

## 「2021년 제32회 공인중개사」 부동산공시법 (A형) 기출문제 및 최종답안(2)

| 편집 : 고시기획 | 출처 : 한국산업인력공단 Q-NET

### 13. 관공서의 촉탁등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 관공서가 경매로 인하여 소유권이전등기를 촉탁하는 경우, 등기기록과 대장상의 부동산의 표시가 부합하지 않은 때에는 그 등기촉탁을 수리할 수 없다.
- ② 관공서가 등기를 촉탁하는 경우 우편에 의한 등기촉탁도 할 수 있다.
- ③ 등기의무자인 관공서가 등기관리자의 청구에 의하여 등기를 촉탁하는 경우, 등기의무자의 권리에 관한 등기필정보를 제공할 필요가 없다.
- ④ 등기관리자인 관공서가 부동산 거래의 주체로서 등기를 촉탁할 수 있는 경우라도 등기의무자와 공동으로 등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 촉탁에 따른 등기절차는 법률에 다른 규정이 없는 경우에는 신청에 따른 등기에 관한 규정을 준용한다.

### 14. 단독으로 등기신청할 수 있는 것을 모두 고른 것은?(단, 판결 등 집행권원에 의한 신청은 제외함)

- ㄱ. 가등기명의인의 가등기말소등기 신청
- ㄴ. 토지를 수용한 한국토지주택공사의 소유권이전등기 신청
- ㄷ. 근저당권의 채권최고액을 감액하는 근저당권자의 변경등기 신청
- ㄹ. 포괄유증을 원인으로 하는 수증자의 소유권이전등기 신청

- ① ㄱ
- ② ㄱ, ㄴ
- ③ ㄴ, ㄷ
- ④ ㄱ, ㄷ, ㄹ
- ⑤ ㄴ, ㄷ, ㄹ

### 15. 부동산등기법상 등기의 당사자능력에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 법인 아닌 사단(社團)은 그 사단 명의로 대표자가 등기를 신청할 수 있다.
- ② 시설물로서의 학교는 학교 명의로 등기할 수 없다.
- ③ 행정조직인 읍, 면은 등기의 당사자능력이 없다.
- ④ 민법상 조합을 채무자로 표시하여 조합재산에 근저당권설정등기를 할 수 있다.
- ⑤ 외국인인 법령이나 조약의 제한이 없는 한 자기 명의로 등기신청을 하고 등기명의인이 될 수 있다.

### 16. 2021년에 사인(私人)간 토지소유권이전등기 신청시, 등기원인을 증명하는 서면에 검인을 받아야 하는 경우를 모두 고른 것은?

- ㄱ. 임의경매
- ㄴ. 진정명의 회복
- ㄷ. 공유물분할합의
- ㄹ. 양도담보계약
- ㅁ. 명의신탁해지약정

- ① ㄱ, ㄴ
- ② ㄱ, ㄷ
- ③ ㄴ, ㄹ
- ④ ㄷ, ㅁ
- ⑤ ㄷ, ㄹ, ㅁ

### 17. 소유권에 관한 등기의 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 공유물분할금지약정이 등기된 부동산의 경우에 그 약정상 금지기간 동안에는 그 부동산의 소유권 일부에 관한 이전등기를 할 수 없다.
- ㄴ. 2020년에 체결된 부동산매매계약을 등기원인을 증명하는 정보로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 거래가액을 신청정보의 내용으로 제공하여야 한다.

- ㄷ. 거래가액을 신청정보의 내용으로 제공하는 경우, 1개의 부동산에 관한 여러 명의 매도인과 여러 명의 매수인 사이의 매매계약인 때에는 매매목록을 첨부정보로 제공하여야 한다.
- ㄹ. 공유물분할금지약정이 등기된 경우, 그 약정의 변경등기는 공유자 중 1인이 단독으로 신청할 수 있다.

- ① ㄱ, ㄴ
- ② ㄱ, ㄷ
- ③ ㄴ, ㄷ
- ④ ㄴ, ㄹ
- ⑤ ㄷ, ㄹ

### 18. 甲은 乙과 乙 소유 A건물 전부에 대해 전세금 5억원, 기간 2년으로 하는 전세권 설정계약을 체결하고 공동으로 전세권설정등기를 신청하였다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 등기관은 전세금을 기록하여야 한다.
- ② 등기관은 존속기간을 기록하여야 한다.
- ③ 전세권설정등기가 된 후, 전세금반환채권의 일부 양도를 원인으로 한 전세권 일부이전등기를 할 때에 등기관은 양도액을 기록한다.
- ④ 전세권설정등기가 된 후에 건물전세권의 존속기간이 만료되어 법정갱신이 된 경우, 甲은 존속기간 연장을 위한 변경등기를 하지 않아도 그 전세권에 대한 저당권설정등기를 할 수 있다.
- ⑤ 전세권설정등기가 된 후에 甲과 丙이 A건물의 일부에 대한 전전세계약에 따라 전전세등기를 신청하는 경우, 그 부분을 표시한 건물도면을 첨부정보로 등기소에 제공하여야 한다.

### 19. 乙은 甲에 대한 동일한 채무의 담보를 위해 자신 소유의 A와 B부동산에 甲 명의의 저당권설정등기를 하였다. 그 후 A부동산에는 丙 명의의 후순위 저당권설정등기가 되었다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 乙이 甲에 대한 동일한 채무를 담보하기 위해 추가로 C부동산에 대한 저당권설정등기를 신청한 경우, 등기관은 C부동산의 저당권설정등기 및 A와 B부동산의 저당권설정등기의 끝부분에 공동담보라는 뜻을 기록하여야 한다.
- ② 丙이 乙의 채무의 일부를 甲에게 변제하여 그 대위변제를 이유로 저당권 일부이전등기가 신청된 경우, 등기관은 변제액을 기록하여야 한다.
- ③ 乙이 변제하지 않아 甲이 우선 A부동산을 경매하여 변제받은 경우, 丙은 후순위저당권자로서 대위등기를 할 때 '甲이 변제받은 금액'과 '매각대금'을 신청정보의 내용으로 제공하여야 한다.
- ④ 甲에 대한 乙의 채무가 증액되어 C, D 및 E부동산이 담보로 추가된 경우, 이때 공동담보목록은 전자적으로 작성하고 1년마다 그 번호를 새로 부여하여야 한다.
- ⑤ 丙이 후순위저당권자로서 대위등기를 할 경우, 甲이 등기의무자가 되고 丙이 등기관리자가 되어 공동으로 신청하여야 한다.

### 20. 부동산등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 건물소유권의 공유지분 일부에 대하여는 전세권설정등기를 할 수 없다.
- ② 구분건물에 대하여는 전유부분마다 부동산고유번호를 부여한다.
- ③ 폐쇄한 등기기록에 대해서는 등기사항의 열람은 가능하지만 등기사항증명서의 발급은 청구할 수 없다.
- ④ 전세금을 증액하는 전세권변경등기는 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본이 없으면 부기등기가 아닌 주등기로 해야 한다.
- ⑤ 등기관이 부기등기를 할 때에는 주등기 또는 부기등기의 순위번호에 가지 번호를 붙여서 하여야 한다.

21. 환매특약등기의 등기사항인 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 채권최고액	ㄴ. 이자지급시기
ㄷ. 매매비용	ㄹ. 매수인이 지급한 대금

- ① ㄱ, ㄴ
- ② ㄱ, ㄹ
- ③ ㄴ, ㄷ
- ④ ㄴ, ㄹ
- ⑤ ㄷ, ㄹ

22. 가등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 가등기권리자는 가등기를 명하는 법원의 가처분명령이 있는 경우에는 단독으로 가등기를 신청할 수 있다.
- ② 근저당권 채권최고액의 변경등기청구권을 보전하기 위해 가등기를 할 수 있다.
- ③ 가등기를 한 후 본등기의 신청이 있을 때에는 가등기의 순위번호를 사용하여 본등기를 하여야 한다.
- ④ 임차권설정등기청구권보전 가등기에 의한 본등기를 한 경우 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 저당권설정등기는 직권말소의 대상이 아니다.
- ⑤ 등기관이 소유권이전등기청구권보전 가등기에 의한 본등기를 한 경우, 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 해당 가등기상권리를 목적으로 하는 가처분등기는 직권으로 말소한다.

23. 등기의 효력에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 등기관이 등기를 마친 경우 그 등기는 접수한 때부터 효력이 발생한다.
- ② 소유권이전등기청구권 보전을 위한 가등기에 기한 본등기가 된 경우 소유권이전의 효력은 본등기시에 발생한다.
- ③ 사망자 명의의 신청으로 마쳐진 이전등기에 대해서는 그 등기의 무효를 주

장하는 자가 현재의 실제관계와 부합하지 않음을 증명할 책임이 있다.

- ④ 소유권이전등기청구권 보전을 위한 가등기권리자는 그 본등기를 명하는 판결이 확정된 경우라도 가등기에 기한 본등기를 마치고 전 가등기만으로는 가등기된 부동산에 경료된 무효인 중복소유권보존등기의 말소를 청구할 수 없다.
- ⑤ 폐쇄된 등기기록에 기록되어 있는 등기사항에 관한 경정등기는 할 수 없다.

24. 부동산등기법상 신탁등기에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 법원이 신탁 변경의 재판을 한 경우 수탁자는 지체 없이 신탁원부 기록의 변경등기를 신청하여야 한다.
ㄴ. 신탁재산이 수탁자의 고유재산이 되었을 때에는 그 뜻의 등기를 주등기로 하여야 한다.
ㄷ. 등기관이 신탁재산에 속하는 부동산에 관한권리에 대하여 수탁자의 변경으로 인한 이전등기를 할 경우에는 직권으로 그 부동산에 관한 신탁원부 기록의 변경등기를 하여야 한다.
ㄹ. 수익자가 수탁자를 대위하여 신탁등기를 신청하는 경우에는 해당 부동산에 관한 권리의 설정등기의 신청과 동시에 하여야 한다.

- ① ㄱ, ㄴ
- ② ㄴ, ㄷ
- ③ ㄷ, ㄹ
- ④ ㄱ, ㄴ, ㄹ
- ⑤ ㄱ, ㄷ, ㄹ

【 부동산공시법 최종답안 】					
13. ①	14. ②	15. ④	16. ⑤	17. ③	18. ④
19. ①	20. ③	21. ⑤	22. ⑤	23. ③	24. ②