

「2024년 공인중개사 시험대비」 부동산공시법 출제영역별 모의고사 풀이(2)

| 출제진 : 임의섭 교수, 박윤모 교수, 강철의 교수, 양진영 교수 | 박문각 공인중개사

18. 미등기부동산에 대하여 직접 자기명의로 소유권 보존등기를 신청할 수 없는 자는?

- ① 미등기토지의 지적공부상 '국(國)'으로부터 소유권이전등록을 받은 자
- ② 토지대장상 최초의 소유자로 등록되어 있는 자
- ③ 특별자치도지사·시장·군수·구청장장의 확인에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자
- ④ 수용으로 인하여 토지의 소유권을 취득하였음을 증명하는 자
- ⑤ 재산증명서, 사용승인서, 납세증명서 등에 의하여 건물의 소유권을 증명하는 자

출제영역 : 소유권보존등기-소유권보존등기를 신청할 수 있는 자

해설	난이도-중	정답⑥
----	-------	-----

⑤ 재산증명서, 사용승인서, 납세증명서 및 세목별 과세증명서, 임시사용승인서, 착공신고서 등은 법 제65조 제4호(건물의 경우 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장의 확인에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자) 소정의 확인서에 해당하지 않는다.

○ 참고 - 소유권보존등기의 신청권자

토지소유권보존등기 (법 제130조)	건물소유권보존등기 (법 제131조)
------------------------	------------------------

- ① 자기 또는 피상속인이 건축물대장에 소유자로 등록되어 있는 것을 증명하는 자(제1호)
- ② 판결에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자(제2호)
- ③ 수용으로 인하여 소유권을 취득하였음을 증명하는 자(제3호)

④ 특별자치도지사·시장·군수·구청장장의 확인에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자(제2호)

19. 판결에 의한 등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 소유권이전등기절차이행을 명하는 확정판결을 받았다면 그 확정시기가 언제인가에 관계없이 그 판결에 의한 소유권이전등기신청을 할 수 있다.
- ② 공유물분할판결에서 등기의무자는 그 확정판결을 첨부하여 단독으로 공유물분할을 원인으로 하는 지분이전등기를 신청할 수 없다.
- ③ 소유권이전등기 말소청구의 소에서 패소한 등기의무자는 그 판결에 의하여 직접 등기신청을 할 수 없다.
- ④ 확정판결에 의하여 등기의 말소를 신청하는 경우, 그 말소에 대하여 등기상 이해관계인이 있는 때에는 그의 승낙서 등을 첨부하여야 한다.
- ⑤ 집행법원의 촉탁에 의하여 등기를 말소하는 때에는 그 말소에 대한 등기상 이해관계인의 승낙서 등을 첨부할 필요는 없다.

출제영역 : 등기신청인-단독신청(판결에 의한 등기)

해설	난이도-중	정답②
----	-------	-----

② 공유물분할판결의 경우에는 등기권리자 또는 등기의무자가 모두 단독으로 신청할 수 있다(법 제23조).

20. 등기관이 직권말소할 수 있는 사유에 해당하는 것은?

- ① 관할을 위반한 등기를 발견한 때
- ② 취득세, 등록면허세 또는 수수료가 납부되지 아니하였음을 발견한 때
- ③ 등기의무자의 인감증명정보가 위조되었음을 발견한 때
- ④ 대리인의 위임장정보의 제공이 없음을 발견한 때
- ⑤ 신청정보의 첨부정보를 등기소에 제공하지 아니하였음을 발견한 때

출제영역 : 전산정보처리조직에 의한 등기신청절차-각하사유

해설	난이도-중	정답①
----	-------	-----

① 법 제29조 제1호(관할위반등기) 및 제2호(사건이 등기할 것이 아닌 경우)에 해당하는 등기는 별도의 말소신청이 없더라도 등기관이 직권말소하여야 하는 등기이다.

21. 부기등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 가등기상의 권리의 이전등기는 주등기로 하여야 한다.
- ② 권리의 변경등기는 이해관계인의 승낙정보 등을 첨부하지 않은 경우 부기등기로 하여야 한다.
- ③ 일부말소회복등기는 부기등기로 하여야 한다.
- ④ 소유권에 관한 처분금지가처분등기는 부기등기로 하여야 한다.
- ⑤ 소유권의 공유지분에 대한 경정등기는 주등기로 하여야 한다.

출제영역 : 부기등기-전부말소회복등기

해설	난이도-중	정답③
----	-------	-----

- ① 가등기상의 권리의 이전등기는 부기등기로 하여야 한다.
- ② 이해관계인의 승낙정보 등이 첨부되지 않은 경우에는 권리변경의 등기를 주등기로 하여야 한다.
- ④ 소유권에 관한 처분제한등기는 주등기 방식으로 하게 된다.
- ⑤ 소유권의 공유지분에 대한 경정등기는 부기등기에 의한다.

22. 유증으로 인한 소유권이전등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 유증에 기한이 불은 경우에는 그 기한이 도래한 날을 등기원인일자로 기록한다.
- ② 포괄유증은 수증자 명의의 등기가 없어도 유증의 효력이 발생하는 시점에 물권변동의 효력이 발생한다.
- ③ 미등기 부동산이 포괄유증된 경우, 유언집행자는 상속인 명의의 소유권보존등기를 거쳐 유증으로 인한 소유권이전등기를 신청하여야 한다.
- ④ 상속등기가 마쳐지지 아니한 경우에는 상속등기를 거치지 않고 유증자로부터 직접 수증자 명의로 등기를 신청한다.
- ⑤ 유증으로 인한 소유권이전등기 신청이 상속인의 유류분을 침해하는 내용이라 하더라도 등기관은 이를 수리하여야 한다.

출제영역 : 소유권이전등기-유증에 의한 소유권이전등기

해설	난이도-중	정답③
----	-------	-----

③ 미등기 부동산이 특정유증된 경우에는 상속인 명의의 소유권보존등기를 거쳐 특정유증을 받은 자 앞으로 소유권이전등기를 신청하여야 하지만, 미등기 부동산이 포괄유증된 경우에는 포괄유증을 받은 자 앞으로 곧바로 소유권보존등기를 하여야 한다.

23. 건물의 등기기록에 대지권의 등기를 하는 경우, 1동건물의 표제부에 기록하는 사항이 아닌 것은?

- ① 대지권의 목적인 토지의 소재, 지번
- ② 대지권의 목적인 토지의 지목과 면적
- ③ 대지권의 목적인 토지의 일련번호
- ④ 대지권의 비율
- ⑤ 등기연월일

출제영역 : 등기에 관한 장부-집합건물의 1등기기록 중 1동건물의 표제부 등기사항

해설	난이도-상	정답④
----	-------	-----

④ 대지권의 비율은 전유부분의 표제부인 대지권의 표시란에 기재할 사항이다.
대지권의 목적인 토지의 표시란에는 토지일련번호, 토지의 소재와 지번, 토지의 지목과 면적, 등기연월일 등을 기재한다.
반면에 대지권 표시란의 기재사항은 토지일련번호, 대지권의 종류, 대지권의 비율, 대지권의 등기일자 등이 있다.

24. 甲 토지를 乙 토지에 합병하여 합필등기를 하고자 할 때, 합필등기를 신청할 수 없는 경우는?

- ① 甲 토지 전부에 대하여는 지상권설정등기가, 乙 토지 전부에 대하여는 전세권설정등기가 경료되어 있는 경우
- ② 甲 토지와 乙 토지에 관하여 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 다른 저당권등기가 경료되어 있는 경우
- ③ 지적소관청의 토지합병절차를 마친 후 합필등기를 하기 전에 甲 토지와 乙 토지에 관하여 모두 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 가압류등기가 경료된 경우
- ④ 지적소관청의 토지합병절차를 마친 후 합필등기를 하기 전에 甲 토지에 관하여만 경매개시 결정의 등기가 경료된 경우
- ⑤ 지적소관청의 토지합병절차를 마친 후 합필등기를 하기 전에 甲 토지 또는 乙 토지의 소유권이 제3자에게 이전된 경우

출제영역 : 변경등기-합필등기의 허용여부

해설	난이도-상	정답②
----	-------	-----

② 합필하려는 甲 토지와 乙 토지에 관하여 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 창설적 공동저당은 합필이 가능하다. 그러나 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 다른 추가적 공동저당의 경우는 합필할 수 없다.