

2008년도 제19회 공인중개사 자격시험 문제지(2차)

문제지 형별	A형	문제수	120문제	시험시간	2시간 30분 (150분)	수험번호		성명	
-----------	----	-----	-------	------	-------------------	------	--	----	--

< 유 의 사 항 >

- 시험문제지의 형별, 인쇄상태, 페이지를 확인한 후 수험번호와 성명을 기재하시기 바랍니다.
- 시험시행계획공고일(2008.07.16) 현재 시행되는 법령을 기준으로 답안을 작성하시기 바랍니다.

제1과목 : 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법령 및 중개실무

※ “공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법령”은
이하 “공인중개사법령”으로 약칭한다.

1. 공인중개사법령의 내용에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 공인중개사자격시험 합격자에 대한 자격증의 교부는 시·도지사가 한다.
- ② 반복·계속성이나 영업성이 없이 우연한 기회에 타인간의 거래행위를 중개한 경우는 중개업에 해당하지 않는다.
- ③ 중개대상물 중 ‘건축물’에는 장차 건축될 특정의 건물도 포함된다.
- ④ 영업상의 노하우 등 무형의 재산적 가치는 중개대상물이 아니다.
- ⑤ 중개행위인지의 여부는 중개업자가 진정으로 거래당사자를 위하여 거래를 알선·중개하려는 의사를 갖고 있었는가를 기준으로 판단한다.

2. 공인중개사 자격취득자 중 중개사무소의 개설등록을 할 수 없는 자는?

- ① 한정치산선고를 받지 아니한 사실상 한정치산상태에 있는 자
- ② 파산선고를 받고 복권된 자
- ③ 중개사무소 개설등록이 취소된 후 3년이 경과된 자
- ④ 도로교통법 위반으로 벌금형을 받은 자
- ⑤ 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자

3. 공인중개사법령에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ㄱ. 중개보조원은 공인중개사가 아니다.
- ㄴ. 부동산중개계약은 모두 요식계약이다.
- ㄷ. 법 제2조(정의) 제3호 소정의 ‘일정한 보수’를 받지 않더라도 중개업이 될 수 있다.
- ㄹ. 중개업자는 다른 중개업자인 법인의 사원은 될 수 없으나 임원은 될 수 있다.
- ㅁ. 공인중개사 자격이 없는 자가 자신의 명함에 ‘부동산뉴스 대표’라는 명칭을 사용하여 중개행위를 한 것은 공인중개사와 유사한 명칭을 사용한 것에 해당한다.

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

4. 공인중개사법령상 중개업자의 중개대상이 될 수 있는 권리 및 대상물로 틀린 항목이 들어 있는 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 미등기건물, 개인의 공유수면 매립토지, 예고등기가 설정되어 있는 토지
- ㄴ. 지상권, 법정저당권, 가등기가 설정되어 있는 토지
- ㄷ. 무허가건물, 권리금, 질권
- ㄹ. 지상권, 등기된 환매권, 공장저당법에 따른 공장재단
- ㅁ. 법정지상권, 특허권, 접도구역에 포함된 사유지

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

5. 중개업자의 의무 및 금지행위에 관한 내용으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 중개업자 등이 업무상 알게 된 비밀을 누설한 경우 피해자의 명시한 의사에 반하여 별하지 아니한다.
- ② 중개업자는 법령상의 중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위를 하여서는 아니된다.
- ③ 중개업자가 미등기전매를 알선하였으나 중개의뢰인이 이로 인하여 전매차익을 얻지 못한 경우라면 법 제33조(금지행위) 제7호의 ‘부동산투기를 조장하는 행위’에 해당하지 않는다.
- ④ 중개업자는 직접적인 위탁관계가 없더라도 그의 개입을 신뢰하여 거래하게 된 거래 상대방에 대하여 목적물의 하자, 권리자의 진위 등에 대한 일반적인 주의의무를 부담한다.
- ⑤ 중개업자는 업무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니되나, 중개대상물의 중대한 하자는 중개의뢰인과의 관계에서 비밀에 해당하지 않는다.

6. 부동산거래신고에 관한 내용으로 틀린 것은?

- ① 주택거래신고지역 외의 지역에서 중개업자가 거래계약서를 작성·교부한 때에는 중개업자가 신고를 하여야 한다.
- ② 부동산거래신고를 받은 시장·군수 또는 구청장은 그 신고내용을 확인한 후 신고필증을 신고인에게 7일 이내에 교부하여야 한다.
- ③ 거래당사자는 중개업자로 하여금 거짓된 내용을 신고하도록 요구하여서는 아니된다.
- ④ 거래대상 부동산의 종류 및 계약대상 면적은 신고사항이다.
- ⑤ 세무관서의 장은 시장·군수 또는 구청장으로부터 통보받은 신고사항을 국세 또는 지방세 부과를 위한 과세자료로 활용할 수 있다.

7. 공인중개사법령상 손해배상책임의 보장에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 공탁으로 업무보증을 하는 경우 중개업자가 폐업 또는 사망한 날부터 3년 이내에는 공탁금을 회수하지 못한다.
- ② 중개업자가 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공해 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.
- ③ 공제제도는 중개업자가 그의 불법행위 또는 채무불이행으로 인하여 거래당사자에게 부담하게 되는 손해배상책임을 보증하는 보증보험적 성격을 가진 제도이다.
- ④ 지역농업협동조합이 부동산중개업을 하는 때에는 1천만원 이상의 보증을 설정해야 한다.
- ⑤ 확인·설명 의무를 위반하여 중개업자가 중개의뢰인에게 손해를 끼친 경우 중개의뢰인이 중개업자에게 소정의 수수료를 지급하지 않았다면 중개업자는 그에 따른 책임을 지지 않는다.

8. 공인중개사법령상 계약금 등의 반환채무이행의 보장에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 예치대상 '계약금 등'에는 계약금, 중도금 또는 잔금이 있다.
- ② 계약금 등을 중개업자 명의로 금융기관 등에 예치하는 경우 중개업자는 거래당사자의 동의 없이 이를 인출할 수 있다.
- ③ 거래당사자는 반환채무이행의 보장을 위해 계약금 등을 반드시 금융기관 등에 예치해야 하는 것은 아니다.
- ④ 중개업자의 명의로 계약금 등을 예치시 예치되는 계약금 등의 안전을 보장하기 위한 규정을 위반한 경우 업무정지 1월을 명할 수 있다.
- ⑤ 거래당사자간 계약이행기간 동안의 거래안전을 보장하기 위한 제도이다.

9. 공인중개사법령상 중개수수료에 관한 판례의 입장이 아닌 것은?

- ① 법령상 상한을 초과하는 부동산중개수수료 약정은 그 한도를 넘는 범위 내에서 무효이다.
- ② 법령상 한도를 초과하는 수수료를 유효한 당좌수표로 받았으나 부도처리되어 중개업자가 그 수표를 반환한 경우에도 이는 위법하다.
- ③ 권리금은 법령상의 중개대상물이 아니므로 중개수수료에 관한 규정이 적용되지 않는다.
- ④ 중개사무소를 개설등록하지 아니하고 부동산거래를 중개하면서 그에 대한 수수료를 약속·요구하는데 그친 행위는 처벌할 수 없다.
- ⑤ 중개업자가 중개수수료 산정에 관한 지방자치단체의 조례를 잘못 해석하여 법령이 허용하는 금액을 초과한 중개수수료를 받은 경우 처벌대상이 되지 않는다.

10. 공인중개사법령상 중개업자의 금지행위에 해당되지 않는 것은?

- ① 아파트를 분양받으려는 자에게 청약통장의 거래를 알선했다.
- ② 부동산매매를 중개한 중개업자가 당해 부동산을 다른 중개업자의 중개를 통하여 임차했다.

- ③ 주택임대차계약에서 임대의회인과 임차의회인을 대리해 계약을 체결했다.
- ④ 소유권이전등기가 불가능한 토지를 매수중개의뢰인에게 근저당설정으로 소유권을 확보할 수 있다며 거래를 성사시켰다.
- ⑤ 무등록중개업자인 것을 알면서 그를 통해 중개를 의뢰받았다.

11. 공인중개사의 자격취소 사유가 아닌 것은?

- ① 자격정지처분을 받고 그 자격정지기간 중에 다른 중개업자의 소속공인중개사로 중개업무를 행한 경우
- ② 부정한 방법으로 공인중개사자격을 취득한 경우
- ③ 공인중개사자격증을 양도 또는 대여한 경우
- ④ 거래계약서에 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재한 경우
- ⑤ 공인중개사가 타인에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 한 경우

12. 공인중개사법령상 절대적 등록취소사유가 아닌 것은?

- ① 이중으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우
- ② 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소를 개설등록한 경우
- ③ 등록기준에 미달하게 된 경우
- ④ 중개사무소등록증을 양도 또는 대여한 경우
- ⑤ 개인인 중개업자가 사망하거나 중개업자인 법인이 해산한 경우

13. 중개수수료 및 실비에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 동일한 중개대상물에 대하여 동일 당사자간에 매매를 포함한 둘 이상의 거래가 동일 기회에 이루어지는 경우에는 매매계약에 관한 거래금액만을 적용한다.
- ② 교환계약의 경우에는 교환대상 중개대상물 중 거래금액이 적은 중개대상물의 가액을 거래금액으로 한다.
- ③ 중개업자의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간 거래행위가 해제된 경우에도 중개수수료의 청구권은 인정된다.
- ④ 계약금 등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비의 경우에는 매도·임대 그 밖의 권리를 이전하고자 하는 중개의뢰인에게 받을 수 있다.
- ⑤ 일부 중도금만 납부된 분양권을 중개하는 경우 중개수수료는 총 분양가에 프리미엄을 포함한 금액으로 계산한다.

14. 공인중개사법령 및 공인중개사제도에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산중개사무소 개설등록신청서 서식에서 중개업자 중별로는 법인과 공인중개사만이 있다.
- ② 무등록중개업자의 중개행위로 인한 부동산매매계약이 당연히 무효인 것은 아니다.
- ③ 자격정지 처분을 받은 날부터 6월이 경과한 공인중개사는 법인인 중개업자의 임원이 될 수 있다.
- ④ 법 제39조(업무의 정지) 제1항에 따른 등록관청의 업무정지처분은 해당하는 사유가 발생한 날부터 3년이 경과한 때에는 이를 할 수 없다.
- ⑤ 자격취소처분을 받은 공인중개사인 중개업자는 그 사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사에게 자격증을 반납해야 한다.

15. 공인중개사법령상 전속중개계약에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 법령은 전속중개계약서에 대한 표준서식을 규정하고 있지 않다.
- ② 전속중개계약은 당사자 약정으로 유효기간을 정할 수 있기 때문에 법으로 유효기간을 정하지 않고 있다.
- ③ 전속중개계약을 체결한 때에는 부동산거래정보망 또는 일간신문에 당해 중개대상물에 관한 정보를 중개의뢰인이 비공개로 요청하지 않는 한 공개해야 한다.
- ④ 전속중개계약을 체결한 중개업자는 중개의뢰인에게 서면으로 업무처리 상황을 보고할 의무는 없다.
- ⑤ 전속중개계약을 체결한 때에는 당해 계약서를 5년간 보존하여야 한다는 명문의 규정이 있다.

16. 공인중개사법령의 내용에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 휴업기간의 변경신고를 하지 아니한 자의 과태료는 20만원이다.
- ② 김포시에 주된 사무소가 있는 법인인 중개업자 甲은 공주시에 분사무소를 두려면 공주시에 신고를 하여야 한다.
- ③ 중개업자 甲이 임차한 중개사무소를 중개업자 乙이 공동으로 사용하는 경우 등록관청의 공무원은 임대인의 동의 여부를 확인하여야 한다.
- ④ 다른 법률의 규정에 따라 중개업을 할 수 있는 법인의 분사무소에는 공인중개사를 책임자로 두어야 한다.
- ⑤ 외국인은 공인중개사자격을 취득하였다도 국내에서 중개업 개설등록을 할 수 없다.

17. 공인중개사법령상 법인인 중개업자가 할 수 있는 업무를 모두 고른 것은?

- ㄱ. 상업용 건축물의 관리대행
- ㄴ. 주택저당채권의 발행 및 유통
- ㄷ. 부동산의 이용·개발 상담
- ㄹ. 간접투자자산운용업법상의 부동산펀드 조성
- ㅁ. 중개의뢰인의 의뢰에 따른 도배·이사업체의 소개 등 주거이전에 부수되는 용역의 알선

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

18. 공인중개사법령상 중개업자의 인장등록 및 사용인의 관리에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 중개보조원의 해고는 고용계약의 법리에 따르므로 등록관청에 신고하지 않아도 된다.
- ② 소속공인중개사의 업무상 행위에 대하여 그를 고용한 중개업자는 법적 책임이 없다.
- ③ 중개업자가 소속공인중개사를 고용한 때는 고용일로부터 30일 이내에 등록관청에 신고하여야 한다는 명문의 규정이 있다.
- ④ 소속공인중개사는 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록하지 않아도 된다.
- ⑤ 중개업자는 등록인장을 변경한 경우 변경일로부터 7일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록하여야 한다.

19. 공인중개사법령상 중개사무소에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 중개사무소의 최소면적에 관한 명문의 규정은 없다.
- ② 중개사무소 안에 실무교육 이수증을 게시해야 한다.
- ③ 법인인 중개업자의 분사무소는 분사무소설치신고필증을 게시해야 한다.
- ④ 소속공인중개사가 있는 경우 소속공인중개사자격증을 게시해야 한다.
- ⑤ 중개업자가 그 사무소에 설치한 옥의 간판에 중개업자의 성명을 표기하지 않은 경우 등록관청은 그 간판의 철거를 명할 수 있다.

20. 공인중개사법령상 업무정지와 자격정지의 사유가 모두 될 수 있는 것이 아닌 것은?

- ① 등록하지 아니한 인장을 사용한 경우
- ② 거래계약서에 서명·날인하지 아니한 경우
- ③ 중개대상물 확인·설명서에 서명·날인하지 아니한 경우
- ④ 업무정지기간 중에 중개업무를 한 경우
- ⑤ 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니한 경우

21. 공인중개사법령상 행정처분권자의 처분의 내용과 대상이 잘못 연결된 것은?

- ① 국토해양부장관 - 시정명령 - 협회공제사업
- ② 시·군·구청장 - 업무정지 - 공인중개사인 중개업자
- ③ 시·도지사 - 등록취소 - 중개법인
- ④ 국토해양부장관 - 지정취소 - 부동산거래정보사업자
- ⑤ 시·도지사 - 자격정지 - 소속공인중개사

22. 공인중개사법령상 부동산거래정보망에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산거래정보망을 설치·운영할 자로 지정받으려는 자는 신청서류를 국토해양부장관에게 제출하여야 한다.
- ② 거래정보사업자지정신청서에 중개업자의 주된 컴퓨터 설비의 내역을 기재해야 한다.
- ③ 부동산거래정보망은 중개업자 상호간 부동산매매 등에 관한 정보의 공개와 유통을 촉진시키려는 제도이다.
- ④ 중개업자가 중개의뢰인과 일반중개계약을 체결한 경우는 부동산거래정보망에 중개대상물에 관한 정보를 공개할 의무에 대한 명문규정은 없다.
- ⑤ 거래정보사업자가 승인받아야 하는 부동산거래정보망의 이용 및 정보제공방법 등에 관한 운영규정에는 가입자에 대한 회비 및 그 징수에 관한 사항을 정하여야 한다.

23. 공인중개사법령상 공제사업에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 협회가 공제규정을 변경하고자 하는 때에는 금융감독원장의 승인을 얻어야 한다.
- ② 공제계약의 내용에서 정한 공제료는 공제사고 발생률, 보증보험료 등을 종합적으로 고려하여 결정된 금액으로 한다.
- ③ 협회는 공제사업을 다른 회계와 구분하여 별도의 회계로 관리하여야 한다.
- ④ 회계기준은 공제사업을 손해배상기금과 복지기금으로 구분하여 각 기금별 목적 및 회계원칙에 부합되는 세부기준을 정한다.
- ⑤ 책임준비금의 적립비율은 공제사고 발생률 및 공제금 지급액 등을 종합적으로 고려하여 정하되, 공제료 수입액의 100분의 10이상으로 정한다.

24. 공인중개사법령상 포상금에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 거짓으로 중개사무소의 개설등록을 한 자를 신고한 자는 포상금 지급대상이 될 수 없다.
- ② 포상금은 1건당 30만원으로 한다.
- ③ 등록관청은 공인중개사자격증의 양도·대여를 사유로 포상금을 지급한 경우 자격증을 교부한 시·도에 그 사실을 통보하여야 한다.
- ④ 폐업 후 중개업을 한 자를 신고한 자는 포상금 지급대상이 된다.
- ⑤ 등록관청은 하나의 사건에 대하여 2건 이상의 신고가 접수된 경우에는 신고자에게 포상금을 균등하게 배분하여 지급한다.

25. 공인중개사법령상 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해지는 것으로 옳게 짝지어진 것은?

- ㄱ. 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 한 자
- ㄴ. 이중으로 중개사무소의 개설등록을 하거나 2 이상의 중개사무소에 소속된 자
- ㄷ. 탈세 등 관계법령을 위반할 목적으로 이전등기를 하지 아니한 부동산의 매매를 중개하는 등 부동산투기를 조장하는 행위를 한 자
- ㄹ. 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자
- ㅁ. 중개사무소등록증을 다른 사람에게 양도·대여한 자

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

26. 공인중개사법령상 부동산매매계약에 관하여 신고해야 할 사항으로 틀린 것은?

- ① 매수인 및 매도인의 인적사항
- ② 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한
- ③ 거래대상 부동산의 소재지 지번 및 지목
- ④ 거래대상 부동산의 권리관계
- ⑤ 실제 거래가격

27. 공인중개사법령상 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 수수료를 납부하여야 하는 것으로 옳게 짝지어진 것은?

- ㄱ. 분사무소설치의 신고를 하는 자
- ㄴ. 중개사무소의 개설등록을 신청하는 자
- ㄷ. 공인중개사자격증을 교부받는 자
- ㄹ. 분사무소설치신고필증의 재교부를 신청하는 자
- ㅁ. 중개사무소의 휴·폐업을 신청하는 자

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

28. 공인중개사법령상 협회에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 협회는 법인으로 한다.
- ② 협회는 총회의 의결내용을 지체 없이 국토해양부장관에게 보고하여야 한다.
- ③ 협회가 그 지부 또는 지회를 설치한 때에는 그 지부는 국토해양부장관에게, 지회는 시·도지사에게 신고하여야 한다.
- ④ 협회는 회원 300인 이상이 발기인이 되어 정관을 작성하여 창립총회의 의결을 거친 후 국토해양부장관의 인가를 받아 그 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다.
- ⑤ 협회를 설립하고자 하는 때에는 발기인이 작성하여 서명·날인한 정관에 대하여 회원 600인 이상이 출석한 창립총회에서 출석한 회원 과반수의 동의를 얻어야 한다.

29. 중개업자가 중개의뢰인에게 설명한 내용으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲·乙·丙 사이에 순차로 매매계약이 체결되었는데 등기는 최초양도인 甲으로부터 최종양수인 丙앞으로 경료하기로 하는 3자간의 합의가 있는 경우, 丙은 직접 甲에 대하여 이전등기를 청구할 수 있다.
- ② 甲소유의 대지 위에 乙이 무단으로 건물을 신축하였다도 그 건물의 소유권은 乙에게 속한다.
- ③ 당사자가 설정행위로 금지하지 아니한 경우에는 전세권의 양도에 전세권 설정자의 동의를 요하지 않는다.
- ④ 분묘가 일시적으로나마 멸실되었다면 유골의 존재를 불문하고 분묘기지권은 소멸한다.
- ⑤ 매수인이 착오로 인접 토지의 일부를 그의 토지에 속하는 것으로 믿고 점유하고 있다면, 그 점유방법이 분묘를 설치·관리하는 것이어도 자주점유에 해당한다.

30. 공인중개사법령상 토지중개가 완성되기 전 중개대상물 확인·설명서에 세울을 기재하여야 하는 조세로 틀린 것은?

- ① 취득세 ② 등록세 ③ 농어촌특별세
- ④ 지방교육세 ⑤ 재산세

31. 공인중개사법령에 관한 내용으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 중개대상물의 가격이 당해 거래상의 중요사항으로 볼 수 있는 이상 법 제33조(금지행위) 제4호의 '당해 중개대상물의 거래상의 중요사항'에 포함된다.
- ② 중개업자는 매도의뢰인이 진정한 권리자와 동일인인지의 여부를 알지 못하는 경우 필요할 때에는 부동산등기부와 주민등록증에 의하여 이를 조사·확인하는 것으로 족하다.
- ③ 분양대행과 관련하여 교부받은 금원은 법 제33조 제3호에 의하여 초과수수가 금지되는 금품이 아니다.
- ④ 중개대상물인 주택의 소재지와 중개사무소의 소재지가 다른 경우 중개업자는 중개사무소의 소재지를 관할하는 시·도의 조례에서 정한 기준에 따라 수수료를 받아야 한다.
- ⑤ 공인중개사 자격이 없는 자가 거래를 성사시켜 작성한 계약서에 공인중개사인 중개업자가 자신의 인감을 날인하는 방법은 공인중개사자격증의 대여행위에 해당한다.

**32. 주택임대차에 관한 중개업자의 설명으로 옳은 것은?
(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 차임 등의 증액청구에 대한 제한규정은 임대차계약이 종료된 후 재계약을 하는 경우에도 적용된다.
- ② 자연인인 임차인에 한하여 주택임대차보호법에 의한 보호를 받는다.
- ③ 임차권등기명령에 의한 임차권등기가 첫 경매개시결정등기 전에 이루어진 경우, 임차인은 별도의 배당요구를 하지 않아도 당연히 배당받을 채권자에 속한다.
- ④ 임대인이 계약해제로 인하여 주택의 소유권을 상실하게 되었다면, 임차인이 그 계약이 해제되기 전에 대항력을 갖춘 경우에도 새로운 소유자에게 대항할 수 없다.
- ⑤ 일시사용을 위한 임대차임이 명백한 경우에도 주택임대차보호법이 적용된다.

33. 공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙상의 매수신청대리인에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 중개업자는 위 규칙에 의한 대리행위를 할 경우에는 매각장소 또는 집행법원에 직접 출석해야 한다.
- ② 임대주택법 규정에 따른 임차인의 임대주택 우선매수 신고를 할 수 있다.
- ③ 공인중개사법령상 실무교육을 이수하고 1년이 경과되지 않은 경우 별도의 매수신청대리에 대한 실무교육은 면제된다.
- ④ 민사집행법 규정에 따른 차순위 매수신고를 대리할 수 있다.
- ⑤ 공장저당법에 따른 공장재단을 매수신청대리 할 수 있다.

34. 보증금이 1천만원에 월세가 30만원인 주택임대차계약을 체결한 경우 중개업자가 중개의뢰인들로부터 받을 수 있는 중개수수료의 총액은? [단, 계약기간은 2년이고 중개수수료율은 5천만원 미만 5/1000(한도액 20만원), 5천만원 이상 1억원 미만 4/1000(한도액 30만원)임]

- ① 155,000원 ② 200,000원 ③ 300,000원
- ④ 310,000원 ⑤ 400,000원

35. 중개업자가 중개의뢰인에게 설명한 내용으로 틀린 것은?

- ① 주택법령상 국토해양부 장관이 지정한 투기지역에서는 주택에 대한 전매제한이 있다.
- ② 도시 및 주거환경정비법령상 정비구역 안에서 건축물의 건축행위를 하고자 하는 자는 시장·군수 또는 자치구의 구청장의 허가를 받아야 한다.
- ③ 건축법령상 다중주택은 용도별 건축물의 종류 중 단독주택에 해당된다.
- ④ 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 시장·군수 또는 구청장은 토지거래계약 허가를 받은 자가 토지를 허가받은 목적대로 이용하고 있는지의 여부를 국토해양부령이 정하는 바에 따라 조사하여야 한다.
- ⑤ 동별로 설립된 리모델링주택조합은 리모델링 설계의 개요·공사비·조합원의 비용분담내역이 기재된 결의서에 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 동의를 얻고, 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아 리모델링을 할 수 있다.

36. 외국인토지법령상 외국인이 토지취득계약 체결 전 관할관청의 허가를 받아야 하는 구역·지역이 아닌 것만을 고른 것은?

- ㄱ. 자연공원법의 규정에 의한 공원보호구역
- ㄴ. 자연환경보전법의 규정에 의한 생태·경관보전지역
- ㄷ. 야생동·식물보호법의 규정에 의한 야생동·식물특별보호구역
- ㄹ. 군사기지 및 군사시설 보호법에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역
- ㅁ. 문화재보호법의 규정에 의한 지정문화재와 이를 위한 보호물 또는 보호구역

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

37. 중개업자와 고객과의 상담내용으로 ()에 알맞은 것은?

중개업자 : 고객님께 토지를 추천해 드리고 싶은데, 이 토지의 용도지역은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 자연환경·농지 및 산림의 보호, 보건위생, 보안과 도시의 무질서한 확산을 방지하기 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역으로 지정된 (ㄱ) 지역입니다.

고 객 : 그러면 이 토지의 지목은 무엇인가요?

중개업자 : 물을 상시적으로 이용하지 아니하고 곡물·원예작물(과수류 제외)·뽕나무·관상수 등의 식물을 주로 재배하는 토지와 식용을 위하여 죽순을 재배하는 토지에 지정하는 지목인 (ㄴ)입니다.

- | | |
|----------|-------|
| (ㄱ) | (ㄴ) |
| ① 보전관리 | - 답 |
| ② 녹지 | - 전 |
| ③ 자연환경보전 | - 과수원 |
| ④ 생산관리 | - 전 |
| ⑤ 녹지 | - 과수원 |

38. 중개대상물 확인·설명서의 작성에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주거용 건축물은 단독주택, 공동주택을 구분하여 표시한다.
- ② 토지의 경우에는 '대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항'에서 매도(임대)의뢰인에게 요구한 사항 및 그 관련자료의 제출여부를 기재한다.
- ③ 주거용 건축물의 용도지역·지구는 토지이용계획확인서로 파악하고, 건폐율·용적률 상한은 시·군 조례에 따라 기재한다.
- ④ 중개대상물에 근저당이 설정되어 있으면 담보인정비율(LTV) 및 채무보증한도액을 확인하여 기재한다.
- ⑤ 주거용 건축물에서 도로, 대중교통, 주차장 등의 입지조건과 관리에 관한 사항은 중개업자가 조사하여 기재한다.

39. 중개업자가 중개뢰인에게 설명한 내용으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 토지거래허가구역 안에 있는 토지에 대한 매매계약이 확정적으로 무효로 되는데 귀책사유가 있는 당사자는 계약의 무효를 주장할 수 없다.
- ② 甲 소유의 아파트를 乙이 임차하면서 임대차기간을 1년으로 약정한 경우 乙은 1년의 기간이 유효함을 주장할 수 있다.
- ③ 임차인은 주택임대차보호법에 따른 임차권등기명령에 의한 임차권등기 이후에는 이사를 가더라도 이미 취득한 대항력 및 우선변제권을 상실하지 않는다.
- ④ 공유자간에 합의가 없으면 공유토지에 대하여 3분의 2의 지분을 가진 공유자는 그 토지의 특정부분을 배타적으로 사용할 수 있다.
- ⑤ 주택임차인이 별도로 전세권설정등기를 마쳤더라도 주택임대차보호법상의 대항요건을 상실하면 이미 취득한 동법상의 대항력을 상실한다.

40. 공인중개사법령상 중개대상물 확인·설명서에 명시된 기재사항으로 틀린 것은?

- ① 비주거용 건축물 - 매도인에게 자료를 요구하여 확인할 사항은 벽면 상태, 전기·소방 등의 시설물
- ② 토지 - 등기부등본으로 확인한 소유권·저당권 등의 권리사항
- ③ 토지 - 대상토지 1km이내의 비선호시설 존재유무
- ④ 주거용 건축물 - 건물설계도 확인여부
- ⑤ 입목·광업재단·공장재단 - 재단목록 또는 입목의 생육상태

**제2과목 : 부동산공시에 관한 법령
및 부동산관련 세법**

41. 지번에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 지번은 아라비아 숫자로 표기하되, 임야대장 및 임야도에 등록하는 토지의 지번은 숫자 앞에 “임”자를 붙인다.
- ② 지번은 소관청이 지번부여지역별로 남동(南東)에서 북서(北西)로 순차적으로 부여한다.
- ③ 합병의 경우에는 합병대상 지번 중 선순위의 지번을 그 지번으로 하되, 본번으로 된 지번이 있는 때에는 본번 중 최중순위의 지번을 합병후의 지번으로 하는 것을 원칙으로 한다.
- ④ 등록전환의 경우에는 그 지번부여지역 안에서 인접토지의 본번에 부번을 붙여서 지번을 부여하는 것을 원칙으로 한다.
- ⑤ 소관청은 도시개발사업 시행 등의 사유로 지번에 결번이 생긴 때에는 지체없이 그 사유를 지번대장에 기재하여 영구히 보존하여야 한다.

42. 지목에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 1필지가 2 이상의 용도로 활용되는 경우에는 주된 용도에 따라 지목을 설정하여야 한다.
- ② 토지가 일시적 또는 임시적인 용도로 사용되는 때에는 지목을 변경하지 아니한다.
- ③ 물이 고이거나 상시적으로 물을 저장하고 있는 댐·소류지·연못 등의 토지는 지목을 “유지”로 한다.
- ④ 용수 또는 배수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로의 지목은 “하천”으로 한다.

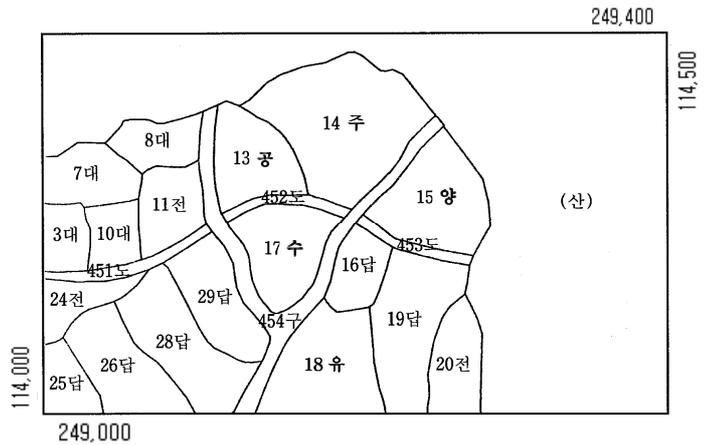
- ⑤ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관계법령에 의한 택지조성공사가 준공된 토지는 지목을 “대”로 한다.

43. 토지에 대한 지상경계를 새로이 결정하고자 하는 경우의 기준으로 틀린 것은?(단, 지상경계의 구획을 형성하는 구조물 등의 소유자가 다른 경우는 제외)

- ① 연결되는 토지사이에 고저가 없는 경우에는 그 구조물 등의 중앙
- ② 연결되는 토지사이에 고저가 있는 경우에는 그 구조물 등의 하단부
- ③ 공유수면매립지의 토지 중 제방 등을 토지에 편입하여 등록하는 경우에는 안쪽 하단부분
- ④ 토지가 해면 또는 수면에 접하는 경우에는 최대만조위 또는 최대만수위가 되는 선
- ⑤ 도로·구거 등의 토지에 절토된 부분이 있는 경우에는 그 경사면의 상단부

44. 다음 지적도면에 표기된 지목의 부호에 관한 설명으로 틀린 것은?

⊕ 00군 00면 00리 지적도 00장 중 제00호 축척 000분의 1



- ① 지번 13의 지목은 “공원”이다.
- ② 지번 14의 지목은 “주차장”이다.
- ③ 지번 15의 지목은 “양어장”이다.
- ④ 지번 17의 지목은 “수도용지”이다.
- ⑤ 지번 18의 지목은 “유지”이다.

45. 토지의 이동신청 및 지적정리 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 합병하고자 하는 토지의 소유자별 공유지분이 다르거나 소유자의 주소가 서로 다른 경우 토지소유자는 합병을 신청할 수 없다.
- ② 소유권이전과 매매 그리고 토지이용상 불합리한 지상경계를 시정하기 위한 경우 토지소유자는 분할을 신청할 수 있다.
- ③ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관계법령에 의한 토지의 형질변경 등의 공사가 준공된 경우 토지소유자는 지목변경을 신청할 수 있다.
- ④ 지적공부의 등록사항이 토지이동정리결의서의 내용과 다르게 정리된 경우 소관청이 직권으로 조사·측량하여 정정할 수 없다.
- ⑤ 바다로 되어 등록이 말소된 토지가 지형의 변화 등으로 다시 토지로 된 경우 소관청은 회복등록을 할 수 있다.

46. 1필지의 토지에 대한 지목과 면적 등이 등록된 것은?

- ① 일람도 ② 토지대장 ③ 지번색인표
- ④ 대지권등록부 ⑤ 공유지연명부

47. 지적공부의 토지소유자 정리 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 신규등록을 제외한 토지소유자의 변경사항은 등기관서에서 등기한 것을 증명하는 등기필통지서, 등기필증, 등기부등·초본 또는 등기관서에서 제공한 등기전산정보자료에 의하여 정리한다.
- ② 국유재산법에 의한 총괄청 또는 관리청이 지적공부에 소유자가 등록되지 아니한 토지에 대하여 소유자등록신청을 하는 경우 소관청은 이를 등록할 수 있다.
- ③ 등기부에 기재된 토지의 표시가 지적공부와 부합하지 아니하는 때에는 지적공부의 토지소유자를 정리할 수 없다. 이 경우 그 뜻을 관할 등기관서에 통지하여야 한다.
- ④ 소관청 소속공무원이 지적공부와 부동산등기부의 부합여부를 확인하기 위하여 등기부를 열람하거나 등기부등·초본의 교부를 신청하거나 등기전산정보자료의 제공을 요청하는 경우 그 수수료는 무료로 한다.
- ⑤ 소관청은 토지소유자의 변동 등에 따른 지적공부를 정리하고자 하는 경우에는 토지이동정리결의서를 작성하여야 한다.

48. 축척변경에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 청산금의 납부 및 지급이 완료된 때에는 소관청은 지체없이 축척변경의 확정공고를 하여야 하며, 확정공고일에 토지의 이동이 있는 것으로 본다.
- ② 청산금의 납부고지 또는 수령통지된 청산금에 관하여 이의가 있는 자는 납부고지 또는 수령통지를 받은 날부터 60일 이내에 소관청에 이의신청을 할 수 있다.
- ③ 축척변경시행지역안의 토지소유자 또는 점유자는 시행공고가 있는 날부터 30일 이내에 시행공고일 현재 점유하고 있는 경계에 경계점표지를 설치하여야 한다.
- ④ 소관청은 청산금의 결정을 공고한 날부터 20일 이내에 토지소유자에게 청산금의 납부고지 또는 수령통지를 하여야 한다.
- ⑤ 청산금의 납부고지를 받은 자는 그 고지를 받은 날부터 3월 이내에 청산금을 소관청에 납부하여야 한다.

49. 소관청이 지적정리로 인한 토지표시의 변경에 관한 등기촉탁을 하여야 할 필요가 있는 경우에 해당되지 않는 것은?

- ① 공유수면매립법에 의해 준공된 토지를 신규등록한 때
- ② 토지의 형질변경 등의 공사가 준공되어 지목변경한 때
- ③ 지적공부에 등록된 지번을 변경할 필요가 있어 지번을 새로이 부여한 때
- ④ 행정구역의 개편으로 새로이 지번을 부여한 때
- ⑤ 바다로 된 토지의 등록을 말소한 때

50. 甲 소유의 토지 300m²의 일부를 乙에게 매도하기 위하여 분할하고자 하는 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 甲이 분할을 위한 측량을 의뢰하고자 하는 경우 지적측량수행자에게 하여야 한다.
- ② 매도할 토지가 분할허가 대상인 경우에는 甲이 분할사유를 기재한 신청서에 허가서 사본을 첨부하여야 한다.
- ③ 분할측량을 하는 때에는 분할되는 필지마다 면적을 측정하지 않아도 된다.
- ④ 분할에 따른 지상경계는 지상건축물을 걸리게 결정하지 않는 것이 원칙이다.
- ⑤ 분할측량을 하고자 하는 경우에는 지상경계점에 경계점표지를 설치한 후 측량할 수 있다.

51. 지적측량에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지적현황측량은 지상건축물 등의 현황을 지적도면에 등록된 경계와 대비하여 표시하기 위해 실시하는 측량을 말한다.
- ② 지적측량수행자는 지적측량의뢰가 있는 경우 지적측량을 실시하여 그 측량성과를 결정하여야 한다.
- ③ 지적측량수행자가 경계복원측량을 실시한 때에는 시·도지사 또는 소관청에게 측량성과에 대한 검사를 받아야 한다.
- ④ 지적측량은 기초측량 및 세부측량으로 구분하며, 측판측량·경위의측량·전파기 또는 광파기측량·사진측량 및 위성측량 등의 방법에 의한다.
- ⑤ 지적측량은 토지를 지적공부에 등록하거나 지적공부에 등록된 경계점을 지상에 복원할 목적으로 소관청 또는 지적측량수행자가 각 필지의 경계 또는 좌표와 면적을 정하는 측량으로 한다.

52. 동(洞)지역의 1필지 토지에 대하여 지적측량기준점을 설치하지 않고 분할측량을 하고자 하는 경우, 지적측량수행자의 측량기간과 소관청의 검사기간으로 옳은 것은?(단, 측량의뢰인과 지적측량수행자가 합의하여 기간을 정한 경우는 제외)

- ① 측량기간 5일, 검사기간 4일
- ② 측량기간 6일, 검사기간 4일
- ③ 측량기간 7일, 검사기간 5일
- ④ 측량기간 5일, 검사기간 6일
- ⑤ 측량기간 6일, 검사기간 5일

53. 누구든지 필요한 경우 일정 사실에 대한 증명서의 발급을 등기소에 청구할 수 있다. 그 증명서를 발급할 수 없는 것은?

- ① 어떤 사항에 대한 등기가 없다는 사실
- ② 어느 부동산이 등기되어 있지 않다는 사실
- ③ 등기사항에 변경이 없다는 사실
- ④ 등기부 초본의 기재사항에 변경이 없다는 사실
- ⑤ 등기 전산정보처리조직(전산화된 등기부)에 특정지번에 관한 등기전산정보자료가 존재하지 않는다는 사실

54. 예고등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 예고등기가 있으면 당해 등기가 무효라는 추정이나 권리보전의 효력이 인정된다.
- ② 불공정한 법률행위를 이유로 소유권이전등기말소의 소가 제기된 경우에는 예고등기를 할 수 없다.
- ③ 진정명의 회복을 원인으로 하는 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 소가 제기된 경우에는 예고등기를 하여야 한다.
- ④ 말소촉탁의 사유가 상고심에서 발생한 경우에도 예고등기의 말소촉탁은 제1심 법원이 하여야 한다.
- ⑤ 부동산에 관한 권리의 일부에 대하여는 예고등기를 할 수 없다.

55. 등기가 가능한 것은?

- ① 소유권보존등기의 가등기
- ② 일부 공유지분만에 대한 전세권설정등기
- ③ 건물 소유 목적의 농지에 대한 지상권설정등기
- ④ 농작물 경작 목적의 농지에 대한 전세권설정등기
- ⑤ 리모델링 공사대금 담보 목적의 건물에 대한 유치권설정등기

56. 가등기에 관한 설명으로 옳은 것만을 묶은 것은?

- ㄱ. 가등기된 권리 중 일부지분에 관하여 가등기에 기한 본등기신청을 할 수 있다.
- ㄴ. 부동산임차권의 변동을 목적으로 하는 청구권을 보전하기 위하여 가등기를 신청할 수 있다.
- ㄷ. 가등기상 권리를 제3자에게 양도하는 경우에 그 이전 등기는 부기등기가 아닌 주등기의 형식으로 한다.
- ㄹ. 토지거래계약허가 대상인 토지에 대하여 소유권이전등기청구권보전의 가등기를 신청할 경우에는 토지거래계약허가서를 첨부할 필요가 없다.

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

57. 지역권등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 승역지의 지상권자도 지역권설정자로서 등기의무자가 될 수 있다.
- ② 승역지의 전세권자가 지역권을 설정해 주는 경우, 그 지역권 설정등기는 전세권등기에 부기등기로 한다.
- ③ 지역권설정등기는 지역권자가 등기권리자, 지역권설정자가 등기의무자로서 공동으로 신청함이 원칙이다.
- ④ 지역권설정등기 신청서에는 부동산의 표시 등 일반적 기재사항 이외에 지역권설정의 목적과 범위를 기재하여야 한다.
- ⑤ 요역지의 소유권이 이전된 경우, 지역권 이전의 효력이 발생하기 위해서는 원칙적으로 지역권이전등기를 하여야 한다.

58. 농지법상의 농지에 대하여 소유권이전등기를 신청할 때 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없는 경우는?

- ① 부인이 남편 소유의 농지를 상속받은 경우
- ② 농지전용허가를 받은 농지를 개인이 매수한 경우
- ③ 영농조합법인이 농지를 매수한 경우
- ④ 개인이 국가로부터 농지를 매수한 경우
- ⑤ 아들이 아버지로부터 농지를 증여받은 경우

59. 경정등기에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 소유권이 이전된 후에도 종전 소유권에 대한 등기명의인의 표시경정등기를 할 수 있다.
- ② 부동산의 표시에 관한 경정등기에서는 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙의 유무가 문제될 여지가 없다.
- ③ 등기사항의 일부가 부적법하게 된 경우에는 일부말소 의미의 경정등기를 할 수 없다.
- ④ 법인 아닌 사단이 법인화된 경우에는 등기명의인을 법인으로 경정하는 등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 법정상속분에 따라 상속등기를 마친 후에 공동상속인 중 1인에게 재산을 취득케 하는 상속재산분할협의를 한 경우에는 소유권경정등기를 할 수 없다.

60. 임차권등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 임차권의 이전 및 임차물전대의 등기는 임차권등기에 부기등기의 형식으로 한다.
- ② 토지의 공중공간이나 지하공간에 상하의 범위를 정하여 구분임차권등기를 할 수 있다.
- ③ 임차권등기명령에 의한 주택임차권등기가 경료된 경우, 그 등기에 기초한 임차권이전등기를 할 수 있다.
- ④ 송전선이 통과하는 선하부지에 대한 임대차의 존속기간을 '송전선이 존속하는 기간'으로 하는 임차권설정등기는 허용되지 않는다.
- ⑤ 토지거래허가구역 안에 있는 토지에 관하여 임차권설정등기를 신청하는 경우에는 토지거래허가를 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.

61. 등기원인증서의 검인에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 등기원인증서가 집행력 있는 판결서인 경우에는 검인을 받을 필요가 없다.
- ② 무허가 건물에 대한 매매계약서나 미등기 아파트에 대한 분양계약서는 검인을 받아야 한다.
- ③ 신탁해지약정서를 원인서면으로 첨부하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 검인을 받을 필요가 없다.
- ④ 매매계약 해제로 인한 소유권이전등기의 말소등기신청시 그 등기원인증서인 매매계약 해제증서에 검인을 받아야 한다.
- ⑤ 토지거래허가구역 내에서 동일 지번상의 토지 및 건물에 대한 일괄 소유권이전등기를 신청할 경우, 건물에 대해서는 별도로 검인을 받아야 한다.

62. 甲 소유의 부동산에 대하여 乙 명의의 근저당권설정등기, 丙 명의의 소유권이전등기가 순차적으로 경료된 후에 甲과 乙 사이의 근저당권설정등기를 (1) 피담보채권의 변제 또는 (2) 원인무효를 이유로 말소하고자 하는 경우에 관한 설명이다. 옳은 것만으로 묶은 것은?

- ㄱ. (1)의 경우, 甲은 실체법상 말소등기청구권을 갖지 못한다.
- ㄴ. (2)의 경우, 甲은 말소등기의 등기권리자가 될 수 없다.
- ㄷ. (1)의 경우, 甲 또는 丙은 乙과 공동으로 그 말소등기를 신청할 수 있다.
- ㄹ. (2)의 경우, 乙은 단독으로 그 말소등기를 신청할 수 있다.

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄹ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

63. 등기신청적격에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 아파트 입주자대표회의의 명의로 그 대표자 또는 관리인이 등기를 신청할 수 없다.
- ② 국립대학교는 학교 명의로 등기를 신청할 수 없지만, 사립대학교는 학교 명의로 등기를 신청할 수 있다.
- ③ 특별법에 의하여 설립된 농업협동조합의 부동산은 조합원의 합의로 등기하여야 한다.
- ④ 지방자치단체도 등기신청의 당사자능력이 인정되므로 읍·면도 등기신청적격이 인정된다.
- ⑤ 동(洞) 명의로 동민들이 법인 아닌 사단을 설립한 경우에는 그 대표자가 동 명의로 등기신청을 할 수 있다.

64. 판결에 의한 소유권이전등기신청에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 판결에 의하여 소유권이전등기를 신청하는 경우, 그 판결 주문에 등기원인일의 기재가 없으면 등기신청서에 판결 송달일을 등기원인일로 기재하여야 한다.
- ② 소유권이전등기의 이행판결에 가집행이 붙은 경우, 판결이 확정되지 아니하여도 가집행선고에 의한 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ③ 판결에 의한 소유권이전등기 신청서에는 판결정본과 그 판결에 대한 송달증명서를 첨부하여야 한다.
- ④ 공유물분할판결이 확정되면 그 소송의 피고도 단독으로 공유물분할을 원인으로 한 지분이전등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 소유권이전등기절차 이행을 명하는 판결이 확정된 후 10년이 경과하면 그 판결에 의한 소유권이전등기를 신청할 수 없다.

65. 부동산관련 세목의 법정신고기한 또는 납기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 납세자가 국내에 주소를 둔 경우 부동산의 상속으로 인한 취득세의 법정신고기한은 상속개시일부터 6월 이내이다.
- ② 토지에 대한 재산세의 납기는 매년 9월 1일부터 9월 15일까지이다.
- ③ 등록세의 법정신고기한은 등기 또는 등록을 하기 전까지이다.
- ④ 건물에 대한 양도소득세의 과세표준확정신고기한은 양도소득이 있는 연도의 다음연도 5월 31일이다.
- ⑤ 종합부동산세의 법정신고기한은 납세의무자가 신고납부방식을 택하는 경우 당해 연도 12월 15일이다.

66. 법정기일 전에 전세권 설정이 등기된 재산의 매각에 있어 그 전세권에 의하여 담보된 채권은 국세 또는 지방세에 우선한다. 다만, 그 재산에 대하여 부과된 국세 또는 지방세에는 우선하지 못한다. 그에 해당하는 세목은?

- ① 양도소득세 ② 종합소득세 ③ 종합부동산세
- ④ 취득세 ⑤ 등록세

67. 지방세법상 취득세에 있어서 그 사실상의 잔금지급일을 취득시기로 보는 경우로 틀린 것은?

- ① 화해조서에 의하여 취득가격이 입증되는 유상승계취득
- ② 외국으로부터의 수입에 의한 유상승계취득
- ③ 법인이 작성한 법인장부인 원장에 의하여 취득가격이 입증되는 유상승계취득
- ④ 공매방법에 의한 유상승계취득
- ⑤ 국가·지방자치단체 및 지방자치단체조합으로부터의 유상승계취득

68. 지방세법상 취득세 납세의무에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산의 취득에 있어서는 관계법령에 의한 등기를 이행하지 아니한 경우라도 사실상 취득한 때에는 이를 취득한 것으로 본다.
- ② 법인설립시에 발행하는 주식을 취득함으로써 과점주주가 된 때에는 당해 법인의 부동산 등을 취득한 것으로 본다.
- ③ 외국인 소유의 선박을 직접 사용할 목적으로 임차하여 수입하는 경우는 수입자가 이를 취득한 것으로 본다.
- ④ 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우는 이를 취득으로 본다.
- ⑤ 주택법에 의한 주택조합이 조합원용으로 취득하는 조합주택용 부동산은 그 조합원이 취득한 것으로 본다.

69. 지방세법상 취득세가 비과세되는 경우로 틀린 것은?

- ① 종교 및 제사를 목적으로 하는 비영리단체가 그 사업에 사용하기 위한 부동산의 취득
- ② 마을주민의 복지증진을 도모하기 위하여 마을주민만으로 구성된 마을회 등 주민공동체의 주민공동소유를 위한 부동산의 취득
- ③ 별정우체국법에 의하여 별정우체국사업에 사용하기 위한 부동산의 취득
- ④ 영리법인이 임시홍행장, 공사현장사무소 등 존속기간이 1년을 초과하는 임시용건축물의 취득
- ⑤ 정당법에 의하여 설립된 정당이 그 사업에 사용하기 위한 부동산의 취득

70. 지방세법상 등록세의 과세표준에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산에 관한 등록세의 과세표준은 등기 당시의 가액으로 한다.
- ② 신고가액이 시가표준액에 미달하는 경우에는 원칙적으로 시가표준액을 과세표준으로 한다.
- ③ 공매방법에 의한 토지 취득의 경우에는 토지의 시가표준액을 과세표준으로 한다.
- ④ 채권금액에 의하여 과세액을 정하는 경우 일정한 채권금액이 없을 때에는 채권의 목적이 된 것 또는 처분의 제한의 목적이 된 금액을 그 채권금액으로 본다.
- ⑤ 감가상각의 사유로 변경된 가액을 과세표준으로 할 경우에는 등기·등록일 현재의 법인장부 또는 결산서에 의하여 입증되는 가액을 과세표준으로 한다.

71. 지방세법상 과세기준일 현재 재산세의 납세의무자가 아닌 자는?

- ① 재산세 과세대상인 재산을 지방자치단체와 연부로 매매 계약을 체결하고 그 재산의 사용권을 무상으로 부여받은 경우에는 그 매수계약자
- ② 공유재산인 경우 그 지분에 해당하는 부분에 대하여는 그 지분권자
- ③ 신탁법에 의하여 수탁자 명의로 등기·등록된 신탁재산의 경우에는 위탁자
- ④ 주택의 사실상 소유자와 사용자가 다른 경우에는 그 사용자
- ⑤ 도시 및 주거환경정비법에 의한 정비사업(주택재개발사업 및 도시환경정비사업에 한함)의 시행에 따른 환지계획에서 일정한 토지를 환지로 정하지 아니하고 체비지로 정한 경우에는 사업시행자

72. 지방세법상 재산세 과세대상에 속하는 것으로 옳게 묶인 것은?

ㄱ. 항공기	ㄴ. 시가표준액이 4천만원인 비업무용 자가용 선박
ㄷ. 고급주택	ㄹ. 카지노업에 사용되는 건축물
ㅁ. 과수원	ㅂ. 차량
ㅅ. 골프회원권	ㅇ. 기계장비
ㅈ. 광업권	ㅅ. 법령에 의해 신고된 20타석 이상의 골프연습장

- ① ㄱ, ㄷ, ㄹ, ㅁ
- ② ㄴ, ㄹ, ㅈ, ㅅ
- ③ ㄱ, ㄷ, ㅂ, ㅅ
- ④ ㄴ, ㅂ, ㅅ, ㅇ
- ⑤ ㅁ, ㅅ, ㅇ, ㅈ

73. 종합부동산세와 재산세에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주택외의 건축물에 대해서는 종합부동산세를 납부할 의무가 없다.
- ② 주택분 재산세의 납세의무자로서 주택분 과세기준금액을 초과하는 자는 종합부동산세 뿐만 아니라 재산세도 세대별로 합산하여 과세된다.
- ③ 별장(법령상의 농어촌주택과 그 부속토지 제외)에 대한 재산세는 단일세율을 적용한다.
- ④ 주택에 대한 재산세 및 종합부동산세는 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 의하여 공시된 가액을 기초로 과세표준을 산정함이 원칙이다.
- ⑤ 국가·지방자치단체 및 지방자치단체조합이 1년 이상 무상으로 공공용에 사용하는 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다.

74. 2008년도 주택(합산배제대상 주택 제외)분 종합부동산세 세액계산 흐름도를 나타낸 것이다. ㉠~㉣에 들어갈 내용으로 옳게 묶인 것은?

구 분	내 용
과세표준	= 주택의 공시가격의 합(합) - 공제액(㉠)
세율	4단계 초과누진세율(최고 ㉡)
종합부동산세액	= 과세표준 × 세율 × 적용비율(㉢)
산출세액	= 종합부동산세액 - 공제할 (㉣)액 - 세부담 상한초과세액(당해연도 총세액상당액 - 전년도 총세액상당액 × ㉤) (단, 세부담상한초과세액 > 0)

	㉠	㉡	㉢	㉣	㉤
①	6억원	1천분의 30	100분의 65	재산세	300%
②	3억원	1천분의 40	100분의 65	취득세	150%
③	3억원	1천분의 30	100분의 65	재산세	300%
④	6억원	1천분의 40	100분의 90	취득세	150%
⑤	6억원	1천분의 30	100분의 90	재산세	300%

75. 양도소득세에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지의 양도가액은 원칙적으로 양도당시의 양도자와 양수자간에 실제로 거래한 가액으로 한다.
- ② 소득세법상 甲이 특수관계가 없는 乙에게 무상으로 고가주택을 이전한 경우에는 양도소득세 과세대상이 아니다.
- ③ 배우자 또는 직계존비속이 아닌 자간의 부담부증여에 있어서 수증자가 증여자의 채무를 인수하는 경우 그 채무액 상당부분은 양도소득세 과세대상이 아니다.
- ④ 파산선고에 의한 처분으로 인하여 발생하는 소득은 양도소득세 비과세대상이다.
- ⑤ 미등기 자산(법령이 정하는 자산은 제외)의 양도에 대해서는 양도소득기본공제가 적용되지 아니한다.

76. 양도소득세 세율 중 100분의 60이 적용되는 경우로 옳은 것은?

- ① 보유기간이 1년 미만인 전세권의 양도
- ② 보유기간이 1년 이상 2년 미만인 부동산을 취득할 수 있는 권리의 양도
- ③ 법령의 규정에 의한 1세대 2주택에 해당하는 주택의 양도
- ④ 미등기 자산(법령이 정하는 자산은 제외)의 양도
- ⑤ 법령의 규정에 의한 비사업용토지의 양도

77. 양도소득세에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 도시개발법의 규정에 따라 환지처분으로 지목이 변경되는 경우는 양도소득세 과세대상이 아니다.
- ② 채무자가 채무의 변제를 담보하기 위하여 자산을 양도하는 계약을 체결한 후 채무불이행으로 인하여 당해자산을 변제에 충당한 경우는 양도소득세 과세대상이다.
- ③ 지상권의 양도는 양도소득세 과세대상이다.
- ④ 국내거주자의 양도소득세 과세표준은 종합소득 및 퇴직소득의 과세표준과 구분하여 계산한다.
- ⑤ 국내거주자가 토지와 주식을 양도하는 경우 각각 발생한 결손금은 양도소득금액 계산시 이를 통산한다.

78. 법령의 규정에 따라 경작상 필요에 의해 甲 소유의 A 농지(가액 10억원)를 乙 소유의 B농지(가액 Y원)와 교환하는 경우 양도소득세가 비과세되는 것은?(단, A 농지가액은 B농지가액보다 크며, 교환에 의하여 새로이 취득하는 B농지를 3년 이상 농지소제지에 거주하면서 경작한다고 가정함)

- ① 2억원 < (10억원 - Y원) ≤ 2억 5천만원
- ② 2억 5천만원 < (10억원 - Y원) ≤ 3억원
- ③ 3억원 < (10억원 - Y원) ≤ 3억 5천만원
- ④ 3억 5천만원 < (10억원 - Y원) ≤ 4억원
- ⑤ 4억원 < (10억원 - Y원) ≤ 4억 5천만원

79. 소득세법상 아버지(거주자)가 국내소재 토지를 아들(거주자)에게 양도한다고 가정하는 경우 이에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지에 대한 시가는 불특정다수인 사이에 자유로이 거래가 이루어지는 경우에 통상 성립된다고 인정되는 가액으로 한다.
- ② 아버지와 아들은 특수관계자에 해당된다.
- ③ 양도소득세의 납세지는 원칙적으로 아버지의 국내 주소지이다.
- ④ 토지의 시가를 10억원이라고 할 경우 이를 9억원에 양도하였다면 부당행위계산 부인의 규정이 적용되지 않는다.
- ⑤ 만일 아버지가 아들에게 증여한 후, 아들이 이를 5년 이내에 특수관계가 없는 타인에게 다시 양도한 경우에는 아버지가 그 토지를 직접 타인에게 양도한 것으로 본다.

80. 양도소득세 신고·납부에 관한 내용으로 틀린 것은?

- ① 건물을 양도한 경우에는 그 양도일이 속하는 달의 말일부터 2월 이내에 납세지관할세무서장에게 예정신고를 하여야 한다.
- ② 양도소득세는 물납이 가능한 경우도 있다.
- ③ 양도를 하였는데도 양도차익이 없는 경우에는 양도소득세 예정신고를 할 필요가 없다.
- ④ 예정신고와 함께 자진납부를 하는 때에는 그 산출세액에서 납부할 세액의 100분의 10에 상당하는 금액을 공제한다.
- ⑤ 복식부기의무자가 아닌 거주자가 매매계약서의 조작을 통하여 양도소득세 과세표준을 과소신고한 경우에는 과세표준 중 부당한 방법으로 과소신고한 과세표준에 상당하는 금액이 과세표준에서 차지하는 비율을 산출세액에 곱하여 계산한 금액의 100분의 40에 상당하는 금액을 납부할 세액에 가산한다.

제3과목 : 부동산공법

81. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 광역도시계획에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 광역도시계획은 10년 단위로 수립하여야 한다.
- ② 도지사가 광역도시계획을 수립하는 때에는 국토해양부 장관의 승인을 얻어야 한다.
- ③ 광역계획권이 같은 도의 관할구역에 속한 경우에는 관할 도지사가 광역도시계획을 수립하여야 한다.
- ④ 광역도시계획을 시·도지사가 공동으로 수립하는 경우 그 내용에 관해 서로 협의가 이루어지지 아니하는 때에는 공동 또는 단독으로 국토해양부 장관에게 조정을 신청할 수 있다.
- ⑤ 광역도시계획에 관한 기초조사로 인하여 손실을 받은 자가 있는 때에는 그 행위자가 속한 행정청이 그 손실을 보상하여야 한다.

82. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시기본계획에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 도시기본계획은 도시관리계획 수립의 지침이 된다.
- ② 도시기본계획의 수립기준 등은 대통령령이 정하는 바에 따라 시·도지사가 정한다.
- ③ 시장 또는 군수가 도시기본계획을 수립하는 때에는 미리 당해 시 또는 군의 의회의 의견을 들어야 한다.
- ④ 특별시장·광역시장이 도시기본계획을 수립 또는 변경하는 때에는 국토해양부 장관의 승인을 얻어야 한다.
- ⑤ 시장 또는 군수는 5년마다 관할구역의 도시기본계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 이를 정비하여야 한다.

83. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시관리계획의 수립 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 도시관리계획의 입안권자는 국토해양부장관·특별시장·광역시장·도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외)이다.
- ② 주민은 도시관리계획도서와 계획설명서를 첨부하여 기반시설의 설치에 관한 도시관리계획의 입안을 제안할 수 있다.
- ③ 도시관리계획의 입안을 위한 절차로서 주민의 의견청취에 관하여 필요한 사항은 대통령령이 정하는 기준에 따라 당해 지방자치단체의 조례로 정한다.
- ④ 시가화조정구역의 지정에 관한 도시관리계획결정 당시 이미 사업에 착수한 자는 당해 도시관리계획결정에 관계없이 그 사업을 계속할 수 있다.
- ⑤ 도지사가 지구단위계획 중 건축물의 배치에 관한 계획을 결정하는 때에는 도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다.

84. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 도시지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역으로 용도가 지정되지 아니한 지역에 대하여는 건폐율 규정을 적용함에 있어서 자연환경보전지역에 관한 규정을 적용한다.
- ② 관리지역이 세부용도지역으로 지정되지 아니한 경우 용적률에 대하여는 계획관리지역에 관한 규정을 적용한다.
- ③ 관리지역 안에서 「농지법」에 의한 농업진흥지역으로 지정·고시된 지역은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 농림지역으로 결정·고시된 것으로 본다.
- ④ 공유수면의 매립목적에 당해 매립구역과 이웃하고 있는 용도지역의 내용과 다른 경우 그 매립구역이 속할 용도지역은 도시관리계획결정으로 지정하여야 한다.
- ⑤ 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발예정지구로 지정·고시된 지역은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 도시지역으로 결정·고시된 것으로 본다.

85. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발행위허가를 요하는 것은?(단, 도시계획조례로 규정한 사항은 제외)

- ① 경작을 위한 토지의 형질변경
- ② 도시계획사업에 의한 개발행위
- ③ 재해복구 또는 재난수습을 위한 응급조치
- ④ 토지의 형질변경을 목적으로 하지 않는 토석의 채취
- ⑤ 조성이 완료된 기존 대지에서의 건축물 그 밖의 공작물의 설치를 위한 토지의 굴착

86. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 토지거래계약허가제에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 자기의 거주용 주택용지로 이용하고자 토지거래계약허가를 신청하는 경우에도 이를 허가해서는 안된다.
- ② 도시관리계획 등 토지이용계획이 새로이 수립되는 지역은 토지의 투기적 거래나 지가의 급격한 상승이 우려되지 않아도 토지거래계약허가구역으로 지정할 수 있다.
- ③ 국토해양부장관은 관계 시·도지사로부터의 허가구역 지정해제의 요청이 이유있다고 인정되면 허가구역을 해제할 수 있다.
- ④ 허가구역안에서의 토지거래계약을 체결하고자 하는 당사자는 공동으로 시·도사사의 허가를 받아야 한다.
- ⑤ 국토해양부장관은 토지거래계약허가구역을 지정하기 전에 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

87. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 자연환경보전지역 안에서 건축할 수 있는 건축물은?(단, 도시계획조례로 규정한 사항은 제외)

- ① 교정 및 군사시설 ② 의료시설
- ③ 종교시설 ④ 묘지관련시설
- ⑤ 교육연구시설 중 초등학교

88. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 각 용도지역에 따른 건폐율과 용적률의 최대한도를 순서대로 바르게 연결한 것은?(단, 도시계획조례로 규정한 사항은 제외)

- ① 주거지역 : 60% - 500%
- ② 상업지역 : 90% - 1,200%
- ③ 녹지지역 : 20% - 80%
- ④ 계획관리지역 : 40% - 100%
- ⑤ 자연환경보전지역 : 20% - 60%

89. K시에 소재하고 있는 甲의 대지는 제2종일반주거지역과 생산녹지지역에 걸쳐 있으면서, 그 총면적은 1,000㎡이다. 이 경우 제2종일반주거지역의 건축 가능한 최대연면적이 1,200㎡일 때, 甲의 대지 위에 건축할 수 있는 건물의 최대연면적은?(단, K시의 도시계획조례상 생산녹지지역의 용적률은 50%, 제2종일반주거지역의 용적률은 200%, 기타 건축제한은 고려하지 않음)

- ① 1,200㎡ ② 1,400㎡ ③ 1,500㎡
- ④ 1,600㎡ ⑤ 1,800㎡

90. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도구역의 지정에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 국토해양부장관은 개발제한구역의 지정을 도시관리계획으로 결정할 수 있다.
- ② 국토해양부장관은 도시자연공원구역의 지정을 도시관리계획으로 결정할 수 있다.
- ③ 도시자연공원구역의 지정에 관하여 필요한 사항은 따로 법률로 정한다.
- ④ 국토해양부장관은 직접 또는 관계 행정기관의 장의 요청을 받아 시가화조정구역의 지정을 도시관리계획으로 결정할 수 있다.

⑤ 농림수산물부장관은 직접 또는 관계 행정기관의 장의 요청을 받아 수산자원보호구역의 지정을 도시관리계획으로 결정할 수 있다.

91. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령에 의하면, 토지거래계약허가를 받은 자가 허가받은 목적에 따른 토지이용의무를 이행하지 아니하고 방치한 경우에는 연 1회씩 이행강제금을 부과한다. 이 경우 매년 신규로 부과하는 이행강제금의 토지취득가액에 대한 비율은?

- ① 100분의 5 ② 100분의 7 ③ 100분의 10
- ④ 100분의 12 ⑤ 100분의 15

92. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 과태료부과 대상에 해당되지 않는 것은?

- ① 공동구에 수용하여야 하는 시설을 공동구에 수용하지 아니한 경우
- ② 정당한 사유 없이 광역도시계획에 관한 기초조사를 방기한 경우
- ③ 도시계획시설사업의 시행자가 감독상 필요한 보고를 허위로 한 경우
- ④ 개발행위허가를 받은 자가 소속공무원의 그 개발행위에 관한 업무상황의 검사를 거부한 경우
- ⑤ 공동구의 설치비용을 부담하지 아니한 자가 허가를 받지 않고 공동구를 사용하는 경우

93. 도시개발법령상 개발계획의 수립 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 자연녹지지역에 도시개발구역을 지정할 때에는 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획을 수립할 수 있다.
- ② 지정권자는 직접 개발계획을 변경할 수는 없고, 관계 중앙행정기관의 장이나 시장·군수·구청장 또는 사업시행자의 요청을 받아 이를 변경할 수 있다.
- ③ 시행자가 국가나 지방자치단체인 때에는 지정권자는 토지소유자의 동의를 받지 않고 환지방식의 도시개발사업 시행을 위한 개발계획을 수립할 수 있다.
- ④ 문화재보호계획을 변경하는 개발계획의 변경에는 환지방식의 개발계획 수립에 관한 토지소유자의 동의요건이 적용되지 않는다.
- ⑤ 보건의료시설 및 복지시설의 설치계획도 개발계획에 포함되어야 한다.

94. 도시개발법령상 도시개발사업의 실시계획에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 실시계획은 개발계획에 맞게 작성되어야 하고, 지구단위계획이 포함되어야 한다.
- ② 실시계획 인가신청서를 제출하는 때에는 계획평면도 및 개략설계도도 함께 첨부하여야 한다.
- ③ 실시계획을 고시한 경우 그 고시된 내용 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 도시관리계획으로 결정되어야 하는 사항은 같은 법에 따른 도시관리계획이 결정·고시된 것으로 본다.
- ④ 지정권자가 실시계획을 작성 또는 인가할 때 그 내용에 인·허가동의의 의제사항이 있으면 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다.
- ⑤ 위 ④의 경우 관계 행정기관의 장은 협의의 요청을 받은 날부터 60일 이내에 의견을 제출하여야 한다.

95. 도시개발법령상 환지계획에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 필지별로 된 환지명세는 환지계획에 포함되어야 한다.
- ② 환지계획 작성에 따른 환지계획의 기준 등에 관하여 필요한 사항은 시행자가 정한다.
- ③ 토지평가협의회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 해당 규약·정관 또는 시행규정으로 정한다.
- ④ 행정청이 아닌 시행자가 환지계획을 작성한 경우에는 특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구청장의 인가를 받아야 한다.
- ⑤ 시행자는 환지방식이 적용되는 도시개발구역에 있는 조성토지등의 가격을 평가할 때에는 감정평가업자의 평가를 거친 후 토지평가협의회의 심의를 거쳐 결정한다.

96. 도시개발법령상 환지처분에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 시행자는 환지방식의 도시개발사업 공사를 끝낸 때에는 지체없이 공사완료 공고를 관보 또는 공보에 하여야 한다.
- ② 공사완료 공고를 한 때에는 공사설계서·관련도면 등을 14일 이상 일반에게 공람시켜야 한다.
- ③ 지정권자인 시행자는 국토해양부장관의 준공검사를 받은 후 60일 이내에 환지처분을 하여야 한다.
- ④ 환지처분의 공고에는 사업비의 정산내역도 포함되어야 한다.
- ⑤ 환지계획에서 정해진 환지는 그 환지처분의 공고가 있는 날의 다음 날부터 종전의 토지로 본다.

97. 도시개발법령상 체비지에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 시행자는 도시개발사업에 필요한 경비 충당을 위해 보류지 중 일부를 체비지로 정할 수 있다.
- ② 시행자는 도시개발사업에 드는 비용을 충당하기 위해 체비지 용도로 지정된 환지에정지를 사용·수익하게 하거나 처분할 수 있다.
- ③ 이미 처분된 체비지는 그 체비지를 매입한 자가 소유권이전등기를 마친 때에 소유권을 취득한다.
- ④ 지정권자는 도시개발사업의 조성토지등(체비지는 제외)이 그 사용으로 인하여 사업시행에 지장이 없는 경우에는 준공 전에 사용허가를 할 수 있다.
- ⑤ 시행자는 준공 전에는 지정권자의 사용허가를 받지 아니하고는 조성토지인 체비지를 사용할 수 없다.

98. 도시개발법령상 도시개발사업에 필요한 비용에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 원칙적으로 시행자가 부담한다.
- ② 이익을 받는 다른 지방자치단체가 비용의 일부를 부담할 수도 있다.
- ③ 이익을 받는 다른 공공시설관리자가 비용의 일부를 부담할 수도 있다.
- ④ 전부환지방식으로 도시개발사업을 시행하는 경우에는 전기시설공급자와 지중선로설치요청자가 각각 2분의 1의 비율로 부담한다.
- ⑤ 시행자가 행정청인 경우에는 그 비용의 전부를 국고에서 보조하거나 융자할 수 있다.

99. 도시 및 주거환경정비법령상 다음 ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

주거환경개선사업은 정비구역 지정고시일 현재 토지등 소유자의 (가) 이상의 동의와 세입자 세대수 (나)의 동의를 각각 얻어 시장·군수가 직접 시행하거나 주택공사등을 사업시행자로 지정하여 이를 시행하게 할 수 있다. 다만, 세입자의 세대수가 토지등소유자의 (다) 이하인 경우 등 대통령령이 정하는 사유가 있는 경우에는 세입자의 동의절차를 거치지 아니할 수 있다.

(가) (나) (다)

- ① 2분의 1 - 과반수 - 2분의 1
- ② 2분의 1 - 3분의 2 - 3분의 1
- ③ 3분의 2 - 과반수 - 3분의 1
- ④ 3분의 2 - 과반수 - 2분의 1
- ⑤ 3분의 2 - 3분의 2 - 3분의 1

100. 도시 및 주거환경정비법령상 정비사업전문관리업자에 대한 필요적 등록취소사유는?

- ① 등록기준에 미달하게 된 때
- ② 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 도시 및 주거환경정비법이 정한 업무를 수행하게 한 때
- ③ 국토해양부장관에게 업무감독상의 보고를 허위로 한 때
- ④ 고의 또는 과실로 조합에게 계약금액의 3분의 1 이상의 재산상 손실을 끼친 때
- ⑤ 최근 3년간 2회 이상의 업무정지처분을 받은 자로서 그 정지처분을 받은 기간이 합산하여 6월을 초과한 때

101. 도시 및 주거환경정비법령상 도시·주거환경정비기본계획(이하 '기본계획'이라 함)에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 기본계획은 20년 단위로 수립하여야 한다.
- ② 산업의 유치업종 및 배치계획은 기본계획에 포함되어야 한다.
- ③ 기본계획의 작성기준 및 작성방법은 특별시장·광역시장 또는 시장이 이를 정한다.
- ④ 시장은 기본계획을 수립하거나 변경한 때에는 국토해양부령이 정하는 방법 및 절차에 따라 국토해양부장관에게 보고하여야 한다.
- ⑤ 시장은 기본계획에 대하여 10년마다 그 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 한다.

102. 도시 및 주거환경정비법령상 정비사업시행을 위한 조치 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 사업시행자는 주거환경개선사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자에 대하여 당해 정비구역 내·외에 소재한 임대주택 등의 시설에 임시로 거주하게 하거나 주택자금의 융자알선 등 임시수용에 상응하는 조치를 하여야 한다.
- ② 국가가 사업시행자로부터 위 ①의 임시수용시설에 필요한 건축물의 사용신청을 받았음에도 이미 그 건축물의 매매계약이 제3자와 체결되어 있는 때에는 그 사용신청을 거절할 수 있다.
- ③ 주거환경개선사업에 따른 건축허가를 받는 때에는 「주택법」상의 국민주택채권 매입에 관한 규정이 적용된다.
- ④ 정비사업의 시행으로 인하여 전세권의 설정목적 달성을 할 수 없는 때에는 그 권리자는 계약을 해지할 수 있다.
- ⑤ 주택재건축사업을 시행함에 있어 조합 설립 인가일 현재 조합원 전체의 공동소유인 토지에 대하여는 조합 소유의 토지로 본다.

103. 도시 및 주거환경정비법령상 정비사업의 준공인가에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 대한주택공사인 사업시행자가 다른 법률에 의하여 자체적으로 준공인가를 처리한 경우에는 준공인가를 받은 것으로 본다.
- ② 대한주택공사인 사업시행자는 다른 법률에 의하여 자체적으로 처리한 준공인가결과를 시장·군수에게 통보한 때에는 그 사실을 분양대상자에게 지체없이 통지하여야 한다.
- ③ 준공인가신청을 받은 시장·군수는 지체없이 준공검사를 실시하여야 한다.
- ④ 시장·군수는 효율적인 준공검사를 위하여 필요한 때에는 건축위원회의 심의를 거쳐 관계행정기관·정부투자기관·연구기관 등에 준공검사의 실시를 의뢰해야 한다.
- ⑤ 사업시행자가 아닌 시장·군수는 준공인가전이라도 완공된 건축물이 사용에 지장이 없는 경우에는 입주예정자가 그 건축물을 사용할 것을 사업시행자에 대하여 허가할 수 있다.

104. 도시 및 주거환경정비법령상 주택재건축사업에서의 건축물 안전진단에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 주택재건축사업을 위한 안전진단은 단독주택도 그 대상으로 한다.
- ② 안전진단의 신청에는 토지등소유자의 동의를 요하지 않는다.
- ③ 안전진단을 신청한 자는 안전진단의 실시가 결정된 때에는 안전진단에 필요한 비용을 시·도지사에게 예치하여야 한다.
- ④ 시·도지사는 안전진단의 신청이 있는 때에는 신청일로부터 20일 이내에 안전진단의 실시여부를 결정하여 당해 신청인에게 통보하여야 한다.
- ⑤ 주택의 구조안전상 사용금지가 필요하다고 시·도지사가 인정하는 건축물은 안전진단에서 제외된다.

105. 주택법령상 주택건설사업의 등록을 할 수 없는 자는?

- ① 한정재산의 선고가 취소된 후 2년이 경과되지 아니한 자
- ② 파산선고를 받은 자로서 복권된 후 2년이 경과되지 아니한 자
- ③ 주택법을 위반하여 자격정지 이상의 형의 선고를 받고 그 집행이 면제된 날부터 2년이 경과된 자
- ④ 주택법을 위반하여 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간이 종료된 자
- ⑤ 거짓으로 주택건설사업을 등록하여 그 등록이 말소된 후 2년이 경과되지 아니한 자

106. 주택법령상 주택정책심의위원회에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 위원장 1인 외에 20인 이내의 위원으로 구성한다.
- ② 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 때에는 위원회의 의결로 직무대행자를 정한다.
- ③ 간사는 국토해양부의 3급 공무원 중에서 위원회의 의결을 거쳐 국토해양부 장관이 지명한다.
- ④ 긴급을 요하는 경우를 제외하고, 위원장이 위원회를 소집하고자 하는 경우에는 회의 개최 3일 전까지 회의일시·장소 및 심의안건을 각 위원에게 통지해야 한다.
- ⑤ 회의는 위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결한다.

107. 주택법령상 국민주택기금에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 한국토지공사는 국토해양부 장관의 승인을 받아 국민주택기금에 자금을 예탁하여야 한다.
- ② 국토해양부 장관은 국민주택기금의 운용에 관한 계획을 작성할 때 기획재정부 장관의 승인을 받아야 한다.
- ③ 기금수탁자는 채무자의 무자력으로 인해 국민주택기금의 대출금 회수가 불가능한 경우 국토해양부령이 정하는 바에 의해 대출채권을 상각할 수 있다.
- ④ 국토해양부 장관은 국민주택기금의 결산에서 이익이 생긴 때에는 이익금의 2분의 1 이상을 국민주택기금에 적립하여야 한다.
- ⑤ 매 사업연도에 국민주택기금의 결산에서 손실금이 생긴 때에는 정부가 일반회계에서 이를 우선 보전한다.

108. 주택법령상 사업주체는 사업의 대상이 된 주택 및 대지에 대하여는 '일정 기간' 동안 입주예정자의 동의없이 저당권 설정 등을 할 수 없는바, 이에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① '일정 기간'이란, 입주자모집공고승인 신청일 이후부터 입주예정자가 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날 이후 90일까지의 기간을 말한다.
- ② 위 ①에서 '소유권이전등기를 신청할 수 있는 날'이란 사업주체가 입주예정자에게 통보한 잔금지급일을 말한다.
- ③ 사업주체가 저당권 설정제한의 부기등기를 하는 경우, 주택건설대지에 대하여는 입주자모집공고승인 신청과 동시에, 건설된 주택에 대하여는 소유권보존등기와 동시에 하여야 한다.
- ④ 대한주택보증주식회사의 신탁의 인수에 관하여는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」을 적용한다.
- ⑤ 대한주택보증주식회사가 분양보증을 하면서 주택건설대지를 자신에게 신탁하게 할 경우 사업주체는 이를 신탁해야 한다.

109. 주택법령상 주택건설사업의 등록사업자에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 사업주체가 한국토지공사인 경우에는 등록할 필요가 없다.
- ② 「임대주택법」에 따른 특수목적법인의 경우 사업자 등록기준 중 인적기준을 강화하여 적용할 수 있다.
- ③ 토지소유자가 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 시행하는 경우 토지소유자와 등록사업자는 공동사업주체로 추정된다.
- ④ 리모델링주택조합이 그 구성원의 주택을 건설하는 경우 등록사업자와 공동으로 사업을 시행해야 한다.
- ⑤ 판례에 의하면 '주택건설공사를 도급받아 시공하고자 하는 자'는 주택건설사업을 시행하고자 하는 자에 해당하므로 등록의무가 있다.

118. 건축법령상 건축통계 및 건축행정 전산화에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 건축통계의 작성 등에 필요한 사항은 국토해양부령으로 정한다.
- ② 허가권자는 건축통계를 국토해양부장관이나 시·도지사에게 보고하여야 한다.
- ③ 허가권자는 전국단위의 전산자료를 국토해양부장관의 승인을 받아 그것을 이용하려는 자에게 무상으로 제공해야 한다.
- ④ 국토해양부장관은 건축법령에 따른 건축행정 관련 업무를 전산처리하기 위하여 종합적인 계획을 수립·시행할 수 있다.
- ⑤ 허가권자는 건축허가 업무 등의 효율적인 처리를 위하여 전자정보처리 시스템을 이용하여 건축법에 규정된 업무를 처리할 수 있다.

119. 농지법령상 농지취득자격증명에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 국가나 지방자치단체가 농지를 소유하는 경우는 농지취득자격증명을 발급받지 않아도 된다.
- ② 농지소유상한을 위반하여 농지를 소유할 목적으로 부정한 방법에 의해 농지취득자격증명을 발급받은 자는 3년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.
- ③ 농업법인의 합병으로 농지를 취득하는 경우 농지취득자격증명을 발급받지 않아도 된다.
- ④ 상속으로 농지를 취득하여 소유하는 경우 농지취득자격증명을 발급받지 않아도 된다.
- ⑤ 농지소재지를 관할하는 시장·군수·구청장은 농지취득자격증명을 발급할 수 있다.

120. 농지법령상 농지소유상한에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지방자치단체가 농지를 임대할 목적으로 소유하는 경우에는 총 1만 m² 까지 소유할 수 있다.
- ② 8년 이상 농업경영을 한 후 이농한 자는 이농 당시 소유 농지 중에서 총 1만 m² 까지만 소유할 수 있다.
- ③ 상속으로 농지를 취득한 자로서 농업경영을 하지 아니하는 자는 그 상속농지 중에서 총 1만 m² 까지만 소유할 수 있다.
- ④ 농지 소유에 관하여는 농지법에 정한 경우 외에는 특별법을 정할 수 없다.
- ⑤ 농림수산물식품부장관은 농지소유상한을 위반하여 농지를 소유할 목적으로 거짓으로 농지취득자격증명을 발급받은 자를 주무관청에 신고하는 자에게 포상금을 지급할 수 있다.