

**제1과목 : 부동산공시에 관한 법령 및  
부동산 관련 세법**

1. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 다음의 예시에 따른 경우 지적측량의 측량기간과 측량검사기간으로 옳은 것은?

- 지적기준점의 설치가 필요 없는 경우임
- 지적측량의뢰인과 지적측량수행자가 서로 합의하여 측량기간과 측량검사기간을 합쳐 40일로 정함

측량기간                      측량검사기간

- |   |     |     |
|---|-----|-----|
| ① | 33일 | 7일  |
| ② | 30일 | 10일 |
| ③ | 26일 | 14일 |
| ④ | 25일 | 15일 |
| ⑤ | 20일 | 20일 |

2. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령에서 규정하고 있는 지목의 종류를 모두 고른 것은?

- ㉠. 선로용지
- ㉡. 체육용지
- ㉢. 창고용지
- ㉣. 철도용지
- ㉤. 종교용지
- ㉥. 항만용지

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

3. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지상 경계점등록부의 등록사항으로 옳은 것은?

- ① 경계점표지의 설치 사유
- ② 경계점의 사진 파일
- ③ 경계점표지의 보존 기간
- ④ 경계점의 설치 비용
- ⑤ 경계점표지의 제조 연월일

4. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 토지의 등록 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 지적공부에 등록하는 지번·지목·면적·경계 또는 좌표는 토지의 이동이 있을 때 토지소유자의 신청을 받아 지적소관청이 결정하되, 신청이 없으면 지적소관청이 직권으로 조사·측량하여 결정할 수 있다.
- ② 지적소관청은 토지의 이용현황을 직권으로 조사·측량하여 토지의 지번·지목·면적·경계 또는 좌표를 결정하려는 때에는 토지이용계획을 수립하여야 한다.
- ③ 토지소유자가 지번을 변경하려면 지번변경 사유와 지번변경 대상토지의 지번·지목·면적에 대한 상세한 내용을 기재하여 지적소관청에 신청하여야 한다.
- ④ 지적소관청은 토지가 일시적 또는 임시적인 용도로 사용되는 경우로서 토지소유자의 신청이 있는 경우에는 지목을 변경할 수 있다.
- ⑤ 지적도의 축척이 600분의 1인 지역과 경계점좌표등록부에 등록하는 지역의 1필지 면적이 1제곱미터 미만일 때에는 1제곱미터로 한다.

5. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 축척변경에 관한 설명이다. ( )안에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

- 지적소관청은 축척변경을 하려면 축척변경 시행 지역의 토지소유자 ( ㉠ )의 동의를 받아 축척변경위원회의 의결을 거친 후 ( ㉡ )의 승인을 받아야 한다.
- 축척변경 시행지역의 토지소유자 또는 점유자는 시행공고일부터 ( ㉢ ) 이내에 시행공고일 현재 점유하고 있는 경계에 경계점표지를 설치하여야 한다.

㉠                                      ㉡                                      ㉢

- |   |          |                 |     |
|---|----------|-----------------|-----|
| ① | 2분의 1 이상 | 국토교통부장관         | 30일 |
| ② | 2분의 1 이상 | 시·도지사 또는 대도시 시장 | 60일 |
| ③ | 2분의 1 이상 | 국토교통부장관         | 60일 |
| ④ | 3분의 2 이상 | 시·도지사 또는 대도시 시장 | 30일 |
| ⑤ | 3분의 2 이상 | 국토교통부장관         | 60일 |

6. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지목의 구분에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 물을 정수하여 공급하기 위한 취수·저수·도수(導水)·정수·송수 및 배수 시설의 부지 및 이에 접속된 부속시설물의 부지 지목은 “수도용지”로 한다.
- ② 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 등 관계 법령에 따른 공장부지 조성공사가 준공된 토지의 지목은 “산업용지”로 한다.
- ③ 물이 고이거나 상시적으로 물을 저장하고 있는 댐·저수지·소류지(沼溜地) 등의 토지와 연·왕골 등을 재배하는 토지의 지목은 “유지”로 한다.
- ④ 물을 상시적으로 이용하지 않고 곡물·원예작물(과수류 포함) 등의 식물을 주로 재배하는 토지와 죽림지의 지목은 “전”으로 한다.
- ⑤ 학교용지·공원 등 다른 지목으로 된 토지에 있는 유적·고적·기념물 등을 보호하기 위하여 구획된 토지의 지목은 “사적지”로 한다.

7. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 토지소유자 등 이해관계인이 지적측량수행자에게 지적측량을 의뢰할 수 없는 경우는?

- ① 바다가 된 토지의 등록을 말소하는 경우로서 지적측량을 할 필요가 있는 경우
- ② 토지를 등록전환하는 경우로서 지적측량을 할 필요가 있는 경우
- ③ 지적공부의 등록사항을 정정하는 경우로서 지적측량을 할 필요가 있는 경우
- ④ 도시개발사업 등의 시행지역에서 토지의 이동이 있는 경우로서 지적측량을 할 필요가 있는 경우
- ⑤ 「지적재조사에 관한 특별법」에 따른 지적재조사사업에 따라 토지의 이동이 있는 경우로서 지적측량을 할 필요가 있는 경우

8. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적확정 측량을 실시한 지역의 각 필지에 지번을 새로 부여하는 방법을 준용하는 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 지번부여지역의 지번을 변경할 때
- ㄴ. 행정구역 개편에 따라 새로 지번을 부여할 때
- ㄷ. 축척변경 시행지역의 필지에 지번을 부여할 때
- ㄹ. 등록사항정정으로 지번을 정정하여 부여할 때
- ㅁ. 바다로 된 토지가 등록 말소된 후 다시 회복 등록을 위해 지번을 부여할 때

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

9. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적소관청은 토지의 이동 등으로 토지의 표시 변경에 관한 등기를 할 필요가 있는 경우에는 지체없이 관할 등기관서에 그 등기를 촉탁하여야 한다. 등기촉탁 대상이 아닌 것은?

- ① 지번부여지역의 전부 또는 일부에 대하여 지번을 새로 부여한 경우
- ② 바다로 된 토지의 등록을 말소한 경우
- ③ 하나의 지번부여지역에 서로 다른 축척의 지적도가 있어 축척을 변경한 경우
- ④ 지적소관청이 신규등록하는 토지의 소유자를 직접 조사하여 등록한 경우
- ⑤ 지적소관청이 직권으로 조사·측량하여 지적공부의 등록사항을 정정한 경우

10. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 경계점 좌표등록부를 갖춰 두는 지역의 지적공부 및 토지의 등록 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지적도에는 해당 도면의 제명 앞에 “(수치)”라고 표시하여야 한다.
- ② 지적도에는 도곽선의 오른쪽 아래 끝에 “이 도면에 의하여 측량을 할 수 없음”이라고 적어야 한다.
- ③ 토지 면적은 제곱미터 이하 한 자리 단위로 결정하여야 한다.
- ④ 면적측정 방법은 좌표면적계산법에 의한다.
- ⑤ 경계점좌표등록부를 갖춰 두는 토지는 지적확정측량 또는 축척변경을 위한 측량을 실시하여 경계점을 좌표로 등록한 지역의 토지로 한다.

11. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적공부(정보처리시스템을 통하여 기록·저장한 경우는 제외)의 복구에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지적소관청은 지적공부의 전부 또는 일부가 멸실되거나 훼손된 경우에는 지체없이 이를 복구하여야 한다.
- ② 지적공부를 복구할 때 소유자에 관한 사항은 부동산 등기부나 법원의 확정판결에 따라 복구하여야 한다.
- ③ 토지이동정리 결의서는 지적공부의 복구에 관한 관계자료에 해당한다.
- ④ 복구자료도에 따라 측정한 면적과 지적복구자료 조사서의 조사된 면적의 증감이 허용범위를 초과하는 경우에는 복구측량을 하여야 한다.
- ⑤ 지적소관청이 지적공부를 복구하려는 경우에는 해당 토지의 소유자에게 지적공부의 복구신청을 하도록 통지하여야 한다.

12. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적소관청이 토지소유자에게 지적정리 등을 통지하여야 하는 경우로 틀린 것은?(단, 통지받을 자의 주소나 거소를 알 수 없는 경우는 제외)

- ① 도시개발사업 시행지역에 있는 토지로서 그 사업 시행에서 제외된 토지의 축척을 지적소관청이 변경하여 등록한 경우
- ② 지적공부의 등록사항에 잘못이 있음을 발견하여 지적소관청이 직권으로 조사·측량하여 정정 등록한 경우
- ③ 토지소유자가 하여야 하는 토지이동 신청을 「민법」 제404조에 따른 채권자가 대위하여 지적소관청이 등록한 경우
- ④ 토지소유자의 토지이동신청이 없어 지적소관청이 직권으로 조사·측량하여 지적공부에 등록하는 지번·지목·면적·경계 또는 좌표를 결정하여 등록한 경우
- ⑤ 지번부여지역의 일부가 행정구역의 개편으로 다른 지번부여지역에 속하게 되어 지적소관청이 새로 속하게 된 지번부여지역의 지번을 부여하여 등록한 경우

13. 등기당사자능력에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 태아로 있는 동안에는 태아의 명의로 대리인이 등기를 신청한다.
- ② 민법상 조합은 직접 자신의 명의로 등기를 신청한다.
- ③ 지방자치단체와 같은 공법인은 직접 자신의 명의로 등기를 신청할 수 없다.
- ④ 사립학교는 설립주체가 누구인지를 불문하고 학교 명의로 등기를 신청한다.
- ⑤ 법인 아닌 사단은 그 사단의 명의로 대표자나 관리인이 등기를 신청한다.

14. 부기등기할 사항이 아닌 것은?

- ① 저당권 이전등기
- ② 전전세권 설정등기
- ③ 부동산의 표시변경등기
- ④ 지상권을 목적으로 하는 저당권설정등기
- ⑤ 소유권 외의 권리에 대한 처분제한의 등기

15. 저당권의 등기절차에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 일정한 금액을 목적으로 하지 않는 채권을 담보하기 위한 저당권설정등기를 신청하는 경우, 그 채권의 평가액을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.
- ② 저당권의 이전등기를 신청하는 경우, 저당권이 채권과 같이 이전한다는 뜻을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.
- ③ 채무자와 저당권설정자가 동일한 경우에도 등기기록에 채무자를 표시하여야 한다.
- ④ 3개의 부동산이 공동담보의 목적물로 제공되는 경우, 등기관은 공동담보목록을 작성하여야 한다.
- ⑤ 피담보채권의 일부양도를 이유로 저당권의 일부이전등기를 하는 경우, 등기관은 그 양도액도 기록하여야 한다.

16. 말소등기에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 말소되는 등기의 종류에는 제한이 없으며, 말소등기의 말소등기도 허용된다.
- ② 말소등기는 기존의 등기가 원시적 또는 후발적인 원인에 의하여 등기사항 전부가 부적법할 것을 요건으로 한다.
- ③ 농지를 목적으로 하는 전세권설정등기가 실행된 경우, 등기관은 이를 직권으로 말소할 수 있다.
- ④ 피담보채무의 소멸을 이유로 근저당권설정등기가 말소되는 경우, 채무자를 추가한 근저당권 변경의 부기등기는 직권으로 말소된다.
- ⑤ 말소등기신청의 경우에 '등기상 이해관계 있는 제3자'란 등기의 말소로 인하여 손해를 입을 우려가 있다는 것이 등기기록에 의하여 형식적으로 인정되는 자를 말한다.

17. 甲은 乙에게 금전을 대여하면서 그 담보로 乙소유의 A부동산, B부동산에 甲명의로 공동저당권설정등기(채권액 1억 원)를 하였다. 그 후 丙이 A부동산에 대하여 저당권설정등기(채권액 5천만 원)를 하였다. 乙의 채무불이행으로 甲이 A부동산에 대한 담보권을 실행하여 甲의 채권은 완제되었으나 丙의 채권은 완제되지 않았다. 丙이 甲을 대위하고자 등기하는 경우 B부동산에 대한 등기기록 사항이 아닌 것은?

- ① 채권액
- ② 존속기간
- ③ 매각대금
- ④ 매각 부동산
- ⑤ 선순위 저당권자가 변제받은 금액

18. 등기관리자 또는 등기명의인이 단독으로 신청하는 등기에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 등기의 말소를 공동으로 신청해야 하는 경우, 등기의무자의 소재불명으로 제권판결을 받으면 등기관리자는 그 사실을 증명하여 단독으로 등기의 말소를 신청할 수 있다.
- ㄴ. 수용으로 인한 소유권이전등기를 하는 경우, 등기관리자는 그 목적물에 설정되어 있는 근저당권설정등기의 말소등기를 단독으로 신청하여야 한다.
- ㄷ. 이행판결에 의한 등기는 승소한 등기관리자가 단독으로 신청할 수 있다.
- ㄹ. 말소등기 신청시 등기의 말소에 대하여 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 있는 경우, 그 제3자 명의의 등기는 등기관리자의 단독신청으로 말소된다.
- ㅁ. 등기명의인 표시변경등기는 해당 권리의 등기명의인이 단독으로 신청할 수 있다.

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

19. 공유관계의 등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 구분소유적 공유관계에 있는 1필의 토지를 특정된 부분대로 단독소유하기 위해서는 분필등기한 후 공유자 상호간에 명의신탁해지를 원인으로 하는 지분소유권이전등기를 신청한다.
- ② 토지에 대한 공유물분할약정으로 인한 소유권이전등기는 공유자가 공동으로 신청할 수 있다.

- ③ 등기된 공유물분할금지기간을 단축하는 약정에 관한 변경등기는 공유자 전원이 공동으로 신청하여야 한다.
- ④ 공유자 중 1인의 지분포기로 인한 소유권이전등기는 공유지분권을 포기하는 공유자가 단독으로 신청하여야 한다.
- ⑤ 등기된 공유물분할금지기간약정을 갱신하는 경우, 이에 대한 변경등기는 공유자 전원이 공동으로 신청하여야 한다.

20. '지체 없이' 신청해야 하는 등기를 모두 고른 것은?

- ㄱ. 건축비상 사용승인을 받아야 할 건물임에도 사용승인을 받지 못 했다는 사실이 기록된 소유권보존등기가 된 후에 사용승인이 이루어진 경우, 그 건물 소유권의 등기명의인이 해야 할 그 사실에 관한 기록의 말소등기
- ㄴ. 집합건물에 있어서 규약에 따른 공용부부분이라는 뜻의 등기가 이루어진 후에 그 규약이 폐지된 경우, 그 공용부분의 취득자가 해야 할 소유권보존등기
- ㄷ. 존재하는 건물이 전부 멸실된 경우, 그 건물소유권의 등기명의인이 해야 할 멸실등기
- ㄹ. 촉탁이나 직권에 의한 신탁변경등기에 해당하는 경우를 제외하고, 신탁재산의 운용을 위한 방법이 변경된 때에 수탁자가 해야 할 신탁원부 기록의 변경등기
- ㅁ. 토지의 지목(地目)이 변경된 경우, 그 토지소유권의 등기명의인이 해야 할 변경등기

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

21. 가등기에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 물권적 청구권을 보전하기 위한 가등기는 허용되지 않는다.
- ② 가등기의무자가 가등기명의인의 승낙을 얻어 단독으로 가등기의 말소를 신청하는 경우에는 그 승낙이 있음을 증명하는 정보를 등기소에 제공해야 한다.
- ③ 가등기에 의하여 순위 보전의 대상이 되어 있는 물권변동청구권이 양도된 경우, 그 가등기상의 권리에 대한 이전등기를 할 수 있다.
- ④ 가등기에 의한 본등기를 한 경우, 본등기의 순위는 가등기의 순위에 따른다.
- ⑤ 지상권설정등기청구권보전 가등기에 의하여 본등기를 한 경우, 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 당해 토지에 대한 저당권설정등기는 직권말소대상이 된다.

22. 용익권의 등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지상권설정등기를 할 때에는 지상권설정의 목적을 기록하여야 한다.
- ② 지역권설정등기를 할 때에는 지역권설정의 목적을 기록하여야 한다.
- ③ 임차권설정등기를 할 때에 등기원인에 임차보증금이 있는 경우, 그 임차보증금은 등기사항이다.
- ④ 지상권설정등기를 신청할 때에 그 범위가 토지의 일부인 경우, 그 부분을 표시한 토지대장을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.
- ⑤ 임차권설정등기를 신청할 때에는 차임을 신청정보의 내용으로 제공하여야 한다.

**23. 부동산등기법령상 등기관의 처분에 대한 이의절차에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 이의에는 집행정지의 효력이 없다.
- ② 새로운 사실이나 새로운 증거방법을 근거로 이의신청을 할 수 있다.
- ③ 관할 지방법원은 이의신청에 대하여 결정하기 전에 등기관에게 이의가 있다는 뜻의 부기등기를 명령할 수 있다.
- ④ 이의신청서에는 이의신청인의 성명과 주소, 이의신청의 대상인 등기관의 결정 또는 처분, 이의신청의 취지와 이유, 그 밖에 대법원예규로 정하는 사항을 적고 신청인이 기명날인 또는 서명하여야 한다.
- ⑤ 이의에 대한 결정의 통지는 결정서 등본에 의하여 한다.

**24. 관공서가 촉탁하는 등기에 관한 설명으로 옳은 것은?**

- ① 관공서가 촉탁정보 및 첨부정보를 적은 서면을 제출하는 방법으로 등기촉탁하는 경우에는 우편으로 그 촉탁서를 제출할 수 있다.
- ② 공동신청을 해야 할 경우, 등기관리자가 지방자치단체인 때에는 등기의무자의 승낙이 없더라도 해당 등기를 등기소에 촉탁해야 한다.
- ③ 관공서가 공매처분을 한 경우에 등기관리자의 청구를 받으면 지체 없이 체납처분으로 인한 압류등기를 등기소에 촉탁해야 한다.
- ④ 관공서가 체납처분으로 인한 압류등기를 촉탁하는 경우에는 등기명의인을 같음하여 등기명의인의 표시 변경등기를 함께 촉탁할 수 없다.
- ⑤ 수용으로 인한 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 보상이나 공탁을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공할 필요가 없다.

**25. 지방세법상 재산세의 물납에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 「지방세법」상 물납의 신청 및 허가 요건을 충족하고 재산세(재산세 도시지역분 포함)의 납부세액이 1천만원을 초과하는 경우 물납이 가능하다.
- ② 서울특별시 강남구와 경기도 성남시에 부동산을 소유하고 있는 자의 성남시 소재 부동산에 대하여 부과된 재산세의 물납은 성남시 내에 소재하는 부동산만 가능하다.
- ③ 물납허가를 받은 부동산을 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 물납하였을 때에는 납부기한 내에 납부한 것으로 본다.
- ④ 물납하려는 자는 행정안전부령으로 정하는 서류를 갖추어 그 납부기한 10일 전까지 납세지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 신청하여야 한다.
- ⑤ 물납 신청 후 불허가 통지를 받은 경우에 해당 시·군·구의 다른 부동산으로의 변경신청은 허용되지 않으며 금전으로만 납부하여야 한다.

**26. 지방세법상 재산세의 과세기준일 현재 납세의무자에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 공유재산인 경우 그 지분에 해당하는 부분(지분의 표시가 없는 경우에는 지분이 균등한 것으로 봄)에 대해서는 그 지분권자를 납세의무자로 본다.

- ② 소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 사실상의 소유자를 확인할 수 없는 경우에는 그 사용자가 납부할 의무가 있다.
- ③ 지방자치단체와 재산세 과세대상 재산을 연부로 매매계약을 체결하고 그 재산의 사용권을 무상으로 받은 경우에는 그 매수계약자를 납세의무자로 본다.
- ④ 공부상에 개인 등의 명의로 등재되어 있는 사실상의 중증재산으로서 중증소유임을 신고하지 아니하였을 때에는 공부상 소유자를 납세의무자로 본다.
- ⑤ 상속이 개시된 재산으로서 상속등기가 이행되지 아니하고 사실상의 소유자를 신고하지 아니하였을 때에는 공동상속인 각자가 받았거나 받을 재산에 따라 납부할 의무를 진다.

**27. 지방세법상 재산세의 비과세 대상이 아닌 것은?(단, 아래의 답항별로 주어진 자료 외의 비과세요건은 충족된 것으로 가정함)**

- ① 임시로 사용하기 위하여 건축된 건축물로서 재산세 과세기준일 현재 1년 미만의 것
- ② 재산세를 부과하는 해당 연도에 철거하기로 계획이 확정되어 재산세 과세기준일 현재 행정관청으로부터 철거명령을 받은 주택과 그 부속토지인 대지
- ③ 농업용 구거와 자연유수의 배수처리에 제공하는 구거
- ④ 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역 중 통제보호구역에 있는 토지(전·답·과수원 및 대지는 제외)
- ⑤ 「도로법」에 따른 도로와 그밖에 일반인의 자유로운 통행을 위하여 제공할 목적으로 개설한 사설도로(「건축법 시행령」 제80조의 2에 따른 대지 안의 공지는 제외)

**28. 종합부동산세에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 종합부동산세는 부과·징수가 원칙이며 납세의무자의 선택에 의하여 신고납부도 가능하다.
- ② 관할세무서장이 종합부동산세를 징수하고자 하는 때에는 납세고지서에 주택 및 토지로 구분한 과세표준과 세액을 기재하여 납부기간 개시 5일 전까지 발부하여야 한다.
- ③ 주택에 대한 세부담 상한의 기준이 되는 직전 연도에 해당 주택에 부과된 주택에 대한 총세액상당액은 납세의무자가 해당 연도의 과세표준합산주택을 직전 연도 과세기준일에 실제로 소유하였는지의 여부를 불문하고 직전 연도 과세기준일 현재 소유한 것으로 보아 계산한다.
- ④ 주택분 종합부동산세액에서 공제되는 재산세액은 재산세 표준세율의 100분의 50의 범위에서 가감된 세율이 적용된 경우에는 그 세율이 적용되기 전의 세액으로 하고, 재산세 세부담 상한을 적용받은 경우에는 그 상한을 적용받기 전의 세액으로 한다.
- ⑤ 과세기준일 현재 토지분 재산세의 납세의무자로서 국내에 소재하는 별도합산과세대상 토지의 공시가격을 합한 금액이 80억원을 초과하는 자는 토지에 대한 종합부동산세의 납세의무자이다.

29. 소득세법상 거주자의 양도소득세 과세대상에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 양도자산은 국내자산임)

- ① 무상이전에 따라 자산의 소유권이 변경된 경우에는 과세대상이 되지 아니한다.
- ② 부동산에 관한 권리 중 지상권의 양도는 과세대상이다.
- ③ 사업용 건물과 함께 양도하는 영업권은 과세대상이다.
- ④ 법인의 주식을 소유하는 것만으로 시설물을 배타적으로 이용하게 되는 경우 그 주식의 양도는 과세대상이다.
- ⑤ 등기되지 않은 부동산임차권의 양도는 과세대상이다.

30. 소득세법상 양도에 해당하는 것은?(단, 거주자의 국내자산으로 가정함)

- ① 「도시개발법」이나 그 밖의 법률에 따른 환지처분으로 지목이 변경되는 경우
- ② 부담부증여 시 그 증여가액 중 채무액에 해당하는 부분을 제외한 부분
- ③ 「소득세법 시행령」 제151조 제1항에 따른 양도담보계약을 체결한 후 채무불이행으로 인하여 당해 자산을 변제에 충당한 때
- ④ 매매원인 무효의 소에 의하여 그 매매사실이 원인무효로 판시되어 소유권이 환원되는 경우
- ⑤ 본인 소유 자산을 경매로 인하여 본인이 재취득한 경우

31. 다음은 거주자가 국내소재 1세대 1주택을 양도한 내용이다. 양도차익은 얼마인가?

(1) 취득 및 양도 내역(등기됨)

구분	가액		거래일자
	실지거래가액	기준시가	
양도	10억원	5억원	2017. 3. 2.
취득	확인 불가능	3억 5천만원	2013. 2. 4.

(2) 자본적 지출 및 양도비용은 1천 7백만원이다.  
 (3) 주어진 자료 외는 고려하지 않는다.

- ① 27,900,000원    ② 28,300,000원    ③ 28,950,000원
- ④ 283,000,000원    ⑤ 289,500,000원

32. 소득세법상 거주자의 양도소득세에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 국내소재 부동산의 양도임)

- ① 같은 해에 여러 개의 자산(모두 등기됨)을 양도한 경우 양도소득기본공제는 해당 과세기간에 먼저 양도한 자산의 양도소득금액에서부터 순서대로 공제한다. 단, 감면소득금액은 없다.
- ② 「소득세법」 제104조 제3항에 따른 미등기 양도자산에 대하여는 장기보유특별공제를 적용하지 아니한다.
- ③ 「소득세법」 제97조의 2 제1항에 따라 이월과세를 적용받는 경우 장기보유특별공제의 보유기간은 증여자가 해당 자산을 취득한 날부터 기산한다.
- ④ A법인과 특수관계에 있는 주주가 시가 3억원(「법인세법」 제52조에 따른 시가임)의 토지를 A법인에게 5억원에 양도한 경우 양도가액은 3억원으로 본다. 단, A법인은 이 거래에 대하여 세법에 따른 처리를 적절하게 하였다.

- ⑤ 특수관계인 간의 거래가 아닌 경우로서 취득가액인 실지거래가액을 인정 또는 확인할 수 없어 그 가액을 추계결정 또는 경정하는 경우에는 매매사례가액, 감정가액, 기준시가의 순서에 따라 적용한 가액에 의한다.

33. 소득세법상 거주자가 국내자산을 양도한 경우 양도소득의 필요경비에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 취득가액을 실지거래가액에 의하는 경우 당초 약정에 의한 지급기일의 지연으로 인하여 추가로 발생하는 이자상당액은 취득원가에 포함하지 아니한다.
- ② 취득가액을 실지거래가액에 의하는 경우 자본적지출액도 실지로 지출된 가액에 의하므로 「소득세법」 제160조의 2 제2항에 따른 증명서류를 수취·보관하지 않더라도 지출사실이 입증되면 이를 필요경비로 인정한다.
- ③ 「소득세법」 제97조 제3항에 따른 취득가액을 계산할 때 감가상각비를 공제하는 것은 취득가액을 실지거래가액으로 하는 경우에만 적용하므로 취득가액을 환산가액으로 하는 때에는 적용하지 아니한다.
- ④ 토지를 취득함에 있어서 부수적으로 매입한 채권을 만기 전에 양도함으로써 발생하는 매각차손은 채권의 매매상대방과 관계없이 전액 양도비용으로 인정된다.
- ⑤ 취득세는 납부영수증이 없으면 필요경비로 인정되지 아니한다.

34. 소득세법상 거주자가 국내소재 부동산 등을 임대하여 발생하는 소득에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지상권의 대여로 인한 소득은 부동산임대업에서 발생한 소득에서 제외한다.
- ② 부동산임대업에서 발생한 소득은 사업소득에 해당한다.
- ③ 주거용 건물 임대업에서 발생한 결손금은 종합소득 과세표준을 계산할 때 공제한다.
- ④ 부부가 각각 주택을 1채씩 보유한 상태에서 그 중 1주택을 임대하고 연간 1,800만원의 임대료를 받았을 경우 주택임대에 따른 과세소득은 없다.
- ⑤ 임대보증금의 간주임대료를 계산하는 과정에서 금융수익을 차감할 때 그 금융수익은 수입이자와 할인료, 수입배당금, 유가증권처분이익으로 한다.

35. 지방세법상 부동산등기에 대한 등록면허세의 표준세율로 틀린 것은?(단, 표준세율을 적용하여 산출한 세액이 부동산등기에 대한 그 밖의 등기 또는 등록세율보다 크다고 가정함)

- ① 전세권 설정등기: 전세금액의 1천분의 2
- ② 상속으로 인한 소유권 이전등기: 부동산가액의 1천분의 8
- ③ 지역권 설정 및 이전등기: 요역지 가액의 1천분의 2
- ④ 임차권 설정 및 이전등기: 임차보증금의 1천분의 2
- ⑤ 저당권 설정 및 이전등기: 채권금액의 1천분의 2

36. 지방세법상 취득의 시기 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 연부로 취득하는 것(취득가액의 총액이 50만원 이하인 것은 제외)은 그 사실상의 연부금 지급일을 취득일로 본다. 단, 취득일 전에 등기 또는 등록한 경우에는 그 등기일 또는 등록일에 취득한 것으로 본다.
- ② 관계법령에 따라 매립·간척 등으로 토지를 원시취득하는 경우로서 공사준공인가일 전에 사실상 사용하는 경우에는 그 사실상 사용일을 취득일로 본다.
- ③ 「주택법」 제11조에 따른 주택조합이 주택건설사업을 하면서 조합원으로부터 취득하는 토지 중 조합원에게 귀속되지 아니하는 토지를 취득하는 경우에는 「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 받은 날에 그 토지를 취득한 것으로 본다.
- ④ 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 제2항에 따른 주택재건축조합이 주택재건축사업을 하면서 조합원으로부터 취득하는 토지 중 조합원에게 귀속되지 아니하는 토지를 취득하는 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 제2항에 따른 소유권이전 고시일에 그 토지를 취득한 것으로 본다.
- ⑤ 토지의 지목변경에 따른 취득은 토지의 지목이 사실상 변경된 날과 공부상 변경된 날 중 빠른 날을 취득일로 본다. 다만, 토지의 지목변경일 이전에 사용하는 부분에 대해서는 그 사실상의 사용일을 취득일로 본다.

37. 지방세기본법상 지방자치단체의 징수금을 납부할 의무가 소멸되는 것은 모두 몇 개인가?

- ㄱ. 납부·충당되었을 때
- ㄴ. 지방세징수권의 소멸시효가 완성되었을 때
- ㄷ. 법인이 합병한 때
- ㄹ. 지방세부과의 제척기간이 만료되었을 때
- ㅁ. 납세의무자의 사망으로 상속이 개시된 때

- ① 1개    ② 2개    ③ 3개    ④ 4개    ⑤ 5개

38. 지방세법상 등록면허세에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 같은 등록에 관계되는 재산이 둘 이상의 지방자치단체에 걸쳐 있어 등록면허세를 지방자치단체별로 부과할 수 없을 때에는 등록관청 소재지를 납세지로 한다.
- ② 「여성전문금융업법」 제2조 제12호에 따른 할부금융업을 영위하기 위하여 대도시에서 법인을 설립함에 따른 등기를 할 때에는 그 세율을 해당 표준세율의 100분의 300으로 한다. 단, 그 등기일부터 2년 이내에 업종변경이나 업종추가는 없다.
- ③ 무덤과 이에 접속된 부속시설물의 부지로 사용되는 토지로서 지적공부상 지목이 묘지인 토지에 관한 등기에 대하여는 등록면허세를 부과하지 아니한다.
- ④ 재산권 기타 권리의 설정·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기 또는 등록을 받는 등기·등록부상에 기재된 명의자는 등록면허세를 납부할 의무를 진다.

- ⑤ 지방자치단체의 장은 조례로 정하는 바에 따라 등록면허세의 세율을 부동산 등기에 대한 표준세율의 100분의 50의 범위에서 가감할 수 있다.

39. 지방세법상 취득세 표준세율에서 중과기준세율을 뺀 세율로 산출한 금액을 그 세액으로 하는 것으로만 모두 묶은 것은?(단, 취득물건은 「지방세법」 제11조 제1항 제8호에 따른 주택 외의 부동산이며 취득세 중과대상이 아님)

- ㄱ. 환매등기를 병행하는 부동산의 매매로서 환매기간 내에 매도자가 환매한 경우의 그 매도자와 매수자의 취득
- ㄴ. 존속기간이 1년을 초과하는 임시건축물의 취득
- ㄷ. 「민법」 제839조의 2에 따라 이혼시 재산분할로 인한 취득
- ㄹ. 등기부등본상 본인 지분을 초과하지 않는 공유물의 분할로 인한 취득

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

40. 지방세법상 취득세에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지방자치단체에 기부채납을 조건으로 부동산을 취득하는 경우라도 그 반대급부로 기부채납 대상물의 무상사용권을 제공받는 때에는 그 해당 부분에 대해서는 취득세를 부과한다.
- ② 상속(피상속인이 상속인에게 한 유증 및 포괄유증과 신탁재산의 상속 포함)으로 인하여 취득하는 경우에는 상속인 각자가 상속받는 취득물건(지분을 취득하는 경우에는 그 지분에 해당하는 취득물건을 말함)을 취득한 것으로 본다.
- ③ 국가로부터 유상취득하는 경우에는 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 시가표준액보다 적을 때에도 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다.
- ④ 무상승계취득한 취득물건을 취득일에 등기·등록한 후 화해조서·인낙조서에 의하여 취득일로부터 60일 이내에 계약이 해제된 사실을 입증하는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니한다.
- ⑤ 「주택법」 제2조 제3호에 따른 공동주택의 개수(「건축법」 제2조 제1항 제9호에 따른 대수선은 제외함)로 인한 취득 중 개수로 인한 취득 당시 「지방세법」 제4조에 따른 주택의 시가표준액이 9억원 이하인 주택과 관련된 개수로 인한 취득에 대해서는 취득세를 부과하지 아니한다.



인정하는 사회, 공정거래의 시작!