의로 직접 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ② 미등기토지의 지적공부상 ‘국’으로부터 소유권이전등락을 받은 경우에는 자기 명의로 직접 보존등기를 신청할 수 있다.
- ③ 미등기 토지가 공유인 경우에는 공유자 전원이 보존등기를 신청할 수 있음은 물론이고 각 공유자는 단독으로 공유자 전원을 위하여 보존등기를 신청할 수도 있다.
- ④ 주된 건물의 사용에 제공되는 부속건물은 주된 건물의 건축물대장에 부속건물로 등재되어 있는지 여부와 관계없이 소유자의 선택에 따라 별도의 독립 건물로 보존등기를 신청할 수도 있다.

해설

④ 주된 건물의 사용에 제공되는 부속건물은 주된 건물의 건축물대장에 부속건물로 등재하여 1개의 건물로 소유권보존등기를 함이 원칙이나, 소유자가 주된 건물과 분리하여 별도의 독립건물로 소유권보존등기를 신청할 수도 있다. 다만 부속건물을 독립건물로 소유권보존등기를 신청하기 위해서는 주된 건물과 부속 건물의 건축물대장이 각각 별도로 작성되어 있어야 한다(예규 제902호).

- ① 미등기의 토지 또는 건물에 관한 소유권보존등기는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 신청할 수 있다(법 제65조).
 1. 토지대장, 임야대장 또는 건축물대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자 또는 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인
 2. 확정판결에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자
 3. 수용으로 인하여 소유권을 취득하였음을 증명하는 자
 4. 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다)의 확인에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자(건물의 경우로 한정한다)
- ② 1. 토지대장상 이전등락을 받은 경우 원칙적으로 직접 자기명의로 소유권보존등기를 할 수 없으므로, 미등기 토지의 양수인은 최초의 소유자 명의로 소유권보존등기를 한 다음 자기 명의로 소유권이전등기를 하여야 한다.
 2. 마찬가지로, 미등기 토지를 매수한 자는 직접 그 명의로 소유권보존등기를 할 수 없고 먼저 대장에 최초로 등록되어 있는 소유자 명의로 소유권보존등기를 한 다음에 자기 명의로 소유권이전등기를 하여야 한다.
 3. 그러나 미등기 토지의 지적공부상 국(國)으로부터 소유권이전등락을 받은 경우에는 직접 자기명의로 소유권보존등기를 할 수 있다. 이러한 특례는 건물의 경우에는 인정되지 아니한다.
- ③ 소유권보존등기는 성질상 등기의무자의 존재를 생각할 수 없으므로 등기관리자가 단독으로 그 등기를 신청하며(법 제23조 제2항), 그 부동산이 공유물인 경우 등기관리자인 공유자 전원이 공동으로 소유권보존등기를 신청하여야 하고, 공유자 중 1인이 자기 지분만의 보존등기를 신청할 수는 없으나(법 제29조 제2호, 규칙 제52조 제6호), 민법 제265조 단서의 공유물 보존행위로서 공유자 전원을 위하여 보존등기를 신청하는 경우에는 공유자 중 1인이더라도 단독으로 등기신청을 할 수 있는 바, 이 경우에는 다른 공유자들의 동의나 위임없이 법무사에게 이러한 소유권보존등기신청을 위임할 수가 있다(선례 제4-288호).

【문17】 대지권등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2024년 등기서기보

- ① 대지권이 소유권인 경우에 그 토지만을 목적으로 하는 지상권 또는 임차권설정등기는 가능하다.
- ② 1필의 토지에 대한 단독소유권의 일부지분에 대하여서만 대지권등기를 할 수 있고, 이 경우에는 소유권의 일부지분을 전유부분과 분리하여 처분할 수 있도록 하는 취지의 공정증서를 첨부 정보로 제공하여야 한다.
- ③ A토지는 甲, B토지는 乙의 소유인 양 토지 위에 甲과 乙이 공동으로 집합건물을 신축하여 각 구분건물을 각 1/2 지분으로 공유하기로 한 경우에는 대지권등기를 할 수 있다.
- ④ 甲과 乙이 각 1/2 지분으로 공유하는 1필의 토지 위에 甲과 乙이 공동으로 집합건물을 신축하여 각 구분건물을 각 1/2 지분으로 공유하기로 한 경우에는 대지권등기를 할 수 있다.

해설

- ③ 1. **공동소유건물 + 개별소유토지**(수필의 토지를 각 단독소유하는 자들이 공동으로 구분건물을 신축하여 각 구분건물을 공유로 하는 경우)의 경우에는 **대지권등기를 할 수 없다**.
2. 예를 들면 **갑 소유의 A 토지와 을 소유의 B 토지**의 양 필지상에 갑과 을이 공동으로 **10개의 구분건물**을 신축하여 각 구분건물을 **갑·을이 1/2의 지분으로 공유**하는 것으로 집합건축물대장이 작성된 경우에는 **대지권등기를 할 수 없다**.
3. 왜냐하면 이와 같은 경우에도 대지권등기를 허용한다면 **갑과 을은** 각 구분건물뿐만 아니라 **A와 B토지**에 대하여도 **1/2의 지분(대지사용권)**을 갖는 것으로 **공시**되는데, 이는 **원래의 토지 소유관계와 일치하지 않기 때문이다**.
- ① 대지권등기에 의하여 금지되는 것은 대지사용권과 건물소유권의 귀속주체가 달라지는 등기이므로 그러한 우려가 없는 등기는 대지권등기가 있어도 할 수 있다. 예컨대 **대지권이 소유권인** 경우 대지권등기는 토지와 건물의 소유권이 분리처분되는 것을 막는 것이므로, **토지만을 목적으로 하는 지상권·지역권·임차권**의 설정등기, **전유부분만에 대한 임차권·전세권**의 설정등기는 대지권등기를 둔 채로 할 수 있다 (『부동산등기실무 II』 p.181).
- ② 1. **대지사용권은 권리의 전부가 아닌 일부라도 무방하다**.
2. 예컨대 단독소유권 또는 공유지분 중 **일부지분에** 대하여서만 **대지권등기를 할 수 있다**. 이 경우에는 **소유권의 일부지분을 전유부분과 분리하여 처분할 수 있도록 하는 취지의 공정증서**를 첨부하여야 한다(선례 5-805).
- ④ 1. **공동소유건물 + 공동소유토지**(수인이 공유하는 1필의 토지상에 전체 공유자가 공동으로 집합건물을 신축하여 각 구분건물을 공유하는 것으로 집합건축물대장이 작성된 경우)
2. 수인이 **공유하는 1필의 토지상**에 전체 공유자가 공동으로 집합건물을 신축하여 각 구분건물을 **공유**하는 것으로 **집합건축물대장**이 작성된 경우 **토지의 공유지분과 건물의 공유지분이 일치**한다면 당연히 **대지권등기를 할 수 있다**.
3. 예를 들면, **토지를 각 1/2 지분으로 공유**하는 갑과 을이 공동으로 **10개의 구분건물**을 신축하여 **모든 구분건물을 1/2 지분으로 공유**하는 경우가 그러하다.

【문18】 등기부 등 장부의 관리에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은? ▶ 2024년 등기서기보

- ① 신청서, 촉탁서, 통지서, 허가서, 확인조서, 폐쇄등기부는 접수번호의 순서에 따라 신청서 기타 부속서류 편철장에 편철하여 보존하여야 한다.
- ② 등기부의 부속서류는 전쟁·천재지변이나 그 밖에 이에 준하는 사태를 피하기 위한 경우 외에는 등기소 밖으로 옮기지 못한다.
- ③ 부동산등기신청서 접수장, 이의신청서류 편철장 등 각종 장부의 보존기간이 만료되면 지방법원장의 인가를 받아 보존기간이 만료되는 해의 다음해 3월 말까지 폐기한다.
- ④ 등기소에 보관하는 각종 장부의 보존기간은 해당 연도의 다음해부터 기산한다.

해설 ① 신청서, 촉탁서, 통지서, 허가서, 참여조서, 확인조서, 취하서, 그 밖의 부속서류는 접수번호의 순서에 따라 신청서 기타 부속서류 편철장에 편철하여야 한다(규칙 제23조). 폐쇄등기부는 포함되지 않는다.

- ② 1. 등기부의 부속서류는 전쟁·천재지변이나 그 밖에 이에 준하는 사태를 피하기 위한 경우 외에는 등기소 밖으로 옮기지 못한다(법 제14조 제4항 본문).
2. 다만, 신청서나 그 밖의 부속서류에 대하여는 법원의 명령 또는 촉탁이 있거나 법관이 발부한 영장에 의하여 압수하는 경우에는 그러하지 아니하다(※ 등기소 밖으로 옮길 수 있다)(법 제14조 제4항 단서).
- ③ 보존기간이 만료된 장부 또는 서류는 지방법원장의 인가를 받아 보존기간이 만료되는 해의 다음해 3월 말까지 폐기한다(규칙 제25조 제3항).
- ④ 장부의 보존기간은 해당 연도의 다음해부터 기산한다(규칙 제25조 제2항).

【문19】 등기신청의 각하에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2024년 등기서기보

- ① 등기관은 이유를 적은 결정의 방법으로 등기신청을 각하한다.
- ② 등기신청을 각하한 경우에는 접수장의 비고란 및 등기신청서 표지에 각하라고 주서하고, 그 등기신청서는 신청서기타부속서류편철장에 편철하여 5년간 보존한다.
- ③ 전자신청에 대한 각하결정은 전산정보처리조직을 이용하여 신청인 또는 대리인에게 전송하는 방법으로 고지한다.
- ④ 등기관이 합필제한사유를 위반한 사유로 합필등기의 신청을 각하한 경우에는 지체없이 그 사유를 지적소관청에 알려야 한다.

해설 ③ 1. 등기관은 등기전산시스템을 이용하여 각하결정 원본(각하결정에 대한 경정결정 포함)을 작성·저장한다. 이 경우 각하결정 등본(각하결정에 대한 경정결정 포함)을 신청인 또는 대리인에게 교부하거나 특별우편송달 방법으로 송달하되, 교부를 하는 때에는 교부받은 자로부터 영수증을 수령하여야 한다(예규 제1703, 3).

2. 전자신청에 대한 각하 결정의 방식 및 고지방법은 서면신청과 동일한 방법으로 처리한다(예규 제1725호). 따라서, 신청인 또는 대리인에게 교부하거나 특별우편송달 방법으로 송달한다.

- ① 등기관은 법 제29조 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에만 이유를 적은 결정으로 신청을 각하하여야 한다(법 제29조 제11호).
- ② 1. 등기신청을 각하한 경우에는 접수장의 비고란 및 등기신청서 표지에 각하 라고 주서하고, 그 등기신청서는 신청서 기타 부속서류 편철장에 편철한다(예규 제1703, 2).
2. 신청서 기타 부속서류 편철장의 보존기간은 5년이다(규칙 제25조 제1항 제6호).
- ④ 등기관이 법 제37조 제1항의 합필제한사유를 위반한 등기의 신청을 각하하면 지체 없이 그 사유를 지적소관청에 알려야 한다(법 제37조 제2항).

【문20】 등기상 이해관계 있는 제3자에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2024년 등기서기보

- ① 등기의 말소를 신청하는 경우에 그 말소에 대하여 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 때에는 신청서에 그 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하여 그 자의 승낙이 있었음을 입증하여야 한다.
- ② 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙없이 말소등기가 이루어진 경우 그 제3자에게 말소등기에 관하여 실체법상의 승낙의무가 있는지 여부와 관계 없이 그 말소등기는 제3자에 대한 관계에 있어서는 무효이다.
- ③ 제3자에 대항할 수 있는 재판은 제3자를 상대로 해당 등기의 말소에 대하여 승낙의 의사표시를 하라는 판결을 의미하는 것으로서 그와 동일한 효력이 있는 화해조서, 인낙조서, 조정조서를 포함한다.
- ④ 甲으로부터 乙을 거쳐 丙에게로 순차 소유권이전등기가 마쳐진 경우 甲으로부터 乙에게로의 소유권이전등기의 말소에 대하여 丙은 등기상 이해관계 있는 제3자가 아니다.

해설

- ② 1. 말소등기에 있어서 등기상 이해관계 있는 제3자란 말소등기를 함으로써 손해를 입을 우려가 있는 등기상의 권리자로서 그 손해를 입을 우려가 있다는 것이 등기부 기재에 의하여 형식적으로 인정되는 자이고, 그 제3자가 승낙의무를 부담하는지 여부는 그 제3자가 말소등기권리자에 대한 관계에서 그 승낙을 하여야 할 실체법상의 의무가 있는지 여부에 의하여 결정된다(대법원 2007. 4. 27. 선고 2005다43753 판결).
 2. 기존 등기가 실체법상 원인무효라는 이유로 말소되는 경우 현행법상 등기의 공신력이 인정되지 않으므로 그러한 무효인 등기에 터잡은 등기도 무효가 되므로 그 등기명의인은 기존 등기의 말소에 대하여 승낙할 의무를 부담한다. 만약 승낙을 거부할 경우 승낙의 의사표시에 갈음하는 판결을 얻으면 된다(「부동산등기실무II」 p.67).
 3. 그러나 기존 등기가 실체법상 무효인 경우에도 민법의 제3자 보호규정(민법 107조 2항, 108조 2항, 109조 2항, 110조 3항, 548조 1항 등)에 의하여 제3자의 권리가 보호되는 경우에는 제3자는 승낙의무가 없고 따라서 그 등기가 말소되지 않는다. 즉, 이러한 경우에는 제3자에 대한 관계에서 유효한 등기가 된다(「부동산등기실무II」 p.68).
- ① 등기의 말소를 신청하는 경우에 그 말소에 대하여 등기상 이해관계 있는 제3자가 있을 때에는 제3자의 승낙이 있어야 한다. 등기를 말소할 때에는 등기상 이해관계 있는 제3자 명의의 등기는 등기관이 직권으로 말소한다(법 제57조).
 - ③ 1. 승낙 또는 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보에서의 “대항할 수 있는 재판”이란 등기상 이해관계 있는 제3자를 피고로 하여 얻은, 말소등기에 관하여 승낙을 할 뜻을 명한 확정된 이행판결 정본 또는 이와 동일한 효력이 있는 화해조서, 인낙조서, 조정조서 등의 정본을 뜻한다. 즉 재판은 제3자의 승낙에 갈음하는 것이므로 제3자에게 판결의 효력이 미치는 재판을 의미한다.
 2. 실무에서는 “피고(등기상 이해관계 있는 제3자)는 ○○말소등기에 대하여 승낙의 의사표시를 하라.”는 주문 뿐만 아니라, “피고(등기상 이해관계 있는 제3자)는 (피고명의의) ○○등기의 말소등기절차를 이행하라.”는 주문도 이에 해당하는 것으로 본다.
 - ④ 말소대상인 등기를 그대로 승계한 자는 이해관계인에 포함되지 않는다. 예컨대 소유권이전등기가 갑-을-병 순으로 이루어진 경우 갑이 을을 상대로 원인무효로 인한 소유권이전등기 말소등기절차이행의 소를 제기하여 승소판결을 받아 을 명의의 소유권이전등기를 말소하고자 하는 때에 현재의 소유명의인 병은 을 명의의 말소등기를 함에 있어 등기상 이해관계 있는 제3자가 아니다. 왜냐하면 말소의 대상이 되는 등기는 현재 효력이 있는 등기라야 하므로(등기연속의 원칙), 뒤의 등기인 병 명의의 소유권이전등기를 먼저 말소하지 않고는 을 명의의 소유권이전등기를 말소할 수 없고, 따라서 병의 승낙 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 제공하더라도 갑과 을이 공동으로(또는 갑이 을에 대하여만 말소판결을 얻어) 을 명의의 등기의 말소신청을 할 수 없기 때문이다. 이는 소유권뿐만 아니라 가등기나 제한물권이 이전된 경우에도 마찬가지이다(「부동산등기실무II」 p.66).

【문21】 환매에 관한 등기와 관련한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2024년 등기서기보

- ① 환매특약의 등기는 매도인이 등기관리자, 매수인이 등기의무자로서 신청하며 환매권자는 매도인에 한정되므로 제3자를 환매권자로 하는 환매특약등기는 할 수 없다.
- ② 환매권의 이전등기를 신청할 때에는 등기의무자가 제공할 등기필정보는 환매권자가 환매특약등기를 마쳤을 때 통지 받은 등기필정보이고, 이전등기의 방법은 환매특약등기에 부기등기 형식으로 실행한다.
- ③ 환매권자가 환매를 원인으로 한 소유권이전등기를 이행하라는 판결을 받은 경우 환매권자의 단독신청으로 그 판결에 의하여 환매특약의 등기 이후 환매권 행사 전에 마쳐진 제3자 명의의 소유권 외의 권리에 관한 등기를 말소할 수 있다.
- ④ 환매권에 가압류, 가처분, 가등기 등의 부기등기가 마쳐져 있는 경우에는 그 등기명의인의 승낙이나 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보가 제공되어 있지 아니하면 환매특약의 등기를 말소할 수 없다.

해설 ③ 1. 환매특약의 등기 이후 환매권 행사 전에 경료된 제3자 명의의 소유권 이외의 권리에 관한 등기의 말소 등기는 일반원칙에 따라 공동신청에 의하고, 그 말소등기의 원인은 “환매권 행사로 인한 실효”로 기록한다(예규 제1359호, 3).

2. 이 경우 일반원칙에 따른 공동신청에 의한다 함은 환매권을 행사하여 소유권등기명의인이 된 자를 등기관리자로 하고 소멸되는 권리의 등기명의인이 등기의무자가 되어 신청하거나 (등기의무자가 말소 등기의 신청에 응하지 않는다면 등기의무자(㉠) 소유권 외의 명의인인 근저당권자 등)에 대한 판결을 받아 등기관리자의 단독신청에 의하여야 할 것임) 처분제한의 등기의 경우에는 법원의 촉탁에 의하여야 한다는 것을 의미하는 것이며, 위의 경우에 환매를 원인으로 한 소유권이전등기절차이행의 판결문을 첨부한 환매권자의 단독신청에 의하여는 말소등기를 경료할 수 없다(선례 제6-297호).

- ① 환매등기의 경우 환매권리자는 매도인에 국한되는 것이므로 제3자를 환매권리자로 하는 환매등기는 이를 할 수 없다(선례 제3-566호). 다만 환매권은 재산권이므로 환매특약등기 후 환매권이전의 부기등기의 부기등기형식으로 환매권을 양도할 수는 있다.
- ② 1. 환매권은 재산권이므로 환매권을 양도하고 환매권이전등기를 할 수 있다.
2. 환매권의 이전등기를 신청할 때에는 등기의무자가 제공할 등기필정보는 환매권자가 환매특약등기를 마쳤을 때 통지 받은 등기필정보이고, 이전등기의 방법은 환매특약등기(부기등기)에 부기등기 형식으로 실행한다.
- ④ 등기관은 환매권의 행사로 인한 소유권이전등기를 할 때에는 직권으로 환매특약의 등기를 말소하여야 한다. 다만 환매권에 가압류, 가처분, 가등기 등의 부기등기(㉡ 부기등기의 부기등기)가 경료되어 있는 경우에는 그 등기명의인의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판서의 등본이 첨부되어 있지 아니하면 환매특약의 등기를 말소할 수 없다(예규 제1359호, 2).

【문22】 근저당권변경등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

▶ 2024년 등기서기보

- ① 채무자를 변경하는 근저당권변경등기 시 후순위 근저당권자 등이 있는 경우에는 후순위 근저당권자의 동의가 필요하다.
- ② 채권최고액을 감액하는 변경등기의 경우 근저당권부 채권에 관한 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙을 증명하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부정보로 제공하지 않으면 주등기로도 변경등기를 할 수 없다.
- ③ 공동근저당권의 채권최고액을 각 부동산별로 분할하여 각 별개의 근저당권등기가 되도록 하는 근저당권변경등기는 등기상 이해관계인이 없거나 그 승낙을 증명하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부정보로 제공한 경우에는 원칙적으로 허용된다.
- ④ 공유자의 지분을 목적으로 하는 근저당권등기를 소유권 전부에 대한 근저당권으로 하는 변경등기를 하는 경우, 근저당권설정등기 후에 마쳐진 가압류등기의 명의인은 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당하지 않는다.

해설 ② 근저당권부 채권에 질권이 설정된 경우 (㉠ 질권자는 등기상 이해관계인에 해당하므로) 질권자의 동의 없이 근저당권의 채권최고액을 감액하는 근저당권변경등기를 할 수 없다(선례 제201105-1호) (㉡ 수리요건). 즉, 제3자의 승낙을 증명하는 정보를 첨부정보로 제공하지 않으면 주등기로도 변경등기를 할 수 없다.

- ① (㉠ 채무자가 변경되더라도 후순위 저당권자 등은 등기상 이해관계인이 아니므로) 후순위 저당권자의 동의 없이 근저당권의 채무자의 변경등기를 할 수 있다(㉡ 즉 승낙서도 필요 없고, 언제나 부기등기로 실행한다)(선례 제1-437호).
- ③ 원칙적으로 공동근저당권의 채권최고액을 각 부동산별로 분할하여 각 별개의 근저당권설정등기가 되도록 하는 내용의 근저당권변경등기신청은 수리될 수 없을 것이다(등기선례 6-342 참조), 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조 제3항 제1호에 근거하여, 근저당권의 공동담보를 해제하면서 채권최고액을 감액하는 내용의 근저당권변경등기신청은 수리될 수 있을 것이다(선례 제202208-1호).
- ④ 공유자의 지분을 목적으로 하는 근저당권등기를 소유권 전부에 대한 근저당권으로 하는 변경등기를 하는 경우, 근저당권설정등기 후에 경료된 가압류 또는 압류 등기의 명의인은 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당한다. 따라서 근저당권변경등기신청서에 가압류 또는 압류채권자의 승낙을 증명하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부한 때에는 부기등기의 방법으로, 위 서면을 첨부하지 아니한 때에는 주등기의 방법으로 그 근저당권변경등기를 하게 된다(선례 4-454).

【문23】 말소등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2024년 등기서기보

- ① 근저당권이전의 부기등기가 된 상태에서 주등기인 근저당권설정에 대한 말소등기가 마쳐지면 근저당권이전의 부기등기는 등기관이 직권으로 말소하게 된다.
- ② 폐쇄등기기록에 기록된 등기는 현 등기기록에 이기되지 않는 한 말소할 수 없기 때문에 건물이 멸실되어 등기기록이 폐쇄된 경우 근저당권말소등기를 할 수 없다.
- ③ 소유권이전등기가 甲, 乙, 丙 순으로 이루어진 경우 甲이 乙을 상대로 원인무효로 인한 소유권이전등기에 대한 말소등기절차이행의 판결을 받아 乙 명의의 등기를 말소하고자 할 때 현재의 소유명의인 丙은 등기상 이해관계 있는 제3자가 아니다.
- ④ 말소등기에 있어 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙을 증명하는 정보가 제공되지 않았음에도 말소대상 등기와 제3자의 등기가 모두 말소되었다면 등기관은 직권으로 이미 말소된 등기의 말소회복등기를 할 수 있다.

해설

- ④ 1. 신청서에 일정한 서면을 첨부하게 한 것은 신청이 실제적 권리관계나 사실관계와 부합하고 있는가 또는 신청 당사자의 진의에서 나온 것인가를 등기관이 형식적으로 확인할 수 있도록 하기 위한 것이다. 따라서 등기관은 각종 등기신청서에 첨부할 서면이 무엇인가를 법령 등에 의하여 확인하여 **첨부할 서면이 누락된** 경우에는 물론이고, 첨부된 서면 등이 적정·타당한지를 조사하여 **위조 또는 변조되었거나 효력을 상실한 것으로 인정되는** 경우에도 첨부하지 아니한 것으로 보아 해당 등기신청을 **각하(법 제29조 제9호)**하여야 한다(「부동산등기실무 I」 p.547).
2. 예컨대 ① 등기원인증서, ② **각종 허가서**, ③ 등기필증, ④ 법인 등기사항증명서, ⑤ 위임장, ⑥ 주민등록표 등·초본, ⑦ 부동산등기용등록번호증명서, ⑧ 토지(임야)대장 등본, ⑨ 건축물대장등본, ⑩ **제3자의 승낙서** 등의 서류를 **누락한** 경우가 **법 제29조 제9호의 각하사유**의 대표적인 예시이다.
3. **말소등기신청서에 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙서 등이 첨부되지 않았음에도** 말소신청의 대상인 등기와 말소할 권리를 목적으로 하는 제3자의 등기 **모두가 말소되었다면** 등기관은 **직권으로** 이미 말소된 등기의 **말소회복등기를 할 수는 없다(선례 6-57)**.
- ① 근저당권이 양도되어 **근저당권이전의 부기등기(법 제52조 제2호)**가 경료된 경우 그 등기는 기존의 **주등기인** 근저당권설정등기에 종속되어 이와 **일체를 이루는 것**이므로, 근저당권설정등기를 말소하기 위하여는 **근저당권의 양수인을 상대(등기의무자)로** 주등기인 근저당권설정등기의 말소등기 절차이행을 명하는 **판결**을 받으면 되고 따로 근저당권이전의 부기등기에 대한 말소판결을 받을 필요는 없으며, 근저당권의 양수인을 상대로 하여 받은 근저당권이전등기에 대한 말소판결만으로는 주등기인 근저당권설정등기에 대한 말소등기를 경료받을 수 없다. 이는 **판결에 의하지 않은 근저당권설정등기 말소등기신청의 경우에도 마찬가지**이며, 근저당권설정자 또는 소유자와 근저당권의 양수인의 공동신청에 의하여 **주등기인 근저당권설정등기에 대한 말소등기가** 경료되면 **근저당권이전의 부기등기는** 등기관이 **직권으로** 말소하게 된다(**선례 제5-483호**).
- ② 1. **폐쇄등기부에** 기재된 등기는 **현 등기부에 이기되지 않는 한** 이를 **말소할 수 없고**, 갑·을·병·정 앞으로 순차 소유권이전등기가 경료되어 있는 경우에 병·정의 등기를 말소하지 아니한 채 을의 등기만을 말소할 수는 없다(**선례 제2-13호**).
2. 마찬가지로, 폐쇄등기기록에 기록된 등기는 **현 등기기록에 이기되지 않는 한** 말소할 수 없기 때문에 **건물이 멸실되어 등기기록이 폐쇄된 경우 근저당권말소등기를 할 수 없다**.
- ③ **말소대상인 등기를 그대로 승계한 자는** 이해관계인에 **포함되지 않는다**. 예컨대 **소유권이전등기가 갑·을·병 순으로 이루어진 경우 갑이 을을 상대로** 원인무효로 인한 **소유권이전등기 말소등기절차이행의 소**를 제기하여 **승소판결**을 받아 을 명의의 소유권이전등기를 말소하고자 하는 때에 **현재의 소유명의인 병은** 을 명의의 말소등기를 함에 있어 **등기상 이해관계 있는 제3자가 아니다**. 왜냐하면 말소의 대상이 되는 등기는 현재 효력이 있는 등기라야 하므로(등기연속의 원칙), 뒤의 등기인 병 명의의 소유권이전등기를 먼저 말소하지 않고는 을 명의의 소유권이전등기를 말소할 수 없고, 따라서 병의 승낙 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 제공하더라도 갑과 을이 공동으로(또는 갑이 을에 대하여만 말소판결을 얻어) 을 명의의 등기의 말소신청을 할 수 없기 때문이다. 이는 **소유권뿐만 아니라 가등기나 제한물권이** 이전된 경우에도 마찬가지이다(「부동산등기실무 II」 p.66).

【문24】 공유물분할판결에 따른 등기신청절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2024년 등기서기보

- ① 공유물을 분할하는 판결에 의한 등기는 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청한다.
- ② 공유물을 분할하는 판결은 형성판결로서 그에 의하여 원·피고는 등기 이전에 이미 특정 부분의 소유권을 취득한다.
- ③ 등기원인은 “공유물분할”로, 그 연월일은 “판결선고일”을 기재한다.
- ④ 공유물분할판결의 변론종결 후 그 판결의 확정 전에 일부 공유자의 지분이 제3자에게 이전된 경우로서 위 제3자가 종전 공유자가 취득한 분할부분에 관하여 자신을 위한 승계집행문을 부여받은 경우에는, 그 제3자는 다른 공유자 명의의 지분에 대하여 곧바로 자신 앞으로 판결에 따른 이전등기를 단독으로 신청할 수 있다.

해설 ③ 1. 권리변경의 원인이 판결 자체, 즉 형성판결인 경우 등기신청서에는 등기원인은 “판결에서 행한 형성

처분”을 기재하고, 그 연월일은 “판결확정일”을 기재한다(예규 제1692호, 4-나).

2. 공유물분할판결의 경우 등기원인은 “공유물분할”로, 그 연월일은 “판결확정일”을 기재한다.

3. 사해행위취소판결의 경우 등기원인은 “사해행위취소”로, 그 연월일은 “판결확정일”을 기재한다.

4. 재산분할심판의 경우 등기원인은 “재산분할”로, 그 연월일은 “심판확정일”을 기재한다.

- ① 등기절차의 이행 또는 인수를 명하는 판결에 의한 등기는 승소한(㉠ 패소×) 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청하고, 공유물을 분할하는 판결에 의한 등기는 (㉠ 승소·패소·원고·피고 불문) 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청한다(법 제23조 제4항).

- ② 1. 공유물분할의 판결이 확정되면 공유자는 등기하지 않아도 각자 분할된 부분에 대한 단독소유권을 취득하게 되는 것이므로, 그 소송의 당사자는 그 확정판결을 첨부하여 원·피고인지 여부에 관계없이 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 공유물 분할을 원인으로 한 지분이전등기를 신청할 수 있다(선례 제3-556호).

2. 공유물분할의 소송절차 또는 조정절차에서 공유자 사이에 공유토지에 관한 현물분할의 협의가 성립하여 그 합의사항을 조서에 기재함으로써 조정이 성립하였다고 하더라도, 그와 같은 사정만으로 재판에 의한 공유물분할의 경우와 마찬가지로 그 즉시 공유관계가 소멸하고 각 공유자에게 그 협의에 따른 새로운 법률관계가 창설되는 것은 아니고, 공유자들이 협의한 바에 따라 토지의 분필절차를 마친 후 각 단독소유로 하기로 한 부분에 관하여 다른 공유자의 공유지분을 이전받아 등기를 마침으로써 비로소 그 부분에 대한 대세적 권리로서의 소유권을 취득하게 된다고 보아야 한다(대판(전) 2013.11.21., 2011두1917).

- ④ 공유물분할판결의 변론종결 후 그 판결의 확정 전에 일부 공유자의 지분이 제3자에게 이전된 경우로서 위 제3자가 「민사소송법」 제218조 제1항의 변론을 종결한 뒤의 승계인에 대하여 위 판결의 기판력이 그에게 미친다는 이유로 종전 공유자가 취득한 분할부분에 관하여 자신을 위한 승계집행문을 부여받은 경우에는, 그 제3자는 다른 공유자 명의의 지분에 대하여 곧바로 자신 앞으로 판결에 따른 이전등기를 단독으로 신청할 수 있다(예규 제1692호, 5-다2)-나)-(2)).

【문25】 중복등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

▶ 2024년 등기서기보

- ① 동일부동산에 관하여 등기명의인을 달리하여 중복된 소유권보존등기가 마쳐진 경우에는 먼저 이루어진 소유권보존등기가 원인무효가 되지 아니하는 한 뒤에 마쳐진 소유권보존등기는 비록 그 부동산의 매수인에 의하여 이루어진 경우에도 1부동산1용지주의를 채택하고 있는 부동산등기법 아래에서는 무효이다.
- ② 등기관이 토지에 관한 중복보존등기기록을 발견한 경우에는 부동산등기규칙이 마련한 정리절차에 따라 중복등기기록 중 어느 하나의 등기기록을 폐쇄하여야 하는데, 이는 실체의 권리관계에 영향을 미치지 아니한다.
- ③ 부동산등기규칙이 마련한 정리절차에 따라 중복등기기록을 정리하게 되면 판결에 의한 중복등기기록의 정리와 마찬가지로 중복등기가 영구적으로 해소된다.
- ④ 건물의 보존등기명의인이 서로 다른 중복보존등기가 존재하는 경우에 실질적 심사권이 없는 등기관으로서는 보존등기를 직권으로 정리할 수 없다.

해설

③ 판결에 의한 중복등기의 해소는 중복등기라고 인정되는 어느 한 등기기록의 모든 등기를 말소한 후 그 등기기록을 폐쇄하므로 중복등기가 영구적으로 해소되지만 법과 규칙에 따른 중복등기의 정리는 잠정적 해소에 불과하다.

따라서 판결에 의한 중복등기 말소등기신청의 경우 부동산등기규칙의 중복등기의 정리에 관한 사무처리 지침에 따른 등기용지 폐쇄방법에 의할 수는 없다.

- ① 먼저 이루어진 보존등기가 원인무효가 아닌 한 뒤에 된 소유권보존등기는 실체적 권리관계에 부합하는 등기라 할지라도 '1부동산 1등기기록주의'의 원칙상 무효라고 한다. 동일 부동산에 관하여 등기명의인을 달리하여 중복된 소유권보존등기가 경료된 경우에는 먼저 이루어진 소유권보존등기가 원인무효가 되지 아니하는 한 뒤에 된 소유권보존등기는 비록 그 부동산의 매수인에 의하여 이루어진 경우뿐만 아니라 그 명의인이 당해 부동산의 소유권을 원시적으로 취득하였다 하더라도 1부동산 1용지주의를 채택하고 있는 부동산등기법 아래에서는 무효라고 해석함이 상당하다(대판 1999.9.21, 99다29084).
- ② 등기관이 토지에 관한 중복등기기록을 발견한 경우에는 부동산등기규칙이 마련한 정리절차에 따라 중복 등기기록 중 어느 하나의 등기기록을 폐쇄하여야 하는데, 이는 실체의 권리관계에 영향을 미치지 아니한다(법 제33조 제2항).
- ④ 건물의 보존등기명의인이 서로 다른 경우 실질적 심사권이 없는 등기관으로서는 이를 직권으로 정리할 수 없다(예규 제1374호).