

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

1. 공인중개사법령상 중개대상에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 중개대상물인 '건축물'에는 기존의 건축물뿐만 아니라 장차 건축될 특정의 건물도 포함될 수 있다.
- ② 공용폐지가 되지 아니 한 행정재산인 토지는 중개대상물에 해당하지 않는다.
- ③ 「입목에 관한 법률」에 따라 등기된 입목은 중개대상물에 해당한다.
- ④ 주택이 철거될 경우 일정한 요건하에 택지개발지구 내에 이주자 택지를 공급받을 지위인 대토권은 중개대상물에 해당하지 않는다.
- ⑤ “중개”의 정의에서 말하는 ‘그 밖의 권리’에 저당권은 포함되지 않는다.

2. 공인중개사법령상 공인중개사 자격증이나 중개사무소 등록증의 교부에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 자격증 및 등록증의 교부는 국토교통부령이 정하는 바에 따른다.
- ② 등록증은 중개사무소를 두려는 지역을 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말함)·군수 또는 구청장이 교부한다.
- ③ 자격증 및 등록증을 잃어버리거나 못쓰게 된 경우에는 시·도지사에게 재교부를 신청한다.
- ④ 등록증을 교부한 관청은 그 사실을 공인중개사협회에 통보해야 한다.
- ⑤ 자격증의 재교부를 신청하는 자는 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 수수료를 납부해야 한다.

3. 공인중개사법령상 법인이 중개사무소를 개설하려는 경우 그 등록기준의 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다른 법률에 따라 중개업을 할 수 있는 경우는 제외함)

- ㄱ. 상법상 회사로서 자본금이 5천만원 이상일 것
- ㄴ. 대표자는 공인중개사일 것
- ㄷ. 대표자를 포함한 임원 또는 사원의 3분의 1 이상이 공인중개사일 것
- ㄹ. 법인의 대표자, 임원 또는 사원의 3분의 1 이상이 실무교육을 받았을 것

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

4. 2015년 10월 23일 현재 공인중개사법령상 중개사무소 개설등록 결격사유에 해당하는 자는?(주어진 조건만 고려함)

- ① 형의 선고유예 기간 중에 있는 자

- ② 2009년 4월 15일 파산선고를 받고 2015년 4월 15일 복권된 자
- ③ 「도로교통법」을 위반하여 2012년 11월 15일 벌금 500만원을 선고받은 자
- ④ 거짓으로 중개사무소의 개설등록을 하여 2012년 11월 15일 개설등록이 취소된 자
- ⑤ 2015년 4월 15일 공인중개사 자격의 정지처분을 받은 자

5. 공인중개사법령상 중개사무소의 설치에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 법인 아닌 개업공인중개사는 분사무소를 둘 수 없다.
- ② 분사무소의 설치에 업무정지기간 중에 있는 다른 개업공인중개사의 중개사무소를 공동으로 사용하는 방법으로는 할 수 없다.
- ③ 법인인 개업공인중개사가 분사무소를 설치하려는 경우 분사무소 소재지의 시장·군수 또는 구청장에게 신고해야 한다.
- ④ 공인중개사법을 위반하여 2 이상의 중개사무소를 둔 경우 등록관청은 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있다.
- ⑤ 개업공인중개사는 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치해서는 아니된다.

6. 공인중개사법령상 법인인 개업공인중개사가 겸업할 수 있는 업무를 모두 고른 것은?(다른 법률에 따라 중개업을 할 수 있는 경우는 제외함)

- ㄱ. 주택의 분양대행
- ㄴ. 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담
- ㄷ. 중개의뢰인의 의뢰에 따른 이사업체의 소개
- ㄹ. 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법의 제공

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

7. 공인중개사법령상 용어와 관련된 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 법정지상권을 양도하는 행위를 알선하는 것은 중개에 해당한다.
- ② 반복, 계속성이나 영업성 없이 단 1회 건물매매계약의 중개를 하고 보수를 받은 경우 중개를 업으로 한 것으로 본다.
- ③ 외국의 법에 따라 공인중개사 자격을 취득한 자도 공인중개사법에서 정의하는 공인중개사로 본다.
- ④ 소속공인중개사란 법인인 개업공인중개사에 소속된 공인중개사만을 말한다.
- ⑤ 중개보조원이란 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내와 중개대상물의 확인·설명 의무를 부담하는 자를 말한다.

8. 공인중개사법령상 공인중개사 자격·자격증, 중개사무소 등록증에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 자격증 대여행위는 유·무상을 불문하고 허용되지 않는다.
- ② 자격을 취득하지 않은 자가 자신의 명함에 '부동산뉴스(중개사무소의 상호임) 대표'라는 명칭을 기재하여 사용한 것은 공인중개사와 유사한 명칭을 사용한 것에 해당한다.
- ③ 공인중개사가 자기 명의로 개설등록을 마친 후 무자격자에게 중개사무소의 경영에 관여하게 하고 이익을 분배하였다라도 그 무자격자에게 부동산거래 중개행위를 하도록 한 것이 아니라면 등록증 대여행위에 해당하지 않는다.
- ④ 개업공인중개사가 등록증을 타인에게 대여한 경우 공인중개사 자격의 취소사유가 된다.
- ⑤ 자격증이나 등록증을 타인에게 대여한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

9. 공인중개사법령상 등록관청 관할지역 외의 지역으로 중개사무소를 이전한 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개업공인중개사는 이전 후의 중개사무소를 관할하는 등록관청에 이전사실을 신고해야 한다.
- ② 법인인 개업공인중개사가 분사무소를 이전한 경우 이전 후의 분사무소를 관할하는 등록관청에 이전사실을 신고해야 한다.
- ③ 등록관청은 중개사무소의 이전신고를 받은 때에는 그 사실을 공인중개사협회에 통보해야 한다.
- ④ 이전신고 전에 발생한 사유로 인한 개업공인중개사에 대한 행정처분은 이진후 등록관청이 이를 행한다.
- ⑤ 업무정지 중이 아닌 다른 개업공인중개사의 중개사무소를 공동사용하는 방법으로 사무소의 이전을 할 수 있다.

10. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 휴업의 신고에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 개업공인중개사는 3월을 초과하는 휴업을 하고자 하는 경우 미리 등록관청에 신고해야 한다.
- ㄴ. 개업공인중개사가 휴업신고를 하고자 하는 때에는 국토교통부령이 정하는 신고서에 중개사무소등록증을 첨부해야 한다.
- ㄷ. 등록관청에 휴업신고를 한 때에는 개업공인중개사는 지체 없이 사무소의 간판을 철거해야 한다.

- ① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄴ
- ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

11. 전속중개계약을 체결한 개업공인중개사가 공인중개사법령상 공개해야 할 중개대상물에 대한 정보에 해당하는 것을 모두 고른 것은?(중개의뢰인이 비공개를 요청하지 않은 경우임)

- ㄱ. 벽면 및 도배의 상태
- ㄴ. 중개대상물의 권리관계에 관한 사항 중에서 권리의 주소·성명 등 인적 사항에 관한 정보
- ㄷ. 도로 및 대중교통수단과의 연계성
- ㄹ. 오수·폐수·쓰레기 처리시설 등의 상태

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

12. 공인중개사법령의 내용으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 지역농업협동조합이 농지의 임대차에 관한 중개업무를 하려면 공인중개사법에 따라 중개사무소 개설등록을 해야 한다.
- ② 휴업기간 중에 있는 개업공인중개사는 다른 개업공인중개사인 법인의 사원이 될 수 있다.
- ③ 시·도지사가 공인중개사의 자격정지처분을 한 경우에 다른 시·도지사에게 통지해야 하는 규정이 없다.
- ④ 등록의 결격사유 중 '이 법을 위반하여 300만원 이상의 벌금형의 선고를 받고 3년이 경과되지 아니한 자'에는 개업공인중개사가 사용주로서 양벌규정으로 처벌받는 경우도 포함된다.
- ⑤ 업무의 정지에 관한 기준은 대통령령으로 정하고, 과태료는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 부과·징수한다.

13. 개업공인중개사가 작성하는 거래계약서에 기재해야 할 사항으로 공인중개사법령상 명시된 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 계약일
- ㄴ. 물건의 인도일시
- ㄷ. 권리이전의 내용
- ㄹ. 중개대상물확인·설명서 교부일자

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

14. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 고용인과 관련된 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 소속공인중개사에 대한 고용신고를 받은 등록관청은 공인중개사 자격증을 발급한 시·도지사에게 그 자격 확인을 요청해야 한다.
- ② 개업공인중개사가 소속공인중개사를 고용한 경우 그 업무개시 후 10일 이내에 등록관청에 신고해야 한다.
- ③ 소속공인중개사는 고용신고일 전 1년 이내에 직무교육을 받아야 한다.
- ④ 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 추정한다.
- ⑤ 중개보조원의 업무상 과실로 인한 불법행위로 의뢰인에게 손해를 입힌 경우 개업공인중개사가 손해배상책임을 지고 중개보조원은 그 책임을 지지 않는다.

15. 공인중개사법령상 중개보수에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 공인중개사 자격이 없는 자가 중개사무소 개설등록을 하지 아니한 채 부동산중개업을 하면서 거래당사자와 체결한 중개보수 지급약정은 무효이다.
- ② 개업공인중개사와 중개의뢰인간에 중개보수의 지급시기 약정이 없을 때는 중개대상물의 거래대금 지급이 완료된 날로 한다.
- ③ 주택(부속토지 포함) 외의 중개대상물의 중개에 대한 보수는 국토교통부령으로 정한다.
- ④ 주택(부속토지 포함)의 중개에 대한 보수는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 그 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 매매의 경우에는 거래금액의 1천분의 9이내로 한다.
- ⑤ 중개대상물의 소재지와 중개사무소의 소재지가 다른 경우 개업공인중개사는 중개대상물의 소재지를 관할하는 시·도의 조례에 따라 중개보수를 받아야 한다.

16. 공인중개사법령상 손해배상책임의 보장에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 지역농업협동조합이 부동산중개업을 하는 때에는 중개업무를 개시하기 전에 보장금액 1천만원 이상의 보증을 보증기관에 설정하고 그 증명서류를 갖추어 등록관청에 신고해야 한다.
- ㄴ. 개업공인중개사는 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공함으로써 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 없다.
- ㄷ. 개업공인중개사는 보증보험금으로 손해배상을 한 때에는 10일 이내에 보증보험에 다시 가입하여야 한다.

- ① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄷ
- ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

17. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 금지행위와 그에 대한 벌칙의 연결이 옳은 것을 모두 고른 것은?

	금지행위	벌칙
ㄱ	거래당사자 쌍방을 대리하는 행위	3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금
ㄴ	중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위	1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금
ㄷ	관계 법령에서 양도가 금지된 부동산의 분양과 관련 있는 증서 등의 매매를 중개하는 행위	1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금
ㄹ	사례의 명목으로 보수 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위	3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄱ, ㄹ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄷ, ㄹ

18. 공인중개사법령상 개업공인중개사등의 교육에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 실무교육을 받은 개업공인중개사는 실무교육을 받은 후 2년 마다 시·도지사가 실시하는 직무교육을 받아야 한다.
- ② 분사무소의 책임자가 되고자 하는 공인중개사는 고용신고일 전 1년 이내에 시·도지사가 실시하는 연수교육을 받아야 한다.
- ③ 고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 다시 중개보조원으로 고용신고의 대상이 된 자는 시·도지사 또는 등록관청이 실시하는 직무교육을 받지 않아도 된다.
- ④ 실무교육은 28시간 이상 32시간 이하, 연수교육은 3시간 이상 4시간 이하로 한다.
- ⑤ 국토교통부장관이 마련하여 시행하는 교육지침에는 교육대상, 교육과목 및 교육시간 등이 포함되어야 하나, 수강료는 그러하지 않다.

19. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 업무정지 사유인 동시에 중개행위를 한 소속공인중개사의 자격정지 사유에 해당하는 것은?

- ① 최근 1년 이내에 공인중개사법에 의하여 2회 이상 업무정지 처분을 받고 다시 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우
- ② 거래계약서 사본을 보존기간동안 보존하지 아니한 경우
- ③ 거래계약서를 작성·교부하지 아니한 경우
- ④ 중개대상물확인·설명서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우
- ⑤ 중개대상물확인·설명서를 교부하지 아니한 경우

20. 개업공인중개사가 2015년 10월 23일 중개를 의뢰받아 공인중개사법령상 중개대상물의 확인·설명을 하는 경우에 관한 내용으로 틀린 것은?

- ① 개업공인중개사는 중개가 완성되기 전에 확인·설명 사항을 확인하여 이를 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 설명해야 한다.
- ② 개업공인중개사가 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하면 업무정지사유에 해당한다.
- ③ 중개대상물에 대한 권리를 취득함에 따라 부담해야 할 조세의 종류 및 세율은 개업공인중개사가 확인·설명해야 할 사항이다.
- ④ 개업공인중개사는 거래계약서를 작성하는 때에는 확인·설명서를 작성하여 거래당사자에게 교부하고 확인·설명서 사본을 3년 동안 보존해야 한다.
- ⑤ 확인·설명서에는 개업공인중개사가 서명 및 날인하되, 당해 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우에는 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인해야 한다.

21. 공인중개사법령상 부동산거래정보망에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 거래정보사업자는 의뢰받은 내용과 다르게 정보를 공개해서는 아니된다.
- ② 거래정보사업자는 개업공인중개사로부터 공개를 의뢰받은 중개대상물의 정보에 한하여 이를 부동산거래정보망에 공개해야 한다.
- ③ 거래정보사업자가 정당한 사유없이 지정받은 날부터 1년 이내에 부동산거래정보망을 설치·운영하지 아니한 경우에는 그 지정을 취소해야 한다.
- ④ 거래정보사업자는 지정받은 날부터 3월 이내에 부동산거래정보망의 이용 및 정보제공방법 등에 관한 운영규정을 정하여 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.
- ⑤ 개업공인중개사는 당해 중개대상물의 거래가 완성된 때에는 지체 없이 이를 당해 거래정보사업자에게 통보해야 한다.

22. 공인중개사법령상 개업공인중개사인 甲에 대한 처분으로 옳음(O), 틀림(X)의 표기가 옳은 것은?(주어진 사례의 조건만 고려함)

ㄱ. 甲이 중개사무소등록증을 대여한 날부터 2개월 후 폐업을 하였고, 2년의 폐업기간 경과 후 다시 개설 등록을 하고 업무 개시를 한 경우, 위 대여행위를 이유로 업무정지처분을 할 수 있다.

ㄴ. 甲이 미성년자를 중개보조원으로 고용한 날부터 45일 만에 고용관계를 해소한 경우, 이를 이유로 업무정지처분을 할 수 있다.

ㄷ. 甲이 업무정지사유에 해당하는 거짓 보고를 한 날부터 1개월 후 폐업을 하였고 4년의 폐업기간 경과 후 다시 개설 등록을 한 경우, 위 거짓 보고를 한 행위를 이유로 업무정지처분을 할 수 있다.

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

23. 공인중개사법령상 포상금에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 등록관청은 거짓으로 중개사무소의 개설등록을 한 자를 수사기관에 신고한 자에게 포상금을 지급할 수 있다.
- ② 포상금의 지급에 소요되는 비용은 그 전부 또는 일부를 국고에서 보조할 수 있다.
- ③ 포상금은 1건당 50만원으로 한다.
- ④ 포상금지급신청서를 제출받은 등록관청은 포상금의 지급을 결정한 날부터 1월 이내에 포상금을 지급해야 한다.
- ⑤ 하나의 사건에 대하여 포상금 지급요건을 갖춘 2건의 신고가 접수된 경우, 등록관청은 최초로 신고한 자에게 포상금을 지급한다.

24. 공인중개사법령상 100만원 이하의 과태료 부과대상인 개업공인중개사에 해당하지 않는 자는?

- ① 중개사무소를 이전한 날부터 10일 이내에 이전신고를 하지 아니한 자

- ② 중개사무소등록증을 게시하지 아니한 자
- ③ 공인중개사법에 따른 연수교육을 정당한 사유 없이 받지 아니한 자
- ④ 사무소의 명칭에 “공인중개사사무소” 또는 “부동산중개”라는 문자를 사용하지 아니한 자
- ⑤ 「옥외광고물 등 관리법」에 따른 옥외 광고물에 성명을 거짓으로 표기한 자

25. 공인중개사법령상 공인중개사의 자격취소에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 자격취소처분은 중개사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 한다.
- ② 시·도지사는 자격증 대여를 이유로 자격을 취소하고자 하는 경우 청문을 실시해야 한다.
- ③ 시·도지사는 자격취소처분을 한 때에는 5일 이내에 이를 국토교통부장관에게 보고하고 다른 시·도지사에게 통지해야 한다.
- ④ 자격취소처분을 받아 자격증을 반납하고자 하는 자는 그 처분을 받은 날부터 7일 이내에 반납해야 한다.
- ⑤ 자격이 취소된 자는 자격증을 교부한 시·도지사에게 그 자격증을 반납해야 한다.

26. 공인중개사법령의 내용으로 옳은 것은?

- ① 등록관청은 개업공인중개사등의 부동산거래사고 예방을 위한 교육을 실시할 수 없다.
- ② 개업공인중개사는 등록관청에 중개사무소의 이전사실을 신고한 경우 지체 없이 사무소의 간판을 철거해야 한다.
- ③ 개업공인중개사로서 폐업신고를 한 후 1년 이내에 소속 공인중개사로 고용 신고의 대상이 된 자는 고용 신고일 전에 다시 실무교육을 받아야 한다.
- ④ 개업공인중개사가 조직한 사업자단체가 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」을 위반하여 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 최근 2년 이내에 2회 이상 받은 경우 그의 공인중개사 자격이 취소된다.
- ⑤ 중개보조원은 중개사무소의 명칭, 소재지 및 연락처, 자기의 성명을 명시하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 할 수 있다.

27. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 사유로 중개사무소 개설등록을 취소할 수 있는 경우가 아닌 것은?

- ① 중개사무소 등록기준에 미달하게 된 경우
- ② 국토교통부령이 정하는 전속중개계약서에 의하지 아니하고 전속중개계약을 체결한 경우
- ③ 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치한 경우
- ④ 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 없음에도 계속하여 6월을 초과하여 휴업한 경우
- ⑤ 손해배상책임을 보장하기 위한 조치를 이행하지 아니하고 업무를 개시한 경우

28. 부동산 거래신고에 관한 법령상 부동산거래신고에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 관리처분계획의 인가로 취득한 입주자로 선정된 지위에 관한 매매계약을 체결한 경우 거래신고를 해야 한다.
- ② 공인중개사법령상 중개대상물에 해당한다고 하여 모두 부동산거래 신고의 대상이 되는 것은 아니다.
- ③ 거래의 신고를 받은 등록관청은 그 신고내용을 확인한 후 신고인에게 부동산거래계약 신고필증을 즉시 발급해야 한다.
- ④ 거래의 신고를 하려는 개업공인중개사는 부동산거래계약 신고서에 서명 또는 날인하여 중개사무소 소재지 등록관청에 제출해야 한다.
- ⑤ 거래의 신고를 해야 하는 개업공인중개사의 위임을 받은 소속공인중개사는 부동산거래계약 신고서의 제출을 대행할 수 있다.

29. 공인중개사법령상 전속중개계약에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개업공인중개사는 중개의뢰인에게 전속중개계약체결 후 2주일에 1회 이상 중개업무 처리상황을 문서로 통지해야 한다.
- ② 전속중개계약의 유효기간은 당사자간 다른 약정이 없는 경우 3개월로 한다.
- ③ 개업공인중개사가 전속중개계약을 체결한 때에는 그 계약서를 5년 동안 보존해야 한다.
- ④ 개업공인중개사는 중개의뢰인이 비공개를 요청한 경우 중개대상물에 관한 정보를 공개해서는 아니된다.
- ⑤ 전속중개계약에 정하지 않은 사항에 대하여는 중개의뢰인과 개업공인중개사가 합의하여 별도로 정할 수 있다.

30. 甲은 개업공인중개사 丙에게 중개를 의뢰하여 乙 소유의 전용면적 70제곱미터 오피스텔을 보증금 2천만원, 월차임 25만원에 임대차계약을 체결하였다. 이 경우 丙이 甲으로부터 받을 수 있는 중개보수의 최고한도액은?(임차한 오피스텔은 건축법령상 업무시설로 상·하수도 시설이 갖추어진 전용입식 부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설을 갖춘)

- ① 150,000원 ② 180,000원 ③ 187,500원
- ④ 225,000원 ⑤ 337,500원

31. 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 주택임대차보호법령에 대해 설명한 내용으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 차임의 증액청구에 관한 규정은 임대차계약이 종료된 후 재계약을 하는 경우에는 적용되지 않는다.
- ② 확정일자는 확정일자번호, 확정일자 부여일 및 확정일자부여기관을 주택임대차계약증서에 표시하는 방법으로 부여한다.
- ③ 주택임차인이 그 지위를 강화하고자 별도로 전세권설정 등기를 마쳤더라도 주택임대차보호법상 대항요건을 상실하면 이미 취득한 주택임대차보호법상 대항력 및 우선변제권을 상실한다.
- ④ 임차인이 다세대주택의 동·호수 표시 없이 그 부지 중 일부 지번으로만 주민등록을 한 경우, 대항력을 취득할 수 없다.
- ⑤ 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사는 주택임대차보호법상 대항력이 인정되는 법인이 아니다.

32. 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 상가건물 임대차보호법에 대해 설명한 내용으로 틀린 것은?

- ① 권리금 계약이란 신규임차인이 되려는 자가 임차인에게 권리금을 지급하기로 하는 계약을 말한다.
- ② 임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.
- ③ 국토교통부장관은 권리금에 대한 감정평가의 절차와 방법 등에 관한 기준을 고시할 수 있다.
- ④ 국토교통부장관은 권리금 계약을 체결하기 위한 표준권리금계약서를 정하여 그 사용을 권장할 수 있다.
- ⑤ 보증금이 전액 변제되지 아니한 대항력이 있는 임차권은 임차건물에 대하여 「민사집행법」에 따른 경매가 실시된 경우에 그 임차건물이 매각되면 소멸한다.

33. 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 농지법상 농지의 임대차에 대해 설명한 내용으로 틀린 것은?

- ① 선거에 따른 공직취임으로 인하여 일시적으로 농업경영에 종사하지 아니하게 된 자가 소유하고 있는 농지는 임대할 수 있다.
- ② 농업경영을 하려는 자에게 농지를 임대하는 임대차계약은 서면계약을 원칙으로 한다.
- ③ 농지이용증진사업 시행계획에 따라 농지를 임대하는 경우 임대차기간은 5년 이상으로 해야 한다.
- ④ 농지 임대차계약의 당사자는 임차료에 관하여 협의가 이루어지지 아니한 경우 농지소재지를 관할하는 시장·군수 또는 자치기구청장에게 조정을 신청할 수 있다.
- ⑤ 임대 농지의 양수인은 농지법에 따른 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.

34. 공인중개사법령상 토지 매매의 경우 중개대상물 확인·설명서 서식의 '개업공인중개사 기본 확인사항'에 해당하지 않는 것은?

- ① 입지조건
- ② 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항
- ③ 거래예정금액
- ④ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율
- ⑤ 비선호시설(1km이내)

35. 공인중개사법령상 공인중개사인 개업공인중개사의 거래계약서 작성 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 거래계약서는 국토교통부장관이 정한 표준서식을 사용해야 한다.
- ② 거래계약서에 거래내용을 거짓으로 기재한 경우 등록관청은 중개사무소 개설등록을 취소할 수 있다.
- ③ 개업공인중개사는 하나의 거래계약에 서로 다른 2 이상의 거래계약서를 작성해서는 아니된다.
- ④ 개업공인중개사가 거래계약서 사본을 보존해야 하는 기간은 5년이다.
- ⑤ 거래계약서에는 당해 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우 개업공인중개사와 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인해야 한다.

36. 개업공인중개사가 민사집행법에 따른 경매에 대해 의뢰인에게 설명한 내용으로 옳은 것은?

- ① 기일입찰에서 매수신청인은 보증으로 매수가격의 10분의 1에 해당하는 금액을 집행관에게 제공해야 한다.
- ② 매각허가결정이 확정되면 법원은 대금지급기일을 정하여 매수인에게 통지해야 하고 매수인은 그 대금지급기일에 매각대금을 지급해야 한다.
- ③ 민법·상법 그 밖의 법률에 의하여 우선변제청구권이 있는 채권자는 매각결정기일까지 배당요구를 할 수 있다.
- ④ 매수인은 매각부동산 위의 유치권자에게 그 유치권으로 담보하는 채권을 변제할 책임이 없다.
- ⑤ 매각부동산 위의 전세권은 저당권에 대항할 수 있는 경우라도 전세권자가 배당요구를 하면 매각으로 소멸된다.

37. 「공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙」의 내용으로 틀린 것은?

- ① 개업공인중개사의 중개업 폐업신고에 따라 매수신청대리인 등록이 취소된 경우는 그 등록이 취소된 후 3년이 지나지 않더라도 등록의 결격사유에 해당하지 않는다.
- ② 개업공인중개사는 매수신청대리인이 된 사건에 있어서 매수신청인으로서 매수신청을 하는 행위를 해서는 아니 된다.
- ③ 개업공인중개사는 매수신청대리에 관하여 위임인으로부터 수수료를 받은 경우, 그 영수증에는 중개행위에 사용하기 위해 등록한 인장을 사용해야 한다.
- ④ 소속공인중개사는 매수신청대리인 등록을 할 수 있다.
- ⑤ 매수신청대리인 등록을 한 개업공인중개사는 법원행정처장이 인정하는 특별한 경우 그 사무소의 간판에 “법원”의 휘장 등을 표시할 수 있다.

38. 외국인토지법상 “외국인”의 토지취득에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 외국인토지법은 대한민국영토에서 외국인의 상속경매 등 계약 외의 원인에 의한 토지취득에는 적용되지 않는다.
- ② 외국인은 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 부동산거래의 신고를 한 경우에도 외국인토지법에 따른 토지취득의 신고를 해야 한다.
- ③ 외국인이 대한민국에 소재하는 건물에 대한 저당권을 취득하는 경우에는 외국인토지법이 적용될 여지가 없다.
- ④ 외국의 법령에 따라 설립된 법인이라도 구성원의 2분의 1이 대한민국 국민인 경우 외국인토지법에 따른 “외국인”에 해당하지 아니한다.
- ⑤ 전원이 외국인으로 구성된 비법인사단은 외국인토지법에 따른 “외국인”에 해당하지 아니한다.

39. 부동산 거래신고에 관한 법령상 부동산거래계약 신고서 작성에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 신고를 해야 하는 부동산별 ‘거래금액’과 ‘실제 거래가격(전체)’란에는 부가가치세를 제외한 금액을 적는다.
- ② 계약대상 면적에는 실제 거래면적을 계산하여 적되, 건축물 면적은 집합건축물의 경우 연면적을 적는다.

- ③ 실제 거래가격이 6억원을 초과하는 거래대상 부동산의 취득에 필요한 자금 조달계획은 신고서 작성사항에 해당한다.
- ④ 분양금액란에는 분양권의 경우 권리가격과 추가부담금의 합계금액을 적는다.
- ⑤ 개업공인중개사가 거짓으로 신고서를 작성하여 신고한 경우 500만원 이하의 과태료 부과사유에 해당한다.

40. 공인중개사법령상 개업공인중개사가 비주거용 건축물의 중개대상물 확인·설명서를 작성하는 방법에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① ‘대상물건의 표시’는 토지대장 및 건축물대장 등을 확인하여 적는다.
- ② ‘권리관계’의 “등기부기재사항”은 등기사항증명서를 확인하여 적는다.
- ③ “건폐율 상한 및 용적률 상한”은 시·군의 조례에 따라 적는다.
- ④ “중개보수”는 실제거래금액을 기준으로 계산하고, 협의가 없는 경우 부가가치세는 포함된 것으로 본다.
- ⑤ 공동중개 시 참여한 개업공인중개사(소속공인중개사 포함)는 모두 서명 및 날인해야 한다.

**제2과목 : 부동산공시에 관한 법령
및 부동산관련 세법**

41. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지번에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 지적소관청이 지번을 변경하기 위해서는 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.
- ② 임야대장 및 임야도에 등록하는 토지의 지번은 숫자 뒤에 “산”자를 붙인다.
- ③ 지번은 본번(本番)과 부번(副番)으로 구성하며, 북동에서 남서로 순차적으로 부여한다.
- ④ 분할의 경우에는 분할된 필지마다 새로운 본번을 부여한다.
- ⑤ 지적소관청은 축척변경으로 지번에 결번이 생긴 때에는 지체 없이 그 사유를 결번대장에 적어 영구히 보존하여야 한다.

42. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령에 따라 지적측량의뢰인과 지적측량수행자가 서로 합의하여 토지의 분할을 위한 측량기간과 측량검사기간을 합쳐 20일로 정하였다. 이 경우 측량검사기간은?(단, 지적기준점의 설치 필요 없는 지역임)

- ① 5일 ② 8일 ③ 10일 ④ 12일 ⑤ 15일

43. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 토지의 이동사유를 등록하는 지적공부는?

- ① 경계점좌표등록부 ② 대지권등록부
- ③ 토지대장 ④ 공유지연명부
- ⑤ 지적도

44. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적공부의 복구에 관한 관계 자료에 해당하지 않는 것은?

- ① 지적공부의 등본
- ② 부동산종합증명서
- ③ 토지이동정리 결의서
- ④ 지적측량 수행계획서
- ⑤ 법원의 확정판결서 정본 또는 사본

45. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지목의 구분으로 옳은 것은?

- ① 축산업 및 낙농업을 하기 위하여 초지를 조성한 토지와 그 토지에 설치된 주거용 건축물의 부지의 지목은 “목장용지”로 한다.
- ② 물건 등을 보관하거나 저장하기 위하여 독립적으로 설치된 보관시설물의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지의 지목은 “대”로 한다.
- ③ 제조업을 하고 있는 공장시설물의 부지와 같은 구역에 있는 의료시설 등 부속시설물의 부지의 지목은 “공장용지”로 한다.
- ④ 물을 상시적으로 직접 이용하여 벼·연(蓮)·미나리·왕골 등의 식물을 주로 재배하는 토지의 지목은 “농지”로 한다.
- ⑤ 용수(用水) 또는 배수(排水)를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지의 지목은 “제방”으로 한다.

46. 경계점좌표등록부를 갖춰 두는 지역의 지적도에 등록하는 사항으로 옳은 것은?

- ① 좌표에 의하여 계산된 경계점 간의 높이
- ② 좌표에 의하여 계산된 경계점 간의 거리
- ③ 좌표에 의하여 계산된 경계점 간의 오차
- ④ 좌표에 의하여 계산된 경계점 간의 각도
- ⑤ 좌표에 의하여 계산된 경계점 간의 방위

47. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적측량을 실시하여야 할 대상으로 틀린 것은?

- ① 「지적재조사에 관한 특별법」에 따른 지적재조사사업에 따라 토지의 이동이 있는 경우로서 측량을 할 필요가 있는 경우
- ② 지적측량수행자가 실시한 측량성과에 대하여 지적소관청이 검사를 위해 측량을 하는 경우
- ③ 연속지적도에 있는 경계점을 지상에 표시하기 위해 측량을 하는 경우
- ④ 지상건축물 등의 현황을 지적도 및 임야도에 등록된 경계와 대비하여 표시하기 위해 측량을 할 필요가 있는 경우
- ⑤ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 시행지역에서 토지의 이동이 있는 경우로서 측량을 할 필요가 있는 경우

48. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지상경계점등록부의 등록사항에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 경계점표지의 종류 및 경계점 위치
- ㄴ. 공부상 지목과 실제 토지이용 지목
- ㄷ. 토지소유자와 인접토지소유자의 서명·날인
- ㄹ. 경계점 위치 설명도와 경계점의 사진 파일

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

49. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적공부의 관리 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지적공부를 정보처리시스템을 통하여 기록·저장한 경우 관할 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장은 그 지적공부를 지적정보관리체계에 영구히 보존하여야 한다.
- ② 지적소관청은 해당 청사에 지적서고를 설치하고 그 곳에 지적공부(정보처리시스템을 통하여 기록·저장한 경우는 제외한다)를 영구히 보존하여야 한다.
- ③ 국토교통부장관은 지적공부를 과세나 부동산정책자료 등으로 활용하기 위하여 주민등록전산자료, 가족관계등록전산자료, 부동산등기전산자료 또는 공시지가전산자료 등을 관리하는 기관에 그 자료를 요청할 수 있다.
- ④ 토지소유자가 자기 토지에 대한 지적전산자료를 신청하거나, 토지소유자가 사망하여 그 상속인이 피상속인의 토지에 대한 지적전산자료를 신청하는 경우에는 승인을 받지 아니할 수 있다.
- ⑤ 지적소관청은 지적공부의 전부 또는 일부가 멸실되거나 훼손되어 이를 복구하고자 하는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.

50. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 축척변경사업에 따른 청산금에 관한 내용이다. ()에 들어갈 사항으로 옳은 것은?

- 지적소관청이 납부고지하거나 수령통지한 청산금에 관하여 이의가 있는 자는 납부고지 또는 수령통지를 받은 날부터 () 이내에 지적소관청에 이의신청을 할 수 있다.
- 지적소관청으로부터 청산금의 납부고지를 받은 자는 그 고지를 받은 날부터 () 이내에 청산금을 지적소관청에 내야 한다.

- ① ㄱ : 15일, ㄴ : 6개월 ② ㄱ : 1개월, ㄴ : 3개월
- ③ ㄱ : 1개월, ㄴ : 6개월 ④ ㄱ : 3개월, ㄴ : 6개월
- ⑤ ㄱ : 3개월, ㄴ : 1년

51. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적측량성과에 대하여 다툼이 있는 경우에 토지소유자, 이해관계인 또는 지적측량수행자가 관할 시·도지사를 거쳐 지적측량 적부심사를 청구할 수 있는 위원회는?

- ① 지적재조사위원회 ② 지방지적위원회
- ③ 축척변경위원회 ④ 토지수용위원회
- ⑤ 국가지명위원회

52. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 도시개발사업 등 시행지역의 토지이동 신청 특례에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 「농어촌정비법」에 따른 농어촌정비사업의 시행자는 그 사업의 착수·변경 및 완료 사실을 시·도지사에게 신고하여야 한다.
- ② 도시개발사업 등의 사업의 착수 또는 변경의 신고가 된 토지의 소유자가 해당 토지의 이동을 원하는 경우에는 해당 사업의 시행자에게 그 토지의 이동을 신청하도록 요청하여야 한다.
- ③ 도시개발사업 등의 사업시행자가 토지의 이동을 신청한 경우 토지의 이동은 토지의 형질변경 등의 공사가 준공된 때에 이루어진 것으로 본다.
- ④ 「도시개발법」에 따른 도시개발사업의 시행자는 그 사업의 착수·변경 또는 완료 사실의 신고를 그 사유가 발생한 날부터 15일 이내에 하여야 한다.
- ⑤ 「주택법」에 따른 주택건설사업의 시행자가 과산 등의 이유로 토지의 이동 신청을 할 수 없을 때에는 그 주택의 시공을 보증한 자 또는 입주예정자 등이 신청할 수 있다.

53. 신탁등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 신탁의 일부가 종료되어 권리이전등기와 함께 신탁등기의 변경등기를 할 때에는 하나의 순위번호를 사용한다.
- ② 신탁재산에 속하는 부동산의 신탁등기는 수탁자가 단독으로 신청한다.
- ③ 신탁재산이 수탁자의 고유재산이 되었을 때에는 그 뜻의 등기를 부기등기로 하여야 한다.
- ④ 신탁가등기의 등기신청도 가능하다.
- ⑤ 신탁등기의 신청은 해당 신탁으로 인한 권리의 이전 또는 보존이나 설정등기의 신청과 함께 1건의 신청정보로 일괄하여 하여야 한다.

54. 등기신청의 각하 사유가 아닌 것은?

- ① 공동가등기권자 중 일부의 가등기권자가 자기의 지분만에 관하여 본등기를 신청한 경우
- ② 구분건물의 전유부분과 대지사용권의 분리처분 금지에 위반한 등기를 신청한 경우
- ③ 저당권을 피담보채권과 분리하여 양도하거나, 피담보채권과 분리하여 다른 채권의 담보로 하는 등기를 신청한 경우
- ④ 이미 보존등기된 부동산에 대하여 다시 보존등기를 신청한 경우
- ⑤ 법령에 근거가 없는 특약사항의 등기를 신청한 경우

55. 말소등기에 관련된 설명으로 틀린 것은?

- ① 말소등기를 신청하는 경우, 그 말소에 대하여 등기상 이해관계 있는 제3자가 있으면 그 제3자의 승낙이 필요하다.
- ② 근저당권설정등기 후 소유권이 제3자에게 이전된 경우, 제3취득자가 근저당권설정자와 공동으로 그 근저당권말소등기를 신청할 수 있다.
- ③ 말소된 등기의 회복을 신청하는 경우, 등기상 이해관계 있는 제3자가 있을 때에는 그 제3자의 승낙이 필요하다.
- ④ 근저당권이 이전된 후 근저당권의 양수인은 소유자인 근저당설정자와 공동으로 그 근저당권말소등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 가등기의무자는 가등기명의인의 승낙을 받아 단독으로 가등기의 말소를 신청할 수 있다.

56. 담보권의 등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 일정한 금액을 목적으로 하지 아니하는 채권을 담보하기 위한 저당권설정등기는 불가능하다.
- ② 채권자가 수인인 근저당권의 설정등기를 할 경우, 각 채권자별로 채권최고액을 구분하여 등기부에 기록한다.
- ③ 채권의 일부에 대한 대위변제로 인한 저당권 일부이전등기는 불가능하다.
- ④ 근저당권의 피담보채권이 확정되기 전에 그 피담보채권이 양도된 경우, 이를 원인으로 하여 근저당권이전등기를 신청할 수 없다.
- ⑤ 근저당권이전등기를 신청할 경우, 근저당권설정자가 물상보증인이면 그의 승낙을 증명하는 정보를 등기소에 제공하여야 한다.

57. 등기에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 등기원인을 실제와 다르게 증여를 매매로 등기한 경우, 그 등기가 실체관계에 부합하면 유효하다.
- ② 미등기부동산을 대장상 소유자로부터 양수인이 이전받아 양수인명의로 소유권보존등기를 한 경우, 그 등기가 실체관계에 부합하면 유효하다.
- ③ 전세권설정등기를 하기로 합의하였으나 당사자 신청의 착오로 임차권으로 등기된 경우, 그 불일치는 경정등기로 시정할 수 있다.
- ④ 권리자는 甲임에도 불구하고 당사자 신청의 착오로 乙명의로 등기된 경우, 그 불일치는 경정등기로 시정할 수 없다.
- ⑤ 건물에 관한 보존등기상의 표시와 실제건물과의 사이에 건물의 건축시기, 건물 각 부분의 구조, 평수, 소재 지번 등에 관하여 다소의 차이가 있다 할지라도 사회통념상 동일성 혹은 유사성이 인식될 수 있으면 그 등기는 당해 건물에 관한 등기로서 유효하다.

58. 법인 아닌 사단이 등기신청을 하는 경우, 등기소에 제공하여야 할 정보에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 대표자의 성명, 주소 및 주민등록번호를 신청정보의 내용으로 제공하여야 한다.
- ② 법인 아닌 사단이 등기권리자인 경우, 사원총회결의가 있었음을 증명하는 정보를 첨부정보로 제공하여야 한다.
- ③ 등기되어 있는 대표자가 등기를 신청하는 경우, 대표자임을 증명하는 정보를 첨부정보로 제공할 필요가 없다.
- ④ 대표자의 주소 및 주민등록번호를 증명하는 정보를 첨부정보로 제공하여야 한다.
- ⑤ 정관이나 그 밖의 규약의 정보를 첨부정보로 제공하여야 한다.

59. 등기의 효력에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 등기를 마친 경우 그 등기의 효력은 대법원규칙으로 정하는 등기신청정보가 전산정보처리조직에 저장된 때 발생한다.
- ② 대지권을 등기한 후에 한 건물의 권리에 관한 등기는 건물만에 관한 것이라는 뜻의 부기등기가 없으면 대지권에 대하여 동일한 등기로서 효력이 있다.
- ③ 같은 주등기에 관한 부기등기 상호간의 순위는 그 등기 순서에 따른다.
- ④ 소유권이전등기청구권을 보전하기 위한 가등기에 대하여는 가압류등기를 할 수 없다.
- ⑤ 등기권리의 적법추정은 등기원인의 적법에서 연유한 것이므로 등기원인에도 당연히 적법추정이 인정된다.

60. 전세권등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 전세권의 이전등기는 주등기로 한다.
- ② 등기관이 전세권설정등기를 할 때에는 전세금을 기록하여야 한다.
- ③ 등기관이 전세권설정등기를 할 때에는 반드시 존속기간을 기록하여야 한다.
- ④ 건물의 특정부분이 아닌 공유지분에 대한 전세권설정등기도 가능하다.
- ⑤ 부동산의 일부에 대하여는 전세권설정등기를 신청할 수 없다.

61. 소유권보존등기의 내용으로 틀린 것은?

- ① 건물에 대하여 국가를 상대로 한 소유권확인판결에 의해서 자기의 소유권을 증명하는 자는 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ② 일부지분에 대한 소유권보존등기를 신청한 경우에는 그 등기신청은 각하되어야 한다.
- ③ 토지에 관한 소유권보존등기의 경우, 당해 토지가 소유권보존등기 신청인의 소유임을 이유로 소유권보존등기의 말소를 명한 확정판결에 의해서 자기의 소유권을 증명하는 자는 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ④ 1동의 건물에 속하는 구분건물 중 일부만에 관하여 소유권보존등기를 신청하는 경우에는 나머지 구분건물의 표시에 관한 등기를 동시에 신청하여야 한다.
- ⑤ 미등기 주택에 대하여 임차권등기명령에 의한 등기촉탁이 있는 경우에 등기관은 직권으로 소유권보존등기를 한 후 주택임차권등기를 하여야 한다.

62. 가등기에 관한 내용으로 틀린 것은?

- ① 소유권보존등기의 가등기는 할 수 없다.
- ② 가등기 후 소유권을 취득한 제3취득자는 가등기 말소를 신청할 수 있다.
- ③ 청산절차를 거치지 아니하여 첨부정보를 제공하지 아니한 채 담보가등기에 기초하여 본등기가 이루어진 경우, 등기관은 그 본등기를 직권으로 말소할 수 있다.
- ④ 가등기 후 제3자에게 소유권이 이전된 경우, 가등기에 의한 본등기 신청의 등기의무자는 가등기를 할 때의 소유자이다.
- ⑤ 가등기가처분명령에 의하여 이루어진 가등기의 말소는 통상의 가등기 말소절차에 따라야 하며, 「민사집행법」에서 정한 가처분 이의의 방법으로 가등기의 말소를 구할 수 없다.

63. 소유권이전등기에 관한 내용으로 틀린 것은?

- ① 상속을 원인으로 하여 농지에 대한 소유권이전등기를 신청하는 경우, 농지취득자격증명은 필요하지 않다.
- ② 소유권의 일부에 대한 이전등기를 신청하는 경우, 이전되는 지분을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.
- ③ 소유권이 대지권으로 등기된 구분건물의 등기기록에는 건물만에 관한 소유권이전등기를 할 수 없다.
- ④ 소유권이전등기절차의 이행을 명하는 확정판결이 있는 경우, 그 판결 확정 후 10년을 경과하면 그 판결에 의한 등기를 신청할 수 없다.
- ⑤ 승소한 등기관리자가 단독으로 판결에 의한 소유권이전등기를 신청하는 경우, 등기의무자의 권리에 관한 등기필정보를 제공할 필요가 없다.

64. 등기관의 처분에 대한 이의신청에 관한 내용으로 틀린 것은?

- ① 이의신청은 새로운 사실이나 새로운 증거방법을 근거로 할 수 있다.
- ② 상속인이 아닌 자는 상속등기가 위법하다 하여 이의신청을 할 수 없다.

- ③ 이의신청은 구술이 아닌 서면으로 하여야 하며, 그 기간에는 제한이 없다.
- ④ 이의에는 집행정지의 효력이 없다.
- ⑤ 등기신청의 각하결정에 대한 이의신청은 등기관의 각하결정이 부당하다는 사유로 족하다.

65. 지방세법상 등록면허세에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 부동산 등기에 대한 등록면허세 납세지는 부동산 소유자의 주소지이다.
- ② 등록을 하려는 자가 신고의무를 다하지 않은 경우 등록면허세 산출세액을 등록하기 전까지 납부하였을 때에는 신고·납부한 것으로 보지만 무신고 가산세가 부과된다.
- ③ 상속으로 인한 소유권 이전 등기의 세율은 부동산 가액의 1천분의 15로 한다.
- ④ 부동산을 등기하려는 자는 과세표준에 세율을 적용하여 산출한 세액을 등기를 하기 전까지 납세지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 신고·납부하여야 한다.
- ⑤ 대도시 밖에 있는 법인의 본점이나 주사무소를 대도시로 전입함에 따른 등기는 법인등기에 대한 세율의 100분의 200을 적용한다.

66. 지방세법상 부동산 취득시 취득세 과세표준에 적용되는 표준세율로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 상속으로 인한 농지취득: 1천분의 23
- ㄴ. 합유물 및 총유물의 분할로 인한 취득: 1천분의 23
- ㄷ. 원시취득(공유수면의 매립 또는 간척으로 인한 농지취득 제외): 1천분의 28
- ㄹ. 법령으로 정한 비영리사업자의 상속 외의 무상취득: 1천분의 28

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

67. 지방세법상 취득세의 과세표준 및 세율에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 연부로 취득하는 경우의 과세표준은 매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다.(단, 신고가액은 시가표준액보다 큼)
- ② 건축(신축·재축 제외)으로 인하여 건축물 면적이 증가할 때에는 그 증가된 부분에 대하여 원시취득으로 보아 해당 세율을 적용한다.
- ③ 환매등기를 병행하는 부동산의 매매로서 환매기간 내에 매도자가 환매한 경우의 그 매도자와 매수자의 취득에 대한 취득세는 표준세율에 중과기준세율(100분의 200)을 합한 세율로 산출한 금액으로 한다.
- ④ 토지를 취득한 자가 그 취득한 날부터 1년 이내에 그에 인접한 토지를 취득한 경우에는 그 전후의 취득에 관한 토지의 취득을 1건의 토지 취득으로 보아 면세점을 적용한다.
- ⑤ 지방자치단체장은 조례로 정하는 바에 따라 취득세 표준세율의 100분의 50 범위에서 가감할 수 있다.

68. 지방세법상 취득세의 납세의무자 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 취득세는 부동산, 부동산에 준하는 자산, 어업권을 제외한 각종 권리 등을 취득한 자에게 부과한다.
- ② 건축물 중 조작설비로서 그 주체구조부와 하나가 되어 건축물로서의 효용가치를 이루고 있는 것에 대하여는 주체구조부 취득자 외의 자가 가설한 경우에도 주체구조부의 취득자가 함께 취득한 것으로 본다.
- ③ 법인설립 시 발행하는 주식을 취득함으로써 지방세기본법에 따른 과점주주가 되었을 때에는 그 과점주주가 해당 법인의 부동산등을 취득한 것으로 본다.
- ④ 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우에 취득으로 보지 아니한다.
- ⑤ 증여자의 채무를 인수하는 부담부증여의 경우에 그 채무액에 상당하는 부분은 부동산등을 유상 취득한 것으로 보지 아니한다.

69. 지방세기본법상 특별시세 세목이 아닌 것은?

- ① 주민세 ② 취득세 ③ 지방소비세
- ④ 지방교육세 ⑤ 등록면허세

70. 소득세법상 양도에 해당하는 것으로 옳은 것은?

- ① 법원의 확정판결에 의하여 신탁해지를 원인으로 소유권이전등기를 하는 경우
- ② 법원의 확정판결에 의한 이혼위자료로 배우자에게 토지의 소유권을 이전하는 경우
- ③ 공동소유의 토지를 공유자지분 변경없이 2개 이상의 공유토지로 분할하였다가 공동지분의 변경없이 그 공유토지를 소유지분별로 단순히 재분할 하는 경우
- ④ 본인 소유자산을 경매·공매로 인하여 자기가 재취득하는 경우
- ⑤ 매매원인 무효의 소에 의하여 그 매매사실이 원인무효로 판시되어 환원될 경우

71. 2007년 취득 후 등기한 토지를 2015년 6월 15일에 양도한 경우, 소득세법상 토지의 양도차익계산에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 특수관계자와의 거래가 아님)

- ① 취득당시 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우에는 매매사례가액, 환산가액, 감정가액, 기준시가를 순차로 적용하여 산정한 가액을 취득가액으로 한다.
- ② 양도와 취득시의 실지거래가액을 확인할 수 있는 경우에는 양도가액과 취득가액을 실지거래가액으로 산정한다.
- ③ 취득가액을 실지거래가액으로 계산하는 경우 자본적 지출액은 필요경비에 포함된다.
- ④ 취득가액을 매매사례가액으로 계산하는 경우 취득당시 개별공시지가에 3/100을 곱한 금액이 필요경비에 포함된다.
- ⑤ 양도가액을 기준시가에 따를 때에는 취득가액도 기준시가에 따른다.

72. 소득세법상 건물의 양도에 따른 장기보유특별공제에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 100분의 70의 세율이 적용되는 미등기 건물에 대해서는 장기보유특별공제를 적용하지 아니한다.

- ② 보유기간이 3년 이상인 등기된 상가건물은 장기보유특별공제가 적용된다.
- ③ 1세대1주택 요건을 충족한 고가주택(보유기간 2년 6개월)이 과세되는 경우 장기보유특별공제가 적용된다.
- ④ 장기보유특별공제액은 건물의 양도차익에 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한다.
- ⑤ 보유기간이 12년인 등기된 상가건물의 보유기간별 공제율은 100분의 30이다.

73. 소득세법상 사업자가 아닌 거주자 甲이 2015년 5월 15일에 토지(토지거래계약에 관한 허가구역 외에 존재)를 양도하였고, 납부할 양도소득세액은 1천5백만원이다. 이 토지의 양도소득세 신고납부에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 과세기간 중 당해 거래 이외에 다른 양도거래는 없고, 답지항은 서로 독립적이며 주어진 조건 외에는 고려하지 않음)

- ① 2015년 7월 31일까지 양도소득과세표준을 납세지 관할 세무서장에게 신고하여야 한다.
- ② 예정신고를 하지 않은 경우 확정신고를 하면, 예정신고에 대한 가산세는 부과되지 아니한다.
- ③ 예정신고하는 경우 양도소득세의 분할납부가 가능하다.
- ④ 예정신고를 한 경우에는 확정신고를 하지 아니할 수 있다.
- ⑤ 토지가 법률에 따라 수용된 경우로서 예정신고 시 양도소득세를 물납하고자 하는 경우, 예정신고기한 10일전까지 납세지 관할 세무서장에게 신청하여야 한다.

74. 1세대 1주택 요건을 충족하는 거주자 甲이 다음과 같은 단층 겸용주택(주택은 국내 상시주거용이며, 도시지역 내에 존재)을 7억원에 양도하였을 경우 양도소득세가 과세되는 건물면적과 토지면적으로 옳은 것은?(단, 주어진 조건 외에는 고려하지 않음)

- 건물 : 주택 80m², 상가 120m²
- 토지 : 건물 부수토지 800m²

- ① 건물 120m², 토지 320m² ② 건물 120m², 토지 400m²
- ③ 건물 120m², 토지 480m² ④ 건물 200m², 토지 400m²
- ⑤ 건물 200m², 토지 480m²

75. 지방세기본법상 부과 및 징수, 불복에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 납세자가 법정신고기한까지 소득세의 과세표준신고서를 제출하지 아니하여 해당 지방소득세를 부과할 수 없는 경우에 지방세 부과 제척기간은 5년이다.
- ② 지방세에 관한 불복시 불복청구인은 이의신청을 거치지 않고 심판청구를 제기할 수 없다.
- ③ 취득세는 원칙적으로 보통징수 방법에 의한다.
- ④ 납세의무자가 지방세관계법에 따른 납부기한까지 지방세를 납부하지 않은 경우 산출세액의 100분의 20을 가산세로 부과한다.
- ⑤ 지방자치단체 징수금의 징수순위는 체납처분비, 지방세, 가산금의 순서로 한다.

76. 지방세법상 재산세의 과세표준과 세율에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주택에 대한 과세표준은 주택 시가표준액에 100분의 60의 공정시장가액비율을 곱하여 산정한다.
- ② 주택이 아닌 건축물에 대한 과세표준은 건축물 시가표준액에 100분의 70의 공정시장가액비율을 곱하여 산정한다.
- ③ 토지에 대한 과세표준은 사실상 취득가격이 증명되는 때에는 장부가액으로 한다.
- ④ 같은 재산에 대하여 둘 이상의 세율이 해당되는 경우에는 그 중 높은 세율을 적용한다.
- ⑤ 주택에 대한 재산세는 주택별로 표준세율을 적용한다.

77. 지방세법상 재산세 부과·징수에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 해당 연도에 주택에 부과할 세액이 100만원인 경우 납기를 7월 16일부터 7월 31일까지로 하여 한꺼번에 부과·징수한다.
- ② 재산세를 징수하려면 토지, 건축물, 주택, 선박 및 항공기로 각각 구분된 납세고지서에 과세표준과 세액을 적어 늦어도 납기개시 5일 전까지 발급하여야 한다.
- ③ 토지에 대한 재산세는 납세의무자별로 한 장의 납세고지서로 발급하여야 한다.
- ④ 재산세는 관할 지방자치단체의 장이 세액을 산정하여 보통징수의 방법으로 부과·징수한다.
- ⑤ 고지서 1장당 징수할 세액이 2천원 미만인 경우에는 해당 재산세를 징수하지 아니한다.

78. 종합부동산세의 과세기준일 현재 과세대상자산이 아닌 것을 모두 고른 것은?(단, 주어진 조건 외에는 고려하지 않음)

- ㄱ. 여객자동차운송사업 면허를 받은 자가 그 면허에 따라 사용하는 차고용 토지(자동차운송사업의 최저보유차고면적기준의 1.5배에 해당하는 면적 이내의 토지)의 공시가격이 100억원인 경우
- ㄴ. 국내에 있는 부부공동명의(지분비율이 동일함)로 된 1세대 1주택의 공시가격이 10억원인 경우
- ㄷ. 공장용 건축물
- ㄹ. 회원제 골프장용 토지(회원제 골프장업의 등록시 구분등록의 대상이 되는 토지)의 공시가격이 100억원인 경우

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

79. 지방세법상 2015년 재산세 과세기준일 현재 납세의무자가 아닌 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 5월 31일에 재산세 과세대상 재산의 매매잔금을 수령하고 소유권이전등기를 한 매도인
- ㄴ. 공유물 분할등기가 이루어지지 아니한 공유토지의 지분권자
- ㄷ. 신탁법에 따라 위탁자별로 구분되어 수탁자 명의로 등기·등록된 신탁재산의 위탁자
- ㄹ. 도시환경정비사업시행에 따른 환지계획에서 일정한 토지를 환지로 정하지 아니하고 체비지로 정한 경우 종전 토지소유자

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

80. 소득세법상 거주자의 양도소득세 과세대상이 아닌 것은?(단, 국내 자산을 가정함)

- ① 지상권의 양도
- ② 전세권의 양도
- ③ 골프회원권의 양도
- ④ 등기되지 않은 부동산임차권의 양도
- ⑤ 사업용 건물과 함께 양도하는 영업권

제3과목 : 부동산공법

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

- ① 도시·군관리계획 결정의 효력은 지형도면을 고시한 날의 다음 날부터 발생한다.
- ② 용도지구의 지정은 도시·군관리계획으로 결정한다.
- ③ 주민은 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 사항에 대하여 입안권자에게 도시·군관리계획의 입안을 제안할 수 있다.
- ④ 도시·군관리계획은 광역도시계획과 도시·군기본계획에 부합되어야 한다.
- ⑤ 도시·군관리계획을 조속히 입안하여야 할 필요가 있다고 인정되면 도시·군기본계획을 수립할 때에 도시·군관리계획을 함께 입안할 수 있다.

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

- ① 동일 지역에 대하여 수립된 광역도시계획의 내용과 도시·군기본계획의 내용이 다를 때에는 광역도시계획의 내용이 우선한다.
- ② 광역계획권은 광역시장이 지정할 수 있다.
- ③ 도지사는 시장 또는 군수가 협의를 거쳐 요청하는 경우에는 단독으로 광역도시계획을 수립할 수 있다.
- ④ 광역도시계획을 수립하려면 광역도시계획의 수립권자는 미리 공청회를 열어야 한다.
- ⑤ 국토교통부장관이 조정의 신청을 받아 광역도시계획의 내용을 조정하는 경우 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

83. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 기반시설부담구역에 설치가 필요한 기반시설에 해당하지 않는 것은?

- ① 공원 ② 도로
- ③ 대학 ④ 폐기물처리시설
- ⑤ 녹지

84. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 () 안에 알맞은 것은?

도시지역 내 지구단위계획구역의 지정이 한옥마을의 보존을 목적으로 하는 경우 지구단위계획으로 「주차장법」 제19조제3항에 의한 주차장 설치기준을 () 퍼센트까지 완화하여 적용할 수 있다.

- ① 20 ② 30 ③ 50 ④ 80 ⑤ 100

85. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군계획시설부지의 매수청구에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 토지는 지목이 대(垆)이며, 조례는 고려하지 않음)

- ① 매수의무자가 매수하기로 결정한 토지는 매수 결정일로부터 3년 이내에 매수하여야 한다.
- ② 지방자치단체가 매수의무자인 경우에는 토지소유자가 원하는 경우에 채권을 발행하여 매수대금을 지급할 수 있다.
- ③ 도시·군계획시설채권의 상환기간은 10년 이내로 한다.
- ④ 매수청구를 한 토지의 소유자는 매수의무자가 매수하지 아니하기로 결정한 경우에는 개발행위허가를 받아서 공작물을 설치할 수 있다.
- ⑤ 해당 도시·군계획시설사업의 시행자가 정하여진 경우에는 그 시행자에게 토지의 매수를 청구할 수 있다.

86. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군관리계획으로 결정하여야 하는 사항만을 모두 고른 것은?

ㄱ. 도시자연공원구역의 지정
 ㄴ. 개발밀도관리구역의 지정
 ㄷ. 도시개발사업에 관한 계획
 ㄹ. 기반시설의 정비에 관한 계획

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

87. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 기반시설의 종류와 그 해당시설의 연결로 틀린 것은?

- ① 교통시설 - 폐차장
- ② 공간시설 - 유원지
- ③ 공공·문화체육시설 - 청소년수련시설
- ④ 방재시설 - 저수지
- ⑤ 환경기초시설 - 하수도

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

- ① 도시지역의 축소에 따른 용도지역의 변경을 도시·군관리계획으로 입안하는 경우에는 주민 및 지방의회의 의견청취 절차를 생략할 수 있다.

② 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발지구로 지정·고시되었다가 택지개발사업의 완료로 지구 지정이 해제되면 그 지역은 지구 지정 이전의 용도지역으로 환원된 것으로 본다.

③ 관리지역에서 「농지법」에 따른 농업진흥지역으로 지정·고시된 지역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 농림지역으로 결정·고시된 것으로 본다.

④ 용도지역을 다시 세부 용도지역으로 나누어 지정하려면 도시·군관리계획으로 결정하여야 한다.

⑤ 도시지역이 세부 용도지역으로 지정되지 아니한 경우에는 용도지역의 용적률 규정을 적용할 때에 보전녹지지역에 관한 규정을 적용한다.

89. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발행위허가에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 조례는 고려하지 않음)

① 토지 분할에 대해 개발행위허가를 받은 자가 그 개발행위를 마치면 관할 행정청의 준공검사를 받아야 한다.

② 건축물의 건축에 대해 개발행위허가를 받은 후 건축물 연면적을 5 퍼센트 범위 안에서 확대하려면 변경허가를 받아야 한다.

③ 개발행위허가를 하는 경우 미리 허가신청자의 의견을 들어 경관 등에 관한 조치를 할 것을 조건으로 허가할 수 있다.

④ 도시·군관리계획의 시행을 위한 「도시개발법」에 따른 도시개발사업에 의해 건축물을 건축하는 경우에는 개발행위허가를 받지 않아도 된다.

⑤ 토지의 일부를 공공용지로 하기 위해 토지를 분할하는 경우에는 개발행위허가를 받지 않아도 된다.

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

① 도시지역에서 사회복지시설을 설치하려면 미리 도시·군관리계획으로 결정하여야 한다.

② 도시·군계획시설 부지에 대한 매수청구의 대상은 지목이 대(垆)인 토지에 한정되며, 그 토지에 있는 건축물은 포함되지 않는다.

③ 용도지역 안에서의 건축물의 용도·종류 및 규모의 제한에 대한 규정은 도시·군계획시설에 대해서도 적용된다.

④ 도시·군계획시설 부지에서 도시·군관리계획을 입안하는 경우에는 그 계획의 입안을 위한 토지적성평가를 실시하지 아니할 수 있다.

⑤ 도시·군계획시설사업의 시행자가 행정청인 경우, 시행자의 처분에 대해서는 행정심판을 제기할 수 없다.

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

- ① 전선로 ② 수도관 ③ 열수송관
 ④ 가스관 ⑤ 통신선로

92. 甲은 A도 B군에 토지 110 제곱미터를 소유한 자로서, 관할 A도지사는 甲의 토지 전부가 포함된 녹지지역 일대를 토지거래계약 허가구역으로 지정하였다. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, A도지사는 허가를 요하지 아니하는 토지의 면적을 따로 정하지 않았음)

- ① 甲이 자신의 토지 전부에 대해 대가를 받고 지상권을 설정하려면 토지거래계약 허가를 받아야 한다.
- ② 甲의 토지가 농지라면 토지거래계약 허가를 받은 경우에는 「농지법」에 따른 농지취득자격증명을 받은 것으로 본다.
- ③ 허가구역에 거주하는 농업인 乙이 그 허가구역에서 농업을 경영하기 위해 甲의 토지 전부를 임의매수하는 경우에는 토지거래계약 허가가 필요하지 않다.
- ④ 丙이 자기의 거주용 주택용지로 이용하려는 목적으로 甲의 토지 전부를 임의매수하는 경우, 해당 토지거래계약 허가의 신청에 대하여 B군수는 허가하여야 한다.
- ⑤ 토지거래계약 허가신청에 대해 불허가처분을 받은 경우, 甲은 그 통지를 받은 날부터 1개월 이내에 B군수에게 해당 토지에 관한 권리의 매수를 청구할 수 있다.

93. 도시개발법령상 환지처분의 효과에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 환지 계획에서 정하여진 환지는 그 환지처분이 공고된 날의 다음 날부터 종전의 토지로 본다.
- ② 환지처분은 행정상 처분으로서 종전의 토지에 전속(專屬)하는 것에 관하여 영향을 미친다.
- ③ 도시개발구역의 토지에 대한 지역권은 도시개발사업의 시행으로 행사할 이익이 없어진 경우 환지처분이 공고된 날이 끝나는 때에 소멸한다.
- ④ 보류지는 환지 계획에서 정한 자가 환지처분이 공고된 날의 다음 날에 해당 소유권을 취득한다.
- ⑤ 청산금은 환지처분이 공고된 날의 다음 날에 확정된다.

94. 도시개발법령상 국토교통부장관이 도시개발구역을 지정할 수 있는 경우가 아닌 것은?

- ① 국가가 도시개발사업을 실시할 필요가 있는 경우
- ② 산업통상자원부장관이 10만 제곱미터 규모로 도시개발구역의 지정을 요청하는 경우
- ③ 지방공사의 장이 30만 제곱미터 규모로 도시개발구역의 지정을 요청하는 경우
- ④ 한국토지주택공사 사장이 30만 제곱미터 규모로 국가계획과 밀접한 관련이 있는 도시개발구역의 지정을 제안하는 경우
- ⑤ 천재·지변으로 인하여 도시개발사업을 긴급하게 할 필요가 있는 경우

95. 도시개발법령상 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획을 수립할 수 있는 경우가 아닌 것은?

- ① 개발계획을 공모하는 경우
- ② 자연녹지지역에 도시개발구역을 지정할 때
- ③ 도시지역 외의 지역에 도시개발구역을 지정할 때
- ④ 국토교통부장관이 국가균형발전을 위하여 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 상업지역에 도시개발구역을 지정할 때
- ⑤ 해당 도시개발구역에 포함되는 주거지역이 전체 도시개발구역 지정 면적의 100분의 40인 지역을 도시개발구역으로 지정할 때

96. 도시개발법령상 도시개발구역의 지정과 개발계획에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지정권자는 도시개발사업의 효율적 추진을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 서로 떨어진 둘 이상의 지역을 결합하여 하나의 도시개발구역으로 지정할 수 있다.
- ② 도시개발구역을 둘 이상의 사업시행지구로 분할하는 경우 분할 후 사업시행지구의 면적은 각각 1만 제곱미터 이상이어야 한다.
- ③ 세입자의 주거 및 생활 안정 대책에 관한 사항은 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획의 내용으로 포함시킬 수 있다.
- ④ 지정권자는 도시개발사업을 환지 방식으로 시행하려고 개발계획을 수립할 때 시행자가 지방자치단체인 경우 토지소유자의 동의를 받아야 한다.
- ⑤ 도시·군기본계획이 수립되어 있는 지역에 대하여 개발계획을 수립하려면 개발계획의 내용이 해당 도시·군기본계획에 들어맞도록 하여야 한다.

97. 도시개발법령상 토지등의 수용 또는 사용의 방식에 따른 도시개발사업 시행에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 지방자치단체가 시행자인 경우 토지상환채권을 발행할 수 없다.
- ② 지방자치단체인 시행자가 토지를 수용하려면 사업대상 토지면적의 3분의 2 이상의 토지를 소유하여야 한다.
- ③ 시행자는 조성토지를 공급받는 자로부터 해당 대금의 전부를 미리 받을 수 없다.
- ④ 시행자는 학교를 설치하기 위한 조성토지를 공급하는 경우 해당 토지의 가격을 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자가 감정평가한 가격 이하로 정할 수 있다.
- ⑤ 시행자는 지방자치단체에게 도시개발구역 전체 토지면적의 2분의 1 이내에서 원형지를 공급하여 개발하게 할 수 있다.

98. 도시개발법령상 조성토지등의 공급에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 지정권자가 아닌 시행자가 조성토지등을 공급하려고 할 때에는 조성토지등의 공급계획을 작성하여 지정권자의 승인을 받아야 한다.
- ② 조성토지등을 공급하려고 할 때 「주택법」에 따른 공공택지의 공급은 추첨의 방법으로 분양할 수 없다.
- ③ 조성토지등의 가격 평가는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자가 평가한 금액을 산술평균한 금액으로 한다.
- ④ 공공청사용지를 지방자치단체에게 공급하는 경우에는 수의계약의 방법으로 할 수 없다.
- ⑤ 토지상환채권에 의하여 토지를 상환하는 경우에는 수의계약의 방법으로 할 수 없다.

99. 도시 및 주거환경정비법령상 도시환경정비사업의 시공자 선정에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지등소유자가 사업을 시행하는 경우에는 경쟁입찰의 방법으로 시공자를 선정해야 한다.
- ② 군수가 직접 정비사업을 시행하는 경우 군수는 주민대표회의가 경쟁입찰의 방법에 따라 추천한 자를 시공자로 선정하여야 한다.
- ③ 주민대표회의가 시공자를 추천하기 위한 입찰방식에는 일반경쟁입찰·제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰이 있다.
- ④ 조합원 100명 이하인 정비사업의 경우 조합총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 시공자를 선정할 수 있다.
- ⑤ 사업시행자는 선정된 시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 기존 건축물의 철거공사에 관한 사항을 포함하여야 한다.

100. 도시 및 주거환경정비법령상 조합의 정관을 변경하기 위하여 조합원 3분의 2 이상의 동의가 필요한 사항이 아닌 것은?

- ① 대의원의 수 및 선임절차
- ② 조합원의 자격에 관한 사항
- ③ 정비사업 예정구역의 위치 및 면적
- ④ 조합의 비용부담 및 조합의 회계
- ⑤ 시공자·설계자의 선정 및 계약서에 포함될 내용

101. 도시 및 주거환경정비법령상 청산금에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 조합 총회의 의결을 거쳐 정한 경우에는 관리처분계획인가후부터 소유권 이전의 고시일까지 청산금을 분할징수할 수 있다.
- ② 종전에 소유하고 있던 토지의 가격과 분양받은 대지의 가격은 그 토지의 규모·위치·용도·이용상황·정비사업비 등을 참작하여 평가하여야 한다.
- ③ 청산금을 납부할 자가 이를 납부하지 아니하는 경우에 시장·군수가 아닌 사업시행자는 시장·군수에게 청산금의 징수를 위탁할 수 있다.

- ④ 청산금을 징수할 권리는 소유권 이전의 고시일로부터 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸한다.
- ⑤ 정비사업의 시행지역 안에 있는 건축물에 저당권을 설정한 권리자는 그 건축물의 소유자가 지급받을 청산금에 대하여 청산금을 지급하기 전에 압류절차를 거쳐 저당권을 행사할 수 있다.

102. 도시 및 주거환경정비법령상 조합의 설립에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 조합설립인가를 받은 경우에는 따로 등기를 하지 않아도 조합이 성립된다.
- ② 조합임원은 같은 목적의 정비사업을 하는 다른 조합의 임원을 겸할 수 있다.
- ③ 주택재건축사업은 조합을 설립하지 않고 토지등소유자가 직접 시행할 수 있다.
- ④ 가로주택정비사업을 시행하는 조합을 설립하고자 하는 경우에는 추진위원회를 구성하지 아니한다.
- ⑤ 조합임원이 결격사유에 해당하여 퇴임한 경우 그 임원이 퇴임 전에 관여한 행위는 효력을 잃는다.

103. 도시 및 주거환경정비법령상 군수가 직접 주택재개발 사업을 시행할 수 있는 사유에 해당하지 않는 것은?

- ① 당해 정비구역 안의 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 군수의 직접시행을 요청하는 때
- ② 당해 정비구역 안의 국·공유지 면적이 전체 토지면적의 3분의 1 이상으로서 토지등소유자의 과반수가 군수의 직접시행에 동의하는 때
- ③ 순환정비방식에 의하여 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정되는 때
- ④ 천재·지변으로 인하여 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정되는 때
- ⑤ 고시된 정비계획에서 정한 정비사업 시행 예정일부터 2년 이내에 사업시행인가를 신청하지 아니한 때

104. 도시 및 주거환경정비법령상 도시·주거환경정비기본계획(이하 '기본계획'이라 함)의 수립에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 대도시가 아닌 시의 경우 도지사가 기본계획의 수립이 필요하다고 인정하는 시를 제외하고는 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.
- ② 기본계획을 수립하고자 하는 때에는 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들어야 한다.
- ③ 대도시의 시장이 아닌 시장이 기본계획을 수립한 때에는 도지사의 승인을 얻어야 한다.
- ④ 기본계획을 수립한 때에는 지체 없이 당해 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.
- ⑤ 기본계획에 대하여는 3년마다 그 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 한다.

105. 주택법령상 주택의 공급에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 한국토지주택공사가 사업주체로서 복리시설의 입주자를 모집하려는 경우 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.
- ② 지방공사가 사업주체로서 건분주택을 건설하는 경우에는 건분주택에 사용되는 마감자재 목록표와 건분주택의 각 실의 내부를 촬영한 영상물 등을 제작하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.
- ③ 「관광진흥법」에 따라 지정된 관광특구에서 건설·공급하는 50층 이상의 공동주택은 분양가상한제의 적용을 받는다.
- ④ 공공택지 외의 택지로서 분양가상한제가 적용되는 지역에서 공급하는 도시형 생활주택은 분양가상한제의 적용을 받는다.
- ⑤ 시·도지사는 사업계획승인 신청이 있는 날부터 30일 이내에 분양가심사위원회를 설치·운영하여야 한다.

106. 사업주체 甲은 사업계획승인권자 乙로부터 주택건설사업을 분할하여 시행하는 것을 내용으로 사업계획승인을 받았다. 주택법령상 이에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 乙은 사업계획승인에 관한 사항을 고시하여야 한다.
- ② 甲은 최초로 공사를 진행하는 공구 외의 공구에서 해당 주택단지에 대한 최초 착공신고일부터 2년 이내에 공사를 시작하여야 한다.
- ③ 甲이 소송 진행으로 인하여 공사착수가 지연되어 연장신청을 한 경우, 乙은 그 분쟁이 종료된 날부터 2년의 범위에서 공사 착수기간을 연장할 수 있다.
- ④ 주택분양보증을 받지 않은 甲이 파산하여 공사 완료가 불가능한 경우, 乙은 사업계획승인을 취소할 수 있다.
- ⑤ 甲이 최초로 공사를 진행하는 공구 외의 공구에서 해당 주택단지에 대한 최초 착공신고일부터 2년이 지났음에도 사업주체가 공사를 시작하지 아니한 경우 乙은 사업계획승인을 취소할 수 없다.

107. 주택법령상 사업계획승인을 받은 사업주체에게 인정되는 매도청구권에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 주택건설대지에 사용권원을 확보하지 못한 건축물이 있는 경우 그 건축물은 매도청구의 대상이 되지 않는다.
- ② 사업주체는 매도청구일 전 60일부터 매도청구 대상이 되는 대지의 소유자와 협의를 진행하여야 한다.
- ③ 사업주체가 주택건설대지면적 중 100분의 90에 대하여 사용권원을 확보한 경우, 사용권원을 확보하지 못한 대지의 모든 소유자에게 매도청구를 할 수 있다.
- ④ 사업주체가 주택건설대지면적 중 100분의 80에 대하여 사용권원을 확보한 경우, 사용권원을 확보하지 못한 대지의 소유자 중 지구단위계획구역 결정고시일 10년 이전에 해당 대지의 소유권을 취득하여 계속 보유하고 있는 자에 대하여는 매도청구를 할 수 없다.
- ⑤ 사업주체가 리모델링주택조합인 경우 리모델링 결의에 찬성하지 아니하는 자의 주택에 대하여는 매도청구를 할 수 없다.

108. 주택법령상 () 안에 알맞은 것은?

도시지역에서 국민주택 건설 사업계획승인을 신청하려는 경우 공구별로 분할하여 주택을 건설·공급하려면 주택단지의 전체 세대수는 ()세대 이상이어야 한다.

- ① 200 ② 300 ③ 400 ④ 500 ⑤ 600

109. 주택법령상 주택단지 전체를 대상으로 증축형 리모델링을 하기 위하여 리모델링주택조합을 설립하려는 경우 조합설립인가 신청 시 제출해야 할 첨부서류가 아닌 것은?(단, 조례는 고려하지 않음)

- ① 창립총회의 회의록
- ② 조합원 전원이 자필로 연명한 조합규약
- ③ 해당 주택 소재지의 100분의 80 이상의 토지에 대한 토지사용승낙서
- ④ 해당 주택이 사용검사를 받은 후 15년 이상 경과하였음을 증명하는 서류
- ⑤ 조합원 명부

110. 주택법령상 () 안에 들어갈 내용으로 옳게 연결된 것은?(단, 주택 외의 시설과 주택이 동일 건축물로 건축되지 않음을 전제로 함)

- 한국토지주택공사가 서울특별시 A구에서 대지면적 10만 제곱미터에 50호의 한옥 건설사업을 시행하려는 경우 (가)으로부터 사업계획승인을 받아야 한다.
- B광역시 C구에서 지역균형개발이 필요하여 국토교통부장관이 지정·고시하는 지역 안에 50호의 한옥 건설사업을 시행하는 경우 (나)으로부터 사업계획승인을 받아야 한다.

- | | |
|--------------|------------|
| ① 가: 국토교통부장관 | 나: 국토교통부장관 |
| ② 가: 서울특별시장 | 나: C구청장 |
| ③ 가: 서울특별시장 | 나: 국토교통부장관 |
| ④ 가: A구청장 | 나: C구청장 |
| ⑤ 가: 국토교통부장관 | 나: B광역시장 |

111. 주택법령상 주택건설사업 등의 등록과 관련하여 () 안에 들어갈 내용으로 옳게 연결된 것은? (단, 사업등록이 필요한 경우를 전제로 함)

연간 (가)호 이상의 단독주택 건설사업을 시행하려는 자 또는 연간 (나)제곱미터 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 국토교통부장관에게 등록하여야 한다.

- | | |
|-----------------|----------------|
| ① 가: 10, 나: 10만 | ② 가: 20, 나: 1만 |
| ③ 가: 20, 나: 10만 | ④ 가: 30, 나: 1만 |
| ⑤ 가: 30, 나: 10만 | |

112. 건축법령상 다중이용 건축물에 해당하는 것은?(단, 불특정한 다수의 사람들이 이용하는 건축물을 전제로 함)

- ① 종교시설로 사용하는 바닥면적의 합계가 4천 제곱미터인 5층의 성당
- ② 문화 및 집회시설로 사용하는 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터인 10층의 전시장
- ③ 숙박시설로 사용하는 바닥면적의 합계가 4천 제곱미터인 16층의 관광호텔
- ④ 교육연구시설로 사용하는 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터인 15층의 연구소
- ⑤ 문화 및 집회시설로 사용하는 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터인 2층의 동물원

113. 건축법령상 실내건축의 재료 또는 장식물에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 실내에 설치하는 배수시설의 재료
- ㄴ. 실내에 설치하는 환기시설의 재료
- ㄷ. 실내에 설치하는 난간의 재료
- ㄹ. 실내에 설치하는 창호의 재료
- ㅁ. 실내에 설치하는 전기시설의 재료

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

114. 건축법령상 건축물의 가구·세대 등 간 소음 방지를 위한 경계벽을 설치하여야 하는 경우가 아닌 것은?

- ① 숙박시설의 객실 간
- ② 공동주택 중 기숙사의 침실 간
- ③ 판매시설 중 상점 간
- ④ 교육연구시설 중 학교의 교실 간
- ⑤ 의료시설의 병실 간

115. 건축법령상 지역 및 지구의 건축물에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 조례 및 특별건축구역에 대한 특례는 고려하지 않음)

- ① 하나의 건축물이 방화벽을 경계로 방화지구와 그 밖의 구역에 속하는 부분으로 구획되는 경우, 건축물 전부에 대하여 방화지구 안의 건축물에 관한 「건축법」의 규정을 적용한다.
- ② 하나의 건축물이 미관지구와 그 밖의 구역에 걸치는 경우, 그 건축물과 대지 전부에 대하여 미관지구 안의 건축물과 대지 등에 관한 「건축법」의 규정을 적용한다.
- ③ 대지가 녹지지역과 관리지역에 걸치면서 녹지지역 안의 건축물이 취락지구에 걸치는 경우에는 건축물과 대지 전부에 대해 취락지구에 관한 「건축법」의 규정을 적용한다.
- ④ 시장·군수는 도시의 관리를 위하여 필요하면 가로구역별 건축물의 높이를 시·군의 조례로 정할 수 있다.
- ⑤ 상업지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 일조의 확보를 위하여 건축물을 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상 띄어 건축하여야 한다.

116. 건축법령상 건축허가의 제한에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 국방부장관이 국방을 위하여 특히 필요하다고 인정하여 요청하면 국토교통부장관은 허가권자의 건축허가를 제한할 수 있다.
- ② 교육감이 교육환경의 개선을 위하여 특히 필요하다고 인정하여 요청하면 국토교통부장관은 허가를 받은 건축물의 착공을 제한할 수 있다.
- ③ 특별시장은 지역계획에 특히 필요하다고 인정하면 관할 구청장의 건축허가를 제한할 수 있다.
- ④ 건축물의 착공을 제한하는 경우 제한기간은 2년 이내로 하되, 1회에 한하여 1년 이내의 범위에서 제한기간을 연장할 수 있다.
- ⑤ 도지사가 관할 군수의 건축허가를 제한한 경우, 국토교통부장관은 제한 내용이 지나치다고 인정하면 해제를 명할 수 있다.

117. 건축법령상 건축법이 모두 적용되지 않는 건축물이 아닌 것은?

- ① 「문화재보호법」에 따른 지정문화재인 건축물
- ② 철도의 선로 부지에 있는 철도 선로의 위나 아래를 가로지르는 보행시설
- ③ 고속도로 통행료 징수시설
- ④ 지역자치센터
- ⑤ 궤도의 선로 부지에 있는 플랫폼

118. 건축법령상 공개공지 또는 공개공간을 설치하여야 하는 건축물에 해당하지 않는 것은?(단, 건축물은 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상이며, 조례는 고려하지 않음)

- ① 일반공업지역에 있는 종합병원
- ② 일반주거지역에 있는 교회
- ③ 준주거지역에 있는 음식점
- ④ 일반상업지역에 있는 생활숙박시설
- ⑤ 유통상업지역에 있는 여객자동차터미널

119. 농지법령상 농지취득자격증명을 발급받지 아니하고 농지를 취득할 수 있는 경우에 해당하지 않는 것은?

- ① 농업법인의 합병으로 농지를 취득하는 경우
- ② 농지를 농업인 주택의 부지로 전용하려고 농지전용신고를 한 자가 그 농지를 취득하는 경우
- ③ 공유농지의 분할로 농지를 취득하는 경우
- ④ 상속으로 농지를 취득하는 경우
- ⑤ 시효의 완성으로 농지를 취득하는 경우

120. 농지법령상 주말·체험영농을 하려고 농지를 소유하는 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 농업인이 아닌 개인도 농지를 소유할 수 있다.
- ② 세대원 전부가 소유한 면적을 합하여 총 1천 제곱미터 미만의 농지를 소유할 수 있다.
- ③ 농지를 취득하려면 농지취득자격증명을 발급받아야 한다.
- ④ 소유 농지를 농수산물 유통·가공시설의 부지로 전용하려면 농지전용신고를 하여야 한다.
- ⑤ 농지를 취득한 자가 징집으로 인하여 그 농지를 주말·체험영농에 이용하지 못하게 되면 1년 이내에 그 농지를 처분하여야 한다.