

2017년도 공인중개사 자격시험 2차 1교시 제5회 실전모의고사

■ 에듀서울교수진출제

문제책형 : A

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

공인중개사법령 및 중개실무

1. 다음 공인중개사 협회의 중개업과 관련한 공제사업에 대한 설명 중 틀린 설명은 ?

- ① 운영위원회의 위원은 협회의 임원, 중개업·법률·회계·금융·보험·부동산 분야 전문가, 관계 공무원 및 그 밖에 중개업 관련 이해관계자로 구성하되, 그 수는 19명 이내로 한다.
- ② 책임준비금의 적립비율은 공제사고 발생률 및 공제금 지급액 등을 종합적으로 고려하여 정하되, 공제료 수입액의 100분의 10 이상으로 정한다.
- ③ 협회는 책임준비금을 다른 용도로 사용하고자 하는 경우에는 총회의 의결을 거쳐 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.
- ④ 협회는 공제사업 운용실적을 매 회계연도 종료 후 3월 이내에 일간신문 또는 협회보에 공시하고 협회의 인터넷 홈페이지에 게시하여야 한다.
- ⑤ 국토교통부장관은 협회의 공제사업 운영이 적정하지 아니하거나 자산상황이 불량하여 중개사고 피해자 및 공제가입자 등의 권익을 해칠 우려가 있다고 인정하면 개선명령을 할 수 있다.

2. 공인중개사법령에서 정한 전속중개계약과 관련된 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 중개의뢰인은 중개대상물의 중개를 의뢰함에 있어서 특정한 개업공인중개사를 정하여 그 개업공인중개사에 한하여 당해 중개대상물을 중개하도록 하는 전속중개계약을 체결할 수 있다.
- ② 전속중개계약을 체결하는 개업공인중개사는 전속중개계약을 사용해야 하며, 작성된 전속중개계약을 3년 동안 보존하여야 한다.
- ③ 의뢰인이 요청한 경우에는 의뢰자의 주소, 성명 등 인적사항은 공개하면 아니된다.
- ④ 전속중개계약서상에 당사자 간에 다른 약정이 없는 경우 전속중개계약의 유효기간은 3월로 한다.
- ⑤ 개업공인중개사는 전속중개계약을 체결한 경우에는 7일 이내에 부동산거래정보망 또는 일간신문에 당해 중개대상물에 관한 정보를 공개하여야 한다.

3. 다음은 공인중개사법령에서 정해진 개업공인중개사의 거래계약체결과 관련된 설명이다. 옳지 않은 것은?

- ① 개업공인중개사는 거래계약서를 작성하는 때에는 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 2이상의 계약서를 작성해서는 아니된다.
- ② 확인·설명서 교부일자와 중개보수 및 실비금액과 산출내역은 거래계약서의 필요적 기재사항에 해당된다.
- ③ 개업공인중개사는 중개대상물에 관하여 중개가 완성된 때 작성한 거래계약서의 사본을 5년간 보관하여야 한다.
- ④ 개업공인중개사는 거래계약서에 서명 및 날인하여야 하며 그 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우 함께 서명 및 날인하여야 한다.
- ⑤ 개업공인중개사는 중개대상물에 관하여 중개가 완성된 때에는 필요한 사항을 빠뜨리지 아니하고 확인하여 거래계약서를 작성해야 한다.

4. 다음은 부동산거래신고등에관한법률상의 부동산거래신고에 대한 설명이다. 옳은 것은?

- ㉠ 시·도지사는 신고사항이 누락되어 있는 경우 신고인에게 신고내용을 보완하게 할 수 있다.
- ㉡ 토지거래계약허가증을 교부받은 경우에는 부동산거래 신고를 하지 않아도 된다.
- ㉢ 신고관청은 정정사항을 확인하였으면 지체없이 해당내용을 정정하고 정정한 내용에 따른 신고필증을 재발급하여야 한다.
- ㉣ 부동산거래신고를 개업공인중개사가 하는 경우 소속공인중개사가 신고를 대행할 수 있다.

- ① ㉠㉡ ② ㉠㉢ ③ ㉠㉣ ④ ㉡㉢ ⑤ ㉡㉣

5. 다음 중 매수신청대리행위의 방식과 관련된 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 대리권을 증명하는 문서는 같은 날 같은 장소에서 대리행위를 동시에 하는 경우에는 하나의 서면으로 갈음할 수 있다.
- ② 대리권을 증명하는 문서는 매 사건마다 제출하여야 하며 물건번호가 있는 경우 물건번호별로 제출하여야 한다.
- ③ 중개법인의 경우에는 대리권을 증명하는 문서 이외에 대표자의 자격을 증명하는 문서를 제출하여야 한다.

- ④ 대리행위를 함에 있어서 매각장소 또는 집행법원에 개업 공인중개사 또는 소속 공인중개사가 출석하여야 한다.
- ⑤ 개업공인중개사는 매수신청 대리행위를 하는 경우 각 대리행위마다 대리권을 증명하는 문서를 제출하여야 한다.

6. 甲은 형법에 의거하여 2012년 7월 20일 징역 5년을 선고 받고 2016년 7월 20일에 가석방으로 출소되었다. 공인중개사법령상 결격사유에서 벗어나는 가장 빠른 시기는?

- ① 2019년 7월 20일 ② 2020년 7월 20일
- ③ 2019년 7월 21일 ④ 2012년 7월 20일
- ⑤ 2016년 7월 20일

7. 다음은 개업공인중개사가 사용하는 인장에 관한 설명이다. 옳은 것은?

- ① 개업공인중개사는 중개행위에 사용할 인장을 중개사무소 개설등록 신청을 할 때 등록관청에 등록하여야 한다.
- ② 공인중개사인 개업공인중개사와 부칙에 의한 개업공인중개사가 사용하는 인장은 인감증명법에 의해 신고한 인장이어야 한다.
- ③ 법인의 분사무소에서는 법인의 대표자가 보증하는 인장을 등록하여야 한다.
- ④ 개업공인중개사는 중개행위를 함에 있어 등록된 인장을 사용할 수 있다.
- ⑤ 개업공인중개사가 등록한 인장을 변경한 경우에는 7일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록하여야 한다.

8. 법인의 분사무소에 관련된 설명으로 옳은 것은?

- ㉠ 분사무소를 설치한 경우 업무개시 전 까지 인장등록을 하여야 한다.
- ㉡ 법인인 개업공인중개사가 제출하는 분사무소 설치 신고서에는 분사무소 책임자의 자격증 사본 및 실무교육수료증 사본, 사무소확보증명서류, 업무보충절정서류 사본이 첨부되어야 한다.
- ㉢ 법인의 분사무소는 주된 사무소 소재지 등록관청에 설치신고를 하여야 한다.
- ㉣ 분사무소 개별적으로 휴업 또는 폐업 신고를 할 수 없다.
- ㉤ 분사무소 개별적으로 업무정지 처분과 개설등록취소를 할 수 있다.

- ① ㉠㉡ ② ㉡ ③ ㉠㉢ ④ ㉠㉡ ⑤ ㉠㉤

9. 다음의 공인중개사자격시험에 대한 설명 중 옳은 것은?

- ① 공인중개사 자격증을 재교부할 경우에는 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따른 수수료를 납부하여야 한다.
- ② 시험시행기관의 장은 시험 응시생의 형평성 확보 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 얻어 미리 제2차 시험의 최소선발인원 또는 시험

응시자 대비 최소선발비율을 공고할 수 있다.

- ③ 시험시행기관의 장은 시험의 신뢰도를 심히 저하시키는 행위를 한 출제위원이 있는 때에는 3년간 출제위원으로 위촉하여서는 아니된다.
- ④ 공인중개사가 되고자 하는 자는 국토교통부 장관이 시행하는 공인중개사자격시험에 합격해야 한다.
- ⑤ 공인중개사 시험의 부정행위자로 적발된 자는 무효처분을 받은 날부터 5년 동안 응시자격이 정지되고 중개보조원으로도 중개업에 종사할 수 없다.

10. 개업공인중개사의 고용인에 대한 설명으로서 가장 옳은 것은?

- ① 공인중개사법령에서는 중개보조원에게 서명 및 날인 의무를 부담시키나 소속공인중개사에게는 그러한 의무를 부담시키지 않고 있다.
- ② 개업공인중개사는 중개업무를 보조하기 위한 중개보조원을 채용하여야 한다.
- ③ 개업공인중개사는 소속 공인중개사 및 중개보조원의 모든 행위에 대하여 책임을 지도록 의무화되어 있다.
- ④ 중개보조원의 불법행위가 있을 경우 그를 고용한 개업공인중개사에게는 불법행위로 인한 공인중개사법령상 사용자 책임도 부과되나, 등록취소나 업무정지 등 행정상의 불이익이 부과되지는 않는다.
- ⑤ 개업공인중개사에게 부과되는 민법상 사용자의 책임은 연대책임으로서 피해자는 개업공인중개사나 고용인 한쪽 또는 쌍방에 대하여 불법행위에 기한 손해배상책임을 물을 수 있다.

11. 부동산거래신고등에관한법률상 외국인의 부동산등의 취득에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 부동산거래신고를 한 경우 외국인 등의 취득 신고를 하지 않아도 된다.
- ② 외국인이 부동산 등의 취득계약을 체결한 경우에는 반대급부의 이행이 완료된 날부터 60일 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 한다.
- ③ 외국인이 허가없이 허가대상 구역·지역내 토지의 토지취득계약을 체결한 경우, 그 계약은 효력이 있으나 당사자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.
- ④ 경매로 대한민국 안의 부동산 등을 취득한 외국인은 매각결정기일부터 6월 이내에 신고관청에 신고하여야 한다.
- ⑤ 신고서 또는 신청서를 전자문서로 제출하는 경우에는 관련 서류를 첨부하여야 하고, 첨부이 곤란한 때에는 그 사본을 신고일 또는 신청일로부터 7일 이내에 우편 또는 모사전송의 방법으로 따로 제출하여야 한다.

12. 중개대상물확인·설명서(Ⅰ)(Ⅱ)(Ⅲ)(Ⅳ)에 공통적인 사항들은 설명한 것이다. 공통되지 않은 것은 어느 것인가?

- ① 세부항목 작성 시 해당 내용을 작성란에 모두 작성할 수 없는 경우에는 별지로 작성하여 첨부하고, 해당란에는 “별지 참고”라고 기재한다.
- ② 「확인·설명자료」 항목의 “확인·설명 근거자료 등”에는 개업공인중개사가 확인·설명과정에서 제시한 자료를 기재하며, “대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항”에는 매도(임대)의뢰인에게 요구한 사항 및 그 관련자료의 제출여부를 기재한다.
- ③ 임대차계약이 있는 경우 임대보증금, 월 단위의 차임액, 계약기간, 장기수선충당금 등을 기재한다.
- ④ 거래예정 금액 등의 “거래예정금액”은 중개가 완성되기 전 거래예정금액을 기재한다.
- ⑤ 중개보수 및 실비의 금액과 산출내역의 “중개보수”는 거래예정금액을 기준으로 계산한다.

13. 중개대상물 확인·설명서(Ⅰ)의 작성에 대한 설명 중 옳은 것은?

- ① ‘대상물건의 표시’란은 토지·건축물대장을 확인하여 기재하며 내진설계 적용여부와 내진능력도 기재한다.
- ② ‘관리에 관한 사항’란에는 주차장, 판매 및 의료시설을 기재한다.
- ③ 건폐율·용적률 상한은 기재하지만 토지거래허가여부, 도시계획시설은 기재하지 않는다.
- ④ ‘환경조건’란에는 소방, 열공급, 배수시설을 기재한다.
- ⑤ ‘내·외부시설 및 상태’란에는 아파트에 한하여 단독경보형 감지기 설치여부를 기재한다.

14. 임대인 甲과 임차인 乙과의 1년간 보증금 5천만원의 주택임대차 계약을 알선한 경우 개업공인중개사가 받을 수 있는 중개보수의 총액은?(거래가액 5천만원 이상 1억원 미만 임대차 중개보수요율 : 0.4%, 한도액 : 30만원)

- ① 50,000원 ② 100,000원
- ③ 200,000원 ④ 300,000원
- ⑤ 400,000원

15. 전속중개계약을 체결한 권리이전 중개의뢰인이 전속중개계약의 유효기간 내에 스스로 발견한 상대방과 거래를 하였다. 개업공인중개사는 해당 중개를 위하여 중개대상물 조사비용 10만원, 일간신문의 광고비 50만원, 접대비 60만원의 비용이 소요되었으며, 전속중개계약체결 당시 중개보수는 200만원으로 정했다. 이와 같은 경우 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 청구할 수 있는 최대 비용은?

- ① 50만원 ② 60만원
- ③ 100만원 ④ 120만원
- ⑤ 200만원

16. 다음은 개업공인중개사등의 교육과 관련된 설명들이다. 옳지 않은 것은?

- ① 교육에 관한 업무를 위탁하고자 하는 경우 시·도지사만이 위탁할 수 있으며 국토교통부장관, 등록관청은 위탁권자가 아니다.
- ② 부동산관련학과가 개설된 고등교육법 제2조에 따른 학교, 공인중개사협회, 공기업 또는 준정부기관에 실무교육, 연수교육, 직무교육에 관한 업무를 위탁할 수 있다.
- ③ 중개사무소 개설등록하고자 하는 자나 법인의 사원 또는 임원이 되고자 하는 자, 분사무소 책임자가 되고자 하는 자는 실무교육을 받아야 한다.
- ④ 중개보조원이 되고자 하는 자는 고용신고일 전 1년 이내에 시·도지사 또는 등록관청이 실시하는 실무교육을 받아야 한다.
- ⑤ 교육을 위탁받고자 하는 기관은 강의실을 1개소 이상 확보하여야 하며 면적은 50㎡이상 이어야 한다.

17. 부동산거래신고 등에 관한 법령상 토지거래계약에 관한 허가구역에서 허가를 요하지 아니하는 토지거래계약의 토지면적 기준으로 옳은 것은? (단, 국토교통부장관이 따로 정하는 기준면적은 고려하지 않음)

- ① 주거지역 : 330㎡ 이하
- ② 상업지역 : 660㎡ 이하
- ③ 녹지지역 : 250㎡ 이하
- ④ 도시지역외의 지역에 위치한 농지 : 800㎡ 이하
- ⑤ 도시지역외의 지역에 위치한 임야 : 1,000㎡ 이하

18. 다음은 중개보수 및 실비에 대한 설명이다. 옳은 설명은?

- ① 중개대상물인 건축물 중 주택의 면적이 2분의 1 을 초과하는 경우에는 주택의 규정을 적용한다.
- ② 주택의 중개대상물에 대하여 중개보수 요율의 범위 안에서 실제 자기가 받고자 하는 중개보수의 상한요율을 중개보수 요율표에 명시하여야 하며, 이를 초과하여 중개보수를 받아서는 아니 된다.
- ③ 권리이전 중개의뢰인으로부터 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 계약금등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비를 받을 수 있다.
- ④ 주택의 부속토지에 대한 중개보수와 실비는 국토교통부령으로 정하는 범위내에서 협의하여 받을 수 있다.
- ⑤ 주택 외의 중개대상물에 대한 중개보수는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 거래금액의 1천분의 9 이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정한다.

19. 공인중개사법령에서 정한 계약금등의 반환채무 이행의 보장에 관한 다음의 설명 중 옳은 것은?

- ① 거래의 안전을 보장하기 위하여 필요하다고 인정하는 경

우 개업공인중개사는 거래계약의 이행이 완료될 때까지 계약금등을 개업공인중개사 또는 은행등의 명의로 예치하도록 거래당사자에게 권고하여야 한다.

- ② 계약금등의 예치기관은 금융기관이나 공제사업을 하는 자 또는 신탁회사, 공탁기관 등이다.
- ③ 매도인·임대인 등 계약금등을 수령할 수 있는 권리가 있는 자는 당해 계약을 해제한 때 계약금등의 반환을 보장하는 내용의 보증서를 계약금등의 예치명의자에게 교부하고 계약금등을 미리 수령할 수 있다.
- ④ 개업공인중개사는 계약금등을 은행 등의 명의로 금융기관 등에 예치하는 경우에는 계약금등에 해당하는 금액을 보장하는 보증을 설정하고 거래당사자에게 관계 증서의 사본을 교부하거나 관계 증서에 관한 전자문서를 제공하여야 한다.
- ⑤ 계약금등의 반환을 보장하는 내용의 보증서를 발행할 수 있는 기관은 금융기관 또는 공제사업자이다.

20. 중개의뢰대상물은 공부로서 확인할 수 있는 사항과 사실 관계의 현장조사를 통하여 할 수 있는 것이 있다. 다음 중 현장조사를 하여 확인하여야 하는 것은?

- ① 저당권
- ② 분묘기지권
- ③ 입목에 관한 저당권
- ④ 전세권
- ⑤ 지상권

21. 다음은 공인중개사 정책심의위원회에 대한 설명이다. 옳은 것과 틀린 것을 바르게 표시한 것은?

- ㉠ 공인중개사의 업무에 관한 사항을 심의하기 위하여 국토교통부에 공인중개사 정책심의위원회를 둘 수 있다.
- ㉡ 공인중개사 정책심의위원회의 구성 및 운영 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.
- ㉢ 공인중개사 정책심의위원회에서 심의한 사항 중 공인중개사의 시험 등 공인중개사의 자격취득에 관한 사항의 경우에는 시·도지사는 이에 따라야 한다.
- ㉣ 공인중개사 정책심의위원회는 위원장 1명을 포함하여 11명 이내의 위원으로 구성한다.
- ㉤ 심의위원회 위원장은 국토교통부 제1차관이 된다.

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

22. 다음 중 부동산거래정보망의 운영 및 이용과 관련하여 거래정보사업자 및 개업공인중개사가 준수해야 하는 의무에 관련된 설명으로 옳은 것은?

- ① 부동산거래정보망에 등록된 중개대상물의 거래가 완성되면 정보를 등록한 개업공인중개사는 7일 이내에 거래완성 사실을 거래정보사업자에게 통보하여야 한다.
- ② 거래정보사업자는 중개의뢰인과 개업공인중개사로부터 의뢰받은 정보에 대하여 이를 공개하여야 한다.
- ③ 거래정보사업자는 개업공인중개사별로 차별적으로 정보를 공개해서는 아니된다.
- ④ 국토교통부장관은 사실과 다르게 정보를 공개한 거래정보사업자에 대하여 지정을 취소하여야 한다.
- ⑤ 정보를 거짓으로 공개한 개업공인중개사는 100만원 이하의 과태료에 처한다.

23. 다음 중 개업공인중개사의 업무보증에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 개업공인중개사가 개설등록한 때 업무를 시작하기 전에 업무보증을 설정하지 않고 업무를 개시한 경우 등록관청은 100만원이하의 과태료에 처하며 업무정지를 명할 수 있다.
- ② 업무보증을 설정한 개업공인중개사는 그 증명서류를 갖추어 등록관청에 반드시 신고하여야 한다.
- ③ 업무보증 설정방법은 보증보험이나 공제가입 중 1가지의 방법으로 보증을 설정해야 한다.
- ④ 중개를 완성한 개업공인중개사는 권리취득의뢰인에게 보증금액과 보증기관, 보증기간을 설명하고 업무보증관계증서 사본을 교부해야 한다.
- ⑤ 개업공인중개사가 손해배상에 대한 업무보증을 위해 공탁한 공탁금은 폐업이나 사망 후 3년간 회수하지 못하도록 규정하고 있다.

24. 다음 중 배당요구하지 않아도 배당이 가능한 사람은?

- ① 첫경매개시결정등기 전에 등기한 가압류 채권자
- ② 판결문 등 집행력있는 정본을 받은 채권자
- ③ 법령상 우선변제권이 인정되는 채권자
- ④ 매각기일 이전에 대항요건과 확정일자를 갖춘 주택임차인
- ⑤ 첫경매개시결정등기 이후에 등기된 저당권자

25. 다음 중 개업공인중개사가 될 수 없는 사람은?

- ① 파산선고를 받은 후 복권판결을 받고 3년이 경과되지 않은 자
- ② 공인중개사자격 취소 후 다시 자격시험에 응시하여 합격한 자
- ③ 징역 6월의 선고유예를 선고받고 6월이 경과된 자
- ④ 징역 3년의 선고를 받고 그 집행이 종료된 후 2년이 경과된 자
- ⑤ 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간이 끝난 후 2년이 경과한 자

26. 다음 중 개업공인중개사가 자신의 중개사무소 안에 게시하여야 할 사항으로 틀린 내용은?

- ① 중개보수 및 실비의 요율 및 한도액표
- ② 중개사무소 개설등록증 원본
- ③ 소속공인중개사의 공인중개사자격증 원본
- ④ 보증의 설정을 증명할 수 있는 서류 원본
- ⑤ 개업공인중개사의 공인중개사자격증 원본

27. 공인중개사인 개업공인중개사 甲의 중개보조원 乙이 중개의뢰인으로부터 법정 중개보수 및 실비와는 별도로 감사의 사례로 금품을 요구해 받아낸 경우 甲과 乙에 대한 설명으로 옳은 것은?

- ① 등록관청은 甲의 중개사무소 개설등록을 취소할 수 있으며, 乙은 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해지나 甲은 1천만원 이하의 벌금에 처해진다.
- ② 등록관청은 甲의 중개사무소 개설등록을 취소할 수 있으며, 甲은 1천만원 이하의 벌금에 처해지고 乙은 1년 이하의 징역에 처해진다.
- ③ 甲은 6개월 이하의 업무정지의 처분과 5백만원 이하의 벌금에 처해지며 乙은 6월 이하의 징역에 처해진다.
- ④ 등록관청은 甲의 중개사무소 개설등록을 취소하여야 하며, 甲은 1천만원 이하의 벌금에 처해지고 乙은 1년 이하의 징역에 처해진다.
- ⑤ 등록관청은 甲의 중개사무소 개설등록을 취소해야 하며, 乙은 1년 이하의 징역 또는 5백만원 이하의 벌금에 처해진다.

28. 다음 중 상가건물임대차보호법상 계약갱신요구에 대한 설명이다. 옳은 것은?

- ① 상가건물의 임차인은 임대인이 임대차기간 만료전 6월부터 1월까지 사이에 행하는 계약갱신 요구에 대하여 정당한 사유없이 이를 거절하지 못한다.
- ② 계약갱신 요구권을 행사하는 시점부터 전체 임대차 기간이 5년을 초과하지 않는 범위 내에서만 행사할 수 있다.
- ③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 보며 차임과 보증금은 증액할 수 없다.
- ④ 임대인이 목적 건물의 전부 또는 일부를 철거하거나 재건축하기 위해 목적 건물의 점유 회복이 필요한 경우에는 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 있다.
- ⑤ 임대인의 동의를 받고 전대차 계약을 체결한 전차인은 임차인의 계약갱신 요구권 행사기간 범위 내에서 임차인을 대위하여 임대인에게 계약갱신 요구권을 행사할 수 있다.

29. 다음은 부동산거래신고등에관한법률상 부동산거래신고제도에 대한 설명이다. 옳지 않은 것은?

- ① 부동산거래계약에 관하여 신고한 내용 중 잔금지급일이 변경된 경우 소유권이전등기전까지 변경신고서를 제출할 수 있다.

- ② 거짓신고를 조장하거나 방조한 자는 500만원 이하의 과태료에 처한다.
- ③ 외국인이 부동산등을 취득한 경우에는 외국인 등의 취득신고를 하면 부동산거래신고는 하지 않는다.
- ④ 계약체결일로부터 60일 이내에 부동산거래신고를 하지 않는 경우 500만원 이하의 과태료에 처한다.
- ⑤ 거래당사자는 개업공인중개사에게 부동산거래신고의 거짓신고 요구를 해서는 안되며 이를 위반한 경우 500만원 이하 과태료에 처해진다.

30. 다음 중 명의신탁 약정에 해당하는 것은

- ① 채무의 변제를 담보하기 위하여 채권자가 부동산에 관한 물권을 이전받는 경우
- ② 채무의 변제를 담보하기 위하여 채권자가 부동산에 관한 물권을 가등기하는 경우
- ③ 부동산의 위치와 면적을 특정하여 2인 이상이 구분소유하기로 하는 약정을 하고 그 구분소유자의 공유로 등기하는 경우
- ④ 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁재산인 사실을 등기한 경우
- ⑤ 남편소유의 주택을 부인명으로 등기하는 경우

31. 다음의 자격정지 처분에 대한 내용 설명 중 옳지 않은 것은 ?

- ① 자격정지 처분은 소속공인중개사와 공인중개사인 개업공인중개사가 그 대상으로서 자격증을 교부한 시·도지만 자격정지 처분 권한을 갖는다.
- ② 자격증을 교부한 시·도지사나 공인중개사 사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 서로 다른 경우에는 공인중개사 사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 자격정지처분에 필요한 절차를 모두 이행 한 후 자격증을 교부한 시·도지사에게 통보하여야 한다.
- ③ 등록관청은 소속공인중개사가 자격정지 사유 중 어느 하나에 해당 하는 사실을 알게 된 때에는 지체없이 그 사실을 시·도지사에게 통보하여야 한다.
- ④ 시·도지사는 위반행위의 동기·결과 및 횡수 등을 참작하여 자격정지기간의 2분의 1의 범위 안에서 가중 또는 감경할 수 있다. 이 경우 가중하여 처분하는 때에도 자격정지기간은 6월을 초과할 수 없다.
- ⑤ 소속공인중개사가 자격정지 기간 중에 중개업무를 수행한 경우에는 자격 취소 사유에 해당한다.

32. 다음은 공인중개사법상 행정처분, 행정형벌과 행정질서벌에 대한 설명이다. 옳은 설명은?

- ① 개업공인중개사가 연수교육을 받지 않은 경우 500만원 이하의 벌금에 처한다.

- ② 등록관청은 개업공인중개사가 직접거래를 한 사실을 확인한 경우 등록을 취소할 수도 있으며 업무정지를 명할 수 있다.
- ③ 업무정지·자격정지 기준은 대통령령으로 정하고, 과태료 부과기준은 국토교통부령으로 정한다.
- ④ 자격증을 교부한 시·도지사 또는 사무소 소재지 시·도지사는 공인중개사 자격을 취소당한 자가 자격증을 7일 이내에 반납하지 않은 경우 100만원 이하의 과태료를 부과한다.
- ⑤ 개업공인중개사에 대한 등록취소 사유를 시·도지사가 발견한 경우 시·도지사는 직접 개업공인중개사에 대하여 등록을 취소할 수 있다.

33. 개업공인중개사가 일반중개계약서 및 전속중개계약서를 작성하려고 한다. 옳은 것은 몇 개인가?

- ㉠ 일반중개계약서나 전속중개계약서를 작성하여 개업공인중개사가 서명 또는 날인하는 경우 등록된 인장을 사용하지 않아도 된다.
- ㉡ 소속공인중개사가 중개의뢰를 받아 일반중개계약서나 전속중개계약서를 작성하는 경우 개업공인중개사와 함께 서명 또는 날인 하여야 한다.
- ㉢ 일반중개계약서나 전속중개계약서를 작성하여 의뢰인에게 교부한 경우 개업공인중개사는 이를 3년간 보관하여야 한다.
- ㉣ 전속중개계약서 의뢰인이 전속중개계약서 서식을 사용하지 말 것을 요청한 경우라 하더라도 개업공인중개사는 반드시 전속중개계약서를 사용하여야 한다.
- ㉤ 중개의뢰인은 중개의뢰시 중개의뢰 내용을 명확히 하기 위하여 일반중개계약서나 전속중개계약서의 작성을 개업공인중개사에게 요청하여야 한다.

- ① 1개
- ② 2개
- ③ 3개
- ④ 4개
- ⑤ 5개

34. 다음은 중개사무소 개설등록과 관련한 설명이다. 옳지 않은 것은?

- ① 결격사유가 있는 자는 중개사무소 개설등록을 할 수 없다.
- ② 법인은 중개업만을 영위할 목적으로 설립하여야 한다.
- ③ 업무정지처분을 받은 개업공인중개사는 그 기간 중에 중개업의 폐업은 가능하나 업무정지처분 기간이 지나기 전에는 개설등록을 신청할 수 없다.
- ④ 등록관청은 업무보증설정 여부를 확인 한 후 등록증을 교부하여야 한다.
- ⑤ 이법 또는 다른 법률에 의하여 등록을 제한하는 경우를 제외하고는 등록을 제한할 수 없다.

35. 주택임대차 분쟁조정위원회에서 신청을 각하하는 경우에 해당되지 않는 것은?

- ① 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 법원에 소가 제기되거나 조정 신청이 있는 후 소가 제기된 경우
- ② 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 「민사조정법」에 따른 조정이 신청된 경우나 조정신청이 있는 후 같은 법에 따른 조정이 신청된 경우
- ③ 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 이 법에 따른 조정위원회에 조정이 신청된 경우나 조정신청이 있는 후 조정이 성립된 경우
- ④ 피신청인이 조정절차에 응하지 아니한다는 의사를 통지하거나 조정신청서를 송달받은 날부터 5일 이내에 아무런 의사를 통지하지 아니한 경우
- ⑤ 신청인이 정당한 사유 없이 조사에 응하지 아니하거나 2회 이상 출석요구에 응하지 아니한 경우

36. 다음은 개업공인중개사가 임차권 등기명령제도에 대하여 임차인에게 설명한 내용이다. 틀린 것은?

- ① 임차권등기명령의 집행에 의한 임차권등기가 경료된 주택의 경우 그 이후 임차한 임차인은 소액보증금에 의한 우선변제를 받을 권리가 없다.
- ② 임차인은 임차권등기명령의 신청 및 그에 따른 임차권등기와 관련하여 소요된 비용을 임대인에게 청구할 수 있다.
- ③ 임차권등기명령을 기각하는 결정에 대하여 임차인은 항고할 수 있다.
- ④ 임대차가 종료된 후 보증금을 반환받지 못한 임차인은 임대인의 주소지를 관할하는 지방법원·지원 또는 시·군 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다.
- ⑤ 임차권등기명령의 신청시에는 신청의 이유, 임대차 목적인 주택 및 임차권등기의 원인이 된 사실, 주택의 일부분인 경우에는 도면을 첨부하여 소명하여야 한다.

37. 다음의 중개사무소 및 분사무소 이전신고에 관한 설명으로서 옳은 것은?

- ① 중개사무소의 이전신고를 하고자 하는 개업공인중개사는 사무소 확보증명서류를 이진후 등록관청에 제출하면 된다.
- ② 중개사무소 이전신고를 받은 등록관청은 이전전 등록관청에 서류송부요청을 하여야 한다.
- ③ 분사무소 이전신고를 받은 등록관청은 중개사무소 개설등록대장 등을 이전 후의 관할 등록관청으로 송부하여야 한다.
- ④ 중개사무소의 이전신고를 하고자 하는 개업공인중개사는 이전하기 10일 전까지 신고하여야 하며 이를 위반한 경우 100만원 이하의 과태료에 처하게 된다.
- ⑤ 이전전의 등록관청에서의 행정처분 행위에 대하여는 이전전 등록관청이 처분절차를 모두 이행하고 이진후 등록관청으로 통보하여야 한다.

38. 다음은 분묘기지권과 관련한 판례들이다. 옳지 않은 것은?

- ① 소유자의 승낙을 얻어 그의 소유지 내에 분묘를 설치한 경우 분묘기지권이 인정된다.
- ② 타인소유의 토지에 그의 승낙없이 분묘를 설치한 후 20년간 평온·공연하게 그 분묘기지를 점유한 경우 시효취득한다.
- ③ 자기 소유의 토지에 분묘를 설치한 자가 토지를 양도하면서 분묘를 이전한다는 약정을 한 후 이를 이행하지 않은 경우라 하더라도 분묘기지권이 인정된다.
- ④ 분묘기지권은 특별한 사정이 없는 한 권리자가 분묘의 수호와 봉사를 계속하며 그 분묘가 존속하고 있는 동안은 분묘기지권이 존속한다.
- ⑤ 분묘기지권은 봉분 등 외부에서 분묘의 존재를 인식할 수 있는 형태를 갖추고 있는 경우에 한하여 인정되고, 평장 또는 암장되어 객관적으로 인식할 수 있는 외형을 갖추지 아니한 경우에는 인정되지 않는다.

39. 개업공인중개사가 입목에 관한 법률 소정의 입목에 관하여 중개하면서 설명한 내용 중 틀린 것은?

- ① 입목의 등록을 받고자 하는 자는 그 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 신청하여야 한다.
- ② 입목의 경매 기타 사유로 인하여 토지와 그 입목이 각각 다른 소유자에게 속하게 되는 경우에는 토지소유자는 입목소유자에 대하여 지상권을 설정한 것으로 본다.
- ③ 입목을 목적으로 하는 저당권의 효력은 입목을 별채한 경우에 그 토지로부터 분리된 수목에 대하여 미치지 않는다.
- ④ 지상권자 또는 토지의 임차인에게 속하는 입목이 저당권의 목적이 되어 있는 경우에는 지상권자 또는 임차인은 저당권자의 승낙없이 그 권리를 포기하거나 계약을 해지할 수 없다.
- ⑤ 입목을 저당권의 목적으로 하고자 하는 그 입목을 보험에 붙여야 한다.

40. 다음은 공인중개사협회의 운영위원회에 대한 설명으로 옳은 것은 몇 개인가?

- ㉠ 운영위원회는 공제사업에 관한 사항을 심의하며 그 업무집행을 감독한다.
- ㉡ 운영위원회는 성별을 고려하여 구성한다.
- ㉢ 운영위원회 위원 중 협회 이사회가 협회의 임원 중에서 선임하는 사람에 해당하는 위원의 수는 전체 위원 수의 3분의 1 미만으로 한다.
- ㉣ 위원의 임기는 2년으로 하되 1회에 한하여 연임할 수 있으며, 보궐위원의 임기는 전임자 임기의 남은 기간으로 한다.

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 4개 ⑤ 없음

41. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 도시·군관리계획으로 결정하는 사항으로 옳은 것은?

- ① 입지규제 최소구역에 대한 입지규제 최소구역 계획에 대한 사항
- ② 기반시설부담구역의 지정에 대한 사항
- ③ 기반시설부담구역에 대한 기반시설설치계획의 수립에 대한 사항
- ④ 개발밀도관리구역의 변경에 대한 사항
- ⑤ 정비사업조합의 설립 인가에 대한 사항

42. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 광역도시계획에 대한 내용 중 틀린 것은?

- ① 광역계획권은 2 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군을 대상으로 지정한다.
- ② 광역계획권은 국토교통부장관 또는 도지사가 지정한다.
- ③ 광역도시계획은 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수가 수립한다.
- ④ 국가계획과 관련된 경우에는 국토교통부장관이 직접 광역도시계획을 수립할 수 있다.
- ⑤ 광역도시계획에는 용도지역·용도지구의 지정 및 변경에 대한 사항이 포함되어야 한다.

43. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 도시·군관리계획에 대한 내용 중 틀린 것은?

- ① 주민은 지구단위계획구역의 지정 및 변경에 대한 사항에 대하여 도시·군관리계획의 입안을 제안할 수 있다.
- ② 도시·군관리계획과 도시·군기본계획을 함께 입안할 수는 없다.
- ③ 시·도지사가 도시·군관리계획을 결정하고자 하는 때에는 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다.
- ④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 5년마다 관할구역의 도시·군관리계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 이를 정비하여야 한다.
- ⑤ 도시·군관리계획 결정의 효력은 지형도면을 고시한 날부터 발생한다.

44. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 용도지역에 대한 내용으로 옳은 것은?

- ① 용도지역의 지정 또는 변경은 도시·군기본계획으로 결정·고시한다.
- ② 용도지역은 크게 도시지역, 관리지역, 농업지역 및 자연환경보전지역으로 구분한다.

- ③ 자연환경보전지역은 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위하여 필요한 지역이다.
- ④ 도시지역은 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역 및 보전지역으로 구분한다.
- ⑤ 주거지역 중 준주거지역은 주택의 층수에 따라 제1종, 제2종 및 제3종으로 세분된다.

45. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 조례로 정할 수 있는 용적률의 최대한도가 다음 중 가장 큰 용도지역은?

- ① 준주거지역
- ② 일반상업지역
- ③ 근린상업지역
- ④ 전용공업지역
- ⑤ 제3종 일반주거지역

46. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도지구의 지정 목적을 설명한 것으로 옳은 것은?

- ① 미관지구: 문화재 및 중요 시설물의 보호와 보존을 위하여 필요한 때에 지정
- ② 시설보호지구: 업무 기능의 효율화를 기하기 위하여 필요한 때에 지정
- ③ 보존지구: 경관을 보호·형성하기 위하여 필요한 지구
- ④ 역사문화 미관지구: 문화재·전통사찰 등 역사·문화적으로 보존가치가 큰 시설 및 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구
- ⑤ 복합 개발진흥지구: 주거기능, 공업기능, 유통·물류기능 및 관광휴양기능 외의 기능을 중심으로 특정한 목적을 위하여 개발·정비할 필요가 있는 지구

47. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 도시·군계획시설에 대한 내용 중 틀린 것은?

- ① 지상·수상·공중·수중 또는 지하에 기반시설을 설치하려면 반드시 도시·군관리계획으로 결정하여야 한다.
- ② 공동구가 설치된 경우에는 공동구에 수용하여야 할 시설이 모두 수용되도록 하여야 한다.
- ③ 국가가 관리하는 도시·군계획시설은 「국유재산법」에 의한 중앙관서의 장이 관리한다.
- ④ 지방자치단체가 관리하는 도시·군계획시설에 관하여는 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.
- ⑤ 광역시설은 관계 특별시장, 광역시장, 시장 또는 군수가 협약을 체결하거나 협의회 등을 구성하여 관리할 수 있다.

48. 국토의 계획 및 이용에 대한 법령상 토지 소유자의 도시·군계획시설 결정에 대한 해제 신청의 내용으로, 틀린 것은?

- ① 도시·군계획시설결정의 고시일부터 2년 이내에 해당 도시·군계획시설사업이 시행되지 않은 경우로서 해당 결정·고시일부터 10년이 되는 날까지 집행계획이 없는 경우에는, 해당 토지의 소유자는 해당 도시·군관리계획 입안권자에게 그 토지의 도시·군계획시설 결정 해제 입안을 신청할 수 있다.
- ② 도시·군관리계획 입안권자는 해제 입안 신청을 받은 날부터 3개월 이내에 해제 입안 여부를 결정하여 토지 소유자에게 알려야 한다.
- ③ 해제 입안 신청을 한 토지 소유자는, 입안권자가 해제 입안을 하지 않겠다고 통지한 경우에는, 해당 도시·군관리계획 결정권자에게 그 도시·군계획시설 결정의 해제를 신청할 수 있다.
- ④ 도시·군관리계획 결정권자는 해제 결정 신청을 받은 날부터 2개월 이내에 해제 결정 여부를 정하여 토지 소유자에게 알려야 한다.
- ⑤ 해제 결정 신청을 한 토지 소유자는, 결정권자가 해제 결정을 하지 않겠다고 통지한 경우에는, 국토교통부장관에게 그 도시·군계획시설 결정의 해제 심사를 신청할 수 있다.

49. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업 시행의 지원 조치에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 시행자는 도시·군계획시설사업에 필요한 토지등을 수용할 수 있다.
- ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시·군계획시설사업의 실시계획 인가는 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 사업인정으로 본다.
- ③ 시행자는 필요한 경우에는 인접한 토지등을 일시 사용할 수 있다.
- ④ 재결 신청은 도시·군계획시설사업 실시계획 인가 고시 후 1년 이내에 하여야 한다.
- ⑤ 토지의 점유자는 정당한 사유 없이, 도시·군계획시설사업 시행자의 타인 토지 출입 등의 행위를 방해하거나 거부하지 못한다.

50. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 개발행위 허가를 받지 않고 할 수 있는 행위는?

- ① 높이 10cm의 포장
- ② 녹지지역 안에서 육상 어류양식장용 비닐하우스 설치
- ③ 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 채취면적이 250㎡ 이하인 토지에서의 부피 500㎾ 이하의 토석채취
- ④ 「사도법」에 의한 사도개설 허가를 받은 토지의 분할
- ⑤ 녹지지역 또는 지구단위계획구역에서 물건을 쌓아놓는 면적이 250㎡ 이하인 토지에 전체무게 500톤 이하, 전체부피 500㎾ 이하로 물건을 쌓아놓는 행위

51. 국토의 계획 및 이용에 대한 법령상 성장관리방안에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발행위의 발생 가능성이 높은 지역을 대상지역으로 하여 성장관리방안을 수립할 수 있다.
- ② 성장관리방안을 수립할 수 있는 지역은, 「개발행위 허가 기준」 규정에 따른 보전 용도 지역 가운데 일정한 지역을 대상으로 한다.
- ③ 성장관리방안에는 도로, 공원 등 기반시설의 배치와 규모에 대한 사항, 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률에 대한 사항을 포함해야 한다.
- ④ 성장관리방안을 수립한 지역에 대해서는 건폐율이나 용적률을 일정한 범위에서 완화하여 적용할 수 있다.
- ⑤ 특별시장 등이 성장관리방안을 수립하거나 변경하려면 주민과 해당 지방의회의 의견을 들어야 하며, 관계 행정기관과의 협의 및 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

52. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 개발행위에 따른 기반시설의 설치와 관련한 설명 중 틀린 것은?

- ① 개발밀도관리구역의 지정 또는 변경 시에는 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기반시설부담구역을 지정하는 경우에는 기반시설 설치계획을 수립하여야 한다.
- ③ 기반시설부담구역의 변경 고시는 해당 지방자치단체의 공보에 게재하는 방법에 의한다.
- ④ 개발밀도관리구역 외의 지역으로서, 개발로 인하여 기반시설의 설치가 필요한 지역을 대상으로 기반시설부담구역을 지정한다.
- ⑤ 주거·상업·공업지역에서의 개발행위로 인하여 기반시설·도시·군계획시설의 처리·공급·수용능력이 부족할 것으로 예상되는 지역 중 기반시설의 설치가 가능한 지역을 대상으로 개발밀도관리구역을 지정할 수 있다.

53. 「도시개발법령」상 도시개발구역의 지정에 대한 내용으로 옳은 것은?

- ① 도시개발구역은 원칙적으로 국토교통부장관이 지정한다.
- ② 대도시 시장은 직접 도시개발구역을 지정할 수 있다.
- ③ 시·도지사가 도시개발구역을 지정하려면 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.
- ④ 면적이 100만㎡ 미만인 경우, 시장·군수·구청장도 도시개발구역을 지정할 수 있다.
- ⑤ 행정청이 아닌 자는 도시개발구역을 지정하거나 그 지정을 요청하거나 제안할 수 없다.

54. 「도시개발법령」상 도시개발구역으로 지정할 수 있는 규모로 옳은 것은?

- ① 도시지역 안의 주거지역: 1만㎡ 이상

- ② 도시지역 안의 상업지역: 5000㎡ 이상
- ③ 도시지역 안의 공업지역: 2만㎡ 이상
- ④ 도시지역 안의 자연녹지지역: 5000㎡ 이상
- ⑤ 도시지역 외의 지역: 20만㎡ 이상

55. 「도시개발법령」상 도시개발구역의 지정에 대한 내용으로 옳은 것은?

- ① 둘 이상의 지역을 결합하여 하나의 도시개발구역으로 지정하려면, 해당 둘 이상의 구역은 서로 연결하여 있어야 한다.
- ② 지정권자는, 수용 방식의 개발계획을 수립하려면 해당 지역의 토지면적의 2/3 이상에 해당하는 토지 소유자와 그 지역의 토지 소유자 총수의 1/2 이상의 동의를 받아야 한다.
- ③ 지정권자가 개발계획을 변경하는 경우에는 공람 절차를 거치지 않아도 된다.
- ④ 도시개발구역이 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 도시개발사업에 관한 실시계획의 인가를 신청하지 아니하는 경우에는 그 2년이 되는 날의 다음 날에 도시개발구역 지정은 해제된 것으로 본다.
- ⑤ 도시개발구역 지정이 해제 의제된 때에는, 용도지역은 도시개발구역 지정 전의 용도지역으로 환원되고, 지구단위계획구역은 폐지된 것으로 본다. 단, 도시개발사업의 공사 완료로 해제 의제된 경우에는, 그러하지 아니하다.

56. 「도시개발법」에 따른 도시개발조합에 대한 내용 중 틀린 것은?

- ① 도시개발구역 안에 있는 토지 소유자는 도시개발조합의 조합원이 된다.
- ② 도시개발조합의 설립인가는 도시개발구역 지정권자에게 신청하여야 한다.
- ③ 도시개발조합의 설립인가를 신청하는 때에는 토지면적의 2/3 이상에 해당하는 토지 소유자와 토지 소유자 총수의 1/2 이상의 동의를 얻어야 한다.
- ④ 환지방식으로 도시개발사업을 할 때, 해당 구역 안의 토지등에 대해서 수용할 수 있다.
- ⑤ 도시개발조합은 정관이 정하는 바에 의하여 조합원에게 부과금을 부과할 수 있다.

57. 다음은 「도시개발법령」에 따른 도시개발사업의 시행에 대한 내용이다. 틀린 것은?

- ① 도시개발사업의 시행방식에는 도시개발구역 안의 토지등을 수용·사용하는 방식과 환지방식 외에도 이를 혼용하는 방식이 있다.
- ② 개발계획의 내용 가운데 하나의 항목인 수용·사용할 토지의 세부목록을 고시한 때에는 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 사업인정 및 고시가 있는 것으로 본다.

- ③ 재결신청은 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 규정에 불구하고 도시개발사업의 시행기간 종료일까지 행하여야 한다.
- 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.

58. 「도시개발법령」에 따른 환지계획의 내용으로 틀린 것은?

- ① 환지설계
- ② 필지별로 된 환지명세, 입체환지용 건축물의 명세
- ③ 환지에정지 명세
- ④ 체비지 또는 보류지의 명세
- ⑤ 필지별로 권리별과 된 청산대상 토지명세

59. 「도시 및 주거환경정비법령」상 노후·불량 건축물에 해당하지 않는 것은?

- ① 내진성능이 확보되지 않은 건축물 중 급수·배수·오수 설비 등의 설비 또는 지붕·외벽 등 마감의 노후화나 손상으로 그 기능을 유지하기 곤란할 것으로 우려되는 건축물
- ② 주변 토지의 이용상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 소재하는 것으로, 「건축법」 제57조 제1항 (대지의 분할 제한) 규정에 따라 해당 지방자치단체의 조례가 정하는 면적에 미달되는 건축물로서 시·도 조례로 정하는 건축물
- ③ 주변 토지의 이용상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 소재하는 것으로, 공장의 매연·소음 등으로 인하여 위해를 초래할 우려가 있는 지역 안에 있는 건축물로서 시·도 조례로 정하는 건축물
- ④ 해당 건축물을 준공일 기준으로 20년까지 사용하기 위하여 보수·보강하는데 드는 비용이 철거 후 새로운 건축물을 건설하는 데 드는 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물로서 시·도 조례로 정하는 건축물
- ⑤ 준공된 후 20년 이상 30년 이하의 범위에서 조례로 정하는 기간이 지난 건축물로서 시·도 조례로 정하는 건축물

60. 「도시 및 주거환경정비법령」상 토지등소유자가 될 수 있는 자에 대한 예시이다. 틀린 것은?

- ① 주거환경개선사업에서 토지만 소유하고 있는 자
- ② 주택재개발사업에서 토지만 소유하고 있는 자
- ③ 주택재개발사업에서 건축물만 소유하고 있는 자
- ④ 주택재건축사업에서 토지만 소유하고 있는 자
- ⑤ 도시환경정비사업에서 토지의 지상권자

61. 「도시 및 주거환경정비법령」상 도시·주거환경 정비기본 계획(= 이하 기본계획)과 정비계획에 대한 내용으로 옳은 것은?

- ① 기본계획을 수립할 때에는 공청회를 열어 주민 및 관계 전문가의 의견을 들어야 한다.
- ② 대도시가 아닌 시에서는 기본계획을 수립하지 않는 경우도 있다.
- ③ 시장·군수는 정비계획 입안 제안이 있는 경우에는 제안일부터 45일 이내에 정비계획에의 반영여부를 제안자에게 통보하여야 한다.
- ④ 구청장등으로부터 정비구역 지정신청을 받은 특별시장 또는 광역시장은 주민설명회를 한 후 주민 공람과 지방 의회의 의견을 듣고 도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비 구역을 지정한다.
- ⑤ 정비계획에는 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 가격에 대한 사항이 포함되어야 한다.

62. 「도시 및 주거환경정비법령」상 다음 () 안에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

- 주거환경개선사업은 정비계획 수립을 위한 공람공고일 현재 해당 정비예정구역 안의 토지등소유자의 (가) 이상의 동의와 세입자 세대수 (나)의 동의를 각각 얻어 시장·군수가 직접 시행하거나 주택공사 등 또는 공공출자법인을 사업시행자로 지정하여 이를 시행하게 할 수 있다. 다만, 세입자의 세대수가 토지등 소유자의 1/2 이하인 경우 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 세입자의 동의 절차를 거치지 아니할 수 있다.

- | | |
|-------|--------|
| 가 | 나 |
| ① 1/2 | 과반수 |
| ② 1/2 | 2/3 이상 |
| ③ 2/3 | 과반수 |
| ④ 2/3 | 과반수 |
| ⑤ 2/3 | 2/3 이상 |

63. 「도시 및 주거환경정비법령」상 정비사업을 위한 조합에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 조합을 설립하고자 하는 경우에는, 위원장을 포함한 5인 이상의 위원, 운영규정 등에 대한 토지등소유자 과반수의 동의를 얻어 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여야 한다.
- ② 주택재개발사업의 추진위원회가 조합을 설립하고자 하는 때에는 토지등소유자의 3/4 이상 및 토지면적의 1/2 이상의 토지 소유자의 동의를 얻어 시장·군수의 인가를 받아야 한다.
- ③ 주택재개발사업을 위한 조합 설립인가를 위해 동의자 수를 산정할 때, 1필지의 토지가 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 토지등소유자로 본다.

- ④ 주택재개발사업을 위한 조합 설립인가를 위해 동의자 수를 산정할 때, 토지에 지상권이 설정되어 있는 경우 그 각각을 1인의 토지등소유자로 본다.
- ⑤ 조합 임원은 같은 목적의 정비사업을 하는 다른 조합의 임원 또는 직원을 겸할 수 없다.

64. 「도시 및 주거환경정비법령」상 인가받은 관리처분계획에 따라 주택이나 건축물을 공급하는 방법과 환지로 공급하는 방법이 모두 가능한 정비사업을 바르게 열거한 것은?

- ① 주거환경개선사업, 주거환경관리사업
- ② 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 도시환경정비사업
- ③ 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업
- ④ 주택재개발사업, 주택재건축사업, 가로주택정비사업
- ⑤ 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 가로주택정비사업

65. 「주택법령」상 다음과 같은 조건의 건축물은 어디에 속하는가?

- 지하1층: 주차장으로 사용
- 1층: 필로티 구조로서 전부를 주차장으로 사용
- 2층, 3층, 4층, 5층: 주택으로 사용
(단, 각층 바닥면적은 각각 200㎡이며 세대수는 20세대임)

- ① 다중주택
- ② 다가구주택
- ③ 다세대주택
- ④ 연립주택
- ⑤ 아파트

66. 「주택법」상 준주택에 해당하지 않는 것은?

- ① 오피스텔
- ② 다중생활시설
- ③ 기숙사
- ④ 도시형 생활주택
- ⑤ 노인복지주택

67. 「주택법령」상 주택을 건설하지 않고 국민주택을 공급받기 위하여 주택조합을 설립하고자 하는 자는 어떻게 하여야 하는가?

- ① 관할 시장·군수·구청장에게 허가 신청하여야 한다.
- ② 관할 시장·군수·구청장에게 승인 신청하여야 한다.
- ③ 관할 시장·군수·구청장에게 인가를 받아야 한다.
- ④ 관할 시장·군수·구청장과 협의를 거쳐야 한다.
- ⑤ 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

68. 「주택법령」상 사업계획 승인과 공사 착수에 대한 내용으로 옳은 것은?

- ① 사업계획 승인권자는 사업계획 승인의 신청을 받은 때에는 정당한 사유가 없는 한 그 신청을 받은 날부터 15일 이내에 사업주체에게 승인여부를 통보하여야 한다.
- ② 사업계획 승인을 받은 경우에는 원칙적으로 승인받은 날부터 2년 이내에 공사를 시작하여야 한다.
- ③ 공구별 분할 공사를 하는 경우, 최초로 공사를 진행하는 공구는 승인받은 날부터 2년 이내에 공사를 시작하여야 한다.
- ④ 공구별 분할 공사를 하는 경우, 최초로 공사를 진행하는 공구 외의 공구는 해당 주택단지에 대한 최초 착공신고일부 2년 이내에 공사를 시작하여야 한다.
- ⑤ 사업계획 승인을 받은 사업주체가 공사를 시작하려는 경우에는 사업계획 승인권자의 허가를 받아야 한다.

69. 「주택법령」상 주택의 건설에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 사업주체가 주택을 건설하거나 주택을 건설하기 위한 대지를 조성하는 경우에는 “토지등”을 수용 또는 사용할 수 있다.
- ② 사업주체가 국민주택 용지로 사용하기 위하여 환지(換地) 방식의 도시개발사업 시행자에게 체비지(替費地)의 매각을 요구한 경우, 그 도시개발사업 시행자는 체비지의 총면적의 1/2의 범위 안에서 이를 우선적으로 사업주체에게 매각할 수 있다.
- ③ 위 체비지의 양도가격은 감정평가업자가 감정평가한 감정가격을 기준으로 한다.
- ④ 국민주택을 건설·공급하는 사업주체는 주택건설 또는 대지조성 사업을 시행할 때, 필요한 경우에는 등기소 및 그 밖의 관계행정기관의 장에게 필요한 서류의 열람·등사나 그 등본 또는 초본의 교부를 무료로 청구할 수 있다.
- ⑤ 국민주택 규모의 주택을 50% 이상으로 건설하는 주택건설과 그 대지 조성을 위하여 매수를 원하는 자가 있으면, 국가 또는 지방자치단체는 그에게 우선적으로 그 토지를 매각할 수 있다.

70. 「주택법령」상 양도·양수 등이 금지된 증서 또는 지위에 해당하지 않는 것은? (상속·저당의 경우를 제외함)

- ① 한국토지주택공사가 발행한 주택상환사채
- ② 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」에 따라 주택건설 사업을 목적으로 설립된 공익법인이 건설한 주택에 입주할 수 있는 지위
- ③ 「주택법」에 의하여 건설·공급되는 주택을 공급 받고자 하는 자가 미리 입주금의 일부 또는 전부를 저축한 입주자저축의 증서
- ④ 군수가 발행한 무허가건물확인서 또는 건물철거확인서
- ⑤ 공공사업의 시행으로 인한 이주대책에 의하여 주택을 공급 받을 수 있는 이주대책대상자확인서

71. 「주택법령」상 주택의 공급에 대한 내용으로 옳은 것은?

- ① 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 사업주체가 입주자를 모집하려는 경우에는 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 한다.
- ② 투기과열지구에는 분양가 상한제가 적용된다.
- ③ 도시형 생활주택에 대해서는 분양가 상한제를 적용하지 않는다.
- ④ 입주자로 선정된 지위 또는 주택의 일부를 다른 사람에게 증여하는 경우에는 전매 제한 규정을 적용하지 않는다.
- ⑤ 전매 제한 규정을 위반한 자는 1년 이하의 징역 또는 1000만 원 이하의 벌금에 처한다.

72. 다음 중 「건축법」을 적용하지 않는 건축물은?

- ① 고가의 공연장
- ② 지하의 창고
- ③ 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것
- ④ 철도 선로부지 안에 있는 운전보안시설
- ⑤ 공중용의 관람시설

73. 「건축법령」상 대수선에 해당되지 않는 것은?

- ① 미관지구 내에서 건축물의 담장을 변경하는 것
- ② 방화벽을 변경하는 것
- ③ 피난계단을 해체하거나 수선, 변경하는 것
- ④ 벽 면적을 30㎡ 이상 수선 또는 변경하는 것
- ⑤ 지붕틀을 2개 해체하여 수선하는 것

74. 「건축법령」상 건축허가와 관련된 내용으로 틀린 것은?

- ① 특별시 또는 광역시에서 21층 이상의 건축물은 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 아니할 수 있다.
- ③ 국토교통부장관이나 특별시장·광역시장·도지사가 허가권자의 건축 허가를 제한할 수는 있으나, 이미 허가를 받은 자의 착공을 제한할 수는 없다.
- ④ 건축허가를 제한하는 경우 그 제한기간은 2년 이내로 한다. 다만, 1회에 한하여 1년 이내의 범위에서 그 제한기간을 연장할 수 있다.
- ⑤ 건축허가를 받은 날부터 2년 이내에 공사에 착수하지 않은 경우에, 허가권자는 그 건축허가를 취소하여야 한다. 다만, 정당한 사유가 있다고 인정되면 1년의 범위에서 공사의 착수기간을 연장할 수 있다.

75. 「건축법령」상 공개공지 등의 확보에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 전용주거지역, 전용공업지역, 일반공업지역에서는 공개공지를 확보하지 않아도 된다.

- ② 연면적의 합계가 5000㎡ 이상인 문화 및 집회시설은 공개공지 확보 대상 건축물에 해당한다.
- ③ 공개공지 등의 면적은 대지면적의 10% 이하의 범위에서 건축조례로 정한다.
- ④ 공개공지를 확보한 건축물에 대하여 용적률을 완화하여 적용하는 경우, 해당 지역에 적용하는 용적률의 1.1배 이하의 범위에서 건축조례로 정하는 바에 따른다.
- ⑤ 바닥면적의 합계가 5000㎡ 이상인 건축물로서 공개공지 등의 설치 대상이 아닌 건축물의 대지에 공개 공지를 설치하는 경우, 공개공지 설치 대상 건축물에 대한 용적률과 높이에 대한 완화 규정을 준용한다.

76. 다음은 「건축법령」에 따른 건축선에 대한 내용이다. 틀린 것은?

- ① 건축선이란 도로와 접한 부분에 있어서 건축물을 건축할 수 있는 선을 말하며, 일반적으로 대지와 도로의 경계선이 건축선이 된다.
- ② 소요너비에 미달되는 너비의 도로가 있고 해당 도로의 반대쪽에 경사지·하천·철도·선로부지 등이 있는 경우에는, 해당 도로의 중심선으로부터 소요너비에 상당하는 수평거리의 선을 건축선으로 한다.
- ③ 너비가 4m 이상 8m 미만이고 교차각이 120° 미만인 경우, 도로모퉁이 부분에 건축선에 대한 규정이 적용된다.
- ④ 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 도시지역에서 건축물의 위치를 정비하거나 환경을 정비하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 4m 이하의 범위 안에서 건축선을 따로 지정할 수 있다.
- ⑤ 건축물 및 담장은 건축선의 수직면을 넘어서는 아니 된다. 다만, 지표하의 부분은 그러하지 아니하다.

77. 「건축법령」상 다음과 같은 건축물의 (실제) 용적률은 얼마인가?

- 대지면적: 2000㎡
- 지하 2층: 주차장으로 사용, 1000㎡
- 지하 1층: 제1종 근린생활시설로 사용, 1000㎡
- 지상 1층: 필로티 구조. 그 전부를 본 건축물의 부속용도인 주차장으로 사용, 800㎡
- 지상 2, 3, 4, 5, 6, 7층: 업무시설로 사용. 6개층 각 층 800㎡

- ① 240% ② 280% ③ 290%
- ④ 330% ⑤ 400%

78. 「건축법령」상 일조 확보를 위한 건축물의 높이 제한에 대한 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 허용되는 모든 건축물에 대하여 정북방향으로 일조권 확보를 위해 높이를 제한받는 지역은 전용주거지역과 일반주거지역이다.

- ② 공동주택에 대하여 일조권 확보를 위해 높이를 제한하는 지역은 중심상업지역을 제외한 모든 지역이다.
- ③ 정북방향으로의 일조권 확보를 위해 높이를 제한하는 구체적인 기준은 대통령령으로 정하는 범위 안에서 건축조례로 정한다.
- ④ 택지개발지구에서는 정북방향으로의 일조권 적용을 정남방향으로 할 수 있다.
- ⑤ 공동주택은 인접대지 경계선까지의 거리만이 아니라 동일한 대지 내에서 인접한 동 사이의 거리에 따라서도 높이 규제를 한다.

79. 다음 중 「농지법령」상 농지취득자격증명을 발급받아야 농지를 취득할 수 있는 경우는?

- ① 농업법인이 농지를 취득하는 경우
- ② 농업법인의 합병으로 농지를 취득하는 경우
- ③ 담보농지를 취득하여 소유하는 경우
- ④ 농지전용 협의를 완료한 농지를 소유하는 경우
- ⑤ 공유농지의 분할로 농지를 취득하는 경우

80. 「농지법령」상 농지 전용 허가 등에 대한 내용 중 옳은 것은?

- ① 고정식온실, 비닐하우스 등 농업생산에 필요한 시설을 농지에 설치하려는 때에는 농지전용 허가를 받아야 한다.
- ② 농지의 논밭 간 전환을 위한 형질변경을 하고자 하는 때에는 농지전용 허가를 받아야 한다.
- ③ 농·어업인주택으로 농업진흥지역 밖에 무주택인 세대의 세대주가 부지 면적이 660㎡ 이하로 설치하려는 경우, 시장·군수·구청장에게 신고하고 농지를 전용할 수 있다.
- ④ 농지의 타 용도 일시사용은 3년 이내로 하며 연장할 수 없다.
- ⑤ 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 농지전용 허가를 받은 것이 판명된 경우에는, 농지전용 허가를 취소하여야 한다.

|