

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

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

13. 절차법상 등기권리자와 등기의무자에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 甲 소유로 등기된 토지에 설정된 乙 명의의 근저당권을 丙에게 이전하는 등기를 신청하는 경우, 등기의무자는 乙이다.
- ㄴ. 부동산이 甲 → 乙 → 丙 순으로 매매가 이루어졌으나 등기명의가 甲에게 남아 있어 최종매수인 丙이 乙 앞으로의 소유권이전등기를 대위신청 하는 경우, 丙은 등기권리자에 해당한다.
- ㄷ. 전세금을 증액하는 전세권변경등기를 신청하는 경우 전세권자가 등기권리자에 해당한다.
- ㄹ. 甲이 자신의 부동산에 설정해 준 乙 명의의 저당권설정등기를 말소하는 경우, 乙이 절차법상 등기권리자에 해당한다.

- ① ㄱ ② ㄱ, ㄴ ③ ㄱ, ㄴ, ㄷ
④ ㄱ, ㄷ ⑤ ㄴ, ㄹ

출제영역 : 등기신청인-절차법상 등기권리자와 등기의무자

해설	난이도 - 상	정답 ④
----	---------	------

- ㄱ. 甲 소유로 등기된 토지에 설정된 乙 명의의 근저당권을 丙에게 이전하는 등기를 신청하는 경우, 등기의무자는 저당권의 양도인인 乙이다.
- ㄴ. 부동산이 甲 → 乙 → 丙으로 매도되었으나 등기명의가 甲에게 남아 있어 丙이 乙을 대위하여 소유권이전등기를 신청하는 경우, 절차법상 등기권리자는 乙이다.
- ㄷ. 전세권의 전세금을 증가시키는 것을 내용으로 하는 전세권변경등기신청에 있어서 전세권자는 등기권리자가 된다.
- ㄹ. 甲이 자신의 부동산에 설정해 준 乙 명의의 저당권설정등기를 말소하는 경우, 절차법상 등기권리자는 저당권설정자인 甲이다.

14. 소유권보존등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 소유권보존등기를 신청하는 경우 인감증명정보는 등기소에 제공할 필요가 없으나 등기의무자의 등기필정보는 제공하여야 한다.
- ② 미등기부동산에 대한 세무서에 압류등기촉탁 시 등기관은 직권으로 보존등기를 한다.
- ③ 공유자 중 1인이 자기지분만에 대한 보존등기도 가능하다.
- ④ 토지에 관한 소유권보존등기의 경우, 당해 토지가 소유권보존등기 신청인의 소유임을 이유로 소유권보존등기의 말소를 명한 확정판결에 의해서 자기의 소유권을 증명하는 자는 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 토지대장상 최초의 소유자인 甲의 미등기 토지가 상속된 경우, 甲 명의로 보존등기를 한 후 상속인명의로 소유권이전등기를 한다.

출제영역 : 소유권보존등기-보존등기의 신청인

해설	난이도 - 중	정답 ④
----	---------	------

- ① 소유권보존등기신청에는 단독신청이므로 인감증명정보, 등기필정보는 제공할 필요가 없다. 그러나 대장등본은 제공하여야 한다.
- ② 미등기부동산에 대한 세무서에 압류등기촉탁 시 등기관은 직권으로 보존등기를 하지 아니한다.
- ③ 공유자 중 1인이 자기지분만에 대한 보존등기는 불가능하다.

- ⑥ 토지대장상 최초의 소유자인 甲의 미등기 토지가 상속된 경우, 상속인명의로 소유권보존등기를 한다.

15. 단독으로 신청하는 등기에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 등기의무자가 소재불명으로 재판판결을 받으면 등기권리자는 그 사실을 증명하여 단독으로 등기를 말소할 수 있다.
- ㄴ. 토지수용의 재결실효를 원인으로 하는 소유권이전 등기의 말소등기는 단독으로 신청한다.
- ㄷ. 부동산 표시변경등기는 그 부동산 소유권의 등기명 의인이 단독으로 신청할 수 있다.
- ㄹ. 말소등기 신청 시 등기의 말소에 대하여 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 있는 경우, 그 제3자 명의의 등기는 등기권리자가 단독신청으로 말소한다.

- ① ㄱ ② ㄱ, ㄴ ③ ㄱ, ㄴ, ㄷ
④ ㄷ, ㄹ ⑤ ㄴ, ㄹ

출제영역 : 등기신청인-단독신청

해설	난이도 - 상	정답 ⑥
----	---------	------

- ㄴ. 토지수용의 재결의 실효를 원인으로 하는 토지수용으로 인한 소유권이전등기의 말소등기는 등기관이 직권으로 말소한다.
- ㄹ. 말소등기 신청 시 등기의 말소에 대하여 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 있는 경우, 그 제3자 명의의 등기는 등기관이 직권으로 말소한다.

16. 등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지방법원장은 어느 등기소의 관할에 속하는 사무를 다른 등기소에 위임하게 할 수 있다.
- ② 甲이 그 소유 부동산을 乙에게 매도하고 사망한 경우, 甲의 단독상속인 丙은 등기의무자로서 甲과 乙의 매매를 원인으로 하여 甲으로부터 乙로의 이전등기를 신청할 수 있다.
- ③ 가등기에 기한 본등기를 금지하는 취지의 가처분등기는 할 수 없다.
- ④ 부동산의 표시에 관한 경정등기에서는 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙의 유무가 문제될 여지가 없다.
- ⑤ 건물의 면적이 변경된 경우에는 주등기의 방법에 의하여 변경등기를 한다.

출제영역 : 혼합문제-등기의 기관과 설비

해설	난이도 - 하	정답 ①
----	---------	------

- ① 대법원장은 어느 등기소의 관할에 속하는 사무를 다른 등기소에 위임하게 할 수 있다.

17. 부동산등기용 등록번호에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 법인의 등록번호는 주된 사무소 소재지를 관할하는 등기관이 부여한다.
- ② 주민등록번호가 없는 재외국민의 등록번호는 대법원 소재지 관할 등기소의 등기관이 부여한다.
- ③ 외국인의 등록번호는 체류지를 관할하는 시장, 군수 또는 구청장이 부여한다.

- ④ 법인 아닌 사단의 등록번호는 시장, 군수 또는 구청장이 부여한다.
- ⑤ 국가, 지방자치단체, 국제기관, 외국정부는 국토교통부장관이 지정, 고시한다.

출제영역 : 등기절차 총론 혼합문제-부동산등기용 등록번호 부여기관

해설	난이도 - 중	정답 ③
----	---------	------

- ③ 외국인의 등록번호는 체류지(국내에 체류지가 없는 경우에는 대법원 소재지에 체류지가 있는 것으로 본다)를 관할하는 지방출입국·외국인관서의 장이 부여한다.

18. 부기등기를 하는 경우는?

- ① 전부말소회복등기
- ② 권리소멸약정등기
- ③ 지상권설정등기
- ④ 저당부동산의 저당권실행을 위한 경매개시결정등기
- ⑤ 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙없는 경우, 권리의 변경등기

출제영역 : 각종의 등기절차(II)-부기등기

해설	난이도 - 하	정답 ②
----	---------	------

등기관이 다음 각 호의 등기를 할 때에는 부기로 하여야 한다.

1. 등기명의인표시의 변경이나 경정의 등기
2. 소유권 외의 권리의 이전등기
3. 소유권 외의 권리를 목적으로 하는 권리에 관한 등기
4. 소유권 외의 권리에 대한 처분제한 등기
5. 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 있는 경우의 권리의 변경이나 경정의 등기
6. 제53조의 환매특약등기
7. 제54조의 권리소멸약정등기
8. 제67조제1항 후단의 공유물 분할금지의 약정등기
9. 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 등기

19. 소유권등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 등기관이 소유권의 일부에 관한 이전등기를 할 때에는 이전되는 지분을 기록하여야 하고, 그 등기원인에 분할금지약정이 있을 때에는 그 약정에 관한 사항도 기록하여야 한다.
- ② 상속인이 여러 명인 경우 자기지분만에 관한 상속등기도 가능하다.
- ③ 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 토지거래허가정보를 등기소에 제공하여야 한다.
- ④ 유증으로 인한 소유권이전등기청구권보전의 가등기는 유언자가 사망한 후에는 수리할 수 없다.
- ⑤ 합유지분에 대하여 저당권설정등기 또는 처분제한등기를 할 수 있다.

출제영역 : 소유권이전등기-소유권일부이전등기

해설	난이도 - 중	정답 ①
----	---------	------

- ② 상속인이 수인인 경우 자기지분만 상속등기도 불가능하다.
- ③ 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기 신청 시에는 토지거래허가증의 제공할 필요가 없다.

- ④ 유증으로 인한 소유권이전등기청구권보전의 가등기는 유언자가 생존 중에는 수리하지 않지만, 사망한 후에는 수리한다.
- ⑤ 공유지분에 대한 저당권 및 처분제한등기는 가능하지만 합유지분에 대한 저당권 및 처분제한등기는 할 수 없다.

20. 말소등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 가등기의무자는 가등기명의인의 승낙을 받아 단독으로 가등기의 말소를 신청할 수 있다.
- ② 환매권 행사에 의한 권리취득의 등기를 하였을 때에는 환매특약등기를 공동신청하여 말소하여야 한다.
- ③ 농지를 목적으로 하는 전세권설정등기가 실행된 경우, 등기관이 직권으로 말소할 수 있다.
- ④ 말소되는 등기에는 제한이 없으나 말소등기의 말소등기는 허용되지 않는다.
- ⑤ 甲소유의 부동산에 대하여 乙명의의 근저당권설정등기, 丙명의의 소유권이전등기가 순차적으로 마쳐진 후에 근저당권설정등기를 원인무효의 이유로 말소하는 경우에는 乙과 丙이 공동신청하여야 한다.

출제영역 : 각종의 등기절차-직권말소등기		
해설	난이도-하	정답②

② 환매권 행사에 의한 권리취득의 등기를 하였을 때에는 환매특약의 등기를 등기관이 직권으로 말소한다.

21. 변경등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 건물의 구조가 변경된 경우에는 변경등기를 신청하기 전에 먼저 건축물대장의 기재사항을 변경하여야 한다.
- ② 행정구역 명칭의 변경이 있을 때에는 등기관이 직권으로 변경된 사항을 등기하여야 한다.
- ③ 甲 건물을 乙 건물에 합병하는 등기를 한 경우 乙 건물의 소유권의 등기명의인은 건축물대장상 건물의 합병등록이 있는 날로부터 60일 이내에 건물합병등기를 신청하여야 한다.
- ④ A토지에 乙의 가압류등기, B토지에 丙의 가압류등기가 있는 경우에는 합필등기를 할 수 없다.

⑤ 등기명의인 표시변경등기는 언제나 부기등기로 한다.

출제영역 : 각종의 등기절차-변경등기 시 신청의무		
해설	난이도-하	정답③

③ 甲 건물을 乙 건물에 합병하는 등기를 한 경우 乙 건물의 소유권의 등기명의인은 건축물대장상 건물의 합병등록이 있는 날로부터 1월 이내에 건물합병등기를 신청하여야 한다.

22. 가등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 지상권설정청구권을 보전하기 위한 가등기는 乙구에 부기등기형식으로 한다.
- ② 저당권설정등기청구권보전 가등기에 의하여 저당권설정의 본등기를 한 경우 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 전세권등기는 직권말소의 대상이 되지 아니한다.
- ③ 부동산 거래신고 등에 관한 법률에 의한 토지거래허가구역내의 토지에 대한 소유권이전청구권보전 가등기의 신청정보에는 토지거래허가정보를 제공하지 않아도 된다.
- ④ 乙이 甲 소유 토지에 대한 소유권이전청구권을 보전하기 위하여 가등기를 한 후 甲이 그 토지를 丙에게 양도한 경우, 乙의 본등기청구의 상대방은 丙이다.
- ⑤ 하나의 가등기에 관하여 여러 사람의 가등기권자 있는 경우에 그 중 일부의 가등기권리자는 자기지분만에 관하여 본등기를 신청할 수 없다.

출제영역 : 가등기-본등기 시 중간처분등기		
해설	난이도-중	정답②

- ① 지상권설정청구권을 보전하기 위한 가등기는 乙구에 주등기형식으로 한다.
- ③ 부동산 거래신고 등에 관한 법률에 의한 토지거래허가구역내의 토지에 대한 소유권이전청구권보전 가등기의 신청정보에는 토지거래허가정보를 제공하여야 한다.
- ④ 乙이 甲 소유 토지에 대한 소유권이전청구권을 보전하기 위하여 가등기를 한 후 甲이 그 토지를 丙에게 양도한 경우, 乙의 본등기청구의 상대방은 甲이다.
- ⑤ 하나의 가등기에 관하여 여러 사람의 가등기권자 있는 경우

에 그 중 일부의 가등기권리자는 자기지분만에 관하여 본등기를 신청할 수 있다.

23. 부동산등기에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 시효완성을 이유로 통행지역권을 취득하기 위해서는 그 등기가 되어야 한다.
- ㄴ. 등기관은 재결수용으로 인한 소유권이전등기를 하는 경우에 그 부동산을 위하여 존재하는 지역권의 등기를 직권으로 말소하여야 한다.
- ㄷ. 등기관이 토지소유권의 등기명의인 표시변경등기를 하였을 때에는 지체 없이 그 사실을 지적소관청에 알려야 한다.
- ㄹ. 대표자가 있는 법인 아닌 재단에 속하는 부동산의 등기에 관하여는 그 대표자를 등기권리자 또는 등기의무자로 한다.

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

출제영역 : 종합문제-소유권이전등기		
해설	난이도-중	정답①

- ㄴ. 등기관은 재결수용으로 인한 소유권이전등기를 하는 경우에 그 부동산을 위하여 존재하는 지역권의 등기는 직권으로 말소할 수 없다.
- ㄹ. 대표자가 있는 법인 아닌 재단에 속하는 부동산의 등기에 관하여는 그 재단을 등기권리자 또는 등기의무자로 한다.

24. 등기할 수 없는 경우는?

- ① 전세권의 양도금지 특약을 등기신청 한 경우
- ② 구분임차권등기를 신청한 경우
- ③ 전세금반환채권의 일부양도에 따른 전세권 일부이전등기를 신청한 경우
- ④ 채권담보권등기를 신청한 경우
- ⑤ 가등기가처분명령에 의하여 가등기권리자 甲이 乙 소유건물에 대하여 가등기를 신청한 경우

출제영역 : 혼합문제-등기신청의 각하		
해설	난이도-하	정답②

② 구분지상권등기는 등기할 수 있지만, 구분 임차권등기신청은 허용되지 않는다.



박문각 공인중개사

한 교수님! 한 강의! 만 집중적으로 수강하고 싶다면?

2024 교수패스



Check 1

선택한 교수님
정규커리큘럼

Check 2

기출특강
전격 포함

Check 3

24년 시험일까지
무제한 수강




박문각 공인중개사 www.pmg.co.kr

온라인 수강문의 02-3489-9500