

2017 도 공인중개사 자격시험 2차 1교시 제1회 실전모의고사

▣ 에듀서울교수진출제

문제책형 : A

시험시간	100	응시번호		성명	
------	-----	------	--	----	--

2차과목 : 공인중개사법령 및 중개실무, 부동산공법

공인중개사법령 및 중개실무

1. 다음 공인중개사법령의 설명으로 옳은 것은?

- ① 중개를 중개대상물에 대한 매매·교환·임대차 그 밖의 권리득실 변경에 관한 행위를 알선하는 것으로 정의하는 경우 그 밖의 권리에는 저당권 등 담보물권은 포함되지 않는다.
- ② 국토교통부장관은 시·도지사가 실시하는 실무교육, 직무교육, 연수교육, 거래사고예방교육의 전국적인 균형유지를 위하여 필요하다고 인정하면 해당 교육의 지침을 마련하여 시행할 수 있다.
- ③ 개업공인중개사는 폐업을 한 날로부터 10일 이내에 신고서에 등록증을 첨부하여 등록관청에 신고하여야 한다.
- ④ 공제사업 운영위원회의 위원의 수는 11명이상 19명 이내로 한다.
- ⑤ 주택 외의 중개대상물의 매매·교환 또는 임대차등에 대한 중개보수는 1천분의 9 범위 내에서 협의에 의해 정한다.

2. 거래금액이 1억 8천만원인 아파트를 중개하였다. 개업공인중개사가 받을 수 있는 중개보수 총액은?(거래금액 5천만원 이상 2억원 미만의 경우 중개보수 요율은 1천분의 5이며 한도액은 80만원 이다)

- ① 800,000원 ② 900,000원
- ③ 1,600,000원 ④ 1,800,000원
- ⑤ 2,000,000원

3. 다음은 부동산실권리자명의등기에 관한 법률에 대하여 설명한 내용이다. 옳지 못한 것은?

- ① 누구든지 부동산에 관한 물권을 명의신탁약정에 의하여 명의수탁자의 명의로 등기하여서는 안된다.
- ② 명의신탁자 A가 명의수탁자 B의 명의로 가장 매매하여 등기를 이전한 경우에는 그 등기이전은 무효가 되고 소유권은 A에게 귀속된다.
- ③ 등기명의신탁이나 계약명의신탁의 경우에도 선의·악의를 불문하고 제3자에게 대항하지 못한다.

- ④ 매도인 A가 명의신탁자 B와 명의수탁자 C사이에 명의신탁약정이 있다는 사실을 모르고 명의수탁자 C와 매매계약을 체결하고 소유권이전등기가 완료된 경우 소유권이전등기는 무효다.
- ⑤ 소유권보존등기를 타인명의로 한 경우에도 명의신탁약정은 무효가 되며 명의신탁에 의한 소유권보존등기도 무효가 된다.

4. 다음 중 무등록업자에 해당하는 것은?

- ① 공인중개사인 개업공인중개사가 사망한 후 그 가족이 중개업을 하는 경우
- ② 사무소를 이전하고 이전신고를 하지 않은 상태에서 업무를 한 경우
- ③ 결격사유에 해당하게 된 개업공인중개사가 중개업을 영위하는 경우
- ④ 업무정지 기간 중에 중개업무를 한 경우
- ⑤ 등록관청으로부터 등록통지를 받은 후 등록증 교부 전에 중개업을 하는 경우

5. 공인중개사법령상 중개대상물확인·설명서 작성방법에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① '취득시 부담할 조세의 종류 및 세율'은 중개대상물 유형별 모든 서식에 공통적으로 기재할 사항으로 임대차의 경우에도 기재해야 한다.
- ② 중개보수는 법령으로 정한 요율 한도에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 협의하여 결정하며, 중개보수에는 부가가치세가 포함된 것으로 본다.
- ③ '거래예정금액'은 개업공인중개사 세부 확인사항으로 중개가 완성된 때의 거래금액을 기재한다.
- ④ 권리관계의 '등기부기재사항'은 개업공인중개사 기본 확인사항으로, '실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항'은 개업공인중개사 세부 확인사항으로 구분하여 기재한다
- ⑤ '건폐율 상한 및 용적률 상한'은 개업공인중개사 기본 확인사항으로 토지이용계획확인서의 내용을 확인하여 적는다.

6. 다음 중 공인중개사법령 내용으로 옳은 것은?

- ① 협회는 운용실적을 매회계년도 종료 3월 이내에 일간신문 및 협회보에 공시하여야 한다.
- ② 법인인 개업공인중개사는 대통령령이 정하는 기준과 절차에 따라 등록관청에 신고하고 분사무소를 둘 수 있다.
- ③ 공인중개사 정책심의위원회 위원장은 심의위원회의 회의를 소집하려면 회의 개최 10일 전까지 회의의 일시, 장소 및 안건을 각 위원에게 통보하여야 한다.
- ④ 국토교통부장관, 시·도지사, 등록관청은 행정처분을 하고자 할 때 청문을 실시하여야 한다.
- ⑤ 시·도지사는 교육의 업무를 위탁하고자 할 때에는 위탁 받은 기관의 명칭·대표자 및 소재지와 위탁업무의 내용 등을 관보에 고시하여야 한다.

7. 다음은 개업공인중개사 및 소속공인중개사의 인장등록에 관한 설명이다. 가장 옳은 것은?

- ① 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 업무보증 설정 전에 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록하여야 한다.
- ② 소속공인중개사의 인장을 등록하는 경우 고용신고시에 할 수 있다.
- ③ 개업공인중개사가 대법원 규칙에 의한 매수신청대리행위를 할 때 등록인장 사용의무는 없다.
- ④ 개업공인중개사 및 소속공인중개사가 등록한 인장을 변경한 때에는 10일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록하여야 한다.
- ⑤ 분사무소의 인장등록은 법인의 대표자가 보증하는 인장을 등록하여야 한다.

8. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 중개대상물확인설명서 작성에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 건축물의 방향은 주택의 경우 주된 출입구의 방향을, 그 밖의 건축물은 주실의 방향을 기준으로 기재한다.
- ② 세부항목 작성 시 해당 내용을 작성란에 모두 작성할 수 없는 경우에는 별지로 작성하여 첨부하고, 해당란에는 “별지 참고”라고 적는다.
- ③ “개별공시지가” 및 “건물(주택)공시가격”은 매매 및 임대차에 한하여 적는다.
- ④ 토지용 확인·설명서를 작성할 때 실제권리관계란에는 구축물, 적치물, 진입로, 경작물 등을 적으며 임대차의 경우 장기수선충당금을 적는다.
- ⑤ 주거용 확인·설명서를 작성할 때 아파트를 포함한 주택의 경우 단독경보형 감지기 설치 여부를 기재하여야 한다.

9. 다음의 법원경매에 대한 기술 중 타당하지 않은 설명은?

- ① 매각부동산을 채무자가 점유하고 있으면 매수인은 이를 인도받기 위해서 법원에 인도명령을 신청할 수 있다.

- ② 입찰표에는 사건번호와 개별매각인 경우 물건번호를 정확히 기재하여야 하며, 통상 매수신청보증금은 법원이 정한 최저매각가격의 10%이다.
- ③ 매수신청 하고자 하는 자가 없는 경우 경매를 종결하고 저감률을 적용하여 다시 경매를 진행하는데, 이를 재매각이라고 한다.
- ④ 토지거래허가구역에서 농지를 경매로 취득하는 경우 허가를 별도로 받을 필요는 없으나 농지취득자격증명은 발급 받아 매각결정기일까지 제출하여야 한다.
- ⑤ 매수자가 대금을 완납하면 소유권이전등기가 없어도 소유권은 이전된다.

10. 부동산 거래계약서의 작성에 관하여 잘못 설명 한 것은?

- ① 소속공인중개사가 그 업무로서 중개행위를 하여 부동산 거래가 성립된 경우에는 소속공인중개사가 거래계약서를 작성하고 개업공인중개사와 함께 서명 및 날인하여야 한다.
- ② 확인·설명서 교부일자는 거래계약서의 필요적 기재사항에 해당한다.
- ③ 분사무소에서 거래계약서를 작성하는 경우 법인의 대표자는 서명 및 날인 의무가 없다.
- ④ 국토교통부장관은 거래계약서의 표준이 되는 서식을 정하여 이의 사용을 권장할 수 있다.
- ⑤ 개업공인중개사는 거래계약서를 작성하는 때 거래금액을 거짓으로 기재하거나 2이상의 계약서를 작성하여서는 아니된다.

11. 다음 중 손해배상책임제도에 관한 설명으로 가장 옳바른 것은?

- ① 업무보증이 만료된 경우 지체없이 보증을 다시 설정하여야 한다.
- ② 개업공인중개사가 업무보증을 설정하지 않고 중개업무를 개시한 경우에는 등록을 취소하여야 한다.
- ③ 개업공인중개사가 보증을 변경하고자 할 때 보증의 효력이 만료된 후 변경하여야 한다.
- ④ 개업공인중개사는 등록관청에서 등록통지를 받았더라도 보증설정을 하기 전까지는 등록증을 교부받지 못하며 업무개시도 할 수 없다.
- ⑤ 개업공인중개사는 중개가 완성된 때 거래당사자에게 거래계약서와 확인·설명서, 보증설정서류 사본을 교부하여야 하며 이를 위반한 경우 업무정지 처분을 받을 수 있다.

12. 공인중개사 제도에 관한 설명이다. 옳지 않은 것은?

- ① 국토교통부장관은 시험을 실시하기 어려운 부득이한 사유가 있는 경우 공인중개사 정책심의위원회 의결을 거쳐 당해 연도의 시험을 실시하지 아니할 수 있다.

- ② 시험시행기관장은 부동산중개업무와 관련하여 학식과 경험이 풍부한 자 중에서 시험문제의 출제·선정·검토 및 채점을 담당할 자 즉, 출제위원을 임명 또는 위촉할 수 있다.
- ③ 공인중개사 자격시험에 응시하고자 하는 자는 응시원서를 제출하여야 하며 응시원서 제출시 원칙적으로 지방자치단체의 조례가 정하는 수수료를 납부하여야 한다.
- ④ 공인중개사 자격시험은 매년 1회 이상 시행을 원칙으로 하고 공인중개사 시험시행일 90일 전까지 관보 및 일간신문에 시행공고를 하여야 한다.
- ⑤ 시험시행기관의 귀책사유로 시험에 응시하지 못한 경우 응시수수료 전부를 반환받을 수 있다.

13. 다음 중 교육지침에 포함될 사항이 아닌 것은?

- ① 교육의 목적 ② 교육대상
- ③ 교육과목 및 교육시간 ④ 강사의 자격
- ⑤ 교육비의 지원

14. 다음은 전속중개계약을 체결하였을 경우에 대한 내용이다. 잘못된 것은 어느 것인가?

- ① 전속중개계약을 체결하였을 경우 반드시 전속중개계약서를 작성하여야 한다.
- ② 업무처리에 대한 상황을 최소한 2주일에 1회 이상 의뢰인에게 반드시 서면으로 통지하여야 한다.
- ③ 전속중개계약을 체결한 개업공인중개사는 반드시 확인·설명 의무를 성실히 이행하여야 할 의무가 있다.
- ④ 물건정보를 공개한 경우 지체없이 공개사실을 문서로 반드시 통지하여야 한다.
- ⑤ 개업공인중개사는 전속중개계약을 체결한 경우 당해 중개대상물의 정보를 반드시 부동산거래정보망 등에 공개하여야 한다.

15. 공인중개사법령상 감독관청의 감독상 명령에 대한 다음 설명 중 틀린 것은 몇 개인가?

- ㉠ 시·도지사는 관할구역 안의 개업공인중개사에게도 필요한 명령을 할 수 있으며 행정처분을 할 수 있다.
- ㉡ 국토교통부 장관은 거래정보사업자 사무소에 출입하여 검사할 수 있다.
- ㉢ 분사무소 설치지역을 관할하는 시장·군수·구청장은 당해 지역에 소재하는 법인의 분사무소에 대하여 감독상 명령을 할 수 없다.
- ㉣ 시·도지사는 협회의 시·도지부에 대하여 지도·감독을 할 수 없다.
- ㉤ 공인중개사인 개업공인중개사가 지도·감독상 명령에 불응한 경우에는 500만원 이하의 과태료에 처한다.

- ① 1개 ② 2개
- ③ 3개 ④ 4개
- ⑤ 5개

16. 공인중개사법령 및 중개실무와 관련된 판례들이다. 올바른 설명은?

- ① 무등록 업자가 중개행위를 하면서 금지행위를 한 경우 공인중개사법에 의해 금지행위 위반에 대한 처벌을 할 수 있다.
- ② 무등록 업자에게 의뢰하여 거래한 거래 당사자도 공인중개사법에 의하여 처벌대상이 된다.
- ③ 공인중개사법 위반의 공소시효는 개업공인중개사등이 거래당사자 간의 매매·교환을 알선하는 행위를 종료한 때로부터 진행한다고 보아야 한다.
- ④ 중개사무소 개설등록을 하지 아니하고 부동산 거래를 중개하면서 그에 대한 보수를 약속·요구하는 행위가 ‘공인중개사법’의 처벌대상에 해당한다.
- ⑤ 동업관계에 있는 무자격자가 대표라는 명칭을 사용하고 등록된 공인중개사가 실장이라는 명칭을 사용했다는 사실만으로 등록증 양도대여에 해당한다.

17. 다음 중 공인중개사법령상 등록을 취소하여야 하는 사유에 해당하지 않는 것은 어느 것인가?

- ① 결격사유가 있는 임원을 2개월 내에 그 사유를 해소하지 않은 경우
- ② 휴업기간 중에 업무를 행한 경우
- ③ 업무정지처분 기간 중에 업무를 행한 경우
- ④ 자격정지 기간 중에 있는 자에게 업무를 하게 한 경우
- ⑤ 공인중개사법령을 위반하여 벌금 500만원의 선고를 받은 경우

18. 공인중개사법령상의 행정처분에 대한 대한 기술이다. 옳은 것은?

- ① 공인중개사가 자격취소 처분을 받게되면 취소처분을 한 시·도지사에게 자격증을 반납하여야 하며 이를 위반한 경우에는 100만원 이하의 과태료 처분을 받는다.
- ② 등록관청이 행정처분을 하고자 하는 경우에는 청문을 실시하여야 한다.
- ③ 공인중개사 자격취소 처분을 행한 시·도지사는 지체없이 이를 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.
- ④ 거래정보사업자가 개업공인중개사로부터 의뢰받지 않은 정보를 공개하면 국토교통부장관은 그 자에 대해 거래정보사업자 지정을 취소하여야 한다.
- ⑤ 업무정지 사유발생일로부터 1년이 경과한 경우 등록관청은 개업공인중개사에 대해 업무정지 처분을 할 수 없다.

19. 상가건물임대차보호법상 차임 등의 증감청구와 관련된 내용으로 타당하지 않은 것은?

- ① 차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세, 공과금 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우 당사자는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다.

- ② 차임에 대한 증감청구를 할 경우 상가건물임대차보호법 시행령이 정한 기준에 따른 비율을 초과할 수 없다.
- ③ 보증금의 증액 청구는 청구당시의 차임 또는 보증금의 100분의 9의 금액을 초과할 수 없다.
- ④ 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 이를 하지 못한다.
- ⑤ 계약갱신 요구에 의하여 계약이 갱신된 경우에도 증액제한 규정은 적용된다.

20. 다음 중 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처할 수 있는 대상이 아닌 것은?

- ① 증개대상물의 중요사항에 대해 거짓된 언행을 하여 의뢰인이 판단을 그르치게 하는 자
- ② 개업공인중개사 아닌 자가 공인중개사사무소 또는 부동산 중개라는 명칭을 사용한 경우
- ③ 법정중개보수·실비 이외의 금품수수행위를 하는 자
- ④ 증개대상물의 매매를 업으로 하는 자
- ⑤ 부동산의 분양·임대 등 관계증서의 알선 및 매매행위를 하는 자

21. 다음은 개업공인중개사의 행정처분 및 행정형벌에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 개업공인중개사가 중개보수를 초과하여 받았다가 적발되어 등록이 취소되고 300만원의 벌금을 선고 받았다.
- ② 소속공인중개사가 쌍방을 대리하여 중개행위를 하다가 적발되어 자격정지를 받고 500만원의 벌금을 선고받았다.
- ③ 중개보조원이 의뢰인의 물건을 직접 매수하다 적발되어 6개월의 징역형이 선고되었다.
- ④ 개업공인중개사가 등록증을 양도하다 적발되어 업무정지 처분을 받고 6개월의 징역형에 집행유예 1년을 선고 받았다.
- ⑤ 거래정보사업자가 개업공인중개사가 아닌 자의 물건정보를 공개하다 적발되어 지정이 취소되고 6개월의 징역형에 집행유예 2년을 선고받았다.

22. 다음 중 공제사업 운영위원회 운영과 관련한 설명으로 옳은 것과 틀린 것을 바르게 표시한 것은?

- ㉠ 이 법령에서 규정된 것 이외에 운영위원회의 운영에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.
- ㉡ 간사는 회의 때마다 회의록을 작성하여 다음 회의에 보고하고 이를 보관하여야 한다.
- ㉢ 운영위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사 및 서기를 두되, 간사 및 서기는 공제업무를 담당하는 협회의 직원 중에서 위원장이 임명한다.
- ㉣ 운영위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의(開議)하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 심의사항을 의결한다.
- ㉤ 운영위원회의 위원장은 운영위원회의 회의를 소집하며 그 의장이 된다.

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

23. 다음 중 옳은 내용은?

- ① 공장재단등기부에 소유권보존등기가 된 후 1년 이내에 저당권설정등기가 없다면 공장재단등기의 효력이 소멸된다.
- ② 거래정보사업자가 감독상 명령에 위반한 경우 행정처분에 처해지지 않는다.
- ③ 고용인을 채용한 경우 업무개시 전까지 신고하여야 하나, 고용관계가 종료된 경우에는 등록관청에 신고할 의무가 없다.
- ④ 시·도지사는 연수교육을 실시하려는 경우 실무교육 또는 연수교육을 받은 후 1년이 되기 2개월 전까지 연수교육의 일시·장소·내용 등을 대상자에게 통지하여야 한다.
- ⑤ 개업공인중개사가 휴업신고를 하였다가 다시 업무를 재개한 경우에는 등록관청에 업무재개신고를 하여야 한다.

24. 부동산거래신고에관한법률상 부동산거래신고에 대한 설명으로 옳은 것은?

- ① 개업공인중개사가 행하는 부동산거래의 신고는 소속공인중개사가 전자문서에 의하여 신고를 대행할 수 있다.
- ② 부동산거래신고를 한 후 잔금지급일이 변경된 경우 정정신청을 할 수 있다.
- ③ 거래당사자 일방이 국가 등인 경우 국가 등이 단독으로 서명 또는 날인하여 신고관청에 제출하여야 한다.
- ④ 거래당사자 또는 개업공인중개사는 거래대금지급증명서의 제출을 요구받은 경우 이를 이행하여야 하며 이를 위반한 경우 취득가액의 100분의 5 이하의 과태료에 처한다.
- ⑤ 거래금액이 변경된 경우 소유권이전등기 전까지 교부받은 신고필증에 수정하여 변경신고 할 수 있다.

25. 다음 중 공인중개사법령상 올바른 설명은?

- ① 우연한 기회에 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 저당권의 설정에 관한 행위의 알선을 한 것은 중개업에 해당한다.
- ② 아파트 분양권은 부동산을 취득할 수 있는 권리이므로 아파트 분양권을 중개한 경우 주택 외의 대상물에 관한 중개보수 범위를 적용하여야 한다.
- ③ 개업공인중개사는 국민의 재산권 보호 및 중개업에 관한 제도의 개선 및 운용에 관한 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 공인중개사협회를 설립할 수 있다
- ④ 등록관청은 공인중개사가 자격정지 사유에 해당하는 사실을 알게 된 때에는 지체없이 그 사실을 자격증을 교부한 시·도지사에게 통보하여야 한다.

- ⑤ 재등록 개업공인중개사에 대하여 폐업신고전의 등록취소 및 업무정지 처분 사유의 위반행위에 대한 행정처분을 할 수 있으며 행정처분을 함에 있어서는 폐업기간과 폐업의 사유 등을 고려하여야 한다.

26. 다음은 개업공인중개사가 묘지로 사용할 토지를 구하려는 중개의뢰인에게 설명한 내용이다. 틀린 것은?

- ① 장사등에관한법률에는 법인묘지, 종중·문중묘지, 가족묘지 등에서 분묘 1기당 점유면적은 원칙적으로 10㎡ 이하로 제한하고 있다.
- ② 판례는 평장 또는 압장인 경우 분묘기지권이 인정되지 않는다고 본다.
- ③ 판례는 분묘기지권이 미치는 범위는 분묘의 수호·봉사에 필요한 범위에서 주위의 공지를 포함한 지역까지 미친다고 본다.
- ④ 판례는 분묘기지권은 분묘가 존속하고 분묘의 수호와 봉사를 계속하는 한 지속된다고 본다.
- ⑤ 판례는 남의 토지에 분묘기지권을 시효취득한 경우 지료를 지급하여야 한다고 본다.

27. 공인중개사법령에 관한 설명으로 타당한 것은?

- ① 개업공인중개사는 확인·설명을 위하여 필요한 경우 매수 의뢰인 등에게 당해 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있다.
- ② 중개법인이 3개의 분사무소를 두는 경우에는 해당 중개법인은 최소 4억원의 업무보증을 설정해야 한다.
- ③ 공인중개사협회는 공제규정을 변경한 때 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.
- ④ 주택 외의 중개대상물에 대한 중개보수는 국토교통부령이 정하는 범위 내에서 협의하여 받을 수 있다.
- ⑤ 개업공인중개사는 휴업을 하는 경우 질병, 징집, 취업 등의 정당한 사유가 있는 경우 6월을 초과할 수 있다.

28. 다음은 공인중개사법령에서 정한 중개사무소와 관련된 설명이다. 올바른 설명은?

- ① 중개사무소는 건축물대장에 기재된 건물에 소유, 전세, 임대차, 사용대차의 방법으로 확보하여야 하며 반드시 건축물 대장에 기재된 건물이어야 한다.
- ② 개업공인중개사가 관할구역 안에 2개 이상 중개사무소를 둔 경우에는 그 개설등록을 취소하여야 한다.
- ③ 휴업기간 중이나 업무정지 기간 중에는 업무를 개시하지 않으므로 사무소를 두지 않아도 된다.
- ④ 개업공인중개사가 사무소를 등록관청 관할 외 지역으로 이전한 경우 이전 전에 발생한 사유로 인한 개업공인중개사에 대한 행정처분은 이전 전 등록관청이 이를 행한다.
- ⑤ 개업공인중개사는 그 등록관청의 관할구역 안에 중개사무소를 두어야 하는 것으로 중개사무소를 두지 않을 경우 개설등록이 취소될 수 있다.

29. 다음은 상가건물임대차보호법상의 권리금 보호에 대한 설명이다. 옳지 않은 것은?

- ① 임대인은 임대차기간이 끝나기 3개월 전부터 임대차 종료 시까지 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다.
- ② 권리금 계약이란 신규임차인이 되려는 자가 임차인에게 권리금을 지급하기로 하는 계약을 말한다.
- ③ 임대인이 권리금을 지급받는 것을 방해하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.
- ④ 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 높은 금액을 넘지 못한다.
- ⑤ 임대인에게 손해배상을 청구할 권리는 임대차가 종료한 날부터 3년 이내에 행사하지 아니하면 시효의 완성으로 소멸한다.

30. 다음은 공인중개사법령 내용이다. 틀린 것으로 바르게 묶은 것은?

- ㉠ 공인중개사법을 위반하여 벌금형을 선고받았다 하여 반드시 결격사유가 되는 것은 아니다.
- ㉡ 지급여력비율은 지급여력기준금액을 지급여력금액으로 나눈 비율로 한다.
- ㉢ 성실·정확하게 확인·설명을 하지 않은 경우 개업공인중개사는 500만원 이하의 과태료 처분을 받으며 소속 공인중개사는 자격정지 처분을 받을 수 있다.
- ㉣ 거래정보사업자 지정을 받은 자가 지정신청날로부터 1년 이내 정보망을 운영하지 않으면 지정이 취소될 수 있다.
- ㉤ 포상금에 소요되는 비용 중 1건당 50만원 이내에서 국고에서 보조할 수 있다.

- ① ㉡㉢㉣ ② ㉠㉡ ③ ㉠㉡ ④ ㉠㉢ ⑤ ㉠㉣

31. 다음은 부동산거래신고서 작성방법에 대한 설명이다. 옳지 않은 것은?

- ① 거래대상의 종류가 공급계약 또는 전매계약인 경우 물건 거래가격과 총 실제 거래가격에 부가가치세를 포함한 금액을 적는다.
- ② 최초 공급계약 또는 전매계약의 경우 공급가액과 발코니 등 옵션비용 및 추가지불액을 각각 적는다.
- ③ 계약의 조건 또는 기한은 부동산 거래계약내용에 계약조건이나 기한을 붙인 경우에 한하여 기재한다.
- ④ “계약대상 면적”에는 대장상 거래면적을 계산하여 기재하되 집합건물인 경우 전용면적을 그 밖의 건물인 경우 연면적을 기재한다.
- ⑤ 발코니 등 옵션비용(발코니 확장비용, 시스템 에어컨 설치비용 등)의 경우 부가가치세가 있는 경우 부가가치세를 포함한 금액으로 적는다.

32. 다음 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 폐업 후 재등록 개업공인중개사가 폐업전의 행위로 등록이 취소된 경우 등록취소 된 날부터 3년간 중개업을 할 수 없다.
- ② 자격정지 사유가 발생한 날로부터 3년이 경과된 경우에도 자격정지 처분을 할 수 있다.
- ③ 업무정지 사유가 발생한 날부터 3년이 경과된 경우에는 업무정지 처분을 할 수 없다.
- ④ 등록취소 사유가 발생한 날로부터 3년이 경과된 경우에도 등록취소 처분을 할 수 있다.
- ⑤ 폐업기간이 3년이 초과 된 후 재등록한 개업공인중개사는 폐업전의 업무정지 행위가 적발되어도 이에 대한 처분을 할 수 없다.

33. 다음 중 부동산중개대상 권리로 볼 수 있는 것은?

- ① 공용도로의 임차권 설정 ② 동산 질권
- ③ 지식재산권 ④ 법정지상권 성립
- ⑤ 유치권의 양도

34. 주택임대차계약서상 확정일자인과 관련한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 주택의 인도와 주민등록을 마치고 임대차 계약서상 확정일자인을 갖춘 임차인은 민사집행법상의 경매 또는 국세징수법에 의한 공매시에 환가대금에서 후순위권리자, 기타 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 수 있다.
- ② 확정일자인은 임차인 단독으로 신청할 수 있으며 임차인 또는 그의 대리인이 임대차계약서를 등기소, 공증인사무소나 동사무소 등에 제출하여야 한다.
- ③ 대항력이 있는 상태에서 확정일자인을 받은 경우에 우선변제의 효력이 발생하는 시점은 확정일자일을 기준으로 한다.
- ④ 계약서에 지번이 정확하게 기재되지 않은 경우에는 확정일자를 받았다 하더라도 확정일자인의 효력이 발생하지 않는다.
- ⑤ 확정일자를 받았다 하더라도 경매신청권이나 전전세권이 부여되지는 않는다.

35. 부동산거래신고 등에 관한 법령상 토지거래계약에 관한 허가구역에 대한 설명 중 옳은 것은?

- ① 토지거래계약에 관한 허가 및 허가받은 사항의 변경에 관한 허가권자는 시·도지사이다.
- ② 허가구역의 지정은 그 지정을 공고한 날부터 15일 후에 그 효력이 발생한다.
- ③ 허가구역 안에 있는 토지의 소유권을 이전하고자 하는 경우에는 유·무상에 관계없이 토지거래계약에 관한 허가를 받아야 한다.
- ④ 민사집행법에 의한 경매의 경우라 하더라도 허가구역 안에 있는 일정 규모 이상의 토지를 거래하고자 하는 경우에는 토지거래계약에 관한 허가를 받아야 한다.

- ⑤ 허가권자는 허가받은 목적대로 토지를 이용하지 아니하는 자에 대하여는 토지이용의무의 최초 이행명령이 있는 날을 기준으로 1년에 1회씩 당해 이행명령이 이행될 때까지 반복하여 이행강제금을 부과할 수 있다.

36. 사무소 명칭에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 개업공인중개사는 사무소 명칭에 공인중개사 사무소 또는 부동산중개라는 명칭을 사용하여야 한다.
- ② 개업공인중개사는 가로형 간판 등에 개업공인중개사의 성명을 표기하여야 한다.
- ③ 개업공인중개사가 아닌 자는 개업공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용하여서는 안된다.
- ④ 개업공인중개사가 아닌 공인중개사는 공인중개사 사무소라는 명칭을 사용하여서는 아니 된다.
- ⑤ 사무소 명칭을 위반한 개업공인중개사에 대하여 철거명령에 응하지 않은 경우 행정대집행법에 의하여 강제철거를 할 수 있다.

37. 매수신청대리와 관련한 설명으로 옳은 것으로 바르게 묶은 것은?

- ㉠ 매수신청 대리등록을 하고자 하는 자는 등록 신청일 전 1년 이내에 지방법원장이 지정하는 교육기관에서 실무교육을 이수하여야 한다.
- ㉡ 중개법인의 경우에는 대리권을 증명하는 문서 이외에 대표자의 자격을 증명하는 문서를 제출하여야 한다.
- ㉢ 3개월을 초과하여 매수신청대리업의 휴업을 하고자 하는 경우 감독법원에 그 사실을 미리 신고하여야 한다.
- ㉣ 폐업신고 후 1년 안에 다시 등록신청을 하고자 하는 자는 부동산 경매의 실무교육을 이수하지 않아도 된다.
- ㉤ 최근 1년 이내에 2회 이상 이 규칙에 의한 업무정지처분을 받고 다시 업무정지 처분행위를 한 경우 등록을 취소하여야 한다.

- ① ㉠㉢㉣ ② ㉠㉡
- ③ ㉠㉣ ④ ㉢㉣㉤
- ⑤ ㉡㉤

38. 다음은 농지법상 농지임대차에 대한 설명이다. 옳지 않은 것은?

- ① 임대차계약은 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 농지소재지를 관할하는 시·구·읍·면의 장의 확인을 받고, 해당 농지를 인도(引渡)받은 경우에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다.
- ② 60세 이상으로 더 이상 농업경영에 종사하지 아니하게 된 자로서 자기의 농업경영에 이용한 기간이 3년을 초과하는 농지를 임대하거나 사용대하는 경우에 임대차 할 수 있다.

부동산 공법

41. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용어의 정의로 옳은 것은?

- ① 광역도시계획이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역에 대하여 수립하는 공간 구조와 발전방향에 대한 계획을 말한다.
- ② 용도지구란 토지의 이용 및 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 서로 중복되지 않게 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.
- ③ 용도구역이란 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역 및 용도지구의 제한을 강화하거나 완화하여 따로 정함으로써 시가지의 무질서한 확산방지, 계획적이고 단계적인 토지이용의 도모, 토지이용의 종합적 조정·관리 등을 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.
- ④ 도시·군계획사업이란 도시·군계획시설을 설치·정비 또는 개량하는 사업을 말한다.
- ⑤ 기반시설부담구역이란 개발로 인하여 기반시설이 부족할 것으로 예상되나 기반시설을 설치하기 곤란한 지역을 대상으로 건폐율이나 용적률을 강화하여 적용하기 위하여 지정하는 구역을 말한다.

42. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군관리계획에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 도시·군관리계획은 원칙적으로 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수가 입안하지만, 국토교통부장관 또는 도지사도 입안할 수 있다.
- ② 시·도지사 또는 시장·군수가 지구단위계획을 결정하려면 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다.
- ③ 도시·군관리계획 결정의 효력은 지형도면을 고시한 날부터 발생한다.
- ④ 특별시장 등은 3년마다 관할구역의 도시·군관리계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다.
- ⑤ 도시·군관리계획은 광역도시계획 및 도시·군기본계획과 함께 입안할 수 있다.

43. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 용도지역에 대한 내용으로 옳은 것은?

- ① 용도지역은 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 서로 중복되지 않게 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.
- ② 농림지역은 농업지역과 임업지역으로 세분할 수 있다.

- ③ 일반주거지역은 제1종·제2종으로 세분할 수 있다.
- ④ 보전관리지역은 농업·임업·어업 생산 등을 위하여 관리가 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역을 말한다.
- ⑤ 관리지역은 자연관리지역, 생산관리지역, 보전관리지역으로 구분한다.

44. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령에서 정한 용도지역별 건폐율의 최대한도가 높은 지역부터 낮은 지역 순으로 나열한 것은?

- ㉠ 일반상업지역
- ㉡ 준공업지역
- ㉢ 제1종 일반주거지역
- ㉣ 계획관리지역

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

45. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 시가지조정구역에 대한 내용 중 옳은 것은?

- ① 시가지조정구역은 도시지역 안의 식생이 양호한 산지의 개발을 제한할 필요가 있을 때에 지정한다.
- ② 시가지유보기간은 5년 이내로 한다.
- ③ 시가지조정구역 안에서 조림·육림 등을 하려는 때에는 신고하고 이를 할 수 있다.
- ④ 시가지조정구역에서 도시·군계획사업은 제한 없이 시행할 수 있다.
- ⑤ 시가지조정구역 안에서 농업용 건축물을 건축하려면 허가를 받아야 한다.

46. 건축물의 대지가 둘 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 걸치는 경우의 조치에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 하나의 대지가 2 이상의 용도지역 등에 걸치는 경우 그 토지 중 330㎡ 이하인 토지부분에 대하여는, 건축 용도 제한에 대하여는 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역 등의 규정을 적용한다.
- ② 하나의 대지가 미관지구 또는 고도지구에 걸치는 경우에는 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 미관지구 또는 고도지구 안의 건축물 및 대지 등에 대한 규정을 적용한다.
- ③ 하나의 건축물이 방화지구와 그 밖의 구역에 걸치는 경우에는 그 전부에 대하여 방화지구 안의 건축물에 대한 규정을 적용한다.
- ④ 하나의 건축물이 방화지구에 걸쳐 있고, 그 건축물이 있는 방화지구와 그 밖의 구역의 경계가 방화벽으로 구획되는 경우에는, 방화지구 밖에 있는 건축물 부분에 대하여는 방화지구 규정을 적용하지 않는다.

- ④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기반시설부담구역을 지정한 경우에는 1년 내에 기반시설 설치계획을 수립하여야 한다.
- ⑤ 기반시설 설치비용은 기반시설을 설치하는데 필요한 기반시설 표준시설비용과 용지비용을 합산한 금액에 부과 대상 건축연면적과 개발사업자가 부담하는 부담률을 곱한 금액으로 한다.

53. 도시개발법령상 도시개발구역의 지정에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 시·도지사 또는 대도시 시장은 계획적인 도시개발이 필요하다고 인정되는 때에는 도시개발구역을 지정할 수 있다.
- ② 도시개발사업이 필요하다고 인정되는 지역이 둘 이상의 시·도 또는 대도시의 행정구역에 걸치는 경우에는 관계 시·도지사 또는 대도시 시장이 협의하여 도시개발구역을 지정할 자를 정한다.
- ③ 국가가 도시개발사업을 실시할 필요가 있는 경우 국토교통부장관은 도시개발구역을 지정할 수 있다.
- ④ 대도시 시장을 제외한 시장, 군수 또는 구청장은 특별시장·광역시장·도지사에게 도시개발구역의 지정을 요청할 수 있다.
- ⑤ 행정청이 아닌 자는 지정권자에게 도시개발구역 지정을 요청할 수 있다.

54. 도시개발법령상 도시개발사업, 도시개발구역의 지정과 그 효과에 대한 내용으로 옳은 것은?

- ① 시장·군수·구청장은 도시개발구역을 지정하려면 해당 도시개발구역에 대한 도시개발사업의 계획을 수립하여야 한다.
- ② 지정권자는, 도시개발사업의 시행방식에 관계없이, 도시개발사업에 대한 개발계획을 수립하려면, 토지면적의 2/3 이상에 해당하는 토지 소유자와 그 지역의 토지 소유자 총수의 1/2 이상의 동의를 받아야 한다.
- ③ 동의자 수를 산정할 때, [집합건물의 소유 및 관리에 대한 법률]에 따른 구분소유자에 대하여는 다른 구분소유자의 동의를 받은 대표 1명만을 해당 토지 소유자로 본다.
- ④ 도시개발구역이 지정·고시된 경우, 해당 도시개발구역은 [국토의 계획 및 이용에 관한 법률]에 따른 도시지역과 지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 본다.
- ⑤ 도시개발사업을 시행하는 지역의 지가(地價)가 인근의 다른 지역에 비하여 현저히 높아 환지방식으로 시행하는 것이 어려운 경우에는 수용 또는 사용방식으로 시행한다.

55. 도시개발법령상 도시개발조합(이하 조합)에 대한 내용으로 옳은 것은?

- ① 조합은 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장에게 도시개발구역 지정을 제안할 수 있다.
- ② 조합 설립의 인가를 신청하려면 해당 도시개발구역의 토지면적의 2/3 이상에 해당하는 토지 소유자와 그 구역의 토지 소유자 총수의 1/2 이상의 동의를 받아야 한다.
- ③ 조합의 조합원은 도시개발구역의 토지 소유자 가운데 조합 설립에 동의한 자에 한한다.
- ④ 조합은 수용·사용방식이나 환지방식에 의하여 도시개발사업을 시행할 수 있다.
- ⑤ 도시개발사업의 전부 또는 일부를 환지방식으로 시행하는 경우에는 토지 소유자 또는 조합을 시행자로 지정한다.

56. 도시개발법상 수용 또는 사용방식의 도시개발사업의 시행에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 개발계획의 내용 가운데 하나의 항목인 수용·사용할 토지의 세부목록을 고시한 때에는 [공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 대한 법률]에 의한 사업인정 및 고시가 있는 것으로 본다.
- ② 재결신청은 [공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 대한 법률]의 규정에 불구하고 도시개발사업의 시행기간 종료일까지 행하여야 한다.
- ③ 시행자는 토지 소유자가 원하면 토지등의 매수 대금의 일부를 지급하기 위하여 사업 시행으로 조성된 토지·건축물로 상환하는 채권을 발행할 수 있다.
- ④ 토지상환채권을 발행하고자 하는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.
- ⑤ 시행자는 도시개발사업의 시행에 필요한 토지등을 제공함으로써 인하여 생활의 근거를 상실하게 되는 자에 대한 이주대책을 수립·시행하여야 한다.

57. 도시개발법령상 환지계획에 포함되어야 하는 내용으로 틀린 것은?

- ① 환지설계
- ② 필지별로 된 환지명세, 입체환지를 계획하는 경우에는 입체환지용 건축물의 명세와 입체환지에 따른 공급 방법·규모에 대한 사항
- ③ 환지예정지 명세
- ④ 필지별로 권리별과 된 청산대상 토지명세
- ⑤ 체비지 또는 보류지의 명세

58. 도시개발법령상 환지처분에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 환지계획에 정하여진 환지는 그 환지처분의 공고가 있는 날부터 종전의 토지로 본다.

- ④ 사업시행자는 구상이 되지 아니하는 때에는 해당 토지등 소유자에게 귀속될 대지 또는 건축물을 압류할 수 있다.
- ⑤ 위 ④의 경우, 압류한 권리는 지상권과 동일한 효력을 가진다.

65. 주택법령상 주택에 대한 내용으로 옳은 것은?

- ① 아파트란 주택으로 쓰는 층수가 4개층 이상인 주택을 말한다.
- ② 연립주택이란 주택으로 쓰는 1개 동의 연면적이 660㎡ 이하이고, 층수가 4개층 이하인 주택을 말한다.
- ③ 국민주택이란 주택도시기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택으로서 주거전용면적이 1호 또는 1세대 당 100㎡ 이하인 주택을 말한다.
- ④ 민영주택이란 민간 사업주체가 건설한 주택을 말한다.
- ⑤ 기숙사는 준주택에 해당한다.

66. 주택법령상 사업주체에 대한 내용으로 옳은 것은?

- ① 건설하려는 호수·세대수에 관계없이 단독주택이나 공동주택을 건축하려는 경우에는 [주택법]의 사업계획 승인을 받아야 한다.
- ② 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사도 국토교통부장관에게 등록하여야 주택법상의 사업주체가 될 수 있다.
- ③ 한 번에 단독주택의 경우에는 30호, 공동주택의 경우에는 30세대 이상의 주택건설사업을 시행하고자 하는 자 또는 한 번에 1만㎡ 이상의 대지조성사업을 시행하고자 하는 자는 국토교통부장관에게 등록하여야 한다.
- ④ 다수의 구성원이 주택조합을 설립하고자 하는 경우에는 관할 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다. 다만, 국민주택을 공급받기 위하여 직장 주택조합을 설립하려는 경우에는 신고하여야 한다.
- ⑤ 모든 사업주체는 주택 건설을 위하여 개인의 토지등을 수용 또는 사용할 수 있다.

67. 주택법령상 리모델링주택조합의 증축 리모델링에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 증축 리모델링은 일정한 요건에 해당하는 공동주택을 각 세대의 주거전용면적의 3/10 이내에서 증축할 수 있다.
- ② 증축 리모델링은 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15/100 이내에서 세대수를 증가하는 증축을 할 수 있다.
- ③ 증축 리모델링의 경우, 수직으로 증축할 때, 최대 5개층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축할 수 있다.
- ④ 리모델링의 경우, 증가하는 세대수가 30세대 이상인 경우에는 사업계획 승인을 받아야 한다.

- ⑤ 인가를 받아 설립된 리모델링주택조합은 그 리모델링 결과에 찬성하지 아니하는 자의 주택·토지에 대하여 매도청구를 할 수 있다.

68. 주택법령상 사용검사에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 사업주체는 사업계획 승인을 얻어 시행하는 주택건설 사업 또는 대지조성사업을 완료한 경우에는 주택 또는 대지에 대하여 시장·군수·구청장의 사용검사를 받아야 한다.
- ② 국토교통부장관이 사업계획 승인을 한 경우에는 국토교통부장관의 사용검사를 받아야 한다.
- ③ 동별로는 사용검사를 받을 수 없다.
- ④ 사업주체가 파산 등으로 사용검사를 받을 수 없는 경우에는 해당 주택의 시공을 보증한 자 또는 입주예정자가 사용검사를 받을 수 있다.
- ⑤ 사업주체가 정당한 이유 없이 사용검사를 위한 절차를 이행하지 아니하는 경우에는 해당 주택의 시공을 보증한 자, 해당 주택의 시공자 또는 입주예정자가 사용검사를 받을 수 있다.

69. 주택법령상 공급질서 교란 금지를 위하여, 일정한 증서 또는 지위는 양도·양수 등을 할 수 없게 규제하고 있다. 양도·양수 등이 금지되는 증서 또는 지위에 해당하지 않는 것은?

- ① 입주자로 선정된 지위
- ② 공공사업의 시행으로 인한 이주대책에 의하여 주택을 공급받을 수 있는 지위 또는 이주대책대상자확인서
- ③ 주택상환사채
- ④ 입주자저축 증서
- ⑤ 주택조합원 지위

70. 주택법령상 입주예정자 보호를 위한 저당권 설정 등의 제한에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 사업주체는 입주자 모집공고 승인신청일 이후부터 입주예정자가 해당 주택 및 대지의 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날 이후 60일까지의 기간 동안, 입주예정자의 동의 없이, 해당 주택·대지에 저당권, 가등기담보권 등 담보물권을 설정하는 행위 등을 하여서는 안 된다.
- ② 저당권설정 등의 제한을 함에 있어서 사업주체는 “입주예정자의 동의 없이는 양도하거나 제한물권을 설정하거나 압류·가압류·가처분 등의 목적물이 될 수 없는 재산임”을 소유권등기에 부기등기하여야 한다.
- ③ 다만, 사업주체가 국가·지방자치단체 및 한국토지주택공사 등 공공기관인 경우 등에는 부기등기하지 아니하여도 된다.

- ④ 부기등기는 대지와 주택 모두, 입주자모집공고 승인 신청과 동시에 하여야 한다.
- ⑤ 위 규정에 의한 부기등기일 이후에 해당 대지 또는 주택을 양수하거나 제한물권을 설정받은 경우 또는 압류·가압류·가처분 등의 목적물로 한 경우에는 그 효력을 무효로 한다.

71. 주택법령상 투기과열지구, 전매 제한 등에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 투기과열지구를 지정하거나 해제할 수 있다.
- ② 투기과열지구에서는 주택의 입주자로 선정된 지위와 해당 주택을 전매할 수 없다.
- ③ 분양가상한제 적용 주택의 해당 주택의 입주자로 선정된 지위 및 해당 주택은 대통령령으로 정하는 기간 동안 전매할 수 없다.
- ④ 전매 제한 규정을 위반하여, 주택의 입주자로 선정된 지위의 전매가 이루어진 경우에는 사업주체가 매입비용을 그 매수인에게 지급한 때에는 그 지급한 날에 사업주체가 해당 입주자로 선정된 지위를 취득한 것으로 본다.
- ⑤ 전매 제한 규정을 위반한 자는 3년 이하의 징역 또는 3000만원 이하의 벌금에 처한다.

72. 다음 중 건축법이 적용되지 않는 건축물은?

- ① 지하의 공연장
- ② 지하의 창고
- ③ 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥만 있는 것
- ④ 철도 선로부지 안에 있는 급수·급탄·급유시설
- ⑤ 건축물에 딸린 시설

73. 다음 중 건축법령상 제1종 근린생활시설에 해당되는 시설은?

- ① 독서실
- ② 30㎡ 이상 500㎡ 미만의 부동산 중개사무소
- ③ 동물병원
- ④ 일반음식점
- ⑤ 의원, 한의원

74. 다음은 건축법령상 건축허가에 대한 내용이다. 틀린 것은?

- ① 특별시 지역에서 건축물을 건축할 경우에는 자치구 구청장의 허가를 받아야 한다.

- ② 특별시 지역에서 21층 이상의 건축물을 건축할 경우에는 특별시장의 허가를 받아야 한다.
- ③ 시(市) 지역에서 건축물을 건축할 경우에는 시장의 허가를 받아야 한다.
- ④ 시(市) 지역에서 21층 이상의 건축물을 건축할 경우에는 도지사의 허가를 받아야 한다.
- ⑤ 특별자치도 지역에서 건축물을 건축할 경우에는 특별자치도지사의 허가를 받아야 한다.

35. 건축법령상 건축 공사현장 안전관리에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 건축 허가를 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 예치금은 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.

76. 건축법령상 공개공지에 대한 내용 중 틀린 것은?

- ① 일반주거지역, 준주거지역, 상업지역, 준공업지역 등에서 공개공지 규정이 적용된다.
- ② 다중이 이용하는 시설로서 건축조례가 정하는 건축물에는 공개공지 규정이 적용된다.
- ③ 공개공지 공간에는 긴의자·파고라 등 공중이 이용할 수 있는 시설로서 건축조례가 정하는 시설을 설치하여야 한다. 이 경우 필로티의 구조로 설치할 수 있다.
- ④ 공개공지의 면적은 대지면적의 15% 이하의 범위 안에서 건축조례로 정한다.
- ⑤ 공개공지를 설치하는 경우에는 해당지역에 적용되는 용적률의 1.2배 이하의 범위 안에서 이를 완화하여 적용할 수 있다.

77. 건축법령상 건축물의 높이 제한, 일조 등의 확보를 위한 높이 제한에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 허가권자는 가로구역을 단위로 하여 건축물의 높이를 지정·공고할 수 있다.
- ② 허가권자는 가로구역의 높이를 완화하여 적용할 필요가 있다고 판단되는 대지에 대하여는 건축위원회의 심의를 거쳐 높이를 완화하여 적용할 수 있다.
- ③ 전용·일반주거지역 안에서 건축물을 건축하는 경우에는 건축물의 각 부분을 정남방향으로의 인접대지 경계선으로부터 일정한 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다.

- ④ 일반상업지역과 중심상업지역을 제외한 지역에서, 공동주택의 높이는 정북방향으로의 거리 규정에 적합하여야 할 뿐 아니라 인접한 대지나 인접한 동과의 거리에 따라 일정한 높이 이하로 하여야 한다.
- ⑤ 2층 이하로서 높이가 8m 이하인 건축물에 대하여는 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

- ④ 농업진흥지역은 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역을 대상으로 지정한다. 다만, 특별시의 녹지지역은 제외한다.
- ⑤ 농업진흥구역에서, 농업인의 소득 증대를 위한 시설이나 생활여건 개선을 위한 시설은 허용된다.

78. 건축법상 대집행, 이행강제금에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 허가권자는 건축 허가, 건축 신고, 토지 굴착 부분에 대한 조치, 위반 건축물에 대하여 필요한 조치를 할 때, 재해가 발생할 위험이 절박한 경우 등에 해당하여 [행정대집행법]에 따른 계고·통지 절차에 의하면 그 목적을 달성하기 곤란한 때에는, 해당 절차를 거치지 아니하고 대집행할 수 있다.
- ② 허가권자는 이행강제금 부과처분을 받은 자가 이행강제금을 납부기한까지 내지 아니하면 관련 법률에 따라 징수한다.
- ③ 허가권자는 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 1회에 한하여, 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 이행강제금을 부과·징수할 수 있다.
- ④ 연면적 85㎡ 이하의 주거용 건축물인 경우에는 법정 이행강제금의 2분의 1의 범위 안에서 당해 지방자치단체의 조례로 정하는 금액을 부과한다.
- ⑤ 허가권자는 시정명령을 받은 자가 시정명령을 이행하는 경우에는 새로운 이행강제금의 부과를 즉시 중지하되, 이미 부과된 이행강제금은 이를 징수하여야 한다.

79. 농지법령상 농지취득자격증명을 받아야 하는 경우는?

- ① 상속에 의하여 농지를 취득하여 소유하는 경우
- ② 농지전용 협의를 마친 농지를 소유하는 경우
- ③ 주말·체험영농을 하고자 농지를 소유하는 경우
- ④ 토지 수용에 의하여 농지를 취득하여 소유하는 경우
- ⑤ 공유농지의 분할 등을 원인으로 농지를 취득하는 경우

80. 농지법상 농업진흥지역에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 농업진흥지역은 시·도지사가, 농어업·농어촌 및 식품산업정책 심의회의 심의를 거쳐 농림축산식품부 장관의 승인을 얻어, 지정한다.
- ② 농업진흥지역은 농업진흥구역과 농업보호구역으로 구분하여 지정할 수 있다.
- ③ 농업진흥구역은 농업의 진흥을 도모하여야 하는 지역으로서 일정한 규모로 농지가 집단화되어 농업목적으로 이용하는 것이 필요한 지역이다.