



스마트폰 수험총서

# 2025 공인중개사 고득점 부동산등기법

## 25년 1월 시행 내용 포함

- 24년 12 문제 중 11개 적중
- 90 ~ 100점 가능
- 2024년 포함 기출문제 지문 수록
- 2시간 30분 완성, 암기코드 제공



공부혁명  
mbook.kr

도서명 : 고득점 부동산등기법

ISBN : 979-11-94286-65-3

발간일 : 2025-01-17

형식 : 스마트폰용 전자책(PDF)

저자 : 김병연 교수

출판사 : 엠북

홈페이지 : <https://www.mbook.kr/>

이메일 : [by4782@hanmail.net](mailto:by4782@hanmail.net)

정가 : 13,500원



# 고득점 부동산등기법

## [목차]

### 제1편 등기총론(p6)

제1장 개요(p6)

제2장 총칙(p26)

제3장 등기소와 등기관(p31)

제4장 등기부 등(p39)

제5장 등기절차 총칙(p62)

제6장 이의(p128)

제7장 보칙(p136)

### 제2편 등기각론(p139)

제1장 표시에 관한 등기(p139)

제2장 권리에 관한 등기(p158~284)

## [비고]

회색 형광펜은 법조문 제목

노란색 형광펜은 암기방법 등

연두색 형광펜은 시행예정

보라색은 대법원규칙

초록색은 최근(1~2년내) 개정 내용

붉은색은 10년간(2015~24) 빈출문제

하늘색은 10년간(2015~24) 기출문제

## [용어/약어]

- 법은 부동산등기법

- 규칙은 대법원규칙(부동산등기규칙)
- 예규는 대법원예규
- 처장은 법원행정처장
- 관공서는 국가, 지자체
- 용익권은 지/지/전/임(지상권, 지역권, 전세권, 임차권)

- 처분제한은 압류, 가압류, 가처분, 경매
- 처분은 소유권이전, 저당권설정, 처분제한
- 소유자는 (최초의 소유자 이외는) 소유권의  
등기명의인

- 관계인은 (등기상) 이해관계인
- 권리자는 (등기)권리자
- 의무자는 등기의무자
- 성명/주소는 성명 또는 명칭과 주소 또는

## 사무소 소재지

- 3자는 (등기상 이해관계 있는) 3자
- 대신은 같음해
- 승낙정보는 승낙이 있음을 증명하는 정보
- 재판정보는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보
- 승낙/재판정보는 승낙정보나 재판정보

(Copyright) 공부혁명 엠북(mbook.kr)

## 제1편 등기총론

### 제1장 개요

# 1. 2024년 8월 법 개정

## 가. 등기업무 관할 완화

- 여러 지역에 있는 부동산 등기시 편리해 짐
- 1) 관할 등기소가 다른 여러 부동산도 하나의 등기소에서 담당 가능
- 2) 신청시 관할 아닌 등기소도 상속/유증 사건 담당
- 3) 관할 등기소가 달라도 신청정보 일괄 제공 가능
- 4) 관할 등기소를 모두 방문하지 않고 하나의 등기소에서 공동 저당 설정

## 나. 모바일 신청 도입

- 등기소를 방문하지 않고 스마트폰(앱) 등으로 등기 신청

## 다. 등기부에 신탁거래시 주의사항 기록 의무화

- 전세 사기 등 예방

## 라. 이의신청

- 서면 이외 전자신청도 가능

## 2. 종류 등

### 가. 예고등기/멸실회복등기는 폐지



## 나. 광의의 변경등기: 일부 불일치시

### 1) 협의의 변경등기: 후발적

- 등기후 등기사항 변경으로 등기/실체관계  
불일치시

- 표시/권리 변경등기 등

### 2) 경정등기: 원시적

- 신청당시부터 불일치

## 다. 말소/멸실 등기

- 전부소멸시

· (비교) 건물 일부멸실시 변경등기

- 말소는 법률적

- 멸실은 물리적

### 3. 대상

#### 가. 물건

##### 1) 등기가능

- 사권의 목적이 되는 부동산
- 공용제한 부동산
- 하천, 개방형축사
- 방조제(단, 부대시설 제외)
- 슬레이트지붕 주택
- 소유자신청에 따라 부속건물도 독립건물로

##### 등기가능

##### 2) 등기불가

- 컨테이너, 옥외풀장, 주유소 캐노피
- 호텔선박(폐 유조선)
- 조립식패널 건축물

## 나. 권리

### 1) 등기가능

- 가압류/처분금지가처분 부동산 소유권이전
- 공유지분 처분금지 가처분 등

### 2) 등기불가

- 유치권, 주위토지통행권, 분묘기지권,  
합유지분 가압류, 구분임차권

## 다. 권리변동

1) 법률행위: 등기해야 발효

2) 법률규정에 의한 물권취득(변동)

: 등기불요. 처분시 등기 요

(포수형/공법)

가) 포괄승계

- 상속, 포괄유증(일정비율증여), 회사합병

- 단, 특정유증은 등기 요

나) 공용징수(토지수용)

다) 형성판결(화해/인낙조서)

라) 경매: 공경매

## 마) 기타 **법**률규정

- 원시취득(건물신축, 공유수면매립) 등
- 예외: 점유취득시효은 등기요

## 라. 대상 일부

### 1) **부**동산 일부: 1필지/건물 일부

- **용**익권 가능
- 처분 불가
- 처분시 분할/**분필**, 구분등기 **요**

### 2) 권리(소유권) 일부: **건물/토지** (공유)**지분**

- 처분 가능
- 용익권 **불가**

### 3) **소유권보존등기**(이하 보존등기)

- 1필토지/1동건물 전부 대상
- 부동산일부, 공유**지분에** **못함**

(중요) **등기대상** (**공상전/가포자**)

- **공유/상속시** **전체**대상 가능,

**자기몫(지분)만은 불가**

- 미등기 부동산 공유자 1인은 전체 부동산

**보존등기 신청 가능**

- **가등기/포괄유증시** **자기몫만** 가능, 전체대상

**불가**

### 4. **종국등기의 효력**

## 가. 개요

- 종국등기(본등기)는 물권변동
- 예비등기(가등기, 처분제한등기)는 물권변동않고 경고적 효력
- 공신력이 없어 등기밧고 매수시도 소유권취득 못할 수 있음

## 나. 권리/물권 변동

## 다. 3자에 대항력

## 라. 추정력

## 1) 의의

- 규정없음(판례상 인정)
- 적법, 실체적 권리관계 존재 추정
- 무효인 등기도 등기부에 기재된 권리존재 추정
- 등기신뢰시 무과실 추정
- 등기내용 미확인시 악의 추정
- 표제부가 아니라 권리(갑/을구)의 등기에 인정
- 반대증거로 깨짐

## 2) 특별조치법은 고도의 추정력

- 동법 의한 소유권이전등기도 추정력
- 부적법한 등기임 입증해야 추정력깨짐



### 3) 범위

- 등기 목적/원인/절차
- 저당권의 피담보채권
- 당사자: 단, 보존등기제외
- (직)전소유자
- 3자, 거래상대방

### 4) 추정력부정

- 토지/건물 표시변경등기
- 예비등기(가등기 등)
- 사망자명의, 허무인, 부실등기명백
- 점유
- 등기가 부적법하게 말소시 권리소멸

추정안됨

## 5) 입증책임

- 원칙은 무효주장자

- 사망자명의 이전등기는 유효주장자

- 소유권보존등기는 이전 소유자가 양도사실  
부인시 보존등기 명의인이 양수사실 입증

## 마. 순위확정

## 바. 형식적 확정력

- 등기의 유무효불문 양립불가한 후등기 저지

· 소멸한 전세권설정등기 존재시 다른

전세권설정등기 수리못함

· 전세권 존속기간 만료시 전세권 말소안고

## 동일한 범위의 전세권 설정못함

- 기존 소유권보존등기 말소않으면  
소유권보존등기못함

## 사. 점유적 효력(시효기간 단축)

- 10년 점유시 등기부시효취득

(참고) 시효취득

- 등기원인은 취득시효
- 연월일은 시효기간 기산일

## 5. 유효요건

### 가. 형식적

## 1) 등기신청의사

- 자기계약/(쌍방)대리 가능
- 대리권없는자 신청시 각하

## 2) 각하사유없을 것

## 3) 등기기록에 기록

- 등기는 물권 존속이 아니라 효력발생 요건
- 유효한 등기 멸실/말소시 물권소멸안함

## 4) 적법한 절차

- 절차에 하자있어도 신청의사가 있고
- 요건구비시 유효

## 나. 실체적