

# 2012년도 제23회 공인중개사 자격시험 문제지(2차)

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

## < 유의사항 >

- 문제지 인쇄상태 및 페이지 확인
- 문제지에 수험번호와 성명 기재
- 부정행위시 5년간 시험응시 불가
- 답안카드에 문제지 형별 기재 및 마킹
- 시험종료시 답안카드 즉시 제출(미제출시 시험무효)
- 가답안 의견제시에 대한 개별회신은 하지 않으며, 최종 정답 발표로 같음함
- 시험시행계획 공고일(2012.7.18) 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(채점은 전산 자동 판독 결과에 따르므로 불완전한 수정으로 인한 불이익은 수험자 책임임)
- 시험 중 중도퇴실 불가(다만, 시험을 포기할 경우 시험포기 각서 제출 후 퇴실 가능하나 해당시험 무효처리 및 다음 차시 응시불가)
- 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 중개사무소에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 법인인 중개업자는 주된 사무소가 소재하는 등록관청 관할구역안에 분사무소를 둘 수 있다.
- ② 중개업자는 천막 그 밖에 이동이 용이한 임시중개시설물을 설치할 수 있다.
- ③ 다른 법률의 규정에 따라 중개업을 할 수 있는 법인의 분사무소에도 공인중개사를 책임자로 두어야 한다.
- ④ 분사무소의 설치신고를 하려는 자는 분사무소 설치신고서를 주된 사무소의 소재지를 관할하는 등록관청에 제출해야 한다.
- ⑤ 중개업자는 다른 중개업자와 중개사무소를 공동으로 사용할 수 없다.

### 2. 공인중개사법령상 부동산거래정보망의 지정 및 이용에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 국토해양부장관은 부동산거래정보망을 설치·운영할 자를 지정할 수 있다.
- ② 부동산거래정보망은 중개업자 상호간에 부동산매매 등에 관한 정보의 공개와 유통을 촉진하고 공정한 부동산거래질서를 확립하기 위한 것이다.
- ③ 거래정보사업자는 지정받은 날부터 3월 이내에 부동산거래정보망의 운영규정을 정하여 지정권자의 승인을 얻어야 한다.
- ④ 거래정보사업자가 정당한 사유없이 지정받은 날부터 1년 이내에 부동산거래정보망을 설치·운영하지 않은 경우, 지정권자는 그 지정을 취소할 수 있다.
- ⑤ 부동산거래정보망에 중개대상물에 관한 거래의 중요한 정보를 거짓으로 공개한 중개업자는 500만원 이하의 과태료에 처한다.

### 3. 공인중개사법령상 거래계약서의 작성에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 중개업자는 중개대상물에 관하여 중개가 완성된 때에는 거래계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부한다.
- ② 중개업자는 거래계약서에 서명 및 날인해야 한다.
- ③ 국토해양부장관은 중개업자가 작성하는 거래계약서의 표준이 되는 서식을 정하여 그 사용을 권장할 수 있으나, 공인중개사법령에는 별지서식이 정해져 있지 않다.
- ④ 물건의 인도일시는 거래계약서에 기재할 사항이다.
- ⑤ 중개대상물 확인·설명서 교부일자는 거래계약서에 기재할 사항이 아니다.

### 4. ( )안에 들어갈 의무 보존기간이 옳게 나열된 것은?

공인중개사법령상 전속중개계약서는 ( ㄱ ) 이상, 중개대상물확인·설명서 사본은 ( ㄴ ) 이상, 거래계약서 사본은 ( ㄷ ) 이상 보존해야 한다.

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

### 5. 공인중개사법령상 부동산거래신고에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 부동산거래신고는 부동산의 중여계약을 체결한 경우에도 해야 한다.
- ② 중개업자가 중개를 완성하여 거래계약서를 작성·교부한 때에는 거래당사자와 중개업자가 공동으로 신고해야 한다.
- ③ 농지의 매매계약을 체결한 경우 농지법상의 농지취득자격증명을 받으면 부동산거래신고를 한 것으로 본다.
- ④ 시장·군수 또는 구청장은 부동산거래가격 검증체계를 구축·운영해야 한다.
- ⑤ 부동산거래계약 신고필증을 교부받은 때에는 매수인은 「부동산등기 특별조치법」에 따른 검인을 받은 것으로 본다.

6. 공인중개사법령상 중개업자의 의무에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 등록된 인장을 변경한 경우, 변경일부터 7일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록해야 한다.
- ㄴ. 중개업자는 중개완성시 거래당사자에게 손해배상책임의 보장에 관한 주요사항을 설명하면 되고, 관계 증서의 사본 등을 교부할 의무는 없다.
- ㄷ. 전속중개계약을 체결한 경우, 중개의뢰인에게 2주일에 1회 이상 중개업무 처리상황을 문서로 통지해야 한다.
- ㄹ. 중개업자가 작성한 일반중개계약서는 3년간 보존해야 한다.

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

7. 공인중개사법령상 법인이 중개사무소를 개설등록하려는 경우, 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다른 법률에 의해 중개업을 할 수 있는 법인은 제외함)

- ㄱ. 중개업 및 주택의 분양대행업을 영위할 목적으로 설립된 법인은 개설등록을 신청할 수 있다.
- ㄴ. 자본금 5천만원 이상의 유한책임회사는 개설등록을 신청할 수 있다.
- ㄷ. 대표자를 제외한 임원 또는 사원(합명회사 또는 합자회사의 무한책임사원을 말함)이 7명이라면 그 중 2명이 공인중개사이면 된다.
- ㄹ. 분사무소를 설치하는 경우, 그 분사무소의 책임자와 소속공인중개사는 설치신고일전 1년 이내에 실무교육을 받은 자이어야 한다.

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

8. 공인중개사법령상 중개업자의 사용인의 신고에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 소속공인중개사 고용 신고를 받은 등록관청은 공인중개사 자격증을 발급한 시·도지사에게 그 소속공인중개사의 공인중개사 자격 확인을 요청해야 한다.
- ② 중개업자가 중개보조원을 고용한 경우에는 업무개시 전까지 등록관청에 신고해야 한다.
- ③ 소속공인중개사의 업무상 행위는 그를 고용한 중개업자의 행위로 본다.
- ④ 중개업자가 소속공인중개사를 고용한 경우 소속공인중개사의 공인중개사 자격증 사본을 중개사무소에 게시해야 한다.
- ⑤ 중개업자가 중개보조원을 해고한 경우에는 해고일로부터 10일 이내에 등록관청에 신고해야 한다.

9. 공인중개사법령상 중개사무소를 등록관청의 관할지역 외의 지역으로 이전하고 이를 신고한 경우, 이에 관한 설명으로 옳은 것(O)과 틀린 것(X)을 바르게 표시한 것은?

- ㄱ. 중개업자는 이전한 날부터 10일 이내에 이전전의 등록관청에 이전사실을 신고해야 한다.
- ㄴ. 이전신고 전에 발생한 사유로 인한 중개업자에 대한 행정처분은 이전 전의 등록관청이 이를 행한다.
- ㄷ. 이전신고를 받은 등록관청은 원래의 중개사무소등록증에 변경사항을 기재하여 이를 교부할 수 있다.

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

10. 공인중개사법령상 중개업자의 휴업 또는 폐업 신고에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 징집으로 인한 입영으로 휴업하는 경우, 그 휴업기간은 6월을 초과할 수 있다.
- ② 중개사무소재개신고를 받은 등록관청은 반납 받은 중개사무소등록증을 즉시 반환해야 한다.
- ③ 중개업자의 폐업신고는 전자문서에 의하여 할 수 있다.
- ④ 휴업기간의 변경을 하고자 하는 때에는 등록관청에 미리 신고해야 한다.
- ⑤ 중개사무소의 개설등록 후 3월을 초과하여 업무를 개시하지 아니하고자 할 때에는 등록관청에 미리 신고해야 한다.

11. 공인중개사법령상 중개사무소 개설등록의 결격사유에 해당하지 않는 자는?

- ① 「집회 및 시위에 관한 법률」 위반으로 벌금형을 선고 받고 3년이 경과되지 않은 자
- ② 법정대리인의 동의를 얻은 금치산자
- ③ 파산선고를 받고 복권되지 않은 자가 법인의 임원으로 있는 경우의 그 법인
- ④ 금고형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
- ⑤ 징역형의 실형 선고를 받고 그 집행이 종료된 날부터 3년이 경과되지 않은 자

12. 공인중개사법령상 인장등록에 관한 내용으로 틀린 것은?

- ① 법인인 중개업자의 경우 등록할 인장은 법인 대표자의 인장이어야 한다.
- ② 법인의 분사무소에서 사용할 인장은 「상업등기규칙」에 따라 법인의 대표자가 보증하는 인장을 등록할 수 있다.
- ③ 중개업자가 등록하지 않은 인장을 중개행위에 사용한 것은 업무정지 사유에 해당한다.
- ④ 인장의 등록은 중개사무소 개설등록신청과 같이 할 수 있다.
- ⑤ 법인인 중개업자의 인장등록은 「상업등기규칙」에 따른 인감증명서의 제출로 같음한다.

13. 공인중개사법령상 등록관청이 중개사무소의 개설등록 취소처분을 하고자 하는 경우, 청문을 실시하지 않아도 되는 것은?

- ① 중개업자가 이증으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우
- ② 중개업자인 법인이 해산한 경우
- ③ 중개업자가 중개의뢰인과 직접 거래를 한 경우
- ④ 중개업자가 다른 사람에게 자기의 중개사무소등록증을 대여한 경우
- ⑤ 중개업자가 서로 다른 2 이상의 거래계약서를 작성한 경우

14. 공인중개사법령상 과태료를 부과하는 경우, 부과대상자와 부과기관의 연결이 틀린 것은?

- ① 중개업자로 하여금 부동산거래신고를 하지 아니하게 한 자 - 국토해양부장관
- ② 공제사업 운용실적을 공시하지 아니한 자 - 국토해양부장관
- ③ 중개사무소의 개설등록이 취소되었음에도 중개사무소등록증을 발급하지 아니한 자 - 등록관청
- ④ 중개사무소등록증을 게시하지 아니한 자 - 등록관청
- ⑤ 공인중개사 자격이 취소되었음에도 공인중개사자격증을 발급하지 아니한 자 - 시·도지사

15. 중개업자의 중개로 매매계약이 체결된 후 계약금등의 반환채무이행을 보장하기 위해 매수인이 낸 계약금을 중개업자 명의로 금융기관에 예치하였다. 공인중개사법령상 이에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 금융기관에 예치하는데 소요되는 실비는 특별한 약정이 없는 한 매도인이 부담한다.
- ② 중개업자는 계약금 이외에 중도금이나 잔금도 예치하도록 거래당사자에게 권고할 수 있다.
- ③ 중개업자는 예치된 계약금에 해당하는 금액을 보장하는 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 해야 한다.
- ④ 중개업자는 예치된 계약금이 자기소유의 예치금과 분리하여 관리될 수 있도록 해야 한다.
- ⑤ 중개업자는 예치된 계약금을 거래당사자의 동의 없이 임의로 인출하여서는 안 된다.

16. 공인중개사법령상 공인중개사 자격시험에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 공인중개사시험위원회에서 시험에 관한 사항을 정하는 경우에는 시·도지사는 이에 따라야 한다.
- ㄴ. 국토해양부장관이 직접 시험문제를 출제하려는 경우에는 공인중개사시험위원회의 사후의 결을 거쳐야 한다.
- ㄷ. 시험시행기관장은 시험을 시행하기 어려운 부득이한 사정이 있는 경우에는 공인중개사시험위원회의 의결을 거쳐 당해연도의 시험을 시행하지 않을 수 있다.
- ㄹ. 국토해양부장관은 공인중개사시험의 합격자에게 공인중개사자격증을 교부하여야 한다.

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

17. 공인중개사법령상 공인중개사협회에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 협회는 서울특별시에 주된 사무소를 둔다.
- ② 협회는 총회의 의결 내용을 지체 없이 국토해양부장관에게 보고해야 한다.
- ③ 협회는 부동산중개제도의 연구·개선에 관한 업무를 수행할 수 있다.
- ④ 협회가 지부를 설치한 때에는 그 지부는 시·도지사에게 신고해야 한다.
- ⑤ 협회에 관하여 공인중개사법령에 규정된 것 외에는 「민법」 중 재단법인에 관한 규정을 적용한다.

18. 공인중개사법령상 포상금에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 포상금의 지급결정은 포상금지급신청서를 제출받은 등록관청이 한다.
- ② 신고 또는 고발사건에 대하여 검사가 공소제기 또는 기소유예의 결정을 한 경우에 한하여 지급한다.
- ③ 하나의 사건에 대하여 2인 이상이 공동으로 신고한 경우 공인중개사법령이 정한 균등배분방법은 공동포상금을 수령할 자가 합의한 배분방법에 우선하여 적용된다.
- ④ 포상금의 지급에 소요되는 비용 중 국고에서 보조할 수 있는 비율은 100분의 50 이내로 한다.
- ⑤ 포상금지급신청서를 제출받은 등록관청은 포상금의 지급결정일부터 1월 이내에 포상금을 지급해야 한다.

19. 공인중개사인 중개업자가 다음의 행위를 한 경우, 공인중개사법령상 피해자의 명시한 의사에 반하여 처벌할 수 없는 것은?

- ① 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우
- ② 임시중개시설물을 설치한 경우
- ③ 2 이상의 중개사무소를 둔 경우
- ④ 업무상 알게 된 비밀을 누설한 경우
- ⑤ 중개대상물의 매매를 업으로 한 경우

20. 공인중개사법령상 중개업무를 수행하는 소속공인중개사의 자격정지에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 시장·군수 또는 구청장은 공인중개사의 자격을 정지할 수 있다.
- ② 2 이상의 중개사무소에 소속된 경우, 6월의 자격정지를 받을 수 있다.
- ③ 거래계약서에 거래금액을 거짓으로 기재한 경우, 6월의 자격정지를 받을 수 있다.
- ④ 등록하지 않은 인장을 중개행위에 사용한 경우, 3월의 자격정지를 받을 수 있다.
- ⑤ 자격정지기간은 2분의 1의 범위 안에서 가중 또는 감경할 수 있지만 가중하더라도 6월을 초과할 수 없다.

21. 공인중개사법령상 행정제처처분효과의 승계 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 폐업기간이 1년을 초과한 경우에는 폐업신고 전의 위반행위에 대한 행정처분이 업무정지에 해당하더라도 재등록 중개업자에게 다시 업무정지처분을 할 수 없다.
- ② 중개대상물 확인·설명서를 교부하지 않은 사유로 폐업신고 전에 중개업자에게 한 업무정지처분의 효과는 그 처분일부부터 1년간 재등록 중개업자에게 승계된다.
- ③ 폐업기간이 3년을 초과한 경우에도 재등록 중개업자에 대해 폐업신고 전의 중개사무소 개설등록 취소사유에 해당하는 위반행위를 이유로 행정처분을 할 수 있다.
- ④ 부동산거래신고를 하지 않은 사유로 폐업신고 전에 중개업자에게 한 과태료부과처분의 효과는 그 처분일부부터 1년간 재등록 중개업자에게 승계된다.
- ⑤ 재등록 중개업자에 대하여 폐업신고 전의 개설등록취소 및 업무정지에 해당하는 위반행위에 대한 행정처분을 함에 있어서는 폐업기간과 폐업의 사유 등을 고려해야 한다.

22. 공인중개사법령상 중개대상물이 될 수 있는 것은 모두 몇 개인가?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- 주택이 철거될 경우 일정한 요건하에서 택지개발지구 내 이주주택지를 공급받을 수 있는 지위인 대토권
- 분양계약이 체결되어 동·호수가 특정된 장차 건축될 아파트
- 아파트 추첨기일에 신청하여 당첨되면 아파트의 분양예정자로 선정될 수 있는 지위인 입주권
- 「입목에 관한 법률」에 따른 입목
- 「공장 및 광업재단 저당법」에 따른 광업재단

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

23. 공인중개사법령상 중개수수료에 관련된 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 중개대상물인 주택의 소재지와 중개사무소의 소재지가 다른 경우, 중개업자는 중개사무소 소재지를 관할하는 시·도의 조례에서 정한 기준에 따라 수수료를 받아야 한다.
- ㄴ. 교환계약의 경우 교환대상 중개대상물 중 거래금액이 큰 중개대상물의 가액을 거래금액으로 하여 수수료를 산정한다.
- ㄷ. 사례·중여 기타 어떤 명목으로든 법에서 정한 수수료를 초과하여 금품을 받는 행위는 반드시 개설등록을 취소하여야 하는 사유에 해당한다.
- ㄹ. 동일한 중개대상물에 대하여 동일한 당사자간에 매매와 임대차가 동일 기회에 이루어지는 경우, 매매계약과 임대차계약의 거래금액을 합산한 금액을 기준으로 수수료를 산정한다.

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

24. (    )안에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

공인중개사법령상 중개의뢰인 일방으로부터 받을 수 있는 주택(부속토지 포함)의 중개수수료의 한도는 매매·교환의 경우에는 거래금액의 (    ) 이내, 임대차 등의 경우에는 거래금액의 (    ) 이내의 범위 안에서 시·도의 조례로 정한다.

- ① ㄱ : 1천분의 8,    ㄴ : 1천분의 7  
 ② ㄱ : 1천분의 8,    ㄴ : 1천분의 8  
 ③ ㄱ : 1천분의 8,    ㄴ : 1천분의 9  
 ④ ㄱ : 1천분의 9,    ㄴ : 1천분의 8  
 ⑤ ㄱ : 1천분의 9,    ㄴ : 1천분의 9

25. 법인인 중개업자가 서울특별시 A구에 주된 사무소를, 서울특별시 B구·C구·D구·E구에 각각 분사무소를 두는 경우, 공인중개사법령상 중개행위를 함에 있어서 거래당사자에게 발생할 수 있는 손해배상과 관련하여 보증보험에 가입할 때 법인이 설정해야 할 최저 보증보험금액의 합계는?(다른 법률에 의해 중개업을 할 수 있는 법인은 제외함)

- ① 3억원    ② 4억원    ③ 5억원  
 ④ 6억원    ⑤ 10억원

26. 공인중개사법령상 중개사무소 개설등록에 필요한 실무교육에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 실무교육의 실시는 시·도지사가 한다.
- ② 실무교육시간은 32시간 이상 44시간 이하로 한다.
- ③ 폐업신고 후 2년이 지난 자는 다시 실무교육을 받아야 중개사무소 개설등록을 신청할 수 있다.
- ④ 중개업자가 중개사무소를 이전하는 경우, 실무교육을 다시 받지 않아도 된다.
- ⑤ 법인이 중개사무소를 개설하는 경우에 그 임원 전원이 실무교육을 받아야 하지만, 사원(합명회사 또는 합자회사의 무한책임사원을 말함)은 실무교육을 받을 필요가 없다.

27. 공인중개사법령상 중개업자의 금지행위에 해당하는 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 공인중개사인 중개업자가 중개업과 별도로 문구점의 운영을 업으로 하는 행위
- ② 법인인 중개업자가 상가분양대행과 관련하여 법령상의 한도액을 초과한 금원을 받는 행위
- ③ 중개업자가 중개의뢰인으로부터 매도의뢰 받은 주택을 직접 자기 명의로 매수하는 행위
- ④ 중개업자가 자신의 자(子)가 거주할 주택을 다른 중개업자의 중개로 입차하는 행위
- ⑤ 중개업자가 거래당사자 일방을 대리하는 행위

28. 공인중개사법령상 중개대상물의 확인·설명에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 중개업자가 중개를 의뢰받은 경우 중개대상물에 대한 확인·설명은 중개가 완성되기 전에 해야 한다.
- ② 중개업자의 중개대상물에 대한 확인·설명은 당해 중개대상물에 대한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 해야 한다.
- ③ 중개업자는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 중개대상물 확인·설명서를 작성하여 거래당사자에게 교부해야 한다.
- ④ 중개의뢰인이 중개업자에게 소정의 수수료를 지급하지 아니하였다고 해서 중개업자의 확인·설명의무 위반에 따른 손해배상책임이 당연히 소멸되는 것이 아니다.
- ⑤ 주거용 건축물의 경우 소음·진동은 중개업자가 확인하기 곤란하므로 확인·설명할 사항에 해당하지 않는다.

29. 공인중개사법령상 중개계약에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 국토해양부장관이 일반중개계약의 표준이 되는 서식을 정하고 있으므로, 중개업자는 그 서식을 반드시 사용해야 한다.
- ② 전속중개계약을 체결할 경우 당사자간에 다른 약정이 없으면 그 유효기간은 6월로 한다.
- ③ 중개업자가 국토해양부령이 정하는 전속중개계약서에 의하지 않고 전속중개계약을 체결한 경우, 개설등록이 취소된다.
- ④ 전속중개계약서 서식에는 중개업자가 중개대상물의 확인·설명의무를 이행하는데 중개의뢰인이 협조해야 함을 명시하고 있다.
- ⑤ 전속중개계약을 체결한 중개의뢰인이 그 유효기간 내에 스스로 발견한 제3자와 직접 매매계약을 체결한 경우 그 매매계약은 무효가 된다.



38. 중개업자가 「상가건물임대차보호법」의 적용을 받는 상가건물의 임대차를 중개하면서 설명한 내용이다. ( ) 안에 들어갈 것으로 옳은 것은?

- 차임 또는 보증금이 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 않게 된 경우, 그 증액청구는 청구당시의 차임 또는 보증금의 ( ㄱ )의 금액을 초과하지 못한다.
- 보증금의 전부 또는 일부를 월단위의 차임으로 전환하는 경우, 그 전환되는 금액에 ( ㄴ )을 곱한 월차임의 범위를 초과할 수 없다.

- ① ㄱ : 100분의 8, ㄴ : 연 1할 5푼
- ② ㄱ : 100분의 9, ㄴ : 연 1할 4푼
- ③ ㄱ : 100분의 9, ㄴ : 연 1할 5푼
- ④ ㄱ : 20분의 1, ㄴ : 연 1할 5푼
- ⑤ ㄱ : 20분의 1, ㄴ : 연 1할 4푼

39. 중개업자가 부동산경매에 관하여 의뢰인에게 설명한 내용으로 옳은 것은?

- ① 기일입찰에서 매수신청의 보증금액은 매수신고가격의 10분의 1로 한다.
- ② 차순위매수신고는 그 신고액이 최고가매수신고액에서 그 보증액을 뺀 금액을 넘는 때에만 할 수 있다.
- ③ 매수인은 매각대금이 지급되어 법원사무관 등이 소유권이 전등기를 촉탁한 때에 매각의 목적인 권리를 취득한다.
- ④ 매각허가결정이 확정되면 매수인은 법원이 정한 대금지급기일에 매각대금을 지급해야 한다.
- ⑤ 재매각절차에서 전(前)의 매수인은 매수신청을 할 수 있다.

40. 공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 대한 규칙에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 매수신청대리인이 되고자 하는 공인중개사인 중개업자는 중개사무소가 있는 곳을 관할하는 지방법원장에게 매수신청대리인 등록을 해야 한다.
- ② 매수신청대리인으로 등록된 중개업자가 매수신청대리의 위임을 받은 경우, 「민사집행법」의 규정에 따른 차순위매수신고를 할 수 있다.
- ③ 매수신청대리인이 된 중개업자가 손해배상책임을 보장하기 위하여 공탁한 공탁금은 그가 폐업, 사망 또는 해산한 날부터 3년 이내에는 회수할 수 없다.
- ④ 공인중개사법령상 중개사무소 개설등록에 필요한 실무교육을 이수하고 1년이 경과되지 않은 자는 매수신청대리인으로 등록하기 위하여 부동산경매에 관한 실무교육을 별도로 받지 않아도 된다.
- ⑤ 중개업자가 매수신청대리를 위임받은 경우 매수신청대리 대상물의 경제적 가치도 위임인에게 확인·설명해야 한다.

## 제2과목 : 부동산공시에 관한 법령 및 부동산관련 세법

41. 지적측량수행자가 실시한 지적측량성과에 대하여 시·도지사, 대도시 시장 또는 지적소관청으로부터 측량성과 검사를 받지 않아도 되는 측량은?

- ① 신규등록측량    ② 지적현황측량    ③ 분할측량
- ④ 등록전환측량    ⑤ 지적확정측량

42. 지적기준점성과와 그 측량기록의 보관 및 열람 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 시·도지사나 지적소관청은 지적기준점성과와 그 측량기록을 보관하여야 한다.
- ② 지적삼각점성과를 열람하거나 등본을 발급받으려는 자는 시·도지사에게 신청하여야 한다.
- ③ 지적삼각보조점성과를 열람하거나 등본을 발급받으려는 자는 지적소관청에 신청하여야 한다.
- ④ 지적도근점성과를 열람하거나 등본을 발급받으려는 자는 지적소관청에 신청하여야 한다.
- ⑤ 지적기준점성과의 열람 및 등본 발급 신청을 받은 지적측량수행자는 이를 열람하게 하거나 등본을 발급하여야 한다.

43. 지목의 구분 및 설정방법 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 필지마다 하나의 지목을 설정하여야 한다.
- ② 1필지가 둘 이상의 용도로 활용되는 경우에는 주된 용도에 따라 지목을 설정하여야 한다.
- ③ 토지가 일시적 또는 임시적인 용도로 사용될 때에는 지목을 변경하지 아니한다.
- ④ 조수·자연유수(自然流水)·모래·바람 등을 막기 위하여 설치된 방조제·방수제·방사제·방파제 등의 부지는 '제방'으로 한다.
- ⑤ 지목이 공장용지인 경우 이를 지적도에 등록하는 때에는 '공'으로 표기하여야 한다.

44. 지번의 부여 및 부여방법 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지적소관청은 지번을 변경할 필요가 있다고 인정하면 시·도지사나 대도시 시장의 승인을 받아 지번부여지역의 전부 또는 일부에 대하여 지번을 새로 부여할 수 있다.
- ② 신규등록의 경우에는 그 지번부여지역에서 인접토지의 본번에 부번을 붙여서 지번을 부여하는 것을 원칙으로 한다.
- ③ 분할의 경우에는 분할 후의 필지 중 1필지의 지번은 분할 전의 지번으로 하고, 나머지 필지의 지번은 최종 본번 다음 순번의 본번을 순차적으로 부여하여야 한다.
- ④ 등록전환 대상토지가 여러 필지로 되어 있는 경우에는 그 지번부여지역의 최종 본번의 다음 순번부터 본번으로 하여 순차적으로 지번을 부여할 수 있다.
- ⑤ 합병의 경우로서 토지소유자가 합병 전의 필지에 주거·사무실 등의 건축물이 있어서 그 건축물이 위치한 지번을 합병 후의 지번으로 신청할 때에는 그 지번을 합병 후의 지번으로 부여하여야 한다.

45. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 토지의 조사·등록 등에 관한 내용이다. ( )에 들어갈 사항으로 옳은 것은?

( 가 )은(는) ( 나 )에 대하여 필지별로 소재·지번·지목·면적·경계 또는 좌표 등을 조사·측량하여 지적공부에 등록하여야 한다. 지적공부에 등록하는 지번·지목·면적·경계 또는 좌표는 ( 다 )이 있을 때 토지소유자의 신청을 받아 ( 라 )이 결정한다.

- ① 가 : 지적소관청, 나 : 모든 토지, 다 : 토지의 이동, 라 : 국토해양부장관
- ② 가 : 지적측량수행자, 나 : 관리 토지, 다 : 토지의 이동, 라 : 국토해양부장관
- ③ 가 : 지적측량수행자, 나 : 모든 토지, 다 : 토지의 이동, 라 : 지적소관청
- ④ 가 : 국토해양부장관, 나 : 관리 토지, 다 : 토지의 이동, 라 : 지적소관청
- ⑤ 가 : 국토해양부장관, 나 : 모든 토지, 다 : 토지의 이동, 라 : 지적소관청

46. 다음은 지적소관청이 토지소유자에게 지적정리 등을 통지하여야 하는 시기에 관한 내용이다. ( )에 들어갈 사항으로 옳은 것은?

○ 토지의 표시에 관한 변경등기가 필요하지 아니한 경우 : 지적공부에 등록한 날부터 ( 가 ) 이내  
 ○ 토지의 표시에 관한 변경등기가 필요한 경우 : 그 등기완료의 통지서를 접수한 날부터 ( 나 ) 이내

- ① 가 : 7일, 나 : 15일      ② 가 : 15일, 나 : 7일
- ③ 가 : 30일, 나 : 30일    ④ 가 : 60일, 나 : 30일
- ⑤ 가 : 30일, 나 : 60일

47. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 지적소관청은 토지의 이동 등으로 토지의 표시 변경에 관한 등기를 할 필요가 있는 경우에는 지체 없이 관할 등기관서에 그 등기를 촉탁하여야 한다. 등기촉탁 대상이 아닌 것은?

- ① 신규등록                      ② 합병                              ③ 지목변경
- ④ 등록전환                      ⑤ 분할

48. 토지소유자가 신규등록을 신청할 때에는 신규등록 사유를 적은 신청서에 해당서류를 첨부하여 지적소관청에 제출하여야 한다. 이 경우 첨부해야 할 해당 서류가 아닌 것은?

- ① 법원의 확정판결서 정본 또는 사본
- ② 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」에 따른 준공검사확인증 사본
- ③ 도시계획구역의 토지를 그 지방자치단체의 명의로 등록하는 때에는 기획재정부장관과 협의한 문서의 사본
- ④ 지형도면에 고시된 도시관리계획도 사본
- ⑤ 소유권을 증명할 수 있는 서류의 사본

49. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 대지권등록부의 등록사항이 아닌 것은?

- ① 대지권 비율
- ② 건물의 명칭
- ③ 소유권 지분

- ④ 건물의 경계
- ⑤ 토지소유자가 변경된 날과 그 원인

50. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 지적소관청은 지적공부의 등록사항에 잘못이 있음을 발견하면 직권으로 조사·측량하여 정정할 수 있다. 직권으로 조사·측량하여 정정할 수 있는 경우가 아닌 것은?

- ① 지적공부의 등록사항이 잘못 입력된 경우
- ② 지적측량성과와 다르게 정리된 경우
- ③ 토지이용계획서의 내용과 다르게 정리된 경우
- ④ 지적공부의 작성 또는 재작성 당시 잘못 정리된 경우
- ⑤ 지적도 및 임야도에 등록된 필지가 면적의 증감 없이 경계의 위치만 잘못된 경우

51. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 지번에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지번은 복등에서 남서로 순차적으로 부여한다.
- ② 지번은 지적소관청이 지번부여지역별로 차례대로 부여한다.
- ③ 토지대장 및 지적도에 등록하는 토지의 지번은 아라비아 숫자로 표기한다.
- ④ 지번은 본번과 부번으로 구성하되, 본번과 부번 사이에 “-” 표시로 연결한다.
- ⑤ 임야대장 및 임야도에 등록하는 토지의 지번은 아라비아 숫자 앞에 “산”자를 붙여 표기한다.

52. 지적측량에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지적측량은 지적기준점을 정하기 위한 기초측량과 1필지의 경계와 면적을 정하는 세부측량으로 구분하며, 평판측량, 전자평판측량, 경위의측량, 전파기 또는 광파기측량, 사진측량 및 위성측량 등의 방법에 따른다.
- ② 지적측량수행자가 지적측량 의뢰를 받은 때에는 측량기간, 측량일자 및 측량수수료 등을 적은 지적측량 수행계획서를 그 다음 날까지 시·도지사에게 제출하여야 한다.
- ③ 지적기준점을 설치하지 아니하고, 지적측량의뢰인과 지적측량수행자가 서로 합의하여 따로 기간을 정하는 경우를 제외한 지적측량의 측량기간은 5일, 측량검사기간은 4일로 한다.
- ④ 지적공부의 복구·신규등록·등록전환 및 축척변경을 하기 위하여 세부측량을 하는 경우에는 필지마다 면적을 측정하여야 한다.
- ⑤ 지적기준점측량의 절차는 계획의 수립, 준비 및 현지답사, 선점(選點) 및 조표(調標), 관측 및 계산과 성과표의 작성 순서에 따른다.

53. 등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 사권(私權)의 목적이 되는 부동산이면 공용제한을 받고 있다 하더라도 등기의 대상이 된다.
- ② 1필지 토지의 특정된 일부분에 대하여 분할을 선행하지 않으면 지상권을 설정하지 못한다.
- ③ 건물의 공유지분에 대하여는 전세권등기를 할 수 없다.
- ④ 1동의 건물을 구분 또는 분할의 절차를 밟기 전에도 건물 일부에 대한 전세권설정등기가 가능하다.
- ⑤ 주위토지통행권은 확인판결을 받았다 하더라도 등기할 수 없다.

54. 등기신청의 각하사유에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 가등기에 기한 본등기금지가처분 등기를 신청한 경우
- ㄴ. 소유권이전등기말소청구권을 보전하기 위한 가등기를 신청한 경우
- ㄷ. 저당권을 피담보채권과 분리하여 다른 채권의 담보로 하는 등기를 신청한 경우
- ㄹ. 일부지분에 대한 소유권보존등기를 신청한 경우

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

55. 등기신청에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 공동신청이 요구되는 등기라 하더라도 다른 일방의 의사표시를 명하는 이행판결이 있는 경우에는 단독으로 등기를 신청할 수 있다.
- ② 甲소유의 부동산에 관하여 甲과 乙이 매매계약을 체결한 후 아직 등기신청을 하지 않고 있는 동안, 매도인 甲이 사망한 경우에는 상속등기를 생략하고 甲의 상속인이 등기의무자가 되어 그 등기를 신청할 수 있다.
- ③ 유증으로 인한 소유권이전등기는 수증자를 등기권리자, 유언집행자 또는 상속인을 등기의무자로 하여 공동으로 신청하여야 한다.
- ④ 같은 채권의 담보를 위하여 소유자가 다른 여러 개의 부동산에 대한 저당권설정등기를 신청하는 경우, 1건의 신청정보로 일괄하여 신청할 수 없다.
- ⑤ 甲, 乙, 丙 순으로 소유권이전등기가 된 상태에서 甲이 乙과 丙을 상대로 원인무효에 따른 말소판결을 얻은 경우, 甲이 확정판결에 의해 丙명의의 등기의 말소를 신청할 때에는 乙을 대위하여 신청하여야 한다.

56. 말소등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 권리의 말소등기는 단독으로 신청하는 것이 원칙이다.
- ② 말소할 권리가 전세권 또는 저당권인 경우에 제권판결에 의하지 않고 전세금반환증서 또는 영수증에 의하여 등기권리자가 단독으로 말소등기를 신청할 수 있다.
- ③ 甲, 乙, 丙 순으로 소유권이전등기가 된 상태에서 乙명의의 소유권이전등기를 말소할 때에는 등기상 이해관계 있는 제3자 丙의 승낙이 있어야 한다.
- ④ 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기에 기해 본등기를 한 경우, 가등기 이후에 된 근저당권설정등기는 등기권이 등기명의인에게 직권말소를 하겠다는 통지를 한 후 소정의 기간을 기다려 직권으로 말소한다.
- ⑤ 등기를 신청한 권리가 실체법상 허용되지 않는 것임에도 불구하고 등기관의 착오로 등기가 완료된 때에는 등기관은 직권으로 등기를 말소한다.

57. 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 없으면 부기등기가 아닌 주등기로 해야 하는 것은?

- ① 소유자의 주소를 변경하는 등기명의인표시의 변경등기
- ② 근저당권을 甲에서 乙로 이전하는 근저당권이전등기
- ③ 전세금을 9천만원에서 1억원으로 증액하는 전세권변경등기
- ④ 등기원인에 권리의 소멸에 관한 약정이 있을 경우, 그 약정에 관한 등기
- ⑤ 질권의 효력을 저당권에 미치도록 하는 권리질권의 등기

58. 가등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 가등기를 명하는 법원의 가처분명령이 있을 때에는 법원의 촉탁에 의하여 가등기를 하게 된다.
- ② 소유권이전등기청구권보전 가등기에 의하여 소유권이전의 본등기를 한 경우, 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 해당 가등기상 권리를 목적으로 하는 가압류등기는 등기관이 직권으로 말소한다.
- ③ 가등기에 의하여 보전하려는 청구권이 장래에 확정될 것인 경우에는 가등기를 할 수 없다.
- ④ 가등기에 관하여 등기상 이해관계 있는 자도 가등기 명의인의 승낙을 받아 단독으로 가등기의 말소를 신청할 수 있다.
- ⑤ 지상권의 설정등기청구권보전 가등기에 의하여 지상권 설정의 본등기를 한 경우, 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 저당권설정등기는 등기관이 직권으로 말소한다.

59. 甲소유인 A토지의 등기부에는 乙의 근저당권설정등기, 丙의 소유권이전등기청구권을 보전하기 위한 가처분등기, 丁의 가압류등기, 乙의 근저당권에 의한 임의경매개시결정의 등기가 각기 순차로 등기되어 있다. A토지에 대하여 丙이 甲을 등기의무자로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 丁의 가압류등기는 등기관이 직권으로 말소하여야 한다.
- ② 丁의 가압류등기의 말소를 丙이 단독으로 신청할 수 있다.
- ③ 丙의 가처분등기의 말소는 丙이 신청하여야 한다.
- ④ 丙의 가처분등기는 법원의 촉탁에 의하여 말소하여야 한다.
- ⑤ 丙은 乙의 근저당권에 의한 임의경매개시결정등기의 말소를 신청할 수 있다.

60. 토지의 소유권보존등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 등기관이 미등기 토지에 대하여 법원의 촉탁에 따라 가압류등기를 할 때에는 직권으로 소유권보존등기를 한다.
- ② 특별자치도지사의 확인에 의해 자기의 소유권을 증명하여 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ③ 미등기 토지를 토지대장상의 소유자로부터 증여받은 자는 직접 자기명의로 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ④ 등기관이 소유권보존등기를 할 때에는 등기부에 등기원인과 그 연월일을 기록하여야 한다.
- ⑤ 확정판결에 의하여 자기의 소유권을 증명하여 소유권보존등기를 신청할 경우, 소유권을 증명하는 판결은 소유권확인판결에 한한다.

61. 등기관이 직권으로 말소할 수 없는 등기는?

- ① 甲소유 건물에 대한 乙의 유치권등기
- ② 甲소유 농지에 대한 乙의 전세권설정등기
- ③ 채권자 乙의 등기신청에 의한 甲소유 토지에 대한 가압류등기
- ④ 공동상속인 甲과 乙 중 乙의 상속지분만에 대한 상속등기
- ⑤ 위조된 甲의 인감증명에 의한 甲으로부터 乙로의 소유권이전등기



**62. 신탁등기에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 신탁재산의 처분으로 수탁자가 얻은 부동산이 신탁재산에 속하게 된 경우, 수탁자가 단독으로 신탁등기를 신청할 수 있다.
- ② 수익자 또는 위탁자는 수탁자를 대위하여 신탁등기를 신청할 수 있다.
- ③ 수탁자가 여러 명인 경우 등기관은 신탁재산이 공유인 뜻을 등기부에 기록하여야 한다.
- ④ 등기관이 신탁등기를 할 때에는 신탁원부를 작성하여야 하는데, 이때의 신탁원부는 등기기록의 일부로 본다.
- ⑤ 농지에 대하여 신탁법상 신탁을 등기원인으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우, 신탁의 목적에 관계없이 농지취득자격증명을 첨부하여야 한다.

**63. 가등기에 기한 본등기에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 하나의 가등기에 관하여 여러 사람의 가등기권리자가 있는 경우에 그 중 일부의 가등기권리자가 자기의 가등기 지분에 관하여 본등기를 신청할 수 없다.
- ② 가등기를 마친 후에 가등기의무자가 사망한 경우, 가등기의무자의 상속인은 상속등기를 할 필요 없이 가등기권리자와 공동으로 본등기를 신청할 수 있다.
- ③ 가등기에 기한 본등기 신청은 가등기된 권리 중 일부지분에 대하여도 할 수 있다.
- ④ 판결의 주문과 이유에 가등기에 기한 본등기절차의 이행을 명하는 취지가 없다면 그 판결로서는 가등기에 기한 본등기를 신청할 수 없다.
- ⑤ 가등기에 기한 본등기는 공동신청이 원칙이나, 등기의무자의 협력이 없는 경우에는 의사진술을 명하는 판결을 받아 등기권리자가 단독으로 신청할 수 있다.

**64. 등기를 할 수 없는 것은?**

- ① 지상권을 목적으로 하는 근저당권
- ② 부동산의 합유지분에 대한 가압류
- ③ 부동산의 공유지분에 대한 처분금지 가처분
- ④ 등기된 임차권에 대한 가압류
- ⑤ 전세권에 대한 가압류

**65. 소득세법상 양도소득세 과세대상이 아닌 것은?**

- ㄱ. 「도시개발법」에 따라 토지의 일부가 보류지로 충당되는 경우
- ㄴ. 지방자치단체가 발행하는 토지상환채권을 양도하는 경우
- ㄷ. 이혼으로 인하여 혼인 중에 형성된 부부공동재산을 「민법」 제839조의 2에 따라 재산분할하는 경우
- ㄹ. 개인이 토지를 법인에 현물출자하는 경우
- ㅁ. 주거용 건물건설업자가 당초부터 판매할 목적으로 신축한 다가구주택을 양도하는 경우

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

**66. 소득세법상 거주자인 甲이 국내 소재 토지를 甲의 사촌 형인 거주자 乙에게 양도한다고 가정하는 경우, 이에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 만일 甲이 乙에게 토지를 증여한 후, 乙이 이를 그 증여일로부터 6년이 지나 다시 타인에게 양도한 경우에는 甲이 그 토지를 직접 타인에게 양도한 것으로 보아 양도소득세가 과세된다.
- ② 甲이 양도한 토지가 법령이 정한 비사업용토지에 해당하는 경우 보유기간에 불구하고 장기보유특별공제를 적용받을 수 없다.

- ③ 甲과 乙은 「소득세법」상 특수관계인에 해당한다.
- ④ 甲이 「상속세 및 증여세법」에 따라 시가 8억원으로 평가된 토지를 乙에게 7억5천만원에 양도한 경우, 양도차익 계산시 양도가액은 8억원으로 계산한다.
- ⑤ 해당 토지가 미등기된 것으로서 법령이 정하는 미등기 양도제외자산이 아니라면 70%의 세율이 적용된다.

**67. 소득세법상 거주자가 2012년에 국내 소재 부동산을 양도한 경우, 양도소득세에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 1세대 2주택을 3년 이상 보유한 자가 등기된 주택을 양도한 경우 장기보유특별공제를 적용받을 수 있다.
- ② 1세대 1주택에 대한 비과세 규정을 적용함에 있어 하나의 건물이 주택과 주택 외의 부분으로 복합되어 있는 경우 주택의 연면적이 주택 외의 연면적보다 클 때에는 그 전부를 주택으로 본다.
- ③ 증여자인 매형의 채무를 수증자가 인수하는 부담부증여인 경우에는 증여가액 중 그 채무액에 상당하는 부분은 그 자산이 유상으로 사실상 이전되는 것으로 본다.
- ④ 2012년에 양도한 토지에서 발생한 양도차손은 5년 이내에 양도하는 토지의 양도소득금액에서 이월하여 공제받을 수 있다.
- ⑤ 1세대 1주택인 고가주택을 양도한 경우, 양도가액 중 9억원을 초과하는 부분의 양도차익에 대해서는 양도소득세가 과세된다.

**68. 국내에 주택 1채와 토지를, 국외에 1채의 주택을 소유하고 있는 거주자 甲이 2012년 중 해당 소유 부동산을 모두 양도하는 경우, 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 국내소재 부동산은 모두 등기되었으며, 주택은 고가주택이 아님)**

- ① 甲이 국내주택을 먼저 양도하는 경우 2년 이상 보유한 경우라도 1세대 2주택에 해당하므로 양도소득세가 과세된다.
- ② 甲이 국외주택의 양도일까지 계속 5년 이상 국내에 주소를 둔 거주자인 경우 국외주택의 양도에 대하여 양도소득세 납세의무가 있다.
- ③ 甲의 부동산양도에 따른 소득세의 납세지는 甲의 주소를 원칙으로 한다.
- ④ 국외주택 양도소득에 대하여 납부하였거나 납부할 국외주택 양도소득세액은 해당 과세기간의 국외주택 양도소득금액 계산상 필요경비에 산입할 수 있다.
- ⑤ 국외주택의 양도에 대하여는 연 250만원의 양도소득기본공제를 적용받을 수 있다.

**69. 거주자 甲이 2012년 중 아래의 국내 소재 상업용 건물을 특수관계인이 아닌 거주자 乙에게 부담부증여하고 乙이 甲의 해당 피담보채무를 인수한 경우, 양도차익의 계산시 상업용 건물의 취득가액은 얼마인가?**

- 취득당시 실지거래가액 : 8천만원
- 취득당시 기준시가 : 5천만원
- 증여일 현재 「상속세 및 증여세법」에 따른 평가액(감정가액) : 5억원
- 상업용 건물에는 금융회사로부터의 차입금 1억원(채권최고액 : 1억2천만원)에 대한 근저당권이 설정되어 있음
- 양도가액은 양도당시 「상속세 및 증여세법」에 따른 평가액(감정가액)을 기준으로 계산함

- ① 1천만원      ② 1천2백만원      ③ 1천6백만원
- ④ 1천9백2십만원      ⑤ 8천만원

70. 소득세법상 거주자의 부동산임대업에서 발생하는 소득에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 지역권을 대여함으로써 발생하는 소득은 사업소득이다.
- ② 지상권을 대여함으로써 발생하는 소득은 사업소득이다.
- ③ 미등기부동산을 임대하고 그 대가로 받는 것은 사업소득이 아니다.
- ④ 자기소유의 부동산을 타인의 담보로 사용하게 하고 그 사용대가로 받는 것은 사업소득이다.
- ⑤ 국외 소재 주택을 임대하고 그 대가로 받는 것은 사업소득이 아니다.

71. 지방세법상 부동산 취득의 표준세율로 틀린 것은?

- ① 원시취득 : 1천분의 28
- ② 상속으로 인한 농지의 취득 : 1천분의 23
- ③ 상속으로 인한 농지 외의 토지 취득 : 1천분의 28
- ④ 매매로 인한 농지 외의 토지 취득 : 1천분의 30
- ⑤ 합유물 및 총유물의 분할로 인한 취득 : 1천분의 23

72. 지방세법상 취득세에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 「민법」등 관계법령에 따른 등기를 하지 아니한 부동산의 취득은 사실상 취득하더라도 취득한 것으로 볼 수 없다.
- ② 법인설립 시에 발행하는 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 경우에는 그 과점주주가 해당 법인의 부동산 등을 취득한 것으로 본다.
- ③ 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합에 귀속 또는 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다.
- ④ 법령이 정하는 고급오락장에 해당하는 임시건축물의 취득에 대하여는 존속기간에 상관없이 취득세를 부과하지 아니한다.
- ⑤ 「건축법」상 대수선으로 인해 공동주택을 취득한 경우에는 취득세를 면제한다.

73. 지방세법상 아래의 부동산 등을 신(중)축하는 경우 취득세가 중과(重課)되는 것을 모두 고른 것은?(단, 지방세법상 중과요건을 충족하는 것으로 가정함)

- ㄱ. 병원의 병실
- ㄴ. 골프장
- ㄷ. 고급주택
- ㄹ. 법인 본점의 사무소전용 주차타워
- ㅁ. 백화점의 영업장

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

74. 지방세법상 등록면허세에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 등록면허세의 납세의무자가 신고를 하지 아니하고 등록을 하기 전까지 등록면허세를 납부한 경우 신고불성실 가산세를 징수한다.
- ② 등록면허세의 납세의무자는 재산권과 그 밖의 권리의 설정·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기 또는 등록을 하는 자이다.
- ③ 근저당권 설정등기의 경우 등록면허세의 납세의무자는 근저당권자이다.
- ④ 근저당권 말소등기의 경우 등록면허세의 납세의무자는 근저당권설정자 또는 말소대상 부동산의 현재 소유자이다.
- ⑤ 부동산등기에 대한 등록면허세의 납세지는 부동산소재지를 원칙으로 한다.

75. 종합부동산세법상 종합부동산세의 과세대상인 것은?

- ① 취득세 중과대상인 별장
- ② 관계법령에 따른 사회복지사업자가 복지시설이 소비목적으로 사용할 수 있도록 하기 위하여 1990년 5월 1일부터 소유하는 농지
- ③ 상업용 건축물(오피스텔 제외)
- ④ 공장용 건축물
- ⑤ 「건축법」등 관계법령에 따라 허가 등을 받아야 할 건축물로서 허가 등을 받지 아니한 건축물의 부속토지

76. 지방세법상 재산세 과세표준에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 단독주택의 재산세 과세표준은 토지·건물을 일체로 한 개별주택가격으로 한다.
- ② 건축물의 재산세 과세표준은 거래가격 등을 고려하여 시장·군수·구청장이 결정한 가액으로 한다.
- ③ 토지의 재산세 과세표준은 개별공시지가로 한다.
- ④ 공동주택의 재산세 과세표준은 법령에 따른 시가표준액에 100분의 60을 곱하여 산정한 가액으로 한다.
- ⑤ 건축물의 재산세 과세표준은 법인의 경우 법인장부에 의해 증명되는 가격으로 한다.

77. 지방세법상 재산세의 표준세율에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주택(취득세 중과대상인 별장 제외)에 대한 재산세의 세율은 4단계 초과누진세율이다.
- ② 취득세 중과대상인 별장에 대한 재산세의 세율은 1천분의 50이다.
- ③ 종합합산과세대상 토지에 대한 재산세의 세율은 3단계 초과누진세율이다.
- ④ 시장·군수는 재해 등의 발생으로 세율 조정이 불가피하다고 인정되는 경우 조례로 정하는 바에 따라 표준세율의 100분의 50 범위에서 가감할 수 있지만, 가감한 세율은 해당 연도에만 적용한다.
- ⑤ 건축물에 대한 재산세의 산출세액이 법령으로 정하는 방법에 따라 계산한 직전연도의 해당 재산에 대한 재산세액 상당액의 100분의 150을 초과하는 경우에는 100분의 150에 해당하는 금액을 해당연도에 징수할 세액으로 한다.

78. 지방세기본법상 이의신청 또는 심판청구에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 이의신청은 처분이 있는 것을 안 날(처분의 통지를 받았을 때에는 그 통지를 받은 날)부터 90일 이내에 하여야 한다.
- ② 이의신청을 거친 후에 심판청구를 할 때에는 이의신청에 대한 결정통지를 받은 날부터 90일 이내에 심판청구를 하여야 한다.
- ③ 이의신청에 따른 결정기간 내에 이의신청에 대한 결정통지를 받지 못한 경우에는 결정통지를 받기 전이라도 그 결정기간이 지난 날부터 심판청구를 할 수 있다.
- ④ 이의신청, 심판청구는 그 처분의 집행에 효력을 미치지 아니한다. 다만, 압류한 재산에 대하여는 이의신청, 심판청구의 결정처분이 있는 날부터 60일까지 공매처분을 보류할 수 있다.
- ⑤ 이의신청인이 재해 등을 입어 이의신청기간 내에 이의신청을 할 수 없을 때에는 그 사유가 소멸한 날부터 14일 이내에 이의신청을 할 수 있다.

79. 지방세기본법상 취득세의 납세의무성립일 현재 출자자로서 제2차납세의무를 부담하지 않는 자는?

- ① 합명회사의 무한책임사원
- ② 비상장법인의 과점주주로서 법인의 경영을 사실상 지배하는 자
- ③ 비상장법인 발행주식총수의 100분의 50의 주식에 관한 권리를 실질적으로 행사하는 자
- ④ 비상장법인의 과점주주 중 법인의 경영을 사실상 지배하는 자의 배우자
- ⑤ 합자회사의 무한책임사원

80. 거주자 甲은 2012년 2월 10일 거주자 乙로부터 국내 소재 상업용 건축물(오피스텔 아님)을 취득하고, 2012년 10월 현재 소유하고 있다. 이 경우 2012년도 분 甲의 재산세에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 사기나 그 밖의 부정한 행위 및 수시부과사유는 없음)

- ① 甲의 재산세 납세의무는 2012년 6월 1일에 성립한다.
- ② 甲의 재산세 납세의무는 과세표준과 세액을 지방자치단체에 신고하여 확정된다.
- ③ 甲의 건축물분에 대한 재산세 납기는 2012년 7월 16일부터 7월 31일까지이다.
- ④ 甲의 재산세 납세의무는 2017년 5월 31일까지 지방자치단체가 부과하지 아니하면 소멸한다.
- ⑤ 甲의 재산세 납부세액이 1천만원을 초과하는 경우에는 물납신청이 가능하다.

### 제3과목 : 부동산공법

81. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군관리계획으로 결정하여야 하는 사항이 아닌 것은?

- ① 개발밀도관리구역의 지정
- ② 시가화조정구역의 지정
- ③ 지구단위계획구역의 지정
- ④ 용도지역의 지정
- ⑤ 용도지구의 변경

82. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 주민의 의견청취 절차가 요구되지 않는 것은?

- ① 시범도시사업계획의 수립
- ② 토지거래허가구역의 지정
- ③ 기반시설부담구역의 지정
- ④ 기반시설부담계획의 수립
- ⑤ 광역도시계획의 수립

83. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발행위허가의 기준에 해당하는 것은 모두 몇 개인가?

- 용도지역별 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 개발행위의 규모에 적합할 것
- 도시·군관리계획의 내용에 어긋나지 아니할 것
- 도시·군계획사업의 시행에 지장이 없을 것
- 주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수, 하천·호소·습지의 배수 등 주변 환경이나 경관과 조화를 이룰 것
- 해당 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보계획이 적절할 것

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

84. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 토지거래계약을 허가받은 경우 그 토지를 허가받은 목적대로 이용하여야 하는 토지이용 의무기간으로 틀린 것은?(단, 의무기간의 기산점은 토지의 취득시이고, 대통령령이 정하는 예외 사유는 고려하지 않음)

- ① 자기의 거주용 주택용지로 이용하려는 목적으로 허가를 받은 경우에는 3년
- ② 허가구역을 포함한 지역의 주민을 위한 편익시설의 설치에 이용하려는 목적으로 허가를 받은 경우에는 4년
- ③ 농업을 영위하기 위한 목적으로 허가를 받은 경우에는 2년
- ④ 축산업을 영위하기 위한 목적으로 허가를 받았으나 토지의 취득 후 축산물이 없는 경우에는 3년
- ⑤ 관계법령의 규정에 의하여 건축물이나 공작물의 설치행위가 금지된 토지에 대하여 현상보존의 목적으로 토지를 취득하기 위하여 허가를 받은 경우에는 5년

85. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군관리계획의 수립절차 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 입안권자가 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정에 관한 도시·군관리계획을 입안하려면 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.
- ② 시장 또는 군수는 10년마다 관할 구역의 도시·군관리계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다.
- ③ 도시·군관리계획 결정은 고시가 된 날부터 그 효력이 발생한다.
- ④ 주민으로부터 도시·군관리계획의 입안을 제안받은 자는 제안된 도시·군관리계획의 입안 및 결정에 필요한 비용의 전부를 제안자에게 부담시켜야 한다.
- ⑤ 도시·군관리계획결정이 실효되면 관보에 실효일자 및 실효사유를 내용을 고시하고, 이해관계인에게 서면으로 통지하여야 한다.

86. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군계획시설사업(이하 "사업")에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 같은 도의 관할 구역에 속하는 둘 이상의 시·군에 걸쳐 시행되는 사업의 시행자를 정함에 있어 관계 시장·군수간 협의가 성립되지 않는 경우에는 관할 도지사가 시행자를 지정한다.
- ② 도지사는 광역도시계획과 관련되는 경우 관계 시장 또는 군수의 의견을 들어 직접 사업을 시행할 수 있다.
- ③ 시행자는 사업을 효율적으로 추진하기 위하여 필요하다고 인정되면 사업시행대상지역을 분할하여 사업을 시행할 수 있다.
- ④ 도시·군관리계획결정을 고시한 경우 사업에 필요한 국공유지는 그 도시·군관리계획으로 정해진 목적 외의 목적으로 양도할 수 없다.
- ⑤ 한국토지주택공사가 사업의 시행자로 지정을 받으려면 사업대상인 사유토지의 소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.

87. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군계획시설결정의 실효 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 도시·군계획시설결정이 고시된 도시·군계획시설에 대하여 고시일부터 10년이 지날 때까지 그 시설의 설치에 관한 사업이 시행되지 아니하는 경우 그 결정은 효력을 잃는다.
- ② 지방의회는 도시·군계획시설결정 고시일부터 10년이 지날 때까지 해당 시설의 설치에 관한 사업이 시행되지 아니하는 경우에는 그 현황과 단계별 집행계획을 수립하여야 한다.
- ③ 장기미집행 도시·군계획시설결정의 해제를 권고받은 시장 또는 군수는 그 시설의 해제를 위한 도시·군관리계획의 결정을 국토해양부장관에게 신청하여야 한다.
- ④ 장기미집행 도시·군계획시설결정의 해제를 신청받은 도지사에는 특별한 사유가 없으면 신청을 받은 날부터 1년 이내에 해당 도시·군계획시설의 해제를 위한 도시·군관리계획결정을 하여야 한다.
- ⑤ 시장 또는 군수는 도시·군계획시설결정이 효력을 잃으면 지체 없이 그 사실을 고시하여야 한다.

88. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 토지거래계약의 허가 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지거래계약의 허가를 받으려는 자는 그 허가신청서에 계약내용과 그 토지의 이용계획, 취득자금 조달계획 등을 적어 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.
- ② 「민원사무처리에 관한 법률」에 따른 처리기간에 허가증의 발급 또는 불허가처분 사유의 통지가 없거나 선매협의 사실의 통지가 없는 경우에는 그 기간이 끝난 날의 다음날에 토지거래계약의 허가가 있는 것으로 본다.
- ③ 토지거래계약의 불허가처분에 이의가 있는 자는 그 처분을 받은 날부터 1개월 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.
- ④ 토지거래계약의 허가신청이 된 토지에 대하여 시장·군수 또는 구청장이 선매자를 지정하는 경우 선매자가 토지를 매수할 때의 가격은 토지소유자의 매입가격으로 한다.
- ⑤ 시장·군수 또는 구청장은 허가받은 목적대로 토지를 이용하지 아니한 자에 대하여 최초의 이행명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 한 번씩 그 이행명령이 이행될 때까지 반복하여 이행강제금을 부과·징수할 수 있다.

89. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군계획조례에 의하여도 일반음식점(건축법령상 용도별 구분에 의함)의 건축을 허용할 수 없는 용도지역은?

- ① 제2종전용주거지역                      ② 제1종일반주거지역
- ③ 자연녹지지역                            ④ 계획관리지역
- ⑤ 전용공업지역

90. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 기반시설부담구역에서 기반시설설치비용의 산정에 사용되는 건축물별 기반시설유발계수가 높은 것부터 나열한 것은?

- ㄱ. 제2종 근린생활시설
- ㄴ. 종교시설
- ㄷ. 판매시설
- ㄹ. 위락시설

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

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

- ① 허가받은 개발행위의 사업기간을 연장하려는 경우에는 변경에 대한 허가를 받아야 한다.
- ② 경작을 위한 경우라도 전·답 사이의 지목변경을 수반하는 토지의 형질변경은 허가를 받아야 한다.
- ③ 허가가 필요한 개발행위라도 용도지역이 지정되지 아니한 지역에서는 허가를 받지 않아도 된다.
- ④ 허가관청이 조건을 붙여 개발행위를 허가하는 것은 허용되지 않는다.
- ⑤ 개발행위허가의 대상인 토지가 2 이상의 용도지역에 걸치는 경우, 개발행위허가의 규모를 적용할 때는 가장 큰 규모의 용도지역에 대한 규정을 적용한다.

92. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지구별 건축제한에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 건축물은 도시·군계획시설이 아님)

- ㄱ. 경관지구안에서의 건축물의 건축물·용적률·높이·최대너비·색채 및 대지안의 조경 등에 관하여는 도시계획위원회가 정한다.
- ㄴ. 집단취락지구안에서의 건축제한에 관하여는 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법령이 정하는 바에 의한다.
- ㄷ. 고도지구안에서 건축물을 신축하는 경우 도시·군관리계획으로 정하는 높이를 초과하거나 미달하여 건축할 수 없다.
- ㄹ. 자연취락지구안에서는 5층 이하의 범위에서 관광 휴게시설을 건축할 수 있다.

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

93. 도시개발법령상 도시개발사업 시행자가 환지방식으로 사업을 시행하려는 경우 환지계획에 포함되어야 할 사항이 아닌 것은?

- ① 환지 설계
- ② 필지별로 된 환지 명세
- ③ 필지별과 권리별로 된 청산 대상 토지 명세
- ④ 체비지 또는 보류지를 정한 경우 그 명세
- ⑤ 청산금의 결정

94. 도시개발법령상 원형지의 공급과 개발에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 원형지는 도시개발구역 안에서 도시개발사업으로 조성되지 아니한 상태의 토지를 말한다.
- ② 공급될 수 있는 원형지의 면적은 해당 도시개발구역 전체 토지 면적의 3분의 1 이내로 한정된다.
- ③ 원형지개발자인 지방자치단체는 10년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 안에는 원형지를 매각할 수 없다.
- ④ 도시개발구역의 지정권자는 원형지 공급·개발의 승인을 할 때에는 교통처리계획 및 기반시설의 설치 등에 관한 이행조건을 붙일 수 있다.
- ⑤ 원형지를 공장부지로 직접 사용하는 자를 원형지개발자로 선정하는 경우 경쟁입찰의 방식으로 하며, 경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우에는 수의계약의 방법으로 할 수 있다.

95. 도시개발법령상 도시개발구역의 지정을 제안할 수 있는 자가 아닌 것은?

- ① 도시개발조합
- ② 한국수자원공사
- ③ 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공사
- ④ 한국관광공사
- ⑤ 한국농어촌공사

96. 도시개발법령상 도시개발조합 총회의 의결사항 중 대의원회가 총회의 권한을 대행할 수 없는 사항은?

- ① 자금의 차입과 그 방법·이율 및 상환방법
- ② 체비지의 처분방법
- ③ 이사의 선임
- ④ 부과금의 금액 또는 징수방법
- ⑤ 환지에정지의 지정

97. 도시개발법령상 도시개발사업의 실시계획에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 시행자는 지구단위계획이 포함된 실시계획을 작성하여야 한다.
- ② 시행자는 사업시행면적을 100분의 10의 범위에서 감소시키고자 하는 경우 인가받은 실시계획에 관하여 변경인가를 받아야 한다.
- ③ 지정권자가 실시계획을 작성하거나 인가하는 경우 시·도지사가 지정권자이면 시장(대도시 시장은 제외)·군수 또는 구청장의 의견을 미리 들어야 한다.
- ④ 실시계획에는 사업 시행에 필요한 설계 도서, 자금 계획, 시행 기간, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항과 서류를 명시하거나 첨부하여야 한다.
- ⑤ 실시계획을 고시한 경우 그 고시된 내용 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 도시·군관리계획(지구단위계획을 포함)으로 결정하여야 하는 사항은 같은 법에 따른 도시·군관리계획이 결정되어 고시된 것으로 본다.

98. 도시개발법령상 청산금제도에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 환지를 정하거나 그 대상에서 제외한 경우 그 과부족분은 금전으로 청산하여야 한다.
- ② 과소 토지여서 환지대상에서 제외된 토지에 대하여는 청산금을 교부하는 때에 청산금을 결정할 수 있다.
- ③ 토지 면적의 규모를 조정할 특별한 필요가 있어 환지를 정하지 아니하는 토지에 대하여는 환지처분 전이라도 청산금을 교부할 수 있다.
- ④ 청산금은 이자를 붙이더라도 분할교부할 수 없다.
- ⑤ 청산금을 받을 권리나 징수할 권리를 5년간 행사하지 아니하면 시효로 소멸한다.

99. 도시 및 주거환경정비법령상 용어의 정의에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물은 노후·불량건축물에 해당한다.
- ② 주거환경개선사업이라 함은 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업을 말한다.
- ③ 도로, 상하수도, 공원, 공용주차장은 정비기반시설에 해당한다.

④ 주택재개발사업의 정비구역 안에 소재한 토지의 지상권자는 토지등소유자에 해당한다.

⑤ 「건축법」에 따라 건축허가를 얻어 아파트 또는 연립주택을 건설한 일단의 토지는 주택단지에 해당한다.

100. 도시 및 주거환경정비법령상 정비기반시설의 설치 및 귀속 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 정비기반시설의 설치를 위하여 토지 또는 건축물이 수용된 자는 당해 정비구역안에 소재하는 대지 또는 건축물로서 매각대상이 되는 대지 또는 건축물에 대하여 다른 사람에 우선하여 매수청구할 수 있다.
- ② 조합의 정비사업 시행으로 인하여 용도폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 조합이 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위안에서 조합에게 무상으로 양도된다.
- ③ 정비기반시설의 설치를 위하여 토지 또는 건축물이 수용된 자가 우선매수를 하고자 하는 경우 우선매수에 관한 공고일부터 14일 이내에 사업시행자에게 서면으로 매수청구를 하여야 한다.
- ④ 정비사업시행으로 용도가 폐지되어 조합에게 양도될 정비기반시설은 정비사업이 준공인가된 때에 조합에게 양도된 것으로 본다.
- ⑤ 사업시행자는 관리청에 귀속될 정비기반시설과 사업시행자에게 귀속 또는 양도될 재산의 종류와 세목을 정비사업의 준공전에 관리청에 통지하여야 한다.

101. 도시 및 주거환경정비법령상 관리처분계획의 기준에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 같은 세대에 속하지 아니하는 2인 이상이 1주택을 공유한 경우에는 소유자 수만큼 주택을 공급하여야 한다.
- ② 지나치게 넓은 토지 또는 건축물에 대하여 필요한 경우에는 이를 감소시켜 대지 또는 건축물이 적정 규모가 되도록 한다.
- ③ 분양설계에 관한 계획은 분양신청기간이 만료되는 날을 기준으로 하여 수립한다.
- ④ 근로자숙소·기숙사 용도로 주택을 소유하고 있는 토지등 소유자에게는 소유한 주택수만큼 주택을 공급할 수 있다.
- ⑤ 너무 좁은 토지 또는 건축물이나 정비구역 지정후 분할된 토지를 취득한 자에 대하여는 현금으로 청산할 수 있다.

102. 도시 및 주거환경정비법령상 ( )안에 들어갈 내용으로 틀린 것은?

정비사업으로 인하여 주택 등 건축물을 공급하는 경우 기준일의 다음 날부터 ( )에는 해당 토지 또는 주택 등 건축물의 분양받을 권리는 기준일을 기준으로 산정한다.  
(기준일이란 정비구역의 지정·변경 고시가 있는 날 또는 시·도지사가 투기억제를 위하여 기본계획 수립 후 정비구역지정·고시 전에 따로 정하는 날을 말함)

- ① 1필지의 토지가 수개의 필지로 분할되는 경우
- ② 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우
- ③ 나대지에 건축물을 새로이 건축하여 토지등소유자가 증가되는 경우
- ④ 수개 필지의 토지가 1필지의 토지로 합병되어 토지등소유자가 감소하는 경우
- ⑤ 하나의 대지면위 안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택 등 건축물을 토지와 주택 등 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우

**103. 도시 및 주거환경정비법령상 주택재개발사업조합에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 토지의 소유권이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 본다.
- ② 이사의 자기를 위한 조합과의 계약에 관하여는 감사가 조합을 대표한다.
- ③ 조합임원은 같은 목적의 정비사업을 하는 다른 조합의 임원 또는 직원을 겸할 수 없다.
- ④ 당연 퇴임된 조합임원이 퇴임 전에 관여한 행위는 그 효력을 잃지 않는다.
- ⑤ 조합의 이사는 당해 조합의 대의원이 될 수 있다.

**104. 도시 및 주거환경정비법령상 조합설립추진위원회가 수행할 수 있는 업무가 아닌 것은?**

- ① 조합정관의 초안 작성
- ② 조합의 설립을 위한 창립총회의 개최
- ③ 개략적인 정비사업 시행계획서의 작성
- ④ 토지등소유자의 동의서 징구
- ⑤ 정비사업비의 조합원별 분담내역의 결정

**105. 주택법령상 주택의 공급질서 교란행위에 해당하지 않는 것은?**

- ① 주택상환사채의 증여
- ② 입주자저축증서의 매매의 알선
- ③ 도시개발채권의 양도
- ④ 시장이 발행한 무허가건물확인서를 매매할 목적으로 하는 광고
- ⑤ 공공사업의 시행으로 인한 이주대책에 의하여 주택을 공급받을 수 있는 지위의 매매

**106. 주택법령상 도시형 생활주택에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 도시형 생활주택은 세대수가 300세대 미만이어야 한다.
- ② 「수도권정비계획법」에 따른 수도권외의 경우 도시형 생활주택은 1호(戶) 또는 1세대당 주거전용면적이 85제곱미터 이하이어야 한다.
- ③ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 건설하는 세대별 주거전용면적이 85제곱미터인 아파트는 도시형 생활주택에 해당하지 아니 한다.
- ④ 도시형 생활주택에는 분양가상한제가 적용되지 아니 한다.
- ⑤ 준주거지역에서 도시형 생활주택인 원룸형 주택과 도시형 생활주택이 아닌 주택 1세대는 하나의 건축물에 함께 건축할 수 없다.

**107. 주택법령상 최저주거기준에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 국토해양부장관은 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 하기 위하여 필요한 최저주거기준을 설정·공고하여야 한다.
- ② 최저주거기준에는 용도별 방의 개수가 포함되어야 한다.
- ③ 최저주거기준에는 주택의 분양가격이 포함되어야 한다.
- ④ 최저주거기준에는 가구구성별 최소 주거면적이 포함되어야 한다.
- ⑤ 사업주체가 주택건설사업을 시행하는 경우에는 최저주거기준에 미달되는 가구를 줄이기 위하여 노력하여야 한다.

**108. 甲은 주택법령상 분양가상한제 적용주택(이하 “대상주택”)을 공급받아 소유하는 자로서 전매제한의 적용을 받고 있다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 사업주체는 지방공사가 아니고, 세대원은 세대주가 포함된 세대의 구성원을 말하며, 수도권은 「수도권정비계획법」에 의한 것임)**

- ① 甲에 대한 전매제한기간의 기산점은 대상주택의 입주자모집을 하여 최초로 주택공급계약 체결이 가능한 날이다.
- ② 대상주택이 수도권 외의 지역으로 비투기과열지구인 공공택지에 소재할 경우 甲에 대한 전매제한기간은 3년이다.
- ③ 甲이 대상주택을 전매하는 경우 한국토지주택공사가 그 주택을 우선 매입할 수 있다.
- ④ 甲이 상속에 의하여 주택을 취득하여 甲의 세대원 전원이 그 주택으로 이전하면서 한국토지주택공사의 동의를 받은 경우 甲은 대상주택을 전매할 수 있다.
- ⑤ 甲이 근무로 인하여 세대원 전원과 함께 수도권으로 이전할 경우 甲은 대상주택을 전매할 수 없다.

**109. 주택법령상 주택상환사채를 양도하거나 중도에 해약할 수 있는 경우가 아닌 것은?(단, 세대원은 세대주가 포함된 세대의 구성원을 말함)**

- ① 세대원의 취학으로 인하여 세대원 전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우
- ② 세대원의 질병치료로 인하여 세대원 전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우
- ③ 세대원의 근무로 인하여 세대원 일부가 다른 행정구역으로 이전하는 경우
- ④ 세대원 전원이 2년 이상 해외에 체류하고자 하는 경우
- ⑤ 세대원 전원이 상속에 의하여 취득한 주택으로 이전하는 경우

**110. 주택법령상 주택의 공급 및 분양가격 등에 관한 설명으로 옳은 것은?**

- ① 분양가상한제 적용주택의 분양가격은 택지비와 건축비로 구성된다.
- ② 한국토지주택공사가 사업주체로서 입주자를 모집하려는 경우에는 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 한다.
- ③ 사업주체가 복리시설의 입주자를 모집하려는 경우 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 한다.
- ④ 사업주체는 공공택지에서 공급하는 분양가상한제 적용주택에 대하여 입주자모집승인을 받았을 때에는 분양가격을 공시할 필요가 없다.
- ⑤ 「관광진흥법」에 따라 지정된 관광특구에서 건설·공급하는 높이 150미터 이상의 공동주택은 분양가상한제의 적용을 받는다.

**111. 주택법령상 주택거래신고지역 내의 주택거래계약의 신고에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 주택거래신고지역으로 지정되기 전에 체결한 계약은 제외함)**

- ① 주택거래계약을 신고하여야 하는 공동주택은 아파트, 연립주택 및 다세대주택이다.
- ② 신규로 건설·공급하는 주택을 입주자로부터 매수하는 경우 주택거래계약은 신고의 대상이 아니다.
- ③ 주택거래신고지역 내의 아파트를 대가없이 증여받은 경우에도 주택거래계약을 신고하여야 한다.
- ④ 주택거래가액이 9억원인 경우 주택거래계약의 신고에는 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획을 포함하여야 한다.
- ⑤ 주택거래가액이 9억원인 경우 주택거래계약의 신고에는 거래대상 주택에의 입주여부에 관한 계획을 포함하지 아니 한다.

112. 건축법령상 건축허가 제한등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 국토해양부장관은 국토관리를 위하여 특히 필요하다고 인정하는 경우 허가받은 건축물의 착공을 제한할 수 있다.
- ② 국토해양부장관은 환경부장관이 환경보전을 위하여 특히 필요하다고 인정하여 요청하는 경우 허가권자의 건축허가를 제한할 수 있다.
- ③ 건축허가의 제한을 연장하는 경우 1회에 한하여 2년 이내의 범위에서 제한기간을 연장할 수 있다.
- ④ 시·도지사는 지역계획에 특히 필요하다고 인정하는 경우 시장·군수·구청장의 건축허가를 제한할 수 있다.
- ⑤ 국토해양부장관은 보고받은 시·도지사의 건축허가 제한 내용이 지나치다고 인정하면 해제를 명할 수 있다.

113. 지하층이 2개층이고 지상층은 전체가 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물로서, 건축물의 바닥면적은 600m<sup>2</sup>이며 바닥면적의 300m<sup>2</sup>에 해당하는 부분은 그 높이가 12m이고 나머지 300m<sup>2</sup>에 해당하는 부분의 높이는 16m이다. 이러한 건축물의 건축법령상 층수는? (단, 건축물의 높이는 건축법령에 의하여 산정한 것이고, 지표면의 고저차는 없으며, 건축물의 옥상에는 별도의 설치물이 없음)

- ① 1층    ② 3층    ③ 4층    ④ 5층    ⑤ 6층

114. 건축법령상 건폐율 및 용적률에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 건폐율은 대지면적에 대한 건축물의 바닥면적의 비율이다.
- ② 용적률을 산정할 경우 연면적에는 지하층의 면적은 포함되지 않는다.
- ③ 「건축법」의 규정을 통하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 건폐율의 최대한도를 강화하여 적용할 수 있으나, 이를 완화하여 적용할 수는 없다.
- ④ 하나의 대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우 용적률의 제한은 건축물별로 각각 적용한다.
- ⑤ 도시지역에서 건축물이 있는 대지를 분할하는 경우에는 건폐율 기준에 못 미치게 분할하는 것도 가능하다.

115. 건축법령상 사용승인을 받은 건축물의 용도변경에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 조례는 고려하지 않음)

- ① 특별시나 광역시에 소재하는 건축물인 경우에는 특별시장이나 광역시장의 허가를 받거나 신고하여야 한다.
- ② 영업시설군에서 문화 및 집회시설군으로 용도변경하는 경우에는 허가를 받아야 한다.
- ③ 교육 및 복지시설군에서 전기통신시설군으로 용도변경하는 경우에는 신고를 하여야 한다.
- ④ 같은 시설군 안에서 용도를 변경하려는 경우에는 신고를 하여야 한다.
- ⑤ 용도변경하려는 부분의 바닥면적의 합계가 100제곱미터 이상인 경우라도 신고대상인 용도변경을 하는 경우에는 건축물의 사용승인을 받을 필요가 없다.

116. 건축법령상 건축신고에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 바닥면적의 합계가 85제곱미터 이내인 단층의 건축물의 신축은 신고의 대상이다.
- ② 신고대상 건축물에 대하여 건축신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 본다.

- ③ 건축허가를 받은 건축의 건축주를 변경하는 경우에는 신고를 하여야 한다.
- ④ 건축신고를 하였더라도 공사에 필요한 규모로 공사용 가설건축물의 축조가 필요한 경우에는 별도로 가설건축물 축조신고를 하여야 한다.
- ⑤ 건축신고를 한 건축물을 주요구조부를 해체하지 아니하고 같은 대지의 다른 위치로 옮기는 경우에는 변경신고를 하여야 한다.

117. 건축법령상 건축물의 대지와 도로에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 건축법 제3조에 따른 적용제의 및 조례는 고려하지 않음)

- ① 손계의 우려가 있는 토지에 대지를 조성하면서 설치한 옹벽의 외벽면에는 옹벽의 지지 또는 배수를 위한 시설물이 밖으로 튀어 나오게 하여서는 아니 된다.
- ② 건축물의 대지는 6미터 이상이 보행과 자동차의 통행이 가능한 도로에 접하여야 한다.
- ③ 도시계획시설에서 건축하는 가설건축물의 경우에는 대지에 대한 조경의무가 있다.
- ④ 연면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물유통시설의 경우에는 공개 공지를 설치하여야 한다.
- ⑤ 건축물의 지표 아래 부분은 건축선의 수직면을 넘을 수 있다.

118. 건축법령상 건축물과 관련된 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 지하층은 건축물의 바닥이 지표면 아래에 있는 층으로서 바닥에서 지표면까지 평균높이가 해당 층 높이의 3분의 1 이상인 것을 말한다.  
 ㄴ. 개축은 건축물이 천재지변이나 그 밖의 재해로 멸실된 경우 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 다시 축조하는 것을 말한다.  
 ㄷ. 미관지구에서 건축물의 외부형태(담장 포함)를 변경하는 것으로서 증축·개축 또는 재축에 해당하지 않는 것은 대수선에 해당한다.  
 ㄹ. 연면적은 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계를 말하는 것으로서, 용적률을 산정할 때 층수가 50층 이상인 건축물에 설치하는 피난 안전구역의 면적은 연면적에 산입하지 않는다.

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

119. 농지법령상 (    )안에 알맞은 것을 나열한 것은?

○ 유희농지를 대리경작하는 경우 대리경작자는 수확량의 (    )을 그 농지의 소유권자나 임차권자에게 토지사용료로 지급하여야 한다.  
 ○ 농업법인이란 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」에 따라 설립된 영농조합법인과 같은 법에 따라 설립되고 업무집행권을 가진 자 중 (    ) 이상이 농업인인 농업회사법인을 말한다.

- ① ㄱ : 100분의 10, ㄴ : 4분의 1
- ② ㄱ : 100분의 10, ㄴ : 3분의 1
- ③ ㄱ : 100분의 20, ㄴ : 4분의 1
- ④ ㄱ : 100분의 20, ㄴ : 3분의 1
- ⑤ ㄱ : 100분의 30, ㄴ : 2분의 1

120. 농지법령상 농지의 전용 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 「산지관리법」에 따른 산지전용허가를 받지 아니하고 불법으로 개간한 농지를 산림으로 복구하는 경우는 농지전용허가의 대상이 아니다.
- ② 다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제되는 협의를 거쳐 농지를 전용하는 경우는 농지전용허가를 받지 않아도 된다.
- ③ 농지를 토목공사용 토석을 채굴하기 위하여 일시 사용하려는 사인(私人)은 3년 이내의 기간 동안 사용한 후 농지로 복구한다는 조건으로 시장·군수 또는 자치구구청장의 허가를 받아야 한다.
- ④ 농림수산식품부장관은 농지전용허가를 하려는 경우 농지보전부담금(감면사유는 고려하지 않음)을 미리 납입하게 하거나 그 납입을 허가의 조건으로 하여야 한다.
- ⑤ 농지전용허가를 받은 자가 관계 공사의 중지명령을 위반한 경우에는 허가를 취소하거나 조업의 정지를 명할 수 있다.