

# 2011년도 제22회 공인중개사 자격시험 문제지(2차)

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

## < 유의 사항 >

- 문제지 인쇄상대 및 수량 확인
- 문제지에 수험번호와 성명 기재
- 부정행위시 5년간 시험응시 불가
- 답안카드에 문제지 형별 기재 및 마킹
- 시험종료시 답안카드 즉시 제출(미제출시 시험무효)
- 이의제기에 대한 개별회신은 하지 않으며, 최종 정답 발표로 갈음함
- 시험시행계획 공고일(2011.7.13) 현재 시행되는 법령을 기준으로 답안 작성
- 신분증 미지참자 및 사진상이자는 지정기일까지 공단 방문 후 신분확인을 받아야 함
- 답안카드 마킹 정정시 교체 사용하거나 수정테이프 사용 가능(단, 수정테이프 사용시 채점은 전산 자동 판독 결과에 따르며, 그에 따른 불이익은 수험자 책임임)
- 시험 중 중간퇴실 불가, 퇴실할 경우 시험포기각서 제출 후 퇴실 가능하나 재입실이 불가하며, 해당시험 무효처리 및 다음차시 응시불가(단, 2차시험의 경우 시험시간 1/2 경과 후 퇴실 가능)
- 기타 공고된 수험자 유의사항 미준수시 그에 따른 책임은 수험자에게 있음

## 제1과목 : 공인중개사의 업무 및 부동산 거래 신고에 관한 법령 및 중개실무

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

1. 공인중개사법령상 공인중개사자격시험 및 자격제도에 관한 설명으로 틀린 것은?
  - ① 이 시험은 국토해양부장관이 시행하는 것이 원칙이나 예외적으로 시·도지사가 시행할 수 있다.
  - ② 이 시험의 응시원서 접수마감일의 다음 날부터 7일 이내에 접수를 취소한 자는 납입한 수수료의 100분의 60을 반환받을 수 있다.
  - ③ 이 시험은 매년 1회 이상 시행해야 하나 부득이한 사정이 있는 경우 공인중개사시험위원회의 의결을 거쳐 당해 연도에는 시행하지 않을 수 있다.
  - ④ 공인중개사시험위원회의 구성 및 운영 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
  - ⑤ 공인중개사자격이 취소된 자는 그 자격이 취소된 후 3년이 경과되어야 공인중개사가 될 수 있다.

2. 공인중개사법령상 중개사무소의 개설등록에 관한 설명으로 옳은 것은?(다른 법률에 의해 중개업을 할 수 있는 법인은 제외함)
  - ① 공인중개사가 개설등록을 신청하려는 경우 연수교육을 받아야 한다.
  - ② 개설등록을 하고자 하는 자가 사용대차한 건물에는 개설등록할 수 없다.
  - ③ 「건축법」상 가설건축물대장에 기재된 건축물에 개설등록할 수 있다.
  - ④ 법인의 경우 대표자는 공인중개사이어야 하며, 대표자를 포함한 임원 또는 사원의 3분의 1 이상은 공인중개사이어야 한다.
  - ⑤ 외국에 주된 영업소를 둔 법인이 개설등록을 하기 위해서는 「상법」상 외국회사 규정에 따른 영업소의 등기를 증명할 수 있는 서류를 첨부해야 한다.

### 3. 공인중개사법령상 중개업에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 타인의 의뢰에 의하여 수수료를 받고 금전소비대차의 알선에 부수하여 부동산에 대한 저당권의 설정에 관한 행위의 알선을 업으로 한 경우 중개업에 해당한다.
- ② 중개업자가 실제 계약당사자가 아닌 자에게 전세계약을 작성·교부하여, 그가 이를 담보로 금전을 대여 받음으로써 대부업자에게 손해를 입힌 경우 주의의무 위반에 따른 손해배상책임이 있다.
- ③ 변호사가 중개업을 하고자 하는 경우 공인중개사법령상의 중개사무소 개설등록의 기준을 적용받아야 한다.
- ④ 우연한 기회에 1회 중개하고 수수료를 받은 사실만으로는 알선·중개를 업으로 한 것으로 볼 수 없다.
- ⑤ 중개사무소 개설등록을 하지 않고 부동산 거래를 중개한 자가 거래당사자들에게서 단지 보수를 받을 것을 약속하거나 요구하는 데 그친 경우라도 공인중개사법령상 처벌대상이 된다.

### 4. 공인중개사법령에서 사용하는 용어의 정의로 옳은 것은?

- ① 공인중개사는 이 법에 의한 공인중개사자격을 취득하고 중개업을 영위하는 자를 말한다.
- ② 중개업자는 이 법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 공인중개사를 말한다.
- ③ 중개업은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다.
- ④ 중개보조원은 공인중개사가 아닌 자로서 중개업자에 소속되어 일반사무 및 중개업무를 수행하는 자를 말한다.
- ⑤ 소속공인중개사는 중개업자에 소속된 공인중개사로서 중개업자의 중개업무와 관련된 현장안내 및 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다.

5. 공인중개사법령상 설명이 옳은 것은 모두 몇 개인가?

- 공인중개사협회의 지부를 두는 경우 시·도지사에게 인가를 받아야 한다.
- 중개업자는 소속공인중개사의 공인중개사자격증사본을 중개사무소에 게시하여야 한다.
- 부동산거래정보망을 설치·운영할 자는 국토해양부장관의 지정을 받아야 한다.
- 공제규정은 국토해양부장관의 승인을 얻어야 한다.

- ① 0개    ② 1개    ③ 2개    ④ 3개    ⑤ 4개

6. 공인중개사법령상 중개대상이 아닌 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 신축중인 건물로서 기둥과 지붕 그리고 주벽이 이루어진 미등기상태의 건물
- ② 거래처, 신용, 영업상의 노하우 등 무형의 재산적 가치
- ③ 토지에 부착된 수목의 집단으로서 소유권보존등기를 한 것
- ④ 동·호수가 특정되어 분양계약이 체결된 아파트분양권
- ⑤ 가압류된 부동산

7. 공인중개사법령상의 명칭과 관련한 설명으로 틀린 것은?

- ① 공인중개사인 중개업자는 사무소의 명칭에 “공인중개사사무소” 또는 “부동산중개”라는 문자를 사용해야 한다.
- ② 법인인 중개업자가 분사무소의 옥상간판을 설치하는 경우 법인의 대표자 성명을 인식할 수 있는 정도의 크기로 표기해야 한다.
- ③ 공인중개사가 아닌 자가 공인중개사 명칭을 사용할 경우 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.
- ④ 공인중개사자격이 없는 개인인 중개업자는 사무소의 명칭에 “공인중개사사무소”라는 문자를 사용할 수 없다.
- ⑤ 공인중개사자격을 취득한 자는 중개사무소의 개설등록을 하지 않더라도 공인중개사라는 명칭을 사용할 수 있다.

8. 공인중개사법령상 중개업자의 휴업에 관한 설명으로 옳은 것(O)과 틀린 것(X)을 바르게 표시한 것은?

- ㄱ. 휴업신고는 전자문서로 할 수 있다.
- ㄴ. 법인인 중개업자의 분사무소는 주된 사무소와 별도로 휴업할 수 있다.
- ㄷ. 취학을 이유로 휴업하고자 하는 경우 6월 이상 휴업할 수 있다.
- ㄹ. 휴업기간을 변경하고자 하는 경우 등록관청에 미리 신고해야 한다.
- ㅁ. 휴업한 중개업자가 휴업기간만료 후 중개업의 재개 신고를 하지 않으면 벌금형에 처한다.

- ① ㄱ(O), ㄴ(O), ㄷ(O), ㄹ(O), ㅁ(O)
- ② ㄱ(O), ㄴ(X), ㄷ(O), ㄹ(O), ㅁ(X)
- ③ ㄱ(O), ㄴ(O), ㄷ(X), ㄹ(O), ㅁ(O)
- ④ ㄱ(X), ㄴ(O), ㄷ(O), ㄹ(O), ㅁ(X)
- ⑤ ㄱ(X), ㄴ(X), ㄷ(X), ㄹ(X), ㅁ(O)

9. 공인중개사법령상 중개사무소의 개설등록을 할 수 있는 자는?

- ① 한정치산자
- ② 징역형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
- ③ 법인인 중개업자의 업무정지사유 발생 후 업무정지처분을 받기 전에 그 법인의 임원으로 선임되었던 자
- ④ 업무정지처분을 받고 폐업신고를 한 자로서 업무정지기간이 경과되지 않은 자
- ⑤ 자신의 행위로 공인중개사법령을 위반하여 벌금형을 선고받고 3년이 경과되지 않은 자

10. 공인중개사법령상 중개사무소의 설치기준에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 다른 법률의 규정에 따라 중개업을 할 수 있는 법인의 분사무소에는 공인중개사를 책임자로 두어야 한다.
- ② 중개업자는 그 등록관청의 관할 구역안에 1개의 중개사무소만을 둘 수 있다.
- ③ 법인인 중개업자의 주된 사무소와 그 분사무소는 같은 시·군·구에 둘 수 없다.
- ④ 분사무소설치신고서는 주된 사무소의 소재지를 관할하는 등록관청에 제출해야 한다.
- ⑤ 중개업자는 다른 중개업자와 중개사무소를 공동으로 사용할 수 있다.

11. 공인중개사법령상 중개업자의 사용인에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 중개업자가 중개보조원을 고용한 경우 고용일부터 10일 이내에 등록관청에 신고해야 한다.
- ② 중개보조원의 모든 행위는 그를 고용한 중개업자의 행위로 본다.
- ③ 중개업자가 중개보조원을 해고하려고 하는 때에는 사전에 등록관청에 신고해야 한다.
- ④ 소속공인중개사를 고용한 경우에는 소속공인중개사 자격증 사본 1부를 첨부한 신고서를 등록관청에 제출해야 한다.
- ⑤ 소속공인중개사는 중개행위에 사용할 인장으로 「인감증명법」에 따라 신고한 인장을 등록해야 한다.

12. 공인중개사법령상 중개업자의 겸업에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 모든 중개업자는 중개업자를 대상으로 한 중개업의 경영기법의 제공업무를 겸업할 수 있다.
- ② 법인이 아닌 모든 중개업자는 법인인 중개업자에게 허용된 겸업업무를 모두 영위할 수 있다.
- ③ 법인인 중개업자는 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담업무를 겸업해야 한다.
- ④ 법인인 중개업자는 중개의뢰인의 의뢰에 따른 도배·이사업을 겸업할 수 있다.
- ⑤ 공인중개사인 중개업자는 20호 미만으로 건설되는 단독주택의 분양대행업을 겸업할 수 없다.

13. 공인중개사법령상 전자문서의 방법으로 제출할 수 없는 것은?

- ① 폐업신고서
- ② 주택거래계약 신고서
- ③ 부동산거래계약 신고서
- ④ 부동산중개업재개 신고서
- ⑤ 잔금 및 지급일 변경을 이유로 한 부동산거래계약 변경 신고서

14. 공인중개사법령상 전속중개계약에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 중개업자는 체결된 전속중개계약서를 3년간 보존해야 한다.
- ② 중개의뢰인이 전속중개계약의 유효기간 내에 스스로 발견한 상대방과 직접 거래한 경우, 중개의뢰인은 중개업자에게 중개수수료의 50%를 지불할 의무가 있다.
- ③ 중개의뢰인과 중개업자는 전속중개계약의 유효기간을 3월 이상으로 약정할 수 있다.
- ④ 전속중개계약을 체결한 중개업자는 중개의뢰인에게 2주일에 1회 이상 중개업무 처리상황을 문서로써 통지해야 한다.
- ⑤ 중개업자가 중개대상물의 정보를 일간신문에 공개한 때에는 지체 없이 중개의뢰인에게 그 사실을 문서로써 통지해야 한다.

15. 공인중개사법령상 중개업자의 손해배상책임 규정에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 중개업자는 업무를 개시하기 전에 손해배상책임을 보장하기 위하여 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 해야 한다.
- ② 중개업자가 손해배상책임을 보장을 위하여 가입한 보험은 이른바 타인을 위한 손해보험계약의 성질을 가진다.
- ③ 중개업자가 자기의 중개사무소를 타인의 중개행위의 장소로 제공하여 거래당사자에게 재산상 손해를 입힌 경우 중개업자에게 책임이 있다.
- ④ 중개업자의 손해배상책임은 가입한 보증보험의 보장금액을 한도로 한다.
- ⑤ 중개의뢰인이 중개업자에게 소정의 수수료를 지급하지 아니한 무상중개의 경우에 손해배상의무가 당연히 소멸되는 것은 아니다.

16. 공인중개사법령상 중개업자의 확인·설명 의무에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 권리관계의 경우 등기부등본 등의 근거자료를 권리를 취득하려는 의뢰인에게 제시해야 한다.
- ㄴ. 중개업자의 자료요구에 대해 중개의뢰인이 자료를 제공하지 않는 경우 중개업자는 중개대상물에 대해 조사할 권한이 있다.
- ㄷ. 법인의 분사무소에서 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하면서 확인·설명서를 작성한 경우에는 대표자가 서명 및 날인해야 한다.
- ㄹ. 부동산양치권은 확인·설명 대상이 아니다.
- ㅁ. 중개대상물 확인·설명서 서식에 권리관계의 증명근거로 지형도는 명시되어 있지 않다.

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

17. 공인중개사법령상 부동산거래신고 정정신청을 할 수 있는 사유로 명시된 경우가 아닌 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 주택거래의 중도금 지급일이 변경된 경우
- ㄴ. 건축물의 종류가 잘못 기재된 경우
- ㄷ. 매수인들의 거래지분이 잘못 기재된 경우
- ㄹ. 중개업자의 사무소 소재지가 잘못 기재된 경우
- ㅁ. 상가건물거래의 잔금 지급일이 변경된 경우

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

18. 공인중개사법령상 중개업자의 중개대상물 확인·설명 의무로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 지적공부와 등기부상 토지의 지목이 다른 경우 지적공부를 기준으로 확인·설명해야 한다.
- ② 건물의 소유자는 건물과 법정지상권 중 건물만을 처분하는 것은 가능하다.
- ③ 건물소유를 목적으로 한 토지임차인이 그 지상건물에 대해 소유권보존등기를 하면 제3자에 대하여 임대차의 효력이 생긴다.
- ④ 법정지상권의 경우 특약이 없는 한 지료를 지급해야 한다.
- ⑤ 토지에 저당권이 설정된 후 토지소유자가 그 위에 건물을 건축하였다가 경매로 인하여 그 토지와 지상 건물의 소유가 달라진 경우 토지소유자는 관습상의 법정지상권을 취득한다.

19. 공인중개사법령상 부동산거래신고제도에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 중개업자가 「주택법」에 따른 주택거래신고지역의 주택에 대하여 거래계약서를 작성·교부한 때에는 공인중개사법령에 따라 신고해야 한다.
- ② 중개업자가 「주택법」에 따른 주택거래신고지역의 주택에 대하여 거래계약서를 작성·교부한 경우에 신고기간은 주택거래계약의 체결일로부터 30일 이내이다.
- ③ 부동산거래계약신고서를 작성할 때 계약대상 면적은 실제거래면적을 적되, 건축물 면적은 집합건축물의 경우 전용면적, 단독건축물인 경우에는 연면적을 기재해야 한다.
- ④ 주택거래계약신고서에 해당주택 입주 여부는 해당주택의 거래계약을 체결하는 이후 매수인과 관련된 첫 번째 입주자를 기준으로 기재해야 한다.
- ⑤ 주택취득자금 조달계획서는 주택의 실제 거래가격이 6억원을 초과하는 경우에 첨부해야 한다.

20. 토지를 매수하면서 부동산거래계약신고를 하는 경우 다음 설명 중 옳은 것은?

- ① 이 신고는 탈세 및 투기를 방지하기 위한 것이므로, 관할 세무서에 신고를 해야 한다.
- ② 중개업자가 거래계약서를 작성·교부한 경우 거래당사자가 이 신고를 하면 중개업자는 신고의무가 없다.
- ③ 외국인은 신고서 작성 시 대한민국 국민과 달리 토지매수용도를 표시해야 한다.
- ④ 신고서의 신고사항에는 실제 거래가격 및 기준시가가 포함되어야 한다.
- ⑤ 2 이상의 부동산을 함께 거래하는 경우 신고서의 물건 거래금액란에는 합산액을 기재한다.

21. 공인중개사법령상 과태료 부과대상자와 부과기관의 연결이 옳은 것은?

- ① 거래대금지급증명자료를 제출하지 아니한 자 - 시·도지사
- ② 중개업자로 하여금 거짓된 내용으로 부동산거래신고를 하도록 요구한 자 - 등록관청
- ③ 중개사무소등록증을 게시하지 아니한 자 - 국토해양부장관
- ④ 공제사업 운용실적을 공시하지 아니한 자 - 시·도지사
- ⑤ 옥외광고물에 성명을 표기하지 아니한 자 - 등록관청

22. 공인중개사법령상 포상금에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 포상금은 1건당 50만원으로 한다.
- ② 포상금의 지급에 소요되는 비용은 그 일부를 공인중개사협회에서 보조할 수 있다.
- ③ 국토해양부장관은 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 자를 신고한 자에 대하여 포상금을 지급할 수 있다.
- ④ 포상금지급신청서를 제출받은 국토해양부장관은 포상금지급결정일부터 3월 이내에 포상금을 지급해야 한다.
- ⑤ 하나의 사건에 대하여 2건 이상의 신고가 접수된 경우에는 포상금을 균등하게 배분하여 지급한다.

23. 공인중개사법령상 공인중개사협회에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 협회는 회원 300인 이상이 발기인이 되어 정관을 작성하여 창립총회의 의결을 거친 후 국토해양부장관의 인가를 받아 그 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다.
- ② 창립총회에는 서울특별시에서는 100인 이상, 광역시·도 및 특별자치도에서는 각각 20인 이상의 회원이 참여해야 한다.
- ③ 이 법에서는 협회에 시·도 지부를 둘 의무를 부과하고 있다.
- ④ 협회는 부동산 정보제공에 관한 업무를 수행할 수 있다.
- ⑤ 협회는 총회의 의결내용을 지체 없이 국토해양부장관에게 보고해야 한다.

24. 공인중개사법령상 중개업자의 금지행위에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 중개업자는 건축물의 매매를 업으로 해서는 안된다.
- ② 중개업자는 부동산거래에서 거래당사자 쌍방을 대리해서는 안된다.
- ③ 중개업자는 사례비 명목으로 공인중개사법령상의 수수료 또는 실비를 초과하여 금품을 받아서는 안된다.
- ④ 공인중개사법 등 관련 법령에서 정한 한도를 초과하는 부동산 중개수수료 약정은 그 전부가 무효이다.
- ⑤ 등록관청은 중개업자가 금지행위를 한 경우에는 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있다.

25. 공인중개사법령상 중개사무소의 개설등록을 반드시 취소해야 하는 경우가 아닌 것은?

- ① 중개업자가 이 법에 의한 손해배상책임을 보장하기 위한 조치를 이행하지 아니하고 업무를 개시한 경우
- ② 중개업자인 법인이 해산한 경우
- ③ 중개업자가 다른 사람에게 자기의 상호를 사용하여 중개업무를 하게 한 경우
- ④ 중개업자가 다른 중개업자인 법인의 임원이 된 경우
- ⑤ 중개업자가 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 2회 이상 업무정지처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우

26. 공인중개사법령상 벌칙에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 이 법에 의한 과태료의 부과기준은 국토해양부령으로 정한다.
- ② 중개사무소의 개설등록을 하지 않고 중개업을 한 자는 2년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.
- ③ 업무상 알게 된 비밀을 누설한 중개업자는 피해자의 명시한 의사에 반하여 벌하지 아니한다.
- ④ 소속공인중개사가 중개업무에 관하여 벌칙에 처해질 위 반행위를 한 때에는 그 행위자를 벌하는 외에 그 중개업자에 대하여도 동일한 금액의 벌금형을 과한다.
- ⑤ 중개업자가 소속공인중개사의 위반행위를 방지하기 위해 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 않았다면 2분의 1의 범위 내에서 그 형을 감경할 수 있다.

27. 공인중개사법령상 벌칙의 최고한도가 다른 것은?

- ① 2 이상의 중개사무소에 소속된 자
- ② 다른 사람의 공인중개사자격증을 대여받은 자
- ③ 임시 중개시설물을 설치한 자
- ④ 중개의뢰인과 직접 거래를 한 중개업자
- ⑤ 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 영위하는 자인 사실을 알면서 그에게 자기의 명의를 이용하게 한 중개업자

28. 공인중개사법령상 공인중개사 자격정지의 절차에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 등록관청은 공인중개사가 자격정지처분 사유에 해당하는 사실을 알게 된 때에는 지체 없이 그 사실을 시·도지사에게 통보해야 한다.
- ② 시·도지사는 공인중개사의 자격을 정지하고자 하는 경우에는 청문을 실시해야 한다.
- ③ 공인중개사자격증을 교부한 시·도지사와 공인중개사사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 서로 다른 경우에는 공인중개사사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 자격정지처분을 한다.
- ④ 시·도지사는 공인중개사의 자격정지처분을 한 때에는 5일 이내에 이를 국토해양부장관에게 보고해야 한다.
- ⑤ 공인중개사의 자격이 정지된 자는 자격정지처분을 받은 날부터 7일 이내에 자격증을 교부한 시·도지사에게 그 자격증을 반납해야 한다.

29. 공인중개사법 시행규칙상 중개업자 업무정지의 기준 기간으로 옳은 것은 모두 몇 개인가?

위반행위	업무정지 기준
○ 부동산거래정보망에 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개한 경우	6월
○ 중개대상물확인·설명서를 교부하지 않은 경우	3월
○ 중개대상물확인·설명서에 서명·날인을 하지 않은 경우	3월
○ 거래계약서에 서명·날인을 하지 않은 경우	3월
○ 등록하지 않은 인장을 사용한 경우	3월

① 1개    ② 2개    ③ 3개    ④ 4개    ⑤ 5개

30. 공인중개사인 중개업자가 국내에서 토지를 취득하고자 하는 외국인에게 한 설명으로 틀린 것은?

- ① 외국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체도 「외국인토지법」상 외국인에 속한다.
- ② 외국인이 대한민국 안의 토지를 취득하는 계약을 체결한 경우에는 원칙적으로 계약체결일부터 60일 이내에 토지소재지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 신고해야 한다.
- ③ 「외국인토지법」에 따라 토지취득의 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.
- ④ 외국인이 「문화재보호법」에 따른 지정문화재와 이를 위한 보호물 또는 보호구역에 있는 토지를 취득하고자 하는 경우에는 원칙적으로 토지소재지를 관할하는 시장·군수·구청장으로부터 토지취득허가를 받아야 한다.
- ⑤ 공인중개사법령에 따라 부동산거래신고를 한 경우에는 「외국인토지법」에 따른 신고의무는 없다.

31. 농지를 매수하고자 하는 의뢰인(법인 제외)에게 중개업자가 설명한 내용으로 틀린 것은?

- ① 주말·체험영농의 목적으로 농지를 소유하는 경우 세대원 전부가 소유하는 총면적이 1천제곱미터 미만이어야 한다.
- ② 주말·체험영농의 목적인 경우에도 농지취득자격증명을 발급받아야 한다.
- ③ 농지임대가 예외적으로 허용되어 농업경영을 하려는 자에게 임대하는 경우 그 임대차계약은 서면 계약을 원칙으로 한다.
- ④ 임대농지를 양수한 자는 「농지법」에 따른 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.
- ⑤ 5년간 농업경영을 하다가 이농(離農)하는 경우 총 1만 제곱미터까지만 소유할 수 있다.

32. 중개업자의 매수신청대리에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 모든 중개업자가 매수신청대리인으로 등록할 수 있는 것은 아니다.
- ② 공인중개사인 중개업자는 매수신청대리인으로 등록하지 않더라도 경매대상 부동산에 대한 권리분석 및 알선을 할 수 있다.
- ③ 매수신청대리인은 부도임대주택의 경매에 있어서 「임대주택법」의 규정에 따른 임차인의 임대주택 우선매수 신고를 대리할 수 있다.
- ④ 매수신청대리인은 매수신청대리 대상물의 권리관계, 경제적 가치, 매수인이 부담해야 할 사항 등에 대하여 위임인에게 성실·정확하게 설명하고 등기부등본 등 설명의 근거자료를 제시해야 한다.
- ⑤ 「입목에 관한 법률」에 따른 입목은 중개대상물이 될 수 있으나 매수신청대리의 대상물이 될 수 없다.

33. 매수신청대리인으로 등록된 중개업자가 매수신청대리의 위임을 받은 경우 그 업무에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 매수신청인은 대법원규칙이 정하는 바에 따라 집행법원이 정하는 금액과 방법에 맞는 보증을 집행관에게 제공해야 한다.
- ② 차순위매수신고는 그 신고액이 최고가매수신고액에서 그 보증액을 뺀 금액을 넘는 때에만 할 수 있다.
- ③ 공유물지분이 경매되는 경우, 공유자는 매각기일까지 보증을 제공하더라도 최고매수 신고 가격과 같은 가격으로 채무자의 지분을 우선 매수하겠다는 신고를 할 수 없다.
- ④ 차순위매수신고인은 매수인이 대금을 모두 지급하면 매수의 책임이 없게 되며, 즉시 매수신청의 보증을 돌려줄 것을 요구할 수 있다.
- ⑤ 임대주택 임차인의 우선매수신고에 따라 임차인을 차순위매수신고인으로 보게 되는 경우, 매수신청대리인은 그 차순위매수신고인의 지위를 포기할 수 있다.

34. 甲과 乙은 중개업자의 중개로 단독주택을 보증금 2,000만원, 월차임 20만원으로 임대차계약을 체결하였다. 공인중개사법령상 중개수수료의 산정 시 적용되는 거래금액은?

- ① 3,000만원    ② 3,200만원    ③ 3,400만원
- ④ 3,600만원    ⑤ 4,000만원

35. 공인중개사법령상 거래계약서의 작성에 관한 설명으로 틀린 것은 모두 몇 개인가?

- 중개업자는 그 원본을 3년 동안 보존해야 한다.
- 거래당사자가 원할 때에는 매수인의 성명을 공란으로 둘 수 있다.
- 중개업자는 반드시 정해진 서식을 사용해야 한다.
- 중개업자가 거래금액을 거짓으로 기재하면 중개사무소 등록이 취소될 수 있다.

① 0개    ② 1개    ③ 2개    ④ 3개    ⑤ 4개

36. 중개업자가 토지거래계약허가구역 내의 허가대상 토지매매를 중개하면서 당사자에게 설명한 내용으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 이 매매계약은 관할관청의 허가를 받기 전에는 효력이 발생하지 않는다.
- ② 관할관청의 허가가 있기 전에는 매수인은 그 계약내용에 따른 대금의 지급의무가 없다.
- ③ 허가신청에 이르기 전에 매매계약을 일방적으로 철회하는 경우 상대방에게 일정한 손해액을 배상하기로 하는 약정은 그 효력이 없다.
- ④ 매도인이 허가신청절차에 협력하지 않으면, 매수인은 매도인에게 협력의무의 이행을 소로써 구할 수 있다.
- ⑤ 이 매매계약은 당사자 쌍방이 허가 신청을 하지 아니하기로 의사표시를 명백히 한 때에는 확정적으로 무효가 된다.

37. 중개업자가 중개의뢰인에게 「상가건물 임대차보호법」의 적용을 받는 상가건물임대차에 관하여 설명한 것으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 서울의 경우 현재 보증금액이 2억6천1백만원(월차임 환산금액 포함)인 경우에는 「상가건물 임대차보호법」이 적용되지 않는다.
- ② 임차인이 상가건물의 일부를 임차하는 경우 대항력을 갖추기 위한 요건의 하나로 사업자등록 신청시 임차부분을 표시한 도면을 첨부해야 한다.
- ③ 임차권등기명령제도는 상가건물임대차의 경우에는 적용되지 않는다.
- ④ 상가건물을 임차하고 사업자등록을 한 사업자가 폐업신고 하였다가 다시 같은 상호 및 등록번호로 사업자등록을 했다면 기존의 대항력은 존속된다.
- ⑤ 2기의 차임액을 연체한 임차인에 대해 임대인은 이를 이유로 계약갱신의 요구를 거절할 수 있다.

38. 중개업자가 주택임차 의뢰인에게 설명한 「주택임대차보호법」상 대항력의 내용으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 2011년 9월 5일에 주택의 인도와 주민등록을 마친 임차인에게 대항력이 생기는 때는 2011년 9월 6일 오전 0시이다.
- ② 한 지번에 다가구용 단독주택 1동만 있는 경우 임차인이 전입신고 시 그 지번만 기재하고 편의상 부여된 호수를 기재하지 않았다면 대항력을 취득하지 못한다.
- ③ 임차인이 전입신고를 올바르게 하고 입주했으나 공무원이 착오로 지번을 잘못 기재하였다면 정정될 때까지 대항력이 생기지 않는다.
- ④ 주식회사인 법인이 주택을 임차하면서 그 소속직원의 명의로 주민등록을 하고 확정일자를 구비한 경우에도 「주택임대차보호법」이 적용된다.
- ⑤ 임차인이 별도로 전세권설정등기를 마쳤다면 세대원 전원이 다른 곳으로 이사를 가더라도 이미 취득한 대항력은 유지된다.

39. 보증금 1억원을 7천만원으로 내리고 3천만원을 월차임으로 전환하는 경우 임대인이 받을 수 있는 「주택임대차보호법 시행령」상 월차임의 상한액은?

- ① 250,000원      ② 300,000원      ③ 325,000원
- ④ 350,000원      ⑤ 375,000원

40. 공인중개사법령상 주거용 중개대상물확인·설명서 작성 시 중개업자가 조사하여 기재할 사항이 아닌 것은?

- ① 비상벨의 존재 여부
- ② 경비실의 존재 여부
- ③ 비선호시설의 유무
- ④ 주차장의 유무
- ⑤ 도로에의 접근성이 용이한 지 여부

**제2과목 : 부동산공시에 관한 법령  
및 부동산관련 세법**

41. 다음 중 부동산 중개업자 甲이 매도의뢰 대상토지에 대한 소개, 지번, 지목과 면적을 모두 매수의뢰인 乙에게 설명하고자 하는 경우 적합한 것은?

- ① 토지대장 등본
- ② 지적측량기준점성과 등본
- ③ 지적도 등본
- ④ 임야도 등본
- ⑤ 경계점좌표등록부 등본

42. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 지적공부의 복구자료가 아닌 것은?

- ① 토지이용계획확인서
- ② 측량 결과도
- ③ 토지이동정리 결의서
- ④ 지적공부의 등본
- ⑤ 법원의 확정판결서 정본 또는 사본

43. 지적측량을 하여야 하는 경우가 아닌 것은?

- ① 소유권이전, 매매 등을 위하여 분할하는 경우로서 측량을 할 필요가 있는 경우
- ② 공유수면매립 등으로 토지를 신규등록하는 경우로서 측량을 할 필요가 있는 경우
- ③ 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 시행지역에서 토지의 이동이 있는 경우로서 측량을 할 필요가 있는 경우
- ④ 지적공부의 등록사항을 정정하는 경우로서 측량을 할 필요가 있는 경우
- ⑤ 지적공부에 등록된 지목이 불분명하여 지적공부를 재작성하는 경우로서 측량을 할 필요가 있는 경우

44. 지적도 및 임야도의 등록사항만으로 나열된 것은?

- ① 토지의 소재, 지번, 건축물의 번호, 삼각점 및 지적기준점의 위치
- ② 지번, 경계, 건축물 및 구조물 등의 위치, 삼각점 및 지적기준점의 위치
- ③ 토지의 소재, 지번, 토지의 고유번호, 삼각점 및 지적기준점의 위치
- ④ 지목, 부호 및 부호도, 도곽선과 그 수치, 토지의 고유번호
- ⑤ 지목, 도곽선과 그 수치, 토지의 고유번호, 건축물 및 구조물 등의 위치

45. 지상 경계점 등록부의 등록사항으로 옳은 것은?

- ① 지목
- ② 면적
- ③ 경계점 위치 설명도
- ④ 토지의 고유번호
- ⑤ 토지소유자의 성명 또는 명칭

46. 등록전환에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지소유자는 등록전환할 토지가 있으면 그 사유가 발생한 날부터 60일 이내에 지적소관청에 등록전환을 신청하여야 한다.
- ② 「산지관리법」, 「건축법」 등 관계 법령에 따른 토지의 형질변경 또는 건축물의 사용승인 등으로 인하여 지목을 변경하여야 할 토지는 등록전환을 신청할 수 있다.
- ③ 임야도에 등록된 토지가 사실상 형질변경되었으나 지목변경을 할 수 없는 경우에는 지목변경 없이 등록전환을 신청할 수 있다.
- ④ 등록전환에 따른 면적을 정할 때 임야대장의 면적과 등록전환될 면적의 차이가 오차의 허용범위 이내인 경우, 임야대장의 면적을 등록전환 면적으로 결정한다.
- ⑤ 지적소관청은 등록전환에 따라 지적공부를 정리한 경우, 지체 없이 관할 등기관서에 토지의 표시 변경에 관한 등기를 촉탁하여야 한다.

47. 지목변경 신청에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지소유자는 지목변경을 할 토지가 있으면 그 사유가 발생한 날부터 60일 이내에 지적소관청에 지목변경을 신청하여야 한다.
- ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따른 토지의 형질변경 등의 공사가 준공된 경우에는 지목변경을 신청할 수 있다.
- ③ 전·답·과수원 상호간의 지목변경을 신청하는 경우에는 토지의 용도가 변경되었음을 증명하는 서류의 사본 첨부를 생략할 수 있다.
- ④ 지목변경 신청에 따른 첨부서류를 해당 지적소관청이 관리하는 경우에는 시·도지사의 확인으로 그 서류의 제출을 갈음할 수 있다.
- ⑤ 「도시개발법」에 따른 도시개발사업의 원활한 추진을 위하여 사업시행자가 공사 준공 전에 토지의 합병을 신청하는 경우에는 지목변경을 신청할 수 있다.

48. 다음은 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 합병신청을 할 수 없는 경우이다. 틀린 것은?

- ① 합병하려는 토지의 지번부여지역, 지목 또는 소유자가 서로 다른 경우
- ② 합병하려는 각 필지의 지반이 연속되지 아니한 경우
- ③ 합병하려는 토지의 소유자별 공유지분이 같은 경우
- ④ 합병하려는 토지의 지적도 및 임야도의 축척이 서로 다른 경우
- ⑤ 합병하려는 토지가 등기된 토지와 등기되지 아니한 토지인 경우

49. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 바다로 된 토지의 등록말소에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 지적소관청은 지적공부에 등록된 토지가 일시적인 지형의 변화 등으로 바다로 된 경우에는 공유수면의 관리청에 지적공부의 등록말소 신청을 하도록 통지하여야 한다.
- ② 지적소관청은 등록말소 신청 통지를 받은 자가 통지를 받은 날부터 60일 이내에 등록말소 신청을 하지 아니하면 직권으로 그 지적공부의 등록사항을 말소하여야 한다.
- ③ 지적소관청이 직권으로 등록말소를 할 경우에는 시·도지사의 승인을 받아야 하며, 시·도지사는 그 내용을 승인하기 전에 토지소유자의 의견을 청취하여야 한다.
- ④ 지적소관청은 말소한 토지가 지형의 변화 등으로 다시 토지가 된 경우에는 그 지적측량성과 및 등록말소 당시의 지적공부 등 관계 자료에 따라 토지로 회복등록을 할 수 있다.
- ⑤ 지적소관청이 지적공부의 등록사항을 말소하거나 회복등록하였을 때에는 그 정리 결과를 시·도지사 및 행정안전부장관에게 통보하여야 한다.

50. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 지상 경계의 위치표시 및 결정 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지의 지상 경계는 독, 담장이나 그 밖에 구획의 목표가 될 만한 구조물 및 경계점표지 등으로 표시한다.
- ② 지적소관청은 토지의 이동에 따라 지상 경계를 새로 정한 경우에는 지상 경계점 등록부를 작성·관리하여야 한다.
- ③ 지상 경계의 구획을 형성하는 구조물 등의 소유자가 다른 경우에는 그 소유권에 따라 지상 경계를 결정한다.
- ④ 행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장이 토지를 취득하기 위하여 분할하려는 경우에는 지상 경계점에 경계점표지를 설치한 후 지적측량을 할 수 있다.
- ⑤ 도시개발사업 등의 사업시행자가 사업지구의 경계를 결정하기 위하여 토지를 분할하는 경우, 지상 경계는 지상건축물을 걸리게 결정해서는 아니 된다.

51. 다음은 지적측량의 기간에 관한 내용이다. ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

지적측량의 측량기간은 (ㄱ)로 하며, 측량검사기간은 (ㄴ)로 한다. 다만, 지적기준점을 설치하여 측량 또는 측량검사를 하는 경우 지적기준점이 15점 이하인 경우에는 4일을, 15점을 초과하는 경우에는 4일에 15점을 초과하는 (ㄷ)마다 1일을 가산한다. 이와 같은 기준에도 불구하고, 지적측량 의뢰인과 지적측량수행자가 서로 합의하여 따로 기간을 정하는 경우에는 그 기간에 따르되, 전체 기간의 (ㄹ)은 측량기간으로, 전체 기간의 (ㅁ)은(는) 측량검사기간으로 본다.

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

52. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 지목의 구분 기준에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 산림 및 원야를 이루고 있는 자갈땅·모래땅·습지·황무지 등의 토지는 '잡종지'로 한다.
- ② 물건 등을 보관하거나 저장하기 위하여 독립적으로 설치된 보관시설물의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지는 '창고용지'로 한다.
- ③ 과수류를 집단적으로 재배하는 토지와 이에 접속된 주거용 건축물의 부지는 '과수원'으로 한다.
- ④ 용수 또는 배수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지는 '유지'로 한다.
- ⑤ 지하에서 석유류 등이 용출되는 용출구와 그 유지에 사용되는 부지는 '주유소용지'로 한다.

53. 가등기에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ㄱ. 매매예약완결권의 행사로 소유권이전청구권이 장래에 확정되게 될 경우, 이 청구권을 미리 보전하기 위한 가등기를 할 수 있다.
- ㄴ. 물권적 청구권을 보전하기 위한 가등기를 할 수 있다.
- ㄷ. 가등기에 의하여 보전된 소유권이전청구권을 양도한 경우, 그 청구권의 이전등기는 가등기에 대한 부기등기로 한다.
- ㄹ. 甲이 乙소유 토지에 대한 소유권이전청구권을 보전하기 위하여 가등기를 한 후 乙이 그 토지를 丙에게 양도한 경우, 甲의 본등기청구의 상대방은 丙이다.
- ㅁ. 지상권설정청구권을 보전하기 위한 가등기는 을구에 한다.

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

54. 부기등기를 하는 경우가 아닌 것은?

- ① 등기명의인이 개명(改名)한 경우에 하는 변경등기
- ② 공유물(共有物)을 분할하지 않기로 하는 약정의 등기
- ③ 지상권의 이전등기
- ④ 전세권을 목적으로 하는 저당권의 설정등기
- ⑤ 등기의 전부가 말소된 경우 그 회복등기

55. 등기신청에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 미등기 토지에 대해 소유권 확인의 승소판결을 받은 자는 보존등기를 신청할 수 없다.
- ② 토지에 관한 부동산표시의 변경등기를 신청할 때는 신청수수료를 내야 한다.
- ③ 甲과 乙이 토지를 공유하기로 하고 매수하여 이전등기를 신청하는 경우, 신청서에 그 지분을 적지 않아도 된다.
- ④ 甲과 乙이 공유하나 건축물대장상 공유지분 표시가 없는 건물에 대해 甲의 지분 2/3, 乙의 지분 1/3로 보존등기하기 위해서 甲의 인감증명을 첨부할 필요가 없다.
- ⑤ 법무사가 대리인으로서 등기신청을 하는 경우, 자신이 직접 등기소에 출석하여 신청서를 제출해야 한다.

56. 등기에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 1필의 토지 전부에 대하여, 이미 소멸한 전세권의 설정등기가 존재하는 경우 다른 전세권의 설정등기신청을 수리하지 못한다.
- ② 등기의 추정력은 사항란의 등기에 인정되며, 표제부의 등기에는 인정되지 않는다.
- ③ 소유권이전등기가 경료된 경우, 그 등기명의인은 직전 소유자에 대하여 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정된다.
- ④ 동일한 건물에 대하여 동일인 명의의 보존등기가 중복된 경우, 후등기를 기초로 하여 제3자 명의의 등기가 경료된 때에는 후등기가 유효하다.
- ⑤ 무효인 매매계약을 원인으로 이전등기가 된 경우, 그 등기의 말소등기를 하지 않고 매도인 명의로의 소유권 이전등기를 할 수 있다.

57. 등기신청서의 임의적 기재사항은?

- ① 지상권설정등기의 경우 지료
- ② 지역권설정등기의 경우 요역지 표시
- ③ 전세권설정등기의 경우 전세권의 목적인 범위
- ④ 전세권설정등기의 경우 전세금
- ⑤ 근저당권설정등기의 경우 채권최고액

58. 소유권이전등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 재결수용의 경우 관공서가 아닌 기업자(起業者)는 소유권이전등기를 단독으로 신청할 수 없다.
- ② 진정명의회복을 원인으로 하는 소유권이전등기에는 등기원인일자를 기재하지 않는다.
- ③ 자신의 토지를 매도한 자는 매수인에 대하여 소유권이전등기의 인수를 청구할 수 있다.
- ④ 유증의 목적 부동산이 미등기인 경우, 유언집행자가 상속인 명의로 소유권보존등기를 한 다음 유증을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청해야 한다.
- ⑤ 토지거래허가구역 내의 토지를 매매하였으나 그 후 허가구역지정이 해제되었다면, 소유권이전등기 신청시 다시 허가구역으로 지정되었다더라도 그 신청서에 토지거래허가서를 첨부할 필요가 없다.

59. 甲이 자신의 소유인 A토지와 B토지를 합병하여 합필등기를 신청하고자 한다. 합필등기를 신청할 수 없는 사유에 해당하는 것은?(단, 이해관계인의 승낙은 없는 것으로 본다)

- ① A 토지에 乙의 가압류등기, B 토지에 丙의 가압류등기가 있는 경우
- ② A, B 토지 모두에 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 乙의 전세권등기가 있는 경우
- ③ A, B 토지 모두에 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 乙의 저당권등기가 있는 경우
- ④ A 토지에 乙의 지상권등기, B 토지에 丙의 지상권등기가 있는 경우
- ⑤ A 토지에 乙의 전세권등기, B 토지에 丙의 전세권등기가 있는 경우



60. 용익권의 등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 지상권의 이전등기에는 토지소유자의 승낙이 필요하다.
- ② 전세권의 존속기간을 연장하는 변경등기를 신청하는 경우, 후순위저당권자는 등기법상 이해관계인에 해당하지 않는다.
- ③ 토지의 공유자 중 1인을 등기의무자로 하여 그의 지분만을 목적으로 하는 구분지상권을 설정할 수 없다.
- ④ 토지 전세권의 존속기간 만료 후에도 토지 전세권에 대한 저당권설정등기를 할 수 있다.
- ⑤ 상가건물임대차보호법상 등기명령에 의한 임차권등기에 기초하여 임차권이전등기를 할 수 있다.

61. 가압류·가처분 등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 소유권에 대한 가압류등기는 부기등기로 한다.
- ② 처분금지가처분등기가 되어 있는 토지에 대하여는 지상권설정등기를 신청할 수 없다.
- ③ 가압류등기의 말소등기는 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청해야 한다.
- ④ 부동산에 대한 처분금지가처분등기의 경우, 금전채권을 피보전권리로 기재한다.
- ⑤ 부동산의 공유지분에 대해서도 가압류등기가 가능하다.

62. 등기에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 인터넷을 통해 인감증명서 발급예약을 신청하고 신용카드를 수수료를 결제한 경우, 예약에 따라 등기소에서 인감증명서 작성이 완료된 후에는 그 신청을 철회할 수 없다.

ㄴ. 하천법상 하천으로 편입된 토지에 대해서는 소유권이전등기나 저당권설정등기를 할 수 없다.

ㄷ. 공작물대장에 등재된 해상관광용 호텔선박은 건물등기부에 등기할 수 있다.

ㄹ. 주위토지통행권의 확인판결을 받았더라도, 이 통행권은 등기할 수 없다.

ㅁ. 1필 토지의 일부를 목적으로 하는 저당권이나 지상권은 등기할 수 있으나, '아파트 분양약관상'의 일정기간 전매금지특약'은 등기할 수 없다.

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

63. 공동소유의 등기에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 토지의 합유자 甲과 乙 중 乙이 사망한 경우, 특약이 없는 한 甲이 그 토지를 제3자에게 매도하여 이전등기하기 위해서는 먼저 甲의 단독소유로 하는 합유명의인 변경등기를 신청해야 한다.
- ② 종종 명의로의 소유권이전등기를 신청하는 경우, 종종 명의의 대표자가 등기권리자이다.
- ③ 농지에 대하여 공유물분할을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하는 경우, 농지취득자격증명을 첨부해야 한다.
- ④ 부동산의 공유지분 위에 저당권을 설정할 수 없다.
- ⑤ 합유자 1인이 다른 합유자 전원의 동의를 얻어 자신의 지분을 제3자에게 처분하는 경우, 지분이전등기를 한다.

64. 전산정보처리조직에 의한 등기신청(이하 '전자신청'이라 한다)에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 전자신청의 경우, 인감증명을 제출해야 하는 자가 공인인증서정보를 송신할 때에는 인감증명서정보도 같이 송신해야 한다.
- ② 등기신청의 당사자나 대리인이 전자신청을 하려면 미리 사용자등록을 해야 하며, 사용자등록의 유효기간은 3년이다.
- ③ 전자신청에 대하여 보정사항이 있는 경우, 등기관은 보정사유를 등록한 후 반드시 전자우편 방법에 의하여 그 사유를 신청인에게 통지해야 한다.
- ④ 법인이 아닌 사단의 경우, 그 사단 명의로 대표자가 전자신청을 할 수 있다.
- ⑤ 전자신청의 취하는 서면으로 해야 한다.

65. 체납된 조세의 법정기일 전에 채권담보를 위해 甲이 저당권 설정등기한 사실이 부동산등기부 등본에 증명되는 甲 소유 토지 A의 공매대금에 대하여 그 조세와 피담보채권이 경합되는 경우, 피담보채권보다 우선 징수하는 조세가 아닌 것은?(단, 토지 A에 다 음의 조세가 부과됨)

- ① 취득세
- ② 종합부동산세
- ③ 지역자원시설세
- ④ 재산세
- ⑤ 재산세에 부가되는 지방교육세

66. 가산세와 가산금에 관한 설명으로 옳은 것은 모두 몇 개인가?(단, 국가와 지방자치단체 및 지방자치단체 조합이 아니며, 징수유예는 없음)

- 국세의 가산세는 해당 의무가 규정된 해당 국세의 세목으로 하며 해당 국세를 감면하는 경우, 가산세는 그 감면대상에 포함시키지 아니하는 것으로 한다.
- 국세를 납세고지서상 납부기한까지 완납하지 아니하였을 때에는 그 납부기한이 지난 날부터 체납된 국세의 100분의 3에 상당하는 가산금을 징수한다.
- 체납된 지방세의 증가산금을 가산금에 더하여 징수하는 기간은 60개월을 초과하지 못한다.
- 체납된 납세고지서별 지방세액이 30만원 미만인 때에는 증가산금을 징수하지 아니하며, 이 경우 같은 납세고지서에 둘 이상의 세목이 병기되어 있는 경우에는 세목별로 판단한다.

- ① 0개                      ② 1개                      ③ 2개                      ④ 3개                      ⑤ 4개

67. 지방세법상 취득세 표준세율에서 중과기준세율을 뺀 세율로 산출한 금액을 취득세액으로 하는 경우가 아닌 것은?(단, 취득물건은 취득세 중과대상이 아님)

- ① 상속으로 인한 취득 중 법령으로 정하는 1가구 1주택 및 그 부속토지의 취득
- ② 공유물의 분할로 인한 취득(등기부등본상 본인지분을 초과하지 아니함)
- ③ 건축물의 이전으로 인한 취득(이전한 건축물의 가액이 종전 건축물의 가액을 초과하지 아니함)
- ④ 「민법」에 따른 재산분할로 인한 취득
- ⑤ 개수로 인한 취득(개수로 인하여 건축물 면적이 증가하지 아니함)

68. 지방세법상 재산세의 과세표준과 세율에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 지방자치단체의 장은 세율조정이 불가피하다고 인정되는 경우 조례로 정하는 바에 따라 표준세율의 100분의 50의 범위에서 가감할 수 있으며, 가감한 세율은 5년간 적용한다.
- ② 「건축법」 시행령에 따른 다가구주택은 1가구가 독립하여 구분사용할 수 있도록 분리된 부분을 1구의 주택으로 보며, 이 경우 그 부속토지는 건물면적의 비율에 따라 각각 나눈 면적을 1구의 부속토지로 본다.
- ③ 법령에 따른 별장과 고급주택은 1천분의 40, 그 밖의 주택은 누진세율을 적용한다.
- ④ 토지와 건물의 소유자가 다른 주택에 대해 세율을 적용할 때 해당 주택의 토지와 건물의 가액을 소유자별로 구분계산한 과세표준에 해당 세율을 적용한다.
- ⑤ 법령에 따른 고급주택의 재산세 과세표준은 시가표준액에 공정시장가액비율 100분의 70을 곱하여 산정한 가액이다.

69. 지방세법상 재산세의 과세대상, 납세의무자, 비과세에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 「지방세법」 또는 관계법령에 따라 재산세가 경감되는 토지의 경감비율에 해당하는 토지는 별도합산과세대상으로 본다.
- ㄴ. 국가가 선수금을 받아 조성하는 매매용 토지로서 사실상 조성이 완료된 토지의 사용권을 무상으로 받은 자는 재산세를 납부할 의무가 있다.
- ㄷ. 임시로 사용하기 위하여 건축된 건축물로서 재산세 과세기준일 현재 1년 미만의 법령에 따른 별장은 재산세를 부과하지 아니한다.

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

70. 취득세 및 등록면허세에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 법인이 아닌 자 간의 거래임)

- ① 취득세 과세표준을 계산할 때 부가가치세는 취득가격에 포함하지 아니한다.
- ② 유상거래를 원인으로 「지방세법」에 따른 취득 당시의 가액(취득세 과세표준)이 8억원인 주택을 2011.6.20.에 취득하여 1주택이 되는 경우, 법령의 규정을 적용하여 산출한 취득세의 100분의 75를 경감한다.
- ③ 연부로 취득하는 경우, 연부금액은 매회 사실상 지급되는 금액을 말하며 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다.
- ④ 「주택법」에 따라 주택거래신고지역에서 주택거래가액을 신고한 경우, 그 신고가액과 「지방세법」상 시가표준액 중 큰 금액을 취득세 과세표준으로 한다.
- ⑤ 부동산등기에 대한 등록면허세로서 세액이 3천원 미만인 경우, 해당 등록면허세를 징수하지 아니한다.

71. 취득세와 관련하여 시행되고 있는 제도는 모두 몇 개인가?

- 특별징수    ○ 분할납부    ○ 물납
- 면세점      ○ 기한후신고

- ① 1개            ② 2개            ③ 3개            ④ 4개            ⑤ 5개

72. 지방세법상 취득세에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 법인이 아닌 자가 건축물을 대수선하여 취득하는 경우로서 취득가격 중 100분의 80이 법인장부로 입증되는 경우, 그 법인장부로 증명된 금액과 계산서 등으로 증명되는 금액을 합산한 취득가격을 과세표준으로 한다.
- ② 건축물의 개수로 인하여 건축물 면적이 증가할 때에는 그 증가된 부분이 아닌 전체 면적을 원시취득으로 본다.
- ③ 납세의무자가 취득세 과세물건을 사실상 취득하고 그 취득일부터 2년 이내에 취득신고를 한 후 매각한 경우, 취득세 증가산세 규정을 적용하지 아니한다.
- ④ 법인장부로 토지의 지목변경에 든 비용이 입증되는 경우, 그 과세표준은 지목변경 전·후의 시가표준액의 차액으로 한다.
- ⑤ 법령이 정하는 고급주택에 해당하는 임시건축물의 취득은 취득세가 비과세된다.

73. 지방세법상 재산세의 부과·징수에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 해당 연도에 부과할 토지분 재산세액이 5만원 이하인 경우, 조례로 정하는 바에 따라 납기를 7월 16일부터 7월 31일까지로 하여 한꺼번에 부과·징수할 수 있다.
- ㄴ. 지방자치단체의 장은 과세대상의 누락 등으로 이미 부과한 재산세액을 변경하여야 할 사유가 발생하더라도 수시로 부과·징수할 수 없다.
- ㄷ. 재산세 물납을 허가하는 부동산의 가액은 매년 12월 31일 현재의 시가로 평가한다.

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

74. 주택에 대한 종합부동산세의 과세표준 계산 시 합산대상이 되는 주택에 해당하는 것은?(단, 합산배제되는 주택은 법령이 정하는 요건을 모두 충족함)

- ① 「국세기본법」상 과점주주가 아닌 종업원에게 무상으로 제공하는 국민주택규모 이하의 법인소유 사원용 주택
- ② 전용면적이 149제곱미터이고 과세기준일의 공시가격이 3억원이며, 계속 임대기간이 3년 이상인 수도권 내의 지역에 위치한 미분양매입임대주택
- ③ 종합부동산세 과세기준일 현재 사업자등록을 한 「건축법」에 따른 허가를 받은 자가 건축하여 소유하는 주택으로서 기획재정부령이 정하는 미분양주택
- ④ 「문화재보호법」에 따른 등록문화재에 해당하는 주택
- ⑤ 납세의무자가 수도권 밖의 지역에 위치하는 2주택을 소유한 경우, 주택의 공시가격이 가장 높은 1주택

75. 소득세법상 거주자의 양도소득세에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 국내소계 부동산을 양도한 경우임)

- ① 양도소득 과세표준은 종합소득 및 퇴직소득에 대한 과세표준과 구분하여 계산한다.
- ② 양도차익 계산시 증여에 의하여 취득한 토지는 증여를 받은 날을 취득시기로 한다.
- ③ 양도소득의 총수입금액은 양도가액으로 한다.
- ④ 양도차익은 양도가액에서 장기보유 특별공제액을 공제하여 계산한다.
- ⑤ 100분의 70의 양도소득세 세율이 적용되는 미등기 양도자산에 대해서는 양도소득 과세표준 계산시 양도소득 기본공제는 적용되지 않는다.

76. 소득세법상 거주자가 국내소계 주택의 양도가액과 취득가액을 실지 거래된 금액을 기준으로 양도차익을 산정하는 경우, 양도소득의 필요경비에 해당하지 않는 것은?(단, 지출액은 양도주택과 관련된 것으로 전액 양도자가 부담함)

- ① 주택의 취득대금에 충당하기 위한 대출금의 이자지급액
- ② 취득시 법령의 규정에 따라 매입한 국민주택채권을 만기전에 법령이 정하는 금융기관에 양도함으로써 발생하는 매각차손
- ③ 양도 전 주택의 이용편의를 위한 방 확장 공사비용(이로 인해 주택의 가치가 증가됨)
- ④ 양도소득세 과세표준 신고서 작성비용
- ⑤ 공인중개사에게 지출한 중개수수료

77. 소득세법상 거주자가 2009.7.1. 국내소계 주택을 취득하여 등기한 후 해당 주택을 2011.7.10. 양도하였다. 이에 따른 양도소득 과세표준이 1천만원인 경우, 적용되는 양도소득세율은?(단, 양도시 비과세 대상이 아닌 1세대2주택자이며, 조합원입주권은 없음)

- ① 6%    ② 15%    ③ 24%    ④ 40%    ⑤ 50%

78. 소득세법상 거주자의 주택임대소득의 비과세 및 총수입금액에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 주택은 상시 주거용으로 사업을 위한 주거용이 아님)

- ① 임대하는 국내소계 1주택의 비과세 여부 판단시 가액은 「소득세법」상 기준시가 6억원을 기준으로 판단한다.
- ② 「소득세법」상 기준시가 5억원인 국외소계 1주택을 임대하는 경우에는 비과세된다.
- ③ 본인과 배우자가 각각 국내소계 주택을 소유한 경우, 이를 합산하지 아니하고 각 거주자별 소유 주택을 기준으로 주택임대소득 비과세 대상인 1주택 여부를 판단한다.
- ④ 국내소계 3주택을 소유한 자가 받은 주택임대보증금의 합계액이 4억원인 경우, 그 보증금에 대하여 법령에서 정한 산식으로 계산한 금액을 총수입금액에 산입한다.
- ⑤ 과세기간 종료일 현재 소유중인 국내소계 주택에 대한 주택임대소득의 비과세여부 판단시 기준시가는 과세기간 개시일을 기준으로 한다.

79. 甲이 등기된 국내소계 공장(건물)을 양도한 경우, 양도소득 과세표준 예정신고 및 확정신고에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 甲은 소득세법상 부동산매매업을 영위하지 않는 거주자이며 국세기본법상 기한연장 사유는 없음)

- ① 2011.3.15.에 양도한 경우, 예정신고기한은 2011.6.15.이다.
- ② 예정신고 시 예정신고납부세액공제(산출세액의 10%)가 적용된다.
- ③ 예정신고 관련 무신고가산세가 부과되는 경우, 그 부분에 대하여 확정신고와 관련한 무신고가산세가 다시 부과된다.
- ④ 예정신고납부를 할 때 납부할 세액은 양도차익에서 장기보유 특별공제와 양도소득 기본공제를 한 금액에 해당 양도소득세 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 산출세액으로 한다.
- ⑤ 확정신고 기간은 양도일이 속한 연도의 다음 연도 6월 1일부터 6월 31일까지이다.

80. 소득세법상 양도소득세 비과세 대상인 1세대1주택을 거주자 甲이 특수관계 없는 乙에게 다음과 같이 양도한 경우, 양도소득세의 비과세에 관한 규정을 적용할 때 비과세 받을 세액에서 뺀 금액은 얼마인가?(단, 다음 제시된 사항만 고려함)

○ 매매(양도)계약 체결일 : 2011.7.10.  
 ○ 매매(양도)계약서상의 거래가액 : 3억5천만원  
 ○ 양도시 시가 및 실지거래가액 : 3억원  
 ○ 甲의 주택에 양도소득세 비과세에 관한 규정을 적용하지 않을 경우 양도소득 산출세액 : 3천만원

- ① 0원                      ② 1천만원                      ③ 2천만원  
 ④ 3천만원                      ⑤ 5천만원

**제3과목 : 부동산공법**

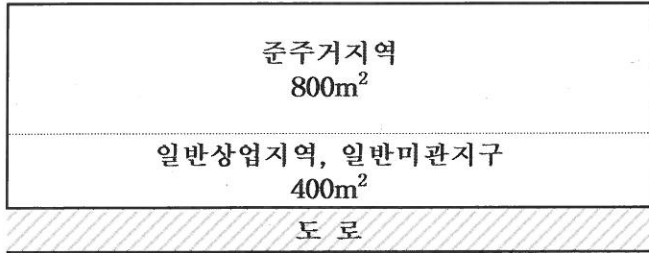
81. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 기반시설부담구역으로 지정하여야 하는 지역이 아닌 것은?(단, 해당 지역은 제2종 지구단위계획구역이 아님)

- ① 법령의 개정으로 인하여 행위 제한이 완화되거나 해제되는 지역
- ② 법령에 따라 지정된 용도지역 등이 변경되어 행위 제한이 완화되는 지역
- ③ 개발행위로 인하여 기반시설의 수용능력이 부족할 것이 예상되는 지역 중 기반시설의 설치가 곤란한 지역
- ④ 기반시설의 설치가 필요하다고 인정하는 지역으로서 해당 지역의 전년도 개발행위허가 건수가 전전년도 개발행위허가 건수보다 20% 이상 증가한 지역
- ⑤ 기반시설의 설치가 필요하다고 인정하는 지역으로서 해당 지역의 전년도 인구증가율이 그 지역이 속하는 특별시·광역시·시 또는 군(광역시의 관할 구역에 있는 군은 제외)의 전년도 인구증가율보다 20% 이상 높은 지역

82. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 아파트를 건축할 수 있는 용도지역은?

- ① 제1종 전용주거지역                      ② 제1종 일반주거지역  
 ③ 유통상업지역                              ④ 준주거지역  
 ⑤ 일반공업지역

83. A시에 소재하고 있는 甲의 대지는 1,200m<sup>2</sup>로 그림과 같이 준주거지역과 일반상업지역에 걸쳐 있으면서, 도로변에 띠 모양으로 지정된 일반상업지역은 일반미관지구로 지정되어 있다. 甲이 대지 위에 하나의 건축물을 건축하고자 할 때, 건축할 수 있는 건축물의 최대 연면적은?(단, A시의 도시계획조례상 일반상업지역 용적률은 800%, 건폐율은 80%이며, 준주거지역 용적률은 500%, 건폐율은 60%이고, 일반미관지구에서는 건축물의 층수를 5층 이하로 제한하고 있으며, 이외의 기타 건축제한은 고려하지 않음)



- ① 7,200m<sup>2</sup>      ② 6,000m<sup>2</sup>      ③ 4,800m<sup>2</sup>  
 ④ 4,000m<sup>2</sup>      ⑤ 3,600m<sup>2</sup>

84. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 매수의무자인 지방자치단체가 매수청구를 받은 장기미집행 도시계획시설 부지 중 지목이 대(垓)인 토지를 매수할 때에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 토지소유자가 원하는 경우 매수의무자는 도시계획시설채권을 발행하여 그 대금을 지급할 수 있다.  
 ② 매수청구를 받은 토지가 비업무용 토지인 경우 그 대금의 전부에 대하여 도시계획시설채권을 발행하여 지급하여야 한다.  
 ③ 매수의무자는 매수청구를 받은 날부터 2년 이내에 매수여부를 결정하여 토지소유자에게 알려야 한다.  
 ④ 도시계획시설채권의 상환기간은 10년 이상 20년 이내로 한다.  
 ⑤ 매수청구된 토지의 매수가격은 공시지가로 한다.

85. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시기본계획에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 특별시장·광역시장·수립한 도시기본계획의 승인은 국토해양부장관이 하고, 시장·군수가 수립한 도시기본계획의 승인은 도지사가 한다.  
 ② 광역도시계획이 수립되어 있는 지역에 대하여 수립하는 도시기본계획의 내용이 광역도시계획의 내용과 다를 때에는 광역도시계획의 내용이 우선한다.  
 ③ 이해관계자를 포함한 주민은 지구단위계획구역의 지정 및 변경에 관한 사항에 대하여 도시기본계획의 입안을 제안할 수 있다.  
 ④ 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 도시기본계획을 수립할 때 주민의 의견청취를 위한 공청회는 생략할 수 있다.  
 ⑤ 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 10년마다 관할구역의 도시기본계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다.

86. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역 및 용도구역에서의 행위 제한에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 도시지역, 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역으로 용도가 지정되지 아니한 지역에 대하여는 도시지역에 관한 규정을 적용한다.  
 ② 도시지역이 세부 용도지역으로 지정되지 아니한 경우에는 생산녹지지역에 관한 규정을 적용한다.  
 ③ 관리지역이 세부 용도지역으로 지정되지 아니한 경우에는 보전관리지역에 관한 규정을 적용한다.  
 ④ 시가화조정구역에서의 도시계획사업은 「도시개발법」에 의한 민간제한 도시개발사업만 시행할 수 있다.  
 ⑤ 시가화조정구역에서는 도시계획사업에 의한 행위가 아닌 경우 모든 개발행위를 허가할 수 없다.

87. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 지구단위계획구역으로 지정하는 등의 도시관리계획을 입안하는 경우 환경성 검토를 하여야 하는 경우는?(단, 법령에서 정한 경미한 사항을 입안하는 경우가 아님)

- ① 개발제한구역안에 기반시설을 설치하는 경우  
 ② 당해 지구단위계획구역안의 나대지면적이 구역면적의 2%에 미달하는 경우  
 ③ 당해 지구단위계획구역의 지정목적이 당해 구역을 정비하고자 하는 경우로서 지구단위계획의 내용에 너비 12m 이상 도로의 설치계획이 없는 경우  
 ④ 당해 지구단위계획구역이 다른 법률에 의하여 지역·지구·구역·단지 등으로 지정된 경우  
 ⑤ 당해 지구단위계획구역이 도심지(상업지역과 상업지역에 연접한 지역)에 위치하는 경우

88. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 토지거래계약에 관한 허가구역에서 허가를 요하지 아니하는 토지거래계약의 토지면적 기준으로 옳은 것은?(단, 국토해양부장관이 따로 정하는 기준면적은 고려하지 않음)

- ① 주거지역 : 330m<sup>2</sup> 이하  
 ② 상업지역 : 660m<sup>2</sup> 이하  
 ③ 녹지지역 : 250m<sup>2</sup> 이하  
 ④ 도시지역외의 지역에 위치한 농지 : 800m<sup>2</sup> 이하  
 ⑤ 도시지역외의 지역에 위치한 임야 : 1,000m<sup>2</sup> 이하

89. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시계획시설사업과 관련하여 허용되지 않는 것은?

- ① 「지방공기업법」에 의한 지방공사 및 지방공단을 사업시행자로 지정하는 것  
 ② 기반시설의 설치를 조건으로 도시계획시설사업에 관한 실시계획을 인가하는 것  
 ③ 도시계획시설사업을 분할 시행하면서 분할된 지역별로 실시계획을 작성하는 것  
 ④ 행정청이 아닌 사업시행자의 처분에 대하여 그 사업시행자를 피청구인으로 하여 행정심판을 제기하는 것  
 ⑤ 사업시행자가 도시계획시설사업에 관한 조사·측량을 위해 토지의 소유자·점유자 또는 관리인의 동의를 받아 타인의 토지를 임시통로로 일시 사용하는 것

90. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발제한구역 안에서만 지정할 수 있는 용도지구는?

- ① 집단취락지구                      ② 자연취락지구
- ③ 역사문화미관지구                ④ 특정용도제한지구
- ⑤ 자연경관지구

91. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발행위허가에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 「도시개발법」에 따른 도시개발사업에 의해 건축물을 건축하는 경우에는 허가를 필요로 하지 않는다.
- ② 허가권자가 개발행위허가에 조건을 붙이려는 때에는 미리 개발행위허가를 신청한 자의 의견을 들어야 한다.
- ③ 토석의 채취에 대하여 개발행위허가를 받은 자가 개발행위를 마치면 준공검사를 받아야 한다.
- ④ 지구단위계획구역으로 지정된 지역으로서 도시관리계획상 특히 필요하다고 인정하는 지역에 대해서는 최장 5년의 기간 동안 개발행위허가를 제한할 수 있다.
- ⑤ 환경오염 방지, 위해 방지 등을 위하여 필요한 경우 지방자치단체가 시행하는 개발행위에 대해서 이해보증금을 예치하게 할 수 있다.

92. 甲은 행정청이 아닌 자로서 도시계획시설사업을 시행하는 자이다. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 甲의 사업비용에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 국가 또는 지방자치단체는 법령에서 정한 소요비용의 3분의 1 이하의 범위 안에서 甲의 사업비용을 보조 또는 융자할 수 있다.
- ② 甲이 현저한 이익을 받는 지방자치단체에게 비용을 부담하게 하는 경우 당해 사업의 설계비도 소요비용에 포함된다.
- ③ 甲의 사업이 다른 공공시설의 정비를 주된 내용으로 하는 경우에는 甲은 자신의 사업으로 현저한 이익을 받은 공공시설의 관리자에게 그 사업에 든 비용의 2분의 1까지 부담시킬 수 있다.
- ④ 국가 또는 지방자치단체는 甲의 도시계획시설사업에 소요되는 조사·측량비를 보조할 수 있다.
- ⑤ 甲은 자신의 사업으로 현저한 이익을 받는 지방자치단체에게 그 사업에 든 비용의 일부를 부담시킬 수 있다.

93. 도시개발법령상 환지 방식의 도시개발사업에 대한 개발계획의 수립·변경을 위한 동의자 수 산정방법으로 옳은 것은?

- ① 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유자는 대표 구분소유자 1인만을 토지소유자로 본다.
- ② 개발계획 변경시 개발계획의 변경을 요청받기 전에 동의를 철회하는 사람이 있는 경우 그 사람은 동의자 수에서 제외한다.
- ③ 개발구역의 지정이 제안된 후부터 개발계획이 수립되기 전까지의 사이에 토지소유자가 변경된 경우 변경된 토지소유자의 동의서를 기준으로 한다.
- ④ 개발계획의 변경을 요청받은 후부터 개발계획이 변경되기 전까지의 사이에 토지소유자가 변경된 경우 변경된 토지소유자의 동의서를 기준으로 한다.
- ⑤ 도시개발구역의 토지면적을 산정하는 경우 국공유지는 제외한다.

94. 도시개발법령상 도시개발조합에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 조합 설립의 인가를 신청하려면 해당 도시개발구역의 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자의 동의 또는 그 구역의 토지소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.
- ② 조합 설립인가에 동의한 자로부터 토지를 취득한 자는 조합 설립인가 신청 전에 동의를 철회할 수 없다.
- ③ 조합원은 보유토지의 면적에 비례하여 의결권을 갖는다.
- ④ 대의원회는 개발계획의 변경에 관한 총회의 권한을 대행할 수 있다.
- ⑤ 조합의 감사는 도시개발구역의 토지소유자이어야 한다.

95. 도시개발법령상 도시개발구역 지정권자가 도시개발사업 시행자를 변경할 수 있는 경우가 아닌 것은?

- ① 시행자가 도시개발사업에 관한 실시계획의 인가를 받은 후 2년 이내에 사업을 착수하지 아니한 경우
- ② 행정처분으로 시행자의 지정이 취소된 경우
- ③ 도시개발구역의 전부를 환지 방식으로 시행하는 시행자가 도시개발구역 지정의 고시일로부터 6개월 이내에 실시계획 인가를 신청하지 아니한 경우
- ④ 시행자의 부도·파산으로 도시개발사업의 목적을 달성하기 어렵다고 인정되는 경우
- ⑤ 행정처분으로 실시계획의 인가가 취소된 경우

96. 도시개발법령상 도시개발구역으로 지정·고시된 이후에 개발계획을 수립할 수 있는 지역에 해당하지 않는 것은?

- ① 자연녹지지역
- ② 해당 도시개발구역에 포함되는 주거지역의 면적이 전체 도시개발구역 지정 면적의 100분의 50 이상인 지역
- ③ 농림지역
- ④ 보전관리지역
- ⑤ 생산녹지지역(도시개발구역 지정면적의 100분의 30 이하인 경우)

97. 도시개발법령상 조성토지의 공급에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 도시개발사업 시행자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 기반시설의 원활한 설치를 위하여 필요하면 공급대상자의 자격을 제한할 수 있다.
- ② 단독주택용지로서 330m<sup>2</sup> 이하인 조성토지는 추첨의 방법으로 분양할 수 있다.
- ③ 일반에게 분양할 수 없는 공공용지를 지방자치단체에게 공급하는 경우에는 수의계약의 방법에 의할 수 있다.
- ④ 수의계약의 방법으로 조성토지를 공급하기로 하였으나 공급신청량이 공급 계획에서 계획된 면적을 초과하는 경우에는 경쟁입찰의 방법에 의한다.
- ⑤ 폐기물처리시설을 설치하기 위해 공급하는 조성토지의 가격은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자가 감정평가한 가격 이하로 정할 수 있다.

98. 도시개발법령상 다음 조건에서 환지계획구역의 평균 토지구담률은?

- 환지계획구역 면적 : 120만 $m^2$
- 보류지 면적 : 60만 $m^2$
- 체비지 면적 : 30만 $m^2$
- 시행자에게 무상귀속되는 공공시설 면적 : 20만 $m^2$
- 청산 대상 토지 면적 : 10만 $m^2$

- ① 10%    ② 25%    ③ 40%    ④ 50%    ⑤ 60%

99. 도시 및 주거환경정비법령상 정비구역 안에서 시장·군수의 허가를 받아야 하는 행위는?(단, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 개발행위허가의 대상이 아님)

- ① 농산물의 생산에 직접 이용되는 탈곡장의 설치
- ② 농산물의 생산에 직접 이용되는 비닐하우스의 설치
- ③ 경작을 위한 토지의 형질변경
- ④ 경작지에서의 관상용 죽목의 임시식재
- ⑤ 농산물의 생산에 직접 이용되는 종묘배양장의 설치

100. 도시 및 주거환경정비법령상 주택재건축사업의 안전진단에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 안전진단의 실시를 요청하려면 정비예정구역안에 소재한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 3분의 1 이상의 동의를 얻어야 한다.
- ② 주택의 구조안전상 사용금지가 필요하다고 시장·군수가 인정할 때에는 안전진단을 실시하여야 한다.
- ③ 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에 의한 한국시설안전공단은 주택재건축사업의 안전진단을 할 수 있다.
- ④ 천재·지변 등으로 주택이 붕괴되어 신속히 재건축을 추진할 필요가 있다고 시장·군수가 인정할 때에는 안전진단을 실시하여야 한다.
- ⑤ 시장·군수는 수익자부담의 원칙에 의하여 안전진단에 드는 비용을 원칙적으로 부담하지 않는다.

101. 도시 및 주거환경정비법령상 관리처분계획 및 관리처분에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 관리처분계획의 인가·고시가 있는 때에는 종전 토지의 임차권자는 사업시행자의 동의를 받아도 종전의 토지를 사용할 수 없다.
- ② 재해 또는 위생상의 위해를 방지하기 위하여 토지의 규모를 조정할 특별한 필요가 있는 때에는 관리처분계획으로 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 대지의 공유지분을 교부할 수 있다.
- ③ 주택재건축사업의 사업시행자는 관리처분계획을 수립하여 시장·군수의 인가를 받아야 하며, 당해 관리처분계획을 중지하는 경우에는 시장·군수에게 신고하여야 한다.
- ④ 도시환경정비사업의 관리처분은 정비구역안의 지상권자에 대한 분양을 포함한다.
- ⑤ 주택재건축사업의 경우 법령상 관리처분의 기준은 조합이 조합원 전원의 동의를 받아도 따로 정할 수 없다.

102. 도시 및 주거환경정비법령상 도시·주거환경정비기본계획(이하 '기본계획') 및 정비계획에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 정비계획에 대한 주민공람의 대상에서 세입자는 제외된다.
- ② 건축물의 건축선에 관한 계획은 기본계획에 포함되어야 한다.
- ③ 시·군은 기본계획을 5년 단위로 수립하여야 한다.
- ④ 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획은 기본계획에 포함되지 않는다.
- ⑤ 기본계획의 내용 중 공동이용시설에 대한 설치계획을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 않아도 된다.

103. 도시 및 주거환경정비법령상 사업시행자 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 정비사업의 사업대행자는 사업시행자에게 청구할 수 있는 보수에 대한 권리로써 사업시행자에게 귀속될 건축물을 압류할 수 있다.
- ② 시장·군수가 아닌 사업대행자는 사업시행자에게 재산상의 부담을 가하는 행위를 하고자 하는 때에는 미리 시장·군수의 승인을 얻어야 한다.
- ③ 주거환경개선사업의 사업시행자가 임시수용을 위하여 지방자치단체의 건축물을 일시 사용하고자 신청한 경우, 그 지방자치단체는 제3자와 이미 매매계약을 체결하였다더라도 이를 거절할 수 없다.
- ④ 사업시행자는 선정된 시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 기존 건축물의 철거 공사에 관한 사항을 포함하여야 한다.
- ⑤ 도시환경정비사업에서 지정개발자의 정비사업비 예치금은 청산금의 지급이 완료된 때에 반환한다.

104. 도시 및 주거환경정비법령상 정비계획에 따른 사업시행계획서에 포함되어야 하는 사항이 아닌 것은?

- ① 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획
- ② 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획
- ③ 조합원이 아닌 일반분양대상자에 대한 입주대책
- ④ 임시수용시설을 포함한 주민이주대책
- ⑤ 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획

105. 주택법령상 용어에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 유치원은 복리시설에 해당한다.
- ② 주택에 딸린 관리사무소는 부대시설에 해당한다.
- ③ 「건축법시행령」에 따른 숙박시설로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 고시원은 준주택에 해당한다.
- ④ 도시형 생활주택이란 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택을 말한다.
- ⑤ 수도권에 소재한 읍 또는 면 지역의 경우 국민주택규모의 주택이란 1호(戶) 또는 1세대당 주거전용면적이 100 $m^2$ 이하인 주택을 말한다.

106. 주택법령상 주택의 공급 및 분양가상한제에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지방공사가 사업주체가 되어 입주자를 모집하려는 경우 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 한다.
- ② 사업주체가 주택을 공급하려는 경우에는 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 벽지·바닥재·주방용구·조명기구 등을 제외한 부분의 가격을 따로 제시하여야 한다.
- ③ 도시형 생활주택은 분양가상한제의 적용을 받지 않는다.
- ④ 「관광진흥법」에 따라 지정된 관광특구에서 건설·공급하는 50층 이상의 공동주택은 분양가상한제의 적용을 받지 않는다.
- ⑤ 공공택지에서 주택을 공급하는 경우 분양가상한제 적용주택의 택지비는 해당 택지의 공급가격에 국토해양부령이 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액으로 한다.

107. 주택법령상 입주자저축에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 청약부금은 주거전용면적이 85㎡ 이상의 민영주택을 공급받기 위하여 가입하는 부금이다.  
 ㄴ. 주택청약종합저축은 국민주택등과 민영주택을 공급받기 위하여 가입하는 저축이다.  
 ㄷ. 입주자저축증서는 증여나 상속할 수 없다.  
 ㄹ. 입주자저축자금 중 청약저축 및 주택청약종합저축으로 조성된 자금은 국민주택기금의 재원이 된다.

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

108. 주택법령상 주택거래의 신고에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주택거래신고지역에서 신규로 건설·공급하는 주택을 신규로 취득하는 경우는 신고대상이 아니다.
- ② 주택거래신고지역에 있는 주택을 대가 없이 취득하는 경우는 신고대상이 아니다.
- ③ 주택거래의 신고는 주택거래계약의 체결일부터 10일째 되는 날에 하여도 무방하다.
- ④ 주택거래신고지역에서 아파트의 거래가액이 3억원인 경우 신고를 하여야 한다.
- ⑤ 국토해양부장관이 주택거래신고지역을 지정하기 위해서는 해당 지역을 관할하는 시장·군수·구청장의 신청이 있어야 한다.

109. 세대주인 甲이 취득한 주택은 주택법령에 의한 전매제한 기간 중에 있다. 다음 중 甲이 이 주택을 전매할 수 있는 경우는?(단, 다른 요건은 충족됨)

- ① 세대원인 甲의 아들의 결혼으로 甲의 세대원 전원이 서울특별시로 이전하는 경우
- ② 甲은 상속에 의하여 취득한 주택으로 이전하면서, 甲을 제외한 나머지 세대원은 다른 새로운 주택으로 이전하는 경우
- ③ 甲의 세대원 전원이 1년 6개월 간 해외에 체류하고자 하는 경우
- ④ 세대원인 甲의 가족은 국내에 체류하고, 甲은 해외로 이주하고자 하는 경우
- ⑤ 甲이 이 주택의 일부를 배우자에게 증여하는 경우

110. 주택법령상 주택조합에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 리모델링주택조합은 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 시행할 수 있다.
- ② 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 하려는 주택조합은 국토해양부장관에게 등록하여야 한다.
- ③ 리모델링주택조합은 그 리모델링 결의에 찬성하지 아니하는 자의 주택 및 토지에 대하여 매도청구를 할 수 있다.
- ④ 국민주택을 공급받기 위하여 직장주택조합을 설립하려는 자는 관할 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다.
- ⑤ 리모델링주택조합은 주택건설예정세대수의 2분의 1 이상의 조합원으로 구성하되, 조합원은 20명 이상이어야 한다.

111. 주택법령상 원룸형 주택의 요건에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 요건은 충족됨)

- ① 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실, 부엌을 설치하여야 한다.
- ② 주거전용면적이 20㎡인 경우 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 한 개의 공간으로 구성하여야 한다.
- ③ 주거전용면적이 40㎡인 경우 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 두 개의 공간으로 구성할 수 있다.
- ④ 세대별 주거전용면적이 60㎡인 경우 원룸형 주택에 해당한다.
- ⑤ 각 세대는 지하층에 설치하여서는 아니된다.

112. 건축법령상 건축법의 적용에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 철도의 선로부지에 있는 플랫폼을 건축하는 경우에는 건축법상 건폐율 규정이 적용되지 않는다.
- ② 고속도로 통행료 징수시설을 건축하는 경우에는 건축법상 대지의 분할제한 규정이 적용되지 않는다.
- ③ 제2종 지구단위계획구역이 아닌 계획관리지역으로서 동이나 읍이 아닌 지역에서는 건축법상 대지의 분할제한 규정이 적용되지 않는다.
- ④ 제2종 지구단위계획구역이 아닌 계획관리지역으로서 동이나 읍이 아닌 지역에서는 건축법상 건축선에 따른 건축제한 규정이 적용되지 않는다.
- ⑤ 제2종 지구단위계획구역이 아닌 계획관리지역으로서 동이나 읍이 아닌 지역에서는 건축법상 용적률 규정이 적용되지 않는다.

113. 건축법령상 사용승인을 받은 건축물을 용도변경하기 위해 허가를 필요로 하는 경우는?(단, 조례는 고려하지 않음)

- ① 업무시설을 판매시설로 용도변경하는 경우
- ② 숙박시설을 제1종 근린생활시설로 용도변경하는 경우
- ③ 장례식장을 종교시설로 용도변경하는 경우
- ④ 수련시설을 공동주택으로 용도변경하는 경우
- ⑤ 공장을 관광휴게시설로 용도변경하는 경우

114. 1,000m<sup>2</sup>의 대지가 그림과 같이 각 지역·지구에 걸치는 경우, 건축법령상 건축물 및 대지에 적용되는 규정으로 옳은 것은?(단, 빗금친 면은 대지, 검은 면은 건축물이며, 조례는 고려하지 않음)



- ① 건축물 : 전부 미관지구에 관한 규정  
대지 : 전부 미관지구에 관한 규정
- ② 건축물 : 전부 녹지지역에 관한 규정  
대지 : 대지의 각 부분이 속한 지역·지구에 관한 규정
- ③ 건축물 : 전부 녹지지역에 관한 규정  
대지 : 전부 미관지구에 관한 규정
- ④ 건축물 : 전부 미관지구에 관한 규정  
대지 : 대지의 각 부분이 속한 지역·지구에 관한 규정
- ⑤ 건축물 : 전부 녹지지역에 관한 규정  
대지 : 전부 녹지지역에 관한 규정

115. 건축법령상 건축허가와 건축신고에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 허가 대상 건축물이라 하더라도 바닥면적의 합계가 85m<sup>2</sup> 이내의 증축인 경우에는 건축신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 본다.
- ② 시장·군수는 연면적의 합계가 10만m<sup>2</sup> 이상인 공장의 건축을 허가하려면 미리 도지사의 승인을 얻어야 한다.
- ③ 국가가 건축물을 건축하기 위하여 미리 건축물의 소재지를 관할하는 허가권자와 협의한 경우에는 건축허가를 받았거나 신고한 것으로 본다.
- ④ 건축신고를 한 자가 신고일로부터 1년 이내에 공사에 착수하지 아니하면 그 신고의 효력은 없어진다.
- ⑤ 시·도지사가 시장·군수·구청장의 건축허가를 제한하는 경우 제한기간은 2년 이내로 하되, 1회에 한하여 1년 이내의 범위에서 연장할 수 있다.

116. 건축법령상 건축물의 피난시설에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 건축물의 3층에 있는 출입 가능한 노대(露臺)의 주위에는 높이 1.2m 이상의 난간을 설치하여야 한다.
- ② 건축물의 5층이 전시장의 용도로 쓰이는 경우에는 피난 용도로 쓸 수 있는 광장을 옥상에 설치하여야 한다.
- ③ 층수가 12층인 건축물로서 10층 이상인 층의 바닥면적의 합계가 9,000m<sup>2</sup>인 건축물의 옥상에는 헬리포트를 설치하여야 한다.
- ④ 바닥면적의 합계가 2,000m<sup>2</sup>인 전시장을 지하층에 설치하는 경우에는 지하층과 피난층 사이에 천장이 개방된 외부 공간을 설치하여야 한다.
- ⑤ 건축물의 5층이 판매시설의 용도로 쓰이는 층으로서 그 층 거실의 바닥면적의 합계가 1,000m<sup>2</sup>인 경우에는 그 층으로부터 지상으로 통하는 옥외피난계단을 따로 설치하여야 한다.

117. 甲은 대지에 높이 4m, 연면적의 합계가 90m<sup>2</sup>인 건축물을 신축하려 한다. 건축법령상 건축규제에 위반되는 것은?(단, 조례는 고려하지 않음)

- ① 甲은 건축을 위해 건축신고를 하였다.
- ② 甲의 대지는 인접한 도로면보다 낮으나, 대지의 배수에 지장이 없고 건축물의 용도상 방습의 필요가 없다.
- ③ 甲은 공개공지 또는 공개공간을 확보하지 않았다.
- ④ 甲의 대지는 보행과 자동차통행이 가능한 도로에 3m 접하고 있다.
- ⑤ 甲의 건축물은 창문을 열었을 때 건축선의 수직면을 넘어서는 구조로 되어 있다.

118. 면적이 1,000m<sup>2</sup>인 대지에 건축물을 건축하는 경우, 건축법령상 대지의 조정 등의 조치가 면제될 수 있는 건축물이 아닌 것은?(단, 제2종 지구단위계획구역이 아니며, 조례는 고려하지 않음)

- ① 자연녹지지역인 대지에 건축하는 연면적이 800m<sup>2</sup>인 수련시설
- ② 상업지역인 대지에 건축하는 연면적이 1,000m<sup>2</sup>인 물류시설
- ③ 연면적이 1,000m<sup>2</sup>인 공장
- ④ 연면적이 500m<sup>2</sup>인 축사
- ⑤ 자연환경보전지역인 대지에 건축하는 연면적이 330m<sup>2</sup>인 단독주택

119. 농지법령상 ( )안에 알맞은 것을 순서대로 나열한 것은?

○ 농림수산식품부장관은 농지보전부담금을 내야 하는 자가 납부기한까지 부담금을 내지 아니하면 체납된 부담금의 100분의 5에 해당하는 ( ㄱ )을(를) 부과하여야 한다.

○ 시장·군수 또는 구청장은 농지처분명령을 받은 후 농지법령상의 정당한 사유 없이 지정기간까지 그 처분명령을 이행하지 아니한 자에게 해당 농지의 토지가액의 100분의 20에 해당하는 ( ㄴ )을(를) 부과한다.

- |   |       |       |
|---|-------|-------|
|   | ㄱ     | ㄴ     |
| ① | 가산금   | 이행강제금 |
| ② | 가산금   | 과태료   |
| ③ | 과태료   | 가산금   |
| ④ | 과태료   | 이행강제금 |
| ⑤ | 이행강제금 | 과태료   |

120. 농지법령상 농업진흥지역에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 농업보호구역의 용수원 확보, 수질보전 등 농업 환경을 보호하기 위하여 필요한 지역을 농업진흥구역으로 지정할 수 있다.
- ② 광역시의 녹지지역은 농업진흥지역의 지정 대상이 아니다.
- ③ 농업보호구역에서는 매장 문화재의 발굴행위를 할 수 없다.
- ④ 육종연구를 위한 농수산업에 관한 시험·연구시설로서 그 부지의 총면적이 3,000m<sup>2</sup> 미만인 시설은 농업진흥구역 내에 설치할 수 있다.
- ⑤ 녹지지역을 포함하는 농업진흥지역을 지정하는 경우 국토해양부장관의 승인을 요한다.