

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

1. 공인중개사법령에 관한 내용으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 개업공인중개사에 소속된 공인중개사로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자는 소속공인중개사이다.
- ② 개업공인중개사인 법인의 사원으로서 중개업무를 수행하는 공인중개사는 소속공인중개사이다.
- ③ 무등록 중개업자에게 중개를 의뢰한 거래당사자는 무등록 중개업자의 중개행위에 대하여 무등록 중개업자와 공동정범으로 처벌된다.
- ④ 개업공인중개사는 다른 개업공인중개사의 중개보조원 또는 개업공인중개사인 법인의 사원·임원이 될 수 없다.
- ⑤ 거래당사자간 지역권의 설정과 취득을 알선하는 행위는 중개에 해당한다.

2. 공인중개사법령상 중개사무소 개설등록의 결격사유에 해당하지 않는 자는?

- ① 공인중개사법을 위반하여 200만원의 벌금형의 선고를 받고 3년이 경과되지 아니한 자
- ② 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료되거나 집행이 면제된 날부터 3년이 경과되지 아니한 자
- ③ 공인중개사의 자격이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자
- ④ 업무정지처분을 받은 개업공인중개사인 법인의 업무정지의 사유가 발생한 당시의 사원 또는 임원이었던 자로서 당해 개업공인중개사에 대한 업무정지기간이 경과되지 아니한 자
- ⑤ 공인중개사의 자격이 정지된 자로서 자격정지기간 중에 있는 자

3. 공인중개사법령상 공인중개사 자격시험 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 국토교통부장관이 직접 시험을 시행하려는 경우에는 미리 공인중개사 정책심의위원회의 의견을 거치지 않아도 된다.
- ② 공인중개사자격증의 재교부를 신청하는 자는 재교부신청서를 국토교통부장관에게 제출해야 한다.
- ③ 국토교통부장관은 공인중개사시험의 합격자에게 공인중개사자격증을 교부해야 한다.
- ④ 시험시행기관장은 시험에서 부정행위를 한 응시자에 대하여는 그 시험을 무효로 하고, 그 처분이 있는 날부터 5년간 시험응시자격을 정지한다.
- ⑤ 시험시행기관장은 시험을 시행하고자 하는 때에는 시험 시행에 관한 개략적인 사항을 전년도 12월 31일까지 관보 및 일간신문에 공고해야 한다.

4. 공인중개사법령상 중개대상물에 해당하지 않는 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 미채굴광물
- ㄴ. 온천수
- ㄷ. 금전채권
- ㄹ. 점유

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

5. 공인중개사법령상 중개사무소의 설치 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개업공인중개사는 그 등록관청의 관할구역안에 1개의 중개사무소만을 둘 수 있다.
- ② 개업공인중개사는 천막 그 밖에 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치하여서는 아니된다.
- ③ 법인이 아닌 개업공인중개사는 분사무소를 둘 수 없다.
- ④ 개업공인중개사는 등록관청의 관할구역 외의 지역에 있는 중개대상물을 중개할 수 없다.
- ⑤ 법인인 개업공인중개사는 등록관청에 신고하고 그 관할구역 외의 지역에 분사무소를 둘 수 있다.

6. 공인중개사법령상 “공인중개사협회”(이하 ‘협회’라 함)에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 협회는 영리사업으로서 회원간의 상호부조를 목적으로 공제사업을 할 수 있다.
- ② 협회는 총회의 의결내용을 지체 없이 등록관청에게 보고하고 등기하여야 한다.
- ③ 협회가 그 지부 또는 지회를 설치한 때에는 그 지부는 시·도지사에게, 지회는 등록관청에 신고하여야 한다.
- ④ 협회는 개업공인중개사에 대한 행정제재처분의 부과와 집행의 업무를 할 수 있다.
- ⑤ 협회는 부동산 정보제공에 관한 업무를 직접 수행할 수 없다.

7. 공인중개사법령상 인장등록 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 법인인 개업공인중개사의 인장등록은 상업등기규칙에 따른 인감증명서의 제출로 같음한다.
- ② 소속공인중개사가 등록하지 아니한 인장을 중개행위에 사용한 경우, 등록관청은 1년의 범위 안에서 업무의 정지를 명할 수 있다.
- ③ 인장의 등록은 중개사무소 개설등록신청과 같이 할 수 있다.
- ④ 소속공인중개사의 인장등록은 소속공인중개사에 대한 고용신고와 같이 할 수 있다.
- ⑤ 개업공인중개사가 등록된 인장을 변경한 경우, 변경일부터 7일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록하여야 한다.

8. 공인중개사법령상 “공인중개사 정책심의위원회”(이하 ‘심의위원회’라 함)에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 국토교통부에 심의위원회를 둘 수 있다.
- ② 심의위원회는 위원장 1명을 포함하여 7명 이상 11명 이내의 위원으로 구성한다.
- ③ 심의위원회의 위원이 해당 사건에 대하여 자문을 한 경우 심의위원회의 심의·의결에서 제척된다.
- ④ 심의위원회의 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 부위원장이 그 직무를 대행한다.
- ⑤ 심의위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의(開議)하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

9. 공인중개사법령상 법인인 개업공인중개사가 겸업할 수 있는 것을 모두 고른 것은?(단, 다른 법률의 규정은 고려하지 않음)

ㄱ. 상업용 건축물 및 주택의 분양대행
 ㄴ. 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담
 ㄷ. 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공
 ㄹ. 중개의뢰인의 의뢰에 따른 도배·이사업체의 소개 등 주거이전에 부수되는 용역의 알선

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

10. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 고용인에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다.
- ② 개업공인중개사는 중개보조원과의 고용관계가 종료된 때에는 고용관계가 종료된 날부터 14일 이내에 등록관청에 신고하여야 한다.
- ③ 중개보조원이 중개업무와 관련된 행위를 함에 있어서 과실로 거래당사자에게 손해를 입힌 경우, 그를 고용한 개업공인중개사 뿐만 아니라 중개보조원도 손해배상책임이 있다.
- ④ 개업공인중개사가 소속공인중개사를 고용한 경우에는 개업공인중개사 및 소속공인중개사의 공인중개사자격증 원본을 중개사무소에 게시하여야 한다.
- ⑤ 중개보조원의 고용신고는 전자문서에 의해서도 할 수 있다.

11. 공인중개사법령상 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고를 하려는 경우 ‘중개사무소, 개업공인중개사에 관한 사항’으로서 명시해야 하는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 중개사무소의 연락처
 ㄴ. 중개사무소의 명칭
 ㄷ. 소속공인중개사의 성명
 ㄹ. 개업공인중개사의 성명

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

12. 공인중개사법령상 중개대상물의 확인·설명에 관한 내용으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 개업공인중개사는 선량한 관리자의 주의로 중개대상물의 권리관계 등을 조사·확인하여 중개의뢰인에게 설명할 의무가 있다.
- ② 2명의 개업공인중개사가 공동중개한 경우 중개대상물확인·설명서에는 공동중개한 개업공인중개사 중 1인만 서명·날인하면 된다.
- ③ 개업공인중개사는 중개대상물에 대한 확인·설명을 중개가 완성된 후 해야 한다.
- ④ 중개보조원은 중개의뢰인에게 중개대상물의 확인·설명 의무를 진다.
- ⑤ 개업공인중개사는 중개대상물확인·설명서를 작성하여 거래당사자에게 교부하고 그 원본을 5년간 보존하여야 한다.

13. 공인중개사법령상 부동산거래정보망의 지정 및 이용에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 국토교통부장관은 부동산거래정보망을 설치·운영할 자를 지정할 수 있다.
- ② 부동산거래정보망을 설치·운영할 자로 지정을 받을 수 있는 자는 전기통신사업법의 규정에 의한 부가통신사업자로서 국토교통부령이 정하는 요건을 갖춘 자이다.
- ③ 거래정보사업자는 지정받은 날부터 3월 이내에 부동산거래정보망의 이용 및 정보제공방법 등에 관한 운영규정을 정하여 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.
- ④ 거래정보사업자가 부동산거래정보망의 이용 및 정보제공방법 등에 관한 운영규정을 변경하고자 하는 경우 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.
- ⑤ 거래정보사업자는 개업공인중개사로부터 공개를 의뢰받은 중개대상물의 정보를 개업공인중개사에 따라 차별적으로 공개할 수 있다.

14. 공인중개사법령상 금지행위에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 법인인 개업공인중개사의 사원이 중개대상물의 매매를 업으로 하는 것은 금지되지 않는다.
- ② 개업공인중개사가 거래당사자 쌍방을 대리하는 것은 금지되지 않는다.
- ③ 개업공인중개사가 중개의뢰인과 직접 거래를 하는 행위는 금지된다.
- ④ 법인인 개업공인중개사의 임원이 중개의뢰인과 직접거래를 하는 것은 금지되지 않는다.
- ⑤ 중개보조원이 중개의뢰인과 직접 거래를 하는 것은 금지되지 않는다.

15. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 휴업과 폐업 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산중개업휴업신고서의 서식에 있는 '개업공인중개사의 종별'란에는 법인, 공인중개사, 법 제7638호 부칙 제6조 제2항에 따른 개업공인중개사가 있다.
- ② 개업공인중개사가 부동산중개업폐업신고서를 작성하는 경우에는 폐업기간, 부동산중개업휴업신고서를 작성하는 경우에는 휴업기간을 기재하여야 한다.
- ③ 중개사무소의 개설등록 후 업무를 개시하지 않은 개업공인중개사라도 3월을 초과하는 휴업을 하고자 하는 때에는 부동산중개업휴업신고서에 중개사무소등록증을 첨부하여 등록관청에 미리 신고하여야 한다.
- ④ 개업공인중개사가 등록관청에 폐업사실을 신고한 경우에는 지체없이 사무소의 간판을 철거하여야 한다.
- ⑤ 개업공인중개사가 취학을 하는 경우 6월을 초과하여 휴업을 할 수 있다.

16. 공인중개사법령상 계약금등의 반환채무이행의 보장 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개업공인중개사는 거래의 안전을 보장하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우, 계약금등을 예치하도록 거래당사자에게 권고할 수 있다.
- ② 예치대상은 계약금·중도금 또는 잔금이다.
- ③ 보험업법에 따른 보험회사는 계약금등의 예치명의자가 될 수 있다.
- ④ 개업공인중개사는 거래당사자에게 공인중개사법에 따른 공제사업을 하는 자의 명의로 계약금등을 예치하도록 권고할 수 없다.
- ⑤ 개업공인중개사는 계약금등을 자기 명의로 금융기관 등에 예치하는 경우 자기 소유의 예치금과 분리하여 관리될 수 있도록 하여야 한다.

17. 중개의뢰인 甲은 자신 소유의 X부동산에 대한 임대차 계약을 위해 개업공인중개사 乙과 전속중개계약을 체결하였다. X부동산에 기존 임차인 丙, 저당권자 丁이 있는 경우 乙이 부동산거래정보망 또는 일간신문에 공개해야만 하는 중개대상물에 관한 정보를 모두 고른 것은?(단, 중개의뢰인이 비공개 요청을 하지 않음)

- ㄱ. 丙의 성명
- ㄴ. 丁의 주소
- ㄷ. X부동산의 공시지가
- ㄹ. X부동산에 대한 일조(日照)·소음·진동 등 환경 조건

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

18. 공인중개사법령상 조례가 정하는 바에 따라 수수료를 납부해야 하는 경우를 모두 고른 것은?

- ㄱ. 분사무소설치신고필증의 재교부 신청
- ㄴ. 국토교통부장관이 시행하는 공인중개사 자격 시험 응시
- ㄷ. 중개사무소의 개설등록 신청
- ㄹ. 분사무소설치의 신고

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

19. 무주택자인 甲이 주택을 물색하여 매수하기 위해 개업공인중개사인 乙과 일반중개계약을 체결하고자 한다. 이 경우 공인중개사법령상 표준서식인 일반중개계약서에 기재하는 항목을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 소유자 및 등기명의인
- ㄴ. 희망 지역
- ㄷ. 취득 희망가격
- ㄹ. 거래규제 및 공법상 제한사항

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

20. 공인중개사법령상 중개사무소 개설등록의 절대적 취소 사유가 아닌 것은?

- ① 개업공인중개사인 법인이 해산한 경우
- ② 자격정지처분을 받은 소속공인중개사로 하여금 자격정지기간 중에 중개업무를 하게 한 경우
- ③ 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우
- ④ 법인이 아닌 개업공인중개사가 파산선고를 받고 복권되지 아니한 경우
- ⑤ 공인중개사법령을 위반하여 2 이상의 중개사무소를 둔 경우

21. 공인중개사법 시행령 제30조(협회의 설립)의 내용이다. ()에 들어갈 숫자를 올바르게 나열한 것은?

- 공인중개사협회를 설립하고자 하는 때에는 발기인이 작성하여 서명·날인한 정관에 대하여 회원 ()인 이상이 출석한 창립총회에서 출석한 회원 과반수의 동의를 얻어 국토교통부장관의 설립인가를 받아야 한다.
- 창립총회에는 서울특별시에서는 ()인 이상, 광역시·도 및 특별자치도에서는 각각 ()인 이상의 회원이 참여하여야 한다.

- ① ㄱ: 300, ㄴ: 50, ㄷ: 20
- ② ㄱ: 300, ㄴ: 100, ㄷ: 50
- ③ ㄱ: 600, ㄴ: 50, ㄷ: 20
- ④ ㄱ: 600, ㄴ: 100, ㄷ: 20
- ⑤ ㄱ: 800, ㄴ: 50, ㄷ: 50

29. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 신고포상금에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 포상금의 지급에 드는 비용은 국고로 충당한다.
- ② 해당 위반행위에 참여한 자가 신고한 경우라도 신고포상금은 지급하여야 한다.
- ③ 익명으로 고발하여 고발인을 확인할 수 없는 경우에는 당해 신고포상금은 국고로 환수한다.
- ④ 부동산등의 거래가격을 신고하지 않은 자를 수사기관이 적발하기 전에 수사기관에 1건 고발한 경우 1천 5백만원의 신고포상금을 받을 수 있다.
- ⑤ 신고관청 또는 허가관청으로부터 포상금 지급 결정을 통보받은 신고인은 포상금을 받으려면 국토교통부령으로 정하는 포상금 지급신청서를 작성하여 신고관청 또는 허가관청에 제출하여야 한다.

30. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 이행강제금에 대하여 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 설명한 내용으로 옳은 것은?

- ① 군수는 최초의 의무이행위반이 있었던 날을 기준으로 1년에 한 번씩 그 이행명령이 이행될 때까지 반복하여 이행강제금을 부과·징수할 수 있다.
- ② 시장은 토지의 이용 의무기간이 지난 후에도 이행명령 위반에 대해서는 이행강제금을 반복하여 부과할 수 있다.
- ③ 시장·군수 또는 구청장은 이행명령을 받은 자가 그 명령을 이행하는 경우라도 명령을 이행하기 전에 이미 부과된 이행강제금은 징수하여야 한다.
- ④ 토지거래계약허가를 받아 토지를 취득한 자가 직접 이용하지 아니하고 임대한 경우에는 토지 취득가액의 100분의 20에 상당하는 금액을 이행강제금으로 부과한다.
- ⑤ 이행강제금 부과처분을 받은 자가 국토교통부장관에게 이의를 제기하려는 경우에는 부과처분을 고지받은 날부터 14일 이내에 하여야 한다.

31. X대지에 Y건물이 있고, X대지와 Y건물은 동일인의 소유이다. 개업공인중개사가 Y건물에 대해서만 매매를 중개하면서 중개의뢰인에게 설명한 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. Y건물에 대한 철거특약이 없는 경우, Y건물이 건물로서의 요건을 갖추었다면 무허가건물이라도 관습상의 법정지상권이 인정된다.
- ㄴ. 관습상의 법정지상권이 성립한 후 Y건물을 증축하더라도 구 건물을 기준으로 관습상의 법정지상권은 인정된다.
- ㄷ. Y건물 취득 시 Y건물을 위해 X대지에 대한 임대차계약을 체결하더라도 관습상의 법정지상권을 포기한 것은 아니다.
- ㄹ. 대지소유자가 Y건물만을 매도하여 관습상의 법정지상권이 인정되면 Y건물 매수인은 대지소유자에게 지료를 지급할 의무가 없다.

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

32. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 부동산거래계약 신고 내용의 정정신청사항이 아닌 것은?

- ① 거래대상 건축물의 종류
- ② 개업공인중개사의 성명·주소
- ③ 거래대상 부동산의 면적
- ④ 거래 지분 비율
- ⑤ 거래당사자의 전화번호

33. 법원은 X부동산에 대하여 담보권 실행을 위한 경매절차를 개시하는 결정을 내렸고, 최저매각가격을 1억 원으로 정하였다. 기일입찰로 진행되는 이 경매에서 매수신청을 하고자 하는 중개의뢰인 甲에게 개업공인중개사가 설명한 내용으로 옳은 것은?

- ① 甲이 1억 2천만원에 매수신청을 하려는 경우, 법원에서 달리 정함이 없으면 1천 2백만원을 보증금액으로 제공하여야 한다.
- ② 최고가매수신고를 한 사람이 2명인 때에는 법원은 그 2명뿐만 아니라 모든 사람에게 다시 입찰하게 하여야 한다.
- ③ 甲이 다른 사람과 동일한 금액으로 최고가매수신고를 하여 다시 입찰하는 경우, 전의 입찰가격에 못미치는 가격으로 입찰하여 매수할 수 있다.
- ④ 1억 5천만원의 최고가매수신고인이 있는 경우, 법원에서 보증금액을 달리 정하지 않았다면 甲이 차순위매수신고를 하기 위해서는 신고액이 1억 4천만원을 넘어야 한다.
- ⑤ 甲이 차순위매수신고인인 경우 매각기일이 종결되면 즉시 매수신청의 보증을 돌려줄 것을 신청할 수 있다.

34. 개업공인중개사가 선순위 저당권이 설정되어 있는 서울시 소재 상가건물(상가건물 임대차보호법이 적용됨)에 대해 임대차기간 2018. 10. 1.부터 1년, 보증금 5천만원, 월차임 100만원으로 임대차를 중개하면서 임대인 甲과 임차인 乙에게 설명한 내용으로 옳은 것은?

- ① 乙의 연체차임액이 200만원에 이르는 경우 甲은 계약을 해지할 수 있다.
- ② 차임 또는 보증금의 감액이 있는 후 1년 이내에는 다시 감액을 하지 못한다.
- ③ 甲이 2019. 4. 1.부터 2019. 8. 31. 사이에 乙에게 갹신거절 또는 조건 변경의 통지를 하지 않은 경우, 2019. 10. 1. 임대차계약이 해지된 것으로 본다.
- ④ 상가건물에 대한 경매개시 결정등기 전에 乙이 건물의 인도와 부가가치세법에 따른 사업자등록을 신청한 때에는, 보증금 5천만원을 선순위 저당권자보다 우선변제받을 수 있다.
- ⑤ 乙이 임대차의 등기 및 사업자등록을 마치지 못한 상태에서 2019. 1. 5. 甲이 상가건물을 丙에게 매도한 경우, 丙의 상가건물 인도청구에 대하여 乙은 대항할 수 없다.

35. 개업공인중개사가 묘소가 설치되어 있는 임야를 중개하면서 중개의뢰인에게 설명한 내용으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 분묘가 1995년에 설치되었다 하더라도 장사 등에 관한 법률이 2001년에 시행되었기 때문에 분묘기지권을 시효취득할 수 없다.
- ② 암장되어 있어 객관적으로 인식할 수 있는 외형을 갖추고 있지 않은 묘소에는 분묘기지권이 인정되지 않는다.
- ③ 아직 사망하지 않은 사람을 위한 장래의 묘소인 경우 분묘기지권이 인정되지 않는다.
- ④ 분묘기지권이 시효취득된 경우 특별한 사정이 없는 한 시효취득자는 지료를 지급할 필요가 없다.
- ⑤ 분묘기지권의 효력이 미치는 지역의 범위 내라고 할지라도 기존의 분묘 외에 새로운 분묘를 신설할 권능은 포함되지 않는다.

36. 甲은 乙과 乙 소유의 X부동산의 매매계약을 체결하고, 친구 丙과의 명의신탁약정에 따라 乙로부터 바로 丙 명의로 소유권이전등기를 하였다. 이와 관련하여 개업공인중개사가 甲과 丙에게 설명한 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 甲과 丙간의 약정이 조세포탈, 강제집행의 면탈 또는 법령상 제한의 회피를 목적으로 하지 않은 경우 명의신탁약정 및 그 등기는 유효하다.
 ㄴ. 丙이 X부동산을 제3자에게 처분한 경우 丙은 甲과의 관계에서 횡령죄가 성립하지 않는다.
 ㄷ. 甲과 乙 사이의 매매계약은 유효하므로 甲은 乙을 상대로 소유권이전등기를 청구할 수 있다.
 ㄹ. 丙이 소유권을 취득하고 甲은 丙에게 대금 상당의 부당이득반환청구권을 행사할 수 있다.

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

37. 甲 소유의 X주택에 대하여 임차인 乙이 주택의 인도를 받고 2019. 6. 3. 10:00에 확정일자를 받으면서 주민등록을 마쳤다. 그런데 甲의 채권자 丙이 같은 날 16:00에, 다른 채권자 丁은 다음날 16:00에 X주택에 대해 근저당권설정등기를 마쳤다. 임차인 乙에게 개업공인중개사가 설명한 내용으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 丁이 근저당권을 실행하여 X주택이 경매로 매각된 경우, 乙은 매수인에 대하여 임차권으로 대항할 수 있다.
- ② 丙 또는 丁 누구든 근저당권을 실행하여 X주택이 경매로 매각된 경우, 매각으로 인하여 乙의 임차권은 소멸한다.
- ③ 乙은 X주택의 경매시 경매법원에 배당요구를 하면 丙과 丁보다 우선하여 보증금 전액을 배당받을 수 있다.
- ④ X주택이 경매로 매각된 후 乙이 우선변제권 행사로 보증금을 반환받기 위해서는 X주택을 먼저 법원에 인도하여야 한다.

⑤ X주택에 대해 乙이 집행권원을 얻어 강제경매를 신청하였다도 우선변제권을 인정받기 위해서는 배당요구의 종기까지 별도로 배당요구를 하여야 한다.

38. 부동산 전자계약에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 시·도지사는 부동산거래의 계약·신고·허가·관리 등의 업무와 관련된 정보체계를 구축·운영하여야 한다.
- ② 부동산 거래계약의 신고를 하는 경우 전자인증의 방법으로 신분을 증명할 수 없다.
- ③ 정보처리시스템을 이용하여 주택임대차계약을 체결하였다도 해당 주택의 임차인은 정보처리시스템을 통하여 전자계약증서에 확정일자 부여를 신청할 수 없다.
- ④ 개업공인중개사가 부동산거래계약시스템을 통하여 부동산거래계약을 체결한 경우 부동산거래계약이 체결된 때에 부동산거래계약 신고서를 제출한 것으로 본다.
- ⑤ 거래계약서 작성 시 확인·설명사항이 전자문서 및 전자거래 기본법에 따른 공인전자문서센터에 보관된 경우라도 개업공인중개사는 확인·설명사항을 서면으로 작성하여 보존하여야 한다.

39. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 부동산 거래신고의 대상이 되는 계약이 아닌 것은?

- ① 주택법에 따라 공급된 주택의 매매계약
- ② 택지개발촉진법에 따라 공급된 토지의 임대차계약
- ③ 도시개발법에 따른 부동산에 대한 공급계약
- ④ 체육시설의 설치·이용에 관한 법률에 따라 등록된 시설이 있는 건물의 매매계약
- ⑤ 도시 및 주거환경정비법에 따른 관리처분계약의 인가로 취득한 입주자로 선정된 지위의 매매계약

40. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 부동산 거래신고에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우 거래당사자는 60일 이내에 부동산거래신고를 하여야 한다.
- ② 소속공인중개사 및 중개보조원은 부동산거래신고를 할 수 있다.
- ③ 지방공기업법에 따른 지방공사와 개인이 매매계약을 체결한 경우 양 당사자는 공동으로 신고하여야 한다.
- ④ 거래대상 부동산의 공법상 거래규제 및 이용제한에 관한 사항은 부동산거래계약 신고서의 기재사항이다.
- ⑤ 매매대상 토지 중 공장부지로 편입되지 아니할 부분의 토지를 매도인에게 원가로 반환한다는 조건을 당사자가 약정한 경우 그 사항은 신고사항이다.

48. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군계획시설에 관한 설명이다. ()에 들어갈 내용을 바르게 나열한 것은?

도시·군계획시설결정이 고시된 도시·군계획시설에 대하여 그 고시일부터 (가)년이 지날 때까지 그 시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우 그 도시·군계획시설결정은 그 고시일부터 (가)년이 (나)에 그 효력을 잃는다.

- ① 가: 10, 나: 되는 날
- ② 가: 20, 나: 되는 날
- ③ 가: 10, 나: 되는 날의 다음날
- ④ 가: 15, 나: 되는 날의 다음날
- ⑤ 가: 20, 나: 되는 날의 다음날

49. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 제3종일반주거지역 안에서 도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물은?(단, 건축물의 종류는 「건축법 시행령」 별표 1에 규정된 용도별 건축물의 종류에 따름)

- ① 제2종 근린생활시설 중 단란주점
- ② 의료시설 중 격리병원
- ③ 문화 및 집회시설 중 관람장
- ④ 위험물저장 및 처리시설 중 액화가스 취급소·판매소
- ⑤ 업무시설로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 4천제곱미터인 것

50. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지구와 그 세분(細分)이 바르게 연결된 것만을 모두 고른 것은?(단, 조례는 고려하지 않음)

가. 보호지구 - 역사문화환경보호지구, 중요시설물 보호지구, 생태계보호지구
 나. 방재지구 - 자연방재지구, 시가지방재지구, 특정개발방재지구
 다. 경관지구 - 자연경관지구, 주거경관지구, 시가지경관지구
 르. 취락지구 - 자연취락지구, 농어촌취락지구, 집단취락지구

- ① 가 ② 르 ③ 가, 다 ④ 나, 르 ⑤ 다, 르

51. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 건축물별 기반시설유발계수가 다음 중 가장 큰 것은?

- ① 단독주택
- ② 장례시설
- ③ 관광휴게시설
- ④ 제2종 근린생활시설
- ⑤ 비금속 광물제품 제조공장

52. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 용어의 정의에 관한 조문의 일부이다. ()에 들어갈 내용을 바르게 나열한 것은?

“(가)”(이)란 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 (나)의 제한을 강화하거나 완화하여 적용함으로써 (나)의 기능을 증진시키고 경관·안전 등을 도모하기 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.

- ① 가: 용도지구, 나: 용도지역
- ② 가: 용도지구, 나: 용도구역
- ③ 가: 용도지역, 나: 용도지구
- ④ 가: 용도지구, 나: 용도지역 및 용도구역
- ⑤ 가: 용도지역, 나: 용도구역 및 용도지구

53. 도시개발법령상 도시개발구역의 지정에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 특례는 고려하지 않음)

- ① 대도시 시장은 직접 도시개발구역을 지정할 수 없고, 도지사에게 그 지정을 요청하여야 한다.
- ② 도시개발사업이 필요하다고 인정되는 지역이 둘 이상의 도의 행정구역에 걸치는 경우에는 해당 면적이 더 넓은 행정구역의 도지사가 도시개발구역을 지정하여야 한다.
- ③ 천재지변으로 인하여 도시개발사업을 긴급하게 할 필요가 있는 경우 국토교통부장관이 도시개발구역을 지정할 수 있다.
- ④ 도시개발구역의 총 면적이 1만제곱미터 미만인 경우 둘 이상의 사업시행지구로 분할하여 지정할 수 있다.
- ⑤ 자연녹지지역에서 도시개발구역을 지정할 이후 도시개발사업의 계획을 수립하는 것은 허용되지 아니한다.

54. 도시개발법령상 지정권자가 ‘도시개발구역 전부를 환지 방식으로 시행하는 도시개발사업’을 ‘지방자치단체의 장이 집행하는 공공시설에 관한 사업’과 병행하여 시행할 필요가 있다고 인정하는 경우, 이 도시개발사업의 시행자로 지정될 수 없는 자는?(단, 지정될 수 있는 자가 도시개발구역의 토지 소유자는 아니며, 다른 법령은 고려하지 않음)

- ① 국가
- ② 지방자치단체
- ③ 「지방공기업법」에 따른 지방공사
- ④ 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
- ⑤ 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자 중 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제4조에 따른 외부감사의 대상이 되는 자

55. 도시개발법령상 환지 방식에 의한 도시개발사업의 시행에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 시행자는 준공검사를 받은 후 60일 이내에 지정권자에게 환지처분을 신청하여야 한다.
- ② 도시개발구역이 2 이상의 환지계획구역으로 구분되는 경우에도 사업비와 보류지는 도시개발구역 전체를 대상으로 책정하여야 하며, 환지계획구역별로는 책정할 수 없다.
- ③ 도시개발구역에 있는 조성토지등의 가격은 개별공시지가로 한다.
- ④ 환지 예정지가 지정되어도 종전 토지의 임차권자는 환지처분 공고일까지 종전 토지를 사용·수익할 수 있다.
- ⑤ 환지 계획에는 필지별로 된 환지 명세와 필지별과 권리별로 된 청산 대상 토지 명세가 포함되어야 한다.

56. 도시개발법령상 도시개발사업의 시행자인 국가 또는 지방자치단체가 「주택법」에 따른 주택건설사업자에게 대행하게 할 수 있는 도시개발사업의 범위에 해당하는 것만을 모두 고른 것은?

ㄱ. 실시설계	ㄴ. 기반시설공사
ㄷ. 부지조성공사	ㄹ. 조성된 토지의 분양

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

57. 도시개발법령상 도시개발사업의 시행방식에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 분할 혼용방식은 수용 또는 사용 방식이 적용되는 지역과 환지 방식이 적용되는 지역을 사업시행지구별로 분할하여 시행하는 방식이다.
- ② 계획적이고 체계적인 도시개발 등 집단적인 조성과 공급이 필요한 경우에는 환지 방식으로 정하여야 하며, 다른 시행방식에 의할 수 없다.
- ③ 도시개발구역지정 이후에는 도시개발사업의 시행방식을 변경할 수 없다.
- ④ 시행자는 도시개발사업의 시행방식을 토지등을 수용 또는 사용하는 방식, 환지 방식 또는 이를 혼용하는 방식 중에서 정하여 국토교통부장관의 허가를 받아야 한다.
- ⑤ 지방자치단체가 도시개발사업의 전부를 환지 방식으로 시행하려고 할 때에는 도시개발사업에 관한 규약을 정하여야 한다.

58. 도시개발법령상 수용 또는 사용의 방식에 따른 사업 시행에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공사가 시행자인 경우 토지 소유자 전원의 동의 없이는 도시개발사업에 필요한 토지등을 수용하거나 사용할 수 없다.
- ② 지방자치단체가 시행자인 경우 지급보증 없이 토지상환채권을 발행할 수 있다.
- ③ 지정권자가 아닌 시행자는 조성토지등을 공급받거나 이용하려는 자로부터 지정권자의 승인 없이 해당 대금의 전부 또는 일부를 미리 받을 수 있다.

- ④ 원형지의 면적은 도시개발구역 전체 토지 면적의 3분의 1을 초과하여 공급될 수 있다.
- ⑤ 공공용지가 아닌 조성토지등의 공급은 수의계약의 방법에 의하여야 한다.

59. 도시 및 주거환경정비법령상 정비사업의 시행에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 조합의 정관에는 정비구역의 위치 및 면적이 포함되어야 한다.
- ② 조합설립인가 후 시장·군수등이 토지주택공사등을 사업시행자로 지정·고시한 때에는 그 고시일에 조합설립인가가 취소된 것으로 본다.
- ③ 조합은 명칭에 “정비사업조합”이라는 문자를 사용하지 않아도 된다.
- ④ 조합장이 자기를 위하여 조합과 소송을 할 때에는 이사가 조합을 대표한다.
- ⑤ 재건축사업을 하는 정비구역에서 오피스텔을 건설하여 공급하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 준주거지역 및 상업지역 이외의 지역에서 오피스텔을 건설할 수 있다.

60. 도시 및 주거환경정비법령상 비용의 부담 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 정비사업비는 「도시 및 주거환경정비법」 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 사업시행자가 부담한다.
- ② 지방자치단체는 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업에 드는 비용에 대해 용자를 알선할 수는 있으나 직접적으로 보조할 수는 없다.
- ③ 정비구역의 국유·공유재산은 사업시행자 또는 점유자 및 사용자에게 다른 사람에 우선하여 수의계약으로 매각될 수 있다.
- ④ 시장·군수등이 아닌 사업시행자는 부과금 또는 연체료를 체납하는 자가 있는 때에는 시장·군수등에게 그 부과·징수를 위탁할 수 있다.
- ⑤ 사업시행자는 정비사업을 시행하는 지역에 전기·가스 등의 공급시설을 설치하기 위하여 공동구를 설치하는 경우에는 다른 법령에 따라 그 공동구에 수용될 시설을 설치할 의무가 있는 자에게 공동구의 설치에 드는 비용을 부담시킬 수 있다.

61. 도시 및 주거환경정비법령상 분양공고에 포함되어야 할 사항으로 명시되지 않은 것은?(단, 토지등소유자 1인이 시행하는 재개발사업은 제외하고, 조례는 고려하지 않음)

- ① 분양신청자격
- ② 분양신청방법
- ③ 분양신청기간 및 장소
- ④ 분양대상자별 분담금의 추산액
- ⑤ 분양대상 대지 또는 건축물의 내역

69. 「주택법」상 사용검사 후 매도청구 등에 관한 조문의 일부이다. ()에 들어갈 숫자를 바르게 나열한 것은?

「주택법」 제62조(사용검사 후 매도청구 등)
 ①~③ <생략>
 ④ 제1항에 따라 매도청구를 하려는 경우에는 해당 토지의 면적이 주택단지 전체 대지 면적의 ()퍼센트 미만이어야 한다.
 ⑤ 제1항에 따른 매도청구의 의사표시는 실소유자가 해당 토지 소유권을 회복한 날부터 ()년 이내에 해당 실소유자에게 송달되어야 한다.
 ⑥ <생략>

- ① ㉠: 5, ㉡: 1 ② ㉠: 5, ㉡: 2 ③ ㉠: 5, ㉡: 3
 ④ ㉠: 10, ㉡: 1 ⑤ ㉠: 10, ㉡: 2

70. 「주택법」상 청문을 하여야 하는 처분이 아닌 것은?(단, 다른 법령에 따른 청문은 고려하지 않음)

- ① 공업화주택의 인정취소
 ② 주택조합의 설립인가취소
 ③ 주택건설 사업계획승인의 취소
 ④ 공동주택 리모델링허가의 취소
 ⑤ 주택건설사업의 등록말소

71. 주택법령상 사업계획승인권자가 사업주체의 신청을 받아 공사의 착수기간을 연장할 수 있는 경우가 아닌 것은?(단, 공사에 착수하지 못할 다른 부득이한 사유는 고려하지 않음)

- ① 사업계획승인의 조건으로 부과된 사항을 이행함에 따라 공사 착수가 지연되는 경우
 ② 공공택지의 개발·조성을 위한 계획에 포함된 기반시설의 설치 지연으로 공사 착수가 지연되는 경우
 ③ 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」에 따라 문화재청장의 매장문화재 발굴허가를 받은 경우
 ④ 해당 사업시행지에 대한 소유권 분쟁을 사업주체가 소송 외의 방법으로 해결하는 과정에서 공사 착수가 지연되는 경우
 ⑤ 사업주체에게 책임이 없는 불가항력적인 사유로 인하여 공사 착수가 지연되는 경우

72. 건축법령상 건축허가 대상 건축물을 건축하려는 자가 허가권자의 사전결정통지를 받은 경우 그 허가를 받은 것으로 볼 수 있는 것만을 모두 고른 것은?

㉠. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가
 ㉡. 「산지관리법」 제15조의2에 따른 도시지역 안의 보전산지에 대한 산지일시사용허가
 ㉢. 「산지관리법」 제14조에 따른 농림지역 안의 보전산지에 대한 산지전용허가
 ㉣. 「농지법」 제34조에 따른 농지전용허가

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

73. 건축법령상 건축민원전문위원회에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 조례는 고려하지 않음)

- ① 도지사는 건축위원회의 심의 등을 효율적으로 수행하기 위하여 필요하면 자신이 설치하는 건축위원회에 건축민원전문위원회를 두어 운영할 수 있다.
 ② 건축민원전문위원회가 위원회에 출석하게 하여 의견을 들을 수 있는 자는 신청인과 허가권자에 한한다.
 ③ 건축민원전문위원회에 질의민원의 심의를 신청하려는 자는 문서에 의할 수 없는 특별한 사정이 있는 경우에는 구술로도 신청할 수 있다.
 ④ 건축민원전문위원회는 심의에 필요하다고 인정하면 위원 또는 사무국의 소속 공무원에게 관계 서류를 열람하게 하거나 관계 사업장에 출입하여 조사하게 할 수 있다.
 ⑤ 건축민원전문위원회는 건축법령의 운영 및 집행에 관한 민원을 심의할 수 있다.

74. 건축법령상 건축공사현장 안전관리 예치금에 관한 조문의 내용이다. ()에 들어갈 내용을 바르게 나열한 것은?(단, 적용 제외는 고려하지 않음)

허가권자는 연면적이 ()제곱미터 이상인 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물에 대하여는 착공신고를 하는 건축주에게 장기간 건축물의 공사현장이 방치되는 것에 대비하여 미리 미관 개선과 안전관리에 필요한 비용을 건축공사비의 ()퍼센트의 범위에서 예치하게 할 수 있다.

- ① ㉠: 1천, ㉡: 1 ② ㉠: 1천, ㉡: 3 ③ ㉠: 1천, ㉡: 5
 ④ ㉠: 3천, ㉡: 3 ⑤ ㉠: 3천, ㉡: 5

75. 건축법령상 국가가 소유한 대지의 지상 여유공간에 구분지상권을 설정하여 시설을 설치하려는 경우, 허가권자가 구분지상권자를 건축주로 보고 구분지상권이 설정된 부분을 대지로 보아 건축허가를 할 수 있는 시설에 해당하는 것은?

- ① 수련시설 중 「청소년활동진흥법」에 따른 유스호스텔
 ② 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설
 ③ 제2종 근린생활시설 중 노래연습장
 ④ 문화 및 집회시설 중 공연장
 ⑤ 업무시설 중 오피스텔

76. 건축법령상 철도의 선로 부지(敷地)에 있는 시설로서 「건축법」의 적용을 받지 않는 건축물만을 모두 고른 것은?(단, 건축법령 이외의 특례는 고려하지 않음)

㉠. 플랫폼
 ㉡. 운전보안시설
 ㉢. 철도 선로의 아래를 가로지르는 보행시설
 ㉣. 해당 철도사업용 급수(給水)·급탄(給炭) 및 급유(給油) 시설

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

77. 건축법령상 대지를 조성하기 위하여 건축물과 분리하여 공작물을 축조하려는 경우, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 하는 공작물에 해당하지 않는 것은?(단, 공용건축물에 대한 특례는 고려하지 않음)

- ① 상업지역에 설치하는 높이 8미터의 통신용 철타
- ② 높이 4미터의 옹벽
- ③ 높이 8미터의 굴뚝
- ④ 바닥면적 40제곱미터의 지하대피호
- ⑤ 높이 4미터의 장식탑

78. 건축법령상 결합건축을 하고자 하는 건축주가 건축허가를 신청할 때 결합건축협정서에 명시하여야 하는 사항이 아닌 것은?

- ① 결합건축 대상 대지의 용도지역
- ② 결합건축협정서를 체결하는 자가 자연인인 경우 성명, 주소 및 생년월일
- ③ 결합건축협정서를 체결하는 자가 법인인 경우 지방세 납세증명서
- ④ 결합건축 대상 대지별 건축계획서
- ⑤ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 조례로 정한 용적률과 결합건축으로 조정되어 적용되는 대지별 용적률

79. 농지법령상 농지에 해당하는 것만을 모두 고른 것은?

ㄱ. 대통령령으로 정하는 다년생식물 재배지로 실제로 이용되는 토지(「초지법」에 따라 조성된 초지 등 대통령령으로 정하는 토지는 제외)

ㄴ. 관상용 수목의 묘목을 조경목적으로 식재한 재배지로 실제로 이용되는 토지

ㄷ. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 답(畓)이고 농작물 경작지로 실제로 이용되는 토지의 개량시설에 해당하는 양·배수시설의 부지

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

80. 농지법령상 농지의 소유자가 소유 농지를 위탁경영할 수 없는 경우만을 모두 고른 것은?

ㄱ. 과수를 가지치기 또는 열매숙기, 재배관리 및 수확하는 농작업에 1년 중 4주간을 직접 종사하는 경우

ㄴ. 6개월간 대한민국 전역을 일주하는 여행 중인 경우

ㄷ. 선거에 따른 공직취임으로 자경할 수 없는 경우

- ① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄴ
- ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ