

「2023년 공인중개사 시험대비」 부동산공시법 모의고사 핵심 문제풀이(1)

| 출제진 : 강승구 교수, 박윤모 교수, 강철의 교수, 임의섭 교수, 양진영 교수 교수 | 박문각 공인중개사

01. 정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지번부여원칙에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 합병의 경우에는 원칙적으로 합병대상 지번 중 선순위 지번을 그 지번으로 한다.
- ② 분할의 경우에는 분할 후 필지 중 1필지의 지번은 분할 전 지번으로 하고 나머지 필지의 지번은 본번의 최종부번 다음 순번으로 부번을 부여한다.
- ③ 분할의 경우에는 분할되는 필지에 주거용·사무실 등의 건축물이 있는 경우에는 그 필지를 분할 전 지번으로 부여하여야 한다.
- ④ 합병의 경우 토지소유자가 합병 전 필지에 주거용·사무실 등의 건축물이 있어 그 건축물 등이 위치한 지번을 합병 후의 지번으로 신청하는 때에는 그 지번을 부여하여야 한다.
- ⑤ 신규등록의 지번부여원칙은 해당 지번부여지역의 최종본번에 이어서는 본번으로 부여한다.

정답 ⑤	토지의 등록사항-지번부여 방법	난이도 중
해설	신규등록과 등록전환지의 지번부여 방법은 다음과 같다. ㉠ 원칙: 해당 지번부여지역 내의 인접토지의 본번에 부번을 붙여서 부여 ㉡ 예외: 해당 지번부여지역의 최종 본번의 다음 순번의 본번으로 부여 할 수 있다. ㉢ 대상 토지가 해당 지번부여지역 안의 최종지번의 토지에 인접되어 있는 경우 ㉣ 대상 토지가 이미 등록된 토지와 멀리 떨어져 있어 등록된 토지의 본번에 부번을 부여하는 것이 불합리한 경우 ㉤ 대상 토지가 여러 필지로 되어 있는 경우	

02. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지목에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 1필지가 2 이상의 용도로 활용되는 경우에는 주된 용도에 따라 지목을 설정하여야 한다.
- ② 토지가 일시적 또는 임시적인 용도로 사용되는 때에는 지목을 변경하지 아니한다.
- ③ 물이 고이거나 상시적으로 물을 저장하고 있는 댐·소류지·연못 등의 토지는 지목을 "유지"로 한다.
- ④ 용수 또는 배수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로의 지목은 "하천"으로 한다.
- ⑤ '국토의 계획 및 이용에 관한 법률' 등 관계법령에 따른 택지조성공사가 준공된 토지는 지목을 "대"로 한다.

정답 ④	토지의 등록사항-지목의 설정	난이도 중
해설	용수·배수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지와 자연의 유수가 있거나 있을 것으로 예상되는 소규모 수로부지는 "구거"로 한다(영 제58조 제18호).	

03. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 토지에 대한 지상경계를 새로 결정하려는 경우의 기준으로 틀린 것은?(단, 지상경계의 구획을 형성하는 구조물 등의 소유자가 다른 경우는 제외함)

- ① 연결되는 토지사이에 높낮이 차이가 없는 경우에는 그 구조물 등의 중앙
- ② 연결되는 토지사이에 높낮이 차이가 있는 경우에는 그 구조물 등의 하단부
- ③ 공유수면매립지의 토지 중 제방 등을 토지에 편입하여 등록하는 경우에는 안쪽 하단부분
- ④ 토지가 해면 또는 수면에 접하는 경우에는 최대만조위 또는 최대만수위가 되는 선
- ⑤ 도로·구거 등의 토지에 절토(땅깎기)된 부분이 있는 경우에는 그 경사면의 상단부

정답 ③	토지의 등록사항-경계의 결정기준	난이도 하
------	-------------------	-------

해설	공유수면매립지의 토지 중 제방 등을 토지에 편입하여 등록하는 경우에는 '바깥쪽 어깨부분'을 기준으로 한다(영 제55조 제1항 제5호).
----	---

04. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 면적에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① '면적'이란 지적공부에 등록된 필지의 수평면상의 넓이를 말한다.
- ② 경계점좌표등록부에 등록하는 지역의 1필지의 면적 측정결과 0.050㎡일 경우 토지대장에는 1㎡로 등록하여야 한다.
- ③ 경계점좌표등록부 시행지역은 경위의측량방법으로 세부측량하며, 필지별 면적 측정은 좌표면적계산법에 의한다.
- ④ 신규등록, 등록전환을 하는 때에는 새로 측량하여 각 필지의 면적을 정한다.
- ⑤ 토지합병을 하는 경우의 면적결정은 합병 전의 각 필지의 면적을 합하여 그 필지의 면적으로 한다.

정답 ②	토지의 등록사항-면적의 결정방법	난이도 중
해설	지적도의 축척이 1/600과 경계점좌표등록부를 작성하는 지역의 토지면적은 제곱미터 이하 한자리까지 결정한다. 그러므로 0.1㎡미만의 면적이 측정된 경우 0.1㎡로 등록을 하여야 한다. 문제에서 0.050㎡ 일 경우 0.1㎡미만이므로 토지대장에는 0.1㎡로 등록하여야 한다.	

05. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 토지대장과 임야대장의 등록사항이 아닌 것은?

- ① 개별공시지가와 그 기준일
- ② 토지의 소재와 토지의 이동사유
- ③ 건축물과 구조물 등의 위치
- ④ 각 필지를 구별하기 위하여 필지마다 붙이는 고유번호
- ⑤ 토지소유자의 성명, 주소, 주민등록번호

정답 ③	지적공부 종류-등록사항의 문제	난이도 하
해설	건축물과 구조물 등의 위치는 지적도 또는 임야도의 등록사항에 속한다.	

06. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 부동산종합공부의 등록사항이 아닌 것은?

- ① 건축물의 표시와 소유자에 관한 사항(토지에 건축물이 있는 경우만 해당함)은 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장의 내용에 따라 등록하여야 한다.
- ② 토지의 표시와 소유자에 관한 사항은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지적공부의 내용을 등록하여야 한다.
- ③ 토지의 이용 및 규제에 관한 사항은 「토지이용규제 기본법」 제10조에 따른 토지이용계획확인서의 내용을 등록하여야 한다.
- ④ 부동산의 개발 및 관리에 관한 사항은 「도시개발 및 주거정비관리법」에 따른 내용을 등록하여야 한다.
- ⑤ 부동산의 가격에 관한 사항은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 따른 개별공시지가 공시내용을 등록하여야 한다.

정답 ④	지적에 관한 기타 장부-부동산종합공부의 등록사항의 문제	난이도 하
해설	부동산종합공부에 등록할 사항은 다음과 같다. · 토지의 표시와 소유자에 관한 사항: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지적 공부의 내용 · 건축물의 표시와 소유자에 관한 사항(토지에 건축물이 있는 경우만 해당함): 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장의 내용 · 토지의 이용 및 규제에 관한 사항: 「토지이용규제 기본법」 제 10조에 따른 토지이용계획확인서의 내용 · 부동산의 가격에 관한 사항: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 따른 개별공시지가, 같은 법 제16조, 제17조 및 제18조에 따른 개별주택가격 및 공동주택가격 공시내용 · 그 밖의 부동산의 효율적 이용과 부동산과 관련된 정보의 종합적 관리·운영을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항(「부동산등기법」 제48조에 의한 부동산에 대한 권리)	

07. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 바다로 된 토지의 등록말소에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지적소관청은 지적공부에 등록된 토지가 지형의 변화 등으로 바다로 된 경우에는 지적소관청은 토지소유자에게 등록말소 신청을 하도록 통지하여야 한다.
- ② 지적소관청으로부터 등록말소 신청 통지를 받은 자가 통지를 받은 날부터 60일 이내에 등록말소 신청을 하지 아니하면 직권으로 그 지적공부의 등록사항을 말소하여야 한다.
- ③ 1필지 일부가 바다가 되어 측량을 실시하여 말소를 하는 경우 측량수수료는 징수하지 아니한다.
- ④ 지적소관청은 말소한 토지가 지형의 변화 등으로 다시 토지가 된 경우에는 그 지적측량성과 및 등록말소 당시의 지적공부 등 관계 자료에 따라 토지로 회복등록을 할수 있다.
- ⑤ 지적소관청이 지적공부의 등록사항을 말소하거나 회복 등록하였을 때에는 그 정리결과를 공유수면관리청에게 통보하여야 한다.

정답 ②	토지이동의 신청 및 신고-바다로 된 토지의 등록말소	난이도 하
해설	지적소관청으로부터 등록말소 신청 통지를 받은 자가 통지를 받은 날부터 90일 이내에 등록말소 신청을 하지 아니하면 직권으로 그 지적공부의 등록사항을 말소하여야 한다.	

08. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적측량수행자에게 의뢰할 수 없는 지적측량을 모두 고른 것은?

ㄱ. 신규등록측량	ㄴ. 등록전환측량	ㄷ. 분할측량
ㄹ. 검사측량	ㅁ. 경계복원측량	ㅂ. 지적재조사측량

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

정답 ④	지적측량의 의뢰 및 시행-지적측량의 의뢰	난이도 하
해설	지적측량 중 지적측량수행자에게 의뢰할 수 없는 측량은 다음과 같다. - 검사측량 - 지적재조사측량	

09. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 축척변경에 대한 설명으로 틀린 것은?(단, 축척변경위원회의 의결 및 시·도지사 또는 대도시 시장의 승인을 받는 경우에 한함)

- ① 지적소관청은 하나의 지번부여지역에 서로 다른 축척의 지적도가 있는 경우에는 토지소유자의 신청 또는 지적소관청의 직권으로 일정한 지역을 정하여 그 지역의 축척을 변경할 수 있다.
- ② 축척변경을 신청하는 토지소유자는 축척변경 사유를 적은 신청서에 토지소유자 2분의 1 이상의 동의를 첨부하여 지적소관청에 제출하여야 한다.
- ③ 축척변경 시행지역의 토지소유자 또는 점유자는 시행공고가 된 날부터 30일 이내에 시행공고일 현재 점유하고 있는 경계에 경계점표지를 설치하여야 한다.
- ④ 축척변경에 따른 청산금의 납부고지를 받은 자는 그 고지를 받은 날부터 6월 이내에 청산금을 지적소관청에 내야 한다.
- ⑤ 축척변경에 따른 청산금의 납부 및 지급이 완료되었을 때에는 지적소관청은 지체 없이 축척변경의 확정공고를 하고 확정된 사항을 지적공부에 등록하여야 한다.

정답 ②	토지이동의 신청 및 신고-축척변경 절차	난이도 중
해설	축척변경을 신청하는 토지소유자는 축척변경 사유를 적은 신청서에 토지소유자 3분의 2 이상의 동의를 첨부하여 지적소관청에 제출하여야 한다.	

< 다음호에 계속 ... >