

제30회 법무사 2차 부동산등기논술 시험평

안녕하세요. 올해 동차부터 박문각에서 부동산등기법과 관련하여 1차와 2차 강의를 하고 있는 김미영법무사입니다. 시험을 보고 나면 후련해질거라고 생각했었는데, 다들 맘이 편하지 않은 실겁니다. 그런 마음은 이제까지 합격자들이 모두 가졌던 마음입니다. 이 시간을 잘 지내시기 바랍니다.

박문각에서 3순환 강의를 하지 않았지만, 합격의 법학원에서 시험으로 출제했던 문제들이 제법 출제가 되었습니다. 아래에서는 각 문제에 대해 저의 의견을 말씀드리겠습니다.

[문제1]은 대지권과 관련된 문제였습니다. 대지권은 너무 어려워서 1차에 버리는 분들이 많습니다. 그러나 이 부분은 2차에서 너무 중요한 문제이므로, 반드시 정리해야 하는 부분입니다. 사실 최소한 조문이라도 확실히 해 두는 것이 최고의 전략이라고 개인적으로 생각해봅니다 .

1번은 대지권과 대지권등기를 쓰는 내용으로 **법 제40조 3항**을 적절하게 사용하시면 충분합니다. 2번은 대지권등기의 효과인데, 올해 법원서기보 문제에 출제된 부분을 출제한 것입니다. 2번은 **법 제61조 제4항과 제5항**에 관한 것인데, 특히 대지권이 지상권인 경우 준용되는 법 제61조 제5항을 어떻게 활용하는지를 보고자 하는 문제였습니다.

배점은 약하였지만, 심적으로 부담이 있는 문제였다고 생각이 듭니다.

[문제 2번]은 상속과 관련된 문제였습니다. 이 부분은 실무적으로도 굉장히 중요한 부분입니다. 상속인들이 해외에서 거주하면서 외국인, 재외국민 신분으로 계시는 그들이 한국으로 송부해야 할 서류는 너무 너무 중요합니다. 수험적으로든, 실무적으로든 정리할 필요가 있는 부분입니다.

1번은 2025년 1월 31일부터 시행되는 상속등기와 관련된 관할 문제를 내었습니다. 시험 보는 당시에는 부동산 관할은 **법 제5조 제1항**에 근거하여야 합니다. 다만 개정법이 상속·유증에 대해서 관할이 무관할로 되었음을 언급하는 것은 좋을 수도 있을 것 같습니다.

2번은 올해 시행된 시험인 서기보, 사무관, 법무사 1차에 모두 출제가 되었고, 예규 개정 등으로 재외국민과 외국인은 거의 찍혀지는 부분이었습니다. 다만 본 문제를 어디서부터 서술을 시작할까가 고민이셨을겁니다. 이러한 문제는 **규칙 제61조 제3항과 제4항**을 적절하게 사용하는 방법입니다. 상속재산분할협의서는 일단 공동상속인간에 상속재산분할협의를 위임하는 경우와 직접하는 경우로 나누어서 서술을 하셨다면 조금 더 수월하셨으리라 생각이 듭니다. 또한 외국인인 경우에는 개명하는 경우가 많아 실무적으로 동일인증명서면도 제출을 합니다.

3번은 **법 제27조** 포괄승계인에 의한 등기신청에 관한 내용입니다. 이 부분은 제가 수업시간에 나올 때가 되었으니, 반드시 정리를 해야 한다고 강조한 부분입니다. 규칙 제46조와 규칙 제49조를 적절히 사용하면서 서술을 하셨다면 충분하다고 생각합니다.

제30회 법무사 2차 부동산등기논술 시험평

전체적으로 불이타인 문제는 없었던 시험입니다. 다만 누가 조문을 적절하게 사용했는지가 답안지를 달리 보이게 하지 않았을까 합니다. 오랫동안 묵혀두었던 문제들이 전반적으로 나왔다고 봅니다.

등기법은 많은 내용을 외우자니 힘들고, 사소한 것들이 많아서 힘든 과목입니다. 계속 반복드리지만, 법전을 잘 활용하셔야 합니다. 너무 많이 쓰려고 하지도 말고, 서술하신 문장에 오류는 없는지 그걸 확인하는 것이 감점사태를 방지할 수 있습니다.

많은 합격자들이 논술과 등기신청서 합이 60점 이상이라는 것은 합격자 통계로 확인이 됩니다. 이 시험으로 합격하시는 분들이 부동산등기법과 부동산등기규칙이 개정이 일어나는 부분을 꼭 실무에서 확인하시고, 숙지하시기 바랍니다.

이번 시험으로 다시 도전해야 하시는 분들도 개정이 일어나는 부동산등기법과 부동산등기규칙, 그에 따른 예규의 개정, 변경되는 선례들을 중심으로 공부를 해야 합니다.

이번 시험은 개정과 관련된 부분이 논술문제로 출제되었다고 보시면 됩니다. 다들 너무 수고가 많으셨습니다. 자신의 답안지에 후하거나 박한 점수를 주고 계실겁니다.

날씨가 점점 추워지고 있습니다. 모두 자신의 마음을 잘 다독이면서 건강 챙기시기 바랍니다. 저는 더욱 시험에 가까운 문제를 만들도록 하겠습니다. 수고 많으셨습니다.

다들 행운이 가득하시길....

감사합니다.

2024년 11월 2일 시행된 법무사 30회 법무사 2차 부동산등기논술 해설

[문1]

1. 대지권 및 대지권등기에 대하여 간략히 설명하시오. (6점)

1. 대지권

구분건물의 소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대해 가지는 권리를 대지용권이라 하며(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제2조 제6호), 이러한 대지사용권 중에서 규약이나 공정증서로 건물과 분리하여 처분할 수 없는 것을 대지권이라고 한다(법 제40조 제3항).

2. 대지권등기

① 토지의 소유권과 건물의 소유권을 건물등기기록에 일체화하여 공시하는 것으로 구분건물의 표시등기에 불과하다.

② 대지권등기는 1동 건물의 등기기록의 표제부에 대지권의 목적인 토지의 표시에 관한 사항을 기록하고 전유부분의 등기기록의 표제부에는 대지권의 표시에 관한 사항을 기록하는 것이라 법 제40조 제3항에 규정하고 있다.

③ 대지권등기 이후에는 전유부분과 토지의 소유권은 분리처분 할 수 없다.

2. 각 토지에 다음과 같은 등기신청이 접수된 경우 각 등기가 가능한지 여부와 그 이유를 설명하시오.

(1) Y토지에 대한 저당권설정등기와 임차권설정등기 (7점)

Y토지는 소유권이 대지권이므로, 대지권이라는 뜻의 등기가 되어 있는 토지의 등기기록에는 소유권이전등기, 저당권설정등기, 그 밖에 이와 관련이 있는 등기를 할 수 없다(법 제61조 제3항). 토지소유권이 분리처분금지대상이다.

① 대지권등기 말소 없이 토지에 대해 저당권설정등기신청이 접수된 경우 규칙 제52조 제3호에 해당하는 바, 법 제29조 제2호에 의해 각하하여야 한다. 이는 저당권실행으로 구분건물과 토지의 소유권이 분리처분될 수 있기 때문이다.

② 임차권설정등기신청은 구분건물과 토지의 소유권이 분리처분될 가능성이 없다. 따라서 대지권등기를 말소하지 않더라도 토지임차권설정등기를 신청한 경우 특별한 사정이 없는 한 수리한다. 등기관은 구분건물의 전유부분 표제부에 토지에 별도의 뜻을 직권으로 기록하여야 한다(규칙 제90조 제2항 등).

(2) W토지에 대한 소유권이전등기와 지상권이전등기 (7점)

W토지는 지상권이 대지권인 경우는 분리처분이 금지되는 것은 대지사용권인 지상권이므로, 토지에 대해 지상권이전, 지상권을 목적으로 저당권설정등기는 할 수 없다(법 제61조 제5항). 분리처분금지 대상은 토지지상권이다.

① W토지에 대해 소유권이전등기신청은 분리처분이 금지되는 지상권이 아니므로, 등기관은 토지소유권이전등기신청을 수리하여야 한다. 다만 토지소유권이전등기를 마친 자는 지상권을 부담을 받는 소유권을 취득한 것이다.

② W토지에 대해 지상권이전등기신청은 분리처분이 금지된 지상권에 관한 것이므로, 등기관은 그 신청을 법 제29조 제2호로 각하하여야 한다(규칙 제52조 제3호).

2024년 11월 2일 시행된 법무사 30회 법무사 2차 부동산등기논술 해설

[문2]

甲이 사망하였다. 甲의 상속인으로는 자녀인 乙과 丙이 있고(모두 성년임), 상속부동산으로는 A 등기소의 관할에 속한 X 부동산과 B 등기소의 관할에 속한 Y 부동산이 있다(각 설문은 상호 관련성이 없음).

1. 乙과 丙의 상속등기의무 및 등기신청의 관할에 관하여 설명하시오. (10점)

1. 乙과 丙의 상속등기의무

- ① 피상속인의 사망으로 상속재산은 등기여부와 관계없이 상속인들의 공유부동산에 해당한다.
- ② 다만 그 재산을 처분하기 위해서는 상속등기를 한 후에 그 처분에 따른 등기를 할 수 있을 뿐이다(민법 제187조). 따라서 상속인들이 상속등기를 일정한 기간내에 하여야 할 의무는 법으로 정한바가 없다 할 것이다.

2. 등기신청의 관할

- ① 등기사무는 부동산의 소재지를 관할하는 등기소에서 담당한다(법 제5조 제1항). 현행법에 의하면 관할 등기소는 X 부동산은 A 등기소, Y 부동산은 B 등기소이다.
- ② 개정된 법에 의하면 상속등기는 A 등기소, B 등기소 외에 어느 등기소에도 등기신청이 가능하다 할 것이다.

2024년 11월 2일 시행된 법무사 30회 법무사 2차 부동산등기논술 해설

2. 미국에 거주하는 乙과 한국에 거주하는 丙은 상속 부동산 전부에 대하여 丙이 단독으로 상속하기로 약속하였다. 乙은 丙 앞으로 상속등기를 마치기 위하여 필요한 서류를 한국으로 송부할 예정이다. 상속등기신청 시 등기소에 제공하여야 하는 첨부정보에 관하여 乙이 미국시민권자인 경우와 한국인인 경우를 구분하여 설명하시오. (20점)

1. 사안의 경우

공동상속인 중 1인이 미국인 또는 재외국민인 경우 상속재산분할협약에 의한 상속등기신청시 제공하여야 하는 서면 중 한국으로 송부하여야 할 서류에 대해 설명하기로 한다.

2. 상속재산분할협약서, 상속재산분할협약위임장 등

1) 분할협약을 직접하는 경우

- ① 상속재산분할협약서는 상속인 전원이 참가하여 작성한 협약을 제출하여야 하나, 반드시 한자리에 서 이루어질 필요는 없다. 수통으로 작성하여 제출하되, 연명한 것으로 보여지면 충분하다.
- ② 분할협약서에 외국인인 인감 또는 서명을, 재외국민은 인감을 날인하여야 한다.

2) 분할협약을 위임한 경우

- ① 상속재산분할협약을 공동상속인 병에게 위임이 가능하며, 이 경우 상속재산분할협약위임장을 제공하여야 한다. 분할의 대상이 부동산, 대리인의 인적사항 등을 구체적으로 기재하여 작성한 후 상속인 을의 서명 또는 인감을 날인하여야 한다.
- ② 위임을 받은 수임인도 인감증명을 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제60조 제2항).

(2) 인감증명서 (규칙 제61조 제4항)

1) 을이 미국시민권자인 경우

- ① 을이 외국인등록이나 국내거소신고 한 경우에는 인감증명법상 인감증명서를 제공할 수 있다.
- ② 상속재산분할협약서 또는 그 위임장 자체에 서명 또는 날인을 한 후 본국 관공서의 증명이나 본국 공증, 대한민국 공증, 재외공관 인증을 받아 제공할 수 있다. 이 경우 인감증명서는 제공할 필요가 없다(규칙 제60조 제6호, 규칙 제61조 제4항).

2) 을이 재외국민인 경우

- ① 협약서나 그 위임장에 인감을 날린 경우 인감증명법상의 인감증명서를 제공하여야 한다.
- ② 다만 본인이 서명 또는 날인하였다는 뜻의 재외공관 공증법에 따른 인증을 받았다면 인감증명서를 제출할 필요는 없다(규칙 제61조 제3항).

(3) 아포스티유 및 번역문(법 제60조 제8항, 9항)

- ① 첨부문서가 외국 공문서이거나 외국 공증인이 공증한 문서인 경우에는 재외공관 공증법에 따라 공증담당영사로부터 문서의 확인을 받거나 아포스티유를 붙여야 한다.
- ② 첨부하는 서면이 외국어로 되어 있으면 번역문을 제공하되, 번역문을 인증받아 제공하지 않는 한 번역인의 신분증 사본을 제공하여야 한다.

(3) 동일인증명서면

상속증명서면상의 을의 성명과 등기신청 당시의 성명이 다른 경우 동일인임을 증명할 수 있는 서면을 제공하되, 본국 관공서의 증명, 본국 공증 등을 받아서 제공하여야 한다.

2024년 11월 2일 시행된 법무사 30회 법무사 2차 부동산등기논술 해설

3. 甲은 사망 전에 丁에게 X 부동산을 매도하는 계약을 체결하였다. 이 계약에 따른 소유권이전등기신청의 신청인 및 첨부정보에 관하여 설명하시오. (20점)

1. 사안의 경우

본 사안은 매매계약을 체결한 후 매도인 甲이 사망한 경우 그 등기신청에 대한 것이다. 정은 상속인으로부터 매수한 것이 아니라 피상속인으로부터 매수한 것이므로, 본 사안은 상속등기가 아니라 법 제27조 포괄승계에 의한 등기신청에 관한 것이다.

2. 신청인 (법 제23조 제2항, 법 제27조)

- ① 매매계약의 당사자인 갑이 사망을 하였으므로, 그의 상속인 을과 병이 등기의무자, 정이 등기권리자가 되어 공동으로 소유권이전등기를 신청하여야 한다.
- ② 신청정보상 등기의무자란은 “망 갑 상속인 을, 병”을 기재한다.

3. 첨부서면(규칙 제46조 제1항 및 제49조, 규칙 제60조 등)

- ① 매도인 갑과 매수인 정이 작성한 매매계약서를 제공하여야지, 상속인 명의로 작성할 필요는 없다.
- ② 등기원인에 대한 제3자의 허가 등을 증명하는 서면을 제공하되, 대상 토지가 토지거래허가대상이고, 매도인 갑의 명의로 토지거래허가를 신청하였다면 매도인 갑 명의로 작성된 토지거래허가서를 제공하면 된다.
- ③ 새롭게 기록되는 등기권리자인 정 의 주소와 등록번호를 증명하는 서면을 제공하여야 하며, 소유권이전등기를 공동으로 신청하므로 등기의무자의 주소증명서면도 제공하여야 한다. 이 경우 등기의무자의 주소증명서면으로 피상속인 갑과 상속인 을, 병의 주소증명서면이자 동일인증명서면인 주민등록표초본을 제공한다.
- ④ 포괄승계에 의한 등기를 신청하는 경우 포괄승계가 있었음을 증명하는 서면을 제공하여야 한다. 본 사안에서는 갑의 기본증명서, 가족관계증명서, 친양자입양관계증명서, 제적등본 등으로 갑의 사망사실과 상속인의 범위를 증명하기 위해 이를 제공한다. 상속인임을 증명하기 위해 상속인들의 기본증명서, 가족관계증명서 등을 제공하여야 한다.
- ⑤ 소유권등기명의인이 등기의무자인 경우 그의 인감증명서를 제공하여야 하는데, 본 사안에서는 갑의 상속인 을과 병의 인감증명서를 제공하여야 한다. 다만 등기원인이 매매에 해당하므로, 매수인 정 의 인적사항이 기재된 인감증명서를 제공하여야 한다.
- ⑥ 피상속인 갑의 재산에 대한 매매계약이므로, 갑이 소유권취득 당시에 교부받은 등기필정보를 제공하여야 한다. 만약 그 등기필정보를 제공할 수 없는 경우에는 상속인 전원에 대한 확인조서, 확인서면 등을 제공하여야 한다.
- ⑦ 그 외 규칙 제46조에서 정한 서면 등을 제공한다.