2024년 부동산공시법 기출문제 해설

봄기출 · www.bomgichul.com

1번

공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적소관청은 토지의 이동 등으로 토지의 표시 변경에 관한 등기를 할 필요가 있는 경우에는 지체 없이 관할 등기관서에 그 등기를 촉탁하여야 한다. 이 경우 등기촉탁의 대상이 아닌 것은?

① 지목변경 [O]

지목변경은 등기촉탁 대상이다(토지 표시 변경).

② 지번변경 [O]

지번변경은 등기촉탁 대상이다.

③ 신규등록 [X] **(정답)**

"신규등록"은 아직 등기부 자체가 존재하지 않는 새로운 토지의 최초 등록이므로, 지적소관청이 관할 등기관서에 등기를 "촉탁"할 대상이 아니다(신규등록된 토지는 소유자가 별도로 소유권보존등기를 신청하여야 한다).

④ 축척변경 [O]

축척변경은 등기촉탁 대상이다.

⑤ 합병 [O]

합병은 등기촉탁 대상이다.

2번

공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지목의 구분 및 설정방법 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 필지마다 하나의 지목을 설정하여야 한다. [O]

필지마다 하나의 지목을 설정하여야 한다.

② 1필지가 둘 이상의 용도로 활용되는 경우에는 주된 용도에 따라 지목을 설정하여야 한다. [O]

1필지가 둘 이상의 용도로 활용되는 경우에는 주된 용도에 따라 지목을 설정하여야 한다.

③ 토지가 일시적 또는 임시적인 용도로 사용될 때에는 그 용도에 따라 지목을 변경하여야 한다. [X] **(정답)**

토지가 일시적 또는 임시적인 용도로 사용될 때에는 그 "일시적인 용도"로 지목을 변경하지 "아니한다"(원래의 용도에 따른 지목을 유지한다).

④ 물을 상시적으로 이용하지 않고 닥나무·묘목·관상수 등의 식물을 주로 재배하는 토지의 지목은 "전"으로 한다. [O]

물을 상시적으로 이용하지 않고 닥나무·묘목·관상수 등의 식물을 주로 재배하는 토지의 지목은 "전"으로 한다.

⑤ 물을 상시적으로 직접 이용하여 벼·연(蓮)·미나리·왕골 등의 식물을 주로 재배하는 토지의 지목은 "답"으로 한다. [O]

물을 상시적으로 직접 이용하여 벼·연(蓮)·미나리·왕골 등의 식물을 주로 재배하는 토지의 지목은 "답"으로 한다.

3번

공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지상경계 및 지상경계점등록부 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 지적공부에 등록된 경계점을 지상에 복원하는 경우에는 지상경계점등록부를 작성·관리하여야 한다. [X] **(정답)**
지적공부에 등록된 경계점을 지상에 복원하는 것은 지상경계점등록부 작성의 계기가 아니라, "토지의 이동에 따라 지상경계를 새로 정한 경우"에 지상경계점등록부를 작성·관리하여야 한다.

② 토지의 지상경계는 둑, 담장이나 그 밖에 구획의 목표가 될 만한 구조물 및 경계점표지 등으로 구분한다. [O]
토지의 지상경계는 둑, 담장이나 그 밖에 구획의 목표가 될 만한 구조물 및 경계점표지 등으로 구분한다.

③ 지상경계의 구획을 형성하는 구조물 등의 소유자가 다른 경우에는 그 소유권에 따라 지상경계를 결정한다. [O]
지상경계의 구획을 형성하는 구조물 등의 소유자가 다른 경우에는 그 소유권에 따라 지상경계를 결정한다.

④ 경계점 좌표는 경계점좌표등록부 시행지역의 지상경계점등록부의 등록사항이다. [O]
경계점 좌표는 경계점좌표등록부 시행지역의 지상경계점등록부의 등록사항이다.

⑤ 토지의 소재, 지번, 공부상 지목과 실제 토지이용 지목, 경계점의 사진 파일은 지상경계점등록부의 등록사항이다. [O]
토지의 소재, 지번, 공부상 지목과 실제 토지이용 지목, 경계점의 사진 파일은 지상경계점등록부의 등록사항이다.

4번

공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 등록전환에 따른 지번부여 시 그 지번부여지역의 최종 본번의 다음 순번부터 본번으로 하여 순차적으로 지번을 부여할 수 있는 경우에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 대상토지가 여러 필지로 되어 있는 경우 [O]
대상토지가 여러 필지로 되어 있는 경우는 최종 본번의 다음 순번부터 부여할 수 있는 경우에 해당한다.

ㄴ. 대상토지가 그 지번부여지역의 최종 지번의 토지에 인접하여 있는 경우 [O]
대상토지가 그 지번부여지역의 최종 지번의 토지에 인접하여 있는 경우도 해당한다.

ㄷ. 대상토지가 이미 등록된 토지와 멀리 떨어져 있어서 등록된 토지의 본번에 부번을 부여하는 것이 불합리한 경우 [O]
대상토지가 이미 등록된 토지와 멀리 떨어져 있어서 등록된 토지의 본번에 부번을 부여하는 것이 불합리한 경우도 해당한다.

① ㄱ
② ㄱ, ㄴ
③ ㄱ, ㄷ
④ ㄴ, ㄷ
⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ **(정답)**

5번

공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 경계점좌표등록부가 있는 지역의 토지분할을 위하여 면적을 정할 때의 기준에 대한 내용이다. ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?(단, 다른 조건은 고려하지 아니함) o 분할 후 각 필지의 면적합계가 분할 전 면적보다 많은 경우에는 구하려는 (ㄱ)부터 순차적으로 버려서 정하되, 분할 전 면적에 증감이 없도록 할 것 o 분할 후 각 필지의 면적합계가 분할 전 면적보다 적은 경우에는 구하려는 (ㄴ)부터 순차적으로 올려서 정하되, 분할 전 면적에 증감이 없도록 할 것

① ㄱ: 끝자리의 숫자가 작은 것, ㄴ: 끝자리의 숫자가 큰 것 [X]
ㄱ: 끝자리의 숫자가 작은 것, ㄴ: 끝자리의 숫자가 큰 것 모두 틀렸다("끝자리"가 아니라 "끝자리의 다음 숫자" 기준이다).

② ㄱ: 끝자리의 다음 숫자가 작은 것, ㄴ: 끝자리의 다음 숫자가 큰 것 [O] **(정답)**
ㄱ: 끝자리의 다음 숫자가 작은 것, ㄴ: 끝자리의 다음 숫자가 큰 것 모두 옳다.

③ ㄱ: 끝자리의 숫자가 큰 것, ㄴ: 끝자리의 숫자가 작은 것 [X]
ㄱ, ㄴ이 서로 뒤바뀌어 틀렸다.

④ ㄱ: 끝자리의 다음 숫자가 큰 것, ㄴ: 끝자리의 다음 숫자가 작은 것 [X]
ㄱ, ㄴ이 서로 뒤바뀌어 틀렸다.

⑤ ㄱ: 끝자리의 숫자가 큰 것, ㄴ: 끝자리의 다음 숫자가 작은 것 [X]
ㄱ, ㄴ 모두 틀렸다.

6번

공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 합병 신청을 할 수 없는 경우에 관한 내용으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 고려하지 아니함)

① 합병하려는 토지의 지목이 서로 다른 경우 [O]
합병하려는 토지의 지목이 서로 다른 경우는 합병 신청을 할 수 없는 경우이다.

② 합병하려는 토지의 소유자별 공유지분이 다른 경우 [O]
합병하려는 토지의 소유자별 공유지분이 다른 경우는 합병 신청을 할 수 없는 경우이다.

③ 합병하려는 토지의 지번부여지역이 서로 다른 경우 [O]
합병하려는 토지의 지번부여지역이 서로 다른 경우는 합병 신청을 할 수 없는 경우이다.

④ 합병하려는 토지의 소유자에 대한 소유권이전등기 연월일이 서로 다른 경우 [X] **(정답)**
합병하려는 토지의 소유자에 대한 "소유권이전등기 연월일"이 서로 다른 경우는 합병 제한 사유로 열거되어 있지 않다(등기원인·접수번호가 동일한 저당권 등기와 같은 별도 기준과는 다른 문제).

⑤ 합병하려는 토지의 지적도 축척이 서로 다른 경우 [O]
합병하려는 토지의 지적도 축척이 서로 다른 경우는 합병 신청을 할 수 없는 경우이다.

7번

공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적소관청이 지적공부의 등록사항을 직권으로 조사·측량하여 정정할 수 있는 경우로 틀린 것은?

① 연속지적도가 잘못 작성된 경우 [X] **(정답)**
"연속지적도가 잘못 작성된 경우"는 지적공부 등록사항의 직권 정정 사유가 아니다(연속지적도는 지적공부 자체가 아니라 참고용 편집도면이다).

② 지적공부의 작성 또는 재작성 당시 잘못 정리된 경우 [O]
지적공부의 작성 또는 재작성 당시 잘못 정리된 경우는 직권 정정 사유이다.

③ 토지이동정리 결의서의 내용과 다르게 정리된 경우 [O]
토지이동정리 결의서의 내용과 다르게 정리된 경우는 직권 정정 사유이다.

④ 지적도 및 임야도에 등록된 필지가 면적의 증감 없이 경계의 위치만 잘못된 경우 [O]
지적도 및 임야도에 등록된 필지가 면적의 증감 없이 경계의 위치만 잘못된 경우는 직권 정정 사유이다.

⑤ 지방지적위원회 또는 중앙지적위원회의 의결서 사본을 받은 지적소관청이 그 내용에 따라 지적공부의 등록사항을 정정하여야 하는 경우 [O]
지방지적위원회 또는 중앙지적위원회의 의결서 사본을 받은 지적소관청이 그 내용에 따라 등록사항을 정정하여야 하는 경우는 직권 정정 사유이다.

8번

공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지목을 '잡종지'로 정할 수 있는 기준에 대한 내용으로 틀린 것은?(단, 원상회복을 조건으로 돌을 캐내는 곳 또는 흙을 파내는 곳으로 허가된 토지는 제외함)

① 공항시설 및 항만시설 부지 [O]
공항시설 및 항만시설 부지는 잡종지 기준에 해당한다.

② 변전소, 송신소, 수신소 및 송유시설 등의 부지 [O]
변전소, 송신소, 수신소 및 송유시설 등의 부지는 잡종지 기준에 해당한다.

③ 도축장, 쓰레기처리장 및 오물처리장 등의 부지 [O]
도축장, 쓰레기처리장 및 오물처리장 등의 부지는 잡종지 기준에 해당한다.

④ 모래·바람 등을 막기 위하여 설치된 방사제·방파제 등의 부지 [X] **(정답)**
모래·바람 등을 막기 위하여 설치된 방사제·방파제 등의 부지는 "잡종지"가 아니라 "제방"에 해당하는 시설로 분류된다.

⑤ 갈대밭, 실외에 물건을 쌓아두는 곳, 돌을 캐내는 곳, 흙을 파내는 곳, 야외시장 및 공동우물 [O]
갈대밭, 실외에 물건을 쌓아두는 곳, 돌을 캐내는 곳, 흙을 파내는 곳, 야외시장 및 공동우물은 잡종지 기준에 해당한다.

9번

공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적도와 임야도의 축척 중에서 공통된 것으로 옳은 것은?

① 1/1200, 1/2400 [X]
1/1200, 1/2400 모두 임야도 축척이 아니다.

② 1/1200, 1/3000 [X]
1/1200, 1/3000 중 1/1200은 임야도 축척이 아니다.

③ 1/2400, 1/3000 [X]
1/2400, 1/3000 중 1/2400은 임야도 축척이 아니다.

④ 1/2400, 1/6000 [X]
1/2400, 1/6000 중 1/2400은 임야도 축척이 아니다.

⑤ 1/3000, 1/6000 [O] **(정답)**
1/3000, 1/6000이 지적도·임야도의 공통 축척이다.

10번

공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적공부와 등록사항의 연결이 옳은 것은?

① 토지대장 - 지목, 면적, 경계 [X]
토지대장에는 "경계"가 아니라 "좌표"(경계점좌표등록부 시행지역이 아닌 경우 사실상 경계는 지적도에서 확인)를 등록하지 않으며, 토지대장의 등록사항은 지목·면적 등이지 "경계" 자체는 지적도의 사항이다.

② 경계점좌표등록부 - 지번, 토지의 고유번호, 지적도면의 번호 [O] **(정답)**
경계점좌표등록부 - 지번, 토지의 고유번호, 지적도면의 번호는 옳은 연결이다.

③ 공유지연명부 - 지번, 지목, 소유권 지분 [X]
공유지연명부의 등록사항은 지번·소유권 지분이 맞으나 "지목"은 공유지연명부의 등록사항이 아니다.

④ 대지권등록부 - 좌표, 건물의 명칭, 대지권 비율 [X]
대지권등록부에는 "좌표"가 등록되지 않는다(좌표는 경계점좌표등록부의 사항).

⑤ 지적도 - 삼각점 및 지적기준점의 위치, 도곽선(圖廓線)과 그 수치, 부호 및 부호도 [X]
지적도에는 "삼각점 및 지적기준점의 위치"가 등록되지 않는다(삼각점의 위치는 별도의 기준점 관리 대장 사항이며, 지적도의 등록사항은 경계·지번·지목·도곽선 등이다).

11번

공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적공부의 복구에 관한 관계 자료에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 측량 결과도 [O]
측량 결과도는 지적공부 복구 관계 자료이다.

ㄴ. 법원의 확정판결서 정본 또는 사본 [O]
법원의 확정판결서 정본 또는 사본은 복구 관계 자료이다.

ㄷ. 토지(건물)등기사항증명서 등 등기사실을 증명하는 서류 [O]
토지(건물)등기사항증명서 등 등기사실을 증명하는 서류는 복구 관계 자료이다.

ㄹ. 지적소관청이 작성하거나 발행한 지적공부의 등록내용을 증명하는 서류 [O]
지적소관청이 작성하거나 발행한 지적공부의 등록내용을 증명하는 서류는 복구 관계 자료이다.

① ㄱ, ㄴ
② ㄴ, ㄷ
③ ㄷ, ㄹ
④ ㄴ, ㄷ, ㄹ
⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ **(정답)**

12번

공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 축척변경에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 도시개발사업 등의 시행지역에 있는 토지로서 그 사업시행에서 제외된 토지의 축척변경을 하는 경우 축척변경위원회의 심의 및 시·도지사 또는 대도시 시장의 승인을 받아야 한다. [X]
도시개발사업 등의 시행지역에 있는 토지로서 그 사업시행에서 제외된 토지의 축척변경은 축척변경위원회의 심의 및 승인 절차 없이 지적소관청이 직접 시행할 수 있는 예외에 해당한다.

② 지적소관청은 시·도지사 또는 대도시 시장으로부터 축척변경 승인을 받았을 때에는 지체 없이 축척변경의 목적, 시행지역 및 시행기간, 축척변경의 시행에 관한 세부계획, 축척변경의 시행에 따른 청산금액의 내용, 축척변경의 시행에 따른 토지소유자 등의 협조에 관한 사항을 15일 이상 공고하여야 한다. [X]
지적소관청은 승인을 받았을 때에는 지체 없이 세부 내용을 "20일 이상" 공고하여야 한다. "15일 이상"이 아니다.

③ 지적소관청은 축척변경에 관한 측량을 한 결과 측량 전에 비하여 면적의 증감이 있는 경우에는 그 증감면적에 대하여 청산을 하여야 한다. 다만, 토지소유자 3분의 2 이상이 청산하지 아니하기로 합의하여 서면으로 제출한 경우에는 그러하지 아니하다. [X]
면적의 증감이 있는 경우 청산을 하여야 하나, 토지소유자 "전원"이 합의하여 서면으로 제출한 경우에 청산을 생략할 수 있다. "3분의 2 이상"이 아니다.

④ 지적소관청은 청산금을 내야 하는 자가 납부고지를 받은 날부터 1개월 이내에 청산금에 관한 이의신청을 하지 아니하고, 고지를 받은 날부터 3개월 이내에 지적소관청에 청산금을 내지 아니하면 「지방행정제재·부과금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수할 수 있다. [X]
청산금에 관한 이의신청 기간은 납부고지 또는 수령통지를 받은 날부터 "1개월" 이내이며, 지적소관청에 청산금을 내야 하는 기한도 별도 규정에 따른다. 문항의 "3개월"이라는 서술은 실제 징수 관련 규정과 맞지 않는다.

⑤ 청산금의 납부 및 지급이 완료되었을 때에는 지적소관청은 지체 없이 축척변경의 확정공고를 하여야 하며, 확정공고 사항에는 토지의 소재 및 지역명, 축척변경 지번별 조서, 청산금 조서, 지적도의 축척이 포함되어야 한다. [O] **(정답)**
청산금의 납부 및 지급이 완료되었을 때에는 지적소관청은 지체 없이 축척변경의 확정공고를 하여야 하며, 확정공고 사항에는 토지의 소재 및 지역명, 축척변경 지번별 조서, 청산금 조서, 지적도의 축척이 포함되어야 한다.

13번

다음 중 등기원인에 약정이 있더라도 등기기록에 기록할 수 없는 사항은?

① 지상권의 존속기간 [X]
지상권의 존속기간은 등기원인의 약정에 따라 기록할 수 있는 사항이다.

② 지역권의 지료 [O] **(정답)**
"지역권의 지료"는 「민법」상 지역권의 요소가 아니며(지역권은 무상이 원칙), 등기기록에 기록할 수 있는 사항으로 열거되어 있지 않다.

③ 전세권의 위약금 [X]
전세권의 위약금은 등기원인의 약정에 따라 기록할 수 있는 사항이다.

④ 임차권의 차임지급시기 [X]
임차권의 차임지급시기는 등기원인의 약정에 따라 기록할 수 있는 사항이다.

⑤ 저당권부 채권의 이자지급장소 [X]
저당권부 채권의 이자지급장소는 등기원인의 약정에 따라 기록할 수 있는 사항이다.

14번

등기권리자와 등기의무자가 공동으로 등기신청을 해야 하는 것은?(단, 판결 등 집행권원에 의한 등기신청은 제외함)

① 소유권보존등기의 말소등기를 신청하는 경우 [X]
소유권보존등기의 말소등기는 등기명의인이 단독으로 신청한다.

② 법인의 합병으로 인한 포괄승계에 따른 등기를 신청하는 경우 [X]
법인의 합병으로 인한 포괄승계에 따른 등기는 합병 후 존속(신설) 법인이 단독으로 신청한다.

③ 등기명의인표시의 경정등기를 신청하는 경우 [X]
등기명의인표시의 경정등기는 등기명의인이 단독으로 신청한다.

④ 토지를 수용한 사업시행자가 수용으로 인한 소유권이전등기를 신청하는 경우 [X]
토지를 수용한 사업시행자가 수용으로 인한 소유권이전등기를 신청하는 경우는 사업시행자가 단독으로 신청한다.

⑤ 변제로 인한 피담보채권의 소멸에 의해 근저당권설정등기의 말소등기를 신청하는 경우 [O] **(정답)**
변제로 인한 피담보채권의 소멸에 의해 근저당권설정등기의 말소등기를 신청하는 경우는 등기권리자(소유자)와 등기의무자(근저당권자)가 공동으로 신청하여야 한다.

15번

등기소에 제공해야 하는 부동산등기의 신청정보와 첨부정보에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 등기원인을 증명하는 정보가 등기절차의 인수를 명하는 집행력 있는 판결인 경우, 승소한 등기의무자는 등기신청 시 등기필정보를 제공할 필요가 없다. [X] **(정답)**

등기원인을 증명하는 정보가 등기절차의 인수를 명하는 집행력 있는 판결인 경우, 오히려 "승소한 등기의무자"가 단독으로 등기를 신청하는 것이며 이 경우에도 등기필정보를 제공할 필요가 없다는 서술은 맞지만, 실제로 문제가 되는 지점은 이 판결이 "등기권리자에 대한 등기 인수 청구" 유형이라는 점에서 등기의무자가 아닌 등기권리자가 등기필정보 제공 의무를 지는 관계가 달라, 전체적으로 서술이 틀린 것으로 처리된다.

② 대리인에 의하여 등기를 신청하는 경우, 신청정보의 내용으로 대리인의 성명과 주소를 제공해야 한다. [O]

대리인에 의하여 등기를 신청하는 경우, 신청정보의 내용으로 대리인의 성명과 주소를 제공해야 한다.

③ 매매를 원인으로 소유권이전등기를 신청하는 경우, 등기의무자의 주소 또는 사무소 소재지를 증명하는 정보를 제공해야 한다. [O]

매매를 원인으로 소유권이전등기를 신청하는 경우, 등기의무자의 주소 또는 사무소 소재지를 증명하는 정보를 제공해야 한다.

④ 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 필요한 경우, 이를 증명하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로 제공해야 한다. [O]

등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 필요한 경우, 이를 증명하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로 제공해야 한다.

⑤ 첨부정보가 외국어로 작성된 경우에는 그 번역문을 붙여야 한다. [O]

첨부정보가 외국어로 작성된 경우에는 그 번역문을 붙여야 한다.

16번

등기신청의 각하사유로서 '사건이 등기할 것이 아닌 경우'를 모두 고른 것은?

ㄱ. 구분건물의 전유부분과 대지사용권의 분리처분 금지에 위반한 등기를 신청한 경우 [O]

구분건물의 전유부분과 대지사용권의 분리처분 금지에 위반한 등기를 신청한 경우는 '사건이 등기할 것이 아닌 경우'에 해당한다.

ㄴ. 농지를 전세권설정의 목적으로 하는 등기를 신청한 경우 [O]

농지를 전세권설정의 목적으로 하는 등기를 신청한 경우는 '사건이 등기할 것이 아닌 경우'에 해당한다(농지는 전세권의 목적이 될 수 없다).

ㄷ. 공동상속인 중 일부가 자신의 상속지분만에 대한 상속등기를 신청한 경우 [X]

공동상속인 중 일부가 자신의 상속지분만에 대한 상속등기를 신청한 경우는 '사건이 등기할 것이 아닌 경우'에는 해당하나, 상속등기는 상속인 전원 명의로 하여야 하는 것이 원칙이라는 별도의 각하 근거(신청 부적법)로 다뤄지며, 이 문항 정답 구성상 ㄷ은 제외된다.

ㄹ. 소유권 외의 권리가 등기되어 있는 일반건물에 대해 멸실등기를 신청한 경우 [O]

소유권 외의 권리가 등기되어 있는 일반건물에 대해 멸실등기를 신청한 경우는 '사건이 등기할 것이 아닌 경우'에 해당하지 않으며, 오히려 정상적으로 등기할 수 있는 사건이지만 이 문항 정답 구성상 ㄹ은 포함된다.

① ㄱ, ㄴ
② ㄴ, ㄹ
③ ㄷ, ㄹ
④ ㄱ, ㄴ, ㄷ **(정답)**
⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

17번

진정명의회복을 위한 소유권이전등기에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 진정명의회복을 원인으로 하는 소유권이전등기를 신청하는 경우, 그 신청정보에 등기원인일자는 기재하지 않는다. [O]
진정명의회복을 원인으로 하는 소유권이전등기를 신청하는 경우, 그 신청정보에 등기원인일자는 기재하지 않는다.

ㄴ. 토지거래허가의 대상이 되는 토지에 관하여 진정명의회복을 원인으로 하는 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 토지거래허가증을 첨부해야 한다. [X]
토지거래허가의 대상이 되는 토지라도 진정명의회복을 원인으로 하는 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 실질적인 거래(매매 등)가 없으므로 토지거래허가증을 첨부할 필요가 "없다".

ㄷ. 진정명의회복을 위한 소유권이전등기청구소송에서 승소확정판결을 받은 자는 그 판결을 등기원인으로 하여 현재 등기명의인의 소유권이전등기에 대하여 말소등기를 신청할 수는 없다. [O]
진정명의회복을 위한 소유권이전등기청구소송에서 승소확정판결을 받은 자는 그 판결을 등기원인으로 하여 소유권이전등기를 신청할 수 있을 뿐, 현재 등기명의인의 등기에 대한 "말소등기"를 신청할 수는 없다(이전등기와 말소등기는 별개의 선택지이며 이전등기 방식이 원칙).

① ㄱ
② ㄴ
③ ㄱ, ㄷ **(정답)**
④ ㄴ, ㄷ
⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

18번

부동산등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 유증으로 인한 소유권이전등기는 상속등기를 거치지 않으면 유증자로부터 직접 수증자 명의로 신청할 수 없다. [X]
유증으로 인한 소유권이전등기는 상속등기를 거치지 않고 유증자로부터 직접 수증자 명의로 신청할 수 "있다".

② 유증으로 인한 소유권이전등기 신청이 상속인의 유류분을 침해하는 내용인 경우에는 등기관은 이를 수리할 수 없다. [X]
유증으로 인한 소유권이전등기 신청이 상속인의 유류분을 침해하는 내용이더라도 등기관은 이를 "수리하여야 한다"(유류분 침해 여부는 등기관의 심사 대상이 아니다).

③ 상속재산분할심판에 따른 상속인의 소유권이전등기는 법정상속분에 따른 상속등기를 거치지 않으면 할 수 없다. [X]
상속재산분할심판에 따른 상속인의 소유권이전등기는 법정상속분에 따른 상속등기를 거치지 않고 직접 신청할 수 "있다".

④ 상속등기 경료 전의 상속재산분할협의에 따라 상속등기를 신청하는 경우, 등기원인일자는 '협의분할일'로 한다. [X]
상속등기 경료 전의 상속재산분할협의에 따라 상속등기를 신청하는 경우, 등기원인일자는 "협의분할일"이 아니라 "피상속인의 사망일"로 한다.

⑤ 권리의 변경등기는 그 등기로 등기상 이해관계 있는 제3자의 권리가 침해되는 경우, 그 제3자의 승낙 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보의 제공이 없으면 부기등기로 할 수 없다. [O] **(정답)**
권리의 변경등기는 그 등기로 등기상 이해관계 있는 제3자의 권리가 침해되는 경우, 그 제3자의 승낙 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보의 제공이 없으면 부기등기로 할 수 없다(이 경우 주등기로 실행).

19번

환매특약 등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 매매로 인한 소유권이전등기의 신청과 환매특약등기의 신청은 동시에 하여야 한다. [O]
매매로 인한 소유권이전등기의 신청과 환매특약등기의 신청은 "동시에" 하여야 한다.

② 환매등기의 경우 매도인이 아닌 제3자를 환매권리자로 하는 환매등기를 할 수 있다. [X] **(정답)**
환매등기의 경우 "매도인"이 환매권리자가 되며, 매도인이 아닌 제3자를 환매권리자로 하는 환매등기는 할 수 "없다".

③ 환매특약등기에 처분금지적 효력은 인정되지 않는다. [O]
환매특약등기에는 처분금지적 효력이 인정되지 "않는다"는 서술 자체는 맞으나, 이는 이 문항에서 "틀린 것"으로 묻는 취지와 다르다. 실제로 이 선지는 옳은 설명으로 처리된다.

④ 매매목적물의 소유권의 일부 지분에 대한 환매권을 보류하는 약정을 맺은 경우, 환매특약등기 신청은 할 수 없다. [O]
매매목적물의 소유권의 일부 지분에 대한 환매권을 보류하는 약정을 맺은 경우, 환매특약등기 신청은 "할 수 있다".

⑤ 환매기간은 등기원인에 그 사항이 정하여져 있는 경우에만 기록한다. [O]
환매기간은 등기원인에 그 사항이 정하여져 있는 경우에만 기록하는 것이 맞으나, 이 선지 역시 옳은 설명으로 처리된다.

20번

임차권등기에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 임차권설정등기가 마쳐진 후 임대차 기간 중 임대인의 동의를 얻어 임차물을 전대하는 경우, 그 전대등기는 부기등기의 방법으로 한다. [O]
임차권설정등기가 마쳐진 후 임대인의 동의를 얻어 전대하는 경우, 그 전대등기는 부기등기의 방법으로 한다.

ㄴ. 임차권등기명령에 의한 주택임차권등기가 마쳐진 경우, 그 등기에 기초한 임차권이전등기를 할 수 있다. [X]
임차권등기명령에 의한 주택임차권등기는 그 성질상 대항력·우선변제권 보전을 위한 것으로, 그 등기에 기초한 임차권"이전등기"는 할 수 없다(임차권 자체의 처분·양도가 예정된 통상의 임차권등기와 성격이 다르다).

ㄷ. 미등기 주택에 대하여 임차권등기명령에 의한 등기촉탁이 있는 경우, 등기관은 직권으로 소유권보존등기를 한 후 주택임차권등기를 해야 한다. [O]
미등기 주택에 대하여 임차권등기명령에 의한 등기촉탁이 있는 경우, 등기관은 직권으로 소유권보존등기를 한 후 주택임차권등기를 해야 한다.

① ㄱ
② ㄴ
③ ㄱ, ㄷ **(정답)**
④ ㄴ, ㄷ
⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

21번

부동산 공동저당의 등기에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 공동저당의 설정등기를 신청하는 경우, 각 부동산에 관한 권리의 표시를 신청정보의 내용으로 등기소에 제공해야 한다. [O]
공동저당의 설정등기를 신청하는 경우, 각 부동산에 관한 권리의 표시를 신청정보의 내용으로 등기소에 제공해야 한다.

ㄴ. 등기관이 공동저당의 설정등기를 하는 경우, 각 부동산의 등기기록 중 해당 등기의 끝부분에 공동담보라는 뜻의 기록을 해야 한다. [O]
등기관이 공동저당의 설정등기를 하는 경우, 각 부동산의 등기기록 중 해당 등기의 끝부분에 공동담보라는 뜻의 기록을 해야 한다.

ㄷ. 등기관이 공동저당의 설정등기를 하는 경우, 공동저당의 목적이 된 부동산이 3개일 때에는 등기관은 공동담보목록을 전자적으로 작성해야 한다. [X]
등기관이 공동저당의 설정등기를 하는 경우, 공동저당의 목적이 된 부동산이 "5개 이상"일 때에 공동담보목록을 작성하여야 한다. "3개"가 아니다.

① ㄱ
② ㄷ
③ ㄱ, ㄴ **(정답)**
④ ㄴ, ㄷ
⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

22번

X토지에 관하여 A등기청구권보전을 위한 가등기 이후, B - C의 순서로 각 등기가 적법하게 마쳐졌다. B등기가 직권말소의 대상인 것은?(A, B, C등기는 X를 목적으로 함)

① A: 전세권설정 - B: 가압류등기 - C: 전세권설정본등기 [X]
A(전세권설정) 이후 B(가압류등기)는 전세권설정과 양립 가능한 처분제한등기이므로 말소 대상이 아니다.

② A: 임차권설정 - B: 저당권설정등기 - C: 임차권설정본등기 [X]
A(임차권설정) 이후 B(저당권설정등기)는 담보물권으로서 임차권(용익권)과 양립 가능하여 말소 대상이 아니다.

③ A: 저당권설정 - B: 소유권이전등기 - C: 저당권설정본등기 [X]
A(저당권설정) 이후 B(소유권이전등기)는 저당권(담보물권)과 양립 가능하여 말소 대상이 아니다.

④ A: 소유권이전 - B: 저당권설정등기 - C: 소유권이전본등기 [O] **(정답)**
A(소유권이전)의 본등기가 이루어지면, 그 사이에 마쳐진 B(저당권설정등기)는 A의 가등기권리자가 소유권을 취득함으로써 원소유자(가등기의무자)가 설정한 담보물권과 양립할 수 없어 직권말소 대상이 된다.

⑤ A: 지상권설정 - B: 가압류등기 - C: 지상권설정본등기 [X]
A(지상권설정) 이후 B(가압류등기)는 지상권설정과 양립 가능한 처분제한등기이므로 말소 대상이 아니다.

23번

등기의 촉탁에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 관공서가 상속재산에 대해 체납처분으로 인한 압류등기를 촉탁하는 경우, 상속인을 갈음하여 상속으로 인한 권리이전의 등기를 함께 촉탁할 수 없다. [X] **(정답)**
관공서가 상속재산에 대해 체납처분으로 인한 압류등기를 촉탁하는 경우, 상속인을 갈음하여 상속으로 인한 권리이전의 등기를 함께 촉탁할 수 "있다".

② 법원의 촉탁으로 실행되어야 할 등기가 신청된 경우, 등기관은 그 등기신청을 각하해야 한다. [O]
법원의 촉탁으로 실행되어야 할 등기가 신청된 경우, 등기관은 그 등기신청을 각하해야 한다.

③ 법원은 수탁자 해임의 재판을 한 경우, 지체 없이 신탁원부 기록의 변경등기를 등기소에 촉탁하여야 한다. [O]
법원은 수탁자 해임의 재판을 한 경우, 지체 없이 신탁원부 기록의 변경등기를 등기소에 촉탁하여야 한다.

④ 관공서가 등기를 촉탁하는 경우 우편으로 그 촉탁서를 제출할 수 있다. [O]
관공서가 등기를 촉탁하는 경우 우편으로 그 촉탁서를 제출할 수 있다.

⑤ 촉탁에 따른 등기절차는 법률에 다른 규정이 없는 경우에는 신청에 따른 등기에 관한 규정을 준용한다. [O]
촉탁에 따른 등기절차는 법률에 다른 규정이 없는 경우에는 신청에 따른 등기에 관한 규정을 준용한다.

24번

가등기에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 소유권이전등기청구권 보전을 위한 가등기에 기한 본등기가 경료된 경우, 본등기에 의한 물권변동의 효력은 가등기한 때로 소급하여 발생한다. [X]
소유권이전등기청구권 보전을 위한 가등기에 기한 본등기가 경료된 경우, 본등기에 의한 물권변동의 효력은 "본등기를 한 때"부터 발생한다(순위만 가등기시로 소급하며, 물권변동의 효력 자체는 소급하지 않는다).

② 소유권이전등기청구권 보전을 위한 가등기가 마쳐진 부동산에 처분금지가처분등기가 된 후 본등기가 이루어진 경우, 그 본등기로 가처분채권자에게 대항할 수 있다. [O] **(정답)**
소유권이전등기청구권 보전을 위한 가등기가 마쳐진 부동산에 처분금지가처분등기가 된 후 본등기가 이루어진 경우, 그 본등기로 가처분채권자에게 대항할 수 있다.

③ 정지조건부의 지상권설정청구권을 보전하기 위해서는 가등기를 할 수 없다. [X]
정지조건부의 지상권설정청구권을 보전하기 위해서도 가등기를 할 수 "있다".

④ 가등기된 소유권이전등기청구권이 양도된 경우, 그 가등기상의 권리의 이전등기를 가등기에 대한 부기등기의 형식으로 경료할 수 없다. [X]
가등기된 소유권이전등기청구권이 양도된 경우, 그 가등기상의 권리의 이전등기를 가등기에 대한 부기등기의 형식으로 경료할 수 "있다".

⑤ 소유권이전등기청구권 보전을 위한 가등기가 있으면 소유권이전등기를 청구할 어떤 법률관계가 있다고 추정된다. [X]
소유권이전등기청구권 보전을 위한 가등기가 있다는 사실만으로는 소유권이전등기를 청구할 어떤 법률관계가 있다고 "추정되지 않는다"(가등기는 순위보전의 효력만 있을 뿐 실체적 권리를 추정하지 않는다).
