

2018년도 공인중개사 자격시험 2차 2교시 제4회 실전모의고사

■ 에듀서울교수진출제

문제책형 : A

시험시간	50	응시번호	성명	
1차과목 : 부동산공시법령 및 세법				

부동산공시법령 및 세법

1. 다음 등기에 관한 사항 중 옳은 것은?

- ① 부동산 전부 또는 일부가 멸실된 경우에 하는 등기가 멸실등기이다.
- ② 소유권 보존등기의 신청정보의 내용에 등기원인 및 그 연월일을 제공하여야 한다.
- ③ 확정판결로 진정명의회복을 원인으로 소유권이전등기신청시에는 판결선고일을 등기원인 및 그연월일로 기록할 필요가 있다.
- ④ 소유권보존등기, 소유권이전등기, 지상권설정등기는 기입 등기에 해당 한다.
- ⑤ 경정등기는 등기완료 후 후발적으로 등기사항의 일부가 불일치하는 경우에 실제관계를 일치시키기 위한 등기이다.

2. 다음 중 변경등기에 관한 사항 중 틀린 것은 ?

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

3. 등기의 공동신청 또는 단독신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 우리 부동산 등기법은 “등기는 법률에 다른 규정이 없는 경우에는 등기관리자와 등의무무자가 공동으로 신청한다.”고 하여 공동신청의 원칙을 규정하고 있다.
- ② 신탁을 원인으로 위탁자가 자기 명의의 재산을 수탁자에게 처분하는 경우 그에 따른 신탁등기의 신청은 위탁자를 등의무자로 하고 수탁자를 등기관리자로 하여 위탁자와 수탁자가 공동으로 신청한다.

- ③ 등기명의인인 사람의 사망으로 권리가 소멸하다는 약정이 등기되어 있는 경우에 사람이 사망하면 그 권리가 소멸되므로 등기관리자는 그 사실을 증명하여 단독으로 해당 등기의 말소를 신청할 수 있다.
- ④ 소유권보존등기 또는 소유권보존등기의 말소등기는 등기명의인으로 될자 또는 등기명의인이 단독으로 신청한다.
- ⑤ 등기관리자가 등의무자의 소재불명인 경우에 「민사소송법」에 따라 공시최고를 신청하여 제권판결의하여 단독으로 등기의 말소를 신청할 수 있다.

4. 등기사항(등기대상)에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 1필지 토지의 특정된 일부분에 대하여 분할을 선행하지 않으면 지상권을 설정하지 못한다.
- ② 건물의 일부에 대하여 전세권은 설정할 수 있지만, 저당권은 설정할 수 없다.
- ③ 특례법상 일정요건을 갖춘 개방형 축사는 등기할 수 있다.
- ④ 공유자 중의 1인은 자신의 지분을 담보로 저당권을 설정할 수 있다.
- ⑤ 하천법상 하천으로 편입된 토지에 대해서는 소유권이전 등기나 저당권설정등기를 할 수 있으나 지상권, 지역권, 전세권, 임차권설정등기는 할 수 없다.

5. 다음 등기의 효력에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산에 관한 법률행위로 인한 물권의 득실변경은 등기하여야 제3자에게 대항할 수 있다.
- ② 등기관이 등기를 마친 경우 그 등기는 접수 한 때부터 효력이 발생한다.
- ③ 부동산표시의 등기나 소유권이전등기청구권보존 가등기는 등기의 추정력이 인정되지 아니한다.
- ④ 등기의 추정력은 제3자에 대한 관계에서만 아니라 권리변동의 당사자 사이에서도 미친다.
- ⑤ 근저당권의 설정등기가 되어 있으면 그 등기에 상응하는 피담보채권의 존재도 추정된다.

6. 다음 등기필정보에 대한 설명으로 옳은 것은?

- ① 소유권보존등기나 상속등기의 경우에는 등기필정보를 제공하지 않아도 된다.

- ② 승소한 권리자 또는 등기의무자가 등기신청을 하는 경우에는 그가 보유하는 등기필정보를 제공하여야 한다.
- ③ 관공서가 등기권리자로서 등기촉탁을 하는 경우에는 등기필정보를 제공하여야 한다.
- ④ 등기필정보가 멸실된 경우 등기의무자나 임의대리인이 등기소에 출석하여 등기관이 본인임을 확인하는 확인조서를 작성하는 것으로 그 제공에 갈음할 수 있다.
- ⑤ 등기필정보가 멸실된 경우 등기의무자 또는 그 법정대리인이 신청서 중 등기의무자의 작성부분에 확정일자인을 받아 그 부분 1통을 제출하면 된다.

7. 다음중 소유권이 대지권이라는 뜻의 등기가 된 토지등기 기록에 기입할 수 있는 등기가 아닌 것은?

- ① 토지만을 목적으로 하는 소유권이전등기
- ② 토지만을 목적으로 하는 지상권설정등기
- ③ 토지의 특정 일부만을 목적으로 하는 임차권설정등기
- ④ 대지권이 발생하기 전에 토지에 설정된 저당권실행을 위한 경매개시 결정등기
- ⑤ 토지만이 소유권귀속에 관하여 분쟁이 있는 경우 그 토지만을 목적으로 하는 처분금지 가처분등기

8. 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

9. 부동산등기법령상 등기한 권리의 순위에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 같은 부동산에 관하여 등기한 권리의 순위는 법률에 다른 규정이 없으면 등기한 순서에 따른다.
- ② 등기의 순서는 등기기록 중 같은 구에서 한 등기 상호간에는 순위번호에 따른다.
- ③ 등기의 순서는 등기기록 중 다른 구에서 한 등기 상호간에는 접수번호에 따른다.
- ④ 부기등기의 순위는 원칙적으로 주등기의 순위에 따른다.
- ⑤ 같은 주등기에 관한 부기등기 상호간의 순위는 후(後) 부기등기가 선(先) 부기등기에 우선한다.

10. 전산정보처리조직에 의한 등기(이하 '전산등기'라 함) 절차에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 전자신청을 하고자 하는 당사자 또는 자격자대리인은 미리 사용자등록을 하여야 하는데 사용자등록은 등기소에 직접 출석해서 하여야 한다.
- ② 사용자등록은 본인이 직접 전자신청을 하고자 할 경우에 하는 것이므로 자격자대리인에게 등기신청을 위임한 본인은 사용자등록을 할 필요가 없다.

- ③ 사용자등록의 유효기간은 3년이며, 유효기간 만료일 3월 전부터 만료일까지는 그 유효기간의 연장을 신청할 수 있다. 다만, 연장기간은 3년이며 1회로 제한된다.
- ④ 전산정보처리조직에 따라 등기를 마친 경우에 등기관은 등기필정보의 통지로 등기필증의 교부를 대신할 수 있다.
- ⑤ 전산등기사무를 처리하는 경우에는 등기신청정보가 전산정보처리조직에 전자적으로 기록되는 때에 등기신청서가 접수된 것으로 본다.

11. 소유권이전등기에 관한 다음 설명 중 옳은 것은?

- ① 소유권이전등기절차이행을 명하는 확정판결을 받았다면 그 확정시기가 언제인가에 관계없이 그 판결에 의한 소유권이전등기신청을 할 수 있다.
- ② 토지수용으로 인한 소유권이전등기는 반드시 등기의무자와 등기권리자의 공동신청에 의하여야 한다.
- ③ 1필지 토지의 특정 일부에 대한 소유권이전등기를 하는 경우 그 특정부분에 대한 분필등기를 거치지 않고 그 부분에 대한 소유권이전등기를 할 수 있다.
- ④ 미등기부동산에 포괄유증을 받은 경우에 유언집행자가 상속인 명의로 소유권보존등기를 한 다음 유증으로 인한 소유권이전등기를 신청하여야 한다.
- ⑤ 매매계약 후 소유권이전등기 신청 전에 매도인이 사망한 경우에는 반드시 상속등기를 필한 후에 매수인 앞으로 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 하여야 한다.

12. 다음 말소등기에 관한 사항 중 틀린 것은?

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

13. 지적에 관한 용어의 설명 중 타당하지 않은 것은?

- ① “지적소관청”이란 지적공부를 관리하는 국가기관으로서 특별자치시장, 시장·군수 또는 구청장을 말한다.
- ② “지번부여지역”이란 지번을 부여하는 단위지역으로서 동·리 또는 이에 준하는 지역을 말한다.
- ③ “토지의 이동”이란 토지의 표시를 새로 정하거나 변경 또는 말소하는 것을 말한다.
- ④ “축척변경”이란 지적도에 등록된 경계점의 정밀도를 높이기 위하여 작은 축척을 큰 축척으로 변경하여 등록하는 것을 말한다.

29. 「지방세법」상 저당권 설정등기에 대한 등록면허세의 산출세액(과세표준×세율)이 4,000원일 때 납부하여야 할 등록면허세는 얼마인가?

- ① 0원 ② 3,000원
③ 4,000원 ④ 6,000원
⑤ 10,000원

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

- ① 재산세는 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납세할 의무가 있다.
② 상속이 개시된 재산으로서 상속등기가 이행되지 아니하고 사실상 소유자를 신고하지 아니한 때에는 주된 상속자가 재산세를 납부할 의무가 있다.
③ 공부상의 소유자가 매매 등의 사유로 소유권이 변동되었는데 신고하지 아니하여 사실상의 소유자를 알 수 없을 때에는 사용자가 재산세를 납부할 의무가 있다.
④ 지방자치단체와 재산세 과세대상 재산을 연부로 매매계약을 체결하고 그 재산의 사용권을 무상으로 부여받은 경우에는 그 매수계약자는 재산세를 납부할 의무가 있다.
⑤ 주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다를 경우에는 그 주택에 대한 산출세액을 건축물과 그 부속토지의 시가표준액 비율로 안분계산한 부분에 대하여 그 소유자를 납세의무자로 본다.

31. 「지방세법」상 재산세에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 토지분재산세 분리과세대상 공장용지에 대한 세율은 과세표준액의 1,000분의 3이다.
ㄴ. 재산세는 보통징수에 의하여 징수하므로 재산세에 대한 가산세는 적용되지 아니한다.
ㄷ. 주택에 대한 재산세 과세기준일은 매년 6월 1일로 하며, 납기는 매년 9월 16일부터 9월 30일까지이다.
ㄹ. 재산세의 납부세액이 500만원을 초과하는 경우에는 납부할 세액의 일부를 납부기한이 지난날부터 45일 이내에 분할납부할 수 있다.

- ① ㄱ ② ㄴ
③ ㄱ, ㄴ ④ ㄴ, ㄷ
⑤ ㄱ, ㄷ, ㄹ

32. 「지방세법」상 고급주택으로 사용되는 건축물과 부속토지에 적용될 수 있는 주택분재산세의 세율로 옳은 것은?

- ① 1,000분의 1부터 1,000분의 4의 4단계 초과누진세율
② 1,000분의 2부터 1,000분의 4의 3단계 초과누진세율
③ 1,000분의 2부터 1,000분의 5의 3단계 초과누진세율
④ 1,000분의 40의 비례세율
⑤ 1,000분의 50의 비례세율

33. 「종합부동산세법」상 다음의 자료를 이용하여 법령이 정하는 1세대 1주택자인 경우와 1세대 1주택자가 아닌 경우로 구분하면 2018년도 주택분 종합부동산세 과세표준에 해당하는 금액은 각각 얼마인가? 단, 2018년도 공정시장가액비율은 80%이다.

- 2018년 6월 1일 현재 주택의 시가 : 12억원
○ 2018년 6월 1일 현재 주택의 공동주택가격 : 10억원

	1세대 1주택자인 경우	1세대 1주택자가 아닌 경우
①	2억 4천만원	4억 8천만원
②	3억 2천만원	8천만원
③	8천만원	3억 2천만원
④	4억 8천만원	2억 4천만원
⑤	8천만원	4억 8천만원

34. 「지방세기본법」 또는 지방세관계법에 따른 처분으로서 위법 또는 부당한 처분을 받았거나 필요한 처분을 받지 못함으로써 권리 또는 이익을 침해당한 자에 대한 불복 절차에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 이의신청, 심사청구 또는 심판청구는 원칙적으로 그 처분의 집행에 효력이 미치지 아니한다.
② 시장·군수의 결정에 대한 이의신청 결과에 대하여 불복하는 경우 심사청구는 도지사, 심판청구는 조세심판위원장에 할 수 있다.
③ 이의신청, 심사청구 또는 심판청구에 대한 결정기한은 불복청구를 받은 날부터 90일 이내로 규정되어 있다.
④ 지방세의 불복절차는 이의신청, 심사청구 또는 심판청구의 2심급으로 되어 있기 때문에 이의신청을 거치지 않고 바로 심사청구 또는 심판청구를 할 수 없다.
⑤ 지방세에 관하여는 심사청구 또는 심판청구를 거치지 않고 행정소송을 제기할 수 있다.

35. 「소득세법」상 거주자 甲은 2018년 5월 20일에 7년 4개월 보유한 등기된 토지를 양도하였다. 다음 자료에 의하여 양도차익을 계산하면 얼마인가? 단, 취득가액 외의 필요경비는 없다.

구분	개별공시지가	실지거래가액	감정가액
취득가액	80,000,000원	100,000,000원	90,000,000원
양도가액	100,000,000원	150,000,000원	120,000,000원

- ① 20,000,000원
② 30,000,000원
③ 50,000,000원
④ 60,000,000원
⑤ 70,000,000원

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

- ① 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 해당 주택의 보유기간이 2년 이상인 경우(취득당

시 조정대상지역의 주택의 경우 보유기간 2년 이상이고 그 보유기간 중 거주기간 2년 이상)를 말한다.

- ② 거주자로서 배우자가 사망하거나 이혼한 경우에는 배우자가 없는 때에도 1세대로 본다.
- ③ 「임대주택법」에 따른 건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우로서 해당 건설임대주택의 임차일로부터 해당 주택의 양도일까지의 기간 중 세대 전원의 거주한 기간이 5년 이상인 경우에는 보유기간의 제한을 받지 아니한다.
- ④ 1세대 1주택으로서 2년 이상 보유한 고가주택을 양도하는 경우에 양도차익은 양도차익 \times {(양도가액 - 9억)/양도가액}이다.
- ⑤ 국내에 1주택을 소유한 1세대가 그 주택을 양도하기 전에 다른 주택을 취득함으로써 2주택이 된 경우 다른 주택을 취득한 날부터 3년 이내에 종전주택을 양도하는 경우에는 이를 1세대 1주택으로 보아 비과세규정을 적용한다.

37. 「소득세법」상 양도소득세의 양도차익 계산시 필요경비의 범위에 설명으로 틀린 것은?

- ① 취득세는 납부영수증이 없는 경우에도 필요경비로 공제된다.
- ② 계약서 작성비용 및 과세표준신고서 작성비용 등 양도하기 위하여 지출한 모든 비용은 필요경비로 산입한다.
- ③ 취득시 납부한 취득세에 대한 지방교육세와 아파트 분양시 그 분양사업자가 거래징수한 부가가치세는 필요경비로 계산한다.
- ④ 필요경비에는 취득시 쟁송으로 인한 명도비용·소송비용·인지대 등 취득에 소요된 비용을 포함한다.
- ⑤ 철거된 건물의 취득가액과 철거비용의 합계액에서 철거된 잔설처분가액을 차감한 잔액을 필요경비로 산입한다.

38. 「소득세법」상 양도소득세의 장기보유특별공제와 양도소득기본공제에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 장기보유특별공제는 토지 또는 건물로서 보유기간이 3년 이상인 것 및 조합원입주권에 대하여 적용된다.
- ② 양도소득기본공제는 양도소득이 있는 거주자에 대하여 적용된다.
- ③ 해당 연도 중 골프회원권만을 양도한 경우 골프회원권에 대하여는 장기보유특별공제가 적용되지 아니하나 양도소득기본공제는 적용된다.
- ④ 대통령령으로 정하는 비사업용토지의 경우 장기보유특별공제와 양도소득기본공제가 적용된다.
- ⑤ 해당 연도 중 토지와 건물을 동시에 양도한 경우 해당 토지와 건물별로 각각 250만원의 양도소득기본공제를 적용한다.

39. 「소득세법」상 양도소득세와 관련되는 내용으로 옳은 것은?

- ① 양도소득세는 납세자에 대한 세무간섭을 줄이고 행정인력을 절감하는 등 세무행정의 합리화를 지원하기 위하여 납세자 신고납세제도를 채택하고 있다.
- ② 「민법」상 점유로 인하여 부동산의 소유권을 취득한 경우에는 등기부에 기재된 등기접수일을 취득시기로 한다.
- ③ 주택 및 이에 부수되는 토지의 양도당시 기준시가의 합계액이 9억원을 초과하는 고가주택은 1세대 1주택에 해당되는 경우에도 양도소득세의 비과세 규정을 적용하지 아니한다.
- ④ 조정대상지역에 있는 주택으로서 1세대 2주택에 해당하는 경우에도 장기보유특별공제를 적용한다.
- ⑤ 거주자가 확정신고 자진납부에 의한 양도소득세액을 납부하지 아니한 때에는 그 납부하지 아니한 세액에 납부기간의 다음날부터 자진납부일까지의 기간에 대하여 1일 10,000분의 5의 가산세율을 적용하여 계산한 금액을 산출세액에 가산한다.

40. 「소득세법」상 양도소득세의 과세대상에 해당하는 경우를 모두 고른 것은?

- ㄱ. 부동산매매업자가 사업상 상가를 판매한 경우
- ㄴ. 지상권과 전세권을 양도하는 경우
- ㄷ. 음식점업으로 사용하던 점포의 임차인으로서의 지위를 양도한 경우
- ㄹ. 사업용 고정자산과 함께 양도하는 영업권의 경우
- ㅁ. 주권상장법인의 대주주가 아닌 자가 유가증권시장에서 주식을 양도한 경우

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