

「2024년 공인중개사 시험대비」 부동산공시법 출제영역별 모의고사 풀이(1)

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

01. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지상경계에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지의 지상 경계는 둑, 담장이나 그 밖에 구획의 목표가 될 만한 구조물 및 경계점표지 등으로 표시한다.
- ② 지상경계의 구획을 형성하는 구조물 등의 소유자가 다른 경우에는 그 소유권에 따라 지상 경계를 결정한다.
- ③ 법원의 확정판결이 있는 경우 지상건축물을 걸리게 분할할 수 있다.
- ④ 지적소관청은 토지이동에 따라 새로 지상경계를 결정하는 경우 경계점좌표등록부를 작성하여야 한다.
- ⑤ 경계 및 좌표는 지적측량에 의하여 결정을 한다. 그러나 합병을 하는 경우는 그러하지 아니하다.

출제영역 : 토지표시사항-경계

해설	난이도-하	정답 ④
----	-------	------

- ④ 지적소관청은 토지이동에 따라 새로 지상경계를 결정하는 경우 지상경계점등록부를 작성하여야 한다. 반면에 경계점좌표등록부는 지적확정측량지역과 축척변경을 위한 측량을 실시하여 경계점을 좌표로 등록하는 지역에 대하여 작성한다.

02. 지번의 부여 및 부여방법 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지적소관청은 지번을 변경할 필요가 있다고 인정하면 시·도지사나 대도시 시장의 승인을 받아 지번부여지역의 전부 또는 일부에 대하여 지번을 새로 부여할 수 있다.
- ② 신규등록의 경우에는 그 지번부여지역에서 인접토지의 본번에 부번을 붙여서 지번을 부여하는 것을 원칙으로 한다.
- ③ 등록전환 대상토지가 여러 필지로 되어 있는 경우에는 그 지번부여지역의 최종 본번의 다음 순번부터 본번으로 하여 순차적으로 지번을 부여할 수 있다.
- ④ 합병의 경우로서 토지소유자가 합병 전의 필지에 주거·사무실 등의 건축물이 있어서 그 건축물이 위치한 지번을 합병 후의 지번으로 신청할 때에는 그 지번을 합병 후의 지번으로 부여하여야 한다.
- ⑤ 축척변경 시행지역의 필지에 지번을 부여할 때에는 그 지번부여지역에서 인접토지의 본번에 부번을 붙여서 지번을 부여하여야 한다.

출제영역 : 토지표시사항-지번부여 방법

해설	난이도-중	정답 ⑤
----	-------	------

- ⑤ 축척변경시행지역 안의 필지에 지번을 부여하는 때에는 지적확정측량실시지역의 지번부여 규정을 준용한다.

지적확정측량실시지역의 지번부여규정을 준용하는 경우

- ⓐ 지번부여지역 안의 지번변경을 하는 때
- ⓑ 행정구역개편에 따라 새로이 지번을 부여하는 때
- ⓒ 축척변경시행지역 안의 필지에 지번을 부여하는 때

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

- 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 위해서는 토지소유자 3분의 2 이상의 동의와 축척변경위원회의 의결 그리고 시·도지사 또는 대도시 시장의 승인을 받아야 한다.
- ③ 지적소관청은 소유자나 점유자 등이 설치한 경계점표지를 기준으로 지적측량을 실시하여 각 필지의 경계·좌표·면적을 정하여야 한다.
- ④ 축척변경에 따른 청산금의 납부고지를 받은 자는 그 고지를 받은 날부터 6개월 이내에 청산금을 지적소관청에 내야 한다.
- ⑤ 납부고지 되거나 수령통지 된 청산금에 관하여 이의가 있는 자는 1개월 이내에 축척변경위원회에 이의신청 할 수 있다.

출제영역 : 토지이동-축척변경

해설	난이도-중	정답 ⑥
----	-------	------

- ⑤ 납부고지 되거나 수령통지 된 청산금에 관하여 이의가 있는 자는 1개월 이내에 지적소관청에 이의신청 할 수 있다.

04. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률상 토지의 이동신청 및 지적정리 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지소유자는 지적공부에 등록된 1필지의 일부가 형질변경 등으로 용도가 변경된 경우에는 용도가 변경된 날부터 60일 이내에 지적소관청에 토지의 분할을 신청하여야 한다.
- ② 지적소관청은 지적공부의 등록사항에 토지이동정리결의서의 내용과 다르게 정리된 경우 직권으로 조사·측량하여 정정할 수 있다.
- ③ 지적소관청은 토지소유자의 변동 등에 따라 지적공부를 정리하려는 경우에는 소유자정리 결의서를 작성하여야 한다.
- ④ 지적소관청은 바다로 된 토지에 대하여 토지소유자의 등록말소신청이 없어 소관청이 직권으로 지적공부를 말소한 때 그 사실을 토지소유자에게 통지하여야 한다.
- ⑤ 지적소관청은 토지이동에 따른 토지의 표시에 관한 변경등기가 필요하지 않은 경우 지적공부에 등록한 날로부터 15일 이내에 토지소유자에게 지적정리 등을 통지하여야 한다.

출제영역 : 토지이동 및 지적정리 - 지적정리 후 통지시기

해설	난이도-중	정답 ⑥
----	-------	------

- 지적소관청은 토지이동에 따른 토지의 표시에 관한 변경등기가 필요하지 않은 경우 지적공부에 등록한 날로부터 7일 이내에 토지소유자에게 지적정리 등을 통지하여야 한다.

지적정리의 통지 시기

변경등기가 필요한 경우	그 등기완료통지서를 접수한 날부터 15일 이내
변경등기가 필요하지 않은 경우	지적공부에 등록한 날부터 7일 이내

05. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 합병신청을 할 수 있는 경우는?

- ① 합병하려는 토지의 지번부여지역, 지목 또는 소유자가 서로 다른 경우
- ② 합병하려는 각 필지의 지번이 연접되지 아니한 경우
- ③ 합병하고자 하는 각 필지의 지목은 같으나 일부 토지의 용도가 다르게 되어 분할대상인 토지인 경우
- ④ 합병하려는 토지 전부에 대하여 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 같은 가압류등기가 존재하는 경우
- ⑤ 합병하려는 토지 전부에 대하여 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 같은 저당권설정등기가 존재하는 경우

출제영역 : 토지이동 - 합병의 제한 사유

해설	난이도-하	정답 ⑥
----	-------	------

- ⑤ 합병하려는 토지 전부에 대하여 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 같은 저당권설정등기가 존재하는 경우는 토지합병이 가능하다.

합병을 할 수 있는 경우는 다음과 같다.

- Ⓐ 소유권·지상권·전세권 또는 임차권의 등기
- Ⓑ 승역지에 대한 지역권의 등기
- Ⓒ 합병하려는 토지 전부에 대한 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 같은 저당권의 등기
- Ⓓ 합병하려는 토지 전부에 관하여 부동산등기법 제81조 제1항이 동일한 신탁등기

06. 공간정보의 구축 및 관리 등이 관한 법률상 지적공부의 복구절차에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지적소관청은 지적공부를 복구하고자 하는 때에는 시·도지사 또는 대도시시장의 승인을 얻어야 한다.
- ② 지적소관청은 지적공부를 복구하고자 하는 때에는 지적복구자료조사서와 지적복구자료 조사도를 작성하여야 한다.
- ③ 지적소관청은 복구자료도를 작성할 복구자료가 없는 때에는 복구측량을 하여야 한다.
- ④ 지적소관청은 복구측량을 한 결과가 복구자료와 부합하지 아니하는 때에는 토지소유자 및 이해관계인의 동의를 얻어 경계 또는 면적 등을 조정할 수 있다.
- ⑤ 지적소관청은 지적공부를 복구하고자 하는 때에는 시·군·구의 계시판 및 인터넷 홈페이지에 15일 이상 게시하며, 토지소유자는 계시기간 내에 지적소관청에 이의신청을 할 수 있다.

출제영역 : 지적공부 - 지적공부의 복구절차		
해설	난이도-중	정답①

① 지적공부를 복구하는 경우는 지적소관청이 직권으로 하며 시·도지사 또는 대도시시장의 승인절차를 거치지 아니한다.

07. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 등록전환에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지소유자는 등록전환 할 토지가 있으면 그 사유가 발생한 날부터 60일 이내에 지적소관청에 등록전환을 신청하여야 한다.
- ② 「산지관리법」에 따른 산지 전용허가 또는 신고, 산지 일시 사용허가 또는 신고 「건축법」에 따른 건축허가 또는 신고 등 관계 법령에 따른 개발행위 허가를 받은 경우 등록전환을 신청할 수 있다.
- ③ 임야도에 등록된 토지가 사실상 형질변경 되었으나 지목변경을 할 수 없는 경우에는 지목변경 없이 등록전환을 신청할 수 있다.
- ④ 등록전환에 따른 면적을 정할 때 임야대장의 면적과 등록전환될 면적의 차이가 오차의 허용범위 이내인 경우, 임야대장의 면적을 등록전환 면적으로 결정한다.
- ⑤ 지적소관청은 등록전환에 따라 지적공부를 정리한 경우, 지체 없이 관할 등기관서에 토지의 표시 변경에 관한 등기를 촉탁하여야 한다.

출제영역 : 토지이동-등록전환		
해설	난이도-중	정답④

④ 등록전환 시 소관청은 등록전환측량성과도에 의하여 새로이 측정한 면적이 종전의 임야대장상의 면적과의 차이가 오차허용범위 이내인 경우에는 종전 임야대장상의 면적에 대한 정정없이 등록전환 할 면적을 토지대장에 등록하고, 오차허용범위를 초과하는 차이가 있는 경우에는 임야대장상의 면적과 임야도의 경계를 직권으로 정정한 후 토지대장 및 지적도에 옮겨 등록한다.

08. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령에 따른 면적에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 면적이란 지적공부에 등록하는 필지의 수평면상의 넓이를 말한다.
- ② 토지를 분할하는 경우 분할 후의 각 필지의 면적의 합계가 분할 전 면적과 같아야 한다.
- ③ 신규등록, 등록전환, 분할, 합병, 축적변경 등에 따른 토지이동은 면적측정대상이 된다.
- ④ 토지분할 후 각 필지의 면적의 합계가 분할 전의 면적과의 차이가 허용범위를 초과하는 경우 지적공부상 경계 또는 면적을 정정하여야 한다.
- ⑤ 경계점좌표등록부를 갖춰 두는 지역의 토지면적은 제곱미터 이하 한자리 단위로 등록한다.

출제영역 : 토지표시사항-면적		
해설	난이도-하	정답③

③ 합병은 면적측정대상에 해당하지 않는다.

면적측정대상은 다음과 같다.

- ① 지적공부의 복구·신규등록·등록전환·분할·축적변경을 하는 경우
- ② 등록된 면적 또는 경계를 정정하는 경우
- ③ 도시개발사업 등으로 인한 토지이동에 의하여 토지의 표시를 새로이 결정하는 경우

④ 경계복원측량 및 지적현황측량에 의하여 면적측정이 수반되는 경우(합병의 경우에는 면적측정 불요)

09. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지목의 구분으로 옳은 것은?

- ① 체육시설로서의 영속성과 독립성이 미흡한 정구장·골프연습장·실내수영장 및 체육도장, 유수(流水)를 이용한 요트장 및 카누장 등의 토지는 「체육용지」로 한다.
- ② 물건 등을 보관하거나 저장하기 위하여 독립적으로 설치된 보관시설물의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지의 지목은 “잡종지”로 한다.
- ③ 여객자동차터미널, 자동차운전학원 및 폐차장 등 자동차와 관련된 독립적인 시설물을 갖춘 부지와 공항시설 및 항만시설 부지는 “잡종지”로 한다.
- ④ 물을 정수하여 공급하기 위한 취수·저수·도수(導水)·정수·송수 및 배수시설의 부지 및 이에 접속된 부속시설물의 부지는 “구거”로 한다.
- ⑤ 용수(用水) 또는 배수(排水)를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지의 지목은 “제방”으로 한다.

출제영역 : 토지표시사항-지목		
해설	난이도-중	정답③

① 체육시설로서의 영속성과 돋립성이 미흡한 정구장·골프연습장·실내수영장 및 체육도장, 유수(流水)를 이용한 요트장 및 카누장, 산림 안의 야영장 등의 토지는 체육용지에 해당하지 않는다.

② 물건 등을 보관하거나 저장하기 위하여 돋립적으로 설치된 보관시설물의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지의 지목은 “창고용지”로 한다.

④ 물을 정수하여 공급하기 위한 취수·저수·도수(導水)·정수·송수 및 배수시설의 부지 및 이에 접속된 부속시설물의 부지는 “수도용지”로 한다.

⑤ 용수(用水) 또는 배수(排水)를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지의 지목은 “구거”로 한다.

10. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적측량에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지적현황측량이란 지상건축물 등의 현황을 지적도 및 임야도에 등록된 경계와 대비하여 표시하는데 필요한 경우에 하는 측량을 말한다.
- ② 지적재조사측량과 검사측량을 제외한 지적측량을 의뢰하고자 하는 자는 지적측량수행자에게 지적측량을 의뢰하여야 한다.
- ③ 지적측량수행자가 지적현황측량을 실시한 때에는 시·도지사, 대도시 시장 또는 지적소관청에 측량성과에 대한 검사를 받아야 한다.
- ④ 지적측량은 기초측량 및 세부측량으로 구분하며, 평판측량·전자평판측량·경위의측량·전파기 또는 광파기측량·사진측량 및 위성측량 등의 방법에 따른다.
- ⑤ 지적측량이란 토지를 지적공부에 등록하거나 지적공부에 등록된 경계점을 지상에 복원하기 위하여 필지의 경계 또는 좌표와 면적을 정하는 측량을 말한다.

출제영역 : 지적측량-지적측량질차		
해설	난이도-중	정답③

③ 지적현황측량과 경계복원측량은 측량성과에 대하여 검사를 받지 않는다.

11. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적측량적부심사에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지적측량에 대하여 다툼이 있을 경우 특별시장·광역시장·도지사 및 특별자치도지사(이하 ‘시·도지사’)를 거쳐서 지방지적위원회에게 지적측량의 적부심사를 청구할 수 있다.
- ② 청구서를 받은 시·도지사는 측량성과와 경위 등을 조사한 후 30일 이내에 지방지적위원회에게 회부하여야 한다.
- ③ 사안을 회부 받은 지방지적위원회는 위원회에 회부된 적부심사청구사안에 대해 부득이한 사정이 없는 한 90일 이내에 심의하여 의결해야 한다.
- ④ 의결서를 송부 받은 시·도지사는 적부심사청구인과 이해관계인에게 각각 7일 이내에 통지하여야 한다.
- ⑤ 지방지적위원회는 적부심사결정에 불복하는 경우 90일 이내에 국토교통부장관을 거쳐서 중앙지적위원회에게 지적측량적부심사의 재심사를 청구할 수 있다.

출제영역 : 지적측량-지적측량적부심사		
해설	난이도-중	정답③

③ 청구서를 받은 시·도지사는 일정한 사항을 심사한 후 30일 이내에 지방지적위원회에게 회부하여야 하며 회부 받은 지방지적위원회의 경우 부득이한 사정이 없는 한 60일 이내에 심의·의결하여야 한다.

12. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적공부의 등록사항에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지대장에 등록하는 토지의 고유번호는 행정구역, 지번 등을 코드화하여 전체 19자리로 구성되어 있다.
- ② 대지권등록부의 등록사항으로는 토지의 소재, 지번, 소유권 지분, 토지의 고유번호 등이다.
- ③ 경계점좌표등록부를 갖춰 두는 지역의 지적도면에는 “좌표에 의하여 계산된 경계점 간의 거리”를 등록한다.
- ④ 경계점좌표등록부에는 건축물 및 구조물 등의 위치를 등록한다.
- ⑤ 경계점좌표등록부를 갖춰 두는 지역의 지적도면에는 도면의 제명 끝에 “(좌표)”라고 표시하고, 도과선의 오른쪽 아래 끝에 “이 도면에 의하여 측량을 할 수 없음”이라고 적어야 한다.

출제영역 : 지적공부-지적공부별 등록사항		
해설	난이도-중	정답④

④ 건축물 및 구조물 등의 위치를 등록하는 지적공부는 지적도와 임야도에 등록하여야 한다.

경계점좌표등록부의 등록사항은 다음과 같다.

1. 토지의 소재
2. 지번
3. 좌표
4. 고유번호
5. 도면번호 및 필지별 경계점좌표등록부의 장번호
6. 부호 및 부호도