



엠북 공인중개사

제36회 공인중개사

부동산공법

기출문제 해설

▪ 2025년 시험 총평, 문제, 정답, 해설



공부혁명
mbook.kr

도서명 : 제36회 공인중개사 부동산공법 기출문제 해설

ISBN : 979-11-7393-144-4

발간일 : 2025-12-22

형식 : 전자책(PDF)

저자 : 엠북

출판사 : 엠북

홈페이지 : <https://www.mbook.kr/>

이메일 : by4782@gmail.com

정가 : 2,500원



[목차]

제1편 2025년 제36회 공인중개사 시험 총평(p3)

제2편 부동산공법 기출문제 해설(p5~32)

제1편 2025년 제36회 공인중개사 시험 총평

1. 제1차시험

- 전반적으로 어려웠음

가. 부동산학개론

- 지난해 보다 난이도 하락
- 계산문제가 11문제(보통은 9문제)로 많이 출제되어 어렵게 느낄 수 있음
- 60점 이상은 가능
- 난이도 중 또는 중상

나. 민법 및 민사특별법

- 새로운 유형의 문제가 등장하고 사례형 문제의 긴 지문으로 당황한 수험생 많았을 것임
- 난이도 중, 중상
- 득점이 무난했고, 평이했으나, 일부 사례 문제는 어려움
- 앞 부분은 쉬웠으나 민사특별법은 어려웠음

2. 제2차시험

- 공인중개사법은 쉬웠음, 부동산공법은 최악의 난이도, 부동산공시법은 무난, 세법은 어려웠음

가. 공인중개사법

- 난이도 중하, 평이, 작년보다 쉬움
- 효자 과목
- 비교적 쉬움
- 4,5 문제는 어려웠음
- 킬러 문제는 2문제 정도

나. 부동산공법

- 역대급 최악 난이도, 아주 어려웠음, 작년보다 어려웠음
- 난이도 상 16문제, 특히 국토계획법 어려움
- 도시개발법, 도시정비법은 비교적 무난했음

다. 부동산공시법

- 난이도 중, 무난
- 기출문제에서 주로 출제
- 고득점 가능, 효자 과목
- 킬러문제 두 문제 정도(15, 24번 문제)

라. 부동산세법

- 난이도 중상, 난이도 높음
- 다소 까다로움, 어렵게 느낀 수험생 많았을 것
- 킬러 문제는 거의 없었음
- 계산문제는 크게 어렵지 않았음
- 난이도 하 거의 없음(2문제 정도)
- 수험생간 차이 클 것(세법이 합격 좌우할 수도 있음)

제2편 부동산공법 기출문제 해설

41. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 광역도시계획의 내용에 해당하지 않는 것은?

- ① 광역계획권의 교통 및 물류유통체계에 관한 사항
- ② 광역계획권의 문화·여가공간 및 방재에 관한 사항
- ③ 광역계획권의 교육시설 확충 및 부동산가격 안정화에 관한 사항
- ④ 경관계획에 관한 사항
- ⑤ 광역계획권의 녹지관리체계와 환경 보전에 관한 사항

정답 ③

(해설) 광역도시계획의 내용

- 1) 공간구조/기능분담
- 2) 녹지관리/환경보전
- 3) 시설 배치/규모/설치
- 4) 경관계획
- 5) 기능 연계
- 교통, 물류, 유통
- 문화, 여가공간, 방재

42. 주민 甲은 기반시설의 설치에 관한 사항에 대해서, 주민 乙은 지구단위계획구역의 지정에 관한 사항에 대해서 각각 도시·군관리계획의 입안을 제안하려고 한다. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 甲과 乙의 제안에 필요한 토지소유자의 동의요건의 기준으로 옳은 것은?(단, 동의 대상 토지 면적에서 국·공유지

는 제외)

- ① 甲: 대상 토지 면적의 3분의 2 이상,
乙: 대상 토지 면적의 3분의 2 이상
- ② 甲: 대상 토지 면적의 3분의 2 이상,
乙: 대상 토지 면적의 5분의 3 이상
- ③ 甲: 대상 토지 면적의 5분의 3 이상,
乙: 대상 토지 면적의 5분의 4 이상
- ④ 甲: 대상 토지 면적의 5분의 4 이상,
乙: 대상 토지 면적의 3분의 2 이상
- ⑤ 甲: 대상 토지 면적의 5분의 4 이상,
乙: 대상 토지 면적의 5분의 4 이상

정답 ④

43. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군관리계획의 입안을 위한 기초조사를 실시하지 아니할 수 있는 경우에 해당하지 않는 것은?

- ① 해당 도시·군계획시설의 결정을 해제하려는 경우
- ② 해당 지구단위계획구역 안의 나대지면적이 구역면적의 3퍼센트인 경우
- ③ 해당 지구단위계획구역이 도심지(상업지역과 상업지역에 연접한 지역을 말한다)에 위치하는 경우
- ④ 기존의 용도지구를 폐지하고 지구단위계획을 변경하여 그 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도, 종류 및 규모 등의 제한을 그대로 대체하려는 경우
- ⑤ 해당 지구단위계획구역의 지정목적이 해당 구역을 정비하고자 하는 경우로서 지구단위계획의 내용에 너비 12미터 이상 도로의 설치계획이 없는 경우

정답 ②

(해설) 나대지면적이 구역면적의 2퍼센트에 미달하는 경우 기초조사 면제

44. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역 또는 용도지구와 그에 관한 설명이 바르게 연결된 것은?

- ① 일반상업지역: 도심·부도심의 상업기능 및 업무기능의 확충을 위하여 필요한 지역
- ② 제2종일반주거지역: 중고층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역
- ③ 보호취락지구: 야생동식물서식처 등 생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구
- ④ 특화경관지구: 산지·구릉지 등 자연경관을 보호하거나 유지하기 위하여 필요한 지구
- ⑤ 자연방재지구: 토지의 이용도가 낮은 해안변, 하천변, 급경사지 주변 등의 지역으로서 건축 제한 등을 통하여 재해 예방이 필요한 지구

정답 ⑤

(해설)

- ① 중심상업지역
- ② 제3종일반주거지역
- ③ 생태계보호지구
- ④ 자연경관지구

45. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 공동구가 설치된 경우 공동구에 수용하기 위하여 공동구협의회 심의를 거쳐야 하는 시설은?

ㄱ. 열수송관

- ㄴ. 하수도관
- ㄷ. 가스관
- ㄹ. 쓰레기수송관
- ㅁ. 중수도관

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

정답 ②

(해설) 가스관과 하수도관은 공동구협의회 심의 거쳐 수용 가능

46. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시지역에서 도시·군관리계획의 결정 없이 설치할 수 있는 시설에 해당하지 않는 것은?

- ① 공항 중「공항시설법 시행령」에 의한 도심공항터미널
- ② 폐기물처리 및 재활용시설 중 재활용시설
- ③ 옥외에 설치하는 변전시설
- ④ 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 시행규칙」에 따른 연료전지 설비
- ⑤ 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지 내에 설치하는 대지면적이 1천제곱미터인 도축장

정답 ③