

# 2017년도 공인중개사 자격시험 2차 2교시 제5회 실전모의고사

에듀서울교수진출제

문제책형 : A

시험시간	50	응시번호	성명	
2차과목 : 부동산공시법령 및 세법				

## 부동산공시법령 및 세법

### 1. 다음 중 등기 추정력에 관한 설명이다. 옳은 것은?

- ① 등기가 있으면 실체적 권리관계가 존재하는 것으로 인정되는 것을 말한다.
- ② 소유권이전등기의 추정력은 권리변동의 당사자간에도 미친다.
- ③ 담보물권의 등기로부터 그 담보물권의 존재는 추정되지만 그 피담보채권의 존재까지 추정되지는 않는다.
- ④ 건물소유권보존등기의 명의자가 그 건물을 신축한 것이 아니라도 소유권보존등기의 권리추정력은 인정한다.
- ⑤ 부동산에 등기의 추정력이 인정되는 한 점유의 추정력도 인정된다.

### 2. 다음 공동신청에 해당 하는 것은?

- ㉠ 부동산표시의 변경등기 신청
- ㉡ 포괄승계인에 의한 등기신청
- ㉢ 저당권변경등기신청
- ㉣ 판결에 의한 등기신청
- ㉤ 유증에 의한 등기 신청
- ㉥ 토지수용에 의한 소유권이전등기

- ① ㉠
- ② ㉡
- ③ ㉢
- ④ ㉣
- ⑤ ㉤

### 3. 다음의 사항 중 연결이 옳지 아니한 것은 ?

- ㉠ 등기신청시 주소증명서면을 첨부하여야 한다.
- ㉡ 등기신청시 이해관계인의 승낙서 또는 판결서 없으면 주등기로 한다.
- ㉢ 등기청구권이 발생하지 않는다
- ㉣ 등기신청시 인감증명을 제출하여야 한다.
- ㉤ 등기신청시 이해관계인의 승낙서 또는 판결서 없이 등기신청이 가능하다.

- ① ㉠ - 소유권이전등기
- ② ㉡ - 전세권변경등기
- ③ ㉢ - 소유권보존등기
- ④ ㉣ - 저당권말소등기
- ⑤ ㉤ - 건물 멸실등기

### 4. 다음 중 변경등기에 관한 사항 중 틀린 것은 ?

- ① 행정구역 명칭변경은 등기관이 직권으로 부동산표시변경 등기한다.
- ② 토지에 관한 변경등기의 신청의무를 지체하여도 과태료 부과는 없다.
- ③ 등기명의인의 표시변경등기와 권리변경등기는 주등기 또는 부기등기로 할 수 있다.
- ④ 등기명의인의 표시변경등기는 단독신청이지만, 권리변경등기는 공동신청에 의한다.
- ⑤ 건물의 면적이 변경된 경우에는 변경등기를 신청하기 전에 먼저 건축물대장의 기재사항을 등록변경하여야 한다.

### 5. 등기관의 결정에 대한 이의신청에 관한 설명 중 잘못된 것은 ?

- ① 이의신청은 지방법원에 그 이의신청서는 당해등기소에 제출해야 한다.
- ② 이의신청의 기간에는 제한이 없으므로 이의의 이익이 있는 한 언제라도 이의신청을 할 수 있다.
- ③ 등기신청의 각하결정에 대하여 제3자는 이의신청을 할 수 없다.
- ④ 소유권이전등기신청서에 등기의무자의 인감증명이 첨부되지 않았음에도 소유권이전등기를 하였다면 이의신청의 방법으로 그 등기의 말소를 구할 수 있다.
- ⑤ 관할지방법원은 이의에 대하여 결정하기 전에 등기관에게 가등기를 명할 수 있다.

### 6. 다음 등기필정보에 대한 설명으로 옳은 것은?

- ① 소유권보존등기나 상속등기의 경우에는 등기필정보를 제출하지 않아도 된다.
- ② 승소한 권리자 또는 등기의무자가 등기신청을 하는 경우에는 그가 보유하는 등기필정보를 제출하여야 한다.
- ③ 관공서가 등기관리자로서 등기촉탁을 하는 경우에는 등기필정보를 제출하여야 한다.
- ④ 등기필정보가 멸실된 경우 등기의무자나 임의대리인이 등기소에 출석하여 등기관이 본인임을 확인하는 확인조서를 작성하는 것으로 그 제출에 갈음할 수 있다.

- ⑤ 등기필정보가 멸실된 경우 등기의무자 또는 그 법정대리인이 신청서 중 등기의무자의 작성부분에 확정일자인을 받아 그 부분 1통을 제출하면 된다.

#### 7. 다음 중 등기할 수 있는 것은?

- ① 합유지분에 대한 가압류
- ② 구분건물의 구조상 공용부분
- ③ 처분금지 가처분등기 이후의 소유권이전등기
- ④ 가등기에 기한 본등기를 금지하는 가처분등기
- ⑤ 부동산특정일부에 대한 근저당권설정등기

#### 8. 다음 부기등기에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 전세권의 이전등기는 부기등기에 의한다.
- ② 소유권등기명의인의 표시변경등기는 부기등기에 의한다.
- ③ 환매권의 말소등기는 부기등기에 의한다.
- ④ 부기등기의 순위는 주등기의 순위에 의한다.
- ⑤ 이해관계인의 승낙이 없는 권리변경등기는 부기등기를 할 수 없다.

#### 9. 가등기 또는 본등기에 관한 설명 중, 틀린 것은 ?

- ① 가등기의무자의 승낙서를 첨부하여 가등기권리자가 단독으로 가등기를 신청할 수 있다.
- ② 가등기된 소유권이전등기청구권을 이전등기할 수 있다.
- ③ 본등기의무자는 제3취득자가 생긴 경우에도 가등기시에 의무자이다.
- ④ 가등기명의인의 승낙서를 첨부하여 등기상 이해관계인이 가등기말소를 단독으로 신청할 수 있다.
- ⑤ 가등기권리자가 수인인 경우에 그 중 1인이 보존행위로서 전원을 위한 본등기를 신청할 수 있고, 자기 지분만의 본등기가 가능하다.

#### 10. 다음 중 소유권보존등기를 신청할 수 없는 자는?

- ① 대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자 또는 상속인, 그 밖의 포괄승계인
- ② 대장에 자기 또는 피상속인이 대장상의 소유자로부터 이전등록 받은자
- ③ 미등기토지의 지적공부상 ‘국’으로부터 소유권이전등록 받은자
- ④ 판결에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자
- ⑤ 건물에 대하여 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장의 확인에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자

#### 11. 부동산등기법상의 등기절차에 대한 기술로서 가장 틀린 것은?

- ① 등기는 법률에 다른 규정이 있는 경우를 제외하고 당사자의 신청 또는 관공서의 촉탁이 없으면 이를 하지 못한다.
- ② 국가가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 법무사를 ‘국’의 등기신청대리인으로 할 수 없다.
- ③ 판결에 의한 등기는 승소한 등기권리자 또는 등기의무자만으로 등기를 신청할 수 있다.
- ④ 등기신청의 대리에 있어서는 자기계약·쌍방대리도 허용된다.
- ⑤ 중증, 문중 기타 대표자나 관리인이 있는 법이 아닌 사단이나 재단에 속하는 부동산의 등기에 관하여서는 그 사단 또는 재단을 등기권리자 또는 등기의무자로 한다.

#### 12. 다음 말소등기에 관한 사항 중 틀린 것은?

- ① 말소등기는 등기사항의 일부가 부적법한 경우에는 할 수 없다.
- ② 농지를 목적으로 전세권설정등기가 실행된 경우 당사자의 신청이 있어야 말소 할수 있다.
- ③ 환매에 의한 권리취득의 등기를 하였을 때에는 환매특약의 등기를 직권으로 말소하여야 한다.
- ④ 말소등기가 부적법한 경우에도 말소등기 그 자체를 말소하는 말소등기의 말소등기는 인정하지 않는다.
- ⑤ 토지수용으로 인한 소유권이전등기 신청이 있는 경우에 그 부동산을 위하여 존재하는 지역권의 등기는 말소대상이 아니다.

#### 13. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률에 관한 용어의 설명 중 옳은 것은?

- ① “지적소관청”이란 지적공부를 관리하는 국가기관으로서 시장·군수·구청장을 말한다.
- ② “지번부여지역”이란 지번을 부여하는 단위지역으로서 동·리 또는 읍·면 지역을 말한다.
- ③ “토지의 이동”이란 토지의 표시를 새로 정하거나 변경 또는 말소하는 것을 말한다.
- ④ “축척변경”이란 지적도 및 임야도에 등록된 경계점의 정밀도를 높이기 위하여 작은 축척을 큰 축척으로 변경하여 등록하는 것을 말한다.
- ⑤ “등록전환”이란 토지대장 및 지적도에 등록된 토지를 임야대장 및 임야도에 옮겨 등록하는 것을 말한다.

#### 14. 다음 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률상 지번에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 신규등록의 지번부여 방법은 그 지번부여지역의 최종본번에 다음 본번으로 순차적으로 지번을 부여하는 것이 원칙이다.



기사항증명서 또는 등기관서에서 제공한 등기전산정보자료에 따라 정리한다.

- ② ①의 경우 등기부에 적혀 있는 토지의 표시가 지적공부와 일치하지 아니하면 그에 따라 토지소유자를 정리할 수 없다.
- ③ 지적공부와 부동산등기부의 부합여부를 확인하기 위하여 소관청이 등기부를 열람하거나 등기전산정보자료의 제공을 요청하는 경우 그 수수료는 무료로 한다.
- ④ 지적공부와 부동산등기부의 부합여부를 조사·확인하여 부합하지 않은 사항이 있는 때에는 지적소관청이 토지소유자와 그 밖에 이해관계인에게 그 부합에 필요한 신청을 구할 수 있으나 이를 직권으로 정정할 수 없다.
- ⑤ 행정구역의 명칭이 변경된 때에는 지적공부에 등록된 토지의 소재는 새로이 변경된 행정구역의 명칭으로 당연히 변경된 것으로 본다.

## 22. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률에 규정된 “경계”와 관련된 설명으로 틀린 것은?

- ① “경계”란 필지별로 경계점간을 직선으로 연결하여 지적공부에 등록한 선이다.
- ② 토지의 지상경계 위치는 독·담장 그 밖에 구획의 목표가 될 만한 구조물 및 경계점표지 등으로 표시한다.
- ③ 지상경계를 새로이 정하고자 하는 경우에 도로·구거 등의 토지에 절토된 부분이 있는 경우에는 그 경사면의 상단부로 정한다.
- ④ 지상경계를 새로이 정하고자 하는 경우에 토지가 해면 또는 수면에 접하는 경우에는 평균해수면 또는 평균수면이 되는 선을 기준으로 지적공부에 등록한다.
- ⑤ 분할에 따른 지상경계는 지상건축물에 걸리게 결정하여서는 아니 된다.

## 23. 다음 중 지적공부 등록사항의 정정에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지소유자가 지적공부의 등록사항에 잘못이 있음을 발견했을 때 소관청에 그 정정을 신청할 수 있고 지적소관청이 직권으로 지적공부에 등록된 사항을 정정할 수 있다.
- ② 지적도 및 입야도에 등록된 필지가 면적의 증감 없이 경계의 위치만 잘못된 경우에 지적소관청은 직권으로 정정할 수 있다.
- ③ 토지이동정리결의서 내용과 다르게 정리된 경우에 지적소관청은 직권으로 정정할 수 있다.
- ④ 지적공부 등록사항의 정정 신청하는 경우에 경계 또는 면적의 변경을 가져오는 경우는 지적소관청의 직권 또는 토지소유자의 신청에 의하여 등록사항을 정정할 수 있다.
- ⑤ 토지소유자의 신청에 의한 지적공부 등록사항의 정정으로 인하여 인접 토지의 경계가 변경되는 경우는 인접토지소유자의 승낙서 또는 이에 대항 할 수 있는 판결서에 의하여야 한다.

## 24. 지적전산자료의 이용과 활용에 대한 설명 중 가장 틀린 것은?

- ① 지적전산자료심사신청을 받은 관계중앙행정기관의 장이 심사할 사항은 신청내용의 타당성·적합성·공익성과 개인의 사생활 침해여부 등이다.
- ② 중앙행정기관장, 그 소속 기관장 또는 지방자치단체의 장이 승인을 신청하는 경우에는 관계중앙행정기관의 장의 심사를 받지 아니한다.
- ③ 지적전산정보자료의 이용 또는 활용에 관한 승인을 받은 자는 수입증지 또는 현금으로 사용료를 내야 한다.
- ④ 전국단위의 지적전산자료를 이용하고자 하는 자는 국토교통부장관, 시·도지사, 지적소관청의 승인을 받아야 한다.
- ⑤ 국토교통부장관, 시·도지사 및 지적소관청은 정신통신망을 이용하여 전자화폐·전자결제 등을 방법으로 사용료를 납부하게 할 수 있다.

## 25. 부동산의 보유단계에서 과세되는 조세의 세목(稅目)에 해당되지 않은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 인지세  
 ㄴ. 농어촌특별세  
 ㄷ. 지방소득세  
 ㄹ. 지방교육세  
 ㅁ. 특정부동산에 대한 지역자원시설세

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

## 26. 「지방세법」 상 지방교육세에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지방교육세는 지방교육의 질적 향상에 필요한 지방교육재정의 확충에 드는 재원을 확보하기 위하여 부과하는 지방세로서 목적세이며 부가세에 해당한다.
- ② 지방교육세 납세의무자가 「지방세법」에 따라 취득세를 신고하고 납부하는 때에는 그에 대한 지방교육세를 함께 신고하고 납부하여야 한다.
- ③ 지방자치단체의 장이 「지방세법」에 따라 납세의무자에게 재산세를 부과·징수하는 때에는 그에 대한 지방교육세를 함께 부과·징수한다.
- ④ 지방자치단체의 장은 지방교육투자재원의 조달을 위하여 필요한 경우에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 지방교육세의 세율을 표준세율의 100분의 50의 범위에서 가감할 수 있다.
- ⑤ 지방교육세를 신고하고 납부하여야 할 자가 신고 또는 납부의무를 다하지 아니한 때에는 신고불성실가산세와 납부불성실가산세를 합한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 징수한다.



32. 「지방세법」상 재산세의 납세의무자에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 상속이 개시된 재산으로서 상속등기가 이행되지 아니하고 사실상의 소유자를 신고하지 아니하였을 때에는 상속인들이 공동으로 납세의무자가 된다.
- ② 「신탁법」에 따라 수탁자명으로 등기·등록된 신탁재산의 경우에는 위탁자별로 구분된 재산에 대해서는 그 수탁자가 재산세를 납부할 의무가 있다.
- ③ 국가, 지방자치단체, 지방자치단체조합과 재산세 과세대상 재산을 연부(年賦)로 매매계약을 체결하고, 그 재산의 사용권을 무상으로 받은 경우에는 그 매수계약자는 재산세를 납부할 의무가 있다.
- ④ 공부상의 소유자가 매매 등의 사유로 소유권이 변동되었는데도 신고하지 아니하여 사실상의 소유자를 알 수 없을 때에는 공부상의 소유자는 재산세를 납부할 의무가 있다.
- ⑤ 공부상에 개인 등의 명의로 등재되어 있는 사실상의 중증재산으로서 중증소유임을 신고하지 아니하였을 때에는 공부상의 소유자는 재산세를 납부할 의무가 있다.

33. 「지방세법」상 주택에 대한 재산세의 규정으로 틀린 것은?

- ① 납세의무자는 과세기준일 현재 주택을 사실상으로 소유하고 있는 자이다.
- ② 과세표준은 「지방세법」에 따른 시가표준액에 공정시장가액비율(60%)을 곱하여 산정한 가액으로 한다.
- ③ 1동(棟)의 건물이 주거와 주거외의 용도로 사용되고 있는 경우에는 주거용으로 사용되는 면적이 전체의 100분의 50 이상인 경우에는 주택으로 본다.
- ④ 별장에 대한 세율은 과세표준의 1,000분의 40이며, 그 밖의 주택의 경우는 과세표준의 1,000분의 1에서 1,000분의 4의 초과누진세율을 적용하므로 고급주택에 대한 별도의 규정은 없다.
- ⑤ 납기는 해당연도에 부과·징수할 세액의 2분의 1은 매년 7월 16일부터 7월 31일까지, 나머지 2분의 1은 9월 16일부터 9월 30일까지로 한다. 다만, 해당연도에 부과·징수할 세액이 10만원 이하인 경우에는 조례로 정하는 바에 따라 납기를 7월 16일부터 7월 31일까지로 하여 한꺼번에 부과·징수할 수 있다.

34. 다음과 같이 부동산매매가 이루어진 경우 2017년도 「지방세법」상 재산세와 「종합부동산세법」상 종합부동산세의 납세의무자는? 단, 재산세와 종합부동산세 모두 납세의무가 있는 것으로 가정한다.

- 거래당사자(매도자 : 주택건설법인 A, 매수자 : 개인 甲)
- 잔금지급일 (계약상 : 2017년 5월 20일, 사실상 : 2017년 6월 10일)
- 등기일 : 2017년 7월 5일

재산세	종합부동산세
① 개인 甲	개인 甲
② 개인 甲	주택건설법인 A
③ 주택건설법인 A	개인 甲
④ 주택건설법인 A	주택건설법인 A
⑤ 안분계산	안분계산

35. 「소득세법」상 실지거래가액에 의한 양도차익의 산정 시 필요경비(必要經費, necessary expenses)에 산입하는 것으로 틀린 것은?

- ① 양도 자산의 용도변경·개량 또는 이용편의를 위하여 지출한 비용
- ② 양도소득세과세표준 신고서 작성비용 및 계약서 작성비용
- ③ 당초 약정에 의한 거래가액의 지급기일의 지연으로 인하여 추가로 발생하는 이자상당액
- ④ 취득에 관한 쟁송이 있는 자산에 대하여 그 소유권 등을 확 보하기 위하여 직접 소요된 소송비용·화해비용 등의 금액으로서 그 지출한 과세기간의 각 소득금액의 계산에 있어서 필요경비에 산입된 것을 제외한 금액
- ⑤ 토지 또는 건물의 자산을 취득함에 있어서 법령 등의 규정에 따라 매입한 국민주택채권 및 토지개발채권을 만기 전에 양도함으로써 발생하는 매각차손

36. 「소득세법」상 양도소득세의 계산 시 장기보유특별공제를 인정하고 있다. 이에 대한 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 동일 연도에 공제대상 자산을 수회 양도한 경우에도 공제요 건에 해당하면 자산별로 각각 공제하는 물적(物的) 공제의 성격을 가진다.
- ㄴ. 보유기간이 12년 5개월인 상가건축물인 경우의 공제액은 양도차익의 100분의 30이다.
- ㄷ. 보유기간은 해당 자산의 취득일부터 양도일까지로 한다. 다만, 배우자 또는 직계존비속간 증여재산에 대한 이월과세 규정을 적용받는 경우에는 증여 받은 배우자 또는 직계존비속이 해당 자산을 취득한 날부터 기산한다.
- ㄹ. 미등기양도자산 및 국외소재자산의 양도시에는 공제에서 제외한다.

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

37. 「소득세법」상 1세대 1주택 비과세 요건(6년 보유)을 갖춘 고가주택에 대한 세액계산 구조이다. ( ) 안에 내용으로 옳은 것은?

구분	내용
양도차익	= 일반양도차익 × [{양도가액 - (㉠)} / 양도가액]
(-) 장기보유특별공제	= 일반양도차익 × (㉡) × [{양도가액 - (㉠)} / 양도가액]
(-) 양도소득기본공제	= (㉢)
양도소득과세표준	= 양도소득금액 - (㉢)

㉠	㉡	㉢
① 6억원	18%	250만원
② 6억원	18%	0원
③ 9억원	18%	250만원
④ 9억원	48%	0원
⑤ 9억원	48%	250만원

38. 「소득세법」상 양도차익을 계산할 때 그 취득시기 및 양도시기로 틀린 것은?

- ① 자산의 양도차익을 계산할 때 그 취득시기 및 양도시기는 법령으로 정하는 경우를 제외하고는 해당 자산의 대금을 청산한 날로 한다.
- ② 상속 또는 증여에 의하여 취득한 자산에 대하여는 그 상속이 개시된 날 또는 증여를 받은 날로 한다.
- ③ 대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우에는 매매계약서상 잔금지급약정일로 한다.
- ④ 공익사업을 위하여 수용되는 경우에는 대금을 청산한 날, 수용의 개시일 또는 소유권이전등기 접수일 중 빠른 날로 한다.
- ⑤ 「민법」의 규정에 의하여 부동산의 소유권을 취득하는 경우에는 해당 부동산의 점유를 개시한 날로 한다.

39. 「소득세법」상 다음의 토지를 양도한 경우 양도차익을 계산하면 얼마인가?

	실지 거래가액	기준시가 (개별공시지가)
㉠ 양도가액	3억 원	2억 원
㉡ 취득가액	( ? )	1억 원
㉢ 기타 필요경비	: 1천 5백만 원	
㉣ 매매사례가액과 감정가액은 없으며, 등기된 토지임		

- ① 1억 5천 3백만원
- ② 1억 4천 7백만원
- ③ 1억 3천 5백만원
- ④ 1억 2천 7백만원
- ⑤ 1억 5천 7백만원

40. 「소득세법」상 부동산매매업자의 토지 등 매매차익 예정신고에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산매매업자의 토지 등 매매차익을 계산할 때 법령에 따른 장기보유특별공제와 양도소득기본공제를 적용한다.
- ② 매매차익에 대한 산출세액은 그 매매가액에서 필요경비를 공제한 금액에 양도소득세에 규정하는 세율을 곱하여 계산한 금액으로 한다.
- ③ 필요경비는 취득가액, 자본적지출액, 양도비용, 해당 토지 등의 건설에 충당한 금액의 이자, 토지의 매도로 인하여 법률에 의하여 지급하는 공과금으로 한다.
- ④ 토지 등의 매매차익에 대한 예정신고와 함께 납부를 한 때에도 납부할 세액의 10%에 상당하는 금액(예정신고납부세액공제)을 공제하지 아니한다.
- ⑤ 토지 등의 매매일이 속하는 달의 말일부터 2월 이내에 예정신고를 하여야 한다.