

CONTENTS

I	난이도	
	Level. 1	8
	Level. 2	54
	Level. 3	131
I	필수용어 한 번 더 확인	170
I	찾아보기	181



Level. 1

ㄱ



가산세

세법

세법에서 규정하는 의무를 성실하게 이행하도록 하기 위하여 의무를 이행하지 아니할 경우에 세법에 따라 산출한 세액에 가산하여 징수하는 금액을 말한다.



간주(看做)

세법

관련용어

추정

사실은 그렇지 않은 경우에도 분쟁을 방지하고 법률 적용을 명확히 하기 위하여 법령으로 그렇다고 의제하는 것을 말한다.



감정평가

학개론

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



감정평가업

학개론

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



갑구

공시법

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

□ □ □ **개별성**
□ □ □ 학개론

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

□ □ □ **개업공인중개사**
□ □ □ 중개사법

관련용어

제7638호 부칙
제6조 제2항의
개업공인중개사

「공인중개사법」에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자이다.

개업공인중개사의 종별

- ① 공인중개사인 개업공인중개사
- ② 법인인 개업공인중개사(중개법인, 특수법인)
- ③ 제7638호 부칙 제6조 제2항의 개업공인중개사

□ □ □ **거래계약**
□ □ □ 중개사법

권리를 이전하고자 하는 중개의뢰인과 권리를 취득하려는 중개의뢰인 사이에 체결되는 중개대상물에 관한 매매 · 교환 · 임대차 등의 계약을 말한다.

TIP!

「공인중개사법」 제26조 【거래계약서의 작성 등】 ① 개업공인중개사는 중개대상물에 관하여 중개가 완성된 때에는 거래계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부하고 5년 동안 그 원본, 사본 또는 전자문서를 보존하여야 한다. 다만, 거래계약서가 공인전자문서센터에 보관된 경우에는 그러하지 아니하다.

□□□ 거래사례 비교법 학개론	비교방식에서 가액을 산정하는 방법이다. 대상물건과 가치형성 요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정(時點修正), 가치형성 요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정 평가방법을 말한다(「감정평가에 관한 규칙」).
□□□ 거래정보사업자 중개사법 관련용어 부동산거래정보망	부동산거래정보망을 설치·운영하기 위하여 국토교통부장관으로부터 지정받은 부가통신사업자를 말한다.
□□□ 거실 공법	건축물 안에서 거주, 집무, 작업, 집회, 오락, 그 밖에 이와 유사한 목적을 위하여 사용되는 방을 말한다.
□□□ 건물의 내용연수 학개론	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 부지와와의 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 학개론 관련용어 나지(裸地)	건물이 들어서 있는(건축물의 용도로 제공되고 있는) 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.

□ □ □ 건축물
□ □ □ 공법

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 ✓

지하의 공작물에 설치하는 점포는 건축물에 해당한다. 제28회

□ □ □ 결격사유
□ □ □ 중개사법

특정한 자격을 부여하거나 허가함에 있어서 그 자격부여나 허가를 배제하는 사유를 의미한다. 공인중개사법령상 결격사유에 해당하는 자는 중개사무소의 개설등록을 할 수 없고, 소속공인중개사 또는 중개보조원, 법인인 개업공인중개사의 임원이나 사원도 될 수 없다.

결격사유자

제한능력자	① 미성년자 ② 피한정후견인 ③ 피성년후견인
파산자	파산선고를 받고 복권되지 아니한 자
수형자	① 금고 이상의 실형 선고를 받고 집행종료 또는 집행면제 후 3년이 경과되지 아니한 자 ② 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간이 만료된 날부터 2년이 지나지 아니한 자 ③ 이 법을 위반하여 300만원 이상의 벌금형 선고를 받고 3년이 경과되지 아니한 자

	행정처분 받은 자 ① 공인중개사의 자격이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자 ② 공인중개사의 자격이 정지된 자로서 자격정지기간 중에 있는 자 ③ 등록취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자 ④ 업무정지처분 받고 폐업한 자로서 업무정지기간 중인 자 ⑤ 업무정지받은 법인의 업무정지 사유발생 당시 사원·임원이었던 자로서 업무정지기간 중인 자 법인	결격사유에 해당하는 사원·임원이 있는 법인
☐ ☐ ☐ 결번대장 공시법	지번부여지역인 리·동 단위별로 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	
☐ ☐ ☐ 겸업 중개사법	중개사무소의 개설등록을 한 자가 중개업 외에 다른 업무를 하는 것을 말한다. 법인인 개업공인중개사는 공인중개사법령이 정한 업무만을 할 수 있다. 기출확인 ✓ 중개법인은 부동산개발에 관한 상담 및 주택의 분양대행을 겸업할 수 있다. 제32회	

□ □ □ 경계 공시법	필지별로 경계점들을 직선으로 연결하여 지적공부에 등록한 선을 말한다. 기출확인 ✓ 공유수면매립지의 토지 중 제방 등을 토지에 편입하여 등록하는 경우 바깥쪽 어깨부분을 지상 경계의 결정기준으로 한다. 제27·29회
□ □ □ 경계점 공시법	필지를 구획하는 선의 굴곡점으로서 지적도나 임야도에 도해(圖解) 형태로 등록하거나 경계점좌표등록부에 좌표 형태로 등록하는 점을 말한다.
□ □ □ 경계점좌표 등록부 공시법	각 필지단위로 경계점의 위치를 평면직각座標(X, Y)로 등록·공시하는 지적공부를 말한다. 경계점좌표등록부는 전국적으로 작성·비치되는 것이 아니라 지적소관청이 도시개발사업 등에 따라 새로이 지적공부에 등록하는 토지는 경계점좌표등록부를 작성하고 갖추 두어야 한다.
□ □ □ 경정등기 공시법 관련용어 변경등기	등기가 행해진 후에 착오 또는 빠뜨림이 있어 등기사항이 원시적으로 일부가 실제관계와 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
□ □ □ 고용인 중개사법 관련용어 소속공인중개사, 중개보조원	개업공인중개사가 고용한 자로서, 소속공인중개사와 중개보조원이 있다.

□□□ 공과금 □□□ 세법	「지방세징수법」 또는 「국세징수법」에 규정하는 체납처분의 예에 따라 징수할 수 있는 채권 중 국세, 관세, 임시수입부가세, 지방세와 이와 관계되는 체납처분비 이외의 것을 말한다.				
□□□ 공구 □□□ 공법	하나의 주택단지에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 둘 이상으로 구분되는 일단의 구역으로, 착공신고 및 사용검사를 별도로 수행할 수 있는 구역을 말한다. 기출확인 ✓ 주택건설사업을 시행하려는 자는 전체 세대수가 600세대 이상의 주택단지를 공구별로 분할하여 주택을 건설·공급할 수 있다. 제32회				
□□□ 공인중개사 □□□ 중개사법	「공인중개사법」에 의하여 공인중개사의 자격을 취득한 자를 말한다.				
□□□ 과세권자 □□□ 세법	과세주체라고도 하며 적법하게 조세의 납부의무를 명할 수 있는 권한을 가지는 자를 말한다. 조세의 과세주체 <table border="1"> <tr> <td>국세</td><td>국가</td></tr> <tr> <td>지방세</td><td>지방자치단체인 특별시·광역시·도·특별자치시·특별자치도, 시·군·구(특별시, 광역시의 자치구)</td></tr> </table> 기출확인 ✓ 등록면허세는 특별시세 세목이 아니다. 제26회	국세	국가	지방세	지방자치단체인 특별시·광역시·도·특별자치시·특별자치도, 시·군·구(특별시, 광역시의 자치구)
국세	국가				
지방세	지방자치단체인 특별시·광역시·도·특별자치시·특별자치도, 시·군·구(특별시, 광역시의 자치구)				
□□□ 과세기준일 □□□ 세법	재산세, 소방분 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 세법	세금부과시 중요한 몇 가지 요소로, 일반적으로 과세대상물, 과세표준, 세율, 납세의무자 등이 과세요건에 해당된다.
□ □ □ 관리행위 민법	재산의 성질을 변경하지 않는 범위 내에서 다른 사람의 재산을 맡아 경제적으로 운용하는 행위이다. 예컨대 건물을 임대해서 월세수익을 얻는 경우가 있다.
□ □ □ 광역도시계획 공법 관련용어 국가계획, 도시·군계획	기출확인 ✓ 광역계획권의 장기발전방향을 제시하는 계획을 말한다. 광역계획권이 같은 도의 관할 구역에 속하여 있는 경우 관할 시장 또는 군수가 공동으로 광역도시계획을 수립해야 한다. 제32회
□ □ □ 구거 공시법	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).
□ □ □ 구분평가 학개론	하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가하는 것을 말한다(「감정평가에 관한 규칙」).

□ □ □ 국세 세법 관련용어 조세, 지방세	국가의 재정수요 충당에 필요한 재원을 마련하기 위하여 국가에서 과세하는 조세로, 내국세(內國稅)와 관세(關稅)로 구별된다.
□ □ □ 권리질권등기 공시법	재산권을 목적으로 하는 질권을 말하며, 저당권자가 저당권을 담보로 하여 돈을 빌리는 것으로 이해하면 된다.
□ □ □ 기대수익률 학개론 관련용어 요구수익률, 내부수익률	투자로부터 기대되는 예상수입과 예상지출로부터 계산되는 수익률이다. 기대수익률은 예상수익률 또는 사전적 수익률이라고도 한다. $\text{기대수익률} = \frac{\text{순수익}}{\text{투자액}}$
L	
□ □ □ 나지 학개론 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.
□ □ □ 납세고지서 (국세: 납부고지서) 세법	납세자가 납부할 지방세 또는 국세에 대하여 그 부과에 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 납부고지서에 주택 및 토지로 구분한 과세표준과 세액을 기재하여 납부기간 개시 5일 전까지 발부하여야 한다. 제31회



납세의무자

세법

관련용어

특별징수의무자

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

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 중중재산으로서 중중소유임을 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

C



**다른 법률의
규정에 따라
중개업을 할
수 있는 법인**

중개사법

「공인중개사법」이 아닌 다른 법률에 의하여 중개업이 허용된 법인으로서, 강학상 특수법인이라 한다. 그 예로 지역농업협동조합, 산업단지관리기관, 산림조합, 한국자산관리공사가 있는데, 이들은 고유업무 외에 부동산중개업을 영위할 수 있다.

	기출확인 ✓ 다른 법률의 규정에 따라 중개업을 할 수 있는 법인의 분사무소에 는 공인중개사를 책임자로 두지 않아도 된다. 제32회
□ □ □ 대수선 공법	건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수 선·변경하거나 증설하는 것으로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다. 기출확인 ✓ 보를 3개 이상 수선하는 것은 대수선이다. 제35회
□ □ □ 도곽선 공시법	도곽선이란 도면 1매의 범위를 구획하기 위한 선으로 지적측량 기준점의 전개, 방위, 인접도면과의 접합, 도곽의 신축보정 등에 따른 도면의 기준선의 역할을 하기 때문에 모든 지적도와 임야 도에 등록하여야 한다.
□ □ □ 도달주의 민법	도달주의는 의사표시가 상대방에게 도달한 때, 즉 상대방의 지 배권 안에 들어간 때에 효력이 발생한다는 주의이다. 「민법」에서 는 도달주의를 일반원칙으로 하나, 확일·신속을 요하는 거래나 격지자 사이의 계약에서는 예외적으로 발신주의를 취한다. TIP! 「민법」 제111조 【의사표시의 효력발생시기】 ① 상대방이 있는 의사 표시는 상대방에게 도달한 때에 그 효력이 생긴다. ② 의사표시자가 의사표시를 발송한 후 사망하거나 제한능력자가 되어도 의사표시의 효력에 영향을 미치지 아니한다. 기출확인 ✓ 도달이란 객관적으로 통지의 내용을 알 수 있는 상태를 말한다. 제27회

□ □ □ 도시개발구역 공법 관련용어 도시개발사업	도시개발사업을 시행하기 위하여 지정·고시된 구역을 말한다. 기출확인 ✓ 도시개발구역은 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장이 지정할 수 있다. 제32회
□ □ □ 도시개발사업 공법 관련용어 도시개발구역	도시개발구역에서 주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업을 말한다.
□ □ □ 독과점 세법	하나의 기업이 시장을 점유하고 있는 상태인 독점과, 2개 이상의 기업이 시장을 장악하고 있는 과점을 합쳐서 일컫는 것을 말한다.
□ □ □ 등기·등록·등재 세법	① 등기: 「민법」상의 권리나 시설의 존재를 공시하기 위하여 일정한 사항을 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 10일 까지 납세지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 통보하여야 한다. 제31회
□ □ □ 등기기록 공시법	1필의 토지 또는 1개의 건물에 관한 등기정보자료를 말한다. 과거 등기부를 지금은 등기기록으로 표현한다. 기출확인 ✓ 1동의 건물을 구분한 건물의 경우, 1동의 건물에 속하는 전부에 대하여 1개의 등기기록을 사용한다. 제25회

□ □ □ 등기부 공시법	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
□ □ □ 등기부부분 자료(登記簿副 本資料) 공시법	등기부와 동일한 내용으로 보조기억장치에 기록된 자료를 말한다.
□ □ □ 등기소 공시법	등기사무를 담당하는 관서 또는 등기사무를 행하는 권한을 가진 국가기관을 말한다. 현재 등기사무를 담당하는 국가기관으로서 는 지방법원(등기과), 지방법원지원(등기계), 그리고 등기소라는 명칭을 가진 등기소가 있다. 기출확인 ✓ - 관공서가 공매처분을 한 경우에 등기관리자의 청구를 받으면 지체 없이 공매처분으로 인한 권리이전의 등기를 등기소에 촉탁하여야 한다. 제31회 1필 토지의 일부에 대해 지상권설정등기를 신청하는 경우, 그 일부를 표시한 지적도를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다. 제31회
□ □ □ 등기신청의 보정 공시법	등기신청인이 등기신청시에 첨부한 등기원인정보 및 첨부정보에 하자가 있는 경우에 등기관이 잘못된 부분의 정정을 요구할 수 있는데 이를 등기신청의 보정이라 한다.

□ □ □ 등기신청의 취하 공시법	등기신청인이 등기관이 등기를 마치기 전에 그가 한 등기를 처음부터 등기신청이 없었던 것처럼 자발적으로 철회하는 것을 말한다(「부동산등기규칙」 제51조).
□ □ □ 등기필정보 (登記畢情報) 공시법	등기부에 새로운 권리자가 기록되는 경우에 그 권리자를 확인하기 위하여 등기관이 작성한 정보를 말한다(과거 등기관리증, 등기필증). 기출확인 ✓ 등기관이 새로운 권리에 관한 등기를 마친 경우, 원칙적으로 등기필 정보를 작성하여 등기관리자에게 통지해야 한다. 제30회
□ □ □ 등록관청 중개사법 관련용어 등록	중개사무소의 개설등록을 관장하는 관청으로, 중개사무소를 두려는 지역을 관할하는 시장·군수·구청장을 말한다.
□ □ □ 등록에 대한 등록면허세 세법	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
□ □ □ 등록전환 공시법	임야대장 및 임야도에 등록된 토지를 토지대장 및 지적도에 옮겨 등록하는 것을 말한다.



□ □ □ **말소등기**

공시법

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 있다.

제31회 수정

□ □ □ **말소회복등기**

공시법

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

□ □ □ **매수신청대리인**

중개사법

경매법원에서 의뢰인을 대신하여 입찰표의 작성·제출 등의 행위를 대리할 수 있는 자로서 「공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙」에 의하여 법원에 등록한 자를 말한다.

기출확인 ✓

매수신청대리인으로 등록된 개업공인중개사는 매수신청 대리행위를 함에 있어 매각장소 또는 집행법원에 직접 출석해야 한다. 제34회

□ □ □ 면세점 (免稅點) 세법 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
□ □ □ 멸실등기 공시법	기존의 등기된 부동산의 전부가 물리적으로 멸실된 경우 표제부에 하는 사실의 등기를 말한다. 기출확인 ✓ 존재하지 아니하는 건물에 대한 등기가 있을 때 그 소유권의 등기 명의인은 지체 없이 그 건물의 멸실등기를 신청하여야 한다. 제31회
□ □ □ 모니터링 (Monitoring) 중개사법	인터넷을 이용한 표시·광고가 공인중개사법령을 준수하는지 여부를 감시 또는 관찰하는 것을 말한다. TIP! 「공인중개사법」 제18조의3【인터넷 표시·광고 모니터링】① 국토교통부장관은 인터넷을 이용한 중개대상물에 대한 표시·광고가 공인중개사법령의 규정을 준수하는지 여부를 모니터링 할 수 있다.
□ □ □ 무상행위 민법 관련용어 유상행위	대가를 수반하지 않는 행위를 말하며, 증여·사용대차·무이자 소비대차가 이에 속한다. 기출확인 ✓ 증여, 무이자 소비대차는 무상행위이다. 제19회

□ □ □
물납
세법

조세는 일반적으로 금전으로 납부하는 것이 원칙이나, 예외적으로 금전 이외의 것으로 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

납

□ □ □
법정신고기한
세법

세법에 따라 과세표준신고서를 제출해야 하는 기한을 말한다.

□ □ □
변경등기
공시법
관련용어
경정등기

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

□ □ □
보완재
학개론
관련용어
대체재

커피와 설탕 같이 한 상품씩 따로따로 사용할 때보다 함께 사용할 때 더 큰 만족을 얻을 수 있는 재화를 말한다. 협동재라고도 하는 보완재는 절대적인 개념이 아닌 상대적인 개념이다.

□ □ □
보유과세
(保有課稅)
세법
관련용어
유통과세

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

□ □ □ 보존행위 민법	재산의 가치를 현상 그대로 유지하는 것을 목적으로 하는 행위를 말한다. 예를 들면 가옥의 수리, 소멸시효의 중단, 미등기 부동산의 등기 등이 있다.
□ □ □ 보통징수 세법 관련용어 신고납부	세무공무원이 납세고지서를 해당 납세자에게 발급하여 세금을 징수하는 것을 말한다. 기출확인 ✓ 재산세는 관할 지방자치단체의 장이 세액을 산정하여 보통징수의 방법으로 부과 · 징수한다. 제26회
□ □ □ 복대리 민법	복대리란 대리인이 자기가 가지고 있는 대리권의 범위 내에서 특정한 자를 선임하여 그에게 권한 내의 행위의 전부 또는 일부를 행하게 하는 것이다. 복대리인은 대리인이 자신의 이름으로 선임한 본인의 대리인이다.
□ □ □ 복합부동산 학개론	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 하나의 결합된 상태로 파악하는 개념이다. 예) 단독주택, 아파트 등
□ □ □ 부과 세법 관련용어 징수	「지방세기본법」상 부과란 지방자치단체의 장이 「지방세기본법」 또는 지방세관계법에 따라 납세의무자에게 지방세를 부담하게 하는 것을 말한다. 기출확인 ✓ 재산세 과세대상 물건이 공부상 등재현황과 사실상의 현황이 다른 경우에는 사실상 현황에 따라 재산세를 부과한다. 제30회



부동산거래신고

중개사법

부동산거래에 따른 실제거래가격을 확보하여 탈세를 방지함과 동시에 공평과세를 실현하고, 부동산시장의 투명성을 확보하며, 부동산투기를 방지하여 공정하고 투명한 부동산거래질서를 확립하고자 도입된 제도로써, 토지·건축물 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리(분양권, 입주권)에 관한 매매계약을 체결한 자는 계약체결일로부터 30일 이내에 부동산 등의 실제 거래가격 등을 부동산소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 한다. 개업공인중개사가 거래를 알선한 경우에는 개업공인중개사가 신고하여야 하고, 거래당사자가 직거래를 한 경우에는 거래당사자가 공동으로 신고하여야 한다.



부동산거래 정보망

중개사법

관련용어

거래정보사업자

개업공인중개사 상호간에 중개대상물의 중개에 관한 정보를 인터넷을 통하여 교환하는 체계를 말한다.



부동성

학개론

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

□ □ □ 부증성 □ □ □ 학개론	토지는 자연적 · 원시적으로 주어지는 재화이지, 생산되는 재화가 아니므로 생산비를 투입하여 그의 물리적인 절대량을 늘릴 수 없다. 토지는 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 □ □ □ 학개론 관련용어 택지	일정한 용도로 제공(이용)되고 있는 토지로서, 건축이 가능한 택지 이외에 하천부지 · 철도부지 · 수도부지 등 건축이 불가능한 토지를 포괄하는 용어이다. 따라서 부지는 ‘모든 땅’을 뜻한다고 할 수 있다.
□ □ □ 복서기변법 □ □ □ 공시법	하나의 지번부여지역에서 복서쪽에서 시작하여 남동쪽으로 순차적으로 지번을 부여하는 방법으로서, 아라비아 숫자로 지번을 부여할 때 적합한 방법이다. 현재 우리나라는 복서기변법을 취하고 있다.
□ □ □ 분사무소 □ □ □ 중개사법	법인인 개업공인중개사의 중개업을 영위하는 지점을 말한다. 법인이 아닌 개업공인중개사는 분사무소를 둘 수 없으며 분사무소의 소장을 ‘책임자’라 한다. 분사무소 설치 기본요건 ① 주된 사무소 소재지 시 · 군 · 구 외의 시 · 군 · 구별로 설치하되 시 · 군 · 구별로 1개소 초과 불가 ② 분사무소 책임자는 공인중개사일 것

□□□ 비가역성 학개론	어떠한 문제가 한 번 악화되면 이를 완전한 원래의 상태로 회복하기는 사회적 · 경제적 · 기술적으로 매우 어렵다는 것을 말한다.				
□□□ 비과세 세법	일정한 과세대상물건에 대해 과세요건에는 해당되지만 정책적인 목적으로 과세에서 제외하는 것을 말한다. 비과세는 처음부터 과세에서 제외되어 납세의무 자체가 성립되지 아니한다는 점에서 감면과는 다르다. ■ 비과세와 감면 <table> <tr> <th>비과세</th><th>감면</th></tr> <tr> <td> • 세금계산 × • 비과세 신청을 요하지 않음 </td><td> • 세금계산 ○ • 감면 신청을 요함 </td></tr> </table> 기출확인 ✓ 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합에 귀속 또는 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다. 제28회	비과세	감면	• 세금계산 × • 비과세 신청을 요하지 않음	• 세금계산 ○ • 감면 신청을 요함
비과세	감면				
• 세금계산 × • 비과세 신청을 요하지 않음	• 세금계산 ○ • 감면 신청을 요함				
□□□ 비영리사업자 세법	학술(學術), 종교(宗教), 자선(慈善), 기예(技藝), 사교(社交) 기타의 영리 목적이 아닌 사업을 하는 자를 말한다.				
人					
□□□ 사업주체 공법	주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 다음의 자를 말한다. ① 국가 · 지방자치단체 ② 한국토지주택공사 또는 지방공사 ③ 등록된 주택건설사업자 또는 대지조성사업자 ④ 그 밖에 「주택법」에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자				

□ □ □ 사정보정 □ □ □ 학개론	사정보정이란 수집된 거래사례 등에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개재되어 있거나 평가선례 등에 특수한 평가조건 등이 반영되어 있는 경우에는 그러한 사정이나 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 것을 말한다(「표준지 공시지가 조사·평가기준」 국토교통부 훈령).
□ □ □ 「상법」상 회사 □ □ □ 중개사법	「상법」에 따라 설립된 회사로서, 주식회사, 유한회사, 유한책임회사, 합자회사, 합명회사가 있다. 기출확인 ✓ 중개법인인 「상법」상 회사 또는 「협동조합 기본법」에 따른 협동조합(사회적 협동조합 제외)이어야 한다. 제34회
□ □ □ 세무공무원 □ □ □ 세법	「지방세기본법」상 세무공무원이란 지방자치단체의 장 또는 지방세의 부과·징수 등에 관한 사무에 대하여 그 위임을 받은 공무원원을 말한다. 기출확인 ✓ “세무공무원”이란 지방자치단체의 장 또는 지방세의 부과·징수 등에 관한 사무를 위임받은 공무원을 말한다. 제31회
□ □ □ 세후지분 □ □ □ 복귀액 □ □ □ 학개론	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.

□ □ □
소급효
민법

법률행위의 효력이 그 성립 이전으로 거슬러 올라가는 것이다. 법률은 법률불소급의 원칙에 따라 소급효를 인정하지 않는 것이 원칙인데, 특정한 규정이 있는 경우에 한하여 인정된다. 예컨대 법률행위취소(法律行爲取消)(제141·406조), 추인(追認)(제133조), 소멸시효(消滅時效)(제167·147조), 계약해제(契約解除)(제548조), 상속재산(相續財産)의 분할(分割)(제1015조) 등이 있다.

기출확인 ✓

계약의 해제·취소는 소급효가 있다. 제23회

□ □ □
소득세
세법

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

□ □ □
소속공인중개사
중개사법
관련용어
고용인

개업공인중개사에 소속된 공인중개사(개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자를 포함한다)로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자를 말한다.

소속공인중개사의 종류

- ① 직원인 소속공인중개사
- ② 임원 또는 사원인 소속공인중개사

기출확인 ✓

개업공인중개사인 법인의 사원으로서 중개업무를 수행하는 공인중개사는 소속공인중개사이다. 제34회



소액징수면제

세법

관련용어

면세점

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

소액징수면제와 면세점

소액징수면제	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



소유권보존등기

공시법

미등기부동산에 대하여 소유권을 원시취득한 자가 최초로 신청하는 등기이고, 등기부를 최초로 개설하는 등기이다.

기출확인

1. 군수의 확인에 의해 미등기 건물이 자기의 소유임을 증명하는 자는 소유권보존등기를 신청할 수 있다. 제29 · 30 · 34회
2. 등기관이 소유권보존등기를 할 때에는 등기원인의 연월일을 기록하지 아니한다. 제31회
3. 대장에 최초 소유자로 등록된 자의 상속인은 보존등기를 신청할 수 있다. 제33회



수익분석법

학개론

수익방식에서 임대료를 산정하는 방식이다. 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(「감정평가에 관한 규칙」).

□□□ 승계취득 (承繼取得) 세법 관련용어 원시취득	이미 존재하고 있던 권리(소유권) 등을 유상으로 취득하거나, 권리(소유권)를 무상으로 취득하는 것을 말한다.
□□□ 시험시행기관 중개사법	공인중개사 자격시험의 주관처를 말하는 것으로서, 원칙적으로 특별시장 · 광역시장 · 도지사 · 특별자치도(=시 · 도지사)이다. 다만, 예외적으로 국토교통부장관은 직접 시험문제를 출제하거나 시험을 시행할 수 있다. 시험은 현재 산업인력공단에 위탁하여 시행하고 있다. TIP! 「공인중개사법」 제4조 【자격시험】 ① 공인중개사가 되려는 자는 시 · 도지사가 시행하는 공인중개사자격시험에 합격하여야 한다.
□□□ 신고관청 중개사법 관련용어 부동산거래신고	부동산거래신고를 받는 부동산 소재지 관할 시장 · 군수 · 구청장을 말한다. 기출확인 ✓ 개업공인중개사가 거래계약서를 작성 · 교부한 경우, 해당 개업공인중개사가 계약체결일로부터 30일 내에 부동산거래신고를 해야 하고, 공동중개시에는 관여 개업공인중개사가 공동으로 신고해야 한다. 제34회
□□□ 신고납부 세법 관련용어 보통징수	납세의무자가 그 납부할 세금의 과세표준과 세액을 신고하고 그 신고한 세금을 납부하는 것을 말한다.

□ □ □ 양도소득세 세법	「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
□ □ □ 연속지적도 공시법	지적측량을 하지 아니하고 전산화된 지적도 및 임야도 파일을 이용하여, 도면상 경계점들을 연결하여 작성한 도면으로서 측량에 활용할 수 없는 도면을 말한다.
□ □ □ 영속성 학개론	토지는 사용에 의하여 그 절대면적이 소모되거나 마멸되지 않아 공간으로서의 토지는 영원히 존속한다는 특성을 말한다. 이는 비소멸성, 비소모성, 불변성, 불괴성이라고도 한다. 기출확인 ✓ 토지의 영속성은 미래의 수익을 가정하고 가치를 평가하는 직접한 원법의 적용을 가능하게 한다. 제28회
□ □ □ 예비적 타당성 분석 학개론	개발사업으로 예상되는 수입과 비용을 개략적으로 계산하여 수익성을 검토하는 것을 말한다. 개발사업 시행 이전에 개발잠재력을 분석하는 과정이다.

□□□ 옥외광고물 중개사법	공인중개사법령상 옥외광고물은 그 취지상 중개사무소의 옥외에 설치하는 벽면 이용간판, 옥상간판, 돌출간판을 말한다. TIP! 「공인중개사법」 제18조【명칭】 ③ 개업공인중개사가 옥외광고물을 설치하는 경우 중개사무소등록증에 표기된 개업공인중개사(법인의 경우에는 대표자, 법인 분사무소의 경우에는 신고확인서에 기재된 책임자를 말한다)의 성명을 표기하여야 한다.
□□□ 원시취득 (原始取得) 민법, 세법 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
□□□ 위법성 민법	어떤 행위가 법질서 전체의 원리와 어긋나는 일을 의미한다.
□□□ 유상행위 민법 관련용어 무상행위	재산상의 출연을 목적으로 하는 법률행위 가운데 일방의 법률행위 내용의 이행(급부)이 대가를 수반하는 것이다. 유상행위에는 매매·교환·임대차·고용·도급 등이 있다.
□□□ 유지 공시법	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.

□ □ □ 유통과세 (流通課稅) 세법 관련용어 보유과세	개인이나 법인이 유형·무형의 재산을 취득하거나 양도하여 소유권이 이전되는 경우 과세하는 것을 말한다.
□ □ □ 을구 공시법 관련용어 등기부, 표제부, 갑구	등기기록 중에서 소유권 이외의 권리와 소유권 이외의 권리에 관한 사항을 기록하는 부분을 말한다. 지상권, 지역권, 전세권, 임차권, 저당권, 근저당권, 권리질권과 이에 대한 권리를 기록한다. 기출확인 ✓ 등기부 표제부의 등기사항인 표시번호는 등기부 갑구(甲區), 을구(乙區)의 필수적 등기사항이 아니다. 제31회
□ □ □ 응시결격자 중개사법	공인중개사 자격시험을 응시하지 못하는 자를 말한다. 공인중개사 자격이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자와 시험 부정행위자로서 그 처분일로부터 5년이 경과되지 아니한 자는 응시결격자이다. 기출확인 ✓ 공인중개사의 자격이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자는 공인중개사가 될 수 없다. 제27회
□ □ □ 의제취득 (擬制取得) 세법	사회통념상 사실상 취득형에는 해당하지 않지만 취득한 것으로 보도록 법률에 의하여 의제된 것을 말한다.
□ □ □ 이행지 학개론 관련용어 후보지	용도적 지역[택지지역(주거지역, 상업지역, 공업지역)·농지지역(전지지역, 답지지역, 과수원지역)·임지지역(용재림지역, 신탄림지역)] 내에서, 즉 용도적 지역 내에서 그 용도가 이행·변경 중에 있는 토지를 말한다.

□□□ 인접성 □□□ 학개론	지표의 일부인 토지는 물리적으로 다른 토지와 연결되어 있다는 것으로 인접한 토지와는 상호 연관성이 있다는 특성으로, 연결성·연속성이라고도 한다.
□□□ 일괄평가 □□□ 학개론	둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에 일괄하여 감정평가하는 것을 말한다(「감정평가에 관한 규칙」).
□□□ 일물일가의 법칙 □□□ 학개론	동일한 시장의 일정시점에서의 동일한 물건에는 하나의 가격만이 성립하는 법칙을 말한다. 부동산은 개별성의 특성에 따라(동일한 물건 자체가 없으므로) 일물일가의 법칙이 성립하지 않는다.
□□□ 일반중개계약 □□□ 중개사법	중개의뢰인이 불특정 다수의 개업공인중개사에게 경쟁적으로 중개를 의뢰하고 이 중 가장 먼저 거래를 성사시킨 개업공인중개사에게 보수를 지급하는 형태의 중개계약을 말한다. 일반중개계약은 우리나라에서 가장 많이 체결되는 중개계약의 유형이다. TIP! 「공인중개사법」 제22조 【일반중개계약】 중개의뢰인은 중개의뢰내 용을 명확하게 하기 위하여 필요한 경우에는 개업공인중개사에게 중개대상물의 위치 및 규모, 거래예정가격, 중개보수 등을 기재한 일반중개계약서의 작성을 요청할 수 있다.
□□□ 임대사례 비교법 □□□ 학개론	비교방식에서 임대료를 산정하는 방법이다. 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다(「감정평가에 관한 규칙」).
□□□ 임대주택 □□□ 공법	임대를 목적으로 하는 주택으로서, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택과 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택으로 구분한다.

□ □ □ **재산세**
세법

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

□ □ □ **전속중개계약**
중개사법

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

기출확인 ✓

전속중개계약을 체결한 개업공인중개사는 법정의 전속중개계약서를 작성하고, 이를 3년간 보관해야 한다. 제33회

□ □ □ **절세**
세법

관련용어

탈세, 조세회피

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

□□□ 점유물반환 청구권 민법	점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환과 손해배상을 청구할 수 있는데 이 가운데 반환청구권을 점유물반환청구권이라 하며 점유회수청구권(占有回收請求權)이라고도 한다(「민법」 제204조 제1항).
□□□ 정부의 실패 학개론	자원배분의 효율성을 위하여 정부가 시장에 개입하였지만 여러 가지 이유로 인하여 정부의 개입이 시장실패를 치유하지 못하는 것으로, 오히려 상황이 더 악화된 경우를 말한다. 즉, 정부의 시장개입(부동산정책)은 사회적 후생손실을 낳을 수 있다.
□□□ 제7638호 부칙 제6조 제2항의 개업공인중개사 중개사법	중전의 「소개영업법」에 의한 신고나 「부동산중개업법」에 의한 허가를 받고 중개업을 영위하던 자로서 법인 및 공인중개사가 아닌 자를 말하며, 종전 법에서는 ‘중개인’이라 하였다. 중개인은 공인중개사 자격이 없다는 점에서 경매 또는 공매업무를 할 수 없으며, 업무지역도 자신의 사무소가 소재하는 시·도의 관할구역으로 제한된다.
□□□ 조세(租稅) 세법 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.
□□□ 종합부동산세 세법 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
☐ ☐ ☐ 주등기 (독립등기) 공시법	각각의 등기가 독립된 관계를 가지는 경우에 순위번호, 표시번호에 이어지는 독립한 번호(1, 2)를 붙여서 하는 등기를 말한다.
☐ ☐ ☐ 주말 · 체험영농 공법	농업인이 아닌 개인이 주말 등을 이용하여 취미생활이나 여가활동으로 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 것을 말한다. 기출확인 ✓ 주말 · 체험영농을 하려고 농업진흥지역 외의 농지를 소유하는 경우에는 자기의 농업경영에 이용하지 않아도 농지를 소유할 수 있다. 제33회
☐ ☐ ☐ 주택임대차 계약의 신고 중개사법	투명한 주택임대차 시장조성과 임차인의 권리 보호 강화를 위해, 시 또는 군(광역시와 경기도에 한정한다)에 있는 주택으로서, 보증금이 6천만원을 초과하거나 월 차임이 30만원을 초과하는 임대차계약을 한 거래당사자가 그 보증금 또는 차임 등을 계약의 체결일부터 30일 이내에 주택 소재지를 관할하는 신고관청에 공동으로 신고해야하는 제도이다.

□ □ □ 주택조합
공법

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 전북특별자치도 ⑥ 대구광역시 및 경상북도 ⑦ 부산광역시 · 울산광역시 및 경상남도 ⑧ 강원특별자치도 ⑨ 제주특별자치도
직장주택조합	같은 직장의 근로자가 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합
리모델링주택조합	공동주택의 소유자가 그 주택을 리모델링하기 위하여 설립한 조합

기출확인 ✓

주택조합(세대수를 증가하지 않는 리모델링주택조합은 제외한다)이 그 구성원의 주택을 건설하는 경우에는 등록사업자(지방자치단체 · 한국토지주택공사 및 지방공사 포함)와 공동으로 사업을 시행할 수 있다. 제34회

□ □ □ 준(의제)
부동산
학개론

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

□ □ □ 중개 중개사법	「공인중개사법」 제3조의 규정에 의한 중개대상물에 대하여 거래 당사자간의 매매 · 교환 · 임대차와 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다. 기출확인 ✓ 법정지상권을 양도하는 행위를 알선하는 것은 중개에 해당한다. 제26회
□ □ □ 중개계약 중개사법	개업공인중개사와 중개의뢰인간 체결되는 중개대상물에 대한 중개의뢰에 관한 합의를 말한다. 중개의뢰계약이라고도 한다.
□ □ □ 중개대상물 중개사법	중개행위의 대상이 되는 물건을 말하는 것으로서, 토지, 건축물, 그 밖의 토지의 정착물, 입목, 공장재단, 광업재단 등이 있다. 이는 적법하게 등록한 개업공인중개사만이 영업으로 중개할 수 있는 대상물건으로서, 사적인 거래가 가능하여야만 중개행위의 대상물건이 된다.
□ □ □ 중개대상물 확인 · 설명 중개사법	중개를 의뢰받은 경우 중개가 완성되기 전까지 해당 중개대상물의 상태 · 입지 및 권리관계 등을 확인하여 이를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실 · 정확하게 설명하는 것을 말한다. 확인 · 설명사항을 문서화한 것이 확인 · 설명서이다. 기출확인 ✓ 시장 · 학교와의 근접성 등 중개대상물의 입지조건은 개업공인중개사가 확인 · 설명해야 하는 사항에 해당한다. 제28회
□ □ □ 중개보조원 중개사법 관련용어 고용인	공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에게 소속되어 중개대상물의 현장안내 및 일반사무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다.

□ □ □ 중개업 중개사법	다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다. 기출확인 ✓ 우연한 기회에 단 1회 건물 임대차계약의 중개를 하고 보수를 받은 사실만으로는 중개를 업으로 한 것이라고 볼 수 없다. 제27회
□ □ □ 지가 학개론	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 (토지 임대료) 학개론	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
□ □ □ 지목 공시법	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 |

지방세

세법

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

지번

공시법

필지에 부여하여 지적공부에 등록된 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

공시법

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



지적공부

공시법

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 공시법	특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사나 지적소관청이 지적측량을 정확하고 효율적으로 시행하기 위하여 국가기준점을 기준으로 하여 따로 정하는 측량기준점으로 지적삼각점, 지적삼각보조점, 지적도근점이 있다.
□ □ □ 지적소관청 공시법	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 ✓ - 지적소관청은 해당 청사에 지적서고를 설치하고 그곳에 지적공부를 영구히 보존하여야 한다. 제31회 - 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
□ □ □ 지적측량 공시법	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 지적재조사 사업에 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 공시법

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

집약적 이용 학개론

단위면적당 자본과 노동의 투입비율이 상대적으로 높은 이용을 말한다.

예 도시에서의 고층화현상

징수 세법 관련용어 부과

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

기출확인 ✓

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

ㄷ

□ □ □
청문
중개사법

행정관청이 어떠한 처분을 하기에 앞서 행정관청의 처분에 대하여 당사자 등의 의견을 직접 듣고 증거를 조사하는 절차를 말한다. 「공인중개사법」에서는 등록취소, 자격취소, 지정취소를 하기 위해서는 청문을 실시하도록 규정하고 있다. 청문을 하고자 하는 경우에 청문이 시작되는 날부터 10일 전까지 당사자 등에게 통지하여야 한다.

□ □ □
체증상환방식
학개론

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

□ □ □
초과누진세율
세법
관련용어
비례세율

과세표준금액이 커짐에 따라 적용되는 세율이 높아지는 세율구조를 말한다.

□□□ 추정(推定) 세법 관련용어 간주	어느 쪽인지 증거가 분명하지 않을 경우에 그러리라고 판단을 내려놓은 것으로, 당사자가 반대증거를 제출할 경우에는 추정된 사실에 대한 법률적 효과가 소멸되는 것을 말한다.
□□□ 축척변경 공시법	지적도에 등록된 경계점의 정밀도를 높이기 위하여 작은 축척을 큰 축척으로 변경하여 등록하는 것을 말한다. 기출확인 ✓ 1. 지적소관청은 청산금의 결정을 공고한 날부터 20일 이내에 토지 소유자에게 청산금의 납부고지 또는 수령통지를 하여야 한다. 제29회 2. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적소관청은 축척변경 확정공고를 하였을 때에는 지체 없이 축척변경에 따라 확정된 사항을 지적공부에 등록하여야 한다. 제34회
□□□ 취득 세법 관련용어 취득세	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



취득세

세법

관련용어

취득

부동산 등의 소유권 취득시 납세의무가 성립하여 취득자가 취득
가액에 세율을 적용하여 계산된 세액을 특별시·광역시·도·특
별자치도·특별자치시에 신고하고 납부하는 지방세를 말한다.

기출확인 ✓

1. 취득세 납세의무자가 신고 또는 납부의무를 다하지 아니하면 산
출세액 또는 그 부족세액에 「지방세기본법」의 규정에 따라 산출
한 가산세를 합한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 징
수한다. 제25회
2. 지방자치단체에 기부채납을 조건으로 부동산을 취득하는 경우라
도 그 반대급부로 기부채납대상물의 무상사용권을 제공받는 때
에는 그 해당 부분에 대해서는 취득세를 부과한다. 제28회

E



탈세

세법

관련용어

절세, 조세회피

고의로 사실을 왜곡하는 등의 불법적인 방법을 동원해서 세금부
담을 줄이려는 행위를 말한다.



택지

학개론

관련용어

부지

주거·상업·공업용지 등의 용도로 이용되고 있거나 해당 용도
로 이용할 목적으로 조성된 토지를 말한다(「표준지공시지가 조
사·평가 기준」 국토교통부훈령 제1594호).

토지거래허가
중개사법

토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역에 대하여 토지의 투기방지를 위하여 국토교통부장관 또는 시·도지사가 5년 이내의 기간을 정하여 지정하고, 일정한 토지거래계약시 허가를 받도록 하는 제도이다. 허가구역이 둘 이상의 시·도의 관할구역에 걸쳐 있는 경우에는 국토교통부장관이, 허가구역이 동일한 시·도 안의 일부지역인 경우에는 원칙적으로 시·도지사가 지정한다. 허가를 받지 아니하고 허가대상계약을 체결한 경우 그 계약은 무효가 된다.

토지공개념
학개론

토지는 국민 전체의 복리증진을 위한 공동기반으로서 공적 재화임을 고려하여 그 소유와 처분에 대한 적절한 유도과 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. ⇨ 토지소유권의 절대적 권리를 인정하지 않는다.

토지의
고유번호
공시법

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

1	3	1	5	6	0	0	1	2	3	1	0	3	6	5	0	0	8	7
시도 (2자리)		시군구 (3자리)			읍면동 (3자리)			리 (2자리)		대 장 번	본번 (4자리)				부번 (4자리)			
소재(행정구역)										호	지번							

*대장구분번호는 토지대장은 '1', 임야대장은 '2'

□ □ □ 토지의 표시 □ □ □ 공시법	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) □ □ □ 공시법	토지의 표시를 새로이 정하거나 변경 또는 말소하는 것을 말한다. 토지이동의 사유에는 신규등록, 등록전환, 분할, 합병, 지목 변경, 바다로 된 토지의 등록말소 등이 있다.				
Ⅱ					
□ □ □ 표제부 □ □ □ 공시법 □ □ □ 관련용어 등기부, 갑구, 을구	등기기록에서 부동산의 표시에 관한 사항을 기록하는 부분을 표제부라 한다. 표제부 기록사항 <table border="1"> <tr> <td>토지등기기록의 경우</td><td>토지의 소재, 지번, 지목, 면적 등</td></tr> <tr> <td>건물등기기록의 경우</td><td>건물의 종류, 구조, 면적 등</td></tr> </table> 기출확인 ✓ 등기할 건물이 구분건물인 경우에 등기관은 1동 건물의 등기기록의 표제부에는 소재와 지번, 건물명칭 및 번호를 기록하고, 전유부분의 등기기록의 표제부에는 건물번호를 기록하여야 한다. 제31회	토지등기기록의 경우	토지의 소재, 지번, 지목, 면적 등	건물등기기록의 경우	건물의 종류, 구조, 면적 등
토지등기기록의 경우	토지의 소재, 지번, 지목, 면적 등				
건물등기기록의 경우	건물의 종류, 구조, 면적 등				
□ □ □ 표준세율 □ □ □ 세법	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. 재산세 납세의무자가 해당 지방자치단체 관할구역에 소유하고 있는 종합합산과세대상 토지의 가액을 모두 합한 금액을 과세표준으로 하여 종합합산과세대상의 세율을 적용한다. 제27회
3. 법령이 정한 고급오락장용 토지의 재산세 표준세율은 1천분의 40이다. 제31회

□ 필지
□ 학개론

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.

등

□ 합병
□ 공시법

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

□ 현명주의
□ (顯名主義)
□ 민법

대리인이 대리행위를 하는 경우에 상대방에게 본인을 위하여 한다는 것을 명시해야 한다는 태도이다. 본인을 위한 것임을 표시한다는 것은 그 행위의 법률효과를 본인에게 귀속시키려는 의사이므로 비록 대리인이 마음속으로 자기의 이익을 도모할 생각이었다고 하더라도 그것만으로 대리행위가 무효로 되는 것은 아니다.

□ □ □ 협동조합 중개사법 관련용어 사회적 협동조합	재화 또는 용역의 구매 · 생산 · 판매 · 제공 등을 협동으로 영위함으로써 조합원의 권익을 향상시키고 지역사회에 공헌하고자 하는 사업조직을 말한다. 「협동조합 기본법」상 협동조합은 조합원 5명 이상이 발기인이 되어 정관을 작성하고 시 · 도지사에게 신고하고, 설립등기함으로써 성립되는 법인이다.
□ □ □ 획지 학개론 관련용어 필지	감정평가에 활용하기 위하여 사용되는 것으로, 토지이용을 상정하여 인위적 · 자연적 · 행정적 조건에 의하여 다른 토지와 구별되는 가격수준이 비슷한 일단의 토지를 말한다.
□ □ □ 효용 학개론	재화나 서비스를 소비할 때 느끼는 주관적인 만족도로 유용성이라고도 한다. 감정평가론에서는 인간의 필요나 욕구를 충족시켜 줄 수 있는 재화의 능력이라고 정의된다.



Level. 2



□ □ □
민법

가등기담보

금전채권을 담보할 목적으로 담보부동산에 채무상환을 못할 때를 대비하여 채권자에게 '가등기'를 해두는 형태이다. 여기서 돈을 빌린 사람을 가등기담보설정자, 돈을 대여해 준 채권자를 가등기담보권자라고 한다.

□ □ □
민법

가압류

가압류는 금전채권이나 금전으로 환산할 수 있는 채권에 관하여 장래 그 집행을 보전하려는 목적으로 미리 본압류가 시작될 때까지의 시간 동안 묶어두는 임시조치를 뜻한다.

□ □ □
민법

가장행위 (통정허위표시)

제3자를 속이기 위하여 상대방과 짜고 허위로 의사표시를 함으로써 성립되는 법률행위를 의미한다.

TIP!

- 「민법」 제108조 【통정한 허위의 의사표시】 ① 상대방과 통정한 허위의사표시는 무효다.
② 전항의 의사표시의 무효는 선의 제3자에게 대항하지 못한다.

□ □ □
민법

가처분

금전채권이 아닌 청구권에 대한 집행을 보전하거나 권리관계의 다툼에 대하여 임시적인 지위를 정하기 위하여 법원이 행하는 일시적인 명령을 뜻한다.

□ □ □ 간선시설 (幹線施設) 공법	도로 · 상하수도 · 전기시설 · 가스시설 · 통신시설 및 지역난방 시설 등 주택단지 안의 기간시설을 그 주택단지 밖에 있는 같은 종류의 기간시설에 연결시키는 시설을 말한다. 다만, 가스시설 · 통신시설 및 지역난방시설의 경우에는 주택단지 안의 기간 시설을 포함한다.
□ □ □ 간접점유 민법	간접점유란 점유매개관계를 통하여 타인을 매개로 하여 물건을 점유하는 것을 말한다. TIP! 「민법」 제194조 【간접점유】 지상권, 전세권, 질권, 사용대차, 임대차, 임차 기타의 관계로 타인으로 하여금 물건을 점유하게 한 자는 간접으로 점유권이 있다. 기출확인 ✓ 甲 소유 토지를 乙이 임차하여 점유하는 경우 甲, 乙 모두 점유자이다. 제23회
□ □ □ 강제경매 중개사법 관련용어 담보권 실행경매	집행권원(채무명의, 판결 등)을 가지고 있는 채권자가 그 채무명의에 표시된 이행청구권의 실현을 위하여 채무자 소유의 일반재산을 압류한 후 그것을 매각하여 그 매각대금에서 금전채권의 만족을 얻는 강제집행이다. 채무자의 일반재산을 대상으로 하는 예견되지 않는 인적 책임을 부담하는 경매이다.

□ □ □
개발권양도제
(TDR;
Transferable
Development
Right)
 학개론

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. 단, 우리나라의 제도는 아니다.

기출확인 ✓

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

□ □ □
개발밀도관리
구역
 공법

개발로 인하여 기반시설이 부족할 것으로 예상되나 기반시설을 설치하기 곤란한 지역을 대상으로 건폐율이나 용적률을 강화하여 적용하기 위하여 지정하는 구역을 말한다.

기출확인 ✓

개발밀도관리구역에서는 해당 용도지역에 적용되는 용적률의 최대 한도의 50% 범위에서 용적률을 강화하여 적용한다. 제32 · 34 · 35회

□ □ □ **개별공시지가**
□ 학개론

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**
□ 학개론

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

기출확인 ✓

대상부동산의 최유효이용을 판정하기 위해 개별분석이 필요하다. 제30회

□ □ □ **객관적 가치**
□ 민법
□ **관련용어**
□ 주관적 가치

자기와의 관계에서 벗어나 제3자의 입장에서 사물을 보거나 생각하는 방법이다. 개인의 입장이나 주관적 의사를 떠나서 일반인의 상식을 통하여 판단하는 것을 의미한다.

□ □ □
건축
공법

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 종전규모 이하로 다시 축조하는 것을 말한다.
이전	건축물의 주요구조부를 해체하지 않고 같은 대지의 다른 위치로 옮기는 것을 말한다.

기출확인 ✓

건축물을 이전하는 것은 “건축”에 해당한다. 제31회

□ □ □
건축설비
공법

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.

□ □ □ **건폐율과
용적률**
공법

■ **건폐율과 용적률**

건폐율

대지면적에 대한 건축면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.

$$\text{건폐율(\%)} = \frac{\text{건축면적}}{\text{대지면적}} \times 100$$

용적률

대지면적에 대한 연면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.

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

기출확인 ✓

지하층의 면적과 지상층의 주차용 면적은 용적률을 산정할 때에는 연면적에서 제외한다. 제34회

□ □ □ **검사측량**
공시법

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

□ □ □ **검인계약서**
공시법

건전한 부동산 거래질서를 확립하기 위하여 계약을 원인으로 소유권이전등기를 신청할 때에는 계약서에 검인신청인을 표시하여 부동산의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 그 권한의 위임을 받은 자의 검인을 받아 관할등기소에 이를 제출하여야 한다(「부동산등기 특별조치법」 제3조).

기출확인 ✓

공유물분할합의, 양도담보계약, 명의신탁해지 등의 경우는 계약이 원인인 경우에 해당하므로 검인을 받아야 한다. 제32회

□ □ □ **결합건축**
공법

용적률을 개별 대지마다 적용하지 않고, 2개 이상의 대지를 대상으로 통합적용하여 건축물을 건축하는 것을 말한다.

기출확인 ✓

특별가로구역은 결합건축 대상지에 해당하지 않는다. 제34회

□ □ □ **경제성분석**
□ 학개론

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

□ □ □ **계약갱신요구권**
□ 민법

임대인은 임차인이 임대차기간 만료 전 6개월 전부터 2개월 전 까지 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음의 경우에는 갱신요구를 거절할 수 있다(주택임대차보호법 제6조의3 제1항).

1. 임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
2. 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우
3. 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우
4. 임차인이 임대인의 동의 없이 주택의 전부 또는 일부를 전대한 경우
5. 임차인이 임차한 주택의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우
6. 임차한 주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
7. 임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 주택의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 주택의 점유를 회복할 필요가 있는 경우
 - ① 임대차 계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우

- ② 건물이 노후·훼손 또는 일부멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우
- ③ 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우
- 8. 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적주택에 실제 거주하려는 경우
- 9. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

기출확인 ✓

1. 임차인의 계약갱신요구권은 1회에 한하여 행사할 수 있다. 제31회
2. 주택임차인의 계약갱신요구권은 임대차 종료 6개월에서 2개월 전에 행사하여야 한다. 제32회

□ □ □ 계약금 등의
반환채무이행
보장제도
중개사법

부동산 거래안전사고를 방지하기 위하여 계약금 등을 거래당사자가 아닌 제3자에게 예치해 두었다가 계약의 해제 등의 사유가 발생한 경우 계약금의 회수 등 계약의 정산을 쉽게 하기 위한 제도로서, 예치권고제도라고도 한다. 이는 에스크로우(Escrow, 계약이행대행제도) 제도와 유사한 거래안전을 위한 사전적 예방제도로, 권리취득의뢰인에게 유리한 제도이다.

□ □ □ 계약체결상의
과실책임
민법

계약체결상의 과실책임이란 계약체결을 위한 준비단계 또는 계약의 성립과정에서 당사자 일방의 책임 있는 사유로 상대방에게 손해를 끼친 때에 부담하여야 할 배상책임을 말한다.

TIP!

「민법」 제535조 【계약체결상의 과실】 ① 목적이 불능한 계약을 체결할 때에 그 불능을 알았거나 알 수 있었을 자는 상대방이 그 계약의 유효를 믿었음으로 인하여 받은 손해를 배상하여야 한다. 그러나 그 배상액은 계약이 유효함으로 인하여 생길 이익액을 넘지 못한다. ② 전항의 규정은 상대방이 그 불능을 알았거나 알 수 있었을 경우에는 적용하지 아니한다.

	기출확인 ✓ 계약체결상의 과실은 원시적 불능일 경우에 성립한다. 제21회
고층건축물 등 공법	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. 기출확인 ✓ 초고층 건축물에는 피난안전구역을 지상층으로부터 최대 30개 층마다 1개소 이상 설치하여야 한다. 제27회
공공시설 공법	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 기출확인 ✓ 행정청이 설치하는 공동묘지는 공공시설에 해당한다. 제35회
공급·공급량 학개론 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.
□ □ □ 공동구 공법	전기·가스·수도 등의 공급설비, 통신시설, 하수도시설 등 지하매설물을 공동 수용함으로써 미관의 개선, 도로구조의 보전 및 교통의 원활한 소통을 위하여 지하에 설치하는 시설물을 말한다. 기출확인 ✓ 200만㎡를 초과하는 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발지구에서 개발사업을 시행하는 자는 공동구를 설치하여야 한다. 제35회
□ □ □ 공동이용시설 공법 관련용어 정비기반시설	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 기출확인 ✓ 공동으로 사용하는 구판장은 정비기반시설에 해당하지 않고, 공동이용시설에 해당한다. 제34회
□ □ □ 공동저당 민법	동일한 채권의 담보로서 수개의 부동산 위에 저당권을 설정하는 것으로, 저당권불가분(抵當權不可分)의 이론에서 보면 공동저당에 있어서 각 부동산은 어느 것이나 채권전액을 담보하는 것이 되며, 그 채권의 전액 또는 일부를 변제받을 수 있게 된다. TIP! 「민법」 제368조 【공동저당과 대가의 배당, 차순위자의 대위】 ① 동일한 채권의 담보로 수개의 부동산에 저당권을 설정한 경우에 그 부동산의 경매대가를 동시에 배당하는 때에는 각 부동산의 경매대가에 비례하여 그 채권의 분담을 정한다.

□□□ 공소제기 중개사법	검사가 일정한 형사사건에 대하여 법원의 재판을 구하는 행위를 말하며, 기소라고도 한다. 우리나라는 공소의 제기는 검사에 의해 이루어진다는 국가소추주의와 원칙적으로 검사만이 공소를 제기하고 수행할 권리를 갖는 기소독점주의를 채택하고 있다. TIP! 「공인중개사법 시행령」 제36조의2【포상금】 ② 포상금은 「공인중개사법」 제46조 제항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 행정기관에 의하여 발각되기 전에 등록관청이나 수사기관에 신고 또는 고발한 자에게 그 신고 또는 고발사건에 대하여 검사가 공소제기 또는 기소유예의 결정을 한 경우에 한하여 지급한다.
□□□ 공신력 (公信用) 민법	외형적 사실을 믿고 거래한 사람을 보호하는 공적인 신용의 힘을 뜻한다. 실제로는 아무런 권리관계가 없으나, 있는 것으로 보이는 외형적 사실을 믿고 거래한 사람을 보호하기 위하여 권리관계가 있는 것과 같은 법률효과를 부여하는 효력이다.
□□□ 공유 공시법 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. 가출확인 ✓ - 토지에 대한 공유물분할약정으로 인한 소유권이전등기는 공유자가 공동으로 신청할 수 있다. 제28 · 30회 1필의 토지 일부를 특정하여 구분소유하기로 하고 1필지 전체에 공유지분등기를 마친 경우, 대외관계에서는 1필지 전체에 공유관계가 성립한다. 제28 · 30회
□□□ 공장재단 중개사법	공장에 속하는 일정한 기업용 재산으로 구성되는 일단의 기업재산으로서, 「공장 및 광업재단 저장법」에 따라 소유권과 저장권의 목적이 되는 것을 말하며 준부동산으로 분류된다.

□ □ □ 공정증서 세법	특정한 사실이나 법률관계의 존부를 공적으로 증명하는 인식표시를 하기 위하여 작성한 문서를 말한다.
□ □ □ 과세표준 세법	세법에 따라 직접적으로 세액산출의 기초가 되는 과세대상의 수량·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. (재산세) 주택(1세대 1주택 아님)의 과세표준은 법령에 따른 시가표준액에 공정시장가액비율(시가표준액의 100분의 60)을 곱하여 산정한 가액으로 한다. 제31회 3. (재산세) 주택의 토지와 건물소유자가 다를 경우 해당 주택에 대한 세율을 적용할 때 해당 주택의 토지와 건물의 가액을 합산한 과세표준에 주택의 재산세율을 적용한다. 제32회
□ □ □ 과세표준 신고서 세법	국세의 과세표준 또는 지방세의 과세표준·세율·납부세액 등 국세·지방세의 납부 또는 환급을 위하여 필요한 사항을 기재한 신고서를 말한다.

□□□ 과실(果實) 민법	원물로부터 생기는 경제적 수익을 의미한다. 원물이란 과실을 생기게 하는 물건을 말하며 원래 물건으로부터 생기는 수익은 원물의 수익권자에게 귀속하는 것이 원칙이나, 수익권자에게 변동이 생긴 경우에는 과실의 분배 등에 관하여 다툼이 생길 염려가 있으므로 「민법」에서는 그 개념과 귀속의 범위를 정하고 있다.
□□□ 과실(過失) 민법	사회적으로는 잘못·실수·허물 등을 의미하고 법률적으로는 어떤 사실(결과)의 발생을 예견(豫見)할 수 있었음에도 불구하고, 부주의로 그것을 인식하지 못한 심리상태를 의미한다.
□□□ 광업재단 중개사법	광업권과 광업권에 기하여 광물을 채굴·취득하기 위한 각종 설비 및 이에 부속하는 사업의 설비로 구성되는 일단의 기업재산으로서, 「공장 및 광업재단 저장법」에 따라 소유권과 저장권의 목적이 되는 것을 말하며 준부동산으로 분류된다.
□□□ 광역시설 공법	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 기출확인 ✓ 장사시설, 도축장은 광역시설이 될 수 있다. 제28회

□ □ □ 교환계약 민법	거래 당사자들이 부동산과 같은 금전 이외의 재산권을 상호 이전할 것을 약정함으로써 효력이 발생하는 계약을 의미한다. 기출확인 ✓ 1. 교환계약은 쌍무 · 유상 · 낙성 · 불요식계약이다. 제23회 2. 교환계약에는 담보책임이 준용된다. 제28회
□ □ □ 구조상 공용부분 공시법	집합건물의 공용부분 중 구조적, 물리적으로 공용부분인 것(복도, 계단, 엘리베이터 등)을 구조상 공용부분이라 하며, 전유부분으로 등기할 수 없다.
□ □ □ 국가계획 공법 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. 기출확인 ✓ 국도교통부장관은 국가계획과 관련된 경우 직접 도시 · 군관리계획을 입안할 수 있다. 제32회

□□□ 국민주택 공법 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 1. 주택도시기금으로부터 자금을 지원받아 건설되는 1세대당 주거전용면적 84㎡인 주택은 국민주택에 해당한다. 제31회 2. 한국토지주택공사가 수도권에 건설한 주거전용면적이 1세대당 80㎡인 아파트는 국민주택에 해당한다. 제29회
□□□ 국민주택규모 공법	주거의 용도로만 쓰이는 면적이 1호(戶) 또는 1세대당 85㎡ 이하인 주택(「수도권정비계획법」에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호(戶) 또는 1세대당 주거전용면적이 100㎡ 이하인 주택을 말한다)을 말한다.
□□□ 규모의 경제 (economy of scale) 학개론	기업이 생산량이나 판매량을 증가시키기 위하여 생산이나 판매시설의 규모를 확대함에 따라 장기평균비용이 점점 절약·감소되는 현상을 말한다. 시장실패의 한 원인이다. ⇨ 비용체감산업
□□□ 규약상 공용부분 공시법	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 공용부분 뜻의 등기를 한다.

□ □ □ 기간입찰
중개사법

입찰기간을 1주일 이상 1개월 이하의 범위 안에서 정하고, 매각 기일은 입찰기간이 끝난 후 1주일 내의 날로 정한다. 입찰은 입찰표를 넣고 봉합을 한 봉투의 겉면에 매각기일을 적어 집행관에게 제출하거나 그 봉투를 등기우편으로 부치는 방법으로 한다. 이때 매수신청보증의 제공방법은 법원의 예금계좌에 일정액의 금전을 입금하였다는 내용으로 금융기관이 발행한 증명서나 지급보증위탁계약체결문서 중의 하나로 한다.

□ □ □ 기반시설
공법

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

기출확인 ✓

폐기물처리 및 재활용시설은 환경기초시설에 해당한다. 제32회

□□□ 기반시설부담 구역 공법	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 ✓ 기반시설부담구역의 지정·고시일부터 1년이 되는 날까지 기반시설설치계획을 수립하지 아니하면 그 1년이 되는 날의 다음 날에 기반시설부담구역의 지정은 해제된 것으로 본다. 제32·33회
□□□ 기반시설설치 비용 공법	단독주택 및 숙박시설 등 대통령령으로 정하는 시설의 신·증축 행위로 인하여 유발되는 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보하기 위하여 부과·징수하는 금액을 말한다. 기출확인 ✓ 기반시설부담구역에서 기반시설설치비용의 부과대상인 건축행위는 200㎡를 초과하는 건축물의 신축·증축 행위로 한다. 제31회
□□□ 기소유예 중개사법 관련용어 공소제기	검사의 기소편의주의에 의하여, 검사가 범인의 연령·성행·지능과 환경, 피해자에 대한 관계, 범행의 동기·수단과 결과, 범행 후의 정황 등을 고려하여 기소하지 아니하는 처분을 말한다.
□□□ 기일입찰 중개사법	한 날짜에 입찰참가자(매수신청인)들이 모두 모여서 입찰표를 작성·제출하고, 개찰(입찰봉투를 열어 입찰표상의 기재된 금액을 부르는 행위)을 하는 경매방식이다.

□ □ □ 납세의무의 성립 · 확정 · 소멸 세법	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 내용을 구체적으로 확정하는 것을 말한다. ③ 납세의무의 소멸: 특정 요건의 충족으로 인하여 납부 의무가 없어지는 것을 말한다.
□ □ □ 납세자 세법	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
□ □ □ 내심적 효과의사 민법	법률행위를 할 때 밖으로 의사를 드러내기 전 형성되는 속마음으로, 일정한 법률효과의 발생을 의도하는 생각을 뜻한다.
□ □ □ 노후 · 불량 건축물 공법	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 시·도조례로 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**
공법

농업인이나 농업법인이 자기의 계산과 책임으로 농업을 영위하는 것을 말한다.

자경과 위탁경영

자경

농업인이 그 소유 농지에서 농작물 경작 또는 다년생 식물 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 ✓

농업인이 자기 노동력이 부족하여 농작업의 일부를 위탁하는 경우에는 소유 농지를 위탁경영할 수 있다. 제34회

□ □ □ **농업법인**
공법
관련용어
농업인

「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**
공법

관련용어
농업법인

농업에 종사하는 개인으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

- ① 1천㎡ 이상의 농지에서 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하거나 1년 중 90일 이상 농업에 종사하는 자
- ② 농지에 330㎡ 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

기출확인 ✓

꿀벌 10군을 사육하는 자는 농업인에 해당한다. 제28회

□ □ □ **농지**
공법

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 ✓

조경 또는 관상용 수목과 그 묘목을 조경목적으로 식재한 재배지로 이용되는 토지는 농지에 해당하지 아니한다. 제30회

□ □ □ **농지의 전용**
공법

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.

기출확인 ✓

농지를 농축산물생산시설 중 연면적 20㎡ 이하인 농막의 부지로 사용할 경우 농지의 전용으로 보지 않는다. 제35회

ㄷ

□ □ □ **담보권**
실행경매
(임의경매)

중개사법

관련용어

강제경매

채무자나 제3자(물상보증인)의 특정재산에 대하여 저당권, 전세권 등을 설정하고 이를 변제기에 변제하지 않을 경우 그 담보권이 본래 가지고 있는 경매권을 실행하여 채권을 회수하는 절차이다. 이를 강학상 임의경매라고 한다. 임의경매는 채무자 또는 제3자의 특정재산에 대한 강제집행이며, 예견된 물적 책임의 성격을 띠는 경매이다.

□ □ □ **담보인정비율**
(Loan to value)

학개론

대출신청금액을 부동산감정가액으로 나눈 비율로서, 융자비율, 대부비율, 대출비율, 저당비율이라고도 한다. 금융기관이 대출을 해줄 때에 담보로 설정되는 부동산의 시장가격에 대비하여 인정해주는 금액의 비율(부동산가치에 대한 융자금의 비율)을 말한다. 부동산가격(가치)이 4억원이고, 융자액이 2억원이면 담보인정비율은 50%이다.

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

	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
□ □ □ 대지 공법	「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.
□ □ □ 대체재 학개론 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 콜라 ↔ 사이다, 연립주택 ↔ 아파트
□ □ □ 대항력 민법	대항력이란 계약관계의 당사자가 아닌 제3자(신소유자=양수인)에게 채권에 불과한 임차권으로 특별히 주장할 수 있는 힘을 말한다. TIP! 「주택임대차보호법」 제3조 【대항력 등】 ① 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다. ④ 임차주택의 양수인(그 밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.

□□□ 도로
공법

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 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 위치를 지정하여 공고한 도로

□□□ 도시·군계획
공법

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·군계획사업 공법	도시·군관리계획을 시행하기 위한 ① 도시·군계획시설사업, ② 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 및 ③ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업을 말한다. 기출확인 ✓ 도시·군관리계획을 시행하기 위한 「도시개발법」에 따른 도시개발사업은 도시·군계획사업에 포함된다. 제29회
□ □ □ 도시·군계획시설 공법	기반시설 중 도시·군관리계획으로 결정된 시설을 말한다.
□ □ □ 도시·군계획시설사업 공법 관련용어 도시·군계획시설	도시·군계획시설을 설치·정비 또는 개량하는 사업을 말한다. 기출확인 ✓ 도시·군관리계획으로 결정된 하천의 정비사업은 도시·군계획사업에 해당한다. 제27회

□□□ 도시스프롤 (sprawl) 현상 학개론	도시계획이나 토지이용계획을 소홀히 한 것에서 비롯되는 것으로, 도시의 성장이 무질서하고 불규칙하게 평면적으로 확산되는 현상을 말한다. 따라서 계획적인 토지이용은 스프롤현상을 방지하는 데 유용하다.
□□□ 도시형 생활주택 공법	300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 건설하는 ① 아파트형 주택, ② 단지형 연립주택, ③ 단지형 다세대주택을 말한다. 기출확인 ✓ 하나의 건축물에는 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택과 아파트형 주택을 함께 건축할 수 없다. 제35회
□□□ 동기의 착오 민법	① 의사표시의 내용에 대한 착오가 아니라 의사표시를 하게 된 동기에 관한 착오로, 연유(緣由)의 착오라고도 한다. 의사표시의 의사형성 과정에 있어서의 착오를 뜻한다. 지하철이 건설될 것으로 잘못 알고 토지를 고가로 매수하는 경우와 같이 의사형성 과정에서 일어나는 착오이다. ② 의사표시의 동기에 관하여 착오가 있는 경우 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼았을 때에 한하여 취소할 수 있다. 기출확인 ✓ 동기의 착오는 동기를 상대방에게 표시한 때에 한하여 취소할 수 있다. 제23회



동시이행항변권 민법

쌍무계약에서 일방 당사자가 상대방이 그 채무의 이행을 제공할 때까지는 자기채무의 이행을 거절할 수 있는 권리를 말한다.

TIP!

『민법』 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.

② 당사자 일방이 상대방에게 먼저 이행하여야 할 경우에 상대방의 이행이 곤란할 현저한 사유가 있는 때에는 전항 본문과 같다.



등기권리자 공시법

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 재판판결이 있으면 등기권리자는 그 사실을 증명하여 단독으로 등기말소를 신청할 수 있다. 제31회

□□□ 등기신청의 각하 공시법	신청인이 등기신청정보를 제출하면 등기관은 접수한 등기신청 정보와 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. 제30·35회
□□□ 등기원인정보 공시법	등기원인을 증명하는 정보란 등기할 권리변동의 원인인 법률행위 또는 기타의 법률사실의 성립을 증명하는 서면을 말한다. 일반적으로 계약서가 대표적인 등기원인정보이고, 판결에 의한 등기의 경우에 판결서 정보 등이 있다.
□□□ 등기의무자 공시법 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

□ □ □ **등기촉탁**
공시법

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.

ㄹ

□ □ □ **리모델링**
공법

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 85㎡ 미만인 경우에는 40% 이내)에서 증축하는 행위. 이 경우 공동주택의 기능 향상 등을 위하여 공용 부분에 대하여도 별도로 증축할 수 있다.
- ③ 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15% 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위(세대수 증가형 리모델링). 다만, 수직으로 증축하는 행위(수직증축형 리모델링)는 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 ✓

증축형 리모델링을 하려는 자는 시장·군수·구청장에게 안전진단을 요청해야 한다. 제34회



□
□[□] **매각결정기일**

중개사법

관련용어

매각기일

집행법원이 이해관계인의 진술을 듣고 직권으로 법정의 이익사유가 있는지의 여부를 조사한 다음 매각부동산(경매대상 부동산)에 대하여 매각의 허가·불허가를 결정하는 날이다. 종전에는 낙찰기일 또는 경락기일이라고 하였다. 매각결정기일은 매각기일로부터 1주일 내의 날로 정한다.

□[□] **매각기일**

중개사법

집행법원이 매각부동산(경매대상 부동산)에 대하여 실제 매각(경매)을 실행하는 날을 의미한다. 종전에는 입찰기일 또는 경매기일이라고 하였다.

□[□] **매수신청보증금**

중개사법

입찰·경매에 참가하여 매수신청을 하면서 최저매각가격의 10분의 1을 현금·자기앞수표 또는 지급보증위탁증서(경매보증서)로 내는 보증금을 말한다. 종전에는 입찰보증금이라고 하였다.

기출확인 ✓

매수신청의 보증금액은 최저매각가격의 10분의 1로 한다. 제30회

면적 · 높이 및
층수
공법

대지면적	대지의 수평투영면적으로 한다.
건축면적	건축물의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥으로 한다)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.
바닥면적	건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.
연면적	하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계로 하되, 용적률을 산정할 때에는 다음에 해당하는 면적은 제외한다. ① 지하층의 면적 ② 지상층의 주차용(해당 건축물의 부속용도인 경우만 해당한다)으로 쓰는 면적 ③ 초고층건축물과 준초고층건축물에 설치하는 피난안전구역의 면적 ④ 건축물의 경사지붕 아래에 설치하는 대피공간의 면적
건축물의 높이	지표면으로부터 그 건축물의 상단까지의 높이(건축물의 1층 전체에 필로티가 설치되어 있는 경우에는 필로티의 층고를 제외한 높이)로 한다.

기출확인 ✓

지하주차장의 경사로의 면적은 건축면적에 산입하지 않는다.

제33회

명도소송
(明渡訴訟)
민법

토지나 건물과 같은 부동산에 대한 소유 또는 점유 권리가 소멸된 사람이 여전히 부동산을 점유하며 인도를 거부할 때 이를 인도받기 위하여 행하는 민사소송이다. 소송의 원고는 부동산 소유 또는 점유 권한이 있는 사람, 피고는 불법으로 부동산을 점유하고 있는 사람이 된다.

□□□ **명의신탁**
중개사법

부동산에 관한 소유권이나 그 밖의 물권을 보유한 자 또는 사실상 취득하거나 취득하려고 하는 자(실권리자)가 타인과의 사이에서 대내적으로는 실권리자가 부동산에 관한 물권을 보유하거나 보유하기로 하고 그에 관한 등기(가등기 포함)는 그 타인의 명의로 하는 것을 명의신탁이라 한다. 이 경우 실권리자를 신탁자, 등기명의상 소유자를 수탁자라고 한다.

▮ **명의신탁의 종류**

- ① 2자간 등기명의신탁(양자간 명의신탁)
- ② 3자간 등기명의신탁(중간생략형 명의신탁)
- ③ 계약명의신탁(위임형 명의신탁)

□□□ **무효**
민법
관련용어
취소

당사자가 의욕한 법률효과가 처음부터 전혀 발생하지 않으며, 특정인의 주장을 필요로 하지 않고, 시간의 경과에 의하여도 효력에 변동이 없는 것이다. 법률행위의 무효사유로는 의사무능력(意思無能力), 목적의 불능(不能), 강행법규(強行法規)의 위반, 반사회질서, 불공정(不公正), 통정허위표시, 무권대리, 불법조건 등이 있다. 무효는 절대적 무효인 것이 원칙이지만 상대적 무효인 경우도 있다.

□□□ **묵시적 갱신**
민법

임대인이 임대차기간 만료 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우(아무 연락이 없는 경우)에는 그 기간이 만료된 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 보는 것을 의미한다. 이때, 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.

기출확인 ✓

주택임대차가 묵시적으로 갱신된 경우, 그 존속기간은 2년으로 본다. 제28회

□ □ □ 물권 □ □ □ 민법 □ □ □ 관련용어 □ □ □ 채권	물권은 타인의 행위를 거칠 필요 없이 물건을 직접 지배하는 권리이다. 그 사용·수익을 보장하기 위하여 물권적 청구권이 인정되며 서로 양립할 수 없는 물권간에 병존할 수 없다. 또한 양도가 자유롭고 물권과 물권 사이에는 먼저 성립한 것이 우선한다.
□ □ □ 「민법」상 조합 □ □ □ 공시법	조합은 2인 이상이 상호출자하여 공동사업을 경영할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다(「민법」 제703조). 「민법」상 조합은 동업계약으로 계약의 한 유형에 불과하므로 현행 「부동산등기법」상 등기신청적격을 부정한다. 기출확인 ✓ 1. 「민법」상 조합은 그 자체의 명의로 소유권등기를 신청할 수 없다. 제27회 2. 「민법」상 조합 자체를 채무자로 표시하여 근저당설정등기를 할 수 없다. 제29회 3. 「민법」상 조합의 소유인 부동산을 등기할 경우, 조합원 전원의 명의로 합유등기를 한다. 제30회
□ □ □ 민영주택 □ □ □ 공법 □ □ □ 관련용어 □ □ □ 국민주택	국민주택을 제외한 주택을 말한다.

□□□ 법률행위 민법 관련용어 준법률행위	의사표시를 불가결의 요소로 하는 법률요건을 말한다. 매매계약, 증여계약, 교환계약과 같은 계약을 총칭하여 법률행위라고도 한다. 사람의 행위 중 일정한 법률효과를 의욕하고서 이루어지는 행위를 뜻하며 일정한 법률효과를 원하는 의사표시를 불가결의 요소로 한다. 법률행위에는 하나 이상의 의사표시가 반드시 포함되어 있으며, 따라서 의사표시의 결함은 그대로 법률행위에 영향을 미친다.
□□□ 법인 아닌 사단 (비법인사단) 공시법	일정한 목적을 가진 다수인의 결합체로서 업무집행기관들에 관한 정함이 있고 또 대표자 등의 정함이 있는 법인 아닌 단체를 말한다(중증, 문중, 교회, 동창회, 동호회 등). 현행 「부동산등기법」상 등기신청적격을 인정한다. 기출확인 1. 법인 아닌 사단은 그 사단의 명의로 대표자나 관리인이 등기를 신청한다. 제28·32·34회 2. 법인 아닌 사단은 전자신청을 할 수 없다. 제27회
□□□ 보류지 세법	사업시행자가 해당 법률에 의하여 일정한 토지를 환지로 정하지 않고 공공용지 또는 체비지로 사용하기 위해 보류한 토지를 말한다.
□□□ 보증인 세법	납세자의 국세·지방세 또는 체납처분비의 납부를 보증한 자를 말한다.
□□□ 복권 중개사법 관련용어 파산	「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」상의 복권은 파산자가 파산선고로 인해 상실한 공·사법상의 자격을 회복하는 것으로, 법정 사유가 있으면 당연히 복권되는 당연복권과 변제 등으로 파산자의 신청에 의하여 파산법원이 복권의 결정을 하는 경우가 있다.

□ □ □ 복리시설 □ □ □ 공법 □ □ □ 관련용어 □ □ □ 부대시설	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 기출확인 ✓ 주민공동시설은 복리시설에 해당한다. 제31회
□ □ □ 본권(本權) □ □ □ 민법 □ □ □ 관련용어 □ □ □ 점유권	물건을 정당하게 지배할 수 있는 권리이다. 이때, 물건을 사실상 지배하고 있느냐의 여부는 불문한다.
□ □ □ 본압류 □ □ □ 민법	「민사소송법」에서 집행기관에 의하여 채무자의 특정 재산에 대한 처분이 제한되는 강제집행을 의미한다. 이에 의하여 채무자는 압류 재산에 대한 처분권을 상실하며 처분권은 국가에 이전된다. 따라서 이를 압류의 처분금지효라고 한다.
□ □ □ 부가세 □ □ □ 세법	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.
□ □ □ 부대시설 □ □ □ 공법 □ □ □ 관련용어 □ □ □ 복리시설	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 기출확인 ✓ 주택에 딸린 자전거보관소는 부대시설에 해당한다. 제34회

□□□ 부동산거래 전자계약시스템 (irts.molit.go.kr) 중개사법	부동산거래에 있어서 서류 준비, 기관 방문 등에 따른 과도한 시간과 비용을 절감하고, 계약서 위조·변조·무자격·무등록중개업자에 의한 불법 중개행위를 방지함과 동시에 중개사고를 예방하고 안전한 부동산거래를 위하여 2017년 8월부터 전국적으로 시행된 제도이다. 전자계약은 중개거래에 한하여 이용이 가능하고, 전자계약을 한 경우 부동산거래신고, 주택임대차계약의 신고가 간주되고, 확정일자도 자동으로 부여된다. 기출확인 ✓ 국토교통부장관은 부동산거래의 계약·신고·허가·관리 등의 업무와 관련된 정보체계를 구축·운영할 수 있다. 제30회
□□□ 부동산 시장분석 학개론	특정한 개발사업이 시장에서 채택될 수 있는가를 분석하는 것으로, 개발사업이 안고 있는 물리적·법적·경제적·사회적 제약 조건에 대한 분석도 시장분석에 포함된다. 부동산시장분석은 특정한 개발사업에 대하여 개발업자가 투자결정을 하기 위하여 필요한 모든 정보와 자료를 제공하는 데 그 목적이 있다.
□□□ 부동산종합 공부 공시법	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).
□□□ 부동산투자 회사 학개론	주식을 발행하여 다수의 투자자로부터 자금을 조달하고 이를 부동산(부동산, 부동산증권, 부동산권리, 대출 등)에 투자·운용하여 그 수익을 주주(투자자)에게 배당하는 제도·회사를 말한다. 기출확인 ✓ 부동산투자회사는 자기관리, 위탁관리, 기업구조조정 부동산투자회사로 구분할 수 있다. 제27회

□ □ □ 부분평가 □ □ □ 학개론	일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우 그 부분에 대하여 감정평가하는 것을 말한다(「감정평가에 관한 규칙」).
□ □ □ 부제소합의 □ □ □ 민법	어떤 분쟁이 발생했을 때 당사자간에 원만히 타협하여 후에 이 사건에 관하여 민사·형사상 이익을 일체 제기하지 않겠다는 내용의 합의서이다.
□ □ □ 부합 □ □ □ 민법	소유자를 달리하는 두 개 이상의 물건이 결합되어 물리적, 사회적, 경제적으로 보아 분리하지 못하는 상태로 되는 것을 의미한다. 원칙적으로 하나의 물건으로 취급하며, 동산이 부동산과 부합되어 있을 때에는 부동산의 소유자가 소유권을 취득하고 동산과 동산이 부합되어 있을 때에는 주된 동산의 소유자가 소유권을 취득한다. TIP! 「민법」 제256조 【부동산에의 부합】 부동산의 소유자는 그 부동산에 부합한 물건의 소유권을 취득한다. 그러나 타인의 권원에 의하여 부속된 것은 그러하지 아니하다. 기출확인 ✓ 1. 건물은 토지에 부합하지 않는다. 제26회 2. 타인의 토지에 권원 없이 심은 수목은 토지에 부합한다. 제26회
□ □ □ 분류과세 □ □ □ 세법	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 세법	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 세법	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 400만원인 경우, 150만원은 납부기한이 지난 날부터 2개월 이내에 분납할 수 있다. 제29회 수정 2. (양도소득세) 예정신고납부할 세액이 2천만원을 초과하는 때에는 그 세액의 100분의 50 이하의 금액을 납부기한이 지난 후 2개월 이내에 분할납부할 수 있다. 제31회
□□□ 불완전이행 민법	채무자가 채무를 온전하게 이행하지 아니하고 불완전하게 이행하는 것을 의미한다. 예 건축업자가 건물을 대충 작업하는 경우, 주방장이 음식을 대충 만드는 경우
□□□ 비경합성 학개론	여러 사람이 함께 사용하여도 경합(경쟁)이 붙지 않는 특성으로, 공공재에는 이를 다른 경제주체가 소비하여도 자기의 소비에 아무런 지장을 받지 않는 성질을 말한다.

□ □ □ 비례세율 세법 관련용어 초과누진세율	과세표준금액의 크기와 관계없이 일정비율로 표시되는 세율을 말한다. 비례세율을 적용하는 경우 소득이 낮은 사람이 더 높은 세 부담을 지는 역진성이라는 단점이 발생한다.
□ □ □ 비배제성 학개론	특정공공재의 생산과 공급이 일단 이루어지고 나면 생산비를 부담하지 않은 경제주체라 할지라도 소비로부터 배제되지 않는 특성을 말한다. 기출확인 ✓ 비배제성에 의해 비용을 부담하지 않는 사람도 소비할 수 있다. 제30회
□ □ □ 비진의표시 민법	표의자가 의사와 표시의 불일치를 스스로 알면서 하는 의사표시를 의미한다. 표의자가 단독으로 행하고 상대방이 있더라도 그와 통정하지 않는다는 점에서 통정허위표시와 구별되고, 이러한 의미에서 진의 아닌 의사표시를 단독허위표시라고도 한다.
□ □ □ 비체계적 위험 학개론 관련용어 체계적 위험	시장의 구조적인 위험이 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
人	
□ □ □ 사적 비용 학개론	특정재화를 생산하면서 개별주체가 부담하여야 하는 비용으로, 사적 한계비용이라고도 한다.

□□□ 사치성 재산 세법	지나친 낭비와 사치풍조를 억제하고 검소한 생활기풍을 진작시키기 위하여 높은 취득세율을 적용하는 골프장·고급오락장·고급선박·고급주택을 말한다. 사치성 재산을 취득하는 경우 표준세율과 중과기준세율의 100분의 400을 합한 취득세 세율을 적용한다.
□□□ 사회적 비용 학개론	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.
□□□ 사회적 협동조합 중개사법	협동조합 중 지역주민들의 권익·복리 증진과 관련된 사업을 수행하거나 취약계층에게 사회서비스 또는 일자리를 제공하는 등 영리를 목적으로 하지 아니하는 협동조합을 말한다. 사회적 협동조합은 중개사무소의 개설등록을 할 수 없다.
□□□ 상린관계 민법	인접한 토지의 소유자간에 서로 어느 정도 자기 토지의 이용을 제한하여 상대방의 토지 이용을 원활하도록 하는 관계를 말한다. 「민법」 제216조에서 제244조에 이르기까지 상린관계를 규정하고 있다. TIP! 「민법」 제237조 【경계표, 담의 설치권】 ① 인접하여 토지를 소유한 자는 공동비용으로 통상의 경계표나 담을 설치할 수 있다. ② 전항의 비용은 쌍방이 절반하여 부담한다. 그러나 측량비용은 토지의 면적에 비례하여 부담한다. 「민법」 제240조 【수지, 목근의 제거권】 ① 인접지의 수목가지가 경계를 넘은 때에는 그 소유자에 대하여 가지의 제거를 청구할 수 있다. ② 전항의 청구에 응하지 아니한 때에는 청구자가 그 가지를 제거할 수 있다. ③ 인접지의 수목뿌리가 경계를 넘은 때에는 임의로 제거할 수 있다.

□ □ □ 상속 공시법	피상속인이 사망으로 피상속인에게 속하였던 모든 재산상의 지위를 상속인이 포괄적으로 승계하는 것을 말하며, 상속은 피상속인 사망과 동시에 효력이 발생하지만 상속등기를 하여야만 처분할 수 있다. 포괄승계인에 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).
□ □ □ 상향여과 학개론 관련용어 주택여과과정, 하향여과	하위계층이 사용하던 저가주택을 상위계층의 매입·재건축·리모델링 등을 통하여 상위계층의 사용으로 전환되는 현상을 말한다.
□ □ □ 선매(先買) 중개사법	토지거래허가구역 내의 토지에 대한 토지거래허가신청이 있는 경우 공익 또는 공공사업에 필요한 토지를 확보하기 위하여 국가, 지방자치단체, 그 밖에 공공기관·공공단체가 우선하여 그 토지를 매수할 수 있는 제도이다. 토지소유자와 협의에 의하여 토지를 매수하는 것이므로 토지를 강제적으로 취득하는 강제수용과는 차이가 있다.
□ □ □ 성장관리계획 공법	성장관리계획구역에서의 난개발을 방지하고 계획적인 개발을 유도하기 위하여 수립하는 계획을 말한다. 기출확인 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 녹지지역, 관리지역, 농림지역 및 자연환경보전지역에서 성장관리계획구역을 지정할 수 있다. 제32·33회

□ □ □ 세대구분형 공동주택 공법	공동주택의 주택 내부공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활가능한 구조로 하되, 구분된 공간의 일부를 구분소유할 수 없는 주택으로 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 공동주택을 말한다. 기출확인 ✓ 「공동주택관리법」에 따른 행위의 허가를 받거나 신고를 하고 설치하는 세대구분형 공동주택의 경우 구분된 공간의 세대수는 기존 세대를 포함하여 2세대 이하이어야 한다. 제34회
□ □ □ 수요 · 수요량 학개론 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.
□ □ □ 수익성지수(P; Profitability Index) 학개론	현금유출의 현재가치(합)에 대한 현금유입의 현재가치(합)을 말한다. 기출확인 ✓ $\text{수익성지수} = \frac{\text{현금유입의 현재가치합}}{\text{현금유출의 현재가치}}$ 수익성지수(P)는 투자로 인해 발생하는 현금유입의 현가를 현금유출의 현가로 나눈 비율이다. 제30회
□ □ □ 수익환원법 학개론	수익방식에서 가액을 산정하는 방식이다. 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다 (『감정평가에 관한 규칙』). 기출확인 ✓ 1. 영업권, 특허권 등의 무형자산은 수익환원법을 주된 평가방법으로 적용한다. 제26회

	2. 수익환원법에서는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순 수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 산정한다. 제31회
□ □ □ 수확체감의 법칙(현상) 학개론	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
□ □ □ 시장가치 학개론	감정평가의 대상이 되는 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말한다(「감정평가에 관한 규칙」).
□ □ □ 시장성분석 학개론	부동산이 현재나 미래의 시장상황에서 매매 또는 임대될 수 있는 가능성(경쟁력)을 조사하는 것을 말한다. 기출확인 ✓ 시장성분석이란 특정 부동산이 가진 경쟁력을 중심으로 해당 부동산이 분양될 수 있는 가능성을 분석하는 것이다. 제31회
□ □ □ 시점수정 학개론	거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점 사이에 시간적 불일치가 있고, 이로 인하여 두 시점간의 지가(가격)변동률에 차이가 있을 때 사례부동산의 거래시점에서 대상부동산의 기준시점까지의 지가변동률을 수정하는 작업을 말한다.

□□□ 압류명령 (押留命令) 민법	제3의 채무자가 채무자에게 지급하는 것을 금하고, 채무자가 채권을 처분하여서는 안 된다고 명령하는 집행법원의 결정(압류의 처분금지효)을 의미한다.
□□□ 양도담보 민법	금전채권을 담보할 목적으로 담보부동산에 채무상환을 못할 때를 대비하여 채권자에게 ‘소유권이전등기’를 해두는 형태를 뜻한다. 여기서 돈을 빌린 채무자를 양도담보설정자, 돈을 빌려준 채권자를 양도담보권자라고 한다.
□□□ 양벌규정 중개사법	위법행위에 대하여 행위자를 처벌하는 것 외에 그 업무의 주체인 법인 또는 개인도 함께 처벌하는 규정을 말한다. 다만, 그 업무의 주체인 법인이나 개인이 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 다한 때에는 그러하지 아니한다. 공인중개사법령상으로는 행정형벌 위반행위에 대하여 양벌규정이 있다.
□□□ 양입지 공시법	1필지의 토지 중 일부분이 용도가 다른 일정한 경우에 별개의 필지로 확정하지 않고, 주된 용도의 토지에 편입되어 1필지로 확정되는 종된 용도의 토지를 양입지라 한다.
□□□ 연부 세법	매매계약서상 연부계약형식을 갖추고 일시에 완납할 수 없는 대금을 2년 이상에 걸쳐 일정액씩 나누어 지급하는 것을 말한다.
□□□ 요구수익률 학개론 관련용어 기대수익률, 내부수익률	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. 기출확인 투자자의 요구수익률은 체계적 위험이 증대됨에 따라 상승한다. 제25회

□ □ □ **용도구역**
공법

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, 혁신적이고 복합적인 토지활용의 촉진, 토지이용의 종합적 조정 · 관리 등을 위하여 도시 · 군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.

- | | |
|---------------------|-------------|
| 1. 개발제한구역 | 2. 도시자연공원구역 |
| 3. 시가화조정구역 | 4. 수산자원보호구역 |
| 5. 도시 · 군계획시설입체복합구역 | 6. 도시혁신구역 |
| 7. 복합용도구역 | |

기출확인 ✓

도시혁신구역이나 복합용도구역으로 지정된 지역은 「건축법」에 따른 특별건축구역으로 지정된 것으로 본다. 제35회

□ □ □ **용도지구**
공법

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 | |

기출확인 ✓

개발진흥지구는 주거개발진흥지구, 산업 · 유통개발진흥지구, 관광 · 휴양개발진흥지구, 복합개발지구 및 특정개발진흥지구로 세분하여 지정할 수 있다. 제35회

□□□ 용도지역 공법	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 기출확인 ✓ 계획관리지역은 도시지역에 해당하지 아니한다. 제28회
□□□ 용도지역· 지구제 학개론	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
□□□ 우선권 세법	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.
□□□ 우선변제권 민법	「주택임대차보호법」상의 임차인이 주택이나 대지의 경매시 임차보증금을 후순위권리자보다 우선적으로 변제받을 수 있는 권리를 말한다. 우선변제권을 갖기 위해서는 대항요건을 갖추고 추가로 임대차계약서상에 확정일자를 받아야 된다.

□ □ □ 원가법 □ □ □ 학개론	원가방식에서 가액을 산정하는 방법이다. 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다(「감정평가에 관한 규칙」). 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 □ □ □ 학개론	대출원금을 대출기간으로 균등하게 나누어 매월 일정한 금액(원금)을 상환하고, 이자는 매기 줄어든 용자액(잔금)에 대해서만 지급하는 방식을 말한다. 이에 따라 매기의 원리금상환액이 점차 감소하므로 체감식 상환방식이라고도 한다. 기출확인 원금균등상환방식의 경우, 매 기간에 상환하는 원리금상환액과 대출잔액이 점차적으로 감소한다. 제26 · 29회
□ □ □ 원시적 불능 □ □ □ 민법 □ □ □ 관련용어 후발적 불능	처음부터 이행이 불가능한 경우이다. 즉 채무의 이행이 불가능하다는 것이 채권 성립 이전에 확립되어 있는 것을 의미한다. 예를 들어, 이미 소실한 가옥을 매매계약 체결하는 경우가 이에 해당한다. 원시적 불능인 법률행위는 무효이다.
□ □ □ 원천징수 □ □ □ 세법 □ □ □ 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.

□ □ □ 위험부담 민법	쌍무계약에서 일방의 채무가 쌍방에게 책임 없는 사유로 이행불능이 되어 소멸한 경우 그로 인한 불이익을 누가 부담하는가를 말한다. TIP! 「민법」 제537조 【채무자위험부담주의】 쌍무계약의 당사자 일방의 채무가 당사자 쌍방의 책임 없는 사유로 이행할 수 없게 된 때에는 채무자는 상대방의 이행을 청구하지 못한다.
□ □ □ 유량(flow) 학개론 관련용어 저량	일정시점이 아닌 '일정기간'을 말한다. 예) 한 달 동안, 1/4분기(1/1~3/31) 동안, 1년 동안 저수지로 흘러들어 가거나 흘러나오는 물의 양
□ □ □ 유사지역 학개론 관련용어 동일수급권, 인근지역	유사지역이란 대상부동산이 속하지 아니하는 지역으로서 인근 지역과 유사한 지역특성을 갖는 지역을 말한다(「감정평가에 관한 규칙」). 기출확인 ✓ 유사지역이란 대상부동산이 속하지 아니하는 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역을 말한다. 제31회

□ □ 유익비
□ 민법

- ① 유익비란 임차인이 임차물의 객관적 가치를 증가시키기 위하여 지출한 비용으로, 임차물에 부가한 물건이 임차물과 독립한 물건으로 되지 아니하고 구성 부분이 될 때에 인정된다. 그러므로 임차인이 부가한 물건이 임차물과 독립한 소유권이 인정될 때에는 임차인이 부속물의 소유권을 취득하게 되어 비용상환을 청구할 수 없고 임차인은 부속물매수청구권을 행사할 수 있다.
- ② 임대차 종료시 그 가액의 증가가 현존할 때에 한하여 임차인이 지출한 금액이나 가치의 증가액을 상환하여야 한다.
- ③ 유익비는 임대차가 종료한 때에 상환을 청구할 수 있으므로 임대차의 기간 중에는 유익비를 상환청구할 수 없다.

TIP!

「민법」 제626조 【임차인의 상환청구권】 ② 임차인이 유익비를 지출한 경우에는 임대인은 임대차종료시에 그 가액의 증가가 현존할 때에 한하여 임차인이 지출한 금액이나 그 증가액을 상환하여야 한다.

□ □ 유증
□ 공시법

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 경료하여야 권리가 변동한다.

□ □ □
유치권
민법

타인의 물건에 관하여 생긴 채권이 변제기가 도래하고 그 물건을 점유한 때 성립하는 물권을 뜻한다. 예를 들어, 빌라 공사미 수금채권자가 빌라를 점유하는 경우가 있다.

TIP!

「민법」 제320조 【유치권의 내용】 ① 타인의 물건을 점유한 자는 그 물건에 관하여 생긴 채권이 변제기에 있는 경우에는 그 채권을 변제 받을 때까지 그 물건 또는 유가증권을 유치할 수 있는 권리가 있다.

기출확인 ✓

유치권자가 목적물을 제3자에게 보관시켜서 제3자가 직접점유하는 물건을 유치권자 자신이 간접점유하는 경우 유치권은 성립한다. 제23회

□ □ □
이의신청
공시법

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

기출확인 ✓

1. 등기관의 결정에 이의가 있는 자는 관할지방법원에 이의신청을 할 수 있다. 제31 · 34회
2. 등기관의 처분시에 주장하거나 제출하지 아니한 새로운 사실을 근거로 이의신청을 할 수 없다. 제31 · 34회

□ □ □
이행강제금
중개사법

허가관청이 토지의 이용의무를 이행하지 아니한 자에 대하여 3개월 이내의 기간을 정하여 이행명령을 하고, 이행명령이 정하여진 기간에 이행되지 아니한 경우 이행을 강제하기 위한 압박 수단으로 금전을 부과하는 강제수단을 말한다. 토지거래허가 이용의무위반에 따른 이행강제금은 토지 취득가액의 10% 내로 한다.

	기출확인 시장·군수는 토지거래계약허가를 받아 토지를 취득한 자가 당초의 목적대로 이용하지 아니하고 방치한 경우 3개월 내의 기간을 정하여 토지의 이용의무를 이행하도록 명할 수 있다. 정해진 기간 내에 이행되지 않은 경우, 토지 취득가액의 100분의 10에 상당하는 금액의 이행강제금을 부과한다. 제33회
☐ 인근지역 ☐ 학개론 관련용어 동일수급권, 유사지역	대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다(「감정평가에 관한 규칙」). 기출확인 인근지역이란 감정평가의 대상이 된 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다. 제31회
☐ 인낙조서 ☐ 세법 관련용어 화해조서	청구의 인낙을 기재한 문서로서 청구를 이유 있다고 인정한 청구인의 확정판결과 동일한 효력이 있는 문서를 말한다.
☐ 일괄경매권 ☐ 민법	여러 개의 부동산의 위치·형태·이용관계 등을 고려하여 이를 일괄매수하게 하는 것이 알맞다고 인정하는 경우(예컨대, 객관적·경제적으로 유기적 일체성이 인정되어 일괄매각해야 고가로 매각될 수 있고 또 사회경제적으로도 유리한 경우)에는 직권으로 또는 이해관계인의 신청에 따라 일괄매각하도록 결정할 수 있다.

TIP!

「민법」 제365조 【저당지상의 건물에 대한 일괄경매청구권】 토지를 목적으로 저당권을 설정한 후 그 설정자가 그 토지에 건물을 축조한 때에는 저당권자는 토지와 함께 그 건물에 대하여도 경매를 청구할 수 있다. 그러나 그 건물의 경매대가에 대하여는 우선변제를 받을 권리가 없다.

기출확인 ✓

토지에 저당권을 설정 한 후 건물을 신축하여 토지와 건물이 동 일인의 소유일 경우, 저당권자는 토지와 건물을 일괄경매할 수 있다. 제24회

□ □ □ 일람도
공시법

지적도(임야도)의 배치나 접속관계를 한눈에 알 수 있도록 지번 부여 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.

□ □ □ 임대료보조
정책
학개론

일정수준 이하의 저소득층의 주거안정을 위하여 정부가 재정지원을 통해 무상으로 임대료의 일부 또는 전부를 보조해주는 정책을 말하며, 보조금을 지급받은 임차인은 실질소득 향상효과가 있다.

□ □ □ 임차권 양도
민법

임차권의 동일성을 유지하면서 원래의 임차인은 임차인으로서의 지위에서 탈퇴하게 되고, 양수인이 임차인으로서의 권리·의무를 승계하는 것이다.

TIP!

「민법」 제629조 【임차권의 양도, 전대의 제한】 ① 임차인은 임대인의 동의 없이 그 권리를 양도하거나 임차물을 전대하지 못한다. ② 임차인이 전항의 규정에 위반한 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.

□□□ 임차권등기 명령제도 공시법	주택·상가건물의 임대차가 종료 후 보증금을 반환받지 못한 임차인은 일정한 요건을 갖추어 임차주택의 소재지를 관할하는 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다(「주택임대차보호법」 제3조 제1항).
□□□ 입목 중개사법	「입목에 관한 법률」에 의하여 등기한 수목의 집단으로서, 토지와는 분리되어 독립된 준부동산으로 분류된다.
□□□ 입지계수(LQ; Location Quotient) 학개론	전국 대비 특정지역에서 특화된 산업이 무엇인가를 판단하는 지표로, 지역의 X산업의 고용률(%)을 전국의 X산업의 고용률(%)로 나누어서 계산한다. $\text{입지계수(LQ)} = \frac{\text{지역의 X산업 고용률}}{\text{전국의 X산업 고용률}} = \frac{\frac{\text{지역의 X산업 고용인구}}{\text{지역의 총고용인구}}}{\frac{\text{전국의 X산업 고용인구}}{\text{전국의 총고용인구}}}$
ㅈ	
□□□ 자격자대리인 공시법	등기신청을 대리할 수 있는 변호사나 법무사[법무법인·법무법인(유한)·법무사합동법인을 포함한다]를 자격자대리인이라 한다. 자격자대리인이 아닌 사람은 다른 사람을 대리하여 전자신청을 할 수 없다.
□□□ 자주점유 민법	소유의 의사로써 하는 점유이다. 무효인 매매에 있어서 무효임을 모르고 매수한 점유자와 남의 물건을 훔쳐서 점유하는 도인(盜人)도 자주점유자에 속한다. TIP! 「민법」【점유의 태양】① 점유자는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정한다.

□□□ 저량(stock) 학개론 관련용어 유량	일정기간이 아닌 '일정시점(예 1월 1일 현재)'을 의미한다. 예 2022년 1월 1일 현재, 1월 1일부터(기준으로) 저수지에 저장된, 고여 있는, 고정된 물의 양
□□□ 적산법 학개론	원가방식에서 임대료를 산정하는 방법이다. 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속해서 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료 포함)를 산정하는 감정평가방법을 말한다(「감정평가에 관한 규칙」).
□□□ 전대차 민법	임대인과 임차인이 임대차관계를 유지하면서 임차인 자신이 임대인(즉, 전대인)이 되어 임차물을 제3자(전차인)에게 다시 임대하는 계약을 말한다. TIP! 「민법」 제629조 【임차권의 양도, 전대의 제한】 ① 임차인은 임대인의 동의 없이 그 권리를 양도하거나 임차물을 전대하지 못한다. ② 임차인이 전항의 규정에 위반한 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.
□□□ 전부명령 (轉付命令) 민법	채무자가 제3자에 대하여 가지고 있는 채권을 압류하여 지불로 바꾼 다음 채권자에게 이전하게 하는 집행법원의 명령을 의미한다.
□□□ 전부채권 (轉付債權) 민법	전부명령에 의하여 압류채권자에게 이전된 채권을 의미한다.

전유부분 민법	구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다. 즉 구조상 및 사용상 독립성이 있어서 구분소유자만이 단독으로 사용하고 소유하는 부분을 의미한다. 기출확인 ✓ 규약에 특별한 정함이 없는 한 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 제25회
전자신청 공시법	당사자 또는 자격자대리인이 등기소에 출석하지 아니하고 법령에 따라 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 하는 정보를 전자문서로 등기소에 송신하여 등기를 신청하는 것을 말한다.
점유권 (占有權) 민법 관련용어 본권	물건을 정당하게 지배할 수 있느냐의 여부를 불문하고 물건을 사실상 지배하고 있는 권리이다.
정(+)의 외부효과 학개론 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.
정관 등 공법	① 조합의 정관, ② 사업시행자인 토지등소유자가 자치적으로 정한 규약, ③ 시장, 군수, 토지주택공사 등 또는 신탁업자가 작성한 시행규정을 말한다. 기출확인 ✓ 조합의 정관에는 정비구역의 위치 및 면적이 포함되어야 한다. 제30회

□□□ 정비구역 공법	정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 지정·고시된 구역을 말한다.				
□□□ 정비기반시설 공법 관련용어 공동이용시설	도로·상하수도·구거(溝渠, 도랑)·공원·공용주차장·공동구, 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열·가스 등의 공급시설로서 대통령령으로 정하는 다음의 시설을 말한다. ① 녹지, 하천, 공공공지, 광장 ② 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설, 지역난방시설 등				
□□□ 정비사업 공법	도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음의 사업을 말한다. <table border="1" data-bbox="338 659 995 1157"> <tr> <td data-bbox="338 659 469 906">주거환경 개선사업</td><td data-bbox="469 659 995 906">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</td></tr> <tr> <td data-bbox="338 906 469 1157">재개발 사업</td><td data-bbox="469 906 995 1157">정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재개발사업을 ‘공공재개발사업’이라 한다.</td></tr> </table>	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. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재개발사업을 ‘공공재개발사업’이라 한다.
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. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재개발사업을 ‘공공재개발사업’이라 한다.				

	① 시장·군수 등 또는 토지주택공사 등이 공공재개발사업의 시행자일 것 ② 건설·공급되는 주택의 전체 세대수 또는 전체 연면적 중 토지등소유자 대상 분양분(지분형주택은 제외한다)을 제외한 나머지 주택의 세대수 또는 연면적의 100분의 50 이상을 지분형주택, 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택으로 건설·공급할 것 재건축사업 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재건축사업을 ‘공공재건축사업’이라 한다. ① 시장·군수 등 또는 토지주택공사 등이 공공재건축사업의 시행자일 것 ② 공공재건축사업을 추진하는 단지의 종전 세대수의 100분의 160에 해당하는 세대 이상을 건설·공급할 것
□ □ □ 제2차 납세의무자 세법	납세자가 납세의무를 이행할 수 없는 경우 납세자에 갈음하여 납세의무를 보충적으로 지는 자를 말한다.



제3자를 위한 계약

민법

계약은 당사자끼리 체결하고 그로 인한 수익은 당사자가 아닌 제3자로 하여금 직접 권리를 취득하게 하는 것을 목적으로 하는 계약을 말한다. 여기서 계약을 요청한 사람을 요약자, 요약자의 요구를 승낙하여 수익자에게 채무를 이행할 사람을 낙약자, 수익을 받을 사람인 제3자를 수익자라고 한다.

TIP!

「민법」 제539조 **【제3자를 위한 계약】** ① 계약에 의하여 당사자 일방이 제3자에게 이행할 것을 약정한 때에는 그 제3자는 채무자에게 직접 그 이행을 청구할 수 있다.

② 전항의 경우에 제3자의 권리는 그 제3자가 채무자에 대하여 계약의 이익을 받을 의사를 표시한 때에 생긴다(수익표시는 수익자에게 권리발생조건이다).

기출확인 ✓

제3자를 위한 계약에서 수익자의 수익표시는 제3자를 위한 계약의 성립요건이 아니라 권리발생조건이다. 제24회



제3자에게 무효(취소)를 대항하지 못한다.

민법

이미 성립한 권리관계를 제3자에 대하여 주장할 수 없는 것을 의미한다.

TIP!

제108조 **【통정한 허위의 의사표시】** ① 상대방과 통정한 허위의사표시는 무효로 한다.

② 전항의 의사표시의 무효는 선의 제3자에게 대항하지 못한다.



조세의 전가와 귀착

학개론

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

② 조세의 귀착: 조세부과의 결과, 수요자와 공급자에게 각각 최종적으로 돌아가는 몫(수요자와 공급자가 각각 부담하는 몫)을 말한다.

□ □ □ 조세회피 세법 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.
□ □ □ 주거분리 학개론	소득의 차이로 고소득층 주거지역과 저소득층 주거지역이 서로 분리되고 있는 현상을 말한다.
□ □ □ 주관적 가치 민법 관련용어 객관적 가치	행위자 자신의 개인적 경험과 감정을 기초로 판단하는 것을 의미한다.
□ □ □ 주요구조부 공법	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 공법	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 다가구주택

공동
주택

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

기출확인 ✓

3층의 다가구주택과 4층의 다세대주택은 주택법령상 주택에 해당한다. 제29·34회

□ □ □ 주택단지
공법

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 ✓

주택단지에 해당하는 토지가 폭 8m 이상인 도시계획 예정도로로 분리된 경우, 분리된 토지를 각각 별개의 주택단지로 본다. 제34회

□ □ □ 주택여과과정 학개론 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
□ □ □ 준법률행위 민법 관련용어 법률행위	법률질서를 유지하기 위하여 당사자의 의사와는 관계없이 법률에 의하여 일정한 법률효과가 부여되는 사람의 행위이다. 여기에는 다음의 두 가지가 있다. ① 표현행위: 의사(최고, 이행의 청구 등), 관념의 통지(승낙이 연차되었다는 통지 등) ② 사실행위: 무주물 선점, 유실물습득, 매장물의 발견 등 TIP! 「민법」 제252조 【무주물의 귀속】 ① 무주의 동산을 소유의 의사로 점유한 자는 그 소유권을 취득한다. 기출확인 ✓ 이행의 최고는 준법률행위에 해당한다. 제24회
□ □ □ 준주택 공법	주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용 가능한 시설 등을 말하며, 그 범위와 종류는 ① 기숙사, ② 다중생활시설, ③ 노인복지주택, ④ 오피스텔이 있다.

□ □ □ 지구단위계획 공법	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 지구단위계획(주민이 입안을 제안한 것에 한정)에 관한 도시·군관리계획결정의 고시일부터 5년 이내에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 또는 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 등을 받아 사업이나 공사에 착수하지 않으면 그 5년이 된 날의 다음 날에 그 지구단위계획에 관한 도시·군관리계획결정은 효력을 잃는다. 제34회
□ □ □ 지방세관계법 세법	「지방세징수법」, 「지방세법」, 「지방세특례제한법」, 「조세특례제한법」 및 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」을 말한다.
□ □ □ 지방자치단체의 징수금 세법	지방세와 체납처분비를 말한다. 기출확인 “지방자치단체의 징수금”이란 지방세와 체납처분비를 말한다. 제3회 수정
□ □ □ 지상경계점 등록부 공시법	지적소관청은 토지의 이동에 따라 지상경계를 새로 정한 경우에는 경계점 위치 설명도 등을 등록한 지상경계점등록부를 작성·관리하여야 한다.
□ □ □ 지역분석 학개론	해당 부동산이 속한 지역을 파악하고, 부동산의 가치형성요인 중 지역요인 분석을 통하여 해당 지역의 표준적 이용 및 가격수준을 판정하는 작업을 말한다.

□ □ □ **지적위원회**
공시법

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
성과(도)**
공시법

지적소관청은 지적측량수행자가 실시한 지적측량을 「건축법」 등 관계 법령에 따른 분할제한 저촉 여부 등을 판단하고, 측량성도가 정확하다고 인정하면 지적측량성과도를 지적측량수행자에게 발급하여야 한다.

기출확인 ✓

1. 토지소유자, 이해관계인 또는 지적측량수행자는 지적측량성과에 대하여 다툼이 있는 경우에는 관할 시·도지사를 거쳐 지방지적위원회에 지적측량 적부심사를 청구할 수 있다. 제29회
2. 지적측량성과를 검사하는 경우에는 지적측량수행자에게 지적측량을 의뢰할 수 없다. 제32회



지적측량 적부심사

공시법

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 지적측량성고에 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 국토교통부장을 거쳐 중앙지적위원회에 재심사를 청구할 수 있다. 제29·32회



지하층 공법

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

기출확인

지하층은 건축물의 층수에 산입하지 아니한다. 제30회

□ □ □ 차순위매수
□ □ □ 신고인

중개사법

최고가매수신고인 이외에 매수신고한 자 중 그 신고액이 최고가매수신고액에서 그 보증금액을 뺀 금액을 넘는 자로서 최고가매수신고인이 대금을 납부하지 않았을 경우에 자신에게 매각허가를 해줄 것을 조건으로 신고한 자를 말한다.

기출확인 ✓

차순위매수신고는 그 신고액이 최고가매수신고액에서 그 보증금액을 뺀 금액을 넘는 때에만 할 수 있다. 제32회

□ □ □ 채권
□ □ □ 민법

관련용어

물권

채권은 특정인에 대하여만 급부를 할 수 있는 권리이다. 채권에는 배타성이 없으며, 모든 사람에게 권리보호를 주장할 수 있는 물권적 청구권을 인정할 수 없다. 또한 동시에 여러 개의 같은 채권을 병존할 수 있으며, 양도는 자유롭지 못하다. 물권과 채권 중에는 언제나 물권이 우선한다.

□ □ □ 채권자대위권
□ □ □ 민법

금전채권자는 채무자가 변제기가 지난 후 채권자의 독촉에도 불구하고 채무이행을 하지 않는 경우에는 채무자의 재산에 대해 강제집행을 하여 채권을 회수하는 방법밖에 없다. 그런데 채무자가 자신이 제3자에게 가진 권리를 행사하지 않음으로써 채권자가 강제집행할 수 있는 채무자의 재산으로 되지 않는 경우에, 이를 채무자의 권리라고 하여 방치한다면 채권자의 강제집행권 및 채권의 실현을 방해하게 될 것이다. 이에 현행법은 일정한 경우 채권자에게 채무자를 대위(대신)하여 채무자의 제3자에 대한 권리를 행사하게 함으로써 채권자가 채무자의 재산을 보전하고 이에 대한 강제집행을 실시할 수 있는 길을 열어두고 있다.

TIP!

「민법」 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 허가없이 전항의 권리를 행사하지 못한다. 그러나 보전행위는 그러하지 아니하다.

「민법」 제405조【채권자대위권행사의 통지】 ① 채권자가 전조 제1항의 규정에 의하여 보전행위 이외의 권리를 행사한 때에는 채무자에게 통지하여야 한다.

② 채무자가 전항의 통지를 받은 후에는 그 권리를 처분하여도 이로써 채권자에게 대항하지 못한다.

□ □ □
**채권자대위
등기**
공시법

채권자는 자기채권의 보존을 위하여 채무자권리의 등기신청권을 대위하여 행사할 수 있다(「부동산등기법」 제404조). 이 경우 채권자는 자기의 이름으로 채무자 명의의 등기를 신청하게 된다.

□ □ □
채권자취소권
민법

채권자를 해함을 알면서 채무자가 자기의 일반재산을 감소시키는 법률행위를 한 경우에, 그 행위의 효력을 부인하는 방법으로 책임재산에서 일탈된 재산을 회복시키는 것을 내용으로 하는 채권자의 권리를 말한다.

TIP!

「민법」 제406조【채권자취소권】 ① 채무자가 채권자를 해함을 알고 재산권을 목적으로 한 법률행위를 한 때에는 채권자는 그 취소 및 원상회복을 법원에 청구할 수 있다.

□ □ □ 채무불이행 민법	채무자가 채무의 내용에 따른 이행을 하지 않는 것을 의미한다. 채무불이행은 이행지체 · 이행불능 · 불완전이행의 3가지 형태로 나누어진다. TIP! 「민법」 제390조 【채무불이행과 손해배상】 채무자가 채무의 내용에 좇은 이행을 하지 아니한 때에는 채권자는 손해배상을 청구할 수 있다. 그러나 채무자의 고의나 과실없이 이행할 수 없게 된 때에는 그러하지 아니하다.
□ □ □ 청약 민법 관련용어 청약의 유인	청약은 거래 내용에 관한 구체적이고 확정적인 의사표시이다.
□ □ □ 청약의 유인 민법 관련용어 청약	청약의 유인이란 타인을 권유하여 청약을 시키려고 하는 것을 말한다. 유인에 대하여 상대방이 이에 호응하는 의사표시를 하면 이것이 청약이 되는 것이며, 청약의 유인자는 승낙여부의 자유를 가진다. 청약의 유인은 이와 달리 합의를 구성하는 의사표시가 되지 못한다. 기출확인 ✓ 아파트 분양광고는 청약의 유인의 성질을 갖는 것이 일반적이다. 제27회
□ □ □ 체계적 위험 학개론 관련용어 비체계적 위험	부동산시장의 구조적 · 시스템적인 위험으로 모든 투자대안에 공통적으로 영향을 미치는 위험을 말한다. 시장위험으로 이자율 변동위험, 경기변동위험, 인플레이션위험을 말한다.
□ □ □ 채납처분비 세법	채납처분에 관한 규정에 따른 재산의 압류 · 보관 · 운반과 매각에 드는 비용(매각을 대행시키는 경우 그 수수료 포함)을 말한다.

□□□

총부채상환 비율(Debt To Income)

학개론

차입자의 연소득에 비해 매기 원리금상환액의 비율이 얼마나 되는지를 체크하여 대출의 부실화를 사전에 방지하고자 하는 규제 수단으로 소득 대비 부채비율, 차주상환능력이라고도 한다.

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

기출확인 ✓

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

□□□

최고 민법

상대편에게 일정한 행위를 하도록 독촉하는 통지를 하는 일을 뜻한다. 이행의 최고는 준법률행위에 해당하며 매수인이 약정한 매매대금을 지급하지 아니하면 매도인은 최고장(독촉장)을 보내게 된다.

기출확인 ✓

최고기간이 상당하지 않은 경우에도 최고의 효력은 유효하다.

제25회

□□□

최고액 민법

집을 담보로 대출해 준 금융기관이 경매에서 우선변제를 받아갈 수 있는 최대 금액을 말한다. 근저당권을 설정할 때에는 채권의 최고액을 반드시 등기하여야 한다.

기출확인 ✓

근저당에서 최고액이란 책임의 한도액이 아니라 우선변제를 받을 수 있는 한도액을 말한다. 제24회

□ □ □ 최우선변제권
민법

주택의 임차인이 보증금 중 일정액에 관하여 주택의 가액(대지 가액 포함)에서 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 수 있는 권리를 말한다. 이 경우 임차인은 주택에 대한 경매신청등기 전에 대항요건을 갖추어야 한다.

기출확인 ✓

주택임차인이 최우선변제권을 행사하려면 확정일자 는 요건이 아니다. 제28회

□ □ □ 최유효이용
학개론

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

□ □ □ 취소
민법
관련용어
무효

일단 유효하게 성립한 법률행위의 효력을 일정한 이유에서 후에 행위시로 소급하여 소멸케 하는 특징인(취소권자)의 의사표시를 말한다.

ㄷ

□ □ □ 타주점유
민법

소유 의사 없이 하는 점유이며 타인이 소유권을 가지고 있다는 것을 전제로 한다. 토지임차인, 지상권자, 전세권자의 점유처럼 타인이 소유권을 가지고 있다는 것을 전제로 하는 점유이다.

기출확인 ✓

토지임차인, 지상권자의 점유는 타주점유이다. 제17회

□ □ □ 토지등소유자 공법	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 재건축사업의 경우 토지등소유자란 정비구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자를 말한다. 제35회
□ □ □ 토지수용 (공용징수) 공시법	특정한 공익사업을 위하여 법률이 정하는 바에 의하여 토지소유권 등을 강제적으로 취득하는 것으로서, 기업자가 체결 후 수용시기까지 보상금을 지급 또는 공탁함으로써 그 권리를 취득한다. 기출확인 - 수용으로 인한 소유권이전등기는 토지수용위원회의 재결서를 등기원인증서로 첨부하여 사업시행자가 단독으로 신청할 수 있다. 제30회 - 등기권리자의 단독신청에 따라 수용으로 인한 소유권이전등기를 하는 경우, 등기관은 그 부동산을 위해 존재하는 지역권의 등기를 직권으로 말소해서는 안 된다. 제26 · 30회
□ □ □ 토지은행(비축) 제도 학개론	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. 「공공토지의 비축에 관한 법률」에 의해 한국토지주택공사가 비축사업을 수행하고 있다. 기출확인 토지비축제도는 정부가 직접적으로 부동산시장에 개입하는 정책 수단이다. 제29회

□□□ 토지임대부 분양주택 공법	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 공법	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. 기출확인 ✓ 국토교통부장관은 국가가 국제행사 등을 개최하는 도시 또는 지역의 사업구역을 특별건축구역으로 지정할 수 있다. 제32회
□□□ 특별징수 세법 관련용어 원천징수	지방세를 징수할 때 편의상 징수할 여건이 좋은 자로 하여금 징수하게 하고 그 징수한 세금을 납부하게 하는 것을 말한다.
□□□ 특별징수의무자 세법 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

II

□ □ □ 파산

중개사법

관련용어

결격사유, 복권

채무자가 경제적으로 파탄하여 그의 변제능력으로는 총채권자의 채무를 변제할 수 없는 상태에 이르렀을 때, 다수의 경합하고 있는 전 채권자간에 공평한 만족을 주기 위하여, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 의하여 채무자의 재산에 대하여 실시하는 포괄적 강제집행을 말한다. 파산법원은 이러한 파산신청자의 신청에 의하여 파산선고를 한다.

기출확인 ✓

파산선고를 받고 복권되지 아니한 자는 결격이다. 제31회

□ □ □ 포괄승계

공시법

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

□ □ □ 표준지공시지가

학개론

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

기출확인 ✓

표준지공시지가의 공시기준일은 원칙적으로 매년 1월 1일이다.

제26회

□ □ □ 프로젝트

파이낸싱

(Project Financing)

학개론

개발업자나 건설업자가 대규모 부동산개발사업을 추진할 때 개발사업에서 발생하는 장래의 수익성, 분양현금흐름 등을 기초로 금융기관으로부터 개발에 필요한 자금을 조달(차입)하는 것을 말한다.

기출확인 ✓

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



할당 효율적 시장

학개론

자원이나 정보가 모든 투자자에게 효율적·균형적으로 배분된 시장으로, 어느 누구도 기회비용보다 싼값으로 정보를 획득할 수 없는 시장을 말한다. 즉, 정보비용과 (초과)이윤이 동일한 상태를 말한다. 부동산시장은 할당 효율적일 수 있으며, 할당 효율적이지 못할 수도 있다.

기출확인 ✓

부동산시장은 불완전경쟁시장이더라도 할당 효율적 시장이 될 수 있다. 제31회



합유

공시법

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



해약금

민법

계약의 해제권을 유보하는 의미를 가지는 계약금을 뜻한다. 계약금을 교부한 자는 그것을 포기함으로써, 그리고 계약금을 받은 자는 그 배액을 상환함으로써 언제든지 계약을 해제할 수 있다. 「민법」에서는 계약금은 원칙적으로 이 해약금의 성질을 가지는 것으로 정하고 있다.

TIP!

「민법」 제565조 【해약금】 ① 매매의 당사자 일방이 계약당시에 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.
② 제551조의 규정[해제시 손해배상청구규정]은 전항의 경우에 이를 적용하지 아니한다.

기출확인 ✓

1. 매수인이 중도금을 일부지급한 경우 매수인은 계약금을 포기하고 계약을 해제할 수 없다. 제23회
2. 계약금은 특약이 없는 한 해약금으로 추정한다. 제29회



**형식적 확정력
(후등기 저지력)**

공시법

일정한 등기가 기재되어 있는 이상 그 등기의 유효·무효를 막론하고 형식적 효력을 가지므로, 법정의 절차에 따라 이를 말소하기 전까지는 이와 양립할 수 없는 등기를 할 수 없는 효력을 말한다.



호가경매

중개사법

호가경매기일에 매수신청의 금액을 서로 올려가는 방법으로 하며, 보증의 제공은 기일입찰과 동일하다. 집행관은 매수신청의 금액 가운데 최고의 것을 3회 부른 후 그 신청을 한 사람을 최고가매수신고인으로 정한다.

□□□ **혼동**
민법

채권 · 채무와 같이 서로 대립하는 2개의 법률상 지위가 동일인에게 귀속하는 일을 뜻한다.

TIP!

「민법」 제191조 【혼동으로 인한 물권의 소멸】 ① 동일한 물건에 대한 소유권과 다른 물건이 동일한 사람에게 귀속한 때에는 다른 물권은 소멸한다. 그러나 그 물권이 제3자의 권리의 목적이 된 때는 소멸하지 아니한다.

기출확인 ✓

1. 甲소유 건물에 乙이 1번 저당권, 丙이 2번 저당권을 가진 경우에 丙이 甲 소유의 건물을 매매로 소유권을 취득하면 丙의 2번 저당권은 소멸한다. 제23회
2. 대항력을 갖춘 임차인이 임대인 소유의 x건물을 매매로 취득하면 임차인의 보증금반환청구권은 소멸한다. 제25회

□□□ **화해조서**
세법
관련용어
인낙조서

당사자가 서로 양보하여 그들 사이의 분쟁을 해결하고 중지할 것을 약정함으로써 성립하는 소송상의 화해, 제소 전의 화해에 있어서 그 내용이 기재된 문서를 말한다.

□□□ **확정일자**
증개사법

해당 일자에 이 문서가 있었다는 것을 증명하기 위해 날짜를 문서에 특별히 부여하는데 이를 확정일자라 한다. 주택임대차계약은 동주민센터, 등기소, 공증인사무소에서 확정일자를 부여하고, 상가임대차계약은 관할 세무서장이 확정일자를 부여한다.

기출확인 ✓

임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 해당 주택의 확정일자부여일 정보의 제공을 요청할 수 있다. 제29회

□ □ □ 환매등기 공시법	매도인이 매매계약과 동시에 환매할 권리를 보류한 때에는 그 영수한 대금 및 매수인이 부담한 매매비용을 반환하고 그 목적물을 환매할 수 있다(「민법」 제590조). 환매특약등기 신청은 매매로 인한 소유권이전등기 신청과 동시에 하여야 하고, 신청정보는 소유권이전등기 신청과 별개의 신청정보로 하여야 한다.
-------------------------------------	---

□ □ □ 후발적 불능 민법 관련용어 원시적 불능	계약체결 후 이행이 불가능하게 되는 경우이다. 기출확인 ✓ 후발적 불능인 법률행위는 무효가 아니다. 제20 · 23회
---	---

□ □ □ 후보지 학개론 관련용어 이행지	택지지역 · 농지지역 · 임지지역 상호간에, 즉 용도적 지역 상호간에 다른 지역으로 그 용도가 전환 · 변경되고 있는 지역의 토지를 말한다.
--	---

A

□ □ □ AIDA원리 학개론	고객점유 마케팅전략의 한 분야로, AIDA원리는 소비자가 대상 상품을 구매할 때까지 나타나는 심리 변화의 4단계를 의미한다. 주의(Attention) ⇨ 흥미(Interest) ⇨ 욕망(Desire) ⇨ 행동(Action) 기출확인 ✓ AIDA는 주의(Attention), 관심(Interest), 욕망(Desire), 행동(Action)의 단계가 있다. 제26회
---------------------------------------	---

B

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



BTL방식

학개론

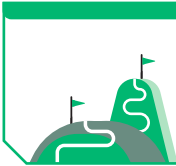
BTL(Build - Transfer - Lease)방식이란 사회기반시설의 준공과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하되, 그 시설을 국가 또는 지방자치단체 등이 협약에서 정한 기간 동안 임차하여 사용 · 수익하는 방식이다. 학교, 기숙사, 도서관, 박물관 등의 공급에 활용되고 있다.



BTO방식

학개론

BTO(Build - Transfer - Operate)방식이란 민간사업자가 투자비를 조달하여 사회기반시설을 준공함과 동시에 당해 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 일정기간 동안 사업시행자가 운영하여 시민들에게 시설이용료를 징수해서 투자자금을 회수하는 방식이다. 도로, 항만, 지하철 등의 개발 · 공급에 활용되고 있다.



Level. 3

7

□ □ □ 가등기 공시법	가등기는 현재 즉시 물권변동의 등기(본등기)를 할 수 있는 실제 법적 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. 제31 · 33회
□ □ □ 감가수정 학개론	감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우 물리적 · 기능적 · 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말한다(「감정평가에 관한 규칙」). 기출확인 ✓ 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다. 제31회

□□□ 건강친화형 주택 공법 관련용어 에너지절약형 친환경주택, 장수명 주택	건강하고 쾌적한 실내환경의 조성을 위하여 실내공기의 오염물질 등을 최소화할 수 있도록 대통령령으로 정하는 기준에 따라 건설된 주택을 말한다.
□□□ 건설자금이자 세법	사업용 고정자산의 매입·제작·건설에 소요되는 차입금의 이자 또는 이와 유사한 성질의 지출금을 말한다.
□□□ 건축관계자 공법	건축주, 설계자, 공사감리자, 공사시공자를 말한다.
□□□ 건축물의 용도 공법	건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태별로 묶어 분류한 것으로 30개로 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)시설 24. 국방·군사시설 25. 방송통신시설 26. 발전시설 27. 묘지 관련 시설 28. 관광휴게시설 29. 장례시설 30. 야영장시설

기출확인 ✓

산후조리원은 제1종 근린생활시설, 노래연습장은 제2종 근린생활시설에 해당한다. 제33·34회

☐ ☐ ☐ **건축주**
공법

건축물의 건축·대수선·용도변경, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조에 관한 공사를 발주하거나 현장 관리인을 두어 스스로 그 공사를 하는 자를 말한다.

☐ ☐ ☐ **검인제도**
중개사법

부동산에 대한 투기와 탈세를 방지하기 위하여 계약을 원인으로 소유권이전등기를 신청(판결 포함)할 때 부동산의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 계약서 또는 판결서에 '검인'을 받아 관할 등기소에 제출하게 하는 제도로서, 검인을 받은 계약서를 소위 검인계약서라 한다.

☐ ☐ ☐ **계약명의신탁**
민법

계약명의신탁이란 어떤 부동산매매에 관한 계약에서 명의수탁자가 그 일방당사자(매수자)가 되고 그 타방당사자(매도인)가 이러한 명의신탁사실을 알지 못한 경우를 말한다.

☐ ☐ ☐ **고소·고발**
중개사법

고소란 범죄의 피해자, 그의 법정대리인 등 고소권자가 범죄사실을 수사기관에 신고하여 범인의 소추를 구하는 의사표시를 말하며, 고발이란 범죄의 피해자가 아닌 제3자가 범죄사실을 수사기관에 알려 범인의 소추를 구하는 의사표시이다.



공공택지 공법

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 사업만 해당한다) 등

기출확인 ✓

「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업에 의하여 개발·조성되는 공동주택이 건설되는 용지는 공공택지에 해당한다. 제28회



공동담보목록 (편철장) 공시법

등기관이 전세권이나 저당권을 설정하는 경우에 목적부동산이 5개 이상인 때에 공동담보목록을 작성하여 첨부하는데, 이를 편철한 장부를 공동담보목록(편철장)이라 한다.

기출확인 ✓

저당의 목적이 되는 부동산이 5개 이상인 경우, 등기신청인은 공동담보목록을 작성하여 등기소에 제공하여야 한다. 제28·30·35회



공사감리자 공법

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.

□ □ □ 공사시공자 공법	「건설산업기본법」에 따른 건설공사를 하는 자를 말한다. 기출확인 공사시공자를 변경하는 경우에는 신고해야 한다. 제32회
□ □ □ 공사준공인가일 세법	사업계획을 승인한 지방자치단체가 해당 공사가 승인된 사업계획에 따라 준공이 되었는지를 검사하고 인가하여 주는 시점을 말한다.
□ □ □ 공시지가 기준법 학개론	비교방식에서 토지가액을 산정하는 방식이다. 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(「감정평가에 관한 규칙」). 기출확인 공시지가기준법을 적용할 때 비교표준지 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정 과정을 거친다. 제31회
□ □ □ 공제 중개사법	동일한 이해관계를 갖는 특정집단에서 구성원의 복지 또는 경제적 안정을 위하여 그 구성원들이 일정액을 출연하여 공동기금을 마련하고, 특정한 조건을 충족시키는 구성원에게 일정금액을 지급하는 상호부조제도를 말한다. 공인중개사법령상 보증설정의 방법으로 인정되는 공제는 공인중개사협회에서 운영하는 공제만이 인정된다. 기출확인 개업공인중개사는 업무를 개시하기 전에 손해배상책임을 보장하기 위하여 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 해야 한다. 제34회

□ □ □ **공탁**

중개사법

법령의 규정에 의하여 금전·유가증권 또는 그 밖의 물품을 공탁소 또는 일정한 자에게 보관하는 것을 의미한다. 「공인중개사법」상의 공탁은 손해배상책임을 보장하기 위하여 법원에 예치하는 것으로, 담보공탁에 해당한다.

TIP!

「공인중개사법」 제30조 【손해배상책임의 보장】 ④ 공탁한 공탁금은 개업공인중개사가 폐업 또는 사망한 날부터 3년 이내에는 이를 회수할 수 없다.

□ □ □ **과세표준수정
신고서**

세법

처음 제출한 과세표준신고서의 기재사항을 수정하는 신고서를 말한다.

□ □ □ **과징금**

중개사법

과징금은 법 위반행위를 함으로써 경제적 이익을 얻거나 얻을 것이 예정되어 있을 경우 그 이익을 환수하는 금전적 제재를 말한다. 행정법상의 의무위반 사항에 대한 금전적 제재라는 점에서는 과태료와 유사하지만, 과징금은 불법적인 경제적 이익을 환수한다는 점에서 과태료와 차이가 있다.

TIP!

「부동산 실권리자 명의등기에 관한 법률」 제5조 【과징금】 ① 명의신탁자에게는 해당 부동산 가액(價額)의 100분의 30에 해당하는 금액의 범위에서 과징금을 부과한다.

□ □ □ 관계전문 기술자 공법	건축물의 구조·설비 등 건축물과 관련된 전문기술자격을 보유하고 설계와 공사감리에 참여하여 설계자 및 공사감리자와 협력하는 자를 말한다. 기출확인 ✓ ‘관계전문기술자’와 ‘해당 건축물의 건축 등으로 피해를 입은 인근 주민’ 간의 분쟁은 건축분쟁전문위원회의 조정 및 재정의 대상이 된다. 제32회 수정
□ □ □ 교부청구 세법	채납자의 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.
□ □ □ 근저당권 민법	근저당권은 계속적인 거래로 발생하는 다수의 채권을 장래의 결산기에 일정한 한도액까지 담보하기 위해 부동산에 설정하는 저당권을 말한다. 근저당권을 설정할 때에는 채권의 최고액을 등기하여야 하며, 설정하기 위해서는 부동산소유자의 인감증명, 근저당 설정계약서, 설정금액 등이 필요하다. TIP! 「민법」 제357조 【근저당】 ① 저당권은 그 담보할 채무의 최고액만을 정하고 채무의 확정을 장래에 보류하여 이를 설정할 수 있다. 이 경우에는 그 확정될 때까지의 채무의 소멸 또는 이전은 저당권에 영향을 미치지 아니한다. ② 전항의 경우에는 채무의 이자는 최고액 중에 산입한 것으로 본다. 기출확인 ✓ 1. 근저당권의 채권최고액에는 이자가 포함된 것으로 본다. 제28회 2. 저당권설정자는 채무자가 아닌 제3자도 될 수 있다. 제29회

□□□ 기준시점 □□□ 학개론	기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말한다. 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다(「감정평가에 관한 규칙」).
L	
□□□ 낙성계약 □□□ 민법	당사자의 약정(합의)으로 성립하는 계약으로 매매·교환·임대차 등이 속한다.
□□□ 내부수익률 (Internal Rate of Return) □□□ 학개론	화폐의 시간가치를 고려한 여러 기간의 수익률로서, 현금유입의 현재가치(합)와 현금유출의 현재가치(합)를 일치시키는 할인율을 말한다. 이는 부동산투자에 있어서 운용에 의한 현금흐름의 현재가치와 매각에 의한 현금흐름의 현재가치를 합한 수익의 현재가치의 합과 현금유출(투자금액·비용)의 현재가치를 같게 만드는 할인율을 의미한다.
□□□ 내화구조 (耐火構造) □□□ 공법 □□□ 관련용어 불연재료(不燃材料)	화재에 견딜 수 있는 성능을 가진 구조로서 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합한 구조를 말한다.

□ □ □ 다중이용 건축물 공법	다음의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다. ① 다음의 어느 하나에 해당하는 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천㎡ 이상인 건축물 • 문화 및 집회시설(동물원 및 식물원은 제외) • 종교시설 • 판매시설 • 운수시설 중 여객용 시설 • 의료시설 중 종합병원 • 숙박시설 중 관광숙박시설 ② 16층 이상인 건축물 기출확인 ✓ 관광휴게시설은 다중이용 건축물에 해당하는 용도가 아니다. 제29회
□ □ □ 담보책임 민법	매수인이 매매로 취득하는 물건 또는 권리에 하자가 있을 경우 매도인이 매수자에게 부담하는 책임을 말한다.
□ □ □ 당해세 세법	당해 물건 자체에 부과된 세금을 말한다. 예) 재산세, 지역자원시설세(소방분), 자동차세, 지방교육세(재산세와 자동차세에 부가되는 경우에 한한다), 종합부동산세, 상속세, 증여세 등
□ □ □ 대지권 공시법	구분건물의 소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 구분건물의 대지에 대하여 가지고 있는 대지사용권 중에서 전유부분과 분리해서 처분할 수 없는 권리를 말한다.



대지권등기

공시법

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

공시법

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



대표자가 보증하는 인장

중개사법

「상법」상 '지배인의 인감'을 의미한다. 지배인은 「상법」상 영업주를 갈음하여 그 영업에 관한 재판상 또는 재판 외의 모든 행위를 할 수 있는 포괄적 권한을 가진 상업사용인(예를 들면 지점장 또는 분사무소 책임자가 있다)으로서, 등기소에 신고한 지배인의 인감은 일종의 법인인감이다.

TIP!

「공인중개사법 시행령」 제9조 【인장등록 등】 ③ 분사무소에서 사용할 인장의 경우에는 「상업등기규칙」에 따라 법인의 대표자가 보증하는 인장을 등록할 수 있다.

□ □ □ **동산의
선의취득**

민법

거래의 안전을 위해 동산의 점유에 공신력을 인정하는 제도를 말한다. 「민법」은 부동산의 등기에는 공신력을 인정하지 않으면서 동산의 점유에는 공신력을 인정하고 있다. 따라서 평온·공연하게 동산을 양수한 자가 선의이며 과실없이 그 동산을 점유한 경우에는 양도인이 정당한 소유자가 아닌 때에도 즉시 그 동산의 소유권을 취득한다.

TIP!

「민법」 제249조 【선의취득】 평온, 공연하게 동산을 양수한 사람이 선의, 과실이 없이 그 동산을 점유한 경우에는 양도인이 정당한 소유자가 아니어도 즉시 그 동산의 소유권을 취득한다.

□ □ □ **동일수급권**

학개론

관련용어

인근지역,
유사지역

대상부동산과 대체·경쟁관계가 성립하고 가치형성에 있어서 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다(「감정평가에 관한 규칙」). ⇨ 사례부동산의 선택범위

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

□ □ □ **등기신청자격
(등기신청의
당사자능력)**

공시법

등기신청절차에 있어서 등기권리자나 등기의무자가 될 수 있는 법률상의 자격으로서 「민법」상의 권리능력에 대응하는 개념이다. 즉, 등기부에 등기명의인으로 기재될 수 있는 자를 말한다. 현행법상 등기신청자격은 자연인, 법인, 비법인 사단 또는 재단에 인정한다.

□ □ □ **등기의 추정력**
공시법

어떤 등기가 등기부상 형식적으로 존재하고 있으면 그에 대응하는 실제적 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

□ □ □ **등록**
중개사법

일정한 사실관계나 법률관계를 행정관청 등에 비치되어 있는 장부에 기재하는 행위 또는 기재 자체를 의미한다. 중개사무소의 개설등록은 법령에 의하여 일반적으로 금지되어 있는 행위를 특정한 경우에 해제하는 허가의 성격을 지닌다.

TIP!

「공인중개사법」 제9조 【중개사무소의 개설등록】 ① 중개업을 영위하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 중개사무소(법인의 경우에는 주된 중개사무소를 말한다)를 두려는 지역을 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 중개사무소의 개설등록을 하여야 한다.

2

□ □ □ **리모델링
기본계획**
공법

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

기출확인 ✓

특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 리모델링기본계획을 수립하거나 변경한 때에는 이를 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시해야 한다. 제34회



□ □ □
명인방법
중개사법

명확하게 소유자가 누구인지를 표시하는 방법으로, 관습법 또는 판례에 의하여 수목이나 미분리 과실 등의 소유권 양도에 인정된 특수한 공시방법이다. 명인방법에 의한 공시방법은 불완전한 것으로서 저당권과 같은 담보물권의 설정 등에는 이용할 수 없다.

기출확인 ✓

명인방법을 갖춘 수목의 집단은 중개대상물이다. 제29회

□ □ □
무한책임사원
중개사법

회사의 채무를 회사채권자에 대하여 회사와 연대하여 변제할 무한책임(無限責任)을 지는 회사의 출자자를 말한다. 무한책임사원은 회사 업무집행의 권리와 의무가 있으며 공인중개사법령상 중개법인의 사원은 합명회사나 합자회사의 무한책임사원을 말한다.

기출확인 ✓

중개법인은 대표자가 공인중개사이고, 대표자를 제외한 임원 또는 사원의 3분의 1 이상이 공인중개사이어야 한다. 제34회

□ □ □
물권적 청구권
민법

물권의 내용의 실현이 어떤 사정으로 말미암아 방해당하고 있거나 방해당할 염려가 있는 경우에 물권자가 방해자에 대하여 그 방해의 제거 또는 예방에 필요한 일정한 행위를 청구할 수 있는 권리를 말한다. 상대방에게 고의(故意)·과실(過失)이 있음을 필요로 하지 않으며 물권 내용의 실현만을 그 본지로 하는 점에서 금전으로써 하는 손해배상을 내용으로 하는 불법행위에 의한 손해배상청구권(損害賠償請求權)과 다르다.

TIP!

「민법」 제213조 【소유물반환청구권】 소유자는 그 소유에 속한 물건을 점유한 자에 대하여 반환을 청구할 수 있다. 그러나 점유자가 그 물건을 점유할 권리가 있는 때에는 반환을 거부할 수 있다.

반

□ □ □ 반의사불벌죄
(反意思不罰罪)

중개사법

「형법」상 폭행죄나 협박죄, 명예훼손죄와 같이 피해자의 명시한 의사에 반하여 공소를 제기할 수 없는 범죄를 말한다. 반의사불벌죄는 피해자의 처벌을 희망하는 의사표시가 없어도 공소를 제기할 수 있다는 점에서 피해자의 고소·고발이 있어야만 공소를 제기할 수 있는 친고죄(親告罪)와 구별된다. 반의사불벌죄를 해제조건부 범죄라고도 하는데, 「공인중개사법」상 비밀누설죄가 이에 해당한다.

TIP!

「중개사법」 제49조 【벌칙】 업무상 비밀을 누설한 개업공인중개사 등에 대하여는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. 단, 피해자의 명시한 의사에 반하여 범하지 아니한다.

□ □ □ 발코니
공법

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



법정지상권

민법

법정지상권이란 당사자의 계약에 의하지 않고 법률의 규정에 의하여 당연히 성립하는 지상권이다.

법정지상권의 성립요건

- ① 저당권 설정 당시에 토지 위에 건물이 존재할 것
- ② 저당권 설정 당시에 토지와 건물이 동일인의 소유일 것
- ③ 토지 또는 건물에 저당권이 설정되었을 것
 - 토지와 건물 어느 하나에 저당권이 설정(단독저당)되어도 되고, 토지와 건물 양쪽 모두에 저당권이 설정(공동저당)되어도 무방함
- ④ 담보권실행경매로 토지소유자와 건물소유자가 달라질 것
 - 만약 담보권실행경매가 아닌 일반채권자가 통상의 강제집행을 통해 진행하는 경우에는 '법정지상권'이 아닌 '관습법상의 법정 지상권'이 성립한다.

TIP!

「민법」 제366조 【법정지상권】 저당물의 경매로 인하여 토지와 그 지상건물이 다른 소유자에 속한 경우에는 토지소유자는 건물소유자에 대하여 지상권을 설정한 것으로 본다. 그러나 지료는 당사자의 청구에 의하여 법원이 이를 정한다.



법정추인

민법

취소할 수 있는 행위에 관하여 통상 추인이라고 인정할 만한 일정한 행위가 행하여졌을 때, 취소권자의 실제 의사와는 관계없이 법률상 추인으로 간주하는 것을 뜻한다.

예) 미성년자가 부모의 동의 없이 휴대폰에 가입하여 사용하는 도중에 부모가 이 사실을 알고 대금을 일부 납부해 주거나 사용한 경우에도 취소권자(이 경우에는 부모)의 실제 의사와 관계없이 법정추인이 성립한다.

TIP!

현행 「민법」에 따르면, 취소할 수 있는 법률행위에 관하여 취소의 원인이 종료한 뒤에 아래의 6가지 사유 중 하나에 해당되면 법정 추인이 성립한다.

「민법」 제145조 【법정추인】

- ① 전부 또는 일부의 이행,
- ② 취소권자의 이행의 청구,
- ③ 경개(更改),
- ④ 담보의 제공,
- ⑤ 취소할 수 있는 행위로 취득한 권리의 전부나 일부의 양도,
- ⑥ 강제집행

기출확인 ✓

1. 취소권자의 법정대리인이 상대방에게 채무를 이행한 것은 법정 추인에 해당한다. 제23회
2. 취소권자가 상대방에게 이행을 청구한 것은 법정추인에 해당한다. 제26회

□ □ □
**부(-)의
외부효과**

학개론

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



부가통신사업자

중개사법

관련용어

거래정보사업자

기간통신사업자로부터 전기통신회선설비를 빌려서 기간통신역무 외의 전기통신역무를 제공하는 사업을 주업무로 하는 사업자를 말한다. PC통신, 전자우편, 전화정보사업 등으로 이루어져 있고, 부가통신사업을 경영하려는 자는 과학기술정보통신부장관에게 신고하여야 한다.

TIP!

「공인중개사법」 제24조 【부동산거래정보망의 지정 및 이용】 ② 거래정보사업자로 지정을 받을 수 있는 자는 「전기통신사업법」의 규정에 의한 부가통신사업자로서 국토교통부령으로 정하는 요건을 갖춘 자로 한다.



부기등기

공시법

관련용어

주등기

주등기와의 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



부당이득

민법

정당한 원인 없이 생기는 이득이다. 이 부당이득은 그로 인해 손해를 본 사람에게 이득자가 반환해야 한다.

TIP!

「민법」 제741조 【부당 이득의 내용】 법률상 원인 없이 타인의 재산 또는 노무로 인하여 이익을 얻고 이로 인하여 타인에게 손해를 가한 자는 그 이익을 반환하여야 한다.

□□□ 부당행위계산 부인 세법	과세형평을 도모하기 위하여 납세자가 조세 부담을 경감 내지 배제시키기 위하여 우회행위 등 부당한 거래형식을 취한 경우 이를 인정하지 않는 것을 말한다.
□□□ 부동산 고유번호 공시법	등기관이 등기기록을 개설할 때에는 1필의 토지 또는 1개의 건물 마다 부동산고유번호를 부여하고 이를 등기기록에 기록하여야 한다. 구분건물의 경우에는 전유부분마다 부여한다. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」의 토지 고유번호와는 다른 사항이다.
□□□ 부동산거래질서 교란행위 중개사법	부동산 시세를 어지럽히는 행위 등을 방지하고, 부동산거래질서의 확립을 위해 일정한 「공인중개사법」 위반행위를 부동산거래질서교란행위로 규정하였다. 국토교통부장관은 부동산거래질서교란행위 신고센터를 설치·운영(한국부동산원이 위탁받아 운영하고 있음)할 수 있는 바, 누구든지 신고센터에 신고할 수 있다. 공인중개사법령상 부동산거래질서교란행위 ① 등록증·자격증대여·알선행위 등 ② 자격·명칭 사칭, 게시·명칭사용의무 위반행위 ③ 무등록중개업, 부정한 방법으로 등록하는 행위 ④ 중개보조원 수 초과, 고지의무 위반행위 ⑤ 이중등록, 이중소속, 이중사무소, 임시 중개시설물 설치행위 ⑥ 금지행위(개업공인중개사에 대한 금지행위 포함) ⑦ 중개법인 검업위반행위 ⑧ 확인·설명 의무 위반, 주택임대차 중개사의 설명의무 위반행위 ⑨ 거래계약서 거짓 기재, 2중계약서 작성행위 ⑩ 비밀누설행위 ⑪ 부동산거래신고의무, 부동산거래 해제 등의 신고의무위반행위 ⑫ 부동산거래신고의 금지행위(거짓신고요구·조장·방조, 신고의무자가 아닌 자가 거짓신고, 가장계약신고, 가장해제신고)
□□□ 부동산등기용 등록번호 공시법	신청정보에 등기관리자의 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.

□ □ □ 부속건축물 공법	같은 대지에서 주된 건축물과 분리된 부속용도의 건축물로서 주된 건축물을 이용 또는 관리하는 데에 필요한 건축물을 말한다.
□ □ □ 부진정연대채무 중개사법	수인이 동일한 목적을 지닌 채무를 부담하고 각 채무자가 '각각 전부'의 급부의무를 지며, 1인 채무자의 완전한 이행에 의하여 다른 채무가 소멸하는 관계이다. 피해자를 두텁게 보호하기 위하여 법이 특별히 채무자의 의사와 관계없이 연대책임을 인정한 채무이다.
□ □ □ 분묘기지권 민법	타인의 토지에 분묘를 설치한 자가 그 분묘를 소유하기 위하여 분묘의 기지부분의 타인소유의 토지를 사용할 것을 내용으로 하는 관습에 의하여 인정된 지상권 유사의 물건이다. 기출확인 분묘기지권을 시효취득하는 경우 지료지급을 청구한 때로부터 지료를 지급하여야 한다. 제32회
□ □ □ 불법원인급여 민법	불법원인급여(不法原因給與)는 불법의 원인으로 재산을 급여하거나 노무를 제공하는 것을 말한다. 도박이나 인신매매와 같은 계약처럼 계약의 내용이 반사회적일 경우 반사회적 행위로 급여를 제공한 자는 상대방에게 무효를 주장하여 그 이익을 부당이득으로 반환청구하지 못한다. TIP! 「민법」 제746조 【불법원인급여】 불법의 원인으로 인하여 재산을 급여하거나 노무를 제공한 때에는 그 이익의 반환을 청구하지 못한다. 그러나 그 불법원인이 수익자에게만 있는 때에는 그러하지 아니하다. 기출확인 첩계약의 대가로 부동산을 증여한 자는 그 이익을 상대방에게 반환청구할 수 없다. 제8회

□ □ □ 불법행위 민법	고의 또는 과실로 인하여 타인에게 손해를 끼치는 행위를 뜻한다. TIP! 「민법」 제750조 【불법행위】 고의 또는 과실로 인한 위법행위로 타인에게 손해를 가한 자는 그 손해를 배상할 책임이 있다.
□ □ □ 불연재료 (不燃材料) 공법 관련용어 내화구조(耐火構造)	불에 타지 않는 성질을 가진 재료로서 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합한 재료를 말한다.
人	
□ □ □ 새 매각 중개사법 관련용어 재매각	매각을 실시하였으나 매수신고인이 없어서 다시 기일을 정하여 실시하는 경매 또는 경매를 실시하였으나 최고가매수신고인에 대하여 매각이 허가되지 아니하여 다시 하는 경매를 말한다. 유찰로 인한 새 매각의 경우에만 저감률을 적용한다.
□ □ □ 선량한 관리자의 주의의무 중개사법	개개인의 차이를 고려하지 않고 추상적 평균인이 구체적인 상황에서 통상 가져야 할 주의의 정도를 말하는 것으로서 선관주의의무(善管注意義務)라고도 하며, 그 사람의 직업이나 그가 속하는 사회적 지위 등에 따라서 주의의 정도가 다르게 나타난다.
□ □ □ 설계도서 공법	건축물의 건축 등에 관한 공사용 도면, 구조 계산서, 시방서(示方書), 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공사에 필요한 서류를 말한다.
□ □ □ 설계자 공법	자기의 책임(보조자의 도움을 받는 경우를 포함한다)으로 설계도서를 작성하고 그 설계도서에서 의도하는 바를 해설하며, 지도하고 자문에 응하는 자를 말한다.

□ □ □ 셀링포인트 (Selling Point) 중개사법	중개대상물이 중개의뢰인에게 만족을 주는 특징을 말하며 판매 소구점이라고도 한다. 셀링포인트의 추출작업을 특징분석이라 하며, 개업공인중개사는 중개활동을 함에 있어서 셀링포인트를 적절히 제시할 필요가 있다.
□ □ □ 순현재가치 (순현재가) 학개론	현금유입의 현재가치(합)에서 현금유출의 현재가치(합)를 공제(차감)한 값으로 정의된다. 순현재가치 = 현금유입의 현재가치(합) - 현금유출의 현재가치(합) = 보유기간 동안 예상되는 매년의 세후현금수지의 현재가치합 + 처분시 예상되는 세후지분복귀액의 현재가치 - 초기 지분투자액(현금유출의 현재가치) 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 현재에서 현금유출의 현재를 뺀 값이다. 제30회
□ □ □ 시장실패 학개론	시장의 자율조절 기능 상실, 어떠한 요인에 의하여 부동산시장 기구가 자원의 적정(최적)배분을 자율적으로 조정하지 못하는 상태를 말한다. ⇨ 수요량과 공급량이 일치하지 않아 사회적 후생이 감소한다.

□ □ □
신탁
공시법

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. 제31·33회
2. 수익자 또는 위탁자는 수탁자를 대위하여 신탁등기를 신청할 수 있다. 제31·33회
3. 수탁자의 신탁등기신청은 해당 부동산에 관한 권리의 설정등기, 보존등기, 이전등기 또는 변경등기의 신청과 동시에 해야 한다. 제26·27회

□ □ □
신탁원부
공시법

등기관이 신탁등기를 할 때에는 위탁자, 수탁자 및 수익자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 그 명칭 및 사무소 소재지를 말한다), 신탁의 목적, 신탁재산의 관리에 관한 사항, 신탁종료의 사유 등을 기록한 서류를 신탁원부라 한다(「부동산등기법」 제81조). 이 신탁원부는 부동산별로 작성한다.

TIP!

「부동산등기규칙」 제139조의4 【신탁재산에 속하는 부동산의 거래에 관한 주의사항의 등기】 ① 신탁재산이 소유권인 경우 등기관은 신탁재산에 속하는 부동산의 거래에 관한 주의사항을 신탁등기에 부기등기로 기록하여야 한다.

② 제항에 따른 부기등기에는 “이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음”이라고 기록하여야 한다.

□ □ □ 실내건축
□ □ □ 공법

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

□ □ □ 쌍무계약
□ □ □ 민법
□ □ □ 관련용어
□ □ □ 유상계약

당사자 양쪽이 서로 대가적 의미를 가지는 채무를 부담하는 계약을 뜻한다. 즉 쌍방의 채무가 서로 의존관계에 있어서 맞물림 상태인 것을 말한다.

기출확인 ✓

쌍무계약은 모두 유상계약이다. 제27회



□ □ □ 아포스티유
□ □ □ (Apostille) 확인
□ □ □ 중개사법

‘외국공문서에 대한 인증의 요구를 폐지하는 협약’이 체결된 국가간에 아포스티유 인증기관에서 확인을 받은 문서에 대하여 다른 나라에서도 그 공신력을 인정하는 제도이다.

TIP!

「공인중개사법 시행규칙」 제4조 【중개사무소 개설등록의 신청】 외국인인 중개사무소의 개설등록을 신청하는 경우 결격사유에 해당하지 아니함을 증명하는 서류로, 「외국공문서에 대한 인증의 요구를 폐지하는 협약」을 체결한 국가의 경우에는 해당 국가의 아포스티유(Apostille) 확인서 발급 권한이 있는 기관이 발급한 서류를 제출할 수 있다.

□ □ □ **압류**

중개사법

넓은 의미에서는 특정 물건 또는 권리에 대하여 개인의 사실상·법률상 처분을 금지하는 국가기관에 의한 강제적 행위를 뜻하나, 좁은 의미에서는 금전채권에 대한 강제집행의 제1단계로서 집행기관이 채무자의 재산을 확보하고 채무자의 처분권을 제한하는 강제적 행위를 뜻한다. 「민사집행법」상 압류의 방법은 동산에 대하여는 집행관이 물건을 점유하거나 봉인 등의 방법으로 하며, 부동산에 대하여는 집행법원의 경매개시결정서를 채무자에게 송달함으로써 행한다.

기출확인 ✓

경매신청이 취하되면 압류의 효력은 소멸된다. 제28회

□ □ □ **에너지절약형
친환경주택**

공법

관련용어

건강친화형 주택,
장수명 주택

저에너지 건물 조성기술 등 대통령령으로 정하는 기술을 이용하여 에너지 사용량을 절감하거나 이산화탄소 배출량을 저감할 수 있도록 건설된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.

□ □ □ **오표시무해의
원칙**

민법

라틴어로 ‘잘못된 표시는 해가 되지 않는다(Falsa demonstratio non nocet)’라는 의미이다. 작성자가 표시를 잘못하였음에도 상대방이 올바르게 받아들인 경우 그 효과는 인정되고 작성자에게 해가 되지 않는다는 뜻이다.

기출확인 ✓

1. 오표시무해의 원칙은 표의자의 진의에 중점을 두는 해석 방법이다. 제22회
2. 쌍방 당사자의 진의가 공통인 경우, 계약은 진의대로 성립한다.

제23회

□ □ □ 외부효과 학개론 관련용어 부(-)의 외부효과, 정(+)의 외부효과	시장실패의 한 원인이다. 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.
□ □ □ 요물계약 민법	현실적인 급부의 완료가 된 때에 성립하는 계약이다. 계약금계약, 현상광고가 이에 속한다.
□ □ □ 원리금균등상환방식 학개론	대출 총기간에 걸쳐서 만기까지의 총이자금액을 미리 산출하여, 원금총액에 이자총액을 더하여 대출기간으로 나눔으로써 매기 원리금이 일정하게 지불되는 대출방식을 말한다. 기출확인 ✓ 1. 원리금균등상환방식의 경우 상환 초기보다 후기로 갈수록 매기 상환액 중 원금상환액이 커진다. 제26·28회 2. 원리금균등상환방식은 매기 이자상환액이 감소하는 만큼 원금상환액이 증가한다. 제27회
□ □ □ 유동적 무효 민법	유동적 무효(불확정 무효)란 현재는 무효이나 추후 허가(또는 승인)에 의해 소급하여 유효한 것으로 될 수 있는 것을 의미한다. 이와 대비되는 것으로 일단 유효하지만 후에 무효로 될 수 있는 것을 '유동적 유효'라고 한다. 기출확인 ✓ 토지거래 허가구역 내의 토지매매는 불확정 무효이다. 제24회

□□□ 유상계약 민법 관련용어 쌍무계약	계약당사자 쌍방이 서로 대가적인 의미를 가지는 출연(대금이나 차임)을 하는 계약을 말한다. 기출확인 ✓ 유상계약이 모두 쌍무계약은 아니다. 제26회
□□□ 의무부담행위 (채권행위) 민법 관련용어 처분행위	행위자 사이에 채권·채무의 관계를 발생시키는 것을 내용으로 하는 법률행위이다. 예컨대 '매매(賣買)'라는 계약은 매도인(賣渡人)이 목적물의 소유권을 이전할 채무, 매수인(買受人)이 그것을 청구할 수 있는 채권을 발생시킨다. 자기소유물이 아니어도 매매계약은 유효하다.
□□□ 이행판결 공시법	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
□□□ 인가주의 중개사법	법률이 정한 요건을 갖추고 행정관청의 인가를 얻으면 법인이 성립되는 주의로, 행정관청은 법률이 정하는 요건을 갖추고 있으면 반드시 인가를 해주어야 하는 점이 특징이다. TIP! 「공인중개사법」 제41조 【협회의 설립】 ③ 협회는 회원 300인 이상이 발기인이 되어 정관을 작성하여 창립총회의 의결을 거친 후 국토교통부장관의 인가를 받아 그 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다.

□ □ □ 인도명령 중개사법	「민사집행법」상 명도소송에 대한 특례로서, 매각물건에 대하여 그 점유자가 인도하지 아니할 경우에 그 매각물건을 매수인에게 인도하도록 하는 법원의 명령이다. 매수인은 대금을 낸 뒤 6개월 이내에 집행법원에 신청하여야 하며, 법원은 그 매각물건의 점유자가 점유할 정당한 권원이 있는 때에는 인도명령을 발할 수 없다.
□ □ □ 임대료규제 정책 학개론	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.
□ □ □ 입찰지대 (Bid-rent) 학개론	단위면적의 토지에 대하여 토지이용자(빌려쓰는 자)가 지불하고자 하는 최대금액으로, 초과이윤이 '0'이 되는 수준의 지대를 말한다. 기출확인 ✓ 알론소(W. Alonso)는 단일도심도시의 토지이용형태를 설명함에 있어 입찰지대의 개념을 적용하였다. 제3회
ㅈ	
□ □ □ 장수명 주택 공법 관련용어 에너지절약형 친환경주택, 건강친화형 주택	구조적으로 오랫동안 유지·관리될 수 있는 내구성을 갖추고, 입주자의 필요에 따라 내부구조를 쉽게 변경할 수 있는 가변성과 수리 용이성 등이 우수한 주택을 말한다.

□□□ 재매각 중개사법 관련용어 새매각	매각 후 매수인이 매각대금을 납부하지 않고 차순위매수신고인이 없는 때나 차순위매수신고인이 있는 경우에도 그가 대금납부를 하지 아니한 경우에 법원이 직권으로 실시하는 경매이다. 이 경우 저감을 적용은 없다. 기출확인 ✓ 재매각절차에서 전(前)의 매수인은 매수신청을 할 수 없으며, 매수신청의 보증을 돌려줄 것을 요구하지 못한다. 제3회
□□□ 저당물의 제3취득자 민법	저당권 등 담보물권이 설정되어 있는 물건의 소유권 또는 용익물권을 취득한 제3자를 말한다. 담보가 설정된 저당부동산의 소유권, 지상권 또는 전세권을 취득한 경우 그 제3취득자는 저당권자에게 당해 부동산의 담보채권을 변제하고 저당권을 소멸할 수 있다. 제3취득자가 변제할 때에는 채권의 변제기에 구해받지 않는다. TIP! 「민법」 제364조 【제3취득자의 변제】 저당부동산에 대하여 소유권, 지상권 또는 전세권을 취득한 제3자는 저당권자에게 그 부동산으로 담보된 채권을 변제하고 저당권의 소멸을 청구할 수 있다.
□□□ 전보배상 민법	본래의 채무가 이행되었더라면 채권자가 얻게 되었을 이익을 대신하여 받는 배상을 뜻한다. 채무자의 과실로 채무이행이 불가능하게 되거나, 이행을 지체하여 본래의 급부를 받는다고 하여도 이미 채권자에게 이익이 없을 때, 채권자가 수령을 거절하고 본래의 채무이행에 갈음하여 손해배상을 청구할 수 있는 권리이다.

□ □ □ 전자송달 □ □ □ 세법	국세정보통신망이나 지방세정보통신망 또는 「정보통신망 이용 촉진 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 □ □ □ 세법	과세표준신고서 등 세법에 따른 신고 관련 서류를 국세정보통신망이나 지방세정보통신망을 이용하여 신고하는 것을 말한다.
□ □ □ 점유적 효력 □ □ □ 공시법	부동산의 점유취득시효의 경우에 점유기간이 20년인데 반하여 등기부취득시효의 점유기간을 10년으로 함으로써 등기가 마치 20년간의 점유에 갈음하는 효과를 갖게 되는데, 이를 등기의 점유적 효력이라 한다.
□ □ □ 점유취득시효 □ □ □ 민법	부동산을 점유한 사실이 일정기간 계속되면 소유자 의사와 상관 없이 점유자는 소유권을 취득할 수 있도록 하는 제도를 말한다. 점유취득시효가 완성되면 점유자는 등기청구권을 갖게 되고 땅 주인이 될 수 있다. TIP! 「민법」 제245조 【점유로 인한 부동산소유권의 취득기간】 ① 20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 부동산을 점유하는 자는 등기함으로써 그 소유권을 취득한다. 기출확인 ✓ 점유취득시효를 완성한 자는 등기하여야 소유권을 취득한다. 제22회



정보통신서비스

제공자

중개사법

「전기통신사업법」에 따라 등록 또는 신고(신고 면제된 경우도 포함한다)를 하고 전기통신역무를 제공하는 전기통신사업자와 영리를 목적으로 전기통신사업자의 전기통신역무를 이용하여 정보를 제공하거나 정보의 제공을 매개하는 자를 말한다.

예 인터넷상의 중개대상물 광고대행업체

TIP!

「공인중개사법」 제18조의3【인터넷 표시·광고 모니터링】③ 국토교통부장관은 모니터링 결과에 따라 정보통신서비스 제공자에게 이 법 위반이 의심되는 표시·광고에 대한 확인 또는 추가정보의 게재 등 필요한 조치를 요구할 수 있다.



정지조건

민법

법률행위 효력의 발생을 장래의 불확실한 사실에 유보해 두는 조건으로, 조건이 성취될 때까지 법률행위의 효력의 발생을 정지시킨다.

TIP!

「민법」 제147조【조건성취의 효과】① 정지조건 있는 법률행위는 그 조건이 성취한 때부터 효력이 생긴다.

기출확인 ✓

정지조건이 성취되면 법률행위는 유효로 된다. 제28회



제척·기피·

회피

중개사법

제척·기피·회피는 공평·공정한 재판·심사 등을 위하여 당해 재판·심사 등에서 배제한다는 의미이다.

- ① 제척은 그 사유를 명시적으로 규정해 두고 그에 해당된 때에는 당연히 심사 등의 직무집행에서 배제시키는 제도이다.
- ② 기피는 공정한 심사 등을 기대할 수 없게 된 당사자가 신청에 의하여 위원 등을 직무집행에서 배제하는 제도이다.
- ③ 회피는 제척사유 등에 해당되는 자가 스스로 직무집행에서 벗어나는 것을 말한다.

기출확인 ✓

공인중개사정책 심의위원회의 위원이 속한 법인이 해당 안건의 당사자의 대리인이었던 경우 그 위원은 위원회의 심의·의결에서 제척된다. 제34회

□ □ □ 주위토지통행권
□ □ □ 민법

남의 땅으로 인해서 공로에 접근할 수 없을 때 공로에 인접한 주위에 있는 토지라도 통행할 수 있게끔 하는 게 주위토지통행권이라는 개념이다. 어찌 보면 개인의 사유재산을 침해하는 부분도 존재하기에 막연히 무상으로 제공하는 것이 아닌 그에 따른 보상이 필요함을 원칙으로 하고 있다.

TIP!

「민법」 제219조 【주위토지통행권】 ① 어느 토지와 공로 사이에 그 토지의 용도에 필요한 통로가 없는 경우에 그 토지소유자는 주위의 토지를 통행 또는 통로로 하지 아니하면 공로에 출입할 수 없거나 과도한 비용을 요하는 때에는 그 주위의 토지를 통행할 수 있고 필요한 경우에는 통로를 개설할 수 있다. 그러나 이로 인한 손해가 가장 적은 장소와 방법을 선택하여야 한다.
② 전항의 통행권자는 통행지 소유자의 손해를 배상하여야 한다.

기출확인 ✓

통로의 개설비용은 통행권자가 부담한다. 제28회

□ □ □ 준지대
□ □ □ 학개론

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

□□□ 지분형 주택 공법	사업시행자와 분양대상자가 주택을 공동소유하는 방식으로 분양하는 주택을 말한다. 즉, 고정생산요소(인공적 자본재)로부터 발생하는 일시적인 소득을 말한다. 기출확인 지분형 주택의 규모는 주거전용면적 60㎡ 이하인 주택으로 한정한다. 제32회
□□□ 지상권 (地上權) 민법	다른 사람의 토지에서 건물, 공작물(工作物)이나 수목(樹木)을 소유하기 위하여 타인의 토지를 사용할 수 있는 물권을 뜻한다.
□□□ 집행유예 중개사법 관련용어 결격사유	3년 이하의 징역이나 금고 또는 500만원 이하의 벌금의 형을 선고할 경우에 그 정상에 참작할 만한 사유가 있는 때에는 1년 이상 5년 이하의 기간 동안 형의 집행을 유예하고 그 집행유예선고의 실효 또는 취소됨이 없이 유예기간을 경과한 때에는 형 선고의 효력을 상실시키는 제도를 말한다. 기출확인 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자는 중개사무소의 등록을 할 수 없다. 제32회
□□□ 징역·금고 중개사법 관련용어 결격사유	형법상 형(刑)의 일종으로 수형자를 교도소 내에 구치하여 정역에 복무하게 하는 것은 징역이고, 교도소 내에 구치하되 노역을 하지 않는 것은 금고이다. 유기는 1개월 이상 30년 이하가 원칙이지만, 형을 가중하는 때에는 50년까지 할 수도 있다. 기출확인 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료되거나 집행이 면제된 날부터 3년이 경과되지 아니한 자는 중개업에 종사할 수 없다. 제33회

□ □ 채권담보권

□ □ 공시법

법인 등이 담보약정에 따라 금전의 지급을 목적으로 하는 지명 채권을 담보로 제공하는 경우에는 담보등기를 할 수 있다(「동산·채권 등의 담보에 관한 법률」 제34조). 약정에 따른 채권담보권의 특실변경은 담보등기부에 등기한 때에 지명채권의 채무자 외의 제3자에게 대항할 수 있다.

□ □ 처분제한등기

□ □ 공시법

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).

□ □ 처분행위

□ □ 민법

관련용어

의무부담행위

재산적 가치를 이전할 채무를 발생시킬 뿐인 채무부담행위에 대립되는 것으로서 직접 재산적 가치를 이전하는 효과를 발생시키는 행위이다. 더 이상 이행할 채무가 남지 않으며 처분권한을 가져야 유효하게 처분행위를 할 수 있다. 저당권설정, 전세권설정은 처분행위 중 물건행위이며, 채권양도, 채무면제는 채권을 처분한 것으로 처분행위 중 준물권행위이다.

□ □ □ **촉탁**

공시법

관련용어

관공서의 촉탁등기

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

□ □ □ **취득시효**

민법

진정한 권리자가 아니라 하더라도 점유상태가 일정기간 지속되면 점유자에게 권리를 취득하도록 하는 제도이다.

기출확인 ✓

부동산에 대한 가압류는 취득시효의 중단사유가 아니다. 제31회

ㄱ

□ □ □ **클로징 (Closing)**

중개사법

부동산 거래계약서에 서명·날인시키는 행위나 부동산 소유권을 현실적으로 이전시키는 행위를 의미한다.

□ □ □ 특수관계인

세법

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

□ □ □ 특수구조

건축물

공법

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 무량판구조
- ④ 특수한 설계·시공·공법 등이 필요한 건축물로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 구조로 된 건축물

기출확인 ✓

기둥과 기둥 사이의 거리가 15m인 건축물은 특수구조건축물에 해당하지 아니한다. 제32회

II

□ □ □ 표현대리 (表見代理)

민법

- ① 무권대리인과 본인과의 사이에 대리관계의 존재를 추단케 하는 일정한 사정이 있는 경우에 「민법」이 본인에게 책임을 지워 상대방을 보호하고자 하는 제도이다.
- ② 무권대리(無權代理), 즉 대리권이 없는 자가 대리인이라 칭하고 행하는 행위 가운데 그 대리인이라 칭하는 자(무권대리인)와 본인과의 사이에 특수한 관계가 있기 때문에 본인에 관하여 대리권이 진실로 존재한 것과 같은 효과를 생기게 하는 제도이다.

TIP!

「민법」 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.

III

□ □ □ 합의해제 (해제계약)

민법

쌍방이 합의에 의하여 기존의 계약을 소멸시키기로 하는 새로운 계약을 말한다. 합의해제는 기존 계약을 소급하여 소멸시키는 것을 말하고 합의해지는 기존 계약을 장래를 향하여 소멸시키는 것을 말한다. 여기에는 법정해제에 관한 「민법」 규정이 적용되지 않는다.

기출확인 ✓

합의해제에는 법정해제에 관한 「민법」 규정이 적용되지 않는다.

제28회

□ □ □ 항고 중개사법	판결 이외의 재판인 '결정 · 명령'에 대한 불복을 말한다. 즉시항고는 특히 이를 허용하는 규정이 있는 경우에만 할 수 있는 항고를 말하고, 보통항고는 즉시항고 이외에 법원이 행한 결정에 대하여 인정되는 항고이다. 기출확인 매각허가결정에 대하여 항고를 하고자 하는 사람은 보증으로 매각대금의 10분의 1에 해당하는 금전 또는 법원이 인정한 유가증권을 공탁해야 한다. 제28회
□ □ □ 해제 민법	유효한 계약을 해제권자의 일방적 의사표시에 의하여 소급적으로 소멸시키는 것을 말한다. 예를 들어, 아파트 매매계약을 매수인의 잔금불이행을 원인으로 매도인이 매매계약을 해제 후 소급하여 파기하는 경우가 있다.
□ □ □ 해제조건 민법	어떤 조건이 이루어짐에 따라 법률행위의 효력을 소멸시키는 조건이다. 법률상으로 조건이란 장래에 어떤 일이 성취되는가에 따라 법률행위의 효력이 발생하거나 소멸하게 되는 부관이며, 해제조건은 조건이 성취되면 법률행위의 효력이 소멸되는 조건이다. TIP! 「민법」 제147조【조건성취의 효과】② 해제조건 있는 법률행위는 그 조건이 성취된 때부터 효력을 잃는다.
□ □ □ 해지 민법	유효한 계약을 일방적 표시로서 장래를 향하여 소멸시키는 것을 말한다. 예를 들어, 임차인이 차임지급을 지체하자 임대인이 임대차 계약을 장래를 향하여 파기하는 경우가 있다.

□ □ □ 행정질서벌 중개사법	행정법상 의무위반이 행정형벌에까지는 이르지 않았지만 행정상 질서에 장애를 줄 위험성이 있을 정도의 의무위반을 했을 경우 과하는 것으로, 과태료가 이에 속한다. 공인중개사법령상으로는 500만원 이하의 과태료와 100만원 이하의 과태료가 있다.
□ □ □ 행정처분 중개사법	행정관청에서 행정상 의무위반에 대한 제재의 수단으로서 행하는 처분을 말한다. 행정처분은 그 행위의 정도에 따라 기속행위(절대적 행위, 필수적 행위)와 재량행위(상대적 행위, 임의적 행위)로 나누어지게 된다. 공인중개사법령상으로는 등록취소, 업무정지, 자격취소, 자격정지, 지정취소가 있다.
□ □ □ 행정형벌 중개사법	행정상의 의무를 위반함으로써 행정목적에 직접적으로 침해하는 경우에 과하는 형벌(징역 또는 벌금)을 의미한다. 「공인중개사법」상 행정형벌로는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금과 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금이 있다.
□ □ □ 형성판결 공시법	판결로써 직접으로 권리 또는 법률관계의 형성(발생, 변경 혹은 소멸)이 이루어지는 판결을 말한다. 형성판결은 판결로써 권리 변동이 확정되지만 처분을 위하여는 등기하여야 한다(공유물분할판결, 사해행위취소판결 등).
□ □ □ 확인판결 공시법	기존의 법률상태, 즉 이미 어떠한 원인에 의하여 발생한 법률의 효력을 확인하거나 사실관계의 존부를 선언하는 판결을 말한다(친자확인판결, 소유권확인판결 등). 확인판결은 물건변동이 이미 발생한 것을 전제로 하기 때문에 새로운 물건변동은 일어나지 않는다.

□ □ □ **환원이율**
□ □ □ 학개론

자본환원율, 종합자본환원율, 종합환원율, 환원율

부동산가격에 대한 순영업소득의 비율로서 장래 기대되는 순영업소득을 환원하여 부동산가격(수익가액)을 구하기 위한 할인율을 말한다.

□ □ □ **효율적
프론티어**
□ □ □ 학개론

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

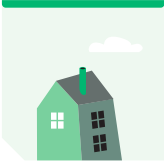
S

□ □ □ **STP전략**
□ □ □ 학개론

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

기출확인 ✓

STP전략은 시장세분화(Segmentation), 표적시장 선정(Targeting), 포지셔닝(Positioning)으로 구성된다. 제26회



Level. 1

필수용어 한 번 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 「공인중개사법」에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자이다.

03

은/는 권리를 이전하고자 하는 중개의뢰인과 권리를 취득하려는 중개의뢰인 사이에 체결되는 중개대상물에 관한 매매 · 교환 · 임대차 등의 계약을 말한다.

04

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

05

은/는 재산세, 소방분 지역자원시설세, 종합부동산세 등의 경우 납세의무가 성립되는 시간적 기준을 말한다.

06

은/는 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).

07	은/는 등기부에 새로운 권리자가 기록되는 경우에 그 권리자를 확인하기 위하여 등기관이 작성한 정보를 말한다.
08	은/는 중개사무소의 개설등록을 관장하는 관청으로, 중개사무소를 두려는 지역을 관할하는 시장·군수·구청장을 말한다.
09	은/는 기존의 등기사항의 전부가 원시적 또는 후발적 이유로 인하여 실체관계와 부합하지 않게 된 경우에 기존 등기사항의 전부를 법률적으로 소멸시키기 위하여 하는 등기를 말한다.
10	은/는 과세표준이 일정금액 이하인 경우에는 과세하지 않는데 그 기준이 되는 과세표준금액을 말한다.
11	은/는 일정한 과세대상물건에 대해 과세요건에는 해당되지만 정책적인 목적으로 과세에서 제외하는 것을 말한다. 처음부터 과세에서 제외되어 납세의무 자체가 성립되지 아니한다는 점에서 감면과는 다르다.
12	은/는 징수할 세액보다 징수경비가 더 많이 소요되는 경우 조세행정의 편의를 위하여 이를 징수하지 아니하는 것을 말한다.
13	은/는 부동산거래신고를 받는 부동산 소재지 관할 시장·군수·구청장을 말한다.
14	은/는 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.
15	은/는 용도적 지역[택지지역(주거지역, 상업지역, 공업지역)·농지지역(전지지역, 답지지역, 과수원지역)·임지지역(용재림지역, 신탄림지역)] 내에서 그 용도가 이행·변경 중에 있는 토지를 말한다.

16	은/는 중개의뢰인이 중개를 의뢰함에 있어서 특정한 개업공인 중개사를 정하여 그 개업공인중개사에 한하여 해당 중개대상물을 중개하도록 하는 계약을 말한다.
17	은/는 「공인중개사법」 제3조의 규정에 의한 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차와 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.
18	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.
19	은/는 과세대상 물건에 대한 소유권을 주장하는 것이다. 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수(改修), 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성 등과 그 밖에 이와 유사한 것에서 모두 주장할 수 있으며 그 종류로는 원시·승계·유상·무상 등이 있다.

정답

01 가산세 02 개업공인중개사 03 거래계약 04 거래사례비교법 05 과세기준일
 06 구거 07 등기필정보 08 등록관청 09 말소등기 10 면세점 11 비과세
 12 소액징수면제 13 신고관청 14 유지 15 이행지 16 전속중개계약 17 중개
 18 지적소관청 19 취득



Level. 2

필수용어 한 번 더 확인

01	은/는 개발로 인하여 기반시설이 부족할 것으로 예상되나 기반시설을 설치하기 곤란한 지역을 대상으로 건폐율이나 용적률을 강화하여 적용하기 위하여 지정하는 구역을 말한다.
02	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.
03	은/는 세법에 따라 직접적으로 세액산출의 기초가 되는 과세 대상의 수량·면적 또는 가액(價額) 등을 말한다.
04	은/는 주거의 용도로만 쓰이는 면적이 1호(戶) 또는 1세대당 85㎡ 이하인 주택(「수도권정비계획법」에 따른 수도권을 제외한 도시 지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호(戶) 또는 1세대당 주거전용면적이 100㎡ 이하인 주택을 말한다)을 말한다.
05	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 정해지는 것, 특정 요건의 충족으로 인하여 납부 의무가 없어지는 것을 말한다.
06	은/는 ① 도시·군계획시설사업, ② 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 및 ③ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업을 말한다.

07	은/는 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 건설하는 주택으로서 ① 아파트형 주택, ② 단지형 연립주택, ③ 단지형 다세대주택을 말한다.
08	은/는 실체법상의 사권인 등기청구권(등기신청에 협력할 것을 요구할 수 있는 권리)을 가지는 자를 말하고, 절차법상(「부동산등기법」)으로는 신청된 등기가 실행됨으로써 권리를 취득하거나 기타 이익을 받는다는 것이 등기부상 형식적으로 기재되는 자를 말한다.
09	은/는 집행법원이 매각부동산(경매대상 부동산)에 대하여 실제 매각(경매)을 실행하는 날을 의미한다.
10	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.
11	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.

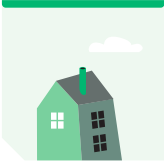
12	은/는 협동조합 중 지역주민들의 권익·복리 증진과 관련된 사업을 수행하거나 취약계층에게 사회서비스 또는 일자리를 제공하는 등 영리를 목적으로 하지 아니하는 협동조합을 말한다.
13	은/는 현금유출의 현재가치(합)에 대한 현금유입의 현재가치(합)을 말한다.
14	은/는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
15	은/는 투자에 대한 위험으로 인하여 투자자가 대상부동산에 자본을 투자하기 위해서 충족되어야 할 최소한의 필수수익률을 말한다. 해당 부동산에 투자하였을 경우에 포기하여야 하는 대체투자안의 수익률이라는 점에서 자본의 기회비용의 의미를 갖는다.
16	은/는 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.
17	은/는 타인의 물건에 관하여 생긴 채권이 변제기가 도래하고 그 물건을 점유한 때 성립하는 물권을 뜻한다.
18	은/는 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속해서 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료 포함)를 산정하는 감정평가방법을 말한다.

19	은/는 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반 시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 정비사업을 말한다.
20	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.
21	은/는 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.
22	은/는 최고가매수신고인 이외에 매수신고한 자 중 그 신고액이 최고가매수신고액에서 그 보증금액을 뺀 금액을 넘는 자로서 최고가매수신고인이 대금을 납부하지 않았을 경우에 자신에게 매각허가를 해 줄 것을 조건으로 신고한 자를 말한다.
23	은/는 부동산시장의 구조적·시스템적인 위험으로 모든 투자 대안에 공통적으로 영향을 미치는 위험을 말한다.

24	은/는 차입자의 연소득에 비해 매기 원리금상환액의 비율이 얼마나 되는지를 체크하여 대출의 부실화를 사전에 방지하고자 하는 규제수단으로 소득 대비 부채비율, 차주상환능력이라고도 한다.
25	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.
26	은/는 계약의 해제권을 유보하는 의미를 가지는 계약금이다. 계약금을 교부한 자는 그것을 포기함으로써, 그리고 계약금을 받은 자는 그 배액을 상환함으로써 언제든지 계약을 해제할 수 있다.

정답

01 개발밀도관리구역 02 공동구 03 과세표준 04 국민주택규모
 05 납세의무의 성립·확정·소멸 06 도시·군계획사업 07 도시형 생활주택
 08 등기권리자 09 매각기일 10 부가세 11 분할납부 12 사회적 협동조합
 13 수익성지수 14 수익환원법 15 요구수익률 16 용도지구 17 유치권 18 적산법
 19 주거환경개선사업 20 주요구조부 21 지구단위계획 22 차순위매수신고인
 23 체계적 위험 24 총부채상환비율 25 토지등소유자 26 해약금



Level. 3

필수용어 한 번 더 확인

01

은/는 현재 즉시 물건변동의 등기(본등기)를 할 수 있는 실제 법적 요건을 갖추지 못한 경우에 장차 행하여질 본등기의 순위를 보전하기 위하여, 즉 장래에 성취될 청구권(채권적 청구권)을 보전하기 위해서 행해지는 예비등기이다.

02

은/는 계속적인 거래로 발생하는 다수의 채권을 장래의 결산기에 일정한 한도액까지 담보하기 위해 부동산에 설정하는 저당권을 말한다. 이것을 설정할 때에는 채권의 최고액을 등기하여야 하며, 설정하기 위해서는 부동산소유자의 인감증명, 근저당 설정계약서, 설정금액 등이 필요하다.

03

은/는 화폐의 시간가치를 고려한 여러 기간의 수익률로서, 현금유입의 현재가치(합)와 현금유출의 현재가치(합)를 일치시키는 할인율을 말한다. 이는 부동산투자에 있어서 운용에 의한 현금흐름의 현재가치와 매각에 의한 현금흐름의 현재가치를 합한 수익의 현재가치의 합과 현금유출(투자금액 · 비용)의 현재가치를 같게 만드는 할인율을 의미한다.

04

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.

05	■은/는 물권의 내용의 실현이 어떤 사정으로 말미암아 방해당하고 있거나 방해당할 염려가 있는 경우에 물권자가 방해자에 대하여 그 방해의 제거 또는 예방에 필요한 일정한 행위를 청구할 수 있는 권리를 말한다.
06	■은/는 당사자의 계약에 의하지 않고 법률의 규정에 의하여 당연히 성립하는 지상권이다.
07	■은/는 취소할 수 있는 행위에 관하여 통상 주인이라고 인정할 만한 일정한 행위가 행하여졌을 때, 취소권자의 실제 의사와는 관계없이 법률상 주인으로 간주하는 것을 뜻한다.
08	■은/는 주등기와의 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.
09	■은/는 타인의 토지에 분묘를 설치한 자가 그 분묘를 소유하기 위하여 분묘의 기지부분의 타인소유의 토지를 사용할 것을 내용으로 하는 관습에 의하여 인정된 지상권 유사의 물권이다.
10	■은/는 고의 또는 과실로 인하여 타인에게 손해를 끼치는 행위를 뜻한다.
11	■은/는 위탁자와 수탁자간의 특별한 계약에 기하여 위탁자가 특정의 재산권을 수탁자에게 이전하거나 기타 처분을 하고 수탁자로부터 수익자의 이익을 위하여 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산권을 관리·처분하게 하는 법률관계를 말한다.

12	은/는 3년 이하의 징역이나 금고 또는 500만원 이하의 벌금의 형을 선고할 경우 그 정상에 참작할 만한 사유가 있는 때에는 1년 이상 5년 이하의 기간 동안 집행을 유예하고 그 선고의 실효 또는 취소됨이 없이 유예기간을 경과한 때에 형 선고의 효력을 상실시키는 제도를 말한다.
13	은/는 무권대리인과 본인과의 사이에 대리관계의 존재를 추단케 하는 일정한 사정이 있는 경우 「민법」이 본인에게 책임을 지워 상대방을 보호하고자 하는 제도이다.
14	은/는 부동산가격에 대한 순영업소득의 비율로서 장래 기대되는 순영업소득을 환원하여 부동산가격(수익가액)을 구하기 위한 할인율을 말한다.

정답

01 가등기 02 근저당권 03 내부수익률 04 대지권등기 05 물권적 청구권
 06 법정지상권 07 법정추인 08 부기등기 09 분묘기지권 10 불법행위 11 신탁
 12 집행유예 13 표현대리 14 환원아울



찾아보기

가등기	131
가등기담보	54
가산세	8
가압류	54
가장행위(통정허위표시)	54
가처분	55
간선시설(幹線施設)	55
간접점유	55
간주(看做)	8
감가수정	131
감정평가	8
감정평가업	8
갑구	8
강제경매	55
개발권양도제(TDR)	56
개발밀도관리구역	56
개별공시지가	57
개별분석	57
개별성	9
개업공인중개사	9
객관적 가치	57
거래계약	9
거래사례비교법	10
거래정보사업자	10
거실	10

건강친화형 주택	132
건물의 내용연수	10
건부지	10
건설자금이자	132
건축	58
건축관계자	132
건축물	11
건축물의 용도	132
건축설비	58
건축주	133
건폐율과 용적률	59
검사측량	59
검인계약서	59
검인제도	133
결격사유	11
결번대장	12
결합건축	59
겸업	12
경계	13
경계점	13
경계점좌표등록부	13
경정등기	13
경제성분석	60
계약갱신요구권	60
계약금 등의 반환채무이행보장제도	61
계약명의신탁	133

계약체결상의 과실책임	61	과실(果實)	66
고소·고발	133	과실(過失)	66
고용인	13	과징금	136
고층건축물 등	62	관계전문기술자	137
공공시설	62	관리행위	15
공공택지	134	광업재단	66
공과금	14	광역도시계획	15
공구	14	광역시설	66
공급·공급량	62	교부청구	137
공동구	63	교환계약	67
공동담보목록(편철장)	134	구거	15
공동이용시설	63	구분평가	15
공동저당	63	구조상 공용부분	67
공사감리자	134	국가계획	67
공사시공자	135	국민주택	68
공사준공인가일	135	국민주택규모	68
공소제기	64	국세	16
공시지가기준법	135	권리질권등기	16
공신력(公信用)	64	규모의 경제(economy of scale)	68
공유	64	규약상 공용부분	68
공인중개사	14	근저당권	137
공장재단	64	기간입찰	69
공정증서	65	기대수익률	16
공제	135	기반시설	69
공탁	136	기반시설부담구역	70
과세권자	14	기반시설설치비용	70
과세기준일	14	기소유예	70
과세요건	15	기일입찰	70
과세표준	65	기준시점	138
과세표준수정신고서	136		
과세표준신고서	65		

L

나지	16
낙성계약	138
납세고지서(국세: 납부고지서)	16
납세의무의 성립 · 확정 · 소멸	71
납세의무자	17
납세자	71
내부수익률(Internal Rate of Return)	138
내심적 효과의사	71
내화구조(耐火構造)	138
노후 · 불량 건축물	71
농업경영	72
농업법인	72
농업인	73
농지	73
농지의 전용	74

C

다른 법률의 규정에 따라	
중개업을 할 수 있는 법인	17
다중이용건축물	139
담보권 실행경매(임의경매)	74
담보인정비율(Loan to value)	74
담보책임	139
당해세	139
대수선	18
대지	75
대지권	139
대지권등기	140
대지사용권	140

대체재	75
대표자가 보증하는 인장	140
대항력	75
도곽선	18
도달주의	18
도로	76
도시 · 군계획	76
도시 · 군계획사업	77
도시 · 군계획시설	77
도시 · 군계획시설사업	77
도시개발구역	19
도시개발사업	19
도시스프롤(sprawl) 현상	78
도시형 생활주택	78
독과점	19
동기의 착오	78
동산의 선의취득	141
동시이행항변권	79
동일수급권	141
등기 · 등록 · 등재	19
등기권리자	79
등기기록	19
등기부	20
등기부부분자료(登記簿副本資料)	20
등기소	20
등기신청의 각하	80
등기신청의 보정	20
등기신청의 취하	21
등기신청적격(등기신청의 당사자능력)	141
등기원인정보	80
등기의 추정력	142

등기의무자	80
등기촉탁	81
등기필정보(登記畢情報)	21
등록	142
등록관청	21
등록에 대한 등록면허세	21
등록전환	21

ㄹ

리모델링	81
리모델링 기본계획	142

ㄴ

말소등기	22
말소회복등기	22
매각결정기일	82
매각기일	82
매수신청대리인	22
매수신청보증금	82
면세점(免稅點)	23
면적·높이 및 층수	83
멸실등기	23
명도소송(明渡訴訟)	83
명의신탁	84
명인방법	143
모니터링(Monitoring)	23
무상행위	23
무한책임사원	143
무효	84
목시적 갱신	84

물권	85
물권적 청구권	143
물납	24
「민법」상 조합	85
민영주택	85

ㄷ

반의사불벌죄(反意思不罰罪)	144
발코니	144
법률행위	86
법인 아닌 사단(비법인사단)	86
법정신고기한	24
법정지상권	145
법정추인	145
변경등기	24
보류지	86
보완제	24
보유과세(保有課稅)	24
보존행위	25
보증인	86
보통징수	25
복권	86
복대리	25
복리시설	87
복합부동산	25
본권(本權)	87
본압류	87
부(-)의 외부효과	146
부가세	87
부가통신사업자	147

부과	26
부기등기	147
부당이득	147
부당행위계산 부인(不當行爲計算 否認)	148
부대시설	87
부동산 고유번호	148
부동산거래 전자계약시스템	88
부동산거래신고	26
부동산거래정보망	26
부동산거래질서교란행위	148
부동산등기용 등록번호	148
부동산시장분석	88
부동산종합공부	88
부동산투자회사	88
부동성	26
부분평가	89
부속건축물	149
부제소합의	89
부증성	27
부지	27
부진정연대채무	149
부합	89
복서기방법	27
분류과세	89
분리과세	90
분묘기지권	149
분사무소	27
분할납부	90
불법원인급여	149
불법행위	150
불연재료(不燃材料)	150

불완전이행	90
비가역성	28
비경합성	90
비과세	28
비례세율	91
비배제성	91
비영리사업자	28
비진의표시	91
비체계적 위험	91



사업주체	28
사적 비용	91
사정보정	29
사치성 재산	92
사회적 비용	92
사회적 협동조합	92
상린관계	92
「상법」상 회사	29
상속	93
상항여과	93
새 매각	150
선량한 관리자의 주의의무	150
선매(先買)	93
설계도서	150
설계자	150
성장관리계획	93
세대구분형 공동주택	94
세무공무원	29
세후지분복귀액	29
셀링포인트(Selling Point)	151

소급효	30
소득세	30
소속공인중개사	30
소액징수면제	31
소유권보존등기	31
수요·수요량	94
수익분석법	31
수익성지수	94
수익환원법	94
수확체감의 법칙(현상)	95
순현재가치(순현재가)	151
승계취득(承繼取得)	32
시장가치	95
시장성분석	95
시장실패	151
시점수정	95
시험시행기관	32
신고관청	32
신고납부	32
신탁	152
신탁원부	152
실내건축	152
쌍무계약	153



아포스티유(Apostille) 확인	153
압류	154
압류명령(押留命令)	96
양도담보	96
양도소득세	33
양벌규정	96

양입지	96
에너지절약형 친환경주택	154
연부	96
연속지적도	33
영속성	33
예비적 타당성분석	33
오표시무해의 원칙	154
옥외광고물	34
외부효과	155
요구수익률	96
요물계약	155
용도구역	97
용도지구	97
용도지역	98
용도지역지구제	98
우선권	98
우선변제권	98
원가법	99
원금균등상환방식	99
원리금균등상환방식	155
원시적 불능	99
원시취득(原始取得)	34
원천징수	99
위법성	34
위험부담	100
유동적 무효	155
유량(flow)	100
유사지역	100
유상계약	156
유상행위	34
유익비	101

유증	101
유지	34
유치권	102
유통과세(流通課稅)	35
을구	35
응시결격자	35
의무부담행위(채권행위)	156
의제취득(擬制取得)	35
이의신청	102
이행강제금	102
이행지	35
이행판결	156
인가주의	156
인근지역	103
인낙조서	103
인도명령	157
인접성	36
일괄경매권	103
일괄평가	36
일람도	104
일물일가의 법칙	36
일반중개계약	36
임대료규제정책	157
임대료보조정책	104
임대사례비교법	36
임대주택	36
임차권 양도	104
임차권등기명령제도	105
입목	105
입지계수	105
입찰지대(Bid-rent)	157

ㅈ

자격자대리인	105
자주점유	105
장수명 주택	157
재매각	158
재산세	37
저당물의 제3취득자	158
저량(stock)	106
적산법	106
전대차	106
전보배상	158
전부명령(轉付命令)	106
전부채권(轉付債權)	106
전속중개계약	37
전유부분	107
전자송달	159
전자신고	159
전자신청	107
질세	37
점유권(占有權)	107
점유물반환청구권	38
점유적 효력	159
점유취득시효	159
정(+의 외부효과	107
정관 등	107
정보통신서비스제공자	160
정부의 실패	38
정비구역	108
정비기반시설	108
정비사업	108

정지조건	160
제2차 납세의무자	109
제3자를 위한 계약	110
제3자에게 무효(취소)를 대항하지 못한다.	110
제7638호 부칙 제6조 제2항의 개업공인중개사	38
제척 · 기피 · 회피	160
조세(租稅)	38
조세의 전가와 귀착	110
조세회피	111
종합부동산세	38
주거분리	111
주관적 가치	111
주등기(독립등기)	39
주말 · 체험영농	39
주요구조부	111
주위토지통행권	161
주택	111
주택단지	112
주택여과과정	113
주택임대차계약의 신고	39
주택조합	40
준법률행위	113
준(의제)부동산	40
준주택	113
준지대	161
중개	41
중개계약	41
중개대상물	41
중개대상물 확인 · 설명	41

중개보조원	41
중개업	42
지가	42
지구단위계획	114
지대(토지 임대료)	42
지목	42
지방세	43
지방세관계법	114
지방자치단체의 징수금	114
지번	43
지번부여지역	44
지분형 주택	162
지상경계점등록부	114
지상권(地上權)	162
지역분석	114
지적공부	44
지적기준점	45
지적소관청	45
지적위원회	115
지적측량	45
지적측량성(도)	115
지적측량수행자	46
지적측량적부심사	116
지하층	116
집약적 이용	46
집행유예	162
징수	46
징역 · 금고	162

ㄸ

차순위매수신고인	117
채권	117
채권담보권	163
채권자대위권	117
채권자대위등기	118
채권자취소권	118
채무불이행	119
처분제한등기	163
처분행위	163
청문	47
청약	119
청약의 유인	119
체계적 위험	119
채납처분비	119
채증상환방식	47
초과누진세율	47
촉탁	164
총부채상환비율(Debt To Income)	120
최고	120
최고액	120
최우선변제권	121
최유효이용	121
추정(推定)	48
축척변경	48
취득	48
취득세	49
취득시효	164
취소	121

ㅋ

클로징(Closing)	164
--------------	-----

ㅌ

타주점유	121
탈세	49
택지	49
토지거래허가	50
토지공개념	50
토지등소유자	122
토지수용(공용징수)	122
토지은행(비축)제도	122
토지의 고유번호	50
토지의 표시	51
토지이동(土地異動)	51
토지임대부 분양주택	123
특별건축구역	123
특별징수	123
특별징수의무자	123
특수관계인	165
특수구조 건축물	165

ㅍ

파산	124
포괄승계	124
표제부	51
표준세율	51
표준지공시지가	124
표현대리(表見代理)	166
프로젝트 파이낸싱(Project Financing)	124

피성년후견인	125
피한정후견인	125
필요비	125
필지	52

ㅎ

하향여과	125
할당 효율적 시장	126
합병	52
합유	126
합의해제(해제계약)	166
향고	167
해약금	126
해제	167
해제조건	167
해지	167
행정질서벌	168
행정처분	168
행정형벌	168
현명주의(顯名主義)	52
협동조합	53
형성판결	168
형식적 확정력(후등기 저지력)	127
호가경매	127
혼동	128
화해조서	128
확인판결	168
확정일자	128
환매등기	129
환원이율	169

획지	53
효용	53
효율적 프론티어	169
후발적 불능	129
후보지	129

A

AIDA원리	129
--------------	-----

B

BOT방식	129
BTL방식	130
BTO방식	130

S

STP전략	169
-------------	-----