

제21회 공인중개사 자격시험 문제

부동산공시법령(B형)

41. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법률에 의한 지목의 종류에 해당하지 않는 것은?

- ① 비행장용지 ② 과수원 ③ 양어장 ④ 하천 ⑤ 잡종지

42. 지적도의 축척이 600분의 1인 지역내 신규등록할 토지의 측정면적을 계산한 값이 325.551m²인 경우 토지대장에 등록할 면적은?

- ① 325m² ② 326m² ③ 325.5m² ④ 325.6m² ⑤ 325.55m²

43. 공유지연명부의 등록사항이 아닌 것은?

- ① 소유권 지분 ② 토지의 소재 ③ 대지권비율 ④ 토지의 고유번호 ⑤ 토지소유자의 변경된 날과 그 원인

44. 토지의 조사·등록에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 국토해양부장관은 토지의 효율적 관리를 등을 위하여 지적재조사사업을 할 수 있다.
② 지적공부에 등록하는 지번·지목·면적·경계·도로명 및 건물번호의 변경이 있을 때 토지소유자의 신청을 받아 국토해양부장관이 결정한다.
③ 지적소관청은 「도시개발법」에 따른 도시개발사업에 따라 새로이 지적공부에 등록하는 토지에 대하여는 경계점좌표등록부를 작성하고 갖춰두어야 한다.
④ 지적소관청은 지번변경의 사유로 지번에 결번이 생긴 때에는 결번대장에 적어 영구히 보존하여야 한다.
⑤ 토지의 지상 경계는 독, 담장이나 그 밖에 구획의 목표가 될 만한 구조물 및 경계점표지 등으로 표시한다.

45. 지목의 구분 기준에 관한 설명으로 옳은 것은?토지의 1

- ① 연·왕골 등이 자생하는 배수가 잘 되지 아니하는 토지는 '유지'로 한다.
② 천일제염 방식으로 하지 아니하고 동력으로 바닷물을 끌어들여 소금을 제조하는 공장시 설물의 부지는 '염전'으로 한다.
③ 자동차 등의 판매목적으로 설치된 물류장 및 야외전시장은 '주차장'으로 한다.
④ 자동차·선박·기차 등의 제작 또는 정비공장 안에 설치된 급유·송유시설의 부지는 '주유소 용지'로 한다.
⑤ 학교용지·공원·종교용지 등 다른 지목으로 된 토지에 있는 유적·고적·기념물을 보호하기 위하여 구획된 토지는 '사적지'로 한다.

46. 토지의 이동 신청에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 공유수면매립 준공에 의하여 신규등록할 토지가 있는 경우 토지소유자는 그 사유가 발생한 날부터 60일 이내 지적소관청에 신규등록을 신청하여야 한다.
② 임야도에 등록된 토지를 도시관리계획선에 따라 분할하는 경우 토지소유자는 지목변경 없이 등록전환을 신청할 수 있다.
③ 토지소유자는 「주택법」에 따른 공동주택의 부지로서 합병할 토지가 있으면 그 사유가

발생한 날부터 60일 이내 지적소관청에 합병을 신청하여야 한다.

- ④ 토지소유자는 토지나 건축물의 용도가 변경되어 지목변경을 하여야 할 토지가 있으면 그 사유가 발생한 날부터 60일 이내 지적소관청에 지목변경을 신청하여야 한다.
- ⑤ 바다로 되어 말소된 토지가 지형의 변화 등으로 다시 토지가 된 경우 토지소유자는 그 사유가 발생한 날부터 90일 이내 토지의 회복등록을 지적소관청에 신청하여야 한다.

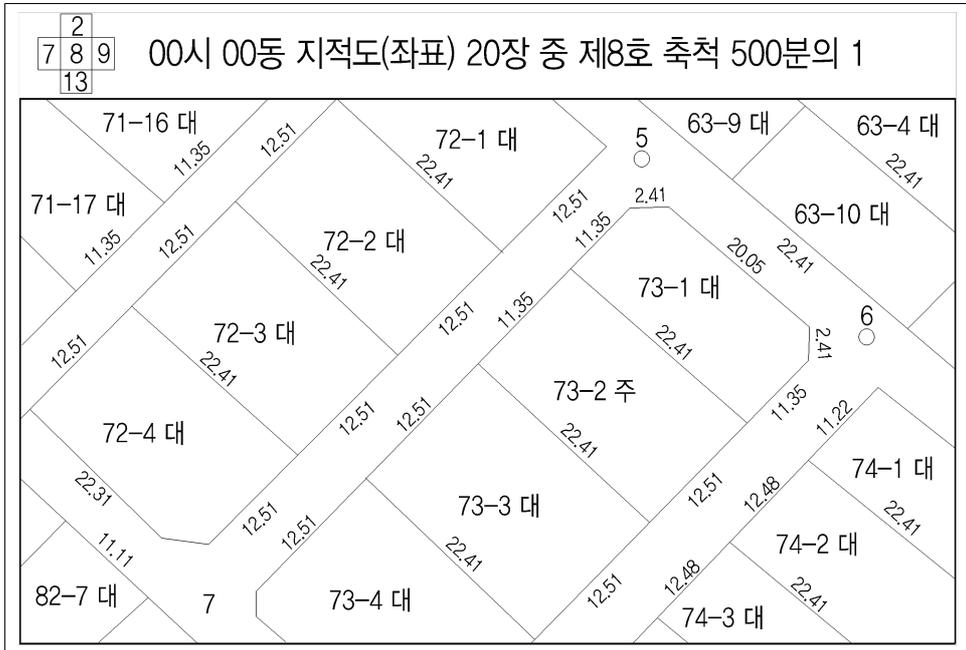
47. 토지의 이동 및 지적정리 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지적소관청은 분할·합병에 따른 사유로 토지의 표시변경에 관한 등기를 할 필요가 있는 경우 지체 없이 관할 등기관서에 그 등기를 촉탁하여야 한다.
- ② 지적소관청은 등록전환으로 인하여 토지의 표시에 관한 변경등기가 필요한 경우 그 변경 등기를 등기관서에 접수한 날부터 15일 이내 해당 토지소유자에게 지적정리를 통지하여야 한다.
- ③ 지적소관청은 지적공부 정리를 하여야 할 토지의 이동이 있는 경우에는 토지이동정리 경 의서를 작성하여야 한다.
- ④ 지적소관청은 토지의 표시에 관한 변경등기가 필요하지 아니한 경우 지적정리의 통지는 지적공부에 등록된 날부터 7일 이내에 토지소유자에게 하여야 한다.
- ⑤ 지적소관청은 지적공부를 복구하였으나 지적공부 정리내용을 통지받을 자의 주소나 거소를 알 수 없는 경우에는 일간신문, 해당 시·군·구의 공보 또는 인터넷홈페이지에 공고하여야 한다.

48. 지적공부에 등록하는 토지의 표시 사항 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지적소관청은 지적공부에 등록된 지번을 변경할 필요가 있다고 인정하면 시·도지사나 대도시 시장의 승인을 받아 지번부여지역의 지번을 새로 부여 할 수 있다.
- ② 신규등록하고자 하는 대상 토지가 여러 필지로 되어 있는 경우의 지번부여는 그 지번부여지역의 최종 본번 다음 순번부터 본번으로 하여 순차적으로 지번을 부여할 수 있다.
- ③ 지번부여지역의 일부가 행정구역의 개편으로 다른 지번부여지역에 속하게 된 경우 시·도지사는 개편전 지번부여지역의 지번을 부여하여야 한다.
- ④ 경계점좌표등록부에 등록하는 지역의 1필지 면적이 0.1㎡ 미만일 때에는 0.1㎡로 하며, 임야도에 등록하는 지역의 1필지 면적이 1㎡ 미만일 때에는 1㎡로 한다.
- ⑤ 도로·구거 등의 토지에 절토된 부분이 있는 토지의 지상경계를 새로이 결정하고자 하는 경우 그 경사면의 상단부를 기준으로 한다.

49. 경계점좌표등록부를 갖춰두는 지역의 지적도가 아래와 같은 경우 이에 관한 설명으로 옳은 것은?



- ① 73-2에 대한 면적측정은 전자면적측정기에 의한다.
- ② 73-2의 경계선상에 등록된 '22.41'은 좌표에 의하여 계산된 경계점간의 거리를 나타낸다.
- ③ 73-2에 대한 경계복원측량은 본 도면으로 실시하여야 한다.
- ④ 73-2에 대한 토지면적은 경계점좌표등록부에 등록한다.
- ⑤ 73-2에 대한 토지지목은 '주차장'이다.

50. 지적측량의 적부심사 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지적측량 적부심사를 청구할 수 있는 자는 토지소유자, 이해관계인 또는 지적측량수행자이다.
- ② 지적측량 적부심사 청구를 받은 시·도지사는 30일 이내에 다툼이 되는 지적측량의 경위 및 그 성과 등을 조사하여 지방지적위원회에 회부하여야 한다.
- ③ 지적측량 적부심사를 청구하려는 자는 지적측량을 신청하여 측량을 실시한 후 심사청구서에 그 측량성과와 심사청구 경위서를 첨부하여 시·도지사에게 제출하여야 한다.
- ④ 지적측량 적부심사 청구서를 회부 받은 지방지적위원회는 부득이한 경우가 아닌 경우 그 심사청구를 회부받은 날부터 90일 이내에 심의·의결하여야 한다.
- ⑤ 지적측량 적부심사 청구자가 지방지적위원회의 의결사항에 대하여 불복하는 경우에는 그 의결서를 받은 날부터 90일 이내에 국토해양부장관에게 재심사를 청구할 수 있다.

51. 지적측량에 관한 설명이다. 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 지적기준점 측량의 절차는 계획의 수립, 준비 및 현지답사, 선점 및 조표, 관측 및 계산과 성과표의 작성순서에 따른다.
- ㄴ. 지적측량 수행자가 지적측량 의뢰를 받은 때에는 지적측량 수행계획서를 그 다음 날 까지 지적소관청에 제출하여야 한다.
- ㄷ. 경계복원측량은 지상건축물 등의 현황을 지적도 및 임야도에 등록된 경계와 대비하여 표시하는데에 필요한 경우 실시한다.
- ㄹ. 합병에 따른 경계·좌표 또는 면적은 따로 지적측량을 하지 아니하고 결정한다.
- ㅁ. 지상 경계의 구획을 형성하는 구조물 등의 소유자가 다른 경우에는 그 소유권에 따라 지상 경계를 결정한다.

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

52. 지적공부의 효율적인 관리 및 활용을 위하여 지적정보전담 관리기구를 설치·운영하는 자는?

- ① 읍·면·동장 ② 지적소관청 ③ 시·도지사 ④ 행정안전부장관 ⑤ 국토해양부장관

53. 미등기부동산에 대하여 직권에 의한 소유권보존등기를 할 수 있는 경우에 해당하는 것은 모두 몇 개인가?

- 예고등기의 촉탁
- 처분금지가처분 등기의 촉탁
- 경매개시결정 등기의 촉탁
- 가등기가처분 등기의 촉탁
- 임차권등기명령에 따른 주택임차권등기의 촉탁
- 가압류등기의 촉탁

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 4개 ⑤ 5개

54. 부기등기에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 지상권설정등기는 부기등기로 실행한다.
- ㄴ. 환매권의 이전등기는 부기등기의 부기등기로 실행한다.
- ㄷ. 권리변경등기는 등기상 이해관계인의 승낙을 얻으면 부기등기로 실행할 수 있다.
- ㄹ. 1개의 주등기에 여러개의 부기등기가 있는 경우 그 부기등기 상호간의 순위는 그 등기 순서에 의한다.
- ㅁ. 소유권처분제한의 등기는 부기등기로 실행한다.

- ① ㄱ,ㄴ ② ㄴ,ㄷ ③ ㄷ,ㄹ ④ ㄹ,ㅁ ⑤ ㄱ,ㅁ

55. 등기의 효력에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 실체적 권리관계의 소멸로 인하여 무효가 된 담보가등기라도 이해관계 있는 제3자가 있기 전에 다른 채권담보를 위하여 유용하기로 합의하였다면 그 등기는 유효하다.
- ② 건물별실로 무효인 소유권보존등기라도 이해관계있는 제3자가 있기 전 신축건물에 유용

하기로 합의한 경우에는 유효하다.

- ③ 甲소유 미등기부동산을 乙이 매수하여 乙명의로 한 소유권보존등기는 무효이다.
- ④ 부동산을 증여하였으나 등기원인을 매매로 기록한 소유권이전등기는 무효이다.
- ⑤ 토지거래허가구역 내의 토지에 관하여, 중간생략등기의 합의하에 최초매도인과 최종매수인을 당사자로 하는 토지거래허가를 받아 최초매도인으로부터 최종매수인 앞으로 한 소유권이전등기는 유효하다.

56. 등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 여러 동의 건축물이 1개의 건축물 대장에 등재된 경우에는 1개의 건물로 보존등기를 하고, 여러 동의 건축물에 상응하는 여러 개의 건축물대장이 작성된 경우에는 그 수만큼 건물보존등기를 하여야 한다.
- ② 토지의 특정일부에 대한 소유권이전등기를 하려면 반드시 분필등기를 거친 후에 이를 하여야 한다.
- ③ 유증을 원인으로 하는 소유권이전에 있어서, 특정유증은 등기 없이도 물권변동의 효력이 발생한다.
- ④ 원칙적으로 누구든지 부동산에 관한 물권을 명의신탁약정에 의하여 명의수탁자의 명의로 등기하여서는 아니된다.
- ⑤ 합유등기에 있어서는 등기부상 각 합유자의 지분을 표시하지 아니한다.

57. 부동산의 신탁등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산의 신탁등기에 대하여는 수탁자를 등기권리자로 하고 위탁자를 등기의무자로 한다.
- ② 수익자나 위탁자는 수탁자를 대위하여 신탁의 등기를 할 수 없다.
- ③ 수탁자가 2인 이상이면 그 공동수탁자가 합유관계라는 표시를 신청서에 기재하여야 한다.
- ④ 신탁등기의 신청은 신탁으로 인한 부동산의 소유권이전등기의 신청과 동일한 서면으로써 하여야 한다.
- ⑤ 신탁등기 신청서에는 신탁의 목적 등 부동산등기법 제123조 소정의 기재사항을 적은 서면을 첨부하여야 한다.

58. 특별법에 의해 일정한 요건을 갖춘 경우 부동산등기의 대상이 될 수 있는 것은?

- ① 방조제의 부대시설물인 배수갑문
- ② 컨테이너
- ③ 옥외 풀장
- ④ 주유소의 단집(캐노피)
- ⑤ 개반형 축사

59. 등기원인서면(증서)에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 등기원인서면에 표시된 다수필지 중 일부필지, 공유지분 중 일부지분 등의 등기신청은 수리될 수 없다.
- ② 등기원인서면은 등기신청시에 항상 제출해야 하는 것은 아니다.

- ③ 등기목적인 부동산이나 등기사항이 기재되어 있지 않은 서면은 등기원인서면에 해당하지 않는다.
- ④ 검인계약서(등기원인증서)의 부동산표시가 등기신청서의 그것과 엄격하게 일치되지 않더라도, 양자 사이에 동일성이 인정되면 등기신청은 수리되어도 무방하다.
- ⑤ 등기원인서면은 구체적 등기절차에 따라 다르므로 일률적으로 특정된 서면만이라고 할 수는 없다.

60. 부동산등기를 신청하는 경우 제출해야 하는 인감증명이 아닌 것은?

- ① 소유권의 등기명의인이 등기의무자로서 등기신청을 하는 경우 등기의무자의 인감증명
- ② 건물멸실등기를 신청하는 경우 멸실된 건물소유자의 인감증명
- ③ 소유권 이외의 권리의 등기명의인이 등기의무자로서 등기필증 대신에 부동산등기법 제 49조 소정의 확인서면을 첨부하여 등기를 신청하는 경우 등기의무자의 인감증명
- ④ 협의분할상속등기를 신청하는 경우 분할협의서에 날인한 상속인 전원의 인감증명
- ⑤ 등기명의인표시의 경정등기를 신청하는 경우 경정 전·후 동일인임을 증명하는 보증서를 첨부하는 때에는 그 보증인의 인감증명

61. 저당권의 등기에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ㄱ. 저당권이전등기 신청의 경우에는 신청서에 저당권이 채권과 같이 이전한다는 뜻을 적어야 한다.
- ㄴ. 근저당권설정등기를 하는 경우 그 근저당권의 채권자 또는 채무자가 수인이면 각 채권자 또는 채무자별로 채권최고액을 구분하여 기재하여야 한다.
- ㄷ. 저당권을 설정하는 경우 채권자와 채무자 및 제3자 사이에 합의가 있었고 제3자에게 그 채권이 실질적으로 귀속되었다고 볼 수 있는 특별한 사정이 있으면 제3자 명의의 저당권등기도 유효하다.
- ㄹ. 여러 개의 부동산에 관한 권리를 목적으로 하는 저당권의 설정등기를 신청하는 경우에는 신청서에 각 부동산에 관한 권리를 표시하여야 한다.
- ㅁ. 부동산이 2개 이산이면 저당권설정등기 신청서에 공동담보목록을 첨부하여야 한다.

- ① ㄱ,ㄷ ② ㄴ,ㄹ ③ ㄷ,ㅁ ④ ㄴ,ㅁ ⑤ ㄱ,ㄹ

62. 임차권등기명령에 따른 주택임차권등기에서 등기부에 반드시 기록되어야 하는 등기사항이 아닌 것은?

- ① 임대차계약을 체결한 날
- ② 임차보증금액
- ③ 임차주택을 점유하기 시작한 날
- ④ 주민등록을 마친 날
- ⑤ 임대차존속기간

63. 구분건물의 등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 상가건물도 일정한 요건을 갖춘 경우에는 구분점포마다 각각의 소유권보존등기를 할 수

있다.

- ② 구분건물로 될 수 있는 객관적 요건을 갖춘 경우에는 건물소유자는 구분건물로登記하여야 한다.
- ③ 등기관은 구분건물에 관한 등기신청을 받은 경우 신청서의 첨부서면 또는 공지사실 등에 의하여 그 건물이 구분건물이 아니라는 의심이 있는 경우에는 실질심사구너이 있다.
- ④ 집합건물의 규약상 공용부분은 일정한 요건을 갖춘 경우 전유부분으로 소유권보존등기를 할 수 있다.
- ⑤ 1동의 건물에 속하는 구분건물 중의 일부만에 관하여 소유권보존등기를 신청하는 경우에는 그 나머지 구분건물에 관하여는 표시에 관한 등기를 동시에 신청하여야 한다.

64. 용익원의 등기에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 승역지소유자와 요역기소유가 간의 지역권 설정등기에서는 승역지소유자가 등기의무자가 되고 요역지소유자가 등기관리자가 된다.
- ② 지상권설정등기에서는 토지소유자가 등기의무자가 되고 지상권을 취득하는 자가 등기관리자가 된다.
- ③ 동일토지에 관하여 지상권이 미치는 범위가 각각 다른 2개 이상의 구분지상권은 그 토지의 등기용지에 각기 따로 등기할 수 있다.
- ④ 전세권설정등기 신청의 당사자는 미리 사용자등록을 하지 않더라도 전산정보처리조직을 이용하여 등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 주택임대차보호법에 의한 임차권등기명령은 판결에 의한 경우에는 선고를 한 때에, 결정에 의한 경우에는 상당한 방법으로 임대인에게 고지를 한 때에 그 효력이 발생한다.