

2009년도 제20회 공인중개사 자격시험 문제지(2차)

문제지 형태	B형	문제수	120문제	시험시간	2시간 30분 (150분)	수험번호		성명	
-----------	----	-----	-------	------	-------------------	------	--	----	--

< 유 의 사 항 >

- 먼저 문제지 상태와 수량확인
- 문제지에 수험번호와 성명을 기재
- 답안카드에 문제지 유형을 기재 후 해당란에 표기
- 시험시행계획공고일(2009.07.15) 현재 시행되는 법령을 기준으로 답안 작성

제1과목 : 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법령 및 중개실무

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

1. 공인중개사법상 명문으로 규정된 목적을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 부동산중개업의 건전한 지도·육성
- ㄴ. 부동산중개업의 적절한 규율
- ㄷ. 부동산중개업자의 적절한 규율
- ㄹ. 부동산중개업자의 공신력 제고
- ㅁ. 공정하고 투명한 부동산거래질서의 확립

- ① ㄱ, ㄷ ② ㄱ, ㅁ ③ ㄴ, ㄷ
④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㅁ

2. 공인중개사법령상 법인이 중개사무소를 개설하려는 경우의 등록기준에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 상법상 회사로서 자본금이 3천만원 이상이어야 한다.
- ② 중개업만을 영위할 목적으로 설립되어야 한다.
- ③ 대표자는 공인중개사가 아니어도 되나 대표자를 제외한 임원 또는 사원의 3분의 1 이상이 공인중개사이어야 한다.
- ④ 대표자, 임원 또는 사원 반수 이상 및 분사무소의 책임자가 실무교육을 받았어야 한다.
- ⑤ 건축물대장에 기재된 건물에 사용권이 있는 중개사무소를 확보해야 한다.

3. 공인중개사법령의 내용에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 휴업기간 변경신고는 전자문서에 의해서도 가능하다.
- ② 소속공인중개사는 업무 개시일부터 7일 이내에 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록해야 한다.
- ③ 중개업자가 소속공인중개사를 고용한 때에는 고용일부터 14일 이내에 등록관청에 신고해야 한다.
- ④ 법인인 중개업자의 분사무소 이전신고는 이전 후의 분사무소 소재지 관할 등록관청에 해야 한다.
- ⑤ 중개업자의 자질과 업무수행능력의 향상을 위한 연수교육은 시·도지사만 실시할 수 있다.

4. 공인중개사법령상 공인중개사에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 시·도지사는 시험합격자의 결정 공고일부터 1개월 이내에 공인중개사자격증을 교부해야 한다.
- ② 공인중개사자격증교부대장은 전자적 처리가 불가능한 특별한 사유가 없으면 전자적 처리가 가능한 방법으로 작성·관리해야 한다.
- ③ 자격증 교부 시·도지사와 사무소 소재지 관할 시·도지사가 다른 경우 자격증 교부 시·도지사가 자격취소처분에 필요한 절차를 모두 이행한 후 사무소 소재지 관할 시·도지사에게 통보해야 한다.
- ④ 시·도지사가 공인중개사의 자격취소처분을 한 때에는 5일 이내에 이를 국토해양부장관에게 보고하고 다른 시·도지사에게 통지해야 한다.
- ⑤ 폐업신고 후 1년 이내에 중개사무소의 개설등록을 다시 신청하려는 자는 시·도지사가 실시하는 실무교육을 받지 않아도 된다.

5. 공인중개사법령상 중개업 및 중개행위에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 타인의 의뢰에 의하여 일정한 수수료를 받고 토지에 대하여 저당권의 설정에 관한 행위의 알선을 업으로 하는 경우는 중개업에 해당한다.
- ② 부동산 중개행위가 부동산 권설정행위에 부수하여 이루어진 경우라도 중개업에 해당될 수 있다.
- ③ 중개행위는 거래당사자간의 매매 등 법률행위가 용이하게 성립할 수 있도록 조력하고 주선하는 사실행위이다.
- ④ 중개행위에 해당하는지 여부는 진정으로 거래당사자를 위해 거래를 알선·중개하려는 의사를 갖고 있었느냐고 하는 중개업자의 주관적 의사에 의해 결정된다.
- ⑤ 중개행위에는 중개업자가 거래의 쌍방 당사자로부터 의뢰를 받아 중개하는 경우뿐만 아니라 거래의 일방 당사자의 의뢰에 의하여 중개하는 경우도 포함한다.

6. 공인중개사법령상 중개대상물에 해당되지 않는 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ㄱ. 완성되지는 않았으나 특정 동, 호수를 정하여 분양계약이 체결된 아파트
- ㄴ. 영업용 건물의 비품, 영업상의 노하우
- ㄷ. 콘크리트 지반 위에 볼트로 조립되어 쉽게 분리철거가 가능하고 3면에 천막이나 유리를 설치하여 주벽이라고 할 만한 것이 없는 세차장구조물
- ㄹ. 아파트에 대한 추첨기일에 신청을 하여 당첨이 되면 아파트의 분양예정자로 선정될 수 있는 지위를 가리키는 입주권

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

7. 공인중개사법령상 중개업자가 중개사무소에 게시해야 할 것으로 틀린 것은?

- ① 사업자등록증 원본
- ② 보증의 설정을 증명할 수 있는 서류
- ③ 중개수수료, 실비의 요율 및 한도액표
- ④ 공인중개사인 중개업자의 경우 공인중개사자격증 원본
- ⑤ 법인인 중개업자의 분사무소의 경우 분사무소설치신고필증 원본

8. 다음 중 공인중개사법령상 중개업자가 작성하는 거래계약서의 필수적 기재사항이 아닌 것은 모두 몇 개인가?

- ㄱ. 물건의 표시
- ㄴ. 거래예정금액
- ㄷ. 물건의 인도일시
- ㄹ. 권리이전의 내용
- ㅁ. 토지이용계획의 내용
- ㅂ. 거래당사자의 인적 사항
- ㅅ. 권리취득에 따른 조세의 개략적 금액

- ① 2개 ② 3개 ③ 4개 ④ 5개 ⑤ 6개

9. 공인중개사법령상 중개업자의 겸업제한에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 공인중개사인 중개업자는 공인중개사법령 및 다른 법령에서 제한하지 않는 업무를 겸업할 수 있다.
- ② 법인이 아닌 모든 중개업자는 민사집행법에 따른 경매대상 부동산의 매수신청대리를 할 수 있다.
- ③ 공인중개사인 중개업자는 이사업체를 소개할 수 있다.
- ④ 공인중개사인 중개업자는 주택법상 사업계획승인 대상이 아닌 주택의 분양대행을 할 수 있다.
- ⑤ 법인인 중개업자가 겸업제한을 위반할 경우 중개사무소 개설등록을 취소할 수 있다.

10. 공인중개사법령상 중개업자에 대한 제재의 내용으로 틀린 것은?

- ① 중개업자가 이 법에 대한 1건의 위반행위로 행정처분 외에 행정형벌을 받을 수 있다.
- ② 공인중개사 및 중개업자가 아닌 자도 이 법에 따라 과태료처분을 받을 수 있다.
- ③ 공인중개사 및 중개업자가 아닌 자도 이 법에 따라 행정형벌을 받을 수 있다.
- ④ 법인이 아닌 중개업자의 소속공인중개사가 결격사유에 해당하는 경우 그 사유가 발생한 날부터 2월 이내에 그 사유를 해소하지 않는 한 등록관청은 중개업자에게 업무정지를 명할 수 있다.
- ⑤ 중개사무소 개설등록기준에 미달하여 등록이 취소된 경우 취소된 날부터 3년 이내에는 개설등록할 수 없다.

11. 공인중개사법령상 중개업자의 사용인이 될 수 있는 자는?

- ① 공인중개사자격시험에 응시하여 부정행위로 적발된 후 1년이 경과되지 않은 자
- ② 도박죄로 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자

- ③ 공인중개사법을 위반하여 벌금형의 선고를 받고 1년이 경과되지 아니한 자
- ④ 6월의 업무정지처분을 받고 처분받은 날부터 6월이 경과되지 아니한 자
- ⑤ 공인중개사 자격이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자

12. 중개대상물의 확인·설명에 관한 내용으로 틀린 것은?

- ① 중개대상물 확인·설명서 서식은 4종이 있다.
- ② 중개업자는 권리를 취득하려는 중개의뢰인에게 중개대상물 설명시 그 근거자료를 제시해야 한다.
- ③ 중개업자의 중개대상물의 상태에 관한 자료요구에 매도의뢰인이 불응할 경우 중개업자는 이를 매수의뢰인에게 설명하고 중개대상물 확인·설명서에 기재해야 한다.
- ④ 중개대상물 확인·설명서 사본은 중개업자가 3년간 보존해야 한다.
- ⑤ 중개업자는 중개가 완성된 때 중개대상물 확인·설명서를 작성하여 거래당사자 일방에게만 교부하면 된다.

13. 공인중개사법령상 휴업과 폐업에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 휴업신고를 하지 않고 3월 이하의 휴업을 할 수 있다.
- ② 휴업은 6월을 초과할 수 없으나 취학의 경우에는 6월을 초과할 수 있다.
- ③ 중개사무소의 개설등록 후 3월을 초과하여 업무를 개시하지 않을 경우 휴업신고를 해야 한다.
- ④ 중개업의 휴업·폐업 신고는 직접 방문 외에 전자문서로 할 수 있다.
- ⑤ 휴업기간 중에 중개업의 폐업 또는 재개 신고를 할 수 있다.

14. 공인중개사법령상 시·도지사의 고유업무에 해당하는 것은 모두 몇 개인가?

- ㄱ. 실무교육 실시
- ㄴ. 공제사업 승인
- ㄷ. 공인중개사 자격증 교부
- ㄹ. 중개사무소 개설등록업무
- ㅁ. 공인중개사시험위원회 관리
- ㅂ. 공인중개사협회 지도·감독
- ㅅ. 부동산거래 신고의 처리업무

- ① 2개 ② 3개 ③ 4개 ④ 5개 ⑤ 6개

15. 공인중개사법령상 중개업자의 금지행위에 해당하지 않는 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위
- ② 중개를 의뢰한 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위
- ③ 중개업자가 중개의뢰인의 대리인과 직접 거래하는 행위
- ④ 전매제한을 받지 않는 아파트 거래를 중개하는 행위
- ⑤ 중개업자가 무등록중개업자임을 알면서 자기의 명의를 이용하여 하는 행위

16. 공인중개사법령상 중개계약에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 전속중개계약의 유효기간 내에는 중개의뢰인이 스스로 발정한 상대방과 거래계약을 체결할 수 없다.

- ② 전속중개계약을 체결한 중개업자는 원칙적으로 중개대상물의 공법상의 이용제한 및 거래규제에 관한 사항을 공개해서는 안된다.
- ③ 소속공인중개사가 중개의뢰를 접수하여 그 중개업무를 수행한 경우 이 법 시행규칙 별지서식 중개계약서에는 중개업자와 소속공인중개사가 함께 서명 또는 날인하도록 하고 있다.
- ④ 이 법 시행규칙 별지서식 중개계약서의 기재란에는 권리 이전용과 권리취득용으로 구분되어 있다.
- ⑤ 중개업자가 국토해양부령이 정하는 전속중개계약서에 의하지 아니하고 전속중개계약을 체결한 경우 등록관청은 등록을 취소할 수 있다.

17. 공인중개사법령상 포상금제도에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 불법중개행위를 한 개설등록 중개업자, 실거래가 신고의무 위반자는 신고대상이다.
- ② 하나의 사건에 대해 2인 이상이 공동으로 신고 또는 고발한 경우에는 균분 지급을 원칙으로 한다.
- ③ 포상금을 지급받을 자가 배분방법에 관하여 미리 합의하여 포상금의 지급을 신청한 경우에는 그 합의된 방법에 따라 지급한다.
- ④ 하나의 사건에 대하여 2건 이상의 신고 또는 고발이 접수된 경우에는 최초로 신고 또는 고발한 자에게 포상금을 지급한다.
- ⑤ 등록관청은 포상금 지급을 결정한 날부터 1월 이내에 포상금을 지급해야 한다.

18. 공인중개사법령상 손해배상책임과 업무의 보증에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 농업협동조합법에 따라 지역농업협동조합이 부동산중개업을 하는 때에는 업무를 개시하기 전에 업무보증을 설정하고 등록관청에 신고해야 한다.
- ② 중개업자는 보증보험금·공제금 또는 공탁금으로 손해배상을 한 때에는 15일 이내에 보증보험 또는 공제에 다시 가입하거나 공탁금 중 부족하게 된 금액을 보전해야 한다.
- ③ 부동산 매매계약 체결을 중개하고 계약체결 후 계약금 및 중도금 지급에도 관여한 중개업자가 잔금 중 일부를 횡령한 경우, '중개업자가 중개행위를 함에 있어서 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 경우'에 해당한다.
- ④ 중개업자(사용인 포함)가 아닌 사람에게서는 이 법령에 따른 손해배상책임이 발생하지 않는다.
- ⑤ 중개보조원이 중개업무에 관하여 고의로 인한 위법행위로 거래당사자에게 손해를 입힌 경우 중개업자는 이 법령에 따른 손해배상책임을 지지 않는다.

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

- ① 거래정보사업자로 지정을 받으려면 그 부동산거래정보망의 가입·이용신청을 한 중개업자의 총수는 1천 명 이상이어야 한다.
- ② 부동산거래정보망을 설치·운영할 자로 지정받으려는 자는 공인중개사와 정보처리기사를 각각 2인 이상 확보해야 한다.
- ③ 법인인 중개업자는 거래정보사업자로 지정받을 수 없다.

- ④ 부동산거래정보망에 가입하지 않은 중개업자가 전속중개계약을 체결한 경우 중개의뢰인이 비공개를 요청하지 않는 한 일간신문에 당해 중개대상물의 정보를 공개해야 한다.
- ⑤ 거래정보사업자가 중개업자로부터 의뢰받은 내용과 다르게 정보를 공개한 경우 국토해양부장관은 그 사업자 지정을 취소해야 한다.

20. 공인중개사법령상 부동산거래의 신고에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 거래당사자는 신고서에 반드시 공동으로 서명 및 날인하여 공동으로 제출해야 한다.
- ② 주택법에 따른 주택거래신고지역의 주택에 대하여 중개업자가 주택거래계약을 작성하여 교부한 경우에는 주택거래계약의 체결일로부터 15일 이내에 중개업자가 신고해야 한다.
- ③ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따라 토지거래계약허가를 받은 경우는 거래신고를 하지 않아도 된다.
- ④ 중개업자가 폐업 후 중개행위로 토지의 매매계약을 체결한 때에는 그 중개업자가 계약체결일로부터 60일 이내에 거래신고를 해야 한다.
- ⑤ 거래신고를 하지 아니한 거래당사자 또는 중개업자에 대한 과태료는 등록관청이 부과한다.

21. 공인중개사법령상 중개업자가 중개보조원을 고용한 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 중개업자의 행위로 본다.
- ② 중개업자가 중개보조원을 해고한 때에는 이를 신고할 의무가 없다.
- ③ 중개업자는 중개보조원에게 거래계약서와 중개대상물 확인·설명서의 작성 등 중요한 업무를 수행하게 해서는 아니된다.
- ④ 중개보조원의 행위가 이 법령을 위반하여 업무정지처분의 사유에 해당하더라도 업무정지처분은 중개업자만 받는다.
- ⑤ 중개보조원이 중개관련 업무로 공인중개사법을 위반하여 중개업자가 양벌규정에 따라 벌금형의 선고를 받은 경우는 등록의 결격사유에 포함되지 않는다.

22. 공인중개사법령의 내용에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 중개대상물로 규정한 건축물에는 장래에 건축될 건물도 포함될 수 있다.
- ② 중개업자는 그 업무의 효율적인 수행을 위해 다른 중개업자와 중개사무소를 공동으로 사용할 수 있다.
- ③ 변호사는 공인중개사자격이 없더라도 중개사무소 개설등록을 할 수 있다.
- ④ 전매차익을 노린 의뢰인의 미등기전매를 중개한 경우 전매차익이 발생하지 않았다 하더라도 이는 이 법에서 금지하고 있는 부동산투기를 조장하는 행위에 해당한다.
- ⑤ 공인중개사인 중개업자는 그 사무소의 명칭에 “공인중개사사무소” 또는 “부동산중개”라는 문자를 사용해야 한다.

23. 공인중개사법령상 중개업자에 대한 업무정지처분에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 업무정지기간을 가중처분하는 경우에는 6월을 초과할 수 있다.
- ② 등록관청은 법인인 중개업자에게 업무정지를 명하는 경우 분사무소별로 업무의 정지를 명해야 한다.
- ③ 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우 3월의 업무정지를 명할 수 있다.
- ④ 업무정지처분은 그 사유가 발생한 날부터 3년이 경과한 때에는 이를 할 수 없다.
- ⑤ 등록관청이 업무정지처분을 하고자 하는 경우 청문을 실시해야 한다.

24. 중개업자가 중개의뢰인에게 입목에 관한 법률상의 입목에 대해 설명한 내용으로 틀린 것은?

- ① 토지소유권 또는 지상권의 처분의 효력은 입목에 미치지 아니한다.
- ② 입목을 목적으로 하는 저당권의 효력은 입목을 벌채한 경우에 그 토지로부터 분리된 수목에 대하여는 미치지 않는다.
- ③ 입목의 경매 기타 사유로 인하여 토지와 그 입목이 각각 다른 소유자에게 속하게 되는 경우에는 토지소유자는 입목소유자에 대하여 지상권을 설정한 것으로 본다.
- ④ 입목에 대한 등기에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 부동산등기법을 준용한다.
- ⑤ 지상권자에게 속하는 입목이 저당권의 목적이 되어 있는 경우에는 지상권자는 저당권자의 승낙없이 그 권리를 포기하거나 계약을 해지할 수 없다.

25. 중개업자가 대한민국 안의 토지를 취득하고자 하는 외국인에게 설명한 내용으로 틀린 것은?

- ① 외국인이 경매로 토지를 취득한 때에는 취득한 날부터 6개월 이내에 이를 신고해야 한다.
- ② 외국인이 계약에 의하여 토지를 취득하는 때에는 토지취득일부터 60일 이내에 이를 신고해야 한다.
- ③ 토지취득 신고는 전자문서로 신고하는 경우를 제외하고 외국인인 당사자의 위임을 받은 자가 대리할 수 있다.
- ④ 외국인이 건물에 대한 권리를 취득할 때에는 외국인토지법이 적용되지 않는다.
- ⑤ 외국인토지법상 외국인의 범위에는 사원 또는 구성원의 2분의 1 이상이 대한민국 국적을 보유하고 있지 않은 법인 또는 단체도 포함된다.

26. 공인중개사법령의 내용에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 거래당사자가 중개업자에게 거짓된 부동산거래내용을 신고하도록 요구한 경우 과태료 처분의 대상이 된다.
- ② 소속공인중개사가 자격정지기간 중에 중개업무를 행한 경우 자격취소사유가 된다.
- ③ 공인중개사가 거래계약서에 거래금액을 지나치게 적은 금액으로 거짓 기재한 경우 자격취소사유가 된다.
- ④ 중개업자가 이 법을 위반하여 업무정지처분을 받은 후 그 위반행위로 다시 벌금형을 선고받은 경우는 중개사무소 개설등록의 취소사유가 된다.

- ⑤ 중개행위를 한 소속공인중개사가 그 중개대상물 확인·설명서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우 자격정지사유가 된다.

27. 공인중개사협회에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 협회의 지부 또는 지회 설치는 시·도지사의 허가를 받아야 한다.
- ② 협회는 부동산 정보제공에 관한 업무를 수행할 수 있다.
- ③ 협회는 총회의 의결내용을 지체없이 국토해양부장관에게 보고해야 한다.
- ④ 협회는 공제사업을 다른 회계와 구분하여 별도의 회계로 관리해야 한다.
- ⑤ 협회는 공제사업 운용실적을 매 회계연도 종료 후 3개월 이내에 일간신문 또는 협회보에 공시하고 협회의 인터넷 홈페이지에 게시해야 한다.

28. 공인중개사법령상 수수료 납부 대상이 아닌 것은?

- ① 분사무소 설치신고
- ② 중개사무소 개설등록 신청
- ③ 소속공인중개사 고용신고
- ④ 공인중개사 자격증 재교부 신청
- ⑤ 중개사무소 등록증 재교부 신청

29. 중개업자 甲의 소속공인중개사인 乙은 사적인 일로 丙과 단둘이 다투다가 폭행죄로 징역 2년에 집행유예 3년을 선고 받고 집행유예기간 중에 있다. 다음 설명으로 옳은 것은?

- ① 甲은 乙이 丙에게 가한 손해에 대해서도 배상책임을 진다.
- ② 乙은 집행유예를 선고받았으므로 乙의 공인중개사 자격은 당연히 취소된다.
- ③ 乙은 다른 중개업자의 중개보조원이 될 자격이 없다.
- ④ 乙이 벌금형 이상을 선고받았으므로 甲의 등록은 취소된다.
- ⑤ 甲은 양벌규정에 의하여 1천만원 이하의 벌금형을 선고받을 수 있다.

30. 공인중개사법령상 중개수수료 및 실비에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 중개업자가 소정의 수수료를 초과하여 사례비 명목으로 금품을 받은 경우 이 법령의 위반행위이다.
- ② 실비의 한도는 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 계약금 등의 반환채무이행 보장에 드는 비용으로 한다.
- ③ 중개대상물 소재지와 중개사무소 소재지가 다른 경우 중개대상물 소재지를 관할하는 시·도의 조례에서 정한 기준에 따라 수수료를 받아야 한다.
- ④ 중개대상물인 건축물 중 주택의 면적이 2분의 1인 경우는 주택의 중개에 대한 수수료 규정을 적용한다.
- ⑤ 주택임대차의 중개수수료는 의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 그 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 거래금액의 1천분의 8 이내로 한다.

31. 중개업자가 상가건물임대차를 중개하면서 의뢰인에게 상가건물임대차보호법 내용을 설명한 것으로 틀린 것은?

- ① 임차인의 대항력은 건물의 인도와 부가가치세법, 소득세법 또는 법인세법에 따른 사업자등록을 신청하면 그 다음 날부터 생긴다.
- ② 임대인이 차임증액청구권을 행사할 때 청구당시 차임의 100분의 12의 금액을 증액청구하는 것은 허용된다.
- ③ 임대차가 종료한 경우에도 임차인이 보증금을 돌려받을 때까지는 임대차 관계는 존속하는 것으로 본다.
- ④ 임차인이 임대인의 동의 없이 목적건물의 일부를 전대한 경우 임대인은 임차인의 계약갱신의 요구를 거절할 수 있다.
- ⑤ 이 법은 일시사용을 위한 임대차임이 명백한 경우에는 적용하지 아니한다.

32. 중개업자가 다음과 같이 주택의 임대차를 중개하였을 경우 임차인으로부터 받을 수 있는 중개수수료의 최고 한도액은?

1. 계약기간 : 2년
2. 임대보증금 : 1천 5백만원, 월차임 : 30만원
3. 주택임대차 중개수수료의 한도(○○시 조례 기준)
 - 거래금액 5천만원 미만 : 상한율 0.5%(한도액 20만원)
 - 거래금액 5천만원 이상 1억원 미만 : 상한율 0.4%(한도액 30만원)

- ① 16만원 ② 18만원 ③ 20만원
- ④ 30만원 ⑤ 36만원

33. 중개업자가 비주거용 건축물의 중개대상물 확인·설명서를 작성할 때 조사·확인 방법으로 틀린 것은?

- ① 소유권 - 등기부등본
- ② 지목 - 토지대장 등본
- ③ 용적률·건폐율 상한 - 토지이용계획확인서
- ④ 공부에서 확인할 수 없는 사항 - 부동산종합정보망 등
- ⑤ 공시되지 아니한 물건의 권리 사항 - 매도(임대)의뢰인이 고지한 사항

34. 공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 법원에 매수신청대리인으로 등록된 중개업자가 매수신청대리의 위임을 받은 경우 민사집행법에 따른 공유자의 우선매수신청을 할 수 있다.
- ② 이 규칙상의 업무정지기간은 1월 이상 2년 이하로 한다.
- ③ 소속공인중개사도 매수신청대리인 등록을 신청할 수 있다.
- ④ 매수신청대리인이 되고자 하는 중개업자는 위임인에 대한 손해배상책임을 보장하기 위해 보증보험 또는 협회의 공제에 가입하거나 공탁을 해야 한다.
- ⑤ 매수신청대리인으로 등록된 중개업자가 수수료를 받은 경우 예규에서 정한 양식의 영수증을 작성하여 서명날인한 후 위임인에게 교부해야 한다.

35. 중개업자가 부동산의 경매에 관하여 설명한 내용으로 틀린 것은?

- ① 부동산에 대한 압류는 채무자에게 경매개시결정이 송달된 때 또는 그 결정이 등기된 때에 효력이 생긴다.

- ② 부동산의 매각은 호가경매, 기일입찰 또는 기간입찰의 3가지 방법 중 집행법원이 정한 매각방법에 따른다.
- ③ 배당요구에 따라 매수인이 인수해야 할 부담이 바뀌는 경우 배당요구를 한 채권자는 배당요구의 중기가 지난 뒤에 이를 철회하지 못한다.
- ④ 기일입찰에서 매수신청의 보증금액은 매수가격의 10분의 1로 한다.
- ⑤ 매각허가결정에 대하여 항고를 하고자 하는 사람은 보증으로 매각대금의 10분의 1에 해당하는 금전 또는 법원이 인정한 유가증권을 공탁해야 한다.

36. 중개업자가 주택법상의 입주자저축 증서 거래를 의뢰하는 의뢰인에게 설명한 내용으로 틀린 것은?

- ① 이 증서는 주택법상 양도가 금지된 증서이므로 중개업자가 중개할 수 없다.
- ② 공인중개사법에 따르면 이 증서의 거래를 중개한 중개업자는 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해질 수 있다.
- ③ 주택법에 따르면 이 증서의 거래를 알선한 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처해질 수 있다.
- ④ 주택법에 따르면 이 증서를 거래한 당사자도 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처해질 수 있다.
- ⑤ 다른 사람의 입주자저축 증서를 이용하여 주택을 취득하였더라도 그 주택의 소유권을 상실하는 경우는 없다.

37. 중개업자가 사설 묘지 또는 분묘와 관련있는 토지에 관하여 중개의뢰인에게 설명한 내용으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 개인묘지를 설치하고자 하는 자는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.
- ② 개인묘지를 설치할 경우 30m²를 초과해서는 아니 된다.
- ③ 장사 등에 관한 법률 시행 후 토지소유자의 승낙을 얻어 분묘를 설치한 경우 그 분묘의 설치기간은 제한을 받는다.
- ④ 분묘소유자가 분묘기지권을 시효취득하는 경우 지료를 지급할 필요가 없다.
- ⑤ 분묘기지권은 권리자가 의무자에 대하여 그 권리를 포기하는 의사표시를 하는 외에 점유까지도 포기해야만 그 권리가 소멸하는 것은 아니다.

38. 공인중개사법령상 거래계약서의 작성에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 중개행위를 한 소속공인중개사는 거래계약서를 작성할 수 있고, 이 경우 서명 및 날인은 중개업자만 하면 된다.
- ② 법인의 분사무소에서 분사무소 소속공인중개사에 의해 중개가 완성된 경우 거래계약서에 법인의 대표자가 서명 및 날인해야 한다.
- ③ 거래계약서에는 중개대상물 확인·설명서의 교부일자를 반드시 기재하지 않아도 된다.
- ④ 중개업자가 거래계약서에 서명과 날인 중 어느 한 가지를 하지 아니한 경우에는 업무정지사유가 된다.
- ⑤ 거래계약서의 서식은 이 법 시행규칙에서 정하고 있다.

39. 중개업자가 주택을 임차하려는 의뢰인에게 주택임대차 보호법 관련내용을 설명한 것으로 옳은 것은 모두 몇 개인가?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ㄱ. 이행지체에 빠진 임대인의 보증금반환의무는 임차권 등기명령에 의하여 등기된 임차권등기의 말소의무보다 먼저 이행되어야 한다.
- ㄴ. 대항력을 유지하기 위한 요건으로서의 주민등록은 임차인뿐만 아니라 그 자녀의 주민등록도 유효하다.
- ㄷ. 계약기간을 1년으로 정한 경우 임대인이 2년을 주장하더라도 임차인은 1년으로 항변할 수 있다.
- ㄹ. 임차인은 선순위의 저당권자에 의하여 경매가 이루어진 경우 보증금을 모두 변제받을 때까지 임차권의 존속을 주장할 수 있다.
- ㅁ. 임차인이 상속권자 없이 사망한 경우 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인관계에 있는 자는 임차인이 사망한 후 1월 이내에 임대인에 대하여 반대의를 표시하지 않는 한 임차인의 권리와 의무를 승계한다.

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 4개 ⑤ 5개

40. 중개업자가 농지를 거래하고자 하는 의뢰인에게 설명한 내용으로 틀린 것은?

- ① 농업경영이란 농업인이나 농업법인이 자기의 계산과 책임으로 농업을 영위하는 것을 말한다.
- ② 농지소유자와 농업경영을 하려는 자 사이의 농지에 관한 임대차계약은 서면 계약을 원칙으로 한다.
- ③ 농지소유자는 3개월 이상 국외 여행 중인 경우 소유농지를 위탁경영할 수 있다.
- ④ 토지거래허가구역에 있는 농지를 취득하는 경우 토지거래계약허가 외에 별도의 농지취득자격증명의 발급을 요한다.
- ⑤ 주말·체험농업을 하려는 자는 총 1천㎡ 미만의 농지를 소유할 수 있되, 이 경우 면적 계산은 그 세대원 전부가 소유하는 총 면적으로 한다.

제2과목 : 부동산공시에 관한 법령 및 부동산관련 세법

41. 지목을 지적도 및 임야도에 등록하는 때에는 부호로 표기하여야 한다. 다음 중 지목과 부호의 연결이 옳은 것은?

- ① 철도용지 — 철 ② 공장용지 — 공
- ③ 주유소용지 — 유 ④ 목장용지 — 장
- ⑤ 양어장 — 어

42. 토지대장의 등록사항에 해당되는 것을 모두 고른 것은?

- | | |
|------------------|-----------|
| ㄱ. 토지의 소재 | ㄴ. 지번 |
| ㄷ. 지목 | ㄹ. 면적 |
| ㅁ. 소유자의 성명 또는 명칭 | ㅂ. 대지권 비율 |
| ㅅ. 경계 또는 좌표 | |

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

43. 지적공부의 열람 및 등본교부 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지적공부를 열람하거나 그 등본을 교부받고자 하는 자는 지적공부열람·등본교부신청서를 소관청에 제출하여야 한다.
- ② 지적공부를 열람하거나 그 등본을 교부받고자 하는 자는 열람 및 등본교부 수수료를 그 지방자치단체의 수입인지로 소관청에 납부하여야 한다.
- ③ 지적측량업무에 종사하는 지적기술자가 그 업무와 관련하여 지적공부를 열람하는 경우 그 수수료를 면제한다.
- ④ 국토해양부장관은 정보통신망을 이용하여 전자화폐·전자결제 등의 방법으로 지적공부의 열람 및 등본교부 수수료를 납부하게 할 수 있다.
- ⑤ 토지대장의 열람 및 등본교부 수수료는 1필지를 기준으로 하되, 1필지당 1장을 초과하는 경우에는 초과하는 매 1장당 100원을 가산한다.

44. 지적법령에 의한 중앙지적위원회의 심의·의결사항이 아닌 것은?

- ① 지적측량기술의 연구·개발
- ② 축척변경계획에 관한 사항
- ③ 지적기술자의 양성방안
- ④ 지적측량적부재심사
- ⑤ 지적기술자의 징계

45. 토지의 조건이 다음과 같을 때 1필지로 할 수 있는 경우는?

- 지번부여지역안의 토지로서 소유자가 동일하고 지반이 연속된 토지임
- 주된 용도(과수원)의 토지가 종된 용도(유지)의 토지를 둘러싸고 있음

- ① 과수원의 면적이 5,000㎡이고, 유지의 면적이 450㎡인 경우
- ② 과수원의 면적이 4,000㎡이고, 유지의 면적이 331㎡인 경우
- ③ 과수원의 면적이 3,000㎡이고, 유지의 면적이 301㎡인 경우
- ④ 과수원의 면적이 2,000㎡이고, 유지의 면적이 220㎡인 경우
- ⑤ 과수원의 면적이 1,000㎡이고, 유지의 면적이 100㎡인 경우

46. 지적법에서 정의하고 있는 용어에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① '토지의 표시'라 함은 지적공부에 토지의 소재·지번·지목·면적·경계 또는 좌표를 등록한 것을 말한다.
- ② '지번부여지역'이라 함은 지번을 부여하는 단위지역으로서 동·리 또는 이에 준하는 지역을 말한다.
- ③ '지목'이라 함은 토지의 지형에 따라 토지의 종류를 구분하여 지적공부에 등록한 것을 말한다.
- ④ '경계점'이라 함은 지적공부에 등록하는 필지를 구획하는 선의 굴곡점과 경계점좌표등록부에 등록하는 평면직각중형선수치의 교차점을 말한다.
- ⑤ '토지의 이동'이라 함은 토지의 표시를 새로이 정하거나 변경 또는 말소하는 것을 말한다.

47. 토지의 이동이 있는 때 토지소유자의 신청이 없어 소관청이 직권으로 조사·측량하여 토지의 지번·지목·면적·경계 또는 좌표를 결정하고자 하는 경우 지적법령에서 수립하도록 규정한 계획은?

- ① 토지이용기본계획
- ② 지적재조사기본계획
- ③ 토지이동현황조사계획
- ④ 지적불부합지정리계획
- ⑤ 시·군·구 도시관리계획

48. 지적공부의 등록사항정정에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지적도 및 임야도에 등록된 필지가 면적의 증감없이 경계의 위치만 잘못 등록된 경우 소관청이 직권으로 조사·측량하여 정정할 수 있다.
- ② 토지소유자가 경계 또는 면적의 변경을 가져오는 등록사항에 대한 정정신청을 하는 때에는 정정사유를 기재한 신청서에 등록사항정정측량성과도를 첨부하여 소관청에 제출하여야 한다.
- ③ 등록사항정정대상토지에 대한 대장을 열람하게 하거나 등본을 발급하는 때에는 '등록사항정정대상토지'라고 기재한 부분을 흑백의 반전으로 표시하거나 붉은색으로 기재하여야 한다.
- ④ 등기된 토지의 지적공부 등록사항정정 내용이 토지의 표시에 관한 사항인 경우 등기필증, 등기부등·초본 또는 등기관서에서 제공한 등기전산정보자료에 의하여 정정하여야 한다.
- ⑤ 등록사항정정 신청사항이 미등기 토지의 소유자 성명에 관한 사항으로서 명백히 잘못 기재된 경우에는 가족관계기록사항에 관한 증명서·주민등록등본 등 관계서류에 의하여 정정할 수 있다.

49. 토지의 분할에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지이용상 불합리한 지상경계를 시정하기 위한 경우에는 분할을 신청할 수 있다.
- ② 지적공부에 등록된 1필지의 일부가 관계법령에 의한 형질변경 등으로 용도가 다르게 된 때에는 소관청에 토지의 분할을 신청하여야 한다.
- ③ 토지를 분할하는 경우 주거·사무실 등의 건축물이 있는 필지에 대하여는 분할전의 지번을 우선하여 부여하여야 한다.
- ④ 공공사업으로 도로를 개설하기 위하여 토지를 분할하는 경우에는 지상건축물이 걸리게 지상경계를 결정하여서는 아니된다.
- ⑤ 토지의 매매를 위하여 필요한 경우에는 분할을 신청할 수 있다.

50. 지적법령에 따라 지적정리를 한 때 소관청이 토지소유자에게 통지하여야 하는 경우가 아닌 것은?

- ① 바다로 된 토지에 대하여 토지소유자의 등록말소신청이 없어 소관청이 직권으로 지적공부를 말소한 때
- ② 지적공부의 전부 또는 일부가 멸실·훼손되어 이를 복구한 때
- ③ 지번부여지역의 일부가 행정구역의 개편으로 다른 지번부여지역에 속하게 되어 새로이 지번을 부여하여 지적공부에 등록한 때

- ④ 등기관서의 등기필통지서에 의하여 지적공부에 등록된 토지소유자의 변경사항을 정리한 때
- ⑤ 토지표시의 변경에 관한 등기를 할 필요가 있는 경우로서 토지표시의 변경에 관한 등기촉탁을 한 때

51. 지적법령에서 규정하고 있는 벌칙에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 지적법에 의한 신청을 허위로 한 자는 2년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.
- ② 토지소유자가 정당한 사유없이 지적측량을 위한 업무집행을 거부하거나 방해한 경우 100만원 이하의 과태료에 처한다.
- ③ 관계법령에 의한 토지의 형질변경 등으로 등록전환할 토지가 있는 때에는 사유발생일로부터 60일 이내에 등록전환을 신청하여야 하나 이를 게을리 한 자는 50만원 이하의 과태료에 처한다.
- ④ 과태료처분에 대하여 불복이 있는 자는 그 처분의 고지를 받은 날부터 90일 이내에 국토해양부장관 또는 소관청에 이의를 제기할 수 있다.
- ⑤ 과태료처분을 받은 날부터 이의신청 기간내에 이의를 제기하지 아니하고 과태료를 납부하지 아니한 때에는 국세 또는 지방세체납처분의 예에 의하여 징수한다.

52. 지적측량에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지소유자 등 이해관계인은 지적측량을 하여야 할 필요가 있는 때에는 지적측량수행자에게 해당 지적측량을 의뢰하여야 한다.
- ② 지적측량은 기초측량 및 세부측량으로 구분한다.
- ③ 검사측량을 제외한 지적측량을 의뢰하고자 하는 자는 지적측량의뢰서에 의뢰사유를 증명하는 서류를 첨부하여 지적측량수행자에게 제출하여야 한다.
- ④ 지적측량수행자는 지적측량의뢰를 받은 때에는 측량기간·측량일자 및 측량수수료 등을 기재한 지적측량수행계획서를 그 다음날까지 소관청에 제출하여야 한다.
- ⑤ 신규등록·등록전환 및 합병 등을 하는 때에는 새로이 측량하여 각 필지의 경계 또는 좌표와 면적을 정한다.

53. 등기의 효력에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 구(舊) '부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법'에 의한 소유권이전등기는 추정력이 인정되지 아니한다.
- ② 소유권이전등기가 경료되어 있는 경우, 그 등기의 명의자는 그 전(前)소유자에 대해서는 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되지 않는다.
- ③ 상속인이 자기명의로 소유권이전등기를 하지 않고 그 부동산을 양도하여, 피상속인으로부터 직접 양수인 앞으로 소유권이전등기를 한 경우 그 등기는 효력이 없다.
- ④ 가등기권리자는 중복된 소유권보존등기의 말소를 청구할 권리가 있다.
- ⑤ 담보가등기권리자는 그 담보물에 대한 경매절차에서 그 가등기의 순위에 의하여 우선변제를 받을 수 있다.

54. 전산정보처리조직에 의한 등기신청(이하 '전자신청'이라 함)에 관련된 설명으로 틀린 것은?

- ① 사용자등록을 한 법무사에게 전자신청에 관한 대리권을 수여한 등기권리자도 사용자등록을 하여야 법무사가 대리하여 전자신청을 할 수 있다.
- ② 최초로 사용자등록을 신청하는 당사자 또는 자격자대리인은 등기소에 출석하여야 한다.
- ③ 전자신청을 위한 사용자등록은 전국 어느 등기소에서나 신청할 수 있다.
- ④ 법인 아닌 사단은 전자신청을 할 수 없다.
- ⑤ 사용자등록 신청서에는 인감증명을 첨부하여야 한다.

55. 말소등기에 관한 설명으로 옳은 것은 모두 몇 개인가?

- ㄱ. 말소등기의 말소등기도 허용된다.
- ㄴ. 등기된 건물이 화재로 없어진 경우, 말소등기를 한다.
- ㄷ. 지상권의 존속기간이 만료된 경우, 토지소유자는 그 지상권자와 공동으로 말소등기를 신청할 수 있다.
- ㄹ. 등기의 일부를 붉은 선으로 지우는 것은 말소등기가 아니다.
- ㅁ. 환매에 의한 권리취득의 등기를 하였을 때에는 환매 특약의 등기를 직권으로 말소하여야 한다.

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 4개 ⑤ 없음

56. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 합병으로 소멸된 甲회사의 부동산을 그 합병으로 설립된 乙회사의 명의로 하기 위해서는 등기명의인표시의 변경등기를 한다.
- ② 실체관계와 부합하지 않는 원인무효의 소유권이전등기가 甲으로부터 乙명의로 경료된 경우, 甲은 乙에 대하여 그 등기의 말소를 청구할 수 있다.
- ③ 실체관계와 부합하지 않는 원인무효의 소유권이전등기가 甲으로부터 乙명의로 경료된 경우, 甲은 乙에 대하여 진정한 명의회복을 등기원인으로 하는 소유권이전등기를 청구할 수 있다.
- ④ 공동상속인 중의 1인은 공유물의 보존행위로서 상속인 모두를 위하여 상속등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 시효취득으로 인한 소유권이전등기에 있어서의 등기원인은 취득시효이고 그 등기원인의 연월일은 시효기간의 기산일이다.

57. 등기에 관한 설명으로 옳은 것은 모두 몇 개인가?

- ㄱ. 공유지분은 등기되지 않아도 공유의 성립에는 영향이 없다.
- ㄴ. 상속으로 인한 지상권이전등기는 부기등기로 한다.
- ㄷ. 지상권은 1필 토지의 특정일부에 성립할 수 있다.
- ㄹ. 지역권에서의 승역지는 1필 토지의 전부이어야 한다.
- ㅁ. 전세권이 소멸되었으나 그 등기가 말소되지 않고 있는 건물에는 새로운 전세권의 설정등기를 할 수 없다.

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 4개 ⑤ 5개

58. 담보물권의 등기에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ㄱ. 부동산유치권의 성립이나 이전에는 그 설정등기나 이전등기를 요하지 않는다.
- ㄴ. 1필 토지의 특정일부를 객체로 하는 저당권의 설정등기를 신청할 수 있다.
- ㄷ. 저당권으로 담보한 채권을 질권의 목적으로 한 경우, 그 저당권등기에 질권의 부기등기를 하지 않아도 그 질권의 효력이 저당권에 미친다.
- ㄹ. 근저당권설정등기에는 채권최고액과 채무자가 반드시 기재되어야 하지만, 근저당권의 존속기간은 그렇지 않다.
- ㅁ. 근저당권설정등기의 등기원인으로서는 그 설정계약이 기재되고 기본계약의 내용은 기재되지 않는다.

- ① ㄱ, ㄷ ② ㄱ, ㄹ ③ ㄴ, ㄷ
④ ㄴ, ㅁ ⑤ ㄷ, ㅁ

59. 부동산등기특별조치법상 등기신청의무에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 乙의 토지에 대하여 부담없는 증여계약을 체결한 甲은 그 토지를 인도받은 날로부터 60일내 등기신청을 하여야 한다.
- ② 乙의 토지에 대하여 매매계약을 체결한 甲이 잔금지급 전에 丙에게 매도하려면, 甲은 丙과 계약을 체결한 날로부터 60일내 먼저 甲명의로 소유권이전등기를 신청하여야 한다.
- ③ 乙의 토지에 대하여 매매계약을 체결한 甲이 잔금지급 이전에 丙에게 매수인의 지위를 이전한 경우, 甲은 먼저 甲명의로 소유권이전등기를 신청하여야 한다.
- ④ 甲이 자기 소유의 건물을 보존등기할 수 있었음에도 불구하고 등기하지 않은 채 乙과 매매계약을 체결하였다면, 甲은 보존등기를 할 수 있었던 날로부터 60일내 보존등기를 신청하여야 한다.
- ⑤ 乙의 토지에 대하여 매매계약을 체결한 甲이 잔금을 지급한 후 丙에게 그 토지를 매도하려면, 먼저 甲명의로 소유권이전등기를 한 후 丙과 계약을 체결하여야 한다.

60. 등기의무자의 권리에 관한 등기필증의 제출에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 소유권이전등기를 신청하여 등기필증정보를 통지받은 자가 그 소유권을 양도하기 위하여 이전등기를 신청할 경우, 등기필증정보의 제공으로 등기필증의 제출을 대신할 수 있다.
- ② 유증을 원인으로 하는 소유권이전등기를 신청할 경우, 등기필증을 요하지 않는다.
- ③ 소유권보존등기 또는 상속으로 인한 소유권이전등기를 신청할 경우, 등기필증을 요하지 않는다.
- ④ 등기권리자가 판결에 의하여 소유권이전등기를 신청할 경우, 등기필증을 요하지 않는다.
- ⑤ 승소한 등기의무자가 단독으로 소유권이전등기를 신청할 경우, 등기필증을 제출하여야 한다.

61. 경매절차에 의한 매각으로 소유권이전등기를 촉탁할 경우, 말소대상이 아닌 등기를 모두 고른 것은?

- ㄱ. 매수인이 인수하지 아니한 최선순위의 근저당권설정등기
- ㄴ. 경매개시결정등기 전에 경료된 예고등기
- ㄷ. 경매개시결정등기
- ㄹ. 경매개시결정등기 후에 경료된 지상권설정등기
- ㅁ. 경매개시결정등기 후에 경료된 예고등기

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

62. 대지권 등기에 관련된 설명으로 틀린 것은?

- ① 부속건물에 대한 대지권의 표시를 하는 때에는 대지권의 표시 말미에 그 대지권이 부속건물에 대한 대지권인 취지를 기재하여야 한다.
② 대지권에 대한 전세권설정등기는 하지 못한다.
③ 대지권을 등기한 건물의 등기용지에는 그 건물만에 관한 전세권설정등기를 할 수 있다.
④ 건물의 등기용지에 대지권의 등기를 한 경우, 그 권리의 목적인 토지의 등기용지 중 표제부에 대지권이 있다는 뜻을 등기하여야 한다.
⑤ 대지권의 표시란에는 대지권의 목적인 토지의 일련번호를 기재함으로써 대지권의 목적인 토지의 표시를 갈음할 수 있다.

63. 가등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 농지에 대한 가등기신청시 농지취득자격증명을 첨부하여야 한다.
② 판결에 의한 가등기신청시 판결정본과 확정증명을 첨부하여야 한다.
③ 가등기가처분명령에 의한 가등기는 법원이 직권으로 촉탁한다.
④ 해제조건부 청구권에 대해서도 가등기를 할 수 있다.
⑤ 학교법인의 부동산에 대한 소유권이전청구권보전의 가등기를 신청할 경우, 감독관청의 허가서를 첨부하여야 한다.

64. 등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 가압류가 등기된 부동산에 대하여는 소유권이전등기를 신청할 수 없다.
② 처분금지가처분이 등기된 부동산에 대하여는 소유권이전등기를 신청할 수 없다.
③ 가처분등기에는 청구금액도 기재하여야 한다.
④ 등기된 임차권에 대하여 가압류등기를 할 수 있다.
⑤ 가압류등기는 가압류채권자의 말소등기신청이 있는 경우에만 말소할 수 있다.

65. 부동산 보유 시 부과될 수 있는 조세와 그에 대한 부가세(附加稅)가 옳게 연결된 것은?

- ① 재산세 - 지방교육세
② 종합소득세 - 공동시설세
③ 종합부동산세 - 주민세 소득세할
④ 재산세 - 도시계획세
⑤ 종합부동산세 - 도시계획세

66. 납세의무의 성립시기로 옳은 것으로만 묶인 것은?

- ㄱ. 소득세 : 소득을 지급하는 때
ㄴ. 농어촌특별세 : 과세기간이 종료하는 때
ㄷ. 재산세 : 과세기준일
ㄹ. 지방교육세 : 그 과세표준이 되는 세목의 납세의무가 성립하는 때
ㅁ. 수시부과에 의하여 징수하는 재산세 : 수시부과할 사유가 발생하는 때

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

67. 지방세법상 취득세와 등록세에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 취득세의 과세표준은 원칙적으로 취득당시의 가액으로 하되, 연부로 취득하는 경우에는 연부금액으로 한다.
② 부동산에 관한 등록세의 과세표준은 원칙적으로 등기당시의 가액으로 한다.
③ 등록세의 기한후 신고시에는 신고불성실가산세의 100분의 50을 경감한다.
④ 유상거래를 원인으로 취득하는 주택(별장 및 고급주택 제외)에 대한 취득세는 표준세율을 적용하여 산출한 세액의 100분의 50을 경감한다.
⑤ 취득세와 등록세는 소액부징수가 적용되지 아니한다.

68. 지방세법상 취득세 및 등록세를 비교한 내용으로 틀린 것은?

구분	취득세	등록세
① 납세의무 성립시기	과세물건을 취득하는 때	재산권 기타 권리를 등기·등록하는 때
② 납세의무 확정방식	신고납부	신고납부
③ 조세의 분류	종가세	종가세, 종량세
④ 부가세(附加稅)	지방교육세	지방교육세, 농어촌특별세
⑤ 면세점	있음	없음

69. 지방세법상 취득세가 과세될 수 있는 것으로만 묶인 것은?

- ㄱ. 보유 토지의 지목이 전(田)에서 대지(垈地)로 변경되어 가액이 증가한 경우
ㄴ. 건축물의 이전으로 인한 취득으로서 이전한 건축물의 가액이 종전 건축물의 가액을 초과하지 않는 경우
ㄷ. 토지를 사실상 취득하였지만 등기하지 않은 경우
ㄹ. 공유수면을 매립하거나 간척하여 토지를 조성한 경우

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

70. 지방세법상 취득세와 등록세의 과세여부에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 지방자치단체에의 기부채납을 조건으로 부동산을 취득·등기하는 경우, 취득세는 비과세되지만 등록세는 과세된다.
② 존속기간이 1년을 초과하지 아니하는 임시용건축물을 취득·등기하는 경우, 취득세는 과세되지만 등록세는 비과세된다.
③ 민법상 이혼을 원인으로 하는 재산분할로 인하여 부동산을 취득·등기하는 경우, 취득세는 비과세되지만 등록세는 과세된다.
④ 천재·지변으로 인하여 멸실된 건축물을 멸실일부터 3년 이내에 대체취득·등기하는 경우, 취득세는 비과세되지만 등록세는 과세된다.
⑤ 상속으로 인하여 법령이 정하는 1가구 1주택(고급주택 제외) 및 그 부속토지를 취득·등기하는 경우, 취득세는 과세되지만 등록세는 비과세된다.

71. 지방세법상 분리과세대상 토지 중 재산세 표준세율이 다른 하나는?

- ① 과세기준일 현재 특별시지역의 도시지역 안의 녹지지역에서 실제 영농에 사용되고 있는, 개인이 소유하는 전(田)
- ② 1990년 5월 31일 이전부터 관계법령에 의한 사회복지사업자가 복지시설의 소비용(消費用)에 공(供)하기 위하여 소유하는 농지
- ③ 산림의 보호육성을 위하여 필요한 임야로서 자연공원법에 의하여 지정된 공원자연환경지구 안의 임야
- ④ 1990년 5월 31일 이전부터 종중이 소유하고 있는 임야
- ⑤ 과세기준일 현재 계속 염전으로 실제 사용하고 있는 토지

72. 거주자 甲의 A비상장법인에 대한 주식보유 현황은 아래와 같다. 2009년 9월 15일 주식 취득 시 지방세법상 A법인 보유 부동산 등에 대한 甲의 취득세 과세표준을 계산하는 경우, 취득으로 간주되는 지분비율은?(다만, A법인 보유 자산 중 취득세가 비과세·감면되는 부분은 없으며, 甲과 특수관계에 있는 다른 주주는 없음)

구분	발행주식수	보유주식수
ㄱ. 2005년 1월 1일 설립 시	10,000주	5,000주
ㄴ. 2007년 4월 29일 주식 취득 후	10,000주	6,000주
ㄷ. 2008년 7월 18일 주식 양도 후	10,000주	3,000주
ㄹ. 2009년 9월 15일 주식 취득 시	10,000주	7,000주

- ① 10% ② 20% ③ 40%
- ④ 60% ⑤ 70%

73. 지방세법상 재산세 징수에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 납세의무자는 재산세의 납부세액이 1천만원을 초과하는 경우, 납부할 세액의 전부를 분납할 수 있다.
- ② 고지서 1매당 재산세로 징수할 세액이 2,000원 미만인 경우에는 해당 재산세를 징수하지 아니한다.
- ③ 납세의무자는 재산세의 납부세액이 1천만원을 초과하는 경우, 당해 지방자치단체의 관할구역 안에 소재하는 부동산에 한하여 법령이 정하는 바에 따라 물납할 수 있다.
- ④ 토지분 재산세의 납기는 매년 9월 16일부터 9월 30일까지이다.
- ⑤ 보통징수방법에 의하여 부과징수한다.

74. 지방세법상 재산세에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 동일한 재산에 대하여 2 이상의 세율이 해당되는 경우에는 그 중 높은 세율을 적용한다.
- ② 국가가 1년 이상 공용에 유로로 사용하는 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다.
- ③ 과세기준일 현재 상속이 개시된 재산으로서 상속등기가 이행되지 아니하고 사실상의 소유자를 신고하지 아니한 때에는 법령이 정하는 주된 상속자가 재산세를 납부할 의무가 있다.
- ④ 과세대상인 건물을 구분함에 있어서 1구의 건물이 주거와 주거 외의 용도에 겸용되는 경우, 주거용으로 사용되는 면적이 전체의 100분의 50 이상인 경우에는 주택으로 본다.

- ⑤ 과세기준일 현재 소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 사실상의 소유자를 확인할 수 없는 경우에는 그 사용자가 재산세를 납부할 의무가 있다.

75. 종합부동산세법상 종합부동산세에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 납세의무자가 거주자인 개인인 경우 납세지는 소득세법상 납세지 규정을 준용한다.
- ② 납세의무자가 해당 년도에 납부하여야 할 종합부동산세의 세 부담 상한액은 직전년도에 부과된 종합부동산세액의 100분의 300이다.
- ③ 조세특례제한법에 의한 재산세의 감면규정은 종합부동산세를 부과함에 있어서 이를 준용한다.
- ④ 재산세가 분리과세되는 토지에 대하여는 종합부동산세를 과세하지 아니한다.
- ⑤ 주택은 종합부동산세의 납세의무자가 과세기준일 현재 1세대 1주택자로서 만 70세이고 당해 주택을 3년 보유한 경우, 법령에 따라 산출된 세액에서 그 산출된 세액에 법령이 정하는 연령별 공제율을 곱한 금액을 공제한다.

76. 소득세법상 장기보유특별공제에 관한 설명으로 틀린 것은?(다만, 양도자산은 비과세되지 아니함)

- ① 법령이 정하는 1세대 1주택에 해당하는 자산의 경우 10년 이상 보유시 100분의 80의 공제율이 적용된다.
- ② 법령이 정하는 비사업용토지에 해당하는 경우에는 적용되지 아니한다.
- ③ 법원의 결정에 의하여 양도당시 취득에 관한 등기가 불가능한 부동산에 대하여는 적용되지 아니한다.
- ④ 등기된 토지 또는 건물로서 그 자산의 보유기간이 3년 이상인 것에 대하여 적용한다.
- ⑤ 양도소득금액은 양도차익에서 장기보유특별공제를 공제한 금액으로 한다.

77. 거주자 甲이 특수관계 없는 자로부터 부동산을 취득하여 양도한 때 장부 등에 의하여 취득당시 당해 자산의 실지거래가액을 확인할 수 없어 취득가액을 추계조사결정 하는 경우, 소득세법상 추계방법의 적용순서로 옳은 것은?

- ㄱ. 취득일 전후 3개월 이내 해당 자산과 동일성 또는 유사성이 있는 자산의 매매거래가액
- ㄴ. 양도당시의 실지거래가액 등을 취득당시의 기준시가 등으로 환산한 가액
- ㄷ. 취득일 전후 3개월 이내 당해 자산에 대하여 2 이상의 감정평가법인이 평가한 것으로서 신빙성이 있는 것으로 인정되는 감정가액의 평균액
- ㄹ. 기준시가

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

78. 소득세법상 농지교환으로 인한 양도소득세와 관련하여 ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

경작상의 필요에 의하여 농지를 교환하는 경우, 교환에 의하여 새로이 취득하는 농지를 (ㄱ) 이상 농지소재지에 거주하면서 경작하는 경우[새로운 농지의 취득 후 (ㄴ) 이내에 법령에 따라 수용 등이 되는 경우 포함]로서 교환하는 쌍방 토지가액의 차액이 가액이 큰 편의 (ㄷ) 이하이면 농지의 교환으로 인하여 발생하는 소득에 대한 양도소득세를 비과세한다.

	ㄱ	ㄴ	ㄷ
①	3년	2년	3분의 1
②	2년	3년	4분의 1
③	3년	1년	2분의 1
④	3년	3년	4분의 1
⑤	2년	2년	2분의 1

79. 거주자 甲이 국내 소재 상시주거용 건물(이하 '주택'이라 함)을 임대하고 있는 경우, 소득세법상 설명으로 틀린 것은?(다만, 고가주택이 아니며, 부수토지는 고려하지 아니함)

- ① 주택을 임대하면서 받은 보증금의 간주임대료는 과세되지 아니한다.
- ② 주택임대료 인하여 발생하는 소득에 대한 총수입금액의 수입할 시기는 계약에 의하여 지급일이 정하여진 경우, 그 정하여진 날로 한다.
- ③ 만일 당해 주택이 국외에 소재하는 경우라면, 주택임대료 인하여 발생하는 소득은 주택 수에 관계없이 과세된다.
- ④ 주택임대료 인하여 발생하는 소득에 대한 비과세 여부를 판단함에 있어서 甲과 그 배우자가 각각 주택을 소유하는 경우, 이를 합산하여 주택수를 계산한다.
- ⑤ 주택을 임대하면서 받은 임대료는 사업소득으로 과세된다.

80. 소득세법상 양도소득세의 납세의무에 관한 설명으로 틀린 것은?(다만, 양도자산은 비과세되지 아니함)

- ① 거주자는 국내에 있는 토지의 양도로 발생하는 소득에 대하여 양도소득세 납세의무가 있다.
- ② 거주자가 양도일까지 계속하여 국내에 5년 이상 주소 또는 거소를 둔 경우 국외에 있는 토지의 양도로 인하여 발생하는 소득에 대하여 양도소득세 납세의무가 있다.
- ③ 비거주자는 국내에 있는 토지의 양도로 인하여 발생하는 소득에 대하여 양도소득세 납세의무가 있다.
- ④ 비거주자는 국외에 있는 건물의 양도로 인하여 발생하는 소득에 대하여 양도소득세 납세의무가 있다.
- ⑤ 출국일 현재 국내에 1주택을 보유한 1세대가 해외이주법에 따른 해외이주로 세대전원이 출국한 경우 출국일로부터 2년 이내에 동 주택의 양도로 인하여 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세가 비과세된다.

제3과목 : 부동산공법

81. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용어에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① "도시계획"은 광역도시계획과 도시관리계획으로 구분한다.
- ② "공공시설"은 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설을 말한다.
- ③ "도시기본계획"은 시·군·구의 관할구역에 대하여 기본적인 공간구조를 제시하는 계획이다.
- ④ "광역도시계획"은 광역계획권의 장기발전방향을 제시하는 계획이다.
- ⑤ "용도구역"은 용도지역의 행위제한을 강화하기 위하여 시장·군수가 도시관리계획으로 결정하는 지역이다.

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

- ① 도시기본계획의 수립시 주민의 의견은 들어야 되나 관계 전문가로부터 의견을 들을 필요는 없다.
- ② 시장·군수는 인접한 시·군의 시장·군수와 협의를 거쳐 그 인접 시·군의 관할구역 전부를 포함하는 도시기본계획을 수립할 수 있다.
- ③ 「수도권정비계획법」에 의한 수도권의 시로서 인구 10만명 이하인 시는 도시기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.
- ④ 도시기본계획의 내용과 국가계획의 내용이 다를 때에는 도시기본계획의 내용이 우선한다.
- ⑤ 광역도시계획의 내용과 도시기본계획의 내용이 다를 때에는 도시기본계획의 내용이 우선한다.

83. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 허가 또는 승인에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지의 형질변경을 수반하는 건축허가신청인 경우에는 「건축법」상의 허가요건만을 따져 허가해서는 안 된다는 것이 판례의 입장이다.
- ② 행정청인 도시계획시설사업의 시행자는 도시계획에 관한 기초조사를 위하여 필요한 경우 허가 없이 타인의 토지에 출입할 수 있다.
- ③ 토지거래계약에 관한 허가구역 안의 토지에 대하여 무상으로 지상권을 설정하는 경우 토지거래계약허가를 받아야 한다.
- ④ 대도시(자치구가 아닌 구가 설치된 시) 시장이 지형도면을 작성할 때에는 도지사의 승인을 받지 않아도 된다.
- ⑤ 광역시장과 도지사가 공동으로 수립한 광역도시계획을 변경하려는 경우 국토해양부장관의 승인을 받아야 한다.

84. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시지역으로 결정·고시된 것으로 볼 수 있는 경우는?

- ① 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 농공단지로서 지정·고시된 지역
- ② 「어촌·어항법」에 따른 어항구역으로서 농림지역에 연결한 공유수면으로 지정·고시된 지역
- ③ 취락지구로서 「도시개발법」에 따라 도시개발구역으로 지정·고시된 지역
- ④ 「항만법」에 따른 항만구역으로서 계획관리지역에 연결한 공유수면으로 지정·고시된 지역
- ⑤ 「택지개발촉진법」에 따라 택지개발예정지구로 지정·고시된 지역

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

- ① 허가권자는 허가내용과 다르게 형질변경을 한 자에게 그 토지의 원상회복을 명할 수 없다.
- ② 경작을 위해 토지의 형질변경을 하는 경우에는 허가를 받아야 한다.
- ③ 도시계획사업으로 공유수면을 매립하는 경우에는 허가를 받아야 한다.
- ④ 도시계획사업에 의하지 않는 개발행위로서 주거지역 내 면적 9,000m²의 토지형질변경을 하는 경우에는 허가를 요하지 아니한다.
- ⑤ 지구단위계획이 수립된 지역에서는 토석채취량이 3만m³ 이상이라 하더라도 도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 허가를 받을 수 있다.

86. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 지구단위계획에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 취락지구에는 제1종지구단위계획구역을 지정할 수 없다.
- ② 택지개발사업이 끝난 후 5년이 지난 지역에서는 제1종지구단위계획을 수립하여야 한다.
- ③ 목욕장을 불허하고 있는 지구단위계획구역에서는 일반산업지역이라 하더라도 목욕장을 건축할 수 없다.
- ④ 지구단위계획에 의해 제2종일반주거지역을 준주거지역으로 변경할 수는 없다.
- ⑤ 도시개발사업에서 실시계획을 작성하면 지구단위계획이 결정·고시된 것으로 본다.

87. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 시가화조정구역에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 시가화조정구역의 변경은 도시관리계획에 의해 이루어진다.
- ② 시가화유보기간은 5년 이상 20년 이내의 기간으로 한다.
- ③ 시가화유보기간은 도시관리계획에 의해 정해진다.
- ④ 시가화조정구역의 지정에 관한 도시관리계획 결정은 시가화유보기간이 끝난 날의 다음날부터 그 효력을 잃는다.
- ⑤ 국방과 관련하여 보안상 도시의 개발을 제한할 필요가 있을 경우 도시관리계획에 의해 시가화조정구역을 지정할 수 있다.

88. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 처분에 앞서 청문을 해야 하는 경우만을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 개발행위허가의 취소
- ㄴ. 도시기본계획 승인의 취소
- ㄷ. 토지거래계약 허가의 취소
- ㄹ. 지구단위계획구역 지정의 취소
- ㅁ. 도시계획시설사업 실시계획 인가의 취소

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

89. 대지로 조성된 1,000m²의 토지가 그 중 700m²는 제2종일반주거지역, 나머지는 제1종일반주거지역에 걸쳐 있을 때, 이 토지에 건축할 수 있는 건축물의 최대 연면적은?(다만, 당해 토지가 속해있는 지역의 제2종일반주거지역 및 제1종일반주거지역의 용적률의 최대한도는 각각 150% 및 100%로 하고, 다른 건축제한이나 인센티브는 고려하지 않음)

- ① 850m² ② 1,000m² ③ 1,150m²
- ④ 1,350m² ⑤ 1,500m²

90. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 기반시설부담구역의 지정대상이 될 수 없는 지역은?

- ① 시가화조정구역에서 해제되어 개발행위가 집중된 지역
- ② 계획관리지역에서 제3종일반주거지역으로 변경되는 지역
- ③ 주거지역에서 자연환경보전지역으로 변경되는 지역
- ④ 전전년도 개발행위허가 건수가 100건이었으나, 전년도 개발행위허가 건수가 130건으로 증가한 지역
- ⑤ 전년도 인구증가율이 5%인 시에 속해 있는 지역으로서 전년도 인구증가율이 30%인 지역

91. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 공유수면(바다로 한정함)매립지의 용도지역 지정에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 용도지역이란 도시지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역을 말한다.
- ② 매립목적이 그 매립구역과 이웃하고 있는 용도지역의 내용과 같은 경우 그 매립준공구역은 이웃 용도지역으로 도시관리계획을 입안·결정하여야 한다.
- ③ 매립목적이 그 매립구역과 이웃하고 있는 용도지역의 내용과 다른 경우 그 매립구역이 속할 용도지역은 도시관리계획 결정으로 지정하여야 한다.
- ④ 매립구역이 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 있는 경우 그 매립구역이 속할 용도지역은 도시관리계획 결정으로 지정하여야 한다.
- ⑤ 매립구역이 둘 이상의 용도지역과 이웃하고 있는 경우 그 매립구역이 속할 용도지역은 도시관리계획 결정으로 지정하여야 한다.

92. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 벌금의 부과대상으로 규정되어 있지 않은 자는?

- ① 도시관리계획의 결정 없이 기반시설을 설치한 자
- ② 허가를 받지 아니하고 토지거래계약을 체결한 자
- ③ 부정한 방법으로 개발행위허가를 받고 개발행위에 착수하지 아니한 자
- ④ 기반시설설치비용을 경감하게 할 목적으로 거짓 자료를 제출한 자
- ⑤ 지구단위계획에 맞지 아니하게 건축물의 용도를 변경한 자

93. 도시개발법령상 환지에정지의 지정에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 시행자가 도시개발사업의 시행을 위해 필요한 경우에는 도시개발구역의 토지에 대하여 환지에정지를 지정할 수 있다.
- ② 종전의 토지에 대한 임차권자가 있는 경우 해당 환지에정지에 대하여 해당 권리의 목적인 토지 또는 그 부분을 아울러 지정하여야 한다.
- ③ 도시개발사업비용을 충당하기 위하여 환지에정지를 채비지의 용도로 지정할 수 있다.
- ④ 종전 토지의 임차권자는 환지에정지 지정 이후에도 환지처분이 공고되는 날까지 종전의 토지를 사용하거나 수익할 수 있다.
- ⑤ 환지에정지를 지정한 경우에 해당 토지의 사용에 장애가 될 물건이 그 토지에 있는 경우 그 토지의 사용을 시작할 날을 따로 정할 수 있다.

94. 도시개발법령상 조합설립인가 신청을 위한 동의에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 조합설립인가를 신청하려면 해당 도시개발구역의 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자와 그 구역의 토지소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.
- ② 동의자 수 산정방법에서 토지소유권을 공유하는 자가 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유자인 경우 그들 각각을 토지소유자 1명으로 본다.
- ③ 조합설립인가를 신청하기 위해 동의를 한 토지소유자는 조합설립인가 전에는 그 동의의사를 철회할 수 없다.
- ④ 조합설립인가를 신청하기 위한 토지면적의 산정에는 국·공유지가 포함된다.
- ⑤ 국·공유지를 제외한 전체 사유 토지면적 및 토지소유자에 대하여 법에 따른 동의요건 이상으로 동의 받은 후에 그 토지면적 및 토지소유자의 수가 법적 동의요건에 미달된 경우에는 국공유지관리청의 동의를 받아야 한다.

95. 도시개발법령상 국토해양부장관이 도시개발구역을 지정할 수 있는 경우가 아닌 것은?

- ① 국가가 도시개발사업을 실시할 필요가 있는 경우
- ② 시장 또는 군수가 요청하는 경우
- ③ 도시개발사업 시행자가 될 수 있는 정부출연기관의 장이 30만^m² 이상으로 도시개발구역의 지정을 제안하는 경우
- ④ 천재지변으로 인해 도시개발사업을 긴급하게 할 필요가 있는 경우
- ⑤ 도시개발사업이 필요하다고 인정되는 지역이 2 이상의 광역시·대도시(자치구가 아닌 구가 설치된 시)의 행정구역에 걸치는 때 당해 시장의 협의가 성립되지 않은 경우

96. 도시개발법령상 토지상환채권에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 토지상환채권은 타인에게 이전하지 못한다.
- ② 토지상환채권은 기명식 또는 무기명식 증권으로 한다.
- ③ 토지상환채권의 이율은 발행 당시의 금융기관의 예금금리 및 부동산수급상황을 고려해서 기획재정부장관이 정한다.
- ④ 도시개발구역의 토지소유자인 시행자가 토지상환채권을 발행하는 때에는 「은행법」에 따른 금융기관이나 「보험업법」에 따른 보험회사의 지급보증을 받아야 한다.
- ⑤ 토지상환채권의 발행규모는 그 토지상환채권으로 상환할 토지 및 건축물이 해당 도시개발사업으로 조성되는 분양토지 또는 분양건축물 면적의 3분의 2를 넘지 않아야 한다.

97. 도시개발법령상 도시개발조합 총회의 권한 중 대의원이 대할 수 있는 사항은?

- ① 정관의 변경 ② 개발계획의 수립
- ③ 개발계획의 변경 ④ 조합의 수지예산
- ⑤ 조합임원의 선임

98. 도시개발법령상 도시개발구역의 지정권자가 될 수 없는 자는?

- ① 광역시장
- ② 도지사
- ③ 시장 또는 군수
- ④ 대도시(자치구가 아닌 구가 설치된 시) 시장
- ⑤ 특별자치도지사

99. 도시 및 주거환경정비법령상 주택재개발사업을 조합이 시행하는 경우 조합의 구성원이 될 수 있는 자는?

- ① 정비구역 밖에 소재한 토지의 소유권자
- ② 정비구역 안에 소재한 건축물의 전세권자
- ③ 정비구역 안에 소재한 토지의 지상권자
- ④ 정비구역 안에 소재한 건축물의 임차권자
- ⑤ 정비구역 안에 소재한 토지의 지역권자

100. 도시 및 주거환경정비법령상 정비구역 안에서의 행위 제한에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 이동이 용이하지 아니한 물건을 1월 이상 쌓아놓는 행위는 시장·군수의 허가를 받아야 한다.
- ② 허가권자가 행위허가를 하고자 하는 경우로서 시행자가 있는 경우에는 미리 그 시행자의 의견을 들어야 한다.
- ③ 허가받은 사항을 변경하고자 하는 때에는 시장·군수에게 신고하여야 한다.
- ④ 허가를 받아야 하는 행위로서 정비구역의 지정·고시 당시 이미 관계법령에 따라 행위허가를 받아 공사에 착수한 자는 정비구역이 지정·고시된 날부터 30일 이내에 시장·군수에게 신고한 후 이를 계속 시행할 수 있다.
- ⑤ 정비구역 안에서 허가를 받은 행위는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 개발행위허가를 받은 것으로 본다.

101. 도시 및 주거환경정비법령상 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 시장의 권한에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 대도시의 시장은 도지사가 도시·주거환경정비기본계획(이하 '기본계획'이라 함)의 수립이 필요하다고 인정한 경우 외에는 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.
- ② 대도시의 시장이 기본계획을 변경한 때에는 도지사의 승인을 얻어야 한다.
- ③ 대도시의 시장이 기본계획을 수립하는 때에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치기 전에 도지사에게 관계 행정기관의 장과의 협의를 요청하여야 한다.
- ④ 대도시의 시장은 직접 정비구역을 지정할 수 있는 권한을 가진다.
- ⑤ 대도시의 시장이 정비계획을 수립하는 때에는 도지사의 승인을 얻어야 한다.

102. 도시 및 주거환경정비법령상 정비사업의 시행방식으로 허용되지 않는 것은?

- ① 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급하는 방법과 환지로 공급하는 방법을 혼용하는 방법에 의한 주택재개발사업
- ② 정비구역의 일부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지등소유자에게 우선 공급하는 방법과 환지로 공급하는 방법을 혼용하는 방법에 의한 주거환경개선사업
- ③ 정비구역의 전부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지등소유자에게 우선 공급하는 방법에 의한 주거환경개선사업
- ④ 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급하는 방법에 의한 주택재개발사업
- ⑤ 환지로 공급하는 방법에 의한 주택재개발사업

103. 도시 및 주거환경정비법령상 조합임원에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 토지등소유자의 수가 100명 미만인 조합에는 감사를 두지 않을 수 있다.
- ② 조합임원이 결격사유에 해당되어 퇴임되더라도 퇴임 전에 관여한 행위는 그 효력을 잃지 않는다.
- ③ 조합장의 자기를 위한 조합과의 소송에 관하여는 이사가 조합을 대표한다.
- ④ 조합임원은 같은 목적의 정비사업을 하는 다른 조합의 임원을 겸할 수 있다.
- ⑤ 조합장을 포함하여 조합임원은 조합의 대의원이 될 수 없다.

104. 도시 및 주거환경정비법령상 정비사업을 조합이 시행하는 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 사업시행인가는 시장·군수가 하되, 정비구역이 아닌 구역에서의 주택재건축사업의 경우에는 도지사의 승인을 얻어야 한다.
- ② 사업시행자는 사업시행인가를 신청하기 전에 미리 총회를 개최하여 조합원 과반수의 동의를 얻어야 한다.
- ③ 주택재개발사업의 시행인가를 하는 경우 일반인이 공람하게 하고 토지등소유자에게 공고내용을 통지하여야 한다.
- ④ 사업시행자가 주택재개발사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 등을 위해 국가의 시설을 임시수용시설로 사용한 경우 그 사용료는 면제된다.
- ⑤ 정비사업의 시행으로 그 설정목적에 달성할 수 없게 된 전세권자는 계약을 해지하고 사업시행자에게 전세금반환청구권을 행사할 수 있다.

105. 주택법령상 주택거래신고에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지정하는 날이 속하는 달의 직전월(이하 '직전월'이라 함)로부터 소급하여 3월간의 아파트의 매매가격상승률이 3% 이상인 지역은 주택거래신고지역으로 지정할 수 있다.
- ② 직전월로부터 소급하여 1년간의 아파트의 매매가격상승률이 전국의 아파트매매가격상승률의 2배 이상인 지역은 주택거래신고지역으로 지정할 수 있다.
- ③ 시장·군수 또는 구청장은 국토해양부장관으로부터 통보받은 주택거래신고지역 지정 내용을 지체없이 관할동기소의 장에게 통지하여야 한다.
- ④ 주택거래신고지역에서 주택거래가액이 7억원인 아파트를 거래하는 경우 당해 아파트에의 입주 여부에 관한 계획은 신고사항이 아니다.
- ⑤ 주택거래신고지역으로 지정되기 전에 체결한 아파트거래계약 중 「부동산등기 특별조치법」에 따른 검인을 받지 아니한 계약은 주택거래신고의 대상이다.

106. 주택법령상 주택조합에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 국민주택을 공급받기 위하여 직장주택조합을 설립하려는 자는 관할 시·도지사의 허가를 받아야 한다.
- ② 리모델링주택조합이 아닌 주택조합은 주택건설예정세대수의 2분의 1 이상의 조합원으로 구성하되, 그 수는 20명 이상이어야 한다.

- ③ 주거전용면적 70m²의 주택 1채를 소유하고 있는 세대주인자는 국민주택을 공급받기 위하여 설립하는 직장주택조합의 조합원이 될 수 없다.
- ④ 지역주택조합의 경우 설립인가를 받은 날부터 2년 이내에 사업계획승인을 신청하여야 한다.
- ⑤ 투기과열지구에서 설립인가를 받은 지역주택조합이 구성원을 선정하는 경우에는 신청서의 접수 순서에 따라 조합원의 지위를 인정하여서는 아니 된다.

107. 주택법령상 국민주택채권에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 국민주택채권의 발행기간은 1년을 단위로 하고, 발행일은 매출한 달의 초일로 한다.
- ② 주거전용면적이 75m²인 분양가상한제 적용주택을 공급받고자 하는 자는 제2종국민주택채권을 매입하여야 한다.
- ③ 제2종국민주택채권의 원리금은 발행일부터 5년이 되는 날에 상환하여야 한다.
- ④ 국민주택채권은 증권을 발행하며, 채권자는 그 증권의 교부를 청구할 수 있다.
- ⑤ 제1종국민주택채권의 이자는 정해진 이자율에 따라 그 발행일부터 상환일 전일까지 1년 단위의 복리로 계산한다.

108. 주택법령상 용어에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주택단지 안의 도로는 부대시설에 속한다.
- ② 주택에 딸린 주차장은 복리시설에 속한다.
- ③ 주택단지의 입주자의 생활복리를 위한 근린생활시설은 복리시설에 속한다.
- ④ 주택단지의 안과 밖을 연결시키는 전기시설은 간선시설에 속한다.
- ⑤ 주택단지 안의 관리사무소는 부대시설에 속한다.

109. 주택법령상 (ㄱ)과 (ㄴ)에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

주택건설사업주체로서의 주택조합은 사업계획승인을 받아 시행하는 주택건설사업에 의하여 건설된 주택 및 대지에 대하여는 (ㄱ) 이후부터 입주예정자가 그 주택 및 대지에 (ㄴ) 동안 입주예정자의 동의 없이 해당 주택 및 대지에 전세권·지상권 또는 등기되는 부동산임차권을 설정하는 행위를 하여서는 아니 된다(다만, 그 주택의 건설을 촉진하기 위해 대통령령으로 정하는 경우를 제외함).

- ① (ㄱ) : 사업계획승인 신청일
(ㄴ) : 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날 이후 60일까지의 기간
- ② (ㄱ) : 사업계획승인 신청일
(ㄴ) : 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날까지의 기간
- ③ (ㄱ) : 사업계획 승인일
(ㄴ) : 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날 이후 60일까지의 기간
- ④ (ㄱ) : 사업계획 승인일
(ㄴ) : 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날까지의 기간
- ⑤ (ㄱ) : 사업계획 승인일
(ㄴ) : 소유권이전등기를 하는 날까지의 기간

110. 주택법령상 주택의 규모 및 규모별 건설비율에 관한 설명 중 (㉠)과 (㉡)에 들어갈 숫자로 옳은 것은?

- 사업주체가 건설·공급할 수 있는 주택의 규모는 단독주택은 1호당 (㉠) m^2 이하로 하고, 공동주택은 1세대당 297 m^2 이하로 한다.
- 국토해양부장관은 주택수급의 적정을 기하기 위하여 필요하다고 인정하는 때에는 사업주체가 건설하는 주택의 (㉡)%(「주택법」 제10조 제2항 및 제3항의 규정에 의한 주택조합이나 고용자가 건설하는 주택은 100%) 이하의 범위 안에서 일정 비율 이상을 국민주택규모로 건설하게 할 수 있다.

- | | |
|------------|------------|
| (㉠) (㉡) | (㉠) (㉡) |
| ① 330 - 75 | ② 330 - 85 |
| ③ 363 - 60 | ④ 363 - 75 |
| ⑤ 363 - 85 | |

111. 주택법령상 주택건설용지의 확보 및 매도청구에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 국민주택규모의 주택 비율을 40%로 하는 주택의 건설을 위해 국·공유지의 매수를 원하는 자에게 국가 또는 지방자치단체는 해당 토지를 우선 매각할 수 있다.
- ② 조합주택의 건설을 위해 국·공유지의 임차를 원하는 자에게 국가 또는 지방자치단체는 해당 토지를 우선 임대할 수 있다.
- ③ 국·공유지를 임차한 자가 임차일부터 1년 이내에 국민주택규모의 주택을 건설하기 위한 대지조성사업을 시행하지 아니한 경우 국가 또는 지방자치단체는 임대계약을 취소하여야 한다.
- ④ 사업주체가 국민주택용지로 사용하기 위하여 도시개발사업시행자에게 체비지의 매각을 요구한 경우 그 양도가격은 조성원가로 하여야 한다.
- ⑤ 인가를 받아 설립된 리모델링주택조합은 그 리모델링 결의에 찬성하지 아니하는 자의 주택 및 토지에 대하여 매도를 청구할 수 없다.

112. 건축물의 바닥이 지표면 아래에 있는 층으로서 건축법령상 지하층에 해당하지 않는 것은?

- ① 해당 층의 높이가 3m인 경우 바닥에서 지표면까지 평균 높이가 2m 이상인 것
- ② 해당 층의 높이가 4m인 경우 바닥에서 지표면까지 평균 높이가 2m 미만인 것
- ③ 해당 층의 높이가 4m인 경우 바닥에서 지표면까지 최저 높이가 2m인 것
- ④ 해당 층의 높이가 3m인 경우 바닥에서 지표면까지 최저 높이가 2m인 것
- ⑤ 해당 층의 높이가 3m인 경우 바닥에서 지표면까지 평균 높이가 1.5m 이상인 것

113. 건축법령상 용어에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 기둥 4개를 철거하고 다시 축조하여 건축물의 높이를 늘리는 것은 재축이다.
- ② 지붕틀 3개를 증설하여 건축물의 연면적을 넓히는 것은 대수선이다.
- ③ 건축물의 기능향상을 위해 기존건축물이 있는 대지에 건축물의 연면적과 건축면적 및 층수를 늘리는 것은 개축이다.

- ④ 미관지구에서 재해로 멸실된 담장을 중전과 같이 다시 쌓는 것은 증축이다.
- ⑤ 건축물의 특별피난계단을 수선하는 것은 대수선이다.

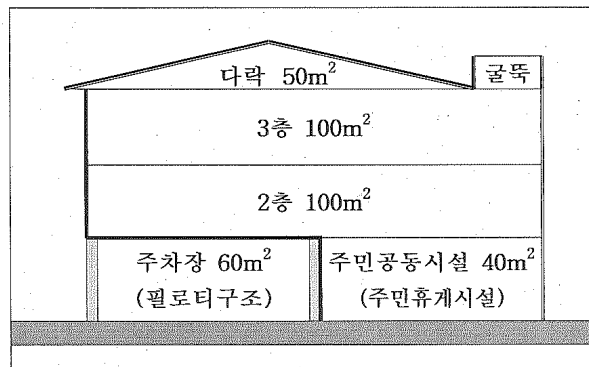
114. 건축법령상 건축허가의 사전결정에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① A도(道) B시(市)에서 30층의 건축물을 건축하려는 자는 건축허가신청 전에 A도지사에게 그 건축물의 건축이 법령에서 허용되는지에 대한 사전결정을 신청하여야 한다.
- ② 허가권자는 사전결정이 신청된 건축물의 건축면적이 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가의 대상인 경우 국토해양부장관과 협의하여야 한다.
- ③ 사전결정신청자가 사전결정을 통지받은 날부터 2년 이내에 법령에 따른 건축허가를 신청하지 않으면 그 사전결정은 효력을 상실한다.
- ④ 사전결정을 받은 자는 사전결정된 건축물의 입지, 규모, 용도 등에 관하여 공고하여야 한다.
- ⑤ 사전결정의 신청자는 그 신청시 건축위원회의 심의와 교통영향분석·개선대책의 검토를 동시에 신청할 수 없다.

115. 건축법령상 특별시에서 건축물의 용도를 변경하고자 하는 경우에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 분뇨 및 쓰레기처리시설을 묘지관련시설로 용도변경 하는 경우 관할 구청장에게 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하여야 한다.
- ② 발전시설을 공장으로 용도변경 하는 경우 특별시장의 허가를 받아야 한다.
- ③ 운동시설을 수련시설로 용도변경 하는 경우 관할 구청장의 허가를 받아야 한다.
- ④ 숙박시설을 종교시설로 용도변경 하는 경우 특별시장에게 신고하여야 한다.
- ⑤ 업무시설을 교육연구시설로 용도변경 하는 경우 특별시장에게 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하여야 한다.

116. 다음의 그림은 지상 3층과 다락의 구조를 갖추고 있는 다세대주택인 건축물이다. 2~3층은 주거전용공간이며, 지붕이 경사진 형태인 다락의 높이는 1.7m, 처마길이는 50cm이다. 대지면적이 200 m^2 , 용적률 및 건폐율 한도가 각각 200%, 50%라 할 때 증축 가능한 최대면적은 얼마인가?(다만, 기타 건축제한 및 인센티브는 없는 것으로 함)



- | | | |
|-------------|-------------|-------------|
| ① 90 m^2 | ② 110 m^2 | ③ 140 m^2 |
| ④ 160 m^2 | ⑤ 200 m^2 | |

117. 건축법령상 건축물의 사용승인에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 건축주가 건축공사 완료 후 그 건축물을 사용하려면 건축공사 완료 이전에 공사감리자에게 그 건축물 전체의 사용승인을 신청하여야 한다.
- ② 건축주가 사용승인을 받은 경우에는 「대기환경보전법」에 따른 대기오염물질 배출시설의 가동개시 신고를 한 것으로 본다.
- ③ 허가권자가 법령이 정한 기간 내에 사용승인서를 교부하지 않은 경우 건축주는 그 건축물을 사용하거나 사용하게 할 수 없다.
- ④ 건축물의 사용승인 신청을 위해서는 공사시공자가 작성한 감리중간보고서와 공사예정도서를 첨부하여야 한다.
- ⑤ 사용승인서의 교부 전에 공사가 완료된 부분이 건폐율, 용적률 등의 법정 기준에 적합한 경우 허가권자는 직권으로 임시사용을 승인할 수 있으며 그 기간은 1년 이내로 하여야 한다.

118. 건축법령상 건축물의 주요구조부를 내화구조로 하여야 하는 경우에 해당하지 않는 것은?

- ① 주점영업의 용도로 쓰는 건축물로서 그 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300㎡인 경우
- ② 건축물의 2층이 노인복지시설의 용도로 쓰는 건축물로서 그 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500㎡인 경우
- ③ 방송국의 용도로 쓰는 건축물로서 그 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 600㎡인 경우
- ④ 동물원의 용도로 쓰는 건축물로서 그 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 400㎡인 경우
- ⑤ 묘지 관련 시설 중 화장장의 용도로 쓰는 건축물로서 그 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 700㎡인 경우

119. 농업경영에 이용하지 아니하는 농지에 관하여 농지법령에 규정되어 있지 않은 것은?

- ① 처분의무 발생의 통지
- ② 처분명령의 유예
- ③ 매수청구권의 행사
- ④ 대집행
- ⑤ 이행강제금의 부과

120. 농지법령상 농업에 종사하는 개인으로서 농업인에 해당하지 않는 자는?

- ① 1년 중 150일을 축산업에 종사하는 자
- ② 1,200㎡의 농지에서 다년생식물을 재배하면서 1년 중 100일을 농업에 종사하는 자
- ③ 대가축 3두를 사육하는 자
- ④ 가금 1,200수를 사육하는 자
- ⑤ 농업경영을 통한 농산물의 연간 판매액이 80만원인 자