

1과목 : 공인중개사법령 및 중개실무

1. 공인중개사법령에 관한 내용 중 옳은 것은?

- ① 중개업이란 중개대상물에 대한 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.
- ② 중개보조원이란 중개업자에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 계약서 작성 등 중개업자의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다.
- ③ 우연한 기회에 단 1회 건물전세계약의 중개를 하고 수수료를 받은 행위는 알선·중개를 업으로 하는 중개업에 해당한다.
- ④ 중개사무소 개설등록을 하지 아니한 자가 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 하는 것은 중개업이라고 볼 수 없다.
- ⑤ 미성년자는 공인중개사법에 의하여 공인중개사 자격을 취득할 수 있다.

2. 공인중개사법령상 중개대상물과 중개대상 권리에 해당되는 것은 모두 몇 개인가?

- | | | |
|-----------|--------------|---------|
| ㉠ 광업재단 | ㉡ 미채굴광물 | ㉢ 지상권 |
| ㉣ 무주부동산 | ㉤ 선박 | ㉥ 분묘기지권 |
| ㉦ 가압류된 공장 | ㉧ 상속된 토지 | ㉨ 특허권 |
| ㉩ 질권 | ㉪ 토지 일부의 임대차 | |

- ① 3개
- ② 4개
- ③ 5개
- ④ 6개
- ⑤ 7개

3. 공인중개사에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 공인중개사시험위원회는 건설교통부에 둔다.
- ② 자격증을 교부한 시·도지사나 사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 서로 다른 경우, 자격취소처분은 사무소 소재지 관할 시·도지사가 행한다.
- ③ 금치산자 또는 한정치산자는 공인중개사가 될 수 없다.
- ④ 미국 국적을 가진 자는 공인중개사 시험에 응시할 수 없다.
- ⑤ 2004년 11월 14일 시행한 공인중개사 시험에서 부정행위를 한 응시자는 2007년 11월 13일까지 시험응시자격이 정지된다.

4. 공인중개사법령상 중개사무소 개설등록의 결격사유에 해당되는 자는?

- ① 공인중개사자격을 취득하고 10년이 경과된 자
- ② 업무정지처분을 받고 폐업신고를 한 자로서 업무정지기간이 경과되지 아니한 자
- ③ 파산선고를 받고 복권된 후 1년이 경과된 자
- ④ 금고 이상의 형의 선고유예기간 중에 있는 자
- ⑤ 도로교통법을 위반하여 벌금형의 선고를 받고 3년이 경과되지 아니한 자

5. A군(郡)에 중개사무소를 두고 있는 공인중개사 甲과 중개법인 乙, 乙법인 분사무소의 책임자 丙 및 소속공인중개사 丁에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 甲은 B군에 분사무소를 둘 수 있다.
- ② 甲이 B군에 임시중개시설물을 설치한 경우 등록이 취소될 수 있으며, 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하게 된다.

③ 乙이 B군에 분사무소를 두고자 할 때는 B군 군수에게 丙의 자격증사본 등의 관련서류를 제출하여야 한다.

- ④ 乙은 B군, C군, D군에 각 분사무소 1개소를 설치할 수 있다.
- ⑤ 丙과 丁은 업무개시전에 연수교육을 받아야 한다.

6. 중개업자 등의 거래계약서 작성에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 부동산 매매에 관한 거래계약서에는 권리이전의 내용을 반드시 기재하여야 한다.
- ② 중개업자는 중개가 완성되어 거래계약서가 작성된 경우에는 그 사본을 5년 동안 보존하여야 한다.
- ③ 공인중개사 甲은 소속공인중개사로서 중개업무를 수행하면서 거래계약서에 거래금액을 거짓으로 기재하여 당해 도지사로부터 과태료처분을 받았다.
- ④ 법인인 중개업자의 분사무소에서 거래계약서를 작성하는 경우에는 분사무소의 등록인장을 날인하여야 한다.
- ⑤ 중개업자는 서로 다른 2 이상의 거래계약서를 작성하여서는 아니된다.

7. 법인의 중개사무소 개설등록 요건 중 옳은 것은?

- ① 중개사무소 확보계획을 수립할 것
- ② 상법상 회사로서 자본금이 5천만원 이상일 것
- ③ 임원 또는 사원 전원이 연수교육을 받았을 것
- ④ 중개업과 감정평가업을 영위할 목적으로 설립된 법인일 것
- ⑤ 임원 또는 사원의 3분의 1 이상이 공인중개사일 것

8. 중개사무소의 명칭에 관한 내용 중 틀린 것은?

- ① 중개업자 A는 사무소의 명칭을 행복부동산중개라고 하였다.
- ② 시·도지사는 사무소의 명칭을 잘못 사용한 중개업자 B의 사무소 간판에 대하여 철거를 명하였다.
- ③ 공인중개사인 중개업자 C는 사무소의 명칭을 행운공인중개사사무소라고 하였다.
- ④ 분사무소설치 신고필증을 받은 중개법인의 분사무소 책임자 D는 자기의 성명을 옥외광고물에 표시하였다.
- ⑤ 중개업자가 아닌 자는 부동산중개와 유사한 사무소의 명칭을 사용하여 100만원의 벌금에 처해졌다.

9. 중개사무소 이전신고에 관한 내용 중 틀린 것은?

- ① 甲군(郡)에 사무소를 둔 중개업자 A는 2007년 1월 10일 乙군으로 사무소를 이전하고 같은 해 1월 18일에 乙군 군수에게 이전사실을 신고하였다.
- ② 중개법인 B의 분사무소 책임자 C는 분사무소를 이전하고, 그 분사무소를 관할하는 등록관청에 이전신고를 하였다.
- ③ 중개업자 D는 중개사무소를 丙군에서 丁군으로 이전한 후 법정기간내에 이전신고를 하지 않아 과태료 처분을 받았다.
- ④ 중개업자 E는 중개사무소를 이전하고 공인중개사법령에 따라 등록관청에 신고하면서 중개사무소의 법적 요건을 갖춘 건물의 임대차계약서도 같이 제출하였다.
- ⑤ 중개업자 F는 중개업자 G가 사용중인 중개사무소로 이전하고 G의 승낙서와 필요한 서류를 첨부하여 공인중개사법령에 따라 중개사무소 이전신고를 하였다.

10. 공인중개사법령상 휴업 등의 신고에 관한 내용 중 틀린 것은?

- ① 중개업자 A는 2월을 휴업하면서 등록관청에 이 사실을

신고하지 않아 과태료 처분을 받았다.

- ② 중개업자 B는 징집에 의한 입영으로 7월의 휴업을 등록관청에 신고하고, 그 후 6월의 휴업기간 변경신고를 하였다.
- ③ 중개업자 C는 질병에 의한 요양으로 10월의 휴업을 등록관청에 신고하였다.
- ④ 중개업자 D는 폐업신고를 하지 않아 20만원의 과태료에 처해졌다.
- ⑤ 중개업자 E는 휴업기간의 변경신고를 등록관청에 전자문서로 하였다.

11. 부동산 중개계약에 관한 내용 중 틀린 것은?

- ① 중개업자 A는 매도의뢰인 B와 5개월간의 전속중개계약을 체결하였고, B의 요청에 의하여 중개대상물에 대한 정보를 비공개로 하기로 하였다.
- ② 중개업자 C는 중개의뢰인 D와 일반중개계약서를 작성하였고, 그 계약서에 거래예정가격에 대한 중개수수료를 기재하였다.
- ③ 등록관청은 건설교통부령에서 정하고 있는 전속중개계약서에 의하지 아니하고 전속중개계약을 체결하였다는 이유로 중개업자 E에게 3월의 업무정지를 명하였다.
- ④ 중개업자가 전속중개계약을 체결한 때에는 당해 계약서를 3년 동안 보존하여야 한다.
- ⑤ 중개업자가 임대차를 위한 전속중개계약을 체결할 때 중개대상물의 거래예정금액 및 공시지가는 필수적 정보공개 대상에 해당된다.

12. 부동산거래정보망 등에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 부동산거래정보망을 설치·운영할 자의 지정권자는 건설교통부장관이다.
- ② 전속중개계약을 체결한 중개업자와 일반중개계약을 체결한 중개업자는 거래정보사업자인 공인중개사협회의 부동산거래정보망에 가입하면 차별 없이 이용할 수 있다.
- ③ 공인중개사 2인 이상의 확보는 거래정보사업자의 지정을 받기 위한 요건 중 하나이다.
- ④ 중개업자는 중개대상물의 거래가 완성된 때에는 지체없이 이를 당해 거래정보사업자에게 통보하여야 한다.
- ⑤ 법인인 거래정보사업자의 해산으로 거래정보망 운영이 불가능한 경우 관할관청은 그 사업자지정을 취소하기 위하여 청문을 실시하여야 한다.

13. 중개대상물의 확인·설명 사항이 아닌 것은?

- ① 임차권 등 중개대상물의 권리관계에 관한 사항
- ② 벽면 및 도배의 상태
- ③ 일조·소음·진동 등 환경조건
- ④ 도로 및 대중교통수단과의 연계성
- ⑤ 권리를 이전함에 따라 부담하여야 할 조세의 종류 및 세율

14. 법인인 중개업자의 업무범위에 속하는 것은 모두 몇 개인가?

- ㉠ 주택법 제16조의 규정에 따른 사업계획승인 대상이 아닌 주택의 분양대행
- ㉡ 주택법 제16조의 규정에 따른 사업계획승인 대상인 주택으로서 입주자 모집결과 신청자의 수가 공급하는 주택의 수에 미달하는 경우 그 미달하는 분의 주택의 분양대행
- ㉢ 건축물의 분양에 관한 법률 제5조의 규정에 따른 분양신고 대상이 아닌 상가의 분양대행
- ㉣ 중개의뢰인의 의뢰에 따른 도배·미사업체의 소개 등 주거이전에 부수되는 용역의 알선

- ① 없음
- ② 1개
- ③ 2개
- ④ 3개
- ⑤ 4개

15. 부동산거래의 신고대상 등에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 부동산거래의 신고대상은 공인중개사법에서 규정하고 있는 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리에 한정된다.
- ② 도시 및 주거환경정비법에 따른 관리처분계획의 인가로 인하여 취득한 입주자로 선정된 지위에 관한 매매계약을 체결한 때에는 부동산거래의 신고를 하여야 한다.
- ③ 주택법 또는 택지개발촉진법에 따라 조성한 택지를 공급받을 수 있는 권리에 관한 매매계약을 체결한 때에는 부동산거래의 신고를 하여야 한다.
- ④ 주택법에 따른 주택거래신고의 대상인 주택에 대한 거래계약의 경우에는 별도로 부동산거래의 신고를 하지 않아도 된다.
- ⑤ 토지거래허가구역 내에서 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따라 토지거래허가를 받더라도 부동산거래의 신고를 하여야 한다.

16. 공인중개사법령상 부동산거래의 신고절차 등에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 중개업자가 거래계약서를 작성·교부한 경우 거래당사자는 부동산거래의 신고의무가 없다.
- ② 부동산거래의 신고는 전자문서로 된 신고서에 의하여 할 수 있다.
- ③ 부동산거래의 신고는 거래계약의 체결일로부터 60일 이내에 매매대상 부동산 소재지의 관할 시장·군수 또는 구청장에게 하여야 한다.
- ④ 거래당사자 또는 중개업자는 부동산거래계약에 관하여 신고한 내용 중 잔금지급일이 변경되거나 거래금액이 잘못 기재된 경우 정정신청을 할 수 있다.
- ⑤ 부동산거래계약신고서에는 계약일, 실제 거래가격 및 중도금·잔금 지급일을 기재하여야 한다.

17. 법인인 중개업자 甲이 서울에 본사를 두고, 다른 지역에 분사무소 A 및 B를 둔 경우 손해배상책임을 보장하기 위하여 설정하여야 하는 최저 보증금액은?

- ① 3천만원
- ② 5천만원
- ③ 1억원
- ④ 2억원
- ⑤ 3억원

18. 공인중개사법령상 계약금 등의 반환채무 이행의 보장에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 중개업자는 매수인이 요구하는 때에는 계약금 등을 금융기관, 공제사업자 등에 예치하여야 한다.

- ② 이 제도는 계약이행기간 동안의 거래안전을 보장하기 위한 것이다.
- ③ 금융기관은 거래대금의 예치명의자가 될 수 있다.
- ④ 중개업자는 거래대금을 자기 명의로 금융기관 등에 예치하는 경우에는 자기 소유의 예치금과 분리하여 관리하여야 한다.
- ⑤ 계약금·중도금 또는 잔금 및 계약관련 서류 관리업무를 수행하는 전문회사는 거래대금의 예치명의자가 될 수 있다.

19. 부동산 중개수수료 등에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 주택의 중개에 대한 중개수수료는 건설교통부령이 정하는 범위 안에서 특별시·광역시 또는 도의 조례로 정한다.
- ② 주택 외의 중개대상물에 대한 중개수수료는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 그 쌍방으로부터 합산하여 받을 수 있는 중개수수료의 한도는 거래금액의 1천분의 9 이내이다.
- ③ 건축물 중 주택의 면적이 2분의 1 이상인 경우에는 주택의 중개에 대한 중개수수료의 요율을 적용한다.
- ④ 중개업자는 권리관계 확인에 소요되는 실비를 권리를 이전하고자 하는 중개의뢰인에게 청구할 수 있다.
- ⑤ 교환계약의 경우 교환대상 중개대상물 중 거래금액이 큰 중개대상물의 가액을 중개수수료 산정기준이 되는 거래금액으로 한다.

20. 중개업자의 금지행위에 해당되는 것은 모두 몇 개인가? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ㉠ 중개업자 A는 자기의 인척 B 소유 주택을 매수 의뢰인인 C에게 매도하는 계약을 중개하였다.
- ㉡ 중개업자 D는 매도의뢰인 E를 대리하여 매수의뢰인 F와 거래계약을 체결하였다.
- ㉢ 중개의뢰인과 체결한 순가중개계약의 내용을 준수하였으나, 법정 중개수수료를 초과하여 금품을 받았다.
- ㉣ 상가분양을 대행하면서 주택 외의 중개대상물에 대한 법정 중개수수료를 초과하여 금품을 받았다.
- ㉤ 무허가건축물의 매매를 중개하였다.

- ① 1개 ② 2개
- ③ 3개 ④ 4개
- ⑤ 5개

21. 실무교육을 의무적으로 받아야 하는 자가 아닌 것은?

- ① 공인중개사인 중개업자의 소속공인중개사
- ② 중개사무소 개설등록을 신청하고자 하는 법인의 사원
- ③ 중개업자인 법인의 분사무소 책임자
- ④ 폐업신고후 1년이 지난 뒤 중개사무소의 개설등록을 신청하고자 하는 자
- ⑤ 중개사무소 개설등록을 신청하고자 하는 법인의 임원

22. 공인중개사법령상 지도·감독 등에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 공인중개사가 공인중개사법을 위반하여 징역형의 선고를 받은 경우 그 자격이 취소되고, 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자는 공인중개사가 될 수 없다.

- ② 공인중개사법을 위반하여 벌금형의 선고를 받아 중개사무소의 개설등록이 취소된 자는 등록취소를 받은 날부터 3년이 경과되지 아니하면 등록의 결격사유에 해당한다.
- ③ 중개업자가 중개사무소 개설등록 결격사유에 해당하여 등록이 취소된 경우에는 3년 동안 중개업에 종사할 수 없다.
- ④ 등록관청이 등록취소처분을 하는 경우 그에 해당하는 사유가 발생한 날부터 3년이 경과한 때에는 등록취소처분을 할 수 없다.
- ⑤ 폐업신고 전의 중개업자에 대하여 위반행위를 사유로 행한 행정처분의 효과는 폐업일부터 1년간 재등록 중개업자에게 승계된다.

23. 공인중개사법령상 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해지는 자에 해당되는 것은 모두 몇 개인가?

- ㉠ 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 자
- ㉡ 다른 사람에게 공인중개사자격증을 양도·대여한 자
- ㉢ 중개업자로서 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위를 한 자
- ㉣ 중개업자로서 그 업무상 알게 된 비밀을 누설한 자
- ㉤ 부동산거래의 신고를 하지 아니한 자

- ① 1개 ② 2개
- ③ 3개 ④ 4개
- ⑤ 5개

24. 공인중개사법령상 포상금에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 등록관청은 중개의뢰인과 직접 거래한 위법 중개업자를 등록관청이나 수사기관에 신고 또는 고발한 자에 대하여 포상금을 지급할 수 있다.
- ② 등록관청은 포상대상에 해당하는 자가 행정기관에 의하여 발각되기 전에 등록관청이나 수사기관에 신고 또는 고발한 자 모두에게 포상금을 지급한다.
- ③ 포상금의 지급에 소요되는 비용은 전액 국고에서 보조될 수 있다.
- ④ 등록관청은 포상금의 지급을 결정하고 그 결정일부 2월 이내에 포상금을 지급하여야 한다.
- ⑤ 등록관청은 하나의 사건에 대하여 2건 이상의 신고 또는 고발이 접수된 경우에는 최초로 신고 또는 고발한 자에게 포상금을 지급한다.

25. 공인중개사협회에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 협회는 중개업자가 작성하는 거래계약서의 표준이 되는 서식을 정하여 그 사용을 권장하여야 한다.
- ② 협회는 회원 200인 이상이 발기인이 되어 정관을 작성하여 창립총회의 의결을 거친 후 건설교통부장관의 허가를 받아 설립등기를 함으로써 성립한다.
- ③ 협회는 공제사업운영실적을 매 회계연도 종료 후 3월 이내에 일간신문 또는 협회보에 공시하여야 한다.
- ④ 금융감독원장은 협회가 공제사업의 건전성을 해할 우려가 있다고 인정되는 경우에는 시정을 명할 수 있다.
- ⑤ 협회는 공제의 책임준비금을 다른 용도로 사용하고자 하는 경우 건설교통부장관의 승인을 얻어야 한다.

26. 공인중개사법령상 벌칙 등에 관한 설명 중 옳은 것은?(관련

확확인서를 통하여 조사한다.

35. 공인중개사법령상 중개사무소의 개설등록과 공인중개사의 매수신청대리인등록 등에 관한 규칙 및 예규의 매수신청대리인 등록에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 공인중개사는 중개사무소 개설등록을 하지 않으면 매수신청대리인으로 등록할 수 없다.
- ② 중개사무소의 개설등록은 등록관청에 하여야 하고, 매수신청대리인 등록은 관할 지방법원의 장에게 하여야 한다.
- ③ 매수신청대리인 등록을 하고자 하는 자는 등록신청일 전 1년 이내에 법원행정처장이 지정하는 교육기관에서 부동산산거래에 관한 실무교육을 받아야 한다.
- ④ 손해배상책임을 보장하기 위한 보증은 중개사무소개설등록요건 및 매수신청대리인 등록요건이다.
- ⑤ 중개사무소 개설등록의 결격사유와 매수신청대리인 등록의 결격사유는 서로 다르다.

36. 중개업자가 묘지가 있는 토지를 매수하려는 중개의뢰인에게 설명한 내용 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 장사 등에 관한 법률의 규정에서 말하는 분묘의 점유면적은 분묘의 기지면적 만을 가리킨다.
- ② 분묘기지권의 효력이 미치는 범위 내에서 기존의 분묘에 단분(單墳)형태로 합장(合葬)하여 새로운 분묘를 설치하는 것은 허용되지 않는다.
- ③ 분묘기지권이 시효취득된 경우 사망자의 연고자는 종손이 분묘를 관리할 수 있는 때에도 토지소유자에 대하여 분묘기지권을 주장할 수 있다.
- ④ 분묘기지권을 시효취득하는 경우에는 자료에 관한 약정이 없는 이상 자료를 지급할 필요가 없다.
- ⑤ 분묘가 멸실된 경우 유골이 존재하여 분묘의 원상회복이 가능한 정도의 일시적인 멸실에 불과하다면 분묘기지권은 존속하고 있다.

37. 주택임대차에 관한 중개업자의 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 임차권등기가 첫 경매개시결정등기 전에 등기된 경우, 임차인이 별도의 배당요구를 하지 않아도 배당받을 채권자에 속한다.
- ② 일시사용을 위한 임대차임이 명백한 경우에는 주택임대차보호법이 적용되지 않는다.
- ③ 확정일자 없이 대항요건만을 갖춘 임차인은 임차권등기명령에 의해 임차권 등기가 경료되더라도 우선변제권을 취득하지 못한다.
- ④ 주택임대차보호법에 따라 임대차계약이 묵시적으로 갱신된 경우 임차인은 임대차계약의 존속기간이 2년이라고 주장할 수 있다.
- ⑤ 다가구용 단독주택을 임차하여 대항력을 취득한 후에 그 주택이 다세대주택으로 변경된 사정만으로는 임차인의 대항력이 상실하는 것은 아니다.

38. 공인중개사법령상 거래계약서의 필요적 기재사항이 아닌 것은?

- ① 계약일
- ② 물건의 인도일시
- ③ 거래예정가격
- ④ 거래당사자간 약정내용
- ⑤ 중개대상을 확인·설명서 교부일자

39. 중개업자가 상가건물임대차를 중개하면서 설명한 내용중 틀

린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 상가건물을 임차하고 사업자등록을 마친 사업자가 임차건물의 전대차 등으로 당해 사업을 개시하지 않거나 사실상 폐업한 경우, 상가건물임대차보호법상 적법한 사업자등록이라고 볼 수 없다.
- ② 사업자등록을 마친 상가건물임차인이 폐업신고를 하였다가 다시 같은 상호 및 등록번호로 사업자등록을 한 경우, 상가건물임대차보호법상의 대항력 및 우선변제권은 그대로 존속한다.
- ③ 보증금의 전부 또는 일부를 월단위의 차임으로 전환하는 경우 산정률은 연 1할 5푼을 초과할 수 없다.
- ④ 상가건물임차인이 3기의 차임액에 달하도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우, 임대인은 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있다.
- ⑤ 상가건물임차인이 건물에 대한 경매신청등기 전에 대항요건을 갖추었다면 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있다.

40. 유효한 명의신탁에 관한 중개업자의 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 배우자 명의로 부동산에 관한 물권을 등기한 경우로서 조세포탈, 강제집행의 면탈 또는 법령상 제한의 회피를 목적으로 하지 않는 명의신탁은 유효하다.
- ② 명의신탁자는 대내적으로 명의수탁자에 대하여 실질적인 소유권을 주장할 수 있다.
- ③ 명의수탁자의 점유는 권원의 객관적 성질상 타주점유에 해당하므로, 명의수탁자 또는 그 상속인은 소유권을 점유시효취득할 수 없다.
- ④ 명의수탁자로부터 신탁재산을 매수한 제3자가 명의수탁자의 배임행위에 적극적으로 가담한 경우, 대외적으로 명의수탁자와 제3자 사이의 매매계약은 유효하다.
- ⑤ 명의신탁자는 명의신탁계약을 해지하고 명의수탁자에게 신탁재산의 반환을 청구할 수 있다.

2과목 : 부동산공시에 관한 법령 및 부동산관련 세법

41. 지적법령에서 규정하고 있는 내용에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 지적공부의 관리에 관한 사항
- ② 토지에 관련된 정보의 지적공부 등록에 관한 사항
- ③ 지적공부에 등록된 정보의 제공에 관한 사항
- ④ 국토계획 및 도시환경의 개선에 관한 사항
- ⑤ 토지에 관련된 정보의 조사·측량에 관한 사항

42. 토지의 이동(異動)에 따른 지번부여 방법에 관한 설명중 틀린 것은?

- ① 등록전환 대상토지가 여러 필지로 되어 있는 경우 그 지번부여지역의 최종 본번의 다음 순번부터 본번으로 하여 순차적으로 지번을 부여할 수 있다.
- ② 분할의 경우 분할후의 필지중 주거·사무실 등의 건축물이 있는 필지에 대하여는 분할전의 지번을 우선하여 부여하여야 한다.
- ③ 신규등록의 경우로서 대상토지가 그 지번부여지역안의 최종 지번의 토지에 인접한 경우 그 지번부여지역의 최종본번의 다음 본번에 부번을 붙여서 부여하여야 한다.
- ④ 합병의 경우 합병전의 필지에 주거·사무실 등의 건축물이 있는 경우 토지소유자가 건축물이 위치한 지번을 합병후의 지번으로 신청하는 때에는 그 지번을 합병후의 지번으로 부여하여야 한다.

- ① 지적측량수행자가 지적측량수수료외 그 업무와 관련된 대가를 받은 경우에는 1년 이하의 징역 또는 500만원 이하의 벌금에 처한다.
- ② 지적측량수행자가 고의로 지적측량을 잘못된 경우는 2년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.
- ③ 지적편집도간행·판매업등록증을 다른 사람에게 빌려준 자 및 그 상대방은 2년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.
- ④ 국가기술자격법에 의한 지적기술자격취득자가 아닌 사람이 지적측량을 한 경우는 2년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.
- ⑤ 등록기준을 갖추어 교부받은 지적측량업등록증을 다른 사람에게 빌려준 자와 그 상대방은 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

53. 부기등기 형식으로 행하는 등기가 아닌 것은?

- ① 환매특약의 등기
- ② 전전세권 설정등기
- ③ 지상권을 목적으로 한 저당권 설정등기
- ④ 소유권에 대한 가처분등기
- ⑤ 이해관계 있는 제3자의 승낙을 얻은 저당권변경등기

54. 인터넷을 이용한 등기부 등의 열람에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 인터넷에 의한 등기부의 열람 및 등·초본의 발급에는 신청서의 제출을 요하지 않는다.
- ② 누구든지 등기부와 부속서류를 인터넷을 통하여 열람할 수 있다.
- ③ 누구든지 타인으로부터 교부받은 등기부 등·초본의 진위여부를 인터넷을 통하여 확인할 수 있다.
- ④ 누구든지 자신의 등기신청사건에 대하여 그 진행 상태를 인터넷을 통하여 확인할 수 있다.
- ⑤ 인터넷에 의한 등기부의 열람 및 등·초본의 발급의 경우 수수료 면제에 관한 규정은 적용되지 아니한다.

55. 등기부와 대장(臺帳)의 관계에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 토지소유권의 이전등기가 완료된 때에는 등기관은 지체 없이 지적공부 소관청에 그 뜻을 통지하여야 한다.
- ② 건물의 구조 변경이 있는 경우 등기부상 소유자는 1개월 내에 등기신청을 하지 않으면 과태료의 처분을 받는다.
- ③ 등기부와 대장상 부동산의 표시가 불일치한 경우 소유자는 등기부를 기초로 대장상 부동산의 표시변경등록을 하지 않으면 그 부동산에 대해 다른 등기를 신청할 수 없다.
- ④ 토지소유권이전등기 신청시에는 토지대장등본 기타 부동산의 표시를 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.
- ⑤ 등기부와 대장상 소유자 표시가 불일치한 경우 등기부상 소유자는 등기부를 기초로 대장상 소유자의 표시변경등록을 하지 않으면 그 부동산에 대해 다른 등기를 신청할 수 없다.

56. 등기의 유효요건 및 효력에 관한 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲의 A부동산에 예고등기가 있으면 甲은 그 부동산을 처분할 수 없다.
- ② 甲의 물권에 관한 등기가 원인 없이 말소되었다면 등기는 효력발생요건이자 존속요건이므로 그 물권의 효력도 소멸한다.
- ③ 甲의 미등기 부동산을 乙이 매수하여 직접 보존등기를

- 한 경우 그 등기가 실체관계와 부합하더라도 무효이다.
- ④ 甲의 A부동산을 乙이 매수하여 丙에게 전매한 경우 甲이 동의하지 않더라도 丙은 甲에게 소유권이전등기를 청구할 수 있다.
- ⑤ 乙의 토지에 甲명의로의 소유권이전등기 청구권보전을 위한 가등기가 있더라도 甲은 소유권이전등기를 청구할 정당한 법률관계가 있다고 추정되지 않는다.

57. 매매를 등기원인으로 소유권이전등기를 할 경우 거래가액의 등기에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 2006. 1. 1. 이전에 작성된 매매계약서를 등기원인증서로 한 경우에는 거래가액을 등기하지 않는다.
- ② 등기원인이 매매라 하더라도 등기원인증서가 판결 등 매매계약서가 아닌 때에는 거래가액을 등기하지 않는다.
- ③ 신고필증상의 부동산이 1개인 경우에는 매도인과 매수인이 각각 복수이더라도 매매목록을 제출할 필요가 없다.
- ④ 당초의 신청에 착오가 있는 경우 등기된 매매목록을 경정할 수 있다.
- ⑤ 등기원인증서와 신고필증에 기재된 사항이 서로 달라 동일한 거래라고 인정할 수 없는 등기신청은 각하된다.

58. 전산정보처리조직에 의한 등기신청(이하 '전자신청'이라 한다)에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 전자신청을 할 수 있는 등기유형에는 일정한 제한이 있다.
- ② 전자신청은 대한민국 국적을 가진 자로서 사용자등록을 한 경우에 할 수 있다.
- ③ 전자신청의 경우 접수번호는 전산정보처리조직에 의하여 자동적으로 생성된 접수번호를 부여한다.
- ④ 변호사나 법무사가 아닌 자도 위임이 있으면 다른 사람을 대리하여 전자신청을 할 수 있다.
- ⑤ 집단사건이나 판단이 어려운 사건은 지연처리사유를 등록하고 이들 신청사건보다 나중에 접수된 사건을 먼저 처리할 수 있다.

59. 등기신청에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 법인 아닌 사단에 속하는 부동산에 관한 등기는 그 사단의 명의로 신청할 수 있다.
- ② 근저당권설정자가 사망한 경우 근저당권자는 임의경매신청을 하기 위하여 근저당권의 목적인 부동산의 상속등기를 대위신청할 수 있다.
- ③ 甲, 乙간의 매매 후 등기 전에 매수인 乙이 사망한 경우 乙의 상속인 丙은 甲과 공동으로 丙명의로의 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ④ 甲→乙→丙→丁으로 매매가 이루어졌으나 등기명의인이 甲인 경우 최종매수인 丁은 乙과 丙을 순차로 대위하여 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 민법상 조항을 등기의무자로 한 근저당권설정등기는 신청할 수 없지만, 채무자로 표시한 근저당권설정등기는 신청할 수 있다.

60. 등기신청의 취하에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 등기신청대리인이 등기신청을 취하하는 경우에는 취하에 대한 특별수권이 있어야 한다.
- ② 등기관이 등기부에 등기사항을 기입하고 날인하기 전까지는 등기신청의 취하가 가능하다.
- ③ 등기의 공동신청 후 등기관리자 또는 등기의무자는 각각 단독으로 등기신청을 취하할 수 없다.
- ④ 동일한 신청서로 수 개의 부동산에 관한 등기신청을 한

경우 일부 부동산에 대한 등기신청을 취할 수 없다.

- ⑤ 전자신청을 취하하려면 전자신청과 동일한 방법으로 사용자인증을 받아야 한다.

61. 미등기 토지에 대하여 자기 명의로 소유권보존등기를 신청할 수 없는 자는?

- ① 토지대장상 최초 소유자의 상속인
- ② 시·구·읍·면장의 서면에 의하여 소유권을 증명하는 자
- ③ 판결에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자
- ④ 수용으로 인하여 소유권을 취득하였음을 증명하는 자
- ⑤ 미등기토지의 지적공부상 '국'(國)으로부터 소유권이전등기를 받은 자

62. 말소등기에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 등기가 실체관계와 부합하지 않게 된 경우에 기존등기의 전부를 소멸시킬 목적으로 하는 등기이다.
- ② 등기관은 등기원인의 무효 또는 취소로 인하여 등기의 말소 또는 회복의 등기를 한 때에는 예고등기를 말소하여야 한다.
- ③ 전세권자가 행방불명이 된 경우 전세권설정자는 전세계약서와 전세금반환증서를 첨부하여 단독으로 전세권의 말소등기를 신청할 수 있다.
- ④ 저당권의 목적이 된 소유권의 말소등기에 있어서는 이해관계인인 저당권자의 동의가 필요하다.
- ⑤ 농지를 목적으로 하는 전세권설정등기가 실행된 경우 당사자의 신청이 있어야 말소할 수 있다.

63. 가등기에 관련된 설명 중 옳은 것은?

- ① 가등기에 기한 본등기를 하면 가등기와 본등기 사이에 행하여진 등기로서 본등기와 양립할 수 없는 등기는 직권 말소한다.
- ② 가등기에 기한 본등기의 실체법상 효력은 가등기 한 날로 소급하여 발생한다.
- ③ 가등기에 기한 소유권이전의 본등기를 한 경우에 가등기 후에 경료된 당해 가등기에 대한 가압류 등기는 직권 말소된다.
- ④ 소유권에 관한 가등기명의인이 가등기말소등기를 신청하는 경우 가등기명의인의 인감증명을 첨부할 필요가 없다.
- ⑤ 가등기가처분명령에 의한 가등기는 가등기가처분의 명령법원이 이를 촉탁한다.

64. 집합건물의 등기에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 규약상 공용부분은 등기부에 공용부분이라는 취지를 기재하여야 한다.
- ② 1동 건물을 구분한 건물에 있어서는 1동의 건물에 속하는 전부에 대하여 1용지를 사용한다.
- ③ 구분건물의 요건을 갖춘 1동의 건물 전체를 일반건물로 등기할 수 없다.
- ④ 대지권 등기 후 건물 소유권에 대한 등기를 하였다면, 그 등기는 건물만에 한한다는 취지의 부기가 없는 한 대지권에 대하여도 동일한 효력을 가진다.
- ⑤ 건물의 등기용지에 대지권의 등기를 한 때에는 그 권리의 목적인 토지의 등기부에 대지권인 취지를 등기하여야 한다.

65. 지방세로서 보통징수방법만으로 부과·징수하는 것은?

- ① 지방교육세 ② 양도소득세

- ③ 종합부동산세 ④ 등록세
- ⑤ 재산세

66. 납세의무의 성립시기에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 재산세 : 과세기준일
- ② 취득세 : 취득세 과세물건을 취득하는 때
- ③ 등록세 : 재산권 기타 권리를 등기 또는 등록하는 때
- ④ 재산할 사업소세 : 재산세의 과세기준일
- ⑤ 종합부동산세 : 재산세의 과세기준일

67. 소득세법상 1세대 1주택(고가주택에 해당하지 않고 등기된 주택임)을 양도한 경우로서 양도소득세 비과세 대상이 아닌 것은?

- ① 서울특별시 소재하는 주택을 5년 동안 보유하고, 보유기간 중 3년 동안 거주한 후 양도한 경우
- ② 부산광역시 소재하는 주택을 2년 동안 보유하고 양도한 경우로서, 양도일부터 1년 6개월 전에 세대전원이 해외이주법에 따른 해외이주로 출국한 경우
- ③ 대전광역시 소재하는 주택을 2년 동안 보유하고 6개월 동안 거주하던 중 양도한 경우로서, 재정경제부령이 정하는 근무상의 형편으로 다른 시로 이사한 경우
- ④ 광주광역시 소재하는 주택을 1년 동안 보유하고 양도한 경우로서, 양도일부터 6개월 전에 2년 동안 해외거주를 필요로 하는 근무상의 형편으로 세대전원이 출국한 경우
- ⑤ 임대주택법에 의한 건설임대주택을 1년 전에 취득하여 양도한 경우로서, 당해 건설임대주택의 임차일부터 당해 주택의 양도일까지의 거주기간이 7년인 경우

68. 소득세법상 양도차익을 계산함에 있어서 양도 또는 취득시기로 틀린 것은?

- ① 민법상 점유로 인하여 부동산의 소유권을 취득한 경우 : 등기부에 기재된 등기접수일
- ② 대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우 : 등기부·등록부 또는 명부 등에 기재된 등기·등록접수일 또는 명의개서일
- ③ 대금을 청산하기 전에 소유권이전등기를 한 경우 : 등기부에 기재된 등기접수일
- ④ 장기할부조건의 경우 : 소유권이전등기(등록 및 명의개서 포함) 접수일·인도일 또는 사용수익일 중 빠른 날
- ⑤ 상속에 의하여 취득한 부동산의 경우 : 상속개시일

69. 소득세법상 양도소득금액의 계산에 있어서 장기보유특별공제에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 장기보유특별공제는 단계별 초과누진세율제도하에서 장기간 축적된 보유이익이 양도시점에 일시에 실현됨으로 인하여 발생하는 과도한 세부담을 완화하는 효과가 있다.
- ② 미등기양도자산(법령이 정하는 자산은 제외)에 대하여는 장기보유특별공제의 적용이 배제된다.
- ③ 법령의 규정에 의하여 양도소득세가 종과세되는 비사업용토지에 대하여는 장기보유특별공제의 적용이 배제된다.
- ④ 장기보유특별공제는 양도차익의 45%까지 공제될 수 있다.
- ⑤ 1세대 1주택에 해당하는 등기된 고가주택을 양도하는 경우에는 장기보유특별공제의 적용이 배제된다.

70. 소득세법상 국내자산의 양도시 양도소득과세표준을 감소시

킬 수 있는 항목에 해당하지 않는 것은?

- ① 자산의 취득에 소요된 실지거래가액
- ② 자산을 양도하기 위하여 직접 지출한 비용
- ③ 장기보유특별공제
- ④ 양도소득기본공제
- ⑤ 예정신고납부세액공제

71. 소득세법상 먼저 양도하는 주택에 대하여 50%의 세율로 양도소득세가 부과되는 2주택을 보유한 1세대가 주택을 양도하는 경우에 관련된 설명 중 틀린 것은?(단, 당해 2주택은 등기된 주택임)

- ① 2주택을 연도를 달리하여 양도하고 다른 양도자산이 없다면, 각각에 대하여 연 250만원의 양도소득기본공제가 적용된다.
- ② 먼저 양도하는 주택은 장기보유특별공제의 적용이 배제된다.
- ③ 나중에 양도하는 주택은 1세대 1주택 비과세요건을 충족하면 양도소득세가 비과세된다.
- ④ 투기지역으로 지정된 지역에 소재하는 1세대 2주택인 경우, 먼저 양도하는 주택에 대하여는 본래의 세율에 15%를 가감한 범위 내에서 탄력세율이 적용될 수 있다.
- ⑤ 먼저 양도하는 주택의 양도소득금액을 계산함에 있어서 양도당시의 실지거래가액을 확인할 수 없어 양도가액을 추계결정하는 경우에는 기준시가, 감정가액, 매매사례가액, 등기부기재가액을 순차로 적용하여 산정한 가액을 양도가액으로 한다.

72. 소득세법상 양도소득에 해당하지 않는 것은?

- ① 부동산을 취득할 수 있는 권리의 양도로 인하여 발생하는 소득
- ② 전세권 및 등기된 부동산임차권의 양도로 인하여 발생하는 소득
- ③ 지상권의 양도로 인하여 발생하는 소득
- ④ 행정관청으로부터 인가·허가·면허 등을 받음으로써 발생한 영업권의 단독양도로 인하여 발생하는 소득
- ⑤ 시설물을 배타적으로 이용하거나 일반이용자에 비하여 유리한 조건으로 시설물을 이용할 수 있는 권리가 부여된 주식의 양도로 인하여 발생하는 소득

73. 지방세법상 등록세가 비과세되는 경우에 해당하지 않는 것은?

- ① 사립학교법에 의한 학교법인이 법령이 정하는 수익사업에 사용하기 위하여 취득하는 부동산의 등기
- ② 신탁법에 의한 신탁으로서 신탁등기가 병행된 것으로 위탁자로부터 수탁자에게 이전하는 경우의 재산권 취득의 등기
- ③ 지방자치단체가 자기를 위하여 하는 부동산의 등기
- ④ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 의한 환매권의 행사로 매수하는 부동산의 등기
- ⑤ 지방자치단체조합에 귀속 또는 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산의 등기

74. 아래의 자료를 기초로 제조업을 영위하고 있는 비상장 A법인의 주주인 甲이 과점주주가 됨으로써 과세되는 취득세(비과세 또는 감면은 고려하지 않음)의 과세표준은 얼마인가?

○ A법인의 증자 전 자산가액 및 주식발행 현황

- 증자 전 자산가액(지방세법상 취득세 과세표준임)
- 건물 : 4억원
- 토지 : 5억원
- 차량 : 1억원
- 주식발행 현황
- 2005. 3. 10. 설립 시 발행주식총수 : 50,000주
- 2007. 10. 5. 증자 후 발행주식총수 : 100,000주

○ 甲의 A법인 주식취득 현황

- 2005. 3. 10. A법인 설립 시 20,000주 취득
- 2007. 10. 5. 증자로 40,000주 추가 취득

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

75. 지방세법상 등록세 과세표준을 부동산가액에 의하는 것은?

- ① 가등기
- ② 가압류
- ③ 가처분
- ④ 경매신청
- ⑤ 저당권의 설정

76. 지방세법상 취득세에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 취득세의 표준세율은 2%이며, 취득가액이 50만원 이하인 경우에는 취득세를 부과하지 아니한다.
- ② 차량·기계장비·항공기 및 주문에 의하여 건조하는 선박은 원시취득에 한하여 납세의무가 있다.
- ③ 유상거래를 원인으로 취득하는 주택 중 표준세율이 적용되는 주택에 대한 취득세는 산출세액의 50%를 경감한다.
- ④ 상속으로 인하여 취득세 과세물건을 취득한 자는 상속개시일로부터 6월(납세자가 외국에 주소를 둔 경우에는 9월) 이내에 취득세를 신고·납부하여야 한다.
- ⑤ 취득세를 신고기한까지 신고하지 아니한 자는 그 신고기한만료일로부터 30일이 경과하지 아니한 경우로서 당해 취득세를 보통징수의 방법으로 부과지 받기 전에는 기한후신고를 할 수 있다.

77. 지방세법상 재산세 과세대상 토지(비과세 또는 면제대상이 아님) 중 과세표준이 증가함에 따라 재산세 부담이 누진적으로 증가할 수 있는 것은?

- ① 과세기준일 현재 군지역에서 실제 영농에 사용되고 있는 개인이 소유하는 과수원
- ② 건축법 등 관계 법령의 규정에 따라 허가를 받아야 할 건축물로서 허가를 받지 아니한 건축물의 부속토지
- ③ 1980. 5. 1.부터 종중이 소유하고 있는 임야
- ④ 회원제 골프장용 토지로서 체육시설의 설치·이용에 관한 법률의 규정에 의한 등록대상이 되는 토지
- ⑤ 고급오락장으로 사용되는 건축물의 부속토지

78. 지방세법상 재산세의 납세지 및 납세의무자에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 토지의 납세지는 토지의 소재지를 관할하는 시·군·지방자치단체인 구이다.
- ② 건축물의 납세지는 건축물의 소재지를 관할하는 시·군·지방자치단체인 구이다.
- ③ 주택의 납세지는 주택 소유자의 주소지를 관할하는 시·군·지방자치단체인 구이다.

중 틀린 것은?

- ① 관리지역은 도시지역의 인구와 산업을 수용하기 위해 도시지역에 준하여 체계적으로 관리하거나 농림업의 진흥, 자연환경 또는 산림의 보전을 위해 농림지역 또는 자연환경보전지역에 준하여 관리가 필요한 용도지역이다.
- ② 국토환경보전을 위하여 필요한 경우 보전관리지역은 자연환경보전지역과 중복하여 지정할 수 있다.
- ③ 관리지역안의 취락을 정비하기 위하여 취락지구로 지정할 수 있다.
- ④ 관리지역에서 창고를 건축하는 경우 특별시·광역시·시 또는 군의 조례가 정하는 높이로 규모 등을 제한할 수 있다.
- ⑤ 관리지역안에서 농지법에 의한 농업진흥지역으로 지정·고시된 지역은 농림지역으로 결정·고시된 것으로 본다.

88. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시계획시설부지의 매수청구에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 매수청구할 수 있는 토지의 지목은 대(垸)에 한정된다.
- ② 도시계획시설결정의 고시일부부터 10년 이내에 당해 도시계획시설사업이 시행되지 않으면 그 사업의 실시계획인가가 행하여진 경우에도 매수청구할 수 있다.
- ③ 매수의무자는 매수청구가 있는 날부터 3개월 이내에 매수여부를 결정·통지하여야 한다.
- ④ 매수하기로 결정한 토지는 매수결정을 통지한 날부터 1년 이내에 매수하여야 한다.
- ⑤ 매수청구를 받은 토지의 매수대금으로 채권을 발행하여 지급할 수 없다.

89. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령에 근거하여 실시하는 조사가 아닌 것은 ?

- ① 지가동향조사
- ② 주택담보대출 현황조사
- ③ 토지거래 상황조사
- ④ 광역도시계획의 수립을 위한 기초조사
- ⑤ 토지적성평가 등 도시관리계획 입안을 위한 기초조사

90. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시계획시설사업에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 도시계획시설사업은 도시계획시설을 설치·정비 또는 개량하는 사업을 말한다.
- ② 시행자는 도시계획시설사업의 효율적 추진을 위해 필요하다고 인정하는 때에는 사업시행대상지역을 2 이상으로 분할하여 시행할 수 있다.
- ③ 시행자는 도시계획시설사업에 필요한 토지·건축물 또는 그 토지에 정착된 물건을 수용 또는 사용할 수 있다.
- ④ 도시계획시설에 대한 도시관리계획결정의 고시가 있는 때에는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 의한 사업인정 및 그 고시가 있는 것으로 본다.
- ⑤ 건설교통부장관 또는 시·도지사는 시행자에게 기반시설에 필요한 용지확보 등의 조치를 할 것을 조건으로 실시계획을 인가할 수 있다.

91. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 토지거래계약에 관한 허가구역으로 지정된 지역에서 용도지역별로 토지거래계약의 허가를 요하지 아니하는 면적을 바르게 연결한 것은? (건설교통부장관이 당해 기준면적의 3배의 범위 안에서 따로 정하여 공고한 경우를 제외함)

- ① 주거지역 : 200제곱미터 이하
- ② 상업지역 : 250제곱미터 이하

- ③ 녹지지역 : 100제곱미터 이하
- ④ 도시지역안에서 주거지역·상업지역·공업지역 및 녹지지역의 지정이 없는 구역 : 180제곱미터 이하
- ⑤ 도시지역외의 지역으로서 농지의 경우 : 1천제곱미터 이하

92. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 토지거래계약 허가와 관련된 선매제도에 대한 설명 중 옳은 것은?

- ① 토지거래계약 허가를 받아 취득한 토지가 이용목적대로 이용되고 있는 경우 당해 토지는 선매 협의매수의 대상이 된다.
- ② 시장·군수·구청장은 토지거래계약 허가의 신청이 있는 날부터 2월 이내에 선매자를 지정하여 토지소유자에게 통지하여야 한다.
- ③ 선매자로 지정된 자는 그 지정일부부터 15일 이내에 매수가격 등 선매조건을 기재한 서면을 토지소유자에게 통지하여 선매협의를 하여야 한다.
- ④ 선매자가 토지를 매수하는 경우의 가격은 토지소유자의 매입가격을 기준으로 한다.
- ⑤ 선매협의를 이루어지지 아니한 때에는 토지거래계약에 관한 허가신청에 대하여 불허가처분을 하여야 한다.

93. 도시개발법령상 토지상환채권에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 토지상환채권이란 토지소유자가 원하는 경우 토지등의 매수대금의 일부를 지급하기 위하여 도시개발사업시행으로 조성된 토지·건축물로 상환하는 채권을 말한다.
- ② 토지상환채권의 발행규모는 그 토지상환채권으로 상환할 토지·건축물이 당해 도시개발사업으로 조성되는 분양토지 또는 분양건축물의 2분의 1을 초과하지 아니하여야 한다.
- ③ 토지상환채권은 기명식 증권으로 한다.
- ④ 토지상환채권의 이율은 발행당시의 금융기관의 예금금리 및 부동산 수급상황을 고려하여 발행자가 정한다.
- ⑤ 토지상환채권은 도시개발사업후 조성된 토지로 상환되므로 이전이 불가능하다.

94. 도시개발법령상 도시개발구역안에서 특별시장·광역시장·시장 또는 군수의 허가를 받아야 하는 행위는?(국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발행위허가의 대상이 아님을 전제함)

- ① 농림수산물의 생산에 직접 이용되는 것으로서 비닐하우스의 설치
- ② 경작을 위한 토지의 형질변경
- ③ 도시개발구역의 개발에 지장을 주지 아니하고 자연경관을 손상하지 아니하는 범위 안에서의 토석의 채취
- ④ 도시개발구역 안에 존치하기로 결정된 대지 안에서 물건을 쌓아놓는 행위
- ⑤ 토지의 분할

95. 도시개발법령상 도시개발조합에 대한 설명 중 옳은 것은?

- ① 조합원은 도시개발구역안에 소재한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자로 한다.
- ② 조합원의 수가 50인 이상인 조합은 총회의 권한을 대행하게 하기 위하여 대의원회를 두어야 한다.
- ③ 개발계획의 수립 및 변경은 대의원회가 총회의 권한을 대행할 수 없고 총회의 의결을 거쳐야 한다.
- ④ 조합의 설립시에는 토지등소유자 5분의 4이상의 동의를 얻어야 한다.
- ⑤ 도시개발구역안에 거주하는 주민들의 주민대표회의는 조

- 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
- 조합이 시행하거나 조합이 조합원 과반수의 동의를 얻어 시장·군수 또는 주택공사등과 공동으로 시행하는 사업

- ① 주택재건축사업 ② 주택재개발사업
- ③ 시장정비사업 ④ 주거환경개선사업
- ⑤ 도시환경정비사업

104. 도시 및 주거환경정비법령상 조합이 시행하는 주택재건축 정비사업의 조합원 또는 조합임원의 자격, 직무 등에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 토지등소유자는 의무적으로 주택재건축사업의 조합원이 된다.
- ② 조합장 또는 이사의 자기를 위한 조합과의 계약이나 소송에 관하여는 감사가 조합을 대표한다.
- ③ 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자는 조합의 임원이 될 수 있다.
- ④ 주택법상 투기과열지구 안에서의 주택재건축사업을 위한 조합설립인가후 당해 정비사업의 건축물 또는 토지를 상속으로 인하여 양수한 자는 조합원이 될 수 없다.
- ⑤ 사업시행자는 조합설립인가후 당해 정비사업의 건축물 또는 토지를 양수한 자로서 조합원의 자격을 취득할 수 없는 자에 대하여는 현금으로 청산할 수 없다.

105. 주택법령상 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 영위하게 하기 위하여 건설교통부장관이 설정·공고하는 최저주거기준에 포함되어야 할 사항이 아닌 것은?

- ① 가구구성별 최소 주거면적
- ② 용도별 방의 개수
- ③ 전용부엌·화장실 등 필수적인 설비의 기준
- ④ 주택의 거래가격
- ⑤ 안전성·쾌적성 등을 고려한 주택의 구조·성능 및 환경 기준

106. 주택법령상 주택건설사업 또는 대지조성사업의 등록에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 지방자치단체가 주택건설사업을 시행하고자 하는 경우에는 건설교통부장관에게 등록하여야 한다.
- ② 한국토지공사나 대지조성사업을 시행하고자 하는 경우에는 건설교통부장관에게 등록하여야 한다.
- ③ 지방공사가 주택건설사업을 시행하고자 하는 경우에는 건설교통부장관에게 등록하지 않아도 된다.
- ④ 근로자를 고용하고 있는 고용자가 등록사업자와 공동으로 근로자의 주택을 건설하는 주택건설사업을 시행하고자 하는 경우에는 건설교통부장관에게 등록하여야 한다.
- ⑤ 대한주택공사가 주택건설사업을 시행하고자 하는 경우에는 건설교통부장관에게 등록하여야 한다.

107. 주택법령상 양도·양수 등이 금지된 증서 또는 지위에 해당하지 않는 것은?(상속·저당의 경우를 제외함)

- ① 대한주택공사가 발행한 주택상환사채
- ② 자본금 3억원의 법인으로서 최근 3년간 연평균 200세대의 공동주택 건설실적이 있는 등록사업자가 발행한 주택상환사채
- ③ 주택법에 의하여 건설·공급되는 주택을 공급받고자 하

는 자가 미리 입주금의 일부 또는 전부를 저축한 건설교통부령에 따른 입주자저축의 증서

- ④ 군수가 발행한 무허가건물확인서 또는 건물철거확인서
- ⑤ 공공사업의 시행으로 인한 이주대책에 의하여 주택을 공급받을 수 있는 이주대책대상자확인서

108. 주택법령상 '리모델링'에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 리모델링은 건물의 자산가치 또는 기능을 향상시키기 위하여 대수선하거나 신축 또는 증축하는 행위를 말한다.
- ② 리모델링을 통한 건축물의 증축은 사용검사일로부터 15년이 경과된 국민주택에 대해서만 허용된다.
- ③ 리모델링을 위해 안전진단을 실시한 결과 주택재건축사업의 시행이 필요하다고 결정된 경우에는 사업시행의 인가 없이도 재건축이 가능하다.
- ④ 리모델링주택조합이 공동주택단지 전체를 리모델링하기 위해서는 전체 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 동의만 얻으면 된다.
- ⑤ 대한주택공사가 행하는 리모델링에 대해 시·도지사는 감리자를 지정하지 않는다.

109. 주택법령상 공동주택 입주자대표회의의 의결사항에 해당하지 않는 것은?

- ① 공동주택의 관리규약의 개정
- ② 아파트단지 내의 주차장 및 승강기의 유지 및 운영기준
- ③ 공동주택에 대한 리모델링의 제안 및 리모델링의 시행
- ④ 비용의 지출을 수반하는 공동주택의 안전관리계획의 조정
- ⑤ 아파트단지 내의 전기·가스설비 및 냉난방설비의 유지 및 운영기준

110. 주택법령상 공동주택의 관리사무소장에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 700세대의 아파트단지를 자치관리하고 있는 입주자대표회의는 주택관리사를 관리사무소장으로 배치하여야 한다.
- ② 400세대 임대주택의 임대사업자는 주택관리사 또는 주택관리사보를 관리사무소장으로 배치하여야 한다.
- ③ 600세대 공동주택의 주택관리업자는 주택관리사를 관리사무소장으로 배치하여야 한다.
- ④ 관리사무소장은 그 배치내용과 업무집행에 사용될 직인을 건설교통부장관에게 신고하여야 한다.
- ⑤ 관리사무소장은 비용지출을 수반하는 공동주택의 장기수선계획의 조정에 관한 업무의 집행을 위하여 입주자대표회의의 의결을 받아야 한다.

111. 주택법령상 주택거래의 신고에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 아파트거래신고지역 내에서 주거전용면적이 100제곱미터인 아파트의 거래는 주택거래신고의 대상이 된다.
- ② 주택거래의 신고는 아파트의 신규분양의 경우를 제외하고는 주택거래계약의 체결일로부터 15일 이내에 관할 시장·군수·구청장에게 하여야 한다.
- ③ 건설교통부장관이 주택거래신고지역을 지정하기 위해서는 해당지역 관할 시장·군수·구청장의 신청이 있어야 한다.
- ④ 건설교통부장관은 주택거래신고지역으로 지정하는 날이 속하는 달의 직전월로부터 소급하여 3개월 동안 아파트 매매가격상승률이 3퍼센트 이상인 지역을 주택거래신고지역으로 지정할 수 있다.
- ⑤ 관할 시장·군수 또는 구청장은 주택에 대한 투기가 성

행할 우려가 있다고 판단하는 경우, 그 지역을 주택거래 신고지역으로 지정해 줄 것을 건설교통부장관에게 요청할 수 있다.

112. 건축법령상 건축허가에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 특별시장의 허가를 받아야 하는 경우도 있다.
- ② 허가 전에 미리 다른 행정기관의 장과 협의를 하여야 하는 경우도 있다.
- ③ 위락시설 또는 숙박시설의 경우 주거환경 또는 교육환경 등을 감안하여 허가를 하지 아니할 수도 있다.
- ④ 건축허가에 앞서 도지사의 사전승인을 얻어야 하는 제도는 규제완화 차원에서 폐지되었다.
- ⑤ 건축허가를 받으면 다른 관련 법률의 인·허가 등이 의제되기도 한다.

113. 건축법령상 '주요구조부'에 해당되지 않는 것은?

- ① 내력벽
- ② 사이기둥
- ③ 바닥(최하층바닥은 제외)
- ④ 지붕틀
- ⑤ 주계단

114. 건축법령상 건축에 관한 용어 설명 중 틀린 것은?

- ① 건축물을 그 주요구조부를 해체하여 동일한 대지의 다른 위치로 옮기는 것은 '이전'에 해당한다.
- ② 기존건축물이 있는 대지에서 건축물의 높이를 증가시키는 것은 '증축'에 해당한다.
- ③ 기존건축물이 있는 대지에서 건축물의 층수를 증가시키는 것은 '증축'에 해당한다.
- ④ 건축물이 재해로 멸실된 경우 그 대지에 종전과 동일한 규모의 범위안에서 다시 축조하는 것은 '재축'에 해당한다.
- ⑤ 기존건축물의 전부를 철거하고 그 대지에 종전과 동일한 규모의 범위안에서 건축물을 다시 축조하는 것은 '개축'에 해당한다.

115. 건축법령상 건축공사현장 안전관리에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 건축허가를 받은 자는 건축물의 건축공사를 중단하고 장기간 공사현장을 방치할 경우에는 안전관리조치 등을 할 의무가 있다.
- ② 허가권자는 일정한 경우에는 장기간 공사현장방지에 대비하여 미리 안전관리비용 등을 예치하게 할 수 있다.
- ③ 예치금을 대통령령이 정하는 보증서로 대신할 수 있다.
- ④ 허가권자는 안전에 위해하다고 판단되는 경우 안전관리를 위한 개선명령을 발할 수 있다.
- ⑤ 예치금은 반환하여야 하므로 이를 사용하여 대집행을 할 수 없다.

116. 건축법령상 '도로'와 관련된 설명 중 옳은 것은?

- ① 지형적 조건으로 자동차통행이 불가능하더라도 건축법상의 도로로 되는 경우가 있다.
- ② 건축법상 모든 도로는 도로라는 특성상 도로법에 의한 신설·변경 고시가 되어야 한다.
- ③ 주인이 장기간 통행로로 이용하는 사실상의 통로라도 건축법상의 도로로 되기 위해서는 이해관계인의 동의가 필수적이다.
- ④ 건축허가권자가 도로의 위치를 지정·공고할 수는 없다.
- ⑤ 예정보로인 한 건축법상의 도로에 해당될 수 없다.

117. 건축법령상 건축허가의 제한 등에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 국토관리상 특히 필요한 경우 허가권자의 건축허가나 허가받은 건축물의 착공이 제한될 수 있다.
- ② 국방·문화재보존·환경보전에 특히 필요한 경우 허가권자의 건축허가나 허가받은 건축물의 착공이 제한될 수 있다.
- ③ 국민경제상 특히 필요한 경우 허가권자의 건축허가나 허가받은 건축물의 착공이 제한될 수 있다.
- ④ 지역계획 또는 도시계획상 특히 필요한 경우 시장·군수·구청장의 건축허가나 허가받은 건축물의 착공이 제한될 수 있다.
- ⑤ 장기간의 건축제한을 방지하기 위하여 제한기간은 1년 이내로 하며, 이를 연장할 수 없다.

118. 건축법령상 건폐율, 용적률 및 높이제한에 관한 틀린 설명만을 고른 것은?

㉠ 건폐율은 대지면적에 대한 건축면적의 비율이다.
 ㉡ 용적률은 대지면적에 대한 연면적의 비율이다.
 ㉢ 건폐율·용적률의 최대한도는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따르되, 건축법이 그 기준을 완화 또는 강화하여 적용하도록 규정한 경우에는 그에 의한다.
 ㉣ 건축물의 높이제한은 법률과 시행령으로 정해지므로, 조례로 정할 수는 없다.
 ㉤ 240퍼센트의 용적률과 60퍼센트의 건폐율 최대한도를 적용받는다면, 4층을 초과하는 건축물을 건축할 수 없다.

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

119. 농지법령상 농업진흥지역의 지정 및 운용에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 농림부장관은 농지를 효율적으로 이용하고 보전하기 위하여 농업진흥지역을 지정한다.
- ② 농업진흥지역은 농업진흥구역과 농업보호구역으로 구분하여 지정할 수 있다.
- ③ 농업보호구역은 농업진흥구역의 용수원 확보, 수질보전 등 농업환경을 보호하기 위하여 필요한 지역에 대하여 지정할 수 있다.
- ④ 농업진흥지역의 지정은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역을 대상으로 한다. 다만, 특별시의 녹지지역은 제외한다.
- ⑤ 시·도지사는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따라 용도지역을 변경하는 경우(농지의 전용을 수반하는 경우에 한함)에는 농업진흥지역을 해제할 수 있다.

120. 농지법령상 농업진흥지역 밖에서 농지전용신고를 통하여 설치할 수 있는 시설이 아닌 것은?

- ① 어린이놀이터·마을회관
- ② 경로당·보육시설·유치원등 노유자시설
- ③ 목욕탕·구판장·운동시설
- ④ 1가구 1주택인 세대주가 설치하는 세대당 660제곱미터

이하의 농업인 주택

- ⑤ 농업·농촌기본법에 따른 생산자단체가 그 구성원이 생산한 농수산물을 처리하기 위하여 설치하는 농수산물 유통·가공시설로 단체당 7천제곱미터 이하인 시설

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
⑤	③	①	②	④	③	②	②	②	①
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
⑤	⑤	⑤	⑤	③	④	④	①	②	①
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
①	①	②	⑤	⑤	①	③	⑤	①	④
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
④	②	④	③	④	③	③	③	②	④
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
④	③	⑤	⑤	②	①	③	②	②	④
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
①	④	④	②	③	⑤	③	④	⑤	④
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
②	⑤	①	③	⑤	④	③	①	⑤	⑤
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
⑤	④	①	④	①	②	②	③	③	④
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
②	⑤	②	③	④	⑤	②	①	②	④
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
③	③	⑤	⑤	③	①	①	⑤	⑤	③
101	102	103	104	105	106	107	108	109	110
②	③	①	②	④	③	②	⑤	①	④
111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
③	④	②	①	⑤	①	⑤	④	①	④