



EBS  공인중개사 랜드하나

올인원

랜드하나 올인원마리보기

전원합격 올인원 교재 샘플 PDF



1

출제예상과 학습포인트

□ 기출횟수

제22회, 제23회, 제25회, 제27회, 제29회, 제30회, 제33회

□ 34회 출제 예상

2년에 한번 정도 출제가 된다. 34회 출제 가능성은 50% 정도 된다.

□ 34회 중요도

★★

□ 학습방법

복합개념의 부동산에서 법률적, 경제적, 기술적 측면의 부동산, 토지 정착물 중 독립정착물, 부동산정착물과 동산의 구분에 대해 학습한다.

□ 핵심쟁점

- ① 복합개념의 부동산: 법률적개념, 경제적개념, 기술적개념
- ② 복합개념의 부동산 VS 복합부동산
- ③ 토지정착물 중 독립정착물
- ④ 부동산정착물 중 동산

2

핵심 내용

1. 복합개념의 부동산(부동산학의 관점): 법률적, 경제적, 기술적 측면의 부동산

- ① 법률적 개념: 무형(無形)적 측면
 - ㉠ 협의의 부동산(「민법」): 토지와 그 정착물
 - ㉡ 광의의 부동산: 협의의 부동산 + 준(의제)부동산
- ② 경제적 개념: 무형(無形)적 측면
 - ㉠ 자산
 - ㉡ 자본
 - ㉢ 생산요소(생산재)

- ㉔ 소비재
- ㉕ 상품
- ③ 기술적(물리적) 개념: 유형(有形)적 측면
 - ㉖ 자연
 - ㉗ 공간
 - ㉘ 위치
 - ㉙ 환경

무형(無形)적 측면		유형(有形)적 측면
법률적 개념	경제적 개념	기술적(물리적) 개념
① 협의의 부동산(「민법」) ② 광의의 부동산 ㉖ 협의의 부동산 ㉗ 준부동산(의제부동산)	① 자산 ② 자본 ③ 생산요소(생산재) ④ 소비재 ⑤ 상품	① 자연 ② 공간 ③ 위치 ④ 환경

참고학습

준부동산

- 등기·등록의 공시방법을 갖추므로써 부동산에 준하여 취급되는 특정의 동산 등
- 자동차, 건설기계, 항공기, 20t 이상 선박(기계), 공장재단·광업재단(재단), 어업권, 입목(기타)
- 입목 및 공장재단·광업재단은 부동산중개대상물이 될 수 있다.

Tip 토지는 생산재이지만 소비재가 될 수도 있다.

2. **복합부동산**: 법률적으로 독립된 토지와 건물을 일체의 결합된 상태로 취급하여, 부동산활동의 대상으로 삼는 경우를 말한다. 감정평가시 토지는 공시지가기준법, 건물은 원가법을 적용하며, 토지와 건물을 일괄평가하는 경우 거래사례비교법을 적용한다.

3. 토지정착물

토지에 고정되어 있어 용이하게 이동할 수 없는 물건으로서 건물, 미분리과실, 수목, 농작물, 돌담, 담장 등을 말한다.

- 종속정착물: 토지의 일부로 취급되는 것으로 담장, 축대, 미분리과실 등의 공작물
- 독립정착물: 토지로부터 독립된 부동산으로 취급
 - ㉖ 건물
 - ㉗ 명인방법 갖춘 미분리과실
 - ㉘ 명인방법 갖춘 수목, 등기된 입목
 - ㉙ 타인토지에 경작·재배한 농작물

4. 부동산정착물

정착물	동산
① 부동산의 일부로 취급 ② 매매시 매수인에게 소유권 이전 ○	① 부동산으로부터 독립적으로 취급 ② 매매시 매수인에게 소유권 이전 ×
③ 임대인 정착물 ④ 경작목적 아닌 수목, 자연식생, 다년생식물 ⑤ 정착물인지 여부가 불분명할 때	③ 임차인 정착물 ④ 경작수확물 ⑤ 가식 중인 수목

참고학습

정착물 구분기준

부착방법, 물건성격, 설치의도, 당사자 관계(계약·합의)

Tip 임차인 정착물, 경작수확물, 가식이나 이식 중의 수목 등은 부동산정착물에 포함되지 않으며, 부동산 매매시 소유권이 매수인에게 이전되지도 않는다.

3

대표 기출문제

제30회 출제

01 부동산의 개념에 관한 것으로 옳은 것으로만 짝지어진 것은?

ㄱ. 자본 ㄴ. 소비재 ㄷ. 공간 ㄹ. 생산요소
 ㅁ. 자연 ㅂ. 자산 ㅅ. 위치

<u>경제적 개념</u>	<u>물리적(기술적) 개념</u>
① ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㅁ	ㄹ, ㅁ, ㅂ
② ㄱ, ㄴ, ㄹ, ㅁ	ㄷ, ㅁ, ㅂ
③ ㄱ, ㄹ, ㅁ, ㅂ	ㄴ, ㄷ, ㅁ
④ ㄴ, ㄹ, ㅁ, ㅂ	ㄱ, ㄷ, ㅂ
⑤ ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ	ㄱ, ㄴ, ㅁ

해설

② ㄱ, ㄴ, ㄹ. 바은 경제적 개념에 ㄷ, ㅁ. ㅅ은 물리적(기술적)개념에 속한다.

답 ②

제33회 출제

02 토지의 정착물에 해당하지 않는 것은?

- [illegible]

해설

③ 가식중인 수목, 임차인 정착물, 경작수확물은 토지의 정착물로 간주되지 않고 동산으로 취급된다.

답 ③

4

출제 예상문제

01 부동산의 개념에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 법률적 개념에서 협의의 부동산은 민법 제99조 제1항에서의 '토지 및 그 정착물'을 말한다.
- ② 부동산의 경우에는 등기로써 공시의 효과를 가지지만 동산은 점유로써 공시의 효과를 가진다.
- ③ 좁은 의미의 부동산과 의제부동산(준부동산)을 합쳐 복합부동산이라 하며, 자본, 자산 등과 함께 기술적 측면에서의 부동산으로 구분된다.
- ④ 준부동산은 물건변동을 등기나 등록수단으로 공시하는 동산을 포함한다.
- ⑤ 입목에 관한 법령에 의해 소유권보존등기된 입목, 공장 및 광업재단 저장법령에 의하여 저장권의 목적물이 되고 있는 공장재단은 부동산에 준하여 취급된다.

해설 ③ 준부동산 → 광의의 부동산, 광의의 부동산은 법률적 측면에서의 부동산이며, 자본, 자산은 경제적 측면의 부동산으로 구분된다.

정답 ③

02 부동산과 준부동산에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 신축 중인 건물은 사용승인이 완료되기 전에는 토지와 별개의 부동산으로 취급되지 않는다.
- ② 개개의 수목은 명인방법을 갖추더라도 토지와 별개의 부동산으로 취급되지 않는다.
- ③ 토지에 정착된 담장은 토지와 별개의 부동산으로 취급된다.
- ④ 자동차에 관한 압류등록은 자동차 등록원부에 한다.
- ⑤ 「입목에 관한 법률」에 의해 소유권보존등기를 한 입목은 토지와 분리하여 양도할 수 없다.

해설 ① 신축 중인 건물이어도 기둥, 지붕 및 외벽이 완성되는 순간 등기 없이도 토지와 분리된 독립된 부동산으로 취급된다는 것이 판례의 입장.
② 수목은 원칙적으로 토지의 일부이나 입목에 관한 법률에 따라 등기된 수목의 경우 토지와 분리된 독립된 부동산이다.
③ 토지에 정착된 담장은 토지의 일부로 이해하는 것이 판례의 입장이다.
⑤ 토지와 분리하여 양도할 수 없다 → 토지와 분리하여 양도할 수 있다, 소유권보존등기를 한 입목은 준부동산으로 토지와 독립한 정착물로 취급되므로 토지와 분리하여 양도할 수 있다.

정답 ④

테마 02

부동산의 분류 : 토지용어

1

출제예상과 학습포인트

□ 기출횟수

제22회, 제24회, 제25회, 제26회, 제27회, 제28회, 제29회, 제30회, 제31회, 제32회, 제33회

□ 34회 출제 예상

거의 해마다 출제가 되는 부분이다. 34회 출제 가능성은 90% 이상이다.

□ 34회 중요도

★★★

□ 학습방법

토지의 용어를 상대되는 개념과 비교하여 학습한다.

□ 핵심쟁점

- ① 택지·부지, 후보지·이행지, 필지·획지, 나지·건부지의 비교
- ② 공지·공한지, 휴한지·유헌지, 법지·빈지, 포락지·선하지·소지·일단지·표준지·표본지의 비교

1

법령
상
의
내
용
과
비
교

2

핵심 내용

1 지목에 따른 분류

공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 28개의 지목

전, 답, 과수원(과), 목장용지(목), 임야(임), 광천지(광), 염전(염), 대(垓), 공장용지(장), 학교용지(학), 주차장(차), 주유소용지(주), 창고용지(창), 도로(도), 철도용지(철), 제방(제), 하천(천), 구거(구), 유지(유), 양어장(양), 수도용지(수), 공원(공), 체육용지(체), 유원지(원), 종교용지(종), 사적지(사), 묘지(묘), 잡종지(잡)

구거	용수 또는 배수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지와 자연의 유수가 있거나 있을 것으로 예상되는 소규모 수로부지
유지	물이 고이거나 상시적으로 물을 저장하고 있는 댐·저수지·소류지·호수·연못 등의 토지와 연·왕골 등이 자생하는 배수가 잘 되지 아니하는 토지

2 토지의 분류

① 택지(宅地)·부지(敷地)

택지	감정평가상 용어, 건축 가능한 토지, 주거용·상업용·공업용지
부지	건축 용지 + 건축 불가능 토지(하천, 철도, 도로), 바닥토지, 포괄적 용어

참고학습

한계지

특정의 지점을 기준으로 한 택지이용의 최원방권의 토지로 택지와 농지의 경계를 말하며, 농지와는 단절지가 현상이 나타난다.

② 후보지(候補地)·이행지(履行地)

후보지	택지지역, 농지지역, 임지지역 상호간 전환이 되고 있는 토지
이행지	택지지역, 농지지역, 임지지역 내에서 전환이 되고 있는 토지

참고학습

감정평가상의 토지용도별 분류

대분류	소분류		
택지지역	① 주택지역	② 상업지역	③ 공업지역
농지지역	① 전지지역	② 답지지역	③ 과수원지지역
임지지역	① 용재림지역(목재용)	② 신탄림지역(연료용)	

③ 대지(袋地)·맹지(盲地)

대지	도로에 좁은 접속면을 갖는 자루형 모양의 토지, 건축 가능
맹지	도로에 접속면이 없는 토지, 건축허가 ×

④ 필지(筆地)·획지(劃地)

필지	하나의 지번이 붙는 토지의 등기·등록단위, 소유권 구분, 법률적 개념
획지	가격수준이 비슷한 일단의 토지, 부동산활동, 경제적 개념

⑤ 공지(空地)·공한지(空閑地)

공지	건폐율·용적률 등의 공적 제한으로 비워둔 토지
공한지	도시토지에서 지가상승을 기대하고 방치한 토지

⑥ 나지(裸地)·건부지(建附地)

나지	건축물 ×, 공적 제한 ○, 사적 제한 ×
건부지	건축물이 이미 들어선 부지

참고학습

건부감가와 건부증가

- 원칙: 건부감가(나지의 가치 > 건부지의 가치)
- 예외: 건부증가(나지의 가치 < 건부지의 가치) ⇒ 규제 강화

⑦ 법지(法地)·빈지(濱地)

법지	법적 소유권 ○, 이용가치 ×, 경사진 토지
빈지(바닷가)	법적 소유권 ×, 이용가치 ○, 바다와 육지 사이의 해변 토지, 해안선으로부터 지적공부에 등록된 지역까지의 사이의 토지

참고학습

간석지

만조수위선과 간조수위선 사이를 말한다.

⑧ 휴한지(休閒地)·유희지(遊休地)

휴한지	일정기간 정상적으로 쉬게 하는 토지(지력회복)
유희지	바람직하지 못하게 놀리는 토지

⑨ 포락지(浦落地)·선하지(線下地)·소지[素地, 원지(原地)]·일단지(一團地)

포락지	지적공부에 등록된 토지가 물에 침식되어 수면 밑으로 잠긴 토지, 전·답이 하천으로 변한 토지
선하지	고압전선 아래의 토지
소지(원지)	택지 등으로 개발되기 이전의 자연적 상태 그대로의 미성숙인 토지
일단지	용도상 불가분의 관계에 있는 2필지 이상의 일단의 토지

⑩ 표준지(標準地)·표본지(標本地)

표준지	지가의 공시를 위해 가치형성요인이 유사한 토지 중 선정한 토지
표본지	지가의 변동을 측정하기 위하여 선정한 대표적인 필지

3

대표 기출문제

제31회 출제

01 토지관련 용어의 설명으로 틀린 것은?

- ① 택지지역 내에서 주거지역이 상업지역으로 용도변경이 진행되고 있는 토지를 이행지라 한다.
- ② 필지는 하나의 지번에 부여된 토지의 등록단위이다.
- ③ 획지는 인위적·자연적·행정적 조건에 따라 다른 토지와 구별되는 가격수준이 비슷한 일단의 토지를 말한다.
- ④ 나지는 건부지 중 건폐율·용적률의 제한으로 건물을 짓지 않고 남겨둔 토지를 말한다.
- ⑤ 맹지는 도로에 직접 연결되지 않은 토지이다.

해설

- ④ 나지 ⇨ 공지, 공지는 건부지 중 건폐율·용적률의 제한으로 건물을 짓지 않고 남겨둔 토지를 말하고 나지는 토지 위에 정착물이 없고 사법상의 제한이 없는 토지를 말한다.

답 ④

제33회 출제

02 토지는 사용하는 상황이나 관계에 따라 다양하게 불리는데, 토지 관련 용어의 설명으로 틀린 것은?

- ① 도시개발사업에 소요된 비용과 공공용지를 제외한 후 도시개발사업 전 토지의 위치·지목·면적 등을 고려하여 토지소유자에게 재분배하는 토지를 환지(換地)라 한다.
- ② 토지와 도로 등 경계 사이의 경사진 부분의 토지를 법지(法地)라 한다.
- ③ 고압송전선로 아래의 토지를 선하지(線下地)라 한다.
- ④ 소유권이 인정되지 않는 바다와 육지 사이의 해변 토지를 포락지(浦落地)라 한다.
- ⑤ 도시개발사업에 필요한 경비에 충당하기 위해 환지로 정하지 아니한 토지를 체비지(替費地)라 한다.

해설

- ④ 포락지 ⇨ 빈지, 소유권이 인정되지 않는 바다와 육지 사이의 해변 토지를 빈지라 한다. 포락지(浦落地)는 지적공부에 등록된 토지가 물에 침식되어 수면 밑으로 잠긴 토지를 말한다.

답 ④

4

출제 예상문제

01 토지의 분류 및 용어에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 건부지가격은 건부감가에 의해 나지가격보다 높게 평가된다.
- ② 인근지역의 주위환경 등의 사정으로 보아 현재의 용도에서 장래 택지 등 다른 용도로의 전환이 객관적으로 예상되는 토지는 후보지이다.
- ③ 전(田)이 주거지로 전환되는 과정의 토지를 이행지라 한다.
- ④ 표본지는 지가의 공시를 위해 가치형성요인이 같거나 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 선정한 토지이다.
- ⑤ 공한지는 특정의 지점을 기준으로 한 택지이용의 최원방권의 토지이다.

해설 ① 높게 ⇨ 낮게 ③ 이행지 ⇨ 후보지 ④ 표본지 ⇨ 표준지 ⑤ 공한지 ⇨ 한계지

정답 ②

02 부동산을 다양한 기준에 따라 분류하여 설명한 것으로 옳은 것은?

- ① 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 용수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지의 지목을 유지(溜池)라고 한다.
- ② 포락지는 지적공부에 등록되지 않은 토지가 물에 침식되어 수면 밑으로 잠긴 토지를 말한다.
- ③ 부지는 일정한 용도로 제공되고 있는 토지를 말하며 도로, 하천, 철도 등의 바닥토지에 사용되는 포괄적 용어이다.
- ④ 주택법령상 도시형 생활주택은 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말한다.
- ⑤ 건부지는 관련법령이 정하는 바에 따라 재난시 피난 등 안전이나 일조 등 양호한 생활환경 확보를 위해, 건축하면서 남겨놓은 일정면적 부분의 토지를 말한다.

해설 ① 유지 → 구거 ② 등록되지 않은 → 등록된 ④ 도시형생활주택 → 준주택 ⑤ 건부지 → 공지

정답 ③

테마 03

부동산의 분류: 주택용어, 부동산업

1

출제예상과 학습포인트

□ 기출횟수

제24회, 제25회, 제28회, 제31회, 제32회, 제33회

□ 34회 출제 예상

2년에 1회 정도 출제가 된다. 34회 출제 가능성은 50% 정도 된다.

□ 34회 중요도

★★

□ 학습방법

건축법령상 주택의 용어와 주택법령상 주택의 용어, 우리나라 표준산업분류에 따른 부동산업의 분류를 학습한다.

□ 핵심쟁점

- ① 건축법: 단독주택(단독·다중·다가구·공관), 공동주택(아파트·연립·다세대·기숙사)
- ② 주택법: 준주택, 도시형생활주택, 세대구분형 공동주택
- ③ 부동산업: 부동산임대 및 공급업, 부동산 관련서비스업

2

핵심 내용

1 주택의 분류(「건축법 시행령」)

① 단독주택 - 단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관

단독주택	-
다중주택	㉠ 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 것 ㉡ 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것(각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 아니한 것을 말함) ㉢ 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660㎡ 이하이고 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외)가 3개 층 이하일 것
다가구주택	㉠ 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외)가 3개 층 이하일 것 ㉡ 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설 주차장 면적은 제외)의 합계가 660㎡ 이하일 것 ㉢ 19세대 이하가 거주할 수 있을 것 ㉣ 공동주택에 해당하지 아니하는 것
공관	-

② 공동주택 - 아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사

아파트	주택으로 쓰이는 층수가 5개 층 이상인 주택
연립주택	주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택
다세대주택	주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡ 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택
기숙사	학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용 세대수가 전체의 50% 이상인 것

Tip	1. 아파트	5개 층 이상
	2. 연립주택	4개 층 이하, 660㎡ 초과
	3. 다세대주택	4개 층 이하, 660㎡ 이하
	4. 다가구주택	3개 층 이하, 660㎡ 이하, 19세대 이하
	5. 다중주택	3개 층 이하, 660㎡ 이하, 학생·직장인 장기간 거주, 독립주거형태X

1

별첨
제출
서류
목록
파

2 주택의 분류(「주택법」)

① 도시형 생활주택	서민과 1~2인 가구의 주거안정, 300세대 미만의 국민주택규모로 대통령령으로 정하는 주택, 분양가규제(상한제) 적용 ×(예) 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택, 소형 주택)
② 준주택	주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로서 이용 가능한 시설(예) 기숙사, 오피스텔, 다중생활시설, 노인복지주택)
③ 세대구분형 공동주택	공동주택의 주택 내부공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활이 가능한 구조로 하되, 그 구분된 공간의 일부를 구분소유 할 수 없는 주택으로서 대통령령으로 정하는 건설기준, 설치기준, 면적기준 등에 적합한 주택

3 우리나라 표준산업분류에 따른 부동산업의 분류

대(중)분류	소분류	세분류	세세분류
부동산업 (68)	부동산임대 및 공급업 (681)	부동산임대업 (6811)	① 주거용 건물임대업 ② 비주거용 건물임대업 ③ 기타 부동산임대업
		부동산개발 및 공급업 (6812)	① 주거용 건물개발 및 공급업 ② 비주거용 건물개발 및 공급업 ③ 기타 부동산개발 및 공급업
	부동산 관련 서비스업 (682)	부동산관리업(6821)	① 주거용 부동산관리업 ② 비주거용 부동산관리업
		부동산중개, 자문 및 감정평가업(6822)	① 부동산 중개 및 대리업 ② 부동산 투자자문업 ③ 부동산 감정평가업

- Tip** 1. 부동산관리업은 주거용·비주거용 관리업으로만 구분(기타 부동산관리업 ×, 사업시설관리업 ×)
2. 부동산투자업 ×, 부동산건설업 ×, 부동산금융업 ×

3

대표 기출문제

제32회 출제

01 다중주택의 요건이 아닌 것은? (단, 건축법령상 단서 조항은 고려하지 않음)

- ① 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설 주차장 면적은 제외한다)의 합계가 660제곱미터 이하이고 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것
- ② 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것(각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 않은 것을 말한다)
- ③ 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상인 것
- ④ 적절한 주거환경을 조성하기 위하여 건축조례로 정하는 실별 최소 면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준에 적합할 것
- ⑤ 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 것

해설

③ 기숙사에 대한 설명이다.

답 ③

제33회 출제

02 건축물 A의 현황이 다음과 같을 경우, 건축법령상 용도별 건축물의 종류는?

- 층수가 4층인 1개 동의 건축물로서 지하층과 필로티 구조는 없음
- 전체 층을 주택으로 쓰며, 주택으로 쓰는 바닥면적의 합계가 600㎡임
- 세대수 합계는 8세대로서 모든 세대에 취사시설이 설치됨

- ① 기숙사 ② 다중주택 ③ 연립주택
- ④ 다가구주택 ⑤ 다세대주택

해설

⑤ 4층이므로 연립주택 또는 다세대주택이며, 주택으로 쓰는 바닥면적의 합계가 600㎡이므로 600㎡이하의 다세대주택이 정답이 된다.

답 ⑤

4

출제 예상문제

01 한국표준산업분류상 부동산업의 분류체계 또는 세부 예시에 속하는 것으로만 묶은 것은?

- ㄱ. 비주거용 부동산 관리업
- ㄴ. 주거용 건물 임대업
- ㄷ. 부동산 투자업
- ㄹ. 기타 부동산 개발 및 공급업
- ㅁ. 기타 부동산 임대업
- ㅂ. 금융업
- ㅅ. 기타 부동산 관리업
- ㅇ. 사업시설 유지, 관리업
- ㅈ. 감정평가업

- ① ㄱ, ㄴ, ㄹ, ㅁ, ㅈ
- ③ ㄴ, ㄷ, ㅁ, ㅇ, ㅈ
- ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄹ, ㅁ, ㅂ

- ② ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㅁ, ㅅ
- ④ ㄴ, ㄷ, ㅁ, ㅂ, ㅇ

해설 ① ㄱ, ㄴ, ㄹ, ㅁ, ㅈ이 부동산업에 속하며, ㄷ. 투자업, ㅂ. 금융업, ㅅ. 기타 부동산관리업 ㅇ. 사업시설 유지, 관리업은 부동산업에 속하지 아니한다.

정답 ①

02 다음은 주택법령상 주택에 대한 설명으로 그 연결이 옳은 것은?

- ㄱ. 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말하며, 기숙사·다중생활시설·노인복지주택·오피스텔이 있다.
- ㄴ. 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 원룸형 주택·단지형 연립주택·단지형 다세대주택이 있다.
- ㄷ. 공동주택의 주택 내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활이 가능한 구조로 하되, 그 구분된 공간의 일부를 구분소유 할 수 없는 주택으로서 대통령령으로 정하는 건설기준, 설치기준, 면적기준 등에 적합한 주택을 말한다.

	(ㄱ)	(ㄴ)	(ㄷ)
①	준주택	도시형 생활주택	세대구분형 공동주택
②	준주택	세대구분형 공동주택	도시형 생활주택
③	도시형 생활주택	세대구분형 공동주택	준주택
④	도시형 생활주택	준주택	세대구분형 공동주택
⑤	세대구분형 공동주택	도시형 생활주택	준주택

해설 ① ㄱ : 준주택, ㄴ : 도시형생활주택, ㄷ : 세대구분형 공동주택에 대한 설명이다.

정답 ①

테마 04

부동산의 특성

1

출제예상과 학습포인트

□ 기출횟수

제22회, 제23회, 제24회, 제26회, 제27회, 제28회, 제29회, 제30회, 제31회, 제32회, 제33회

□ 34회 출제 예상

거의 해마다 출제가 되는 부분이다. 34회 출제 가능성은 90% 이상이다.

□ 34회 중요도

★★★

□ 학습방법

토지의 특성 중 자연적 특성인 부동성, 영속성, 부증성, 개별성과 인문적 특성인 용도의 다양성과 파생특성, 토지의 물리적공급과 경제적공급에 대해 학습한다.

□ 핵심쟁점

- ① 부동성, 영속성, 부증성, 개별성, 용도의 다양성
- ② 토지의 공급: 물리적 공급, 경제적 공급

1

핵심
쟁점
내용
파

2

핵심 내용

1 토지의 특성

구분	자연적 특성	인문적 특성
의의	토지 자체(물리적 ~ 불가능)	토지 + 인간(경제적·용도적 ~ 가능)
성격	선천적, 불변적, 경직적, 물리적	후천적, 가변적, 신축적, 인위적
특성	① 부동성 ② 영속성 ③ 부증성 ④ 개별성 ⑤ 인접성	① 용도의 다양성 ② 병합·분할 가능성 ③ 위치의 가변성

부동성	① 국지화, 지역시장 ② 입장활동, 정부규제, 조세수입의 근거 ③ 외부효과, 지역분석(부동성, 인접성)
영속성	① 물리적 감가상각 ×, 소모 ×, 재생산이론 적용 × ② 소유와 이용분리, 임대차시장, 재고시장 ③ 장기·장래·예측: 가치(value), 직접(수익)환원법 ④ 가치보존력 우수, 소득이득과 자본이득, 부동산관리
부증성	① 생산비법칙 ×, 물리적 공급곡선 수직(완전비탄력적) ② 부족, 희소성, 집약적 이용, 수급조절·공급조절 곤란 ③ 수요자(입지)경쟁, 독점소유욕, 사회적·공공성(토지공개념) ④ 지가·지대발생, 최유효이용(용도의 다양성, 부증성)
개별성	① 일물일가의 법칙 × ⇨ 불완전경쟁시장, 개별화, 독점화, 개별분석, 표준지 선정 곤란 ② 원리·이론도출 곤란, 비교 곤란, 가치추계·정보수집 곤란 ③ 부동산시장: 거래 비공개성, 상품 비표준화성, 시장 비조직화 야기
용도의 다양성	① 최유효이용(용도의 다양성, 부증성) ② 경제적(용도적) 공급 가능 ⇨ 우상향, 용도전환(이행, 전환)

Tip 토지공급

물리적 공급(40 ⇨ 40)	불가능, 부증성, 예외 없음, 수직, 완전비탄력적
경제적 공급(10 ⇨ 25)	가능, 용도의 다양성, 용도전환(수면매립, 택지조성), 우상향

2 토지소유권이 미치는 정당한 이익의 범위

토지소유권을 3차원 공간개념으로 파악하지만 무제한으로 지중공간과 공중공간에 미치는 것이 아니라 일정한 범위로 제한하고 있다.

소유권이 미치는 범위	소유권이 미치지 않는 범위
• 토지에 독립성이 없는 부착물(종속정착물) • 사적공중권: 일조·조망권, 용적률, TDR • 사적지하권: 지하수 • 한계심도 이내: 보상 ○	• 토지에 독립성이 있는 부착물(독립정착물) • 공적공중권: 항공권, 전파권 • 공적지하권: 미채굴광물 • 한계심도 아래: 보상 ×

- ① **지표권**: 토지소유자가 지표상의 토지를 배타적으로 사용할 수 있는 권리를 말한다. 토지와 해면과의 분계는 최고만조시의 분계점을 표준으로 하며, 물을 이용할 수 있는 권리가 이에 포함된다.
- ② **지하권(지중권)**: 토지소유자가 토지구역의 지하공간으로부터 어떤 이익을 획득하거나 사용할 수 있는 권리를 말한다.

- ③ 공중권: 토지구역상의 상층공간을 타인에게 방해받지 않고 일정한 고도까지 포괄적으로 이용·관리할 수 있는 권리를 말한다.

지역시장	부동성	장기배려	영속성	최유효이용	부증성	정보수집 곤란	개별성
집약화	부증성	정부규제	부동성	가치보존력	영속성	생산비법칙 ×	부증성
재고시장	영속성	임장활동	부동성	대체관계제약	개별성	재생산이론 ×	영속성
국지화	부동성	비교 곤란	개별성	독점소유욕	부증성	가치추계 곤란	개별성
개별화	개별성	장기투자	영속성	지가·지대발생	부증성	일물일가법칙 ×	개별성
조세수입	부동성	개별분석	개별성	상품비표준화	개별성	시장비조직성	개별성
희소성	부증성	지역분석	부동성	가치(value)	영속성	물리적 공급 ×	부증성
독점화	개별성	부동산관리	영속성	부족문제	부증성	균형가격형성 곤란	부증성
임대차시장	영속성	입지경쟁	부증성	거래비공개성	개별성	직접(수익)환원법	영속성
감가상각 ×	영속성	지가상승	부증성	공급조절 곤란	부증성	소유·사용분리	영속성
수요자경쟁	부증성	소모 ×	영속성	소득·자본이득	영속성	공급완전비탄력	부증성
토지공개념	부증성	외부효과	부동성	동산과 구별	부동성	표준지선정 곤란	개별성

4

출제 예상문제

01 토지의 특성에 대한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 부동성은 지방자치단체 운영을 위한 부동산조세수입의 근거가 될 수 있다.
- ② 부동산은 부동성으로 인해 부동산시장이 지역적 시장으로 되므로 중앙정부나 지방자치단체의 상이한 규제와 통제를 받는다.
- ③ 개별성으로 인해 시장정보의 수집이 어렵고 거래비용이 높아질 수 있으며, 토지시장을 불완전경쟁시장으로 만드는 요인이다.
- ④ 영속성은 부동산활동에서 감가상각 필요성의 근거가 된다.
- ⑤ 부증성은 공간수요의 입지경쟁이 발생하기도 하고, 이는 지가상승의 문제를 발생시키기도 한다.

해설 ④ 감가상각 필요성 → 감가상각의 배제, 영속성(내구성)은 재고시장형성에 영향을 주며, 토지의 가치보존력이 우수하게 한다. 영속성으로 인해 원칙적으로 감가상각이 적용되지 않는다. 따라서, 영속성은 부동산활동에서 감가상각을 배제하는 근거가 된다.

정답 ④

02 부동산의 특성에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 부증성(비생산성)으로 인해 토지이용이 점차 조방화되는 경향이 있다.
- ② 개별성이 있으므로 장기투자를 통해 자본이득과 소득이득을 얻을 수 있다.
- ③ 부증성은 소모를 전제로하는 재생산이론이나 사고방식을 적용할 수 없게 한다.
- ④ 부동성 또는 인접성으로 인해 최유효이용 방법을 선택하게 된다.
- ⑤ 토지는 부증성으로 인해 물리적공급은 불가능하지만, 용도의 다양성으로 인해 이용전환을 통한 토지의 경제적 공급 또는 용도적 공급은 가능하다.

해설 ① 조방화 → 집약화
 ② 개별성 → 영속성
 ③ 부증성 → 영속성
 ④ 부동성 또는 인접성 → 부증성 또는 용도의 다양성, 부증성 또는 용도의 다양성으로 인해 최유효이용 방법을 선택하게 된다.

정답 ⑤