

# 2017년도 공인중개사 자격시험 2차 2교시 제1회 실전모의고사

에듀서울교수진출제

문제책형 : A

시험시간	50	응시번호	성명	
2차과목 : 부동산공시법령 및 세법				

## 부동산공시법령 및 세법

### 1. 다음 중 부기등기를 할 수 있는 것이 아닌 것은?

- ① 저당권이전 말소등기
- ② 환매특약의 등기
- ③ 권리소멸의 약정등기
- ④ 이해관계인의 승낙서가 있는 권리변경등기
- ⑤ 저당권부채권 질권등기

### 2. 다음은 등기신청의 취하와 관련된 설명이다. 가장 잘못된 것은?

- ① 방문신청의 취하는 신청인 또는 그 대리인이 반드시 등기소에 출석하여 취하서를 제출하여야 한다.
- ② 전자신청의 취하는 전자정보처리조직을 이용하여 취하정보를 전자문서로 등기소에 송신하는 방법으로 하여야 하며, 이 경우 전자신청과 동일한 방법으로 사용자인증을 받아야 한다.
- ③ 수개의 부동산에 관한 등기신청을 동일한 신청서에 의하여 일괄신청 하였다면 그 중 일부 부동산만에 대한 취하를 할 수 없다.
- ④ 등기권리자 및 등기의무자 쌍방으로부터 위임받아 등기신청한 대리인은 이후 어느 일방만으로부터 취하에 대한 특별수권을 받았더라도 취하할 수 없다.
- ⑤ 서면에 의한 등기신청이 취하되면 등기신청서와 그 부속서류인 첨부서면을 모두 신청인에게 반환하여야 한다.

### 3. 등기관의 처분에 대한 이의에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 등기신청의 각하결정에 대한 이의신청의 경우, 등기관의 각하결정이 부당하다는 사유면 족하고 그 이유사유에 특별한 제한은 없다.
- ② 등기신청이 「부동산등기법」 제29조 각호에 해당되어 이를 각하하여야 함에도 등기관이 각하하지 아니하고 등기를 실행한 경우에 제29조 제3호 이하의 사유로는 이의신청의 방법으로 그 등기의 말소를 구할 수 없다.

- ③ 등기신청의 각하결정에 대한 이의신청은 등기신청인인 등기권리자 및 등기의무자 만 할 수 있다.
- ④ 관할 지방법원은 이의신청에 대하여 결정하지 전에 등기관에게 가등기 또는 이의가 있다는 뜻의 부기등기를 명령할 수 있다.
- ⑤ 등기의 말소신청에 있어 「부동산등기법」 제57조 소정의 이해관계 있는 제3자의 승낙서등 서면이 첨부되어 있지 아니하였음에도 등기관이 이를 수리하여 말소등기를 실행한 경우, 말소등기의무자는 말소처분에 대하여 이의신청을 할 수 있다.

### 4. 다음중 등기의 효력에 관한 기술 중 타당하지 않은 것은?

- ① 권리소멸의 약정은 부기등기로 하며, 이를 등기하면 제3자에 대하여 대항적 효력이 발생한다.
- ② 근저당권의 설정등기가 되어 있으면 그 등기에 상응하는 피담보채권의 존재도 추정된다.
- ③ 등기의 공신력이 인정되지 않으므로 무권리자의 등기와 그 등기를 기초로 해서 행하여진 등기도 무효가 된다.
- ④ 소유권보존등기의 경우 그 보존등기명의인이 원시취득에 의한 것이 아닌 사실이 밝혀지면 추정력은 깨어지고 그 소유권보존등기명의인이 입증책임이 있다.
- ⑤ 등기추정력은 당사자간에는 효력이 미치지만 등기원인에 효력이 미치지 아니한다는 것이 판례이다.

### 5. 전세권등기에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 전세권존속기간 만료후에 전세금반환채권의 일부 양도를 원인으로 한 전세권 일부이전등기는 할수 없다.
- ② 전세금반환채권의 일부 양도를 원인으로 한 전세권 일부이전등기를 할 때에는 양도액을 기록한다.
- ③ 여러사람의 공유자들이 전세권설정등기를 한 후 일부 공유자의 지분에 대해서만 전세권말소등기를 신청한 경우 등기관은 그 등기신청을 수리 할 수 없다.
- ④ 전세권의 설정등기시 신청정보에 전세금은 기록하여야 한다.
- ⑤ 전세권의 존속기간을 단축하는 전세권변경등기를 신청하는 경우 전세권설정자가 등기권리자가 되고 전세권자가 등기의무자가 된다.

6. 다음 중 표제부에 기록할 등기사항이 아닌 것은?

- ① 신청서의 접수 연월일
- ② 신청서의 부동산 표시에 관한 사항
- ③ 구분건물의 규약상 공용부분의 뜻의 등기
- ④ 구분건물에 대지권이 있는 그 권리의 표시에 관한 사항
- ⑤ 건물등기부에 대지권의 등기를 한 경우 그 권리의 목적인 토지등기부에 하는 대지권인 뜻의 등기

7. 가등기에 대한 내용 중 틀린 것은?

- ① 가등기는 처분금지효력이 없다
- ② 가등기는 장래에 있을 본등기를 위하여 그 순위를 보전하기 위한 것이다.
- ③ 판례는 가등기의 가등기를 주등기 형식으로 인정하고 있다.
- ④ 가등기의 대상이 아닌 것은 소유권의 보존, 권리처분의 제한등기이다.
- ⑤ 가등기에 의한 본등기시 가등기 이후의 당해가등기의 가처분등기는 직권말소의 대상이 아니다.

8. 대지권의 등기에 관련된 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 토지의 소유권이 대지권인 경우에 그 뜻의 등기를 한 때에는 그 토지의 등기기록에 소유권이전의 등기를 하지 못한다.
- ② 대지권을 등기한 건물의 등기부에는 그 건물 만에 관한 소유권이전의 등기를 하지 못한다.
- ③ 대지권을 등기한 후에 한 건물에 대한 소유권에 관한 등기로 건물 만에 관한 뜻의 부기가 없는 것은 대지권에 대하여 동일한 등기로 효력이 있다.
- ④ 대지권인 뜻의 등기를 한 토지의 등기기록에는 대지권을 목적으로 하는 저장권설정등기를 하지 못한다.
- ⑤ 토지의 소유권이 대지권인 경우에 그 뜻의 등기를 한 때에는 그 토지의 등기기록에 토지만의 지역권등기를 할 수 없다.

9. 전산정보처리조직에 의한 등기신청(이하 '전자신청'이라 함)과 관련한 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?

- ① 상업등기법 제12조에 따른 전자증명서를 발급받은 법인과 달리 법인 아닌 사단은 전자신청을 할 수 없다.
- ② 인감증명을 제출하여야 하는 자가 공인인증정보를 송신한 때에도 인감증명서정보도 함께 송신하여야 한다.
- ③ 변호사 또는 법무사와 같은 자격자 대리인이 아닌 사람은 다른 사람을 대리하여 전자신청을 할 수 없다.
- ④ 전자신청의 취하는 반드시 전산정보처리조직을 이용해서 하여야 하며 이 경우 전자신청과 동일한 방법으로 사용자 인증을 받아야 한다.

- ⑤ 채외동포의 출입국 법적 지위에 관한 법률 제7조에 따른 국내거소신고, 출입국관리법 제31조에 따른 외국인등록을 한 외국인도 전자신청을 할 수 있다.

10. 가등기에 대한 내용 중 옳은 것은?

- ㉠ 채권적 청구권 뿐 아니라 물권적 청구권을 보전하기 위한 가등기도 가능하다.
- ㉡ 등기상 이해관계인과 달리 가등기의무자는 가등기명의인의 승낙을 받더라도 단독으로 가등기의 말소를 신청할 수 없다.
- ㉢ 가등기는 그 대상 청구권이 시기부 또는 정지조건부일 경우나 그 밖에 장래에 확정될 것인 경우에도 할 수 있다.
- ㉣ 소유권이전청구권가등기 후 그 본등기 전에 제3자에게 소유권이 이전되었다면 가등기 당시 소유권자 또는 제3취득자를 등기의무자로 하여 본등기를 신청할 수 있다.
- ㉤ 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기에 기해 본등기를 한 경우, 가등기 이후에 된 근저당권설정등기는 등기관이 등기명의인에게 직권말소를 하겠다는 통지를 한 후 소정의 기간을 기다려 직권으로 말소한다.
- ㉥ 소유권이전등기청구권보전 가등기에 기하여 소유권이전의 본등기를 한 경우 해당 가등기상 권리를 목적으로 하는 가압류등기는 등기관이 직권으로 말소할 수 없다.

- ① ㉡㉢
- ② ㉢㉤
- ③ ㉠㉢㉤
- ④ ㉠㉢㉤㉥
- ⑤ ㉠㉢㉣㉤㉥

11. 다음 구분건물의 등기기록에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ㉠ 구분건물은 1동의 건물에 속하는 전부에 대하여 1등기 기록을 사용한다.
- ㉡ 구조상 공용부분은 등기대상이 아니지만 규약상의 공용부분에 대해서는 표제부만 둔다.
- ㉢ 1동의 건물의 표제부 하단에는 대지권의 표시에 관한 사항을 기록한다.
- ㉣ 구분건물의 표제부에는 전유부분의 건물의 표시를 기록한다.
- ㉤ 전유부분표제부에는 공용부분에 대한 면적의 합계가 함께 등기되어 구분소유자의 소유면적을 알 수 있다.
- ㉥ 구분건물의 등기부에 대지권등기를 실행한 후 구분건물이 소재한 토지등기부의 해당구(갑구·을구)에 대지권인 뜻의 등기를 등기관이 직권으로 실행한다.

- ① ㉠㉢
- ② ㉢㉤
- ③ ㉠㉢㉣
- ④ ㉠㉢㉤
- ⑤ ㉠㉢㉣㉤

**12. 등기신청자격에 관한 설명으로 옳은 것은?**

- ① 특별법에 의하여 설립된 농업협동조합의 부동산은 조합원의 합의로 등기하여야 한다.
- ② 민법상 조합을 등기의무자로 한 근저당권설정등기는 신청할 수 없지만, 채무자로 표시한 근저당권설정등기는 신청할 수 있다.
- ③ 주무관청으로부터 인가 취소된 주택조합은 등기신청자격이 없다.
- ④ 동(洞) 명의로 동민들이 법인 아닌 사단을 설립한 경우에는 그 대표자가 동 명의로 등기신청을 할 수 없다.
- ⑤ 착오로 인하여 학교명의로 등기가 되어 있는 경우에도 학교를 등기의무자로 저당권설정등기신청 할 수 없다.

**13. 청산금의 산정에 관한 사항 중 틀린 것은?**

- ① 지적소관청은 축척변경에 관한 측량을 한 결과 측량전에 비하여 면적의 증감이 있는 경우에 필지별 증감면적이 허용범위 이내인 경우에는 그 증감면적에 대하여 청산을 하지 아니한다.
- ② 지적소관청은 축척변경에 관한 측량을 한 결과 측량전에 비하여 면적의 증감이 있는 경우에 소유자 전원이 청산하지 아니하기로 합의하여 이를 서면으로 제출한 경우에는 그 증감면적에 대하여 청산을 하지 아니한다.
- ③ 축척변경위원회는 시행공고일 현재를 기준으로 하여 당해 지역의 토지에 대하여 지번별로 제곱미터당 가격을 미리 조사하여 지적소관청에 제출하여야 한다.
- ④ 청산금은 지번별조서의 필지별 증감면적에 축척변경위원회의 의결을 거쳐 결정된 지번별로 제곱미터당 금액을 곱하여 산정한다.
- ⑤ 청산금을 산정한 결과 증가된 면적에 대한 청산금의 합계와 감소된 면적에 대한 청산금의 합계에 차액이 생긴 경우 초과액은 그 지방자치단체의 수입으로 하고, 부족액은 그 지방자치단체가 부담한다.

**14. 다음 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률에서 정하는 용어의 정의 중 틀린 것은?**

- ① “축척변경”이란 지적도 또는 임야도에 등록된 경계점의 정밀도를 높이기 위하여 작은축척을 큰축척으로 변경하여 등록하는 것을 말한다.
- ② “토지의 표시”라 함은 지적공부에 토지의 소재·지번·지목·면적·경계 또는 좌표를 등록한 것을 말한다.
- ③ “등록전환”이란 임야대장 및 임야도에 등록된 토지를 토지대장 및 지적도에 옮겨 등록하는 것을 말한다.
- ④ “토지의 이동”은 토지의 표시를 새로이 정하거나 변경 또는 말소하는 것을 말한다.
- ⑤ “부동산종합공부”란 토지의 표시와 소유자에 관한 사항, 건축물의 표시와 소유자에 관한 사항, 토지의 이용 및

규제에 관한 사항, 부동산의 가격에 관한 사항 등 부동산에 관한 종합정보를 정보관리체계를 통하여 기록·저장한 것을 말한다.

**15. 다음 토지이동에 관한 사항 중 옳지 않은 것은?**

- ① 1필지의 일부가 형질변경 등으로 용도가 다르게 되어 분할을 신청하는 때에는 지목변경신청서를 함께 제출하지 않는다.
- ② 토지소유자는 등록전환 사유가 발생한 날부터 60일 이내에 지적소관청에 신청하며, 등록전환 대상토지는 기등록된 인접 토지와 동일한 축척으로 등록한다.
- ③ 소유자의 주소변경, 소유자변경, 토지의 등급 변경, 개별공시지가변경은 토지이동사유가 아니다.
- ④ 도시개발사업 등의 원활한 사업추진을 위하여 사업시행자가 공사준공전에 토지의 합병을 신청하는 경우에 지목변경도 가능하다.
- ⑤ 공유수면 매립지를 신규등록 하는 경우에 신규등록의 효력은 공부에 등록할때 발생 한다.

**16. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률상 지번부여방법에 관한 설명 중 원칙이 아닌 예외적인 경우에 관한 사항으로 틀린 것은?**

- ① 신규등록은 해당 토지가 이미 등록된 토지와 멀리 떨어져 있는 경우나, 해당 토지가 여러 필지로 되어 있는 경우에는 당해지번지역 최종 본번의 다음 번호부터 순차적으로 지번을 부여할 수 있다.
- ② 등록전환은 해당 토지가 당해지역 최종 본번에 인접해 있는 경우에는 당해지번지역 최종 본번의 다음 번호부터 순차적으로 지번을 부여할 수 있다.
- ③ 합병의 경우에 합병전 토지에 주거·사무실등 건축물이 있는 경우에는 건물이 위치한 지번을 합병후의 지번으로 우선적으로 부여한다.
- ④ 분할의 경우에는 분할되는 토지에 주거·사무실등 건축물이 있는 경우에는 분할전의 지번을 우선적으로 부여한다.
- ⑤ 지적확정측량시행지역의 지번부여는 본번만으로 지번부여가 아니 되는 경우에는 단지식으로 지번을 부여할수 있고, 최종 본번의 다음 번호부터 순차적으로 지번을 부여할 수 있다.

**17. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률상 토지소유자가 하여야 하는 토지이동신청을 대신할 수 있는 자가 아닌 것은?**

- ① 국가나 지방자치단체가 취득하는 토지인 경우에는 해당 토지를 관리하는 행정기관의장 또는 지방자치단체의 장
- ② 공공사업 등에 따라 학교용지, 제방, 하천, 도로의 지목으로 되는 토지인 경우에는 해당 사업시행자
- ③ 도시개발사업 등의 토지개발사업으로 인하여 토지이동이 있을 경우에 해당 사업시행자
- ④ 주택법에 따른 공동주택의 부지인 경우에는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 다른 관리인(관리인이 없는 경우에는 공유자가 선임한 대표자) 또는 해당 사업의 시행자
- ⑤ 민법 제404조에 따른 채권자

#### 18. 지적공부의 비치·보존 및 열람 및 등본교부에 관한 사항이다. 틀린 것은?

- ① 지적소관청은 지적공부를 당해 시·군·구의 지적서고에 보관하고 이를 영구히 보존하여야 한다.
- ② 지적공부를 정보처리시스템을 통하여 기록·저장한 경우 관할 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장은 그 지적공부를 지적 지적정보관리체계에 영구히 보존하여야 한다.
- ③ 국토교통부장관은 정보처리시스템을 통하여 기록·저장한 지적공부가 멸실되거나 훼손될 경우를 대비하여 지적공부를 복제하여 관리하는 정보관리체계를 구축하여야 한다.
- ④ 정보처리시스템을 통하여 기록·저장된 지적공부를 열람하거나 그 등본을 발급받으려는 경우에는 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장에게 신청할 수 있다.
- ⑤ 지적공부를 열람하거나 그 등본을 교부받고자 하는자는 당해 지방자치단체의 수입증지 또는 현금으로 지적소관청에 내야 한다.

#### 19. 다음 중 경계점좌표등록부에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 1975년 지적법 개정시에 도입된 것으로 대장형식의 도면의 성질이 있다고 할 수 있다.
- ② 경계점좌표등록부는 경계점의 위치를 직각중형선상의 수치 즉 좌표로 등록 공시한다.
- ③ 경계점좌표등록부는 정밀하다는 장점은 있지만 일반인은 이해하기 힘들다는 단점이 있다.
- ④ 경계점좌표등록부를 두는 지역에서는 별도로 지적도를 작성하지 않아도 된다.
- ⑤ 경계점좌표등록부는 소관청이 필요하다고 인정하는 지역에 대하여 작성 비치한다.

#### 20. 다음 토지이동에 관한 사항 중 옳은 것은?

- ① 합병하고자 하는 토지의 소유자별 공유지분이 다르거나 소유자의 주소가 다른 경우에도 소유자가 같은 경우에는 합병이 가능하다.

- ② 토지의 불합리한 지상경계를 시정하기 위한 경우에는 분할 신청을 하여야 한다.
- ③ 임야도에 등록된 토지가 사실상 형질변경 되었으나 지목변경을 할수 없는 경우에는 등록전환을 할 수 없다.
- ④ 도시개발사업등의 원활한 사업추진을 위하여 사업시행자 또는 토지소유자가 공사준공전에 합병을 신청하는 경우는 지목변경을 할 수 있다.
- ⑤ 신규등록, 등록전환, 분할, 바다로 된 토지의 등록말소는 지적측량을 하며 토지이동신청시 측량성과도를 첨부하지 않는다.

#### 21. 다음 중 지적정리사항의 통지에 관한 사항 중 틀린 것은?

- ① 소관청은 직권에 의하여 지적공부에 등록하거나 복구·말소 또는 등기촉탁을 한 때에는 그 내용을 소유자에게 통지해야 한다.
- ② 토지소유자의 토지이동신청에 의한 지적정리의 경우는 통지사유가 아니다.
- ③ 축척변경에 의한 지적정리는 등기소로 촉탁사유이나 소유자에게 통지하는 사유는 아니다.
- ④ 토지의 표시에 관한 변경등기가 필요한 경우는 그 등기필증을 접수한날부터 15일 이내에 통지하며, 토지의 표시에 관한 변경등기가 필요하지 아니한 경우는 지적공부에 등록한 날부터 7일 이내에 통지한다.
- ⑤ 통지를 받을 자의 주소 또는 거소를 알 수 없는 때에는 일간신문, 해당 서울특별시·광역시·도의 공보 또는 인터넷 홈페이지에 공고하여야 한다.

#### 22. 다음 지적정리에 관한 내용 중 틀린 것은?

- ① 등기부와 대장의 토지 표시가 일치하지 않는 경우 지적소관청이 지적공부를 정리할 수 없고 그 뜻을 관할 등기소에 통지하여야 한다.
- ② 지적공부에 신규등록 하는 토지의 소유자는 지적소관청이 이를 조사하여 등록한다.
- ③ 등록사항 정정으로 경계와 면적이 변경될 경우 이해관계인이 있을 때에는 그 정정 이해관계인의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 판결서의 정본에 의하여야 한다.
- ④ 등록사항을 정정하는 경우에 그 정정사항이 토지소유자에 관한 사항인 경우에는 지적소관청은 직권으로 할 수 없으나 토지소유자는 등기필정보, 등기사항증명서 또는 등기관서에서 제공한 등기전산정보자료에 따라 정정하여야 한다.
- ⑤ 등록사항을 정정하는 경우에 미등기토지로서 토지소유자의 성명, 주민등록번호, 주소등에 관한 사항으로서 명백히 잘못 기재된 경우에는 가족관계 기록사항에 관한 증명서에 따라 정정하여야 한다.

23. 다음 지적측량에 관한 사항 중 틀린 것은 ?

- ① 지적측량은 기초측량 및 세부측량으로 구분하며 지적측량방법은 평판측량, 전자평판측량, 경위의측량, 전파기 또는 광파기측량, 사진측량 및 위성측량 등에 의한다.
- ② 기초측량에는 지적삼각측량, 지적삼각보조측량, 지적도근측량, 지적위성기준측량이 있다.
- ③ 지적기준점에는 지적삼각점, 지적삼각보조점, 지적도근점이 있다.
- ④ 지적측량수행자가 실시한 측량 중 경계복원측량과 지적현황측량은 소관청에게 측량성과에 대한 검사를 받지 않아도 된다.
- ⑤ 지적측량수행자가 실시한 측량 중 지적삼각측량성과 및 경위의 측량방법으로 실시한 지적확정측량성과(국토교통부장관이 고시하는 면적규모이상)는 시·도지사에 제출하여 검사를 받아야 한다.

24. 다음 중 토지이동에 관한 사항 중 틀린 것은?

- ① 도시·군관리계획선에 따라 토지를 분할하는 경우에는 지목변경 없이 등록전환 할 수 있다.
- ② 1필지일부가 형질변경등으로 용도가 변경된 경우에는 지적소관청에 분할을 신청하여야 한다.
- ③ 임야대장의 면적과 등록전환 될 면적의 차이가 법령에 규정된 허용범위를 초과하는 경우 임야대장의 면적 또는 임야도의 경계는 토지소유자의 신청에 의하여 정정한다.
- ④ 분할전후 면적의 차이가 허용범위 이내인 경우에는 그 오차를 분할후의 각 필지의 면적에 따라 나누고, 허용범위를 초과하는 경우에는 지적공부상의 면적 또는 경계를 정정하여야 한다.
- ⑤ 축척변경 측량 결과도에 따라 면적을 측정한 결과 축척변경 전의 면적과 축척변경 후의 면적의 오차가 허용범위 이내인 경우에는 축척변경 전의 면적을 결정면적으로 하고, 허용면적을 초과하는 경우에는 축척변경 후의 면적을 결정면적으로 한다.

25. 부동산 관련 조세 중 납세의무의 성립시기가 동일한 것으로만 옳게 묶인 것은?

ㄱ. 취득세	ㄴ. 지방소득세
ㄷ. 종합부동산세	ㄹ. 등록면허세(등록분)
ㅁ. 지역자원시설세(특정부동산)	ㅂ. 농어촌특별세
ㅅ. 재산세	ㅇ. 양도소득세

- ① ㄱ, ㄴ, ㅅ
- ② ㄴ, ㅁ, ㅇ
- ③ ㄷ, ㄹ, ㅁ
- ④ ㄷ, ㅂ, ㅇ
- ⑤ ㄷ, ㅁ, ㅅ

26. 법정기일 전에 전세권 등의 설정을 등기한 재산의 매각에서 그 매각대금 중 지방세, 국세와 가산금을 징수하는 경우의 그 전세권 등에 따라 담보된 채권은 지방세, 국세와 가산금에 우선하여 징수한다. 다만, 그 재산에 대하여 부과된 지방세와 국세에는 우선하지 못한다. 그 재산에 대하여 부과된 지방세와 국세에 해당되는 세목이 아닌 것은?

- ① 양도소득세
- ② 종합부동산세
- ③ 지역자원시설세(특정부동산에 대한 지역자원시설세만 해당한다)
- ④ 재산세
- ⑤ 지방교육세(재산세와 자동차세에 부가되는 지방교육세만 해당한다)

27. 「지방세기본법」과 「국세기본법」상 취득세와 양도소득세의 가산세(加算税)에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 취득세 납세의무자가 법정신고기한까지 지방세관계법에 따라 산출한 세액을 신고하지 아니한 경우에는 납부세액의 100분의 20에 상당하는 금액을 가산세로 부과한다.
- ② 취득세 납세의무자가 사기나 그 밖의 부정한 행위로 법정신고기한까지 산출세액을 신고하지 아니한 경우에는 납부세액의 100분의 40에 상당하는 금액을 가산세(부당무신고가산세)로 부과한다.
- ③ 취득세 법정신고기한이 지난 후 1개월 이내에 기한 후 신고를 한 경우(무신고불성실가산세만 해당한다)에는 지방세기본법 또는 지방세관계법에 따른 해당 가산세액의 100분의 20에 상당하는 금액을 감면한다.
- ④ 양도소득세 납세의무자가 법정신고기한까지 세법에 따른 과세표준신고서를 제출하지 아니한 경우에는 세법에 따른 납부세액의 100분의 20에 상당하는 금액을 납부할 세액에 가산한다.
- ⑤ 양도소득세 납세의무자가 부당한 방법(과세표준 또는 세액 계산의 기초가 되는 사실의 전부 또는 일부를 은폐하거나 가정한 것)으로 무신고 및 과소신고한 과세표준이 있는 경우에는 100분의 40에 상당하는 금액을 납부할 세액에 가산한다.

**28. 「지방세법」 상 취득세 과세표준에 대한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 취득세의 과세표준은 취득당시의 가액으로 한다. 다만, 연부로 취득하는 경우는 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다)으로 한다.
- ② 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액을 과세표준으로 한다.
- ③ 법인장부 중 취득가격이 증명되는 취득에 대하여는 시가표준액에 관계없이 사실상의 취득가격을 과세표준으로 한다.
- ④ 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따른 신고서를 제출하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 검증이 이루어진 취득의 경우, 그 사실상의 취득가격이 시가표준액보다 적을 때에는 시가표준액을 과세표준으로 한다.
- ⑤ 건축물을 건축(신축 및 재축을 제외한다)하거나 개수한 경우에는 그로 인하여 증가한 가액을 각각 과세표준으로 한다.

**29. 「지방세법」 상 사치성재산의 부동산 등 취득 중과(표준세율+8%)되는 취득세 과세대상에 대한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 골프장은 회원제 골프장용 부동산 중 구분등록의 대상이 되는 토지와 건축물 및 그 토지 상(上)의 입목을 말한다.
- ② 별장·고급오락장·고급주택에 부속된 토지의 경계가 명확하지 아니할 때에는 그 건축물 바닥면적의 10배에 해당하는 토지를 그 부속토지로 본다.
- ③ 고급선박은 비업무용 자가용 선박으로서 시가표준액이 1억원을 초과하는 선박을 말한다.
- ④ 주거와 주거 외의 용도로 겸용할 수 있도록 건축된 오피스텔 또는 이와 유사한 건축물로서 사업장으로 사용하고 있음이 사업자등록증 등으로 확인되지 아니하는 것은 별장으로 본다.
- ⑤ 고급주택은 1구의 건축물에 엘리베이터(적재하중 200킬로그램 이하의 소형엘리베이터는 제외한다)가 설치된 취득 당시의 시가표준액이 6억원을 초과하는 주거용 건축물과 그 부속토지(공동주택과 그 부속토지는 제외한다)를 말한다.

**30. 「지방세법」 상 취득세에 대한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 부동산 등의 취득은 관계 법령에 따른 등기·등록 등을 하지 아니한 경우라도 사실상 취득하면 각각 취득한 것으로 보고 해당 취득물건의 소유자 또는 양수인을 각각 취득자로 한다.

- ② 취득세 과세물건을 취득한 자는 그 취득한 날로부터 60일(상속으로 취득하는 경우 상속개시일이 속하는 달의 말일부터 6개월) 이내에 산출세액을 신고하고 납부하여야 한다.
- ③ 「민법」제834조 및 제839조의 2에 따른 재산분할로 인한 취득에 대한 취득세는 중과기준세율(1,000분의 20)을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.
- ④ 고급오락장용 건축물을 취득한 날부터 30일(상속으로 취득하는 경우 상속개시일이 속하는 달의 말일부터 6개월) 이내에 고급오락장이 아닌 용도로 사용하거나 고급오락장이 아닌 용도로 사용하기 위하여 용도변경공사를 착공하는 경우에는 취득세 중과세를 적용하지 아니한다.
- ⑤ 법인이 아닌 자가 건축물을 건축하거나 대수선하여 취득하는 경우로서 취득가격 중 90%를 넘는 가격이 법인장부에 따라 입증되는 경우에는 법령으로 정한 금액을 합한 금액을 과세표준으로 한다.

**31. 「지방세법」 상 부동산 등기에 대한 등록면허세의 표준세율에 대한 설명으로 옳은 것은?**

- ① 상속으로 인한 소유권 이전 등기의 경우에는 부동산 가액의 1,000분의 3이다.
- ② 상속 외의 무상으로 인한 소유권 이전 등기의 경우에는 부동산 가액의 1,000분의 8이다.
- ③ 유상으로 인한 소유권 이전 등기의 경우에는 부동산 가액의 1,000분의 10이다.
- ④ 가등기의 경우에는 부동산 가액의 1,000분의 2이다.
- ⑤ 지방자치단체의 장은 조례로 정하는 바에 따라 등록면허세의 세율을 부동산 등기에 따른 표준세율의 100분의 50의 범위에서 가감할 수 있다.

**32. 「지방세법」 상 재산세에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다.
- ② 지방자치단체의 장은 특별한 재정수요나 재해 등의 발생으로 재산세의 세율 조정이 불가피하다고 인정되는 경우 조례로 정하는 바에 따라 표준세율의 100분의 50 범위에서 가감할 수 있다. 다만, 가감한 세율은 해당 연도에만 적용한다.
- ③ 주택에 대한 재산세는 주택별로 주택의 세율을 적용한다.
- ④ 지방자치단체의 장은 재산세 도시지역분 적용대상 지역 안에 있는 토지, 건축물 또는 주택에 대해서는 법률에 따른 세액을 합산하여 재산세액으로 부과할 수 있다.
- ⑤ 상속이 개시된 재산으로서 상속등기가 되지 아니한 경우에 주된 상속자는 상속개시일부터 10일 이내에 그 소재지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 그 사실을 알 수 있는 증거자료를 갖추어 신고하여야 한다.

**33. 「지방세법」 상 재산세의 표준세율을 구분한 것으로 틀린 것은?**

- ① 종합합산과세대상 나대지 : 1,000분의 2에서 1,000분의 5 까지의 3단계 초과누진세율
- ② 논·밭·과수원·목장용지 및 임야 : 1,000분의 0.7의 비례세율
- ③ 골프장, 고급오락장용 건축물 : 1,000분의 40의 비례세율
- ④ 고급선박 : 1,000분의 40의 비례세율
- ⑤ 고급주택 : 1,000분의 1에서 1,000분의 4까지의 4단계 초과누진세율

**34. 「종합부동산세법」 상 종합부동산세에 대한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 과세기준일 현재 토지분재산세의 납세의무자로서 종합합산과세대상인 경우에는 국내에 소재하는 해당 과세대상 토지의 공시가격을 합한 금액이 5억원을 초과하는 자는 해당 토지에 대한 종합부동산세를 납부할 의무가 있다.
- ② 종합부동산세의 납세의무자가 해당 연도의 주택에 대한 총세액상당액으로서 직전연도에 해당 주택에 부과된 주택에 대한 총세액상당액의 300%를 초과하는 경우에는 그 초과하는 세액은 없는 것으로 본다.
- ③ 주택분 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 주택의 공시가격을 합산한 금액에서 6억원을 공제한 금액에 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 한다.
- ④ 종업원의 주거에 제공하기 위한 기숙사 및 사원용주택, 주택건설사업자가 건축하여 소유하고 있는 미분양주택, 가정보육시설용 주택 등은 과세표준 합산의 대상이 되는 주택의 범위에 포함되지 아니한 것으로 본다.
- ⑤ 주택분 종합부동산세 납세의무자가 대통령령으로 정하는 1세대 1주택자에 해당하는 경우의 주택분 종합부동산세액은 산출세액에서 연령별공제 또는 보유기간별 공제에 따른 1세대 1주택자에 대한 공제액을 공제한 금액으로 한다.

**35. 「소득세법」 상 1세대 1주택에 대한 양도소득세 비과세에 대한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 주택이란 허가 여부나 공부(公簿)상의 용도구분에 관계없이 사실상 주거용으로 사용하는 건물을 말한다. 이 경우 그 용도가 분명하지 아니하면 사실상의 용도에 따른다.
- ② 비과세되는 1세대 1주택에 있어서 부부가 각각 단독세대를 구성하였을 경우에도 동일한 세대로 본다.
- ③ 1세대 1주택의 비과세 요건을 갖춘 대지와 건물을 동일한 구성원이 각각 소유하고 있을 경우에도 이를 1세대 1주택으로 본다.
- ④ 1세대 1주택의 비과세를 적용함에 있어서 2개 이상의 주택을 같은 날에 양도하는 경우에는 해당 거주자가 선택하는 순서에 따라 주택을 양도하는 것으로 본다.

- ⑤ 국내에 1주택을 소유한 1세대가 종전의 주택을 양도하기 전에 다른 주택을 취득함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우 종전의 주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 다른 주택을 취득하고 그 다른 주택을 취득한 날부터 3년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우에는 이를 1세대 1주택으로 보아 비과세 규정을 적용한다.

**36. 「소득세법」 상 양도소득세의 양도차익을 계산함에 있어 필요경비에 포함되지 아니한 것은?**

- ① 양도가액과 취득가액을 실지거래가액에 의해 계산하는 경우 취득 후 본래의 용도를 유지하기 위해 소요된 지출비용
- ② 양도가액과 취득가액을 실지거래가액에 의해 계산하는 경우 양도소득세과세표준 신고서 작성비용 및 계약서 작성비용
- ③ 양도가액과 취득가액을 실지거래가액에 의해 계산하는 경우 양도자산의 용도변경·개량 또는 이용편의를 위하여 지출한 비용
- ④ 양도가액과 취득가액을 실지거래가액에 의해 계산하는 경우 취득원가에 상당하는 금액으로서 매입원가에 취득세 및 기타 부대비용을 가산한 금액
- ⑤ 양도가액과 취득가액을 실지거래가액에 의해 계산하는 경우 자산 취득시 매입한 국민주택채권을 만기 전에 금융기관에 매각함으로써 발생하는 매각차손

**37. 「소득세법」 상 토지와 건물을 각각 양도한 거주자가 해당 과세기간의 양도소득금액에서 공제받을 수 있는 양도소득기본공제는 얼마인가? (단, 토지와 건물은 등기되어 있으며 보유기간은 1년 미만임.)**

- ① 0원
- ② 250만원
- ③ 500만원
- ④ 750만원
- ⑤ 1,000만원

**38. 「소득세법」 상 거주자 갑(甲)이 2017년 3월에 양도한 등기된 토지의 내역이다. 양도소득세의 양도소득금액을 계산하면 얼마인가?**

- 취득가액(취득당시 실지거래가액) : 220,000,000원
- 양도가액(양도당시 실지거래가액) : 860,000,000원
- 취득가액을 제외한 필요경비(기타필요경비) : 40,000,000원
- 보유기간은 12년이며, 비사업용토지이다.

- ① 100,000,000원
- ② 120,000,000원
- ③ 180,000,000원
- ④ 420,000,000원
- ⑤ 600,000,000원

39. 「소득세법」상 양도소득세의 비과세와 미등기양도자산에 대한 설명으로 옳은 것은?

- ① 미등기양도자산에 대해서는 양도소득세의 비과세에 관한 규정을 적용한다.
- ② 토지 또는 건물, 및 부동산에 관한 권리(부동산)의 자산을 매매하는 거래당사자가 매매계약서의 거래가액을 실지거래가액과 다르게 적은 경우(허위계약서를 작성하는 경우)에는 해당 자산에 대하여 비과세 규정을 적용할 때 비과세 받았거나 받을 세액에서 비과세에 관한 규정을 적용하지 아니하였을 경우의 양도소득산출세액과 매매계약서의 거래가액과 실지거래가액과의 차액 중 적은 금액을 뺀다.
- ③ 미등기양도자산은 양도소득기본공제를 적용한다.
- ④ 미등기양도자산은 장기보유특별공제를 적용한다.
- ⑤ 비과세 대상이 되는 1세대 1주택으로서 「건축법」에 의한 건축허가를 받지 아니하여 등기가 불가능한 자산은 양도소득세의 비과세에 관한 규정을 적용하지 아니한다.

40. 「소득세법」상 거주자 갑(甲)이 상업용 건물(그 팔린 토지를 포함한다)을 양도한 경우 갑(甲)의 예정신고에 대한 설명으로 옳은 것은?

- ① 그 양도일부터 3개월 이내에 예정신고를 하여야 한다.
- ② 그 양도일부터 2개월 이내에 예정신고를 하여야 한다.
- ③ 그 양도일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내에 예정신고를 하여야 한다.
- ④ 그 양도일이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내에 예정신고를 하여야 한다.
- ⑤ 그 양도일이 속하는 분기의 말일부터 2개월 이내에 예정신고를 하여야 한다.