공인중개사 1위 해커스

한경비즈니스 선정 2020 한국품질만족도 교육(온·오프라인 공인중개사) 부문 1위 해커스

검증된 베스트셀러 1위

해커스 교재 시리즈



쉽고 재미있게 시작하는
만화 입문서

쉽게 읽히는 만화 교재
스토리텔링으로 오래 기억되는 공부



초보 수험생을 위한
왕기초 입문서

기초 용어 완벽 정리 / 쉽고 빠른 기초이론 학습



합격을 위해 반드시 봐야 할
필수 기본서

공인중개사 합격 바이블 / 출제되는 모든 이론 정리



시험에 나오는 핵심만 담은
압축 요약집

최단 시간 최대 효과 / 필수 이론 7일 완성



7개년 기출 완전 정복
기출문제집

기출문제 단원별 학습
쉽게 이해되는 상세한 해설



합격 최종 점검!
출제예상문제집

최신 출제경향 완벽 반영 / 꼼꼼하고 정확한 해설 수록



[2021 해커스 공인중개사 1차 기본서 부동산학개론] 교보문고 취업/수험서 공인중개사 분야 베스트셀러 1위(2020.12.01, 온라인 주간 집계 기준) [2021 해커스 공인중개사 1차 기본서 민법 및 민사특별법] 교보문고 취업/수험서 베스트셀러 공인중개사/주택관리사 분야(2020.12.02, 온라인 주간 집계 기준) [2021 해커스 공인중개사 기본서 2차 공인중개사법령 및 실무] 교보문고 취업/수험서 베스트셀러 공인중개사 분야 1위(2020.12.15, 온라인 주간 집계 기준) [2021 해커스 공인중개사 기본서 2차 부동산공법] 교보문고 취업/수험서 베스트셀러 (2020.12.16, 인터넷 일간 베스트 기준) [2021 해커스 공인중개사 기본서 2차 부동산공시법령] 교보문고 취업/수험서 공인중개사/주택관리사 분야 베스트셀러 (2020.12.17, 온라인 주간 집계 기준) [2021 해커스 공인중개사 기본서 2차 부동산세법] 교보문고 취업/수험서 베스트셀러 공인중개사/주택관리사 분야 1위(2020.12.18, 온라인 주간 집계 기준) [2020 해커스 공인중개사 7일완성 핵심요약집 1차] 교보문고 취업/수험서 베스트셀러 공인중개사/주택관리사 분야 1위(2020.04.17, 온라인 주간 집계 기준) [2020 해커스 공인중개사 7일완성 핵심요약집 2차] 교보문고 취업/수험서 베스트셀러 공인중개사/주택관리사 분야 1위(2020.04.18, 온라인 주간 집계 기준) [해커스 공인중개사 출제예상문제집 1차 부동산학개론(2020)] 근거문구: 교보문고 취업/수험서 베스트셀러 공인중개사 분야 1위(2020.06.11, 온라인 주간 집계 기준) [해커스 공인중개사 출제예상문제집 1차 민법 및 민사특별법(2020)] 교보문고 취업/수험서 베스트셀러 공인중개사 분야 1위(2020.06.12, 온라인 주간 집계 기준) [해커스 공인중개사 출제예상문제집 2차 공인중개사법령 및 실무(2020)] 교보문고 취업/수험서 베스트셀러 공인중개사 분야 1위(2020.06.13, 온라인 주간 집계 기준) [해커스 공인중개사 출제예상문제집 2차 부동산공법(2020)] 교보문고 취업/수험서 베스트셀러 공인중개사 분야 1위(2020.06.14, 온라인 주간집계 기준) [해커스 공인중개사 출제예상문제집 2차 부동산공시법령(2020)] 교보문고 취업/수험서 베스트셀러 공인중개사 분야 1위(2020.06.15, 온라인 주간 집계 기준) [해커스 공인중개사 출제예상문제집 2차 부동산세법(2020)] 교보문고 취업/수험서 베스트셀러 공인중개사 분야 1위(2020.06.16, 온라인 주간 집계 기준)

land.Hackers.com

해커스 공인중개사

1588.2332

공인중개사 1위 해커스

한경비즈니스 선정 2020 한국품질만족도 교육(온·오프라인 공인중개사) 부문 1위 해커스

강의 만족도 99.5% 교수진 만족도 99.2%

해커스 스타 교수진

*해커스 공인중개사 2021 유료 강의 수강 합격생 온라인 설문결과(해당 항목 응답자 중 만족 의견 표시한 비율)



다른 학원에 비해 교수님들의 강의실력이 월등히 높다는 생각에 해커스에서 공부를 하게 되었습니다.

해커스 합격생 김정헌님



해커스의 가장 큰 장점은 최고의 교수진이 아닌가 생각합니다. 어디를 내놔도 최고의 막강한 교수진이라고 생각합니다.

해커스 합격생 조용우님



해커스 교수님들의 강의력은 타 어떤 학원에 비해 정말 최고라고 단언할 수 있습니다.

해커스 합격생 홍진한님



잘 가르치는 정도가 아니라 어떤 교수님이라도 너무 열심히, 너무 열성적으로 가르쳐주시는데 대해서 정말 감사히 생각합니다.

해커스 합격생 정용진님



해커스 공인중개사 교수진이 정말 최고입니다. 그래서 합격했고요.

해커스 합격생 한주석님



해커스처럼 이렇게 열심히 의욕적으로 가르쳐주시는 교수님들 타학원에는 없다고 확신합니다.

해커스 합격생 노준영님



공인중개사 1위 해커스
한경비즈니스 선정 2020 한국품질만족도 교육(온·오프라인 공인중개사) 부문 1위 해커스

무료가입만 해도
6가지 특별혜택 제공!

전과목 강의 0원



스타교수진의 최신강의
100% 무료 수강 *7일간 제공

합격에 꼭 필요한 교재 무료배포



최종합격에 꼭 필요한
다양한 무료배포 이벤트

기출문제 해설특강



시험 전 반드시 봐야 할
기출문제 해설강의 무료

전국모의고사 8회분 무료



실전모의고사 8회와
해설강의까지 무료 제공

막판 점수 UP! 파이널 학습자료



시험 직전 핵심자료 &
반드시 풀어야 할 600제 무료

* 비매품 * 이벤트 신청 시

개정법령 업데이트 서비스



계속되는 법령 개정도
끝까지 책임지는 해커스!

공인중개사 1위 해커스
지금 무료가입하고 이 모든 혜택 받기

land.Hackers.com

해커스 공인중개사

1588.2332

공인중개사 1위 해커스

한경비즈니스 선정 2020 한국품질만족도 교육(온·오프라인 공인중개사) 부문 1위 해커스

다른 곳에서 불합격해도 해커스에선 합격,

시간 낭비하기 싫으면 해커스!



제 친구는 타사에서 공부를 했는데, 떨어졌어요. 친구가 '내 선택이 잘못됐었나?' 이런 얘기를 하더라고요. 그래서 제가 '그러게 내가 말했잖아, 해커스가 더 좋다고.'라고 얘기했죠. 해커스의 모든 과정을 거치고 합격을 해보니까 알겠어요. 어디 내놔도 손색없는 1등 해커스 스타교수님들과 해커스 커리큘럼으로 합격할 수 있었습니다.

해커스 합격생 은*주님



아는 언니가 타학원 000에서 공부했는데 1,2차 다 불합격했고, 해커스를 선택한 저만 합격했습니다. 타학원은 적중률이 낮아서 불합격했다는데, 어쩜 해커스 교수님이 낸 모의고사에서 뽑아낸 것처럼 시험이 나왔는지, 정말 감사드립니다. 해커스를 선택한게 제일 잘한 일이예요.

해커스 합격생 임*연님

타사에서 3년 재수.. 해커스에서 해내다.. ^^

어린 아들을 둘 키우다 보니 학원은 엄두도 못내고, 인강으로만 해야했는데, 사실 다른 사이트에서 인강 3년을 들었어요. 그리고 올해 해커스로 큰맘 먹고 바꾸고, 두 아들이 6살 7살이 된 올해 말도 안되게 합격했습니다. 진작 갈아 탔으면 하는 생각이 듭니다. 솔직히 그 전에 하던 곳과는 너무 차이가 났습니다.. **특히 마지막 요약과 정리는 저처럼 시간을 많이 못내는 사람들에게는 최고입니다.**

해커스 합격생 김*정님

타사에서 재수하고 해커스에서 합격!

저는 타사에서 공부했던 수험생 입니다. 열심히 했지만 작년 29회에서 떨어졌습니다. 실제 시험에서 출제되었던 모든 문제의 난이도와 유형이 그 타사 문제집의 난이도와는 상상할 수 없이 달랐습니다. 저는 교재 수정도 잘 안되고 난잡했던 타사 **평생회원반을 버리고 해커스로 옮겨보기로 결심했습니다.** 해커스 학원에서 강의와 꾸준한 복습으로 6주, 정확하게는 **올해 3개월 공부해서 2차 합격했습니다.** 이는 모두 **해커스 공인중개사 교수님들의 혼신을 다하신 강의 질이 너무 좋았다고 밖에 평가되지 않습니다. 저의 이번 성공을 많은 분들이 함께 아시고 저처럼 헤메지 마시고 빠르게 공인중개사가 되는 길**을 찾으셨으면 좋겠습니다.

해커스 합격생 이*환님

놀라운 적중 결과로 실력을 입증하였습니다.

해커스 공인중개사 시험 적중

: 부동산학개론

해커스 출제예상
문제집 p.120 30번

30. 리카도(D. Ricardo)의 차액지대설에 관한 설명으로 틀린 것은?

② 비옥도의 차이, 비옥한 토지량의 제한, 수확체감법칙의 작동을 지대발생의 원인으로 보았다.

★ **리카도(D. Ricardo)의 차액지대론**에 대한 지문이 동일하게 출제

실제 기출문제
제31회 시험 A형 14번

14. 다음 중 리카도(D. Ricardo)의 차액지대론에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

지문 일치

㉠ 지대 발생의 원인으로 비옥한 토지의 부족과 수확체감의 법칙을 제시하였다.
㉡ 조방적 한계의 토지에는 지대가 발생하지 않으므로 무지대(無地代) 토지가 된다.
㉢ 토지 소유자는 토지 소유라는 독점적 지위를 이용하여 최열등지에도 지대를 요구한다.
㉣ 지대는 잉여이기에 토지생산물의 가격이 높아지면 지대가 높아지고 토지생산물의 가격이 낮아지면 지대도 낮아진다.

해커스 출제예상
문제집 p.114 16번

16. 주택의 여과과정과 주거분리에 관한 설명으로 틀린 것은?

④ 주거분리는 주택소비자가 정(+)의 외부효과 편익은 추구하려 하고, 부(−)의 외부효과 피해는 피하려는 동기에서 비롯된다.

★ **주택의 여과과정과 주거분리**에 대한 지문이 동일하게 출제

실제 기출문제
제31회 시험 A형 15번

15. 주택의 여과과정(filtering process)과 주거분리에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 주택의 하향 여과과정이 원활하게 작동하면 저급주택의 공급량이 감소한다.
② 저급주택이 재개발되어 고소득 가구의 주택으로 사용이 전환되는 것을 주택의 상향 여과과정이라 한다.
③ 저소득가구의 침입과 천이 현상으로 인하여 주[illegible]변화가 야기될 수 있다.
④ 주택의 개량비용이 개량 후 주택가치의 상승[illegible]하향 여과과정이 발생하기 쉽다.

지문 일치

⑤ 여과과정에서 주거분리를 주도하는 것은 고소득 가구로 정(+)의 외부효과를 추구하고 부(−)의 외부효과를 회피하려는 동기에서 비롯된다.

해커스 출제예상
문제집 p.34 20번

20. 반사회질서의 법률행위에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

② 강제집행을 면할 목적으로 부동산에 허위의 근저당권설정등기를 경료하는 행위는 반사회질서의 법률행위에 해당하지 않는다.

★ **반사회질서의 법률행위**에 대한 지문이 동일하게 출제

해커스 출제예상
문제집 p.221 40번

40. 근저당권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

② 피담보채권의 이자는 채권최고액에 포함된 것으로 본다.

★ **근저당권**에 대한 지문이 동일하게 출제

실제 기출문제
제31회 시험 A형 41번

41. 법률행위의 효력에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 무효행위 전환에 관한 규정은 불공정한 법률행위에도 적용될 수 있다.
② 경매에는 불공정한 법률행위에 관한 규정이 적용되지 않는다.
③ 강제집행을 면할 목적으로 허위의 근저당권을 설정하는 행위는 반사회질서의 법률행위로 무효이다.
④ 상대방에게 표시되거나 알려진 법률행위의 동기가 반사회적인 경우, 그 법률행위는 무효이다.
⑤ 소송에서 증언할 것을 조건으로 통상 용인되는 수준을 넘는 대가를 지급하기로 하는 약정은 무효이다.

지문 일치

실제 기출문제
제31회 시험 A형 64번

64. 근저당권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 채무자가 아닌 제3자도 근저당권을 설정할 수 있다.
② 채권자가 아닌 제3자 명의의 근저당권설정등기는 특별한 사정이 없는 한 무효이다.
③ 근저당권에 의해 담보될 채권최고액에 채무의 이자는 포함되지 않는다.
④ 근저당권설정자가 적법하게 기본계약을 해지하면 피담보채권은 확정된다.
⑤ 근저당권자가 피담보채무의 불이행을 이유로 경매신청을 한 경우에는 경매신청시에 피담보채권액이 확정된다.

지문 일치

해커스 출제예상
문제집 p.76 66번

66. 인장의 등록에 관한 내용 중 틀린 것은?

② 등록한 인장을 변경한 경우에는 변경일부터 10일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록하여야 한다.

★ **인장의 등록**에 대한 지문이 동일하게 출제

실제 기출문제
제31회 시험 A형 9번

9. 공인중개사법령상 인장등록 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 중개보조원은 중개업무를 보조하기 위해 인장을 등록하여야 한다.

② 개업공인중개사가 등록한 인장을 변경한 경우 변경일부터 10일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록하면 된다.

③ 분사무소에서 사용할 인장은 분사무소 소재지 시장 · 군수 또는 구청장에게 등록해야 한다.

④ 분사무소에서 사용할 인장은 「상업등기규칙」에 따라 신고한 법인의 인장이어야 하고, 「상업등기규칙」에 따른 인감증명서의 제출로 갈음할 수 없다.

⑤ 법인의 소속공인중개사가 등록하지 아니한 인장을 사용한 경우, 6개월의 범위 안에서 자격정지처분을 받을 수 있다.

지문 일치

해커스 출제예상
문제집 p.129 9번

09. 개업공인중개사가 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 의뢰당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 경우 손해배상책임제도에 관한 설명으로 틀린 것은?

④ 개업공인중개사가 그의 손해배상책임을 보장하기 위한 보증을 설정하지 아니하고 업무를 개시한 때에는 등록을 취소할 수 있다.

★ **손해배상책임제도**에 대한 개념이 동일하게 출제

실제 기출문제
제31회 시험 A형 16번

16. 공인중개사법령상 개업공인중개사 甲의 손해배상책임의 보장에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 甲은 업무를 개시하기 전에 손해배상책임을 보장하기 위하여 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 해야 한다.

② 甲이 설정한 보증을 다른 보증으로 변경하려는 경우 이미 설정한 보증의 효력이 있는 기간 중에 다른 보증을 설정하여야 한다.

③ 甲이 보증보험 또는 공제에 가입한 경우 보증[illegible] 다시 보증을 설정하려면, 그 보증기간 만료일[illegible] 증을 설정하여야 한다.

④ 甲이 손해배상책임을 보장하기 위한 조치를 이행하지 아니하고 업무를 개시한 경우 등록관청은 개설등록을 취소할 수 있다.

⑤ 甲이 공제금으로 손해배상을 한 때에는 30일 이내에 공제에 다시 가입하여야 한다..

개념 일치

해커스 출제예상
문제집 p.229 54번

54. 도시 및 주거환경정비법령상 사업시행자는 정비계획에 따라 사업시행계획서를 작성하여야 한다. 그 사업시행계획에 포함되어야 하는 사항이 아닌 것은?

① 토지이용계획(건축물배치계획 포함)

★ **사업시행계획**에 대한 지문이 동일하게 출제출제

실제 기출문제
제31회 시험 A형 64번

64. 도시 및 주거환경정비법령상 재건축사업의 사업시행자가 작성하여야 하는 사업시행계획서에 포함되어야 하는 사항이 아닌 것은? (단, 하지 않음)

지문 일치

① 토지이용계획(건축물배치계획을 포함한다)
② 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획
③ 「도시 및 주거환경정비법」 제10조(임대주택 및 주택규모별 건설비율)에 따른 임대주택의 건설계획
④ 세입자의 주거 및 이주 대책
⑤ 임시거주시설을 포함한 주민이주대책

해커스 출제예상
문제집 p.351 70번

70. 주택법령상 주택상환사채에 관한 설명으로 틀린 것은?

③ 등록사업자의 등록이 말소된 경우에는 등록사업자가 발행한 주택상환사채의 효력은 상실된다.

★ **도주택상환사채**에 대한 지문이 동일하게 출제

실제 기출문제
제31회 시험 A형 65번

65. 주택법령상 주택상환사채에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 한국토지주택공사는 주택상환사채를 발행할 수 있다.
② 주택상환사채는 기명증권으로 한다.
③ 사채권자의 명의변경은 취득자의 성명과 주소를 [illegible]부에 기록하는 방법으로 한다.
④ 주택상환사채를 발행한 자는 발행조건에 따라 [illegible]하여 사채권자에게 상환하여야 한다.

지문 일치

⑤ 등록사업자의 등록이 말소된 경우에는 등록사업자가 발행한 주택상환사채도 효력을 상실한다.

: 부동산공시법령

해커스 출제예상
문제집 p.135 15번

15. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령에 의한 중앙지적위원회의 심의 또는 의결사항에 해당하지 않는 것은?

① 지적 관련 정책개발 및 업무개선에 관한 사항

★ **중앙지적위원회의 심의 또는 의결**에 대한 지문이 동일하게 출제

실제 기출문제
제31회 시험 A형 8번

8. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 중앙지적위원회의 심의 · 의결사항으로 틀린 것은?

① 측량기술자 중 지적기술자의 양성에 관한 사항
② 지적측량기술의 연구 · 개발 및 보급에 관한 사항
③ 지적재조사 기본계획의 수립 및 변경에 관한 사항
④ 지적 관련 정책 개발 및 업무 개선 등에 관한 사항
⑤ 지적기술자의 업무정지 처분 및 징계요구에 관한 사항

지문 일치

해커스 출제예상
문제집 p.241 40번

40. 가등기에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

② 가등기권리자가 가등기를 명하는 가처분명령을 신청할 경우, 가등기의무자의 주소지를 관할하는 지방법원에 신청한다.

★ **가등기**에 대한 지문이 동일하게 출제

실제 기출문제
제31회 시험 A형 22번

22. 가등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 가등기권리자는 가등기의무자의 승낙이 있는 경우에 단독으로 가등기를 신청할 수 있다.
② 가등기명의인은 단독으로 가등기의 말소를 신청할 수 있다.
③ 가등기의무자는 가등기명의인의 승낙을 받아 단독으로 가등기의 말소를 신청할 수 있다.
④ 부동산소유권이전의 청구권이 정지조건부인 경우 청구권을 보전하기 위해 가등기를 할 수 있다.
⑤ 가등기를 명하는 가처분명령은 가등기권리자의 주소지를 관할하는 지방법원이 할 수 있다.

지문 일치

: 부동산세법

해커스 출제예상
문제집 p.274 128번

128. 다음 중 「소득세법」상 양도소득세에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 거주자가 국내 소재 자산을 양도하는 경우임)

① 양도소득세 과세대상 자산을 양도하는 경우 양도차익이 없거나 양도차손이 발생한 경우에도 예정신고는 하여야 한다.

★ **양도소득세**에 대한 지문이 동일하게 출제

실제 기출문제
제31회 시험 A형 30번

30. 「소득세법」상 거주자의 국내 토지에 대한 양도소득과세표준 및 세액은 신고 · 납부에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 법령에 따른 부담부증여의 채무액에 해당하는 부분으로서 양도로 보는 경우 그 양도일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내에 양도소득과세표준을 납세지 관할 세무서장에게 신고하여야 한다.

② 예정신고납부를 하는 경우 예정신고 산출세액에서 감면세액을 빼고 수시부과세액이 있을 때에는 이를 공제하지 아니한 세액을 납부한다.

③ 예정신고할 세액이 2천만원을 초과하는 때에는 그 세액의 100분의 50 이하의 금액을 납부기한이 지난 후 2개월 이내에 분할납부할 수 있다.

④ 당해연도에 누진세율의 적용대상 자산에 대한 예정신고를 2회 이상 한 자가 법령에 따라 이미 신고한 양도소득과세표준을 합산하여 신고하지 아니한 경우에는 양도소득과세표준 확정신고를 하여야 한다.

지문 일치

⑤ 양도차익이 없거나 양도차손이 발생한 경우에도 양도소득과세표준의 예정신고를 하여야 한다.

해커스 출제예상
문제집 p.158 03번

03. 다음 중 「지방세법」상 특정부동산에 대한 지역자원시설세에 대한 설명 중 틀린 것은?

③ 저유장, 주유소, 정유소, 백화점, 호텔, 유흥장, 극장 및 4층 이상 10층 이하의 건축물(주택 제외) 등 화재위험 건축물에 대해서는 산출된 금액의 100분의 200을 세액으로 하며, 대형마트, 복합상영관, 백화점, 호텔, 11층 이상의 건축물(주택 제외) 등 법령으로 정하는 대형 화재위험 건축물에 대해서는 산출한 금액의 100분의 300을 세액으로 한다.

★ **지역자원시설세**에 대한 지문이 동일하게 출제

실제 기출문제
제31회 시험 A형 33번

338. 「지방세법」상 2020년 납세의무가 성립하는 지역자원시설세에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 오물처리시설에 충당하는 지역자원시설세는 토지 및 건축물의 전부 또는 일부에 대한 가액을 과세표준으로 하여 부과하되, 그 표준세율은 토지 또는 건축물 가액의 1만분의 2.3으로 한다.

② 지역자원시설세의 과세대상인 특정부동산은 [illegible] 처리시설, 수리시설, 그 밖의 공공시설로 인하[illegible] 는 자의 건축물, 선박 및 토지이다.

지문 일치

③ 주거용이 아닌 4층 이상 10층 이하의 건축물 등 법령으로 정하는 화재위험 건축물에 대해서는 법령에 따른 표준세율에 따라 산출한 금액의 100분의 200을 세액으로 한다.

④ 「지방세법」에 따라 재산세가 비과세되는 건축물에 대하여도 지역자원시설세는 부과된다.

⑤ 지하자원이 과세대상인 경우 납세지는 광업권이 등록된 토지의 소재지이다. 다만 광업권이 등록된 토지가 둘 이상의 지방자치단체에 걸쳐 있는 경우에는 광업권이 등록된 토지의 면적에 따라 안분한다.

CONTENTS

1차

부동산학개론 14

민법 및 민사특별법 42

2차

공인중개사법령 및 실무 78

부동산공법 97

부동산공시법령 125

부동산세법 147

필수용어 한번 더 확인 166

찾아보기 178

1차 부동산학개론

ㄱ

감가수정

제28 · 31회

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우 물리적 · 기능적 · 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제함으로써 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말한다.

기출확인

원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다. 제31회

감정평가

제25 · 26 · 27 · 30 · 31회

토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것을 말한다.

기출확인

1. 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. 제27회
2. 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. 제30회
3. 인근지역이란 감정평가의 대상이 된 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다. 제31회

□□□ 감정평가업

제25회

타인의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 토지 등의 감정평가를 업으로 행하는 것을 말한다.

□□□ 개발권양도제(TDR)

제29 · 31회

개발권(증서)을 시장에서 매도하여 현금으로 보상받는 제도로, 개발권이전제라고도 한다. 개발권양도제는 개발권과 소유권을 분리하여 규제(보전)지역 토지소유자에게 개발권을 부여하고, 개발권상실로 인한 손실을 개발이 가능한 지역에서 발생하는 이익(개발이익)으로 보상하는 제도이다.

기출확인

개발권양도제(TDR)는 개발이 제한되는 지역의 토지소유권에서 개발권을 분리하여 개발이 필요한 다른 지역에 개발권을 양도할 수 있도록 하는 제도이다. 제29회

□□□ 개별공시지가

제26 · 28 · 30 · 31회

매년 공시지가의 공시기준일 현재 관할구역 안의 개별토지의 단위면적(m^2)당 가격을 말한다.

기출확인

1. 개별공시지가를 결정하기 위해 토지가격비준표가 활용된다. 제26회
2. 시장 · 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말함)은 표준지로 선정된 토지에 대해서는 개별공시지가를 결정 · 공시하지 아니할 수 있다. 제28회
3. 개별공시지가에 이의가 있는 자는 그 결정 · 공시일로부터 30일 이내에 서면으로 시장 · 군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다. 제30회

개별분석

제27 · 30회

대상부동산의 개별요인을 파악하여 최유효이용을 판정하고 대상부동산의 구체적인 가격을 구하는 작업을 말한다.

기출확인

대상부동산의 최유효이용을 판정하기 위해 개별분석이 필요하다. 제30회

개별성

제28 · 31회

1필지 단위인 하나하나의 토지는 그 위치 · 면적 · 지세 · 지반 · 가격 등이 모두 다르다는 것으로, 위치의 고정성으로 인하여 물리적으로 완전히 동일한 토지는 존재하지 않는다는 특성을 말한다. 이질성, 비대체성, 비동질성이라고도 하는 개별성은 토지뿐만 아니라 건물이나 기타 개량물에도 적용할 수 있다.

기출확인

1. 토지의 개별성은 부동산활동과 현상을 개별화시킨다. 제28회
2. 개별성은 토지시장을 불완전경쟁시장으로 만드는 요인이다. 제31회

거래사례 비교법

제26 · 28 · 29 · 31회

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정(時點修正), 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

건물의 내용연수

제26 · 31회

보통 건물의 수명을 말하는 것으로 건물이 그 본래의 용도 · 용법에 의하여 예정한 효과를 올릴 수 있는 연수, 즉 유용성을 지속하는 내구연한을 말한다. 이는 건축의 시공상태, 입지조건, 관리방법, 관리자의 태도에 따라 달라진다.

기출확인

1. 건물과 부지와의 부적응, 설계 불량, 설비 불량, 건물의 외관과 디자인 낙후는 기능적 내용연수에 영향을 미치는 요인이다. 제26회
2. 인근지역의 변화, 인근환경과 건물의 부적합, 당해지역 건축물의 시장성 감퇴는 경제적 내용연수에 영향을 미치는 요인이다. 제26회

건부지

제25회

관련용어
나지(裸地)

건물이 들어서 있는(건축물의 용도로 제공되는) 부지를 말한다. 건부지는 나지에 비하여 그 용도가 다양하지 못해 활용도가 떨어지므로 일반적으로 건부지의 가치는 나지보다 낮게 평가된다. 즉, 건부지는 일반적으로 감가(減價)가 발생한다.

경제기반승수

지역의 기반산업 고용인구의 변화를 근거로 지역의 총고용인구 변화분을 예측하고 고용상태, 인구유입, 소득 향상 등 그 파급효과를 판단하는 지표를 말한다. 즉, 기반산업 고용인구변화에 따라 경제기반승수(k)배만큼 지역의 총고용인구의 변화를 예측하는 것이다.

- 지역의 총고용인구 = 기반산업 고용인구 + 비기반산업 고용인구
- 지역의 총고용인구 증가분(Δ) = 경제기반승수(k)×기반산업 고용인구 증가분(Δ)
- 경제기반승수(k) = $\frac{\text{지역의 총고용인구}}{\text{기반산업 고용인구}} = \frac{1}{\text{기반산업비율}}$

경제성분석

제31회

시장분석에서 수집된 자료를 활용하여 개발사업에 대한 수익성을 평가하고 개발사업에 대한 최종적인 투자결정을 하는 것을 말한다. 경제성분석에서는 개발사업의 예상세후현금흐름에 대하여 순현가법이나 수익성지수법 등을 활용하여 그 타당성을 분석한다.

공급 · 공급량

제27 · 28 · 30 · 31회

관련용어

수요 · 수요량

① 공급: 일정기간 동안에 생산자(공급자)가 재화나 서비스를 판매(공급)하고자 하는 욕구를 말한다.

② 공급량: 생산자(공급자)들이 주어진 가격에 대응하여 일정기간에 판매(공급)하고자 하는 재화나 서비스의 최대수량을 말한다.

기출확인

1. 공급의 가격탄력성이 수요의 가격탄력성보다 작은 경우 공급자가 수요자보다 세금부담이 더 크다. 제30회
2. 수요의 가격탄력성의 절댓값이 공급의 가격탄력성의 절댓값보다 크면 수렴형이다. 제31회
3. 주택의 하향 여과과정이 원활하게 작동하면 저급주택의 공급량이 감소한다. 제31회

공시지가 기준법

제25 · 26 · 31회

감정평가의 대상이 된 토지(대상토지)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

기출확인

공시지가기준법을 적용할 때 비교표준지 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정 과정을 거친다. 제31회

구분평가

하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가하는 것을 말한다.

규모의 경제

각종 생산요소를 투입하는 양을 증가시킴으로써 발생하는 이익이 증가되는 현상이다. 일반적으로는 대량생산을 통해 단위당 들어가는 비용을 절감하여 이익을 늘리는 것을 목적으로 하지만, 최근에는 특히 설비를 증강하여 생산비를 절감하는 것에 목적을 둔다.

기대수익률

제26 · 29 · 30회

관련용어

요구수익률, 내부수익률

투자로부터 기대되는 예상수입과 예상지출로부터 계산되는 수익률이다. 기대수익률은 예상수익률 또는 사전적 수익률이라고도 한다.

$$\text{기대수익률} = \frac{\text{순수익}}{\text{투자액}}$$

기준시점

제28 · 30 · 31회

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하는 것으로, 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

ㄴ

나지

제25회

관련용어

건부지

'토지보상평가지침'에서 '나지'라 함은 토지에 건물 기타의 정착물이 없고, 지상권 등 토지의 사용 · 수익을 제한하는 사법상의 권리가 설정되어 있지 아니한 토지를 말한다.

기출확인

나지(裸地)는 토지 위에 정착물이 없고 공법상 및 사법상의 제한이 없는 토지를 말한다. 제31회

내부수익률

제28 · 29 · 30회

관련용어

기대수익률, 요구수익률

현금유입의 현재가치합과 현금유출의 현재가치를 일치시키는 할인율을 말한다. 이는 부동산투자에 있어서 운용에 의한 현금흐름의 현재가치와 매각에 의한 현금흐름의 현재가치를 합한 수익의 현재가치의 합과 초기의 지분투자액을 같게 만드는 할인율을 의미한다.

ㄷ

담보인정비율

제25 · 26 · 28 · 30 · 31회

대출신청금액을 부동산감정가액으로 나눈 비율로서, 융자비율, 대부비율, 대출비율, 저당비율이라고도 한다. 금융기관이 대출을 해줄 때에 담보로 설정되는 부동산의 시장가격에 대비하여 인정해주는 금액의 비율을 말하고, 주로 백분율로 표시된다.

$$\text{담보인정비율(LTV)} = \frac{\text{융자금}}{\text{부동산가치}}$$

기출확인

1. 담보인정비율(LTV)은 주택의 담보가치를 중심으로 대출규모를 결정하는 기준이고, 차주상환능력(DTI)은 차입자의 소득을 중심으로 대출규모를 결정하는 기준이다. 제25회
2. 담보인정비율(LTV)를 통해서 투자자가 재무레버리지를 얼마나 활용하고 있는지를 평가할 수 있다. 제26회

대체재

관련용어

보완재

수요자 입장에서 바꾸어 사용하여도 효용이 유사하다고 느끼는 재화를 말한다. 대체재는 두 재화의 효용 · 용도 · 가격 면에서 유사성이 인정되는 것이며, 절대적인 개념은 아니다.

예 콜라와 사이다

도시스프롤 현상	도시계획이나 토지이용계획을 소홀히 한 것에서 비롯되는 것으로, 도시의 성장이 무질서하고 불규칙하게 평면적으로 확산되는 현상을 말한다. 따라서 계획적인 토지이용은 스프롤현상을 방지하는 데 유용하다.
동일수급권 제28 · 30 · 31회 **관련용어** 인근지역, 유사지역	대상부동산과 대체 · 경쟁관계가 성립하고 가치형성에 있어서 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다. **기출확인** 동일수급권(同一需給圈)이란 대상부동산과 대체 · 경쟁 관계가 성립하고 가치 형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역(圈域)을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다. 제30 · 31회
ㅂ	
보완재 **관련용어** 대체재	커피와 설탕같이 한 상품씩 따로따로 사용할 때보다 함께 사용할 때 더 큰 만족을 얻을 수 있는 재화를 말한다. 협동재라고도 하는 보완재는 절대적인 개념이 아닌 상대적인 개념이다.
복합부동산 제27회	토지와 건물이 결합되어 일체로 이용되고 있는 부동산을 말한다. 이들은 대지 따로 건물 따로 거래하지 않고, 따로 감정평가하지도 않으며, 하나로 거래하고 일괄하여 그 가치를 평가한다. 즉, 법적으로는 토지와 건물을 독립된 물건으로 보고 있지만 실제 부동산활동(거래 · 평가)시에는 토지와 건물이 결합된 상태로 파악하는 개념이다.
부동산투자회사 제26 · 27 · 29 · 30 · 31회	주식을 발행하여 불특정다수로부터 자금을 조달하고 이를 부동산(부동산, 부동산증권, 부동산권리 등)에 투자 · 운용하여 그 수익을 주주(투자자)에게 금전배당하는 제도 · 회사를 말한다.

기출확인

부동산투자회사는 자기관리, 위탁관리, 기업구조조정 부동산투자회사로 구분할 수 있다. 제27회

부동성

제28회

토지의 물리적 · 절대적인 위치는 인간의 힘으로 이동시킬 수 없음을 말하는 특성으로 지리적 위치의 고정성, 비이동성이라고도 한다. 모든 부동산활동은 부동성을 전제로 하여 전개된다.

기출확인

부동성은 부동산활동에서 임장활동 필요성의 근거가 된다. 제31회

부분평가

일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우 그 부분에 대하여 감정평가하는 것을 말한다.

부(–)의 외부효과

제26 · 28 · 31회

관련용어

외부효과,
정(+)의 외부효과

한 경제주체의 행위가 시장기구를 통하지 않고 제3자에게 미치는 불리한 효과로, 의도하지 않은 손해를 가져다주어도 이에 대한 보상이 이루어지지 않는 경우를 말한다.

기출확인

1. 부(–)의 외부효과를 발생시키는 시설의 경우, 발생된 외부효과를 제거 또는 감소시키기 위한 사회적 비용이 발생할 수도 있다. 제26회
2. 여과과정에서 주거분리를 주도하는 것은 고소득가구로 정(+)의 외부효과를 추구하고 부(–)의 외부효과를 회피하려는 동기에서 비롯된다. 제31회

부증성

제28 · 29 · 31회

토지는 자연적 · 원시적으로 주어지는 재화이지 생산되는 재화가 아니므로 생산비를 투입하여 그의 물리적인 절대량을 늘릴 수 없으며, 일반재화와 달리 물리적인 생산이 불가능하다는 특성을 말한다. 이는 비생산성, 면적의 유한성, 수량의 고정성이라고도 한다.

기출확인

1. 토지의 부증성은 지대 또는 지가를 발생시키며, 최유효이용의 근거가 된다. 제28회
2. 부증성은 토지이용을 집약화시키는 요인이다. 제31회

부지

제28 · 30 · 31회

관련용어
택지

일정한 용도로 제공되고 있는 토지로서 건축이 가능한 택지 이외에 하천부지 · 철도부지 · 수도부지 등 건축이 불가능한 토지를 포괄하는 용어이다. 따라서 부지는 '모든 땅'을 뜻한다고 할 수 있다.

기출확인

부지(敷地)는 자연 상태 그대로의 토지를 말한다. 제31회

비가역성

어떠한 문제가 한 번 악화되면 이를 완전한 원래의 상태로 회복하기는 사회적 · 경제적 · 기술적으로 매우 어렵다는 것을 말한다.

비경합성

여러 사람이 함께 사용하여도 경합(경쟁)이 붙지 않는 특성으로, 공공재에는 이를 다른 경제주체가 소비하여도 자기의 소비에 아무런 지장을 받지 않는 성질을 말한다

비배제성

제30회

특정공공재의 생산과 공급이 일단 이루어지고 나면 생산비를 부담하지 않은 경제주체라 할지라도 소비로부터 배제되지 않는 특성을 말한다.

예 공공재는 비록 사용료를 지불하지 않은 자라 할지라도 사용하지 못하게 할 수 없는 비배제성이라는 특성이 있다.

기출확인

비배제성에 의해 비용을 부담하지 않는 사람도 소비할 수 있다. 제30회

비체계적 위험 제29회

관련용어 체계적 위험

시장의 구조적인 문제가 아닌, 개별투자대안마다 각각 다르게 나타나는 위험을 말한다. 이는 개별위험, 해당 투자안의 고유위험, 불필요한 위험이라고도 한다.

기출확인

개별부동산의 특성으로 인한 비체계적 위험은 포트폴리오의 구성을 통해 감소될 수 있다. 제29회

ㅅ

사적 비용

특정재화를 생산하면서 개별주체가 부담하여야 하는 비용으로, 사적 한계비용이라고도 한다.

사정보정 제31회

거래사례에 특수한 사정, 개별적 동기가 개재되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 정상화하는 작업을 말한다.

사회적 비용

외부효과로 인하여 생산자와 소비자, 즉 사회 전체가 부담하여야 하는 부수적인 비용을 포함한 비용을 말한다.

예 화학제품을 생산하는 사적 주체의 생산비용과 이에 따르는 환경오염에 대한 정화비용을 포함한 비용이 사회적 비용이다.

상향여과

관련용어 주택여과과정, 하향여과

하위계층이 사용하던 저가주택을 상위계층의 매입 · 재건축 · 리모델링 등을 통하여 상위계층의 사용으로 전환되는 현상을 말한다.

□□□ 수요 · 수요량

제28 · 30 · 31회

관련용어

공급 · 공급량

① 수요: 일정기간 동안에 소비자가 재화나 서비스를 구매하고자 하는 욕구나 그 양을 말한다.

② 수요량: 일정기간 동안에 주어진 가격수준에 대하여 소비자가 구입 · 구매하고자 하는 최대수량을 말한다.

기출확인

1. 부동산수요가 증가하면, 부동산공급이 비탄력적일수록 시장균형가격이 더 크게 나타난다. 제28회
2. 오피스텔에 대한 대체재가 감소함에 따라 오피스텔 수요의 가격탄력성이 작아진다. 제30회
3. 수요곡선의 기울기의 절댓값이 공급곡선의 기울기의 절댓값보다 크면 발산형이다. 제31회

□□□ 수익분석법

일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여, 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대차를 하는 데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다.

□□□ 수익성지수

제25 · 26 · 28 · 29 · 30 · 31회

현금유출의 현재가치에 대한 현금유입의 현재가치합을 말한다.

$$\text{수익성지수} = \frac{\text{부동산투자로부터 얻게 될 장래 현금유입의 현재가치합}}{\text{최초의 지분투자액(현금유출의 현재가치)}}$$

기출확인

수익성지수(PI)는 투자로 인해 발생하는 현금유입의 현가를 현금유출의 현가로 나눈 비율이다. 제30회

□□□ 수익환원법

제26 · 28 · 29 · 31회

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

기출확인

1. 영업권, 특허권 등의 무형자산은 수익환원법을 주된 평가방법으로 적용한다. 제26회
2. 수익환원법에서는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 산정한다. 제31회

수확체감의 법칙

제31회

생산요소가 한 단위 추가될 때 이로 인하여 늘어나는 한계생산량은 점차 줄어든다는 것을 말한다. 즉, 생산요소를 추가적으로 계속 투입해 나갈 때 어느 시점이 지나면 새롭게 투입되는 요소로 인하여 발생하는 수확의 증가량은 감소한다.

기출확인

리카도(D. Ricardo)는 지대발생의 원인으로 비옥한 토지의 부족과 수확체감의 법칙을 제시하였다. 제31회

순현재가치 (순현가)

제26 · 27 · 28 · 29 · 30회

현금유입의 현재가치합에서 현금유출의 현재가치를 공제한 값으로 정의된다.

순현재가치
= 예상된 현금유입의 현재가치합 – 현금유출의 현재가치
= 보유기간 동안 예상되는 매년의 세후현금수지의 현재가치합 + 처분시에 예상되는 세후지분복귀액의 현재가치 – 초기 지분(투자)액

기출확인

1. 투자안의 경제성분석에서 민감도분석을 통해 투입요소의 변화가 그 투자안의 순현재가치에 미치는 영향을 분석할 수 있다. 제26회
2. 동일한 현금흐름의 투자안이라도 투자자의 요구수익률에 따라 순현재가치(NPV)가 달라질 수 있다. 제27회
3. 순현재가치(NPV)는 투자자의 요구수익률로 할인한 현금유입의 현가에서 현금유출의 현가를 뺀 값이다. 제30회

시장가치

제28 · 31회

감정평가의 대상이 되는 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말한다.

기출확인

가치형성요인이란 대상물건의 시장가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말한다. 제31회

시장분석

제25회

특정한 개발사업이 시장에서 채택될 수 있는가를 분석하는 것으로, 개발사업이 안고 있는 물리적 · 법적 · 경제적 · 사회적 제약조건에 대한 분석도 시장분석에 포함된다. 시장분석은 특정한 개발사업에 대하여 개발업자가 투자결정을 하기 위하여 필요한 모든 정보와 자료를 제공하는 데 그 목적이 있다.

시장성분석

제25 · 27 · 31회

부동산이 현재나 미래의 시장상황에서 매매 또는 임대될 수 있는 가능성을 조사하는 것을 말한다.

기출확인

시장성분석: 특정 부동산이 가진 경쟁력을 중심으로 해당 부동산이 분양될 수 있는 가능성을 분석하는 것 제31회

시장실패	어떠한 요인에 의하여 부동산시장기구가 자원의 적정(최적)배분을 자율적으로 조정하지 못하는 상태를 말한다.
시점수정 제31회	거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점 사이에 시간적 불일치가 있고 이로 인하여 두 시점간의 지가(가격)변동률에 차이가 있을 때 사례가격을 기준시점 수준으로 수정하는 작업을 말한다. **기출확인** 공시지가기준법을 적용할 때 비교표준지 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정 과정을 거친다. 제31회

O

영속성 제26·27·28·30·31회	토지는 사용에 의하여 그 절대면적이 소모되거나 마멸되지 않아 공간으로서의 토지는 영원히 존속한다는 특성을 말한다. 이는 비소멸성, 비소모성, 불변성, 불괴성이라고도 한다. **기출확인** 1. 토지의 영속성은 미래의 수익을 가정하고 가치를 평가하는 직접환원법의 적용을 가능하게 한다. 제28회 2. 영속성은 부동산활동에서 감가상각 필요성의 근거가 된다. 제31회
예비적 타당성 분석 제25·27회	개발사업으로 예상되는 수입과 비용을 개략적으로 계산하여 수익성을 검토하는 것을 말한다.

외부효과

제26회

관련용어

부(−)의 외부효과, 정(+)의 외부효과

어떤 경제주체의 경제활동이 시장기구를 통하지 않고 거래상대방이 아닌 다른 제3자에게 의도하지 않은 이익이나 손해를 가져다주면서도 이에 합당한 대가나 보상이 이루어지지 않는 경우를 말하는 것으로, 외부효과는 생산과정뿐만 아니라 소비과정에서도 발생한다.

요구수익률

제25 · 29회

관련용어

기대수익률, 내부수익률

투자에 대한 위험으로 인하여 투자자가 대상부동산에 자본을 투자하기 위해서 충족되어야 할 최소한의 필수수익률을 말한다. 요구수익률은 해당 부동산에 투자하였을 경우에 포기하여야 하는 대체투자안의 수익률이라는 점에서 자본의 기회비용의 의미를 갖는다.

기출확인

투자자의 요구수익률은 체계적 위험이 증대됨에 따라 상승한다. 제25회

용도지역 지구제

제26 · 27 · 29회

정부가 어울리지 않는 토지이용을 규제하여 토지시장에서 발생할 수 있는 부(−)의 외부효과를 차단하거나 제거함으로써 궁극적으로 토지이용의 효율성을 제고하고자 하는 규제방법을 말한다.

기출확인

용도지역지구제는 토지이용계획의 내용을 구현하는 법적 · 행정적 수단 중 하나다. 제26 · 29회

원가법

제25 · 26 · 28 · 29 · 31회

원가방식에서 가액을 구하는 방법으로, 기준시점 현재 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

기출확인

1. 건물의 주된 평가방법은 원가법이다. 제26회
2. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다. 제31회

원금균등 상환방식

제25 · 26 · 27 · 29회

대출원금을 대출기간으로 균등하게 나누어 매월 일정한 금액(원금)을 상환하고, 이자는 매월 줄어든 융자액(잔금)에 대해서만 지급하는 방식을 말한다.

기출확인

원금균등상환방식의 경우, 매기간에 상환하는 원리금상환액과 대출잔액이 점차적으로 감소한다. 제26 · 29회

원리금균등 상환방식

제25 · 26 · 27 · 28 · 29 · 31회

대출 총기간에 걸쳐서 만기까지의 총이자금액을 미리 산출하여, 원금총액에 이자총액을 더하여 대출기간으로 나눔으로써 원리금이 매월 일정하게 지불되는 대출방식을 말한다.

기출확인

1. 원리금균등상환방식의 경우 상환 초기보다 후기로 갈수록 매기상환액 중 원금상환액이 커진다. 제26 · 28회
2. 원리금균등상환방식은 매기 이자상환액이 감소하는 만큼 원금상환액이 증가한다. 제27회

유량

제31회

일정시점이 아닌 '일정기간'을 말한다.

예 한 달 동안, 1/4분기(1/1~3/31) 동안, 1년 동안 저수지로 흘러들어 가거나 흘러나오는 물의 양

관련용어

저량

□□□ 유사지역

제31회

관련용어

동일수급권, 인근지역

인근지역의 지역특성과 유사한 지역특성을 가지는 지역으로서 대상부동산이 속해 있지 않은 지역을 말한다.

기출확인 ✓

유사지역이란 대상부동산이 속하지 아니하는 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역을 말한다. 제31회

□□□ 이행지

제27 · 29회

관련용어

후보지

용도적 지역 [택지지역(주거지역, 상업지역, 공업지역) · 농지지역(전지지역, 답지지역, 과수원지역) · 임지지역(용재림지역, 신탄림지역)] 내에서 그 용도가 이행 · 변경 중에 있는 토지를 말한다.

□□□ 인근지역

제29 · 31회

관련용어

동일수급권, 유사지역

대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다.

기출확인 ✓

인근지역이란 감정평가의 대상이 된 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다. 제31회

□□□ 인접성

지표의 일부인 토지는 물리적으로 다른 토지와 연결되어 있다는 것으로 인접한 토지와는 상호 연관성이 있다는 특성으로, 연결성이라고도 한다.

□□□ 일괄평가

둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에 일괄하여 감정평가하는 것을 말한다.

□□□ 일물일가의 법칙

동일한 시장의 일정시점에서의 동일한 물건에는 하나의 가격만이 성립하는 법칙을 말한다.

임대료규제 정책	임대료수준 또는 임대료상승률을 일정범위 이내에서 규제함으로써 시장균형가격보다 낮은 수준으로 최고가격을 설정하여 임대인으로 하여금 정부가 규제하는 임대료 이상으로 임대료를 부과할 수 없도록 하는 일종의 가격통제정책을 말한다.
임대료보조 정책	일정수준 이하의 저소득층의 주거안정을 위하여 정부가 재정지원을 통해 무상으로 임대료의 일부 또는 전부를 보조해주는 정책을 말한다.
임대사례 비교법 제31회	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다.
입지계수 제30회	전국 대비 특정지역에서 특화된 산업이 무엇인가를 판단하는 지표로, 지역의 X산업의 고용률(%)을 전국의 X산업의 고용률(%)로 나누어서 계산한다. $$입지계수 = \frac{지역의\ X산업\ 고용률}{전국의\ X산업\ 고용률} = \frac{\frac{지역의\ X산업\ 고용인구}{지역의\ 총고용인구}}{\frac{전국의\ X산업\ 고용인구}{전국의\ 총고용인구}}$$
입찰지대 제31회	단위면적의 토지에 대하여 토지이용자가 지불하고자 하는 최대금액으로, 초과이윤이 '0'이 되는 수준의 지대를 말한다. **기출확인** ✓ 알론소(W. Alonso)는 단일도심도시의 토지이용형태를 설명함에 있어 입찰지대의 개념을 적용하였다. 제31회

ㅈ

저량

관련용어
유량

일정기간이 아닌 '일정시점'을 의미한다.

예 2021년 1월 1일 현재, 1월 1일 부로(기준으로) 저수지에 저장된, 고여 있는, 고정된 물의 양

적산법

제28회

기준시점에 있어서 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속해서 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료 포함)를 산정하는 감정평가방법을 말한다.

정부의 실패

자원배분의 효율성을 위하여 정부가 시장에 개입하였지만 여러 가지 이유로 인하여 정부의 개입이 시장실패를 치유하지 못하는 것으로, 오히려 상황이 더 악화된 경우를 말한다.

정(+)의 외부효과

제26회

관련용어
부(−)의 외부효과, 외부효과

한 경제주체의 행위가 시장기구를 통하지 않고 제3자에게 미치는 유리한 효과로, 의도하지 않은 이익을 가져다주어도 이에 대한 대가가 이루어지지 않는 경우를 말한다.

조세의 전가와 귀착

① 조세의 전가: 납세의무자는 부과된 세금을 본인의 비용으로 인식함에 따라 다른 방법을 통하여 세금의 일부를 타인에게 떠넘기려고 하는 것을 말한다.

② 조세의 귀착: 조세를 타인에게 전가하고 난 나머지 부분으로 본인에게 최종적으로 돌아가는 몫을 말한다.

주거분리

제27 · 30 · 31회

고소득층 주거지역과 저소득층 주거지역이 서로 분리되고 있는 현상을 말한다.

주택여과과정

제30 · 31회

관련용어

상향여과, 하향여과

주택의 질적 변화와 가구의 이동과의 관계를 설명해주는 현상으로, 소득계층에 따라 상 · 하로 이동하는 현상, 즉 제한된 소득(예산)으로 효용을 극대화하는 과정에서 주택의 이용주체가 변화되는 현상을 말한다. 이는 주택순환과정이라고도 한다.

기출확인

주택여과과정은 주택의 질적 변화와 가구의 이동과의 관계를 설명해 준다. 제31회

준부동산

제27회

자동차 · 항공기 · 건설기계 · 선박(20t 이상) · 입목처럼 물권변동을 등기나 등록의 수단으로 하는 동산이나, 공장재단 · 광업재단과 같은 동산과 부동산의 결합물을 말한다. 「민법」상 부동산은 아니지만, 부동산처럼 등기 · 등록의 방법으로 공시(公示)하여 부동산에 준하여 취급한다.

준지대

생산을 위하여 사람이 만든 기계나 기구들로부터 얻는 일시적인 소득을 말하며, 단기적으로 생산요소의 공급이 상대적으로 고정되어 있기 때문에 발생하는 지대이다.

지가

제30회

일정시점에서의 교환에 대한 토지 자체의 가격을 말하며, 저량(stock)개념이다. 영속성에 따라 지가는 장래 토지로부터 발생하는 매 기간의 지대를 현재가치로 환원한 값이라고 정의할 수 있다.

지대

제31회

일정기간 동안 토지의 사용 · 수익에 대한 대가로서 토지소유자의 소득으로 귀속되는 임대료를 말하며, 유량(flow)개념이다.

기출확인

1. [리카도(D. Ricardo)의 차액지대론] 지대 발생의 원인으로 비옥한 토지의 부족과 수확체감의 법칙을 제시하였다. 제31회
2. 조방적 한계의 토지에는 지대가 발생하지 않으므로 무지대(無地代) 토지가 된다. 제31회
3. [리카도(D. Ricardo)의 차액지대론] 지대는 잉여이기에 토지생산물의 가격이 높아지면 지대가 높아지고 토지생산물의 가격이 낮아지면 지대도 낮아진다. 제31회

지분복귀액

부동산을 일정기간 보유하다가 투자기간 말에 처분하였을 경우, 융자금 중에서 미상환대출잔액을 모두 상환하고 자본이득세를 공제한 이후에 처분으로 인하여 발생하는 매각차액을 말한다. 즉, 최초의 지분투자액에 대한 결과물을 계산하는 것이다.

지역분석

제27 · 30회

해당 부동산이 속한 지역을 파악하고 그 지역 내 부동산의 가치형성에 영향을 미치는 지역요인의 분석을 통하여 해당 지역의 지역특성 및 그 장래 동향을 명백히 하고 그 지역 내 부동산에 대한 표준적 이용 및 가격수준을 판정하는 작업을 말한다.

기출확인

1. 지역분석에 있어서 중요한 대상은 인근지역, 유사지역 및 동일수급권이다. 제27회
2. 해당 지역 내 부동산의 표준적 이용과 가격수준 파악을 위해 지역분석이 필요하다. 제30회

집약적 이용

단위면적당 자본과 노동의 투입비율이 상대적으로 높은 이용을 말한다.

예 도심에서의 고층화현상

ㄷ

체계적 위험

제25 · 30회

관련용어

비체계적 위험

부동산시장의 구조적 · 시스템적인 위험으로 모든 투자대안에 공통적으로 영향을 미치는 위험을 말한다.

체증상환방식

제25 · 27 · 29회

원리금 균등상환방식이나 원금 균등상환방식보다 대출 초기에 상환액부담을 극히 낮춰 주고, 차입자의 소득이 증가함(계획된 증가율)에 따라 상환금액을 점차 늘려가는 형태로 점증상환방식이라고도 한다.

기출확인

점증(체증)상환방식의 경우, 미래 소득이 증가될 것으로 예상되는 차입자에게 적합하다. 제29회

총부채상환비율

제26 · 27 · 31회

차입자의 연소득에 비해 매기 원리금상환액의 비율이 얼마나 되는지를 체크하여 대출의 부실화를 사전에 방지하고자 하는 규제수단으로 소득 대비 부채비율이라고도 한다.

$$\text{총부채상환비율(DTI)} = \frac{\text{원리금상환액}}{\text{연소득}}$$

기출확인

총부채상환비율(DTI)은 차입자의 상환능력을 평가할 때 사용할 수 있다. 제26회

최유효이용

제26 · 30회

수많은 용도 중에서 최고 · 최선의 이용방법을 말한다. 따라서 재화의 용도가 하나라면 최유효이용이라는 개념은 성립하지 않는다.

기출확인

1. 최유효이용은 대상부동산의 물리적 채택가능성, 합리적이고 합법적인 이용, 최고 수익성을 기준으로 판정할 수 있다. 제26회
2. 대상부동산의 최유효이용을 판정하기 위해 개별분석이 필요하다. 제30회

E

택지

제29 · 31회

관련용어

부지

감정평가상의 용어로서 주거용 · 상업용 · 공업용 등으로 현재 이용 중이거나 이용 · 건축이 가능한 토지를 말한다.

토지공개념

토지는 국민 전체의 복리증진을 위한 공동기반으로서 공적 재화임을 고려하여 그 소유와 처분에 대한 적절한 유도와 규제가 가해질 수 있다는 개념을 말한다. 토지가 가지는 사적 재화로서의 성격과 함께 공적 재화로서의 성격도 고려하여 그 배분 및 이용과 거래가 정상화되도록 하자는 토지철학 중 하나이다.

토지은행(비축)제도

제29회

정부 등 공적 주체가 재원을 투입하여 장래의 용도를 위해 사전에 미개발토지를 저렴한 가격으로 매입 · 확보하여 공공자유보유 혹은 공공임대보유 형태로 비축하였다가 민간의 토지수요가 증가하면 비축한 토지를 공급 · 판매하는 직접적 개입방법을 말한다.

기출확인

토지비축제도는 정부가 직접적으로 부동산시장에 개입하는 정책수단이다. 제29회

ㅍ

표준지공시지가

제25 · 26 · 28 · 29회

공시기준일(1월 1일) 현재 국토교통부장관이 조사 · 평가하여 공시한 표준지의 단위면적(m^2)당 가격(적정가격)을 말한다.

기출확인

표준지의 도로상황은 표준지 공시지가의 공시사항에 포함될 항목이다. 제28회

프로젝트 파이낸싱(금융)

제27 · 29 · 30 · 31회

개발업자나 건설업자가 대규모 부동산개발사업을 추진할 때 금융기관으로부터 개발사업에서 얻어지는 장래의 수익성, 분양현금흐름 등을 기초로 개발에 필요한 자금을 조달하는 것을 말한다.

기출확인

프로젝트 파이낸싱(PF)은 예상되는 제반 위험을 프로젝트회사와 이해당사자간의 계약에 의해 적절하게 배분한다. 제30회

필지

관련용어
획지

「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」상의 용어로서 토지소유권을 구분하기 위하여 하나의 지번이 붙는 토지의 등록단위를 말하며, 「부동산등기법」에서는 이를 등기단위라 한다.

ㅎ

하향여과

제30 · 31회

관련용어
상향여과, 주택여과과정

상위계층이 사용하던 고가주택의 일부가 노후화과정을 거쳐 하위계층의 사용으로 전환되는 현상을 말한다.

기출확인

1. 주택의 하향 여과과정이 원활하게 작동하면 저급주택의 공급량이 감소한다. 제31회
2. 주택의 개량비용이 개량 후 주택가치의 상승분보다 크다면 하향여과과정이 발생하기 쉽다. 제31회

할당 효율적 시장

제26 · 31회

자원이나 정보가 모든 투자자에게 효율적 · 균형적으로 배분된 시장으로, 어느 누구도 기회비용보다 싼값으로 정보를 획득할 수 없는 시장을 말한다.

기출확인

부동산시장은 불완전경쟁시장이더라도 할당효율적 시장이 될 수 있다. 제31회

환원이율

부동산가격에 대한 순영업소득의 비율로서 장래 기대되는 순영업소득을 환원하여 부동산가격을 구하기 위한 할인율을 말한다.

획지

제29 · 31회

관련용어

필지

감정평가에 활용하기 위하여 사용되는 것으로, 토지이용을 상정하여 인위적 · 자연적 · 행정적 조건에 의하여 다른 토지와 구별되는 가격수준이 비슷한 일단의 토지를 말한다.

기출확인

획지(劃地)는 하나의 지번이 부여된 토지의 등록단위를 말한다. 제31회

효용

제31회

재화나 서비스를 소비할 때 느끼는 주관적인 만족도로 유용성이라고도 한다. 감정평가론에서는 인간의 필요나 욕구를 충족시켜 줄 수 있는 재화의 능력이라고 정의된다.

기출확인

컨버스(P. Converse)는 소비자들의 특정 상점의 구매를 설명할 때 실측거리, 시간거리, 매장규모와 같은 공간요인뿐만 아니라 효용이라는 비공간요인도 고려하였다. 제31회

효율적 프론티어

제25 · 27 · 30회

지배원리를 통하여 선택된 효율적 투자대안(효율적 포트폴리오)의 묶음을 효율적 포트폴리오 집합이라 하고, 이 투자대안들을 모두 연결한 것을 효율적 전선(前線), 효율적 투자선, 효율적 프론티어라고 한다.

기출확인

1. 효율적 프론티어(Efficient Frontier)에서는 추가적인 위험을 감수하지 않으면 수익률을 증가시킬 수 없다. 제27회
2. 효율적 프론티어(효율적 전선)이란 평균–분산 지배원리에 의해 모든 위험수준에서 최대의 기대수익률을 얻을 수 있는 포트폴리오의 집합을 말한다. 제30회

후보지

제27 · 31회

관련용어 이행지

택지지역 · 농지지역 · 임지지역 상호간에, 즉 용도적 지역 상호간에 다른 지역으로 그 용도가 전환 · 변경되고 있는 지역의 토지를 말한다.

기출확인

후보지(候補地)는 택지지역 · 농지지역 · 임지지역 내에서 세부지역 간 용도가 전환되고 있는 토지를 말한다. 제31회

A

AIDA법칙

제26회

인간이 행동을 일으키기까지 주의(Attention)하고, 흥미(Interest)를 갖고, 욕망(Desire)을 느끼고, 그리고 행동(Action)을 하는 것이라는 사고방식의 단계를 말한다.

기출확인

AIDA는 주의(attention), 관심(interest), 욕망(desire), 행동(action)의 단계가 있다. 제26회

B

BOT방식

제26 · 31회

BOT(Build – Operate – Transfer)방식이란 민간사업자가 투자비를 조달하여 사회기반시설을 완공한 후, 일정기간 동안 운영을 통하여 투자비를 회수하고 수익을 창출한 다음, 시설을 정부에 이전(기부채납)하는 방식을 말한다.

BTL방식

제26 · 31회

BTL(Build – Transfer – Lease)방식이란 사회기반시설의 준공과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하되, 그 시설을 국가 또는 지방자치단체 등이 협약에서 정한 기간 동안 임차하여 사용 · 수익하는 방식이다.

BTO방식

제26 · 27 · 28 · 31회

BTO(Build – Transfer – Operate)방식이란 민간사업자가 투자비를 조달하여 사회기반시설을 완공함과 동시에 당해 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 일정기간 동안 사업시행자가 운영하여 시민들에게 시설이용료를 징수해서 투자자금을 회수하는 방식이다.

S

STP전략

제26회

STP전략이란 수요자 집단을 세분화(Segmentation)하고, 세분화된 시장에서 목표시장이나 표적시장을 선정(Targeting)하며, 자신의 상품이 다른 경쟁업자와는 특화된 차별화(Positioning)를 시도하는 전통적인 마케팅전략이다.

기출확인

STP전략은 시장세분화(segmentation), 표적시장 선정(targeting), 포지셔닝(positioning)으로 구성된다. 제26회

1차 민법 및 민사특별법

ㄱ

간이인도

양수인이 이미 동산을 점유한 때 당사자간의 의사표시만으로 인도의 효력이 있는 경우를 말한다.

TIP!

제188조【동산물권양도의 효력, 간이인도】 ① 동산에 관한 물권의 양도는 그 동산을 인도하여야 효력이 생긴다.
② 양수인이 이미 그 동산을 점유한 때에는 당사자의 의사표시만으로 그 효력이 생긴다.

간접대리

타인의 계산 아래 자기의 명의로 행하는 행위를 말한다. 간접대리의 효과는 우선 행위자에게 귀속하고 그 다음에 본인에게 귀속된다.

간접점유

제28 · 30 · 31회

물건과 점유자 사이에 타인이 개입하여 타인의 점유를 매개로 하는 점유로서, 임대인이 점유를 하는 경우가 바로 간접점유의 예이다.

TIP!

제194조【간접점유】 지상권 · 전세권 · 질권 · 사용대차 · 임대차 · 임치 기타의 관계로 타인으로 하여금 물건을 점유하게 한 자는 간접으로 점유권이 있다.

기출확인

1. 「주택임대차보호법」상의 대항요건인 인도(引渡)는 임차인이 주택의 간접점유를 취득하는 경우에도 인정될 수 있다. 제30회
2. 유치권이 인정되기 위한 유치권자의 점유는 직접점유이든 간접점유이든 관계없다. 제31회

강행법규

제31회

관련용어
임의법규

당사자의 의사 여부와 관계없이 강제적으로 적용되는 규정을 강행규정 또는 강행법규라고 한다. 일반적으로 공공질서에 관한 사항을 정한 법규이며, 공법상 대부분의 규정은 거의 강행법규이다.

TIP!

「부동산중개업법」 제20조(현 「공인중개사법」 제32조)에서 부동산중개의 수수료약정 중 소정의 한도액을 초과하는 부분에 대한 사법상의 효력을 제한함으로써 국민생활의 편의를 증진하고자 함에 그 목적이 있는 것이므로, 이른바 강행법규에 속하는 것으로서 그 한도액을 초과하는 부분은 무효라고 보아야 한다(대판 2002.9.4, 2000다54406 · 54413).

경개

채무의 중요한 내용을 변경함으로써 새로운 채무를 발생시키고 동시에 구(舊) 채무를 소멸시키는 계약이다. 이러한 경개가 이루어지면 법정추인이 된다.

계약

제28 · 30 · 31회

채권의 발생을 목적으로 서로 대립하는 2개 이상의 의사표시가 합치하는 법률행위를 말한다.

기출확인

1. 임대차계약은 쌍무 · 유상계약이다. 제28회
2. 매매계약은 유상 · 쌍무계약이다. 제30회

계약금

제26 · 28 · 30 · 31회

관련용어

해약금

계약을 체결할 때에 당사자 일방이 상대방에게 교부하는 금전 기타의 유가물을 말한다.

기출확인

1. 계약금은 별도의 약정이 없는 한 해약금으로 추정된다. 제26 · 30회

2. 매수인이 이행기 전에 중도금을 지급한 경우, 매도인은 특별한 사정이 없는 한 계약금의 배액을 상환하여 계약을 해제할 수 없다. 제30회

공동대리

수인의 대리인이 공동으로 대리행위를 하여야만 대리의 효과가 생기는 경우이다.

공유

제27 · 29 · 30 · 31회

관련용어

합유, 총유

일반적으로 두 명 이상의 사람이 하나의 물건을 공동으로 소유하는 형태를 공유라 한다.

기출확인

1. 개별 채권자들이 같은 기회에 특정 부동산에 관하여 하나의 근저당권을 설정받은 경우, 그들은 해당 근저당권을 준공유한다. 제30회

2. 공유자의 1인이 지역권을 취득한 때에는 다른 공유자도 이를 취득한다. 제31회

관습법상 법정지상권

제29회

동일인에게 속하고 있었던 토지와 건물 중 어느 한쪽이 매매 기타의 원인으로 인하여 그 소유자를 각각 달리하게 될 경우, 당사자 사이에 특약이 없는 한 건물소유자는 당연히 지상권을 취득하게 된다는 것을 관습법상으로 인정하는 것이다.

TIP!

관습법상의 법정지상권이 성립되기 위하여는 토지와 건물 중 어느 하나가 처분될 당시에 토지와 그 지상건물이 동일인의 소유에 속하였으면 족하고 원시적으로 동일인의 소유였을 필요는 없다(대판 1995.7.28, 95다9075 · 9082).

기출확인

저당목적물인 토지에 대하여 법정지상권을 배제하는 저당권설정 당사자 사이의 약정은 효력이 없다. 제29회

구상권

관련용어
대위변제

타인을 위하여 변제를 한 사람이 타인에 대하여 가지는 반환청구의 권리를 말한다.

TIP!

가등기담보채권자가 가등기담보권을 실행하기 이전에 그의 계약상의 권리를 보전하기 위하여 가등기담보채무자의 제3자에 대한 선순위 가등기담보채무를 대위변제하여 구상권이 발생하였다면 특별한 사정이 없는 한 이 구상권도 가등기담보계약에 의하여 담보된다고 보는 것이 상당하다(대판 2002.6.11, 99다41657).

권능

권리의 내용을 이루는 개개의 법률상 힘을 말한다. 소유권이라는 권리는 그 소유물을 사용 · 수익 · 처분할 수 있는 것을 그 내용으로 하는데, 이때 사용권 · 수익권 · 처분권이 권능이 된다.

TIP!

물건에 대한 배타적인 사용 · 수익권은 소유권의 핵심적 권능이므로, 소유자가 제3자와의 채권관계에서 소유물에 대한 사용 · 수익의 권능을 포기하거나 사용 · 수익권의 행사에 제한을 설정하는 것을 넘어 이를 대세적 · 영구적으로 포기하는 것은 법률에 의하지 않고 새로운 물권을 창설하는 것과 다를 바 없어 허용되지 않는다(대판 2013.8.22, 2012다54133).

권리

제31회

일정한 구체적 이익을 누릴 수 있도록 법이 부여한 힘을 말한다. 소유권 · 점유권 등이 그 예이다.

권리능력

권리 · 의무의 주체가 될 수 있는 능력으로 자연인과 법인은 권리능력을 갖는다. 즉, 모든 사람은 권리능력의 주체가 된다.

TIP!

제3조【권리능력의 존속기간】 사람은 생존한 동안 권리와 의무의 주체가 된다.

권한

제31회

타인을 위하여 일정한 법률효과를 발생하게 하는 행위를 할 수 있는 법률상의 자격을 말한다. 「민법」상 권한에는 대리인의 대리권, 법인 이사의 대표권 등이 있다.

기출확인

권한을 넘은 표현대리의 경우, 기본대리권이 표현대리 행위와 동종 내지 유사할 필요는 없다. 제31회

근저당권

제26 · 31회

계속적인 거래관계로부터 발생하는 불특정한 장래의 채권을 일정한 한도액(최고액)까지 담보하기 위하여 설정하는 저당권을 말한다.

기출확인

1. 근저당권이 성립하기 위해서는 그 결정행위와 별도로 피담보채권을 성립시키는 법률행위가 있어야 한다. 제26회
2. 채무자가 아닌 제3자도 근저당권을 설정할 수 있다. 제31회

기한

제31회

법률행위의 당사자가 법률행위의 효력이 발생 · 소멸을 장래에 실현하거나 또는 도래할 것이 확실한 사실에 의존하게 하는 약관을 말한다.

기출확인

종기(終期) 있는 법률행위는 기한이 도래한 때로부터 그 효력을 잃는다. 제31회

ㄷ

단독행위

법률행위의 요소가 되는 의사표시가 행위자의 일반적인 의사로 구성되는 행위를 단독행위라 한다. 행위자의 일방적 의사로써 법률효과가 발생되는 계약의 취소 · 해제 · 추인 등이 그 예이다.

담보

제31회

채무자의 채무불이행에 대비하여 채권자에게 채권의 확보를 위하여 제공되는 수단을 말하며, 인적 담보와 물적 담보가 있다.

TIP!

전세권이 존속기간의 만료로 소멸한 경우이거나 전세계약의 합의 해지 또는 당사자간의 특약에 의하여 전세권반환채권의 처분에도 불구하고, 전세권의 처분이 따르지 않는 경우 등의 특별한 사정이 있는 때에는 채권양수인은 담보물권이 없는 무담보의 채권을 양수한 것이 된다(대판 1997.11.25, 97다29790).

기출확인

채무자는 상당한 담보를 제공하고 유치권의 소멸을 청구할 수 있다. 제31회

대물변제

채무자가 계약에 따라 부담하고 있던 급여 대신에 다른 급여를 하여 채권을 소멸시키는 것을 말한다.

TIP!

제466조【대물변제】 채무자가 채권자의 승낙을 얻어 본래의 채무 이행에 갈음하여 다른 급여를 한 때에는 변제와 같은 효력이 있다.

대위변제

관련용어
구상권

공동채무자의 1인 또는 제3자가 채무자를 위하여 대신 변제하면 변제자는 채무자 또는 다른 공동채무자에 대하여 구상권을 취득한다. 「민법」에서는 변제자는 변제를 받은 채권자가 가지고 있는 권리를 대위하여 행사할 수 있다고 하는바, 이를 대위변제라 한다.

TIP!

시효취득자가 원소유자에 의하여 그 토지에 설정된 근저당권의 피담보채무를 변제하는 것은 시효취득자가 용인하여야 할 그 토지상의 부담을 제거하여 완전한 소유권을 확보하기 위한 것으로서 그 자신의 이익을 위한 행위라 할 것이니, 위 변제액 상당에 대하여 원소유자에게 대위변제를 이유로 구상권을 행사하거나 부당이득을 이유로 그 반환청구권을 행사할 수는 없다(대판 2006.5.12, 2005다75910).

도달주의

관련용어
발신주의

의사표시가 상대방에게 도달하였을 때, 즉 상대방의 지배권 내에 들어간 때에 효력이 생긴다는 주의이다.

TIP!

제111조【의사표시의 효력발생시기】 ① 상대방이 있는 의사표시는 상대방에게 도달한 때에 그 효력이 생긴다.

등기

제26 · 29 · 31회

국가가 법정 절차에 따라 부동산에 관한 일정한 권리관계를 기록하는 것을 등기라 하며, 이러한 권리관계를 적어 둔 공적 장부를 등기부라 한다. 곧 등기는 물권의 존재 및 변동을 외부에서 인식할 수 있도록 하는 공시방법의 하나인 것이다.

기출확인

1. 상속인은 등기 없이 상속받은 부동산의 소유권을 취득한다. 제31회
2. 원인 없이 부적법하게 등기가 말소된 경우, 권리소멸의 추정력은 인정되지 않는다. 제31회

무상계약

제31회

관련용어

유상계약

당사자 일방만이 급부를 하거나 또는 당사자 쌍방이 급부를 하더라도 그 급부 사이에 대가적 의미가 없는 계약을 말한다.

무효

제28 · 29 · 30 · 31회

관련용어

취소

법률행위가 성립한 당초부터 법률상 당연히 그 효력이 발생하지 않는 것을 말한다. 따라서 무효인 법률행위는 처음부터 효력이 없는 것으로 된다.

기출확인

반사회질서의 법률행위의 무효는 이를 주장할 이익이 있는 자는 누구든지 주장할 수 있다. 제30회

물권

제26 · 27 · 31회

관련용어

채권

특정의 물건을 직접 지배해서 이익을 얻는 배타적인 권리이다. 채권은 특정인에게 일정한 급부를 청구하는 권리이지만, 물권은 물건 자체에 행사되는 직접적인 권리이다.

TIP

제185조【물권의 종류】 물권은 법률 또는 관습법에 의하는 외에는 임의로 창설하지 못한다.

기출확인

점유자의 권리추정 규정은 특별한 사정이 없는 한 부동산 물권에는 적용되지 않는다. 제31회

물권법정주의

물권의 종류와 내용은 법률 또는 관습법으로 정하는 것에 한정하고, 당사자가 임의로 물권을 창설할 수 없다는 것을 말한다.

물권적 청구권

제29 · 30 · 31회

물권의 내용의 실현이 어떤 사정으로 인하여 방해당하고 있거나 또는 방해당할 염려가 있을 경우에 그 방해의 제거 또는 예방에 필요한 일정한 행위를 청구할 수 있는 권리가 필요하게 되는데, 이것이 물권적 청구권이다.

TIP!

물권의 이전 · 소멸이 있으면 물권적 청구권도 그에 따라 함께 이전하고 소멸한다. 따라서 소유권에 기한 물권적 청구권을 소유권과 분리하여 이를 소유권 없는 전(前) 소유자에게 유보하여 행사시킬 수는 없는 것이므로 소유권을 상실한 전 소유자는 제3자인 불법점유자에 대하여 소유권에 기한 물권적 청구권에 의한 방해배제를 구할 수 없다(대판 1980.9.9, 80다7).

기출확인

1. 소유자는 물권적 청구권에 의하여 방해제거비용 또는 방해예방비용을 청구할 수 없다. 제29회

2. 유치권자는 점유권에 기한 물권적 청구권을 행사할 수 있다. 제30회

물상보증인

채무자의 소유물이 아니어도 담보물권의 목적물이 될 수 있으므로 채무자의 가족이나 친구 등이 채무자를 위하여 자기가 소유하는 재산을 담보에 제공할 수 있다. 이를 물상보증이라고 하고, 재산을 담보목적물로 제공한 사람을 물상보증인이라고 한다.

TIP!

근저당권의 물상보증인은 「민법」 357조에서 말하는 채권의 최고액만을 변제하면 근저당권설정등기의 말소청구를 할 수 있고, 채권최고액을 초과하는 부분의 채권액까지 변제할 의무가 있는 것이 아니다(대판 1974.12.10, 74다998).

ㅂ

발신주의

관련용어
도달주의

의사표시가 외형적 존재를 가지고 표의자의 지배를 떠나서 상대방에게 발송된 때에 효력이 생긴다는 주의이다.

법률요건

법률효과를 발생시키는 사실을 말하며, 법률요건은 법률행위가 주를 이루나 준법률행위나 불법행위 등도 포함된다. 법률요건을 구성하는 각개의 사실을 법률사실이라고 한다.

법인

관련용어
자연인

법이 일정한 요건을 갖춘 단체에 인격을 부여한 것을 말한다. 법인설립등기가 마쳐지면 사람으로 보게 된다. 반면에 비법인사단은 단체적인 외형은 갖추었으나 법인설립등기를 하지 않아 권리능력이 인정되지 않는 단체이다.

법정과실

관련용어
천연과실

원물로부터 취득하는 경제적 이익 중 물건의 사용대가로 받는 금전 기타의 물건을 말한다. 돈을 빌려주고 받는 이자, 임대차의 차임 등이 그 예이다.

TIP!

제101조【천연과실, 법정과실】 ② 물건의 사용대가로 받는 금전 기타의 물건은 법정과실로 한다.

보존행위

제31회

관리행위의 한 가지로, 재산의 멸실 · 훼손을 방지하고 그 현상을 유지하는 행위를 말한다.

TIP!

공유물의 소수지분권자가 다른 공유자와 협의 없이 공유물을 독점적으로 점유하고 있는 경우에 다른 소수지분권자가 보존행위로서 목적물의 인도를 청구할 수 없으며, 지분권에 기한 방해배제청구권을 행사함으로써 위법 상태를 시정하여야 한다(대판 2020.5.21, 2018다287522 전원합의체).

□□□ 복대리인

제30 · 31회

대리인이 자신의 이름과 책임으로 선임한 본인의 대리인을 일컬으며, 이러한 복대리인을 선임할 수 있는 권한을 복임권이라고 한다.

TIP!

제123조【복대리인의 권한】 ① 복대리인은 그 권한내에서 본인을 대리한다.

② 복대리인은 본인이나 제삼자에 대하여 대리인과 동일한 권리 의무가 있다.

기출확인

1. 복대리인은 본인의 대리인이다. 제30회
2. 법정대리인은 부득이한 사유가 없더라도 복대리인을 선임할 수 있다. 제30회

□□□ 부당이득

법률상 원인 없이 이득을 취하여 타인에게 손해가 발생한 경우를 말한다.

TIP!

제741조【부당이득의 내용】 법률상 원인없이 타인의 재산 또는 노무로 인하여 이익을 얻고 이로 인하여 타인에게 손해를 가한 자는 그 이익을 반환하여야 한다.

□□□ 부종성

제31회

담보물권이 피담보채권에 의존하는 성질을 말한다. 채권이 성립하지 않으면 담보물권도 성립하지 않고, 채권이 소멸하면 담보물권도 당연히 소멸하는 것이 원칙이다.

TIP!

제292조【부종성】 ① 지역권은 요역지소유권에 부종하여 이전하며 또는 요역지에 대한 소유권 이외의 권리의 목적이 된다. 그러나 다른 약정이 있는 때에는 그 약정에 의한다.

② 지역권은 요역지와 분리하여 양도하거나 다른 권리의 목적으로 하지 못한다.

부합

제28 · 29 · 30회

소유자를 각각 달리하는 수개의 물건이 결합하여 1개의 물건으로 되는 것을 말한다. 부동산이 물건과 부합하면 부동산의 소유자는 그 부동산에 부합한 물건의 소유권을 취득한다(제256조).

TIP!

제256조【부동산에의 부합】 부동산의 소유자는 그 부동산에 부합한 물건의 소유권을 취득한다. 그러나 타인의 권원에 의하여 부속된 것은 그러하지 아니하다.

기출확인

부동산에 부합된 동산의 가격이 부동산의 가격을 초과하더라도 동산의 소유권은 원칙적으로 부동산의 소유자에게 귀속된다.

제30회

분묘기지권

타인의 토지에 분묘를 설치한 자는 일정한 요건하에 그 분묘기지에 대하여 지상권에 유사한 관습법상의 물권을 취득하는데, 이를 분묘기지권이라고 한다.

TIP!

분묘의 수호 · 관리나 봉제사에 대하여 현실적으로 또는 관습상 호주상속인인 종손이 그 권리를 가지고 있다면 그 권리는 종손에게 전속하는 것이고 종손이 아닌 다른 후손이나 종중에서 관여할 수는 없다고 할 것이나, 공동선조의 후손들로 구성된 종중이 선조 분묘를 수호 · 관리하여 왔다면 분묘의 수호 · 관리권 내지 분묘기지권은 종중에 귀속한다(대판 2007.6.28, 2005다44114).

불능조건

제31회

관련용어

조건

객관적으로 실현이 불가능한 사실을 그 내용으로 하는 조건을 말한다. 불능조건이 정지조건으로 되어 있는 법률행위는 무효이고, 불능조건이 해제조건인 때에는 조건 없는 법률행위가 된다.

기출확인

조건부 법률행위에서 불능조건이 정지조건이면 그 법률행위는 무효이다. 제31회

불법원인급여

불법원인으로 인하여 재산을 급여하거나 노무를 제공하는 것을 말하며, 우리 「민법」은 이러한 경우 그 이익의 반환을 청구하지 못한다고 규정한다. 다만, 그 불법원인이 수익자에게만 있는 때에는 반환을 청구할 수 있다.

TIP!

제746조【불법원인급여】 불법의 원인으로 인하여 재산을 급여하거나 노무를 제공한 때에는 그 이익의 반환을 청구하지 못한다. 그러나 그 불법원인이 수익자에게만 있는 때에는 그러하지 아니하다.

불요식행위

관련용어

요식행위

법률행위의 형식에 대하여 법률에 특별한 정함이 없는 경우가 있는데 이러한 것들이 불요식행위이다. 일반적으로 신분행위는 대부분이 요식행위이고, 재산과 관련한 법률행위는 대부분이 불요식행위이다.

ㅅ

사실행위

외부에 표시하지 않는 내심의 의사로 일정 사실을 행하는 것을 말한다. 사실행위는 사실이 표시되지 않는다는 점에서 의사표시나 준법률행위와는 다르다. 점유 · 선점 등이 대표적인 예이다.

TIP!

증권회사로부터 위임받은 고객의 유치, 투자상담 및 권유, 위탁매매약정실적의 제고 등의 업무는 사실행위에 불과하므로 이를 기본대리권으로 하여서는 권한초과의 표현대리가 성립할 수 없다(대판 1992.5.16, 91다32190).

상계

채권자와 채무자가 대립하는 동종의 채권 · 채무를 서로 가질 경우에 그 채권 · 채무를 소멸하게 하는 일방적 의사표시를 말한다. 상계는 단독행위이나 계약으로 정할 수도 있다. 그렇지만 원칙적으로 상계의 요건이나 상계의 금지는 허용되지 않는다.

TIP!

제492조【상계의 요건】 ① 쌍방이 서로 같은 종류를 목적으로 한 채무를 부담한 경우에 그 쌍방의 채무의 이행기가 도래한 때에는 각 채무자는 대등액에 관하여 상계할 수 있다. 그러나 채무의 성질이 상계를 허용하지 아니할 때에는 그러하지 아니하다.

상대적 무효

관련용어
절대적 무효

당사자에게는 무효를 주장할 수 있으나, 일정한 제3자에게는 무효를 주장하지 못하는 무효를 말한다.

선의

제31회

관련용어
악의

일반적으로 일상생활에서 선의는 '착한 마음, 좋은 뜻'을 말하나, 법률용어로 쓰이는 선의는 '자신의 행위가 법률관계의 발생 · 소멸 및 그 효력에 영향을 미치는 사실을 모르는 일', 즉 일정한 사실을 알지 못한다는 것을 의미한다.

TIP!

반사회적 무효는 절대적 무효로서 제2매수인으로부터 다시 취득한 제3자는 선의라 하더라도 권리를 취득할 수 없다(대판 1996.10.25, 96다29151).

소급효

제31회

법률효과가 과거의 일정한 시기로 거슬러 올라가 효력을 발생하는 것을 말하는 것으로, 이는 거래의 안전을 해하므로 원칙적으로 소급효는 금지되어 있다. 그러나 「민법」에서는 취소 · 추인 · 해제 등에서 소급효를 인정하고 있다.

TIP!

무효인 법률행위는 당사자가 무효임을 알고 추인할 경우 새로운 법률행위를 한 것으로 간주할 뿐이고 소급효가 없는 것이므로 무효인 가등기를 유효한 등기로 전용하기로 한 약정은 그때부터 유효하고 이로써 위 가등기가 소급하여 유효한 등기로 전환될 수 없다(대판 1992.5.12, 91다26546).

기출확인

합의해제의 소급효는 법정해제의 경우와 같이 제3자의 권리를 해하지 못한다. 제31회

소멸시효

제30 · 31회

관련용어

제척기간

권리자가 그의 권리를 행사할 수 있음에도 불구하고 일정한 기간 동안 권리를 행사하지 않는 권리불행사의 상태가 계속되어 그 자의 권리를 소멸시키는 것을 말한다.

TIP!

제162조【채권, 재산권의 소멸시효】 ① 채권은 10년간 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

② 채권 및 소유권 이외의 재산권은 20년간 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

기출확인

소유권에 기한 물권적 청구권은 소멸시효에 걸리지 않는다. 제30회

소유권

제31회

소유권은 물건에 대한 포괄적인 지배권으로서 소유자가 법률의 범위 내에서 물건에 대한 자유로운 사용 · 수익 · 처분을 내용으로 하는 권리이다. 그 객체는 물건에 한정하며, 법률의 범위 내에서 인정되지만 무제한으로 허용되는 것은 아니다.

TIP!

미등기 무허가건물의 양수인이라 할지라도 그 소유권이전등기를 경료받지 않는 한 건물에 대한 소유권을 취득할 수 없고, 그러한 건물의 취득자에게 소유권에 준하는 관습상의 물권이 있다고 볼 수 없다(대판 1999.3.23, 98다59118).

기출확인

1. 소유자가 말소등기의무자에 의해 소유권을 상실하여 소유권에 기한 등기말소를 구할 수 없는 경우, 그 의무자에게 이행불능에 의한 전보배상청구권을 가진다. 제31회
2. 매도인으로부터 매수인에게 이전되었던 소유권은 매도인에게 당연히 복귀한다. 제31회

□□□ 수반성

제31회

피담보채권이 동일성을 유지하면서 이전하면 담보물권도 그에 따라 이전하는 성질을 말한다.

□□□ 신의성실의 원칙

제31회

「민법」은 제2조 제1항에서 "권리의 행사와 의무의 이행은 신의에 좇아 성실히 하여야 한다."라고 규정하고 있는데 이를 신의성실의 원칙이라 한다. 권리남용의 금지와 함께 우리 「민법」의 기본원리를 이루고 있다.

TIP!

법정지상권을 취득할 지위에 있는 자에 대하여 대지소유자가 건물철거를 구하는 것은 지상권의 부담을 용인하고 그 설정등기절차를 이행할 의무 있는 자가 그 권리자를 상대로 한 청구라 할 것이어서 신의성실의 원칙상 허용될 수 없다(대판 1985.4.9, 84다카1131).

쌍무계약

제31회

관련용어

편무계약

당사자 쌍방이 서로 대가적 의미를 가지는 채무를 부담하는 계약을 말한다.

TIP!

쌍무계약이 취소된 경우 선의의 매수인에게 「민법」 제201조가 적용되어 과실취득권이 인정되는 이상 선의의 매도인에게도 대금의 운용이익 내지 법정이자의 반환을 부정함이 형평에 맞다(대판 1993.5.14, 92다45025).

ㅇ

악의

제31회

관련용어

선의

일반적으로 일상생활에서 악의는 '나쁜 마음, 좋지 않은 뜻'의 의미로 쓰이나, 법률용어로 쓰이는 악의는 '법률관계의 발생 · 소멸 · 효력에 영향을 미칠 수 있는 어떤 사정을 알고 있는 일', 즉 일정한 사실을 알고 있는 것을 의미한다.

TIP!

명의신탁받은 부동산을 수탁자가 타인에게 매도한 경우 매수인은 악의라도 소유권을 취득하나, 매수인이 적극 가담한 경우에는 무효가 된다(대판 1991.4.23, 91다6221).

기출확인

악의의 점유자가 책임 있는 사유로 점유물을 훼손한 경우, 이익이 현존하는 한도에서 배상해야 한다. 제31회

요물계약

당사자의 합의 외에 물건의 인도 기타 급부의 완료가 있어야 성립할 수 있는 계약을 요물계약(要物契約)이라고 한다. 「민법」이 정하고 있는 14종의 전형계약(典型契約) 중 요물계약은 현상광고가 유일하다.

요식행위

관련용어
불요식행위

계약자유의 원칙에는 방식의 자유가 포함되기 때문에 법률행위는 원칙상 어떠한 정해진 형식에 의해 행하여질 필요가 없다(불요식행위). 다만, 행위자로 하여금 신중하게 행위를 하게 하거나 법률관계를 명확하게 하기 위하여 법률이 일정한 방식을 요구하는 경우가 있는데 이를 요식행위라 한다.

요지주의

상대방이 의사표시의 내용을 안 때에 의사표시가 비로소 효력을 발생한다는 주의이다.

용익물권

「민법」상 타인의 물건을 일정한 범위 안에서 사용 및 수익할 수 있는 권리를 말하며, 「민법」상 용익물권은 지상권 · 지역권 · 전세권의 세 가지가 있다.

TIP!

전세권이 용익물권적인 성격과 담보물권적인 성격을 모두 갖추고 있는 점에 비추어 전세권 존속기간이 시작되기 전에 마친 전세권설정등기도 특별한 사정이 없는 한 유효한 것으로 추정된다. 따라서 전세권은 등기부상 기록된 전세권설정등기의 존속기간과 상관없이 등기된 순서에 따라 순위가 정해진다(대결 2018.1.25, 2017마1093).

유권대리 · 무권대리

제26 · 31회

관련용어
표현대리

대리인이 정당한 대리권을 가지고 있을 때에는 '유권대리', 그렇지 않을 때에는 '무권대리'라고 한다. 무권대리행위는 유동적 무효로서 후에 본인이 추인하면 소급하여 유효가 된다.

TIP!

표현대리는 무권대리이므로 유권대리의 주장 속에 표현대리의 주장이 포함되었다고 볼 수 없다. 따라서 유권대리에 관한 주장을 한 경우 법원은 따로 표현대리가 성립되는지 여부를 조사할 필요가 없다(대판 1983.12.13, 83다카1489 전원합의체).

기출확인

무권대리행위의 일부에 대한 추인은 상대방의 동의를 얻지 못하는 한 효력이 없다. 제26회

□ 유상계약

제31회

관련용어
무상계약

계약 당사자가 서로 대가적 의미 있는 재산상의 출연을 하는 계약이다. 매매 · 임대차 등 모든 쌍무계약과 현상광고는 유상계약이다.

TIP!

제567조【유상계약에의 준용】 본절의 규정은 매매 이외의 유상계약에 준용한다. 그러나 그 계약의 성질이 이를 허용하지 아니하는 때에는 그러하지 아니하다.

□ 유치권

제26 · 30 · 31회

타인의 물건 또는 유가증권을 점유하는 자가 그 물건이나 유가증권에 관하여 생긴 채권이 변제기에 있는 경우에, 변제를 받을 때까지 그 물건 또는 유가증권을 유치하여 채무이행을 간접적으로 강제하는 법정담보물권이다.

TIP!

건물임차인이 건물에 필요한 유익비상환청구권에 터잡아 취득하게 되는 유치권은 임차건물의 유지 · 사용에 필요한 범위 내에서 임대차 대지부분에도 그 효력이 미친다(대판 1980.10.14, 79다1140).

기출확인

1. 유치권이 인정되기 위한 유치권자의 점유는 직접점유이든 간접점유이든 관계없다. 제31회
2. 유치권자와 유치물의 소유자 사이에 유치권을 포기하기로 특약한 경우, 제3자는 특약의 효력을 주장할 수 없다. 제31회

의사능력

관련용어
행위능력

사리를 판단하여 의사결정을 할 수 있는 능력을 말한다. 술에 몹시 취한 자나 미친 사람 또는 유아 등은 이러한 능력이 없기 때문에 거래행위 등을 해도 그것은 의사에 의한 행위라고 할 수 없으며 무효이다.

TIP!

의사능력의 흠결을 이유로 법률행위가 무효가 되는 경우에도 유추적용된다(대판 2009.1.15, 2008다58367).

의사표시

제31회

의사표시란 법률행위의 불가결의 구성요소이며, 일정한 법률효과의 발생을 의욕하는 의사의 표시로 원하는 법률효과가 발생하도록 하는 법률사실이다.

TIP!

제107조【진의 아닌 의사표시】 ① 의사표시는 표의자가 진의 아님을 알고 한 것이라도 그 효력이 있다. 그러나 상대방이 표의자의 진의 아님을 알았거나 이를 알 수 있었을 경우에는 무효로 한다.

② 전항의 의사표시의 무효는 선의의 제3자에게 대항하지 못한다.

일물일권주의

하나의 물건 위에 동일한 종류 · 내용 · 순위의 물권은 동시에 성립할 수 없다는 것을 말한다. 따라서 하나의 물건 위라고 하더라도 다른 종류 · 내용 · 순위의 물권이라면 동시에 복수의 물권이 존재할 수 있다.

TIP!

일물일권주의(一物一權主義)의 원칙상, 물건의 일부분 · 구성부분에는 물권이 성립할 수 없는 것이어서 구분 또는 분할의 절차를 거치지 아니한 채 하나의 부동산 중 일부분만에 관하여 따로 소유권보존등기를 경료하거나, 하나의 부동산에 관하여 경료된 소유권보존등기 중 일부분에 관한 등기만을 따로 말소하는 것은 허용되지 아니한다(대판 2000.10.27, 2000다39582).

□□□ 일반법

관련용어
특별법

모든 사항과 사람에게 적용되어 영향을 미치는 법을 말한다.

□□□ 임대차

제29 · 30 · 31회

임대인이 임차인에게 목적물을 사용 · 수익하게 할 것을 약정하고, 임차인이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 성립하는 낙성 · 쌍무 · 유상 · 불요식계약이다.

TIP!

무단으로 건축한 건물을 임대차한 경우에 임차인은 처분권자가 아니므로 토지의 소유자는 임차인에게 건물의 철거를 구할 수 없다. 다만, 불법건물에 거주하고 있는 임차인(전세권자)에게는 퇴출을 요구할 수 있다. 이때에 임차인은 대항력을 갖추었더라도 토지소유자에게 대항할 수 없다(대판 2010.8.19, 2010다43801).

기출확인 ✓

1. 임대인의 동의 없이 임차권을 양도할 수 있도록 하는 약정은 유효하다. 제29회
2. 甲이 그 소유의 X주택에 거주하려는 乙과 존속기간 1년의 임대차계약을 체결한 경우, 乙은 2년의 임대차 존속기간을 주장할 수 있다. 제30회

□□□ 임의대리 · 법정대리

제29 · 30 · 31회

본인의 신임을 받은 자가 본인의 수권행위에 의해 대리권을 갖게 되는 것이 임의대리이며, 법률의 규정에 의하여 일정한 범위의 대리권이 부여되는 것이 법정대리이다.

TIP!

임의대리권의 범위는 수권행위에 의하여 정해진다. 따라서 임의대리권은 그것을 수여하는 본인의 행위, 즉 수권행위에 의하여 발생하는 것이므로 어느 행위가 대리권 범위 내의 행위인지 여부는 개별적인 수권행위의 내용이나 그 해석에 의하여 판단하여야 한다(대판 1997.9.30, 97다23372).

기출확인

임의대리인은 원칙적으로 복임권이 없다. 제29회

임의법규

관련용어
강행법규

사적 자치의 원칙에 의하여 당사자의 의사에 따라 적용을 배제할 수 있는 규정을 말한다.

ㅈ

자연인

관련용어
법인

우리처럼 호흡하고 피가 흐르는 사람을 말한다.

TIP!

권리의 주체가 되는 자는 시효취득을 할 수 있다. 따라서 자연인은 물론 법인도 시효취득할 수 있다(대판 1977.3.22, 76다2705 · 2706).

자주점유 · 타주점유

제26 · 29 · 31회

부동산을 소유의 의사를 가지고 하는 점유를 자주점유라 하며, 소유의 의사 없이 하는 점유를 타주점유라 한다. 이때 '소유의 의사를 가지고 하는 점유'란 점유자가 소유자와 동일한 권리로 점유를 한다는 의사를 가지고 하는 점유를 말한다.

TIP!

경락에 의한 소유권이전등기가 있으면 종전 소유자는 경락인에게 경락부동산을 인도할 의무가 있으므로 종전 소유자의 점유는 자주점유에서 타주점유로 전환된다(대판 1969.1.28, 68다523).

기출확인

점유매개관계의 직접점유자는 타주점유자이다. 제29회

□ 작위 · 부작위

법적 행위에는 작위와 부작위가 있는데, 작위란 일정한 적극적 행위를 통하여 법적 책임을 져야 하는 그 행위를 하는 경우이고, 부작위란 마땅히 해야 하는 일정한 작위의무가 있는 자가 그 행위를 하지 않아 일정 행위를 한 것과 같은 결과를 발생시키는 것이다.

TIP!

부작위(不作爲)에 의한 기망이 인정되기 위해서는 신의칙 및 거래관념에 비추어 어떤 상황을 고지할 법률상 의무가 있는 경우여야 한다(대판 1997.11.28, 97다26098).

□ 저당권

제26 · 28 · 29 · 30 · 31회

채무자 또는 제3자가 채무의 담보로 제공한 부동산 또는 부동산 물권을 채권자가 인도받지 않고서 그 목적물을 관념상으로만 지배하여 채무의 변제가 없는 경우 그 목적물로부터 우선변제를 받는 약정담보물권이다.

TIP!

제356조【저당권의 내용】 저당권자는 채무자 또는 제삼자가 점유를 이전하지 아니하고 채무의 담보로 제공한 부동산에 대하여 다른 채권자보다 자기채권의 우선변제를 받을 권리가 있다.

기출확인

1. 법률상 특별한 규정이나 당사자 사이에 다른 약정이 없는 경우, 저당권설정 이후의 저당부동산의 부합물로서 분리 · 반출되지 않은 것에도 저당권의 효력이 미친다. 제30회
2. 채권담보를 위하여 토지에 저당권과 함께 무상의 담보지상권을 취득한 채권자는 특별한 사정이 없는 한 제3자가 토지를 불법점유하더라도 임료상당의 손해배상청구를 할 수 없다. 제31회

전세권

제26 · 27 · 28 · 31회

전세금을 지급하고 타인의 부동산을 그 용도에 따라 사용 · 수익하는 용익물권으로서, 전세권이 소멸하면 목적부동산으로부터 전세금의 우선변제를 받을 수 있는 담보적 효력까지 인정되는 물권이다.

TIP!

제303조【전세권의 내용】 ① 전세권자는 전세금을 지급하고 타인의 부동산을 점유하여 그 부동산의 용도에 좇아 사용 · 수익하며, 그 부동산 전부에 대하여 후순위권리자 기타 채권자보다 전세금의 우선변제를 받을 권리가 있다.

기출확인

1. 전세권은 용익물권적 성격과 담보물권적 성격을 겸비하고 있다. 제27회

2. 건물전세권이 법정갱신된 경우, 전세권자는 이를 등기하지 않아도 그 목적물을 취득한 제3자에게 대항할 수 있다. 제28회

전전세

관련용어
전세권

기존의 전세권은 그대로 존속하면서 그 전세권을 목적으로 하는 전세권을 다시 설정하는 것을 말한다.

TIP!

제308조【전전세 등의 경우의 책임】 전세권의 목적물을 전전세 또는 임대한 경우에는 전세권자는 전전세 또는 임대하지 아니하였으면 면할 수 있는 불가항력으로 인한 손해에 대하여 그 책임을 부담한다.

절대적 무효

관련용어
상대적 무효

당사자뿐만 아니라 제3자에게도 무효를 주장할 수 있는 것을 말한다. 따라서 제3자는 무효사실을 몰랐다 하더라도 보호받을 수 없다.

TIP!

반사회적 무효는 절대적 무효로서 제2매수인으로부터 다시 취득한 제3자는 선의라 하더라도 권리를 취득할 수 없다(대판 1996.10.25, 96다29151).

□ 점유권

□ 제28회

물건에 대한 사실상 지배를 함으로써 인정되는 권리를 말한다. 이는 본권의 유무에 상관없이 물건을 사실상 지배하고 있는 것만으로 인정된다.

TIP!

제192조【점유권의 취득과 소멸】 ① 물건을 사실상 지배하는 자는 점유권이 있다.

② 점유자가 물건에 대한 사실상의 지배를 상실한 때에는 점유권이 소멸한다. 그러나 제204조의 규정에 의하여 점유를 회수한 때에는 그러하지 아니하다.

기출확인

점유자는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정한다. 제28회

□ 점유보조자

물건을 사실상 지배하고 있지만 점유자가 되지 못하는 자를 말하며, 가사도우미, 상점의 점원, 공장의 근로자 등이 이에 해당한다.

TIP!

제195조【점유보조자】 가사상 · 영업상 기타 유사한 관계에 의하여 타인의 지시를 받아 물건에 대한 사실상의 지배를 하는 때에는 그 타인만을 점유자로 한다.

정지조건

제25 · 30 · 31회

관련용어

조건, 해제조건

법률행위의 효력의 발생을 장래의 불확실한 사실의 성취 여부에 의존하게 하는 조건이다. 즉, 효력이 없다가 조건이 성취되면 비로소 효력이 발생하는 조건을 말한다. 예를 들어 "시험에 합격하면 사무실을 주겠다."라는 것은 정지조건을 의미한다.

TIP!

정지조건부 법률행위에 있어서 조건이 성취되었다는 사실은 이에 의하여 권리를 취득하고자 하는 측에 그 입증책임이 있다(대판 1984.4.13, 81다카692).

기출확인

1. 조건이 법률행위 당시에 이미 성취할 수 없는 것인 경우, 그 조건이 정지조건이면 그 법률행위는 무효로 한다. 제30회
2. 조건부 법률행위에서 불능조건이 정지조건이면 그 법률행위는 무효이다. 제31회

제척기간

관련용어

소멸시효

일정한 권리의 기간을 법률로 정한 것으로서(법정제척기간), 제척기간이 지나면 그 권리는 소멸한다. 일정 기간이 지나면 권리가 소멸한다는 점에서 소멸시효와 제척기간은 유사하나, 제척기간에는 시효와 달리 기간의 중단이 없어 권리자가 권리를 주장하더라도 기간이 갱신되지 않는다.

TIP!

1년이라는 제척기간은 재판 외에서 권리행사하는 것으로 족한 기간이 아니라 반드시 그 기간 내에 소를 제기하여야 하는 이른바 출소기간으로 해석함이 타당하다. 그리고 기산점이 되는 '방해가 종료한 날'은 방해행위가 종료한 날을 의미한다(대판 2016.7.29, 2016다214483).

□□□ 조건

제31회

관련용어

정지조건, 해제조건, 불능조건

조건이란 법률행위의 효력의 발생 또는 소멸을 장래의 불확실한 사실의 성취 여부에 의존하게 하는 법률행위의 부관(附款)을 말한다. 기한과 조건은 장래의 사실에 의존한다는 점에서 같으나, 그 발생이 확정되어 있는지 여부가 다르다.

TIP!

조건을 붙이고자 하는 의사, 즉 조건의 의사가 있더라도 그것이 외부에 표시되지 않으면 동기에 불과할 뿐이고 그것만으로는 법률행위의 부관으로서의 조건이 되는 것은 아니다(대판 2003.5.12, 2003다10797).

기출확인 ✓

법률행위에 조건이 붙어 있다는 사실은 그 조건의 존재를 주장하는 자가 증명해야 한다. 제31회

□□□ 중간생략등기

제31회

A 소유의 토지가 B를 거쳐 C의 순서로 매매된 경우 B의 등기를 생략한 채 바로 A에서 C로 소유권이전등기를 하는 경우가 중간생략등기이다. 이러한 경우 「부동산등기 특별조치법」에 의하여 형사처벌하도록 되어 있으나 사법상 효력은 유효하다.

TIP!

부동산의 양도계약이 순차로 이루어져 최종 양수인이 중간생략등기의 합의를 이유로 최초 양도인에게 직접 그 소유권이전등기청구권을 행사하기 위하여는 관계 당사자 전원의 의사합치, 즉 중간생략등기에 대한 최초 양도인과 중간자의 동의가 있는 외에 최초 양도인과 최종 양수인 사이에도 그 중간등기생략의 합의가 있었음이 요구된다(대판 1991.4.23, 91다5761).

□□□ 지배권

일정한 객체에 직접 지배력을 행사할 수 있는 권리가 바로 지배권이다. 물권은 지배권의 전형적인 예이다.

지역권

제26 · 27 · 28 · 29 · 30 · 31회

지역권이란 어느 토지의 편익을 위하여 타인의 토지를 이용하는 용익물권의 일종이다. 편익을 제공받는 토지를 요역지, 편익을 제공하는 토지를 승역지라고 한다.

TIP!

제291조【지역권의 내용】 지역권자는 일정한 목적을 위하여 타인의 토지를 자기 토지의 편익에 이용하는 권리가 있다.

기출확인

1. 공유자의 1인이 지역권을 취득한 때에는 다른 공유자도 이를 취득한다. 제31회
2. 점유로 인한 지역권취득기간의 중단은 지역권을 행사하는 모든 공유자에 대한 사유가 아니면 그 효력이 없다. 제31회

진의

제27회

「민법」에서 의미하는 '진의'는 특정한 내용의 의사표시를 하고자 하는 표의자의 생각을 말하는 것이지 표의자가 진정으로 마음속에서 바라는 사항을 뜻하는 것은 아니다.

TIP!

비진의 의사표시에 있어서 진의란 특정한 내용의 의사표시를 하고자 하는 표의자의 생각을 말하는 것이지 표의자가 진정으로 마음속에서 바라는 사항을 뜻하는 것은 아니라고 할 것이므로, 비록 재산을 강제로 뺏긴다는 것이 표의자의 본심으로 잠재되어 있었다 하여도 표의자가 강박에 의하여서나마 증여를 하기로 하고 그에 따른 증여의 의사표시를 한 이상 증여의 내심의 효과의사가 결여된 것이라고 할 수는 없다(대판 1993.7.16, 92다41528).

기출확인

진의란 특정한 내용의 의사표시를 하고자 하는 표의자의 생각을 말하는 것이지 표의자가 진정으로 마음 속에서 바라는 사항을 뜻하는 것은 아니다. 제27회

채권

제31회

관련용어
물권

특정인이 다른 특정인에 대하여 특정의 행위를 청구할 수 있는 권리를 말한다.

TIP!

임대인과 임차인 사이에 건물명도시 권리금을 반환하기로 하는 약정이 있었다 하더라도 그와 같은 권리금반환청구권은 건물에 관하여 생긴 채권이라 할 수 없으므로 그와 같은 채권을 가지고 건물에 대한 유치권을 행사할 수 없다(대판1994.10.14, 93다62119).

채권자대위권

채권자가 자기의 채권을 보전하기 위하여 채무자의 권리를 대신 행사할 수 있는 권리를 말한다.

TIP!

제404조【채권자대위권】 ① 채권자는 자기의 채권을 보전하기 위하여 채무자의 권리를 행사할 수 있다. 그러나 일신에 전속한 권리는 그러하지 아니하다.

② 채권자는 그 채권의 기한이 도래하기 전에는 법원의 허가 없이 전항의 권리를 행사하지 못한다. 그러나 보전행위는 그러하지 아니하다.

채권자취소권

제30회

채무자가 채권자를 해함을 알고 재산권을 목적으로 한 법률행위를 한 때에 채권자는 그 취소 및 원상회복을 법원에 청구할 수 있는데 이를 채권자취소권이라 한다.

TIP!

제406조【채권자취소권】 ① 채무자가 채권자를 해함을 알고 재산권을 목적으로 한 법률행위를 한 때에는 채권자는 그 취소 및 원상회복을 법원에 청구할 수 있다. 그러나 그 행위로 인하여 이익을 받은 자나 전득한 자가 그 행위 또는 전득당시에 채권자를 해함을 알지 못한 경우에는 그러하지 아니하다.

기출확인

통정허위표시로서 무효인 법률행위라도 채권자취소권의 대상이 될 수 있다. 제30회

천연과실

관련용어
법정과실

원물로부터 취득하는 경제적 이익 중 물건의 용법에 의하여 수취하는 산출물을 말한다. 과수의 열매, 동물의 새끼 등이 그 예이다.

TIP

제102조【과실의 취득】 ① 천연과실은 그 원물로부터 분리하는 때에 이를 수취할 권리자에게 속한다.

철회

제31회

아직 확정적으로 효력이 발생되지 않은 법률행위의 효력을 장래를 향하여 소멸시키는 것을 말한다.

TIP

협력의무를 이행하지 아니하고 매수인이 그 매매계약을 일방적으로 철회함으로써 매도인이 손해를 입은 경우에 매수인은 이 협력의무 불이행과 인과관계가 있는 손해는 이를 배상하여야 할 의무가 있다(대판 1995.4.28, 93다26397).

기출확인

원인된 법률관계가 종료하기 전에는 본인은 수권행위를 철회하여 대리권을 소멸시킬 수 없다. 제31회

청구권

특정인이 다른 특정인에 대하여 일정한 행위, 즉 작위 또는 부작위를 요구하는 권리를 말한다.

TIP!

가등기는 부동산물권 또는 부동산임차권의 변동을 목적으로 하는 청구권을 보전하려고 할 때 하는 등기이다. 따라서 이와 같은 청구권이 아닌 물권적 청구권을 보전하기 위한 가등기는 허용되지 않는다(대판 1982.11.23, 81다카1110).

총유

관련용어

공유, 합유

법인이 아닌 사단의 사원이 집합체로서 소유하는 형태(제275조 제1항)로서, 총유에는 지분이란 있을 수 없다.

TIP!

제275조【물건의 총유(總有)】 ① 법인이 아닌 사단의 사원이 집합체로서 물건을 소유할 때에는 총유로 한다.

최고

제31회

상대방에게 일정한 행위나 답변을 촉구하는 것으로서 준법률행위 중 의사의 통지에 해당한다. 최고는 의무자에게 의무이행을 촉구하는 경우와, 권리자에게 권리의 행사를 촉구하는 경우로 나눌 수 있다.

TIP!

이행최고는 반드시 미리 일정한 기간을 명시하여 최고하여야 하는 것은 아니고 최고한 때로부터 상당한 기간이 경과하면 해제권이 발생한다(대결 1990.3.27, 89다카14110).

기출확인

채무자가 불이행 의사를 명백히 표시하더라도 이행기 도래 전에는 최고 없이 해제할 수 없다. 제31회

취소

제27 · 28 · 29 · 31회

관련용어

무효

법률행위 당사자의 의사표시에 어떠한 결함이 있어 일단 효력을 유지하게 하되, 취소권자의 의사표시로 법률행위의 효력을 행위시로 소급하여 소멸하게 하는 것을 말한다. 즉, 취소 전까지 일단 유효한 법률행위이지만 취소되면 처음부터 무효인 것으로 된다.

TIP!

대리행위의 하자 유무는 대리인을 기준으로 하므로 대리인에게 착오가 없는 경우 본인의 착오가 있더라도 취소할 수 없다(대판 1996.2.13, 95다41406).

기출확인

1. 취소된 법률행위는 처음부터 무효인 것으로 본다. 제29회
2. 상대방이 표의자의 착오를 알고 이용한 경우, 표의자는 착오가 중대한 과실로 인한 것이더라도 의사표시를 취소할 수 있다. 제31회

ㄷ

특별법

관련용어 일반법

일반법에 비하여 특정 영역에 한정하여 적용하는 법이다. 특별법의 입법 목적이 특수한 사항을 규율하는 데 있으므로, 특별법 우선의 원칙에 따라 특정 사안에 대한 특별법이 존재하면 해당 특별법이 일반법에 비하여 우선적으로 적용된다.

ㅍ

편무계약

제30 · 31회

관련용어 쌍무계약

당사자의 일방만이 채무를 부담하거나, 또는 쌍방이 채무를 부담하더라도 그 채무가 서로 대가적 의미를 갖지 않는 계약을 말한다.

기출확인

편무계약의 경우 원칙적으로 위험부담의 법리가 적용되지 않는다. 제30회

포괄승계

하나의 취득원인에 의하여 다수의 권리가 일괄적으로 취득되는 경우를 말한다. 상속, 포괄유증, 회사의 합병 등이 이에 해당한다.

표현대리

제26 · 28 · 31회

관련용어

유권대리 · 무권대리

무권대리의 하나로서 대리인에게 대리권이 없음에도 불구하고 마치 대리권이 있는 것과 같은 외관이 있고, 그러한 외관의 발생에 관하여 본인이 어느 정도의 원인을 주고 있는 경우에 그 무권대리행위에 대하여 본인이 책임을 지게 함으로써 그러한 외관을 신뢰한 선의 · 무과실의 제3자를 보호하고, 거래의 안전을 보장하며, 나아가서는 대리제도의 신용을 유지하려는 것이 표현대리 제도이다.

TIP!

제126조【권한을 넘은 표현대리】 대리인이 그 권한 외의 법률행위를 한 경우에 제3자가 그 권한이 있다고 믿을 만한 정당한 이유가 있는 때에는 본인은 그 행위에 대하여 책임이 있다.

기출확인 ✓

1. 대리행위가 강행법규에 위반하여 무효가 된 경우에는 표현대리가 적용되지 아니한다. 제28회
2. 권한을 넘은 표현대리의 경우, 기본대리권이 표현대리행위와 동종 내지 유사할 필요는 없다. 제31회

ㅎ

합동행위

서로 대립하지 않고 공동목적을 위하여 평행적 · 구심적으로 그 내용과 방향을 같이 하는 2개 이상의 의사표시의 합치로써 성립하는 법률행위이다. 사단법인의 설립행위가 대표적인 합동행위에 해당한다.

합유

제30회

관련용어

공유, 총유

수인의 동업자가 조합체(組合體)로서 물건을 소유하는 때에 그 공동소유를 합유라고 한다. 합유자는 지분을 가지나, 합유자의 지분(조합원의 지위)은 공동의 목적을 위하여 구속되며 자유롭게 처분하지 못하는 점에서 공유와 다르다.

TIP!

제271조【물건의 합유】 ① 법률의 규정 또는 계약에 의하여 수인이 조합체로서 물건을 소유하는 때에는 합유로 한다. 합유자의 권리는 합유물 전부에 미친다.

기출확인

합유물에 대한 보존행위는 특약이 없는 한 합유자 각자 할 수 있다. 제27회

항변권

제25회

타인의 청구권의 행사에 대하여 청구행위를 거부할 수 있는 권리를 말한다. 즉, 청구권을 소멸하게 하는 것이 아니라 청구권을 인정하되 상대의 권리작용에 변경을 일으키는 것이다. 「민법」 제536조 동시이행의 항변권이 대표적인 예이다.

TIP!

제536조【동시이행의 항변권】 ① 쌍무계약의 당사자 일방은 상대방이 그 채무이행을 제공할 때까지 자기의 채무이행을 거절할 수 있다. 그러나 상대방의 채무가 변제기에 있지 아니하는 때에는 그러하지 아니하다.

해약금

제31회

관련용어
계약금

계약의 해제권을 보류하는 작용을 갖는 계약금을 말한다. 계약금을 교부한 자는 계약금을 포기하고, 이를 수령한 자는 그 배액을 상환함으로써 계약을 해제할 수 있다.

TIP!

제565조【해약금】 ① 매매의 당사자 일방이 계약 당시에 금전 기타 물건을 계약금 · 보증금 등의 명목으로 상대방에게 교부한 때에는 당사자간에 다른 약정이 없는 한 당사자의 일방이 이행에 착수할 때까지 교부자는 이를 포기하고 수령자는 그 배액을 상환하여 매매계약을 해제할 수 있다.

해제조건

제29 · 31회

관련용어

조건, 정지조건

법률행위의 효력의 소멸을 장래의 불확실한 사실의 성취 여부에 의존하게 하는 조건이다. 즉, 효력이 일단 발생하였으나 조건이 성취되면 효력이 소멸하는 조건을 말한다. 예를 들어 "취업할 때까지 생활비를 지급해 주겠다."라는 것은 해제조건을 의미한다.

TIP!

약혼예물의 수수는 혼인의 불성립을 해제조건으로 하는 증여와 유사한 성질을 갖는다(대판 1994.12.27, 94므895).

기출확인

1. 조건이 법률행위 당시 이미 성취한 것인 경우, 그 조건이 해제조건이면 그 법률행위는 무효로 한다. 제29회
2. 조건부 법률행위에서 기성조건이 해제조건이면 그 법률행위는 무효이다. 제31회

행위능력

관련용어

의사능력

법정대리인의 도움 없이 행위자가 단독으로 유효한 법률행위를 할 수 있는 능력을 말한다. 이러한 능력이 부족한 자를 '제한능력자'라고 하며 「민법」에서 보통 '능력'이라고 할 때에는 이 행위능력을 가리킨다.

TIP!

제117조【대리인의 행위능력】 대리인은 행위능력자임을 요하지 아니한다.

현명주의

대리인은 대리행위를 할 때 그 행위가 본인을 위한 것임을 표시하여야 한다. '본인을 위한다'는 것은 행위의 법률효과가 본인에게 이익이 되도록 하여야 한다는 것이 아니라 행위의 법률효과가 본인에게 귀속하도록 하는 것이다.

형성권

권리자의 일방적 의사표시로 인하여 법률관계의 발생 · 변경 · 소멸이 일어나는 권리를 말한다. 즉, 형성권자가 일방적으로 법률관계를 변동시킬 수 있는 가능성을 가지는 것이다.

TIP!

소제기로써 계약해제권을 행사한 후 그 뒤 그 소송을 취하하였다 하여도 해제권은 형성권이므로 그 행사의 효력에는 아무런 영향을 미치지 아니한다(대판 1982.5.11, 80다916).

환매

제27 · 30회

매도인이 매매계약과 동시에 특약으로 환매권을 유보한 경우에 그 환매권을 일정한 기간 내에 행사하여 매매의 목적물을 다시 매수하는 것을 말한다.

TIP!

제590조【환매의 의의】 ① 매도인이 매매계약과 동시에 환매할 권리를 보류한 때에는 그 영수한 대금 및 매수인이 부담한 매매비용을 반환하고 그 목적물을 환매할 수 있다.

기출확인

1. 환매특약은 매매계약과 동시에 하여야 한다. 제27회

2. 환매기간에 관한 별도의 약정이 없으면 그 기간은 5년이다. 제30회

2차 공인중개사법령 및 실무

ㄱ

강제경매 제30회

집행권원(채무명의)을 가지고 있는 채권자가 그 집행권원에 표시된 이행청구권의 실현을 위하여 채무자 소유의 일반재산을 압류한 후, 이를 매각하여 그 매각대금에서 금전채권의 만족을 얻는 강제집행을 말한다.

개업공인중개사 제26 · 27 · 28 · 29 · 30 · 31회

「공인중개사법」에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다.

기출확인

1. 개업공인중개사가 등록한 인장을 변경한 경우, 변경일부터 7일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록하지 않으면 이는 업무정지사유에 해당한다. 제28회
2. 개업공인중개사에 소속된 공인중개사로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자는 소속공인중개사이다. 제30회
3. 개업공인중개사가 성실 · 정확하게 중개대상물의 확인 · 설명을 하지 않은 경우 과태료 처분사유에 해당한다. 제31회

객주

상인의 물건을 위탁받아 팔거나 매매를 거간(居間)하던 중간상인을 말한다.

거간

매매 및 기타의 모든 거래를 매개하는 것을 직업으로 삼는 사람을 말한다.

거래당사자

제30 · 31회

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에서 거래당사자란 부동산 등의 매수인과 매도인을 말하며, 외국인 등을 포함한다.

외국인 등

- 대한민국의 국적을 보유하고 있지 아니한 개인
- 외국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체
- 사원 또는 구성원의 2분의 1 이상이 가목에 해당하는 자인 법인 또는 단체
- 업무를 집행하는 사원이나 이사 등 임원의 2분의 1 이상이 가목에 해당하는 자인 법인 또는 단체
- 대한민국의 국적을 보유하고 있지 아니한 개인이나 외국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체가 자본금의 2분의 1 이상이나 의결권의 2분의 1 이상을 가지고 있는 법인 또는 단체
- 외국 정부
- 대통령령으로 정하는 국제기구

기출확인

1. 부동산매매계약을 체결한 경우 거래당사자는 거래계약의 체결일로부터 3개월 이내에 신고관청에 단독 또는 공동으로 신고하여야 한다. 제31회
2. 개업공인중개사가 거래계약서를 작성 · 교부한 경우에는 거래당사자 또는 해당 개업공인중개사가 신고할 수 있다. 제31회

거래예정가격

개업공인중개사가 매도 또는 매수를 원하는 중개의뢰인에게 중개대상물에 대한 거래가 가능할 가격을 예상 · 평가하여 제시하는 금액을 말한다. 즉, 개업공인중개사가 거래가 예상 · 예정될 만한 가격을 산정하여 중개의뢰인에게 제시하는 가격을 의미한다.

건축물대장

제31회

특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장이 건축물의 소유 · 이용 상태를 확인하거나 건축정책의 기초자료로 활용하기 위하여 건축물의 사용승인서를 내어준 후에 건축물과 그 대지의 현황을 적어서 보관하는 대장을 말한다.

□□□ 경매

제28 · 29 · 31회

물건을 팔고자 하는 사람이 물건을 구매하기 원하는 다수의 사람에게 매수의 청약을 실시하여, 그중 가장 높은 가격으로 청약을 한 사람에게 물건을 매도하는 형태의 거래를 말한다.

기출확인

1. 부동산의 매각은 호가경매(呼價競賣), 기일입찰 또는 기간입찰의 세 가지 방법 중 집행법원이 정한 방법에 따른다. 제28회
2. 경매신청이 취하되면 압류의 효력은 소멸된다. 제28회
3. 후순위 저당권자가 경매신청을 하였더라도 매각부동산 위의 모든 저당권은 매각으로 소멸된다. 제31회

□□□ 계약금 등의 반환채무이행 보장제도

거래의 안전을 보장하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우 거래계약의 이행이 완료될 때까지 계약금, 중도금 또는 잔금을 예치명의자 명의로 예치기관에 예치하도록 하고, 거래가 완성되었을 경우 예치금을 매도인에게 지급하는 제도를 말한다.

□□□ 계약자유의 원칙

계약의 내용이나 형식을 어떻게 할 것인지 그리고 계약을 체결할 것인지의 여부는 당사자의 자유라는 원칙이다.

□□□ 고용인

제30회

개업공인중개사에게 고용된 소속공인중개사와 중개보조원을 말한다.

기출확인

중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다. 제30회

□□□ 고의

제31회

관련용어

과실

일정한 결과의 발생을 의욕하거나 또는 그것이 발생할 것을 인지 또는 예견하고 이를 용인하여 행동하는 주관적인 심리상태를 말한다.

공동중개계약

독점중개계약형태를 변형 내지 보완한 것으로서, 의뢰인이 개업공인중개사에게 타 협력 개업공인중개사들과 공동으로 거래를 성사시키도록 요청하는 계약형태를 말한다.

공신의 원칙

공시방법에 의하여 표상된 물권의 외형을 믿고서 거래한 자는 비록 그 공시방법이 진정한 거래관계에 일치하고 있지 않더라도 그 공시된 대로의 권리를 인정하여 이를 보호하여야 한다는 원칙을 말한다.

공인중개사

제26 · 27 · 28 · 29 · 30 · 31회

「공인중개사법」에 의한 공인중개사자격을 취득한 자를 말한다.

기출확인

1. 공인중개사의 자격이 취소된 후 3년이 경과하지 아니한 자는 공인중개사가 될 수 없다. 제27회
2. 시 · 도지사는 공인중개사의 자격취소처분을 한 때에는 5일 이내에 이를 국토교통부장관에게 보고하고 다른 시 · 도지사에게 통지하여야 한다. 제30회
3. 자격정지처분을 받은 날부터 6월이 경과한 공인중개사는 법인인 개업공인중개사의 임원이 될 수 있다. 제31회

공인중개사협회

제25 · 26 · 27 · 28 · 29 · 30회

개업공인중개사의 자질향상 및 품위유지와 중개업에 관한 제도의 개선 및 운용에 관한 업무를 효율적으로 수행하기 위한 협회를 말한다.

기출확인

1. 공인중개사협회는 재무건전성기준이 되는 지급여력비율을 100분의 100 이상으로 유지해야 한다. 제25회
2. 공인중개사협회는 총회의 의결내용을 지체 없이 국토교통부장관에게 보고하여야 한다. 제27회
3. 협회가 그 지부 또는 지회를 설치한 때에는 그 지부는 시 · 도지사에게, 지회는 등록관청에 신고하여야 한다. 제30회

공탁
제31회

법령의 규정에 따른 원인에 기하여 금전 · 유가증권 기타의 물품을 국가기관에 맡김으로써 일정한 법률상의 목적을 달성하려고 하는 제도를 말한다.

과실
제30 · 31회

관련용어
고의

부주의로 위법한 결과의 발생을 인식 혹은 예견하지 못하거나(인식 없는 과실) 혹은 인식하고서도 인용하지 않은 채(인식 있는 과실) 어떤 행위를 하는 심리상태를 말한다.

기출확인

중개보조원이 중개업무와 관련된 행위를 함에 있어서 과실로 거래당사자에게 손해를 입힌 경우, 그를 고용한 개업공인중개사뿐만 아니라 중개보조원도 손해배상책임이 있다. 제30회

관습법

사회의 거듭된 관행으로 생성된 사회생활규범이 사회의 법적 확신에 의하여 법적 규범으로 강행되기에 이른 것을 말한다.

권리금

임대차목적물인 상가건물에서 영업을 하는 자 또는 영업을 하려는 자가 영업시설 · 비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유형 · 무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로서 임대인 · 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가를 말한다.

기속처분

법규의 집행에 있어서 행정청의 판단의 여지가 허용되지 않고 법규에 정한 그대로를 구체화시키는 처분을 말한다.

ㄷ

단독중개계약

개업공인중개사 1인이 중개를 의뢰받아 다른 개업공인중개사의 협력 없이 단독으로 완성시키는 중개형태를 말한다.

대리경작제도	법정된 유휴농지에 대하여 당해 농지의 소유권 또는 임차권을 가진 자에 대신하여 대리경작자를 지정(직권 또는 신청으로)하고, 그로 하여금 대신하여 농작물을 경작한 후 수확량의 100분의 90을 대리경작자가 수취하는 제도를 말한다.
대항력 제31회	이미 유효하게 성립한 권리관계를 제3자가 부인하는 경우 그 부인을 물리칠 수 있는 법률상의 권능을 말한다.
독점중개계약	특정 개업공인중개사에게 독점적으로 중개의뢰를 하는 계약형태로서 일단 중개계약이 체결되면 중개의뢰된 거래계약을 누가 성립시키든지에 관계없이 독점계약한 개업공인중개사가 그 중개보수를 받게 되는 계약을 말한다.
등록관청 제30 · 31회	공인중개사법령상 개업공인중개사의 중개사무소 소재지를 관할하는 시장 · 군수 · 구청장을 말한다. **기출확인** 1. 법인인 개업공인중개사는 등록관청에 신고하고 그 관할구역 외의 지역에 분사무소를 둘 수 있다. 제30회 2. 등록관청은 분사무소의 이전신고를 받은 때에는 지체 없이 그 분사무소의 이전 전 및 이전 후의 소재지를 관할하는 시장 · 군수 또는 구청장에게 이를 통보하여야 한다. 제31회
매수신청대리인 제25 · 28 · 29 · 31회	법률행위에 해당하는 입찰신청의 대리, 매수신청의 대리행위는 법원에 등록을 요하는 대리업 등록을 한 자를 매수신청대리인이라 한다.

기출확인

1. 공인중개사는 중개사무소 개설등록을 하지 않으면 매수신청대리인 등록을 할 수 없다. 제25회
2. 개업공인중개사는 매수신청대리에 관한 보수표와 보수에 대하여 위임인에게 위임계약 전에 설명해야 한다. 제25회

명인방법	독립하여 거래의 객체가 되는 수목의 집단과 미분리의 과실에 관한 물권변동에 대하여 관습법상 인정되는 공시방법을 말한다.
미성년자 제31회	제한능력자를 의미하며 만 19세 미만의 사람을 말한다.
민사중개 관련용어 상사중개	상행위 이외의 일반 개인간의 거래행위를 중개하는 것을 말하며, 부동산중개, 혼인의 알선, 직업의 알선 등이 포함된다.

ㅂ

반의사불벌죄	피해자가 그 처벌을 희망하지 않는다면 처벌을 할 수 없는 죄를 말한다.
벌금 제30 · 31회	범죄인에 대하여 일정한 금액의 지불의무를 강제적으로 부담하게 하는 것을 내용으로 하는 재산형을 말한다.
부동산 제31회	「부동산 거래신고 등에 관한 법률」상 용어인 부동산은 「민법」상 부동산이나 공인중개사법령상 중개대상물과 다르다. 이 법에서 사용하는 부동산은 오직 토지 또는 건축물을 의미한다.
부동산거래 신고 제25 · 26 · 28 · 29 · 31회	동산매매계약을 체결한 거래당사자가 거래계약체결일부터 60일 이내에 물건 소재지 관할 시 · 군 · 구에 실거래가 등을 신고하여야 하는 제도를 말한다.

기출확인

1. 거래당사자 중 일방이 국가인 경우, 국가가 부동산 거래계약의 신고를 해야 한다. 제28회
2. 지방자치단체가 개업공인중개사의 중개 없이 토지를 매수하는 경우 부동산거래계약신고서에 단독으로 서명 또는 날인하여 신고관청에 제출해야 한다. 제29회
3. 권리대상인 부동산 소재지를 관할하는 특별자치도 행정시의 시장은 부동산 거래신고의 신고관청이 된다. 제31회

□□□ 부동산거래정보망

제25 · 26 · 29 · 30 · 31회

개업공인중개사가 접수받은 부동산매물 및 매수정보를 온라인상으로 공개하여, 개업공인중개사 상호간 부동산매매 등에 관한 정보의 공개와 유통을 촉진시키는 제도를 말한다.

기출확인

1. 국토교통부장관은 부동산거래정보망을 설치 · 운영할 자를 지정할 수 있다. 제25 · 30회
2. 거래정보사업자는 지정받은 날부터 3월 이내에 부동산거래정보망의 이용 및 정보제공방법 등에 관한 운영규정을 정하여 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다. 제26 · 29회

□□□ 부동산 등

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」상 부동산 등이란 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리를 말한다.

□□□ 부동산등기부

부동산의 소유권을 취득하거나 저당권 등 제한물권 등을 설정받으려는 자를 위하여 부동산의 표시와 그에 관한 권리관계를 기재하는 공적 장부를 말한다.

□□□ 부동산명의신탁

당사자간의 명의신탁약정에 의하여 신탁자가 실질적으로는 그의 소유에 속하는 부동산의 등기명의를 실체적인 거래관계가 없는 수탁자에게 이전하여 두는 것을 말한다.

분묘기지권 제25 · 29 · 30회	타인의 토지에 분묘를 설치한 자가 그 분묘를 소유하기 위하여 그 묘지 부분의 타인 소유 토지를 사용하는 것을 내용으로 하는 지상권과 유사한 물권을 말한다. **기출확인** 1. 평장되어 있어 객관적으로 인식할 수 있는 외형을 갖추고 있지 아니한 경우, 분묘기지권이 인정되지 아니한다. 제25회 2. 분묘기지권이 성립하기 위해서는 그 내부에 시신이 안장되어 있고, 봉분 등 외부에서 분묘의 존재를 인식할 수 있는 형태를 갖추고 있어야 한다. 제29회 3. 아직 사망하지 않은 사람을 위한 장래의 묘소인 경우 분묘기지권이 인정되지 않는다. 제30회
불법행위	고의 또는 과실로 인한 위법한 행위로 타인에게 손해를 가하는 것을 말한다.

ㅅ

사업자단체	2 이상의 사업자(제조업, 서비스업 기타 사업을 행하는 자를 말한다. 사업자의 이익을 위한 행위를 하는 임원 · 종업원 · 대리인 기타의 자는 사업자단체에 관한 규정을 적용할 경우 사업자로 본다)가 공동의 이익을 증진할 목적으로 조직한 결합체 또는 그 연합체를 말한다.
사용자책임	어떤 사업을 위하여 타인을 사용하는 자는 피용자가 그 사업의 집행에 관하여 제3자에게 가한 불법행위로 인한 손해를 배상할 책임을 말한다.
사회법	국가가 공공복리 · 경제정의 실현을 위하여 사법영역에 개입하여 복리 · 복지국가의 기반 마련을 위한 제3의 법영역을 말한다.

상사중개 관련용어 민사중개	상인과 상인간의(일방이 상인인 경우를 포함) 상행위를 중개하는 것을 말한다.
선고유예 관련용어 집행유예	1년 이하의 징역이나 금고, 자격정지 또는 벌금의 형을 선고할 경우 형의 양정에 관한 사항(「형법」 제51조)을 참작하여 개전의 정상이 현저한 때에는 자격정지 이상의 형을 받은 전과가 없는 자에 한하여 그 선고를 유예하는 제도를 말한다.
셀링포인트 **(Selling Point)**	상품으로서의 부동산이 지니는 여러 특징 중 구매자에게 만족을 주는 특징을 의미하는 것으로, 판매소구점이라고도 한다.
소멸주의 관련용어 인수주의	압류채권자의 채권에 우선하는 채권에 관한 부동산의 부담을 경매절차에서 취급하는 방법에 있어서, 매각에 따라 그러한 부동산의 부담을 소멸시켜 깨끗한 부동산을 취득하도록 하는 입법주의를 말한다.
소속공인중개사 제26 · 27 · 28 · 29 · 30 · 31회	개업공인중개사에 소속된 공인중개사(개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자를 포함한다)로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자를 말한다. **기출확인** 1. 소속공인중개사를 고용한 경우, 그의 공인중개사자격증 원본도 당해 중개사무소 안의 보기 쉬운 곳에 게시해야 한다. 제28회 2. 개업공인중개사에 소속된 공인중개사로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자는 소속공인중개사이다. 제30회 3. 개업공인중개사가 폐업신고를 한 후 1년 이내에 소속공인중개사로 고용신고되는 경우, 그 소속공인중개사는 실무교육을 받지 않아도 된다. 제31회

순가중개계약	의뢰인이 개업공인중개사에게 미리 매도가격 또는 매입가격을 제시한 후 이를 초과하거나 미달되는 금액으로 물건이 거래된 경우에는 그 초과되거나 미달되는 금액을 개업공인중개사가 중개보수로 취득하게 하는 중개계약형태를 말한다.
양벌규정	소속공인중개사 · 중개보조원 또는 개업공인중개사인 법인의 사원 · 임원이 중개업무에 관하여 행정형벌에 해당하는 위반행위를 한 때에 그 행위자를 벌하는 것 외에 그 개업공인중개사에 대하여도 해당 조에 규정된 벌금형을 과할 수 있다는 원칙을 말한다.
에스크로우 (Escrow)	사전상 이 용어는 '제3자 예탁'을 의미한다. 즉, 일정 조건이 충족될 때까지 증권 따위를 양도인이나 채무자가 제3자에게 예탁하는 것을 말한다. 부동산에서의 에스크로우제도는 중립적인 제3자가 쌍방대리인의 자격으로 부동산거래에 관련된 대금(계약금, 중도금, 잔금 등)을 계약이 이행될 때까지 보관하는 제도이다.
우선변제권 제30 · 31회	후순위 권리 기타 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 수 있는 권리를 말한다.
유동적 무효	현재로서는 법률행위의 효력을 가지지 않지만 나중에 추인을 얻거나 허가 등을 받으면 그 법률행위가 행위시에 소급하여 유효로 되는 것을 말한다.
인과관계	발생된 결과를 행위자의 행위에 의한 것으로 귀속시키는 데에 필요로 하는 행위와 결과 사이의 관련 관계를 말한다.
인수주의 관련용어 소멸주의	압류채권자의 채권에 우선하는 채권에 관한 부동산의 부담을 경매절차에서 취급하는 방법에 있어서, 부동산의 부담을 매수인에게 그대로 인수시키는 입법주의를 말한다.

일반중개계약

제25 · 28 · 30 · 31회

중개의뢰인이 불특정 다수의 개업공인중개사에게 경쟁적으로 중개를 의뢰하는 중개계약형태를 말한다. 이는 우리나라에서 가장 일반적으로 이루어지는 중개계약 유형이다.

기출확인

1. 중개의뢰인은 개업공인중개사에게 거래예정가격을 기재한 일반 중개계약서의 작성을 요청할 수 있다. 제25회
2. 중개의뢰인은 동일한 내용의 일반중개계약을 다수의 개업공인중개사와 체결할 수 있다. 제28회

일신전속성

주체와 밀접한 관계가 있기 때문에 그 주체만이 향유하거나 행사할 수 있는 성질을 말한다.

입목

제31회

「입목에 관한 법률」에 의하여 1필의 토지 또는 1필의 토지 일부분에 부착되어 생립하고 있는 모든 종류의 수목집단은 소유자가 소유권보존등기를 하면 입목이 되고 이때부터 부동산으로 본다. 또한 「공인중개사법」에 의하여 중개대상물이 된다.

ㅈ

재량처분

일정한 범위 내에서 행정청의 판단의 여지가 허용되는 행정처분을 말한다.

재매각

제31회

매각허가결정의 확정 후 집행법원이 지정한 대금지급기한까지 매수인이 그 의무를 완전히 이행하지 아니한 경우에 법원이 직권으로 다시 실시하는 매각을 말한다.

기출확인

재매각절차에서는 전(前)의 매수인은 매수신청을 할 수 없으며 매수신청의 보증을 돌려 줄 것을 요구하지 못한다. 제31회

전속중개계약

제26 · 27 · 28 · 29 · 30 · 31회

중개의뢰인이 중개를 의뢰함에 있어서 특정한 개업공인중개사를 정하여 그 개업공인중개사에 한하여 당해 중개대상물을 중개하도록 하는 계약을 말한다.

기출확인

1. 당사자간에 다른 약정이 없는 한 전속중개계약의 유효기간은 3월로 한다. 제25회
2. 전속중개계약에 정하지 않은 사항에 대하여는 중개의뢰인과 개업공인중개사가 합의하여 별도로 정할 수 있다. 제26회
3. 특정한 개업공인중개사를 정하여 그 개업공인중개사에 한하여 중개대상물을 중개하도록 하는 계약이 전속중개계약이다. 제27회

정가중개계약

관련용어

정률중개계약

중개완성에 의한 거래가액이 변동되더라도 법정보수의 범위 내에서 중개계약에서 정한 일정액(정가)의 보수를 지급할 것을 약정하는 중개계약형태를 말한다.

정률중개계약

관련용어

정가중개계약

중개완성에 의한 거래가액에 대하여 법정보수의 범위 내에서 중개계약에서 정한 일정 비율(정률)의 보수를 지급할 것을 약정하는 중개계약형태를 말한다.

제3자를 위한 계약

계약당사자가 아닌 제3자에게 직접 법률효과를 귀속시킬 것을 목적으로 하는 계약을 말한다.

중개

제25 · 26 · 27 · 29 · 30 · 31회

법정중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매 · 교환 · 임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.

중개대상물

중개대상물에는 토지, 건축물 그 밖의 토지의 정착물과 그 밖에 대통령령으로 정하는 재산권과 물건이 있다.

기출확인

1. 법정지상권을 양도하는 행위를 알선하는 것은 중개에 해당한다. 제26회
2. 우연한 기회에 단 1회 임대차계약의 중개를 하고 보수를 받은 사실만으로는 중개를 업으로 한 것이라고 볼 수 없다. 제27회
3. 거래당사자간 지역권의 설정과 취득을 알선하는 행위는 중개에 해당한다. 제30회

중개계약

중개의뢰인의 의뢰를 개업공인중개사가 접수하는 것은 하나의 계약관계로 성립하는데, 이를 중개계약이라 한다.

중개보수

제26 · 28 · 29 · 31회

개업공인중개사가 중개업무에 관하여 중개의뢰인 쌍방으로부터 받는 소정의 보수를 말한다.

기출확인

1. 공인중개사 자격이 없는 자가 중개사무소 개설등록을 하지 아니한 채 부동산중개업을 하면서 거래당사자와 체결한 중개보수 지급약정은 무효이다. 제26회
2. 공인중개사법령에서 정한 한도를 초과하는 중개보수약정은 그 한도를 초과하는 범위 내에서 무효이다. 제28회
3. 주택의 중개보수는 국토교통부령으로 정하는 범위 안에서 시 · 도의 조례로 정하고, 주택 외의 중개대상물의 중개보수는 국토교통부령으로 정한다. 제31회

중개보조원

제25 · 26 · 27 · 28 · 30 · 31회

공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다.

기출확인

1. 중개보조원이 고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 다시 고용신고의 대상이 된 자는 시 · 도지사 또는 등록관청이 실시하는 직무교육을 받지 않아도 된다. 제25 · 26회
2. 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다. 제27 · 30회
3. 공인중개사의 자격이 취소된 후 3년이 지나지 아니한 자는 중개보조원이 될 수 없다. 제31회

□□□ 중개실무

개업공인중개사와 중개의뢰인간의 중개계약으로부터 중개행위에 의한 중개완성까지 개업공인중개사의 중개업무활동 일체를 말한다.

□□□ 중개업

제25 · 28 · 29 · 31회

다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다.

기출확인

1. 다른 법률에 의해 중개업을 할 수 있는 경우를 제외하고는 개업공인중개사의 종별에 관계없이 중개대상물의 범위가 같다. 제25회
2. 중개업이라 함은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다. 제29회
3. 중개업의 폐업신고는 수수료 납부사항이 아니다. 제31회

□□□ 중개활동

관련용어
클로우징 (Closing)

중개의뢰를 받은 중개대상물을 정확하게 조사 · 확인한 뒤 구매자를 찾아내어 확인 · 설명하면서 현장에 안내하고, AIDA의 원리를 활용하여 그의 구매의욕을 끌어낸 후 거래조건과 가격의 조정을 통하여 거래가 성립되도록 조력하는 일련의 절차를 말한다.

지시중개 (전시중개 · 보도중개)	부동산거래 성립을 중개의 완성으로 보는 것이 아니라 거래를 원하는 상대방에 대하여 단순히 자료를 전시하고 정보를 제공하거나 조언을 함으로써 중개가 완성되는 것을 말한다.
집행권원	국가는 강제집행이 보다 활발 · 신속하고 자유롭게 이루어질 수 있도록 권리를 정형화하여 누구라도 용이하게 인식할 수 있는 일정한 형식으로 표현하고, 집행기관은 이를 신뢰하고 진행할 수 있도록 하여야 하는데, 이러한 사법상 청구권의 표현형식을 집행권원이라고 한다.
집행유예 제31회 관련용어 선고유예	형의 선고는 하면서 정상을 참작하여 형의 집행을 일정기간 유예하고, 그 기간을 무사히 경과하면 형의 선고를 실효하게 하는 제도를 말한다.

ㅊ

차순위매수신고제도	매각기일에 최고가매수신고인 이외에 예비적으로 매수신고인 중 일정한 요건을 구비한 자(최고가매수신고인 이외의 입찰자 중 최고가매수신고액에서 매수신청보증금을 공제한 금액을 넘는 가격으로 응찰한 사람)를 차순위매수신고인으로 정하여 놓고, 만약 최고가매수신고인이 매각대금 지급기한까지 대금을 지급하지 않으면 재매각절차로 이행하지 않고 차순위매수신고인에게 매각을 허가하는 제도를 말한다.
참여중개 (매개중개)	거래당사자를 매개하여 당해 부동산거래를 성립시킴으로써 중개가 완성되는 것을 말한다.
청문 제31회	행정청이 결정을 하기에 앞서 그 결정의 당사자 또는 이해관계인으로 하여금 자기에게 유리한 증거를 제출하고 의견을 진술하게 함으로써 사실조사를 하는 절차를 말한다.

청약 · 승낙

일반적으로 계약의 체결에서 당사자의 합치하는 의사표시 중 먼저 행하여진 의사표시를 청약이라 하고, 그 청약에 대응하여 행하여진 의사표시를 승낙이라고 말한다.

ㅋ

클로우징 (Closing)

관련용어
중개활동

부동산 중개과정에서 가장 최종단계에 해당하며, 거래계약서에 서명 · 날인시키는 행위 또는 부동산 소유권을 현실적으로 이전시키는 행위를 말한다.

ㅌ

토지거래허가구역

제28 · 31회

국토교통부장관 또는 시 · 도지사가 국토의 이용 및 관리에 관한 계획의 원활한 수립과 집행, 합리적인 토지이용 등을 위하여 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가(地價)가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역으로서 5년 이내의 기간을 정하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 지정 · 공고한 지역을 말한다.

기출확인

1. 허가구역의 지정은 그 지정을 공고한 날부터 5일 후에 그 효력이 발생한다. 제28회
2. 자기의 거주용 주택용지로 이용할 목적으로 토지거래계약을 허가받은 자는 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우 외에는 토지취득일부터 2년간 그 토지를 허가받은 목적대로 이용해야 한다. 제28회
3. 시 · 도지사가 토지거래허가구역을 지정한 때에는 이를 공고하고 그 공고내용을 국토교통부장관, 시장 · 군수 또는 구청장에게 통지하여야 한다. 제31회

토지이용계획 확인서	지역 · 지구 등의 지정내용과 그 지역 · 지구 등 안에서의 행위제한내용이 기재되어 토지의 이용 및 도시계획시설 결정 여부 등을 알 수 있는 서류를 말한다.
ㅍ	
파산 제31회	채무자가 그 채무를 완제할 수 없을 때, 채무자의 총재산을 모든 채권자에게 공평하게 변제할 것을 목적으로 하는 재판상 절차를 말한다.
품위유지의무	일정한 직업 또는 직책을 담당하는 자가 그 직업이나 직책 등에 합당한 체면 · 위신을 손상하는 데 직접적인 영향이 있는 행위를 하지 아니하여야 할 의무를 말한다.
피성년후견인 관련용어 피한정후견인	질병, 장애, 노령 그 밖의 사유로 인한 정신적 제약으로 사무를 처리할 능력이 지속적으로 결여되어 가정법원으로부터 성년후견개시의 심판을 받은 자를 말한다.
피한정후견인 관련용어 피성년후견인	질병, 장애, 노령 그 밖의 사유로 인한 정신적 제약으로 사무를 처리할 능력이 부족하여 가정법원으로부터 한정후견개시의 심판을 받은 사람을 말한다.
ㅎ	
항고	판결 이외의 재판인 결정 등에 대하여 독립된 간이한 상소로서 상급법원에 대한 불복신청을 말한다.
행정벌 관련용어 행정처분	행정법상의 의무 위반에 대하여 일반통치권에 의거하여 과하는 제재로서의 벌을 말한다.

□□□ **행정처분** 관련용어 행정벌	행정청이 행하는 구체적 사실에 관한 법집행으로서의 공권력의 행사 또는 그 거부와 그 밖에 이에 준하는 행정작용을 말한다.
□□□ **확인 · 설명 의무** 제25 · 26 · 27 · 28 · 30 · 31회	개업공인중개사가 중개의뢰인에게 중개대상물에 관한 사항을 조사하고 확인하여 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실하고 정확하게 설명하여야 하는 의무를 말한다. **기출확인** 1. 확인 · 설명서에는 개업공인중개사가 서명 및 날인하되, 당해 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우에는 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인해야 한다. 제25 · 26회 2. 시장 · 학교와의 근접성 등 중개대상물의 입지조건은 개업공인중개사가 확인 · 설명해야 하는 사항에 해당한다. 제28회 3. 개업공인중개사가 성실 · 정확하게 중개대상물의 확인 · 설명을 하지 않은 경우 과태료 처분사유에 해당한다. 제31회

2차 부동산공법

ㄱ

간선시설(幹線施設)
제31회

도로 · 상하수도 · 전기시설 · 가스시설 · 통신시설 및 지역난방시설 등 주택단지(둘 이상의 주택단지를 동시에 개발하는 경우에는 각각의 주택단지를 말한다) 안의 기간시설을 그 주택단지 밖에 있는 같은 종류의 기간시설에 연결시키는 시설을 말한다. 다만, 가스시설 · 통신시설 및 지역난방시설의 경우에는 주택단지 안의 기간시설을 포함한다.

개발밀도관리구역

주거 · 상업 · 공업지역에서 개발로 인하여 기반시설(도로, 상 · 하수도, 학교)이 부족할 것으로 예상되나 기반시설을 설치하기 곤란한 지역을 대상으로 건폐율이나 용적률을 강화하여 적용하기 위하여 지정하는 구역을 말한다.

거실

건축물 안에서 거주, 집무, 작업, 집회, 오락, 그 밖에 이와 유사한 목적을 위하여 사용되는 방을 말한다.

건강친화형 주택

건강하고 쾌적한 실내환경의 조성을 위하여 실내공기의 오염물질 등을 최소화할 수 있도록 대통령령으로 정하는 기준에 따라 건설된 주택을 말한다.

건축
제31회

건축물을 신축 · 증축 · 개축 · 재축(再築)하거나 건축물을 이전하는 것을 말한다.

건축의 종류

신축	건축물이 없는 대지(기존 건축물이 해체되거나 멸실된 대지를 포함한다)에 새로 건축물을 축조(築造)하는 것(부속 건축물만 있는 대지에 새로 주된 건축물을 축조하는 것을 포함하되, 개축 또는 재축하는 것은 제외한다)을 말한다.
증축	기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것을 말한다.
개축	기존 건축물의 전부 또는 일부[내력벽 · 기둥 · 보 · 지붕틀(한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외한다) 중 셋 이상이 포함되는 경우를 말한다]를 해체하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것을 말한다.
재축	건축물이 천재지변이나 그 밖의 재해(災害)로 멸실된 경우 그 대지에 다시 축조하는 것을 말한다.
이전	건축물의 주요구조부를 해체하지 않고 같은 대지의 다른 위치로 옮기는 것을 말한다.

기출확인

건축물을 이전하는 것은 "건축"에 해당한다. 제31회

□□□ **건축물** 제31회

토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소 · 공연장 · 점포 · 차고 · 창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

기출확인

「건축법」 상 건축물의 높이 제한 규정을 적용할 때, 건축물의 1층 전체에 필로티가 설치되어 있는 경우 건축물의 높이는 필로티의 층고를 제외하고 산정한다. 제31회

건축물의 용도

제31회

건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태별로 묶어 분류한 것으로 29개의 용도로 구분된다.

용도분류

1. 단독주택
2. 공동주택
3. 제1종 근린생활시설
4. 제2종 근린생활시설
5. 문화 및 집회시설
6. 종교시설
7. 판매시설
8. 운수시설
9. 의료시설
10. 교육연구시설
11. 노유자(老幼者)시설
12. 수련시설
13. 운동시설
14. 업무시설
15. 숙박시설
16. 위락(慰樂)시설
17. 공장
18. 창고시설
19. 위험물저장 및 처리시설
20. 자동차 관련 시설
21. 동물 및 식물 관련 시설
22. 자원순환 관련 시설
23. 교정(矯正) 및 군사시설
24. 방송통신시설
25. 발전시설
26. 묘지 관련 시설
27. 관광휴게시설
28. 장례시설
29. 야영장시설

건축물의 유지 · 관리

건축물의 소유자나 관리자가 사용 승인된 건축물의 대지 · 구조 · 설비 및 용도 등을 지속적으로 유지하기 위하여 건축물이 멸실될 때까지 관리하는 행위를 말한다.

건축설비

건축물에 설치하는 전기 · 전화 설비, 초고속 정보통신 설비, 지능형 홈네트워크 설비, 가스 · 급수 · 배수(配水) · 배수(排水) · 환기 · 난방 · 냉방 · 소화(消火) · 배연(排煙) 및 오물처리의 설비, 굴뚝, 승강기, 피뢰침, 국기 게양대, 공동시청 안테나, 유선방송 수신시설, 우편함, 저수조(貯水槽), 방범시설, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 설비를 말한다.

건축주	건축물의 건축 · 대수선 · 용도변경, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조에 관한 공사를 발주하거나 현장 관리인을 두어 스스로 그 공사를 하는 자를 말한다.
건폐율 제31회 **관련용어** 용적률	대지면적에 대한 건축면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다. 건폐율은 건축물의 수평규모를 규제하여 건축물의 일조 · 채광 · 통풍과 화재나 비상시에 소화 · 피난 등을 위하여 필요한 공지(空地)를 확보하기 위한 것이다. $$건폐율(\%) = \frac{건축면적}{대지면적} \times 100$$ **기출확인** 계획관리지역에서 경관계획을 포함하는 성장관리방안을 수립한 경우에는 50퍼센트 이하의 범위에서 조례로 건폐율을 정할 수 있다. 제31회
결합건축	용적률을 개별 대지마다 적용하지 않고, 2개 이상의 대지를 대상으로 통합적용하여 건축물을 건축하는 것을 말한다.
고층건축물 등	① 고층건축물: 층수가 30층 이상이거나 높이가 120m 이상인 건축물을 말한다. ② 초고층건축물: 층수가 50층 이상이거나 높이가 200m 이상인 건축물을 말한다. ③ 준초고층건축물: 고층건축물 중 초고층건축물이 아닌 것을 말한다.

공공시설	도로 · 공원 · 철도 · 수도, 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공용 시설을 말한다. ① 항만 · 공항, 광장 · 녹지 · 공공공지, 공동구, 하천 · 유수지 · 방화설비 · 방풍설비 · 방수설비 · 사방설비 · 방조설비, 하수도, 구거 ② 행정청이 설치하는 시설로서 주차장, 저수지 및 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 시설
공공택지	다음의 어느 하나에 해당하는 공공사업에 의하여 개발 · 조성되는 공동주택이 건설되는 용지를 말한다. ① 국민주택건설사업 또는 대지조성사업(국가 · 지방자치단체 · 한국토지주택공사 및 지방공사인 사업주체가 토지 등을 수용 또는 사용하여 국민주택을 건설하거나 국민주택을 건설하기 위한 대지를 조성하는 경우) ② 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업(다만, 주택건설 등 사업자가 활용하는 택지는 제외한다) ③ 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업 ④ 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택지구조성사업 ⑤ 「도시개발법」에 따른 도시개발사업(공공사업시행자가 수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업과 혼용방식 중 수용 또는 사용의 방식이 적용되는 구역에서 시행하는 사업만 해당한다) 등

공구	하나의 주택단지에서 대통령령으로 정하는 다음의 기준에 따라 둘 이상으로 구분되는 일단의 구역으로, 착공신고 및 사용검사를 별도로 수행할 수 있는 구역을 말한다. ① 다음의 어느 하나에 해당하는 시설을 설치하거나 공간을 조성하여 6m 이상의 너비로 공구간 경계를 설정할 것: 주택단지 안의 도로, 지상에 설치되는 부설주차장, 옹벽 또는 축대 등 ② 공구별 세대수는 300세대 이상으로 할 것
공동구 제31회	전기 · 가스 · 수도 등의 공급설비, 통신시설, 하수도시설 등 지하매설물을 공동 수용함으로써 미관의 개선, 도로구조의 보전 및 교통의 원활한 소통을 위하여 지하에 설치하는 시설물을 말한다.
공동이용시설 제31회	주민이 공동으로 사용하는 놀이터 · 마을회관 · 공동작업장, 그 밖에 대통령령으로 정하는 다음의 시설을 말한다. ① 공동으로 사용하는 구판장 · 세탁장 · 화장실 및 수도 ② 탁아소 · 어린이집 · 경로당 등 노유자시설 등
공사감리자 제31회	자기의 책임(보조자의 도움을 받는 경우를 포함한다)으로 「건축법」이 정하는 바에 따라 건축물, 건축설비 또는 공작물이 설계도서의 내용대로 시공되는지를 확인하고, 품질관리 · 공사관리 · 안전관리 등에 대하여 지도 · 감독하는 자를 말한다. **기출확인** ✓ 공사감리자는 필요하다고 인정하면 공사시공자에게 상세시공도면을 작성하도록 요청할 수 있다. 제31회
관계전문기술자	건축물의 구조 · 설비 등 건축물과 관련된 전문기술자격을 보유하고 설계와 공사감리에 참여하여 설계자 및 공사감리자와 협력하는 자를 말한다.

□□□ **광역도시계획**

제31회

관련용어
국가계획,
도시·군계획

광역계획권의 장기발전방향을 제시하는 계획을 말한다.

기출확인

도지사는 시장 또는 군수가 협의를 거쳐 요청하는 경우에는 단독으로 광역도시계획을 수립할 수 있다. 제31회

□□□ **광역시설**

기반시설 중 광역적인 정비체계가 필요한 다음의 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

① 둘 이상의 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 관할 구역에 걸쳐 있는 시설: 도로 · 철도 · 운하 · 광장 등

② 둘 이상의 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군이 공동으로 이용하는 시설: 항만 · 공항 · 자동차정류장 · 공원 등

□□□ **국가계획**

관련용어
광역도시계획,
도시·군계획

중앙행정기관이 법률에 따라 수립하거나 국가의 정책적인 목적을 이루기 위하여 수립하는 계획 중 도시 · 군기본계획의 내용이나 도시 · 군관리계획으로 결정해야 할 사항이 포함된 계획을 말한다.

□□□ **국민주택**

제31회

관련용어
민영주택

다음의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 국민주택규모 이하인 주택을 말한다.

① 국가 · 지방자치단체, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사가 건설하는 주택

② 국가 · 지방자치단체의 재정 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택

기출확인

주택도시기금으로부터 자금을 지원받아 건설되는 1세대당 주거전용면적 84제곱미터인 주택은 "국민주택"에 해당한다. 제31회

국민주택규모	주거의 용도로만 쓰이는 면적이 1호(戶) 또는 1세대당 85m^2 이하인 주택(「수도권정비계획법」에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100m^2 이하인 주택을 말한다)을 말한다.
기반시설 제31회	다음의 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다. ① 교통시설: 도로 · 철도 · 항만 · 공항 · 주차장 등 ② 공간시설: 광장 · 공원 · 녹지 등 ③ 유통 · 공급시설: 유통업무설비, 수도 · 전기 · 가스공급설비, 방송 · 통신시설, 공동구 등 ④ 공공 · 문화체육시설: 학교 · 공공청사 · 문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 ⑤ 방재시설: 하천 · 유수지(遊水池) · 방화설비 등 ⑥ 보건위생시설: 장사시설 등 ⑦ 환경기초시설: 하수도, 폐기물처리 및 재활용시설, 빗물저장 및 이용시설 등
기반시설부담구역 제31회	개발밀도관리구역 외의 지역으로서 개발로 인하여 도로, 공원, 녹지 등 대통령령으로 정하는 기반시설의 설치가 필요한 지역을 대상으로 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보하게 하기 위하여 지정 · 고시하는 구역을 말한다. **기출확인** 기반시설부담구역에서 기반시설설치비용의 부과대상인 건축행위는 제2조 제20호에 따른 시설로서 200제곱미터(기존 건축물의 연면적을 포함한다)를 초과하는 건축물의 신축 · 증축 행위로 한다. 제31회

기반시설설치비용 제31회	단독주택 및 숙박시설 등 대통령령으로 정하는 시설의 신 · 증축 행위로 인하여 유발되는 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보하기 위하여 부과 · 징수하는 금액을 말한다.
내화구조(耐火構造)	화재에 견딜 수 있는 성능을 가진 구조로서 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합한 구조를 말한다.
노후 · 불량건축물	다음의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다. ① 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴, 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물 ② 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계 · 시공으로 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물 ③ 다음의 요건을 모두 충족하는 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 도 · 특별자치도 또는 「지방자치법」에 따른 서울특별시 · 광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시로 정하는 건축물 • 주변 토지의 이용 상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 위치할 것 • 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 건설에 드는 비용과 비교하여 효용의 현저한 증가가 예상될 것 ④ 도시미관을 저해하거나 노후화된 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시 · 도조례로 정하는 건축물
농업경영 제31회	농업인이나 농업법인이 자기의 계산과 책임으로 농업을 영위하는 것을 말한다.

자경과 위탁경영

자경	농업인이 그 소유 농지에서 농작물 경작 또는 다년생식물 재배에 상시 종사하거나 농작업(農作業)의 2분의 1 이상을 자기의 노동력으로 경작 또는 재배하는 것과 농업법인이 그 소유 농지에서 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 것을 말한다.
위탁경영	농지 소유자가 타인에게 일정한 보수를 지급하기로 약정하고 농작업의 전부 또는 일부를 위탁하여 행하는 농업경영을 말한다.

기출확인

1. 60세 이상 농업인은 자신이 거주하는 시 · 군에 있는 소유 농지 중에서 자기의 농업경영에 이용한 기간이 5년이 넘은 농지를 임대할 수 있다. 제31회
2. 농지를 임차한 임차인이 그 농지를 정당한 사유 없이 농업경영에 사용하지 아니할 때에는 시장 · 군수 · 구청장은 임대차의 종료를 명할 수 있다. 제31회

□□□ **농업법인**

「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」에 따라 설립된 영농조합법인과 같은 법에 따라 설립되고 업무집행권을 가진 자 중 3분의 1 이상이 농업인인 농업회사법인을 말한다.

□□□ **농업인**

제31회

농업에 종사하는 개인으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

① 1천m^2 이상의 농지에서 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하거나 1년 중 90일 이상 농업에 종사하는 자

② 농지에 330m^2 이상의 고정식온실 · 버섯재배사 · 비닐하우스, 그 밖의 농림축산식품부령으로 정하는 농업생산에 필요한 시설을 설치하여 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하는 자

③ 대가축 2두, 중가축 10두, 소가축 100두, 가금(家禽: 집에서 기르는 날짐승) 1천수 또는 꿀벌 10군 이상을 사육하거나 1년 중 120일 이상 축산업에 종사하는 자

④ 농업경영을 통한 농산물의 연간 판매액이 120만원 이상인 자

□ 농지 제30 · 31회

다음의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다.

① 전 · 답, 과수원, 그 밖에 법적 지목(地目)을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 다음의 어느 하나에 해당하는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지

- 목초 · 종묘 · 인삼 · 약초 · 잔디 및 조림용 묘목
- 과수 · 뽕나무 · 유실수 그 밖의 생육기간이 2년 이상인 식물
- 조경 또는 관상용 수목과 그 묘목(조경목적으로 식재한 것을 제외한다)

② 농지의 개량시설로서 유지(溜池: 웅덩이), 양 · 배수시설, 수로, 농로, 제방 등 어느 하나에 해당하는 시설의 부지

③ 농지에 설치하는 농축산물 생산시설로서 고정식온실 · 버섯재배사 및 비닐하우스, 축사 · 곤충사육사, 간이퇴비장, 농막 등 어느 하나에 해당하는 시설의 부지

기출확인

임대차계약은 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 농지 소재지를 관할하는 시 · 구 · 읍 · 면의 장의 확인을 받고, 해당 농지를 인도받은 경우에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다. 제31회

□ 농지의 전용 □

농지를 농작물의 경작이나 다년생식물의 재배 등 농업생산 또는 대통령령으로 정하는 농지개량 외의 용도로 사용하는 것을 말한다. 다만, 농지의 개량시설과 농축산물 생산시설의 부지로 사용하는 경우에는 전용(轉用)으로 보지 아니한다.

ㄷ

□ 다중이용 건축물

다음의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

① 다음의 어느 하나에 해당하는 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천m^2 이상인 건축물

- 문화 및 집회시설(동물원 및 식물원은 제외한다)
- 종교시설
- 판매시설
- 운수시설 중 여객용 시설
- 의료시설 중 종합병원
- 숙박시설 중 관광숙박시설

② 16층 이상인 건축물

□ 대수선

제31회

건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선 · 변경하거나 증설하는 다음의 어느 하나에 해당하는 것으로서 증축 · 개축 또는 재축에 해당하지 않는 것을 말한다.

① 내력벽을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30m^2 이상 수선 또는 변경하는 것

② 기둥을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것

③ 보를 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것

④ 지붕틀(한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외한다)을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것

⑤ 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것

⑥ 주계단 · 피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것

⑦ 다가구주택의 가구간 경계벽 또는 다세대주택의 세대간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것

⑧ 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료를 증설 또는 해체하거나 벽면적 30m^2 이상 수선 또는 변경하는 것

대지

제31회

「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 각 필지(筆地)로 나눈 토지를 말한다. 다만, 대통령령으로 정하는 토지는 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 하나 이상의 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있다.

기출확인

정비사업의 시행으로 조성된 대지 및 건축물은 관리처분계획에 따라 처분 또는 관리하여야 한다. 제31회

도로

제31회

보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4m 이상의 도로(지형적으로 자동차 통행이 불가능한 경우와 막다른 도로의 경우에는 대통령령으로 정하는 구조와 너비의 도로)로서 다음의 어느 하나에 해당하는 도로나 그 예정도로를 말한다.

① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도로법」, 「사도법」, 그 밖의 관계 법령에 따라 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 도로

② 건축허가 또는 신고시에 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 도지사 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장이 위치를 지정하여 공고한 도로

도시개발구역

제31회

도시개발사업을 시행하기 위하여 지정 · 고시된 구역을 말한다.

기출확인

지정권자가 시행자가 아닌 경우 도시개발구역의 통신시설의 설치는 특별한 사유가 없으면 준공검사 신청일까지 끝내야 한다. 제31회

도시개발사업

제31회

도시개발구역에서 주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업을 말한다.

도시개발사업방식의 종류

수용방식	계획적이고 체계적인 도시개발 등 집단적인 조성과 공급이 필요한 경우
환지방식	다음의 어느 하나에 해당하는 경우 ① 대지로서의 효용증진과 공공시설의 정비를 위하여 토지의 교환 · 분합, 그 밖의 구획변경, 지목 또는 형질의 변경이나 공공시설의 설치 · 변경이 필요한 경우 ② 도시개발사업을 시행하는 지역의 지가가 인근의 다른 지역에 비하여 현저히 높아 수용 또는 사용방식으로 시행하는 것이 어려운 경우
혼용방식	도시개발구역으로 지정하려는 지역이 부분적으로 환지방식과 수용 또는 사용방식에 해당하는 경우 ① 분할 혼용방식: 수용 또는 사용 방식이 적용되는 지역과 환지 방식이 적용되는 지역을 사업시행지구별로 분할하여 시행하는 방식 ② 미분할 혼용방식: 사업시행지구를 분할하지 않고 수용 또는 사용 방식과 환지 방식을 혼용하여 시행하는 방식

기출확인

시행자는 체비지의 용도로 환지 예정지가 지정된 경우에는 도시개발사업에 드는 비용을 충당하기 위하여 이를 처분할 수 있다. 제31회

□ 도시개발채권

지방자치단체의 장(시 · 도지사)이 도시개발사업 또는 도시 · 군계획시설사업에 필요한 자금을 조달하기 위하여 발행하는 채권을 말한다.

□□□ 도시 · 군계획

제31회

관련용어

국가계획,
광역도시계획

특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군(광역시의 관할 구역에 있는 군은 제외한다)의 관할 구역에 대하여 수립하는 공간구조와 발전방향에 대한 계획으로서 도시 · 군기본계획과 도시 · 군관리계획으로 구분한다.

도시 · 군계획의 종류

도시 · 군 기본계획	특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 관할 구역에 대하여 기본적인 공간구조와 장기 발전방향을 제시하는 종합계획으로서 도시 · 군관리계획 수립의 지침이 되는 계획을 말한다.
도시 · 군 관리계획	특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 개발 · 정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지 이용, 교통, 환경, 경관, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 복지, 안보, 문화 등에 관한 다음의 계획을 말한다. ① 용도지역 · 용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획 ② 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역(市街化調整區域), 수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획 ③ 기반시설의 설치 · 정비 또는 개량에 관한 계획 ④ 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획 ⑤ 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획 ⑥ 입지규제최소구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 입지규제최소구역계획

□□□ 도시 · 군계획 사업

도시 · 군관리계획을 시행하기 위한 ① 도시 · 군계획시설사업, ② 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 및 ③ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업을 말한다.

□□□ 도시 · 군계획 사업 시행자

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 또는 다른 법률에 따라 도시 · 군계획사업을 하는 자를 말한다.

도시 · 군계획 시설 제31회	기반시설 중 도시 · 군관리계획으로 결정된 시설을 말한다.
도시 · 군계획 시설사업	도시 · 군계획시설을 설치 · 정비 또는 개량하는 사업을 말한다.
도시형 생활 주택	300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 건설하는 ① 원룸형 주택, ② 단지형 연립주택 및 ③ 단지형 다세대주택을 말한다.
ㄹ	
리모델링 제31회	건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다. ① 대수선(大修繕) ② 사용검사일 또는 「건축법」에 따른 사용승인일부터 15년이 지난 공동주택을 각 세대의 주거전용면적의 30% 이내(세대의 주거전용면적이 85m^2 미만인 경우에는 40% 이내)에서 증축하는 행위. 이 경우 공동주택의 기능 향상 등을 위하여 공용부분에 대하여도 별도로 증축할 수 있다. ③ 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15% 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위(다만, 수직으로 증축하는 행위는 다음 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.) • 최대 3개 층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축할 것 • 수직증축형 리모델링의 대상이 되는 기존 건축물의 신축 당시 구조도를 보유하고 있을 것

기출확인

공동주택의 입주자가 공동주택을 리모델링하려고 하는 경우에는 시장 · 군수 · 구청장의 허가를 받아야 한다. 제31회

□□ 리모델링 기본계획

세대수 증가형 리모델링으로 인한 도시과밀, 이주수요 집중 등을 체계적으로 관리하기 위하여 수립하는 계획을 말한다.

ㅁ

□□□ 민영주택

관련용어
국민주택

국민주택을 제외한 주택을 말한다.

ㅂ

□□ 발코니

□ 제31회

건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적(附加的)으로 설치되는 공간을 말한다. 이 경우 주택에 설치되는 발코니로서 국토교통부장관이 정하는 기준에 적합한 발코니는 필요에 따라 거실 · 침실 · 창고 등의 용도로 사용할 수 있다.

기출확인

부동산거래계약 신고서의 물건별 거래가격란에 발코니 확장 등 선택비용에 대한 기재란은 없다. 제31회

□□ 복리시설

□ 제31회

주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 다음의 공동시설을 말한다.

① 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당

② 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위하여 대통령령으로 정하는 공동시설

부대시설

제31회

주택에 딸린 다음의 시설 또는 설비를 말한다.

① 주차장, 관리사무소, 담장 및 주택단지 안의 도로

② 「건축법」에 따른 건축설비

③ 이에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설 또는 설비

불연재료 (不燃材料)

불에 타지 않는 성질을 가진 재료로서 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합한 재료를 말한다.

ㅅ

사업주체

제31회

주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 다음의 자를 말한다.

① 국가 · 지방자치단체

② 한국토지주택공사 또는 지방공사

③ 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자

④ 그 밖에 「주택법」에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자

기출확인

지방공사가 사업주체인 경우 건축물의 설계와 용도별 위치를 변경하지 아니하는 범위에서의 건축물의 배치조정은 사업계획변경승인을 받지 않아도 된다. 제31회

설계도서

제31회

건축물의 건축 등에 관한 공사용 도면, 구조 계산서, 시방서(示方書), 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공사에 필요한 서류를 말한다.

기출확인

설계도서가 해당 지형 등에 적합한지에 대한 확인은 감리자의 업무에 해당한다. 제31회

□ **설계자**	자기의 책임(보조자의 도움을 받는 경우를 포함한다)으로 설계도서를 작성하고 그 설계도서에서 의도하는 바를 해설하며, 지도하고 자문에 응하는 자를 말한다.
□ **세대구분형 공동주택**	공동주택의 주택 내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활이 가능한 구조로 하되, 그 구분된 공간의 일부를 구분소유할 수 없는 주택으로서 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 공동주택을 말한다.
□ **실내건축**	건축물의 실내를 안전하고 쾌적하며 효율적으로 사용하기 위하여 내부 공간을 칸막이로 구획하거나 벽지, 천장재, 바닥재, 유리 등 다음의 재료를 설치하는 것을 말한다. ① 벽, 천장, 바닥 및 반자틀의 재료 ② 실내에 설치하는 난간, 창호 및 출입문의 재료 ③ 실내에 설치하는 전기 · 가스 · 급수(給水), 배수(排水) · 환기 시설의 재료 ④ 실내에 설치하는 충돌 · 끼임 등 사용자의 안전사고 방지를 위한 시설의 재료
ㅇ	
□ **에너지절약형 친환경주택**	저에너지 건물 조성기술 등 대통령령으로 정하는 기술을 이용하여 에너지 사용량을 절감하거나 이산화탄소 배출량을 저감할 수 있도록 건설된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.
□ **용도구역**	토지의 이용 및 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 등에 대한 용도지역 및 용도지구의 제한을 강화하거나 완화하여 따로 정함으로써 시가지의 무질서한 확산방지, 계획적이고 단계적인 토지이용의 도모, 토지이용의 종합적 조정 · 관리 등을 위하여 도시 · 군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.

1. 개발제한구역
2. 도시자연공원구역
3. 시가화조정구역
4. 수산자원보호구역
5. 입지규제최소구역

용도지구

제30 · 31회

토지의 이용 및 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 등에 대한 용도지역의 제한을 강화하거나 완화하여 적용함으로써 용도지역의 기능을 증진시키고 경관 · 안전 등을 도모하기 위하여 도시 · 군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.

1. 경관지구
2. 고도지구
3. 방화지구
4. 방재지구
5. 보호지구
6. 취락지구
7. 개발진흥지구
8. 특정용도제한지구
9. 복합용도지구
10. 그 밖에 대통령령으로 정하는 지구

용도지역

토지의 이용 및 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적 · 효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 서로 중복되지 않게 도시 · 군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.

1. 도시지역: 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역
2. 관리지역: 보전관리지역, 생산관리지역, 계획관리지역
3. 농림지역
4. 자연환경보전지역

용적률

제31회

관련용어

건폐율

대지면적에 대한 연면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다. 용적률은 건축물의 입체적인 총규모를 규제하여 토지의 고도이용과 도시공간의 합리적 이용 및 쾌적한 도시의 환경을 조성하려는 것이며, 건폐율과 결합하여 건축물의 층수나 높이까지도 간접적으로 제한하게 된다.

$$용적률(\%) = \frac{건축연면적}{대지면적} \times 100$$

임대주택

임대를 목적으로 하는 주택으로서, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택과 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택으로 구분한다.

입지규제최소구역계획 제31회

입지규제최소구역에서의 토지의 이용 및 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 등의 제한에 관한 사항 등 입지규제최소구역의 관리에 필요한 사항을 정하기 위하여 수립하는 도시 · 군관리계획을 말한다.

기출확인

1. 도시 · 군관리계획의 결정권자는 도시 · 군기본계획에 따른 도심 · 부도심 또는 생활권의 중심지역과 그 주변지역의 전부 또는 일부를 입지규제최소구역으로 지정할 수 있다. 제31회
2. 입지규제최소구역에 대하여는 「주차장법」에 따른 부설주차장의 설치에 관한 규정을 적용하지 아니할 수 있다. 제31회

ㅈ

정관 등

① 조합의 정관, ② 사업시행자인 토지등소유자가 자치적으로 정한 규약, ③ 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장, 토지주택공사 등 또는 신탁업자가 작성한 시행규정을 말한다.

정비구역

제31회

정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 지정 · 고시된 구역을 말한다.

기출확인

재건축사업의 추진위원회가 조합을 설립하려는 경우 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함된 때에는 주택단지가 아닌 지역의 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다. 제31회

정비기반시설

제31회

도로 · 상하수도 · 공원 · 공용주차장 · 공동구(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 공동구를 말한다), 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열 · 가스 등의 공급시설로서 대통령령으로 정하는 다음의 시설을 말한다.

① 녹지

② 하천

③ 공공공지

④ 광장

⑤ 소방용수시설

⑥ 비상대피시설

⑦ 가스공급시설, 지역난방시설 등

정비사업

제30 · 31회

「도시 및 주거환경정비법」에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음의 사업을 말한다.

주거환경 개선사업	도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후 · 불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전 · 정비 · 개량하기 위한 사업
재개발 사업	정비기반시설이 열악하고 노후 · 불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역 · 공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업
재건축 사업	정비기반시설은 양호하나 노후 · 불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업

기출확인

1. 정비사업의 시행으로 조성된 대지 및 건축물은 관리처분계획에 따라 처분 또는 관리하여야 한다. 제31회
2. 사업시행자는 정비사업의 시행으로 건설된 건축물을 관리처분계획에 따라 토지등소유자에게 공급하여야 한다. 제31회
3. 정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 해당 정비사업에 관한 공사가 전부완료되기 전이라도 완공된 부분은 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 분양받을 자에게 소유권을 이전할 수 있다. 제31회

□□□ 주요구조부

내력벽(耐力壁), 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단(主階段)을 말한다. 다만, 사이 기둥, 최하층 바닥, 작은 보, 차양, 옥외 계단, 그 밖에 이와 유사한 것으로 건축물의 구조상 중요하지 아니한 부분은 제외한다.

주택

제31회

세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분한다.

단독주택

1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 다음과 같다.

① 단독주택

② 다중주택

③ 다세대주택

공동주택

건축물의 벽 · 복도 · 계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 다음과 같다.

① 아파트: 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택

② 연립주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660m²를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택

③ 다세대주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660m² 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)

기출확인

주택의 중개보수는 국토교통부령으로 정하는 범위 안에서 시 · 도의 조례로 정하고, 주택 외의 중개대상물의 중개보수는 국토교통부령으로 정한다. 제31회

□□□ 주택단지

제30 · 31회

주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단(一團)의 토지를 말한다. 다만, 다음의 시설로 분리된 토지는 각각 별개의 주택단지로 본다.

① 철도 · 고속도로 · 자동차전용도로

② 폭 20m 이상인 일반도로

③ 폭 8m 이상인 도시계획예정도로 등

기출확인

재건축사업의 추진위원회가 조합을 설립하려는 경우 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함된 때에는 주택단지가 아닌 지역의 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다. 제31회

□□□ 주택조합

제31회

많은 수의 구성원이 사업계획의 승인을 받아 주택을 마련하거나 리모델링하기 위하여 결성하는 다음의 조합을 말한다.

주택조합의 종류

지역주택조합	다음 구분에 따른 지역에 거주하는 주민이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합 ① 서울특별시 · 인천광역시 및 경기도 ② 대전광역시 · 충청남도 및 세종특별자치시 ③ 충청북도 ④ 광주광역시 및 전라남도 ⑤ 전라북도 ⑥ 대구광역시 및 경상북도 ⑦ 부산광역시 · 울산광역시 및 경상남도 ⑧ 강원도 ⑨ 제주특별자치도
직장주택조합	같은 직장의 근로자가 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합
리모델링주택조합	공동주택의 소유자가 그 주택을 리모델링하기 위하여 설립한 조합

준주택 제31회

주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용 가능한 시설 등을 말하며, 그 범위와 종류는 ① 기숙사, ② 다중생활시설, ③ 노인복지주택 및 ④ 오피스텔이 있다.

지구단위계획 제30 · 31회

도시 · 군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적 · 계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시 · 군관리계획을 말한다.

기출확인

시 · 도지사가 지구단위계획을 결정하려면 「건축법」에 따라 시 · 도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다. 제31회

지하층 제31회

건축물의 바닥이 지표면 아래에 있는 층으로서 바닥에서 지표면까지 평균높이가 해당 층 높이의 2분의 1 이상인 것을 말한다.

E

토지등소유자 제31회

① 주거환경개선사업 및 재개발사업의 경우에는 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자, ② 재건축사업의 경우에는 정비구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자를 말한다.

기출확인

1. 토지등소유자가 시장 · 군수등 또는 토지주택공사등의 사업시행을 원하는 경우에는 정비구역 지정 · 고시 후 주민대표회의를 구성하여야 한다. 제31회
2. 주민대표회의는 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아 구성한다. 제31회

토지임대부 분양주택

토지의 소유권은 사업계획의 승인을 받아 토지임대부 분양주택 건설사업을 시행하는 자가 가지고, 건축물 및 복리시설(福利施設) 등에 대한 소유권은 주택을 분양받은 자가 가지는 주택을 말한다.

특별건축구역

조화롭고 창의적인 건축물의 건축을 통하여 도시경관의 창출, 건설기술 수준향상 및 건축 관련 제도개선을 도모하기 위하여 이 법 또는 관계 법령에 따라 일부 규정을 적용하지 아니하거나 완화 또는 통합하여 적용할 수 있도록 특별히 지정하는 구역을 말한다.

□ 특수구조 □□ 건축물	다음의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다. ① 한쪽 끝은 고정되고 다른 끝은 지지(支持)되지 아니한 구조로 된 보 · 차양 등이 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 기둥을 말한다)의 중심선으로부터 3m 이상 돌출된 건축물 ② 기둥과 기둥 사이의 거리(기둥의 중심선 사이의 거리를 말하며, 기둥이 없는 경우에는 내력벽과 내력벽의 중심선 사이의 거리를 말한다)가 20m 이상인 건축물 ③ 특수한 설계 · 시공 · 공법 등이 필요한 건축물로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 구조로 된 건축물

2차 부동산공시법령

ㄱ

가등기

제26 · 27 · 28 · 29 · 30 · 31회

가등기는 현재 즉시 물권변동의 등기(본등기)를 할 수 있는 실체법적 요건을 갖추지 못한 경우에 장차 행하여질 본등기의 순위를 보전하기 위하여, 즉 장래에 성취될 청구권(채권적 청구권)을 보전하기 위해서 행해지는 예비등기이다.

기출확인

1. 소유권보존등기의 가등기는 할 수 없다. 제26 · 30회
2. 소유권이전청구권이 장래에 확정될 것인 경우, 가등기를 할 수 있다. 제30회
3. 가등기명의인은 단독으로 가등기의 말소를 신청할 수 있다. 제31회

갑구

제31회

관련용어

등기부, 표제부, 을구

1등기기록은 표제부, 갑구, 을구로 구성되어 있으며 갑구에는 소유권과 소유권에 관한 등기를 기록한다.

기출확인

등기부 갑구(甲區)의 등기사항 중 권리자가 2인 이상인 경우에는 권리자별 지분을 기록하여야 하고, 등기할 권리가 합유인 경우에는 그 뜻을 기록하여야 한다. 제31회

검사측량

지적소관청 또는 시 · 도지사가 지적측량수행자가 행한 지적측량성과를 검사하는 경우에 행하는 측량이다.

결번대장

제26 · 27회

지번부여지역인 리 · 동단위별로 순차적으로 설정된 지번에 등록전환, 합병, 도시개발사업 등의 사유로 결번이 생긴 때에 지적소관청이 그 결번과 발생사유를 등록 · 관리하는 장부를 말한다.

기출확인

지적소관청은 도시개발사업의 시행 등의 사유로 지번에 결번이 생긴 때에는 지체 없이 그 사유를 결번대장에 적어 영구히 보존하여야 한다. 제27회

경계

제27 · 29 · 31회

필지별로 경계점들을 직선으로 연결하여 지적공부에 등록한 선을 말한다.

기출확인

1. 공유수면매립지의 토지 중 제방 등을 토지에 편입하여 등록하는 경우 바깥쪽 어깨부분을 지상 경계의 결정기준으로 한다. 제27 · 29회

2. 지적소관청이 임야대장의 면적 또는 임야도의 경계를 직권으로 정정하여야 한다. 제31회

경계점

필지를 구획하는 선의 굴곡점으로서 지적도나 임야도에 도해(圖解) 형태로 등록하거나 경계점좌표등록부에 좌표 형태로 등록하는 점을 말한다.

경계점좌표등록부

제27 · 31회

각 필지단위로 경계점의 위치를 평면직각종횡선좌표(X, Y)로 등록 · 공시하는 지적공부를 말한다. 경계점좌표등록부는 전국적으로 작성 · 비치되는 것이 아니라 지적소관청이 도시개발사업 등에 따라 새로이 지적공부에 등록하는 토지는 경계점좌표등록부를 작성하고 갖춰 두어야 한다.

경정등기

제26 · 31회

관련용어

변경등기

등기가 행해진 후에 착오 또는 빠뜨림이 있어 등기사항이 원시적으로 일부가 실체관계와 불일치가 생긴 경우에 이를 정정하는 등기를 말한다.

기출확인

권리자는 甲임에도 불구하고 당사자 신청의 착오로 乙명의로 등기된 경우, 그 불일치는 경정등기로 시정할 수 없다. 제26회

공유

제28 · 29 · 30회

관련용어

합유

물건이 지분에 의하여 수인의 소유로 된 때에는 공유로 한다(「민법」 제262조 제1항). 하나의 물건을 여러 사람이 특별한 목적이 없이 공동으로 소유하는 것을 말한다.

기출확인

1. 토지에 대한 공유물분할약정으로 인한 소유권이전등기는 공유자가 공동으로 신청할 수 있다. 제28 · 30회
2. 1필의 토지 일부를 특정하여 구분소유하기로 하고 1필지 전체에 공유지분등기를 마친 경우, 대외관계에서는 1필지 전체에 공유관계가 성립한다. 제28 · 30회

구거

용수(用水) 또는 배수(排水)를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로 · 둑 및 그 부속시설물의 부지와 자연의 유수가 있거나 있을 것으로 예상되는 소규모 수로부지이다(농촌에 있는 전 또는 답 사이의 관계수로 등).

구조상 공용부분

집합건물의 공용부분 중 구조적, 물리적으로 공용부분인 것(복도, 계단 등)을 구조상 공용부분이라 하며, 전유부분으로 등기할 수 없다.

권리질권등기

재산권을 목적으로 하는 질권을 말하며, 저당권자가 저당권을 담보로 하여 돈을 빌리는 것으로 이해하면 된다.

규약상 공용부분

집합건물의 공용부분이라 하더라도 아파트 관리사무소, 노인정 등과 같이 독립된 건물로서의 요건을 갖춘 경우에는 독립하여 건물로서 등기할 수 있는데 이를 규약상 공용부분이라 한다. 이 경우 등기관은 규약상 공용부분인 뜻의 등기를 한다.

ㄷ

대지권

구분건물의 소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 구분건물의 대지에 대하여 가지고 있는 대지사용권 중에서 전유부분과 분리해서 처분할 수 없는 권리를 말한다.

대지권등기

관련용어
대지권 뜻의 등기

구분건물에 대지사용권으로서 건물과 분리하여 처분할 수 없는 것(대지권)이 있는 경우에는 등기관은 1동 건물의 등기기록의 표제부에 대지권의 목적인 토지의 표시에 관한 사항을 기록하고 전유부분의 등기기록의 표제부에는 대지권의 표시에 관한 사항을 기록하여야 한다.

대지권 뜻의 등기

등기관이 대지권등기를 하였을 때에는 직권으로 대지권의 목적인 토지의 등기기록에 소유권, 지상권, 전세권 또는 임차인이 대지권이라는 뜻을 기록하여야 한다.

대지사용권

건물의 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리를 말한다. 대지사용권은 소유권인 경우가 대부분이지만 지상권, 전세권, 임차권일 수도 있다.

도곽선

도곽선이란 도면 1매의 범위를 구획하기 위한 선으로 지적측량 기준점의 전개, 방위, 인접도면과의 접합, 도곽의 신축보정 등에 따른 도면의 기준선의 역할을 하기 때문에 모든 지적도와 임야도에 등록하여야 한다.

등기권리자

제30 · 31회

관련용어

등기의무자

실체법상(「민법」)의 등기권리자란 실체법상의 사권인 등기청구권(등기신청에 협력할 것을 요구할 수 있는 권리)을 가지는 자를 말하고, 절차법상(「부동산등기법」)의 등기권리자는 신청된 등기가 실행됨으로써 권리를 취득하거나 기타 이익을 받는다는 것이 등기부상 형식적으로 기재되는 자를 말한다.

기출확인

1. 실체법상 등기권리자는 실체법상 등기의무자에 대해 등기신청에 협력할 것을 요구할 권리를 가진 자이다. 제30회
2. 등기의무자의 소재불명으로 공동신청할 수 없을 때 등기권리자는 민사소송법에 따라 공시최고를 신청할 수 있고, 이에 따라 제권판결이 있으면 등기권리자는 그 사실을 증명하여 단독으로 등기말소를 신청할 수 있다. 제31회

등기부

제31회

전산정보처리조직에 의하여 입력 · 처리된 등기정보자료를 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 편성한 것을 말한다.

기출확인

등기부 표제부의 등기사항인 표시번호는 등기부 갑구(甲區), 을구(乙區)의 필수적 등기사항이 아니다. 제31회

등기부부본자료(登記簿副本資料)

제27회

등기부와 동일한 내용으로 보조기억장치에 기록된 자료를 말한다.

등기소

제31회

등기사무를 담당하는 관서 또는 등기사무를 행하는 권한을 가진 국가기관을 말한다. 현재 등기사무를 담당하는 국가기관으로서는 지방법원(등기과), 지방법원지원(등기계), 그리고 등기소라는 명칭을 가진 등기소가 있다.

기출확인

1. 관공서가 공매처분을 한 경우에 등기권리자의 청구를 받으면 지체 없이 공매처분으로 인한 권리이전의 등기를 등기소에 촉탁하여야 한다. 제31회

2. 1필 토지의 일부에 대해 지상권설정등기를 신청하는 경우, 그 일부를 표시한 지적도를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다. 제31회

등기신청의 각하

제26 · 27 · 29 · 30회

신청인이 등기신청정보를 제출하면 등기관은 접수한 등기신청정보와 첨부정보를 형식적으로 심사하여 등기신청이 적법한 때에는 그 등기를 수리하여 실행하지만 그 신청이 일정한 사유에 의하여 적법하지 못한 경우에는 등기기록에 기록을 거절하는데, 이를 등기신청의 각하라고 한다.

기출확인

공동상속인 중 일부가 자신의 상속지분만에 대한 상속등기를 신청한 경우는 각하사유에 해당한다. 제27회

등기신청의 보정

등기신청인이 등기신청시에 첨부한 등기원인정보 및 첨부정보에 하자가 있는 경우에 등기관이 잘못된 부분의 정정을 요구할 수 있는데 이를 등기신청의 보정이라 한다.

등기신청의 취하

등기신청인이 등기관이 등기를 마치기 전에 그가 한 등기를 처음부터 등기신청이 없었던 것처럼 자발적으로 철회하는 것을 말한다(「부동산등기규칙」 제51조).

등기신청적격 (등기신청의 당사자능력)

제28회

등기신청절차에 있어서 등기권리자나 등기의무자가 될 수 있는 법률상의 자격으로서 「민법」상의 권리능력에 대응하는 개념이다. 즉, 등기부에 등기명의인으로 기재될 수 있는 자를 말한다.

등기원인정보

등기원인을 증명하는 정보란 등기할 권리변동의 원인인 법률행위 또는 기타의 법률사실의 성립을 증명하는 서면을 말한다. 일반적으로 계약서가 대표적인 등기원인정보이고, 판결에 의한 등기의 경우에 판결서 정본 등이 있다.

등기의무자

제30 · 31회

관련용어

등기권리자

실체법상(「민법」)의 등기의무자란 실체법상 등기신청에 협력하여 줄 의무를 부담하는 자를 말하고, 절차법상(「부동산등기법」)의 등기의무자는 등기가 실행됨으로써 권리를 잃거나 기타 불이익을 받는다는 것이 등기부상 형식적으로 기재되는 자를 말한다.

기출확인

1. 절차법상 등기의무자에 해당하는지 여부는 등기기록상 형식적으로 판단해야 하고, 실체법상 권리의무에 대해서는 고려해서는 아니 된다. 제30회
2. 甲 소유로 등기된 토지에 설정된 乙 명의의 근저당권을 丙에게 이전하는 등기를 신청하는 경우, 등기의무자는 乙이다. 제31회
3. 甲이 그 소유 부동산을 乙에게 매도하고 사망한 경우, 甲의 단독상속인 丙은 등기의무자로서 甲과 乙의 매매를 원인으로 하여 甲으로부터 乙로의 이전등기를 신청할 수 있다. 제31회

등기의 추정력

제26회

어떤 등기가 등기부상 형식적으로 존재하고 있으면 그에 대응하는 실체적 권리관계가 존재하는 것으로 추정케 하는 효력이 인정되는데, 이를 등기의 추정력이라 한다. 현행 「부동산등기법」은 등기의 공신력이 부정되므로 이를 보완하는 제도이다.

기출확인

등기권리의 적법추정은 등기원인의 적법에서 연유한 것이므로 등기원인에도 당연히 적법추정이 인정된다. 제26회

등기촉탁 제28회	토지이동 등의 사유로 토지의 표시사항이 달라진 경우 또는 토지표시의 변경에 관한 등기를 할 필요가 있을 경우에 토지소유자를 대신하여 지적소관청은 관할 등기관서에 등기를 신청하는 것을 말한다.
등기필정보(登記畢情報) 제30회	등기부에 새로운 권리자가 기록되는 경우에 그 권리자를 확인하기 위하여 등기관이 작성한 정보를 말한다(과거 등기권리증, 등기필증). **기출확인** ✓ 등기관이 새로운 권리에 관한 등기를 마친 경우, 원칙적으로 등기필정보를 작성하여 등기권리자에게 통지해야 한다. 제30회
등록전환 제31회	임야대장 및 임야도에 등록된 토지를 토지대장 및 지적도에 옮겨 등록하는 것을 말한다.

말소등기

제26 · 28 · 29 · 31회

기존의 등기사항의 전부가 원시적 또는 후발적 이유로 인하여 실체관계와 부합하지 않게 된 경우에 기존 등기사항의 전부를 법률적으로 소멸시키기 위하여 하는 등기를 말한다.

기출확인 ✓

1. 말소등기는 기존의 등기가 원시적 또는 후발적인 원인에 의하여 등기사항 전부가 부적법할 것을 요건으로 한다. 제28회
2. 말소된 등기의 회복을 신청하는 경우, 등기상 이해관계 있는 제3자가 있을 때에는 그 제3자의 승낙이 필요하다. 제26 · 28 · 29회
3. 신탁등기의 말소등기는 수탁자가 단독으로 신청할 수 없다. 제31회

말소회복등기	기존 등기사항의 전부 또는 일부가 원인 없이 부적법하게 말소된 경우(법률적 소멸)에 이를 회복하기 위한 등기를 말한다.

멸실등기

제31회

기존의 등기된 부동산의 전부가 물리적으로 멸실된 경우 표제부에 하는 사실의 등기를 말한다.

기출확인

존재하지 아니하는 건물에 대한 등기가 있을 때 그 소유권의 등기명의인은 지체 없이 그 건물의 멸실등기를 신청하여야 한다. 제31회

「민법」상 조합

조합은 2인 이상이 상호출자하여 공동사업을 경영할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다(「민법」 제703조). 「민법」상 조합은 동업계약으로 계약의 한 유형에 불과하다.

ㅂ

법인 아닌 사단 (비법인사단)

일정한 목적을 가진 다수인의 결합체로서 업무집행기관들에 관한 정함이 있고 또 대표자 등의 정함이 있는 법인 아닌 단체를 말한다(종중, 문종, 교회, 동창회, 동호회 등).

변경등기

제31회

관련용어

경정등기

이미 등기가 행해진 후에 후발적 사정으로 등기사항의 일부에 변경이 발생한 경우에 그 불일치를 실체관계와 부합하게 시정하려는 등기를 말한다.

부기등기

제28 · 29 · 30회

관련용어

주등기

주등기 외의 동일성 또는 연속성을 나타내기 위하여 독립된 번호가 없고 주등기의 순위번호를 그대로 사용하여 실행하는 등기를 말한다. 부기등기는 그 부기등기가 어느 등기에 기초한 것인지 알 수 있도록 주등기 또는 부기등기의 순위번호에 가지번호(-1, -2)를 붙여서 기록한다.

기출확인

지상권을 목적으로 하는 저당권설정등기, 소유권 외의 권리에 대한 처분제한의 등기는 부기등기에 의한다. 제28 · 29 · 30회

부동산등기용 등록번호 제27회	신청정보에 등기권리자의 성명, 주소, 주민등록번호를 병기하여야 하는데, 주민등록번호가 없는 국가, 지방자치단체, 국제기관, 외국정부, 법인, 법인 아닌 사단 · 재단 등은 주민등록번호를 대신하는 부동산등기용 등록번호를 부여받아 이를 병기하여야 한다.
부동산종합공부 제27 · 30회	토지의 표시와 소유자에 관한 사항, 건축물의 표시와 소유자에 관한 사항, 토지의 이용 및 규제에 관한 사항, 부동산의 가격에 관한 사항 등 부동산에 관한 종합정보를 정보관리체계를 통하여 기록 · 저장한 것을 말한다(지적공부, 건축물대장, 토지이용계획확인서, 개별공시지가 등).
북서기번법	하나의 지번부여지역에서 북서쪽에서 시작하여 남동쪽으로 순차적으로 지번을 부여하는 방법으로서, 아라비아 숫자로 지번을 부여할 때 적합한 방법이다. 현재 우리나라는 북서기번법을 취하고 있다.

ㅅ

상속 제31회	피상속인이 사망으로 피상속인에게 속하였던 모든 재산상의 지위를 상속인이 포괄적으로 승계하는 것을 말하며, 상속은 피상속인 사망과 동시에 효력이 발생하지만 상속등기를 하여야만 처분할 수 있다. **상속인(포괄승계인)에 의한 등기** 등기원인이 발생한 후에 등기권리자 또는 등기의무자에 대하여 상속이나 그 밖의 포괄승계가 있는 경우에는 상속인이나 그 밖의 포괄승계인이 그 등기를 신청할 수 있는데 이를 포괄승계인에 의한 등기라고 한다(「부동산등기법」 제27조).

소유권보존등기 제26 · 27 · 29 · 30 · 31회	미등기부동산에 대하여 소유권을 원시취득한 자가 최초로 신청하는 등기이고, 등기부를 최초로 창설하는 등기이다. **기출확인** 1. 군수의 확인에 의해 미등기 건물이 자기의 소유임을 증명하는 자는 소유권보존등기를 신청할 수 있다. 제29 · 30회 2. 등기관이 소유권보존등기를 할 때에는 등기원인의 연월일을 기록한다. 제31회 3. 등기관이 미등기 부동산에 대하여 법원의 촉탁에 따라 소유권의 처분제한의 등기를 할 때에는 직권으로 소유권보존등기를 한다. 제31회
신탁 제26 · 27 · 31회	위탁자와 수탁자간의 특별한 계약에 기하여 위탁자가 특정의 재산권을 수탁자에게 이전하거나 기타 처분을 하고 수탁자로 하여금 수익자의 이익을 위하여 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산권을 관리 · 처분하게 하는 법률관계를 말한다(「신탁법」 제1조 제2항). **기출확인** 1. 신탁재산에 속하는 부동산의 신탁등기는 수탁자가 단독으로 신청한다. 제26회 2. 수익자 또는 위탁자는 수탁자를 대위하여 신탁등기를 신청할 수 있다. 제21 · 23회 3. 수탁자의 신탁등기신청은 해당 부동산에 관한 권리의 설정등기, 보존등기, 이전등기 또는 변경등기의 신청과 동시에 해야 한다. 제26 · 27회
ㅇ	
양입지	1필지의 토지 중 일부분이 용도가 다른 일정한 경우에 별개의 필지로 획정하지 않고, 주된 용도의 토지에 편입되어 1필지로 획정되는 종된 용도의 토지를 양입지라 한다.

연속지적도

제26회

지적측량을 하지 아니하고 전산화된 지적도 및 임야도 파일을 이용하여, 도면상 경계점들을 연결하여 작성한 도면으로서 측량에 활용할 수 없는 도면을 말한다.

유증

유언자가 유언에 의하여 자기의 재산을 수증자에게 사후에 무상으로 양도하는 행위를 말하며 상대방 없는 단독행위이다.

포괄유증과 특정유증

포괄유증	유증자의 적극 · 소극 재산의 일정지분을 양도하는 유증을 말한다. 유증자의 사망시에 등기 없이 권리가 변동한다.
특정유증	유증자의 적극 재산 중에서 특정 재산을 양도하는 유증을 말한다. 수증자 명의로 등기를 경료하면 권리가 변동한다.

유지

제31회

물이 고이거나 상시적으로 물을 저장하고 있는 댐 · 저수지 · 소류지(沼溜地) · 호수 · 연못 등의 토지와 연 · 왕골 등이 자생하는 배수가 잘 되지 않는 토지이다,

을구

제31회

관련용어

등기부, 표제부, 갑구

등기기록 중에서 소유권 이외의 권리와 소유권 이외의 권리에 관한 사항을 기록하는 부분을 말한다. 지상권, 지역권, 전세권, 임차권, 저당권과 이에 대한 권리를 기록한다.

기출확인

등기부 표제부의 등기사항인 표시번호는 등기부 갑구(甲區), 을구(乙區)의 필수적 등기사항이 아니다. 제31회

이의신청

제26 · 28 · 30 · 31회

등기관의 등기사무에 대한 결정이나 처분으로 인하여 불이익을 받게 되는 자가 「부동산등기법」에 의하여 등기관의 처분에 대하여 다투는 절차를 말한다.

기출확인

1. 이의에는 집행정지의 효력이 없다. 제26 · 28회
2. 이의신청은 구술이 아닌 서면으로 하여야 하며, 그 기간에는 제한이 없다. 제26회
3. 등기관의 결정에 이의가 있는 자는 관할지방 법원에 이의신청을 할 수 있다. 제31회

이행판결
제28회

법원이 일정한 법률행위를 인정하여 원고가 청구한 대로 피고에게 이행의 의무가 있음을 인정하여 이행을 명(命)하는 판결을 말한다[물건인도(명도)판결].

기출확인

이행판결에 의한 등기는 승소한 등기권리자가 단독으로 신청할 수 있다. 제28회

일람도

지적도(임야도)의 배치나 접속관계를 한눈에 알 수 있도록 지번부여 지역마다 그 대략적인 지적내용을 표시하여 놓은 보조도면을 말한다. 즉, 일람도는 리 · 동의 개황을 표시하여 리 · 동 내 주요 지형 · 지물과 각 지적도의 접속관계를 용이하게 파악할 수 있다.

임차권등기명령제도

주택 · 상가건물의 임대차가 종료 후 보증금을 반환받지 못한 임차인은 일정한 요건을 갖추어 임차주택의 소재지를 관할하는 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다(「주택임대차보호법」 제3조 제1항).

ㅈ

자격자대리인

등기신청을 대리할 수 있는 변호사나 법무사[법무법인 · 법무법인(유한) · 법무사합동법인을 포함한다]를 자격자대리인이라 한다. 자격자대리인이 아닌 사람은 다른 사람을 대리하여 전자신청을 할 수 없다.

전자신청

제29회

당사자 또는 자격자대리인이 등기소에 출석하지 아니하고 법령에 따라 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 하는 정보를 전자문서로 등기소에 송신하여 등기를 신청하는 것을 말한다.

주등기 (독립등기)

각각의 등기가 독립된 관계를 가지는 경우에 순위번호, 표시번호에 이어지는 독립한 번호(1, 2)를 붙여서 하는 등기를 말한다.

지목

제26 · 27 · 28 · 29 · 30 · 31회

토지의 주된 용도에 따라 토지의 종류를 구분하여 지적공부에 등록한 것을 말한다. 지목은 인위적으로 구획된 개별 필지에 토지의 용도에 따라 28개의 종목으로 구분되어 있다

지목종류

1. 전	2. 답	3. 과수원	4. 목장용지
5. 임야	6. 광천지	7. 염전	8. 대
9. 공장용지	10. 학교용지	11. 주차장	12. 주유소용지
13. 창고용지	14. 도로	15. 철도용지	16, 제방
17. 하천	18. 구거	19. 유지	20. 양어장
21. 수도용지	22. 공원	23. 체육용지	24. 유원지
25. 종교용지	26. 사적지	27. 묘지	28. 잡종지

지번

제26 · 27 · 28 · 29 · 31회

필지에 부여하여 지적공부에 등록한 번호를 말한다. 즉, 토지의 특정성 · 개별성을 보장하기 위하여 지번부여지역의 각 필지에 붙이는 번호를 말한다.

기출확인

1. 지번은 지적소관청이 지번부여지역별로 차례대로 부여한다. 제27 · 29회
2. 분할의 경우에는 분할 후의 필지 중 1필지의 지번은 분할 전의 지번으로 하고, 나머지 필지의 지번은 본번의 최종 부번 다음 순번으로 부번을 부여한다. 제29회
3. 같은 지번 위에 1개의 건물만 있는 경우에는 건물의 등기기록의 표제부에 건물번호를 기록하지 않는다. 제31회

지번부여지역

제31회

지번을 부여하는 단위지역으로서 동 · 리 또는 이에 준하는 지역을 말한다(법 제2조 제23호). 즉, 지번을 처음 시작하여 끝맺게 되는 구역으로서, 행정의 편의상 구획된 행정 리 · 동이 아니고 법정 리 · 동을 뜻한다.

기출확인

지적도면은 지번부여지역별로 도면번호순으로 보관하되, 각 장별로 보호대에 넣어야 한다. 제31회

지상경계점등록부

제26 · 28 · 30회

지적소관청은 토지의 이동에 따라 지상경계를 새로 정한 경우에는 경계점 위치 설명도 등을 등록한 지상경계점등록부를 작성 · 관리하여야 한다.

지적공부

제26 · 27 · 28 · 29 · 30 · 31회

토지대장, 임야대장, 공유지 연명부, 대지권등록부, 지적도, 임야도 및 경계점좌표등록부 등 지적측량 등을 통하여 조사된 토지의 표시와 해당 토지의 소유자 등을 기록한 대장 및 도면(정보처리시스템을 통하여 기록 · 저장된 것을 포함한다)을 말한다.

토지대장과 임야대장

토지대장	1912년 '토지조사령'에 따른 토지조사결과를 바탕으로 1914년 '토지대장규칙'에 의하여 조사된 토지의 표시와 소유자에 관한 사항을 기록한 장부(帳簿)이다.
임야대장	1918년 '임야조사령'에 따른 1920년 '임야대장규칙'에 의하여 토지대장에 등록되는 토지 이외의 토지를 등록하는 지적공부로서, 주로 산림에 관한 내용을 표시하는 장부를 말한다.

기출확인

지적공부를 복구할 때에는 멸실 · 훼손 당시의 지적공부와 가장 부합된다고 인정되는 관계 자료에 따라 토지의 표시에 관한 사항을 복구하여야 한다. 제31회

지적기준점	특별시장 · 광역시장 · 도지사 또는 특별자치도지사나 지적소관청이 지적측량을 정확하고 효율적으로 시행하기 위하여 국가기준점을 기준으로 하여 따로 정하는 측량기준점으로 지적삼각점, 지적삼각보조점, 지적도근점이 있다.
지적소관청 제31회	지적공부를 관리하는 특별자치시장, 시장(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제15조 제2항에 따른 행정시의 시장을 포함하며, 「지방자치법」 제3조 제3항에 따라 자치구가 아닌 구를 두는 시의 시장은 제외한다) · 군수 또는 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장을 포함한다)을 말한다. **기출확인** 1. 지적소관청은 해당 청사에 지적서고를 설치하고 그곳에 지적공부를 영구히 보존하여야 한다. 제31회 2. 지적소관청은 등록사항 정정 대상토지에 대한 대장을 열람하게 하거나 등본을 발급하는 때에는 등록사항 정정 대상토지라고 적은 부분을 흑백의 반전(反轉)으로 표시하거나 붉은색으로 적어야 한다. 제31회
지적위원회 제26 · 27 · 30회	지적측량에 대한 적부심사 청구사항을 심의 · 의결하기 위하여 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 도 또는 특별자치도(시 · 도)에 지방지적위원회를 둔다. 지적 관련 정책 개발 및 업무 개선 등에 관한 사항, 지적측량기술의 연구 · 개발 및 보급에 관한 사항, 지적측량 적부심사(適否審査)에 대한 재심사(再審査) 등에 관한 사항을 심의 · 의결하기 위하여 국토교통부에 중앙지적위원회를 둔다.
지적측량 제26 · 27 · 28 · 29 · 30회	토지를 지적공부에 등록하거나 지적공부에 등록된 경계점을 지상에 복원하기 위하여 필지의 경계 또는 좌표와 면적을 정하는 측량을 말하며, 지적확정측량 및 지적재조사측량을 포함한다.

지적측량의 종류

지적확정측량	도시개발사업, 농어촌정비사업, 토지개발사업 등에 따른 사업이 끝나 토지의 표시를 새로 정하기 위하여 실시하는 지적측량
지적재조사측량	「지적재조사에 관한 특별법」에 따른 지적재조사사업에 따라 토지의 표시를 새로 정하기 위하여 실시하는 지적측량
지적현황측량	지상건축물의 현황을 지적도 · 임야도에 등록된 경계와 대비하여 표시하기 위하여 필요한 경우에 실시하는 지적측량
경계복원측량	경계점을 지상에 복원함에 있어 측량을 필요로 하는 경우에 하는 측량(건축물을 신축, 증축, 개축하거나 인접한 토지와의 경계를 확인하고자 할 때 주로 하는 측량)
기초측량	지적기준점을 정하는 경우에 하는 측량으로 지적기준점은 지적삼각점, 지적삼각보조점, 지적도근점이 있다.

□□□ 지적측량 수행자

제31회

지적측량을 수행할 수 있는 지적측량업의 등록을 한 자(지적측량업자)와 한국국토정보공사를 말한다.

□□□ 지적측량 적부심사

제26 · 29회

토지소유자, 이해관계인 또는 지적측량수행자가 지적측량결과에 대하여 다툼이 있는 경우에는 지적측량이 적법한지 아닌지를 다시 확인하는 과정으로 관할 시 · 도지사를 거쳐 지방지적위원회에 지적측량적부심사를 청구할 수 있다.

기출확인

1. 토지소유자, 이해관계인 또는 지적측량수행자는 지적측량성과에 대하여 다툼이 있는 경우에는 관할 시 · 도지사를 거쳐 지방지적위원회에 지적측량 적부심사를 청구할 수 있다. 제26 · 29회
2. 시 · 도지사로부터 의결서를 받은 자가 지방지적위원회의 의결에 불복하는 경우에는 그 의결서를 받은 날부터 90일 이내에 국토교통부장관을 거쳐 중앙지적위원회에 재심사를 청구할 수 있다. 제29회

5

채권담보권	법인 등이 담보약정에 따라 금전의 지급을 목적으로 하는 지명채권을 담보로 제공하는 경우에는 담보등기를 할 수 있다(「동산 · 채권 등의 담보에 관한 법률」 제34조). 약정에 따른 채권담보권의 득실변경은 담보등기부에 등기한 때에 지명채권의 채무자 외의 제3자에게 대항할 수 있다.
채권자대위등기	채권자는 자기채권의 보존을 위하여 채무자권리의 등기신청권을 대위하여 행사할 수 있다(「민법」 제404조). 이 경우 채권자는 자기의 이름으로 채무자 명의의 등기를 신청하게 된다.
처분제한등기	처분의 제한이란 소유권 기타의 권리자가 가지는 처분권능을 제한하는 것을 말하며, 여기에는 압류, 가압류, 가처분, 경매 등이 있다.

가압류와 가처분

가압류	가압류는 이를 하지 아니하면 판결을 집행할 수 없거나 판결을 집행하는 것이 매우 곤란할 염려가 있을 경우에 할 수 있으며 금전채권이나 금전으로 환산할 수 있는 채권에 대하여 동산 또는 부동산에 대한 강제집행을 보전하기 위하여 할 수 있다(「민사집행법」 제276 · 277조).
가처분	가처분은 계쟁물의 현상이 바뀌면 당사자가 권리를 실행하지 못하거나 이를 실행하는 것이 매우 곤란할 염려가 있을 경우에 그 집행을 보전하기 위한 처분이다.(「민사집행법」 제33조).

□□□ 촉탁

제28 · 31회

국가 또는 지방자치단체가 등기권리자이거나 등기의무자인 경우 또는 공권력의 주체로서 사인의 실체법상의 권리실현에 협력 또는 규제하기 위한 경우에 등기를 신청할 수 있는데 이를 촉탁이라고 표현한다.

촉탁에 따른 등기

촉탁에 따른 등기절차는 법률에 다른 규정이 없는 경우에는 신청에 따른 등기에 관한 규정을 준용한다.

기출확인

관공서가 공매처분을 한 경우에 등기권리자의 청구를 받으면 지체 없이 공매처분으로 인한 권리이전의 등기를 등기소에 촉탁하여야 한다. 제31회

□□ 축척변경

□ 제26 · 28 · 29 · 31회

지적도에 등록된 경계점의 정밀도를 높이기 위하여 작은 축척을 큰 축척으로 변경하여 등록하는 것을 말한다.

기출확인

1. 지적소관청은 청산금의 결정을 공고한 날부터 20일 이내에 토지소유자에게 청산금의 납부고지 또는 수령통지를 하여야 한다. 제29회

2. 수령통지된 청산금에 관하여 이의가 있는 자는 수령통지를 받은 날부터 1개월 이내에 지적소관청에 이의신청을 할 수 있다. 제26 · 29회

ㄷ

토지수용 (공용징수) 제27 · 29 · 30회

특정한 공익사업을 위하여 법률이 정하는 바에 의하여 토지소유권 등을 강제적으로 취득하는 것으로서, 기업자가 재결 후 수용시기까지 보상금을 지급 또는 공탁함으로써 그 권리를 취득한다.

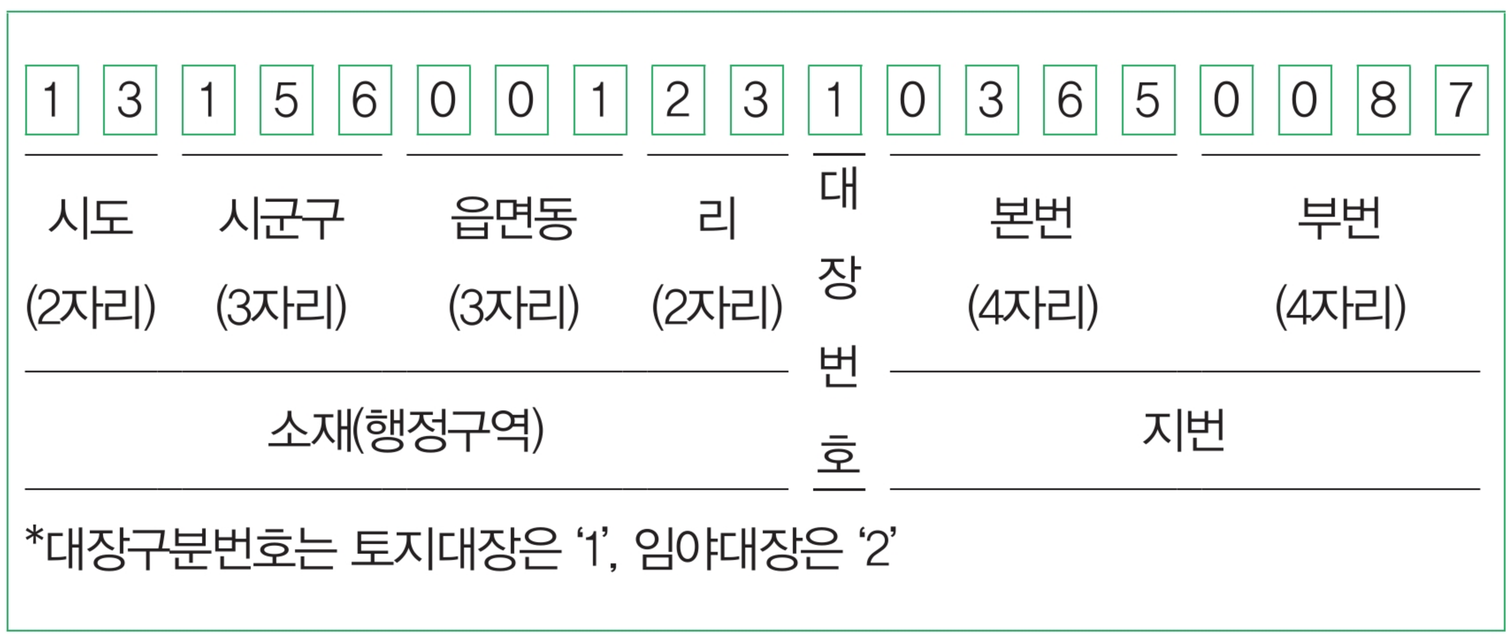
기출확인

1. 수용으로 인한 소유권이전등기는 토지수용위원회의 재결서를 등기원인증서로 첨부하여 사업시행자가 단독으로 신청할 수 있다. 제30회

2. 등기권리자의 단독신청에 따라 수용으로 인한 소유권이전등기를 하는 경우, 등기관은 그 부동산을 위해 존재하는 지역권의 등기를 직권으로 말소해서는 안 된다. 제26 · 30회

토지의 고유번호

지적소관청이 지적공부에 등록하는 각 필지를 구별하기 위하여 필지마다 토지의 소재 및 지번 등을 코드화하여 붙이는 19자리 고유한 번호를 말한다.



토지의 표시

제31회

지적공부에 토지의 소재 · 지번(地番) · 지목(地目) · 면적 · 경계 또는 좌표를 등록한 것을 말한다.

기출확인

지적공부를 복구할 때에는 멸실 · 훼손 당시의 지적공부와 가장 부합한다고 인정되는 관계 자료에 따라 토지의 표시에 관한 사항을 복구하여야 한다. 제31회

토지이동(土地異動)

제31회

토지의 표시를 새로이 정하거나 변경 또는 말소하는 것을 말한다. 토지이동의 사유에는 신규등록, 등록전환, 분할, 합병, 지목변경, 바다로 된 토지의 등록말소 등이 있다.

ㅍ

포괄승계

개개의 권리이전이 아니라 다수의 권리 · 의무가 포괄적으로 이전하는 경우를 말하며, 상속, 법인의 합병, 포괄유증 등이 이에 해당한다. 포괄승계인은 상속인, 포괄수증자 등이 있다.

표제부

제31회

등기기록에서 부동산의 표시에 관한 사항을 기록하는 부분을 표제부라 한다.

관련용어

등기부, 갑구, 을구

표제부 기록사항

토지등기기록의 경우	토지의 소재, 지번, 지목, 면적 등
건물등기기록의 경우	건물의 종류, 구조, 면적 등

기출확인

등기할 건물이 구분건물인 경우에 등기관은 1동 건물의 등기기록의 표제부에는 소재와 지번, 건물명칭 및 번호를 기록하고, 전유부분의 등기기록의 표제부에는 건물번호를 기록하여야 한다. 제31회

ㅎ

□□□ 합병

제30회

지적공부에 등록된 2필지 이상을 1필지로 합하여 등록하는 것을 말한다.

□□□ 합유

제29 · 30 · 31회

관련용어

공유

법률의 규정 또는 계약에 의하여 수인이 조합체로서 물건을 소유하는 때에는 합유로 한다. 합유자의 권리는 합유물 전부에 미친다(「민법」 제271조 제1항). 「민법」상 조합의 소유형태가 합유이다.

기출확인

1. 「민법」상 조합의 소유인 부동산을 등기할 경우, 조합원 전원의 명의로 합유등기를 한다. 제30회
2. 2인의 합유자 중 1인이 사망한 경우, 잔존 합유자는 그의 단독소유로 합유명의인 변경등기신청을 할 수 있다. 제30회
3. 하나의 부동산에 대해 수탁자가 여러 명인 경우, 등기관은 그 신탁부동산의 합유인 뜻을 기록하여야 한다. 제31회

□□□ 형성판결

판결로써 직접으로 권리 또는 법률관계의 형성(발생, 변경 혹은 소멸)이 이루어지는 판결을 말한다. 형성판결은 판결로써 권리변동이 확정되므로 별도의 등기가 필요 없다(공유물분할판결, 사해행위취소판결 등).

□□□ 확인판결

기존의 법률상태, 즉 이미 어떠한 원인에 의하여 발생한 법률의 효력을 확인하거나 사실관계의 존부를 선언하는 판결을 말한다(친자확인판결, 소유권확인판결 등). 확인판결은 물권변동이 이미 발생한 것을 전제로 하기 때문에 새로운 물권변동은 일어나지 않는다.

2차 부동산세법

ㄱ

가산세
제26 · 27 · 31회
세법에서 규정하는 의무를 성실하게 이행하도록 하기 위하여 의무를 이행하지 아니할 경우에 세법에 따라 산출한 세액에 가산하여 징수하는 금액을 말한다.

간주(看做)
관련용어
추정
사실은 그렇지 않은 경우에도 분쟁을 방지하고 법률 적용을 명확히 하기 위하여 법령으로 그렇다고 의제하는 것을 말한다.

건설자금이자
사업용 고정자산의 매입 · 제작 · 건설에 소요되는 차입금의 이자 또는 이와 유사한 성질의 지출금을 말한다.

공과금
「지방세징수법」 또는 「국세징수법」에 규정하는 체납처분의 예에 따라 징수할 수 있는 채권 중 국세, 관세, 임시수입부가세, 지방세와 이와 관계되는 체납처분비 이외의 것을 말한다.

공사준공 인가일
사업계획을 승인한 지방자치단체가 해당 공사가 승인된 사업계획에 따라 준공이 되었는지를 검사하고 인가하여 주는 시점을 말한다.

공정증서
특정한 사실이나 법률관계의 존부를 공적으로 증명하는 인식표시를 하기 위하여 작성한 문서를 말한다.

과세권자

제26회

과세주체라고도 하며 적법하게 조세의 납부의무를 명할 수 있는 권한을 가지는 자를 말한다.

조세의 과세주체

국세	국가
지방세	지방자치단체인 특별시 · 광역시 · 도 · 특별자치시 · 특별자치도, 시 · 군 · 구(특별시, 광역시의 자치구)

기출확인

등록면허세는 특별시세 세목이 아니다. 제26회

과세기준일

제27 · 29 · 31회

재산세, 특정부동산분 지역자원시설세, 종합부동산세 등의 경우 납세의무가 성립되는 시간적 기준을 말한다.

기출확인

1. 재산세 및 종합부동산세의 과세기준일은 매년 6월 1일이다. 제26 · 31회

2. 과세기준일 현재 토지분 재산세의 납세의무자로서 국내에 소재하는 종합합산과세대상 토지의 공시가격을 합한 금액이 5억원을 초과하는 자는 해당 토지에 대한 종합부동산세를 납부할 의무가 있다. 제31회

과세요건

세금부과시 중요한 몇 가지 요소로, 일반적으로 과세대상물, 과세표준, 세율, 납세의무자 등이 과세요건에 해당된다.

과세표준

제25 · 26 · 27 · 31회

량 · 면적 또는 가액(價額) 등을 말한다.

과세표준 × 세율 = 산출세액

가액(종가세) ⋯▸ %(정률세율)

수량 · 면적 등(종량세) ⋯▸ 금액(정액세율)

기출확인

1. (취득세) 국가로부터 유상취득한 경우에는 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다. 제25회
2. 오물처리시설에 충당하는 지역자원시설세는 토지 및 건축물의 전부 또는 일부에 대한 가액을 과세표준으로 하여 부과하되, 그 표준세율은 토지 또는 건축물 가액의 1만분의 2.3으로 한다. 제31회
3. (재산세) 주택의 과세표준은 법령에 따른 시가표준액에 공정시장가액비율(시가표준액의 100만분의 60)을 곱하여 산정한 가액으로 한다. 제31회

□ □ □ **과세표준수정신고서**	처음 제출한 과세표준신고서의 기재사항을 수정하는 신고서를 말한다.
□ □ □ **과세표준신고서**	국세의 과세표준 또는 지방세의 과세표준 · 세율 · 납부세액 등 국세 · 지방세의 납부 또는 환급을 위하여 필요한 사항을 기재한 신고서를 말한다.
□ □ □ **교부청구**	체납자의 재산에 대하여 다른 기관이 공 · 사채권(公 · 社債權)의 강제환가절차가 개시된 경우에 동일재산에 대한 중복압류(重複押留)를 피하고, 해당 재산의 환가대금 중에서 조세채권징수의 목적을 달성하기 위하여 관계 집행기관에 대하여 그 배당을 요구하는 강제징수절차를 말한다.
□ □ **국세**	국가의 재정수요 충당에 필요한 재원을 마련하기 위하여 국가에서 과세하는 조세로, 내국세(內國稅)와 관세(關稅)로 구별된다.
□ **관련용어** 조세, 지방세	

ㄴ

납세고지서

제26 · 31회

납세자가 납부할 지방세 또는 국세에 대하여 그 부과의 근거가 되는 법률 및 해당 지방자치단체의 조례의 규정, 납세자의 주소, 성명, 과세표준, 세율, 세액, 납부기한, 납부장소 등을 기재한 문서로서 세무공무원이 작성한 것을 말한다.

기출확인

1. 토지에 대한 재산세는 납세의무자별로 한 장의 납세고지서로 발급하여야 한다. 제26회
2. 관할세무서장은 종합부동산세를 징수하고자 하는 때에는 납세고지서에 주택 및 토지로 구분한 과세표준과 세액을 기재하여 납부기간 개시 5일 전까지 발부하여야 한다. 제31회

납세의무의 성립 · 확정 · 소멸

제28 · 29 · 31회

① 납세의무의 성립: 각 세법이 정하는 과세요건의 충족으로 인하여 특정 시점에 납세의무가 추상적으로 발생하는 것을 말한다.

② 납세의무의 확정: 세법이 정하는 바에 따라 과세표준과 세액 등 조세에 관한 전반적인 내용이 구체적으로 확정하는 것을 말한다.

③ 납세의무의 소멸: 특정 요건의 충족으로 인하여 납부 의무가 없어지는 것을 말한다.

납세의무자

제25 · 26 · 28 · 31회

세법에 따라 국세를 납부할 의무(국세를 징수하여 납부할 의무 제외) 또는 지방세를 납부할 의무(지방세를 특별징수하여 납부할 의무 제외)가 있는 자를 말한다.

관련용어

특별징수의무자

기출확인

1. 공유재산인 경우 그 지분에 해당하는 부분(지분의 표시가 없는 경우에는 지분이 균등한 것으로 봄)에 대해서는 그 지분권자를 납세의무자로 본다. 제28회

2. 공부상에 개인 등의 명의로 등재되어 있는 사실상의 종중재산으로서 종중소유임을 신고하지 아니하였을 때에는 공부상 소유자를 납세의무자로 본다. 제28회

3. 과세기준일 현재 토지분 재산세의 납세의무자로서 국내에 소재하는 종합합산과세대상 토지의 공시가격을 합한 금액이 5억원을 초과하는 자는 해당 토지에 대한 종합부동산세를 납부할 의무가 있다. 제31회

□□□ 납세자

제31회

납세의무자(연대납세의무자와 제2차 납세의무자 및 보증인 포함)와 세법에 따라 국세를 징수하여 납부할 의무를 지는 자 또는 「지방세법」에 따라 지방세를 특별징수하여 납부할 의무를 지는 자를 말한다. 따라서 납세자는 납세의무자보다 넓은 개념이다.

기출확인

"납세자"란 납세의무자(연대납세의무자와 제2차 납세의무자 및 보증인 포함)와 특별징수의무자를 말한다. 제31회

ㄷ

□□□ 당해세

당해 물건 자체에 부과된 세금을 말한다.

예 재산세, 지역자원시설세(특정부동산분), 자동차세, 지방교육세(재산세와 자동차세에 부가되는 경우에 한함), 종합부동산세, 상속세, 증여세 등

□□□ 독과점

하나의 기업이 시장을 점유하고 있는 상태인 독점과, 2개 이상의 기업이 시장을 장악하고 있는 과점을 합쳐서 일컫는 것을 말한다.

등기 · 등록 · 등재

제31회

① 등기: 「민법」상의 권리나 시설의 존재를 공시하기 위하여 일정사항을 등기부에 기재하는 일을 말한다.

② 등록: 일정한 권리관계 또는 신분관계를 법정의 장부에 기재하는 일을 말한다.

③ 등재: 일정한 사항을 장부나 대장에 수록하는 일을 말한다.

기출확인

등기 · 등록관서의 장은 등기 또는 등록 후에 등록면허세가 납부되지 아니하였거나 납부부족액을 발견한 경우에는 다음 달 10일까지 납세지를 관할하는 시장 · 군수 · 구청장에게 통보하여야 한다. 제31회

등록에 대한 등록면허세

제26 · 27 · 28회

재산권과 그 밖의 권리의 설정 · 변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등록하는 경우에 그 등록을 하는 자가 등록을 하기 전까지 납세지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 신고하고 납부하는 보통세인 지방세를 말한다.

기출확인

재산권 기타 권리의 설정 · 변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기 또는 등록을 받는 등기 · 등록부상에 기재된 명의자는 등록면허세를 납부할 의무를 진다. 제28회

면세점(免稅點)

제26 · 31회

관련용어

소액징수면제

과세표준이 일정금액 이하인 경우에는 과세하지 않는데 그 기준이 되는 과세표준금액을 말한다.

기출확인

토지를 취득한 자가 그 취득한 날부터 1년 이내에 그에 인접한 토지를 취득한 경우에는 그 전후의 취득에 관한 토지의 취득을 1건의 토지 취득으로 보아 면세점을 적용한다. 제26회

□□□ **물납**

제25 · 26 · 28 · 29회

조세는 일반적으로 금전으로 납부하는 것이 원칙이나, 예외적으로 금전 이외의 것으로 조세를 납부하는 것을 말한다. 현행 세법에서는 지방세 중 재산세, 국세 중 상속세에서 물납이 허용되고 있다.

기출확인

1. 조세의 납부방법으로 물납과 분할납부가 둘 다 가능한 지방세는 재산세 도시지역분이다. 제25회
2. 「지방세법」상 물납의 신청 및 허가 요건을 충족하고 재산세(재산세 도시지역분 포함)의 납부세액이 1천만원을 초과하는 경우 물납이 가능하다 제28회

ㅂ

□□□ **법정신고기한**

세법에 따라 과세표준신고서를 제출해야 하는 기한을 말한다.

□□□ **보류지**

사업시행자가 해당 법률에 의하여 일정한 토지를 환지로 정하지 않고 공공용지 또는 체비지로 사용하기 위해 보류한 토지를 말한다.

□□□ **보유과세 (保有課稅)**

관련용어
유통과세

개인이나 법인이 유형 · 무형의 재산을 보유함으로써 과세대상이 되는 경우를 말한다.

□□□ **보증인**

제31회

납세자의 국세 · 지방세 또는 체납처분비의 납부를 보증한 자를 말한다.

□□□ **보통징수**

제25 · 26 · 31회

관련용어
신고납부

세무공무원이 납세고지서를 해당 납세자에게 발급하여 세금을 징수하는 것을 말한다.

기출확인

재산세는 관할 지방자치단체의 장이 세액을 산정하여 보통징수의 방법으로 부과 · 징수한다. 제26회

□ 부가세

다른 조세(독립세)를 과세표준으로 하여 일정한 세율로서 그 독립세(본세)의 납세의무자에게 부과징수하는 조세를 말한다. 현행 세법상 국세 중에는 교육세 · 농어촌특별세, 지방세 중에는 지방교육세가 부가세에 해당한다.

□ 부과

제25 · 26 · 31회

관련용어

징수

「지방세기본법」상 부과란 지방자치단체의 장이 「지방세기본법」 또는 지방세관계법에 따라 납세의무자에게 지방세를 부담하게 하는 것을 말한다.

기출확인

오물처리시설에 충당하는 지역자원시설세는 토지 및 건축물의 전부 또는 일부에 대한 가액을 과세표준으로 하여 부과하되, 그 표준세율은 토지 또는 건축물 가액의 1만분의 2.3으로 한다. 제31회

□ 부당행위계산 부인(不當行爲計算 否認)

과세형평을 도모하기 위하여 납세자가 조세 부담을 경감 내지 배제시키기 위하여 우회행위 등 부당한 거래형식을 취한 경우 이를 인정하지 않는 것을 말한다.

□ 분류과세

제29회

소득을 종합소득에 합산하지 않고 그 종류별로 구분하여 별도로 과세하는 방식을 말한다. 현행 세법상 퇴직소득 · 양도소득이 분류과세하는 소득이다.

기출확인

양도소득에 대한 과세표준은 종합소득 및 퇴직소득에 대한 과세표준과 구분하여 계산한다. 제29회

분리과세

제25 · 27 · 31회

과세기간별로 합산하지 않고 그 소득이 지급될 때 소득세를 원천징수함으로써 과세를 종결하는 방식을 말한다. 현행 세법상 종합과세되는 일정금액 이하의 금융소득 · 일용근로소득 · 소액연금소득 · 2천만원 이하 주택임대소득 및 기타소득이 분리과세하는 소득이다.

기출확인

분리과세대상이 되는 해당 토지의 가액을 과세표준으로 하여 분리과세대상의 세율을 적용한다. 제27회

분할납부

제27 · 29 · 31회

조세는 그 납부기한 내에 금전으로 일시에 납부하는 것이 원칙이나 예외적으로 법령에 정하는 요건을 갖춘 경우에 분할하여 납부하는 것을 말한다. 현행 세법상 재산세, 종합부동산세, 양도소득세, 상속세, 증여세, 법인세, 농어촌특별세 등의 분할납부가 허용된다.

기출확인

1. 재산세 납부세액이 600만원인 경우, 100만원은 납부기한이 지난 날부터 2개월 이내에 분납할 수 있다. 제29회
2. (양도소득세) 예정신고납부할 세액이 2천만원을 초과하는 때에는 그 세액의 100분의 50 이하의 금액을 납부기한이 지난 후 2개월 이내에 분할납부할 수 있다. 제31회

비과세

제27 · 28 · 29 · 31회

일정한 과세대상물건에 대해 과세요건에는 해당되지만 정책적인 목적으로 과세에서 제외하는 것을 말한다. 비과세는 처음부터 과세에서 제외되어 납세의무 자체가 성립되지 아니한다는 점에서 감면과는 다르다.

비과세와 감면

비과세	감면
• 세금계산 × • 비과세 신청을 요하지 않음	• 세금계산 ○ • 감면 신청을 요함

기출확인

국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합에 귀속 또는 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다. 제28회

□□□ 비례세율

관련용어
초과누진세율

과세표준금액의 크기와 관계없이 일정비율로 표시되는 세율을 말한다. 비례세율을 적용하는 경우 소득이 낮은 사람이 더 높은 세 부담을 지는 역진성이라는 단점이 발생한다.

□□□ 비영리사업자

학술(學術), 종교(宗敎), 자선(慈善), 기예(技藝), 사교(社交) 기타의 영리 목적이 아닌 사업을 하는 자를 말한다.

ㅅ

□□□ 사치성 재산

지나친 낭비와 사치풍조를 억제하고 검소한 생활기풍을 진작시키기 위하여 높은 취득세율을 적용하는 별장 · 골프장 · 고급오락장 · 고급선박 · 고급주택을 말한다. 사치성 재산을 취득하는 경우 표준세율과 중과기준세율의 100분의 400을 합한 취득세율을 적용한다.

□□□ 세무공무원

제31회

「지방세기본법」상 세무공무원이란 지방자치단체의 장 또는 지방세의 부과 · 징수 등에 관한 사무에 대하여 그 위임을 받은 공무원을 말한다.

기출확인

"세무공무원"이란 지방자치단체의 장 또는 지방세의 부과 · 징수 등에 관한 사무를 위임받은 공무원을 말한다. 제31회

□ 소득세

제25 · 31회

개인을 납세의무자로 하고, 그 개인이 과세기간(1/1~12/31) 동안 벌어들인 소득에 대하여 부과하는 국세를 말한다.

기출확인

국내에 소재하는 논 · 밭을 작물 생산에 이용하게 함으로써 발생하는 사업소득은 소득세를 과세하지 아니한다. 제31회

□□□ 소액징수면제

제26 · 27회

관련용어

면세점

징수할 세액보다 징수경비가 더 많이 소요되는 경우 조세행정의 편의를 위하여 이를 징수하지 아니하는 것을 말한다.

소액징수면제와 면세점

소액징수면세	면세점
• 산출세액이 일정금액에 미달하는 경우 그 세액 전체에 대한 징수 포기 ⇨ 징수비용과 세수액이 상쇄될 정도의 소액 • 재산세 · 지역자원시설세 · 지방소득세 ⇨ 고지서 1장당 세액이 2,000원 미만인 경우 징수 X	• 과세표준이 일정한 가액이나 수량에 미치지 못할 때 그 과세되지 않는 한계인 일정한 가액이나 수량 ⇨ 비과세와 달리 그 금액을 처음부터 과세표준에 포함하지 않는 것을 의미하지는 않음 • 취득세 ⇨ 취득가액이 50만원 이하인 경우 과세 X

□□□ 승계취득(承繼取得)

관련용어

원시취득

이미 존재하고 있던 권리(소유권) 등을 유상으로 취득하거나, 권리(소유권)를 무상으로 취득하는 것을 말한다.

□□□ 신고납부

제27 · 31회

관련용어

보통징수

납세의무자가 그 납부할 세금의 과세표준과 세액을 신고하고 그 신고한 세금을 납부하는 것을 말한다.

기출확인 ✓

(양도소득세) 예정신고납부할 세액이 2천만원을 초과하는 때에는 그 세액의 100분의 50 이하의 금액을 납부기한이 지난 후 2개월 이내에 분할납부할 수 있다. 제31회

ㅇ

□□□ 양도소득세

제25 · 26 · 27 · 28 · 31회

「소득세법」에 열거된 과세대상물을 사실상 양도하는 경우 양도자가 과세기간(1/1~12/31) 동안 그 양도로 인하여 얻은 소득을 해당 과세기간의 다음 연도 5월 1일부터 5월 31일까지 주소지 관할 세무서에 신고하고 납부해야 하는 국세를 말한다.

기출확인 ✓

1. 예정신고하는 경우 양도소득세의 분할납부가 가능하다. 제26회
2. 거주자가 국외 토지를 양도한 경우 양도일까지 계속해서 10년간 국내에 주소를 두었다면 양도소득과세표준을 예정신고하여야 한다. 제27회
3. 국외토지의 양도에 대한 양도소득세를 계산하는 경우에는 장기보유특별공제액은 공제하지 아니한다. 제31회

□□□ 연부

매매계약서상 연부계약형식을 갖추고 일시에 완납할 수 없는 대금을 2년 이상에 걸쳐 일정액씩 나누어 지급하는 것을 말한다.

□□□ 우선권

① 국세우선권: 국세 · 가산금 또는 체납처분비를 다른 공과금이나 그 밖의 채권에 우선하여 징수하는 것을 말한다.

② 지방세우선권: 지방자치단체의 징수금을 다른 공과금과 기타의 채권에 우선하여 징수하는 것을 말한다.

원시취득(原始取得)

제26회

관련용어
승계취득

존재하지 않았던 소유권을 새로 창출시켜 특정인에게 배타적인 권리가 주어지는 것을 말한다.

기출확인

건축(신축 · 재축 제외)으로 인하여 건축물 면적이 증가할 때에는 그 증가된 부분에 대하여 원시취득으로 보아 해당 세율을 적용한다. 제26회

원천징수

관련용어
특별징수

「소득세법」 · 「법인세법」상 납세방법의 일종으로, 특정 소득을 지급하는 자가 그 소득을 지급할 때 지급받는 자가 부담할 세액을 일정한 기간 내에 국가를 대신하여 징수하고 국가에 납부하도록 하는 것을 말한다.

유통과세(流通課稅)

관련용어
보유과세

개인이나 법인이 유형 · 무형의 재산을 취득하거나 양도하여 소유권이 이전되는 경우 과세하는 것을 말한다.

의제취득(擬制取得)

사회통념상 사실상 취득형에는 해당하지 않지만 취득한 것으로 보도록 법률에 의하여 의제된 것을 말한다.

인낙조서

관련용어
화해조서

청구의 인낙을 기재한 문서로서 청구를 이유 있다고 인정한 청구인의 확정판결과 동일한 효력이 있는 문서를 말한다.

ㅈ

재산세

제25 · 26 · 27 · 28 · 29 · 31회

과세대상 재산을 소유하고 있는 기간 중의 사용 · 수익성에 착안하여 과세하는 응익세 성격의 조세로 보유과세이다. 과세기준일(매년 6월 1일)에 납세의무가 성립하고 개인 · 법인 구분 없이 같은 가액의 재산에 대해 같은 세액을 부과하며 원칙적으로 재산소유자의 납부능력은 고려하지 않고 부과한다.

기출확인

1. 재산세를 징수하려면 재산세 납세고지서를 납기개시 5일 전까지 발급하여야 한다. 제29회
2. 재산세를 물납하려는 자는 납부기한 10일 전까지 납세지를 관할하는 시장 · 군수 · 구청장에게 물납을 신청하여야 한다. 제29회
3. 과세기준일 현재 토지분 재산세의 납세의무자로서 국내에 소재하는 종합합산과세대상 토지의 공시가격을 합한 금액이 5억원을 초과하는 자는 해당 토지에 대한 종합부동산세를 납부할 의무가 있다. 제31회

□□□ 전자송달

국세정보통신망이나 지방세정보통신망 또는 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제2조 제1항 제1호에 따른 정보통신망으로서 세법에 따른 송달을 위하여 지방세정보통신망과 연계된 정보통신망(연계정보통신망)을 이용하여 송달을 하는 것을 말한다.

□□□ 전자신고

과세표준신고서 등 세법에 따른 신고 관련 서류를 국세정보통신망이나 지방세정보통신망을 이용하여 신고하는 것을 말한다.

□□□ 절세

관련용어
탈세, 조세회피

세법이 인정하는 범위 내에서 합법적 · 합리적으로 세금을 줄이는 행위를 말한다.

□□□ 제2차 납세의무자

납세자가 납세의무를 이행할 수 없는 경우 납세자에 갈음하여 납세의무를 보충적으로 지는 자를 말한다.

□□□ 조세(租稅)

제31회

관련용어
국세, 지방세

국가나 지방자치단체가 필요한 일반 경비 및 특정 목적 경비를 조달하기 위하여 구체적인 개별적 반대급부 없이 납세의무자인 개인 또는 법인으로부터 강제로 거두어들이는 금전적 부담을 말한다.

기출확인

거주자가 특수관계인과의 거래(시가와 거래가액의 차액이 5억원임)에 있어서 토지를 시가에 미달하게 양도함으로써 조세의 부담을 부당히 감소시킨 것으로 인정되는 때에는 그 양도가액을 시가에 의하여 계산한다. 제31회

조세회피

관련용어
절세, 탈세

세법이 예상하는 거래형식을 따르지 아니하고 우회행위 등 이상한 거래형식을 취하여 통상의 거래형식을 취한 경우와 동일한 효과를 거두면서 세금부담을 줄이는 것으로 세법상 처벌대상에 해당되지 아니하는 것을 말한다.

종합부동산세

제26 · 27 · 28 · 29 · 31회

관련용어
세 부담 상한선, 보유과세

과세기준일 현재 국내에 소재한 재산세 과세대상인 주택 및 토지를 유형별로 구분하여 인별로 합산한 결과, 그 공시가격의 합계액이 각 유형별 공제액을 초과하는 경우 그 초과분에 대하여 과세되는 세금을 말한다.

기출확인

1. 관할세무서장이 종합부동산세를 징수하고자 하는 때에는 납세고지서에 주택 및 토지로 구분한 과세표준과 세액을 기재하여 납부기간개시 5일 전까지 발부하여야 한다. 제28 · 31회
2. 종합부동산세는 물납이 허용되지 않는다. 제29회
3. 종합부동산세의 납세의무자가 비거주자인 개인으로서 국내사업장이 없고 국내원천소득이 발생하지 아니하는 1주택을 소유한 경우 그 주택 소재지를 납세지로 정한다. 제31회

지방세

제26 · 31회

관련용어
조세, 국세

특별시세, 광역시세, 특별자치도세, 특별자치시세, 도세 또는 시 · 군세, 구세(지방자치단체인 구의 구세)를 말한다.

기출확인

"세무공무원"이란 지방자치단체의 장 또는 지방세의 부과 · 징수 등에 관한 사무를 위임받은 공무원을 말한다. 제31회

□ 지방세관계법

「지방세징수법」, 「지방세법」, 「지방세특례제한법」, 「조세특례제한법」 및 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」을 말한다.

□□□ 지방자치단체의 징수금

제28 · 31회

지방세와 체납처분비를 말한다.

기출확인

"지방자치단체의 징수금"이란 지방세와 가산금 및 체납처분비를 말한다. 제31회

□□□ 징수

제25 · 26 · 31회

지방자치단체의 장이 「지방세기본법」 또는 지방세관계법에 따라 납세자로부터 지방자치단체의 징수금을 거두어들이는 것을 말한다.

관련용어

부과

기출확인

1. 지방자치단체 징수금의 징수순위는 체납처분비, 지방세, 가산금의 순서로 한다. 제26회
2. 관할세무서장은 종합부동산세를 징수하고자 하는 때에는 납세고지서에 주택 및 토지로 구분한 과세표준과 세액을 기재하여 납부기간 개시 5일 전까지 발부하여야 한다. 제31회

ㅊ

□□□ 체납처분비

체납처분에 관한 규정에 따른 재산의 압류 · 보관 · 운반과 매각에 드는 비용(매각을 대행시키는 경우 그 수수료 포함)을 말한다.

초과누진세율

관련용어
비례세율

과세표준금액이 커짐에 따라 적용되는 세율이 높아지는 세율구조를 말한다.

추정(推定)

관련용어
간주

어느 쪽인지 증거가 분명하지 않을 경우에 그러리라고 판단을 내려놓은 것으로, 당사자가 반대증거를 제출할 경우에는 추정된 사실에 대한 법률적 효과가 소멸되는 것을 말한다.

취득

제27 · 28 · 31회

과세대상 물건에 대한 소유권을 주장하는 것으로 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수(改修), 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성 등과 그 밖에 이와 유사한 취득으로서 원시취득, 승계취득 또는 유상 · 무상의 모든 취득을 말한다.

기출확인

1. 부동산의 취득은 「민법」 등 관계법령에 따른 등기를 하지 아니한 경우라도 사실상 취득하면 취득한 것으로 본다. 제27회
2. 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. 제28회
3. 시효완성을 이유로 통행지역권을 취득하기 위해서는 그 등기가 되어야 한다. 제28회

취득세

제25 · 26 · 27 · 28 · 31회

부동산 등의 소유권 취득시 납세의무가 성립하여 취득자가 취득가액에 세율을 적용하여 계산된 세액을 특별시 · 광역시 · 도 · 특별자치도 · 특별자치시에 신고하고 납부하는 지방세를 말한다.

기출확인

1. 취득세 납세의무자가 신고 또는 납부의무를 다하지 아니하면 산출세액 또는 그 부족세액에 「지방세기본법」의 규정에 따라 산출한 가산세를 합한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 징수한다 제25회
2. 지방자치단체에 기부채납을 조건으로 부동산을 취득하는 경우라도 그 반대급부로 기부채납대상물의 무상사용권을 제공받는 때에는 그 해당 부분에 대해서는 취득세를 부과한다 제28회

ㄷ

탈세

관련용어
절세, 조세회피

고의로 사실을 왜곡하는 등의 불법적인 방법을 동원해서 세금부담을 줄이려는 행위를 말한다.

특별징수

제31회

관련용어
원천징수

지방세를 징수할 때 편의상 징수할 여건이 좋은 자로 하여금 징수하게 하고 그 징수한 세금을 납부하게 하는 것을 말한다.

특별징수의무자

제31회

관련용어
납세의무자

특별징수에 의하여 지방세를 징수하고 이를 납부할 의무가 있는 자로 납세의무자에 해당하지 않지만 납세자에는 해당하는 자를 말한다.

기출확인

"납세자"란 납세의무자(연대납세의무자와 제2차 납세의무자 및 보증인 포함)와 특별징수의무자를 말한다. 제31회

특수관계인

제31회

본인과 친족관계, 경제적 연관관계, 경영지배관계 등 특수한 관계에 있는 자를 말한다.

기출확인

거주자가 특수관계인과의 거래(시가와 거래가액의 차액이 5억원임)에 있어서 토지를 시가에 미달하게 양도함으로써 조세의 부담을 부당히 감소시킨 것으로 인정되는 때에는 그 양도가액을 시가에 의하여 계산한다. 제31회

ㅍ

표준세율

제26 · 27 · 31회

지방자치단체가 지방세를 부과할 경우에 통상 적용하여야 할 세율로 재정상의 사유 또는 그 밖의 특별한 사유가 있는 경우 따르지 아니할 수 있는 세율을 말한다.

기출확인

1. 지방자치단체장은 조례로 정하는 바에 따라 취득세 표준세율의 100분의 50 범위에서 가감할 수 있다. 제26회
2. 납세의무자가 해당 지방자치단체 관할구역에 소유하고 있는 종합합산과세대상 토지의 가액을 모두 합한 금액을 과세표준으로 하여 종합합산과세대상의 세율을 적용한다. 제27회
3. 법령이 정한 고급오락장용 토지의 표준세율은 1천분의 400이다. 제31회

ㅎ

화해조서

관련용어

인낙조서

당사자가 서로 양보하여 그들 사이의 분쟁을 해결하고 중지할 것을 약정함으로써 성립하는 소송상의 화해, 제소 전의 화해에 있어서 그 내용이 기재된 문서를 말한다.

부동산학개론

필수용어 한번 더 확인

01

[ ]은/는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정(時點修正), 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

02

[ ]은/는 현금유입의 현재가치합과 현금유출의 현재가치를 일치시키는 할인율을 말한다. 이는 부동산투자에 있어서 운용에 의한 현금흐름의 현재가치와 매각에 의한 현금흐름의 현재가치를 합한 수익의 현재가치의 합과 초기의 지분투자액을 같게 만드는 할인율을 의미한다.

03

[ ]은/는 현금유출의 현재가치에 대한 현금유입의 현재가치합을 말한다.

04

[ ]은/는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

05

[ ]은/는 투자에 대한 위험으로 인하여 투자자가 대상부동산에 자본을 투자하기 위해서 충족되어야 할 최소한의 필수수익률을 말한다. 해당 부동산에 투자하였을 경우에 포기하여야 하는 대체투자안의 수익률이라는 점에서 자본의 기회비용의 의미를 갖는다.

06 _____은/는 용도적 지역 [택지지역(주거지역, 상업지역, 공업지역) · 농지지역(전지지역, 답지지역, 과수원지역) · 임지지역(용재림지역, 신탄림지역)] 내에서 그 용도가 이행 · 변경 중에 있는 토지를 말한다.

07 _____은/는 기준시점에 있어서 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속해서 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료 포함)를 산정하는 감정평가방법을 말한다.

08 _____은/는 부동산시장의 구조적 · 시스템적인 위험으로 모든 투자대안에 공통적으로 영향을 미치는 위험을 말한다.

09 _____은/는 차입자의 연소득에 비해 매기 원리금상환액의 비율이 얼마나 되는지를 체크하여 대출의 부실화를 사전에 방지하고자 하는 규제수단으로 소득 대비 부채비율이라고도 한다.

10 _____은/는 부동산가격에 대한 순영업소득의 비율로서 장래 기대되는 순영업소득을 환원하여 부동산가격을 구하기 위한 할인율을 말한다.

정답

01 거래사례비교법 **02** 내부수익률 **03** 수익성지수 **04** 수익환원법 **05** 요구수익률
06 이행지 **07** 적산법 **08** 체계적 위험 **09** 총부채상환비율 **10** 환원이율

민법 및 민사특별법

필수용어 한번 더 확인

01 은/는 의사표시가 상대방에게 도달하였을 때, 즉 상대방의 지배권 내에 들어간 때에 효력이 생긴다는 주의이다.

02 은/는 물권의 내용의 실현이 어떤 사정으로 인하여 방해당하고 있거나 또는 방해당할 염려가 있을 경우에 그 방해의 제거 또는 예방에 필요한 일정한 행위를 청구할 수 있는 권리가 필요하게 되는 것을 말한다.

03 은/는 의사표시가 외형적 존재를 가지고 표의자의 지배를 떠나서 상대방에게 발송된 때에 효력이 생긴다는 주의이다.

04 은/는 일반적으로 일상생활에서 '착한 마음, 좋은 뜻'을 말하나, 법률용어에서는 '자신의 행위가 법률관계의 발생 · 소멸 및 그 효력에 영향을 미치는 사실을 모르는 일', 즉 일정한 사실을 알지 못한다는 것을 의미한다.

05 은/는 권리자가 그의 권리를 행사할 수 있음에도 불구하고 일정한 기간 동안 권리를 행사하지 않는 권리불행사의 상태가 계속되어 그 자의 권리를 소멸시키는 것을 말한다.

06 은/는 일반적으로 일상생활에서 '나쁜 마음, 좋지 않은 뜻'의 의미로 쓰이나, 법률용어에서는 '법률관계의 발생 · 소멸 · 효력에 영향을 미칠 수 있는 어떤 사정을 알고 있는 일', 즉 일정한 사실을 알고 있는 것을 의미한다.

07 _____은/는 대리인이 정당한 대리권을 가지고 있을 때 및 그렇지 않을 때를 말한다. 무권대리행위는 유동적 무효로서 후에 본인이 추인하면 소급하여 유효가 된다.

08 _____은/는 부동산을 소유의 의사를 가지고 하는 점유 및 소유의 의사 없이 하는 점유를 말한다. 이때 '소유의 의사를 가지고 하는 점유'란 점유자가 소유자와 동일한 권리로 점유를 한다는 의사를 가지고 하는 점유를 말한다.

09 _____은/는 일정한 권리의 기간을 법률로 정한 것으로서(법정제척기간), 이 기간이 지나면 그 권리는 소멸한다. 일정 기간이 지나면 권리가 소멸한다는 점에서 소멸시효와 유사하나, 시효와 달리 기간의 중단이 없어 권리자가 권리를 주장하더라도 기간이 갱신되지 않는다.

10 _____은/는 대리인은 대리행위를 할 때 그 행위가 본인을 위한 것임을 표시하여야 한다. '본인을 위한다'는 것은 행위의 법률효과가 본인에게 이익이 되도록 하여야 한다는 것이 아니라 행위의 법률효과가 본인에게 귀속하도록 하는 것이다.

정답

01 도달주의 **02** 물권적 청구권 **03** 발신주의 **04** 선의 **05** 소멸시효 **06** 악의
07 유권대리 · 무권대리 **08** 자주점유 · 타주점유 **09** 제척기간 **10** 현명주의

공인중개사법령 및 실무

필수용어 한번 더 확인

01	[ ]은/는 「공인중개사법」에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다.
02	[ ]은/는 부동산 거래신고 등에 관한 법률」에서 거래당사자란 부동산 등의 매수인과 매도인을 말하며, 외국인 등을 포함한다.
03	[ ]은/는 개업공인중개사에게 고용된 소속공인중개사와 중개보조원을 말한다.
04	[ ]은/는 「공인중개사법」에 의한 공인중개사자격을 취득한 자를 말한다.
05	[ ]은/는 개업공인중개사의 자질향상 및 품위유지와 중개업에 관한 제도의 개선 및 운용에 관한 업무를 효율적으로 수행하기 위한 협회를 말한다.
06	[ ]은/는 법률행위에 해당하는 입찰신청의 대리, 매수신청의 대리 행위는 법원에 등록을 요하는 대리업 등록을 한 자를 한다,
07	[ ]은/는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」상 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리를 말한다.
08	[ ]은/는 개업공인중개사에 소속된 공인중개사(개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자를 포함한다)로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자를 말한다.

09	[ ]은/는 법정중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매 · 교환 · 임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.
10	[ ]은/는 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다.

정답

01 개업공인중개사 **02** 거래당사자 **03** 고용인 **04** 공인중개사 **05** 공인중개사협회
06 매수신청대리인 **07** 부동산 등 **08** 소속공인중개사 **09** 중개 **10** 중개보조원

부동산공법

필수용어 한번 더 확인

01

[ ]은/는 주거 · 상업 · 공업지역에서 개발로 인하여 기반시설(도로, 상 · 하수도, 학교)이 부족할 것으로 예상되나 기반시설을 설치하기 곤란한 지역을 대상으로 건폐율이나 용적률을 강화하여 적용하기 위하여 지정하는 구역을 말한다.

02

[ ]은/는 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소 · 공연장 · 점포 · 차고 · 창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

03

[ ]은/는 전기 · 가스 · 수도 등의 공급설비, 통신시설, 하수도시설 등 지하매설물을 공동 수용함으로써 미관의 개선, 도로구조의 보전 및 교통의 원활한 소통을 위하여 지하에 설치하는 시설물을 말한다.

04

[ ]은/는 주거의 용도로만 쓰이는 면적이 1호(戶) 또는 1세대당 85m^2 이하인 주택(「수도권정비계획법」에 따른 수도권을 제외한 도시 지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100m^2 이하인 주택을 말한다)을 말한다.

05

[ ]은/는 개발밀도관리구역 외의 지역으로서 개발로 인하여 도로, 공원, 녹지 등 대통령령으로 정하는 기반시설의 설치가 필요한 지역을 대상으로 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보하게 하기 위하여 지정 · 고시하는 구역을 말한다.

06	_____은/는 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용 가능한 시설 등을 말하며, 그 범위와 종류는 ① 기숙사, ② 다중생활시설, ③ 노인복지주택 및 ④ 오피스텔이 있다.
07	_____은/는 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선 · 변경하거나 증설하는 것으로서 증축 · 개축 또는 재축에 해당하지 않는 것을 말한다.
08	_____은/는 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 건설하는 ① 원룸형 주택, ② 단지형 연립주택 및 ③ 단지형 다세대주택을 말한다.
09	_____은/는 내력벽(耐力壁), 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단(主階段)을 말한다. 다만, 사이 기둥, 최하층 바닥, 작은 보, 차양, 옥외 계단, 그 밖에 이와 유사한 것으로 건축물의 구조상 중요하지 아니한 부분은 제외한다.
10	_____은/는 ① 주거환경개선사업 및 재개발사업의 경우에는 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자, ② 재건축사업의 경우에는 정비구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자를 말한다.

정답

01 개발밀도관리구역 **02** 건축물 **03** 공동구 **04** 국민주택규모 **05** 기반시설부담구역
06 준주택 **07** 대수선 **08** 도시형 생활주택 **09** 주요구조부 **10** 토지등소유자

부동산공시법령

필수용어 한번 더 확인

01

[ ]은/는 필지별로 경계점들을 직선으로 연결하여 지적공부에 등록한 선을 말한다.

02

[ ]은/는 등기가 행해진 후에 착오 또는 빠뜨림이 있어 등기사항이 원시적으로 일부가 실체관계와 불일치가 생긴 경우에 이를 정정하는 등기를 말한다.

03

[ ]은/는 구분건물에 대지사용권으로서 건물과 분리하여 처분할 수 없는 것(대지권)이 있는 경우에는 등기관은 1동 건물의 등기기록의 표제부에 대지권의 목적인 토지의 표시에 관한 사항을 기록하고 전유부분의 등기기록의 표제부에는 대지권의 표시에 관한 사항을 기록하여야 한다.

04

[ ]은/는 이미 등기가 행해진 후에 후발적 사정으로 등기사항의 일부에 변경이 발생한 경우에 그 불일치를 실체관계와 부합하게 시정하려는 등기를 말한다.

05

[ ]은/는 주등기 외의 동일성 또는 연속성을 나타내기 위하여 독립된 번호가 없고 주등기의 순위번호를 그대로 사용하여 실행하는 등기를 말한다. 이것은 어느 등기에 기초한 것인지 알 수 있도록 순위번호에 가지번호(-1, -2)를 붙여서 기록한다.

06

[ ]은/는 각각의 등기가 독립된 관계를 가지는 경우에 순위번호, 표시번호에 이어지는 독립한 번호(1, 2)를 붙여서 하는 등기를 말한다.

07	_____은/는 토지의 주된 용도에 따라 토지의 종류를 구분하여 지적공부에 등록한 것을 말한다. 이것은 인위적으로 구획된 개별 필지에 토지의 용도에 따라 28개의 종목으로 구분되어 있다.
08	_____은/는 필지에 부여하여 지적공부에 등록한 번호를 말한다. 즉, 토지의 특정성 · 개별성을 보장하기 위하여 지번부여지역의 각 필지에 붙이는 번호를 말한다.
09	_____은/는 지적공부를 관리하는 특별자치시장, 시장(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제15조 제2항에 따른 행정시의 시장을 포함하며, 「지방자치법」 제3조 제3항에 따라 자치구가 아닌 구를 두는 시의 시장은 제외한다) · 군수 또는 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장을 포함한다)을 말한다.
10	_____은/는 지적측량에 대한 적부심사 청구사항을 심의 · 의결하기 위하여 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 도 또는 특별자치도(시 · 도)에 지방지적위원회를 둔다. 지적 관련 정책 개발 및 업무 개선 등에 관한 사항, 지적측량기술의 연구 · 개발 및 보급에 관한 사항, 지적측량 적부심사(適否審査)에 대한 재심사(再審査) 등에 관한 사항을 심의 · 의결하기 위하여 국토교통부에 중앙지적위원회를 둔다.

정답

01 경계 **02** 경정등기 **03** 대지권등기 **04** 변경등기 **05** 부기등기 **06** 주등기 **07** 지목
08 지번 **09** 지적소관청 **10** 지적위원회

부동산세법

필수용어 한번 더 확인

01	[ ]은/는 세법에서 규정하는 의무를 성실하게 이행하도록 하기 위하여 의무를 이행하지 아니할 경우에 세법에 따라 산출한 세액에 가산하여 징수하는 금액을 말한다.
02	[ ]은/는 세금부과시 중요한 몇 가지 요소로, 일반적으로 과세대상물, 과세표준, 세율, 납세의무자 등이 과세요건에 해당된다.
03	[ ]은/는 세법에 따라 직접적으로 세액산출의 기초가 되는 과세대상의 수량 · 면적 또는 가액(價額) 등을 말한다.
04	[ ]은/는 각 세법이 정하는 과세요건의 충족으로 인하여 특정 시점에 납세의무가 추상적으로 발생하는 것, 세법이 정하는 바에 따라 과세표준과 세액 등 조세에 관한 전반적인 내용이 구체적으로 확정하는 것, 특정 요건의 충족으로 인하여 납부 의무가 없어지는 것을 말한다.
05	[ ]은/는 과세표준이 일정금액 이하인 경우에는 과세하지 않는데 그 기준이 되는 과세표준금액을 말한다.
06	[ ]은/는 다른 조세(독립세)를 과세표준으로 하여 일정한 세율로서 그 독립세(본세)의 납세의무자에게 부과징수하는 조세를 말한다. 현행 세법상 국세 중에는 교육세 · 농어촌특별세, 지방세 중에는 지방교육세가 해당한다.

07	_____은/는 조세는 그 납부기한 내에 금전으로 일시에 납부하는 것이 원칙이나 예외적으로 법령에 정하는 요건을 갖춘 경우에 분할하여 납부하는 것을 말한다. 현행 세법상 재산세, 종합부동산세, 양도소득세, 상속세, 증여세, 법인세, 농어촌특별세 등에서 허용된다.
08	_____은/는 일정한 과세대상물건에 대해 과세요건에는 해당되지만 정책적인 목적으로 과세에서 제외하는 것을 말한다. 처음부터 과세에서 제외되어 납세의무 자체가 성립되지 아니한다는 점에서 감면과는 다르다.
09	_____은/는 징수할 세액보다 징수경비가 더 많이 소요되는 경우 조세행정의 편의를 위하여 이를 징수하지 아니하는 것을 말한다.
10	_____은/는 과세대상 물건에 대한 소유권을 주장하는 것으로 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수(改修), 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성 등과 그 밖에 이와 유사한 것으로서 원시취득, 승계취득 또는 유상 · 무상의 모든 것을 말한다.

정답

01 가산세 **02** 과세요건 **03** 과세표준 **04** 납세의무의 성립 · 확정 · 소멸 **05** 면세점
06 부가세 **07** 분할납부 **08** 비과세 **09** 소액징수면제 **10** 취득

찾아보기

가등기 ····· 125
가산세 ····· 147
간선시설(幹線施設) ····· 97
간이인도 ····· 42
간접대리 ····· 42
간접점유 ····· 42
간주(看做) ····· 147
감가수정 ····· 14
감정평가 ····· 14
감정평가업 ····· 15
갑구 ····· 125
강제경매 ····· 78
강행법규 ····· 43
개발권양도제 ····· 15
개발밀도관리구역 ····· 97
개별공시지가 ····· 15
개별분석 ····· 16
개별성 ····· 16
개업공인중개사 ····· 78
객주 ····· 78
거간 ····· 78
거래당사자 ····· 79
거래사례비교법 ····· 16
거래예정가격 ····· 79
거실 ····· 97
건강친화형 주택 ····· 97
건물의 내용연수 ····· 16
건부지 ····· 17
건설자금이자 ····· 147
건축 ····· 97
건축물 ····· 98
건축물대장 ····· 79
건축물의 용도 ····· 99
건축물의 유지 · 관리 ····· 99
건축설비 ····· 99
건축주 ····· 100
건폐율 ····· 100
검사측량 ····· 125
결번대장 ····· 126
결합건축 ····· 100
경개 ····· 43
경계 ····· 126
경계점 ····· 126
경계점좌표등록부 ····· 126
경매 ····· 80
경정등기 ····· 127
경제기반승수 ····· 17
경제성분석 ····· 17
계약 ····· 43
계약금 ····· 44
계약금 등의 반환채무이행 보장제도 ····· 80

계약자유의 원칙 ····· 80
고용인 ····· 80
고의 ····· 80
고층건축물 등 ····· 100
공공시설 ····· 101
공공택지 ····· 101
공과금 ····· 147
공구 ····· 102
공급 · 공급량 ····· 18
공동구 ····· 102
공동대리 ····· 44
공동이용시설 ····· 102
공동중개계약 ····· 81
공사감리자 ····· 102
공사준공인가일 ····· 147
공시지가기준법 ····· 18
공신의 원칙 ····· 81
공유 ····· 44, 127
공인중개사 ····· 81
공인중개사협회 ····· 81
공정증서 ····· 147
공탁 ····· 82
과세권자 ····· 148
과세기준일 ····· 148
과세요건 ····· 148
과세표준 ····· 148
과세표준수정신고서 ····· 149
과세표준신고서 ····· 149
과실 ····· 82
관계전문기술자 ····· 102
관습법 ····· 82
관습법상 법정지상권 ····· 44
광역도시계획 ····· 103
광역시설 ····· 103
교부청구 ····· 149
구거 ····· 127
구분평가 ····· 18
구상권 ····· 45
구조상 공용부분 ····· 127
국가계획 ····· 103
국민주택 ····· 103
국민주택규모 ····· 104
국세 ····· 149
권능 ····· 45
권리 ····· 46
권리금 ····· 82
권리능력 ····· 46
권리질권등기 ····· 127
권한 ····· 46
규모의 경제 ····· 19
규약상 공용부분 ····· 128
근저당권 ····· 46
기대수익률 ····· 19
기반시설 ····· 104
기반시설부담구역 ····· 104
기반시설설치비용 ····· 105
기속처분 ····· 82
기준시점 ····· 19
기한 ····· 46

ㄴ

나지 ····· 19
납세고지서 ····· 150
납세의무의 성립 · 확정 · 소멸 ····· 150
납세의무자 ····· 150
납세자 ····· 151
내부수익률 ····· 20
내화구조(耐火構造) ····· 105
노후 · 불량건축물 ····· 105
농업경영 ····· 105
농업법인 ····· 106
농업인 ····· 106
농지 ····· 107
농지의 전용 ····· 107

ㄷ

다중이용건축물 ····· 108
단독중개계약 ····· 82
단독행위 ····· 47
담보 ····· 47
담보인정비율 ····· 20
당해세 ····· 151
대리경작제도 ····· 83
대물변제 ····· 47
대수선 ····· 108
대위변제 ····· 48
대지 ····· 109
대지권 ····· 128
대지권등기 ····· 128
대지사용권 ····· 128
대체재 ····· 20
대항력 ····· 83
도곽선 ····· 128
도달주의 ····· 48
도로 ····· 109
도시개발구역 ····· 109
도시개발사업 ····· 109
도시개발채권 ····· 110
도시 · 군계획 ····· 111
도시 · 군계획사업 ····· 111
도시 · 군계획사업시행자 ····· 111
도시 · 군계획시설 ····· 112
도시 · 군계획시설사업 ····· 112
도시스프롤현상 ····· 21
도시형 생활주택 ····· 112
독과점 ····· 151
독점중개계약 ····· 83
동일수급권 ····· 21
등기 ····· 48
등기 · 등록 · 등재 ····· 152
등기권리자 ····· 129
등기부 ····· 129
등기부부본자료 ····· 129
등기소 ····· 129
등기신청의 각하 ····· 130
등기신청의 보정 ····· 130
등기신청의 취하 ····· 130
등기신청적격(등기신청의 당사자능력) ··· 130
등기원인정보 ····· 131
등기의무자 ····· 131
등기의 추정력 ····· 131

등기촉탁 ····· 132
등기필정보(登記畢情報) ····· 132
등록관청 ····· 83
등록에 대한 등록면허세 ····· 152
등록전환 ····· 132

ㄹ

리모델링 ····· 112
리모델링 기본계획 ····· 113

ㅁ

말소등기 ····· 132
말소회복등기 ····· 132
매수신청대리인 ····· 83
면세점(免稅點) ····· 152
멸실등기 ····· 133
명인방법 ····· 84
무상계약 ····· 49
무효 ····· 49
물권 ····· 49
물권법정주의 ····· 49
물권적 청구권 ····· 50
물납 ····· 153
물상보증인 ····· 50
미성년자 ····· 84
「민법」상 조합 ····· 133
민사중개 ····· 84
민영주택 ····· 113

ㅂ

반의사불벌죄 ····· 84
발신주의 ····· 51
발코니 ····· 113
벌금 ····· 84
법률요건 ····· 51
법인 ····· 51
법인 아닌 사단(비법인사단) ····· 133
법정과실 ····· 51
법정신고기한 ····· 153
변경등기 ····· 133
보류지 ····· 153
보완재 ····· 21
보유과세(保有課稅) ····· 153
보존행위 ····· 51
보증인 ····· 153
보통징수 ····· 153
복대리인 ····· 52
복리시설 ····· 113
복합부동산 ····· 21
부가세 ····· 154
부과 ····· 154
부기등기 ····· 133
부당이득 ····· 52
부당행위계산 부인(不當行爲計算 否認) ··· 154
부대시설 ····· 114
부동산 ····· 84
부동산거래신고 ····· 84
부동산거래정보망 ····· 85
부동산 등 ····· 85

부동산등기부 ····· 85
부동산등기용 등록번호 ····· 134
부동산명의신탁 ····· 85
부동산종합공부 ····· 134
부동산투자회사 ····· 21
부동성 ····· 22
부분평가 ····· 22
부(−)의 외부효과 ····· 22
부종성 ····· 52
부증성 ····· 23
부지 ····· 23
부합 ····· 53
북서기번법 ····· 134
분류과세 ····· 154
분리과세 ····· 155
분묘기지권 ····· 53, 86
분할납부 ····· 155
불능조건 ····· 54
불법원인급여 ····· 54
불법행위 ····· 86
불연재료(不燃材料) ····· 114
불요식행위 ····· 54
비가역성 ····· 23
비경합성 ····· 23
비과세 ····· 155
비례세율 ····· 156
비배제성 ····· 23
비영리사업자 ····· 156
비체계적 위험 ····· 24

ㅅ

사실행위 ····· 54
사업자단체 ····· 86
사업주체 ····· 114
사용자책임 ····· 86
사적 비용 ····· 24
사정보정 ····· 24
사치성 재산 ····· 156
사회법 ····· 86
사회적 비용 ····· 24
상계 ····· 55
상대적 무효 ····· 55
상사중개 ····· 87
상속 ····· 134
상향여과 ····· 24
선고유예 ····· 87
선의 ····· 55
설계도서 ····· 114
설계자 ····· 115
세대구분형 공동주택 ····· 115
세무공무원 ····· 156
셀링포인트(Selling Point) ····· 87
소급효 ····· 56
소득세 ····· 157
소멸시효 ····· 56
소멸주의 ····· 87
소속공인중개사 ····· 87
소액징수면제 ····· 157
소유권 ····· 56
소유권보존등기 ····· 135

수반성 ····· 57
수요 · 수요량 ····· 25
수익분석법 ····· 25
수익성지수 ····· 25
수익환원법 ····· 25
수확체감의 법칙 ····· 26
순가중개계약 ····· 88
순현재가치 ····· 26
승계취득(承繼取得) ····· 157
시장가치 ····· 27
시장분석 ····· 27
시장성분석 ····· 27
시장실패 ····· 28
시점수정 ····· 28
신고납부 ····· 158
신의성실의 원칙 ····· 57
신탁 ····· 135
실내건축 ····· 115
쌍무계약 ····· 58

ㅇ

악의 ····· 58
양도소득세 ····· 158
양벌규정 ····· 88
양입지 ····· 135
에너지절약형 친환경주택 ····· 115
에스크로우(Escrow) ····· 88
연부 ····· 158
연속지적도 ····· 136
영속성 ····· 28
예비적 타당성분석 ····· 28
외부효과 ····· 29
요구수익률 ····· 29
요물계약 ····· 58
요식행위 ····· 59
요지주의 ····· 59
용도구역 ····· 115
용도지구 ····· 116
용도지역 ····· 116
용도지역지구제 ····· 29
용익물권 ····· 59
용적률 ····· 116
우선권 ····· 158
우선변제권 ····· 88
원가법 ····· 29
원금균등상환방식 ····· 30
원리금균등상환방식 ····· 30
원시취득(原始取得) ····· 159
원천징수 ····· 159
유권대리 · 무권대리 ····· 59
유동적 무효 ····· 88
유량 ····· 30
유사지역 ····· 31
유상계약 ····· 60
유증 ····· 136
유지 ····· 136
유치권 ····· 60
유통과세(流通課稅) ····· 159
을구 ····· 136
의사능력 ····· 61
의사표시 ····· 61

의제취득(擬制取得) ····· 159
이의신청 ····· 136
이행지 ····· 31
이행판결 ····· 137
인과관계 ····· 88
인근지역 ····· 31
인낙조서 ····· 159
인수주의 ····· 88
인접성 ····· 31
일괄평가 ····· 31
일람도 ····· 137
일물일가의 법칙 ····· 31
일물일권주의 ····· 61
일반법 ····· 62
일반중개계약 ····· 89
일신전속성 ····· 89
임대료규제정책 ····· 32
임대료보조정책 ····· 32
임대사례비교법 ····· 32
임대주택 ····· 117
임대차 ····· 62
임의대리 · 법정대리 ····· 62
임의법규 ····· 63
임차권등기명령제도 ····· 137
입목 ····· 89
입지계수 ····· 32
입지규제최소구역계획 ····· 117
입찰지대 ····· 32

ㅈ

자격자대리인 ····· 137
자연인 ····· 63
자주점유 · 타주점유 ····· 63
작위 · 부작위 ····· 64
재량처분 ····· 89
재매각 ····· 89
재산세 ····· 159
저당권 ····· 64
저량 ····· 33
적산법 ····· 33
전세권 ····· 65
전속중개계약 ····· 90
전자송달 ····· 160
전자신고 ····· 160
전자신청 ····· 138
전전세 ····· 65
절대적 무효 ····· 65
절세 ····· 160
점유권 ····· 66
점유보조자 ····· 66
정가중개계약 ····· 90
정관 등 ····· 117
정률중개계약 ····· 90
정부의 실패 ····· 33
정비구역 ····· 118
정비기반시설 ····· 118
정비사업 ····· 118
정(+)의 외부효과 ····· 33
정지조건 ····· 67

제2차 납세의무자 ····· 160
제3자를 위한 계약 ····· 90
제척기간 ····· 67
조건 ····· 68
조세(租稅) ····· 160
조세의 전가와 귀착 ····· 33
조세회피 ····· 161
종합부동산세 ····· 161
주거분리 ····· 33
주등기(독립등기) ····· 138
주요구조부 ····· 119
주택 ····· 120
주택단지 ····· 121
주택여과과정 ····· 34
주택조합 ····· 121
준부동산 ····· 34
준주택 ····· 122
준지대 ····· 34
중간생략등기 ····· 68
중개 ····· 90
중개계약 ····· 91
중개보수 ····· 91
중개보조원 ····· 91
중개실무 ····· 92
중개업 ····· 92
중개활동 ····· 92
지가 ····· 34
지구단위계획 ····· 122
지대 ····· 35
지목 ····· 138
지방세 ····· 161
지방세관계법 ····· 162
지방자치단체의 징수금 ····· 162
지배권 ····· 68
지번 ····· 138
지번부여지역 ····· 139
지분복귀액 ····· 35
지상경계점등록부 ····· 139
지시중개(전시중개 · 보도중개) ····· 93
지역권 ····· 69
지역분석 ····· 35
지적공부 ····· 139
지적기준점 ····· 140
지적소관청 ····· 140
지적위원회 ····· 140
지적측량 ····· 140
지적측량수행자 ····· 141
지적측량적부심사 ····· 141
지하층 ····· 123
진의 ····· 69
집약적 이용 ····· 36
집행권원 ····· 93
집행유예 ····· 93
징수 ····· 162

ㅊ

차순위매수신고제도 ····· 93
참여중개(매개중개) ····· 93
채권 ····· 70
채권담보권 ····· 142
채권자대위권 ····· 70

채권자대위등기 ····· 142
채권자취소권 ····· 70
처분제한등기 ····· 142
천연과실 ····· 71
철회 ····· 71
청구권 ····· 71
청문 ····· 93
청약 · 승낙 ····· 94
체계적 위험 ····· 36
체납처분비 ····· 162
체증상환방식 ····· 36
초과누진세율 ····· 163
촉탁 ····· 143
총부채상환비율 ····· 36
총유 ····· 72
최고 ····· 72
최유효이용 ····· 37
추정(推定) ····· 163
축척변경 ····· 143
취득 ····· 163
취득세 ····· 163
취소 ····· 72

ㅋ

클로우징(Closing) ····· 94

ㅌ

탈세 ····· 164
택지 ····· 37
토지거래허가구역 ····· 94
토지공개념 ····· 37
토지등소유자 ····· 123
토지수용(공용징수) ····· 144
토지은행(비축)제도 ····· 37
토지의 고유번호 ····· 144
토지의 표시 ····· 145
토지이동(土地異動) ····· 145
토지이용계획확인서 ····· 95
토지임대부 분양주택 ····· 123
특별건축구역 ····· 123
특별법 ····· 73
특별징수 ····· 164
특별징수의무자 ····· 164
특수관계인 ····· 165
특수구조건축물 ····· 124

ㅍ

파산 ····· 95
편무계약 ····· 73
포괄승계 ····· 73, 145
표제부 ····· 145
표준세율 ····· 165
표준지공시지가 ····· 38
표현대리 ····· 74
품위유지의무 ····· 95
프로젝트 파이낸싱(금융) ····· 38
피성년후견인 ····· 95
피한정후견인 ····· 95
필지 ····· 38

ㅎ

하향여과 ····· 38
할당 효율적 시장 ····· 39
합동행위 ····· 74
합병 ····· 146
합유 ····· 74, 146
항고 ····· 95
항변권 ····· 75
해약금 ····· 75
해제조건 ····· 76
행위능력 ····· 76
행정벌 ····· 95
행정처분 ····· 96
현명주의 ····· 76
형성권 ····· 77
형성판결 ····· 146
화해조서 ····· 165
확인 · 설명의무 ····· 96
확인판결 ····· 146
환매 ····· 77
환원이율 ····· 39
획지 ····· 39
효용 ····· 39
효율적 프론티어 ····· 40
후보지 ····· 40

A

AIDA법칙 ····· 40

B

BOT방식 ····· 41
BTL방식 ····· 41
BTO방식 ····· 41

S

STP전략 ····· 41