

2017년도 공인중개사 자격시험 2차 1교시 제2회 실전모의고사

■ 에듀서교육수진출제

문제책형 : A

| 시험시간 | 100 | 응시번호 | 성명 |
|------------------------------|-----|------|----|
| 2차과목 : 공인중개사법령 및 중개실무, 부동산공법 | | | |

공인중개사법령 및 중개실무

1. 다음 중 부동산거래신고등에관한법률상 부동산거래신고에 대한 설명으로 옳은 것과 틀린 것을 바르게 표시한 것은?

- ㉠ 개업공인중개사가 부동산거래신고를 하는 경우에도 거래당사자는 거래신고서에 서명 또는 날인을 하여야 한다.
- ㉡ 부동산거래계약에 관한 신고는 거래당사자 중 1인의 위임을 받은 자가 이를 대행할 수 있다.
- ㉢ 국토교통부장관은 신고사항이 정확하지 아니하다고 판단되는 경우 소속공무원으로 하여금 거래당사자 또는 개업공인중개사에게 계약서 등 관련 자료의 제출을 요구하는 등 필요한 조치를 취할 수 있다
- ㉣ 부동산거래계약에 관한 신고를 전자문서에 의한 신고의 방법으로 하는 경우에도 거래당사자 중 1인의 위임을 받은 자가 이를 대행할 수 있다.
- ㉤ 부동산거래계약시스템을 통하여 부동산거래계약을 체결한 경우에도 부동산거래 신고를 하여야 한다.

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

2. 공인중개사법령에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 거래계약이 체결되어 거래계약서를 작성하는 때에는 확인·설명사항을 서면으로 작성하여 권리를 취득하려는 중개인의뢰인에게 교부하여야 한다.
- ② 손해배상책임의 보장 등에 관한 사항은 정책심의 위원회 심의사항에 해당한다.
- ③ 보증보험금·공제금으로 손해배상을 한 때에는 15일 이내에 부족한 금액을 보전하여야 한다.
- ④ 포상금 지급 신청이 있는 때에는 포상금지급을 결정하고, 그 지급신청일로부터 1월 이내에 포상금을 지급하여야 한다.
- ⑤ 동일 대상물에 대하여 동일 당사자 간에 임대차를 포함한 둘 이상의 거래가 동일 기회에 이루어지는 경우에는 임대차 계약에 관한 거래금액만을 적용한다.

3. 다음은 중개대상물에 대한 설명이다 올바른 설명은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 주택이 철거될 경우 일정요건 하에 택지개발지구 내에 이주자 택지를 공급받을 수 있는 지위는 공인중개사법상 중개대상물에 해당한다.
- ② 유·무형의 재산적 가치의 양도에 대하여 이른바 “권리금” 등을 수수하도록 중개한 것은 공인중개사법령상의 중개대상물에 해당하므로 중개행위에 해당한다.
- ③ 건물은 건축법에 의거 사용승인을 받아 등기가 되기 이전이라면 지붕과 벽, 기둥을 갖추었다 하더라도 건물로 볼 수 없다.
- ④ 3면이 천막으로 둘러쳐져 있고 기둥은 볼트로 조립되어 있는 세차장구조물 및 세차장 관련설비 일체는 민법상 독립된 부동산 혹은 토지의 정착물로 볼 수 없어 중개대상물이 될 수 없다.
- ⑤ 지상권자 또는 임차인 소유의 입목이 저당권의 목적이 되어 있는 경우 지상권자 또는 임차권자는 저당권자의 승낙없이 그 권리를 포기하거나 계약을 해지할 수 있다.

4. 다음은 법원경매에서의 권리관계 분석에 대한 설명이다. 옳은 설명은?

- ① 인도명령신청은 대금 완납일로부터 60일 이내에 하여야 한다.
- ② 1순위인 소액임차인은 최우선변제권과 1순위를 선택적으로 주장하여 배당을 받을 수 있으므로 권리분석 대상에서 제외된다.
- ③ 경매를 신청한 근저당권자(3순위)보다 선순위로 저당권(1순위)이 존재하는 경우에는 2순위 지상권 등기는 매수인에게 인수된다.
- ④ 1순위로 소유권이전청구권보전가등기가 되어 있으면 모든 부담이 말소되는 것이 원칙이다.
- ⑤ 1순위로 담보가등기가 있는 경우에는 원칙적으로 모든 권리가 말소된다.

5. 다음 중 공인중개사법령상 등록의 결격사유에 해당되지 않는 경우는?

- ① 징역 1년에 집행유예 2년을 선고받고 유예기간이 경과되지 않았다.
- ② 업무정지 기간 중에 폐업하였으나 업무정지 기간이 경과되지 않았다.

- ③ 파산선고를 받고 복권 판결을 받지 않은 상태에서 10년 이 경과되지 않았다.
- ④ 공인중개사법령 위반으로 400만원의 벌금형의 선고를 받고 3년이 경과하지 않았다.
- ⑤ 개업공인중개사가 등록기준 미달로 등록취소처분을 받고 3년이 경과되지 않았다.

6. 다음은 공인중개사법령의 내용을 설명한 것이다. 옳지 않은 것은?

- ① 등록관청은 개업공인중개사등이 결격사유인 어느 하나에 해당하는지 여부를 확인하기 위하여 관계 기관에 조회할 수 있다.
- ② 변호사 자격이 있는 자로서 국가, 지방자치단체, 공공기관 및 그 밖의 법인 또는 개인사무소에서 법률에 관한 사무에 3년 이상 종사한 자이어야만 교육관련 강사가 될 수 있다.
- ③ 전속 개업공인중개사를 배제하고 개업공인중개사가 소개한 상대방과 거래한 경우 중개의뢰인은 중개보수에 해당하는 금액을 위약금으로 지불하여야 한다.
- ④ 국토교통부장관, 시·도지사 및 등록관청은 불법 중개행위 등에 대한 단속을 함에 있어서 필요한 때에는 공인중개사협회 및 관계 기관에 협조를 요청할 수 있다. 이 경우 공인중개사협회는 특별한 사정이 없는 한 이에 따라야 한다.
- ⑤ 거래정보사업자는 지정받은 날로부터 1년 이내에 운영하여야 한다. 정당한 사유 없이 1년 이내에 운영하지 않은 경우 지정이 취소될 수 있다.

7. 공인중개사법령상 계약금 등의 반환채무이행의 보장에 관한 설명으로 옳바른 것은?

- ① 계약금등이 예치되는 기간은 중개 계약시부터 거래계약 체결일까지이다.
- ② 개업공인중개사가 계약금등을 예치하도록 권고하는 것은 개업공인중개사의 공신력 제고를 위함이다.
- ③ 계약금등은 예치를 권고한 개업공인중개사의 명의로만 예치하여야 한다.
- ④ 개업공인중개사가 권고하지 않더라도 거래당사자 스스로 거래안전을 위하여 계약금·중도금 등을 개업공인중개사의 명의로 예치하도록 요구할 수 있다.
- ⑤ 개업공인중개사 또는 은행 등의 명의로 예치하는 경우에는 자기 소유의 예치금과 분리하여 관리해야 한다.

8. 다음 중 개업공인중개사등의 교육에 대한 설명으로 옳은 것과 옳지 않은 것을 바르게 표시한 것은?

- ㉠ 시·도지사는 교육에 관한 업무를 위탁한 경우 위탁받은 교육기관의 명칭·대표자 및 소재지와 위탁업무의 내용 등을 관보에 고시하여야 한다.

- ㉡ 중개사무소 개설등록을 하기 위해서 등록신청일 전 1년 이내에 시·도지사 또는 등록관청이 실시하는 실무교육을 받아야 한다.
- ㉢ 연수교육 시간은 16시간 이상 20시간 이내로 한다.
- ㉣ 실무교육, 연수교육, 직무교육은 공인중개사협회나 공기업 또는 준정부기관에도 위탁할 수 있다.
- ㉤ 소속공인중개사가 되고자 하는 자는 고용신고일전 1년 이내에 직무교육을 받아야 한다.

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

9. 중개사무소에 대한 다음 기술 중 옳은 것은?

- ① 개업공인중개사는 공인중개사 사무소, 부동산 중개 또는 이와 유사한 명칭을 사용하여서는 아니된다.
- ② 개업공인중개사가 이동이 용이한 임시중개시설물을 설치한 경우 업무정지 처분을 받을 수 있다.
- ③ 법인의 주된사무소의 경우 가로형 간판 등에 사원 또는 임원의 성명을 표기하여야 한다.
- ④ 분사무소는 모든 시·군·구에 설치할 수 있으나, 1개소를 초과하여 설치할 수 없다.
- ⑤ 법인이 아닌 개업공인중개사는 공인중개사 사무소라는 명칭을 사용하여서는 아니된다.

10. 다음 중 공인중개사법령상 법인인 개업공인중개사의 업무에 관한 설명으로 옳바른 것은?

- ① 상업용 건축물 및 토지의 분양대행을 할 수 있다.
- ② 이사 또는 도매에 대한 알선을 할 수 있으며 이사업이나 도매업을 할 수 있다.
- ③ 경매부동산에 대한 매수신청 대리 업무는 할 수 있으나 입찰에 참가하여 매수신청을 할 수 없다.
- ④ 개업공인중개사를 대상으로 중개업의 경영기법 및 경영정보 제공에 대한 업무를 수행할 수 있다.
- ⑤ 개업공인중개사를 대상으로 부동산의 투자정보나 투자기법을 제공할 수 있다.

11. 공인중개사 정책심의위원회에 대한 설명으로 옳은 것은?

- ① 심의위원회 위원의 임기는 2년으로 하되, 1회에 한하여 연임할 수 있다.
- ② 심의위원회 위원 중 공인중개사협회에서 추천하는 사람은 전체 위원수의 3분의 1미만이어야 한다.
- ③ 해당 건건의 당사자는 위원에게 공정한 심의·의결을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 심의위원회에 기피신청을 할 수 있다.

- ④ 기피신청을 한 경우 국토교통부장관이 기피 여부를 결정한다.
- ⑤ 위원 본인이 위의 제척 사유에 해당하는 경우에는 스스로 위원에서 사임하여야 한다.

12. 다음은 공인중개사법령에서 정한 중개사무소와 관련된 설명들이다. 옳은 것은?

- ① 개업공인중개사가 자신의 중개사무소를 등록관청의 관할 구역 안에서 다른 곳으로 이전한 경우에는 등록관청에 신고할 필요가 없다.
- ② 건축물대장에 기재되지 않은 건물인 경우 중개사무소로 사용할 수 없다.
- ③ 사무소를 공동으로 사용하고자하는 모든 개업공인중개사는 사무소의 사용권한 있는 자의 사용승낙서를 제출하여야 한다.
- ④ 모든 개업공인중개사의 업무지역이 전국인 것은 아니다.
- ⑤ 등록관청 관할구역 밖으로 중개사무소를 이전하면서 이전신고를 하지 아니한 개업공인중개사는 무등록업자로 처벌된다.

13. 공인중개사법령상 규정된 법정기간 중 연결이 바르지 못한 것은?

- ① 인장이 변경된 경우 → 변경된 날부터 7일 이내
- ② 중개사무소 개설등록 통지 → 등록신청일로부터 7일 이내
- ③ 등록취소시 등록증 반납 → 취소처분일로부터 7일 이내
- ④ 고용관계 종료시 신고 → 종료된 날부터 7일 이내
- ⑤ 공인중개사 자격취소 후 자격증 반납 → 취소처분일로부터 7일 이내

14. 다음은 공인중개사법령을 설명한 내용이다. 옳은 것은?

- ① 법인인 개업공인중개사에게 소속된 공인중개사는 상업등기규칙에 의한 인장 또는 법인의 대표자가 보증하는 인장을 등록하여야 한다.
- ② 거래정보망은 전속중개계약을 체결한 경우에만 이용할 수 있으며 일반중개계약을 체결한 경우에는 이용할 수 없다.
- ③ 매도중개의뢰인이 제시한 가격보다 초과된 금액으로 거래가 된 경우 그 차액을 보수로 인정하는 순가중개계약의 경우 공인중개사법령에 위반될 수 있다.
- ④ 개업공인중개사등은 전문직업인으로서 품위를 유지하고 신의와 성실로서 공정하게 중개행위를 해야 한다
- ⑤ 개업공인중개사 아닌자가 공인중개사 사무소라는 명칭을 사용한 경우 100만원 이하의 과태료에 처한다.

15. 다음 중 매수신청 대리와 관련한 대법원 규칙 내용으로 옳은 것은?

- ① 대리 등록증을 양도·대여한 경우 등록을 취소하여야 한다.

- ② 등록 후 매수신청대리인의 등록요건을 갖추지 못하게 된 경우 지방법원장은 등록을 취소하여야 한다.
- ③ 법원행정처장은 매수신청대리업무에 관하여 협회의 시·도 지부와 대리등록한 개업공인중개사를 감독한다.
- ④ 대리등록한 개업공인중개사가 중개업을 폐업하고자 할 때 미리 지방법원장에게 신고하여야 한다.
- ⑤ 보수에 대하여 위임계약 체결 전에 위임인에게 미리 설명하여야 하며, 이를 사건카드에 반드시 기록하여야 한다.

16. 공인중개사 자격취소 및 자격정지에 대한 설명 중 옳은 것은?

- ① 시·도지사는 위반행위의 동기·결과 및 횟수 등을 참작하여 자격정지기간의 2분의 1의 범위 안에서 가중 또는 경감할 수 없다.
- ② 자격취소 또는 자격정지 사유를 등록관청이 먼저 발견한 경우 시·도지사에게 지체없이 통보하여야 한다.
- ③ 자격취소는 모든 공인중개사에게 적용되나 자격정지는 모든 공인중개사에게 적용되는 것은 아니다.
- ④ 자격증을 부정하게 취득한 경우 자격이 취소되며 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처해진다.
- ⑤ 자격취소 및 자격정지 처분하고자하는 시·도지사는 청문을 거쳐야 한다.

17. 다음 중 "지체없이"와 관련하여 틀린 설명은 몇개인가?

- ㉠ 분사무소 설치신고를 받은 등록관청은 신고필증 교부하고 지체없이 그 분사무소 설치예정지역을 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 통보
- ㉡ 시·도지사가 자격을 취소한 경우 지체없이 국토교통부장관에 보고
- ㉢ 서류 송부 요청 받은 종전의 등록관청은 지체없이 관련 서류를 이전후 등록관청에 송부
- ㉣ 거래정보망 이용시 거래가 완성된 후 거래정보사업자에 지체없이 통보
- ㉤ 보증설정 여부를 확인한 후 지체없이 등록증 교부

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 4개 ⑤ 5개

18. 부동산거래신고 등에 관한 법령상 토지거래계약허가구역의 지정에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 허가구역이 둘 이상의 시의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우 면적이 넓은 지역의 시·도지사가 지정한다.
- ② 시·도지사는 지정기간이 끝나고 나서 재지정하고자 할 때 시·도 도시계획위원회의 심의 전에 미리 국토교통부장관의 의견을 들어야 한다.
- ③ 허가구역지정 공고내용의 통지를 받은 시장·군수 또는 구청장은 지체 없이 그 공고 내용을 그 허가구역을 관할하는 등기소의 장에게 통지하여야 한다.

- ④ 허가구역의 지정은 허가구역의 지정을 공고한 날의 다음 날부터 5일 후에 그 효력이 발생한다.
- ⑤ 국토교통부장관은 허가구역의 지정 사유가 없어졌다고 인정되면 중앙도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 허가구역의 지정을 해제할 수 있다.

19. 확인·설명서(II)의 작성에 대한 설명 중 옳은 것은?

- ① ‘입지조건’란에는 도로, 대중교통, 주차장, 교육시설, 판매 및 의료시설을 기재한다.
- ② ‘관리에 관한 사항’란에는 경비실, 관리주체, 관리비 사항을 기재한다.
- ③ ‘환경조건’란에는 일조, 소음, 진동에 대하여 기재한다.
- ④ ‘내외부시설물의 상태’란에는 수도, 전기, 가스, 소방, 난방방식 및 연료공급, 승강기, 그 밖의 시설물을 기재한다.
- ⑤ ‘대상물건 상태의 자료요구사항’란에는 내외부시설, 벽면 상태, 입지조건란에 대해 자료요구 사항과 불응여부를 기재한다.

20. 거래계약서에 필요적 기재사항이 아닌 것은?

- ① 중개보수 및 실비 금액과 산출내역
- ② 계약일
- ③ 물건의 인도일시
- ④ 권리이전내용
- ⑤ 거래당사자 인적사항

21. 다음 중 개업공인중개사 등의 금지행위에 해당하지 않는 것은?

- ① 개업공인중개사 甲은 건물의 소유자로부터 매매계약의 대리권을 수여받은 乙로부터 매매를 의뢰받고 乙과 직접 거래계약을 체결하였다.
- ② 개업공인중개사 甲과 중개의뢰인인 乙은 매도의뢰계약을 체결하면서 토지에 대하여 1억원을 받아 주고 초과하는 것은 중개보수로 하는 약정을 체결하였다.
- ③ 개업공인중개사 甲은 중개의뢰인인 乙에게 군사기지 및 군사시설보호지역내의 토지를 소개하면서 앞으로 규제가 풀릴 것이라고 거짓말하여 거래를 성사시켰다.
- ④ 개업공인중개사 甲은 중개의뢰인 乙의 아파트 분양권을 매도해 달라는 요청에 의하여 전매알선이 금지된 투기과열지구 내에 있는 분양권의 매매를 알선하였다.
- ⑤ 개업공인중개사 甲은 중개의뢰인 乙이 매도 의뢰한 주택을 乙과 직접 거래계약을 체결하였다.

22. 다음은 공인중개사법령상 개업공인중개사 등의 교육에 관한 설명이다. 틀린 것은 몇 개인가?

- ㉠ 법인의 경우 중개사무소 개설 등록시에는 사원 또는 임원이 실무교육을 수료하여야 하나 등록 후 추가되는 사원 또는 임원은 실무교육을 받을 필요가 없다.
- ㉡ 연수교육 내용은 부동산중개 관련 법·제도의 변경사항, 부동산 중개 및 경영 실무, 직업윤리 등으로 한다.
- ㉢ 시·도지사는 연수교육을 실시하려는 경우 실무교육 또는 연수교육을 받은 후 2년이 되기 1개월 전까지 연수교육의 일시·장소·내용 등을 대상자에게 통지하여야 한다.
- ㉣ 교육과목과 관련된 분야의 석사학위를 취득한 후 연구 또는 실무 경력이 2년 이상인 사람은 관련 교육의 강사가 될 수 있다.
- ㉤ 국토교통부장관, 시·도지사, 등록관청은 거래사고 예방을 위한 교육을 실시할 수 있다.

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 4개 ⑤ 5개

23. 다음 주택임대차 사례에서 개업공인중개사가 중개의뢰인들로부터 받을 수 있는 중개보수 최고한도의 총액은?

- 임대차보증금: 1천6백만원
- 월 세: 20만
- 요 율: 0.5%
- 계약기간: 1년(12개월)
- 한 도 액: 20만원

- ① 180,000원 ② 184,000원
- ③ 300,000원 ④ 360,000원
- ⑤ 400,000원

24. 다음은 공인중개사법령에 대한 설명이다. 가장 타당한 것은?

- ① 법인의 경우 업무보증 설정은 등록신청시 등록요건이며 분사무소 설치신고시 신고요건이다.
- ② 등록관청은 중개사무소의 개설등록을 한 자가 보증을 설정하였는지 여부를 확인한 후 중개사무소등록증을 지체없이 교부하여야 한다.
- ③ 공제사업 운영위원회에는 위원장 1명과 부위원장 1명을 두되, 위원장 및 부위원장은 국토교통부장관이 위원중에서 지명한다.
- ④ 국토교통부장관은 협회의 공제사업 운영이 적정하지 아니하거나 자산상황이 불량하여 중개사고 피해자 및 공제가입자 등의 권익을 해칠 우려가 있다고 인정하면 500만원 이하의 과태료에 처한다.
- ⑤ 폐업신고전의 개업공인중개사에 대하여 업무정지처분의 효과는 그 처분일부터 3년간 다시 중개사무소의 개설등록을 한 자에게 승계된다.

25. 다음은 공인중개사법령상의 내용이다. 옳은 것은?

- ① 휴업기간의 변경신고 또는 업무재개신고는 전자문서로 하여야 한다.
- ② 보증보험 계약이 유효하게 성립하기 위해서는 계약 당시에 보험사고의 발생여부가 확정되어 있어야 한다.
- ③ 확인·설명 의무를 위반하거나 확인·설명서 보존 의무를 위반한 개업공인중개사는 업무정지 처분을 할 수 있다.
- ④ 소속 공인중개사가 중개행위를 한 경우 당해 소속 공인중개사가 확인·설명사항을 서면으로 제시하고 설명할 의무가 있다.
- ⑤ 법인인 개업공인중개사의 사원 또는 임원 모두가 거래계약서나 확인·설명서를 작성할 수 있는 것이 아니다.

26. 일반중개계약서의 필요적 기재사항이 아닌 것은?

- ① 중개의뢰인 사이에 준수하여야 할 사항
- ② 거래예정가격
- ③ 중개대상물의 규모
- ④ 거래예정가격에 대한 중개보수
- ⑤ 중개대상물의 위치

27. 매수자가 수탁자인 관계에서 신탁자 甲과 수탁자 乙이 명의신탁약정을 한 뒤 매도인 丙(甲과 乙사이에 명의신탁약정사실을 알고 있음)과 매매계약을 체결하여 소유권이 전등기가 乙의 명의로 경료된 뒤 乙이 丁과 매매계약을 체결, 丁이 소유권이전등기를 경료하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ㉠ 신탁자 甲과 乙간 명의신탁약정의 효력은 무효이나 乙의 명의로 경료된 소유권이전등기의 효력은 유효하다.
- ㉡ 수탁자 乙과 매수인 丁간의 매매계약은 유효하고 丁이 명의신탁약정 사실을 알았다 하더라도 丁은 소유권을 취득한다.
- ㉢ 甲은 3년 이하 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.
- ㉣ 乙의 처분행위는 횡령죄로 처벌되지 않는다.
- ㉤ 乙은 토지가액의 30%이하에 해당하는 과징금을 부과 받을 수 있다.

- ① ㉠㉢㉤ ② ㉡㉣ ③
- ④ ㉠ ⑤ ㉠㉡
- ⑥ ㉠㉢ ⑦ ㉡㉣

28. 다음은 중개실무와 관련된 판례들이다. 옳지 않은 내용은?

- ① 임대인의 사정 등으로 중도 해지됨으로써 약정기간 동안의 그 재산적 가치를 이용케 해주지 못하였다는 등의 특별한 사정이 있을 때에는 임대인은 그 권리금 전부 또는 일부의 반환의무를 진다.
- ② 대항력과 우선변제권을 함께 가지고 있는 임차인은 경매절차에서 반환받을 수 있었던 금액을 공제한 잔액에 대

하여 경락인에게 대항하여 이를 반환받을 때까지 임대차관계의 존속을 주장할 수 있다

- ③ 상가건물을 임차하고 사업자등록을 마친 사업자가 임차건물의 전대차 등으로 당해 사업을 개시하지 않거나 사실상 폐업한 경우에는 그 사업자등록은 적법한 사업자등록이라고 볼 수 없다.
- ④ 타인의 토지 위에 분묘를 설치·소유하는 자는 다른 특별한 사정이 없는 한 그 분묘의 보존·관리에 필요한 범위 내에서만 타인의 토지를 점유하는 것이므로 점유의 성질상 소유의 의사가 추정되지 않는다.
- ⑤ 본인을 대리하여 수임인(매수인)이 토지의 매매계약을 체결 한 경우 본인은 수임인을 대위하여 매도인에게 토지거래허가 신청절차에 협력할 것을 청구할 수 없다.

29. 공인중개사법령과 관련한 판례이다. 옳지 않은 것은?

- ① 무자격자와 동업관계를 유지하면서 일반적으로 개업공인중개사가 폐업한 것은 무자격자에 대한 업무방해죄가 성립하지 않는다.
- ② 개업공인중개사와 토지 소유자가 약정에 의하여 개업공인중개사가 자신의 비용으로 토지를 택지로 분할하여 타인에게 매도하고 그 수익금을 나누기로 한 것은 중개계약에 해당하지 않는다.
- ③ 상가권리금과 시설비의 알선대가인 사례금과 중개보수를 포괄적으로 받은 경우 초과 중개보수를 받았다고 할 수 없다.
- ④ 초과수수 금지 규정은 법정 중개보수를 현실적으로 초과하여 취득함에 있는 것으로서 의뢰인에게 그 한도 초과액 상당의 재산상 손해가 발생함을 요건으로 한다.
- ⑤ 권리금을 알선하고 알선료를 받은 것은 공인중개사법에서 규정하고 있는 중개보수를 적용하지 아니한다.

30. 다음은 공인중개사법령에 대한 설명이다. 옳은 것은?

- ① 자격시험에 관한 업무를 위탁받은 경우 시험에 응시하는 자는 당해 업무를 위탁받은 자가 결정·공고하는 수수료를 납부하여야 한다.
- ② 자격정지 및 업무정지처분은 각각의 사유가 발생한 날부터 3년이 경과한 때는 이를 할 수 없다.
- ③ 최근 2년 이내에 독점 규제 및 공정거래에 관한법률을 위반하여 2회 이상 과징금 또는 시정조치 처분을 받은 경우 등록을 취소할 수 있다.
- ④ 국토교통부장관, 시·도지사 또는 등록관청은 국토교통부령이 정하는 바에 따라 그 업무의 일부를 협회 또는 국토교통부령이 정하는 기관에 위탁할 수 있다.
- ⑤ 운영위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사 및 서기를 두되, 간사 및 서기는 공제업무를 담당하는 협회의 직원 중에서 국토교통부장관이 임명한다.

31. 다음 중 100만원 이하의 과태료사유에 해당하는 것은 몇개인가?

- ㉠ 결격사유가 있는 고용인을 채용한 개업공인중개사
- ㉡ 전속중개계약시 전속중개계약서를 사용하지 않은 개업공인중개사
- ㉢ 확인·설명서를 보관하지 않은 개업공인중개사
- ㉣ 가로형 간판 등에 개업공인중개사의 성명을 표기하지 않은 개업공인중개사
- ㉤ 인장등록을 하지 아니하고 업무를 개시한 개업공인중개사

① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 4개 ⑤ 없음

32. 다음은 공인중개사법령상의 내용으로 옳은 것은?

- ① 시험시행기관장은 시험합격자의 결정 공고일부터 1월 이내에 시험 합격자에게 공인중개사자격증을 교부하여야 한다.
- ② “중개보조원”이라 함은 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반사무 등 개업공인중개사의 중개업무를 수행하는 자를 말한다.
- ③ 법인의 사원 또는 임원이 결격사유에 해당되는 경우 2개월 이내에 그 사유를 해소하지 않으면 업무정지를 받을 수 있다.
- ④ 공인중개사 정책심의위원회의 심의·의결사항에 대하여 시·도지사는 이에 따라야 한다.
- ⑤ 부득이한 사유로 중개업의 휴업기간이 6월을 초과할 경우에는 그 기간이 경과되기 전에 등록관청에 기간변경신고를 하여야 한다.

33. 다음은 중개실무와 관련된 판례들이다. 올바른 설명은?

- ① 교회는 교인들의 총유에 속하는 것으로서 교회재산의 처분은 교인들의 총회인 공동의회의 과반수 결의가 필요하므로 교회부동산은 공동의회의 결의를 받아 계약을 체결하여야 한다.
- ② 주택의 등기부상 소유자는 아니지만 주택에 관하여 적법한 임대권한을 가진 명의신탁자와 임대차계약을 체결한 임차인은 주택임대차보호법에 의한 임차인의 권리를 보장받지 못한다.
- ③ 유동적 무효상태에서 쌍방이 허가신청 협력의무의 이행거절의사를 명백히 표시한 경우에도 유동적 무효상태가 지속된다.
- ④ 미성년자의 법정대리인인 친권자는 미성년자의 부동산거래에 대해 동의할 권한을 보유할 뿐만 아니라 아무런 제한 없이 미성년자를 대리해 부동산거래계약을 체결할 수 있다.
- ⑤ 분묘기지권의 존속기간은 민법의 지상권에 관한 규정에 따라야 하므로 15년으로 제한된다.

34. 다음은 공인중개사법령상에서 정한 중개에 대한 설명이다. 올바른 것은?

- ① 중개가 이루어지려면 반드시 중개의뢰인과 중개대상물, 개업공인중개사의 3요소가 필요하며, 중개의뢰인은 반드시 거래당사자 쌍방 모두가 아니어도 된다.
- ② “중개”라 함은 공인중개사법령 제3조의 규정에 의한 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매, 교환, 임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 하는 것을 말한다.
- ③ 개업공인중개사가 그 중개에 대한 책임으로 보증각서를 작성하여 매수인의 잔금채무를 보증한 경우 그 보증행위는 중개행위에 해당하지 않는다.
- ④ 중개와 위임은 타인의 사무를 처리한다는 점에서 비슷하나, 위임은 유상을 원칙으로 하는 반면에 중개는 무상을 원칙으로 한다.
- ⑤ 지역권이나 저당권의 취득 또는 변동에 관한 행위는 중개의 대상이 되지 않는다.

35. 다음 중 공인중개사법의 제정목적과 가장 관계가 있는 것은?

- ① 개업공인중개사의 업무 등에 관한 사항을 정함
- ② 부동산 중개업무를 건전하게 육성
- ③ 전문가의 육성
- ④ 건전하고 투명한 부동산거래질서 확립
- ⑤ 국민경제에 이바지

36. 다음 중 공인중개사법령에 관련한 설명으로 옳은 것은?

- ㉠ 법인이 중개사무소 개설등록을 하고자 할 때 중개업만을 영위할 목적으로 설립하여야 한다.
- ㉡ 금고이상의 형의 선고를 받고 집행이 종료된 것으로 보는 자는 개업공인중개사 등이 될 수 있다.
- ㉢ 등록관청은 분사무소의 이전신고를 받은 때에 지체없이 이전전 및 이전후의 소재지를 관할하는 등록관청에 이를 통보하여야 한다.
- ㉣ 중개사무소를 개설등록하고자 하는 법인은 자본금 5천만원의 주식회사로 설립되어야 한다.
- ㉤ 공제조합 관련 업무에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 해당 업무에 5년 이상 종사한 사람은 공제사업 운영위원회 위원으로 위촉될 수 있다.

① ㉠㉡ ② ㉢㉣
③ ㉡㉢ ④ ㉠㉣
⑤ ㉠㉢㉣

37. 부동산거래신고 등에 관한 법령상 토지거래계약 허가과 관련된 선매제도에 대한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 토지거래계약 허가를 받아 취득한 토지가 이용목적대로 이용되지 아니하는 경우 당해 토지는 선매 협의매수의 대상이 된다.

- ① 2개 ② 3개
③ 4개 ④ 5개
⑤ 6개

- ① 광역도시계획은 광역 지방자치단체의 장기 발전방향을 제시하는 계획을 말한다.
- ② 광역계획권은 국토교통부장관 또는 도지사가 지정한다.
- ③ 광역계획권이 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우, 광역도시계획은 관할 시·도지사가 공동으로 수립한다.
- ④ 광역계획권을 지정한 날부터 3년이 지날 때까지 관할 시장 또는 군수로부터 광역도시계획의 승인 신청이 없으면, 광역도시계획을 관할 도지사가 수립한다.
- ⑤ 광역도시계획을 수립하는 때에는 공청회를 개최하여 주민과 관계 전문가의 의견을 들어야 한다.

- ① 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획
- ② 용도구역의 지정 또는 변경에 관한 계획
- ③ 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획
- ④ 기반시설부담구역의 지정 또는 변경에 관한 계획
- ⑤ 도시개발사업 또는 정비사업에 관한 계획

- ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수는 도시·군관리계획을 결정하면, 관보 또는 공보에, 그 내용을 고시하여야 한다.
- ② 도시·군관리계획 결정의 효력은 해당 도시·군관리계획 결정을 고시한 날부터 발생한다.
- ③ 지형도면이란 지적이 표시된 지형도에 도시·군관리계획 사항을 명시한 도면을 말한다.
- ④ 시장 또는 군수가 스스로 결정한 지구단위계획구역·지구단위계획 사항에 대해서는, 시장 또는 군수가 스스로 지형도면을 작성하고 이를 고시한다.
- ⑤ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 직접 지형도면을 작성하거나 지형도면을 승인한 때에는 관보·공보에 이를 고시하여야 한다.

- ① 주거지역: 70% 이하
- ② 상업지역: 90% 이하
- ③ 공업지역: 60% 이하
- ④ 녹지지역: 20% 이하
- ⑤ 농림지역: 20% 이하

① 1층 이상 ② 2층 이상
③ 2층 이하 ④ 4층 이상
⑤ 4층 이하

- ① 시설보호지구: 국방상 또는 안보상 중요한 시설물의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구
- ② 최저 고도지구 : 토지이용을 고도화하고 경관을 보호하기 위하여 건축물 높이의 최저한도를 정할 필요가 있는 지구
- ③ 개발진흥지구 : 주거기능·상업기능·공업기능·유통물류기능·관광기능·휴양기능 등을 집중적으로 개발·정비할 필요가 있는 지구
- ④ 역사문화환경 보존지구: 문화재·전통사찰 등 역사·문화적으로 보존가치가 큰 시설 및 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구
- ⑤ 특정용도제한지구: 주거기능 보호 또는 청소년 보호 등의 목적으로 청소년 유해시설 등 특정시설의 입지를 제한할 필요가 있는 지구

- ① 용도지구에는 지구단위계획구역을 지정할 수 없다.
- ② 택지개발지구로 지정된 후 10년이 지난 지역에 대하여는 지구단위계획구역을 지정하여야 한다.
- ③ 지구단위계획구역 안에서는 해당 지구단위계획구역에 대한 지구단위계획에 정해진 대로 건축하거나 용도를 변경하여야 한다.
- ④ 지구단위계획구역은 도시·군계획 수립 대상지역의 전부 또는 일부를 대상으로 지정한다.
- ⑤ 지구단위계획구역을 지정하였으면 2년 이내에 해당 구역에 대한 지구단위계획을 수립하여야 한다.

48. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 기반시설, 도시·군계획시설, 도시·군계획시설사업 등에 대한 내용으로 옳은 것은?

- ① 기반시설이란 도시·군계획시설 중 도시·군관리계획으로 결정된 시설을 말한다.
- ② 기반시설을 설치하려면 반드시 도시·군관리계획으로 결정하여야 한다.
- ③ 지상·수상·공중·수중 또는 지하에 기반시설을 설치하려는 때에는 그 시설의 종류·명칭·위치·규모 등을 미리 실시계획으로 결정하여야 한다.
- ④ 도시·군계획시설사업의 시행자는 해당 도시·군계획시설사업에 관한 도시·군관리계획을 작성하여야 한다.
- ⑤ 도시·군계획시설사업의 시행을 위하여 필요하다고 인정할 때에는 그 도시·군계획시설에 인접한 토지등을 사용할 수 있다.

49. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령에서 허가를 요하는 개발행위는?

- ① 농림지역 안에서 육상 어류양식장 용도의 비닐하우스 설치
- ② 사도 개설 허가를 받은 토지의 분할
- ③ 지목변경 없이 높이 45cm와 깊이 45cm의 절토 및 성토
- ④ 조성이 완료된 기존 대지에서 건축물 그 밖의 공작물의 설치를 위한 정지 또는 포장
- ⑤ 일반재산을 양여하기 위한 분할

50. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 기반시설부담구역에 대한 내용으로 옳은 것은?

- ① 기반시설부담구역에 대하여는 3년 이내의 기간을 정하여 개발행위 허가를 제한할 수 있으며, 1회에 한하여 2년 이내의 범위에서 제한을 연장할 수 있다.
- ② 개발로 인하여 기반시설이 부족할 것으로 예상되나 기반시설의 설치가 곤란한 주거·상업·공업지역을 대상으로 기반시설부담구역을 지정할 수 있다.
- ③ 기반시설부담구역을 지정하려면 해당 지역 주민의 의견은 들어야 하지만, 도시계획위원회의 심의는 거치지 않는다.
- ④ 기반시설부담구역을 지정하려면 기반시설설치계획을 수립하여야 한다.
- ⑤ 기반시설부담구역 안에서 기반시설 설치비용의 부과대상인 건축행위는 200㎡를 초과하는 건축물의 신축, 증축, 개축, 재축, 이전 행위로 한다.

51. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 광역도시계획이나 도시·군계획을 수립할 때, 기초조사를 위하여 행하는 타인 토지 출입 등에 대한 내용으로 옳은 것은?

- ① 측량을 위하여 필요한 때에는 소유자 등의 동의 없이 나무, 흙 등의 장애물을 제거할 수 있다.
- ② 도시·군계획시설사업의 시행자가 행정청인 경우에는 그 출입을 위하여 시장·군수 등 허가권자의 허가를 요하지 않는다.
- ③ 일출 전이라도, 소유자 등의 승낙 없이 담장으로 둘러싸인 타인의 토지에 출입할 수 있다.
- ④ 타인의 토지에 출입하고자 하는 자는 출입하고자 하는 날의 하루 전까지 토지의 소유자 등에게 통지해야 한다.
- ⑤ 적법한 절차에 의한 출입으로 손실이 발생하였을 경우 그 보상책임은 타인의 토지에 출입한 자가 진다.

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

- ㄱ. 개발행위 허가의 취소
- ㄴ. 도시·군기본계획 승인의 취소
- ㄷ. 행정청이 아닌 도시·군계획시설사업의 시행자 지정의 취소
- ㄹ. 지구단위계획구역 지정의 취소
- ㅁ. 도시·군계획시설사업 실시계획 인가의 취소

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

53. 도시개발법상 도시개발구역을 국토교통부장관이 지정할 수 있는 사항이 아닌 것은?

- ① 문화관광부장관이 요청하는 경우
- ② 인접한 시·도지사끼리, 도시개발구역 지정에 대한 협의가 성립되지 않는 경우
- ③ 지방공사의 장이 30만㎡ 이상의 규모로 제안하는 경우
- ④ 국가가 도시개발사업을 실시할 필요가 있는 경우
- ⑤ 천재·지변의 사유로 긴급히 도시개발사업이 필요한 경우

54. 도시개발법상 도시개발구역 안에서 특별시장·광역시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가를 받아야 하는 행위는?

- ① 관상용 죽목의 임시 식재
- ② 경작을 위한 토지의 형질변경
- ③ 재해복구 또는 재난수습에 필요한 응급조치를 위하여 하는 행위
- ④ 도시개발구역 안에 존치하기로 결정된 대지 안에서 물건을 쌓아놓는 행위
- ⑤ 토석의 채취

55. 도시개발법상 도시개발조합에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 토지소유자 7인 이상이 일정한 동의요건을 확보하여 도시개발구역 지정권자에게 조합 설립 인가를 받아야 한다.
- ② 도시개발조합의 설립인가를 신청하는 때에는 토지면적의 2/3 이상에 해당하는 토지소유자와 토지소유자 총수의 1/2 이상의 동의를 얻어야 한다.
- ③ 도시개발조합 설립 인가가 있으면, 조합 설립에 반대한 자도 조합원이 된다.
- ④ 도시개발조합은 환지방식 또는 수용방식인 경우에, 설립할 수 있다.
- ⑤ 다른 조합원으로부터 해당 도시개발구역에 그가 가지고 있는 토지 소유권 전부를 이전받은 조합원은, 본래의 의결권과는 별도로 그 토지 소유권을 이전한 조합원의 의결권을 승계할 수 있다.

56. 도시개발법상 토지상환채권에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 시행자는, 사업비용 부담을 줄이기 위하여 필요한 경우에는 토지 소유자의 의사에 반하여, 토지등의 매수대금의 일부를 토지상환채권으로 지급할 수 있다.
- ② 도시개발구역의 토지소유자인 시행자가 토지상환채권을 발행하는 때에는 은행, 보험회사 및 [건설산업기본법]에 따른 공제조합으로부터 지급보증을 받아야 한다.
- ③ 토지상환채권의 이율은 발행 당시의 금융기관의 예금금리 및 부동산 수급상황을 고려해서 발행자(= 시행자)가 정한다.
- ④ 토지상환채권은 기명식(記名式) 증권으로 한다.
- ⑤ 토지상환채권은 이전할 수 있다.

57. 도시개발법상 환지계획에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 환지계획에 필지별·권리별 청산대상 토지 명세가 포함된다.
- ② 환지계획에 환지예정지 지정에 대한 내용이 포함된다.
- ③ 토지 소유자가 신청하거나 동의하면 해당 토지의 전부 또는 일부에 대하여 환지를 정하지 않을 수 있다. 다만, 해당 토지에 관하여 임차권자등이 있는 경우에는 그 동의를 받아야 한다.
- ④ 시행자는 토지 소유자의 동의를 받아 환지의 목적인 토지를 갈음하여 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 토지의 공유지분을 부여할 수 있다.
- ⑤ 행정청이 아닌 시행자가 환지계획을 작성한 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구구청장의 인가를 받아야 한다.

58. 도시개발법상 환지처분에 관한 내용으로 옳은 것은?

- ① 환지처분은 환지계획에 정해진 대로만 하여야 한다.
- ② 환지계획에서 정하여진 환지는 그 환지처분의 공고가 있는 날부터 종전의 토지로 본다.
- ③ 체미지는 시행자가, 보류지는 환지계획에서 정한 자가 각각 환지처분이 공고된 날에 해당 소유권을 취득한다.
- ④ 행정상 또는 재판상의 처분으로서 종전의 토지에 전속하는 것도 환지로 이전된다.
- ⑤ 도시개발구역 안의 지역권은 환지처분이 공고된 날이 끝나는 때에 소멸한다.

59. 도시 및 주거환경 정비법상의 용어 및 정의에 대한 내용으로 옳은 것은?

- ① 주거환경개선사업은 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업이다.
- ② 주택재건축사업은 토지등소유자 또는 조합이 이를 시행하거나, 토지등소유자 또는 조합이 토지등소유자 또는 조합원 과반수의 동의를 얻어 시장·군수, 주택공사등과 공동으로 시행할 수 있다.
- ③ 도시 미관을 저해하거나 노후화로 인하여 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 준공된 후 10년 이상의 범위에서 조례로 정하는 기간이 지난 건축물은 노후·불량 건축물에 해당한다.
- ④ 정비기반시설이란 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장 그 밖에 대통령령이 정하는 시설을 말한다.
- ⑤ 도시환경정비사업에서 토지등소유자는 토지 또는 건축물의 소유자와 임차권자이다.

60. 도시 및 주거환경 정비법상 정비사업의 시행방법에 대한 예시(例示)로 틀린 것은?

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

61. 도시 및 주거환경 정비법상 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수는 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입 방식을 위하여 (정비)기본계획을 공람 중인 정비예정구역 또는 정비계획을 수립 중인 지역에 대하여, 도시계획위원회의 심의를 거쳐 일정한 개발행위를 제한할 수 있다. 제한 대상 행위로 옳은 것은?

- ① 토지의 형질변경 ② 토석의 채취
- ③ 토지의 분할 ④ 물건을 쌓아놓는 행위
- ⑤ 죽목의 벌채

62. 도시 및 주거환경 정비법상 주택재건축사업의 조합원 또는 조합임원에 대한 내용으로 옳은 것은?

- ① 조합은 시장·군수로부터 설립 인가를 받음으로써 성립한다.
- ② 주택재건축사업의 조합원은 해당 정비구역 안의 토지등 소유자로 한다.
- ③ 조합장의 자기를 위한 조합과의 계약이나 소송에 관하여는 이사가 조합을 대표한다.
- ④ [주택법]상 투기과열지구 안에서의 주택재건축사업을 위한 조합 설립인가 후 해당 정비사업의 건축물 또는 토지를 양수한 자는 조합원의 지위를 승계한다.
- ⑤ 주택재건축사업에서 1명이 둘 이상의 소유권 또는 구분소유권을 소유하고 있는 경우에는 소유권 또는 구분소유권의 수에 관계없이 토지등소유자를 1명으로 산정한다.

63. [도시 및 주거환경 정비법]에서 관리처분계획 기준에 대한 내용으로 옳은 것은?

- ① 관리처분계획은 종전의 토지 소유자에게 새 토지를 부여하는 것을 초점으로 하며, 종전의 건축물 소유자는 관리처분계획 대상에서 제외된다.
- ② 분양설계에 관한 계획은 분양신청 통지일을 기준으로 수립한다.
- ③ 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 가격은 정비구역 지정·고시일을 기준으로 평가한다.
- ④ [수도권정비계획법] 규정에 의한 수도권 과밀억제권역에 위치하지 아니하는 주택재건축사업의 토지등소유자에 대하여는 소유한 주택 수만큼 공급할 수 있다.
- ⑤ 관리처분계획에는 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세는 포함되지만, 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리 명세는 포함되지 않는다.

64. 도시 및 주거환경 정비법상 정비사업 시행을 위한 조치 등에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 사업시행자는, 가로주택정비사업을 제외한, 정비사업을 원활히 시행하기 위하여 그 정비사업의 시행으로 철거되

는 주택의 소유자 또는 세입자가 임시로 거주하게 하는 등의 방식으로 그 정비구역을 순차적으로 정비하는 등 주택의 소유자 또는 세입자의 이주대책을 수립하여야 한다.

- ② 사업시행자는 주거환경개선사업·주택재개발사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자에 대하여 해당 정비구역 내·외에 소재한 임대주택 등의 시설에 임시로 거주하게 하거나 주택자금의 융자알선 등 임시수용에 상응하는 조치를 하여야 한다.
- ③ 사업시행자는, 고시된 사업시행계획에 따라, 토지이용계획, 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획 등에 대한 사항이 포함된 정비계획을 작성하여, 시장·군수의 인가를 받아야 한다.
- ④ 정비사업의 시행으로 인하여 전세권 등의 설정 목적을 달성할 수 없는 때에는 그 권리자는 계약을 해지할 수 있다.
- ⑤ 주택재건축사업을 시행함에 있어 조합 설립 인가일 현재 조합원 전체의 공동소유인 토지에 대하여는 조합 소유의 토지로 본다.

65. 주택법상 주택에 대한 내용으로 옳은 것은?

- ① 다세대주택이란 주택으로 쓰는 1개 동의 연면적이 660㎡를 초과하고, 층수가 4개층 이하인 주택을 말한다.
- ② 국민주택이란 85㎡ 이하의 주택을 말한다.
- ③ 주택은 국민주택과 공동주택으로 구분한다.
- ④ 관리사무소, 어린이놀이터, 주민운동시설, 경로당은 부대시설에 해당한다.
- ⑤ 준주택이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용 가능한 시설 등을 말하며, 오피스텔, 다중생활시설, 기숙사, 노인복지주택이 포함된다.

66. 주택법령상 사업주체에 해당하지 않는 자는?

- ① 국가 또는 지방자치단체
- ② 한국토지주택공사
- ③ 공익법인
- ④ 토지소유자
- ⑤ 등록사업자

67. 주택법상 주택 건설과 관련된 자금에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 지방자치단체는 국민주택사업을 시행하기 위하여 국민주택사업특별회계를 설치·운영해야 한다.
- ② 한국토지주택공사와 등록사업자는 주택으로 상환하는 사채(= 이하 “주택상환사채”)를 발행할 수 있다.

- ③ 등록사업자는 자본금·자산평가액 및 기술인력 등이 대통령령으로 정하는 기준에 맞고 금융기관 또는 주택도시보증공사의 보증을 받은 때에 한하여 주택상환사채를 발행할 수 있다.
- ④ 주택청약종합저축에 가입할 수 있는 자는 무주택 세대주이어야 한다.
- ⑤ 주택청약종합저축은 국민주택과 민영주택을 공급하기 위하여 가입하는 저축을 말한다.

68. 주택법령상 주택의 사용검사 등에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 국토교통부장관이 사업계획 승인을 한 경우에는 국토교통부장관의 사용검사를 받아야 한다.
- ② 공구별로 분할하여 주택건설 사업을 시행하기 위하여 사업계획을 승인받은 경우에는 완공된 주택에 대하여 공구별로 분할 사용검사를 받을 수 있다.
- ③ 주택건설 사업계획 승인의 조건이 이행되지 않은 경우에는, 공사가 완료된 주택에 대하여 동별로 사용검사를 받을 수 없다.
- ④ 사업주체가 정당한 이유 없이 사용검사 절차를 이행하지 아니하는 경우에는 해당 주택의 시공을 보증한 자, 해당 주택의 시공자 또는 입주예정자가 사용검사를 받을 수 있다.
- ⑤ 주택건설사업의 경우에는 건축물의 동별로 공사가 완료된 때, 대지조성사업의 경우에는 구획별로 공사가 완료된 때에는 임시 사용승인을 받아 이를 사용하거나 사용하게 할 수 있다.

69. 주택법령상 도시형 생활주택에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 도시형 생활주택은 300세대 미만으로 건설하여야 한다.
- ② 도시형 생활주택은 도시지역 외의 지역에 법령에 정해진 요건을 갖추어 건설하여야 한다.
- ③ 도시형 생활주택은 국민주택 규모로 하여야 한다.
- ④ 도시형 생활주택 가운데 단지형 연립주택과 단지형 다세대주택은 허용되지만, 단지형 아파트는 허용되지 않는다.
- ⑤ 도시형 생활주택 가운데 원룸형은 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성하여야 한다.

70. 주택법에서는 주택 공급질서를 교란하는 것을 막기 위해, 일정한 중서나 지위의 양도·양수 또는 알선을 금지하고 있다. 위반행위에 대한 제재 수단으로 틀린 것은?

- ① 주택공급 신청 지위를 무효로 할 수 있다.
- ② 주택공급계약을 취소할 수 있다.
- ③ 사업주체가 주택가격을 지급하면 해당 주택을 취득한 것으로 본다.

- ④ 입주한 자에 대하여 기간을 정하여 퇴거를 명할 수 있다.
- ⑤ 2년 이하의 징역 또는 2000만원 이하의 벌금에 처한다.

71. 주택법상 사업주체는 사업계획 승인을 받아 시행하는 주택건설 사업에 따라 건설된 주택 및 대지에 대하여는 ‘일정 기간’ 동안 입주예정자의 동의 없이 저당권 설정 등을 할 수 없다. 이에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① ‘일정 기간’이란 입주자 모집공고 승인신청일 이후부터 입주예정자가 해당 주택 및 대지의 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날 이후 60일까지의 기간을 말한다.
- ② 해당 주택 및 대지에 전세권·지상권, 등기되는 부동산 임차권을 설정하는 행위는, 입주예정자의 동의 없이 할 수 없다.
- ③ 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.
- ④ 사업주체가 국가·지방자치단체 및 한국토지주택공사 등 공공기관인 경우에는 부기등기하지 않아도 된다.
- ⑤ 위 규정에 의한 부기등기일 이후에 해당 대지 또는 주택을 양수하거나 제한물권을 설정받은 경우 또는 압류·가압류·가처분 등의 목적물로 한 경우에는, 이를 취소할 수 있다.

72. 건축법상 대수선에 해당하는 요건으로 틀린 것은?

- ① 벽을 증설 또는 해체하거나 벽 면적을 30㎡ 이상 수선 또는 변경하는 것
- ② 지붕틀을 증설 또는 해체하거나 지붕틀을 3개 이상 수선 또는 변경하는 것
- ③ 미관지구 안에서 건축물의 외부형태 또는 담장을 변경하는 행위
- ④ 건축물의 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 변경하는 행위
- ⑤ 다세대주택의 세대간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것

73. 건축법상 건축허가와 관련된 내용으로 틀린 것은?

- ① 특별시 또는 광역시에서 21층 이상의 건축물의 건축은 특별시장 또는 광역시장이 허가한다.
- ② 위락시설 또는 숙박시설 건축의 경우 건축물의 용도·규모 또는 형태가 주거나 교육 등 주변 환경상 적합하지 않을 때에는 허가를 하지 않을 수 있다.
- ③ 국토교통부장관이나 시·도지사가 허가권자의 건축 허가를 제한할 수는 있으나, 이미 허가를 받은 자의 착공을 제한할 수는 없다.

- ① 0m²
② 500m²
③ 1000m²
④ 1500m²
⑤ 2000m²

74. 건축법상 건축물의 용도를 변경하고자 하는 경우, 특별 자치도지사·시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 하는 것은?

- ① 영업시설군에서 문화집회시설군으로 변경시
- ② 산업등시설군에서 근린생활시설군으로 변경시
- ③ 문화집회시설군에서 영업시설군으로 변경시
- ④ 근린생활시설군에서 주거업무시설군으로 변경시
- ⑤ 전기통신시설군에서 교육복지시설군으로 변경시

75. 건축법상 다른 법령에 의한 인·허가 등의 의제 및 사용 승인에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 건축주가 사전결정 통지를 받은 경우에는 [국토의 계획 및 이용에 관한 법률]에 따른 개발행위 허가를 받은 것으로 본다.
- ② 건축주가 건축허가를 받으면 [국토의 계획 및 이용에 관한 법률]에 따른 개발행위 허가를 받은 것으로 본다.
- ③ 건축주가 사용승인을 받은 경우에는 [국토의 계획 및 이용에 관한 법률]에 따른 개발행위의 준공검사를 받은 것으로 본다.
- ④ 허가권자는 사용승인 신청을 받은 경우, 7일 내에 사용승인서를 내주어야 한다.
- ⑤ 임시사용승인의 기간은 2년 이내로 한다. 다만, 허가권자는 대형건축물 또는 암반공사 등으로 인하여 공사기간이 장기간인 건축물에 대하여는 그 기간을 연장할 수 있다.

76. 다음과 같이 대지면적 1000㎡인 토지에 지하2층 지상4층의 건물이 있다. 이 토지에 적용되는 최대 용적률이 300%라고 하면 현 상태에서 지상으로 증축 가능한 최대 연면적은 얼마인가? (단, 높이 제한이나 건축구조 등의 제약이 없는 것으로 가정한다.)

| | |
|------|---------------|
| 4층 | 공동주택 (500㎡) |
| 3층 | 공동주택 (500㎡) |
| 2층 | 주차장 (500㎡) |
| 1층 | 주차장 (500㎡) |
| 지하1층 | 근린생활시설 (500㎡) |
| 지하2층 | 근린생활시설 (500㎡) |

77. 건축법상, 공개공지 또는 공개공간을 설치하여야 하는 대상 지역은?

- ① 전용주거지역 ② 전용공업지역
③ 일반공업지역 ④ 준공업지역
⑤ 계획관리지역

78. 건축법상 일조 확보를 위한 건축물의 높이 제한에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 전용주거지역과 일반주거지역에서는 모든 건축물에 대하여 정북방향으로 일조 확보를 위하여, 그 높이를 제한한다.
- ② 택지개발지구에서는 정북방향으로의 일조권 적용을 정남 방향으로 할 수 있다.
- ③ 모든 용도지역에서 공동주택에 대하여는 일조 확보를 위하여, 그 높이를 제한한다.
- ④ 공동주택은 인접대지 경계선까지의 거리만이 아니라 동일한 대지 내에서 인접한 동 사이의 거리에 따라서도 높이 규제를 한다.
- ⑤ 2층 이하로서 높이가 8m 이하인 건축물에 대하여는 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정을 적용하지 않을 수 있다.

79. 농지법상 농지취득자격증명을 발급받지 않고 농지를 취득할 수 있는 경우는?

- ① 도시민이 농지를 취득하려는 경우
- ② 농업인이 농지를 취득하려는 경우
- ③ 농업법인이 농지를 취득하려는 경우
- ④ 농업법인의 합병으로 인한 경우
- ⑤ 최상단부부터 최하단부까지의 평균경사율이 15% 이상인 농지로서 대통령령으로 정하는 농지를 소유하는 경우

80. 농지법상 농업진흥지역에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 농업진흥지역은 농림축산식품부장관이 지정한다.
- ② 농업진흥지역은 [국토의 계획 및 이용에 관한 법률]에 의한 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역을 대상으로 지정한다. 다만, 특별시의 녹지지역을 제외한다.

- ③ 농업진흥구역이란 농업의 진흥을 도모하여야 하는 지역으로서 농지가 집단화되어 농업목적으로 이용하는 것이 필요한 지역을 말한다.
- ④ 농업진흥구역에는 농업인주택, 기타 농업용 또는 축산업용 시설, 농업인의 공동생활의 편익을 위한 시설, 농수산물 가공·처리시설 및 농수산업관련 시험·연구시설을 설치할 수 있다.
- ⑤ 농업보호구역에는 농업인의 소득증대를 위하여 필요한 시설, 농업인의 생활여건 개선을 위하여 필요한 시설을 설치할 수 있다.