

1과목 : 임의구분

1. 공인중개사법령상 내용으로 옳은 것은?

- ① 중개보조원은 중개대상물에 관한 확인·설명 의무가 있다.
- ② 소속공인중개사는 그 소속 개업공인중개사인 법인의 임원이 될 수 없다.
- ③ 외국인은 공인중개사가 될 수 없다.
- ④ 개업공인중개사가 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 않은 경우 과태료 처분사유에 해당한다.
- ⑤ 토지이용계획은 주거용 건축물 매매계약의 중개 의뢰를 받은 개업공인중개사가 확인·설명해야 할 사항에 포함되지 않는다.

2. 공인중개사법령상 중개사무소의 개설등록에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 다른 법률의 규정은 고려하지 않음)

- ① 합명회사가 개설등록을 하려면 사원 전원이 실무교육을 받아야 한다.
- ② 자본금이 1,000만원 이상인 「협동조합기본법」상 협동조합은 개설등록을 할 수 있다.
- ③ 합명회사가 개설등록을 하려면 대표자는 공인중개사이어야 하며, 대표자를 포함하여 임원 또는 사원의 3분의 1 이상이 공인중개사이어야 한다.
- ④ 법인 아닌 사단은 개설등록을 할 수 있다.
- ⑤ 개설등록을 하려면 소유권에 의하여 사무소의 사용권을 확보하여야 한다.

3. 공인중개사법령상 중개사무소 개설등록의 결격사유를 모두 고른 것은?

ㄱ. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자  
 ㄴ. 피특정후견인  
 ㄷ. 공인중개사 자격이 취소된 후 3년이 지나지 아니한 임원이 있는 법인  
 ㄹ. 개업공인중개사인 법인의 해산으로 중개사무소 개설등록이 취소된 후 3년이 지나지 않은 경우 그 법인의 대표이었던 자

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

4. 공인중개사법령상 중개대상에 해당하는 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 「공장및광업재단 저당법」에 따른 공장재단  
 ㄴ. 영업용 건물의 영업시설·비품 등 유형물이나 거래처, 신용 등 무형의 재산적 가치  
 ㄷ. 가압류된 토지  
 ㄹ. 토지의 정착물인 미등기 건축물

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

5. 공인중개사법령상 공인중개사 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 공인중개사의 자격이 취소된 후 3년이 지나지 아니한 자

는 중개보조원이 될 수 없다.

- ② 공인중개사는 자기의 공인중개사자격증을 무상으로 대여해서는 안된다.
- ③ 자격정지처분을 받은 날부터 6월이 경과한 공인중개사는 법인인 개업공인중개사의 임원이 될 수 있다.
- ④ 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하거나 한 경우에는 자격정지 처분사유에 해당한다.
- ⑤ 공인중개사가 아닌 자는 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용하지 못한다.

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

ㄱ. 주택용지의 분양대행  
 ㄴ. 주상복합 건물의 분양 및 관리의 대행  
 ㄷ. 부동산의 거래에 관한 상담 및 금융의 알선  
 ㄹ. 국제징수법상 공매대상 동산에 대한 입찰신청의 대리  
 ㅁ. 법인인 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 제공

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

7. 공인중개사법령상 분사무소의 설치에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 군(郡)에 주된 사무소가 설치된 경우 동일 군(郡)에 분사무소를 둘 수 있다.
- ② 개업공인중개사가 분사무소를 설치하기 위해서는 등록관청으로부터 인가를 받아야 한다.
- ③ 공인중개사인 개업공인중개사는 분사무소를 설치할 수 없다.
- ④ 다른 법률의 규정에 따라 중개업을 할 수 있는 법인의 분사무소에도 공인중개사를 책임자로 두어야 한다.
- ⑤ 분사무소의 책임자인 공인중개사는 등록관청이 실시하는 실무교육을 받아야 한다.

8. 공인중개사법령상 법인인 개업공인중개사의 중개사무소등록 중 원본 또는 사본이 첨부되어야 하는 경우에 해당하지 않는 것은?(문제 오류로 실제 시험에서는 3, 4번이 정답처리되었습니다. 여기서는 3번을 누르면 정답 처리 됩니다.)

- ① 중개사무소 이전신고
- ② 중개사무소 폐업신고
- ③ 분사무소 설치신고
- ④ 분사무소 폐업신고
- ⑤ 3개월을 초과하는 중개사무소 휴업신고

9. 공인중개사법령상 인장등록 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 중개보조원은 중개업무를 보조하기 위해 인장등록을 하여야 한다.
- ② 개업공인중개사가 등록한 인장을 변경한 경우 변경일로부터 10일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록하면 된다.
- ③ 분사무소에서 사용할 인장은 분사무소 소재지 시장·군수 또는 구청장에게 등록해야 한다.
- ④ 분사무소에서 사용할 인장은 「상업등기규칙」에 따라 신

고한 법인의 인장이어야 하고, 「상업등기규칙」에 따른 인감증명서의 제출로 갈음할 수 없다.

- ⑤ 법인의 소속공인중개사가 등록하지 아니한 인장을 사용한 경우, 6개월의 범위 안에서 자격정지처분을 받을 수 있다.

10. 공인중개사법령상 중개사무소 명칭에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 공인중개사인 개업공인중개사는 그 사무소의 명칭에 "공인중개사사무소" 또는 "부동산중개"라는 문자를 사용하여야 한다.
- ② 공인중개사가 중개사무소의 개설등록을 하지 않은 경우, 그 사무소에 "공인중개사사무소"라는 명칭을 사용할 수 없지만, "부동산중개"라는 명칭은 사용할 수 있다.
- ③ 공인중개사인 개업공인중개사가 관련 법령에 따른 옥외광고물을 설치하는 경우, 중개사무소등록증에 표기된 개업공인중개사의 성명을 표기할 필요는 없다.
- ④ 중개사무소 개설등록을 하지 않은 공인중개사가 "부동산중개"라는 명칭을 사용한 경우, 국토교통부장관은 그 명칭이 사용된 간판 등의 철거를 명할 수 있다.
- ⑤ 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고를 하려는 경우, 중개사무소의 명칭은 명시하지 않아도 된다.

11. 공인중개사법령상 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시 광고를 하는 경우에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 중개보조원이 있는 경우 개업공인중개사의 성명과 함께 중개보조원의 성명을 명시할 수 있다.
- ② 중개대상물에 대한 표시·광고를 위하여 대통령령으로 정해진 사항의 구체적인 표시·광고 방법은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.
- ③ 중개대상물의 내용을 사실과 다르게 거짓으로 표시 광고한 자를 신고한 자는 포상금 지급 대상이다.
- ④ 인터넷을 이용하여 표시·광고를 하는 경우 중개사무소에 관한 사항은 명시하지 않아도 된다.
- ⑤ 인터넷을 이용한 중개대상물의 표시·광고 모니터링 업무 수탁 기관은 기본계획서에 따라 6개월마다 기본 모니터링 업무를 수행한다.

12. 공인중개사법령상 개업공인중개사가 중개사무소 안의 보기 쉬운 곳에 게시해야 하는 것은?

- ① 개업공인중개사의 실무교육 수료확인증 원본
- ② 소속공인중개사가 있는 경우 소속공인중개사의 실무교육 수료확인증 사본
- ③ 사업자등록증 원본
- ④ 소속공인중개사가 있는 경우 소속공인중개사의 공인중개사자격증 사본
- ⑤ 분사무소의 경우 분사무소설치신고필증 원본

13. 공인중개사법령상 법인인 개업공인중개사가 등록관청관할지역 외의 지역으로 중개사무소 또는 분사무소를 이전하는 경우에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 중개사무소 이전신고를 받은 등록관청은 그 내용이 적합한 경우, 중개사무소등록증의 변경사항을 기재하여 교부하거나 중개사무소등록증을 재교부하여야 한다.
- ② 건축물대장에 기재되지 않은 건물에 중개사무소를 확보한 경우, 건축물대장의 기재가 지연된 사유를 적은 서류는 첨부할 필요가 없다.
- ③ 중개사무소 이전신고를 하지 않은 경우 과태료 부과대상이 아니다.
- ④ 분사무소 이전신고는 이전한 날부터 10일 이내에 이전할

분사무소의 소재지를 관할하는 등록관청에 하면 된다.

- ⑤ 등록관청은 분사무소의 이전신고를 받은 때에는 자체 없이 그 분사무소의 이전 전 및 이전 후의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 이를 통보하여야 한다.

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

- ① 폐업신고 전의 개업공인중개사에 대하여 위반행위를 사유로 행한 업무정지처분의 효과는 폐업일부터 1년간 다시 개설등록을 한 자에게 승계된다.
- ② 개업공인중개사가 폐업신고를 한 후 1년 이내에 소속공인중개사로 고용신고되는 경우, 그 소속공인중개사는 실무교육을 받지 않아도 된다.
- ③ 손해배상책임의 보장을 위한 공탁금은 개업공인중개사가 폐업한 날부터 3년 이내에는 회수할 수 없다.
- ④ 분사무소는 주된 사무소와 별도로 휴업할 수 있다.
- ⑤ 중개업의 폐업신고는 수수료 납부사항이 아니다.

15. 공인중개사법령상 개업공인중개사가 거래계약서를 작성하는 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 개업공인중개사는 중개가 완성된 때에만 거래계약서를 작성·교부하여야 한다.
- ② 개업공인중개사는 거래계약서에 서명 및 날인하여야 한다.
- ③ 중개대상물 확인·설명서 교부일자는 거래계약서의 필수 기재사항에 해당한다.
- ④ 개업공인중개사의 거래계약서 보존기간(공인전자문서센터에 보관된 경우는 제외함)은 5년이다.
- ⑤ 개업공인중개사가 하나의 거래계약에 대하여 서로 다른 둘 이상의 거래계약서를 작성한 경우, 등록관청은 중개사무소의 개설등록을 취소하여야 한다.

16. 공인중개사법령상 개업공인중개사 甲의 손해배상책임의 보장에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 甲은 업무를 개시하기 전에 손해배상책임을 보장하기 위하여 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 해야 한다.
- ② 甲이 설정한 보증을 다른 보증으로 변경하려는 경우 이미 설정한 보증의 효력이 있는 기간 중에 다른 보증을 설정하여야 한다.
- ③ 甲이 보증보험 또는 공제에 가입한 경우 보증기간의 만료로 다시 보증을 설정하려면, 그 보증기간 만료일까지 다시 보증을 설정하여야 한다.
- ④ 甲이 손해배상책임을 보장하기 위한 조치를 이행하지 아니하고 업무를 개시한 경우 등록관청은 개설등록을 취소할 수 있다.
- ⑤ 甲이 공제금으로 손해배상을 한 때에는 30일 이내에 공제에 다시 가입하여야 한다.

17. 공인중개사인 개업공인중개사 甲의 소속공인중개사 乙의 중개행위로 중개가 완성되었다. 공인중개사법령 상 이에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 乙의 업무상 행위는 甲의 행위로 본다.
- ② 중개대상물 확인·설명서에는 甲과 乙이 함께 서명 및 날인하여야 한다.
- ③ 乙은 甲의 위임을 받아 부동산거래계약 신고서의 제출을 대행할 수 있다.
- ④ 乙의 중개행위가 금지행위에 해당하여 乙이 징역형의 선



ㄱ. 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개 업무를 하게 한 경우 - 취소사유  
 ㄴ. 공인중개사법을 위반하여 징역형의 집행유예를 받은 경우 - 취소사유  
 ㄷ. 거래계약서를 작성할 때 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재한 경우 - 정지사유  
 ㄹ. 중개대상물의 매매를 업으로 하는 경우 - 정지사유

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

25. 공인중개사법령상 벌금부과기준에 해당하는 자를 모두 고른 것은?

ㄱ. 중개사무소 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 공인중개사  
 ㄴ. 거짓으로 중개사무소의 개설등록을 한자  
 ㄷ. 등록관청의 관할 구역 안에 두 개의 중개사무소를 개설등록한 개업공인중개사  
 ㄹ. 임시 중개시설물을 설치한 개업공인중개사  
 ㅁ. 중개대상물이 존재하지 않아서 거래할 수 없는 중개대상물을 광고한 개업공인중개사

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

26. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 이행강제금에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 이행명령은 구두 또는 문서로 하며 이행기간은 3개월 이내로 정하여야 한다.
- ② 토지거래계약허가를 받아 토지를 취득한 자가 당초의 목적대로 이용하지 아니하고 방치하여 이행명령을 받고도 정하여진 기간에 이를 이행하지 아니한 경우, 시장·군수 또는 구청장은 토지 취득가액의 100분의 10에 상당하는 금액의 이행강제금을 부과한다.
- ③ 이행강제금 부과처분에 불복하는 경우 이의를 제기할 수 있으나, 그에 관한 명문의 규정을 두고 있지 않다.
- ④ 이행명령을 받은 자가 그 명령을 이행하는 경우 새로운 이행강제금의 부과를 즉시 중지하며, 명령을 이행하기 전에 부과된 이행강제금도 징수할 수 없다.
- ⑤ 최초의 이행명령이 있었던 날을 기준으로 1년에 두번씩 그 이행명령이 이행될 때까지 반복하여 이행강제금을 부과·징수할 수 있다.

27. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 외국인등의 부동산 취득 등에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 국제연합도 외국인등에 포함된다.  
 ㄴ. 외국인등이 대한민국 안의 부동산에 대한 매매계약을 체결하였을 때에는 계약체결일로부터 60일 이내에 신고관청에 신고하여야 한다.  
 ㄷ. 외국인이 상속으로 대한민국 안의 부동산을 취득한 때에는 부동산을 취득한 날부터 1년 이내에 신고관청에 신고하여야 한다.  
 ㄹ. 외국인이 「수도법」에 따른 상수원보호구역에 있는 토지를 취득하려는 경우 토지취득계약을 체결하기 전에 신고관청으로부터 토지취득의 허가를 받아야 한다.

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

28. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 토지거래허가구역에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 국토교통부장관은 토지의 투기적인 거래가 성행하는 지역에 대해서는 7년의 기간을 정하여 토지거래계약에 관한 허가구역을 지정할 수 있다.
- ② 시·도지사가 토지거래허가구역을 지정하려면 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐 인접 시·도지사의 의견을 들어야 한다.
- ③ 시·도지사가 토지거래허가구역을 지정한 때에는 이를 공고하고 그 공고내용을 국토교통부장관, 시장·군수 또는 구청장에게 통지하여야 한다.
- ④ 허가구역의 지정은 허가구역의 지정을 공고한 날부터 3일 후에 효력이 발생한다.
- ⑤ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 중 주거지역의 경우 600제곱미터 이하의 토지에 대해서는 토지거래계약허가가 면제된다.

29. 공인중개사법령상 공인중개사인 개업공인중개사 甲의 중개사무소 폐업 및 재등록에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 甲이 중개사무소를 폐업하고자 하는 경우, 국토교통부장관에게 미리 신고하여야 한다.
- ② 甲이 폐업 사실을 신고하고 중개사무소 간판을 철거하지 아니한 경우, 과태료 부과처분을 받을 수 있다.
- ③ 甲이 공인중개사법령 위반으로 2019. 2. 8. 1월의 업무정지처분을 받았으나 2019. 7. 1. 폐업신고를 하였다가 2019. 12. 11. 다시 중개사무소 개설등록을 한 경우, 종전의 업무정지처분의 효과는 승계되지 않고 소멸한다.
- ④ 甲이 공인중개사법령 위반으로 2019. 1. 8. 1월의 업무정지처분에 해당하는 행위를 하였으나 2019. 3. 5. 폐업신고를 하였다가 2019. 12. 5. 다시 중개사무소 개설등록을 한 경우, 종전의 위반행위에 대하여 1월의 업무정지처분을 받을 수 있다.
- ⑤ 甲이 공인중개사법령 위반으로 2018. 2. 5. 등록취소처분에 해당하는 행위를 하였으나 2018. 3. 6. 폐업신고를 하였다가 2020. 10. 16. 다시 중개사무소 개설등록을 한 경우, 그에게 종전의 위반행위에 대한 등록취소처분을 할 수 없다.

30. 개업공인중개사 甲은 소속공인중개사 乙과 중개보조원 丙을 고용하고자 한다. 공인중개사법령상 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?



38. 공인중개사법령상 개업공인중개사가 확인·설명하여야 할 사항 중 중개대상물 확인·설명서 [I](주거용 건축물), [II](비주거용 건축물), [III](토지), [IV](입목·광업재단·공장재단) 서식에 공통적으로 기재되어 있는 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 권리관계(등기부 기재사항)
- ㄴ. 비선호시설
- ㄷ. 거래예정금액
- ㄹ. 환경조건(일조량·소음)
- ㅁ. 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항

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

39. A시에 중개사무소를 둔 개업공인중개사 甲은 B시에 소재하는 乙 소유의 건축물(그 중 주택의 면적은 3분의 1임)에 대하여 乙과 丙 사이의 매매계약과 동시에 乙을 임차인으로 하는 임대차계약을 중개하였다. 이 경우 甲이 받을 수 있는 중개보수에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 甲은 乙과 丙으로부터 각각 중개보수를 받을 수 있다.
- ㄴ. 甲은 B시가 속한 시·도의 조례에서 정한 기준에 따라 중개보수를 받아야 한다.
- ㄷ. 중개보수를 정하기 위한 거래금액의 계산은 매매계약에 관한 거래금액만을 적용한다.
- ㄹ. 주택의 중개에 대한 보수 규정을 적용한다.

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

40. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 부동산 거래신고에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 부동산매매계약을 체결한 경우 거래당사자는 거래계약의 체결일로부터 3개월 이내에 신고관청에 단독 또는 공동으로 신고하여야 한다.
- ② 「주택법」에 따라 지정된 조정대상지역에 소재하는 주택으로서 실제 거래가격이 5억원이고, 매수인이 국가인 경우 국가는 매도인과 공동으로 실제거래가격 동을 신고하여야 한다.
- ③ 권리대상인 부동산 소재지를 관할하는 특별자치도 행정시의 시장은 부동산 거래신고의 신고관청이 된다.
- ④ 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 거래당사자 또는 해당 개업공인중개사가 신고할 수 있다.
- ⑤ 부동산 거래계약을 신고하려는 개업공인중개사는 부동산 거래계약 신고서에 서명 또는 날인하여 관할 등록관청에 제출하여야 한다.

2과목 : 임의구분

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

- ① 도지사는 시장 또는 군수가 협의를 거쳐 요청하는 경우

에는 단독으로 광역도시계획을 수립할 수 있다.

- ② 광역도시계획의 수립기준은 국토교통부장관이 정한다.
- ③ 광역도시계획의 수립을 위한 공청회는 광역계획권 단위로 개최하되, 필요한 경우에는 광역계획권을 수개의 지역으로 구분하여 개최할 수 있다.
- ④ 국토교통부장관은 광역도시계획을 수립하였을 때에는 직접 그 내용을 공고하고 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다.
- ⑤ 광역도시계획을 공동으로 수립하는 시 도지사는 그 내용에 관하여 서로 협의가 되지 아니하면 공동이나 단독으로 국토교통부장관에게 조정을 신청할 수 있다.

42. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 공업기능 및 유통·물류기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 용도지구는?

- ① 복합용도지구                      ② 주거개발진흥지구
- ③ 산업·유통개발진흥지구        ④ 관광·휴양개발진흥지구
- ⑤ 특정개발진흥지구

43. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 기반시설을 유발하는 시설에서 제외되는 건축물에 해당하지 않는 것은?

- ① 「유아교육법」에 따른 사립유치원
- ② 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따라 공급하는 임대주택
- ③ 상업지역에 설치하는 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물집하장
- ④ 주한 국제기구 소유의 건축물
- ⑤ 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발예정지구에서 지구단위계획을 수립하여 개발하는 토지에 건축하는 건축물

44. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 도시·군관리계획의 결정에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 시장 또는 군수가 입안한 지구단위계획구역의 지정·변경에 관한 도시·군관리계획은 시장 또는 군수가 직접 결정한다.
- ② 개발제한구역의 지정에 관한 도시·군관리계획은 국토교통부장관이 결정한다.
- ③ 시·도지사가 지구단위계획을 결정하려면 「건축법」에 따라 시·도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다.
- ④ 국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 장의 요청이 없어도 국가안전보장상 기밀을 지켜야 할 필요가 있다고 인정되면 중앙도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 도시·군관리계획을 결정할 수 있다.
- ⑤ 도시·군관리계획 결정의 효력은 지형도면을 고시한 날부터 발생한다.

45. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 청문을 하여야 하는 경우를 모두 고른 것은?(단, 다른 법령에 따른 청문은 고려하지 않음)

- ㄱ. 개발행위허가의 취소
- ㄴ. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제63조에 따른 개발행위허가의 제한
- ㄷ. 실시계획인가의 취소

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

46. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 자연취락지구안에서 건축할 수 있는 건축물에 해당하지 않는 것은?(단, 4층 이하의 건축물이고, 조례는 고려하지 않음)

- ① 동물 전용의 장례식장                      ② 단독주택
- ③ 도축장                                              ④ 마을회관
- ⑤ 한의원

47. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 사업시행자가 공동구를 설치하여야 하는 지역등을 모두 고른 것은?(단, 지역등의 규모는 200만제곱미터를 초과함)

ㄱ. 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택지구  
 ㄴ. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역  
 ㄷ. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 일반산업단지  
 ㄹ. 「도청미전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도청미전선도시

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

48. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군기본계획에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 시장 또는 군수는 인접한 시 또는 군의 관할 구역을 포함하여 도시·군기본계획을 수립하려면 미리 그 시장 또는 군수와 협의하여야 한다.
- ② 도시·군기본계획 입안일로부터 5년 이내에 토지적성평가를 실시한 경우에는 토지적성평가를 하지 아니할 수 있다.
- ③ 시장 또는 군수는 도시·군기본계획을 수립하려면 미리 그 시 또는 군 의회의 의견을 들어야 한다.
- ④ 시장 또는 군수는 도시·군기본계획을 변경하려면 도시사와 협의한 후 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ⑤ 시장 또는 군수는 5년마다 관할 구역의 도시·군기본계획에 대하여 타당성을 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다.

49. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 입지규제최소구역에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 도시·군관리계획의 결정권자는 도시·군기본계획에 따른 도심·부도심 또는 생활권의 중심지역과 그 주변지역의 전부 또는 일부를 입지규제최소구역으로 지정할 수 있다.  
 ㄴ. 입지규제최소구역에 대하여는 「주차장법」에 따른 부설주차장의 설치에 관한 규정을 적용하지 아니할 수 있다.  
 ㄷ. 다른 법률에서 도시·군관리계획의 결정을 억제하고 있는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따르지 아니하고 입지규제최소구역을 지정할 수 있다.

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

50. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발행위허가의 기준에 해당하지 않는 것은?(단, 관련 인.허가등의 의제는 고려하지 않음)

- ① 자금조달계획이 목적사업의 실현에 적합하도록 수립되어 있을 것
- ② 도시·군계획으로 경관계획이 수립되어 있는 경우에는 그에 적합할 것
- ③ 공유수면매립의 경우 매립목적이 도시·군계획에 적합할 것
- ④ 토지의 분할 및 물건을 쌓아놓는 행위에 입목의 벌채가 수반되지 아니할 것
- ⑤ 도시·군계획조례로 정하는 도로의 너비에 관한 기준에 적합할 것

51. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 성장관리방안에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 기반시설의 배치와 규모에 관한 사항은 성장관리방안에 포함되지 않을 수 있다.  
 ㄴ. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제58조에 따른 시가화 용도 지역은 성장관리방안의 수립 대상 지역이 아니다.  
 ㄷ. 계획관리지역에서 정관계획을 포함하는 성장관리방안을 수립한 경우에는 50퍼센트 이하의 범위에서 조례로 건폐율을 정할 수 있다.

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

52. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 조문의 일부이다. ( )에 들어갈 숫자로 옳은 것은?

제68조(기반시설설치비용의 부과대상 및 산정기준)  
 ①기반시설부담구역에서 기반시설설치비용의 부과대상인 건축행위는 제2조제20호에 따른 시설로서 ( )제곱미터(기존 건축물의 면면적을 포함한다)를 초과하는 건축물의 신축·증축 행위로 한다.

- ① 100                                                      ② 200
- ③ 300                                                      ④ 400
- ⑤ 500

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

- ① 지정권자는 도시개발사업을 환지 방식으로 시행하려고 개발계획을 수립할 때에 시행자가 지방자치단체이면 토지 소유자의 동의를 받을 필요가 없다.
- ② 시행자는 체비지의 용도로 환지 예정지가 지정된 경우에는 도시개발사업에 드는 비용을 충당하기 위하여 이를 처분할 수 있다.
- ③ 도시개발구역의 토지에 대한 지역권은 도시개발사업의 시행으로 행사할 이익이 없어지면 환지처분이 공고된 날이 끝나는 때에 소멸한다.
- ④ 지방자치단체가 도시개발사업의 전부를 환지 방식으로 시행하려고 할 때에는 도시개발사업의 시행규정을 작성하여야 한다.

- 53. 행정청이 아닌 시행자가 인가받은 환지 계획의 내용 중 종전 토지의 합필 또는 분필로 환지명세가 변경되는 경우에는 변경인가를 받아야 한다.

54. 도시개발법령상 도시개발사업의 실시계획에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 시행자가 작성하는 실시계획에는 지구단위계획이 포함되어야 한다.
- ② 지정권자인 국토교통부장관이 실시계획을 작성하는 경우 시·도지사 또는 대도시 시장의 의견을 미리 들어야 한다.
- ③ 지정권자가 시행자가 아닌 경우 시행자는 작성된 실시계획에 관하여 지정권자의 인가를 받아야 한다.
- ④ 고시된 실시계획의 내용 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 도시·군관리계획으로 결정하여야 하는 사항이 종전에 도시·군관리계획으로 결정된 사항에 저촉되면 종전에 도시·군관리계획으로 결정된 사항이 우선하여 적용된다.
- ⑤ 실시계획의 인가에 의해 「주택법」에 따른 사업계획의 승인은 의제될 수 있다.

55. 도시개발법령상 도시개발조합에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 도시개발구역의 토지 소유자가 미성년자인 경우에는 조합의 조합원이 될 수 없다.
- ② 조합원은 보유토지의 면적과 관계없는 평등한 의결권을 가지므로, 공유 토지의 경우 공유자별로 의결권이 있다.
- ③ 조합은 도시개발사업 전부를 환지 방식으로 시행하는 경우에 도시개발사업의 시행자가 될 수 있다.
- ④ 조합 설립의 인가를 신청하려면 해당 도시개발구역의 토지면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지 소유자와 그 구역의 토지 소유자 총수의 3분의 2이상의 동의를 받아야 한다.
- ⑤ 토지 소유자가 조합 설립인가 신청에 동의하였다면 이후 조합 설립인가의 신청 전에 그 동의를 철회하였다더라도 그 토지 소유자는 동의자 수에 포함된다.

56. 도시개발법령상 도시개발구역 지정의 해제에 관한 규정 내용이다. ( )에 들어갈 숫자를 바르게 나열한 것은?

도시개발구역을 지정한 후 개발계획을 수립하는 경우에는 아래에 규정된 날의 다음 날에 도시개발구역의 지정이 해제된 것으로 본다.

- 도시개발구역이 지정·고시된 날부터 ( ㉠ )년 이 되는 날까지 개발계획을 수립·고시하지 아니하는 경우에는 그 ( ㉡ )년이 되는 날, 다만, 도시개발구역의 면적이 330만제곱미터 이상인 경우에는 5년으로 한다.
- 개발계획을 수립·고시한 날부터 ( ㉢ )년이 되는 날까지 실시계획 인가를 신청하지 아니하는 경우에는 그 ( ㉣ )년이 되는 날, 다만, 도시개발구역의 면적이 330만제곱미터 이상인 경우에는 ( ㉤ )년으로 한다.

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

57. 도시개발법령상 도시개발조합 총회의 의결사항 중 대의원이 가 총회의 권한을 대행할 수 있는 사항은?

- ① 정관의 변경
- ② 개발계획의 수립
- ③ 조합장의 선임
- ④ 환지예정지의 지정
- ⑤ 조합의 합병에 관한 사항

58. 도시개발법령상 도시개발사업의 비용 부담 등에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 지정권자가 시행자가 아닌 경우 도시개발구역의 통신시설의 설치에 특별한 사유가 없으면 준공검사 신청일까지 끝내야 한다.
- ㄴ. 전부 환지 방식으로 사업을 시행하는 경우 전기시설의 지중선로설치를 요청한 사업시행자와 전기공급자는 각각 2분의 1의 비율로 그 설치비용을 부담한다.
- ㄷ. 지정권자인 시행자는 그가 시행한 사업으로 이익을 얻는 시·도에 비용의 전부 또는 일부를 부담시킬 수 있다.

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

59. 도시 및 주거환경정비법령상 공사완료에 따른 조치 등에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 해당 정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전이라도 완공된 부분은 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 분양받을 자에게 소유권을 이전할 수 있다.
- ㄴ. 준공인가에 따라 정비구역의 지정이 해제되면 조합도 해산된 것으로 본다.
- ㄷ. 정비사업에 관하여 소유권의 이전고시가 있는 날부터는 대지 및 건축물에 관한 등기가 없더라도 저당권 등의 다른 등기를 할 수 있다.

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

60. 도시 및 주거환경정비법령상 시장·군수가 정비구역지정을 위하여 직접 정비계획을 입안하는 경우 조사·확인하여야 하는 사항으로 명시되어 있지 않은 것은?(단, 조례는 고려하지 않음)

- ① 주민 또는 산업의 현황
- ② 관계 중앙행정기관의 장의 의견
- ③ 건축물의 소유현황
- ④ 토지 및 건축물의 가격
- ⑤ 정비구역 및 주변지역의 교통상황

61. 도시 및 주거환경정비법령상 조합설립인가를 받기 위한 동의에 관하여 ( )에 들어갈 내용을 바르게 나열한 것은?

○ 재개발사업의 추진위원회가 조합을 설립하려면 토지등소유자의 (ㄱ) 이상 및 토지면적의 (ㄴ) 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다.  
 ○ 재건축사업의 추진위원회가 조합을 설립하려는 경우 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함된 때에는 주택단지가 아닌 지역의 토지 또는 건축물 소유자의 (ㄷ) 이상 및 토지면적의 (ㄹ) 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다.

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

62. 도시 및 주거환경정비법령상 관리처분계획에 따른 처분 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 정비사업의 시행으로 조성된 대지 및 건축물은 관리처분 계획에 따라 처분 또는 관리하여야 한다.
- ② 사업시행자는 정비사업의 시행으로 건설된 건축물을 관리처분계획에 따라 토지등소유자에게 공급하여야 한다.
- ③ 환자를 공급하는 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 사업시행자가 정비구역에 주택을 건설하는 경우 주택의 공급 방법에 관하여 「주택법」에도 불구하고 시장·군수 등의 승인을 받아 따로 정할 수 있다.
- ④ 사업시행자는 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우에는 사업시행계획으로 정하는 목적을 위하여 그 잔여분을 조합원 또는 토지등소유자 이외의 자에게 분양할 수 있다.
- ⑤ 조합이 재개발임대주택의 인수를 요청하는 경우 국토교통부장관이 우선하여 인수하여야 한다.

63. 도시 및 주거환경정비법령상 주민대표회의 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지등소유자가 시장·군수 등 또는 토지구획조정사업의 사업시행을 원하는 경우에는 정비구역 지정·고시 후 주민대표회의를 구성하여야 한다.
- ② 주민대표회의는 위원장을 포함하여 5명 이상 25명 이하로 구성한다.
- ③ 주민대표회의는 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아 구성한다.
- ④ 주민대표회의에는 위원장과 부위원장 각 1명과 1명 이상 3명 이하의 감사를 둔다.
- ⑤ 상가세입자는 사업시행자가 건축물의 철거의 사항에 관하여 시행규정을 정하는 때에 의견을 제시할 수 없다.

64. 도시 및 주거환경정비법령상 재건축사업의 사업시행자가 작성하여야 하는 사업시행계획서에 포함되어야 하는 사항이 아닌 것은?(단, 조례는 고려하지 않음)

- ① 토지이용계획(건축물배치계획을 포함한다)
- ② 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획
- ③ 「도시 및 주거환경정비법」 제10조(임대주택 및 주택구모별 건설비율)에 따른 임대주택의 건설계획
- ④ 세입자의 주거 및 이주 대책
- ⑤ 임시거주시설을 포함한 주민이주대책

65. 주택법령상 주택상환사채에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 한국토지주택공사는 주택상환사채를 발행할 수 있다.
- ② 주택상환사채는 기명증권으로 한다.
- ③ 사채권자의 명의변경은 취득자의 성명과 주소를 사채원부에 기록하는 방법으로 한다.
- ④ 주택상환사채를 발행한 자는 발행조건에 따라 주택을 건설하여 사채권자에게 상환하여야 한다.
- ⑤ 등록사업자의 등록이 말소된 경우에는 등록사업자가 발행한 주택상환사채도 효력을 상실한다.

66. 주택법령상 공동주택의 리모델링에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 조례는 고려하지 않음)

- ① 입주자대표회의가 리모델링하려는 경우에는 리모델링 설계개요, 공사비, 소유자의 비용분담 명세가 직혀 있는 결의서에 주택단지 소유자 전원의 동의를 받아야 한다.
- ② 공동주택의 입주자가 공동주택을 리모델링하려고 하는 경우에는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.
- ③ 사업비에 관한 사항은 세대수가 증가되는 리모델링을 하는 경우 수립하여야 하는 권리변동계획에 포함되지 않는다.
- ④ 증축형 리모델링을 하려는 자는 시장·군수·구청장에게 안전진단을 요청하여야 한다.
- ⑤ 수직증축형 리모델링의 대상이 되는 기존 건축물의 층수가 12층인 경우에는 2개층까지 증축할 수 있다.

67. 주택법령상 용어에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 「건축법 시행령」에 따른 다중생활시설은 "준주택"에 해당하지 않는다.
- ② 주택도시시기금으로부터 자금을 지원받아 건설되는 1세대당 주거전용면적 84제곱미터인 주택은 "국민주택"에 해당한다.
- ③ "간선시설"이란 도로·상하수도·전기시설·가스시설·통신시설·지역난방시설 등을 말한다.
- ④ 방법설비는 "복리시설"에 해당한다.
- ⑤ 주민공동시설은 "부대시설"에 해당한다.

68. 주택법령상 주택건설사업자 등에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 한국토지주택공사가 연간 10만제곱미터 이상의 대지조성사업을 시행하려는 경우에는 대지조성사업의 등록을 하여야 한다.  
 ㄴ. 세대수를 증가하는 리모델링주택조합이그 구성원의 주택을 건설하는 경우에는 등록사업자와 공동으로 사업을 시행할 수 없다.  
 ㄷ. 주택건설공사를 시공할 수 있는 등록사업자가 최근 3년간 300세대 이상의 공동주택을 건설한 실적이 있는 경우에는 주택으로 쓰는 층수가 7개층인 주택을 건설할 수 있다.

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

69. 주택법령상 지역주택조합이 설립인가를 받은 후 조합원을 신규로 가입하게 할 수 있는 경우와 결원의 범위에서 총원할 수 있는 경우 중 어느 하나에도 해당하지 않는 것은?

- ① 조합원이 사망한 경우
- ② 조합원이 무자격자로 판명되어 자격을 상실하는 경우







94. 부동산등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 지당권부채권에 대한 질권의 설정등기는 할 수 없다.
- ② 등기기록 중 다른 구(區)에서 한 등기 상호간에는 등기권리의 순위는 순위번호에 따른다.
- ③ 대표자가 있는 법인 아닌 재단에 속하는 부동산의 등기에 관하여는 그 대표자를 등기권리자 또는 등기의무자로 한다.
- ④ 甲이 그 소유 부동산을 乙에게 매도하고 사망한 경우, 甲의 단독상속인 丙은 등기의무자로서 甲과 乙의 매매를 원인으로 하여 甲으로부터 乙로의 이전등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 구분건물로서 그 대지권의 변경이 있는 경우에는 구분건물의 소유권의 등기명의인은 1동의 건물에 속하는 다른 구분건물의 소유권의 등기명의인을 대위하여 그 변경등기를 신청할 수 없다.

95. 부동산등기에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 국가 및 지방자치단체에 해당하지 않는 등기권리자는 재결수용으로 인한 소유권이전등기를 단독으로 신청할 수 있다.

ㄴ. 등기관은 재결수용으로 인한 소유권이전등기를 하는 경우에 그 부동산을 위하여 존재하는 지역권의 등기를 직권으로 발소하여야 한다.

ㄷ. 관공서가 공매처분을 한 경우에 등기권리자의 청구를 받으면 지체 없이 공매처분으로 인한 권리이전의 등기를 등기소에 촉탁하여야 한다.

ㄹ. 등기 후 등기사항에 변경이 생겨 등기와 실제 관계가 일치하지 않을 때는 경정등기를 신청하여야 한다.

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

96. 절차범상 등기권리자와 등기의무자를 옳게 설명한 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 甲 소유로 등기된 토지에 설정된 乙 명의의 근저당권을 丙에게 이전하는 등기를 신청하는 경우, 등기의무자는 乙이다.

ㄴ. 甲에서 乙로, 乙에서 丙으로 순차로 소유권이전등기가 이루어졌으나 乙 명의의 등기가 원인무효임을 이유로 甲이 丙을 상대로 丙 명의의 등기 말소를 명하는 확정판결을 얻은 경우, 그 판결에 따른 등기에 있어서 등기권리자는 甲이다.

ㄷ. 채무자 甲에서 乙로 소유권이전등기가 이루어졌으나 甲의 채권자 丙이 등기원인이 사해행위임을 이유로 그 소유권이전등기의 말소판결을 받은 경우, 그 판결에 따른 등기에 있어서 등기권리자는 甲이다.

- ① ㄴ
- ② ㄷ

- ③ ㄱ, ㄴ
- ④ ㄱ, ㄷ
- ⑤ ㄴ, ㄷ

97. 소유권에 관한 등기의 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 등기관이 소유권보존등기를 할 때에는 등기원인의 연월일을 기록한다.

ㄴ. 등기관이 미등기 부동산에 대하여 법원의 촉탁에 따라 소유권의 처분제한의 등기를 할 때에는 직권으로 소유권보존등기를 한다.

ㄷ. 등기관이 소유권의 일부에 관한 이전등기를 할 때에는 이전되는 지분을 기록하여야 하고, 그 등기원인에 분할금지약정이 있을 때에는 그 약정에 관한 사항도 기록하여야 한다.

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

98. 용역권에 관한 등기에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 시효완성을 이유로 통행지역권을 취득하기 위해서는 그 등기가 되어야 한다.
- ② 송역지에 지역권설정등기를 한 경우, 요역지의 등기기록에는 그 송역지를 기록할 필요가 없다.
- ③ 임대차 차임지급시기에 관한 약정이 있는 경우, 임차권 등기에 이를 기록하지 않더라도 임차권 등기는 유효하다.
- ④ 1필 토지의 일부에 대해 지상권설정등기를 신청하는 경우, 그 일부를 표시한 지적도를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.
- ⑤ 전세금반환채권의 일부 양도를 원인으로 하는 전세권일부이전등기의 신청은 전세권 소멸의 증명이 없는 한, 전세권 존속기간 만료 전에는 할 수 없다.

99. 권리에 관한 등기의 설명으로 틀린 것은?

- ① 등기부 표제부의 등기사항인 표시번호는 등기부 갑구(甲區), 을구(乙區)의 필수적 등기사항이 아니다.
- ② 등기부 갑구(甲區)의 등기사항 중 권리자가 2인 이상인 경우에는 권리자별 지분을 기록하여야 하고, 등기할 권리가 합유인 경우에는 그 뜻을 기록하여야 한다.
- ③ 권리의 변경등기는 등기상 이해관계가 있는 제3자의 승낙이 없는 경우에도 부기로 등기할 수 있다.
- ④ 등기의무자의 소재불명으로 공동신청할 수 없을 때 등기권리자는 민사소송법에 따라 공시최고를 신청할 수 있고, 이에 따라 제권판결이 있으면 등기권리자는 그 사실을 증명하여 단독으로 등기말소를 신청할 수 있다.
- ⑤ 등기관이 토지소유권의 등기명의인 표시변경등기를 하였을 때에는 지체 없이 그 사실을 지적소관청에 알려야 한다.

100. 부동산등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 규약에 따라 공용부분으로 등기된 후 그 규약이 폐지된 경우, 그 공용부분 취득자는 소유권이전등기를 신청하여야 한다.
- ② 등기할 건물이 구분건물인 경우에 등기관은 1동 건물의 등기기록의 표제부에는 소재와 지번, 건물명칭 및 번호를 기록하고, 전유부분의 등기기록의 표제부에는 건물번호를 기록하여야 한다.
- ③ 존재하지 아니하는 건물에 대한 등기가 있을 때 그 소유

권의 등기명의인은 지체 없이 그 건물의 멸실등기를 신청하여야 한다.

- ④ 같은 지번 위에 1개의 건물만 있는 경우에는 건물의 등기기록의 표제부에 건물번호를 기록하지 않는다.
- ⑤ 부동산환매특약은 등기능력이 인정된다.

101. 등기관의 결정 또는 처분에 대한 이의에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 이의에는 집행정지의 효력이 있다.  
 ㄴ. 이의신청자는 새로운 사실을 근거로 이의신청을 할 수 있다.  
 ㄷ. 등기관의 결정에 이의가 있는 자는 관할 지방법원에 이의신청을 할 수 있다.  
 ㄹ. 등기관은 이의가 미유했다고 인정하면 이의신청일로부터 3일 이내에 의견을 붙여 이의신청서를 이의신청자에게 보내야 한다.

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

102. 가등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 가등기권리자는 가등기의무자의 승낙이 있는 경우에만 단독으로 가등기를 신청할 수 있다.
- ② 가등기명의인은 단독으로 가등기의 말소를 신청할 수 있다.
- ③ 가등기의무자는 가등기명의인의 승낙을 받아 단독으로 가등기의 말소를 신청할 수 있다.
- ④ 부동산소유권이전의 청구권이 정지조건부인 경우에 그 청구권을 보전하기 위해 가등기를 할 수 있다.
- ⑤ 가등기를 명하는 가처분명령은 가등기권리자의 주소지를 관할하는 지방법원이 할 수 있다.

103. 근저당권등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 근저당권의 약정된 존속기간은 등기사항이 아니다.
- ② 피담보채권의 변제기는 등기사항이 아니다.
- ③ 지연배상액은 등기하였을 경우에 한하여 근저당권에 의해 담보된다.
- ④ 1번 근저당권의 채권자가 여러 명인 경우, 그 근저당권 설정등기의 채권최고액은 각 채권자별로 구분하여 기재한다.
- ⑤ 채권자가 등기절차에 협력하지 아니한 채무자를 피고로 하여 등기절차의 이행을 명하는 확정판결을 받은 경우, 채권자는 채무자와 공동으로 근저당권설정등기를 신청하여야 한다.

104. 신탁법에 따른 신탁의 등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 수익자는 수탁자를 대위하여 신탁등기를 신청할 수 없다.
- ② 신탁등기의 말소등기는 수탁자가 단독으로 신청할 수 없다.
- ③ 하나의 부동산에 대해 수탁자가 여러 명인 경우, 등기관은 그 신탁부동산이 합유인 뜻을 기록하여야 한다.
- ④ 신탁재산에 속한 권리가 이전됨에 따라 신탁재산에 속하지 아니하게 된 경우, 신탁등기의 말소신청은 신탁된 권리의 이전등기가 마쳐진 후에 별도로 하여야 한다.
- ⑤ 위탁자와 수익자가 합의로 적법하게 수탁자를 해임함에

따라 수탁자의 임무가 종료된 경우, 신탁자는 단독으로 신탁재산인 부동산에 관한 권리의전등기를 신청할 수 없다.

105. 지방세법상 재산세의 과세표준과 세율에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(단, 법령에 따른 재산세의 경감은 고려하지 않음)

ㄱ. 지방자치단체의 장은 조례로 정하는 바에 따라 표준세율의 100분의 50의 범위에서 가감할 수 있으며, 가감한 세율은 해당 연도부터 3년간 적용한다.  
 ㄴ. 법령이 정한 고급오락장용 토지의 표준세율은 1천분의 40이다.  
 ㄷ. 주택의 과세표준은 법령에 따른 시가표준액에 공정시장가액비율(시가표준액의 100분의 60)을 곱하여 산정한 가액으로 한다.

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

106. 지방세법상 재산세의 과세대상 및 납세의무자에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 비과세는 고려하지 않음)

- ① 신탁법에 따른 신탁재산에 속하는 종합합산과세대상 토지는 수탁자의 고유재산에 속하는 토지와 합산하지 아니한다.
- ② 토지와 주택에 대한 재산세 과세대상은 종합합산과세대상, 별도합산과세대상 및 분리과세대상으로 구분한다.
- ③ 국가가 선수금을 받아 조성하는 매매용 토지로서 사실상 조성이 완료된 토지의 사용권을 부상으로 받은 자는 재산세를 납부할 의무가 없다.
- ④ 주택 부속토지의 경계가 명백하지 아니한 경우 그 주택의 바닥면적의 20배에 해당하는 토지를 주택의 부속토지로 한다.
- ⑤ 재산세 과세대상인 건축물의 범위에는 주택을 포함한다.

107. 지방세법상 재산세의 부과·징수에 관한 설명으로 옳은 것은 모두 몇 개인가?(단, 비과세는 고려하지 않음)

○ 재산세의 과세기준일은 매년 6월 1일로 한다.  
 ○ 토지의 재산세 납기는 매년 7월 16일부터 7월 31일까지이다.  
 ○ 지방자치단체의 장은 재산세의 납부할 세액이 500만원 이하인 경우 250만원을 초과하는 금액은 납부기한이 지난 날부터 2개월 이내 분할납부하게 할 수 있다.  
 ○ 재산세는 관할지방자치단체의 장이 세액을 산정하며 특별징수의 방법으로 부과·징수한다.

- ① 0개                              ② 1개
- ③ 2개                              ④ 3개
- ⑤ 4개

108. 소득세법상 거주자의 국내자산 양도소득세 계산에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 부동산에 관한 권리의 양도로 발생한 양도차손은 토지의 양도에서 발생한 양도소득금액에서 공제할 수 없다.

- ② 양도일부터 소급하여 5년 이내에 그 배우자로부터 증여 받은 토지의 양도차익을 계산할 때 그 증여받은 토지에 대하여 납부한 증여세는 양도가액에서 공제할 필요경비에 산입하지 아니한다.
- ③ 취득원가에 현재가치할인차금이 포함된 양도자산의 보유 기간 중 사업소득금액 계산시 필요경비로 산입한 현재가치할인차금상각액은 양도차익을 계산할 때 양도가액에서 공제할 필요경비로 본다.
- ④ 특수관계인에게 증여한 자산에 대해 증여자인 거주자에게 양도소득세가 과세되는 경우 수증자가 부담한 증여세 상당액은 양도가액에서 공제할 필요경비에 산입한다.
- ⑤ 거주자가 특수관계인과의 거래(시가와 거래가액의 차액이 5억원임)에 있어서 토지를 시가에 미달하게 양도함으로써 조세의 부담을 부담히 감소시킨 것으로 인정되는 때에는 그 양도가액을 시가에 의하여 계산한다.

109. 소득세법상 거주자의 양도소득과 관련된 다음 자료에 의한 양도소득세 감면액은?(단, 조세특례제한법은 고려하지 않음) (문제 오류로 실제 시험에서는 전항 정답처리 되었습니다. 여기서는 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.)

○ 양도소득 과세표준	20,000,000원
○ 감면대상 양도소득금액	7,500,000원
○ 양도소득 기본공제	2,500,000원
○ 양도소득 산출세액	10,000,000원
○ 감면율	50%

- ① 1,250,000원                      ② 1,750,000원
- ③ 2,500,000원                      ④ 3,750,000원
- ⑤ 5,000,000원

110. 소득세법상 거주자의 국내 토지에 대한 양도소득과세표준 및 세액의 신고·납부에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 법령에 따른 부담부증여의 채무액에 해당하는 부분으로서 양도로 보는 경우 그 양도일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내에 양도소득과세표준을 납세지 관할 세무서장에게 신고하여야 한다.
- ② 예정신고납부를 하는 경우 예정신고 산출세액에서 감면세액을 태고 수시부과세액이 있을 때에는 이를 공제하지 아니한 세액을 납부한다.
- ③ 예정신고납부할 세액이 2천만원을 초과하는 때에는 그 세액의 100분의 50 이하의 금액을 납부기한이 지난 후 2개월 이내에 분할납부할 수 있다.
- ④ 당해연도에 누진세율의 적용대상 자산에 대한 예정신고를 2회 이상 한 자가 법령에 따라 이미 신고한 양도소득금액과 합산하여 신고하지 아니한 경우에는 양도소득과세표준의 확정신고를 하여야 한다.
- ⑤ 양도차익이 없거나 양도차손이 발생한 경우에도 양도소득과세표준의 예정신고를 하여야 한다.

111. 지방세기본법 및 지방세법상 용어의 정의에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① "보통징수"란 지방세를 징수할 때 편의상 징수할 여건이 좋은 자로 하여금 징수하게 하고 그 징수한 세금을 납부하게 하는 것을 말한다.
- ② 취득세에서 사용하는 용어 중 "부동산"이란 토지 및 건축물을 말한다.
- ③ "세무공무원"이란 지방자치단체의 장 또는 지방세의 부과·징수 등에 관한 사무를 위임받은 공무원을 말한다.
- ④ "납세자"란 납세의무자(연대납세의무자와 제2차 납세의무자 및 보증인 포함)와 특별징수의무자를 말한다.

- ⑤ "지방자치단체의 징수금"이란 지방세와 가산금 및 체납처분비를 말한다.

112. 소득세법상 거주자(해당 국외자산 양도일까지 계속 5년 이상 국내에 주소를 두고 있음)가 2020년에 양도한 국외자산의 양도소득세에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 국외 외화차입에 의한 취득은 없음)

- ① 국외에 있는 부동산에 관한 권리로서 미등기 양도자산의 양도로 발생하는 소득은 양도소득의 범위에 포함된다.
- ② 국외토지의 양도에 대한 양도소득세를 계산하는 경우에는 장기보유특별공제액은 공제하지 아니한다.
- ③ 양도 당시의 실질거래가액이 확인되더라도 외국정부의 평가가액을 양도가액으로 먼저 적용한다.
- ④ 해당 과세기간에 다른 자산의 양도가 없을 경우 국외토지의 양도에 대한 양도소득이 있는 거주자에 대해서는 해당 과세기간의 양도소득금액에서 연 250만원을 공제한다.
- ⑤ 국외토지의 양도소득에 대하여 해당 외국에서 과세를 하는 경우로서 법령이 정한 그 국외자산 양도소득세액을 납부하였거나 납부할 것이 있을 때에는 외국납부세액의 세액공제방법과 필요경비 산입방법 중 하나를 선택하여 적용할 수 있다.

113. 지방세법상 2020년 납세의무가 성립하는 지역자원시설세에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 오물처리시설에 총당하는 지역자원시설세는 토지 및 건축물의 전부 또는 일부에 대한 가액을 과세표준으로 하여 부과하되, 그 표준세율은 토지 또는 건축물 가액의 1만분의 2.3으로 한다.
- ② 지역자원시설세의 과세대상인 특정부동산은 소방시설, 오물처리시설, 수리시설, 그 밖의 공공시설로 인하여 이익을 받는 자의 건축물, 선박 및 토지이다.
- ③ 주거용이 아닌 4층 이상 10층 이하의 건축물 등 법령으로 정하는 화재위험 건축물에 대해서는 법령에 따른 표준세율에 따라 산출한 금액의 100분의 200을 세액으로 한다.
- ④ 지방세법에 따라 재산세가 비과세되는 건축물에 대하여도 지역자원시설세는 부과된다.
- ⑤ 지하자원이 과세대상인 경우 납세지는 광업권이 등록된 토지의 소재지이다. 다만, 광업권이 등록된 토지가 둘 이상의 지방자치단체에 걸쳐 있는 경우에는 광업권이 등록된 토지의 면적에 따라 안분한다.

114. 소득세법상 거주자의 국내 소재 1세대 1주택인 고가주택과 그 양도소득세에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 거주자가 2019년 취득 후 계속 거주한 법령에 따른 고가주택을 2020년 5월에 양도하는 경우 장기보유특별공제의 대상이 되지 않는다.
- ② "고가주택"이란 기준시가 9억원을 초과하는 주택을 말한다.
- ③ 법령에 따른 고가주택에 해당하는 자산의 장기보유특별공제액은 소득세법 제95조 제2항에 따른 장기보유특별공제액에 "양도가액에서 9억원을 차감한 금액이 양도가액에서 차지하는 비율"을 곱하여 산출한다.
- ④ 법령에 따른 고가주택에 해당하는 자산의 양도차익은 소득세법 제95조 제1항에 따른 양도차익에 "양도가액에서 9억원을 차감한 금액이 양도가액에서 차지하는 비율"을 곱하여 산출한다.
- ⑤ 건축법 시행령 [별표1]에 의한 다가구주택을 기획된 부분별로 양도하지 아니하고 하나의 매매단위로 양도하여 단독주택으로 보는 다가구주택의 경우에는 그 전체를 하나의 주택으로 보아 법령에 따른 고가주택 여부를 판단

한다.

115. 지방세법상 부동산 등기에 대한 등록면허세의 표준세율로서 틀린 것은?(단, 부동산 등기에 대한 표준세율을 적용하여 산출한 세액이 그 밖의 등기 또는 등록세율보다 크다고 가정하며, 중과세 및 비과세와 지방세특례제한법은 고려하지 않음)

- ① 소유권 보존: 부동산가액의 1천분의 8
- ② 가치분: 부동산가액의 1천분의 2
- ③ 지역권 설정: 요역지가액의 1천분의 2
- ④ 전세권 이전: 전세금액의 1천분의 2
- ⑤ 상속으로 인한 소유권 이전: 부동산가액의 1천분의 8

116. 지방세법상 취득세에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 국가및외국정부의 취득에 대해서는 취득세를 부과한다.
- ② 토지의 지목변경에 따른 취득은 토지의 지목이 사실상 변경된 날을 취득일로 본다.
- ③ 국가가 취득세 과세물건을 매각하면 매각일로부터 60일 이내에 지방자치단체의 장에게 신고하여야 한다.
- ④ 법인이 아닌 자가 건축물을 건축하여 취득하는 경우 취득가격 중 100분의 80 이상이 법인장부에 따라 입증되는 경우 그 취득가격을 과세표준으로 한다.
- ⑤ 토지를 취득한 자가 그 취득한 날부터 1년 이내에 그에 인접한 토지를 취득한 경우 그 전후의 취득에 관한 토지의 취득을 1건의 토지 취득으로 보아 취득세에 대한 면세점을 적용한다.

117. 지방세법상 등록면허세에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 지방자치단체의 장은 등록면허세의 세율을 표준세율의 100분의 60의 범위에서 가감할 수 있다.
- ② 등록 당시에 감가상각의 사유로 가액이 달라진 경우 그 가액에 대한 증명여부에 관계없이 변경전 가액을 과세표준으로 한다.
- ③ 부동산 등록에 대한 신고가 없는 경우 취득 당시 시가표준액의 100분의 110을 과세표준으로 한다.
- ④ 지목이 묘지인 토지의 등록에 대하여 등록면허세를 부과한다.
- ⑤ 부동산 등기에 대한 등록면허세의 납세지는 부동산 소재지로 하며, 납세지가 분명하지 아니한 경우에는 등록관청 소재지로 한다.

118. 소득세법상 거주자의 부동산과 관련된 사업소득에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 국외에 소재하는 주택의 임대소득은 주택 수에 관계없이 과세하지 아니한다.
- ② 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 공익사업과 관련하여 지역권을 대여함으로써 발생하는 소득은 부동산업에서 발생하는 소득으로 한다.
- ③ 부동산임대업에서 발생하는 사업소득의 납세지는 부동산 소재지로 한다.
- ④ 국내에 소재하는 논·밭을 작물 생산에 이용하게 함으로써 발생하는 사업소득은 소득세를 과세하지 아니한다.
- ⑤ 주거용 건물 임대업에서 발생한 결손금은 종합소득 과세표준을 계산할 때 공제하지 아니한다.

119. 종합부동산세법상 종합부동산세에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 감면 및 비과세와 지방세특례제한법 또는 조세특례제한법은 고려하지 않음)

- ① 종합부동산세의 과세기준일은 매년 6월 1일로 한다.

② 종합부동산세의 납세의무자가 비거주자인 개인으로서 국내사업장이 없고 국내원천소득이 발생하지 아니하는 1주택을 소유한 경우 그 주택 소재지를 납세지로 정한다.

③ 과세기준일 현재 토지분 재산세의 납세의무자로서 국내에 소재하는 종합합산과세대상 토지의 공시가격을 합한 금액이 5억원을 초과하는 자는 해당 토지에 대한 종합부동산세를 납부할 의무가 있다.

④ 종합합산과세대상 토지의 재산세로 부과된 세액이 세부담 상한을 적용받는 경우 그 상한을 적용받기 전의 세액을 종합합산과세대상 토지분 종합부동산세액에서 공제한다.

⑤ 관할세무서장은 종합부동산세를 징수하고자 하는 때에는 납세고지서에 주택 및 토지로 구분한 과세표준과 세액을 기재하여 납부기간 개시 5일 전까지 발부하여야 한다.

120. 지방세법상 취득세 또는 등록면허세의 신고·납부에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 비과세 및 지방세특례제한법은 고려하지 않음)

- ① 상속으로 취득세 과세물건을 취득한 자는 상속개시일로부터 6개월 이내에 과세표준과 세액을 신고·납부하여야 한다.
- ② 취득세 과세물건을 취득한 후 중과세 대상이 되었을 때에는 표준세율을 적용하여 산출한 세액에서 이미 납부한 세액(가산세 포함)을 공제한 금액을 세액으로 하여 신고·납부하여야 한다.
- ③ 지목변경으로 인한 취득세 납세의무자가 신고를 하지 아니하고 매각하는 경우 산출세액에 100분의 80을 가산한 금액을 세액으로 하여 징수한다.
- ④ 등록을 하려는 자가 등록면허세 신고의무를 다하지 않고 산출세액을 등록 전까지 납부한 경우 지방세기본법에 따른 무신고가산세를 부과한다.
- ⑤ 등기·등록관서의 장은 등기 또는 등록 후에 등록면허세가 납부되지 아니하였거나 납부부족액을 발견한 경우에는 다음 달 10일까지 납세지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 통보하여야 한다.

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