2025년 부동산공시법 기출문제 해설

봄기출 · www.bomgichul.com

1번

공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적측량을 실시하여야 하는 경우로 틀린 것은?

① 토지의 합병에 따라 지적공부를 정리하는 경우 [X] **(정답)**

토지의 "합병"에 따라 지적공부를 정리하는 경우는 측량 없이 지적공부만 정리하면 되므로 지적측량 실시 사유가 아니다. (합병은 면적을 합산할 뿐 경계 변경이 없어 측량이 불필요하다.)

② 지적측량수행자가 실시한 지적측량성과를 검사하는 경우 [O]

지적측량수행자가 실시한 지적측량성과를 검사하는 경우(검사측량)는 지적측량 실시 사유이다.

③ 등록전환을 하는 경우로서 측량을 할 필요가 있는 경우 [O]

등록전환을 하는 경우로서 측량을 할 필요가 있는 경우는 지적측량 실시 사유이다.

④ 신규등록을 하는 경우로서 측량을 할 필요가 있는 경우 [O]

신규등록을 하는 경우로서 측량을 할 필요가 있는 경우는 지적측량 실시 사유이다.

⑤ 「지적재조사에 관한 특별법」에 따른 지적재조사사업에 따라 토지의 이동이 있는 경우로서 측량을 할 필요가 있는 경우 [O]

「지적재조사에 관한 특별법」에 따른 지적재조사사업에 따라 토지의 이동이 있는 경우로서 측량을 할 필요가 있는 경우는 지적측량 실시 사유이다. (공간정보관리법 제23조)

2번

공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 영구적 건축물 중 박물관, 미술관 등 문화시설과 이에 접속된 정원의 부지에 관한 지목의 구분으로 옳은 것은?(단, 다른 조건은 고려하지 않음)

① 대 [O] **(정답)**

박물관·미술관 등 문화시설과 이에 접속된 정원의 부지는 지목 "대"로 구분한다. (지목 "대"에는 주거·사무실·점포와 박물관·극장·미술관 등 문화시설과 이에 접속된 정원 및 부속시설물의 부지가 포함된다.)

② 공원 [X]

"공원"은 일반 공중의 휴양·오락 등에 이용하기 위한 시설을 갖춘 토지로 문화시설 부지와 다르다.

③ 사적지 [X]

"사적지"는 국가유산으로 지정된 역사적인 유적·고적·기념물 등을 보존하기 위하여 구획된 토지이며, 다른 지목에 해당하는 토지에 있는 유적·고적 등을 보호하기 위해 구획된 부지는 제외한다.

④ 유원지 [X]

"유원지"는 일반 공중의 위락·휴양 등에 적합한 시설을 종합적으로 갖춘
야영장·유선장·낚시터·어린이놀이터·동물원·식물원·민속촌·경마장 등의 토지이다.

⑤ 학교용지 [X]

"학교용지"는 학교의 교사와 이에 접속된 부속시설물의 부지이다.

3번

공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 부동산종합공부의 관리 및 운영 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 지적소관청은 부동산종합공부에 토지적성평가 확인서의 내용을 등록하여야 한다. [X] **(정답)**
지적소관청이 부동산종합공부에 등록하는 것은 「토지이용규제 기본법」 제10조에 따른 "토지이용계획확인서"의 내용이지, "토지적성평가 확인서"의 내용이 아니다.

② 지적소관청은 부동산종합공부의 멸실 또는 훼손에 대비하여 이를 별도로 복제하여 관리하는 정보관리체계를 구축하여야 한다. [O]
지적소관청은 부동산종합공부의 멸실·훼손에 대비하여 이를 별도로 복제하여 관리하는 정보관리체계를 구축하여야 한다.

③ 부동산종합공부의 등록사항을 관리하는 기관의 장은 지적소관청에 상시적으로 관련 정보를 제공하여야 한다. [O]
부동산종합공부의 등록사항을 관리하는 기관의 장은 지적소관청에 상시적으로 관련 정보를 제공하여야 한다.

④ 지적소관청은 부동산의 효율적 이용과 부동산과 관련된 정보의 종합적 관리·운영을 위하여 부동산종합공부를 관리·운영한다. [O]
지적소관청은 부동산의 효율적 이용과 부동산과 관련된 정보의 종합적 관리·운영을 위하여 부동산종합공부를 관리·운영한다.

⑤ 부동산종합공부 기록사항의 전부 또는 일부에 관한 증명서를 발급받으려는 자는 지적소관청이나 읍·면·동의 장에게 신청할 수 있다. [O]
부동산종합공부 기록사항의 전부 또는 일부에 관한 증명서를 발급받으려는 자는 지적소관청이나 읍·면·동의 장에게 신청할 수 있다.

4번

공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적도의 축척이 600분의 1인 지역에서 신규등록할 1필지의 측정면적이 928.651m^2인 경우 토지대장에 등록할 면적은?(단, 다른 조건은 고려하지 않음)

① 928m^2 [X]
928㎡는 반올림 단위(제곱미터 정수)가 아니다. 이 지역은 0.1㎡ 단위로 등록한다.

② 928.6m^2 [X]
928.6㎡는 끝수 0.051㎡를 버린 값으로, 0.05㎡ 초과이므로 올려야 한다.

③ 928.65m^2 [X]
928.65㎡는 0.1㎡ 단위 등록 규정에 맞지 않는 자리수다.

④ 928.7m^2 [O] **(정답)**
끝수 0.051㎡가 0.05㎡를 초과하므로 928.7㎡로 등록한다.

⑤ 929m^2 [X]
929㎡는 등록 단위(0.1㎡)에 맞지 않으며 반올림 결과와도 다르다.

5번

공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 토지개발사업 등의 시행자가 그 사업의 착수·변경 및 완료 사실을 지적소관청에 신고하여야 한다. 이에 해당하는 사업으로 틀린 것은?

① 「지적재조사에 관한 특별법」에 따른 지적재조사사업 [X] **(정답)**
「지적재조사에 관한 특별법」에 따른 지적재조사사업은 지적소관청이 직접 시행·관할하는 사업으로, 시행자가 착수·변경·완료 사실을 지적소관청에 신고하여야 하는 "토지개발사업 등"의 목록에 해당하지 않는다.

② 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」에 따른 고속철도, 일반철도 및 광역철도 건설사업 [O]
「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」에 따른 고속철도, 일반철도 및 광역철도 건설사업은 신고 대상 사업이다.

③ 「도로법」에 따른 고속국도 및 일반국도 건설사업 [O]
「도로법」에 따른 고속국도 및 일반국도 건설사업은 신고 대상 사업이다.

④ 「항만법」에 따른 항만개발사업 [O]
「항만법」에 따른 항만개발사업은 신고 대상 사업이다.

⑤ 「관광진흥법」에 따른 관광단지 개발사업 [O]
「관광진흥법」에 따른 관광단지 개발사업은 신고 대상 사업이다.

6번

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

① 지적소관청은 연속지적도의 관리 및 정비에 관한 정책을 수립·시행하여야 한다. [X]
연속지적도의 관리 및 정비에 관한 정책의 수립·시행 주체는 지적소관청이 아니라 "국토교통부장관"이다.

② 지적소관청은 지적도·임야도에 등록된 사항에 대하여 토지의 이동 또는 오류사항을 정비한 때에는 이를 연속지적도에 반영하여야 한다. [O] **(정답)**
지적소관청은 지적도·임야도에 등록된 사항에 대하여 토지의 이동 또는 오류사항을 정비한 때에는 이를 연속지적도에 반영하여야 한다.

③ 시·도지사는 지적소관청의 연속지적도 정비에 필요한 경비의 전부 또는 일부를 지원하여야 한다. [X]
시·도지사가 지적소관청의 연속지적도 정비 경비를 지원하는 것은 의무규정이 아니라 "지원할 수 있다"는 임의규정이다.

④ 시·도지사는 연속지적도를 체계적으로 관리하기 위하여 연속지적도 정보관리체계를 구축·운영하여야 한다. [X]
연속지적도 정보관리체계의 구축·운영 주체는 시·도지사가 아니라 "국토교통부장관"이다.

⑤ 시·도지사는 연속지적도 정보관리체계의 구축·운영에 관한 업무를 한국국토정보공사에 위탁하여야 한다. [X]
연속지적도 정보관리체계의 구축·운영 업무를 한국국토정보공사에 위탁하는 것은 의무규정이 아니라 "위탁할 수 있다"는 임의규정이며, 그 주체도 시·도지사가 아니라 국토교통부장관이다.

7번

공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 축척변경에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 축척변경 시행공고지역으로 한정함)

① 축척변경에 관한 사항을 심의·의결하기 위하여 지적소관청에 축척변경위원회를 둔다. [O]
축척변경에 관한 사항을 심의·의결하기 위하여 지적소관청에 축척변경위원회를 둔다.

② 축척변경위원회의 위원장은 위원 중에서 지적소관청이 지명한다. [O]
축척변경위원회의 위원장은 위원 중에서 지적소관청이 지명한다.

③ 지적소관청은 청산금의 결정을 공고한 날부터 20일 이내에 토지소유자에게 청산금의 납부고지 또는 수령통지를 하여야 한다. [O]
지적소관청은 청산금의 결정을 공고한 날부터 20일 이내에 토지소유자에게 청산금의 납부고지 또는 수령통지를 하여야 한다.

④ 지적소관청은 청산금의 납부 및 지급이 완료되었을 때에는 지체 없이 청산금 조서를 작성하여야 한다. [X] **(정답)**
청산금 조서는 청산금의 납부·지급이 완료된 후가 아니라, 축척변경 측량 결과에 따라 청산금을 "산정한 때"에 작성하는 것이다. 순서가 뒤바뀐 서술이다.

⑤ 지적소관청은 축척변경에 관한 측량을 완료하였을 때에는 시행공고일 현재의 지적공부상의 면적과 측량 후의 면적을 비교하여 그 변동사항을 표시한 축척변경 지번별 조서를 작성하여야 한다. [O]
지적소관청은 축척변경에 관한 측량을 완료하였을 때에는 시행공고일 현재의 지적공부상의 면적과 측량 후의 면적을 비교하여 그 변동사항을 표시한 축척변경 지번별 조서를 작성하여야 한다.

8번

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

① 지적소관청은 토지의 이동에 따라 지상경계를 새로 정한 경우에는 지상경계점등록부를 작성·관리하여야 한다. [O]
지적소관청은 토지의 이동에 따라 지상경계를 새로 정한 경우에는 지상경계점등록부를 작성·관리하여야 한다.

② 경계점 좌표는 경계점좌표등록부 시행지역의 지상경계점등록부의 등록사항이다. [O]
경계점 좌표는 경계점좌표등록부 시행지역의 지상경계점등록부의 등록사항이다.

③ 관계 법령에 따라 인가·허가 등을 받아 토지를 분할하려는 경우에는 지상 경계점에 경계점표지를 설치하여 측량할 수 있다. [O]
관계 법령에 따라 인가·허가 등을 받아 토지를 분할하려는 경우에는 지상 경계점에 경계점표지를 설치하여 측량할 수 있다.

④ 경계점 위치 설명도, 경계점표지의 종류 및 경계점 위치는 지상경계점등록부의 등록사항이다. [O]
경계점 위치 설명도, 경계점표지의 종류 및 경계점 위치는 지상경계점등록부의 등록사항이다.

⑤ 지적확정측량의 경계는 사업계획도대로 결정하되, 공사가 완료된 현황이 사업계획도와 다를 때에는 미리 지적측량수행자에게 그 사실을 통지하여야 한다. [X] **(정답)**
지적확정측량의 경계는 사업계획도대로 결정하되, 공사가 완료된 현황이 사업계획도와 다를 때에는 "지적소관청"에 그 사실을 통지하여야 한다. "지적측량수행자"에게 통지하는 것이 아니다.

9번

공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적측량의 적부심사 등에 관한 설명이다. ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은? ㅇ (-ㄱ)(으)로부터 지적측량 적부심사청구를 회부받은 지방지적위원회는 그 심사청구를 회부받은 날부터 (ㄴ) 이내에 심의·의결하여야 한다. 다만, 부득이한 경우에는 그 심의기간을 해당 지적위원회의 의결을 거쳐 30일 이내에서 한 번만 연장할 수 있다. ㅇ (ㄷ)은(는) 지방지적위원회의 의결서를 받은 날부터 (ㄹ) 이내에 지적측량 적부심사 청구인 및 이해관계인에게 그 의결서를 통지하여야 한다.

① ㄱ: 시·도지사, ㄴ: 60일, ㄷ: 시·도지사, ㄹ: 15일 [X]
ㄴ: 60일은 맞지만 ㄹ: 15일은 틀렸다. 시·도지사의 통지 기한은 7일이다.

② ㄱ: 시·도지사, ㄴ: 90일, ㄷ: 지적소관청, ㄹ: 15일 [X]
ㄴ: 90일, ㄷ: 지적소관청, ㄹ: 15일 모두 틀렸다.

③ ㄱ: 시·도지사, ㄴ: 60일, ㄷ: 시·도지사, ㄹ: 7일 [O] **(정답)**
ㄱ: 시·도지사, ㄴ: 60일, ㄷ: 시·도지사, ㄹ: 7일 모두 옳다.

④ ㄱ: 지적소관청, ㄴ: 60일, ㄷ: 지적소관청, ㄹ: 7일 [X]
ㄱ: 지적소관청, ㄹ: 7일 중 ㄱ이 틀렸다. 심사청구를 회부하는 주체는 시·도지사이다.

⑤ ㄱ: 지적소관청, ㄴ: 90일, ㄷ: 시·도지사, ㄹ: 15일 [X]
ㄱ: 지적소관청, ㄴ: 90일 모두 틀렸다.

10번

공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 토지대장과 공유지연명부의 공통 등록사항을 모두 고른 것은?

ㄱ. 지번 [O]
"지번"은 토지대장·공유지연명부의 공통 등록사항이다.

ㄴ. 토지의 이동사유 [X]
"토지의 이동사유"는 토지대장(및 임야대장)에만 등록하는 사항이며, 공유지연명부의 등록사항이 아니다.

ㄷ. 토지의 고유번호 [O]
"토지의 고유번호"는 토지대장·공유지연명부의 공통 등록사항이다.

ㄹ. 소유자의 성명 또는 명칭, 주소 및 주민등록번호(국가, 지방자치단체, 법인, 법인 아닌 사단이나 재단 및 외국인의 경우에는 「부동산등기법」 제49조에 따라 부여된 등록번호) [O]
"소유자의 성명 또는 명칭, 주소 및 주민등록번호"(법인 등은 부동산등기법 제49조 등록번호)는 토지대장·공유지연명부의 공통 등록사항이다.

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

11번

공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적소관청이 지적공부의 등록사항에 잘못이 있는지를 직권으로 조사·측량하여 정정할 수 있는 경우를 모두 고른 것은?

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

ㄴ. 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.

ㄷ. 지적공부의 등록사항이 잘못 입력된 경우 [O]
지적공부의 등록사항이 잘못 입력된 경우는 직권 정정 사유이다.

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

ㅁ. 지적측량성과와 다르게 정리된 경우 [O]
지적측량성과와 다르게 정리된 경우는 직권 정정 사유이다.

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

12번

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

① 지적측량성과에 대하여 다툼이 있는 경우 토지소유자, 이해관계인 또는 지적측량수행자는 관할 시·도지사를 거쳐 중앙지적위원회에 지적측량 적부심사를 청구할 수 있다. [X]
지적측량성과에 대한 다툼은 시·도지사를 거쳐 "지방지적위원회"에 적부심사를 청구하는 것이지 중앙지적위원회가 아니다.

② 중앙지적위원회는 지적재조사 기본계획의 수립 및 변경에 관한 사항을 심의·의결한다. [X]
지적재조사 기본계획의 수립·변경을 심의·의결하는 것은 중앙지적위원회가 아니라 "중앙지적재조사위원회"이다.

③ 중앙지적위원회의 위원장이 회의를 소집할 때에는 회의 일시·장소 및 심의 안건을 회의 7일 전까지 각 위원에게 서면으로 통지하여야 한다. [X]
중앙지적위원회 위원장이 회의를 소집할 때에는 회의 일시·장소 및 심의 안건을 회의 "5일" 전까지 각 위원에게 서면으로 통지하여야 한다. (7일이 아니다.)

④ 중앙지적위원회가 현지조사를 위해 필요할 때에는 지적측량수행자에게 그 소속 측량기술자 중 지적기술자를 참여시키도록 요청할 수 있다. [O] **(정답)**
중앙지적위원회가 현지조사를 위해 필요할 때에는 지적측량수행자에게 그 소속 측량기술자 중 지적기술자를 참여시키도록 요청할 수 있다.

⑤ 중앙지적위원회로부터 의결서를 받은 국토교통부장관은 그 의결서를 지적소관청에 송부하여야 한다. [X]
중앙지적위원회의 의결서는 국토교통부장관을 거쳐 청구인 등에게 직접 통지되는 절차와는 다르며, 이 지문의 송부 절차 서술은 실제 규정과 맞지 않는다.

13번

등기권리자와 등기의무자가 등기를 공동으로 신청해야 하는 경우는?

① 특정유증에 따른 등기 [O] **(정답)**
특정유증에 따른 등기는 유증자의 상속인 또는 유언집행자(등기의무자)와 수유자(등기권리자)가 공동으로 신청하여야 한다. 포괄유증과 달리 특정유증은 등기권리자·등기의무자 관계가 성립하므로 공동신청이 원칙이다.

② 이행판결에 의한 등기 [X]
이행판결에 의한 등기는 승소한 등기권리자가 단독으로 신청할 수 있다.

③ 부동산표시의 변경등기 [X]
부동산표시의 변경등기는 소유권의 등기명의인이 단독으로 신청한다.

④ 소유권보존등기의 말소등기 [X]
소유권보존등기의 말소등기는 등기명의인이 단독으로 신청할 수 있다.

⑤ 신탁재산에 속하는 부동산의 신탁등기 [X]
신탁재산에 속하는 부동산의 신탁등기는 신탁을 원인으로 하는 권리이전등기 등과 함께 수탁자가 단독으로 신청할 수 있다.

14번

합필의 등기를 할 수 있는 경우를 모두 고른 것은?(단, 토지소유자가 지적소관청에 토지합병을 신청할 당시부터 아래의 등기가 존재함)

ㄱ. 합필하려는 토지에 지상권의 등기가 있는 경우 [O]
합필하려는 토지에 "지상권"의 등기가 있는 경우는 합필 가능 목록(소유권·지상권·전세권·임차권·승역지 지역권)에 해당하여 합필할 수 있다.

ㄴ. 합필하려는 토지의 소유자별 공유지분이 다른 경우 [X]
합필하려는 토지의 소유자별 공유지분이 다른 경우는 합필의 기본 요건(소유자·지분 동일)을 충족하지 못하여 합필할 수 없다.

ㄷ. 합필하려는 토지에 가등기담보권의 등기가 있는 경우 [X]
가등기담보권의 등기는 합필 가능 목록에 없고, 저당권에 준하는 예외 규정의 대상도 아니므로 합필할 수 없다.

ㄹ. 합필하려는 토지에 승역지에 하는 지역권의 등기가 있는 경우 [O]
"승역지에 하는 지역권"의 등기가 있는 경우는 합필 가능 목록에 명시되어 있어 합필할 수 있다.

ㅁ. 합필하려는 모든 토지에 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 저당권의 등기가 있는 경우 [O]
합필하려는 모든 토지에 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 저당권의 등기가 있는 경우는 예외적으로 합필할 수 있다.

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

15번

부동산등기를 신청하는 경우에 등기소에 제공하여야 할 신청정보 및 첨부정보에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 「민법」상 사단법인이 부동산취득에 따른 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 주무관청의 허가증명서면을 첨부해야 한다. [X]

「민법」상 사단법인은 원칙적으로 총회의 결의로 재산을 처분할 수 있어, 부동산취득에 따른 소유권이전등기 신청시 주무관청의 허가증명서면을 첨부할 필요가 없다. (재단법인의 기본재산 처분과 달리 사단법인은 별도 허가가 불요하다.)

② 학교법인의 기본재산인 부동산에 관한 처분에 따른 등기신청에는 관할청의 허가를 증명하는 서면을 첨부할 필요가 없다. [X]

학교법인의 기본재산인 부동산에 관한 처분에 따른 등기신청에는 「사립학교법」에 따른 관할청의 허가를 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.

③ 공동신청 또는 승소한 등기권리자의 단독신청에 의하여 권리에 관한 등기를 신청하는 경우에는 등기필정보를 제공해야 한다. [X]

판결에 의하여 승소한 등기권리자가 단독으로 신청하는 경우에는 등기의무자의 등기필정보를 제공할 필요가 없다. (단독신청 제도의 취지이다.)

④ 농지를 매수한 자가 농지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤더라도 농지취득자격증명을 발급받지 못하였다면 그 소유권을 취득하지 못한다. [O] **(정답)**

판례는 농지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤더라도 농지취득자격증명을 발급받지 못하였다면 그 소유권을 취득하지 못한다고 본다. (농지취득자격증명은 등기신청의 첨부서류에 불과하지만, 판례는 이를 취득의 실질 요건처럼 취급한다.)

⑤ 토지에 관한 매매계약 체결 후 토지거래허가구역으로 지정된 경우에도 관할청의 토지거래허가서를 첨부하지 않으면 소유권이전등기를 마칠 수 없다. [X]

매매계약 체결 당시에는 토지거래허가구역이 아니었다면, 이후 허가구역으로 지정되었더라도 허가 요건은 계약체결시를 기준으로 판단하므로 토지거래허가서를 첨부하지 않고도 소유권이전등기를 마칠 수 있다.

16번

등기의 신청에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 공동상속인 중 일부는 자신의 상속지분만에 대한 상속등기를 신청할 수 없다. [O]

공동상속인 중 일부는 자신의 상속지분만에 대한 상속등기를 신청할 수 없다. (상속등기는 상속인 전원 명의로 하여야 한다.)

② 「민법」상 조합재산에 속하는 부동산의 등기는 그 조합의 명의로 조합원이 신청할 수 있다. [X] **(정답)**

「민법」상 조합은 법인격이 없으므로 조합재산에 속하는 부동산의 등기를 "조합의 명의"로 할 수 없다. 조합원 전원의 명의(합유)로 등기하여야 한다.

③ 등기원인이 발생한 후에 등기권리자에 대하여 상속이 있는 경우, 상속인이 그 등기를 신청할 수 있다. [O]

등기원인이 발생한 후에 등기권리자에 대하여 상속이 있는 경우, 상속인이 그 등기를 신청할 수 있다.

④ 건물 또는 토지의 소유권을 포기한 경우, 그 소유권을 포기한 자는 단독으로 그에 따른 등기를 신청할 수 없다. [O]

건물 또는 토지의 소유권을 포기한 경우, 그 소유권을 포기한 자는 단독으로 그에 따른 등기를 신청할 수 없다. (국가·지방자치단체 등과 공동신청하거나 별도 절차가 필요하다.)

⑤ 전세권의 범위를 10층 북쪽 201m^{2}에서 3층 동쪽 485m^{2}로 변경하는 경우, 전세권변경등기가 아니라 별개의 전세권설정등기를 신청해야 한다. [O]

전세권의 범위·위치를 전혀 다른 곳으로 변경하는 경우는 동일성이 인정되지 않아 전세권변경등기가 아니라 별개의 전세권설정등기를 신청해야 한다.

17번

주등기의 방식으로 하는 등기는?

① 환매특약의 등기 [X]
환매특약의 등기는 소유권이전등기에 부기등기로 한다.

② 지상권의 이전등기 [X]
지상권의 이전등기는 부기등기로 한다.

③ 공유물 분할금지의 약정등기 [X]
공유물 분할금지의 약정등기는 부기등기로 한다.

④ 전세권을 목적으로 하는 저당권의 이전등기 [X]
전세권을 목적으로 하는 저당권의 이전등기는 부기등기로 한다.

⑤ 등기의 전부가 말소된 경우 그 전부에 대한 회복등기 [O] **(정답)**
등기의 전부가 말소된 경우 그 전부에 대한 회복등기는 주등기로 한다. (일부말소회복등기만 부기등기로 한다.)

18번

소유권에 관한 등기에 대한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 소유권보존등기에는 등기원인과 그 연월일을 기록한다. [X]
소유권보존등기는 원시취득에 관한 등기이므로 등기원인과 그 연월일을 기록하지 않는다.

ㄴ. 공유물분할금지 약정의 변경등기는 공유자 전원이 공동으로 신청하여야 한다. [O]
공유물분할금지 약정의 변경등기는 공유자 전원이 공동으로 신청하여야 한다.

ㄷ. 시장의 확인에 의하여 미등기 토지의 소유자임을 증명하는 자는 소유권보존등기를 신청할 수 있다. [X]
시장·군수 또는 구청장의 확인에 의하여 미등기 토지가 아니라 "미등기 건물"의 소유자임을 증명하는 자가 소유권보존등기를 신청할 수 있다. 토지는 이 방법으로 보존등기를 신청할 수 없다.

ㄹ. 등기관이 미등기 토지에 관해 법원의 촉탁으로 경매개시결정 등기를 할 때에는 직권으로 소유권보존등기를 한다. [O]
등기관이 미등기 토지에 관해 법원의 촉탁으로 경매개시결정 등기를 할 때에는 직권으로 소유권보존등기를 한다.

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

19번

등기관이 승역지의 등기기록에 지역권설정의 등기를 할 때 기록하여야 할 사항이 아닌 것은?

① 범위 [O]
"범위"는 지역권설정등기의 기록사항이다.

② 요역지 [O]
"요역지"는 지역권설정등기의 기록사항이다.

③ 지역권자 [X] **(정답)**
"지역권자"는 승역지 등기기록의 지역권설정등기 기록사항이 아니다.

④ 지역권설정의 목적 [O]
"지역권설정의 목적"은 지역권설정등기의 기록사항이다.

⑤ 등기원인 및 그 연월일 [O]
"등기원인 및 그 연월일"은 지역권설정등기의 기록사항이다.

20번

임차권등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 공유지분에 대한 임차권을 등기할 수 있다. [X] **(정답)**
임차권은 목적물 전체에 대한 사용·수익권으로서, 공유지분만에 대한 임차권은 등기할 수 없다.

② 지하공간에 상하의 범위를 정하여 하는 구분임차권등기는 허용되지 않는다. [O]
지하공간에 상하의 범위를 정하여 하는 구분임차권등기는 허용되지 않는다.

③ 상가건물 임차권등기명령은 임대인에게 그 결정이 송달된 때에 효력이 생긴다. [O]
상가건물 임차권등기명령은 임대인에게 그 결정이 송달된 때에 효력이 생긴다.

④ 임차인이 「주택임대차보호법」상 우선변제권을 갖추고 임대인의 협력을 얻어 임대차등기를 신청하는 경우에는 신청서에 임차주택을 점유한 날을 기재하여야 한다. [O]
「주택임대차보호법」상 우선변제권을 갖추고 임대인의 협력을 얻어 임대차등기를 신청하는 경우에는 신청서에 임차주택을 점유한 날을 기재하여야 한다.

⑤ 임차인이 「상가건물임대차보호법」상 대항력을 갖추고 임대인의 협력을 얻어 임대차등기를 신청하는 경우에는 신청서에 사업자등록을 신청한 날을 기재하여야 한다. [O]
「상가건물임대차보호법」상 대항력을 갖추고 임대인의 협력을 얻어 임대차등기를 신청하는 경우에는 신청서에 사업자등록을 신청한 날을 기재하여야 한다.

21번

부동산등기의 신청에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 법인 아닌 사단이나 재단은 전자신청을 할 수 없다. [O]
법인 아닌 사단이나 재단은 전자신청을 할 수 없다.

② 공유자 중 1인은 자기 지분만의 소유권이전등기를 신청할 수 없다. [X] **(정답)**
공유자 중 1인은 자기 지분만의 소유권이전등기를 신청할 수 있다. (공유지분의 처분은 자유롭다.)

③ 공유지분을 목적으로 하는 지상권설정등기를 공동으로 신청할 수 없다. [O]
공유지분을 목적으로 하는 지상권설정등기는 공동으로 신청할 수 없다. (지상권은 목적물 전부에 대한 용익물권이다.)

④ 외국인은 외국인등록을 하였거나 국내거소신고를 한 경우에 전자신청을 할 수 있다. [O]
외국인은 외국인등록을 하였거나 국내거소신고를 한 경우에 전자신청을 할 수 있다.

⑤ 소유권의 등기명의인인 지방자치단체가 등기의무자로서 등기를 방문신청하는 경우, 인감증명을 제출할 필요가 없다. [O]
소유권의 등기명의인인 지방자치단체가 등기의무자로서 등기를 방문신청하는 경우, 인감증명을 제출할 필요가 없다.

22번

부동산등기법상 신탁등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 수탁자가 여러 명인 경우, 등기관은 신탁재산이 공유인 뜻을 기록하여야 한다. [X] **(정답)**
수탁자가 여러 명인 경우, 등기관은 신탁재산이 "합유"인 뜻을 기록하여야 한다. "공유"가 아니다.

② 신탁원부에 신탁관리인의 성명 및 주소를 기록하는 경우, 수익자의 성명 및 주소를 기재하지 않을 수 있다. [O]
신탁원부에 신탁관리인의 성명 및 주소를 기록하는 경우, 수익자의 성명 및 주소를 기재하지 않을 수 있다.

③ 수탁자가 동일한 여러 개의 신탁을 합병하는 경우, 수탁자는 단독으로 신탁부동산에 관한 권리변경등기를 신청할 수 있다. [O]
수탁자가 동일한 여러 개의 신탁을 합병하는 경우, 수탁자는 단독으로 신탁부동산에 관한 권리변경등기를 신청할 수 있다.

④ 위탁자와 수익자의 합의로 수탁자를 해임한 경우, 신수탁자는 단독으로 신탁부동산에 관한 권리이전등기를 신청할 수 있다. [O]
위탁자와 수익자의 합의로 수탁자를 해임한 경우, 신수탁자는 단독으로 신탁부동산에 관한 권리이전등기를 신청할 수 있다.

⑤ 등기관이 수탁자의 변경으로 인한 신탁부동산의 이전등기를 하는 경우, 직권으로 그 부동산에 관한 신탁원부 기록의 변경등기를 하여야 한다. [O]
등기관이 수탁자의 변경으로 인한 신탁부동산의 이전등기를 하는 경우, 직권으로 그 부동산에 관한 신탁원부 기록의 변경등기를 하여야 한다.

23번

1필의 토지 전부에 대한 지상권설정등기청구권보전 가등기에 의해 지상권설정의 본등기가 행해진 경우, 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 등기로서 직권말소의 대상이 되는 것은?

① 저당권설정등기 [X]
저당권설정등기는 담보물권으로 지상권과 양립 가능하여 말소 대상이 아니다.

② 토지임차권설정등기 [O] **(정답)**
토지임차권설정등기는 지상권(용익물권)과 동일 부분에 양립할 수 없어 직권말소 대상이다.

③ 체납처분으로 인한 압류등기 [X]
체납처분으로 인한 압류등기는 처분제한 등기로 지상권과 양립 가능하여 말소 대상이 아니다.

④ 가압류 및 가처분 등 처분제한의 등기 [X]
가압류 및 가처분 등 처분제한의 등기는 지상권과 양립 가능하여 말소 대상이 아니다.

⑤ 소유권이전등기 및 소유권이전등기청구권보전 가등기 [X]
소유권이전등기 및 소유권이전등기청구권보전 가등기는 지상권과 양립 가능하여 말소 대상이 아니다.

24번

등기신청의 각하결정에 대한 이의신청에 따라 관할 지방법원이 그 등기의 기록명령을 하였더라도 그 기록명령에 따른 등기를 할 수 없는 경우를 모두 고른 것은?

ㄱ. 지상권말소등기의 기록명령이 있었으나, 그 기록명령에 따른 등기 전에 지상권을 목적으로 한 저당권이 성립한 경우 [O]
지상권말소등기의 기록명령이 있었으나, 그 기록명령에 따른 등기 전에 지상권을 목적으로 한 저당권이 성립한 경우는 등기상 이해관계인이 새로 발생한 경우로서 기록명령에 따른 등기를 할 수 없다.

ㄴ. 소유권이전등기의 기록명령이 있었으나, 그 기록명령에 따른 등기 전에 제3자 명의로 소유권이전등기가 되어 있는 경우 [O]
소유권이전등기의 기록명령이 있었으나, 그 기록명령에 따른 등기 전에 제3자 명의로 소유권이전등기가 되어 있는 경우는 권리이전등기가 이미 되어 있어 기록명령에 따른 등기를 할 수 없다.

ㄷ. 임차권설정등기의 기록명령이 있었으나, 그 기록명령에 따른 등기 전에 동일한 부분에 임차권설정등기가 되어 있는 경우 [O]
임차권설정등기의 기록명령이 있었으나, 그 기록명령에 따른 등기 전에 동일한 부분에 임차권설정등기가 되어 있는 경우는 동일 부분에 대한 용익권 등기가 이미 있어 기록명령에 따른 등기를 할 수 없다.

ㄹ. 등기관이 기록명령에 따른 등기를 하기 위하여 신청인에게 첨부정보를 다시 등기소에 제공할 것을 명령하였으나, 신청인이 이에 응하지 아니한 경우 [O]
등기관이 기록명령에 따른 등기를 하기 위하여 신청인에게 첨부정보를 다시 제공할 것을 명령하였으나 신청인이 응하지 아니한 경우에는 기록명령에 따른 등기를 할 수 없다.

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