


2013년도 제24회 공인중개사 자격시험 문제지(2차)

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

< 유의 사항 >

- 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 개별회신 및 공고는 하지 않으며, 합격자 발표시 공고한 최종정답 발표로 이를 대신하며 최종정답 변경시 그 사유 공개
- 시험시행계획 공고일(2013.7.17) 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 다음차시 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 중개사무소 개설등록의 결격사유에 해당하는 자를 모두 고른 것은?

- ㄱ. 미성년자가 임원으로 있는 법인
- ㄴ. 개인회생을 신청한 후 법원의 인가 여부가 결정되지 않은 공인중개사
- ㄷ. 공인중개사의 자격이 취소된 후 4년이 된 자
- ㄹ. 음주교통사고로 징역형을 선고받고 그 형의 집행유예기간 중인 공인중개사

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

2. 공인중개사법령상 용어와 관련된 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 법인인 중개업자의 소속공인중개사는 그 중개업자의 중개업무를 보조할 수 있다.
- ② 거래당사자 사이에 부동산에 관한 환매계약이 성립하도록 알선하는 행위도 중개에 해당한다.
- ③ 부동산 컨설팅에 부수하여 반복적으로 이루어진 부동산 중개행위는 중개업에 해당하지 않는다.

- ④ 공인중개사 자격취득 후 중개사무소 개설등록을 하지 않은 자는 중개업자가 아니다.
- ⑤ 중개보조원이 중개업자를 대신하여 특정 중개업무를 수행하였다더라도 해당 거래계약서에 중개보조원을 중개업자로 기재해서는 안 된다.

3. 공인중개사법령상 부동산거래계약 변경신고서를 제출할 수 있는 사유를 모두 고른 것은?

- ㄱ. 거래지분의 변경
- ㄴ. 계약의 기한 변경
- ㄷ. 계약대상 면적의 변경
- ㄹ. 중도금 및 지급일의 변경

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

4. 공인중개사법령에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 중개업자는 다른 중개업자인 법인의 임원이 될 수 있다.
- ② 중개업자는 그 등록관청의 관할구역 안에 여러 개의 중개사무소를 둘 수 있다.
- ③ 공인중개사는 국토교통부장관의 허가를 얻은 경우에 한하여 그 자격증을 타인에게 양도할 수 있다.
- ④ 아파트 입주권은 중개대상물이 될 수 없다.
- ⑤ 거래당사자가 무자격자에게 중개를 의뢰한 행위는 처벌의 대상이 된다.

5. 공인중개사법령상 휴업 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 중개업자가 중개사무소 개설등록 후 3월을 초과하여 업무를 개시하지 않을 경우, 미리 휴업신고를 해야 한다.
- ② 법령상 부득이한 사유가 없는 한, 휴업은 3월을 초과할 수 없다.
- ③ 부동산중개업의 재개신고나 휴업기간의 변경신고는 전자 문서에 의한 방법으로 할 수 없다.
- ④ 중개업자가 휴업기간의 변경신고를 할 때에는 그 신고서에 중개사무소등록증을 첨부해야 한다.
- ⑤ 중개업자가 3월을 초과하는 휴업을 하면서 휴업신고를 하지 않은 경우에는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

6. 공인중개사법령상 중개사무소의 개설등록에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 개설등록을 신청받은 등록관청은 그 인가 여부를 신청일 부터 14일 이내에 신청인에게 통보해야 한다.
- ② 광역시장은 개설등록을 한 자에 대하여 법령에 따라 중개사무소등록증을 교부해야 한다.
- ③ 법인인 중개업자가 주택분양을 대행하는 경우, 겸업제한 위반을 이유로 그 등록이 취소될 수 있다.
- ④ 소속공인중개사는 중개사무소를 두려는 지역을 관할하는 등록관청에 개설등록을 신청할 수 없다.
- ⑤ A광역시 甲구(區)에 주된 사무소 소재지를 둔 법인인 중개업자는 A광역시 乙구(區)에 분사무소를 둘 수 없다.

7. 공인중개사법령상 중개사무소의 개설등록기준에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 「농업협동조합법」에 따라 부동산중개사업을 할 수 있는 지역농업협동조합도 공인중개사법령에서 정한 개설등록 기준을 갖추어야 한다.
- ② 개설등록을 하기 위해서는 20㎡ 이상의 사무소 면적을 확보해야 한다.
- ③ 가설건축물대장에 기재된 건축물을 사무소로 확보한 등록 신청자에 의한 중개업등록은 허용된다.
- ④ 합명회사는 자본금이 5천만원 미만이라도 개설등록을 할 수 있다.
- ⑤ 변호사가 부동산중개업무를 하기 위해서는 공인중개사법령에서 정한 기준에 따라 개설등록을 해야 한다.

8. 공인중개사법령상 각종 신고에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 중개업자는 소속공인중개사와 고용관계가 종료된 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 등록관청에 신고해야 한다.
- ② 법인인 중개업자는 대통령령이 정하는 바에 따라 등록관청에 신고하고 그 관할구역 외의 지역에 분사무소를 둘 수 있다.
- ③ 분사무소의 설치신고를 하는 자는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 수수료를 납부해야 한다.
- ④ 분사무소의 이전신고를 받은 등록관청은 그 분사무소의 이전 전 및 이전 후의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 그 사실을 통보해야 한다.
- ⑤ 등록관청 관할 외 지역으로 중개사무소를 이전한 경우, 이전 후 등록관청의 요청으로 종전 등록관청이 송부해야 하는 서류에는 중개사무소 개설등록 신청서류도 포함된다.

9. 공인중개사법령상 공인중개사의 위반행위에 대한 자격정지기준이 3월인 경우는?

- ① 하나의 거래 중개가 완성된 때 서로 다른 두 개의 거래계약서를 작성한 경우
- ② 중개대상물의 확인·설명에 근거자료를 제시하지 않은 경우
- ③ 중개업자가 동시에 다른 중개업자의 소속공인중개사로 된 경우
- ④ 거래계약서에 거래내용을 거짓으로 기재한 경우
- ⑤ 당해 중개대상물의 거래상 중요사항에 관하여 거짓된 언행으로 중개의뢰인의 판단을 흐리게 한 경우

10. 공인중개사법령상 인장의 등록에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 중개업자의 인장이 등록관청에 등록되어 있으면 소속공인중개사의 인장은 소속공인중개사의 업무개시 후에 등록해도 된다.
- ② 중개업자가 등록한 인장을 변경한 경우, 변경일부터 7일 이내에 변경된 인장을 등록관청에 등록해야 한다.
- ③ 중개업자의 인장등록은 중개보조원에 대한 고용신고와 같이 할 수 있다.
- ④ 법인인 중개업자가 주된 사무소에서 사용할 인장을 등록할 때에는 「상업등기규칙」에 따라 신고한 법인의 인장을 등록해야 한다.

- ⑤ 법인인 중개업자의 인장등록은 「상업등기규칙」에 따른 인감증명서의 제출로 같음한다.

11. 공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙상 매수신청대리업무를 수행하는 중개업자의 금지행위에 해당하지 않는 것은?

- ① 명의를 대여하는 행위
- ② 매수신청대리인 등록증을 대여하는 행위
- ③ 다른 중개업자의 명의를 사용하는 행위
- ④ 이종으로 매수신청대리인 등록신청을 하는 행위
- ⑤ 「임대주택법」에 따른 임차인의 임대주택 우선매수신고를 하는 행위

12. 공인중개사법령상 공인중개사 자격증 등에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 공인중개사 자격증은 특정 업무를 위하여 일시적으로 대여할 수 있다.
- ② 무자격자인 乙이 공인중개사인 甲명의로 중개사무소에서 동업형식으로 중개업무를 한 경우, 乙은 형사처벌의 대상이 된다.
- ③ 공인중개사 자격증을 대여받은 자가 임대차의 중개를 의뢰한 자와 직접 거래당사자로서 임대차계약을 체결하는 것도 중개행위에 해당한다.
- ④ 무자격자가 공인중개사의 업무를 수행하였는지 여부는 실질적으로 무자격자가 공인중개사의 명의를 사용하여 업무를 수행하였는지 여부에 상관없이, 외관상 공인중개사가 직접 업무를 수행하는 형식을 취하였는지 여부에 따라 판단해야 한다.
- ⑤ 무자격자가 자신의 명함에 중개사무소명칭을 ‘부동산뉴스’, 그 직함을 ‘대표’라고 기재하여 사용하였다더라도, 이를 공인중개사와 유사한 명칭을 사용한 것이라고 볼 수 없다.

13. 공인중개사법령상 부동산거래정보망에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 거래정보사업자로 지정받기 위하여 신청서를 제출하는 경우, 공인중개사 자격증 원본을 첨부해야 한다.
- ② 국토교통부장관은 거래정보사업자 지정신청을 받은 날부터 14일 이내에 이를 검토하여 그 지정여부를 결정해야 한다.
- ③ 전속중개계약을 체결한 중개업자가 부동산거래정보망에 임대 중인 중개대상물 정보를 공개하는 경우, 임차인의 성명을 공개해야 한다.
- ④ 거래정보사업자로 지정받은 법인이 해산하여 부동산거래정보망사업의 지속적인 운영이 불가능한 경우, 국토교통부장관은 청문을 거치지 않고 사업자 지정을 취소할 수 있다.
- ⑤ 거래정보사업자는 중개업자로부터 의뢰받은 중개대상물의 정보뿐만 아니라 의뢰인의 이익을 위해 직접 조사한 중개대상물의 정보도 부동산거래정보망에 공개할 수 있다.

14. 공인중개사법령상 중개업자의 성명과 사무소명칭에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 중개업자는 그 사무소 명칭으로 '공인중개법률사무소'를 사용할 수 있다.
- ② 토지의 매매 등을 알선하는 무자격 중개업자는 그 사무소에 '부동산중개'와 유사한 명칭을 사용할 수 있다.
- ③ 중개업자가 설치한 옥외광고물에 성명을 거것으로 표기한 경우에는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.
- ④ 법인인 중개업자가 분사무소에 옥외광고물을 설치하는 경우, 분사무소신고필증에 기재된 책임자의 성명을 그 광고물에 표기해야 한다.
- ⑤ 등록관청이 위법하게 설치된 사무소간판의 철거를 명하였음에도 이를 철거하지 않는 경우, 그 철거절차는 「민사집행법」에 따라야 한다.

15. 공인중개사법령상 공인중개사인 중개업자의 금지행위가 아닌 것은?

- ① 토지의 매매를 업으로 하는 행위
- ② 등기된 입목의 매매를 업으로 하는 행위
- ③ 중개의뢰인과 직접 중개대상물을 거래하는 행위
- ④ 건축물의 매매를 업으로 하는 행위
- ⑤ 일방의 중개의뢰인을 대리하여 타인에게 중개대상물을 임대하는 행위

16. 공인중개사법령에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 무자격자가 우연한 기회에 단 1회 거래행위를 중개한 경우, 과다하지 않은 중개수수료 지급약정도 무효이다.
- ② 지역농업협동조합이 부동산중개업을 하는 때에는 2천만원 이상의 보증을 설정해야 한다.
- ③ 손해배상책임을 보장하기 위한 공탁금은 중개업자가 폐업한 날부터 5년이 경과해야 회수할 수 있다.
- ④ 공인중개사가 자신 명의의 중개사무소에 무자격자로 하여금 자금을 투자하고 이익을 분배받도록 하는 것만으로도 등록증 대여에 해당된다.
- ⑤ 분사무소 한 개를 설치한 법인인 중개업자가 손해배상책임을 보장하기 위해 공탁만을 하는 경우, 총 3억원 이상을 공탁해야 한다.

17. 공인중개사법령상 중개계약에 관한 설명으로 옳은 것(O)과 틀린 것(X)을 바르게 짝지은 것은?

- ㄱ. 일반중개계약을 체결하는 경우, 국토교통부장관이 관련 법령에 의하여 정한 표준서식의 중개계약서를 사용해야 한다.
- ㄴ. 전속중개계약을 체결하는 경우, 특별한 약정이 없는 한 중개계약의 유효기간은 3월이다.
- ㄷ. 전속중개계약을 체결하는 경우, 중개업자는 당해 계약서를 3년간 보존해야 한다.

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

18. 공인중개사법령상 중개업자는 계약금등을 대통령령이 정하는 자의 명의로 금융기관등에 예치하도록 거래 당사자에게 권고할 수 있는데, 그 명목에 속하지 않는 것은?

- ① 「보험업법」에 따른 보험회사
- ② 공제사업을 하는 공인중개사협회
- ③ 공탁금을 예치받는 법원
- ④ 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 체신관서
- ⑤ 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자

19. 공인중개사법령상 공인중개사 자격취소에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 공인중개사가 폭행죄로 징역형을 선고받은 경우에는 자격취소 사유가 된다.
- ② 자격이 취소된 자는 그 자격증을 폐기하고, 그 사실을 시·도지사에게 고지해야 한다.
- ③ 자격취소처분을 받은 자는 그 취소처분을 안 날로부터 14일 이내에 그 자격증을 반납해야 한다.
- ④ 취소처분을 받은 자가 자격증을 분실한 경우에는 그 사유를 구두로 설명하는 것으로 자격증 반납에 갈음할 수 있다.
- ⑤ 공인중개사가 자격정지처분을 받고 그 기간 중에 다른 중개업자의 소속공인중개사가 된 경우, 자격취소 사유가 된다.

20. 공인중개사법령상 중개업자가 중개대상물의 거래 계약서에 기재해야 할 사항이 아닌 것은?

- ① 거래금의 지급일자
- ② 중개업자의 계약서 사본 보존기간
- ③ 계약의 조건이 있는 경우 그 조건
- ④ 중개대상물 확인·설명서 교부일자
- ⑤ 당사자의 담보책임을 면제하기로 한 경우 그 약정

21. 공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙상 매수신청대리인으로 등록된 중개업자가 매수신청대리의 위임을 받아 할 수 없는 행위는?

- ① 입찰표의 작성 및 제출
- ② 매각기일변경신청
- ③ 「민사집행법」에 따른 차순위매수신고
- ④ 「민사집행법」에 따른 매수신청 보증의 제공
- ⑤ 「민사집행법」에 따른 공유자의 우선매수신고

22. 공인중개사법령상 법인인 중개업자가 겸업할 수 있는 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 농업용 건축물에 대한 관리대행
- ② 토지에 대한 분양대행
- ③ 중개업자 아닌 공인중개사를 대상으로 한 중개업 경영기법의 제공행위
- ④ 부동산 개발에 관한 상담
- ⑤ 의뢰인에게 경매대상 부동산을 취득시키기 위하여 중개업자가 자신의 이름으로 직접 매수신청을 하는 행위

23. 공인중개사법령상 중개업자에 대한 업무정지처분에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 광역시장은 업무정지기간의 2분의 1 범위 안에서 가중할 수 있다.
- ② 업무정지기간을 가중 처분하는 경우, 그 기간은 9월을 한도로 한다.
- ③ 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 2회 이상 업무정지처분을 받은 중개업자가 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우, 6월의 업무정지처분을 받을 수 있다.
- ④ 업무정지처분은 해당사유가 발생한 날부터 2년이 된 때에는 이를 할 수 없다.
- ⑤ 중개업자가 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개한 경우, 등록관청은 위반행위의 동기 등을 참작하여 4월의 업무정지처분을 할 수 있다.

24. 공인중개사법령상 중개업자 등의 교육에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 중개사무소의 개설등록을 신청하려는 공인중개사는 32시간 이상 44시간 이하의 실무교육을 받아야 한다.
- ② 폐업신고 후 1년 이내에 중개사무소의 개설등록을 다시 신청하려는 자는 실무교육이 면제된다.
- ③ 공인중개사가 중개사무소의 개설등록을 신청하려는 경우, 등록신청일 전 1년 이내에 법인인 중개업자가 실시하는 실무교육을 받아야 한다.
- ④ 등록관청은 법령에 따른 연수교육을 실시하려는 경우, 교육일 7일전까지 교육일시·교육장소 및 교육내용을 교육대상자에게 통지해야 한다.
- ⑤ 분사무소 설치신고의 경우에는 그 분사무소의 책임자가 그 신고일 전 1년 이내에 실무교육을 받아야 한다.

25. 공인중개사법령상 공인중개사협회와 공제사업에 관한 설명으로 옳은 것은 모두 몇 개인가?

- 협회는 서울특별시에 주된 사무소를 두어야 한다.
- 협회에 관하여 공인중개사법령에 규정된 것 외에는 「민법」 중 조합에 관한 규정을 적용한다.
- 협회는 정관으로 정하는 바에 따라 광역시에 지부를 둘 수 있다.
- 협회는 책임준비금을 다른 용도로 사용하고자 하는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.
- 책임준비금의 적립비율은 협회 총수입액의 100분의 10이상으로 정해야 한다.

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 4개 ⑤ 5개

26. 공인중개사법령상 공인중개사가 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해지는 경우가 아닌 것은?

- ① 2 이상의 중개사무소에 소속된 경우
- ② 공인중개사자격증을 양도한 경우
- ③ 이중으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우
- ④ 중개사무소의 개설등록을 하지 않고 중개업을 한 경우
- ⑤ 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 한 경우

27. 공인중개사법령상 주택거래 신고와 관련하여, 신고기간 만료일 다음 날부터 기산하여 신고를 하지 않은 기간[이하 '해태기간(A)'이라 한다]과 '실제 거래가격(B)'에 따른 '과태료 부과기준금액(C)'을 잘못 짚은 것은?

	A	B	C
①	25일	7천만원	25만원
②	25일	4억원	100만원
③	60일	2억원	100만원
④	60일	4억원	200만원
⑤	120일	2억원	400만원

28. 공인중개사법령상 중개사무소 개설등록을 반드시 취소해야 하는 사유가 아닌 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 자격정지처분을 받은 소속공인중개사로 하여금 자격정지기간 중에 중개업무를 하게 한 경우
- ㄴ. 거래계약서에 거래금액을 거짓으로 기재한 경우
- ㄷ. 개인인 중개업자가 사망한 경우
- ㄹ. 중여의 명목으로 법령이 정한 수수료 또는 실비를 초과하는 금품을 받은 경우
- ㅁ. 탈세를 목적으로 미등기 부동산의 매매를 중개하는 등 부동산 투기를 조장한 경우

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

29. 중개업자가 Y시 소재 X주택에 대하여 동일당사자 사이의 매매와 임대차를 동일 기회에 중개하는 경우, 일방 당사자로부터 받을 수 있는 중개수수료의 최고한도액은?

- 1. 甲(매도인, 임차인), 乙(매수인, 임대인)
- 2. 매매대금: 1억 8천만원
- 3. 임대보증금: 2천만원, 월차임: 20만원
- 4. 임대기간: 1년
- 5. Y시 주택매매 및 임대차 중개수수료의 기준
 - 1) 매매금액 5천만원 이상 2억원 미만: 상한율 0.5%(한도액 80만원)
 - 2) 보증금액 5천만원 미만: 상한율 0.5%(한도액 20만원)

- ① 80만원 ② 90만원 ③ 97만원
- ④ 100만원 ⑤ 107만원

30. 공인중개사법령상 중개계약과 관련한 설명으로 틀린 것은?

- ① 전속중개계약서에는 중개업자의 사무소 소재지가 기재되어야 한다.
- ② 공동상속부동산의 교환계약을 중개하는 경우, 중개업자는 상속인 전원의 동의 유무를 확인해야 한다.
- ③ 주거용 건축물의 중개대상물 확인·설명서에서 권리관계와 승강기 유무는 중개업자의 기본 확인사항이다.
- ④ 전속중개계약의 유효기간 내에 중개의뢰인이 스스로 발견한 상대방과 거래한 경우, 중개의뢰인은 중개수수료의 50퍼센트에 해당하는 금액의 범위 안에서 중개를 위해 소요된 비용을 지불해야 한다.
- ⑤ 주택거래계약신고서상 신고대상에는 주택의 소재지, 면적, 실제 거래가격도 포함된다.

31. 중개업자 甲이 乙소유의 X토지를 매수하려는 丙의 의뢰를 받아 매매를 중개하는 경우에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 계약서를 작성한 甲이 자신의 이름으로는 그 계약서의 검인을 신청할 수 없다.
- ② X토지의 소유권을 이전받은 丙이 매수대금의 지급을 위하여 X토지에 저당권을 설정하는 경우, 저당권설정 계약서도 검인의 대상이 된다.
- ③ 丙이 X토지에 대하여 매매를 원인으로 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기에 기하여 본등기를 하는 경우, 매매 계약서는 검인의 대상이 된다.
- ④ 甲이 부동산거래 신고필증을 교부받아도 계약서에 검인을 받지 않는 한 소유권이전등기를 신청할 수 없다.
- ⑤ 丙으로부터 검인신청을 받은 X토지 소재지 관할청이 검인할 때에는 계약서 내용의 진정성을 확인해야 한다.

32. 중개업자 甲이 A와 B가 공유하고 있는 X토지에 대한 A의 지분을 매수하려는 乙의 의뢰를 받아 매매를 중개하고자 한다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲과 乙은 「민법」상의 위임관계에 있지 않으므로 甲은 乙에 대하여 선관주의의무를 부담하지 않는다.
- ② 甲은 매매계약서에 A와 B의 주소지를 기재해야 한다.
- ③ 甲은 A의 지분처분에 대한 B의 동의 여부를 확인해야 할 의무가 있다.
- ④ 매매계약 체결시에 매매대금은 반드시 특정되어 있어야 한다.
- ⑤ 甲이 X토지에 저당권이 설정된 사실을 확인하지 않고 중개하였고, 후에 저당권이 실행되어 乙이 소유권을 잃게 된다면, 乙은 甲에게 손해배상을 청구할 수 있다.

33. 중개업자가 임대인 甲과 임차인 乙사이에 주택임대차 계약을 중개하면서 그 계약의 갱신에 대하여 설명하고 있다. 주택임대차보호법상 ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

- 乙이 임대차기간 종료 (ㄱ) 전까지 갱신거절의 통지를 하지 않은 경우, 그 기간 만료시에 전 임대차와 동일한 조건으로 묵시적 갱신이 된다.
- 乙이 (ㄴ)의 차임액을 연체한 경우에는 묵시적 갱신이 허용되지 않는다.
- 甲이 임대차기간 종료 (ㄷ) 전부터 (ㄹ) 전까지의 기간에 갱신거절의 통지를 하지 않은 경우, 그 기간 만료시에 전 임대차와 동일한 조건으로 묵시적 갱신이 된다.
- 묵시적 갱신이 된 후, 乙에 의한 계약해지의 통지는 甲이 그 통지를 받은 날로부터 (ㅁ)이 지나면 그 효력이 발생한다.

- | | | | | | |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| | (ㄱ) | (ㄴ) | (ㄷ) | (ㄹ) | (ㅁ) |
| ① | 1개월 | 2기 | 6개월 | 1개월 | 1개월 |
| ② | 1개월 | 2기 | 6개월 | 1개월 | 3개월 |
| ③ | 1개월 | 3기 | 3개월 | 1개월 | 1개월 |
| ④ | 3개월 | 1기 | 3개월 | 1개월 | 3개월 |
| ⑤ | 3개월 | 2기 | 6개월 | 3개월 | 1개월 |

34. 공인중개사법령상 중개업자의 중개대상물의 확인·설명 의무에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 소속공인중개사가 중개하여 작성한 중개대상물 확인·설명서에 중개업자가 서명 및 날인한 경우, 소속공인중개사는 서명 및 날인하지 않아도 된다.
- ② 주거용 건축물의 구조나 진동에 관한 확인·설명 의무는 없다.
- ③ 비주거용 건축물에 관한 중개대상물 확인·설명서에는 소음에 관한 환경조건도 기재해야 한다.
- ④ 중개대상물에 근저당권이 설정된 경우, 실제의 피담보 채무액까지 조사·확인하여 설명할 의무는 없다.
- ⑤ 토지에 관한 중개대상물의 확인·설명서에는 등기된 토지임차권이 존재하더라도 이를 기재할 필요는 없다.

35. 중개업자가 분묘가 있는 토지에 관하여 중개의뢰인에게 설명한 내용으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 문중자연장지를 조성하려는 자는 관할 시장등의 허가를 받아야 한다.
- ② 남편의 분묘구역 내에 처의 분묘를 추가로 설치한 경우, 추가설치 후 30일 이내에 해당 묘지의 관할 시장등에게 신고해야 한다.
- ③ 분묘기지권은 분묘의 수호와 봉사에 필요한 범위 내에서 타인의 토지를 사용할 수 있는 권리이다.
- ④ 분묘기지권은 특별한 사정이 없는 한, 분묘의 수호와 봉사가 계속되고 그 분묘가 존속하는 동안 인정된다.
- ⑤ 가족묘지의 면적은 100㎡ 이하여야 한다.

36. 공인중개사법령상 주택매매시 작성하는 '중개대상물의 확인·설명서'에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① '건폐율 상한 및 용적률 상한'은 「주택법」에 따라 기재한다.
- ② 권리관계의 '등기부기재사항'은 등기사항증명서를 확인하여 적는다.
- ③ '도시·군계획시설'과 '지구단위계획구역'은 중개업자가 확인하여 적는다.
- ④ '환경조건'은 중개업자의 세부 확인사항이다.
- ⑤ 주택 취득시 부담할 조세의 종류 및 세율은 중개업자가 확인한 사항을 적는다.

37. 공인중개사법령상 등록관청에 신고한 甲과 乙이 받을 수 있는 포상금 최대 금액은?

- 甲은 중개사무소를 부정한 방법으로 개설등록한 A와 B를 각각 신고하였다.
- 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 하고 있는 C를 甲과 乙이 공동으로 신고하였다.
- 乙이 중개사무소등록증을 다른 사람에게 양도한 D를 신고한 이후에, 甲도 D를 신고하였다.
- E가 부정한 방법으로 중개사무소를 개설등록한 사실이 등록관청에 의해 발각된 이후, 甲과 乙은 E를 공동으로 신고하였다.
- 담당 검사는 A와 E에 대하여 공소제기, C와 D에 대하여 기소유예결정, B에 대하여 무혐의처분을 하였다.
- 甲과 乙사이에 포상금 분배약정은 없었다.

- ① 甲: 75만원 乙: 75만원 ② 甲: 100만원 乙: 100만원
- ③ 甲: 125만원 乙: 75만원 ④ 甲: 125만원 乙: 100만원
- ⑤ 甲: 150만원 乙: 50만원

38. 중개업자가 국내토지를 취득하려는 외국인에게 외국인 토지법을 설명한 것으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 「자연환경보전법」상 생태·경관보전지역 내의 토지에 관하여 허가권자의 허가 없이 체결한 토지취득계약은 효력이 없다.
 ㄴ. 경매로 취득한 때에는 그 취득일로부터 60일 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 신고해야 한다.
 ㄷ. 상속으로 취득한 때에, 이를 신고하지 않거나 거짓으로 신고한 경우 100만원 이하의 과태료가 부과된다.
 ㄹ. 토지취득계약을 체결하고 공인중개사법령상 부동산거래신고를 한 때에도 계약체결일로부터 60일 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 신고해야 한다.

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

39. 중개업자 甲의 중개로 丙이 乙소유의 X토지를 매수한 후 乙에게 계약금과 중도금을 지급하였다. 그 후 甲은 乙이 X토지를 丁에게 다시 매각한 사실을 알게 되었다. 甲의 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ㄱ. 丁이 乙과 丙 사이의 매매계약이 있음을 미리 알았다는 사실만으로도 乙과 丁 사이의 매매계약은 무효가 된다.
 ㄴ. 특별한 사정이 없는 한, 乙은 丙으로부터 받은 계약금의 배액과 중도금을 반환하고 丙과의 매매계약을 해제할 수 있다.
 ㄷ. 특별한 사정이 없는 한, 丙과 丁 중에서 소유권이전 등기를 먼저 하는 자가 X토지의 소유자가 된다.

- ① ㄱ ② ㄴ ③ ㄷ ④ ㄱ, ㄴ ⑤ ㄴ, ㄷ

40. 중개업자 甲의 중개로 2012.10.17. 상가건물의 임대차 계약을 체결한 임차인 중에서 상가건물임대차보호법의 적용을 받을 수 있는 경우를 모두 고른 것은?(단, 계약 갱신의 경우는 고려하지 않음)

- ㄱ. 임차인이 서울특별시 종로구 소재 상가건물을 보증금 2억원, 월차임 100만원으로 임차한 경우
 ㄴ. 임차인이 인천광역시 강화군 소재 상가건물을 보증금 1억 5천만원, 월차임 50만원으로 임차한 경우
 ㄷ. 임차인이 경상남도 창원시 소재 상가건물을 보증금 1억 8천만원으로 임차한 경우
 ㄹ. 임차인이 경기도 수원시 소재 상가건물을 보증금 2억원으로 임차한 경우

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄹ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

제2과목 : 부동산공시에 관한 법령 및 부동산관련 세법

41. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 지번의 구성 및 부여방법 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지번은 아라비아숫자로 표기하되, 임야대장 및 임야도에 등록하는 토지의 지번은 숫자 앞에 “산”자를 붙인다.
 ② 지번은 본번과 부번으로 구성하되, 본번과 부번 사이에 “-” 표시로 연결한다. 이 경우 “-” 표시는 “의”라고 읽는다.

③ 측척변경 시행지역의 필지에 지번을 부여할 때에는 그 지번부여지역에서 인접토지의 본번에 부번을 붙여서 지번을 부여하여야 한다.

④ 신규등록 대상토지가 그 지번부여지역의 최종 지번의 토지에 인접하여 있는 경우에는 그 지번부여지역의 최종 본번의 다음 순번부터 본번으로 하여 순차적으로 지번을 부여할 수 있다.

⑤ 행정구역 개편에 따라 새로 지번을 부여할 때에는 도시개발사업 등이 완료됨에 따라 지적확정측량을 실시한 지역의 지번부여 방법을 준용한다.

42. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 분할에 따른 지상 경계를 지상건축물에 걸리게 결정할 수 없는 경우는?

- ① 소유권 이전 및 매매를 위하여 토지를 분할하는 경우
 ② 법원의 확정판결에 따라 토지를 분할하는 경우
 ③ 도시개발사업 시행자가 사업지구의 경계를 결정하기 위하여 토지를 분할하는 경우
 ④ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 결정고시와 지형도면 고시가 된 지역의 도시·군관리계획선에 따라 토지를 분할하는 경우
 ⑤ 공공사업 등에 따라 학교용지·도로·철도용지·제방 등의 지목으로 되는 토지를 분할하는 경우

43. 다음 중 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령에서 규정하고 있는 지목의 종류에 해당하는 것은?

- ① 초지 ② 선하지 ③ 저수지
 ④ 향만용지 ⑤ 유원지

44. 다음 중 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 토지 소유자가 하여야 하는 토지의 이동 신청을 대신할 수 있는 자가 아닌 것은?

- ① 「민법」 제404조에 따른 채권자
 ② 주차전용 건축물 및 이에 접속된 부속시설물의 부지인 경우는 해당 토지를 관리하는 관리인
 ③ 국가나 지방자치단체가 취득하는 토지인 경우는 해당 토지를 관리하는 행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장
 ④ 공공사업 등에 따라 하천·구거·유지·수도용지 등의 지목으로 되는 토지인 경우는 해당 사업의 시행자
 ⑤ 「주택법」에 따른 공동주택의 부지인 경우는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인(관리인이 없는 경우에는 공유자가 선임한 대표자) 또는 해당 사업의 시행자

45. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 지목을 구분하는 기준으로 옳은 것은?

- ① 유수(流水)를 이용한 요트장 및 카누장은 “체육용지”로 한다.
 ② 호두나무를 집단적으로 재배하는 토지는 “과수원”으로 한다.
 ③ 「장사 등에 관한 법률」에 따른 봉안시설과 이에 접속된 부속시설물의 부지는 “대”로 한다.
 ④ 자동차 정비공장 안에 설치된 급유시설의 부지는 “주유소용지”로 한다.
 ⑤ 원야(原野)를 이루고 있는 암석지 및 황무지는 “잡종지”로 한다.

46. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 세부측량 시 필지마다 면적을 측정하여야 하는 경우가 아닌 것은?

- ① 지적공부의 복구를 하는 경우
- ② 등록전환을 하는 경우
- ③ 지목변경을 하는 경우
- ④ 축척변경을 하는 경우
- ⑤ 도시개발사업 등으로 인한 토지의 이동에 따라 토지의 표시를 새로 결정하는 경우

47. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 지적측량을 하여야 하는 경우가 아닌 것은?

- ① 지적측량성과를 검사하는 경우
- ② 경계점을 지상에 복원하는 경우
- ③ 지상건축물 등의 현황을 지적도 및 입야도에 등록된 경계와 대비하여 표시하는 데에 필요한 경우
- ④ 위성기준점 및 공공기준점을 설치하는 경우
- ⑤ 바다가 된 토지의 등록을 말소하는 경우로서 지적측량을 할 필요가 있는 경우

48. 지적공부와 등록사항을 연결한 것으로 틀린 것은?

- ① 지적도 - 토지의 소재
- ② 토지대장 - 토지의 이동사유
- ③ 공유지연명부 - 소유권 지분
- ④ 대지권등록부 - 전유부분의 건물표시
- ⑤ 경계점좌표등록부 - 색인도

49. 지적도 및 입야도의 등록사항이 아닌 것은?

- ① 지적도면의 일람도
- ② 도곽선과 그 수치
- ③ 지적도면의 제명 및 축척
- ④ 삼각점 및 지적기준점의 위치
- ⑤ 건축물 및 구조물의 위치

50. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 축척변경에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 축척변경위원회의 의결 및 시·도지사 또는 대도시 시장의 승인을 받는 경우에 한함)

- ① 지적소관청은 하나의 지번부여지역에 서로 다른 축척의 지적도가 있는 경우에는 토지소유자의 신청 또는 지적소관청의 직권으로 일정한 지역을 정하여 그 지역의 축척을 변경할 수 있다.
- ② 축척변경을 신청하는 토지소유자는 축척변경 사유를 적은 신청서에 토지소유자 3분의 2 이상의 동의서를 첨부하여 지적소관청에 제출하여야 한다.
- ③ 축척변경 시행지역의 토지소유자 또는 점유자는 시행공고가 된 날부터 30일 이내에 시행공고일 현재 점유하고 있는 경계에 경계점표지를 설치하여야 한다.
- ④ 축척변경에 따른 청산금의 납부고지를 받은 자는 그 고지를 받은 날부터 6개월 이내에 청산금을 지적소관청에 내야 한다.
- ⑤ 축척변경에 따른 청산금의 납부 및 지급이 완료되었을 때에는 지적소관청은 지체 없이 축척변경의 확정공고를 하고 확정된 사항을 지적공부에 등록하여야 한다.

51. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 토지의 조사·등록에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 국토교통부장관은 모든 토지에 대하여 필지별로 소재·지번·지목·면적·경계 또는 좌표 등을 조사·측량하여 지적공부에 등록하여야 한다.
- ② 지적공부에 등록하는 지번·지목·면적·경계 또는 좌표는 토지의 이동이 있을 때 토지소유자의 신청을 받아 지적소관청이 결정한다. 다만, 신청이 없으면 지적소관청이 직권으로 조사·측량하여 결정할 수 있다.
- ③ 지적소관청은 토지의 이동현황을 직권으로 조사·측량하여 토지의 지번·지목·면적·경계 또는 좌표를 결정하려는 때에는 토지이동현황 조사계획을 수립하여 시·도지사 또는 대도시 시장의 승인을 받아야 한다.
- ④ 지적소관청은 토지이동현황 조사계획에 따라 토지의 이동현황을 조사한 때에는 토지이동 조사부에 토지의 이동현황을 적어야 한다.
- ⑤ 지적소관청은 토지이동현황 조사 결과에 따라 토지의 지번·지목·면적·경계 또는 좌표를 결정한 때에는 이에 따라 지적공부를 정리하여야 한다.

52. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 토지의 이동신청 및 지적정리 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지소유자는 지적공부에 등록된 1필지의 일부가 형질변경 등으로 용도가 변경된 경우에는 용도가 변경된 날부터 60일 이내에 지적소관청에 토지의 분할을 신청하여야 한다.
- ② 지적소관청은 지적공부의 등록사항에 토지이동정리 결의서의 내용과 다르게 정리된 경우 직권으로 조사·측량하여 정정할 수 있다.
- ③ 지적소관청은 토지소유자의 변동 등에 따라 지적공부를 정리하려는 경우에는 소유자정리 결의서를 작성하여야 한다.
- ④ 지적소관청은 토지이동(신규등록은 제외)에 따른 토지의 표시 변경에 관한 등기를 할 필요가 있는 경우에는 지체 없이 관할 등기관서에 그 등기를 촉탁하여야 한다.
- ⑤ 지적소관청은 토지이동에 따른 토지의 표시에 관한 변경등기가 필요한 경우 그 등기완료의 통지서를 접수한 날부터 30일 이내에 토지소유자에게 지적정리 등을 통지하여야 한다.

53. 구분건물 등기기록의 표제부에 기록되지 않는 사항은?

- ① 전유부분의 등기기록의 표제부에 건물번호
- ② 대지권이 있는 경우, 전유부분의 등기기록의 표제부에 대지권의 표시에 관한 사항
- ③ 1동 건물의 등기기록의 표제부에 소재와 지번
- ④ 대지권이 있는 경우, 1동 건물의 등기기록의 표제부에 대지권의 목적인 토지의 표시에 관한 사항
- ⑤ 대지권등기를 하였을 경우, 1동 건물의 등기기록의 표제부에 소유권이 대지권이라는 뜻

54. 부동산등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 현행 「부동산등기법」에는 예고등기에 관한 규정이 있다.
- ② 현행 「부동산등기법」에는 멸실회복등기에 관한 규정이 없다.
- ③ 경정등기를 할 때 등기상 이해관계 있는 제3자가 있으면, 그 제3자의 승낙을 얻어야 한다.
- ④ 등기된 건물이 멸실된 경우에는 건물소유권의 등기명의인만이 멸실등기를 신청할 수 있는 것은 아니다.
- ⑤ 등기관이 새로운 권리의 등기를 마친 경우에 등기필정보의 통지를 원하지 않은 등기권리자에게는 등기필정보를 통지하지 않아도 된다.

55. 등기신청에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 丙의 채무담보를 위하여 甲과 乙이 근저당권설정계약을 체결한 경우, 丙은 근저당권설정등기신청에서 등기당사자적격이 없다.
- ② 17세인 甲은 소유권보존등기신청에서 등기신청능력을 갖지 않는다.
- ③ 성년후견인 甲은 피성년후견인 乙을 대리하여 등기신청을 할 수 있다.
- ④ 지방자치단체는 등기신청에서 등기당사자능력이 있다.
- ⑤ 甲으로부터 적법하게 등기신청을 위임받은 乙이 피한정 후견인이라도 등기신청능력을 갖는다.

56. 등기관이 등기를 마쳤을 때에 등기완료통지를 하여야 할 필요가 없는 자는?

- ① 행정구역변경으로 인하여 등기관이 직권으로 행한 주소 변경등기에서 등기명의인
- ② 미등기부동산의 처분제한등기를 할 때에 등기관이 직권으로 행한 소유권보존등기에서 등기명의인
- ③ 관공서가 촉탁하는 등기에서 관공서
- ④ 판결에서 승소한 등기의무자의 등기신청에서 등기의무자
- ⑤ 등기필정보를 제공해야 하는 등기신청에서 등기필정보를 제공하지 않고 확인정보 등을 제공한 등기의무자

57. 미등기 토지의 소유권보존등기에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 자치구 구청장의 확인에 의하여 자기의 토지소유권을 증명하는 자는 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ② 미등기 토지에 가처분등기를 하기 위하여 등기관이 직권으로 소유권보존등기를 한 경우, 법원의 가처분등기 말소촉탁이 있으면 직권으로 소유권보존등기를 말소한다.
- ③ 토지대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자로부터 그 토지를 포괄유증 받은 자는 자기 명의로 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ④ 확정판결에 의하여 자기의 소유권을 증명하여 소유권보존등기를 신청하는 자는 신청정보의 내용으로 등기원인과 그 연월일을 제공하여야 한다.
- ⑤ 수용으로 인하여 소유권을 취득하였음을 증명하는 자는 자기 명의로 소유권보존등기를 신청할 수 없다.

58. 유증으로 인한 소유권이전등기에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 유증에 기한이 붙은 경우에는 그 기한이 도래한 날을 등기원인일자로 기록한다.
- ② 포괄유증은 수증자 명의의 등기가 없어도 유증의 효력이 발생하는 시점에 물권변동의 효력이 발생한다.
- ③ 유증으로 인한 소유권이전등기는 상속등기를 거쳐 수증자 명의로 이전등기를 신청하여야 한다.
- ④ 유증으로 인한 소유권이전등기 신청이 상속인의 유류분을 침해하는 내용이라 하더라도 등기관은 이를 수리하여야 한다.
- ⑤ 미등기부동산이 특정유증된 경우, 유언집행자는 상속인 명의의 소유권보존등기를 거쳐 유증으로 인한 소유권이전등기를 신청하여야 한다.

59. 지역권등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 등기관이 승역지의 등기기록에 지역권설정의 등기를 할 때에는 지역권설정의 목적을 기록하여야 한다.
- ② 요역지의 소유권이 이전되면 지역권은 별도의 등기 없이 이전된다.
- ③ 지역권설정등기는 승역지 소유자를 등기의무자, 요역지 소유자를 등기관리자로 하여 공동으로 신청함이 원칙이다.
- ④ 지역권설정등기시 요역지지역권의 등기사항은 등기관이 직권으로 기록하여야 한다.
- ⑤ 승역지의 지상권자는 그 토지 위에 지역권을 설정할 수 있는 등기의무자가 될 수 없다.

60. 등기가 가능한 것은?

- ① 甲소유 농지에 대하여 乙이 전세권설정등기를 신청한 경우
- ② 甲과 乙이 공유한 건물에 대하여 甲지분만의 소유권 보존등기를 신청한 경우
- ③ 공동상속인 甲과 乙 중 甲이 자신의 상속지분만에 대한 상속등기를 신청한 경우
- ④ 가압류결정에 의하여 가압류채권자 甲이 乙소유 토지에 대하여 가압류등기를 신청한 경우
- ⑤ 가등기가처분명령에 의하여 가등기관리자 甲이 乙소유 건물에 대하여 가등기신청을 한 경우

61. 저당권등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 전세권은 저당권의 목적이 될 수 있다.
- ② 토지소유권의 공유지분에 대하여 저당권을 설정할 수 있다.
- ③ 저당권의 이전등기를 신청하는 경우에는 저당권이 채권과 같이 이전한다는 뜻을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.
- ④ 지상권을 목적으로 하는 저당권설정등기는 주등기에 의한다.
- ⑤ 저당권설정등기를 한 토지 위에 설정자가 건물을 신축한 경우에는 저당권자는 토지와 함께 그 건물에 대해서도 경매청구를 할 수 있다.

62. 乙소유의 건물에 대하여 소유권이전등기청구권을 보전하기 위한 甲의 가처분이 2013. 2. 1. 등기되었다. 甲이 乙을 등기의무자로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우, 그 건물에 있던 다음의 제3자 명의의 등기 중 단독으로 등기의 말소를 신청할 수 있는 것은?

- ① 2013. 1. 7. 등기된 가압류에 의하여 2013. 6. 7.에 한 강제경매개시결정등기
- ② 2013. 1. 8. 등기된 가등기담보권에 의하여 2013. 7. 8.에 한 임의경매개시결정등기
- ③ 임차권등기명령에 의해 2013. 4. 2.에 한 甲에게 대항할 수 있는 주택임차권등기
- ④ 2013. 1. 9. 체결된 매매계약에 의하여 2013. 8. 1.에 한 소유권이전등기
- ⑤ 2013. 1. 9. 등기된 근저당권에 의하여 2013. 9. 2.에 한 임의경매개시결정등기

63. 토지수용으로 인한 소유권이전등기를 하는 경우, 그 토지에 있던 다음의 등기 중 등기관이 직권으로 말소할 수 없는 것은?(단, 수용의 개시일은 2013. 4. 1.임)

- ① 2013. 2. 1. 상속을 원인으로 2013. 5. 1.에 한 소유권 이전등기
- ② 2013. 2. 7. 매매를 원인으로 2013. 5. 7.에 한 소유권 이전등기
- ③ 2013. 1. 2. 설정계약을 원인으로 2013. 1. 8.에 한 근저당권 설정등기
- ④ 2013. 2. 5. 설정계약을 원인으로 2013. 2. 8.에 한 전세권 설정등기
- ⑤ 2013. 5. 8. 매매예약을 원인으로 2013. 5. 9.에 한 소유권 이전청구권가등기

64. 확정판결에 의한 등기신청에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 공유물분할판결을 첨부하여 등기관리자가 단독으로 공유물분할을 원인으로 한 지분이전등기를 신청할 수 있다.
- ② 승소한 등기관리자가 판결에 의한 등기신청을 하지 않는 경우에는 패소한 등기의무자도 그 판결에 의한 등기신청을 할 수 있다.
- ③ 승소한 등기관리자가 그 소송의 변론종결 후 사망하였다면, 상속인이 그 판결에 의해 직접 자기 명의로 등기를 신청할 수 있다.
- ④ 채권자 대위소송에서 채무자가 그 소송이 제기된 사실을 알았을 경우, 채무자도 채권자가 얻은 승소판결에 의하여 단독으로 그 등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 등기절차의 이행을 명하는 판결이 확정된 후, 10년이 지난 경우에도 그 판결에 의한 등기신청을 할 수 있다.

65. 소득세법상 거주자의 양도소득세 과세대상이 아닌 것은?

- ① 사업용건물과 함께 영업권의 양도
- ② 「도시개발법」이나 그 밖의 법률에 따른 환지처분으로 지목 또는 지번의 변경
- ③ 등기된 부동산임차권의 양도
- ④ 지상권의 양도
- ⑤ 개인의 토지를 법인에 현물출자

66. 소득세법상 1세대 1주택(고가주택 제외) 비과세규정에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 거주자의 국내주택을 가정)

- ① 1세대 1주택 비과세규정을 적용하는 경우 부부가 각각 세대를 달리 구성하는 경우에도 동일한 세대로 본다.
- ② 「해외이주법」에 따른 해외이주로 세대전원이 출국하는 경우 출국일 현재 1주택을 보유하고 있고 출국일로부터 2년 이내에 당해 주택을 양도하는 경우 보유기간 요건을 충족하지 않더라도 비과세한다.
- ③ 1주택을 보유하는 자가 1주택을 보유하는 자와 혼인함으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 혼인한 날부터 5년 이내에 먼저 양도하는 주택(보유기간 4년)은 비과세한다.
- ④ 「건축법 시행령」 별표 1 제1호 다목에 해당하는 다가구주택은 해당 다가구주택을 구획된 부분별로 분양하지 아니하고 하나의 매매단위로 하여 양도하는 경우 그 구획된 부분을 각각 하나의 주택으로 본다.

⑤ 양도일 현재 「임대주택법」에 의한 건설임대주택 1주택만을 보유하는 1세대는 당해 건설임대주택의 임차일부터 당해 주택의 양도일까지의 거주기간이 5년 이상인 경우 보유기간 요건을 충족하지 않더라도 비과세한다.

67. 소득세법상 거주자의 양도소득세가 과세되는 부동산의 양도가액 또는 취득가액을 추계조사하여 양도소득 과세표준 및 세액을 결정 또는 경정하는 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 매매사례가액과 감정가액은 특수관계인과의 거래가액이 아님)

- ① 양도 또는 취득당시 실지거래가액의 확인을 위하여 필요한 장부·매매계약서·영수증 기타 증빙서류가 없거나 그 중요한 부분이 미비된 경우 추계결정 또는 경정의 사유에 해당한다.
- ② 매매사례가액, 감정가액, 환산가액, 기준시가를 순차로 적용한다.
- ③ 매매사례가액은 양도일 또는 취득일 전후 각 3개월 이내에 해당 자산과 동일성 또는 유사성이 있는 자산의 매매사례가 있는 경우 그 가액을 말한다.
- ④ 감정가액은 당해 자산에 대하여 감정평가기준일이 양도일 또는 취득일 전후 각 3월 이내이고 2 이상의 감정평가법인이 평가한 것으로서 신빙성이 인정되는 경우 그 감정가액의 평균액으로 한다.
- ⑤ 환산가액은 양도가액을 추계할 경우에는 적용되지만 취득가액을 추계할 경우에는 적용되지 않는다.

68. 소득세법상 거주자의 부동산 임대와 관련하여 발생한 소득에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 국외에 소재하는 주택임대소득은 주택 수에 관계없이 과세된다.
- ② 3주택(법령에 따른 소형주택 아님)을 소유하는 자가 받은 보증금의 합계액이 2억원인 경우 법령으로 정하는 바에 따라 계산한 간주임대료를 사업소득 총수입금액에 산입한다.
- ③ 2주택(법령에 따른 소형주택 아님)과 2개의 상업용 건물을 소유하는 자가 보증금을 받은 경우 2개의 상업용 건물에 대하여만 법령으로 정하는 바에 따라 계산한 간주임대료를 사업소득 총수입금액에 산입한다.
- ④ 주택임대소득이 과세되는 고가주택은 과세기간 종료일 현재 기준시가 9억원을 초과하는 주택을 말한다.
- ⑤ 사업자가 부동산을 임대하고 임대료 외에 전기료·수도료 등 공공요금의 명목으로 지급받은 금액이 공공요금의 납부액을 초과할 때 그 초과하는 금액은 사업소득 총수입금액에 산입한다.

69. 지방세법상 농지를 상호교환하여 소유권이전등기를 할 때 적용하는 취득세 표준세율은?(단, 법령이 정하는 비영리사업자가 아님)

- ① 1천분의 23 ② 1천분의 25 ③ 1천분의 28
- ④ 1천분의 30 ⑤ 1천분의 35

70. 2013년 6월에 양도한 거주자의 국내 소재 등기된 토지 (보유기간 1년 6개월)의 자료이다. 양도소득 과세표준은 얼마인가?(단, 2013년 중 다른 양도거래는 없음)

- 취득시 기준시가는 7천만원
- 취득시 실지거래가액은 9천만원
- 양도시 기준시가는 1억원
- 양도시 실지거래가액은 1억2천5백만원
- 자본적 지출액 및 양도비 지출액은 2백만원

- ① 2천7백5십만원 ② 3천만원 ③ 3천5십만원
- ④ 3천3백만원 ⑤ 3천5백만원

71. 종합부동산세법상 종합부동산세의 과세대상이 아닌 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 중증이 1990년 1월부터 소유하는 농지
- ㄴ. 1990년 1월부터 소유하는 「수도법」에 따른 상수원보호구역의 임야
- ㄷ. 「지방세법」에 따라 재산세가 비과세되는 토지
- ㄹ. 취득세 중과대상인 고급오락장용 건축물

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

72. 지방세법상 등록면허세에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 무덤과 이에 접속된 부속시설물의 부지로 사용되는 토지로서 지적공부상 지목이 묘지인 토지에 관한 등기에 대하여는 등록면허세를 부과하지 아니한다.
- ② 사실상의 취득가격을 등록면허세의 과세표준으로 하는 경우 등록 당시에 자산재평가의 사유로 그 가액이 달라진 때에는 자산재평가 전의 가액을 과세표준으로 한다.
- ③ 등록면허세 신고서상 금액과 공부상 금액이 다를 경우 공부상 금액을 과세표준으로 한다.
- ④ 부동산 등기에 대한 등록면허세의 납세지는 부동산 소재지이나 그 납세지가 분명하지 아니한 경우에는 등록관청 소재지로 한다.
- ⑤ 지방세의 체납으로 인하여 압류의 등기를 한 재산에 대하여 압류해제의 등기를 할 경우 등록면허세가 비과세된다.

73. 소득세법상 장기보유특별공제와 양도소득기본공제에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 거주자의 국내소재 부동산을 양도한 경우임)

- ① 보유기간이 3년 이상인 토지 및 건물(미등기양도자산 및 비사업용토지 제외)에 한정하여 장기보유특별공제가 적용된다.
- ② 1세대 1주택이라도 장기보유특별공제가 적용될 수 있다.
- ③ 장기보유특별공제액은 해당 자산의 양도차익에 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한다.
- ④ 등기된 비사업용토지를 양도한 경우 양도소득기본공제 대상이 된다.
- ⑤ 장기보유특별공제 계산시 해당 자산의 보유기간은 그 자산의 취득일부터 양도일까지로 하지만 「소득세법」 제97조 제4항에 따른 배우자 또는 직계존비속간 증여 재산에 대한 이월과세가 적용되는 경우에는 증여한 배우자 또는 직계존비속이 해당 자산을 취득한 날부터 기산한다.

74. 지방세법상 재산세 납세의무에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 재산세 과세기준일 현재 소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 사실상의 소유자를 확인할 수 없는 경우 그 사용자가 재산세를 납부할 의무가 있다.
- ② 주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다를 경우 그 주택에 대한 산출세액을 건축물과 그 부속토지의 면적 비율로 안분계산한 부분에 대하여 그 소유자를 납세의무자로 본다.
- ③ 국가와 재산세 과세대상 재산을 연부로 매수계약을 체결하고 그 재산의 사용권을 무상으로 받은 경우 매도계약자가 재산세를 납부할 의무가 있다.
- ④ 공부상에 개인 등의 명의로 등재되어 있는 사실상의 중중 재산으로서 중중소유임을 신고하지 아니한 경우 중중을 납세의무자로 본다.
- ⑤ 공유재산인 경우 그 지분에 해당하는 부분에 대하여 그 지분권자를 납세의무자로 보되, 지분의 표시가 없는 경우 공유자 중 최연장자를 납세의무자로 본다.

75. 다음 중 지방세법상 가장 높은 재산세 표준세율이 적용되는 것은?

- ① 골프장용 토지
- ② 읍지역 소재 공장용 건축물의 부속토지
- ③ 고급주택
- ④ 별도합산과세대상 차고용 토지
- ⑤ 종합합산과세대상 무허가건축물의 부속토지

76. 지방세법상 재산세 납부에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 건축물에 대한 재산세 납기는 매년 7월 16일부터 7월 31일까지이다.
- ② 주택에 대한 재산세(해당 연도에 부과할 세액이 10만원을 초과함)의 납기는 해당 연도에 부과·징수할 세액의 2분의 1은 매년 7월 16일부터 7월 31일까지, 나머지 2분의 1은 9월 16일부터 9월 30일까지이다.
- ③ 지방자치단체의 장은 재산세 납부세액이 1천만원을 초과하는 경우 납세의무자의 신청을 받아 관할구역에 관계없이 해당 납세자의 부동산에 대하여 법령으로 정하는 바에 따라 물납을 허가할 수 있다.
- ④ 재산세 납부세액이 1천만원을 초과하여 재산세를 물납 하려는 자는 법령으로 정하는 서류를 갖추어 그 납부기한 10일 전까지 납세지를 관할하는 시장·군수에게 신청하여야 한다.
- ⑤ 재산세 납부세액이 500만원을 초과하여 재산세를 분할 납부하려는 자는 재산세 납부기한까지 법령으로 정하는 신청서를 시장·군수에게 제출하여야 한다.

77. 원칙적으로 과세관청의 결정에 의하여 납세의무가 확정되는 지방세를 모두 고른 것은?

- ㄱ. 취득세 ㄴ. 종합부동산세
- ㄷ. 재산세 ㄹ. 양도소득세

- ① ㄱ ② ㄴ ③ ㄷ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄷ, ㄹ

78. 지방세법상 취득세에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 토지의 지목변경에 따른 취득은 지목변경일 이전에 그 사용 여부와 관계없이 사실상 변경된 날과 공부상 변경된 날 중 빠른 날을 취득일로 본다.
- ② 부동산을 연부로 취득하는 것은 등기일에 관계없이 그 사실상의 최종연부금 지급일을 취득일로 본다.
- ③ 법인장부로 토지의 지목변경에 든 비용이 입증되는 경우 토지의 지목변경에 대한 과세표준은 지목변경 전의 시가 표준액에 그 비용을 더한 금액으로 한다.
- ④ 취득세 납세의무가 있는 법인이 장부 등의 작성과 보존 의무를 이행하지 아니하는 경우 산출세액의 100분의 20에 상당하는 가산세가 부과된다.
- ⑤ 甲소유의 미등기건물에 대하여 乙이 채권확보를 위하여 법원의 판결에 의한 소유권보존등기를 甲의 명의로 등기할 경우의 취득세 납세의무는 甲에게 있다.

79. 지방세기본법상 공시송달할 수 있는 경우가 아닌 것은?

- ① 송달을 받아야 할 자의 주소 또는 영업소가 국외에 있고 그 송달이 곤란한 경우
- ② 송달을 받아야 할 자의 주소 또는 영업소가 분명하지 아니한 경우
- ③ 서류를 우편으로 송달하였으나 받을 사람이 없는 것으로 확인되어 반송됨으로써 납부기한 내에 송달하기 곤란하다고 인정되는 경우
- ④ 서류를 송달할 장소에서 송달을 받을 자가 정당한 사유 없이 그 수령을 거부한 경우
- ⑤ 세무공무원이 2회 이상 납세자를 방문하여 서류를 교부 하려고 하였으나 받을 사람이 없는 것으로 확인되어 납부 기한 내에 송달하기 곤란하다고 인정되는 경우

80. 지방세법상 취득세액을 계산할 때 중과기준세율만을 적용하는 경우를 모두 고른 것은?(단, 취득세 중과물건이 아님)

- ㄱ. 개수로 인하여 건축물 면적이 증가하는 경우 그 증가된 부분
- ㄴ. 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우
- ㄷ. 법인설립 후 유상 증자에 주식 취득하여 최초로 과점주주가 된 경우
- ㄹ. 상속으로 농지를 취득한 경우

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

제3과목 : 부동산공법

81. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군기본계획에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 시장·군수는 관할 구역에 대해서만 도시·군기본계획을 수립할 수 있으며, 인접한 시 또는 군의 관할 구역을 포함하여 계획을 수립할 수 없다.
- ② 도시·군기본계획의 내용이 광역도시계획의 내용과 다를 때에는 국토교통부장관이 결정하는 바에 따른다.
- ③ 「수도권정비계획법」에 의한 수도권에 속하지 아니하고 광역시와 경계를 같이하지 아니한 인구 7만명의 군은 도시·군기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.
- ④ 도시·군기본계획을 변경하는 경우에는 공청회를 개최하지 아니할 수 있다.
- ⑤ 광역시장이 도시·군기본계획을 수립하려면 국토교통부 장관의 승인을 받아야 한다.

82. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 지구단위계획 구역에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 「주택법」에 따라 대지조성사업지구로 지정된 지역의 전부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수는 없다.
- ② 지구단위계획구역의 결정은 도시·군관리계획으로 하여야 하나, 지구단위계획의 결정은 그러하지 아니하다.
- ③ 지구단위계획구역은 도시지역이 아니더라도 지정될 수 있다.
- ④ 「도시개발법」에 따라 지정된 20만제곱미터의 도시개발구역에서 개발사업이 끝난 후 10년이 지난 지역은 지구단위계획구역으로 지정하여야 한다.
- ⑤ 도시지역 내에 지정하는 지구단위계획구역에 대해서는 당해 지역에 적용되는 건폐율의 200퍼센트 이내에서 건폐율을 완화하여 적용할 수 있다.

83. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 조례로 정할 수 있는 건폐율의 최대한도가 다음 중 가장 큰 용도지역은?

- ① 준주거지역 ② 일반상업지역
- ③ 근린상업지역 ④ 전용공업지역
- ⑤ 제3종일반주거지역

84. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군관리계획에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주민은 기반시설의 설치에 관한 사항에 대하여 도시·군관리계획의 입안권자에게 그 입안을 제안할 수 있다.
- ② 시가화조정구역의 지정에 관한 도시·군관리계획 결정이 있는 경우에는 결정 당시 이미 허가를 받아 사업을 하고 있는 자라도 허가를 다시 받아야 한다.
- ③ 국가계획과 관련되어 국토교통부장관이 입안한 도시·군관리계획은 국토교통부장관이 결정한다.
- ④ 공원·녹지·유원지 등의 공간시설의 설치에 관한 계획은 도시·군관리계획에 속한다.
- ⑤ 도시지역의 축소에 따른 용도지역의 변경을 내용으로 하는 도시·군관리계획을 입안하는 경우에는 주민의 의견청취를 생략할 수 있다.

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

- ① 전·답 사이의 지목변경을 수반하는 경작을 위한 토지의 형질변경은 개발행위허가의 대상이 아니다.
- ② 개발행위허가를 받은 사업면적을 5퍼센트 범위 안에서 축소하거나 확장하는 경우에는 별도의 변경허가를 받을 필요가 없다.
- ③ 개발행위를 허가하는 경우에는 조건을 붙일 수 없다.
- ④ 개발행위로 인하여 주변의 문화재 등이 크게 손상될 우려가 있는 지역에 대해서는 최대 5년까지 개발행위허가를 제한할 수 있다.
- ⑤ 행정청이 아닌 자가 개발행위허가를 받아 새로 공공시설을 설치한 경우, 종래의 공공시설은 개발행위허가를 받은 자에게 전부 무상으로 귀속된다.

86. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 조례는 고려하지 않음)

- ① 저층주택 중심의 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역은 제2종전용주거지역으로 지정한다.
- ② 환경을 저해하지 아니하는 공업의 배치를 위하여 필요한 지역은 준공업지역으로 지정한다.
- ③ 공유수면의 매립구역이 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 있는 경우에는 걸친 부분의 면적이 가장 큰 용도지역과 같은 용도지역으로 지정된 것으로 본다.
- ④ 도시지역에 대해 세부 용도지역이 지정되지 아니한 경우 건폐율에 대해서는 자연녹지지역에 관한 규정을 적용한다.
- ⑤ 하나의 대지가 녹지지역과 그 밖의 다른 용도지역에 걸쳐 있으면서, 녹지지역의 건축물이 미관지구에 걸쳐 있는 경우에는 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 미관지구에 관한 규정을 적용한다.

87. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 토지거래계약에 관한 허가구역 내에서 행하는 법인 아닌 사인(私人) 간의 다음 거래 중 토지거래계약의 허가가 필요한 것은? (단, 국토교통부장관이 따로 정하여 공고하는 기준면적은 고려하지 않음)

- ① 주거지역에서 150제곱미터의 토지를 매매하는 계약
- ② 상업지역에서 150제곱미터의 토지를 매매하는 계약
- ③ 공업지역에서 500제곱미터의 토지를 매매하는 계약
- ④ 녹지지역에서 200제곱미터의 토지를 매매하는 계약
- ⑤ 도시지역 외의 지역에서 500제곱미터의 임야를 매매하는 계약

88. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발밀도관리구역 및 기반시설부담구역에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 기반시설부담구역은 개발밀도관리구역 외의 지역에서 지정된다.
- ② 개발밀도관리구역에서는 당해 용도지역에 적용되는 용적률의 최대한도의 50퍼센트 범위에서 용적률을 강화하여 적용한다.
- ③ 주거지역에서의 개발행위로 기반시설의 용량이 부족할 것으로 예상되는 지역 중 기반시설의 설치가 곤란한 지역으로서, 향후 2년 이내에 당해 지역의 학생수가 학교수용능력을 20퍼센트 이상 초과할 것으로 예상되는 지역은 개발 밀도관리구역으로 지정될 수 있다.

④ 기반시설설치비용은 현금으로 납부하여야 하며, 부과대상 토지 및 이와 비슷한 토지로 납부할 수 없다.

⑤ 기반시설의 설치가 필요하다고 인정하는 지역으로서 해당 지역의 전년도 개발행위허가 건수가 전전년도 개발행위허가 건수보다 20퍼센트 이상 증가한 지역은 기반시설 부담구역으로 지정하여야 한다.

89. 甲은 도시지역 내에 지정된 지구단위계획구역에서 제3종 일반주거지역인 자신의 대지에 건축물을 건축하려고 하는바, 그 대지 중 일부를 학교의 부지로 제공하였다. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 다음 조건에서 지구 단위계획을 통해 완화되는 용적률을 적용할 경우 甲에게 허용될 수 있는 건축물의 최대 연면적은?(단, 지역·지구의 변경은 없는 것으로 하며, 기타 용적률에 영향을 주는 다른 조건은 고려하지 않음)

- 甲의 대지면적 : 1,000m²
- 학교 부지 제공면적 : 200m²
- 제3종일반주거지역의 현재 용적률 : 300%
- 학교 제공부지의 용적률은 현재 용도지역과 동일함

- ① 3,200m² ② 3,300m² ③ 3,600m²
- ④ 3,900m² ⑤ 4,200m²

90. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 준주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물은?

- ① 고물상
- ② 격리병원
- ③ 일반숙박시설
- ④ 체육관으로서 관람석의 바닥면적이 1천제곱미터 미만인 것
- ⑤ 단란주점으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 150제곱미터 미만인 것

91. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군계획시설에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 도시지역에서 장례식장·종합의료시설·폐차장 등의 기반시설을 설치하고자 하는 경우에는 미리 도시·군관리계획으로 결정하여야 한다.
- ② 도시·군계획시설결정의 고시일로부터 10년 이내에 도시·군계획시설사업에 관한 실시계획의 인가만 있고 사업이 시행되지 아니하는 경우에는 그 시설부지의 매수청구권이 인정된다.
- ③ 지방의회로부터 장기미집행시설의 해제권고를 받은 시장·군수는 도지사가 결정한 도시·군관리계획의 해제를 도시·군관리계획으로 결정할 수 있다.
- ④ 도지사가 시행한 도시·군계획시설사업으로 그 도에 속하지 않는 군이 현저히 이익을 받는 경우, 해당 도지사 와 군수 간의 비용부담에 관한 협의가 성립되지 아니하는 때에는 안전행정부장관이 결정하는 바에 따른다.
- ⑤ 도시·군계획시설사업이 둘 이상의 지방자치단체의 관할 구역에 걸쳐 시행되는 경우, 사업시행자에 대한 협의가 성립되지 아니하는 때에는 사업면적이 가장 큰 지방자치단체가 사업시행자가 된다.

92. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도구역의 지정에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 국토교통부장관은 개발제한구역의 지정을 도시·군기본계획으로 결정할 수 있다.
- ② 시·도지사는 도시자연공원구역의 지정을 광역도시계획으로 결정할 수 있다.
- ③ 시·도지사는 도시자연공원구역에서 해제되는 구역 중 계획적인 개발이 필요한 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 도시·군관리계획으로 지정할 수 있다.
- ④ 시·도지사는 수산자원보호구역의 변경을 도시·군기본계획으로 결정할 수 있다.
- ⑤ 국토교통부장관은 시가화조정구역의 변경을 광역도시계획으로 결정할 수 있다.

93. 도시개발법령상 도시개발구역의 지정에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 서로 떨어진 둘 이상의 지역은 결합하여 하나의 도시개발구역으로 지정될 수 없다.
- ② 국가가 도시개발사업의 시행자인 경우 환지 방식의 사업에 대한 개발계획을 수립하려면 토지 소유자의 동의를 받아야 한다.
- ③ 광역시장이 개발계획을 변경하는 경우 군수 또는 구청장은 광역시장으로부터 송부받은 관계 서류를 일반인에게 공람시키지 않아도 된다.
- ④ 도시개발구역의 지정은 도시개발사업의 공사 완료의 공고일에 해제된 것으로 본다.
- ⑤ 도시개발사업의 공사 완료로 도시개발구역의 지정이 해제된 경우에는 도시개발구역의 용도지역은 해당 도시개발구역 지정 전의 용도지역으로 환원되거나 폐지된 것으로 보지 아니한다.

94. 도시개발법령상 환지 설계를 평가식으로 하는 경우 다음 조건에서 비례율은?(단, 제시된 조건 이외의 사항은 고려하지 않음)

- 도시개발사업으로 조성되는 토지·건축물의 평가액 합계: 80억원
- 환지 전 토지·건축물의 평가액 합계: 40억원
- 총 사업비: 20억원

- ① 100% ② 125% ③ 150% ④ 200% ⑤ 250%

95. 도시개발법령상 다음 시설을 설치하기 위하여 조성토지 등을 공급하는 경우 시행자가 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 따른 감정평가업자가 감정평가한 가격 이하로 해당 토지의 가격을 정할 수 없는 것은?

- ① 학교
- ② 임대주택
- ③ 공공청사
- ④ 행정청이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 직접 설치하는 시장
- ⑤ 「사회복지사업법」에 따른 사회복지법인이 설치하는 유료의 사회복지시설

96. 도시개발법령상 환지 방식에 의한 사업 시행에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 시행자는 규약으로 정하는 목적을 위하여 일정한 토지를 환지로 정하지 아니하고 보류지로 정할 수 있다.
- ② 시행자는 도시개발사업의 시행을 위하여 필요하면 도시개발구역의 토지에 대하여 환지 예정지를 지정할 수 있다.
- ③ 시행자는 체비지의 용도로 환지 예정지가 지정된 경우에는 도시개발사업에 드는 비용을 충당하기 위하여 이를 처분할 수 있다.
- ④ 군수는 「주택법」에 따른 공동주택의 건설을 촉진하기 위하여 필요하다고 인정하면 체비지 중 일부를 같은 지역에 집단으로 정하게 할 수 있다.
- ⑤ 체비지는 환지 계획에서 정한 자가 환지처분이 공고된 날에 해당 소유권을 취득한다.

97. 도시개발법령상 도시상환채권 및 도시개발채권에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 도시개발조합은 도시·군계획시설사업에 필요한 자금을 조달하기 위하여 도시개발채권을 발행할 수 있다.
- ② 도시상환채권은 질권의 목적으로 할 수 없다.
- ③ 도시개발채권은 무기명으로 발행할 수 없다.
- ④ 시·도지사가 도시개발채권을 발행하는 경우 상환방법 및 절차에 대하여 안전행정부장관의 승인을 받아야 한다.
- ⑤ 도시개발채권의 소멸시효는 상환일부터 기산하여 원금은 3년, 이자는 2년으로 한다.

98. 도시개발법령상 조합의 임원에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 이사는 의결권을 가진 조합원이어야 한다.
- ② 이사는 그 조합의 조합장을 겸할 수 없다.
- ③ 감사의 선임은 총회의 의결을 거쳐야 한다.
- ④ 조합장은 총회·대의원회 또는 이사회 의장이 된다.
- ⑤ 이사의 자기를 위한 조합과의 계약에 관하여는 조합장이 조합을 대표한다.

99. 도시 및 주거환경정비법령상 조합의 설립 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 조합의 설립인가를 받기 위해서는 조합장의 인감증명서가 포함된 선임동의서를 시장·군수에게 제출하여야 한다.
- ② 조합 설립인가가 취소되는 경우에는 시장·군수는 지체 없이 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.
- ③ 조합의 임원이 선임 당시 결격사유가 있었음이 선임 이후에 판명되면 당연 퇴임하고, 퇴임 전에 관여한 행위는 효력을 잃게 된다.
- ④ 조합설립추진위원회의 조합 설립을 위한 토지등소유자의 동의는 구두로도 할 수 있다.
- ⑤ 관리처분계획의 수립 및 변경을 의결하는 총회의 경우에는 조합원의 100분의 10 이상이 직접 출석하여야 한다.

100. 도시 및 주거환경정비법령상 ()에 들어갈 내용을 바르게 나열한 것은?

- 주택재건축사업의 추진위원회가 조합을 설립하고자 하는 경우에 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함된 때에는 주택단지가 아닌 지역안의 토지 또는 건축물 소유자의 (가) 이상 및 토지면적의 (나) 이상의 토지소유자의 동의를 얻어 시장·군수의 조합설립인가를 받아야 한다.
- 가로주택정비사업의 경우 토지등소유자의 (다) 이상 및 토지면적의 (라) 이상의 토지소유자의 동의를 얻어 시장·군수의 조합설립인가를 받아야 한다.

- ① 가: 3분의 2, 나: 2분의 1, 다: 4분의 3, 라: 3분의 2
- ② 가: 3분의 2, 나: 2분의 1, 다: 4분의 3, 라: 2분의 1
- ③ 가: 4분의 3, 나: 3분의 2, 다: 3분의 2, 라: 2분의 1
- ④ 가: 4분의 3, 나: 3분의 2, 다: 10분의 9, 라: 3분의 2
- ⑤ 가: 10분의 9, 나: 3분의 2, 다: 10분의 9, 라: 4분의 3

101. 도시 및 주거환경정비법령상 토지등소유자에 해당하지 않는 자는?

- ① 주거환경개선사업의 경우 정비구역 안에 소재한 건축물의 소유자
- ② 주거환경관리사업의 경우 정비구역 안에 소재한 토지의 지상권자
- ③ 주택재건축사업의 경우 정비구역 안에 소재한 건축물의 부속토지의 지상권자
- ④ 가로주택정비사업의 경우 가로구역에 있는 토지의 지상권자
- ⑤ 주택재개발사업의 경우 정비구역 안에 소재한 토지의 소유자

102. 도시 및 주거환경정비법령상 시장·군수가 관리처분계획의 인가 내용을 고시하는 경우 고시에 포함되어야 할 관리처분계획인가의 요지로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- 가. 기존 건축물의 철거 예정시기
- 나. 대지 및 건축물의 규모 등 건축계획
- 다. 분양 또는 보류지의 규모 등 분양계획
- 르. 신설 또는 폐지하는 정비기반시설의 명세

- ① 가, 나 ② 나, 르 ③ 가, 나, 다
- ④ 나, 다, 르 ⑤ 가, 나, 다, 르

103. 도시 및 주거환경정비법령상 시장·군수가 시·도지사 또는 대도시의 시장에게 정비구역등의 해제를 요청하여야 하는 경우가 아닌 것은?

- ① 토지등소유자의 조합설립추진위원회 해산신청에 따라 추진위원회의 승인이 취소되는 경우
- ② 조합원의 조합 해산신청에 따라 조합의 설립인가가 취소되는 경우
- ③ 조합에 의한 주택재개발사업에서 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 조합설립추진위원회의 승인을 신청하지 아니하는 경우

- ④ 정비예정구역에 대하여 기본계획에서 정한 정비구역지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 시장·군수가 정비구역지정을 신청하지 아니하는 경우
- ⑤ 도시환경정비사업을 토지등소유자가 시행하는 경우로서 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 4년이 되는 날까지 사업시행인가를 신청하지 아니하는 경우

104. 도시 및 주거환경정비법령상 정비기반시설에 해당하는 것은?(단, 주거환경개선사업을 위하여 지정·고시된 정비구역이 아님)

- ① 광장
- ② 놀이터
- ③ 탁아소
- ④ 마을회관
- ⑤ 공동으로 사용하는 구관장

105. 주택법령상 지역주택조합에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 하는 조합은 국토교통부장관에게 주택건설사업 등록을 하여야 한다.
- ② 조합과 등록사업자가 공동으로 사업을 시행하면서 시공하는 경우 등록사업자는 자신의 귀책사유로 발생한 손해에 대해서도 조합원에게 배상책임을 지지 않는다.
- ③ 조합설립인가신청일부터 해당 조합주택의 입주가능일까지 주거전용면적 80제곱미터의 주택 1채를 보유하고, 6개월 이상 동일 지역에 거주한 세대주인 자는 조합원의 자격이 있다.
- ④ 조합의 설립인가를 받은 후 승인을 얻어 조합원을 추가 모집하는 경우 추가 모집되는 자의 조합원 자격요건의 충족 여부는 당해 조합의 설립인가신청일을 기준으로 판단한다.
- ⑤ 조합원의 사망으로 인하여 조합원의 지위를 상속받으려는 자는 무주택자이어야 한다.

106. 주택법령상 주택거래신고대상인 아파트에 대하여 매매계약을 체결한 후 주택거래신고를 하였다. 이에 대해 관할 시장이 행하는 조치에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 시장은 그 신고 내용을 확인한 후 신고증명서를 신고인에게 즉시 발급하여야 한다.
- ② 시장은 신고 내용의 확인을 위하여 신고인 및 매매계약의 이해관계인에게 직접 본인 명의의 통장 원본과 인감증명을 제출하도록 명할 수 있다.
- ③ 시장은 주택거래계약 신고증명서에 기재된 잔금지급일이 변경된 경우 직권으로 이를 정정하고 신고증명서를 재발급하여야 한다.
- ④ 시장은 주택거래의 신고증명서를 발급한 날부터 15일 이내에 해당 주택 소재지 관할등기소의 장에게 신고사항을 통보하여야 한다.
- ⑤ 시장은 주택거래신고의 신고된 사항을 활용하여 관할 세무관서의 장과 협의하여 국세 또는 지방세를 부과할 수 있다.

107. 주택법령상 지역주택조합 총회의 필수적 의결사항에 해당하지 않는 것은?

- ① 조합임원의 선임 및 해임
- ② 사업비의 조합원별 분담내역
- ③ 주택상환사채의 발행방법의 변경
- ④ 자금의 차입과 그 방법·이자율 및 상환방법
- ⑤ 주택건설대지의 위치 및 면적에 관한 조합규약의 변경

108. 주택법령상 주택의 전매행위 제한을 받는 주택임에도 불구하고 전매가 허용되는 경우에 해당하는 것은? (단, 전매를 위해 필요한 다른 요건은 충족한 것으로 함)

- ① 세대주의 근무상 사정으로 인하여 세대원 일부가 수도권으로 이전하는 경우
- ② 세대원 전원이 1년간 해외에 체류하고자 하는 경우
- ③ 이혼으로 인하여 주택을 그 배우자에게 이전하는 경우
- ④ 세대원 일부가 해외로 이주하는 경우
- ⑤ 상속에 의하여 취득한 주택으로 세대원 일부가 이전하는 경우

109. 주택법령상 주택의 사용검사 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주택건설 사업계획 승인의 조건이 이행되지 않은 경우에는 공사가 완료된 주택에 대하여 동별로 사용검사를 받을 수 없다.
- ② 사업주체가 파산하여 주택건설사업을 계속할 수 없고 시공보증자도 없는 경우 입주예정자대표회의가 시공자를 정하여 잔여공사를 시공하고 사용검사를 받아야 한다.
- ③ 주택건설사업을 공구별로 분할하여 시행하는 내용으로 사업계획의 승인을 받은 경우 완공된 주택에 대하여 공구별로 사용검사를 받을 수 있다.
- ④ 사용검사는 그 신청일로부터 15일 이내에 하여야 한다.
- ⑤ 공동주택이 동별로 공사가 완료되고 임시사용승인신청이 있는 경우 대상 주택이 사업계획의 내용에 적합하고 사용에 지장이 없는 때에는 세대별로 임시사용승인을 할 수 있다.

110. 주택법령상 주택공급절서의 교란을 방지하기 위하여 금지되는 행위가 아닌 것은?

- ① 주택을 공급받을 수 있는 조합원 지위의 매매
- ② 주택상환사채의 매매의 알선
- ③ 입주자저축 증서의 저당
- ④ 공공사업의 시행으로 인한 이주대책에 의하여 주택을 공급받을 수 있는 지위의 매매를 위한 인터넷 광고
- ⑤ 주택을 공급받을 수 있는 증서로서 군수가 발행한 건물 철거확인서의 매매

111. 주택법령상 국민주택채권에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 국토교통부장관은 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 분양가상한제 적용주택을 공급받고자 하는 자에게 제2종국민주택채권을 매입하도록 할 수 있다.
- ㄴ. 제1종국민주택채권의 이자율은 국토교통부장관이 그 채권의 발행 당시 국민주택기금의 수지 상황을 참작하여 기획재정부장관과 협의하여 정한다.
- ㄷ. 제2종국민주택채권의 원리금의 상환일은 그 매출일로부터 10년을 초과할 수 없다.
- ㄹ. 제1종국민주택채권의 매출일로부터 발행일 전일까지의 이자는 매출하는 때에 이를 지급한다.

- ① ㄱ, ㄷ ② ㄱ, ㄹ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

112. 건축법령상 건축물이 있는 대지는 조례로 정하는 면적에 못 미치게 분할할 수 없다. 다음 중 조례로 정할 수 있는 최소 분할면적 기준이 가장 작은 용도지역은? (단, 건축법 제3조에 따른 적용 제외는 고려하지 않음)

- ① 제2종전용주거지역 ② 일반상업지역
- ③ 근린상업지역 ④ 준공업지역
- ⑤ 생산녹지지역

113. 건축법령상 공개공지등을 확보하여야 하는 건축물의 공개공지등에 관한 설명으로 ()에 알맞은 것을 바르게 나열한 것은?

- 공개공지등의 면적은 대지면적의 (ㄱ) 이하의 범위에서 건축조례로 정한다.
- 대지에 공개공지등을 확보하여야 하는 건축물의 경우 공개공지등을 설치하는 때에는 해당 지역에 적용하는 용적률의 (ㄴ) 이하의 범위에서 건축조례로 정하는 바에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.

- ① ㄱ: 100분의 10, ㄴ: 1.1배
- ② ㄱ: 100분의 10, ㄴ: 1.2배
- ③ ㄱ: 100분의 10, ㄴ: 1.5배
- ④ ㄱ: 100분의 20, ㄴ: 1.1배
- ⑤ ㄱ: 100분의 20, ㄴ: 1.2배

114. 건축법령상 '주요구조부'에 해당하는 것은?

- ① 사이 기둥 ② 작은 보 ③ 차양
- ④ 지붕틀 ⑤ 옥외 계단

115. 건축법령상 건축물의 면적 및 층수의 산정방법에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 공동주택으로서 지상층에 설치한 전기실의 면적은 바닥면에 산입하지 아니한다.
- ㄴ. 용적률을 산정할 때에는 해당 건축물의 부속 용도로서 지상층의 주차용으로 쓰는 면적은 연면적에 포함한다.
- ㄷ. 건축물이 부분에 따라 그 층수가 다른 경우에는 그 중 가장 많은 층수를 그 건축물의 층수로 본다.
- ㄹ. 사용승인을 받은 후 15년 이상이 된 건축물을 리모델링하는 경우로서 열의 손실 방지를 위하여 외벽에 부가하여 마감재를 설치하는 부분은 바닥면에 산입한다.

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

116. 건축법령상 건축허가 및 건축신고에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 수질을 보호하기 위하여 도지사가 지정·공고한 구역에 시장·군수가 3층의 관광호텔의 건축을 허가하기 위해서는 도지사의 사전승인을 받아야 한다.
- ② 숙박시설에 해당하는 건축물의 건축을 허가하는 경우 건축물의 용도·규모 또는 형태가 주거환경이나 교육환경 등 주변 환경을 고려할 때 부적합하다고 인정되면 건축위원회의 심의를 거쳐 건축허가를 하지 않을 수 있다.
- ③ 시·도지사는 시장·군수·구청장의 건축허가를 제한한 경우 즉시 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.
- ④ 연면적이 180제곱미터이고 2층인 건축물의 대수전은 건축신고의 대상이다.
- ⑤ 건축신고를 한 자가 신고일부부터 6개월 이내에 공사에 착수하지 아니하면 그 신고의 효력은 없어진다.

117. 건축법령상 사용승인을 받은 건축물의 용도변경에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 단독주택을 다가구주택으로 변경하는 경우에는 건축물 대장 기재내용의 변경을 신청하지 않아도 된다.
- ② 제1종근린생활시설을 의료시설로 변경하는 경우에는 허가를 받아야 한다.
- ③ 숙박시설을 수련시설로 변경하는 경우에는 신고를 하여야 한다.
- ④ 교육연구시설을 판매시설로 변경하는 경우에는 허가를 받아야 한다.
- ⑤ 공장을 자동차 관련 시설로 변경하는 경우에는 신고를 하여야 한다.

118. 건축법령상 1,000m²의 대지에 건축한 다음 건축물의 용적률은 얼마인가?(단, 제시된 조건 외에 다른 조건은 고려하지 않음)

- 하나의 건축물로서 지하 2개층, 지상 5개층으로 구성되어 있으며, 지붕은 평지붕임
- 건축면적은 500m²이고, 지하층 포함 각 층의 바닥면적은 480m²로 동일함
- 지하 2층은 전부 주차장, 지하 1층은 전부 제1종 근린생활시설로 사용됨
- 지상 5개층은 전부 업무시설로 사용됨

- ① 240% ② 250% ③ 288% ④ 300% ⑤ 480%

119. 농지법령상 농지의 임대차에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 농업경영을 하려는 자에게 임대하는 경우이며, 국유농지와 공유농지가 아님을 전제로 함)

- ① 임대차 기간을 정하지 아니하거나 5년보다 짧은 경우에는 5년으로 약정된 것으로 본다.
- ② 「농지법」에 위반된 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.
- ③ 임대차계약은 서면계약을 원칙으로 한다.
- ④ 임대 농지의 양수인은 「농지법」에 따른 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.
- ⑤ 임대차계약은 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 농지 소재지를 관할하는 시·구·읍·면의 장의 확인을 받고, 해당 농지를 인도받은 경우에는 그 다음날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다.

120. 농지법령상 농지의 전용에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 농업진흥지역 밖의 농지를 마을회관 부지로 전용하려는 자는 농지전용허가를 받아야 한다.
- ② 농지전용허가를 받은 자가 조업의 정지명령을 위반한 경우에는 그 허가를 취소하여야 한다.
- ③ 농지의 타용도 일시사용허가를 받는 자는 농지보전부담금을 납입하여야 한다.
- ④ 농지전용허가권자는 농지보전부담금의 납입을 조건으로 농지전용허가를 할 수 없다.
- ⑤ 해당 농지에서 허용되는 주목적사업을 위하여 현장 사무소를 설치하는 용도로 농지를 일시 사용하려는 자는 시장·군수 또는 자치구구청장에게 신고하여야 한다.