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

1. 공인중개사법령상 용어에 관한 설명으로 옳은 것은?

① '개업공인중개사'는 모두 공인중개사이다.

② 외국법에 따라 공인중개사 자격을 취득한 자는 '공인중개사'에 해당한다.

③ 개업공인중개사인 법인의 임원으로서 그 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 공인중개사는 '소속공인중개사'에 해당한다.

④ 개업공인중개사에 소속되어 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 공인중개사는 '중개보조원'에 해당한다.

⑤ '공인중개사'란 공인중개사 자격을 취득한 후 중개사무소의 개설등록을 한 자이다.

2. 공인중개사법령상 중개대상물에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?

① 「공장 및 광업재단 저당법」에 따른 광업재단은 중개대상물이다.

② 거래정보사업자는 개업공인중개사로부터 공개를 의뢰받은 중개대상물의 정보에 한정하여 이를 부동산거래정보망에 공개하여야 한다.

③ 개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 하여서는 아니 된다.

④ 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고를 하려면 중개보조원에 관한 사항을 명시해서는 아니 된다.

⑤ 개업공인중개사가 주택의 임대차를 중개하면서 중개대상물 확인·설명서[I](주거용 건축물)를 작성하는 경우 '건물(주택)공시가격'은 생략할 수 없다.

3. 공인중개사법령상 부동산거래정보망을 설치·운영할 자로 지정받은 甲과 그 거래정보망에 중개대상물의 정보공개를 의뢰하는 개업공인중개사 乙에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 甲은 「전기통신사업법」상 부가통신사업자로서 정보처리기사 2명 이상을 확보해야 한다.

② 甲은 乙로부터 의뢰받은 중개대상물의 정보를 다른 개업공인중개사의 정보와 차별적으로 공개할 수 있다.

③ 乙은 甲에게 공개를 의뢰한 중개대상물의 거래가 완성된 때에는 1주일 이내에 이를 甲에게 통보하여야 한다.

④ 국토교통부장관은 甲이 거짓으로 지정을 받은 경우 그 지정을 취소하여야 한다.

⑤ 국토교통부장관은 甲이 정당한 사유 없이 지정받은 날부터 1년 이내에 부동산거래정보망을 설치·운영하지 아니한 경우 그 지정을 취소할 수 있다.

4. 공인중개사법령상 개업공인중개사가 확인·설명해야 하는 사항 중 주택 임대차 중개의 경우에만 적용하는 사항을 모두 고른 것은?

ㄱ. 관리비 금액과 그 산출내역
ㄴ. 벽면·바닥면 및 도배의 상태
ㄷ. 일조·소음·진동 등 환경조건
ㄹ. 「주민등록법」에 따른 전입세대확인서의 열람 또는 교부에 관한 사항

① ㄱ ② ㄹ ③ ㄱ, ㄹ
④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

5. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 중개사무소 이전 및 중개업의 휴업·폐업 신고에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 중개사무소를 이전한 때에는 이전한 날부터 1개월 이내에 이전신고를 하여야 한다.

② 3개월의 휴업을 하는 때에는 휴업신고를 하여야 한다.

③ 등록관청에 폐업사실을 신고한 경우 1개월 이내에 사무소의 간판을 철거하여야 한다.

④ 중개사무소를 등록관청의 관할 지역 외의 지역으로 이전한 경우, 이전신고 전에 발생한 사유로 인한 개업공인중개사에 대한 행정처분은 '이전후 등록관청'이 행한다.

⑤ 분사무소를 이전한 때에는 분사무소의 소재지를 관할하는 등록관청에 이전신고를 하여야 한다.

6. 공인중개사법령상 중개보조원에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 중개보조원이 그 업무상 알게 된 비밀의 누설금지의무는 그 업무를 떠난 후에는 요구되지 않는다.

② 개업공인중개사는 중개보조원과의 고용관계가 종료된 때에는 고용관계가 종료된 날부터 7일 이내에 등록관청에 신고하여야 한다.

③ 중개보조원은 다른 개업공인중개사인 법인의 사원이 될 수 있다.

④ 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 보지 않는다.

⑤ 중개보조원이 현장안내 등 중개업무를 보조하는 경우 중개의뢰인에게 본인이 중개보조원이라는 사실을 미리 알려야 한다.

7. 공인중개사법령상 전속중개계약서의 서식에 포함되어 있는 사항이 <u>아닌</u> 것은?

① 권리취득용(매수·임차 등)의 경우 거래규제 및 공법상 제한사항

② 권리이전용(매도·임대 등)의 경우 권리관계

③ 중개보수 또는 실비를 과다수령한 경우 차액 환급

④ 첨부서류로서 중개보수 요율표

⑤ 전속중개계약의 유효기간

8. 공인중개사법령상 공인중개사인 개업공인중개사가 중개사무소 안에 게시해야 하는 것에 해당하지 않는 것은?

① 중개사무소등록증 원본
② 중개보수·실비의 요율 및 한도액표
③ 공인중개사시험 최종 합격 확인서 원본
④ 보증의 설정을 증명할 수 있는 서류
⑤ 「부가가치세법 시행령」에 따른 사업자등록증

9. 공인중개사법령상 '중개대상물 확인·설명서[I] (주거용 건축물)'의 내용 및 작성에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 주택유형에는 단독주택, 공동주택, 주거용 오피스텔이 있다.
② 건축물대장에서 "내진설계 적용여부", "내진능력"을 확인하기 어려운 경우에는 '확인불가'등으로 그 사유를 적는다.
③ 대상물건의 표시 중 토지의 지목에는 "공부상 지목"과 "실제 이용상태"를 구분하여 적는다.
④ "투기지역여부"는 '입지조건'에 표시하는 것이다.
⑤ 중개대상물로부터 1km 이내에 비선호시설이 있는 경우 그 종류와 위치를 적는다.

10. 공인중개사법령상 '중개대상물 확인·설명서[Ⅳ] (입목·광업재단·공장재단)'의 작성방법의 일부이다. ( )에 들어갈 숫자는?

> **중개보수 및 실비의 금액과 산출내역의 "중개보수"는 거래예정금액을 기준으로 계산하고, "산출내역(중개보수)"은 "거래예정금액(임대차의 경우에는 임대보증금 + 월 단위의 차임액 × (ㄱ)) × 중개보수 요율"과 같이 적습니다. 다만, 임대차로서 거래예정금액이 5천만원 미만인 경우에는 "임대보증금 + 월 단위의 차임액 × (ㄴ)"을 거래예정금액으로 합니다.**

① ㄱ: 70, ㄴ: 100
② ㄱ: 100, ㄴ: 70
③ ㄱ: 100, ㄴ: 100
④ ㄱ: 120, ㄴ: 70
⑤ ㄱ: 120, ㄴ: 100

11. 공인중개사법령상 개업공인중개사 甲이 중개의뢰인 乙로부터 중개보수를 가장 많이 받을 수 있는 경우는?(단, 조례의 요율한도는 국토교통부령과 동일하며, 甲과 乙은 국토교통부령이 정한 최고한도로 중개보수를 정하기로 합의하였음)

① 거래금액 9억 원의 오피스텔을 같은 건물에 위치한 거래금액 8억 원의 다른 오피스텔과 교환을 중개한 경우
② 전용면적 45제곱미터인 오피스텔을 거래금액 8억 원으로 매매를 중개한 경우
③ 전용면적 95제곱미터인 오피스텔에 대해 거래금액 12억 원의 임대차를 중개한 경우
④ 주택을 거래금액 14억 원으로 매매를 중개한 경우
⑤ 주택에 대해 거래금액 15억 원의 임대차를 중개한 경우

12. 공인중개사법령상 법인이 중개사무소를 개설하는 경우에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 다른 법률의 규정은 고려하지 않음)

① 자본금이 1억 원 이상인 「협동조합 기본법」에 따른 사회적협동조합은 중개사무소를 개설할 수 있다.
② 법인의 대표자를 제외한 임원의 2분의 1 이상은 공인중개사이어야 한다.
③ 「상법」상 합명회사의 형태로는 중개사무소를 개설하는 것은 불가능하다.
④ 중개업과 「민사집행법」에 의한 경매대상 부동산에 대한 권리분석 및 취득의 알선을 함께 하는 중개사무소를 개설하는 것은 허용되지 않는다.
⑤ 건축물대장에 기재된 건물에 사용대차의 방법으로 중개사무소의 사용권을 확보하는 것도 가능하다.

13. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 고용인의 신고 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 소속공인중개사의 고용관계가 종료되는 경우 소속공인중개사는 등록관청에 신고하여야 한다.
② 외국인을 중개보조원으로 고용하려는 경우 개업공인중개사는 등록관청에 결격사유 해당 여부의 확인을 요청하여야 한다.
③ 고용관계 종료신고일 이전에 발생한 소속공인중개사의 모든 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다.
④ 개업공인중개사 1인과 소속공인중개사 4인이 있는 중개사무소에는 25명의 중개보조원을 고용할 수 있다.
⑤ 고용 신고를 받은 등록관청은 고용인인 개업공인중개사에게 그 소속공인중개사의 공인중개사 자격 확인을 요청하여야 한다.

14. 공인중개사법령상 거래계약서의 작성 등에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

> **ㄱ. 거래계약서가 공인전자문서센터에 보관된 경우에는 그 사본을 보존하여야 한다.**
> **ㄴ. 거래계약서에는 중개대상물확인·설명서 교부일자를 기재하여야 한다.**
> **ㄷ. 법인의 분사무소에서 그 소속공인중개사가 거래계약을 중개하여 거래계약서를 작성하는 경우 법인의 대표자는 서명 및 날인의무가 없다.**

① ㄱ
② ㄴ
③ ㄱ, ㄷ
④ ㄴ, ㄷ
⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

15. 공인중개사법 시행령 규정의 일부이다. ( )에 들어갈 숫자는?

> ○ 제24조(손해배상책임의 보장) ③ 다른 법률에 따라 부동산중개업을 할 수 있는 자가 부동산중개업을 하려는 경우에는 중개업무를 개시하기 전에 보장금액 (ㄱ)천만원 이상의 보증을 보증기관에 설정하고 그 증명서류를 갖추어 등록관청에 신고해야 한다.
> ○ 제26조(보증보험금의 지급 등) ② 개업공인중개사는 보증보험금·공제금 또는 공탁금으로 손해배상을 한 때에는 (ㄴ)일 이내에 보증보험 또는 공제에 다시 가입하거나 공탁금 중 부족하게 된 금액을 보전하여야 한다.

① ㄱ: 1, ㄴ: 10　② ㄱ: 1, ㄴ: 15　③ ㄱ: 2, ㄴ: 10
④ ㄱ: 2, ㄴ: 15　⑤ ㄱ: 2, ㄴ: 30

16. 공인중개사법령상 수수료와 포상금에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

> ㄱ. 분사무소설치의 신고를 하는 자는 주된 사무소의 소재지 시·도지사가 정하는 바에 따라 수수료를 납부하여야 한다.
> ㄴ. 등록관청은 하나의 사건에 대하여 2건의 신고가 접수되어 포상금을 지급하는 경우, 최초로 신고한 자에게 지급한다.
> ㄷ. 포상금의 지급에 소요되는 비용 중 국고에서 보조할 수 있는 비율은 100분의 50 이내로 한다.

① ㄱ　② ㄷ　③ ㄱ, ㄴ
④ ㄴ, ㄷ　⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

17. 공인중개사법령상 계약금등의 반환채무이행의 보장을 위해 이를 예치하는 경우 예치기관이 될 수 있는 자를 모두 고른 것은?

> ㄱ. 「은행법」에 따라 설립된 은행
> ㄴ. 「공인중개사법」에 따라 공제사업을 하는 한국공인중개사협회
> ㄷ. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자

① ㄱ　② ㄴ　③ ㄱ, ㄷ
④ ㄴ, ㄷ　⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

18. 공인중개사법령상 부동산거래질서교란행위에 해당하지 <u>않는</u> 것은?

① 거래당사자가 반환채무이행의 보장을 위한 계약금등의 예치를 하지 않은 경우
② 다른 사람의 공인중개사자격증을 대여받아 이를 사용하는 것을 알선한 경우
③ 개업공인중개사가 단체를 구성하여 특정 중개대상물에 대하여 중개를 제한하는 행위를 한 경우
④ 개업공인중개사가 그 등록관청의 관할 구역안에 2개의 중개사무소를 둔 경우
⑤ 개업공인중개사가 법 제25조의3(임대차 중개 시의 설명의무) 규정을 위반한 경우

19. 공인중개사법령상 개업공인중개사 甲의 중개사무소 개설등록을 취소하여야 하는 경우는?

① 甲이 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사가 된 경우
② 甲이 천막 그 밖에 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치한 경우
③ 甲이 전속중개계약을 체결한 후 중개의뢰인의 비공개 요청에도 불구하고 중개대상물에 관한 정보를 일간신문에 공개한 경우
④ 甲이 중개사무소의 개설등록 기준에 미달하게 된 경우
⑤ 甲이 등록관청에 등록하지 않은 인장을 중개행위에 사용한 경우

20. 공인중개사법령상 한국공인중개사협회(이하 '협회'라 함)에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

> ㄱ. 협회의 정관에는 회원의 교육에 관한 사항이 포함되어야 한다.
> ㄴ. 협회의 정관을 제정하거나 변경하려는 경우에는 국토교통부장관의 허가를 받아야 한다.
> ㄷ. 국토교통부장관은 협회의 예산과 결산에 관한 총회의 의결이 정관에 위반되더라도 재의결을 요청할 수는 없다.
> ㄹ. 협회의 시·도회 및 지회에 대한 지도·감독상 명령 발령 권한은 시·도지사에게 있다.

① ㄱ　② ㄱ, ㄹ　③ ㄴ, ㄷ
④ ㄱ, ㄴ, ㄹ　⑤ ㄴ, ㄷ, ㄹ

21. 공인중개사법령상 공인중개사의 자격취소에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 공인중개사의 자격이 취소된 자는 자격취소처분을 받은 날부터 7일 이내에 공인중개사자격증을 국토교통부장관에게 반납하여야 한다.
② 자격취소처분을 받은 공인중개사가 거짓으로 공인중개사자격증을 반납할 수 없는 사유서를 제출한 경우는 100만 원 이하의 과태료 부과사유이다.
③ 공인중개사의 자격이 취소된 자는 자격취소 후 5년이 지나지 아니하면 공인중개사가 될 수 없다.
④ 공인중개사의 자격이 취소된 자는 자격취소 후 5년이 지나지 아니하면 중개사무소의 개설등록을 할 수 없다.
⑤ 공인중개사의 자격취소처분을 한 때에는 취소권자는 5일 이내에 이를 관할 시·도지사와 한국공인중개사협회에게 통보해야 한다.

22. 공인중개사법령상 소속공인중개사가 업무를 수행하는 기간 중에 입목에 관한 법률에 따른 입목의 매매를 업으로 하는 것이 최초로 적발된 경우 제재처분의 기준은?(단, 가중·감경기준은 고려하지 않음)

① 자격정지 1월 ② 자격정지 2월 ③ 자격정지 3월
④ 자격정지 6월 ⑤ 자격취소

23. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 甲과 乙이 받을 수 있는 신고포상금의 최대 금액은?(단, 다른 조건은 고려하지 않음)

> ㅇ 甲은 부동산의 실제 거래가격을 거짓으로 신고한 A를 신고관청이 적발하기 전에 신고하였고, 그 결과 A에게는 과태료 3천만 원이 부과되었다.
> ㅇ 乙은 토지거래허가를 받지 아니하고 토지거래계약을 체결한 B를 허가관청 등이 적발하기 전에 신고하였고, 乙의 신고로 인하여 B는 수사기관의 조사를 받았지만 기소유예 처분을 받았다.

① 甲: 300만 원, 乙: 0 원
② 甲: 300만 원, 乙: 50만 원
③ 甲: 600만 원, 乙: 50만 원
④ 甲: 600만 원, 乙: 100만 원
⑤ 甲: 1천만 원, 乙: 100만 원

24. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 다음 사례에서 부동산거래 신고사항에 해당하지 <u>않는</u> 것은?(단, 다른 조건은 고려하지 않음)

> 수도권등 외의 지역으로 토지거래허가구역·투기과열지구·조정대상지역이 아닌 지역에 소재하는 주택을 소유한 A법인은 그 주택을 개인인 외국인 B에게 5억 원에 매도하는 계약을 체결하였고, 이를 중개한 개업공인중개사 C는 거래계약서를 작성·교부하였다.

① 거래대상 주택의 취득에 필요한 B의 자금조달계획 및 지급방식
② B의 체류자격 및 국내에 주소를 두거나 183일 이상 거소를 두고 있는지 여부
③ C가 「공인중개사법」에 따라 개설등록한 중개사무소의 상호·전화번호 및 소재지
④ A법인의 등기 현황
⑤ 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한

25. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 이행명령이 정하여진 기간에 이행되지 아니하여 이행강제금이 최초로 부과되는 경우, 이행강제금의 금액이 가장 큰 경우는?(단, 농지법 위반의 경우는 제외함)

① 토지거래계약허가를 받아 토지를 1억 원으로 취득한 A가 당초의 목적대로 이용하지 아니하고 1년간 방치한 경우
② 토지거래계약허가를 받아 토지를 2억 원으로 취득한 B가 당초의 목적대로 이용하지 아니하고 6개월간 방치한 경우
③ 토지거래계약허가를 받아 토지를 2억 원으로 취득한 C가 직접 이용하지 아니하고 그 토지를 1년간 임대한 경우
④ 토지거래계약허가를 받아 토지를 1억 원으로 취득한 D가 직접 이용하지 아니하고 그 토지를 2년간 임대한 경우
⑤ 토지거래계약허가를 받아 토지를 3억 원으로 취득한 E가 허가관청의 승인 없이 당초의 이용목적을 변경하여 이용한 경우

26. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 국토교통부장관 및 신고관청이 부동산 거래의 신고내용 조사를 위하여 관계 행정기관의 장에게 요청할 수 있는 자료에 속하는 것을 모두 고른 것은?

> ㄱ. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지적공부
> ㄴ. 「건축법」에 따른 건축물대장
> ㄷ. 조사대상인 법인의 「법인세법」에 따른 법인세 납부내역
> ㄹ. 「국민연금법」에 따른 연금보험료 납부정보
> ㅁ. 「재외국민등록법」에 따른 재외국민등록부

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

27. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 토지거래허가에 관한 설명이다. ( )에 들어갈 내용은?

> ㅇ 토지거래허가 신청에 대한 처분에 이의가 있는 자는 그 처분을 받은 날부터 (ㄱ) 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.
> ㅇ 토지거래허가 신청에 대하여 불허가처분을 받은 자는 그 통지를 받은 날부터 (ㄴ) 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 해당 토지에 관한 권리의 매수를 청구할 수 있다.

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

28. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 신고대상인 주택의 임대차 계약 신고에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

> ㄱ. 주택 임대차 계약의 신고는 계약의 체결일부터 20일 이내에 하여야 한다.
> ㄴ. 주택 임대차 계약당사자가 자연인과 국가인 경우에는 국가가 신고하여야 한다.
> ㄷ. 임차인이 「주민등록법」에 따라 전입신고를 하면서 주택 임대차 계약서를 제출한 경우에는 주택 임대차 계약의 신고를 한 것으로 본다.
> ㄹ. 주택 임대차 계약의 신고의 접수를 완료한 때에는 주택 임대차 계약서가 제출되지 않았더라도 「주택임대차보호법」에 따른 확정일자를 부여한 것으로 본다.

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

29. 甲·乙·丙 3인이 공유하는 X토지 또는 그 지분을 매수하려는 중개의뢰인 丁에게 개업공인중개사가 설명한 내용으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 고려하지 않으며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

① X토지를 丁에게 처분하기 위해서는 甲·乙·丙 전원의 동의가 있어야 한다.

② 丙이 그의 지분을 丁에게 처분하기 위해서는 甲과 乙의 동의가 필요하다.

③ 丙이 상속인 없이 사망한 때에는 丙의 지분은 甲과 乙에게 각 지분의 비율로 귀속한다.

④ 丁이 丙의 지분을 취득하였다면, 丁은 지분의 비율로 X토지 전부를 사용·수익할 수 있다.

⑤ X토지에 관한 甲의 지분이 과반수라면, 甲이 乙과 丙의 동의없이 단독으로 X토지를 제3자에게 임대하였더라도 丙은 제3자에 대하여 점유의 배제를 청구할 수 없다.

30. 甲은 타인 소유의 X토지를 용익하여 그 위에 건물을 신축하여 소유하고자 개업공인중개사 乙에게 중개를 의뢰하였다. X토지의 용익기간과 관련하여 乙이 甲에게 설명한 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 임대차계약을 체결한다면, 임대차의 존속기간은 20년 이상으로 할 수 있다.
ㄴ. 지상권설정계약을 체결한다면, 건물이 석회조일 경우에 지상권의 존속기간을 10년으로 약정하더라도 20년으로 연장된다.
ㄷ. 전세권설정계약을 체결한다면, 전세권의 존속기간을 20년으로 약정하더라도 그 기간은 10년으로 단축된다.

① ㄷ ② ㄱ, ㄴ ③ ㄱ, ㄷ
④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

31. 개업공인중개사가 구(舊) 장사 등에 관한 법률의 시행일인 2001.1.13. 이전에 분묘가 설치된 X토지를 매수하려는 중개의뢰인에게 한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(단, 특별한 사정은 없으며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 타인 소유의 X토지에 분묘를 설치한 다음 20년간 평온·공연하게 분묘의 기지를 점유함으로써 분묘기지권을 취득한 자는 토지소유자가 지료를 청구하면 그 청구한 날부터의 지료를 지급할 의무가 있다.
ㄴ. 자기 소유 X토지에 분묘를 설치한 다음 그 토지를 양도하면서 분묘를 이장하겠다는 특약을 하지 않음으로써 분묘기지권을 취득한 자는 분묘기지권이 성립한 때부터 토지소유자에게 지료를 지급할 의무가 있다.
ㄷ. X토지의 소유자로부터 그 토지 위에 분묘를 설치하는 것을 승낙받음으로써 분묘기지권이 설정된 경우, 그 토지소유자와 분묘의 수호·관리자 사이에 지료에 관한 약정이 없었다면 X토지를 양수한 현재의 토지소유자는 그 분묘기지권의 성립을 부정할 수 있다.

① ㄴ ② ㄱ, ㄴ ③ ㄱ, ㄷ
④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

32. 개업공인중개사가 토지에 전세권을 설정하려는 중개의뢰인에게 전세금에 대해 설명하였다. 그 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 전세금의 지급은 기존의 채권으로 대신할 수 없고, 현실적으로 수수되어야만 한다.
ㄴ. 전세권 존속기간 중 전세금의 증액청구가 인정되는 경우, 증액청구의 비율은 약정한 전세금의 20분의 1을 초과하지 못한다.
ㄷ. 전세권 존속기간 중 전세금의 증액청구는 전세권설정계약이 있은 날 또는 약정한 전세금의 증액이 있은 날로부터 1년 이내에는 이를 하지 못한다.

① ㄴ ② ㄱ, ㄴ ③ ㄱ, ㄷ
④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

33. 민사집행법에 따른 경매를 통해 X토지를 취득하려는 중개의뢰인이 공인중개사인 개업공인중개사 甲에게 매각부동산의 권리분석에 관해 문의하였다. 이에 관한 甲의 설명으로 틀린 것은?

① X토지 위의 모든 저당권은 그 토지의 매각으로 소멸된다.

② X토지에 설정된 지상권은 압류채권에 대항할 수 없는 경우에는 그 토지의 매각으로 소멸된다.

③ X토지에 설정된 담보가등기권리는 그 토지의 매각에 의해 소멸한다.

④ X토지의 매수인은 유치권자에게 그 유치권으로 담보하는 채권을 변제할 책임이 있다.

⑤ X토지에 대한 최선순위의 전세권자가 전세금에 관한 배당요구를 하더라도 그 전세권은 매각으로 소멸되지 않고 매수인이 인수한다.

34. 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 상가건물 임대차보호법상 권리금 회수기회를 방해한 임대인의 손해배상책임에 관하여 설명한 것으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(단, 권리금 규정이 적용되는 상가건물 임대차이며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 임대인의 권리금 회수 방해를 인정하기 위하여 반드시 임차인과 신규임차인이 되려는 자 사이에 권리금 계약이 미리 체결되어 있어야 하는 것은 아니다.
ㄴ. 임대인의 권리금 회수 방해로 인한 손해배상의무는 임차인의 임차목적물 반환의무와 동시이행의 관계에 있다.
ㄷ. 임대인의 권리금 회수 방해로 인한 손해배상채무는 임대차가 종료한 날부터 지체책임이 발생한다.

① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄷ
④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

35. **공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙상 매수신청대리인이 된 개업공인중개사 甲의 손해배상책임에 관한 설명으로 틀린 것은?**

① 甲은 매수신청대리를 함에 있어서 과실로 인하여 위임인에게 재산상 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

② 甲이 손해배상책임을 보장하기 위하여 공탁한 공탁금은 甲이 폐업, 사망 또는 해산한 날부터 2년 이후에는 이를 회수할 수 있다.

③ 甲이 손해배상책임을 보장하기 위하여 공탁한 경우, 甲은 매수신청인에게 공탁기관 및 그 소재지를 설명하여야 한다.

④ 甲이 분사무소를 두지 않은 법인인 개업공인중개사인 경우, 손해배상책임을 보장하기 위해 4억 원 이상을 보증으로 설정하여야 한다.

⑤ 甲이 법인이 아닌 개업공인중개사인 경우, 손해배상책임을 보장하기 위해 2억 원 이상을 보증으로 설정하여야 한다.

36. **보증금을 지급하고 X주택을 임차하려는 중개의뢰인에게 개업공인중개사가 주택임대차보호법의 내용에 관하여 설명한 것으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 임차인은 자연인이고, 다툼이 있으면 판례에 따름)**

ㄱ. 임대차기간이 끝난 경우에도 임차인이 보증금을 반환받을 때까지는 임대차관계가 존속되는 것으로 본다.
ㄴ. 2기의 차임액에 달하도록 차임을 연체한 임차인에 대하여는 임대차계약의 묵시적 갱신이 인정되지 않는다.
ㄷ. 임차주택이 임대차기간의 만료 전에 경매되는 경우, 임차주택의 양수인에게 대항할 수 있는 임차권자라도 일방적으로 임대차계약을 해지함으로써 종료시키고 보증금의 우선변제를 청구할 수 없다.

① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ
④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

37. **甲은 X대지와 그 지상에 독립된 부동산으로서 건물의 요건을 갖춘 Y건물을 모두 소유하고 있다. X대지 및 Y건물의 매수와 관련하여 개업공인중개사가 중개의뢰인 乙에게 설명한 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(단, 건물철거특약과 특별한 사정은 없으며, 다툼이 있으면 판례에 따름)**

ㄱ. 乙이 甲으로부터 X대지와 Y건물을 모두 매수하였으나 Y건물이 미등기건물이어서 X대지에 관해서만 소유권이전등기를 마친다면, 甲은 乙에 대하여 Y건물 소유를 위한 관습상의 법정지상권을 취득한다.
ㄴ. 乙이 甲으로부터 X대지만을 매수하여 소유권이전등기를 마친 후 甲이 Y건물을 丙에게 매도하고 소유권이전등기를 마쳐준다면, 乙은 丙에 대하여 Y건물의 철거를 구할 수 있다.
ㄷ. 만약, 甲이 X대지는 단독으로 소유하고 있으나 Y건물은 丁과 각 1/2지분으로 공유하고 있는데, 乙이 甲으로부터 X대지만을 매수하여 소유권이전등기를 마친다면, 甲과 丁은 乙에 대하여 Y건물 소유를 위한 관습상의 법정지상권을 취득한다.

① ㄷ ② ㄱ, ㄴ ③ ㄱ, ㄷ
④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

38. **중개의뢰인 甲은 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 토지거래허가 대상인 乙 소유의 X토지를 토지거래허가를 받을 것을 전제로 乙로부터 매수하는 내용의 매매계약을 체결하려고 한다. 개업공인중개사가 그 매매계약이 체결된 경우의 법률관계에 관하여 甲에게 설명한 내용으로 틀린 것은?(단, 특별한 사정은 없으며, 다툼이 있으면 판례에 따름)**

① 乙이 토지거래허가신청절차에 협력하지 않는다면, 甲은 乙을 상대로 협력의무의 이행을 소로써 구할 수 있다.

② 甲은 乙을 상대로 토지거래허가가 있을 것을 조건으로 하여 X토지에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 구할 수 있다.

③ 甲과 乙이 추후 토지거래허가를 받으면 매매계약은 소급해서 유효화되므로 허가 후에 새로이 매매계약을 체결할 필요는 없다.

④ 매매계약 후 X토지에 대해 토지거래허가구역 지정이 해제된다면, 甲은 토지거래허가를 받을 필요 없이 매매계약에 기하여 바로 X토지의 소유권이전등기청구를 할 수 있다.

⑤ 甲과 乙 쌍방이 토지거래허가신청을 하지 아니하기로 의사표시를 명백히 하면 매매계약은 확정적으로 무효가 된다.

39. 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 주택임대차보호법상 임차인의 계약갱신요구에 대해 거절할 수 있는 사유인 '임대인이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우'에 관하여 설명한 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(단, 특별한 사정은 없으며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 위 갱신거절 사유에 해당한다는 점에 대한 증명책임은 임대인에게 있다.
ㄴ. 임대인이 임차인의 계약갱신 요구에 대해 실제 거주목적의 양수인과 매매계약을 체결하였다는 이유로 이를 거절하였고, 「주택임대차보호법」 제3조제4항에 따라 임대인의 지위를 승계한 임차주택의 양수인 자신이 그 주택에 실제 거주하려는 경우, 양수인은 갱신거절 기간 내에 위 갱신거절 사유를 주장할 수 있다.
ㄷ. 임대인이 위 갱신거절 사유로 갱신을 거절하였음에도 불구하고 갱신요구가 거절되지 아니하였더라면 갱신되었을 기간이 만료되기 전에 정당한 사유 없이 제3자에게 목적 주택을 임대한 경우, 임대인은 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상하여야 한다.

① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄷ
④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

40. 상가건물 임대차보호법에 따른 대항력을 취득한 임차인이 있는 건물을 매수하려는 중개의뢰인에게 개업공인중개사가 설명한 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 임대를 한 상가건물을 여러 사람이 공유하고 있다가 이를 분할하기 위한 경매절차에서 건물의 소유자가 바뀐 경우에도 특별한 사정이 없는 한 임차건물의 양수인은 임대인의 지위를 승계한다.
ㄴ. 임차건물의 소유권이 이전되기 전에 이미 발생한 연체차임은 별도의 채권양도절차가 없는 한 원칙적으로 임차건물의 양수인에게 이전되지 않고 양도인인 종전 임대인만이 임차인에게 청구할 수 있다.
ㄷ. 임차건물의 양수인이 건물 소유권을 취득한 후 임대차관계가 종료되어 임차인에게 임대차보증금을 반환해야 하는 경우에 임대인의 지위를 승계하기 전까지 발생한 연체차임이 있으면 이는 특별한 사정이 없는 한 임대차보증금에서 당연히 공제된다.

① ㄴ ② ㄱ, ㄴ ③ ㄱ, ㄷ
④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

제2과목 : 부동산공법 중 부동산 중개에 관련되는 규정

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

① 복합용도구역의 지정에 관한 계획은 "도시·군기본계획"에 해당한다.
② 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율 등을 완화하는 용도구역의 효율적이고 계획적인 관리를 위하여 수립하는 계획을 "도시혁신계획"이라 한다.
③ 광장은 기반시설 중 "공공·문화체육시설"에 해당한다.
④ 도시·군관리계획을 시행하기 위한 「도시개발법」에 따른 도시개발사업은 "도시·군계획사업"에 해당한다.
⑤ 하수종말처리시설이 2 이상의 시 또는 군의 관할구역에 걸치는 경우 "광역시설"에 해당한다.

42. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 광역도시계획에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?

① 국토교통부장관은 광역계획권을 지정하려면 관계 시·도지사, 시장 또는 군수의 의견을 들은 후 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
② 국토교통부장관은 시·도지사가 요청하는 경우에는 관할 시·도지사와 공동으로 광역도시계획을 수립할 수 있다.
③ 광역도시계획의 수립기준은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 정한다.
④ 시·도지사는 관계 행정기관의 장에게 광역도시계획의 수립을 위한 기초조사에 필요한 자료를 제출하도록 요청할 수 있다.
⑤ 광역도시계획의 수립을 위한 공청회는 광역계획권을 여러 개의 지역으로 구분하여 개최하여야 한다.

43. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 주민이 도시·군관리계획의 입안권자에게 그 입안을 제안할 수 있는 사항에 해당하는 것은?

① 주거개발진흥지구의 지정에 관한 사항
② 관광·휴양개발진흥지구의 변경에 관한 사항
③ 복합개발진흥지구의 변경에 관한 사항
④ 특정개발진흥지구의 변경에 관한 사항
⑤ 산업·유통개발진흥지구의 지정에 관한 사항

44. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역별 용적률의 최대한도가 가장 큰 것은?(단, 조례 등 기타 강화·완화조건은 고려하지 않음)

① 제1종전용주거지역 ② 준주거지역
③ 준공업지역 ④ 중심상업지역
⑤ 생산녹지지역

45. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 공간재구조화계획에 포함하여야 하는 사항이 아닌 것은?(단, 국토교통부장관이 정하는 사항은 고려하지 않음)

① 도시혁신구역 및 복합용도구역 외의 지역에 대한 도시·군기본계획 결정·변경에 관한 사항
② 공간재구조화계획의 범위 설정에 관한 사항
③ 공간재구조화계획 기본구상 및 토지이용계획
④ 환경관리계획 또는 경관계획
⑤ 도시혁신구역 및 복합용도구역 내의 도시·군기본계획 변경 및 도시·군관리계획 결정·변경에 관한 사항

46. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 시·도의 도시·군계획조례로 같은 법 제37조제1항에 따른 용도지구 외의 용도지구를 정할 때 따라야 하는 기준을 모두 고른 것은?

ㄱ. 용도지구안에서의 행위제한은 그 용도지구의 지정목적 달성에 필요한 최소한도에 그치도록 할 것
ㄴ. 당해 용도지역 또는 용도구역의 행위제한을 완화하는 용도지구를 신설하지 아니할 것
ㄷ. 용도지역의 지정목적이 크게 저해되지 아니하도록 해당 용도지역 전체 면적의 3분의 1 이하의 범위에서 정할 것

① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ
④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

47. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 성장관리계획구역에서 성장관리계획으로 정하는 바에 따라 건폐율을 50퍼센트 이하의 범위에서 조례로 정하는 비율까지 완화하여 적용할 수 있는 지역은?

① 생산관리지역 ② 계획관리지역 ③ 농림지역
④ 생산녹지지역 ⑤ 자연녹지지역

48. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발행위허가가 제한된 지역 중 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 한 차례만 2년 이내의 기간 동안 그 제한을 연장할 수 있는 지역은?

① 녹지지역으로서 수목이 집단적으로 자라고 있는 지역
② 계획관리지역으로서 우량 농지 등으로 보전할 필요가 있는 지역
③ 개발행위로 인하여 주변의 환경이 크게 오염될 우려가 있는 지역
④ 지구단위계획구역으로 지정된 지역
⑤ 개발밀도관리구역으로 지정된 지역

49. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 「공공주택 특별법 시행령」 제2조에 따른 공공임대주택을 건설하는 경우 해당 용도지역의 용적률 최대한도의 120퍼센트 이내의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율에 따라 용적률을 완화할 수 있는 지역은?(단, 특례 및 다른 조건은 고려하지 않음)

① 중심상업지역 ② 준주거지역 ③ 전용공업지역
④ 보전관리지역 ⑤ 계획관리지역

50. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 기반시설설치비용의 부과대상 및 산정기준에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 기반시설부담계획이 수립된 경우가 아님)

① 기존 건축물을 철거하지 않고 증축하는 경우에는 기존 건축물의 연면적을 초과하는 건축행위만 부과대상으로 한다.
② 기존 건축물을 철거하고 신축하는 경우에는 기존 건축물의 연면적을 포함하여 200제곱미터를 초과하는 건축행위를 부과대상으로 한다.
③ 기반시설설치비용은 기반시설 표준시설비용과 용지비용을 합산한 금액에 기반시설유발계수를 곱한 금액으로 한다.
④ 국토교통부장관은 매년 1월 1일을 기준으로 한 기반시설 표준시설비용을 매년 6월 10일까지 고시하여야 한다.
⑤ 기반시설설치비용의 용지환산계수는 0.5로 한다.

51. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발행위허가의 대상인 토지분할임에도 개발행위허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위에 해당하지 않는 것은?(단, 조례는 고려하지 않음)

① 「사도법」에 의한 사도개설허가를 받은 토지의 분할
② 토지의 일부를 공공시설로 사용하기 위한 토지의 분할
③ 행정재산중 용도폐지되는 부분의 분할
④ 토지의 일부가 도시·군계획시설로 지형도면고시가 된 당해 토지의 분할
⑤ 너비 5미터 이하로 이미 분할된 토지의 「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한면적 미만으로의 분할

52. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발행위허가를 받은 때에 의제될 수 있는 관련 인·허가등에 해당하지 않는 것은?

① 「도시개발법」 제17조에 따른 실시계획의 인가
② 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제38조에 따른 공유수면매립실시계획의 승인
③ 「연안관리법」 제25조에 따른 연안정비사업실시계획의 승인
④ 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제12조에 따른 사업계획의 승인
⑤ 「광업법」 제42조에 따른 채굴계획의 인가

53. 도시개발법령상 환지 및 환지 예정지에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 인가받은 환지 계획의 내용 중 환지로 지정된 토지를 금전으로 청산하기로 변경하는 경우에는 변경인가를 받아야 한다.

② 환지 전 토지에 이미 주택을 소유하고 있던 토지 소유자에게는 신청과 관계없이 입체 환지를 하여야 한다.

③ 입체 환지로 주택을 공급하는 경우 토지 소유자가 「한국관광공사법」에 따른 한국관광공사인 때에는 소유한 주택의 수만큼 공급할 수 있다.

④ 한국토지주택공사가 사업을 시행하면서 도시개발구역의 토지에 대하여 환지 예정지를 지정하려면 환지계획의 수립기준 등을 일반인에게 공람시켜야 한다.

⑤ 시행자인 조합은 순환개발을 위한 순환용주택을 건설하려는 경우에는 환지 예정지를 지정하기 전이라도 실시계획 인가 사항의 범위에서 토지 사용을 하게 할 수 있다.

54. 도시개발법령상 수용 또는 사용의 방식에 따른 도시개발사업에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 도시개발구역지정 고시일 이후 시행자가 취득한 토지에 대하여는 수용 또는 사용의 동의 요건에 필요한 토지 소유자의 총수에 포함하지 않는다.

② 조합인 시행자가 발행할 수 있는 토지상환채권의 규모는 그 토지상환채권으로 상환할 토지·건축물이 해당 사업으로 조성되는 분양토지 또는 분양건축물 면적의 3분의 2 이내이다.

③ 토지상환채권을 질권의 목적으로 하는 경우에는 질권자의 성명과 주소가 토지상환채권원부에 기재되지 아니하면 질권자는 발행자 및 그 밖의 제3자에게 대항하지 못한다.

④ 시행자가 지방자치단체에게 원형지를 공급하여 개발하게 하는 경우에는 도시개발구역 전체 토지 면적의 3분의 1을 초과하는 원형지를 공급할 수 있다.

⑤ 시행자가 승인받은 조성토지등의 공급계획 중 공급대상 조성토지등의 면적을 100분의 5 미만으로 증감하는 경우에는 변경승인을 받지 않아도 된다.

55. 도시개발법 시행령 규정의 일부이다. ( )에 들어갈 숫자로 옳은 것은?

> **제2조(도시개발구역의 지정대상지역 및 규모) ① 「도시개발법」 제3조에 따라 도시개발구역으로 지정할 수 있는 대상 지역 및 규모는 다음과 같다.**
> **1. 도시지역**
> **가. 주거지역 및 상업지역: (ㄱ)만 제곱미터 이상**
> **나. 공업지역: (ㄴ)만 제곱미터 이상**

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

56. 도시개발법령상 도시개발사업의 시행에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 토지 소유자인 시행자는 도시개발구역지정 이후 도시개발사업의 시행방식을 전부 환지 방식에서 혼용방식으로 변경할 수 있다.

② 도시개발사업이 완료된 후에도 순환용주택을 분양받아 계속 거주하는 자가 환지 대상자인 경우에는 환지처분을 한 것으로 본다.

③ 도시개발사업으로 인한 분쟁을 조정하기 위하여 도시개발구역이 지정된 시·도에 도시개발사업분쟁조정위원회를 둔다.

④ 체비지 용도의 환지 예정지를 처분한 경우, 처분된 체비지는 그 체비지를 매입한 자가 소유권 이전 등기를 마친 때에 소유권을 취득한다.

⑤ 시장·군수는 도시개발사업에 필요한 자금을 조달하기 위하여 도시개발채권을 발행할 수 있다.

57. 도시개발법령상 도시개발사업의 시행자 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 도시개발구역의 전부를 환지 방식으로 시행하는 경우에는 토지 소유자나 조합 이외에는 사업시행자가 될 수 없다.

② 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공사가 도시개발구역의 지정을 제안하려는 경우에는 대상 구역 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지 소유자의 동의를 받아야 한다.

③ 시장·군수는 도시개발구역의 지정을 위하여 필요한 비용의 전부를 도시개발구역의 지정 제안자에게 부담시킬 수 없다.

④ 도시개발구역의 지정을 제안하려는 지역이 둘 이상의 시·군 또는 구의 행정구역에 걸쳐 있는 경우에는 그 지역에 포함된 면적이 가장 큰 행정구역의 시장·군수 또는 구청장에게 제안서를 제출하여야 한다.

⑤ 조합 설립인가에 동의한 자로부터 토지를 취득한 자는 조합 설립인가 신청 전이라도 동의자의 의사에 반하여 동의를 철회할 수 없다.

58. 도시개발법령상 도시개발구역을 지정할 때 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획을 수립할 수 있는 경우에 해당하는 것은?(단, 면적 등 다른 조건은 고려하지 않음)

① 시·도지사가 준주거지역에 지정한 경우

② 시·도지사가 계획관리지역에 지정한 경우

③ 국토교통부장관이 일반상업지역에 지정한 경우

④ 시장·군수의 지정요청에 따라 시·도지사가 일반주거지역에 지정한 경우

⑤ 국토교통부장관이 둘 이상의 행정구역에 걸치는 준공업지역에 지정한 경우

59. 도시 및 주거환경정비법령상 공사완료에 따른 조치 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 관리처분계획을 수립하는 경우에는 이전고시가 있은 날에 정비구역의 지정이 해제된 것으로 본다.

② 대지 또는 건축물을 분양받을 자는 이전고시가 있은 날에 그 대지 또는 건축물의 소유권을 취득한다.

③ 조합장은 이전고시가 있은 날의 다음날부터 1년 이내에 조합 해산을 위한 총회를 소집하여야 한다.

④ 정비사업에 관하여 이전고시가 있은 날부터 대지 및 건축물에 관한 등기가 있을 때까지는 저당권 등의 다른 등기를 하지 못한다.

⑤ 청산금을 지급받을 권리 또는 이를 징수할 권리는 이전고시일부터 5년간 행사하지 아니하면 소멸한다.

60. 도시 및 주거환경정비법령상 계약의 방법 및 시공자 선정 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 사업시행자는 일반경쟁입찰이 입찰자가 없거나 단독 응찰의 사유로 2회 이상 유찰된 경우 수의계약으로 할 수 있다.

② 조합은 시공 관련 정보 제공을 위한 합동설명회를 경쟁입찰의 공고에 따른 입찰마감일 다음날부터 시공자 선정을 위한 조합총회 개최일까지의 기간 동안 2회 이상 개최해야 한다.

③ 20인 미만의 토지등소유자가 재개발사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획인가를 받은 후 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다.

④ 조합원이 200인 이하인 정비사업은 조합총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정할 수 있다.

⑤ 조합은 시공 관련 정보 제공을 위한 합동설명회를 개최하려는 때에는 합동설명회가 개최되기 7일 전까지 합동설명회의 일시 및 장소 등을 정하여 조합원에게 통지해야 한다.

61. 도시 및 주거환경정비법령상 정비기반시설에 해당하지 않는 것은?(단, 주거환경개선사업을 위하여 지정·고시된 정비구역이 아님)

① 상하수도 ② 공원 ③ 도로
④ 녹지 ⑤ 어린이집

62. 도시 및 주거환경정비법령상 법원의 판결로 조합설립인가의 무효가 확정되어 조합설립추진위원회가 인가를 다시 신청하는 경우, 동의서의 유효성에 다툼이 없는 토지등소유자의 동의서를 다시 사용하기 위한 요건이 아닌 것은?

① 정비사업비의 증가(생산자물가상승률분 및 현금청산 금액을 포함한다) 범위가 100분의 10 미만일 것

② 정비구역 면적의 변경 범위가 100분의 10 미만일 것

③ 조합설립인가의 무효가 확정된 조합과 새롭게 설립하려는 조합이 추진하려는 정비사업의 목적과 방식이 동일할 것

④ 조합설립의 무효가 확정된 날부터 3년 내에 새로운 조합을 설립하기 위한 창립총회를 개최할 것

⑤ 신축되는 건축물의 연면적 변경 범위가 100분의 10 미만일 것

63. 도시 및 주거환경정비법상 소유자의 확인이 곤란한 건축물 등에 대한 처분에 관한 규정의 일부이다. ( ) 에 들어갈 숫자로 옳은 것은?

> **사업시행자는 다음 각 호에서 정하는 날 현재 건축물 또는 토지의 소유자의 소재 확인이 현저히 곤란한 때에는 전국적으로 배포되는 둘 이상의 일간신문에 (ㄱ)회 이상 공고하고, 공고한 날부터 (ㄴ)일 이상이 지난 때에는 그 소유자의 해당 건축물 또는 토지의 감정평가액에 해당하는 금액을 법원에 공탁하고 정비사업을 시행할 수 있다.**
>
> **1. 제25조에 따라 조합이 사업시행자가 되는 경우에는 제35조에 따른 조합설립인가일**

① ㄱ: 2, ㄴ: 30 ② ㄱ: 2, ㄴ: 50 ③ ㄱ: 2, ㄴ: 60
④ ㄱ: 3, ㄴ: 30 ⑤ ㄱ: 3, ㄴ: 60

64. 도시 및 주거환경정비법령상 조합설립추진위원회(이하 '추진위원회')에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 추진위원회 구성·승인 당시의 구역 면적과 그 후 지정·고시된 정비구역의 면적 차이가 100분의 5 이상인 경우 추진위원회는 시장·군수에게 다시 승인을 받아야 한다.

② 추진위원회는 정비구역으로 지정·고시되지 아니한 지역으로서 정비계획의 입안을 위하여 주민에게 공람한 지역을 대상으로도 구성할 수 있다.

③ 추진위원회는 추진위원회를 대표하는 추진위원장 1명과 감사를 두어야 한다.

④ 추진위원회는 사용경비를 기재한 회계장부 및 관계 서류를 조합설립인가일부터 30일 이내에 조합에 인계하여야 한다.

⑤ 조합설립 동의서에 포함되는 사항은 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자에게 조합설립인가 신청일 60일 전까지 등기우편으로 통지하여야 한다.

65. 주택법령상 「공인중개사법」 제9조에 따른 중개업자(이하 '중개업자')의 지역주택조합 업무 대행에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 개인인 중개업자는 10억원 이상의 자산평가액을 보유하여야 업무를 대행할 수 있다.

② 법인인 중개업자는 5억원 이상의 자본금을 보유하여야 업무를 대행할 수 있다.

③ 중개업자는 계약금 등 자금의 보관 업무를 대행할 수 있다.

④ 조합 업무를 대행하는 중개업자는 사업연도별로 분기마다 해당 업무의 실적보고서를 작성하여 해당 분기의 말일부터 20일 이내에 제출해야 한다.

⑤ 조합 업무를 대행하는 중개업자는 자신의 귀책사유로 조합 가입 신청자에게 손해를 입힌 경우 그 손해를 배상할 책임이 있다.

66. 주택법령상 공동주택에 대한 리모델링의 허가기준이 아닌 것은?(단, 조례는 고려하지 않음)

① 리모델링은 주택단지별 또는 동별로 한다.

② 1층을 필로티 구조로 전용하여 세대의 전부를 복리시설로 이용하는 것이 아니어야 한다.

③ 내력벽의 철거에 의하여 세대를 합치는 행위가 아니어야 한다.

④ 관리주체가 리모델링하려는 경우 공사기간, 공사방법 등이 적혀 있는 동의서에 입주자 전체의 동의를 받아야 한다.

⑤ 입주자대표회의가 리모델링하려는 경우 리모델링 설계의 개요, 공사비 및 소유자의 비용분담 명세가 적혀 있는 결의서에 주택단지의 소유자 전원의 동의를 받아야 한다.

67. 주택법령상 사용검사 후 매도청구에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 매도청구에 관한 소송을 제기할 경우, 소송의 대표자는 주택의 소유자 전체의 3분의 2 이상의 동의를 받아 선정한다.

② 매도청구에 관한 소송에 대한 판결은 주택의 소유자 전체에 대하여 효력이 있다.

③ 매도청구를 하려는 경우 해당 토지의 면적이 주택단지 전체 대지 면적의 5퍼센트 미만이어야 한다.

④ 매도청구의 의사표시는 실소유자가 해당 토지 소유권을 회복한 날부터 2년 이내에 해당 실소유자에게 송달되어야 한다.

⑤ 주택의 소유자들은 매도청구로 인하여 발생한 비용의 전부를 사업주체에게 구상할 수 있다.

68. 주택법령상 건설·공급되는 주택을 공급받게 하기 위한 목적으로 양도하는 것이 금지되는 증서 또는 지위에 해당하지 않는 것은?

① 주택상환사채

② 입주자저축 증서

③ 주택조합 가입비등 예치증서

④ 공공사업의 시행으로 인한 이주대책에 따라 주택을 공급받을 수 있는 지위

⑤ 시장·군수·구청장이 발행한 건물철거예정 증명서

69. 주택법령상 분양가상한제 적용주택이 「수도권정비계획법」에 따른 수도권 외의 지역의 공공택지에서 건설·공급되는 경우의 전매행위 제한기간은?(단, 다른 조건은 고려하지 않음)

① 6개월 ② 1년 ③ 2년 ④ 3년 ⑤ 5년

70. 주택법상 국민주택규모의 정의 규정의 일부이다. ( ) 에 들어갈 숫자로 옳은 것은?

> **"국민주택규모"란 주거의 용도로만 쓰이는 면적이 1호(戶) 또는 1세대당 (ㄱ)제곱미터 이하인 주택(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 (ㄴ)제곱미터 이하인 주택을 말한다)을 말한다.**

① ㄱ: 60, ㄴ: 80 ② ㄱ: 80, ㄴ: 100

③ ㄱ: 80, ㄴ: 105 ④ ㄱ: 85, ㄴ: 100

⑤ ㄱ: 85, ㄴ: 105

71. 주택법령상 토지임대부 분양주택의 토지 임대차 관계에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 주택 소유자의 3분의 2 이상이 계약갱신을 청구하는 경우 40년의 범위에서 임대차기간을 갱신할 수 있다.

② 토지 소유자는 주택을 분양받은 자와 임대료약정을 체결한 후 3년이 지나기 전에는 임대료 증액을 청구할 수 없다.

③ 토지 임대차계약을 체결하면서 표준임대차계약서를 사용하지 아니한 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.

④ 토지 임대차계약을 체결한 후 표준임대차계약서의 내용을 이행하지 아니한 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.

⑤ 선납 토지임대료를 산정할 때 적용되는 이자율은 「은행법」에 따른 은행의 3년 만기 정기예금 평균이자율 이상이어야 한다.

72. 건축법령상 국토교통부장관이 고시하는 범죄예방 기준에 따라 건축하여야 하는 건축물이 아닌 것은?(단, 가설건축물은 제외하며, 조례는 고려하지 않음)

① 수련시설

② 다가구주택

③ 업무시설 중 오피스텔

④ 동·식물원을 제외한 문화 및 집회시설

⑤ 교육연구시설 중 도서관

73. 건축법령상 시설군과 건축물의 용도가 바르게 연결된 것은?

① 산업 등 시설군 - 방송통신시설

② 문화집회시설군 - 수련시설

③ 영업시설군 - 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설

④ 주거업무시설군 - 관광휴게시설

⑤ 교육 및 복지시설군 - 동물 및 식물 관련 시설

74. 건축법상 건축신고에 관한 규정의 일부이다. ( )에 들어갈 숫자로 옳은 것은?

> **제11조에 해당하는 허가 대상 건축물이라 하더라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 미리 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 본다.**
>
> **1. 바닥면적의 합계가 (ㄱ)제곱미터 이내의 증축·개축 또는 재축. 다만, (ㄴ)층 이상 건축물인 경우에는 증축·개축 또는 재축하려는 부분의 바닥면적의 합계가 건축물 연면적의 (ㄷ)분의 1 이내인 경우로 한정한다.**

① ㄱ: 85, ㄴ: 3, ㄷ: 5 ② ㄱ: 85, ㄴ: 3, ㄷ: 10
③ ㄱ: 100, ㄴ: 3, ㄷ: 5 ④ ㄱ: 100, ㄴ: 4, ㄷ: 10
⑤ ㄱ: 200, ㄴ: 4, ㄷ: 10

75. 건축법령상 광역시에 건축물을 건축하려는 경우에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 특례 및 다른 조건과 조례는 고려하지 않음)

① 40층의 주거용 건축물을 건축하려면 광역시장의 허가를 받아야 한다.
② 21층의 주거용 건축물을 건축하려면 구청장 또는 군수의 허가를 받아야 한다.
③ 연면적의 합계가 10만 제곱미터인 창고를 건축하려는 경우에는 광역시장의 허가를 받아야 한다.
④ 연면적의 10분의 3을 증축하여 층수가 21층이 되는 공장을 건축하려는 경우에는 광역시장의 허가를 받아야 한다.
⑤ 지방건축위원회의 심의를 거쳐 50층의 주거용 건축물을 건축하는 경우에는 구청장 또는 군수의 허가를 받아야 한다.

76. 건축법령상 일정한 사유로 기존 대지나 건축물이 「건축법」에 맞지 아니하게 된 경우에도 조례로 정하는 바에 따라 건축을 허가할 수 있다. 그 사유에 해당하지 <u>않는</u> 것은?

① 행정구역의 변경이 있는 경우
② 도시개발사업의 시행이 있는 경우
③ 도시·군기본계획의 결정이 있는 경우
④ 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주거환경개선사업의 준공인가증을 교부받은 경우
⑤ 「지적재조사에 관한 특별법」에 따른 지적재조사사업으로 새로운 지적공부가 작성된 경우

77. 건축법령상 건축물의 건축에 관한 용어의 설명으로 옳은 것은?

① 부속건축물만 있는 대지에 새로 주된 건축물을 축조하는 것은 "신축"에 해당하지 않는다.
② "개축"이란 천재지변이나 그 밖의 재해로 멸실된 건축물을 다시 축조하는 것을 말한다.
③ "증축"이란 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 연면적 등을 늘려 다른 위치로 옮겨 건축하는 것을 말한다.
④ 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하는 행위는 "재축"에 해당한다.
⑤ "이전"이란 건축물의 주요구조부를 해체하지 아니하고 같은 대지의 다른 위치로 옮기는 것을 말한다.

78. 건축법령상 허가권자가 도시·군계획시설에서 가설건축물을 건축하려는 자에게 허가하지 않을 수 있는 경우를 모두 고른 것은?(단, 특례 및 다른 조건은 고려하지 않음)

> **ㄱ. 가설건축물이 4층 이상인 경우**
> **ㄴ. 가설건축물이 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조인 경우**
> **ㄷ. 가설건축물이 전기·수도·가스 등 새로운 간선공급설비의 설치를 필요로 하는 경우**
> **ㄹ. 가설건축물이 공동주택·판매시설·운수시설 등으로서 분양을 목적으로 건축하는 건축물인 경우**

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

79. 농지법령상 농업에 종사하는 개인으로서 농업인의 범위에 해당하지 <u>않는</u> 자는?

① 주말을 이용하여 취미생활로 "주말·체험영농"을 하는 자
② 1년 중 90일 이상 농업에 종사하는 자
③ 1년 중 120일 이상 축산업에 종사하는 자
④ 1천제곱미터 이상의 농지에서 농작물을 경작하는 자
⑤ 농업경영을 통한 농산물의 연간 판매액이 120만원 이상인 자

80. 농지법령상 농지보전부담금의 분할납부에 관한 규정의 일부이다. ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

> **농지를 전용하려는 자는 농지보전부담금을 분할납부하려는 경우에는 납부하여야 할 농지보전부담금의 100분의 (ㄱ)을 해당 농지전용허가 또는 농지전용신고 전에 납부하고, 그 잔액은 (ㄴ)년의 범위에서 농림축산식품부령으로 정하는 바에 따라 분할하여 납부하되, 최종납부일은 해당 목적사업의 (ㄷ) 이전이어야 한다.**

① ㄱ: 30, ㄴ: 3, ㄷ: 착수일 ② ㄱ: 30, ㄴ: 4, ㄷ: 준공일
③ ㄱ: 40, ㄴ: 3, ㄷ: 착수일 ④ ㄱ: 40, ㄴ: 3, ㄷ: 준공일
⑤ ㄱ: 40, ㄴ: 4, ㄷ: 준공일